
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有盛洋投資(控股)有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的股票經紀、註冊證券商或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



盛洋投資

Gemini Investments (Holdings) Limited

盛洋投資(控股)有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：174)

有關

**投資基金的注資承諾
的非常重大及視作關連交易**

盛洋投資(控股)有限公司財務顧問

ANGLO CHINESE 英高
CORPORATE FINANCE, LIMITED

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



禹銘投資管理有限公司
YU MING INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED

除文義另有所指外，本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。董事局函件載於本通函第6頁至第34頁。獨立董事委員會向獨立股東發出的函件載於本通函第35頁至第36頁。獨立財務顧問函件載於本通函第37頁至第57頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

本公司謹訂於二零一四年十二月三十一日(星期三)上午十時三十分，假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心舉行股東特別大會，召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快將隨附的代表委任表格按其印列的指示填妥，無論如何須於股東特別大會(或任何續會，視情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。填妥並遞交代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會(或任何續會)，並於會上投票。

二零一四年十二月十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件	6
獨立董事委員會函件	35
獨立財務顧問函件	37
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 基金及目標集團的財務資料	II-1
附錄三 — 就說明注資承諾影響的本集團未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 該等物業的物業估值報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函及其附錄內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據收購協議收購目標公司的全部股權及目標集團的股東貸款
「收購協議」	指	Fund SPV (作為買方)與遠洋地產(香港)(作為賣方)就收購事項於二零一四年十一月五日訂立的股份轉讓協議
「收購事項完成」	指	根據收購協議所載條款及條件完成收購事項
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事局」	指	本公司董事局
「光耀集團」	指	光耀集團有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，在收購事項完成前由目標公司全資擁有
「營業日」	指	香港及中國的銀行開門辦理正常銀行業務的日子(不包括星期六、星期日及香港及中國的公眾假日)
「注資承諾」	指	機明(i)根據認購協議向基金作出的250,000,000美元注資承諾，及(ii)根據第二份普通合夥人修訂協議向普通合夥人作出的3,950,000美元注資承諾
「機明」	指	機明有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，為本公司的全資附屬公司
「CCAHL」	指	China Corporate Assets Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，由中國若干投資者擁有
「本公司」	指	盛洋投資(控股)有限公司，根據香港法例第622章公司條例註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

釋 義

「關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以批准第二份普通合夥人修訂協議、認購協議及注資承諾
「名得」	指	名得控股有限公司，根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，並為遠洋地產的間接全資附屬公司
「第一份修訂協議」	指	具有本通函的董事局函件第 II(i) 節賦予該詞的涵義
「第一份普通合夥人修訂協議」	指	具有本通函的董事局函件第 II(i) 節賦予該詞的涵義
「框架協議」	指	遠洋地產(香港)、機明及KKR SPRE就成立及管理基金以及合營實體於二零一一年九月五日訂立的框架協議
「基金」	指	Sino Prosperity Real Estate Fund L.P.，於二零一一年七月二十日根據開曼群島法律成立及註冊的獲豁免有限責任合夥
「Fund LPA」	指	普通合夥人與基金的有限責任合夥人於二零一一年十一月一日訂立基金的獲豁免有限責任合夥的第三份經修訂及重列協議，經第一份修訂協議、第二份修訂協議及第三份修訂協議修訂
「Fund SPV」	指	Sino Prosperity Holdings Two Limited，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，為基金的全資附屬公司及收購協議的買方
「普通合夥人」	指	Sino Prosperity Real Estate (GP), L.P.，根據開曼群島法律成立及註冊的獲豁免有限責任合夥，以及作為基金的普通合夥人

釋 義

「GP LPA」	指	最終普通合夥人與普通合夥人的有限責任合夥人於二零一一年九月五日訂立普通合夥人的獲豁免有限責任合夥的經修訂及重列協議(可不時修訂)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事羅子璘先生、盧煥波先生及鄭允先生組成的董事委員會，成立以就第二份普通合夥人修訂協議、認購協議及注資承諾向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「禹銘」	指	禹銘投資管理有限公司，為根據證券及期貨條例獲授權進行第1類(證券買賣)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的機構，就第二份普通合夥人修訂協議、認購協議及注資承諾擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立第三方」	指	獨立於且與本公司或其關連人士(定義見上市規則)並無關連的第三方
「獨立股東」	指	除將就批准第二份普通合夥人修訂協議、認購協議及注資承諾的決議案放棄投票的遠洋地產及其聯繫人士以外的本公司股東
「最後實際可行日期」	指	二零一四年十二月十二日，即本通函付印前，確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「合營實體」	指	最終普通合夥人及管理公司
「KKR CGF」	指	KKR China Growth Fund L.P.，根據開曼群島法律成立及註冊的獲豁免有限責任合夥

釋 義

「KKR SPRE」	指	KKR SPRE Holdings L.P.，根據開曼群島法律成立及註冊的獲豁免有限責任合夥，為KKR CGF的聯屬公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「管理公司」	指	Sino Prosperity Real Estate Advisor Limited，根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，負責評估及監察基金的投資及向基金提供日常管理及行政服務
「盛偉控股」	指	盛偉控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於收購事項完成前由目標公司全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言及除非文義另有所指外，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「物業」	指	具有本通函的董事局函件第VI(f)節賦予該詞的涵義
「第二份修訂協議」	指	具有本通函的董事局函件第II(ii)節賦予該詞的涵義
「第二份普通合夥人修訂協議」	指	具有本通函的董事局函件第III節賦予該詞的涵義
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	本公司普通股持有人
「目標集團的股東貸款」	指	目標集團若干成員公司欠付遠洋地產(香港)及名得的股東貸款
「遠洋地產」	指	遠洋地產控股有限公司，根據香港法例第622章公司條例於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3377)
「遠洋地產集團」	指	遠洋地產及其附屬公司

釋 義

「遠洋地產(香港)」	指	遠洋地產(香港)有限公司，根據香港法例第622章公司條例註冊成立的有限公司，為遠洋地產的全資附屬公司及本公司的主要股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指	具有本通函的董事局函件第III節賦予該詞的涵義
「平方米」	指	平方米
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「目標公司」	指	蔚都有限公司，於二零零九年八月二十八日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由遠洋地產(香港)全資擁有
「目標集團」	指	目標公司、光耀集團、盛偉控股及彼等各自的附屬公司
「第三份修訂協議」	指	具有本通函的董事局函件第II(iii)節賦予該詞的涵義
「最終普通合夥人」	指	Sino Prosperity Real Estate Limited，根據開曼群島法律組織及存在的公司，作為普通合夥人的普通合夥人
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

本通函所載若干數字已作出四捨五入調整。因此，貨幣兌換或百分比等額所示數字不一定為該等數字的算術總和。

本通函所載任何列表內總額與總和金額的任何差異，乃由於四捨五入所致。



盛洋投資

Gemini Investments (Holdings) Limited

盛洋投資(控股)有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：174)

董事局

執行董事：

沈培英先生(首席執行官)

李振宇先生(首席營運官)

黎國鴻先生

註冊辦事處及主要營業地點：

香港

金鐘道89號

力寶中心一座

39樓3902室

非執行董事：

李明先生(榮譽主席)

李洪波先生

獨立非執行董事：

羅子璘先生

盧煥波先生

鄭允先生

敬啟者：

**有關
投資基金的注資承諾
的非常重大及視作關連交易**

I. 緒言

本公司於二零一四年十一月十七日宣佈(其中包括)，機明(本公司的全資附屬公司)訂立認購協議及第二份普通合夥人修訂協議，據此，機明同意增加其於基金及普通合夥人的注資承諾分別250,000,000美元及3,950,000美元。

基金為本集團共同控制及管理的投資平台，成立以投資於中國房地產項目。

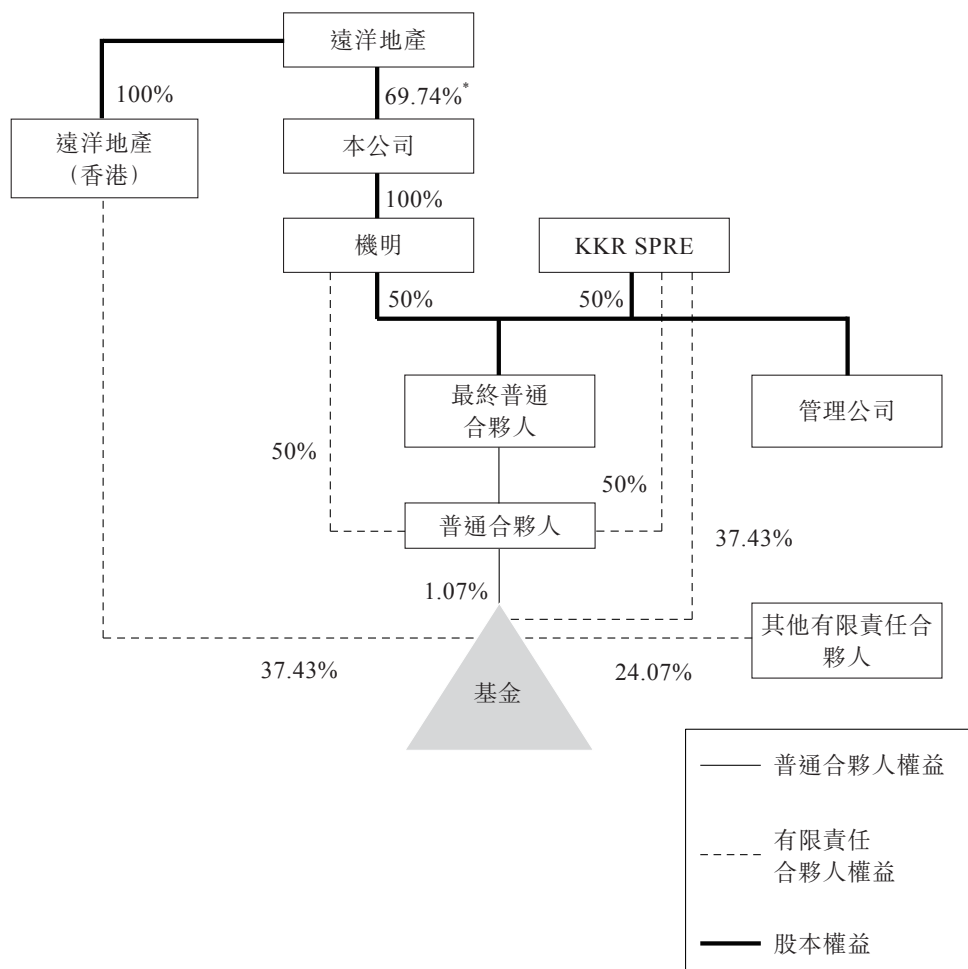
董事局函件

由於(i)參考上市規則第14.07條計算的最高適用百分比率超過100%及(ii)注資承諾或會由發行本公司股本中13億股可換股優先股予遠洋地產(本公司的控股股東及關連人士)的全資附屬公司將籌集的所得款項撥付,根據上市規則,注資承諾構成本公司的非常重大交易,並預期將構成視作關連交易。

本通函的目的為向閣下提供(其中包括)(i)第二份普通合夥人修訂協議、認購協議及注資承諾的詳情;(ii)獨立董事委員會向獨立股東發出載有其推薦建議的函件;(iii)獨立財務顧問就有關第二份普通合夥人修訂協議、認購協議及注資承諾向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件;(iv)本集團及基金的財務資料;(v)就說明注資承諾影響的本集團未經審核備考財務資料;(vi)該等物業的物業估值報告;及(vii)股東特別大會通告。

II. 基金的近期重組

下表載列基金於緊接簽立第一份修訂協議及第一份普通合夥人修訂協議前的股權架構：



* 概約百分比指遠洋地產於本公司在最後實際可行日期的權益

(i) 第一份修訂協議及第一份普通合夥人修訂協議

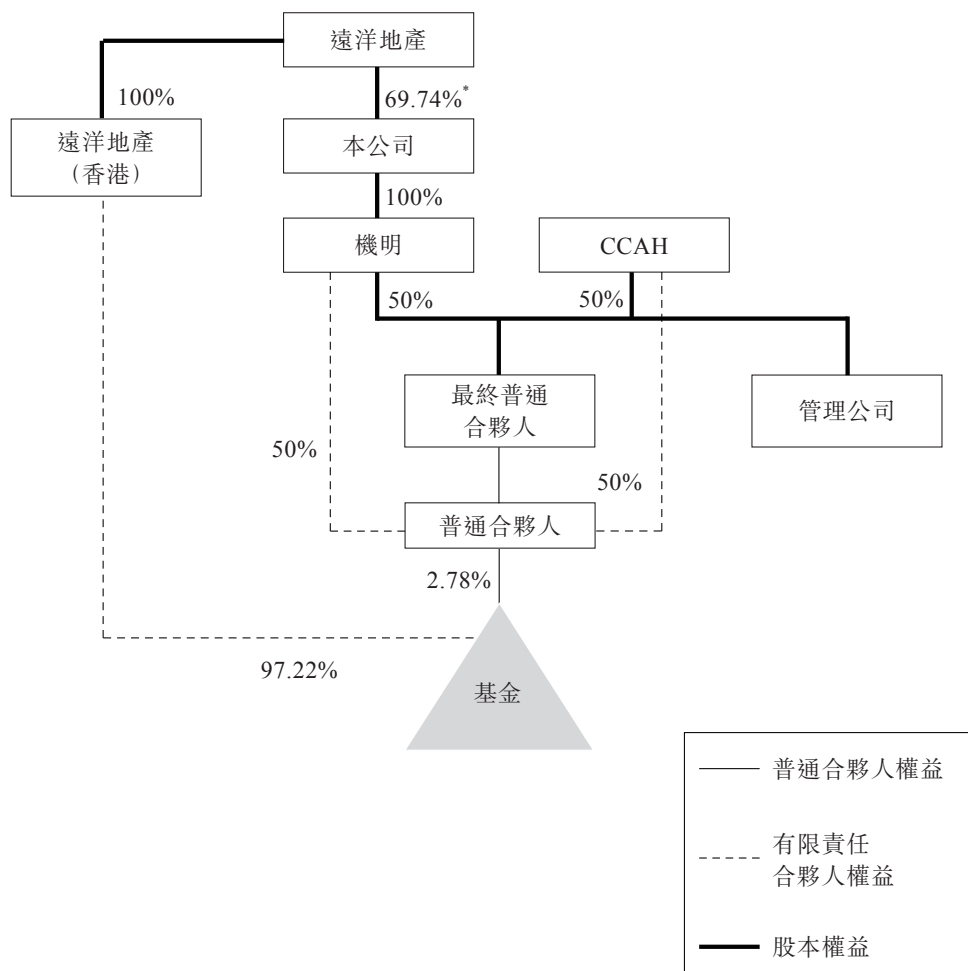
於二零一四年九月二十六日遠洋地產(香港)(透過其全資附屬公司)、普通合夥人、KKR SPRE與基金當時的其他有限責任合夥人訂立第一份修訂協議，以修訂Fund LPA(「第一份修訂協議」)，據此，KKR SPRE及基金當時的其他有限責任合夥人退出為基金的有限責任合夥人。於第一份修訂協議日期後及於第二份修訂協議(定義見下文)日期前，遠洋地產(香港)(透過其全資附屬公司)為基金的唯一有限責任合夥人。

此外，於二零一四年九月二十六日，機明、最終普通合夥人、KKR SPRE及CCAH訂立第一份修訂協議，以修訂GP LPA(「第一份普通合夥人修訂協議」)，據此，(i) KKR SPRE退出為普通合夥人的有限責任合夥人，及(ii) CCAH獲納入為普通合夥人的新有限責任合夥人。因此，於最後實際可行日期，機明及CCAH為普通合夥人的唯一兩名有限責任合夥人，各自於普通合夥人的注資承諾為1,050,000美元。

此外，於二零一四年九月二十六日，KKR SPRE出售及轉讓其於合營實體的所有權益予CCAH。因此，機明及CCAH按同等基準共同擁有合營實體。

董事局函件

下表載列基金於緊隨簽立第一份修訂協議、第一份普通合夥人修訂協議及完成上述轉讓於合營實體的權益後的股權架構：



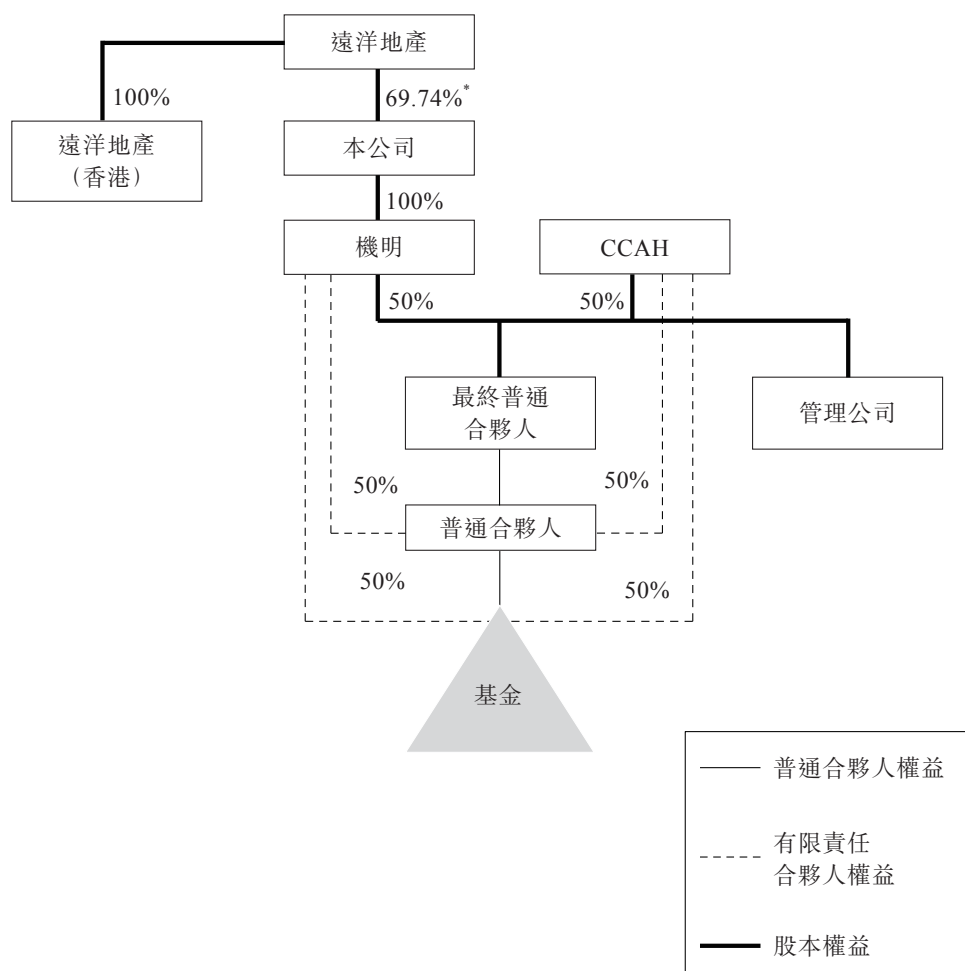
* 概約百分比指遠洋地產於本公司在最後實際可行日期的權益

(ii) 第二份修訂協議

於二零一四年十月二十一日，普通合夥人、遠洋地產(香港)(透過其全資附屬公司)、機明與CCAH訂立第二份修訂協議，以修訂Fund LPA(「第二份修訂協議」)，據此(i)遠洋地產(香港)(透過其全資附屬公司)退出為基金的有限責任合夥人，及(ii)機明及CCAH被接納為基金的新有限責任合夥人，及機明及CCAH各自向基金作出象徵式款額100美元的注資承諾。因此，於最後實際可行日期，機明及CCAH為基金僅有的兩名有限責任合夥人。

儘管遠洋地產(香港)(為遠洋地產的全資附屬公司)的附屬公司退出為基金的有限責任合夥人，遠洋地產將繼續透過其於本公司的直接權益，以及介紹中國房地產項目以供本集團直接投資及／或透過基金供本集團間接投資支持本集團。

下表載列基金於緊隨簽立第二份修訂協議後的股權架構：



* 概約百分比指遠洋地產於本公司在最後實際可行日期的權益

(iii) 第三份修訂協議

於二零一四年十一月五日，普通合夥人、機明與CCAH訂立第三份修訂協議，以修訂Fund LPA（「**第三份修訂協議**」），據此，以下主要條款已獲協定。

基金的條款

基金的期限已由二零一一年九月五日的第五週年（即二零一六年九月五日）修訂為二零一四年十一月五日的第五週年（即二零一七年十一月五日），且普通合夥人有選擇權按其絕對酌情權最多兩次延長一年。

基金的投資期

基金的投資期限已由二零一一年九月五日的第三週年（即二零一四年九月五日）修訂為二零一四年十一月五日的第三週年（即二零一七年十一月五日）。

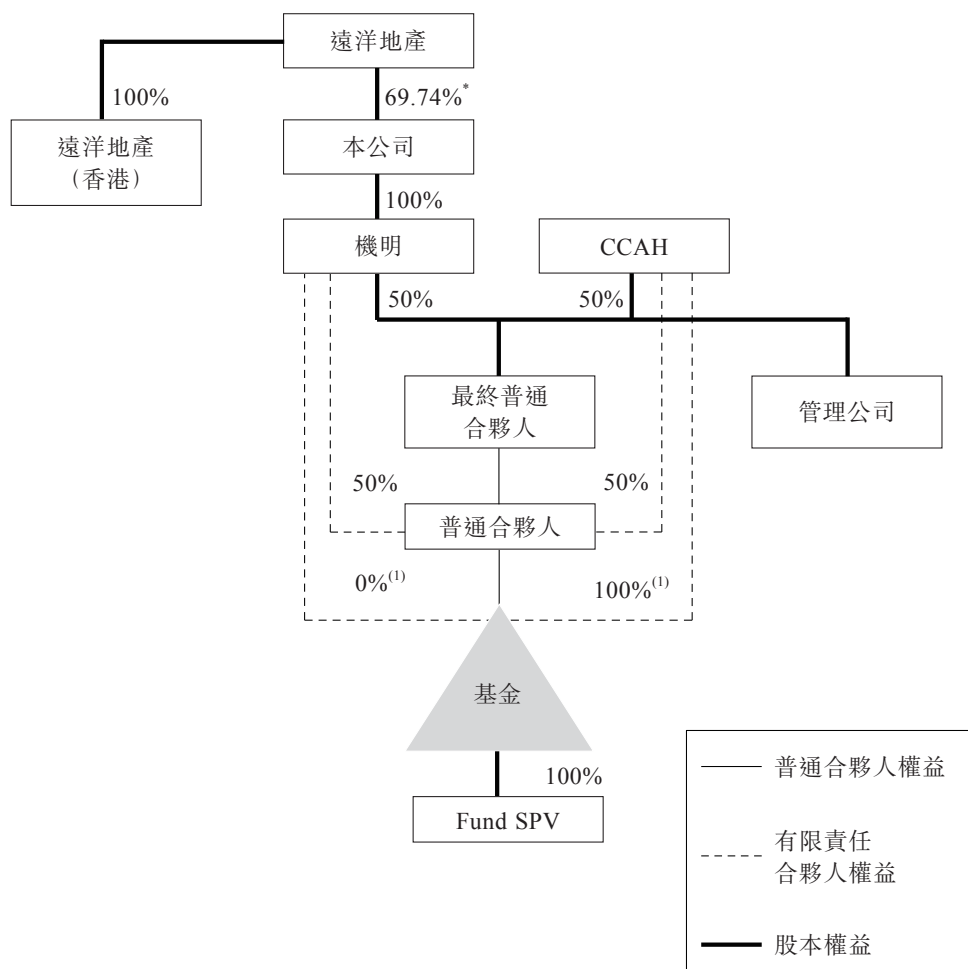
(iv) CCAH投資於基金

於二零一四年十一月五日，Fund SPV與遠洋地產（香港）訂立收購協議，總代價為463,000,000美元。進一步詳情載於本通函董事局函件第VI節。

同日，CCAH（作為基金的有限責任合夥人之一）與基金及普通合夥人訂立認購協議，據此，CCAH同意將其於基金的注資承諾增加250,000,000美元。

董事局函件

下表載列基金於緊隨簽立第三份修訂協議及 CCAH 投資於基金後的股權架構：



* 概約百分比指遠洋地產於本公司在最後實際可行日期的權益

附註⁽¹⁾ 百分比(已概約至個位數)指(i)機明的注資承諾100美元的象徵式款額；及(ii) CCAH的注資承諾250,000,100美元。

故此，本公司的全資附屬公司機明(作為基金的另一名有限責任合夥人)選擇及同意按相同金額增加其於基金的注資承諾，致使其於基金的經濟利益不會被攤薄，並可維持與CCA H同等的基準。進一步詳情載於下文第III節。

III. 本公司投資於普通合夥人及基金

於二零一四年十一月十七日(交易時段後)，最終普通合夥人、CCAH與機明訂立第二份修訂協議以修訂GP LPA(「第二份普通合夥人修訂協議」)，據此，由於彼等希望按同等基準維持彼等各自於普通合夥人的注資承諾，故CCAH及機明各自同意將彼等各自於普通合夥人的注資承諾由1,050,000美元增加3,950,000美元至5,000,000美元。第二份普通合夥人修訂協議須待獨立股東於股東特別大會上批准注資承諾後，方告完成。根據普通合夥人與基金於二零一四年十一月十七日訂立的認購協議，普通合夥人同意向基金作出10,000,000美元的注資承諾，佔基金的注資承諾總額約2%，致使其利益與基金的其他有限責任合夥人一致，有關認購協議亦須待獨立股東於股東特別大會上批准注資承諾後，方告完成。董事認為此架構符合致使普通合夥人及有限責任合夥人利益一致的市場慣例，因此，對基金的集資能力有利。

於二零一四年十一月十七日(交易時段後)，普通合夥人、基金與機明訂立認購協議(「認購協議」)，據此，機明同意增加其於基金的注資承諾250,000,000美元，惟須待獨立股東於股東特別大會上通過批准認購協議及注資承諾的決議案後，方可作實。

第二份普通合夥人修訂協議及認購協議的條款(包括注資承諾的金額)乃各訂約方經分別參考基金的資金要求及合營實體的預期開支後公平磋商釐定。

本公司擬以向遠洋地產的全資附屬公司發行本公司股本中13億股可換股優先股將籌集的所得款項(其詳情載於本公司與遠洋地產於二零一四年十月二十六日刊發的聯合公告，以及本公司日期分別為二零一四年十一月二十四日及二零一四年十一月二十七日的公告及通函)中撥付注資承諾。倘發行可換股優先股並不進行，本公司擬以其內部資源或遠洋地產集團的借貸撥付注資承諾。

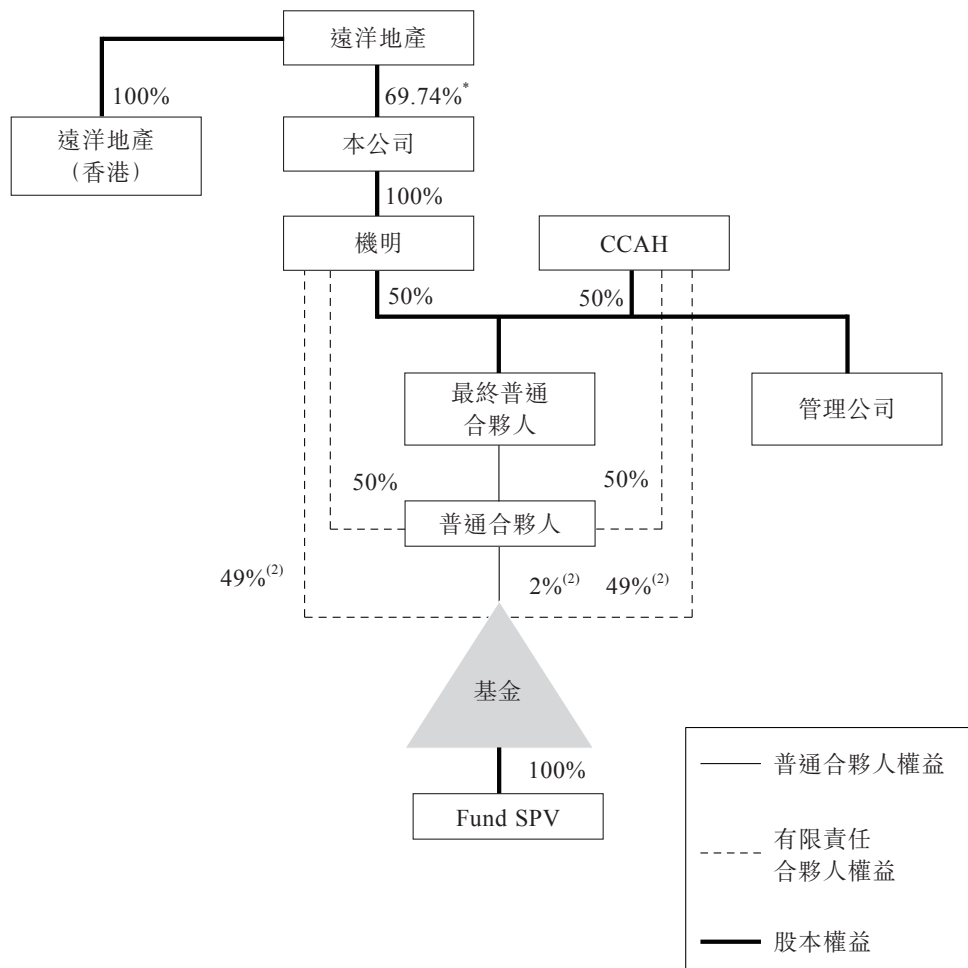
倘第二份普通合夥人修訂協議、認購協議及注資承諾並無於股東特別大會上獲批准：

- (a) 機明或CCAH將不會向普通合夥人作出額外注資，以致機明及CCAH將按同等基準維持彼等於普通合夥人及合營實體(即最終普通合夥人及管理公司)各自的權益(包括權利及利益)；及
- (b) 機明將不會向基金作出額外注資承諾，以及機明僅將於基金維持100美元的注資承諾。

董事局函件

於此情況下，董事局自 CCAH 得悉，其有意增加其於基金的注資承諾，由 250,000,000 美元增加至最少 463,000,000 美元，以確保 Fund SPV 完成收購事項。因此，本公司於基金的經濟利益將攤薄至接近 0%（由於 CCAH 對基金作出的注資承諾將為最少 463,000,000 美元，惟機明對基金作出的注資承諾將僅為 100 美元的象徵式款額），惟其於普通合夥人及合營實體各自的權益（包括權利及利益）將維持不變。

下表載列基金於簽立第二份普通合夥人修訂協議及認購協議（及於取得獨立股東批准後）後的股權架構：



* 概約百分比指遠洋地產於本公司在最後實際可行日期的權益

附註⁽²⁾ 百分比（已概約至個位數）指 (i) 普通合夥人的注資承諾 10,000,000 美元；(ii) 機明的注資承諾 250,000,100 美元；及 (iii) CCAH 的注資承諾 250,000,100 美元。

IV. 有關基金的額外資料

1. 基金的管理

基金(即根據開曼群島法律註冊的獲豁免有限責任合夥)的管理及營運將全部歸屬於普通合夥人，普通合夥人將有權力代表基金及以基金的名義落實基金的任何及一切用途，作出一切行動，以及訂立及履行其認為必要或合宜或與此有關的所有合約及其他承諾。在不受上文所限的情況下(其中包括)普通合夥人獲授權及賦予權力以基金的名義及代表基金作出、擁有、管理、監察及出售基金的投資，及以基金的名義簽立及交付任何及一切所需文據以使該等交易生效。基金的有限責任合夥人為基金的被動投資者，且無權參與管理或控制基金的業務或代表基金行事或約束基金。

2. 普通合夥人的管理

普通合夥人(即根據開曼群島法律註冊的獲豁免有限責任合夥)的管理及營運將全部歸屬於最終普通合夥人，最終普通合夥人將有權力代表普通合夥人及以普通合夥人的名義落實普通合夥人的任何及一切用途，作出一切行動，以及訂立及履行其認為必要或合宜或與此有關的所有合約及其他承諾。最終普通合夥人的董事局成員包括四名董事，當中兩名由機明委任，而其中兩名由 CCAH 委任。決議案須以簡單大多數票通過。透過董事局代表，本公司可對最終普通合夥人、普通合夥人及最終對基金作出影響及行使共同控制權。

3. 分派政策

在基金層面

基金自各項投資收取的所得款項淨額將於參與該等投資的普通合夥人及有限責任合夥人當中按彼等各自於該等投資的注資比例攤分及分配如下：

- (a) 普通合夥人獲攤分的所得款項淨額部份將分配予普通合夥人。
- (b) 各有限責任合夥人獲攤分的所得款項淨額部份將分配如下：
 - (i) 首先，分配予有關有限責任合夥人直至其接獲相等於其於有關投資作出的所有注資額、任何已出售的過往投資及其分佔該等投資的投資開支、管理費及合夥開支。

董事局函件

- (ii) 第二，分配予有關有限責任合夥人直至其接獲按上文第(i)分段所述金額按年複式計算相等於每年8%的優先回報的分配為止。
- (iii) 第三，全部分配予普通合夥人直至其接獲相等於(A)根據上文第(ii)分段分配予有關有限責任合夥人的分配；及(B)根據本第(iii)分段分配予普通合夥人的分配的總和的20%的分配為止。
- (iv) 其後，(A)任何餘下的所得款項淨額的80%將分配予有關有限責任合夥人；及(B)任何餘下的所得款項淨額的20%將分配予普通合夥人。

按上文(iii)及(iv)如此分配予普通合夥人的款額稱為其附帶利息。

分配予各項投資(或其部份)的所得款項淨額按計算以下項目的超出款額而釐定：

- (i) (x) 基金(除注資額外)就該等投資(或其部份)所收取的所有現金及(y) 該等投資(或其部份)的公平值的總和，包括普通合夥人(按其全權酌情)釐定分配予合夥人的有價證券，超出
- (ii) 已付或其後到期及應付的基金現金開支，以及基金就應計或預計開支及或然負債的合理儲備(由普通合夥人全權酌情釐定)。

所得款項的分配必須於收到就各項投資所釐定將予分配的金額(如有)(按上文計算)後於90天內作出。

基金的有限責任合夥人須有責任將分派予彼等的金額交回以支付合夥開支，包括彌償責任，惟有關責任須於有關分派日期的第三週年終止，且將不會超過有關有限責任合夥人的注資承諾的20%。

在普通合夥人層面

普通合夥人根據Fund LPA的條款自基金收取的附帶利息分派須按彼等各自對普通合夥人的注資承諾比例分派予普通合夥人的有限責任合夥人。

董事局函件

4. 轉讓有限責任合夥人的權益

在基金層面

基金的有限責任合夥人不得在未經普通合夥人的事先書面同意前(有關同意可按其全權酌情授予或不給予)出售、指讓或以其他方式轉讓於基金的任何權益。

在普通合夥人層面

普通合夥人的有限責任合夥人不得在未經最終普通合夥人的事先書面同意前(有關同意可按其全權酌情授予或不給予)出售、指讓或以其他方式轉讓於普通合夥人的任何權益。

5. 基金的財務資料

以下載列摘錄自按國際財務報告準則編制的基金及其附屬公司截至二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止財政年度的經審核綜合財務報表的基金財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 美元	二零一二年 美元
營運虧損	50,017	509,062
扣除稅項及非經常項目前純利／虧損淨額	(7,660,841)	45,983,854
扣除稅項及非經常項目後純利／虧損淨額	<u>(7,702,268)</u>	<u>46,034,602</u>
		於
		二零一三年
		十二月三十一日
		美元
總資產		386,216
總負債		<u>(346,092)</u>
淨資產		<u>40,124</u>

截至二零一二年十二月三十一日止年度，基金錄得純利約46,000,000美元，此乃由於出售其當時唯一投資的中國物業項目的若干物業單位所致。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，基金錄得虧損淨額7,700,000美元，主要由於在二零一三年初變現有關投資產生的預扣稅所致。

V. 注資承諾對本集團的財務影響

由於本公司持有合營實體(即最終普通合夥人及管理公司)已發行股本的50%，概無基金、普通合夥人及合營實體為本公司的附屬公司，且本集團並無綜合基金的財務業績。基金提取注資承諾後，基金的利潤或虧損由本集團以合營企業的權益及分別於本集團的綜合財務狀況表及綜合收益表中披露的應佔合營公司業績入賬的權益。由於本集團於合營企業的權益的增加預期將被現金結存減少(透過可能動用發行本公司股本中13億股可換股優先股將籌集的所得款項撥付注資承諾)所抵銷，故本集團的資產淨值預期將維持不變。

VI. 基金的投資

由於基金於二零一三年初全面變現其當時唯一投資的物業項目，直至Fund SPV於二零一四年十一月五日訂立收購協議前，基金處於暫無業務狀況及並無作出任何投資。因此，上文第II節所載於近期重組後，基金基本上屬於新基金。

於二零一四年十一月五日，Fund SPV(作為買方)與遠洋地產(香港)(作為賣方)訂立收購協議，據此，Fund SPV已有條件同意購買，而遠洋地產(香港)已有條件同意出售目標公司的全部股權，而遠洋地產(香港)須於收購事項完成時指讓及促使名得指讓目標集團的股東貸款予Fund SPV。

董事明白基金已與若干人士進行商討，並考慮於中國處於發展階段或受壓及特殊情況的房地產項目的不同投資機會。除上文所述的收購事項外，基金至今尚未物色任何合適的投資機會。

(a) 代價

受限於調整，Fund SPV就收購事項應付予遠洋地產(香港)的總代價為463,000,000美元。總代價由收購協議的訂約方經參考(其中包括)目標集團所持項目的估值、目標集團的未經審核財務報表及於二零一四年九月三十日目標集團的股東貸款本金額人民幣2,603,300,000元後公平磋商釐定。

根據收購協議，遠洋地產(香港)已同意一套全面的保證，包括但不限於，就目標集團於二零一四年九月三十日的未經審核財務報表作出的該等保證。於收購協議日期、收購事項完成時及收購事項完成前的所有時間，該等保證屬真實準確及並無誤導成份。遠洋地產(香港)進一步同意就遠洋地產(香港)因任何違反保證而導致的任何損失、開支及申索彌償Fund SPV。此外，Fund SPV已對目標集團進行其法律及財務盡職審查，其滿意的結果乃收購事項完成的其中一項先決條件。

(b) 付款

收購事項的總代價463,000,000美元須按以下方式支付：

- (i) Fund SPV須於簽訂收購協議時支付23,150,000美元(即總代價的5%)；
- (ii) Fund SPV須於簽訂收購協議後30天內支付208,350,000美元(即總代價的45%)；
及
- (iii) Fund SPV須於收購事項完成時支付231,500,000美元(即總代價的50%)。

(c) 先決條件

收購事項須於若干先決條件獲達成或(如適用)豁免後方告完成，有關先決條件包括(其中包括)(a) Fund SPV滿意目標集團及目標集團的股東貸款的盡職調查結果；(b) 基金的注資承諾合共最少463,000,000美元可供提取；(c) 遠洋地產(香港)已取得所有必要同意、准許及授權以履行其根據收購協議承擔的責任及正式指讓目標集團的股東貸款；及(d) 訂約方訂立收購協議並無重大違反任何法律、規則、規例或具約束力的文件。

Fund SPV可豁免上述條件(a)。根據收購協議，遠洋地產(香港)無權豁免任何先決條件。

現時，Fund SPV無意豁免任何先決條件。

倘先決條件並無於二零一四年十二月三十一日(或訂約方可能書面協定的有關其他日期)或之前獲達成或(如適用)豁免，收購協議須予終止，惟訂約方於有關終止前產生的權利及權益則不受影響。於最後實際可行日期，概無上述先決條件已達成。

(d) 收購事項完成

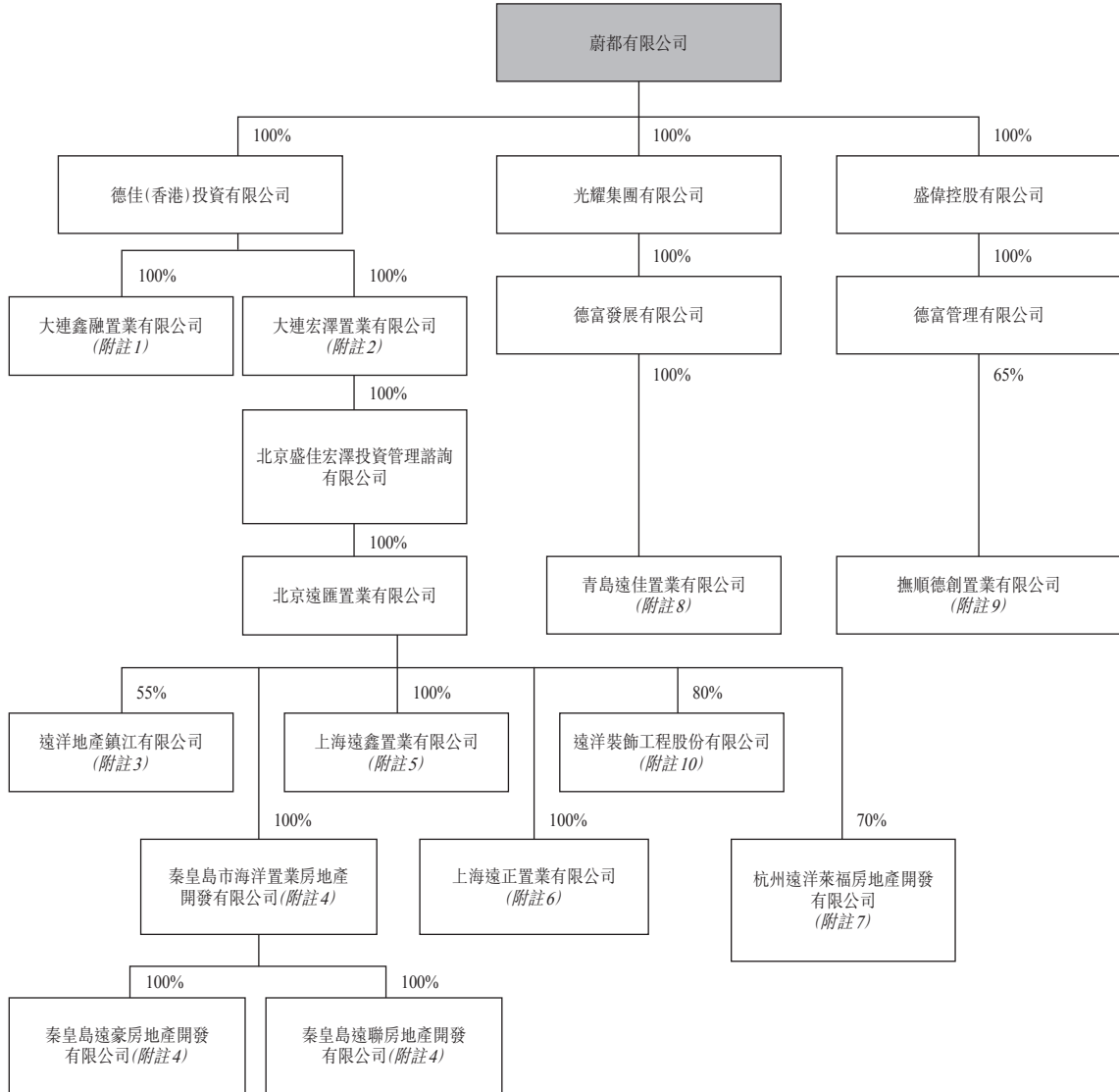
收購事項將於收購協議所載先決條件獲達成或(如適用)豁免後第三個營業日(或Fund SPV及遠洋地產(香港)可能書面協定的有關其他日期)完成。

(e) 有關目標公司及目標集團的資料

根據遠洋地產(香港)所提供資料，目標公司為於二零零九年八月二十八日在英屬處女群島註冊成立的公司，由遠洋地產(香港)全資擁有。於最後實際可行日期，目標集團於中國持有位於七個城市的九個物業項目，主要從事於中國的房地產發展及物業發展投資。目標公司亦持有一項業務營運，從事為物業項目提供裝修及裝飾服務。

董事局函件

下文載列目標集團的集團結構圖，猶如目標集團的重組，包括 i) 蔚都有限公司會計師報告附註 1(b) (第 II-36 及 37 頁) 所述的重組；及 ii) 蔚都有限公司收購光耀集團有限公司及盛偉控股有限公司全部股權均已完成。



附註：

1. 營運物業發展項目遠洋假日養生莊園(大連)
2. 營運物業發展項目遠洋時代城(大連)
3. 營運物業發展項目遠洋香奈河畔(鎮江)
4. 營運物業發展項目遠洋·海世紀(秦皇島)
5. 營運物業發展項目遠洋·博堡及遠洋鴻郡(上海)
6. 營運物業發展項目遠洋·香奈印象(上海)
7. 營運物業發展項目遠洋·大河宸章(杭州)
8. 營運物業發展項目遠洋公館(青島)
9. 營運物業發展項目遠洋城(撫順)
10. 向房地產項目提供裝修及裝飾服務

(f) 目標集團持有的物業及其他房地產相關項目

以下載列於最後實際可行日期，目標集團直接或間接持有的物業及其他房地產相關項目(統稱「物業」)的詳情：

A. 由目標公司持有

1. 遠洋時代城(大連)

遠洋時代城(大連)為住宅及商業發展項目，位於中國大連市的大連大學對面、大黑山東南側及大連市開發區。遠洋時代城(大連)由目標公司100%持有。遠洋時代城(大連)已於二零一三年十月竣工。於二零一四年九月三十日，已出售及已交付予客戶總樓面面積合共為449,777平方米。作為遠洋地產集團的非核心業務(誠如遠洋地產日期為二零一四年十一月十七日的公告所披露，其核心業務為在中國主要經濟區的發展項目)，若干已竣工部份仍然未售出。基金計劃於收購事項完成後檢討及重新包裝營銷計劃，以提高銷售額。

已竣工

遠洋時代城(大連)已竣工部份的未銷售部份總樓面面積概括如下，當中包括預售部份的總樓面面積4,027平方米。

用途	總樓面面積 (平方米)
住宅	10,632.45
公寓	9,661.41
零售	5,841.81
停車場	47,677.00
總計：	<u><u>73,812.67</u></u>

2. 遠洋假日養生莊園(大連)

遠洋假日養生莊園(大連)主要為住宅發展項目，位於中國大連金石灘。遠洋假日養生莊園(大連)由目標公司100%持有。遠洋假日養生莊園(大連)分四期發展為一個混合發展項目。於二零一四年九月三十日，遠洋

董事局函件

假日養生莊園(大連)的一期及二期已於二零一二年至二零一四年間竣工，而三期及四期正進行施工並預期於二零一七年竣工。已出售及已交付予客戶總樓面面積合共為96,743平方米。作為遠洋地產集團的非核心業務，若干已竣工部份仍然未售出。基金計劃於收購事項完成後檢討及重新包裝營銷計劃，以提高銷售額。

已竣工部份

遠洋假日養生莊園(大連)(一期及二期)已竣工部份的未銷售部份總樓面面積概括如下，當中包括預售部份的總樓面面積17,529平方米。

用途	總樓面面積 (平方米)
住宅	15,979.04
鎮屋	16,734.91
零售	10,117.88
停車場	10,060.49
總計：	52,892.32

施工中部份

遠洋假日養生莊園(大連)(三期及四期)施工中部份的擬建總樓面面積概括如下，當中包括預售部份的總樓面面積8,809平方米。

用途	擬建總樓面面積 (平方米)
住宅	112,736.60
鎮屋	57,572.00
零售	1,229.00
停車場	25,227.00
其他	2,600.28
總計：	199,364.88

董事局函件

3. 遠洋·大河宸章(杭州)

遠洋·大河宸章(杭州)為住宅發展項目，位於中國杭州市拱墅區吉如街與小河路交叉口。此項目已發展及由目標公司持有70%⁽¹⁾。於二零一四年九月三十日，遠洋·大河宸章(杭州)包括一個於二零一三年竣工的部份及一個施工中部份，預期於二零一五年竣工。已出售及已交付總樓面面積合共為14,649平方米。作為遠洋地產集團的非核心業務，若干已竣工部份仍然未售出。基金計劃於收購事項完成後檢討及重新包裝營銷計劃，以提高銷售額。

已竣工部份

遠洋·大河宸章(杭州)已竣工部份的未銷售部份總樓面面積概括如下，當中包括預售部份的總樓面面積68,888平方米。

用途	總樓面面積 (平方米)
住宅	96,891.35
停車場	8,985.00
總計：	105,876.35

施工中部份

遠洋·大河宸章(杭州)施工中部份的擬建總樓面面積概括如下：

用途	擬建總樓面面積 (平方米)
別墅	23,623.00
地庫	22,379.00
總計：	46,002.00

附註：

(1) 餘下30%權益由綠城房地產集團有限公司應佔。

董事局函件

4. 遠洋·海世紀(秦皇島)

遠洋·海世紀(秦皇島)(包括灣海1號(秦皇島))為住宅及商業發展項目，位於中國河北省海港區。遠洋·海世紀(秦皇島)由目標公司100%擁有。於二零一四年九月三十日，灣海1號(秦皇島)已於二零一一年竣工。於二零一四年九月三十日，遠洋·海世紀(秦皇島)包括已於二零一三年至二零一四年間竣工的部份，一個正進行施工並預期於二零一四年至二零一六年間竣工的部份及一個仍未發展且有待施工的部份。已出售及已交付予客戶總樓面面積合共為160,708平方米。作為遠洋地產集團的非核心業務，若干已竣工部份仍然未售出。基金計劃於收購事項完成後檢討及重新包裝營銷計劃，旨在從而提高銷售額。

已竣工部份(灣海1號(秦皇島))

灣海1號(秦皇島)已竣工部份的未銷售部份總樓面面積概括如下，當中包括預售部份的總樓面面積1,425平方米。

用途	總樓面面積 (平方米)
住宅	1,192.26
停車場	6,982.70
總計：	<u><u>8,174.96</u></u>

已竣工部份(遠洋·海世紀(秦皇島))

遠洋·海世紀(秦皇島)已竣工部份的未銷售部份總樓面面積概括如下，當中包括預售部份的總樓面面積714平方米。

用途	總樓面面積 (平方米)
零售	1,473.59
安置單位	73,387.27
安置零售	6,623.12
安置地庫	9,127.82
安置停車場	23,045.73
總計：	<u><u>113,657.53</u></u>

董事局函件

施工中部份(遠洋·海世紀(秦皇島))

遠洋·海世紀(秦皇島)施工中部份的擬建總樓面面積概括如下，當中包括預售部份的總樓面面積471,646平方米。

用途	擬建總樓面面積 (平方米)
住宅	645,177.24
零售	25,774.11
服務式公寓	69,454.72
地庫	25,502.68
停車場	42,063.77
總計：	<u>807,972.52</u>

未發展部份(遠洋·海世紀(秦皇島))

遠洋·海世紀(秦皇島)未發展部份的擬建總樓面面積概括如下：

用途	擬建總樓面面積 (平方米)
住宅	198,955.380
零售	14,779.000
地庫	13,876.535
停車場	13,876.680
總計：	<u>241,487.595</u>

5. 遠洋·香奈印象(上海)

遠洋·香奈印象(上海)為住宅發展項目，位於中國上海市寶山區楊行鎮。遠洋·香奈印象(上海)由目標公司100%持有。於二零一四年九月三十日，遠洋·香奈印象(上海)包括一個於二零一四年竣工的部份，以及一個施工中部份，預期於二零一四年至二零一五年間分階段完成。已出售及已交付予客戶總樓面面積合共為72,354平方米。作為遠洋地產集團的非核心業務，若干已竣工部份仍然未售出。基金計劃於收購事項完成後檢討及重新包裝營銷計劃，旨在從而提高銷售額。

董事局函件

已竣工部份

遠洋·香奈印象(上海)已竣工部份的未銷售部份總樓面面積概括如下，當中包括預售部份的總樓面面積1,605平方米。

用途	總樓面面積 (平方米)
住宅	5,491.49
零售	1,649.98
會所	2,665.87
配套	2,540.00
停車場	28,423.00
總計：	<u>40,770.34</u>

施工中部份

遠洋·香奈印象(上海)施工中部份的擬建總樓面面積概括如下，當中包括預售部份的總樓面面積109,842平方米。

用途	擬建總樓面面積 (平方米)
住宅	171,909.25
零售	7,289.55
配套	819.98
地下配套	1,758.00
停車場	19,099.00
總計：	<u>200,875.78</u>

6. 遠洋·博堡及遠洋鴻郡(上海)

遠洋·博堡及遠洋鴻郡(上海)為住宅及別墅發展項目，位於中國上海市寶山區美蘭湖。此項目由目標公司100%持有。於二零一四年九月三十日，遠洋·博堡於二零一三年竣工。已出售及已交付予客戶總樓面面積合共為1,602平方米及未銷售部份總樓面面積為22,459平方米，而遠洋

董事局函件

鴻郡(上海)現正施工中，並預期將於二零一五年竣工，擬建總樓面面積為64,939平方米，而預售總樓面面積為1,308平方米。作為遠洋地產集團的非核心業務，若干已竣工部份仍然未售出。基金計劃於收購事項完成後檢討及重新包裝營銷計劃，旨在從而提高銷售額。

7. 遠洋香奈河畔(鎮江)

遠洋香奈河畔(鎮江)為住宅及商業發展項目，位於中國江蘇省鎮江市官塘橋路與谷陽路交匯處。遠洋香奈河畔(鎮江)由目標公司持有55%⁽²⁾。已出售及已交付予客戶總樓面面積合共為64,403平方米。於二零一四年九月三十日，遠洋香奈河畔(鎮江)包括一個預期於二零一四年至二零一五年間分階段完成的施工中部份及有待施工的未發展部份。

施工中部份

遠洋香奈河畔(鎮江)施工中部份的擬建總樓面面積概括如下，當中包括預售部份的總樓面面積217,866平方米。

用途	擬建總樓面面積 (平方米)
零售	9,394.43
辦公室	32,047.06
別墅	1,825.34
高層住宅	173,533.30
低層住宅	62,071.22
停車場	30,300.00
總計：	<u><u>309,171.35</u></u>

董事局函件

未發展部份

遠洋香奈河畔(鎮江)未發展部份的擬建總樓面面積概括如下：

用途	擬建總樓面面積 (平方米)
住宅	308,389.11
零售	9,037.00
總計：	<u><u>317,426.11</u></u>

附註：

(2) 餘下45%權益由鎮江市交通投資建設發展公司應佔。

8. 遠洋裝飾

遠洋裝飾為主要向房地產項目提供裝修及裝飾服務的公司，並由目標公司持有80%⁽³⁾。遠洋裝飾的主要營業地點位於中國北京市海澱區海澱北二街8號中關村SOHO 16層。

附註：

(3) 餘下20%權益由北京同安迪諮詢有限公司應佔。

B. 由光耀集團持有

遠洋公館(青島)

遠洋公館(青島)為住宅發展項目，位於中國青島市市南區燕兒島路23號，燕兒島路與泉州路交叉處。遠洋公館(青島)由光耀集團100%持有。於二零一四年九月三十日，遠洋公館(青島)正進行施工，預期於二零一五年竣工。

董事局函件

施工中部份

遠洋公館(青島)施工中部份的擬建總樓面面積概括如下：

用途	擬建總樓面面積 (平方米)
住宅	60,356.38
服務式公寓	11,620.71
零售	3,793.25
幼稚園	2,166.53
其他	1,783.40
總計：	79,720.27

C. 由盛偉控股持有

遠洋城(撫順)

遠洋城(撫順)主要為住宅發展項目，位於中國撫順市高山路與靖宇街交匯處。遠洋城(撫順)由盛偉控股持有65%⁽⁴⁾。已出售日及已交付予客戶總樓面面積合共為102,453平方米。於二零一四年九月三十日，遠洋城(撫順)包括一個擬建總樓面面積為703,070平方米的施工中部份，預期於二零一五年至二零一六年間竣工，以及一個有待施工，可發展總樓面面積為301,501平方米的未發展部份。

施工中部份

遠洋城(撫順)施工中部份的擬建總樓面面積概括如下，當中包括預售部份的總樓面面積109,544平方米。

用途	擬建總樓面面積 (平方米)
住宅	539,022.57
零售	35,043.45
徒置單位	92,023.00
其他	24,135.00
停車場	12,846.00
總計：	703,070.02

附註：

(4) 餘下35%權益由鞍山青創投資管理有限公司應佔。

董事局函件

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，前述各少數權益的擁有人及彼等的實益擁有人各自均為獨立第三方。

目標集團打算以其已發展物業單位所得的預售所得款項及銷售所得款項撥付物業的發展。經計及基金可動用的內部資源及基金可提取注資承諾（於獲得獨立股東批准注資承諾後），以及在無不可預見的情況下，董事深信基金將具備充裕營運資金及由本通函刊發日期起計未來最少12個月概毋需進一步注資承諾。倘於完成日期後12個月期間後需要額外營運資金，董事自基金得悉，基金將可透過（包括但不限於）(i) 引入更多投資者作為基金的有限責任合夥人及(ii) 出售目標集團任何物業以變現現金籌集更多所需資金，從而確保具備充足的營運資金。

VII. 有關本集團、對手方及基金的資料

本公司為根據香港法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。本公司的主要業務為投資控股。本集團主要從事投資於物業及證券，以及基金投資及管理的業務。

遠洋地產(香港)為根據香港法律註冊成立的公司，並為遠洋地產(其股份於聯交所主板上市)的全資附屬公司。遠洋地產(香港)為本公司的主要股東。遠洋地產集團為中國具領先地位的物業開發商之一，在主要經濟區擁有發展項目，積極實踐遠洋地產集團「沿海、沿江」的全國性戰略佈局。遠洋地產集團著重發展中高端住宅物業、高端寫字樓及零售物業。

CCAH為於英屬處女群島註冊成立的公司，由中國多名投資者共同擁有。CCAH的高級管理層於中國經濟研究、企業融資及資產管理方面具有多年經驗。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，CCAH及其實益擁有人各自均為獨立第三方。

VIII. 注資承諾的理由及裨益

基金於二零一一年成立以於中國投資於物業項目。誠如本公司二零一四年中期報告所提述，本集團於二零一三年重整高級管理層資源(詳情可見於本公司日期為二零一三年八月九日的公告)及於二零一四年引進CCAHL作為基金新合夥人後，本集團擬於其直接投資於香港及海外物業項目的現有策略外，透過投資於基金以提供更多資源予正處於開發階段或受壓及特殊情況的物業項目，以提升及優化其質素。

董事認為由於基金可納入新有限責任合夥人而具有更高的募資靈活性，基金將可成為一個便利的平台，讓本集團透過參與基金從而可涉獵更多能提升價值的潛在物業收購事項，以致本集團(間接透過基金)可抓緊適時的市場機會。

董事認為收購事項為落實此投資策略的良好起點，而董事相信物業項目的長期發展潛力可透過基金採取的積極資產管理及資產優化措施而得以實現。董事明白基金正在與若干方進行商討，並正考慮於中國處於發展階段或受壓及特殊情況(例如止贖物業或本公司可能認為合適的任何其他情況)的房地產項目的不同投資機會。誠如本通函第30頁所披露，本集團的主要業務為投資於物業及證券，以及基金投資及管理。儘管本公司物業投資業務的策略為發掘香港及海外物業投資機會，基金訂立收購事項以投資於中國物業市場的決定符合本公司的基金投資及管理業務。

董事(包括獨立非執行董事，其經考慮獨立財務顧問意見後的意見已載於本通函第35頁至第36頁的獨立董事委員會函件)認為第二份普通合夥人修訂協議及認購協議(分別載列普通合夥人及基金的注資承諾的金額)各自的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。儘管基金並非本公司的附屬公司，本公司仍可透過其共同控制(作為基金的普通合夥人)對基金作出影響。因此，董事認為注資承諾符合本公司及其股東的整體利益。

由於(i)本公司非執行董事及遠洋地產的董事李明先生；及(ii)本公司執行董事沈培英先生均為盛美管理有限公司(即遠洋地產的全資附屬公司及13億股可換股優先股的認購人)的董事，彼等各自被視為於第二份普通合夥人修訂協議、認購協議及注資承諾中擁有潛在重大利益衝突，故已於批准第二份普通合夥人修訂協議、認購協議及注資承諾的本公司董事局會議中放棄投票。除上述者外，概無董事於注資承諾的交易中擁有重大權益，彼等毋須就批准第二份普通合夥人修訂協議、認購協議及注資承諾的相關董事局決議案放棄投票。

IX. 財務顧問、獨立董事委員會及獨立財務顧問

英高財務顧問有限公司已就注資承諾獲委任為本公司的財務顧問。

獨立董事委員會經已成立，成員包括全體獨立非執行董事羅子璘先生、盧煥波先生及鄭允先生，以就有關第二份普通合夥人修訂協議、認購協議及注資承諾的事宜向獨立股東提出建議。

本公司已獲獨立董事委員會的批准，根據上市規則的規定委任禹銘作為獨立財務顧問，以就有關第二份普通合夥人修訂協議、認購協議及注資承諾的事宜向獨立董事委員會及獨立股東提出建議。

X. 上市規則的涵義

由於注資承諾或會由發行本公司股本中13億股可換股優先股予遠洋地產(本公司的控股股東及關連人士)的全資附屬公司將籌集的所得款項撥付，根據上市規則，預期注資承諾將構成視作關連交易。

就注資承諾而言，由於參考上市規則第14.07條計算的最高適用百分比率超過100%，故根據上市規則，其構成本公司的非常重大交易。本公司須遵守上市規則第14章及第14A章的申報、公告及獨立股東批准的規定。

遠洋地產及其聯繫人士於最後實際可行日期直接及間接持有312,504,625股股份(佔本公司已發行股本約69.74%)，於股東特別大會上須放棄就批准第二份普通合夥人修訂協議、認購協議及注資承諾的決議案進行表決。

然而，基金、普通合夥人及合營實體(即最終普通合夥人及管理公司)並非本公司的附屬公司，且自彼等於二零一一年成立以來，本集團並無綜合基金、普通合夥人及合營實體的財務業績。收購事項乃由基金全權決定，及收購事項完成毋須受限於注資承諾的資金撥付。因此，根據上市規則第14章，收購事項並不構成本公司的交易，或根據上市規則第14A章構成本公司的關連交易。

XI. 股東特別大會

召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁。隨本通函附奉適用於股東特別大會的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快將隨附的代表委任表格按其印列的指示填妥，無論如何須於股東特別大會(或任何續會，視情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥並遞交代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會(或任何續會)，並於會上投票。

XII. 於股東特別大會上投票及董事局會議

由於(i)本公司非執行董事及遠洋地產的董事李明先生；及(ii)本公司執行董事沈培英先生均為盛美管理有限公司(即遠洋地產的全資附屬公司及13億股可換股優先股的認購人)的董事，彼等各自被視為於第二份普通合夥人修訂協議、認購協議及注資承諾中擁有潛在重大利益衝突，故已於批准第二份普通合夥人修訂協議、認購協議及注資承諾的本公司董事局會議中放棄投票。除上述者外，概無董事於注資承諾的交易中擁有重大權益，彼等毋須就批准第二份普通合夥人修訂協議、認購協議及注資承諾的相關董事局決議案放棄投票。

遠洋地產及其聯繫人士於最後實際可行日期直接及間接持有312,504,625股股份(佔本公司已發行股本約69.74%)，將於股東特別大會上的方式就批准第二份普通合夥人修訂協議、認購協議及注資承諾的決議案放棄投票。

所提呈的決議案將以普通決議案的方式獲通過，而投票將根據上市規則的規定以表決方式進行。除遠洋地產及其聯繫人士外，概無股東於第二份普通合夥人修訂協議、認購協議或注資承諾中擁有任何重大權益，或須就批准將於股東特別大會上提呈有關第二份普通合夥人修訂協議、認購協議及注資承諾的決議案放棄投票。

倘任何股東於第二份普通合夥人修訂協議、認購協議或注資承諾中擁有重大權益，則該股東及其聯繫人士須於股東特別大會上就批准第二份普通合夥人修訂協議、認購協議及注資承諾的決議案放棄投票。

XIII. 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事,其經考慮獨立財務顧問意見後的意見已載於本通函第35頁及第36頁的獨立董事委員會函件)認為,第二份普通合夥人修訂協議及認購協議各自的條款及注資承諾的金額乃按一般商業條款訂立,對獨立股東而言屬公平合理,而第二份普通合夥人修訂協議、認購協議、注資承諾及據此擬進行的所有交易乃於本公司一般及日常業務過程中訂立,並符合本公司及股東的整體利益。因此,董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案,以批准第二份普通合夥人修訂協議、認購協議及注資承諾及據此擬進行的所有交易。

XIV. 一般事項

本公司將於二零一四年十二月三十日(星期二)至二零一四年十二月三十一日(星期三)(首尾兩天包括在內),暫停辦理股份過戶登記手續,期間將不會辦理股份過戶登記事宜。記錄日期為二零一四年十二月三十一日(星期三)。為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東身份,所有股份過戶文件連同有關股票,必須不遲於二零一四年十二月二十九日(星期一)下午四時三十分前,送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司,地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

XV. 其他資料

謹請閣下亦垂注本通函各附錄所載的其他資料及股東特別大會的通告。

謹請閣下垂注本通函第35頁至第36頁所載的獨立董事委員會函件,當中載有其就於股東特別大會上投票表決向獨立股東提供的推薦建議及本通函第37頁至第57頁所載的獨立財務顧問函件,當中載有其就第二份普通合夥人修訂協議、認購協議及注資承諾向獨立董事委員會及獨立股東提供的建議。

承董事局命
盛洋投資(控股)有限公司
執行董事
黎國鴻

香港,二零一四年十二月十三日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會載列其就第二份普通合夥人修訂協議、認購協議及、注資承諾據此擬進行的交易向獨立股東提供的推薦意見的函件全文。



盛洋投資

Gemini Investments (Holdings) Limited

盛洋投資(控股)有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：174)

敬啟者：

**有關
投資基金的注資承諾
的非常重大及視作關連交易**

吾等謹提述本公司日期為二零一四年十二月十三日的通函(「通函」)，本函件乃其中一部份。除文義另有所指外，本函件採用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮第二份普通合夥人修訂協議、認購協議及注資承諾的條款，就(1)第二份普通合夥人修訂協議及認購協議各自是否於本集團一般及日常業務過程中訂立，(2)第二份普通合夥人修訂協議及認購協議的條款是否屬公平合理、按一般商業條款訂立，以及(3)注資承諾是否符合本公司及股東的整體利益及建議獨立股東應否就第二份普通合夥人修訂協議、認購協議及注資承諾之決議案投贊成或反對票提供意見。禹銘已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及閣下提供意見。

吾等務請閣下垂注載於通函第6頁至第34頁的董事局函件及載於通函第37頁至第57頁的獨立財務顧問函件，當中載有獨立財務顧問就第二份普通合夥人修訂協議、認購協議及注資承諾向吾等及獨立股東提供的意見，以及通函各附錄所載的其他資料。

獨立董事委員會函件

經考慮(其中包括)獨立財務顧問的意見函件內所述其已考慮的主要因素及理由，及其推薦意見後，吾等認為，第二份普通合夥人修訂協議及認購協議各自的條款及注資承諾的金額乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，而第二份普通合夥人修訂協議、認購協議及據此擬進行的所有交易乃於本公司一般及日常業務過程中訂立，並符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准第二份普通合夥人修訂協議、認購協議及注資承諾及據此擬進行的所有交易的普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
獨立非執行董事

羅子璘先生

盧煥波先生

鄭允先生

謹啟

二零一四年十二月十三日

獨立財務顧問函件

下文為禹銘就第二份普通合夥人修訂協議、認購協議及注資承諾向獨立董事委員會發出意見函件全文，乃編製以供載入通函。



禹銘投資管理有限公司
YU MING INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED

敬啟者：

有關投資基金的注資承諾的非常重大及視作關連交易

緒言

茲提述 貴公司於二零一四年十一月十七日就(其中包括)第二份普通合夥人修訂協議、認購協議及注資承諾發出的公告(「公告」)，詳情載於 貴公司於二零一四年十二月十三日向其股東發出的通函(「通函」，本函件乃其中一部份)的董事局函件(「董事局函件」)內。除文義另有所指外，本函件採用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一四年十一月十七日，機明(貴公司的全資附屬公司)訂立第二份普通合夥人修訂協議及認購協議，據此，機明同意增加其於普通合夥人及基金的注資承諾分別3,950,000美元及250,000,000美元(統稱「注資承諾」)。基金為 貴集團共同控制及管理的投資平台，成立以投資於中國房地產項目。

由於(i)參考上市規則第14.07條計算的最高適用百分比率超過100%；及(ii)注資承諾或會由發行 貴公司股本中13億股可換股優先股(「可換股優先股」)予遠洋地產(貴公司的控股股東及關連人士)的全資附屬公司將籌集的所得款項撥付，根據上市規則，注資承諾構成 貴公司的非常重大交易，及預期將構成 貴公司的視作關連交易。因此，注資承諾須遵守上市規則第14章及第14A章的申報、公告及獨立股東批准的規定。

獨立財務顧問函件

遠洋地產及其聯繫人士於最後實際可行日期直接及間接持有312,504,625股股份(佔貴公司已發行股本約69.74%)，於股東特別大會上須就批准第二份普通合夥人修訂協議、認購協議及注資承諾的決議案放棄投票。

獨立董事委員會經已成立，成員包括全體獨立非執行董事羅子璘先生、盧煥波先生及鄭允先生，以就(1)第二份普通合夥人修訂協議及認購協議各自是否於貴集團一般及日常業務過程中訂立，(2)第二份普通合夥人修訂協議及認購協議的條款是否屬公平合理、按一般商業條款訂立，以及(3)注資承諾是否符合貴公司及股東的整體利益及建議獨立股東應否就第二份普通合夥人修訂協議、認購協議及注資承諾之決議案投贊成或反對票，向獨立股東提供意見。吾等獲委任為獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等的意見基礎

於制定吾等的意見時，吾等倚賴通函所載陳述、資料、意見及聲明，以及董事透過貴公司管理層、高級人員及專業顧問向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明(「**相關資料**」)。吾等已假設吾等獲董事提供的所有相關資料(彼等就其負上全部責任)於其獲作出時及於本函件日期就彼等所深知為真實、完備及準確。

吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，而吾等亦不知悉任何事實或情況將令提供及呈示予吾等的相關資料屬不真實、不準確、不完整或誤導。於作出一切合理查詢後，董事已進一步確認就彼等所深知，彼等相信並無遺漏其他事實或聲明將致使通函(包括本函件)的任何陳述屬誤導。然而，吾等並無對董事向吾等提供的相關資料進行任何獨立核證，亦無對貴集團的業務及事務進行任何獨立考證。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關第二份普通合夥人修訂協議、認購協議及注資承諾的條款以及據此擬進行的交易的推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 根據第二份普通合夥人修訂協議及認購協議建議的注資承諾的背景資料、理由及裨益

(a) 注資承諾的背景資料、理由及裨益

貴公司為根據香港法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。貴公司的主要業務為投資控股。貴集團主要從事投資於物業及證券，以及基金投資及管理。

遠洋地產(香港)為根據香港法律註冊成立的公司，並為遠洋地產(其股份於聯交所主板上市)的全資附屬公司。遠洋地產(香港)為貴公司的主要股東。遠洋地產集團為中國具領先地位的物業開發商之一，在主要經濟區擁有發展項目，積極實踐遠洋地產集團「沿海、沿江」的全國性戰略佈局。遠洋地產集團著重發展中高端住宅物業、高端寫字樓及零售物業。

CCAH為於英屬處女群島註冊成立的公司，由中國多名投資者共同擁有。CCAH的高級管理層於中國經濟研究、企業融資及資產管理方面具有多年經驗。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，CCAH及其實益擁有人各自均為獨立第三方。

誠如董事局函件所述，基金於二零一一年成立以於中國投資於物業項目。誠如貴公司的二零一四年中期報告所述，貴集團於二零一三年重整高級管理層資源(詳情可見於貴公司日期為二零一三年八月九日的公告)及於二零一四年引進CCAH作為基金新合夥人後，貴集團擬於其直接投資於香港及海外物業項目的現有策略外，透過投資於基金以提供更多資源予正處於開發階段或受壓或特殊情況的物業項目，以提升及優化其質素。

董事認為由於基金可納入新有限責任合夥人而具有更高的募資靈活性，基金將可成為一個便利的平台，讓貴集團透過參與基金從而可涉獵更多能提升價值的潛在物業收購事項，以致貴集團(間接透過基金)可抓緊適時的市場機會。

董事認為收購事項為落實此投資策略的良好起點，而董事相信物業項目的長期發展潛力可透過基金採取的積極資產管理及資產優化措舉而得以實現。董事明白基金正在與若干方進行商討，並考慮於中國處於發展階段或受壓及特殊情況(例如止贖物業或貴公司可能認為合適的任何其他情況)的房地產項目的不同投資機會。誠如通函第30頁所披露，貴集團的主要業務為投資於物業及證券，以及基金投資及管理。儘管

獨立財務顧問函件

貴公司物業投資業務的策略為發掘香港及海外投資機會，基金進行收購事項以投資於中國物業市場的決定符合 貴公司的基金投資及管理業務。

董事認為第二份普通合夥人修訂協議及認購協議(當中載列於基金的注資承諾的金額)的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。儘管基金並非 貴公司的附屬公司， 貴公司仍可透過其共同控制(作為基金的普通合夥人)對基金作出影響。因此，董事認為注資承諾符合 貴公司及其股東的整體利益。

(b) 貴集團的財務資料

摘錄自 貴公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的年報及 貴公司截至二零一四年六月三十日止六個月的中期報告(「二零一四年中期報告」)的 貴集團財務資料概要列示於下文表一：

表一： 貴集團的財務摘要

	截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日 止六個月	
	二零一二年 千港元 (經審核)	二零一三年 千港元 (經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
營業額	50,545	186,676	110,415	61,734
分屬於 貴公司股東的 本年度/期間(虧損)/ 利潤	6,645	39,153	58,158	(18,027)
	於十二月三十一日		於六月三十日	
	二零一二年 千港元 (經審核)	二零一三年 千港元 (經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
非流動資產	437,926	1,222,781		1,306,185
流動資產	636,690	898,380		745,176
(流動負債)	(78,688)	(576,394)		(48,041)
(非流動負債)(附註)	(503,374)	(1,000,162)		(1,494,972)
淨流動資產	558,002	321,986		697,135
資產淨值	492,554	544,605		508,348

附註：截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年六月三十日止六個月， 貴集團的非流動負債包括一筆到期日為二零二三年的1,000,000,000港元無抵押及後償股東貸款。

獨立財務顧問函件

(i) 截至二零一三年十二月三十一日止年度

截至二零一三年十二月三十一日止年度，貴集團錄得總收入約186,700,000港元(二零一二年：約50,500,000港元)，升幅約為269.7%。收入上升乃主要由於黃金銷售及管理費收入分別增加約119,600,000港元及15,800,000港元所致。貴集團錄得分屬於貴公司擁有人的利潤約39,200,000港元(二零一二年：約6,600,000港元)。分屬於貴公司擁有人的利潤於二零一三年顯著上升，主要是由於(i)一次性出售擁有上海瑞安廣場若干單位的貴公司全資附屬公司產生的收益約45,700,000港元；及(ii)應佔合營公司利潤約26,700,000港元所致，並抵銷(a)主要由於年內授出的購股權攤銷所導致的整體員工成本增加約19,600,000港元；及(b)持作買賣金融工具的公平值收益減少約12,400,000港元所致。

於二零一三年十二月三十一日，貴集團的經審核流動資產淨值及資產淨值分別約為322,000,000港元及約為544,600,000港元。

(ii) 截至二零一四年六月三十日止六個月

截至二零一四年六月三十日止六個月，貴集團錄得總收入約61,700,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：約110,400,000港元)，減幅約44.1%。收入減少乃主要由於(其中包括)黃金銷售減少約51,100,000港元所致。貴集團錄得分屬於貴公司擁有人的虧損約18,000,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：利潤約58,200,000港元)。該虧損乃主要由於並無二零一三年上半年錄得的出售附屬公司產生的一次性收益約45,700,000港元、應佔合營公司利潤減少約25,300,000港元，以及財務費用因遠洋地產附屬公司於二零一三年八月授出的1,000,000,000港元無抵押及後償股東貸款產生的利息開支而增加約9,800,000港元所致。

於二零一四年六月三十日，貴集團的未經審核流動資產淨值及資產淨值分別約為697,100,000港元及約為508,300,000港元。

II. 第二份普通合夥人修訂協議及認購協議的條款

於二零一四年十一月十七日，最終普通合夥人、CCAH與機明訂立第二份修訂協議以修訂GP LPA（「第二份普通合夥人修訂協議」），據此，由於彼等希望按同等基準維持其各自於普通合夥人的注資承諾，故CCAH及機明各自同意將彼等各自於普通合夥人的注資承諾由1,050,000美元增加3,950,000美元至5,000,000美元。第二份普通合夥人修訂協議須待獨立股東於股東特別大會上批准注資承諾後，方告完成。根據普通合夥人與基金於二零一四年十一月十七日訂立的認購協議，普通合夥人同意向基金作出10,000,000美元的注資承諾，佔基金的注資承諾總額約2%，以致其利益與基金的其他有限責任合夥人一致，該認購協議亦須待獨立股東於股東特別大會上批准注資承諾後，方告完成。董事認為此架構符合致使普通合夥人及有限責任合夥人權益一致的市場慣例，因而對基金的集資能力有利。

於二零一四年十一月十七日，普通合夥人、基金與機明訂立認購協議（「認購協議」），據此，機明同意增加其於基金的注資承諾250,000,000美元，惟須待獨立股東於股東特別大會上通過批准認購協議及注資承諾的決議案後，方可作實。

第二份普通合夥人修訂協議及認購協議的條款（包括注資承諾的金額）乃各訂約方經分別參考基金的資金要求及合營實體的預期開支後公平磋商釐定。

貴公司擬向遠洋地產的全資附屬公司發行13億股可換股優先股將籌集的所得款項（其詳情載於 貴公司與遠洋地產於二零一四年十月二十六日刊發的聯合公告，以及 貴公司分別於二零一四年十一月二十四日及二零一四年十一月二十七日刊發的公告及通函）中撥付注資承諾。倘發行可換股優先股未必進行， 貴公司擬以其內部資源或遠洋地產集團的借貸撥付注資承諾。

倘第二份普通合夥人修訂協議、認購協議及注資承諾並無於股東特別大會上獲批准：

- (a) 機明或CCAH將不會向普通合夥人作出額外注資，以致機明及CCAH將按同等基準維持彼等於普通合夥人及合營實體（即最終普通合夥人及管理公司）各自的權益（包括權利及利益）；及
- (b) 機明將不會向基金作出額外注資承諾，而機明僅將維持對基金作出100美元的注資承諾。

獨立財務顧問函件

於此情況下，董事局自 CCAH 得悉，其有意增加其於基金的注資承諾，由 250,000,000 美元增加至最少 463,000,000 美元，以確保 Fund SPV 完成收購事項。貴公司於基金的經濟利益將因而攤薄至接近 0% (由於 CCAH 對基金的注資承諾將為最少 463,000,000 美元，惟機明對基金的注資承諾僅將為 100 美元的象徵式金額)，惟其於普通合夥人及合營實體各自的權益 (包括權利及利益) 將維持不變。

吾等的意見

就於第二份普通合夥人修訂協議及認購協議所建議注資承諾的條款及結構而言，吾等注意到，(i) 基金擬由 貴公司及 CCAH 於基金、普通合夥人及最終普通合夥人的各層面透過普通合夥或有限合夥權益持有而按平等基準共同控制；(ii) 貴公司將透過機明向普通合夥人及隨後向基金注入 3,950,000 美元的額外注資承諾乃於普通合夥人層面按照其於最終普通合夥人的 50% 控股權益及 50% 有限責任合夥人權益的比例；及 (iii) 貴公司將透過機明向基金注入 250,000,000 美元的注資承諾將讓 貴公司按平等基準維持其經濟權益與 CCAH 相同，因此並無發現不平等條款。

倘注資承諾不獲批准作出，則 貴公司於基金的經濟權益將會減少，而有限責任合夥人及合營實體各自的權益將獲維持。

III. 基金的管理及政策

(a) 基金的管理

基金 (為根據開曼群島法律註冊的獲豁免有限責任合夥公司) 的管理及營運將全部歸屬於普通合夥人，普通合夥人將有權力代表基金及以基金的名義落實基金的任何及一切用途，作出一切行動，以及訂立及履行其認為必要或合宜或與此有關的所有合約及其他承諾。在不受上文所限的情況下 (其中包括) 普通合夥人獲授權及賦予權力以基金的名義及代表基金作出、擁有、管理、監察及出售基金的投資，並以基金的名義簽立及交付任何及一切所需文據以使該等交易生效。基金的有限責任合夥人為基金的被動投資者，且無權參與管理或控制基金的業務或代表基金行事或約束基金。

(b) 普通合夥人的管理

普通合夥人(為根據開曼群島法律註冊的獲豁免有限責任合夥公司)的管理及營運將全部歸屬於最終普通合夥人，最終普通合夥人將有權力代表普通合夥人及以普通合夥人的名義落實普通合夥人的任何及一切用途，作出一切行動，以及訂立及履行其認為必要或合宜或與此有關的所有合約及其他承諾。最終普通合夥人的董事局成員包括四名董事，當中兩名由機明委任，而其中兩名則由 CCAH 委任。決議案須以簡單大多數票通過。透過董事局代表，貴公司可對最終普通合夥人、普通合夥人及最終對基金作出影響及行使共同控制權。

(c) 分派政策

在基金層面

基金自各項投資收取的所得款項淨額將於參與該等投資的普通合夥人及有限責任合夥人當中按彼等各自於該等投資的注資承諾比例攤分及分配如下：

- 普通合夥人獲攤分的所得款項淨額部份將分配予普通合夥人。
- 各有限責任合夥人獲攤分的所得款項淨額部份將分配如下：
 - (i) 首先，分配予有關有限責任合夥人直至其接獲相等於其於有關投資作出的所有注資額、任何已出售的過往投資及其分佔該等投資的投資開支、管理費及合夥開支。
 - (ii) 第二，分配予有關有限責任合夥人直至其接獲按上文第(i)分段所述金額按年複式計算相等於每年8%的優先回報為止。
 - (iii) 第三，全部分配予普通合夥人直至其接獲相等於(A)根據上文第(ii)分段向有關有限責任合夥人作出的分配；及(B)根據本第(iii)分段分配予普通合夥人作出的分配的總和的20%的分配為止。
 - (iv) 其後，(A)任何餘下的所得款項淨額的80%將分配予有關有限責任合夥人；及(B)任何餘下的所得款項淨額的20%將分配予普通合夥人。

獨立財務顧問函件

根據上文(iii)及(iv)如此分配予普通合夥人的款額稱為其附帶利息。

分配予各項投資(或其部份)的所得款項淨額按計算以下項目的超出款額而釐定：

- (i) (x)基金(除注資額外)就該等投資(或其部份)所收取的所有現金與(y)該等投資(或其部份)公平值的總和，包括普通合夥人(按其全權酌情)釐定分配予合夥人的有價證券，超出
- (ii) 已付或其後到期及應付的基金現金開支，以及基金就應計或預計開支及或然負債的合理儲備(由普通合夥人全權酌情釐定)。

所得款項的分派必須於收到就各項投資所釐定將予分派的金額(如有)(按上文計算)後於90天內作出。

基金的有限責任合夥人須有責任將分派予彼等的金額交回以支付合夥開支，包括彌償責任，惟有關責任須於有關分派日期的第三週年終止，且將不會超過有關有限責任合夥人的注資承諾的20%。

在普通合夥人層面

普通合夥人根據Fund LPA的條款自基金收取的附帶利息分派須按彼等各自對普通合夥人的注資承諾比例分派予普通合夥人的有限責任合夥人。

(d) 轉讓有限責任合夥人的權益

在基金層面

基金的有限責任合夥人不得在未經普通合夥人的事先書面同意前(有關同意可按其全權酌情授予或不給予)出售、指讓或以其他方式轉讓於基金的任何權益。

在普通合夥人層面

普通合夥人的有限責任合夥人不得在未經最終普通合夥人的事先書面同意前(有關同意可按其全權酌情授予或不給予)出售、指讓或以其他方式轉讓於普通合夥人的任何權益。

吾等的意見

由於基金的管理及營運將全部歸屬於普通合夥人，普通合夥人的管理及營運將全部歸屬於最終普通合夥人，而最終普通合夥人的董事局結構由 貴公司及 CCAH 按平等基準組成，故吾等認為機明將可擁有按符合其於最終普通合夥人的股權比例的管理層代表及控制權，而有關管理結構屬公平合理。

吾等注意到，投資於基金的所得款項淨額將首先參考其各自的注資額按比例分配予普通合夥人及有限責任合夥人，再按不同比率及百分比分配予普通合夥人及有限責任合夥人。

吾等已審閱 貴公司與其他第三方成立的其他基金分派政策，並注意到普通合夥人與有限責任合夥人之間的分派比率與基金比較有所差異，此乃由於各基金的普通合夥人及有限責任合夥人之間公平磋商所致，而基金的分派模式並非特殊。此外，各普通合夥人及有限責任合夥人將參考其向基金的注資而按其各自的等級按相同比率接獲分派。因此，吾等認為分派政策屬公平合理。

上文所載的權益轉讓政策反映此類型基金的普遍條款，有關條款有助提升普通合夥人及最終普通合夥人的管理權。

基於上文所討論基金的管理及政策，以及注資承諾倘向基金作出則 貴公司的經濟裨益／回報將提升至與 CCAH 相同的水平，並透過基金的管理及分派機制而獲妥善保障的事實，吾等認為基金的相關條款屬一般商業條款並屬公平合理。

IV. 基金及其建議投資

(a) 有關基金的資料

由於基金於二零一三年初全面變現其唯一投資的物業項目，直至 Fund SPV 於二零一四年十一月五日訂立收購協議前，基金處於暫無業務狀況及並無作出任何投資。因此，在「董事局函件」第 II 節所載的近期重組後，基金基本上屬於新基金。

董事明白基金正在與若干方進行商討，並考慮於中國處於發展階段或受壓及特殊情況的房地產項目的不同投資機會。除上文所述的收購事項外，基金至今尚未物色任何合適的投資機會。

獨立財務顧問函件

下段載列摘錄自基金及其附屬公司截至二零一三年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止財政年度及截至二零一四年八月三十一日及二零一三年八月三十一日止八個月的經審核綜合財務報表，基金的過往財務資料，以供參考：

表 2

	截至十二月三十一日止年度		於 二零一一年 七月二十日 (成立日期) 至 二零一一年 十二月 三十一日 止期間	截至八月三十一日止八個月	
	二零一三年 美元	二零一二年 美元	美元	二零一四年 美元	二零一三年 美元
經營虧損	(50,017)	(509,062)	(1,507,604)	(40,124)	(8,250)
扣除稅項及非經常項目前純利／(虧損淨額)	(7,660,841)	45,983,854	(1,371,895)	(40,124)	(7,619,074)
扣除稅項及非經常項目後純利／虧損淨額	(7,702,268)	46,034,602	(1,381,216)	(40,124)	(7,660,501)
				於 二零一三年 十二月 三十一日 美元	於 二零一四年 八月 三十一日 美元
總資產				386,216	362,000
總負債				(346,092)	(362,000)
淨資產				40,124	—

截至二零一二年十二月三十一日止年度，基金錄得純利約46,000,000美元，此乃由於出售其當時唯一投資的中國房地產項目的若干物業單位。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，基金錄得虧損淨額約7,700,000美元，主要由於在二零一三年初變現有關投資產生的預扣稅所致。基金向 貴集團派發約30,300,000港元股息，為2,700,000港元歸還股本及27,600,000港元分派。

(b) 基金的建議投資

於二零一四年十一月五日，Fund SPV (作為買方) 與遠洋地產(香港) (作為賣方) 訂立收購協議，據此，Fund SPV已有條件同意購買，而遠洋地產(香港)已有條件同意出售目標公司的全部股權，而遠洋地產(香港)須於收購事項完成時指讓及促使名得指讓目標集團的股東貸款予Fund SPV。

獨立財務顧問函件

受限於調整，有關收購事項應由Fund SPV支付予遠洋地產(香港)的總代價為463,000,000美元(相等於約人民幣2,824,000,000元)。總代價由收購協議的訂約方經參考(其中包括)目標集團所持項目的估值、目標集團的未經審核財務報表及於二零一四年九月三十日目標集團的股東貸款本金額人民幣2,603,300,000元後公平磋商釐定。

根據收購協議，遠洋地產(香港)已同意一套全面的保證，包括但不限於，就目標集團於二零一四年九月三十日的未經審核財務報表作出的該等保證。於收購協議日期、收購事項完成時及收購事項完成前的所有時間，該等保證屬真實準確及並無誤導成份。遠洋地產(香港)進一步同意就遠洋地產(香港)因任何違反保證而導致的任何損失、開支及申索彌償Fund SPV。此外，Fund SPV已對目標集團進行其法律及財務盡職審查，其滿意的結果乃收購事項完成的其中一項先決條件。

(c) 有關目標公司及目標集團的資料

根據董事局函件，目標公司為於二零零九年八月二十八日在英屬處女群島註冊成立的公司，由遠洋地產(香港)全資擁有。於最後實際可行日期，目標集團於中國持有位於七個城市的九個房地產項目，主要從事於中國的房地產發展及物業發展投資。目標公司亦持有一項業務營運，從事為物業項目提供裝修及裝飾服務。

(d) 目標集團的財務資料

摘錄自通函附錄二 — 基金及目標集團的財務資料的目標集團截至二零一三年及二零一四年九月三十日止九個月的財務資料概要如下(目標集團財務資料的詳情載於通函附錄二)：

表3

	截至九月三十日止九個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
收益	4,466,721	2,448,827
毛利	19,923	306,057
目標集團擁有人應佔純利／(虧損淨額)	(143,829)	73,175

獨立財務顧問函件

於二零一四年
九月三十日
人民幣千元

資產總額	28,141,222
負債總額	27,522,131
資產淨額	619,091

於截至二零一四年九月三十日止九個月，目標集團錄得的收入約為人民幣4,467,000,000元(截至二零一三年九月三十日止九個月：約人民幣2,449,000,000元)。收入上升，主要因為期內遠洋·香奈印象(上海)及遠洋·大河宸章(杭州)交付的物業單位增加，以及遠洋裝飾擴充業務所致。

於截至二零一四年九月三十日止九個月，目標集團錄得的毛利約為人民幣20,000,000元(截至二零一三年九月三十日止九個月：約人民幣306,000,000元)。毛利下降，主要因為期內施工成本上漲及所交付的物業單位位於土地成本高的項目，包括遠洋·香奈印象(上海)及遠洋·大河宸章(杭州)所致。

於截至二零一四年九月三十日止九個月，目標集團錄得目標公司擁有人應佔虧損約人民幣143,800,000元(截至二零一三年九月三十日止九個月：利潤約人民幣73,200,000元)。錄得虧損，主要因為上文詳述項目毛利減少所致。

(e) 有關物業的資料

下文表4載列目標集團於最後實際可行日期持有的物業簡明概要。建議股東參考本通函董事局函件及附錄四所載列有關物業的詳細資料。

獨立財務顧問函件

表 4

項目名稱 (分屬權益)	項目地點	項目說明	項目狀況 (平方米 總樓面面積)	預期 竣工日期	分屬於目標 集團的估值 (人民幣 百萬元)
由目標公司持有					
1 遠洋時代城(大連) (100%)	大連市的大連大學對面、 大黑山東南側及大連市開發區	住宅及商業	未銷售已發展總樓面 面積：73,812.67	已竣工	260
2 遠洋假日養生莊園 (大連)(100%)	大連金石灘	住宅	未銷售已發展總樓面 面積：52,892.32	已竣工	826
			在建中總樓面面積： 199,364.88	2017年	
3 遠洋大河宸章(杭州) (70%)(附註1)	浙江省杭州市拱墅區吉如街與小 河路交叉口	住宅	未銷售已發展總樓面面 積：105,876.35	已竣工	3,017
			在建中總樓面面積： 46,002.00	2015年	
4 遠洋海世紀(秦皇島)及 灣海1號(秦皇島) (100%)	河北省秦皇島海港區	住宅及商業	未銷售已發展總樓面面 積：121,832.49	已竣工	4,802
			在建中總樓面面積： 807,972.52	2016年	
			尚待開發總樓面面積： 241,487.595	不適用	
5 遠洋香奈印象(上海) (100%)	上海市寶山區楊行鎮	住宅	未銷售已發展總樓面面 積：40,770.34	已竣工	2,995
			在建中總樓面面積： 200,875.78	2015年	
6 遠洋·博堡及遠洋鴻郡 (上海)(100%)	上海市寶山區美蘭湖	住宅及別墅	未銷售已發展總樓面面 積：22,459	已竣工	3,010
			在建中總樓面面積： 64,939	2015年	

獨立財務顧問函件

項目名稱 (分屬權益)	項目地點	項目說明	項目狀況 (平方米 總樓面面積)	預期 竣工日期	分屬於目標 集團的估值 (人民幣 百萬元)
7 遠洋香奈河畔(鎮江) (55%) (附註2)	江蘇省鎮江市潤州區官塘橋路與 谷陽路交匯處	住宅及商業	在建中總樓面面積： 309,171.35	2015年	718.85
			尚待開發總樓面面積： 317,426.11	不適用	
8 遠洋裝飾 (80%) (附註3)	北京市海澱區海澱北二街8號中 關村SOHO 16層	裝修及裝飾	不適用	不適用	不適用
由光耀集團持有					
9 遠洋公館(青島) (100%)	青島市市南區燕兒島路23號，燕 兒島路與泉州路交叉處	住宅	在建中總樓面面積： 79,720.27	2015年	2,009
由盛偉控股持有					
10 遠洋城(撫順) (65%) (附註4)	遼寧省撫順市順城區高山路與靖 宇街交匯處	住宅	在建中總樓面面積： 703,070.02	2016年	856.05
			尚待開發總樓面面積： 301,501	不適用	
總計					18,493.9

附註：

- (i) 餘下30%權益由綠城房地產集團有限公司應佔；
- (ii) 餘下45%權益由鎮江市交通投資建設發展公司應佔；
- (iii) 餘下20%權益由北京同安迪諮詢有限公司應佔；
- (iv) 餘下35%權益由鞍山青創投資管理有限公司應佔；及
- (v) 就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，上述少數權益擁有人及其實益擁有人各自為獨立第三方。

(f) 物業的估值

根據通函附錄四所載戴德梁行有限公司(「估值師」)於二零一四年九月三十日就物業編製的估值報告(「估值報告」)，吾等注意到目標集團持有的物業估值總額為人民幣20,836,000,000元，分屬於遠洋地產(香港)的權益為人民幣18,493,900,000元。

吾等已與估值師討論估值報告的基準、假設及方法，並注意到估值師已參考市場上可取得的可資比較銷售證據採用直接比較法提供物業的市值。

估值師亦於估值報告中聲明，鑒於物業性質(大部份為住宅、附屬零售平台單位及停車位)，銷售活動頻繁，因而可以取得銷售證據，因此，直接比較法被認為恰當及符合市場慣例。

(g) 收購事項的代價

受限於調整，有關收購事項應由Fund SPV支付予遠洋地產(香港)的總代價為463,000,000美元(相等於約人民幣2,824,300,000元)。總代價由收購協議的訂約方經參考(其中包括)目標集團所持項目的估值、目標集團的未經審核財務報表及於二零一四年九月三十日目標集團的股東貸款本金額人民幣2,603,300,000元後公平磋商釐定。

吾等自董事獲悉，受限於收購事項完成後，目標集團的股東貸款將按等額基準指讓予Fund SPV。

目標集團的資產淨值隱含代價約為人民幣221,000,000元(「隱含資產淨值代價」)，乃按代價463,000,000美元(相等於約人民幣2,824,300,000元)減目標集團的股東貸款人民幣2,603,300,000元計算所得。

根據目標集團於二零一四年九月三十日的未經審核管理賬目，目標集團的資產淨值為人民幣619,100,000元(反映物業的賬面值人民幣20,816,200,000元及目標集團的股東貸款人民幣2,603,300,000元)，而分屬於遠洋地產(香港)的目標集團資產淨值為人民幣208,000,000元(「資產淨值賬面值」)。

根據於二零一四年九月三十日的資產淨值賬面值人民幣208,000,000元及隱含資產淨值代價人民幣221,000,000元，隱含資產淨值代價較資產淨值賬面值高出約6.25%或人民幣13,000,000元，如同遠洋地產於二零一四年十一月五日發出的公告所披露。

獨立財務顧問函件

經就分屬於遠洋地產(香港)的物業重估收益人民幣100,400,000元(即各物業分屬於遠洋地產(香港)的重估收益或虧損(如適用)的總和)作出調整後,於二零一四年九月三十日分屬於遠洋地產(香港)的目標集團資產淨值約為人民幣308,400,000元(「**經調整資產淨值**」)。根據隱含資產淨值代價人民幣221,000,000元,隱含資產淨值代價較分屬於遠洋地產(香港)的目標集團經調整資產淨值折讓約28.3%或人民幣87,400,000元。

儘管在經考慮注資承諾的擬定用途,根據上市規則,收購事項並不構成 貴公司的交易,惟向基金作出注資承諾乃為使基金完成向遠洋地產(香港)收購持有物業的目標公司,故吾等已根據吾等採用以下挑選條件:(i)聯交所上市公司於二零一四年八月十八日至二零一四年十一月十七日(即該公告日期)止過去三個月(「**調查期間**」)的中國物業收購事項;及(ii)目標物業的估值,或經計及目標物業的估值載於相關交易的通函內,目標公司經調整資產淨值的計算盡力進行的有限度調查,就其他上市發行人於物業收購事項支付的代價編製可資比較表。收購(i)位於香港或海外等非內地中國地區;或(ii)位於中國內地地區,惟相關通函並無載列目標物業的估值,或經考慮目標物業的估值後,目標公司經調整資產淨值的計算的收購物業資產交易乃被排除,以使可資比較交易更為相關及具代表性,且計算更為準確。吾等已物色及參考8項符合上述條件的可資比較交易(「**可資比較交易**」),並認為該等可資比較交易為詳盡及具代表性。吾等已將上市公司就此等可資比較交易支付的代價與相關中國物業的估值或持有相關中國物業的目標公司的資產淨值(「**資產淨值**」)或經調整資產淨值進行比較。由於吾等認為已識別到合理數量的例子,以及近期交易因密切反映中國房地產行業的市場狀況及動態(包括相關行政政策),故並無擴大調查期間至較長的期間。可資比較交易相關資料的簡明概述載列於下文表5:

表 5

	股份代號	公司名稱	通函日期	物業類型及地點	代價 (百萬)	經調整資產淨值 /物業估值 [†] (百萬)	代價較經調整 資產淨值/物業 估值的折讓
1	1223	新禮集團有限公司 [‡]	一四年八月二十五日	位於北京及瀋陽的商業物業	482港元	482港元	0.0%
2	978	招商局置地有限公司 [‡]	一四年八月二十五日	位於廣州、佛山及重慶的商業及住宅物業	人民幣1,213元	人民幣1,213元	0.0%

獨立財務顧問函件

股份代號	公司名稱	通函日期	物業類型及地點	代價 (百萬)	經調整資產淨值 /物業估值 [#] (百萬)	代價較經調整 資產淨值/物業 估值的折讓
3 841	亞洲木薯資源控股有限公司 [#]	一四年九月十五日	位於山東的酒店	164港元	226港元	27.4%
4 607	豐盛控股有限公司(前稱 匯多利國際控股有限公司)	一四年九月二十五日	位於南京的土地	人民幣500元	人民幣688元	27.3%
5 980	聯華超市股份有限公司 [#]	一四年十月二十日	位於浙江的商業物業	人民幣898元	人民幣903元	0.6%
6 152	深圳國際控股有限公司 [#]	一四年十月二十二日	位於深圳的土地	人民幣3,567元	人民幣6,188元 [#]	42.4%
7 404	新昌營造集團有限公司 [#]	一四年十一月四日	位於佛山的山地	7,688港元	10,685港元	28.0%
8 207	中糧置地控股有限公司 [#]	一四年十一月五日	位於北京、瀋陽、上海、 天津及煙台的六個混合 用途綜合物業項目	11,464港元	20,001港元	42.7%
	收購事項					28.3%
	最高折讓					42.7%
	最低折讓					0.0%
	平均折讓					21.1%

[#] 相關可資比較交易構成上市發行人的關連交易。

資料來源：香港聯合交易所有限公司網站

在調查期間內識別到合共8項可資比較交易，而吾等注意到相關公司就可資比較交易支付的代價相等於相關中國物業的估值或經調整資產淨值或折讓由1%至42.7%不等，平均折讓21.1%。隱含資產淨值代價比較分屬於遠洋地產(香港)的目標集團經調整資產淨值折讓28.3%乃於上市公司就可資比較交易所支付代價的範圍內並高於平均折讓。

吾等的意見

經考慮：(i) 基金在基本上為一個新基金，於二零一三年初全面變現其投資的房地產項目，直至訂立收購協議前，基金處於暫無業務狀況及並無作出任何投資；(ii) 基金的建議投資為透過收購事項收購目標集團持有的物業；(iii) 計及物業估值後，分屬於遠

洋地產(香港)的目標集團經調整資產淨值為人民幣308,400,000元；(iv)目標集團的股東貸款將按等額基準指讓予Fund SPV；及(v)收購事項的代價較經計及目標集團的股東貸款及物業估值後分屬於遠洋地產(香港)的目標集團經調整資產淨值折讓28.3%，與市場可資比較交易一致後，吾等認為基金的建議投資為透過收購事項按463,000,000美元(相等於約人民幣2,824,000,000元)的代價收購目標集團(而目標集團則持有物業)，就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

V. 第二份普通合夥人修訂協議及認購協議的潛在財務影響

由於 貴公司持有合營實體(即最終普通合夥人及管理公司)已發行股本的50%，基金、普通合夥人及合營實體並非 貴公司的附屬公司，且 貴集團並無綜合基金的財務業績，惟按股權基準入賬。

(i) 對資產淨值及盈利的影響

根據二零一四年中期報告， 貴集團於二零一四年六月三十日的未經審核資產淨值約為508,300,000港元。

假設注資承諾(根據第二份普通合夥人修訂協議及認購協議建議)及可換股優先股獲股東批准，基金提取注資承諾後，基金的利潤或虧損由 貴集團以合營企業的權益入賬的權益，且由於合營企業的權益增加253,950,000美元(相等於約1,969,970,000港元)預期將獲等額的銀行結存及短期存款減少所抵銷，故 貴集團的資產淨值預期會維持不變。

因此，注資承諾將不會對 貴集團的資產淨值及 貴集團的綜合盈利構成即時重大影響。

(ii) 對借貸比率的影響

參考二零一四年中期報告， 貴集團於二零一四年六月三十日的計息貸款及借貸比率分別約為1,495,000,000港元及約0.73倍(按計息貸款除以總資產計算)。

倘注資承諾由向遠洋地產的全資附屬公司發行13億股可換股優先股將籌集的所得款項撥付，則不會對 貴集團的借貸比率構成即時財務影響。

推薦建議

經考慮上文分析的主要因素，尤其是：

- (i) 基金擬由 貴公司及 CCAH 於基金、普通合夥人及最終普通合夥人的各層面透過普通合夥或有限合夥權益持有而按平等基準共同控制；
- (ii) 注資承諾倘獲作出，將由機明向普通合夥人注資，而基金將讓 貴公司按平等基準維持其經濟權益提升至與 CCAH 相同的水平並按照其於最終普通合夥人的股權的比例；
- (iii) 基金的管理及營運將全部歸屬於普通合夥人，普通合夥人的管理及營運將全部歸屬於最終普通合夥人，而最終普通合夥人的董事局結構由 貴公司及 CCAH 按平等基準組成，讓機明於最終普通合夥人擁有符合其股權的按比例管理代表及控制；
- (iv) 投資於基金的所得款項將首先參考其各自的注資額按比例分配予參與該投資的普通合夥人及有限責任合夥人，再按不同比率及百分比分配予普通合夥人及有限責任合夥人，而基金的有關分派模式並非不特殊；
- (v) 注資承諾倘向基金作出則 貴公司的經濟裨益／回報將提升至與 CCAH 相同的水平，並透過基金的公平合理的管理及分派機制而獲妥善保障的事實；
- (vi) 基金的建議投資為透過收購事項收購目標集團(持有物業)，而隱含資產淨值代價較經計及指讓目標集團股東貸款及物業估值後目標集團的經調整資產淨值折讓 28.3%，乃於可資比較交易的範圍內並高於平均折讓；及
- (vii) 注資承諾倘由可換股優先股將籌集的所得款項撥付，將不會對 貴集團的資產淨值、盈利及借貸比率構成即時重大影響，

獨立財務顧問函件

吾等認同董事的觀點，認為注資承諾將讓 貴公司透過基金建立物業組合(已發展及發展中)及土地儲備，從而透過基金的積極資產管理及資產優化以把握中國物業市場的長期發展潛力，及第二份普通合夥人修訂協議及認購協議各自的條款及注資承諾的金額乃按一般商業條款進行並就獨立股東而言屬公平合理，而第二份普通合夥人修訂協議、認購協議及注資承諾以及據此擬進行的所有交易乃於 貴公司的一般正常業務過程中訂立並符合 貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案以批准第二份普通合夥人修訂協議、認購協議、注資承諾及據此擬進行的所有交易。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

禹銘投資管理有限公司

董事總經理

李華倫

謹啟

二零一四年十二月十三日

I. 本集團的財務資料

本集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個財政年度，以及截至二零一四年六月三十日止六個月的財務資料詳情乃於以下登載在聯交所網站 (www.hkex.com.hk) 及本公司網站 (www.geminiinvestments.com.hk) 的文件中披露，該等文件可透過以下超連結直接取得：

- (1) 本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度的年報：
http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2012/0326/LTN20120326053_C.pdf
- (2) 本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度的年報：
http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0319/LTN20130319007_C.pdf
- (3) 本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的年報：
http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0313/LTN20140313352_C.pdf
- (4) 本公司截至二零一四年六月三十日止六個月的中期報告：
http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0813/LTN20140813289_C.pdf

II. 債務聲明

於二零一四年十月三十一日(即就編製本債務聲明而言的最後實際可行日期)，本集團擁有(i)來自盛美管理有限公司(遠洋地產的間接全資附屬公司)的1,000,000,000港元無抵押十年期貸款；(ii)須於二零一七年全數償還的約500,000,000港元無抵押銀行借款；及(iii)由遠洋地產有限公司(本公司的同系附屬公司)提供的無抵押貸款約26,500,000港元。

除上述債務、集團內公司間的負債及本集團於一般商業過程中的一般應付貿易款項及其他應付款項外，於二零一四年十月三十一日，本集團並無任何已發行及發行在外或同意予以發行的債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購或融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

III. 營運資金

董事認為，經計及(i)本集團可動用的內部資源；(ii)現時可取得的銀行及其他融資；及(iii)發行本公司股本中的1,300,000,000股可換股優先股的估計所得款項淨額，以及在並無不可預見的情況下，本集團將具備足夠的營運資金，以應付其於本通函日期後最少未來12個月的現時需要。

IV. 財政及經營前景

在注資承諾完成後，本集團繼續從事其四個現有業務分部，即物業投資、證券投資、基金投資及基金管理業務。

就物業投資分部而言，本集團將繼續堅守其固有的收購策略，以投資於香港或海外主要城市的物業市場的優質並可創造收入的物業，並專注於其物業投資組合，以增加穩定的租金收入流及於投資機會出現時實現潛在資本增值。

就證券投資分部而言，儘管環球資本市場波動不休，惟本集團將繼續秉持審慎態度尋求穩定回報及減低風險。

就基金投資分部而言，本集團將繼續積極監察投資基金的表現，並評估因表現未如理想，或在更佳投資機會出現時的任何流動資金需求而贖回基金的需要。

就基金管理業務而言，本集團將繼續以共同管理基金(作為普通合夥人)的方式就中國或投資機會出現的其他國家的物業項目物色投資機會。

展望未來，董事對本集團的未來發展抱持樂觀的態度，特別是在最大股東遠洋地產的支持下。董事預期，本集團將具備足夠的資金應付其現時需要。作為其業務規劃及進取但審慎的投資策略一部份，本集團將繼續識別及考慮其他長遠可為本集團及股東帶來利益的良好投資機會。

本集團的管理層討論及分析

下文載列本公司截至二零一四年六月三十日止六個月，以及截至二零一三年、二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度各年的管理層討論及分析以及其他相關資料，乃摘錄自本公司截至二零一四年六月三十日止六個月的中期報告，以及截至二零一三年、二零一二年及二零一一年十二月三十一日止三個年度各年的年報。

(1) 截至二零一四年六月三十日止六個月

業績及營運回顧

截至二零一四年六月三十日止六個月(「中期期間」)，本集團錄得總收入約61,734,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：約110,415,000港元)。收入減少主要是由於(其中包括)出售黃金收入減少約51,116,000港元所致。

本集團錄得分屬於本公司擁有人的虧損約18,027,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：利潤約58,158,000港元)。本集團因而於截至二零一四年六月三十日止六個月錄得每股基本虧損約4.1港仙，而截至二零一三年六月三十日止六個月則

為每股基本盈利約13.1港仙。每股基本盈利減少主要是由於並無二零一三年上半年錄得的出售附屬公司的一次性收益約45,667,000港元、應佔合營公司業績的收益減少約25,336,000港元及截至二零一四年六月三十日止六個月的財務費用因本公司控股股東遠洋地產的附屬公司於二零一三年八月授出的1,000,000,000港元無抵押及後償股東貸款(「遠洋地產貸款」)的利息開支而增加約9,812,000港元所致。

下表載列本集團截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月的收入分析：

	截至二零一四年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元	截至二零一三年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元
租金收入	5,039	6,719
股息收入	108	2,783
出售黃金收入	44,514	95,630
管理費收入	12,073	5,283
	61,734	110,415

流動資金、財務資源及資本架構

於二零一四年六月三十日，本集團的總資產值及資產淨值分別約為2,051,361,000港元(二零一三年十二月三十一日：約2,121,161,000港元)及約508,348,000港元(二零一三年十二月三十一日：約544,605,000港元)。

於二零一四年六月三十日，本集團的現金資源總額(包括銀行結餘及現金及短期銀行存款)約為640,399,000港元(二零一三年十二月三十一日：約715,343,000港元)，而流動比率(流動資產除以流動負債)則為15.51倍(二零一三年十二月三十一日：1.56倍)。流動比率增加主要由於因本集團於二零一四年一月二十三日將現有銀行貸款融資500,000,000港元(原須於二零一四年內償還)進一步續期三年而導致短期貸款減少所致。本集團就其整體業務營運採取審慎的資金及庫務政策。

銀行貸款494,833,000港元(二零一三年十二月三十一日：於非流動負債項下為498,833,000港元)於期內獲延期，此為無抵押，須於二零一七年(二零一三年十二月三十一日：於二零一四年)悉數償還並按浮動利率計息。於二零一四年六月三十日，銀行貸款的平均利率為每年2.49%(二零一三年十二月三十一日：2.45%)。該銀行貸款是由本集團的最終控股公司遠洋地產作出擔保。

於二零一三年十二月三十一日，本集團的同系附屬公司遠洋地產有限公司在國內提供委託貸款50,876,000港元，此為無抵押，並按固定利率計息。該委託貸款已於二零一四年二月悉數償還。

於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，於非流動負債項下的貸款為遠洋地產的間接附屬公司盛美管理有限公司提供的1,000,000,000港元貸款。貸款為無抵押，並須於二零二三年悉數償還及按三個月香港銀行同業拆息另加1.5%至3.75%的年利率計息。於二零一四年五月二十一日，已就應付貸款利息授出豁免，期限由二零一四年一月一日至二零一四年十二月三十一日，以繼續支持本集團落實其投資策略。截至二零一四年六月三十日止期間總額約9,338,000港元的豁免利息被視為向本集團注資，並於簡明綜合權益變動表內列賬。

本集團的淨借貸比率(總借款淨值除以總股東權益)(按貸款總額減現金資源再除以總股東權益計算)由於二零一三年十二月三十一日的1.53倍輕微上升至於二零一四年六月三十日的1.68倍。

對分部資料的評論

物業投資

於二零一四年六月三十日，本集團的投資物業包括位於香港的甲級寫字樓及位於紐約的住宅單位。截至二零一四年六月三十日止六個月的總租金收入約為5,039,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：約6,719,000港元)。租金收入減少主要是由於儘管於二零一三年六月收購位於香港黃金地段的寫字樓產生額外租金收入，惟因本集團於二零一三年上半年出售擁有中國上海瑞安廣場若干單位的全資附屬公司的全部已發行股本而導致中期期間並無自中國物業產生租金收入所致。

於二零一四年五月，本集團收購位於紐約曼哈頓金融區心臟地帶10間住宅公寓，總現金代價約為12,897,000美元。有關收購事項的詳情於本公司日期為二零一四年五月二十四日的公告內披露。於二零一四年七月，本集團進一步與一名獨立第三方訂立買賣協議，以購入上文所述位於紐約的相同公寓的另外一個住宅單位，總代價約為1,145,000美元。收購事項已於二零一四年八月完成。

證券及其他投資

證券及其他投資組合構成本集團現金管理活動的其中一部份，而本集團管理層樂於維持具一定規模及適度分散的投資組合，以避免任何單一市場的波動。

本集團於中期期間確認證券及其他投資總收入約44,622,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：約98,413,000港元)。收入減少主要是由於出售黃金收入減少約51,116,000港元。由於市況波動，本集團於中期期間確認來自持作買賣的金融工具公平值變動的虧損約2,643,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：虧損約7,648,000港元)。

基金投資

基金投資組合於二零一四年六月三十日的賬面值約為820,729,000港元(二零一三年十二月三十一日：約871,433,000港元)。基金投資將令本集團通過有效率地把握未能直接進入的各種不同投資渠道，分散其投資風險。本集團目標是透過採取積極審慎的投資方針，提升其投資回報。於中期期間暫無確認來自基金投資的收入或收益。除其他變動外，基金投資的公平值減少，主要是因為基金投資的公平值下跌導致於中期期間的其他全面收入內扣減30,704,000港元(截至二零一三年六月三十日止期間：無)所致。

基金管理

於中期期間內錄得基金管理業務的收入約12,073,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：5,283,000港元)。基金管理業務獲得更多服務費，帶動基金管理業務收入增加。

於中期期間，本集團錄得來自應佔合營公司業績的收益約1,056,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：26,392,000港元)。來自應佔合營公司業績的收益減少，主要是由於在二零一三年上半年本集團確認來自Sino Prosperity Real Estate Fund L.P.出售其一個於大連房地產發展項目的權益的股息分派所致。

僱員及薪酬政策

於二零一四年六月三十日，受僱員工總數為17人(二零一三年十二月三十一日：16人)。於中期期間，計及購股權攤銷約3,192,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：無)後，整體員工成本約為8,627,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：3,470,000港元)。

為鼓勵及回報員工所作的貢獻，本集團已採納一項購股權計劃，並相信該計劃可有效達到此目的。本集團根據僱員的表現及其於所從事職位的發展潛力而聘用及提供晉升機會。在制訂員工薪酬及福利政策時，本集團首要考慮僱員的表現及市場現行的薪酬水平。

匯率風險

於中期期間，本集團資產及負債主要以港元、美元、人民幣(「人民幣」)及澳元(「澳元」)結算。鑒於人民幣及澳元匯率的潛在波動，本集團將密切監視外匯風險並將定期檢討是否需要進行任何相關對沖。

抵押資產

於二零一四年六月三十日，本集團並無任何已抵押資產。

或然負債

於二零一四年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

重大收購及出售

於二零一四年一月，本集團作出一個位於澳洲墨爾本的房地產發展項目的直接權益投資，總代價約為14,286,000澳元。該投資享有每年8%的保證稅前回報率，有助控制本集團的投資風險。

於二零一四年五月，本集團收購位於紐約曼哈頓金融區心臟地帶10間住宅公寓，總代價約為12,897,000美元，預期產生年度租金收益率約3.1%。

(2) 截至二零一三年十二月三十一日止年度

業績及營運回顧

於二零一三年，本集團錄得總收入約186,676,000港元(二零一二年：約50,545,000港元)。收入有所增加主要是由於出售黃金收入及管理費收入分別增加約119,568,000港元及15,790,000港元所致。

下表載列本集團於二零一三年及二零一二年的收入分析：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
租金收入	11,130	11,855
股息收入	5,327	3,829
出售黃金收入	151,508	31,940
管理費收入	18,711	2,921
	<u>186,676</u>	<u>50,545</u>

於二零一三年，本集團錄得分屬於本公司股東的利潤約39,153,000港元(二零一二年：約6,645,000港元)。本集團因而於二零一三年錄得每股基本盈利8.79港仙，而二零一二年則為1.49港仙。分屬於本公司股東的利潤於二零一三年顯著上升，主要是由於出售本公司的全資附屬公司產生收益約45,667,000港元及應佔合營公司業績約26,714,000港元所致，並抵銷由於二零一三年授出的購股權的攤銷費用所導致的整體員工成本(計及購股權費用後)增加約19,579,000港元以及來自持作買賣金融工具的公平值變動產生的收益減少約12,377,000港元所致。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零一三年十二月三十一日，本集團的總資產值及資產淨值分別為約2,121,161,000港元(二零一二年：約1,074,616,000港元)及約544,605,000港元(二零一二年：約492,554,000港元)。

於二零一三年八月十五日，本集團與遠洋地產簽訂遠洋地產貸款。該貸款肯定將為我們的未來業務發展提供支持。

於二零一三年十二月三十一日，本集團的現金資源總額(包括銀行結餘及現金及短期銀行存款)約為715,343,000港元(二零一二年：約399,244,000港元)，而流動比率則為1.56倍(二零一二年：8.10倍)。於二零一四年一月二十三日，本集團將一筆

500,000,000 港元的現有銀行貸款融資已於其到期前進一步續期三年。我們有信心我們擁有充裕的財務資源能支持我們於適當時機進行業務擴展。本集團就其整體業務營運採取審慎的資金及庫務政策。

銀行貸款498,833,000 港元(二零一二年：於非流動負債項下為496,833,000 港元)，此為無抵押，須於二零一四年悉數償還並按浮動利率計息。於二零一三年十二月三十一日，銀行貸款的平均利率為每年2.45%(二零一二年：2.26%)。此銀行貸款是由本集團的最終控股公司遠洋地產作出擔保。

本集團的同系附屬公司遠洋地產有限公司在國內提供的委託貸款50,876,000 港元(二零一二年：61,664,000 港元)，此為無抵押，並須於一年內悉數償還及於二零一三年十二月三十一日按固定利率計息。於二零一三年十二月三十一日，委託貸款的平均利率為每年7.34%(二零一二年：7.34%)。

淨借貸比率(按貸款總額減現金資源再除以總股東權益計算)方面，本集團的淨借貸比率由0.32倍上升至於二零一三年十二月三十一日的1.53倍，主要是由於動用來自遠洋地產貸款的現金資源所導致。

對分部資料的評論

物業投資

投資物業除了可以產生因升值帶來的潛在資本收益外，同時也為本集團提供持續及可靠的收入及現金流。二零一三年的總租金收入微跌6%至約11,130,000 港元，而投資物業錄得重估收益約334,000 港元(二零一二年：約465,000 港元)。

於二零一三年二月八日，本公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，內容有關出售一間擁有上海瑞安廣場若干單位的本集團全資附屬公司的全部已發行股本(「出售事項」)，該等單位的總樓面面積約為27,717平方英尺，總代價約為人民幣138,311,000 元，確認收益約45,667,000 港元。出售事項的詳情分別載於本公司於二零一三年二月八日及二零一三年三月八日刊發的公告及通函。

於二零一三年六月十三日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，內容有關收購一個位於香港力寶中心第二座總樓面面積約2,412平方英尺的寫字樓，代價約為59,818,000 港元。

於二零一三年十二月三十一日，我們的所有投資物業均為位於香港的甲級寫字樓，總樓面面積合共16,009平方英尺。

證券及其他投資

證券投資組合構成本集團現金管理活動的其中一部份，而本集團管理層樂於維持具有一定規模及適度分散的投資組合，以避免任何單一市場的波動。

本集團於本年度確認的證券及其他投資總收入約為156,835,000港元(二零一二年：約35,769,000港元)，其中包括股息收入約5,327,000港元(二零一二年：約3,829,000港元)及出售黃金收入約151,508,000港元(二零一二年：約31,940,000港元)。此外，本集團錄得來自持作買賣的金融工具公平值變動的收益約8,895,000港元，其中包括已變現收益約4,544,000港元(二零一二年：約7,181,000港元)及未變現收益約4,351,000港元(二零一二年：約14,091,000港元)。

於二零一三年十二月三十一日，本集團的證券及其他投資組合的賬面值約為206,568,000港元(二零一二年：約259,703,000港元)。上述賬面值減少主要是由於我們於二零一三年最後一季為減低證券投資風險而實現利潤。

於年結之後，本集團於二零一四年一月二十四日與一名獨立第三方訂立一項有條件認購協議，以投資於一項按年8%的固定稅前回報率的澳洲墨爾本物業發展項目的少數權益，總代價約為97,700,000港元。

基金投資

我們的基金投資組合於二零一三年十二月三十一日的賬面值約為871,433,000港元(二零一二年：約10,559,000港元)。於二零一三年，本集團進一步投資於多個投資基金(「新投資基金」)，於二零一三年十二月三十一日，有關賬面值總額約為856,221,000港元。該等基金投資將令本集團得以分散投資風險進行更多元化投資，同時令本集團在關鍵時刻有效率地把握未能直接得到的投資渠道，進一步優化本集團的回報率。本集團目標透過採納積極審慎的投資方針，提升其投資回報。於二零一三年暫無確認來自基金投資分部的收入。記作可供出售投資的基金投資的公平值變動約9,868,000港元於二零一三年的其他全面收入中確認。

基金管理

於二零一三年錄得的基金管理業務收入約為18,711,000港元(二零一二年：約2,921,000港元)。基金管理業務的收入增加乃由於本集團僅於二零一二年最後一季開始取得此業務分部的收入所致。

本集團確認來自應佔合營公司的收益約26,714,000港元，主要是來自Sino Prosperity Real Estate Fund L.P.於二零一三年三月按代價約103,318,000美元出售其於一個大連物業項目的權益的股息分派。

僱員及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，受僱員工總數為16人(二零一二年：24人)。人數減少是由於二零一三年進行出售事項後，我們的中國業務範圍進一步收窄，令我們於中國區內的員工人數相應下降。於二零一三年，計及購股權攤銷產生的費用後，我們的整體員工成本由約7,838,000港元增加至二零一三年約27,417,000港元。

為鼓勵及回報員工所作的貢獻，本集團已採納一項購股權計劃(「該計劃」)，並相信該計劃可有效達到此目的。於二零一三年，本集團根據該計劃向本集團的執行與非執行董事及若干其他僱員授出35,400,000份購股權。本集團根據僱員的表現及其於所從事職位的發展潛力而聘用及提供晉升機會。在制訂員工薪酬及福利政策時，本集團首要考慮僱員的表現及市場現行的薪酬水平。

匯率風險

於二零一三年，本集團資產及負債主要以港元、美元、人民幣及日圓(「日圓」)結算。鑒於人民幣及日圓匯率的潛在波動，本集團將密切監視外匯風險並將定期檢討是否需要進行任何相關對沖。

抵押資產

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無任何已抵押資產。

或然負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

重大收購及出售

於二零一三年五月，本集團出售在上海擁有瑞安廣場若干單位的附屬公司，作價約人民幣138,311,000元。有關出售事項足證本集團抓住了以理想的市場價格變現其物業組合的機會，也為本集團提供資金撥付其他資本項目，以把握回報更高的機遇。

本集團於二零一三年投資於數個投資基金，其於二零一三年十二月三十一日的賬面總值約為856,221,000港元。該等基金的投資範圍主要涉及上市及非上市證券、衍生合約、外匯及商品及房地產及相關投資(主要以美利堅合眾國、歐洲及澳洲等發達國家為主)等範疇。該等投資基金由在資本市場、房地產及私募股權具備經驗和專業知識的投資專業人士妥善管理。

於二零一四年一月，本集團對一個位於澳洲墨爾本的房地產發展項目作出少數權益投資，總代價約為97,701,000港元。該投資享有每年8%的保證稅前回報率，讓本集團控制其投資風險。

(3) 截至二零一二年十二月三十一日止年度

業績及營運回顧

於二零一二年內，本集團錄得總營業額約50,545,000港元(二零一一年：約67,363,000港元)及分屬於本公司股東之利潤約6,645,000港元(二零一一年：虧損約18,699,000港元)。本集團於截至二零一二年十二月三十一日止財政年度錄得的利潤主要來自持作買賣之金融工具公平值變動產生的收益約21,272,000港元以及投資物業的租金收入約11,855,000港元，同時扣減貸款所產生的財務費用約16,682,000港元。因此，本集團於二零一二年錄得每股盈利1.49港仙，相對於二零一一年錄得每股虧損4.20港仙。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零一二年十二月三十一日，本集團的現金及現金等值約為399,244,000港元(二零一一年：約274,489,000港元)。二零一二年年底的現金數額增加是由於出售部分證券投資以變現收益所致。本集團就其整體業務營運採取審慎的資金及庫務政策。

於流動負債項下的本集團貸款由本集團的同系附屬公司遠洋地產有限公司以委托貸款形式在國內提供，此為無抵押，並須於二零一三年五月悉數償還及按固定利率計息。本集團於二零一二年十二月三十一日委託貸款的平均利率為每年7.34%(二零一一年：零)。

於非流動負債項下的本集團及本公司貸款指銀行貸款，其屬無抵押，須於二零一四年悉數償還並按浮動利率計息。於二零一二年十二月三十一日銀行貸款的平均利率為每年2.26%(二零一一年：2.69%)。此銀行貸款是由本集團的最終控股公司遠洋地產作出擔保。本集團於二零一二年十二月三十一日的淨借貸比率(總借款淨值除以總股東權益)為0.32倍(二零一一年：0.46倍)。

本集團的資產總值及流動資產淨值於二零一二年十二月三十一日分別約為1,074,616,000港元(二零一一年：約1,183,908,000港元)及約558,002,000港元(二零一一年：約618,965,000港元)。本集團於二零一二年十二月三十一日的流動比率約為8.1倍(二零一一年：約4.2倍)。本集團於二零一二年十二月三十一日的資產淨值約為492,554,000港元(二零一一年十二月三十一日：約488,124,000港元)。

憑藉財務實力的提高以及手頭資源，本集團已準備將其資源用於把握二零一三年出現的機會。

對分部資料的評論

物業投資

二零一二年之總租金收入約為11,855,000港元(二零一一年：約12,272,000港元)，較二零一一年減少約417,000港元。該減少乃由於本集團於二零一一年出售本公司非全資附屬公司慶東有限公司(該公司持有位於上海的永新大廈若干單位)的股份所致；而新收購的投資物業大多於二零一二年第二季度完成，因而實際租金收入的貢獻於二零一二年下半年才開始反映。

隨着本年度年結，於二零一三年二月八日，本公司與獨立第三方訂立一份買賣協議，以出售本公司直接全資附屬公司順迪投資有限公司(按上文所述該公司持有位於中國上海的瑞安廣場15樓1501至1512室)的全部已發行股本，其作價總額約為人民幣138,000,000元(約等值171,000,000港元)(根據買賣協議可予調整)。待買賣協議的條件獲達成後(或獲豁免(倘適用))，預期該出售將於自買賣協議日期起計十二個月內完成。

本集團將繼續專注於此業務分部，並繼續物色良好的物業投資機會。

證券及其他投資

本集團於二零一二年確認的證券投資總收入約為35,769,000港元(二零一一年：約55,091,000港元)，其中包括股息收入約3,829,000港元(二零一一年：約600,000港元)及出售黃金收入約31,940,000港元(二零一一年：約54,491,000港元)。另一方面，於二零一二年來自買賣持作買賣的金融工具收益約為7,181,000港元(二零一一年：約13,776,000港元)。本集團於二零一二年亦錄得來自未出售證券組合公平值變動的未變現持有收益約14,091,000港元(二零一一年：虧損約5,581,000港元)。

於二零一二年十二月三十一日，投資組合的市值約為270,262,000港元(二零一一年：約559,809,000港元)。投資組合總額下降的原因主要是二零一二年來自美國國庫券(包括利息)的收益不如二零一一年第四季度時吸引，有見及此，本集團已降低其於美國國庫券的投資比例。本集團管理層樂於維持具一定規模及適度分散投資的投資組合，從而避開任何單一市場的波動。鑒於本集團於二零一二年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘約399,244,000港元，我們相信能夠把握市場機遇適時擴大投資組合。

僱員及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，本集團僱用的員工總數為24人(二零一一年：19人)。員工總數的增加乃順應本集團核心業務分部穩步發展的目標。

本集團乃根據僱員的表現及其於所從事職位的發展潛力而聘用及提供晉升機會。在制訂員工薪酬及福利政策時，本集團首要考慮僱員的表現及市場現行的薪酬水平。為鼓勵及回報有貢獻的員工，本集團已採納一項購股權計劃，並認為該計劃可有效達到此目的。

匯率風險

於二零一二年，本集團資產及負債主要以港元、美元及人民幣結算。由於港元與美元掛鈎，本集團之人民幣匯率風險主要來自於中國的投資物業。鑒於人民幣兌美元的匯率相對保持穩定，董事局認為本集團並無面對任何重大外匯風險。董事局將密切監察外匯風險，並定期檢討任何相關對沖的必要性。

抵押資產

於二零一二年十二月三十一日，本集團已將市值約65,905,000港元(二零一一年：零)於香港聯交所及紐約證券交易所上市的股本證券及約21,210,000港元(二零一一年：零)的銀行結餘抵押予銀行以擔保授予本集團的信貸。截至二零一二年十二月三十一日，本集團並沒有使用此信貸。

或然負債

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

重大收購及出售

考慮到我們的中國物業的租金收入升幅一直落後於市場增長，並鑒於中國商廈物業市場愈見蓬勃，故本公司已於二零一三年二月訂立買賣協議出售持有我們的中國物業瑞安廣場的直接全資附屬公司，以為本集團提供資金，配合未來在物業相關項目上的投資及把握可產生更高回報的物業投資機會。

基金管理業務於二零一二年開始鞏固，這其中包括應佔共同控制公司——盛華基金的業績。基金管理業務的收益增加至2,921,000港元(二零一一年：零)，而來自共同控制公司的業績增加至2,184,000港元(二零一一年：1,006,000港元)。本集團預計基金管理業務將會繼續增長。此外，本集團對中國長遠前景抱持正面態度，並相信中國市場存在大量投資機遇。因此，本集團會繼續致力於在中國尋找其他物業相關項目的投資機會，進一步擴闊收入基礎。

(4) 截至二零一一年十二月三十一日止年度

業績及營運回顧

於二零一一年內，本集團錄得總營業額約12,872,000港元(二零一零年：約18,727,000港元)及分屬於本公司股東之虧損約18,699,000港元(二零一零年：約29,490,000港元)。所錄得的虧損主要來自本集團作出物業重組，以清理投資回報相對較低之物業，因而產生一次性約27,994,000港元的虧損(不包括因作出有關出售時匯兌儲備重新分類約12,689,000港元)。此外，本集團於二零一一年錄得員工購股權一次性計提費用約5,579,000港元及因前述兩項安排所產生的一次性相關專業費用約2,156,000港元。因此，本集團於二零一一年錄得每股虧損4.20港仙，相比於二零一零年錄得每股虧損5.76港仙。

然而，不計及上述一次性項目，本集團於二零一一年錄得來自持續經營業務之稅前利潤約6,513,000港元及分屬於本公司股東之利潤約4,341,000港元。因此，管理層對我們現時的經營仍保持樂觀。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零一一年十二月三十一日，本集團之現金及短期銀行存款約為274,489,000港元(二零一零年：約128,471,000港元)。本集團就其整體業務營運採取審慎的資金及庫務政策。

本集團於二零一一年八月從香港一間商業銀行獲得500,000,000港元的3年期貸款本金，乃按浮動利率計息。本集團及本公司於二零一一年十二月三十一日的平均利率為每年2.69%。截至二零一一年十二月三十一日，本集團銀行貸款總額為500,000,000港元。而上述銀行貸款金額須於二零一四年償還。除此項銀行貸款外，本集團於二零一一年十二月三十一日並無任何其他有息負債。於二零一一年十二月三十一日，本集團之淨借貸比率為0.46(二零一零年：零)。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之總資產及流動資產淨值分別約1,183,908,000港元(二零一零年：約538,062,000港元)及618,965,000港元(二零一零年：約212,073,000港元)。本集團之流動比率約為4.2倍(二零一零年：約15.8倍)。本集團於二零一一年十二月三十一日之資產淨值約為488,124,000港元(二零一零年：約501,140,000港元)。

憑藉所有現有資源，本集團已為二零一二迅速發展業務作好準備。

對分部資料的評論

物業投資

二零一一年之總租金收入約12,272,000港元(二零一零年：約17,801,000港元)，下跌約5,529,000港元。於二零一一年，本集團出售旗下非全資附屬公司慶東有限公司(該公司持有位於上海之永新大廈)之股份。出售完成後，我們於上海仍持有一項投資物業，此構成本集團於截至二零一一年十二月三十一日持有的唯一投資物業。

於二零一一年，本集團錄得瑞安廣場之重估收益約722,000港元，該變動收錄於綜合全面收益表。

於二零一一年十一月二十九日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，收購位於香港金鐘道89號力寶中心2座總樓面面積約為3,203平方英尺之多個單位，代價為64,600,000港元。該項收購預期將於二零一二年上半年完成。9,690,000港元的收購按金已支付並於綜合財務狀況表內被確認為非流動資產。

隨着本年度年結，於二零一二年二月二十三日，本集團與一名獨立第三方訂立另一份買賣協議，收購位於香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈總樓面面積約為2,930平方英尺之兩個單位，代價為42,485,000港元。該項收購預期將於二零一二年上半年完成。

在完成上述收購事項後，該等新增投資物業將於二零一二年開始為本集團貢獻租金收入。

證券及其他投資

於二零一一年來自買賣金融資產之收益約11,932,000港元(二零一零年：約2,030,000港元)。另一方面，本集團於二零一一年錄得來自證券組合公平值變動之虧損約3,850,000港元(二零一零年：收益7,425,000港元)。因此，證券投資業務板塊於二零一一年產生淨收益8,082,000港元。

於二零一一年十二月三十一日，本集團投資組合之市值約559,809,000港元(二零一零年：85,563,000港元)。本集團於二零一一年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘約274,489,000港元，我們相信本集團有能力在市場出現機遇時擴大投資組合之規模。

僱員及薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日，本集團僱用員工總數為19人(二零一零年：10人)。員工總數之增加乃順應本集團於二零一一年下半年之業務增長。於二零一一年，持續經營業務之員工成本(包括員工購股權計提的費用)被控制在合理水平，約8,348,000港元(二零一零年：約8,428,000港元)。

本集團乃根據僱員之表現及職位之發展潛力而聘用及提供晉升機會。在制訂員工薪酬及福利政策時，本集團首要考慮僱員之個人表現及市場現行之薪酬水平。為鼓勵及回報給予貢獻之員工，本集團已於二零一一年採納了一項購股權計劃，並認為該計劃可有效達到此目的。

匯率風險

於二零一一年，本集團資產及負債主要以港元、美元及人民幣結算。由於港元與美元掛鉤，且本集團之人民幣匯率風險主要來自於中國的投資，而人民幣兌美元正在升值，董事局認為本集團並無面對任何重大外匯風險。董事局將密切監察外匯風險，並定期檢討任何相關對沖之必要性。

抵押資產

於二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日，本集團並無任何已抵押資產。

或然負債

於二零一一年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

重大收購及出售

在二零一一年，本集團售出我們位於上海的其中一項投資物業永新大廈，代價為137,000,000港元。該項交易於二零一一年七月完成。該項出售不僅使本集團得以重組我們的物業投資組合，從而清理回報較低的投資物業，亦幫助本集團回籠現金以支持其日後相關物業投資發展及把握於二零一二年可能在中國及香港物業市場出現的投資機遇。

為拓展我們在物業投資領域的據點及抓緊可能產生於中國房地產市場變化中將出現的物業投資機遇，本集團於二零一一年下半年與遠洋地產(香港)及KKR SPRE成立物業投資基金盛華基金。盛華基金將作為本集團在中國投資若干物業投資項目的一個平台，從而擴大本集團來自我們現有的物業投資板塊的收入來源。董事局認為透過參與盛華基金，本集團可借助遠洋地產在中國房地產領域的專業知識及KKR SPRE的基金管理經驗，從而在物業投資項目中創造更高的回報。董事局預計該基金將在二零一二年開始為本集團貢獻利潤。

本集團相信，香港甲級寫字樓供應不足的狀況將在二零一二年仍然持續。因此，我們認為長遠而言香港商業物業市場的回報將保持着穩健趨勢。就此，本集團已訂立兩份協議，分別於二零一一年十一月收購位於香港金鐘道89號力寶中心二座總樓面面積約為3,203平方英尺的若干單位及於二零一二年二月收購位於香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈總樓面面積約為2,930平方英尺的若干單位。本集團認為該等投資物業可帶來穩定租金收入，並為本集團日後帶來資本升值潛力。該等單位的收購預定在二零一二年上半年完成。

並無於本附錄內明確界定的詞彙及用語與本通函所界定者具有相同涵義。以下為自香港執業會計師畢馬威會計師事務所取得的報告全文，乃編製以供載入本通函。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

敬啟者：

緒言

吾等於下文載列吾等就有關 Sino Prosperity Real Estate Fund L.P. (「基金」) 的財務資料發表的報告，該等財務資料包括於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年八月三十一日的基金綜合財務狀況表、以及由二零一一年七月二十日(成立日期)至二零一一年十二月三十一日止期間、截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年八月三十一日止八個月(「相關期間」)的基金綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，連同其解釋附註(「財務資料」)，以供載入 貴公司於二零一四年十二月十二日就 貴公司向基金作出的建議注資承諾刊發的通函。

基金乃於二零一一年七月二十日在開曼群島註冊成立，並登記為獲豁免有限責任合夥公司。

於本報告日期，誠如B節附註1所載，基金於實體中擁有直接及間接權益。組成基金的實體已採納十二月三十一日為其財政年度結算日。該等實體的財務報表乃根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製。

基金的普通合夥人已根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則編製基金於相關期間的綜合財務報表(「相關財務報表」)。由二零一一年七月二十日(成立日期)至二零一一年十二月三十一日止期間、截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年八月三十一日止八個月的相關財務報表，已由吾等按照基金根據國際審計與核證準則委員會頒佈的國際審計準則的獨立委聘條款審核。

財務資料乃由基金的普通合夥人按照相關財務報表並根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露條文編製，以供載入通函，且並無就此作出任何調整。

普通合夥人對財務資料的責任

基金的普通合夥人負責根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則，以及上市規則的適用披露條文編製真實公平的財務資料，並對基金普通合夥人認為對編製並無重大錯誤陳述(不論因欺詐或錯誤)的財務資料而言屬必要的有關內部監控負責。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據吾等按照香港會計師公會頒佈的核數指引「招股章程與申報會計師」(第3.340條)所進行的程序就財務資料制定意見。吾等尚未審核基金或其他組成基金的實體於二零一四年八月三十一日後任何期間的任何財務報表。

意見

吾等認為，就本報告目的所提供的財務資料真實公平地反映基金於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年八月三十一日的事務狀況，以及基金於該日止相關期間的綜合業績及現金流量，並按下文B節所載的基準編製。

相應財務資料

就本報告而言，吾等亦已根據國際審計與核證準則委員會(「國際審計與核證準則委員會」)頒佈的國際審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師審閱中期財務資料」審閱基金普通合夥人負責編製的基金未經審核相應中期財務資料，當中包括截至二零一三年八月三十一日止八個月的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表連同其附註(「相應財務資料」)。

基金普通合夥人負責根據與財務資料採納的相同基準編製相應財務資料。吾等的責任為根據吾等的審閱對相應財務資料發表結論。

審閱包括對主要負責財務及會計事務的人員作出查詢，並應用分析及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據國際審計準則進行審核範圍為小，故吾等無法保證能夠發現在審核中可能發現的所有重大事項。因此，吾等並無就相應財務資料發表審計意見。

根據吾等的審閱，就本報告而言，吾等並無發現任何事項，致使吾等相信相應財務資料在所有重大方面並無根據與財務資料採納的相同基準編製。

A 財務資料

1 綜合全面收益表

(以美元列示)

		由 二零一一年 七月二十日 (成立日期) 至二零一一年 十二月 三十一日 止期間		截至十二月三十一日 止年度		截至八月三十一日 止八個月	
	<i>B節</i> <i>附註</i>		二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年	
					(未經審核)		
銀行利息收入		68	345	251	240	25	
匯兌虧損		(5)	(180)	(381)	(382)	(22)	
行政開支		(1,507,667)	(509,227)	(49,887)	(8,108)	(40,127)	
經營虧損		(1,507,604)	(509,062)	(50,017)	(8,250)	(40,124)	
應佔合營公司的利潤/(虧損)	4	135,709	46,492,916	(3,437,326)	(3,437,326)	—	
出售合營公司權益的虧損	4	—	—	(4,173,498)	(4,173,498)	—	
本期間/年度(虧損)/利潤	3	(1,371,895)	45,983,854	(7,660,841)	(7,619,074)	(40,124)	

		由 二零一一年 七月二十日 (成立日期) 至二零一一年 十二月 三十一日 止期間		截至十二月三十一日 止年度		截至八月三十一日 止八個月	
	<i>B節</i> <i>附註</i>			二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年 (未經審核)
本期間／年度的其他全面收益 (除稅後)							
可能重新分類至損益的項目：							
— 換算合營公司財務報表的 匯兌差額	4	(9,321)	50,748	33,937	33,937	—	
轉撥至損益的金額的 重新分類調整：							
— 於出售合營公司權益後變現 匯兌儲備		—	—	(75,364)	(75,364)	—	
本期間／年度的全面收益總額		<u>(1,381,216)</u>	<u>46,034,602</u>	<u>(7,702,268)</u>	<u>(7,660,501)</u>	<u>(40,124)</u>	

隨附附註構成財務資料的一部份。

2 綜合財務狀況表

(以美元列示)

	B節 附註	於十二月三十一日			於 二零一四年 八月三十日
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	2014
非流動資產					
於合營公司的權益	4	64,426,388	110,970,052	—	—
流動資產					
應收賬款	7	—	3,600	—	—
應收有限責任合夥人的款項	8	3,592,845	—	—	—
銀行及手頭現金	9	13,799,692	248,714	386,216	362,000
		<u>17,392,537</u>	<u>252,314</u>	<u>386,216</u>	<u>362,000</u>
流動負債					
應付賬款及應計費用	10	408,738	290,322	346,092	362,000
應付最終普通合夥人款項	8	2,571	—	—	—
應付普通合夥人款項	8	226,104	—	—	—
應付有限責任合夥人款項	8	16,537,728	278,658	—	—
應付關連公司款項	8	25,000	—	—	—
		<u>17,200,141</u>	<u>568,980</u>	<u>346,092</u>	<u>362,000</u>
淨流動資產/(負債)		<u>192,396</u>	<u>(316,666)</u>	<u>40,124</u>	<u>—</u>
淨資產		<u>64,618,784</u>	<u>110,653,386</u>	<u>40,124</u>	<u>—</u>
股本及儲備					
合夥股本	11(b)	66,000,000	66,000,000	143,045	143,045
儲備		<u>(1,381,216)</u>	<u>44,653,386</u>	<u>(102,921)</u>	<u>(143,045)</u>
總權益		<u>64,618,784</u>	<u>110,653,386</u>	<u>40,124</u>	<u>—</u>

隨附附註構成財務資料的一部份。

3 綜合權益變動表

(以美元列示)

	<i>B節 附註</i>	合夥股本	匯兌儲備	(累計虧損) / 保留利潤	總權益
於二零一一年七月二十日(成立日期)		—	—	—	—
期內的注資	11(b)	66,000,000	—	—	66,000,000
由二零一一年七月二十日至二零一一年 十二月三十一日止期間的權益變動：					
本期間虧損		—	—	(1,371,895)	(1,371,895)
其他全面收益		—	(9,321)	—	(9,321)
全面收益總額		—	(9,321)	(1,371,895)	(1,381,216)
於二零一一年十二月三十一日		66,000,000	(9,321)	(1,371,895)	64,618,784
於二零一二年一月一日		66,000,000	(9,321)	(1,371,895)	64,618,784
二零一二年的權益變動：					
本年度利潤		—	—	45,983,854	45,983,854
其他全面收益		—	50,748	—	50,748
全面收益總額		—	50,748	45,983,854	46,034,602
於二零一二年十二月三十一日		66,000,000	41,427	44,611,959	110,653,386
於二零一三年一月一日		66,000,000	41,427	44,611,959	110,653,386
二零一三年的權益變動：					
本年度虧損		—	—	(7,660,841)	(7,660,841)
其他全面收益		—	(41,427)	—	(41,427)
全面收益總額		—	(41,427)	(7,660,841)	(7,702,268)
退還合夥股本	11(b)	(65,856,955)	—	—	(65,856,955)
向合夥人分派	11(b)	—	—	(37,054,039)	(37,054,039)
於二零一三年十二月三十一日		143,045	—	(102,921)	40,124

	<i>B節 附註</i>	合夥股本	匯兌儲備	(累計虧損) ／保留利潤	總權益
於二零一四年一月一日		143,045	—	(102,921)	40,124
截至二零一四年八月三十一日 止八個月的權益變動：					
本期間虧損及全面收益總額		—	—	(40,124)	(40,124)
於二零一四年八月三十一日		<u>143,045</u>	<u>—</u>	<u>(143,045)</u>	<u>—</u>
於二零一三年一月一日		66,000,000	41,427	44,611,959	110,653,386
截至二零一三年八月三十一日 止八個月的權益變動(未經審核)：					
本期間虧損		—	—	(7,619,074)	(7,619,074)
其他全面收益		—	(41,427)	—	(41,427)
全面收益總額		<u>—</u>	<u>(41,427)</u>	<u>(7,619,074)</u>	<u>(7,660,501)</u>
退還合夥股本(未經審核)	11(b)	<u>(65,856,955)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(65,856,955)</u>
向合夥人分派(未經審核)	11(b)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(37,054,039)</u>	<u>(37,054,039)</u>
於二零一三年八月三十一日(未經審核)		<u>143,045</u>	<u>—</u>	<u>(61,154)</u>	<u>81,891</u>

隨附附註構成財務資料的一部份。

4 綜合現金流量表

(以美元列示)

	由 二零一一年 七月二十日 (成立日期) 至二零一一年 十二月 三十一日 止期間		截至八月三十一日 止八個月		
	截至十二月三十一日止年度		二零一三年 二零一四年 (未經審核)		
	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年	
經營活動					
本期間/年度(虧損)/利潤	(1,371,895)	45,983,854	(7,660,841)	(7,619,074)	(40,124)
調整：					
利息收入	(68)	(345)	(251)	(240)	(25)
應佔合營公司的(利潤)/虧損	(135,709)	(46,492,916)	3,437,326	3,437,326	—
出售合營公司權益的虧損	—	—	4,173,498	4,173,498	—
營運資金變動前的經營虧損	(1,507,672)	(509,407)	(50,268)	(8,490)	(40,149)
應收賬款(增加)/減少	—	(3,600)	3,600	3,600	—
應計費用增加/(減少)	408,738	(118,416)	55,770	145,590	15,908
應收有限責任合夥人款項(增加)/減少	(3,592,845)	3,592,845	—	—	—
應付最終普通合夥人款項增加/(減少)	2,571	(2,571)	—	16,758	—
應付普通合夥人款項增加/(減少)	226,104	(226,104)	—	—	—
應付有限責任合夥人款項增加/(減少)	16,537,728	(16,259,070)	(278,658)	(278,658)	—
應付關連公司款項增加/(減少)	25,000	(25,000)	—	—	—
經營活動產生/(使用)的現金淨額	12,099,624	(13,551,323)	(269,556)	(121,200)	(24,241)

	由 二零一一年 七月二十日 (成立日期) 至二零一一年 十二月 三十一日 止期間	截至十二月三十一日止年度		截至八月三十一日 止八個月	
		二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
		(未經審核)			
投資活動					
收購合營公司的付款	(4,653,045)	—	—	—	—
貸款予合營公司	(59,646,955)	—	—	—	—
已收利息	68	345	251	240	25
出售合營公司權益的所得款項	—	—	103,317,801	103,317,801	—
投資活動(使用)/產生的現金淨額	(64,299,932)	345	103,318,052	103,318,041	25
融資活動					
合夥人的注資	66,000,000	—	—	—	—
退還股本予合夥人	—	—	(65,856,955)	(65,856,955)	—
分派予合夥人	—	—	(37,054,039)	(37,054,039)	—
融資活動產生/(使用)的現金淨額	66,000,000	—	(102,910,994)	(102,910,994)	—
現金及現金等值增加/(減少)淨額	13,799,692	(13,550,978)	137,502	285,847	(24,216)
期/年初的現金及現金等值	—	13,799,692	248,714	248,714	386,216
期/年末的現金及現金等值	<u>13,799,692</u>	<u>248,714</u>	<u>386,216</u>	<u>534,561</u>	<u>362,000</u>

隨附附註構成財務資料的一部份。

B 財務資料附註*(除另有指明外，以美元列示)***1 一般資料****(a) 背景**

Sino Prosperity Real Estate Fund L.P. (「基金」) 為於二零一一年七月二十日在開曼群島成立的獲豁免有限責任合夥公司。基金於開曼群島的註冊辦事處為 Maples Corporate Services Limited (地址為 P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands)，而其主要辦事處位於香港金鐘道 89 號力寶中心 1 座 39 樓 3902 室。

基金的普通合夥人為 Sino Prosperity Real Estate (GP), L.P. (「普通合夥人」)。

基金由 Sino Prosperity Holdings One、Sino Prosperity Holdings Two Limited 及盛懋控股有限公司等實體組成。編製財務資料所載入的基金附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足股本詳情	擁有權益比例		主要業務
			基金的 實際權益	由基金持有	
Sino Prosperity Holdings One	開曼群島二零一一年 七月二十日	1 股每股面值 0.01 美元 的普通股	100%	100%	投資控股
Sino Prosperity Holdings Two Limited	英屬處女群島二零一二年 七月十一日	1 股每股面值 1 美元 的普通股	100%	100%	投資控股
盛懋控股有限公司	英屬處女群島二零一二年 六月十八日	1 股每股面值 1 美元 的普通股	100%	—	暫無業務

基金的財務資料的編製及呈列基準於附註 2(b) 中披露。

(b) 向基金作出的建議注資承諾

於二零一四年十一月十七日(交易時段後)，貴公司宣佈，其建議分別根據貴公司全資附屬公司訂立的認購協議及第二份普通合夥人修訂協議將向基金及 Sino Prosperity Real Estate (GP), L.P. (「普通合夥人」) 作出的注資承諾增加 250,000,000 美元及 3,950,000 美元。

注資承諾可能以向遠洋地產控股有限公司(貴公司控股股東及關連人士)的全資附屬公司盛美管理有限公司發行 1,300,000,000 份貴公司股本中的可換股優先股所籌集的所得款項撥付。

2 主要會計政策

(a) 合規聲明

綜合財務報表已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」,該統稱包括國際會計準則(「國際會計準則」)及相關詮釋)。有關所採納主要會計政策的進一步詳情載於B節。

國際會計準則理事會已頒佈多項新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則的修訂本。就編製本財務資料而言,除於相關期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋外,基金已對相關期間採納所有適用新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則的修訂本。於相關期間的會計期間已頒佈但尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註17。

財務資料亦符合香港公司條例的適用披露規定,當中根據新香港公司條例(第622章)第9部「賬目及審計」所指的過渡性及保留安排(載於該條例附表11第76至87條),就相關期間繼續沿用前公司條例(第32章)。財務資料亦符合上市規則的適用披露條文。

下文所載的會計政策已在財務資料呈列的所有期間貫徹應用。

截至二零一三年八月三十一日止八個月的相應財務資料已根據與財務資料所採納的相同基準及會計政策編製。

(b) 編製及呈列基準

財務資料包括基金及其附屬公司,並已按綜合基準編製。

集團內公司間結餘及交易,以及集團內公司間交易所產生的任何未變現損益乃於編製基金的財務資料時予以抵銷。集團內公司間交易所產生的未變現虧損以與未變現收益的相同方式予以抵銷,惟僅限於並無出現減值證據時。

於相關期間,基金及 貴公司並無交易。

(c) 計量基準

除另有指明外,財務資料以美元呈列,並約整至最接近千位數。編製財務資料時採用的計量基準為歷史成本基準。

(d) 估計與判斷的運用

編製符合國際財務報告準則的財務資料，需要管理層作出影響政策應用及資產、負債、收入及開支的呈報金額的判斷、估計及假設。此等估計及相關假設乃基於過往經驗及在具體情況下相信為合理的各種其他因素，而所得結果乃用作判斷目前顯然無法直接透過其他來源獲得的資產及負債賬面值的基準。實際結果或會有別於此等估計。

估計及相關假設獲持續審閱。倘會計估計之修訂僅影響作出有關修訂的期間，則有關修訂僅會在作出修訂的期間內確認；或倘有關修訂會影響本期間及未來期間，則會在作出有關修訂的期間及未來期間確認。

管理層在應用國際財務報告準則時所作出對財務資料有重大影響的判斷，以及估計不確定性的主要來源於附註16中討論。

(e) 附屬公司及非控股權益

附屬公司指基金控制的實體。當基金自其參與實體業務而承擔或享有浮動回報的風險或權利，且有能力透過其對該實體的權力影響該等回報時，則基金擁有實體的控制權。於評估基金是否擁有權力時，僅會考慮實質權利(基金及其他方持有)。

於附屬公司的投資由控制開始日期起至控制終止日期止於財務資料中綜合入賬。集團內公司間的結餘、交易及現金流量，以及集團內公司間交易所產生的任何未變現利潤，會在編製財務資料時悉數抵銷。集團內公司間交易所產生的未變現虧損乃以與未變現收益的相同方式予以抵銷，惟僅限於並無出現減值證據時。

非控股權益指並非由基金直接或間接應佔的附屬公司權益，而基金並無與相關權益的持有人協定任何額外條款，導致基金整體須就符合金融負債定義的權益承擔合約責任。就各項業務合併而言，基金可選擇按公平值或按其應佔附屬公司可識別資產淨額的非控股權益比例計量任何非控股權益。

非控股權益乃於綜合財務狀況表的權益內呈列，與基金合夥人應佔權益分開呈列。基金業績中的非控股權益乃按年內損益總額及全面收益總額在非控股權益與基金合夥人之間進行分配，並在綜合收益表及綜合全面收益表內呈列。來自非控股權益持有人的貸款及對該等持有人的其他合約責任將根據附註2(i)於綜合財務狀況表中呈列為金融負債。

基金於附屬公司的權益變動倘不會導致喪失控制權，則入賬列作權益交易，並對綜合權益中的控股及非控股權益金額作調整，以反映相關權益的變動，惟不會對商譽作出調整及不會確認損益。

當基金失去附屬公司的控制權，乃入賬列作出售於該附屬公司的全部權益，而所產生的盈虧將於損益中確認。

(f) 合營公司

合營公司是一項安排，據此，基金與其他方訂約同意分享安排的控制權，並有權擁有安排的淨資產。

於合營公司的投資乃按權益法於綜合財務報表入賬。根據權益法，投資初步以成本記賬，並經基金應佔被投資方可識別資產於收購當日的公平值超出投資成本的金額作出調整(如有)。其後，投資就基金應佔被投資方的資產淨值及與投資有關的任何減值虧損於收購後的變動作出調整(見附註2(g))。收購當日出出成本的任何金額、基金年內應佔被投資方的收購後除稅後業績及任何減值虧損乃於綜合收益表中確認，而基金應佔被投資方其他全面收益的收購後除稅後項目則於綜合全面收益表中確認。

當基金應佔合營公司的虧損超過其權益時，基金的權益削減至零，且終止確認進一步虧損，惟基金已產生的法律或推定責任，或代表被投資方付款則除外。就此而言，基金的權益為根據權益法計算的投資賬面值，連同基金的長期權益，該等長期權益實質構成基金於合營公司淨投資的一部份。

基金與其合營公司間的交易所產生的未變現損益均以基金於被投資方的權益為限予以抵銷，除非未變現虧損證明所轉讓資產出現減值，在此情況下則即時於損益中確認。

倘對聯營公司的投資成為對合營公司的投資，或反之亦然，則不會重新計量保留權益。相反，投資將繼續按權益法入賬。

在所有其他情況下，當基金不再擁有對一家合營公司的共同控制權，則入賬列作出售被投資方的全部權益，而所產生的盈虧將於損益中確認。於失去共同控制權當日仍保留於前被投資方的任何權益乃按公平值確認，而該金額將被視為金融資產於初步確認時的公平值。

(g) 資產減值

內部及外部資料來源乃於各報告期末獲審閱，以確定於合營公司的權益及於附屬公司的權益(分類為持作出售的該等權益除外)是否出現減值，或先前已確認的減值虧損已不再存在或可能已減少。

倘存在任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額。

(i) 計算可收回金額

資產的可收回金額為其公平值減出售成本與使用價值兩者的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用反映當時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的除稅前貼現率貼現至其現值。倘資產所產生的現金流入在很大程度上不能獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。

(ii) 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則於損益中確認減值虧損。

(iii) 減值虧損撥回

倘用以釐定可收回金額的估計出現有利變動，則減值虧損將予以撥回。

減值虧損撥回以倘過往年度並未確認減值虧損而應已釐定的資產賬面值為限。減值虧損撥回於確認撥回的期間計入期內損益。

(h) 應收賬款

應收賬款初步按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本減呆賬減值撥備列賬，惟應收賬款為給予關連人士的免息及無任何固定還款期，或貼現影響並不重大的貸款除外。於該等情況下，應收賬款乃按成本減呆賬減值撥備列值。

呆壞賬減值虧損於出現客觀減值證據時確認，並按金融資產的賬面值與估計未來現金流量（倘貼現影響重大，則按資產的原實際利率貼現）的差額計量。客觀減值證據包括基金所注意到對資產估計未來現金流量構成影響的事件（例如債務人出現嚴重財務困難）的可觀察數據。

倘計入應收賬款的應收貿易賬款減值虧損被視為未必可收回但並非全無機會收回，則減值虧損採用撥備賬記賬。當基金信納收回的機會甚微時，被認為無法收回的金額直接與應收貿易款項對銷，並撥回在撥備賬中就該應收賬款持有的任何金額。先前從撥備賬中扣除而其後收回的金額則予以撥回，與撥備賬對銷。撥備賬的其他變動及先前直接撇銷而其後收回的金額則於損益表中確認。

(i) 應付賬款

應付賬款初步按公平值確認，其後按攤銷成本列賬，惟貼現影響並不重大除外，在該情況下則按成本列值。

(j) 現金及現金等值

現金及現金等值包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他財務機構的活期存款，以及短期及高流動性的投資，該等投資可隨時轉換為已知的現金額，而其價值變動的風險不大，並在購入後三個月內到期。

(k) 所得稅

期內的所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項以及遞延稅項資產及負債的變動乃於損益內確認，惟倘其與其他全面收益或直接在權益中確認的項目有關，在該情況下，稅項的相關金額則分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項為就期內應課稅收入採用於報告期末已生效或實質上已生效的稅率計算的預期應付稅項，並就過往年度的應付稅項作出的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可扣減及應課稅暫時差額產生，即資產及負債就財務報告目的而言的賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦由未使用稅項虧損及未使用稅項抵免產生。除初步確認資產及負債產生的差額外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產（只限於可能有未來應課稅利潤用作扣減有關可用資產）均予以確認。

已確認的遞延稅項金額乃按資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，採用於報告期末已生效或實質上已生效的稅率計算。並無貼現遞延稅項資產及負債。

(l) 撥備及或然負債

倘基金須就過往事件承擔法律或推定責任，而可能會導致經濟利益外流以清償責任，並可以作出可靠估計時，則會就未能確定時間或數額的負債確認撥備。倘貨幣時間價值屬重大，則按預期清償責任的開支現值計提撥備。

倘並不可能需要經濟利益的外流，或無法可靠估計有關數額，則該責任乃披露為或然負債，惟經濟利益外流的可能性極低者除外。倘可能責任的存在僅將透過一件或多件未來事件是否發生而確認，則亦會披露為或然負債，惟經濟利益外流的可能性極低者除外。

(m) 收入確認

收入乃按已收或應收代價的公平值計量。倘經濟利益很可能會流入基金，而收入及成本（倘適用）能夠可靠地計量時，利息收入乃於累計時採用實際利率法於損益中確認。

(n) 外幣換算

期內的外幣交易乃按交易日期的匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債乃按報告期末的匯率換算。匯兌盈虧於損益中確認。

以外幣歷史成本計量的非貨幣資產及負債乃按交易日期的匯率換算。

海外業務的業績乃按與交易日期的匯率相若的匯率換算為美元。財務狀況表項目乃按報告期末的收市匯率換算。所產生的匯兌差額於其他全面收益中確認，並單獨於匯兌儲備中的權益累計。

於出售海外業務時，倘有確認出售產生的損益，則有關海外業務匯兌差額的累計金額乃由權益重新分類至損益。

(o) 借貸成本

直接用作收購、建設或生產而需要相當長時間方可以用作擬定用途或銷售的資產的借貸成本均會資本化為該資產的部份成本。其他借貸成本均在產生期間支銷。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本於資產產生開支、借貸成本產生及使用資產作擬定用途或銷售所必要的準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產作擬定用途或銷售所必要的絕大部份準備工作中止或完成時，借貸成本會暫停或終止資本化。

(p) 關連人士

- (a) 倘符合下列條件，則該人士或該人士關係密切的家庭成員與基金有關聯：
- (i) 控制或共同控制基金；
 - (ii) 對基金有重大影響力；或
 - (iii) 為基金或基金母公司的主要管理層成員。
- (b) 倘符合以下任何條件，則該實體與基金有關聯：
- (i) 該實體與基金均屬同一集團的成員(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
 - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或另一實體為成員公司的集團旗下成員公司的聯營公司或合營公司)。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營公司。
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 實體為基金或與基金有關連的實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
 - (vi) 實體受上文(a)所識別人士控制或共同控制。

- (vii) 於上文(a)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。

與該人士關係密切的家庭成員指預期有關人士在與實體的交易中可能會影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

(q) 分部呈報

經營分部及財務資料所呈報各分部項目的金額，乃自就分配資源予基金業務及地理位置及評估其表現而定期向基金普通合夥人提供的財務資料中識別。

個別重大的經營分部不會就財務報告目的合計，惟倘該等分部具有類似的經濟特性及在產品及服務性質、生產程序性質、客戶類別或階層、分銷產品或提供服務的方法，以及監管環境性質方面類似者，則作別論。個別不重大的經營分部倘符合以上大部份條件，則可合計。

由於基金僅有單一經營分部，故並無就經營分部所載基金於相關期間的營業額、其他收入及對經營利潤的貢獻呈列分析，而基金所有收益及其他收入、業績及資產均由其於中華人民共和國(「中國」)的項目投資產生。

3 期／年內(虧損)／利潤

期／年內(虧損)／利潤乃經扣除／(計入)以下各項後達致：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年 (未經審核)
核數師酬金	35,989	47,637	47,218	23,748	—
法律及專業費用	1,458,718	451,898	119,783	7,126	40,012
管理費開支	—	—	130,939	—	—
銀行利息收入	(68)	(345)	(251)	(240)	(25)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

4 合營公司權益

	於十二月三十一日			於八月 三十一日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	投資(按成本列賬)	4,653,045	4,653,045	—
攤佔收購後儲備	135,709	46,628,625	—	—
攤佔外匯儲備	(9,321)	41,427	—	—
	4,779,433	51,323,097	—	—
向合營公司的貸款	59,646,955	59,646,955	—	—
	<u>64,426,388</u>	<u>110,970,052</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零一一年九月五日，基金與遠洋地產(香港)有限公司就收購盛聰投資有限公司的49%股權(「收購事項」)訂立協議。盛聰投資有限公司(「盛聰」)從事投資控股，並持有附屬公司大連匯洋置業有限公司(「大連匯洋」)的全部股權。大連匯洋為一間在中國註冊成立的公司，並於中國大連從事物業發展。

基金於二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日所持的合營公司的詳情如下：

合營公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足股本詳情	所有權權益比例		主要業務
			基金的 實際權益	由附屬公司 持有	
盛聰投資有限公司	英屬處女群島 二零零八年一月二日	每股普通股面值 0.01港元	100%	100%	投資控股

於二零一三年三月八日，基金出售其於盛聰的所有股權以及未償還股東貸款的相關部份，出售代價為人民幣649,000,000元(相等於103,317,801美元)。基金已確認出售合營公司權益虧損4,173,498美元。

合營公司的財務資料 — 基金於二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日的實際權益概要：

	於十二月三十一日	
	二零一一年	二零一二年
非流動資產	441,867	210
流動資產	255,784,235	155,639,460
非流動負債	(223,334,999)	—
流動負債	<u>(34,217,334)</u>	<u>(110,422,237)</u>
(負債)/資產淨值	<u>(1,326,231)</u>	<u>45,217,433</u>

	截至十二月三十一日止年度		由 二零一三年 一月一日至 二零一三年 三月八日 期間
	二零一一年	二零一二年	
收入	846,131	64,296,732	2,036,017
開支	(710,422)	(17,803,816)	(5,473,343)
年/期內利潤/(虧損)	<u>135,709</u>	<u>46,492,916</u>	<u>(3,437,326)</u>

基金攤佔盛聰於二零一一年九月五日至二零一一年十二月三十一日期間的利潤為135,709元。倘收購事項於二零一一年一月一日進行，基金攤佔盛聰的虧損將為886,107元。

於二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日向合營公司的貸款為無抵押、免息，並因預期一年內不會收回而歸類為「非即期」。

5 所得稅

(i) 開曼群島

根據開曼群島現行法律，於開曼群島註冊成立的實體毋須就收入或資本收益繳付稅項。

(ii) 香港

於有關期間，由於基金並無於香港產生估計應課稅利潤，故並無就香港利得稅作出撥備。

就財務資料而言，基金的普通合夥人決定，由於基金可控制其合營公司的投資分派利潤的份額及時間，故僅就預期會在可預見未來分派的利潤撥備遞延稅項負債。

6 普通合夥人酬金

於有關期間，根據新香港公司條例(第622章)附表11第78條及參照前身香港公司條例(第32章)第161條的規定，應付普通合夥人的酬金披露如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日 止八個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年 (未經審核)	二零一四年
普通合夥人袍金	—	—	—	—	—
薪金、撥備及實物利益	—	—	—	—	—
酌情性花紅	—	—	—	—	—
退休計劃供款	—	—	—	—	—
合計	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

7 應收賬款

	於十二月三十一日			於八月
				三十一日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
預付款項	—	3,600	—	—

於二零一二年十二月三十一日，所有應收賬款預期將於一年內收回或確認為開支。

8 應收／(付)最終普通合夥人、普通合夥人、有限責任合夥人及關聯公司的款項

應收／(付)最終普通合夥人、普通合夥人、有限責任合夥人及關聯公司的款項為無抵押、免息及按要求收回／(償還)。

9 銀行及手頭現金

	於十二月三十一日			於八月
				三十一日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
銀行及手頭現金	13,799,692	248,714	386,216	362,000

銀行及手頭現金的賬面值以下列貨幣結算：

	於十二月三十一日			於八月
				三十一日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
港元	—	—	3,644	3,645
美元	13,799,692	248,714	382,572	358,355
	<u>13,799,692</u>	<u>248,714</u>	<u>386,216</u>	<u>362,000</u>

10 應付賬款及應計費用

所有應付賬款及應計費用預期將於一年內清償或按要求償還。

11 合夥資本

(a) 基金的財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於八月 三十一日
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
非流動資產					
附屬公司權益		64,300,200	64,392,026	27,723	48,493
流動資產					
應收有限責任合夥人賬款	8	3,592,845	—	—	—
銀行及手頭現金		13,799,517	248,583	383,945	359,772
		<u>17,392,362</u>	<u>248,583</u>	<u>383,945</u>	<u>359,772</u>
流動負債					
應付賬款及應計費用		362,599	250,847	325,975	362,000
應付普通合夥人賬款	8	226,104	—	—	—
應付有限責任合夥人賬款	8	16,537,728	278,658	—	—
應付關聯公司賬款	8	25,000	—	—	—
		<u>17,151,431</u>	<u>529,505</u>	<u>325,975</u>	<u>362,000</u>
流動資產/(負債)淨值		<u>240,931</u>	<u>(280,922)</u>	<u>57,970</u>	<u>(2,228)</u>
資產淨值		<u>64,541,131</u>	<u>64,111,104</u>	<u>85,693</u>	<u>46,265</u>
資本及儲備					
合夥人資本		66,000,000	66,000,000	143,045	143,045
儲備		(1,458,869)	(1,888,896)	(57,352)	(96,780)
總權益		<u>64,541,131</u>	<u>64,111,104</u>	<u>85,693</u>	<u>46,265</u>

(b) 合夥資本

	普通合夥人	有限責任 合夥人	合計
於二零一一年七月二十日(成立日期) 期內注資	—	—	—
	<u>705,882</u>	<u>65,294,118</u>	<u>66,000,000</u>
於二零一一年十二月三十一日、二零一二年一月一日及 二零一二年十二月三十一日	<u>705,882</u>	<u>65,294,118</u>	<u>66,000,000</u>
於二零一三年一月一日 退回資本	<u>705,882</u> <u>(704,352)</u>	<u>65,294,118</u> <u>(65,152,603)</u>	<u>66,000,000</u> <u>(65,856,955)</u>
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年八月三十一日	<u>1,530</u>	<u>141,515</u>	<u>143,045</u>

有限責任合夥協議限制各有限責任合夥人對其已承諾注資額的責任，符合開曼群島法律的規定。

額外注資將按由普通合夥人決定的增幅支付。

一般而言，倘未取得普通合夥人的事先書面同意，概無有限責任合夥人可退出或轉讓其合夥權益。

於截至二零一一年十二月三十一日止期間，基金催繳資本 66,000,000 美元，現有合夥人則根據有限責任合夥協議的條款向基金注資。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，基金根據有限責任合夥協議訂明的條款向普通合夥人及有限責任合夥人支付分派。分派 37,054,039 美元乃按自出售合營公司權益 102,910,994 美元(扣除開支約 406,807 美元後)的所得款項淨額，減退回合夥人的注資額 65,856,955 美元而計算。

於截至二零一一年十二月三十一日止期間、截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年八月三十一止八個月，基金分屬於普通合夥人的利潤／(虧損)包括已於基金的財務報表內處理的 1,458,869 美元(虧損)、430,027 美元(虧損)、1,831,544 美元(利潤)及 39,428 美元(虧損)。

12 每股盈利

由於計入每股盈利就財務資料而言並無意義，故並無呈列該等資料。

13 金融風險管理及金融工具的公平值

信貸、流動資金、利率及外匯風險於基金的一般業務過程中產生。基金所面臨的該等風險及基金所採用的金融風險管理政策及管理該等風險的常規載述於下文。

(a) 信貸風險

基金並無持有任何面臨重大信貸風險的任何資產。

(b) 流動資金風險

基金的政策為定期監察其流動資金需要，以確保其自集團公司維持充足資金以應付短期及較長期的流動資金需要。

(c) 利率風險

於各報告期末，基金並無任何使基金面臨重大利率風險的資產及／或負債。

(d) 外匯風險

由於基金絕大部分交易均以美元結算，故基金並無面臨重大外匯風險。

(e) 公平值計量

所有金融工具均按與其於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年八月三十一日的公平值並無重大不同的金額列值。

14 重大關聯方交易

除於本財務報表其他地方所披露的該等交易及結餘外，於有關期間，基金已訂立以下重大關聯方交易：

	截至十二月三十一日			截至八月三十一日 止八個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	(未經審核)				
關聯公司重新收取的管理費開支	—	—	130,939	—	—

附註：基金認為，此項交易按一般商業條款及於日常業務過程中進行。

15 直接控股方

於各報告期末，基金的直接控股方(亦為普通合夥人)為於開曼群島註冊成立的 Sino Prosperity Real Estate (GP), L.P.。

16 會計判斷及估計**估計不確定因素的主要來源**

該等估計及判斷持續按過往經驗及其他因素(包括相信於有關情況下屬合理的未來事件預計)作出評估。於審閱財務資料時，須考慮的因素包括主要會計政策的選擇、對應該等政策產生影響的判斷及其他不確定因素，以及已呈報業績對情況及假設變動的敏感程度。主要會計政策載於附註2。基金相信下列主要會計政策涉及於編製財務資料時所採用的主要判斷及估計。

(a) 合營公司權益的減值虧損

基金定期審閱合營公司權益以評估有否存在減值虧損。基金對有否存在任何客觀證據證明合營公司權益已減值作出判斷。倘基金就其判斷認為存在客觀減值證據，將根據與基金資產的信貸風險特徵相似的資產的過往虧損經驗估計預期未來現金流量。過往虧損經驗是以目前的可觀察資料為基礎予以調整。管理層亦會定期檢討用以估計未來現金流量的方法及假設，以減少估計虧損與實際虧損之間的任何差額。

17 已於有關期間頒佈但尚未生效的修訂、新準則及詮釋可能產生的影響

截至該等財務報表刊發日期，國際會計準則委員會頒佈多項修訂及新準則，惟於有關期間尚未生效，因此亦未於該等財務報表內獲採納，包括下列各項可能與基金有關。

	於以下日期或之後開始的會計期間生效
國際財務報告準則第 11 號的修訂本，收購合營業務權益的會計法	二零一六年一月一日
國際會計準則第 16 號及國際會計準則第 38 號的修訂本， 澄清折舊及攤銷的可接受方法	二零一六年一月一日
國際財務報告準則第 15 號，客戶合約收益	二零一七年一月一日
國際財務報告準則第 9 號，金融工具	二零一八年一月一日

基金正評估該等修訂及新準則預期於首次應用期間產生的影響。至今所得結論為採納該等修訂及新準則不太可能導致基金重列營運業績及財務狀況。

18 有關基金旗下的附屬公司的財務報表資料

基金旗下的附屬公司於有關期間須進行審核的財務報表乃根據國際財務報告準則而編製。該等財務報表的核數師列示如下：

附屬公司名稱	財政期間	核數師
Sino Prosperity Holdings One	截至二零一一年十二月三十一日止期間、 截至二零一二年及二零一三年十二月 三十一日止年度及截至二零一四年 八月三十一日止期間	畢馬威會計師事務所
Sino Prosperity Holdings Two Limited	截至二零一二年十二月三十一日止期間、 截至二零一三年十二月三十一日止年度 及截至二零一四年八月三十一日止期間	畢馬威會計師事務所
盛懋控股有限公司	截至二零一二年十二月三十一日止期間、 截至二零一三年十二月三十一日止年度 及截至二零一四年八月三十一日止期間	畢馬威會計師事務所

19 其後事項

除附註 1(b) 所披露者外，於二零一四年八月三十一日及於批准財務資料的日期後概無影響基金的重大事項。

C 其後財務報表

基金或其任何附屬公司並無就二零一四年八月三十一日以後的任何期間編製任何經審核財務報表。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

二零一四年十二月十二日

基金的管理層討論及分析

下文載列基金於二零一一年七月二十日(成立日期)至二零一一年十二月三十一日止期間、截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度及於二零一四年一月一日至二零一四年八月三十一日止期間(「相關期間」)的管理層討論及分析。

業務回顧

於二零一一年九月五日，基金已收購合營公司Great Wise Investment Ltd(「Great Wise」)的49%股權，Great Wise持有附屬公司大連匯洋置業有限公司(「大連匯洋」)的100%股權。大連匯洋於中國大連從事物業開發。截至二零一二年十二月三十一日止年度，基金應佔合營公司的收購後儲備為46,492,916美元。於二零一三年三月八日，基金已出售其於Great Wise的全部股權及Great Wise應付遠洋地產(香港)有限公司的未償還貸款相關部份，總銷售代價為103,317,801美元。截至二零一三年十二月三十一日止年度，貴集團確認出售於合營公司的權益虧損4,173,498美元。

業績及營運回顧

收入

於回顧期間，基金並無收入。

行政開支

於二零一一年七月二十日至十二月三十一日止期間及截至二零一二年十二月三十一日止年度，基金錄得行政開支分別約1,500,000美元及500,000美元，主要為法律及專業費用。

於相關期間除上述者外，基金錄得的行政開支並不重大，主要為辦公室開支。

應佔合營公司的業績

於二零一一年七月二十日至十二月三十一日止期間及截至二零一二年十二月三十一日止年度，基金錄得應佔合營公司利潤分別約100,000美元及46,500,000美元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，基金錄得應佔合營公司虧損約3,400,000美元，主要由於在二零一三年初變現基金的投資時產生的預扣稅(根據實際售出的單位總數計算)所致。於二零一四年一月一日至八月三十一日止期間，應佔合營公司的業績為零。

稅項

由於基金於相關期間並無應課稅利潤，故基金並無所得稅開支。

本期間／年度(虧損)／利潤

於二零一一年七月二十日至二零一一年十二月三十一日止期間、截至二零一三年十二月三十一日止年度及於二零一四年一月一日至八月三十一日止期間，基金錄得虧損分別約1,400,000美元、7,700,000美元及40,000美元，而截至二零一二年十二月三十一日止年度則錄得利潤約46,000,000美元。

流動資金及資本資源

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，基金於合營公司的權益分別約為64,400,000美元及111,000,000美元。

基金主要以普通合夥人及有限責任合夥人的注資撥付其營運。於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，普通合夥人及有限責任合夥人的注資結餘分別約為66,000,000美元及66,000,000美元。

資產負債比率

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年八月三十一日，基金的資產負債比率乃計算為基金總負債佔基金總資產的百分比，分別約為21%、1%、90%及100%。

證券及擔保

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年八月三十一日，基金並無抵押任何資產，或對其資產設置任何抵押品，且並無提供任何公司擔保。

或然負債

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年八月三十一日，基金並無任何或然負債。

資本承諾

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年八月三十一日，基金並無任何資本承諾。

匯率風險

由於基本上基金的所有交易均以美元列值，故基金並無面對重大外幣風險。

利率風險

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年八月三十一日，基金並無持有任何面對重大利率風險的資產及／或負債。

信貸風險

於相關期間，基金的信貸風險主要由合營公司的貸款產生。基金持續監控此等信貸風險。

員工及薪酬政策

僱員乃根據其資歷及經驗、工作性質及表現按與市況一致的薪金等級獲發薪酬。於相關期間，基金亦已為僱員提供醫療、保險及退休計劃等其他福利。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年八月三十一日，基金的僱員數目分別為0、5、3及0。

蔚都有限公司
會計師報告

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供納入本通函。



羅兵咸永道

敬啟者：

本所(以下簡稱「我們」)謹此就蔚都有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱為「目標集團」)的財務資料作出報告，此等財務資料包括目標公司於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日的匯總資產負債表、截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年(「有關期間」)的匯總收益表、匯總全面收益表、匯總權益變動表及匯總現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。此等財務資料由盛洋投資(控股)有限公司(「貴公司」)董事編製，並載於下文第一至第三節內以供收錄於 貴公司於二零一四年十二月十三日就 貴公司擬收購目標公司(「該交易」)而刊發的通函(「通函」)附錄二內。

目標公司於二零零九年八月二十八日於英屬處女群島註冊成立為有限公司。根據於二零一四年十月三十一日完成的集團重組(詳情見下文第二節附註1(b)「重組」一節)，目標公司已成為現組成目標集團附屬公司的控股公司(「重組」)。

於本報告日，目標公司於其附屬公司中所擁有的直接及間接權益載於下文第二節附註8。該等公司均為私營公司，或於香港境外註冊成立或建立擁有與在香港註冊成立私營公司大致相同的特徵。

由於目標公司自註冊成立日以來，除重組外並未涉及任何重大業務交易，故並沒有編製經審計財務報表。於本報告日，現組成目標集團的其他公司的經審計財務報表(有法定審計規定)已根據該公司註冊地的相關公認會計準則編製。此等公司的法定核數師詳情載於第二節附註8。

目標公司董事須負責根據香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務準則」)編製現時組成目標集團的目標公司及其附屬公司於有關期間的匯總財務報表(「相關財務報表」)，以令相關財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製相關財務報表所必要的內部控制，以使相關財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。按照我們另行訂立的業務約定書，我們已根據會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)審計相關財務報表。

財務資料已根據相關財務報表編製且沒有作出任何調整，並按照下文第二節附註2所載基準呈列。

董事對財務資料的責任

貴公司董事須負責按照下文第二節附註2所載的呈列基準，並根據香港財務準則以及於 貴公司截至二零一四年六月三十日止六個月的中期報告中所載 貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)所採納的會計政策編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平的反映。

申報會計師的責任

我們的責任是對財務資料發表意見並將我們的意見向閣下報告。我們已按照會計師公會頒佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

意見

我們認為，就本報告而言並按照下文第二節附註2所載基準呈列的財務資料已真實而公平地反映目標集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日的匯總事務狀況，以及目標集團截至該日止有關期間的匯總業績和現金流量。

I. 財務資料

以下為貴公司董事所編製目標集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，與截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年的滙總財務資料(「財務資料」)。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，目標公司擁有應收直接控股公司款項人民幣8元、於附屬公司的投資人民幣1元、應付附屬公司款項人民幣1元及股本為人民幣8元。除此之外，於上述日期，其並無其他資產、負債或可分派儲備。

1. 滙總資產負債表

	附註	於十二月三十一日		
		二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	7	15,407	15,602	11,755
貿易及其他應收款項	13	6,391	7,319	5,247
遞延所得稅資產	20	32,398	68,876	119,670
		<u>54,196</u>	<u>91,797</u>	<u>136,672</u>
流動資產				
土地使用權預付款	12	189,890	—	—
發展中物業	11	14,082,298	15,414,602	17,845,171
存貨(按成本計)		4,127	4,244	4,221
應收客戶合約工程款項	15	103,499	174,012	536,972
持作出售的已竣工物業	14	41,929	1,750,069	2,129,109
貿易及其他應收款項	13	2,937,873	3,851,690	3,443,275
受限制銀行存款	16	197,925	611,197	493,270
現金及現金等價物	17	674,433	1,661,309	1,328,957
		<u>18,231,974</u>	<u>23,467,123</u>	<u>25,780,975</u>
資產總額		<u><u>18,286,170</u></u>	<u><u>23,558,920</u></u>	<u><u>25,917,647</u></u>

	附註	於十二月三十一日		
		二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
權益				
合併資本	18	678,132	678,132	678,132
保留盈利		22,234	208,045	399,887
		<u>700,366</u>	<u>886,177</u>	<u>1,078,019</u>
非控股權益		<u>284,000</u>	<u>297,805</u>	<u>316,209</u>
總權益		<u>984,366</u>	<u>1,183,982</u>	<u>1,394,228</u>
負債				
非流動負債				
借款	19	<u>1,385,000</u>	<u>1,789,220</u>	<u>1,825,850</u>
		<u>1,385,000</u>	<u>1,789,220</u>	<u>1,825,850</u>
流動負債				
借款	19	9,045,516	3,492,182	8,822,779
貿易及其他應付款項	21	4,651,551	11,736,399	6,215,314
預收客戶款項	22	2,161,746	5,273,086	7,478,332
應付所得稅		57,991	84,051	181,144
		<u>15,916,804</u>	<u>20,585,718</u>	<u>22,697,569</u>
負債總額		<u>17,301,804</u>	<u>22,374,938</u>	<u>24,523,419</u>
權益及負債總額		<u>18,286,170</u>	<u>23,558,920</u>	<u>25,917,647</u>
流動資產淨額		<u>2,315,170</u>	<u>2,881,405</u>	<u>3,083,406</u>
資產總額減流動負債		<u>2,369,366</u>	<u>2,973,202</u>	<u>3,220,078</u>

2. 滙總收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
收入	6	2,122,440	3,737,092	4,860,160
銷售成本	25	(1,948,541)	(3,218,784)	(4,272,196)
毛利		173,899	518,308	587,964
利息及其他收入	23	24,753	32,342	19,341
其他收益／(虧損) — 淨額	24	681	(190)	690
銷售及推廣開支	25	(121,075)	(129,007)	(156,373)
行政開支	25	(64,392)	(91,323)	(86,807)
經營利潤		13,866	330,130	364,815
財務費用	27	(9,889)	(9,035)	(35,596)
除所得稅前利潤		3,977	321,095	329,219
所得稅開支	28	(24,438)	(121,479)	(102,254)
年度利潤／(虧損)		<u>(20,461)</u>	<u>199,616</u>	<u>226,965</u>
以下人士應佔：				
目標公司擁有人		(39,303)	185,811	205,217
非控股權益		18,842	13,805	21,748
		<u>(20,461)</u>	<u>199,616</u>	<u>226,965</u>

3. 滙總全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
年度利潤／(虧損)		(20,461)	199,616	226,965
年度其他全面收入		—	—	—
年度全面總收入		<u>(20,461)</u>	<u>199,616</u>	<u>226,965</u>
以下人士應佔全面總收入：				
— 目標公司擁有人		(39,303)	185,811	205,217
— 非控股權益		18,842	13,805	21,748
		<u>(20,461)</u>	<u>199,616</u>	<u>226,965</u>

4. 滙總權益變動表

	附註	合併資本 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於二零一一年一月一日的結餘		352,289	61,537	413,826	70,460	484,286
年度利潤／(虧損)		—	(39,303)	(39,303)	18,842	(20,461)
全面總收入		—	(39,303)	(39,303)	18,842	(20,461)
與目標公司擁有人的交易						
股東出資		325,843	—	325,843	—	325,843
非控股權益出資		—	—	—	194,698	194,698
目標公司擁有人出資總額及所獲分派		325,843	—	325,843	194,698	520,541
與目標公司擁有人的交易總額		325,843	—	325,843	194,698	520,541
於二零一一年十二月三十一日的結餘		<u>678,132</u>	<u>22,234</u>	<u>700,366</u>	<u>284,000</u>	<u>984,366</u>
於二零一二年一月一日的結餘		678,132	22,234	700,366	284,000	984,366
年度利潤		—	185,811	185,811	13,805	199,616
全面總收入		—	185,811	185,811	13,805	199,616
於二零一二年十二月三十一日的結餘		<u>678,132</u>	<u>208,045</u>	<u>886,177</u>	<u>297,805</u>	<u>1,183,982</u>
於二零一三年一月一日的結餘		678,132	208,045	886,177	297,805	1,183,982
年度利潤		—	205,217	205,217	21,748	226,965
全面總收入		—	205,217	205,217	21,748	226,965
與目標公司擁有人的交易						
二零一三年相關股息		—	(13,375)	(13,375)	(3,344)	(16,719)
目標公司擁有人出資總額及所獲分派		—	(13,375)	(13,375)	(3,344)	(16,719)
與目標公司擁有人的交易總額		—	(13,375)	(13,375)	(3,344)	(16,719)
於二零一三年十二月三十一日的結餘		<u>678,132</u>	<u>399,887</u>	<u>1,078,019</u>	<u>316,209</u>	<u>1,394,228</u>

5. 滙總現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
經營活動現金流量				
經營活動(所用)／所得現金	29	(5,540,530)	6,064,859	(4,962,361)
已付利息		(678,473)	(581,102)	(579,765)
已付所得稅		<u>(134,596)</u>	<u>(185,730)</u>	<u>(143,108)</u>
經營活動(所用)／所得現金淨額		<u>(6,353,599)</u>	<u>5,298,027</u>	<u>(5,685,234)</u>
投資活動現金流量				
購入物業、廠房及設備	7	(9,188)	(4,568)	(1,268)
出售物業、廠房及設備所得款項	29	1,101	724	861
已授出委託貸款	32(d)	(910,410)	(2,092,770)	(250,000)
委託貸款所得款項	32(d)	97,410	2,905,770	250,000
已收利息	32(d)	<u>20,313</u>	<u>28,807</u>	<u>2,781</u>
投資活動(所用)／所得現金淨額		<u>(800,774)</u>	<u>837,963</u>	<u>2,374</u>
融資活動現金流量				
借款所得款項		21,171,247	6,547,282	13,832,035
償還借款		(14,371,731)	(11,696,396)	(8,464,808)
股息付款		(41,740)	—	(16,719)
股東注資		325,843	—	—
非控股權益注資		<u>194,698</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
融資活動所得／(所用)現金淨額		<u>7,278,317</u>	<u>(5,149,114)</u>	<u>5,350,508</u>
現金及現金等價物增加／(減少)		123,944	986,876	(332,352)
年初現金及現金等價物	17	<u>550,489</u>	<u>674,433</u>	<u>1,661,309</u>
年末現金及現金等價物	17	<u><u>674,433</u></u>	<u><u>1,661,309</u></u>	<u><u>1,328,957</u></u>

II. 財務資料附註

1 集團架構、重組及主要業務

(a) 一般資料

蔚都有限公司(「目標公司」)於二零零九年八月二十八日在英屬處女群島註冊成立為一間有限公司，其註冊辦事處地址為 P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

目標公司(為一間投資控股公司)及其附屬公司(統稱「目標集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從物業發展及裝修服務。於本報告日期及於有關期間內，目標集團的最終控股公司為遠洋地產控股有限公司(「遠洋控股」)。該公司於香港註冊成立，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

除另有說明外，滙總財務報表以人民幣(「人民幣」)列示。

(b) 重組

於重組之前及於有關期間內，目標集團的物業發展及裝修服務透過九間房地產項目公司及一間裝飾公司進行，彼等均於中國註冊成立。於本報告日期，目標公司透過三間投資控股公司間接擁有上述十間公司。於有關期間內，目標集團由遠洋控股最終控制。

德佳(香港)投資有限公司(目標公司的全資附屬公司)一直為大連宏澤置業有限公司(「大連宏澤」)及大連鑫融置業有限公司的控股公司。於有關期間內，目標公司的另一間全資附屬公司 Blue Team Trading Limited(「Blue Team」)透過一間控股公司 Dynamic Linkage Limited(統稱「Blue Team 集團」)間接持有大連遠佳產業園開發有限公司(「大連遠佳」)的所有股權。根據為籌備建議收購進行的重組，目標公司自遠洋控股的附屬公司收購現時構成目標集團的所有其他公司，並向遠洋控股旗下一間附屬公司出售 Blue Team 集團。為進行重組而採取的主要步驟載列如下：

- (i) 於二零一四年十月二十日，大連宏澤設立一間全資附屬公司北京盛佳宏澤投資管理諮詢有限公司(「北京宏澤」)。
- (ii) 於二零一四年十月二十七日，北京宏澤向遠洋控股間接控制的北京遠坤房地產開發有限公司(「北京遠坤」)收購北京遠匯置業有限公司(「北京遠匯」)的所有股權。於有關期間內，北京遠匯持有遠洋地產鎮江有限公司的55%股權。於本次收購之前及不久後，北京遠匯完成一系列交易，成為目標集團七間附屬公司的控股公司，詳情載於下文第(iii)至(vi)。
- (iii) 於二零一四年十月二十三日，北京遠匯向北京遠坤收購秦皇島海洋置業房地產開發有限公司(「秦皇島海洋置業」)的所有股權。秦皇島海洋置業持有秦皇島遠聯房地產開發有限公司及秦皇島遠豪房地產開發有限公司的所有股權。

- (iv) 於二零一四年十月二十九日，北京遠匯向遠洋控股間接控制的遠洋地產(上海)有限公司收購上海遠正置業有限公司的所有股權。
- (v) 於二零一四年十月二十九日及二零一四年十月三十一日，北京遠匯向遠洋控股間接控制的北京遠乾置業有限公司分別收購上海遠鑫置業有限公司及遠洋裝飾工程股份有限公司的所有股權。
- (vi) 於二零一四年十月三十一日，北京遠匯向遠洋控股的全資附屬公司遠洋地產有限公司收購杭州遠洋萊福房地產開發有限公司的70%股權。
- (vii) 於二零一四年十月二十一日，目標公司向目標公司的直接股東及遠洋控股的全資附屬公司遠洋地產(香港)有限公司出售Blue Team集團的所有股權。

於本報告日期，目標公司於附屬公司所擁有的直接及間接權益載於下文附註8。

2 呈列基準

於重組前後，構成目標集團的公司所開展的所有業務均由遠洋控股最終控制。因此，重組乃採用合併會計法列為共同控制下的業務合併。

就本報告而言，目標集團的滙總財務資料採用香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計指引第5號「共同控制合併之合併會計法」所規定的合併會計原則編製。因此，目標集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日的滙總資產負債表，及其於有關期間的滙總收益表、滙總全面收益表、滙總權益變動表及滙總現金流量表乃採用現時構成目標集團之公司的財務資料編製，猶如現時的集團架構自二零一一年一月一日或自彼等各自的註冊成立／建立日期起已存在。

Blue Team集團的財務資料已計入目標集團的合併財務資料，猶如其乃於二零一三年十二月三十一日之後出售。

3 重大會計政策概要

編製財務資料所採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，該等政策乃於所呈列的所有相關年度貫徹應用。

3.1 編製基準

財務資料乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，按歷史成本法編製。

編製符合香港財務報告準則的財務資料須使用若干關鍵會計估計，而管理層應用貴公司的會計政策亦須作出判斷。關於相當倚重判斷或較為複雜的範疇，或涉及對合併財務報表作出重大假設及估計的範疇，披露於附註5。

於二零一三年十二月三十一日，目標集團的負債總額超出權益總額(不包括非控股權益) 23 倍，而目標集團的資產負債率為 87%，令目標集團按持續經營基準繼續營運的能力存疑。目標公司董事已考慮目標集團可獲得的財務資源(主要包括經營活動產生的現金)編製現金流量預測。此外，來自一間同系附屬公司的其他借款人民幣 6,752,013,000 元(參見附註 19(b)) 已因應目標集團與遠洋控股旗下附屬公司於二零一三年十二月三十一日後訂立的協議由長期委託貸款取代(參見附註 33)。有鑑於此，貴公司董事認為，目標集團將有足夠的財務資源應付其自二零一三年十二月三十一日起計未來十二個月的營運需求。因此，貴公司董事已按持續經營基準編製財務資料。

3.2 尚未採納的新訂及經修訂準則及詮釋

以下新訂準則已頒佈，但並未於二零一四年一月一日開始的財政年度生效，及尚未提早採納：

香港財務報告準則第 9 號「金融工具」解決金融資產及金融負債的分類、計量及確認。香港財務報告準則第 9 號於二零零九年十一月及二零一零年十月頒佈並於二零一四年七月修訂。其全篇取代國際會計準則／香港會計準則第 39 號。香港財務報告準則第 9 號將債務工具投資分為三個金融資產分類類別：攤銷成本、按公平值計入其他全面收入(「其他全面收入」)及按公平值計入損益。分類取決於實體管理債務工具的業務模式及其合約現金流量特徵。權益工具投資始終按公平值計量。然而，管理層可不可撤銷地選擇於其他全面收入呈列公平值變動，惟前提是該工具並非持作交易。倘權益工具乃持作交易，則公平值變動於損益呈列。金融負債則分為兩個類別：攤銷成本及按公平值計入損益。倘非衍生金融負債指定為按公平值計入損益，則由債務本身的信用風險變動導致的公平值變動於其他全面收入確認，除非該等公平值變動會導致損益出現會計錯配，於此情況下，所有公平值變動均於損益確認。其他全面收入內的數額其後不會轉回損益。對於持作交易的金融負債(包括衍生金融負債)而言，所有公平值變動均於損益呈列。

香港財務報告準則第 9 號引入一個確認減值虧損的新模型—預期信用損失模型，該模型對香港會計準則第 39 號的已產生損失模型作出改變。香港財務報告準則第 9 號包含一套基於初步確認後金融資產信用質素變動的「三階段」法。資產因應信用質素的變動經歷該三個階段，而各階段決定實體採用何種減值虧損計量方法及實際利率法應用方式。新規定意味著，實體於初步確認未發生信用減值、按攤銷成本列賬的金融資產時，須將相等於 12 個月預期信用損失的首日損失於損益確認。對於應收賬款，首日損失將等於其全生命週期的預期信用損失。倘信用風險顯著增加，則減值採用全生命週期的預期信用損失(而非 12 個月預期信用損失)計量。

香港財務報告準則第 9 號適用於除投資組合公平值對沖利率風險外的所有對沖關係。新指引令對沖會計處理與實體的風險管理活動更為一致，並較國際會計準則／香港會計準則第 39 號中較為「以規則為本」的方法更為寬松。

該項修訂於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。於二零一五年二月一日之前採用該項準則的實體仍可選擇分期採用該項準則。因此，目標集團尚未評估香港財務報告準則第 9 號的全面影響。

香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」基於收入乃於貨品或服務的控制權轉移予客戶時確認的原則。香港財務報告準則第15號於二零一四年七月頒佈，其取代現行香港財務報告準則對於貨品、服務及建築合同各自的單獨模型。香港財務報告準則第15號為一個單一模型，對是於某一時點達致履行義務或是於某一段時間內逐步達致履行義務作出區分。該準則規定了釐定貨品或服務於一段時間內轉移的條件。但並非所有條件均為直觀，其可能改變若干行業的實務，例如房地產及建築業。若該等條件未獲達致，則應用控制權指標釐定確認收入的時間。

該項修訂於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。目標集團尚未評估香港財務報告準則第15號的全面影響。

3.3 附屬公司

3.3.1 合併

附屬公司指目標集團控制的實體(包括結構性實體)。倘目標集團因參與某實體的營運而獲得或有權享有其可變回報，並能夠運用其對該實體之權力影響該回報，則目標集團控制該實體。附屬公司自控制權轉移至目標集團之日起合併入賬，自控制終止之日起取消合併。

(a) 共同控制下的業務合併

滙總財務資料包括在受共同控制的情況下合併的合併實體或業務的財務報表，猶如該等財務報表自合併實體或業務首次受控制方控制當日起已合併計算。

合併實體或業務的淨資產按控制方所認為的現有賬面值進行合併。並無就商譽或於共同控制合併時收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超逾成本的差額確認金額，惟以控制方持續擁有權益者為限。

滙總收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期或首次受共同控制之日(如期間較短，則不論共同控制下合併的日期)以來的業績。

滙總財務資料的比較金額按猶如該等實體或業務已於過往結算日或自其首次受共同控制之日起(以期限較短者為準)滙總的方式呈列。

該等實體一律採納統一的會計政策。所有集團內交易、合併實體或業務間交易的結餘及未變現收益均於滙總賬目時對銷。

就採用滙總會計法入賬的共同控制下合併產生的交易成本，包括專業費、註冊費、向股東提呈資料的費用、合併經營過往獨立業務的成本或虧損等，乃於其產生期間確認為開支。

(b) 並非共同控制下的業務合併

目標集團採用收購法對並非共同控制下的業務合併入賬。收購一間附屬公司所轉讓的代價為所轉讓資產、對被收購方前擁有人產生的負債及目標集團所發行股權的公平值。所轉讓的代價包括或然代價安排產生的任何資產或負債的公平值。於業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債，初步按其於收購日期的公平值計量。目標集團以個別收購基準按公平值或按非控股權益應佔被收購方可識別淨資產已確認金額的比例，確認於被收購方的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時列支。

倘業務合併分階段進行，收購方先前於被收購方持有之股權於收購日期的賬面值，按收購日期的公平值重新計量，重新計量產生的任何盈虧於損益確認。

目標集團將予轉讓的任何或然代價按收購日期的公平值確認。被視為資產或負債的或然代價公平值的其後變動，根據香港會計準則第39號的規定於損益確認或確認為其他全面收入的變動。分類為權益的或然代價不重新計量，其之後的結算於權益中入賬。

所轉讓代價、被收購方任何非控股權益的金額及先前所持的被收購方的任何股權於收購日期的公平值，超出所收購可識別淨資產的公平值之部分列為商譽。倘所轉讓代價、已確認非控股權益及所計量先前持有的權益合計少於透過議價購買獲得的附屬公司淨資產之公平值，則所得差額直接於收益表確認。

集團內交易、集團公司間交易的結餘及未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予對銷。附屬公司所呈報的金額已作必要調整，以與目標集團的會計政策相符。

(c) 不導致控制權變更的附屬公司所有權權益變動

與非控股權益進行的不導致喪失控制權的交易入賬列為權益交易 — 即與附屬公司擁有人(以彼等作為擁有人的身份)進行的交易。任何已付代價的公平值與相關應佔所收購附屬公司淨資產賬面值之間的差額於權益列賬。向非控股權益出售產生的收益或虧損亦於權益列賬。

(d) 出售附屬公司

倘目標集團不再擁有控制權，於實體的任何保留權益按喪失控制權當日的公平值重新計量，所產生的賬面值變動於損益確認。就其後入賬列為聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益而言，其公平值為初始賬面值。此外，先前就該實體於其他全面收入確認的任何金額按猶如目標集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此舉可能表示先前於其他全面收入確認的金額重新分類至損益。

3.3.2 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值入賬。成本亦包括直接應佔投資成本。附屬公司的業績由公司按已收及應收股息入賬。

於收到投資附屬公司的股息時，倘股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面總收入，或倘於獨立財務報表的投資賬面值超過被投資公司淨資產(包括商譽)於合併財務資料中的賬面值，則須對有關投資進行減值測試。

3.4 分部報告

經營分部乃以與提交予主要經營決策者的內部報告一致的方式呈報。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部表現，已確定為作出戰略決策的執行委員會。

3.5 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

目標集團各實體的財務報表所列項目，均以該實體經營所在主要經濟環境所使用的貨幣(「功能貨幣」)計量。滙總財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣乃貴公司的功能貨幣及目標集團的呈列貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日的現行匯率或於項目獲重新計量時按估值日期的現行匯率換算為功能貨幣。因結算上述交易及按年末匯率換算以外幣計值的貨幣性資產及負債而產生的匯兌盈虧，於滙總收益表確認。

有關借款以及現金及現金等價物的匯兌收益及虧損於收益表「財務收入或成本」內呈列。所有其他匯兌收益及虧損於收益表內「其他收益／(虧損) — 淨額」呈列。

對於分類為可供出售，以外幣計值的貨幣性證券，其公平值變動按源自證券攤銷成本變動與證券賬面值的其他變動之間的換算差額分析。與攤銷成本變動有關的換算差額於損益確認，而賬面值的其他變動則於其他全面收入確認。

非貨幣性金融資產及負債(例如按公平值計入損益的權益工具)的換算差額於損益確認為公平值盈虧的一部分。非貨幣性項目(例如分類為可供出售金融資產的權益)的換算差額計入其他全面收入。

(c) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的所有集團實體(當中並無惡性通脹經濟體的貨幣)的業績及財務狀況按以下方法換算為呈列貨幣：

- (i) 各資產負債表所呈列的資產與負債按該結算日的收市匯率換算；
- (ii) 各收益表所呈列的收入及開支按平均匯率換算(倘平均匯率並非各交易日匯率累計影響的合理約數，則收入及開支按各交易日的匯率換算)；及
- (iii) 所有由此產生的匯兌差額於其他全面收入確認。

3.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本扣除累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

僅當與項目有關的未來經濟利益可能流入目標集團，而該項目的成本能夠可靠計量時，方會將該項目其後產生的成本計入該項資產的賬面值或確認為一項獨立資產(如適當)。已更換零件的賬面值則取消確認。所有其他維修及保養乃於其產生的財政期間內自滙總收益表扣除。

物業、廠房及設備的折舊按以下估計可使用年期以直線法分配其成本至其剩餘價值計算：

樓宇	25至50年
機器	8年
汽車	8年
辦公設備	5年
電子設備	3年

資產的剩餘價值及可使用年期乃於各結算日檢討，並於適當情況下作出調整。倘資產賬面值高於其估計可收回金額，則該項資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額(附註3.7)。

出售收益及虧損乃透過比較所得款項與賬面值釐定，並於滙總收益表「其他收益／(虧損) — 淨額」內確認。

3.7 非金融資產減值

並無確定可使用年期或尚未可使用的資產無需攤銷，但每年須作減值測試。須作攤銷之資產，於有事件或情況變化顯示賬面值可能無法收回時作減值檢討。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額之部分確認。可收回金額按資產公平值扣除銷售成本與使用價值兩者之較高者計量。於評估減值時，資產將按可分開識別現金流量的最低層次(現金產生單位)組合。除商譽外，已減值的非金融資產於各報告日期就是否可以撥回減值作檢討。

3.8 金融資產

3.8.1 分類

目標集團將金融資產分為按公平值計入損益的金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融資產。分類視乎收購金融資產的目的而定。管理層於初步確認金融資產時釐定其分類，並於各報告日期重新評估所劃分的類別。

(a) 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產指持作交易的金融資產。倘金融資產主要為短期內出售而購入，則分類為此類別。衍生工具除指定作對沖外，亦分類為持作交易。此類別中的資產，若其結算時間預期在12個月以內，則分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

(b) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款但無活躍市場報價的非衍生金融資產。該等項目計入流動資產，惟到期日超過自報告期末起計12個月則分類為非流動資產。目標集團的貸款及應收款項包括資產負債表內的「貿易及其他應收款項」、「受限制銀行存款」及「現金及現金等價物」(附註3.11及3.12)。

(c) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為既未指定列入該類別亦無分類至任何其他類別的非衍生工具。該等項目計入非流動資產，除非其投資期限為自報告期末起計12個月或管理層有意於自報告期末起計12個月內將其出售。

3.8.2 確認及計量

正常買賣金融資產於交易日(目標集團承諾買賣該資產的日期)確認。對於並非按公平值計入損益的所有金融資產，投資初步按公平值加交易成本確認。按公平值計入損益的金融資產初步按公平值計量，而交易成本於滙總收益表列支。倘從投資收取現金流量的權

利已屆滿或已轉讓，且目標集團已轉移擁有權的絕大部分風險及回報，即取消確認金融資產。可供出售金融資產其後按公平值列賬。貸款及應收款項隨後使用實際利率法按攤銷成本列賬。

「按公平值計入損益的金融資產」類別的公平值變動所產生的收益或虧損乃於其產生期間的收益表內列入「其他收益／(虧損) — 淨額」。按公平值計入損益的金融資產所產生的股息收入，在目標集團收取股息之權利獲確立的情況下，於收益表內確認為其他收入的一部分。

分類為可供出售的貨幣性及非貨幣性證券的公平值變動於其他全面收入確認。

分類為可供出售的證券出售或出現減值時，於權益確認的累計公平值調整計入合併收益表，作為「其他收益／(虧損) — 淨額」的一部分。

採用實際利率法計算的可供出售證券的利息於滙總收益表確認為其他收入的一部分。可供出售權益工具的股息，在目標集團收取股息之權利獲確立時，於滙總收益表確認為其他收入的一部分。

3.9 金融資產減值

(a) 按攤銷成本列賬的資產

目標集團於各報告期末評估是否存在一項或一組金融資產減值的客觀憑證。僅當存在客觀憑證表明初步確認資產後發生一宗或多宗事件導致減值(「損失事項」)，而該宗(或該等)損失事項對一項或一組金融資產的估計未來現金流量產生影響且該影響可以可靠估計時，該項或該組金融資產方作出減值及產生減值虧損。

減值憑證可能包括以下指標：債務人或一組債務人陷入嚴重財政困難、逾期償還或拖欠利息或本金、可能破產或進行其他財務重組、可觀察資料顯示估計未來現金流量有相當減幅(例如欠款變動或與違約相關的經濟狀況)。

就貸款及應收款項類別而言，虧損金額按資產賬面值與金融資產之估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信用虧損)按原實際利率貼現的現值之間的差額計量。資產賬面值相應削減，而虧損金額則於合併收益表確認。倘貸款或持有至到期投資的利率為浮動，則計量減值虧損所用的貼現率為根據合約釐定的現行實際利率。在實際運作上，目標集團可能採用可觀察的市價基於工具的公平值計量減值。

倘於後續期間減值虧損的數額減少，而該項減少與確認減值後發生的事件(例如債務人的信用評級改善)有客觀關係，則撥回之前確認的減值虧損於滙總收益表確認。

(b) 分類為可供出售的資產

目標集團於各報告期末評估是否有客觀憑證顯示一項或一組金融資產已出現減值。對於債券，目標集團採用上文(a)所述標準。就分類為可供出售的權益投資而言，證券公平值大幅或長期跌至低於其成本，亦為資產減值的憑證。若可供出售金融資產存在任何該憑證，累計虧損(按購買成本與當時公平值的差額減該金融資產之前於損益確認的任何減值虧損計算)自權益中剔除並於滙總收益表確認。於滙總收益表確認的權益工具減值虧損不會透過滙總收益表撥回。倘於後續期間，分類為可供出售的債務工具公平值增加，而該項增加與在損益中確認減值虧損後發生的事件有客觀關係，則減值虧損透過滙總收益表撥回。

3.10 存貨

(a) 發展中物業

發展中物業按成本與可變現淨值的較低者列賬。可變現淨值乃經參考日常業務過程中所出售物業的估計出售所得款項扣除完成發展的成本及估計銷售開支後釐定。

物業發展成本包括發展期內產生的土地使用權、建築成本、借款成本及專業費用。竣工後，一切物業發展成本轉入持作出售的已竣工物業。

(b) 持作出售的已竣工物業

持作出售的已竣工物業為於結算日仍未出售的物業，按成本與可變現淨值的較低者列賬。成本包含未出售物業應佔的發展成本。可變現淨值乃經參考日常業務過程中所出售物業的出售所得款項扣除適用的可變銷售開支後釐定，或按管理層基於現行市況作出的估計釐定。

3.11 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為於日常業務過程中就出售貨品或提供服務而應收客戶的款項。倘貿易及其他應收款項預期可於一年或以內(或若更長則於業務的正常經營週期內)收回，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

3.12 現金及現金等價物

於滙總現金流量表中，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款及原定到期日為三個月或以內的其他短期高流動性投資。

3.13 合併股本

由於財務資料以合併基準編製，合併財務資料內的合併股本指母公司於目標集團的淨權益。

3.14 貿易應付款項

貿易應付款項為於日常業務過程中向供應商購買貨品或服務而應支付的債務。倘款項於一年或以內(或若更長則於業務的正常經營週期內)到期，則應付賬款分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

貿易應付款項初步按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

3.15 借款及借款成本

借款初步按公平值扣除所產生的交易成本確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額採用實際利率法於借款期間在收益表內確認。

借款分類為流動負債，除非目標集團有權無條件將債務結算日期遞延至結算日後至少十二個月。

直接歸屬於收購、建設或生產合資格資產(即需要經過相當長時間方可達到預定用途或銷售狀態的資產)的一般及特定借款成本，計入該等資產的成本內，直至該等資產基本達到預定用途或銷售狀態。就特定借款而言，在其用作合資格資產的支出前作為臨時投資所賺取的投資收入應自合資格資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本於其產生期間於損益確認。

3.16 即期及遞延所得稅

年度稅項開支包括即期及遞延所得稅。稅項乃於收益表內確認，惟與在其他全面收入或直接於權益確認的項目有關的稅項除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

3.16.1 即期所得稅

即期所得稅支出根據目標公司的附屬公司經營及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法規受詮釋規限的情況定期評估報稅表的狀況，並於適當情況下根據預期須向稅務機關繳納的稅款設定撥備。

3.16.2 遞延所得稅

對於資產及負債的稅基與其在滙總財務報表的賬面值之間的暫時性差額，使用負債法確認遞延所得稅。然而，倘遞延稅項負債來自對商譽的初步確認，則不予確認，而倘遞延所得稅來自在交易（業務合併除外）中對資產或負債的初步確認，且進行有關交易時並無影響會計或應課稅利潤或虧損，則不予列賬。遞延所得稅乃按結算日前已頒佈或實質上已頒佈，並預期將於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時應用的稅率（及稅法）釐定。

遞延所得稅資產僅於可能有可供動用暫時性差額的未來應課稅利潤的情況下確認。

遞延所得稅負債乃就於附屬公司的投資所產生的應課稅暫時性差額計提撥備，惟倘目標集團可控制暫時性差額的撥回時間，且暫時性差額有不大可能於可見將來撥回則除外。目標集團一般無法控制聯營公司暫時性差額的撥回。僅當有協議授予目標集團控制暫時性差額撥回之能力時方不予確認。

遞延所得稅資產乃就於附屬公司的投資所產生的可扣減暫時性差額確認，惟僅限於暫時性差額有可能於未來撥回，且有可供動用暫時性差額的充足應課稅利潤的情況。

3.16.3 抵銷

倘有可依法強制執行的權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產及負債與同一稅務機關對一個或多個不同應課稅實體徵收的所得稅有關，而有關實體有意按淨額基準結算結餘，則遞延所得稅資產與負債將予互相抵銷。

3.17 僱員福利

(a) 僱員休假福利

僱員享有的年假於確立後確認。目標集團就僱員因截至結算日所提供的服務而享有年假的預計責任作出撥備。僱員享有的病假及產假直至休假時方予確認。

(b) 花紅福利

花紅款項的預期成本乃於因僱員所提供服務產生現時的推定責任及該責任能夠可靠估計時確認為負債。

(c) 退休福利

根據中國規則及法規，目標集團的中國僱員參加中國有關省市政府組織的多項界定供款退休計劃，據此，目標集團及中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來已退休中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，目標集團毋須承擔其僱員的其他退休金付款及其他退休後福利責任。該等計劃的資產與目標集團其他資產分開持有，並由中國政府獨立管理的基金保管。

目標集團對界定供款退休計劃的供款於產生時列支。

3.18 撥備

倘目標集團現時因過往事件而須承擔法定或推定責任，且履行該責任可能須動用資源，且責任金額能可靠估計，則確認撥備。未來經營虧損毋須確認撥備。

倘存在多項類似責任，在考慮整體責任的類別後釐定履行該等責任是否需要動用資源。即使同一類別的任何一項責任可能須動用資源的可能性較低，亦須確認撥備。

撥備採用反映當時市場對資金時間值及有關責任特定風險之評估的稅前比率，按照履行有關責任預期所需支出的現值計量。隨着時間消逝而增加的撥備確認為利息開支。

3.19 財務擔保負債

財務擔保負債乃就目標集團向物業買家提供的財務擔保而確認。

財務擔保負債初步按公平值加作出財務擔保負債直接產生的交易成本確認。於初步確認後，有關合同按對履行現有責任所需支出的最佳估計之現值，與初步確認金額減累計攤銷的較高者計量。

財務擔保負債當且僅當合同列明的責任已解除或註銷或屆滿時方於資產負債表取消確認。

3.20 合約工程

合約成本於產生時確認。

當無法可靠地估計合約結果，合約收入乃參考完工階段僅按有可能收回的已產生合約成本確認。

當能可靠地估計合約結果，且該合約可能獲利，合約收入於合約期內確認。當合約成本總額可能超逾合約收入總額，即時將預期虧損確認為開支。

目標集團採用「完工百分比法」釐定將於特定期間內確認的適當金額。因應合約性質，完工百分比乃參考以下各項計算：(a) 當時已執行工程所產生的合約成本佔合約估計總成本的比例計算；(b) 工程監理核實的工程量；或(c) 合約工程實際完成比例。在釐定完工階段時，合約成本不包括於年內產生有關合約未來活動的成本。有關成本呈列為存貨、預付款或其他資產，視乎性質而定。

在建合約工程按完工成本價進行估值，另加所達進度佔項目完工比例的預期利潤部分，並扣減應收進度款及撥備。倘可預見在建合約工程產生預期虧損，則盡快確認撥備，並從成本價中扣除。成本價包括直接項目成本，包括直接薪金成本、材料、分包工程成本、其他直接成本、租金開支及所用設備維修成本。項目進度按上段所述基準釐定。除非能可靠地估計項目完工結果，否則不確認利潤。在建合約工程價值結餘及應收進度款按個別項目釐定。

倘在建合約所產生的成本另加已確認利潤超逾應收進度款，則目標集團將「應收客戶合約工程款項」呈列為資產。客戶未付的應收進度款及滯納金計入「貿易及其他應收款項」。

3.21 收入確認

收入包括在目標集團日常業務過程中就銷售貨品及服務而已收或應收代價的公平值。收入乃經扣除退貨、折扣及撇除目標集團內部銷售後列示。

目標集團於收入金額能可靠計量、有未來經濟利益可能流入實體及目標集團的下述各項業務達致特定標準時確認收入。目標集團根據過往業績、交易類型及各項安排的特點作出估計。

(a) 銷售物業

銷售物業的收入於物業的風險及回報已轉移至買家時，即相關物業已完成施工並已根據銷售協議交付予買家且相關應收款項的可收回性能合理保證時確認。就收入確認日期前出售的物業收取的按金及分期付款計入流動負債，並於資產負債表內單獨列為預收客戶款項。

(b) 裝修合約收入

個別裝修合約收入於合約結果能可靠地估計且很可能產生利潤時，於合約期內確認。

當無法可靠地估計合約結果，合約收入僅按有可能收回的已產生合約成本確認。

目標集團採用「完工百分比法」釐定將於特定期間內確認的適當金額。因應合約性質，完工階段乃參考當時已執行工程所產生的合約成本佔合約估計總成本的比例計算。

(c) 利息收入

利息收入採用實際利率法確認。倘貸款及應收款項出現減值，則目標集團將其賬面值減至其可收回金額（即按工具的原實際利率貼現的估計未來現金流量），並繼續沖抵貼現作為利息收入。

4 金融風險管理

4.1 金融風險因素

目標集團的業務承受多種金融風險：市場風險（包括外匯風險、現金流量利率風險及公平值利率風險）、信貸風險及流動資金風險。目標集團的整體風險管理程序集中於金融市場的不可預測性，並力求盡量減低對目標集團財務表現的潛在不利影響。董事局審閱及批准管理各項該等風險的政策，詳情概述如下。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

目標集團客戶的營運及大多數均位於中國，其絕大部分資產／負債及交易以人民幣計值及結算。由於以外幣結算的商業交易並不重大，目標公司董事認為，目標集團所面臨的外匯風險敞口並不重大。

(ii) 現金流量及公平值利率風險

目標集團並無重大計息資產，故其收入及經營現金流量幾乎不受市場利率變動影響。

目標集團的利率風險來自按現行市場利率計息的長期借款。該風險部分被所持按現行市場利率計息的銀行現金所抵銷。於有關期間內，目標集團按現行市場利率計息的借款以人民幣計值。

目標集團現時並無利用任何衍生合約對沖其利率風險敞口。然而，管理層將考慮於需要時對沖重大利率風險。

目標公司董事認為，由於絕大部分利息開支已予以資本化，故利率波動對集團於有關期間的除稅後利潤並無重大影響。

(b) 信貸風險

信貸風險產生自受限制銀行存款、現金及現金等價物、貿易及其他應收款項。受限制銀行存款、現金及現金等價物、貿易及其他應收款項的賬面值代表目標集團金融資產所面臨的最高信貸風險敞口。

為管理有關風險，目標集團已制訂政策，確保向具備相當財務實力及信貸記錄的買家作出銷售，同時規定了適當的首付款比例。存款存放於擁有適當信貸評級的銀行。目標集團亦已制訂監控程序，確保就收回逾期債務採取跟進措施。此外，目標集團定期審閱及評估各個別貿易應收款項的可收回金額，確保就不可收回金額計提足夠的減值虧損。由於風險分散至多名交易對手及客戶，目標集團並無重大信貸集中風險。

由於所有交易對手均為擁有適當信貸評級的銀行，來自受限制銀行存款的信貸風險有限。

目標集團已就若干客戶購買物業單位向銀行提供擔保，作為彼等向銀行履行還款責任的抵押。倘客戶於擔保期內拖欠按揭付款，持有按揭的銀行可要求目標集團償還未償還金額連同任何應計利息。於該等情況下，目標集團可出售物業以抵償其向銀行支付的任何款項。目標公司董事認為，就此而言，集團所面臨的信貸風險甚微。

(c) 流動資金風險

目標集團對現金流量作出預測，並監控其流動資金需求的滾動預測，確保有足夠資金應付營運需求，同時隨時維持水平充足的未提取已承諾借款融資，以確保不會違反其任何借款融資的借款限額或契諾（如適用）。該預測會考慮目標集團的債務融資計劃、契諾遵守情況，以及是否符合內部資產負債表比率目標。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，目標集團擁有現金及現金等價物人民幣674,433,000元、人民幣1,661,309,000元及人民幣1,328,957,000元（附註17），貿易及其他應收款項人民幣2,944,264,000元、人民幣3,859,009,000元及人民幣3,448,522,000元（附註13），預計可方便地為管理流動資金風險帶來現金流入。

下表根據結算日至合約到期日的剩餘期間，將目標集團的非衍生金融負債分為相關到期組別。表內披露的金額為合約未貼現現金流量：

	一年以下 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一一年十二月三十一日				
借款	9,884,820	108,193	1,470,866	11,463,879
貿易及其他應付款項	4,565,626	—	—	4,565,626
	<u>14,450,446</u>	<u>108,193</u>	<u>1,470,866</u>	<u>16,029,505</u>
於二零一二年十二月三十一日				
借款	4,053,259	1,509,396	414,005	5,976,660
貿易及其他應付款項	11,605,122	—	—	11,605,122
	<u>15,658,381</u>	<u>1,509,396</u>	<u>414,005</u>	<u>17,581,782</u>
於二零一三年十二月三十一日				
借款	9,273,268	403,323	1,660,742	11,337,333
貿易及其他應付款項	5,921,316	—	—	5,921,316
	<u>15,194,584</u>	<u>403,323</u>	<u>1,660,742</u>	<u>17,258,649</u>

4.2 資本風險管理

目標集團的資本管理目標為保障其能夠按持續經營基準繼續營運，以為股東及其他權益相關者帶來回報及利益，並維持最佳資本架構，以削減資本成本。

為維持或調整資本架構，目標集團會調整派付予股東的股息金額、發行新股或出售資產以減少債務。

目標集團按照行業慣例，根據資產負債率監察資本，該比率按淨債務除以資本總額計算。淨債務的計算方法為借款總額(包括滙總資產負債表所示的即期及非即期借款)減現金及現金等價物。資本總額的計算方法為滙總資產負債表所示的「權益」加淨債務。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日的資產負債率如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
借款總額(附註19)	10,430,516	5,281,402	10,648,629
減：現金及現金等價物(附註17)	(674,433)	(1,661,309)	(1,328,957)
淨債務	9,756,083	3,620,093	9,319,672
總權益	984,366	1,183,982	1,394,228
資本總額	<u>10,740,449</u>	<u>4,804,075</u>	<u>10,713,900</u>
資產負債率	<u>91%</u>	<u>75%</u>	<u>87%</u>

目標集團於各結算日的資產負債率均高於70%，令目標集團按持續經營基準繼續營運的能力存疑。目標集團董事已考慮目標集團可獲得的財務資源(主要包括經營活動產生的現金)編製現金流量預測。此外，於二零一三年十二月三十一日後，來自一間同系附屬公司的借款人民幣6,752,013,000元已由長期委託貸款取代(參見附註33)。有鑑於此，貴公司董事認為，目標集團將有足夠的財務資源應付自二零一三年十二月三十一日起計至少未來十二個月的營運需求。

5 關鍵會計估計及判斷

目標集團持續按過往經驗及其他因素作出估計及判斷，包括對日後事項作出在相關情況下相信屬合理的預計。

目標集團就未來作出估計及假設。顧名思義，有關會計估計實際上將甚少與實際結果相符。極有可能導致下個財政年度的資產及負債賬面值作出重大調整的估計及假設討論如下。

(a) 所得稅及土地增值稅(「土地增值稅」)

目標集團主要於中國從事物業發展，故其主要繳納各種中國稅項。釐定所得稅撥備時需要作出重大判斷。在日常業務過程中，許多交易與計算的最終稅務釐定並不確定。目標公司基於對是否需要繳納額外稅項作出的估計，就預期稅務審核事宜確認負債。倘該等事宜的最終稅務結果與最初入賬金額有所不同，該等差異將影響稅務釐定期內的所得稅及遞延所得稅撥備。

中國各個城市的不同稅務機關對土地增值稅的執行與結算方法各異。土地增值稅根據土地增值額，按照介乎30%至60%的累進稅率徵收，而土地增值額由物業銷售所得款項減去可抵扣開支得出，可抵扣開支包括土地使用權、借款成本、營業稅、物業發展及其他相關開支。該等稅項於物業所有權發生轉移時產生。

土地增值與相關稅負程度的確定，需要作出重大判斷。目標集團基於管理層根據對稅收法規的理解作出的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果或會與最初入賬金額有所不同，該等差異將影響與當地稅務機關確定有關稅項期間的合併收益表。

(b) 遞延所得稅

在管理層認為很可能在未來產生可供動用暫時性差額或稅項虧損的應課稅利潤的情況下，方確認與若干暫時性差額及稅項虧損有關的遞延所得稅資產。暫時性差額的實際使用結果可能會有不同。

(c) 估計物業總建築成本

目標集團在確認各項銷售成本後估計物業建築成本。該等估計由管理層製備的詳細預算資料予以核證，並於工程進展期間作出定期評估。倘若該等估計與實際釐定的成本不符，則該等差異將影響已確認銷售成本的準確性。

(d) 收入確認

誠如附註3.21所披露，目標集團已確認來自出售持作出售物業的收入。評估實體何時將擁有權的重大風險及回報轉移予買方時，須對交易情況進行審查。大多數情況下，在物業交付予買方之後，所有權風險及回報的轉移時間與物業的公平權益歸屬予買方的日期相一致。

誠如附註30所披露，目標集團就若干銀行為目標集團物業若干買方安排的按揭貸款提供擔保。當買方將相關物業所有權證書交予銀行時，該等擔保將告到期。根據中國有關法規，為取得按揭貸款，買方在物業交付之前，需交付合同總金額的一定比例。目標公司董事認為，該等付款為買方履行銀行貸款的合約責任提供了充分證據。此外，根據過往經驗，買方並無重大按揭貸款拖欠事件，以致銀行索求擔保賠付。因此，董事認為，物業所有權的重大風險與回報已轉移至買方。

(e) 建築合約

來自個別裝修合約的收入按完工百分比法確認並須管理層作出估計。鑑於裝修服務所進行活動的性質，訂立合約活動的日期與完成活動的日期有時處於不同會計期間。

目標集團於合約進展期間審閱及修訂每份合約預算中的合約收入及合約成本，並定期檢討合約進度。目標集團亦監測客戶按合約條款支付進度款的情況，並定期評估客戶信譽度。倘所發生

的情況導致客戶有可能拖欠全部或部分付款或無法履行其於合約條款下的履約責任，目標集團將重新評估相關合約的結果並會修訂相關估計。修訂將反映於目標集團獲悉導致作出修訂的有關情況發生期間的合併收益表。

(f) 估計資產減值

目標集團至少每年按附註3.7所述的會計政策測試資產是否出現任何減值。倘任何時候發生事件或情況變化可能導致資產賬面值超過其可回收金額，亦會對資產進行減值檢討。資產或現金產生單位的可回收金額乃按現金產生單位的公平值減銷售成本與使用價值的較高者釐定。有關計算需利用假設及估計。

6 分部資料

管理層根據總裁委員會（「委員會」）審閱作策略決定的報告，釐定經營分部。委員會從產品角度考慮業務表現，並將其業務分為物業發展及裝修服務。

委員會根據對經營利潤的計量評估經營分部的表現。計量基準不包括經營分部的非經常性開支的影響。財務費用及公司財務收入並未計入委員會審閱的各經營分部的業績，因為其源於中央財政職能活動，而該職能則管理目標集團的現金狀況。除下文所述外，提供予委員會的其他資料均按與財務報表一致的方式計量。

總分部資產不包括公司現金及現金等價物以及遞延所得稅資產，二者均集中管理。總分部負債不包括借款及遞延所得稅負債，二者亦為集中管理。該等項目為資產負債表資產與負債總額對賬的一部分。

分部之間的交易按公平基準進行。向委員會報告的來自外部人士的收入按與合併收益表一致的方式計量。

營業額包括來自物業發展產生的銷售與裝修服務產生的合約收入，詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業發展	131,169	1,505,336	2,808,096
合約收入	1,991,271	2,231,756	2,052,064

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度的分部資料載列如下：

	物業發展 人民幣千元	裝修服務 人民幣千元	總計 人民幣千元	公司間對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一一年十二月三十一日止年度					
總收入	131,169	2,051,681	2,182,850	—	2,182,850
分部間收入	—	(60,410)	(60,410)	—	(60,410)
收入(來自外部客戶)	131,169	1,991,271	2,122,440	—	2,122,440
分部經營利潤	(94,935)	111,657	16,722	(2,856)	13,866
折舊(附註25)	(1,244)	(1,530)	(2,774)	—	(2,774)
所得稅開支(附註28)	12,097	(36,535)	(24,438)	—	(24,438)
財務收入	1,540	2,450	3,990	—	3,990
減值虧損	—	25,062	25,062	—	25,062
截至二零一二年十二月三十一日止年度					
總收入	1,505,336	2,247,272	3,752,608	—	3,752,608
分部間收入	—	(15,516)	(15,516)	—	(15,516)
收入(來自外部客戶)	1,505,336	2,231,756	3,737,092	—	3,737,092
分部經營利潤	180,027	157,181	337,208	(7,078)	330,130
折舊(附註25)	(1,710)	(1,941)	(3,651)	—	(3,651)
所得稅開支(附註28)	(83,153)	(38,326)	(121,479)	—	(121,479)
財務收入	5,052	2,280	7,332	—	7,332
減值虧損	—	46,691	46,691	—	46,691
截至二零一三年十二月三十一日止年度					
總收入	2,808,096	2,053,361	4,861,457	—	4,861,457
分部間收入	—	(1,297)	(1,297)	—	(1,297)
收入(來自外部客戶)	2,808,096	2,052,064	4,860,160	—	4,860,160
分部經營利潤	210,916	150,995	361,911	2,904	364,815
折舊(附註25)	(2,041)	(2,166)	(4,207)	—	(4,207)
所得稅開支(附註28)	(74,706)	(27,548)	(102,254)	—	(102,254)
財務收入	6,449	2,131	8,580	—	8,580
減值虧損	—	33,027	33,027	—	33,027

	物業發展 人民幣千元	裝修服務 人民幣千元	總計 人民幣千元	公司間對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一一年十二月三十一日					
總分部資產	20,361,954	1,242,370	21,604,324	(3,350,552)	18,253,772
非流動資產(金融工具及遞延所得稅資產除外)添置	4,351	4,837	9,188	—	9,188
總分部負債	7,303,985	826,401	8,130,386	(1,259,098)	6,871,288
於二零一二年十二月三十一日					
總分部資產	24,526,430	2,350,401	26,876,831	(3,386,787)	23,490,044
非流動資產(金融工具及遞延所得稅資產除外)添置	1,747	2,821	4,568	—	4,568
總分部負債	16,682,203	1,650,915	18,333,118	(1,239,582)	17,093,536
於二零一三年十二月三十一日					
總分部資產	26,215,848	2,325,352	28,541,200	(2,743,223)	25,797,977
非流動資產(金融工具及遞延所得稅資產除外)添置	873	395	1,268	—	1,268
總分部負債	12,912,812	1,169,693	14,082,505	(207,715)	13,874,790

分部經營利潤與除所得稅前利潤的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
分部經營利潤	13,866	330,130	364,815
財務費用(附註 27)	(9,889)	(9,035)	(35,596)
除所得稅前利潤	<u>3,977</u>	<u>321,095</u>	<u>329,219</u>

可呈報及其他分部的資產及負債與資產及負債總額的對賬如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
總分部資產	18,253,772	23,490,044	25,797,977
遞延所得稅資產(附註 20)	32,398	68,876	119,670
合併資產負債表資產總額	18,286,170	23,558,920	25,917,647
總分部負債	6,871,288	17,093,536	13,874,790
即期借款(附註 19)	9,045,516	3,492,182	8,822,779
非即期借款(附註 19)	1,385,000	1,789,220	1,825,850
合併資產負債表負債總額	17,301,804	22,374,938	24,523,419

目標公司於英屬處女群島註冊成立，其大多數主要附屬公司於中國註冊。於有關期間內，來自目標集團外部客戶的所有收入均來自中國。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，目標集團的所有非流動資產總額(金融工具及遞延所得稅資產除外)均位於中國。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，目標集團與一名單一客戶的交易額超過外部銷售總額的10%。該客戶為北京麟聯置業有限公司，為最終控股公司的合營企業。

截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團與任何單一客戶的交易額概未超過外部銷售總額的10%。

7. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一一年						
十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	2,538	1,375	3,615	316	1,875	9,719
添置	—	—	2,671	2,542	3,975	9,188
出售	—	—	(417)	(24)	(285)	(726)
折舊支出(附註25)	(57)	(105)	(959)	(288)	(1,365)	(2,774)
年末賬面淨值	<u>2,481</u>	<u>1,270</u>	<u>4,910</u>	<u>2,546</u>	<u>4,200</u>	<u>15,407</u>
於二零一一年十二月三十一日						
成本	3,010	1,565	7,510	3,163	7,906	23,154
累計折舊	(529)	(295)	(2,600)	(617)	(3,706)	(7,747)
賬面淨值	<u>2,481</u>	<u>1,270</u>	<u>4,910</u>	<u>2,546</u>	<u>4,200</u>	<u>15,407</u>
截至二零一二年						
十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	2,481	1,270	4,910	2,546	4,200	15,407
添置	—	52	1,365	279	2,872	4,568
出售	—	—	—	(636)	(86)	(722)
折舊支出(附註25)	(57)	(99)	(1,109)	(471)	(1,915)	(3,651)
年末賬面淨值	<u>2,424</u>	<u>1,223</u>	<u>5,166</u>	<u>1,718</u>	<u>5,071</u>	<u>15,602</u>
於二零一二年十二月三十一日						
成本	3,010	1,617	8,875	2,805	10,606	26,913
累計折舊	(586)	(394)	(3,709)	(1,087)	(5,535)	(11,311)
賬面淨值	<u>2,424</u>	<u>1,223</u>	<u>5,166</u>	<u>1,718</u>	<u>5,071</u>	<u>15,602</u>
截至二零一三年						
十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	2,424	1,223	5,166	1,718	5,071	15,602
添置	—	203	138	402	525	1,268
出售	—	—	(414)	(200)	(294)	(908)
折舊支出(附註25)	(57)	(304)	(1,333)	(501)	(2,012)	(4,207)
年末賬面淨值	<u>2,367</u>	<u>1,122</u>	<u>3,557</u>	<u>1,419</u>	<u>3,290</u>	<u>11,755</u>
於二零一三年十二月三十一日						
成本	3,010	1,820	8,559	2,947	10,837	27,173
累計折舊	(643)	(698)	(5,002)	(1,528)	(7,547)	(15,418)
賬面淨值	<u>2,367</u>	<u>1,122</u>	<u>3,557</u>	<u>1,419</u>	<u>3,290</u>	<u>11,755</u>

所有折舊支出均已計入截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度的「行政開支」。

8. 附屬公司詳情

於本報告日期，目標公司於附屬公司的直接及間接權益如下（所有均為非上市公司）：

名稱	成立／註冊成立地點 及日期及法人類別	截至二零一一年、 二零一二年及二零一三年		註冊及 繳足資本 千元	所持實際 權益—直 接持有 (%)	主要業務
		止年度法定核數師				
(1) 德佳(香港)投資有限公司	香港／二零零九年 八月二十七日／ 有限公司	立信會計師事務所		—	100%	投資控股
(2) 大連宏澤置業有限公司	中國／二零零九年 十一月二十六日／ 有限公司	普華永道中天會計師事 務所		138,630美元	100%	物業發展
(3) 大連鑫融置業有限公司	中國／二零零九年 十一月二十六日／ 有限公司	普華永道中天會計師事 務所		120,000美元	100%	物業發展
(4) 北京盛佳宏澤投資管理諮詢 有限公司	中國／二零一四年 十月二十日／ 有限公司	不適用		人民幣100,000元	100%	投資控股
(5) 北京遠滙置業有限公司	中國／二零一零年 十一月十日／ 有限公司	中永立勤會計師事務所		人民幣30,000元	100%	投資控股
(6) 遠洋裝飾工程股份有限公司 (「遠洋裝飾」)	中國／一九九八年 五月五日／ 有限公司	中永立勤會計師事務所		人民幣100,000元	80%	裝修服務
(7) 秦皇島海洋置業房地產開發 有限公司	中國／一九九六年 十月四日／ 有限公司	中永立勤會計師事務所		人民幣100,000元	100%	物業發展
(8) 秦皇島市遠聯房地產開發有限公司	中國／二零一二年 十月二十七日／ 有限公司	中永立勤會計師事務所		人民幣5,000元	100%	物業發展
(9) 秦皇島市遠豪房地產開發有限公司	中國／二零一二年 十月二十七日／ 有限公司	中永立勤會計師事務所		人民幣5,000元	100%	物業發展

名稱	成立/註冊成立地點 及日期及法人類別	截至二零一一年、 二零一二年及二零一三年		註冊及 繳足資本 千元	所持實際 權益一直 接持有 主要業務	
		止年度法定核數師			(%)	
(10) 杭州遠洋萊福房地產開發有限公司 (「杭州萊福」)	中國/二零零七年 十二月二十七日/ 有限公司	中永立勤會計師事務所	人民幣500,000元	70%	物業發展	
(11) 上海遠正置業有限公司	中國/二零一一年 二月二十三日/ 有限公司	中永立勤會計師事務所	人民幣20,000元	100%	物業發展	
(12) 上海遠鑫置業有限公司	中國/二零一零年 九月七日/ 有限公司	中永立勤會計師事務所	人民幣20,000元	100%	物業發展	
(13) 遠洋地產鎮江有限公司	中國/二零一零年 十二月十七日/ 有限公司	中永立勤會計師事務所	人民幣50,000元	55%	物業發展	

由於本附註內上述中國公司並無註冊或可用的英文名稱，故其於英文版的英文名稱為管理層所提供的中文譯名。

於有關期間內非控股權益應佔利潤或虧損主要來自杭州萊福及遠洋裝飾，詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
杭州萊福	(3,994)	(3,124)	(3,274)
遠洋裝飾	22,335	20,345	17,369

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，累計非控股權益主要來自杭州萊福及遠洋裝飾，詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
杭州萊福	143,713	140,589	137,315
遠洋裝飾	118,718	139,063	153,088

於有關期間內，其他附屬公司的非控股權益應佔利潤或虧損及累計非控股權益並不重大。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，杭州萊福及遠洋裝飾所持合共人民幣212,319,000元、人民幣1,001,699,000元及人民幣362,316,000元的現金及短期存款乃於中國持有，須遵守當地的外匯管制法規。該等當地外匯管制法規對從國家匯出資金(透過正常股息除外)設定限制。

下表載列擁有對目標集團而言屬重大的非控股權益的各附屬公司的財務資料概要。

資產負債表概要

	杭州萊福		
	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
流動 資產	3,375,876	4,115,706	4,712,498
負債	(2,874,434)	(3,372,964)	(4,268,858)
總流動資產淨值	501,442	742,742	443,640
非流動 資產	7,601	10,888	14,075
負債	(30,000)	(285,001)	—
總非流動資產/(負債)淨值	(22,399)	(274,113)	14,075
淨資產	479,043	468,629	457,715
	遠洋裝飾		
	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
流動 資產	1,227,099	2,329,559	2,325,080
負債	(976,401)	(1,990,915)	(1,903,843)
總流動資產淨值	250,698	338,644	421,237
非流動 資產	25,836	39,613	43,866
負債	—	—	—
總非流動資產淨值	25,836	39,613	43,866
淨資產	276,534	378,257	465,103

收益表概要

	杭州萊福		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
收入	—	—	—
除所得稅前利潤／(虧損)	(20,300)	(13,885)	(14,248)
所得稅收入／(開支)	6,986	3,471	3,334
除稅後虧損	(13,314)	(10,414)	(10,914)
其他全面收入	—	—	—
全面總收入	<u>(13,314)</u>	<u>(10,414)</u>	<u>(10,914)</u>
分配至非控股權益的全面總收入	<u>(3,994)</u>	<u>(3,124)</u>	<u>(3,274)</u>
向非控股權益派付股息	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	遠洋裝飾		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
收入	2,051,681	2,247,272	2,053,361
除所得稅前利潤／(虧損)	148,208	140,049	114,394
所得稅開支	(36,535)	(38,326)	(27,548)
除稅後利潤／(虧損)	111,673	101,723	86,846
其他全面收入	—	—	—
全面總收入	<u>111,673</u>	<u>101,723</u>	<u>86,846</u>
分配至非控股權益的全面總收入	<u>22,335</u>	<u>20,345</u>	<u>17,369</u>
向非控股權益派付股息	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,344</u>

現金流量概要

	杭州萊福		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量			
經營活動所得／(所用)現金	454,697	1,116,947	(175,705)
已付利息	(249,174)	(261,177)	(308,024)
已付所得稅	(6,986)	(10,042)	(28,422)
經營活動所得／(所用)現金淨額	198,537	845,728	(512,151)
投資活動所用現金淨額	(15)	(5)	(19)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(120,000)	(901,500)	534,737
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	78,522	(55,777)	22,567
年初現金及現金等價物	1,482	80,004	24,227
現金及現金等價物匯兌虧損	—	—	—
年末現金及現金等價物	<u>80,004</u>	<u>24,227</u>	<u>46,794</u>
	遠洋裝飾		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量			
經營活動(所用)／所得現金	(145,479)	716,820	(975,278)
已付利息	(8,449)	(13,584)	(52,398)
已付所得稅	(36,535)	(65,091)	(28,168)
經營活動(所用)／所得現金淨額	(190,463)	638,145	(1,055,844)
投資活動所用現金淨額	(2,697)	(2,988)	(255)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(70,000)	210,000	394,149
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(263,160)	845,157	(661,950)
年初現金及現金等價物	395,475	132,315	977,472
現金及現金等價物匯兌虧損	—	—	—
年末現金及現金等價物	<u>132,315</u>	<u>977,472</u>	<u>315,522</u>

上述資料為未對集團內結餘作對銷的金額。

9. 按類別劃分的金融工具

	貸款及應收款項 人民幣千元
資產	
於二零一一年十二月三十一日	
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)	2,624,835
受限制銀行存款	197,925
現金及現金等價物(附註17)	674,433
	<u>3,497,193</u>
於二零一二年十二月三十一日	
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)	2,979,499
受限制銀行存款	611,197
現金及現金等價物(附註17)	1,661,309
	<u>5,252,005</u>
於二零一三年十二月三十一日	
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)	2,699,294
受限制銀行存款	493,270
現金及現金等價物(附註17)	1,328,957
	<u>4,521,521</u>
	按攤銷成本 列賬之金融負債 人民幣千元
負債	
於二零一一年十二月三十一日	
借款(附註19)	10,430,516
貿易及其他應付款項(不包括應付稅項及預付款項)	4,565,626
	<u>14,996,142</u>
於二零一二年十二月三十一日	
借款(附註19)	5,281,402
貿易及其他應付款項(不包括應付稅項及預付款項)	11,605,122
	<u>16,886,524</u>
於二零一三年十二月三十一日	
借款(附註19)	10,648,629
貿易及其他應付款項(不包括應付稅項及預付款項)	5,921,316
	<u>16,569,945</u>

10. 金融資產的信貨質素

未逾期亦未減值的金融資產的信貨質素，可以參考有關交易對手的過往違約率資料進行評估：

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
無外部信用評級的交易對手	915,654	1,230,462	1,345,604
未逾期亦未減值的貿易應收款項	<u>360,798</u>	<u>201,217</u>	<u>385,999</u>

所有銀行存款均存放於信譽良好的銀行。概無銀行存款被認為面對重大信貸風險。

於有關期間內，概無對已全面履約的金融資產進行重新協商。

11. 發展中物業

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
年初	1,567,163	14,082,298	15,414,602
添置	7,537,682	4,015,371	5,008,115
轉撥自土地使用權預付款	4,977,453	189,890	—
出售	—	—	—
轉撥至持作出售的已竣工物業	—	(2,872,957)	(2,577,546)
年末	<u>14,082,298</u>	<u>15,414,602</u>	<u>17,845,171</u>
發展中物業包括：			
土地使用權	9,528,173	8,672,741	8,381,439
建築成本及資本化開支	3,502,190	5,190,845	7,420,377
資本化利息	<u>1,051,935</u>	<u>1,551,016</u>	<u>2,043,355</u>
	<u>14,082,298</u>	<u>15,414,602</u>	<u>17,845,171</u>

土地使用權分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於中國持有：			
租期超過50年	8,315,999	7,855,841	7,863,320
租期於50年內	<u>1,212,174</u>	<u>816,900</u>	<u>518,119</u>
	<u>9,528,173</u>	<u>8,672,741</u>	<u>8,381,439</u>

發展中物業全部位於中國。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，分別約為人民幣4,428,161,000元、人民幣10,608,807,000元及人民幣11,509,089,000元的發展中物業已質押為目標集團借款的抵押品(附註19)。

所有發展中物業預期將於目標集團正常營運週期內竣工，其中人民幣8,419,538,000元預期將於二零一三年十二月三十一日後十二個月之後竣工及可供銷售。

12. 土地使用權預付款

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
向當地土地部門繳納的按金	189,890	—	—

於二零一一年十二月三十一日，已向當地土地部門繳納土地使用權預付款。自土地屬權於二零一二年轉讓予目標集團以來，土地已用作發展持作出售物業。

13. 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
貿易應收款項	915,654	1,230,462	1,345,604
減：減值撥備	(28,036)	(74,727)	(107,934)
貿易應收款項 – 淨額(a)	887,618	1,155,735	1,237,670
預收客戶款項的預付稅款	207,282	429,803	640,451
授予同系附屬公司的委託貸款(b)	813,000	—	—
應收票據	—	—	5,570
應收政府款項(c)	19,332	20,850	83,136
應收同系附屬公司款項(d)	850,840	1,740,683	1,331,186
其他預付款項	112,147	449,707	108,777
其他應收款項	54,045	62,231	41,732
	2,944,264	3,859,009	3,448,522
減：非即期部分	(6,391)	(7,319)	(5,247)
即期部分	2,937,873	3,851,690	3,443,275

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，貿易及其他應收款項的賬面值與其公平值相若。

(a) 貿易應收款項

所提供服務及銷售的所得款項乃按照有關協議的條款收取。於各結算日，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
六個月內	872,704	397,706	403,377
六個月至一年	35,770	232,483	261,404
一至兩年	7,180	597,930	311,874
兩至三年	—	2,343	367,930
超過三年	—	—	1,019
	<u>915,654</u>	<u>1,230,462</u>	<u>1,345,604</u>

- (i) 於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，貿易應收款項人民幣526,820,000元、人民幣954,518,000元及人民幣851,671,000元已經逾期但並無減值。該等款項涉及若干提供裝修服務的獨立客戶，該等客戶均無重大財政問題，近期亦無拖欠還款記錄。
- (ii) 於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，貿易應收款項人民幣28,036,000元、人民幣74,727,000元及人民幣107,934,000元已經減值。個別減值的應收款項乃涉及提供裝修服務的應收款項。

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於一月一日	(2,974)	(28,036)	(74,727)
應收款項減值撥備	<u>(25,062)</u>	<u>(46,691)</u>	<u>(33,207)</u>
年末	<u>(28,036)</u>	<u>(74,727)</u>	<u>(107,934)</u>

- (b) 截至二零一一年十二月三十一日止年度，授予一間同系附屬公司的委託貸款為無抵押，按5.49%的年利率計息，已於二零一二年收取。
- (c) 於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，應收政府款項指就物業發展向政府繳納的部分按金。
- (d) 應收同系附屬公司款項為免息及須按要求償還。

於報告日期，信貸風險的最高風險敞口為上述每類應收款項的公平值。目標集團貿易及其他應收款項的賬面值主要以人民幣計值。

14. 持作出售的已竣工物業

所有持作出售的已竣工物業均位於中國，租期介乎40至70年，並分別於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度按成本減土地使用權的累計攤銷列賬。

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
持作出售的已竣工物業包括			
土地使用權	2,303	655,721	634,589
建築成本及資本化開支	37,550	1,008,274	1,412,807
資本化利息	2,076	86,074	81,713
	<u>41,929</u>	<u>1,750,069</u>	<u>2,129,109</u>

土地使用權分析如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於中國持有：			
租期超過50年	2,303	540,829	489,910
租期於50年內	—	114,892	144,679
	<u>2,303</u>	<u>655,721</u>	<u>634,589</u>

15. 應收客戶合約工程款項

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
所產生合約成本另加已確認利潤	3,474,251	5,269,718	9,433,545
減：應收進度款	<u>(3,370,752)</u>	<u>(5,095,706)</u>	<u>(8,896,573)</u>
在建工程合約	<u>103,499</u>	<u>174,012</u>	<u>536,972</u>
代表：			
應收客戶合約工程款項	<u>103,499</u>	<u>174,012</u>	<u>536,972</u>
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
年內確認為收入的合約收入	<u>1,991,271</u>	<u>2,231,756</u>	<u>2,052,064</u>

16. 受限制銀行存款

受限制銀行存款主要指就銀行授予目標集團物業買家的按揭貸款融資以及與第三方共同發展之項目作出的保證存款。結餘亦包括為符合若干地方機關的規定，作為建築項目保證金而存入銀行的保證存款。

17. 現金及現金等價物

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
銀行及手頭現金	619,703	1,661,309	1,328,957
短期銀行存款	54,730	—	—
現金及現金等價物	<u>674,433</u>	<u>1,661,309</u>	<u>1,328,957</u>
以下列貨幣計值：			
— 人民幣	674,431	1,661,307	1,166,426
— 美元	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>162,531</u>
	<u>674,433</u>	<u>1,661,309</u>	<u>1,328,957</u>

於二零一一年，短期銀行存款的實際年利率介乎0.12%至3.55%。

目標集團的現金及現金等價物分別存放於中國及香港的銀行。將以人民幣計值的結餘兌換為外幣須遵守中國政府頒佈的外匯管制規則及法規。

18. 合併股本

誠如上文附註2所述，財務資料已按猶如現時集團架構於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年或自合併公司各自註冊成立／建立日期以來或自合併公司首次受遠洋控股控制當日起(以較短期間為準)已存在而編製。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日的合併股本指於對銷集團內投資後現時構成目標集團之公司的合併權益。

19. 借款

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非即期			
銀行借款 (a)	1,385,000	1,789,220	1,825,850
其他借款 (b)	—	—	—
非即期借款總額	<u>1,385,000</u>	<u>1,789,220</u>	<u>1,825,850</u>
即期			
長期銀行借款的即期部分 (a)	—	260,000	1,032,500
短期銀行借款 (a)	150,000	340,000	734,150
其他短期借款 (b)	8,895,516	2,892,182	7,056,129
即期借款總額	<u>9,045,516</u>	<u>3,492,182</u>	<u>8,822,779</u>
借款總額	<u><u>10,430,516</u></u>	<u><u>5,281,402</u></u>	<u><u>10,648,629</u></u>

(a) 於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，銀行借款人民幣1,385,000,000元、人民幣1,989,220,000元及人民幣2,858,350,000元由發展中物業作抵押(附註11)。

(b) 其他借款

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
來自同系附屬公司的借款 (i)	8,623,984	2,620,650	6,752,013
來自非控股權益的借款 (ii)	271,532	271,532	304,116
	<u>8,895,516</u>	<u>2,892,182</u>	<u>7,056,129</u>
減：非即期部分	—	—	—
即期部分	<u><u>8,895,516</u></u>	<u><u>2,892,182</u></u>	<u><u>7,056,129</u></u>

(i) 結餘代表來自遠洋控股的全資附屬公司遠洋地產有限公司(「遠洋地產」)的委託貸款，該委託貸款屬無抵押，按介乎3.5%至15%的利率計息，且須於一年內全數償還。於結算日後，該等借款由毋須於一年內償還的長期委託貸款全數取代(見附註33)。

(ii) 結餘代表來自非控股權益的貸款，該貸款屬無抵押，按介乎12%至15%的利率計息，且須於一年內全數償還。

(c) 目標集團借款總額於各結算日的到期情況載列如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年 銀行及 其他借款 人民幣千元	二零一二年 銀行及 其他借款 人民幣千元	二零一三年 銀行及 其他借款 人民幣千元
借款總額			
— 一年內	9,045,516	3,492,182	8,822,779
— 一至兩年	—	1,410,220	274,850
— 兩至五年	1,385,000	379,000	1,551,000
	<u>10,430,516</u>	<u>5,281,402</u>	<u>10,648,629</u>

	銀行借款		
	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
須於五年內全數償還	<u>1,535,000</u>	<u>2,389,220</u>	<u>3,592,500</u>

	其他借款		
	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
須於五年內全數償還	<u>8,895,516</u>	<u>2,892,182</u>	<u>7,056,129</u>

(d) 目標集團所有借款均以人民幣計值。

(e) 於各結算日的加權平均實際利率載列如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
銀行借款	<u>7.69%</u>	<u>7.72%</u>	<u>7.12%</u>
其他借款	<u>8.23%</u>	<u>11.08%</u>	<u>11.20%</u>

(f) 目標集團借款的利率變動及合約重訂利率日期的風險如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
六個月內	10,430,516	4,842,402	8,674,779
六至十二個月	—	439,000	1,479,850
一至五年	—	—	494,000
	<u>10,430,516</u>	<u>5,281,402</u>	<u>10,648,629</u>

(g) 於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，由於貼現率與市場利率相若，借款的賬面值與其公平值相若。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，公平值乃分別按基於7.69%、7.72%及7.12%的借款利率計算的貼現率貼現的現金流量釐定，屬於公平值層級第二級。

20. 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延所得稅資產：			
— 將於超過12個月後收回	7,496	23,747	51,327
— 將於12個月內收回	24,902	45,129	68,343
總計	<u>32,398</u>	<u>68,876</u>	<u>119,670</u>

遞延所得稅賬目的總變動如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初	(2,914)	(32,398)	(68,876)
於收益表確認(附註28)	<u>(29,484)</u>	<u>(36,478)</u>	<u>(50,794)</u>
年末	<u>(32,398)</u>	<u>(68,876)</u>	<u>(119,670)</u>

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，不考慮抵銷同一稅務管轄區的結餘，遞延所得稅資產的變動情況如下所示：

	財務擔保			總計 人民幣千元
	開支確認 人民幣千元	負債確認 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	
於二零一一年一月一日	—	—	2,914	2,914
計入收益表	<u>11,353</u>	<u>1,944</u>	<u>16,187</u>	<u>29,484</u>
於二零一一年十二月三十一日	<u>11,353</u>	<u>1,944</u>	<u>19,101</u>	<u>32,398</u>
於二零一二年一月一日	11,353	1,944	19,101	32,398
計入／(扣除自)收益表	<u>42,105</u>	<u>2,571</u>	<u>(8,198)</u>	<u>36,478</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>53,458</u>	<u>4,515</u>	<u>10,903</u>	<u>68,876</u>
於二零一三年一月一日	53,458	4,515	10,903	68,876
計入收益表	<u>28,748</u>	<u>4,347</u>	<u>17,699</u>	<u>50,794</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>82,206</u>	<u>8,862</u>	<u>28,602</u>	<u>119,670</u>

倘極有可能透過未來利潤變現相關利益，則就稅項虧損結轉確認遞延所得稅資產。該等稅項虧損將於五年內屆滿。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團並未就可結轉抵銷未來應課稅收入的虧損人民幣47,500,000元、人民幣108,800,000元及人民幣151,468,000元確認遞延所得稅資產人民幣11,875,000元、人民幣27,200,000元及人民幣37,867,000元。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，目標集團並未就若干附屬公司未分配盈利須予支付的預扣稅確認遞延所得稅負債約人民幣6,970,000元、人民幣9,581,000元及人民幣18,594,000元，原因是該等盈利可長期再投資。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日的未分配盈利合共約為人民幣139,407,000元、人民幣191,627,000元及人民幣371,876,000元。

21. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
貿易應付款項	928,111	1,608,529	2,072,528
應計開支	26,260	54,367	756,510
應付股東款項(a)	2,573,089	2,557,292	2,017,866
應付同系附屬公司款項(a)	475,612	6,681,519	327,159
應付非控股權益款項(a)	310,262	329,762	289,762
政府預付款	—	—	80,000
其他應付稅項	85,925	131,277	213,998
財務擔保負債(b)	7,775	18,060	35,446
其他應付款項	244,517	355,593	422,045
	<u>4,651,551</u>	<u>11,736,399</u>	<u>6,215,314</u>

貿易應付款項及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

- (a) 應付股東、同系附屬公司及非控股權益的款項為無抵押、免息及須按要求償還。
- (b) 附註30所載向目標集團物業買家作出的財務擔保負債如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
年初	—	7,775	18,060
添置	10,650	18,369	21,076
折舊	(2,875)	(8,084)	(3,690)
年末	<u>7,775</u>	<u>18,060</u>	<u>35,446</u>

- (c) 貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
六個月內	641,085	877,624	1,141,272
六至十二個月	230,154	533,688	634,971
一至兩年	43,564	161,183	233,334
兩至三年	7,392	23,720	45,515
超過三年	5,916	12,314	17,436
	<u>928,111</u>	<u>1,608,529</u>	<u>2,072,528</u>

22. 預收客戶款項

預收客戶款項指所售物業的風險及回報於年末尚未轉移時，自客戶收取的物業銷售款項。

23. 利息及其他收入

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
委託貸款的利息收入	20,313	28,807	2,781
其他	4,440	3,535	16,560
	<u>24,753</u>	<u>32,342</u>	<u>19,341</u>

24. 其他收益／(虧損)一淨額

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
出售物業、廠房及設備的收益／(虧損)	375	2	(47)
其他收益／(虧損)	306	(192)	737
	<u>681</u>	<u>(190)</u>	<u>690</u>

25. 按性質劃分的開支

按性質劃分的開支(包括銷售成本、銷售及推廣開支以及行政開支)載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已售物業及土地使用權的成本：			
— 土地使用權	3,372	285,645	453,848
— 資本化利息	10,797	32,447	62,757
— 建築相關成本	81,281	820,820	1,775,642
所提供裝修服務的成本	1,774,285	1,914,715	1,753,140
僱員福利開支(附註26)	21,896	23,476	36,074
顧問費用	1,827	2,661	2,531
折舊(附註7)	2,774	3,651	4,207
廣告及推廣	108,507	111,825	130,196
營業稅及其他徵費	75,300	157,538	227,393
減值虧損(a)	25,062	46,691	33,027
其他	28,907	39,645	36,561
	<u>2,134,008</u>	<u>3,439,114</u>	<u>4,515,376</u>

(a) 年度減值虧損指就貿易及其他應收款項計提的撥備。

26. 僱員福利開支

目標集團僱員福利開支(包括董事酬金)載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
薪金、工資及花紅	97,647	127,038	122,890
退休福利供款	59	1,266	418
其他津貼及福利	12,067	19,877	20,906
	109,773	148,181	144,214
減：發展中物業資本化金額	(87,877)	(124,705)	(108,140)
	<u>21,896</u>	<u>23,476</u>	<u>36,074</u>

目標集團僱員參與由中國有關省市政府經營的多項退休福利計劃，據此，目標集團須按截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度僱員薪金的10%至20%(視乎所適用的當地規例而定)的比率每月供款。

貴公司兩名董事沈培英先生及李振宇先生亦為目標公司董事。於有關期間內，該等董事並無自目標集團收取任何薪酬。

27. 財務費用

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
利息開支：			
— 銀行借款	30,338	197,447	195,441
— 其他借款	650,938	427,114	390,890
減：資本化利息	(671,387)	(615,526)	(550,735)
	<u>9,889</u>	<u>9,035</u>	<u>35,596</u>

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，利息資本化率分別為8.22%、10.12%及9.90%。

28. 所得稅開支

大多數集團實體須繳納中國企業所得稅，而截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度的稅項已根據各相關集團實體的應課稅收入按法定所得稅率25%計提撥備。其他集團實體主要繳納香港利得稅。

自收益表扣除的所得稅開支為：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅：			
— 中國企業所得稅	51,164	129,763	128,220
— 中國土地增值稅	2,758	28,194	24,828
遞延所得稅(附註20)	(29,484)	(36,478)	(50,794)
	<u>24,438</u>	<u>121,479</u>	<u>102,254</u>

目標集團除稅前利潤的稅項與按目標集團所在國已頒佈稅率計算的理論數額之差額如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前利潤	3,977	321,095	329,219
按稅率25%計算的稅項	994	80,274	82,305
中國土地增值稅率上升的影響	2,069	21,146	18,621
毋須課稅收入	(517)	—	(1,050)
不可扣稅開支	15,999	4,734	924
未確認的稅項虧損	7,803	15,325	10,667
動用先前未確認的稅項虧損	(1,910)	—	(9,213)
所得稅開支	<u>24,438</u>	<u>121,479</u>	<u>102,254</u>

29. 經營活動所用現金

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年度利潤 / (虧損)	(20,461)	199,616	226,965
就以下項目作出調整：			
— 所得稅開支(附註28)	24,438	121,479	102,254
— 折舊(附註7)	2,774	3,651	4,207
— 利息收入(附註23)	(20,313)	(28,807)	(2,781)
— 出售物業、廠房及設備的收益 / (虧損)(附註24)	375	2	(47)
— 減值虧損(附註25)	25,062	46,691	33,027
— 財務費用(附註27)	9,889	9,035	35,596
營運資金變動(不包括收購及綜合賬目時產生的匯兌差額的影響)：			
— 持作出售的已竣工物業	85,916	(1,624,142)	(379,040)
— 發展中物業	(12,515,136)	(833,221)	(1,938,231)
— 存貨(按成本計)	80	117	(23)
— 應收客戶合約工程款項	(126)	(70,513)	(362,960)
— 貿易及其他應收款項	(1,292,867)	(1,731,855)	516,584
— 貿易及其他應付款項	1,243,113	7,084,848	(5,521,085)
— 土地使用權預付款	5,176,451	189,890	—
— 預收客戶款項	1,925,192	3,111,340	2,205,246
— 受限制銀行存款	(184,917)	(413,272)	117,927
經營活動(所用) / 所得現金	<u>(5,540,530)</u>	<u>6,064,859</u>	<u>(4,962,361)</u>

於合併現金流量表內，出售物業、廠房及設備所得款項包括：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
賬面淨值(附註7)	726	722	908
出售物業、廠房及設備的收益 / (虧損)(附註24)	<u>375</u>	<u>2</u>	<u>(47)</u>
出售物業、廠房及設備所得款項	<u>1,101</u>	<u>724</u>	<u>861</u>

30. 財務擔保

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，目標集團有下列財務擔保：

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
有關若干買家按揭貸款的擔保	193,831	568,852	1,325,220

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，對於目標集團物業的若干買家獲安排的按揭貸款，目標集團為多間銀行授予的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，目標集團有責任清償相關買家拖欠銀行的未償還按揭本金以及應計利息與罰款，而目標集團有權收回有關物業的法定業權及所有權。目標集團的擔保期自有關按揭貸款授出當日起至物業買家獲得並向銀行抵押「物業業權證」為止。

31. 資本承擔

於結算日已訂約但尚未產生的資本開支如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
土地使用權	—	106,627	—
發展中物業	2,453,795	5,527,659	2,343,205
已訂約但尚未撥備	2,453,795	5,634,286	2,343,205

32. 關連方交易

除附註13、附註19及附註21所披露者外，以下為目標集團與其關連方於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度在日常業務過程中訂立的重大關連方結餘及交易的概要：

(a) 提供服務

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
提供服務(i)：			
— 同系附屬公司	511,784	831,836	631,003
— 最終控股公司的合營企業	236,035	88,359	18,526
— 最終控股公司的聯營公司	678	1,665	1,224
	<u>748,497</u>	<u>921,860</u>	<u>650,753</u>

(i) 提供服務主要指裝修服務，其條款由關連方根據協議條款訂立。

(b) 主要管理層薪酬

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	<u>12,527</u>	<u>15,685</u>	<u>9,343</u>

(c) 提供服務產生的結餘

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關連方款項(i)：			
— 同系附屬公司	90,110	272,302	306,921
— 最終控股公司的合營企業	6,804	5,270	7,151
— 最終控股公司的聯營公司	34	1,199	615
	<u>96,948</u>	<u>278,771</u>	<u>314,687</u>
	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
從關連方收取的預支款項：			
— 最終控股公司的合營企業	8,218	—	38
	<u>8,218</u>	<u>—</u>	<u>38</u>

(i) 提供服務主要指裝修服務，其條款由關連方根據協議條款訂立。

(d) 向關連方貸款

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
同系附屬公司：			
於一月一日	—	813,000	—
年內授出貸款	910,410	2,092,770	250,000
已收貸款還款	(97,410)	(2,905,770)	(250,000)
已計利息	(20,313)	(28,807)	(2,781)
已收利息	20,313	28,807	2,781
	<u>813,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於十二月三十一日 (附註13(b))			

(e) 來自關連方的貸款

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
同系附屬公司：			
於一月一日	7,730,800	8,623,984	2,620,650
年內授出貸款	3,888,150	4,158,900	10,702,461
年內還款	(2,994,966)	(10,162,234)	(6,571,098)
已收利息	636,807	416,652	355,009
已付利息	(636,807)	(416,652)	(355,009)
於十二月三十一日 (附註19(b)(i))	<u>8,623,984</u>	<u>2,620,650</u>	<u>6,752,013</u>

(f) 應付關連方款項

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
股東：			
於一月一日	—	2,573,089	2,557,292
年內墊款	2,573,089	—	1,115,217
年內還款	—	(15,797)	(1,654,643)
於十二月三十一日 (附註21(a))	<u>2,573,089</u>	<u>2,557,292</u>	<u>2,017,866</u>
同系附屬公司：			
於一月一日	4,850,570	475,612	6,681,519
年內墊款	114,122	6,276,975	5,065,324
年內還款	(4,489,080)	(71,068)	(11,419,684)
於十二月三十一日 (附註21(a))	<u>475,612</u>	<u>6,681,519</u>	<u>327,159</u>

(g) 應收關連方款項

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
同系附屬公司：			
於一月一日	3,011	850,840	1,740,683
年內墊款	850,840	1,460,211	1,224,989
年內還款	(3,011)	(570,368)	(1,634,486)
於十二月三十一日 (附註13(d))	<u>850,840</u>	<u>1,740,683</u>	<u>1,331,186</u>

33. 結算日後事項

- (i) 於二零一四年九月，目標集團與一間同系附屬公司訂立新委託貸款融資協議，據此，其他借款人民幣6,752,013,000元由長期委託貸款取代，須於五年內償還，無抵押及按每年3.5%至12%的利率計息。
- (ii) 於二零一四年十月二十一日，目標公司向目標公司的直接股東及遠洋控股的全資附屬公司遠洋地產(香港)有限公司出售Blue Team集團的所有股權，代價人民幣1元(附註1(b))。出售事項乃作為視作分派入賬，而Blue Team集團於出售當日的資產淨值及代價之間的差額已於權益中支銷。

於出售日期終止於目標集團合併財務資料中確認的資產及負債詳情如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	57
發展中物業	286,397
貿易及其他應收款項	123,530
現金及現金等價物	913
貿易及其他應付款項	<u>(419,599)</u>
於目標集團權益中確認的淨金額	<u><u>(8,702)</u></u>

III. 期後財務報表

目標公司或其任何附屬公司並未就二零一三年十二月三十一日後至本報告日止的任何期間編製經審計財務報表。除本報告所披露外，目標公司或其任何附屬公司並未在二零一三年十二月三十一日後的任何期間宣派或支付股利。

此致

盛洋投資(控股)有限公司

列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所

香港執業會計師

謹啟

二零一四年十二月十三日

蔚都有限公司的管理層討論與分析

下文載列蔚都有限公司及其附屬公司(「集團」)截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度(「有關期間」)的管理層討論與分析。

業務回顧

蔚都有限公司(「公司」)於二零零九年八月二十八日在英屬處女群島註冊成立為有限責任公司。公司是投資控股公司，集團主要從事物業發展及提供裝修及裝飾服務。

上文附註1(b)所披露的重組後，於二零一四年十月三十一日，公司間接持有一家裝修服務公司遠洋裝飾，以及七個位於環渤海區、長三角及中華人民共和國(「中國」)其他地區的物業發展項目，包括遠洋香奈河畔(鎮江)、遠洋·海世紀(秦皇島)、遠洋·大河宸章(杭州)、遠洋·香奈印象(上海)、遠洋·博堡及遠洋鴻郡(上海)、遠洋假日養生莊園(大連)及遠洋時代城(大連)。

公司的全資附屬公司Moral (HK) Investment Limited為大連宏澤置業有限公司(「大連宏澤」)及大連鑫融置業有限公司(「大連鑫融」)的控股公司。於二零一四年十月二十日，大連宏澤開設一家全資附屬公司北京盛佳宏澤投資管理諮詢有限公司(「北京宏澤」)。於二零一四年十月二十七日，北京宏澤向遠洋地產控股有限公司一家同系附屬公司收購北京遠匯置業有限公司(「北京遠匯」)的100%股本權益。

上文附註1(b)所披露的重組後，於二零一四年十月三十一日，北京遠匯直接持有遠洋地產(鎮江)有限公司(「遠洋鎮江」)的55%股本權益；上海遠鑫置業有限公司(「上海遠鑫」)的100%股本權益；上海遠正置業有限公司(「上海遠正」)的100%股本權益；杭州遠洋萊福房地產開發有限公司(「杭州遠洋」)的70%股本權益；秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司(「秦皇島海洋」)的100%股本權益及遠洋裝飾工程股份有限公司(「遠洋裝飾」)的80%股本權益。秦皇島海洋直接持有秦皇島遠聯房地產開發有限公司(「秦皇島遠聯」)的100%股本權益及秦皇島遠豪房地產開發有限公司(「秦皇島遠豪」)的100%股本權益。

遠洋時代城(大連)

大連宏澤主要在中國大連從事物業發展，並營運物業發展項目遠洋時代城(大連)。該項目位於大連的大連經濟技術開發區大學城區域。該項目已經發展成住宅及商業物業。

遠洋假日養生莊園(大連)

大連鑫融主要在中國大連從事物業發展，並營運物業發展項目遠洋假日養生莊園(大連)。該項目鄰近大連金石灘葡萄溝西端。該項目計劃發展成住宅物業，並預期於二零一七年竣工。

遠洋·大河宸章(杭州)

杭州遠洋主要在中國杭州從事物業發展，並營運物業發展項目遠洋·大河宸章(杭州)。該項目位於浙江省杭州市拱墅區的拱宸橋西端，毗鄰京杭大運河。該項目計劃發展成住宅物業，並預期於二零一五年竣工。

遠洋·海世紀(秦皇島)

秦皇島海洋、秦皇島遠聯及秦皇島遠豪主要在中國秦皇島從事物業發展，並營運物業發展項目遠洋·海世紀(秦皇島)(包括灣海一號海景公館(秦皇島))。該項目位於河北省秦皇島市海港區。該項目計劃發展成住宅及商業物業。灣海一號海景公館(秦皇島)已於二零一一年竣工，遠洋·海世紀(秦皇島)若干部分亦已於二零一三年至二零一四年期間竣工，該項目其餘部分則預期會分階段發展。

遠洋·香奈印象(上海)

上海遠正主要在中國上海從事物業發展，並營運物業發展項目遠洋·香奈印象(上海)。該項目位於上海市寶山區楊行鎮。該項目計劃發展成住宅物業，並預期於二零一四年至二零一五年期間竣工。

遠洋·博堡(上海)及遠洋鴻郡(上海)

上海遠鑫主要在中國上海從事物業發展，並營運物業發展項目遠洋·博堡(上海)及遠洋鴻郡(上海)。該項目位於上海市寶山區美蘭湖。該項目計劃發展成高端住宅物業及別墅。遠洋·博堡(上海)已於二零一三年竣工，至於遠洋鴻郡(上海)則預期於二零一五年竣工。

遠洋香奈河畔(鎮江)

遠洋鎮江主要在中國鎮江從事物業發展，並營運物業發展項目遠洋香奈河畔(鎮江)。該項目位於江蘇省鎮江市官塘橋路東側及谷陽南側。該項目計劃發展成住宅及商業物業。該項目的在建部分預期於二零一四年底及二零一五年竣工，未開發部分則尚待施工。

遠洋裝飾

遠洋裝飾主要在中國從事裝修及裝飾業務，並憑藉其大規模建設能力、組織及富有經驗的管理層，成為中國多個地區的主要建築裝修企業。

(1) 截至二零一三年十二月三十一日止年度

業績及營運回顧

收入

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，集團錄得的總收入約為人民幣4,860,000,000元(二零一二年：人民幣3,737,000,000元)。收入上升，主要因為增加交付遠洋時代城(大連)、遠洋·香奈河畔(鎮江)和遠洋·海世紀(秦皇島)的物業單位所致。

銷售成本

銷售成本由截至二零一二年十二月三十一日止年度約人民幣3,219,000,000元上升至截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣4,272,000,000元，與收入增幅一致。

毛利

年內毛利約為人民幣588,000,000元(二零一二年：人民幣518,000,000元)，毛利率12%(二零一二年：14%)。毛利率下降，主要因為施工成本上漲及交付高地價項目(如遠洋時代城(大連))的物業項目所致。

銷售及行銷開支

銷售及行銷開支(主要指廣告及行銷費用)於年內上升至約人民幣156,000,000元(二零一二年：人民幣129,000,000元)，主要因為在二零一三年推出較多銷售及行銷活動所致。集團於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止各年度均錄得少量行政開支，主要指辦公室費用。

稅項

雖然年內毛利及利潤均有上升，但稅項則由二零一二年約人民幣121,000,000元下降至二零一三年約人民幣102,000,000元，乃因為動用稅項虧損約人民幣37,000,000元所致。

年度利潤

考慮到上述財政表現指標後，年度利潤由二零一二年人民幣200,000,000元上升13.5%至二零一三年人民幣227,000,000元。

流動資金及資金來源

於二零一三年十二月三十一日，集團總借貸以人民幣為單位，約為人民幣10,649,000,000元(於二零一二年十二月三十一日：約人民幣5,281,000,000元)，其中約17%(於二零一二年十二月三十一日：34%)及83%(於二零一二年十二月三十一日：66%)分別將於一年後及一年內到期。於二零一三年，銀行借貸按加權平均實際利率約7.1%(於二零一二年十二月三十一日：約7.7%)計息。

於二零一三年十二月三十一日，集團持有現金及現金等值約人民幣1,329,000,000元(二零一二年：人民幣1,661,000,000元)。現金及現金等值主要包括人民幣及美元。

資產負債率

於二零一三年十二月三十一日，集團資產負債率約為87%(於二零一二年十二月三十一日：約75%)。比率按淨負債除以總資本計算。淨負債按總借貸減現金及現金等值計算。總資本按總權益加淨負債計算。

抵押及擔保

於二零一三年十二月三十一日，發展中物業約人民幣11,509,000,000元(於二零一二年十二月三十一日：約人民幣10,609,000,000元)已予抵押，作為集團就物業開發作出借貸的抵押品。

或然負債

於二零一三年十二月三十一日，集團並無任何或然負債(於二零一二年十二月三十一日：無)。

資本承擔

集團就購買土地及物業發展訂立若干協議。於二零一三年十二月三十一日，集團已訂約但尚未產生的資本開支約為人民幣2,343,000,000元(於二零一二年十二月三十一日：約人民幣5,634,000,000元)。

匯率風險

集團的營運及大部分客戶均位於中國，其大多數資產或負債及交易均以人民幣為單位及交割。由於以外幣交割的商業交易並不重大，所面對的匯率風險微不足道。

利率風險

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，集團的利率風險來自以通行市場利率計息的借貸。有關風險部分以按通行市場利率計息的銀行現金抵銷。集團按通行市場利率計息的借貸以人民幣為單位。

信貸風險

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，集團的信貸風險主要來自受限制銀行存款、現金及現金等值、貿易及其他應收款項。集團持續監察及評估該等信貸風險，以期控制有關風險。

員工及薪酬政策

集團僱員按資質及經驗、工作性質及表現，根據符合市場環境的薪酬水平取酬。按照中國規則及法規，集團駐於中國的僱員參與中國相關省市政府所設立的多項界定供款退休計劃，據此，集團及駐於中國的僱員須按月向有關計劃供款，金額按僱員薪金的若干百分比計算。

於二零一三年十二月三十一日，集團僱員數目是913名(於二零一二年十二月三十一日：793名)。

(2) 截至二零一二年十二月三十一日止年度

業績及營運回顧

收入

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，集團錄得的總收入約為人民幣3,737,000,000元(二零一一年：人民幣2,122,000,000元)。收入上升，主要因為增加交付遠洋時代城(大連)和遠洋假日養生莊園(大連)的物業單位所致。

銷售成本

銷售成本由截至二零一一年十二月三十一日止年度約人民幣1,949,000,000元上升至截至二零一二年十二月三十一日止年度約人民幣3,219,000,000元，與收入增幅一致。

毛利

年內毛利約為人民幣518,000,000元(二零一一年：約人民幣174,000,000元)，比二零一一年毛利上升198%，毛利率14%(二零一一年：8%)。毛利及毛利率上升，是因為交付利潤率較高的高端大連項目(如遠洋假日養生莊園(大連))所致。

銷售及行銷開支

銷售及行銷開支(主要指廣告及行銷費用)由二零一一年約人民幣121,000,000元微升至二零一二年約人民幣129,000,000元。集團於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止各年度均錄得少量行政開支，主要指辦公室費用。

稅項

與年內毛利及利潤上升一致，稅項由二零一一年約人民幣24,000,000元明顯上升至二零一二年約人民幣121,000,000元。

年度利潤

考慮到上述財政表現指標後，集團於二零一二年確認利潤約人民幣200,000,000元，而二零一一年則錄得虧損約人民幣20,000,000元。

流動資金及資金來源

於二零一二年十二月三十一日，集團總借貸以人民幣為單位，約為人民幣5,281,000,000元(於二零一一年十二月三十一日：人民幣10,431,000,000元)，其中約34%(於二零一一年十二月三十一日：13%)及66%(於二零一一年十二月三十一日：87%)分別將於一年後及一年內到期。於二零一二年，銀行借貸按加權平均實際利率約7.7%(於二零一一年十二月三十一日：約7.7%)計息。

於二零一二年十二月三十一日，集團持有現金及現金等值約人民幣1,661,000,000元(於二零一一年十二月三十一日：人民幣674,000,000元)。現金及現金等值主要包括人民幣及美元。

資產負債率

於二零一二年十二月三十一日，集團資產負債率約為75%(於二零一一年十二月三十一日：約91%)。比率按淨負債除以總資本計算。淨負債按總借貸減現金及現金等值計算。總資本按總權益加淨負債計算。

抵押及擔保

於二零一二年十二月三十一日，發展中物業約人民幣10,609,000,000元(於二零一一年十二月三十一日：人民幣4,428,000,000元)已予抵押，作為集團就物業開發作出借貸的抵押品。

或然負債

於二零一二年十二月三十一日，集團並無任何或然負債(於二零一一年十二月三十一日：無)。

資本承擔

集團就購買土地及物業發展訂立若干協議。於二零一二年十二月三十一日，集團已訂約但尚未產生的資本開支約為人民幣5,634,000,000元(於二零一一年十二月三十一日：人民幣2,454,000,000元)。

匯率風險

集團的營運及大部分客戶均位於中國，其大多數資產或負債及交易均以人民幣為單位及交割。由於以外幣交割的商業交易並不重大，所面對的匯率風險微不足道。

利率風險

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，集團的利率風險來自以通行市場利率計息的借貸。有關風險部分以按通行市場利率計息的銀行現金抵銷。集團按通行市場利率計息的借貸以人民幣為單位。

信貸風險

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，集團的信貸風險主要來自受限制銀行存款、現金及現金等值、貿易及其他應收款項。集團持續監察及評估該等信貸風險，以期控制有關風險。

員工及薪酬政策

集團僱員按資質及經驗、工作性質及表現，根據符合市場環境的薪酬水平取酬。按照中國規則及法規，集團駐於中國的僱員參與中國相關省市政府所設立的多項界定供款退休計劃，據此，集團及駐於中國的僱員須按月向有關計劃供款，金額按僱員薪金的若干百分比計算。

於二零一二年十二月三十一日，集團僱員數目是793名(於二零一一年十二月三十一日：653名)。

(3) 截至二零一一年十二月三十一日止年度**業績及營運回顧****收入**

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，集團錄得的總收入約為人民幣2,122,000,000元，主要來自遠洋·海世紀(秦皇島)及遠洋裝飾。

銷售成本

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，銷售成本約為人民幣1,949,000,000元，主要源自遠洋·海世紀(秦皇島)及遠洋裝飾。

毛利

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，毛利約為人民幣174,000,000元，毛利率約為8%。

銷售及行銷開支

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，銷售及行銷開支(主要指廣告及行銷費用)約為人民幣121,000,000元。集團錄得少量行政開支，主要指辦公室費用。

稅項

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，集團錄得所得稅開支約為人民幣24,000,000元。

年度虧損

考慮到上述財政表現指標後，集團於二零一一年錄得年度虧損約人民幣20,000,000元。

流動資金及資金來源

於二零一一年十二月三十一日，集團總借貸以人民幣為單位，約為人民幣10,431,000,000元，其中約13%及87%分別將於一年後及一年內到期。於二零一二年，銀行借貸按加權平均實際利率7.7%計息。

於二零一一年十二月三十一日，集團持有現金及現金等值約人民幣674,000,000元。現金及現金等值主要包括人民幣及美元。

資產負債率

於二零一一年十二月三十一日，集團資產負債率約為91%。比率按淨負債除以總資本計算。淨負債按總借貸減現金及現金等值計算。總資本按總權益加淨負債計算。

抵押及擔保

於二零一一年十二月三十一日，發展中物業約人民幣4,428,000,000元已予抵押，作為集團就物業開發作出借貸的抵押品。

或然負債

於二零一一年十二月三十一日，集團並無任何或然負債。

資本承擔

集團就購買土地及物業發展訂立若干協議。於二零一一年十二月三十一日，集團已訂約但尚未產生的資本開支約為人民幣2,454,000,000元。

匯率風險

集團的營運及大部分客戶均位於中國，其大多數資產或負債及交易均以人民幣為單位及交割。由於以外幣交割的商業交易並不重大，所面對的匯率風險微不足道。

利率風險

於二零一一年十二月三十一日，集團的利率風險來自以通行市場利率計息的借貸。有關風險部分以按通行市場利率計息的銀行現金抵銷。集團按通行市場利率計息的借貸以人民幣為單位。

信貸風險

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，集團的信貸風險主要來自受限制銀行存款、現金及現金等值、貿易及其他應收款項。集團持續監察及評估該等信貸風險，以期控制有關風險。

員工及薪酬政策

集團僱員按資質及經驗、工作性質及表現，根據符合市場環境的薪酬水平取酬。按照中國規則及法規，集團駐於中國的僱員參與中國相關省市政府所設立的多項界定供款退休計劃，據此，集團及駐於中國的僱員須按月向有關計劃供款，金額按僱員薪金的若干百分比計算。

於二零一一年十二月三十一日，集團僱員數目是653名。

盛偉控股有限公司
會計師報告

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供納入本通函。



羅兵咸永道

敬啟者：

本所(以下簡稱「我們」)謹此就盛偉控股有限公司(「盛偉控股」)及其附屬公司(統稱為「盛偉控股集團」)的財務資料作出報告，此等財務資料包括盛偉控股於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日的綜合資產負債表、截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年(「有關期間」)的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。此等財務資料由盛洋投資(控股)有限公司(「貴公司」)董事編製，並載於下文第一至第三節內以供收錄於貴公司於二零一四年十二月十三日就貴公司擬收購盛偉控股(「該交易」)而刊發的通函(「通函」)附錄二內。

盛偉控股於二零零八年一月四日於英屬處女群島註冊成立為有限公司。

於本報告日，盛偉控股於其附屬公司中所擁有的直接及間接權益載於下文第二節附註6。該等公司均為私營公司，或於香港境外註冊成立或建立擁有與在香港註冊成立私營公司大致相同的特徵。

由於盛偉控股自註冊成立日以來，除重組外並未涉及任何重大業務交易，故並沒有編製經審計財務報表。於本報告日，現組成盛偉控股集團的其他公司的經審計財務報表(有法定審計規定)已根據該公司註冊地的相關公認會計準則編製。此等公司的法定核數師詳情載於第二節附註6。

盛偉控股董事須負責根據香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務準則」)編製現時組成盛偉控股集團的盛偉控股及其附屬公司於有關期間的綜合財務報表(「相關財務報表」)，以令相關財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製相關財務報表所必要的內部控制，以使相關財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。按照我們另行訂立的業務約定書，我們已根據會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)審計相關財務報表。財務資料已根據相關財務報表編製且沒有作出任何調整。

董事對財務資料的責任

貴公司董事須負責按照下文第二節附註2所載的呈列基準，並根據香港財務準則以及於 貴公司截至二零一四年六月三十日止六個月的中期報告中所載 貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)所採納的會計政策編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平的反映。

申報會計師的責任

我們的責任是對財務資料發表意見並將我們的意見向閣下報告。我們已按照會計師公會頒佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

意見

我們認為，就本報告而言財務資料已真實而公平地反映盛偉控股集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日的事務狀況，以及盛偉控股集團截至該日止有關期間的業績和現金流量。

I. 財務資料

以下為貴公司董事所編製盛偉控股集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，與截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年的綜合財務資料（「財務資料」）。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，盛偉控股擁有應收直接控股公司款項人民幣8元、於附屬公司的投資人民幣1元及應付附屬公司款項人民幣1元，股本為人民幣8元。除此之外，於上述日期，其並無其他資產、負債或可分派儲備。

1. 綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日		
		二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備		295	744	501
遞延所得稅資產	15	—	5,255	11,741
		<u>295</u>	<u>5,999</u>	<u>12,242</u>
流動資產				
土地使用權預付款	9	285,070	282,967	118,745
發展中物業	8	—	482,918	873,362
持作出售的已竣工物業	11	—	—	47,421
其他應收款項	10	391	57,201	124,825
受限制銀行存款	12	—	108,090	103,556
現金及現金等價物	13	1,387	50,883	204,201
		<u>286,848</u>	<u>982,059</u>	<u>1,472,110</u>
資產總額		<u>287,143</u>	<u>988,058</u>	<u>1,484,352</u>
權益				
股本				
(累計虧損)／保留盈利		—	—	—
		<u>(6,124)</u>	<u>(16,242)</u>	<u>7,212</u>
		(6,124)	(16,242)	7,212
非控股權益		<u>59,936</u>	<u>130,236</u>	<u>141,953</u>
總權益		<u>53,812</u>	<u>113,994</u>	<u>149,165</u>

	附註	於十二月三十一日		
		二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
負債				
非流動負債				
借款	14	—	—	200,000
		—	—	200,000
流動負債				
借款	14	—	65,000	113,000
貿易及其他應付款項	16	233,331	348,747	571,888
預收客戶款項	17	—	456,575	430,678
應付所得稅		—	3,742	19,621
		233,331	874,064	1,135,187
負債總額		233,331	874,064	1,335,187
權益及負債總額		287,143	988,058	1,484,352
流動資產淨額		53,517	107,995	336,923
資產總額減流動負債		53,812	113,994	349,165

2. 綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
收入		—	—	477,763
銷售成本	20	—	—	(422,892)
毛利／(虧損)		—	—	54,871
利息及其他收入	18	11	217	990
其他(虧損)／收益 — 淨額	19	(881)	(192)	1,381
銷售及推廣開支	20	(1,045)	(20,776)	(10,127)
行政開支	20	(68)	(107)	(56)
經營利潤／(虧損)		(1,983)	(20,858)	47,059
財務費用	22	—	—	—
除所得稅前利潤／(虧損)		(1,983)	(20,858)	47,059
所得稅開支	23	—	5,255	(11,888)
年度利潤／(虧損)		(1,983)	(15,603)	35,171
以下人士應佔：				
盛偉控股擁有人		(1,919)	(10,118)	23,454
非控股權益		(64)	(5,485)	11,717
		(1,983)	(15,603)	35,171

3. 綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年度利潤／(虧損)	<u>(1,983)</u>	<u>(15,603)</u>	<u>35,171</u>
年度其他全面收入	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年度全面總收入	<u><u>(1,983)</u></u>	<u><u>(15,603)</u></u>	<u><u>35,171</u></u>
以下人士應佔全面總收入：			
— 盛偉控股擁有人	(1,919)	(10,118)	23,454
— 非控股權益	<u>(64)</u>	<u>(5,485)</u>	<u>11,717</u>
	<u><u>(1,983)</u></u>	<u><u>(15,603)</u></u>	<u><u>35,171</u></u>

4. 綜合權益變動表

	附註	股本 人民幣千元	(累計虧損)/ 保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於二零一一年一月一日的結餘		—	(4,205)	(4,205)	—	(4,205)
年度虧損		—	(1,919)	(1,919)	(64)	(1,983)
全面總收入		—	(1,919)	(1,919)	(64)	(1,983)
與盛偉控股擁有人的交易		—	—	—	60,000	60,000
非控股權益出資		—	—	—	60,000	60,000
盛偉控股擁有人的出資總額及獲得的出資		—	—	—	60,000	60,000
與盛偉控股擁有人的交易總額		—	—	—	60,000	60,000
於二零一一年十二月三十一日的結餘		—	(6,124)	(6,124)	59,936	53,812
於二零一二年一月一日的結餘		—	(6,124)	(6,124)	59,936	53,812
年度虧損		—	(10,118)	(10,118)	(5,485)	(15,603)
全面總收入		—	(10,118)	(10,118)	(5,485)	(15,603)
與盛偉控股擁有人的交易		—	—	—	75,785	75,785
非控股權益出資		—	—	—	75,785	75,785
盛偉控股擁有人的出資總額及獲得的出資		—	—	—	75,785	75,785
與盛偉控股擁有人的交易總額		—	—	—	75,785	75,785
於二零一二年十二月三十一日的結餘		—	(16,242)	(16,242)	130,236	113,994
於二零一三年一月一日的結餘		—	(16,242)	(16,242)	130,236	113,994
年度利潤		—	23,454	23,454	11,717	35,171
全面總收入		—	23,454	23,454	11,717	35,171
於二零一三年十二月三十一日的結餘		—	7,212	7,212	141,953	149,165

5. 綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
經營活動現金流量				
經營活動所用現金	24	(58,637)	(83,881)	(73,282)
已付利息	22	—	(167)	(7,754)
已付所得稅		—	(6,625)	(13,643)
經營活動所用現金淨額		<u>(58,637)</u>	<u>(90,673)</u>	<u>(94,679)</u>
投資活動現金流量				
購入物業、廠房及設備		<u>(318)</u>	<u>(616)</u>	<u>(3)</u>
投資活動所用現金淨額		<u>(318)</u>	<u>(616)</u>	<u>(3)</u>
融資活動現金流量				
借款所得款項		—	95,000	503,900
償還借款		—	(30,000)	(255,900)
非控股權益注資		<u>60,000</u>	<u>75,785</u>	<u>—</u>
融資活動所得現金淨額		<u>60,000</u>	<u>140,785</u>	<u>248,000</u>
現金及現金等價物增加		1,045	49,496	153,318
年初現金及現金等價物		<u>342</u>	<u>1,387</u>	<u>50,883</u>
年末現金及現金等價物	13	<u><u>1,387</u></u>	<u><u>50,883</u></u>	<u><u>204,201</u></u>

II. 財務資料附註

1. 集團資料

盛偉控股有限公司(「盛偉控股」)於二零零八年一月四日在英屬處女群島註冊成立為一間有限公司，其註冊辦事處地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

盛偉控股(為一間投資控股公司)及其附屬公司(統稱「盛偉控股集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業發展。

除另有說明外，綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)列示。

於有關期間內及直至本報告日期，遠洋地產控股有限公司(「遠洋控股」)為盛偉控股集團的最終控股公司。

2. 編製基準

財務資料乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，按歷史成本法編製。

編製符合香港財務報告準則的財務資料須使用若干關鍵會計估計，而管理層應用貴公司的會計政策亦須作出判斷。關於相當倚重判斷或較為複雜的範疇，或涉及對財務資料作出重大假設及估計的範疇，披露於附註5。

3 重大會計政策概要

編製財務資料所採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，該等政策乃於所呈列的所有相關年度貫徹應用。

3.1 尚未採納的新訂及經修訂準則及詮釋

以下新訂準則已頒佈，但並未於二零一四年一月一日開始的財政年度生效，及尚未提早採納：

香港財務報告準則第9號「金融工具」解決金融資產及金融負債的分類、計量及確認。香港財務報告準則第9號於二零零九年十一月及二零一零年十月頒佈並於二零一四年七月修訂。其全篇取代國際會計準則／香港會計準則第39號。香港財務報告準則第9號將債務工具投資分為三個金融資產分類類別：攤銷成本、按公平值計入其他全面收入(「其他全面收入」)及按公平值計入損益。分類取決於實體管理債務工具的業務模式及其合約現金流量特徵。權益工具投資始終按公平值計量。然而，管理層可不可撤銷地選擇於其他全面收入呈列公平值變動，惟前提是該工具並非持作交易。倘權益工具乃持作交易，則公平值變動於損益呈列。金融負債則分為兩個類別：攤銷成本及按公平值計入損益。倘非衍生金融負債指定為按公平值計入損益，則由債務本身的信用風險變動導致的公平值變動於其他全面收入確認，除非該等公平值變動會導致損益出現會計錯配，於此情況下，所有公平值變動均於損益確認。其他全面收入內的數額其後不會轉回損益。對於持作交易的金融負債(包括衍生金融負債)而言，所有公平值變動均於損益呈列。

香港財務報告準則第9號引入一個確認減值虧損的新模型—預期信用損失模型，該模型對香港會計準則第39號的已產生損失模型作出改變。香港財務報告準則第9號包含一套基於初步確認後金融資產信用質素變動的「三階段」法。資產因應信用質素的變動經歷該三個階段，而各階段決定實體採用何種減值虧損計量方法及實際利率法應用方式。新規定意味著，實體於初步確認未發生信用減值、按攤銷成本列賬的金融資產時，須將相等於12個月預期信用損失的首日損失於損益確認。對於應收賬款，首日損失將等於其全生命週期的預期信用損失。倘信用風險顯著增加，則減值採用全生命週期的預期信用損失（而非12個月預期信用損失）計量。

香港財務報告準則第9號適用於除投資組合公平值對沖利率風險外的所有對沖關係。新指引令對沖會計處理與實體的風險管理活動更為一致，並較國際會計準則／香港會計準則第39號中較為「以規則為本」的方法更為寬松。

該項修訂於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。於二零一五年二月一日之前採用該項準則的實體仍可選擇分期採用該項準則。因此，盛偉控股集團尚未評估香港財務報告準則第9號的全面影響。

香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」基於收入乃於貨品或服務的控制權轉移予客戶時確認的原則。香港財務報告準則第15號於二零一四年七月頒佈，其取代現行香港財務報告準則對於貨品、服務及建築合同各自的單獨模型。香港財務報告準則第15號為一個單一模型，對是於某一時點達致履行義務或是於某一段時間內逐步達致履行義務作出區分。該準則規定了釐定貨品或服務於一段時間內轉移的條件。但並非所有條件均為直觀，其可能改變若干行業的實務，例如房地產及建築業。若該等條件未獲達致，則應用控制權指標釐定確認收入的時間。

該項修訂於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。盛偉控股集團尚未評估香港財務報告準則第15號的全面影響。

3.2 附屬公司

3.2.1 合併

附屬公司指盛偉控股集團控制的實體（包括結構性實體）。倘盛偉控股集團因參與某實體的營運而獲得或有權享有其可變回報，並能夠運用其對該實體之權力影響該回報，則盛偉控股集團控制該實體。附屬公司自控制權轉移至盛偉控股集團之日起合併入賬，自控制終止之日起取消合併。

(a) 業務合併

盛偉控股集團採用收購法對業務合併入賬。收購一間附屬公司所轉讓的代價為所轉讓資產、對被收購方前擁有人產生的負債及盛偉控股集團所發行股權的公平值。所轉讓的代價包括或然代價安排產生的任何資產或負債的公平值。於業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債，初步按其於收購日期的公平值計量。盛偉控股集團以個別收購基準按公平值或按非控股權益應佔被收購方可識別淨資產已確認金額的比例，確認於被收購方的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時列支。

倘業務合併分階段進行，收購方先前於被收購方持有之股權於收購日期的賬面值，按收購日期的公平值重新計量，重新計量產生的任何盈虧於損益確認。

盛偉控股集團將予轉讓的任何或然代價按收購日期的公平值確認。被視為資產或負債的或然代價公平值的其後變動，根據香港會計準則第39號的規定於損益確認或確認為其他全面收入的變動。分類為權益的或然代價不重新計量，其之後的結算於權益中入賬。

所轉讓代價、被收購方任何非控股權益的金額及先前所持的被收購方的任何股權於收購日期的公平值，超出所收購可識別淨資產的公平值之部分列為商譽。倘所轉讓代價、已確認非控股權益及所計量先前持有的權益合計少於透過議價購買獲得的附屬公司淨資產之公平值，則所得差額直接於收益表確認。

集團內交易、集團公司間交易的結餘及未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予對銷。附屬公司所呈報的金額已作必要調整，以與盛偉控股集團的會計政策相符。

(b) 不導致控制權變更的附屬公司所有權權益變動

與非控股權益進行的不導致喪失控制權的交易入賬列為權益交易 — 即與附屬公司擁有人(以彼等作為擁有人的身份)進行的交易。任何已付代價的公平值與相關應佔所收購附屬公司淨資產賬面值之間的差額於權益列賬。向非控股權益出售產生的收益或虧損亦於權益列賬。

(c) 出售附屬公司

倘盛偉控股集團不再擁有控制權，於實體的任何保留權益按喪失控制權當日的公平值重新計量，所產生的賬面值變動於損益確認。就其後入賬列為聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益而言，其公平值為初始賬面值。此外，先前就該實體於其他全面收入確認的任何金額按猶如盛偉控股集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此舉可能表示先前於其他全面收入確認的金額重新分類至損益。

3.2.2 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值入賬。成本亦包括直接應佔投資成本。附屬公司的業績由公司按已收及應收股息入賬。

於收到投資附屬公司的股息時，倘股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面總收入，或倘於獨立財務報表的投資賬面值超過被投資公司淨資產(包括商譽)於綜合財務報表中的賬面值，則須對有關投資進行減值測試。

3.3 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

盛偉控股集團各實體的財務報表所列項目，均以該實體經營所在主要經濟環境所使用的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣乃貴公司的功能貨幣及盛偉控股集團的呈列貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日的現行匯率或於項目獲重新計量時按估值日期的現行匯率換算為功能貨幣。因結算上述交易及按年末匯率換算以外幣計值的貨幣性資產及負債而產生的匯兌盈虧，於綜合收益表確認。

有關借款以及現金及現金等價物的匯兌收益及虧損於收益表「財務收入或成本」內呈列。所有其他匯兌收益及虧損於收益表內「其他收益／(虧損)一淨額」呈列。

對於分類為可供出售，以外幣計值的貨幣性證券，其公平值變動按源自證券攤銷成本變動與證券賬面值的其他變動之間的換算差額分析。與攤銷成本變動有關的換算差額於損益確認，而賬面值的其他變動則於其他全面收入確認。

非貨幣性金融資產及負債(例如按公平值計入損益的權益工具)的換算差額於損益確認為公平值盈虧的一部分。非貨幣性項目(例如分類為可供出售金融資產的權益)的換算差額計入其他全面收入。

(c) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的所有集團實體(當中並無惡性通脹經濟體的貨幣)的業績及財務狀況按以下方法換算為呈列貨幣：

- (i) 各資產負債表所呈列的資產與負債按該結算日的收市匯率換算；
- (ii) 各收益表所呈列的收入及開支按平均匯率換算(倘平均匯率並非各交易日匯率累計影響的合理約數，則收入及開支按各交易日的匯率換算)；及
- (iii) 所有由此產生的匯兌差額於其他全面收入確認。

3.4 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本扣除累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

僅當與項目有關的未來經濟利益可能流入盛偉控股集團，而該項目的成本能夠可靠計量時，方會將該項目其後產生的成本計入該項資產的賬面值或確認為一項獨立資產(如適當)。已更換零件的賬面值則取消確認。所有其他維修及保養乃於其產生的財政期間內自綜合收益表扣除。

物業、廠房及設備的折舊按以下估計可使用年期以直線法分配其成本至其剩餘價值計算：

汽車	8年
辦公設備	5年
電子設備	3年

資產的剩餘價值及可使用年期乃於各結算日檢討，並於適當情況下作出調整。倘資產賬面值高於其估計可收回金額，則該項資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額(附註3.5)。

出售收益及虧損乃透過比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合收益表「其他收益／(虧損)－淨額」內確認。

3.5 非金融資產減值

並無確定可使用年期或尚未可使用的資產無需攤銷，但每年須作減值測試。須作攤銷之資產，於有事件或情況變化顯示賬面值可能無法收回時作減值檢討。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額之部分確認。可收回金額按資產公平值扣除銷售成本與使用價值兩者之較高者計量。於評

估減值時，資產將按可分開識別現金流量的最低層次(現金產生單位)組合。除商譽外，已減值的非金融資產於各報告日期就是否可以撥回減值作檢討。

3.6 金融資產

3.6.1 分類

盛偉控股集團將金融資產分為按公平值計入損益的金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融資產。分類視乎收購金融資產的目的而定。管理層於初步確認金融資產時釐定其分類，並於各報告日期重新評估所劃分的類別。

(a) 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產指持作交易的金融資產。倘金融資產主要為短期內出售而購入，則分類為此類別。衍生工具除指定作對沖外，亦分類為持作交易。此類別中的資產，若其結算時間預期在12個月以內，則分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

(b) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款但無活躍市場報價的非衍生金融資產。該等項目計入流動資產，惟到期日超過自報告期末起計12個月則分類為非流動資產。盛偉控股集團的貸款及應收款項包括資產負債表內的「貿易及其他應收款項」、「受限制銀行存款」及「現金及現金等價物」(附註3.9及3.10)。

(c) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為既未指定列入該類別亦無分類至任何其他類別的非衍生工具。該等項目計入非流動資產，除非其投資期限為自報告期末起計12個月或管理層有意於自報告期末起計12個月內將其出售。

3.6.2 確認及計量

正常買賣金融資產於交易日(盛偉控股集團承諾買賣該資產的日期)確認。對於並非按公平值計入損益的所有金融資產，投資初步按公平值加交易成本確認。按公平值計入損益的金融資產初步按公平值計量，而交易成本於綜合收益表列支。倘從投資收取現金流量的權利已屆滿或已轉讓，且盛偉控股集團已轉移擁有權的絕大部分風險及回報，即取消確認金融資產。可供出售金融資產其後按公平值列賬。貸款及應收款項隨後使用實際利率法按攤銷成本列賬。

「按公平值計入損益的金融資產」類別的公平值變動所產生的收益或虧損乃於其產生期間的收益表內列入「其他收益／(虧損)一淨額」。按公平值計入損益的金融資產所產生的股息收入，在盛偉控股集團收取股息之權利獲確立的情況下，於收益表內確認為其他收入的一部分。

分類為可供出售的貨幣性及非貨幣性證券的公平值變動於其他全面收入確認。

分類為可供出售的證券出售或出現減值時，於權益確認的累計公平值調整計入綜合收益表，作為「其他收益／(虧損)一淨額」的一部分。

採用實際利率法計算的可供出售證券的利息於綜合收益表確認為其他收入的一部分。可供出售權益工具的股息，在盛偉控股集團收取股息之權利獲確立時，於綜合收益表確認為其他收入的一部分。

3.7 金融資產減值

(a) 按攤銷成本列賬的資產

盛偉控股集團於各報告期末評估是否存在一項或一組金融資產減值的客觀憑證。僅當存在客觀憑證表明初步確認資產後發生一宗或多宗事件導致減值(「損失事項」)，而該宗(或該等)損失事項對一項或一組金融資產的估計未來現金流量產生影響且該影響可以可靠估計時，該項或該組金融資產方作出減值及產生減值虧損。

減值憑證可能包括以下指標：債務人或一組債務人陷入嚴重財政困難、逾期償還或拖欠利息或本金、可能破產或進行其他財務重組、可觀察資料顯示估計未來現金流量有相當減幅(例如欠款變動或與違約相關的經濟狀況)。

就貸款及應收款項類別而言，虧損金額按資產賬面值與金融資產之估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信用虧損)按原實際利率貼現的現值之間的差額計量。資產賬面值相應削減，而虧損金額則於綜合收益表確認。倘貸款或持有至到期投資的利率為浮動，則計量減值虧損所用的貼現率為根據合約釐定的現行實際利率。在實際運作上，盛偉控股集團可能採用可觀察的市價基於工具的公平值計量減值。

倘於後續期間減值虧損的數額減少，而該項減少與確認減值後發生的事件(例如債務人的信用評級改善)有客觀關係，則撥回之前確認的減值虧損於綜合收益表確認。

(b) 分類為可供出售的資產

盛偉控股集團於各報告期末評估是否有客觀憑證顯示一項或一組金融資產已出現減值。對於債券，盛偉控股集團採用上文(a)所述標準。就分類為可供出售的權益投資而言，證券公平值大幅或長期跌至低於其成本，亦為資產減值的憑證。若可供出售金融資產存在任何該憑證，累計虧損(按購買成本與當時公平值的差額減該金融資產之前於損益確認的任何減值虧損計算)自權益中剔除並於綜合收益表確認。於綜合收益表確認的權益工具減值虧損不會透過合併收益表撥回。倘於後續期間，分類為可供出售的債務工具公平值增加，而該項增加與在損益中確認減值虧損後發生的事件有客觀關係，則減值虧損透過綜合收益表撥回。

3.8 存貨

(a) 發展中物業

發展中物業按成本與可變現淨值的較低者列賬。可變現淨值乃經參考日常業務過程中所出售物業的估計出售所得款項扣除完成發展的成本及估計銷售開支後釐定。

物業發展成本包括發展期內產生的土地使用權、建築成本、借款成本及專業費用。竣工後，一切物業發展成本轉入持作出售的已竣工物業。

(b) 持作出售的已竣工物業

持作出售的已竣工物業為於結算日仍未出售的物業，按成本與可變現淨值的較低者列賬。成本包含未出售物業應佔的發展成本。可變現淨值乃經參考日常業務過程中所出售物業的出售所得款項扣除適用的可變銷售開支後釐定，或按管理層基於現行市況作出的估計釐定。

3.9 其他應收款項

倘其他應收款項預期可於一年或以內(或若更長則於業務的正常經營週期內)收回，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

其他應收款項初步按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

3.10 現金及現金等價物

於綜合現金流量表中，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款及原定到期日為三個月或以內的其他短期高流動性投資。

3.11 股本

普通股分類為權益。發行新股或期權直接應佔的新增成本於權益中列為所得款項的扣減項(扣除稅項)。

3.12 貿易應付款項

貿易應付款項為於日常業務過程中向供應商購買貨品或服務而應支付的債務。倘款項於一年或以內(或若更長則於業務的正常經營週期內)到期,則應付賬款分類為流動負債,否則呈列為非流動負債。

貿易應付款項初步按公平值確認,其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

3.13 借款及借款成本

借款初步按公平值扣除所產生的交易成本確認。借款其後按攤銷成本列賬;所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額採用實際利率法於借款期間在收益表內確認。

借款分類為流動負債,除非盛偉控股集團有權無條件將債務結算日期遞延至結算日後至少十二個月。

直接歸屬於收購、建設或生產合資格資產(即需要經過相當長時間方可達到預定用途或銷售狀態的資產)的一般及特定借款成本,計入該等資產的成本內,直至該等資產基本達到預定用途或銷售狀態。就特定借款而言,在其用作合資格資產的支出前作為臨時投資所賺取的投資收入應自合資格資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本於其產生期間於損益確認。

3.14 即期及遞延所得稅

年度稅項開支包括即期及遞延所得稅。稅項乃於收益表內確認,惟與在其他全面收入或直接於權益確認的項目有關的稅項除外。在此情況下,稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

3.14.1 即期所得稅

即期所得稅支出根據盛偉控股的附屬公司經營及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法規受詮釋規限的情況定期評估報稅表的狀況,並於適當情況下根據預期須向稅務機關繳納的稅款設定撥備。

3.14.2 遞延所得稅

對於資產及負債的稅基與其在綜合財務報表的賬面值之間的暫時性差額,使用負債法確認遞延所得稅。然而,倘遞延稅項負債來自對商譽的初步確認,則不予確認,而倘遞延所得稅來自在交易(業務合併除外)中對資產或負債的初步確認,且進行有關交易時並無

影響會計或應課稅利潤或虧損，則不予列賬。遞延所得稅乃按結算日前已頒佈或實質上已頒佈，並預期將於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時應用的稅率（及稅法）釐定。

遞延所得稅資產僅於可能有可供動用暫時性差額的未來應課稅利潤的情況下確認。

遞延所得稅負債乃就於附屬公司的投資所產生的應課稅暫時性差額計提撥備，惟倘盛偉控股集團可控制暫時性差額的撥回時間，且暫時性差額不大可能於可見將來撥回則除外。盛偉控股集團一般無法控制聯營公司暫時性差額的撥回。僅當有協議授予盛偉控股集團控制暫時性差額撥回之能力時方不予確認。

遞延所得稅資產乃就於附屬公司的投資所產生的可扣減暫時性差額確認，惟僅限於暫時性差額有可能於未來撥回，且有可供動用暫時性差額的充足應課稅利潤的情況。

3.14.3 抵銷

倘有可依法強制執行的權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產及負債與同一稅務機關對一個或多個不同應課稅實體徵收的所得稅有關，而有關實體有意按淨額基準結算結餘，則遞延所得稅資產與負債將予互相抵銷。

3.15 僱員福利

(a) 僱員休假福利

僱員享有的年假於確立後確認。盛偉控股集團就僱員因截至結算日所提供的服務而享有年假的預計責任作出撥備。僱員享有的病假及產假直至休假時方予確認。

(b) 花紅福利

花紅款項的預期成本乃於因僱員所提供服務產生現時的推定責任及該責任能夠可靠估計時確認為負債。

(c) 退休福利

根據中國規則及法規，盛偉控股集團的中國僱員參加中國有關省市政府組織的多項界定供款退休計劃，據此，盛偉控股集團及中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來已退休中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，盛偉控股集團毋須承擔其僱員的其他退休金付款及其他退休後福利責任。該等計劃的資產與盛偉控股集團其他資產分開持有，並由中國政府獨立管理的基金保管。

盛偉控股集團對界定供款退休計劃的供款於產生時列支。

3.16 撥備

倘盛偉控股集團現時因過往事件而須承擔法定或推定責任，且履行該責任可能須動用資源，且責任金額能可靠估計，則確認撥備。未來經營虧損毋須確認撥備。

倘存在多項類似責任，在考慮整體責任的類別後釐定履行該等責任是否需要動用資源。即使同一類別的任何一項責任可能須動用資源的可能性較低，亦須確認撥備。

撥備採用反映當時市場對資金時間值及有關責任特定風險之評估的稅前比率，按照履行有關責任預期所需支出的現值計量。隨着時間消逝而增加的撥備確認為利息開支。

3.17 收入確認

收入包括在盛偉控股集團日常業務過程中就銷售貨品及服務而已收或應收代價的公平值。收入乃經扣除退貨、折扣及撇除盛偉控股集團內部銷售後列示。

盛偉控股集團於收入金額能可靠計量、有未來經濟利益可能流入實體及盛偉控股集團的下述各項業務達致特定標準時確認收入。盛偉控股集團根據過往業績、交易類型及各項安排的特點作出估計。

(a) 銷售物業

銷售物業的收入於物業的風險及回報已轉移至買家時，即相關物業已完成施工並已根據銷售協議交付予買家且相關應收款項的可收回性能合理保證時確認。就收入確認日期前出售的物業收取的按金及分期付款計入流動負債，並於資產負債表內單獨列為預收客戶款項。

(b) 利息收入

利息收入採用實際利率法確認。倘貸款及應收款項出現減值，則盛偉控股集團將其賬面值減至其可收回金額（即按工具的原實際利率貼現的估計未來現金流量），並繼續沖抵貼現作為利息收入。

4. 金融風險管理

4.1 金融風險因素

盛偉控股集團的業務承受多種金融風險：市場風險（包括外匯風險、現金流量利率風險及公平值利率風險）、信貸風險及流動資金風險。盛偉控股集團的整體風險管理程序集中於金融市場的不可預測性，並力求盡量減低對盛偉控股集團財務表現的潛在不利影響。董事局審閱及批准管理各項該等風險的政策，詳情概述如下。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

盛偉控股集團客戶的營運及大多數均位於中國，其絕大部分資產／負債及交易以人民幣計值及結算。由於以外幣結算的商業交易並不重大，盛偉控股董事認為，盛偉控股集團所面臨的外匯風險並不重大。

(ii) 現金流量及公平值利率風險

盛偉控股集團並無重大計息資產，故其收入及經營現金流量幾乎不受市場利率變動影響。

盛偉控股集團的利率風險來自按現行市場利率計息的長期借款。該風險部分被所持按現行市場利率計息的銀行現金所抵銷。於有關期間內，盛偉控股集團按現行市場利率計息的借款以人民幣計值。

盛偉控股集團現時並無利用任何衍生合約對沖其利率風險敞口。然而，管理層將考慮於需要時對沖重大利率風險。

盛偉控股董事認為，由於絕大部分利息開支已予以資本化，故利率波動對盛偉控股集團於有關期間的除稅後利潤並無重大影響。

(b) 信貸風險

信貸風險產生自受限制銀行存款、現金及現金等價物、貿易及其他應收款項。受限制銀行存款、現金及現金等價物、貿易及其他應收款項的賬面值代表盛偉控股集團金融資產所面臨的最高信貸風險敞口。

為管理有關風險，盛偉控股集團已制訂政策，確保向具備相當財務實力及信貸記錄的買家作出銷售，同時規定了適當的首付款比例。存款存放於擁有適當信貸評級的銀行。盛偉控股集團亦已制訂監控程序，確保就收回逾期債務採取跟進措施。此外，盛偉控股集團定期審閱及評估各個別應收款項的可收回金額，確保就不可收回金額計提足夠的減值虧損。由於風險分散至多名交易對手及客戶，盛偉控股集團並無重大信貸集中風險。

由於所有交易對手均為擁有適當信貸評級的銀行，來自受限制銀行存款的信貸風險有限。

(c) 流動資金風險

盛偉控股集團對現金流量作出預測，並監控其流動資金需求的滾動預測，確保有足夠資金應付營運需求，同時隨時維持水平充足的未提取已承諾借款融資，以確保不會違反其任何借款融資的借款限額或契諾(如適用)。該預測會考慮盛偉控股集團的債務融資計劃、契諾遵守情況，以及是否符合內部資產負債表比率目標。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，盛偉控股集團擁有現金及現金等價物人民幣1,387,000元、人民幣50,883,000元及人民幣204,201,000元(附註13)，其他應收款項人民幣391,000元、人民幣57,201,000元及人民幣124,825,000元(附註10)，預計可方便地為管理流動資金風險帶來現金流入。

下表根據結算日至合約到期日的剩餘期間，將盛偉控股集團的非衍生金融負債分為相關到期組別。表內披露的金額為合約未貼現現金流量。

	一年以下 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一一年十二月三十一日			
借款	—	—	—
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	233,331	—	233,331
	<u>233,331</u>	<u>—</u>	<u>233,331</u>
於二零一二年十二月三十一日			
借款	68,330	—	68,330
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	346,089	—	346,089
	<u>414,419</u>	<u>—</u>	<u>414,419</u>
於二零一三年十二月三十一日			
借款	137,040	213,870	350,910
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	568,693	—	568,693
	<u>705,733</u>	<u>213,870</u>	<u>919,603</u>

4.2 資本風險管理

盛偉控股集團的資本管理目標為保障其能夠按持續經營基準繼續營運，以為股東及其他權益相關者帶來回報及利益，並維持最佳資本架構，以削減資本成本。

為維持或調整資本架構，盛偉控股集團會調整派付予股東的股息金額、發行新股或出售資產以減少債務。

盛偉控股集團按照行業慣例，根據資產負債率監察資本，該比率按淨債務除以資本總額計算。淨債務的計算方法為借款總額(包括綜合資產負債表所示的即期及非即期借款)減現金及現金等價物。資本總額的計算方法為綜合資產負債表所示的「權益」加淨債務。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日的資產負債率如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
借款總額(附註14)	—	65,000	313,000
減：現金及現金等價物(附註13)	(1,387)	(50,883)	(204,201)
淨債務	(1,387)	14,117	108,799
總權益	53,812	113,994	149,165
資本總額	52,425	128,111	257,964
資產負債率	不適用	11%	42%

5. 關鍵會計估計及判斷

盛偉控股集團持續按過往經驗及其他因素作出估計及判斷，包括對日後事項作出在相關情況下相信屬合理的預計。

盛偉控股集團就未來作出估計及假設。顧名思義，有關會計估計實際上將甚少與實際結果相符。極有可能導致下個財政年度的資產及負債賬面值作出重大調整的估計及假設討論如下。

(a) 所得稅及土地增值稅(「土地增值稅」)

盛偉控股集團主要於中國從事物業發展，故其主要繳納各種中國稅項。釐定所得稅撥備時需要作出重大判斷。在日常業務過程中，許多交易與計算的最終稅務釐定並不確定。盛偉控股基於對是否需要繳納額外稅項作出的估計，就預期稅務審核事宜確認負債。倘該等事宜的最終稅務結果與最初入賬金額有所不同，該等差異將影響稅務釐定期內的所得稅及遞延所得稅撥備。

中國各個城市的不同稅務機關對土地增值稅的執行與結算方法各異。土地增值稅根據土地增值額，按照介乎30%至60%的累進稅率徵收，而土地增值額由物業銷售所得款項減去可抵扣開支得出，可抵扣開支包括土地使用權、借款成本、營業稅、物業發展及其他相關開支。該等稅項於物業所有權發生轉移時產生。

土地增值與相關稅負程度的確定，需要作出重大判斷。盛偉控股集團基於管理層根據對稅收法規的理解作出的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果或會與最初入賬金額有所不同，該等差異將影響與當地稅務機關確定有關稅項期間的綜合收益表。

(b) 遞延所得稅

在管理層認為很可能在未來產生可供動用暫時性差額或稅項虧損的應課稅利潤的情況下，方確認與若干暫時性差額及稅項虧損有關的遞延所得稅資產。暫時性差額的實際使用結果可能會有不同。

(c) 估計物業總建築成本

盛偉控股集團在確認各項銷售成本後估計物業建築成本。該等估計由管理層製備的詳細預算資料予以核證，並於工程進展期間作出定期評估。倘若該等估計與實際釐定的成本不符，則該等差異將影響已確認銷售成本的準確性。

(d) 收入確認

誠如附註3.17所披露，盛偉控股集團已確認來自出售持作出售物業的收入。對於實體何時將擁有權的重大風險及回報轉移予買方的評估，須對交易情況進行審查。大多數情況下，在物業交付予買方之後，所有權風險及回報的轉移時間與物業的公平權益歸屬予買方的日期相一致。

(f) 估計資產減值

盛偉控股集團至少每年按附註3.5所述的會計政策測試資產是否出現任何減值。倘任何時候發生事件或情況變化可能導致資產賬面值超過其可回收金額，亦會對資產進行減值檢討。資產或現金產生單位的可回收金額乃按現金產生單位的公平值減銷售成本與使用價值的較高者釐定。有關計算需利用假設及估計。

6. 附屬公司詳情

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，盛偉控股集團的附屬公司詳情如下(所有均為非上市公司)：

名稱	成立/註冊成立 地點及日期及法人類別	截至二零一一年、 二零一二年及 二零一三年止年度 法定核數師	註冊及 繳足資本 人民幣千元	所持實際 權益—		主要業務
				直接持有	(%)	
(1) 德富管理有限公司	香港/二零零八年 一月四日/有限公司	立信會計師事務所	—	100%		投資控股
(2) 撫順德創置業有限公司 (「撫順德創」)	中國/二零一一年 六月二十日/有限公司	普華永道中天會計師 事務所	387,953	65%		物業發展

本附註內上述中國公司並無註冊或並無英文名稱，其英文名稱乃管理層按有關公司的中文名稱盡其所能翻譯。

有關期間非控股權益應佔損益乃來自撫順德創，數據如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
撫順德創	(64)	(5,485)	11,717

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，撫順德創所持有的現金及現金等價物分別合共人民幣1,386,000元、人民幣50,853,000元及人民幣204,174,000元，於中國持有，並受地方外匯管制規則所限。有關地方外匯管制規則的規定乃限制來自該國的出口資金，並非透過正常股息進行。

以下為撫順德創的概要財務資料：

資產負債表概要

	撫順德創		
	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
流動			
資產	286,847	982,032	1,472,084
負債	(13,828)	(615,928)	(878,747)
總流動資產淨值	<u>273,019</u>	<u>366,104</u>	<u>593,337</u>
非流動			
資產	295	5,999	12,242
負債	—	—	(200,000)
總非流動資產／(負債)淨值	<u>295</u>	<u>5,999</u>	<u>(187,758)</u>
淨資產	<u><u>273,314</u></u>	<u><u>372,103</u></u>	<u><u>405,579</u></u>

收益表概要

	撫順德創		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
收入	—	—	477,763
除所得稅前利潤／(虧損)	(184)	(20,925)	45,364
所得稅收入／(開支)	—	5,255	(11,888)
除稅後利潤／(虧損)	(184)	(15,670)	33,476
其他全面收入	—	—	—
全面總收入	<u>(184)</u>	<u>(15,670)</u>	<u>33,476</u>
分配至非控股權益的全面總收入	<u>(64)</u>	<u>(5,485)</u>	<u>11,717</u>
向非控股權益派付股息	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

現金流量概要

	撫順德創		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量			
經營活動所用現金	(58,296)	(83,910)	(73,279)
已付利息	—	(167)	(7,754)
已付所得稅	—	(6,625)	(13,643)
經營活動所用現金淨額	(58,296)	(90,702)	(94,676)
投資活動所用現金淨額	(318)	(616)	(3)
融資活動所得現金淨額	60,000	140,785	248,000
現金及現金等價物增加淨額	1,386	49,467	153,321
年初現金及現金等價物	—	1,386	50,853
年末現金及現金等價物	1,386	50,853	204,174

7. 按類別劃分的金融工具

	貸款及 應收款項 人民幣千元
資產	
於二零一一年十二月三十一日	
其他應收款項(不包括預付款項)	391
受限制銀行存款	—
現金及現金等價物(附註13)	1,387
	<u>1,778</u>
於二零一二年十二月三十一日	
其他應收款項(不包括預付款項)	20,897
受限制銀行存款	108,090
現金及現金等價物(附註13)	50,883
	<u>179,870</u>
於二零一三年十二月三十一日	
其他應收款項(不包括預付款項)	79,171
受限制銀行存款	103,556
現金及現金等價物(附註13)	204,201
	<u>386,928</u>

	按攤銷 成本列賬之 金融負債 人民幣千元
負債	
於二零一一年十二月三十一日	
借款(附註14)	—
貿易及其他應付款項(不包括應付稅項)	233,331
	<u>233,331</u>
於二零一二年十二月三十一日	
借款(附註14)	65,000
貿易及其他應付款項(不包括應付稅項)	346,089
	<u>411,089</u>
於二零一三年十二月三十一日	
借款(附註14)	313,000
貿易及其他應付款項(不包括應付稅項)	568,693
	<u>881,693</u>

8. 發展中物業

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
年初	—	—	482,918
添置	—	291,504	669,075
轉撥自土地使用權預付款	—	191,414	164,222
轉撥至持作出售的已竣工物業	—	—	(442,853)
年末	<u>—</u>	<u>482,918</u>	<u>873,362</u>
發展中物業包括：			
土地使用權	—	196,267	294,459
建築成本及資本化開支	—	286,484	572,051
資本化利息	—	167	6,852
	<u>—</u>	<u>482,918</u>	<u>873,362</u>

土地使用權分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於中國持有：			
租期超過 50 年	—	196,267	294,459

發展中物業全部位於中國。

於二零一三年十二月三十一日，約為人民幣 127,846,000 元的發展中物業已質押為盛偉控股集團借款的抵押品(附註 14)。

所有發展中物業預期將於盛偉控股集團正常營運週期內竣工，其中人民幣 470,445,000 元預期將於二零一三年十二月三十一日後十二個月之後竣工及可供銷售。

9. 土地使用權預付款

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
向當地土地部門繳納的按金	285,070	282,967	118,745

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，已分別向當地土地部門繳納土地使用權按金。土地屬權一經轉讓予盛偉控股集團，土地將用作發展持作出售物業。

10. 其他應收款項

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
預收客戶款項的預付稅款	—	36,304	45,654
應收政府款項(a)	—	16,120	59,790
其他	391	4,777	19,381
	391	57,201	124,825
減：非即期部分	—	—	—
即期部分	391	57,201	124,825

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，其他應收款項的賬面值與其公平值相若。

(a) 應收政府款項指就物業發展向地方政府繳納的部分按金。

於報告日期，信貸風險的最高風險敞口為上述每類應收款項的公平值。盛偉控股集團其他應收款項的賬面值主要以人民幣計值。

11. 持作出售的已竣工物業

所有持作出售的已竣工物業均位於中國，租期介乎40至70年，並分別於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度按成本減土地使用權的累計攤銷列賬。

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
持作出售的已竣工物業包括：			
土地使用權	—	—	12,391
建築成本及資本化開支	—	—	34,953
資本化利息	—	—	77
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>47,421</u>

土地使用權分析如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於中國持有：			
租期超過50年	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,391</u>

12. 受限制銀行存款

受限制銀行存款主要指與第三方共同發展項目的保證存款。結餘亦包括為符合若干地方機關的規定，作為建築項目保證金而存入銀行的保證存款。

13. 現金及現金等價物

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
銀行及手頭現金	1,387	50,883	204,201
現金及現金等價物	<u>1,387</u>	<u>50,883</u>	<u>204,201</u>
以下列貨幣計值：			
—人民幣	1,378	50,132	203,472
—美元	9	751	729
	<u>1,387</u>	<u>50,883</u>	<u>204,201</u>

盛偉控股集團的現金及現金等價物分別存放於中國及香港的銀行。將該等存放於中國境內以人民幣計值的結餘兌換為外幣須遵守中國政府頒佈的外匯管制規則及法規。

14. 借款

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非即期			
銀行借款(a)	—	—	200,000
非即期借款總額	—	—	200,000
即期			
短期銀行借款(b)	—	—	50,000
其他短期借款(c)	—	65,000	63,000
即期借款總額	—	65,000	113,000
借款總額	—	65,000	313,000

(a) 於二零一三年十二月三十一日，銀行借款人民幣200,000,000元由發展中物業作抵押(附註8)並由一間同系附屬公司提供擔保，按每年7.38%利率計息，並須於二零一五年十二月全數償還。

(b) 於二零一三年十二月三十一日，銀行借款人民幣50,000,000元由發展中物業作抵押(附註8)，按每年6.12%利率計息，並須於二零一四年全數償還。

(c) 其他借款

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
來自一間同系附屬公司的借款(i)	—	65,000	63,000
減：非即期部分	—	—	—
即期部分	—	65,000	63,000

(i) 於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，結餘代表來自一間同系附屬公司的貸款，該貸款按介乎5.38%至15%的利率計息而無須抵押品，且須於一年內全數償還。

(d) 盛偉控股集團借款總額於各結算日的到期情況載列如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年 銀行及 其他借款 人民幣千元	二零一二年 銀行及 其他借款 人民幣千元	二零一三年 銀行及 其他借款 人民幣千元
借款總額			
— 一年內	—	65,000	113,000
— 一至兩年	—	—	200,000
	<u>—</u>	<u>65,000</u>	<u>313,000</u>
	銀行借款		
	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
須於五年內全數償還	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>250,000</u>
	其他借款		
	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
須於五年內全數償還	<u>—</u>	<u>65,000</u>	<u>63,000</u>

(e) 盛偉控股集團所有借款均以人民幣計值。

(f) 於各結算日的加權平均實際利率載列如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
銀行借款	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6.12%</u>
其他借款	<u>—</u>	<u>5.38%</u>	<u>15%</u>

(g) 盛偉控股集團借款的利率變動風險及合約重訂利率日期的風險如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
六個月內	—	65,000	313,000

(h) 於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，由於貼現率與市場利率相若，借款的賬面值與其公平值相若。截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，公平值乃分別按基於7.72%及6.12%的借款利率計算的貼現率貼現的現金流量釐定，屬於公平值層級第二級。

15. 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延所得稅資產：			
— 將於超過12個月後收回	—	—	11,741
— 將於12個月內收回	—	5,255	—
所得稅資產總額	—	5,255	11,741

遞延所得稅賬目的總變動如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初	—	—	5,255
於收益表確認(附註23)	—	5,255	6,486
年末	—	5,255	11,741

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，不考慮抵銷同一稅務管轄區的結餘，遞延所得稅資產的變動情況如下所示：

	開支確認 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一一年一月一日	—	—	—
計入收益表	—	—	—
於二零一一年十二月三十一日	—	—	—
於二零一二年一月一日	—	—	—
計入收益表	—	5,255	5,255
於二零一二年十二月三十一日	—	5,255	5,255
於二零一三年一月一日	—	5,255	5,255
計入／(扣除自)收益表	11,741	(5,255)	6,486
於二零一三年十二月三十一日	11,741	—	11,741

於二零一三年十二月三十一日，盛偉控股集團並未就撫順德創未分配利潤須予支付的預扣稅確認遞延所得稅負債人民幣515,000元，原因是該等盈利可長期再投資。於二零一三年十二月三十一日的未分配盈利合共為人民幣10,309,000元。

16. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
貿易應付款項	—	43,081	119,338
應計開支	527	11,726	44,249
應付直接控股公司款項(a)	219,504	258,136	256,440
應付同系附屬公司款項(a)	13,300	26,560	147,769
其他應付稅項	—	2,658	3,195
其他應付款項	—	6,586	897
	233,331	348,747	571,888

貿易應付款項及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

- (a) 應付直接控股公司及同系附屬公司的款項為無抵押、免息及須按要求償還。
- (b) 貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
六個月內	—	43,081	119,338

17. 預收客戶款項

預收客戶款項指所售物業的風險及回報於年底尚未轉移時，自客戶收取的物業銷售款項。

18. 利息及其他收入

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
利息收入	11	217	990

19. 其他收益／(虧損) — 淨額

其他收益／(虧損)主要指匯兌收益／(虧損)。

20. 按性質劃分的開支

按性質劃分的開支(包括銷售成本、銷售及推廣開支以及行政開支)載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已售物業及土地使用權的成本：			
— 土地使用權	—	—	58,362
— 資本化利息	—	—	992
— 建築相關成本	—	—	336,078
僱員福利開支(附註21)	139	856	1,005
顧問費用	10	89	47
折舊	24	167	246
廣告及推廣	390	16,810	6,034
營業稅及其他徵費	—	—	27,460
其他	550	2,961	2,851
	<u>1,113</u>	<u>20,883</u>	<u>433,075</u>

21. 僱員福利開支

盛偉控股集團僱員福利開支(包括董事酬金)載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
薪金、工資及花紅	1,378	4,577	4,560
其他津貼及福利	305	869	1,288
	1,683	5,446	5,848
減：資產資本化金額	(1,544)	(4,590)	(4,843)
	<u>139</u>	<u>856</u>	<u>1,005</u>

盛偉控股集團僱員參與由中國有關省市政府經營的多項退休福利計劃，據此，盛偉控股集團須按截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度僱員薪金的10%至20%(視乎所適用的當地規例而定)的比率每月供款。

貴公司兩名董事沈培英先生及李振宇先生亦為盛偉控股董事。該兩名董事於有關期間並無從盛偉控股集團收取薪酬。

22. 財務費用

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
利息開支：			
— 銀行借款	—	—	2,516
— 其他借款	—	167	5,238
減：資本化利息	—	(167)	(7,754)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，利息資本化率分別為5.38%及9.98%。

23. 所得稅開支

大多數集團實體須繳納中國企業所得稅，而截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度的稅項已根據各相關集團實體的應課稅收入按法定所得稅率25%計提撥備。其他集團實體主要繳納香港利得稅。

自收益表扣除的所得稅開支為：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
即期所得稅：			
— 中國企業所得稅	—	—	17,707
— 中國土地增值稅	—	—	667
遞延所得稅(附註15)	—	(5,255)	(6,486)
	<u>—</u>	<u>(5,255)</u>	<u>11,888</u>

盛偉控股集團除稅前利潤的稅項與按盛偉控股集團所在國已頒佈稅率計算的理論數額之差額如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
除所得稅前利潤／(虧損)	(1,983)	(20,858)	47,059
按稅率25%計算的稅項	(496)	(5,215)	11,765
中國土地增值稅率上升的影響	—	—	500
毋須課稅收入	—	(55)	(384)
不可扣稅開支	457	15	46
未確認的稅項虧損	39	—	—
動用先前未確認的稅項虧損	—	—	(39)
所得稅開支	<u>—</u>	<u>(5,255)</u>	<u>11,888</u>

24. 經營活動所用現金

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
年度利潤／(虧損)	(1,983)	(15,603)	35,171
就以下項目作出調整：			
— 所得稅開支(附註23)	—	(5,255)	11,888
— 折舊	24	167	246
營運資金變動(不包括收購及綜合賬目時產生的匯兌差額的影響)：			
— 土地使用權預付款	(285,070)	2,103	164,222
— 持作出售的已竣工物業	—	—	(47,344)
— 發展中物業	—	(482,751)	(383,759)
— 貿易及其他應收款項	(392)	(46,443)	(55,484)
— 貿易及其他應付款項	228,784	115,416	223,141
— 預收客戶款項	—	456,575	(25,897)
— 受限制銀行存款	—	(108,090)	4,534
經營活動所用現金	<u>(58,637)</u>	<u>(83,881)</u>	<u>(73,282)</u>

25. 資本承擔

於結算日已訂約但尚未產生的資本開支如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
土地使用權	113,549	1,627	—
發展中物業	21,069	242,753	399,992
已訂約但尚未撥備	<u>134,618</u>	<u>244,380</u>	<u>399,992</u>

26. 關連方交易

除附註14及附註16所披露者外，以下為盛偉控股集團與其關連方於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度在日常業務過程中訂立的重大關連方結餘及交易的概要：

(a) 來自一名關連方的貸款

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
同系附屬公司：			
於一月一日	—	—	65,000
年度授出貸款	—	95,000	253,900
年度還款	—	(30,000)	(255,900)
已收利息	—	167	5,238
已付利息	—	(167)	(5,238)
	<u>—</u>	<u>(167)</u>	<u>(5,238)</u>
於十二月三十一日 (附註14(c))	<u>—</u>	<u>65,000</u>	<u>63,000</u>

(b) 應付關連方款項

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
直接控股公司：			
於一月一日	—	219,504	258,136
年度預支款項	219,504	38,632	8
年度還款	—	—	(1,704)
	<u>219,504</u>	<u>38,632</u>	<u>(1,704)</u>
於十二月三十一日 (附註16(a))	<u>219,504</u>	<u>258,136</u>	<u>256,440</u>
同系附屬公司：			
於一月一日	—	13,300	26,560
年度預支款項	31,604	292,800	623,436
年度還款	(18,304)	(279,540)	(502,227)
	<u>(18,304)</u>	<u>(279,540)</u>	<u>(502,227)</u>
於十二月三十一日 (附註16(a))	<u>13,300</u>	<u>26,560</u>	<u>147,769</u>

27. 結算日後事項

於二零一四年九月，盛偉控股集團與一間同系附屬公司訂立若干新委託貸款融資協議，據此貴集團取得長期委託貸款。有關貸款須於五年內償還，無抵押及按每年15%計息。

III. 期後財務報表

盛偉控股或其任何附屬公司並未就二零一三年十二月三十一日後至本報告日止的任何期間編製經審計財務報表。除本報告所披露外，盛偉控股或其任何附屬公司並未在二零一三年十二月三十一日後的任何期間宣派或支付股利。

此致

盛洋投資(控股)有限公司

列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所

香港執業會計師

謹啟

二零一四年十二月十三日

盛偉控股有限公司的管理層討論與分析

下文載列盛偉控股有限公司及其附屬公司(「集團」)截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度的管理層討論與分析。

業務回顧

盛偉控股有限公司持有德富管理有限公司的100%股本權益，而德富管理有限公司則直接持有一家附屬公司撫順德創置業有限公司(「撫順德創」)的65%股本權益。撫順德創主要在中國撫順從事物業開發，並營運物業發展項目遠洋城(撫順)。該項目位於遼寧省撫順市順城區將軍溝。該項目計劃發展成設有零售、住宅、服務公寓及停車場物業的綜合用途物業，並預期於二零一九年竣工。

(1) 截至二零一三年十二月三十一日止年度

業績及營運回顧

收入

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，集團錄得的收入約為人民幣478,000,000元(二零一二年：無)。收入僅來自於二零一三年交付遠洋城(撫順)項目。

銷售成本

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，銷售成本約為人民幣423,000,000元(二零一二年：無)。銷售成本僅來自於二零一三年交付遠洋城(撫順)項目，與收入增幅一致。

毛利

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，集團錄得的毛利約為人民幣55,000,000元(二零一二年：無)，毛利率約為12%(二零一二年：無)。毛利僅來自交付遠洋城(撫順)項目。

銷售及行銷開支

銷售及行銷開支(主要指廣告及行銷費用)由二零一二年約人民幣21,000,000元下降至二零一三年約人民幣10,000,000元，主要因為於二零一三年首次交付遠洋城(撫順)項目前，在二零一二年推出較多銷售及行銷活動宣傳該項目所致。集團錄得少量行政開支，主要指辦公室費用。

稅項

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，集團錄得所得稅開支約人民幣12,000,000元(二零一二年：所得稅抵免約人民幣5,000,000元)，主要因交付遠洋城(撫順)項目實現利潤所致。

年度利潤／虧損

考慮到上述財政表現指標後，集團於二零一三年錄得經營利潤，故錄得利潤約人民幣35,000,000元，而於二零一二年則錄得虧損約人民幣16,000,000元。

流動資金及資金來源

於二零一三年十二月三十一日，集團總借貸以人民幣計值，約為人民幣313,000,000元(於二零一二年十二月三十一日：約人民幣65,000,000元)，其中約64%(於二零一二年十二月三十一日：0%)及36%(於二零一二年十二月三十一日：100%)分別將於一年後及一年內到期。銀行借貸按加權平均實際利率約7.1%(於二零一二年十二月三十一日：無)計息。

於二零一三年十二月三十一日，集團持有現金及現金等值約人民幣204,000,000元(於二零一二年十二月三十一日：約人民幣51,000,000元)。現金及現金等值主要包括人民幣及美元。

資產負債率

於二零一三年十二月三十一日，集團資產負債率約為42%(於二零一二年十二月三十一日：約11%)。淨負債按總借貸減現金及現金等值計算。總資本按總權益加淨負債計算。

抵押及擔保

於二零一三年十二月三十一日，發展中物業約人民幣128,000,000元已予抵押，作為撫順德創就物業開發作出借貸的抵押品。

於二零一三年十二月三十一日，盛偉控股有限公司及德富管理有限公司就給予遠洋地產控股有限公司的銀行借貸已予抵押。該項抵押預期於二零一四年十二月三十一日前獲解除。

或然負債

於二零一三年十二月三十一日，集團並無任何或然負債。

資本承擔

集團就購買土地及物業發展訂立若干協議。於二零一三年十二月三十一日，集團已訂約但尚未產生的資本開支約為人民幣400,000,000元(於二零一二年十二月三十一日：約人民幣244,000,000元)。

匯率風險

集團的營運及大部分客戶均位於中國，其大多數資產或負債及交易均以人民幣為單位及交割。由於以外幣交割的商業交易並不重大，所面對的匯率風險微不足道。

利率風險

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，集團的利率風險來自以通行市場利率計息的借貸。有關風險部分以按通行市場利率計息的銀行現金抵銷。集團按通行市場利率計息的借貸以人民幣為單位。

信貸風險

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，集團的信貸風險主要來自受限制銀行存款、現金及現金等值及其他應收款項。集團持續監察及評估該等信貸風險，以期控制有關風險。

員工及薪酬政策

集團僱員按資質及經驗、工作性質及表現，根據符合市場環境的薪酬水平取酬。按照中國規則及法規，集團駐於中國的僱員參與中國相關省市政府所設立的多項界定供款退休計劃，據此，集團及駐於中國的僱員須按月向有關計劃供款，金額按僱員薪金的若干百分比計算。

於二零一三年十二月三十一日，集團僱員數目是32名(於二零一二年十二月三十一日：31名)。

(2) 截至二零一二年十二月三十一日止年度**業績及營運回顧****收入**

於截至二零一二年十二月三十一日止年度並無錄得收入(二零一一年：無)，主要因為年內並無交付集團項目遠洋城(撫順)項目。

銷售及行銷開支

銷售及行銷開支(主要指廣告及行銷費用)由二零一一年約人民幣1,000,000元下降至二零一二年約人民幣21,000,000元，主要因為於二零一二年推出較多銷售及行銷活動宣傳遠洋城(撫順)項目所致。集團錄得少量行政開支，主要指辦公室費用。

稅項

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，集團錄得所得稅抵免約人民幣5,000,000元(二零一一年：無)。

年度虧損

考慮到上述財政表現指標後，由於年內並無交易集團項目，故集團錄得虧損約人民幣16,000,000元(二零一一年：約人民幣2,000,000元)。

流動資金及資金來源

於二零一二年十二月三十一日，集團總借貸以人民幣計值，約為人民幣65,000,000元(於二零一一年十二月三十一日：無)，其中100%將於一年內到期。

於二零一二年十二月三十一日，集團持有現金及現金等值約人民幣51,000,000元(於二零一一年十二月三十一日：約人民幣1,000,000元)。現金及現金等值主要為人民幣。

資產負債率

於二零一二年十二月三十一日，集團資產負債率約為11%(於二零一一年十二月三十一日：無)。淨負債按總借貸減現金及現金等值計算。總資本按總權益加淨負債計算。

抵押及擔保

於二零一二年十二月三十一日，集團並無任何抵押及擔保。

或然負債

於二零一二年十二月三十一日，集團並無任何或然負債。

資本承擔

集團就購買土地及物業發展訂立若干協議。於二零一二年十二月三十一日，集團已訂約但尚未產生的資本開支約為人民幣244,000,000元(於二零一一年十二月三十一日：約人民幣135,000,000元)。

匯率風險

集團的營運及大部分客戶均位於中國，其大多數資產或負債及交易均以人民幣為單位及交割。由於以外幣交割的商業交易並不重大，所面對的匯率風險微不足道。

利率風險

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，集團的利率風險來自以通行市場利率計息的借貸。有關風險部分以按通行市場利率計息的銀行現金抵銷。集團按通行市場利率計息的借貸以人民幣為單位。

信貸風險

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，集團的信貸風險主要來自受限制銀行存款、現金及現金等值及其他應收款項。集團持續監察及評估該等信貸風險，以期控制有關風險。

員工及薪酬政策

集團僱員按資質及經驗、工作性質及表現，根據符合市場環境的薪酬水平取酬。按照中國規則及法規，集團駐於中國的僱員參與中國相關省市政府所設立的多項界定供款退休計劃，據此，集團及駐於中國的僱員須按月向有關計劃供款，金額按僱員薪金的若干百分比計算。

於二零一二年十二月三十一日，集團僱員數目是31名(於二零一一年十二月三十一日：25名)。

(3) 截至二零一一年十二月三十一日止年度**業績及營運回顧****收入**

於截至二零一一年十二月三十一日止年度並無錄得收入，主要因為年內並無交付集團項目遠洋城(撫順)項目。

銷售及行銷開支

銷售及行銷開支主要指廣告及行銷費用。

年度虧損

考慮到上述財政表現指標後，由於年內並無交付集團項目，故集團於二零一一年錄得虧損約人民幣2,000,000元。

流動資金及資金來源

於二零一一年十二月三十一日，集團並無任何借貸。

於二零一一年十二月三十一日，集團持有現金及現金等值約人民幣1,000,000元。現金及現金等值主要為人民幣。

抵押及擔保

於二零一一年十二月三十一日，集團並無任何抵押及擔保。

或然負債

於二零一一年十二月三十一日，集團並無任何或然負債。

資本承擔

集團就購買土地及物業發展訂立若干協議。於二零一一年十二月三十一日，集團已訂約但尚未產生的資本開支約為人民幣135,000,000元。

匯率風險

集團的營運及大部分客戶均位於中國，其大多數資產或負債及交易均以人民幣為單位及交割。由於以外幣交割的商業交易並不重大，所面對的匯率風險微不足道。

信貸風險

於二零一一年，集團的信貸風險主要來自受限制銀行存款、現金及現金等值及其他應收款項。集團持續監察及評估該等信貸風險，以期控制有關風險。

員工及薪酬政策

集團僱員按資質及經驗、工作性質及表現，根據符合市場環境的薪酬水平取酬。按照中國規則及法規，集團駐於中國的僱員參與中國相關省市政府所設立的多項界定供款退休計劃，據此，集團及駐於中國的僱員須按月向有關計劃供款，金額按僱員薪金的若干百分比計算。

於二零一一年十二月三十一日，集團僱員數目是25名。

光耀集團有限公司
會計師報告

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供納入本通函。



羅兵咸永道

敬啟者：

本所(以下簡稱「我們」)謹此就光耀集團有限公司(「光耀」)及其附屬公司(統稱為「光耀集團」)的財務資料作出報告，此等財務資料包括光耀於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日的匯總資產負債表、截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年(「有關期間」)的匯總收益表、匯總全面收益表、匯總權益變動表及匯總現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。此等財務資料由盛洋投資(控股)有限公司(「貴公司」)董事編制，並載於下文第一至第三節內以供收錄於 貴公司於二零一四年十二月十三日就 貴公司擬收購光耀(「該交易」)而刊發的通函(「通函」)附錄二內。

光耀於二零零八年一月八日於英屬處女群島註冊成立為有限公司。根據於二零一四年十月三十一日完成的集團重組(詳情見下文第二節附註1(b)「重組」一節)，光耀已成為現組成光耀集團附屬公司的控股公司(「重組」)。

於本報告日，光耀於其附屬公司中所擁有的直接及間接權益載於下文第二節附註6。該等公司均為私營公司，或於香港境外註冊成立或建立擁有與在香港註冊成立私營公司大致相同的特徵。

由於光耀自註冊成立日以來，除重組外並未涉及任何重大業務交易，故並沒有編製經審計財務報表。於本報告日，現組成光耀集團的其他公司的經審計財務報表(有法定審計規定)已根據該公司註冊地的相關公認會計準則編製。此等公司的法定核數師詳情載於第二節附註6。

光耀董事須負責根據香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務準則」)編製現時組成光耀集團的光耀及其附屬公司於有關期間的匯總財務報表(「相關財務報表」)，以令相關財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製相關財務報表所必要的內部控制，以使相關財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。按照我們另行訂立的業務約定書，我們已根據會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)審計相關財務報表。

財務資料已根據相關財務報表編製且沒有作出任何調整，並按照下文第二節附註2所載基準呈列。

董事對財務資料的責任

貴公司董事須負責按照下文第二節附註2所載的呈列基準，並根據香港財務準則以及於 貴公司截至二零一四年六月三十日止六個月的中期報告中所載 貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)所採納的會計政策編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平的反映。

申報會計師的責任

我們的責任是對財務資料發表意見並將我們的意見向閣下報告。我們已按照會計師公會頒佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

意見

我們認為，就本報告而言並按照下文第二節附註2所載基準呈列的財務資料已真實而公平地反映光耀集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日的匯總事務狀況，以及光耀集團截至該日止有關期間的匯總業績和現金流量。

I. 財務資料

以下為貴公司董事所編製光耀集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，與截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年的滙總財務資料(「財務資料」)。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，光耀擁有應收直接控股公司款項人民幣8元、於附屬公司的投資人民幣1元、應付附屬公司款項人民幣1元及股本為人民幣8元。除此之外，於上述日期，其並無其他資產、負債或可分派儲備。

1. 滙總資產負債表

	附註	於十二月三十一日		
		二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備		1,243	957	807
		<u>1,243</u>	<u>957</u>	<u>807</u>
流動資產				
發展中物業	8	1,769,680	2,008,530	2,178,827
其他應收款項	9	1	5	54
現金及現金等價物	10	333	1,332	2,256
		<u>1,770,014</u>	<u>2,009,867</u>	<u>2,181,137</u>
資產總額		<u><u>1,771,257</u></u>	<u><u>2,010,824</u></u>	<u><u>2,181,944</u></u>
權益				
合併資本		—	—	—
累計虧損		(3,232)	(6,721)	(17,540)
非控股權益		19,824	19,797	19,463
總權益		<u>16,592</u>	<u>13,076</u>	<u>1,923</u>
負債				
非流動負債				
借款	11	—	178,808	53,808
		<u>—</u>	<u>178,808</u>	<u>53,808</u>
流動負債				
借款	11	969,500	125,000	1,395,434
貿易及其他應付款項	12	785,165	1,693,940	730,779
		<u>1,754,665</u>	<u>1,818,940</u>	<u>2,126,213</u>
負債總額		<u>1,754,665</u>	<u>1,997,748</u>	<u>2,180,021</u>
權益及負債總額		<u><u>1,771,257</u></u>	<u><u>2,010,824</u></u>	<u><u>2,181,944</u></u>
流動資產淨額		<u>15,349</u>	<u>190,927</u>	<u>54,924</u>
資產總額減流動負債		<u><u>16,592</u></u>	<u><u>191,884</u></u>	<u><u>55,731</u></u>

2. 滙總收益表

		截至十二月三十一日止年度		
		二零一一年	二零一二年	二零一三年
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
利息及其他收入	13	13	35	18
其他收益／(虧損) — 淨額	14	1,297	(2,621)	5
銷售及推廣開支	15	(1,816)	(846)	(11,167)
行政開支	15	(7)	(84)	(9)
經營虧損		<u>(513)</u>	<u>(3,516)</u>	<u>(11,153)</u>
財務費用	17	—	—	—
除所得稅前虧損		<u>(513)</u>	<u>(3,516)</u>	<u>(11,153)</u>
所得稅開支	18	—	—	—
年度虧損		<u>(513)</u>	<u>(3,516)</u>	<u>(11,153)</u>
以下人士應佔：				
光耀擁有人		(459)	(3,489)	(10,819)
非控股權益		(54)	(27)	(334)
		<u>(513)</u>	<u>(3,516)</u>	<u>(11,153)</u>

3. 滙總全面收益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 附註 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
年度虧損	<u>(513)</u>	<u>(3,516)</u>	<u>(11,153)</u>
年度其他全面收入	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年度全面總收入	<u><u>(513)</u></u>	<u><u>(3,516)</u></u>	<u><u>(11,153)</u></u>
以下人士應佔全面總收入：			
— 光耀擁有人	(459)	(3,489)	(10,819)
— 非控股權益	<u>(54)</u>	<u>(27)</u>	<u>(334)</u>
	<u><u>(513)</u></u>	<u><u>(3,516)</u></u>	<u><u>(11,153)</u></u>

4. 滙總權益變動表

	附註	合併股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於二零一一年一月一日的結餘		—	(2,773)	(2,773)	19,878	17,105
年度虧損		—	(459)	(459)	(54)	(513)
全面總收入		—	(459)	(459)	(54)	(513)
於二零一一年十二月三十一日 的結餘		<u>—</u>	<u>(3,232)</u>	<u>(3,232)</u>	<u>19,824</u>	<u>16,592</u>
於二零一二年一月一日的結餘		—	(3,232)	(3,232)	19,824	16,592
年度虧損		—	(3,489)	(3,489)	(27)	(3,516)
全面總收入		—	(3,489)	(3,489)	(27)	(3,516)
於二零一二年十二月三十一日 的結餘		<u>—</u>	<u>(6,721)</u>	<u>(6,721)</u>	<u>19,797</u>	<u>13,076</u>
於二零一三年一月一日的結餘		—	(6,721)	(6,721)	19,797	13,076
年度虧損		—	(10,819)	(10,819)	(334)	(11,153)
全面總收入		—	(10,819)	(10,819)	(334)	(11,153)
於二零一三年十二月三十一日 的結餘		<u>—</u>	<u>(17,540)</u>	<u>(17,540)</u>	<u>19,463</u>	<u>1,923</u>

5. 滙總現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
經營活動現金流量				
經營活動所得／(所用)現金	19	92,041	704,391	(1,117,741)
已付利息		<u>(101,993)</u>	<u>(37,700)</u>	<u>(26,769)</u>
經營活動(所用)／所得現金淨額		<u>(9,952)</u>	<u>666,691</u>	<u>(1,144,510)</u>
融資活動現金流量				
借款所得款項		1,203,730	1,553,808	1,270,434
償還借款		<u>(1,193,730)</u>	<u>(2,219,500)</u>	<u>(125,000)</u>
融資活動所得／(所用)現金淨額		<u>10,000</u>	<u>(665,692)</u>	<u>1,145,434</u>
現金及現金等價物增加		48	999	924
年初現金及現金等價物		<u>285</u>	<u>333</u>	<u>1,332</u>
年末現金及現金等價物		<u><u>333</u></u>	<u><u>1,332</u></u>	<u><u>2,256</u></u>

II. 財務資料附註

1. 集團架構、重組及主要業務

(a) 一般資料

光耀集團有限公司(「光耀」)於二零零八年一月八日在英屬處女群島註冊成立為一間有限公司，其註冊辦事處地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

光耀(為一間投資控股公司)及其附屬公司(統稱「光耀集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業發展。於本報告日期及於有關期間內，光耀的最終控股公司為遠洋地產控股有限公司(「遠洋控股」)。該公司於香港註冊成立，其股份在香港聯合交易所有限公司主板上市。

除另有說明外，滙總財務報表以人民幣(「人民幣」)列示。

(b) 重組

於有關期間內，光耀集團的物業發展由在中國註冊成立的青島遠佳置業有限公司(「青島遠佳」)進行。於本報告日期，光耀透過一間中間投資控股公司間接擁有青島遠佳。於有關期間內，光耀集團由遠洋控股最終控制。

於有關期間內，儘管光耀持有青島遠佳的97%股權，惟光耀無權控制青島遠佳的財務及經營政策。根據重組，光耀自遠洋控股的全資附屬公司遠洋地產有限公司(「遠洋地產」)獲得青島遠佳的80%投票權。因此，於重組完成後，青島遠佳成為光耀的附屬公司。

2. 呈列基準

於重組前後，光耀集團的所有業務最終由遠洋控股控制。因此，重組採用合併會計法列為共同控制下的業務合併。

就本報告而言，光耀集團的滙總財務資料採用香港會計師公會頒佈的香港會計指引第5號「共同控制合併之合併會計法」所規定的合併會計原則編製。因此，光耀集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日的滙總資產負債表，及其於有關期間的滙總收益表、滙總全面收益表、滙總權益變動表及滙總現金流量表乃採用現時構成光耀集團之公司的財務資料編製，猶如現時的集團架構自二零一一年一月一日起已存在。

3. 重大會計政策概要

編製財務資料所採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，該等政策乃於所呈列的所有相關年度貫徹應用。

3.1 編製基準

財務資料乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），按歷史成本法編製。

編製符合香港財務報告準則的財務資料須使用若干關鍵會計估計，而管理層應用貴公司的會計政策亦須作出判斷。關於相當倚重判斷或較為複雜的範疇，或涉及對合併財務報表作出重大假設及估計的範疇，披露於附註5。

於二零一三年十二月三十一日，光耀集團的資產負債率為100%，使光耀集團持續經營的能力帶來疑問。光耀董事已考慮光耀集團可獲得的財務資源（主要包括經營活動產生的現金），編製現金流量預測。此外，來自一間同系附屬公司的其他借款人民幣1,170,434,000元（參見附註11）已因應光耀集團與遠洋控股一家附屬公司於二零一三年十二月三十一日後訂立的協議由長期委託貸款取代（參見附註22）。有鑑於此，貴公司董事認為，光耀集團將有足夠的財務資源應付其自二零一三年十二月三十一日起計未來十二個月的營運需求。因此，貴公司董事已按持續經營基準編製財務資料。

3.2 尚未採納的新訂及經修訂準則及詮釋

以下新訂準則已頒佈，但並未於二零一四年一月一日開始的財政年度生效，及尚未提早採納：

香港財務報告準則第9號「金融工具」解決金融資產及金融負債的分類、計量及確認。香港財務報告準則第9號於二零零九年十一月及二零一零年十月頒佈並於二零一四年七月修訂。其全篇取代香港會計準則第39號。香港財務報告準則第9號將債務工具投資分為三個金融資產分類類別：攤銷成本、按公平值計入其他全面收入（「其他全面收入」）及按公平值計入損益。分類取決於實體管理債務工具的業務模式及其合約現金流量特徵。權益工具投資始終按公平值計量。然而，管理層可不可撤銷地選擇於其他全面收入呈列公平值變動，惟前提是該工具並非持作交易。倘權益工具乃持作交易，則公平值變動於損益呈列。金融負債則分為兩個類別：攤銷成本及按公平值計入損益。倘非衍生金融負債指定為按公平值計入損益，則由債務本身的信用風險變動導致的公平值變動於其他全面收入確認，除非該等公平值變動會導致損益出現會計錯配，於此情況下，所有公平值變動均於損益確認。其他全面收入內的數額其後不會轉回損益。對於持作交易的金融負債（包括衍生金融負債）而言，所有公平值變動均於損益呈列。

香港財務報告準則第9號引入一個確認減值虧損的新模型—預期信用損失模型，該模型對香港會計準則第39號的已產生損失模型作出改變。香港財務報告準則第9號包含一套基於初步確認後金融資產信用質素變動的「三階段」法。資產因應信用質素的變動經歷該三個階段，而各階段決定實體採用何種減值虧損計量方法及實際利率法應用方式。新規定意味著，實體於初步確認未發生信用減值、按攤銷成本列賬的金融資產時，須將相等於12個月預期信用損失的首日損失於損益確認。對於應收賬款，首日損失將等於其全生命週期的預期信用損失。倘信用風險顯著增加，則減值採用全生命週期的預期信用損失（而非12個月預期信用損失）計量。

香港財務報告準則第9號適用於除投資組合公平值對沖利率風險外的所有對沖關係。新指引令對沖會計處理與實體的風險管理活動更為一致，並較香港會計準則第39號中較為「以規則為本」的方法更為寬鬆。

該項修訂於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。於二零一五年二月一日之前採用該項準則的實體仍可選擇分期採用該項準則。因此，光耀集團尚未評估香港財務報告準則第9號的全面影響。

香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」基於收入乃於貨品或服務的控制權轉移予客戶時確認的原則。香港財務報告準則第15號於二零一四年七月頒佈，其取代現行香港財務報告準則對於貨品、服務及建築合同各自的單獨模型。香港財務報告準則第15號為一個單一模型，對是於某一時點達致履行義務或是於某一段時間內逐步達致履行義務作出區分。該準則規定了釐定貨品或服務於一段時間內轉移的條件。但並非所有條件均為直觀，其可能改變若干行業的實務，例如房地產及建築業。若該等條件未獲達致，則應用控制權指標釐定確認收入的時間。

該項修訂於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。光耀集團尚未評估香港財務報告準則第15號的全面影響。

3.3 附屬公司

3.3.1 合併

附屬公司指光耀集團控制的實體(包括結構性實體)。倘光耀集團因參與某實體的營運而獲得或有權享有其可變回報，並能夠運用其對該實體之權力影響該回報，則光耀集團控制該實體。附屬公司自控制權轉移至光耀集團之日起合併入賬，自控制終止之日起取消合併。

(a) 共同控制下的業務合併

滙總財務資料包括在受共同控制的情況下合併的合併實體或業務的財務報表，猶如該等財務報表自合併實體或業務首次受控制方控制當日起已合併計算。

合併實體或業務的淨資產按控制方所認為的現有賬面值進行合併。並無就商譽或於共同控制合併時收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超逾成本的差額確認金額，惟以控制方持續擁有權益者為限。

滙總收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期或首次受共同控制之日(如期間較短，則不論共同控制下合併的日期)以來的業績。

滙總財務資料的比較金額按猶如該等實體或業務已於過往結算日或自其首次受共同控制之日起(以期限較短者為準)合併的方式呈列。

該等實體一律採納統一的會計政策。所有集團內交易、合併實體或業務間交易的結餘及未變現收益均於合併賬日時對銷。

就採用合併會計法入賬的共同控制下合併產生的交易成本，包括專業費、註冊費、向股東提呈資料的費用、合併經營過往獨立業務的成本或虧損等，乃於其產生期間確認為開支。

(b) 並非共同控制下的業務合併

光耀集團採用收購法對並非共同控制下的業務合併入賬。收購一間附屬公司所轉讓的代價為所轉讓資產、對被收購方前擁有人產生的負債及光耀集團所發行股權的公平值。所轉讓的代價包括或然代價安排產生的任何資產或負債的公平值。於業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債，初步按其於收購日期的公平值計量。光耀集團以個別收購基準按公平值或非控股權益應佔被收購方可識別淨資產已確認金額的比例，確認於被收購方的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時列支。

倘業務合併分階段進行，收購方先前於被收購方持有之股權於收購日期的賬面值，按收購日期的公平值重新計量，重新計量產生的任何盈虧於損益確認。

光耀集團將予轉讓的任何或然代價按收購日期的公平值確認。被視為資產或負債的或然代價公平值的其後變動，根據香港會計準則第39號的規定於損益確認或確認為其他全面收入的變動。分類為權益的或然代價不重新計量，其之後的結算於權益中入賬。

所轉讓代價、被收購方任何非控股權益的金額及先前所持的被收購方的任何股權於收購日期的公平值，超出所收購可識別淨資產的公平值之部分列為商譽。倘所轉讓代價、已確認非控股權益及所計量先前持有的權益合計少於透過議價購買獲得的附屬公司淨資產之公平值，則所得差額直接於收益表確認。

集團內交易、集團公司間交易的結餘及未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予對銷。附屬公司所呈報的金額已作必要調整，以與光耀集團的會計政策相符。

(c) 不導致控制權變更的附屬公司所有權權益變動

與非控股權益進行的不導致喪失控制權的交易入賬列為權益交易— 即與附屬公司擁有人(以彼等作為擁有人的身份)進行的交易。任何已付代價的公平值與相關應佔所收購附屬公司淨資產賬面值之間的差額於權益列賬。向非控股權益出售產生的收益或虧損亦於權益列賬。

(d) 出售附屬公司

倘光耀集團不再擁有控制權，於實體的任何保留權益按喪失控制權當日的公平值重新計量，所產生的賬面值變動於損益確認。就其後入賬列為聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益而言，其公平值為初始賬面值。此外，先前就該實體於其他全面收入確認的任何金額按猶如光耀集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此舉可能表示先前於其他全面收入確認的金額重新分類至損益。

3.3.2 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值入賬。成本亦包括直接應佔投資成本。附屬公司的業績由公司按已收及應收股息入賬。

於收到投資附屬公司的股息時，倘股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面總收入，或倘於獨立財務報表的投資賬面值超過被投資公司淨資產(包括商譽)於合併財務資料中的賬面值，則須對有關投資進行減值測試。

3.4 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

光耀集團各實體的財務報表所列項目，均以該實體經營所在主要經濟環境所使用的貨幣(「功能貨幣」)計量。滙總財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣乃貴公司的功能貨幣及光耀集團的呈列貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日的現行匯率或於項目獲重新計量時按估值日期的現行匯率換算為功能貨幣。因結算上述交易及按年末匯率換算以外幣計值的貨幣性資產及負債而產生的匯兌盈虧，於滙總收益表確認。

有關借款以及現金及現金等價物的匯兌收益及虧損於收益表「財務收入或成本」內呈列。所有其他匯兌收益及虧損於收益表內「其他收益／(虧損)－淨額」呈列。

對於分類為可供出售，以外幣計值的貨幣性證券，其公平值變動按源自證券攤銷成本變動與證券賬面值的其他變動之間的換算差額分析。與攤銷成本變動有關的換算差額於損益確認，而賬面值的其他變動則於其他全面收入確認。

非貨幣性金融資產及負債(例如按公平值計入損益的權益工具)的換算差額於損益確認為公平值盈虧的一部分。非貨幣性項目(例如分類為可供出售金融資產的權益)的換算差額計入其他全面收入。

(c) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的所有集團實體(當中並無惡性通脹經濟體的貨幣)的業績及財務狀況按以下方法換算為呈列貨幣：

- (i) 各資產負債表所呈列的資產與負債按該結算日的收市匯率換算；
- (ii) 各收益表所呈列的收入及開支按平均匯率換算(倘平均匯率並非各交易日匯率累計影響的合理約數，則收入及開支按各交易日的匯率換算)；及
- (iii) 所有由此產生的匯兌差額於其他全面收入確認。

3.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本扣除累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

僅當與項目有關的未來經濟利益可能流入光耀集團，而該項目的成本能夠可靠計量時，方會將該項目其後產生的成本計入該項資產的賬面值或確認為一項獨立資產(如適當)。已更換零件的賬面值則取消確認。所有其他維修及保養乃於其產生的財政期間內自滙總收益表扣除。

物業、廠房及設備的折舊按以下估計可使用年期以直線法分配其成本至其剩餘價值計算：

機器	8年
汽車	8年
辦公設備	5年
電子設備	3年

資產的剩餘價值及可使用年期乃於各結算日檢討，並於適當情況下作出調整。倘資產賬面值高於其估計可收回金額，則該項資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額(附註3.6)。

出售收益及虧損乃透過比較所得款項與賬面值釐定，並於滙總收益表「其他收益／(虧損)－淨額」內確認。

3.6 非金融資產減值

並無確定可使用年期或尚未可使用的資產無需攤銷，但每年須作減值測試。須作攤銷之資產，於有事件或情況變化顯示賬面值可能無法收回時作減值檢討。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額之部分確認。可收回金額按資產公平值扣除銷售成本與使用價值兩者之較高者計量。於評估減值時，資產將按可分開識別現金流量的最低層次(現金產生單位)組合。除商譽外，已減值的非金融資產於各報告日期就是否可以撥回減值作檢討。

3.7 金融資產

3.7.1 分類

光耀集團將金融資產分為按公平值計入損益的金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融資產。分類視乎收購金融資產的目的而定。管理層於初步確認金融資產時釐定其分類，並於各報告日期重新評估所劃分的類別。

(a) 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產指持作交易的金融資產。倘金融資產主要為短期內出售而購入，則分類為此類別。衍生工具除指定作對沖外，亦分類為持作交易。此類別中的資產，若其結算時間預期在12個月以內，則分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

(b) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款但無活躍市場報價的非衍生金融資產。該等項目計入流動資產，惟到期日超過自報告期末起計12個月則分類為非流動資產。光耀集團的貸款及應收款項包括資產負債表內的「其他應收款項」及「現金及現金等價物」(附註3.10及3.11)。

(c) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為既未指定列入該類別亦無分類至任何其他類別的非衍生工具。該等項目計入非流動資產，除非其投資期限為自報告期末起計12個月或管理層有意於自報告期末起計12個月內將其出售。

3.7.2 確認及計量

正常買賣金融資產於交易日(光耀集團承諾買賣該資產的日期)確認。對於並非按公平值計入損益的所有金融資產，投資初步按公平值加交易成本確認。按公平值計入損益的金融資產初步按公平值計量，而交易成本於滙總收益表列支。倘從投資收取現金流量的權

利已屆滿或已轉讓，且光耀集團已轉移擁有權的絕大部分風險及回報，即取消確認金融資產。可供出售金融資產其後按公平值列賬。貸款及應收款項隨後使用實際利率法按攤銷成本列賬。

「按公平值計入損益的金融資產」類別的公平值變動所產生的收益或虧損乃於其產生期間的收益表內列入「其他收益／(虧損) — 淨額」。按公平值計入損益的金融資產所產生的股息收入，在光耀集團收取股息之權利獲確立的情況下，於收益表內確認為其他收入的一部分。

分類為可供出售的貨幣性及非貨幣性證券的公平值變動於其他全面收入確認。

分類為可供出售的證券出售或出現減值時，於權益確認的累計公平值調整計入合併收益表，作為「其他收益／(虧損) — 淨額」的一部分。

採用實際利率法計算的可供出售證券的利息於滙總收益表確認為其他收入的一部分。可供出售權益工具的股息，在光耀集團收取股息之權利獲確立時，於滙總收益表確認為其他收入的一部分。

3.8 金融資產減值

(a) 按攤銷成本列賬的資產

光耀集團於各報告期末評估是否存在一項或一組金融資產減值的客觀憑證。僅當存在客觀憑證表明初步確認資產後發生一宗或多宗事件導致減值(「損失事項」)，而該宗(或該等)損失事項對一項或一組金融資產的估計未來現金流量產生影響且該影響可以可靠估計時，該項或該組金融資產方作出減值及產生減值虧損。

減值憑證可能包括以下指標：債務人或一組債務人陷入嚴重財政困難、逾期償還或拖欠利息或本金、可能破產或進行其他財務重組、可觀察資料顯示估計未來現金流量有相當減幅(例如欠款變動或與違約相關的經濟狀況)。

就貸款及應收款項類別而言，虧損金額按資產賬面值與金融資產之估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信用虧損)按原實際利率貼現的現值之間的差額計量。資產賬面值相應削減，而虧損金額則於合併收益表確認。倘貸款或持有至到期投資的利率為浮動，則計量減值虧損所用的貼現率為根據合約釐定的現行實際利率。在實際運作上，光耀集團可能採用可觀察的市價基於工具的公平值計量減值。

倘於後續期間減值虧損的數額減少，而該項減少與確認減值後發生的事件(例如債務人的信用評級改善)有客觀關係，則撥回之前確認的減值虧損於滙總收益表確認。

(b) 分類為可供出售的資產

光耀集團於各報告期末評估是否有客觀憑證顯示一項或一組金融資產已出現減值。對於債券，光耀集團採用上文(a)所述標準。就分類為可供出售的權益投資而言，證券公平值大幅或長期跌至低於其成本，亦為資產減值的憑證。若可供出售金融資產存在任何該憑證，累計虧損(按購買成本與當時公平值的差額減該金融資產之前於損益確認的任何減值虧損計算)自權益中剔除並於滙總收益表確認。於滙總收益表確認的權益工具減值虧損不會透過滙總收益表撥回。倘於後續期間，分類為可供出售的債務工具公平值增加，而該項增加與在損益中確認減值虧損後發生的事件有客觀關係，則減值虧損透過滙總收益表撥回。

3.9 存貨

(a) 發展中物業

發展中物業按成本與可變現淨值的較低者列賬。可變現淨值乃經參考日常業務過程中所出售物業的估計出售所得款項扣除完成發展的成本及估計銷售開支後釐定。

物業發展成本包括發展期內產生的土地使用權、建築成本、借款成本及專業費用。竣工後，一切物業發展成本轉入持作出售的已竣工物業。

(b) 持作出售的已竣工物業

持作出售的已竣工物業為於結算日仍未出售的物業，按成本與可變現淨值的較低者列賬。成本包含未出售物業應佔的發展成本。可變現淨值乃經參考日常業務過程中所出售物業的出售所得款項扣除適用的可變銷售開支後釐定，或按管理層基於現行市況作出的估計釐定。

3.10 其他應收款項

倘其他應收款項預期可於一年或以內(或若更長則於業務的正常經營週期內)收回，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

其他應收款項初步按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

3.11 現金及現金等價物

於滙總現金流量表中，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款及原定到期日為三個月或以內的其他短期高流動性投資。

3.12 合併股本

由於財務資料以合併基準編製，合併財務資料內的合併股本指母公司於光耀的淨權益。

3.13 貿易應付款項

貿易應付款項為於日常業務過程中向供應商購買貨品或服務而應支付的債務。倘款項於一年或以內(或若更長則於業務的正常經營週期內)到期，則應付賬款分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

貿易應付款項初步按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

3.14 借款及借款成本

借款初步按公平值扣除所產生的交易成本確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額採用實際利率法於借款期間在收益表內確認。

借款分類為流動負債，除非光耀集團有權無條件將債務結算日期遞延至結算日後至少十二個月。

直接歸屬於收購、建設或生產合資格資產(即需要經過相當長時間方可達到預定用途或銷售狀態的資產)的一般及特定借款成本，計入該等資產的成本內，直至該等資產基本達到預定用途或銷售狀態。就特定借款而言，在其用作合資格資產的支出前作為臨時投資所賺取的投資收入應自合資格資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本於其產生期間於損益確認。

3.15 即期及遞延所得稅

年度稅項開支包括即期及遞延所得稅。稅項乃於收益表內確認，惟與在其他全面收入或直接於權益確認的項目有關的稅項除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

3.15.1 即期所得稅

即期所得稅支出根據光耀的附屬公司經營及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法規受詮釋規限的情況定期評估報稅表的狀況，並於適當情況下根據預期須向稅務機關繳納的稅款設定撥備。

3.15.2 遞延所得稅

對於資產及負債的稅基與其在合併財務報表的賬面值之間的暫時性差額，使用負債法確認遞延所得稅。然而，倘遞延稅項負債來自對商譽的初步確認，則不予確認，而倘遞延所得稅來自在交易（業務合併除外）中對資產或負債的初步確認，且進行有關交易時並無影響會計或應課稅利潤或虧損，則不予列賬。遞延所得稅乃按結算日前已頒佈或實質上已頒佈，並預期將於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時應用的稅率（及稅法）釐定。

遞延所得稅資產僅於可能有可供動用暫時性差額的未來應課稅利潤的情況下確認。

遞延所得稅負債乃就於附屬公司的投資所產生的應課稅暫時性差額計提撥備，惟倘光耀集團可控制暫時性差額的撥回時間，且暫時性差額不大可能於可見將來撥回則除外。光耀集團一般無法控制聯營公司暫時性差額的撥回。僅當有協議授予光耀集團控制暫時性差額撥回之能力時方不予確認。

遞延所得稅資產乃就於附屬公司的投資所產生的可扣減暫時性差額確認，惟僅限於暫時性差額有可能於未來撥回，且有可供動用暫時性差額的充足應課稅利潤的情況。

3.15.3 抵銷

倘有可依法強制執行的權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產及負債與同一稅務機關對一個或多個不同應課稅實體徵收的所得稅有關，而有關實體有意按淨額基準結算結餘，則遞延所得稅資產與負債將予互相抵銷。

3.16 僱員福利

(a) 僱員休假福利

僱員享有的年假於確立後確認。光耀集團就僱員因截至結算日所提供的服務而享有年假的預計責任作出撥備。僱員享有的病假及產假直至休假時方予確認。

(b) 花紅福利

花紅款項的預期成本乃於因僱員所提供服務產生現時的推定責任及該責任能夠可靠估計時確認為負債。

(c) 退休福利

根據中國規則及法規，光耀集團的中國僱員參加中國有關省市政府組織的多項界定供款退休計劃，據此，光耀集團及中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來已退休中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，光耀集團毋須承擔其僱員的其他退休金付款及其他退休後福利責任。該等計劃的資產與光耀集團其他資產分開持有，並由中國政府獨立管理的基金保管。

光耀集團對界定供款退休計劃的供款於產生時列支。

3.17 撥備

倘光耀集團現時因過往事件而須承擔法定或推定責任，且履行該責任可能須動用資源，且責任金額能可靠估計，則確認撥備。未來經營虧損毋須確認撥備。

倘存在多項類似責任，在考慮整體責任的類別後釐定履行該等責任是否需要動用資源。即使同一類別的任何一項責任可能須動用資源的可能性較低，亦須確認撥備。

撥備採用反映當時市場對資金時間值及有關責任特定風險之評估的稅前比率，按照履行有關責任預期所需支出的現值計量。隨着時間消逝而增加的撥備確認為利息開支。

3.18 收入確認

收入包括在光耀集團日常業務過程中就銷售貨品及服務而已收或應收代價的公平值。收入乃經扣除退貨、折扣及撇除光耀集團內部銷售後列示。

光耀集團於收入金額能可靠計量、有未來經濟利益可能流入實體及光耀集團的下述各項業務達致特定標準時確認收入。光耀集團根據過往業績、交易類型及各項安排的特點作出估計。

(a) 銷售物業

銷售物業的收入於物業的風險及回報已轉移至買家時，即相關物業已完成施工並已根據銷售協議交付予買家且相關應收款項的可收回性能合理保證時確認。就收入確認日期前出售的物業收取的按金及分期付款計入流動負債，並於資產負債表內單獨列為預收客戶款項。

(b) 利息收入

利息收入採用實際利率法確認。倘貸款及應收款項出現減值，則光耀集團將其賬面值減至其可收回金額（即按工具的原實際利率貼現的估計未來現金流量），並繼續沖抵貼現作為利息收入。

4. 金融風險管理

4.1 金融風險因素

光耀集團的業務承受多種金融風險：市場風險（包括外匯風險、現金流量利率風險及公平值利率風險）、信貸風險及流動資金風險。光耀集團的整體風險管理程序集中於金融市場的不可預測性，並力求盡量減低對光耀集團財務表現的潛在不利影響。董事局審閱及批准管理各項該等風險的政策，詳情概述如下。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

光耀集團客戶的營運及大多數均位於中國，其絕大部分資產／負債及交易以人民幣計值及結算。由於以外幣結算的商業交易並不重大，光耀董事認為，光耀集團所面臨的外匯風險敞口並不重大。

(ii) 現金流量及公平值利率風險

光耀集團並無重大計息資產，故其收入及經營現金流量幾乎不受市場利率變動影響。

光耀集團的利率風險來自按現行市場利率計息的長期借款。該風險部分被所持按現行市場利率計息的銀行現金所抵銷。於有關期間內，光耀集團按現行市場利率計息的借款以人民幣計值。

光耀集團現時並無利用任何衍生合約對沖其利率風險敞口。然而，管理層將考慮於需要時對沖重大利率風險。

光耀董事認為，由於絕大部分利息開支已予以資本化，故利率波動對集團於有關期間的除稅後利潤並無重大影響。

(b) 信貸風險

信貸風險產生自現金及現金等價物、其他應收款項。現金及現金等價物、其他應收款項的賬面值代表光耀集團金融資產所面臨的最高信貸風險敞口。

為管理有關風險，光耀集團已制訂政策，確保向具備相當財務實力及信貸記錄的買家作出銷售，同時規定了適當的首付款比例。存款存放於擁有適當信貸評級的銀行。光耀集團亦已制訂監控程序，確保就收回逾期債務採取跟進措施。此外，光耀集團定期審閱及評估各個別貿易應收款項的可收回金額，確保就不可收回金額計提足夠的減值虧損。由於風險分散至多名交易對手及客戶，光耀集團並無重大信貸集中風險。

(c) 流動資金風險

光耀集團對現金流量作出預測，並監控其流動資金需求的滾動預測，確保有足夠資金應付營運需求，同時隨時維持水平充足的未提取已承諾借款融資，以確保不會違反其任何借款融資的借款限額或契諾(如適用)。該預測會考慮光耀集團的債務融資計劃、契諾遵守情況，以及是否符合內部資產負債表比率目標。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，光耀集團擁有現金及現金等價物人民幣333,000元、人民幣1,332,000元及人民幣2,256,000元(附註10)，其他應收款項人民幣1,000元、人民幣5,000元及人民幣54,000元(附註9)，預計可方便地為管理流動資金風險帶來現金流入。

下表根據結算日至合約到期日的剩餘期間，將光耀集團的非衍生金融負債分為相關

到期組別。表內披露的金額為合約未貼現現金流量。

	一年以下 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一一年十二月三十一日				
借款	1,040,661	—	—	1,040,661
貿易及其他應付款項	785,165	—	—	785,165
	<u>1,825,826</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,825,826</u>
於二零一二年十二月三十一日				
借款	148,305	189,113	—	337,418
貿易及其他應付款項	1,693,940	—	—	1,693,940
	<u>1,842,245</u>	<u>189,113</u>	<u>—</u>	<u>2,031,358</u>
於二零一三年十二月三十一日				
借款	1,457,616	55,210	—	1,512,826
貿易及其他應付款項	730,779	—	—	730,779
	<u>2,188,395</u>	<u>55,210</u>	<u>—</u>	<u>2,243,605</u>

4.2 資本風險管理

光耀集團的資本管理目標為保障其能夠按持續經營基準繼續營運，以為股東及其他權益相關者帶來回報及利益，並維持最佳資本架構，以削減資本成本。

為維持或調整資本架構，光耀集團會調整派付予股東的股息金額、發行新股或出售資產以減少債務。

光耀集團按照行業慣例，根據資產負債率監察資本，該比率按淨債務除以資本總額計算。淨債務的計算方法為借款總額(包括滙總資產負債表所示的即期及非即期借款)減現金及現金等價物。資本總額的計算方法為滙總資產負債表所示的「權益」加淨債務。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日的資產負債率如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
借款總額(附註11)	969,500	303,808	1,449,242
減：現金及現金等價物(附註10)	(333)	(1,332)	(2,256)
淨債務	969,167	302,476	1,446,986
總權益	16,592	13,076	1,923
資本總額	<u>985,759</u>	<u>315,552</u>	<u>1,448,909</u>
資產負債率	<u>98%</u>	<u>96%</u>	<u>100%</u>

光耀於各結算日的資產負債率均高於95%，令光耀集團按持續經營基準繼續營運的能力存疑。光耀董事已考慮光耀集團可獲得的財務資源(主要包括經營活動產生的現金)，編製現金流量預測。此外，於二零一三年十二月三十一日後，來自一間同系附屬公司的借款人民幣1,170,434,000元已以長期委託貸款取代(附註22)。按此基準，貴公司董事相信，光耀集團將有足夠的財務資源應付其自二零一三年十二月三十一日起未來十二個月的營運。

5. 關鍵會計估計及判斷

光耀集團持續按過往經驗及其他因素作出估計及判斷，包括對日後事項作出在相關情況下相信屬合理的預計。

光耀集團就未來作出估計及假設。顧名思義，有關會計估計實際上將甚少與實際結果相符。極有可能導致下個財政年度的資產及負債賬面值作出重大調整的估計及假設討論如下。

(a) 所得稅及土地增值稅(「土地增值稅」)

光耀集團主要於中國從事物業發展，故其主要繳納各種中國稅項。釐定所得稅撥備時需要作出重大判斷。在日常業務過程中，許多交易與計算的最終稅務釐定並不確定。光耀基於對是否需要繳納額外稅項作出的估計，就預期稅務審核事宜確認負債。倘該等事宜的最終稅務結果與最初入賬金額有所不同，該等差異將影響稅務釐定期內的所得稅及遞延所得稅撥備。

中國各個城市的不同稅務機關對土地增值稅的執行與結算方法各異。土地增值稅根據土地增值額，按照介乎30%至60%的累進稅率徵收，而土地增值額由物業銷售所得款項減去可抵扣開支得出，可抵扣開支包括土地使用權、借款成本、營業稅、物業發展及其他相關開支。該等稅項於物業所有權發生轉移時產生。

土地增值與相關稅負程度的確定，需要作出重大判斷。光耀集團基於管理層根據對稅收法規的理解作出的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果或會與最初入賬金額有所不同，該等差異將影響與當地稅務機關確定有關稅項期間的合併收益表。

(b) 遞延所得稅

在管理層認為很可能在未來產生可供動用暫時性差額或稅項虧損的應課稅利潤的情況下，方確認與若干暫時性差額及稅項虧損有關的遞延所得稅資產。暫時性差額的實際使用結果可能會有不同。

(c) 估計物業總建築成本

光耀集團在確認各項銷售成本後估計物業建築成本。該等估計由管理層製備的詳細預算資料予以核證，並於工程進展期間作出定期評估。倘若該等估計與實際釐定的成本不符，則該等差異將影響已確認銷售成本的準確性。

(d) 估計資產減值

光耀集團至少每年按附註3.6所述的會計政策測試資產是否出現任何減值。倘任何時候發生事件或情況變化可能導致資產賬面值超過其可回收金額，亦會對資產進行減值檢討。資產或現金產生單位的可回收金額乃按現金產生單位的公平值減銷售成本與使用價值的較高者釐定。有關計算需利用假設及估計。

6 附屬公司詳情

於本報告日期，光耀於附屬公司的直接及間接權益如下(所有均為非上市公司)：

名稱	成立/註冊成立地點及日期 及法人類別	截至二零一一年、二零一二年及二零一三年止年度法定		所持實際權益		主要業務
		核數師	註冊及繳足資本 人民幣千元	— 直接持有 (%)		
(1) 德富發展有限公司	香港/二零零八年一月 二十三日/有限公司	立信會計師事務所	—	100%	投資控股	
(2) 青島遠佳置業有限公司	中國/二零一零年四月七日 /有限公司	普華永道中天會計師事務所	666,670	97%	物業發展	

由於本附註內上述中國公司並無註冊或可用的英文名稱，故其於英文版的英文名稱為管理層所提供的中文譯名。

7. 按類別劃分的金融工具

	貸款及 應收款項 人民幣千元
資產	
於二零一一年十二月三十一日	
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)	1
現金及現金等價物(附註10)	<u>333</u>
	<u>334</u>
於二零一二年十二月三十一日	
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)	5
現金及現金等價物(附註10)	<u>1,332</u>
	<u>1,337</u>
於二零一三年十二月三十一日	
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)	54
現金及現金等價物(附註10)	<u>2,256</u>
	<u>2,310</u>

	按攤銷成本 列賬之金融負債 人民幣千元
負債	
於二零一一年十二月三十一日	
借款(附註11)	969,500
貿易及其他應付款項(不包括應付稅項)	<u>785,165</u>
	<u><u>1,754,665</u></u>
於二零一二年十二月三十一日	
借款(附註11)	303,808
貿易及其他應付款項(不包括應付稅項)	<u>1,693,940</u>
	<u><u>1,997,748</u></u>
於二零一三年十二月三十一日	
借款(附註11)	1,449,242
貿易及其他應付款項(不包括應付稅項)	<u>730,779</u>
	<u><u>2,180,021</u></u>

8. 發展中物業

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
年初	1,621,048	1,769,680	2,008,530
添置	<u>148,632</u>	<u>238,850</u>	<u>170,297</u>
年末	<u><u>1,769,680</u></u>	<u><u>2,008,530</u></u>	<u><u>2,178,827</u></u>
發展中物業包括：			
土地使用權	1,607,322	1,607,322	1,607,322
建築成本及資本化開支	57,118	258,268	401,796
資本化利息	<u>105,240</u>	<u>142,940</u>	<u>169,709</u>
	<u><u>1,769,680</u></u>	<u><u>2,008,530</u></u>	<u><u>2,178,827</u></u>

土地使用權分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於中國持有：			
租期超過50年	1,228,959	1,228,959	1,228,959
租期於50年內	<u>378,363</u>	<u>378,363</u>	<u>378,363</u>
	<u><u>1,607,322</u></u>	<u><u>1,607,322</u></u>	<u><u>1,607,322</u></u>

發展中物業全部位於中國。

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，約人民幣1,607,322,000元的發展中物業中已質押為光耀集團借款的抵押品(附註11)。

9. 其他應收款項

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，其他應收款項的賬面值與其公平值相若。

於報告日期，信貸風險的最高風險敞口為上述每類應收款項的公平值。光耀集團其他應收款項的賬面值主要以人民幣計值。

10. 現金及現金等價物

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
銀行及手頭現金	333	1,332	2,256
以下列貨幣計值：			
— 人民幣	333	1,332	2,256

光耀集團的現金及現金等價物分別存放於中國及香港的銀行。將該等存放於中國境內以人民幣計值的結餘兌換為外幣須遵守中國政府頒佈的外匯管制規則及法規。

11 借款

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非即期			
銀行借款(a)	—	178,808	53,808
非即期借款總額	—	178,808	53,808
即期			
長期銀行借款的即期部分(a)	—	125,000	225,000
其他短期借款(b)	969,500	—	1,170,434
即期借款總額	969,500	125,000	1,395,434
借款總額	969,500	303,808	1,449,242

(a) 於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，銀行借款分別人民幣303,808,000元及人民幣278,808,000元由發展中物業作抵押，按每年8%利率計息，須不遲於二零一五年六月全數償還(附註8)。

(b) 結餘代表來自同系附屬公司遠洋地產的委託貸款，該委託貸款為無抵押，按每年介乎3.5%至10%的利率計息及須於一年內全數償還。於二零一三年十二月三十一日後，該等借款由於一年後到期的長期委託貸款取代(附註22)。

(c) 光耀集團借款總額於各結算日的到期情況載列如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	銀行及其他借款 人民幣千元	銀行及其他借款 人民幣千元	銀行及其他借款 人民幣千元
借款總額			
— 一年內	969,500	125,000	1,395,434
— 一至兩年	—	178,808	53,808
	<u>969,500</u>	<u>303,808</u>	<u>1,449,242</u>

	銀行借款		
	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
須於五年內全數償還	<u>—</u>	<u>303,808</u>	<u>278,808</u>

	其他借款		
	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
須於五年內全數償還	<u>969,500</u>	<u>—</u>	<u>1,170,434</u>

(d) 光耀集團所有借款均以人民幣計值。

(e) 於各結算日的加權平均實際利率載列如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行借款	<u>—</u>	<u>8%</u>	<u>8%</u>
其他借款	<u>10.03%</u>	<u>7.32%</u>	<u>3.5%</u>

(f) 光耀集團借款的利率變動風險及合約重訂利率日期的風險如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
六個月內	969,500	—	1,170,434
六至十二個月	—	303,808	278,808
	<u>969,500</u>	<u>303,808</u>	<u>1,449,242</u>

(g) 於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，由於貼現率與市場比率相若，借款的賬面值與其公平值相若。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，公平值乃分別按基於7.72%、8%及8%的借款利率計算的貼現率貼現的現金流量釐定，屬於公平值層級第二級。

12. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
貿易應付款項	5,381	68,953	71,206
應付一間同系附屬公司款項(a)	776,732	1,612,730	646,833
應付供應商按金	510	10,120	10,602
其他應付款項	2,542	2,137	2,138
	<u>785,165</u>	<u>1,693,940</u>	<u>730,779</u>

貿易應付款項及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

(a) 應付一間同系附屬公司款項屬無抵押、免息及須按要求償還。

(b) 貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
六個月內	<u>5,381</u>	<u>68,953</u>	<u>71,206</u>

13. 利息及其他收入

利息及其他收入即有關期間銀行現金的利息收入。

14. 其他收益／(虧損) — 淨額

其他收益／(虧損)主要指匯兌收益／(虧損)。

15. 按性質劃分的開支

按性質劃分的開支(包括銷售成本、銷售及推廣開支以及行政開支)載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
僱員福利開支(附註16)	810	370	930
廣告及推廣	835	275	10,061
其他	178	285	185
	<u>1,823</u>	<u>930</u>	<u>11,176</u>

16. 僱員福利開支

光耀集團僱員福利開支(包括董事酬金)載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
薪金、工資及花紅	4,537	2,086	4,842
其他津貼及福利	727	823	1,171
	<u>5,264</u>	<u>2,909</u>	<u>6,013</u>
減：於發展中物業資本化的金額	<u>(4,454)</u>	<u>(2,539)</u>	<u>(5,083)</u>
	<u>810</u>	<u>370</u>	<u>930</u>

光耀集團僱員參與由中國有關省市政府經營的多項退休福利計劃，據此，光耀集團須按截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度僱員薪金的10%至20%(視乎所適用的當地規例而定)的比率每月供款。

貴公司兩名董事沈培英先生及李振宇先生亦為光耀董事。於有關期間內，彼等並未從光耀集團收取任何薪酬。

17. 財務費用

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
利息開支：			
— 銀行借款	—	7,961	24,276
— 其他借款	101,993	29,739	2,493
減：資本化利息	(101,993)	(37,700)	(26,769)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，利息資本化率分別為10.03%、7.51%及6.85%。

18. 所得稅開支

大多數集團實體須繳納中國企業所得稅，而截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度的稅項已根據各相關集團實體的應課稅收入按法定所得稅率25%計提撥備。其他集團實體主要繳納香港利得稅。

光耀集團除稅前利潤／(虧損)的稅項與按光耀集團所在國已頒佈稅率計算的理論數額之差額如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
除所得稅前虧損	(513)	(3,516)	(11,153)
按稅率25%計算的稅項	(128)	(879)	(2,788)
毋須課稅收入	(324)	—	—
不可扣稅開支	—	657	2
未確認的稅項虧損	452	222	2,786
所得稅開支	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

19. 經營活動所得／(所用)現金

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
年度虧損	(513)	(3,516)	(11,153)
營運資金變動 (不包括收購及綜合賬目時產生的匯兌差額的影響)：			
— 發展中物業	(46,503)	(200,864)	(143,378)
— 貿易及其他應收款項	58,008	(4)	(49)
— 貿易及其他應付款項	81,049	908,775	(963,161)
經營活動所得／(所用)現金	<u>92,041</u>	<u>704,391</u>	<u>(1,117,741)</u>

20. 資本承擔

於結算日已訂約但尚未產生的資本開支如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
發展中物業	<u>11,752</u>	<u>243,640</u>	<u>182,475</u>

21. 關連方交易

除於附註11及附註12所披露者外，以下為光耀集團與其關連方截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度在日常業務過程中訂立的重大關連方結餘及交易的概要：

(a) 來自一名關連方的貸款

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
一間同系附屬公司：			
於一月一日	959,500	969,500	—
年度授出貸款	1,203,730	1,225,000	1,170,434
年度還款	(1,193,730)	(2,194,500)	—
已收利息	101,993	29,739	2,493
已付利息	(101,993)	(29,739)	(2,493)
於十二月三十一日 (附註11(b))	<u>969,500</u>	<u>—</u>	<u>1,170,434</u>

(b) 應付一名關連方款項

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
一間同系附屬公司：			
於一月一日	644,202	776,732	1,612,730
年度預支款項	134,581	2,288,334	193,655
年度還款	<u>(2,051)</u>	<u>(1,452,336)</u>	<u>(1,159,552)</u>
於十二月三十一日 (附註 12)	<u>776,732</u>	<u>1,612,730</u>	<u>646,833</u>

22 結算日後事項

於二零一四年九月，光耀集團與一間同系附屬公司訂立新委託貸款融資協議，據此，為數人民幣1,170,434,000元的其他借款以長期委託貸款所取代，有關貸款須於五年內償還、無抵押及按每年3.5%利率計息。

III. 期後財務報表

光耀或其任何附屬公司並未就二零一三年十二月三十一日後至本報告日止的任何期間編製經審計財務報表。除本報告所披露外，光耀或其任何附屬公司並未在二零一三年十二月三十一日後的任何期間宣派或支付股利。

此致

盛洋投資(控股)有限公司
列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零一四年十二月十三日

光耀集團有限公司的管理層討論與分析

下文載列光耀集團有限公司及其附屬公司(「集團」)截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度的管理層討論與分析。

業務回顧

光耀集團有限公司持有德富發展有限公司的100%股本權益，而德富發展有限公司則直接持有一家附屬公司青島遠佳置業有限公司(「青島遠佳」)的97%股本權益。青島遠佳主要在中國青島從事物業開發，並營運物業發展項目遠洋公館(青島)。該項目位於山東省青島市市南區燕兒島路23號。該項目計劃發展成設有零售、住宅、服務公寓及停車場的綜合用途物業，並預期於二零一五年竣工。

(1) 截至二零一三年十二月三十一日止年度

業績及營運回顧

收入

於截至二零一三年十二月三十一日止年度並無錄得收入(二零一二年：無)，主要因為年內並無交付集團項目遠洋公館(青島)。

銷售及行銷開支

銷售及行銷開支(主要指廣告及行銷費用)由二零一二年約人民幣800,000元上升至二零一三年約人民幣11,200,000元，主要因為宣傳遠洋公館(青島)的支出增加，以上述項目預期將於二零一五年初開始預售。集團錄得少量行政開支，主要指辦公室費用。

稅項

由於集團於二零一三年並無應課稅利潤，因此集團並無所得稅開支(二零一二年：零)。

年度虧損

考慮到上述財政表現指標後，集團於二零一三年錄得虧損約人民幣11,200,000元(二零一二年：約人民幣3,500,000元)。由於集團在年內並無產生收入，虧損增加主要因為二零一三年經營虧損增加所致。

流動資金及資金來源

於二零一三年十二月三十一日，集團總借貸以人民幣為單位，約為人民幣1,449,200,000元(於二零一二年十二月三十一日：約人民幣303,800,000元)，其中約4%(於二零一二年十二月三十一日：59%)及96%(於二零一二年十二月三十一日：41%)分別將於一年後及一年內到期。於二零一三年，銀行借貸按加權平均實際利率約8%(於二零一二年十二月三十一日：約8%)計息。

於二零一三年十二月三十一日，集團持有現金及現金等值約人民幣2,300,000元(於二零一二年十二月三十一日：約人民幣1,300,000元)。現金及現金等值全為人民幣。

資產負債率

於二零一三年十二月三十一日，集團資產負債率約為100%(於二零一二年十二月三十一日：96%)。淨負債按總借貸減現金及現金等值計算。總資本按總權益加淨負債計算。

抵押及擔保

於二零一三年十二月三十一日，發展中物業約人民幣1,607,000,000元(於二零一二年十二月三十一日：約人民幣1,607,000,000元)已予抵押，作為集團就物業開發作出借貸的抵押品。

於二零一三年十二月三十一日，光耀集團有限公司及德富發展有限公司就給予遠洋地產控股有限公司的銀行借貸已予抵押。該項抵押預期於二零一四年十二月三十一日前獲解除。

或然負債

於二零一三年十二月三十一日，集團並無任何或然負債。

資本承擔

集團就購買土地及物業發展訂立若干協議。於二零一三年十二月三十一日，集團已訂約但尚未產生的資本開支約為人民幣182,500,000元(於二零一二年十二月三十一日：約人民幣243,600,000元)。

匯率風險

集團的營運及大部分客戶均位於中國，其大多數資產或負債及交易均以人民幣為單位及交割。由於以外幣交割的商業交易並不重大，所面對的匯率風險微不足道。

利率風險

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，集團的利率風險來自以通行市場利率計息的借貸。有關風險部分以按通行市場利率計息的銀行現金抵銷。於二零一三年，集團按通行市場利率計息的借貸以人民幣為單位。

信貸風險

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，集團的信貸風險主要來自現金及現金等值及其他應收款項。集團持續監察及評估該等信貸風險，以期控制有關風險。

員工及薪酬政策

集團僱員按資質及經驗、工作性質及表現，根據符合市場環境的薪酬水平取酬。按照中國規則及法規，集團駐於中國的僱員參與中國相關省市政府所設立的多項界定供款退休計劃，據此，集團及駐於中國的僱員須按月向有關計劃供款，金額按僱員薪金的若干百分比計算。

於二零一三年十二月三十一日，集團僱員數目是23名(於二零一二年十二月三十一日：17名)。

(2) 截至二零一二年十二月三十一日止年度

業績及營運回顧

收入

於截至二零一二年十二月三十一日止年度並無錄得收入(二零一一年：無)，是因為年內並無交付集團項目遠洋公館(青島)。

銷售及行銷開支

銷售及行銷開支(主要指廣告及行銷費用)由二零一一年約人民幣1,800,000元減少至二零一二年約人民幣800,000元，主要因為年內僱員花紅及行銷開支減少所致。集團錄得少量行政開支，主要指辦公室費用。

稅項

由於集團於二零一二年並無應課稅利潤，因此集團並無所得稅開支(二零一一年：零)。

年度虧損

考慮到上述財政表現指標後，集團於二零一二年錄得虧損約人民幣3,500,000元(二零一一年：約人民幣500,000元)。由於集團在年內並無產生收入，虧損增加主要因為二零一二年經營虧損增加所致。

流動資金及資金來源

於二零一二年十二月三十一日，集團總借貸以人民幣為單位，約為人民幣303,800,000元(於二零一一年十二月三十一日：約人民幣969,500,000元)，其中約59%(於二零一一年十二月三十一日：0%)及41%(於二零一一年十二月三十一日：100%)分別將於一年後及一年內到期。於二零一二年，銀行借貸按加權平均實際利率約8%計息。

於二零一二年十二月三十一日，集團持有現金及現金等值約人民幣1,300,000元(截至二零一一年十二月三十一日：約人民幣300,000元)。現金及現金等值全為人民幣。

資產負債率

於二零一二年十二月三十一日，集團資產負債率約為96%(於二零一一年十二月三十一日：約98%)。淨負債按總借貸減現金及現金等值計算。總資本按總權益加淨負債計算。

抵押及擔保

於二零一二年十二月三十一日，發展中物業約人民幣1,607,000,000元已予抵押，作為集團就物業開發作出借貸的抵押品。

或然負債

於二零一二年十二月三十一日，集團並無任何或然負債。

資本承擔

集團就購買土地及物業發展訂立若干協議。於二零一二年十二月三十一日，集團已訂約但尚未產生的資本開支約為人民幣243,600,000元(於二零一一年十二月三十一日：約人民幣11,800,000元)。

匯率風險

集團的營運及大部分客戶均位於中國，其大多數資產或負債及交易均以人民幣為單位及交割。由於以外幣交割的商業交易並不重大，所面對的匯率風險微不足道。

利率風險

於二零一二年，集團的利率風險來自以通行市場利率計息的借貸。有關風險部分以按通行市場利率計息的銀行現金抵銷。集團按通行市場利率計息的借貸以人民幣為單位。

信貸風險

於二零一二年，集團的信貸風險主要來自現金及現金等值及其他應收款項。集團持續監察及評估該等信貸風險，以期控制有關風險。

員工及薪酬政策

集團僱員按資質及經驗、工作性質及表現，根據符合市場環境的薪酬水平取酬。按照中國規則及法規，集團駐於中國的僱員參與中國相關省市政府所設立的多項界定供款退休計劃，據此，集團及駐於中國的僱員須按月向有關計劃供款，金額按僱員薪金的若干百分比計算。

於二零一二年十二月三十一日，集團僱員數目是17名(於二零一一年十二月三十一日：21名)。

(3) 截至二零一一年十二月三十一日止年度

業績及營運回顧

收入

於二零一一年並無錄得收入，是因為年內並無交付集團項目遠洋公館(青島)。

銷售及行銷開支

銷售及行銷開支約為人民幣1,800,000元，主要指廣告及行銷費用。集團錄得少量行政開支，主要指辦公室費用。

稅項

由於集團於二零一一年並無應課稅利潤，因此集團並無所得稅開支。

年度虧損

考慮到上述財政表現指標後，由於在年內並無產生收入之際確認經營虧損，故集團於二零一一年錄得虧損約人民幣500,000元。

流動資金及資金來源

於二零一一年十二月三十一日，集團總借貸以人民幣為單位，約為人民幣969,500,000元，其中100%將於一年內到期。

於二零一一年十二月三十一日，集團持有現金及現金等值約人民幣300,000元。現金及現金等值全為人民幣。

資產負債率

於二零一一年十二月三十一日，集團資產負債率約為98%。淨負債按總借貸減現金及現金等值計算。總資本按總權益加淨負債計算。

抵押及擔保

於二零一一年十二月三十一日，集團並無任何抵押及擔保。

或然負債

於二零一一年十二月三十一日，集團並無任何或然負債。

資本承擔

集團就購買土地及物業發展訂立若干協議。於二零一一年十二月三十一日，集團已訂約但尚未產生的資本開支約為人民幣11,800,000元。

匯率風險

集團的營運及大部分客戶均位於中國，其大多數資產或負債及交易均以人民幣為單位及交割。由於以外幣交割的商業交易並不重大，所面對的匯率風險微不足道。

利率風險

於二零一一年，集團的利率風險來自以通行市場利率計息的借貸。有關風險部分以按通行市場利率計息的銀行現金抵銷。集團按通行市場利率計息的借貸以人民幣為單位。

信貸風險

於二零一一年，集團的信貸風險主要來自現金及現金等值及其他應收款項。集團持續監察及評估該等信貸風險，以期控制有關風險。

員工及薪酬政策

集團僱員按資質及經驗、工作性質及表現，根據符合市場環境的薪酬水平取酬。按照中國規則及法規，集團駐於中國的僱員參與中國相關省市政府所設立的多項界定供款退休計劃，據此，集團及駐於中國的僱員須按月向有關計劃供款，金額按僱員薪金的若干百分比計算。

於二零一一年十二月三十一日，集團僱員數目是21名。

目標集團

目標集團於二零一四年九月三十日的未經審核財務摘要

以下為本公司董事所編製的未經審核財務摘要，以供載入本通函內作說明用途。目標集團的未經審核綜合財務狀況表、綜合收益表及綜合全面收益表的編製，已猶如目標集團的重組，包括 i) 蔚都有限公司會計師報告附註1(b) (第II-36及37頁)所披露的重組；及 ii) 蔚都有限公司收購光耀集團有限公司及盛偉控股有限公司全部股權均已於二零一四年九月三十日完成。

I. 財務資料

以下為本公司董事所編製目標集團於二零一四年九月三十日的未經審核綜合財務資料。

綜合財務狀況表

	於二零一三年十二月三十一日				於二零一四年 九月三十日	
	蔚都 人民幣千元 (經審核)	光耀 人民幣千元 (經審核)	盛偉 人民幣千元 (經審核)	匯總調整 人民幣千元 (未經審核) (附註1)	匯總 人民幣千元 (未經審核)	匯總 人民幣千元 (未經審核)
資產						
非流動資產						
物業、廠房及設備	11,755	807	501	—	13,063	12,534
貿易及其他應收款項	5,247	—	—	—	5,247	2,361
遞延所得稅資產	119,670	—	11,741	—	131,411	128,243
	<u>136,672</u>	<u>807</u>	<u>12,242</u>	<u>—</u>	<u>149,721</u>	<u>143,138</u>
流動資產						
土地使用權預付款	—	—	118,745	—	118,745	100,489
發展中物業	17,845,171	2,178,827	873,362	(485)	20,896,875	19,979,385
存貨(按成本計)	4,221	—	—	—	4,221	8,786
應收客戶合約工程款項	536,972	—	—	—	536,972	634,421
持作出售的已竣工物業	2,129,109	—	47,421	—	2,176,530	2,050,405
貿易及其他應收款項	3,443,275	54	124,825	(485)	3,567,669	4,057,988
受限制銀行存款	493,270	—	103,556	—	596,826	1,016,907
現金及現金等價物	1,328,957	2,256	204,201	—	1,535,414	149,703
	<u>25,780,975</u>	<u>2,181,137</u>	<u>1,472,110</u>	<u>(970)</u>	<u>29,433,252</u>	<u>27,998,084</u>
資產總額	<u>25,917,647</u>	<u>2,181,944</u>	<u>1,484,352</u>	<u>(970)</u>	<u>29,582,973</u>	<u>28,141,222</u>

附註1：匯總調整指遠洋裝飾為剔除有關目標集團其他附屬公司提供裝修服務之集團內公司間交易。

附註2：現金及現金等價物減少，主要因為目標集團開發物業項目之營運開支所致。

	於二零一三年十二月三十一日				於二零一四年九月三十日	
	蔚都 人民幣千元 (經審核)	光耀 人民幣千元 (經審核)	盛偉 人民幣千元 (經審核)	匯總調整 人民幣千元 (未經審核) (附註1)	匯總 人民幣千元 (未經審核)	匯總 人民幣千元 (未經審核)
權益						
合併資本(附註3)	678,132	—	—	—	678,132	83,911
保留盈利(附註4)	399,887	(17,540)	7,212	(485)	389,074	124,097
	1,078,019	(17,540)	7,212	(485)	1,067,206	208,008
非控股權益	316,209	19,463	141,953	—	477,625	411,083
總權益	<u>1,394,228</u>	<u>1,923</u>	<u>149,165</u>	<u>(485)</u>	<u>1,544,831</u>	<u>619,091</u>
負債						
非流動負債						
借款	1,825,850	53,808	200,000	—	2,079,658	11,557,859
	1,825,850	53,808	200,000	—	2,079,658	11,557,859
流動負債						
借款	8,822,779	1,395,434	113,000	—	10,331,213	1,246,000
貿易及其他應付款項	6,215,314	730,779	571,888	(485)	7,517,496	7,081,932
預收客戶款項	7,478,332	—	430,678	—	7,909,010	7,477,807
應付所得稅	181,144	—	19,621	—	200,765	158,533
	22,697,569	2,126,213	1,135,187	(485)	25,958,484	15,964,272
負債總額	<u>24,523,419</u>	<u>2,180,021</u>	<u>1,335,187</u>	<u>(485)</u>	<u>28,038,142</u>	<u>27,522,131</u>
權益及負債總額	<u>25,917,647</u>	<u>2,181,944</u>	<u>1,484,352</u>	<u>(970)</u>	<u>29,582,973</u>	<u>28,141,222</u>
流動資產淨額	<u>3,083,406</u>	<u>54,924</u>	<u>336,923</u>	<u>(485)</u>	<u>3,474,768</u>	<u>12,033,812</u>
資產總額減流動負債	<u>3,220,078</u>	<u>55,731</u>	<u>349,165</u>	<u>(485)</u>	<u>3,624,489</u>	<u>12,176,950</u>

附註3：合併資本由二零一三年十二月三十一日人民幣678,000,000元減少至二零一四年九月三十日人民幣84,000,000元，主要因為蔚都有限公司截至二零一三年十二月三十一日止年度採納合併會計法的影響。

附註4：保留盈利由二零一三年十二月三十一日人民幣389,000,000元減少至二零一四年九月三十日人民幣124,000,000元，主要因為 i) 蔚都有限公司截至二零一三年十二月三十一日止年度採納合併會計法的影響；及 ii) 目標集團於截至二零一四年九月三十日止九個月產生虧損約人民幣144,000,000元。

綜合收益表

	截至九月三十日止九個月	
	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
收入	2,448,827	4,466,721
銷售成本	<u>(2,142,770)</u>	<u>(4,446,798)</u>
毛利	<u>306,057</u>	<u>19,923</u>
利息及其他收入	18,148	35,888
其他收益／(虧損) — 淨額	937	(351)
銷售及推廣開支	(111,137)	(92,638)
行政開支	<u>(37,894)</u>	<u>(48,851)</u>
經營利潤／(虧損)	<u>176,111</u>	<u>(86,029)</u>
財務費用	<u>(21,632)</u>	<u>(65,084)</u>
除所得稅前利潤／(虧損)	<u>154,479</u>	<u>(151,113)</u>
所得稅開支	<u>(61,600)</u>	<u>(3,283)</u>
期間利潤／(虧損)	<u><u>92,879</u></u>	<u><u>(154,396)</u></u>
以下人士應佔：		
目標公司擁有人	73,175	(143,829)
非控股權益	<u>19,704</u>	<u>(10,567)</u>
	<u><u>92,879</u></u>	<u><u>(154,396)</u></u>

綜合全面收益表

	截至九月三十日止九個月	
	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
期間利潤／(虧損)	<u>92,879</u>	<u>(154,396)</u>
期間其他全面收入	<u>—</u>	<u>—</u>
期間全面總收入／(支出)	<u><u>92,879</u></u>	<u><u>(154,396)</u></u>
以下人士應佔全面總收入／(支出)：		
— 目標公司擁有人	73,175	(143,829)
— 非控股權益	<u>19,704</u>	<u>(10,567)</u>
	<u><u>92,879</u></u>	<u><u>(154,396)</u></u>

目標集團的管理層討論及分析

下文載列目標集團截至二零一四年九月三十日止九個月的管理層討論及分析。目標集團的未經審核綜合財務狀況表、綜合收益表及綜合全面收益表的編製，已猶如目標集團的重組已於二零一四年九月三十日完成，詳情如下：

目標重組：

目標重組包括蔚都有限公司會計師報告附註1(b) (第II-36及37頁)所披露的重組，以及蔚都有限公司收購光耀集團有限公司及盛偉控股有限公司全部股權。

業務回顧

目標集團通過目標公司、光耀集團有限公司及盛偉控股有限公司，間接持有主要為房地產項目提供裝修及裝飾業務的公司遠洋裝飾，以及九個位於環渤海區、長三角及中華人民共和國(「中國」)其他地區的物業發展項目，包括遠洋香奈河畔(鎮江)、遠洋·海世紀(秦皇島)、遠洋·大河宸章(杭州)、遠洋·香奈印象(上海)、遠洋·博堡及遠洋鴻郡(上海)、遠洋假日養生莊園(大連)、遠洋時代城(大連)、遠洋城(撫順)及遠洋公館(青島)。項目詳情如下。

由目標公司持有

1. 遠洋時代城(大連)

大連宏澤主要在中國大連從事物業發展，並營運物業發展項目遠洋時代城(大連)。該項目位於大連的大連經濟技術開發區大學城區域。該項目已經發展成住宅及商業物業。

2. 遠洋假日養生莊園(大連)

大連鑫融主要在中國大連從事物業發展，並營運物業發展項目遠洋假日養生莊園(大連)。該項目鄰近大連金石灘葡萄溝西端。該項目計劃發展成住宅物業，並預期於二零一七年竣工。

3. 遠洋·大河宸章(杭州)

杭州遠洋主要在中國杭州從事物業發展，並營運物業發展項目遠洋·大河宸章(杭州)。該項目位於浙江省杭州市拱墅區的拱宸橋西端，毗鄰京杭大運河。該項目計劃發展成住宅物業，並預期於二零一五年竣工。

4. 遠洋·海世紀(秦皇島)

秦皇島海洋、秦皇島遠聯及秦皇島遠豪主要在中國秦皇島從事物業發展，並營運物業發展項目遠洋·海世紀(秦皇島)(包括灣海一號海景公館(秦皇島))。該項目位於河北省秦皇島市海港區。該項目計劃發展成住宅及商業物業。灣海一號海景公館(秦皇島)已於二零一一年竣工，遠洋·海世紀(秦皇島)若干部分亦已於二零一三年至二零一四年期間竣工，該項目其餘部分則預期會分階段發展。

5. 遠洋·香奈印象(上海)

上海遠正主要在中國上海從事物業發展，並營運物業發展項目遠洋·香奈印象(上海)。該項目位於上海市寶山區楊行鎮。該項目計劃發展成住宅物業，並預期於二零一四年至二零一五年期間竣工。

6. 遠洋·博堡(上海)及遠洋鴻郡(上海)

上海遠鑫主要在中國上海從事物業發展，並營運物業發展項目遠洋·博堡(上海)及遠洋鴻郡(上海)。該項目位於上海市寶山區美蘭湖。該項目計劃發展成高端住宅物業及別墅。遠洋·博堡(上海)已於二零一三年竣工，至於遠洋鴻郡(上海)則預期於二零一五年竣工。

7. 遠洋香奈河畔(鎮江)

遠洋鎮江主要在中國鎮江從事物業發展，並營運物業發展項目遠洋香奈河畔(鎮江)。該項目位於江蘇省鎮江市官塘橋路東側及谷陽南側。該項目計劃發展成住宅及商業物業。該項目的在建部分預期於二零一四年底及二零一五年竣工，未開發部分則尚待施工。

8. 遠洋裝飾

遠洋裝飾主要在中國從事裝修及裝飾業務，並憑藉其大規模建設能力、組織及富有經驗的管理層，成為中國多個地區的主要建築裝修企業。

由光耀集團持有

1. 遠洋公館(青島)

青島遠佳主要在中國青島從事物業開發，並營運物業發展項目遠洋公館(青島)。該項目位於山東省青島市市南區燕兒島路23號。該項目計劃發展成設有零售、住宅、服務公寓及停車場的綜合用途物業，並預期於二零一五年竣工。

由盛偉控股持有

2. 遠洋城(撫順)

撫順德創主要在中國撫順從事物業開發，並營運物業發展項目遠洋城(撫順)。該項目位於遼寧省撫順市順城區將軍溝。該項目計劃發展成設有零售、住宅、服務公寓及停車場的綜合用途物業，並預期於二零一九年竣工。

財政業績

收入

於截至二零一四年九月三十日止九個月，目標集團錄得的收入約為人民幣4,467,000,000元(截至二零一三年九月三十日止九個月：約人民幣2,449,000,000元)。收入上升，主要因為期內遠洋·香奈印象(上海)及遠洋·大河宸章(杭州)交付的物業單位增加，以及遠洋裝飾擴充業務所致。

銷售成本

於截至二零一四年九月三十日止九個月，銷售成本約為人民幣4,447,000,000元(截至二零一三年九月三十日止九個月：約人民幣2,143,000,000元)。銷售成本上升，主要因為所交付的物業單位位於土地成本高的項目，包括遠洋·香奈印象(上海)及遠洋·大河宸章(杭州)所致。

毛利

於截至二零一四年九月三十日止九個月，目標集團錄得的毛利約為人民幣20,000,000元(截至二零一三年九月三十日止九個月：約人民幣306,000,000元)。毛利下降，主要因為期內施工成本上漲及所交付的物業單位位於土地成本高的項目，包括遠洋·香奈印象(上海)及遠洋·大河宸章(杭州)所致。

銷售及行銷開支

銷售及行銷開支主要指廣告及行銷費用。於截至二零一四年九月三十日止九個月，目標集團錄得的銷售及行銷開支約為人民幣93,000,000元(截至二零一三年九月三十日止九個月：人民幣111,000,000元)。銷售及行銷開支減少，主要因為期內就物業發展項目採取成本監控措施所致。

行政開支

行政開支主要指職員薪金及辦公室費用。於截至二零一四年九月三十日止九個月，目標集團錄得的行政開支約為人民幣49,000,000元(截至二零一三年九月三十日止九個月：人民幣38,000,000元)。行政開支上升，主要因為遠洋裝飾擴充業務，導致僱員數目上升，加上勞動成本上漲所致。

財務成本

財務成本主要指遠洋裝飾所產生的利息開支。於截至二零一四年九月三十日止九個月，目標集團錄得的財務成本約為人民幣65,000,000元(截至二零一三年九月三十日止九個月：人民幣22,000,000元)。財務成本上升，主要因為期內總借款上升所致。

稅項

於截至二零一四年九月三十日止九個月，目標集團錄得稅項約人民幣3,000,000元(截至二零一三年九月三十日止九個月：約人民幣62,000,000元)。稅項減少，主要因為上文詳述期內經營利潤減少所致。

期內虧損／利潤

於截至二零一四年九月三十日止九個月，目標集團錄得虧損約人民幣154,000,000元(截至二零一三年九月三十日止九個月：利潤約人民幣93,000,000元)。利潤減少，主要因為上文詳述期內經營利潤減少所致。

流動資金及資本來源

財務狀況

於二零一四年九月三十日，目標集團總借貸以人民幣為單位，約為人民幣12,804,000,000元，其中90%及10%分別將於一年後及一年內到期。於截至二零一四年九月三十日止九個月，銀行借貸按加權平均實際利率6.12%至7.72%計息。

於二零一四年九月三十日，目標集團持有現金及現金等值約人民幣150,000,000元。現金及現金等值主要包括人民幣及美元。

資產負債率

於二零一四年九月三十日，目標集團資產負債率(按淨負債除以總資本計算)約為95%。淨負債按總借貸減現金及現金等值計算。總資本按總權益加淨負債計算。

抵押及擔保

於二零一四年九月三十日，發展中物業約人民幣6,873,000,000元已予抵押，作為目標集團就物業開發作出借貸的抵押品。

於二零一四年九月三十日，盛偉控股有限公司、德富管理有限公司、光耀集團有限公司及德富發展有限公司就給予遠洋地產控股有限公司的銀行借貸已予抵押。該項抵押預期於二零一四年十二月三十一日前獲解除。

或然負債

於二零一四年九月三十日，目標集團並無任何或然負債。

資本承擔

目標集團就購買土地及物業發展訂立若干協議。於二零一四年九月三十日，目標集團已訂約但尚未產生的資本開支約為人民幣2,441,000,000元。

匯率風險

目標集團的營運及大部分客戶均位於中國，其大多數資產或負債及交易均以人民幣為單位及交割。由於以外幣交割的商業交易並不重大，目標集團所面對的匯率風險微不足道。

利率風險

於截至二零一四年九月三十日止九個月，目標集團的利率風險來自以通行市場利率計息的借貸。有關風險部分以按通行市場利率計息的銀行現金抵銷。於截至二零一四年九月三十日止九個月，目標集團按通行市場利率計息的借貸以人民幣為單位。

信貸風險

於截至二零一四年九月三十日止九個月，目標集團的信貸風險主要來自受限制銀行存款、現金及現金等值、貿易及其他應收款項。目標集團持續監察及評估該等信貸風險，以期控制有關風險。

員工及薪酬政策

目標集團僱員按資質及經驗、工作性質及表現，根據符合市場環境的薪酬水平取酬。按照中國規則及法規，目標集團駐於中國的僱員參與中國相關省市政府所設立的多項界定供款退休計劃，據此，目標集團及駐於中國的僱員須按月向有關計劃供款，金額按僱員薪金的若干百分比計算。於二零一四年九月三十日，目標集團僱員數目是968名。

I. 就說明注資承諾影響的本集團未經審核備考財務資料的緒言

根據(i)本集團的合營公司Sino Prosperity Real Estate Limited(「最終普通合夥人」)與本公司的附屬公司機明有限公司(「機明」)及China Corporate Assets Holdings Limited(「CCAHL」)於二零一四年十一月十七日訂立的日期為二零一一年九月五日的Sino Prosperity Real Estate (GP), L.P.(「普通合夥人」)的豁免有限責任合夥的經修訂及重列協議的第二份修訂協議(「第二份普通合夥人修訂協議」)；及(ii)誠如本公司於二零一四年十一月十七日刊發的公佈所述，機明、Sino Prosperity Real Estate Fund L.P.(「基金」)及普通合夥人就增加注資承諾於二零一四年十一月十七日訂立的認購協議(「認購協議」)，本集團分別同意增加其於普通合夥人及基金的注資承諾3,950,000美元及250,000,000美元(「注資承諾」)。

就說明注資承諾影響的本集團未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)包括(a)本集團於二零一四年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表；(b)截至二零一三年

十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合收益表；及(c)截至二零一三年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合現金流量表，乃根據上市規則第4.29條編製，旨在說明注資承諾對本集團的財務狀況(猶如增加注資承諾已於二零一四年六月三十日進行)及本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的業績及現金流量的財務影響(猶如增加注資承諾已於二零一三年一月一日進行)。

未經審核備考財務資料乃按(i)本集團於二零一四年六月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至二零一四年六月三十日止六個月的已刊發中期報告)；(ii)本集團截至二零一三年十二月三十一日止財政年度的經審核綜合收益表及截至二零一三年十二月三十一日止財政年度的經審核綜合現金流量表(摘錄自本集團截至二零一三年十二月三十一日止財政年度的已刊發年報)編製，並作出於隨附的附註內概述與增加注資承諾直接相關及有事實根據的備考調整。

隨附未經審核備考資料乃由本公司董事根據若干假設、估計、不確定因素及其他現有資料而編製，僅供說明。因此，由於其假設性質使然，未經審核備考財務資料未必能真實反映於注資承諾完成後本集團的真實財務狀況、收益表或現金流量。此外，未經審核備考財務資料無意預測本集團的未來財務狀況、收益表或現金流量。

未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載的本集團過往財務資料及其他地方所載的財務資料一併閱讀。

(a) 本集團未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於 二零一四年 六月三十日 的未經審核 綜合財務 狀況表 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	本集團於 二零一四年 六月三十日 的未經審核 備考綜合財務 狀況表 千港元
非流動資產			
投資物業	424,581		424,581
物業、機器及設備	4,299		4,299
合營公司權益	4,166	1,969,974	1,974,140
可供出售投資	873,139		873,139
	1,306,185		3,276,159
流動資產			
按金、預付款項及其他應收款項	31,490		31,490
應收直接控股公司賬款	2,910		2,910
應收合營公司賬款	1,423		1,423
持作買賣的金融工具	53,474		53,474
其他投資	15,480		15,480
短期銀行存款	137,241	(137,241)	—
銀行結餘及現金	503,158	(1,832,733)	(1,329,575)
	745,176		(1,224,798)
流動負債			
其他應付賬款及應計費用	20,715		20,715
應付稅項	219		219
應付同系附屬公司賬款	27,062		27,062
貸款	45		45
	48,041		48,041
淨流動資產/(負債)	<u>697,135</u>		<u>(1,272,839)</u>
總資產減流動負債	<u>2,003,320</u>		<u>2,003,320</u>
資本及儲備			
股本	176,003		176,003
儲備	332,345		332,345
總權益	508,348		508,348
非流動負債			
貸款	<u>1,494,972</u>		<u>1,494,972</u>
總權益及非流動負債	<u>2,003,320</u>		<u>2,003,320</u>

(b) 本集團未經審核備考收益表

	本集團 截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度的 經審核 綜合收益表 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	本集團 未經審核 備考綜合 收益表 千港元
出售持作買賣金融工具的銷售所得款項	1,276,435		1,276,435
營業額	186,676		186,676
黃金存貨的變動	(159,363)		(159,363)
其他收入	2,057		2,057
員工成本	(13,475)		(13,475)
購股權費用	(13,942)		(13,942)
折舊	(409)		(409)
其他費用	(14,238)		(14,238)
持作買賣的金融工具公平值變動產生的收益	8,895		8,895
投資物業公平值變動產生的收益	334		334
出售附屬公司收益			
— 不包括匯兌儲備	33,963		33,963
— 出售附屬公司時匯兌儲備重新分類	11,704		11,704
	45,667		45,667
應佔合營公司業績	26,714		26,714
財務費用	(25,048)		(25,048)
除所得稅前利潤	43,868		43,868
所得稅	(4,715)		(4,715)
本年度利潤	39,153		39,153
本年度利潤分屬於：			
本公司股東	39,153		39,153
每股分屬於本公司股東的利潤			
— 基本(港仙)	8.79		8.79
— 攤薄(港仙)	8.75		8.75

(c) 本集團未經審核備考綜合現金流量表

	本集團 截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度的 經審核 綜合現金 流量表 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	本集團 未經審核 備考綜合現金 流量表 千港元
經營活動現金流量			
除所得稅前收益	43,868		43,868
調整：			
折舊	409		409
持作買賣金融工具公平值變動產生的收益	(8,895)		(8,895)
購股權費用	13,942		13,942
應佔合營公司業績	(26,714)		(26,714)
投資物業公平值變動產生的收益	(334)		(334)
財務費用	25,048		25,048
銀行存款利息收入	(2,021)		(2,021)
出售附屬公司收益			
— 不包括匯兌儲備	(33,963)		(33,963)
— 出售附屬公司時匯兌儲備重新分類	(11,704)		(11,704)
	<u>(364)</u>		<u>(364)</u>
於營運資金變動前的經營現金流量	(364)		(364)
按金及預付款項增加	(3,523)		(3,523)
持作買賣金融工具減少	10,046		10,046
其他投資減少	52,783		52,783
其他應付賬款及應計費用增加	6,980		6,980
	<u>65,922</u>		<u>65,922</u>
經營所得現金	65,922		65,922
繳付海外利得稅	(1,105)		(1,105)
	<u>64,817</u>		<u>64,817</u>
經營活動現金收入淨額	64,817		64,817

	本集團 截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度的 經審核 綜合現金 流量表 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	本集團 未經審核 備考綜合現金 流量表 千港元
投資活動現金流量			
收購投資物業的已付代價	(65,566)		(65,566)
購入物業、機器及設備	(4,118)		(4,118)
合營公司還款	678		678
同系附屬公司預付款項	(869)		(869)
收購可供出售投資	(851,006)		(851,006)
合營公司退還資本	2,746		2,746
合營公司分派	27,573		27,573
投資合營公司	—	(1,969,974)	(1,969,974)
出售附屬公司所得款項	172,487		172,487
已收利息	2,021		2,021
投資活動現金使用淨額	(716,054)		(2,686,028)
融資活動現金流量			
新增貸款	1,000,000		1,000,000
退還貸款	(12,719)		(12,719)
退還融資租賃承擔的款項	(20)		(20)
已付利息	(20,050)		(20,050)
融資活動現金收入淨額	967,211		967,211
現金及現金等值增加/(減少)淨額	315,974		(1,654,000)
年初現金及現金等值	399,244		399,244
匯率變動影響	125		125
年終現金及現金等值	715,343		(1,254,631)
現金及現金等值結餘分析			
銀行短期存款	424,693	(424,693)	—
銀行結餘及現金	290,650	(1,545,281)	(1,254,631)
	715,343		(1,254,631)

(d) 本集團未經審核備考財務資料附註

1. 本集團於二零一四年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表未經調整，乃摘錄自本集團截至二零一四年六月三十日止六個月的已刊發中期報告，而本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的經審核綜合收益表及經審核綜合現金流量表未經調整，乃摘錄自本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的已刊發年報。
2. 該等調整指本集團增加於普通合夥人及基金的注資承諾(猶如注資承諾已於二零一三年一月一日或二零一四年六月三十日作出)如下：

千港元

向普通合夥人的注資承諾(附註(a))	30,641
向基金的注資承諾(附註(b))	<u>1,939,333</u>
	<u><u>1,969,974</u></u>

- (a) 根據第二份普通合夥人修訂協議，本集團同意增加其注資承諾3,950,000美元(相等於約31,000,000港元)，以認購普通合夥人的有限責任合夥人權益。
- (b) 根據認購協議，本集團同意增加其注資承諾250,000,000美元(相等於約1,939,000,000港元)，以認購基金的有限責任合夥人權益。
- (c) 本公司擬以其內部資源或借貸或向盛美管理有限公司(本公司最終母公司遠洋地產控股有限公司的間接全資附屬公司)發行13億股可換股優先股(「可換股優先股」)籌集的所得款項撥付注資承諾。認購價為每股可換股優先股3.0港元，而盛美管理有限公司須以現金支付。可換股優先股的總認購金額為3,900,000,000港元。發行可換股優先股的估計所得款項淨額(扣除就此附帶的估計開支後)約為3,899,000,000港元。發行可換股優先股須待本公司獨立股東於二零一四年十二月二十三日舉行的股東特別大會上批准後，方可作實。有關可換股優先股的詳情已分別載於本公司與遠洋地產控股有限公司及本公司於二零一四年十月二十六日、二零一四年十一月二十四日及二零一四年十一月二十七日刊發的聯合公告、公告及通函。

倘本公司利用可換股優先股的所得款項淨額3,899,000,000港元撥付注資承諾，披露於本集團在二零一四年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表及本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合現金流量表的現金及現金等值將分別增加3,899,000,000港元至約2,569,425,000港元及2,644,369,000港元。此外，披露於本集團在二零一四年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表的淨流動資產、總資產減流動負債及總權益將分別增加3,899,000,000港元至約2,626,161,000港元、5,902,320,000港元及4,407,348,000港元。

以下為獨立申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司就本附錄所載就說明注資承諾影響的本集團未經審核備考財務資料出具的報告全文，僅為載入本通函而編製。本附錄中並無明確界定的詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

敬啟者：

致盛洋投資(控股)有限公司董事局
香港
金鐘道89號
力寶中心一座
39樓3902室

吾等已完成受聘於盛洋投資(控股)有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)進行的查證工作，以就僅供說明用途而編製的 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司於二零一四年十二月十三日所刊發的通函(「通函」)第III-3至III-7頁所載於二零一四年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零一三年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合收益表及截至二零一三年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合現金流量表，以及有關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料所採用基準的適用準則於通函第III-1至III-2頁闡述。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明分別增加 貴集團於Sino Prosperity Real Estate Fund L.P. (「基金」)及Sino Prosperity Real Estate (GP), L.P. (「普通合夥人」)(該兩間公司均為 貴集團的合營公司Sino Prosperity Real Estate Limited (「最終普通合夥人」)的全資附屬公司)的注資承諾250,000,000美元及3,950,000美元(統稱「注資承諾」)，對 貴集團於二零一四年六月三十日的財務狀況及 貴集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的收益

表及現金流量的影響，猶如注資承諾已分別於二零一四年六月三十日及二零一三年一月一日進行。作為此過程的一部份，有關 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴集團於二零一四年八月一日刊發的截至二零一四年六月三十日止六個月的未經審核中期財務報表，而有關 貴集團收益表及現金流量表的資料則由董事摘錄自 貴集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，且經已於二零一四年二月二十八日就有關資料刊發審核報告。

董事於備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段的規定並參照香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈的會計指引第7號編製供載入投資通函內的備考財務資料（「會計指引第7號」），編製未經審核備考財務資料。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向 閣下報告吾等的意見。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而由吾等於過往發出的任何報告，除於刊發報告當日對該等報告的發出對象所承擔的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會所頒佈的香港查證準則第3420號受聘查證以就招股章程所載備考財務資料的編製作報告進行查證工作。該準則規定申報會計師須遵守職業道德規範，並規劃及實程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段的規定並參照香港會計師公會所頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理保證。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用的任何過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受聘進行查證的過程中，亦無就於編製未經審核備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

通函所載的未經審核備考財務資料，僅旨在說明一項重大事件或交易對 貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或該交易於所選定的較早日期經已發生或進行，以供說明用途。因此，吾等概不就注資承諾於二零一四年六月三十日或二零一三年一月一日的實際結果會否如所呈列者一致提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告的合理受聘查證，涉及進行程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則，有否提供合理基準，以呈列直接歸因於該事件或該交易的重大影響，以及就下列各項提供充分而適當的憑證：

- 相關未經審核備考調整是否對該等準則造成恰當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料適當地應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮申報會計師對 貴集團性質的理解、與編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易，以及其他相關受聘情況。

此委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得的憑證充分及恰當，可為吾等的意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就未經審核備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露的調整均屬恰當。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

周德陞

執業證書編號 P04659

謹啟

香港，二零一四年十二月十三日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對基金將收購的物業權益價值的意見編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。本附錄中並無明確界定的詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。



戴德梁行
香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

關於：物業組合估值

估值指示、目的及日期 吾等遵照盛洋投資(控股)有限公司(「貴公司」)及 Sino Prosperity Real Estate Fund L.P. 的指示對本函件所載遠洋地產控股有限公司(「遠洋地產」)及其附屬公司(以下統稱為「遠洋地產集團」)擁有權益的中華人民共和國(「中國」)物業進行估值，吾等確認，吾等已視察物業、作出相關查詢並取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零一四年九月三十日(「估值日期」)的價值發表的意見。

估值基準 吾等對各項物業的估值指其市值，而根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(2012年版本)，市值乃定義為「物業經適當推銷後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎而不受脅迫的情況下於估值日期達成公平交易以交換資產或負債的估計金額」。

估值假設

吾等的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素)引致的估價升跌。

對物業進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及應用指引第12項，以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(2012年版本)的規定。

除另有指明外，在對中國物業進行估值時，吾等已假設按象徵式土地使用年費獲批特定年期的物業可轉讓土地使用權，且已悉數繳付任何應付土地出讓金。吾等依賴有關各項物業業權及遠洋地產集團物業權益的資料。吾等對物業進行估值時，已假設遠洋地產集團於各獲批的未屆滿土地使用年期的整段期間，擁有各項物業的合法業權，並可不受干預地自由使用、佔用或指讓物業的權利。

吾等的估值並無就物業所附帶的任何押記、按揭或債項，或進行銷售時可能產生的任何費用或稅項作出撥備。除另有指明外，吾等假設物業概無附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

吾等主要參考市場上可取得的可資比較銷售證據採用直接比較法。

就遠洋地產集團現時持有的開發中物業而言，吾等以各項物業將根據遠洋地產集團向吾等提供的最新發展計劃開發及竣工的基準進行估值。吾等已假設開發計劃的所有相關政府機構的同意、批准及許可證已取得，且並無繁複條件或延誤。吾等亦已假設，開發項目的設計及建築均遵守當地的規劃規定，並已獲相關機構批准。物業於竣工時的開發價值，指吾等認為的總價值(假設開發項目於估值日期已竣工)。於達致物業於現況下的最終價值時，吾等亦已考慮已支銷建築成本及反映開發項目完成質素而支銷的成本。

鑒於物業性質(大部份為住宅、附屬零售平台單位及停車位)，銷售活動頻繁，因而可以取得銷售證據，因此，估值使用直接比較法，與市場慣例一致。

資料來源

吾等並無獲遠洋地產集團提供物業的任何業權文件。然而，吾等已獲遠洋地產集團提供進行估值的基礎資料。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實是否存在並無出現於呈交予吾等的文件副本上的任何修訂。

於吾等進行估值時，在頗大程度上依賴遠洋地產集團或 貴公司法律顧問奮迅律師事務所所提供有關各項物業業權及遠洋地產集團於中國物業的權益的資料，並接納遠洋地產集團所提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇識別、樓宇落成日期、單位數目、佔用詳情、開發計劃、建築成本、租用詳情、地盤及樓面面積、遠洋地產集團應佔權益及所有其他相關事項的意見。

估值所載的尺寸、量度及面積均按吾等獲提供的資料而定，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑遠洋地產集團向吾等所提供對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。遠洋地產集團亦向吾等表示，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等並無獲提供與中國物業業權有關之任何業權文件，而吾等並無就物業進行調查。吾等並無查閱文件正本以核實有關業權，亦未核實是否存在並無出現於呈交予吾等的資料上的任何修訂。吾等亦無法確定中國物業的業權，因此，吾等依賴遠洋地產集團就遠洋地產集團於物業的權益所提供的意見。

實地視察

助理估值師至經理Delly Chen、Zien Ding、David Zhu、Huiqiu Yin、Kevin Xu、Amy Zhang、Chelsea Liu及Jeffery Wang於二零一四年十月至十一月曾視察物業的外部，並在可行情況下視察其內部。然而，吾等並無進行實地調查以確定地面狀況及設施等的適用性。吾等的估值乃假設此等方面的情況理想，且於建築期間內將不會產生特殊開支或延誤而編製。此外，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦無測試任何設施。吾等的估值乃假設此等方面的情況理想而編製。

除另有指明外，吾等亦無法進行實地測量，以核實物業的地盤及樓面面積，而吾等假設吾等獲提供的文件所示的面積正確無誤。

貨幣

除另有指明外，吾等的估值內所示的所有金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港
金鐘道89號
力寶中心1座39樓3902室
盛洋投資(控股)有限公司

PO Box 309,
Ugland House,
Grand Cayman,
KY1-1104, Cayman Islands
Sino Prosperity Real Estate Fund L.P.
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司

高級董事，估值及顧問服務
陳家輝
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估值師
MSc, MHKIS
謹啟

二零一四年十二月十三日

附註： 陳家輝先生為註冊專業測量師，於中國物業估值方面擁有逾27年經驗。

估值概要

物業	於 二零一四年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣)	遠洋地產集團 應佔權益 (%)	於 二零一四年 九月三十日 遠洋地產集團 應佔現況下的 市值 (人民幣)
第一類 — 遠洋地產集團在中國持有的在建物業			
1. 中國 江蘇省 鎮江市 官塘橋路以東、 谷陽路以南 遠洋香奈河畔(鎮江) 一期及二期的餘下部份	911,000,000	55	501,050,000
2. 中國 河北省 秦皇島 遠洋·海世紀(秦皇島)的 在建部份	4,124,000,000	100	4,124,000,000
3. 中國 浙江省 杭州 拱墅區 遠洋·大河宸章(杭州)二期	1,350,000,000	70	945,000,000
4. 中國 上海寶山區 楊行鎮 楊泰路、 綠龍路、 已規劃的湄浦路 遠洋·香奈印象(上海) 二期及三期	2,590,000,000	100	2,590,000,000

物業	於 二零一四年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣)	遠洋地產集團 應佔權益 (%)	於 二零一四年 九月三十日 遠洋地產集團 應佔現況下的 市值 (人民幣)
5. 中國 上海 寶山區 撫遠路885弄 遠洋鴻郡(上海)	1,650,000,000	100	1,650,000,000
6. 中國 山東省 青島市市南區 燕兒島路23號 遠洋公館(青島)	2,009,000,000	100	2,009,000,000
7. 中國 遼寧省 大連經濟技術開發區 金石IT產業園 遠洋假日養生莊園(大連)三期及四期	437,000,000	100	437,000,000
8. 中國 遼寧省 撫順市 順城區 將軍溝 遠洋城(撫順)一期及二期	1,026,000,000	65	666,900,000
第一類小計：	14,097,000,000		12,922,950,000

物業	於 二零一四年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣)	遠洋地產集團 應佔權益 (%)	於 二零一四年 九月三十日 遠洋地產集團 應佔現況下的 市值 (人民幣)
第二類 — 遠洋地產集團在中國持有的在建物業			
9. 中國 江蘇省 鎮江市 官塘橋路以東、 谷陽路以南 遠洋香奈河畔(鎮江)三期	396,000,000	55	217,800,000
10. 中國 河北省 秦皇島 遠洋·海世紀(秦皇島)的 未開發土地部份	616,000,000	100	616,000,000
11. 中國 遼寧省 撫順市 順城區 將軍溝 遠洋城(撫順)三期及四期	291,000,000	65	189,150,000
第二類小計：	1,303,000,000		1,022,950,000

物業	於 二零一四年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣)	遠洋地產集團 應佔權益 (%)	於 二零一四年 九月三十日 遠洋地產集團 應佔現況下的 市值 (人民幣)
第三類 — 遠洋地產集團在中國持作銷售的物業			
12. 中國 河北省 秦皇島 遠洋·海世紀(秦皇島)的 未出售已竣工部份	32,000,000	100	32,000,000
13. 中國 河北省 秦皇島 灣海1號(秦皇島)的未出售部份	30,000,000	100	30,000,000
14. 中國 浙江省 杭州 拱墅區 遠洋·大河宸章(杭州)的未出售部份	2,960,000,000	70	2,072,000,000
15. 中國 上海 寶山區 楊行鎮 楊泰路、 綠龍路、 已規劃的涇浦路 遠洋·香奈印象(上海) 一期的未出售部份	405,000,000	100	405,000,000

物業	於 二零一四年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣)	遠洋地產集團 應佔權益 (%)	於 二零一四年 九月三十日 遠洋地產集團 應佔現況下的 市值 (人民幣)
16. 中國 上海 寶山區 撫遠路885弄 遠洋·博堡(上海)的未出售部份	1,360,000,000	100	1,360,000,000
17. 中國 遼寧省 大連經濟技術開發區 金石IT產業園 遠洋假日養生莊園(大連) 一期及二期的未出售部份	389,000,000	100	389,000,000
18. 中國 遼寧省 大連 大連開發區 大學城8號路東側 遠洋時代城(大連)的未出售部份	260,000,000	100	260,000,000
第三類小計：	<u>5,436,000,000</u>		<u>4,548,000,000</u>
總計：	<u><u>20,836,000,000</u></u>		<u><u>18,493,900,000</u></u>

估值證書

第一類 — 遠洋地產集團在中國持有的在建物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於 二零一四年 九月三十日 現況下的市值
1. 中國 江蘇省 鎮江市 官塘橋路以東、 谷陽路以南 遠洋香奈河畔(鎮江) 一期及二期的餘下部份	該物業由建於兩塊土地上的綜合發展項目一期及二期的餘下部份組成，總佔地面積約193,569.9平方米。 該物業鄰近鎮江著名旅遊景點南山風景名勝區。該物業以旅遊業為主。 該物業計劃發展成為一個包含零售、寫字樓、別墅、多層住宅及低層住宅以及790個停車位的綜合發展項目。 根據遠洋地產集團提供的資料，該物業的擬建總樓面面積如下：	於估值日期，該物業現正施工，整個發展項目預計將於二零一四年末至二零一五年間分階段竣工。	人民幣911,000,000元 (遠洋地產集團應佔55%權益：人民幣501,050,000元)

用途	擬建 總樓面面積 (平方米)
零售	9,394.43
寫字樓	32,047.06
別墅	1,825.34
多層住宅	173,533.30
低層住宅	62,071.22
停車場	30,300.00
總計：	<u>309,171.35</u>

該物業獲授的土地使用權於二零七九年九月二十九日屆滿，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據鎮江市國土資源局發出的兩份國有土地使用權證，總佔地面積約193,569.90平方米的該物業的土地使用權歸屬於遠洋地產鎮江有限公司，年期於二零七九年九月二十九日屆滿，作住宅用途。有關詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	用途	土地使用權 屆滿日期	發出日期
(2011) 10915	74,694.20	住宅	二零七九年 九月二十九日	二零一一年 十一月二日
(2011) 12105	118,875.70	住宅	二零七九年 九月二十九日	二零一一年 十一月二十八日
總計	<u>193,569.90</u>			

- (2) 鎮江市交通投資建設發展公司(「出讓人」)與遠洋地產鎮江有限公司(「受讓人」)於二零一零年十二月十日訂立的土地出讓合同編號2010-YYZJFHZ 003的詳情概述如下：

(i)	地點	:	鎮江官塘區
(ii)	佔地面積	:	328,319.50平方米
(iii)	用途	:	住宅
(iv)	代價	:	人民幣1,400,000元/畝
(v)	土地使用年期	:	40年作商業用途，70年作住宅用途

- (3) 根據於二零一一年十月二十五日發出的建設用地規劃許可證編號321100201100051，部份該物業的擬定建設用地用途符合城市規劃要求，及遠洋地產鎮江有限公司已獲許可建設總佔地面積合共78,885平方米的項目。
- (4) 根據於二零一二年十一月二十一日發出的建設用地規劃許可證編號321100201200038，部份該物業的擬定建設用地用途符合城市規劃要求，及遠洋地產鎮江有限公司已獲許可建設總佔地面積合共118,900平方米的項目。
- (5) 根據鎮江市規劃局發出的57份建設工程規劃許可證，該物業的擬定建設工程符合城市規劃要求，及獲許可建設規模為411,866.90平方米。有關詳情如下：

許可證編號	總樓面面積 (平方米)	發出日期
321100201100525	1,433.60	二零一三年八月二十九日
321100201100528	1,433.60	二零一三年八月二十九日
321100201100529	1,433.60	二零一三年八月二十九日
321100201100530	1,433.60	二零一三年八月二十九日
321100201100531	1,433.60	二零一三年八月二十九日
321100201100532	4,077.60	二零一三年八月二十九日
321100201100533	4,771.20	二零一三年八月二十九日
321100201100534	2,696.00	二零一三年八月二十九日
321100201100535	4,520.10	二零一三年八月二十九日
321100201100515	5,297.10	二零一三年八月二十九日
321100201100516	5,294.10	二零一三年八月二十九日

許可證編號	總樓面面積 (平方米)	發出日期
321100201100517	4,103.80	二零一三年八月二十九日
321100201100518	4,588.10	二零一三年八月二十九日
321100201100519	5,665.90	二零一三年八月二十九日
321100201100520	5,708.50	二零一三年八月二十九日
321100201100522	8,440.50	二零一三年八月二十九日
321100201100523	8,447.50	二零一三年八月二十九日
321100201100524	8,437.60	二零一三年八月二十九日
321100201100526	1,654.80	二零一三年八月二十九日
321100201100527	26,997.00	二零一三年八月二十九日
321100201300098	9,087.26	二零一三年三月二十九日
321100201300101	2,970.29	二零一三年三月二十九日
321100201300102	2,970.29	二零一三年三月二十九日
321100201300103	2,970.29	二零一三年三月二十九日
321100201300104	2,970.29	二零一三年三月二十九日
321100201300105	2,970.29	二零一三年三月二十九日
321100201300106	10,327.33	二零一三年三月二十九日
321100201300107	3,374.05	二零一三年三月二十九日
321100201300108	3,515.09	二零一三年三月二十九日
321100201300088	3,374.05	二零一三年三月二十九日
321100201300089	8,383.89	二零一三年三月二十九日
321100201300090	4,218.03	二零一三年三月二十九日
321100201300091	3,915.84	二零一三年三月二十九日
321100201300092	2,970.29	二零一三年三月二十九日
321100201300093	2,970.29	二零一三年三月二十九日
321100201300094	9,166.48	二零一三年三月二十九日
321100201300095	4,997.42	二零一三年三月二十九日
321100201300096	1,869.39	二零一三年三月二十九日
321100201300097	3,397.69	二零一三年三月二十九日
321100201300099	3,397.69	二零一三年三月二十九日
321100201200459	3,518.17	二零一二年十二月十二日
321100201200460	3,376.14	二零一二年十二月十二日
321100201200461	9,402.84	二零一二年十二月十二日
321100201200462	3,389.61	二零一二年十二月十二日
321100201200463	3,389.61	二零一二年十二月十二日
321100201200464	3,389.61	二零一二年十二月十二日
321100201200465	10,825.35	二零一二年十二月十二日
321100201200466	5,265.47	二零一二年十二月十二日
321100201200467	21,996.90	二零一二年十二月十二日
321100201200452	22,878.78	二零一二年十二月十二日
321100201200453	25,380.01	二零一二年十二月十二日
321100201200454	12,992.59	二零一二年十二月十二日
321100201200455	29,455.29	二零一二年十二月十二日
321100201200456	2,073.70	二零一二年十二月十二日
321100201200457	20,365.35	二零一二年十二月十二日
321100201200458	11,051.02	二零一二年十二月十二日
321100201300100	25,432.42	二零一三年三月二十九日
總計	411,866.90	

- (6) 根據8份建設工程施工許可證，該物業的擬定建設工程符合建設工程施工條件，及獲許可總樓面面積合共479,647.07平方米。有關詳情如下：

許可證編號	總樓面面積 (平方米)	發出日期	施工期
3211002011121300001A	7,339.20	二零一一年十二月十三日	由二零一一年十一月二十五日至 二零一二年九月十六日
3211002011113000001A	33,201.49	二零一一年十一月三十日	由二零一一年十一月二十五日至 二零一二年九月十六日
3211002011113000002A	48,120.57	二零一一年十一月三十日	由二零一一年十一月二十五日至 二零一二年十月九日
3211002012010600001A	27,882.29	二零一二年一月六日	由二零一一年十一月二十五日至 二零一二年十月九日
3211002012081000001A	59,104.42	二零一二年八月十日	由二零一二年八月一日至 二零一三年十月一日
3211002012122600001A	113,145.72	二零一二年十二月二十六日	由二零一三年一月一日至 二零一四年九月三十日
3211002013030700001A	75,604.72	二零一三年三月七日	由二零一二年十二月一日至 二零一五年六月三十日
3211002013052100001A	115,248.66	二零一三年五月二十一日	由二零一三年五月一日至 二零一五年六月三十日
總計	<u>479,647.07</u>		

- (7) 根據鎮江市國土資源和房屋局發出的27份商品房預售許可證，總樓面面積合共365,308.61平方米的58個單位(包括住宅單位及零售單位)已獲許可進行預售，詳情如下：

許可證編號	發出日期	預售面積 (平方米)	單位編號
20110148	二零一一年十二月十六日	34,838.22	9, 10, 12, 16, 18, 21, 23
20120004	二零一二年二月十日	10,419.47	5, 6, 22
20120017	二零一二年四月二十六日	16,780.70	2, 3, 7, 8, 15, 17
20120029	二零一二年五月二十九日	4,244.24	11
20120061	二零一二年八月十七日	1,438.24	1
20120095	二零一二年十一月二十三日	6,919.33	20
20120098	二零一二年十二月四日	1,656.15	28
20120105	二零一二年十二月二十一日	2,176.79	31
20120110	二零一二年十二月二十七日	19,304.43	25, 26
20130024	二零一三年四月十二日	7,640.33	27
20130029	二零一三年四月十九日	4,152.85	32
20130118	二零一三年十一月二十二日	24,406.73	29, 30
20120111	二零一二年十一月二十七日	85,202.39	36, 37, 38, 39
20130015	二零一三年三月二十二日	5,853.36	30, 31
20130019	二零一三年三月二十九日	2,926.68	29
20130023	二零一三年四月十二日	5,925.60	26, 27
20130040	二零一三年五月二十三日	21,949.92	35
20130050	二零一三年六月十九日	5,534.64	7, 23
20130054	二零一三年六月二十九日	10,856.34	32
20130063	二零一三年七月二十六日	20,616.02	11, 22, 28, 33
20130064	二零一三年八月二日	2,597.88	18
20130081	二零一三年九月十八日	6,824.09	5, 6, 21
20130093	二零一三年十月十八日	5,641.56	10, 17
20130101	二零一三年十月二十五日	9,202.56	19
20130128	二零一三年十二月十六日	8,400.69	12
20140015	二零一四年二月二十八日	20,359.22	2, 3, 9, 15, 16, 20
20140040	二零一四年六月四日	19,440.18	1, 8
總計		<u>365,308.61</u>	

- (8) 根據鎮江市國土資源和房屋局發出的22份建設工程竣工驗收註冊簿，總樓面面積合共112,366.94平方米經檢查後已驗收，有關詳情如下：

許可證編號	發出日期	總樓面面積 (平方米)	單位編號
13-189#	二零一三年八月三十日	1,467.84	1#
13-190#	二零一三年八月三十日	1,467.84	2#
13-191#	二零一三年八月三十日	1,467.84	3#
13-192#	二零一三年八月三十日	1,467.84	5#
13-193#	二零一三年八月三十日	1,467.84	6#
13-194#	二零一三年八月三十日	4,139.06	7#
13-195#	二零一三年八月三十日	4,722.91	8#
13-196#	二零一三年八月三十日	2,745.94	9#
13-197#	二零一三年八月三十日	4,496.85	10#
13-198#	二零一三年八月三十日	5,430.50	11#
13-199#	二零一三年八月三十日	5,430.50	12#
13-200#	二零一三年八月三十日	4,161.20	15#
13-201#	二零一三年八月三十日	4,566.77	16#
13-202#	二零一三年八月三十日	5,717.82	17#
13-203#	二零一三年八月三十日	5,717.82	18#
13-204#	二零一三年八月三十日	8,555.68	21#
13-205#	二零一三年八月三十日	8,545.39	22#
13-206#	二零一三年八月三十日	8,550.57	23#
13-207#	二零一三年八月三十日	1,658.73	28#
14-156#	二零一四年六月二十五日	8,440.00	20#
14-160#	二零一四年六月三十日	11,074.00	26#
14-161#	二零一四年六月三十日	11,074.00	25#
總計		112,366.94	

- (9) 根據遠洋地產集團提供的資料，該物業總樓面面積合共約217,866平方米的部份已按總代價人民幣1,249,142,712元預售。吾等已於估值中計入有關部份，並已計及有關金額。
- (10) 於二零一四年九月三十日竣工時，該物業的開發價值約為人民幣1,703,000,000元。
- (11) 根據遠洋地產集團所提供的資料，於二零一四年九月三十日已支付的建築成本約為人民幣679,000,000元。估計總建築成本約為人民幣1,217,000,000元。吾等於估值過程中，已考慮該等成本。
- (12) 根據遠洋地產集團，遠洋地產集團持有該物業的55%應佔權益。
- (13) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業出具法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 遠洋地產鎮江有限公司已取得該物業的土地使用權且為該物業的合法土地使用者。就已出讓土地的土地使用權的土地出讓金已悉數繳付，並已取得國有土地使用權證。根據其國有土地使用權證，遠洋地產鎮江有限公司有權於土地使用年內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；

- (ii) 上述遠洋地產鎮江有限公司在建中的項目已獲相關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。遠洋地產鎮江有限公司有權根據相關許可證開發該項目；
 - (iii) 遠洋地產鎮江有限公司有權根據預售許可證於預售規限內預售該在建物業；
 - (iv) 部份該物業受限於以興業銀行鎮江分行為受益人的按揭，代價為人民幣500,000,000元；及
 - (v) 經遠洋地產鎮江有限公司確認，除上述按揭外，上述土地使用權及在建項目不受任何止贖、按揭或其他權利限制。
- (14) 根據遠洋地產集團提供的資料，業權及主要批文的授出情況如下：

國有土地使用權證	有
土地出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
預售許可證	有(部份)
建設工程竣工驗收合格證	有(部份)

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於 二零一四年 九月三十日 現況下的市值
2. 中國 河北省 秦皇島 遠洋·海世紀(秦皇島)的 在建部份	<p>該物業由經擴大重建項目的部份組成，現正分階段開發。</p> <p>該物業鄰近海邊，毗鄰奧林匹克體育中心，環境怡人。該物業距離有待發展為商業地區的海港區中心5公里。</p>	<p>於估值日期，該物業現正施工，預計將於二零一四年至二零一六年間分階段竣工。</p>	<p>人民幣4,124,000,000元 (遠洋地產集團應佔 100%權益： 人民幣4,124,000,000元)</p>

該物業計劃發展為一個包含住宅、零售、服務式公寓及停車位的混合用途發展項目。

根據遠洋地產集團提供的資料，該物業的擬建總樓面面積如下：

用途	擬建總樓面面積 (平方米)
住宅	645,177.24
零售	25,774.11
服務式公寓	69,454.72
地庫	25,502.68
停車場	42,063.77
總計：	<u>807,972.52</u>

該物業獲授作商業及金融用途的土地使用權於二零五二年十一月十四日屆滿，而獲授作住宅用途的土地使用權於二零八二年十一月十四日屆滿。

附註：

- (1) 根據5份國有土地使用權證，重建項目總佔地面積232,153.51平方米的部份的土地使用權歸屬於秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司。有關詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	用途	屆滿日期
2012158	95,413.52	住宅／零售	零售：二零五二年十一月十四日 住宅：二零八二年十一月十四日
2012147	33,009.61	住宅／零售	零售：二零五二年十一月十四日 住宅：二零八二年十一月十四日
2012148	9,603.58	住宅／零售	零售：二零五二年十一月十四日 住宅：二零八二年十一月十四日
2013001	69,442.41	住宅／零售	零售：二零五二年十一月十四日 住宅：二零八二年十一月十四日
2013153	24,684.39	住宅	獲分配國有土地
總計	232,153.51		

- (2) 秦皇島市國土資源管理局(「授出人」)與秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司(「承授人」)於二零一二年十一月十四日訂立的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權出讓合同補充合同的重點概述如下：

(i)	地點	:	海港區文壇路西側西白塔嶺村重建項目地塊編號5-1
(ii)	佔地面積	:	95,413.52平方米
(iii)	用途	:	商業及住宅
(iv)	土地出讓金	:	人民幣552,070,534元
(v)	土地使用年期	:	40年作商業用途，70年作住宅用途
(vi)	獲許可總樓面面積	:	< 236,283平方米
(vii)	樓宇契諾	:	於二零一六年十一月十四日前竣工

(i)	地點	:	海港區文壇路西側西白塔嶺村重建項目地塊編號4-1
(ii)	佔地面積	:	57,694平方米(包括33,009.61平方米獲授土地)
(iii)	用途	:	商業及住宅
(iv)	土地出讓金	:	人民幣190,996,339元
(v)	土地使用年期	:	40年作商業用途，70年作住宅用途
(vi)	獲許可總樓面面積	:	< 82,524平方米
(vii)	樓宇契諾	:	於二零一六年十一月十四日前竣工

(i)	地點	:	海港區文壇路西側及河北大街北側西白塔嶺村 重建項目地塊編號4-5
(ii)	佔地面積	:	9,603.58平方米
(iii)	用途	:	商業及住宅
(iv)	土地出讓金	:	人民幣55,567,110元
(v)	土地使用年期	:	40年作商業用途，70年作住宅用途
(vi)	獲許可總樓面面積	:	< 24,008平方米
(vii)	樓宇契諾	:	於二零一六年十一月十四日前竣工

- (i) 地點 : 海港區文壇路西側西白塔嶺村重建項目地塊編號3-3
- (ii) 佔地面積 : 69,442.41平方米
- (iii) 用途 : 商業及住宅
- (iv) 土地出讓金 : 人民幣401,799,539元
- (v) 土地使用年期 : 40年作商業用途, 70年作住宅用途
- (vi) 獲許可總樓面面積 : <173,606平方米
- (vii) 樓宇契諾 : 於二零一六年十一月十四日前竣工
- (3) 根據於二零零九年七月三日發出的建設用地規劃許可證編號130302200902021, 部份重建項目的擬定建設用地用途符合城市規劃要求, 及秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司已獲許可建設總佔地面積合共621,435.97平方米的項目。
- (4) 根據三份建設工程施工許可證, 該物業總樓面面積合共842,147平方米的建設工程符合建設工程施工條件, 及已獲批准。有關詳情如下:

許可證編號	發出日期	樓宇	總樓面面積 (平方米)
130302201103063	二零一一年九月八日	建於西海港區舊城重建項目5號地塊上的第一期	391,915
130302201103076	二零一一年九月三十日	西海港區舊城重建項目4-1號地塊	302,363
130302201303020	二零一三年五月九日	建於西海港區舊城重建項目3-3號地塊上的第一期	147,869
總計:			842,147

- (5) 根據秦皇島建設局發出的5份建設工程施工許可證, 部份重建項目已獲許可建設總樓面面積合共626,698.13平方米的多幢樓宇。有關詳情如下:

許可證編號	發出日期	樓宇	總樓面面積 (平方米)
130301S11109-02-01	二零一一年九月三十日	建於西海港區舊城重建項目4-1號地塊上的第一期(3、5及8-12號樓, 以及北及南座的停車場)	198,167.97
130301S11109-03-01	二零一一年九月三十日	建於西海港區舊城重建項目4-1號地塊上的第一期(1、6及8-11號樓)	104,194.47
130301S11108-02-01	二零一一年九月十五日	建於西海港區舊城重建項目5號地塊上的第一期	194,286.20

許可證編號	發出日期	樓宇	總樓面面積 (平方米)
130301S13054-02-01	二零一三年七月四日	建於西海港區舊城重建項目3-3號地塊上的第一期(38-40號樓及D-3號停車場)	92,220.85
130301S13054-03-01	二零一三年七月四日	建於西海港區舊城重建項目3-3號地塊上的第一期(43及46號樓)	37,828.64
總計			626,698.13

(6) 根據10份預售許可證，重建項目面積545,775.51平方米的部份已獲許可進行預售，有關詳情如下：

許可證編號	地塊	發出日期	總樓面面積 (平方米)
201378	3-3號地塊上的第一期(38號樓)	二零一三年九月二十四日	23,436.16
201366	3-3號地塊上的第一期(46號樓)	二零一三年八月二十九日	17,459.72
201359	3-3號地塊上的第一期(39-40號樓)	二零一三年八月十五日	45,415.32
2011072	4-1號地塊(13、15、16、17及19號樓)	二零一一年十二月二十七日	5,390.54
2011066	4-1號地塊(1、2、3、5、6及7號樓)	二零一一年十一月十日	139,361.46
2012018	4-1號地塊(北座停車場)	二零一二年五月十八日	7,280.40
2011065	5號地塊上的第一期(1-6、8-12及15-19號樓)	二零一一年十一月十日	267,672.18
2012019	A、B、C1及C2座的停車場 (C2區31-33號樓、A、B及C1區的停車場)	二零一二年五月十八日	7,345.53
2014051	4-1號(8號樓)	二零一四年八月二十九日	9,628.08
2013102	4-1號地塊(9號樓、南座停車場)	二零一三年十二月十三日	22,786.12
總計			545,775.51

(7) 根據遠洋地產集團提供的資料，該物業總樓面面積合共約471,646.42平方米的部份已按總代價人民幣3,200,252,948元預售。吾等已於估值中計入有關部份，並已計及有關金額。

(8) 於二零一四年九月三十日竣工時，該物業的開發價值約為人民幣5,873,000,000元。

(9) 根據遠洋地產集團提供的資料，於二零一四年九月三十日已支付的建築成本約為人民幣1,575,000,000元。估計總建築成本約為人民幣2,401,000,000元。吾等於估值過程中已考慮該等成本。

(10) 根據遠洋地產集團，遠洋地產集團持有該物業的100%應佔權益。

- (11) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業出具法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司已取得該物業的土地使用權且為該物業的合法土地使用者。就已出讓土地的土地使用權的土地出讓金已悉數繳付，並已取得國有土地使用權證。根據其土地使用權出讓合同、土地使用權出讓合同補充合同及國有土地使用權證，秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - (ii) 上述秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司在建中的項目已獲相關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司有權根據相關許可證開發該項目；
 - (iii) 秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司有權根據預售許可證於預售規限內預售該在建物業；
 - (iv) 部份該物業受限於以中國郵政儲蓄銀行河北省分行為受益人的按揭，代價為人民幣400,000,000元；及
 - (v) 經秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司確認，除上述按揭外，上述土地使用權及在建項目不受任何止贖、按揭或其他權利限制。
- (12) 根據遠洋地產集團提供的資料，業權及主要批文的授出情況如下：
- | | |
|-------------|-------|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 預售許可證 | 有(部份) |

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於 二零一四年 九月三十日 現況下的市值								
3. 中國 浙江省 杭州 拱墅區 遠洋·大河宸章(杭州) 二期	<p>該物業由建於一塊土地上的住宅發展項目二期組成，佔地面積為34,116平方米。</p> <p>該物業位於大運河濱。環境優美，交通便利，計程車及巴士均連接該區各處。</p> <p>該物業計劃發展為一個附設停車位的別墅發展項目。</p> <p>根據遠洋地產集團提供的資料，該物業的擬建總樓面面積如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>擬建總樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>別墅</td> <td>23,623.00</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>22,379.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>46,002.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授作住宅用途的土地使用權於二零八年五月三十日屆滿，而獲授作公共服務及設施用途的土地使用權於二零五一年五月三十日屆滿。</p>	用途	擬建總樓面面積 (平方米)	別墅	23,623.00	地庫	22,379.00	總計：	46,002.00	於估值日期，該物業現正施工，預計將於二零一五年竣工。	人民幣1,350,000,000元 (遠洋地產集團應佔70%權益：人民幣945,000,000元)
用途	擬建總樓面面積 (平方米)										
別墅	23,623.00										
地庫	22,379.00										
總計：	46,002.00										

附註：

- (1) 根據杭州市國土資源局於二零一一年六月八日發出的國有土地使用權證編號(2011) 100047，佔地面積34,116平方米的該物業的土地使用權歸屬於杭州遠洋萊福房地產開發有限公司，作住宅用途的土地使用權於二零八年五月三十日屆滿及作公共服務及設施用途的土地使用權於二零五一年五月三十日屆滿。
- (2) 杭州市國土資源管理局(「授出人」)與遠洋地產有限公司及北京萊福建設有限公司(統稱「承授人」)於二零零七年十一月六日訂立的國有土地使用權出讓合同HTHZ (2007) 第133號的重點概述如下：
 - (i) 地點：小河路及吉如路交匯處
 - (ii) 佔地面積：89,002平方米(地段A：34,116平方米；地段B：50,953平方米；地段B1：3,933平方米)
 - (iii) 用途：商業、公共服務及商業及金融
 - (iv) 土地出讓金：人民幣1,224,300,090元

- (v) 土地使用年期 : 於該土地交接日期起計70年作住宅用途，於該土地交接日期起計40年作商業用途

此外，根據出讓合同的補充協議，於二零零八年二月二十六日，承授人已更改為杭州遠洋萊福房地產開發有限公司。

- (3) 根據於二零零九年三月二十日發出的建設用地規劃許可證編號330100200900136，該物業的擬定建設用地用途符合城市規劃要求，及杭州遠洋萊福房地產開發有限公司已獲許可建設總佔地面積合共85,069平方米的項目。
- (4) 根據於二零一四年八月二十二日發出的建設工程規劃許可證編號330100201400288，該發展項目的住宅、公共及附屬設施的擬定建設工程符合城市規劃要求，及獲許可建設規模為46,095.53平方米。
- (5) 根據4份預售許可證，重建項目面積99,180.81平方米的部份獲許可進行預售，有關詳情如下：

許可證編號	地塊	發出日期	總樓面面積 (平方米)
(2011)0089	地塊B (B-11號樓、B-2號樓及B-6號樓)	二零一一年十一月七日	42,042.15
(2011)0097	地塊B (B-8號樓)	二零一一年十一月二十八日	18,494.54
(2013)0057	地塊B (3號樓及7號樓)	二零一三年五月十三日	26,065.43
(2013)000069	地塊B (B-4號樓)	二零一三年六月三十日	12,578.69
總計			99,180.81

- (6) 根據杭州市城鄉建設委員會發出的兩份建設工程竣工驗收合格證，總樓面面積157,038.59平方米的發展項目(該物業構成其中一部份)已竣工。詳情如下：

許可證編號	發出日期	預售面積(平方米)
310006201311230102	二零一三年十二月三十日	53,979.39
310006201311230103	二零一三年十二月三十日	103,059.20
總計		157,038.59

- (7) 於二零一四年九月三十日竣工時，該物業的開發價值約為人民幣2,199,000,000元。
- (8) 根據遠洋地產集團提供的資料，於二零一四年九月三十日已支付的建築成本約為人民幣57,000,000元。估計總建築成本約為人民幣446,000,000元。吾等於估值過程中已考慮該等成本。
- (9) 根據遠洋地產集團，遠洋地產集團持有該物業的70%應佔權益。

- (10) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業出具法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 杭州遠洋萊福房地產開發有限公司已取得該物業的土地使用權且為該物業的合法土地使用者。就已出讓土地的土地使用權的土地出讓金已悉數繳付，並已取得國有土地使用權證。根據其土地使用權出讓合同及國有土地使用權證，杭州遠洋萊福房地產開發有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - (ii) 上述杭州遠洋萊福房地產開發有限公司在建中的項目已獲相關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。杭州遠洋萊福房地產開發有限公司有權根據相關許可證開發該項目；
 - (iii) 杭州遠洋萊福房地產開發有限公司有權根據預售許可證於預售規限內預售該在建物業；及
 - (iv) 經杭州遠洋萊福房地產開發有限公司確認，上述土地使用權及在建項目不受任何止贖、按揭或其他權利限制。
- (11) 根據遠洋地產集團提供的資料，業權及主要批文的授出情況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程竣工驗收合格證	有
預售許可證	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用情況	於 二零一四年 九月三十日 現況下的市值
4. 中國 上海 寶山區楊行鎮 楊泰路、 綠龍路、已規劃的涇浦路 遠洋·香奈印象(上海) 二期及三期	遠洋·香奈印象(上海)建於總佔地面積約 137,708.2平方米的一塊土地上，現正分階 段發展為附設停車位的住宅發展項目。 遠洋·香奈印象(上海)位於上海寶山區的市 郊，設有多條巴士線及地下鐵往返。該物業 遠離市中心，而商業區有待發展。	於估值日期，該物業 現正施工，預計將 於二零一四年至二零 一五年間分階段竣 工。	人民幣2,590,000,000元 (遠洋地產集團應佔 100%權益：人民幣 2,590,000,000元)
	該物業包含遠洋·香奈印象(上海)的在建部 份 根據遠洋地產集團提供的資料，該物業的總 樓面面積概述如下：		
		總樓面面積 (平方米)	
	用途		
	住宅	171,909.25	
	零售	7,289.55	
	附屬設施	819.98	
	地下附屬設施	1,758.00	
	停車場	19,099.00	
	總計：	<u>200,875.78</u>	
	該物業獲授的土地使用權於二零一一年三月 二十八日屆滿，作住宅用途。		

附註：

- (1) 根據上海市規劃和國土資源管理局與上海市住房保障和房屋管理局於二零一四年六月三十日發出的上海市房地產權證編號(2014) 026751，佔地面積137,708平方米的該發展項目(該物業構成其中一部份)的土地使用權歸屬於上海遠正置業有限公司作住宅用途的土地使用權由二零一一年三月二十九日起計為期70年。

- (2) 上海市寶山區規劃和土地管理局(「授出人」)與上海遠正置業有限公司(「承授人」)於二零一一年三月九日訂立的上海市房地產權證出讓合同編號(2011)(013)的重點概述如下：

(i)	地點	:	上海寶山區楊行鎮楊泰路以東、綠龍路以南、已規劃的湄浦路以西
(ii)	佔地面積	:	137,708.2平方米
(iii)	用途	:	住宅
(iv)	土地出讓金	:	人民幣3,133,770,000元
(v)	土地使用年期	:	於該土地交接日期起計70年
(vi)	獲許可總樓面面積	:	275,416.4平方米

- (3) 根據於二零一一年七月二十一日發出的建設用地規劃許可證編號(2011)EA31011320111131，該物業的擬定建設用地用途符合城市規劃要求，及上海遠正置業有限公司已獲許可建設總佔地面積合共368,314平方米(包括淨佔地面積137,708.2平方米)的項目。

- (4) 根據上海市寶山區規劃和土地管理局發出的6份建設工程施工許可證，該發展項目的擬定建設工程符合城市規劃要求，已獲許可建設228,191.84平方米的項目。有關詳情如下：

許可證編號	發出日期	樓宇	總樓面面積 (平方米)
(2013)FA31011320112500	二零一一年十二月二十二日	6、8、9、10及12號住宅樓宇， 以及第二期的地庫停車場	39,094.98
(2013)FA31011320134960	二零一三年七月二十九日	13及20號住宅樓宇， 以及5號地庫停車場	36,618.81
(2013)FA31011320134981	二零一三年七月十三日	8、10及12號住宅樓宇， 以及4號地庫停車場	43,080.71
(2013)FA31011320135376	二零一三年十一月二十八日	2、4及7號住宅樓宇	43,570.77
(2013)FA31011320135680	二零一三年十一月二十八日	6號地庫停車場	19,272.82
(2013)FA31011320135682	二零一三年十一月二十八日	1、3及5號住宅樓宇	46,553.75
		總計	228,191.84

- (5) 根據7份建設工程施工許可證，該發展項目的擬定建設工程符合建設工程施工條件。有關詳情如下：

許可證編號	發出日期	樓宇	總樓面面積 (平方米)
1101BS0071D02	二零一二年一月十二日	8、10及12號住宅樓宇	37,682.23
1101BS0071D03	二零一二年一月十三日	1號住宅及附屬樓宇	31,302.59
1101BS0071D07	二零一三年九月五日	地塊A	36,618.81
1101BS0071D08	二零一三年九月十七日	2號地庫停車場	7,792.37
1101BS0071D09	二零一三年十月二十九日	4號地庫停車場	5,398.48
1101BS0071D10	二零一四年一月二十日	1、5及7號住宅樓宇	90,124.52
1101BS0071D11	二零一四年一月二十四日	6號地庫停車場	19,272.82
		總計	228,191.82

- (6) 根據上海市寶山區規劃和土地管理局發出的4份商品房預售許可證，總樓面面積合共136,541.97平方米(包括住宅單位及零售單位)獲許可進行預售，有關詳情如下：

證書編號	發出日期	預售面積 (平方米)
(2013)0000602	二零一三年十一月二十五日	32,287.11
(2013)0000496	二零一三年十月十七日	34,199.19
(2013)0000367	二零一三年八月二十二日	29,346.48
(2014)0000440	二零一四年八月二十七日	40,709.19
總計		136,541.97

- (7) 根據遠洋地產集團提供的資料，該物業總樓面面積合共約109,842平方米的部份已按總代價人民幣2,148,810,432元預售。吾等已於估值中計入有關部份，並已計及有關金額。
- (8) 於二零一四年九月三十日竣工時，該物業的開發價值約為人民幣3,898,000,000元。
- (9) 根據遠洋地產集團提供的資料，於二零一四年九月三十日已支付的建築成本約為人民幣197,000,000元。估計總建築成本約為人民幣923,000,000元。吾等於估值過程中，已考慮該等成本。
- (10) 根據遠洋地產集團，遠洋地產集團持有該物業的100%應佔權益。
- (11) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業出具法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 上海遠正置業有限公司已取得該物業的土地使用權且為該物業的合法土地使用者。就已出讓土地的土地使用權的土地出讓金已悉數繳付，並已取得國有土地使用權證。根據其土地使用權出讓合同及國有土地使用權證，上海遠正置業有限公司有權於土地使用年內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - (ii) 上述上海遠正置業有限公司在建中的項目已獲相關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。上海遠正置業有限公司有權根據相關許可證開發該項目；
 - (iii) 上海遠正置業有限公司有權根據預售許可證於預售規限內預售該在建物業；
 - (iv) 部份該物業受限於四份以中國光大銀行上海分行及中信銀行上海分行為受益人的按揭，代價為人民幣1,870,000,000元；及
 - (v) 經上海遠正置業有限公司確認，除上述按揭外，上述土地使用權及在建項目不受任何止贖、按揭或其他權利限制。

(12) 根據遠洋地產集團提供的資料，業權及主要批文的授出情況如下：

房地產權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有(部份)

估值證書

物業	概況及年期	佔用情況	於 二零一四年 九月三十日 現況下的市值
5. 中國 上海寶山區 撫遠路885弄 遠洋鴻郡(上海)	<p>該物業由建於一塊土地上的別墅住宅發展項目組成，佔地面積107,324.9平方米。</p> <p>該物業位於上海寶山區的市郊，設有多條巴士線及地下鐵往返。環境優美，被美蘭湖及高爾夫俱樂部環抱。</p> <p>該物業計劃發展成為一個附設停車位的別墅發展項目。</p> <p>根據遠洋地產集團提供的資料，該物業的擬建總樓面面積為64,939平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於二零八年十月二日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業現正施工，預計將於二零一五年竣工。	<p>人民幣1,650,000,000元</p> <p>(遠洋地產集團應佔100%權益：人民幣1,650,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據上海市規劃和國土資源管理局與上海市住房保障和房屋管理局於二零一一年四月一日發出的上海市房地產權證編號(2011) 013970，該物業佔地面積107,824.9平方米的部份的土地使用權歸屬於上海遠鑫置業有限公司，作住宅用途的土地使用權於二零八年十月二日屆滿。
- (2) 上海市寶山區規劃和土地管理局(「授出人」)與上海遠鑫置業有限公司(「承授人」)於二零一零年九月二十九日訂立的上海市房地產權證出讓合同編號(2010)(30)的重點概述如下：
 - (i) 地點：美蘭湖高爾夫俱樂部以東、高爾夫俱樂部以南、五原路以西、孝里鎮十年村以北
 - (ii) 佔地面積：107,824.9平方米
 - (iii) 用途：住宅
 - (iv) 土地出讓金：人民幣1,377,300,000元
 - (v) 土地使用年期：於該土地交接日期起計70年
 - (vi) 獲許可總樓面面積：64,694.94平方米
- (3) 根據於二零一一年四月六日發出的建設用地規劃許可證編號(2011)EA31011320110464，該物業的擬定建設用地用途符合城市規劃要求，及上海遠鑫置業有限公司已獲許可建設總佔地面積合共107,824.9平方米的項目。

- (4) 根據於二零一四年六月二十日發出的建設工程規劃許可證編號(2014)FA31011320144801，該發展項目的住宅部份的擬定建設工程符合城市規劃要求，及獲許可建設規模為71,547.75平方米。
- (5) 根據於二零一四年十一月十日發出的預售許可證編號(2014)0000635，重建項目面積53,146平方米的部份獲許可進行預售。
- (6) 根據5份建設工程施工許可證，該發展項目的擬定建設工程符合建設工程施工條件。有關詳情如下：

許可證編號	發出日期	樓宇	總樓面面積 (平方米)
1101BS0071D03 310113201103071319	二零一二年七月二日	地庫3#的橋樁根基	0
1101BS0071D04 310113201103071319	二零一二年七月二日	地庫2#的橋樁根基	0
1101BS0071D05 310113201103071319	二零一四年八月十二日	1-15、18、21、24、39-52、 58-61及58-61號住宅樓宇， 以及地庫停車場1	71,547.75
總計			71,547.75

- (7) 於二零一四年九月三十日竣工時，該物業的開發價值約為人民幣2,889,000,000元。
- (8) 根據遠洋地產集團提供的資料，於二零一四年九月三十日已支付的建築成本約為人民幣191,000,000元。估計總建築成本約為人民幣865,000,000元。吾等於估值過程中，已考慮該等成本。
- (9) 根據遠洋地產集團，遠洋地產集團持有該物業的100%應佔權益。
- (10) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業出具法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 上海遠鑫置業有限公司已取得該物業的土地使用權且為該物業的合法土地使用者。就已出讓土地的土地使用權的土地出讓金已悉數繳付，並已取得國有土地使用權證。根據其土地使用權出讓合同及國有土地使用權證，上海遠鑫置業有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
- (ii) 上述上海遠鑫置業有限公司在建中的項目已獲相關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。上海遠鑫置業有限公司有權根據相關許可證開發該項目；
- (iii) 上海遠鑫置業有限公司有權根據預售許可證於預售規限內預售該在建物業；

- (iv) 部份該物業受限於兩份以中國農業銀行上海分行及興業銀行五角場支行為受益人的按揭，代價為人民幣1,600,000,000元；及
- (v) 經上海遠鑫置業有限公司確認，除上述按揭外，上述土地使用權及在建項目不受任何止贖、按揭或其他權利限制。
- (11) 根據遠洋地產集團提供的資料，業權及主要批文的授出情況如下：

房地產權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
預售許可證	有

估值證書

物業	估用詳情	估用詳情	於 二零一四年 九月三十日 現況下的市值														
6. 中國 山東省 青島市市南區 燕兒島路 23號 遠洋公館(青島)	<p>該物業由建於兩塊土地上的綜合發展項目組成，總佔地面積約42,463.10平方米。</p> <p>該物業西北方毗連燕兒島路，東北面毗連江西路，南面則毗連古田路。由市南核心商業區往該物業只需5分鐘路程。鄰近發展項目主要包括住宅、商業樓宇、市政設施如香港公園、環海花園、旭泰花園、綠島花園、麥凱樂購物中心、吉之島超級市場、健聯醫院、五十七中等等。</p> <p>該物業計劃發展為一個包含零售、住宅、服務式公寓及399個停車位的綜合發展項目。</p> <p>根據遠洋地產集團提供的資料，該物業的擬建總樓面面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>擬建總樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>60,356.38</td> </tr> <tr> <td>服務式公寓</td> <td>11,620.71</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>3,793.25</td> </tr> <tr> <td>幼稚園</td> <td>2,166.53</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>1,783.40</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>79,720.27</td> </tr> </tbody> </table>	用途	擬建總樓面面積 (平方米)	住宅	60,356.38	服務式公寓	11,620.71	零售	3,793.25	幼稚園	2,166.53	其他	1,783.40	總計：	79,720.27	<p>於估值日期，該物業現正施工，並預計將於二零一五年竣工。</p>	<p>人民幣2,009,000,000元 (遠洋地產集團應佔100%權益：人民幣2,009,000,000元)</p>
用途	擬建總樓面面積 (平方米)																
住宅	60,356.38																
服務式公寓	11,620.71																
零售	3,793.25																
幼稚園	2,166.53																
其他	1,783.40																
總計：	79,720.27																
	<p>該物業獲授作商業用途的土地使用權將於二零五零年三月十一日屆滿，而作住宅用途的土地使用權將於二零八零年三月十一日屆滿。</p>																

附註：

- (1) 根據青島市國土資源和房屋管理局於二零一二年六月十四日發出的國有土地使用權證編號201066480，該物業佔地面積32,467.29平方米的部份的土地使用權已歸屬於青島遠佳置業有限公司，作住宅用途的土地使用權將於二零八零年三月十一日屆滿。

根據青島市國土資源和房屋管理局於二零一二年六月十三日發出的國有土地使用權證編號201233219，該物業佔地面積9,995.81平方米的部份的土地使用權已歸屬於青島遠佳置業有限公司，作商業用途的土地使用權將於二零五零年三月十一日屆滿。

- (2) 青島市國土資源和房屋管理局(「授出人」)與北京遠坤房地產開發有限公司(「承授人」)於二零一零年三月二十六日訂立的國有土地使用權出讓合同編號青島市-01-2010-0046號的重點概述如下：

- | | | | |
|-------|----------|---|-------------------------------|
| (i) | 地點 | ： | 市南區泉州路5號 |
| (ii) | 佔地面積 | ： | 42,463.10平方米 |
| (iii) | 用途 | ： | 商業及住宅 |
| (iv) | 土地出讓金 | ： | 人民幣1,560,507,000元 |
| (v) | 土地使用年期 | ： | 由商業土地交接日期起計40年，由住宅土地交接日期起計70年 |
| (vi) | 獲許可總樓面面積 | ： | 80,025.50平方米 |

根據於二零一零年五月四日訂立的修訂協議編號青島市-03-2010-0029，主要合同(編號青島市-01-2010-0046)的承授人已更改為青島遠佳置業有限公司。

- (3) 根據於二零一零年七月二十八日發出的建設用地規劃許可證編號370200201001005，該物業的擬定建設土地用途符合城市規劃要求，及青島遠佳置業有限公司已獲許可建設總佔地面積合共42,463.10平方米的項目。
- (4) 根據於二零一一年九月九日發出的建設用地規劃許可證編號370200201101065，該發展項目的住宅、零售及輔助設施的擬定建設工程用途符合城市規劃要求，獲許可建設規模為地面79,977.09平方米及地下56,347平方米。
- (5) 根據於二零一二年三月十五日發出的建設建設工程施工許可證編號370200201203150301，部份該物業的擬定建設工程符合建設工程施工條件，獲許可的總樓面面積合共為81,527.72平方米，而已獲授的獲許可施工期由二零一二年三月十五日起至二零一四年七月十一日。

根據於二零一二年三月十五日發出的建設工程施工許可證編號370200201203150501，該物業部份的建議建設工程符合建設工程施工條件，獲許可的總樓面面積為54,796.37平方米，而已獲授的獲許可施工期由二零一二年三月十五日起至二零一四年五月九日。

- (6) 根據於二零一四年五月二十日發出的預售許可證編號(2014)033，重建項目面積29,327.08平方米的部份獲許可進行預售。
- (7) 於二零一四年九月三十日竣工時，該物業的開發價值約為人民幣3,303,000,000元。

- (8) 根據遠洋地產集團提供的資料，於二零一四年九月三十日已支付的建設成本約為人民幣435,000,000元。估計總建設成本約為人民幣1,006,000,000元。吾等於估值過程中，已考慮該等成本。
- (9) 根據遠洋地產集團，遠洋地產集團持有該物業的100%應佔權益。
- (10) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業出具法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 青島遠佳置業有限公司已取得該物業的土地使用權且為該物業的合法土地使用者。就已出讓土地的土地使用權的土地出讓金已悉數繳付，並已取得國有土地使用權證。根據其土地使用權出讓合同及國有土地使用權證，青島遠佳置業有限公司有權於土地使用年內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - (ii) 上述青島遠佳置業有限公司在建中的項目已獲相關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。青島遠佳置業有限公司有權根據相關許可證開發該項目；
 - (iii) 青島遠佳置業有限公司有權根據預售許可證於預售規限內預售該在建物業；
 - (iv) 部份該物業受限於以中國銀行青島東海路支行為受益人的按揭，代價為人民幣500,000,000元；及
 - (v) 經青島遠佳置業有限公司確認，除上述按揭外，上述土地使用權及在建項目不受任何止贖、按揭或其他權利限制。
- (11) 根據遠洋地產集團提供的資料，業權及主要批文的授出情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 預售許可證 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於 二零一四年 九月三十日 現況下的市值
7. 中國 遼寧省 大連經濟技術開發區 金石IT產業園 遠洋假日養生莊園(大連)三期及 四期	遠洋假日養生莊園(大連)建於兩塊總佔地面積約為461,300平方米的土地上，現正分階段開發為一個附設停車位的綜合發展項目。 該物業位於金石灘西北面。該物業南面毗連光谷路、北面毗連心田佳苑項目，東面及西面環山。	於估值日期，該物業現正施工，並預計將於二零一七年竣工。	人民幣437,000,000元 (遠洋地產集團應佔100%權益：人民幣437,000,000元)

附近發展項目主要包括住宅及鎮屋，如金石明珠項目、保億麗景山、金石灘度假公園，並夾雜少數零售設施。該物業位於金石灘景區。環境優美。商業類別主要包括餐飲及娛樂。

該物業主要由遠洋假日養生莊園(大連)的在建部份組成。

根據遠洋地產集團提供的資料，該物業的擬建總樓面面積如下：

用途	擬建總樓面面積 (平方米)
住宅	112,736.60
鎮屋	57,572.00
零售	1,229.00
停車場	25,227.00
其他	2,600.28
總計：	199,364.88

該物業獲授的土地使用權將於二零六零年三月二十五日屆滿，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局金州新區分局發出的2份國有土地使用權證，總佔地面積約461,300平方米的該物業的土地使用權歸屬於大連鑫融置業有限公司，年期於二零二零年三月二十五日屆滿，作住宅用途。有關詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	用途	發出日期
(2011) 0016	80,273	住宅	二零一一年三月二十三日
(2011) 0012	381,027	住宅	二零一一年二月二十八日
總計	<u>461,300</u>		

- (2) 大連市國土資源和房屋局(「授出人」)與大連鑫融置業有限公司(「承授人」)於二零一零年三月二十六日訂立的國有土地使用權出讓合同的重點概述如下：

用途	佔地面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣)	獲許可 總樓面面積 (平方米)	土地使用年期
住宅	81,131	86,730,000	64,904.8	由土地交接日期起計50年
住宅	<u>381,027</u>	<u>407,300,000</u>	<u>304,821.6</u>	
總計	<u>462,158</u>	<u>494,030,000</u>	<u>369,726.40</u>	

- (3) 根據於二零一零年十一月二十四日發出的建設用地規劃許可證編號210213201010142，部份該發展項目(該物業構成其中一部份)的擬定建設工程用途符合城市規劃要求，及大連鑫融置業有限公司已獲授許可建設總佔地面積合共81,131平方米的項目。

根據於二零一零年十一月二十四日發出的建設用地規劃許可證編號210213201010143，部份該發展項目(該物業構成其中一部份)的擬定建設工程用途符合城市規劃要求，及大連鑫融置業有限公司已獲授許可建設總佔地面積合共381,027平方米的項目。

- (4) 根據2份建設工程規劃許可證，該物業的建議建設工程符合城市規劃要求，及獲許可建設規模為53,137.05平方米。有關詳情如下：

許可證編號	總樓面面積 (平方米)	發出日期
210213201310054	27,272.56	二零一三年四月二十五日
210213201310085	<u>25,864.49</u>	二零一三年六月十四日
總計	<u>53,137.05</u>	

- (5) 根據2份建設工程施工許可證，該物業的擬定建設工程符合建設工程施工條件，及獲許可的總樓面面積合共為53,137.05平方米。有關詳情如下：

許可證編號	總樓面面積 (平方米)	發出日期	施工期
210206201307310101	27,272.56	二零一三年七月三十一日	由二零一三年七月三十一日至 二零一四年七月三十一日
210206201308271901	25,864.49	二零一三年八月二十七日	由二零一三年八月二十六日至 二零一五年六月三十日
總計	<u>53,137.05</u>		

- (6) 根據由大連市國土資源和房屋局金州新區分局發出的3份預售許可證，大連鑫融置業有限公司已獲許可預售部份該物業，有關詳情如下：

許可證編號	預售面積 (平方米)	發出日期
2013043	27,252.70	二零一三年八月二十三日
2013050	8,564.72	二零一三年九月三日
2014046	8,553.74	二零一四年六月二十五日
總計	<u>44,371.16</u>	

- (7) 根據遠洋地產集團提供的資料，該物業總樓面面積合共約8,809.34平方米的部份已按總代價人民幣72,074,825元預售。吾等已於估值中計入有關部份，並已計及有關金額。

- (8) 於二零一四年九月三十日落成時，該物業的發展價值約為人民幣1,398,000,000元。

- (9) 根據遠洋地產集團提供的資料，於二零一四年九月三十日已支付的建設成本約為人民幣194,000,000元。估計總建設成本約為人民幣808,000,000元。吾等於估值過程中，已考慮該等成本。

- (10) 根據遠洋地產集團，遠洋地產集團持有該物業的100%應佔權益。

- (11) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業出具法律意見，當中載列(其中包括)下列資料：

- (i) 大連鑫融置業有限公司已取得該物業的土地使用權且為該物業的合法土地使用者。就已出讓土地的土地使用權的土地出讓金已悉數繳付，並已取得國有土地使用權證。根據其土地使用權出讓合同及國有土地使用權證，大連鑫融置業有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
- (ii) 上述大連鑫融置業有限公司在建中的項目已獲相關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。大連鑫融置業有限公司有權根據相關許可證開發該項目；

- (iii) 大連鑫融置業有限公司有權根據預售許可證於預售規限內預售該在建物業；
 - (iv) 部份該物業受限於以中國銀行大連開發區分行為受益人的按揭，代價為人民幣310,000,000元；及
 - (v) 經大連鑫融置業有限公司確認，除上述按揭外，上述土地使用權及在建項目不受任何止贖、按揭或其他權利限制。
- (12) 根據遠洋地產集團提供的資料，業權及主要批文的授出情況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有(部份)
建設工程施工許可證	有(部份)
預售許可證	有(部份)

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於 二零一四年 九月三十日 現況下的市值
8. 中國 遼寧省 撫順市 順城區 將軍溝 遠洋城(撫順) 一期及二期	遠洋城(撫順)一期及二期建於五塊總佔地面積約622,412平方米的土地上，分階段發展成一個附設停車位的綜合發展項目。 遠洋城(撫順)位於將軍溝，位處山谷並享有優美景致。	於估值日期，該物業現正施工，並預計將於二零一五年及二零一六年間竣工。	人民幣1,026,000,000元 (遠洋地產集團應佔65%權益： 人民幣666,900,000元)

根據遠洋地產集團提供的資料，該物業的擬建總樓面面積如下：

用途	擬建總樓面面積 (平方米)
住宅	539,022.57
零售	35,043.45
徙置單位	92,023.00
其他	24,135.00
停車場	12,846.00
總計：	<u>703,070.02</u>

該物業獲授不同年期的土地使用權(見下文附註(1))。

附註：

- (1) 根據撫順市人民政府於二零一二年五月十四日、二零一三年七月二十四日、二零一三年八月九日發出的5份國有土地使用權證，四塊總佔地面積622,412平方米的的土地的使用權歸屬於撫順德創置業有限公司，有關詳情如下：

證書編號	土地用途及屆滿日期	佔地面積 (平方米)	發出日期
(2012)0171	住宅：二零一一年八月三十一日 商業：二零一一年八月三十一日	145,724	二零一二年五月十四日
(2012)0170	住宅：二零一一年八月三十一日 商業：二零一一年八月三十一日	166,882	二零一二年五月十四日
(2014)0001	住宅：二零一三年五月十五日 商業：二零一三年五月十五日	31,483	二零一四年四月二十五日
(2013)0154	住宅：二零一一年八月三十一日 商業：二零一一年八月三十一日	161,076	二零一三年七月二十四日
(2013)0189	住宅：二零一三年一月二十九日 商業：二零一三年一月二十九日	117,247	二零一三年八月九日
		622,412	

- (2) 根據五份土地使用權出讓合同，總佔地面積約623,350平方米的該物業已訂約出讓予撫順德創置業有限公司：

合同編號	佔地面積 (平方米)	地積比率	土地使用年期 (年)	土地出讓金 (人民幣)
2113022009a0024	145,724	2.2	住宅：70 商業：40	76,505,100
2113022009a0024	31,483	2.2	住宅：70 商業：40	42,228,600
2113022009a0024	166,882	2.2	住宅：70 商業：40	112,213,100
2113022009a0024	162,014	2.2	住宅：70 商業：40	85,057,400
2113022012A1901	117,247	1.8	住宅：70 商業：40	77,390,000
總計	623,350			393,394,200

- (3) 根據撫順市規劃局發出的5份建設用地規劃許可證，總佔地面積622,412平方米的工程符合規劃要求，有關詳情如下：

證書編號	發出日期	佔地面積 (平方米)
21040020120011	二零一二年五月四日	145,724
21040020120012	二零一二年五月四日	166,882
20140020130067	二零一三年十一月二十七日	31,483
21040020130030	二零一三年五月二十四日	161,076
21040020130029	二零一三年五月二十四日	117,247
	總計	622,412

- (4) 根據撫順市規劃局發出的3份建設工程規劃許可證，該物業總規劃樓面面積合共432,035平方米的建設工程符合規劃要求，有關詳情如下：

證書編號	發出日期	總樓面面積 (平方米)
21040020120015	二零一二年六月八日	132,434
21040020120023	二零一二年八月十六日	138,349
21040020130034	二零一三年九月二十五日	161,252
	總計	432,035

- (5) 根據5份建設工程施工許可證，該發展項目的擬定建設工程符合建設工程施工條件，及獲許可總樓面面積合共為428,509平方米。有關詳情如下：

證書編號	發出日期	總樓面面積 (平方米)
210400201206201401	二零一二年六月二十日	96,373
210400201206201501	二零一二年六月二十日	36,061
210400201208312701	二零一三年八月三十一日	134,823
210400201310183501	二零一三年十月十八日	70,272
201400201312100301	二零一三年十二月十日	90,980
	總計	428,509

(6) 根據101份預售許可證，重建項目面積313,931.67平方米的部份獲許可進行預售，有關詳情如下：

許可證編號	地塊	發出日期	總樓面面積 (平方米)
XK2012124	第一期A2號樓	二零一二年六月二十一日	2,772.70
XK2012123	第一期A1號樓	二零一二年六月二十一日	622.79
XK2013247	3-1地盤69	二零一三年十月二十五日	2,094.54
XK2013246	3-1地盤68	二零一三年十月二十五日	738.41
XK2013245	3-1地盤67	二零一三年十月二十五日	1,488.85
XK2013244	3-1地盤66	二零一三年十月二十五日	2,119.13
XK2013243	3-1地盤65	二零一三年十月二十五日	1,514.94
XK2013242	3-1地盤64	二零一三年十月二十五日	1,419.02
XK2013241	3-1地盤63	二零一三年十月二十五日	1,419.02
XK2013099	第一期62	二零一三年五月六日	2,482.74
XK2013098	第一期60	二零一三年五月六日	2,482.74
XK2013097	第一期59	二零一三年五月六日	2,482.74
XK2013096	第一期58	二零一三年五月六日	1,254.34
XK2012181	3-1地盤57#	二零一二年九月十一日	1,755.10
XK2012180	3-1地盤56#	二零一二年九月十一日	2,236.47
XK2012179	3-1地盤55#	二零一二年九月十一日	2,236.47
XK2012178	3-1地盤54#	二零一二年九月十一日	4,101.16
XK2012177	3-1地盤53#	二零一二年九月十一日	4,101.16
XK2012176	3-1地盤52#	二零一二年九月十一日	2,694.70
XK2012175	3-1地盤51#	二零一二年九月十一日	2,694.70
XK2012174	3-1地盤50#	二零一二年九月十一日	2,092.00
XK2012173	3-1地盤49#	二零一二年九月十一日	3,665.46
XK2012172	3-1地盤48#	二零一二年九月十一日	3,665.46
XK2012194	第一期8#	二零一二年六月二十一日	4,102.63
XK2012093	第一期7#	二零一二年六月二十一日	5,412.77
XK2012092	第一期6#	二零一二年六月二十一日	3,249.92
XK2012191	第一期4#	二零一二年六月二十一日	3,274.70
XK2012190	第一期3#	二零一二年六月二十一日	2,242.77
XK2012089	第一期2#	二零一二年六月二十一日	3,274.70
XK2012088	第一期1#	二零一二年六月二十一日	3,274.70
XK2012125	第一期A3#	二零一二年六月二十一日	996.27
XK2012171	3-1地盤47#	二零一二年九月十一日	3,665.46
XK2012170	3-1地盤46#	二零一二年九月十一日	3,665.46
XK2012169	3-1地盤45#	二零一二年九月十一日	7,983.32
XK2012168	3-1地盤44#	二零一二年九月十一日	4,101.16
XK2012167	3-1地盤43#	二零一二年九月十一日	4,101.16
XK2012166	3-1地盤42#	二零一二年九月十一日	3,665.46
XK2012165	3-1地盤41#	二零一二年九月十一日	3,665.46
XK2012164	3-1地盤40#	二零一二年九月十一日	5,088.93
XK2012163	3-1地盤39#	二零一二年九月十一日	3,665.46
XK2012162	3-1地盤38#	二零一二年九月十一日	5,423.65
XK2013095	第一期37#	二零一三年五月六日	3,382.68
XK2012122	第一期36#	二零一二年六月二十一日	3,273.66
XK2012121	第一期35#	二零一二年六月二十一日	5,413.01
XK2012120	第一期34#	二零一二年六月二十一日	4,062.32
XK2012119	第一期33#	二零一二年六月二十一日	4,062.32
XK2012118	第一期32#	二零一二年六月二十一日	3,249.96

許可證編號	地塊	發出日期	總樓面面積 (平方米)
XK2012117	第一期 31#	二零一二年六月二十一日	3,249.96
XK2012116	第一期 30#	二零一二年六月二十一日	2,196.29
XK2012115	第一期 29#	二零一二年六月二十一日	2,698.83
XK2012114	第一期 28#	二零一二年六月二十一日	2,462.02
XK2012113	第一期 27#	二零一二年六月二十一日	2,698.83
XK2012112	第一期 26#	二零一二年六月二十一日	2,123.60
XK2012111	第一期 25#	二零一二年六月二十一日	3,243.94
XK2012110	第一期 24#	二零一二年六月二十一日	1,073.44
XK2012109	第一期 23#	二零一二年六月二十一日	3,273.66
XK2012108	第一期 22#	二零一二年六月二十一日	1,073.44
XK2012107	第一期 21#	二零一二年六月二十一日	2,698.82
XK2012106	第一期 20#	二零一二年六月二十一日	2,698.82
XK2012105	第一期 19#	二零一二年六月二十一日	2,698.68
XK2012104	第一期 18#	二零一二年六月二十一日	5,425.50
XK2012103	第一期 17#	二零一二年六月二十一日	6,752.44
XK2012102	第一期 16#	二零一二年六月二十一日	6,752.44
XK2012101	第一期 15#	二零一二年六月二十一日	2,084.96
XK2012100	第一期 14#	二零一二年六月二十一日	3,279.68
XK2012099	第一期 13#	二零一二年六月二十一日	2,725.12
XK2012098	第一期 12#	二零一二年六月二十一日	2,755.16
XK2012097	第一期 11#	二零一二年六月二十一日	2,755.16
XK2012096	第一期 10#	二零一二年六月二十一日	2,755.16
XK2012095	第一期 9#	二零一二年六月二十一日	4,102.63
XK2012126	第一期 A4#	二零一二年六月二十一日	1,232.62
XK2013267	4地盤 53	二零一三年十月二十五日	3,145.64
XK2013266	4地盤 52	二零一三年十月二十五日	3,270.21
XK2013265	4地盤 51	二零一三年十月二十五日	3,208.33
XK2013264	4地盤 50	二零一三年十月二十五日	3,204.40
XK2013263	4地盤 49	二零一三年十月二十五日	3,247.98
XK2013262	4地盤 48	二零一三年十月二十五日	3,212.32
XK2013261	4地盤 47	二零一三年十月二十五日	2,486.77
XK2013260	4地盤 45	二零一三年十月二十五日	3,478.03
XK2013259	4地盤 44	二零一三年十月二十五日	1,981.28
XK2013258	4地盤 43	二零一三年十月二十五日	2,615.18
XK2013257	4地盤 42	二零一三年十月二十五日	3,140.17
XK2013256	4地盤 41	二零一三年十月二十五日	3,478.03
XK2013255	4地盤 40	二零一三年十月二十五日	2,458.08
XK2013254	4地盤 39	二零一三年十月二十五日	2,128.26
XK2013253	4地盤 38	二零一三年十月二十五日	2,417.40
XK2013252	4地盤 37	二零一三年十月二十五日	3,478.03
XK2013251	4地盤 36	二零一三年十月二十五日	2,417.40
XK2013250	4地盤 35	二零一三年十月二十五日	2,195.66
XK2013249	4地盤 34	二零一三年十月二十五日	5,448.80
XK2013248	4地盤 33	二零一三年十月二十五日	3,478.03
XK2013268	4地盤 54	二零一三年十月二十五日	4,532.94
XK2014146	4地盤 3	二零一四年七月二十九日	3,343.30
XK2014147	4地盤 4	二零一四年七月二十九日	3,315.23
XK2014148	4地盤 5	二零一四年七月二十九日	3,264.50
XK2014149	4地盤 6	二零一四年七月二十九日	3,771.07
XK2014052	4地盤 21	二零一四年六月六日	3,091.65

許可證編號	地塊	發出日期	總樓面面積 (平方米)
XK2014053	4地盤22	二零一四年六月六日	3,154.62
XK2014054	4地盤23	二零一四年六月六日	3,339.35
XK2014055	4地盤24	二零一四年六月六日	3,264.76
XK2014056	4地盤25	二零一四年六月六日	3,120.48
總計			313,931.67

- (7) 根據撫順市城鄉建設委員會發出的41份建設工程竣工驗收合格證，總樓面面積160,038.59平方米的發展項目(該物業構成其中一部份)已竣工。詳情如下：

許可證編號	發出日期	位置
(2013)fw230	二零一三年十二月二十七日	C區30#
(2013)fw234	二零一三年十二月二十七日	C區34#
(2013)fw235	二零一三年十二月二十七日	C區35#
(2013)fw236	二零一三年十二月二十七日	C區36#
(2013)fw254	二零一三年十二月二十七日	C區A1#
(2013)fw255	二零一三年十二月二十七日	C區A2#
(2013)fw256	二零一三年十二月二十七日	C區A3#
(2013)fw257	二零一三年十二月二十七日	C區A4#
(2013)fw237	二零一三年十二月二十七日	C區A10#
(2013)fw238	二零一三年十二月二十七日	C區A11#
(2013)fw246	二零一三年十二月二十七日	D區1#
(2013)fw247	二零一三年十二月二十七日	D區2#
(2013)fw248	二零一三年十二月二十七日	D區3#
(2013)fw249	二零一三年十二月二十七日	D區4#
(2013)fw250	二零一三年十二月二十七日	D區6#
(2013)fw251	二零一三年十二月二十七日	D區7#
(2013)fw252	二零一三年十二月二十七日	D區8#
(2013)fw253	二零一三年十二月二十七日	D區9#
(2013)fw239	二零一三年十二月二十七日	F區10#
(2013)fw240	二零一三年十二月二十七日	F區11#
(2013)fw241	二零一三年十二月二十七日	F區12#
(2013)fw242	二零一三年十二月二十七日	F區13#
(2013)fw243	二零一三年十二月二十七日	F區14#
(2013)fw244	二零一三年十二月二十七日	F區15#
(2013)fw245	二零一三年十二月二十七日	F區18#
(2013)fw219	二零一三年十二月二十七日	C區19#
(2013)fw220	二零一三年十二月二十七日	C區20#
(2013)fw221	二零一三年十二月二十七日	C區21#
(2013)fw222	二零一三年十二月二十七日	C區22#
(2013)fw223	二零一三年十二月二十七日	C區23#
(2013)fw224	二零一三年十二月二十七日	C區24#
(2013)fw225	二零一三年十二月二十七日	C區25#
(2013)fw226	二零一三年十二月二十七日	C區26#
(2013)fw227	二零一三年十二月二十七日	C區27#
(2013)fw228	二零一三年十二月二十七日	C區28#
(2013)fw231	二零一三年十二月二十七日	C區31#

許可證編號	發出日期	位置
(2013)fw232	二零一三年十二月二十七日	C區32#
(2013)fw233	二零一三年十二月二十七日	C區33#
(2013)fw229	二零一三年十二月二十七日	C區29#
(2014)fw091	二零一三年九月二十八日	F區16#
(2014)fw092	二零一三年九月二十八日	F區17#

- (8) 根據遠洋地產集團提供的資料，該物業總樓面面積合共約109,544.04平方米的部份已按總代價人民幣511,241,718元預售。吾等已於估值中計入有關部份，並已計及有關金額。
- (9) 於二零一四年九月三十日竣工時，該物業的開發價值約為人民幣3,178,000,000元。
- (10) 根據遠洋地產集團提供的資料，於二零一四年九月三十日已支付的建設成本約為人民幣710,000,000元。估計總建設成本約為人民幣1,963,000,000元。吾等於估值過程中，已考慮該等成本。
- (11) 根據遠洋地產集團，遠洋地產集團持有該物業的65%應佔權益。
- (12) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業出具法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 撫順德創置業有限公司已取得該物業的土地使用權且為該物業的合法土地使用者。就已出讓土地的土地使用權的土地出讓金已悉數繳付，並已取得國有土地使用權證。根據其土地使用權出讓合同及國有土地使用權證，撫順德創置業有限公司有權於土地使用年內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - (ii) 上述撫順德創置業有限公司在建中的項目已獲相關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。撫順德創置業有限公司有權根據相關許可證開發該項目；
 - (iii) 撫順德創置業有限公司有權根據預售許可證於預售規限內預售該在建物業；
 - (iv) 部份該物業受限於以中國招商銀行瀋陽分行為受益人的按揭，代價為人民幣400,000,000元；及
 - (v) 經撫順德創置業有限公司確認，除上述按揭外，上述土地使用權及在建項目不受任何止贖、按揭或其他權利限制。
- (13) 根據遠洋地產集團提供的資料，業權及主要批文的授出情況如下：
- | | |
|-----------|-------|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有(部份) |
| 建設工程施工許可證 | 有(部份) |
| 建設工程竣工合格證 | 有(部份) |
| 預售許可證 | 有(部份) |

估值證書

第二類 — 遠洋地產集團在中國持有的在建物業

物業	概況及年期	佔用情況	於 二零一四年 九月三十日 現況下的市值								
9. 中國 江蘇省 鎮江市官塘橋路以東、 谷陽路以南 遠洋香奈河畔(鎮江) 三期	<p>該物業由一塊總佔地面積約62,338.20平方米的土地組成。</p> <p>該物業鄰近鎮江著名旅遊景點南山風景名勝區。該物業以旅遊業為主。</p> <p>該物業計劃發展為一個包含住宅及零售用途的綜合住宅發展項目。</p> <p>根據遠洋地產集團提供的資料，該物業的擬建總樓面面積如下：</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>擬建總樓面 面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>308,389.11</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>9,037.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>317,426.11</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授作住宅用途的土地使用權於二零七九年九月二十九日屆滿，為期70年；作附屬設施用途的土地使用權於二零五九年九月二十九日屆滿，為期50年；以及作商業用途的土地使用權於二零四九年九月二十九日屆滿，為期40年。</p>	用途	擬建總樓面 面積(平方米)	住宅	308,389.11	零售	9,037.00	總計：	317,426.11	於估值日期，該物業為空置。	人民幣396,000,000元 (遠洋地產集團應佔55%權益：人民幣217,800,000元)
用途	擬建總樓面 面積(平方米)										
住宅	308,389.11										
零售	9,037.00										
總計：	317,426.11										

附註：

- (1) 根據鎮江市國土資源局於二零一二年六月十一日發出的國有土地使用權證(2012)第6085號，該物業佔地面積62,338.20平方米的部份的土地使用權歸屬於遠洋地產鎮江有限公司，作住宅用途的土地使用權於二零七九年九月二十九日屆滿，作商業用途的土地使用權於二零四九年九月二十九日屆滿，以及作附屬設施用途的土地使用權於二零五九年九月二十九日屆滿。

(2) 鎮江市交通投資建設發展公司(「出讓人」)與遠洋地產鎮江有限公司(「受讓人」)於二零一零年十二月十日訂立的土地出讓合同編號2010-YYZJFHZ 003的詳情概述如下：

- (i) 地點 : 鎮江官塘區
- (ii) 佔地面積 : 328,319.50平方米
- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 代價 : 人民幣1,400,000元/畝
- (v) 土地使用年期 : 40年作商業用途, 70年作住宅用途

(3) 根據於二零一三年十月十七日發出的建設用地規劃許可證編號321100201300039, 部份該物業的擬定建設用地用途符合城市規劃要求, 及遠洋地產鎮江有限公司已獲許可建設總佔地面積106,800平方米的項目。

(4) 根據鎮江市規劃局發出的5份建設工程規劃許可證, 該物業的擬定建設工程符合城市規劃要求, 及獲許可的建設規模為58,035.40平方米。有關詳情如下：

許可證編號	總樓面面積(平方米)	發出日期
321100201400071	11,857.20	二零一四年二月二十五日
321100201400072	11,036.40	二零一四年二月二十五日
321100201400073	11,460.20	二零一四年二月二十五日
321100201400074	11,234.20	二零一四年二月二十五日
321100201400075	12,447.40	二零一四年二月二十五日
總計	<u>58,035.40</u>	

(5) 根據遠洋地產集團, 遠洋地產集團持有該物業的55%應佔權益。

(6) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業出具法律意見, 當中載列(其中包括)以下資料：

- (i) 遠洋地產鎮江有限公司已取得該物業的土地使用權且為該物業的合法土地使用者。就已出讓土地的土地使用權的土地出讓金已悉數繳付, 並已取得國有土地使用權證。根據其土地使用權出讓合同及國有土地使用權證, 遠洋地產鎮江有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
- (ii) 上述遠洋地產鎮江有限公司將發展的項目已獲相關政府部門的合法批准, 且未撤銷、修改及廢止。遠洋地產鎮江有限公司有權根據相關許可證開發該項目；
- (iii) 部份該物業受限於以興業銀行鎮江分行為受益人的按揭, 代價為人民幣500,000,000元；及

- (iv) 經遠洋地產鎮江有限公司確認，除上述按揭外，土地使用權及項目不受任何止贖、按揭或其他權利限制。
- (7) 根據遠洋地產集團提供的資料，業權及主要批文的授出情況如下：
- | | |
|-----------|-------|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 土地出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有(部份) |
| 建設工程規劃許可證 | 有(部份) |
- (8) 由於該項目的設計尚在最初步階段，故發展成本仍有待估計。

估值證書

物業	概況及年期	佔用情況	於 二零一四年 九月三十日 現況下的市值												
10. 中國 河北省 秦皇島 遠洋·海世紀(秦皇島)的 未開發土地部份	<p>該物業由一個經擴大重建項目的部份未發展地塊組成，現正分階段開發。</p> <p>該物業鄰近海邊，毗鄰奧林匹克體育中心，環境怡人。該物業距離有待發展為商業地區的海港區中心5公里。</p> <p>該物業計劃發展為一個包含住宅、零售、服務式住宅及停車位的混合用途發展項目。</p> <p>根據遠洋地產集團提供的資料，該物業的擬建總樓面面積如下：</p>	於估值日期，該物業為有待發展的未發展土地。	人民幣616,000,000元 (遠洋地產集團應佔 100%權益：人民幣 616,000,000元)												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="539 1123 580 1151">用途</th> <th data-bbox="794 1081 938 1151">擬建總樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="539 1187 580 1215">住宅</td> <td data-bbox="836 1187 938 1215">198,955.380</td> </tr> <tr> <td data-bbox="539 1219 580 1247">零售</td> <td data-bbox="836 1219 938 1247">14,779.000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="539 1251 580 1278">地庫</td> <td data-bbox="836 1251 938 1278">13,876.535</td> </tr> <tr> <td data-bbox="539 1283 596 1310">停車場</td> <td data-bbox="836 1283 938 1310">13,876.680</td> </tr> <tr> <td data-bbox="539 1347 596 1374">總計：</td> <td data-bbox="836 1347 938 1374">241,487.595</td> </tr> </tbody> </table>	用途	擬建總樓面面積 (平方米)	住宅	198,955.380	零售	14,779.000	地庫	13,876.535	停車場	13,876.680	總計：	241,487.595		
用途	擬建總樓面面積 (平方米)														
住宅	198,955.380														
零售	14,779.000														
地庫	13,876.535														
停車場	13,876.680														
總計：	241,487.595														
	該物業亦由另一個可發展總樓面面積 20,025.28平方米的項目組成。														
	該物業獲授作商業及金融用途的土地使用權 於二零五二年十一月十四日屆滿；以及作住 宅用途的土地使用權於二零八二年十一月 十四日屆滿。														

附註：

- (1) 根據3份國有土地使用權證，包含總佔地面積118,774.18平方米(目標物業構成其中一部份)的部份重建項目的土地使用權歸屬於秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司。有關詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	用途	屆滿日期
2012157	29,306.490	住宅／零售	零售：二零五二年十一月十四日 住宅：二零八二年十一月十四日
2013001	69,442.41	住宅／零售	零售：二零五二年十一月十四日 住宅：二零八二年十一月十四日
2012156	20,025.28	住宅／零售	零售：二零五二年十一月十四日 住宅：二零八二年十一月十四日
總計	118,774.18		

- (2) 秦皇島市國土資源局(「授出人」)與秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司(「承授人」)於二零一二年十一月十四日訂立的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權出讓合同補充合同的重點概述如下：

- (i) 地點：海港區文壇路西側及河北大街北側西白塔嶺村重建項目5-2號地塊
- (ii) 佔地面積：29,306.49平方米
- (iii) 用途：商業及住宅
- (iv) 土地出讓金：人民幣169,569,780元
- (v) 土地使用年期：40年作商業用途，70年作住宅用途
- (vi) 獲許可總樓面面積：< 73,266平方米
- (vii) 樓宇契諾：於二零一六年十一月十四日前竣工
- (i) 地點：海港區河北大街南側西白塔嶺村重建項目道南區
- (ii) 佔地面積：20,025.28平方米
- (iii) 用途：商業及住宅
- (iv) 土地出讓金：人民幣115,867,930元
- (v) 土地使用年期：40年作商業用途，70年作住宅用途
- (vi) 獲許可總樓面面積：< 50,063平方米
- (vii) 樓宇契諾：於二零一六年十一月十四日前竣工
- (i) 地點：海港區經文路西側西白塔嶺村重建項目3-3號地塊
- (ii) 佔地面積：69,442.41平方米
- (iii) 用途：商業及住宅
- (iv) 土地出讓金：人民幣401,799,539元
- (v) 土地使用年期：40年作商業用途，70年作住宅用途
- (vi) 獲許可總樓面面積：< 173,606平方米
- (vii) 樓宇契諾：於二零一六年十一月十四日前竣工

- (3) 根據於二零零九年七月三日發出的建設用地規劃許可證編號130302200902021，部份重建項目的擬定建設用地用途符合城市規劃要求，及秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司已獲許可建設總佔地面積合共621,435.97平方米的項目。

根據於二零零七年四月三十日發出的建設用地規劃許可證編號2007(037)，部份該物業的擬定建設用地用途符合城市規劃要求，及秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司已獲許可建設總佔地面積合共31,433.22平方米的項目。

- (4) 根據秦皇島市建設局發出的建設工程施工許可證，部份重建項目已獲許可建設總樓面面積合共197,569.3平方米的多幢樓宇。有關詳情如下：

許可證編號	發出日期	樓宇	總樓面面積 (平方米)
130301S11108-03-01	二零一一年九月二十日	建於西海港區舊城重建項目5號地塊上的第二期(12-19號樓、A區停車場、B區停車場、C1區停車場的第一期、禮賓房及C2區的25-26、31-33號樓)	197,569.3

- (5) 根據遠洋地產集團，遠洋地產集團持有該物業的100%應佔權益。
- (6) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業出具法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司已取得該物業的土地使用權且為該物業的合法土地使用者。就已出讓土地的土地使用權的土地出讓金已悉數繳付，並已取得國有土地使用權證。根據其土地使用權出讓合同及國有土地使用權證，秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
- (ii) 上述秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司將發展的項目已獲相關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司有權根據相關許可證開發該項目；及
- (iii) 經秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司確認，土地使用權及項目不受任何止贖、按揭或其他權利限制。

(7) 根據遠洋地產集團提供的資料，業權及主要批文的授出情況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	無
建設工程施工許可證	有(部份)

(8) 由於該項目的設計尚在最初步階段，故發展成本仍有待估計。

估值證書

物業	概況及年期	佔用情況	於 二零一四年 九月三十日 現況下的市值
11. 中國 遼寧省 撫順市 順城區 將軍溝 遠洋城(撫順) 三期及四期	該物業由兩塊總佔地面積約137,046平方米的土地組成，總可發展樓面面積合共為301,501.2平方米，作住宅及商業用途。 遠洋城(撫順)位於山谷將軍溝，景色秀麗。 該物業獲授由交接日期起計為期70年作住宅用途的土地使用權，以及為期40年作商業用途的土地使用權。	於估值日期，該物業為有待發展的未發展土地。	人民幣291,000,000元 (遠洋地產集團應佔65%權益：人民幣189,150,000元)

附註：

- (1) 根據2份國有土地使用權證，總佔地面積137,046平方米的該物業已訂約出讓予撫順德創置業有限公司：

合同編號	佔地面積 (平方米)	容積率	土地使用年期 (年)	土地出讓金 (人民幣)
2113022009a0024	82,507	2.2	住宅：70 商業：40	43,316,200
2113022009a0024	54,539	2.2	住宅：70 商業：40	28,633,000
總計	137,046			71,949,200

誠如遠洋地產集團有限公司所表示，土地出讓金已獲悉數清償。

- (2) 根據遠洋地產集團，遠洋地產集團持有該物業的65%應佔權益。
- (3) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業出具法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 撫順德創置業有限公司已合法簽訂土地使用權出讓合同。就已出讓土地的土地使用權的土地出讓金已悉數繳付。於取得國有土地使用權證後，撫順德創置業有限公司擁有該物業的正式土地使用權；
- (ii) 撫順德創置業有限公司並無法律障礙以獲得有關國土地使用權證；及
- (iii) 經撫順德創置業有限公司確認，該物業不受任何止贖、按揭或其他權利限制。

(4) 根據遠洋地產集團提供的資料，業權及主要批文的授出情況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	無

(5) 按遠洋地產集團有限公司所告知，土地出讓金已獲悉數清償，並預期將於二零一五年年底取得國有土地使用權證。

(6) 由於該項目的設計尚在最初步階段，故發展成本仍有待估計。

估值證書

第三類 — 遠洋地產集團在中國持作銷售的物業

物業	概況及年期	佔用情況	於 二零一四年 九月三十日 現況下的市值
12. 中國 河北省 秦皇島 遠洋·海世紀(秦皇島)的 未出售已竣工部份	<p>該物業由一個經擴大重建項目已竣工部份的未出售單位組成，現正分階段開發。目標部份已於二零一三年至二零一四年間竣工。</p> <p>該物業鄰近海邊，毗鄰奧林匹克體育中心，環境怡人。該物業距離即將發展為商業地區的海港區中心5公里。</p>	於估值日期，該物業為空置。	人民幣32,000,000元 (遠洋地產集團應佔 100%權益：人民幣 32,000,000元)

根據遠洋地產集團提供的資料，該物業的總樓面面積概述如下：

用途	總樓面面積 (平方米)
零售	1,473.59
徙置房屋	73,387.27
徙置零售	6,623.12
徙置地庫	9,127.82
徙置停車場	23,045.73
總計：	113,657.53

該物業獲授作商業及金融用途的土地使用權於二零五二年十一月十四日屆滿，以及作住宅用途的土地使用權於二零八二年十一月十四日屆滿。

附註：

- (1) 根據五份國有土地使用權證，包含總佔地面積175,617.75平方米的部份重建項目的土地使用權歸屬於秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司。有關詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	用途	屆滿日期
2012143	14,361.750	住宅／零售	零售：二零五二年十一月十四日 住宅：二零八二年十一月十四日
2012147	33,009.610	住宅／零售	零售：二零五二年十一月十四日 住宅：二零八二年十一月十四日
2012149	4,095.950	住宅／零售	零售：二零五二年十一月十四日 住宅：二零八二年十一月十四日
2013153	24,684.390	住宅	已分配國有土地
2013152	99,466.050	住宅	已分配國有土地
總計	175,617.75		

- (2) 秦皇島市國土資源局(「授出人」)與秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司(「承授人」)於二零一二年十一月十四日訂立的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權出讓合同補充合同的重點概述如下：

(i)	地點	:	海港區河北大街北側西白塔嶺村重建項目3-4號地塊
(ii)	佔地面積	:	14,361.75平方米
(iii)	用途	:	商業及住宅
(iv)	土地出讓金	:	人民幣83,098,276元
(v)	土地使用年期	:	40年作商業用途，70年作住宅用途
(vi)	獲許可總樓面面積	:	< 35,904平方米
(vii)	樓宇契諾	:	於二零一六年十一月十四日前竣工
(i)	地點	:	海港區文壇路東側西白塔嶺村重建項目4-1號地塊
(ii)	佔地面積	:	57,694平方米(包括33,009.61平方米的已出讓土地)
(iii)	用途	:	商業及住宅
(iv)	土地出讓金	:	人民幣190,996,339元
(v)	土地使用年期	:	40年作商業用途，70年作住宅用途
(vi)	獲許可總樓面面積	:	< 82,524平方米
(vii)	樓宇契諾	:	於二零一六年十一月十四日前竣工
(i)	地點	:	海港區文壇路東側西白塔嶺村重建項目4-3/4-4號地塊
(ii)	佔地面積	:	103,562平方米(包括4,095.95平方米的已出讓土地)
(iii)	用途	:	商業及住宅
(iv)	土地出讓金	:	人民幣23,699,506元
(v)	土地使用年期	:	40年作商業用途，70年作住宅用途
(vi)	獲許可總樓面面積	:	< 10,239平方米
(vii)	樓宇契諾	:	於二零一六年十一月十四日前竣工

(3) 根據於二零零九年七月三日發出的建設用地規劃許可證編號130302200902021，部份重建項目的擬定建設用地用途符合城市規劃要求，及秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司已獲許可建設總佔地面積合共621,435.97平方米的項目。

(4) 根據三份建設工程規劃許可證，該物業總樓面面積合共521,808平方米的建設工程符合建設工程要求，並已獲批准。有關詳情如下：

許可證編號	發出日期	樓宇	總樓面面積 (平方米)
130302201203049	二零一二年十一月二十九日	建於西海港區舊城重建項目3號地塊上的零售舖3-4號	9,632
130302201103076	二零一一年九月三十日	西海港區舊城重建項目4-1號地塊	302,363
130302201003113	二零一零年九月二十六日	西白塔嶺重建項目海洋新城的徙置房屋	209,813
總計：			521,808

(5) 根據秦皇島建設局發出的5份建設工程施工許可證，部份重建項目已獲許可建設總樓面面積合共521,253.99平方米的多幢樓宇。有關詳情如下：

許可證編號	發出日期	樓宇	總樓面面積 (平方米)
130301S12110-02-01	二零一二年十一月三十日	建於西海港區舊城重建項目3號地塊上的零售舖3-4號	9,632
130301S11109-02-01	二零一一年九月三十日	建於西海港區舊城重建項目4-1號地塊上的第一期(3、5及8-12號樓，以及北及南座的停車場)	198,167.97
130301S11109-03-01	二零一一年九月三十日	建於西海港區舊城重建項目4-1號地塊上的第一期(1、6及8-11號樓)	104,194.47
130301S10120-04-01	二零一零年九月二十九日	西白塔嶺重建項目海洋新城的徙置房屋第二部份(13-41號樓)	89,239.63
130301S10120-03-01	二零一零年九月二十九日	西白塔嶺重建項目海洋新城的徙置房屋第一部份(1-13號樓及停車場)	120,019.92
總計：			521,253.99

(6) 根據7份預售許可證，重建項目面積201,120.42平方米的部份獲許可進行預售，有關詳情如下：

許可證編號	地塊	發出日期	總樓面面積 (平方米)
2012091	3號地塊上的零售舖3-4號	二零一二年十二月十日	9,328.29
2011072	4-1號地塊(13、15、16、17及19號樓)	二零一一年十二月二十七日	5,390.54
2011066	4-1號地塊(1、2、3、5、6及7號樓)	二零一一年十一月十日	139,361.46
2012018	4-1號地塊(北座停車場)	二零一二年五月十八日	7,280.40
2012019	A、B、C1及C2座的停車場 (C2區的31-33號樓、A、B及 C1區的停車場)	二零一二年五月十八日	7,345.53
2014051	4-1號地塊(8號樓)	二零一四年八月二十九日	9,628.08
2013102	4-1號地塊(9號樓、南座停車場)	二零一三年十二月十三日	22,786.12
		總計	201,120.42

(7) 根據日期為二零一三年十月二十八日的房地產測量報告，零售舖3-4號的總樓面面積合共為9,355.69平方米。

根據日期為二零一一年十月二十五日的房地產測量報告，西海港區舊城重建項目4-1號地塊上的1-3及5-7號樓的總樓面面積合共為139,421.46平方米。

根據日期為二零一一年十二月九日的房地產測量報告，西海港區舊城重建項目4-1號地塊上的13、15-17及19號樓的總樓面面積合共為6,297.57平方米。

(8) 根據秦皇島市城鄉建設委員會於二零一三年十二月三十一日發出的建設工程竣工驗收合格證編號2013(85)，西白塔嶺重建項目3-4號地塊已竣工。

(9) 根據遠洋地產集團提供的資料，該物業總樓面面積合共約713.85平方米的部份已按總代價人民幣14,277,863元預售。吾等已於估值中計入有關部份，並已計及有關金額。

(10) 根據遠洋地產集團，遠洋地產集團持有該物業的100%應佔權益。

- (11) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業出具法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司已取得該物業的土地使用權且為該物業的合法土地使用者。就已出讓土地的土地使用權的土地出讓金已悉數繳付，並已取得國有土地使用權證。根據其土地使用權出讓合同及國有土地使用權證，秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - (ii) 上述秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司已發展的項目已獲相關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司有權根據相關許可證開發該項目；
 - (iii) 秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司有權根據預售許可證於預售規限內預售該物業；及
 - (iv) 經秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司確認，除上述按揭外，上述土地使用權不受任何止贖、按揭或其他權利限制。

- (12) 根據遠洋地產集團提供的資料，業權及主要批文的授出情況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
預售許可證	有
房地產測量報告	有
建設工程竣工驗收合格證	有(部份)

估值證書

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一四年 九月三十日現況下 的市值
13. 中國 河北省 秦皇島 灣海1號(秦皇島) 的未出售部份	該物業由於二零一一年落成的住宅項目已竣工部份的未出售單位組成。 該物業毗鄰秦皇島的著名旅遊景點新澳海底世界，環境怡人。該物業鄰近海邊，相距僅10分鐘路程。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣30,000,000元 (遠洋地產集團應佔 100%權益：人民幣 30,000,000元)

根據遠洋地產集團提供的資料，該物業的總樓面面積概述如下：

用途	總樓面面積 (平方米)
住宅	1,192.26
停車場	6,982.70
總計：	8,174.96

該物業獲授的土地使用權於二零七二年九月二十二日屆滿，作住宅用途。

附註：

- 根據國有土地使用權證編號2009032，總佔地面積28,471.65平方米的該物業的土地使用權歸屬於秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司，作住宅用途的土地使用權於二零七二年九月二十二日屆滿。
- 根據於二零零七年四月三十日發出的建設用地規劃許可證編號2007(037)，該物業的部份的擬定建設用地用途符合城市規劃要求，及秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司已獲許可建設總佔地面積31,433.22平方米的土地。
- 根據於二零零七年八月二十七日發出的預售許可證編號2007039，灣海1號的獲許可作預售面積為162,589平方米。
- 根據秦皇島市政府服務中心於二零一一年五月十八日發出的建設工程竣工驗收合格證編號2011(35)，1-5號大樓及停車場的總樓面面積為173,021平方米。

- (5) 根據遠洋地產集團提供的資料，該物業總樓面面積合共約1,192.26平方米的住宅部份，以及總樓面面積合共約232.40平方米的7個停車位已按總代價人民幣8,216,945元預售。吾等已於估值中計入有關部份，並已計及有關金額。
- (6) 根據遠洋地產集團，遠洋地產集團持有該物業的100%應佔權益。
- (7) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業出具法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司已取得該物業的土地使用權且為該物業的合法土地使用者。就已出讓土地的土地使用權的土地出讓金已悉數繳付，並已取得國有土地使用權證。根據其土地使用權出讓合同及國有土地使用權證，秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - (ii) 上述秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司已發展的項目已獲相關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司有權根據相關許可證開發該項目；
 - (iii) 秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司有權根據預售許可證於預售規限內預售該物業；及
 - (iv) 經秦皇島市海洋置業房地產開發有限公司確認，除上述按揭外，上述土地使用權不受任何止贖、按揭或其他權利限制。
- (8) 根據遠洋地產集團提供的資料，業權及主要批文的授出情況如下：

國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
預售許可證	有
建設工程竣工驗收合格證	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一四年 九月三十日現況下 的市值
14. 中國 浙江省 杭州 拱墅區 遠洋·大河宸章(杭州) 的未出售部份	該物業由於二零一三年落成的住宅發展項目 已竣工部份的未出售單位組成。 該物業位於大運河濱，環境優美。該物業交通 便利，計程車及公車連接該區各處。 根據遠洋地產集團提供的資料，該物業的總樓 面面積概述如下：	於估值日期，該物業 為空置。	人民幣 2,960,000,000 元 (遠洋地產集團應佔 70%權益：人民幣 2,072,000,000 元)
		總樓面面積	
	用途	(平方米)	
	住宅	96,891.35	
	停車場	8,985.00	
	總計：	105,876.35	
	該物業獲授作住宅用途的土地使用權於二零 八年五月三十日屆滿，而獲授作公共服務 及設施用途的土地使用權於二零一五年五月 三十日屆滿。		

附註：

- (1) 根據杭州市國土資源局於二零一一年六月八日發出的國有土地使用權證編號(2011) 100046，該物業佔地面積50,953平方米的部份的土地使用權歸屬於杭州遠洋萊福房地產開發有限公司，作住宅用途的土地使用權於二零八年五月三十日屆滿。
- (2) 杭州市國土資源管理局(「授出人」)與遠洋地產有限公司及北京萊福建設有限公司(統稱「承授人」)於二零零七年十一月六日訂立的國有土地使用權出讓合同 HTHZ (2007) 第 133 號的重點概述如下：
- (i) 地點：： 小河路及吉如路交匯處
- (ii) 佔地面積：： 89,002 平方米(地段 A：34,116 平方米；地段 B：50,953 平方米；地段 B1：3,933 平方米)
- (iii) 用途：： 住宅、公共設施及商業及金融
- (iv) 土地出讓金：： 人民幣 1,224,300,090 元
- (v) 土地使用年期：： 於該土地交接日期起計 70 年作住宅用途，40 年作商業用途

此外，根據出讓合同的補充協議，於二零一二年二月二十六日，承授人已更改為杭州遠洋萊福房地產開發有限公司。

- (3) 根據於二零零九年三月二十日發出的建設用地規劃許可證編號330100200900136，該物業的擬定建設用地用途符合城市規劃要求，及杭州遠洋萊福房地產開發有限公司已獲許可建設總佔地面積合共85,069平方米的項目。
- (4) 根據於二零一一年八月十二日發出的建設工程規劃許可證編號330100201100306，該發展項目的住宅、公共及附屬設施的擬定建設工程符合城市規劃要求，及獲許可建設規模為160,038.59平方米。
- (5) 根據於二零一一年八月二十六日發出的建設工程施工許可證編號330100201108260101，該發展項目的住宅、公共及附屬設施的擬定建設工程符合建設工程施工條件，獲許可總樓面面積合共為160,038.59平方米，而已獲授的獲許可施工期由二零一一年三月九日起至二零一三年九月二十九日。
- (6) 根據杭州市城鄉建設委員會於二零一三年十二月二十四日發出的建設工程竣工驗收合格證編號31000620131230102，該物業總樓面面積53,979.39平方米的部份已竣工。
- 根據杭州市城鄉建設委員會於二零一三年十二月二十四日發出的建設工程竣工驗收合格證編號31000620131230103，該物業總樓面面積106,059.2平方米的部份已竣工。
- (7) 根據遠洋地產集團提供的資料，該物業總樓面面積合共約68,888平方米的部份(包括266個停車位)已按總代價人民幣1,896,208,846元預售。吾等已於估值中計入有關部份，並已計及有關金額。
- (8) 根據遠洋地產集團提供的資料，未支付金額人民幣49,400,000元須於二零一四年九月三十日支付。吾等於估值過程中已考慮該等成本。
- (9) 根據遠洋地產集團，遠洋地產集團持有該物業的70%應佔權益。
- (10) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業出具法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 杭州遠洋萊福房地產開發有限公司已取得該物業的土地使用權且為該物業的合法土地使用者。就已出讓土地的土地使用權的土地出讓金已悉數繳付，並已取得國有土地使用權證。根據其土地使用權出讓合同及國有土地使用權證，杭州遠洋萊福房地產開發有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
- (ii) 上述杭州遠洋萊福房地產開發有限公司已發展的項目已獲相關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。杭州遠洋萊福房地產開發有限公司有權根據相關許可證開發該項目；

- (iii) 杭州遠洋萊福房地產開發有限公司有權根據預售許可證於預售規限內預售該在建物業；及
- (iv) 經杭州遠洋萊福房地產開發有限公司確認，除上述按揭外，上述土地使用權不受任何止贖、按揭或其他權利限制。
- (11) 根據遠洋地產集團提供的資料，業權及主要批文的授出情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 建設工程竣工驗收合格證 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一四年九月三十日現況下的市值																
<p>15. 中國 上海 寶山區楊行鎮 楊泰路、 綠龍路、 已規劃的湄浦路 遠洋·香奈印象(上海)一期的 未出售部份</p>	<p>遠洋·香奈印象(上海)建於總佔地面積約 137,708.2平方米的一塊土地上，將分階段發 展為附設停車位的住宅發展項目。</p> <p>遠洋·香奈印象(上海)位於上海寶山區的市 郊，設有多條巴士線及地下鐵往返。該物業遠 離市中心，而商業區有待發展。</p> <p>該物業包含於二零一四年落成的綜合發展項目 已竣工部份的未出售單位。</p> <p>根據遠洋地產集團提供的資料，該物業的總樓 面面積概述如下：</p>	<p>於估值日期，該物業 為空置。</p>	<p>人民幣 405,000,000元</p> <p>(遠洋地產集團應佔 100%權益：人民幣 405,000,000元)</p>																
	<table border="0"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">總樓面面積</th> </tr> <tr> <th style="text-align: left;">用途</th> <th style="text-align: right;">(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">5,491.49</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td style="text-align: right;">1,649.98</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td style="text-align: right;">2,665.87</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td style="text-align: right;">2,540.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td style="text-align: right;">28,423.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u>40,770.34</u></td> </tr> </tbody> </table>		總樓面面積	用途	(平方米)	住宅	5,491.49	零售	1,649.98	會所	2,665.87	附屬設施	2,540.00	停車場	28,423.00	總計：	<u>40,770.34</u>		
	總樓面面積																		
用途	(平方米)																		
住宅	5,491.49																		
零售	1,649.98																		
會所	2,665.87																		
附屬設施	2,540.00																		
停車場	28,423.00																		
總計：	<u>40,770.34</u>																		
	<p>該物業獲授的土地使用權於二零一一年三月 二十八日屆滿，作住宅用途。</p>																		

附註：

- (1) 根據上海市規劃和國土資源管理局與上海市住房保障和房屋管理局於二零一四年六月三十日發出的上海市房地產權證編號(2014) 026751，總樓面面積97,705.66平方米的該物業的房屋所有權歸屬於上海遠正置業有限公司。佔地面積137,708平方米的該發展項目(該物業構成其中一部份)已獲授的土地使用權由二零一一年三月二十九日起計為期70年，作住宅用途。

(2) 根據3份預售許可證，重建項目面積136,411.13平方米的部份獲許可進行預售，有關詳情如下：

許可證編號	地塊	發出日期	總樓面面積 (平方米)
(2012)0000273	23#、25至29#、31#及32#	二零一二年七月十四日	39,600.71
(2012)0000505	5至13#，15至19#	二零一二年十一月二十日	58,197.55
(2012)0000606	53#、55#、56#、61#、62#、66至68#	二零一四年十月二十九日	38,612.87
總計			136,411.13

(3) 根據遠洋地產集團提供的資料，該物業總樓面面積合共約1,605平方米的部份已按總代價人民幣39,436,328元預售。吾等已於估值中計入有關部份，並已計及有關金額。

(4) 根據遠洋地產集團，遠洋地產集團持有該物業的100%應佔權益。

(5) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業出具法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：

- (i) 上海遠正置業有限公司已取得該物業的土地使用權及房屋所有權且為該物業的合法土地使用者。就已出讓土地的土地使用權的土地出讓金已悉數繳付，並已取得上海市房地產所有權證國有土地使用權證。根據其上海市房地產所有權證，上海遠正置業有限公司有權於土地使用年內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的房屋所有權；
- (ii) 上述上海遠正置業有限公司已發展的項目已獲相關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。上海遠正置業有限公司有權根據相關許可證開發該項目；
- (iii) 上海遠正置業有限公司有權根據預售許可證於預售規限內預售該物業；
- (iv) 部份該物業受限於四份以中國光大銀行上海分行及中信銀行上海分行為受益人的按揭，代價為人民幣1,870,000,000元；及
- (v) 經上海遠正置業有限公司確認，除上述按揭外，該物業不受任何止贖、按揭或其他權利限制。

(6) 根據遠洋地產集團提供的資料，業權及主要批文的授出情況如下：

房地產權證	有
預售許可證	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一四年 九月三十日現況下 的市值
16. 中國 上海 寶山區 撫遠路885弄 遠洋·博堡(上海)的 未出售部份	該物業由於二零一三年落成的別墅發展項目的未出售單位組成。 該物業位於上海寶山區的市郊，設有多條巴士線及地下鐵往返。環境優美，被美蘭湖及高爾夫俱樂部環抱。 根據遠洋地產集團提供的資料，該物業的總樓面面積為22,459.34平方米。 該物業獲授的土地使用權於二零八零年十月二日屆滿，作住宅用途。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 1,360,000,000元 (遠洋地產集團應佔100%權益： 人民幣 1,360,000,000元)

附註：

(1) 根據上海市規劃和國土資源管理局與上海市住房保障和房屋管理局於二零一三年五月二十日發出的上海市房地產權證編號(2013) 026560，總樓面面積49,761.31平方米(包括總地下空間24,705.77平方米)的該發展項目(該物業構成其中一部份)的房屋所有權歸屬於上海遠鑫置業有限公司。佔地面積43,326平方米的該發展項目(該物業構成其中一部份)已獲授的土地使用權由二零一零年十月三日起計為期70年，作住宅用途。

(2) 根據兩份預售許可證，重建項目面積48,683.52平方米的部份獲許可進行預售，有關詳情如下：

許可證編號	地塊	發出日期	總樓面面積 (平方米)
(2011)00001415	5至13、15至20、22、23、25、30、32、33、35、36	二零一一年十二月二十一日	33,560.86
(2011)0000128	1至3、26至29、31	二零一一年十一月二十八日	15,122.66
		總計	<u>48,683.52</u>

(3) 根據遠洋地產集團提供的資料，該物業總樓面面積合共約1,308平方米的部份已按總代價人民幣70,600,000元預售。吾等已於估值中計入有關部份，並已計及有關金額。

- (4) 根據遠洋地產集團，遠洋地產集團持有該物業的100%應佔權益。
- (5) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業出具法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 上海遠鑫置業有限公司已取得該物業的土地使用權及房屋所有權且為該物業的合法土地使用者。就已出讓土地的土地使用權的土地出讓金已悉數繳付，並已取得上海市房地產所有權證國有土地使用權證。根據其上海市房地產所有權證，上海遠鑫置業有限公司有權於土地使用年內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的房屋所有權；
 - (ii) 上述上海遠鑫置業有限公司已發展的項目已獲相關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。上海遠鑫置業有限公司有權根據相關許可證開發該項目；
 - (iii) 上海遠鑫置業有限公司有權根據預售許可證於預售規限內預售該物業；
 - (iv) 部份該物業受限於以中國銀行上海普陀支行為受益人的按揭，代價為人民幣400,000,000元；及
 - (v) 經上海遠鑫置業有限公司確認，除上述按揭外，該物業不受任何止贖、按揭或其他權利限制。
- (6) 根據遠洋地產集團提供的資料，業權及主要批文的授出情況如下：
- | | |
|-------|---|
| 房地產權證 | 有 |
| 預售許可證 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一四年 九月三十日現況下 的市值
17. 中國 遼寧省 大連經濟技術開發區 金石IT產業園 遠洋假日養生莊園(大連) 一期及二期的未出售部份	<p>遠洋假日養生莊園(大連)建於兩塊總佔地面積約461,300平方米的土地上,現正分階段發展為一個附設停車位的綜合發展項目。</p> <p>該物業由一個經擴大綜合發展項目已竣工部份的未出售單位組成,現正分階段開發。目標部份於二零一二年至二零一四年竣工。</p> <p>該物業位於金石灘西北面。該物業南面毗連光谷路、北面毗連心田佳苑項目,東面及西面環山。</p> <p>附近發展項目主要包括住宅及鎮屋,如金石明珠項目、保億麗景山、金石灘度假公園,並夾雜少數零售設施。該物業位於金石灘景區。環境優美。商業類別主要包括餐飲及娛樂。</p> <p>根據遠洋地產集團提供的資料,該物業的總樓面面積概述如下:</p>	於估值日期,該物業為空置。	<p>人民幣 389,000,000元</p> <p>(遠洋地產集團應佔 100%權益:人民幣 389,000,000元)</p>
		總樓面面積	
	用途	(平方米)	
	住宅	15,979.04	
	鎮屋	16,734.91	
	零售	10,117.88	
	停車場	10,060.49	
	總計:	<u><u>52,892.32</u></u>	
<p>該物業獲授的土地使用權將於二零六零年三月二十五日屆滿,作住宅用途。</p>			

附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局金州新區分局發出的2份國有土地使用權證，總佔地面積約461,300平方米的該物業的土地使用權歸屬於大連鑫融置業有限公司，作住宅用途的土地使用權於二零六零年三月二十五日屆滿。有關詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	用途	發出日期
(2011) 0016	80,273	住宅	二零一一年三月二十三日
(2011) 0012	<u>381,027</u>	住宅	二零一一年二月二十八日
總計	<u><u>461,300</u></u>		

- (2) 大連市國土資源和房屋局(「授出人」)與大連鑫融置業有限公司(「承授人」)於二零一零年三月二十六日訂立的國有土地使用權出讓合同的重點概述如下：

用途	佔地面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣)	獲許可 總樓面面積 (平方米)	土地使用年期
住宅	81,131	86,730,000	64,904.8	由土地交接日期起計50年
住宅	<u>381,027</u>	<u>407,300,000</u>	<u>304,821.6</u>	由土地交接日期起計50年
總計	<u><u>462,158</u></u>	<u><u>494,030,000</u></u>	<u><u>369,726.40</u></u>	

- (3) 根據於二零一零年十一月二十四日發出的建設用地規劃許可證編號210213201010142，部份該發展項目(該物業構成其中一部份)的擬定建設工程用途符合城市規劃要求，大連鑫融置業有限公司已獲授許可建設總佔地面積合共81,131平方米的項目。

根據於二零一零年十一月二十四日發出的建設用地規劃許可證編號210213201010143，部份該發展項目(該物業構成其中一部份)的擬定建設工程用途符合城市規劃要求，大連鑫融置業有限公司已獲授許可建設總佔地面積合共381,027平方米的項目。

- (4) 根據4份建設工程規劃許可證，該物業的擬定建設工程符合城市規劃要求，及獲許可建設規模為192,441.48平方米。有關詳情如下：

許可證編號	總樓面面積 (平方米)	發出日期
210213201310084	37,353.98	二零一三年六月十四日
210213201110118	73,463.18	二零一一年七月二十二日
210213201110049	33,274.41	二零一一年四月十四日
210213201110048	48,349.91	二零一一年四月十四日
總計	<u>192,441.48</u>	

- (5) 根據6份建設工程施工許可證，該物業的擬定建設工程符合建設工程施工條件，獲許可總樓面面積合共為192,534.93平方米。有關詳情如下：

許可證編號	總樓面面積 (平方米)	發出日期	施工期
210206201207311801	24,306.97	二零一二年七月三十一日	由二零一二年七月十日 至二零一三年九月三十日
210206201207311901	13,047.01	二零一四年九月四日	由二零一二年七月十日 至二零一三年九月三十日
210206201105171501	48,349.91	二零一一年五月十七日	由二零一一年五月十日 至二零一二年五月三十日
210206201108240501	30,292.86	二零一一年八月二十四日	由二零一一年七月二十五日 至二零一二年六月三十日
210206201105311101	33,274.41	二零一一年五月三十一日	由二零一一年五月十日 至二零一二年五月三十日
210206201108240601	43,170.32	二零一一年八月二十四日	由二零一一年七月二十五日 至二零一二年六月三十日
總計	<u>192,441.48</u>		

- (6) 根據由大連市國土資源和房屋局金州新區分局發出的5份預售許可證，大連鑫融置業有限公司已獲許可預售部份該物業，有關詳情如下：

許可證編號	銷售面積 (平方米)	發出日期
2011036	73,568.31	二零一一年六月十四日
2011083	28,170.20	二零一一年十一月十八日
2011055	40,522.23	二零一一年八月三十日
2012043	24,149.22	二零一二年八月二十四日
2013027	7,018.79	二零一三年六月二十一日
總計	<u>173,428.75</u>	

- (7) 根據於二零一三年五月六日發出的建設工程竣工驗收合格證編號2013-034及2013-035，該發展項目的總樓面面積合共146,887.28平方米的部份已竣工。
- (8) 根據遠洋地產集團提供的資料，該物業總樓面面積合共約17,529.43平方米的部份已按總代價人民幣98,109,113元預售。吾等已於估值中計入有關部份，並已計及有關金額。
- (9) 根據遠洋地產集團，遠洋地產集團持有該物業的100%應佔權益。
- (10) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業出具法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 大連鑫融置業有限公司已取得該物業的土地使用權且為該物業的合法土地使用者。就已出讓土地的土地使用權的土地出讓金已悉數繳付，並已取得國有土地使用權證。根據其土地使用權出讓合同及國有土地使用權證，大連鑫融置業有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - (ii) 上述大連鑫融置業有限公司已發展的項目已獲相關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。大連鑫融置業有限公司有權根據相關許可證開發該項目；
 - (iii) 大連鑫融置業有限公司有權根據預售許可證於預售規限內預售該物業；
 - (iv) 部份該物業受限於以中國銀行大連開發區分行為受益人的按揭，代價為人民幣310,000,000元；及
 - (v) 經大連鑫融置業有限公司確認，除上述按揭外，該物業不受任何止贖、按揭或其他權利限制。
- (11) 根據遠洋地產集團提供的資料，業權及主要批文的授出情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 預售許可證 | 有 |
| 建設工程竣工驗收合格證 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一四年 九月三十日現況下 的市值
18. 中國 遼寧省大連 大連開發區 大學城8號路東側 遠洋時代城(大連)的 未出售部份	<p>該物業由於二零一三年落成的綜合發展項目的未出售單位組成。</p> <p>該物業位於大連大學東面，北面毗鄰大窑灣。鄰近的發展項目主要為知語山、知潤山及嵐山著作等住宅性質項目，區內備有若干零售設施。</p> <p>該物業距離大連開發區的中心商業區約8.6公里，設有接駁該物業的公共巴士路線。</p> <p>根據遠洋地產集團提供的資料，該物業的總樓面面積概述如下：</p>	於估值日期，該物業為空置。	<p>人民幣 260,000,000元</p> <p>(遠洋地產集團應佔 100%權益：人民幣 260,000,000元)</p>
		總樓面面積	
	用途	(平方米)	
	住宅	10,632.45	
	公寓	9,661.41	
	零售	5,841.81	
	停車場	47,677.00	
	總計：	<u>73,812.67</u>	
	<p>該物業獲授作住宅用途的土地使用權於二零六零年三月二十四日屆滿，為期50年；以及作商業用途的土地使用權於二零五零年三月二十四日屆滿，為期40年。</p>		

附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局經濟技術開發區分局於二零一零年八月二十五日發出的國有土地使用權證編號(2010) 0709，佔地面積272,210平方米(該物業構成其中一部份)的該發展項目的房屋所有權歸屬於大連宏澤置業有限公司，作住宅用途的土地使用權於二零六零年三月二十四日屆滿，為期50年；以及作商業用途的土地使用權於二零五零年三月二十四日屆滿，為期40年。
- (2) 大連市國土資源和房屋局(「授出人」)與大連宏澤置業有限公司(「承授人」)於二零一零年三月二十五日訂立的國有土地使用權出讓合同編號(2010)028的重點概述如下：
 - (i) 地點：大學城8號路東側
 - (ii) 佔地面積：272,210平方米
 - (iii) 用途：住宅及商業
 - (iv) 土地出讓金：人民幣479,650,000元
 - (v) 土地使用年期：由土地交接日期起計40年及50年

- (3) 根據於二零一零年八月十六日發出的建設用地規劃許可證編號210213201010100，該發展項目(該物業構成其中一部份)的擬定建設用地用途符合城市規劃要求，及大連宏澤置業有限公司已獲許可建設總佔地面積合共272,210平方米的項目。
- (4) 根據6份建設工程規劃許可證，該發展項目(該物業構成其中一部份)的住宅、零售、停車場、公共及附屬設施的擬定建設工程符合城市規劃要求。有關詳情如下：

證書編號	發出日期	總樓面面積 (平方米)
210213201010110	二零一零年九月二十五日	260,502.67
210213201010111	二零一零年九月二十五日	30,474.34
210213201110093	二零一一年六月十五日	138,952.13
210213201110094	二零一一年六月十五日	27,361.26
210213201110207	二零一一年十一月十八日	115,370.12
210213201110214	二零一一年十二月一日	4,016.00
總計		576,676.52

- (5) 根據9份建設工程施工許可證，該發展項目(該物業構成其中一部份)的住宅、零售、停車場、公共及附屬設施的擬定建設工程符合建設工程施工條件，已獲許可的總樓面面積合共為572,660.52平方米。有關詳情如下：

證書編號	發出日期	總樓面面積 (平方米)	施工期
210206201012067201	二零一零年十二月六日	92,533.47	二零一零年九月十五日至 二零一一年十月三十日
210206201012067001	二零一零年十二月六日	35,222.91	二零一零年十月二十九日至 二零一一年十一月三十日
210206201103230901	二零一一年三月二十三日	71,244.57	二零一一年三月十日至 二零一一年十一月三十日
210206201103230801	二零一一年三月二十三日	91,976.06	二零一一年三月十日至 二零一二年九月一日
210206201108040401	二零一一年八月四日	27,361.26	二零一一年七月二十日至 二零一二年九月三十日
210206201109151201	二零一一年九月十五日	102,184.2	二零一一年八月二十五日至 二零一三年五月三十一日
210206201109151101	二零一一年九月十五日	36,767.93	二零一一年八月二十五日至 二零一三年五月三十一日
210206201203200701	二零一二年三月二十日	53,560.35	二零一二年三月十日至 二零一三年六月三十日
210206201203200801	二零一二年三月二十日	61,809.77	二零一二年三月十日至 二零一三年六月三十日
總計		572,660.52	

- (6) 根據大連市金州新區國土資源分局發出的16份商品房預售許可證，總樓面面積合共427,339.07平方米的76個單位(包括住宅單位及零售單位)獲許可進行預售，有關詳情如下：

證書編號	發出日期	預售面積 (平方米)	單位數目
2010012	二零一零年十二月十四日	36,539.83	14
2010013	二零一零年十二月十四日	5,530.16	10
2011020	二零一一年四月二十三日	18,177.97	3
2011028	二零一一年五月二十七日	20,817.70	3
2011035	二零一一年六月二十四日	61,078.88	7
2011052	二零一一年八月二十五日	22,255.07	5
2011061	二零一一年九月十六日	50,122.24	4
2011074	二零一一年十月十四日	45,924.56	6
2011081	二零一一年十一月十一日	39,571.54	6
2012007	二零一二年三月二十日	16,015.22	2
2012034	二零一二年七月四日	20,591.92	3
2012028	二零一二年六月八日	12,564.18	2
2012066	二零一二年十一月十四日	48,052.20	6
2012051	二零一二年九月二十五日	29,197.11	2
2012025	二零一二年五月二十三日	26,876.78	1
2012020	二零一二年五月二十三日	19,023.71	2
總計		472,339.07	76

- (7) 根據10份大連房地產測量報告，面積如下：

報告編號	總樓面面積 (平方米)
(2012)118	57,904.92
(2012)152	12,468.73
(2012)161	27,018.05
(2012)213	71,639.86
(2013)023	30,241.82
(2013)076	110,429.83
(2013)141	138,484.67
(2013)149-1	14,026.83
(2013)149-2	100,215.15
(2014)059	185.72
總計	562,615.58

- (8) 根據大連市金州新區建築工程竣工驗收備案部門發出的7份建設工程竣工驗收合格證，總樓面面積合共448,220.48平方米的該發展項目(該物業構成其中一部份)已竣工。有關詳情如下：

證書編號	發出日期	總樓面面積 (平方米)
2013-050	二零一三年五月三十一日	66,359.84
2013-121	二零一三年十二月十七日	30,242.76
2014-057	二零一四年四月三十日	15,003.48
2014-007	二零一四年一月九日	125,794.51
2014-056	二零一四年四月二十八日	138,486.4
2014-015	二零一四年一月二十二日	45,315.44
2014-043	二零一四年三月三十一日	27,018.05
總計		448,220.48

- (9) 根據遠洋地產集團提供的資料，該物業總樓面面積合共約4,021.83平方米的部份及空間已按總代價人民幣23,527,383元預售。吾等已於估值中計入有關部份，並已計及有關金額。

- (10) 根據遠洋地產集團，遠洋地產集團持有該物業的100%應佔權益。

- (11) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業出具法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：

- (i) 大連宏澤置業有限公司已取得該物業的土地使用權且為該物業的合法土地使用者。就已出讓土地的土地使用權的土地出讓金已悉數繳付，並已取得國有土地使用權證。根據其土地使用權出讓合同及國有土地使用權證，大連宏澤置業有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權；
- (ii) 上述大連宏澤置業有限公司已發展的項目已獲相關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。大連宏澤置業有限公司有權根據相關許可證開發該項目；
- (iii) 大連宏澤置業有限公司有權根據預售許可證於預售規限內預售該在建物業；及
- (iv) 經大連宏澤置業有限公司確認，除上述按揭外，該物業不受任何止贖、按揭或其他權利限制。

(12) 根據遠洋地產集團提供的資料，業權及主要批文的授出情況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
預售許可證	有
房地產測量報告	有
建設工程竣工驗收合格證	有

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事於證券的權益

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份或相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述由本公司存置的登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則的規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司權益衍生工具相關股份的好倉

根據本公司日期為二零一一年六月二十三日的購股權計劃，已向下列董事授出購股權，使彼等有權認購股份。因此，彼等被視為於相關股份中擁有權益。於最後實際可行日期，由彼等持有的本公司購股權的詳情如下：

董事姓名	身份	授出日期	行使期	於最後實際 可行日期可 行使購股權 涉及的股份 數目	每股普通 股的行使 價 港元	於最後實際 可行日期佔 本公司已發 行股本權益 的概約百分比
李明	實益擁有人	二零一三年八月九日	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日	4,000,000 (好)	0.96	0.893%
沈培英	實益擁有人	二零一一年八月二十六日	二零一一年八月二十六日至 二零二一年六月二十二日	2,000,000 (好)	1.40	0.446%
		二零一三年八月九日	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日	16,000,000 (好) (附註1)	0.96	3.571%
				總計： 18,000,000 (好)		4.017%

董事姓名	身份	授出日期	行使期	於最後實際 可行日期可行 購股權涉及的 股份數目	每股普通股的 行使價 港元	於最後實際 可行日期佔 本公司已發行 股本權益的 概約百分比
李振宇	實益擁有人	二零一一年八月二十六日	二零一一年八月二十六日至 二零二一年六月二十二日	4,000,000 (好)	1.40	0.893%
		二零一三年八月九日	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日	3,000,000 (好)	0.96	0.669%
				總計： 7,000,000 (好)		1.562%
李洪波	實益擁有人	二零一三年八月九日	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日	2,000,000 (好)	0.96	0.446%
黎國鴻	實益擁有人	二零一三年八月九日	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日	3,000,000 (好)	0.96	0.669%

附註：

- 該等購股權乃根據服務合約(定義見本附錄「董事服務合約」一段)授予沈培英先生。授予沈培英先生認購合共4,000,000股股份的購股權已於二零一三年九月十六日股東批准服務合約後歸屬。認購餘下12,000,000股股份的購股權(「餘下購股權」)將於二零一三年八月九日(即服務合約年期開始日期)的第一、第二及第三週年分別歸屬三分之一，使餘下購股權將於二零一六年八月九日全數歸屬，惟並未按上述時間安排歸屬的餘下購股權將於假設出現下列情況時即時歸屬：(i)本公司無緣故透過向沈培英先生支付終止賠償而終止服務合約，或(ii)沈培英先生根據服務合約的委聘因沈培英先生於本公司任何股東大會上不獲重選為董事而自動失效。由於二零一三年八月九日的第一週年經已過去，額外4,000,000份購股權經已歸屬。因此，於最後實際可行日期，合共8,000,000份購股權已根據服務協議的條款歸屬於沈培英先生。
- 「好」字表示於股份的好倉。

本公司相聯法團的股份的好倉

於最後實際可行日期，董事於遠洋地產(為本公司的相聯法團)股份的權益如下：

董事姓名	身份	遠洋地產股份數目	於最後實際可行日期 佔遠洋地產已發行股本 權益的概約百分比
李明	實益擁有人	3,127,000 (好)	0.042%
	酌情信託的成立人	127,951,178 (好) (附註1)	1.711%
	信託受益人	3,808,300 (好) (附註2)	0.051%
		總計：	
		134,886,478 (好)	1.804%
沈培英	實益擁有人	1,621,000 (好)	0.022%
李振宇	實益擁有人	386,400 (好)	0.005%
李洪波	實益擁有人	300 (好)	微不足道

附註：

1. 遠洋地產的127,951,178股股份由李明先生為成立人的酌情信託持有。
2. 遠洋地產的3,808,300股股份透過由李明先生、其配偶及兒子為受益人的酌情信託持有。
3. 「好」字表示遠洋地產的股份為好倉。

本公司相聯法團的股本衍生工具的相關股份的好倉

遠洋地產已為遠洋地產集團的合資格董事及僱員的利益採納兩項計劃，以便為遠洋地產集團的董事及僱員提供獎勵。

其中一項計劃是遠洋地產於二零一零年三月二十二日(「採納日期」)採納的限制性股份獎勵計劃，以挽留及鼓勵遠洋地產集團僱員，有利於遠洋地產集團持續運作及發展。根據該限制性股份獎勵計劃，受託人以遠洋地產集團出資的現金於市場上購買最多佔遠洋地產於採納日期已發行股本百分之三的股份及以信託方式代相關經甄選僱員持有，直到該等股份根據該限制性股份獎勵計劃的條款歸屬於相關經甄選僱員為止。

另一計劃是遠洋地產的購股權計劃，該計劃有效期為十年直至二零一七年九月二十七日，惟根據該購股權計劃的條款提前終止則除外。採納該計劃旨在激勵遠洋地產集團的僱員致力於提升遠洋地產的價值，並根據遠洋地產集團僱員的個別表現對彼等貢獻進行補償。根據遠洋地產的購股權計劃，購股權可授予遠洋地產集團的合資格董事及僱員以認購遠洋地產的新股份。

就遠洋地產的限制性股份獎勵計劃而言，下列董事根據限制性股份獎勵計劃獲授若干股份獎勵，從而根據證券及期貨條例的規定被視為於遠洋地產(作為本公司的相聯法團)的股份中擁有權益。於最後實際可行日期，彼等持有的股份獎勵詳情如下：

董事姓名	身份	授出日期	於最後實際 可行日期獎勵 但尚未歸屬的遠洋地產 股份數目	於最後實際 可行日期佔遠洋地產 已發行股本權益的 概約百分比
李明	實益擁有人	二零一三年三月十八日	1,157,400 (好)	0.015%
		二零一四年三月十八日	3,109,000 (好)	0.042%
總計：			4,266,400 (好)	0.057%
沈培英	實益擁有人	二零一三年三月十八日	389,700 (好)	0.005%
		二零一四年三月十八日	1,047,000 (好)	0.014%
總計：			1,436,700 (好)	0.019%

董事姓名	身份	授出日期	於最後實際 可行日期獎勵 但尚未歸屬的遠洋地產 股份數目	於最後實際 可行日期佔遠洋地產 已發行股本權益的 概約百分比
李振宇	實益擁有人	二零一三年三月十八日	97,200 (好)	0.001%
		二零一四年三月十八日	196,000 (好)	0.003%
總計：			293,200 (好)	0.004%
李洪波	實益擁有人	二零一三年三月十八日	141,300 (好)	0.002%
		二零一四年三月十八日	147,000 (好)	0.002%
總計：			288,300 (好)	0.004%

附註：「好」字表示遠洋地產的股份為好倉。

就遠洋地產採納的購股權計劃而言，下列董事已獲授購股權以認購遠洋地產的股份，故根據證券及期貨條例的條文規定，被視為於遠洋地產(本公司的相關法團)的相關股份中擁有權益。於最後實際可行日期，由彼等持有的遠洋地產的購股權的詳情如下：

董事姓名	身份	購股權的授出日期	行使期 (附註2)	於最後實際 可行日期可行使 購股權涉及的 遠洋地產股份數目	每股股份的 行使價 港元	該等購股權 於最後實際 可行日期 佔遠洋地產 已發行股 本權益的 概約百分比
李明	實益擁有人	二零一二年一月十二日	(附註1)	6,280,000 (好)	3.57	0.084%

董事姓名	身份	購股權的授出日期	行使期 (附註2)	於最後實際 可行日期可 行使購股權 涉及的遠 洋地產股 份數目	每股股份 的行使價 港元	該等購股 權於最後 實際可行 日期佔遠 洋地產已 發行股本 權益的概 約百分比
沈培英	實益擁有人	二零一二年一月十二日	(附註1)	2,330,000 (好)	3.57	0.031%
李振宇	實益擁有人	二零一二年一月十二日	(附註1)	781,000 (好)	3.57	0.010%
李洪波	實益擁有人	二零一二年一月十二日	(附註1)	363,000 (好)	3.57	0.005%

附註：

1. 於二零一三年一月十二日至二零一七年一月十一日可予行使。
2. 遠洋地產授出的所有上述購股權可於五年期內行使，其中購股權的40%可於授出當日起計一年後行使；購股權的70%可於授出當日起計兩年後行使；而所有購股權可於授出當日起計三年後行使。
3. 「好」字表示遠洋地產的股份為好倉。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，董事及本公司最高行政人員概無於本公司或任何其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部的條文須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條須記入該條例所述登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則的規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

3. 主要股東於證券的權益

於最後實際可行日期，就董事所知悉，下列人士(董事或本公司最高行政人員除外)擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的股份及／或相關股份的權益或淡倉。

名稱	權益性質／身份	股份／相關 股份數目	佔本公司於最後 實際可行日期 已發行股本的 概約百分比
遠洋地產	所控制法團的權益(附註2)	1,612,504,625 (好)	359.85%
耀勝發展有限公司	所控制法團的權益(附註2)	1,612,504,625 (好)	359.85%
信洋國際有限公司	所控制法團的權益(附註2)	1,612,504,625 (好)	359.85%
遠洋地產(香港)有限公司	所控制法團的權益(附註2)	1,612,504,625 (好)	359.85%
盛美管理有限公司	實益擁有人	312,504,625 (好)	69.74%
	實益擁有人	1,300,000,000 (好) (附註1)	290.11%
		總計：	
		1,612,504,625 (好)	359.85%

附註：

- 該等股份為本公司發行的13億股可換股優先股附帶的兌換權悉數行使後可予配發及發行予盛美管理有限公司(遠洋地產的全資附屬公司)的13億股相關股份。
- 盛美管理有限公司由遠洋地產(香港)全資擁有。遠洋地產(香港)由信洋國際有限公司全資擁有，而信洋國際有限公司則由耀勝發展有限公司全資擁有。耀勝發展有限公司由遠洋地產全資擁有。鑒於遠洋地產(香港)、信洋國際有限公司、耀勝發展有限公司及遠洋地產各自直接或間接擁有盛美管理有限公司的100%持股權益，故其各自根據證券及期貨條例均被視為於盛美管理有限公司擁有權益的1,612,504,625股股份中擁有權益。
- 「好」字表示於股份的好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員概無發現任何其他人士（董事或本公司最高行政人員除外）或法團擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部條文須向本公司披露的股份或相關股份的權益或淡倉。

4. 董事服務合約

沈培英先生與本公司於二零一三年八月十五日訂立一份董事服務合約（「服務合約」），為期三年。沈先生有權收取 3,000,000 港元的固定年薪，另加相當於本集團緊接本公司上一財政年度除稅後經審核綜合純利 5% 的年度花紅，而有關年度花紅按日累計。服務合約的條款亦訂明，根據本公司日期為二零一一年六月二十三日的購股權計劃的條款及條件以及本公司就授出有關購股權向沈先生發出的要約函件的條款及條件，向沈先生授出可按每股普通股 0.96 港元的行使價認購合共 16,000,000 股股份的購股權。本公司可於固定任期屆滿前在沒有原因下終止服務合約，惟本公司須向沈先生支付終止賠償，金額相當於 (a) 本公司應付沈先生的餘下任期酬金（包括薪金及年度花紅）；或 (b) 本公司應付沈先生的一年酬金（包括薪金及年度花紅）（以較高者為準）。倘沈先生因於其開始受僱後本公司舉行的下一屆股東週年大會上或於其將輪值退任的本公司任何股東大會上未獲重選為董事而不再擔任董事，除可收取固定薪金及累計至該終止日期的年度花紅外，沈先生亦有權收取本公司應付的終止賠償，金額相當於 (a) 本公司應付沈先生的餘下任期酬金（包括薪金及年度花紅）；或 (b) 本公司應付沈先生的一年酬金（包括薪金及年度花紅）（以較高者為準）。有關此服務合約的詳情載於本公司日期為二零一三年八月九日的公告及本公司日期為二零一三年八月二十三日的通函。

除上文所述外，於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或建議訂立任何於一年內本集團必須作出賠償（法定賠償除外）方可終止的服務合約或服務協議。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及其各自聯繫人士(定義見上市規則)於對本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務(本集團的業務除外)中擁有任何權益。

6. 董事於資產／合約的權益及其他權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於與本集團業務有重大關係且截至最後實際可行日期仍屬有效的任何合約或安排中擁有重大權益；及
- (b) 自二零一三年十二月三十一日(即本集團編製最近刊發的經審核綜合財務報表的日期)起，概無任何董事於本集團任何成員公司收購、出售或租賃的任何資產，或擬收購、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團的成員公司涉及任何重大訴訟或申索，且據董事所知本集團任何成員公司並無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，除於本公司二零一四年中期報告所披露的股東應佔截至二零一四年六月三十日止六個月所產生的虧損約18,027,000港元外，董事並不知悉自二零一三年十二月三十一日(即本集團編製最近刊發的經審核綜合財務報表的日期)起本集團財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

9. 重大合約

除下文所披露者外，本集團任何成員公司緊接本通函刊發日期前兩年內並無訂立重大合約(並非於一般商業過程中訂立的合約)：

- (i) 本公司(作為賣方)與泰熙控股有限公司(作為買方)於二零一三年二月八日就以總代價人民幣138,310,795元買賣本公司於順迪投資有限公司全部股權而訂立的協議(可予調整，如本公司日期為二零一三年二月八日的公告及本公司日期為二零一三年三月八日的通函進一步披露)；

- (ii) 暘城投資有限公司(本公司的間接全資附屬公司)於二零一三年六月十三日就以總認購價200,000,000港元認購GlobalActive Fund Limited的500,000股參與可贖回優先股而向Sommerley Asset Management Limited提交的申請表格(詳情載於本公司日期為二零一三年四月五日的公告及本公司日期為二零一三年四月二十六日的通函)；
- (iii) 精旺有限公司(本公司的間接全資附屬公司，作為買方)與展茂集團有限公司(作為賣方)於二零一三年六月十三日就以總代價59,817,600港元買賣包括香港金鐘道89號力寶中心二座36樓3604B室在內的物業訂立的買賣協議(詳情載於本公司日期為二零一三年六月十三日的公告)；
- (iv) 遠洋地產有限公司北京房地產經營管理分公司(作為業主)與盛洋(北京)投資顧問有限公司(本公司的間接全資附屬公司，作為租戶)於二零一三年七月三十日就中國北京市朝陽區東四環中路56號遠洋國際中心A座23層2306單元的租賃訂立的租賃協議，租期自二零一三年八月一日起至二零一五年十一月三十日止兩年四個月(詳情載於本公司日期為二零一三年七月三十日的公告)；
- (v) 服務合約(其詳情載於本附錄「董事服務合約」一段)、本公司日期為二零一三年八月九日的公告及本公司日期為二零一三年八月二十三日的通函；
- (vi) 本公司(作為借方)與盛美管理有限公司(遠洋地產的間接全資附屬公司，作為貸方)於二零一三年八月十五日就為數1,000,000,000港元的貸款訂立的貸款協議，年期由貸款協議日期起計120個月。於二零一四年五月二十一日，盛美管理有限公司就該貸款的利息授出豁免，期限由二零一四年一月一日至二零一四年十二月三十一日(詳情載於本公司日期為二零一三年八月十五日及二零一四年五月二十一日的公告)；
- (vii) 名基發展有限公司(本公司的間接全資附屬公司)於二零一三年八月三十日就以總認購價30,000,000港元認購30,000股Neutron A (Neutron Fund Limited的子基金)的參與可贖回優先股(詳情載於本公司日期為二零一三年九月二十七日的公告及本公司日期為二零一三年十月二十一日的通函)而向星展銀行有限公司香港分行提交的申請表格；

- (viii) 名基發展有限公司(本公司的間接全資附屬公司)於二零一三年九月二十七日就以總認購價70,000,000港元認購額外70,404股Neutron A (Neutron Fund Limited的子基金)的參與可贖回優先股(詳情載於本公司日期為二零一三年九月二十七日的公告及本公司日期為二零一三年十月二十一日的通函)而向星展銀行有限公司香港分行提交的隨後認購表格；
- (ix) 名基發展有限公司(本公司的間接全資附屬公司)於二零一三年九月二十七日就以總認購價100,000,000港元認購100,000股Neutron B (Neutron Fund Limited的子基金)的參與可贖回優先股(詳情載於本公司日期為二零一三年九月二十七日的公告及本公司日期為二零一三年十月二十一日的通函)而向星展銀行有限公司香港分行遞交的申請表格；
- (x) 譽田投資有限公司(本公司的間接全資附屬公司)於二零一三年九月二十七日就以總認購價12,500,000美元(相等於約96,900,000港元)認購125,000股Neutron Private Equity Fund Limited的不可贖回、無投票權參與股份(詳情載於本公司日期為二零一三年九月二十七日的公告及本公司日期為二零一三年十月二十一日的通函)而向星展銀行有限公司香港分行遞交的認購協議；
- (xi) 馳興投資有限公司(本公司的間接全資附屬公司)於二零一三年十一月十一日就以總認購價45,000,000美元認購450,000股Neutron Property Fund Limited的不可贖回、無投票權參與股份(詳情載於本公司日期為二零一三年十一月十一日的公告及本公司日期為二零一三年十二月二日的通函)而向星展銀行有限公司香港分行遞交的認購協議；
- (xii) 本公司(作為借款人)、遠洋地產(作為擔保人)與星展銀行有限公司香港分行(作為貸方)於二零一四年一月二十三日就以本金額500,000,000港元更新有期貸款融資，由信貸協議日期起計為期36個月訂立的信貸協議(詳情載於本公司日期為二零一一年八月一日及二零一四年一月二十三日的公告)；
- (xiii) P0006 A'Beckett Pty Ltd. (作為受託人)、盛洋海外投資有限公司(本公司的間接全資附屬公司，作為認購人)與ICD Land Pty. Ltd. (作為認購人)於二零一四年一月二十四日就有關(其中包括)以總代價為14,285,714澳元(相等於約97,700,000港元)投資P0006 A'Beckett Pty Ltd. 股本中若干普通股及A'Beckett Street Trust的若干單位訂立的認購協議(詳情載於本公司日期為二零一四年一月二十四日的公告)；

- (xiv) Grandeur New Global II LLC (本公司的間接全資附屬公司，作為買方) 與 15 William (NY) Owner, LLC (作為賣方) 於香港時間二零一四年五月二十四日就有關以總代價 5,381,173 美元 (相等於約 41,700,000 港元) 收購位於美國紐約 William Street 15 號的單位 26C, 32G, 28D, 29C 及 30D 訂立的協議 (詳情載於本公司日期為二零一四年五月二十四日的公告)；
- (xv) Shine Victory II LLC (本公司的間接全資附屬公司，作為買方) 與 15 William (NY) Owner, LLC (作為賣方) 於香港時間二零一四年五月二十四日就有關以總代價 7,515,715 美元 (相等於約 58,300,000 港元) 收購位於美國紐約 William Street 15 號的單位 31F, 32F, 33E, 34G 及 35E 訂立的協議 (詳情載於本公司日期為二零一四年五月二十四日的公告)；
- (xvi) 本公司 (作為發行人) 與盛美管理有限公司 (遠洋地產的間接全資附屬公司，作為認購人) 於二零一四年十月二十六日就有關以總認購金額 3,900,000,000 港元認購本公司股本中的 1,300,000,000 股新無投票權可換股優先股訂立的認購協議 (經日期為二零一四年十一月二十四日的補充協議補充，詳情載於本公司與遠洋地產日期為二零一四年十月二十六日的聯合公告及本公司日期為二零一四年十一月二十七日的通函) 及於二零一四年十一月二十四日訂立的補充協議 (詳情載於本公司日期為二零一四年十一月十三日、二零一四年十一月二十四日的公告及本公司日期為二零一四年十一月二十七日的通函)；及
- (xvii) 本附錄「有關基金的文件」一段 (i) 至 (iii)、(v) 至 (vii) 及 (ix) 至 (x) 所述的該等協議。

10. 有關基金的文件

上述段落「重大合約」一段及本段所指的其他有關文件所述的重大合約將可供查閱 (進一步詳情載於下文「備查文件」一段)：

- (i) 框架協議；
- (ii) GP LPA；
- (iii) Fund LPA；
- (iv) 第一份修訂協議；
- (v) 第一份普通合夥人修訂協議；
- (vi) 第二份修訂協議；
- (vii) 第三份修訂協議；
- (viii) 收購協議；
- (ix) 第二份普通合夥人修訂協議；及
- (x) 認購協議。

11. 專家及同意

提供本通函所載意見或建議的各專家的資格如下：

名稱	資格
禹銘	根據證券及期貨條例獲授權進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的機構，為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
畢馬威會計師事務所	執業會計師
香港立信德豪會計師事務所有限公司 (「立信德豪」)	執業會計師
羅兵咸永道會計師事務所 (「羅兵咸永道」)	執業會計師
戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)	獨立估值師
奮迅律師事務所	中國註冊律師事務所

於最後實際可行日期，各上列專家(i)並無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無任何權利(不論在法律上可強制執行與否)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券；(ii)自二零一三年十二月三十一日(即本集團編製最近刊發的經審核綜合財務報表的日期)起，概無於本集團任何成員公司收購、出售或租賃的任何資產，或擬收購、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益；及(iii)已就刊發本通函發出同意書，同意按其展示的形式及涵義於本通函轉載其函件並提述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

12. 一般事項

- (a) 本公司的註冊辦事處及總部位於香港金鐘道89號力寶中心1座39樓3902室。
- (b) 本公司位於香港的股份過戶登記處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (c) 本公司的公司秘書俞佩君女士為特許秘書及行政人員公會以及香港公司秘書公會的會員。

- (d) 倘本通函的中英文版本出現不一致的情況，概以英文版本為準。

13. 備查文件

以下文件可由本通函刊發日期起計14日(包括該日)的一般營業時間內於香港金鐘道89號力寶中心1座39樓3902室查閱：

- (a) 本公司現時有效的公司細則；
- (b) 本公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年的年報及本公司截至二零一四年六月三十日止六個月的中期報告；
- (c) 畢馬威會計師事務所就基金編製的會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (d) 羅兵咸永道就目標集團編製的會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (e) 立信德豪就說明注資承諾影響的本集團未經審核備考財務資料的報告，全文載於本通函附錄三；
- (f) 戴德梁行編製的物業的物業估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (g) 分別載於本附錄的「重大合約」一段中及「有關基金的文件」一段中的重大合約及其他有關文件，及載於本附錄的「董事服務合約」一段中的服務合約；
- (h) 獨立董事委員會向獨立股東發出的函件，其全文載於本通函第35頁至第36頁；
- (i) 獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東發出的函件，其全文載於本通函第37頁至第57頁；
- (j) 本附錄「專家及同意」一段所提述各專家的同意書；及
- (k) 本通函。

股東特別大會通告



盛洋投資

Gemini Investments (Holdings) Limited

盛洋投資(控股)有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：174)

股東特別大會通告

茲通告盛洋投資(控股)有限公司(「本公司」)股東特別大會(「大會」)謹訂於二零一四年十二月三十一日(星期三)上午十時三十分，假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心舉行，以考慮並酌情通過下列本公司普通決議案：

普通決議案

本通告中並無明確界定的詞彙與本公司日期為二零一四年十二月十三日的通函所界定者具有相同涵義。

「動議：

- (a) 批准、追認及確認第二份普通合夥人修訂協議及所有據此擬進行的交易；
- (b) 批准、追認及確認認購協議及所有據此擬進行的交易；
- (c) 批准、追認及確認機明(i)根據認購協議對基金作出的250,000,000美元及(ii)根據第二份普通合夥人修訂協議對普通合夥人作出的3,950,000美元注資承諾；及

股東特別大會通告

- (d) 授權本公司任何一位董事作出一切有關行動及事宜、磋商、批准、同意、簽署、簡簽、追認及／或簽訂所有文件，以及採取彼認為可能就實行及／或使第二份普通合夥人修訂協議、認購協議、注資承諾及所有據此擬進行的交易生效而言屬必要、合宜或權宜的一切行動。」

承董事局命
盛洋投資(控股)有限公司
執行董事
黎國鴻
謹啟

香港，二零一四年十二月十三日

附註：

- (a) 凡有權出席上述大會並投票的股東，均有權委派一位代表，如股東擁有兩股或以上股份，可委派超過一位代表出席大會或其任何續會(視情況而定)並於會上代其發言及投票。倘股東委派超過一名代表，彼必須註明委派每名代表所代表的股份數目。受委代表毋須為本公司股東。
- (b) 已簽署的代表委任表格及授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明的該等文件副本，須於大會或其續會(視情況而定)指定舉行時間不少於48小時前送交本公司的股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
- (c) 本公司將於二零一四年十二月三十日(星期二)至二零一四年十二月三十一日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記事宜。記錄日期為二零一四年十二月三十一日(星期三)。為釐定有權出席大會並於會上投票的股東身份，所有股份過戶文件連同有關股票，必須不遲於二零一四年十二月二十九日(星期一)下午四時三十分前，送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 如屬任何股份的聯名登記持有人，則任何一名該等人士均有權親身或委派代表就該等股份於任何大會上投票，猶如該名人士乃唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有於本公司股東名冊上就該(等)股份排名首位並出席大會的一名上述人士方有權就此投票。

於本通告日，本公司董事如下：

執行董事：
沈培英先生
李振宇先生
黎國鴻先生

非執行董事：
李明先生
李洪波先生

獨立非執行董事：
羅子磷先生
盧煥波先生
鄭允先生