
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，並明確表示概不因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的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
收購於保鑫泉盛之50%股權

二零一六年五月五日

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 – 保鑫泉盛之會計師報告	II-1
附錄三 – 保鑫泉盛之管理層討論與分析	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

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：-

「收購」	指	華僑城創盈自保鑫投資收購保鑫泉盛之50%股權；
「拍賣」	指	成都交易服務中心舉行的公開拍賣，會上成都國土資源局提呈出售地塊；
「保鑫投資」	指	成都保鑫投資有限公司，一間於中國成立之公司；
「保鑫泉盛」	指	成都市保鑫泉盛房地產開發有限公司，一間於中國成立，於收購完成前由保鑫投資直接全資擁有；
「董事會」	指	本公司董事會；
「成都國土資源局」	指	成都市國土資源局；
「成都華僑城」	指	成都天府華僑城實業發展有限公司，根據中國法律成立的中外合資企業及為本公司非全資附屬公司；
「成都交易服務中心」	指	成都市公共資源交易服務中心；
「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獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：03366)；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「合作協議」	指	華僑城創盈及保鑫投資於二零一六年三月七日就(其中包括)收購訂立之合作協議；
「董事」	指	本公司董事；

釋 義

「股權轉讓協議」	指	華僑城創盈及保鑫投資於二零一六年三月七日就收購訂立之股權轉讓協議；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「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且與彼等概無關連之各方；
「地塊」	指	位於中國成都市金牛區金泉街道土橋村4、6、11組之土地，總地盤面積約為58,308平方米；
「最後實際可行日期」	指	二零一六年五月三日，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；
「華僑城創盈」	指	成都華僑城創盈企業管理有限公司，一間於中國成立之公司，且為成都華僑城之全資附屬公司；
「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)；
「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；
「股份」	指	本公司股本中每股0.1港元之股份；
「股東」	指	本公司股份持有人；

釋 義

「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義；及
「%」	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0.84元 = 1.00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
收購於保鑫泉盛之50%股權

續言

茲提述本公司日期為二零一六年三月七日之公告。

本通函旨在向股東提供(i)合作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

於二零一六年三月七日(交易時段後)，成都華僑城(為本公司之非全資附屬公司)之全資附屬公司華僑城創盈與保鑫投資訂立合作協議，據此，華僑城創盈同意收購，而保鑫投資同意出售於保鑫泉盛之50%股權，代價為人民幣25,000,000元(相當於約29,761,905港元)。華僑城創盈與保鑫投資已訂立股權轉讓協議，並於同日自保鑫投資收購保鑫泉盛之50%股權。

於收購完成後，保鑫泉盛不再為保鑫投資之全資附屬公司，及將由華僑城創盈及保鑫投資分別擁有50%及50%。保鑫泉盛將不會成為本公司之附屬公司，而保鑫泉盛之財務業績將不會於本集團之財務報表內綜合入賬。

合作協議之主要條款

合作協議之主要條款載述如下：

日期

二零一六年三月七日

訂約方

- (1) 華僑城創盈(作為買方)，為成都華僑城之全資附屬公司，而成都華僑城為本公司之非全資附屬公司；及
- (2) 保鑫投資(作為賣方)。

經作出一切合理查詢後，就董事所悉、所知及所信，保鑫投資及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予收購之資產

華僑城創盈自保鑫投資收購保鑫泉盛之50%股權。

保鑫泉盛為於二零一六年二月在中國新成立之公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。

由於保鑫泉盛處於初級發展階段，無法獲得保鑫泉盛於簽訂合作協議前兩個財政年度之應佔除稅前及除稅後溢利，而由二零一六年二月十六日(註冊成立日期)起至二零一六年三月三十一日止期間錄得虧損淨額約人民幣1,658,000元。截至二零一六年三月三十一日，保鑫泉盛的經審核資產淨值約為人民幣48,342,000元。

董事會函件

代價及股東貸款

人民幣25,000,000元(相當於約29,761,905港元)。

根據合作協議，華僑城創盈及保鑫投資須自合作協議日期起計三個營業日內訂立股權轉讓協議，且華僑城創盈須於股權轉讓協議日期起計三個營業日內向保鑫投資支付人民幣25,000,000元之代價。華僑城創盈與保鑫投資已於二零一六年三月七日訂立股權轉讓協議。華僑城創盈及保鑫投資須於上述代價支付日期起計十個營業日內完成收購之相關工商登記手續。該登記手續已於二零一六年三月十七日完成。該收購也一併於二零一六年三月十七日完成。

倘華僑城創盈未能根據合作協議之條款支付上述代價，保鑫投資將有權終止合作協議及股權轉讓協議，而華僑城創盈將須承擔違約金人民幣50,000,000元。

一旦華僑城創盈已履行其於合作協議項下之義務，倘保鑫投資未與華僑城創盈合作辦理收購登記手續而導致華僑城創盈無法獲取保鑫泉盛之50%股權，華僑城創盈有權終止合作協議及股權轉讓協議，且保鑫投資須退還其已獲華僑城創盈支付的所有款項且須承擔違約金人民幣50,000,000元。

於二零一六年二月十五日，保鑫投資之直接母公司已代表或透過保鑫泉盛支付總額人民幣165,961,566.5元(相當於約197,573,282港元)(「**出資金額**」)，包括(1)地塊之土地出讓金(人民幣160,000,000元)；(2)拍賣之交易費(人民幣4,028,650元)；及(3)用地指標款(人民幣1,932,916.5元)，以供地塊之開發。出資金額已由保鑫投資的直接母公司支付，並於保鑫泉盛的賬冊中入賬列作「其他應付款項－關聯方」。華僑城創盈須於完成收購之相關工商登記手續及取得新營業執照後三個營業日內向保鑫泉盛提供一筆相等於出資金額之50%減人民幣25,000,000元得出之款項之金額，即人民幣57,980,783.25元(相當於約69,024,742港元)作為股東貸款(「**華僑城承擔**」)。保鑫泉盛所收取之款項將用於償還部分保鑫投資所提供之出資金額。華僑城創盈已於二零一六年三月二十一日根據合作協議向保鑫泉盛支付華僑城承擔。

倘華僑城創盈未能於五個營業日內根據合作協議之條款提供華僑城承擔，則任何未支付金額須按每天0.02%之比例向保鑫投資支付違約金。倘華僑城承擔逾期超過五個營業日或以上，保鑫投資將有權終止合作協議，而華僑城創盈將須承擔違約金人民幣50,000,000元，並向

董事會函件

保鑫投資歸還於保鑫泉盛之50%股權，代價為人民幣25,000,000元。違約金金額由華僑城創盈與保鑫投資經參考(其中包括)保鑫泉盛項下開發項目之預期總收益按公平原則磋商後釐定。違約金金額相當於保鑫泉盛項下開發項目預期總收益的約25%。

收購代價及華僑城承擔乃由華僑城創盈及保鑫投資經參考(其中包括)保鑫泉盛之註冊資本及地塊之最終投標價人民幣629,730,000元，於公平協商的基礎上釐定。經考慮周邊土地之市價及地塊之發展潛力後，董事會認為，收購代價人民幣25,000,000元及華僑城承擔人民幣57,980,783.25元屬公平合理。

本集團已經以內部資源償付收購代價人民幣25,000,000元，並擬以股東貸款及銀行貸款償付華僑城承擔。

資金來源

倘保鑫泉盛需營運資本且該等款項無法由銀行貸款及銷售所得款項全額支付，華僑城創盈及保鑫投資將按彼等各自於保鑫泉盛之股權比例向保鑫泉盛提供股東貸款，以彌補不足金額。華僑城創盈及保鑫投資亦按彼等各自之股權比例提供將由保鑫泉盛獲取之銀行貸款所需的企業擔保。華僑城創盈及保鑫投資擬提供之股東貸款及企業擔保之總額將不超過人民幣1,950,000,000元。有關最高金額乃經參考預計土地開發總成本。股東貸款及公司擔保的預計最高金額高於該等預計成本以應對因市場條件的波動而造成的開支需求變動。

保鑫泉盛應就彼等各自之股東貸款按中國人民銀行頒佈的同期貸款基準利率另加10%之利率向華僑城創盈及保鑫投資支付利息。

本集團擬以股東貸款及銀行貸款向保鑫泉盛償付華僑城創盈將作出之股東貸款。

保鑫泉盛之董事會組成

保鑫泉盛之董事會由三名董事組成，其中兩名董事將由保鑫投資委任，而一名董事將由華僑城創盈委任。保鑫泉盛之董事會主席將由保鑫投資委任。然而，董事會提呈之所有決議案須取得全體董事一致同意。

董事會函件

分佔溢利虧損

保鑫泉盛之溢利及虧損將由華僑城創盈及保鑫投資按彼等各自於保鑫泉盛之資本注資及股東貸款按比例分攤。

其他條款

於地塊將予開發之物業已竣工及交付且超過94%之可銷售面積已出售時，華僑城創盈及保鑫投資須將保鑫泉盛清盤，條款詳情須待華僑城創盈及保鑫投資進一步協商。

未經另一方同意，華僑城創盈及保鑫投資均不得向任何其他方出售或抵押彼等各自於保鑫泉盛之股權。

訂立合作協議之理由及裨益

保鑫投資已按最終投標價人民幣629,730,000元中標成都國土資源局日期為二零一六年二月三日之拍賣中提呈出售的地塊之土地使用權，並已成立全資附屬公司保鑫泉盛持有地塊。保鑫泉盛預計地塊開發總成本約為人民幣1,789,000,000元，包括預期土地及交易費(人民幣655,000,000元)、工程及管理成本(人民幣814,000,000元)、各種稅項開支(人民幣162,000,000元)及管理、銷售及財務開支(人民幣158,000,000元)，該等變動乃根據(其中包括)保鑫泉盛之實際需求、中國相關稅務政策、市場條件及勞工以及原材料價格會不時改變。本集團擬由保鑫投資及華僑城創盈透過股東貸款和銀行貸款向保鑫泉盛注資的方式提供融資。

由於成都經濟的快速增長，其樓市亦非常活躍，仍具增長空間。地塊位於成都主要開發區金牛區，地理位置優越，配套設施完善，預期收購可帶來良好的回報及從整體上提高本公司盈利水平。此外，保鑫投資的實益擁有人為行業領先的公司，具備物業開發的成功經驗。本公司相信雙方的合作將確保地塊的開發獲得成功。

董事(包括獨立非執行董事)認為，收購之條款及其項下擬進行之交易(包括代價)屬公平合理，且有關收購符合本公司及股東之整體利益。

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。

董事會函件

華僑城創盈為成都華僑城之全資附屬公司，而成都華僑城為本公司之非全資附屬公司，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）及華僑城股份分別擁有約51%、約24.8%及約24.2%。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為香港華僑城有限公司之全資附屬公司，而香港華僑城有限公司由華僑城股份全資擁有。

有關保鑫投資之資料

保鑫投資由保利房地產(集團)股份有限公司間接全資擁有，在中國房地產開發領域具有豐富經驗。保鑫投資主要從事項目投資、房地產開發、地塊合併、城市基礎設施建設、物業銷售、自有房屋租賃、道路及土木工程建設、物業管理、酒店管理及技術進出口等。

緊接收購完成前，保鑫投資直接全資擁有保鑫泉盛。保鑫泉盛之資產主要包括位於金牛區之地塊，總地盤面積約為58,308平方米。根據相關法律法規及規劃指引，總建築面積將不超過174,925平方米，且地塊擬用於商業用地兼容二類住宅用地。地塊將主要用於開發高層住宅、底層商舖、商業疊拼別墅、公寓大樓及地下停車場。預期物業將於二零一六年五月開工，於二零一八年底竣工。

地塊之估值

根據上市規則，本公司已委聘獨立物業估值師第一太平戴維斯對地塊進行估值。估值報告詳情載於本通函附錄五。上市規則第5.07條規定之賬面淨值及價值之對賬之披露載列如下：

人民幣千元

如本通函附錄五所載地塊	
於二零一六年二月二十九日之價值	630,000
重估虧損	24,773
地塊於二零一六年三月三十一日之賬面淨值	654,773

收購之財務影響

待收購完成後，保鑫泉盛將成為本公司之合營企業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，於二零一五年十二月三十一日，(i)本集團未經審核備考總資產將約為人民幣220.8億元；(ii)本集團未經審核備

董事會函件

考總負債將約為人民幣153.1億元；(iii)本集團未經審核備考經調整資產淨值將約為人民幣67.7億元；及(iv)本集團未經審核備考經調整資產負債比率將約為48.90%。收購將不會對本集團於收購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

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團實現收入約為人民幣64.36億元，較二零一四年同期上升約69.5%。截至二零一五年十二月三十一日止年度，股東應佔溢利約為人民幣2.73億元，較二零一四年同期下降約16.3%；如剔除二零一四年出售一家附屬公司之收益影響，股東應佔溢利較二零一四年同期錄得大幅增長。截至二零一五年十二月三十一日止年度，毛利率約為31.4%，較二零一四年同期下降約1.4個百分點。截至二零一五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220.80億元及約人民幣67.73億元，較二零一四年同期分別上升約1.0%及約6.1%。

展望未來，本集團將繼續依托領先的發展理念及清晰的市場定位，充分利用自身優勢，在城市中有地段優勢和成長潛力的區域，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，增強本公司未來發展潛力。

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。隨着上海市住宅市場和土地市場熱度持續高漲，蘇河灣項目不僅為市場呈現了高品質的產品，樹立了上海豪宅市場中最具領先價值的品牌，更有力提升了周邊區域整體價值，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。華僑城長安國際項目地理位置優越，交通便利，商業氛圍濃厚，本集團已取得項目二號樓及停車場的房屋所有權證。成都體產公司項目擁有位於四川省成都市核心商圈之一的驛馬市商圈之地塊，未來將開發為商業綜合體項目「活力中心」，成為成都中心核心區域的地標性建築。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。

紙包裝業務方面，本集團蘇州華力新工廠將於二零一六年正式投產，將進一步提高產能，並有效提升本集團在長三角地區的市場銷售和影響力。本集團將繼續加大市場開拓力度，調整銷售策略，進一步優化客戶結構，擴大市場銷售份額，同時加大設備及物流自動化改造，

董事會函件

提升運營效率。此外，本集團還將加速推進包裝業務創新工作，注重產品、技術和管理創新，積極拓展經營業務範圍，提升包裝研發設計能力和一體化服務水平。

本集團對未來發展前景充滿信心，亦將在母公司華僑城集團公司支持下，借助母公司在成片綜合開發領域的品牌、資源和經驗優勢，創新發展，合作共贏，努力為股東創造理想的投資回報。

上市規則之涵義

由於合作協議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%，故合作協議及其項下擬進行之交易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。

由於概無股東於合作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合作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，批准合作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，以批准合作協議及其項下擬進行之交易。

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

二零一六年五月五日

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。

本集團截至二零一五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二零一六年四月七日刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)之二零一五年年報第59至138頁。

2. 債務聲明

於二零一六年三月十一日(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116.43億元,包括本公司關聯方貸款約人民幣74.7億元及銀行及其他貸款約人民幣41.73億元(「**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。

於二零一六年三月十一日營業時間結束時,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2.41億元)。

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,於二零一六年三月十一日營業時間結束時,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。



香港
銅鑼灣
恩平道28號
利園二期
二十九樓

敬啟者：

以下為吾等就成都市保鑫泉盛房地產開發有限公司(「**保鑫泉盛**」)於截至二零一六年二月十六日(註冊成立日期)至二零一六年三月三十一日期間(「**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**」)就收購保鑫泉盛50%股權而刊發之日期為二零一六年五月五日之通函(「**通函**」)內。

保鑫泉盛為於二零一六年二月十六日在中華人民共和國成立的房地產開發有限公司。

保鑫泉盛將採納十二月三十一日作為財政年度年結日。

由於保鑫泉盛於二零一六年二月十六日註冊成立，故並無編製相關期間之經審核財務報表。

就本報告而言，保鑫泉盛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**」)編製保鑫泉盛於相關期間之財務報表(「**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。

已根據香港財務報告準則自相關財務報表編製財務資料。就編製載入通函之報告而言，無需作出調整。

保鑫泉盛的董事負責編製相關財務報表。貴公司的董事對通函(本報告載列其中)之內容負責。吾等之責任為自相關財務報表編製本報告所載財務資料，並就財務資料達成獨立意見及向閣下報告。

吾等認為，就本報告及財務資料附註2所載編製基準而言，財務資料真實公平反映保鑫泉盛於二零一六年三月三十一日之事務狀況及保鑫泉盛於相關期間之業績及現金流量。

財務資料

A. 損益表及其他全面收益表

	附註	於二零一六年二月 十六日(註冊日) 至二零一六年三月 三十一日期間 人民幣千元
收益	7	-
行政開支		<u>-</u>
運營虧損		-
財務成本	9	<u>(1,658)</u>
稅前虧損		(1,658)
所得稅開支	10	<u>-</u>
保鑫泉盛擁有人應佔期內虧損及 全面收入總額	11	<u><u>(1,658)</u></u>

B. 財務狀況表

	附註	於二零一六年 三月三十一日 人民幣千元
流動資產		
存貨	12	654,773
現金及現金等價物	13	<u>149</u>
		<u>654,922</u>
流動負債		
其他應付款項	14	<u>606,580</u>
資產淨值		<u><u>48,342</u></u>
資本及儲備		
權益股本	15	50,000
儲備		<u>(1,658)</u>
權益		<u><u>48,342</u></u>

C. 權益變動表

	股本 人民幣千元	累積虧損 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
所有人資本注資	50,000	-	50,000
期內全面收益總額	<u>-</u>	<u>(1,658)</u>	<u>(1,658)</u>
於二零一六年三月三十一日	<u>50,000</u>	<u>(1,658)</u>	<u>48,342</u>

D. 現金流量表

	於二零一六年二月 十六日(註冊日) 至二零一六年三月 三十一日期間 人民幣千元
來自經營活動的現金流量	
稅前虧損	<u>(1,658)</u>
經調整：	
融資成本	<u>1,658</u>
營運資本變動前經營溢利	—
存貨增加	(654,773)
其他應付款項增加	<u>333,996</u>
經營活動所用現金淨額	<u>(320,777)</u>
來自融資活動現金流量	
資本注資	50,000
自一家合營企業方之直接母公司及合營企業方獲得之借款	608,807
償還自一家合營企業方之直接母公司及合營企業方獲取之借款	<u>(337,881)</u>
融資活動所用現金淨額	<u>320,926</u>
現金及現金等價物增加淨額	149
期初現金及現金等價物	<u>—</u>
期末現金及現金等價物	<u><u>149</u></u>
現金及現金等價物分析	
銀行及現金結餘	<u><u>149</u></u>

E. 財務資料附註

1. 一般資料

保鑫泉盛為於中國成立之有限責任公司。註冊地為成都市金牛區金泉街道兩河路555號。

保鑫泉盛從事房地產開發。

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,保鑫泉盛已採納與其經營有關的於二零一六年二月十六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。

(b) 已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則

於二零一六年二月十六日開始之財務期間,保鑫泉盛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。保鑫泉盛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財務資料中採用。保鑫泉盛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。

已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則的列表

香港財務報告準則第9號 金融工具¹

香港財務報告準則第15號 與客戶之間的合同產生的收入¹

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。

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保鑫泉盛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。

4.1 外幣換算

功能及呈列貨幣

保鑫泉盛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。財務資料以人民幣呈列，此乃保鑫泉盛的功能及呈列貨幣。

4.2 將建及持作待售的物業

將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。

4.3 確認及終止確認金融工具

當保鑫泉盛房地產開發有限公司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；保鑫泉盛已將資產擁有權之絕大部份風險和回報轉移；或保鑫泉盛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。

4.4 金融資產

金融資產於根據合約（有關條款規定須於相關市場制訂之時限內交付金融資產）購買或出售金融資產時按交易日確認及終止確認，首先按公平值加直接應佔交易成本計算（透過損益按公平值計量的金融資產除外）。

保鑫泉盛將其金融資產分類於以下類別：貸款及應收款項。管理層釐定於最初確認時進行金融資產分類。

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財務資產，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。一般貿易及其他應收款項、銀行結餘及現金乃分類為此類別。

4.5 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。

4.6 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保鑫泉盛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：

(a) 其他應付款項

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。

(b) 權益工具

保鑫泉盛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。

4.7 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。資本化率為本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。

4.8 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期間應課稅溢利計算。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。保鑫泉盛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所產生，則有關資產及負債不予確認。

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，自保鑫泉盛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保鑫泉盛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。

4.9 金融資產減值

於各報告期末，保鑫泉盛均會根據客觀證據(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)評估其金融資產有否減值。

就保鑫泉盛金融資產而言，賬面值會直接按減值虧損作出扣減。

4.10 撥備及或然負債

倘保鑫泉盛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。倘貨幣時間價值重大，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。

4.11 報告期後事項

提供有關保鑫泉盛於報告期末狀況之額外資料或顯示持續經營假設屬不適當的報告期後事項乃調整事項，於財務資料中反映。屬非調整事項之重大報告期後事項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，保鑫泉盛董事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)：

一幅土地的合法所有權

誠如財務資料附註12所載列，於二零一六年三月三十一日，一幅土地的所有權並未轉移至保鑫泉盛。儘管保鑫泉盛並未獲得相關合法所有權，保鑫泉盛之董事根據存貨情況釐定合法所有權的轉讓不會有較大困難且保鑫泉盛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。

未來發展待售物業撥備

誠如財務資料附註4.2所載列，保鑫泉盛持作未來發展的待售物業乃按成本及可變現淨值中的較低者列賬。基於保鑫泉盛近期的經驗及相關物業性質，保鑫泉盛根據當時市況作出有關售價、持作未來發展物業竣工成本及銷售物業所涉成本的估計。

倘竣工成本增加或淨銷售額減少，則可變現淨值將會減少，並可能導致待售物業及持作未來發展及在建待售物業需要撥備。該等撥備需要運用判斷及估計。倘預期與最初估計不同，則物業的賬面值及撥備於有關估計轉變所涉期間相應調整。

於二零一六年三月三十一日，持作未來發展在建待售物業之賬面值約為人民幣654,773,000元。

6. 財務風險管理

保鑫泉盛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。保鑫泉盛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保鑫泉盛財務表現構成的潛在不利影響。

6.1 外幣風險

保鑫泉盛面臨最低的外幣風險，乃由於其大部分業務交易、資產及負債主要以保鑫泉盛功能貨幣人民幣計值。保鑫泉盛現時並無就外幣交易、資產及負債制訂外幣對沖政策。保鑫泉盛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。

6.2 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，故現金及現金等價物的信貸風險有限。

6.3 流動資金風險

保鑫泉盛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。

保鑫泉盛金融負債按合約未折現現金流量的到期分析如下：

	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	五年以上 人民幣千元
於二零一六年三月三十一日				
其他應付款項	620,736	-	-	-

6.4 利率風險

保鑫泉盛所面臨利率風險來自其銀行存款及應付一家合營企業方之直接母公司及合營企業方款項分別為人民幣57,532,000元及人民幣213,394,000元(附註14)。該等結餘按隨當時市況浮動之利率計息。

6.5 於二零一六年三月三十一日之金融工具類別

於二零一六年
三月三十一日
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)

149

金融負債：

按攤銷成本計量之金融負債

606,580

6.6 公平值

於財務狀況表所列示保鑫泉盛之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

7. 收入

保鑫泉盛於相關期內概無收入。

8. 分部資料

保鑫泉盛關於房地產開發有一個單獨分部報告。

保鑫泉盛可報告分部為策略商業單位，提供不同產品與服務。該等分部所需技術及市場策略不同，因而進行單獨管理。

由於保鑫泉盛於相關期間尚未開始營業且保鑫泉盛之全部資產位於中國，故並無披露有關分部資料。

9. 融資成本

於二零一六年二月
十六日(註冊日)至
二零一六年三月三
十一日期間
人民幣千元

利息來源：

應付一家合營企業方之直接母公司款項

223

應付合營企業方款項

1,435

1,658

10. 所得稅開支

(a) 由於保鑫泉盛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。

根據中國所得稅條例及法規，保鑫泉盛目前按25%之稅率納稅。由於保鑫泉盛於相關期間在中國並無應課稅利潤須繳納稅項，故並無作出稅項撥備。

- (b) 所得稅開支與除稅前溢利乘以中國企業所得稅稅率之乘積之對賬如下：

	於二零一六年二月 十六日(註冊日)至 二零一六年三月三 十一日期間 人民幣千元
除稅前虧損	(1,658)
按中國企業所得稅稅率25%計算之稅項	(414)
未確認稅項虧損之稅務影響	414
所得稅開支	-

11. 期間虧損

	於二零一六年二月 十六日(註冊日)至 二零一六年三月三 十一日期間 人民幣千元
董事酬金	
— 董事	-
— 管理人員	-
員工成本	-

12. 存貨

- (a) 財務狀況表中存貨組成：

	於二零一六年 三月三十一日 人民幣千元
持作未來發展待售物業	654,773

- (b) 於二零一六年三月三十一日，計入持作未來開發之土地之存貨為人民幣654,773,000元，保鑫泉盛就該等土地獲取相關土地使用證。

13. 現金及現金等價物

保鑫泉盛現金及現金等價物包括銀行存款及手頭現金。於二零一六年三月三十一日，保鑫泉盛銀行結餘及現金以人民幣計值。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。

14. 其他應付款項

於二零一六年
三月三十一日
人民幣千元

應付一家合營企業方之直接母公司款項(附註a)	57,755
應付合營企業方款項(附註a)	214,829
應付第三方款項(附註b)	333,996
	606,580

附註：

- a. 於二零一六年三月三十一日，一家合營企業方之直接母公司為保利(成都)實業有限公司，即成都保鑫投資有限公司(「保鑫投資」)之直接母公司，而成都保鑫投資有限公司為保鑫泉盛之合營企業方。

保鑫泉盛合營企業方指保鑫投資及本公司附屬公司成都華僑城創盈企業管理有限公司(「華僑城創盈」)。於二零一六年三月三十一日，合營企業方持有保鑫泉盛各50%股權。

應付一家合營企業方直接母公司之款項及應付合營企業方款項為保鑫泉盛之借款，本金金額分別為人民幣57,532,000元及人民幣213,394,000元，並無擔保，計息，相應借款期的銀行借貸率為10%且無固定還款期限。剩餘款項為於報告期末之應計利息，且無擔保，免息及無固定還款期限。

- b. 應付第三方款項人民幣314,865,000元指就收購位於成都的一幅土地的結餘付款。根據買賣協議，有關結餘人民幣125,946,000元及人民幣188,919,000元將分別於二零一六年五月二十二日及二零一六年八月二十二日支付。

15. 權益股本

於二零一六年
三月三十一日
人民幣千元

註冊資本	50,000
------	--------

於相關期間，保鑫泉盛擁有人注入之資金作為初步營運資金。

保鑫泉盛管理資本旨在透過優化債務及權益結餘維護保鑫泉盛之持續經營能力及最大化權益持有人利益。

保鑫泉盛按風險比例設置資本金額。保鑫泉盛管理資本結構，並根據經濟狀況變動及相關資產風險特征進行調整。為維持或調整資本結構，保鑫泉盛調整股息支付、增加註冊資本、籌集新債務、贖回現有債務或出售資產以減少債務。

保鑫泉盛不受任何外部施加之資本要求。

16. 關聯方交易

於二零一六年二月
十六日(成立日期)
至二零一六年三月
三十一日止期間
人民幣千元

向一家合營企業方之直接母公司支付的利息費用	223
向合營企業方支付的利息費用	1,435
	<u>1,658</u>

17. 或然負債

於二零一六年三月三十一日，保鑫泉盛並無任何重大或然代價。

18. 期後財務報表

於二零一六年三月三十一日後任何期間，保鑫泉盛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
列位董事 台照

中瑞岳華(香港)會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一六年五月五日

財務摘要

保鑫泉盛乃於二零一六年在中國新近成立，由二零一六年二月十六日(成立日期)至二零一六年三月三十一日期間錄得虧損淨額約人民幣1,658,000元。於二零一六年三月三十一日，保鑫泉盛之經審核資產淨值約為人民幣48,342,000元。

董事確認保鑫泉盛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。以下為摘錄自保鑫泉盛其於二零一六年二月十六日(成立日期)至二零一六年三月三十一日期間之會計師報告的若干財務資料，其全文載於本通函附錄二：

	於二零一六年 二月十六日 (註冊日) 至二零一六年 三月三十一日 期間 人民幣千元
收益	-
運營虧損	-
財務成本	(1,658)
稅前虧損	(1,658)
保鑫泉盛司擁有人應佔期間虧損及全面收入總額	<u>(1,658)</u>

於二零一六年
三月三十一日
人民幣千元

流動資產	
存貨	654,773
現金及現金等價物	<u>149</u>
	<u>654,922</u>
流動負債	
其他應付款項	<u>606,580</u>
資產淨值	<u><u>48,342</u></u>
資本及儲備	
權益股本	50,000
儲備	<u>(1,658)</u>
權益	<u><u>48,342</u></u>
流動比率(流動資產除以流動負債)	<u><u>1.08</u></u>
資產負債比率(總負債除以總資產)	<u><u>0.92</u></u>

分部資料

由於保鑫泉盛仍處於早期發展階段，故暫時未有按業務分部劃分的營業收入。

重大投資、重大收購及出售

由二零一六年二月十六日(成立日期)至二零一六年三月三十一日期間，保鑫泉盛並無任何重大投資以及重大收購及出售。

前景及未來計劃

保鑫泉盛擁有位於中國成都市金牛區金泉街道土橋村4、6、11組之土地，於本通函日期，地塊尚未開發，計劃開發為高層住宅、底層商舖、商業疊拼別墅、公寓大樓及地下停車場。有關地塊的詳情，請參閱本通函「董事會函件」中「有關保鑫投資之資料」一節。

流動資金、財務資源、資產負債比率及資本架構

保鑫泉盛一般以計息銀行貸款及股東貸款，支付營運所需資金。

有關保鑫泉盛於二零一六年三月三十一日期間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)及流動性比率的資料，請參閱本通函第III-2所載之圖表。

資產抵押

於二零一六年三月三十一日，保鑫泉盛並無抵押任何資產。

財務政策及外幣風險

由二零一六年二月十六日(成立日期)至二零一六年三月三十一日期間，保鑫泉盛並無正式的財務政策。保鑫泉盛的交易及貨幣資產主要以人民幣計值。由二零一六年二月十六日(成立日期)至二零一六年三月三十一日期間，保鑫泉盛並無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。保鑫泉盛並無採用任何重大財務工具進行對沖。

僱員及薪酬政策

於二零一六年三月三十一日，保鑫泉盛的全職員工的總人數約為二十人。員工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。保鑫泉盛的政策為維持員工的薪酬於具有競爭力的水平，並按相關勞工市場及經濟狀況定期檢討薪酬。保鑫泉盛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，保鑫泉盛亦根據其業績及個別員工表現提供酌情花紅。

於二零一六年二月十六日(成立日期)至二零一六年三月三十一日期間及截至最後實際可行日期，保鑫泉盛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，且保鑫泉盛在招攬及挽留具經驗員工方面並無面臨任何困難。

或然負債

於二零一六年三月三十一日，保鑫泉盛並無任何或然負債。經董事作出一切合理查詢後，就其所知、得悉及確信，截至最後實際可行日期，保鑫泉盛概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，保鑫泉盛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成都市保鑫泉盛房地產開發有限公司(「保鑫泉盛」)50%股權(「收購」)，可能對本集團之財務狀況造成的影響(假設交易已於二零一五年十二月三十一日完成)。

報表乃根據本集團於二零一五年十二月三十一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十二月三十一日止年度之年報)並作出因收購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收購於二零一五年十二月三十一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。

報表應與本通函附錄一所載本集團之財務資料和通函附錄二所載保鑫泉盛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 十二月三十一日 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	770,615			770,615
— 其他物業、廠房及設備	1,232,849			1,232,849
— 持作自用的租賃土地權益	637,396			637,396
	2,640,860			2,640,860
無形資產	2,125			2,125
商譽	103,740			103,740
於聯營公司的投資	394,588			394,588
於合營企業的投資	—	25,000	(2)	25,000
其他金融資產	4,320			4,320
遞延稅項資產	160,947			160,947
其他長期存款	1,107,843			1,107,843
	4,414,423			4,439,423

	本集團 於二零一五年 十二月三十一日 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
流動資產				
存貨	13,183,088			13,183,088
應收賬款及其他應收款項	1,107,857	57,981	(3)	1,165,838
現金及現金等價物	3,374,156	(25,000)	(1)	3,291,175
		(57,981)	(3)	
	<u>17,665,101</u>			<u>17,640,101</u>
流動負債				
應付賬款及其他應付款項	2,912,157			2,912,157
預收款項	605,260			605,260
銀行貸款	1,313,139			1,313,139
關聯方貸款	1,373,752			1,373,752
即期稅項負債	766,481			766,481
	<u>6,970,789</u>			<u>6,970,789</u>
流動資產淨值	<u>10,694,312</u>			<u>10,669,312</u>
總資產減流動負債	<u>15,108,735</u>			<u>15,108,735</u>
非流動負債				
銀行及其他貸款	2,817,516			2,817,516
關聯方貸款	5,283,346			5,283,346
遞延稅項負債	234,948			234,948
	<u>8,335,810</u>			<u>8,335,810</u>
資產淨值	<u>6,772,925</u>			<u>6,772,925</u>

附註：

1. 記錄根據本集團及成都保鑫投資有限公司於二零一六年三月七日就(其中包括)收購事項訂立之合作協議(「**合作協議**」)，本集團就收購事項支付之代價人民幣25,000,000元。
2. 根據合作協議，各方對保鑫泉盛擁有共同控制權，並有權分佔資產淨值，因此投資成本入賬列為合資企業之投資。保鑫泉盛於收購日期並不符合香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」所載之業務之定義，且於收購時並無商譽納入於合資企業之投資之賬面值。投資成本分配至本集團於收購日期應佔保鑫泉盛之資產淨值。
3. 記錄本集團根據合作協議向保鑫泉盛支付的股東貸款人民幣57,980,783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。



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十二月三十一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，以說明收購成都市保鑫泉盛房地產開發有限公司50%股權對貴集團於二零一五年十二月三十一日之財務狀況之影響(如該交易已於二零一五年十二月三十一日發生)。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十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

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」(「**會計指引第7號**」)編製報表。

獨立性及質素控制

吾等已遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本事務所應用香港質量控制準則第1號，並相應設有全面的質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用的法律法規的成文政策及程序。

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十二月三十一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

二零一六年五月五日

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關於保鑫泉盛將予收購之該物業於二零一六年二月二十九日之市場價值的意見編製之函件全文及估值證書，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：

關於：位於中華人民共和國四川省成都市金牛區金泉街道土橋村4、6及11組的一幅地塊(地號 JN05(252/211): 2016-014)(「該物業」)

緒言

吾等根據華僑城(亞洲)控股有限公司(「貴公司」)之指示，對成都市保鑫泉盛房地產開發有限公司(「保鑫泉盛」)將予收購之位於中華人民共和國(「中國」)的該物業進行估值，吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為屬必要之進一步資料，以就該物業於二零一六年二月二十九日(「估值日」)之市場價值向閣下提供意見，以供載入本通函。

估值基準

吾等對該物業之估值乃吾等對該物業市場價值的意見，就吾等所下定義，意指「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和不受脅迫的情況下於估值日就資產或負債進行交易的估計金額」。

市場價值乃理解為一項資產或負債的估計價值，而不考慮買賣(或交易)的成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

對該物業進行估值時，吾等已遵照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項以及香港測量師學會發佈之香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所載之規定。

估值方法

於收購事項完成後，該物業將由保鑫泉盛持作未來開發用途。吾等乃採用直接比較法對該物業進行估值，並參照市場上可資比較之市場交易，並假設該物業可交吉出售。

業權調查

吾等已獲提供有關該物業之業權文件摘要副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以確認並無列於交予吾等之副本的修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司及其中國法律顧問泰和泰律師事務所就該物業業權所提供的資料。

估值考慮及假設

對位於中國之該物業進行估值時，除另有說明外，吾等已假設該物業已按象征式土地使用費獲授特定年期之可轉讓土地使用權，而任何必要之應付地價已悉數結清。吾等亦已假設，該物業所有人擁有可強制執行之業權，亦有自由且不受干擾之權利可於整個有效年期內佔用、使用、轉讓、租賃或抵押該物業。

吾等在頗大程度上倚賴 貴公司所提供的資料，並已接納 貴公司就規劃批文或法定通告、地役權、年期、所有權、佔用情況、地盤及樓面面積以及所有其他有關事宜向吾等提供的意見。載於估值證書的尺寸、量度及面積均以提供予吾等之文件內的資料為依據，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料(對吾等之估值屬重大)的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供的資料概無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情見解。

吾等之估值並無考慮該物業的任何抵押、按揭或拖欠款項以及出售時可能引致之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業概無任何可能影響其價值的產權負擔、限制及支銷。

實地視察

吾等已視察該物業。該物業之實地視察乃由秦學女士(中國註冊土地估價師)及盧川先生(助理估值師)於二零一六年三月十四日進行。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並無進行結構測量，故吾等未能呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他缺陷。並無對任何該等服務進行測試。

備註

除另有說明外，所列示的所有金額均指人民幣(「人民幣」)。

隨函附奉吾等的估值證書。

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
董事
劉振權
MHKIS MRICS RPS(GP)
謹啟

二零一六年五月五日

附註：劉振權先生是產業測量師，於中國及香港的物業估值中擁有逾23年取得資格後的經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 二月二十九日 現況下的市場價值
中國四川省成都市 金牛區金泉街道土 橋村4、6及11組的 一幅地塊(地號 JN05(252/211): 2016-014)	<p>該物業包括一幅地盤面積約為58,308.64平方米(627,634平方英尺)的地塊。</p> <p>該物業位於成都市金牛區。該區主要包括多層及高層住宅項目。其距離地鐵2號線(金科路站)約10分鐘路程及成都市中心約30分鐘車程。</p> <p>土地使用權已獲授予兩個年期，分別於二零五六年三月二十一日及二零八六年三月二十一日屆滿，作商業及住宅用途。</p>	於估值日，該物業為空置土地。	人民幣630,000,000元

附註：

- 根據二零一六年二月二十二日編號為510100-2015-B-005(金)之國有土地使用權出讓合同(「**土地出讓合同**」)，成都市保鑫泉盛房地產開發有限公司(「**保鑫泉盛**」)已獲授地盤面積約為58,308.64平方米的一幅地塊之土地使用權，年期分別為40年及70年，作商業及住宅用途，土地出讓金為人民幣629,730,000元。上述合同所載主要條件(其中包括)概述如下：

地號	:	JN05 (252/211): 2016-014
地盤面積	:	58,308.64平方米
用途	:	商業及住宅(第2類)
土地使用期	:	商業：於二零五六年三月二十一日屆滿 住宅：於二零八六年三月二十一日屆滿
土地出讓金	:	人民幣629,730,000元
可建建築面積	:	不超過174,925平方米
建築密度	:	不超過40%

根據上述合同，須於二零一七年三月二十二日或之前開始施工工程，並於取得建築工程施工許可證後28個月內完工。

2. 根據日期為二零一六年二月二十二日之土地出讓合約之補充協議，土地出讓金之付款安排概述如下：
 - (i) 人民幣314,865,000元應於二零一六年三月二十二日或之前支付；
 - (ii) 人民幣125,946,000元應於二零一六年五月二十二日或之前支付；及
 - (iii) 人民幣188,919,000元應於二零一六年八月二十二日或之前支付。
3. 誠如 貴公司所告知，人民幣314,865,000元之部分土地出讓金已於二零一六年三月二十二日支付。
4. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出之有關該物業業權的法律意見，當中包括(其中包括)如下資料：
 - (i) 保鑫泉盛已簽訂土地使用權出讓合同，支付手續費及遵守土地出售條件及通知書所述的義務；及
 - (ii) 若保鑫泉盛繼續按土地出讓合同所述之付款計劃支付土地出讓金及相應稅費，且成都土地資源局將該物業交付予保鑫泉盛，則保鑫泉盛取得土地使用權證概無任何重大法律障礙。取得土地使用證後，保鑫泉盛有權佔有、轉讓、抵押、租賃及開發該物業。

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：

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」)	實益擁有人	96,000,000股 (好倉)	14.72%
	受控制法團之權益 (附註2)	434,894,000股 (好倉)	66.66%
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」)	受控制法團之權益 (附註4)	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53.47%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契據，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或中再資產管理公司(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)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。於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司現時概無訂立或擬訂立服務合約，惟不包括已屆滿或本集團可於一年內終止而毋須支付補償(法定補償除外)之合約。

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二零一五年十二月三十一日(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，據此，成都華僑城向土地收儲基金撥資人民幣300,000,000元；
- (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按代價人民幣537,146,862元自長安控股(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按代價人民幣1,053,217,106元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；
- (d) 華僑城創盈、成都文化旅遊發展集團有限責任公司及成都體育產業有限責任公司就按代價人民幣797,842,500元收購成都文化旅遊發展集團有限責任公司於成都體育產業有限責任公司持有之15%股權以及本公司向成都體育產業有限責任公司資本注

資人民幣651,300,000元於二零一五年十二月二十五日訂立之股權轉讓協議及認購協議；

- (e) 合作協議，詳情載於本通函；及
- (f) 股權轉讓協議，詳情載於本通函。

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二零一五年十二月三十一日（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
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	獨立物業估值師
泰和泰律師事務所	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、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司或泰和泰律師事務所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、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及泰和泰律師事務所各自己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、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及泰和泰律師事務所各自之函件、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、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及泰和泰律師事務所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二零一五年十二月三十一日（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五月十八日(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9至11頁；
- (c) 本公司截至二零一五年十二月三十一日止三個年度之年報；
- (d) 保鑫泉盛之會計師報告，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) 土地估值報告，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十一月二十五日之通函；
- (j) 本公司刊發之日期為二零一六年一月二十二日之通函；及
- (k) 本通函。