
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有華僑城(亞洲)控股有限公司(「本公司」)股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，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之內容概不負責，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份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Overseas Chinese Town (Asia) Holdings Limited
華僑城(亞洲)控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：03366)

主要交易
收購及認購於成都體育產業公司之股權

二零一六年一月二十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 成都體育產業公司之會計師報告	II-1
附錄三 – 成都體育產業公司之管理層討論及分析	III-1
附錄四 – 本集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 – 地塊估值	V-1
附錄六 – 一般資料	VI-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	相關中國政府部門公佈之工作日
「成都創盈」	指	成都華僑城創盈企業管理有限公司，一間於中國註冊成立之公司
「成都文化旅遊集團」	指	成都文化旅遊發展集團有限責任公司，一間根據中國法律成立的國有企業
「成都華僑城」	指	成都天府華僑城實業發展有限公司，一間根據中國法律成立的中外合資公司，為本公司之非全資附屬公司
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「本公司」	指	華僑城(亞洲)控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	人民幣797,842,500元(相等於約965,389,425港元)，即轉讓代價
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「成都體育產業公司」	指	成都體育產業有限責任公司，一間於中國註冊成立之公司
「董事」	指	本公司董事
「保證金」	指	成都創盈於投標時支付予西南聯合產權交易所之保證金人民幣100,000,000元
「股權轉讓及認購協議」	指	成都創盈、成都文化旅遊集團及成都體育產業公司就轉讓訂立之股權轉讓及認購協議

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之各方且與本公司及其關連人士並無關連
「地塊」	指	位於中國成都青羊區人民中路一段11號、東御河沿街1號及東華門街之七幅地塊，總地盤面積約為96,000平方米
「最後實際可行日期」	指	二零一六年一月十八日，即本通函付印前為確定其中所載之資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Pacific Climax」	指	Pacific Climax Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東
「中國」	指	中華人民共和國（就本通函而言，不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣）
「物業」	指	第1號、第2號、第3號地塊及第4號地塊的若干部分以及有關地塊上的若干物業，包括可容納約40,000人的體育館、籃球館、游泳池、辦公樓和停車場等
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，為獨立物業估值師
「銷售股權」	指	成都文化旅遊集團持有的成都體育產業公司15%股權
「股份」	指	本公司股本中每股0.1港元之股份

釋 義

「股東」	指	本公司股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購股權」	指	向成都體育產業公司注資人民幣651,300,000元，其中人民幣30,000,000元將成為成都體育產業公司之註冊資本及剩餘部分將成為成都體育產業公司之資本儲備
「西南聯合產權交易所」	指	西南聯合產權交易所
「目標權益」	指	銷售股權及認購股權
「投標」	指	西南聯合產權交易所就出售及認購目標權益所進行之公開投標
「轉讓」	指	本公司透過投標收購及認購目標權益
「萬商天勤」	指	萬商天勤深圳律師事務所，本公司之中國法律顧問
「%」	指	百分比

就本通函而言及僅供說明用途，人民幣乃按人民幣1.00元 = 1.21港元之匯率換算為港元。此匯率僅供說明之用，並不表示任何人民幣或港元款額已經、應已或可以按該匯率或任何其他匯率換算或完全無法換算。



Overseas Chinese Town (Asia) Holdings Limited
華僑城(亞洲)控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：03366)

執行董事：

王曉雯女士(主席)

謝梅女士(行政總裁)

林開樺先生

非執行董事：

周平先生

獨立非執行董事：

魯恭先生

黃慧玲女士

林誠光教授

註冊辦事處：

Clifton House

75 Fort Street

PO Box 1350 GT

George Town

Grand Cayman

Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點：

香港

九龍

尖沙咀

廣東道

海港城港威大廈

第6座3203-3204室

敬啟者：

主要交易
收購及認購於成都體育產業公司之股權

緒言

茲提述本公司日期為二零一五年十二月十八日之公告。

本通函旨在向股東提供(i)股權轉讓及認購協議及其項下擬進行交易之進一步詳情；及(ii)上市規則規定之其他資料。

董事會函件

股權轉讓及認購協議之主要條款

成都創盈、成都文化旅遊集團及成都體育產業公司訂立之股權轉讓及認購協議的主要條款載述如下：

日期：二零一五年十二月二十五日

訂約方：

(1) 成都創盈，成都華僑城(本公司之非全資附屬公司)之全資附屬公司；成都華僑城為本公司之非全資附屬公司，且由本公司、深圳華僑城房地產有限公司(「華僑城房地產」)(深圳華僑城股份有限公司(「華僑城股份」)之全資附屬公司)及華僑城股份分別間接擁有約51%、約24.8%及約24.2%的權益。於最後實際可行日期，Pacific Climax為本公司之控股股東，持有本公司已發行股本約66.66%。Pacific Climax由香港華僑城有限公司全資擁有，而香港華僑城有限公司由華僑城股份全資擁有；

(2) 成都文化旅遊集團；及

(3) 成都體育產業公司。

經作出一切合理查詢後，就董事所悉、所知及所信，成都文化旅遊集團、成都體育產業公司及彼等各自最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予收購之資產：銷售股權之收購及認購股權之認購。

代價：人民幣797,842,500元(相等於約965,389,425港元)，為西南聯合產權交易所設定之最低競標價，乃就投標作出競標後得出。

付款條款

代價須由本集團按下列方式償付：

1. 於投標時支付予西南聯合產權交易所之保證金須用於償付部分代價以及其他相關費用及／或開支；及

董事會函件

2. 代價餘下款項須於股權轉讓及認購協議生效後三個營業日內以現金支付。

倘成都創盈未能根據上述付款條款償付代價，成都創盈須就每逾期一日按保證金之0.05%繳納罰金。倘逾期超過15日且成都創盈仍未能付款，成都文化旅遊集團及成都體育產業公司有權終止股權轉讓及認購協議，且保證金將不會退還予成都創盈。

倘成都文化旅遊集團及成都體育產業公司未能合作協助成都創盈辦理轉讓登記手續，成都文化旅遊集團及成都體育產業公司須就每逾期一日按保證金之0.05%繳納罰金。倘逾期超過15日，成都創盈有權終止股權轉讓及認購協議。

其他主要條款

1. 完成向相關工商行政管理局辦理轉讓登記手續須於代價獲償付且轉讓證明獲西南聯合產權交易所簽發後60個營業日內作實。
2. 成都體育產業公司於二零一五年六月三十日至完成辦理轉讓登記手續期間之損益須由成都體育產業公司股東按彼等各自於轉讓完成後所佔成都體育產業公司股權比例分成或分擔。
3. 成都文化旅遊集團已於二零一五年三月十六日與交通銀行股份有限公司四川分行訂立貸款協議，貸款金額達人民幣40,000,000元。成都體育產業公司已就上述貸款提供擔保。人民幣40,000,000元之擔保期將於二零一六年三月十六日屆滿。成都體育產業公司於轉讓完成後仍須就該等擔保承擔責任。
4. 成都文化旅遊集團已向成都體育產業公司提供貸款，於二零一五年六月三十日其本金及應計利息為人民幣121,435,500元。成都體育產業公司須將本金及應計利息退還予成都文化旅遊集團。

轉讓完成後，成都體育產業公司將由成都創盈及成都文化旅遊集團分別擁有49%及51%的權益。成都體育產業公司將不會成為本公司之附屬公司，且成都體育產業公司之財務業績將不會於本集團綜合入賬。成都創盈將透過其內部資源為轉讓之付款撥資。

董事會函件

代價基準

代價為西南聯合產權交易所設定之最低競標價，乃就投標作出競標後得出。經考慮地塊的地理位置及未來開發的潛在價值及獨立估值師對地塊作出之初步估值後，董事會認為代價屬公平合理。

資金來源

成都創盈將根據股權轉讓及認購協議以內部資源支付代價。

有關成都文化旅遊集團之資料

成都文化旅遊集團由成都市國有資產監督管理委員會全資擁有，主要從事體育事業項目產業的投資、融資及管理；體育競賽與表演的經營和開發；房地產開發經營及土地整理。成都文化旅遊集團連同其附屬公司擁有的旅遊資源包括寬窄巷子、安仁博物館小鎮、西嶺雪山滑雪場、五鳳古鎮及熊貓國際旅遊渡假區等。

有關成都體育產業公司之資料

物業之擁有人成都體育產業公司主要從事體育場館運營及管理、體育產品經營及銷售、體育競賽與表演管理及發展、體育旅遊之投資及發展。

下文載列成都體育產業公司的主要經審核財務數字，乃分別摘錄自其根據中國會計準則編製的截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度的財務報告：

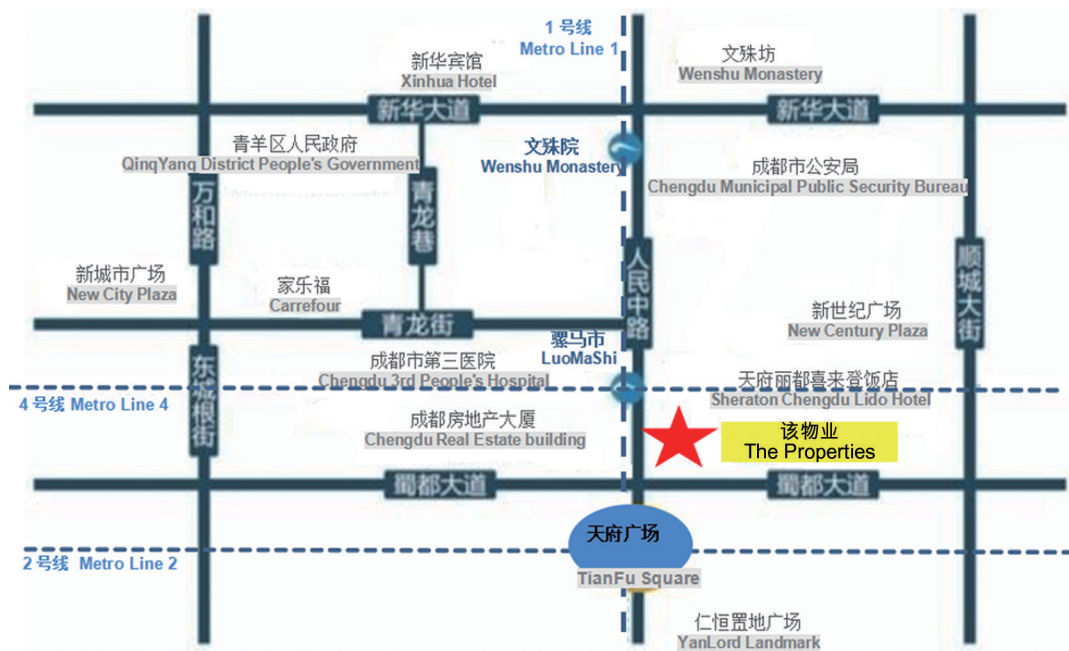
	於十二月三十一日	
	二零一三年 (人民幣元)	二零一四年 (人民幣元)
總資產	1,154,475,309	1,069,097,387
資產淨值	942,001,052	946,406,011
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 (人民幣元)	二零一四年 (人民幣元)
收入	27,029,375	21,950,014
(虧損)／溢利淨額(除稅及非經常性項目前)	(5,287,878)	4,404,959
(虧損)／溢利淨額(除稅及非經常性項目後)	(5,371,122)	4,404,959

董事會函件

有關物業之資料

物業乃位於中國成都市三大核心商圈之一的驛馬市商圈。若干著名五星級酒店、甲級寫字樓及大型購物中心亦位於該地區。成都四川科技館及天府廣場等地標性建築皆位於週邊。根據「成都市青羊區服務業發展規劃(二零零七年至二零二零年)」，驛馬市地區將充分發揮中心商務區及地鐵站的帶動作用，將當前傳統商業區升級為集商務、金融、房地產、購物、休閒、娛樂、文化和居住功能於一體的高端商圈。根據成都中心商務區的規劃及「兩軸四片」的定位，驛馬市片區將成為成都的金融商務區。

以下地圖展示物業所在之位置：—



地塊目前用於及／或將用於(其中包括)體育、文化及綜合用途。地塊上之物業包括可容納約40,000人的體育館、籃球館、游泳池、辦公樓及停車場等。成都體育產業公司自(其中包括)經營該等體育場館獲得收入。

董事會函件

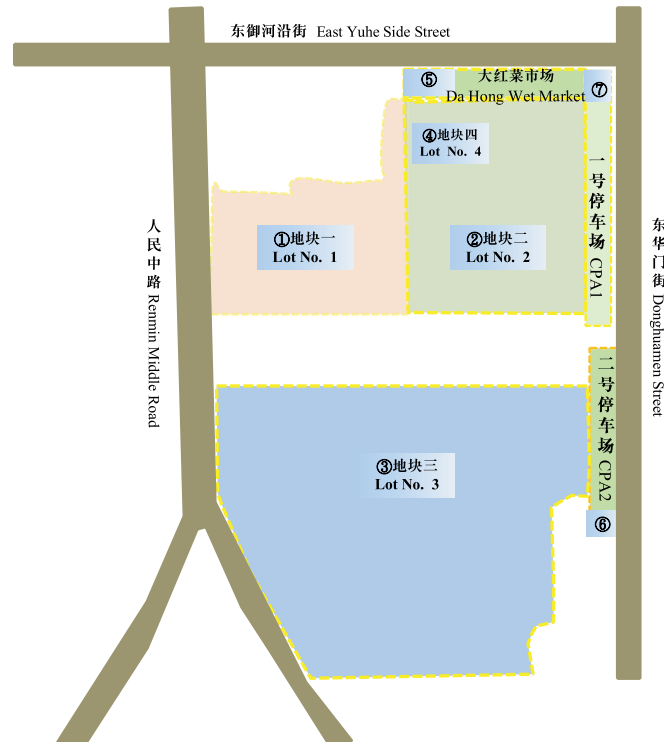
請參閱下文有關地塊詳情之概要：

	地塊	面積(概約) (平方米)	其上物業	所有權	土地使用費(如有) 之付款詳情	當前用途	規劃用途
1.	第1號地塊	12,579.82	最多可容納約40,000人之部分體育館及各種體育設施(如游泳池及籃球館)	成都體育產業公司	不適用	文化體育用途	維持當前用途
2.	第2號地塊	15,227.55		成都體育產業公司	不適用	文化體育用途	約8,000平方米(實際面積將在工程開始後經測繪釐定)將開發為綜合體，而剩餘部分維持當前用途
3.	第3號地塊	56,593.62		成都體育產業公司	不適用	文化體育用途	維持當前用途
4.	第4號地塊	1,599.97	總建築面積約6,736.00平方米的7層辦公樓宇	由成都體育產業公司(779.80平方米)及成都市體育局(820.17平方米)擁有，成都市體育局於第4號地塊及其上辦公樓宇之所有權將轉移至成都體育產業公司(附註)	零代價	食堂、辦公室、住宅及停車場用途	將開發為綜合體
5.	位於第2號地塊之北部(「菜市場地塊」)	2,866.68	大紅菜市場	當地政府，且有關所有權將轉移至成都體育產業公司(附註)	菜市場地塊及第2號停車場區域地價為每畝人民幣9,380,000元(即每	菜市場	將開發為綜合體
6.	位於第3號地塊之東部(「第2號停車場區域」)	4,000.02	停車場區域	當地政府，且有關所有權將轉移至成都體育產業公司(附註)	平方米人民幣14,070元)，以竣工測量土地面積為準，並由成都體育產業公司支付	停車場區域	維持當前用途
7.	位於第2號地塊之東部(「第1號停車場區域」)	3,251.48	停車場區域	當地政府，且有關所有權將轉移至成都體育產業公司(附註)	人民幣45,748,136元(不包括土地出讓金)，將由成都體育產業公司支付	停車場區域	將開發為綜合體

附註： 初步估計轉讓將於二零一六年十二月三十一日前完成。

董事會函件

地塊位於中國四川省成都市青羊區人民中路一段11號、東御河沿街1號及東華門街。以下地圖展示各地塊之具體位置：



有關本集團之資料

本公司之主要業務活動為投資控股。本集團主要從事綜合開發業務以及製造及銷售紙箱及紙製品。

進行轉讓的原因及益處

因本集團看好成都體育產業公司的發展潛力且預期自成都體育產業公司獲取投資收益，本集團擬於成都體育產業公司持有權益作為其長期投資，因此認為轉讓符合本公司股東之利益。

本集團認為轉讓乃本集團進一步發展其於中國之綜合開發業務的良好投資機會。成都體育產業公司擁有物業，物業位於中國成都市土地供應稀缺的核心商圈之一的驛馬市商圈。成都體育產業公司擁有及經營用於承辦大型演出、體育賽事等活動的成都最大的體育館，該體育館持續為成都體育產業公司產生收益。根據成都體育產業公司提供的資料，地盤面積約15,300平

董事會函件

方米日後可供開發作商業用途之地塊將開發為商業綜合體項目「活力中心」。詳細建設方案及產品將於轉讓完成後由成都創盈與成都文化旅遊集團共同協商及推進實施。本集團看好成都體育產業公司的發展潛力。收購及認購目標權益可提升本集團品牌於成都之影響力。

董事(包括獨立非執行董事)認為，轉讓之條款及其項下擬進行交易(包括代價)屬公平合理，且轉讓符合本公司及股東整體利益。

上市規則之涵義

由於轉讓根據上市規則計算的一項或多項相關適用百分比率超過25%但低於100%，故轉讓就上市規則而言構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章的公告規定且須取得股東批准。

由於概無股東於股權轉讓及認購協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，倘本公司召開股東大會以批准股權轉讓及認購協議及其項下擬進行之交易，則概無股東須放棄投票。本公司已取得Pacific Climax(於本通函日期持有434,894,000股股份，佔本公司已發行股本約66.66%)的書面批准，批准股權轉讓及認購協議及其項下擬進行之交易。因此，本公司將不會召開股東特別大會，以批准股權轉讓及認購協議及其項下擬進行之交易。

轉讓之財務影響

待轉讓完成後，成都體育產業公司將成為本公司聯繫人及其業績將以權益會計法於本公司合併財務報表內入賬。根據載於本通函附錄四本集團之未經審核備考財務資料，於二零一五年六月三十日，(i)本集團未經審核備考總資產將約為人民幣221.8億元；(ii)本集團未經審核備考總負債將約為人民幣156.8億元；(iii)本集團未經審核備考經調整資產淨值將約為人民幣65.0億元；及(iv)本集團未經審核備考經調整資產負債比率將約為52.6%。轉讓將不會對本集團於轉讓完成日期之收益產生任何財務影響。

本集團之財務及營運前景

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的營業額約為人民幣37.97億元，較二零一三年下降約6.5%。截至二零一四年十二月三十一日止年度，股東應佔溢利約為人民幣3.26億元，較二零一三年增加約38.2%。截至二零一四年十二月三十一日止年度，毛利率約為32.8%，較二零一三年下降約3.7%。截至二零一四年十二月三十一日止年度，總資產及權益總額分別約為人民幣218.58億元及約人民幣63.84億元，較二零一三年分別增加約3.6%及約4.5%。

董事會函件

展望未來，本集團將按照既定戰略並繼續依托領先的發展理念及清晰的市場定位，充分利用本公司在品牌、產品、資金、人才等方面的資源優勢，在一、二線城市的高級區域，積極尋找適合本集團戰略定位的土地資源和項目併購機會，增加優質項目儲備，把握項目開發節奏，加快產品週轉速度，深化項目公司股權多元化合作模式，以增強本集團未來發展潛力。

上海蘇河灣為集傳承歷史文脈、藝術、時尚、商業、居住及都市娛樂為一體的濱水城市綜合項目，將打造成為上海一座全新的城市地標。隨著該項目逐步成熟，將有力地提升週邊區域整體價值，並帶動蘇河灣片區逐漸升級成為上海市中心豪宅聚集地。成都華僑城將繼續銷售高層住宅、低密度住宅、多層住宅物業和高端寫字樓，並加大商業物業的開發。重慶華僑城置地項目地理位置優越，景觀資源豐富，預期將開發為中高檔高層及多層住宅物業。

本集團將繼續將紙包裝業務做強做優，進一步挖掘該業務日後在資本市場的價值。本集團將積極推進紙包裝業務市場發展，緊跟客戶的包裝需求變化調整產品結構，進一步深挖大客戶市場潛力，擴大華南華東多點合作，實現國際服裝品牌、電商、物流等細分市場的全面突破，尋求市場開拓的新突破，實現銷售規模的進一步提升。本集團將以蘇州新項目為契機，積極探索紙包裝業務創新發展的新方向。

本集團對未來發展前景充滿信心，相信亦會獲得母公司的持續支持與關注。本集團致力於發展成為優秀的商業綜合區的開發及運營商，力爭為股東創造理想的投資回報。

其他資料

亦敬請 閣下留意本通函附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
華僑城(亞洲)控股有限公司
主席
王曉雯
謹啟

二零一六年一月二十二日

1. 本集團之經審核合併財務報表

本公司須於本通函中載列本集團最近三個財政年度有關利潤及虧損、財務記錄及狀況之財務資料(以比較列表形式載列)以及最近期刊發之經審核財務狀況表連同最近財政年度之年度賬目附註。

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核合併財務報表載於本公司於二零一三年三月十五日刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)之二零一二年年報第50至140頁。

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核合併財務報表載於本公司於二零一四年三月十九日刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)之二零一三年年報第61至142頁。

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核合併財務報表載於本公司於二零一五年三月二十六日刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)之二零一四年年報第59至136頁。

2. 債務聲明

於二零一五年十一月三十日(即於本通函付印前為確定本集團債務的最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團的借貸總額為人民幣119.96億元,包括本公司關聯方貸款約人民幣78.03億元及銀行及其他貸款約人民幣41.93億元(「銀行及其他貸款」)。銀行及其他貸款乃由本公司一家附屬公司之兩個銀行戶口、本公司一家附屬公司之若干投資物業、若干分類為持作未來發展及在建待售物業之存貨、若干在存貨中分類為持作待售的已竣工物業之不固定押記及本公司若干附屬公司及中間母公司提供之擔保作抵押。除銀行及其他貸款外,本公司關聯方貸款為無抵押。

於二零一五年十一月三十日營業時間結束時,本公司的或然負債為就上述銀行及其他貸款作出之公司擔保(限額為約人民幣2.37億元)。

除上述及除集團內部負債及日常業務過程中的正常應付貿易賬款外,於二零一五年十一月三十日營業時間結束時,本集團並無任何其他未解除抵押、押記、債券或其他貸款資本、銀行透支或貸款、其他類似債務、融資租賃或租購租賃承諾、承兌債務或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事認為，經計及本集團可用之財務資源（包括內部產生資金及目前可得之銀行融資），且在不考慮不可預見之情況下，本集團將有充足營運資金滿足其自本通函日期起計未來至少十二個月之需求。

以下為獨立申報會計師中瑞岳華(香港)會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，僅供載入本通函而編製。



RSM Hong Kong
中瑞岳華(香港)會計師事務所
執業會計師

香港
銅鑼灣
恩平道28號
利園二期
二十九樓

敬啟者：

以下為吾等就成都體育產業有限責任公司(「成都體育產業公司」)及其附屬公司(下文統稱為「成都體育產業集團」)於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一五年十月三十一日止十個月(「相關期間」)之財務資料(「財務資料」)所編製之報告，以供載入華僑城(亞洲)控股有限公司(「貴公司」)就收購及認購成都體育產業公司之股權而刊發之日期為二零一六年一月二十二日之通函(「通函」)內。

成都體育產業公司為於二零零七年十二月十三日在中華人民共和國(「中國」)成立之有限公司，主要從事體育場館的運營及管理、體育產品經營及銷售、體育競賽與表演的管理及發展、體育旅遊之投資及發展。於本報告日期，成都體育產業公司擁有以下附屬公司：

附屬公司名稱	成立地點 及日期	已註冊及繳 足股本	成都體育產業 公司應佔權益	主要業務
成都聯勝票務營銷 有限公司(「成都 聯勝票務」)	中國 二零零八年 六月四日	人民幣 500,000元	100%	體育競賽與表演 的管理及發展

成都體育產業集團之所有成員公司均已採納十二月三十一日為財政年度的結算日。

成都體育產業公司及成都聯勝票務的法定財務報表乃根據適用於中國成立公司的有關會計原則及財務規例而編製，並由以下中國註冊執業會計師根據中國註冊會計師獨立審計準則進行審核。

財政年度

核數師名稱

截至二零一二年十二月三十一日止年度

四川恒坤會計師事務所有限公司

截至二零一三年十二月三十一日止年度

四川經衛會計師事務所有限責任公司

截至二零一四年十二月三十一日止年度

四川德維會計師事務所有限責任公司

就本報告而言，成都體育產業公司之董事已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製成都體育產業集團於相關期間之合併財務報表（「相關財務報表」）。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則對相關財務報表開展獨立審核，且已根據香港會計師公會頒佈之審計指引第3.340號「招股書及申報會計師」審查相關財務報表。

財務資料乃根據香港財務報告準則由相關財務報表經作出吾等認為就編製吾等之報告（供載入通函）屬必要的有關調整後，編製而來。

成都體育產業集團相關成員公司之董事負責編製相關財務報表。貴公司董事負責納入本報告通函之內容。吾等之責任乃根據相關財務報表編製本報告中所列之財務資料，以就財務資料形成獨立意見並向閣下匯報。

就本報告而言，成都體育產業公司董事已按照香港財務報告準則編製成都體育產業集團截至二零一四年十月三十一日止十個月之比較財務資料（「比較財務資料」）。吾等已根據香港會計師公會所頒佈香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師執行之中期財務資料審閱」審閱比較財務資料。審閱主要包括向成都體育產業集團管理層查詢，並就比較財務資料運用分析過程，並以此為基準評估該等會計政策及呈列方式是否已獲貫徹應用（另有披露者除外）。審閱不包括控制測試、資產、負債及交易核證等審核過程。審閱範圍遠比審核要小，故其所能提供之保證水平亦較審核為低。因此，吾等概不就比較財務資料發表審核意見。

根據吾等之審閱結果（不構成審核），吾等並無發現任何須在比較財務資料基礎上作出之重大修訂。

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實而公平地反映了成都體育產業公司及成都體育產業集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年十月三十一日之事務狀況以及成都體育產業集團於相關期間之業績及現金流量。

財務資料

A. 綜合損益表及其他全面收益表

	附註	截至 十二月三十一日止年度			截至 十月三十一日止十個月	
		二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)	
收益	7	44,856	25,629	21,950	18,611	18,502
銷售成本		<u>(17,808)</u>	<u>(7,474)</u>	<u>(4,190)</u>	<u>(3,585)</u>	<u>(2,222)</u>
毛利		27,048	18,155	17,760	15,026	16,280
其他收入	8	589	770	1,692	1,348	12,258
分銷費用		(1,902)	(1,711)	(1,605)	(985)	(848)
管理開支		(17,681)	(15,387)	(12,831)	(10,008)	(10,218)
其他經營開支		<u>(608)</u>	<u>(8,515)</u>	<u>(611)</u>	<u>(503)</u>	<u>(11,097)</u>
除稅前溢利／(虧損)		7,446	(6,688)	4,405	4,878	6,375
所得稅(開支)／抵免	10	<u>(1,846)</u>	<u>350</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,423)</u>
年度／期間溢利／ (虧損)	11	<u>5,600</u>	<u>(6,338)</u>	<u>4,405</u>	<u>4,878</u>	<u>4,952</u>
成都體育產業公司擁有人應佔年度／期間全面收入總額		<u>5,600</u>	<u>(6,338)</u>	<u>4,405</u>	<u>4,878</u>	<u>4,952</u>

B. 綜合財務狀況表

附註	於十二月三十一日			於十月三十一日
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非流動資產				
固定資產	12			
—物業、廠房及設備	59,269	50,894	50,737	53,212
—於持作自用之劃撥土地及租賃土地之權益	822,957	491,060	491,060	491,060
其他金融資產	13	500	500	500
	<u>882,726</u>	<u>542,454</u>	<u>542,297</u>	<u>544,772</u>
流動資產				
存貨	14	385,366	395,125	401,492
應收賬款及其他應收款項	15	3,702	33,516	36,151
現金及現金等價物	16	68,314	103,159	109,988
	<u>72,016</u>	<u>614,021</u>	<u>531,800</u>	<u>547,631</u>
流動負債				
應付賬款及其他應付款項	17	4,068	14,405	136,667
預收款項		1,013	69	248
即期稅項負債		1,322	—	—
	<u>6,403</u>	<u>14,474</u>	<u>27,691</u>	<u>141,045</u>
流動資產淨值		<u>65,613</u>	<u>504,109</u>	<u>406,586</u>
總資產減流動負債		<u>948,339</u>	<u>1,046,406</u>	<u>951,358</u>
非流動負債				
其他應付款項	17	—	200,000	100,000
		<u>—</u>	<u>200,000</u>	<u>100,000</u>
資產淨值		<u>948,339</u>	<u>946,406</u>	<u>951,358</u>
資本及儲備				
已繳足股本	18	45,000	45,000	45,000
儲備		903,339	901,406	906,358
權益總額		<u>948,339</u>	<u>946,406</u>	<u>951,358</u>

C. 財務狀況表

		於十二月三十一日			於十月三十一日
	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非流動資產					
於附屬公司之投資	24	731	731	731	731
固定資產	12				
－物業、廠房及設備		59,269	50,894	50,737	53,212
－於持作自用之劃撥土地及租賃土地之權益		822,957	491,060	491,060	491,060
其他金融資產	13	500	500	500	500
		<u>883,457</u>	<u>543,185</u>	<u>543,028</u>	<u>545,503</u>
流動資產					
存貨	14	–	385,366	395,125	401,492
應收賬款及其他應收款項	15	3,702	33,762	33,516	36,151
現金及現金等價物	16	65,369	191,967	100,159	106,954
		<u>69,071</u>	<u>611,095</u>	<u>528,800</u>	<u>544,597</u>
流動負債					
應付賬款及其他應付款項	17	4,068	14,405	27,443	136,667
預收款項		1,013	69	248	3,009
即期稅項負債		1,290	–	–	1,369
		<u>6,371</u>	<u>14,474</u>	<u>27,691</u>	<u>141,045</u>
流動資產淨值		<u>62,700</u>	<u>596,621</u>	<u>501,109</u>	<u>403,552</u>
總資產減流動負債		<u>946,157</u>	<u>1,139,806</u>	<u>1,044,137</u>	<u>949,055</u>
非流動負債					
其他應付款項	17	–	200,000	100,000	–
		<u>–</u>	<u>200,000</u>	<u>100,000</u>	<u>–</u>
資產淨值		<u>946,157</u>	<u>939,806</u>	<u>944,137</u>	<u>949,055</u>
資本及儲備					
已繳足股本	18	45,000	45,000	45,000	45,000
儲備	19(b)	901,157	894,806	899,137	904,055
權益總額		<u>946,157</u>	<u>939,806</u>	<u>944,137</u>	<u>949,055</u>

D. 綜合權益變動表

	已繳足股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元 (附註 19(c)(i))	法定 盈餘儲備 人民幣千元 (附註 19(c)(ii))	保留溢利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一二年一月一日	45,000	851,386	4,651	41,702	942,739
年內全面收益總額	-	-	-	5,600	5,600
轉讓	-	-	448	(448)	-
於二零一二年十二月 三十一日及二零一三年 一月一日	45,000	851,386	5,099	46,854	948,339
年內全面收益總額	-	-	-	(6,338)	(6,338)
轉讓	-	-	1	(1)	-
於二零一三年十二月 三十一日及二零一四年 一月一日	45,000	851,386	5,100	40,515	942,001
年內全面收益總額	-	-	-	4,405	4,405
轉讓	-	-	(220)	220	-
於二零一四年十二月 三十一日及二零一五年 一月一日	45,000	851,386	4,880	45,140	946,406
期內全面收益總額	-	-	-	4,952	4,952
於二零一五年十月三十一日	<u>45,000</u>	<u>851,386</u>	<u>4,880</u>	<u>50,092</u>	<u>951,358</u>
於二零一四年一月一日	45,000	851,386	5,100	40,515	942,001
期內全面收益總額 (未經審核)	-	-	-	4,878	4,878
於二零一四年十月三十一日 (未經審核)	<u>45,000</u>	<u>851,386</u>	<u>5,100</u>	<u>45,393</u>	<u>946,879</u>

E. 綜合現金流量表

	截至 十二月三十一日止年度			截至 十月三十一日止十個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
				(未經審核)	
來自經營活動的現金流量					
稅前溢利／(虧損)	7,446	(6,688)	4,405	4,878	6,375
經調整：					
銀行利息收入	(305)	(349)	(1,534)	(1,227)	(1,045)
出售固定資產虧損	4	7,905	1	1	58
折舊	6,392	4,379	1,855	1,560	1,460
營運資本變動前經營溢利	13,537	5,247	4,727	5,212	6,848
應收賬款及其他應收款項 (增加)／減少	(1,019)	(30,060)	246	2,176	(2,635)
存貨增加	—	(55,421)	(9,759)	(13,066)	(6,367)
應付賬款及其他應付款項 (減少)／增加	(683)	10,337	13,038	14,395	9,224
預收款項增加／(減少)	216	(944)	179	1,317	2,761
經營活動產生／(所用)現金	12,051	(70,841)	8,431	10,034	9,831
已付所得稅	(4,944)	(972)	—	—	(54)
經營活動產生／(所用)現金淨額	7,107	(71,813)	8,431	10,034	9,777
來自投資活動現金流量					
購買固定資產	(102)	(1,978)	(1,699)	(1,699)	(4,049)
收購其他金融資產	(500)	—	—	—	—
出售固定資產所得款項	2	21	—	—	56
已收利息	305	349	1,534	1,227	1,045
投資活動所用現金淨額	(295)	(1,608)	(165)	(472)	(2,948)

	截至			截至	
	十二月三十一日止年度			十月三十一日止十個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
來自融資活動的現金流量				(未經審核)	
獲得來自最終母公司的貸款	-	200,000	-	-	-
償還來自最終母公司貸款	-	-	(100,000)	-	-
融資活動產生／(所用)現金淨額	-	200,000	(100,000)	-	-
現金及現金等價物增加／ (減少)淨額	6,812	126,579	(91,734)	9,562	6,829
年／期初現金及現金等價物	61,502	68,314	194,893	194,893	103,159
年／期末現金及現金等價物	68,314	194,893	103,159	204,455	109,988

F. 財務資料附註**1. 一般資料**

成都體育產業公司為於二零零七年十二月十三日於中國註冊成立的有限公司。其註冊辦事處及主要營業地點位於中國成都市青羊區人民中路一段11號。

成都體育產業公司主要從事體育場館的運營及管理、體育產品經營及銷售、體育競賽與表演的管理及發展、體育旅遊之投資及發展。其附屬公司主要業務載列於財務資料附註24。

成都體育產業公司董事認為，於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日以及二零一五年十月三十一日，成都文化旅遊發展集團有限責任公司（「成都文化旅遊集團」，根據中國法律成立的一間國有企業）為成都體育產業公司之最終母公司。

2. 編製基準

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，包括香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）編製。財務資料亦符合聯交所證券上市規則適用披露規定以及香港公司條例（第622章）之披露規定。

3. 採納新增及經修訂香港財務報告準則及規定**(a) 新增及經修訂香港財務報告準則之應用**

於相關期間，成都體育產業集團已採納與其經營有關的及於二零一五年一月一日開始會計年度生效之香港會計師公會頒佈之所有新增及經修訂香港財務報告準則。採納該等新增及經修訂香港財務報告準則不會對成都體育產業集團會計政策、成都體育產業集團財務資料呈列及所呈報之相關期間金額產生重大變動。

(b) 與成都體育產業集團經營有關的已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則

於二零一五年一月一日開始之財務年度，成都體育產業集團並未提早採用已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則。成都體育產業公司董事預計將會於這些新增及經修訂香港財務報告準則生效時於成都體育產業集團之財務資料中採用。成都體育產業集團正在評估於未來期間生效的所有適用的新增及經修訂香港財務報告準則的潛在影響，但目前仍未能說明該等新增及經修訂香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

香港財務報告準則第9號
香港財務報告準則第15號
香港財務報告準則之修訂

金融工具¹
與客戶之間的合同產生的收入²
香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期
之年度改進³

¹ 於二零一八年一月一日或以後之年度期間生效，並允許提前應用。

² 於二零一七年一月一日或以後之年度期間生效，並允許提前應用。

³ 於二零一六年一月一日或以後之年度期間生效，並允許提前應用。

4. 重大會計政策

本財務資料乃按歷史成本法編製。

編製符合香港財務報告準則之財務資料須使用若干重大會計估計，亦需要管理層於應用成都體育產業集團之會計政策之過程中作出判斷。對本財務資料屬重大假設及估計之範疇於財務資料附註5中披露。

以下是在編製本財務資料時採用的重大會計政策。

(a) 合併賬目

財務資料包括成都體育產業公司及其附屬公司截至十二月三十一日及十月三十一日止之財務報表。附屬公司為成都體育產業集團擁有控制權之實體。當成都體育產業集團可以或有權力透過參與該實體而影響回報及有能力透過其權力影響實體之回報即控制該實體。當成都體育產業集團現有之權力賦予其有能力指揮有關活動（如：對實體回報有重大影響的活動）即成都體育產業集團對該實體有權力。

當評估控制時，成都體育產業集團考慮其潛在投票權，以及由其他人士持有的潛在投票權。潛在投票權只有在其持有人具備行使權利的實際能力時才被考慮。

附屬公司於控制權轉移至成都體育產業集團當日全面合併計算，而於控制權終止當日不再作合併處理。

集團內公司間之交易、結餘及集團內公司間交易之未變現利潤會予以對銷。未變現虧損亦會予以對銷，除有證據顯示該等交易所轉讓之資產出現減值則除外。附屬公司之會計政策已於有需要時作出變動，以確保與成都體育產業集團所採納之政策保持一致。

(b) 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

成都體育產業集團各實體之財務資料內項目乃按實體經營業務所在主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，此乃成都體育產業公司及其附屬公司的功能及呈列貨幣。

(ii) 各實體財務報表內之交易及結餘

外幣交易於初始確認時以交易日期適用之匯率換算為功能貨幣。以外幣計值之貨幣資產及負債按各報告期末適用之匯率換算。該換算政策所產生之盈虧於損益中確認。

以外幣公平值計量的非貨幣項目按其公平值釐定日期之匯率換算。

於其他全面收益中確認非貨幣性項目的盈虧時，該盈虧之任何換算部份亦於其他全面收益中確認。於損益中確認非貨幣性項目之盈虧時，該盈虧之任何換算部份亦於損益中確認。

(c) 固定資產

固定資產包括用作生產或提供產品或服務、或行政用途的樓宇及租賃土地(分類為融資租賃)(下述在建物業除外)，於合併財務狀況表按成本減其後累計折舊及其後減值虧損(如有)列示。

其後成本僅於與該項目有關之未來經濟利益可能流入成都體育產業集團及該項目之成本能可靠計量時，方會列入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養於其產生期間在損益內確認。

固定資產之折舊，按足以撇銷其成本減其剩餘價值之比率，使用直線法，按預計可使用年期計算。主要可使用年期如下：

劃撥土地	具無限使用年期，不作折舊
租賃土地	租賃期與50年之較短者
樓宇	40年
傢俱、裝置及設備	3至10年
汽車	5年

剩餘價值、可使用年期及折舊方法於各報告期末進行審閱及作出調整(如適用)。

在建工程是指興建中的建築物 and 待安裝的廠房及設備，並按成本減減值虧損列示。於有關資產處於可使用狀態時開始折舊。

出售固定資產之盈虧是指出售所得款項淨額與有關資產賬面值之差額，並於損益內確認。

(d) 經營租約

凡資產所有權之所有風險及回報並未絕大部份轉移至承租人之租賃均入賬列為經營租約。來自經營租約之租金收入於相關租期內以直線法確認。

(e) 在建及持作待售的物業

在建待售及持作出售物業以成本及可變現淨值間之較低者列賬。成本包括土地收購成本、預付土地租賃款、建築成本、資本化之借貸成本及其他歸屬於該物業的直接成本。可變現淨值乃一般業務過程中的估計售價減完工時的估計成本及銷售估計所須成本得出。

於完工時，物業以其當時的賬面值被重新分類為持作出售的物業。

(f) 確認及終止確認金融工具

當成都體育產業集團成為工具合約條文的訂約方時，即在合併財務狀況表確認金融資產及金融負債。

當從資產收取現金流量之合約權利到期；成都體育產業集團已將資產擁有權之絕大部份風險和回報轉移；或成都體育產業集團並無將資產擁有權之絕大部份風險和回報轉移或保留，亦無保留資產的控制權時，終止確認金融資產。終止確認金融資產時，資產賬面值與已收代價及已於其他全面收益確認之累計收益或虧損的總和之間的差額於損益確認。

金融負債於有關合約所訂明之責任解除、取消或屆滿時終止確認。終止確認的金融負債之賬面值與已付代價之差額於損益確認。

(g) 金融資產

金融資產乃按交易日基準(即購買或出售金融資產之合約條款所規定及經由所屬市場設定的時限交付該項金融資產之日)確認及終止確認，並初始按公平值加上直接應佔交易成本計量，惟按公平值計入損益的金融資產除外。

成都體育產業集團將其金融資產按如下類別分類：貸款及應收款項以及可供出售貸款。分類乃按照購入金融資產時的目的劃分。管理層在初始確認時釐定金融資產類別。

(i) 貸款及應收款項

貸款及應收款項指提供固定或可釐訂付款之非衍生工具金融資產，其並無活躍市場報價。該等資產按攤銷成本以實際利率法(利息屬微不足道的短期應收款項除外)減任何減值削減或不可收回款項計算。一般應收賬項及其他應收款項、銀行結餘及現金乃分類為此類別。

(ii) 可供出售金融資產

可供出售金融資產指並非歸類為借款及應收款項、持有至到期的投資或按公平值計入損益的金融資產的非衍生工具金融資產。可供出售金融資產其後按公平值計量。該等投資公平值變動產生的盈虧，在其他全面收益確認及在投資重估儲備累計，直至該等投資被出售或有客觀證據顯示投資已減值為止。屆時，先前在其他全面收益中確認的累計盈虧會自權益中重新分類至損益。按實際利率法計算的利息及可供出售權益投資股息在損益確認。

權益工具的投資，在沒有活躍市場報價且其公平值不能可靠計量，以及所掛鈎並須通過交付該未報價權益工具進行結算的衍生工具，按成本減去減值虧損計量。

(h) 應收賬款及其他應收款項

應收賬款為在日常業務過程中因出售機器或提供服務而應收客戶之款項。倘應收賬款及其他應收款項預計將在一年或以內收回(或屬業務正常經營週期(倘較長))，則分類為流動資產。否則，則呈列為非流動資產。

應收賬款及其他應收款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本減除減值撥備計算。

(i) 現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物指銀行存款及手頭現金、存於銀行及其他金融機構之活期存款及可隨時變換為確定現金數額且價值變動風險不大之短期及高度流通投資。現金及現金等價物亦包括於要求時償還且為成都體育產業集團現金管理的重要部份的銀行透支。

(j) 金融負債及股權工具

金融負債及權益工具按所訂立合約安排之內容及香港財務報告準則項下金融負債及權益工具之釋義分類。權益工具為證明於扣除其所有負債後成都體育產業集團資產剩餘權益之任何合約。就特定之金融負債及權益工具所採納之會計政策載列如下：

(k) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項以其公平值初始確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量，惟如貼現之影響不大，應付賬款及其他應付款項則以成本列賬。

(l) 權益工具

成都體育產業公司發行之權益工具按已收之所得款項扣除直接發行費用記賬。

(m) 收入確認

收入乃按已收或應收代價之公平值計量，並於經濟利益將可能流入成都體育產業集團及收入金額可以可靠地計量時確認。

事件收入指舉辦音樂會或體育賽事的服務收入。事件收入於提供服務時確認。

租金收入按租賃期以直線法確認。

利息收入乃採用實際利率法按時間比例基準確認。

(n) 僱員福利**(i) 僱員享有之假期**

僱員應享有之年假及長期服務假期在僱員應享有時確認。就僱員於截至報告期末止所提供服務而應享有之年假及長期服務假期之估計負債需作出撥備。

僱員享有之病假及產假於休假時始予確認。

(ii) 退休金責任

成都體育產業集團對提供予所有僱員之定額供款退休計劃作出供款。成都體育產業集團及僱員之供款乃按僱員基本薪金之百分比計算。計入損益之退休福利計劃成本乃指成都體育產業集團應向該等基金支付的供款。

(iii) 離職福利

離職福利於成都體育產業集團不能撤銷提供有關福利之日期與成都體育產業集團確認重組費用和涉及支付離職福利之日期之較早者確認。

(o) 借貸成本

購入、建造或生產合資格資產(即需要一段時間才能達致其擬定用途或銷售之資產)之直接借貸成本已資本化為該等資產的部份成本，直至該等資產已大致能用作其擬定用途或銷售時為止。合資格作資本化之借貸成本已扣除待用作籌建合資格資產的專門借貸在作為臨時投資時所賺取之投資收入。

如資金源為一般借貸並用於取得一項合資格資產，合資格作資本化的借貸成本金額乃應用該資產之費用的資本化率釐定。資本化率為成都體育產業集團在有關期間未償還借貸所適用之加權平均借貸成本，惟不包括取得一項合資格資產的特定借貸。

所有其他借貸成本會於其產生期間於損益確認。

(p) 政府補貼

當合理確定成都體育產業集團將符合政府補貼附帶條件且將可收取時確認政府補貼。

與收益相關的政府補助遞延並在損益中按與其擬補償的成本所匹配的款項於期內確認。

(q) 稅項

所得稅為即期稅項與遞延稅項之和。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利包括其他年度之應課稅或應扣減之收入及開支項目及包括可作免稅或不可扣減之項目，故與損益表所確認溢利不同。成都體育產業集團之即期稅項負債按其於報告期末前已訂立或大致上訂立之稅率計算。

遞延稅項就財務資料內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之差額予以確認。遞延稅項負債一般按所有應課稅暫時性差額確認，遞延稅項資產則於應課稅溢利很可能對銷可扣減暫時差額之情況下才予以確認，未動用稅項虧損及未動用稅項抵免均可動用。倘暫時差額由商譽或初次確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易之其他資產及負債（業務合併除外）所產生，則有關資產及負債不予確認。

就於附屬公司之投資所產生之應課稅暫時性差額予以確認遞延稅項負債，惟成都體育產業集團有能力控制暫時性差額撥回，且暫時性差額將可能不會於可見將來撥回除外。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末進行審閱，並予以相應扣減，直至並無足夠應課稅溢利可供全部或部份資產可予收回為止。

遞延稅項根據於報告期末已訂立或大致上訂立之稅率，按預期適用於負債清償或資產變現期間之稅率計算。遞延稅項於損益表中確認，除非遞延稅項關乎於其他全面收益或直接於權益中予以確認之項目，在該情況下，遞延稅項亦於其他全面收益或直接於權益中予以確認。

於報告期末，自成都體育產業集團預期遞延稅項資產及負債之計量反映稅項結果產生之方式，收回或結付其資產及負債之賬面金額。

當有法定行使權以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且當其與同一稅務機關徵收所得稅相關及成都體育產業集團有意按淨額基準結算其即期稅項資產及負債，遞延稅項資產及負債予以抵銷。

(r) 非金融資產減值

非金融資產之賬面值於各報告期末檢討有無減值跡象，倘資產已減值，則透過綜合損益表以開支撇減至其估計可收回金額。可收回金額乃就個別資產釐定，惟倘資產並無產生大部分獨立於其他資產或資產組合之現金流入，則可收回金額就資產所屬之現金產生單位釐定。可收回金額為個別資產或現金產生單位之使用價值與其公平值減出售成本兩者中之較高者。

使用價值為資產／現金產生單位估計未來現金流量之現值。現值按反映貨幣時間值及資產／現金產生單位（已計量減值）之特有風險之稅前貼現率計算。

現金產生單位之減值虧損首先用於抵銷單位商譽，然後於現金產生單位的其他資產之間按比例分配。隨後估計變動導致的可收回金額增長計入損益，直至撥回減值。

(s) 金融資產減值

於各報告期末，成都體育產業集團均會根據客觀證據(即(一組)金融資產之估計未來現金流量由於初步確認後發生之一項或多項事件而受到影響)評估其金融資產(按公平值計入損益賬的金融資產除外)有否減值。

此外，就單獨評估並無減值之應收賬項而言，成都體育產業集團將根據成都體育產業集團之過往收款經驗、投資組合內延遲還款之增加、與應收款項違約情況有連帶關係之經濟狀況出現明顯改變等共同評估有否減值。

僅應收賬項之賬面值會使用撥備賬扣減，而其後收回之前已撇銷之數額乃計入撥備賬。撥備賬之賬面值變動於損益中確認。

就所有其他金融資產而言，賬面值會直接按減值虧損作出扣減。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘減值虧損之金額於其後期間減少，而該減少可以客觀地與確認減值後發生之一項事件有關，則先前已確認之減值虧損透過損益撥回(直接或藉著調整應收賬項之撥備賬)。然而，撥回不得導致賬面值高於假使並無確認減值該項金融資產於撥回減值當日之攤銷成本。

(t) 撥備及或然負債

倘成都體育產業集團須就已發生之事件承擔法律或推定義務，因而預期會導致經濟效益外流以結清有關義務，則在可以作出可靠估計時，其會就該時間或數額不定之負債計提撥備。倘貨幣時間值重大，則按預計清償義務所需支出之現值計列撥備。

倘經濟效益外流之可能性較低，或無法對有關數額作出可靠估計，便會將該義務披露為或然負債，惟經濟效益外流之可能性極低則除外。倘有關義務須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或然負債，惟經濟效益外流之可能性極低則除外。

(u) 報告期後事項

提供有關成都體育產業集團於報告期末狀況之額外資料的報告期後事項乃調整事項，於財務資料中反映。非調整事項之報告期後事項，倘屬重大時，於財務資料附註內披露。

5. 重要判斷及主要估計**應用會計政策時之重大判斷**

在應用會計政策之過程中，管理層已作出以下對財務資料中所確認數額有最重大影響之判斷(不包括涉及估計之該等判斷，闡述如下)：

(a) 投資物業與業主自用物業之區別

若干物業部分持有作賺取租金用途，而另一部份則持作供應貨物或提供服務。倘該等部份可分開出售或以融資租賃分開出租，成都體育產業集團會將有關部份分開入賬。倘該等部份不可分開出售且僅小部分持作供應貨物或提供服務，則該物業入賬列作投資物業。成都體育產業集團須判斷配套設施之重要程度，會否導致物業不可列作投資物業。成都體育產業集團於作出判斷時就各物業作出單獨考慮。

(b) 一幅土地的合法所有權

誠如財務資料附註14所載列，於二零一五年十月三十一日，持作未來發展的一幅土地的所有權並未轉移至成都體育產業集團。儘管成都體育產業集團並未獲得相關合法所有權，成都體育產業公司之董事根據存貨情況釐定確認是否該等持作未來發展物業的預付租賃付款，原因為彼等預期未來合法所有權的轉讓不會有較大困難且成都體育產業集團實際控制該等樓宇及該幅土地。

估計不確定性之主要來源

於報告期末對未來及其他估計不確定性之主要來源的主要假設(對下個財政年度內的資產及負債的賬面值造成重大調整之重大風險)在下文討論。

(a) 固定資產及折舊

成都體育產業集團釐定其固定資產之估計可使用年期、剩餘價值及相關折舊開支。是項估算乃根據類似性質及功能之固定資產之實際可使用年期及剩餘價值之過往經驗作出。當可使用年期及剩餘價值與先前估算之年期不同時，成都體育產業集團將修訂折舊開支或將已棄用在技術上過時或屬非戰略性之資產作註銷或撇減。

固定資產於二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日的賬面值分別約為人民幣882,226,000元、人民幣541,954,000元、人民幣541,797,000元及人民幣544,272,000元。

6. 財務風險管理

成都體育產業集團的業務須承受多種財務風險：外幣風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。成都體育產業集團的整體風險管理專注於金融市場的不可測度，以及尋求盡可能減低對成都體育產業集團財務表現構成的潛在不利影響。

(a) 外幣風險

成都體育產業集團面臨最低的外幣風險，乃由於其大部分業務交易、資產及負債主要以成都體育產業集團實體的功能貨幣人民幣計值。成都體育產業集團現時並無就外幣交易、資產及負債制訂外幣對沖政策。成都體育產業集團將密切監控外幣風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

(b) 信貸風險

成都體育產業集團並無高度集中信貸風險。

由於對手方是銀行且具有國際信用評級機構評定的高信用等級，故現金及銀行結餘方面的信貸風險有限。

成都體育產業集團亦就已作出的財務擔保面臨信貸風險(附註22)。由於最終母公司之財務狀況良好，成都體育產業公司之董事認為信貸風險並不重大。

(c) 流動資金風險

成都體育產業集團的政策為定期監察現有及預期的流動資金需要，以確保其維持足以應付短期及長期流動資金需要的現金儲備。

成都體育產業集團金融負債按合約未折現現金流量的到期分析如下：

	按要求或 少於一年 人民幣千元	一至二年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一二年十二月三十一日				
應付賬款及其他應付款項	4,068	—	—	4,068
預收款項	1,013	—	—	1,013
於二零一三年十二月三十一日				
應付賬款及其他應付款項	27,805	13,400	203,350	244,555
預收款項	69	—	—	69
於二零一四年十二月三十一日				
應付賬款及其他應付款項	34,143	101,675	—	135,818
預收款項	248	—	—	248
於二零一五年十月三十一日				
應付賬款及其他應付款項	139,567	—	—	139,567
預收款項	3,009	—	—	3,009

於各相關期間末，成都體育產業集團亦就已作出的財務擔保面臨流動資金風險(附註22)。該款項須按要求償還，最高負債金額披露於附註22。

(d) 利率風險

成都體育產業集團承受與下列固定利率金融工具有關之公平值利率風險：

	於十二月三十一日			於十月三十一日
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
固定利率金融資產：				
現金及現金等價物	<u>-</u>	<u>169,525</u>	<u>87,850</u>	<u>88,000</u>
固定利率金融負債：				
來自最終母公司的貸款	<u>-</u>	<u>200,000</u>	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>

成都體育產業集團承受與按以下隨當時現行之市況變動之浮動利率計息之浮動利率金融工具有關之現金流量利率風險：

	於十二月三十一日			於十月三十一日
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
浮動利率金融資產：				
現金及現金等價物	<u>68,314</u>	<u>25,368</u>	<u>15,309</u>	<u>21,988</u>

以下的敏感度分析是假設利率已於報告期末出現變動且所有其他可變因素保持不變。該等變動被應用於影響損益的金融工具。已假設於報告期末利率上下波動100個基點(「基點」)。所假設之基點波動範圍乃管理層根據當前市況對利率合理潛在變化所作之評估。

	稅後損益之增加／(減少)	
	+100個基點 人民幣千元	-100個基點 人民幣千元
於二零一二年十二月三十一日	512	(512)
於二零一三年十二月三十一日	253	(253)
於二零一四年十二月三十一日	153	(153)
於二零一五年十月三十一日	<u>137</u>	<u>(137)</u>

(e) 於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日之金融工具類別

	於十二月三十一日			於十月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產：				
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	72,016	200,515	108,535	117,999
可供出售金融資產	<u>500</u>	<u>500</u>	<u>500</u>	<u>500</u>
金融負債：				
按攤銷成本計量之金融負債	<u>4,068</u>	<u>214,405</u>	<u>127,443</u>	<u>136,667</u>

(f) 公平值

於綜合財務狀況表所列示成都體育產業集團之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

7. 收入

成都體育產業集團之收入如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
活動收入	29,558	14,733	15,873	14,417	13,292
租金收入	6,750	6,820	2,719	1,952	2,484
出租體育場收費收入	5,892	2,875	368	275	334
其他	<u>2,656</u>	<u>1,201</u>	<u>2,990</u>	<u>1,967</u>	<u>2,392</u>
	<u>44,856</u>	<u>25,629</u>	<u>21,950</u>	<u>18,611</u>	<u>18,502</u>

8. 其他收入

	截至 十二月三十一日止年度			截至 十月三十一日止十個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
收回呆壞賬	276	—	28	—	—
銀行利息收入	305	349	1,534	1,227	1,045
政府補貼	—	—	—	—	10,534
其他	8	421	130	121	679
	<u>589</u>	<u>770</u>	<u>1,692</u>	<u>1,348</u>	<u>12,258</u>

政府補貼即政府就中國第九屆殘疾人運動會暨第六屆特殊奧林匹克運動會所作之政府補貼。政府補貼收入於成本產生期間在損益中確認。

9. 分部資料

成都體育產業集團按主要營運決策者定期審閱其不同部門之內部報告釐定其經營分類，以向分部分配資源及評估其表現。

成都體育產業集團於單一地區進行單一業務，即於中國從事運動會運營及管理，且所有資產主要位於中國，故成都體育產業集團只有一個由主要營運決策者定期檢討的單一可呈報分部。

來自主要客戶收益

相應年度／期間客戶收益佔成都體育產業集團總收益10%以上者如下：

	截至 十二月三十一日止年度			截至 十月三十一日止十個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
客戶甲	10,400	7,300	6,794	6,794	2,554
客戶乙	<u>4,344</u>	<u>3,583</u>	<u>2,758</u>	<u>2,758</u>	<u>—</u>

10. 所得稅開支／(抵免)

	截至 十二月三十一日止年度			截至 十月三十一日止十個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
即期稅項					
－中國企業所得稅：					
年度／期間撥備	1,846	－	－	－	1,423
過往年度之超額撥備	－	(350)	－	－	－
	<u>1,846</u>	<u>(350)</u>	<u>－</u>	<u>－</u>	<u>1,423</u>

由於成都體育產業集團於有關期間並未產生應課稅溢利，故毋須就香港利得稅作出撥備。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，成都體育產業公司及其中國附屬公司須就有關期間除稅前溢利及收入繳稅，有關稅率分別為25%及10%。

所得稅開支與除稅前溢利／(虧損)乘以中國企業所得稅稅率之乘積之對賬如下：

	截至 十二月三十一日止年度			截至 十月三十一日止十個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
除稅前溢利／(虧損)	<u>7,446</u>	<u>(6,688)</u>	<u>4,405</u>	<u>4,878</u>	<u>6,375</u>
按本地所得稅稅率25%計算					
之稅項	1,862	(1,672)	1,101	1,220	1,593
不得扣減開支之稅務影響	271	65	10	2	6
毋須課稅收入之稅務影響	(69)	－	(19)	－	－
未確認稅項虧損之稅務影響	－	1,607	－	－	－
動用先前未確認稅項虧損之稅務影響	－	－	(1,092)	(1,208)	(168)
中國司法權區稅率差異所造成之稅務影響	(218)	－	－	(14)	(8)
過往年度超額撥備	<u>－</u>	<u>(350)</u>	<u>－</u>	<u>－</u>	<u>－</u>
所得稅開支	<u>1,846</u>	<u>(350)</u>	<u>－</u>	<u>－</u>	<u>1,423</u>

11. 年度／期間溢利／（虧損）

成都體育產業集團年度／期間溢利／（虧損）乃於扣除／（計入）以下各項後呈列：

	截至 十二月三十一日止年度			截至 十月三十一日止十個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
(a) 融資成本：					
最終母公司貸款利息開支	—	10,348	12,994	7,890	4,410
於五年內全部償還之總借 貸成本	—	10,348	12,994	7,890	4,410
資本化金額	—	(10,348)	(12,994)	(7,890)	(4,410)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
(b) 其他項目：					
核數師酬金	—	10	—	—	—
折舊	6,392	4,379	1,855	1,560	1,460
出售固定資產虧損	4	7,905	1	1	58
已收政府補貼產生之相應 成本	—	—	—	—	10,534
員工成本：					
董事酬金	—	—	—	—	—
其他員工成本					
—薪金及其他福利	2,943	3,018	3,292	1,809	1,764
—退休福利計劃供款	642	720	878	736	793
	<u>3,585</u>	<u>3,738</u>	<u>4,170</u>	<u>2,545</u>	<u>2,557</u>

成都體育產業集團的僱員為地方市政府營辦的中央退休金計劃成員。成都體育產業集團須按僱員基本薪金及工資若干百分比向中央退休金計劃作出供款，以支付有關退休福利。地方市政府承諾承擔成都體育產業集團所有現有及日後退休僱員的退休福利責任。成都體育產業集團就中央退休金計劃的唯一責任為根據該計劃作出所需供款。

12. 固定資產

(a) 成都體育產業集團及成都體育產業公司

	樓宇	傢俱、裝置 及設備	在建工程	汽車	小計	劃撥土地	租賃土地	小計	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本									
於二零一二年一月一日	62,180	4,929	-	1,375	68,484	491,060	338,729	829,789	898,273
增置	-	102	-	-	102	-	-	-	102
處置	-	(22)	-	(9)	(31)	-	-	-	(31)
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	62,180	5,009	-	1,366	68,555	491,060	338,729	829,789	898,344
增置	-	69	1,909	-	1,978	-	-	-	1,978
轉出至存貨	-	-	-	-	-	-	(338,729)	(338,729)	(338,729)
處置	(8,516)	(172)	-	(6)	(8,694)	-	-	-	(8,694)
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	53,664	4,906	1,909	1,360	61,839	491,060	-	491,060	552,899
增置	-	10	1,689	-	1,699	-	-	-	1,699
處置	-	(14)	-	-	(14)	-	-	-	(14)
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	53,664	4,902	3,598	1,360	63,524	491,060	-	491,060	554,584
增置	-	694	3,355	-	4,049	-	-	-	4,049
處置	-	(332)	-	-	(332)	-	-	-	(332)
於二零一五年十月三十一日	53,664	5,264	6,953	1,360	67,241	491,060	-	491,060	558,301
累計折舊									
於二零一二年一月一日	4,371	1,806	-	646	6,823	-	2,928	2,928	9,751
年內計除	1,560	667	-	261	2,488	-	3,904	3,904	6,392
處置	-	(18)	-	(7)	(25)	-	-	-	(25)
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	5,931	2,455	-	900	9,286	-	6,832	6,832	16,118
年內計除	1,507	661	-	259	2,427	-	1,952	1,952	4,379
轉出至存貨	-	-	-	-	-	-	(8,784)	(8,784)	(8,784)
處置	(694)	(69)	-	(5)	(768)	-	-	-	(768)
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	6,744	3,047	-	1,154	10,945	-	-	-	10,945
年內計除	1,352	400	-	103	1,855	-	-	-	1,855
處置	-	(13)	-	-	(13)	-	-	-	(13)
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	8,096	3,434	-	1,257	12,787	-	-	-	12,787
期內計除	1,127	314	-	19	1,460	-	-	-	1,460
處置	-	(218)	-	-	(218)	-	-	-	(218)
於二零一五年十月三十一日	9,223	3,530	-	1,276	14,029	-	-	-	14,029

	樓宇 人民幣千元	傢俱、裝置 及設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	汽車 人民幣千元	小計 人民幣千元	劃撥土地 人民幣千元	租賃土地 人民幣千元	小計 人民幣千元	總計 人民幣千元
賬面值									
於二零一二年十二月三十一日	56,249	2,554	-	466	59,269	491,060	331,897	822,957	882,226
於二零一三年十二月三十一日	46,920	1,859	1,909	206	50,894	491,060	-	491,060	541,954
於二零一四年十二月三十一日	45,568	1,468	3,598	103	50,737	491,060	-	491,060	541,797
於二零一五年十月三十一日	44,441	1,734	6,953	84	53,212	491,060	-	491,060	544,272

(b) 物業賬面值分析如下：

	於十二月三十一日			於十月三十一日
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
在中國				
－ 中期租賃	388,146	46,920	45,568	44,441
代表：				
以成本計量樓宇	56,249	46,920	45,568	44,441
持作自用的租賃土地權益	331,897	-	-	-
	388,146	46,920	45,568	44,441

(c) 位於中國之於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日之賬面值分別為約人民幣491,060,000元、人民幣491,060,000元、人民幣491,060,000元及人民幣491,060,000元之劃撥土地不可轉讓。

13. 其他金融資產

成都體育產業集團及成都體育產業公司

	於十二月三十一日			於十月三十一日
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非上市權益證券，按成本				
－ 於中國境內	500	500	500	500

非上市權益證券按成本入賬，因其在活躍市場並無市場報價，故其公平值不能於各報告期末可靠地計量。

14. 存貨

成都體育產業集團及成都體育產業公司

	於十二月三十一日			於十月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持作未來開發及在建待售物業	<u>-</u>	<u>385,366</u>	<u>395,125</u>	<u>401,492</u>

(a) 持作未來開發及在建物業之款項預期於一年後始能收回。

(b) 計入持作未來開發及在建待售物業之租賃土地之賬面值分析如下：

成都體育產業集團及成都體育產業公司

	於十二月三十一日			於十月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
在中國				
－中期租賃	<u>-</u>	<u>375,693</u>	<u>375,693</u>	<u>375,693</u>

(c) 於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日，計入持作未來開發之土地之存貨分別為約人民幣45,748,000元、人民幣45,748,000元及人民幣45,748,000元，成都體育產業集團正就該等土地獲取相關土地使用證。

15. 應收賬款及其他應收款項

成都體育產業集團及成都體育產業公司

	於十二月三十一日			於十月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收賬款	1,400	2,000	10	377
預付款項、按金及其他應收款項：				
應收最終母公司款項	2,015	2,005	5,005	5,004
應收第三方款項	287	1,617	361	2,630
	2,302	3,622	5,366	7,634
預付土地成本	—	28,140	28,140	28,140
	3,702	33,762	33,516	36,151

於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日，應收賬款之公平值與其賬面值相若。

成都體育產業集團及成都體育產業公司給予其客戶平均0至90日之信貸期。

以下為按收益確認日期呈列的應收賬款扣除呆賬撥備的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於十月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至90日	1,400	2,000	10	377

成都體育產業集團及成都體育產業公司之應收賬款之賬面值皆以人民幣計值。

於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日，概無應收賬款減值，亦毋須就減值作出撥備。

應收最終母公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

16. 現金及現金等價物

成都體育產業集團

	於十二月三十一日			於十月三十一日
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行結餘及現金(附註a)	68,314	25,368	15,309	21,988
銀行存款(附註b)				
— 三個月到期	<u>—</u>	<u>169,525</u>	<u>87,850</u>	<u>88,000</u>
	<u>68,314</u>	<u>194,893</u>	<u>103,159</u>	<u>109,988</u>

成都體育產業公司

	於十二月三十一日			於十月三十一日
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行結餘及現金(附註a)	65,369	25,242	15,259	21,954
銀行存款(附註b)				
— 三個月到期	<u>—</u>	<u>166,725</u>	<u>84,900</u>	<u>85,000</u>
	<u>65,369</u>	<u>191,967</u>	<u>100,159</u>	<u>106,954</u>

附註a：於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日，成都體育產業集團及成都體育產業公司所有銀行結餘及現金皆以人民幣計值。人民幣兌換為外幣須受中國之《外匯管理條例》及《外匯管理條例之結匯、售匯及付匯管理規定》之規限。

附註b：存款以人民幣計值，按介乎1.85%至3.05%不等的固定年利率計息，因此面臨公平值利率風險。

17. 應付賬款及其他應付款項

成都體育產業集團及成都體育產業公司

	於十二月三十一日			於十月三十一日
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
應付賬款	643	684	638	655
其他應付款及應計費用：				
來自最終母公司貸款	—	200,000	100,000	100,000
應付最終母公司利息	—	10,348	23,342	27,752
應付第三方款項	3,425	3,373	3,463	8,260
	3,425	213,721	126,805	136,012
減：須於12個月內償還的款項(列作流動負債)	4,068	214,405	127,443	136,667
	(4,068)	(14,405)	(27,443)	(136,667)
須於12個月後償還的款項	—	200,000	100,000	—

按照收取貨物或服務日期呈列之應付賬款的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於十月三十一日
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
0至90日	—	45	—	17
91日至180日	5	1	—	—
181日至365日	—	—	—	—
超過一年	638	638	638	638
總計	643	684	638	655

成都體育產業集團及成都體育產業公司之應付賬款之賬面值均以人民幣計值。

於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日，最終母公司貸款為無抵押、分別按6.7%、6.7%及5.8%之年利率計息，應於二零一六年三月二十七日償還。

18. 已繳足股本

	人民幣千元
已註冊及已繳足股本	
於二零一二年一月一日、二零一二年十二月三十一日、二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日、二零一四年一月一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年一月一日及二零一五年十月三十一日	45,000

成都體育產業集團的資本管理目標為保障成都體育產業集團按持續經營基準繼續營運的能力，並透過達致債務與股本之間最佳平衡而為股權持有人爭取最大回報。

成都體育產業集團現無任何管理資本之具體政策及程序。

成都體育產業集團不受外部實施的資本規定所限。

19. 儲備

(a) 成都體育產業集團

成都體育產業集團的儲備金額及有關變動於綜合損益及其他全面收益表及綜合權益變動表內呈列。

(b) 成都體育產業公司

	資本儲備 人民幣千元 (附註(c)(i))	法定盈餘儲備 人民幣千元 (附註(c)(ii))	保留溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一二年一月一日	851,386	4,880	40,463	896,729
年內全面收益總額	—	—	4,428	4,428
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	851,386	4,880	44,891	901,157
年內全面收益總額	—	—	(6,351)	(6,351)
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	851,386	4,880	38,540	894,806
年內全面收益總額	—	—	4,331	4,331
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	851,386	4,880	42,871	899,137
期內全面收益總額	—	—	4,918	4,918
於二零一五年十月三十一日	<u>851,386</u>	<u>4,880</u>	<u>47,789</u>	<u>904,055</u>

(c) 儲備性質及用途

(i) 資本儲備

成都體育產業公司之資本儲備指成都體育產業公司股權持有人注資超出註冊資本之金額，為人民幣45,000,000元。

(ii) 法定盈餘儲備

根據中國的相關法律及法規，成都體育產業公司及成都聯勝票務須將其計入法定財務報表（根據適用於在中國成立的企業的相關會計原則及財務規例編製）的10%除稅後溢利轉撥至法定盈餘儲備。向法定盈餘儲備撥款需經股東批准，且如法定盈餘儲備的結餘達到各公司註冊資本的50%，便可停止作出撥款。

經決議案批准，成都體育產業公司及成都聯勝票務可將其盈餘儲備按當時現有股權的比例轉換成資本。然而，如將成都體育產業公司及成都聯勝票務的法定盈餘儲備轉換成資本，餘下的未轉換儲備結餘不得少於註冊資本的25%。

20. 資本承擔

成都體育產業集團

於報告期末已訂約但尚未生效的資本承擔如下：

	於十二月三十一日			於十月三十一日
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
租賃土地	—	68,474	68,474	68,474
固定資產	—	8,433	9,686	13,532
	—	76,907	78,160	82,006

21. 租賃承擔

成都體育產業集團

根據不可撤銷經營租賃的應收未來最低租賃付款總額如下：

	於十二月三十一日			於十月三十一日
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
一年內	1,078	1,018	987	1,078
第二年至第五年（包括首尾兩年）	3,227	2,209	1,222	352
	4,305	3,227	2,209	1,430

經營租賃租金收入指成都體育產業集團應收若干寫字樓的租金。租約經協商釐定平均為期三年，於租賃期間租金固定不變，且並不包括或然租金。

22. 已作出之財務擔保

於二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日，成都體育產業集團已就授予最終母公司的銀行融資向銀行提供擔保。

於各相關期間末，成都體育產業公司之董事認為，就上述任何擔保，成都體育產業集團面臨索償的可能性不大。於各相關期間末，根據上述擔保，成都體育產業集團的最高負債為應付最終母公司的銀行貸款未償還金額，於二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日分別約為人民幣965,000,000元、人民幣569,000,000元、人民幣60,000,000元及人民幣100,000,000元。

有關擔保於提供日期之公平值並不重大，因此並未確認。

23. 關聯人士交易**(a) 經常性交易**

	截至 十二月三十一日止年度			截至 十月三十一日止十個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
最終母公司貸款					
利息開支	—	10,348	12,994	7,890	4,410

(b) 與關聯人士之結餘

	附註	於十二月三十一日			於十月三十一日
		二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
應收最終母公司款項	(i)	2,015	2,005	5,005	5,004
來自最終母公司貸款	(ii)	—	200,000	100,000	100,000
應付最終母公司利息		—	10,348	23,342	27,752

附註：

- (i) 該款項為無抵押、免息及無固定還款期限。
- (ii) 於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日，來自最終母公司的貸款為無抵押、分別按6.7%、6.7%及5.8%的年利率計息且須於二零一六年三月二十七日償還。

(b) 於相關期間，成都體育產業集團董事及其他主要管理層人員薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元
工資及其他福利	69	65	80	46	42
退休福利計劃供款	16	13	17	20	14
	<u>85</u>	<u>78</u>	<u>97</u>	<u>66</u>	<u>56</u>

24. 於附屬公司的投資

附屬公司詳情如下：

名稱	成立地點	註冊資本及實繳資本	成都體育產業公司直接持有所有權權益百分比				主要業務
			於十二月三十一日 二零一二年	於十二月三十一日 二零一三年	於十二月三十一日 二零一四年	於十月三十一日 二零一五年	
成都聯勝票務	中國	於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日 —人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	體育競賽與表演的管理及發展

成都聯勝票務為於中國成立之有限公司。

25. 期後財務報表

於二零一五年十月三十一日後任何期間，成都體育產業公司或其任何附屬公司並無編製任何經審核財務報表。

此致

華僑城(亞洲)控股有限公司
董事會 台照

中瑞岳華(香港)會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一六年一月二十二日

財務摘要

成都體育產業公司及其附屬公司於截至二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十月三十一日止十個月錄得溢利或(虧損)分別約人民幣5,600,000元、人民幣(6,338,000)元、人民幣4,405,000元及人民幣4,952,000元。於二零一五年十月三十一日，成都體育產業公司及其附屬公司之經審核資產淨值約為人民幣951,358,000元。

董事確認成都體育產業公司於其會計師報告中所應用之會計政策與本集團所採納的會計政策在所有要項中一致。以下為摘錄自成都體育產業公司截至二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十月三十一日止十個月之會計師報告的選定財務資料，其全文載於本通函附錄二：

	截至十二月三十一日 止年度			截至十月三十一日 止十個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
				(未經審核)	
收益	44,856	25,629	21,950	18,611	18,502
毛利	27,048	18,155	17,760	15,026	16,280
除稅前利潤／ (虧損)	7,446	(6,688)	4,405	4,878	6,375
年度／期間溢 利／(虧損)	<u>5,600</u>	<u>(6,338)</u>	<u>4,405</u>	<u>4,878</u>	<u>4,952</u>

	於十二月三十一日			於十月三十一日
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非流動資產				
固定資產				
－物業、廠房及設備	59,269	50,894	50,737	53,212
－於持作自用之劃撥土地及租賃土地之權益	822,957	491,060	491,060	491,060
其他金融資產	500	500	500	500
	<u>882,726</u>	<u>542,454</u>	<u>542,297</u>	<u>544,772</u>
流動資產				
存貨	–	385,366	395,125	401,492
應收賬款及其他應收款項	3,702	33,762	33,516	36,151
現金及現金等價物	68,314	194,893	103,159	109,988
	<u>72,016</u>	<u>614,021</u>	<u>531,800</u>	<u>547,631</u>
流動負債				
應付賬款及其他應付款項	4,068	14,405	27,443	136,667
預收款項	1,013	69	248	3,009
即期稅項負債	1,322	–	–	1,369
	<u>6,403</u>	<u>14,474</u>	<u>27,691</u>	<u>141,045</u>
流動資產淨值	<u>65,613</u>	<u>599,547</u>	<u>504,109</u>	<u>406,586</u>
總資產減流動負債	<u>948,339</u>	<u>1,142,001</u>	<u>1,046,406</u>	<u>951,358</u>
非流動負債				
其他應付款項	–	200,000	100,000	–
	<u>–</u>	<u>200,000</u>	<u>100,000</u>	<u>–</u>
資產淨值	<u>948,339</u>	<u>942,001</u>	<u>946,406</u>	<u>951,358</u>
資本及儲備				
實繳資本	45,000	45,000	45,000	45,000
儲備	903,339	897,001	901,406	906,358
權益總額	<u>948,339</u>	<u>942,001</u>	<u>946,406</u>	<u>951,358</u>
流動比率(根據流動資產除以流動負債)	11.25	42.42	19.20	3.88
資產負債比率(根據總負債除以總資產)	0.01	0.19	0.12	0.13

截至二零一三年十二月三十一日止年度，成都體育產業公司及其附屬公司之收益較二零一二年同期減少約43%，而截至二零一四年十二月三十一日止年度較二零一三年同期減少約14%。截至二零一五年十月三十一日止十個月之收益與二零一四年同期相比維持在類似水平。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，成都體育產業公司及其附屬公司之毛利較二零一二年同期減少約33%，而截至二零一四年十二月三十一日止年度較二零一三年同期減少約2%。截至二零一五年十月三十一日止十個月之毛利較二零一四年同期增長約8%。

截至二零一三年十二月三十一日止年度之收益及毛利較二零一二年同期以及截至二零一四年十二月三十一日止年度之收益及毛利較二零一三年同期均有所減少，乃主要由於成都體育產業公司於二零一三年拆除籃球場以及二零一三年及二零一四年體育賽事較少所致。截至二零一五年十月三十一日止十個月之毛利較二零一四年同期有所增加乃主要由於收益結構差異所致。

截至二零一三年十二月三十一日止年度產生淨虧損主要由於二零一三年收益減少及拆除籃球場入賬列作處置固定資產虧損，導致成都體育產業公司及其附屬公司於二零一三年度之其他經營開支增加所致。截至二零一四年十二月三十一日止年度，成都體育產業公司及其附屬公司錄得溢利淨額，此乃主要由於沒有拆除籃球場產生之固定資產虧損，因而其他經營開支較二零一三年度大幅減少。截至二零一五年十月三十一日止十個月，溢利淨額較二零一四年同期略微增加約1.5%。

分部資料

成都體育產業公司及其附屬公司的營業額未有按業務分部劃分。

重大投資、重大收購及出售

截至二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十月三十一日止期間，成都體育產業公司及其附屬公司並無任何重大出售事項。

截至二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十月三十一日止期間，成都體育產業公司及其附屬公司的重大投資及重大收購事項如下：

於二零一三年九月十一日，成都體育產業公司與成都市民用建築統一建設辦公室簽署《土地價款支付及土地移交協議》，同意由成都體育產業公司按人民幣9,380,000元／畝之成本統一整合兩宗佔地面積共計約10.3畝（約6,867平方米）的土地，總成本約為人民幣96,600,000元。

於二零一三年九月六日，成都體育產業公司與成都市土地儲備中心簽署《地價款支付及土地移交協議》，同意由成都體育產業公司按人民幣9,380,000元／畝之成本整合一宗佔地面積約4.8772畝（約3,251平方米）的土地，總成本約為人民幣45,750,000元。

前景及未來計劃

成都體育產業公司擁有位於成都市中心核心地段之地塊及可容納約4萬人的大型現代體育館。根據西南聯合產權交易所就投標發佈之投標文件及成都體育產業公司提供的資料，地盤面積約15,300平方米日後可供開發作商業用途之地塊將開發為商業綜合體項目「活力中心」。詳細建設方案及產品有待轉讓完成後由成都創盈與成都文化旅遊集團共同協商及推進實施，而體育館由成都體育產業公司經營，用於承辦大型演出、體育賽事等活動並產生收益。該地塊及其上物業的詳細資料請參閱「董事會函件」中「有關物業之資料」一節。

流動資金、財務資源、資產負債比率及資本架構

成都體育產業公司及其附屬公司一般以內部資源、計息關聯方貸款支付營運所需資金。

於二零一二年十二月三十一日，成都體育產業公司及其附屬公司概無銀行貸款及計息關聯方貸款。

於二零一三年十二月三十一日，成都體育產業公司及其附屬公司並無銀行貸款，但其向最終母公司舉借計息貸款人民幣200,000,000元，實際年利率為6.7%。於二零一三年十二月三十一日，總貸款中約人民幣零元須於一年內償還。

於二零一四年十二月三十一日，成都體育產業公司及其附屬公司並無銀行貸款，但其向最終母公司舉借計息貸款人民幣100,000,000元，實際年利率為6.7%。於二零一四年十二月三十一日，總貸款中約人民幣零元須於一年內償還。

於二零一五年十月三十一日，成都體育產業公司及其附屬公司並無銀行貸款，但其向最終母公司舉借計息貸款人民幣100,000,000元，實際年利率為5.8%。於二零一五年十月三十一日，總貸款中約人民幣100,000,000元須於一年內償還。

有關成都體育產業公司及其附屬公司截至二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十月三十一日止十個月的重大資產及負債性質、資產負債比率（根據總負債除以總資產）及流動資金的資料，請參閱本通函第III-2頁所載之圖表。

資產抵押

於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日，成都體育產業公司及其附屬公司並無抵押任何資產。

財務政策及外幣風險

截至二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十月三十一日止十個月，成都體育產業公司及其附屬公司並無正式的財務政策。

成都體育產業公司及其附屬公司的交易及貨幣資產主要以人民幣計值。截至二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十月三十一日止十個月，成都體育產業公司及其附屬公司並未遭受因匯率波動而對其營運或流動資金構成的任何重大困難或影響。成都體育產業公司及其附屬公司並無採用任何重大財務工具進行對沖。

僱員及薪酬政策

於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日，成都體育產業公司及其附屬公司的全職員工的總人數分別約為28人、25人、27人及27人。僱員的基本薪酬經參考行業薪酬水平、員工個人經驗及表現後釐定。成都體育產業公司及其附屬公司的政策為維持員工的薪酬於具有競爭力的水平，並按相關勞工市場情況及經濟狀況定期檢討薪酬。成都體育產業公司董事薪酬按市場情況及各董事須承擔的責任等多項因素釐定。除基本薪酬及法律規定的法定福利外，成都體育產業公司及其附屬公司亦根據其業績及個別員工表現提供酌情花紅。

於截至二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十月三十一日止十個月以及截至最後實際可行日期，成都體育產業公司及其附屬公司並無因勞工糾紛而令其與員工出現任何重大問題或令業務中斷，且其在招攬及挽留具有經驗的員工方面並無面臨任何困難。

或然負債

於二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日，成都體育產業公司及其附屬公司已就授予最終母公司的銀行融資向銀行提供擔保。

於各相關期間末，成都體育產業公司及其附屬公司之董事認為，基於上述任何擔保，成都體育產業公司及其附屬公司面臨索償的可能性不大。於各相關期間末，根據上述擔保，成都體育產業公司及其附屬公司的最高負債為應付最終母公司的銀行貸款未償還金額，於二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十

月三十一日分別約為人民幣965,000,000元、人民幣569,000,000元、人民幣60,000,000元及人民幣100,000,000元。

有關擔保於提供日期之公平值並不重大，因此並未確認。

經董事作出一切合理查詢後，就其所深知、盡悉及確信，截至最後實際可行日期，成都體育產業公司及其附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，成都體育產業公司及其附屬公司亦無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或仲裁。

A. 本集團之未經審核備考資產及負債表

隨附之本集團未經審核備考資產及負債表(「報表」)之編製目的為說明收購及認購成都體育產業有限責任公司(「成都體育產業公司」)股權(「轉讓」)生效後(假設交易已於二零一五年六月三十日完成)可能對本集團之財務狀況造成的影響。

報表乃根據本集團於二零一五年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之中期報告)並作出因轉讓而需作出的若干備考調整後編製。

報表乃基於各項假設、估計、不確定因素及現有資料編製，僅供說明用途。因此，由於報表之性質使然，報表未必能真實反映倘轉讓於二零一五年六月三十日實際發生而本集團可能達到之實際財務狀況。此外，報表並非對本集團未來財務狀況的預測。

報表應與本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之中期報告所載本集團之財務資料和通函附錄二所載成都體育產業公司之財務資料以及載入通函其他部分之其他財務資料一併閱讀。

	本集團 於二零一五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	備考調整 人民幣千元	附註	經調整結餘 人民幣千元
非流動資產				
固定資產				
– 投資物業	768,494			768,494
– 其他物業、廠房及設備	1,246,174			1,246,174
– 持作自用的租賃土地權益	647,582			647,582
	2,662,250			2,662,250
無形資產	846			846
商譽	223,476			223,476
於聯營公司的投資	496,156	797,843	(2)	1,293,999
其他金融資產	4,320			4,320
遞延稅項資產	133,610			133,610
	3,520,658			4,318,501
流動資產				
存貨	14,699,049			14,699,049
應收賬款及其他應收款項	1,117,424			1,117,424
現金及現金等價物	2,841,251	(797,843)	(1)	2,043,408
	18,657,724			17,859,881
流動負債				
應付賬款及其他應付款項	2,144,573			2,144,573
預收款項	1,144,964			1,144,964
銀行貸款	830,118			830,118
關聯方貸款	1,302,722			1,302,722
即期稅項負債	476,970			476,970
	5,899,347			5,899,347
流動資產淨值	12,758,377			11,960,534
總資產減流動負債	16,279,035			16,279,035
非流動負債				
銀行及其他貸款	2,945,873			2,945,873
關聯方貸款	6,582,225			6,582,225
遞延稅項負債	254,149			254,149
	9,782,247			9,782,247
資產淨值	6,496,788			6,496,788

附註：

1. 記錄根據本集團、成都文化旅遊發展集團有限責任公司及成都體育產業公司訂立之股權轉讓及認購協議(「股權轉讓及認購協議」)，本集團將就轉讓支付之代價人民幣797,842,500元。
2. 記錄本集團於轉讓完成後分佔成都體育產業公司之可識別資產及負債淨公平值的49%及商譽約人民幣1,143,000元(即收購成本人民幣797,842,500元超過本集團應佔可識別資產及負債之淨公平值約人民幣796,700,000元之數額)。根據股權轉讓及認購協議，於二零一五年十月三十一日，成都體育產業公司之可識別資產及負債淨公平值釐定為其資產淨值約人民幣951,358,000元(即地塊於二零一五年十月三十一日之公平值超出賬面值數額)(就成都體育產業公司地塊作出公平值調整)以及按國內所得稅稅率25%計算的相應遞延稅項負債分別為約人民幣31,015,000元及約人民幣7,754,000元，及資本注資人民幣651,300,000元。

B 未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為獨立申報會計師中瑞岳華(香港)會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，僅供載入本通函而編製。



RSM Hong Kong
中瑞岳華(香港)會計師事務所
執業會計師

香港
銅鑼灣
恩平道28號
利園二期
二十九樓

敬啟者：

吾等已完成核證工作以就華僑城(亞洲)控股有限公司(「貴公司」)董事編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)之備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。備考財務資料包括 貴公司刊發之通函第IV-1至IV-3頁所載之二零一五年六月三十日之備考資產及負債表(「報表」)。董事編製報表所依據之適用標準乃於第IV-1頁載述。

報表乃由董事編製，以說明收購及認購成都體育產業有限責任公司股權對 貴集團於二零一五年六月三十日之財務狀況之影響，猶如交易已於二零一五年六月三十日發生。作為該過程之一部份，有關 貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自載於 貴集團截至二零一五年六月三十日止六個月中期報告之簡明財務報表，惟概無就此刊發審核或審閱報告。

董事就備考財務資料須承擔之責任

董事須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章第29段，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引(「會計指引」)第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製報表。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4章第29(7)段之規定，就報表發表意見並向閣下匯報。對於吾等就編製報表所採用之任何財務資料而在先前發出之任何報告，除於該等報告發出當日對報告的收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製之備考財務資料作出報告之核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師須遵守道德規範，以及規劃並執程序，以合理確定董事是否根據上市規則第4章第29段的規定及是否參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製報表。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製報表時所用之任何過往財務資料進行更新或重新發表任何報告或意見，吾等於是次受聘之過程中，亦未就編製報表時所用之財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函之報表僅供說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易於供說明用途所選定之較早日期已發生或已進行。因此，吾等不會就該事件或交易於二零一五年六月三十日之實際結果會如呈列所述作出保證。

就報表是否已按適用準則妥善編製而作出報告之合理核證委聘，包括進行程序評估董事在編製報表時所用之適用標準，有否提供合理準則以呈列直接歸因於該事件或該交易之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 報表是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質之理解、與報表中編製有關之事件或交易，以及其他相關委聘狀況。

是次委聘亦涉及評估報表之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足恰當，並可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 報表已按所列基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 就報表而言，根據上市規則第4章第29(1)段披露之該等調整均屬恰當。

此致

華僑城(亞洲)控股有限公司
董事會 台照

中瑞岳華(香港)會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一六年一月二十二日

以下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對本公司將予收購之地塊於二零一五年十月三十一日之價值之意見而編製的函件及估值證書全文，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

地產代理牌照號碼：C-023750

savills.com

敬啟者：

有關： 位於中華人民共和國四川省成都市青羊區人民中路一段11號、東御河沿街1號及東華門街之七幅地塊(「該物業」或「地塊」)

緒言

吾等遵照華僑城(亞洲)控股有限公司(「貴公司」)指示，對位於中華人民共和國(「中國」)並由成都體育產業有限責任公司(「成都體育產業公司」)持有或將收購之該物業進行估值，吾等確認已進行視察並作出有關查詢及取得吾等認為必要的有關資料，以向閣下提供吾等就該物業於二零一五年十月三十一日(「估值日」)的價值之意見，以供載入通函。

估值基準

吾等對該物業的估值乃吾等認為該物業的市場價值，吾等界定市場價值為「自願買賣雙方經適當推銷後基於公平交易原則，在知情、審慎及不受威迫的情況下於估值日交換資產或負債之估計金額」。

市場價值為資產或負債之估計價值，並無考慮買賣(或交易)成本，且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

對該物業估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定及香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版本)進行估值。

估值方法

收購完成後，該物業將被 貴公司持作未來發展。於評估該物業之出讓土地使用權部分時，乃參考有關市場可用的可資比較市場交易，並假設該物業以交吉方式出售而對該物業有關部分進行估值。於評估該物業劃撥土地使用權的部分時，因該物業的有關部分無法於市場中自由轉讓，吾等並無賦予該部分任何商業價值。於評估將被成都體育產業公司收購的該物業的剩餘部分時，由於成都體育產業公司尚未取得任何有效業權文件，我們亦無賦予該部分任何商業價值。

業權調查

吾等已獲提供有關該物業之業權文件摘錄副本，惟並無查核正本，以證實是否有任何修訂可能並未顯示於交予吾等之副本上。吾等頗為倚賴 貴公司及其中國法律顧問萬商天勤律師事務所有關物業之業權而提供之資料。

估值考慮因素及假設

在進行位於中國之該物業估值時，除另有指明外，吾等已假設該物業之可轉讓土地使用權已按指定年期以象徵式土地使用費授出，而任何應付之土地出讓金已全數繳付。吾等亦已假設該物業業主擁有該物業之可執行業權，並可於獲批年期屆滿前之整段期間內，不受干預自由使用、佔用或轉讓該物業。

吾等頗為倚賴成都體育產業公司提供之資料，亦已接納提供予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、所有權、佔用詳情、地盤及樓面面積以及一切其他有關事項之意見。估值證書所載之尺寸、量度及面積乃按吾等獲提供之文件所載資料計算，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑成都體育產業公司向吾等提供對於吾等估值屬重要之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充分資料作出知情意見。

吾等之估值並無考慮該物業之任何抵押、按揭或欠款或於進行銷售時可能產生之任何費用或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

實地視察

吾等已視察該物業。中國註冊房地產估價師及中國註冊土地估值師張植先生於二零一五年九月已對該物業進行實地視察。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，故未能呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或其他損壞。並沒有對此進行任何測試。吾等亦無進行實地調查，以決定地塊狀況及設施等是否適合作日後發展。吾等編製估值時，乃假設上述各方面均令人滿意，且於開發期內不會產生非經常性開支或延誤。

備註

除另有說明者外，所列全部金額均以人民幣(「人民幣」)計值。

隨函附奉估值證書。

此致

華僑城(亞洲)控股有限公司
香港
九龍
尖沙咀
廣東道
海港城港威大廈
第6座3203-4室

列位董事 台照

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

二零一六年一月二十二日

附註：劉振權先生乃合資格測量師，並於中國及香港物業估值方面擁有逾22年執業經驗。

估值證書

貴公司將持作未來發展的物業

於
二零一五年
十月三十一日
現況下的市場價值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市場價值																														
位於中國四川省成都市青羊區人民中路一段11號、東御河沿街1號及東華門街的七幅地塊	該物業包括七幅相鄰土地，總地盤面積約96,119.14平方米，擬用於一個城區改造及重建項目。 該物業位於成都市中心附近，步行約5分鐘即可抵達附近的成都地鐵1號線驛馬市站。從該物業前往市中心天府廣場僅需10分鐘路程。該物業週邊開發項目包括住宅、商業及辦公樓宇以及圖書館、電影院等各類公共設施。從該物業驅車前往成都市火車站需時約15分鐘；驅車前往可乘坐高鐵的成都東站及成都雙流國際機場需時約25分鐘。 地塊之地盤面積及各自相關擁有人詳情如下：	於估值日，該物業由業主自用。	人民幣737,000,000元（見附註10及11）																														
	<table><tr><th>地塊</th><th>地盤面積 (平方米)</th><th>擁有人</th></tr><tr><td>第1號地塊</td><td>12,579.82</td><td>成都體育產業公司</td></tr><tr><td>第2號地塊</td><td>15,227.55</td><td>成都體育產業公司</td></tr><tr><td>第3號地塊</td><td>56,593.62</td><td>成都體育產業公司</td></tr><tr><td>第4號地塊(部分)</td><td>779.80</td><td>成都體育產業公司</td></tr><tr><td>第4號地塊(部分)</td><td>820.17</td><td>成都市體育局</td></tr><tr><td>菜市場地塊</td><td>2,866.68</td><td>當地政府</td></tr><tr><td>第1號停車場區域</td><td>3,251.48</td><td>當地政府</td></tr><tr><td>第2號停車場區域</td><td>4,000.02</td><td>當地政府</td></tr><tr><td>總計：</td><td>96,119.14</td><td></td></tr></table>	地塊	地盤面積 (平方米)	擁有人	第1號地塊	12,579.82	成都體育產業公司	第2號地塊	15,227.55	成都體育產業公司	第3號地塊	56,593.62	成都體育產業公司	第4號地塊(部分)	779.80	成都體育產業公司	第4號地塊(部分)	820.17	成都市體育局	菜市場地塊	2,866.68	當地政府	第1號停車場區域	3,251.48	當地政府	第2號停車場區域	4,000.02	當地政府	總計：	96,119.14			
地塊	地盤面積 (平方米)	擁有人																															
第1號地塊	12,579.82	成都體育產業公司																															
第2號地塊	15,227.55	成都體育產業公司																															
第3號地塊	56,593.62	成都體育產業公司																															
第4號地塊(部分)	779.80	成都體育產業公司																															
第4號地塊(部分)	820.17	成都市體育局																															
菜市場地塊	2,866.68	當地政府																															
第1號停車場區域	3,251.48	當地政府																															
第2號停車場區域	4,000.02	當地政府																															
總計：	96,119.14																																

於
二零一五年
十月三十一日
現況下的市場價值

物業

概況及年期

估用詳情

第1號、第2號及第3號地塊上建有一間已於一九九一年落成的體育館之部分(最多可容納約40,000人)以及游泳池及籃球館等各類體育設施(「體育館」)。

第4號地塊包括一幢高7層、總建築面積約6,736.00平方米、建成年份約為一九九二年的辦公樓宇(「辦公樓宇」)。

地塊之樓宇及當前用途詳情如下：

地塊	樓宇/ 當前用途
第1號地塊	體育館
第2號地塊	體育館
第3號地塊	體育館
第4號地塊	辦公樓宇
菜市場地塊	大紅菜市場
第1號停車場區域	停車場區域
第2號停車場區域	停車場區域

根據現時生效之規劃條件，第1號及第2號地塊計劃用於興建公共設施，容積率不超過8.0，而第3號地塊計劃用於建造公園。

於
二零一五年
十月三十一日
現況下的市場價值

物業

概況及年期

估用詳情

據成都體育產業公司告知，菜市場地塊及第1號停車場區域將與第2號及第4號地塊合併，以便進行商業開發，而第2號停車場區域被留用作公園及綠化土地用途。有關該物業的開發計劃詳情尚未定案。

第2號地塊已獲授土地使用權，作文化體育用途，到期日為二零六一年四月十八日。第1號及第3號地塊已被劃撥用作文化體育用途。第4號地塊已被劃撥作綜合用途。菜市場地塊、第1號停車場區域及第2號停車場區域的土地使用權仍未授出。

附註：

1. 根據二零一一年四月十九日發出的國有土地使用權出讓合同—5101青(2011)出讓合同第04號，該物業第2號地塊地盤面積約15,227.55平方米土地的土地使用權已出讓予成都體育產業有限責任公司(「成都體育產業公司」)，為期50年，可作文化體育用途，土地出讓金為人民幣53,852,991.95元。
2. 根據三份國有土地使用證，三幅總地盤面積約84,400.99平方米土地的土地使用權已出讓／劃撥予成都體育產業公司，可用作文化體育用途。所述證書詳情如下：

地塊編號	證書編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	土地使用權性質及 使用年期屆滿日期
1	成國用(2011)第53號	二零一一年一月二十五日	12,579.82	劃撥土地
3	成國用(2011)第54號	二零一一年一月二十五日	56,593.62	劃撥土地
2	成國用(2011)第298號	二零一一年五月九日	<u>15,227.55</u>	出讓土地：二零六一年 四月十八日
總計：			<u>84,400.99</u>	

3. 根據兩份國有土地使用證，一幅地盤面積約1,599.97平方米土地(即第4號地塊)的土地使用權已劃撥予成都體育產業公司及成都市體育局(「體育局」)，可作綜合用途。所述證書詳情如下：

證書編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	土地使用者名稱
成國用(2003)第1016號	二零零三年七月二日	820.17	體育局
成國用(2009)第1098號	二零一一年五月九日	<u>779.80</u>	成都體育產業公司
總計：		<u>1,599.97</u>	

4. 根據兩份房屋所有權證，總建築面積約6,736.00平方米的辦公樓宇的房屋所有權已授予成都體育產業公司及體育局，可用作餐廳、辦公、住宅及停車場用途。所述證書詳情如下：

證書編號	頒發日期	概約總 建築面積 (平方米)	業主名稱
蓉房權證成房監證字第0948918號	二零零三年十月十四日	3,453.00	體育局
成房權證監證字第2528683號	二零一零年十一月十六日	<u>3,283.00</u>	成都體育產業公司
總計：		<u>6,736.00</u>	

5. 根據成都體育產業公司與成都市土地儲備中心於二零一三年九月六日訂立的《地價款支付及土地移交協議》—成土儲(青)(2013C)第27號，雙方已約定一幅地盤面積約4.8772畝(3,251.48平方米)土地(即第1號停車場區域)的地價為人民幣45,748,136元(不包括土地出讓金)。
6. 根據成都體育產業公司與成都市民用建築統一建設辦公室於二零一三年九月十一日訂立的《土地價款支付及土地移交協議》，雙方已約定兩幅總地盤面積約10畝(6,866.70平方米)土地(即菜市場地塊及第2號停車場區域)的地價為每畝人民幣9,380,000元(即每平方米人民幣14,070元)並以竣工測量土地面積為準。
7. 根據成都市財政局於二零一五年十一月十九日發出的回覆函—成財交函[2015]第54號，成都市財政局批准將體育局所持有的土地及資產無償劃撥及轉讓予成都體育產業公司。
8. 根據成都市規劃管理局發出的規劃條件通知書，位於成都市青羊區人民中路一段11號兩幅開發地盤面積約27,807.37平方米土地(即第1號及第2號地塊)的容許容積率不得超過8.0，可用作公共設施用途。

9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業業權提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 成都體育產業公司合法擁有第2號地塊之土地使用權，且無任何按揭及其他第三方權利規限。於上述地塊土地使用權餘下期限內，成都體育產業公司有權佔有、使用及開發有關地塊且亦有權轉讓、出租、按揭或以其他方式處置上述土地使用權，而無需支付任何額外土地使用費或應付土地出讓金；
 - ii. 登記於成都體育產業公司名下的其他三幅劃撥地塊(即第1號地塊及第3號地塊及部分第4號地塊)及其上樓宇(即部分辦公樓宇)均已合法取得且亦無任何按揭及其他第三方權利規限。鑒於當地政府積極支持體育中心地塊合併，倘成都體育產業公司繼續根據《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》及《劃撥土地使用權管理暫行辦法》合法佔有及使用其名下劃撥地塊，則成都體育產業公司佔有及使用上述劃撥地塊並無法律障礙；
 - iii. 根據多項政府批復文件，根據現行土地轉讓程序將該物業之現時土地用途變更為商業用地及授出土地使用權在法律上屬可行；
 - iv. 根據多項政府批復文件，涉及體育中心升級及重建項目(即菜市場地塊、第1號停車場區域及由體育局持有之部分第4號地塊)的地塊合併以及相關地塊規劃已獲當地政府及相關部門批准。因此，成都體育產業公司申請涉及體育中心升級及重建項目的地塊合併以及取得相關土地使用證並無法律障礙；
 - v. 根據當地政府發出的書面批文及支持文件，劃撥及轉讓體育局持有的地塊及其他資產予成都體育產業公司並無法律障礙；及
 - vi. 根據當地規劃局發出的區域區劃圖，大紅菜市場、第1號停車場區域及前體育局辦事處(即菜市場地塊、第1號停車場區域及由體育局持有之部分第4號地塊)規劃為商業用地。倘成都體育產業公司根據《中華人民共和國土地管理法》及《中華人民共和國城市房地產管理法》支付土地轉讓費，將有關地塊作為商業用地使用並無重大障礙。
10. 在進行估值時，由於地塊上建有之體育館及地塊之間規劃道路區域根據現時生效之規劃條件將予拆除，故吾等並未賦予體育館及有關規劃道路區域任何商業價值。
11. 在進行估值時，吾等僅賦予該物業之第2號地塊出讓土地市場價值，乃由於(i)第1號、第3號及第4號地塊為劃撥土地，因而無法於市場自由轉讓及(ii)成都體育產業公司於估值日尚未取得菜市場地塊、第1號停車場區域及第2號停車場區域之有效業權文件。

1. 責任聲明

本通函(董事願共同及個別對此承擔全部責任)乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，以及並無遺漏任何其他事項致使本通函所載任何內容或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(i) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團證券之權益及淡倉

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或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中持有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被視為或視作擁有之權益及淡倉)或已記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益及淡倉或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)已知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司相關股份之好倉

董事姓名	所持相關 股份數目	身份	權益性質	估本公司 已發行股本 概約百分比
周平(「周先生」) (附註)	160,000	實益擁有人	個人	0.025%

附註：

周先生之配偶李寧女士持有可認購160,000股股份之購股權，故周先生被視為或當作於李寧女士持有之可認購160,000股股份之購股權中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊所記錄或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(ii) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露之權益或淡倉之人士

於最後實際可行日期，就董事所知，根據本公司按照證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊記錄，下列人士（並非董事或本公司主要行政人員）於本公司之股份或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之權益或淡倉：

於股份之好倉

主要股東名稱	身份／性質	所持股份數目	佔本公司已發行股本概約百分比
Pacific Climax (附註1)	實益擁有人	434,894,000股 (好倉)	66.66%
香港華僑城有限公司 (「香港華僑城」)	受控制法團之權益 (附註2)	434,894,000股 (好倉)	66.66%
	實益擁有人	96,000,000股 (好倉)	14.72%
深圳華僑城股份有限公司 (「華僑城股份」)	受控制法團之權益 (附註3)	530,894,000股 (好倉)	81.38%
華僑城集團公司(「華僑城集團」)(附註4)	受控制法團之權益	530,894,000股 (好倉)	81.38%
新華人壽保險股份有限公司 (「新華人壽保險」)	實益擁有人(附註5)	40,000,000股 (好倉)	6.13%
中再資產管理股份有限公司 (「中再資產管理公司」)	實益擁有人(附註5)	40,000,000股 (好倉)	6.13%

主要股東名稱	身份／性質	所持股份數目	佔本公司已發行股本概約百分比
其他			
UBS Group AG	於股份持有擔保權益的人士(附註6)	3,200,000股 (好倉)	0.49%
	受控制法團之權益(附註6)	49,274,000股 (好倉)	7.55%
		278,000股 (淡倉)	0.04%
UBS AG	於股份持有擔保權益的人士(附註6)	3,200,000股 (好倉)	0.49%
	受控制法團之權益(附註6)	48,996,000股 (好倉)	7.51%
	實益擁有人(附註6)	278,000股 (好倉)	0.04%
		278,000股 (淡倉)	0.04%

附註：

- (1) 執行董事謝梅女士及林開樺先生以及非執行董事周平先生亦為Pacific Climax董事。
- (2) 香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人，因此，根據證券及期貨條例，香港華僑城被視作或當作於Pacific Climax實益擁有的全部股份中擁有權益。執行董事王曉雯女士及謝梅女士以及非執行董事周平先生亦為香港華僑城之董事。
- (3) 華僑城股份為香港華僑城全部已發行股本的實益擁有人，而香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人。因此，根據證券及期貨條例，華僑城股份被視為或當作於香港華僑城及Pacific Climax實益擁有的全部股份中擁有權益。華僑城股份為於中國註冊成立的公司，其股份在深圳證券交易所上市。華僑城股份為華僑城集團的附屬公司。
- (4) 華僑城集團為華僑城股份56.90%的已發行股份之實益擁有人，而華僑城股份則為香港華僑城全部已發行股份的實益擁有人，而香港華僑城為Pacific Climax全部已發行股本的實益擁有人。因此，根據證券及期貨條例，華僑城集團被視作或當作於由華僑城股份、香港華僑城及Pacific Climax實益擁有的全部股份中擁有權益。
- (5) 於二零一三年七月二十四日，本公司已根據二零一三年六月六日與新華人壽保險及中再資產管理公司分別訂立之優先股認購協議，分別向新華人壽保險及中再資產管理公司配發及發行40,000,000股及40,000,000股本公司股本中每股面值0.10港元之新無表決權可轉換優先股(「可轉換優先股」)。此外，於二零一三年六月六日，香港華僑城分別與新華人壽保

險及中再資產管理公司訂立認沽期權協議，據此，香港華僑城將分別向新華人壽保險及中再資產管理公司授出可不時自本公司將向新華人壽保險、中再資產管理公司或Integrated Asset Management (Asia) Limited(視乎情況而定)配發及發行可轉換優先股之日第三週年起計180日內要求香港華僑城自新華人壽保險及中再資產管理公司或Integrated Asset Management (Asia) Limited(視乎情況而定)(及可轉換優先股之任何其後承讓人)購買由新華人壽保險或中再資產管理公司(視乎情況而定)(及可轉換優先股之任何其後承讓人)法定及實益擁有的所有(而非部份)未轉換的可轉換優先股。

- (6) UBS AG之權益包括於UBS Fund Services (Luxembourg) SA、UBS Global Asset Management (Hong Kong) Ltd、UBS Global Asset Management (Singapore) Ltd及UBS AG分別持有之39,088,000股股份、5,756,000股股份及4,152,000股股份以及278,000股股份(合共49,274,000股股份)之權益(好倉)。UBS Fund Services (Luxembourg) SA、UBS Global Asset Management (Hong Kong) Ltd及UBS Global Asset Management (Singapore) Ltd均由UBS AG全資擁有，而UBS AG直接由UBS Group AG擁有98.02%權益及於UBS AG持有之278,000股股份之權益(淡倉)。UBS Group AG亦作為於股份持有擔保權益身份的人士於3,200,000股股份中擁有權益(好倉)。因此，根據證券及期貨條例，UBS Group AG被視作或當作於合共52,474,000股股份中擁有權益(好倉)及於278,000股股份中擁有權益(淡倉)。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無獲悉須於根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊記錄之其他權益。

3. 競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人在與本集團業務競爭或可能競爭之任何業務中擁有任何權益。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，董事已各自與本公司訂立服務合約。該等合約之內容在所有重大方面均相同。除魯恭先生之服務合約將於本公司於二零一六年舉行股東週年大會當日屆滿外，與董事訂立之其他所有服務合約將於本公司於二零一七年或二零一八年舉行股東週年大會當日屆滿。除上文所述者外，概無董事與本集團之任何成員公司訂立本集團不可於一年內免付補償(法定賠償除外)之情況下終止之服務合約。

5. 於本集團重要資產或合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一四年十二月三十一日(即本公司編製最近刊發之經審核賬目之日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立而於本通函日期仍屬有效且對本集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團概無牽涉任何重大訴訟或索償，且就董事所知，本集團亦無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

7. 重大合約

本集團成員公司於本通函日期前兩年內訂立以下重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立者)：

- (a) 成都華僑城與成都市鑫金工發投資有限公司於二零一四年六月十七日就中國成都金牛區之土地收儲項目訂立之正式協議；
- (b) 長安控股(集團)有限責任公司與華昌國際有限公司於二零一五年十月九日就華昌國際有限公司自長安控股(集團)有限責任公司收購位於中國西安長安國際中心之物業訂立之資產收購協議；
- (c) 華昌國際有限公司、陝西長安建設投資開發有限責任公司、長安控股(集團)有限責任公司及西安豐盛資產管理有限公司於二零一五年十月九日就華昌國際有限公司自陝西長安建設投資開發有限責任公司(長安控股(集團)有限責任公司及西安豐盛資產管理有限公司作為擔保人)收購位於中國西安長安國際中心之物業訂立之資產收購協議；及
- (d) 股權轉讓及認購協議。

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團之財務或經營狀況自二零一四年十二月三十一日(即本公司編製最近刊發之經審核賬目之日期)以來並無任何重大不利變動。

9. 專家及同意書

- (a) 以下為本通函載有其意見之專家之資格：

名稱	資格
中瑞岳華(香港)會計師事務所	執業會計師
第一太平戴維斯	獨立物業估值師
萬商天勤	中國法律顧問

- (b) 於最後實際可行日期，中瑞岳華(香港)會計師事務所、第一太平戴維斯或萬商天勤概無持有本集團任何成員公司之任何股權，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論可否依法執行)。
- (c) 中瑞岳華(香港)會計師事務所、第一太平戴維斯及萬商天勤各自已表示同意以現時刊發之形式及涵義在本通函轉載其函件、意見、報告及引述其名稱，而迄今並無撤回其書面同意書。
- (d) 中瑞岳華(香港)會計師事務所、第一太平戴維斯及萬商天勤各自之函件、意見及報告乃於本通函日期發出以供載入本通函。

於最後實際可行日期，中瑞岳華(香港)會計師事務所、第一太平戴維斯及萬商天勤各自概無於本集團任何成員公司之股本中實益擁有任何權益，亦概無於本集團任何成員公司自二零一四年十二月三十一日(即本公司編製最近刊發之經審核賬目之日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

10. 一般資料

- (a) 本公司之公司秘書兼合資格會計師為方福偉先生，彼為香港會計師公會資深會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clifton House, 75 Fort Street, PO Box 1350 GT, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。總辦事處及主要營業地點位於香港九龍尖沙咀廣東道海港城港威大廈第6座3203-3204室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (d) 本通函中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

11. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起至二零一六年二月四日(包括當日)止一般辦公時間內(星期六、星期日及公眾假期除外)，可於本公司之香港辦事處(地址為香港九龍尖沙咀廣東道海港城港威大廈第6座3203-3204室)查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 董事會函件，全文載於本通函第4至12頁；
- (c) 本公司截至二零一四年十二月三十一日止三個年度之年報；
- (d) 成都體育產業公司之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (e) 本集團之未經審核備考財務資料報告，全文載於本通函附錄四；
- (f) 估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (g) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (h) 本附錄「專家及同意書」一段所述之書面同意書；
- (i) 本公司刊發之日期為二零一五年三月二十七日之通函；
- (j) 本公司刊發之日期為二零一五年十一月二十五日之通函；及
- (k) 本通函。