
此 乃 要 件 請 即 處 理

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

閣下如已售出或轉讓名下所有中國海外發展有限公司的股份，應立即將本通函送交買主、承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券商或註冊證券機構或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部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。



中國海外發展有限公司
CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：688)

有關自中信集團
收購物業組合的
主要交易

本公司的財務顧問

HSBC  **滙豐**

董事局發出的函件載於本通函第7至26頁。

本公司股東大會謹訂於二零一六年七月二十日(星期三)上午十時正假座香港金鐘道88號太古廣場JW萬豪酒店三樓宴會廳舉行，大會通告載於本通函第GM-1至GM-2頁。

無論閣下能否出席股東大會，務請盡快將隨附的代表委任表格按所印列的指示填妥，並無論如何須盡快於大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司的股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票。

二零一六年六月三十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件.....	7
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 中信目標集團的會計師報告	II-1
附錄三 — 中信目標集團的管理層討論及分析.....	III-1
附錄四 — 經擴大集團的未經審計備考財務資料	IV-1
附錄五 — 物業估值報告.....	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東大會通告	GM-1

隨附文件：

— 代表委任表格

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：

「收購事項」	指	根據買賣協議擬買賣中信銷售股份及中信股東貸款
「該公告」	指	本公司就收購事項於二零一六年三月十四日發佈的公告
「資產代價」	指	本公司於完成後向中信賣方轉讓價值人民幣6,149百萬元的若干物業組合以償付部分代價，惟受買賣協議的條款及條件所限
「董事局」	指	本公司董事局
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中信公司」	指	中國中信有限公司，於中國註冊成立的有限公司，為中國中信股份有限公司的全資附屬公司，於中信房地產的全部已發行股本中擁有權益
「中信集團」	指	中國中信股份有限公司及其各家(不論是否於買賣協議當日或之後的)附屬公司(於完成前的中信目標集團除外)，或中國中信股份有限公司的控股公司或該控股公司的任何其他附屬公司
「中國中信股份有限公司」	指	中國中信股份有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：267)
「中信泰富」	指	中信泰富有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為中國中信股份有限公司的直接全資附屬公司，於Tuxiana的全部已發行股本中擁有權益
「中信房地產」	指	中信房地產集團有限公司，於中國註冊成立的有限公司，為中信公司的直接全資附屬公司

釋 義

「中信重組」	指	中國中信股份有限公司、中信賣方與彼等若干聯屬公司就重組中信目標公司的相關公司股權所訂立的安排，緊隨該重組完成後，中信目標公司將持有收購事項主項的所有實體及物業項目
「中信償還貸款」	指	中信目標集團欠付中信集團的未償還貸款及墊款約為人民幣31,448百萬元、180百萬美元及881百萬港元，須由中信目標集團於完成後向中信集團償付
「中信銷售股份」	指	各家中信目標公司的全部已發行股本
「中信賣方」	指	中信泰富及中信公司
「中信股東貸款」	指	中信目標集團欠付中信集團的未償還貸款及墊款目前合共為人民幣3,631百萬元，須由本公司根據買賣協議的條款及條件承擔
「中信目標公司」	指	Tuxiana及中信房地產(即中信賣方全資擁有的公司)，於中信重組完成後共同持有收購事項主項的所有物業組合
「中信目標集團」	指	中信目標公司及緊隨中信重組完成後其所有相關附屬公司，及「中信目標集團公司」指任何一家中信目標集團公司
「中國海外集團」	指	中國海外集團有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東
「中海目標集團」	指	中海目標集團公司旗下公司組別
「中海目標集團公司」	指	就持有將轉讓予中信賣方的資產代價的若干物業而由本公司成立或重組的該等公司

釋 義

「本公司」	指	中國海外發展有限公司，於香港註冊成立的有限公司，股份於聯交所主板上市(股份代號：688)
「完成」	指	根據買賣協議的條款及條件完成交易事項
「代價」	指	收購事項的代價，由股份代價及資產代價組成，惟受買賣協議的條款及條件所限
「代價股份」	指	本公司將向中信賣方(或其代名人)發行的1,095,620,154股股份，惟受買賣協議的條款及條件所限
「中建股份」	指	中國建築股份有限公司(於中國註冊成立的公司，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：601668)，其亦透過於中國海外集團的權益成為本公司的控股股東)
「中建股份集團」	指	中建股份及其附屬公司(不包括本集團及(於完成時)中信目標集團及中海目標集團)
「董事」	指	本公司董事
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，為本公司就評估中信目標集團所持物業之價值而委聘的獨立物業估值師
「經擴大集團」	指	本集團及中信目標集團(於完成時)，不包括中海目標集團公司及彼等的附屬公司
「最終代價」	指	根據估值報告(對於記錄日期的中信銷售股份及中信股東貸款進行估值)內中信銷售股份及中信股東貸款的估值結果釐定的最終代價，金額為不多於初始代價105%且不少於初始代價95%
「建築面積」	指	建築面積

釋 義

「股東大會」	指	本公司擬於二零一六年七月二十日召開的股東大會或其任何續會，以酌情批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行的交易
「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
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方
「初始代價」	指	收購事項的初始代價人民幣31,000百萬元，惟可根據買賣協議的條款予以調整
「發行價」	指	每股股份27.13港元，即代價股份的發行價
「最後交易日」	指	二零一六年三月十一日，即股份於本公告日期前的最後完整交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一六年六月二十四日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂)
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「記錄日期」	指	二零一六年四月三十日，或買賣協議訂約方協定的任何其他日期，為中信銷售股份及中信股東貸款的估值日期
「決議案」	指	本通函第GM-1至GM-2頁股東大會通告所載將於股東大會上提呈有關收購事項的普通決議案
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

釋 義

「買賣協議」	指	本公司、中信賣方與中國中信股份有限公司就交易事項所訂立日期為二零一六年三月十四日的買賣協議(及其任何補充協議)
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂或補充
「股份代價」	指	向中信賣方(或其代名人)發行代價股份以償付部分代價，惟受買賣協議的條款及條件所限
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中的普通股
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交易事項」	指	買賣協議項下擬進行的交易，包括(其中包括)收購事項、償付資產代價及股份代價
「Tuxiana」	指	Tuxiana Corp.，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為中信泰富的直接全資附屬公司
「估值報告」	指	將向相關中國政府機關提交備案的估值報告，內容有關(i)中信銷售股份及(ii)中信股東貸款的估值
「%」	指	百分比

於本通函內，除文義另有所指外，「聯營公司」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「百分比率」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有上市規則賦予該等詞彙的涵義。

釋 義

本通函所載若干金額及百分比數字已予約整。因此，若干表格所示總數及貨幣換算或百分比等值的數字未必是該等數字的算術總和。

中國實體的英文名稱(附有「*」標記)為其中文名稱的譯名，載於本通函僅作識別用途，而不應被視作其正式英文譯名。如有任何歧義，概以中文名稱為準。



中國海外發展有限公司
CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：688)

董事：

執行董事：

郝建民先生(主席兼行政總裁)

肖肖先生(副主席)

羅亮先生

聶潤榮先生

註冊辦事處：

香港

皇后大道東1號

太古廣場三座10樓

非執行董事：

鄭學選先生

獨立非執行董事：

林廣兆先生

范徐麗泰女士

李民斌先生

敬啟者：

**有關自中信集團
收購物業組合的
主要交易**

1. 緒言

茲提述該公告，本通函旨在向股東提供：(i)有關買賣協議及其項下擬進行交易的進一步資料；(ii)中信目標集團的會計師報告；(iii)中信目標集團物業的物業估值報告；及(iv)召開股東大會的通告及代表委任表格。

II. 收購事項

董事局欣然宣佈，於二零一六年三月十四日，本公司(作為買方及擔保人)與中信泰富及中信公司(均為中國中信股份有限公司的全資附屬公司(作為賣方))以及中國中信股份有限公司(作為擔保人)訂立買賣協議。根據買賣協議，本公司有條件同意購買，而中信泰富及中信公司有條件同意出售中信目標公司的全

部已發行股本及中信股東貸款。於中信重組完成後，中信目標集團將持有絕大部分由中國中信股份有限公司於完成前透過中信房地產及中信泰富擁有於中國以住宅為主的物業發展項目。

買賣協議的主要條款載列如下：

III. 買賣協議

日期： 二零一六年三月十四日

- 訂約方：
- (1) 本公司(作為買方及擔保人)
 - (2) 中信泰富(作為中信賣方之一)
 - (3) 中信公司(作為中信賣方之一)
 - (4) 中國中信股份有限公司(作為擔保人)

有關買賣協議訂約方的進一步資料載於下文「IX.有關買賣協議訂約方的資料」一節。

中信重組

於完成前，各名中信賣方須促使中信重組完成。於中信重組完成後，中信賣方將分別成為各家中信目標公司全部已發行股本的唯一法定及實益擁有人，而中信目標集團將持有中國中信股份有限公司所投資的物業組合(即收購事項的主項)。此外，中信泰富將成為中信股東貸款的唯一法定及實益擁有人。

收購事項的主旨

本公司有條件同意購買，而中信賣方有條件同意出售中信銷售股份(即各家中信目標公司的全部已發行股本)，惟受買賣協議的條款及條件所限。

本公司亦有條件同意於完成後向中信泰富收購中信股東貸款(即除中信償還貸款外中信目標集團欠付中信集團的所有未償還貸款)。本公司已承諾促使中信目標集團於完成後償付中信償還貸款，有關進一步詳情載於下文「償付中信償還貸款」一段。

於完成後，各家中信目標公司將成為本公司的全資附屬公司，而中信股東貸款將轉讓予本公司並由中信目標集團欠付本集團。中信目標集團主要於中國從事物業開發、銷售及管理，並於若干其他物業項目持有非控股權益。中信目標集團的業務及財務資料的進一步詳情，請參閱下文「IV.有關中信目標集團的資料」一節。

代價

代價及償付代價

初始代價為人民幣31,000百萬元(相當於約37,080百萬港元)，在其金額不多於初始代價105%且不少於初始代價95%的前提下，可調整至最終代價。

最終代價須按下列方式清償：

- (a) 於完成時，本公司根據買賣協議的條款透過向中信賣方(或其代名人)按每股代價股份27.13港元的發行價配發及發行1,095,620,154股代價股份償付29,724百萬港元(「**股份代價**」)；及
- (b) 於完成時，本公司根據買賣協議的條款透過向中信賣方(或其代名人)轉讓物業組合償付人民幣6,149百萬元(等於7,356百萬港元)(「**資產代價**」)。

根據買賣協議，倘最終代價的金額不多於初始代價105%且不少於初始代價95%，則在毋須調整股份代價的前提下，買賣協議訂約方須商討及協定初始代價及最終代價的金額及兩者於有關調整所產生的差額以及償付方式。倘最終代價的金額多於初始代價105%或少於初始代價95%，則訂約方須就交易事項條款的任何修訂展開真誠磋商。

代價股份

代價股份相當於(i)本公司現有已發行股本約11.11%；及(ii)本公司經發行代價股份擴大後的已發行股本約10%。

代價股份一經配發及發行，彼此之間及與配發及發行代價股份當日當時已發行的所有現有股份將在各方面享有同地位，包括有權收取本公司於發行代價股份當日或之後所宣派、作出或派付的所有日後股息及分派。完成時，本公司的控制權並無任何變動。有關完成時的股權架構詳情請參閱下文「VII.完成對股權架構的影響」一節。

發行價

每股代價股份27.13港元的發行價乃買賣協議訂約方經參考(其中包括)於買賣協議日期前的股份交易價後公平磋商釐定，並較：

- (i) 股份於最後交易日聯交所報收市價每股25.75港元有溢價約5.36%；
- (ii) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後5個交易日聯交所報平均收市價每股約25.25港元有溢價約7.45%；
- (iii) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後10個交易日聯交所報平均收市價每股約24.72港元有溢價約9.77%；
- (iv) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前三個月期間的平均收市價每股約23.78港元有溢價約14.09%；
- (v) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前六個月期間的平均收市價每股約24.63港元有溢價約10.15%；
- (vi) 股份於最後實際可行日期的收市價每股23.05港元溢價約17.70%；及
- (vii) 本公司擁有人於二零一五年十二月三十一日應佔每股經審核綜合資產淨值19.43港元溢價約39.63%。

董事局函件

本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

資產代價

本公司須(或須促使相關法定擁有人)向中信賣方(或其代名人)轉讓價值人民幣6,149百萬元的若干物業組合，作為部分代價。

有關構成資產代價的物業組合的進一步詳情，請參閱下文(「V.有關中海目標集團的資料」)一節。

代價基準

代價乃買賣協議訂約方經參考(其中包括)(a)本公司將予收購由中信目標集團所擁有的物業組合的質素與規模；(b)於二零一五年十二月三十一日中信目標公司股東應佔中信目標集團未經審核資產淨值約人民幣19,214百萬元；(c)作為代價一部分的將發行予中信賣方的代價股份的金額及價值；(d)中國房地產業務的業務發展及未來前景；(e)本公司及中國中信股份有限公司各自的業務策略及資產分配偏好；及(f)交易事項對本公司及中國中信股份有限公司的戰略意義及協同效應，於公平磋商後釐定。

保證

中國中信股份有限公司向本公司及其附屬公司(倘相關)無條件及不可撤回地保證中信賣方將適當及準時履行買賣協議項下或於買賣協議以其他方式產生或與此有關的所有義務及責任，而中國中信股份有限公司須向本公司及其附屬公司(倘相關)全數彌償因違反或延遲履行有關義務及責任而導致的任何損失。

此外，中國中信股份有限公司保證，於二零一五年十二月三十一日，中信目標集團的經審核賬目所顯示的中信目標集團資產淨值及中信股東貸款總額為不少於人民幣17,900百萬元，而於記錄日期，估值報告所顯示的中信目標集團資產淨值及中信股東貸款總額為不少於人民幣17,900百萬元。

本公司向中國中信股份有限公司及其附屬公司(倘相關，包括中信賣方)無條件及不可撤回地保證本公司的附屬公司(倘相關)將適當及準時履行買賣協議項下或於買賣協議以其他方式產生或與此有關的所有義務及責任，

而本公司須向中國中信股份有限公司及其附屬公司(倘相關，包括中信賣方)全數彌償因違反或延遲履行有關義務及責任而導致的任何損失。

完成

完成須待下文「先決條件」一段所載有關買賣協議的所有先決條件獲達成或豁免(視情況而定)後於第十個營業日落實。

先決條件

買賣協議須待以下先決條件獲達成(或豁免(倘適用))後，方告完成：

- (a) 獲股東於就批准買賣協議及其項下擬進行交易事項而召開的股東大會上授出批准；
- (b) 本公司獲聯交所批准代價股份上市及買賣；
- (c) 中國中信股份有限公司從任何政府或監管機關或部門(包括中國、香港及英屬處女群島的相關機關)獲得為簽立及履行買賣協議及其項下擬進行交易事項所需的一切必要牌照、同意、批准、授權、許可、放行、寬免、命令、豁免或通知(包括但不限於中國中信股份有限公司從中國財政部及中國商務部獲得相關批准)，且於完成前並無遭撤回；
- (d) 本公司從任何政府或監管機關或部門(包括中國、香港及英屬處女群島的相關機關)獲得為簽立及履行買賣協議及其項下擬進行交易事項所需的一切必要牌照、同意、批准、授權、許可、放行、寬免、命令、豁免或通知(包括但不限於本公司從中國商務部反壟斷局獲得相關同意或批准)，且於完成前並無遭撤回；
- (e) 各家中信目標集團公司從其任何相關債權人或股東獲得為簽立及履行買賣協議及其項下擬進行交易事項所需的一切必要批准或同意，且於完成前並無遭撤回；

董事局函件

- (f) 各家中海目標集團公司從其任何相關債權人或股東獲得為簽立及履行買賣協議及其項下擬進行交易事項所需的一切必要批准或同意，且於完成前並無遭撤回；
- (g) 相關政府或監管機關或部門、法庭或機構未曾頒佈任何命令或作出任何決定，限制或禁止進行買賣協議項下擬進行的交易事項；
- (h) 本公司已於記錄日期前完成中信目標集團在業務、法律及財務事項以及其他事項上其認為屬適當的盡職調查；
- (i) 中國中信股份有限公司已於記錄日期前完成中海目標集團公司在業務、法律及財務事項以及所有其他事項上其認為屬適當的盡職調查；及
- (j) 已完成中信重組及獲得一切必要批准。

訂約方概無權利豁免上文(a)至(d)段及(g)段所載的任何條件。本公司可酌情豁免上文(e)段、(h)及(j)段所載的任何條件。中信賣方可酌情豁免上文(f)及(i)段所載的任何條件。本公司預計上述條件將於完成前達成，故無意豁免任何該等條件。本公司僅會在公平合理並符合本公司及其股東之整體利益的情況下，考慮就該等條件授出豁免。

倘任何條件未於二零一六年十二月三十一日(或買賣協議訂約方可能書面協定的較後日期)或之前獲達成或獲上文所載相關訂約方豁免，則買賣協議將告終止(惟若干有關(其中包括)公告及保密性、豁免及解除、稅項、雜項、通知、監管法例及司法權區的條文將於其後繼續具有十足效力及作用)，而訂約方不得向其他訂約方提出任何索償，惟任何先前違反該協議的條款者則除外。

最終代價於最後實際可行日期尚未釐定。一旦釐定最終代價、對代價的金額及結算方法進行的任何調整(於適用範圍內)及/或因釐定最終代價而對交易事項的條款進行的任何修訂，則本公司將另行發出公告。

禁售承諾

中信賣方承諾並同意，待完成後並在此規限下，其將不會(及(倘適用)將促使其代名人不會)於未獲本公司事先書面同意的情況下於緊隨完成日期後兩(2)年期間內任何時間直接或間接：

- (a) 發售、質押、押記、出售、按揭、貸出、設立、轉讓或以其他方式處置代價股份或可轉換、行使或交換該等代價股份的任何證券的任何法定或實益權益(包括藉設立或同意設立或出售或授出或同意出售或授出任何購股權或購買合約或任何認股權證或購買權利)，或不論直接或間接訂約進行上述行為；或
- (b) 訂立任何掉期或其他交易致使該等代價股份或證券擁有權的任何經濟後果全部或部分轉讓予他人，

於各情況下，不論前述任何交易是否將以交付股份的方式償付，該等可轉換為股份、現金或其他事物的其他證券均可處置任何代價股份或持有(不論直接或間接)任何代價股份的任何公司或實體的任何權益，惟上述限制將不會禁止或限制中信賣方、中國中信股份有限公司及其全資附屬公司之間銷售、轉讓或出售任何代價股份(或所指的交易、協議或合約)，而有關受讓人則同意根據相關禁售承諾接收及持有代價股份。

中國中信股份有限公司於買賣協議項下的權利

提名非執行董事

於完成後任何時間，倘中信集團所持有的股份佔本公司當時已發行股本總額10%或以上，本公司須採取必要行動促使一名由中國中信股份有限公司選定的候選人獲提名為非執行董事，惟有關提名須獲董事會或董事會提名委員會批准。上述權利亦須受本公司組織章程細則的程序及上市規則所規限。

參與配售股份

本公司向中國中信股份有限公司承諾，倘本公司於完成後進行任何股份配售，其將向中國中信股份有限公司授出按相同條款參與配售的權利，惟受股份數目上限所限，以避免攤薄中國中信股份有限公司於本公司所持有的股權，前提為中國中信股份有限公司參與上述股份配售須(i)遵守本公司組織章程細則、適用法律及上市規則，及(ii)不會對建議配售造成任何不利影響或嚴重延遲建議配售，並須按本公司協定的安排及時間表進行。

本公司擬定，因上述權利致令向中國中信股份有限公司(或其代名人)發行任何股份將透過授出由股東批准的特別授權而達成，而中國中信股份有限公司須就此放棄投票。倘有關一般授權可能用於滿足上述權利導致發行股份，則中國中信股份有限公司將就建議授予董事的一般授權放棄投票。行使上述權利將亦須遵守上市規則第14A章下的適用規定，惟中國中信股份有限公司將於完成後成為本公司的關連人士。

經考慮收購事項的條款及下文(「VI. 進行交易事項的理由及裨益」)一節所披露的交易事項的理由及裨益，尤其是本集團及中國中信股份有限公司於不同領域進行業務合作的潛力及投資機遇，董事認為，向中國中信股份有限公司授出權利提名非執行董事及參與本公司配售股份乃屬公平合理及符合本公司的整體利益。

償付中信償還貸款

本公司承諾促使中信目標集團於完成後六個月內向中信集團償付中信償還貸款，而倘仍存在中信集團為中信目標集團作出的任何保證，本公司將於上述六個月內促使達成替換保證。

根據買賣協議的條款及條件，於完成後及於中信目標集團償還之前的期間，中信償還貸款構成中信集團對本集團的財務資助。由於中國中信股份有限公司於完成時將為本公司的主要股東，中信償還貸款構成本公司的持續關連交易。每筆中信償還貸款(i)均按正常商業條款或更佳但無中信目標集團資產擔保的條款進行，因此獲豁免遵守上市規則第14A.90條，或(ii)均有固定期間及固定條款，其到期期間介乎自二零一六年三月至二零二零年四月，而利率介乎每年零至8.515%(可於相關貸款協議進行調整)。在此情況下，根據上市規則第14A.60條，本公司應就該等中信還款貸款遵守上市規則第14A章下的年度審閱及披露規定。

IV. 有關中信目標集團的資料

中信目標集團的業務

中信目標公司連同其附屬公司均主要於中國從事物業開發、銷售及管理。

於中信重組完成後，中信目標集團將持有絕大部分由中國中信股份有限公司於完成前透過中信房地產及中信泰富擁有以住宅為主的物業發展項目。

董事局函件

中信目標集團擁有權益(包括透過合營公司及聯營公司持有的非控股權益)的物業項目(「中信目標物業組合」)位於中國主要經濟地區的超過20個城市：

華南地區	華東地區	華北地區	北部地區	西部地區
<ul style="list-style-type: none">• 深圳• 廣州• 佛山• 長沙• 珠海• 海南• 東莞• 惠州• 汕頭	<ul style="list-style-type: none">• 上海• 蘇州• 揚州• 黃山• 九江	<ul style="list-style-type: none">• 北京• 天津	<ul style="list-style-type: none">• 青島• 大連• 煙台• 長春	<ul style="list-style-type: none">• 成都• 重慶

於二零一六年四月三十日，中信目標物業組合的總建築面積約為31.55百萬平方米(不計及中信目標集團按比例持有的權益)，其中中信目標公司及其附屬公司所持有的中信目標物業組合的總建築面積約為22.63百萬平方米，而中信目標公司的合營公司及聯營公司所持有的中信目標物業組合的總建築面積約為8.92百萬平方米；應佔建築面積(計及中信目標集團(包括合營公司及聯營公司)按比例持有的權益後)約為23.52百萬平方米。中信目標物業組合絕大多數位於一線及二線城市，主要包括開發中物業及持作未來發展的物業，其次是已落成物業。於二零一六年四月三十日，中信目標物業組合按總及應佔建築面積計算的概約地域組成部分如下表所示：

地區	總建築面積 組成部分	應佔建築面積 組成部分
華南地區	45.4%	38.3%
華東地區	16.1%	17.1%
華北地區	15.2%	18.2%
北部地區	10.4%	12.5%
西部地區	12.9%	13.9%

於二零一六年四月三十日，中信目標公司及其附屬公司所持物業的總預售建築面積約為1.1百萬平方米，總預售代價約為人民幣177億元。

董事局函件

中信目標集團應佔的現況下的市值在人民幣10億元以上且於二零一六年四月三十日屬中信目標物業組合的主要物業項目詳情載列如下。中信目標物業組合的進一步詳情，請參閱本通函附錄五的物業估值報告。

A. 已竣工物業[^]

物業名稱	城市	物業類型	建築面積 (平方米)	竣工年份	於估值日期		中信目標 集團應佔 權益 (%)	中信目標 集團應佔 於估值日期 現況下的市值 (人民幣百萬元)	物業 估值報告內 參考編號
					現況下的市值 (人民幣百萬元)	現況下的市值 (人民幣百萬元)			
中信海港城	大連	公寓、商業	216,470.15	二零一五年	4,437.00	80%	3,549.60	A1	
神州半島(聯合部分)	萬寧	高爾夫球場	不適用	不適用	2,670.00	80%	2,136.00	A25	
惠州湯泉	惠州	酒店、別墅	79,063.00	二零一六年	2,422.00	100%	2,422.00	A30	
上海老西門新苑(一期)	上海	住宅、商業及會所	28,591.00	二零零六年	1,867.00	100%	1,867.00	A36	
蘇州森林湖項目	蘇州	住宅、商業、停車場	74,234.63	二零一六年	1,153.00	100%	1,153.00	A43	
中信森林湖1-3期	青島	住宅、商業	112,513.62	二零一二年至 二零一五年	1,419.00	100%	1,419.00	A45	
中信新城·城市廣場 (一、二期)	長沙	商業、住宅	168,672.00	二零一五年	1,780.00	100%	1,780.00	A51	

[^] 中信目標物業組合內的經估值已竣工物業主要為持作出售，本通函附錄五物業估值報告所述少量持作投資(於會計師報告內分類為投資物業)、經營或自用(分類為物業、廠房及設備)者除外。

B. 開發中物業

物業名稱	城市	物業類型	規劃		動工年份	預售開始年份	計劃竣工年份	於估值日期		中信目標集團 應佔權益 (%)	中信目標集團 應佔於估值 日期現況下 的市值 (人民幣百萬元)	物業估值 報告內 參考編號
			建築面積 (平方米)	現況下的市值 (人民幣百萬元)				現況下的市值 (人民幣百萬元)				
中信公園城二、三期 在建部分	天津	住宅	341,064.64	二零一三年	二零一三年至 二零一四年	二零一六年	1,938.00	100%	1,938.00	B1		
中信城市廣場二期	天津	住宅、商業	208,575.00	二零一三年	二零一四年	二零一七年	3,098.00	51%	1,579.98	B2		
中信金山灣二期	佛山	住宅、商業、停車場	237,885.13	二零一二年	二零一五年	二零一七年	1,494.00	100%	1,494.00	B4		
中信山語湖	佛山	住宅、商業、停車場	532,647.31	二零一五年	—	二零一八年	3,343.00	50%*	1,671.50	B5		
凱旋城	惠州	住宅、別墅、商業	332,376.00	二零一五年	—	二零一八年	1,130.00	100%	1,130.00	B8		

董事局函件

物業名稱	城市	物業類型	規劃 建築面積 (平方米)	動工年份	預售開始年份	計劃竣工年份	於估值日期 現況下的市值 (人民幣百萬元)	中信目標集團		物業估值 報告內 參考編號
								中信目標集團 應佔權益 (%)	應佔於估值 日期現況下 的市值 (人民幣百萬元)	
中信紅樹灣	珠海	住宅、商業	401,321.14	二零零九年	二零一三年	二零一九年	6,600.00	100%	6,600.00	B9
中信水岸城	惠州	住宅、商業	501,984.00	二零零九年	—	二零一七年	1,410.00	100%	1,410.00	B12
北京中信墅	北京	住宅、商業	209,787.94	二零一一年	二零一五年	二零一八年	4,500.00	100%	4,500.00	B18
青島中信城一期	青島	住宅、商業	190,446.04	二零一四年	二零一四年	二零一六年	1,790.00	100%	1,790.00	B28
中信城右岸	成都	住宅、商業、停車場	570,451.87	二零一三年	二零一四年	二零一七年	2,147.00	100%	2,147.00	B29

* 由中信目標公司的合營公司及聯營公司持有。

C. 持作未來開發物業

物業名稱	城市	物業類型	規劃 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	於估值日期 現況下的市值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	中信目標集團 應佔權益 (%)	中信目標集團		物業估值 報告內 參考編號
						應佔於估值 日期現況下 的市值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	應佔權益 (%)	
中信海港城(太古項目)	大連	公寓、商業、停車場	354,552.00	1,965.00	80%	1,572.00	80%	C1
中信海港城(大連港項目)	大連	公寓、辦公、酒店、 商業、停車場	852,169.00	4,210.00	80%	3,368.00	80%	C2
中信公園城四至十一期	天津	住宅	2,209,096.00	4,980.00	100%	4,980.00	100%	C3
中信城市廣場三、四期	天津	住宅、辦公、商業	772,532.00	8,126.00	51%	4,144.26	51%	C4
中信山語湖	佛山	住宅、商業、酒店	953,729.00	3,974.00	50%*	1,987.00	50%*	C5
廣州亞運城待開發地塊	廣州	住宅	3,557,809.00	17,022.00	20%*	3,404.40	20%*	C6
中信城右岸	成都	住宅、商業	532,600.00	1,256.00	100%	1,256.00	100%	C7
濠江區龍虎灘項目後期	汕頭	住宅	1,202,405.00	2,806.00	100%	2,806.00	100%	C10
神州半島(仁和部分)	萬寧	住宅及商業	653,217.00	2,360.00	80% ⁽³⁾	1,888.00	80% ⁽³⁾	C14
神州半島(仁信部分)	萬寧	住宅	359,423.00	1,100.00	100%	1,100.00	100%	C15
神州半島(瑞安部分)	萬寧	綜合	361,513.00	1,260.00	80% ⁽³⁾	1,008.00	80% ⁽³⁾	C16
蘇州環秀湖花園	蘇州	住宅	394,937.00	4,673.00	33%*	1,542.09	33%*	C24

董事局函件

物業名稱	城市	物業類型	規劃 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	於估值日期 現況下的市值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	中信目標集團 應佔權益 (%)	中信目標集團	物業估值 報告內 參考編號
						應佔於估值 日期現況下 的市值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	
上海老西門新苑(二期)之空地	上海	住宅、商業、學校	181,741.00	8,732.00	100%	8,732.00	C25
生態健康城2、3號地塊	成都	住宅及商業	1,833,500.00	4,673.00	100%	4,673.00	C29
青島中信城二期	青島	住宅及商業	273,193.00	1,840.00	81.48%	1,499.23	C32
森林湖4及5期	青島	住宅及商業	1,036,880.00	1,141.00	100%	1,141.00	C34

* 由中信目標公司的合營公司及聯營公司持有。

- (1) 所有面積均以約數呈列
- (2) 所有估值均以約數呈列
- (3) 經濟利益

根據附錄五之物業估值報告，中信目標集團(包括合營公司及聯營公司)於二零一六年四月三十日所持物業組合包括已竣工物業、開發中物業及持作未來發展的物業，中信目標集團分別應佔其現況下總市值約人民幣25,668百萬元、人民幣32,519百萬元及人民幣51,452百萬元。進一步詳情請參閱本通函附錄五的物業估值報告。

收購中信目標集團將鞏固本集團作為中國領先物業發展商的地位。有關進行交易事項的理由及裨益的詳情，請參閱下文「VI. 進行交易事項的理由及裨益」一節。

中信目標集團的財務資料

就本通函而言，假設中信目標集團已於二零一四年一月一日成立，而其按中信目標公司於中信重組完成後於中信目標集團各家其他成員公司持有的有關股權百分比權益所組成，以下載列各個期間經審核除稅前合併溢利及中信目標公司股東應佔除稅後合併溢利：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
除稅前合併溢利	3,430,220	2,544,877
中信目標公司股東應佔除稅後 合併溢利	1,482,766	1,331,128

董事局函件

根據中信目標集團的經審核財務資料，於二零一五年十二月三十一日，中信目標公司股東應佔中信目標集團資產淨值約為18,007百萬港元。

有關中信目標集團的經審核財務資料，請參閱本通函附錄二(「中信目標集團的會計師報告」)。中信目標集團財務資料的進一步討論及分析，載於本通函附錄三(「中信目標集團的管理層討論及分析」)。

中信目標集團的物業權益

獨立估值師戴德梁行已就中信目標集團(包括合營公司及聯營公司)於二零一六年四月三十日的物業權益進行估值。更多詳情請參閱本通函附錄五物業估值報告。

誠如本通函附錄二中信目標集團之會計師報告所載，於二零一五年十二月三十一日，中信目標公司及其附屬公司(不包括合營公司及聯營公司)持有的物業權益的賬面淨值達99,254百萬港元。於二零一六年四月三十日，中信目標公司及其附屬公司(不包括合營公司及聯營公司)持有的物業權益於現況下的總市值達人民幣106,846百萬元(相當於約127,803百萬港元)。

中信目標公司及其附屬公司的物業權益於二零一五年十二月三十一日的賬面淨值與中信目標公司及其附屬公司的物業權益於二零一六年四月三十日的估值的調節表列示如下：

	百萬港元
物業權益於二零一五年十二月三十一日的賬面淨值	
持作出售的開發中物業及已竣工物業	94,326
投資物業	1,410
物業、廠房及設備(樓宇及酒店大樓)	2,162
租賃預付款	1,356
	<u>99,254</u>
二零一五年十二月三十一日至二零一六年四月三十日 期間的變動淨額 ⁽¹⁾ (未經審核)	<u>13,624</u>
物業權益於二零一六年四月三十日的賬面淨值(未經審核)	<u>112,878</u>
賬面淨值與估值間的差額 ⁽²⁾	<u>14,925</u>
附錄五物業估值報告所載中信目標公司及其附屬公司 (不包括合營公司及聯營公司)所持物業權益於 二零一六年四月三十日現況下的總市值	<u><u>127,803</u></u>

董事局函件

- (1) 該變動包括期內相關物業權益的淨增加額、確認為收入的金額及折舊及攤銷。
- (2) 該差額包括毋須戴德梁行估值的物業權益價值、於附錄五物業估值中列為並無商業價值的物業權益的價值及因按公允值而非成本記錄物業而產生的估值增加部分。

毋須物業估值的物業權益包括(i)多項小額投資物業，並在中信目標集團財務報表內以公允值入賬；及(ii)中信目標集團持有作營運及自用用途之多項小額固定資產。於二零一五年十二月三十一日及二零一六年四月三十日(未經審核)，各項未估值的物業權益的賬面值及未估值的物業權益的賬面總值分別佔中信目標集團總資產的不足1%及不足3%。董事認為，上文所述之物業權益並不重大，並不會對中信目標集團所持有物業的整體估值造成重大影響。

V. 有關中海目標集團的資料

由於最終代價的金額於最後實際可行日期尚未釐定，故董事局現正釐定擬納入中海目標集團的物業組合(將構成擬轉讓予中信賣方的資產代價)。

預計中海目標集團主要於中國從事商用物業及辦公物業的開發、銷售及管理。預計納入中海目標集團的物業將主要位於中國的主要城市(例如上海及南京)。

本公司將於中海目標集團的物業組合釐定後盡快另行發出公告。

VI. 進行交易事項的理由及裨益

董事相信，就下列理由而言，交易事項符合本公司的利益：

增強本公司作為中國領先物業發展商的地位

交易事項將為中國中信股份有限公司與本集團(為中國領先的大型物業發展商)於中國房地產行業進行的重要合併。於完成後，本公司將向中國中信股份有限公司收購絕大部分以住宅為主的物業發展及管理業務，擴大本集團的業務規模。基於交易事項，本公司及中國中信股份有限公司可憑藉其各自的優勢及專業知識，使其可望產生業務協同效益、改善效率、節省成本及把握更多投資機遇。交易事項亦為本集團於二零一五年獲中建股份集團注入資產後另一項重要里程碑，藉以增強其核心物業業務，進一步加強本集團於中國房地產行業的領導地位。

引入中國中信股份有限公司作為本公司的戰略股東以求進一步潛在業務合作

根據買賣協議，本公司將於完成後向中信賣方(或其代名人)發行1,095,620,154股代價股份，相當於本公司經發行代價股份擴大後的已發行股本總額約10%。中國中信股份有限公司將於其後成為本公司的戰略股東，且亦為第二大股東，透過其於本公司的股權維持其於以住宅為主的物業開發業務的據點。由於中國中信股份有限公司為領先國有綜合性企業集團，具備包括金融服務、資源和能源、製造業、工程承包、房地產和基建行業等廣泛多元化業務，故本集團與中國中信股份有限公司將於不同方面產生業務合作及投資機遇的巨大潛力，令本集團的業務經營可望獲得潛在利益。

增加本集團集中於中國一線及二線城市的全國土地儲備

交易事項為本集團提供良機，以增加其於中國多個主要經濟地區的全國土地儲備。於二零一六年四月三十日，中信目標集團於中國主要城市擁有優質及按總建築面積計算屬大型的土地儲備約31.55百萬平方米(應佔面積為23.52百萬平方米)，從而充實本集團現有集中於一線及二線城市的物業組合。基於交易事項，按總建築面積計算，本集團的土地儲備將比二零一五年十二月三十一日的41.44百萬平方米而大幅提升。中信目標集團注入其持有的優質土地將對本集團的未來發展有重大裨益。

戰略提升本集團業務增長

本集團透過傳統土地收購及房地產開發以及進行不同規模的收購事項(包括本集團於二零一五年向中建股份集團收購大型物業組合)，於過去數年取得穩定的業務增長。交易事項亦將為另一項戰略擴張，加速本集團的業務增長。中信目標集團持有的物業組合主要包括於多個發展階段的待售物業，預期於完成後對本集團的合約銷售、現金流量、收入及溢利作出正面貢獻。

基於「進行交易事項的理由及裨益」及「代價基準」一段所載的理由及代價，董事認為，交易事項符合本公司及股東的整體利益，而買賣協議的條款經訂約各方公平磋商後按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

VII. 完成對股權架構的影響

於最後實際可行日期及緊隨完成後，經配發及發行代價股份擴大後的本公司股權架構詳列如下：

	於最後實際可行日期		緊隨完成後	
	所持股份 數目	已發行股本 總額概約 百分比	所持股份 數目	經擴大已發 行股本總額 概約百分比
中國海外集團	5,523,986,255	56.02%	5,523,986,255	50.42%
銀樂發展有限 公司(附註)	509,136,928	5.16%	509,136,928	4.65%
中信賣方 (或其代名人)	—	—	1,095,620,154	10.00%
公眾股東	3,827,458,198	38.82%	3,827,458,198	34.93%
總計	<u>9,860,581,381</u>	<u>100%</u>	<u>10,956,201,535</u>	<u>100%</u>

附註：銀樂發展有限公司為中國海外集團的直接全資附屬公司。於最後實際可行日期，本公司的直接控股股東中國海外集團連同其全資附屬公司銀樂發展有限公司持有本公司已發行股本61.18%。

VIII. 有關收購事項的財務影響

於完成後，中信目標公司各自將成為本公司的全資附屬公司，因此中信目標公司及其各自附屬公司的資產、負債及財務業績將併入本集團。關於經擴大集團未經審核備考財務資料的詳情，請參閱本通函附錄四。

資產及負債

基於本通函附錄四所載的未經審核備考財務資料，假設完成於二零一五年十二月三十一日落實以及為了支付資產代價而向中信賣方所轉讓的淨資產當時的賬面值為約人民幣6,149百萬元(相當於約7,356百萬港元)，按備考基準本集團的總資產將從約427,237百萬港元增加至約582,248百萬港元，及按備考基準本集團的總負債將從約230,624百萬港元增加至約369,708百萬

港元，以及按備考基準本集團的淨資產將從196,613百萬港元增加至212,540百萬港元。

盈利

如本通函附錄二內中信目標集團的會計師報告所載，中信目標集團股東截至二零一五年十二月三十一日止年度應佔收益及純利分別約為21,487百萬港元及1,331百萬港元。

IX. 有關買賣協議訂約方的資料

本公司及本集團

本公司於香港註冊成立，其股份於聯交所主板上市。本集團主要從事物業開發及投資、房地產代理及管理以及資金營運。

中國中信股份有限公司及中信賣方

中國中信股份有限公司於香港註冊成立，其股份於聯交所主板上市。中國中信股份有限公司連同其附屬公司為中國最大型的綜合性企業集團之一，其業務包括在中國及海外的金融服務、資源和能源、製造業、房地產和基礎設施、工程承包和其他業務。

中國中信股份有限公司全資附屬公司中信泰富為於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，業務涵蓋特鋼製造、物業開發、能源和基礎設施。

中信公司為於中國註冊成立的有限公司，從事業務涵蓋金融服務、資源和能源、製造業、工程承包、房地產和基礎設施。

據董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，中國中信股份有限公司、中信賣方及彼等的最終實益擁有人各自均為本公司及其關連人士的獨立第三方。

X. 上市規則的涵義

由於收購事項的一項或多項適用百分比率超過25%但全部低於100%，收購事項構成本公司於上市規則項下的主要交易，故須遵守上市規則第十四章所載的申報、公告及股東批准的規定。

此外，由於有關向中信賣方轉讓資產代價的所有適用百分比率均低於5%，因此轉讓資產代價不構成上市規則第十四章項下的須予公佈的交易。

XI. 股東大會

股東大會謹訂於二零一六年七月二十日(星期三)上午十時正假座香港金鐘道88號太古廣場JW萬豪酒店三樓宴會廳舉行，大會通告載於本通函第GM-1至GM-2頁。將向股東提呈決議案，以考慮並酌情批准買賣協議的條款及據此擬進行的交易事項。隨函奉附股東大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請盡快將隨附的代表委任表格按所印列的指示填妥，並無論如何須盡快於大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司的股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票。

為釐定有權出席大會並於會上投票的股東身份，本公司將由二零一六年七月十五日(星期五)至二零一六年七月二十日(星期三)期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理股份過戶登記。為確保有權出席大會，所有填妥及已繳印花稅的過戶表格連同有關股票最遲須於二零一六年七月十四日(星期四)下午四時三十分前，送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以供辦理登記手續。

根據上市規則第13.39(4)條，股東大會上將以投票方式進行表決。股東大會主席將根據本公司組織章程細則要求就將於股東大會提呈的決議案進行點票表決。據董事作出所有合理查詢後深知、盡悉及確信，概無股東於買賣協議中擁有重大權益，因此並無股東及其緊密聯繫人須於股東大會上放棄投票。

XII. 推薦建議

根據本通函披露的資料，董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議及其項下擬進行的交易事項乃由訂約方經公平磋商後按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事推薦股東投票贊成將於股東大會上提呈有關收購事項的決議案。

XIII. 其他資料

亦務請閣下垂注載於本通函附錄中的資料。

警告

交易事項須待上述董事局函件「先決條件」一段所載買賣協議的先決條件獲達成及／或豁免後，方告完成。交易事項不一定會進行。

本公司股東及潛在投資者於買賣或考慮買賣股份或本公司其他證券(如有)時，務請審慎行事。

此 致

列位股東 台照

承董事局命
中國海外發展有限公司
主席兼行政總裁
郝建民
謹啟

二零一六年六月三十日

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年的財務資料詳情披露於本公司截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年的年報，連同其有關附註均已刊發並可於下文所載的聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(<http://www.coli.com.hk/en/>)查閱：

- 於二零一四年四月八日刊發的本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的二零一三年年報(請查閱：http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0408/LTN20140408264_c.pdf)，詳情請參閱第142至240頁
- 於二零一五年四月二十日刊發的本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的二零一四年年報(請查閱：http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0420/LTN20150420432_C.pdf)，詳情請參閱第133至228頁
- 於二零一六年四月五日刊發的本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的二零一五年年報(請查閱：http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0405/LTN201604051033_C.pdf)，詳情請參閱第130至220頁

2. 債項聲明

於二零一六年四月三十日(即本通函付印前僅就本債項聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團及中信目標集團各自之債項包括以下各項：

本集團的債項

借款

於二零一六年四月三十日(即本債項聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團未償還借款約為120,621百萬港元，詳情如下：

	百萬港元
銀行借款	
有抵押(附註)	1,142
無抵押	47,454
應付票據，無抵押	66,754
應付同系附屬公司款項，無抵押	527
應付聯營公司款項，無抵押	1,056
應付合營公司款項，無抵押	1,948
應付非控股權益款項，無抵押	1,740
	<hr/>
總計	<u>120,621</u>

附註：銀行借款以本集團若干庫存物業及投資物業作抵押。

或然負債

於二零一六年四月三十日營業時間結束時，本集團財務擔保合約如下：

(a) 本集團就合營公司獲授的信貸額度向銀行作出的擔保及彌償保證：

	百萬港元
最高額度	1,226
已用額度	<u>1,226</u>

- (b) 於二零一六年四月三十日，本集團就有關本集團所承接之若干建築合約的擔保作出的反彌償保證約為268百萬港元。
- (c) 本集團就本集團物業購買者償還其獲授的銀行按揭貸款作出的擔保約為26,041百萬港元。

本公司董事認為，由於期限短及適用違約率較低，財務擔保合約於初始確認時及於二零一六年四月三十日營業時間結束時的公允值並不重大。

資產抵押

於二零一六年四月三十日，本集團賬面總值約4,988百萬港元之若干庫存物業及投資物業已抵押作其附屬公司及同系附屬公司的銀行借款的擔保。

除上文所述者及集團內公司間負債外，於二零一六年四月三十日營業時間結束時，本集團並無任何其他已發行及未償還及已授權或以其他方式設立但未發行之重大債務證券，或定期貸款或其他借款或屬借貸性質之債務，或承兌或租購承擔，或未解除之按揭及押記，或或然負債或擔保。

就本債項聲明而言，外幣款項已按於二零一六年四月三十日營業時間結束時通行的概約匯率換算為港元。

中信目標集團的債項

於二零一六年四月三十日(即就本債項聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，中信目標集團的債項載列如下：

- (a) 未償還銀行及其他借款約人民幣94億元由物業、租賃預付款及對附屬公司投資作抵押；
- (b) 擔保銀行及其他借款約人民幣74億元；
- (c) 無抵押銀行及其他借款約人民幣501億元；
- (d) 無抵押應付票據約人民幣50億元；
- (e) 中信目標集團就聯營公司、合營公司及第三方獲授的信貸額度約人民幣27億元向銀行作出的擔保及彌償保證；及
- (f) 中信目標集團作出的有關約人民幣59億元中信目標集團物業的購買者的擔保。

除上文所述者及集團內公司間負債外，於二零一六年四月三十日營業時間結束時，中信目標集團並無任何其他已發行及未償還及已授權或以其他方式設立但未發行之重大債務證券，或定期貸款或其他借款或屬借貸性質之債務，或承兌或租購承擔，或未解除之按揭及押記，或或然負債或擔保。

3. 營運資金

董事經作出周詳及審慎查詢後，認為於完成後，經計及經擴大集團之可動用財務資源，包括內部產生資金及備用銀行融資，在並無不可預見之情況下，經擴大集團具備之營運資金足夠其於本通函日期起計未來至少12個月之目前所需。

4. 重大收購

除收購事項以外，於二零一五年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核賬目結算日期)之後，本集團並未進行任何其他重大收購。

應付董事薪酬及董事應收實物利益並無因收購事項而涉及任何變動。

5. 重大不利變動

自二零一五年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來，本集團之財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

6. 財務及貿易前景

董事局對本集團發展前景和自身能力均充滿信心，儘管過去數年受到全球金融危機和中國政府對房地產業採取收緊措施的影響，本集團迎難而上，持續發展，超額完成既定的經營指標。

二零一六年，基於國內外政治及經濟環境，預計中國房地產業將複雜多變。憑藉穩固的基礎，豐富的國際視野和經驗，正確的發展戰略，全國性均衡佈局，卓越的品牌和雄厚資金實力，堅持「慎微篤行，精築致遠」的長期經營理念，透過不斷創新，持續提升行業內的獨特競爭優勢。本集團有信心繼續保持全國房地產行業領先地位，實現持續穩定、高質量的均衡增長。

以下是本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)所編製的報告全文，以供收錄於本通函。



香港
中環
遮打道十號
太子大廈
八樓

列位董事
中國海外發展有限公司

二零一六年六月三十日

敬啟者：

引言

以下為吾等就與下文B節附註1(a)所載列與經營住宅物業開發業務有關的公司(「目標集團」)的合併財務資料所編製的報告，包括目標集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的合併財務狀況表以及目標集團於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年(「相關期間」)的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表連同其解釋附註(「財務資料」)，以供收錄在中國海外發展有限公司(「貴公司」)於二零一六年六月三十日刊發的通函(「通函」)，通函乃關於中信房地產集團有限公司(「中信房地產」)及Tuxiana Corp.(兩家公司均為中國中信股份有限公司間接持有的附屬公司)全部已發行股本的建議收購(「建議收購」)。

中信房地產是於二零零七年十二月二十四日根據中華人民共和國(「中國」)公司法在中國成立的一間有限公司，並由中國中信有限公司全資擁有。Tuxiana Corp.是於二零零七年八月三日根據英屬處女群島公司法在英屬處女群島註冊成立的一間有限公司，並由中信泰富有限公司全資擁有。中國中信有限公司及中信泰富有限公司均由中國中信股份有限公司全資擁有。根據於二零一六年四月完成的集團重組(「重組」)，中信房地產及Tuxiana Corp.(「目標公司」)成為現時組成目標集團的附屬公司的控股公司，詳情載列於下文B節附註1(a)。

於本報告日期，Tuxiana Corp.及目標集團的若干附屬公司概無編製經審核財務報表，因為該等公司為投資控股公司且毋須遵守註冊成立所在司法權區相關規則及法規的法定審核規定。組成目標集團的所有公司已採納十二月三十一日作為其財政年度年結日。於相關期間內須接受法定審核的組成目標集團的公司詳情及各自核數師的名稱載列於B節附註1(a)(ii)。該等公司的法定財務報表乃根據中國財政部頒佈的企業會計準則或香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則進行編製。

就建議收購而言，中信房地產及中信泰富有限公司董事已分別按下文B節所載列的與財務資料一致的編製基礎，編製中信房地產目標集團的合併財務報表及Tuxiana Corp.目標集團的合併財務報表(「**相關財務報表**」)。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年的相關財務報表乃由吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。

財務資料已由 貴公司董事基於經作出若干重新分類調整之相關財務報表，並根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)之適用披露條文編製，以供載入有關建議收購之通函內。

董事對財務資料之責任

貴公司董事負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及上市規則之適用披露條文編製真實公允之財務資料。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據吾等按照香港會計師公會頒佈之核數指引「招股章程及申報會計師」(第3.340號)進行之程序就財務資料發表意見。吾等並無對目標集團於二零一五年十二月三十一日其後任何期間之任何合併財務報表進行審核。

意見

吾等認為，就本報告而言，該等財務資料已按下文B節附註1(a)(iii)所載列的編製基準真實及公允地反映目標集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日之事務狀況以及目標集團截至該日止相關期間之合併業績及現金流量。

A. 目標集團的合併財務資料

1. 合併損益及其他全面收益表

(以港元為單位)

	B 節 附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
收入	3	33,590,491	26,149,028	21,487,398
營業稅		(1,941,377)	(1,478,791)	(1,278,979)
淨收入	3	31,649,114	24,670,237	20,208,419
銷售成本		(27,046,657)	(19,084,375)	(16,400,008)
毛利		4,602,457	5,585,862	3,808,411
其他收益淨額	4	2,201,842	2,491,615	2,550,185
投資物業的估值收益	7	19,461	20,445	69,037
銷售開支		(801,996)	(733,127)	(661,303)
行政開支		(1,560,198)	(1,745,365)	(1,120,285)
經營所得溢利		4,461,566	5,619,430	4,646,045
財務成本	5(a)	(1,946,800)	(2,090,981)	(2,183,287)
分佔聯營公司(虧損)/溢利		(150,610)	(50,388)	58,577
分佔合營公司溢利/(虧損)		161,195	(47,841)	23,542
除稅前溢利	5	2,525,351	3,430,220	2,544,877
所得稅	6	(1,638,954)	(2,066,292)	(1,181,551)
年度溢利		886,397	1,363,928	1,363,326
以下各項應佔：				
目標公司股東		911,375	1,482,766	1,331,128
非控股權益		(24,978)	(118,838)	32,198
年內溢利		886,397	1,363,928	1,363,326

隨附之附註構成財務資料的一部分。

1. 合併損益及其他全面收益表(續)
(以港元為單位)

	B節 附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
年內溢利		886,397	1,363,928	1,363,326
年內其他全面收益(經計及 稅項及重新分類調整後)				
將不會重新分類為 損益的項目：				
界定福利負債淨額的 重新估量	22(b)	9,017	(19,616)	(28,006)
從自用物業轉入投資物業的 物業重估盈餘	8	—	—	278,732
換算為目標集團呈列貨幣的 匯兌差額		352,934	(34,948)	(872,323)
		361,951	(54,564)	(621,597)
隨後可能重新分類為損益 的項目：				
換算目標集團海外業務的 匯兌差額		271,260	(17,573)	(566,359)
可供出售金融資產：公允值 儲備的變動淨額		—	1,588	16,138
		271,260	(15,985)	(550,221)
年內其他全面收益		633,211	(70,549)	(1,171,818)
年內全面收益總額		1,519,608	1,293,379	191,508
以下各項應佔：				
目標公司的股東		1,510,667	1,416,086	232,645
非控股權益		8,941	(122,707)	(41,137)
年內全面收益總額		1,519,608	1,293,379	191,508

隨附之附註構成財務資料的一部分。

2. 合併財務狀況表

(以港元為單位)

	B節 附註	於十二月三十一日		
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產				
投資物業	7	923,483	940,893	1,409,970
物業、廠房及設備	8	3,090,866	3,067,289	2,889,645
無形資產		7,594	12,275	15,494
租賃預付款	10	755,811	711,453	1,356,000
生物資產		4,421	3,937	4,038
於聯營公司的權益	11	520,952	387,088	436,258
於合營公司的權益	12	1,663,203	1,564,481	2,462,811
可供出售金融資產	13	2,442,972	2,419,785	2,279,270
其他長期應收款項	14	7,094,690	6,579,492	9,077,715
遞延稅項資產	24(b)	1,031,608	625,192	611,058
		<u>17,535,600</u>	<u>16,311,885</u>	<u>20,542,259</u>
流動資產				
存貨		26,545	32,350	29,550
持作出售的在建物業及 已竣工物業	15	96,810,827	92,357,651	94,325,788
貿易及其他應收款項	17	21,795,019	20,013,034	16,712,215
可供出售金融資產	13	—	448,852	1,814,275
預付稅項		1,364,321	1,030,740	1,232,018
受限制存款	18	1,607,575	684,271	880,016
現金及現金等價物	19	17,780,161	11,386,216	19,475,303
		<u>139,384,448</u>	<u>125,953,114</u>	<u>134,469,165</u>
持作出售資產	16(a)	—	3,459,316	—
		<u>139,384,448</u>	<u>129,412,430</u>	<u>134,469,165</u>

隨附之附註構成財務資料的一部分。

2. 合併財務狀況表(續)
(以港元為單位)

	B節 附註	於十二月三十一日		
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
流動負債				
貿易及其他應付款項	20	38,029,769	31,713,826	35,167,992
貸款及借款	21	29,925,081	27,053,119	24,200,655
預售按金		19,935,151	11,741,908	10,893,972
流動稅項負債	24(a)	1,039,760	881,834	750,359
		<u>88,929,761</u>	<u>71,390,687</u>	<u>71,012,978</u>
持作出售負債	16(b)	—	2,794,761	—
		<u>88,929,761</u>	<u>74,185,448</u>	<u>71,012,978</u>
流動資產淨值		<u>50,454,687</u>	<u>55,226,982</u>	<u>63,456,187</u>
總資產減流動負債		<u>67,990,287</u>	<u>71,538,867</u>	<u>83,998,446</u>
非流動負債				
貸款及借款	21	49,999,883	51,688,694	58,524,573
其他長期應付款項		4,060	4,046	54,083
撥備		57,884	80,946	84,760
界定福利棄置負債淨額	22(a)	171,292	185,415	226,264
應付票據	23	—	—	4,749,433
遞延收益		4,519	69,109	87,996
遞延稅項負債	24(b)	864,351	878,517	1,304,755
非流動負債總額		<u>51,101,989</u>	<u>52,906,727</u>	<u>65,031,864</u>
淨資產		<u>16,888,298</u>	<u>18,632,140</u>	<u>18,966,582</u>
目標公司的股東		15,930,560	17,745,397	18,006,756
非控股權益		957,738	886,743	959,826
權益總額		<u>16,888,298</u>	<u>18,632,140</u>	<u>18,966,582</u>

隨附之附註構成財務資料的一部分。

3. 合併權益變動表

(以港元為單位)

	<i>B節</i> <i>附註</i>	目標公司 股東應佔 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一三年一月一日的餘額		14,018,982	996,813	15,015,795
二零一三年的權益變動：				
年內溢利		911,375	(24,978)	886,397
界定福利負債淨額的重新估量	22(b)	9,067	(50)	9,017
匯兌差額		590,225	33,969	624,194
全面收益總額		1,510,667	8,941	1,519,608
來自權益持有人及非控股權益的供款		1,167,902	3,089	1,170,991
出售附屬公司		—	(4,875)	(4,875)
向權益持有人及非控股權益分派股息		(531,696)	(46,230)	(577,926)
向已收購共同控制下的 附屬公司的原始股東分派股息		(2,849)	—	(2,849)
向分拆實體的分派	25(a)	(232,446)	—	(232,446)
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日的餘額		15,930,560	957,738	16,888,298

隨附之附註構成財務資料的一部分。

3. 合併權益變動表(續)
(以港元為單位)

	<i>B節</i> <i>附註</i>	目標公司 股東應佔 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一四年一月一日的餘額		15,930,560	957,738	16,888,298
二零一四年的權益變動：				
年內溢利		1,482,766	(118,838)	1,363,928
界定福利負債淨額的重新估量	22(b)	(19,066)	(550)	(19,616)
可供出售金融資產：				
公允值儲備的變動淨額		1,588	—	1,588
匯兌差額		(49,202)	(3,319)	(52,521)
全面收益總額		1,416,086	(122,707)	1,293,379
來自權益持有人及非控股權益的供款		200,528	132,239	332,767
向非控股權益分派股息		—	(80,527)	(80,527)
向已收購共同控制下的				
附屬公司的原始股東分派股息		(80,617)	—	(80,617)
來自分拆實體的供款	25(a)	278,840	—	278,840
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日的餘額		17,745,397	886,743	18,632,140

隨附之附註構成財務資料的一部分。

3. 合併權益變動表(續)
(以港元為單位)

	B節 附註	目標公司 股東應佔 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一五年一月一日的餘額		17,745,397	886,743	18,632,140
二零一五年的權益變動：				
年內溢利		1,331,128	32,198	1,363,326
界定福利負債淨額的重新估量	22(b)	(26,532)	(1,474)	(28,006)
從自用物業轉入投資物業的 物業重估盈餘	8	278,499	233	278,732
可供出售金融資產：				
公允值儲備的變動淨額		16,138	—	16,138
匯兌差額		(1,366,588)	(72,094)	(1,438,682)
全面收益總額		232,645	(41,137)	191,508
向第三方收購附屬公司		—	280,268	280,268
收購共同控制下的附屬公司	9(a)	(505,216)	—	(505,216)
收購非控股權益		178,520	(19,287)	159,233
向非控股權益分派股息		—	(146,761)	(146,761)
向已收購共同控制下的 附屬公司的原始股東分派股息		(14,688)	—	(14,688)
來自分拆實體的供款	25(a)	370,098	—	370,098
於二零一五年十二月三十一日 的餘額		18,006,756	959,826	18,966,582

隨附之附註構成財務資料的一部分。

4. 合併現金流量表

(以港元為單位)

	B節 附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
經營活動				
除稅前溢利		2,525,351	3,430,220	2,544,877
就以下各項作出調整：				
折舊及攤銷		354,126	309,777	262,646
財務成本	5(a)	1,946,800	2,090,981	2,183,287
出售投資收益淨額		(1,045,879)	(1,569,989)	(817,120)
出售物業、廠房及設備				
與其他非流動資產收益	4	(497)	(4,042)	(11,210)
收購附屬公司收益	4, 9(b)	—	—	(164,140)
投資物業估值收益	7	(19,461)	(20,445)	(69,037)
減值虧損撥備／(撥回)	5(c)	236,301	391,122	(372,033)
外匯虧損淨額	4	5,830	4,438	93,230
分佔聯營公司虧損／(溢利)		150,610	50,388	(58,577)
分佔合營公司(溢利)／虧損		(161,195)	47,841	(23,542)
投資之股息收入	4	(2,093)	(6,490)	(497,281)
利息收入	4	(1,199,881)	(1,100,486)	(1,069,389)
營運資本變動：				
貿易及其他應收款項				
(增加)／減少		(7,172,961)	(1,210,737)	1,704,966
貿易及其他應付款項				
增加／(減少)		4,451,720	(9,723,600)	5,056,144
開發中物業及持作待售				
已竣工物業減少／(增加)		10,336,170	4,721,267	(3,295,814)
存貨的減少／(增加)		3,614	(5,805)	2,800
受限制存款(增加)／減少		(1,089,715)	923,304	(195,745)
經營產生／(使用)的現金				
已付所得稅		(1,742,111)	(1,832,565)	(869,191)
經營活動產生／(使用)的現金淨額				
		7,576,729	(3,504,821)	4,404,871

隨附之附註構成財務資料的一部分。

4. 合併現金流量表(續)
(以港元為單位)

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
投資活動			
購買物業、廠房及設備的付款	(109,501)	(191,902)	(55,527)
購買開發中物業作 自用用途的付款	(48,171)	(102,233)	(87,753)
購買可供出售金融資產的付款	(2,575,606)	(732,435)	(2,723,996)
收購聯營公司及合營公司的付款	(347,591)	(202,985)	(1,225,082)
提供予關聯方及 第三方的委託貸款	(3,467,174)	(762,902)	(4,731,532)
出售物業、廠房及設備 所得款項及租賃預付款	1,021	2,674	2,934
出售可供出售金融資產所得款項	144,258	295,083	1,255,912
出售聯營公司及 合營公司所得款項	53,090	—	14,314
應收關聯方及第三方委託 貸款的還款	2,349,005	1,227,163	3,944,830
收購附屬公司	—	—	(3,013,662)
出售附屬公司所得款項	418,865	1,675,685	1,514,582
已收利息及股息	415,181	939,802	1,184,959
投資活動(使用)/產生的 現金淨額	(3,166,623)	2,147,950	(3,920,021)

隨附之附註構成財務資料的一部分。

4. 合併現金流量表(續)
(以港元為單位)

	B節 附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
融資活動				
貸款及借款所得款項和應付票據		54,483,157	41,123,583	48,754,535
償還貸款及借款		(49,292,941)	(40,260,613)	(33,988,094)
來自權益持有人的供款		1,167,902	200,528	4,979
非控股權益增加		3,089	132,239	—
已付利息及股息		(7,049,692)	(5,938,636)	(5,919,839)
其他財務費用		(267,849)	(230,826)	(273,173)
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
融資活動(使用)/所產生的 現金淨額		<u>(956,334)</u>	<u>(4,973,725)</u>	<u>8,578,408</u>
現金及現金等價物				
增加/(減少)淨額		3,453,772	(6,330,596)	9,063,258
於一月一日的現金及現金等價物		13,883,764	17,780,161	11,386,216
外幣匯率變動的影響		442,625	(63,349)	(974,171)
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於十二月三十一日的現金及 現金等價物	19	<u>17,780,161</u>	<u>11,386,216</u>	<u>19,475,303</u>

隨附之附註構成財務資料的一部分。

B 財務資料附註

(除非另有說明，以港元為單位)

1 重大會計政策**(a) 目標集團的描述及編製基準****(i) 背景**

於二零一六年三月十四日，本公司宣佈根據本公司(作為買方)、中國中信有限公司(「中信公司」)與中信泰富有限公司(「中信泰富」)(作為賣方)及中國中信股份有限公司(作為擔保人)之間訂立的收購協議(「收購協議」)收購中信房地產及Tuxiana Corp.的全部股權的建議。中信房地產及Tuxiana Corp.分別由中信公司及中信泰富全資擁有。該兩家公司均由中國中信股份有限公司全資擁有。中信房地產及Tuxiana Corp.統稱「目標公司」。

根據收購協議，中信房地產及Tuxiana Corp.進行了如下重組(「重組」)，旨在透過彼等各自附屬公司單單持有由中信房地產及中信泰富擁有及經營的所有住宅物業開發相關業務：

- 中信房地產向中信公司轉讓其於附屬公司(並非從事住宅物業開發相關業務)的全部股權。
- Tuxiana Corp.向中信泰富收購中信泰富該等有關附屬公司(先前並非由Tuxiana Corp.擁有並從事住宅物業開發相關業務)的全部股權，並向中信泰富轉讓其於揚州信泰房地產開發有限公司(並非從事住宅物業開發相關業務)的全部股權。

重組於二零一六年四月完成。

財務資料包括相關期間的中信房地產及其附屬公司(「中信房地產目標集團」)和Tuxiana Corp.及其附屬公司(「Tuxiana Corp.目標集團」)(統稱「目標集團」)，其編製乃如同重組於相關期間初已完成。本報告所載的財務資料的編製是為呈列目標集團的過往業務，以供載入通函。目標集團旗下實體的詳情載於附註1(a)(ii)。

作為重組的一部分，該等實體由中信房地產及Tuxiana Corp.分別向中信公司及中信泰富轉讓，於財務資料內統稱分拆實體。

分拆實體的詳情如下：

公司名稱	目標公司 於重組前所持 應佔股權百分比
海南博鰲投資控股有限公司(i)	100%
海南台達旅業開發有限公司(i)	35%
海南中信國安投資開發有限公司(i)	100%
都江堰市中信投資有限公司(i)	70%
成都信川投資有限公司(i)	100%
成都中信城市建設有限公司(i)	100%
汕頭海灣高爾夫俱樂部有限公司(i)	15%
中信汕頭濱海新城投資發展有限公司(i)	51%
中信商業管理有限公司(i)	100%
深圳中洲寶華置業有限公司(i)	80%
杭州香格里拉飯店有限公司(i)	5%
東莞市中信常平高爾夫球會有限公司(i)	30%
北京和信京香房地產開發有限公司(i)	90%
中信(三明)城市運營投資管理有限公司(i)	51%
揚州信泰房地產開發有限公司(i)	100%

(i) 公司名稱的英文翻譯僅供參考。該等公司的官方名稱為中文名稱。

(ii) 業務的性質

中信房地產為一家於二零零七年十二月二十四日於中國成立的有限公司。其辦事處及主要營業地點的註冊地址為中國北京朝陽區新源南路京城大廈5樓。中信房地產的主營業務為物業開發、物業管理及投資控股。

編製財務資料時所載有的中信房地產附屬公司的詳情如下：

附屬公司的名稱	註冊成立/ 成立及營業 的地點	註冊/實收 資本的詳情	目標公司應佔 權益的百分比		主營業務
			直接	間接	
中信地產長春有限公司(i)	中國	人民幣20,000,000元	100%	—	物業開發
北京中信房地產有限公司(i)	中國	人民幣50,000,000元	100%	—	物業開發
北京中信新城房地產有限公司(i)	中國	人民幣500,000,000元	80%	—	物業開發
北京國泰飯店有限公司(i)	中國	人民幣96,536,700元	100%	—	酒店及服務式 公寓經營
中信物業服務有限公司(i)	中國	人民幣50,000,000元	95%	5%	物業管理
中信地產(北京)投資有限公司(i)	中國	人民幣20,000,000元	100%	—	物業開發
北京中信新城逸海房地產開發 有限公司(i)	中國	人民幣50,000,000元	100%	—	物業開發
中信地產(上海)投資有限公司(i)	中國	人民幣20,000,000元	100%	—	物業開發
大連中信海港投資有限公司(i)	中國	人民幣250,000,000元	80%	—	物業開發
大連中信房地產開發有限公司(i)	中國	人民幣20,000,000元	100%	—	物業開發
中信地產青島投資有限公司(i)	中國	人民幣20,000,000元	100%	—	物業開發
中信房地產煙臺有限公司(i)	中國	人民幣26,430,000元	100%	—	物業開發
中信地產廣州投資有限公司(i)	中國	人民幣20,000,000元	100%	—	物業開發
中信華南(集團)有限公司(i)	中國	人民幣472,900,000元	100%	—	物業開發
中信地產深圳投資有限公司(i)	中國	人民幣20,000,000元	100%	—	物業開發
中信深圳(集團)有限公司(i)	中國	人民幣1,500,000,000元	100%	—	物業開發
中信地產惠州投資有限公司(i)	中國	人民幣20,000,000元	100%	—	物業開發
中信地產南昌投資有限公司(i)	中國	人民幣20,000,000元	100%	—	物業開發
中信地產海南投資有限公司(i)	中國	人民幣20,000,000元	100%	—	物業開發

附屬公司的名稱	註冊成立/ 成立及營業 的地點	註冊/實收 資本的詳情	目標公司應佔 權益的百分比		主營業務
			直接	間接	
中信華南(集團)成都有限公司(i)	中國	人民幣50,000,000元	100%	—	物業開發
大連匯港置業有限公司(i)	中國	人民幣50,000,000元	—	80%	物業開發
北京信有成投資有限公司(i)	中國	人民幣2,000,000元	100%	—	物業開發
中信粵東城市運營投資發展 有限公司(i)	中國	人民幣50,000,000元	100%	—	投資控股
中信地產天津投資有限公司(i)	中國	人民幣30,000,000元	—	100%	投資控股
上海中信華南房地產有限公司(i)	中國	人民幣20,000,000元	—	100%	物業開發
湖南省中信控股有限公司(i)	中國	人民幣100,000,000元	—	100%	物業開發
蘇州中信投資有限公司(i)	中國	人民幣200,000,000元	—	100%	物業開發
大連中信物業管理有限公司(i)	中國	人民幣500,000元	—	100%	物業管理
中信廬山西海(九江)投資 有限公司(i)	中國	人民幣10,000,000元	—	100%	物業開發
中信地產(香港)發展有限公司(i)	香港	800,000港元	—	100%	投資控股
中信地產珠海投資有限公司(i)	中國	人民幣100,000,000元	—	100%	物業開發
中信地產汕頭投資有限公司(i)	中國	人民幣370,000,000元	—	100%	物業開發
中信重慶投資有限公司(i)	中國	人民幣20,000,000元	—	100%	物業開發
中信地產成都有限公司(i)	中國	人民幣100,000,000元	—	98%	物業開發
廣州市東港房地產開發有限公司(i)	中國	人民幣8,000,000元	—	55%	物業開發
中信深圳集團房地產開發 有限公司(i)	中國	人民幣50,000,000元	—	95%	物業開發
深圳市中信物業管理有限公司(i)	中國	人民幣5,000,000元	—	60%	物業開發
中信華南(集團)深圳有限公司(i)	中國	人民幣530,000,000元	—	100%	物業開發

附屬公司的名稱	註冊成立/ 成立及營業 的地點	註冊/實收 資本的詳情	目標公司應佔 權益的百分比		主營業務
			直接	間接	
中山市中信建業房地產開發有限公司(i)	中國	人民幣51,000,000元	—	100%	物業開發
中信地產東莞投資有限公司(i)	中國	人民幣100,000,000元	—	100%	物業開發
中信惠州湯泉旅遊度假村有限公司(i)	中國	人民幣60,000,000元	—	100%	物業開發
中信惠州控股有限公司(i)	中國	人民幣200,000,000元	—	100%	投資控股
佛山市南海中信星暉房地產開發有限公司(i)	中國	人民幣30,000,000元	—	100%	物業開發
中信前海(深圳)投資有限公司(i)	中國	人民幣100,000,000元	—	67%	物業開發
深圳市信航城資產管理有限公司(i)	中國	人民幣5,000,000元	—	100%	物業開發
青島博萊置業有限公司(i)(iv)	中國	人民幣60,000,000元	—	100%	物業開發
北京信卓置業有限公司(i)	中國	人民幣2,000,000元	—	100%	物業開發
北京信融置業有限公司(i)	中國	人民幣2,000,000元	—	100%	物業開發
長春中信鴻泰置業有限公司(i)	中國	人民幣20,000,000元	—	60%	物業開發
天津中信翔達房地產開發有限公司(i)	中國	人民幣30,000,000元	—	70%	物業開發
天津中信物業管理服務有限公司(i)	中國	人民幣3,000,000元	—	100%	物業管理
深圳市中信泰昌房地產有限公司(i)	中國	人民幣10,000,000元	—	50.1%	物業開發
深圳市雲龍城投資發展有限公司(i)	中國	人民幣100,000,000元	—	80%	物業開發
深圳市百利行物業發展有限公司(i)	中國	人民幣3,000,000元	—	100%	物業管理
深圳中信航城房地產有限公司(i)	中國	人民幣100,000,000元	—	45%	物業開發
深圳中信紅樹灣房地產有限公司(i)	中國	人民幣30,000,000元	—	51%	物業開發
汕頭中信物業服務有限公司(i)	中國	人民幣5,100,000元	—	100%	物業管理

附屬公司的名稱	註冊成立/ 成立及營業 的地點	註冊/實收 資本的詳情	目標公司應佔 權益的百分比		主營業務
			直接	間接	
汕頭中信南濱大酒店有限公司(i)	中國	人民幣10,000,000元	—	100%	酒店及服務式 公寓經營
汕頭市金平區中信房地產開發 有限公司(i)(ii)	中國	人民幣10,000,000元	—	49%	物業開發
汕頭中信南烽房地產有限公司(i)	中國	人民幣20,000,000元	—	51%	物業開發
東莞東泰花園建造有限公司(i)	中國	22,720,000美元	—	100%	物業開發
廣東中信物業服務有限公司(i)	中國	人民幣10,000,000元	—	100%	物業管理
東莞市東城朝天實驗小學(i)	中國	人民幣2,000,000元	—	100%	教育服務
東莞市中信康華房地產開發 有限公司(i)	中國	人民幣20,000,000元	—	100%	物業開發
湖南省中信城市廣場投資 有限公司(i)	中國	人民幣100,000,000元	—	100%	物業開發
湖南省中信物業管理有限公司(i)	中國	人民幣2,000,000元	—	100%	物業管理
湖南省中信置業開發有限公司(i)	中國	人民幣30,000,000元	—	100%	物業開發
成都信蓉投資有限公司(i)	中國	人民幣20,000,000元	—	100%	物業開發
成都信蜀投資有限公司(i)	中國	人民幣40,000,000元	—	100%	物業開發
四川金水灣投資有限公司(i)	中國	人民幣50,000,000元	—	60%	物業開發
中信重慶置業發展有限公司(i)	中國	人民幣50,000,000元	—	100%	物業開發
惠州豐通房地產有限公司(i)	中國	人民幣200,000,000元	—	100%	物業開發
惠州盈通投資有限公司(i)	中國	人民幣60,000,000元	—	100%	物業開發
中信惠州物業服務有限公司(i)	中國	人民幣10,000,000元	—	100%	物業管理
中信惠州城市建設開發有限公司(i)	中國	人民幣130,000,000元	—	100%	物業開發
中信建設(黃山)有限公司(i)	中國	2,500,000美元	—	55%	物業開發

附屬公司的名稱	註冊成立/ 成立及營業 的地點	註冊/實收 資本的詳情	目標公司應佔 權益的百分比		主營業務
			直接	間接	
中信保利達地產(天津)有限公司(i)	中國	49,500,000美元	—	51%	物業開發
香港天然居控股有限公司(i)(iv)	香港	10,000港元	—	100%	投資控股
中信天津投資控股有限公司(i)(iii)	中國	人民幣343,220,000元	—	100%	投資控股
成都信勤置業有限公司(i)	中國	人民幣20,000,000元	—	100%	物業開發
成都信新置業有限公司(i)	中國	人民幣20,000,000元	—	100%	物業開發
九江市深水灣投資有限公司(i)(v)	中國	人民幣10,000,000元	—	100%	投資控股
九江市桃花裡投資有限公司(i)(v)	中國	人民幣10,000,000元	—	100%	投資控股
九江市溪谷投資有限公司(i)(v)	中國	人民幣10,000,000元	—	100%	投資控股
九江市納帕谷投資有限公司(i)(v)	中國	人民幣10,000,000元	—	100%	投資控股
長春中信城物業服務有限公司(i)	中國	人民幣3,000,000元	—	100%	物業管理
長春市南華投資有限公司(i)	中國	人民幣8,159,989元	—	100%	飼料貿易
青島博富置業有限公司(i)(iv)	中國	人民幣863,975,000元	—	81.48%	物業開發
長春新牧科技有限公司(i)	中國	人民幣3,600,000元	—	100%	生物工程
天津中信津信物業服務 有限公司(i)(iii)	中國	人民幣500,000元	—	100%	物業管理

- (i) 公司名稱的英文翻譯僅供參考。該等公司的官方名稱為中文名稱。
- (ii) 中信房地產對該公司擁有控制權力，並有能力透過該權力影響可變回報。
- (iii) 該公司乃於相關期間在共同控制下收購(如附註9(a)所載)。
- (iv) 該等公司乃於相關期間自第三方收購(如附註9(b)所載)。
- (v) 該等實體為投資控股公司，毋須遵守註冊成立司法權區的相關規則及法規項下的法定審核規定。

Tuxiana Corp. 為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司。其辦事處的註冊地址為 Arias, Fabrega & Fabrega Trust Co. BVI Limited, Level 1, Palm Crove House, Wickham's Cay 1, Road Town, Tortola, BVI，主要營業地點為香港中環添美道一號中信大廈32樓。Tuxiana Corp. 的主營業務為投資控股。

編製財務資料時載有的 Tuxiana Corp. 的附屬公司詳情如下：

附屬公司的名稱	註冊成立/ 成立及營業 的地點	註冊/實收 資本的詳情	目標公司應佔 權益的百分比		主營業務
			直接	間接	
盛輝有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	—	投資控股
堅卓控股有限公司	香港	1港元	—	100%	投資控股
日基有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	—	投資控股
利山集團有限公司	香港	1港元	—	100%	投資控股
萬達有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	—	投資控股
雅東集團有限公司	香港	1港元	—	100%	投資控股
捷永有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	—	投資控股
鉅領集團有限公司	香港	1港元	—	100%	投資控股
Manista Corp.	英屬處女群島	1美元	100%	—	投資控股
剛亞投資有限公司	香港	1港元	—	100%	投資控股
慧基有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	—	投資控股
遠均有限公司	香港	1港元	—	100%	投資控股
正偉有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	—	投資控股
永迪集團有限公司	香港	1港元	—	100%	投資控股
才領有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	—	投資控股
忠柏國際有限公司	香港	1港元	—	100%	投資控股
思博有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	—	投資控股
渝益有限公司	香港	1港元	—	100%	投資控股
升圖有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	—	投資控股
朗亞控股有限公司	香港	1港元	—	100%	投資控股
Grand Fortana Enterprises Inc.	英屬處女群島	1美元	100%	—	投資控股
億協控股有限公司	香港	1港元	—	100%	投資控股
穎聯有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	—	投資控股
益傑集團有限公司	香港	1港元	—	100%	投資控股

附屬公司的名稱	註冊成立/ 成立及營業 的地點	註冊/實收 資本的詳情	目標公司應佔 權益的百分比		主營業務
			直接	間接	
中信泰富萬寧發展有限公司(i)	中國	25,000,000美元	—	100%	物業開發
中信泰富萬寧(聯合)開發 有限公司(i)	中國	人民幣100,000,000元	—	80%	物業開發
海南中泰物業服務有限公司(i)	中國	人民幣3,000,000元	—	100%	物業管理
萬寧仁信發展有限公司(i)	中國	100,000,000美元	—	100%	物業及 旅遊開發
萬寧仁和發展有限公司(i)	中國	206,200,000美元	—	99.9%	物業開發
萬寧金信發展有限公司(i)	中國	53,200,000美元	—	99.9%	物業開發
中信泰富萬寧瑞安發展 有限公司(i)	中國	86,000,000美元	—	99.9%	物業開發
Prarisin Inc.	英屬處女群島	1美元	100%	—	投資控股
紀亮有限公司	香港	1港元	—	100%	投資控股
紀亮(上海)房地產開發 有限公司(i)	中國	79,600,000美元	—	100%	物業開發
中信泰富(揚州)置業有限公司(i)	中國	60,000,000美元	100%	—	物業開發
中信泰富瘦西湖房地產揚州 有限公司(i)	中國	人民幣240,000,000元	—	70%	物業開發
上海老西門新苑置業有限公司(i)	中國	人民幣2,500,000,000元	100%	—	物業開發
上海珠街閣房地產開發 有限公司(i)	中國	161,500,000美元	100%	—	物業開發

(i) 公司名稱的英文翻譯僅供參考。該等公司的官方名稱為中文名稱。

於相關期間內須經法定審核的組成目標公司的各公司的詳情以及各自核數師的名稱載列於下文：

公司名稱	財務期間	法定核數師
中信地產長春有限公司	截至二零一三年十二月三十一日止年度 截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	吉林摯遠會計師事務所 (「吉林摯遠」) 北京永拓會計師事務所 (特殊普通合夥) (「北京永拓」)
北京中信房地產有限公司	截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	畢馬威華振會計師事務所 (特殊普通合夥) (「畢馬威華振」)
北京中信新城房地產有限公司	截至二零一三年十二月三十一日止年度 截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	畢馬威華振 北京永拓
北京國泰飯店有限公司	截至二零一三年十二月三十一日止年度 截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	北京順永會計師事務所 (普通合夥)(「北京順永」) 北京永拓
中信物業服務有限公司	截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	北京永拓
中信地產(北京)投資有限公司	截至二零一三年十二月三十一日止年度 截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	畢馬威華振 北京永拓
北京中信新城逸海房地產開發有限公司	截至二零一三年十二月三十一日止年度 截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	畢馬威華振 北京永拓
中信地產(上海)投資有限公司	截至二零一三年十二月三十一日止年度 截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	北京順永 北京永拓

公司名稱	財務期間	法定核數師
大連中信海港投資有限公司	截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	畢馬威華振
大連中信房地產開發有限公司	截至二零一三年十二月三十一日止年度 截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	大連永睿會計師事務所有限公司 北京永拓
中信地產青島投資有限公司	截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	北京永拓
中信房地產煙臺有限公司	截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	北京永拓
中信地產廣州投資有限公司	截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合夥)廣州分所(「畢馬威華振廣州分所」)
中信華南(集團)有限公司	截至二零一三年十二月三十一日止年度 截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	畢馬威華振廣州分所 畢馬威華振
中信地產深圳投資有限公司	截至二零一三年十二月三十一日止年度 截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	中嘉友誼會計師事務所有限公司(「中嘉友誼」) 致同會計師事務所(特殊普通合夥)(「致同」)
中信深圳(集團)有限公司	截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	畢馬威華振
中信地產惠州投資有限公司	截至二零一三年十二月三十一日止年度 截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	惠州市東方會計師事務所有限公司(「惠州東方」) 致同
中信地產南昌投資有限公司	截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度 截至二零一五年十二月三十一日止年度	畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合夥)深圳分所(「畢馬威華振深圳分所」) 畢馬威華振

公司名稱	財務期間	法定核數師
中信地產海南投資有限公司	截至二零一三年及二零一四年 十二月三十一日止年度	畢馬威華振廣州分所
	截至二零一五年十二月三十一日 止年度	畢馬威華振
中信華南(集團)成都 有限公司	截至二零一三年及二零一四年 十二月三十一日止年度	畢馬威華振深圳分所
	截至二零一五年 十二月三十一日止年度	畢馬威華振
大連匯港置業有限公司	截至二零一三年及二零一四年 十二月三十一日止年度	不適用
	截至二零一五年 十二月三十一日止年度	北京永拓
北京信有成投資有限公司	截至二零一三年及二零一四年 十二月三十一日止年度	不適用
	截至二零一五年 十二月三十一日止年度	北京永拓
中信粵東城市運營投資 發展有限公司	截至二零一三年及二零一四年 十二月三十一日止年度	不適用
	截至二零一五年 十二月三十一日止年度	致同
中信地產天津投資有限公司	截至二零一三年、二零一四年及 二零一五年十二月三十一日 止年度	畢馬威華振
上海中信華南房地產 有限公司	截至二零一三年 十二月三十一日止年度	北京順永
	截至二零一四年及二零一五年 十二月三十一日止年度	北京永拓
湖南省中信控股有限公司	截至二零一三年及二零一四年 十二月三十一日止年度	畢馬威華振深圳分所
	截至二零一五年 十二月三十一日止年度	畢馬威華振
蘇州中信投資有限公司	截至二零一三年及二零一四年 十二月三十一日止年度	畢馬威華振深圳分所
	截至二零一五年 十二月三十一日止年度	畢馬威華振
大連中信物業管理有限公司	截至二零一三年 十二月三十一日止年度	大連匯明會計師事務所 有限公司
	截至二零一四年及二零一五年 十二月三十一日止年度	北京永拓

公司名稱	財務期間	法定核數師
中信廬山山西海(九江)投資有限公司	截至二零一三年十二月三十一日止年度	畢馬威華振
	截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	北京永拓
中信地產(香港)發展有限公司	截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	畢馬威華振
中信地產珠海投資有限公司	截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	畢馬威華振
中信地產汕頭投資有限公司	截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	畢馬威華振廣州分所
中信重慶投資有限公司	截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	北京永拓
中信地產成都有限公司	截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度	畢馬威華振深圳分所
	截至二零一五年十二月三十一日止年度	畢馬威華振
廣州市東港房地產開發有限公司	截至二零一三年十二月三十一日止年度	畢馬威華振廣州分所
	截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	致同
中信深圳集團房地產開發有限公司	截至二零一三年十二月三十一日止年度	畢馬威華振
	截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	致同
深圳市中信物業管理有限公司	截至二零一三年十二月三十一日止年度	深圳市義達會計師事務所 有限責任公司 (「深圳義達」)
	截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	致同
中信華南(集團)深圳有限公司	截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	畢馬威華振

公司名稱	財務期間	法定核數師
中山市中信建業房地產開發有限公司	截至二零一三年十二月三十一日止年度 截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	中山市成諾會計師事務所有限公司 致同
中信地產東莞投資有限公司	截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	畢馬威華振廣州分所
中信惠州湯泉旅遊度假村有限公司	截至二零一三年十二月三十一日止年度 截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	畢馬威華振深圳分所 致同
中信惠州控股有限公司	截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	畢馬威華振深圳分所
佛山市南海中信星暉房地產開發有限公司	截至二零一三年十二月三十一日止年度 截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	畢馬威華振廣州分所 致同
中信前海(深圳)投資有限公司	截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	致同
深圳市信航城資產管理有限公司	截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度 截至二零一五年十二月三十一日止年度	不適用 致同
青島博萊置業有限公司	截至二零一三年十二月三十一日止年度 截至二零一四年十二月三十一日止年度 截至二零一五年十二月三十一日止年度	不適用 北京科勤會計師事務所 有限責任公司 北京永拓
北京信卓置業有限公司	截至二零一四年十二月三十一日止年度 截至二零一五年十二月三十一日止年度	不適用 北京永拓
北京信融置業有限公司	截至二零一四年十二月三十一日止年度 截至二零一五年十二月三十一日止年度	不適用 北京永拓

公司名稱	財務期間	法定核數師
長春中信鴻泰置業有限公司	截至二零一三年 十二月三十一日止年度	畢馬威華振
	截至二零一四年及二零一五年 十二月三十一日止年度	北京永拓
天津中信翔達房地產開發 有限公司	截至二零一三年 十二月三十一日止年度	畢馬威華振
	截至二零一四年及二零一五年 十二月三十一日止年度	北京永拓
天津中信物業管理服務 有限公司	截至二零一三年 十二月三十一日止年度	天津華翔聯合會計師 事務所(「天津華翔」)
	截至二零一四年及二零一五年 十二月三十一日止年度	北京永拓
深圳市中信泰昌房地產 有限公司	截至二零一三年 十二月三十一日止年度	中嘉友誼
	截至二零一四年及二零一五年 十二月三十一日止年度	致同
深圳市雲龍城投資發展 有限公司	截至二零一三年 十二月三十一日止年度	畢馬威華振
	截至二零一四年及二零一五年 十二月三十一日止年度	致同
深圳市百利行物業發展 有限公司	截至二零一三年 十二月三十一日止年度	深圳義達
	截至二零一四年及二零一五年 十二月三十一日止年度	致同
深圳中信航城房地產 有限公司	截至二零一三年 十二月三十一日止年度	中嘉友誼
	截至二零一四年及二零一五年 十二月三十一日止年度	致同
深圳中信紅樹灣房地產 有限公司	截至二零一三年 十二月三十一日止年度	畢馬威華振
	截至二零一四年及二零一五年 十二月三十一日止年度	致同

公司名稱	財務期間	法定核數師
汕頭中信物業服務有限公司	截至二零一三年 十二月三十一日止年度 截至二零一四年及二零一五年 十二月三十一日止年度	汕頭市縱橫會計師事務所 有限公司 致同
汕頭中信南濱大酒店 有限公司	截至二零一三年 十二月三十一日止年度 截至二零一四年及二零一五年 十二月三十一日止年度	汕頭市鯤島會計師事務所 有限公司 致同
汕頭市金平區中信房地產 開發有限公司	截至二零一三年 十二月三十一日止年度 截至二零一四年及二零一五年 十二月三十一日止年度	畢馬威華振廣州分所 致同
汕頭中信南烽房地產 有限公司	截至二零一三年 十二月三十一日止年度 截至二零一四年及二零一五年 十二月三十一日止年度	畢馬威華振廣州分所 致同
東莞東泰花園建造有限公司	截至二零一三年 十二月三十一日止年度 截至二零一四年及二零一五年 十二月三十一日止年度	畢馬威華振廣州分所 致同
廣東中信物業服務有限公司	截至二零一三年 十二月三十一日止年度 截至二零一四年及二零一五年 十二月三十一日止年度	畢馬威華振廣州分所 致同
東莞市東城朝天實驗小學	截至二零一三年 十二月三十一日止年度 截至二零一四年及二零一五年 十二月三十一日止年度	畢馬威華振廣州分所 致同
東莞市中信康華房地產 開發有限公司	截至二零一三年 十二月三十一日止年度 截至二零一四年及二零一五年 十二月三十一日止年度	畢馬威華振廣州分所 致同

公司名稱	財務期間	法定核數師
湖南省中信城市廣場投資有限公司	截至二零一三年十二月三十一日止年度	畢馬威華振
	截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	北京永拓
湖南省中信物業管理有限公司	截至二零一三年十二月三十一日止年度	湖南正陽會計事務所有限公司
	截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	北京永拓
湖南省中信置業開發有限公司	截至二零一三年十二月三十一日止年度	畢馬威華振
	截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	北京永拓
成都信蓉投資有限公司	截至二零一三年十二月三十一日止年度	畢馬威華振深圳分所
	截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	北京永拓
成都信蜀投資有限公司	截至二零一三年十二月三十一日止年度	畢馬威華振深圳分所
	截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	北京永拓
四川金水灣投資有限公司	截至二零一三年十二月三十一日止年度	中嘉友誼
	截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	致同
中信重慶置業發展有限公司	截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	北京永拓
惠州豐通房地產有限公司	截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	畢馬威華振深圳分所
惠州盈通投資有限公司	截至二零一三年十二月三十一日止年度	惠州東方
	截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	致同
中信惠州物業服務有限公司	截至二零一三年十二月三十一日止年度	惠州東方
	截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	致同

公司名稱	財務期間	法定核數師
中信惠州城市建設開發有限公司	截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	畢馬威華振深圳分所
中信建設(黃山)有限公司	截至二零一三年十二月三十一日止年度 截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	安徽南方會計師事務所有限公司 北京永拓
中信保利達地產(天津)有限公司	截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	畢馬威華振
香港天然居控股有限公司	截至二零一三年十二月三十一日止年度 截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	安永會計師事務所 畢馬威華振
中信天津投資控股有限公司	截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度 截至二零一五年十二月三十一日止年度	不適用 北京永拓
成都信勤置業有限公司	截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度 截至二零一五年十二月三十一日止年度	不適用 北京永拓
成都信新置業有限公司	截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度 截至二零一五年十二月三十一日止年度	不適用 北京永拓
長春中信城物業服務有限公司	截至二零一三年十二月三十一日止年度 截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	吉林摯遠 北京永拓
長春市南華投資有限公司	截至二零一三年十二月三十一日止年度 截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	吉林摯遠 北京永拓
青島博富置業有限公司	截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度 截至二零一五年十二月三十一日止年度	不適用 北京永拓

公司名稱	財務期間	法定核數師
長春新牧科技有限公司	截至二零一三年 十二月三十一日止年度	吉林摯遠
	截至二零一四年及二零一五年 十二月三十一日止年度	北京永拓
盛輝有限公司	截至二零一三年、二零一四年及 二零一五年十二月三十一日 止年度	羅兵咸永道會計師事務所 (「羅兵咸永道」)
堅卓控股有限公司	截至二零一三年及二零一四年 十二月三十一日止年度	畢馬威會計師事務所 (「畢馬威」)
	截至二零一五年 十二月三十一日止年度	羅兵咸永道
日基有限公司	截至二零一三年、二零一四年 及二零一五年十二月三十一日 止年度	羅兵咸永道
利山集團有限公司	截至二零一三年及二零一四年 十二月三十一日止年度	畢馬威
	截至二零一五年 十二月三十一日止年度	羅兵咸永道
萬達有限公司	截至二零一三年及二零一四年 十二月三十一日止年度	畢馬威
	截至二零一五年 十二月三十一日止年度	羅兵咸永道
雅東集團有限公司	截至二零一三年及二零一四年 十二月三十一日止年度	畢馬威
	截至二零一五年 十二月三十一日止年度	羅兵咸永道
捷永有限公司	截至二零一三年、二零一四年及 二零一五年十二月三十一日 止年度	羅兵咸永道
鉅領集團有限公司	截至二零一三年及二零一四年 十二月三十一日止年度	畢馬威
	截至二零一五年 十二月三十一日止年度	羅兵咸永道
Manista Corp.	截至二零一三年、二零一四年及 二零一五年十二月三十一日 止年度	羅兵咸永道
剛亞投資有限公司	截至二零一三年及二零一四年 十二月三十一日止年度	畢馬威
	截至二零一五年 十二月三十一日止年度	羅兵咸永道
慧基有限公司	截至二零一三年、二零一四年及 二零一五年十二月三十一日 止年度	羅兵咸永道
遠均有限公司	截至二零一三年及二零一四年 十二月三十一日止年度	畢馬威
	截至二零一五年 十二月三十一日止年度	羅兵咸永道
正偉有限公司	截至二零一三年、二零一四年及 二零一五年十二月三十一日 止年度	羅兵咸永道
永迪集團有限公司	截至二零一三年及二零一四年 十二月三十一日止年度	畢馬威
	截至二零一五年 十二月三十一日止年度	羅兵咸永道

公司名稱	財務期間	法定核數師
才領有限公司	截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	羅兵咸永道
忠柏國際有限公司	截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度 截至二零一五年十二月三十一日止年度	畢馬威 羅兵咸永道
思博有限公司	截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度 截至二零一五年十二月三十一日止年度	畢馬威 羅兵咸永道
渝益有限公司	截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度 截至二零一五年十二月三十一日止年度	畢馬威 羅兵咸永道
升圖有限公司	截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	羅兵咸永道
朗亞控股有限公司	截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度 截至二零一五年十二月三十一日止年度	畢馬威 羅兵咸永道
Grand Fortana Enterprises Inc.	截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	羅兵咸永道
億協控股有限公司	截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度 截至二零一五年十二月三十一日止年度	畢馬威 羅兵咸永道
穎聯有限公司	截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	羅兵咸永道
益杰集團有限公司	截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度 截至二零一五年十二月三十一日止年度	畢馬威 羅兵咸永道
中信泰富萬寧發展有限公司(i)	截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度 截至二零一五年十二月三十一日止年度	畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合夥)上海分所(「畢馬威華振上海分所」) 普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)(「普華永道」)
中信泰富萬寧(聯合)開發有限公司(i)	截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度 截至二零一五年十二月三十一日止年度	畢馬威華振上海分所 普華永道

公司名稱	財務期間	法定核數師
海南中泰物業服務有限公司(i)	截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度 截至二零一五年十二月三十一日止年度	畢馬威華振上海分所 普華永道
萬寧仁信發展有限公司(i)	截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度 截至二零一五年十二月三十一日止年度	畢馬威華振上海分所 普華永道
萬寧仁和發展有限公司(i)	截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度 截至二零一五年十二月三十一日止年度	畢馬威華振上海分所 普華永道
萬寧金信發展有限公司(i)	截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度 截至二零一五年十二月三十一日止年度	畢馬威華振上海分所 普華永道
中信泰富萬寧瑞安發展有限公司(i)	截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度 截至二零一五年十二月三十一日止年度	畢馬威華振上海分所 普華永道
Prarisin Inc.	截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	羅兵咸永道
紀亮有限公司	截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度 截至二零一五年十二月三十一日止年度	畢馬威 普華永道
紀亮(上海)房地產開發有限公司(i)	截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度 截至二零一五年十二月三十一日止年度	畢馬威華振 普華永道
中信泰富(揚州)置業有限公司(i)	截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度 截至二零一五年十二月三十一日止年度	畢馬威華振 普華永道
中信泰富瘦西湖房地產揚州有限公司(i)	截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度 截至二零一五年十二月三十一日止年度	畢馬威華振 普華永道
上海老西門新苑置業有限公司(i)	截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度 截至二零一五年十二月三十一日止年度	畢馬威華振 普華永道

公司名稱	財務期間	法定核數師
上海珠街閣房地產開發有限公司(i)	截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度	畢馬威華振
	截至二零一五年十二月三十一日止年度	普華永道

(i) 公司名稱的英文翻譯僅供參考。該等公司的官方名稱為中文名稱。

(iii) 編製及呈列基準

目標集團的財務資料已編製以供載入本公司有關建議收購事項之通函。其編製及呈列乃如同附註1(a)(i)所述的重組已於相關期間初完成，除附註9所披露的收購及出售附屬公司以外，目標集團的集團架構於相關期間維持不變。分拆實體(並非從事住宅物業開發相關業務)的財務資料並無列入目標集團的財務資料。此外，由於目標集團由目標公司運營(於相關期間均受中國中信股份有限公司的共同控制但不構成一個獨立法律合併集團)，財務資料按合併基準呈列，包括中信房地產目標集團及Tuxiana Corp.目標集團。財務資料內列示母公司的淨投資而非權益持有人之權益。母公司的淨投資主要包括投資者的初始資本注入、投資者分佔累計溢利或虧損和向投資者的其他股利分派或投資者的供款。

集團內公司間結餘及交易和集團內公司間產生的任何未變現溢利或虧損於目標集團財務資料編製時予以對銷。集團內公司間交易產生的未變現虧損按與未變現盈利相同的方式對銷，但僅限於無減值跡象的情況下。

財務資料內並無作出重大調整或開支分配。

(b) 合規聲明

本報告所載列的財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「HKFRS」)(該集體詞彙包括香港會計準則(「HKAS」)及詮釋)編製。所採納的重大會計政策的進一步詳情載列於本B節的餘下部分。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂的香港財務報告準則。為編製本財務資料，目標集團已採納相關期間所有適用的新訂及經修訂的香港財務報告準則，惟於截至二零一五年十二月三十一日止相關期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋除外。於始於二零一五年一月一日或之後的會計年度已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂的會計準則及詮釋載列於附註31。

財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)適用的披露規定。

下文載列的會計政策始終如一地應用於財務資料呈列的所有期間。

(c) 計量基準

財務資料乃以港元呈列，湊整至最接近的千位數，因為本公司董事認為對目標集團財務資料的使用者來說，港元為適當的呈列貨幣。

財務資料乃按照歷史成本基準編製，惟按公允值計量及分別於附註1(j)、1(h)及1(z)中闡明的投資物業(附註7)、列為可供出售的若干金融資產(附註13)及持作出售的若干資產及負債(附註16)除外。

(d) 估計及判斷之運用

編製符合香港財務報告準則的財務資料需要管理層作出會影響政策的應用及資產、負債、收入及支出的報告數額的判斷、估計及假設。估計及相關的假設乃基於有關情況下被認為乃屬合理的歷史經驗及其他各種因素，有關結果構成就從其他資料來源來看並非顯而易見的資產及負債的賬面值作出判斷的依據。實際結果可能與該等估計有所不同。

估計及相關的假設乃按持續基準進行審核。倘有關修正僅影響該期間，則會計估計的修正於修正估計期間內確認，或倘有關修正會影響當前期間及未來期間，則於修正期間及未來期間內確認。

管理層於應用香港財務報告準則時作出的對財務資料及估計不確定性的重大來源造成重大影響的判斷論述於附註2。

(e) 附屬公司及非控股權益

附屬公司乃由目標集團控制的實體。當目標集團涉及或有權獲得其參與某實體所產生的可變回報並有能力通過其對實體的權力影響該等回報時，目標集團控制該實體。當評估目標集團是否擁有權力時，僅考慮(目標集團及其他各方持有的)實質性權利。

自控制開始之日直至控制終止之日，於附屬公司的投資載入財務資料。集團內的結餘、交易及現金流量以及集團內交易所產生的任何未變現溢利於編製財務資料時悉數撇銷。集團內交易所產生的未變現虧損以與未變現收益相同的方式撇銷，但僅限於並無減值憑據的情況下。

非控股權益是指非目標公司直接或間接應佔的附屬公司權益，而目標集團並無與該等權益的持有人就此協定任何額外條款而導致目標集團整體需就該等權益承擔符合金融負債定義的合約義務。就各項業務合併而言，目標集團可選擇按公允值或按非控股權益分佔附屬公司可辨認資產淨值的成比例份額計量任何非控股權益。

非控股權益呈報於合併財務狀況表內的權益項目中，與目標公司權益股東應佔的權益分開列示。目標集團業績中的非控股權益在合併損益及其他全面收益表呈報為在目標公司非控股權益與權益股東之間分配年度總損益及全面收益總額。來自非控股權益持有人的貸款及該等持有人的其他合約義務，根據附註1(q)或(r)於合併財務狀況表中呈報為金融負債(取決於負債的性質)。

目標集團於附屬公司權益的變動(並無導致失去控制權)作為權益交易列賬,據此對合併實體內的控股及非控股權益的金額作出調整,以反映相對權益的變動,但並無對商譽作出調整且並無損益獲確認。

當目標集團失去對某附屬公司的控制權時,其作為該附屬公司全部權益的出售列賬,所產生的損益確認於損益中。於失去控制權之日保留於前附屬公司的任何權益按公允值確認,且此金額被視為最初確認金融資產的公允值(見附註1(h))或於適當時被視為最初確認於聯營公司的投資的成本(見附註1(f))。

(f) 聯營公司及合營公司

聯營公司為目標集團對其有重大影響力但對其管理並無控制權或聯合控制權(包括參與財務及經營政策決定)的實體。

合營公司為一項安排,據此,目標集團及其他各方合約性地同意共享安排的控制權並對安排的淨資產擁有權利。

於聯營公司或合營公司的投資按權益法於合併財務資料中列賬,除非其分類為持作出售(或列入分類為持作出售的出售組別)(見附註1(z))。根據權益法,最初按成本記錄的投資就目標集團分佔被投資方可辨認淨資產於收購日期的公允值超過投資成本的任何部分(如果有)作出調整。其後,投資就目標集團分佔被投資方淨資產於收購後的變動及與投資有關的任何減值虧損作出調整(見附註1(f)及(n))。於收購日期超過成本的任何部分,目標集團分佔被投資方的收購後、除稅後業績以及年內的任何減值虧損確認於合併損益表,然而,目標集團分佔被投資方其他全面收益的收購後除稅後項目確認於合併損益及其他全面收益表。

當目標集團的分佔虧損超過其於聯營公司或合營公司的權益時,目標集團的權益減少至零且終止確認進一步的虧損,惟目標集團已產生法定或推定義務或代表被投資方作出付款則除外。就此而言,目標集團的權益為根據權益法計算的投資的賬面值連同目標集團的長期權益(實質上構成目標集團於聯營公司或合營公司的投資淨額的一部分)。

目標集團與其聯營公司及合營公司之間的交易所產生的未變現損益的撇銷限於目標集團於被投資方的權益,惟未變現虧損提供轉讓資產發生減值的憑據則除外,在此情況下,未變現虧損立即於損益中確認。

倘於聯營公司的投資成為於合營公司的投資或反之亦然,則並無計量保留權益。反而,投資繼續按權益法列賬。

在其他所有情況下,當目標集團不再對聯營公司擁有重大影響力或對合營公司擁有聯合控制權時,其作為出售於被投資方的全部權益列賬,所產生的損益於損益中確認。於失去重大影響力或聯合控制權之日保留於前被投資方的任何權益按公允值確認,且該金額被視為最初確認金融資產的公允值(見附註1(h))。

(g) 共同控制下的業務合併

就共同控制合併事項採用合併會計法,據此所有合併之實體於業務合併前後均受相同人士之最終控制,且控制並非過渡性。

財務資料包含有共同控制合併事項發生之合併實體之財務資料，猶如合併已自控制方開始控制合併實體當日起發生。

合併實體之資產淨值採用控制方之角度以現有賬面值合併。在供股權益持續之情況下，就商譽或有關收購人於被收購方之可識別資產、負債及或然負債公平淨值所佔權益超出共同控制合併時成本之金額並無確認。

(h) 對權益工具的其他投資

目標集團對權益工具的投資(於附屬公司、聯營公司及合營公司的投資除外)的政策如下：

除非確定於初始確認時的公允值不同於交易價格且公允值獲同一資產或負債的活躍市場中的報價所證明或公允值乃基於僅使用來自可觀察市場的數據的估值技術，否則對權益工具的投資最初按公允值(公允值為其交易價格)列示。成本包括應佔的交易成本，惟另有說明則除外。隨後，該等投資列賬如下(取決於其分類)：

就對權益工具的投資而言，於各報告期末，對公允值進行重新計量，所產生的損益確認於其他全面收益並單獨於公允值儲備的權益中累計。作為該情況的例外，對在同一工具的活躍市場中並無市場報價且其公允值無法可靠計量的未上市權益工具的投資按成本減減值虧損確認於合併財務狀況表(見附註1(n))。來自權益證券的股息收益乃根據附註1(w)(v)所載列的政策確認於損益中。

當投資終止確認或發生減值(見附註1(n))時，於權益中確認的累計損益重新分類為損益。投資於目標集團承諾購買/出售投資或其到期之日獲確認/終止確認。

(i) 衍生金融工具

衍生金融工具最初按公允值確認。於各報告期末，對公允值進行重新計量。重新計量公允值的損益立即於損益中確認。

(j) 投資物業

投資物業為根據租賃權益(附註1(m))擁有或持有以賺取租賃收益及/或用於資本增值的土地及/或樓宇。該等物業包括持作目前未確定的未來用途的土地及正建造或開發以便日後用作投資物業的物業。

除非於各報告期末仍處於建造或開發過程中且公允值於當時無法進行可靠的計量，否則投資物業乃按公允值列示。公允值變動或投資物業的收回或出售所產生的任何損益確認於損益中。來自投資物業的租金收入的列賬誠如附註1(w)(ii)所述。

當目標集團根據經營租約持有物業權益以賺取租金收入及/或用於資本增值時，權益乃按個別物業基準分類及列賬為投資物業。已分類為投資物業的任何有關物業權益的列賬猶如其乃根據融資租約而持有，且對該權益應用與根據融資租約租賃的其他投資物業相同的會計政策。

(k) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備項目乃按成本減累計折舊及減值虧損列賬(見附註1(n)(ii))。

物業、廠房及設備自建項目的成本包括材料成本、直接勞動力成本、初始估計，在相關的情況下，包括拆遷有關項目及恢復其位於的場所的成本以及適當比例的生產間接費用及借款成本(見附註1(y))。

收回或出售物業、廠房及設備項目所產生的損益釐定為出售所得款項淨額與該項目賬面值之間的差額並於收回或出售之日確認於損益。

折舊乃按物業、廠房及設備估計可使用年期，以直線法撇銷其成本並減去其估計殘值計算如下：

— 樓宇	10–70年
— 酒店樓宇	30年
— 廠房、機械及設備	5–10年
— 家具、固定裝置、辦公設備及汽車	3–10年

倘物業和設備項目的各個部分有不同的使用年限，則該項目的成本乃按合理基準在各個部分之間分配且各部分乃單獨折舊。每年對資產的使用年限及其殘值(如果有)進行檢討。

當一項自用物業變為以公允值入賬的投資物業時，在轉變用途當日所錄得的任何盈餘(即物業的賬面金額超出其公允值的部分)記入其他全面收益，並在物業重估儲備的權益中分開累計。如錄得虧絀，則計入損益。

(l) 無形資產

目標集團收購的無形資產按成本減累計攤銷(倘估計使用年限乃屬有限)及減值虧損(見附註1(n))列示。

使用年限有限的無形資產的攤銷乃於資產的估計使用年限內按直線基準自損益中扣除。使用年限有限的以下無形資產乃自其可供使用之日起攤銷，其估計使用年限如下：

— 軟件	5–10年
------	-------

每年對攤銷期間和方法進行檢討。

(m) 租賃資產

倘目標集團釐定安排會讓與於協定期限內使用特定的一項資產或多項資產的權利以便作為一項付款或一系列付款的回報，則由一項交易或一系列交易組成的安排乃屬或包括一項租賃。有關決定的作出乃基於對安排主旨的評估，且無論安排是否採取合法的租賃形式。

(i) 向目標集團租賃的資產的分類

目標集團根據租約(有關租約向目標集團轉移所有權的絕大部分風險及回報)持有的資產分類為根據融資租約持有。並無向目標集團轉移所有權的絕大部分風險及回報的租約分類為經營租約，以下情況除外：

- 另行符合投資物業定義的根據經營租約持有的物業按逐項物業基準分類為投資物業，倘分類為投資物業，則按根據融資租約持有列賬(見附註1(j))；及
- 除非樓宇亦明顯地根據經營租約持有，否則根據經營租約持作自用的土地(於租約開始時其公允值無法與其上樓宇的公允值分開計量)乃按根據融資租約持有列賬。就該等目的而言，租約的開始為目標集團首次訂立租約或自之前的承租人接管之時。

(ii) 經營租賃費用

倘目標集團擁有對根據經營租約持有的資產的使用權，則根據租約作出的付款於租賃期涵蓋的會計期間內以等額分期付款的形式自損益中扣除，惟可選的基準更能代表租賃資產產生利益的模式。所收取的租賃獎勵作為所作出的淨租賃付款總額的組成部分確認於損益。或有租金於其產生的會計期間內自損益中扣除。

收購根據經營租約持有的土地的成本於租賃期間內按直線基準攤銷，惟物業分類為投資物業(附註1(j))及用於出售的開發中物業或持作出售的已竣工物業(見附註1(o))則除外。

(n) 資產減值

(i) 權益工具投資及其他應收款項減值

以成本或攤銷成本或分類為可供出售證券列賬之權益工具投資及其他流動及非流動應收款項於每個報告期末進行檢討，以確定是否存在減值之客觀證據。減值之客觀證據包括目標集團得悉關於下列一項或多項減值事項的可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如欠繳或拖欠償還利息或本金款項；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 因科技、市場、經濟或法律環境的重大改變而對債務人造成不利影響；及
- 一項權益工具投資之公允值出現大幅度或長期貶值至低於其成本。

如有任何此等證據，減值虧損則按以下方式釐定並確認入賬：

- 就按權益法於合併財務資料入賬之聯營公司及合營公司之投資(見附註1(f))而言，減值虧損透過按照附註1(n)(ii)將投資的可收回金額與其賬面值比較計量。倘按照附註1(n)(ii)釐定可收回金額所用的估算出現正面的變化，則有關的減值虧損會被撥回。
- 以成本列賬的非報價股本證券，其減值虧損是以金融資產的賬面金額及估計的未來現金流(如貼現的影響重大，以類似的金融資產的現行市場回報率貼現)的差額計算。以成本列賬的股本證券的減值虧損不會被轉回。
- 以攤銷成本列賬的貿易及其他流動應收款項及其他金融資產，減值虧損是以資產的賬面金額及估計未來現金流的現值(若貼現的影響重大，以金融資產的原有實際利率貼現，即初始確認該資產計算的實際利率)的差額計算。具有類似的風險特質的金融資產，如類似的以往到期狀況，及未有被個別評估為減值的，是以整體進行減值評估。而被整體評估減值的金融資產的未來現金流乃根據與集體信貸風險特徵類似的資產的過往虧損情況釐定。

倘減值虧損金額於往後期間減少，而有關減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件相關，則減值虧損將在損益內撥回。減值虧損之撥回不得導致該資產的賬面金額超出假設該資產過往年度從未確認減值虧損時原應釐定之賬面金額。

- 就可供出售證券而言，於公允值儲備中確認的累計虧損重新分類至損益內。於損益確認的累計虧損金額指購入成本(扣除任何本金還款及攤銷)與公允現值的差額，扣減過往在損益內已確認的任何該資產減值虧損。

已確認於損益內之可供出售股本證券之減值虧損不能於損益內撥回。其後該資產公允值之增加將於其他全面收益內確認。

就可供出售債務證券而言，倘其後公允值之增加可客觀地與確認減值虧損後發生的事件相關，則該可供出售債務證券的減值虧損予以撥回。在此情況下撥回的減值虧損在損益內確認。

減值虧損與相關資產直接撇銷，惟就計入貿易及其他應收款項而其收回被視為存疑但非可能性極微之應收賬款所確認的減值虧損除外。於此情況下，呆賬的減值虧損於撥備賬入賬。當目標集團確認收回的可能性極低，認為不可收回的金額於應收賬款直接撇銷，任何包含於撥備賬與欠款相關的金額將予回撥。其後收回之前於撥備賬扣除之金額，則於撥備賬回撥。撥備賬的其他變動及其後收回之前直接撇銷的金額於損益內確認。

(ii) 其他資產的減值

於每個報告期末均會審閱內部和外來的信息，以確定下列資產是否出現減值跡象，或是以往確認的減值虧損不再存在或已經減少：

- 物業、廠房及設備；
- 被列為以經營租賃持有之預付租賃土地權益；
- 無形資產；及
- 於聯營公司及合營公司的投資。

倘出現上述跡象，便會估計該資產的可收回金額。此外，就未可供使用的無形資產及具有不確定限期可用年期的無形資產而言，其可收回金額會每年進行評估（無論是否存在任何減值跡象）。

— 計算可收回金額

資產的可收回金額是其公允值減出售成本與使用價值兩者中的較高額。在評估使用價值時，預期未來現金流量會按可以反映當時市場所評估對貨幣時間值及資產特定風險的稅前貼現率，貼現至其現值。如果某一資產所產生的現金流入基本上不能獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產組別（即現金產生單位）來釐定可收回金額。

— 確認減值虧損

當資產或其屬於的現金產生單位的賬面值高於其可收回金額時，便會在損益中確認減值虧損。就現金產生單位所確認的減值虧損首先予以分配按比例減少單位（或一組單位）內其他資產的賬面值，惟資產賬面值將不會減至低於其個別公允值扣除銷售成本（如可計量）或使用價值（如可釐定）。

— 回撥減值虧損

如用作釐定可收回金額的估算出現正面的變化，便會回撥有關的減值虧損。

所回撥的減值虧損以假設在以往年度沒有確認減值虧損而應已釐定的資產賬面金額為限。所回撥的減值虧損在確認回撥的年度內計入損益。

(o) 存貨

(i) 物業發展

有關物業發展活動之存貨以成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本及可變現淨值按下述方式釐定：

— 待售開發中物業

待售開發中物業之成本包含已明確識別之成本，包括土地收購成本、發展、物料和供應品總成本、工資及其他直接支出，以及適當比例之間接費用及撥充資本之借貸成本(見附註1(y))。可變現淨值為估計售價減估計完工成本及出售物業所產生之成本。

— 持作出售竣工物業

就目標集團開發之竣工物業而言，成本按未售物業所佔該發展項目總發展成本分攤計算。可變現淨值為估計售價減出售物業所產生之成本。

持作出售竣工物業之成本包括所有購買成本、轉換成本以及將存貨運往現址及變成現狀所產生的其他成本。

(ii) 其他存貨

其他存貨主要包括低值易耗品。其他存貨按成本及可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本利用加權平均成本公式計算，並包括所有購買成本。當存貨消耗時，其賬面值於消耗發生當年確認為支出。將任何存貨撇減至可變現淨值的金額及所有存貨虧損於撇減或虧損發生期內確認為支出。

(p) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公允值確認，其後採用實際利息法按攤銷成本減呆賬減值撥備(見附註1(n)(i))入賬，但作為支付予關聯方的無固定還款期或貼現影響並不重大的免息貸款的應收款項除外。在此情況下，該等應收款項按成本減呆賬減值撥備入賬。

(q) 計息借貸

計息借貸初步按公允值減應佔交易成本確認。於初步確認後，計息借貸按攤銷成本入賬，最初確認金額與贖回價值之間的任何差額(連同任何應付利息及費用)會在借貸期間內以實際利率法於損益確認。

(r) 貿易及其他應付款

貿易及其他應付款初步按公允值確認。除財務擔保負債根據附註1(v)計量以外，貿易及其他應付款其後按攤銷成本列賬，除非貼現影響並不重大，在此情況下，則按成本入賬。

(s) 現金及現金等價物

現金及現金等價物目包括銀行存款及現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，以及短期且流動性極高的投資，該等投資可隨時變現為已知現金數額及無重大價值轉變的風險，於購入後三個月內到期。

(t) 僱員福利**(i) 短期僱員福利及定額供款退休計劃供款**

薪金、年度獎金、帶薪年假、定額供款退休計劃及非貨幣福利的成本已於僱員提供相關服務的年度內計提。若延遲付款或結算及其影響屬重大，該等款項將按現值入賬。

除已計入存貨成本而尚未確認為支出者外，根據中國相關勞動法規及規例向定額供款退休計劃作出供款的責任在產生時於損益確認為支出。

(ii) 定額福利退休計劃負債

目標集團有關定額福利退休計劃的負債淨額，透過估計本期間和過往期間僱員提供服務而賺取回報的未來福利金額按各個計劃分別計算，該福利已貼現以釐定其現值以及任何計劃資產的公允值均獲扣除。當計算為目標集團產生利益，確認的資產局限於來自該計劃或該計劃未來供款的減少以任何未來退款形式提供的經濟利益的現值。

定額福利負債(資產)淨額之服務成本及利息支出(收入)淨額於損益確認，並按功能劃撥為「銷售成本」、「分銷成本」或「行政費用」之一部份。現有服務成本按本期間僱員服務所產生之定額福利負債現值之增加計量。倘計劃之福利出現變動或倘計劃縮減，則有關僱員以往服務之福利之變動部份或有關縮減之盈虧於計劃作出修訂或縮減時或於確認有關重組成本或終止福利時(以較早者為準)於損益確認為開支。期內利息支出(收入)淨額乃透過將計量報告期初定額福利負債所採用之貼現率應用於定額福利負債(資產)淨額而釐定。貼現率為優質公司債券(到期日與目標集團履行負債之期限相近)於報告期末之收益率。

定額福利退休計劃產生之重新計量於其他全面收益內確認並即時於保留溢利內反映。重新計量包括精算收益及虧損、計劃資產回報(不包括計入定額福利負債(資產)淨額之利息淨額之金額)及資產上限引致之任何變動(不包括計入界定福利負債(資產)淨額之利息淨額之金額)。

(iii) 終止福利

終止福利於目標集團不再能夠取消提供該等福利時及其確認涉及支付終止福利的重組成本時(以較早者為準)確認。

(u) 所得稅

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債變動均在損益確認，但倘該等項目與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關，則有關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項為年度應課稅收入的預期應付稅項，採用於每個報告期末已生效或實質已生效的稅率計算，同時考慮就過往年度應付稅項作出的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可抵扣及應課稅暫時差異產生，即作財務報告用途所呈報資產及負債的賬面值與其稅基之間的差異。遞延稅項資產亦會因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

除若干有限例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均於日後可能有應課稅利潤用以抵銷可動用資產時確認。可支持確認源自可扣稅暫時性差額的遞延稅項資產的日後應課稅利潤，包括該等源自撥回現有應課稅暫時性差額者，但該等差額須與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於撥回可扣減暫時性差額的同一期間或源自遞延稅項資產的稅項虧損可撥回或結轉的期間撥回。在評定現有應課稅暫時性差額是否支持確認因未動用稅項虧損及抵免產生的遞延稅項資產時採用相同的標準，即倘該等暫時性差額與相同稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於可使用稅項虧損或抵免期間內撥回，則會考慮確認遞延稅項資產。

確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況為不可就稅務目的扣減的商譽、不影響會計或應課稅利潤的資產或負債的初步確認(前提是他們不屬於業務合併的一部分)所產生的暫時性差額，以及有關投資附屬公司的暫時性差額(如屬應課稅差額可以由目標集團控制轉回時間，而且在可預見的未來不大可能轉回的差額，或如屬可扣減差額，則僅限於很可能在未來轉回的差額)。

凡投資物業之公允值按附註1(j)所載的會計政策計量，其遞延稅項金額的確認以用於報告日期之資產出售的賬面值的稅率為準，除非該物業是可折舊的，並存在於某商業模式，其目的是隨著時間的推移消耗實質上附於該物業的所有經濟利益，而不是通過出售。在所有其他情況下，已確認的遞延稅項金額按預期變現或清償資產及負債賬面值的方式，以每個報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算。遞延稅項資產及負債並未貼現。

遞延稅項資產的賬面值會於每個報告期末審閱，並扣減至不再可能取得足夠應課稅利潤以動用有關稅務利益為止。任何減幅會於可能取得足夠應課稅利潤時撥回。

分派股息所產生的額外所得稅於確認支付相關股息的責任時確認。

即期稅項結餘與遞延稅項結餘及其變動單獨呈列，且不予抵銷。即期稅項資產與即期稅項負債以及遞延稅項資產與遞延稅項負債只會在目標公司或目標集團有法定執行權以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並在符合下列附帶條件的情況下，方可相互抵銷：

- 如屬即期稅項資產及負債，目標公司或目標集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 如屬遞延稅項資產及負債，倘他們與相同稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 相同應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體，計劃在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或可收回的各未來期間，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現即期稅項資產及清償即期稅項負債。

(v) 已發出財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已發出財務擔保

財務擔保指要求發行人(即擔保人)支付指定款項以向擔保受益人(「持有人」)賠償因指定債務人未能根據債務工具之條款支付到期款項而導致持有人蒙受損失的合約。

目標集團發出財務擔保時，該擔保的公允值初步確認為貿易及其他應付款內的遞延收入。已發出財務擔保於發出時的公允值乃參照在正常交易中就類似服務所收取的費用(當該等資料可得時)釐定，或通過比較在有擔保下貸款人收取的實際利率與假設沒有擔保下估計貸款人應收取的利率(如該等資料能可靠估計)，參照利率差額作出估計。倘就發出有關擔保已收或應收對價，則有關對價根據適用於該類別資產的目標集團政策確認。倘並無該等已收或應收對價，則於初步確認任何遞延收入時即時於損益確認開支。

初步確認為遞延收入的擔保金額，作為已發出財務擔保的收入於擔保期內在損益攤銷。此外，倘(i)擔保持有人有可能要求目標集團履行有關擔保，及(ii)對目標集團提出的申索款額預期超過現時就該擔保於貿易及其他應付款所列金額(即初步確認的金額)減累計攤銷，則根據附註1(v)(ii)確認撥備。

(ii) 其他撥備及或然負債

當目標集團須就過往事件承擔法定或推定責任，且履行責任可能須流出經濟利益並可作出可靠估計時，便會就尚未確定時間或金額的其他負債確認撥備。倘貨幣的時間價值重大，則按預計履行該責任所需支出的現值計提撥備。

倘不大可能需要流出經濟利益，或有關數額無法可靠估計，則該責任披露為或然負債，但倘流出經濟利益的可能性極低則除外。須視乎一宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的可能責任亦披露為或然負債，但倘流出經濟利益的可能性極低則除外。

(w) 收入確認

收入按已收或應收對價的公允值計量。倘經濟利益可能流入目標集團且收入及成本(視情況而定)能可靠計量，則收益於損益確認如下：

(i) 銷售物業

銷售物業所得收益於所有權的重大風險及回報已轉至買方時確認。目標集團認為，當相關物業建築已竣工；已收回大部分銷售所得款項以及物業已交付予買方時，所有權的重大風險及回報即視為轉移。

在收入確認當日前就出售物業所收按金及分期付款作為銷售按金計入合併財務狀況表。

(ii) 經營租賃的租金收入

經營租賃的應收租金收入在不可撤銷之租期所涵蓋的期間內，以等額分期款項於損益確認。

(iii) 服務費收入

有關物業管理服務及其他配套服務的服務費收入於向客戶提供該等服務時確認。

(iv) 建築服務

當建築合約的結果可得以可靠地估計時：

- 固定價格合約的收入會以完工百分率法確認，根據直至當日所產生的合約成本與預計合約總成本的百分比計算；及
- 成本加成合約收入會參照期內所產生的可收回成本加費用總額合適比例確認，根據直至單日所產生的成本與預計合約總成本的比例計算。

當建築合約的結果不可以可靠地估計，收入只會根據所產生合約成本可能收回的幅度確認。

(v) 股息收入

來自非上市投資的股息收入於股東收取付款的權利確立時確認。

(vi) 利息收入

利息收入使用實際利率法於產生時確認。

(vii) 政府補助

倘可合理保證目標集團能收取政府補助且符合有關補貼所附條件，則政府補助初步於財務狀況表確認。補償目標集團所涉開支的補助於開支產生同一期間有系統地於損益確認為收入。補償目標集團資產成本的補助在相關資產賬面值中扣除，其後並於該項資產的可使用年限期間以減少折舊開支方式於損益內確認。

(x) 外幣換算

年內外幣交易按交易日期現行的匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債按每個報告期末現行的匯率換算。匯兌收益及虧損於損益確認。

以外幣計值並按歷史成本計量的非貨幣資產及負債按交易日期現行的匯率換算。

功能貨幣並非港元之經營業績按交易日期現行匯率的近似匯率的平均匯率換算為港元。財務狀況表項目按每個報告期末的收市匯率換算為港元。所產生的匯兌差額於其他全面收益確認，並於權益的外匯儲備內單獨累計。

(y) 借貸成本

購置、興建或生產需要長時間籌備以作擬定用途或出售的資產直接相關的借貸成本資本化為該資產的部分成本。其他借貸成本於產生期間支銷。

當產生資產開支與借貸成本且正進行籌備資產以作擬定用途或出售的必要工作時，則開始將借貸成本資本化為合資格資產成本一部分。當籌備合資格資產以作擬定用途或出售的必要工作絕大部分中斷或完成時，會暫停或終止將借貸成本資本化。

(z) 持作出售非流動資產

倘非流動資產(或出售組合)之賬面值極可能通過銷售交易而非持續使用收回且資產(或出售組合)可於現況下出售,則非流動資產(或出售組合)分類為持作出售。出售組合為於單項交易中共同出售的一組資產,以及與該等資產直接相關並於交易中轉讓的負債。

當目標集團承諾進行涉及失去一間附屬公司控制權之出售計劃時,不論目標集團是否將於出售後保留該附屬公司之非控股權益,該附屬公司之所有資產及負債於符合上述分類為持作出售之條件時則分類為持作出售。

緊接分類為持作出售前,非流動資產(及出售組合的所有個別資產及負債)的計量按分類前的會計政策更新。此後,初步分類為持作出售後及直至出售前,非流動資產(下文所詮釋的若干資產除外)或出售組合按賬面值與公允值減出售成本(以較低者為準)確認。就目標集團的財務資料而言,該計量政策的主要例外情況有關遞延稅項資產、僱員福利產生之資產、金融資產(不包括於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資)及投資物業。該等資產即使持作出售,仍會根據其他地區附註1所載政策計量。

初步分類為持作出售且於之後持作出售時重新計量的減值虧損於損益確認。倘非流動資產分類為持作出售,或計入分類為持作出售的出售組合,則非流動資產不會折舊或攤銷。

(aa) 關連方

(a) 倘屬以下人士,則該人士或該人士之近親與目標集團有關連:

- (i) 控制或共同控制目標集團的人士;
- (ii) 對目標集團有重大影響力的人士;或
- (iii) 擔任目標集團或目標集團母公司的主要管理層成員的人士。

(b) 倘符合下列任何條件,則實體與目標集團有關連:

- (i) 該實體與目標集團屬同一集團之成員(即各母公司、附屬公司與同系附屬公司相互關連)。
- (ii) 一間實體為另一間實體的聯營公司或合營公司(或該其他實體所屬集團的公司的聯營公司或合營公司)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營公司。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營公司,而另一間實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為目標集團或與目標集團有關連之實體就僱員利益設立的僱員離職福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或共同控制。

- (vii) (a)(i) 識別的人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。
- (viii) 實體、或一間集團之任何成員公司(為集團之一部分)向目標集團或目標集團之母公司提供主要管理人員服務。

個人的近親指於該人士與實體進行交易時，預期可能影響該人士或受該人士影響的家族成員。

2 會計判斷及估計

目標集團的財務狀況及經營業績容易受到與編製財務資料有關的會計方法、假設及估計所影響。目標集團依據過往經驗及其認為合理的其他各種假設作為相關假設及估計的基礎，而有關經驗及假設均為對未能從其他來源確定的事宜作出判斷的基礎。管理層會持續評估其估計。隨著實際情況、環境及狀況轉變，實際結果可能有別於該等估計。

在審閱財務資料時，須考慮的因素包括主要會計政策的選擇、影響應用該等政策的判斷及其他不確定因素，以及已呈報業績對狀況及假設變動的敏感度等。主要會計政策載於附註1。目標集團相信，下列主要會計政策為編製財務資料時所採用的最重要判斷及估計。

(a) 開發中物業及持作出售竣工物業之撥備

如附註1(o)所闡述，目標集團開發中物業及持作出售竣工物業按成本與可變現淨值兩者中的較低數額列賬。目標集團基於近期經驗及有關物業之性質根據當前市況估計售價、開發中物業的竣工成本及出售物業產生的成本。

倘竣工成本增加或銷售淨值減少，可變現淨值將會減少以及可能導致須就開發中物業及持作出售竣工物業作出撥備。該等撥備需要運用判斷及估計。倘預期有別於最初估計，則會相應調整有關估計變動期間該有關物業的賬面值及撥備。

此外，鑑於中國物業市場波動及個別物業獨特性質使然，成本及收益的實際結果可能會高於或低於每個報告期末所估計者。撥備的任何增減均會影響未來期間的損益。

(b) 貿易及其他應收款項減值

目標集團會對因客戶或其他債務人未能作出所需付款所產生的貿易及其他應收款項的減值虧損作出估計。目標集團根據應收款項結餘的賬齡、債務人信譽及過往撇銷經驗作出估計。倘客戶及債務人的財務狀況惡化，則實際撇銷金額將高於預期。

(c) 物業、廠房及設備減值

如有情況顯示某項物業或設備的賬面淨值可能無法收回，有關資產可能會被視為「減值」，並須根據附註1(n)(ii)中所載有關物業及設備減值的會計政策確認減值虧損，以減少其賬面金額至可收回數額。可收回數額是其淨售價與使用價值兩者中的較高額。在釐定使用價值時，由資產所產生的預計現金流量會被折現至其現值，而此需要就未來收入及經營成本作出重大判斷。目標集團利用所有現有的資料釐定可收回數額的合理概約金額，包括基於對未來收入及經營成本的合理及有依據的假設及預測而作出的估計。該等估計金額的變動可能對資產的賬面價值構成重大的影響，並可能導致在未來期間計提額外的減值費用或撥回已計提之減值。

(d) 折舊

經考慮物業、廠房及設備的估計剩餘價值後，按估計的可使用年限以直線法計算折舊。目標集團定期審閱資產的預計可使用年限，以便釐定相關期間內入賬的折舊費用數額。可使用年限是基於目標集團類似資產的歷史經驗，並考慮預期技術變動進行計算。如較先前的估計有重大變動則將會調整未來期間的折舊費用。

(e) 所得稅

目標集團於多個稅務機關提交所得稅文件。釐定稅項撥備時需要作出判斷。在日常業務過程中，有許多交易及計算所涉及的最終稅務結果均不明確。倘該等事項的最終稅項結果與最初記錄之數額有所不同，有關差額將影響差額產生期間內之當期所得稅及遞延所得稅撥備。

(f) 遞延稅項資產的確認

遞延稅項資產按每個報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率，根據預期變現或結算資產賬面值的方式確認及計量。釐定遞延稅項資產賬面值時，預期應課稅利潤的估計涉及多項有關目標集團經營環境的假設，需要董事行使重大程度的判斷。該等假設及判斷的任何變動將影響將予確認的遞延稅項資產賬面值，從而影響未來期間淨利。

(g) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)撥備

誠如附註6(a)所闡述，目標集團已根據相關中國稅務法律法規所載規定對土地增值稅進行估計、作出及計入稅項撥備。實際土地增值稅負債由稅務機關於物業開發項目竣工後釐定，且稅務機關可能反對計算土地增值稅撥備的基準。由於計算取決於最終評稅，釐定撥備水平須行使重大判斷。由於地方稅務局對土地增值稅計算基準的詮釋存在不確定性，實際結果或高於或低於每個報告期末估計者。實際結果／估計的任何增減均將影響作出該等決定期間的所得稅撥備。

(h) 確認及分配開發中物業的建築成本

建設階段的物業開發成本入賬列為開發中物業，並將於確認物業銷售時轉撥至損益。最終結算開發成本及有關物業銷售的其他成本前，該等成本由目標集團根據管理層的最佳估計累算。

開發物業時，目標集團一般將開發項目分為多期。與開發某期直接相關的特定成本入賬記錄為該期成本。各期的共同成本根據各期估計市場價值佔整個項目總估計市場價值的百分比分配至各期，或共同成本按可售面積或管理層認為適當的其他基準分配至各期。

如最終成本結算及相關成本分配有別於初始估計，開發成本或其他成本的任何增減將影響日後期間的損益。

(i) 投資物業估值

如附註7所述，投資物業根據獨立專業測量師公司計及可資比較市場交易以及計及具潛在可復歸收入的租金收入淨額後進行的估值按公允值列賬。

在釐定公允值時，估值師已計及於每個報告期末的市場狀況或估值方法(如適用)。該估值方法涉及(其中包括)若干估算(包括同一地點和狀況的可資比較物業的市場價格、普遍市場租金、適當的折現率及預計未來市場租金)。管理層於依賴估值報告時已行使判斷，並信納估值方法是反映各相關每個報告期末的普遍市況。

3 收入

收入包括銷售物業所得款項、土地開發、物業管理服務、物業租金及其他收入，並已扣除任何貿易折扣。

於相關期間之各重大收益類別金額如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
出售竣工物業	29,319,877	24,316,575	19,864,503
土地開發收益	3,083,602	246,742	—
物業管理服務收入	854,897	857,202	920,471
物業租金	77,505	73,659	97,332
其他收入(附註)	254,610	654,850	605,092
收入	33,590,491	26,149,028	21,487,398
營業稅	(1,941,377)	(1,478,791)	(1,278,979)
淨收入	31,649,114	24,670,237	20,208,419

附註：其他收入主要包括中國地方政府土地收回工程及建築服務收入。

4 其他淨收入

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
銀行存款及應收款項				
利息收入		1,082,671	938,709	884,237
出售附屬公司收益淨額	9(c)	927,108	1,567,729	817,120
可供出售金融資產：				
— 利息收入		117,210	161,777	185,152
— 股息收入	(a)	2,093	6,490	497,281
— 出售收益		98,862	2,260	—
收購附屬公司收益	9(b)	—	—	164,140
出售物業、廠房及設備以及 其他非流動資產收益		497	4,042	11,210
罰款(開支)／收入	(b)	(66,947)	(214,994)	81,572
政府補助		5,587	7,130	3,484
外幣匯兌淨虧損		(5,830)	(4,438)	(93,230)
其他		40,591	22,910	(781)
		2,201,842	2,491,615	2,550,185

附註：

- (a) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，該項目主要指目標集團所持有股權信託產品(「信託」)產生的股息收入492,235,000港元。信託已於二零一五年向第三方出售其於北京紫金長寧房地產開發有限責任公司及北京綠地房地產開發有限公司之股權。

- (b) 截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度的罰款開支主要指按預售合約協定向客戶延遲交付竣工住宅項目之罰款，或向政府延遲支付土地成本而作出之罰金。

截至二零一五年十二月三十一日止年度罰款收入主要指自第三方就取消若干交易或延遲支付交易所得款項而收取的罰款。

5 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除／(計入)以下各項後達致：

(a) 融資成本

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
貸款及借貸之利息	7,006,252	7,082,994	5,981,560
減：資本化利息開支*	(5,060,878)	(4,993,596)	(3,799,431)
其他融資費用	1,426	1,583	1,158
	<u>1,946,800</u>	<u>2,090,981</u>	<u>2,183,287</u>

* 截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，借貸成本已按年利率5.3%–8.0%、5.1%–14.42%及4.75%–11.0%進行資本化。

(b) 員工成本

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
定額供款退休計劃供款(附註)	90,003	110,391	122,791
確認定額福利退休計劃之開支 (附註22)	18,332	9,441	39,173
薪金、工資及其他福利	<u>1,201,705</u>	<u>1,289,537</u>	<u>1,465,550</u>
	<u>1,310,040</u>	<u>1,409,369</u>	<u>1,627,514</u>

附註：於中國成立目標集團旗下各公司之僱員均參與由中國政府經營的國家管理退休金計劃。該等公司須按員工成本的若干百分比向退休福利計劃作出年度供款。除該年度供款以外，該等公司並無其他與這項計劃相關的其他重大退休福利支付責任。

(c) 其他項目

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
攤銷			
— 租賃預付款項	18,760	17,107	17,989
— 無形資產	2,651	2,908	4,871
折舊	290,606	257,784	228,658
減值虧損／(減值虧損撥回)			
— 貿易及其他應收款項	209,052	158,724	(314,351)
— 開發中物業及持作出售竣工物業	27,249	232,398	(57,682)
與物業有關之經營租賃費用	31,150	46,344	37,242
開發中物業及持作出售竣工物業成本	23,171,109	17,595,558	15,265,697

6 合併損益及其他全面收益表的所得稅

(a) 合併損益及其他全面收益表的稅項指：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
即期稅項			
中國企業所得稅(「企業所得稅」)			
— 本年度撥備	1,073,425	837,435	738,839
— 過往年度(超額撥備)／撥備不足	(19,035)	25,930	21,542
	1,054,390	863,365	760,381
中國土地增值稅			
— 本年度撥備	890,063	844,023	435,104
遞延稅項			
產生及撥回暫時性差額(附註24(b))	(305,499)	358,904	(13,934)
	1,638,954	2,066,292	1,181,551

根據英屬處女群島的規則和法例，於英屬處女群島註冊成立之目標集團旗下各公司毋須繳納任何所得稅。

香港利得稅撥備乃以估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。由於目標集團於相關期間並無賺取任何須繳納香港利得稅之收益，故並無就香港利得稅計提撥備。

根據中國企業所得稅法，目標集團旗下於中國成立的各公司適用之所得稅稅率為25%，惟一間附屬公司中信天津外包服務有限公司獲政府頒發《高新技術企業》證書按15%的稅率繳納所得稅除外。

根據中國土地增值稅法，須向目標集團於中國開發作銷售用途之物業徵收土地增值稅。土地增值稅乃就增值額按介乎30%至60%的遞增稅率繳納。

(b) 按適用稅率計算之稅項支出與會計溢利之對賬：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
除稅前溢利	2,525,351	3,430,220	2,544,877
按適用於有關國家溢利之稅率計算之			
除稅前溢利名義稅項	659,391	880,991	643,990
土地增值稅	890,063	844,023	435,104
土地增值稅之稅務影響	(222,516)	(211,006)	(108,774)
分佔聯營公司及合營公司業績之			
稅務影響	(2,647)	24,557	(20,530)
不可扣稅支出之稅務影響	150,212	76,269	52,873
毋須課稅收入之稅務影響	(7,823)	(180,346)	(42,324)
未確認當年度未動用稅務虧損及			
暫時性差額之稅務影響	248,879	423,845	268,480
過往年度未動用稅務虧損及先前			
已確認或未確認之暫時性差額之			
稅務影響	(54,995)	184,701	(68,435)
法定稅務優惠	(2,575)	(2,672)	(375)
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(19,035)	25,930	21,542
所得稅開支	1,638,954	2,066,292	1,181,551

7 投資物業

	已竣工 投資物業 千港元
於二零一三年一月一日	882,540
投資物業公允值變動產生的收益	19,461
匯兌調整	21,482
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	923,483
投資物業公允值變動產生的收益	20,445
匯兌調整	(3,035)
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	940,893
投資物業公允值變動產生的收益	69,037
轉撥自自用物業	455,579
轉撥自持作出售之已竣工物業	21,801
匯兌調整	(77,340)
於二零一五年十二月三十一日	1,409,970

物業的公允值計量

(i) 公允值等級

下表呈列目標集團於各報告期末計量之公允值，並按照香港財務報告準則第13號公允值計量所界定三個公允值等級分類。公允值計量等級乃參照估值技術所用輸入數據之可觀察性及重要性釐定如下：

- 第一級估值：使用第一級輸入數據計量之公允值，即於計量日期相同資產或負債在活躍市場之未經調整報價
- 第二級估值：使用第二級輸入數據計量之公允值，即不符合第一級之可觀察輸入數據且未有使用重大不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據指無法取得市場資料之輸入數據
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量之公允值

目標集團的投資物業於相關期間乃使用第三級估值計量。並無轉入或轉出第三級的情況。會計政策乃為確認於報告期末公允值等級發生的轉撥。

目標集團所有已竣工投資物業於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日重估。估值乃由獨立估值師公司(包括中聯資產評估集團、銀信資產評估有限公司、中天華資產評估有限責任公司及萊坊測計師行有限公司)進行。於報告期末進行估值時，目標集團管理層已與估值師討論估值假設及估值結果。

(ii) 有關第三級公允值計量的資料

	公允值 千港元	估值技術	截至二零一三年十二月三十一日止年度	
			重大不可觀察 輸入數據	範圍
中信房地產目標集團 的竣工投資物業	512,914	貼現現金流法	貼現率 市場租金估計增長率	6.5%–7.0% 3.0%–5.0%
Tuxiana Corp. 目標集團 的竣工投資物業	410,569	收入資本化法	資本化率 平均每月單位市場租金	7.5%–7.8% 每平方米 人民幣9.3元至 人民幣101.6元

	公允值 千港元	估值技術	截至二零一四年十二月三十一日止年度	
			重大不可觀察 輸入數據	範圍
中信房地產目標集團 的竣工投資物業	513,585	貼現現金流法	貼現率	6.5%–7.0%
			市場租金估計增長率	3.0%–5.0%
Tuxiana Corp. 目標集團 的竣工投資物業	427,308	收入資本化法	資本化率	7.5%
			平均每月單位市場租金	每平方米 人民幣38.0元 至人民幣 105.0元

	公允值 千港元	估值技術	截至二零一五年十二月三十一日止年度	
			重大不可觀察 輸入數據	範圍
中信房地產目標集團 的竣工投資物業	995,313	貼現現金流法	貼現率	6.5%–7.0%
			市場租金估計增長率	3.0%–5.0%
Tuxiana Corp. 目標集團 的竣工投資物業	414,657	收入資本化法	資本化率	7.5%
			平均每月單位市場租金	每平方米 人民幣38.0元 至人民幣 110.0元

中信房地產目標集團投資物業之公允值乃使用風險經調整折現率折現物業相關預測現金流量而釐定。估值考慮相關物業的預期市場租金增長及佔有率。所使用折現率已就樓宇質素及位置以及租戶信貸質素進行調整。公允值計量與預期市場租金增長及佔有率正相關，而與風險經調整折現率負相關。

Tuxiana Corp. 目標集團投資物業的公允值乃將物業具潛在可復歸收入的租金收入淨額撥作資本採用收入資本化法釐定。估值計及物業平均單位市場租金。所採用的資本化率已就樓宇質素及位置與租戶質素作出調整。公允值計量與平均單位市場租金正相關，而與資本化率負相關。

投資物業從自用物業轉撥產生的重估盈餘乃於其他全面收益的「物業重估儲備」確認。

8 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	酒店大樓 千港元	廠房、機器 及設備 千港元	傢俬、 裝置、 辦公設備 及汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
成本：						
於二零一三年一月一日	2,405,583	223,655	311,453	761,921	86,851	3,789,463
添置	5,732	572	2,816	57,482	73,878	140,480
出售	—	—	(8)	(16,640)	—	(16,648)
重新分類	—	—	10,033	(10,033)	—	—
匯兌調整	69,497	7,009	9,777	23,928	3,358	113,569
於二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日	2,480,812	231,236	334,071	816,658	164,087	4,026,864
添置	62,716	—	2,194	60,003	124,477	249,390
自在建工程轉撥	2,908	—	—	—	(2,908)	—
轉為持作待售資產	—	—	—	(2,611)	—	(2,611)
出售	—	—	(1,580)	(28,102)	(16)	(29,698)
重新分類	3,166	—	—	(3,166)	—	—
匯兌調整	(7,737)	(782)	(1,126)	(2,673)	(47)	(12,365)
於二零一四年十二月三十一日 及二零一五年一月一日	2,541,865	230,454	333,559	840,109	285,593	4,231,580
添置	206,756	—	15,697	53,810	67,248	343,511
收購附屬公司(附註9(b))	—	—	—	346	—	346
轉為投資物業	(93,437)	—	—	—	—	(93,437)
出售	—	—	(447)	(41,548)	(26,151)	(68,146)
重新分類	(219)	—	219	—	—	—
匯兌調整	(141,733)	(13,451)	(19,521)	(49,475)	(18,357)	(242,537)
於二零一五年十二月三十一日	2,513,232	217,003	329,507	803,242	308,333	4,171,317

	樓宇 千港元	酒店大樓 千港元	廠房、機器 及設備 千港元	傢俬、 裝置、 辦公設備 及汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
累計折舊：						
於二零一三年一月一日	(231,462)	(19,079)	(60,501)	(282,983)	-	(594,025)
本年度開支	(123,466)	(6,548)	(31,073)	(129,519)	-	(290,606)
出售撥回	-	-	8	11,894	-	11,902
重新分類	-	-	(143)	143	-	-
匯兌調整	(8,253)	(654)	(2,348)	(9,998)	-	(21,253)
於二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日	(363,181)	(26,281)	(94,057)	(410,463)	-	(893,982)
本年度開支	(83,885)	(6,573)	(30,135)	(137,191)	-	(257,784)
轉為持作待售資產	-	-	-	503	-	503
出售撥回	-	-	1,137	25,700	-	26,837
重新分類	(627)	-	-	627	-	-
匯兌調整	793	62	188	910	-	1,953
於二零一四年十二月三十一日 及二零一五年一月一日	(446,900)	(32,792)	(122,867)	(519,914)	-	(1,122,473)
本年度開支	(88,288)	(8,327)	(28,701)	(103,342)	-	(228,658)
收購附屬公司(附註9(b))	-	-	-	(77)	-	(77)
轉為投資物業	9,500	-	-	-	-	9,500
出售撥回	-	-	350	28,056	-	28,406
重新分類	5	-	(5)	-	-	-
匯兌調整	26,871	2,255	8,313	33,385	-	70,824
於二零一五年十二月三十一日	(498,812)	(38,864)	(142,910)	(561,892)	-	(1,242,478)
累計減值虧損：						
於二零一三年一月一日	(31,251)	-	(989)	(2,340)	(6,160)	(40,740)
匯兌調整	(979)	-	(31)	(73)	(193)	(1,276)
於二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日	(32,230)	-	(1,020)	(2,413)	(6,353)	(42,016)
出售撥回	-	-	-	57	-	57
匯兌調整	109	-	3	8	21	141
於二零一四年十二月三十一日 及二零一五年一月一日	(32,121)	-	(1,017)	(2,348)	(6,332)	(41,818)
出售撥回	-	-	-	192	-	192
匯兌調整	1,875	-	60	127	370	2,432
於二零一五年十二月三十一日	(30,246)	-	(957)	(2,029)	(5,962)	(39,194)
賬面淨值：						
於二零一三年十二月三十一日	<u>2,085,401</u>	<u>204,955</u>	<u>238,994</u>	<u>403,782</u>	<u>157,734</u>	<u>3,090,866</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u>2,062,844</u>	<u>197,662</u>	<u>209,675</u>	<u>317,847</u>	<u>279,261</u>	<u>3,067,289</u>
於二零一五年十二月三十一日	<u>1,984,174</u>	<u>178,139</u>	<u>185,640</u>	<u>239,321</u>	<u>302,371</u>	<u>2,889,645</u>

於二零一五年，目標集團若干賬面值為83,937,000港元的樓宇乃轉為投資物業。於轉移日期，該等樓宇重估為455,579,000港元。重估盈餘278,732,000港元(扣除稅項)乃計入其他全面收益。

於二零一五年十二月三十一日，目標集團尚未取得賬目總值253,011,000港元的若干樓宇的所有權證。目標集團管理層認為，目標集團有權合法佔有或使用上述樓宇。

9 於附屬公司的投資

(a) 收購被共同控制的附屬公司

中信天津投資控股有限公司(「天津投資」)是由北京中信信遠科技發展有限公司(「中信信遠」)在中國天津成立的有限公司。其主要在天津從事物業開發及投資管理。

於二零一五年九月，中信房地產與中信信遠(為中國中信股份有限公司之全資附屬公司)簽訂一份買賣協議。根據該協議，中信房地產購買中信信遠所持天津投資的100%股權，總現金代價約為人民幣423,270,000元(等於505,216,000港元)。於二零一五年十月十九日完成上述交易後，天津投資成為中信房地產的全資附屬公司。

由於中信房地產及天津投資受最終股東中國中信集團有限公司共同控制，該交易被視為共同控制的實體合併。因此，收購的資產及負債按歷史成本法入賬，而收購前目標集團的財務資料已重列以按合併基準納入收購的經營業績。中信房地產就收購支付的代價已於合併權益變動表入賬列為權益交易。

(b) 自第三方收購附屬公司

於二零一五年四月三十日，中信深圳(集團)有限公司及中信地產(香港)發展有限公司(均為中信房地產的全資附屬公司)自第三方北大資源(控股)有限公司購買青島博萊置業有限公司(「青島博萊」)及香港天然居控股有限公司(「香港天然居」)的100%股權，總現金代價分別約為人民幣649,428,000元(等於823,312,000港元)及31,056,000港元。亦購入青島博萊及香港天然居的相關股東貸款約人民幣1,724百萬元(等於2,186百萬元)作為收購的一部分。

於收購日期的總代價約為854,368,000港元。淨收益164,140,000港元(即可識別資產及負債的公允值1,019百萬元與總代價的差額)於二零一五年於損益內「其他淨收入」項下確認。

下表概述上文所述收購代價以及於收購日期已收購可識別資產及所承擔負債的公允值。

青島博萊及香港天然居

	收購時的 公允值 千港元
已收購可識別資產及已承擔負債的已確認金額：	
物業，廠房及設備	269
開發中物業及持作出售竣工物業	4,172,060
貿易及其他應收款項	32,361
無形資產	71
現金及現金等價物	30,201
貿易及其他應付款項	(2,392,057)
遞延稅項負債	(341,289)
貸款及借款	(202,840)
非控股權益	(280,268)
	<u>1,018,508</u>
已收購可識別淨資產總額	1,018,508
收購產生的現金淨流出：	
已付現金代價	(854,368)
已收購現金及現金等價物	30,201
償還欠付前股東借款	(2,185,592)
	<u>(3,009,759)</u>

於收購日期至二零一五年十二月三十一日期間，青島博萊及香港天然居分別為目標集團貢獻收益及虧損約零港元及54,080,000港元。

(c) 出售附屬公司**(i) 於二零一三年出售附屬公司**

於二零一三年十一月，目標集團出售其於陵水中信香水灣開發有限公司的60%股權，現金代價為人民幣139,000,000元(等於176,793,000港元)，並於二零一三年損益內「其他淨收入」項下確認淨收益196,304,000港元。

於二零一三年十二月，目標集團出售其於上海盛博房地產開發有限公司的51%股權，現金代價為人民幣581,892,000元(等於740,104,000港元)，並於二零一三年損益內「其他淨收入」項下確認淨收益730,804,000港元。

(ii) 於二零一四年出售附屬公司

於二零一四年七月，目標集團出售其於北京中信嘉業房地產開發有限公司的100%股權，現金代價為人民幣10,000,000港元(等於12,566,000港元)，並於二零一四年損益內「其他淨收入」項下確認淨虧損124,000港元。

於二零一四年九月，目標集團出售其於九江市水岸投資有限公司的100%股權，現金代價為人民幣157,753,000元(等於199,068,000港元)，並於二零一四年損益內「其他淨收入」項下確認淨收益3,462,000港元。

於二零一四年十二月，目標集團出售其於廣州市荔港南灣房地產開發有限公司(「廣州荔港南灣」)的100%股權，現金代價為人民幣2,100百萬元(等於2,662百萬元)，並於二零一四年損益內「其他淨收入」項下確認淨收益1,564百萬元。

於二零一四年十二月，目標集團清算上海飄鷹置業有限公司及上海緯立房地產有限公司及於二零一四年損益內「其他淨收入」項下確認淨收益4,041,000港元。

(iii) 於二零一五年出售附屬公司

於二零一五年三月，目標集團出售其於中信外包服務有限公司及中信天津外包服務有限公司的全部95%股權，現金代價為人民幣320,795,000元(等於405,115,000港元)，並於二零一五年損益內「其他淨收入」項下確認淨收益92,973,000港元。

於二零一五年五月，目標集團出售其於以下實體的100%股權，現金代價為人民幣1,261百萬元(等於1,597百萬港元)，並於二零一五年損益內「其他淨收入」項下確認淨收益128,471,000港元：

- 惠州中商房地產有限公司
- 惠州南佳投資有限公司
- 惠州恒嘉實業有限公司
- 惠州威旺投資有限公司
- 惠州立創投資有限公司
- 惠州南源投資有限公司
- 惠州首明投資有限公司
- 惠州健源投資有限公司

於二零一五年九月，目標集團出售其於南昌市雲棲谷房地產開發有限公司的100%股權，現金代價為人民幣10,065,000元(等於12,262,000港元)，並於二零一五年損益內「其他淨收入」項下確認淨收益96,000港元。

於二零一五年十一月，目標集團出售其於三亞中信投資有限公司(「三亞中信」)的100%股權，現金代價為人民幣410,000,000元(等於496,800,000港元)，並於二零一五年損益內「其他淨收入」項下確認淨收益595,580,000港元。

(d) 重大非控股權益

下表載列擁有非控股權益的目標集團附屬公司中信保利達地產(天津)有限公司及青島博富置業有限公司的資料。以下呈列的財務資料概要指公司間抵銷前的金額。

中信保利達地產(天津)有限公司

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
非控股權益百分比	49%	49%	49%
流動資產	7,144,294	9,672,857	10,858,911
非流動資產	6,411	20,175	42,340
流動負債	2,584,502	3,613,141	2,688,861
非流動負債	3,221,545	4,772,908	7,008,715
淨資產	1,344,658	1,306,983	1,203,675
非控股權益賬面值	658,882	640,422	589,801
收益	—	—	—
本年度虧損	(4,986)	(32,985)	(28,180)
全面收益總額	(4,952)	(37,674)	(103,308)
分配予非控股權益之全面收益總額	(2,426)	(18,460)	(50,621)
非控股權益獲支付股息	—	—	—
經營活動所用現金流量	(414,328)	(484,329)	(1,634,187)
投資活動所用現金流量	(2,135)	(6,831)	(15,189)
融資活動所得/(所用)現金流量	381,218	1,066,118	(806,454)

青島博富置業有限公司

	二零一五年 千港元
非控股權益百分比	18.52%
流動資產	1,496,027
非流動資產	627
流動負債	9,799
非流動負債	37,551
淨資產	1,449,304
非控股權益賬面值	268,411
收益	—
本年度虧損	(1,963)
全面收益總額	(2,030)
分配予非控股權益之全面收益總額	(376)
非控股權益獲支付股息	—
經營活動所用現金流量	(1,104,160)
投資活動所得現金流量	—
融資活動所得現金流量	1,113,709

10 租賃預付款

	於十二月三十一日		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
於中國的土地使用權	755,811	711,453	1,356,000

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，目標集團已取得全部土地使用權的所有權證。

土地使用權於50年內攤銷。

11 於聯營公司的權益

	於十二月三十一日		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
投資成本—非上市	578,744	594,150	733,866
應佔收購後虧損及其他全面收益， 扣除已收取股息	(57,792)	(207,062)	(297,608)
	<u>520,952</u>	<u>387,088</u>	<u>436,258</u>

下文載列主要聯營公司(均為無市場報價的非上市企業實體)於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的詳情。

聯營公司名稱	成立及 營業地點	目標集團所持已發行普通股股本/ 註冊資本比例			主營業務
		二零一三年	二零一四年	二零一五年	
東莞市中信億兆房地產開發有限公司	中國	40.0%	40.0%	40.0%	物業開發
東莞市萬宏房地產有限公司	中國	-	20.0%	20.0%	物業開發
廣州利合房地產開發有限公司	中國	20.0%	20.0%	20.0%	物業開發
中信房地產汕頭金城有限公司	中國	45.0%	45.0%	45.0%	物業開發
蘇州非凡城市置業有限公司	中國	33.0%	33.0%	33.0%	物業開發
蘇州木瀆中新置地有限公司	中國	-	-	40.0%	物業開發

上述所有聯營公司乃採用權益法於財務資料列賬。目標集團管理層認為並無單一重大聯營公司。

並非單一重大聯營公司的資料歸總：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
目標集團應佔(虧損)/溢利	(150,610)	(50,388)	58,577
目標集團應佔其他全面收益	(1,301)	(211)	(2,405)
目標集團應佔全面收益總額	<u>(151,911)</u>	<u>(50,599)</u>	<u>56,172</u>
目標集團於該等聯營公司權益的賬面總值	<u>520,952</u>	<u>387,088</u>	<u>436,258</u>

12 於合營公司的權益

	於十二月三十一日		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
投資成本—非上市	817,101	817,101	1,733,982
應佔收購後溢利及其他全面收益， 扣除已收取股息	<u>846,102</u>	<u>747,380</u>	<u>728,829</u>
	<u>1,663,203</u>	<u>1,564,481</u>	<u>2,462,811</u>

下文載列主要合營公司(均為無市場報價的非上市企業實體)於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的詳情。

合營公司名稱	成立/註冊 成立及 營業地點	目標集團所持已發行普通股股本/ 註冊資本比例			主營業務
		二零一三年	二零一四年	二零一五年	
中信南航建設開發有限公司 (「中信南航」)(附註(i))	中國	-	-	51.0%	物業開發
中信保利達地產(佛山)有限公司 (「中信保利達地產(佛山)」)(附註(ii))	中國	50.0%	50.0%	50.0%	物業開發
Listar Properties Limited (「Listar Properties」) (附註(iii))	香港	27.0%	27.0%	27.0%	物業投資

上述所有合營公司乃使用權益法於財務資料列賬。

下文載列目標集團管理層認為對目標集團重要的合營公司財務資料。

(i) 中信南航

目標集團於二零一五年自第三方中國南方航空集團公司收購中信南航51.0%股權。根據中信南航的組織章程細則，股東大會為最高決策部門。股東大會上提呈的任何決議案須獲全體股東一致批准。

財務狀況表概要

	於二零一五年 十二月 三十一日 千港元
流動資產	2,128,886
非流動資產	24,896
流動負債	351,682
淨資產	1,802,100

損益及其他全面收益表概要

	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 千港元
收益	391
除稅前虧損	(56,611)
所得稅	(1,179)
本年度虧損	(57,790)
本年度其他全面收益	(100,712)
本年度全面收益總額	(158,502)

財務資料概要對賬

已呈列財務資料概要與目標集團於合營公司權益的賬面值對賬

	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 千港元
於收購日的淨資產	1,960,602
期間虧損	(57,790)
其他全面收益	(100,712)
	<u>1,802,100</u>
於十二月三十一日的淨資產	<u>1,802,100</u>
合營公司擁有人應佔權益	1,802,100
於合營公司的權益比例%	51.0%
	<u>919,071</u>
於合營公司的權益	<u>919,071</u>
於十二月三十一日的賬面值	<u>919,071</u>

(ii) 中信保利達地產(佛山)

根據中信保利達地產(佛山)的組織章程細則，合營公司的董事會由七名董事組成，其中四名由目標集團委任。任何有關中信保利達地產(佛山)營運或財務政策的決議案均須獲得持有超過三分之二投票權的董事批准。

財務狀況表概要

	於十二月三十一日		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
流動資產	6,832,420	7,293,911	7,541,104
非流動資產	362,474	644,511	582,483
流動負債	1,618,727	3,581,623	3,850,629
非流動負債	2,632,760	1,330,910	1,312,963
淨資產	2,943,407	3,025,889	2,959,995

損益及其他全面收益表概要

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
收益	1,566,707	925,819	987,304
除稅前溢利	352,298	138,118	152,092
所得稅	93,156	46,059	36,633
本年度溢利	259,142	92,059	115,459
本年度其他全面收益	83,673	(9,577)	(181,353)
本年度全面收益總額	342,815	82,482	(65,894)

財務資料概要對賬

已呈列財務資料概要與目標集團於合營公司權益的賬面值對賬：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日的淨資產	2,600,592	2,943,407	3,025,889
本年度溢利	259,142	92,059	115,459
其他全面收益	83,673	(9,577)	(181,353)
於十二月三十一日的淨資產	<u>2,943,407</u>	<u>3,025,889</u>	<u>2,959,995</u>
合營公司擁有人應佔權益	2,943,407	3,025,889	2,959,995
於合營公司的權益比例%	<u>50.0%</u>	<u>50.0%</u>	<u>50.0%</u>
於合營公司的權益	<u>1,471,704</u>	<u>1,512,945</u>	<u>1,479,998</u>
於十二月三十一日的賬面值	<u>1,471,704</u>	<u>1,512,945</u>	<u>1,479,998</u>

(iii) Listar Properties

目標公司於二零一三年自第三方南海發展股份有限公司收購Listar Properties 27.0%股權。根據Listar Properties的組織章程細則，該合營公司的董事會由七名董事組成，其中兩名由目標集團委任。任何有關Listar Properties日常營運的決議案均須獲全體董事一致批准。

財務狀況表概要

	於十二月三十一日		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
流動資產	3,440,216	2,048,715	2,853,136
非流動資產	4,333	4,480	4,046
流動負債	2,593,976	865,539	1,021,800
非流動負債	2,415,649	2,841,047	3,559,182
負債淨額	(1,565,076)	(1,653,391)	(1,723,800)

損益及其他全面收益表概要

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
收益	—	2,016,598	132,996
除稅前虧損	(111,069)	(348,297)	(178,123)
所得稅	1,033	(151,019)	(4,064)
本年度虧損	(112,102)	(197,278)	(174,059)
本年度其他全面收益	(45,056)	108,963	103,650
本年度全面收益總額	(157,158)	(88,315)	(70,409)

財務資料概要對賬

已呈列財務資料概要與目標集團於合營公司權益的賬面值對賬：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
於收購日期／一月一日的負債淨額	(1,407,918)	(1,565,076)	(1,653,391)
本年度虧損	(112,102)	(197,278)	(174,059)
其他全面收益	(45,056)	108,963	103,650
於十二月三十一日的負債淨額	<u>(1,565,076)</u>	<u>(1,653,391)</u>	<u>(1,723,800)</u>
合營公司擁有人應佔權益	(1,565,076)	(1,653,391)	(1,723,800)
於合營公司的權益比例%	<u>27.0%</u>	<u>27.0%</u>	<u>27.0%</u>
於合營公司的權益	(422,571)	(446,416)	(465,426)
超額虧損	<u>422,571</u>	<u>446,416</u>	<u>465,426</u>
於十二月三十一日的賬面值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

並非單一重大合營公司的資料歸總：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
目標集團應佔溢利／(虧損)	44,672	(93,871)	(4,715)
目標集團應佔其他全面收益	386	(393)	194
	<u>45,058</u>	<u>(94,264)</u>	<u>(4,521)</u>
目標集團應佔全面收益總額			
目標集團於該等合營公司 權益的賬面總值	<u>191,499</u>	<u>51,536</u>	<u>63,742</u>

13 可供出售金融資產

	於十二月三十一日		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
財富管理產品投資			
— 第7號中海聚信基金	12,719	12,676	11,936
— 第1號聚信滙金地產基金	116,280	115,887	94,338
— 第3號聚信滙金地產基金	2,223,268	2,215,744	2,086,417
— 其他財富管理產品	—	448,852	1,830,338
可供出售股權投資(附註(i))	91,691	76,460	71,441
減：減值(附註(i))	(986)	(982)	(925)
	<u>2,442,972</u>	<u>2,868,637</u>	<u>4,093,545</u>
減：財富管理產品之流動部分	—	(448,852)	(1,814,275)
	<u>2,442,972</u>	<u>2,419,785</u>	<u>2,279,270</u>

附註：

- (i) 於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，可供出售股權投資以其成本列賬，因為並無活躍市場報價及公允值不能被可靠計量。可供出售股權投資乃按個別項目的公允值顯著低於成本而作減值，及因該等投資對象在市場逆轉的情況下營運，目標集團的投資成本可能無法收回。根據附註1(n)(i)所載的政策，該等投資的減值虧損於損益確認。

14 其他長期應收賬款

	附註	於十二月三十一日		
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
應收下列人士款項：				
— 聯營公司	(a)	1,751,650	2,455,571	2,078,240
— 合營公司	(a)	758,878	613,075	722,559
— 同系附屬公司	(b)	127,189	1,542,616	4,277,386
應收第三方款項	(c)	1,742,493	—	245,399
應收建設賬款		518,418	177,443	82,284
土地發展開支應收賬款	(d)	2,004,527	1,595,087	1,575,385
按金及預收款項		307,341	322,459	385,104
		<u>7,210,496</u>	<u>6,706,251</u>	<u>9,366,357</u>
減：其他長期應收賬款的流動部分		<u>(115,806)</u>	<u>(126,759)</u>	<u>(288,642)</u>
		<u>7,094,690</u>	<u>6,579,492</u>	<u>9,077,715</u>

(a) 應收聯營公司及合營公司的款項

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，應收聯營公司及合營公司款項屬無抵押並分別按固定年利率8.32%至10.0%、8.5%至10.0%及5.23%至10.0%計息。

(b) 應收同系附屬公司款項

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，應收同系附屬公司款項屬無抵押並分別按固定年利率11.0%、7.5%至11.0%及6.0%至11.0%計息。

(c) 應收第三方款項

於二零一三年十二月三十一日，應收第三方款項為無抵押並按固定年利率5.31%計息。於二零一五年十二月三十一日，應收第三方款項無抵押及免息。

(d) 關於土地開發支出的應收款

目標集團連同獨立第三方與地方政府訂立了協議(「協議」)，以共同開發若干幅土地。目標集團負責土地開發工程，包括但不限於拆除土地上的現有樓宇、做好現有居民的拆遷工作、提供基礎設施系統(包括道路、排水系統、供水、供氣及供電)及建設公共設施。根據協議，目標集團進行土地開發工程所產生的實際成本將得到補償及其應享有固定收益(不論目標集團日後是否將取得土地的土地使用權)。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，土地開發產生的成本分別是2,005百萬港元、1,595百萬港元及1,575百萬港元。

(e) 其他長期應收款項的逾期及減值

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，目標集團的其他長期應收款項並無逾期且並無確認減值。目標集團的管理層認為交易對方信用質素良好及結餘被認為可全數收回。

(f) 到期情況分析

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，應收關聯方及第三方的其他長期應收款項的到期情況分析(基於到期日)如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
1年內	115,806	126,759	288,450
1至2年	115,806	115,414	3,650,871
2至3年	3,737,138	2,570,985	2,952,727
3年以上	411,460	1,798,104	431,536
	<u>4,380,210</u>	<u>4,611,262</u>	<u>7,323,584</u>

除了上文所載的結餘到期情況分析外，其他長期應收款項於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日並無固定還款期及預期於一年內可予收回。

15 開發中物業及竣工待售物業

	於十二月三十一日		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
開發中物業	82,219,681	81,634,664	78,275,937
竣工待售物業	15,193,477	11,424,080	16,486,409
減：減值	(602,331)	(701,093)	(436,558)
	<u>96,810,827</u>	<u>92,357,651</u>	<u>94,325,788</u>

該款項包括分別於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的開發中物業78,523百萬港元、75,167百萬港元及76,507百萬港元，預期不會於報告期末起計12個月內變現。

開發中物業及竣工待售物業金額(確認作開支並列入損益)的分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
開發中物業及竣工待售物業的賬面值	23,171,109	17,595,558	15,265,697
開發中物業及竣工待售物業撇減	97,431	264,587	168,922
開發中物業及竣工待售物業撇減的撥回	(70,182)	(32,189)	(226,604)
	<u>23,198,358</u>	<u>17,827,956</u>	<u>15,208,015</u>

於二零一五年十一月，海南萬寧區政府根據相關規定向中信泰富有限公司的若干海南附屬公司(萬寧仁和發展有限公司、萬寧仁信發展有限公司及中信泰富萬寧瑞安發展有限公司)發出行政通知，要求該等附屬公司將若干未開發土地地塊交還區政府。根據通知，區政府同意向該等附屬公司作出賠償，金額為土地成本加財務成本(根據中國人民銀行設定的一年期貸款利率計算)。於二零一六年二月，相關附屬公司向海南省第一中級人民法院提起訴訟，要求區政府撤回行政通知，因為董事認為相關土地未開始開發存在合理理由。該訴訟的第一次聆訊已於二零一六年四月二十八日進行。截至本報告日期，一審聆訊結果已經宣告，萬寧區政府應撤回行政通知。

於二零一五年十二月三十一日，該等地塊的賬面值為人民幣819百萬元(相當於約978百萬元)。根據所接獲行政通知所載區政府提供的可釐定賠償金額，於二零一五年十二月三十一日，董事確定無需就該等地塊計提減值虧損撥備。

16 分類為待售將予出售的一間公司的資產及負債

於二零一四年，目標集團議決出售其於三亞中信的100%股權。第三方收購人海南弘海旅業有限公司與目標集團於二零一四年九月訂立不可撤銷協議。本交易已於二零一五年完成(誠如附註9(c)(iii)所述)。根據附註1(z)所載會計政策，三亞中信的非流動資產按其賬面值及公允值減出售成本後所得金額兩者中以較低額列賬。

(a) 分類為待售將予出售的一間公司的資產

	二零一四年 千港元
現金及現金等價物	1,089
貿易及其他應收款項	3,428,029
物業、廠房及設備	2,108
遞延稅項資產	28,090
	<u>3,459,316</u>

(b) 分類為待售將予出售的一間公司的負債

	二零一四年 千港元
貿易及其他應付款	<u>2,794,761</u>

17 貿易及其他應收款項

	附註	於十二月三十一日		
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
應收賬款	(a)	903,119	366,446	376,057
減：應收賬款的呆賬撥備	(b)	(10,145)	(9,891)	(4,474)
		<u>892,974</u>	<u>356,555</u>	<u>371,583</u>
應收以下各方款項：				
— 聯營公司	(c)	5,239,964	5,227,443	4,434,265
— 合營公司	(c)	455,078	650,507	900,209
— 同系附屬公司	(d)	9,399,934	9,902,695	6,678,544
— 中信公司	(e)	101,404	—	188,438
— 中國中信股份有限公司	(e)	3,312	5,484	16,305
預付稅金		1,073,597	865,863	1,008,572
按金及預付款		562,181	310,489	255,820
其他應收款項		4,572,948	3,356,371	3,180,747
		<u>21,408,418</u>	<u>20,318,852</u>	<u>16,662,900</u>
減：其他應收款項的呆賬撥備	(b)	(506,373)	(662,373)	(322,268)
		<u>21,795,019</u>	<u>20,013,034</u>	<u>16,712,215</u>

(a) 應收賬款賬齡分析

物業銷售的相關應收賬款乃根據買賣協議載列的條款結算。

應收賬款於發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
1年內	754,591	151,517	60,074
1至2年	115,128	92,812	117,079
2至3年	1,400	111,307	85,852
3年以上	32,000	10,810	113,052
減：應收賬款的呆賬撥備	(10,145)	(9,891)	(4,474)
	<u>892,974</u>	<u>356,555</u>	<u>371,583</u>

目標集團之信貸政策載於附註26(a)。

於二零一五年十二月三十一日，已逾期但未減值之應收賬款為236,495,000港元，乃與目標集團多名擁有良好還款紀錄或有持續業務關係之獨立債務人有關。根據過往經驗，管理層認為毋須就該等結餘作出減值撥備，原因為信貸質素並無重大變動，而該等結餘仍被視為可悉數收回。目標集團並無就此等結餘持有任何抵押品。

於二零一五年十二月三十一日，已逾期但未減值之應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一五年 千港元
逾期未滿1年	41,811
逾期1至2年	121,881
逾期2至3年	72,803
	<u>236,495</u>

(b) 貿易及其他應收款項減值

有關貿易及其他應收款項的減值虧損乃使用撥備賬記錄，除非目標集團認為相關款項難以收回，於此情況下減值虧損直接於貿易及其他應收款項撇銷(見附註1(n)(i))。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，目標集團其他應收款分別為516,518,000港元、672,264,000港元(包括應收合營公司逾期款項143,235,000港元)及326,742,000港元已個別釐定為減值。個別減值的應收款與陷入財務困境的對手方有關，管理層評估僅有部分該等應收款預計可收回。因此，經已確認為呆賬作出的特別撥備。目標集團並無就該等結餘持有任何抵押品。就應收合營公司逾期款項作出的撥備已於二零一五年撥回，原因是目標集團管理層已就收回該款項採取若干行動且尚未償還結餘已逐步得到償還。

就其他應收款項而言，目標集團管理層認為對手方具備良好信譽且該等結餘被視為可悉數收回。

於相關期間呆賬撥備變動(包括特定及整體虧損部分)如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日	297,796	516,518	672,264
已確認/(已撥回)減值虧損	209,052	158,724	(314,351)
無法收回金額撇銷	(1,448)	(1,887)	(5,044)
匯兌調整	11,118	(1,091)	(26,127)
	<u>516,518</u>	<u>672,264</u>	<u>326,742</u>
於十二月三十一日	<u>516,518</u>	<u>672,264</u>	<u>326,742</u>

(c) 應收聯營公司及合營公司款項

於二零一三年十二月三十一日，除應收聯營公司及合營公司按固定年利率2.85%–11.0%計息及按要求償還款項1,017百萬港元外，應收聯營公司及合營公司的所有款項均為無抵押、免息及按要求償還。

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，除應收聯營公司及合營公司按固定年利率2.85%–10.0%計息及按要求償還款項分別為3,066百萬港元及4,235百萬港元外，應收聯營公司及合營公司的所有款項均為無抵押、免息及按要求償還。

(d) 應收同系附屬公司款項

於二零一三年十二月三十一日，除應收同系附屬公司按固定年利率5.0%–9.6%計息及按要求償還款項988,109,000港元外，應收同系附屬公司的所有款項均為無抵押、免息及按要求償還。

於二零一四年十二月三十一日，除應收同系附屬公司按固定年利率5.0%–9.6%計息及按要求償還款項1,656百萬港元外，應收同系附屬公司的所有款項均為無抵押、免息及按要求償還。

於二零一五年十二月三十一日，除應收同系附屬公司按固定年利率5.0%–17.0%計息及按要求償還款項2,221百萬港元外，應收同系附屬公司的所有款項均為無抵押、免息及按要求償還。

(e) 應收中信公司及中國中信股份有限公司款項

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，應收中信公司及中國中信股份有限公司款項為無抵押、免息及按要求償還。

18 受限制存款

	附註	於十二月三十一日		
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
有關已收預售所得款項的				
受限制現金	(a)	—	114,083	354,967
按揭貸款擔保	(b)	93,923	132,693	115,525
貸款及借款擔保	21(b)	1,353,292	319,953	290,219
其他		160,360	117,542	119,305
		<u>1,607,575</u>	<u>684,271</u>	<u>880,016</u>

附註：

- (a) 按照有關政府規定，目標集團的若干項目公司須將已收物業預售所得款項存入指定的銀行賬戶，作為相關物業在建工程的保證金。於獲得當地各相關部門及相關銀行的批准後，相關保證金只可用於購買建築材料及支付相關物業的建築費用。相關保證金將在向買方交付預售物業時發放。

- (b) 目標集團已與若干銀行及其他金融機構就提供予目標集團物業單位買方的按揭貸款簽訂協議。目標集團擁有受限制銀行存款作為支付該等協議項下按揭分期還款的抵押。倘按揭人未能支付每月按揭分期還款，銀行或其他金融機構可提取金額不超過欠付按揭分期還款的保證金，且可在保證金結餘不足的情況下要求目標集團償還所欠結餘。當物業產權質押給銀行及其他金融機構或買方已償還相關按揭貸款，則相關保證金將被解除。

19 現金及現金等價物

	於十二月三十一日		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
手頭現金及銀行現金	17,780,161	11,386,216	19,475,303

於相關期間內的各報告期末，目標集團並無以人民幣以外之貨幣計值的現金及現金等價物的重大結餘。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，目標集團於中國中信股份有限公司同系附屬公司擁有銀行存款(包括受限制存款)分別為4,489百萬港元、6,331百萬港元及13,736百萬港元。

20 貿易及其他應付款

	附註	於十二月三十一日		
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
貿易應付款	(a)	10,760,358	8,798,471	9,342,829
就收購附屬公司應付的代價		504,179	69,717	65,648
應付以下各方款項：				
一 聯營公司	(b)	112,191	135,499	183,729
一 合營公司	(b)	312,323	278,819	278,101
一 同系附屬公司	(c)	4,957,182	2,937,443	8,471,316
一 中信公司	(d)	—	178,119	257,372
一 中信泰富	(d)	—	1,002,827	980,530
一 中國中信股份有限公司	(d)	1,366,233	335,631	569,619
應付第三方款項		2,810,891	2,671,857	—
預收款項		10,317,032	8,137,674	8,878,561
應付利息		145,554	1,065,190	84,095
應付股息		—	27,311	115,210
其他應付稅項		292,423	170,572	163,127
其他應付款	(e)	6,440,007	5,891,741	5,766,114
界定退休福利責任淨額的即期部分	22(a)	11,396	12,955	11,741
		<u>38,029,769</u>	<u>31,713,826</u>	<u>35,167,992</u>

附註：

- (a) 於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，所有貿易應付款項預期於一年內或按要求結算。
- (b) 於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，除應付聯營公司及合營公司的無抵押款項分別221,569,000港元、267,255,000港元及194,267,000港元(該款項按固定年利率2.85%至11.0%計息及須於要求時償還)外，其餘應付聯營公司及合營公司款項均為無抵押、免息及於要求時償還。
- (c) 於二零一五年十二月三十一日，應付目標集團同系附屬公司的款項為178,024,000港元，該款項按固定年利率7.36%至7.46%計息及須於要求時償還。其餘應付同系附屬公司款項為無抵押、免息及於要求時償還。

- (d) 於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，應付中信公司、中信泰富及中國中信股份有限公司款項為無抵押、免息及按要求償還。
- (e) 其他應付款主要包括已收承包商按金、應付保留金及應付薪金。

21 貸款及借貸

	於十二月三十一日		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
銀行貸款			
— 有抵押	7,654,249	8,419,377	8,224,944
— 無抵押	4,516,495	13,215,752	10,779,792
來自其他金融機構的貸款			
— 有抵押	4,618,788	1,318,291	—
— 無抵押	28,746,616	19,492,320	17,778,085
來自下列各方的有抵押貸款：			
— 同系附屬公司	2,439,490	2,978,831	1,718,787
— 中國中信股份有限公司	—	3,802,763	3,580,807
來自下列各方的無抵押貸款：			
— 同系附屬公司	26,748,790	7,452,808	17,303,990
— 中信公司	—	—	16,032,878
— 中信泰富	—	4,722,424	4,728,185
— 中國中信股份有限公司	5,200,536	17,198,619	2,445,342
— 非控股權益	—	140,628	132,418
貸款及借貸總額	<u>79,924,964</u>	<u>78,741,813</u>	<u>82,725,228</u>

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，貸款及借貸金額為1,381百萬港元、1,331百萬港元及2,160百萬港元分別由中國中信股份有限公司及其關聯方擔保。而於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，貸款及借貸金額為13,332百萬港元、15,188百萬港元及11,365百萬港元分別以附註21(b)所述的若干資產作質押。

(a) 於各報告期末，須予償還的貸款及借款如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
於一年內	29,925,081	27,053,119	24,200,655
1年以上但於2年內	31,077,692	30,016,264	26,064,226
2年以上但於5年內	13,861,194	16,569,725	32,173,882
5年以後	5,060,997	5,102,705	286,465
貸款及借款總額	79,924,964	78,741,813	82,725,228
減：分類為流動負債的款項	(29,925,081)	(27,053,119)	(24,200,655)
分類為非流動負債的款項	49,999,883	51,688,694	58,524,573

(b) 於各報告期末，授予目標集團的若干貸款及借貸乃質押下列項目取得及擔保：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
物業、廠房及設備	103,533	156,594	243,760
投資物業	—	—	214,168
開發中物業及持作銷售的已竣工物業	19,579,897	17,399,673	17,846,977
受限制存款(附註18)	1,353,292	319,953	290,219
租賃預付款	—	—	67,715
附屬公司投資	—	—	119,360
	21,036,722	17,876,220	18,782,199

(c) 目標集團的按攤銷成本計的貸款及借貸的實際年利率如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
銀行貸款	5.84%–14.42%	5.54%–14.42%	4.41%–11.0%
來自其他金融機構的貸款	6.0%–14.42%	6.4%–14.42%	6.0%–8.5%
來自關連方的貸款	0.0%–11.0%	0.0%–11.0%	0.0%–8.52%
來自非控股權益的貸款	不適用	6.15%	6.15%

22 界定福利退休責任淨額

目標集團按以下三個類別向僱員提供界定福利計劃：

(i) 於目前的退休人員及部分內部退休人員正式退休後的補充退休福利

除基本的退休金系統及醫保系統外，中信房地產及附屬公司為目前的退休人員及目前的內部退休人員提供以下補充退休福利

- 終身每月／每年補充退休金付款
- 終身補充醫療補償福利
- 終身補充醫療保險付款福利
- 一次性殯葬費用付款

(ii) 現有生者的補貼及福利

目標集團為現有生者提供以下補貼及福利。

- 生者每月／每年的福利付款。倘生者為配偶或父母，則有關補貼及福利將提供至其死亡為止。倘生者為兒童，則有關補貼及福利將提供至付款到期日或其年滿18歲為止。

(iii) 現有提前退休職工的崗位工資持續福利

目標集團為現有提前退休員工提供以下崗位工資持續福利。

- 現有提前退休員工的每月／每年付款將提供至其正式退休年齡為止。
- 現有提前退休員工的社保供款將提供至其正式退休年齡為止。
- 部分現有提前退休員工的醫療補償福利將提供至其正式退休為止。
- 部分現有提前退休員工的補充醫療保險供款將提供至其正常退休年齡為止。
- 提前退休人士倘於正式退休前產生的一次性殯葬付款。
- 提前退休人士於正式退休時的一次性福利付款。

該等計劃的獨立精算估值由合資格估值師韜睿惠悅使用預計單位信貸成本法編製。該等計劃令目標集團面臨實際風險，如長壽風險及通脹風險。由於該等三個退休計劃具有類似風險及特性，有關該等三個計劃的資料匯總及披露於下文。

(a) 於合併財務報表確認的金額如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
全部或部分出資責任的現值	182,688	198,370	238,005
減：即期部分(附註20)	(11,396)	(12,955)	(11,741)
	<u>171,292</u>	<u>185,415</u>	<u>226,264</u>

(b) 界定福利責任的現值變動

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日：	180,430	182,688	198,370
於損益中確認			
— 流動服務成本	18,332	—	32,638
— 利息成本	—	9,441	6,535
於其他全面收益確認			
— 重新估量	(9,017)	19,616	28,006
以計劃方式支付的福利	(12,678)	(12,863)	(13,771)
匯兌調整	5,621	(512)	(13,773)
於十二月三十一日	<u>182,688</u>	<u>198,370</u>	<u>238,005</u>

(c) 重大精算假設(按加權平均數列示)及敏感度分析如下：

	二零一三年	二零一四年	二零一五年
貼現率	3.25%	3.75%	3.25%
死亡率	8.0%	8.0%	8.0%
估計預期平均壽命	(i)	(i)	(i)
離休人員、退休人員及遺屬福利的			
年增長率	5.0%	5.0%	5.0%
內退人員福利的年增長率	12.0%	12.0%	12.0%
醫療開支的年增長率	<u>8.0%</u>	<u>8.0%</u>	<u>8.0%</u>

(i) 死亡率乃根據中國保險監督管理委員會於二零零五年刊發的「中國人壽保險業經驗生命表(二零零零年至二零零三年)」計算。

精算假設變動對界定福利退休責任並無重大影響。因此，目標集團於相關期間並無進行敏感度分析。

23 應付票據

目標集團於二零一五年十二月九日發行本金額人民幣4,000百萬元(相當於4,774百萬港元)的無抵押票據(「票據」)。票據的年票息率為4.80%，須每年按季度支付，並將於五年內到期。實際利率是每年4.92%。於第三個年度年末，目標集團可選擇加息而投資者可選擇贖回票據。

24 合併財務狀況表中的所得稅

(a) 合併財務狀況表中的即期稅項：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
即期稅項負債			
中國企業所得稅	545,808	422,626	421,698
中國土地增值稅	493,952	459,208	328,661
	<u>1,039,760</u>	<u>881,834</u>	<u>750,359</u>

(b) 已確認的遞延稅項資產及負債：

(i) 遞延稅項資產及負債的各成分變動

於相關期間在合併財務狀況表中確認的延稅項資產／(負債)的成分及變動如下：

	未動用稅項 虧損 千港元	應計開支 千港元	資產減值 千港元	中國土地 增值稅 撥備 千港元	未變現溢利 千港元	投資物業 重新估值 千港元	其他物業 重新估值 千港元 (附註)	股息預扣稅 千港元	其他 千港元	總計 千港元
以下各項產生的遞延稅項：										
於二零一三年一月一日	238,093	51,370	163,192	(280,119)	130,432	(125,705)	(296,552)	(10,740)	2,902	(127,127)
於損益計入／(扣除)	270,124	66,136	(139,455)	25,389	69,917	(13,461)	4,656	(3,462)	25,655	305,499
出售附屬公司	(10,961)	—	—	—	—	—	—	—	—	(10,961)
匯兌調整	10,258	2,179	3,905	(10,014)	4,689	(1,549)	(9,246)	(299)	(77)	(154)
	<u>238,093</u>	<u>51,370</u>	<u>163,192</u>	<u>(280,119)</u>	<u>130,432</u>	<u>(125,705)</u>	<u>(296,552)</u>	<u>(10,740)</u>	<u>2,902</u>	<u>(127,127)</u>
於二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日	507,514	119,685	27,642	(264,744)	205,038	(140,715)	(301,142)	(14,501)	28,480	167,257
於損益(扣除)／計入	(249,668)	(78,768)	530	(59,369)	(38,553)	(17,185)	2,511	(976)	82,574	(358,904)
轉撥至持作出售資產	(28,090)	—	—	—	—	—	—	—	—	(28,090)
匯兌調整	(3,018)	(734)	(91)	(30,620)	(856)	149	1,029	43	510	(33,588)
	<u>507,514</u>	<u>119,685</u>	<u>27,642</u>	<u>(264,744)</u>	<u>205,038</u>	<u>(140,715)</u>	<u>(301,142)</u>	<u>(14,501)</u>	<u>28,480</u>	<u>167,257</u>
於二零一四年十二月三十一日 及二零一五年一月一日	226,738	40,183	28,081	(354,733)	165,629	(157,751)	(297,602)	(15,434)	111,564	(253,325)
於損益(扣除)／計入	(8,558)	(3,219)	8,626	(22)	50,041	(25,796)	—	2,006	(9,144)	13,934
收購／出售附屬公司	—	(5,792)	—	(44,000)	—	—	(335,087)	—	—	(384,879)
於儲備扣除	—	—	—	—	—	(92,910)	—	—	(6,405)	(99,315)
匯兌調整	(12,887)	(1,975)	(1,993)	22,504	(11,722)	14,069	31,129	821	(10,058)	29,888
	<u>226,738</u>	<u>40,183</u>	<u>28,081</u>	<u>(354,733)</u>	<u>165,629</u>	<u>(157,751)</u>	<u>(297,602)</u>	<u>(15,434)</u>	<u>111,564</u>	<u>(253,325)</u>
於二零一五年十二月三十一日	205,293	29,197	34,714	(376,251)	203,948	(262,388)	(601,560)	(12,607)	85,957	(693,697)

附註：其他物業的重新估值產生的遞延資產／(負債)乃主要由於收購附屬公司所致。

(ii) 合併財務狀況表對賬

	於十二月三十一日		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
於合併財務狀況表中確認的遞延 稅項資產淨值	1,031,608	625,192	611,058
於合併財務狀況表中確認的遞延 稅項負債淨值	<u>(864,351)</u>	<u>(878,517)</u>	<u>(1,304,755)</u>
	<u>167,257</u>	<u>(253,325)</u>	<u>(693,697)</u>

(iii) 未確認的遞延稅項資產

根據附註1(u)所載的會計政策，於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，目標集團並無就累計稅項虧損1,816百萬港元、3,695百萬港元及4,588百萬港元確認遞延稅項資產，原因是未來應課稅溢利於相關稅項司法權區及實體不大可能用作抵銷有關虧損。稅項虧損可自產生年度起計五年內結轉。

(iv) 未確認的遞延稅項負債

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起對以中國附屬公司賺取的溢利宣派的股息預扣所得稅。由於目標集團能夠控制暫時差額撥回的時間且暫時差額可能不會於可見將來撥回，故截至二零一五年十二月三十一日財務資料內並未就目標集團內中國附屬公司的累計溢利應佔暫時差額(約1,663百萬港元)計提遞延稅項。

25 儲備及資本管理

(a) 向分拆實體的分派／來自分拆實體的供款

於相關期間，該等項目主要指目標集團向分拆實體作出之投資或分拆實體向目標集團分派之股息。

(b) 法定儲備

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，目標公司權益持有人應佔法定儲備分別為204,209,000港元、237,441,000港元及237,441,000港元。

(c) 資本管理

目標集團管理資本的主要目標為，透過按風險水平給予產品相應定價並以合理成本取得融資的方式保障目標集團持續經營的能力，以便目標集團可繼續向股東提供回報及向其他持份者提供利益。

目標集團積極定期審閱及管理其資本架構，在有可能以更高水平借款達致更高股東回報，與穩健資本狀況所帶來優勢及保障之間維持平衡，並根據經濟狀況的變動對資本架構作出調整。

目標集團以經調整的淨負債與資本比率作為監控資本結構的基準。就本會計師報告而言，目標集團界定淨債項為總債項減現金及現金等價物。目標公司擁有人應佔權益包括合併財務狀況表所示的目標公司股東應佔股本及儲備。

目標集團的整體策略與往年相同。為維持或調整比率，目標集團可調整支付予股東的股息金額、發行新股份、向股東回報資金、籌集新債務融資或出售資產以減少債務。

26 金融工具的財務風險管理及公允值

目標集團面臨其日常業務過程中產生的信貸、流動性、利率及貨幣風險。目標集團面臨的該等風險及目標集團管理該等風險所用的財務風險管理政策及常規載於下文。

(a) 信貸風險

目標集團的信貸風險主要來自貿易及其他應收款項以及現金及現金等價物。管理層已制定信貸政策，並持續監控該等信貸風險。

目標集團持有的現金及現金等價物主要存於信譽及財務狀況良好的商業銀行等金融機構。因此信貸風險較低。

就應收賬款而言，由於目標集團於轉移物業所有權之前一般會自買方收取全部付款，或應收款均為有能力償還結餘之應收當地政府機關款項，因此信貸風險較小。

目標集團乃根據聯營公司及合營公司(主要於中國從事物業開發業務)的財務狀況及其物業開發項目的盈利能力向彼等提供貸款。此外，目標集團密切監控項目的開發及運營，以確保該等應收款項的可收回性。

應收第三方的其他應收款項及長期應收款項主要包括按金、擔保資金及墊款。目標集團根據相關業務的發展監控相關應收款項。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，應收賬款總額的93.2%、84.3%及85.0%分別應收自目標集團的前五大客戶(主要是政府機構或政府下屬實體)。

信貸風險的最大敞口為合併財務狀況表各金融資產的賬面值。除附註28所載目標集團給予的財務擔保外，目標集團並無提供任何會令目標集團面臨信貸風險的其他擔保。於各報告期末該等財務擔保的信貸風險最大敞口披露於附註28。

(b) 流動資金風險

目標集團的單獨經營實體負責彼等自身的現金管理，包括現金盈餘的短期投資及籌借貸款滿足預期現金需求，惟於借款超過一定的授權預定水平時須經管理層及董事批准。目標集團的政策為定期監控其流動資金需要及其遵守借貸契約，以確保維持充足的現金儲備及自大型金融機構獲得充足的融資，以滿足其短期及長期流動資金需要。

下表載列目標集團金融負債於各報告期末的餘下合約到期日，其乃基於合約未折現現金流(包括使用合約利率或(如為浮動)根據各報告期末的現行利率計算的利息付款)及目標集團可被要求償還的最早日期釐定：

	於二零一三年十二月三十一日					賬面值 千港元
	一年內或 於要求時 千港元	超過一年 但少於兩年 千港元	超過兩年 但少於五年 千港元	超過五年 千港元	總計 千港元	
	合約未貼現現金流出					
貿易及其他應付款項	38,029,769	—	—	—	38,029,769	38,029,769
其他長期應付款項	—	—	—	4,060	4,060	4,060
貸款及借款	<u>34,963,257</u>	<u>33,321,172</u>	<u>13,185,909</u>	<u>7,115,854</u>	<u>88,586,192</u>	<u>79,924,964</u>
	<u>72,993,026</u>	<u>33,321,172</u>	<u>13,185,909</u>	<u>7,119,914</u>	<u>126,620,021</u>	<u>117,958,793</u>
	於二零一四年十二月三十一日					
	合約未貼現現金流出					
	一年內或 於要求時 千港元	超過一年 但少於兩年 千港元	超過兩年 但少於五年 千港元	超過五年 千港元	總計 千港元	賬面值 千港元
貿易及其他應付款項	31,713,826	—	—	—	31,713,826	31,713,826
其他長期應付款項	—	—	—	4,046	4,046	4,046
貸款及借款	<u>31,949,787</u>	<u>32,484,331</u>	<u>15,178,437</u>	<u>8,001,679</u>	<u>87,614,234</u>	<u>78,741,813</u>
	<u>63,663,613</u>	<u>32,484,331</u>	<u>15,178,437</u>	<u>8,005,725</u>	<u>119,332,106</u>	<u>110,459,685</u>
	於二零一五年十二月三十一日					
	合約未貼現現金流出					
	一年內或 於要求時 千港元	超過一年 但少於兩年 千港元	超過兩年 但少於五年 千港元	超過五年 千港元	總計 千港元	賬面值 千港元
貿易及其他應付款項	35,167,992	—	—	—	35,167,992	35,167,992
其他長期應付款項	—	—	—	54,083	54,083	54,083
貸款及借款	<u>29,116,780</u>	<u>29,496,958</u>	<u>30,866,055</u>	<u>4,137,815</u>	<u>93,617,608</u>	<u>82,725,228</u>
應付票據	<u>229,210</u>	<u>229,172</u>	<u>5,423,134</u>	—	<u>5,881,516</u>	<u>4,749,433</u>
	<u>64,513,982</u>	<u>29,726,130</u>	<u>36,289,189</u>	<u>4,191,898</u>	<u>134,721,199</u>	<u>122,696,736</u>

(c) 利率風險

(i) 利率概況

目標集團的利率風險主要來自借款。借款按浮動利率及固定利率計息，令目標集團分別面臨現金流利率風險及公允值利率風險。

目標集團根據當前市況釐定固定及浮動利率計息工具的合適權重，並進行定期檢討及監控以達致合適的固定及浮動利率組合敞口。

目標集團並無簽訂金融衍生工具對沖利率風險。管理層認為銀行結餘相關利率風險不大，因為銀行利率處於低水平。

下表載列目標集團於各報告期末的借款利率詳情：

	二零一三年		於十二月三十一日 二零一四年		二零一五年	
	實際利率	金額 千港元	實際利率	金額 千港元	實際利率	金額 千港元
固定利率借款淨額：						
其他應付款項	2.85%	221,569	2.85%– 6.0%	267,255	2.85%– 7.46%	372,291
貸款及借款	5.84%– 14.42%	48,492,017	6.0%– 14.42%	31,606,700	4.82%– 11.0%	23,395,011
應付票據	—	—	—	—	4.92%	4,749,433
減：						
其他長期應收款項	5.31%– 11.0%	(4,380,210)	7.5%– 11.0%	(4,611,262)	5.23%– 11.0%	(7,078,185)
貿易及其他應收款項	2.85%– 11.0%	(3,241,850)	2.85%– 11.0%	(5,116,253)	2.85%– 17.0%	(7,368,087)
可供出售金融資產	—	—	4.73%– 6.19%	(448,852)	3.4%– 8.2%	(1,830,339)
浮息借款淨額：						
其他應付款項	6.15%– 11.0%	2,197,118	6.15%– 11.0%	2,113,844	6.15%	223,699
貸款及借款	4.95%– 9.54%	31,369,889	4.94%– 14.42%	42,412,688	3.84%– 11.0%	54,602,032
減：銀行存款(包括 受限制存款)	—	(16,652,518)	—	(10,505,998)	—	(18,668,366)
淨借款總額		<u>58,006,015</u>		<u>55,718,122</u>		<u>48,397,489</u>

(ii) 敏感度分析

就本報告而言，所編製的分析乃假設各報告期末的尚未償還負債金額於整個年度均未償還。我們使用100個基點增加或減少，因為其為管理層對利率合理潛在變動的評估。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，倘所有其他變量維持不變，預計利率整體上升100個基點將令目標集團的除稅後溢利以及目標公司權益持有人應佔權益總額分別下降約126,859,000港元、255,154,000港元及271,180,000港元。這主要是由於目標集團的浮動利率貸款及借款面臨現金流利率風險(毋須考慮利息資本化)。

(d) 貨幣風險

目標集團進行若干按外幣計值的交易，因此面臨匯率波動風險。下表載列目標集團已確認資產或負債(按其相關實體功能貨幣以外的貨幣計值)於報告期末面臨的貨幣風險。

	於十二月三十一日		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
資產			
港元	14,469	140,779	134,393
美元	83	18,180	26,396
負債			
港元	(303)	—	(880,979)
美元	(597,423)	(1,363,641)	(1,359,019)

相關期間並無進行敏感度分析，因為管理層認為目標集團並無面臨重大貨幣風險。

目前人民幣並非自由兌換的貨幣，而中國政府日後亦可能酌情限制使用外幣進行往來賬交易。外匯管制制度如有改變，可能使目標集團在要取得足夠外幣應付目標集團的外幣需求時受到限制，而目標集團可能無法以外幣向其股東支付股息。

(e) 公允值

(i) 按公允值計量的金融資產及負債

公允值層級已載於附註7(a)(i)。

	公允值計量於二零一三年十二月三十一日分類為 目標集團			
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
經常性公允值計量				
可供出售金融資產				
第1號聚信滙金地產基金	—	—	116,280	116,280
第3號聚信滙金地產基金	—	—	2,223,268	2,223,268
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,339,548</u>	<u>2,339,548</u>

	公允值計量於二零一四年十二月三十一日分類為 目標集團			
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
經常性公允值計量				
可供出售金融資產				
第1號聚信滙金地產基金	—	—	115,887	115,887
第3號聚信滙金地產基金	—	—	2,215,744	2,215,744
其他財富管理產品	—	—	448,852	448,852
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,780,483</u>	<u>2,780,483</u>

	公允值計量於二零一五年十二月三十一日分類為 目標集團			
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
經常性公允值計量				
可供出售金融資產				
第1號聚信滙金地產基金	—	—	94,338	94,338
第3號聚信滙金地產基金	—	—	2,086,417	2,086,417
其他財富管理產品	—	—	1,830,338	1,830,338
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,011,093</u>	<u>4,011,093</u>

於相關期間，並無第一級與第二級之間轉移，或轉入或轉出第三級。目標集團的政策是於轉移發生的報告期末達到公允值層級之間的轉移。

有關第三級公允值計量的資料

	於二零一三年	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	範圍	加權平均
	十二月三十一日 公允值 千港元				
第1號及第3號聚信 滙金地產基金	2,339,548	貼現現金流法	貼現率 預期波幅	— 15.0%至 17.0%	16.0% —
	於二零一四年	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	範圍	加權平均
	十二月三十一日 公允值 千港元				
第1號及第3號聚信 滙金地產基金	2,331,631	貼現現金流法	貼現率 預期波幅	— 15.0%至 17.0%	16.0% —
其他財富管理產品	448,852	收入資本化法	預期波幅	2.8%至7.0%	—
	於二零一五年	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	範圍	加權平均
	十二月三十一日 公允值 千港元				
第1號及第3號聚信 滙金地產基金	2,180,755	貼現現金流法	貼現率 預期波幅	— 7.0%至 15.0%	16.0% —
其他財富管理產品	1,830,338	收入資本化法	預期波幅	2.8%至7.0%	—

第1號及第3號聚信滙金地產基金的公允值乃使用貼現現金流法釐定，而公允值計量中所使用的重大不可觀察輸入數據為貼現率及預期波幅。公允值計量與貼現率成負相關，與預期波幅成正相關。

其他財富管理產品的公允值乃使用收入資本化法釐定，而公允值計量中所使用的重大不可觀察輸入數據為預期波幅。公允值計量與預期波幅成正相關。

於相關期間並未進行敏感性分析，因為管理層認為目標集團並不面臨重大公允值風險。

該等第三級公允值計量的結餘於相關期間的變動如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
於該年度一月一日	2,268,512	2,339,548	2,780,483
採購付款	—	446,983	1,784,239
年內於其他全面收益內確認的 未變現收益或虧損淨額	71,036	(6,048)	(221,931)
銷售所得款項	—	—	(331,698)
	<u>2,339,548</u>	<u>2,780,483</u>	<u>4,011,093</u>
於該年度十二月三十一日	<u>2,339,548</u>	<u>2,780,483</u>	<u>4,011,093</u>

(ii) 並非按公允值計量的金融資產及負債的公允值

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，目標集團按成本或攤銷成本計量的金融工具的賬面值與其公允值並無重大差別。

27 承擔

(a) 資本承擔

於各報告期末，目標集團有關物業開發開支的承擔如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
已訂約但尚未撥備	<u>20,108,878</u>	<u>12,017,750</u>	<u>8,803,435</u>

(b) 經營租賃承擔

目標集團作為承租人

於各報告期末，目標集團根據不可撤銷經營租約之未來最低租約付款總額如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
1年內	21,296	20,871	17,206
1年後但2年內	7,749	16,230	22,695
2年後但3年內	6,721	20,074	17,746
3年後	80,469	63,160	41,146
	<u>116,235</u>	<u>120,335</u>	<u>98,793</u>

目標集團作為出租人

目標集團根據經營租約出租投資物業及多項類別之機械。租賃的初步租期為1年至18年，於重新協商所有條款之日後可選擇重續租約。租約付款通常每年增加，以反映市場租金。租約並未涵蓋或然租金。

以其他形式符合投資物業定義之所有經營租約物業均分類為投資物業。

於報告期末，目標集團與租客訂立合約，於未來之最低租賃付款如下：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
1年內	56,781	57,408	54,666
1年後但5年內	177,068	133,365	78,158
5年以後	25,060	11,857	8,787
	<u>258,909</u>	<u>202,630</u>	<u>141,611</u>

28 或然負債

於報告期末，財務擔保如下：

(a) 目標集團就以下各方獲授之信貸額度向銀行作出的擔保及提供的彌償保證：

	於十二月三十一日		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
聯營公司	4,441,245	5,591,137	5,063,112
合營公司	407,006	335,911	531,153
同系附屬公司	62,322	2,572,190	5,337,693
總計	<u>4,910,573</u>	<u>8,499,238</u>	<u>10,931,958</u>

(b) 於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，目標集團就償還授予目標集團物業買家的有抵押銀行貸款提供擔保，分別約為6,450百萬港元、9,447百萬港元及7,189百萬港元。

目標集團的董事認為，基於財務擔保合約於短期內到期及相關違約比率較低，於初步確認時及於報告期末該等財務擔保合約的公允值並不重大。

29 關連方交易

(a) 除財務資料其他部分所披露者外，以下重大關連方交易乃由目標集團於相關期間訂立：

交易性質	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
收入			
合營公司	10,322	17,616	—
同系附屬公司	—	37,159	53,551
中信公司	—	179,676	—
利息開支			
聯營公司	19,371	—	23,935
合營公司	5,766	5,810	4,988
同系附屬公司	2,191,004	527,828	594,897
中信公司	—	1,763,823	294,553
中信泰富	—	—	—
中國中信股份有限公司	256,527	144,522	2,496,047
擔保開支			
同系附屬公司	4,871	14,307	73,335
中信公司	—	—	716
中國中信股份有限公司	9,521	—	—
利息收入			
聯營公司	12,356	205,456	289,178
合營公司	128	17	—
同系附屬公司	690,903	497,792	1,517,332
(償還)／得自關連方之營運資金	(5,210,189)	(2,106,100)	7,164,646
關連方償還／(所得)貸款			
聯營公司	1,455,548	668,141	2,161,744
同系附屬公司	(115,903)	912,692	3,068,875
已收／(償還)關連方貸款			
同系附屬公司	6,048,826	(7,801,225)	2,633,399
中信公司	—	—	7,628,012
中國中信股份有限公司	—	13,846,087	1,929,300

(b) 中國其他政府控制實體的交易

目標集團於中國政府直接或間接擁有或控制的實體所主導的經濟環境中進行營運。此外，目標集團自身為中國中信股份有限公司(其由中國政府控股)旗下大型集團公司之一部分。除上文已披露之交易外，目標集團亦與其他國有控制實體(「國有控制實體」)開展業務。目標集團管理層認為，該等國有控制實體就目標集團與彼等的業務而言屬獨立第三方。

就彼等的物業開發活動而言，目標集團向有關實體授出若干建設及其他工程合約，就管理層所知，有關實體為國有控制實體。目標集團亦已與中國政府部門或機構訂立多項交易，其包括收購土地(主要透過向該等政府部門或機構投標取得)。

除於上文附註(a)所披露者及自政府部門或機構收購土地之外，目標集團管理層認為，與其他國有控制實體的交易對目標集團而言並不重大。

此外，於日常業務過程中，目標集團與承包商保持多項貿易結餘，並已與屬於國有控制實體的銀行及金融機構訂立各類存款及貸款交易。鑒於該等交易的性質，目標集團管理層認為，目標集團及政府相關實體交易的量化資料並無意義。

目標集團積極出售及租賃物業，在中國多個省份提供物業管理服務及其他服務。目標集團管理層認為，確定所有交易對手方的身份不切實際，因此確定交易是否與國有控制實體進行亦不切實際。然而，目標集團管理層認為，除上文附註(a)所披露者外，與國有控制實體的交易對目標集團的營運而言並不重大。

除上述交易外，目標集團應收及應付關連方款項的詳情披露於附註14、17、19、20及21。

30 直接及最終控制方

管理層認為，中信房地產及Tuxiana Corp.於各報告期末的直接控股公司分別為中信公司(於中國成立)及中信泰富(於香港註冊成立)。目標集團於各報告期末的最終控股公司為中國中信集團有限公司(其於中國成立)。

31 已頒佈但尚未於相關期間生效的修訂、新訂準則及詮釋可能構成的影響

截至財務資料刊發日期，香港會計師公會已頒佈了若干修訂及新準則但於相關期間尚未生效，且財務資料內未有採納。該等修訂及新準則包括如下各項(或與目標集團相關)：

	於以下日期或之後 開始的會計期間生效
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	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂 「投資者與其聯營公司或合營公司之間的銷售或資產注入」	待定
香港財務報告準則第11號之修訂「收購於合營業務權益 之會計處理」	二零一六年一月一日
香港會計準則第1號之修訂「披露計劃」	二零一六年一月一日
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂 「折舊及攤銷可接受方法的分類」	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第9號「金融工具」	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號「與客戶所訂合約之收益」	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號「租賃」	二零一九年一月一日

目標集團正在評估初步應用期間該等修訂的預期影響。到目前為止其結論是該等修訂之採納不太可能對財務資料有重大影響，惟以下除外：

香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號取代現有香港會計準則第39號「金融工具：確認和計量指引」。香港財務報告準則第9號包括金融工具分類和計量的修訂、計算金融資產減值時使用的新的預期信用損失模型和新的套期會計要求。香港財務報告準則第9號還包含對香港會計準則第39號金融工具確認和終止確認的指引。

香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日或之後開始的年度報告期間生效。

香港財務報告準則第15號「與客戶之間合同產生的收入」

香港財務報告準則第15號建立了一個是否、多少與何時釐定收入的框架。該準則取代現有收入確認指引，包括香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建造合同」和香港財務報告詮釋委員會詮釋第13號「客戶忠誠度計劃」。該準則也包括對何時資本化取得或履行合同的成本的指引(除非另有其他規定)，也包括了擴大披露的要求。

香港財務報告準則第15號於二零一八年一月一日或之後開始的年度報告期間生效。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號為租賃安排的識別以及承租人及出租人對其處理提供了全面指引。具體而言，香港財務報告準則第16號引入單個承租人會計模式，據此，所有租賃均確認資產及負債，惟若干例外情況除外。該準則取代香港會計準則第17號「租賃」及相關解釋，包括香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號「確定一項安排是否包含租賃」。

目標集團並無計劃提早採納上述新準則或修訂。關於香港財務報告準則第9號、第15號及第16號，鑒於目標集團未完成該等準則對目標集團的全面影響的評估，其對目標集團經營業績及財務狀況的可能影響未有量化。

32 期後事項

於二零一五年十二月三十一日後的期間及財務資料批准日期，目標集團已完成附註1(a)(i)所載的重組。中信房地產已向中信公司分派股息人民幣4,772百萬元(等於5,681百萬港元)。Tuxiana Corp.已向中信泰富分派股息人民幣1,141百萬元(等於1,359百萬港元)。中信公司已將人民幣3,700百萬元(等於4,404百萬港元)注入中信房地產作為資本注資。

於二零一六年四月，目標集團向中信公司、一家同系附屬公司及數名第三方收購第1號聚信滙金地產基金及第3號聚信滙金地產基金的全部權益，總代價人民幣329,577,000元(等於392,293,000港元)。收購完成後，目標集團成為青島市少海地產有限公司、青島市聯明地產有限公司、青島市聯恒地產有限公司及天津中信天嘉湖投資有限公司(均由上述基金全資擁有)的控股股東。

C 期後財務報表

目標集團並未編製二零一五年十二月三十一日後任何期間的經審核合併財務報表。

此 致

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港

中信目標集團的管理層討論及分析

下文所載為中信目標集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之管理層業務討論及分析。以下財務資料乃根據本通函附錄二所載的中信目標集團的會計師報告而編製。

A. 業務回顧

中信目標集團主要於中國從事物業開發、銷售及管理，並於中國主要經濟地區的超過20個城市持有物業項目，其中包括北京、天津、青島、大連、煙台、上海、蘇州、揚州、深圳、廣州、珠海、汕頭、惠州、佛山、東莞、重慶、成都、長沙、長春、海南、黃山及九江。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，中信目標集團在其物業項目方面錄得令人滿意的住宅單位銷售。例如，上海的朱家角新城取得優良業績，原因是已根據市場需求調整策略，以專注發展及銷售小型公寓；萬寧神州半島並無實行購買限制，這吸引了大批購買者及錄得良好的銷售。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，中信目標集團的住宅物業銷售主要集中在珠海的中信紅樹灣、佛山的中信山語湖、惠州的凱旋城及上海的朱家角新城。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，中信目標集團的住宅物業銷售主要集中在北京的北京中信新城、天津的中信城市廣場、長春的長春中信城、佛山的中信山語湖、上海的朱家角新城及珠海的中信紅樹灣。

有關中信目標集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的重大收購及出售附屬公司詳情，請參閱本通函附錄二所載中信目標集團的會計師報告附註9。

完成後，中信目標集團將繼續專注於中國從事物業開發、銷售及管理，尤其是繼續開發現有物業項目，預期將以銀行存款及經營活動內部所得現金流量與銀行借貸撥付。

B. 財務回顧**財務表現**

中信目標集團主要在中國從事地產開發、銷售及管理。概無呈列分部分析(合併披露除外)。

收入

中信目標集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的收入明細載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
銷售竣工物業	29,319,877	24,316,575	19,864,503
土地開發收入	3,083,602	246,742	—
物業管理服務收入	854,897	857,202	920,471
物業租金	77,505	73,659	97,332
其他收入	254,610	654,850	605,092
	<u>33,590,491</u>	<u>26,149,028</u>	<u>21,487,398</u>

收入由二零一三年約33,590百萬港元下降約22.2%至二零一四年約26,149百萬港元，並進一步減少約17.8%至約21,487百萬港元。

二零一四年及二零一五年的收入減少主要是由於(a)已竣工物業的銷售減少(主要因中信目標集團在二零一四年及二零一五年所交付物業的建築面積減少所致)；及(b)於二零一四年及二零一五年土地開發收入減少(主要原因是中信目標集團減少參與土地開發活動)所致。

營業稅

在中國，不動產及服務不徵收增值稅主要徵收營業稅。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的營業稅分別約為1,941百萬港元、1,479百萬港元及1,279百萬港元。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年的實際營業稅率約為6%。

毛利率

中信目標集團的毛利率由二零一三年的約13.7%增至二零一四年的約21.4%，其後於二零一五年降至約17.7%，主要由於(a)於各財政年度中信目標集團的竣工及售出物業項目的地域組成的變動；及(b)於各財政年度，中信目標集團已交付的物業項目所在的一線、二線及三線城市的平均售價及利潤率不同。於向物業買家轉讓有關物業的風險及回報時釐定的銷售竣工物業之收益確認乃主要根據中信目標集團物業項目的交付計劃表，而交付計劃表於各財政年度有所不同。

其他淨收入

其他淨收入由二零一三年約2,202百萬港元增至二零一四年約2,492百萬港元，並於二零一五年進一步增至約2,550百萬港元。產生自不同項目的其他淨收入波動包括出售附屬公司收益、出售可供出售金融資產收益、利息收入等。

融資成本

中信目標集團融資成本主要指中信目標集團貸款及借貸相關利息開支，由二零一三年約1,947百萬港元增至二零一四年約2,091百萬港元，並進一步增至二零一五年的2,183百萬港元，主要是由於中信目標集團產品結構組成變動令資本化的利息開支減少所致。

所得稅

所得稅開支主要指基於中信目標集團中國附屬公司所產生的應課稅利潤計算的中國企業所得稅及中國土地增值稅。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的所得稅開支分別約為1,639百萬港元、2,066百萬港元及1,182百萬港元。

年度溢利

由於上文所討論事項，中信目標集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度分別錄得約886百萬港元、1,364百萬港元及1,363百萬港元溢利。

流動資金及財務資源

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，中信目標集團流動資產淨值分別約為50,455百萬港元、55,227百萬港元及63,456百萬港元。流動資產淨值增加主要反映可供出售金融資產及現金及現金等價物增加以及短期貸款及借款、預售按金減少，彼等一併計算超出貿易及其他應收款項的減少。

中信目標集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的貸款及借款總額分別約為79,925百萬港元、78,742百萬港元及82,725百萬港元(主要以人民幣、美元及港元計值)。於計及二零一五年十二月九日發行的票據後，截至二零一五年十二月三十一日，中信目標集團的債務總額為87,475百萬港元。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，貸款及借款約1,381百萬港元、1,331百萬港元及2,160百萬港元由中國中信股份有限公司及其關聯方擔保。另外，於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，貸款及借款約13,332百萬港元、15,188百萬港元及11,365百萬港元以若干資產抵押，其中，各年度抵押資產總值分別約21,037百萬港元、17,876百萬港元及18,782百萬港元。

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，貸款及借款(利息資本化前)的利息總額分別為7,006百萬港元、7,083百萬港元及5,982百萬港元。雖然該金額於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度相對穩定，但其於截至二零一五年十二月三十一日止年度減少，主要是因為平均借貸成本下降。該下降主要歸因於中國更加優惠的利率環境及來自關聯方的借貸(利息費用較低)比例上升。

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，中信目標集團按攤銷成本計的實際貸款及借款年利率分別介乎0.0%–14.42%、0.0%–14.42%及0.0%–11.0%。

有關二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日貸款及借款與中信目標集團所提供相關抵押及擔保以及應付票據詳情，請參閱本通函附錄二所載中信目標集團的會計師報告附註21及23。

中信目標集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日之總權益分別約16,888百萬港元、18,632百萬港元及18,967百萬港元。

資產負債比率

中信目標集團淨資產負債比率，即貸款及借款以及應付票據之和減去現金及現金等價物以及受限制存款的總額除以中信目標集團股權持有人應佔權益，在二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日分別約為380.0%、375.7%及372.7%。淨資產負債比率高企反映中信目標集團於有關財政年度極度倚賴外部及關聯方的債務融資。

資本承擔

中信目標集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日與物業開發開支有關已訂約但未撥備承擔分別約為20,109百萬港元、12,018百萬港元及8,803百萬港元。有關中信目標集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的資本承擔詳情請參閱本通函附錄二所載中信目標集團的會計師報告附註27(a)。

經營租賃承擔

中信目標集團(作為承租人)於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日根據不可撤銷經營租賃未來最低應付租金總額分別約為116百萬港元、120百萬港元及99百萬港元。

中信目標集團(作為出租人)於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的未來最低租金分別約為259百萬港元、203百萬港元及142百萬港元。

有關經營租賃承擔的更多詳情請參閱本通函附錄二所載中信目標集團的會計師報告附註27(b)。

或然負債

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，中信目標集團就關聯方獲授信貸向銀行提供的擔保及彌償保證分別約為4,911百萬港元、8,499百萬港元及10,932百萬港元。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，中信目標集團就其物業買方償還按揭銀行貸款提供的擔保分別約為6,450百萬港元、9,447百萬港元及7,189百萬港元。

此外，中信目標集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日作為結清其貸款及借款抵押的限制存款分別約為1,353百萬港元、

320百萬港元及290百萬港元，作為結清授予中信目標集團物業買方按揭銀行貸款抵押的存款分別約為94百萬港元、133百萬港元及116百萬港元。

中信目標集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日受限制存款及或然負債詳情請參閱本通函附錄二所載中信目標集團的會計師報告附註18及28。

金融風險管理

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，中信目標集團日常業務過程中主要面對信貸、流動資金、利率及貨幣風險。有關該等風險及中信目標集團所採用相關風險管理政策及措施詳情，請參閱本通函附錄二所載中信目標集團的會計師報告附註26。

重大投資

二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日中信目標集團於聯營公司及合營公司投資和可供出售金融資產詳情載於本通函附錄二目標集團會計師報告附註11、12及13。

僱員及薪酬政策

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，中信目標集團平均分別有10,019名、10,775名及10,740名僱員。於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，中信目標集團的員工成本分別約為1,310百萬港元、1,409百萬港元及1,628百萬港元，其詳情載列於本通函附錄二所載中信目標集團的會計師報告附註5(b)。

中信目標集團採取的薪酬政策既重視薪酬的市場競爭力亦注重僱員間的公平。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，中信目標集團僱員大多為中國政府運作的國家管理退休計劃成員。此外，中信目標集團在現有及部分內部退休人員正式退休後提供補充退休福利、為在職人員提供補貼及福利並為當前提前退休的僱員提供崗位工資持續福利。

下列資料並不構成本集團財務資料之一部分，載於(「附錄一——本集團的財務資料」)及載入本通函僅供說明用途。備考財務資料須連同(「附錄一——本集團的財務資料」)一併閱讀。

經擴大集團的未經審計備考財務資料

下文是經擴大集團的說明性未經審計備考綜合資產負債表(「未經審計備考財務資料」)，乃按下文所載附註的基準編製並符合上市規則第4.29段(就說明交易事項的影響而言)，如同其於二零一五年十二月三十一日已發生(就備考綜合資產負債表而言)。

未經審計備考財務資料已使用與本集團一致的會計政策(如本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的已刊發年報所載)編製。

經擴大集團的未經審計備考財務資料應與本集團的財務資料(如本公司截至二零一五年十二月三十一日止十二個月的年報所載)和中信目標集團的會計師報告(如本通函附錄二所載)一併閱讀。

未經審計備考財務資料已由本集團董事基於多項假設、估計及目前可用資料而編製，僅作說明之用。由於其假設性質使然，未經審計備考財務資料可能不會反映經擴大集團在倘若交易事項於二零一五年十二月三十一日或任何未來日期完成的情況下的真實財務狀況。

A. 經擴大集團的未經審計備考綜合資產負債表

	備考調整						經擴大集團於二零一五年十二月三十一日的未經審計備考資產負債表 千港元
	本集團於二零一五年十二月三十一日 千港元 附註1	中信目標集團於二零一五年十二月三十一日 千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註4	千港元 附註5	千港元 附註6	
非流動資產							
投資物業	64,057,066	1,409,970					65,467,036
收購投資物業的按金	166,555	—					166,555
物業、廠房及設備	1,222,990	2,889,645					4,112,635
無形資產	—	15,494					15,494
預付土地租賃款	127,302	1,356,000					1,483,302
生物資產	—	4,038					4,038
於聯營公司的權益	5,589,294	436,258					6,025,552
於合營公司的權益	9,420,805	2,462,811					11,883,616
投資於聯合地產項目公司	24,233	—					24,233
可供出售投資	31,392	2,279,270					2,310,662
應收中信目標集團同系附屬公司款項	—	4,277,386					4,277,386
應收聯營公司款項	—	2,078,240					2,078,240
應收合營公司款項	1,971,029	722,559					2,693,588
商譽	64,525	—					64,525
遞延稅項資產	3,011,132	611,058					3,622,190
土地開發支出	—	1,575,385					1,575,385
其他長期應收款	—	424,145					424,145
	<u>85,686,323</u>	<u>20,542,259</u>					<u>106,228,582</u>

	備考調整						經擴大集團於二零一五年十二月三十一日的未經審計備考資產負債表
	本集團於二零一五年十二月三十一日	中信目標集團於二零一五年十二月三十一日	千港元 附註3	千港元 附註4	千港元 附註5	千港元 附註6	
流動資產							
存貨	60,304	29,550					89,854
物業存貨	203,182,608	94,325,788					297,508,396
土地開發支出	3,158,493	—					3,158,493
預付土地租賃款	4,022	—					4,022
貿易及其他應收款項	11,203,163	4,699,197					15,902,360
可供出售投資	—	1,814,275					1,814,275
按金及預付款項	6,759,833	—					6,759,833
物業開發的土地使用權按金	4,492,733	—					4,492,733
應收同系附屬公司的款項	220,423	—					220,423
應收中信目標集團同系附屬公司款項	—	6,678,544					6,678,544
應收聯營公司款項	467,295	4,434,265					4,901,560
應收合營公司款項	4,453,866	900,209					5,354,075
應收非控股權益款項	893,645	—					893,645
預付稅項	3,282,152	1,232,018					4,514,170
受限制存款	—	880,016					880,016
現金及現金等價物	102,445,644	19,475,303					121,920,947
	340,624,181	134,469,165					475,093,346
持作出售的資產	926,165	—					926,165
	<u>341,550,346</u>	<u>134,469,165</u>					<u>476,019,511</u>

	備考調整						經擴大集團於二零一五年十二月三十一日的未經審計備考資產負債表 千港元
	本集團於二零一五年十二月三十一日 千港元 附註1	中信目標集團於二零一五年十二月三十一日 千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註4	千港元 附註5	千港元 附註6	
流動負債							
貿易及其他應付款項	34,643,922	26,234,846		7,356,278		26,328	68,261,374
預售按金	47,494,710	10,893,972					58,388,682
租金及其他按金	1,863,896	—					1,863,896
應付同系附屬公司款項	618,156	—					618,156
應付中信目標集團同系附屬公司款項	—	8,471,316					8,471,316
應付聯營公司款項	1,053,344	183,729					1,237,073
應付合營公司款項	1,322,733	278,101					1,600,834
應付非控股權益款項	960,454	—					960,454
稅項負債	18,466,252	750,359					19,216,611
貸款及借款—一年內到期	7,269,470	24,200,655	(4,342,728)		31,360,835		58,488,232
	<u>113,692,937</u>	<u>71,012,978</u>					<u>219,106,628</u>
流動資產淨值	<u>227,857,409</u>	<u>63,456,187</u>					<u>256,912,883</u>
總資產減流動負債	<u>313,543,732</u>	<u>83,998,446</u>					<u>363,141,465</u>
非流動負債							
其他長期應付款	—	54,083					54,083
撥備	—	84,760					84,760
貸款及借款—一年後到期	41,986,405	58,524,573		(31,360,835)			69,150,143
定額福利退休責任淨額	—	226,264					226,264
應付票據	66,200,380	4,749,433					70,949,813
應付非控股權益款項	1,238,436	—					1,238,436
遞延收入	—	87,996					87,996
遞延稅項負債	7,505,566	1,304,755					8,810,321
	<u>116,930,787</u>	<u>65,031,864</u>					<u>150,601,816</u>
資產淨值	<u>196,612,945</u>	<u>18,966,582</u>					<u>212,539,649</u>

B. 經擴大集團的未經審計備考資產負債表附註

1. 結餘乃摘錄自本集團刊發的截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報所載的本集團於二零一五年十二月三十一日的經審計綜合財務狀況表。
2. 結餘乃摘錄自／源自本通函附錄二所載中信目標集團的會計師報告所載的中信目標集團於二零一五年十二月三十一日的經審計合併財務狀況表。中信目標集團的若干結餘(包括應收／付中信目標集團同系附屬公司、合營公司及聯營公司的款項、土地發展開支及其他長期應收賬款)已予重新分類以與本集團經審計綜合財務狀況表的分類一致。

就未經審計備考財務資料而言，鑒於本集團及中信目標集團為國有實體且在收購事項之前及之後均受中華人民共和國政府的共同控制，收購事項將被列為一項共同控制的業務合併且將根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制合併之合併會計法」採用合併會計法原則入賬。

3. 根據買賣協議的條款及條件，中信股東貸款約人民幣3,631百萬元(相當於約4,343百萬港元)將由本公司承擔。中信股東貸款的款項於完成日期可能與上述款項不同，而且差別可能會很顯著。

4. 根據買賣協議的條款及條件，收購事項的初始代價為人民幣31,000百萬元(相當於約37,080百萬港元)，該款項可予調整(參見附註)。

就未經審計備考財務資料而言及為說明收購事項的影響，猶如其已於二零一五年十二月三十一日發生，董事假定最終代價為人民幣31,000百萬元(相當於約37,080百萬港元)，並按下述方式償付：

- (a) 已透過配發及發行本公司1,095,620,154股股份償付29,724百萬港元(相當於約人民幣24,851百萬元)(「股份代價」)。就備考財務資料而言，董事根據買賣協議的條款假定完成日期的股份價格等於發行價格(27.13港元)；及
- (b) 本公司已透過向中信賣方(或其代名人)轉讓物業組合(「中海目標集團」)償付人民幣6,149百萬元(相當於約7,356百萬港元)(「資產代價」)。

由於最終代價的金額於最後實際可行日期尚未釐定，故董事局現正釐定擬納入中海目標集團的物業組合(將構成擬轉讓予中信賣方的資產代價)。就備考財務資料而言，資產代價的價值人民幣6,149百萬元(相當於約7,356百萬港元)已於未經審計備考綜合資產負債表中確認為其他應付款項。於釐定中海目標集團的組成及完成交易後，本集團將記錄出售中海目標集團所產生的相關損益及相應稅務影響。

就未經審計備考財務資料而言，最終代價人民幣31,000百萬元(相當於約37,080百萬港元)與中信目標集團於二零一五年十二月三十一日之資產淨值之差額已於本集團之合併儲備確認。

附註：根據買賣協議之條款及條件，最終代價可予調整且於最後實際可行日期尚未釐定。倘最終代價的金額不多於初始代價105%且不少於初始代價95%，則在毋須調整股份代價的前提下，買賣協議訂約方須商討及協定初始代價及最終代價的金額及兩者於有關調整所產生的差額以及償付方式。倘最終代價的金額多於初始代價105%或少於95%，則買賣協議訂約方須就交易事項條款的任何修訂展開真誠磋商。

倘最終代價之金額為人民幣32,550百萬元(相當於約38,934百萬港元)(即初始代價之105%)，董事認為最終代價與初始代價之差額將調整至資產代價之價值。因此，資產代價之價值將為人民幣7,699百萬元(相當於約9,210百萬港元)。

倘最終代價之金額為人民幣29,450百萬元(相當於約35,226百萬港元)(即初始代價之95%)，董事認為最終代價與初始代價之差額將調整至資產代價之價值。因此，資產代價之價值將為人民幣4,599百萬元(相當於約5,502百萬港元)。

於完成日期之股份價格、中海目標集團之價值、中信目標集團及中海目標集團資產及負債之賬面值可能與上述金額存在差異。相關差額(如有)將調整至合併儲備金額及/或據此確認的其他收益或虧損，相關差額可能較大。

5. 根據買賣協議，本公司已承諾促使中信目標集團於完成後六個月內償還中信償還貸款。於買賣協議日期，中信償還貸款約為人民幣31,448百萬元、180百萬美元及881百萬港元。就未經審計備考財務資料而言，中信目標集團欠付中信集團之尚未償還貸款非流動部分31,361百萬港元將分類為流動負債。中信償還貸款於完成日期之金額可能與上述金額不同，相關差額或許較大。
6. 調整指交易事項所產生法律及專業費用及其他開支之估計金額約26百萬港元。
7. 就未經審計備考財務資料而言，交易事項產生的以人民幣列值的結餘已按匯率人民幣0.83602元兌1.00港元兌換為港元。
8. 並無作出其他調整以反映本集團及中信目標集團於二零一五年十二月三十一日之後的經營業績或簽訂的其他交易。

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



羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製未經審計備考財務資料的鑑證報告

致中國海外發展有限公司
列位董事

本所已對中國海外發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)，以及Tuxiana Corp.及中信房地產集團有限公司及彼等附屬公司(統稱「中信目標集團」)(統稱「擴大後集團」)的未經審計備考財務資料(由 貴公司董事編製，並僅供說明用途)完成鑑證工作並作出報告。未經審計備考財務資料包括 貴公司就擬收購中信目標集團(「該項交易」)而於二零一六年六月三十日刊發的通函中第IV-1至IV-7頁內所載有關於二零一五年十二月三十一日的未經審計備考資產負債表以及相關附註(「未經審計備考財務資料」)。 貴公司董事用於編製未經審計備考財務資料的適用標準載於第IV-1至IV-7頁。

未經審計備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明該項交易對 貴集團於二零一五年十二月三十一日的財務狀況可能造成的影響，猶如該項交易於二零一五年十二月三十一日已經發生。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團二零一五年十二月三十一日止年度的財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而上述財務報表已刊發審計報告。

貴公司董事對未經審計備考財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參考香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審計備考財務資料。

本所的獨立性和品質控制

本所已遵守會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

申報會計師的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審計備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務」執行本所的工作。該準則要求本所計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29條及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審計備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，本所也不對在編製未經審計備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，本所不對該項交易於二零一五年十二月三十一日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審計備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審計備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審計備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審計備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

本所相信，本所獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審計備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審計備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一六年六月三十日

A. 物業估值師函件及估值概要

下文為自戴德梁行有限公司獨立估值師戴德梁行所接獲的為載入本通函所編製的函件全文、及估值概要及估值證書，內容有關彼等對中信目標集團於二零一六年四月三十日所持之物業權益物業的估值意見。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

有關：

指示、目的及估值日

吾等遵照中國海外發展有限公司(「貴公司」)之指示對Tuxiana Corp.及中信房地產集團有限公司於緊隨中信重組完成後彼等各自之所有附屬公司(「中信目標集團」)於中華人民共和國(「中國」)所持物業(「該等物業」)之市值進行估值，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等就該等物業於二零一六年四月三十日(「估值日」)現況下之市值之意見。

市值之定義

吾等對該等物業之估值乃指其市值。香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所採納對市值之定義乃依循國際估值準則委員會(「國際估值準則委員會」)刊發之國際估值準則。國際估值準則委員會界定市值為「某項資產或負債於估值日經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下進行公平交易之估計金額」。

估值基準及假設

吾等對該等物業之估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予之特殊代價或優惠或任何特別價值因素)所引致之估價升跌。

對中信目標集團在中國持有之該等物業進行估值時，吾等參考中國法律顧問競天公誠律師事務所之法律意見，根據已按年度名義土地使用費出讓該等物業於其相關特定年期之可轉讓土地使用權且已悉數結算任何應付出讓金為基準編製估值。吾等倚賴 貴公司提供有關該等物業業權及該等物業權益之資料及建議，以及 貴公司之法律顧問就此所提供之日期為二零一六年六月三十日之中國法律意見。於該等物業估值時，吾等乃以業主可強制行使該等物業之業權及在整個已授出而未屆滿年內可自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓該等物業為基準編製估值。

吾等之估值並無就該等物業任何押記、質押或欠款及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有指明者外，該等物業的估值乃基於並無可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及費用。

估值方法

於評估A類及C類物業(由中信目標集團於中國分別持作銷售及未來開發)時，吾等已透過參考相關市場可獲得的同類銷售證據採納直接比較法。

於評估B類物業(由中信目標集團於中國持作並處於開發中)時，吾等乃基於彼等將根據中信目標集團提供予吾等的最新開發計劃進行開發及完成而進行評估。於達致吾等對土地估值意見時，吾等已透過參考相關市場可獲得的同類銷售證據採納直接比較法，且於適當時吾等亦已考慮估計總及經擴大建築成本。

對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12號以及香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所載之規定。

資料來源

吾等相當倚賴中信目標集團所提供之資料及中國法律顧問有關中國法律之意見。吾等已接納所獲有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、該等物業證

明、樓宇竣工日期、停車位數目、建築成本、開發計劃、佔用詳情、地盤及建築面積之事項以及所有其他相關事項之意見。

本估值報告所載之尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供之資料為基準，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑中信目標集團向吾等所提供對估值而言屬重要之資料是否真實準確。吾等亦獲告知，所提供資料並無遺漏重大事實。

吾等謹此指出，向吾等提供之文件副本主要以中文編製，有關英譯本為吾等對內容之理解。因此吾等建議 貴公司參閱文件之中文原文並自行諮詢法律顧問有關該等文件之合法性及詮釋。

業權調查

吾等獲中信目標集團提供文件副本或摘要。然而，吾等並無審閱文件正本以核實所有權或確定有否任何修訂。所有文件僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地視察

吾等於戴德梁行中國辦事處之估值師(北京辦事處的葛麗娜(中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員(「MCIREA」))及丁梓恩(擁有三年中國物業估值經驗)、青島辦事處的劉倩(MCIREA、中國土地估價師與土地登記代理人協會會員(「MCREV」))、天津辦事處的吳凡(MCIREA)及牛會新(MCIREA)、大連辦事處的郭暢(擁有兩年中國物業估值經驗)、上海辦事處的孫可(擁有11年中國物業估值經驗)、徐文(皇家特許測量師學會會員(「MRICS」))及梁蘊青(擁有三年中國物業估值經驗)、南京辦事處的邢路(擁有兩年中國物業估值經驗)、深圳辦事處的李力爭(擁有五年中國物業估值經驗)、王芷(擁有兩年中國物業估值經驗)、袁斯鴻(擁有一年半中國物業估值經驗)、羅曉丹(擁有四年中國物業估值經驗)及張曉靜(擁有兩年中國物業估值經驗)、廣州辦事處的解慶生(擁有四年中國物業估值經驗)及黎宇恒(擁有兩年中國物業估值經驗)、杭州辦事處的陳超(擁有三年中國物業估值經驗)及長沙辦事處的莫曉艷(MCIREA)及張潔(擁有三年中國物業估值經驗)、瀋陽辦事處王琳潔(MCIREA)、重慶辦事處的謝飛(MCIREA, MCREV)、成都辦事處的劉瀟雨(擁有一年中國物業估值經驗)及肖紅梅(MCIREA)及武漢辦事處的王堯(擁有三年中國物業估值經驗))已於二零一六年四月至二零一六年五月期間視察該等物業之外部，並在可能情況下視察其內

部。然而，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損害。吾等並無測試任何樓宇設施。此外，吾等無法進行土壤調查，以確定土地狀況及設施是否適合作未來開發。吾等的估值乃根據假設該等方面屬良好且並無巨額開支或延遲將於建設期發生而編製。

除另有指明者外，吾等未能進行仔細之實地測量以核實該等物業之地盤及建築面積，而吾等乃假設交予吾等之文件副本所示面積均屬正確。

貨幣

除另有指明者外，吾等估值之所有金額均以中國法定貨幣人民幣列值。

吾等隨函附上估值概要及估值證書。

此 致

香港
皇后大道東1號
太古廣場三座10樓
中國海外發展有限公司
董事會 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊叡
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估價師
MSc, MHKIS
謹啟

二零一六年六月三十日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，在中國物業估值方面擁有逾23年經驗。

參與估值之助理董事周寶蓮女士為MRICS及MHKIS的測量師，擁有逾9年中國物業估值經驗。

估值概要

A類一由中信目標集團於中國持有的已竣工待售物業

於二零一六年四月三十日的估值概要

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用的屆滿日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工年份	於估值日期現況下的市價 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	中信目標集團應佔權益 (%)	中信目標集團應佔於估值日期現況下的市價 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)
A1	中信海港城	大連中信海港投資有限公司	大連	中山	宿舍及餐飲、商業及金融	二零五零年三月三十日	公寓、商業	216,470.15	二零一五年	4,437.00	80%	3,549.60
A2	中信碧台	天津中信翔遠房地產開發有限公司	天津	西青	住宅	二零七八年十一月九日	住宅、商業	5,905.72	二零一二年	131.00	70%	91.70
A3	中信公園城一至三期待售部份	天津中信天嘉湖投資有限公司	天津	津南	住宅	二零八一年五月一日	住宅	15,652.82	二零一四年至二零一五年	160.00	100%	160.00
A4	中信城市廣場一期	中信盛利達地產(天津)有限公司	天津	河東	住宅、商舖及金融、地庫及商業	二零五三年十月十五日 至二零七六年九月二十八日	住宅、辦公、商業	46,386.70	二零一六年	1,689.00	51%	861.39
A5	中信富春山居	東莞市伏嘉物業投資有限公司*	東莞	厚街鎮	住宅及商業	二零五一年九月二十日 至二零八一年九月二十日	住宅、商業、停車場	26,432.02	二零一五年	261.00	40%	104.40
A6	中信御園	東莞市中信德兆房地產開發有限公司*	東莞	東城街	商業及住宅	二零六三年三月十四日 至二零七九年六月八日	別墅	6,786.97	二零一一年	無商業價值 ⁽³⁾	40%	無商業價值
A7	中信凱旋公館	東莞市中信康泰房地產開發有限公司*	東莞	東城街	商業及住宅	二零六三年五月二十一日 至二零七九年六月八日	停車場	367.65	二零一三年	無商業價值 ⁽³⁾	49%	無商業價值
A8	中信觀瀾凱旋城	東莞市觀瀾晉景房地產開發有限公司*	東莞	塘廈	普通商品房	二零八一年七月二十一日	商業、停車場	6,806.09	二零一三年	無商業價值 ⁽³⁾	30%	無商業價值

* 中信目標公司的合營公司及聯營公司

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用的屆滿日	土地年期	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工年份	於估價日期現況下的市價 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	中信目標集團應佔權益 (%)	於估價日期現況下的市價 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	中信目標集團應佔權益 (%)	集團應佔估值日期現況下的市價 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)
A9	東泰花園	東莞東泰花園建造有限公司	東莞	東城街	住宅及商業	二零六三年二月二十三日 至二零六三年八月二十七日	二零六三年二月二十三日	住宅、商業、停車場	1,299.61	一九九五年	無商業價值 ⁽³⁾	100%	無商業價值	100%	無商業價值
A10	中信森林湖蘭溪谷	中信康華房地產開發有限公司	東莞	東城街	住宅及商業	二零七三年六月十八日	二零七三年六月十八日	住宅、停車場	831.56	二零一三年	無商業價值 ⁽³⁾	100%	無商業價值	100%	無商業價值
A11	中信陽光澳園	東莞東泰花園建造有限公司、東莞市東城區房地產開發公司	東莞	東城街	住宅及商業	二零六三年一月二十四日 至二零六三年二月二十三日	二零六三年一月二十四日	商業、停車場	321.38	二零零四年	無商業價值 ⁽³⁾	100%	無商業價值	100%	無商業價值
A12	中信德方斯	東莞東泰花園建造有限公司	東莞	東城街	住宅及商業	二零六三年二月二十三日 至二零六三年八月十七日	二零六三年二月二十三日	停車場	1,004.00	二零一零年	無商業價值 ⁽³⁾	100%	無商業價值	100%	無商業價值
A13	中信商業廣場	東莞東泰花園建造有限公司	東莞	東城街	住宅及商業	二零六三年二月二十三日 至二零六三年二月二十三日	二零六三年二月二十三日	停車場	4,754.07	二零零九年	無商業價值 ⁽³⁾	100%	無商業價值	100%	無商業價值
A14	中信金山灣一期	佛山市南海中信星輝房地產開發有限公司	佛山	南海	住宅、商業	二零五零年十二月十六日 至二零八零年十二月十六日	二零五零年十二月十六日	住宅、商業、停車場	80,494.00	二零一五年	522.00	100%	522.00	100%	522.00
A15	中信香樟墅	廣州市東港房地產開發有限公司	廣州	增城	住宅	二零六二年十一月二十二日	二零六二年十一月二十二日	半獨立屋、聯排別墅	34,408.49	二零一五年	327.00	55%	327.00	55%	179.85
A16	中信山語湖	中信保利達地產(佛山)有限公司*	佛山	南海	公共基礎設施、教育、森林及國家公園、酒店、住宅、商業	二零四六年十一月二十四日 至二零七六年十一月二十四日	二零四六年十一月二十四日	住宅、商業、停車場	51,726.88	二零一五年	615.00	50%	615.00	50%	307.50
A17	廣州亞運城一期	廣州利合房地產開發有限公司*	廣州	番禺	住宅、商業	二零五零年十二月九日	二零五零年十二月九日	住宅、商業、停車場	247,099.28	二零一零年	1,151.00(有國土地使用權)	20%	1,151.00(有國土地使用權)	20%	230.20(有國土地使用權)
A18	廣州亞運城D地塊 1-7棟	廣州利合房地產開發有限公司*	廣州	番禺	住宅	二零七九年十二月二十四日	二零七九年十二月二十四日	住宅、商業、停車場	153,074.25	二零一五年	無商業價值 ⁽³⁾	20%	無商業價值 ⁽³⁾	20%	144.80

* 中信目標公司的合營公司及聯營公司

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用的屆滿日	日期使用年期	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工年份	於估值日期現況下的市價 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	中信目標集團應佔權益 (%)	中信目標集團應佔權益 現況下的市價 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)
A19	中信凱旋藍岸	中山市中信凱旋藍岸房地產開發有限公司*	中山	港口鎮	商業及住宅	二零六八年四月十九日至二零七九年十二月二日	二零六八年四月十九日至二零七九年十二月二日	停車場	615.00	二零一三年	1.30	50%	0.65
A20	中信左岸花園	中山市中信建業房地產開發有限公司	中山	沙溪	商業及住宅	二零六八年五月二十七日至二零七九年十二月二日	二零六八年五月二十七日至二零七九年十二月二日	幼兒園	1,500.09	二零一二年	5.40	100%	5.40
A21	中信黃金海岸一、二期	中信地產汕頭投資有限公司	汕頭	濠江	住宅	二零六三年一月二十日至二零七九年十一月十二日	二零六三年一月二十日至二零七九年十一月十二日	別墅	57,675.00	二零一二年至二零一四年	788.00	100%	788.00
A22	中信華庭項目一、二期	汕頭中信南峰房地產有限公司	汕頭	潮陽	住宅	二零八年八月十九日至二零六三年一月二十日	二零八年八月十九日至二零六三年一月二十日	住宅、商業、停車場	99,316.00	二零一三年至二零一五年	500.00	51%	255.00
A23	汕頭中信南濱大酒店 ⁽³⁾	中信地產汕頭投資有限公司	汕頭	濠江	住宅	二零七一年一月二十日至二零七九年三月二十二日	二零七一年一月二十日至二零七九年三月二十二日	酒店	24,848.03	一九九三年至二零零八年	192.00	100%	192.00
A24	中信紅樹灣花城	深圳中信紅樹灣房地產有限公司	深圳	南山	住宅	二零七一年一月二十日至二零七九年三月二十二日	二零七一年一月二十日至二零七九年三月二十二日	住宅、商業、停車場	128,444.00	二零零八年	471.00	100%	471.00
A25	神州半島(聯合部分) 中信泰富萬寧(聯合)開發有限公司	神州泰富萬寧(聯合)開發有限公司	萬寧	東澳鎮	文化、體育及娛樂和宿舍及餐飲	二零五七年一月二十五日至二零六零年一月六日	二零五七年一月二十五日至二零六零年一月六日	高爾夫球場	不適用	不適用	2,670.00	80%	2,136.00
A26	神州半島(金信部分)	萬寧金信發展有限公司	萬寧	東澳鎮	住宅	二零七九年八月二十日至二零七九年一月二十五日	二零七九年八月二十日至二零七九年一月二十五日	住宅	29,160.00	二零一五年	780.00	80% ⁽¹²⁾	624.00
A27	神州半島(仁和部分)	萬寧仁和發展有限公司	萬寧	東澳鎮	住宅、商業、宿舍及餐飲	二零七九年八月二十日至二零七九年一月二十五日	二零七九年八月二十日至二零七九年一月二十五日	住宅、酒店	131,230.00	二零一一年至二零一五年	1,030.00	80% ⁽¹²⁾	824.00
A28	神州半島(仁信部分)	萬寧仁信發展有限公司	萬寧	東澳鎮	住宅	二零七九年八月二十日至二零七九年十月一日	二零七九年八月二十日至二零七九年十月一日	住宅	53,188.00	二零一四年	597.00	100%	597.00
A29	中信凱旋城	惠州豐通房地產有限公司	惠州	惠城	住宅及商業	二零四七年三月六日至二零七七年三月六日	二零四七年三月六日至二零七七年三月六日	別墅、商業、停車場	71,523.00	二零一五年	180.00	100%	180.00

* 中信目標公司的合營公司及聯營公司

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用的屆滿日	日期使用年期	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工年份	於估價日期現況下的市價 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	中信目標集團權益權益 (%)	中信目標集團估價日期現況下的市價 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)
A30	惠州湯泉	中信惠州湯泉旅遊度假村有限公司	惠州	惠城	餐飲及酒店	二零四六年五月二十五日	二零四六年五月二十五日	酒店, 別墅	79,063.00	二零一六年	2,422.00	100%	2,422.00
A31	中信水岸城	中信惠州城市建設開發有限公司	惠州	惠城	住宅及商業	二零四七年十一月二十八日至二零七七年二月二十八日	二零四七年十一月二十八日	住宅, 商業	236,748.00	二零一三年至二零一六年	504.00	100%	504.00
A32	重慶中信大廈 ⁽¹⁴⁾	中信重慶置業發展有限公司	重慶	江北	商業服務	二零四六年十月十六日	二零四六年十月十六日	商業, 辦公	16,789.15	二零零八年	217.00	100%	217.00
A33	煙臺路芝社區 ⁽¹⁵⁾	中信房地產煙臺有限公司	煙臺	煙臺	不適用	不適用	不適用	住宅	74.00	一九九四年	0.56	100%	0.56
A34	北京中信新城(北京亦莊二級開發項目)	北京中信新城房地產有限公司	北京	大興	住宅、商業、地下辦公、地下商業、地下儲藏室、停車場	二零五零年四月十八日至二零八零年四月十八日	二零五零年四月十八日	住宅, 零售	18,170.87	二零一四年	216.00	80%	172.80
A35	北京國泰飯店 ⁽¹⁶⁾	北京國泰飯店有限公司	北京	朝陽	宿舍及餐飲	二零五三年八月四日	二零五三年八月四日	酒店	11,287.40	一九九三年	478.00	100%	478.00
A36	上海老西門新苑(一期)	上海老西門新苑置業有限公司	上海	黃埔	住宅	二零七二年二月二十七日	二零七二年二月二十七日	住宅, 商業及會所	28,591.00	二零零六年	1,867.00	100%	1,867.00
A37	上海朱街閣D17	上海珠街閣房地產開發有限公司	上海	青浦	住宅	二零七二年二月二十五日	二零七二年二月二十五日	住宅, 停車場	25,375.79	二零一二年至二零一三年	345.00	100%	345.00
A38	上海朱街閣D20	上海珠街閣房地產開發有限公司	上海	青浦	住宅	二零七六年一月二十二日	二零七六年一月二十二日	零售	6,999.93	二零一三年	175.00	100%	175.00
A39	上海朱街閣A2-1	上海珠街閣房地產開發有限公司	上海	青浦	住宅及配套室	二零七四年十二月十六日	二零七四年十二月十六日	聯排別墅, 半獨立屋, 停車場	20,635.81	二零一五年	無商業價值 ⁽¹⁶⁾	100%	無商業價值
A40	上海朱街閣A5-3	上海珠街閣房地產開發有限公司	上海	青浦	住宅	二零七六年十月二十九日	二零七六年十月二十九日	別墅, 停車場	9,414.29	二零一零年	97.00	100%	97.00
A41	上海朱街閣D2-3-4	上海珠街閣房地產開發有限公司	上海	青浦	住宅	二零七六年二月二十九日	二零七六年二月二十九日	半獨立屋, 停車場	7,192.14	二零一四年	31.00	100%	31.00

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用的屆滿日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工年份	於估價日期現況下的市價 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	中信集團權益佔權益 (%)	中信目標集團估價日期現況下的市價 ⁽³⁾ (人民幣百萬元)
A42	上海朱家角B6	紀亮(上海)房地產開發有限公司	上海	青浦	普通商品房	二零七八年六月九日	住宅、聯排別墅、停車場	16,366.05	二零一四年	43.00	100%	43.00
A43	蘇州森林湖項目	蘇州中信投資有限公司	蘇州	姑蘇	城市住宅、商業服務	二零四九年十二月二十四日至二零七九年十二月二十四日	住宅、商業、停車場	74,234.63	二零一六年	1,153.00	100%	1,153.00
A44	揚州錦苑一至四期待售部分	中信泰富(揚州)置業有限公司	揚州	邗江	住宅、商業	二零四六年二月十七日至二零七六年二月十七日	住宅、零售、儲存室、停車場、自行車庫	20,554.81	二零一五年	108.00	100%	108.00
A45	中信森林湖1-3期	青島市少海地產有限公司、青島市聯恒地產有限公司	青島	膠州	住宅及商業	二零八零年一月三十一日	住宅、商業	112,513.62	二零一二年至二零一五年	1,419.00	100%	1,419.00
A46	廬山西海	中信廬山西海(九江)投資有限公司	九江	武寧	住宅	二零八三年四月二十一日	住宅	66,207.00	二零一三年至二零一六年	568.00	100%	568.00
A47	長春中信城	長春中信鴻泰置業有限公司	長春	淨月開發區	住宅及商業	二零五六年十二月二十七日至二零五八年七月二十四日	住宅、商業	48,481.00	二零一四年	377.00	60%	226.20
A48	中信城左岸	成都信蓉投資有限公司	成都	雙流	住宅、商業	二零五二年十二月五日至二零八二年二月五日	住宅、商業、停車場	121,745.67	二零一五年	601.00	100%	601.00
A49	凱旋藍岸	湖南省中信置業開發有限公司	長沙	天心	住宅、商業、停車場	二零五二年五月十四日至二零八二年八月二十四日	商業、住宅	68,982.00	二零一三年	532.00	100%	532.00
A50	中信凱旋城(西區)	湖南省中信城市廣場投資有限公司	長沙	天心	住宅、商業、教育	二零五二年八月二十四日至二零八二年八月二十四日	商業、住宅	42,107.00	二零一四年	174.00	100%	174.00
A51	中信新城·城市廣場(一、二期)	湖南省中信城市廣場投資有限公司	長沙	天心	商業、住宅	二零四六年三月二十三日 至二零七六年三月二十三日	商業、住宅	168,672.00	二零一五年	1,780.00	100%	1,780.00
A52	中信凱旋城一期	東莞東泰花園建設有限公司、東莞市東城區房地產開發公司	東莞	東城	商業、住宅	二零七一年三月十一日至二零七一年四月十一日	停車場	11.00	二零零七年	無商業價值 ⁽⁵⁾	100%	無商業價值

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用的屆滿日	物業類型	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工年份	於估值日期現況下的市價 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	中信目標集團應佔權益 (%)	中信目標集團應佔現況下的市價 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)
A53	上海珠樹閣D2	上海珠樹閣房地產開發有限公司	上海	青浦	住宅	二零一六年二月二十九日	住宅	295.00	二零一二年至二零一三年	9.80	100%	9.80
A54	中信紅樹灣	中信地產珠海投資有限公司	珠海	香洲	住宅、酒店、商業、辦公及服務式公寓	二零一四年三月二十五日至二零一七年五月九日	住宅、商業	23,917.00	二零一五年	520.00	100%	520.00

- (1) 所有面積均以約數呈列。
- (2) 所有估值均以約數呈列。
- (3) 吾等注意到並無取得房屋所有權證，吾等假設所有相關房屋所有權證將於適當時頒發及有關費用已悉數結清，於二零一六年四月三十日現況下該物業的市價為人民幣205,000,000元(中信目標集團應佔40%權益；人民幣82,000,000元)。
- (4) 吾等注意到並無取得房屋所有權證，吾等假設所有相關房屋所有權證將於適當時頒發及有關費用已悉數結清，於二零一六年四月三十日現況下該物業的市價為人民幣3,000,000元(中信目標集團應佔49%權益；人民幣1,470,000元)。
- (5) 吾等注意到並無取得房屋所有權證，吾等假設所有相關房屋所有權證將於適當時頒發及有關費用已悉數結清，於二零一六年四月三十日現況下該物業的市價為人民幣83,000,000元(中信目標集團應佔30%權益；人民幣24,900,000元)。
- (6) 吾等注意到並無取得房屋所有權證，吾等假設所有相關房屋所有權證將於適當時頒發及有關費用已悉數結清，於二零一六年四月三十日現況下該物業的市價為人民幣15,000,000元(中信目標集團應佔100%權益；人民幣15,000,000元)。
- (7) 吾等注意到並無取得房屋所有權證，吾等假設所有相關房屋所有權證將於適當時頒發及有關費用已悉數結清，於二零一六年四月三十日現況下該物業的市價為人民幣10,000,000元(中信目標集團應佔100%權益；人民幣10,000,000元)。
- (8) 吾等注意到並無取得房屋所有權證，吾等假設所有相關房屋所有權證將於適當時頒發及有關費用已悉數結清，於二零一六年四月三十日現況下該物業的市價為人民幣6,000,000元(中信目標集團應佔100%權益；人民幣6,000,000元)。
- (9) 吾等注意到並無取得房屋所有權證，吾等假設所有相關房屋所有權證將於適當時頒發及有關費用已悉數結清，於二零一六年四月三十日現況下該物業的市價為人民幣5,000,000元(中信目標集團應佔100%權益；人民幣5,000,000元)。
- (10) 吾等注意到並無取得房屋所有權證，吾等假設所有相關房屋所有權證將於適當時頒發及有關費用已悉數結清，於二零一六年四月三十日現況下該物業的市價為人民幣24,000,000元(中信目標集團應佔100%權益；人民幣24,000,000元)。
- (11) 吾等注意到該物業總建築面積45,369.00平方米的部分並無取得房屋所有權證，吾等假設所有相關房屋所有權證將於適當時頒發及有關費用已悉數結清，於二零一六年四月三十日現況下該物業的市價為人民幣758,000,000元(中信目標集團應佔20%權益；人民幣151,600,000元)。
- (12) 經濟利益
- (13) 分類為持經營及自用的物業、廠房及設備
- (14) 部分分類為投資物業及部分分類為持作自用的物業、廠房及設備
- (15) 吾等注意到並無取得房屋所有權證，吾等假設所有相關房屋所有權證將於適當時頒發及有關費用已悉數結清，於二零一六年四月三十日現況下該物業的市價為人民幣141,300元(中信目標集團應佔100%權益；人民幣141,300元)。
- (16) 吾等注意到並無取得房屋所有權證，吾等假設所有相關房屋所有權證將於適當時頒發及有關費用已悉數結清，於二零一六年四月三十日現況下該物業的市價為人民幣264,000,000元(中信目標集團應佔100%權益；人民幣264,000,000元)。

估值概要

B類—中信目標集團於中國持作開發的物業

於二零一六年四月三十日之估值概要

物業編號	物業名稱	持資實體	城市	地區	土地用途	土地用途年期	物業類型	地盤面積 ⁽¹⁾ (總可用土地面積) (平方米)	地盤面積 ⁽²⁾ (已獲批准的土地使用權) (平方米)	規劃總面積 ⁽³⁾ (平方米)	開工年份	預售開始年份	計劃完工年份	產生的建築成本 (人民幣百萬元)	將產生的建築成本 (人民幣百萬元)	於估值日期(或如已完工) (人民幣百萬元)	於估值日期(或如已完工) (人民幣百萬元)	於估值日期(或如已完工) (人民幣百萬元)	於估值日期(或如已完工) (人民幣百萬元)	中信目標集團佔權益	中信目標集團佔權益	中信目標集團佔權益	於估值日期(或如已完工) (人民幣百萬元)	於估值日期(或如已完工) (人民幣百萬元)	於估值日期(或如已完工) (人民幣百萬元)	於估值日期(或如已完工) (人民幣百萬元)
B1	中信公園二期三期	天津中信天嘉湖投資有限公司	天津	津南	住宅	二零一一年五月一日	住宅	247,688.80 (1-11期)	233,466.90 (2-3期)	341,064.64	二零一三年	二零一三年至二零一四年	二零一六年	1,316	86	2,097	1,938.00	1,938.00	100%	100%	1,938.00	1,938.00	1,938.00	1,938.00		
B2	中信城市廣場二期	中信保利錢地產天津有限公司	天津	河東	住宅、辦公室、樓下商業	二零一三年十月十五日至二零一六年九月二十八日	住宅、商業	135,540.30 (1-4期)	135,540.30 (1-4期)	208,575	二零一三年	二零一四年	二零一七年	845	1,610	5,790	3,088.00	3,088.00	51%	51%	3,088.00	3,088.00	3,088.00	3,088.00		
B3	黃江地塊	東莞中信鎮城房地產開發有限公司	東莞	黃江	住宅、商業	二零一五年五月二十八日至二零一五年五月二十八日	住宅、商業、停車場	107,477.16	107,477.16	244,052.25	二零一五年	—	二零一八年	952	86	4,596	2,486.00	2,486.00	32.50%	32.50%	2,486.00	2,486.00	2,486.00	2,486.00		
B4	中信金山灣二期	佛山南海中信星匯房地產開發有限公司	佛山	南海	住宅、商業	二零一五年十二月十六日至二零一六年十二月十六日	住宅、商業、幼兒園、停車場	119,667.40	119,667.40	237,885.13	二零一二年	二零一五年	二零一七年	1,179	312	2,136	1,494.00	1,494.00	100%	100%	1,494.00	1,494.00	1,494.00	1,494.00		
B5	中信山語湖	中信保利錢地產佛山有限公司	佛山	南海	公共基礎設施、教育、森林及國家公園、酒庄、住宅	二零一六年十一月二十四日至二零一六年十一月二十四日	住宅、商業、酒店、停車場	4,020,745.19 (全部)	4,020,745.19 (全部)	556,910.31	二零一五年	—	二零一八年	1,400	1,941	7,371	3,343.00	3,343.00	50%	50%	3,343.00	3,343.00	3,343.00	3,343.00		
B6	廣州亞運城B1地塊	廣州合居地產開發有限公司	廣州	番禺	住宅	二零一零年十二月十日	住宅	545,906.00 (全部)	262,927.00	244,620.90	二零一五年	—	二零一七年	961	578	2,376	1,374.00	1,374.00	20%	20%	1,374.00	1,374.00	1,374.00	1,374.00		
B7	廣州亞運城D地塊 8-13號	廣州合居地產開發有限公司	廣州	番禺	住宅	二零一零年十二月二十四日	住宅	545,906.00 (全部)	88,428.00	334,466.00	二零一四年	二零一五年	二零一六年	1,799	651	3,686	2,773.00	2,773.00	20%	20%	2,773.00	2,773.00	2,773.00	2,773.00		
B8	凱旋城	惠州通順房地產有限公司	惠州	惠城	住宅、商業	二零一零年三月六日至二零一零年三月六日	住宅、商業	1,650,800 (全部)	124,008.40	332,376.00	二零一五年	—	二零一八年	566	244	1,700	1,130.00	1,130.00	100%	100%	1,130.00	1,130.00	1,130.00	1,130.00		
B9	中信紅樹灣	中信地產珠海投資有限公司	珠海	香洲	住宅、酒店、商業、辦公及服務式公寓	二零一零年二月二十五日至二零一零年五月九日	住宅、商業	272,278	141,382.17	401,321.14	二零一零年	二零一三年	二零一零年	1,139	1,685	10,300	6,800.00	6,800.00	100%	100%	6,800.00	6,800.00	6,800.00	6,800.00		
B10	中信南航大廈	三亞南航房地產開發有限公司	三亞	河東	辦公	二零一零年一月九日	辦公、零售	7,938.91	7,938.91	51,296.00	二零一二年	—	二零一六年	271	21	678	632.00	632.00	51%	51%	632.00	632.00	632.00	632.00		
B11	蘆山西洋一期	中信蘆山(西華)江江投資有限公司	九江	武寧縣	住宅/餐飲、商業	二零一零年六月三十日至二零一零年八月三十一日	綜合	537,181.00	537,181.00	79,633.00	二零一二年	二零一二年	二零一六年	292	132	936	745.00	745.00	100%	100%	745.00	745.00	745.00	745.00		
B12	中信永岸城	中信惠州城市建設開發有限公司	惠州	惠城	住宅、商業	二零一零年十一月十一日至二零一零年十一月十八日	住宅、商業	307,345 (全部)	250,696	501,984.00	二零一零年	—	二零一七年	1,089	2,290	4,900	1,410.00	1,410.00	100%	100%	1,410.00	1,410.00	1,410.00	1,410.00		
B13	中信華庭項目二期	汕頭中信南隆房地產開發有限公司	汕頭	潮陽	住宅	二零一零年十一月十二日至二零一零年十二月十九日	住宅、商業	229,575.70	229,575.70	192,873.00	二零一五年	—	二零一七年	95	487	1,100	395.00	395.00	51%	51%	395.00	395.00	395.00	395.00		
B14	中信湘江江畔	汕頭中信源河房地產開發有限公司	汕頭	金平	住宅、商業及幼兒園	二零一零年六月二十二日至二零一零年六月二十三日	住宅、商業	不適用	44,589	211,845.08	二零一四年	二零一五年	二零一七年	178	377	1,200	500.00	500.00	45%	45%	500.00	500.00	500.00	500.00		

* 中信目標公司的合營公司及聯營公司

物業編號	物業名稱	持實體	城市	地區	土地用途	土地使用的屆滿日	物業類型	地盤面積 ⁽¹⁾ (根據現有土地權使用權)	地盤面積 ⁽²⁾ (平方米)	預售面積 ⁽³⁾ (平方米)	竣工年份	預計開始年份	計劃完工年份	產生的建築成本 (人民幣百萬元)	將產生的建築成本 (人民幣百萬元)	於估值的日期(或如已完工) (人民幣百萬元)	於估值的日期(或如已完工) (人民幣百萬元)	中信目標集團佔估值的百分比	中估目標集團佔估值的百分比
B15	中信南順園	珠海航房地產有限公司*	珠海	香洲	住宅、商業服務、辦公	二零一五年三月三日至二零一八年三月三日	住宅、商業	15,145.92	15,145.92	78,349.92	二零一五年	—	二零一六年	185	230	1,290	811.00	51%	413.61
B16	神州半島(金信部分)	萬寧金信發展有限公司	萬寧	東澳鎮	商業、宿舍及餐飲	二零一五年一月二十五日至二零一五年十二月三十一日	酒店	197,775	197,775	79,350.00	二零一五年	—	二零一七年	58	159	1,590	178.00	806%	142.40
B17	神州半島(仁和部分)	萬寧仁和發展有限公司	萬寧	東澳鎮	住宅	二零一七年三月二十二日	住宅	102,000	102,000	42,320.00	二零一五年	二零一四年	二零一六年	139	146	770	470.00	806%	376.00
B18	北京中信聖	北京中信信新地產房地產開發有限公司	北京	大興	住宅、商業、綜合(設施管理、辦公室、文化及娛樂)、地下倉庫、地下綜合設施管理辦公室、地下停車場	二零一五年一月十日至二零一八年一月十日	住宅、商業	125,652.00	125,652.73	209,787.94	二零一一年	二零一五年	二零一八年	549	1,203	6,831	4,300.00	100%	4,500.00
B19	蘇州湖秀湖花園	蘇州非凡城市置業有限公司	蘇州	相城	批發及零售、城市住宅	二零一四年三月三日至二零一四年三月三日	住宅、商業、停車場	283,337 (全部)	200,011.00	411,567.90	二零一五年	二零一五年	二零一七年	179	713	3,345	1,924.00	33%	634.92
B20	揚州嘉陵一期在建部份	中信嘉陵西郡房地產開發有限公司	揚州	邗江	商業及餐廳、城市住宅	二零一四年九月十三日至二零一四年九月十三日	住宅	105,292 (全部)	67,291.00	180,695.65	二零一四年	二零一四年	二零一七年	573	415	1,381	717.00	70%	501.90
B21	揚州嘉陵五期在建部份	中信嘉陵(揚州)置業有限公司	揚州	邗江	住宅及商業	二零一六年二月十六日至二零一七年二月十七日	住宅	328,638 (1至5期)	69,935.33	85,418.99	二零一四年	—	二零一七年	144	369	748	244.00	100%	244.00
B22	上海朱家角D21地	上海拓閣房地產開發有限公司	上海	青浦	商業	二零一六年二月二十二日	商業	41,282.70 (全部)	6,667.40	71,110.00	二零一五年	—	二零一六年	29	10	84	66.00	100%	66.00
B23	上海朱家角A2-2地	上海拓閣房地產開發有限公司	上海	青浦	住宅及辦公室	二零一四年十二月十六日	聯排別墅、半獨立屋、停車場	135,151.60	135,151.60	23,337.46	二零一五年	—	二零一六年	100	48	409	313.00	100%	313.00
B24	上海朱家角D3-2地	上海拓閣房地產開發有限公司	上海	青浦	住宅	二零一七年二月二十五日	住宅、停車場	67,980.00	67,980.70	71,489.41	二零一五年	—	二零一七年	51	206	965	544.00	100%	544.00
B25	上海朱家角B5地	嘉泰上海房地產開發有限公司	上海	青浦	住宅	二零一八年六月九日	住宅、停車場	130,913.7 (全部)	67,111.03	58,710.70	二零一五年	二零一五年	二零一七年	154	83	656	482.00	100%	482.00
B26	上海嘉定南翔鎮發綜合體在建部份	上海信房地產開發有限公司*	上海	嘉定	住宅、宿舍、餐廳、商業、辦公及街道	二零一五年二月九日至二零一八年五月九日	住宅、停車場	124,271.60 (全部,包括不屬於中估目標集團的部分)	37,323.20	101,117.55	二零一五年	—	二零一八年	32	612	2,724	1,884.00	30%	475.20
B27	黃山太平湖中信灣	中信嘉陵(黃山)投資有限公司	黃山	黃山	綜合服務、住宅	二零一五年七月二十八日至二零一七年七月二十八日	住宅、停車場	34,462.34	34,462.34	73,145.00	二零一三年	二零一四年	二零一六年	187	76	666	567.00	55%	311.85
B28	青島中信城一期	青島物業置業有限公司	青島	市北	住宅、商業	二零一五年十二月二十九日至二零一八年十二月二十九日	住宅、商業	57,620.70	57,620.70	190,446.04	二零一四年	二零一四年	二零一六年	218	304	2,377	1,790.00	100%	1,790.00

* 中信目標公司的合營公司及聯營公司

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用的屆滿日	物業類型	地盤面積 ⁽¹⁾ (根據土地出售權的出讓合同) (平方米)	地盤面積 ⁽²⁾ (根據現有土地用途) (平方米)	規劃總面積 ⁽³⁾ (平方米)	開工年份	預售年份	計劃竣工年份	產生的建築成本 (人民幣百萬元)	將產生的建築成本 (人民幣百萬元)	於估值的日期(或如已完工) (人民幣百萬元)	於估值的日期(或如已完工) (人民幣百萬元)	於估值的日期(或如已完工) (人民幣百萬元)	於估值的日期(或如已完工) (人民幣百萬元)	中信目標集團權益佔權益 (%)	中信目標集團權益佔權益 (%)	中信目標集團權益佔權益 (%)
B29	中信誠右岸	成都居勝投資有限公司	成都	雙流	住宅、商業	二零五二年十一月四日至二零八二年十一月四日	住宅、商業、停車場	198,071.24	199,071.21	570,451.87	二零一三年	二零一四年	二零一七年	1,319	410	3,154	2,147,700	2,147,700	100%	100%	2,147,700	
B30	中信誠誠城(凍區)	湖南省中信城市廣場投資有限公司	長沙	天心	商業、住宅	二零五二年八月二十四日至二零八二年八月二十四日	住宅、商業	251,653.69 (東及西區)	133,096.87	219,465.33	二零一六年	—	二零一八年	31	591	1,337	402,000	402,000	100%	100%	402,000	
B31	中信萬錦城一期	成都居勝投資有限公司*	成都	雙流	住宅、商業	二零五二年十一月二十五日至二零八二年十一月二十五日	綜合	198,333.16	199,333.16	293,898.94	二零一三年	—	二零一六年	331	221	1,468	1,055,000	1,055,000	20%	20%	221,000	

* 中信目標公司的合營公司及聯營公司

- (1) 所有面積均以鈞數呈列。
- (2) 所有佔權均以鈞數呈列。
- (3) 經濟利益。

估值概要

C類—中信目標集團於中國持作未來開發之物業

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用的年期屆滿日	物業類型	地盤面積 ⁽²⁾ (根據土地使用權的出讓合同) (平方米)	地盤面積 ⁽²⁾ (根據現有土地權證) (平方米)	規劃建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	於估值日期現況下的市價 ⁽³⁾ (人民幣百萬元)	中信目標集團應佔權益 (%)	中信目標集團應佔日期現況下的市價 ⁽³⁾ (人民幣百萬元)
C1	中信海港城(太古項目)	大連中信海港投資有限公司	大連	中山	宿舍及餐飲	二零五零年三月三十日	公寓、商業、停車場	229,322.50 (全部)	59,064.00	354,552.00	1,965.00	80%	1,572.00
C2	中信海港城(大連港項目)	大連中信海港投資有限公司	大連	中山	宿舍及餐飲	二零五零年三月三十日	公寓、辦公、酒店、商業、停車場	229,322.50 (全部)	100,835.5 (有國有土地使用權證)	852,169.00	4,210.00	80%	3,368.00
C3	中信公園城四十一期	天津中信天嘉湖投資有限公司	天津	津南	住宅	二零一一年五月一日	住宅	2,476,885.80 (1-11期)	1,627,227.20 (無國有土地使用權證)	2,209,096.00	4,980.00	100%	4,980.00
C4	中信城市廣場三、四期	中信保利達地產(天津)有限公司	天津	河東	住宅、商務及金融、地庫及商業	二零五零年十月十五日至二零七六年九月二十八日	住宅、辦公、商業	135,540.30 (1-4期)	135,540.30 (1-4期)	772,532.00	8,126.00	51%	4,144.26
C5	中信山語湖	中信保利達地產(佛山)有限公司*	佛山	南海	公共基礎設施、教育、森林及國家公園、酒店、住宅	二零四六年十一月二十四日至二零七六年十一月二十四日	住宅、商業、酒店	4,020,743.10 (全部)	4,020,743.10 (全部)	953,729.00	3,974.00	50%	1,987.00
C6	廣州亞運城待開發地塊	廣州利合房地產開發有限公司*	廣州	番禺	住宅及餐飲	二零七九年十二月二十四日至二零八三年十月二十八日	住宅	545,906.00 (全部)	406,795.00	3,557,809.00	17,022.00	20%	3,404.40
C7	中信城右岸	成都信蜀投資有限公司	成都	雙流	住宅、商業	二零五二年十一月四日至二零八二年十一月四日	住宅、商業	199,071.24	199,071.24	532,600.00	1,256.00	100%	1,256.00
C8	鴻洲中心	海口鴻洲濱海建設有限公司	海口	龍華	商業及金融	二零五八年八月二十五日	商業及金融	28,664.70 (全部)	28,665.02 (全部)	117,750.00	381.00	83.1628%	316.85
C9	中信城市廣場	惠州盈通投資有限公司	惠州	惠州	商業	二零四七年三月六日	商業	36,767.00	36,768.50	229,300.00	465.00	100%	465.00
C10	贛江區龍虎灘項日後期	中信地產汕頭投資有限公司	汕頭	贛江	住宅	二零六三年一月二十日	住宅	1,333,330	927,520.88	1,202,403.00	2,806.00	100%	2,806.00
C11	中信華庭項日四期	汕頭中信南峰房地產有限公司	汕頭	潮陽	住宅	二零一二年八月十九日	住宅	12,775.30	12,273.70	32,403.00	30.00	51%	15.30

* 中信目標公司的合營公司及聯營公司

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	物業類型	土地使用的年期屆滿日	地盤面積 ⁽¹⁾ (根據土地 使用權的 出讓合同) (平方米)	地盤面積 ⁽²⁾ (根據國有 土地使用 權證) (平方米)	規劃建築 面積 ⁽³⁾ (平方米)	於估值日期 現況下的 市值 ⁽⁴⁾ (人民幣 百萬元)	中信目標 集團應佔 權益 (%)	中信目標 集團應佔 於估值 日期現況 下的市值 ⁽⁵⁾ (人民幣 百萬元)
C12	深圳寶荷項目	深圳市雲龍城投資發展有限公司	深圳	龍崗	住宅、商業	住宅、商業	不適用	不適用	不適用	344,451.00	無商業價值 ⁽⁶⁾	80%	無商業價值
C13	珠海保稅區36號地	珠海南航房地產開發有限公司*	珠海	保稅	工業	工業	二零五五年十月九日	116,373.98	116,373.98	不適用	87.00	51%	44.37
C14	神州半島(仁和部分)	萬寧仁和發展有限公司	萬寧	東澳鎮	住宅及商業	住宅及商業	二零四九年十二月三十一日至二零七八年三月二十二日	1,548,380	1,548,380	653,217.00	2,360.00	80% ⁽¹⁰⁾	1,888.00
C15	神州半島(仁信部分)	萬寧仁信發展有限公司	萬寧	東澳鎮	住宅及餐飲	住宅	二零五七年一月二十五日至二零七九年十月一日	275,425	275,425	359,423.00	1,100.00	100%	1,100.00
C16	神州半島(瑞安部分)	中信泰富萬寧瑞安發展有限公司	萬寧	東澳鎮	住宅及旅遊	綜合	二零五七年三月二十九日至二零八零年一月六日	1,201,132	1,201,132	361,513.00	1,260.00	80% ⁽¹⁰⁾	1,008.00
C17	煙臺中信廣場	中信房地產煙臺有限公司	煙臺	開發區III-3小區	綜合	住宅	二零四二年七月二十九日	16,549.87	16,549.90	66,571.00	62.00	100%	62.00
C18	北京中信城5#、6#、7#	北京中信房地產有限公司	北京	西城	住宅、公共設施、綜合、地下倉庫、地下停車場	綜合	二零四四年八月三十日至二零七四年八月三十日	268,234.57 (全部)	不適用	390,971.00	無商業價值 ⁽⁶⁾	100%	無商業價值
C19	北京中信城B#地	北京中信房地產有限公司	北京	西城	住宅、公共設施、綜合、地下倉庫、地下停車場	綜合	二零四四年八月三十日至二零七四年八月三十日	268,234.57 (全部)	不適用	554,000.00	無商業價值 ⁽⁶⁾	100%	無商業價值
C20	中信新城(北京亦莊一級開發項目)	北京中信新城房地產有限公司	北京	大興	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	無商業價值 ⁽⁶⁾	80%	無商業價值
C21	江都土地	揚州江都區信泰置業有限公司	揚州	江都	住宅及商業	住宅及商業	二零五六年三月二十七日至二零八六年三月二十七日	77,311.00	不適用	215,234.00	無商業價值 ⁽⁶⁾	100%	無商業價值
C22	蘇州太湖項目	蘇州中信投資有限公司	蘇州	吳中	宿舍及餐飲	宿舍及商業	二零四六年一月十五日至二零八六年三月二十七日	546,202.60	703,17.20 (有國有土地 使用權證)	305,198.00	295.00 (有國有土地 使用權證)	100%	295.00 (有國有土地 使用權證)
C23	蘇州木瀆2013G102	蘇州木瀆中新置地有限公司*	蘇州	吳中	批發及零售、宿舍及餐飲、城市住宅	住宅、商業	二零五五年一月十八日至二零八五年一月十八日	41,200.00	131,029.90 (無國有土地 使用權證)	157,182.00	2,273.00	40%	909.20

* 中信目標公司的合營公司及聯營公司

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地年期屆滿日	物業類型	地盤面積 ⁽¹⁾ (根據土地使用權的出讓合同) (平方米)	地盤面積 ⁽²⁾ (根據國有土地使用權證) (平方米)	規劃建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	於估值日期 現況下的 市值 ⁽⁴⁾ (人民幣 百萬元)	中信目標 集團應佔 權益 (%)	中信目標 集團應佔 於估值 日期現況 下的市值 ⁽⁵⁾ (人民幣 百萬元)
C24	蘇州環秀湖花園	蘇州非凡城市置業有限公司*	蘇州	相城	批發及零售、商業及金融、城市住宅	二零五四年三月三日至二零八四年三月三日	住宅	283,537.00	83,526.00	394,937.00	4,673.00	33%	1,542.09
C25	上海老西門新苑(二期)	上海老西門新苑置業有限公司	上海	黃埔	住宅	二零七二年二月二十七日至二零八二年二月九日	住宅、商業及學校	68,263 (全部)	68,263.00	181,741.00	8,732.00	100%	8,732.00
C26	上海嘉定南翔陳翔路綜合體	上海星信房地產開發有限公司*	上海	南翔鎮	住宅、宿舍、餐館、商業、辦公及街道	二零五五年二月九日至二零八五年二月九日	商業、酒店	124,371.60 (全部)	32,694.40	163,572.00	1,094.00	30%	328.20
C27	黃山太平湖中信灣項目待建部分	中信建設(黃山)有限公司	黃山	黃山	綜合旅遊服務、住宅、其他商品房用途及其他商業服務	二零五二年三月六日至二零八二年三月六日	住宅、商業	415,299.32	415,299.32	330,795.00	265.00	55%	145.75
C28	揚州嘉境二期待建部分	中信泰富瘦西湖房地產揚州有限公司	揚州	邗江	商業及金融、城市住宅	二零五四年九月十三日至二零八四年九月十三日	住宅	105,292 (全部)	38,001.00	91,202.00	251.00	70%	175.70
C29	生德健康城2、3號地塊	成都信動置業有限公司、成都信新置業有限公司	成都	天府	商業及住宅	二零五五年十一月十五日至二零八五年十一月十五日	住宅及商業	379,950.93	不適用	1,833,500.00	4,673.00	100%	4,673.00
C30	中信新城·文化廣場(三期)	湖南省中信控股有限公司	長沙	天心	住宅及商業	二零四四年八月三十一日至二零七八年九月四日	住宅及商業	不適用	35,549.20	85,318.00	170.00	100%	170.00
C31	中信數碼港	湖南省中信控股有限公司	長沙	天心	工業	二零五六年三月三十一日	工業	265,664.58	265,664.58	446,316.00	214.00	100%	214.00
C32	青島中信城二期	青島博富置業有限公司	青島	市北	住宅及商業	二零五二年二月四日至二零八五年二月四日	住宅及商業	85,587.00	85,587.00	273,193.00	1,840.00	81.48%	1,499.23
C33	青島中信城三期	青島博來置業有限公司	青島	市北	住宅及商業	二零五四年七月三日至二零八四年七月三日	住宅及商業	47,329.80	47,329.80	141,990.00	960.00	100%	960.00
C34	森林湖4及5期	青島信樞地產有限公司、青島市聯明地產有限公司	青島	膠州	商業及住宅	二零四九年十二月二十七日至二零八零年一月三十一日	住宅及商業	944,802.00	936,362.30	1,036,880.00	1,141.00	100%	1,141.00
C35	神州半島(金信部分)	萬寧金信發展有限公司	萬寧	東潭鎮	住宅	二零七九年八月二十日至二零四七年三月六日	住宅	125,786.00 (全部)	125,786.00 (全部)	11,098.00	102.00	80% ⁽⁶⁾	81.60
C36	凱旋城項目	惠州豐通房地產有限公司	惠州	惠城	住宅及商業	二零七七年三月六日至二零八零年三月六日	住宅、辦公及商業	1,050,800 (全部)	51,584.80	161,314.00	390.00	100%	390.00

* 中信目標公司的合營公司及聯營公司

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地年期屆滿日	物業類型	地盤面積 ⁽¹⁾ (根據土地使用權證)	地盤面積 ⁽²⁾ (根據土地出讓合同)	規劃建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	於估值日期 現況下的 市價 ⁽⁴⁾ (人民幣 百萬元)	中信目標 集團應佔 權益 (%)	中信目標 集團應佔 於估值 日期現況 下的市價 ⁽⁵⁾ (人民幣 百萬元)
C37	惠州湯泉	中信惠州湯泉旅遊度假村有限公司	惠州	惠城	餐飲及酒店	二零四六年五月二十五日	酒店	686,697.00	1,141,886 (全部)	105,078.00	153.00	100%	153.00
C38	中信水岸城	中信惠州城市建設開發有限公司	惠州	惠城	住宅及商業	二零四七年三月六日至二零四七年三月六日	住宅及商業	29,296.80	184,931.00 (全部)	99,902.00	220.00	100%	220.00
C39	中信凱旋城(西區)	湖南省中信城市廣場投資有限公司	長沙	天心	商業、住宅及教育	二零二二年八月二十四日至二零二二年八月二十四日	商業、住宅	118,756.82	251,853.69 (東及西區)	53,292.00	104.00	100%	104.00
C40	中信萬錦城	成都信騰投資有限公司*	成都	雙流	住宅、商業	二零二二年十一月二十五日至二零二二年十一月二十五日	綜合	199,333.16	199,333.16	694,950.00	1,566.00	20%	313.20
C41	廬山西海	九江市棉花里投資有限公司 九江市深水灣投資有限公司 九江市溪谷投資有限公司 九江市納帕谷投資有限公司	九江	武寧縣	住宅、住宿及餐飲	二零五年九月十六日至二零八年四月二十一日	住宅、住宿及餐飲	1,432,114.33	1,432,114.33	1,887,878.00	988.00	100%	988.00

* 中信目標公司的合營公司及聯營公司

(1) 所有面積均以納數呈列。
 (2) 所有估值均以納數呈列。
 (3) 吾等注意到，該物業總地盤面積為18,728.30平方米的部分並無取得國有土地使用權證，吾等假設所有相關的國有土地使用權證將於適當時頒發且土地出讓金已悉數結清，於二零一六年四月三十日現況下該物業的市價為人民幣407,000,000元(中信目標集團應佔80%權益；人民幣325,600,000元)。
 (4) 吾等注意到，並無取得國有土地使用權證，吾等假設所有相關的國有土地使用權證將於適當時頒發且土地出讓金已悉數結清，於二零一六年四月三十日現況下該物業的市價為人民幣4,165,000,000元(中信目標集團應佔80%權益；人民幣3,332,000,000元)。
 (5) 吾等注意到，並無取得國有土地使用權證，吾等假設所有相關的國有土地使用權證將於適當時頒發且土地出讓金已悉數結清，於二零一六年四月三十日現況下該物業的市價為人民幣12,300,000,000元(中信目標集團應佔100%權益；人民幣)。
 (6) 吾等注意到，並無取得國有土地使用權證，吾等假設所有相關的國有土地使用權證將於適當時頒發且土地出讓金已悉數結清，於二零一六年四月三十日現況下該物業的市價為人民幣7,204,000,000元(中信目標集團應佔100%權益；人民幣7,204,000,000元)。
 (7) 吾等注意到，並無取得國有土地使用權證，吾等假設所有相關的國有土地使用權證將於適當時頒發且土地出讓金已悉數結清，於二零一六年四月三十日現況下該物業的市價為人民幣1,345,000,000元(中信目標集團應佔80%權益；人民幣1,076,000,000元)。
 (8) 吾等注意到，並無取得國有土地使用權證，吾等假設所有相關的國有土地使用權證將於適當時頒發且土地出讓金已悉數結清，於二零一六年四月三十日現況下該物業的市價為人民幣813,000,000元(中信目標集團應佔100%權益；人民幣813,000,000元)。
 (9) 吾等注意到，該物業總地盤面積為131,029.90平方米的部分並無取得國有土地使用權證，吾等假設所有相關的國有土地使用權證將於適當時頒發且土地出讓金已悉數結清，於二零一六年四月三十日現況下該物業的市價為人民幣1,549,000,000元(中信目標集團應佔100%權益；人民幣1,549,000,000元)。
 (10) 經濟利益。

B. 估值證書

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就中信目標集團主要物業權益於二零一六年四月三十日之市值(每項物業均佔中信目標集團應佔於同一日現況下總市值之5%以上)之意見所編製估值證書，以供載入通函。

B類—中信目標集團於中國持有的開發中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 四月三十日 現況下的市值										
B9. 中國 廣東省 珠海 香洲區 前河西路 中信紅樹灣	<p>中信紅樹灣為建於總地盤面積141,382.17平方米的三幅土地上的綜合用途發展項目。</p> <p>根據中信目標集團提供的資料，該物業包括的規劃建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>311,694.56</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>3,000</td> </tr> <tr> <td>地下室</td> <td>86,626.58</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>401,321.14</td> </tr> </tbody> </table>	部分	規劃 建築面積 (平方米)	住宅	311,694.56	零售	3,000	地下室	86,626.58	總計：	401,321.14	<p>該物業正在建設中並計劃於二零一九年竣工。</p>	<p>人民幣 6,600,000,000元</p> <p>(中信目標 集團應佔 100%權益： 人民幣 6,600,000,000元)</p>
部分	規劃 建築面積 (平方米)												
住宅	311,694.56												
零售	3,000												
地下室	86,626.58												
總計：	401,321.14												

該物業位於香洲區前河西路。鄰近的發展項目主要為住宅發展項目。根據中信目標集團的資料，該物業計劃用作綜合用途；概無環境問題及訴訟糾紛；概無計劃翻新該物業或變更其用途。

該物業已獲授若干年期的土地使用權。土地使用權的詳情，請參閱附註(1)。

附註：

- (1) 根據3份國有土地使用權證，該物業(包括總地盤面積141,382.17平方米)的土地使用權已授予中信地產珠海投資有限公司，詳情如下：

證書編號	用途	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
0100155075	酒店、商業、 辦公及服務式 公寓	商業：二零四八年 三月二十五日 辦公及酒店：二零五八年 三月二十五日 住宅：二零七八年三月 二十五日	19,440.37
0100249428	住宅	二零七九年五月九日	47,965.30
0100249427	住宅	二零七九年五月九日	73,976.50
			141,382.17

- (2) 根據國有土地使用權出讓合同第440401-2007-000011號，該物業的土地使用權已授予中信地產珠海投資有限公司，土地出讓金總額為人民幣4,649,981,143.50元。

- (3) 根據中信目標集團提供的資料，估計完成發展項目的建設成本總額為約人民幣2,824,000,000元，於二零一六年四月三十日，發展項目已支出建設成本約人民幣1,139,000,000元。於吾等的估值過程中，吾等已計及上述已支出的建設成本。

- (4) 根據中信目標集團提供的資料，該物業的200,942.43平方米已預售，總代價約人民幣6,166,000,000元。於吾等的估值過程中，吾等已計及上述預售代價。

- (5) 根據中國法律意見：

(i) 中信地產珠海投資有限公司合法擁有該物業的土地使用權；及

(ii) 土地使用權概無受任何止贖或按揭所規限；及

(iii) 完成出現延遲，可能面臨需支付逾期罰款的風險。除上文所述外，中信地產珠海投資有限公司有權佔用、使用、依法租賃、轉讓、按揭或以其他方式出售土地使用權。

- (6) 根據中信目標集團所提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況及獲授主要批文及證書如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

C類—中信目標集團於中國持作未來開發之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於 二零一六年 四月三十日 現況下之市值
C25. 中國 上海 黃浦區西藏西路 700號街坊1/1丘 上海老西門 新苑(二期)	老西門新苑二期為建於地盤面積為38,622.00平方米的一幅土地上的住宅發展項目。 根據中信目標集團所提供的資料，該物業包括規劃建築面積約181,741平方米(包括地下室面積)。規劃許可為住宅發展。該物業的建築規劃尚未提交審批。 該物業位於黃浦區西藏西路。附近的發展項目主要為商業及住宅發展項目。根據中信目標集團的資料，該物業計劃作住宅用途；概無環境問題及訴訟糾紛；概無計劃翻新該物業或變更其用途。 該物業獲授的土地使用權年期於二零七二年二月二十七日屆滿，作住宅用途。	該物業為部分空地及部分現有樓宇有待作重置及未來開發。	人民幣 8,732,000,000元 (中信目標集團應佔100%權益： 人民幣 8,732,000,000元)

附註：

- (1) 根據中信泰富(中國)投資有限公司與上海市房屋土地資源管理局於二零零二年二月二十八日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2002)08號，該物業的土地使用權(包括地盤面積68,263平方米)已授予中信泰富(中國)投資有限公司。根據日期為二零零四年七月二十三日之補充合同第(2004)07號，承讓人已由中信泰富(中國)投資有限公司變更為中信目標集團的全資附屬公司上海老西門新苑置業有限公司，詳情如下：

地盤面積 (平方米)	容積率	土地使用年期 (年)	土地出讓金 (人民幣元)
68,263	不超過4	住宅：70	80,277,300

承授人負責重新安置工程及現有樓宇的相關重新安置成本。

誠如所告知，該物業為上述地盤區域的一部分。尚未結清的重新安置成本為人民幣2,500,000,000元。於吾等的估值過程中，吾等已考慮到上述尚未結清的重新安置成本。

- (2) 根據上海房地產權證，該物業的土地使用權(包括地盤面積約68,263平方米)已歸屬於上海老西門新苑置業有限公司，詳情如下：

證書編號	用途	屆滿日期	發出日期	地盤面積 (平方米)
(2013)000258	住宅	二零七二年二月二十七日	二零一三年一月十二日	<u>68,263</u>
總計：				<u><u>68,263</u></u>

據告知，該物業為上述地盤面積的一部份。

- (3) 根據中國法律意見：
- (i) 上海老西門新苑置業有限公司合法擁有該物業的土地使用權；
 - (ii) 上海老西門新苑置業有限公司已自中國政府取得所有合法批地文件；及
 - (iii) 土地使用權概無受任何止贖或按揭所規限。上海老西門新苑置業有限公司有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他方式出售土地使用權。
- (4) 根據中信目標集團所提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況及獲授主要批文及證書如下：

上海房地產權證	有
國有土地使用權出讓合同及其補充合同	有
營業執照	有

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事共同及個別地願就本通函資料承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 股本

本公司於(a)最後實際可行日期；及(b)緊隨完成(假設於最後實際可行日期至完成期間並無進一步發行或購回股份)後之已發行股本將如下：

(a) 於最後實際可行日期

已發行及繳足股份數目	概約 港元
<u>9,860,581,381</u> 股股份	<u>62,434,116,007</u>

(b) 緊隨完成(假設於最後實際可行日期至完成期間並無進一步發行或購回股份)後

已發行及繳足股份數目	概約 港元
9,860,581,381 股股份	62,434,116,007
<u>1,095,620,154</u> 股每股27.13港元之代價股份	<u>29,724,174,778</u>
<u>10,956,201,535</u>	<u>92,158,290,785</u>

代價股份於配發及發行時將於所有方面相互及與相關配發及發行日期當時所有已發行現有股份具有相同地位，包括收取本公司於代價股份發行日期或之後已宣派、作出或支付的所有未來股息及分派之權利。

3. 董事及行政總裁之權益披露

於最後實際可行日期，各董事及本公司最高行政人員於發行人或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、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及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括其根據證券及期貨條例的有關條文被視為或當作擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入其所述登記冊的權益及淡倉；或(c)根據上市公司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：

(a) 於本公司的股份及相關股份中持有之好倉
(全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

董事姓名	所持股份 數目	佔本公司已 發行股份的 概約百分比
郝建民先生	3,353,172	0.0340%
李民斌先生	5,460,000	0.0554%

(b) 於相聯法團的股份及相關股份中持有之好倉
(全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

董事姓名	所持股份 數目	佔相聯法團已 發行股份的 概約百分比
— 中建股份 鄭學選先生	360,000	0.001%
— 中海物業集團有限公司 郝建民先生	2,082,724	0.063%
李民斌先生	1,820,000	0.055%
— 中國海外宏洋集團有限公司 羅亮先生	70,000	0.003%

董事姓名	所持股份 數目	佔相聯法 團已發行 股份的概約 百分比
一 中國建築國際集團有限公司		
肖肖先生	2,838,525	0.063%
羅亮先生	3,531,469	0.079%

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司行政總裁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)的股份、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及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉(包括其根據證券及期貨條例的有關條文被視為或當作擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入其所述登記冊的任何權益及淡倉；或(c)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

(c) 董事於主要股東擔任的職位

於最後實際可行日期，(其中包括)中國建築工程總公司、中建股份、中國海外集團及銀樂發展有限公司均為須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司作出披露的主要股東。郝建民、肖肖及鄭學選諸位先生為本公司及中國海外集團的董事。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為在本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉的公司擔任董事或僱員而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司作出披露。

(d) 董事的其他權益

於最後實際可行日期，概無董事於其擁有重大權益且對經擴大集團業務而言具有重大影響的合約或安排。

於最後實際可行日期，概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來所收購、出售或租賃，或建議收購、出售或租賃的任何資產中擁有直接或間接權益。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司概無訂立或擬訂立不會於一年內屆滿，或本集團不可於一年內在不作賠償(法定賠償除外)的情況下而予以終止之服務合約。

5. 董事的競爭性權益

於最後實際可行日期，董事於被視為直接或間接與本集團業務存在或可能存在競爭之業務(被委任為代表本公司及/或本集團成員公司權益的該等業務的董事除外)中之權益如下：

郝建民、肖肖及鄭學選諸位先生均為中國海外集團(本公司的直接控股股東)的董事，中國海外集團為一家投資控股公司，其於本公司及中國建築國際集團有限公司(股份代號：3311)擁有權益。

由於董事局之運作獨立於此等公司之董事局，本集團的業務乃獨立於此等公司之業務及以公平基準與此等公司有業務往來。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自的聯繫人於直接或間接構成或將會構成競爭而根據上市規則第8.10條須予披露的業務(本集團業務除外)中擁有權益。

6. 重要合約

本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立的重大或可能屬重大的合約(並非於本集團日常業務中訂立的合約)如下：

- (a) Alpha Progress Global Limited(本公司的直接全資附屬公司，作為買方)、本公司、頌景有限公司(中國海外的直接全資附屬公司，作為賣方)及中國海外集團所訂立的日期為二零一五年三月二十四日的買賣協議，內容有關買賣天宇投資有限公司(頌景有限公司當時的全資附屬公司)的全部已發行股本，連同欠付中建股份集團的股東貸款，總代價約為人民幣33,816.8百萬元；及
- (b) 買賣協議。

據董事所深知並基於盡職調查可得資料，中信目標集團概無於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立任何重大或可能屬重大的合約(並非於中信目標集團日常業務中訂立的合約)。

7. 專家及同意書

以下載有於本通函內提供意見或建議之專家(統稱「專家」)之資格：

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
畢馬威會計師事務所	執業會計師
戴德梁行	獨立物業估值師
競天公誠律師事務所	中國律師

專家已就本通函之刊發發出同意書，同意將專家聲明載入本通函，且迄今並無撤回其同意書。

8. 專家之權益

各專家已確認，於最後實際可行日期：

- (a) 其並無直接或間接於本集團任何成員公司中持有任何股份，或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利(無論可否在法律上強制執行)；及
- (b) 專家並無於本集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來所收購、出售或租賃，或建議收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團亦無任何尚未了結或面臨任何重大訴訟或索償。

於最後實際可行日期，據董事所深知並基於可得盡職調查資料，中信目標集團概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，中信目標集團亦無任何尚未了結或面臨任何重大訴訟或索償。

10. 其他資料

- (a) 本公司的公司秘書為張寶強(香港執業律師)。
- (b) 本公司的註冊辦事處為香港皇后大道東1號太古廣場三座10樓。
- (c) 本公司的股份過戶登記處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)
- (d) 本通函及隨附代表委任表格的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

11. 備查文件

下列文件之副本由本通函刊發日期起至二零一六年二零一六年七月二十日(包括該日)(星期六及星期日除外)止之營業時間內，在本公司辦事處(地址為香港皇后大道東1號太古廣場三座10樓)可供查閱，於股東大會上亦可查閱：

- (a) 本公司的組織章程細則；
- (b) 本附錄(「6.重大合約」)一段所提述的重大合約；
- (c) 本集團截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年的年報；
- (d) 本集團截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年的綜合財務報表的獨立核數師報告；
- (e) 中信目標集團截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年的財務資料的會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (f) 羅兵咸永道會計師事務所就經擴大集團備考財務資料發出的報告，其全文載於本通函附錄四；
- (g) 戴德梁行編製的中信目標集團所持有物業的物業估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (h) 競天公誠律師事務所發出有關物業業權及中信目標集團所持權益發出的法律意見；及
- (i) 本附錄「7.專家及同意書」一段所提述的書面同意書。

股東大會通告



中國海外發展有限公司 CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：688)

股東大會通告

茲通告中國海外發展有限公司(「本公司」)謹訂於二零一六年七月二十日(星期三)上午十時正假座香港金鐘道88號太古廣場JW萬豪酒店三樓宴會廳舉行股東大會(「股東大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案(無論是否有修訂)為本公司的普通決議案：

普通決議案

「動議：批准、追認及確認買賣協議(定義見二零一六年六月三十日刊發的通函(「通函」)，而本通告構成其部份)(註有「A」字樣並由本大會主席簡簽以資識別的副本已提呈大會)以及據此擬進行的交易；及授權本公司任何一名董事代表本公司簽署任何其他文件、文據及協議，並執行其認為附帶、輔助或有關買賣協議項下擬進行的事宜的所有行動或事情(包括加蓋本公司的公司鋼印)。」

承董事局命
中國海外發展有限公司
主席兼行政總裁
郝建民

香港，二零一六年六月三十日

註冊辦事處：

香港

皇后大道東1號

太古廣場三座10樓

股東大會通告

附註：

1. 隨函奉附大會適用的代表委任表格一份。
2. 凡有權出席大會及投票的股東，均有權委派一名或以上的代表出席並在投票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
3. 代表委任文據必須由委任人或委任人正式書面授權的授權人親筆簽署；倘委任人屬法團，則必須加蓋公司鋼印或由一名負責人員、授權人或其他獲正式授權簽署的人士親筆簽署。
4. 代表委任表格連同已簽署的授權書(如有)或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會(視乎情況而定)舉行時間48小時前，送達本公司的股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
5. 倘屬任何股份的聯名登記持有人，則任何一名該等聯名登記持有人均可於大會上就該等股份投票(不論親身或委派受委代表)，猶如彼為唯一有權投票者。惟倘超過一名該等登記聯名持有人親身或派代表出席大會，則僅股東名冊內就該等股份記錄為首名聯名登記持有人的投票才會被接納，其他登記聯名持有人的投票將作廢。
6. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會(視乎情況而定)及於會上投票，在這情況下，代表委任表格將被視作撤銷論。
7. 為釐定有權出席大會並於會上投票的股東身份，本公司將由二零一六年七月十五日(星期五)至二零一六年七月二十日(星期三)期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保有權出席大會，股份承讓人最遲須於二零一六年七月十四日(星期四)下午四時三十分前，將所有填妥及已繳印花稅之過戶文件連同有關股票送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，辦理登記手續。

於本股東大會通告日期，郝建民(主席兼行政總裁)、肖肖(副主席)、羅亮及聶潤榮諸位先生為本公司之執行董事，鄭學選先生為本公司之非執行董事，而林廣兆先生、范徐麗泰女士及李民斌先生為本公司之獨立非執行董事。