

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，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的旭輝控股(集團)有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買方或承讓人，或經手買賣的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分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。



CIFI GROUP
旭輝集團

CIFI Holdings (Group) Co. Ltd.
旭輝控股(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00884)

主要交易

關於中國上海浦東新區的
開發項目之
建議合營安排

董事會函件載於本通函第7頁至第20頁。

香港，二零一五年八月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
附錄一 – 本集團的財務資料	I-1
附錄二 – 永磐的會計師報告	II-1
附錄三 – 項目公司的會計師報告	III-1
附錄四 – 本地塊的物業估值報告	IV-1
附錄五 – 一般資料	V-1

釋 義

於本通函內，除文義另有規定外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「旭輝(中國)」	指	旭輝集團股份有限公司，於中國成立的股份有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「旭輝境外股東貸款」	指	於境外合營企業股份認購協議完成後，旭嘉擬根據境外合營企業股東貸款協議向境外合營企業出資一筆相當於人民幣600,000,000元的美元金額的免息股東貸款
「Coastwise (BVI)」或 「境外合營企業」	指	Coastwise Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司及於最後實際可行日期為Inglestone的直接全資附屬公司
「Coastwise (HK)」	指	Coastwise (HK) Limited，於香港註冊成立的公司及為Coastwise (BVI)的直接全資附屬公司
「本公司」	指	旭輝控股(集團)有限公司，於開曼群島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	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，就本公司而言，指茂福、鼎昌、卓駿、Rain-Mountain、林中先生、林偉先生及林峰先生

釋 義

「鼎昌」	指	鼎昌有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，持有1,175,675,671股股份，相當於本公司於最後實際可行日期的全部已發行股本約17.38%。鼎昌的全部權益由Sun Success Trust持有，而Sun Success Trust為林中先生以財產授予人身份設立的家族信託。林中先生亦直接持有5,978,000股股份，相當於本公司於最後實際可行日期的全部已發行股本約0.09%
「董事」	指	本公司董事
「卓駿」	指	卓駿有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，持有613,765,775股股份，相當於本公司於最後實際可行日期的全部已發行股本約9.07%。卓駿的全部權益由林偉先生持有
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「Hongkong Land China」	指	Hongkong Land China Holdings Limited，於百慕達註冊成立的公司
「Hongkong Land China 集團」	指	Hongkong Land China及其附屬公司

釋 義

「Hongkong Land China 境外股東貸款」	指	根據總體協議和項目公司股權轉讓協議，Ingletone擬根據境外合營企業股東貸款協議向Coastwise (BVI)出資用作貸款於Coastwise (HK)的一筆相當於人民幣1,200,000,000元的美元金額的免息股東貸款，Coastwise (HK)將為收購項目公司的全部權益向永磐支付有關貸款所得款項。Coastwise (BVI)擬透過使用旭輝境外股東貸款的所得款項，向Ingletone償還部分有關股東貸款，從而將貸款金額減至人民幣600,000,000元
「華安」	指	華安未來資產管理(上海)有限公司，於中國註冊成立的有限公司
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「獨立第三方」	指	獨立於本公司、其附屬公司或彼等各自任何聯繫人士的任何董事、主要行政人員或主要股東且與該等人士概無關連(定義見上市規則)的個別人士或公司
「Ingletone」	指	Ingletone Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司及為Hongkong Land China的間接全資附屬公司
「合營安排」	指	根據總體協議，本集團與Hongkong Land China集團透過Coastwise (BVI)進行的合營安排
「國有建設用地使用權出讓合同」	指	上海市浦東新區規劃和土地管理局(作為出讓方)與項目公司(作為承讓方)就本地塊訂立日期為二零一四年十一月二十七日的國有建設用地使用權出讓合同
「最後實際可行日期」	指	二零一五年八月二十一日，即本通函付印前就確定其所載若干資料的最後實際可行日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「總體協議」	指	本公司、旭嘉、永磐、項目公司、旭輝(中國)、Hongkong Land China與Ingletone就建議合營安排以開發本地塊訂立的日期為二零一五年五月十五日的總體協議
「林峰先生」	指	本公司的執行董事兼行政總裁林峰先生
「林偉先生」	指	本公司的執行董事兼副主席林偉先生
「林中先生」	指	本公司的執行董事兼主席林中先生
「境外合營企業股份認購協議」	指	旭嘉、本公司、Coastwise (BVI)與Hongkong Land China擬訂立的協議，據此，旭嘉擬於境外合營企業股份認購協議完成時，以代價1美元認購Coastwise (BVI) 50%的股本權益，並透過旭輝境外股東貸款的方式，以相當於人民幣600,000,000元的港元或美元的總額注資於Coastwise (BVI)
「境外合營企業股東貸款協議」	指	旭嘉與Ingletone(作為貸款方)及Coastwise (BVI)(作為借款方)之間擬訂立的協議
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「項目公司」	指	上海旭涇置業有限公司，於中國註冊成立的公司，於總體協議日期，其全部股本權益由永磐持有

釋 義

「項目公司股權轉讓協議」	指	永磐(作為賣方)與Coastwise (HK)(作為買方)擬訂立的協議，據此，永磐將以代價人民幣1,200,000,000元向Coastwise (HK)轉讓於項目公司的全部權益
「Rain-Mountain」	指	Rain-Mountain Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，持有204,588,580股股份，相當於本公司於最後實際可行日期的全部已發行股本約3.02%。Rain Mountain的全部權益由林峰先生以財產授予人身份設立的家族信託Sun-Mountain Trust持有
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「茂福」	指	茂福投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，持有2,217,129,975股股份，相當於本公司於最後實際可行日期的全部已發行股本約32.77%。茂福的全部權益由林氏家族信託持有，而林氏家族信託由執行董事林中先生、林偉先生及林峰先生以財產授予人身份共同設立的家族信託。林中先生、林偉先生及林峰先生為兄弟，並為本集團的創辦人
「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	本公司股本中每股面值0.1港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「本地塊」	指	一幅位於中國上海浦東新區洋涇街道，地段編號為201100236472427305的地塊
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「外商獨資企業」	指	於中國成立的外商獨資企業
「旭嘉」	指	旭嘉有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司及為本公司的間接全資附屬公司，本集團將透過其與Hongkong Land China訂立合營安排
「永磐」	指	上海永磐實業有限公司，於中國註冊成立的公司，本公司於總體協議日期持有其49%間接權益，餘下51%權益則由華安持有
「%」	指	百分比

除另有說明者外，於本通函內人民幣乃按人民幣1元兌1.25港元的匯率兌換為港元，僅供說明之用。有關兌換不應詮釋為任何金額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率兌換。



CIFI GROUP
旭輝集團

CIFI Holdings (Group) Co. Ltd.
旭輝控股(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00884)

執行董事：

林中先生(主席)

林偉先生(副主席)

林峰先生(行政總裁)

註冊辦事處：

P.O. Box 309

Ugland House

Grand Cayman KY1-1104

Cayman Islands

獨立非執行董事：

顧雲昌先生

張永岳先生

陳偉成先生

香港主要營業地點：

香港

金鐘道88號

太古廣場一座

20樓

2002-2003室

敬啟者：

主要交易

關於中國上海浦東新區的 開發項目之 建議合營安排

緒言

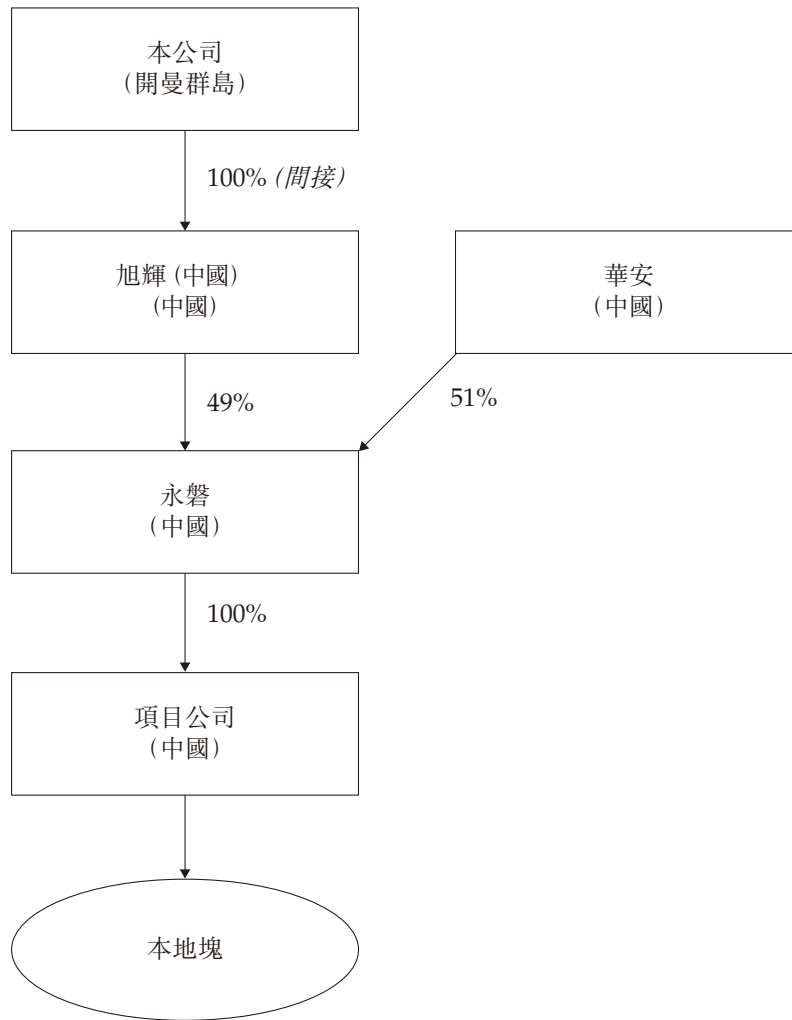
於二零一五年五月十五日，本公司、Hongkong Land China、Inglestone、旭嘉、永磐、項目公司及旭輝(中國)訂立總體協議，據此，訂約方建議進行若干交易及成立合營企業以開發本地塊。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)合營安排及本集團財務資料的進一步詳情。

背景

(1) 合營安排前的企業架構

誠如本公司日期為二零一五年五月十五日的公告所披露，列示本地塊股本權益的企業架構載列如下：



於總體協議日期，永磐分別由本集團及華安擁有49%及51%的股本權益。永磐與項目公司並非本公司的附屬公司，其財務表現尚未於本集團的財務報表內合併入賬。董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信：

- (i) 華安是於中國註冊成立的有限公司，主要從事資產管理業務；及

董事會函件

(ii) 華安及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

項目公司的主要業務為開發本地塊。永磐的主要業務為(透過項目公司)持有本地塊上的開發權益。

永磐於二零一四年四月十四日成立，註冊資本為人民幣100,000,000元。根據國際財務報告準則下的經審核財務報表：

- 於二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，永磐擁有的綜合總資產分別約為人民幣4,239,200,000元及人民幣4,612,900,000元，綜合總負債(包括股東墊款及外部貸款)分別約為人民幣4,141,300,000元及人民幣4,517,400,000元，及綜合淨資產分別約為人民幣97,900,000元及人民幣95,500,000元；
- 自成立日期至二零一四年十二月三十一日期間及截至二零一五年六月三十日止六個月，永磐的綜合除稅後淨虧損分別約為人民幣2,100,000元及人民幣2,400,000元。

項目公司於二零一四年十月十一日成立，註冊資本為人民幣100,000,000元。根據國際財務報告準則下的經審核財務報表：

- 於二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，項目公司擁有的總資產分別約為人民幣4,179,000,000元及人民幣4,436,600,000元，總負債(包括股東墊款及外部貸款)分別約為人民幣4,081,000,000元及人民幣4,341,000,000元，及淨資產分別約為人民幣97,900,000元及人民幣95,600,000元；
- 自成立日期至二零一四年十二月三十一日期間及截至二零一五年六月三十日止六個月，項目公司的綜合除稅後淨虧損分別約為人民幣2,100,000元及人民幣2,400,000元。

董事會函件

(2) 本地塊詳情

永磐通過由上海市浦東新區規劃和土地管理局舉行的公開土地拍賣購得本地塊。由永磐全資擁有的項目公司於二零一四年十一月二十七日簽訂國有建設用地使用權出讓合同。有關本地塊的上海市房地產權證已於二零一五年四月一日授出。本地塊及開發的進一步詳情載列如下：

位置	:	位於中國上海浦東新區洋涇街道地段編號為201100236472427305的一幅地塊
總地盤面積	:	87,179.60平方米
主要擬定用途	:	住宅、辦公及商業
規劃建築面積	:	226,666.96平方米，其中： 30,000.00平方米作住宅用途 75,000.00平方米作辦公用途 121,666.96平方米作商業用途
土地使用權期限	:	住宅用途為期70年 辦公用途為期50年 商業用途為期40年
地價	:	人民幣4,175,000,000元

目前預期項目的住宅部分將持作分層銷售，項目的辦公部分將持作樓宇整棟或分層銷售，而項目的商業部分(主要為社區零售區域)將持作樓宇整棟銷售或由項目公司持作分層租賃，惟須視乎上海現行市況而定。

於進行合營安排後，項目公司的投資總額(包括但不限於土地成本、開發成本及其他開支)估計約為人民幣7,300,000,000元。有關開發成本包括已支付的地價人民幣4,175,000,000元及餘下開發成本(包括施工、利息及其他成本人民幣3,125,000,000元)將由項目預售所得款項、銀行貸款及合資夥伴出資撥付。若估計開發成本人民幣7,300,000,000元不足以完成開發，本公司及Hongkong Land China將進一步考慮如何按其各自於境外合營企業股本權益比例以個別基準提供不足金額。

董事會函件

誠如本集團中國法律顧問海華永泰律師事務所告知，項目公司已依法取得本地塊的土地使用權。於最後實際可行日期，項目公司已取得下列有關本地塊開發及施工的證書及許可證：

- (a) 建設用地批准書；
- (b) 建設用地規劃許可證；
- (c) 建設工程規劃許可證；及
- (d) 建築工程施工許可證。

項目施工已於二零一五年七月展開。項目住宅部分的施工工程預期於二零一七年底或前後竣工，而辦公及商業部分預期則於二零一八年十二月前竣工。由於工程剛於二零一五年七月展開，截至最後實際可行日期已完成的施工工程屬微不足道，且正在動工的工程就於二零一五年六月三十日評估本地塊而言並無計入本通函附錄四所載本地塊的估值報告。

合營安排

於二零一五年五月十五日，就成立合營企業以開發本地塊訂立總體協議。總體協議以及其項下附屬交易文件及擬進行交易的主要條款如下：

- (a) 總體協議的訂約方
 - (i) 本公司
 - (ii) Hongkong Land China
 - (iii) Inglestone
 - (iv) 旭嘉
 - (v) 永磐
 - (vi) 項目公司
 - (vii) 旭輝(中國)

(b) 有關項目公司的建議重組

於簽訂總體協議後，以下步驟擬於項目公司股權轉讓協議簽訂前進行：

- (i) 旭輝(中國)自華安購入永磐51%股本權益，代價為人民幣51,000,000元(「永磐股權轉讓」)。代價參考永磐51%註冊資本而釐定。於永磐股權轉讓完成後，旭輝(中國)將擁有永磐全部股本權益；
- (ii) 項目公司的註冊及實繳資本由人民幣100,000,000元增至人民幣1,200,000,000元。永磐將負責向項目公司增加的註冊資本注資；及
- (iii) 項目公司的外部境內債務重組，使項目公司尚未償還債務本金總額成為約人民幣3,000,000,000元。於二零一五年六月三十日，永磐集團(包括項目公司)合共擁有未償還外債人民幣29.8億元(應付本集團的墊款除外)。該等外債於永磐及項目公司層面產生。於最後實際可行日期，該等外債已於項目公司層面全數重組。因此，上述重組已完成。

(c) 境外貸款

於簽訂總體協議後，本公司及Hongkong Land China將以Coastwise (BVI)或Coastwise (HK)為貸款的借款方，盡最大努力盡量爭取自境外金融機構取得本金額為不少於相等於人民幣2,100,000,000元的港元或美元金額的境外貸款(「境外貸款」)。

取得境外金融機構具有約束力的要約承諾以提供境外貸款是完成下文所述交易一的先決條件之一。境外貸款所得款項將於完成下文所述交易二後用作注入項目公司的額外資本。

(d) 交易一：項目公司股權轉讓協議

於上文「(b)有關項目公司的建議重組」一段所述事件完成後以及待滿足若干條件(其中包括但不限於Hongkong Land China對項目公司及本地塊進行的盡職審查的結果滿意)後，永磐(作為賣方)及Coastwise (HK)(作為買方)將就轉讓項目公司全部股本權益簽訂項目公司股權轉讓協議，代價為人民幣1,200,000,000元(「項目公司股權轉讓」)。代價乃經參考項目公司的註冊資本後釐定。本集團擬將項目公司股權轉讓所得款項淨額用作本集團內部資源。

項目公司股權轉讓協議須待若干條件滿足後方告完成，該等條件其中包括但不限於：

- (i) 已就總體協議項下關於項目公司股權轉讓協議擬進行的交易取得所有必要的政府審批；
- (ii) 本公司向本公司現有境外貸款協議的境外貸款方取得相關需要的同意或豁免，以確保總體協議項下擬進行交易的若干步驟可以進行；
- (iii) 已簽訂境外合營企業股份認購協議及境外合營企業股東貸款協議；及
- (iv) 於二零一五年八月三十一日(經有關訂約各方相互同意自二零一五年六月三十日延長)(或訂約方可能協定的較後日期)或之前，Coastwise (BVI)或Coastwise (HK)取得境外金融機構具有約束力的要約承諾以提供境外貸款。預期境外貸款將於根據境外合營企業股份認購完成認購事項後由本公司及Hongkong Land China按50%：50%個別基準提供擔保。

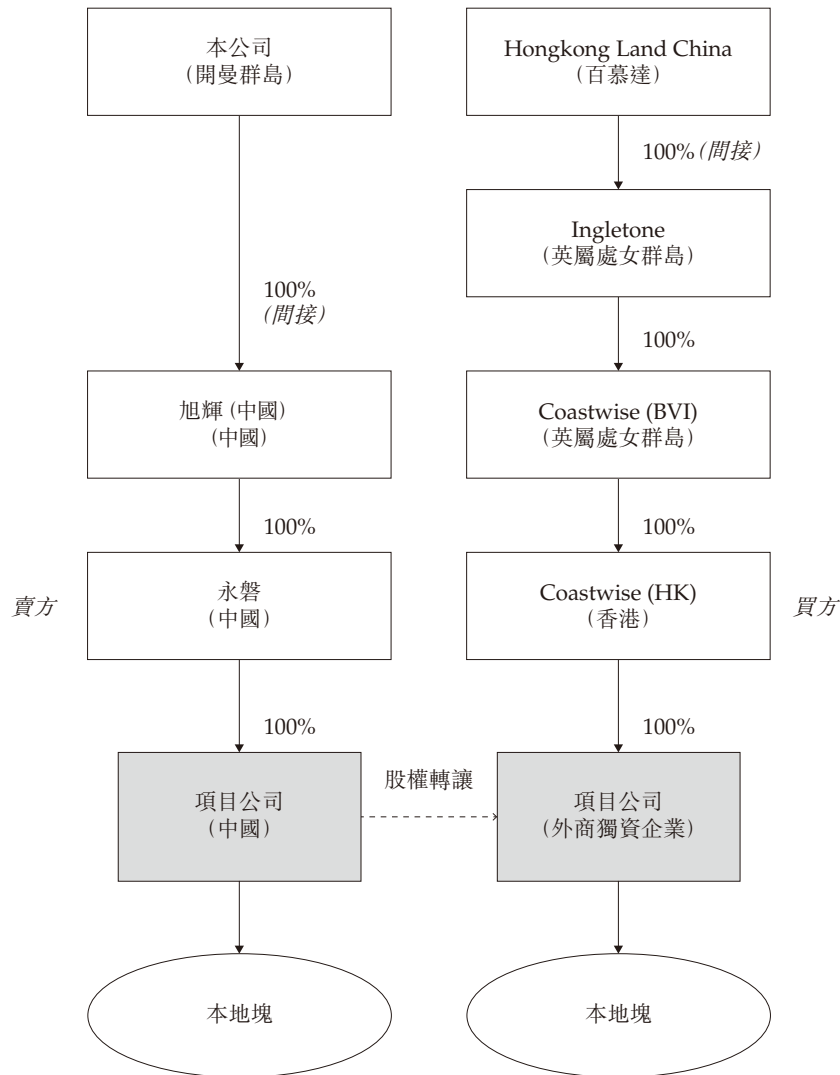
倘於二零一五年八月三十一日(或訂約各方協定的其他日期)或之前未能就境外貸款獲得具有約束力的要約承諾，本公司或Hongkong Land China將有權終止總體協議、項目公司股權轉讓協議及境外合營企業股份認購協議。

於最後實際可行日期，上文第(i)項所提及的有關政府批准仍在辦理，而上文第(iii)項所提及的條件已獲滿足。上文第(ii)及(iv)項所提及的條件將預期於二零一五年八月三十一日(或訂約方所協定的任何其他日期)或之前獲滿足或獲豁免。

董事會函件

在取得境外金融機構具有約束力的境外貸款要約承諾後及在項目公司股權轉讓協議完成前，Ingletone將向Coastwise (BVI)提供本金額相等於1,200,000,000美元的Hongkong Land China境外股東貸款。Coastwise (BVI)將向Coastwise (HK)注入有關款項金額，而Coastwise (HK)將以該款項支付予永磐作為償付完成項目公司股權轉讓協議的代價。Coastwise (BVI)將於其後間接持有項目公司的全部股本權益。

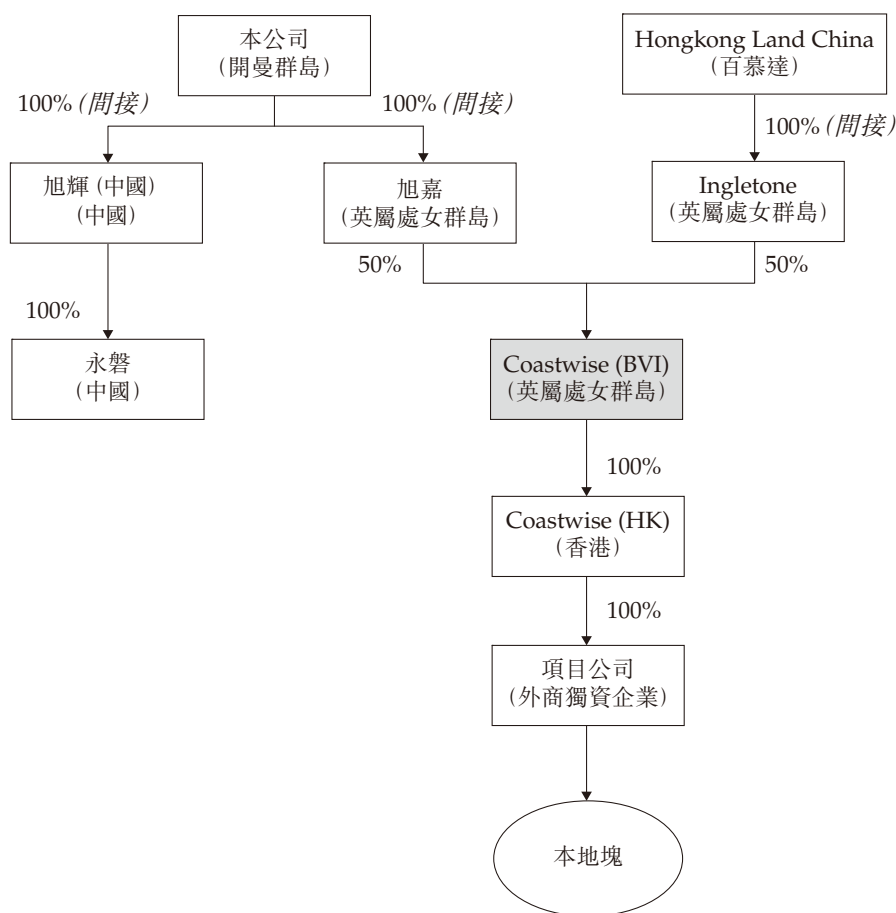
下圖闡述緊隨項目公司股權轉讓協議完成後於本地塊持有權益的公司的企業架構：



(e) 交易二：境外合營企業股份認購協議

於簽訂項目公司股權轉讓協議後及須待若干條件(其中包括就總體協議項下關於項目公司股權轉讓協議擬進行的交易取得所有必要的同意及審批)滿足後，旭嘉、本公司、Coastwise (BVI)及Hongkong Land China將簽訂境外合營企業股份認購協議，據此，旭嘉將以1美元認購Coastwise (BVI) 1股新股份，相當於經上述新認購股份擴大後Coastwise (BVI)的已發行股本總額的50%，且旭嘉將以相當於人民幣600,000,000元的美元的本金額提供旭輝境外股東貸款。旭輝境外股東貸款所得款項將用作償還一半Hongkong Land China境外股東貸款，從而形成旭嘉及Ingletone按均等基準向Coastwise (BVI)提供股東貸款。

下圖闡述緊隨境外合營企業股份認購協議及合營安排完成後於本地塊持有權益的公司的企業架構：



董事會函件

Coastwise (BVI)及Coastwise (HK)分別於二零一五年三月二十三日及二零一五年四月一日註冊成立。據董事作出一切合理查詢後所深知，除透過合營安排於本地塊持有的建議權益外，Coastwise (BVI)及Coastwise (HK)自註冊成立以來並無經營任何業務。Coastwise (BVI)為本集團及Hongkong Land China就發展本地塊持有的單一目標載體。

(f) 進一步增加項目公司的註冊資本

於完成境外合營企業股份認購協議後，本公司及Hongkong Land China協定，項目公司的實繳註冊資本將由人民幣1,200,000,000元進一步增加至相等於人民幣4,200,000,000元的金額。新增加的註冊資本將由本公司及Hongkong Land China透過Coastwise (BVI)或Coastwise (HK)按50%：50%基準出資，該增資將以境外貸款撥付，而倘金額不足，則以本公司及Hongkong Land China的內部資源撥付。有關項目公司的額外註冊資本出資將用於悉數償付上文「(b)有關項目公司的建議重組」一段第(iii)項所述的項目公司尚未償還境內債務。

(g) 完成合營安排後，項目公司的管理

於完成合營安排後，

- (i) 項目公司將由本公司及Hongkong Land China共同管理；
- (ii) Coastwise (BVI)、Coastwise (HK)及項目公司各自的董事會將由六名董事組成，其中三名將由本集團提名，而另外三名則由Hongkong Land China集團提名；及
- (iii) Hongkong Land China集團提名的其中一名董事將出任Coastwise (BVI)、Coastwise (HK)及項目公司的董事會主席。

(h) 董事會及股東大會的法定人數

Coastwise (BVI)、Coastwise (HK)及項目公司董事會的法定人數為四人，須包括一名由本集團提名的董事及一名由Hongkong Land China提名的董事。兩名親身出席或派委任代表出席的股東構成Coastwise (BVI)的股東大會法定人數且該兩名股東須包括一名來自本集團及一名來自Hongkong Land China。

(i) 股息分配政策

Coastwise (BVI)董事可不時按股東於Coastwise (BVI)持有的權益比例宣派及派付股息，股息須按適用法例於Coastwise (BVI)可供分派溢利提供合理支持的情況下方可派付。

(j) 保留事項

若進行有關若干保留事項，須取得Coastwise (BVI)、Coastwise (HK)及項目公司各自所有董事的一致同意。有關若干保留事項包括(a)修訂章程文件；(b)發行可兌換為上述公司股份的任何新證券、購股權及工具；(c)上述公司清盤、解散、併購或重組；及(d)任何上述公司提供的擔保；及(e)上述保留事項的變更。

(k) 資金貢獻及未來融資

於進行合營安排後，項目公司的投資總額(包括但不限於土地成本、開發成本及其他開支)估計約為人民幣7,300,000,000元。有關開發成本包括已支付的地價人民幣4,175,000,000元及餘下開發成本人民幣3,125,000,000元將由項目預售所得款項、銀行貸款及合資夥伴出資撥付。因此，根據總體協議及本集團將訂立的附屬交易文件，預期本集團對合營安排作出的最大資本承擔將約為人民幣3,650,000,000元，亦即項目公司估計投資總額的50%。若估計開發成本人民幣7,300,000,000元不足以完成開發，本公司及Hongkong Land China將進一步考慮如何按其各自於境外合營企業股本權益比例以個別基準提供不足金額。

(l) 分佔利潤及虧損

本公司及Hongkong Land China(透過其各自的附屬公司)將有權按其各自於Coastwise (BVI)的權益比例分佔或承擔境外合營企業及其附屬公司的利潤或虧損。

境外合營企業及其附屬公司擬列作本集團合營企業入賬，並不會於本集團的財務報表合併入賬。

有關HONGKONG LAND CHINA的資料

Hongkong Land China為Hongkong Land Holdings Limited (為亞洲具領導地位的物業投資、管理及發展集團之一)的全資附屬公司。經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，Hongkong Land China及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

成立合營企業的理由及好處

本集團主要於中國從事房地產開發、房地產投資及物業管理業務。本集團的一貫策略包括與知名的地產開發商合作開發特定項目，從而取得協同效益及分散其財務風險。

於訂立總體協議項下擬進行的交易前，本地塊由本集團與華安(作為境內的合作夥伴)透過境內持股架構以合營企業基準持有。鑒於Hongkong Land China於大型混合用途物業的良好記錄，本集團選擇退出華安合營安排，將境內股權結構項目所有權轉讓予境外股權結構，以促進Hongkong Land China的投資及合營企業，而從中國角度看，Hongkong Land China擁有外國投資者地位。交易將促使本公司及Hongkong Land China(作為境外合作夥伴)透過境外持股架構共同持有及開發本地塊。透過與Hongkong Land China的合作，本集團能藉著合營安排受益於Hongkong Land China在開發及管理大型綜合物業項目的營運實力。董事認為，總體協議及其項下擬進行的所有交易乃按正常商業條款訂立，其項下條款及條件屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

交易對本公司的財務影響

根據總體協議及附屬交易文件的條款，本集團就合營安排須支付的最高資金貢獻估計為人民幣3,650,000,000元，且有關金額將由項目預售所得款項、銀行貸款及本集團內部資源償付。於最後實際可行日期，本集團具備充足財務資源以支付資金貢獻。董事認為，合營安排將不會對本集團的經營及流動資金構成任何重大不利影響。本集團的盈利或資產或負債不會受到即時重大影響。

永磐由截至二零一四年四月十四日(成立日期)起至二零一四年十二月三十一日止期間及截至二零一五年六月三十日止六個月的會計師報告載於本通函附錄二。項目公司由截至二零一四年十月十一日(成立日期)起至二零一四年十二月三十一日止期間及截至二零一五年六月三十日止六個月的會計師報告載於本通函附錄三。

董事會函件

誠如上文所披露，Coastwise (BVI)及Coastwise (HK)分別於二零一五年三月二十三日及二零一五年四月一日註冊成立，除透過合營安排持有本地塊建議權益外，Coastwise (BVI)及Coastwise (HK)於自註冊成立以來尚未經營任何業務，亦無任何重大資產及負債。就永磐而言，於進行外部境內債務重組(誠如上文「合營安排」一節第(b)(iii)段所披露)及完成項目公司股權轉讓協議後，永磐概無任何重大資產及負債。此外，合營安排項下擬進行的交易實質為成立合營公司，而非由本集團收購公司或業務。因此，本通函並無載入投資於Coastwise (BVI)及Coastwise (HK)的備考財務資料及收購永磐的事宜。

上市規則的涵義

根據上市規則第14.07條，由於總體協議(包括合營安排、永磐股權轉讓及項目公司股權轉讓)項下交易的相關百分比率超過25%但低於100%，故總體協議項下的交易構成本公司的主要交易，並須獲得股東批准。

本公司已從一組有密切聯繫的控股股東取得一份股東書面批准，以批准本公司及本集團相關成員公司簽立總體協議及其項下擬定的所有相關文件、合營安排及進行總體協議及相關文件項下擬進行的所有交易，以及讓本公司及本集團相關成員公司履行全部相關責任。有關有密切聯繫的控股股東包括林中先生、茂福、鼎昌、卓駿及Rain-Mountain，其於總體協議日期分別合共持有4,112,394,000股股份，相當於本公司當時已發行股本總額約68.16%，及於最後實際可行日期分別合共持有4,217,138,001股股份，相當於本公司當時已發行股本總額約62.33%。林中先生、茂福、鼎昌、卓駿及Rain-Mountain分別持有5,978,000股股份、2,130,385,975股股份、1,157,675,670股股份、613,765,775股股份及204,588,580股股份，相當於總體協議日期本公司全部已發行股本約0.1%、35.31%、19.19%、10.17%及3.39%。於最後實際可行日期，林中先生、茂福、鼎昌、卓駿及Rain-Mountain分別持有5,978,000股股份、2,217,129,975股股份、1,175,675,670股股份、613,765,775股股份及204,588,580股股份，相當於本公司全部已發行股份0.09%、32.77%、17.38%、9.07%及3.02%。茂福由林氏家族信託持有，而林氏家族信託乃由林中先生、林偉先生及林峰先生共同設立的家族信託。鼎昌由林中先生設立的家族信託持有。卓駿由林偉先生實益擁有。Rain-Mountain由林峰先生設立的家族信託持有。林中先生、林偉先生及林峰先生為兄弟，並為本集團的創辦人。因此，本公司將不會就合營安排獲得股東批准而舉行股東大會。經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，倘批准合營安排的實際股東大會獲舉行，概無股東須放棄投票表決。

董事會函件

推薦意見

董事認為，合營安排乃按正常商業條款訂立，當中所載條款及條件就股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東的整體最佳利益。倘舉行實際股東大會，則董事將建議全體股東投票贊成成立合營企業。

其他資料

另請閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
旭輝控股(集團)有限公司
主席
林中
謹啟

二零一五年八月二十四日

1. 本集團經審核綜合財務資料

本公司須於本通函中載列本集團最近三個財政年度有關溢利及虧損、財務記錄及狀況的資料(以比較列表的形式載列)以及最近期公布的經審核資產負債表連同上一個財政年度的年度賬目附註。

本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表載列於本公司於二零一五年三月十六日在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)刊發的二零一四年年報。二零一四年年報亦已刊載於本公司網站(<http://www.cifi.com.hk>)。亦請參閱下列有關二零一四年年報的快速鏈接：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0316/LTN20150316333.pdf>

本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表載列於本公司於二零一四年三月三日在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)刊發的二零一三年年報。二零一三年年報亦已刊載於本公司網站(<http://www.cifi.com.hk>)。亦請參閱下列有關二零一三年年報的快速鏈接：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0303/LTN20140303991.pdf>

本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表載列於本公司於二零一三年二月二十日在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)刊發的二零一二年年報。二零一二年年報亦已刊載於本公司網站(<http://www.cifi.com.hk>)。亦請參閱下列有關二零一二年年報的快速鏈接：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0220/LTN20130220093.pdf>

2. 債務

銀行及其他借款

於二零一五年六月三十日(即本通函付印前本債務聲明的最後實際可行日期)，本集團有未償還債務人民幣19,539,100,000元，包括已抵押銀行及其他借款人民幣6,425,500,000元、無抵押銀行及其他借款人民幣4,842,000,000元、來自非控股股東的無抵押貸款人民幣235,800,000元及無抵押優先票據人民幣8,035,800,000元。

金額為人民幣6,570,600,000元的部分銀行及其他借款由本集團附屬公司股份作擔保。所有其他債項並無獲擔保。

本集團的銀行及其他借款以其資產(包括在建物業及已落成物業庫存)抵押作擔保。

於上述借款中，特別是，本公司有以下發行在外的優先票據：

- (a) 原先於二零一三年四月發行並於其後額外發行的於二零一八年四月到期本金總額500,000,000美元票息率12.25%的優先票據(「二零一三年票據」)；
- (b) 原先於二零一四年一月發行並於其後額外發行的於二零一九年一月到期本金總額400,000,000美元票息率8.875%的優先票據(「二零一四年票據」)；及
- (c) 原先於二零一五年六月發行的於二零二零年六月到期本金總額400,000,000美元票息率7.75%的優先票據(「二零一五年票據」)。

財務擔保

本集團已就由中國有關銀行向本集團客戶提供的按揭貸款向中國有關銀行提供按揭擔保。本集團的按揭擔保自授出相關按揭貸款日期起發出及於(i)獲得相關房屋所有權證及相關物業的其他權益證書交付予按揭銀行，或(ii)按揭銀行與本集團客戶結算按揭貸款時(以較早者為準)解除。於二零一五年六月三十日，本集團就中國有關銀行向本集團客戶提供按揭貸款作出按揭擔保約人民幣2,840,500,000元。

一般事項

除上文所述者及集團內公司間負債外，本集團於二零一五年六月三十日並無已發行及發行在外、或法定或以其他方式增設但未發行的任何債務證券、其他屬借貸性質的借款或債項(包括銀行透支及承兌負債(常規貿易票據除外))、承兌信貸、租購承擔、按揭及抵押、其他重大或然負債或擔保餘額。

3. 營運資金

經撇除任何無法預見的情況及經考慮本集團內部資源、現有銀行及其他信貸融資以及建議與Hong Kong Land China成立合營公司產生的現金流出淨額後，董事認為，本集團將有足夠營運資金應付自本通函刊發日期起未來十二個月的目前所需。

4. 流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團於二零一五年六月三十日的現金及銀行結餘(包括已質押銀行存款)約為人民幣10,144,200,000元。

資本負債比率

本集團的淨負債對股本比率(債務總額減銀行結餘及現金(包括已質押銀行存款)及受限制現金除以股本權益總額)於二零一五年六月三十日約為72.5%。本集團的負債資產比率(債務總額除以總資產)於二零一五年六月三十日約為37.3%。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於二零一五年六月三十日約為1.7倍。

5. 二零一五年的財務及貿易前景

儘管二零一四經歷行業調整期，但長遠看來，中國一二線城市的住房需求依然旺盛，原因是城市化持續及越來越多人移居各大城市。

為刺激國內經濟發展，二零一五年中央政府採取寬鬆貨幣政策。寬鬆貨幣政策將有效促使購房者更容易及以更低成本取得按揭貸款，提高購房意欲。此外，放寬限購令、一孩政策以及對改善型買家按揭貸款等政策的疊加效應將會有效釋放用家的購房需求。我們相信，中國房地產市場的供求關係在二零一五年將會更趨於平衡。

我們相信，二零一五年，中國不同城市將經歷不同程度的復蘇。總體而言，我們預計成交量會恢復而房價平穩。一線城市的庫存水平為全國最低，預期反彈將最為強勁。二線城市的庫存量各有不同，但總體高於一線城市。部分二線城市庫存水平較高，消化庫存需要更長時間，故其復蘇步伐將會較慢。三線城市的總體庫存水平最高，復蘇成疑。

本集團採納「均衡發展、穩中求進」的策略，致力持續有質素的增長。本集團已將二零一五年全年的合同銷售目標鎖定為人民幣250億元，較二零一四年的合同銷售目標增長約18%。在無不可預見情況下，我們深信二零一五年定能達成合同銷售目標。

日後，本集團會根據銷售表現、盈利能力及股東回報，以審慎理財原則謹慎地擴充業務。我們將一如既往，具系統、抱有紀律、審慎地進行土地收購。我們也將首選優質的一二線城市，在較佳地區開發用家項目。我們會繼續透過合營企業分散投入、維持平衡的運營現金流量、降低融資成本及開發獨一無二的熱銷產品滿足主流用家，務求降低業務風險。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本通函。



香港
中環
添美道1號
中信大廈
22樓

敬啟者：

下文載列吾等上海永磐實業有限公司(「永磐」)及其附屬公司(下文統稱「永磐集團」)的財務資料，包括永磐集團於二零一四年四月十四日(成立日期)至二零一四年十二月三十一日及截至二零一五年六月三十日止六個月期間(「有關期間」)的綜合損益及其他全面收益表、股本權益變動表及現金流量表，及永磐集團於二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日的綜合財務狀況表，連同其附註(「永磐集團財務資料」)，以及永磐集團於二零一四年四月十四日(成立日期)至二零一四年六月三十日期間的綜合損益及其他全面收益表、股本權益變動表及現金流量表(「中期比較資料」)的報告，乃根據下文第II節附註2.1所載呈列基準編製，以供載入旭輝控股(集團)有限公司(「旭輝」)日期為二零一五年八月二十四日有關旭輝與Hongkong Land China Holdings Limited(「Hongkong Land China」)關於上海旭涇置業有限公司(「項目公司」)建議合營安排的通函(「通函」)。

永磐於二零一四年四月十四日在中華人民共和國(「中國」)成立為有限公司，其主要活動為投資控股。項目公司與永磐附屬公司的詳細資料載列於下文第II節附註1。

永磐集團採納十二月三十一日為其財政年度結算日。由於在中國並無法定審核規定，於本報告日期，並無為彼等編製自永磐及項目公司成立日期以來的法定財務報表。

就本報告而言，永磐董事已根據由國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）為各有關期間編製永磐集團綜合財務報表（「永磐集團相關財務報表」）。各有關期間的永磐集團相關財務報表乃由吾等根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港核數準則審核。

本報告所載的永磐集團財務資料乃摘錄自永磐集團相關財務報表且並無對相關財務報表作出調整。

董事責任

永磐董事負責根據國際財務報告準則編製真實公平的永磐集團相關財務報表、永磐集團財務資料及中期比較資料，並行使永磐董事認為編製永磐集團相關財務報表、永磐集團財務資料及中期比較資料所必要的內部監控，以確保其並無重大錯誤陳述（不論其由欺詐或錯誤引起）。

申報會計師責任

吾等的責任乃就永磐集團財務資料及中期比較資料分別達致獨立意見及審閱結論，並向閣下報告吾等的相關意見及審閱結論。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號招股章程及申報會計師執行永磐財務資料的程序。

吾等亦已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號由實體的獨立核數師審閱中期財務資料對中期比較資料進行審閱。審閱原則上包括向管理層作出查詢，以及對財務資料應用分析性程序，並據此評估除另有披露者外，是否已貫徹採用會計政策及呈列方法。審閱範圍並不包括監控測試與核實資產、負債及交易等審核程序，故其範圍遠遜於審核，因此提供之保證範圍亦較審核所提供者少。有鑑於此，吾等並無對中期比較資料發表意見。

有關永磐集團財務資料的意見

吾等認為，就本報告而言及根據下文第II節附註2.1所載呈列基準，永磐集團財務資料已真實公平反映永磐集團於二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日的事務狀況及永磐集團於各有關期間的綜合業績及現金流量。

就中期比較資料作出的審閱結論

根據吾等的審閱(並不構成審核)，就本報告而言及根據下文第II節附註2.1所載呈列基準，吾等並無得悉任何事項，致令吾等認為中期比較資料在所有重大方面並非根據就永磐集團財務資料所採納的相同基準編製。

1. 永馨集團財務資料

(A) 綜合損益及其他全面收益表

		二零一四年 四月十四日 (成立日期)	二零一四年 四月十四日 (成立日期)	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款利息收入		4	-	54
營銷及市場推廣開支		(2,700)	-	(2,936)
行政開支		(46)	(2)	(347)
融資成本	6	-	-	-
除稅前虧損	5	(2,742)	(2)	(3,229)
所得稅抵免	8	684	-	783
永馨股本權益持有人 應佔期內虧損 及全面虧損總額		<u>(2,058)</u>	<u>(2)</u>	<u>(2,446)</u>

(B) 綜合財務狀況表

		於 二零一四年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零一五年 六月三十日 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
設備	10	-	3
遞延稅項資產	16	684	1,467
		<u>684</u>	<u>1,470</u>
非流動資產總值			
		<u>684</u>	<u>1,470</u>
流動資產			
擬作出售的開發中物業	11	-	4,604,750
其他應收款項、按金及 預付款項	12	21	3,251
持作出售物業土地 使用權按金		4,236,629	-
銀行結餘及現金	13	1,897	3,434
		<u>4,238,547</u>	<u>4,611,435</u>
流動資產總值			
		<u>4,238,547</u>	<u>4,611,435</u>
流動負債			
應收賬款及應計開支	14	8,219	34,889
永馨股本權益持有人墊款	15	1,784,070	2,533,520
		<u>1,792,289</u>	<u>2,568,409</u>
流動負債總值			
		<u>1,792,289</u>	<u>2,568,409</u>
流動資產淨值			
		<u>2,446,258</u>	<u>2,043,026</u>
總資產減流動負債			
		<u>2,446,942</u>	<u>2,044,496</u>

(B) 綜合財務狀況表(續)

		於 二零一四年 十二月 三十一日 附註 人民幣千元	於 二零一五年 六月三十日 人民幣千元
資本及儲備			
實繳資本	17	100,000	100,000
累計虧損		<u>(2,058)</u>	<u>(4,504)</u>
永磐股本權益持有人			
應佔權益總額		<u>97,942</u>	<u>95,496</u>
非流動負債			
永磐一名股本權益持有人墊款	15	<u>2,349,000</u>	<u>1,949,000</u>
非流動負債總值		<u>2,349,000</u>	<u>1,949,000</u>
股本權益總額及 非流動負債			
		<u><u>2,446,942</u></u>	<u><u>2,044,496</u></u>

(C) 綜合股本權益變動表

	永磐股本權益持有人應佔			
	附註	實繳資本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年四月 十四日(成立日期)		-	-	-
永磐股本權益 持有人出資	17	100,000	-	100,000
期內虧損及 全面虧損總額		<u>-</u>	<u>(2,058)</u>	<u>(2,058)</u>
於二零一四年 十二月三十一日及 二零一五年 一月一日		100,000	(2,058)	97,942
期內虧損及 全面虧損總額		<u>-</u>	<u>(2,446)</u>	<u>(2,446)</u>
於二零一五年 六月三十日		<u>100,000</u>	<u>(4,504)</u>	<u>95,496</u>
(未經審核)				
於二零一四年四月 十四日(成立日期)		-	-	-
期內虧損及 全面虧損總額		<u>-</u>	<u>(2)</u>	<u>(2)</u>
於二零一四年 六月三十日		<u>-</u>	<u>(2)</u>	<u>(2)</u>

(D) 綜合現金流量表

	二零一四年 四月十四日 (成立日期)	二零一四年 四月十四日 (成立日期)	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月
	至 二零一四年 十二月 三十一日	至 二零一四年 六月三十日	至 二零一五年 六月三十日
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)		
經營活動所得			
現金流量			
除稅前虧損	(2,742)	(2)	(3,229)
就以下作出調整：			
銀行存款利息收入	(4)	-	(54)
	(2,746)	(2)	(3,283)
擬作出售的			
開發中物增加	-	-	(178,665)
持作出售物業土地			
使用權按金增加	(4,176,055)	-	-
其他應收款項、按金			
及預付款項增加	(21)	-	(3,230)
應付賬款及應計開支			
增加	4,300	-	21,051
經營活動所用			
現金流量淨額	(4,174,522)	(2)	(164,127)
投資活動所得			
現金流量			
購置設備項目	-	-	(3)
已收利息	4	-	54
投資活動所得			
現金流量淨額	4	-	51

(D) 綜合現金流量表(續)

	二零一四年 四月十四日 (成立日期)	二零一四年 四月十四日 (成立日期)	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月
	至 二零一四年 十二月 三十一日	至 二零一四年 六月三十日	至 二零一五年 六月三十日
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)		
融資活動所得			
現金流量			
永磐股本權益持有人			
墊款淨額	4,133,070	2	349,450
永磐股本權益持有人			
出資	17 100,000	-	-
已付利息	(56,655)	-	(183,837)
融資活動所得			
現金流量淨額	4,176,415	2	165,613
現金及現金等			
價物增加淨額	1,897	-	1,537
期初現金及現金等			
價物	-	-	1,897
期末現金及現金等			
價物	1,897	-	3,434
現金及現金等			
價物結餘分析			
綜合財務狀況表所列			
的銀行結餘及現金	1,897	-	3,434

II. 永馨集團財務資料附註

1. 公司資料

永馨為旭輝集團股份有限公司(「旭輝中國」,旭輝全資附屬公司)於二零一四年四月十四日在中國成立的有限公司。其註冊辦事處地址為中國上海長寧區通協路288弄3座5樓旭輝•虹橋國際。

於有關期間內,永馨集團主要於中國內地從事物業開發業務。

永馨為華安未來資產管理(上海)有限公司(「華安」)與旭輝中國的合營企業。於二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日,永馨51%由華安擁有,49%由旭輝中國擁有。

有關永馨於項目公司擁有直接權益的詳情載列如下:

名稱	成立及業務地點	註冊資本	永馨應佔股本權益百分比		主要活動
			二零一四年 十二月三十一日	二零一五年 六月三十日	
項目公司	中國/ 中國內地	人民幣 100,000,000元	100	100	物業開發

2.1 編製基準

永馨集團財務資料乃按國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則編製。於編製整個有關期間的永馨集團財務資料時已提早採納由二零一五年一月一日開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則。永馨集團財務資料乃根據歷史成本法編製。永馨集團財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列,除另有指明外,所有數值湊整至最接近千位數。

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

永馨集團並未於財務資料應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第9號	金融工具 ³
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業的資產 出售或注資 ¹
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資實體:應用綜合入賬的例外情況 ¹
國際財務報告準則第11號 (修訂本)	合營安排:收購權益的會計處理 ¹
國際財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ⁴
國際財務報告準則第15號	客戶合同收入 ²
國際會計準則第1號(修訂本)	披露計劃 ¹
國際會計準則第16號及 國際會計準則第38號(修訂本)	折舊及攤銷可接受方法的澄清 ¹
國際會計準則第16號及 國際會計準則第41號(修訂本)	農業:生產性植物 ¹
國際會計準則第27號	獨立財務報表的權益法 ¹
二零一二年-二零一四年期間 的年度改善	若干國際財務報告準則修訂 ¹

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則(續)

- 1 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效。
- 2 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效。
- 3 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效。
- 4 對於二零一六年一月一日或之後開始的年度財務報表首次採納國際財務報告準則的實體生效，因此不適用於永磐集團。

永磐集團正著手評估新準則及修訂對永磐集團財務資料的影響。

2.3 主要會計政策概要

永磐集團財務資料乃根據歷史成本法及下文所載符合國際財務報告準則的會計政策而編製。

歷史成本一般根據貨物及服務交換所得代價的公平值釐定。

公平值是於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否直接可觀察或可使用其他估值技術估計。於估計資產或負債的公平值時，永磐集團會考慮該等市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮的資產或負債的特點。永磐集團財務資料中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟屬於國際會計準則第17號範疇內的租賃交易，以及與公平值存在一些相似之處但並非公平值(例如國際會計準則第2號的可變現淨值或國際會計準則第36號的使用價值)的計量則除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量按公平值計量的輸入數據的可觀察程度及該等輸入數據對公平值計量整體的重要性劃分為第一、二或三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體於計量日可獲得的相同資產或負債於活躍市場的報價(未調整)；
- 第二級輸入數據為不包括計入第一級報價的資產或負債的可直接或間接觀察的輸入數據；及
- 第三級輸入數據為資產或負債的無法觀察輸入數據。

綜合基準

綜合財務資料包括永磐及其附屬公司的財務資料。當永磐符合以下各項時，即取得控制權：

- 對投資對象擁有權力；
- 於來自參與投資對象業務的可變回報上承受風險或擁有權利；及
- 擁有使用其權力影響回報的能力。

倘有事實及情況顯示上列三項控制權條件的其中一項或多項有變，永磐集團會重新評估其是否控制投資對象。

2.3 主要會計政策概要(續)

綜合基準(續)

倘永磐集團未能佔有投資對象的大多數投票權，但只要投票權足以賦予其實際能力可單方面掌控投資對象的相關業務時，永磐集團即對投資對象擁有權力。在評估永磐集團於投資對象的投票權是否足以賦予其權力時，永磐集團考慮所有相關事實及情況，包括：

- 永磐集團持有投票權的規模相對於其他選票持有人持有投票權的規模及分散性；
- 永磐集團、其他選票持有人或其他各方持有的潛在投票權；
- 其他合同安排產生的權利；及
- 於將需作出決定時，表明永磐集團當前是否有能力掌控相關活動的任何額外事實及情況(包括於過往股東大會上的投票方式)。

附屬公司於永磐集團取得對該附屬公司的控制權時綜合入賬，並於永磐集團喪失對該附屬公司的控制權時終止綜合入賬。具體而言，自永磐集團取得控制權當日起直至永磐集團不再控制附屬公司當日，於年內收購或出售的附屬公司收支均計入綜合損益及其他全面收益表。

如有需要，會對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與永磐集團的會計政策一致。

所有集團內公司間的資產與負債、股本權益、收入、開支及與永磐集團成員公司間交易相關的現金流，均於綜合入賬時全數對銷。

收入確認

收入按已收或應收代價的公平值計量。

當經濟利益很可能流入永磐集團，且收入金額能可靠計量時，會確認金融資產的利息收入。金融資產的利息收入參考按未償還本金及適用實際利率按時間基準累計。實際利率指於金融資產預計年期將估計未來現金收入準確貼現至該資產初步確認時的賬面淨值的利率。

設備

設備於綜合財務狀況表乃以成本扣減累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

於估計可使用年期內撇銷設備項目的成本減殘值後，以直線法確認折舊。估計可使用年期、殘值及折舊法均於各報告期末檢討，任何估計變動影響均按未來適用基準入賬。辦公室設備主要年率為20%。

設備項目於出售後或當預期繼續使用該資產不會於日後產生經濟利益時終止確認。出售或報廢設備項目時產生的任何收益或虧損按出售所得款項與該資產賬面值之間的差額計算並於損益確認。

擬作出售的開發中物業

當租賃土地處於發展作銷售的過程中，租賃土地部分以直線法於租期攤銷。於建設期間內，就租賃土地所計提的攤銷費用列作開發中物業成本一部分。

2.3 主要會計政策概要(續)

擬作出售的開發中物業(續)

擬持作自用或潛在投資的擬作出售開發中物業列作非流動資產。

擬作出售的開發中物業列作流動資產，按成本與可變現淨值兩者中較低者列賬。

有形資產減值虧損

永磐集團於報告期末檢討其有形資產的賬面值，以確定有關資產是否出現減值虧損跡象。如有任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額(使用價值與公平值減出售成本兩者中的較高者)，以確定減值虧損(如有)的程度。若資產的可收回金額估計低於其賬面值，則資產的賬面值下調至其可收回金額。減值虧損會即時確認為開支。

倘其後撥回減值虧損，該資產賬面值會調高至其經修訂的估計可收回金額，但增加的賬面值不得超出該資產於過往年度並無確認減值虧損時原應釐定的賬面值。撥回的減值虧損會即時確認為收入。

租賃

凡租賃條款將擁有權絕大部分風險及回報轉移予承租人的租賃均分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

永磐集團作為承租人

經營租賃項下應付租金於有關租期內以直線法在損益中扣除。如因訂立經營租賃而收取租賃優惠，則該優惠會確認為負債。優惠利益總額以直線法確認為租賃開支減少。

借款成本

收購、建造或生產合資格資產(即需等待一段頗長時間後方可用作擬定用途或出售的資產)直接應佔的借款成本，資本化為該等資產的成本。借款成本的資本化將直至該等資產大致可作擬定用途或出售為止。特定借款有待用於合資格資產開支期間臨時投資所賺取的投資收入，從合資格撥充資本的借款成本中扣除。所有其他借款成本為期內確認的開支。借款成本包括利息及實體因借款產生的其他開支。

所得稅

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項的總額。

即期應付稅項根據年度應課稅利潤計算。應課稅利潤與在綜合損益及其他全面收益表中所呈報的除稅前利潤有別，原因是應課稅利潤不包括其他年度的應課稅或可扣稅收入或開支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣稅的項目。永磐集團的即期稅項乃按報告期末已頒佈或實際上已頒佈的稅率計算。

2.3 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項按永磐集團財務資料內資產及負債的賬面值與計算應課稅利潤所用相應稅基之間的臨時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產通常就所有可扣減臨時差額，在很可能會有應課稅利潤可用於抵銷可扣減臨時差額時確認。倘於一項交易中因初步確認遞延稅項資產及負債而引致的臨時差額(業務合併除外)既不影響應課稅利潤亦不影響會計利潤，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末進行檢討，並於不大可能有足夠應課稅利潤收回全部或部分資產時作出調減。

遞延稅項資產及負債乃按償還負債或變現資產的期間內預期適用的稅率，根據報告期末已頒佈或實際上已頒佈的稅率(及稅法)計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映按照永磐集團預期於報告期末收回或結算其資產及負債賬面值的方式計算而得出的稅務結果。

即期及遞延稅項乃於損益中確認，惟當涉及於其他全面收入中或直接於股本權益中確認的項目除外，屆時即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入中或直接於股本權益中確認。

退休福利成本

定額供款退休福利計劃的供款乃於僱員提供可使其享有供款的服務時作為開支扣除。倘永磐集團在國家管理的退休福利計劃下的責任與定額供款退休福利計劃所產生者相等，則國家管理的退休福利計劃供款視同定額供款計劃的供款予以處理。

金融工具

當一間集團實體成為工具合約條文的訂約方時，金融資產及金融負債予以確認。金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益的金融資產及金融負債除外)直接應佔的交易成本於初步確認時加入金融資產公平值或從金融負債公平值扣除(視適用情況而定)。收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時於損益確認。

金融資產

金融資產分為以下指定類別：按公平值計入損益(「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。分類視乎金融資產的性質及用途而定，於初步確認時釐定。所有常規買賣的金融資產於交易日確認及終止確認。常規買賣指須於根據市場規則或慣例訂立的時間內交收資產的金融資產買賣。

2.3 主要會計政策概要(續)

金融工具(續)

實際利息法

實際利息法為計算金融資產攤銷成本及於有關期間內攤分利息收入的方法。實際利率是按金融資產預計年期或(倘適用)較短期間將估計未來現金收入(包括所支付或收取構成實際利率組成部分的所有費用及點子、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時的賬面淨值的比率。

利息收入透過應用實際利率確認，惟確認利息影響不大的短期應收賬款除外。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款的非衍生金融資產。貸款及應收款項採用實際利息法按攤銷成本減任何已識別減值虧損計量(請參閱下文有關金融資產減值的會計政策)。

金融資產減值

金融資產(按公平值計入損益的金融資產除外)會於各報告期末評定是否有減值跡象。於有客觀憑證顯示金融資產的估計未來現金流因於初步確認該金融資產後發生的一件或多件事件而受到影響時，金融資產會被視作已減值。

就所有其他金融資產而言，減值的客觀憑證可能包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 違反合約，如逾期支付或拖欠利息或本金；或
- 借款人很可能破產或進行財務重組；或
- 該金融資產的活躍市場因財政困難而消失。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，所確認的減值虧損金額為資產賬面值與以金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流現值間的差額。

就所有金融資產而言，金融資產賬面值會直接因減值虧損而作出扣減，惟賬面值會透過使用撥備賬作出扣減的應收賬款及其他應收款項除外。當應收賬款或其他應收款項被視為不可收回時，其會於撥備賬內撇銷。先前已撇銷款項如其後收回，會計入損益內。撥備賬的賬面值變動於損益中確認。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，如在其後期間，減值虧損金額減少，而有關減少客觀上與確認減值虧損後發生的事件有關，則先前已確認的減值虧損會透過損益予以撥回，惟該資產於減值撥回當日的賬面值不得超過未確認減值時的攤銷成本。

2.3 主要會計政策概要(續)

金融負債

永磐集團的金融負債其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

實際利息法

實際利息法為計算金融資產負債攤銷成本及於有關期間內攤分利息開支的方法。實際利率是按金融負債預計年期或(倘適用)較短期間將估計未來現金支出(包括所支付或收取構成實際利率組成部分的所有費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時的賬面淨值的比率。

利息開支透過實際利息法確認。

終止確認

僅在從資產收取現金流的合約權利屆滿，或者永磐集團將金融資產轉讓及將該資產所有權的絕大部分風險及回報轉嫁另一實體的情況下，永磐集團方會終止確認金融資產。全面終止確認金融資產後，資產賬面值與已收及應收代價及已在其他全面收入確認並在股本權益累計的累計收益或虧損總額之間的差額，會在損益中確認。

於及僅於項目公司的責任已經履行、註銷或屆滿時，永磐集團方會終止確認金融負債。金融負債賬面值與已付及應付代價之間的差額，會在損益中確認。

3. 重大判斷及估計不明朗因素的主要來源

於應用永磐集團財務資料附註2.3所述永磐集團的會計政策時，永磐董事須就無法透過其他來源確定的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及被視為相關的其他因素作出。實際結果可能與該等估計不盡相同。

估計及相關假設會持續審閱。就會計估計所作的修訂於該估計修訂的期間確認(倘該修訂僅影響該期間)，或於修訂期間及未來期間確認(倘該修訂影響當前期間及未來期間)。

以下為於報告期末有關未來的主要假設及估計不明朗因素的其他主要來源，有關假設及來源具有導致資產及負債的賬面值於下一財政年度內作出大幅調整的重大風險。

所得稅開支

於二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日已分別確認有關稅項虧損的遞延稅項資產人民幣684,000元及人民幣1,467,000元載於永磐集團財務資料附註16。遞延稅項資產是否可變現主要視乎未來有否足夠可供動用的未來利潤或應課稅臨時差額。永磐董事根據已頒佈或實際已頒佈的稅率，以及永磐集團對預期動用稅項虧損或／及可扣減臨時差額的未來數年所作利潤預測的最佳資料釐定遞延稅項資產。永磐公司董事於報告期末前審閱假設及利潤預測。倘所產生實際未來利潤低於預期，則可能須撥回遞延稅項資產，並於撥回期間於綜合損益及其他全面收益表內確認。

3. 重大判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

擬作出售的開發中物業估值

擬作出售的開發中物業按成本與可變現淨值較低者列賬。估計可變現淨值為根據最佳資料估計的估計售價減營銷開支及估計完成成本(如有)。

4. 分部資料

永磐集團所有業務均位於及在中國進行，而永磐集團業績來自房地產開發業務。因此，並無呈列按業務及地區分部分類的分部資料。

5. 除稅前虧損

永磐集團除稅前虧損已扣除：

	二零一四年 四月十四日 (成立日期)至 二零一四年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一四年 四月十四日 (成立日期)至 二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
根據經營租賃有樓土地及樓宇的最低租賃付款	202	-	38
僱員福利開支：			
薪金、津貼及實物利益	-	-	943
退休福利成本	-	-	187
	-	-	1,130
減：擬作出售的發展中物業資本化金額	-	-	(1,130)
	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零一四年 四月十四日 (成立日期)至 二零一四年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一四年 四月十四日 (成立日期)至 二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
永磐股本權益持有人墊款利息	60,575	-	190,255
減：資本化利息	(60,575)	-	(190,255)
	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

7. 董事酬金

概無董事就彼等於有關期間為永磐集團提供服務收取任何費用或報酬。

8. 所得稅抵免

由於永磐集團於有關期間並未在中國內地產生任何應課稅利潤，故並無中國企業所得稅撥備。

	二零一四年 四月十四日 (成立日期)至 二零一四年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一四年 四月十四日 (成立日期)至 二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
期內抵免遞延稅項(附註16)	(684)	-	(783)

按法定稅率適用於除稅前虧損的稅項抵免與按實際稅率的稅項抵免對賬如下：

	二零一四年 四月十四日 (成立日期)至 二零一四年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一四年 四月十四日 (成立日期)至 二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
除稅前虧損	(2,742)	(2)	(3,229)
按法定稅率25%的稅項	(686)	(1)	(807)
不可扣稅開支	2	1	24
按永磐集團實際稅率的 稅項抵免	(684)	-	(783)

9. 股息

永磐概無於有關期間派付或宣派股息。

10. 設備

	辦公室 設備 人民幣千元
於二零一四年四月十四日(成立日期)、 二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日： 成本及賬面淨值	—
於二零一五年一月一日，累計折舊淨值 添置	— 3
於二零一五年六月三十日，累計折舊淨值	3
於二零一五年六月三十日： 成本 累計折舊	3 —
賬面淨值	3
於二零一四年四月十四日(成立日期)及 二零一四年六月三十日(未經審核)： 成本及賬面淨值	—

11. 擬作出售的開發中物業

	二零一四年 四月十四日 (成立日期)至 二零一四年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一四年 四月十四日 (成立日期)至 二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
期初	—	—	—
添置	—	—	4,604,750
期末	—	—	4,604,750

擬作出售的開發中物業指完成後擬作其後銷售的開發中物業。

於二零一五年六月三十日，擬作出售的開發中物業預期於報告期末起超過十二個月竣工及可供出售。

永磐集團已抵押所有於二零一五年六月三十日的擬作出售的開發中物業以獲得華安墊款(附註15)。

12. 其他應收款項、按金及預付款項

	於 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零一五年 六月三十日 人民幣千元
其他應收款項	-	234
按金及預付款項	21	3,017
	<u>21</u>	<u>3,251</u>

上述資產既無逾期亦無減值。金融資產包含於上述關於應收款項結餘，有關結餘近期並無違約記錄。

於二零一五年六月三十日，永磐集團預付款項包括預付旭輝一家全資附屬公司（「旭輝附屬公司」）賬面值為人民幣2,850,000元的款項（二零一四年十二月三十一日：無）（附註21(b)）。

13. 銀行結餘及現金

永磐集團所有銀行結餘及現金均以人民幣計值。存於銀行的現金根據每日銀行存款利率賺取浮動利息。

14. 應付賬款及應計開支

	於 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零一五年 六月三十日 人民幣千元
貿易應付賬款	-	24,747
其他應付款項及應計開支	8,219	10,142
	<u>8,219</u>	<u>34,889</u>

貿易應付賬款及應計建築開支包括建築成本及其他項目相關開支，該等款項乃根據永磐集團計量的項目進度支付。貿易應付賬款的平均信貸期為60日。永磐集團已制訂財務風險管理政策，以確保所有應付款項均於信貸期限內償付。

於報告期末按發票日期呈列的貿易應付賬款賬齡分析如下：

	於 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零一五年 六月三十日 人民幣千元
60日內	-	24,496
61至180日	-	251
	<u>-</u>	<u>24,747</u>

14. 應付賬款及應計開支(續)

永馨集團於二零一四年十二月三十一日的其他應付款項及應計開支包括應付旭輝附屬公司賬面值為人民幣2,700,000元的應計開支(附註21(b))。

15. 永馨股本權益持有人墊款

		於 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零一五年 六月三十日 人民幣千元
非即期			
華安	(a)	<u>2,349,000</u>	<u>1,949,000</u>
即期			
旭輝中國	(b)	1,184,070	1,533,520
華安	(a)	<u>600,000</u>	<u>1,000,000</u>
		<u>1,784,070</u>	<u>2,533,520</u>
		<u>4,133,070</u>	<u>4,482,520</u>

附註：

- (a) 永馨股本權益持有人(附註1)華安的墊款按12.4%年利率固定利率計息，為期3年，並以質押旭輝中國擁有的永馨49%股本權益取得。自二零一五年四月二十日，永馨集團亦已質押其擬作出售的開發中物業，以取得華安墊款(附註11)。
- (b) 永馨股本權益持有人(附註1)旭輝中國的墊款為無抵押、免息及無固定還款期。

16. 遞延稅項資產

	用作抵銷未來 應課稅利潤 的虧損 人民幣千元
於二零一四年四月十四日(成立日期)	-
期內於損益中抵免的遞延稅項(附註8)	<u>684</u>
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	684
期內於損益中抵免的遞延稅項(附註8)	<u>783</u>
於二零一五年六月三十日	<u>1,467</u>

17. 實繳資本

	於 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零一五年 六月三十日 人民幣千元
註冊資本	100,000	100,000
實繳資本	100,000	100,000

永磐於二零一四年四月十四日成立，註冊資本為人民幣1,000,000元，而旭輝中國於二零一四年六月三十日尚未繳付有關款項。於二零一四年十月二十一日，永磐的註冊資本由人民幣1,000,000元增加至人民幣100,000,000元。旭輝中國於二零一四年十月實繳人民幣100,000,000元的總資本。

18. 經營租賃安排

作為承租人

永磐集團根據經營租賃安排承租其若干辦公業務。該等物業經協商的租期為一年。

於二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，永磐集團根據不可撤銷經營租約於一年內到期的未來最低租賃付款總額分別為人民幣238,000元及人民幣165,000元。

19. 承擔

於二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，永磐集團概無任何重大資本承擔。

20. 或然負債

於二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，永磐集團概無任何重大或然負債。

21. 關連方披露

(a) 於二零一四年四月十四日(成立日期)至二零一四年十二月三十一日期間以及截至二零一五年六月三十日止六個月，旭輝附屬公司向永磐集團提供的顧問服務分別為人民幣2,700,000元及人民幣2,850,000元。永磐集團須於有關物業項目竣工前每季向旭輝附屬公司支付人民幣950,000元。

(b) 與關連方的結餘：

有關永磐集團與其關連公司結餘的詳情於永磐集團財務資料附註12、14及15披露。

(c) 永磐董事為永磐集團的主要管理人員。有關彼等薪酬的詳情載於永磐集團財務資料附註7。

22. 資本風險管理

永磐集團管理其資本以確保永磐集團將可持續經營，同時透過改善債務與股本權益結餘為股本權益持有人帶來最大回報。

永磐集團的資本架構包括淨負債，而淨負債包括永磐股本權益持有人的墊款(扣除銀行結餘及現金)及永磐股本權益持有人應佔股本權益(包含實繳資本及累計虧損)。

永磐董事定期檢討資本架構。作為是項檢討其中一環，永磐董事考量資本成本及與各類資本有關的風險，並採取適當行動平衡整體資本架構。

23. 金融工具的公平值及公平值級別

永磐集團的金融工具賬面值合理接近其公平值。

管理層已評估銀行結餘及現金、貿易應付賬款、計入預付款項、存款及其他應收款項的金融資產、計入其他應付款項及應計費用的金融負債以及永磐股本權益持有人墊款的公平值均與其賬面值相若，主要是由於該等工具均為短期內到期。

金融資產及負債的公平值按當前交易中雙方自願(而非強迫或清盤銷售)進行交換的金額入賬。用於估計公平值的方法及假設如下：

永磐股本權益持有人墊款非即期部分公平值乃採用現時可供參考類似年期、信貸風險及剩餘期限的工具的息率折讓預期未來現金流量計算。永磐股本權益持有人墊款非即期部分的賬面值與其公平值相若。經評估，永磐集團於二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日就永磐股本權益持有人墊款的固有違約風險並不重大。

24. 金融工具

(a) 重大會計政策

有關各類金融資產及金融負債所採用的重大會計政策(包括確認的條件)、計量的基準以及收入及開支的確認基準的詳情於永磐集團財務資料附註2.3披露。

(b) 金融工具的類別

於二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，永磐集團的全部金融資產及負債分別為貸款及應收款項以及按攤銷成本計量的金融負債。

(c) 財務風險管理目標及政策

永磐集團的主要金融工具為永磐股本權益持有人墊款。該金融工具的詳情載於附註15。與此等金融工具有關的風險及如何減低該等風險的政策載列如下。管理層管理及監控該等風險，確保及時有效地採取適當措施。

24. 金融工具(續)

(d) 利率風險管理

永磐集團有若干永磐股本權益持有人計息墊款。然而，鑒於該等墊款按固定年利率12.4厘計息，故永磐集團承受市場利率變動風險輕微。

(e) 信貸風險管理

永磐集團金融資產的信貸風險主要包括銀行結餘，於對手方違約時產生，最高風險等同於該等工具的賬面值。銀行結餘存於高信貸質素且近期無違約記錄的銀行。

(f) 流動資金風險

永磐集團的目標是透過使用借款在經營活動所得資金的持續性與靈活性之間取得平衡。永磐集團董事嚴密監察流動資金狀況，並預期會有足夠資金來源撥付永磐集團的項目及業務。

下表詳列永磐集團金融負債的預期剩餘合約到期日。該表按永磐集團可能須付款最早日期的金融負債未貼現現金流編製，表中包括利息及本金現金流。

	於一年內 或按要求 人民幣千元	於第二年 人民幣千元	於第三年 至第五年 (包括 首尾兩年) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年				
十二月三十一日				
應付賬款及應計開支	8,219	-	-	8,219
永磐股本權益持有人墊款	<u>2,080,012</u>	<u>1,564,897</u>	<u>1,021,308</u>	<u>4,666,217</u>
	<u>2,088,231</u>	<u>1,564,897</u>	<u>1,021,308</u>	<u>4,674,436</u>
於二零一五年六月三十日				
應付賬款及應計開支	34,889	-	-	34,889
永磐股本權益持有人墊款	<u>2,851,971</u>	<u>942,076</u>	<u>1,308,087</u>	<u>5,102,134</u>
	<u>2,886,860</u>	<u>942,076</u>	<u>1,308,087</u>	<u>5,137,023</u>

25. 有關期間結算日後事項

於二零一五年五月十五日，旭輝與Hongkong Land China訂立總體協議，據此，訂約方建議進行若干交易，其中包括自永磐向旭輝與Hongkong Land China共同控制的公司轉讓項目公司。有關旭輝與Hongkong Land China就該項目公司的建議合營企業安排的詳情載於旭輝日期為二零一五年五月十五日的公告。

III. 其後財務報表

永磐或其附屬公司概無就於二零一五年六月三十日後的任何期間編製任何經審核財務報表。

此 致

旭輝控股(集團)有限公司
董事會 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港

二零一五年八月二十四日

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本通函。



香港
中環
添美道1號
中信大廈
22樓

敬啟者：

下文載列吾等上海旭涇置業有限公司(「**項目公司**」)的財務資料，包括項目公司於二零一四年十月十一日(成立日期)至二零一四年十二月三十一日及截至二零一五年六月三十日止六個月期間(「**有關期間**」)的損益及其他全面收益表、股本權益變動表及現金流量表，及項目公司於二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日的財務狀況表，連同其附註(「**旭涇財務資料**」)，乃根據下文第II節附註2.1所載呈列基準編製，以供載入旭輝控股(集團)有限公司(「**旭輝**」)日期為二零一五年八月二十四日有關旭輝與Hongkong Land China Holdings Limited(「**Hongkong Land China**」)關於項目公司建議合營安排的通函(「**通函**」)。

項目公司於二零一四年十月十一日在中華人民共和國(「**中國**」)成立為有限公司。

項目公司採納十二月三十一日為其財政年度結算日。由於在中國並無法定審核規定，於本報告日期，並無為項目公司編製自其成立日期以來的法定財務報表。

就本報告而言，項目公司董事已根據由國際會計準則委員會(「**國際會計準則委員會**」)頒佈的國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)為各有關期間編製項目公司財務報表(「**旭涇相關財務報表**」)。各有關期間的旭涇相關財務報表乃由吾等根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港核數準則審核。

本報告所載的旭涇財務資料乃摘錄自旭涇相關財務報表且並無對相關財務報表作出調整。

董事責任

項目公司董事負責根據國際財務報告準則編製真實公平的旭涇相關財務報表、旭涇財務資料，並行使項目公司董事認為編製旭涇相關財務報表及旭涇財務資料所必要的內部監控，以確保其並無重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)。

申報會計師責任

吾等的責任乃就旭涇財務資料達致獨立意見，並向閣下報告吾等的相關意見。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號招股章程及申報會計師執行旭涇財務資料的程序。

意見

吾等認為，就本報告而言及根據下文第II節附註2.1所載呈列基準，旭涇財務資料已真實公平反映項目公司於二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日的事務狀況及其於各有關期間的業績及現金流量。

1. 旭涇財務資料

(A) 損益及其他全面收益表

		二零一四年 十月十一日 (成立日期) 至二零一四年 十二月 三十一日 附註 人民幣千元	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
銀行存款利息收入		2	49
營銷及市場推廣開支		(2,700)	(2,936)
行政開支		(37)	(247)
融資成本	6	—	—
除稅前虧損	5	(2,735)	(3,134)
所得稅抵免	8	684	783
項目公司股本權益持有人 應佔期內虧損及全面虧損 總額		<u>(2,051)</u>	<u>(2,351)</u>

(B) 財務狀況表

		於 二零一四年 十二月 三十一日 附註 人民幣千元	於 二零一五年 六月三十日 人民幣千元
非流動資產			
設備	10	-	3
遞延稅項資產	16	684	1,467
非流動資產總值		684	1,470
流動資產			
擬作出售的開發中物業	11	-	4,429,533
其他應收款項、按金及 預付款項	12	21	3,251
持作出售物業土地 使用權按金		4,177,295	-
銀行結餘及現金	13	989	2,358
流動資產總值		4,178,305	4,435,142
流動負債			
應付賬款及應計開支	14	5,540	28,864
永磐墊款	21(b)(ii)	3,475,500	3,112,150
流動負債總值		3,481,040	3,141,014
流動資產淨值		697,265	1,294,128
總資產減流動負債		697,949	1,295,598

(B) 財務狀況表(續)

		於 二零一四年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零一五年 六月三十日 人民幣千元
	附註		
資本及儲備			
實繳資本	17	100,000	100,000
累計虧損		<u>(2,051)</u>	<u>(4,402)</u>
項目公司股本權益持有人			
應佔權益總額		<u>97,949</u>	<u>95,598</u>
非流動負債			
華安墊款	15	<u>600,000</u>	<u>1,200,000</u>
非流動負債總值		<u>600,000</u>	<u>1,200,000</u>
股本權益總額及			
非流動負債		<u><u>697,949</u></u>	<u><u>1,295,598</u></u>

(C) 股本權益變動表

	項目公司股本權益持有人應佔			
	附註	實繳資本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年十月 十一日(成立日期)		-	-	-
項目公司股本權益 持有人出資	17	100,000	-	100,000
期內虧損及 全面虧損總額		<u>-</u>	<u>(2,051)</u>	<u>(2,051)</u>
於二零一四年 十二月三十一日及 二零一五年 一月一日		100,000	(2,051)	97,949
期內虧損及 全面虧損總額		<u>-</u>	<u>(2,351)</u>	<u>(2,351)</u>
於二零一五年 六月三十日		<u>100,000</u>	<u>(4,402)</u>	<u>95,598</u>

(D) 現金流量表

	二零一四年 十月十一日 (成立日期) 至二零一四年 十二月 三十一日 人民幣千元	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
經營活動所得		
現金流量		
除稅前虧損	(2,735)	(3,134)
就以下作出調整：		
銀行存款利息收入	(2)	(49)
	(2,737)	(3,183)
擬作出售的		
開發中物業增加	-	(178,665)
持作出售物業土地		
使用權按金增加	(4,176,055)	-
其他應收款項、按金		
及預付款項增加	(21)	(3,230)
應付賬款及應計開支增加	4,300	21,051
經營活動所用		
現金流量淨額	(4,174,513)	(164,027)
投資活動所得現金流量		
購置設備項目	-	(3)
已收利息	2	49
投資活動所得		
現金流量淨額	2	46

(D) 現金流量表(續)

	二零一四年 十月十一日 (成立日期) 至二零一四年 十二月 三十一日	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月
	附註	
	人民幣千元	人民幣千元
融資活動所得		
現金流量		
永磐墊款淨額／(償還永磐淨額)	3,475,500	(363,350)
華安墊款淨額	600,000	600,000
項目公司股本權益持有人出資 17	100,000	-
已付利息	-	(71,300)
	<u>4,175,500</u>	<u>165,350</u>
融資活動所得		
現金流量淨額	<u>4,175,500</u>	<u>165,350</u>
現金及現金等		
價物增加淨額	989	1,369
期初現金及現金等		
價物	-	989
	<u>-</u>	<u>989</u>
期末現金及現金等		
價物	<u>989</u>	<u>2,358</u>
現金及現金等		
價物結餘分析		
財務狀況表所列的		
銀行結餘及現金	<u>989</u>	<u>2,358</u>

II. 旭涇財務資料附註

1. 公司資料

項目公司為於二零一四年十月十一日在中國成立的有限公司。其註冊辦事處地址為中國上海長寧區通協路288弄3座5樓旭輝•虹橋國際。

於有關期間內，項目公司主要於中國內地從事物業開發業務。

項目公司董事認為，項目公司母公司為上海永磐實業有限公司(「永磐」，於中國成立的有限公司)。

永磐為華安未來資產管理(上海)有限公司(「華安」)與旭輝集團股份有限公司(「旭輝中國」，旭輝全資附屬公司)的合營企業。於二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，永磐51%由華安擁有，49%由旭輝中國擁有。

2.1 編製基準

旭涇財務資料乃按國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則編製。於編製整個有關期間的旭涇財務資料時已提早採納由二零一五年一月一日開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則。旭涇財務資料乃根據歷史成本法編製。旭涇財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有指明外，所有數值湊整至最接近千位數。

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

項目公司並未於旭涇財務資料應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第9號	金融工具 ³
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業的資產 出售或注資 ¹
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 ¹
國際財務報告準則第11號(修訂本)	合營安排：收購權益的會計處理 ¹
國際財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ⁴
國際財務報告準則第15號	客戶合同收入 ²
國際會計準則第1號(修訂本)	披露計劃 ¹
國際會計準則第16號及 國際會計準則第38號(修訂本)	折舊及攤銷可接受方法的澄清 ¹
國際會計準則第16號及 國際會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 ¹
國際會計準則第27號	獨立財務報表的權益法 ¹
二零一二年—二零一四年期間 的年度改善	若干國際財務報告準則修訂 ¹

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 對於二零一六年一月一日或之後開始的年度財務報表首次採納國際財務報告準則的實體生效，因此不適用於項目公司。

項目公司正著手評估新準則及修訂對旭涇財務資料的影響。

2.3 主要會計政策概要

旭涇財務資料乃根據歷史成本法及下文所載符合國際財務報告準則的會計政策而編製。

歷史成本一般根據貨物及服務交換所得代價的公平值釐定。

公平值是於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否直接可觀察或可使用其他估值技術估計。於估計資產或負債的公平值時，項目公司會考慮該等市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮的資產或負債的特點。旭涇財務資料中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟屬於國際會計準則第17號範疇內的租賃交易，以及與公平值存在一些相似之處但並非公平值(例如國際會計準則第2號的可變現淨值或國際會計準則第36號的使用價值)的計量則除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量按公平值計量的輸入數據的可觀察程度及該等輸入數據對公平值計量整體的重要性劃分為第一、二或三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體於計量日可獲得的相同資產或負債於活躍市場的報價(未調整)；
- 第二級輸入數據為不包括計入第一級報價的資產或負債的可直接或間接觀察的輸入數據；及
- 第三級輸入數據為資產或負債的無法觀察輸入數據。

收入確認

收入按已收或應收代價的公平值計量。

當經濟利益很可能流入項目公司，且收入金額能可靠計量時，會確認金融資產的利息收入。金融資產的利息收入參考按未償還本金及適用實際利率按時間基準累計。實際利率指於金融資產預計年期將估計未來現金收入準確貼現至該資產初步確認時的賬面淨值的利率。

設備

設備於財務狀況表乃以成本扣減累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

於估計可使用年期內撇銷設備項目的成本減殘值後，以直線法確認折舊。估計可使用年期、殘值及折舊法均於各報告期末檢討，任何估計變動影響均按未來適用基準入賬。辦公室設備主要年率為20%。

設備項目於出售後或當預期繼續使用該資產不會於日後產生經濟利益時終止確認。出售或報廢設備項目時產生的任何收益或虧損按出售所得款項與該資產賬面值之間的差額計算並於損益確認。

2.3 主要會計政策概要(續)

擬作出售的開發中物業

當租賃土地處於發展作銷售的過程中，租賃土地部分以直線法於租期攤銷。於建設期間內，就租賃土地所計提的攤銷費用列作開發中物業成本一部分。

擬持作自用或潛在投資的擬作出售開發中物業列作非流動資產。

擬作出售的開發中物業列作流動資產，按成本與可變現淨值兩者中較低者列賬。

有形資產減值虧損

項目公司於報告期末檢討其有形資產的賬面值，以確定有關資產是否出現減值虧損跡象。如有任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額(使用價值與公平值減出售成本兩者中的較高者)，以確定減值虧損(如有)的程度。若資產的可收回金額估計低於其賬面值，則資產的賬面值下調至其可收回金額。減值虧損會即時確認為開支。

倘其後撥回減值虧損，該資產賬面值會調高至其經修訂的估計可收回金額，但增加的賬面值不得超出該資產於過往年度並無確認減值虧損時原應釐定的賬面值。撥回的減值虧損會即時確認為收入。

租賃

凡租賃條款將擁有權絕大部分風險及回報轉移予承租人的租賃均分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

項目公司作為承租人

經營租賃項下應付租金於有關租期內以直線法在損益中扣除。如因訂立經營租賃而收取租賃優惠，則該優惠會確認為負債。優惠利益總額以直線法確認為租賃開支減少。

借款成本

收購、建造或生產合資格資產(即需等待一段頗長時間後方可用作擬定用途或出售的資產)直接應佔的借款成本，資本化為該等資產的成本。借款成本的資本化將直至該等資產大致可作擬定用途或出售為止。特定借款有待用於合資格資產開支期間臨時投資所賺取的投資收入，從合資格撥充資本的借款成本中扣除。所有其他借款成本為期內確認的開支。借款成本包括利息及實體因借款產生的其他開支。

2.3 主要會計政策概要(續)

所得稅

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項的總額。

即期應付稅項根據年度應課稅利潤計算。應課稅利潤與在損益及其他全面收益表中所呈報的除稅前利潤有別，原因是應課稅利潤不包括其他年度的應課稅或可扣稅收入或開支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣稅的項目。項目公司的即期稅項乃按報告期末已頒佈或實際上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項按旭涇財務資料內資產及負債的賬面值與計算應課稅利潤所用相應稅基之間的臨時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產通常就所有可扣減臨時差額，在很可能會有應課稅利潤可用於抵銷可扣減臨時差額時確認。倘於一項交易中因初步確認遞延稅項資產及負債而引致的臨時差額(業務合併除外)既不影響應課稅利潤亦不影響會計利潤，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末進行檢討，並於不大可能有足夠應課稅利潤收回全部或部分資產時作出調減。

遞延稅項資產及負債乃按償還負債或變現資產的期間內預期適用的稅率，根據報告期末已頒佈或實際上已頒佈的稅率(及税法)計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映按照項目公司預期於報告期末收回或結算其資產及負債賬面值的方式計算而得出的稅務結果。

即期及遞延稅項乃於損益中確認，惟當涉及於其他全面收入中或直接於股本權益中確認的項目除外，屆時即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入中或直接於股本權益中確認。

退休福利成本

定額供款退休福利計劃的供款乃於僱員提供可使其享有供款的服務時作為開支扣除。倘項目公司在國家管理的退休福利計劃下的責任與定額供款退休福利計劃所產生者相等，則國家管理的退休福利計劃供款視同定額供款計劃的供款予以處理。

金融工具

當項目公司成為工具合約條文的訂約方時，金融資產及金融負債予以確認。金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益的金融資產及金融負債除外)直接應佔的交易成本於初步確認時加入金融資產公平值或從金融負債公平值扣除(視適用情況而定)。收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時於損益確認。

2.3 主要會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融資產

金融資產分為以下指定類別：按公平值計入損益(「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。分類視乎金融資產的性質及用途而定，於初步確認時釐定。所有常規買賣的金融資產於交易日確認及終止確認。常規買賣指須於根據市場規則或慣例訂立的時間內交收資產的金融資產買賣。

實際利息法

實際利息法為計算金融資產攤銷成本及於有關期間內攤分利息收入的方法。實際利率是按金融資產預計年期或(倘適用)較短期間將估計未來現金收入(包括所支付或收取構成實際利率組成部分的所有費用及點子、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時的賬面淨值的比率。

利息收入透過應用實際利率確認，惟確認利息影響不大的短期應收賬款除外。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款的非衍生金融資產。貸款及應收款項採用實際利息法按攤銷成本減任何已識別減值虧損計量(請參閱下文有關金融資產減值的會計政策)。

金融資產減值

金融資產(按公平值計入損益的金融資產除外)會於各報告期末評定是否有減值跡象。於有客觀憑證顯示金融資產的估計未來現金流因於初步確認該金融資產後發生的一件或多件事件而受到影響時，金融資產會被視作已減值。

就所有其他金融資產而言，減值的客觀憑證可能包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 違反合約，如逾期支付或拖欠利息或本金；或
- 借款人很可能破產或進行財務重組；或
- 該金融資產的活躍市場因財政困難而消失。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，所確認的減值虧損金額為資產賬面值與以金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流現值間的差額。

2.3 主要會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

就所有金融資產而言，金融資產賬面值會直接因減值虧損而作出扣減，惟賬面值會透過使用撥備賬作出扣減的應收賬款及其他應收款項除外。當應收賬款或其他應收款項被視為不可收回時，其會於撥備賬內撇銷。先前已撇銷款項如其後收回，會計入損益內。撥備賬的賬面值變動於損益中確認。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，如在其後期間，減值虧損金額減少，而有關減少客觀上與確認減值虧損後發生的事件有關，則先前已確認的減值虧損會透過損益予以撥回，惟該資產於減值撥回當日的賬面值不得超過未確認減值時的攤銷成本。

金融負債

項目公司的金融負債其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

實際利息法

實際利息法為計算金融資產負債攤銷成本及於有關期間內攤分利息開支的方法。實際利率是按金融負債預計年期或(倘適用)較短期間將估計未來現金支出(包括所支付或收取構成實際利率組成部分的所有費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時的賬面淨值的比率。

利息開支透過實際利息法確認。

終止確認

僅在從資產收取現金流的合約權利屆滿，或者項目公司將金融資產轉讓及將該資產所有權的絕大部分風險及回報轉嫁另一實體的情況下，永磐集團方會終止確認金融資產。全面終止確認金融資產後，資產賬面值與已收及應收代價及已在其他全面收入確認並在股本權益累計的累計收益或虧損總額之間的差額，會在損益中確認。

於及僅於項目公司的責任已經履行、註銷或屆滿時，項目公司方會終止確認金融負債。金融負債賬面值與已付及應付代價之間的差額，會在損益中確認。

3. 重大判斷及估計不明朗因素的主要來源

於應用旭涇財務資料附註2.3所述項目公司的會計政策時，項目公司董事須就無法透過其他來源確定的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及被視為相關的其他因素作出。實際結果可能與該等估計不盡相同。

估計及相關假設會持續審閱。就會計估計所作的修訂於該估計修訂的期間確認(倘該修訂僅影響該期間)，或於修訂期間及未來期間確認(倘該修訂影響當前期間及未來期間)。

以下為於報告期末有關未來的主要假設及估計不明朗因素的其他主要來源，有關假設及來源具有導致資產及負債的賬面值於下一財政年度內作出大幅調整的重大風險。

所得稅開支

於二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日已分別確認有關稅項虧損的遞延稅項資產人民幣684,000元及人民幣1,467,000元載於旭涇財務資料附註16。遞延稅項資產是否可變現主要視乎未來有否足夠可供動用的未來利潤或應課稅臨時差額。項目公司董事根據已頒佈或實際已頒佈的稅率，以及項目公司對預期動用稅項虧損的未來數年所作利潤預測的最佳資料釐定遞延稅項資產。項目公司董事於報告期末前審閱假設及利潤預測。倘所產生實際未來利潤低於預期，則可能須撥回遞延稅項資產，並於撥回期間於損益及其他全面收益表內確認。

擬作出售的開發中物業估值

擬作出售的開發中物業按成本與可變現淨值較低者列賬。估計可變現淨值為根據最佳資料估計的估計售價減營銷開支及估計完成成本(如有)。

4. 分部資料

項目公司所有業務均位於及在中國進行，而項目公司業績來自房地產開發業務。因此，並無呈列按業務及地區分部分類的分部資料。

5. 除稅前虧損

項目公司除稅前虧損已扣除：

	二零一四年 十月十一日 (成立日期)至 二零一四年 十二月 三十一日 人民幣千元	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
根據經營租賃有樓土地及樓宇的最低租賃付款	202	38
僱員福利開支：		
薪金、津貼及實物利益	-	943
退休福利成本	-	187
	-	1,130
減：擬作出售的發展中物業資本化金額	-	(1,130)
	-	-

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零一四年 十月十一日 (成立日期)至 二零一四年 十二月 三十一日 人民幣千元	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
華安墊款利息(附註15)	1,240	73,573
減：資本化利息	(1,240)	(73,573)
	-	-

7. 董事酬金

概無董事就彼等於有關期間為項目公司提供服務收取任何費用或報酬。

8. 所得稅抵免

由於項目公司於有關期間並未在中國內地產生任何應課稅利潤，故並無中國企業所得稅撥備。

	二零一四年 十月十一日 (成立日期)至 二零一四年 十二月 三十一日 人民幣千元	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
期內抵免遞延稅項(附註16)	(684)	(783)

按法定稅率適用於除稅前虧損的稅項抵免與按實際稅率的稅項抵免對賬如下：

	二零一四年 十月十一日 (成立日期)至 二零一四年 十二月 三十一日 人民幣千元	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
除稅前虧損	(2,735)	(3,134)
按法定稅率25%及實際稅率25%的稅項抵免	(684)	(783)

9. 股息

項目公司概無於有關期間派付或宣派股息。

10. 設備

	辦公室 設備 人民幣千元
於二零一四年十月十一日(成立日期)、 二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日： 成本及賬面淨值	—
於二零一五年一月一日，累計折舊淨值 添置	— 3
於二零一五年六月三十日，累計折舊淨值	3
於二零一五年六月三十日： 成本	3
累計折舊	—
賬面淨值	3

11. 擬作出售的開發中物業

	二零一四年 十月十一日 (成立日期)至 二零一四年 十二月 三十一日 人民幣千元	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
期初	—	—
添置	—	4,429,533
期末	—	4,429,533

擬作出售的開發中物業指完成後擬作其後銷售的開發中物業。

於二零一五年六月三十日，擬作出售的開發中物業預期於報告期末起超過十二個月竣工及可供出售。

項目公司已抵押所有於二零一五年六月三十日的擬作出售的開發中物業以獲得華安墊款(附註15)。

12. 其他應收款項、按金及預付款項

	於 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零一五年 六月三十日 人民幣千元
其他應收款項	-	234
按金及預付款項	21	3,017
	<u>21</u>	<u>3,251</u>

上述資產既無逾期亦無減值。金融資產包含於上述關於應收款項結餘，有關結餘近期並無違約記錄。

於二零一五年六月三十日，項目公司預付款項包括預付旭輝一家全資附屬公司（「旭輝附屬公司」）賬面值為人民幣2,850,000元的款項（二零一四年十二月三十一日：無）（附註21(b)(i)）。

13. 銀行結餘及現金

項目公司所有銀行結餘及現金均以人民幣計值。存於銀行的現金根據每日銀行存款利率賺取浮動利息。

14. 應付賬款及應計開支

	於 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零一五年 六月三十日 人民幣千元
貿易應付賬款	-	24,747
其他應付款項及應計開支	5,540	4,117
	<u>5,540</u>	<u>28,864</u>

貿易應付賬款及應計建築開支包括建築成本及其他項目相關開支，該等款項乃根據項目公司計量的項目進度支付。貿易應付賬款的平均信貸期為60日。項目公司已制訂財務風險管理政策，以確保所有應付款項均於信貸期限內償付。

於報告期末按發票日期呈列的貿易應付賬款賬齡分析如下：

	於 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零一五年 六月三十日 人民幣千元
60日內	-	24,496
61至180日	-	251
	<u>-</u>	<u>24,747</u>

14. 應付賬款及應計開支(續)

項目公司於二零一四年十二月三十一日的其他應付款項及應計開支包括應付旭輝附屬公司賬面值為人民幣2,700,000元的應計開支(附註21(b)(i))。

15. 華安墊款

永磐股本權益持有人(附註1)華安的墊款按12.4%年利率固定利率計息，為期3年，並以永磐提供的公司擔保及質押永磐擁有的項目公司40%股本權益取得。自二零一五年四月二十日，項目公司亦已質押其擬作出售的開發中物業，以取得墊款(附註11)。

16. 遞延稅項資產

	用作抵銷未來 應課稅利潤 的虧損 人民幣千元
於二零一四年十月十一日(成立日期)	-
期內於損益中抵免的遞延稅項(附註8)	684
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	684
期內於損益中抵免的遞延稅項(附註8)	783
於二零一五年六月三十日	<u>1,467</u>

17. 實繳資本

	於 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零一五年 六月三十日 人民幣千元
註冊資本	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>
實繳資本	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>

項目公司於二零一四年十月十一日成立，註冊資本為人民幣100,000,000元，由其股本權益持有人於二零一四年十月十一日(成立日期)至二零一四年十二月三十一日期間繳付。

18. 經營租賃安排

作為承租人

項目公司根據經營租賃安排承租其若干辦公業務。該等物業經協商的租期為一年。

於二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，項目公司根據不可撤銷經營租約於一年內到期的未來最低租賃付款總額分別為人民幣238,000元及人民幣165,000元。

19. 承擔

於二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，項目公司概無任何重大資本承擔。

20. 或然負債

於二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，項目公司概無任何重大或然負債。

21. 關連方披露

(a) 於二零一四年十月十一日(成立日期)至二零一四年十二月三十一日期間以及截至二零一五年六月三十日止六個月，旭輝附屬公司向項目公司提供的顧問服務費分別為人民幣2,700,000元及人民幣2,850,000元。項目公司須於有關物業項目竣工前每季向旭輝附屬公司支付人民幣950,000元。

(b) 與關連方的結餘：

(i) 有關項目公司與其關連公司結餘的詳情於旭涇財務資料附註12、14及15披露。

(ii) 永磐墊款為無抵押、免息及無固定還款期。

(c) 項目公司董事為項目公司的主要管理人員。有關彼等薪酬的詳情載於旭涇財務資料附註7。

(d) 永磐提供的公司擔保及已抵押資產的詳情於旭涇財務資料附註15披露。

22. 資本風險管理

項目公司管理其資本以確保其將可持續經營，同時透過改善債務與股本權益結餘為股本權益持有人帶來最大回報。

項目公司的資本架構包括淨負債，而淨負債包括永磐及華安的墊款(扣除銀行結餘及現金)及項目公司股本權益持有人應佔股本權益(包含實繳資本及累計虧損)。

董事定期檢討資本架構。作為是項檢討其中一環，項目公司董事考量資本成本及與各類資本有關的風險，並採取適當行動平衡整體資本架構。

23. 金融工具的公平值及公平值級別

項目公司的金融工具賬面值合理接近其公平值。

管理層已評估銀行結餘及現金、貿易應付賬款、計入預付款項、存款及其他應收款項的金融資產、計入其他應付款項及應計費用的金融負債以及永磐墊款的公平值均與其賬面值相若，主要是由於該等工具均為短期內到期。

金融資產及負債的公平值按當前交易中雙方自願(而非強迫或清盤銷售)進行交換的金額入賬。用於估計公平值的方法及假設如下：

華安墊款非即期部分公平值乃採用現時可供參考類似年期、信貸風險及剩餘期限的工具的息率折讓預期未來現金流量計算。華安墊款非即期部分的賬面值與其公平值相若。經評估，項目公司於二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日就華安墊款的固有違約風險並不重大。

24. 金融工具

(a) 重大會計政策

有關各類金融資產及金融負債所採用的重大會計政策(包括確認的條件)、計量的基準以及收入及開支的確認基準的詳情於旭涇財務資料附註2.3披露。

(b) 金融工具的類別

於二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，項目公司的全部金融資產及負債分別為貸款及應收款項以及按攤銷成本計量的金融負債。

(c) 財務風險管理目標及政策

項目公司的主要金融工具為永磐及華安的墊款。該等金融工具的詳情載於各自附註。與此等金融工具有關的風險及如何減低該等風險的政策載列如下。管理層管理及監控該等風險，確保及時有效地採取適當措施。

(d) 利率風險管理

項目公司有華安計息墊款。然而，鑒於該等墊款按固定年利率12.4厘計息，故項目公司承受市場利率變動風險輕微。

24. 金融工具(續)

(e) 信貸風險管理

項目公司金融資產的信貸風險主要包括銀行結餘，於對手方違約時產生，最高風險等同於該等工具的賬面值。銀行結餘存於高信貸質素且近期無違約記錄的銀行。

(f) 流動資金風險

項目公司的目標是透過使用借款在經營活動所得資金的持續性與靈活性之間取得平衡。項目公司董事嚴密監察流動資金狀況，並預期會有足夠資金來源撥付項目公司的項目及業務。

下表詳列項目公司金融負債的預期剩餘合約到期日。該表按項目公司可能須付款最早日期的金融負債未貼現現金流編製，表中包括利息及本金現金流。

	於一年內 或按要求 人民幣千元	於第二年 人民幣千元	於第三年 至第五年 (包括 首尾兩年) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年 十二月三十一日				
應付賬款及應計開支	5,540	-	-	5,540
華安墊款	75,433	75,433	663,654	814,520
	<u>80,973</u>	<u>75,433</u>	<u>663,654</u>	<u>820,060</u>
於二零一五年六月三十日				
應付賬款及應計開支	28,864	-	-	28,864
華安墊款	151,280	151,280	1,308,087	1,610,647
	<u>180,144</u>	<u>151,280</u>	<u>1,308,087</u>	<u>1,639,511</u>

25. 有關期間結算日後事項

於二零一五年五月十五日，旭輝與Hongkong Land China訂立總體協議，據此，訂約方建議(其中包括)進行若干交易及就開發項目公司所持物業成立合營企業以及向旭輝與Hongkong Land China共同控制的公司轉讓永磐於項目公司的100%股本權益。有關此項建議合營企業安排的詳情載於旭輝日期為二零一五年五月十五日的公告。

III. 其後財務報表

項目公司概無就於二零一五年六月三十日後的任何期間編製任何經審核財務報表。

此 致

旭輝控股(集團)有限公司
董事會 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港

二零一五年八月二十四日

下文為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其截至二零一五年六月三十日對該物業的估值發出之函件及估值證書全文，編製以供載入本通函。



香港中環
交易廣場二期23樓
第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

EA牌照號碼：C-023750

savills.com

敬啟者：

關於：中華人民共和國上海市浦東新區洋涇街道之一塊土地
(地號201100236472427305)(「該物業」)

指示

吾等遵照閣下之指示，對旭輝控股(集團)有限公司(「貴公司」)及其聯營公司(統稱為「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)的該物業進行市場估值。吾等確認曾視察物業、作出相關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以向閣下呈報吾等對該物業於二零一五年六月三十日(「估值日」)之價值的意見，以供載入通函。

估值基準

吾等對該物業的估值，為吾等對其市場價值的意見，而市場價值的定義為「資產或負債經適當營銷後，由自願買方與自願賣方按公平原則磋商之交易，在知情、審慎及不受脅迫情況下於估值日進行交易之估計金額」。

市場價值被理解為估值之一項資產或負債價值，而不考慮買賣(或交易)成本且並無抵銷任何相關或潛在稅項。

在評估該物業時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項。吾等的估值乃按香港測量師學會頒布之香港測量師學會評估準則(二零一二年版)所載規定編製。

物業分類及估值方法

該物業是由 貴集團於中國持作未來發展，吾等對其估值時按直接比較法，並假設可以交吉形式按現況出售，以及參考相關市場所得的可比較銷售交易。

業權調查

吾等獲提供該物業業權文件之摘要。然而，吾等並無查證文件正本，以核實擁有權或確定是否存在吾等所得副本並無的任何修訂。就該物業之業權及其他法律事宜而言，吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供之資料及 貴集團之中國法律顧問海華永泰律師事務所。

估值考慮及假設

吾等於估值時，頗大程度上依賴 貴集團提供之資料，並接納就規劃批准、法定通告、地役權、租期、佔用詳情、地盤及建築面積以及所有其他相關事項向吾等提供之意見。估值證書之尺寸、量度及面積為根據吾等獲提供文件所載資料，並均為約數。吾等並無進行任何實地測量，也無理由懷疑 貴集團向吾等提供之對估值言屬重大之資料之真實性與準確性。吾等也獲 貴集團告知，所提供資料並無遺留任何重大事實。

吾等之估值並無考慮該物業之任何押記、抵押或欠款或在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該物業概無附帶可能影響其價值之任何繁重負擔、限制及支銷。

物業視察

吾等已視察該物業，並無發現任何嚴重缺陷。物業視察是由胡建明先生(董事)及其助理林穎女士(經理)及裘定燁先生(估值師)於二零一五年七月進行。胡建明

先生為英國皇家特許測量師學會專業會員。於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並無進行結構測量，因此無法報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等亦無測試任何設施。吾等並無進行任何實地勘測，以確定有關土地狀況及設施是否適合作任何日後發展。吾等之估值乃假設該等方面均屬滿意，且建設期間不會產生特殊開支或延誤。

備註

除另有註明者外，所有金額以人民幣(「人民幣」)呈列。

吾等隨函附奉估值證書。

此 致

香港
金鐘道88號
太古廣場一座
20樓2002-2003室
旭輝控股(集團)有限公司
列位董事

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事
劉振權
MHKIS MRICS RPS(GP)
謹啟

二零一五年八月二十四日

附註：劉振權先生是一名合資格的測量師及擁有逾22年的香港及中國物業估值經驗。

估值證書

貴集團於中國持作未來發展的該物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 六月三十日 現況下之市值
中國 上海市 浦東新區 洋涇街道之 一塊土地 (地號201100236472427305)	<p>該物業位於上海市浦東新區洋涇街道，四周為發展成熟之住宅區，以不同樓齡及樓高之住宅大廈為主。</p> <p>該物業包括一塊地盤面積約為87,179.60平方米(938,401平方呎)之土地。</p> <p>根據國有建設用地使用權出讓合同，該物業之總可建築面積約為226,666.96平方米(2,439,843平方呎)。據貴公司表示，目前尚沒有周詳的發展計劃已被批准。</p> <p>該物業已獲授出土地使用權，三個並存年期分別於二零五四年十一月十日(商業用途)、二零六四年十一月十日(辦公室用途)及二零八四年十一月十日(住宅用途)屆滿。</p>	於估值日，該物業為空置作未來發展。	人民幣 5,070,000,000元

附註：

- 根據浦東新區規劃和土地管理局與貴公司擁有49%之聯營公司上海旭涇置業有限公司(「項目公司」)於二零一四年十一月二十七日訂立之國有建設用地使用權出讓合同滬浦規土(2014)出讓合同補字第68號，該物業的一塊土地的土地使用權已同意授予項目公司。上述合同的詳情如下：

地盤面積	： 87,179.60平方米
用途及土地使用權期限	： 商業：40年 辦公室：50年 住宅：70年
總可建築面積	： 商業：121,666.96平方米 辦公室：75,000.00平方米 住宅：30,000.00平方米
高度限制	： 低於80米
地盤覆蓋率	： 不超過40%

綠地率	:	不少於25%
建築規約期	:	該物業的施工工程須於二零一五年十二月十七日之前開展，並須於二零一八年十二月十七日之前竣工。
共用設施	:	該物業內部須建有不少於1,500平方米的保障性住房，於其後移交予有關房屋部門。
特別要求	:	上述商業部分不可分割所有權出售，並務必於一整體經營。
總代價	:	人民幣4,175,000,000元

2. 根據浦東新區規劃和土地管理局於二零一五年一月二十六日發出之建設用地規劃許可證滬浦規地陸(2015)第EA31011520154011號，項目公司獲許使用該物業一塊地盤面積為87,179.60平方米之土地作發展。
3. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一五年四月一日發出之上海房地產所有權證滬房地浦字(2015)第020413號，該物業一塊地盤面積為87,179.60平方米之土地的土地使用權已授予項目公司，三個同時年期分別於二零五四年十一月十日(商業用途)、二零六四年十一月十日(辦公室用途)及二零八四年十一月十日(住宅用途)屆滿。
4. 根據浦東新區規劃和土地管理局於二零一五年七月七日發出之建設工程規劃許可證建字第滬浦規建陸(2015)FA31011520154068號，該物業部分的獲批建設工程規模為61,063.79平方米。
5. 根據上海市浦東新區建設和交通委員會於二零一五年七月七日發出之建設工程開展許可證第15LJPD0002D01 310115201501272019號，該物業部分的獲批准的建設工程規模為61,063.79平方米。
6. 據 貴公司表示，於估值日，該物業受一項以晉城銀行股份有限公司為受益人的按揭所限，借貸期於二零一七年十二月十二日屆滿，以人民幣1,200,000,000元為限。
7. 吾等已獲得由 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 項目公司已合法地獲得該物業的土地使用權，並有權按建設用地使用權出讓合同及上海房地產所有權證所載之規定，且符合抵押協議所載的要求，於土地使用權條款範圍內，透過其他法律途徑佔用、使用、出租、轉讓、抵押或出售土地使用權；
 - ii. 按國有建設用地使用權出讓合所載之規定，並無禁止項目公司出售該物業的完整商業部分；
 - iii. 項目公司已取得建設該物業所需的許可、批准及證書，而該等許可、批准及證書未被吊銷、修正、廢除或撤銷。因此，項目公司具有該物業的合法及完整發展權；
 - iv. 該物業受一項抵押限制。就該物業的抵押部分而言，項目公司有權佔用或使用該部分，惟須於出租或再抵押該部分前獲得承押人的事先批准；及
 - v. 除上述抵押外，該物業不受任何查封、抵押或任何類型的限制。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所提供有關本集團的資料，董事願共同及個別對其承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面屬準確完整，概無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事項，致令本通函當中任何聲明或本通函含有誤導成份。

2. 權益披露

(a) 我們的董事於本公司及其相聯法團股本中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要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)股份、相關股份及債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及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的該等條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條規定存置的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據上市規則上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事名稱	法團名稱	證券類別	身份／權益性質	股份／相關 股份數目	佔本公司 權益的 概約 百分比
林中	本公司	普通股(好倉)	全權信託的創立人 (附註1)	1,175,675,671股股份	17.38%
	本公司	普通股(好倉)	全權信託的共同 創立人(附註2)	2,217,129,975股股份	32.77%
	本公司	普通股(好倉)	實益擁有人	5,978,000股股份	0.09%
林偉	本公司	普通股(好倉)	受控制法團權益 (附註3)	613,765,775股股份	9.07%
	本公司	普通股(好倉)	全權信託的共同 創立人(附註2)	2,217,129,975股股份	32.77%

董事名稱	法團名稱	證券類別	身份／權益性質	佔本公司	
				股份／相關 股份數目	權益的 概約 百分比
林峰	本公司	普通股(好倉)	全權信託的創立人 (附註4)	204,588,580股股份	3.02%
	本公司	普通股(好倉)	全權信託的共同 創立人(附註2)	2,217,129,975股股份	32.77%
	本公司	普通股(好倉)	個人權益	5,800,000 (附註5)	0.09%
顧雲昌	本公司	普通股(好倉)	個人權益	2,100,000股股份 (附註5)	0.03%
張永岳	本公司	普通股(好倉)	個人權益	2,100,000股股份 (附註5)	0.03%
陳偉成	本公司	普通股(好倉)	個人權益	2,100,000股股份 (附註5)	0.03%

附註：

- 該等股份由鼎昌持有。鼎昌的全部已發行股本由Eternally Success International Limited (「Eternally Success」)全資擁有，而Eternally Success的全部已發行股本則由SCTS Capital Pte. Ltd. (「SCTS」)直接全資持有。SCTS由Sun Success Trust的受託人Standard Chartered Trust (Singapore) Limited (「Standard Chartered Trust」)全資持有。Sun Success Trust乃林中先生(作為財產授予人)與Standard Chartered Trust(作為受託人)於二零一二年五月十一日成立的全權信託。Sun Success Trust的受益人包括林中先生的若干家族成員。根據證券及期貨條例第XV部，緊隨全球發售及資本化發行完成後，林中先生(作為Sun Success Trust的創立人)被當作於鼎昌持有的1,175,675,671股股份中擁有權益。
- 該等股份由茂福持有。茂福的全部已發行股本由Gentle Beauty Assets Limited (「Gentle Beauty」)全資擁有，而Gentle Beauty的全部已發行股本則由SCTS直接全資持有。SCTS由林氏家族信託的受託人Standard Chartered Trust全資持有。林氏家族信託乃林中先生、林偉先生及林峰先生(作為財產授予人)與Standard Chartered Trust(作為受託人)於二零一二年五月十一日共同成立的全權信託。林氏家族信託的受益人包括林中先生及林峰先生的若干家族成員。根據證券及期貨條例第XV部，緊隨全球發售及資本化發行完成後，林中先生、林偉先生及林峰先生(作為林氏家族信託的共同創立人)被當作於茂福持有的2,217,129,975股股份中擁有權益。
- 該等股份由卓駿持有。卓駿的全部已發行股本由林偉先生全資擁有。

4. 該等股份由Rain-Mountain持有。Rain-Mountain的全部已發行股本由Beauty Fountain Holdings Limited (「Beauty Fountain」) 全資擁有，而Beauty Fountain的全部已發行股本則由SCTS直接全資持有。SCTS由Sun-Mountain Trust的受託人Standard Chartered Trust全資持有。Sun-Mountain Trust乃林峰先生(作為財產授予人)與Standard Chartered Trust(作為受託人)於二零一二年五月十一日成立的全權信託。Sun-Mountain Trust的受益人包括林峰先生的若干家族成員。根據證券及期貨條例第XV部，緊隨全球發售及資本化發行完成後，林峰先生(作為Sun-Mountain Trust的創立人)被當作於Rain-Mountain持有的204,588,580股股份中擁有權益。
5. 相關董事獲授購股權，以根據本公司於二零一二年十月九日採納的購股權計劃認購有關數目的股份。

(b) 主要股東於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露的權益及淡倉

除根據上文(a)段所披露的權益外，就董事所知，於最後實際可行日期，下列人士(董事及最高行政人員除外)預期將於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益及／或淡倉，及／或預期直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

(i) 於本公司股份及相關股份中的好倉

權益方名稱	身份／權益性質	股份／相關 股份數目	緊隨
			資本化發行及 全球發售後 佔本公司股本 權益的 概約百分比
Gentle Beauty	受控制法團權益(附註1)	2,217,129,975	32.77%
茂福	實益擁有人(附註1)	2,217,129,975	32.77%

權益方名稱	身份／權益性質	股份／相關 股份數目	緊隨
			資本化發行及 全球發售後 佔本公司股本 權益的 概約百分比
Eternally Success	受控制法團權益(附註2)	1,175,675,671	17.38%
鼎昌	實益擁有人(附註2)	1,175,675,671	17.38%
卓駿	實益擁有人(附註3)	613,765,775	9.07%
Standard Chartered Trust	受託人(附註4)	3,597,394,226	53.17%
SCTS	受控制法團權益(附註4)	3,597,394,226	53.17%

附註：

1. 茂福全部已發行股本由Gentle Beauty全資擁有，而Gentle Beauty由SCTS直接全資持有。SCTS由林氏家族信託的受託人Standard Chartered Trust全資持有。林氏家族信託乃林中先生、林偉先生及林峰先生(作為財產授予人)與Standard Chartered Trust(作為受託人)於二零一二年五月十一日共同成立的全權信託。林氏家族信託的受益人包括林中先生及林峰先生的若干家族成員。
2. 鼎昌全部已發行股本由Eternally Success全資擁有，而Eternally Success則由SCTS直接全資持有。SCTS由Sun Success Trust的受託人Standard Chartered Trust全資持有。Sun Success Trust乃林中先生(作為財產授予人)與Standard Chartered Trust(作為受託人)於二零一二年五月十一日成立的全權信託。Sun Success Trust的受益人包括林中先生的若干家族成員。
3. 卓駿全部已發行股本由林偉先生全資擁有。
4. 該等股份包括由茂福持有的2,217,129,975股股份，鼎昌持有的1,175,675,671股股份及由Rain-Mountain持有的204,588,580股股份。Rain-Mountain全部已發行股本由Beauty Fountain全資擁有，而Beauty Fountain全部已發行股本由SCTS直接全資持有。SCTS由Sun-Mountain Trust的受託人Standard Chartered Trust全資持有。Sun-Mountain Trust乃林峰先生(作為財產授予人)與Standard Chartered Trust(作為受託人)於二零一二年五月十一日成立的全權信託。Sun-Mountain Trust的受益人包括林峰先生的若干家族成員。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立不可於一年內屆滿或由本集團終止而毋須賠償(法定賠償除外)的服務合約。

6. 競爭業務

於最後實際可行日期，董事或彼等各自的聯繫人士概無於與本集團業務構成或可能構成競爭的業務中擁有任何競爭權益(倘彼等各自為控股股東，則需根據上市規則第8.10條進行披露)。

7. 董事於資產及合約的權益

於最後實際可行日期，董事概無於自二零一四年十二月三十一日(即本公司最新刊發經審核財務報表的編製日期)起本集團任何成員公司買賣或租賃或擬買賣或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期概無存續任何董事於其中擁有重大權益且就本集團業務而言屬重大的合約或安排。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司無尚未了結或面臨威脅的任何重大訴訟或索償。

9. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事對本集團自二零一四年十二月三十一日(即本集團最新刊發經審核財務報表的編製日期)起財務或貿易狀況的任何重大不利變動並不知情。

10. 重大合約

除下文所披露者外，本集團任何成員公司於緊隨本通函日期前兩年內並無訂立重大合約（並非本集團於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 本公司（作為發行人）與Dalvey Asset Holdings Ltd（「**Dalvey Asset**」）（作為承配人）於日期二零一三年十月十六日就向Dalvey Asset配售總代價約390,000,000港元的256,579,000股股份訂立配售協議；
- (b) 本公司、茂福及鼎昌（作為買方）與花旗環球金融有限公司、瑞信（香港）有限公司及野村國際（香港）有限公司（作為配售代理商）於二零一五年五月十八日就配售及補足認購所得款項總額為1,320,000,000港元的600,000,000股股份訂立配售及認購協議。

11. 專家及同意書

- (i) 以下為載於本通函的意見及建議的專家的資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	註冊會計師
安永會計師事務所	註冊會計師
海華永泰律師事務	中國法律顧問
第一太平戴維斯	特許測量師

- (ii) 於最後實際可行日期，德勤•關黃陳方會計師行、安永會計師事務所及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司並無直接或間接擁有本集團任何成員公司的任何股權，亦無擁有可認購或可提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利（不論是否可合法執行）。
- (iii) 德勤•關黃陳方會計師行、安永會計師事務所及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司已就本通函的刊發發出書面同意書，同意以本通函所載的形式及涵義刊載其函件或報告或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。
- (iv) 於最後實際可行日期，德勤•關黃陳方會計師行、安永會計師事務所及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司並無於本集團任何成員公司

自二零一四年十二月三十一日(即本集團最新刊發的經審核財務報表編製日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃予本集團任何成員公司的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

12. 其他

- (a) 本公司註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands，香港主要辦事處位於香港金鐘道88號太古廣場一座20樓2002-2003室。
- (b) 本公司秘書為羅泰安先生，彼為香港會計師公會會員。
- (c) 本通函以英文版本為準。

13. 備查文件

本集團下列文件副本可自本通函日期(包括該日)起14日(公眾假期除外)內一般辦公時間於本公司香港主要辦事處(地址為香港金鐘道88號太古廣場一座20樓2002-2003室)可供查閱。

- (a) 本公司組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 本集團截至二零一四年十二月三十一日止兩個財政年度的經審核財務報表；
- (c) 載列於本通函附錄二安永會計師事務所就永磐所發出的二零一四年四月十四日至二零一四年十二月三十一日期間及截至二零一五年六月三十日止六個月的會計師報告；
- (d) 載列於本通函附錄三安永會計師事務所就項目公司所發出的二零一四年十月十一日至二零一四年十二月三十一日期間及截至二零一五年六月三十日止六個月的會計師報告；
- (e) 載列於本通函附錄四有關本地塊的物業估值報告全文；
- (f) 本附錄「11.專家及同意書」一節所述的同意書；及
- (g) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約。