

---

## 此 乃 要 件      請 即 處 理

---

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

閣下如已售出或轉讓名下全部融創中國控股有限公司的股份，應立即將本通函連同委任代表表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便進一步轉交買主或承讓人。

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

---

**SUNAC 融創中國**  
**SUNAC CHINA HOLDINGS LIMITED**  
**融 創 中 國 控 股 有 限 公 司**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股票代碼：01918)

**主 要 交 易**  
**有 關 收 購 目 標 公 司 訂 立**  
**框 架 協 議**

---

董事會函件載於本通函第 11 至 31 頁。

本公司謹訂於二零一六年八月十六日上午十時正假座中國北京市海澱區德惠路一號西山匯商務會所二層多功能廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第 N-1 至 N-2 頁。隨附於股東特別大會上供股東使用的代表委任表格。有關代表委任表格亦會在香港聯合交易所有限公司的網站(www.hkexnews.hk)上登載。無論閣下能否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請按代表委任表格印列的指示填妥該表格，並盡快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前 48 小時交回本公司香港證券登記處分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 室。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票。

二零一六年七月二十九日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	11
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 — 會計師報告	
(A) 上海環建 .....	IIA-1
(B) 上海利特曼 .....	IIB-1
(C) 南京萊蒙都會公司 .....	IIC-1
(D) 深圳磐業 .....	IID-1
(E) 惠東萊海天及惠東萊洋天 .....	IIE-1
(F) 萊蒙置業富陽 .....	IIF-1
附錄三 — 目標集團的管理層討論及分析	
(A) 上海環建 .....	IIIA-1
(B) 上海利特曼 .....	IIIB-1
(C) 南京萊蒙都會公司 .....	IIIC-1
(D) 深圳磐業 .....	IIID-1
(E) 惠東萊海天及惠東萊洋天 .....	IIIE-1
(F) 萊蒙置業富陽 .....	IIIF-1
附錄四 — 經擴大集團未經審核備考財務資料 .....	IV-1
附錄五 — 估值報告 .....	V-1
附錄六 — 物業估值對賬 .....	VI-1
附錄七 — 一般資料 .....	VII-1
股東特別大會通告 .....	N-1

---

## 釋 義

---

於本通函，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「北京華夏」	指	北京華夏順澤投資集團有限公司，於中國成立的有限公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及中國銀行開放進行一般銀行業務的日子(不包括星期六、星期日或公眾假期)
「創裕房地產」	指	創裕(深圳)房地產有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「本公司」	指	融創中國控股有限公司，根據開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所(股份代號：1918)上市
「完成」	指	完成買賣目標公司
「完成日期」	指	完成日期，即所有目標公司股東變動於中國相關政府部門正式登記的日期
「代價」	指	買賣銷售股份的代價總值人民幣2,119,130,000元(可予調整)。代價當中，(i)人民幣4,720,000元將支付予一名獨立第三方訂約方甲(因其持有上海環建的15%股本權益)；及(ii)人民幣2,114,410,000元支付予萊蒙集團。
「訂金」	指	本公司根據框架協議將向萊蒙支付為數人民幣20億元的訂金
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司擬舉行以供股東批准訂立框架協議及其項下擬進行的交易的股東特別大會

---

## 釋 義

---

「經擴大集團」	指	完成後的本集團
「框架協議」	指	經補充協議修訂的原框架協議
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保」	指	萊蒙或其指定公司根據框架協議於完成後將以目標公司及項目公司為受益人提供的擔保
「勝欣」	指	勝欣投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為萊蒙的間接全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「惠東萊海天」	指	惠東縣萊海天置業有限公司，一間於中國成立的有限公司，為萊蒙的間接全資附屬公司及惠州萊蒙水榭灣的其中一名共同擁有人
「惠東萊海天質押協議」	指	深圳深國投以創裕房地產為受益人訂立總質押協議後簽立的有關惠東萊海天全部股權的質押協議
「惠東萊海天買賣協議」	指	深圳深國投與創裕房地產所簽立日期為二零一六年五月十九日有關惠東萊海天全部股權的買賣協議
「惠東萊洋天」	指	惠東縣萊洋天置業有限公司，一間於中國成立的有限公司，為萊蒙間接全資附屬公司及惠州萊蒙水榭灣的其中一名共同擁有人
「惠東萊洋天質押協議」	指	深圳深國投以創裕房地產為受益人訂立總質押協議後簽立的有關惠東萊洋天全部股權的質押協議

---

## 釋 義

---

「惠東萊洋天買賣協議」	指	深圳深國投與創裕房地產所簽立日期為二零一六年五月十九日有關惠東萊洋天全部股權的買賣協議
「獨立第三方」	指	獨立於本公司的任何董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等的任何附屬公司或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)且與彼等概無任何關連的一名或多名人士
「公司間貸款」	指	目標公司及／或項目公司於二零一六年二月二十九日(關於萊蒙置業富陽、深圳磐業、南京萊蒙都會公司、惠東萊海天及惠東萊洋天所借取貸款)及二零一六年三月三十一日(關於上海環建及上海利特曼所借取貸款)結欠萊蒙集團及訂約方甲本金總額人民幣2,106,100,000元的免息貸款(可予調整)
「聯合公告」	指	本公司及萊蒙刊發日期為二零一六年五月十九日的聯合公告
「俊鴻達」	指	俊鴻達信息諮詢(深圳)有限公司，於中國成立的有限公司，並為萊蒙的間接全資附屬公司
「俊鴻達質押協議」	指	勝欣以融創建投為受益人訂立總質押協議後簽立的有關俊鴻達全部股權的質押協議，並於訂立補充協議1後終止
「俊鴻達買賣協議」	指	勝欣與融創建投就俊鴻達全部股權所簽立日期為二零一六年五月十九日的買賣協議，並於訂立補充協議1後終止
「最後實際可行日期」	指	二零一六年七月二十六日，即確定若干資料以載入本通函之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

---

## 釋 義

---

「總質押協議」	指	本公司與萊蒙就質押銷售股份所訂立日期為二零一六年五月十九日的總質押協議
「南京萊蒙都會公司」	指	南京萊蒙都會房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司，並為萊蒙的間接全資附屬公司及南京萊蒙都會的擁有人
「南京萊蒙都會公司質押協議」	指	城市交通設施與深圳錦悅以上海融創房地產為受益人訂立總質押協議後簽立的有關南京萊蒙都會公司全部股權的質押協議
「南京萊蒙都會公司買賣協議」	指	城市交通設施、深圳錦悅與上海融創房地產就南京萊蒙都會公司全部股權將予簽立日期為二零一六年五月十九日的買賣協議
「原代價」	指	買賣原銷售股份的原代價總值，金額為人民幣3,386,830,000元
「原框架協議」	指	本公司與萊蒙訂立日期為二零一六年五月十九日有關收購原項目公司的框架協議
「原公司間貸款」	指	原目標公司及／或原項目公司於二零一六年二月二十九日結欠萊蒙集團及訂約方甲本金總額人民幣1,007,240,000元的免息原借貸總額
「原質押協議」	指	質押協議及俊鴻達質押協議
「原項目公司」	指	項目公司及三河市順澤房地產開發
「原物業項目」	指	原物業項目及北京萊蒙順澤•水樹花城
「原買賣協議」	指	買賣協議及俊鴻達買賣協議

---

## 釋 義

---

「原銷售股份」	指	銷售股份及於俊鴻達的全部股權
「原目標公司」	指	目標公司及俊鴻達
「訂約方甲」	指	於中國成立的有限合夥企業，為一項從事(其中包括)企業投資、投資顧問及企業管理諮詢的基金
「百分比率」	指	具上市規則賦予之涵義
「質押協議」	指	(i)上海環建質押協議；(ii)上海利特曼質押協議；(iii)南京萊蒙都會公司質押協議；(iv)深圳磐業質押協議；(v)惠東萊洋天質押協議；(vi)惠東萊海天質押協議；及(vii)萊蒙置業富陽質押協議
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「股權投資本金」	指	(i)萊蒙集團就其收購目標公司股本權益所支付之股權收購代價金額；或(ii)萊蒙集團就其以股本權益方式設立目標公司以股權方式所投入之本金(視情況而定)
「項目公司」	指	上海環唐、上海利特曼、南京萊蒙都會公司、深圳磐業、惠東萊洋天、惠東萊海天及萊蒙置業富陽
「物業項目」	指	上海浦興、上海浦建雅居、南京萊蒙都會、深圳萊蒙•創智谷、惠州萊蒙水榭灣及杭州水榭山
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「融鑫恆投資」	指	杭州融鑫恆投資有限公司，於中國成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「買賣協議」	指	(i) 上海環建買賣協議；(ii) 上海利特曼買賣協議；(iii) 南京萊蒙都會公司買賣協議；(iv) 深圳磐業買賣協議；(v) 惠東萊洋天買賣協議；(vi) 惠東萊海天買賣協議；及(vii) 萊蒙置業富陽買賣協議
「銷售股份」	指	(i) 上海環建；(ii) 上海利特曼；(iii) 南京萊蒙都會公司；(iv) 深圳磐業；(v) 惠東萊洋天；(vi) 惠東萊海天；及(vii) 萊蒙置業富陽各自的全部股權
「三河順澤房地產開發」	指	三河市順澤房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司，為萊蒙的間接非全資附屬公司及北京萊蒙順澤·水樹花城的擁有人
「三河順澤物業服務」	指	三河市順澤物業服務有限公司，於中國成立的有限公司，並為萊蒙的間接非全資附屬公司
「三河學者之家」	指	三河市學者之家投資有限公司，於中國成立的有限公司，為萊蒙的間接非全資附屬公司
「上海環建」	指	上海環建投資有限公司，於中國成立的有限公司，由萊蒙間接擁有85%及由訂約方甲擁有15%
「上海環建質押協議」	指	深圳鼎豐與訂約方甲以上海融創房地產為受益人訂立總質押協議後簽立的有關上海環建全部股權的質押協議
「上海環建買賣協議」	指	深圳鼎豐、訂約方甲與上海融創房地產就上海環建全部股權所簽立日期為二零一六年五月十九日的買賣協議

---

## 釋 義

---

「上海環唐」	指	上海環唐文化傳播有限公司，一間於中國成立的有限公司，為萊蒙間接非全資附屬公司及上海浦興項目擁有人
「上海利特曼」	指	上海利特曼置業有限公司，一間於中國成立的有限公司，為萊蒙間接全資附屬公司及上海浦建雅居擁有人
「上海利特曼質押協議」	指	宇興以融創房地產集團有限公司為受益人訂立總質押協議後簽立的有關上海利特曼全部股權的質押協議
「上海利特曼買賣協議」	指	宇興與上海融創就上海利特曼全部股本權益所簽立日期為二零一六年五月十九日的買賣協議
「上海融創房地產」	指	上海融創房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司，為融創中國的全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份的持有人
「深圳鼎豐」	指	深圳市萊蒙鼎豐投資管理有限公司，於中國成立的有限公司，並為萊蒙的間接全資附屬公司
「深圳錦悅」	指	深圳市錦悅投資管理有限公司，於中國成立的有限公司，並為萊蒙的間接全資附屬公司
「深圳磐業」	指	深圳市磐業科技開發有限公司，於中國成立的有限公司，並為萊蒙的間接全資附屬公司及深圳萊蒙•創智谷的擁有人

---

## 釋 義

---

「深圳磐業質押協議」	指	深圳市水榭花都以創裕房地產為受益人訂立總質押協議後簽立的有關深圳磐業全部股權的質押協議
「深圳磐業買賣協議」	指	深圳市水榭花都與創裕房地產就深圳磐業的全部股權簽立日期為二零一六年五月十九日的買賣協議
「深圳深國投」	指	深圳深國投房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司，並為萊蒙的間接全資附屬公司
「深圳盛碩」	指	深圳市盛碩投資管理有限公司，於中國成立的有限公司，並為萊蒙的間接全資附屬公司
「深圳水榭花都」	指	深圳市水榭花都房地產有限公司，於中國成立的有限公司，並為萊蒙的間接全資附屬公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「融創建投」	指	北京融創建投房地產有限公司，於中國成立的有限公司，由本公司全資擁有
「補充協議1」	指	本公司與萊蒙所訂立為二零一六年七月二十二日的原框架協議的第一項補充協議
「補充協議2」	指	本公司與萊蒙所訂立為二零一六年七月二十二日的原框架協議的第二項補充協議
「補充協議」	指	補充協議1及補充協議2
「唐人投資」	指	上海立天唐人投資集團有限公司，於中國成立的有限公司

---

## 釋 義

---

「目標公司」	指	(i)上海環建；(ii)上海利特曼；(iii)南京萊蒙都會公司；(iv)深圳磐業；(v)惠東萊洋天；(vi)惠東萊海天；及(vii)萊蒙置業富陽
「目標集團」	指	目標公司及其各自的附屬公司(倘適用)
「萊蒙」	指	萊蒙國際集團有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市(股份代號：03688)
「萊蒙股東特別大會」	指	萊蒙擬舉行以供萊蒙股東批准訂立框架協議及其項下擬進行交易的股東特別大會
「萊蒙集團」	指	萊蒙及其附屬公司
「萊蒙股東」	指	萊蒙每股面值0.1港元普通股的持有人
「萊蒙西溪」	指	萊蒙國際(西溪)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，並為萊蒙的間接全資附屬公司
「萊蒙置業富陽」	指	萊蒙置業(富陽)有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，並為萊蒙的間接全資附屬公司及杭州水榭山的擁有人
「萊蒙置業富陽質押協議」	指	萊蒙西溪與祥康以融創房地產集團有限公司為受益人訂立總質押協議後簽立的有關萊蒙置業富陽全部股權的質押協議
「萊蒙置業富陽買賣協議」	指	由萊蒙西溪、祥康與融鑫恆投資所簽立日期為二零一六年五月十九日有關萊蒙置業富陽的全部股權的買賣協議
「該等交易」	指	框架協議項下擬進行的銷售股份買賣
「過渡期」	指	由框架協議日期至完成日期的期間

---

## 釋 義

---

「宇興」	指	宇興國際有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，並為萊蒙的間接全資附屬公司
「城市交通設施」	指	城市交通設施發展(香港)有限公司，於香港註冊成立的有限公司，並為萊蒙的間接全資附屬公司
「祥康」	指	祥康信息諮詢(深圳)有限公司，於中國成立的有限公司，並為萊蒙的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

就本通函而言，除另行說明者外，已在適用情況下採用人民幣1元兌1.19港元的匯率，僅供說明用途，並不代表任何金額已經、可能已經或可以按該匯率換算。

**SUNAC 融創中國**  
**SUNAC CHINA HOLDINGS LIMITED**  
**融創中國控股有限公司**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股票代碼：01918)

執行董事：

孫宏斌先生(主席兼行政總裁)  
汪孟德先生  
荊宏先生  
遲迅先生  
商羽先生  
李紹忠先生

非執行董事：

竺稼先生

獨立非執行董事：

潘昭國先生  
李勤先生  
馬立山先生  
謝志偉先生

註冊辦事處：

Landmark Square  
3rd Floor, 64 Earth Close  
P.O. Box 30592  
Grand Cayman KY1-1203  
Cayman Islands

總部：

中國  
天津南開區  
賓水西道  
奧城商業廣場  
C7大廈10樓  
郵編：300381

香港主要營業地點：

香港  
銅鑼灣  
勿地臣街1號  
時代廣場二座36樓

敬啟者：

主要交易  
有關收購目標公司訂立  
框架協議

緒言

茲提述有關(其中包括)原框架協議及其下擬進行交易的聯合公告。

---

## 董事會函件

---

本公司宣佈，於二零一六年五月十九日(交易時段後)，本公司與萊蒙訂立原框架協議，據此，(i)萊蒙(或其指定公司)有條件同意出售而本公司(或其指定公司)有條件同意購買原目標公司的原銷售股份；及(ii)本公司(或其指定公司)須償付原目標公司及／或原項目公司各自的原公司間貸款。

於二零一六年七月二十二日，本公司與萊蒙訂立補充協議1，據此雙方同意修訂原框架協議，移除北京萊蒙順澤•水榭花城)項目作為交易的目標項目。在本公司完成對物業項目的盡職審查後，於二零一六年七月二十二日，本公司與萊蒙訂立補充協議2，據此雙方協定根據本公司盡職審查行動結果調整代價及公司間貸款的金額。因此，根據框架協議，本公司購買的銷售股份將不再包括於俊鴻達的全部股權，而根據框架協議將由本公司(或其指定公司)結清的代價及公司間貸款總值已就此根據補充協議作出調整。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)框架協議及其項下擬進行交易的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)目標集團的會計師報告；(iv)經擴大集團的未經審核備考財務資料；(v)目標集團持有物業的估值報告；(vi)上市規則規定的其他資料；及(vii)股東特別大會通告。

### 框架協議

框架協議的主要條款載列如下：

#### 日期

二零一六年五月十九日(經日期同為二零一六年七月二十二日的補充協議1及補充協議2修訂)

#### 訂約方

- (1) 本公司
- (2) 萊蒙

就董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，萊蒙及其各自最終實益擁有人為獨立第三方。

### 主體事項

根據框架協議，(i) 萊蒙(或其指定公司)有條件同意出售而本公司(或其指定公司)有條件同意購買目標公司的銷售股份；及(ii)本公司(或其指定公司)須償付目標公司及／或項目公司各自的公司間貸款。銷售股份指(i)上海環建；(ii)上海利特曼；(iii)南京萊蒙都會公司；(iv)深圳磐業；(v)惠東萊洋天；(vi)惠東萊海天；及(vii)萊蒙置業富陽各自的全部股本權益。目標公司直接或間接擁有六項物業項目。

### 銷售股份

#### **(i) 上海環建的全部股本權益**

於最後實際可行日期，(i)深圳鼎豐持有上海環建的85%股本權益；及(ii)訂約方甲持有上海環建的15%股本權益。上海環建擁有上海環唐的99%股本權益及唐人投資代表上海環建持有上海環唐餘下1%的股本權益。上海環唐為上海浦興項目的擁有人。

#### **(ii) 上海利特曼的全部股本權益**

於最後實際可行日期，上海利特曼為上海浦建雅居的擁有人。

#### **(iii) 南京萊蒙都會公司的全部股本權益**

於最後實際可行日期，南京萊蒙都會公司為南京萊蒙都會的擁有人。

#### **(iv) 深圳磐業的全部股本權益**

於最後實際可行日期，深圳磐業為深圳萊蒙•創智谷的擁有人。

#### **(v) 惠東萊洋天及惠東萊海天的全部股本權益**

於最後實際可行日期，惠東萊洋天及惠東萊海天為惠州萊蒙水榭灣的聯合擁有人。

#### **(vi) 萊蒙置業富陽的全部股本權益**

於最後實際可行日期，萊蒙置業富陽為杭州水榭山的擁有人。

如聯合公告所披露，根據北京華夏對三河學者之家51%股本權益的優先購買權，買賣目標公司及結付公司間貸款乃互為條件及不可分割。倘北京華夏行使其對三河學者之家51%股本權益的優先購買權，則(i)萊蒙(或其指定公司)將有權不出售而本公司(或其指定公司)將有權不購買三河學者之家51%股本權益；(ii)代價及公司間貸款將相應調整；及(iii)萊蒙(或其指定公司)或本公司(或其指定公司)將毋須為撤回買賣三河學者之家引致的任何損失承擔責任。

### 北京華夏行使對三河學者之家51%股本權益的優先購買權並訂立補充協議1

於最後實際可行日期，俊鴻達持有深圳盛碩全部股本權益。深圳盛碩及北京華夏分別持有三河學者之家的51%及49%股本權益。三河學者之家持有三河順澤物業服務及三河順澤房地產開發各自的全部股本權益。三河順澤房地產開發為北京萊蒙順澤·水榭花城的擁有人。

於最後實際可行日期，北京華夏已行使其對三河學者之家51%股本權益的優先購買權，而俊鴻達則與北京華夏於二零一六年七月八日訂立股份轉讓協議，據此，俊鴻達同意出售而北京華夏同意購買深圳盛碩的全部股本權益。因此，根據框架協議，(i)萊蒙(或其指定公司)不會出售而本公司(或其指定公司)不會購買三河學者之家51%股本權益；(ii)框架協議所述代價及公司間貸款將相應調整；及(iii)萊蒙(或其指定公司)或本公司(或其指定公司)均毋須為撤回買賣三河學者之家引致的任何損失承擔責任。

二零一六年七月二十二日，本公司與萊蒙訂立補充協議1，據此，訂約雙方同意修改原框架協議，刪除北京萊蒙順澤·水榭花城項目作為交易的目標項目，因此，(i)買賣俊鴻達的全部股本權益；及(ii)結清有關俊鴻達的公司間貸款將不包括在框架協議內。

根據補充協議1，(a)買賣三河學者之家股權為數人民幣370,640,000元的代價須從原框架協議所載的代價中扣減；及(b)於二零一六年二月二十九日，萊蒙集團結欠三河學者之家為數人民幣38,420,000元的公司間貸款既不得針對目標集團的公司間貸款予以抵銷，反而該金額將如框架協議所載加上公司間貸款。

### 買賣協議

於二零一六年五月十九日，本公司(或其指定公司)與萊蒙(或其指定公司)訂立原買賣協議，於本公司向萊蒙支付訂金款項後，買賣協議已告生效。根據補充協議1，本公司與萊蒙同意於訂立補充協議1後十天內促使終止及解除俊鴻達買賣協議及俊鴻達押記協議。買賣協議的付款條款與框架協議所載條款一致。

### 先決條件

完成須待以下先決條件達成後，方可作實：

- (i) 本公司及萊蒙各自取得上市規則規定的所需批准；
- (ii) 買賣協議訂約方已訂立相關買賣協議，而有關該等交易的全部其他所需交易文件已生效；
- (iii) 本公司已就執行、交付及達成框架協議及其項下擬進行交易取得全部所需批准及同意；
- (iv) 適用於(a)框架協議；及(b)其項下擬進行交易的相關政府機構法律、規例及政策概無出現任何重大不利變動，或有關重大不利變動(如有)並無大幅增加該等交易的交易成本；及
- (v) 本公司已根據框架協議向萊蒙支付訂金，金額為人民幣20億元。

於最後實際可行日期，本公司已達成上述先決條件(ii)及(v)。

### 代價及公司間貸款

根據補充協議，原框架協議中的原代價及原公司間貸款的金額已作修訂。於作出下文「調整」一節所述調整後，(i)代價總額將為人民幣2,119,130,000元；及(ii)公司間貸款總額將為人民幣2,106,100,000元。代價總額中，(i)人民幣4,720,000元將支付予獨立第三方訂

## 董 事 會 函 件

約方甲，乃由於其持有上海環建的15%股本權益；及(ii)人民幣2,114,410,000元將支付予萊蒙集團。根據框架協議的代價及公司間貸款金額(經在補充協議調整)如下：

轉讓人	受讓人	目標公司	目標項目	將予轉讓的		公司間貸款
				股本權益 (人民幣)	代價 (人民幣)	
1. 深圳鼎豐 甲方	上海融創房地產	上海環建	上海浦興項目	85%	41,750,000	766,000,000
				15%	4,720,000	132,530,000
2. 宇興	上海融創房地產	上海利特曼	上海浦建雅居	100%	545,610,000	0
3. 城市交通設施 深圳錦悅	上海融創房地產	南京萊蒙都會公司	南京萊蒙都會	90%	262,570,000	0
				10%	28,600,000	-6,620,000
4. 深圳水榭花都	創裕房地產	深圳磐業	深圳萊蒙·創智谷	100%	187,970,000	79,360,000
5. 深圳深國投	創裕房地產	惠東萊洋天	惠州萊蒙水榭灣	100%	72,000,000	174,230,000
6. 深圳深國投	創裕房地產	惠東萊洋天	惠州萊蒙水榭灣	100%	145,000,000	210,530,000
7. 萊蒙西溪 祥康	融鑫恆投資	萊蒙置業富陽	杭州水榭山	49%	100,000,000	0
				51%	730,910,000	750,070,000
				總計：	2,119,130,000	2,106,100,000

代價乃經本公司與萊蒙公平磋商，並參考目標集團於二零一六年二月二十九日的未經審核資產淨值約人民幣2,269,210,000元及物業項目於二零一六年二月二十九日當時的市值約人民幣2,119,130,000元，經本公司基於(i)目標集團的未經審核資產淨值；(ii)對物業項目的盡職調查；(iii)本集團基於其對中國物業市場的多年經驗對當地市況的判斷；(iv)物業項目的未來發展前景而釐定。

於作出下文「調整」一節所述調整後，代價連同公司間貸款的總額將為人民幣4,225,230,000元(包括(i)人民幣2,119,130,000元的代價總額；及(ii)人民幣2,106,100,000元的公司間貸款總額)。總代價及公司間貸款總額中，(i)人民幣137,250,000元將支付予獨

---

## 董事會函件

---

立第三方訂約方甲，乃由於其持有上海環建的15%股本權益；及(ii)人民幣4,087,980,000元將支付予萊蒙集團。代價及公司間貸款須由本公司(或其指定公司)透過銀行轉賬以現金分兩期支付及償付，方式如下：

- (i) 待「訂金之保障及部分代價付款」一節所載的條件達成後，本公司須自聯合公告日期起計一個營業日內向萊蒙支付人民幣20億元作為訂金；及
- (ii) 待「代價及公司間貸款餘額的付款條件」一節所載的條件達成後，本公司須自完成日期起計六個營業日內向萊蒙償付代價及公司間貸款的餘額。

本公司應付的代價及公司間貸款將由本集團的內部資源撥付。

### 本公司進行的盡職審查

訂立框架協議後，本公司有權對物業項目、目標公司及項目公司進行盡職審查。本公司於其正式開展實地盡職審查當日起計一個月內致力完成盡職審查。倘實際情況與萊蒙就物業項目、目標公司及項目公司所披露的資料有任何區別，則代價及公司間貸款將根據「調整」一節第(ii)至(vii)段予以調整。

於最後實際可行日期，本公司已完成其對物業項目的盡職審查。

### 調整

根據框架協議，本公司有權按下列情況調整代價及公司間貸款的金額：

- (i) 倘北京華夏行使其對三河學者之家51%的優先購買權，則(a)買賣三河學者之家的股本權益代價；及(b)三河學者之家於二零一六年二月二十九日產生的公司間貸款須分別自代價及公司間貸款中扣除；
- (ii) 倘任何物業項目(a)實際可供銷售建築面積(停車位除外)；與(b)框架協議披露的可供銷售建築面積(停車位除外)有任何差額，而有關差額超過0.5%，則代價將相應調整；

---

## 董事會函件

---

- (iii) 倘任何物業項目 (a) 可供銷售停車位總數或面積；與 (b) 框架協議披露的可供銷售停車位總數或面積有任何差額，而有關差額超過 5%，則代價將相應調整；
- (iv) 倘任何目標公司尚未支付任何註冊資本，而有關尚未支付註冊資本並無於本公司書面通知日期起計 10 日內支付，則本公司有權自代價中扣除尚未支付註冊資本；
- (v) 倘 (a) 萊蒙或其指定公司投入的實際股權投資本金；與 (b) 框架協議所披露萊蒙或其指定公司投入的股權投資本金有任何差額，則代價將相應調整；
- (vi) 除框架協議所披露者外，倘有關目標集團的 (a) 實際扣稅額；與 (b) 萊蒙披露的扣稅額有任何差額，則本公司有權自代價中扣除相等於純利減幅 (由於繳稅款增加所致) 的一定比例的金額；
- (vii) 倘上海浦興項目的樓層高度少於 4.5 米，本公司及萊蒙將重新確認上海浦興項目的平均售價及純利，而代價將相應調整；及
- (viii) 倘 (a) 於完成日期的實際公司間貸款；與 (b) 公司間貸款有差額，則公司間貸款將相應調整。

本公司支付代價餘額及結付公司間貸款款項前，本公司及萊蒙將同意及確認有關調整 (如有)。倘本公司及萊蒙並不同意有關調整，本公司將於完成日期起計六個營業日內及在「支付代價餘額及公司間貸款的條件」一節的條件達成後按代價及公司間貸款合共 90% 減本公司及其指定公司已支付的金額計算的金額暫時性向萊蒙支付代價及公司間貸款餘額。訂約方將會同意最終金額及退還任何多繳款項及補繳任何不足金額。

## 補充協議2

待完成物業項目、目標公司及項目公司的盡職審查後，於二零一六年七月二十二日，本公司及萊蒙訂立補充協議2，並協定調整代價及公司間貸款有如下述：

### (i) 上海環建的全部股權

#### 代價

由於(a)萊蒙集團投入的實際股權投資本金；及(b)原框架協議所披露的萊蒙集團投入股權投資本金之間存在差額，為數人民幣869,340,000元的金額須從原框架協議所載買賣於上海環建股權的代價中扣減。

#### 公司間貸款

由於(a)有關上海環建的實際公司間貸款；及(b)原框架協議所披露公司間貸款之間存在差額，公司間貸款須增加人民幣898,530,000元。

### (ii) 上海利特曼的全部股權

#### 代價

(1) 由於(a)萊蒙集團投入的實際股權投資本金；及(b)原框架協議所披露的萊蒙集團投入股權投資本金之間存在差額，為數人民幣2,380,000元之金額須從原框架協議所載買賣於上海利特曼股權的代價中扣減。

(2) 由於(a)實際溢價金額；及(b)萊蒙所披露溢價金額之間存在差額，為數人民幣75,990,000元之金額須從原框架協議所載買賣於上海利特曼股權的代價中扣減。

**(iii) 南京萊蒙都會公司的全部股權**

代價

- (1) 由於(a)萊蒙集團投入的實際股權投資本金；及(b)原框架協議所披露的萊蒙集團投入股權投資本金之間存在差額，原框架協議所載買賣於南京萊蒙都會公司股權的代價須增加人民幣39,250,000元。
- (2) 由於(a)非車位總可售的實際總面積；及(b)原框架協議所披露非車位總可售總面積之間存在差別，而該差別超過0.5%，為數人民幣430,000元之金額須從原框架協議所載買賣於南京萊蒙都會公司股權的代價中扣減。
- (3) 由於(a)實際溢價金額；及(b)萊蒙所披露實際溢價金額之間存在差額，原框架協議所載買賣於南京萊蒙都會公司股權的代價須增加約人民幣5,960,000元。

**(iv) 深圳磐業的全部股權**

代價

由於(a)實際扣稅額；及(b)萊蒙所披露扣稅額之間存在差額，原框架協議所載買賣於深圳磐業股權的代價須增加人民幣6,370,000元。

**(v) 惠東萊洋天及惠東萊海天兩者的全部股權**

代價

- (1) 由於(a)非車位總可售的實際總面積；及(b)原框架協議所披露非車位總可售總面積之間存在差別，而該差別超過0.5%，原框架協議所載買賣於惠東萊洋天股權的代價須增加人民幣2,650,000元。
- (2) 由於(a)實際扣稅額；及(b)萊蒙所披露扣稅額之間存在差額，為數人民幣3,150,000元的金額須從如原框架協議所載買賣於惠東萊洋天股權的代價中扣減。

公司間貸款

由於(a)有關惠東萊洋天及惠東萊海天的實際公司間貸款；及(b)原框架協議所披露公司間貸款存在差額，公司間貸款須減少人民幣18,090,000元。

**(vi) 萊蒙置業富陽的全部股權**

公司間貸款

由於(a)有關萊蒙置業富陽的實際公司間貸款；及(b)原框架協議所披露的公司間貸款之間存在差額，公司間貸款須增加人民幣180,000,000元。

根據以上所述，(i)原框架協議所載原代價須由人民幣3,386,830,000元調整至人民幣2,119,130,000元；(ii)原框架協議所載原公司間貸款須由人民幣1,007,240,000元調整至人民幣2,106,100,000元；及(iii)原框架協議所載代價及公司間貸款之總值須由人民幣4,394,070,000元調整至人民幣4,225,230,000元。

**有關目標公司的其他重大條款**

根據補充協議2，本公司與萊蒙進一步協定：

- (i) 倘惠東萊洋天並不就銀行借款利息金額約人民幣31,635,668元享有扣稅額，則萊蒙須負責相關稅務責任；
- (ii) 倘上海利特曼並不就建築成本金額約人民幣19,230,000元享有扣稅額，則萊蒙須負責相關稅務責任；
- (iii) 倘深圳磐業的(a)最終可供銷售總建築面積與(b)框架協議披露的可供銷售總建築面積有任何差異，則代價須進一步按本通函「董事會函件－調整」一節所載者調整；
- (iv) 倘惠東萊海天及／或惠東萊洋天並不就營銷及管理諮詢開支以及就惠州萊蒙水榭灣的拆遷補償合共金額人民幣118,420,000元享有扣稅額，則萊蒙須負責相關稅務責任；

## 董事會函件

- (v) 倘杭州水榭山的建造並未於二零一七年三月前完成而相關政府部門對萊蒙置業富陽施加處罰，萊蒙將負責萊蒙置業富陽及／或本公司因延誤竣工所蒙受的實際損失；及
- (vi) 倘上海浦建雅居項目享有扣稅額的平均成本超過每平方米可供銷售面積人民幣23,000元(基於(i)項目每平方米成本賬面值現時為數人民幣20,000元；及(ii)日後結清項目有關稅務責任時，有關中國稅務部門可能確認訂約方對估值的合理估計而釐定)，則本公司須向萊蒙支付賠償金額人民幣15,000,000元，因為代價將受到上海浦建雅居項目有關純利增加的影響，而這可能由於符合資格扣稅的成本增加，由每平方米人民幣20,000元增至每平方米人民幣23,000元，即符合資格扣稅的成本每平方米增加人民幣3,000元。

倘代價及公司間貸款有任何進一步調整，則本公司將根據上市規則的規定於必要時另行刊發公告。

### 訂金之保障及部分代價付款

根據框架協議，自聯合公告日期起計一個營業日內，本公司將向萊蒙支付人民幣20億元作為訂金，惟須待達成以下條件後，方可作實：

- (i) 根據適用法例正式訂立框架協議、買賣協議及相關轉讓文件；
- (ii) 本公司及萊蒙已根據適用法例及上市規則的規定公佈該等交易；及
- (iii) 訂金之保障，於訂立原框架協議日期，萊蒙及其指定公司已向本公司交付(a)已簽署的買賣協議；(b)已簽署的總質押協議；及(c)萊蒙或其指定公司有條件簽署以使買賣目標公司生效的全部所需交易文件。

根據總質押協議，本公司及萊蒙同意，萊蒙的指定公司須以本公司的指定公司為受益人就質押銷售股份簽立原質押協議。根據補充協議1，俊鴻達質押協議將於訂立補充協議1後十個工作天內終止及解除。

於最後實際可行日期，上述條件已經達成，本公司已向萊蒙支付訂金。本公司所支付的訂金將於萊蒙股東特別大會日期或股東特別大會日期(兩者中較遲者)自動轉換為部分代價付款。

### 過渡期內的安排

於過渡期內及本公司向萊蒙支付訂金後，(i)本公司有權向各目標公司提名一名董事及一名財務人員，以參與目標集團的管理及財務工作；及(ii)目標公司須就落實任何重大經營及業務決定(如產品定位、設計規劃、工作進度、財務及稅務安排以及出售重要資產)取得本公司的事先書面同意。

### 完成

完成將於完成日期落實。

於完成後，各目標公司將成為本公司的全資附屬公司，而其財務業績將於本集團的財務業績綜合入賬。

於完成後，本公司亦可能考慮與其他潛在業務夥伴合作投資目標公司。本公司將就有關合作根據上市規則的規定於適當時候作出進一步公告(如需要)。

### 支付代價餘額及公司間貸款的條件

於達成以下條件後，本公司將自完成日期起計六個營業日內向萊蒙支付代價及公司間貸款的餘額：

- (i) 本公司及萊蒙各自已就該等交易取得必要內部批准(包括取得其股東及其董事會的批准)；
- (ii) 本公司及萊蒙各自(a)已根據適用法例及上市規則的規定公佈該等交易；及(b)已取得相關政府批准(倘適用)；
- (iii) 萊蒙已與本公司全面合作進行盡職審查；
- (iv) 萊蒙已促使且本公司已根據適用法例及政府機構的要求完成股東變更的相關登記手續；
- (v) 萊蒙已促使項目公司及相關訂約方完成交付框架協議所載的完成項目；

---

## 董 事 會 函 件

---

- (vi) 除萊蒙及項目公司於框架協議所披露者外，萊蒙於框架協議所載的陳述及保證屬真實、準確及完整；
- (vii) 除萊蒙及項目公司所披露者外，(a) 概無重大訴訟、仲裁、行政程序、法院判決或政府裁決對訂約方進行繼續完成構成限制或對該等交易構成影響；(b) 概無事宜導致倘本公司繼續進行完成令其遭受法律及法規項下的重大懲罰或承擔法律責任；及(c) 本公司的經營不受任何限制而導致重大不利變動；
- (viii) 本公司與萊蒙已同意及確認代價及公司間貸款的調整(如有)。倘訂約方並不同意該等調整，本公司將會按代價及公司間貸款合共90%減本公司及其指定公司已支付的金額計算的金額暫時性向萊蒙支付代價及公司間貸款餘額。訂約方將會同意最終金額及退還任何多繳款項及補繳任何不足金額；及
- (ix) 杭州水榭山兩塊地塊的質押已解除。倘該等兩塊地塊的質押尚未於代價及公司間貸款結餘支付當日獲解除，本公司或其指定公司有權預扣人民幣990,000,000元的部分代價金額，直至該等兩塊地塊的質押獲解除為止。

### 擔保

根據框架協議，本公司保證，其指定公司將盡力協助萊蒙及其指定公司向目標公司及項目公司的借款銀行就目標公司及項目公司的現有銀行借款，申請由完成日期起計30個營業日內將所有現有擔保人由萊蒙或其指定公司更改為本公司或其指定公司。

倘借款銀行拒絕解除萊蒙或其指定公司為現有銀行借款之擔保人，則(i) 萊蒙或其指定公司將於完成後仍為相關目標公司及項目公司的擔保人；及(ii) 本公司將就萊蒙及其指定公司的所有擔保責任向萊蒙及其指定公司提供反擔保。倘萊蒙或其指定公司於其履行作為擔保人的責任期間產生任何債務，則目標公司及項目公司須於萊蒙或其指定公司付款日期起計三個營業日內補償萊蒙及其指定公司。本公司須與目標公司及項目公司共同承擔補償責任。

---

## 董 事 會 函 件

---

於最後實際可行日期，(i)目標集團所動用的銀行借款總額約為人民幣19.2億元；(ii)目標集團未動用的銀行借款總額約為人民幣480,000,000元；及(iii)目標集團所動用及未動用的銀行借款總額約為人民幣24億元。

於最後實際可行日期，目標集團的現有銀行貸款利息介乎年利率5.23%至12.0%，須於二零二一年一月十三日或之前償還。

於完成後，萊蒙及其指定公司根據框協議向目標集團提供的最高擔保總額估計約為人民幣24億元(該金額乃根據目標集團於最後實際可行日期所動用及未動用的銀行借款總額計算)。

### 股東批准

本公司及萊蒙已各自承諾自框架協議日期起計三個月內召開其各自的股東特別大會，以供各自的股東批准原框架協議及其項下擬進行交易。

倘萊蒙未能(i)於上述時限(或經本公司同意的任何其他期間)內召開萊蒙股東特別大會；及/或(ii)就訂立框架協議及其項下擬進行交易取得萊蒙股東批准，而未能完成該等交易，則本公司有權自本公司提交書面通告日期起五個營業日內終止框架協議及要求萊蒙退還本公司向萊蒙支付的所有款項(包括訂金)。此外，萊蒙須根據框架協議向本公司支付相當於本公司向萊蒙支付的所有款項30%的罰款。倘萊蒙未能於指定期間內退還上述金額及支付罰款，本公司及/或其指定公司將根據質押協議有權行使權利。

倘本公司未能(i)於上述時限(或經萊蒙同意的任何其他期間)內召開股東特別大會；及/或(ii)就訂立框架協議及其項下擬進行交易取得股東批准，而未能完成該等交易，則萊蒙有權終止框架協議。於終止框架協議後，本公司同意將已支付予萊蒙的訂金轉換為由萊蒙須償還的人民幣20億元的定期貸款。貸款期將自(i)原框架協議日期起計三個月；或(ii)股東特別大會日期(會上投票否決所提呈的決議案)(兩者中較早者)起為期兩年。貸款年利率為8%，須於每季支付。倘本公司須根據框架協議將訂金轉換為貸款，則本公司將根據上市規則規定於適當時候作出進一步公告。

然而，倘因萊蒙未能於原框架協議簽署當日起30日內向本公司提供目標集團的經審核財務報表及／或估值報告(如適用，並須載入通函)，導致本公司未能在上述時限內召開股東特別大會，則股東特別大會舉行期限相應順延，直至有關文件可供參閱。

### 進行該等交易的原因及裨益

本公司一直堅持區域聚焦發展戰略，已經佈局中國主要核心一二線城市。此次交易，將使本集團首次進入了長期看好、潛力巨大的深圳市場；同時，交易中的其他項目均位於本集團一直深耕的區域及城市，通過此次交易將進一步優化本集團的區域佈局，擴大本集團在一二線核心城市的土地儲備和市場份額。

因此，本公司董事(包括獨立非執行董事)認為，框架協議及其項下擬進行交易的條款，包括但不限於買賣協議、總質押協議、質押協議及該等交易，乃按照一般商業條款訂立，屬公平合理，且訂立框架協議及其項下擬進行的交易、本集團訂立買賣協議、總質押協議、質押協議及該等交易，均符合本公司及股東的整體利益。

### 有關萊蒙集團的資料

萊蒙集團為中國的房地產物業開發商，主要於中國珠江三角洲、長江三角洲、華中、京津及成渝地區從事城市多功能綜合體的發展及營運以及住宅物業的發展及銷售。

### 有關目標公司的資料

#### (i) 上海環建

上海環建為於中國成立的有限公司，由萊蒙間接擁有85%權益及一名獨立第三方訂約方甲擁有15%權益。上海環建的主要業務活動為投資控股。

### (ii) 上海利特曼

上海利特曼為於中國成立的有限公司，並為萊蒙的間接全資附屬公司。上海利特曼的主要業務活動為物業租賃。

### (iii) 南京萊蒙都會公司

南京萊蒙都會公司為於中國成立的有限公司，並為萊蒙的間接全資附屬公司。南京萊蒙都會公司的主要業務為物業開發。

### (iv) 深圳磐業

深圳磐業為於中國成立的有限公司，亦為萊蒙的間接全資附屬公司。深圳磐業的主要業務為物業開

### (v) 惠東萊海天及惠東萊洋天

惠東萊海天及惠東萊洋天各自為於中國成立的有限公司，亦為萊蒙的間接全資附屬公司。惠東萊海天及惠東萊洋天各自的主要業務活動為物業開發。

### (vi) 萊蒙置業富陽

萊蒙置業富陽為於中國成立的有限公司，亦為萊蒙的間接全資附屬公司。萊蒙置業富陽的主要業務活動為物業開發。

## 物業項目資料

### (i) 上海浦興項目

上海浦興項目位於中國上海浦東新區浦興社區07-02、07-07及07-08地塊。上海浦興項目的土地使用權作商業及辦公用途。該土地的佔地面積約為21,253.49平方米。

### (ii) 上海浦建雅居

上海浦建雅居位於中國上海市浦東新區浦建路727號。其為住宅服務式公寓及辦公室／零售大樓，由合共120個住宅單位、四個辦公室單位、四個零售單位及43個車位組成，總建築面積約為25,960.63平方米。

**(iii) 南京萊蒙都會**

南京萊蒙都會位於中國江蘇省南京市下關區黃家圩路火車站北廣場西側的地塊。南京萊蒙都會的土地使用權作住宅及零售用途，總建築面積約為44,256平方米。

**(iv) 深圳萊蒙 • 創智谷**

深圳萊蒙 • 創智谷位於中國龍華新區建設路與龍勝路交匯處東南側。深圳萊蒙 • 創智谷的土地使用權作工業及零售用途，總建築面積約為133,583平方米。

**(v) 惠州萊蒙水榭灣**

惠州萊蒙水榭灣位於中國惠州市惠東縣。惠州萊蒙水榭灣的土地使用權作住宅、零售及酒店用途，總建築面積約為627,749平方米。

**(vi) 杭州水榭山**

杭州水榭山位於中國浙江省杭州市富陽區東洲街道。杭州水榭山的土地使用權作低密度住宅用途，估計總建築面積約為519,561平方米。

**物業項目的現況**

於最後實際可行日期，發展物業項目的現況如下：

物業項目名稱	發展狀況	(估計)竣工時間
惠州萊蒙水榭灣	第1期及第2期已建造完成	第1期及第2期於二零一六年竣工
	第3期及第4期尚未動工	第3期及第4期將於二零二二年五月竣工
杭州水榭山	第1期及第2期已建造完成	第1期及第2期於二零一四年竣工
	第3期及第4期尚未動工	第3期及第4期將於二零一九年五月竣工

## 董 事 會 函 件

物業項目名稱	發展狀況	(估計)竣工時間
上海浦建雅居	持有出租	一九九八年
深圳萊蒙·創智穀	在建中	二零一七年九月
南京萊蒙都會	在建中	二零一七年六月
上海浦興	在建中	二零一七年十二月

### 有關本公司的資料

本公司為一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。本公司為中國的領先房地產發展商之一，專業從事住宅及商業地產綜合開發。本公司堅持區域聚焦發展戰略及高端精品發展戰略，在中國的一線及核心二線城市擁有眾多已發展或發展中的優質地產項目，項目涵蓋高層住宅、別墅、商業及寫字樓等多種物業類型。

### 目標集團的財務資料

目標公司按照香港財務報告準則所編製於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度各年的經審核合併財務資料載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一四年
	(千港元)	(千港元)
	(經審核)	(經審核)
除稅前溢利(虧損)淨額	(157,900)	(169,737)
除稅後溢利(虧損)淨額	(196,993)	(157,050)
	於十二月三十一日	
	二零一五年	二零一四年
	(千港元)	(千港元)
	(經審核)	(經審核)
資產淨值	2,549,307	2,727,541

### 交易的財務影響

基於本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度報告，於二零一五年十二月三十一日，本集團的總資產、總負債及資產淨值分別約為人民幣115,509.0百萬元、人民幣96,088.8百萬元及人民幣19,420.2百萬元。基於本通函附錄四所載經擴大集團的未經審核備考綜合資產和負債報表，經擴大集團的總資產將增加約人民幣2,624.6百萬元至約人民幣118,133.6百萬元，總負債將增加約人民幣2,218.1百萬元至約人民幣98,306.9百萬元，資產淨值將增加約人民幣406.5百萬元至約人民幣19,826.7百萬元。

基於對目標公司未來盈利趨勢的預測，董事認為框架協議項下擬進行交易將對經擴大集團的盈利產生正面影響。由於本公司應付的代價將予支付銷售股份各自的賣方，董事認為框架協議項下擬進行交易將對經擴大集團的現金流量產生負面影響，而對資產負債比率則無重大影響。

有關框架協議項下擬進行交易完成後經擴大集團的未經審核備考財務資料詳情，請參閱本通函附錄四。

### 過去十二個月的股本集資活動

本公司於緊接最後實際可行日期前十二個月並無參與或發起任何股本集資活動，於該十二個月期間前亦無進行任何供股。

### 上市規則的涵義

由於框架協議項下擬進行交易的一個或多個適用百分比率超過25%但低於100%，故訂立框架協議及其項下擬進行交易構成上市規則項下本公司的主要交易。因此，框架協議及其項下擬進行交易須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。

---

## 董事會函件

---

### 股東特別大會

股東特別大會將會召開及舉行，以供股東考慮及酌情批准框架協議及其項下擬進行交易，包括但不限於本集團訂立買賣協議、總質押協議、質押協議及該等交易。將於二零一六年八月十六日上午十時正假座中國北京市海淀區德惠路一號西山匯商務會所二層多功能廳舉行股東特別的大會通告載於本通函第N-1至N-2頁。據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於股東特別大會上，概無股東須就有關框架協議的決議案而放棄投票。

### 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，框架協議的條款公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准訂立框架協議、其項下擬進行的交易，包括但不限於本集團訂立買賣協議、總質押協議、質押協議及該等交易，以及股東特別大會通告所載附屬事項。

### 其他資料

亦謹請閣下垂注載於本通函各附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
融創中國控股有限公司  
主席  
孫宏斌  
謹啟

二零一六年七月二十九日

## 1. 本集團的財務資料

本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經審核綜合財務報表連同該財務報表相關附註，分別披露於本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年報的第64至150頁、第58至140頁及第71至154頁。本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的管理層討論及分析於本公司相關年度已刊登的年報內披露。

以上所有資料均在聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.sunac.com.cn>)刊登。

## 2. 債務聲明

### (i) 借款及債務

於二零一六年六月三十日(即本通函付印前本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團擁有尚未償還借款約人民幣63,411.5百萬元，其中人民幣42,443.9百萬元由在建物業、持作出售竣工物業、投資物業及本公司附屬公司的若干股權(包括該等作為抵押物被合法轉讓者)抵押或共同抵押。

經擴大集團於二零一六年六月三十日結束時的或然負債如下：

	人民幣百萬元
就經擴大集團物業若干買家的按揭融資作出的擔保	7,649.6
就經擴大集團合營公司及聯營公司結欠借款作出的擔保	9,215.0

### (ii) 一般資料

除本文所披露者以及在一般業務過程中集團內公司間負債及一般貿易應付款項外，於二零一六年六月三十日營業時間結束時，經擴大集團並無任何已發行及尚未償還及已授權或增設但尚未發行的債務證券、銀行透支、抵押或債券、按揭、貸款或其他同類債務或任何融資租賃承擔、租購承擔、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸或任何擔保。

董事已確認自二零一六年六月三十日起，經擴大集團的債務及或然負債並無任何重大變動。

### 3. 重大不利變動

本公司並不知悉本集團自二零一五年十二月三十一日(即本公司編製最近公佈的經審核財務報表的日期)起財務或貿易狀況的任何重大不利變動。

### 4. 營運資金

在考慮該等交易預計完成及經擴大集團可動用的財務資源(包括內部產生的資金及可動用的銀行融資授信額度)後,本公司董事認為經擴大集團擁有足夠的營運資金來滿足其目前的需求,即可滿足於本通函日期後未來至少12個月對營運資金的需求。

### 5. 經擴大集團的財務及經營前景

於此次收購的六個物業項目中,位於上海、南京及杭州的有關項目均位於本公司已佈局的核心一二線城市,深圳及惠州位於本公司前景看好的珠江三角洲地區,此次收購的項目位置優越、交通便利,周圍配套實施齊全。關於物業項目的進一步詳情及現況,請參閱本通函「董事會函件—物業項目的現況」一節及附錄三所載項目公司的管理層討論及分析。

該等交易完成後,本公司將間接持有目標公司的全部股權,並將負責目標公司的經營。憑藉本公司於高端精品物業開發項目運營的豐富經驗,進一步提升物業項目的品質及市場競爭力。同時,經擴大集團將會繼續深耕已在經營的現有區域,並會審慎開拓及發展珠江三角洲地區的市場,以進一步提高市場份額。

經擴大集團的未經審核綜合備考財務資料載於本通函附錄四,展示了該等交易對經擴大集團的資產及負債的財務影響。經擴大集團根據董事的判斷及假設所編製的備考財務資料僅供說明用途,且由於屬假設性質,該等備考財務資料未必能真實反映經擴大集團於該等交易完成日期或任何未來日期的財務狀況。

下文為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)編製的報告，以供載入本通函。



香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
8樓

敬啟者：

### 緒言

我們謹此載列就上海環建投資有限公司(「上海環建」)及其附屬公司(統稱「上海環建集團」)綜合財務資料作出的報告，此等財務資料包括上海環建集團於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日的綜合資產負債表以及於二零一四年三月十三日(成立日期)至二零一四年十二月三十一日期間、截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年三月三十一日止三個月(「有關期間」)的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(「財務資料」)，以供載入融創中國控股有限公司(「貴公司」)於二零一六年七月二十九日就 貴公司擬收購上海環建集團而刊發的通函(「通函」)。

上海環建於二零一四年三月十三日在中華人民共和國(「中國」)根據中國公司法成立為有限公司，於有關期間主要從事物業開發並擁有上海浦興項目(「浦興項目」)。

上海環建旗下所有公司已採納十二月三十一日為其財政年度年結日。上海環建集團須於有關期間進行審核的附屬公司及各自核數師的名稱載於B節附註27。該等公司的法定財務報表乃根據中國財政部刊發的《企業會計準則》編製。

上海環建的董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)發佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製有關期間的綜合財務報表(「有關財務報表」)。於二零一四年三月十三日(成立日期)至二零一四年十二月三十一日期間、截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年三月三十一日止三個月的有關財務報表由畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)深圳分所按照香港會計師公會發佈的香港核數準則進行審核。

財務資料乃由 貴公司董事根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)的適用披露規定而編製，以供載入基於有關財務報表的通函，且並無作出任何調整。

### 董事對財務資料的責任

貴公司的董事負責根據香港會計師公會發佈的香港財務報告準則及上市規則的適用披露規定編製財務資料，以令之作出真實公平的反映，以及落實 貴公司董事認為對編製財務資料而言屬必要的內部控制，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 申報會計師的責任

我們的責任是按照香港會計師公會頒佈的核數指引 3.340「招股章程及申報會計師」執行我們的程序，據此就財務資料發表意見。我們並無審核上海環建、其附屬公司或上海環建集團於二零一六年三月三十一日後任何期間的任何財務報表。

### 意見

我們認為，就本報告而言，財務資料已真實而公平地反映上海環建集團於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日的財務狀況，以及上海環建集團於截至該日止有關期間的財務表現及現金流量。

## 相應財務資料

就本報告而言，我們亦已審閱上海環建集團的未經審核相應中期財務資料，包括截至二零一五年三月三十一日止三個月的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，連同其附註（「相應財務資料」），董事根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」對相應財務資料負責。

貴公司董事負責按照就財務資料所採納相同基準編製相應財務資料。我們的責任是根據我們的審閱就相應財務資料發表結論。

審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港核數準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會就相應財務資料發表審核意見。

就本報告而言，按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信相應財務資料在各重大方面未有根據就財務資料所採納相同基準編製。

## A 上海環建集團的財務資料

## 1 綜合全面收益表

	B 節 附註	二零一四年	截至	截至三月三十一日止三個月	
		三月十三日至 二零一四年 十二月 三十一日 期間	二零一五年 十二月 三十一日 止年度	二零一五年	二零一六年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他收益	2	2	186	61	110
其他虧損淨額	3	—	—	—	(2)
銷售及市場推廣成本		—	(367)	—	(436)
行政開支		(41,251)	(27,369)	(15,312)	(410)
經營虧損		(41,249)	(27,550)	(15,251)	(738)
財務成本	4(a)	(6,429)	—	—	—
除稅前虧損	4	(47,678)	(27,550)	(15,251)	(738)
所得稅	5	—	—	—	—
期／年內虧損及全面 收入總額		<u>(47,678)</u>	<u>(27,550)</u>	<u>(15,251)</u>	<u>(738)</u>
應佔：					
上海環建權益股東		(47,201)	(27,275)	(15,098)	(730)
非控股權益		(477)	(275)	(153)	(8)
期／年內虧損及全面 收入總額		<u>(47,678)</u>	<u>(27,550)</u>	<u>(15,251)</u>	<u>(738)</u>

隨附附註構成財務資料的一部分。

## 2 綜合資產負債表

	B 節 附註	於十二月三十一日		於三月
		二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	三十一日 二零一六年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	8	132	423	387
無形資產		—	73	70
		<u>132</u>	<u>496</u>	<u>457</u>
<b>流動資產</b>				
發展待售物業	9	—	798,988	827,993
應收前最終控股公司款項	16	98,383	53,133	—
其他應收款項	10	952	1,446	7,191
預付款項	11	130,680	—	—
受限制現金及已抵押存款	12	—	19,373	20,007
現金及現金等價物	13	22	7,479	29,892
		<u>230,037</u>	<u>880,419</u>	<u>885,083</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	14	40,734	22,699	47,039
應付前最終控股公司款項	17	227,113	517,504	—
應付直接控股公司款項	18	—	—	736,901
應付非控股股東款項	19	—	—	132,688
應付中介控股公司款項	20	—	—	30,000
銀行借款	15	—	360,000	—
		<u>267,847</u>	<u>900,203</u>	<u>946,628</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(37,810)</u>	<u>(19,784)</u>	<u>(61,545)</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>(37,678)</u>	<u>(19,288)</u>	<u>(61,088)</u>
<b>非流動負債</b>				
銀行借款	15	—	40,000	—
		<u>—</u>	<u>40,000</u>	<u>—</u>
<b>負債淨額</b>		<u>(37,678)</u>	<u>(59,288)</u>	<u>(61,088)</u>
<b>資本及儲備</b>				
繳足資本	21	9,000	9,000	9,000
儲備	21(b)	(47,201)	(68,536)	(70,088)
<b>上海環建權益股東應佔權益總額</b>		<u>(38,201)</u>	<u>(59,536)</u>	<u>(61,088)</u>
非控股權益		523	248	—
<b>權益總額</b>		<u>(37,678)</u>	<u>(59,288)</u>	<u>(61,088)</u>

隨附附註構成財務資料的一部分。

## 3 綜合權益變動表

	上海環建權益股東應佔					
	繳足資本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年 三月十三日 (成立日期)的結餘	—	—	—	—	—	—
期內虧損及全面 收入總額	—	—	(47,201)	(47,201)	(477)	(47,678)
擁有人出資	9,000	—	—	9,000	—	9,000
非控股權益出資	—	—	—	—	1,000	1,000
於二零一四年 十二月三十一日及 二零一五年 一月一日的結餘	9,000	—	(47,201)	(38,201)	523	(37,678)
年內虧損及全面 收入總額	—	—	(27,275)	(27,275)	(275)	(27,550)
前最終控股公司出資	—	5,940	—	5,940	—	5,940
於二零一五年 十二月三十一日及 二零一六年 一月一日的結餘	9,000	5,940	(74,476)	(59,536)	248	(59,288)
期內虧損及全面 收入總額	—	—	(730)	(730)	(8)	(738)
收購非控股權益	—	—	(822)	(822)	(240)	(1,062)
於二零一六年 三月三十一日 的結餘	<u>9,000</u>	<u>5,940</u>	<u>(76,028)</u>	<u>(61,088)</u>	<u>—</u>	<u>(61,088)</u>
於二零一五年 一月一日的結餘	9,000	—	(47,201)	(38,201)	523	(37,678)
期內虧損及全面收入 總額(未經審核)	—	—	(15,098)	(15,098)	(153)	(15,251)
於二零一五年 三月三十一日 的結餘(未經審核)	<u>9,000</u>	<u>—</u>	<u>(62,299)</u>	<u>(53,299)</u>	<u>370</u>	<u>(52,929)</u>

隨附附註構成財務資料的一部分。

## 4 綜合現金流量表

	B 節 附註	二零一四年	截至	截至三月三十一日止三個月	
		三月十三日至 二零一四年 十二月 三十一日 期間	二零一五年 十二月 三十一日 止年度	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
		人民幣千元	人民幣千元		
<b>經營活動現金流量</b>					
除稅前虧損		(47,678)	(27,550)	(15,251)	(738)
調整：					
折舊及攤銷	4(c)	1	215	63	37
利息收入	2	(2)	(186)	(61)	(7)
財務成本	4(a)	6,429	—	—	—
出售物業、廠房及設備虧損淨額	3	—	—	—	2
		(41,250)	(27,521)	(15,249)	(706)
<b>營運資金變動：</b>					
發展待售物業增加		—	(699,985)	(661,293)	(5,369)
其他應收款項及預付款項(增加)/減少		(131,632)	130,186	131,551	(5,745)
應收前最終控股公司款項(增加)/減少		(98,383)	51,190	(2,082)	53,133
其他應付款項增加/(減少)		40,734	(18,035)	428,194	10,690
應付直接控股公司款項增加		—	—	—	736,901
應付中介控股公司款項增加		—	—	—	30,000
應付非控股股東款項增加		—	—	—	132,688
		(230,531)	(564,165)	(118,879)	951,592
經營(所用)/所得現金		(230,531)	(564,165)	(118,879)	951,592
已付所得稅		—	—	—	—
		(230,531)	(564,165)	(118,879)	951,592
<b>投資活動所得現金流量</b>					
購置物業、廠房及設備付款		(133)	(499)	(430)	—
購買無形資產付款		—	(80)	—	—
已收利息		2	186	61	7
		(131)	(393)	(369)	7
<b>融資活動現金流量</b>					
擁有人出資所得款項		9,000	—	—	—
非控股權益出資所得款項		1,000	—	—	—
應付前最終控股公司款項增加/(減少)		220,684	248,138	(220,684)	(526,852)
新銀行借款所得款項		—	400,000	400,000	—
償還銀行借款		—	—	—	(400,000)
受限制現金及已抵押按金增加		—	(19,373)	(44,703)	(634)
已付利息		—	(56,750)	(15,350)	(1,700)
		230,684	572,015	119,263	(929,186)
<b>融資活動所得/(所用)現金淨額</b>					
		230,684	572,015	119,263	(929,186)
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>					
期/年初現金及現金等價物	13	22	7,457	15	22,413
期/年末現金及現金等價物	13	—	22	22	7,479
期/年末現金及現金等價物	13	22	7,479	37	29,892

**B 財務資料附註****1 主要會計政策****(a) 合規聲明**

本報告所載財務資料乃根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，該統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。有關所採納主要會計政策的進一步詳情載於本B節餘下部分。

香港會計師公會已頒佈一系列新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製本財務資料而言，上海環建集團已採納於二零一四年三月十三日(成立日期)至二零一四年十二月三十一日期間、截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年三月三十一日止三個月(「有關期間」)所有適用新訂及經修訂香港財務報告準則(於截至二零一六年三月三十一日止會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋除外)。於二零一六年一月一日開始的會計年度已頒佈但尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註28。

財務資料亦遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則的適用披露規定。

下文所載會計政策於財務資料所呈列所有期間貫徹應用。

截至二零一五年三月三十一日止三個月的相應財務資料乃按照就財務資料所採納相同基準及會計政策編製。

**(b) 呈列基準**

財務資料包括上海環建及其附屬公司。

儘管於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日分別具有流動負債淨額人民幣37,810,000元、人民幣19,784,000元及人民幣61,545,000元，以及負債淨額人民幣37,678,000元、人民幣59,288,000元及人民幣61,088,000元，但由於最終控股公司萊蒙國際集團有限公司(「萊蒙」)承諾持續提供必要資金支持令上海環建集團能維持持續經營並使其能結清到期負債，故財務資料乃按持續經營基準編製。

**(c) 計量基準**

財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，約整至最接近的千位數，並按歷史成本基準編製。

**(d) 估計及判斷的使用**

按照香港財務報告準則編製財務資料要求管理層作出可影響政策應用及資產、負債、收入及開支呈報金額的判斷、估計及假設。有關估計及相關假設根據過往經驗及在相關情形下視為合理的多項其他因素作出，有關結果構成對未能在其他資料來源顯示的資產及負債的賬面值作出判斷的基礎。實際結果可能與有關估計有所不同。

有關估計及相關假設會持續進行檢討。倘會計估計的修訂僅會對修訂估計的期間構成影響，則有關修訂將於該期間確認，或倘修訂對當前及未來期間均會構成影響，則會於修訂期間及未來期間確認。

管理層於應用香港財務報告準則時作出的對財務資料具有重大影響的判斷及估計不確定因素的主要來源於附註26論述。

**(e) 附屬公司及非控股權益**

附屬公司為受上海環建集團控制的實體。上海環建集團通過參與實體從而享有可變回報的風險及權利並有能力透過其對實體的權力影響該等回報時控制該實體。評估上海環建集團是否有權力時，僅考慮實質性權利(由上海環建集團及其他方持有)。

於附屬公司投資自控制開始之日起直至控制終止之日為止於財務資料綜合入賬。集團旗下公司間結餘、交易及集團旗下公司間交易產生的現金流量及任何未變現溢利於編製財務資料時悉數沖銷。集團旗下公司間交易產生的未變現虧損以與未變現收益相同的方式沖銷(僅於存在減值證據時)。

非控股權益指並非上海環建直接或間接應佔的於附屬公司權益，且上海環建集團並無就此與該等權益的持有人協定任何附加條款致使上海環建集團整體須就符合金融負債定義的相關權益承擔合約責任。就各項業務合併而言，上海環建集團可選擇按公允價值或按非控股權益分佔附屬公司可識別資產淨額的比例計量任何非控股權益。

非控股權益於綜合資產負債表的權益中呈列，獨立於上海環建權益股東應佔權益。上海環建集團業績中的非控股權益，作為年／期內溢利或虧損總額及全面收入總額於非控股權益及上海環建權益股東之間的分配結果，在綜合全面收益表內呈列。

倘上海環建集團於附屬公司的權益變動不會導致喪失控制權，則入賬列作股權交易，據此，於綜合權益內的控股及非控股權益金額會作出調整，以反映相關權益變動，惟不會對商譽作出調整及不會確認盈虧。

當上海環建集團喪失對附屬公司的控制權時，將按出售於該附屬公司的所有權益入賬，而所產生的盈虧於損益中確認。任何在喪失控制權之日仍保留的該前附屬公司權益按公允價值確認，而此金額被視為初步確認金融資產的公允價值，或(如適用)初步確認於聯營公司或合營公司投資的成本。

#### **(f) 物業、廠房及設備**

下列物業、廠房及設備項目按成本及累計折舊(參閱附註1(g))及減值虧損(參閱附註1(i))入賬：

- 租賃物業裝修
- 傢俬、裝置及其他設備

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損，以出售所得款項淨額與項目賬面值之間的差額釐定，並於報廢或出售當日在損益中確認。

#### **(g) 物業、廠房及設備的折舊**

折舊乃使用直線法按2年至5年的估計可使用年期撇銷租賃物業裝修以及傢俬、裝置及其他設備的成本，減其估計剩餘價值(如有)計算。

#### **(h) 租賃資產**

倘上海環建集團將一項安排(包括一項交易或一系列交易)確定為在一段商定期間轉讓一項或多項特定資產的使用權，以換取一筆或多筆付款，則這項安排即為或包含租賃。確定時以對有關安排的實質評估為準，不論該項安排是否涉及租賃的法律形式。

*經營租賃費用*

倘上海環建集團使用根據經營租賃持有的資產，則根據租賃作出的付款在租賃期所涵蓋的會計期間內，按分期等額在損益中扣除，惟如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則另作別論。已收取租金優惠在損益中確認為已支付淨租金總額的組成部分。或然租金於其產生的會計期間內在損益中扣除。

購入根據經營租賃持有的土地成本於租賃期限按直線基準攤銷，惟已分類為投資物業或持作發展以供出售的物業(參閱附註1(j))則不在此限。

**(i) 資產減值***(i) 應收款項減值*

按成本或攤銷成本列值的應收款項會於各報告期末審閱，以確定是否存在客觀減值證據。客觀減值證據包括上海環建集團獲悉有關以下一項或多項虧損事件的可觀察資料：

- 債務人陷入重大財政困難；
- 違約，如拖欠或延遲支付利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；及
- 技術、市場、經濟或法律環境產生對債務人有不利影響的重大變動。

若存在任何該等證據，則按以下方式釐定及確認任何減值虧損：

- 就按攤銷成本列賬的貿易及其他流動應收款項以及其他金融資產而言，減值虧損按資產賬面值與按金融資產原實際利率(即此等資產初步確認時計算所用實際利率)貼現(如貼現影響重大)的估計未來現金流量現值的差額計算。如該等金融資產具備類似風險特徵，例如類似的逾期情況及並

未單獨被評估為出現減值，則有關評估會同時進行。金融資產的未來現金流量會根據與該組具有類似信貸風險特徵的資產過往虧損情況一同評估減值。

倘於其後期間減值虧損金額有所減少，而該等減幅客觀上與確認減值虧損後發生的事件有關，則有關減值虧損會透過損益撥回。減值虧損的撥回不應導致資產賬面值超過其在以往年度如並無確認任何減值虧損而釐定的數額。

減值虧損一律從相應的資產中直接撇銷，惟倘應收貿易賬款包含在貿易及其他應收款項，而其可收回性屬難以預料而並非微乎其微，則就其確認的減值虧損不會從相應的資產中直接撇銷。在此情況下，呆賬減值虧損以撥備賬記錄。倘上海環建集團信納可收回性微乎其微，則被視為不可收回的金額會直接從應收貿易賬款中撇銷，而在撥備賬中就有關債務持有的任何金額會被撥回。倘之前於撥備賬扣除的款項在其後收回，則有關款項於撥備賬撥回。撥備賬其他變動及其後收回先前直接撇銷的款項均於損益確認。

#### (ii) 其他資產減值

內部及外部來源的資料會於各報告期末進行審核，以識別下列資產是否可能出現減值跡象或之前已確認的減值虧損是否不再存在或可能減少。

- 物業、廠房及設備；及
- 上海環建資產負債表所列於附屬公司的投資。

若存在任何該等跡象，則須估計有關資產的可收回金額。

- 計算可收回金額

資產的可收回金額為其公允價值減出售成本與使用價值之間的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量利用可反映現時市場所評估資金時值及資產的特定風險的稅前貼現率，貼現至其現值。倘資產未能產生大致獨立於其他資產所產生者的現金流入，則釐定可獨立產生現金流入的最小組別資產(即現金產生單位)的可收回金額。

— 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則於損益確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損劃分至按比例減少該單位(或一組單位)內資產的賬面值，惟資產賬面值不會減少至低於其個別公允價值減出售成本(倘可計量)或使用價值(倘可釐定)。

— 撥回減值虧損

倘用作釐定可收回金額的估算出現有利變動，減值虧損將予以撥回。

減值虧損的撥回以有關資產於過往年度如並無確認任何減值虧損而應有的賬面值為限。減值虧損的撥回於確認撥回的年度計入損益。

**(j) 存貨**

存貨按成本與可變現淨值的較低者列賬。

持作發展以供出售／待售發展中物業的成本包括特別識別的成本，包括土地收購成本、開發、材料及供應的總成本、工資及其他直接開支以及適當部分的營運開支及資本化的借貸成本(參閱附註1(t))。可變現淨值指按現行市況估計的售價減估計完成物業的成本及出售物業所產生的成本。

於出售存貨時，該等存貨的賬面值在相關收入確認的期間確認為開支。存貨撇減至可變現淨值的任何金額及存貨的所有虧損，在撇減或出現虧損的期間確認為開支。存貨的任何撇減撥回在出現撥回期間確認為沖減確認為開支的存貨金額。

**(k) 貿易及其他應收款項**

貿易及其他應收款項初步按公允價值確認，其後採用實際利息法按攤銷成本減呆賬減值撥備列值(參閱附註1(i))，惟倘應收款項為向關聯方提供且並無任何固定還款期的免息貸款或貼現的影響並不重大則另作別論。在該等情況下，應收款項按成本減呆賬減值撥備列值。

**(l) 計息借款**

計息借款初步按公允價值減應佔交易成本確認。於初步確認後，計息借款按攤銷成本列賬，而初步確認金額與贖回價值間的任何差額，連同任何應付利息及費用使用實際利息法於借款期間內在損益確認。

**(m) 貿易及其他應付款項**

貿易及其他應付款項初步按公允價值確認，其後按攤銷成本列賬，惟除非貼現影響並不重大，在該情況下，則按成本列賬。

**(n) 現金及現金等價物**

現金及現金等價物包括銀行存款及手頭現金、存於銀行及其他金融機構的活期存款，以及可隨時換算為已知現金額、價值變動風險不大，並在購入後三個月內到期的短期高流動性投資。

**(o) 僱員福利**

薪金、年終花紅、有薪年假、界定供款退休計劃的供款及非貨幣福利成本乃於僱員提供相關服務的年度累計。如延遲付款或結算會構成重大影響，則上述數額會按其現值列賬。

上海環建集團的僱員參加由上海環建集團在中國經營所在各地方市政府管理的退休計劃(界定供款退休計劃)。退休計劃供款按僱員薪金成本的固定比率計算，並於產生時自損益扣除，惟計入尚未確認為開支的存貨成本內者除外。除上述供款外，上海環建集團毋須就員工承擔退休金付款及其他退休後福利的其他責任。

**(p) 所得稅**

年／期內所得稅包括當期稅項以及遞延稅項資產及負債的變動。當期稅項以及遞延稅項資產及負債的變動均於損益內確認，惟與在其他全面收入或直接於權益內確認

的項目有關者除外，在該情況下，相關稅款分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

當期稅項是按年／期內應課稅收入根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算的預期應付稅項，加上過往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別因可扣減及應課稅暫時差額產生。暫時差額指資產及負債就財務申報而言的賬面值與其稅基的差額。遞延稅項資產亦因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。除初步確認資產及負債產生的差額外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產在未來應課稅溢利可能與可動用資產抵銷時予以確認。

已確認遞延稅項金額按資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計量。遞延稅項資產及負債不會予以貼現。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末審閱，倘預期不再可能獲得充足應課稅溢利以抵扣相關稅務利益，該遞延稅項資產的賬面值便會調低。但倘若日後又可能獲得充足應課稅溢利，有關扣減便會撥回。

#### **(q) 撥備及或然負債**

倘上海環建集團因過往事件而須承擔法定或推定責任，而履行該等責任可能需經濟利益流出，並能作出可靠估計時，則會就不確定時間或金額的負債確認撥備。倘貨幣時間價值屬重大，撥備按預期履行責任所需開支的現值列賬。

倘需經濟利益流出的可能性不大，或無法可靠估計有關金額，則會將有關責任披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性極低則另作別論。倘有關責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生方可確定是否存在，則該等責任亦會被披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性極低則另作別論。

**(r) 收益確認**

收益按已收或應收代價的公允價值計量。倘經濟利益將可能流向上海環建集團及能可靠計量收益及成本(如適用)，則以下列方式於損益內確認收益：

**利息收入**

利息收入於累計時使用實際利息法確認。

**(s) 外幣換算**

年內外幣交易按交易日的通行匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債則按報告期末的通行匯率換算。匯兌盈虧於損益內確認。

**(t) 借貸成本**

購入、建造或生產資產(需要一段相當長的時間方可投入擬定用途或銷售)直接應佔的借貸成本會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。

於資產開支產生、借貸成本產生及資產投入擬定用途或銷售所需的準備工作進行期間，借貸成本開始資本化為合資格資產成本的一部分。當合資格資產投入擬定用途或銷售所需的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本將暫停或停止資本化。

**(u) 關聯方**

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士的家族近親與上海環建集團有關聯：

(i) 控制或共同控制上海環建集團；

(ii) 對上海環建集團有重大影響力；或

(iii) 為上海環建集團或上海環建集團母公司的主要管理層成員。

- (b) 倘符合下列任何條件，即實體與上海環建集團有關聯：
- (i) 該實體與上海環建集團屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
  - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
  - (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
  - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
  - (v) 該實體為上海環建集團或與上海環建集團有關聯的實體就僱員利益設立的退休後福利計劃。
  - (vi) 該實體由(u)(a)項所述人士控制或共同控制。
  - (vii) (u)(a)(i)項所列人士對該實體有重大影響力或為該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。
  - (viii) 該實體或該實體所屬集團的任何成員公司向上海環建集團或上海環建集團的母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的家族近親指預期在與該實體的交易中可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

## 2 其他收益

	二零一四年 三月十三日至 二零一四年 十二月 三十一日期間	截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度	截至 三月三十一日止三個月 二零一五年      二零一六年 (未經審核)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行利息收入	2	186	61	7
其他	—	—	—	103
	<u>2</u>	<u>186</u>	<u>61</u>	<u>110</u>

## 3 其他虧損淨額

	二零一四年 三月十三日至 二零一四年 十二月 三十一日期間	截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度	截至 三月三十一日止三個月 二零一五年 (未經審核)	截至 二零一六年 三月三十一日止三個月 二零一六年 (未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
出售物業、廠房及 設備虧損淨額	—	—	—	(2)

## 4 除稅前虧損

除稅前虧損乃經扣除／(計入)以下各項後入賬：

	二零一四年 三月十三日至 二零一四年 十二月 三十一日期間	截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度	截至 三月三十一日止三個月 二零一五年 (未經審核)	截至 二零一六年 三月三十一日止三個月 二零一六年 (未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>(a) 財務成本</b>				
銀行借款利息	—	56,750	10,250	15,350
應付前最終控股 公司款項 的利息	6,429	42,253	7,424	8,286
減：資本化款項 (附註)	—	(99,003)	(17,674)	(23,636)
	<u>6,429</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止三個月的借貸成本已分別按年利率零、13.5%至15.2%、13.5%至15.2% (未經審核) 及 13.5%至15.2% 資本化。

	二零一四年 三月十三日至 二零一四年 十二月 三十一日期間	截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度	截至 三月三十一日止三個月 二零一五年 二零一六年 (未經審核)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>(b) 員工成本</b>				
薪金、工資及 其他福利	202	1,380	368	361
界定供款退休 計劃的供款	17	144	16	34
	<u>219</u>	<u>1,524</u>	<u>384</u>	<u>395</u>
<b>(c) 其他項目</b>				
折舊及攤銷	1	215	63	37
經營租賃費用：				
— 最低樓宇 租賃付款	—	331	—	248
	<u>—</u>	<u>331</u>	<u>—</u>	<u>248</u>

## 5 所得稅

- (a) 中國企業所得稅(「企業所得稅」)撥備乃按相關的適用企業所得稅稅率就上海環建集團根據相關中國所得稅規則及法規釐定的估計應課稅溢利計提。有關期間的適用企業所得稅稅率為25%。

由於上海環建集團於有關期間持續錄得稅項虧損，故並無計提企業所得稅撥備。

## (b) 按適用稅率計算的所得稅開支與會計虧損的對賬：

	二零一四年	截至	截至	
	三月十三日至	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	二零一四年	十二月	十二月	三月三十一日止三個月
	十二月	三十一日	二零一五年	二零一六年
	三十一日期間	止年度	(未經審核)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前虧損	<u>(47,678)</u>	<u>(27,550)</u>	<u>(15,251)</u>	<u>(738)</u>
按 25% 稅率計算 的除稅前虧損 的名義稅項	(11,919)	(6,888)	(3,813)	(185)
不可扣減開支 的影響	5	932	5	17
未確認的未動用 稅項虧損的 影響	<u>11,914</u>	<u>5,956</u>	<u>3,808</u>	<u>168</u>
實際所得稅開支	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## (c) 未確認遞延稅項資產：

尚未就下列項目確認遞延稅項資產：

	二零一四年	截至	截至	
	三月十三日至	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	二零一四年	十二月	十二月	三月三十一日止三個月
	十二月	三十一日	二零一五年	二零一六年
	三十一日期間	止年度	(未經審核)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未動用稅項虧損 — 中國(附註(i))	<u>47,656</u>	<u>71,480</u>	<u>62,888</u>	<u>72,152</u>

附註：

(i) 未動用稅項虧損可於虧損產生年度起結轉以抵銷其後最多五年內的應課稅溢利。

由於可能並無充足的未來應課稅溢利可用於抵銷可扣減暫時差額及未動用稅項虧損，故上海環建集團並未就未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

## 6 董事酬金

董事認為，就本報告而言，呈列有關資料並無意義。

## 7 最高薪酬人士

董事認為，就本報告而言，呈列有關資料並無意義。

## 8 物業、廠房及設備

	電子設備 人民幣千元	傢俬裝置 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本：</b>				
於二零一四年三月十三日 (成立日期)	—	—	—	—
添置	126	7	—	133
於二零一四年 十二月三十一日及 二零一五年一月一日	126	7	—	133
添置	69	180	250	499
於二零一五年 十二月三十一日及 二零一六年一月一日	195	187	250	632
出售	(3)	—	—	(3)
於二零一六年三月三十一日	192	187	250	629
<b>累計折舊：</b>				
於二零一四年三月十三日 (成立日期)	—	—	—	—
年內扣除	1	—	—	1
於二零一四年 十二月三十一日及 二零一五年一月一日	1	—	—	1
年內扣除	32	30	146	208
於二零一五年 十二月三十一日及 二零一六年一月一日	33	30	146	209
期內扣除	7	6	21	34
於出售時撥回	(1)	—	—	(1)
於二零一六年三月三十一日	39	36	167	242
<b>賬面淨值：</b>				
於二零一四年 十二月三十一日	125	7	—	132
於二零一五年 十二月三十一日	162	157	104	423
於二零一六年三月三十一日	153	151	83	387

## 9 發展待售物業

	於十二月三十一日		於三月
	二零一四年	二零一五年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
發展待售物業	—	798,988	827,993

## (a) 物業的賬面值分析如下：

	於十二月三十一日		於三月
	二零一四年	二零一五年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於中國			
— 根據中期租賃	—	798,988	827,993
包括：			
— 預期超過一年後完工的物業	—	798,988	827,993

(b) 於二零一五年十二月三十一日，上海環建集團的發展待售物業已被抵押作為銀行借款的擔保，有關詳情載於附註 15。

## 10 其他應收款項

	於十二月三十一日		於三月
	二零一四年	二零一五年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
存款及其他應收款項	952	1,446	7,191

## 11 預付款項

	於十二月三十一日		於三月
	二零一四年	二零一五年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收購土地使用權的預付款項	130,680	—	—

## 12 受限制現金及已抵押存款

	於十二月三十一日		於三月三十一日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
受限制現金及已抵押存款	—	19,373	20,007

附註：

- (i) 於二零一五年十二月三十一日，結餘指就可能無法償還銀行借款而存放於指定銀行賬戶的按金。銀行借款已於二零一六年二月償還，而有關擔保按金已於清償銀行借款後獲返還。
- (ii) 於二零一六年三月三十一日，結餘指受上海環建、Top Spring Dingfeng Investment Management Limited (「Dingfeng」，萊蒙的附屬公司及上海環建的現時直接控股公司) 及 Shenzhen Chuang Dong Fang Changchen Investment Enterprises (Limited Partnership) (「Chuang Dong Fang」，上海環建的非控股股東) 監管且用途受限的現金。

## 13 現金及現金等價物

	於十二月三十一日		於三月三十一日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款及手頭現金	22	7,479	29,892

## 14 貿易及其他應付款項

		於十二月三十一日		於三月三十一日
		二零一四年	二零一五年	二零一六年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付賬款及應計費用	(i)	—	13,164	17,553
租金及其他按金	(ii)	78	85	36
撥備	(iii)	—	9,450	9,450
其他應付款項	(iv)	40,656	—	20,000
		<u>40,734</u>	<u>22,699</u>	<u>47,039</u>

附註：

- (i) 於二零一五年十二月三十一日及二零一六年三月三十一日的應付賬款及應計費用指浦興項目工程款的撥備，於1年內到期且免息。
- (ii) 預期上海環建集團的所有其他應付款項將於一年內結清。
- (iii) 於二零一五年十二月三十一日及二零一六年三月三十一日的撥備指與開發工程開工延遲及開發工程於取得浦興項目所需許可證前開工有關的估計罰款。
- (iv) 於二零一四年十二月三十一日及二零一六年三月三十一日的其他應付款項指分別就土地使用權收購的逾期付款及代表前最終控股公司收取股份收購款項的估計費用。

## 15 銀行借款

於各報告期末，銀行借款分析如下：

	於十二月三十一日		於三月
	二零一四年	二零一五年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行貸款			
— 有抵押	—	400,000	—

於各報告期末，銀行借款須於以下期限內償還：

	於十二月三十一日		於三月
	二零一四年	二零一五年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
1年內且計入流動負債	—	360,000	—
1年後且計入非流動負債：			
— 1年後但2年內	—	40,000	—
	—	400,000	—

於二零一五十二月三十一日，銀行貸款按年利率13.5%計息，且由賬面值為人民幣798,988,000元的發展待售物業作擔保。銀行借款已於二零一六年三月提前償還。

**16 應收前最終控股公司款項**

該款項為無抵押、免息及須於要求時收回。

於二零一五年十二月三十一日，計入結餘的款項為人民幣5,940,000元，即上海環建集團的前最終控股公司就浦興項目開發延遲開工的可能罰款作出彌償的估計款項。該款項被視為前最終控股公司的出資，並計入上海環建集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度的資本儲備。

**17 應付前最終控股公司款項**

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，應付前最終控股公司款項為無抵押、免息且無固定還款期，惟按年利率15.2%計息分別為人民幣37,109,000元及人民幣48,684,000元的款項除外。

於二零一六年三月四日，Litian Tangren Holdings Company Limited（「Litian Tangren」，前最終控股公司）、Dingfeng及Chuang Dong Fang訂立一項協議，據此，上海環建集團結欠Litian Tangren的股東貸款人民幣735,998,000元及人民幣132,529,000元已分別轉讓予Dingfeng及Chuang Dong Fang。於二零一六年三月三十一日，該款項為無抵押、免息且無固定還款期。

**18 應付直接控股公司款項**

該款項為無抵押、免息且無固定還款期。

**19 應付非控股股東款項**

該款項為無抵押、免息且無固定還款期。

**20 應付中介控股公司款項**

該款項為無抵押、免息且無固定還款期。

## 21 資本及儲備

## (a) 權益組成部分的變動

上海環建集團綜合權益組成部分的年初與年末結餘的對賬載於綜合權益變動表。上海環建個別權益組成部分於年／期初及年／期末間的變動詳情載於下文：

	繳足資本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年三月十三日 的結餘(成立日期)	—	—	—
二零一四年的權益變動：			
年內虧損及全面收入總額	—	(3)	(3)
擁有人出資	9,000	—	9,000
於二零一四年十二月三十一日的結餘	<u>9,000</u>	<u>(3)</u>	<u>8,997</u>
於二零一五年一月一日的結餘	9,000	(3)	8,997
二零一五年的權益變動：			
年內虧損及全面收入總額	—	(7)	(7)
於二零一五年十二月三十一日的結餘	<u>9,000</u>	<u>(10)</u>	<u>8,990</u>
於二零一六年一月一日的結餘	9,000	(10)	8,990
期內虧損及全面收入總額	—	—	—
於二零一六年三月三十一日的結餘	<u>9,000</u>	<u>(10)</u>	<u>8,990</u>
於二零一五年一月一日的結餘	9,000	(3)	8,997
期內溢利及全面收入總額(未經審核)	—	3	3
於二零一五年三月三十一日的結餘 (未經審核)	<u>9,000</u>	<u>—</u>	<u>9,000</u>

**(b) 繳足資本**

	於十二月三十一日		於三月三十一日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
註冊及繳足資本	9,000	9,000	9,000

**(c) 資本管理**

上海環建集團管理資本的首要目標為確保上海環建集團能持續經營業務，以便為股東提供回報。由於上海環建集團為一個較大集團的一部分，上海環建集團的額外資本來源或盈餘資本分派政策亦可能受其集團的資本管理目標所影響。

於各報告期末，上海環建集團錄得負債淨額，而萊蒙已承諾持續提供所需財務支持，以令上海環建集團能持續經營業務，並能償還到期負債。

上海環建集團積極及定期檢討及管理其資本結構，旨在維持以較高借貸水平可能取得的較高股東回報與穩健資本狀況提供的優勢及保障之間取得平衡，並因應經濟狀況變動調整資本結構。

與行業慣例一致，上海環建集團基於資產負債比率(按報告期末負債淨額除以權益總額計算)監察其資本結構。就此而言，上海環建集團將負債淨額界定為銀行及其他借款總額減已抵押按金以及現金及銀行等價物。

**22 財務風險管理及金融工具公允價值**

信用風險、流動資金風險、利率風險及貨幣風險產生自上海環建集團的正常業務過程。上海環建集團所面對的該等風險以及上海環建集團管理該等風險所採用的財務風險管理政策及慣例載於下文。

**(a) 信用風險**

上海環建集團的信用風險主要來自於銀行存款及其他應收款項。上海環建集團訂有明確的信用政策且會持續監察所面對的該等信用風險。

現金乃存入具有良好信用評級的金融機構，故上海環建集團就任何單一金融機構所承擔的風險有限。鑒於其高信用評級，管理層並不認為任何該等金融機構將無法履行其責任。

管理層認為關聯方受到最終控股公司的影響，故應收關聯公司款項並不存在重大信用風險。所面對的最高信用風險為綜合資產負債表內各項金融資產的賬面值。上海環建集團並無提供令其承擔信用風險的任何其他擔保。

**(b) 流動資金風險**

上海環建集團的政策是定期監察現時及預期流動資金需求以及其遵行借貸契諾的情況，確保維持充裕的現金儲備及來自主要金融機構充分的承諾資金額度，以滿足短期及長期流動資金需求。

下表詳述上海環建集團於報告期末的金融負債的剩餘合約到期日，乃以合約未貼現現金流(包括採用合約利率或(倘浮動)基於報告期末的現時利率計算的利息付款)以及上海環建集團須付款的最早日期為基準：

於二零一四年十二月三十一日

合約未貼現現金流出

	1年內 或按要求 人民幣千元	超過1年 但少於2年 人民幣千元	超過2年 但少於5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
貿易及其他						
應付款項	40,656	—	—	—	40,656	40,656
應付前最終控股 公司款項	227,113	—	—	—	227,113	227,113
	<u>267,769</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>267,769</u>	<u>267,769</u>

於二零一五年十二月三十一日

合約未貼現現金流出

	1年內 或按要求	超過1年 但少於2年	超過2年 但少於5年	超過5年	總計	賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行借款	50,745	457,403	—	—	508,148	400,000
貿易及其他						
應付款項	22,614	—	—	—	22,614	22,614
應付前最終控股 公司款項	517,504	—	—	—	517,504	517,504
	<u>590,863</u>	<u>457,403</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,048,266</u>	<u>940,118</u>

於二零一六年三月三十一日

合約未貼現現金流出

	1年內 或按要求	超過1年 但少於2年	超過2年 但少於5年	超過5年	總計	賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易及其他						
應付款項	47,003	—	—	—	47,003	47,003
應付直接控股 公司款項	736,901	—	—	—	736,901	736,901
應付中介控股 公司款項	30,000	—	—	—	30,000	30,000
應付非控股 股東款項	132,688	—	—	—	132,688	132,688
	<u>946,592</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>946,592</u>	<u>946,592</u>

**(c) 利率風險**

上海環建集團的利率風險主要來自現金及現金等價物、受限制現金及已抵押按金、按浮動利率發放的銀行借款及應付前最終控股公司款項。

上海環建集團預計不會對現金及現金等價物以及受限制現金及抵押按金造成重大影響，原因是預期銀行存款利率不會發生顯著變化。

銀行借款及應付上海環建集團前最終控股公司款項的還款利率及期限分別披露於附註15及17。上海環建集團並無進行任何對沖活動以降低其利率風險。由於所有該等借款均按固定利率計息，故市場利率的任何變化不會對上海環建集團於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日的除稅後虧損及權益造成影響。

**(d) 貨幣風險**

上海環建集團並無面對重大外匯風險，原因是上海環建集團的所有交易均以人民幣計值。

**(e) 並非以公允價值列賬的金融資產及負債的公允價值**

於各報告期末，上海環建集團按成本或攤銷成本列賬的金融資產及負債的賬面值與其公允價值並無重大出入。

**23 承擔****(a) 於報告期末未履行且並無於財務資料內計提撥備的資本承擔如下：**

	於十二月三十一日		於三月三十一日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約	6,136	164,757	170,527

資本承擔主要與浦興項目的發展開支有關。

(b) 於報告期末，上海環建集團於不可撤銷經營租賃下的應付未來最低租賃付款總額如下：

	於十二月三十一日		於三月三十一日
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
1年內	213	1,306	1,199
1年後但於5年內	354	872	634
	<u>567</u>	<u>2,178</u>	<u>1,833</u>

上海環建集團為經營租賃下多個樓宇設施的承租人。該等租賃一般初步為期12至26個月，並有權選擇於所有條款重新協商之日重續。並無租賃附有任何或然租金。

## 24 重大關聯方交易

除財務資料內其他章節披露的交易及結餘外，上海環建集團於有關期間訂立的其他重大關聯方交易如下：

	附註	二零一四年	截至	截至	
		三月十三日	二零一四年	十二月	三月三十一日止三個月
		至	十二月	十二月	二零一五年
		二零一四年	十二月	十二月	二零一六年
		三月三十一日	三十一日	三十一日	三月三十一日止三個月
		期間	止年度	止年度	二零一五年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年
			人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付前最終控股					
公司的利息開支	17	<u>6,429</u>	<u>42,253</u>	<u>7,424</u>	<u>8,286</u>

## 25 公司層面資產負債表

	附註	於三月		
		於十二月三十一日		三十一日
		二零一四年	二零一五年	二零一六年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
於一家附屬公司的投資		99,000	99,000	100,062
<b>流動資產</b>				
預付款項		130,680	—	—
應收附屬公司款項		—	378,809	—
現金及現金等價物		1	3	—
		<u>130,681</u>	<u>378,812</u>	<u>—</u>
<b>流動負債</b>				
應付前最終控股公司款項		220,684	468,822	—
應付直接控股公司款項		—	—	77,412
應付一名非控股股東款項		—	—	13,660
		<u>220,684</u>	<u>468,822</u>	<u>91,072</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(90,003)</u>	<u>(90,010)</u>	<u>(91,072)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>8,997</u>	<u>8,990</u>	<u>8,990</u>
<b>資產淨值</b>		<u>8,997</u>	<u>8,990</u>	<u>8,990</u>
<b>資本及儲備</b>				
繳足資本	21	9,000	9,000	9,000
儲備	21(b)	(3)	(10)	(10)
<b>權益總額</b>		<u>8,997</u>	<u>8,990</u>	<u>8,990</u>

## 26 會計判斷及估計

下文詳述在應用上海環建集團會計政策時估計不明朗因素及關鍵會計判斷的主要來源。

### (a) 物業開發存貨撇減

管理層定期檢討物業開發存貨的賬面值。基於管理層的檢討，物業開發存貨將於估計可變現淨值跌至低於賬面值時撇減。

就待售發展中物業而言，可變現淨值的估計須應用經風險調整的折現率估計該等物業可產生的日後折現現金流量。該等估計要求參考毗鄰地段近期的銷售交易、新物業銷售比率、市場推廣成本(包括促進銷售的價格折扣)及完成物業的估計成本、法律及監管框架以及一般市況對預計售價作出判斷。

### (b) 確認遞延稅項

有關已結轉未被使用的稅項虧損和稅項抵免以及可抵扣暫時性差異的遞延稅項資產，會運用於各報告期末已實行或實質上已實行的稅率，按照資產賬面金額的預期變現或結算方式確認及計量。在釐定遞延稅項資產的賬面值時，會對預期應課稅利潤作出估計，當中涉及多項有關上海環建集團經營環境的假設，並要求董事作出大量判斷。倘有關假設及判斷出現任何變動，將會影響將予確認的遞延稅項資產的賬面值，從而影響未來年度／期間的淨利潤。

## 27 法定審核

上海環建集團旗下公司於二零一四年三月十三日至二零一四年十二月三十一日止期間及截至二零一五年十二月三十一日止年度的法定財務報表由以下核數師審核：

公司名稱	財政年度	法定核數師
Shanghai Huantang Culture Media Company Limited	二零一四年十月十四日 (成立日期)起至二零一四年 十二月三十一日止期間及截至 二零一五年十二月三十一日 止年度	立信會計師事務所 (特殊普通合夥)

公司名稱	財政年度	法定核數師
上海環建	二零一四年三月十四日至 二零一四年十二月三十一日止期間	上海宏大東亞會計師 事務所有限公司
	截至二零一五年十二月三十一日 止年度	立信會計師事務所 (特殊普通合伙)

## 28 於有關期間已頒佈但尚未生效的修訂、新訂準則及詮釋的可能影響

直至財務資料發佈日期，香港會計師公會已頒佈若干修訂及新訂準則，於截至二零一六年三月三十一日止期間尚未生效且並無於財務資料內採納，其中包括可能與上海環建集團有關的下列準則。

	於以下日期或之後開始 的會計期間生效
香港財務報告準則第9號， <i>金融工具</i>	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號， <i>客戶合約收益</i>	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號， <i>租賃</i>	二零一九年一月一日

上海環建集團正在評估該等新訂準則預期於首次應用期間的影響。目前的結論為採納該等新訂準則不大可能對上海環建集團的財務狀況及經營業績造成重大影響，惟下述除外。

### 香港財務報告準則第15號，*客戶合約收益*

香港財務報告準則第15號建立了一個釐定是否、多少與何時確認收益的綜合框架。該準則取代現有收益確認指引，包括香港會計準則第18號，*收益*、香港會計準則第11號，*建造合約*和香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第13號，*客戶忠誠度計劃*。該準則亦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)，亦包括了擴大披露的要求。

上海環建集團並無計劃提早採納上述新訂準則或修訂。就香港財務報告準則第15號而言，鑒於上海環建集團並無完成評估該項準則對上海環建集團的全面影響，該項準則對上海環建集團經營業績及財務狀況的可能影響並無作量化分析。

C 期後財務報表及股息

上海環建集團並無就二零一六年三月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。上海環建集團並無就二零一六年三月三十一日後任何期間已宣派或作出任何股息或分派。

此致

融創中國控股有限公司  
列位董事 台照

畢馬威會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零一六年七月二十九日

下文為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)編製的報告，以供載入本通函。



香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
8樓

敬啟者：

### 緒言

我們謹此載列就上海利特曼置業有限公司(「上海利特曼」)財務資料作出的報告，此等財務資料包括上海利特曼於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日的資產負債表以及於二零一三年一月二十三日(成立日期)至二零一三年十二月三十一日期間、截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年及截至二零一六年三月三十一日止三個月(「有關期間」)的全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(「財務資料」)，以供載入融創中國控股有限公司(「貴公司」)於二零一六年七月二十九日就 貴公司擬收購上海利特曼而刊發的通函(「通函」)。

上海利特曼於二零一三年一月二十三日在中華人民共和國(「中國」)根據中國公司法成立為有限公司，於有關期間主要從事物業租賃並擁有上海浦建雅居項目。

上海利特曼已採納十二月三十一日為其財政年度年結日。於二零一三年一月二十三日(成立日期)至二零一三年十二月三十一日期間以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度， 貴公司的法定財務報表乃根據中國財政部刊發的《企業會計準則》編製，並由畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)上海分所審核。

上海利特曼的董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)發佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製有關期間的財務報表(「有關財務報表」)。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各期間／年度及截至二零一六年三月三十一日止三個月的有關財務報表由畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)深圳分所按照香港會計師公會發佈的香港核數準則進行審核。

財務資料乃由 貴公司的董事根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)的適用披露規定而編製，以供載入基於有關財務報表的通函，且並無作出任何調整。

### 董事對財務資料的責任

貴公司的董事負責根據香港會計師公會發佈的香港財務報告準則及上市規則的適用披露規定編製財務資料，以令之作出真實公平的反映，以及落實 貴公司董事認為對編製財務資料而言屬必要的內部控制，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 申報會計師的責任

我們的責任是按照香港會計師公會頒佈的核數指引3.340「招股章程及申報會計師」執行我們的程序，據此就財務資料發表意見。我們並無審核上海利特曼於二零一六年三月三十一日後任何期間的任何財務報表。

### 意見

我們認為，就本報告而言，財務資料已真實而公平地反映上海利特曼於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日的財務狀況，以及上海利特曼於截至該日止有關期間的財務表現及現金流量。

### 相應財務資料

就本報告而言，我們亦已審閱上海利特曼的未經審核相應中期財務資料，包括截至二零一五年三月三十一日止三個月的全面收益表、權益變動表及現金流量表，連同其附註(「相應財務資料」)，董事根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」對相應財務資料負責。

貴公司董事負責按照就財務資料所採納相同基準編製相應財務資料。我們的責任是根據我們的審閱就相應財務資料發表結論。

審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港核數準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會就相應財務資料發表審核意見。

就本報告而言，按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信相應財務資料在各重大方面未有根據就財務資料所採納相同基準編製。

## A 上海利特曼的財務資料

## 1 全面收益表

		二零一三年		二零一四年		二零一五年		二零一六年	
		一月二十三日	十二月三十一日	十二月三十一日止年度	十二月三十一日止年度	三月三十一日止三個月	三月三十一日止三個月	三月三十一日止三個月	三月三十一日止三個月
	<i>B節</i>	至十二月三十一日	至十二月三十一日	截至	截至	截至	截至	截至	截至
	<i>附註</i>	期間	期間	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一六年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	2	11	16,367	31,154	7,619	8,471			
直接成本		(805)	(6,328)	(6,673)	(1,691)	(1,695)			
毛利		(794)	10,039	24,481	5,928	6,776			
投資物業估值收益／(虧損)	9	232,545	(4,304)	71,720	40,000	7,050			
其他收益／(開支)	3	16	62	(136)	19	147			
其他(虧損)／收入淨額	4	(4,404)	152	85	2	1			
銷售及市場推廣成本		(71)	(363)	(278)	(68)	(74)			
行政開支		(6,298)	(14,996)	(14,109)	(3,575)	(3,977)			
經營溢利／(虧損)		220,994	(9,410)	81,763	42,306	9,923			
財務成本	5(a)	(8,874)	(18,809)	(16,142)	(4,514)	(3,437)			
除稅前溢利／(虧損)		212,120	(28,219)	65,621	37,792	6,486			
所得稅	6(a)	(53,052)	7,067	(16,411)	(9,450)	(1,625)			
年／期內溢利／(虧損)及 全面收入總額		159,068	(21,152)	49,210	28,342	4,861			

隨附附註構成財務資料的一部分。

## 2 資產負債表

	<i>B</i> 節 附註	於十二月三十一日			於三月 三十一日
		二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
投資物業	9	731,000	730,000	803,000	810,000
其他物業、廠房及設備	9	950	8,625	7,095	6,203
無形資產		181	179	91	69
		<u>732,131</u>	<u>738,804</u>	<u>810,186</u>	<u>816,272</u>
<b>流動資產</b>					
貿易及其他應收款項	10	1,512	3,705	4,642	4,795
預付款項		4,178	10	20	8
現金及現金等價物	11	7,821	11,218	12,635	10,932
		<u>13,511</u>	<u>14,933</u>	<u>17,297</u>	<u>15,735</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	12	10,862	14,049	12,351	10,426
銀行借款	13	—	—	300	375
		<u>10,862</u>	<u>14,049</u>	<u>12,651</u>	<u>10,801</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>2,649</u>	<u>884</u>	<u>4,646</u>	<u>4,934</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>734,780</u>	<u>739,688</u>	<u>814,832</u>	<u>821,206</u>
<b>非流動負債</b>					
銀行借款	13	214,170	225,763	225,462	225,350
遞延稅項負債	6(c)	53,052	45,985	62,396	64,021
		<u>267,222</u>	<u>271,748</u>	<u>287,858</u>	<u>289,371</u>
<b>資產淨額</b>		<u>467,558</u>	<u>467,940</u>	<u>526,974</u>	<u>531,835</u>
<b>資本及儲備</b>					
繳足資本	14(b)	308,490	330,000	339,824	339,824
儲備		159,068	137,940	187,150	192,011
<b>權益總額</b>		<u>467,558</u>	<u>467,940</u>	<u>526,974</u>	<u>531,835</u>

隨附附註構成財務資料的一部分。

## 3 權益變動表

	繳足資本 (附註 15(b)) 人民幣千元	資本儲備 (附註 15(c)) 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一三年一月二十三日 (成立日期)的結餘	—	—	—	—
期內溢利及全面收入總額	—	—	159,068	159,068
擁有人出資	308,490	—	—	308,490
於二零一三年 十二月三十一日的結餘	308,490	—	159,068	467,558
於二零一四年一月一日的結餘	308,490	—	159,068	467,558
年內虧損及全面收入總額	—	—	(21,152)	(21,152)
擁有人出資	21,510	24	—	21,534
於二零一四年 十二月三十一日的結餘	330,000	24	137,916	467,940
於二零一五年一月一日的結餘	330,000	24	137,916	467,940
年內溢利及全面收入總額	—	—	49,210	49,210
擁有人出資	9,824	—	—	9,824
於二零一五年 十二月三十一日的結餘	339,824	24	187,126	526,974
於二零一六年一月一日的結餘	339,824	24	187,126	526,974
期內溢利及全面收入總額	—	—	4,861	4,861
於二零一六年三月三十一日 的結餘	339,824	24	191,987	531,835
於二零一五年一月一日的結餘	330,000	24	137,916	467,940
期內溢利及全面收入總額 (未經審核)	—	—	28,342	28,342
擁有人出資	9,824	—	—	9,824
於二零一五年三月三十一日 的結餘(未經審核)	339,824	24	166,258	506,106

隨附附註構成財務資料的一部分。

## 4 現金流量表

	B 節 附註	二零一三年	截至		截至	
		一月 二十三日 十二月 三十一日 期間	十二月三十一日 二零一四年	十二月三十一日 二零一五年	三月三十一日 二零一五年 (未經審核)	三月三十一日 二零一六年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>經營活動現金流量</b>						
除稅前溢利/(虧損)		212,120	(28,219)	65,621	37,792	6,486
調整：						
折舊及攤銷	5(c)	1	2,288	3,462	822	914
投資物業估值虧損/(收益)	9	(232,545)	4,304	(71,720)	(40,000)	(7,050)
出售物業、廠房及設備虧損淨額	4	—	—	5	2	—
財務成本	5(a)	8,874	18,809	16,142	4,514	3,437
		(11,550)	(2,818)	13,510	3,130	3,787
<b>營運資金變動：</b>						
貿易及其他應收款項及預付款項增加		(5,690)	(2,193)	(948)	(1,153)	(141)
貿易及其他應付款項增加/(減少)		1,461	6,762	(83)	(1,803)	(1,521)
<b>經營活動(所用)/所得現金淨額</b>		<b>(15,779)</b>	<b>1,751</b>	<b>12,479</b>	<b>174</b>	<b>2,125</b>
<b>投資活動現金流量</b>						
購置投資物業及其他物業、廠房及設備付款		(491,842)	(14,248)	(3,834)	(952)	(350)
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(491,842)</b>	<b>(14,248)</b>	<b>(3,834)</b>	<b>(952)</b>	<b>(350)</b>
<b>融資活動現金流量</b>						
新銀行借款所得款項		219,057	10,943	—	—	—
擁有人出資所得款項		308,490	21,534	9,824	9,824	—
償還銀行借款		—	(500)	(1,150)	(250)	(325)
已付利息		(7,505)	(14,933)	(15,902)	(4,602)	(3,153)
已付其他借款成本		(4,600)	(1,150)	—	—	—
<b>融資活動所得/(所用)現金淨額</b>		<b>515,442</b>	<b>15,894</b>	<b>(7,228)</b>	<b>4,972</b>	<b>(3,478)</b>
<b>現金及現金等價物增加/(減少)淨額</b>		<b>7,821</b>	<b>3,397</b>	<b>1,417</b>	<b>4,194</b>	<b>(1,703)</b>
期/年初現金及現金等價物	11	—	7,821	11,218	11,218	12,635
期/年末現金及現金等價物	11	7,821	11,218	12,635	15,412	10,932

隨附附註構成財務資料的一部分。

**B 財務資料附註****1 主要會計政策****(a) 合規聲明**

本報告所載財務資料乃根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，該統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。有關所採納主要會計政策的進一步詳情載於本B節餘下部分。

香港會計師公會已頒佈一系列新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製本財務資料而言，上海利特曼已採納於二零一三年一月二十三日(成立日期)至二零一三年十二月三十一日期間、截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年及截至二零一六年三月三十一日止三個月(「有關期間」)所有適用新訂及經修訂香港財務報告準則(於截至二零一六年三月三十一日止會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋除外)。於二零一六年一月一日開始的會計年度已頒佈但尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註19。

財務資料亦遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則的適用披露規定。

下文所載會計政策於財務資料所呈列所有期間貫徹應用。

截至二零一五年三月三十一日止三個月的相應財務資料乃按照就財務資料所採納相同基準及會計政策編製。

**(b) 計量基準**

財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，約整至最接近的千位數，並按歷史成本基準編製，惟投資物業如附註1(d)所述按公允價值入賬。

**(c) 估計及判斷的使用**

按照香港財務報告準則編製財務資料要求管理層作出可影響政策應用及資產、負債、收入及開支呈報金額的判斷、估計及假設。有關估計及相關假設根據過往經驗及

在相關情形下視為合理的多項其他因素作出，有關結果構成對未能在其他資料來源顯示的資產及負債的賬面值作出判斷的基礎。實際結果可能與有關估計有所不同。

有關估計及相關假設會持續進行檢討。倘會計估計的修訂僅會對修訂估計的期間構成影響，則有關修訂將於該期間確認，或倘修訂對當前及未來期間均會構成影響，則會於修訂期間及未來期間確認。

管理層於應用香港財務報告準則時作出的對財務資料具有重大影響的判斷及估計不確定因素的主要來源於附註18論述。

#### **(d) 投資物業**

投資物業為租賃權益(參閱附註1(g))項下擁有或持有的土地及／或樓宇，以賺取租金收入及／或資本增值。投資物業包括目前所持並無釐定未來用途的土地及目前正予建造或發展於未來用作投資物業的物業。

投資物業按公允價值入賬。投資物業公允價值變動或報廢或出售投資物業產生的任何收益或虧損於損益確認。投資物業的租金收入按附註1(p)(i)所述入賬。

當上海利特曼持有經營租賃項下的物業權益以賺取租金收入及／或資本增值時，該權益按每項物業基準分類及入賬為投資物業。分類為投資物業的任何相關物業權益入賬，乃猶如其於融資租賃(參閱附註1(g))項下持有，且該權益所用會計政策與融資租賃項下其他租賃投資物業所應用者相同。

#### **(e) 其他物業、廠房及設備**

下列其他物業、廠房及設備項目按成本及累計折舊(參閱附註1(f))及減值虧損(參閱附註1(h))入賬：

##### — 傢俬、裝置及其他設備

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損，以出售所得款項淨額與項目賬面值之間的差額釐定，並於報廢或出售當日在損益中確認。

**(f) 投資物業及其他物業、廠房及設備的折舊**

**(i) 投資物業**

並無就投資物業折舊計提撥備。

**(ii) 傢俬、裝置及其他設備**

折舊乃使用直線法按3年至5年的估計可使用年期撇銷傢俬、裝置及其他設備的成本，減其估計剩餘價值(如有)計算。

倘部分其他物業、廠房及設備項目具有不同可使用年期，則項目成本按合理基準於各部分之間分配，且各部分獨立折舊。資產的可使用年期及其剩餘價值(如有)於每年檢討。

**(g) 租賃資產**

倘上海利特曼將一項安排(包括一項交易或一系列交易)確定為在一段商定期間轉讓一項或多項特定資產的使用權，以換取一筆或多筆付款，則這項安排即為或包含租賃。確定時以對有關安排的實質評估為準，不論該項安排是否涉及租賃的法律形式。

**(i) 租賃予上海利特曼的資產分類**

上海利特曼於將擁有權的絕大部分風險和回報轉讓予上海利特曼的租賃項下持有的資產分類為融資租賃項下持有的資產。並無將擁有權的絕大部分風險和回報轉讓予上海利特曼的租賃分類為經營租賃，惟以下各項除外：

- 經營租賃項下持有的符合投資物業定義的物業，按照每項物業基準分類為投資物業，且倘分類為投資物業，其入賬時猶如其於融資租賃(參閱附註1(d))項下持有。

**(ii) 經營租賃費用**

倘上海利特曼使用根據經營租賃持有的資產，則根據租賃作出的付款在租賃期所涵蓋的會計期間內，按分期等額在損益中扣除，惟如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則另作別論。已收取租金優惠在損益中確認為已支付淨租金總額的組成部分。或然租金於其產生的會計期間內在損益中扣除。

**(h) 資產減值****(i) 應收款項減值**

按成本或攤銷成本列值的應收款項會於各報告期末審閱，以確定是否存在客觀減值證據。客觀減值證據包括上海利特曼獲悉有關以下一項或多項虧損事件的可觀察資料：

- 債務人陷入重大財政困難；
- 違約，如拖欠或延遲支付利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；及
- 技術、市場、經濟或法律環境產生對債務人有不利影響的重大變動。

若存在任何該等證據，則按以下方式釐定及確認任何減值虧損：

- 就按攤銷成本列賬的貿易及其他流動應收款項以及其他金融資產而言，減值虧損按資產賬面值與按金融資產原實際利率（即此等資產初步確認時計算所用實際利率）貼現（如貼現影響重大）的估計未來現金流量現值的差額計算。如該等金融資產具備類似風險特徵，例如類似的逾期情況及並未單獨被評估為出現減值，則有關評估會同時進行。金融資產的未來現金流量會根據與該組具有類似信貸風險特徵的資產過往虧損情況一同評估減值。

倘於其後期間減值虧損金額有所減少，而該等減幅客觀上與確認減值虧損後發生的事件有關，則有關減值虧損會透過損益撥回。減值虧損的撥回不應導致資產賬面值超過其在以往年度如並無確認任何減值虧損而釐定的數額。

減值虧損一律從相應的資產中直接撇銷，惟倘應收貿易賬款包含在貿易及其他應收款項，而其可收回性屬難以預料而並非微乎其微，則就其確認的減值虧損不會從相應的資產中直接撇銷。在此情況下，呆賬減值虧損以撥備賬記錄。倘上

海利特曼信納可收回性微乎其微，則被視為不可收回的金額會直接從應收貿易賬款中撇銷，而在撥備賬中就有關債務持有的任何金額會被撥回。倘之前於撥備賬扣除的款項在其後收回，則有關款項於撥備賬撥回。撥備賬其他變動及其後收回先前直接撇銷的款項均於損益確認。

(ii) 其他物業、廠房及設備減值

內部及外部來源的資料會於各報告期末進行審核，以識別其他物業、廠房及設備是否可能出現減值跡象或之前已確認的減值虧損是否不再存在或可能減少。

若存在任何該等跡象，則須估計有關資產的可收回金額。

— 計算可收回金額

資產的可收回金額為其公允價值減出售成本與使用價值之間的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量利用可反映現時市場所評估資金時值及資產的特定風險的稅前貼現率，貼現至其現值。倘資產未能產生大致獨立於其他資產所產生者的現金流入，則釐定可獨立產生現金流入的最小組別資產(即現金產生單位)的可收回金額。

— 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則於損益確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損劃分至按比例減少該單位(或一組單位)內資產的賬面值，惟資產賬面值不會減少至低於其個別公允價值減出售成本(倘可計量)或使用價值(倘可釐定)。

— 撥回減值虧損

倘用作釐定可收回金額的估算出現有利變動，減值虧損將予以撥回。

減值虧損的撥回以有關資產於過往年度如並無確認任何減值虧損而應有的賬面值為限。減值虧損的撥回於確認撥回的年度計入損益。

**(i) 貿易及其他應收款項**

貿易及其他應收款項初步按公允價值確認，其後採用實際利息法按攤銷成本減呆賬減值撥備列值(參閱附註1(h))，惟倘應收款項為向關聯方提供且並無任何固定還款期的免息貸款或貼現的影響並不重大則另作別論。在該等情況下，應收款項按成本減呆賬減值撥備列值。

**(j) 計息借款**

計息借款初步按公允價值減應佔交易成本確認。於初步確認後，計息借款按攤銷成本列賬，而初步確認金額與贖回價值間的任何差額，連同任何應付利息及費用使用實際利息法於借款期間內在損益確認。

**(k) 貿易及其他應付款項**

貿易及其他應付款項初步按公允價值確認，其後按攤銷成本列賬，惟除非貼現影響並不重大，在該情況下，則按成本列賬。

**(l) 現金及現金等價物**

現金及現金等價物包括銀行存款及手頭現金、存於銀行及其他金融機構的活期存款，以及可隨時換算為已知現金額、價值變動風險不大，並在購入後三個月內到期的短期高流動性投資。

**(m) 僱員福利**

薪金、年終花紅、有薪年假、界定供款退休計劃的供款及非貨幣福利成本乃於僱員提供相關服務的年度累計。如延遲付款或結算會構成重大影響，則上述數額會按其現值列賬。

上海利特曼的僱員參加由上海利特曼在中國經營所在各地方市政府管理的退休計劃(界定供款退休計劃)。退休計劃供款按僱員薪金成本的固定比率計算，並於產生時自損益扣除，惟計入尚未確認為開支的存貨成本內者除外。除上述供款外，上海利特曼毋須就員工承擔退休金付款及其他退休後福利的其他責任。

**(n) 所得稅**

年／期內所得稅包括當期稅項以及遞延稅項資產及負債的變動。當期稅項以及遞延稅項資產及負債的變動均於損益內確認，惟與在其他全面收入或直接於權益內確認的項目有關者除外，在該情況下，相關稅款分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

當期稅項是按年／期內應課稅收入根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算的預期應付稅項，加上過往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別因可扣減及應課稅暫時差額產生。暫時差額指資產及負債就財務申報而言的賬面值與其稅基的差額。遞延稅項資產亦因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。除初步確認資產及負債產生的差額外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產在未來應課稅溢利可能與可動用資產抵銷時予以確認。

倘投資物業根據附註 1(d) 所載會計政策按其公允價值列賬，則已確認遞延稅項金額使用於報告期末按賬面值出售該等資產所適用的稅率計量，惟除非該物業可予折舊及按商業模式持有，而有關模式旨在於一段時間內並非透過出售而耗用該物業中絕大部分經濟利益，則令作別論。在所有其他情況下，已確認遞延稅項金額按資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計量。遞延稅項資產及負債不會予以貼現。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末審閱，倘預期不再可能獲得充足應課稅溢利以抵扣相關稅務利益，該遞延稅項資產的賬面值便會調低。但倘若日後又可能獲得充足應課稅溢利，有關扣減便會撥回。

**(o) 撥備及或然負債**

倘上海利特曼因過往事件而須承擔法定或推定責任，而履行該責任可能需經濟利益流出，並能作出可靠估計時，則會就不確定時間或金額的負債確認撥備。倘貨幣時間價值屬重大，撥備按預期履行責任所需開支的現值列賬。

倘需經濟利益流出的可能性不大，或無法可靠估計有關金額，則會將有關責任披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性極低則另作別論。倘有關責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生方可確定是否存在，則該等責任亦會被披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性極低則另作別論。

**(p) 收益確認**

收益按已收或應收代價的公允價值計量。倘經濟利益將可能流向上海利特曼及能可靠計量收益及成本(如適用)，則以下列方式於損益內確認收益：

**(i) 經營租賃的租金收入**

經營租賃項下的應收租金收入於租期涵蓋的會計期間內按等額分期於損益內確認，惟倘有另一基準能更清晰地反映使用租賃資產將予產生的利益模式則除外。授出的租金優惠於損益內確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或然租金於賺取的會計期間確認為收入。

**(ii) 利息收入**

利息收入於累計時使用實際利息法確認。

**(q) 外幣換算**

期／年內外幣交易按交易日的通行匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債則按報告期末的通行匯率換算。匯兌盈虧於損益內確認。

**(r) 借貸成本**

購入、建造或生產資產(需要一段相當長的時間方可投入擬定用途或銷售)直接應佔的借貸成本會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。

於資產開支產生、借貸成本產生及資產投入擬定用途或銷售所需的準備工作進行期間，借貸成本開始資本化為合資格資產成本的一部分。當合資格資產投入擬定用途或銷售所需的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本將暫停或停止資本化。

**(s) 關聯方**

- (a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士的家族近親與上海利特曼有關聯：
- (i) 控制或共同控制上海利特曼；
  - (ii) 對上海利特曼有重大影響力；或
  - (iii) 為上海利特曼或上海利特曼母公司的主要管理層成員。
- (b) 倘符合下列任何條件，即實體與上海利特曼有關聯：
- (i) 該實體與上海利特曼屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
  - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
  - (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
  - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
  - (v) 該實體為上海利特曼或與上海利特曼有關聯的實體就僱員利益設立的退休後福利計劃。
  - (vi) 該實體由(s)(a)項所述人士控制或共同控制。
  - (vii) (s)(a)(i)項所列人士對該實體有重大影響力或為該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。
  - (viii) 該實體或該實體所屬集團的任何成員公司向上海利特曼或上海利特曼的母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的家族近親指預期在與該實體的交易中可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

**2. 收益**

收益指於有關期間賺取的租金收入，扣除營業稅及其他銷售相關稅項。

## 3 其他收益／(開支)

	二零一三年	截至十二月三十一日		截至三月三十一日	
	一月二十三日至 十二月三十一日 期間	止年度		止三個月	
	人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元
銀行利息收入	16	21	61	9	36
提前終止租約的 賠償收入／(開支)	—	14	(231)	3	103
其他	—	27	34	7	8
	<u>16</u>	<u>62</u>	<u>(136)</u>	<u>19</u>	<u>147</u>

## 4 其他(虧損)／收入淨額

	二零一三年	截至十二月三十一日		截至三月三十一日	
	一月二十三日至 十二月三十一日 期間	止年度		止三個月	
	人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元
匯兌(虧損)／收益淨額	(4,404)	152	90	4	1
出售物業、廠房及 設備虧損淨額	—	—	(5)	(2)	—
	<u>(4,404)</u>	<u>152</u>	<u>85</u>	<u>2</u>	<u>1</u>

## 5 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)乃經扣除／(計入)以下各項後入賬：

	二零一三年		二零一五年		二零一六年
	一月二十三日至 十二月三十一日 期間	截至十二月三十一日 止年度		截至三月三十一日 止三個月	
	人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>(a) 財務成本</b>					
銀行借款利息	8,011	17,659	14,992	4,227	3,150
其他借貸成本	863	1,150	1,150	287	287
	<u>8,874</u>	<u>18,809</u>	<u>16,142</u>	<u>4,514</u>	<u>3,437</u>
<b>(b) 員工成本</b>					
薪金、工資及 其他福利	520	2,887	2,799	903	887
界定供款退休 計劃的供款	211	1,168	1,324	322	303
	<u>731</u>	<u>4,055</u>	<u>4,123</u>	<u>1,225</u>	<u>1,190</u>
<b>(c) 其他項目</b>					
折舊及攤銷	1	2,288	3,462	822	914

## 6 所得稅

## (a) 全面收益表內的所得稅指：

	二零一三年		二零一五年		二零一六年
	一月二十三日至 十二月三十一日 期間	截至十二月三十一日 止年度	二零一四年	二零一五年	二零一五年 (未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項					
暫時差額的產生及 撥回	53,052	(7,067)	16,411	9,450	1,625

中國企業所得稅(「企業所得稅」)撥備乃按適用企業所得稅稅率就上海利特曼根據相關中國所得稅規則及法規釐定的估計應課稅溢利計提。有關期間的適用企業所得稅稅率為25%。

## (b) 按適用稅率計算的所得稅開支/(抵免)與會計溢利/(虧損)的對賬：

	二零一三年		二零一五年		二零一六年
	一月二十三日至 十二月三十一日 期間	截至十二月三十一日 止年度	二零一四年	二零一五年	二零一五年 (未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利/(虧損)	212,120	(28,219)	65,621	37,792	6,486
按25%稅率計算 的除稅前溢利/ (虧損)的名義稅項	53,030	(7,055)	16,405	9,448	1,622
不可扣減開支的影響	5	5	6	2	3
其他	17	(17)	—	—	—
實際所得稅開支(抵免)	53,052	(7,067)	16,411	9,450	1,625

## (c) 已確認遞延稅項資產及負債

於有關期間在資產負債表內確認的遞延稅項(資產)/負債的組成部分及變動如下：

	物業重估 人民幣千元	未動用稅項 虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
因以下項目產生的遞延稅項：			
於二零一三年一月二十三日 (成立日期)	—	—	—
於損益扣除/(計入)	58,136	(5,084)	53,052
於二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日	58,136	(5,084)	53,052
於損益扣除/(計入)	4,412	(11,479)	(7,067)
於二零一四年十二月三十一日 及二零一五年一月一日	62,548	(16,563)	45,985
於損益扣除/(計入)	24,462	(8,051)	16,411
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	87,010	(24,614)	62,396
於損益扣除/(計入)	3,411	(1,786)	1,625
於二零一六年三月三十一日	90,421	(26,400)	64,021

## 7 董事酬金

董事認為，就本報告而言，呈列有關資料並無意義。

## 8 最高薪酬人士

董事認為，就本報告而言，呈列有關資料並無意義。

## 9 投資物業及其他物業、廠房及設備

	投資物業 人民幣千元	傢俬、裝置 及其他設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本或估值：			
於二零一三年一月二十三日(成立日期)	—	—	—
添置	498,455	951	499,406
重估盈餘	232,545	—	232,545
	<u>731,000</u>	<u>951</u>	<u>731,951</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>731,000</u>	<u>951</u>	<u>731,951</u>
即：			
成本	—	951	951
估值	731,000	—	731,000
	<u>731,000</u>	<u>951</u>	<u>731,951</u>
累計攤銷及折舊			
於二零一三年一月二十三日(成立日期)	—	—	—
期內扣除	—	1	1
	<u>—</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
賬面淨值：			
於二零一三年十二月三十一日	<u>731,000</u>	<u>950</u>	<u>731,950</u>

	投資物業 人民幣千元	傢俬、裝置 及其他設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本或估值：</b>			
於二零一四年一月一日	731,000	951	731,951
添置	3,304	9,876	13,180
重估虧絀	(4,304)	—	(4,304)
	<u>730,000</u>	<u>10,827</u>	<u>740,827</u>
於二零一四年十二月三十一日	730,000	10,827	740,827
<b>即：</b>			
成本	—	10,827	10,827
估值	730,000	—	730,000
	<u>730,000</u>	<u>10,827</u>	<u>740,827</u>
<b>累計攤銷及折舊</b>			
於二零一四年一月一日	—	1	1
年內扣除	—	2,201	2,201
	<u>—</u>	<u>2,202</u>	<u>2,202</u>
於二零一四年十二月三十一日	—	2,202	2,202
<b>賬面淨值：</b>			
於二零一四年十二月三十一日	<u>730,000</u>	<u>8,625</u>	<u>738,625</u>

	投資物業 人民幣千元	傢俬、裝置 及其他設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本或估值：</b>			
於二零一五年一月一日	730,000	10,827	740,827
添置	1,280	1,850	3,130
出售	—	(11)	(11)
重估盈餘	71,720	—	71,720
	<u>803,000</u>	<u>12,666</u>	<u>815,666</u>
於二零一五年十二月三十一日	803,000	12,666	815,666
<b>即：</b>			
成本	—	12,666	12,666
估值	803,000	—	803,000
	<u>803,000</u>	<u>12,666</u>	<u>815,666</u>
<b>累計攤銷及折舊：</b>			
於二零一五年一月一日	—	2,202	2,202
年內扣除	—	3,374	3,374
於出售時撥回	—	(5)	(5)
	<u>—</u>	<u>5,571</u>	<u>5,571</u>
於二零一五年十二月三十一日	—	5,571	5,571
<b>賬面淨值：</b>			
於二零一五年十二月三十一日	<u>803,000</u>	<u>7,095</u>	<u>810,095</u>

	投資物業 人民幣千元	傢俬、裝置 及其他設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本或估值：</b>			
於二零一六年一月一日	803,000	12,666	815,666
出售	(50)	—	(50)
重估盈餘	7,050	—	7,050
	<u>810,000</u>	<u>12,666</u>	<u>822,666</u>
於二零一六年三月三十一日	810,000	12,666	822,666
<b>即：</b>			
成本	—	12,666	12,666
估值	810,000	—	810,000
	<u>810,000</u>	<u>12,666</u>	<u>822,666</u>
<b>累計攤銷及折舊：</b>			
於二零一六年一月一日	—	5,571	5,571
期內扣除	—	892	892
	<u>—</u>	<u>6,463</u>	<u>6,463</u>
於二零一六年三月三十一日	—	6,463	6,463
<b>賬面淨值：</b>			
於二零一六年三月三十一日	<u>810,000</u>	<u>6,203</u>	<u>816,203</u>

## (a) 投資物業的公允價值計量

## (i) 公允價值等級

下表呈列上海利特曼的投資物業於報告期末按經常性基準計量的公允價值，歸類至香港財務報告準則第13號公允價值計量所界定的三個公允價值等級。將公允價值計量歸類的等級乃經參考以下估值方法所用輸入數據的可觀察性及重要性後釐定：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入數據(即於計量日期同類資產或負債於活躍市場的未經調整報價)計量的公允價值
- 第二級估值：使用第二級輸入數據(即不符合第一級的可觀察輸入數據)且並未採用重大不可觀察輸入數據計量的公允價值。不可觀察輸入數據為無法獲得市場數據的輸入數據
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量的公允價值

	於二零一三年 十二月三十一日 的公允價值 人民幣千元	於二零一三年十二月三十一日 公允價值計量歸類為		
		第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
經常性公允價值計量 投資物業	731,000	—	—	731,000

	於二零一四年 十二月三十一日 的公允價值 人民幣千元	於二零一四年十二月三十一日 公允價值計量歸類為		
		第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
經常性公允價值計量 投資物業	730,000	—	—	730,000

	於二零一五年 十二月三十一日 的公允價值 人民幣千元	於二零一五年十二月三十一日 公允價值計量歸類為		
		第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
經常性公允價值計量 投資物業	803,000	—	—	803,000

	於二零一六年	於二零一六年三月三十一日		
	三月三十一日	公允價值計量歸類為		
	的公允價值	第一級	第二級	第三級
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<i>經常性公允價值計量</i>				
投資物業	810,000	—	—	810,000

於有關期間，第一級與第二級之間並無轉移，亦未有第三級的轉入或轉出。上海利特曼的政策為在發生轉移的報告期末確認公允價值等級之間的轉移。

上海利特曼所有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以及二零一六年三月三十一日的價值已予重估。二零一三年及二零一四年十二月三十一日的估值由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行，而二零一五年十二月三十一日及二零一六年三月三十一日的估值由戴德梁行有限公司進行，該等公司均為獨立測量師行，其近期的估值經驗包括與所估物業屬同一地點和類別的物業。估值按市值基準進行。上海利特曼的管理層於各報告日期進行估值時就估值假設及估值結果與該等測量師進行討論。

(ii) 有關第三級公允價值計量的資料

		估值方法	不可觀察輸入數據	附註	範圍
於二零一三年 十二月三十一日的投資物業	酒店式公寓、 寫字樓、零售	市場比較法	每平方米市價	(1)	人民幣22,320元至 人民幣37,245元
	泊車位		單位市價	(1)	人民幣250,000元至 人民幣310,000元
於二零一四年 十二月三十一日的投資物業	酒店式公寓、 寫字樓、零售	市場比較法	每平方米市價	(1)	人民幣22,049元至 人民幣41,109元
	泊車位		單位市價	(1)	人民幣250,000元至 人民幣300,000元
		收入資本化法	平均每月每平方米 市場租金	(1)	人民幣81元至 人民幣180元
			年期收益率	(2)	4%至6%
			復歸收益率	(2)	4.5%至6.5%
			出租率	(1)	87%至97%

		估值方法	不可觀察輸入數據	附註	範圍	
於二零一五年 十二月三十一日的投資物業	酒店式公寓、 寫字樓、零售	市場比較法	每平方米市價	(1)	人民幣15,365元至 人民幣45,406元	
				泊車位	單位市價	(1)
		收入資本化法	平均每月每平方米 市場租金	(1)	人民幣93元至 人民幣204元	
				年期收益率	(2)	4.0%至4.5%
				復歸收益率	(2)	4.5%至5.0%
				出租率	(1)	92%至100%
	於二零一六年 三月三十一日的投資物業	酒店式公寓、 寫字樓、零售	市場比較法	每平方米市價	(1)	人民幣15,365元至 人民幣45,406元
泊車位					單位市價	(1)
		收入資本化法	平均每月每平方米 市場租金	(1)	人民幣93元至 人民幣204元	
				年期收益率	(2)	4.0%至4.5%
				復歸收益率	(2)	4.5%至5.0%
				出租率	(1)	60%至98%

附註：不可觀察輸入數據及相互關係的敏感度描述：

- (1) 公允價值計量與該等不可觀察輸入數據呈正相關，即系數越高，公允價值越高。
- (2) 公允價值計量與該等不可觀察輸入數據呈負相關，即系數越低，公允價值越高。

投資物業的公允價值乃使用收入資本化法或直接比較法透過將租金收入淨額（經扣除物業復歸收入潛力）資本化，或參考可比較物業的近期售價，依據近期銷售調整上海利特曼物業質素的特定溢價或折讓而釐定。估值計及該等物業的預期市場租金。所使用的資本化率已就樓宇的質素及位置以及租戶質素作出調整。

於有關期間，該等第三級公允價值計量結餘的變動如下：

	於十二月三十一日			於三月
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<i>投資物業</i>				
於一月二十三日 (成立日期)／ 一月一日	—	731,000	730,000	803,000
添置	498,455	3,304	1,280	—
出售	—	—	—	(50)
於損益確認的估值 收益／(虧損)	232,545	(4,304)	71,720	7,050
於十二月三十一日 ／三月三十一日	<u>731,000</u>	<u>730,000</u>	<u>803,000</u>	<u>810,000</u>

投資物業公允價值調整於全面收益表內「投資物業估值收益／(虧損)」項目確認。

(b) 上海利特曼的投資物業乃根據中國的中期租約持有。

(c) *根據經營租賃出租的資產*

上海利特曼根據經營租賃出租投資物業。租約通常初步為期1至6年，可選擇於所有條款經重新磋商當日後重續租約。概無租約含或然租金。

上海利特曼於不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃應收款項總額的應付情況如下：

	於十二月三十一日			於三月
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
1年內	—	24,493	36,675	34,825
1年後但5年內	—	36,953	30,074	26,980
5年後	—	6,441	1,369	927
	<u>—</u>	<u>67,887</u>	<u>68,118</u>	<u>62,732</u>

根據經營租賃持有且另行符合投資物業定義的所有物業分類為投資物業。

(d) 上海利特曼的投資物業已抵押作銀行貸款擔保，詳情載於附註13。

## 10 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日			於三月
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收貿易賬款	—	1,987	3,019	3,180
按金及其他	1,512	1,718	1,623	1,615
	<u>1,512</u>	<u>3,705</u>	<u>4,642</u>	<u>4,795</u>

附註：

- (i) 上海利特曼的信用政策載於附註15(a)。
- (ii) 上海利特曼的所有應收貿易賬款並無減值，於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日，100%並無逾期或逾期1年內。

既無逾期亦無減值的應收款項與近期並無違約記錄的大量客戶有關。

已逾期但未減值的應收款項與獨立客戶有關，該等客戶與上海利特曼有著良好交易往績記錄，持有充足租賃按金涵蓋潛在信用風險。基於過往經驗，管理層認為，由於信用質量並無重大變動且結餘仍被視作可悉數收回，故毋須就該等結餘作出減值撥備。

## (iii) 賬齡分析

於報告期末，基於到期日作出的計入貿易及其他應收款項的應收貿易賬款(經扣除呆賬撥備)賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於三月
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
即期或逾期1個月內	—	1,987	3,019	3,180

(iv) 上海利特曼的應收租金已抵押作銀行貸款擔保，詳情載於附註13。

## 11 現金及現金等價物

	於十二月三十一日			於三月
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行及手頭現金	7,821	11,218	12,635	10,932

## 12 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於三月
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應付貿易賬款(附註(ii))	8,351	2,557	1,744	781
租金及其他按金	—	3,437	4,320	4,456
預收租金	—	376	672	721
其他應付款項及應計費用	2,511	7,679	5,615	4,468
	10,862	14,049	12,351	10,426

附註：

- (i) 預計上海利特曼的所有貿易及其他應付款項將於一年內結清或須按要求償還(於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日預期於超過一年後結算的分別人民幣220,000元、人民幣2,502,000元、人民幣3,103,000元及人民幣2,820,000元除外)。
- (ii) 於報告期末，基於到期日作出的計入貿易及其他應付款項的應付貿易賬款賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於三月
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	三十一日 二零一六年 人民幣千元
1個月內到期或按要求	7,464	1,849	1,095	781
1個月後但3個月內到期	—	—	649	—
3個月後但6個月內到期	9	—	—	—
6個月後但1年內到期	161	—	—	—
1年後到期	717	708	—	—
	<u>8,351</u>	<u>2,557</u>	<u>1,744</u>	<u>781</u>

### 13 銀行借款

於各報告期末，銀行借款分析如下：

	於十二月三十一日			於三月
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	三十一日 二零一六年 人民幣千元
銀行貸款－有抵押	<u>214,170</u>	<u>225,763</u>	<u>225,762</u>	<u>225,725</u>

於各報告期末，銀行借款的應付情況如下：

	於十二月三十一日			於三月
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>1年內且計入流動負債</b>	—	—	300	375
<b>1年後且計入非流動負債：</b>				
1年後但2年內	1,150	1,450	1,800	1,900
2年後但5年內	213,020	224,313	223,662	223,450
	<u>214,170</u>	<u>225,763</u>	<u>225,462</u>	<u>225,350</u>
	<u>214,170</u>	<u>225,763</u>	<u>225,762</u>	<u>225,725</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以及二零一六年三月三十一日，銀行貸款分別按每年7.68%、7.68%、介乎5.4625%至7.68%及5.4625%計息，並由貴公司直接控股公司提供擔保，加上以下列資產作抵押：

	於十二月三十一日			於三月
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
投資物業	731,000	730,000	803,000	810,000
應收貿易賬款	—	1,987	3,019	3,180
	<u>731,000</u>	<u>731,987</u>	<u>806,019</u>	<u>813,180</u>

## 14 資本及儲備

### (a) 權益組成部分變動

上海利特曼權益各組成部分的期初及期末結餘載於權益變動表。

**(b) 繳足資本**

	於十二月三十一日			於三月
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
註冊資本	<u>310,000</u>	<u>330,000</u>	<u>340,000</u>	<u>340,000</u>
繳足資本	<u>308,490</u>	<u>330,000</u>	<u>339,824</u>	<u>339,824</u>

**(c) 儲備的性質及用途****資本儲備**

資本儲備指資本溢價。

**(d) 資本管理**

上海利特曼管理資本的首要目標為確保上海利特曼能持續經營業務，以為其營運提供資金，進而為股東提供回報。由於上海利特曼為一個較大集團的一部分，上海利特曼的額外資本來源及盈餘資本分派政策亦可能受其集團的資本管理目標所影響。

上海利特曼積極及定期檢討及管理其資本結構，旨在維持以較高借貸水平可能取得的較高股東回報與穩健資本狀況提供的優勢及保障之間的平衡，並因應經濟狀況變動調整資本結構。

與行業慣例一致，上海利特曼基於資產負債比率(按報告期末負債淨額除以權益總額計算)監察其資本結構。就此而言，上海利特曼將負債淨額界定為銀行借款總額減現金及現金等價物。

上海利特曼於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日的資產負債比率如下：

	於十二月三十一日			於三月
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行借款	214,170	225,763	225,762	225,725
減：現金及現金等價物	(7,821)	(11,218)	(12,635)	(10,932)
<b>負債淨額</b>	<b>206,349</b>	<b>214,545</b>	<b>213,127</b>	<b>214,793</b>
<b>權益總額</b>	<b>467,558</b>	<b>467,940</b>	<b>526,974</b>	<b>531,835</b>
<b>資產負債比率</b>	<b>44.13%</b>	<b>45.85%</b>	<b>40.44%</b>	<b>40.39%</b>

## 15 財務風險管理及金融工具公允價值

信用風險、流動資金風險、利率風險及貨幣風險產生自上海利特曼的正常業務過程。上海利特曼所面對的該等風險以及上海利特曼管理該等風險所採用的財務風險管理政策及慣例載於下文。

### (a) 信用風險

上海利特曼的信用風險主要來自銀行存款及貿易及其他應收款項。上海利特曼訂有明確的信用政策且會持續監察該等信用風險。

現金乃存入具有良好信用評級的金融機構，故上海利特曼就任何單一金融機構所承擔的風險有限。鑒於其高信用評級，管理層並不認為任何該等金融機構將無法履行其責任。

就租賃物業租金收入而言，持有充足租賃按金涵蓋潛在信用風險。應收款項賬齡分析按定期基準編製並予以密切監控，以盡量減少與該等應收款項有關的任何信用風險。已就估計不可收回金額作出適當減值虧損。

考慮到上海利特曼擁有大量客戶，上海利特曼並無集中信用風險。最高信用風險為資產負債表內各項金融資產的賬面值。上海利特曼並無提供令其承擔信用風險的任何擔保。

有關上海利特曼來自貿易及其他應收款項的信用風險的更多量化披露載於附註10。

**(b) 流動資金風險**

上海利特曼的政策是定期監察現時及預期流動資金需求以及其遵行借貸契諾的情況，確保維持充裕的現金儲備及來自主要金融機構充分的承諾資金額度，以滿足短期及長期流動資金需求。

下表詳述上海利特曼於報告期末的金融負債的剩餘合約到期日，乃基於合約未貼現現金流量(包括採用合約利率或(倘浮動)基於報告期末的現時利率計算的利息付款)及以上海利特曼可能須付款的最早日期為準：

	於二零一三年十二月三十一日					
	合約未貼現現金流出					
	1年內或 按要求 人民幣千元	超過1年 但少於2年 人民幣千元	超過2年 但少於5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
銀行借款	16,813	13,503	255,760	—	286,076	214,170
應付貿易賬款	8,351	—	—	—	8,351	8,351
其他應付款項及 應計費用	2,511	—	—	—	2,511	2,511
	<u>27,675</u>	<u>13,503</u>	<u>255,760</u>	<u>—</u>	<u>296,938</u>	<u>225,032</u>
	於二零一四年十二月三十一日					
	合約未貼現現金流出					
	1年內或 按要求 人民幣千元	超過1年 但少於2年 人民幣千元	超過2年 但少於5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
銀行借款	16,481	15,249	248,265	—	279,995	225,763
應付貿易賬款	2,557	—	—	—	2,557	2,557
其他應付款項及 應計費用	7,679	—	—	—	7,679	7,679
	<u>26,717</u>	<u>15,249</u>	<u>248,265</u>	<u>—</u>	<u>290,231</u>	<u>235,999</u>

於二零一五年十二月三十一日

合約未貼現現金流出

	1年內或 按要求 人民幣千元	超過1年 但少於2年 人民幣千元	超過2年 但少於5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
銀行借款	13,032	12,705	228,967	—	254,704	225,762
應付貿易賬款	1,744	—	—	—	1,744	1,744
其他應付款項及 應計費用	5,615	—	—	—	5,615	5,615
	<u>20,391</u>	<u>12,705</u>	<u>228,967</u>	<u>—</u>	<u>262,063</u>	<u>233,121</u>

於二零一六年三月三十一日

合約未貼現現金流出

	1年內或 按要求 人民幣千元	超過1年 但少於2年 人民幣千元	超過2年 但少於5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
銀行借款	13,161	13,239	225,484	—	251,884	225,725
應付貿易賬款	781	—	—	—	781	781
其他應付款項及 應計費用	4,468	—	—	—	4,468	4,468
	<u>18,410</u>	<u>13,239</u>	<u>225,484</u>	<u>—</u>	<u>257,133</u>	<u>230,974</u>

**(c) 利率風險**

上海利特曼的利率風險主要來自現金及現金等價物及按浮動利率發放的借款。

上海利特曼銀行借款的利率及償還條款披露於附註13。上海利特曼並無進行任何對沖活動管理利率風險。

**敏感度分析**

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日，如利率整體上升／下降100個基點，而所有其他變數不變，估計上海利特曼的除稅後溢利及權益總額將分別減少／增加約人民幣771,000元、人民幣1,712,000元、人民幣1,721,000元及人民幣422,000元，與利率整體上升／下降一致。

上述敏感度分析乃假設於報告期末出現利率變動並已應用至該日存續的非衍生金融工具利率風險而釐定。上升或下降50個基點指管理層對於利率於期內直至下一個報告日期的合理可能變動的評估。分析按有關期間的相同基準執行。

**(d) 貨幣風險**

上海利特曼並無面對重大外匯風險，原因是上海利特曼的所有交易均以人民幣計值。

**(e) 並非以公允價值列賬的金融資產及負債的公允價值**

於各報告期末，上海利特曼按成本或攤銷成本列賬的金融資產及負債的賬面值與其公允價值並無重大出入。

**16 承擔**

於報告期末未履行且並無於本財務資料內計提撥備的資本承擔如下：

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約	10,225	—	—	—

資本承擔主要與就物業翻新訂立的建造合約有關。

**17 重大關聯方交易**

除財務資料其他章節披露的交易外，上海利特曼於有關期間並無訂立任何其他重大關聯方交易。

## 18 會計判斷及估計

下文詳述在應用上海利特曼會計政策時估計不明朗因素及關鍵會計判斷的主要來源。

### 投資物業估值

如附註9所述，投資物業基於獨立專業估值師行進行的估值按公允價值列賬。

估值師釐定投資物業公允價值時以估值方法為基準，涉及(其中包括)若干估計(包括相同地點及環境中類似物業的現行市場租金及市價、適當折現率及預計未來市場租金)。管理層以估值報告為依據運用其判斷，並確信估值方法反映現行市況。

## 19 於有關期間已頒佈但尚未生效的修訂、新訂準則及詮釋的可能影響

直至財務資料發佈日期，香港會計師公會已頒佈若干修訂及新訂準則，於有關期間尚未生效且並無於財務資料內採納，其中包括可能與上海利特曼有關的下列準則。

	於以下日期或之後 開始的會計期間生效
香港財務報告準則第9號， <i>金融工具</i>	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號， <i>客戶合約收益</i>	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號， <i>租賃</i>	二零一九年一月一日

上海利特曼正在評估該等新訂準則預期於首次應用期間的影響。上海利特曼目前得出的結論為採納該等準則不大可能對上海利特曼的財務狀況及經營業績造成重大影響。

上海利特曼並無計劃提早採納上述新訂準則或修訂。

C 期後財務報表及股息

上海利特曼並無就二零一六年三月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。上海利特曼並無就二零一六年三月三十一日後任何期間宣派股息或作出分派。

此致

融創中國控股有限公司  
列位董事 台照

畢馬威會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零一六年七月二十九日

下文為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)編製的報告，以供載入本通函。



香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
8樓

敬啟者：

### 緒言

我們謹此載列就南京萊蒙都會房地產開發有限公司(「南京萊蒙都會公司」)財務資料作出的報告，此等財務資料包括南京萊蒙都會公司於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日的資產負債表以及於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年及截至二零一六年三月三十一日止三個月(「有關期間」)的全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(「財務資料」)，以供載入融創中國控股有限公司(「貴公司」)於二零一六年七月二十九日就 貴公司擬收購南京萊蒙都會公司而刊發的通函(「通函」)。

南京萊蒙都會公司於二零一二年五月八日在中華人民共和國(「中國」)根據中國公司法成立為有限公司，於有關期間主要從事物業開發並擁有南京萊蒙都會項目(「南京萊蒙都會項目」)。

南京萊蒙都會公司已採納十二月三十一日為其財政年度年結日。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， 貴公司的法定財務報表乃根據中國財政部刊發的《企業會計準則》編製，並分別由德勤華永會計師事務所(特殊普通合夥)、南京中和會計師事務所及立信中聯會計師事務所(特殊普通合夥)審核。

南京萊蒙都會公司的董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)發佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製有關期間的財務報表(「有關財務報表」)。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及截至二零一六年三月三十一日止三個月的有關財務報表由畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)深圳分所按照香港會計師公會發佈的香港核數準則進行審核。

財務資料乃由 貴公司的董事根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)的適用披露規定而編製，以供載入基於有關財務報表的通函，且並無作出任何調整。

### 董事對財務資料的責任

貴公司的董事負責根據香港會計師公會發佈的香港財務報告準則及上市規則的適用披露規定編製財務資料，以令之作出真實公平的反映，以及落實 貴公司董事認為對編製財務資料而言屬必要的內部控制，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 申報會計師的責任

我們的責任是按照香港會計師公會頒佈的核數指引 3.340「招股章程及申報會計師」執行我們的程序，據此就財務資料發表意見。我們並無審核南京萊蒙都會公司於二零一六年三月三十一日後任何期間的任何財務報表。

### 意見

我們認為，就本報告而言，財務資料已真實而公平地反映南京萊蒙都會公司於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日的財務狀況，以及南京萊蒙都會公司於截至該日止有關期間的財務表現及現金流量。

### 相應財務資料

就本報告而言，我們亦已審閱南京萊蒙都會公司的未經審核相應中期財務資料，包括截至二零一五年三月三十一日止三個月的全面收益表、權益變動表及現金流量表，連同其附註(「相應財務資料」)，董事根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第 2410 號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」對相應財務資料負責。

貴公司董事負責按照就財務資料所採納相同基準編製相應財務資料。我們的責任是根據我們的審閱就相應財務資料發表結論。

審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港核數準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會就相應財務資料發表審核意見。

就本報告而言，按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信相應財務資料在各重大方面未有根據就財務資料所採納相同基準編製。

## A 南京萊蒙都會公司的財務資料

## 1 全面收益表

	B 節 附註	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
		二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
		(未經審核)				
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他收益	2	413	122	309	47	60
其他虧損淨額	3	(857)	—	—	—	—
銷售及市場推廣成本		—	(470)	(5,146)	(83)	(2,812)
行政開支		(4,467)	(1,512)	(2,248)	(209)	(1,666)
<b>經營虧損</b>		<b>(4,911)</b>	<b>(1,860)</b>	<b>(7,085)</b>	<b>(245)</b>	<b>(4,418)</b>
財務成本	4(a)	—	—	—	—	—
<b>除稅前虧損</b>		<b>(4,911)</b>	<b>(1,860)</b>	<b>(7,085)</b>	<b>(245)</b>	<b>(4,418)</b>
所得稅	5	940	345	1,755	93	1,139
<b>年／期內虧損及全面 收入總額</b>		<b>(3,971)</b>	<b>(1,515)</b>	<b>(5,330)</b>	<b>(152)</b>	<b>(3,279)</b>

隨附附註構成財務資料的一部分。

## 2 資產負債表

	B 節 附註	於十二月三十一日			於三月 三十一日
		二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	8	830	581	356	309
遞延稅項資產	5(c)	1,509	1,854	3,609	4,748
		<u>2,339</u>	<u>2,435</u>	<u>3,965</u>	<u>5,057</u>
<b>流動資產</b>					
發展待售物業	9	186,945	217,628	337,387	350,459
貿易及其他應收款項	10	234	5,894	2,967	3,286
預付款項		263	—	—	6,177
應收直接控股公司款項	14	222	222	222	222
應收同系附屬公司款項	14	—	—	100,000	100,000
現金及現金等價物	11	13,664	18,145	46,059	97,051
		<u>201,328</u>	<u>241,889</u>	<u>486,635</u>	<u>557,195</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	12	469	7,306	45,940	36,303
客戶預付款項		—	—	44,631	80,275
銀行借款	13	—	—	60,000	60,000
應付同系附屬公司款項	14	—	35,335	83,676	93,600
		<u>469</u>	<u>42,641</u>	<u>234,247</u>	<u>270,178</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>200,859</u>	<u>199,248</u>	<u>252,388</u>	<u>287,017</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>203,198</u>	<u>201,683</u>	<u>256,353</u>	<u>292,074</u>
<b>非流動負債</b>					
銀行借款	13	—	—	60,000	99,000
		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>60,000</u>	<u>99,000</u>
<b>資產淨額</b>		<u>203,198</u>	<u>201,683</u>	<u>196,353</u>	<u>193,074</u>
<b>資本及儲備</b>					
繳足資本	15	210,000	210,000	210,000	210,000
儲備	15(b)	(6,802)	(8,317)	(13,647)	(16,926)
<b>權益總額</b>		<u>203,198</u>	<u>201,683</u>	<u>196,353</u>	<u>193,074</u>

隨附附註構成財務資料的一部分。

## 3 權益變動表

	繳足資本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一三年一月一日的結餘	168,297	(2,831)	165,466
擁有人出資	41,703	—	41,703
年內虧損及全面收入總額	—	(3,971)	(3,971)
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日的結餘	210,000	(6,802)	203,198
年內虧損及全面收入總額	—	(1,515)	(1,515)
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日的結餘	210,000	(8,317)	201,683
年內虧損及全面收入總額	—	(5,330)	(5,330)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日的結餘	210,000	(13,647)	196,353
期內虧損及全面收入總額	—	(3,279)	(3,279)
於二零一六年三月三十一日的結餘	<u>210,000</u>	<u>(16,926)</u>	<u>193,074</u>
於二零一五年一月一日的結餘	210,000	(8,317)	201,683
期內虧損及全面收入總額(未經審核)	—	(152)	(152)
於二零一五年三月三十一日的結餘(未經審核)	<u>210,000</u>	<u>(8,469)</u>	<u>201,531</u>

隨附附註構成財務資料的一部分。

## 4 現金流量表

	B 節 附註	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
		二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年 (未經審核)	二零一六年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>經營活動現金流量</b>						
除稅前虧損		(4,911)	(1,860)	(7,085)	(245)	(4,418)
調整：						
折舊及攤銷	4(c)	223	270	219	68	51
利息收入	2	(413)	(116)	(309)	(47)	(60)
		(5,101)	(1,706)	(7,175)	(224)	(4,427)
<b>營運資金變動：</b>						
發展待售物業增加		(184,638)	(30,682)	(113,731)	(31,014)	(5,273)
貿易及其他應收款項及預付款項減少／(增加)		143,289	(5,397)	2,927	56	(3,942)
應收一間同系附屬公司款項增加		—	—	(100,000)	(112,500)	—
貿易及其他應付款項增加／(減少)		197	6,837	38,634	7,853	(9,637)
客戶預付款項增加		—	—	44,631	—	35,644
應付同系附屬公司款項增加		—	35,335	48,341	43,099	9,924
經營(所用)／所得現金		(46,253)	4,387	(86,373)	(92,730)	22,289
已付所得稅		—	—	—	—	(2,554)
經營活動(所用)／所得現金淨額		(46,253)	4,387	(86,373)	(92,730)	19,735
<b>投資活動現金流量</b>						
購置物業、廠房及設備付款		(284)	(22)	—	—	(5)
已收利息		413	116	309	47	60
投資活動所得現金淨額		129	94	309	47	55
<b>融資活動現金流量</b>						
新銀行借款所得款項		—	—	120,000	120,000	39,000
擁有人出資所得款項		41,703	—	—	—	—
已付利息		—	—	(6,022)	(182)	(7,798)
融資活動所得現金淨額		41,703	—	113,978	119,818	31,302
<b>現金及現金等價物</b>						
(減少)／增加淨額		(4,421)	4,481	27,914	27,135	50,992
年／期初現金及現金等價物	11	18,085	13,664	18,145	18,145	46,059
年／期末現金及現金等價物	11	13,664	18,145	46,059	45,280	97,051

隨附附註構成財務資料的一部分。

**B 財務資料附註****1 主要會計政策****(a) 合規聲明**

本報告所載財務資料乃根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，該統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。有關所採納主要會計政策的進一步詳情載於本B節餘下部分。

香港會計師公會已頒佈一系列新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製本財務資料而言，南京萊蒙都會公司已採納於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年及截至二零一六年三月三十一日止三個月(「有關期間」)所有適用新訂及經修訂香港財務報告準則(於截至二零一六年三月三十一日止會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋除外)。於二零一六年一月一日開始的會計年度已頒佈但尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註20。

財務資料亦遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則的適用披露規定。

下文所載會計政策於財務資料所呈列所有期間貫徹應用。

截至二零一五年三月三十一日止三個月的相應財務資料乃按照就財務資料所採納相同基準及會計政策編製。

**(b) 計量基準**

財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，約整至最接近的千位數，並按歷史成本基準編製。

**(c) 估計及判斷的使用**

按照香港財務報告準則編製財務資料要求管理層作出可影響政策應用及資產、負債、收入及開支呈報金額的判斷、估計及假設。有關估計及相關假設根據過往經驗及在相關情形下視為合理的多項其他因素作出，有關結果構成對未能在其他資料來源顯示的資產及負債的賬面值作出判斷的基礎。實際結果可能與有關估計有所不同。

有關估計及相關假設會持續進行檢討。倘會計估計的修訂僅會對修訂估計的期間構成影響，則有關修訂將於該期間確認，或倘修訂對當前及未來期間均會構成影響，則會於修訂期間及未來期間確認。

管理層於應用香港財務報告準則時作出的對財務資料具有重大影響的判斷及估計不確定因素的主要來源於附註19論述。

**(d) 物業、廠房及設備**

下列物業、廠房及設備項目按成本及累計折舊(參閱附註1(e))及減值虧損(參閱附註1(g))入賬：

- 傢俬、裝置及其他設備。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損，以出售所得款項淨額與項目賬面值之間的差額釐定，並於報廢或出售當日在損益中確認。

**(e) 物業、廠房及設備的折舊**

折舊乃使用直線法按3年至5年的估計可使用年期撇銷傢俬、裝置及其他設備的成本，減其估計剩餘價值(如有)計算。

**(f) 租賃資產**

倘南京萊蒙都會公司將一項安排(包括一項交易或一系列交易)確定為在一段商定期間轉讓一項或多項特定資產的使用權，以換取一筆或多筆付款，則這項安排即為或包含租賃。確定時以對有關安排的實質評估為準，不論該項安排是否涉及租賃的法律形式。

**(i) 租賃予南京萊蒙都會公司的資產分類**

南京萊蒙都會公司於將擁有權的絕大部分風險和回報轉讓予南京萊蒙都會公司的租賃項下持有的資產分類為融資租賃項下持有的資產。並無將擁有權的絕大部分風險和回報轉讓予南京萊蒙都會公司的租賃分類為經營租賃。

(ii) 經營租賃費用

倘南京萊蒙都會公司使用根據經營租賃持有的資產，則根據租賃作出的付款在租賃期所涵蓋的會計期間內，按分期等額在損益中扣除，惟如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則另作別論。已收取租金優惠在損益中確認為已支付淨租金總額的組成部分。或然租金於其產生的會計期間內在損益中扣除。

(g) 資產減值

(i) 應收款項減值

按成本或攤銷成本列值的應收款項會於各報告期末審閱，以確定是否存在客觀減值證據。客觀減值證據包括南京萊蒙都會公司獲悉有關以下一項或多項虧損事件的可觀察資料：

- 債務人陷入重大財政困難；
- 違約，如拖欠或延遲支付利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；及
- 技術、市場、經濟或法律環境產生對債務人有不利影響的重大變動。

若存在任何該等證據，則按以下方式釐定及確認任何減值虧損：

- 就按攤銷成本列賬的貿易及其他流動應收款項以及其他金融資產而言，減值虧損按資產賬面值與按金融資產原實際利率（即此等資產初步確認時計算所用實際利率）貼現（如貼現影響重大）的估計未來現金流量現值的差額計算。如該等金融資產具備類似風險特徵，例如類似的逾期情況及並未單獨被評估為出現減值，則有關評估會同時進行。金融資產的未來現金流量會根據與該組具有類似信貸風險特徵的資產過往虧損情況一同評估減值。

倘於其後期間減值虧損金額有所減少，而該等減幅客觀上與確認減值虧損後發生的事件有關，則有關減值虧損會透過損益撥回。減值虧損的撥回不應導致資產賬面值超過其在以往年度如並無確認任何減值虧損而釐定的數額。

減值虧損一律從相應的資產中直接撇銷，惟倘應收貿易賬款包含在貿易及其他應收款項，而其可收回性屬難以預料而並非微乎其微，則就其確認的減值虧損不會從相應的資產中直接撇銷。在此情況下，呆賬減值虧損以撥備賬記錄。倘南京萊蒙都會公司信納可收回性微乎其微，則被視為不可收回的金額會直接從應收貿易賬款中撇銷，而在撥備賬中就有關債務持有的任何金額會被撥回。倘之前於撥備賬扣除的款項在其後收回，則有關款項於撥備賬撥回。撥備賬其他變動及其後收回先前直接撇銷的款項均於損益確認。

#### (ii) 物業、廠房及設備減值

內部及外部來源的資料會於各報告期末進行審核，以識別物業、廠房及設備是否可能出現減值跡象或之前已確認的減值虧損是否不再存在或可能減少。

若存在任何該等跡象，則須估計有關資產的可收回金額。

##### — 計算可收回金額

資產的可收回金額為其公允價值減出售成本與使用價值之間的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量利用可反映現時市場所評估資金時值及資產的特定風險的稅前貼現率，貼現至其現值。倘資產未能產生大致獨立於其他資產所產生者的現金流入，則釐定可獨立產生現金流入的最小組別資產(即現金產生單位)的可收回金額。

##### — 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則於損益確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損劃分至按比例減少該單位(或一組單位)內資產的賬面值，惟資產賬面值不會減少至低於其個別公允價值減出售成本(倘可計量)或使用價值(倘可釐定)。

— 撥回減值虧損

倘用作釐定可收回金額的估算出現有利變動，減值虧損將予以撥回。

減值虧損的撥回以有關資產於過往年度如並無確認任何減值虧損而應有的賬面值為限。減值虧損的撥回於確認撥回的年度計入損益。

**(h) 存貨**

存貨按成本與可變現淨值的較低者列賬。

發展待售物業的成本包括特別識別的成本，包括土地收購成本、開發、材料及供應的總成本、工資及其他直接開支以及適當部分的營運開支及資本化的借貸成本(參閱附註1(r))。可變現淨值指按現行市況估計的售價減估計完成物業的成本及出售物業所產生的成本。

於出售存貨時，該等存貨的賬面值在相關收入確認的期間確認為開支。存貨撇減至可變現淨值的任何金額及存貨的所有虧損，在撇減或出現虧損的期間確認為開支。存貨的任何撇減撥回在出現撥回期間確認為沖減確認為開支的存貨金額。

**(i) 貿易及其他應收款項**

貿易及其他應收款項初步按公允價值確認，其後採用實際利息法按攤銷成本減呆賬減值撥備列值(參閱附註1(g))，惟倘應收款項為向關聯方提供且並無任何固定還款期的免息貸款或貼現的影響並不重大則另作別論。在該等情況下，應收款項按成本減呆賬減值撥備列值。

**(j) 計息借款**

計息借款初步按公允價值減應佔交易成本確認。於初步確認後，計息借款按攤銷成本列賬，而初步確認金額與贖回價值間的任何差額，連同任何應付利息及費用使用實際利息法於借款期間內在損益確認。

**(k) 貿易及其他應付款項**

貿易及其他應付款項初步按公允價值確認，其後按攤銷成本列賬，惟除非貼現影響並不重大，在該情況下，則按成本列賬。

**(l) 現金及現金等價物**

現金及現金等價物包括銀行存款及手頭現金、存於銀行及其他金融機構的活期存款，以及可隨時換算為已知現金額、價值變動風險不大，並在購入後三個月內到期的短期高流動性投資。

**(m) 僱員福利**

薪金、年終花紅、有薪年假、界定供款退休計劃的供款及非貨幣福利成本乃於僱員提供相關服務的年度累計。如延遲付款或結算會構成重大影響，則上述數額會按其現值列賬。

南京萊蒙都會公司的僱員參加由南京萊蒙都會公司在中國經營所在各地方市政府管理的退休計劃(界定供款退休計劃)。退休計劃供款按僱員薪金成本的固定比率計算，並於產生時自損益扣除，惟計入尚未確認為開支的存貨成本內者除外。除上述供款外，南京萊蒙都會公司毋須就員工承擔退休金付款及其他退休後福利的其他責任。

**(n) 所得稅**

年／期內所得稅包括當期稅項以及遞延稅項資產及負債的變動。當期稅項以及遞延稅項資產及負債的變動均於損益內確認，惟與在其他全面收入或直接於權益內確認的項目有關者除外，在該情況下，相關稅款分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

當期稅項是按年／期內應課稅收入根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算的預期應付稅項，加上過往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別因可扣減及應課稅暫時差額產生。暫時差額指資產及負債就財務申報而言的賬面值與其稅基的差額。遞延稅項資產亦因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。除初步確認資產及負債產生的差額外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產在未來應課稅溢利可能與可動用資產抵銷時予以確認。

已確認遞延稅項金額按資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計量。遞延稅項資產及負債不會予以貼現。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末審閱，倘預期不再可能獲得充足應課稅溢利以抵扣相關稅務利益，該遞延稅項資產的賬面值便會調低。但倘若日後又可能獲得充足應課稅溢利，有關扣減便會撥回。

**(o) 撥備及或然負債**

倘南京萊蒙都會公司因過往事件而須承擔法定或推定責任，而履行該等責任可能需經濟利益流出，並能作出可靠估計時，則會就不確定時間或金額的負債確認撥備。倘貨幣時間價值屬重大，撥備按預期履行責任所需開支的現值列賬。

倘需經濟利益流出的可能性不大，或無法可靠估計有關金額，則會將有關責任披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性極低則另作別論。倘有關責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生方可確定是否存在，則該等責任亦會被披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性極低則另作別論。

**(p) 收益確認**

收益按已收或應收代價的公允價值計量。倘經濟利益將可能流向南京萊蒙都會公司及能可靠計量收益及成本(如適用)，則以下列方式於損益內確認收益：

**(i) 物業銷售**

物業銷售所得收益於所有權的重大風險及回報轉讓予買方時於損益確認。南京萊蒙都會公司認為所有權的重大風險及回報已於物業落成並交付予買方時轉讓。物業銷售所得收益不包括營業稅及其他銷售相關稅項，並已扣除任何商業折扣。就於收益確認日期前的已售物業收取的按金及分期付款計入資產負債表的預收賬款。

**(ii) 利息收入**

利息收入於累計時使用實際利息法確認。

**(q) 外幣換算**

年內外幣交易按交易日的通行匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債則按報告期末的通行匯率換算。匯兌盈虧於損益內確認。

**(r) 借貸成本**

購入、建造或生產資產(需要一段相當長的時間方可投入擬定用途或銷售)直接應佔的借貸成本會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。

於資產開支產生、借貸成本產生及資產投入擬定用途或銷售所需的準備工作進行期間，借貸成本開始資本化為合資格資產成本的一部分。當合資格資產投入擬定用途或銷售所需的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本將暫停或停止資本化。

**(s) 關聯方**

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士的家族近親與南京萊蒙都會公司有關聯：

- (i) 控制或共同控制南京萊蒙都會公司；
- (ii) 對南京萊蒙都會公司有重大影響力；或
- (iii) 為南京萊蒙都會公司或南京萊蒙都會公司母公司的主要管理層成員。

(b) 倘符合下列任何條件，即實體與南京萊蒙都會公司有關聯：

- (i) 該實體與南京萊蒙都會公司屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。

- (v) 該實體為南京萊蒙都會或與南京萊蒙都會有關聯的實體就僱員利益設立的退休後福利計劃。
- (vi) 該實體由(s)(a)項所述人士控制或共同控制。
- (vii) (s)(a)(i)項所列人士對該實體有重大影響力或為該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。
- (viii) 該實體或該實體所屬集團的任何成員公司向南京萊蒙都會或南京萊蒙都會的母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的家族近親指預期在與該實體的交易中可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

## 2 其他收益

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行利息收入	413	116	309	47	60
其他	—	6	—	—	—
	<u>413</u>	<u>122</u>	<u>309</u>	<u>47</u>	<u>60</u>

## 3 其他虧損淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
匯兌虧損淨額	(857)	—	—	—	—

## 4 除稅前虧損

除稅前虧損乃經扣除／(計入)以下各項後入賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
<b>(a) 財務成本</b>					
銀行借款利息	—	—	6,022	182	7,798
減：資本化款項 (附註)	—	—	(6,022)	(182)	(7,798)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：截至二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止三個月的借貸成本已分別按年利率6.371%、6.371% (未經審核)及5.225%資本化。

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>(b) 員工成本</b>					
薪金、工資及其他福利	1,290	1,175	1,362	174	564
界定供款退休計劃的 供款	229	269	386	100	229
	<u>1,519</u>	<u>1,444</u>	<u>1,748</u>	<u>274</u>	<u>793</u>
<b>(c) 其他項目</b>					
折舊及攤銷	223	271	225	69	52
減：資本化款項	—	(1)	(6)	(1)	(1)
	223	270	219	68	51
經營租賃費用：					
—最低樓宇租賃付款	435	—	—	—	483

## 5 所得稅

## (a) 全面收益表內的所得稅指：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項					
暫時差額的產生及					
撥回	940	345	1,755	93	1,139

中國企業所得稅(「企業所得稅」)撥備乃按適用企業所得稅稅率就南京萊蒙都會根據相關中國所得稅規則及法規釐定的估計應課稅溢利計提。有關期間的適用企業所得稅稅率為 25%。

由於南京萊蒙都會於有關期間持續錄得稅項虧損，故並無計提企業所得稅撥備。

## (b) 按適用稅率計算的所得稅抵免與會計虧損的對賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前虧損	(4,911)	(1,860)	(7,085)	(245)	(4,418)
按 25% 稅率計算的					
除稅前虧損的					
名義稅項	(1,228)	(465)	(1,771)	(61)	(1,105)
不可扣減開支的影響	288	6	16	7	2
其他	—	114	—	(39)	(36)
實際所得稅抵免	(940)	(345)	(1,755)	(93)	(1,139)

## (c) 已確認遞延稅項資產

於有關期間在資產負債表內確認的遞延稅項資產的組成部分及變動如下：

	未動用		總計 人民幣千元
	稅項虧損 人民幣千元	其他 人民幣千元	
因以下項目產生的遞延稅項：			
於二零一三年一月一日	569	—	569
計入損益	863	77	940
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	1,432	77	1,509
於損益計入／(扣除)	422	(77)	345
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	1,854	—	1,854
計入損益	1,152	603	1,755
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	3,006	603	3,609
計入損益	658	481	1,139
於二零一六年三月三十一日	3,664	1,084	4,748

## 6 董事酬金

董事認為，就本報告而言，呈列有關資料並無意義。

## 7 最高薪酬人士

董事認為，就本報告而言，呈列有關資料並無意義。

## 8 物業、廠房及設備

	傢俬、裝置及其他設備			於
	於十二月三十一日			三月三十一日
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
成本：				
於一月一日	852	1,136	1,158	1,158
添置	284	22	—	5
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於十二月三十一日／ 三月三十一日	1,136	1,158	1,158	1,163
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
累計攤銷及折舊：				
於一月一日	(83)	(306)	(577)	(802)
年／期內扣除	(223)	(271)	(225)	(52)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於十二月三十一日／ 三月三十一日	(306)	(577)	(802)	(854)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
賬面淨值：				
於十二月三十一日／ 三月三十一日	830	581	356	309
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

## 9 發展待售物業

	於十二月三十一日			於
	於十二月三十一日			三月三十一日
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
發展待售物業	186,945	217,628	337,387	350,459
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

(a) 物業的賬面值分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於中國				
— 根據中期租賃	<u>186,945</u>	<u>217,628</u>	<u>337,387</u>	<u>350,459</u>
包括：				
— 預期超過一年後 完工的物業	<u>186,945</u>	<u>217,628</u>	<u>337,387</u>	<u>350,459</u>

(b) 於二零一五年十二月三十一日及二零一六年三月三十一日，南京萊蒙都會的所有發展待售物業已被抵押作為銀行貸款的擔保，有關詳情載於附註13。

## 10 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
存款及其他應收款項	<u>234</u>	<u>5,894</u>	<u>2,967</u>	<u>3,286</u>
	<u>234</u>	<u>5,894</u>	<u>2,967</u>	<u>3,286</u>

## 11 現金及現金等價物

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行存款及手頭現金	<u>13,664</u>	<u>18,145</u>	<u>46,059</u>	<u>97,051</u>

## 12 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應付賬款及應計費用(附註(i))	469	7,306	45,940	36,303
	<u>469</u>	<u>7,306</u>	<u>45,940</u>	<u>36,303</u>

附註：

- (i) 預計南京萊蒙都會的所有貿易及其他應付款項將於一年內結清或須按要求償還。
- (ii) 於報告期末，基於到期日作出的計入應付賬款及應計費用的應付貿易賬款賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
1個月內到期或按要求	210	39	1,281	—
1個月後但3個月內到期	—	—	36	33
3個月後但6個月內到期	—	10	—	—
6個月後但1年內到期	—	62	4	—
1年後到期	—	10	39	105
	<u>210</u>	<u>121</u>	<u>1,360</u>	<u>138</u>

## 13 銀行借款

於各報告期末，銀行借款分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行貸款				
—有抵押	—	—	120,000	159,000
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>120,000</u>	<u>159,000</u>

於各報告期末，銀行借款須於以下期限內償還：

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
1年內且計入流動負債	—	—	60,000	60,000
1年後且計入非流動負債：				
1年後但2年內	—	—	60,000	99,000
	—	—	120,000	159,000

附註：

- (i) 於二零一五年十二月三十一日及二零一六年三月三十一日，銀行貸款分別按每年6.371%及5.225%計息，並以下列資產作擔保：

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
發展待售物業	—	—	337,387	350,459

- (ii) 於二零一五十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，南京萊蒙都會的一間同系附屬公司深圳深國投房地產開發有限公司就未償還本金責任向南京萊蒙都會銀行貸款的出借人提供擔保，有關責任於二零一五十二月三十一日及二零一六年三月三十一日合計分別為人民幣120,000,000元及人民幣159,000,000元。

#### 14 應收／(應付)集團公司款項

應收／(應付)集團公司款項為無抵押、免息且無固定償還期。

#### 15 資本及儲備

##### (a) 權益組成部分的變動

南京萊蒙都會權益各組成部分的期初及期末結餘載於權益變動表。

**(b) 繳足資本**

	於十二月三十一日			於 三月 三十一日
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
註冊及繳足資本	<u>210,000</u>	<u>210,000</u>	<u>210,000</u>	<u>210,000</u>

**(c) 資本管理**

南京萊蒙都會管理資本的首要目標為確保南京萊蒙都會能持續經營業務，以便能繼續為股東提供回報。由於南京萊蒙都會為一個較大集團的一部分，南京萊蒙都會的額外資本來源及盈餘資本分派政策亦可能受其集團的資本管理目標所影響。

南京萊蒙都會積極及定期檢討及管理其資本結構，旨在維持以較高借貸水平可能取得的較高股東回報與穩健資本狀況提供的優勢及保障之間取得平衡，並因應經濟狀況變動調整資本結構。

與行業慣例一致，南京萊蒙都會基於資產負債比率(按報告期末負債淨額除以權益總額計算)監察其資本結構。就此而言，南京萊蒙都會將負債淨額界定為銀行借款總額減現金及銀行等價物。

南京萊蒙都會於二零一三年及二零一四年十二月三十一日並無銀行借款，故並無呈列資產負債比率。南京萊蒙都會於二零一五年十二月三十一日及二零一六年三月三十一日的資產負債比率如下：

	於 十二月 三十一日 二零一五年 人民幣千元	於 三月 三十一日 二零一六年 人民幣千元
銀行借款	120,000	159,000
減：現金及現金等價物	<u>(46,059)</u>	<u>(97,051)</u>
負債淨額	<u>73,941</u>	<u>61,949</u>
權益總額	<u>196,353</u>	<u>193,074</u>
資產負債比率	<u>37.7%</u>	<u>32.1%</u>

**16 財務風險管理及金融工具公允價值**

信用風險、流動資金風險、利率風險及貨幣風險產生自南京萊蒙都會的正常業務過程。南京萊蒙都會所面對的該等風險以及南京萊蒙都會管理該等風險所採用的財務風險管理政策及慣例載於下文。

**(a) 信用風險**

南京萊蒙都會的信用風險主要來自於現金及現金等價物以及貿易及其他應收款項。南京萊蒙都會訂有明確的信用政策且會持續監察所面對的該等信用風險。

現金乃存入具有良好信用評級的金融機構，故南京萊蒙都會就任何單一金融機構所承擔的風險有限。鑑於其高信用評級，管理層並不認為任何該等金融機構將無法履行其責任。

管理層認為關聯方受到最終控股股東的影響，故應收關聯公司款項並不存在重大信用風險。所面對的最高信用風險為資產負債表內各項金融資產的賬面值。南京萊蒙都會並無提供令其承擔信用風險的任何其他擔保。

**(b) 流動資金風險**

南京萊蒙都會的政策是定期監察現時及預期流動資金需求以及其遵行借貸契諾的情況，確保維持充裕的現金儲備及來自主要金融機構充分的承諾資金額度，以滿足短期及長期流動資金需求。

下表詳述南京萊蒙都會於報告期末的金融負債的剩餘合約到期日，乃以合約未貼現現金流(包括採用合約利率或(倘浮動)基於報告期末的現時利率計算的利息付款)以及南京萊蒙都會須付款的最早日期為基準：

於二零一三年十二月三十一日						
合約未貼現現金流出						
	1年內或 按要求	超過1年 但少於2年	超過2年 但少於5年	超過5年	總計	賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付賬款及 應計費用	469	—	—	—	469	469
	<u>469</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>469</u>	<u>469</u>
於二零一四年十二月三十一日						
合約未貼現現金流出						
	1年內或 按要求	超過1年 但少於2年	超過2年 但少於5年	超過5年	總計	賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付賬款及 應計費用	7,306	—	—	—	7,306	7,306
應付同系附屬 公司款項	35,335	—	—	—	35,335	35,335
	<u>42,641</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>42,641</u>	<u>42,641</u>

於二零一五年十二月三十一日

合約未貼現現金流出

	1年內或 按要求 人民幣千元	超過1年 但少於2年 人民幣千元	超過2年 但少於5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
銀行借款	67,872	63,936	—	—	131,808	120,000
應付賬款及 應計費用	45,940	—	—	—	45,940	45,940
應付同系附屬 公司款項	83,676	—	—	—	83,676	83,676
	<u>197,488</u>	<u>63,936</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>261,424</u>	<u>249,616</u>

於二零一六年三月三十一日

合約未貼現現金流出

	1年內或 按要求 人民幣千元	超過1年 但少於2年 人民幣千元	超過2年 但少於5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
銀行借款	68,510	104,298	—	—	172,808	159,000
應付賬款及 應計費用	36,303	—	—	—	36,303	36,303
應付同系附屬 公司款項	93,600	—	—	—	93,600	93,600
	<u>198,413</u>	<u>104,298</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>302,711</u>	<u>288,903</u>

**(c) 利率風險**

南京萊蒙都會的利率風險主要來自現金及現金等價物以及按浮動利率發放的銀行借款。

南京萊蒙都會預計不會對現金及現金等價物造成重大影響，原因是預期銀行存款利率不會發生顯著變化。

南京萊蒙都會銀行借款的利率及償還條款披露於附註13。南京萊蒙都會並無進行任何對沖活動管理利率風險。

*敏感度分析*

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日，如利率整體上升／下降 100 個基點，而所有其他變數不變，估計南京萊蒙都會的除稅後虧損將增加／減少且權益總額將減少／增加分別約人民幣零元、人民幣零元、人民幣 1,200,000 元及人民幣 1,590,000 元，與利率整體上升／下降一致。

上述敏感度分析乃假設於報告期末出現利率變動並已應用至該日存續的非衍生金融工具利率風險而釐定。上升或下降 100 個基點指管理層對於利率於期內直至下一個報告日期的合理可能變動的評估。分析按有關期間的相同基準執行。

*(d) 貨幣風險*

南京萊蒙都會並無面對重大外幣風險，原因是南京萊蒙都會的所有交易均以人民幣計值。

*(e) 並非以公允價值列賬的金融資產及負債的公允價值*

於各報告期末，南京萊蒙都會按成本或攤銷成本列賬的金融資產及負債的賬面值與其賬面值並無重大出入。

**17 承擔**

於報告期末未履行且並無於南京萊蒙都會的財務資料內計提撥備的資本承擔如下：

	於十二月三十一日			於 三月 三十一日
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約	5,916	137,799	103,370	106,050
已授權但未訂約	313,164	159,388	126,352	103,568
	<u>319,080</u>	<u>297,187</u>	<u>229,722</u>	<u>209,618</u>

資本承擔僅與南京萊蒙都會發展中物業的發展開支有關。

## 18 重大關聯方交易

除財務資料內其他章節披露的交易及結餘外，南京萊蒙都會於有關期間並無訂立任何其他重大關聯方交易。

## 19 會計判斷及估計

下文詳述在應用南京萊蒙都會會計政策時估計不明朗因素及關鍵會計判斷的主要來源。

### *物業開發存貨撇減*

管理層定期檢討物業開發存貨的賬面值。基於管理層的檢討，物業開發存貨將於估計可變現淨值跌至低於賬面值時撇減。

就待售發展中物業而言，可變現淨值的估計須應用經風險調整的折現率估計該等物業可產生的日後折現現金流量。該等估計要求參考毗鄰地段近期的銷售交易、新物業銷售比率、市場推廣成本(包括促進銷售的價格折扣)及完成物業的估計成本、法律及監管框架以及一般市況對預計售價作出判斷。

## 20 於有關期間已頒佈但尚未生效的修訂、新訂準則及詮釋的可能影響

直至財務資料發佈日期，香港會計師公會已頒佈若干修訂及新訂準則，於有關期間尚未生效且並無於財務資料內採納，其中包括可能與南京萊蒙都會有關的下列準則。

	於以下日期或之後 開始的會計期間生效
香港財務報告準則第9號， <i>金融工具</i>	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號， <i>客戶合約收益</i>	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號， <i>租賃</i>	二零一九年一月一日

南京萊蒙都會正在評估該等新訂準則預期於首次應用期間的影響。目前為止，南京萊蒙都會的結論為採納該等新訂準則不大可能對南京萊蒙都會的財務狀況及經營業績造成重大影響，惟下述除外。

**香港財務報告準則第15號，客戶合約收益**

香港財務報告準則第15號建立了一個是否、多少與何時確認收益的框架。該準則取代現有收益確認指引，包括香港會計準則第18號，*收益*、香港會計準則第11號，*建造合約*和香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第13號，*客戶忠誠度計劃*。該準則亦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），亦包括了擴大披露的要求。

南京萊蒙都會並無計劃提早採納上述新訂準則或修訂。就香港財務報告準則第15號而言，鑒於南京萊蒙都會並無完成評估該項準則對南京萊蒙都會的全面影響，該項準則對南京萊蒙都會經營業績及財務狀況的可能影響並無作量化分析。

**C 期後財務報表及股息**

南京萊蒙都會並無就二零一六年三月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。南京萊蒙都會並無就二零一六年三月三十一日後任何期間已宣派或作出任何股息或分派。

此致

融創中國控股有限公司  
列位董事 台照

畢馬威會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零一六年七月二十九日

下文為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)編製的報告，以供載入本通函。



香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
8樓

敬啟者：

### 緒言

我們謹此載列就深圳深圳磐業有限公司(「深圳磐業」)財務資料作出的報告，此等財務資料包括深圳磐業集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日的資產負債表以及於二零一三年八月十五日(成立日期)至二零一三年十二月三十一日期間、截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年及截至二零一六年三月三十一日止三個月(「有關期間」)的全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(「財務資料」)，以供載入融創中國控股有限公司(「貴公司」)於二零一六年七月二十九日就 貴公司擬收購深圳磐業而刊發的通函(「通函」)。

深圳磐業於二零一三年八月十五日在中華人民共和國(「中國」)根據中國公司法成立為有限公司，於有關期間主要從事物業租賃並擁有深圳萊蒙·創智谷項目。

深圳磐業已採納十二月三十一日為其財政年度年結日。於二零一三年八月十五日(成立日期)至二零一三年十二月三十一日期間以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度， 貴公司的法定財務報表乃根據中國財政部刊發的《企業會計準則》編製，並由深圳旭泰會計師事務所(普通合夥)審核。

深圳磐業的董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)發佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製有關期間的財務報表(「有關財務報表」)。於二零一三年八月十五日(成立日期)至二零一三年十二月三十一日期間、截至二零一四年及二零一五年十二

月三十一日止年度各年及截至二零一六年三月三十一日止三個月的有關財務報表由畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)深圳分所按照香港會計師公會發佈的香港核數準則進行審核。

財務資料乃由 貴公司的董事根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)的適用披露規定而編製，以供載入基於有關財務報表的通函，且並無作出任何調整。

### 董事對財務資料的責任

貴公司的董事負責根據香港會計師公會發佈的香港財務報告準則及上市規則的適用披露規定編製財務資料，以令之作出真實公平的反映，以及落實 貴公司董事認為對編製財務資料而言屬必要的內部控制，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 申報會計師的責任

我們的責任是按照香港會計師公會頒佈的核數指引 3.340「招股章程及申報會計師」執行我們的程序，據此就財務資料發表意見。我們並無審核深圳磐業於二零一六年三月三十一日後任何期間的任何財務報表。

### 意見

我們認為，就本報告而言，財務資料已真實而公平地反映深圳磐業於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日的財務狀況，以及深圳磐業於截至該日止有關期間的財務表現及現金流量。

### 相應財務資料

就本報告而言，我們亦已審閱深圳磐業的未經審核相應中期財務資料，包括截至二零一五年三月三十一日止三個月的全面收益表、權益變動表及現金流量表，連同其附註(「相應財務資料」)，董事根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第 2410 號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」對相應財務資料負責。

貴公司董事負責按照就財務資料所採納相同基準編製相應財務資料。我們的責任是根據我們的審閱就相應財務資料發表結論。

審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港核數準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會就相應財務資料發表審核意見。

就本報告而言，按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信相應財務資料在各重大方面未有根據就財務資料所採納相同基準編製。

## A 深圳磐業的財務資料

## 1 全面收益表

	B 節 附註	二零一三年	截至		截至	
		八月十五日 至十二月 三十一日 期間	十二月三十一日止年度 二零一四年	二零一五年	三月三十一日止三個月 二零一五年	二零一六年 (未經審核)
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他收益	2	8	145	256	6	44
銷售及市場推廣成本		—	—	(2,517)	(91)	(574)
行政開支		(1,517)	(4,992)	(5,280)	(3,246)	(983)
經營虧損		(1,509)	(4,847)	(7,541)	(3,331)	(1,513)
財務成本	3(a)	—	—	(50)	—	—
除稅前虧損		(1,509)	(4,847)	(7,591)	(3,331)	(1,513)
所得稅	4	—	—	—	—	—
期／年內虧損及全面 收入總額		<u>(1,509)</u>	<u>(4,847)</u>	<u>(7,591)</u>	<u>(3,331)</u>	<u>(1,513)</u>

隨附附註構成財務資料的一部分。

## 2 資產負債表

	B 節 附註	於十二月三十一日			於三月 三十一日
		二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	7	119	149	92	586
受限制存款	11	9,757	9,757	—	—
		<u>9,876</u>	<u>9,906</u>	<u>92</u>	<u>586</u>
<b>流動資產</b>					
發展待售物業	8	847,050	1,067,418	1,512,438	1,583,051
貿易及其他應收款項	9	129,638	87	317	440
應收直接控股公司款項	15	—	70,000	195,556	295,556
應收同系附屬公司 款項	15	—	—	3,970	3,970
預付款項	10	—	106,347	—	—
現金及現金等價物	12	21,059	9,043	27,799	31,427
		<u>997,747</u>	<u>1,252,895</u>	<u>1,740,080</u>	<u>1,914,444</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	13	795,794	939,957	986,406	1,004,777
應付直接控股公司款項	15	19,838	—	—	—
應付中間控股公司款項	15	—	107,000	234,200	192,200
應付同系附屬公司款項	15	—	—	73,943	73,943
銀行及其他借款	14	—	—	145,000	45,000
		<u>815,632</u>	<u>1,046,957</u>	<u>1,439,549</u>	<u>1,315,920</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>182,115</u>	<u>205,938</u>	<u>300,531</u>	<u>598,524</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>191,991</u>	<u>215,844</u>	<u>300,623</u>	<u>599,110</u>
<b>非流動負債</b>					
銀行及其他借款	14	—	—	92,370	392,370
		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>92,370</u>	<u>392,370</u>
<b>資產淨額</b>		<u>191,991</u>	<u>215,844</u>	<u>208,253</u>	<u>206,740</u>
<b>資本及儲備</b>					
繳足資本	16	193,500	222,200	222,200	222,200
儲備	16(b)	(1,509)	(6,356)	(13,947)	(15,460)
		<u>(1,509)</u>	<u>(6,356)</u>	<u>(13,947)</u>	<u>(15,460)</u>
<b>權益總額</b>		<u>191,991</u>	<u>215,844</u>	<u>208,253</u>	<u>206,740</u>

隨附附註構成財務資料的一部分。

## 3 權益變動表

	繳足資本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一三年八月十五日 (成立日期)的結餘	—	—	—
期內虧損及全面收入總額	—	(1,509)	(1,509)
擁有人出資	193,500	—	193,500
於二零一三年十二月三十一日的結餘	<u>193,500</u>	<u>(1,509)</u>	<u>191,991</u>
於二零一四年一月一日的結餘	193,500	(1,509)	191,991
年內虧損及全面收入總額	—	(4,847)	(4,847)
擁有人出資	28,700	—	28,700
於二零一四年十二月三十一日的結餘	<u>222,200</u>	<u>(6,356)</u>	<u>215,844</u>
於二零一五年一月一日的結餘	222,200	(6,356)	215,844
年內虧損及全面收入總額	—	(7,591)	(7,591)
於二零一五年十二月三十一日的結餘	<u>222,200</u>	<u>(13,947)</u>	<u>208,253</u>
於二零一六年一月一日的結餘	222,200	(13,947)	208,253
期內虧損及全面收入總額	—	(1,513)	(1,513)
於二零一六年三月三十一日的結餘	<u>222,200</u>	<u>(15,460)</u>	<u>206,740</u>
於二零一五年一月一日的結餘	222,200	(6,356)	215,844
期內虧損及全面收入總額(未經審核)	—	(3,331)	(3,331)
於二零一五年三月三十一日的結餘(未經審核)	<u>222,200</u>	<u>(9,687)</u>	<u>212,513</u>

隨附附註構成財務資料的一部分。

## 4 現金流量表

附註	二零一三年 八月十五日 至十二月 三十一日 期間	截至 十二月三十一日 止年度		截至 三月三十一日 止三個月 (未經審核)	
	人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>經營活動現金流量</b>					
除稅前虧損	(1,509)	(4,847)	(7,591)	(3,331)	(1,513)
調整：					
折舊及攤銷	3(c) 1	12	—	—	—
利息收入	2 (8)	(145)	(256)	(6)	(44)
財務成本	3(a) —	—	50	—	—
	(1,516)	(4,980)	(7,797)	(3,337)	(1,557)
<b>營運資金變動：</b>					
發展待售物業增加	(151,850)	(220,342)	(437,181)	(3,661)	(63,511)
貿易及其他應收款項及預付款項(增加)/減少	(129,638)	23,204	106,117	44	(123)
應收直接控股公司款項增加	—	(70,000)	(125,556)	19,283	(100,000)
應收同系附屬公司款項增加	—	—	(3,970)	(1,575)	—
貿易及其他應付款項增加/(減少)	100,595	144,163	45,877	(26,036)	17,799
應付直接控股公司款項增加/(減少)	19,838	(19,838)	—	—	—
應付中間控股公司款項增加/(減少)	—	107,000	127,200	—	(42,000)
應付同系附屬公司款項增加	—	—	73,943	14,131	—
受限制存款(增加)/減少	(9,757)	—	9,757	—	—
經營所用現金	(172,328)	(40,793)	(211,610)	(1,151)	(189,392)
已付所得稅	—	—	—	—	—
經營活動所用現金淨額	(172,328)	(40,793)	(211,610)	(1,151)	(189,392)
<b>投資活動現金流量</b>					
購置物業、廠房及設備付款	(121)	(68)	(14)	(14)	(512)
已收利息	8	145	256	6	44
投資活動(所用)/所得現金淨額	(113)	77	242	(8)	(468)
<b>融資活動現金流量</b>					
擁有人出資所得款項	193,500	28,700	—	—	—
新銀行及其他借款所得款項	—	—	237,370	—	320,000
償還銀行及其他借款	—	—	—	—	(120,000)
已付利息	—	—	(7,246)	—	(6,512)
融資活動所得/(所用)現金淨額	193,500	28,700	230,124	—	193,488
現金及現金等價物增加/(減少)期/年初現金及現金等價物	12 21,059	(12,016)	18,756	(1,159)	3,628
期/年末現金及現金等價物	12 —	21,059	9,043	9,043	27,799
期/年末現金及現金等價物	12 21,059	9,043	27,799	7,884	31,427

隨附附註構成財務資料的一部分。

**B 財務資料附註****1 主要會計政策****(a) 合規聲明**

本報告所載財務資料乃根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，該統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。有關所採納主要會計政策的進一步詳情載於本B節餘下部分。

香港會計師公會已頒佈一系列新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製本財務資料而言，深圳磐業已採納於二零一三年八月十五日(成立日期)至二零一三年十二月三十一日期間、截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年及截至二零一六年三月三十一日止三個月(「有關期間」)所有適用新訂及經修訂香港財務報告準則(於截至二零一六年三月三十一日止會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋除外)。於二零一六年一月一日開始的會計年度已頒佈但尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註21。

財務資料亦遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則的適用披露規定。

下文所載會計政策於財務資料所呈列所有期間貫徹應用。

截至二零一五年三月三十一日止三個月的相應財務資料乃按照就財務資料所採納相同基準及會計政策編製。

**(b) 計量基準**

財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，約整至最接近的千位數，並按歷史成本基準編製。

**(c) 估計及判斷的使用**

按照香港財務報告準則編製財務資料要求管理層作出可影響政策應用及資產、負債、收入及開支呈報金額的判斷、估計及假設。有關估計及相關假設根據過往經驗及在相關情形下視為合理的多項其他因素作出，有關結果構成對未能在其他資料來源顯示的資產及負債的賬面值作出判斷的基礎。實際結果可能與有關估計有所不同。

有關估計及相關假設會持續進行檢討。倘會計估計的修訂僅會對修訂估計的期間構成影響，則有關修訂將於該期間確認，或倘修訂對當前及未來期間均會構成影響，則會於修訂期間及未來期間確認。

管理層於應用香港財務報告準則時作出的對財務資料具有重大影響的判斷及估計不確定因素的主要來源於附註20論述。

**(d) 物業、廠房及設備**

下列物業、廠房及設備項目按成本及累計折舊(參閱附註1(e))及減值虧損(參閱附註1(g))入賬：

- 傢俬、裝置及其他設備。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損，以出售所得款項淨額與項目賬面值之間的差額釐定，並於報廢或出售當日在損益中確認。

**(e) 物業、廠房及設備的折舊**

折舊乃使用直線法按3年的估計可使用年期撇銷傢俬、裝置及其他設備的成本，減其估計剩餘價值(如有)計算。

**(f) 租賃資產**

倘深圳磐業將一項安排(包括一項交易或一系列交易)確定為在一段商定期間轉讓一項或多項特定資產的使用權，以換取一筆或多筆付款，則這項安排即為或包含租賃。確定時以對有關安排的實質評估為準，不論該項安排是否涉及租賃的法律形式。

**經營租賃費用**

倘深圳磐業使用根據經營租賃持有的資產，則根據租賃作出的付款在租賃期所涵蓋的會計期間內，按分期等額在損益中扣除，惟如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則另作別論。已收取租金優惠在損益中確認為已支付淨租金總額的組成部分。或然租金於其產生的會計期間內在損益中扣除。

購入根據經營租賃持有的土地成本於租賃期限按直線基準攤銷，惟已分類為投資物業或持作發展以供出售的物業(參閱附註1(h))則不在此限。

(g) 資產減值

(i) 應收款項減值

按成本或攤銷成本列值的應收款項會於各報告期末審閱，以確定是否存在客觀減值證據。客觀減值證據包括深圳磐業獲悉有關以下一項或多項虧損事件的可觀察資料：

- 債務人陷入重大財政困難；
- 違約，如拖欠或延遲支付利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；及
- 技術、市場、經濟或法律環境產生對債務人有不利影響的重大變動。

若存在任何該等證據，則按以下方式釐定及確認任何減值虧損：

- 就按攤銷成本列賬的貿易及其他流動應收款項以及其他金融資產而言，減值虧損按資產賬面值與按金融資產原實際利率（即此等資產初步確認時計算所用實際利率）貼現（如貼現影響重大）的估計未來現金流量現值的差額計算。如該等金融資產具備類似風險特徵，例如類似的逾期情況及並未單獨被評估為出現減值，則有關評估會同時進行。金融資產的未來現金流量會根據與該組具有類似信貸風險特徵的資產過往虧損情況一同評估減值。

倘於其後期間減值虧損金額有所減少，而該等減幅客觀上與確認減值虧損後發生的事件有關，則有關減值虧損會透過損益撥回。減值虧損的撥回不應導致資產賬面值超過其在以往年度如並無確認任何減值虧損而釐定的數額。

減值虧損一律從相應的資產中直接撇銷，惟倘應收貿易賬款包含在貿易及其他應收款項，而其可收回性屬難以預料而並非微乎其微，則就其確認的減值虧損不會從相應的資產中直接撇銷。在此情況下，呆賬減值虧損以撥備賬記錄。倘深圳磐業信納可收回性微乎其微，則被視為不可收回的金額會直接從應收貿易賬款

中撤銷，而在撥備賬中就有關債務持有的任何金額會被撥回。倘之前於撥備賬扣除的款項在其後收回，則有關款項於撥備賬撥回。撥備賬其他變動及其後收回先前直接撤銷的款項均於損益確認。

(ii) 物業、廠房及設備減值

內部及外部來源的資料會於各報告期末進行審核，以識別物業、廠房及設備是否可能出現減值跡象或之前已確認的減值虧損是否不再存在或可能減少。

若存在任何該等跡象，則須估計有關資產的可收回金額。

— 計算可收回金額

資產的可收回金額為其公允價值減出售成本與使用價值之間的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量利用可反映現時市場所評估資金時值及資產的特定風險的稅前貼現率，貼現至其現值。倘資產未能產生大致獨立於其他資產所產生者的現金流入，則釐定可獨立產生現金流入的最小組別資產(即現金產生單位)的可收回金額。

— 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則於損益確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損劃分至按比例減少該單位(或一組單位)內資產的賬面值，惟資產賬面值不會減少至低於其個別公允價值減出售成本(倘可計量)或使用價值(倘可釐定)。

— 撥回減值虧損

倘用作釐定可收回金額的估算出現有利變動，減值虧損將予以撥回。

減值虧損的撥回以有關資產於過往年度如並無確認任何減值虧損而應有的賬面值為限。減值虧損的撥回於確認撥回的年度計入損益。

**(h) 存貨**

存貨按成本與可變現淨值的較低者列賬。成本及可變現淨值按以下方式釐定：

**(i) 持作發展以供出售的租賃土地**

持作發展以供出售的租賃土地成本指收購成本及溢價(如有)、應付相關政府部門款項。可變現淨值乃經參考管理層根據現行市況所作的估計釐定。

**(ii) 持作發展以供出售／待售發展中物業**

持作發展以供出售／待售發展中物業的成本包括特別識別的成本，包括土地收購成本、開發、材料及供應的總成本、工資及其他直接開支以及適當部分的營運開支及資本化的借貸成本(參閱附註1(q))。可變現淨值指按現行市況估計的售價減估計完成物業的成本及出售物業所產生的成本。

於出售存貨時，該等存貨的賬面值在相關收入確認的期間確認為開支。存貨撇減至可變現淨值的任何金額及存貨的所有虧損，在撇減或出現虧損的期間確認為開支。存貨的任何撇減撥回在出現撥回期間確認為沖減確認為開支的存貨金額。

**(i) 貿易及其他應收款項**

貿易及其他應收款項初步按公允價值確認，其後採用實際利息法按攤銷成本減呆賬減值撥備列值(參閱附註1(g))，惟倘應收款項為向關聯方提供且並無任何固定還款期的免息貸款或貼現的影響並不重大則另作別論。在該等情況下，應收款項按成本減呆賬減值撥備列值。

**(j) 計息借款**

計息借款初步按公允價值減應佔交易成本確認。於初步確認後，計息借款按攤銷成本列賬，而初步確認金額與贖回價值間的任何差額，連同任何應付利息及費用使用實際利息法於借款期間內在損益確認。

**(k) 貿易及其他應付款項**

貿易及其他應付款項初步按公允價值確認，其後按攤銷成本列賬，惟除非貼現影響並不重大，在該情況下，則按成本列賬。

**(l) 現金及現金等價物**

現金及現金等價物包括銀行存款及手頭現金、存於銀行及其他金融機構的活期存款，以及可隨時換算為已知現金額、價值變動風險不大，並在購入後三個月內到期的短期高流動性投資。

**(m) 僱員福利**

薪金、年終花紅、有薪年假、界定供款退休計劃的供款及非貨幣福利成本乃於僱員提供相關服務的年度累計。如延遲付款或結算會構成重大影響，則上述數額會按其現值列賬。

深圳磐業的僱員參加由深圳磐業在中國經營所在各地方市政府管理的退休計劃(界定供款退休計劃)。退休計劃供款按僱員薪金成本的固定比率計算，並於產生時自損益扣除，惟計入尚未確認為開支的存貨成本內者除外。除上述供款外，深圳磐業毋須就員工承擔退休金付款及其他退休後福利的其他責任。

**(n) 所得稅**

年／期內所得稅包括當期稅項以及遞延稅項資產及負債的變動。當期稅項以及遞延稅項資產及負債的變動均於損益內確認，惟與在其他全面收入或直接於權益內確認的項目有關者除外，在該情況下，相關稅款分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

當期稅項是按年／期內應課稅收入根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算的預期應付稅項，加上過往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別因可扣減及應課稅暫時差額產生。暫時差額指資產及負債就財務申報而言的賬面值與其稅基的差額。遞延稅項資產亦因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。除初步確認資產及負債產生的差額外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產在未來應課稅溢利可能與可動用資產抵銷時予以確認。

已確認遞延稅項金額按資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計量。遞延稅項資產及負債不會予以貼現。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末審閱，倘預期不再可能獲得充足應課稅溢利以抵扣相關稅務利益，該遞延稅項資產的賬面值便會調低。但倘若日後又可能獲得充足應課稅溢利，有關扣減便會撥回。

#### **(o) 撥備及或然負債**

倘深圳馨業因過往事件而須承擔法定或推定責任，而履行該責任可能需經濟利益流出，並能作出可靠估計時，則會就不確定時間或金額的負債確認撥備。倘貨幣時間價值屬重大，撥備按預期履行責任所需開支的現值列賬。

倘需經濟利益流出的可能性不大，或無法可靠估計有關金額，則會將有關責任披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性極低則另作別論。倘有關責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生方可確定是否存在，則該等責任亦會被披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性極低則另作別論。

#### **(p) 收益確認**

收益按已收或應收代價的公允價值計量。倘經濟利益將可能流向深圳馨業及能可靠計量收益及成本(如適用)，則以下列方式於損益內確認收益：

##### **利息收入**

利息收入於累計時使用實際利息法確認。

#### **(q) 外幣換算**

年內外幣交易按交易日的通行匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債則按報告期末的通行匯率換算。匯兌盈虧於損益內確認。

#### **(r) 借貸成本**

購入、建造或生產資產(需要一段相當長的時間方可投入擬定用途或銷售)直接應佔的借貸成本會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。

於資產開支產生、借貸成本產生及資產投入擬定用途或銷售所需的準備工作進行期間，借貸成本開始資本化為合資格資產成本的一部分。當合資格資產投入擬定用途或銷售所需的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本將暫停或停止資本化。

(s) 關聯方

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士的家族近親與深圳磐業有關聯：

- (i) 控制或共同控制深圳磐業；
- (ii) 對深圳磐業有重大影響力；或
- (iii) 為深圳磐業或深圳磐業母公司的主要管理層成員。

(b) 倘符合下列任何條件，即實體與深圳磐業有關聯：

- (i) 該實體與深圳磐業屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為深圳磐業或與深圳磐業有關聯的實體就僱員利益設立的退休後福利計劃。
- (vi) 該實體由(s)(a)項所述人士控制或共同控制。
- (vii) (s)(a)(i)項所列人士對該實體有重大影響力或為該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。
- (viii) 該實體或該實體所屬集團的任何成員公司向深圳磐業或深圳磐業的母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的家族近親指預期在與該實體的交易中可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

## 2 其他收益

	二零一三年 八月十五日 至十二月 三十一日 期間		截至 十二月三十一日止年度 二零一四年 二零一五年		截至 三月三十一日止三個月 二零一五年 二零一六年 (未經審核)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行利息收入	<u>8</u>	<u>145</u>	<u>256</u>	<u>6</u>	<u>44</u>	

## 3 除稅前虧損

除稅前虧損乃經扣除／(計入)以下各項後入賬：

	二零一三年 八月十五日 至十二月 三十一日 期間		截至 十二月三十一日止年度 二零一四年 二零一五年		截至 三月三十一日止三個月 二零一五年 二零一六年 (未經審核)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>(a) 財務成本</b>						
銀行及其他						
借款的利息	—	—	7,768	—	7,084	
其他借貸成本	—	—	50	—	—	
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,818</u>	<u>—</u>	<u>7,084</u>	
減：資本化款項 (附註)	—	—	(7,768)	—	(7,084)	
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>50</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	

附註：截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年三月三十一日止三個月的借貸成本已分別按年利率5.36%至7.15%及4.75%至6.18%資本化。

	二零一三年 八月十五日 至十二月 三十一日 期間		截至 十二月三十一日止年度 二零一四年 二零一五年		截至 三月三十一日止三個月 二零一五年 二零一六年 (未經審核)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>(b) 員工成本</b>						
薪金、工資及 其他福利	113	352	1,464	242	653	
界定供款退休計劃 的供款	4	15	152	41	59	
	<u>117</u>	<u>367</u>	<u>1,616</u>	<u>283</u>	<u>712</u>	
<b>(c) 其他項目</b>						
折舊及攤銷	2	38	71	17	18	
減：資本化款項	(1)	(26)	(71)	(17)	(18)	
	<u>1</u>	<u>12</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	
經營租賃費用：						
— 最低樓宇租賃付款	—	122	239	43	54	
減：資本化款項	—	(122)	(239)	(43)	(54)	
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	

#### 4 所得稅

##### (a) 全面收益表內的所得稅指：

中國企業所得稅(「企業所得稅」)撥備乃按適用企業所得稅稅率就深圳磐業根據相關中國所得稅規則及法規釐定的估計應課稅溢利計提。有關期間的適用企業所得稅稅率為25%。

由於深圳磐業於有關期間持續錄得稅項虧損，故並無計提企業所得稅撥備。

## (b) 按適用稅率計算的所得稅開支與會計虧損的對賬：

	二零一三年 八月十五日 至十二月 三十一日 期間		截至 十二月三十一日止年度 二零一四年 二零一五年		截至 三月三十一日止三個月 二零一五年 二零一六年 (未經審核)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前虧損	<u>(1,509)</u>	<u>(4,847)</u>	<u>(7,591)</u>	<u>(3,331)</u>	<u>(1,513)</u>	
按 25% 稅率計算的 除稅前虧損的 名義稅項	(377)	(1,212)	(1,898)	(833)	(378)	
不可扣減開支的影響	77	1,026	52	1	8	
暫時差額及未確認 的未動用稅項 虧損的影響	<u>300</u>	<u>186</u>	<u>1,846</u>	<u>832</u>	<u>370</u>	
實際所得稅開支	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	

## (c) 未確認遞延稅項資產：

尚未就下列項目確認遞延稅項資產：

	二零一三年 八月十五日 至十二月 三十一日 期間		截至 十二月三十一日止年度 二零一四年 二零一五年		截至 三月三十一日止三個月 二零一五年 二零一六年 (未經審核)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可扣減暫時差額 未動用稅項虧損 — 中國(附註(i))	—	—	1,276	—	1,400	
	<u>1,200</u>	<u>1,944</u>	<u>8,052</u>	<u>5,272</u>	<u>9,408</u>	
	<u>1,200</u>	<u>1,944</u>	<u>9,328</u>	<u>5,272</u>	<u>10,808</u>	

附註：

(i) 未動用稅項虧損可於虧損產生年度起結轉以抵銷其後最多五年內的應課稅溢利。

由於可能並無充足的未來應課稅溢利可用於抵銷可扣減暫時差額及未動用稅項虧損，故深圳磐業並未就可扣減暫時差額及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

## 5 董事酬金

董事認為，就本報告而言，呈列有關資料並無意義。

## 6 最高薪酬人士

董事認為，就本報告而言，呈列有關資料並無意義。

## 7 物業、廠房及設備

### 傢俬、裝置及其他設備

	於十二月三十一日			於三月
				三十一日
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本：				
於八月十五日／一月一日	—	121	189	203
添置	121	68	14	512
於十二月三十一日／ 三月三十一日	121	189	203	715
累計攤銷及折舊：				
於八月十五日／一月一日	—	(2)	(40)	(111)
年／期內扣除	(2)	(38)	(71)	(18)
於十二月三十一日／ 三月三十一日	(2)	(40)	(111)	(129)
賬面淨值：				
於十二月三十一日／ 三月三十一日	119	149	92	586

## 8 發展待售物業

	於十二月三十一日			於三月
				三十一日
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
發展待售物業	847,050	1,067,418	1,512,438	1,583,051

(a) 物業的賬面值分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於中國				
— 根據中期租賃	<u>847,050</u>	<u>1,067,418</u>	<u>1,512,438</u>	<u>1,583,051</u>
包括：				
— 預期超過一年 後完工的物業	<u>847,050</u>	<u>1,067,418</u>	<u>1,512,438</u>	<u>1,583,051</u>

(b) 於二零一六年三月三十一日，深圳磐業持作發展以供出售的租賃土地已被抵押作為銀行貸款的擔保，有關詳情載於附註14。

## 9 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
其他(附註)	<u>129,638</u>	<u>87</u>	<u>317</u>	<u>440</u>

附註：於二零一三年十二月三十一日的結餘包括向 Lvyu Nonglin Technology Limited 提供的貸款人民幣 129,600,000 元。該款項為無抵押、免息及可於一年內收回。

## 10 預付款項

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收購土地使用權的 預付款項	—	106,347	—	—

## 11 受限制存款

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
受限制存款	9,757	9,757	—	—

根據相關協議，深圳馨業應於城市更新項目完工後向政府交付部分物業，且須於銀行存放保證金。該存款已於二零一五年取得關聯方的擔保後獲解除限制。

## 12 現金及現金等價物

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行存款及手頭現金	21,059	9,043	27,799	31,427

## 13 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應付賬款及應計費用 (附註(i))	793,794	939,917	983,815	999,378
租金及其他按金	2,000	40	2,591	5,399
	<u>795,794</u>	<u>939,957</u>	<u>986,406</u>	<u>1,004,777</u>

附註：

- (i) 預計深圳磐業的所有貿易及其他應付款項將於一年內結清或須按要求償還，惟深圳磐業分別於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日所持城市更新項目安置房的公允價值人民幣695,199,000元、人民幣912,797,000元、人民幣912,797,000元及人民幣912,797,000元除外。預期該款項將於超過一年後結算。
- (ii) 於報告期末，基於到期日作出的計入貿易及其他應付款項的應付貿易賬款賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 三月三十一日 人民幣千元
1個月內到期或按要求	98,595	27,120	71,018	86,581
1年後到期	695,199	912,797	912,797	912,797
	<u>793,794</u>	<u>939,917</u>	<u>983,815</u>	<u>999,378</u>

#### 14 銀行及其他借款

於各報告期末，銀行及其他借款分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 三月三十一日 人民幣千元
銀行貸款				
— 有抵押	—	—	220,000	420,000
其他借款				
— 無抵押	—	—	17,370	17,370
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>237,370</u>	<u>437,370</u>

於各報告期末，須予償還的銀行及其他借款如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
1年內且計入流動負債	—	—	145,000	45,000
1年後且計入				
非流動負債：				
1年後但2年內	—	—	92,370	212,370
2年後但5年內	—	—	—	180,000
	—	—	92,370	392,370
	—	—	237,370	437,370

附註：

- (i) 於二零一五年十二月三十一日及二零一六年三月三十一日，銀行貸款按介乎每年零、零、5.36%至7.15%及4.75%至6.18%計息，由關聯方擔保並以關聯方為數人民幣31,325,000元的物業及關聯方於深圳磐業持有的100%股權作抵押。
- (ii) 於二零一六年三月三十一日，若干達人民幣220,000,000元的銀行貸款以深圳磐業為數人民幣313,377,000元的持作發展以供出售的租賃土地作抵押。
- (iii) 其他借款指來自深圳磐業僱員有關深圳磐業物業項目的借款。該等借款的估計回報介乎每年12%至14%，預計於彼等投資的相關項目預售80%或深圳磐業所持城市更新項目完成日期(以最早者為準)償還。

## 15 應收／(應付)集團公司款項

應收／(應付)集團公司款項為無抵押、免息且無固定償還期。

## 16 資本及儲備

*(a) 權益組成部分變動*

深圳磐業權益各組成部分的期初及期末結餘載於權益變動表。

*(b) 繳足資本*

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
註冊資本	<u>250,000</u>	<u>250,000</u>	<u>250,000</u>	<u>250,000</u>
繳足資本	<u>193,500</u>	<u>222,200</u>	<u>222,200</u>	<u>222,200</u>

*(c) 資本管理*

深圳磐業管理資本的首要目標為確保深圳磐業能持續經營業務，以為其物業開發項目提供資金及為股東提供回報。由於深圳磐業為一個較大集團的一部分，深圳磐業的額外資本來源及盈餘資本分派政策亦可能受其集團的資本管理目標所影響。

深圳磐業積極及定期檢討及管理其資本結構，旨在維持以較高借款水平可能取得的較高股東回報與穩健資本狀況提供的優勢及保障之間的平衡，並因應經濟狀況變動調整資本結構。

與行業慣例一致，深圳磐業基於資產負債比率(按報告期末負債淨額除以權益總額計算)監察其資本結構。就此而言，深圳磐業將負債淨額界定為銀行及其他借款總額減受限制存款及現金及現金等價物。

深圳磐業於二零一三年及二零一四年十二月三十一日並無銀行借款，故並無呈列資產負債比率。深圳磐業於二零一五年十二月三十一日及二零一六年三月三十一日的資產負債比率如下：

	於十二月 三十一日 二零一五年 人民幣千元	於三月 三十一日 二零一六年 人民幣千元
銀行及其他借款	237,370	437,370
減：現金及銀行結餘	(27,799)	(31,427)
負債淨額	<u>209,571</u>	<u>405,943</u>
權益總額	<u>208,253</u>	<u>206,740</u>
資產負債比率	<u>100.6%</u>	<u>196.4%</u>

## 17 財務風險管理及金融工具公允價值

信用風險、流動資金風險、利率風險及貨幣風險產生自深圳磐業的正常業務過程。深圳磐業所面對的該等風險以及深圳磐業管理該等風險所採用的財務風險管理政策及慣例載於下文。

### (a) 信用風險

深圳磐業的信用風險主要來自銀行存款及貿易及其他應收款項。深圳磐業訂有明確的信用政策且會持續監察該等信用風險。

現金乃存入具有良好信用評級的金融機構，故深圳磐業就任何單一金融機構所承擔的風險有限。鑒於其高信用評級，管理層並不認為任何該等金融機構將無法履行其責任。

應收款項賬齡分析按定期基準編製並予以密切監控，以盡量減少與該等應收款項有關的任何信用風險。已就估計不可收回金額作出適當減值虧損。

管理層認為關聯方受到最終控股股東的影響，故應收關聯公司款項並不存在重大信用風險。所面對的最高信用風險為資產負債表內各項金融資產的賬面值。深圳磐業並無提供令其承擔信用風險的任何其他擔保。

**(b) 流動資金風險**

深圳磐業的政策是定期監察現時及預期流動資金需求以及其遵行借貸契諾的情況，確保維持充裕的現金儲備及來自主要金融機構充分的承諾資金額度，以滿足短期及長期流動資金需求。

下表詳述深圳磐業於報告期末的金融負債的剩餘合約到期日，乃基於合約未貼現現金流量(包括採用合約利率或(倘浮動)基於報告期末的現時利率計算的利息付款)及以深圳磐業可能須付款的最早日期為準：

	於二零一三年十二月三十一日					賬面值 人民幣千元
	合約未貼現現金流出					
	1年內 或按要求 人民幣千元	超過1年 但少於2年 人民幣千元	超過2年 但少於5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元	
應付賬款及應計費用	98,595	—	—	—	98,595	98,595
應付直接控股公司款項	19,838	—	—	—	19,838	19,838
	<u>118,433</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>118,433</u>	<u>118,433</u>

於二零一四年十二月三十一日

合約未貼現現金流出

	1年內 或按要求 人民幣千元	超過1年 但少於2年 人民幣千元	超過2年 但少於5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
應付賬款及應計費用	27,120	—	—	—	27,120	27,120
應付直接控股公司款項	107,000	—	—	—	107,000	107,000
	<u>134,120</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>134,120</u>	<u>134,120</u>

於二零一五年十二月三十一日

合約未貼現現金流出

	1年內 或按要求 人民幣千元	超過1年 但少於2年 人民幣千元	超過2年 但少於5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
銀行及其他借款	157,258	97,876	—	—	255,134	237,370
應付賬款及應計費用	71,018	—	—	—	71,018	71,018
應付中間控股公司款項	234,200	—	—	—	234,200	234,200
應付同系附屬公司款項	73,943	—	—	—	73,943	73,943
	<u>536,419</u>	<u>97,876</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>634,295</u>	<u>616,531</u>

於二零一六年三月三十一日

合約未貼現現金流出

	1年內 或按要求 人民幣千元	超過1年 但少於2年 人民幣千元	超過2年 但少於5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
銀行及其他借款	70,508	228,148	187,503	—	486,159	437,370
應付賬款及應計費用	86,581	—	—	—	86,581	86,581
應付中間控股公司款項	192,200	—	—	—	192,200	192,200
應付同系附屬公司款項	73,943	—	—	—	73,943	73,943
	<u>423,232</u>	<u>228,148</u>	<u>187,503</u>	<u>—</u>	<u>838,883</u>	<u>790,094</u>

**(c) 利率風險**

深圳磐業的利率風險主要來自現金及現金等價物、受限制存款及按浮動利率發放的借款。

深圳磐業預計不會對現金及現金等價物及受限制存款造成重大影響，原因是預期銀行存款利率不會發生顯著變化。

深圳磐業銀行及其他借款的利率及償還條款披露於附註 14。深圳磐業並無進行任何對沖活動管理利率風險。

**敏感度分析**

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年三月三十一日，如利率整體上升／下降 100 個基點，而所有其他變數不變，估計深圳磐業的除稅後虧損將增加／減少而權益總額將減少／增加分別約人民幣 2,374,000 元及人民幣 4,374,000 元，與利率整體上升一致。

上述敏感度分析乃假設於報告期末出現利率變動並已應用至該日存續的非衍生金融工具利率風險而釐定。上升或下降 100 個基點指管理層對於利率於期內直至下一個報告日期的合理可能變動的評估。分析按有關期間的相同基準執行。

**(d) 貨幣風險**

深圳磐業並無面對重大外匯風險，原因是深圳磐業的所有交易均以人民幣計值。

**(e) 並非以公允價值列賬的金融資產及負債的公允價值**

於各報告期末，深圳磐業按成本或攤銷成本列賬的金融資產及負債的賬面值與其公允價值並無重大出入。

**18 承擔**

**(a)** 於報告期末未履行且並無於財務資料內計提撥備的資本承擔如下：

	於十二月三十一日			於三月
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約	—	110	203,275	213,336
已授權但未訂約	—	—	—	5,979
	—	110	203,275	219,315

資本承擔主要與深圳磐業發展中物業的開發開支有關。

(b) 於報告期末，深圳磐業於不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃付款總額的應付情況如下：

	於十二月三十一日			於三月
				三十一日
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	206	206	222	222
1年後但5年內	890	684	462	406
	<u>1,096</u>	<u>890</u>	<u>684</u>	<u>628</u>

深圳磐業為經營租賃下多個樓宇設施的承租人。該等租賃一般初步為期1至2年，並有權選擇於所有條款重新協商之日重續。並無租賃附有或然租金。

## 19 重大關聯方交易

(a) 除財務資料內其他章節披露的交易及結餘外，深圳磐業於有關期間訂立的其他重大關聯方交易如下：

	附註	截至三月三十一日				
		截至十二月三十一日止年度			止三個月	
		二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
同系附屬公司及 直接控股公司 提供的擔保	(i)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>346,594</u>	<u>—</u>	<u>546,594</u>

附註：

(i) 如附註14所述，所有銀行貸款由關聯方擔保。此外，深圳磐業應於城市更新項目完成後將部分物業歸還予政府，而深圳磐業的間接控股公司已自二零一五年六月二日起向政府寄發一份擔保函，擔保金額最高為人民幣126,594,000元。

## 20 會計判斷及估計

下文詳述應用會計政策時估計不明朗因素及關鍵會計判斷的主要來源。

### (a) 物業開發存貨撇減

管理層定期檢討物業開發存貨的賬面值。基於管理層的檢討，物業開發存貨將於估計可變現淨值跌至低於賬面值時撇減。

釐定已竣工待售物業的可變現淨值時，管理層參考現行市場數據(如近期銷售交易、可自獨立物業估值師獲取的市場調查報告及內部可用資料)作為評估基準。

就持作發展以供出售的租賃土地及持作發展以供出售／待售發展中物業而言，可變現淨值的估計須應用經風險調整的折現率估計該等物業可產生的日後折現現金流量。該等估計要求參考毗鄰地段近期的銷售交易、新物業銷售比率、市場推廣成本(包括促進銷售的價格折扣)及完成物業的估計成本、法律及監管框架以及一般市況對預計售價作出判斷。

### (b) 確認遞延稅項

有關已結轉未被使用的稅項虧損和稅項抵免以及可抵扣暫時性差異的遞延稅項資產，會運用於各報告期末已實行或實質上已實行的稅率，按照資產賬面金額的預期變現或結算方式確認及計量。在釐定遞延稅項資產的賬面值時，會對預期應課稅利潤作出估計，當中涉及多項有關深圳磐業經營環境的假設，並要求董事作出大量判斷。倘有關假設及判斷出現任何變動，將會影響將予確認的遞延稅項資產的賬面值，從而影響未來年度／期間的淨利潤。

### (c) 呆賬減值虧損

深圳磐業估計因客戶及其他債務人無法按要求作出付款而產生的呆賬減值虧損。深圳磐業的估計基於應收結餘賬齡、債務人的信用及過往撇減經驗作出。如客戶及債務人的財務狀況惡化，實際撇減將高於所估計者。

**21 於有關期間已頒佈但尚未生效的修訂、新訂準則及詮釋的可能影響**

直至財務資料發佈日期，香港會計師公會已頒佈若干修訂及新訂準則，於有關期間尚未生效且並無於財務資料內採納，其中包括可能與深圳磐業有關的下列準則。

	於以下日期或之後 開始的會計期間生效
香港財務報告準則第9號， <i>金融工具</i>	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號， <i>客戶合約收益</i>	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號， <i>租賃</i>	二零一九年一月一日

深圳磐業正在評估該等修訂預期於首次應用期間的影響。深圳磐業目前得出的結論為採納該等準則不大可能對深圳磐業的財務狀況及經營業績造成重大影響，惟下述除外。

**香港財務報告準則第15號，*客戶合約收益***

香港財務報告準則第15號建立了一個是否、多少與何時確認收益的框架。該準則取代現有收益確認指引，包括香港會計準則第18號，*收益*、香港會計準則第11號，*建造合約*和香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第13號，*客戶忠誠度計劃*。該準則亦包括對何時資本化取得或履行合同的成本的指引(除非其他準則另有規定)，亦包括了擴大披露的要求。

深圳磐業並無計劃提早採納上述新訂準則或修訂。就香港財務報告準則第15號而言，鑒於深圳磐業並無完成評估該項準則對深圳磐業的全面影響，該項準則對深圳磐業經營業績及財務狀況的可能影響並無作量化分析。

C 期後財務報表及股息

深圳磐業並無就二零一六年三月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。深圳磐業並無就二零一六年三月三十一日後任何期間宣派股息或作出分派。

此致

融創中國控股有限公司  
列位董事 台照

畢馬威會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零一六年七月二十九日

下文為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)編製的報告，以供載入本通函。



香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
8樓

敬啟者：

### 緒言

我們謹此載列就有關惠州萊蒙水榭灣項目(「惠州項目」，由惠東縣萊洋天置業有限公司及惠東縣萊海天置業有限公司(「惠東公司」)共同擁有)的合併財務資料作出的報告，此等財務資料包括於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日的合併資產負債表以及截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年及截至二零一六年三月三十一日止三個月(「有關期間」)的合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(「財務資料」)，以供載入融創中國控股有限公司(「貴公司」)於二零一六年七月二十九日就貴公司擬收購惠東公司而刊發的通函(「通函」)。

惠東縣萊洋天置業有限公司(「惠東萊洋天」)及惠東縣萊海天置業有限公司(「惠東萊海天」)均為萊蒙國際集團有限公司(「萊蒙」)的間接全資附屬公司，且均於二零一一年二月二十五日在中華人民共和國(「中國」)根據中國公司法成立為有限公司。惠東公司於有關期間主要從事物業開發並共同擁有惠州項目。

惠東公司已採納十二月三十一日為其財政年度年結日。須於有關期間進行審核的惠東公司詳情及各自核數師的名稱分別載於B節附註1(b)及25。該等公司的法定財務報表乃根據中國財政部刊發的《企業會計準則》編製。

萊蒙的董事已根據下文B節所載編製財務資料所用相同基準編製惠東公司於有關期間的合併財務報表(「有關財務報表」)。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及截至二零一六年三月三十一日止三個月的有關財務報表由畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)深圳分所按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)發佈的香港核數準則進行審核。

財務資料乃由 貴公司的董事根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)的適用披露規定而編製，以供載入基於有關財務報表的通函，且並無作出任何調整。

### **董事對財務資料的責任**

貴公司的董事負責根據香港會計師公會發佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及上市規則的適用披露規定編製財務資料，以令之作出真實公平的反映，以及落實 貴公司董事認為對編製財務資料而言屬必要的內部控制，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### **申報會計師的責任**

我們的責任是按照香港會計師公會頒佈的核數指引3.340「招股章程及申報會計師」執行我們的程序，據此就財務資料發表意見。我們並無審核於二零一六年三月三十一日後任何期間惠州項目或惠東公司的任何財務報表。

### **意見**

我們認為，就本報告而言及按下文B節附註1(b)所載編製基準，財務資料已真實而公平地反映惠州項目於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日的財務狀況，以及惠州項目於截至該日止有關期間的財務表現及現金流量。

### **相應財務資料**

就本報告而言，我們亦已審閱惠州項目的未經審核相應中期財務資料，包括截至二零一五年三月三十一日止三個月的合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，連同其附註(「相應財務資料」)，董事根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」對相應財務資料負責。

貴公司董事負責按照就財務資料所採納相同基準編製相應財務資料。我們的責任是根據我們的審閱就相應財務資料發表結論。

審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港核數準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會就相應財務資料發表審核意見。

就本報告而言，按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信相應財務資料在各重大方面未有根據就財務資料所採納相同基準編製。

## A 惠州項目的合併財務資料

## 1 合併全面收益表

	B 節 附註	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
		二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年 (未經審核)	二零一六年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	2	—	—	700,730	347,034	70,670
直接成本		—	—	(574,012)	(285,363)	(55,661)
毛利		—	—	126,718	61,671	15,009
其他收益	3	801	21,201	1,439	387	607
其他虧損淨額	4	—	(3,500)	—	—	—
銷售及市場推廣成本		(27,220)	(31,587)	(42,523)	(12,190)	(5,539)
行政開支		(10,101)	(14,188)	(11,688)	(2,234)	(2,476)
經營(虧損)/溢利		(36,520)	(28,074)	73,946	47,634	7,601
財務成本	5(a)	—	—	(35,890)	(7,336)	(54)
除稅前(虧損)/溢利		(36,520)	(28,074)	38,056	40,298	7,547
所得稅	6	8,717	4,954	(12,825)	(9,511)	(3,407)
年/期內(虧損)/溢利及 全面收入總額		<u>(27,803)</u>	<u>(23,120)</u>	<u>25,231</u>	<u>30,787</u>	<u>4,140</u>

隨附附註構成財務資料的一部分。

## 2 合併資產負債表

	B 節 附註	於十二月三十一日			於
		二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	三月三十一日 二零一六年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	9	2,771	1,966	1,092	882
無形資產	9	9	10	152	134
遞延稅項資產	6(c)	8,717	13,671	4,896	2,606
		<u>11,497</u>	<u>15,647</u>	<u>6,140</u>	<u>3,622</u>
<b>流動資產</b>					
持作發展以供出售/ 待售發展中物業	10	796,576	494,277	616,946	649,753
待售竣工物業	10	—	882,739	331,094	275,432
貿易及其他應收款項	11	19,049	106,016	16,277	10,810
應收中間控股公司款項	12	—	—	73,635	73,222
應收同系附屬公司款項	12	380,000	310,387	1,236	1,172
預付款項		21,219	39,174	36,595	38,437
受限制存款	13	—	—	17,758	32,827
現金及現金等價物	14	210,020	286,383	143,294	113,390
		<u>1,426,864</u>	<u>2,118,976</u>	<u>1,236,835</u>	<u>1,195,043</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	15	118,657	235,163	116,524	75,276
客戶預付款項		228,685	468,881	159,470	154,556
應付直接控股公司款項	16	167,382	126,784	112,156	112,156
應付中間控股公司款項	16	—	200,804	271,850	266,850
應付同系附屬公司款項	17	302,482	261,226	137,940	136,072
銀行及其他借款	18	—	471,611	87,944	89,288
		<u>817,206</u>	<u>1,764,469</u>	<u>885,884</u>	<u>834,198</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>609,658</u>	<u>354,507</u>	<u>350,951</u>	<u>360,845</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>621,155</u>	<u>370,154</u>	<u>357,091</u>	<u>364,467</u>
<b>非流動負債</b>					
銀行及其他借款	18	471,611	243,730	205,436	208,672
		<u>471,611</u>	<u>243,730</u>	<u>205,436</u>	<u>208,672</u>
<b>資產淨額</b>		<u>149,544</u>	<u>126,424</u>	<u>151,655</u>	<u>155,795</u>
<b>資本及儲備</b>	19				
繳足資本		187,500	187,500	187,500	187,500
儲備		(37,956)	(61,076)	(35,845)	(31,705)
<b>權益總額</b>		<u>149,544</u>	<u>126,424</u>	<u>151,655</u>	<u>155,795</u>

隨附附註構成財務資料的一部分。

## 3 合併權益變動表

	中國			總計 人民幣千元
	繳足資本 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	
於二零一三年一月一日的結餘	187,500	—	(10,153)	177,347
年內虧損及全面收入總額	—	—	(27,803)	(27,803)
於二零一三年十二月三十一日的結餘	187,500	—	(37,956)	149,544
於二零一四年一月一日的結餘	187,500	—	(37,956)	149,544
年內虧損及全面收入總額	—	—	(23,120)	(23,120)
於二零一四年十二月三十一日的結餘	187,500	—	(61,076)	126,424
於二零一五年一月一日的結餘	187,500	—	(61,076)	126,424
年內溢利及全面收入總額	—	—	25,231	25,231
撥款至儲備	—	3,445	(3,445)	—
於二零一五年十二月三十一日的結餘	187,500	3,445	(39,290)	151,655
於二零一六年一月一日的結餘	187,500	3,445	(39,290)	151,655
期內溢利及全面收入總額	—	—	4,140	4,140
於二零一六年三月三十一日的結餘	187,500	3,445	(35,150)	155,795
於二零一五年一月一日的結餘	187,500	—	(61,076)	126,424
期內溢利及全面收入總額(未經審核)	—	—	30,787	30,787
於二零一五年三月三十一日的結餘 (未經審核)	187,500	—	(30,289)	157,211

隨附附註構成財務資料的一部分。

## 4 合併現金流量表

	B 節 附註	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
		二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年 (未經審核)	二零一六年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>經營活動現金流量</b>						
除稅前(虧損)/溢利		(36,520)	(28,074)	38,056	40,298	7,547
調整：						
折舊及攤銷	5(c)	927	1,284	1,156	350	233
其他應收款項撥備	4	—	3,500	—	—	—
利息收入	3	(801)	(21,201)	(709)	(198)	(304)
財務成本	5(a)	—	—	35,890	7,336	54
<b>營運資金變動：</b>						
存貨(增加)/減少		(283,547)	(512,089)	448,892	149,438	27,437
預付款項及其他應收款項(增加)/減少		(37,197)	(108,422)	92,318	112,238	3,625
應收一間中間控股公司款項(增加)/減少		—	—	(73,635)	(74,587)	413
應收同系附屬公司款項(增加)/減少		(380,000)	69,613	309,151	(103,093)	64
貿易及其他應付款項增加/(減少)		38,002	116,651	(73,474)	38,844	(41,248)
客戶預付款項增加/(減少)		228,685	240,196	(309,411)	(317,152)	(4,914)
應付中間控股公司款項增加		—	200,804	—	—	—
應付同系附屬公司款項增加/(減少)		107,974	(41,256)	(123,286)	40,420	(1,868)
受限制存款增加		—	—	(17,758)	(240)	(15,069)
經營(所用)/所得現金		(362,477)	(78,994)	327,190	(106,346)	(24,030)
已付所得稅		—	—	(4,051)	(2,209)	(1,117)
經營活動(所用)/所得現金淨額		(362,477)	(78,994)	323,139	(108,555)	(25,147)
<b>投資活動現金流量</b>						
購置物業、廠房及設備		(1,741)	(468)	(221)	(44)	(5)
購買無形資產		—	(12)	(203)	(168)	—
關聯方還款		—	28,000	—	—	—
貸款予關聯方		—	(28,000)	—	—	—
已收利息		801	21,201	709	198	304
投資活動(所用)/所得現金淨額		(940)	20,721	285	(14)	299
<b>融資活動現金流量</b>						
新銀行及其他借款所得款項		471,611	243,730	49,650	20,000	4,580
償還銀行及其他借款		—	—	(471,611)	(471,611)	—
應付中間控股公司款項增加/(減少)		—	—	71,046	353,710	(5,000)
應付直接控股公司款項增加/(減少)		99,113	(40,598)	(14,628)	3,258	—
已付利息		(9,113)	(68,496)	(100,970)	(57,345)	(4,636)
融資活動所得/(所用)現金淨額		561,611	134,636	(466,513)	(151,988)	(5,056)
現金及現金等價物增加/(減少)		198,194	76,363	(143,089)	(260,557)	(29,904)
年/期初現金及現金等價物	14	11,826	210,020	286,383	286,383	143,294
年/期末現金及現金等價物	14	210,020	286,383	143,294	25,826	113,390

**B 合併財務資料附註****1 主要會計政策****(a) 合規聲明**

本報告所載財務資料乃根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，該統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。有關所採納主要會計政策的進一步詳情載於本B節餘下部分。

香港會計師公會已頒佈一系列新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製本財務資料而言，惠州項目已採納於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年及截至二零一六年三月三十一日止三個月(「有關期間」)所有適用新訂及經修訂香港財務報告準則(於截至二零一六年三月三十一日止會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋除外)。於二零一六年一月一日開始的會計年度已頒佈但尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註26。

財務資料亦遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則的適用披露規定。

下文所載會計政策於財務資料所呈列所有期間貫徹應用。

截至二零一五年三月三十一日止三個月的相應財務資料乃按照就財務資料所採納相同基準及會計政策編製。

**(b) 編製及呈列基準**

本報告所載合併財務資料包括下列兩間實體於有關期間的合計過往財務資料：

公司名稱	成立地點及日期	繳足資本詳情	主要業務
惠東萊洋天	中國 二零一一年二月二十五日	人民幣62,500,000元	物業開發
惠東萊海天	中國 二零一一年二月二十五日	人民幣125,000,000元	物業開發

於有關期間，惠州項目由惠東公司共同擁有及管理，而惠東公司受萊蒙國際集團有限公司共同控制。惠州項目於過往並無構成獨立法定合併集團及並無編製或呈報任何合併或綜合財務資料。因此，由於惠州項目按單一項目管理，故惠州項目的財務資料按合併基準呈列。A節所載合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表已予編製，以呈列惠東公司於有關期間的合計過往經營業績。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以及二零一六年三月三十一日的合併資產負債表已予編製，以呈列惠東公司於各自日期的合計過往事務狀況。惠東公司的所有公司間結餘及交易已於合併時悉數對銷。

**(c) 計量基準**

財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，約整至最接近的千位數，並按歷史成本基準編製。

**(d) 估計及判斷的使用**

按照香港財務報告準則編製財務資料要求管理層作出可影響政策應用及資產、負債、收入及開支呈報金額的判斷、估計及假設。有關估計及相關假設根據過往經驗及在相關情形下視為合理的多項其他因素作出，有關結果構成對未能在其他資料來源顯示的資產及負債的賬面值作出判斷的基礎。實際結果可能與有關估計有所不同。

有關估計及相關假設會持續進行檢討。倘會計估計的修訂僅會對修訂估計的期間構成影響，則有關修訂將於該期間確認，或倘修訂對當前及未來期間均會構成影響，則會於修訂期間及未來期間確認。

管理層於應用香港財務報告準則時作出的對財務資料具有重大影響的判斷及估計不確定因素的主要來源於附註24論述。

**(e) 物業、廠房及設備**

下列物業、廠房及設備項目按成本及累計折舊(參閱附註1(f))及減值虧損(參閱附註1(h))入賬：

- 傢俬、裝置及其他設備。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損，以出售所得款項淨額與項目賬面值之間的差額釐定，並於報廢或出售當日在損益中確認。

**(f) 物業、廠房及設備的折舊**

折舊乃使用直線法按3年至4年的估計可使用年期撇銷傢俬、裝置及其他設備的成本，減其估計剩餘價值(如有)計算。

**(g) 租賃資產**

倘惠州項目將一項安排(包括一項交易或一系列交易)確定為在一段商定期間轉讓一項或多項特定資產的使用權，以換取一筆或多筆付款，則這項安排即為或包含租賃。確定時以對有關安排的實質評估為準，不論該項安排是否涉及租賃的法律形式。

**經營租賃費用**

倘惠州項目使用根據經營租賃持有的資產，則根據租賃作出的付款在租賃期所涵蓋的會計期間內，按分期等額在損益中扣除，惟如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則另作別論。已收取租金優惠在損益中確認為已支付淨租金總額的組成部分。或然租金於其產生的會計期間內在損益中扣除。

購入根據經營租賃持有的土地成本於租賃期限按直線基準攤銷，惟已分類為投資物業或持作發展以供出售的物業(參閱附註1(i))則不在此限。

**(h) 資產減值**

**(i) 應收款項減值**

按成本或攤銷成本列值的應收款項會於各報告期末審閱，以確定是否存在客觀減值證據。客觀減值證據包括惠州項目獲悉有關以下一項或多項虧損事件的可觀察資料：

- 債務人陷入重大財政困難；
- 違約，如拖欠或延遲支付利息或本金；

- 債務人可能破產或進行其他財務重組；及
- 技術、市場、經濟或法律環境產生對債務人有不利影響的重大變動。

若存在任何該等證據，則按以下方式釐定及確認任何減值虧損：

- 就按攤銷成本列賬的貿易及其他流動應收款項以及其他金融資產而言，減值虧損按資產賬面值與按金融資產原實際利率(即此等資產初步確認時計算所用實際利率)貼現(如貼現影響重大)的估計未來現金流量現值的差額計算。如該等金融資產具備類似風險特徵，例如類似的逾期情況及並未單獨被評估為出現減值，則有關評估會同時進行。金融資產的未來現金流量會根據與該組具有類似信貸風險特徵的資產過往虧損情況一同評估減值。

倘於其後期間減值虧損金額有所減少，而該等減幅客觀上與確認減值虧損後發生的事件有關，則有關減值虧損會透過損益撥回。減值虧損的撥回不應導致資產賬面值超過其在以往年度如並無確認任何減值虧損而釐定的數額。

減值虧損一律從相應的資產中直接撇銷，惟倘應收貿易賬款包含在貿易及其他應收款項，而其可收回性屬難以預料而並非微乎其微，則就其確認的減值虧損不會從相應的資產中直接撇銷。在此情況下，呆賬減值虧損以撥備賬記錄。倘惠州項目信納可收回性微乎其微，則被視為不可收回的金額會直接從應收貿易賬款中撇銷，而在撥備賬中就有關債務持有的任何金額會被撥回。倘之前於撥備賬扣除的款項在其後收回，則有關款項於撥備賬撥回。撥備賬其他變動及其後收回先前直接撇銷的款項均於損益確認。

#### (ii) 其他資產減值

內部及外部來源的資料會於各報告期末進行審核，以識別物業、廠房及設備是否可能出現減值跡象或之前已確認的減值虧損是否不再存在或可能減少。

若存在任何該等跡象，則須估計有關資產的可收回金額。

— 計算可收回金額

資產的可收回金額為其公允價值減出售成本與使用價值之間的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量利用可反映現時市場所評估資金時值及資產的特定風險的稅前貼現率，貼現至其現值。倘資產未能產生大致獨立於其他資產所產生者的現金流入，則釐定可獨立產生現金流入的最小組別資產(即現金產生單位)的可收回金額。

— 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則於損益確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損劃分至按比例減少該單位(或惠州項目單位)內資產的賬面值，惟資產賬面值不會減少至低於其個別公允價值減出售成本(倘可計量)或使用價值(倘可釐定)。

— 撥回減值虧損

倘用作釐定可收回金額的估算出現有利變動，減值虧損將予以撥回。

減值虧損的撥回以有關資產於過往年度如並無確認任何減值虧損而應有的賬面值為限。減值虧損的撥回於確認撥回的年度計入損益。

**(i) 存貨**

存貨按成本與可變現淨值的較低者列賬。成本及可變現淨值按如下所述釐定：

**(i) 持作發展以供出售／待售發展中物業**

持作發展以供出售／待售發展中物業的成本包括特別識別的成本，包括土地收購成本、開發、材料及供應的總成本、工資及其他直接開支以及適當部分的營運開支及資本化的借貸成本(參閱附註1(s))。可變現淨值指按現行市況估計的售價減估計完成物業的成本及出售物業所產生的成本。

**(ii) 待售竣工物業**

成本按該發展項目中未售物業所佔土地及開發總成本的部分釐定。可變現淨值指按現行市況估計的售價減估計出售物業所產生的成本。

於出售存貨時，該等存貨的賬面值在相關收入確認的期間確認為開支。存貨撇減至可變現淨值的任何金額及存貨的所有虧損，在撇減或出現虧損的期間確認為開支。存貨的任何撇減撥回在出現撥回期間確認為沖減確認為開支的存貨金額。

**(j) 貿易及其他應收款項**

貿易及其他應收款項初步按公允價值確認，其後採用實際利息法按攤銷成本減呆賬減值撥備列值（參閱附註1(h)），惟倘應收款項為向關聯方提供且並無任何固定還款期的免息貸款或貼現的影響並不重大則另作別論。在該等情況下，應收款項按成本減呆賬減值撥備列值。

**(k) 計息借款**

計息借款初步按公允價值減應佔交易成本確認。於初步確認後，計息借款按攤銷成本列賬，而初步確認金額與贖回價值間的任何差額，連同任何應付利息及費用使用實際利息法於借款期間內在損益確認。

**(l) 貿易及其他應付款項**

貿易及其他應付款項初步按公允價值確認，其後按攤銷成本列賬，惟除非貼現影響並不重大，在該情況下，則按成本列賬。

**(m) 現金及現金等價物**

現金及現金等價物包括銀行存款及手頭現金、存於銀行及其他金融機構的活期存款，以及可隨時換算為已知現金額、價值變動風險不大，並在購入後三個月內到期的短期高流動性投資。

**(n) 僱員福利**

薪金、年終花紅、有薪年假、界定供款退休計劃的供款及非貨幣福利成本乃於僱員提供相關服務的年度累計。如延遲付款或結算會構成重大影響，則上述數額會按其現值列賬。

惠州項目的僱員參加由惠州項目在中國經營所在各地方市政府管理的退休計劃（界定供款退休計劃）。退休計劃供款按僱員薪金成本的固定比率計算，並於產生時自損益扣除，惟計入尚未確認為開支的存貨成本內者除外。除上述供款外，惠州項目毋須就員工承擔退休金付款及其他退休後福利的其他責任。

**(o) 所得稅**

年／期內所得稅包括當期稅項以及遞延稅項資產及負債的變動。當期稅項以及遞延稅項資產及負債的變動均於損益內確認，惟與在其他全面收入或直接於權益內確認的項目有關者除外，在該情況下，相關稅款分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

當期稅項是按年／期內應課稅收入根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算的預期應付稅項，加上過往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別因可扣減及應課稅暫時差額產生。暫時差額指資產及負債就財務申報而言的賬面值與其稅基的差額。遞延稅項資產亦因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。除初步確認資產及負債產生的差額外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產在未來應課稅溢利可能與可動用資產抵銷時予以確認。

於各情況下，已確認遞延稅項金額按資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計量。遞延稅項資產及負債不會予以貼現。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末審閱，倘預期不再可能獲得充足應課稅溢利以抵扣相關稅務利益，該遞延稅項資產的賬面值便會調低。但倘若日後又可能獲得充足應課稅溢利，有關扣減便會撥回。

**(p) 撥備及或然負債**

倘惠州項目因過往事件而須承擔法定或推定責任，而履行該等責任可能需經濟利益流出，並能作出可靠估計時，則會就不確定時間或金額的負債確認撥備。倘貨幣時間價值屬重大，撥備按預期履行責任所需開支的現值列賬。

倘需經濟利益流出的可能性不大，或無法可靠估計有關金額，則會將有關責任披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性極低則另作別論。倘有關責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生方可確定是否存在，則該等責任亦會被披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性極低則另作別論。

**(q) 收益確認**

收益按已收或應收代價的公允價值計量。倘經濟利益將可能流向惠州項目及能可靠計量收益及成本(如適用)，則以下列方式於損益內確認收益：

**(i) 物業銷售**

物業銷售所得收益於所有權的重大風險及回報轉讓予買方時於損益確認。惠州項目認為所有權的重大風險及回報已於物業落成並交付予買方時轉讓。物業銷售所得收益不包括營業稅及其他銷售相關稅項，並已扣除任何商業折扣。就於收益確認日期前的已售物業收取的按金及分期付款計入合併資產負債表的預收賬款。

**(ii) 利息收入**

利息收入於累計時使用實際利息法確認。

**(r) 外幣換算**

年內外幣交易按交易日的通行匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債則按報告期末的通行匯率換算。匯兌盈虧於損益內確認。

**(s) 借貸成本**

購入、建造或生產資產(需要一段相當長的時間方可投入擬定用途或銷售)直接應佔的借貸成本會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。

於資產開支產生、借貸成本產生及資產投入擬定用途或銷售所需的準備工作進行期間，借貸成本開始資本化為合資格資產成本的一部分。當合資格資產投入擬定用途或銷售所需的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本將暫停或停止資本化。

**(t) 關聯方**

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士的家族近親與惠州項目有關聯：

- (i) 控制或共同控制惠州項目；
- (ii) 對惠州項目有重大影響力；或
- (iii) 為惠州項目或惠州項目母公司的主要管理層成員。

(b) 倘符合下列任何條件，即實體與惠州項目有關聯：

- (i) 該實體與惠州項目屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為惠州項目或與惠州項目有關聯的實體就僱員利益設立的退休後福利計劃。
- (vi) 該實體由(t)(a)項所述人士控制或共同控制。

(vii)(t)(a)(ii)項所列人士對該實體有重大影響力或為該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。

(viii) 該實體或該實體所屬集團的任何成員公司向惠州項目或惠州項目的母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的家族近親指預期在與該實體的交易中可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

## 2 收益

收益指於有關期間物業銷售所得收入，扣除營業稅及其他與銷售有關的稅項及折扣。

## 3 其他收益

	截至			截至	
	截至十二月三十一日止年度			三月三十一日止三個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行利息收入	801	537	709	198	304
應收同系附屬公司 款項利息收入	—	20,664	—	—	—
其他	—	—	730	189	303
	<u>801</u>	<u>21,201</u>	<u>1,439</u>	<u>387</u>	<u>607</u>

## 4 其他虧損淨額

	截至			截至	
	截至十二月三十一日止年度			三月三十一日止三個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應收款項撥備	—	(3,500)	—	—	—
	<u>—</u>	<u>(3,500)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 5 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利乃經扣除/(計入)以下各項後入賬：

	截至				
	截至十二月三十一日止年度			三月三十一日止三個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
<b>(a) 財務成本</b>					
銀行及其他借款利息	52,922	68,351	55,806	12,182	4,582
其他借款成本	1,500	—	—	—	54
	54,422	68,351	55,806	12,182	4,636
減：資本化款項 (附註)	(54,422)	(68,351)	(19,916)	(4,846)	(4,582)
	—	—	35,890	7,336	54

附註：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以及截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止三個月的借貸成本已分別按介乎6.765%至10.36%、6.765%至10.36%、6.175%、6.175% (未經審核)及6.175%的年利率資本化。

	截至				
	截至十二月三十一日止年度			三月三十一日止三個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
<b>(b) 員工成本</b>					
薪金、工資及 其他福利	5,589	6,108	10,130	1,554	3,133
界定供款退休 計劃的供款	341	435	586	104	200
	5,930	6,543	10,716	1,658	3,333

	截至				
	截至十二月三十一日止年度			三月三十一日止三個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	(未經審核)				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>(c) 其他項目</b>					
折舊及攤銷	927	1,284	1,156	350	233
已售物業成本	—	—	574,012	285,363	55,661

## 6 所得稅

### (a) 合併全面收益表中所得稅指：

	截至				
	截至十二月三十一日止年度			三月三十一日止三個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	(未經審核)				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>當期稅項</b>					
中國企業所得稅					
(「企業所得稅」)					
撥備	—	—	1,137	1,137	—
土地增值稅					
(「土地增值稅」)					
撥備	—	—	2,913	1,072	1,117
	—	—	4,050	2,209	1,117
<b>遞延稅項</b>					
暫時差額的產生					
及撥回	(8,717)	(4,954)	8,775	7,302	2,290
	(8,717)	(4,954)	12,825	9,511	3,407

企業所得稅撥備乃按適用企業所得稅稅率就惠州項目根據相關中國所得稅規則及法規釐定的估計應課稅溢利計提。有關期間的適用企業所得稅稅率為25%。

惠州項目於中國開發以供出售的物業就土地增值按累進稅率介乎30%至60%繳納土地增值稅，而根據適用法規則按出售物業所得款項減可扣減開支(包括土地使用權租賃費用、借款成本及所有合資格物業開發開支)計算。

(b) 按適用稅率計算的所得稅(抵免)/開支與會計(虧損)/溢利的對賬：

	截至				
	截至十二月三十一日止年度			三月三十一日止三個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	(未經審核)				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前(虧損)/溢利	<u>(36,520)</u>	<u>(28,074)</u>	<u>38,056</u>	<u>40,298</u>	<u>7,547</u>
按25%稅率計算的					
除稅前(虧損)/					
溢利的名義稅項	(9,130)	(7,018)	9,514	10,075	1,887
不可扣減開支的影響	353	331	34	28	15
未確認的未動用					
稅項的影響	60	1,733	2,304	276	1,040
土地增值稅	—	—	2,913	1,072	1,117
土地增值稅的遞延					
稅項影響	—	—	(728)	(268)	(279)
其他	—	—	(1,212)	(1,672)	(373)
實際所得稅					
(抵免)/開支	<u>(8,717)</u>	<u>(4,954)</u>	<u>12,825</u>	<u>9,511</u>	<u>3,407</u>

**(c) 已確認遞延稅項資產：**

於有關期間在合併資產負債表內確認的遞延稅項資產的組成部分及變動如下：

	未動用 稅項虧損 人民幣千元
因以下項目產生的遞延稅項：	
於二零一三年一月一日	—
計入損益	<u>8,717</u>
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	8,717
計入損益	<u>4,954</u>
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	13,671
計入損益	<u>(8,775)</u>
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	4,896
計入損益	<u>(2,290)</u>
於二零一六年三月三十一日	<u><u>2,606</u></u>

**(d) 未確認遞延稅項資產：**

尚未就下列項目確認遞延稅項資產：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年 (未經審核)	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未動用稅項虧損					
— 中國(附註(i))	<u>872</u>	<u>7,804</u>	<u>17,020</u>	<u>8,908</u>	<u>21,180</u>

附註：

(i) 未動用稅項虧損可於虧損產生年度起結轉以抵銷其後最多五年內的應課稅溢利。

由於可能並無充足的未來應課稅溢利可用於抵銷未動用稅項虧損，故惠東萊海天並未就未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

## 7 董事酬金

董事認為，就本報告而言，呈列有關資料並無意義。

## 8 最高薪酬人士

董事認為，就本報告而言，呈列有關資料並無意義。

## 9 物業、廠房及設備

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本：				
於一月一日	2,326	4,067	4,535	4,756
年／期內添置	1,741	468	221	5
於十二月三十一日／ 三月三十一日	4,067	4,535	4,756	4,761
累計攤銷及折舊：				
於一月一日	376	1,296	2,569	3,664
年／期內扣除	920	1,273	1,095	215
於十二月三十一日／ 三月三十一日	1,296	2,569	3,664	3,879
賬面淨值：				
於十二月三十一日／ 三月三十一日	2,771	1,966	1,092	882

## 10 持作發展以供出售／待售發展中物業及待售竣工物業

	於十二月三十一日			於三月
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
物業開發				
持作發展以供出售／				
待售發展中物業	796,576	494,277	616,946	649,753
待售竣工物業	—	882,739	331,094	275,432
	<u>796,576</u>	<u>1,377,016</u>	<u>948,040</u>	<u>925,185</u>

## (a) 物業的賬面值分析如下：

	於十二月三十一日			於三月
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於中國				
— 根據中期租賃	<u>796,576</u>	<u>1,377,016</u>	<u>948,040</u>	<u>925,185</u>
包括：				
— 預期超過一年後 完工的物業	<u>311,523</u>	<u>494,277</u>	<u>430,457</u>	<u>438,047</u>

(b) 惠州項目的若干發展待售物業已被抵押作為銀行及其他借款的擔保，有關詳情載於附註18。

## 11 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日			於三月
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
存款及其他應收款項	<u>19,049</u>	<u>106,016</u>	<u>16,277</u>	<u>10,810</u>

**12 應收一間中間控股公司及同系附屬公司款項**

除於二零一四年十二月三十一日的應收同系附屬公司款項人民幣280,000,000元為無抵押、按年利率7.38%計息及無固定還款期限外，於各報告期末，餘下應收一間中間控股公司及同系附屬公司款項為無抵押、免息且無固定還款期。結餘既無逾期亦未減值。

**13 受限制存款**

	於十二月三十一日			於三月
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
受限制存款	—	—	17,758	32,827

惠州項目須就抵押擔保存置若干數目存款於指定銀行賬戶。有關擔保存款將於買家完成房地產抵押登記後解除。

**14 現金及現金等價物**

	於十二月三十一日			於三月
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行存款及手頭現金	210,020	286,383	143,294	113,390

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日，銀行存款及手頭現金包括預售物業所得款項合計人民幣37,143,000元、人民幣10,433,000元、人民幣零元及人民幣零元，乃由惠州項目根據地方政府機構發佈的相關文件存置於指定銀行賬戶。相關存款僅能於獲得指定銀行的批准後用於購買相關物業開發項目的建築材料及支付建造成本。該等存款將於相關物業的預售完成後解除。

## 15 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於三月
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	三十一日 二零一六年 人民幣千元
應付賬款及應計費用 (附註(i))	101,083	229,365	111,454	66,873
其他存款	2,108	674	1,110	1,292
其他應付款項	15,466	5,124	3,960	7,111
	<u>118,657</u>	<u>235,163</u>	<u>116,524</u>	<u>75,276</u>

附註：

- (i) 預期惠州項目的所有貿易及其他應付款項將於一年內結清或按要求償還。
- (ii) 於報告期末，基於到期日作出的計入貿易及其他應付款項的應付貿易賬款賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於三月
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	三十一日 二零一六年 人民幣千元
1個月內到期或按要求償還	<u>55,773</u>	<u>184,200</u>	<u>111,454</u>	<u>66,873</u>

## 16 應付直接控股公司及一間中間控股公司款項

	於十二月三十一日			於三月
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	三十一日 二零一六年 人民幣千元
應付直接控股公司款項(附註(i))	167,382	126,784	112,156	112,156
應付一間中間控股公司款項 (附註(ii))	—	200,804	271,850	266,850
	<u>167,382</u>	<u>327,588</u>	<u>384,006</u>	<u>379,006</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以及二零一六年三月三十一日，惠東公司的應付直接控股公司款項為無抵押、按要求償還及分別按年利率6.765%、6.765%、6.765%及零計息。

(ii) 於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日，惠東公司的應付一間中間控股公司款項為無抵押、按要求償還及分別按年利率零、6.72%及零計息。

### 17 應付同系附屬公司款項

惠東公司的應付同系附屬公司款項為無抵押、免息及按要求償還。

### 18 銀行及其他借款

於各報告期末，銀行及其他借款分析如下：

	於十二月三十一日			於三月
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行及其他貸款				
— 有抵押	471,611	715,341	293,380	297,960

於各報告期末，銀行及其他借款須於以下期限內償還：

	於十二月三十一日			於三月
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>1年內且計入流動負債</b>	—	471,611	87,944	89,288
<b>1年後且計入非流動負債：</b>				
1年後但2年內	471,611	73,119	205,436	208,672
2年後但5年內	—	170,611	—	—
	471,611	243,730	205,436	208,672
	471,611	715,341	293,380	297,960

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以及二零一六年三月三十一日，銀行及其他借款分別按年利率10.36%、7.995%至10.36%、6.175%及6.175%計息，並以下列資產作抵押：

	於十二月三十一日			於三月
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
持作發展以供出售／ 待售發展中物業	—	204,170	204,170	204,170

- (ii) 銀行及其他借款由惠東萊海天的同系附屬公司萊蒙國際(余杭)置業有限公司的持作出售竣工物業及惠東公司的直接控股公司深圳深國投房地產開發有限公司所持惠東萊洋天的51%股權作抵押。

## 19 資本及儲備

### (a) 繳足資本

惠州項目的繳足資本指惠東萊海天及惠東萊洋天分別為數人民幣125,000,000元及人民幣62,500,000元繳足資本的總額。

### (b) 儲備的性質及用途

#### (i) 中國法定儲備

中國法定儲備包括一般儲備、法定盈餘儲備及法定公益金。

#### (ii) 一般儲備

一般儲備不可分派，且向該儲備轉撥款項乃由董事會按照中國相關法律及法規釐定。於獲得相關機構批准後該儲備可用於抵銷累計虧損及增資。

#### (iii) 法定盈餘儲備

根據中國公司法，惠東公司(不包括外商投資企業)須按中國會計法規規定將除稅後溢利的10%轉撥至法定盈餘儲備，直至儲備餘額達到其註冊資本的50%。向該儲備轉撥款項之後方可向股東分派股息。

法定儲備金可用於補償往年虧損(如有)，並可通過按現有股東持股比例向股東發行新股或通過增加彼等現時所持股份面值轉換為股本，惟發行後結餘不得低於註冊資本的25%。

**(c) 資本管理**

惠東公司團管理資本的首要目標為確保惠州項目能持續經營業務，以便為物業開發項目提供資金及為股東提供回報。由於惠東公司為一個較大集團的一部分，惠州項目的額外資本來源或盈餘資本分派政策亦可能受其集團的資本管理目標所影響。

惠東公司積極及定期檢討及管理其資本結構，旨在維持以較高借貸水平可能取得的較高股東回報與穩健資本狀況提供的優勢及保障之間取得平衡，並因應經濟狀況變動調整資本結構。

與行業慣例一致，惠東公司基於資產負債比率(按報告期末負債淨額除以權益總額計算)監察其資本結構。就此而言，惠東公司將負債淨額界定為銀行及其他借款總額減受限制存款以及現金及現金等價物。

惠州項目於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日的資本負債比率如下：

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及其他借款	471,611	715,341	293,380	297,960
應付直接及一間中間控股公司款項(計息)	167,382	126,784	384,006	—
	638,993	842,125	677,386	297,960
減：受限制存款	—	—	(17,758)	(32,827)
現金及銀行等價物	(210,020)	(286,383)	(143,294)	(113,390)
<b>債務淨額</b>	<b>428,973</b>	<b>555,742</b>	<b>516,334</b>	<b>151,743</b>
<b>權益總額</b>	<b>149,544</b>	<b>126,424</b>	<b>151,655</b>	<b>155,795</b>
<b>資本負債比率</b>	<b>286.9%</b>	<b>439.6%</b>	<b>340.5%</b>	<b>97.4%</b>

**20 財務風險管理及金融工具公允價值**

信用風險、流動資金風險、利率風險及貨幣風險產生自惠州項目的正常業務過程。惠州項目所面對的該等風險以及惠州項目管理該等風險所採用的財務風險管理政策及慣例載於下文。

**(a) 信用風險**

惠州項目的信用風險主要來自於銀行存款及貿易及其他應收款項。惠州項目訂有明確的信用政策且會持續監察所面對的該等信用風險。

現金乃存入具有良好信用評級的金融機構，故惠州項目就任何單一金融機構所承擔的風險有限。鑒於其高信用評級，管理層並不認為任何該等金融機構將無法履行其責任。

應收款項賬齡分析按定期基準編製並予以密切監控，以盡量減少與該等應收款項有關的任何信用風險。已就估計不可收回金額作出適當減值虧損。

管理層認為關聯方受到惠州項目的控股股東的影響，故關聯公司並不存在重大信用風險。所面對的最高信用風險為合併資產負債表內各項金融資產的賬面值。除附註 22 所載惠東公司提供的財務擔保外，惠東公司並無提供令惠東公司或惠州項目承擔信用風險的任何其他擔保。

**(b) 流動資金風險**

惠東公司的政策是定期監察現時及預期流動資金需求以及其遵行借貸契諾的情況，確保惠州項目維持充裕的現金儲備及來自主要金融機構充分的承諾資金額度，以滿足短期及長期流動資金需求。

下表詳述惠州項目於報告期末的金融負債的剩餘合約到期日，乃以合約未貼現現金流(包括採用合約利率或(倘浮動)基於報告期末的現時利率計算的利息付款)以及惠州項目須付款的最早日期為基準：

於二零一三年十二月三十一日

合約未貼現現金流出

	1年內 或按要求	超過1年 但少於2年	超過2年 但少於5年	超過5年	總計	賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及其他借款	48,837	475,545	—	—	524,382	471,611
應付賬款及 應計費用	101,083	—	—	—	101,083	101,083
應付同系 附屬公司款項	302,482	—	—	—	302,482	302,482
應付直接 控股公司款項	167,382	—	—	—	167,382	167,382
其他應付款項	15,466	—	—	—	15,466	15,466
	<u>635,250</u>	<u>475,545</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,110,795</u>	<u>1,058,024</u>

於二零一四年十二月三十一日

合約未貼現現金流出

	1年內 或按要求	超過1年 但少於2年	超過2年 但少於5年	超過5年	總計	賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及其他借款	495,031	89,463	177,707	—	762,201	715,341
應付賬款及 應計費用	229,365	—	—	—	229,365	229,365
應付同系 附屬公司款項	261,226	—	—	—	261,226	261,226
應付一間中間 控股公司款項	200,804	—	—	—	200,804	200,804
應付直接 控股公司款項	126,784	—	—	—	126,784	126,784
其他應付款項	5,124	—	—	—	5,124	5,124
	<u>1,318,334</u>	<u>89,463</u>	<u>177,707</u>	<u>—</u>	<u>1,585,504</u>	<u>1,538,644</u>

於二零一五年十二月三十一日  
合約未貼現現金流出

	1年內 或按要求 人民幣千元	超過1年 但少於2年 人民幣千元	超過2年 但少於5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
銀行及其他借款	103,141	212,036	—	—	315,177	293,380
應付賬款及 應計費用	111,454	—	—	—	111,454	111,454
應付同系 附屬公司款項	137,940	—	—	—	137,940	137,940
應付一間中間 控股公司款項	271,850	—	—	—	271,850	271,850
應付直接 控股公司款項	112,156	—	—	—	112,156	112,156
其他應付款項	3,960	—	—	—	3,960	3,960
	<u>740,501</u>	<u>212,036</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>952,537</u>	<u>930,740</u>

於二零一六年三月三十一日  
合約未貼現現金流出

	1年內 或按要求 人民幣千元	超過1年 但少於2年 人民幣千元	超過2年 但少於5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
銀行及其他借款	104,665	210,732	—	—	315,397	297,960
應付賬款及應計 費用	66,873	—	—	—	66,873	66,873
應付同系附屬 公司款項	136,072	—	—	—	136,072	136,072
應付一間中間 控股公司款項	266,850	—	—	—	266,850	266,850
應付直接控股 公司款項	112,156	—	—	—	112,156	112,156
其他應付款項	7,111	—	—	—	7,111	7,111
	<u>693,727</u>	<u>210,732</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>904,459</u>	<u>887,022</u>

**(c) 利率風險**

惠州項目的利率風險主要來自現金及現金等價物、受限制存款及按浮動利率發放的借款。

惠州項目預計不會對現金及現金等價物以及受限制存款造成重大影響，原因是預期銀行存款利率不會發生顯著變化。

惠州項目銀行及其他借款的利率及償還條款披露於附註 18。惠東公司並無進行任何對沖活動管理惠州項目的利率風險。

**敏感度分析**

於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，如利率整體上升／下降 100 個基點，而所有其他變數不變，估計惠州項目的除稅後虧損將增加／減少而惠州項目的權益總額將減少／增加分別約人民幣零元及人民幣 2,437,000 元，與利率整體上升／下降一致。

於二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日，如利率整體上升／下降 100 個基點，而所有其他變數不變，估計惠州項目的除稅後溢利將減少／增加而惠州項目的權益總額將減少／增加分別約人民幣 2,934,000 元及人民幣 2,979,000 元，與利率整體上升／下降一致。

上述敏感度分析乃假設於報告期末出現利率變動並已應用至該日存續的非衍生金融工具利率風險而釐定。上升或下降 100 個基點指管理層對於利率於期內直至下一個報告日期的合理可能變動的評估。分析按有關期間的相同基準執行。

**(d) 貨幣風險**

惠州項目並無面對重大外匯風險，原因是惠州項目的所有交易均以人民幣計值。

**(e) 並非以公允價值列賬的金融資產及負債的公允價值**

於各報告期末，惠州項目按成本或攤銷成本列賬的金融資產及負債的賬面值與其公允價值並無重大出入。

## 21 承擔

(a) 於報告期末未履行且並無於財務資料內計提撥備的資本承擔如下：

	於十二月三十一日			於三月
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已訂約	<u>289,219</u>	<u>653,443</u>	<u>501,148</u>	<u>556,128</u>

資本承擔主要與惠州項目發展物業的發展開支有關。

(b) 於報告期末，惠東公司於不可撤銷經營租賃下的應付未來最低租賃付款總額如下：

	於十二月三十一日			於三月
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
1年內	192	211	—	—
1年後但於5年內	<u>405</u>	<u>194</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>597</u>	<u>405</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

惠東公司為經營租賃下多個樓宇設施的承租人。該等租賃一般初步為期2至3年，並有權選擇於所有條款重新協商之日重續。並無租賃附有任何或然租金。

## 22 或然負債

	於十二月三十一日			於三月
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
惠東公司就授予惠州項目 物業買家的按揭貸款融資 向金融機構提供的擔保	<u>—</u>	<u>200,099</u>	<u>237,119</u>	<u>232,926</u>

## 23 重大關聯方交易

除財務資料內其他章節披露的交易及結餘外，惠州項目於有關期間訂立的其他重大關聯方交易如下：

	附註	截至				
		截至十二月三十一日止年度			三月三十一日止三個月	
		二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應收同系附屬公司						
利息收入	(i)	—	20,664	—	—	—
應付直接控股公司及 中間控股公司利息開支	16	9,112	18,650	31,812	3,258	—
應付同系附屬公司物業 管理及相關服務費		4,311	7,141	6,250	2,512	—
應付中間控股公司 顧問費用		5,019	6,393	—	—	—

附註：

- (i) 來自同系附屬公司的應收款項於二零一四年產生並結算。應收同系附屬公司利息收入按年利率7.38%計算。

## 24 會計判斷及估計

下文詳述在應用惠州項目會計政策時估計不明朗因素及關鍵會計判斷的主要來源。

**(a) 物業開發存貨撇減**

管理層定期檢討物業開發存貨的賬面值。基於管理層的檢討，物業開發存貨將於估計可變現淨值跌至低於賬面值時撇減。

釐定待售竣工物業的可變現淨值時，管理層參考現行市場數據(如近期銷售交易、可自獨立物業估值師獲取的市場調查報告及內部可用資料)作為評估基準。

就持作發展以供出售／待售發展中物業而言，可變現淨值的估計須應用經風險調整的折現率估計該等物業可產生的日後折現現金流量。該等估計要求參考毗鄰地段近期的銷售交易、新物業銷售比率、市場推廣成本(包括促進銷售的價格折扣)及完成物業的估計成本、法律及監管框架以及一般市況對預計售價作出判斷。

**(b) 確認遞延稅項**

有關已結轉未動用稅項虧損和稅項抵免以及可抵扣暫時性差異的遞延稅項資產，會運用於報告期末已實行或實質上已實行的稅率，按照資產賬面值的預期變現或結算方式確認及計量。在釐定遞延資產的賬面值時，會對預期應課稅溢利作出估計，當中涉及多項有關惠州項目經營環境的假設，並要求董事作出大量判斷。倘有關假設及判斷出現任何變動，將會影響將予確認的遞延稅項資產的賬面值，從而影響未來年度／期間的溢利淨額。

**(c) 呆賬減值虧損**

惠州項目估計因客戶及其他債務人無法按要求作出付款而產生的呆賬減值虧損。惠州項目的估計基於應收結餘賬齡、債務人的信用及過往撇減經驗作出。如客戶及債務人的財務狀況惡化，實際撇減將高於所估計者。

**25 法定審核**

惠東公司旗下公司於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的法定財務報表由以下核數師審核：

公司名稱	財政年度	法定核數師
惠東萊洋天	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	惠州市正大會計師 事務所有限公司
惠東萊海天	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	惠州市正大會計師 事務所有限公司

**26 於有關期間已頒佈但尚未生效的修訂、新訂準則及詮釋的可能影響**

直至財務資料發佈日期，香港會計師公會已頒佈若干修訂及新訂準則，於有關期間尚未生效且並無於財務資料內採納，其中包括可能與惠州項目有關的下列準則。

於以下日期或之後開始  
的會計期間生效

香港財務報告準則第9號， <i>金融工具</i>	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號， <i>客戶合約收益</i>	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號， <i>租賃</i>	二零一九年一月一日

惠東公司正在評估該等準則預期於首次應用期間的影響。目前惠州項目的結論為採納該等準則不大可能對惠州項目的財務狀況及經營業績造成重大影響，惟下述除外。

**香港財務報告準則第15號，*客戶合約收益***

香港財務報告準則第15號建立了一個釐定是否、多少與何時確認收益的綜合框架。該準則取代現有收益確認指引，包括香港會計準則第18號，*收益*、香港會計準則第11號，*建造合約*和香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第13號，*客戶忠誠度計劃*。該準則亦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），亦包括了擴大披露的要求。

惠東公司並無計劃提早採納上述新訂準則或修訂。就香港財務報告準則第15號而言，鑒於惠州項目並無完成評估該項準則對惠州項目的全面影響，該項準則對惠州項目經營業績及財務狀況的可能影響並無作量化分析。

C 期後財務報表及股息

惠東公司並無就二零一六年三月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。惠東公司並無就二零一六年三月三十一日後任何期間已宣派或作出任何股息或分派。

此致

融創中國控股有限公司  
列位董事 台照

畢馬威會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零一六年七月二十九日

下文為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)編製的報告，以供載入本通函。



香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
8樓

敬啟者：

### 緒言

我們謹此載列就萊蒙置業(富陽)有限公司(「萊蒙置業富陽」)財務資料作出的報告，此等財務資料包括萊蒙置業富陽於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日的資產負債表以及截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一六年三月三十一日止三個月(「有關期間」)的全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(「財務資料」)，以供載入融創中國控股有限公司(「貴公司」)於二零一六年七月二十九日就貴公司擬收購萊蒙置業富陽而刊發的通函(「通函」)。

萊蒙置業富陽於二零零九年十二月二十一日在中華人民共和國(「中國」)根據中國公司法成立為有限公司，於有關期間主要從事物業開發並擁有杭州水榭山項目。

萊蒙置業富陽已採納十二月三十一日為其財政年度年結日。貴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的法定財務報表乃根據中國財政部刊發的《企業會計準則》編製，並由富陽博嘉楠華會計師事務所(普通合夥)進行審核。

萊蒙置業富陽的董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)發佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製有關期間的財務報表(「有關財務報表」)。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以及截至二零一六年三月三十一日止三個月的有關財務報表由畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)深圳分所按照香港會計師公會發佈的香港核數準則進行審核。

財務資料乃由 貴公司的董事根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)的適用披露規定而編製，以供載入基於有關財務報表的通函，且並無作出任何調整。

### 董事對財務資料的責任

貴公司的董事負責根據香港會計師公會發佈的香港財務報告準則及上市規則的適用披露規定編製財務資料，以令之作出真實公平的反映，以及落實 貴公司董事認為對編製財務資料而言屬必要的內部控制，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 申報會計師的責任

我們的責任是按照香港會計師公會頒佈的核數指引3.340「招股章程及申報會計師」執行我們的程序，據此就財務資料發表意見。我們並無審核萊蒙置業富陽於二零一六年三月三十一日後任何期間的任何財務報表。

### 意見

我們認為，就本報告而言，財務資料已真實而公平地反映萊蒙置業富陽於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日的財務狀況，以及萊蒙置業富陽於截至該日止有關期間的財務表現及現金流量。

### 相應財務資料

就本報告而言，我們亦已審閱萊蒙置業富陽的未經審核相應中期財務資料，包括截至二零一五年三月三十一日止三個月的全面收益表、權益變動表及現金流量表，連同其附註(「相應財務資料」)，董事根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」對相應財務資料負責。

貴公司董事負責按照就財務資料所採納相同基準編製相應財務資料。我們的責任是根據我們的審閱就相應財務資料發表結論。

審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港核數準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會就相應財務資料發表審核意見。

就本報告而言，按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信相應財務資料在各重大方面未有根據就財務資料所採納相同基準編製。

## A 萊蒙置業富陽的財務資料

### 1 全面收益表

B 節 附註	截至三月三十一日					
	截至十二月三十一日止年度			止三個月		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
收益	2	309,892	64,864	215,736	40,632	40,157
直接成本		(300,137)	(58,625)	(250,620)	(62,247)	(38,331)
溢利／虧損總額		9,755	6,239	(34,884)	(21,615)	1,826
其他收益	3	3,121	14,249	1,132	57	568
其他虧損淨額	4	—	(22,261)	(112,086)	(16,188)	—
銷售及市場推廣成本		(13,784)	(16,298)	(11,454)	(2,442)	(1,121)
行政開支		(7,632)	(6,144)	(6,431)	(643)	(551)
經營(虧損)／溢利		(8,540)	(24,215)	(163,723)	(40,831)	722
財務成本	5(a)	(4,897)	(7,743)	(30,417)	(7,824)	(6,297)
除稅前虧損		(13,437)	(31,958)	(194,140)	(48,655)	(5,575)
所得稅	6	(10,001)	(1,705)	(5,370)	(1,293)	(1,632)
年／期內虧損及全面收入總額		<u>(23,438)</u>	<u>(33,663)</u>	<u>(199,510)</u>	<u>(49,948)</u>	<u>(7,207)</u>

隨附附註構成財務資料的一部分。

## 2 資產負債表

	B 節 附註	於十二月三十一日			於
		二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	三月三十一日 二零一六年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	9	885	488	764	738
受限制及已抵押存款	12	—	3,583	—	—
		<u>885</u>	<u>4,071</u>	<u>764</u>	<u>738</u>
<b>流動資產</b>					
發展待售物業	10	1,927,964	1,732,474	1,706,667	1,706,667
待售竣工物業	10	412,814	699,144	377,401	339,070
貿易及其他應收款項	11	12,273	15,749	4,128	4,084
預付款項		10,549	10,144	10,056	7,381
應收同系附屬公司款項	16	136,645	148,272	118,272	118,272
受限制及已抵押存款	12	42,366	35,367	60,949	46,473
現金及銀行結餘	13	270,954	25,549	87,132	71,755
		<u>2,813,565</u>	<u>2,666,699</u>	<u>2,364,605</u>	<u>2,293,702</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	14	109,259	108,659	74,387	50,757
客戶預付款項		121,293	146,564	92,780	64,773
應付直接控股公司款項	17	612,839	612,839	612,839	612,839
應付一名股東款項	17	406	406	406	406
應付同系附屬公司款項					
銀行借款	18	50,000	69,601	255,101	255,101
	15	196,374	24,722	211,528	199,443
		<u>1,090,171</u>	<u>962,791</u>	<u>1,247,041</u>	<u>1,183,319</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>1,723,394</u>	<u>1,703,908</u>	<u>1,117,564</u>	<u>1,110,383</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>1,724,279</u>	<u>1,707,979</u>	<u>1,118,328</u>	<u>1,111,121</u>
<b>非流動負債</b>					
應付一間同系附屬公司款項	18	180,000	180,000	—	—
銀行借款	15	192,778	210,141	—	—
		<u>372,778</u>	<u>390,141</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>資產淨額</b>		<u>1,351,501</u>	<u>1,317,838</u>	<u>1,118,328</u>	<u>1,111,121</u>
<b>資本及儲備</b>					
繳足資本	19	1,473,500	1,473,500	1,473,500	1,473,500
累計虧損	19(b)	(121,999)	(155,662)	(355,172)	(362,379)
<b>權益總額</b>		<u>1,351,501</u>	<u>1,317,838</u>	<u>1,118,328</u>	<u>1,111,121</u>

隨附附註構成財務資料的一部分。

## 3 權益變動表

	繳足資本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一三年一月一日的結餘	1,473,500	(98,561)	1,374,939
年內虧損及全面收入總額	—	(23,438)	(23,438)
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日的結餘	1,473,500	(121,999)	1,351,501
年內虧損及全面收入總額	—	(33,663)	(33,663)
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日的結餘	1,473,500	(155,662)	1,317,838
年內虧損及全面收入總額	—	(199,510)	(199,510)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日的結餘	1,473,500	(355,172)	1,118,328
期內虧損及全面收入總額	—	(7,207)	(7,207)
於二零一六年三月三十一日的結餘	<u>1,473,500</u>	<u>(362,379)</u>	<u>1,111,121</u>
於二零一五年一月一日的結餘	1,473,500	(155,662)	1,317,838
期內虧損及全面收入總額(未經審核)	—	(49,948)	(49,948)
於二零一五年三月三十一日的結餘(未經審核)	<u>1,473,500</u>	<u>(205,610)</u>	<u>1,267,890</u>

隨附附註構成財務資料的一部分。

## 4 現金流量表

	B 節 附註	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
		二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年 (未經審核)	二零一六年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>經營活動現金流量</b>						
除稅前虧損		(13,437)	(31,958)	(194,140)	(48,655)	(5,575)
調整：						
折舊及攤銷	5(c)	494	414	174	99	26
利息收入	3	(2,483)	(13,852)	(1,132)	(57)	(100)
存貨撥備	4	—	21,907	112,043	15,987	—
財務成本	5(a)	4,897	7,743	30,417	7,824	6,297
		(10,529)	(15,746)	(52,638)	(24,802)	648
<b>營運資金變動：</b>						
發展待售物業及待售竣工物業減少／(增加)淨額		53,460	(72,711)	235,507	54,001	38,331
貿易及其他應收款項以及預付款項(增加)／減少		(2,353)	(4,315)	11,576	9,904	1,828
應收同系附屬公司款項減少／(增加)		91	—	(107,380)	(50)	—
貿易及其他應付款項(減少)／增加		62,866	(600)	(34,272)	(31,856)	(25,660)
客戶預付款項(減少)／增加		(142,417)	25,271	(53,784)	(88)	(28,007)
應付同系附屬公司款項增加		—	69,601	5,500	5,500	—
經營(所用)／所得現金		(38,882)	1,500	4,509	12,609	(12,860)
已付所得稅		(8,160)	(461)	(5,237)	(1,532)	(741)
經營活動(所用)／所得現金淨額		(47,042)	1,039	(728)	11,077	(13,601)
<b>投資活動所得現金流量</b>						
購置物業、廠房及設備付款		(610)	(17)	(450)	—	—
已收利息		2,483	2,225	12,759	57	100
(向同系附屬公司墊款)／同系附屬公司還款		(50,000)	—	125,753	—	—
受限制存款(增加)／減少		(1,431)	5,000	—	—	—
三個月後到期的銀行存款增加		—	—	(30,000)	—	—
投資活動(所用)／所得現金淨額		(49,558)	7,208	108,062	57	100
<b>融資活動現金流量</b>						
新銀行借款所得款項		207,000	43,000	—	—	—
償還銀行借款		(62,500)	(200,000)	(25,000)	(12,500)	(12,500)
一間同系附屬公司墊款／(向一間同系附屬公司還款)		50,000	(50,000)	—	—	—
已抵押銀行存款減少／(增加)		12,204	(1,584)	(21,999)	(9,151)	14,476
已付利息		(38,341)	(45,068)	(28,752)	(7,413)	(3,852)
融資活動所得／(所用)現金淨額		168,363	(253,652)	(75,751)	(29,064)	(1,876)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		71,763	(245,405)	31,583	(17,930)	(15,377)
年／期初現金及現金等價物	13	199,191	270,954	25,549	25,549	57,132
年／期末現金及現金等價物	13	270,954	25,549	57,132	7,619	41,755

隨附附註構成財務資料的一部分。

**B 財務資料附註****1 主要會計政策****(a) 合規聲明**

本報告所載財務資料乃根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，該統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。有關所採納主要會計政策的進一步詳情載於本B節餘下部分。

香港會計師公會已頒佈一系列新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製本財務資料而言，萊蒙置業富陽已採納截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一六年三月三十一日止三個月(「有關期間」)所有適用新訂及經修訂香港財務報告準則(於截至二零一六年三月三十一日止會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋除外)。於二零一六年一月一日開始的會計年度已頒佈但尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註24。

財務資料亦遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則的適用披露規定。

下文所載會計政策於財務資料所呈列所有期間貫徹應用。

截至二零一五年三月三十一日止三個月的相應財務資料乃按照就財務資料所採納相同基準及會計政策編製。

**(b) 計量基準**

財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，約整至最接近的千位數，並按歷史成本基準編製。

**(c) 估計及判斷的使用**

按照香港財務報告準則編製財務資料要求管理層作出可影響政策應用及資產、負債、收入及開支呈報金額的判斷、估計及假設。有關估計及相關假設根據過往經驗及在相關情形下視為合理的多項其他因素作出，有關結果構成對未能在其他資料來源顯示的資產及負債的賬面值作出判斷的基礎。實際結果可能與有關估計有所不同。

有關估計及相關假設會持續進行檢討。倘會計估計的修訂僅會對修訂估計的期間構成影響，則有關修訂將於該期間確認，或倘修訂對當前及未來期間均會構成影響，則會於修訂期間及未來期間確認。

管理層於應用香港財務報告準則時作出的對財務資料具有重大影響的判斷及估計不確定因素的主要來源於附註23論述。

**(d) 物業、廠房及設備**

下列物業、廠房及設備項目按成本及累計折舊(參閱附註1(e))及減值虧損(參閱附註1(f))入賬：

— 傢俬、裝置及其他設備

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損，以出售所得款項淨額與項目賬面值之間的差額釐定，並於報廢或出售當日在損益中確認。

**(e) 物業、廠房及設備的折舊**

折舊乃使用直線法按3至4年的估計可使用年期撇銷傢俬、裝置及其他設備的成本，減其估計剩餘價值(如有)計算。

**(f) 資產減值**

**(i) 應收款項減值**

按成本或攤銷成本列值的應收款項會於各報告期末審閱，以確定是否存在客觀減值證據。客觀減值證據包括萊蒙置業富陽獲悉有關以下一項或多項虧損事件的可觀察資料：

- 債務人陷入重大財政困難；
- 違約，如拖欠或延遲支付利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；及
- 技術、市場、經濟或法律環境產生對債務人有不利影響的重大變動。

若存在任何該等證據，則按以下方式釐定及確認任何減值虧損：

- 一 就按攤銷成本列賬的貿易及其他應收款項以及其他金融資產而言，減值虧損按資產賬面值與按金融資產原實際利率(即此等資產初步確認時計算所用實際利率)貼現(如貼現影響重大)的估計未來現金流量現值的差額計算。如該等金融資產具備類似風險特徵，例如類似的逾期情況及並未單獨被評估為出現減值，則有關評估會同時進行。金融資產的未來現金流量會根據與該組具有類似信貸風險特徵的資產過往虧損情況一同評估減值。

倘於其後期間減值虧損金額有所減少，而該等減幅客觀上與確認減值虧損後發生的事件有關，則有關減值虧損會透過損益撥回。減值虧損的撥回不應導致資產賬面值超過其在以往年度如並無確認任何減值虧損而釐定的數額。

減值虧損一律從相應的資產中直接撇銷，惟倘應收貿易賬款包含在貿易及其他應收款項，而其可收回性屬難以預料而並非微乎其微，則就其確認的減值虧損不會從相應的資產中直接撇銷。在此情況下，呆賬減值虧損以撥備賬記錄。倘萊蒙置業富陽信納可收回性微乎其微，則被視為不可收回的金額會直接從應收貿易賬款中撇銷，而在撥備賬中就有關債務持有的任何金額會被撥回。倘之前於撥備賬扣除的款項在其後收回，則有關款項於撥備賬撥回。撥備賬其他變動及其後收回先前直接撇銷的款項均於損益確認。

#### (ii) 物業、廠房及設備減值

內部及外部來源的資料會於各報告期末進行審核，以識別物業、廠房及設備是否可能出現減值跡象或之前已確認的減值虧損是否不再存在或可能減少。

若存在任何該等跡象，則須估計有關資產的可收回金額。

- 一 計算可收回金額

資產的可收回金額為其公允價值減出售成本與使用價值之間的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量利用可反映現時市場所評估資金時值

及資產的特定風險的稅前貼現率，貼現至其現值。倘資產未能產生大致獨立於其他資產所產生者的現金流入，則釐定可獨立產生現金流入的最小組別資產（即現金產生單位）的可收回金額。

— 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則於損益確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損劃分至按比例減少該單位（或一組單位）內資產的賬面值，惟資產賬面值不會減少至低於其個別公允價值減出售成本（倘可計量）或使用價值（倘可釐定）。

— 撥回減值虧損

倘用作釐定可收回金額的估算出現有利變動，減值虧損將予以撥回。

減值虧損的撥回以有關資產於過往年度如並無確認任何減值虧損而應有的賬面值為限。減值虧損的撥回於確認撥回的年度計入損益。

**(g) 存貨**

存貨按成本與可變現淨值的較低者列賬。成本及可變現淨值按以下方式釐定：

*(i) 發展待售物業*

發展待售物業的成本包括特別識別的成本，包括土地收購成本、開發、材料及供應的總成本、工資及其他直接開支以及適當部分的營運開支及資本化的借貸成本（參閱附註1(q)）。可變現淨值指按現行市況估計的售價減估計完成物業的成本及出售物業所產生的成本。

*(ii) 待售竣工物業*

成本按該發展項目中未售物業所佔土地及開發總成本的部分釐定。可變現淨值指按現行市況估計的售價減估計出售物業所產生的成本。

於出售存貨時，該等存貨的賬面值在相關收入確認的期間確認為開支。存貨撇減至可變現淨值的任何金額及存貨的所有虧損，在撇減或出現虧損的期間確認為開支。存貨的任何撇減撥回在出現撥回期間確認為沖減確認為開支的存貨金額。

**(h) 貿易及其他應收款項**

貿易及其他應收款項初步按公允價值確認，其後採用實際利息法按攤銷成本減呆賬減值撥備列值(參閱附註1(f))，惟倘應收款項為向關聯方提供且並無任何固定還款期的免息貸款或貼現的影響並不重大則另作別論。在該等情況下，應收款項按成本減呆賬減值撥備列值。

**(i) 計息借款**

計息借款初步按公允價值減應佔交易成本確認。於初步確認後，計息借款按攤銷成本列賬，而初步確認金額與贖回價值間的任何差額，連同任何應付利息及費用使用實際利息法於借款期間內在損益確認。

**(j) 貿易及其他應付款項**

貿易及其他應付款項初步按公允價值確認，其後按攤銷成本列賬，惟除非貼現影響並不重大，在該情況下，則按成本列賬。

**(k) 現金及現金等價物**

現金及現金等價物包括銀行存款及手頭現金、存於銀行及其他金融機構的活期存款，以及可隨時換算為已知現金額、價值變動風險不大，並在購入後三個月內到期的短期高流動性投資。

**(l) 僱員福利**

薪金、年終花紅、有薪年假、界定供款退休計劃的供款及非貨幣福利成本乃於僱員提供相關服務的年度累計。如延遲付款或結算會構成重大影響，則上述數額會按其現值列賬。

萊蒙置業富陽的僱員參加由萊蒙置業富陽在中國經營所在各地方市政府管理的退休計劃(界定供款退休計劃)。退休計劃供款按僱員薪金成本的固定比率計算，並於產

生時自損益扣除，惟計入尚未確認為開支的存貨成本內者除外。除上述供款外，萊蒙置業富陽毋須就員工承擔退休金付款及其他退休後福利的其他責任。

**(m) 所得稅**

年／期內所得稅包括當期稅項以及遞延稅項資產及負債的變動。當期稅項以及遞延稅項資產及負債的變動均於損益內確認，惟與在其他全面收入或直接於權益內確認的項目有關者除外，在該情況下，相關稅款分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

當期稅項是按年／期內應課稅收入根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算的預期應付稅項，加上過往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別因可扣減及應課稅暫時差額產生。暫時差額指資產及負債就財務申報而言的賬面值與其稅基的差額。遞延稅項資產亦因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。除初步確認資產及負債產生的差額外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產在未來應課稅溢利可能與可動用資產抵銷時予以確認。

已確認遞延稅項金額按資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計量。遞延稅項資產及負債不會予以貼現。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末審閱，倘預期不再可能獲得充足應課稅溢利以抵扣相關稅務利益，該遞延稅項資產的賬面值便會調低。但倘若日後又可能獲得充足應課稅溢利，有關扣減便會撥回。

**(n) 撥備及或然負債**

倘萊蒙置業富陽因過往事件而須承擔法定或推定責任，而履行該等責任可能需經濟利益流出，並能作出可靠估計時，則會就不確定時間或金額的負債確認撥備。倘貨幣時間價值屬重大，撥備按預期履行責任所需開支的現值列賬。

倘需經濟利益流出的可能性不大，或無法可靠估計有關金額，則會將有關責任披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性極低則另作別論。倘有關責任須視乎某宗或

多宗未來事件是否發生方可確定是否存在，則該等責任亦會被披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性極低則另作別論。

**(o) 收益確認**

收益按已收或應收代價的公允價值計量。倘經濟利益將可能流向萊蒙置業富陽及能可靠計量收益及成本(如適用)，則以下列方式於損益內確認收益：

**(i) 物業銷售**

物業銷售所得收益於所有權的重大風險及回報轉讓予買方時於損益確認。萊蒙置業富陽認為所有權的重大風險及回報已於物業落成並交付予買方時轉讓。物業銷售所得收益不包括營業稅及其他銷售相關稅項，並已扣除任何商業折扣。就於收益確認日期前的已售物業收取的按金及分期付款計入資產負債表的預收賬款。

**(ii) 利息收入**

利息收入於累計時使用實際利息法確認。

**(p) 外幣換算**

年內外幣交易按交易日的通行匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債則按報告期末的通行匯率換算。匯兌盈虧於損益內確認。

**(q) 借貸成本**

購入、建造或生產資產(需要一段相當長的時間方可投入擬定用途或銷售)直接應佔的借貸成本會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。

於資產開支產生、借貸成本產生及資產投入擬定用途或銷售所需的準備工作進行期間，借貸成本開始資本化為合資格資產成本的一部分。當合資格資產投入擬定用途或銷售所需的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本將暫停或停止資本化。

**(r) 關聯方**

- (a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士的家族近親與萊蒙置業富陽有關聯：
- (i) 控制或共同控制萊蒙置業富陽；
  - (ii) 對萊蒙置業富陽有重大影響力；或
  - (iii) 為萊蒙置業富陽或萊蒙置業富陽母公司的主要管理層成員。
- (b) 倘符合下列任何條件，即實體與萊蒙置業富陽有關聯：
- (i) 該實體與萊蒙置業富陽屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
  - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
  - (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
  - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
  - (v) 該實體為萊蒙置業富陽或與萊蒙置業富陽有關聯的實體就僱員利益設立的退休後福利計劃。
  - (vi) 該實體由(r)(a)項所述人士控制或共同控制。
  - (vii) (r)(a)(i)項所列人士對該實體有重大影響力或為該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。
  - (viii) 該實體或該實體所屬集團的任何成員公司向萊蒙置業富陽或萊蒙置業富陽的母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的家族近親指預期在與該實體的交易中可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

## 2 收益

收益指於有關期間物業銷售所得收入，扣除營業稅及其他與銷售有關的稅項及折扣。

## 3 其他收益

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行利息收入	2,483	2,225	1,132	57	100
應收同系附屬公司款項的 利息收入	—	11,627	—	—	—
其他	638	397	—	—	468
	<u>3,121</u>	<u>14,249</u>	<u>1,132</u>	<u>57</u>	<u>568</u>

## 4 其他虧損淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
待售竣工物業撥備	—	(21,907)	(112,043)	(15,987)	—
其他	—	(354)	(43)	(201)	—
	<u>—</u>	<u>(22,261)</u>	<u>(112,086)</u>	<u>(16,188)</u>	<u>—</u>

## 5 除稅前虧損

除稅前虧損乃經扣除／(計入)以下各項後入賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>(a) 財務成本</b>				(未經審核)	
銀行借款利息	20,736	28,759	16,194	4,687	3,087
應付同系附屬公司 款項的利息	12,605	16,309	12,558	2,726	2,795
其他借貸成本	3,243	2,711	1,665	411	415
	<u>36,584</u>	<u>47,779</u>	<u>30,417</u>	<u>7,824</u>	<u>6,297</u>
減：資本化款項 (附註)	<u>(31,687)</u>	<u>(40,036)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>4,897</u>	<u>7,743</u>	<u>30,417</u>	<u>7,824</u>	<u>6,297</u>

附註：截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度的借貸成本已分別按年利率6.60%至8.61%及6.60%至8.00%資本化。

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>(b) 員工成本</b>				(未經審核)	
薪金、工資及 其他福利	3,825	1,171	1,165	304	217
界定供款退休 計劃的供款	248	179	227	60	37
	<u>4,073</u>	<u>1,350</u>	<u>1,392</u>	<u>364</u>	<u>254</u>

	截至				
	截至十二月三十一日止年度			三月三十一日止三個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
(未經審核)					
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>(c) 其他項目</b>					
折舊及攤銷	494	414	174	99	26
已售物業成本	300,137	58,625	250,620	62,247	38,331
經營租賃開支：					
— 樓宇最低租賃付款	<u>186</u>	<u>86</u>	<u>22</u>	<u>22</u>	<u>—</u>

## 6 所得稅

### (a) 全面收益表內的所得稅指：

	截至				
	截至十二月三十一日止年度			三月三十一日止三個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
(未經審核)					
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>即期稅項</b>					
土地增值稅(「土地增值稅」)					
撥備	<u>10,001</u>	<u>1,705</u>	<u>5,370</u>	<u>1,293</u>	<u>1,632</u>

萊蒙置業富陽於中國開發以供出售的物業就土地增值按累進稅率介乎30%至60%繳納土地增值稅，而根據適用法規則按出售物業所得款項減可扣減開支(包括土地使用權租賃費用、借款成本及所有合資格物業開發開支)計算。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)撥備乃按適用企業所得稅稅率就萊蒙置業富陽根據相關中國所得稅規則及法規釐定的估計應課稅溢利計提。有關期間的適用企業所得稅稅率為25%。

由於萊蒙置業富陽於有關期間持續錄得稅項虧損，故並無計提企業所得稅撥備。

## (b) 按適用稅率計算的所得稅開支與會計虧損的對賬：

	截至				
	截至十二月三十一日止年度			三月三十一日止三個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前虧損	<u>(13,437)</u>	<u>(31,958)</u>	<u>(194,140)</u>	<u>(48,655)</u>	<u>(5,575)</u>
按25%稅率計算的					
除稅前虧損的					
名義稅項	(3,359)	(7,990)	(48,535)	(12,164)	(1,394)
不可扣減開支的影響	3,576	79	1,838	2	—
可扣減暫時差額及					
未確認稅項虧損					
的影響	—	7,911	46,697	12,162	1,394
其他	(217)	—	—	—	—
土地增值稅	<u>10,001</u>	<u>1,705</u>	<u>5,370</u>	<u>1,293</u>	<u>1,632</u>
實際所得稅開支	<u>10,001</u>	<u>1,705</u>	<u>5,370</u>	<u>1,293</u>	<u>1,632</u>

## (c) 未確認遞延稅項資產

尚未就下列項目確認遞延稅項資產：

	截至				
	截至十二月三十一日止年度			三月三十一日止三個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可扣減暫時差額	—	10,976	120,592	35,377	124,396
未動用稅項虧損					
—中國(附註(i))	<u>48,274</u>	<u>68,942</u>	<u>146,114</u>	<u>93,189</u>	<u>147,886</u>
	<u>48,274</u>	<u>79,918</u>	<u>266,706</u>	<u>128,566</u>	<u>272,282</u>

附註：

(i) 未動用稅項虧損可於虧損產生年度起結轉以抵銷其後最多五年內的應課稅溢利。

由於可能並無充足的未來應課稅溢利可用於抵銷可扣減暫時差額及未動用稅項虧損，故萊蒙置業富陽並未就可扣減暫時差額及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

## 7 董事酬金

董事認為，就本報告而言，呈列有關資料並無意義。

## 8 最高薪酬人士

董事認為，就本報告而言，呈列有關資料並無意義。

## 9 物業、廠房及設備

### 傢俬、裝置及其他設備

	於			
	於十二月三十一日			三月三十一日
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本：				
於一月一日	1,624	2,234	2,251	2,701
添置	610	17	450	—
	<u>2,234</u>	<u>2,251</u>	<u>2,701</u>	<u>2,701</u>
於十二月三十一日／ 三月三十一日	2,234	2,251	2,701	2,701
累計攤銷及折舊：				
於一月一日	(855)	(1,349)	(1,763)	(1,937)
年／期內扣除	(494)	(414)	(174)	(26)
	<u>(1,349)</u>	<u>(1,763)</u>	<u>(1,937)</u>	<u>(1,963)</u>
於十二月三十一日／ 三月三十一日	(1,349)	(1,763)	(1,937)	(1,963)
賬面淨值：				
於十二月三十一日／ 三月三十一日	<u>885</u>	<u>488</u>	<u>764</u>	<u>738</u>

## 10 發展待售物業及已竣工待售物業

	於			
	於十二月三十一日			三月三十一日
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業開發				
發展待售物業	1,927,964	1,732,474	1,706,667	1,706,667
已竣工待售物業	412,814	699,144	377,401	339,070
	<u>2,340,778</u>	<u>2,431,618</u>	<u>2,084,068</u>	<u>2,045,737</u>

## (a) 物業的賬面值分析如下：

	於			
	於十二月三十一日			三月三十一日
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於中國				
— 根據長期租賃	<u>2,340,778</u>	<u>2,431,618</u>	<u>2,084,068</u>	<u>2,045,737</u>
包括：				
— 預期超過一年後完工的物業	<u>1,690,965</u>	<u>1,732,474</u>	<u>1,706,667</u>	<u>1,706,667</u>

- (b) 萊蒙置業富陽於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日賬面值分別為人民幣862,470,000元、人民幣571,346,000元、人民幣1,422,594,000元及人民幣1,422,594,000元的若干發展待售物業已於截至該等日期抵押作銀行貸款擔保(見附註15(i))，及於二零一五年十二月三十一日及二零一六年三月三十一日抵押作萊蒙置業富陽的最終控股公司萊蒙國際集團有限公司(「萊蒙」)的應付票據擔保。

## 11 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應收貿易賬款(附註(i))	7,539	10,039	—	—
存款及其他應收款項	4,207	5,710	4,128	4,084
應收一家關聯公司款項 (附註(ii))	527	—	—	—
	<u>12,273</u>	<u>15,749</u>	<u>4,128</u>	<u>4,084</u>

附註：

- (i) 萊蒙置業富陽的所有應收貿易賬款概無減值，於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，分別有100%及25%並無逾期或逾期1年內。

既無逾期亦無減值的應收款項與近期並無違約記錄的大量客戶有關。基於過往經驗，管理層認為，由於信用質量並無重大變動且結餘仍被視作可悉數收回，故毋須就該等結餘作出減值撥備。

- (ii) 結餘為無抵押、免息且無固定償還條款。

- (iii) 賬齡分析

於報告期末，基於到期日作出的計入貿易及其他應收款項的應收貿易賬款(經扣除呆賬撥備)賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
即期或逾期1個月內	7,539	2,500	—	—
逾期1個月至3個月內	—	—	—	—
逾期3個月至6個月內	—	—	—	—
逾期6個月至1年內	—	—	—	—
逾期超過1年	—	7,539	—	—
	<u>7,539</u>	<u>10,039</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 12 受限制及已抵押存款

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
受限制存款(附註(i))	40,367	35,367	35,367	35,367
已抵押存款(附註(ii))	1,999	3,583	25,582	11,106
減：非即期部分	42,366	38,950	60,949	46,473
即期部分	—	(3,583)	—	—
	<u>42,366</u>	<u>35,367</u>	<u>60,949</u>	<u>46,473</u>

附註：

- (i) 根據相關建造合約，萊蒙置業富陽須將若干數目存款存放於指定銀行賬戶，避免潛在欠付應付建造成本。有關擔保存款將於應付建造成本結清後解除。
- (ii) 已抵押存款指抵押予銀行作萊蒙置業富陽獲授銀行融資擔保的存款。除已抵押作長期銀行借款擔保並因此分類為非流動資產的存款(於二零一四年十二月三十一日為人民幣3,583,000元)外，所有其他金額已抵押作短期銀行借款擔保並因此分類為流動資產。

## 13 現金及銀行結餘

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
三個月內到期的銀行存款	—	—	30,000	30,000
銀行及手頭現金	270,954	25,549	57,132	41,755
資產負債表內現金及 銀行結餘	270,954	25,549	87,132	71,755
減：三個月內到期的 銀行存款	—	—	(30,000)	(30,000)
現金流量表內現金及 現金等價物	<u>270,954</u>	<u>25,549</u>	<u>57,132</u>	<u>41,755</u>

## 14 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應付貿易賬款(附註(i))	5,000	17,666	10,292	11,926
其他應付款項	5,656	5,755	3,901	1,117
應計費用	98,603	85,238	60,194	37,714
	<u>109,259</u>	<u>108,659</u>	<u>74,387</u>	<u>50,757</u>

附註：

- (i) 預計萊蒙置業富陽的所有應付貿易賬款將於一年內結清或須按要求償還。
- (ii) 於報告期末，基於到期日作出的計入貿易及其他應付款項的應付貿易賬款賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
1個月內到期或按要求	<u>5,000</u>	<u>17,666</u>	<u>10,292</u>	<u>11,926</u>

## 15 銀行借款

於各報告期末，銀行借款分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行貸款				
— 有抵押	<u>389,152</u>	<u>234,863</u>	<u>211,528</u>	<u>199,443</u>

於各報告期末，須予償還的銀行借款如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>1年內且計入流動負債</b>	196,374	24,722	211,528	199,443
<b>1年後且計入非流動負債：</b>	19,840	210,141	—	—
1年後但2年內	172,938	—	—	—
2年後但5年內	192,778	210,141	—	—
	<u>389,152</u>	<u>234,863</u>	<u>211,528</u>	<u>199,443</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以及二零一六年三月三十一日，銀行貸款分別按每年8.00%至8.61%、8.00%、6.18%及6.18%計息，並以下列資產作擔保：

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
發展待售物業	862,470	571,346	562,835	562,835
已抵押存款	1,999	3,583	25,582	11,106
總計	<u>864,469</u>	<u>574,929</u>	<u>588,417</u>	<u>573,941</u>

- (ii) 萊蒙就未償還本金責任向萊蒙置業富陽銀行貸款的出借人提供擔保，有關責任於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日合計分別為人民幣394,000,000元、人民幣237,500,000元、人民幣212,500,000元及人民幣200,000,000元。

## 16 應收同系附屬公司款項

於各報告期末，除二零一四年十二月三十一日的應收同系附屬公司款項人民幣148,272,000元為無抵押、按每年7.38%計息且無固定償還條款外，其餘應收同系附屬公司款項為無抵押、免息且無固定償還條款。

**17 應付直接控股公司及一名股東款項**

於報告期末，應付直接控股公司及一名股東款項為無抵押、免息且無固定償還條款。

**18 應付同系附屬公司款項**

於各報告期末，除(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的應付同系附屬公司款項人民幣180,000,000元為無抵押、按每年6.90%計息及須於二零一六年三月三十一日償還；(ii)於二零一六年三月三十一日的應付同系附屬公司款項人民幣180,000,000元為無抵押、按每年6.90%計息及須於二零一七年三月三十一日償還；及(iii)於二零一三年十二月三十一日的應付同系附屬公司款項人民幣50,000,000元為無抵押、按每年6.60%計息及須於一年內償還外，其餘應付同系附屬公司款項為無抵押、免息且無固定償還條款。

**19 資本及儲備****(a) 權益組成部分變動**

萊蒙置業富陽權益各組成部分的期初及期末結餘載於權益變動表。

**(b) 繳足資本**

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
註冊及繳足資本	<u>1,473,500</u>	<u>1,473,500</u>	<u>1,473,500</u>	<u>1,473,500</u>

萊蒙置業富陽的註冊資本為221,480,000美元，相當於人民幣1,473,500,000元。

**(c) 資本管理**

萊蒙置業富陽管理資本的首要目標為確保萊蒙置業富陽能持續經營業務，以為其物業開發項目提供資金及為股東提供回報。由於萊蒙置業富陽為一個較大集團的一部分，萊蒙置業富陽的額外資本來源及盈餘資本分派政策亦可能受其集團的資本管理目標所影響。

萊蒙置業富陽積極及定期檢討及管理其資本結構，旨在維持以較高借款水平可能取得的較高股東回報與穩健資本狀況提供的優勢及保障之間的平衡，並因應經濟狀況變動調整資本結構。

與行業慣例一致，萊蒙置業富陽基於資產負債比率(按報告期末負債淨額除以權益總額計算)監察其資本結構。就此而言，萊蒙置業富陽將負債淨額界定為銀行及其他借款總額減受限制及已抵押存款及現金及銀行結餘。

萊蒙置業富陽於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日的資產負債比率如下：

	於十二月三十一日			於三月
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行借款	389,152	234,863	211,528	199,443
應付同系附屬公司 款項(計息)	230,000	180,000	180,000	180,000
	619,152	414,863	391,528	379,443
減：受限制及 已抵押存款	(42,366)	(38,950)	(60,949)	(46,473)
現金及銀行結餘	(270,954)	(25,549)	(87,132)	(71,755)
<b>負債淨額</b>	<b>305,832</b>	<b>350,364</b>	<b>243,447</b>	<b>261,215</b>
<b>權益總額</b>	<b>1,351,501</b>	<b>1,317,838</b>	<b>1,118,328</b>	<b>1,111,121</b>
<b>資產負債比率</b>	<b>22.6%</b>	<b>26.6%</b>	<b>21.8%</b>	<b>23.5%</b>

## 20 財務風險管理及金融工具公允價值

信用風險、流動資金風險、利率風險及貨幣風險產生自萊蒙置業富陽的正常業務過程。萊蒙置業富陽所面對的該等風險以及萊蒙置業富陽管理該等風險所採用的財務風險管理政策及慣例載於下文。

### (a) 信用風險

萊蒙置業富陽的信用風險主要來自銀行存款及貿易及其他應收款項。萊蒙置業富陽訂有明確的信用政策且會持續監察該等信用風險。

現金乃存入具有良好信用評級的金融機構，故萊蒙置業富陽就任何單一金融機構所承擔的風險有限。鑒於其高信用評級，管理層並不認為任何該等金融機構將無法履行其責任。

萊蒙置業富陽並無集中信用風險。最高信用風險為資產負債表內各項金融資產的賬面值。萊蒙置業富陽並無提供令其承擔信用風險的任何擔保。

有關萊蒙置業富陽來自貿易及其他應收款項的信用風險的更多量化披露載於附註 11。

**(b) 流動資金風險**

萊蒙置業富陽的政策是定期監察現時及預期流動資金需求，確保維持充裕的現金儲備及來自主要金融機構充分的承諾資金額度，以滿足短期及長期流動資金需求。

下表詳述萊蒙置業富陽於各報告期末的金融負債的剩餘合約到期日，乃基於合約未貼現現金流量(包括採用合約利率或(倘浮動)基於報告期末的現時利率計算的利息付款)及以萊蒙置業富陽可能須付款的最早日期為準：

	於二零一三年十二月三十一日					賬面值 人民幣千元
	合約未貼現現金流出					
	1年內 或按要求 人民幣千元	超過1年 但少於2年 人民幣千元	超過2年 但少於5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元	
銀行借款	223,484	37,445	184,693	—	445,622	389,152
應付賬款、 應計費用 及其他應付 款項	109,259	—	—	—	109,259	109,259
應付直接控股 公司款項	612,839	—	—	—	612,839	612,839
應付一名股東 款項	406	—	—	—	406	406
應付同系附屬 公司款項	64,859	12,420	183,105	—	260,384	230,000
	<u>1,010,847</u>	<u>49,865</u>	<u>367,798</u>	<u>—</u>	<u>1,428,510</u>	<u>1,341,656</u>

於二零一四年十二月三十一日

合約未貼現現金流出

	1年內 或按要求 人民幣千元	超過1年 但少於2年 人民幣千元	超過2年 但少於5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
銀行借款	43,720	222,513	—	—	266,233	234,863
應付賬款、 應計費用及 其他應付款項	108,659	—	—	—	108,659	108,659
應付直接控股 公司款項	612,839	—	—	—	612,839	612,839
應付一名股東 款項	406	—	—	—	406	406
應付同系附屬 公司款項	82,021	183,105	—	—	265,126	249,601
	<u>847,645</u>	<u>405,618</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,253,263</u>	<u>1,206,368</u>

於二零一五年十二月三十一日

合約未貼現現金流出

	1年內 或按要求 人民幣千元	超過1年 但少於2年 人民幣千元	超過2年 但少於5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
銀行借款	219,931	—	—	—	219,931	211,528
應付賬款、 應計費用及 其他應付款項	74,387	—	—	—	74,387	74,387
應付直接控股 公司款項	612,839	—	—	—	612,839	612,839
應付一名股東 款項	406	—	—	—	406	406
應付同系附屬 公司款項	258,206	—	—	—	258,206	255,101
	<u>1,165,769</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,165,769</u>	<u>1,154,261</u>

於二零一六年三月三十一日

## 合約未貼現現金流出

	1年內 或按要求	超過1年 但少於2年	超過2年 但少於5年	超過5年	總計	賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行借款	204,151	—	—	—	204,151	199,443
應付賬款、 應計費用及 其他應付款項	50,757	—	—	—	50,757	50,757
應付直接控股 公司款項	612,839	—	—	—	612,839	612,839
應付一名股東 款項	406	—	—	—	406	406
應付同系附屬 公司款項	267,521	—	—	—	267,521	255,101
	<u>1,135,674</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,135,674</u>	<u>1,118,546</u>

**(c) 利率風險**

萊蒙置業富陽的利率風險主要來自現金及銀行結餘、受限制及已抵押存款及按浮動利率發放的銀行借款。

萊蒙置業富陽預計不會對現金及銀行結餘及受限制及已抵押存款造成重大影響，原因是預期銀行存款利率不會發生顯著變化。

萊蒙置業富陽銀行借款的利率及償還條款披露於附註15。萊蒙置業富陽並無進行任何對沖活動管理利率風險。

**敏感度分析**

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日，如利率整體上升／下降100個基點，而所有其他變數不變，估計萊蒙置業富陽的除稅後虧損將增加／減少而權益總額將減少／增加分別約人民幣3,945,000元、人民幣2,375,000元、人民幣2,125,000元及人民幣2,000,000元，與利率整體上升／下降一致。

上述敏感度分析乃假設於報告期末出現利率變動並已應用至該日存續的非衍生金融工具利率風險而釐定。上升或下降 100 個基點指管理層對於利率於期內直至下一個報告日期的合理可能變動的評估。分析按有關期間的相同基準執行。

**(d) 貨幣風險**

萊蒙置業富陽並無面對重大外匯風險，原因是萊蒙置業富陽的所有交易均以人民幣計值。

**(e) 並非以公允價值列賬的金融資產及負債的公允價值**

於各報告期末，萊蒙置業富陽按成本或攤銷成本列賬的金融資產及負債的賬面值與其公允價值並無重大出入。

**21 承擔**

**(a) 於報告期末未履行且並無於財務資料內計提撥備的資本承擔如下：**

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約	70,325	76,349	36,758	35,439
已授權但未訂約	38,987	—	—	—
	<u>109,312</u>	<u>76,349</u>	<u>36,758</u>	<u>35,439</u>

資本承擔僅與萊蒙置業富陽發展中物業的開發開支有關。

## 22 重大關聯方交易

除財務資料內其他章節披露的交易及結餘外，萊蒙置業富陽於有關期間訂立的其他重大關聯方交易如下：

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
		二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收同系附屬公司						
利息收入	(a)	—	11,627	—	—	—
應付同系附屬公司						
利息開支	(b)	<u>12,605</u>	<u>16,309</u>	<u>12,558</u>	<u>2,726</u>	<u>2,795</u>

附註：

- (a) 應收同系附屬公司利息收入按年利率 7.38% 計算。
- (b) 應付同系附屬公司利息開支按固定利率每年 6.60% 或 6.90% 收取。

## 23 會計判斷及估計

下文詳述應用會計政策時估計不明朗因素及關鍵會計判斷的主要來源。

**物業開發存貨撇減**

管理層定期檢討物業開發存貨的賬面值。基於管理層的檢討，物業開發存貨將於估計可變現淨值跌至低於賬面值時撇減。

釐定已竣工待售物業的可變現淨值時，管理層參考現行市場數據(如近期銷售交易、可自獨立物業估值師獲取的市場調查報告及內部可用資料)作為評估基準。

就持作發展以供出售／待售發展中物業而言，可變現淨值的估計須應用經風險調整的折現率估計該等物業可產生的日後折現現金流量。該等估計要求參考毗鄰地段近期的銷售交易、新物業銷售比率、市場推廣成本(包括促進銷售的價格折扣)及完成物業的估計成本、法律及監管框架以及一般市況對預計售價作出判斷。

**24 於有關期間已頒佈但尚未生效的修訂、新訂準則及詮釋的可能影響**

直至財務資料發佈日期，香港會計師公會已頒佈若干修訂及新訂準則，於有關期間尚未生效且並無於財務資料內採納，其中包括可能與萊蒙置業富陽有關的下列準則。

	於以下日期或之後 開始的會計期間生效
香港財務報告準則第9號， <i>金融工具</i>	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號， <i>客戶合約收益</i>	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號， <i>租賃</i>	二零一九年一月一日

萊蒙置業富陽正在評估該等新訂準則預期於首次應用期間的影響。萊蒙置業富陽目前得出的結論為採納該等準則不大可能對萊蒙置業富陽的財務狀況及經營業績造成重大影響，惟下述除外。

**香港財務報告準則第15號，客戶合約收益**

香港財務報告準則第15號建立了一個是否、多少與何時確認收益的框架。該準則取代現有收益確認指引，包括香港會計準則第18號，*收益*、香港會計準則第11號，*建造合約*和香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第13號，*客戶忠誠度計劃*。該準則亦包括對何時資本化取得或履行合同的成本的指引（除非其他準則另有規定），亦包括了擴大披露的要求。

萊蒙置業富陽並無計劃提早採納上述新訂準則或修訂。就香港財務報告準則第15號而言，鑒於萊蒙置業富陽並無完成評估該項準則對萊蒙置業富陽的全面影響，該項準則對萊蒙置業富陽經營業績及財務狀況的可能影響並無作量化分析。

C 期後財務報表及股息

萊蒙置業富陽並無就二零一六年三月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。萊蒙置業富陽並無就二零一六年三月三十一日後任何期間宣派股息或作出分派。

此致

融創中國控股有限公司  
列位董事 台照

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

二零一六年七月二十九日

下文載列目標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以及截至二零一六年三月三十一日止三個月財政期間的管理層討論及分析。下列財務資料乃根據本通函附錄二所載目標集團的經審核財務資料而釐定。

## 目標集團的業務概覽

### (i) 上海環建

上海環建為於中國成立的有限公司，由萊蒙間接擁有85%及由獨立第三方擁有15%。上海環建的主要業務活動為投資控股。

### (ii) 上海利特曼

上海利特曼為於中國成立的有限公司，並為萊蒙的間接全資附屬公司。上海利特曼的主要業務活動為物業租賃。

### (iii) 南京萊蒙都會公司

南京萊蒙都會公司為於中國成立的有限公司，並為萊蒙的間接全資附屬公司。南京萊蒙都會公司的主要業務活動為物業開發。

### (iv) 深圳磐業

深圳磐業為於中國成立的有限公司，並為萊蒙的間接全資附屬公司。深圳磐業的主要業務活動為物業開發。

### (v) 惠東萊海天及惠東萊洋天

惠東萊海天及惠東萊洋天各自均為於中國成立的有限公司，並為萊蒙的間接全資附屬公司。惠東萊海天及惠東萊洋天各自的主要業務活動為物業開發。

### (vi) 萊蒙置業富陽

萊蒙置業富陽為於中國成立的有限公司，並為萊蒙的間接全資附屬公司。萊蒙置業富陽的主要業務活動為物業開發。

有關目標公司詳情的進一步提述載於本通函「董事會函件」一節。

## 上海環建

### 財務概覽

#### 項目組合

截至二零一六年三月三十一日，上海浦星項目的建設尚未展開。根據項目發展計劃，項目建設將於二零一六年六月展開，而物業預售將於二零一六年十月開始。物業的建設將於二零一七年十二月完成。根據發展計劃，上海浦星項目的物業產品類型將涵蓋公寓、零售物業及泊車位。

#### 收入

於二零一四年三月十三日至十二月三十一日止期間，上海環建並無錄得任何銷售物業收入，是由於期內尚未開展物業建設，截至二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年三月三十一日止三個月期間，本公司亦無錄得任何銷售物業收入，是由於物業仍然處於建築階段所致。

#### 銷售成本

期內銷售成本包括就期間所交付物業的直接開發活動產生的成本，如土地使用權費用、建築成本、資本化成本及營業稅。於二零一四年三月十三日至十二月三十一日止期間，上海環建並無錄得任何物業銷售的銷售成本，是由於期內尚未開展物業建設，截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年三月三十一日止三個月，本公司亦無錄得任何銷售物業收入，是由於物業仍然處於建築階段所致。

#### 銷售及市場推廣成本

上海環建的銷售及市場推廣成本主要包括有關預售物業的廣告及宣傳成本；銷售及市場推廣人員費用；差旅開支；辦公室開支；以及有關預售及市場推廣活動的其他開支。廣告及宣傳成本於產生時立即記錄為期間的開支。

於二零一四年三月十三日至十二月三十一日止期間、截至二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個三個月期間，上海環建的銷售及市場推廣成本分別為人民幣0百萬元、人民幣0.4百萬元、人民幣0百萬元及人民幣0.4百萬元。年／期內銷售及市場推廣成本輕微，乃由於尚未開展物業預售。

### 行政開支

期內上海環建的行政開支主要包括行政人員成本、辦公室及差旅開支、諮詢開支、稅項及其他一般及行政開支。

於二零一四年三月十三日至十二月三十一日止期間、截至二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個三個月期間，上海環建的行政開支分別為人民幣41.3百萬元、人民幣27.4百萬元、人民幣15.3百萬元及人民幣0.4百萬元。於二零一四年三月十三日至十二月三十一日止期間及截至二零一五年三月三十一日止三個月期間，行政開支波動乃主要由於產生罰款費用，此乃由於延遲支付土地出讓金。

### 僱員人數及僱員薪酬政策

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日，上海環建的僱員人數分別約為8人、10人及7人。

根據相關中國法規，上海環建須向社會保險供款計劃作出供款，該計劃包括僱員的養老保險、醫療保險及失業保險。

### 財務成本

	於 二零一四年 三月十三日 至十二月 三十一日 止期間 人民幣千元	截至 十二月三十一日 止年度 二零一五年 人民幣千元	截至 三月三十一日止期間 二零一五年 人民幣千元	截至 二零一六年 人民幣千元
<b>財務成本</b>				
以下利息開支				
銀行借款	—	56,750	10,250	15,350
其他借款	6,429	42,253	7,424	8,286
	<b>6,429</b>	<b>99,003</b>	<b>17,674</b>	<b>23,636</b>
減：資本化財務成本	—	(99,003)	(17,674)	(23,636)
	<b>6,429</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

年／期內財務成本波動，主要是由於源自不同來源的借款的融資架構變動以配合在項目開發不同階段的融資需求以及建築期內資本化財務費用波動所致。

## 借款及抵押物品

	於		
	於十二月三十一日		三月三十一日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動</b>			
有抵押：			
銀行借款	—	40,000	—
<b>流動</b>			
有抵押：			
銀行借款	—	360,000	—
	—	<b>400,000</b>	—

於二零一五年十二月三十一日，上海環建借款人民幣400百萬元由開發中作銷售物業人民幣799.0百萬元作抵押。

## 資產抵押

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日，上海環建金額分別為人民幣0元、人民幣799.0百萬元及人民幣0元的開發中作銷售物業已予抵押，作為其銀行借款的抵押品。

## 現金狀況

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日，上海環建現金及現金等價物結餘總額分別為人民幣0.02百萬元、人民幣26.9百萬元及人民幣49.9百萬元。

## 外匯風險

上海環建主要於中國營運。所有交易主要以人民幣進行，且資產及負債均以人民幣計值。因此，其並無面對重大外匯風險。

## 借款利率

上海環建所有借款均按固定利率計息，市場利率任何變動均不會對上海環建除稅後稅項及權益造成影響。

於二零一四年三月十三日至十二月三十一日期間、截至二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年三月三十一日止三個月期間，上海環建分別並無利用任何利率掉期以對沖其面對的利率風險。

### 資本負債比率

資本負債比率按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按借款總額(包括即期及長期借款)減受限制現金以及現金及現金等價物計算。資本總額按股本總額加債務淨額計算。於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日，上海環建的資本負債比率分別為0%、119%及0%。

上海環建的項目開發主要以股東出資及來自銀行與非銀行金融機構的借款撥資。期內的資本負債比率波動，是由於配合項目開發不同階段的融資架構變動所致。

### 或然負債

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個三個月期間，上海環建並無按揭融資財務擔保的任何或然負債。

### 重大收購事項及出售事項

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度各年以及截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個三個月期間，上海環建並無有關附屬公司及聯營公司的任何重大收購事項及出售事項。

### 所持重大投資及其表現

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日，上海環建並無持有任何投資。

### 業務前景

上海環建一直在中國從事物業開發及投資業務。預期完成交易並不會對上海環建的日常營運及行政造成重大影響，而上海環建將繼續由目前的管理團隊營運及管理。基於對項目可預見未來的預測，相信上海環建所開發項目將繼續如期開發並產生盈利收入及正現金流量。

### 資本資產的未來計劃

上海環建於該交易完成後將繼續從事房地產物業開發業務。現時開發中物業將繼續按計劃開發。

### 預期資金來源

上海環建的日後營運將主要以預售上海環建所開發物業的所得款項提供資金。

## 上海利特曼

### 財務概覽

#### 項目組合

上海浦建雅居項目於一九九八年全部竣工。截至二零一六年三月三十一日，全部物業用作租賃，物業的出租率約為96%。上海浦建雅居項目的物業產品類型包括服務式公寓、零售及寫字樓物業以及泊車位。

#### 收入

於二零一三年一月二十三日至十二月三十一日止期間、截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個三個月期間，上海利特曼分別錄得總收入人民幣0.01百萬元、人民幣16.4百萬元、人民幣31.2百萬元、人民幣7.6百萬元及人民幣8.5百萬元，是由於租金收入所致。

期／年內收入上升乃由於物業新面積逐步投入使用以致租賃業務規模增加所致。

#### 銷售成本

銷售成本包括期內產生與租賃活動相關的成本，如員工成本、維護成本及能源成本。於二零一三年一月二十三日至十二月三十一日止期間、截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止三個月期間，上海利特曼銷售成本分別為人民幣0.8百萬元、人民幣6.3百萬元、人民幣6.7百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣1.7百萬元。

#### 毛利

於二零一三年一月二十三日至十二月三十一日止期間、截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止三個月期間，毛利分別為人民幣-0.8百萬元、人民幣10.0百萬元、人民幣24.5百萬元、人民幣5.9百萬元及人民幣6.8百萬元，而毛利率分別為-7218%、61%、79%、78%及80%。期／年內毛利率增加，乃主要由於收益上升，此乃由於上海利特曼銷售成本主要為固定成本。

#### 銷售及市場推廣成本

上海利特曼銷售及市場推廣成本主要包括與銷售及市場推廣人員成本、差旅開支代理費用及與租賃活動相關的其他開支的相關廣告及宣傳成本。廣告及宣傳成本於產生時立即記錄為期間的開支。

於二零一三年一月二十三日至十二月三十一日止期間、截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個三個月期間，上海利特曼銷售及市場推廣成本分別為人民幣0.1百萬元、人民幣0.4百萬元、人民幣0.3百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣0.1百萬元。

### 行政開支

期內上海利特曼的行政開支主要包括行政人員成本、物業管理費用、辦公室及差旅開支、諮詢開支、稅項及其他一般及行政開支。

於二零一三年一月二十三日至十二月三十一日止期間、截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個三個月期間，上海利特曼的行政開支分別為人民幣6.3百萬元、人民幣15.0百萬元、人民幣14.1百萬元、人民幣3.6百萬元及人民幣4.0百萬元。截至二零一四年十二月三十一日止年度的行政開支較於二零一三年一月二十三日至十二月三十一日止期間增加，與上海利特曼業務規模擴充一致。

### 僱員人數及僱員薪酬政策

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日，上海利特曼的僱員人數分別約為26人、35人、33人及34人。

根據相關中國法規，上海利特曼須向社會保險供款計劃作出供款，該計劃包括僱員的養老保險、醫療保險及失業保險。

### 財務成本

	於				
	一月二十三日至十二月三十一日				
	止期間	截至十二月三十一日止年度		截至三月三十一日止期間	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>財務成本</b>					
以下的利息開支					
銀行借款	8,011	17,659	14,992	4,227	3,150
其他借款	863	1,150	1,150	287	287
	<b>8,874</b>	<b>18,809</b>	<b>16,142</b>	<b>4,514</b>	<b>3,437</b>
減：資本化財務成本	—	—	—	—	—
	<b>8,874</b>	<b>18,809</b>	<b>16,142</b>	<b>4,514</b>	<b>3,437</b>

截至二零一四年十二月三十一日止年度的財務成本較於二零一三年一月二十三日至十二月三十一日止期間增加，與上海利特曼業務規模擴充以致融資需求增加一致。

### 借款及抵押物品

	於			
	於十二月三十一日			三月三十一日
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動</b>				
有抵押：				
銀行借款	214,170	225,763	225,462	225,350
<b>非流動</b>				
有抵押：	—	—	300	375
銀行借款	<b>214,170</b>	<b>225,763</b>	<b>225,762</b>	<b>225,725</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以及二零一六年三月三十一日分別為人民幣214.2百萬元、人民幣225.8百萬元、人民幣225.8百萬元及人民幣225.8百萬元的上海利特曼借款，乃以分別為人民幣731.0百萬元、人民幣730.0百萬元、人民幣803.0百萬元及人民幣810.0百萬元的本公司投資物業以及分別為人民幣0元、人民幣2.0百萬元、人民幣3.0百萬元及人民幣3.2百萬元的貿易應收款項作抵押。

### 資產抵押

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日，上海利特曼金額分別為人民幣731.0百萬元、人民幣730.0百萬元、人民幣803.0百萬元及人民幣810.0百萬元的投資物業及上海利特曼金額分別為人民幣0元、人民幣2.0百萬元、人民幣3.0百萬元及人民幣3.2百萬元的貿易應收款項已予抵押，作為其銀行借款的抵押品。

### 現金狀況

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日，上海利特曼的現金及現金等價物結餘總額及受限制現金分別為人民幣7.8百萬元、人民幣11.2百萬元、人民幣12.6百萬元及人民幣10.9百萬元。

### 外匯風險

上海利特曼主要於中國營運。所有交易主要以人民幣進行，且資產及負債均以人民幣計值。因此，其並無面對重大外匯風險。

## 借款利率

	浮動利率			固定利率			總計
	少於一年	一至五年	小計	少於一年	一至五年	小計	
	(人民幣百萬元)						
<b>借款</b>							
於二零一三年十二月三十一日	-	214.2	214.2	-	-	-	214.2
於二零一四年十二月三十一日	-	225.8	225.8	-	-	-	225.8
於二零一五年十二月三十一日	0.3	225.5	225.8	-	-	-	225.8
於二零一六年三月三十一日	0.4	225.4	225.8	-	-	-	225.8

財政年度期間利率波動，主要是由於採取不同借款來源以及銀行基準利率變動所致。

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三個年度以及截至二零一六年三月三十一日止三個月期間，上海利特曼並無利用任何利率掉期以對沖其面對的利率風險。

## 資本負債比率

資本負債比率按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按借款總額(包括即期及長期借款)減受限制現金以及現金及現金等價物計算。資本總額按股本總額加債務淨額計算。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日，上海利特曼的資本負債比率分別為31%、31%、29%及29%。

上海利特曼的租賃業務主要以股東出資及來自銀行與非銀行金融機構的借款撥資。上海利特曼於期/年內的資本負債比率穩定。

## 或然負債

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三個年度以及截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個三個月期間內，上海利特曼並無任何或然負債。

## 重大收購事項及出售事項

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三個年度以及截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個三個月期間，上海利特曼並無有關附屬公司及聯營公司的任何重大收購事項及出售事項。

### 所持重大投資及其表現

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日，上海利特曼並無持有任何投資。

### 業務前景

上海利特曼一直在中國從事物業持有及投資業務。預期交易完成並不會對上海利特曼的日常營運及行政造成重大影響，而上海利特曼將繼續由目前的管理團隊營運及管理。基於對項目可預見未來的預測，相信上海利特曼所開發項目將按目前租賃價格及出租率繼續經營作租賃用途，因而產生盈利收入及正現金流量。

### 資本資產的未來計劃

上海利特曼將繼續持有投資物業及租賃業務。

### 預期資金來源

上海利特曼日後營運將主要以預售上海利特曼持有的投資物業租金收入提供資金。

## 南京萊蒙都會公司

### 財務概覽

#### 項目組合

截至二零一六年三月三十一日，南京萊蒙都會項目處於建設階段，而項目物業的預售於二零一五年八月展開。物業建設將於二零一七年七月完成。根據發展計劃，南京萊蒙都會項目的物業產品類型將包括公寓及零售物業。

#### 收入

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三個年度以及截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個三個月期間，南京萊蒙都會公司並無錄得任何銷售物業收入，是由於項目仍然處於建築階段所致。

#### 銷售成本

銷售成本包括就期間所交付物業的直接開發活動產生的成本，如土地使用權費用、建築成本、資本化成本及營業稅。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三個年度以及截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個三個月期間，南京萊蒙都會公司並無錄得任何銷售成本，是由於項目仍然處於建築階段所致。

#### 銷售及市場推廣成本

南京萊蒙都會公司的銷售及市場推廣成本主要包括有關預售物業的廣告及宣傳成本；銷售及市場推廣人員費用；差旅開支；辦公室開支；以及有關預售及市場推廣活動的其他開支。廣告及宣傳成本於產生時立即記錄為期間的開支。

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三個年度以及截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個期間，南京萊蒙都會公司的銷售及市場推廣成本分別為人民幣0百萬元、人民幣0.5百萬元、人民幣5.1百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣2.8百萬元。截至二零一五年十二月三十一日止年度的銷售及市場推廣成本較截至二零一四年十二月三十一日止年度增加，以及截至二零一六年三月三十一日止三個月期間銷售及市場推廣成本較截至二零一五年三月三十一日止三個月期間增加，是由於在截至二零一五年十二月三十一日止年度的年中開始預售南京萊蒙都會公司物業所致。

#### 行政開支

期內南京萊蒙都會公司的行政開支主要包括行政人員成本、辦公室及差旅開支、諮詢開支、稅項及其他一般及行政開支。

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三個年度以及截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個三個月期間，南京萊蒙都會公司的行政開支分別為人民幣4.5百萬元、人民幣1.5百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣0.2百萬元及人民幣1.7百萬元。截至二零一四年十二月三十一日止年度的行政開支較截至二零一三年十二月三十一日止年度減少，主要是由於南京萊蒙都會公司管理層就招待開支、差旅開支及其他開支實施更嚴格控制所致。截至二零一六年三月三十一日止三個月期間行政開支較截至二零一五年三月三十一日止三個月期間增加，是由於南京萊蒙都會公司的僱員人數增加所致。

### 僱員人數及僱員薪酬政策

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日，南京萊蒙都會公司的僱員人數分別約為30人、23人、22人及49人。

根據相關中國法規，南京萊蒙都會公司須向社會保險供款計劃作出供款，該計劃包括僱員的養老保險、醫療保險及失業保險。

### 財務成本

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止期間	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>財務成本</b>					
銀行借款利息開支	—	—	6,022	182	7,798
	—	—	<b>6,022</b>	<b>182</b>	<b>7,798</b>
減：資本化財務成本	—	—	(6,022)	(182)	(7,798)
	—	—	—	—	—

年內／期內財務成本波動，主要是由於源自不同來源的借款的融資架構變動以配合在項目開發不同階段的融資需求以及建築期內資本化財務費用波動所致。

## 借款及抵押物品

	於十二月三十一日			於三月
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非即期				
有抵押：				
銀行借款	—	—	60,000	99,000
即期				
有抵押：				
銀行借款	—	—	60,000	60,000
	—	—	<b>120,000</b>	<b>159,000</b>

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年三月三十一日分別為人民幣120.0百萬元及人民幣159.0百萬元的南京萊蒙都會公司貸款，乃以分別為人民幣337.4百萬元及人民幣350.5百萬元的開發中供出售的南京萊蒙都會公司物業作抵押。

## 資產抵押

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日，南京萊蒙都會金額分別為人民幣0元、人民幣0元、人民幣337.4百萬元及人民幣350.5百萬元的開發中供出售物業已予抵押，作為其銀行借款的抵押品。

## 現金狀況

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日，南京萊蒙都會公司的現金及現金等價物結餘總額分別為人民幣13.7百萬元、人民幣18.1百萬元、人民幣46.1百萬元及人民幣97.1百萬元。

## 外匯風險

南京萊蒙都會公司主要於中國營運。所有交易主要以人民幣進行，且資產及負債均以人民幣計值。因此，其並無面對重大外匯風險。

## 借款利率

下表載列南京萊蒙都會公司的利率風險敞口，包括按賬面金額的負債(按到期日分類)。

	浮動利率			固定利率			總計
	少於一年	一至五年	小計	少於一年	一至五年	小計	
	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	
<b>借款</b>							
於二零一三年十二月三十一日	-	-	-	-	-	-	-
於二零一四年十二月三十一日	-	-	-	-	-	-	-
於二零一五年十二月三十一日	60.0	60.0	120.0	-	-	-	120.0
於二零一六年三月三十一日	60.0	99.0	159.0	-	-	-	159.0

財政年度期間利率波動，主要是由於不同項目因不同因素(如項目的盈利能力、市況以及資金的時間安排)的影響而採取不同借款來源所致。

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三個年度以及截至二零一六年三月三十一日止三個月期間內，南京萊蒙都會公司並無利用任何利率掉期以對沖其面對的利率風險。

## 資本負債比率

資本負債比率按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按借款總額(包括即期及長期借款)減受限制現金以及現金及現金等價物計算。資本總額按股本總額加債務淨額計算。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日，南京萊蒙都會公司的資本負債比率分別為0%、0%、27%及24%。

南京萊蒙都會公司的項目開發主要以股東出資及來自銀行與非銀行金融機構的借款撥資。期內的資本負債比率波動，是由於配合項目開發不同階段的融資架構變動所致。

## 或然負債

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三個年度以及截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個三個月期間，南京萊蒙都會公司並無按揭融資財務擔保的任何或然負債。

### 所持重大投資及其表現

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日，南京萊蒙都會公司並無持有任何投資。

### 重大收購事項及出售事項

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三個年度各年以及截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個三個月期間，南京萊蒙都會公司並無有關附屬公司及聯營公司的任何重大收購事項及出售事項。

### 業務前景

南京萊蒙都會公司一直在中國從事物業開發及投資業務。預期交易完成並不會對南京萊蒙都會公司的日常營運及行政造成重大影響，而南京萊蒙都會公司將繼續由目前的管理團隊營運及管理。基於對項目可預見未來的預測，相信南京萊蒙都會公司所開發項目將繼續如期開發並產生盈利收入及正現金流量。

### 資本資產的未來計劃

南京萊蒙都會公司於該交易完成後將繼續從事房地產物業開發業務。現時開發中物業將繼續按計劃開發。

### 預期資金來源

南京萊蒙都會公司的日後營運將主要以預售南京萊蒙都會公司所開發物業的所得款項提供資金。

## 深圳磐業

### 財務概覽

#### 項目組合

截至二零一六年三月三十一日，深圳萊蒙·創智谷項目處於建設階段，而項目物業的預售將於二零一六年十月展開。物業建設將於二零一七年十二月完成。根據發展計劃，深圳萊蒙·創智谷項目的物業產品類型將包括公寓、零售及寫字樓物業以及泊車位。

#### 收入

於二零一三年八月十五日至十二月三十一日止期間及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個三個月期間，深圳磐業並無錄得任何銷售物業收入，是由於項目仍然處於建築階段所致。

#### 銷售成本

銷售成本包括就期間所交付物業的直接開發活動產生的成本，如土地使用權費用、建築成本、資本化成本及營業稅。於二零一三年八月十五日至十二月三十一日止期間及二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個三個月期間，深圳磐業並無錄得任何銷售成本，是由於項目仍然處於建築階段所致。

#### 銷售及市場推廣成本

深圳磐業的銷售及市場推廣成本主要包括有關預售物業的廣告及宣傳成本；銷售及市場推廣人員費用；差旅開支；辦公室開支；以及有關預售及市場推廣活動的其他開支。廣告及宣傳成本於產生時立即記錄為期間的開支。

於二零一三年八月十五日至十二月三十一日止期間及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個三個月期間，深圳磐業的銷售及市場推廣成本分別為人民幣0百萬元、人民幣0百萬元、人民幣2.5百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣0.6百萬元。深圳磐業於截至二零一五年十二月三十一日止年度開始產生銷售及市場推廣成本，乃由於其於二零一六年開始準備預售物業。

#### 行政開支

期內深圳磐業的行政開支主要包括行政人員成本、辦公室及差旅開支、諮詢開支、稅項及其他一般及行政開支。

於二零一三年八月十五日至十二月三十一日止期間及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個三個月期間，深圳磐業的行政開支分別為人民幣1.5百萬元、人民幣5.0百萬元、人民幣5.3百萬元、人民幣3.2百萬元及人民幣1.0百萬元。於二零一三年八月十五日至十二月三十一日止期間的行政開支較低，乃由於其僅佔少於全年期間所產生的開支。截至二零一五年三月三十一日止三個月期間的行政開支與截至二零一五年十二月三十一日止年度比例上較高，乃由於二零一五年二月產生一次性稅務顧問費用人民幣3.0百萬元所致。

#### 僱員人數及僱員薪酬政策

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日，深圳磐業的僱員人數分別約為3人、8人、21人及21人。

根據相關中國法規，深圳磐業須向社會保險供款計劃作出供款，該計劃包括僱員的養老保險、醫療保險及失業保險。

#### 財務成本

	於 八月十五日 至十二月 三十一日 止期間 二零一三年 人民幣千元	截至十二月三十一日 止年度 二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	截至三月三十一日 止期間 二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>財務成本</b>					
銀行借款及其他					
借款利息開支	—	—	7,768	—	7,084
其他借款成本	—	—	50	—	—
	—	—	<b>7,818</b>	—	<b>7,084</b>
<b>減：資本化財務</b>					
成本	—	—	(7,768)	—	(7,084)
	—	—	<b>50</b>	—	—

年內／期內財務成本波動，主要是由於源自不同來源的借款的融資架構變動以配合在項目開發不同階段的融資需求以及建築期內資本化財務費用波動所致。

## 借款及抵押物品

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動</b>				
有抵押：				
銀行借款	—	—	75,000	375,000
無抵押：				
其他借款	—	—	17,370	17,370
	—	—	<b>92,370</b>	<b>392,370</b>
<b>流動</b>				
有抵押：				
銀行借款	—	—	145,000	45,000
	—	—	<b>237,370</b>	<b>437,370</b>

於二零一五年十二月三十一日，深圳磐業借款人民幣220.0百萬元由本公司關聯方擔保及深圳磐業若干股權作抵押。於二零一六年三月三十一日，其借款人民幣420.0百萬元由其關聯方擔保及其持作開發出售租賃土地人民幣313.4百萬元作抵押。

## 資產抵押

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日，深圳磐業金額分別為人民幣0元、人民幣0元、人民幣0元及人民幣313.4百萬元持作開發租賃土地已予抵押，作為其銀行借款的抵押品。

## 現金狀況

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日，深圳磐業的現金及現金等價物結餘總額分別為人民幣30.8百萬元、人民幣18.8百萬元、人民幣27.8百萬元及人民幣31.4百萬元。

## 外匯風險

深圳磐業主要於中國營運。所有交易主要以人民幣進行，且資產及負債均以人民幣計值。因此，其並無面對重大外匯風險。

### 借款利率

下表載列深圳磐業的利率風險敞口，包括按賬面金額的負債（按到期日分類）。

	浮動利率			固定利率			總計
	少於一年	一至五年	小計	少於一年	一至五年	小計	
	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	
借款							
於二零一三年十二月三十一日	—	—	—	—	—	—	—
於二零一四年十二月三十一日	—	—	—	—	—	—	—
於二零一五年十二月三十一日	145	92.4	<b>237.4</b>	—	—	—	<b>237.4</b>
於二零一六年三月三十一日	45	392.4	<b>437.4</b>	—	—	—	<b>437.4</b>

財政年度期間利率波動，主要是由於不同項目因不同因素（如項目的盈利能力、市況以及資金的時間安排）的影響而採取不同借款來源所致。

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三個年度以及截至二零一六年三月三十一日止三個月期間內，深圳磐業並無利用任何利率掉期以對沖其面對的利率風險。

### 資本負債比率

資本負債比率按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按借款總額（包括即期及長期借款）減受限制現金以及現金及現金等價物計算。資本總額按股本總額加債務淨額計算。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日，其資本負債比率分別為0%、0%、50%及66%。

深圳磐業的項目開發主要以股東出資及來自銀行與非銀行金融機構的借款撥資。期內的資本負債比率波動，是由於配合項目開發不同階段的融資架構變動所致。

### 或然負債

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三個年度以及截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個三個月期間，深圳磐業並無按揭融資財務擔保的任何或然負債。

### 所持重大投資及其表現

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日，深圳磐業並無持有任何投資。

### 重大收購事項及出售事項

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三個年度各年以及截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個三個月期間，深圳磐業並無有關附屬公司及聯營公司的任何重大收購事項及出售事項。

### 業務前景

深圳磐業一直在中國從事物業開發及投資業務。預期交易完成並不會對深圳磐業的日常營運及行政造成重大影響，而深圳磐業將繼續由目前的管理團隊營運及管理。基於對項目可預見未來的預測，相信深圳磐業所開發項目將繼續如期開發並產生盈利收入及正現金流量。

### 資本資產的未來計劃

深圳磐業於該交易完成後將繼續從事房地產物業開發業務。現時開發中物業將繼續按計劃開發。

### 預期資金來源

深圳磐業的日後營運將主要以預售其所開發物業的所得款項提供資金。

## 惠東萊海天及惠東萊洋天(「惠東公司」)

### 財務概覽

#### 項目組合

截至二零一六年三月三十一日，惠州萊蒙水榭灣項目未交付總建築面積(「建築面積」)約10%是已竣工物業、項目未交付總建築面積約15%處於建設階段，其餘約75%的項目未交付總建築面積只是未開發土地。根據項目發展計劃，未開發土地的建設將於二零一六年十二月展開，而物業預售將於二零一七年八月開始。未開發土地的建設將於二零一九年十月至二零二二年五月期間完成。根據發展計劃，惠州萊蒙水榭灣項目的物業產品類型將包括公寓、別墅、零售物業以及泊車位。

#### 收入

截至二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個三個月期間，惠東公司分別錄得總收入人民幣700.7百萬元、人民幣347.0百萬元及人民幣70.7百萬元，是由於交付惠東公司所開發物業所致。截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度，惠東公司並無錄得任何銷售物業收入，是由於物業仍然處於建築階段所致。

截至二零一六年三月三十一日止三個月期間收入較截至二零一五年三月三十一日止三個月期間減少，主要是由於所交付物業的建築面積減少所致。

#### 銷售成本

銷售成本包括就期間所交付物業的直接開發活動產生的成本，如土地使用權費用、建築成本、資本化成本及營業稅。截至二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個三個月期間，惠東公司的銷售成本分別為人民幣574.0百萬元、人民幣285.4百萬元及人民幣55.7百萬元。截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度，惠東公司並無錄得任何物業銷售成本，是由於物業仍然處於建築階段所致。

#### 毛利

截至二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個三個月期間，毛利分別為人民幣126.7百萬元、人民幣61.7百萬元及人民幣15.0百萬元，而毛利率分別為18%、18%及21%。期內／年內惠東公司的毛利率穩定。

### 銷售及市場推廣成本

惠東公司的銷售及市場推廣成本主要包括有關預售物業的廣告及宣傳成本；銷售及市場推廣人員費用；差旅開支；辦公室開支；以及有關預售及市場推廣活動的其他開支。廣告及宣傳成本於產生時立即記錄為期間的開支。

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三個年度以及截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個三個月期間，惠東公司的銷售及市場推廣成本分別為人民幣27.2百萬元、人民幣31.6百萬元、人民幣42.5百萬元、人民幣12.2百萬元及人民幣5.5百萬元。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三個年度的銷售及市場推廣成本增加，主要是由於加強宣傳及市場推廣活動以支持多年來不斷增加的物業預售活動所致。截至二零一六年三月三十一日止三個月期間銷售及市場推廣成本較截至二零一五年三月三十一日止三個月期間減少，乃與收入減少相符。

### 行政開支

期內惠東公司的行政開支主要包括行政人員成本、辦公室及差旅開支、諮詢開支、稅項及其他一般及行政開支。

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三個年度以及截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個三個月期間，惠東公司的行政開支分別為人民幣10.1百萬元、人民幣14.2百萬元、人民幣11.7百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣2.5百萬元。截至二零一四年十二月三十一日止年度的行政開支較截至二零一三年十二月三十一日止年度增加，主要是由於支付上年度土地使用稅及物業稅所致。除此以外，期內／年內的行政開支穩定。

### 僱員人數及僱員薪酬政策

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日，惠東公司的僱員人數分別約為102人、102人、97人及95人。

根據相關中國法規，惠東公司須向社會保險供款計劃作出供款，該計劃包括僱員的養老保險、醫療保險及失業保險。

## 財務成本

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止期間	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
財務成本					
銀行借款利息開支	52,922	68,351	55,806	12,182	4,582
其他借款成本	1,500	—	—	—	54
	<b>54,422</b>	<b>68,351</b>	<b>55,806</b>	<b>12,182</b>	<b>4,636</b>
減：資本化財務成本	(54,422)	(68,351)	(19,916)	(4,846)	(4,582)
	—	—	<b>35,890</b>	<b>7,336</b>	<b>54</b>

年內／期內財務成本波動，主要是由於源自不同來源的借款的融資架構變動以配合在項目開發不同階段的融資需求以及建築期內資本化財務費用波動所致。

## 借款及抵押物品

	於十二月三十一日			於三月 三十一日
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非即期				
有抵押：				
銀行借款	471,611	243,730	205,436	208,672
即期				
有抵押：				
銀行借款	—	471,611	87,944	89,288
	<b>471,611</b>	<b>715,341</b>	<b>293,380</b>	<b>297,960</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以及二零一六年三月三十一日分別為人民幣471.6百萬元、人民幣715.3百萬元、人民幣293.4百萬元及人民幣298.0百萬元的惠東公司借款，乃以分別為人民幣0百萬元、人民幣204.2百萬元、人民幣204.2百萬元及人民幣204.2百萬元的持作出售及開發中供出售的惠東公司物業作抵押。

### 資產抵押

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日，惠東公司金額分別為人民幣0元、人民幣204.2百萬元、人民幣204.2百萬元及人民幣204.2百萬元的開發中供出售物業已予抵押，作為其銀行借款的抵押品。

### 現金狀況

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日，惠東公司的現金及現金等價物結餘總額分別為人民幣210.0百萬元、人民幣286.4百萬元、人民幣161.1百萬元及人民幣146.2百萬元。

### 外匯風險

惠東公司主要於中國營運。所有交易主要以人民幣進行，且資產及負債均以人民幣計值。因此，其並無面對重大外匯風險。

### 借款利率

下表載列惠東公司的利率風險敞口，包括按賬面金額的負債(按到期日分類)。

	浮動利率			固定利率			總計
	少於一年	一至五年	小計	少於一年	一至五年	小計	
	(人民幣 百萬元)						
<b>借款</b>							
於二零一三年十二月三十一日	-	-	-	-	471.6	471.6	471.6
於二零一四年十二月三十一日	-	243.7	243.7	471.6	-	471.6	715.3
於二零一五年十二月三十一日	87.9	205.4	293.4	-	-	-	293.4
於二零一六年三月三十一日	89.3	208.7	298.0	-	-	-	298.0

財政年度期間利率波動，主要是由於不同項目因不同因素(如項目的盈利能力、市況以及資金的時間安排)的影響而採取不同借款來源所致。

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三個年度以及截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個三個月期間內，惠東公司並無利用任何利率掉期以對沖其面對的利率風險。

### 資本負債比率

資本負債比率按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按借款總額(包括即期及長期借款)減受限制現金以及現金及現金等價物計算。資本總額按股本總額加債務淨額計算。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日，惠東公司的資本負債比率分別為64%、77%、47%及49%。

惠東公司的項目開發主要以股東出資及來自銀行與非銀行金融機構的借款撥資。期內的資本負債比率波動，是由於配合項目開發不同階段的融資架構變動所致。

### 或然負債

截至二零一三年十二月三十一日止年度，惠東公司並無按揭融資財務擔保的任何或然負債。

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日，惠東公司的或然負債分別為人民幣200.1百萬元、人民幣237.1百萬元及人民幣232.9百萬元。或然負債有關就授予惠東公司的物業買家的按揭貸款融資而給予金融機構的擔保。

### 重大收購事項及出售事項

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三個年度各年以及截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個三個月期間，惠東公司並無有關附屬公司及聯營公司的任何重大收購事項及出售事項。

### 所持重大投資及其表現

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日，惠東公司並無持有任何投資。

### 業務前景

惠東公司一直在中國從事物業開發及投資業務。預期交易完成並不會對惠東公司的日常營運及行政造成重大影響，而惠東公司將繼續由目前的管理團隊營運及管理。基於對項目可預見未來的預測，相信惠東公司所開發項目將繼續如期開發並產生盈利收入及正現金流量。

#### 資本資產的未來計劃

惠東公司於該交易完成後將繼續從事房地產物業開發業務。現時開發中物業將繼續按計劃開發。

#### 預期資金來源

惠東公司的日後營運將主要以預售惠東公司所開發物業的所得款項提供資金。

## 萊蒙置業富陽

### 財務概覽

#### 項目組合

截至二零一六年三月三十一日，杭州水榭山項目未交付總建築面積（「建築面積」）約10%是已竣工物業，而其餘約90%的項目未交付總建築面積只是未開發土地。在杭州水榭山項目已竣工總建築面積（包括已交付物業買家的總建築面積）中，約70%已按每平方米人民幣17,800元的平均售價售出。根據項目發展計劃，未開發土地的建設將於二零一六年十二月展開，而物業預售將於二零一七年四月開始。未開發土地的建設將於二零一八年九月至二零一九年五月期間完成。根據發展計劃，杭州水榭山項目的物業產品類型將包括公寓、別墅、零售物業以及泊車位。

#### 收入

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三個年度以及截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個三個月期間，萊蒙置業富陽分別錄得總收入人民幣309.9百萬元、人民幣64.9百萬元、人民幣215.7百萬元、人民幣40.6百萬元及人民幣40.2百萬元，是由於交付本公司所開發物業所致。

期／年內收入波動乃主要由於銷售組合變動導致所交付物業的建築面積減波動所致。

#### 銷售成本

銷售成本包括就期間所交付物業的直接開發活動產生的成本，如土地使用權費用、建築成本、資本化成本及營業稅。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三個年度以及截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個三個月期間，萊蒙置業富陽銷售成本分別為人民幣300.1百萬元、人民幣58.6百萬元、人民幣250.6百萬元、人民幣62.2百萬元及人民幣38.3百萬元。

#### 毛利

截至二零一三年、二零一四年、二零一五年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個三個月期間，毛利分別為人民幣9.8百萬元、人民幣6.2百萬元、人民幣-34.9百萬元、人民幣-21.6百萬元及人民幣1.8百萬元，而毛利率分別為3%、10%、-16%、-53%及5%。年／期內毛利率波動，乃主要由於物業單位售價波動，此與房地產市場狀況變動一致。

### 銷售及市場推廣成本

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三個年度以及截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個三個月期間，萊蒙置業富陽銷售及市場推廣成本主要包括有關預售物業的廣告及宣傳成本；銷售及市場推廣人員費用；差旅開支；辦公室開支；以及有關預售及市場推廣活動的其他開支。廣告及宣傳成本於產生時立即記錄為期間的開支。

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三個年度以及截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個三個月期間，萊蒙置業富陽銷售及市場推廣成本分別為人民幣13.8百萬元、人民幣16.3百萬元、人民幣11.5百萬元、人民幣2.4百萬元及人民幣1.1百萬元。截至二零一四年十二月三十一日止年度的銷售及市場推廣成本較截至二零一三年十二月三十一日止年度增加，乃主要由於杭州水榭山項目二期（於截至二零一四年十二月三十一日止年度開始預售）的推廣活動增加。截至二零一五年十二月三十一日止年度的銷售及市場推廣成本較截至二零一四年十二月三十一日止年度增加，乃主要由於不利市場條件以致推廣力度放緩導致銷售及市場推廣成本減少。

### 行政開支

期內萊蒙置業富陽的行政開支主要包括行政人員成本、辦公室及差旅開支、諮詢開支、稅項及其他一般及行政開支。

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三個年度以及截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個三個月期間，萊蒙置業富陽的行政開支分別為人民幣7.6百萬元、人民幣6.1百萬元、人民幣6.4百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣0.6百萬元。截至二零一四年十二月三十一日止年度的行政開支較截至二零一三年十二月三十一日止年度減少，主要是由於僱員人數減少所致。除此以外，期內／年內的行政開支穩定。

### 僱員人數及僱員薪酬政策

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日，萊蒙置業富陽的僱員人數分別約為41人、25人、22人及18人。

根據相關中國法規，萊蒙置業富陽須向社會保險供款計劃作出供款，該計劃包括僱員的養老保險、醫療保險及失業保險。

## 財務成本

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止期間	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>財務成本</b>					
銀行借款利息開支	20,736	28,759	16,194	4,687	3,087
銀行借款	12,605	16,309	12,558	2,726	2,795
應付同系附屬公司款項	3,243	2,711	1,665	411	415
其他借款	<b>36,584</b>	<b>47,779</b>	<b>30,417</b>	<b>7,824</b>	<b>6,297</b>
減：資本化財務成本	(31,687)	(40,036)	—	—	—
	<b>4,897</b>	<b>7,743</b>	<b>30,417</b>	<b>7,824</b>	<b>6,297</b>

年內／期內財務成本波動，主要是由於源自不同來源的借款的融資架構變動以配合在項目開發不同階段的融資需求以及建築期內資本化財務費用波動所致。

## 借款及抵押物品

	於十二月三十一日			於三月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>流動</b>					
有抵押：					
銀行借款	192,778	210,141	—	—	—
<b>非流動</b>					
有抵押：					
銀行借款	196,374	24,722	211,528	199,443	199,443
	<b>389,152</b>	<b>234,863</b>	<b>211,528</b>	<b>199,443</b>	<b>199,443</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以及二零一六年三月三十一日分別為人民幣389.2百萬元、人民幣234.9百萬元、人民幣211.5百萬元及人民幣199.4百萬元的萊蒙置業富陽借款，乃以分別為人民幣864.5百萬元、人民幣574.9百萬元、人民幣588.4百萬元及人民幣573.9百萬元的萊蒙置業富陽開發中物業及持作出售的已竣工物業及有抵押存款作抵押。

### 資產抵押

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日，萊蒙置業富陽金額分別為人民幣864.5百萬元、人民幣574.9百萬元、人民幣588.4百萬元及人民幣573.9百萬元的開發中物業及持作出售的已竣工物業及有抵押存款已予抵押，作為其銀行借款的抵押品。

### 現金狀況

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日，萊蒙置業富陽的現金及現金等價物結餘總額分別為人民幣313.3百萬元、人民幣64.5百萬元、人民幣148.1百萬元及人民幣118.2百萬元。

### 外匯風險

萊蒙置業富陽主要於中國營運。所有交易主要以人民幣進行，且資產及負債均以人民幣計值。因此，其並無面對重大外匯風險。

### 借款利率

下表載列萊蒙置業富陽的利率風險敞口，包括按賬面金額的負債(按到期日分類)。

	浮動利率			固定利率			總計
	少於一年 (人民幣 百萬元)	一至五年 (人民幣 百萬元)	小計 (人民幣 百萬元)	少於一年 (人民幣 百萬元)	一至五年 (人民幣 百萬元)	小計 (人民幣 百萬元)	
借款							
於二零一三年十二月三十一日	196.4	192.8	<b>389.2</b>	—	—	—	<b>389.2</b>
於二零一四年十二月三十一日	24.7	210.2	<b>234.9</b>	—	—	—	<b>234.9</b>
於二零一五年十二月三十一日	211.5	—	<b>211.5</b>	—	—	—	<b>211.5</b>
於二零一六年三月三十一日	199.4	—	<b>199.4</b>	—	—	—	<b>199.4</b>

財政年度期間利率波動，主要是由於不同項目因不同因素(如項目的盈利能力、市況以及資金的時間安排)的影響而採取不同借款來源所致。

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三個年度以及截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個三個月期間，萊蒙置業富陽並無利用任何利率掉期以對沖其面對的利率風險。

### 資本負債比率

資本負債比率按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按借款總額(包括即期及長期借款)減受限制現金以及現金及現金等價物計算。資本總額按股本總額加債務淨額計算。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日，其資本負債比率分別為5%、11%、5%及7%。

萊蒙置業富陽的項目開發主要以股東出資及來自銀行與非銀行金融機構的借款撥資。期內的資本負債比率波動，是由於配合項目開發不同階段的融資架構變動所致。

### 或然負債

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三個年度以及截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個三個月期間內，萊蒙置業富陽並無按揭融資財務擔保的任何或然負債。

### 重大收購事項及出售事項

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三個年度各年以及截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個三個月期間，萊蒙置業富陽並無有關附屬公司及聯營公司的任何重大收購事項及出售事項。

### 所持重大投資及其表現

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年三月三十一日，萊蒙置業富陽並無持有任何投資。

### 業務前景

萊蒙置業富陽一直在中國從事物業開發及投資業務。預期交易完成並不會對萊蒙置業富陽的日常營運及行政造成重大影響，而萊蒙置業富陽將繼續由目前的管理團隊營運及管理。基於對項目可預見未來的預測，相信萊蒙置業富陽所開發項目將繼續如期開發並產生盈利收入及正現金流量。

### 資本資產的未來計劃

萊蒙置業富陽於該交易完成後將繼續從事房地產物業開發業務。現時開發中物業將繼續按計劃開發。

### 預期資金來源

萊蒙置業富陽的日後營運將主要以預售其所開發物業的所得款項提供資金。

**經擴大集團未經審核備考財務資料**

以下闡述經擴大集團於二零一五年十二月三十一日的未經審核備考綜合資產和負債報表(「未經審核備考財務資料」)，乃以下述附註為基礎編製以說明擬收購上海環建、上海利特曼、南京萊蒙都會公司、深圳磐業、惠東萊海天及惠東萊洋天以及萊蒙置業富陽(「目標公司」)的全部股權(「該等交易」)的影響，猶如該等交易已於二零一五年十二月三十一日發生。本備考財務資料僅就說明用途而編製，且因其假設性質，其或未能真實反映經擴大集團若於二零一五年十二月三十一日或任何未來日期完成該等交易後的財務狀況。

經擴大集團未經審核備考財務資料應與本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

## 經擴大集團未經審核備考綜合資產和負債報表

	本集團 於二零一五年 十二月 三十一日的 經審核綜合 資產和負債報表 (附註1) 人民幣千元	目標公司 於二零一六年 三月三十一日 的經審核 資產及負債 (附註2) 人民幣千元	備考調整  其他備考調整 (附註3) 人民幣千元		經擴大集團 於二零一五年 十二月 三十一日的 未經審核 備考綜合 資產和負債報表 (附註4) 人民幣千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
投資物業	—	810,000	—	—	810,000
物業、廠房及設備	68,959	9,105	—	—	78,064
無形資產	230,269	273	—	—	230,542
按權益法入賬的投資	15,260,581	—	—	—	15,260,581
股權投資的預付款項	4,722,036	—	—	—	4,722,036
遞延所得稅資產	1,502,429	7,354	—	—	1,509,783
	<u>21,784,274</u>	<u>826,732</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>22,611,006</u>
<b>流動資產</b>					
發展中物業(「發展中物業」)	34,142,659	5,117,923	(557,923)	—	38,702,659
持作出售的竣工物業 (「竣工物業」)	15,727,129	614,502	242,498	—	16,584,129
貿易及其他應收款項	970,481	30,606	—	—	1,001,087
應收關聯公司款項	11,660,049	—	—	—	11,660,049
應收萊蒙集團款項	—	592,414	(592,414)	—	—
預付款項	4,166,080	52,003	—	—	4,218,083
受限制現金	4,371,010	99,307	—	—	4,470,317
現金及現金等價物	22,687,280	354,447	(4,255,230)	(4,100)	18,886,245
			73,848	3(a)	
	<u>93,724,688</u>	<u>6,861,202</u>	<u>(5,059,221)</u>	<u>(4,100)</u>	<u>95,522,569</u>
<b>資產總值</b>	<b><u>115,508,962</u></b>	<b><u>7,687,934</u></b>	<b><u>(5,059,221)</u></b>	<b><u>(4,100)</u></b>	<b><u>118,133,575</u></b>

	本集團		備考調整		經擴大集團
	於二零一五年 十二月 三十一日的 經審核綜合 資產和負債報表 (附註1) 人民幣千元	目標公司 於二零一六年 三月三十一日 的經審核 資產及負債 (附註2) 人民幣千元	其他備考調整		於二零一五年 十二月 三十一日的 未經審核 備考綜合 資產和負債報表 人民幣千元
			(附註3) 人民幣千元	(附註4) 人民幣千元	
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
借款	27,214,240	925,392	—	—	28,139,632
遞延所得稅負債	4,379,412	64,021	223,221	—	4,666,654
	<u>31,593,652</u>	<u>989,413</u>	<u>223,221</u>	<u>—</u>	<u>32,806,286</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	10,943,950	1,224,578	(912,797) 3(b)	—	11,255,731
客戶墊款所得款項	13,420,386	299,604	—	—	13,719,990
應付關聯公司款項	18,212,922	—	—	—	18,212,922
應付萊蒙集團款項	—	2,510,068	(2,510,068)	—	—
應付訂約方甲款項	—	132,688	(132,688)	—	—
即期所得稅負債	7,333,489	—	—	—	7,333,489
借款	14,584,393	394,106	—	—	14,978,499
	<u>64,495,140</u>	<u>4,561,044</u>	<u>(3,555,553)</u>	<u>—</u>	<u>65,500,631</u>
<b>負債總額</b>	<u><b>96,088,792</b></u>	<u><b>5,550,457</b></u>	<u><b>(3,332,332)</b></u>	<u><b>—</b></u>	<u><b>98,306,917</b></u>
<b>資產淨額</b>	<u><b>19,420,170</b></u>	<u><b>2,137,477</b></u>	<u><b>(1,726,889)</b></u>	<u><b>(4,100)</b></u>	<u><b>19,826,658</b></u>

## 經擴大集團未經審核備考財務資料附註：

1. 該等結餘摘錄自本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的已刊發年度報告所載本公司於二零一五年十二月三十一日的經審核綜合資產和負債報表。

2. 該等結餘摘錄自本通函附錄二目標公司的會計師報告所載各目標公司於二零一六年三月三十一日的經審核資產和負債報表，並闡述如下：

目標公司於二零一六年三月三十一的經審核資產及負債概要：

	上海環建 人民幣千元	上海利特曼 人民幣千元	南京萊蒙 都會公司 人民幣千元	深圳馨業 人民幣千元	惠東萊海天 及 惠東萊洋天 人民幣千元	萊蒙 置業富陽 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>資產</b>							
<b>非流動資產</b>							
投資物業	—	810,000	—	—	—	—	810,000
物業、廠房及設備	387	6,203	309	586	882	738	9,105
無形資產	70	69	—	—	134	—	273
遞延所得稅資產	—	—	4,748	—	2,606	—	7,354
	<u>457</u>	<u>816,272</u>	<u>5,057</u>	<u>586</u>	<u>3,622</u>	<u>738</u>	<u>826,732</u>
<b>流動資產</b>							
發展中物業	827,993	—	350,459	1,583,051	649,753	1,706,667	5,117,923
持作出售的竣工物業	—	—	—	—	275,432	339,070	614,502
貿易及其他應收款項	7,191	4,795	3,286	440	10,810	4,084	30,606
應收萊蒙集團款項	—	—	100,222	299,526	74,394	118,272	592,414
預付款項	—	8	6,177	—	38,437	7,381	52,003
受限制現金	20,007	—	—	—	32,827	46,473	99,307
現金及現金等價物	29,892	10,932	97,051	31,427	113,390	71,755	354,447
	<u>885,083</u>	<u>15,735</u>	<u>557,195</u>	<u>1,914,444</u>	<u>1,195,043</u>	<u>2,293,702</u>	<u>6,861,202</u>
<b>資產總值</b>	<b><u>885,540</u></b>	<b><u>832,007</u></b>	<b><u>562,252</u></b>	<b><u>1,915,030</u></b>	<b><u>1,198,665</u></b>	<b><u>2,294,440</u></b>	<b><u>7,687,934</u></b>
<b>負債</b>							
<b>非流動負債</b>							
即期借款	—	225,350	99,000	392,370	208,672	—	925,392
遞延所得稅負債	—	64,021	—	—	—	—	64,021
	<u>—</u>	<u>289,371</u>	<u>99,000</u>	<u>392,370</u>	<u>208,672</u>	<u>—</u>	<u>989,413</u>
<b>流動負債</b>							
貿易及其他應付款項	47,039	10,426	36,303	1,004,777	75,276	50,757	1,224,578
客戶墊款所得款項	—	—	80,275	—	154,556	64,773	299,604
應付萊蒙集團款項	766,901	—	93,600	266,143	515,078	868,346	2,510,068
應付訂約方甲款項	132,688	—	—	—	—	—	132,688
非即期借款	—	375	60,000	45,000	89,288	199,443	394,106
	<u>946,628</u>	<u>10,801</u>	<u>270,178</u>	<u>1,315,920</u>	<u>834,198</u>	<u>1,183,319</u>	<u>4,561,044</u>
<b>負債總額</b>	<b><u>946,628</u></b>	<b><u>300,172</u></b>	<b><u>369,178</u></b>	<b><u>1,708,290</u></b>	<b><u>1,042,870</u></b>	<b><u>1,183,319</u></b>	<b><u>5,550,457</u></b>
<b>資產淨額</b>	<b><u>(61,088)</u></b>	<b><u>531,835</u></b>	<b><u>193,074</u></b>	<b><u>206,740</u></b>	<b><u>155,795</u></b>	<b><u>1,111,121</u></b>	<b><u>2,137,477</u></b>

3. 該等交易完成後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司，而目標公司的可識別資產及負債將根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則3(經修訂)「業務合併」使用收購會計法按其公平值計入經擴大集團的賬目。

調整指該等交易所產生自該等交易確認的收入約人民幣410,588,000元，即目標公司已收購可識別資產淨額的公平值超過總代價的金額，其計算方法如下：

	(附註)	人民幣千元
根據協議，銷售股份及公司間貸款的現金代價總額	(a)	4,225,230
就公司間貸款的代價調整		<u>(73,848)</u>
<b>經調整現金代價</b>		<b>4,151,382</b>
<b>減：可識別資產及負債的公平值</b>		<b>(4,561,970)</b>
包括：		
目標公司資產淨額的賬面值		2,137,477
公司間貸款的賬面值		2,050,342
貿易及其他應付款項調整	(b)	912,797
可識別資產及負債的估值調整	(c)	
—發展中物業		(557,923)
—持作出售的竣工物業		242,498
減：遞延所得稅負債	(d)	<u>(223,221)</u>
<b>自該等交易確認的收益</b>		<b><u>(410,588)</u></b>

- (a) 根據本公司與萊蒙集團於二零一六年五月十九日及二零一六年七月二十二日訂立的框架協議及補充協議，該等交易的現金代價總額為人民幣4,225,230,000元，當中包括收購銷售股份的代價人民幣2,119,130,000元，及轉讓公司間貸款的經調整代價人民幣2,106,100,000元。

根據框架協議及補充協議，本公司只負責公司間貸款的本金部分。因此，就本未經審核備考財務資料而言，公司間貸款為數人民幣18,090,000元的利息部分經已調整。而且，代價所調整人民幣73,848,000元即是於二零一六年三月三十一日的經調整公司間貸款結餘人民幣2,032,252,000元與根據框架協議及補充協議轉讓公司間貸款的代價人民幣2,106,100,000之間的差額。

- (b) 於目前由深圳磐業發展的深圳萊蒙·創智谷項目中，深圳磐業同意與土地原佔用人進行樓換樓安排。原佔用人應佔相關發展中物業權益並不包括在獨立估值師戴德梁行有限公司所編製的估值報告中。就本未經審核備考財務資料而言，相關發展中物業及應付款項均向下調整人民幣912,797,000元。

- (c) 本公司董事參考估值報告釐定目標公司可識別資產及負債於二零一六年三月三十一日的公平值。目標公司可識別資產及負債(主要包括投資物業、發展中物業及持作出售的竣工物業)的公平值乃根據市場法進行估值。
- (d) 遞延企業所得稅負債產生自稅基與發展中物業及持作出售的竣工物業的公平值之間的差額。25%稅率乃用作計算遞延企業所得稅負債，因為此乃預期當負債結清時於期間適用於目標公司的稅率。

		發展中 物業 (「發展中物業」 人民幣千元)	持作出售 的竣工物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
估值調整		(557,923)	242,498	(315,425)
就以下項目作出調整：				
原佔有人應佔發展中物業		912,797	—	912,797
減：估值減少		217,746	—	217,746
<b>估值盈餘</b>		<b>572,620</b>	<b>242,498</b>	<b>815,118</b>
減：土地增值稅		(16,066)	(9,856)	(25,922)
<b>估值盈餘淨額</b>	<b>A</b>	<b>556,554</b>	<b>232,642</b>	<b>789,196</b>
乘以企業所得稅率	<b>B</b>	<b>25%</b>	<b>25%</b>	<b>25%</b>
<b>遞延企業所得稅負債</b>	<b>A*B</b>	<b>139,139</b>	<b>58,160</b>	<b>197,299</b>
加：遞延土地增值稅		16,066	9,856	25,922
<b>遞延所得稅負債總額</b>		<b>155,205</b>	<b>68,016</b>	<b>223,221</b>

- (e) 就經擴大集團未經審核備考財務資料而言，目標公司可識別資產及負債於二零一六年三月三十一日的公平值乃用作釐定該等交易產生的收入或商譽。該等交易完成後，目標公司資產淨額於完成日期的公平值將用作釐定該等交易產生的收入或商譽的實際金額。實際金額與於二零一六年三月三十一日的估值之間的差額可能屬重大。
- (f) 根據補充協議2，本公司與萊蒙進一步協定，倘若上海浦建雅居項目日後售出，而上海浦建雅居項目符合資格扣稅的平均成本超過每平方米可銷售面積人民幣23,000元，本公司須向萊蒙支付一筆為數人民幣15,000,000元的補償。本公司管理層已表明，沒有計劃於收購後隨即售出該項目。就本未經審核備考財務資料而言，該項補償並未計入。倘若本公司應要支付該項補償，將從本集團之損益中扣除。
4. 調整指估計交易成本約人民幣4,100,000元，當中主要包括本集團就該等交易應付的專業費用。
5. 概無就經擴大集團未經審核備考財務資料作出任何調整以分別反映二零一五年十二月三十一日及二零一六年三月三十一日後本集團與目標公司的任何交易結果或所進行的其他交易。

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。



羅兵咸永道

#### 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑑證報告

致融創中國控股有限公司  
列位董事

本所已對董事所編製融創中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)，以及上海環建投資有限公司、上海利特曼置業有限公司、南京萊蒙都會房地產開發有限公司、深圳市磐業科技開發有限公司、惠東縣萊海天置業有限公司、惠東縣萊洋天置業有限公司及萊蒙置業(富陽)有限公司(「目標公司」)(統稱「經擴大集團」)的未經審核備考財務資料(由董事編製，並僅供說明用途)完成鑑證工作並作出報告。未經審核備考綜合財務資料包括 貴公司就擬收購目標公司的100%股權(「該等交易」)而於二零一六年七月二十九日的通函第IV-1至第IV-6頁所載有關於二零一五年十二月三十一日的未經審核備考資產和負債報表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於第IV-1至第IV-6頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明該等交易對 貴集團於二零一五年十二月三十一日的財務狀況造成的影響，猶如該等交易於二零一五年十二月三十一日已經發生。在此過程中，董事從 貴集團截至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，而上述財務報表已公佈審核報告。

#### 董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29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」)，編製未經審核備考財務資料。

---

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓  
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888

### 我們的獨立性和品質控制

我們已遵守會計師公會頒布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布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)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審核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」執行我們的工作。該準則要求申報會計師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號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本次業務而言，我們概無責任更新或重新出具就在編製未經審核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，我們也不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核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，我們不對該等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。

就未經審核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核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
- 未經審核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、與編製未經審核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核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

#### 意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 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)段所披露的未經審核備考財務資料而言，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，二零一六年七月二十九日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就目標集團的物業權益價值於二零一六年五月三十一日的估值意見發出的函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本通函而編製。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
16樓

敬啟者：

#### 指示、目的及估值日期

根據閣下要求吾等就融創中國控股有限公司或其附屬公司將收購目標公司及其附屬公司(統稱「目標集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有的物業權益(更多詳情載於隨附估值證書)進行估值的指示，吾等確認已檢查相關物業、作出有關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，從而就該等物業權益於二零一六年五月三十一日的價值向閣下提供意見。

#### 市值的定義

吾等對各項物業的估值指其市值。香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所採納市值的定義與國際估值準則委員會(「國際估值準則委員會」)頒佈的《國際估值準則》一致。國際估值準則委員會將市值定義為「自願買方與自願賣方各自在知情、審慎而自願的情況下作出適當推銷後，於估值日透過公平交易將資產或債務轉手的估計金額」。

## 估值基準及假設

對物業進行估值時，吾等遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會頒佈的收購及合併守則以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所載規定。

吾等的估值並無計及透過非一般融資、售後租回安排、任何與該銷售相關人士授予的特別代價或優惠，或任何特殊價值因素等特別條款或情況所導致估計價格的增加或減少。

除另有說明外，對位於中國的物業進行估值時，吾等已假設按特定年期計算年度名義土地出讓金的物業已獲授可轉讓土地使用權，且任何應付地價亦已全數繳清。吾等依賴目標集團所提供的關於各項物業的業權及目標集團於物業的權益的資料及意見。吾等對物業估值時，假設目標集團擁有各項物業的可強制執行業權，並於各獲批的土地使用年期屆滿前的整段期間，有權不受干預地自由使用、佔用或轉讓相關物業。

根據目標集團提供的資料，就位於中國的物業而言，業權狀況以及主要證書、批文及許可證的批授情況載於各估值證書附註。

吾等的估值並無考慮物業所欠付的任何抵押、按揭或款項，亦無考慮出售時可能產生的任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假設物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及重大支銷。

## 估值方法

對目標集團於中國持作出售的第一類物業估值時，吾等採納直接比較法，並假設該等物業在現況下交吉出售及參考有關市場可資比較的銷售交易。

目標集團於中國持作投資的第二類物業已按現有租約所得收入淨額資本化基準並考慮有關物業的復歸收入潛力，或參考可資比較的銷售交易進行估值。

對目標集團於中國分別持有發展中及持作未來發展的第三類及第四類物業估值時，吾等按其將根據目標集團提供予吾等的最新發展計劃(如有)發展及落成進行估值。吾等假設就發展計劃已獲得或將獲得相關政府機關的所有同意書、批文及許可證，且無繁重的條件或拖延。吾等亦假設發展項目的設計及建設遵守當地規劃及其他相關規定，並已獲或將獲有關機關批准。吾等參照相關市場可資比較銷售例子採用直接比較法達致估值意見，並亦考慮已支銷建築成本及完成發展項目將支出的成本。「完成時市值」指假設發展項目於估值日期完成的情況下吾等對發展項目售價總額的意見。

#### 資料來源

吾等已獲目標集團提供有關物業業權的文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實是否存在吾等所獲副本未有顯示的任何修訂。

吾等進行估值過程中，頗為依賴目標集團及其法律顧問中倫律師事務所向吾等提供有關各項物業業權及目標集團物業權益的資料。吾等亦已接納目標集團所提供的有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及建築物識別資料、建築物竣工日期、停車位數目、佔用詳情、地盤及建築面積、目標集團應佔權益等事項，以及其他一切有關事項的意見。

估值證書所載的尺寸、量度及面積是根據吾等獲提供的資料呈列，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑目標集團向吾等提供對估值屬重要的資料的真實性及準確性。目標集團亦已向吾等表示，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

#### 業權調查

吾等已獲提供與中國物業業權有關的文件摘要，惟並無對該等物業進行查冊。吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定是否存在吾等所獲副本未有顯示的任何修訂。吾等亦無法確知於中國物業的業權，因此，吾等依賴目標集團就目標集團於中國物業的權益所提供的意見。

### 實地視察

吾等於上海辦事處的 Jenny Liang 及 Shirlin Qi、於南京辦事處的 Louis Xing、於深圳辦事處的 Candy Gan 及於杭州辦事處的 Sammie Tse 已於二零一六年六月至七月視察相關物業的外部，並在可能情況下視察內部。然而，吾等並無進行實地調查以確定地面狀況及設施等是否適合作任何日後發展。吾等的估值乃假設此等方面的情況理想，且於建築期間內將不會產生特殊開支或延誤而編製。吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報相關物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，亦無測試任何有關設施。除另有說明外，吾等無法進行實地測量，以核實相關物業的地盤及建築面積，且吾等假設吾等獲提供的文件所示面積正確無誤。

吾等於上海辦事處的估值師 Jenny Liang 於中國物業估值方面擁有 3 年經驗。

吾等於上海辦事處的估值師 Shirlin Qi 於中國物業估值方面擁有 8 年經驗。

吾等於南京辦事處的估值師 Louis Xing 於中國物業估值方面擁有 4 年經驗。

吾等於深圳辦事處的估值師 Candy Gan 於中國物業估值方面擁有 8 年經驗。

吾等於杭州辦事處的估值師 Sammie Tse 於中國物業估值方面擁有 6 年經驗。

### 貨幣

除另有說明外，吾等的估值所列的所有金額均以中國的法定貨幣人民幣計值。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

中華人民共和國  
天津  
南開區  
賓水西道  
奧城商業廣場  
C7大廈10樓  
融創中國控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
高級董事  
陳家輝  
註冊專業測量師  
(產業測量)  
註冊中國房地產評估師  
MSc., M.H.K.I.S.  
謹啟

二零一六年七月二十九日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，於中國物業估值方面擁有逾 28 年經驗。

## 估值概要

物業	於二零一六年 五月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	目標集團 應佔權益 (%)	於二零一六年 五月三十一日 現況下目標集團 應佔市值 (人民幣元)
<b>第一類－目標集團於中國持作出售的竣工物業</b>			
1. 位於中國廣東省惠州市惠東縣稔山鎮 聯豐村的惠州萊蒙水榭灣一及二期 未售部分	907,000,000	100	907,000,000
2. 中國浙江省杭州市富陽區東橋路杭州 水榭山一及二期未售部分	409,000,000	100	409,000,000
<b>第一類小計：</b>	<b>1,316,000,000</b>		<b>1,316,000,000</b>
<b>第二類－目標集團於中國持作投資的物業</b>			
3. 中國上海市浦東新區楊高南路1100號及 浦建路727&729號上海浦建雅居	810,000,000	100	810,000,000
<b>第二類小計：</b>	<b>810,000,000</b>		<b>810,000,000</b>
<b>第三類－目標集團於中國持有的發展中物業</b>			
4. 位於中國深圳市龍華新區建設路與龍勝路 交匯處的在建開發項目深圳萊蒙·創智谷	692,000,000	100	692,000,000

物業	於二零一六年 五月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	目標集團 應佔權益 (%)	於二零一六年 五月三十一日 現況下目標集團 應佔市值 (人民幣元)
5. 位於中國江蘇省南京市鼓樓區黃家圩路 以東紅山南路以南滬寧高速公路以北 南京火車站的在建開發項目南京萊蒙都會	525,000,000	100	525,000,000
<b>第三類小計：</b>	<b>1,217,000,000</b>		<b>1,217,000,000</b>
<b>第四類－目標集團於中國持作未來開發的物業</b>			
6. 位於中國廣東省惠州市惠東縣稔山鎮 聯豐村的惠州萊蒙水榭灣三及四期 待建土地	140,000,000	100	140,000,000
7. 中國浙江省杭州市富陽區東橋路杭州 水榭山三至九期待建土地	2,110,000,000	100	2,110,000,000
8. 中國上海浦東新區浦興路上海浦興項目 待建土地	664,000,000	100	664,000,000
<b>第四類小計：</b>	<b>2,914,000,000</b>		<b>2,914,000,000</b>
<b>第一類至第四類合計：</b>	<b>6,257,000,000</b>		<b>6,257,000,000</b>

## 估值證書

## 第一類－目標集團於中國持作出售的竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 五月三十一日 現況下的市值										
1. 位於中國廣東省 惠州市惠東縣稔 山鎮聯豐村的惠 州萊蒙水榭灣一 及二期未售部分	萊蒙水榭灣一及二期矗立於2幅地 塊上，總地盤面積約128,417.27平 方米。  該物業於二零一四年至二零一六年 落成，包括惠州萊蒙水榭灣一及二 期未售部分。根據目標集團提供的 資料，該物業各組成部分的建築面 積如下：	於估值日期，人民幣907,000,000 該物業為空置。	元  (目標集團 應佔100%權益： 人民幣 907,000,000元)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>94,703.68</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>3,366.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施及其他</td> <td>10,011.56</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>108,081.24</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	94,703.68	零售	3,366.00	附屬設施及其他	10,011.56	總計	<u>108,081.24</u>		
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	94,703.68												
零售	3,366.00												
附屬設施及其他	10,011.56												
總計	<u>108,081.24</u>												
	<p>該物業位於聯豐村，距離惠東高鐵站20分鐘車程，距離廣惠高速延線1.5公里。臨近開發項目主要為住宅開發項目。根據目標集團提供的資料，該物業作住宅及商業用途。</p> <p>該物業獲授的土地使用權作住宅用途的年期為70年，於二零八一年三月七日屆滿，作商業用途的年期為40年，於二零五一年三月七日屆滿。</p>												

## 附註：

- (1) 根據惠東縣人民政府於二零一一年九月五日發出的兩份國有土地使用權證，總地盤面積為128,417.27平方米的該物業的土地使用權歸屬於惠東縣萊洋天置業有限公司及惠東縣萊海天置業有限公司，作住宅用途的年期於二零八一年三月七日屆滿，作商業用途的年期於二零五一年三月七日屆滿。

證書編號	土地使用年期	用途	承讓人	地盤面積 (平方米)
(2011)140125	作住宅用途，二零八一年三月七日，作商業用途，二零五一年三月七日	住宅／商業	惠東縣萊洋天置業有限公司	64,567.43
(2011)140127	作住宅用途，二零八一年三月七日，作商業用途，二零五一年三月七日	住宅／商業	惠東縣萊海天置業有限公司	63,849.84
總計：				128,417.27

(2) 根據惠東縣國土資源局與惠東縣寶來貿易有限公司於二零一一年三月十日訂立的土地使用權出讓合同第441323-2011-000035號，該物業的土地使用權已訂約出讓予惠東縣寶來貿易有限公司，詳情如下：

- (i) 位置 : 惠東縣稔山鎮聯豐村
- (ii) 地盤面積 : 64,567.43平方米
- (iii) 用途 : 住宅、商業
- (iv) 總建築面積 : 129,134.86平方米

根據惠東縣國土資源局與惠東縣騰宇貿易有限公司於二零一一年三月四日訂立的土地使用權出讓合同第441323-2011-000032號，該物業的土地使用權已訂約出讓予惠東縣騰宇貿易有限公司，詳情如下：

- (i) 位置 : 惠東縣稔山鎮聯豐村
- (ii) 地盤面積 : 63,849.84平方米
- (iii) 用途 : 住宅、商業
- (iv) 總建築面積 : 127,699.68平方米

(3) 根據建設用地規劃許可證第RS\_441323201100081號、第RS\_441323201100078號、第RS\_441323201100079號及第RS\_441323201100080號，該物業地盤面積為254,655.10平方米的建設地盤符合城市規劃規定。

(4) 根據建設工程規劃許可證第(2013)000358號及第(2014)000229號，該開發建築面積分別為161,058.31平方米及66,033.39平方米的建築工程符合建築施工規定且已取得批文。

(5) 根據惠東縣住房和城鄉規劃建設局發佈的建築工程施工許可證第442528201211090101號及第441323201404240101號，建築面積分別為161,788.35平方米及66,033.39平方米的開發項目建築工程符合工程施工規定且已獲許可。

(6) 根據惠東縣房產管理局於二零一三年七月二十六日發佈的商品房預售許可證第2013013號，總建築面積132,739.65平方米的第2、3、4及5號住宅樓宇的預售已獲批准。

- (7) 根據惠東縣住房和城鄉規劃建設局發佈的日期為二零一四年十二月九日及二零一六年四月二十六日的建設工程竣工驗收備案表第44252820121090101號及第441323201404240101號，總建築面積227,413.32平方米的開發項目已完成。
- (8) 根據目標集團提供的資料，總建築面積為34,779.77平方米的部分物業已按總代價約人民幣333,909,403元預售。吾等已於估值中載列該等部分。
- (9) 根據二零一三年六月二十四日的營業執照第441323000033559號，惠東縣萊洋天置業有限公司成立時註冊資本為人民幣62,500,000元，有效營業期限自二零一一年二月二十五日至二零四一年二月二十五日。
- (10) 吾等已獲提供目標集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
  - (ii) 惠東縣萊洋天置業有限公司及惠東縣萊海天置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書及批文；
  - (iii) 就該物業已設定抵押的土地使用權及房屋所有權而言，惠東縣萊洋天置業有限公司及惠東縣萊海天置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及處置，且惠東縣萊洋天置業有限公司及惠東縣萊海天置業有限公司須解除抵押或事先取得承押人同意；及
  - (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的所有土地出讓金經已支付及付清。
- (11) 根據目標集團提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用權證	是
土地使用權出讓合同	是
建設用地規劃許可證	是
建設工程規劃許可證	是
建築工程施工許可證	是
商品房預售許可證	是
建設工程竣工驗收備案表	是
營業執照	是

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 五月三十一日 現況下的市值
2. 中國浙江省杭州市富陽區東橋路杭州水榭山一及二期未售部分	<p>全面完工後，杭州水榭山為建於5幅地塊上的住宅開發項目，總地盤面積約287,192.69平方米，分9期開發。</p> <p>該物業於二零一三年至二零一四年完工，包括杭州水榭山一及二期的未售住宅部分，總建築面積為25,863.82平方米。</p> <p>該物業位於杭州市富陽區。臨近開發項目主要為住宅開發項目。根據目標集團提供的資料，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授的土地使用權作住宅用途的年期於二零八零年十二月十三日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為空置。	<p>人民幣 409,000,000元</p> <p>(目標集團 應佔100%權益： 人民幣 409,000,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據富陽國土資源局發出的5份國有土地使用權證，該物業(總地盤面積為287,192.69平方米)的土地使用權已歸屬萊蒙置業(富陽)有限公司，作住宅用途的年期於二零八零年十二月十三日屆滿。

證書編號	土地使用年期	用途	頒發日期	地盤面積 (平方米)
(2011)000979	二零八零年十二月十三日	住宅	二零一一年三月二日	56,787.63
(2010)009919	二零八零年十二月十三日	住宅	二零一零年十二月二十七日	54,543.33
(2011)000978	二零八零年十二月十三日	住宅	二零一一年三月二日	59,332.66
(2011)000716	二零八零年十二月十三日	住宅	二零一一年二月二十一日	58,774.63
(2010)009918	二零八零年十二月十三日	住宅	二零一零年十二月二十七日	57,754.44
<b>總計</b>				<b>287,192.69</b>

- (2) 根據富陽市國土資源和房屋管理局發出的各種房屋所有權證，該物業的房屋所有權已歸屬萊蒙置業(富陽)有限公司。

- (3) 根據目標集團的資料，部分物業(總建築面積為7,275.19平方米)已承諾出售，總代價約為人民幣144,035,666元。吾等已於估值中計入有關部分並已計及該代價。
- (4) 吾等已獲提供目標集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
  - (ii) 萊蒙置業(富陽)有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
  - (iii) 就該物業已設定抵押的土地使用權及房屋所有權而言，萊蒙置業(富陽)有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及處置，萊蒙置業(富陽)有限公司須解除抵押或事先取得承押人同意；及
  - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
- (5) 根據目標集團提供的資料，業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	無

## 估值證書

## 第二類－目標集團於中國持作投資的竣工物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一六年 五月三十一日 現況下的市值												
3. 中國上海市浦東新區楊高南路1100號及浦建路727&729號上海浦建雅居	<p>該物業包含一幢建於一九九八年完工的4層零售／辦公室樓層及地庫之上的24層酒店式公寓。</p> <p>根據171份房地產權證，該物業的總建築面積為25,960.63平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>組成部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>14,042.96</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>4,365.93</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>5,648.13</td> </tr> <tr> <td>泊車位</td> <td>1,903.61</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>25,960.63</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於上海市浦東區。臨近開發項目主要屬住宅性質。根據目標集團提供的資料，該物業作住宅及商業用途。</p> <p>該物業獲授的土地使用權作商業、辦公及住宅用途的年期於二零五四年五月二十三日屆滿。</p>	組成部分	建築面積 (平方米)	住宅	14,042.96	辦公室	4,365.93	零售	5,648.13	泊車位	1,903.61	總計：	<u>25,960.63</u>	<p>於估值日期，酒店式公寓的租約有多個年期，最近的租約於二零一七年四月十二日屆滿，按佔用率50%計算的實際月租金總額約為人民幣1,033,000元。</p> <p>辦公室部分全部租出且租約有多個年期，最近的租約於二零二零年八月十九日屆滿，實際月租金總額約為人民幣346,000元。</p> <p>零售部分的租約有多個年期，最近的租約於二零二一年十月七日屆滿，按佔用率99%計算的實際月租金總額約為人民幣586,000元。</p>	<p>人民幣 810,000,000元</p> <p>(目標集團 應佔100%權益： 人民幣 810,000,000元)</p>
組成部分	建築面積 (平方米)														
住宅	14,042.96														
辦公室	4,365.93														
零售	5,648.13														
泊車位	1,903.61														
總計：	<u>25,960.63</u>														

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局發出的171份上海市房地產權證，該物業(包含總建築面積25,960.63平方米)的房屋所有權已歸屬上海利特曼置業有限公司。該物業作商業、辦公及住宅用途的土地使用年期於二零五四年五月二十三日屆滿。
- (2) 吾等已獲提供目標集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括下列資料：
  - (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證為有效、合法及可強制執行；

- (ii) 上海利特曼置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
- (iii) 就該物業已設定抵押的土地使用權及房屋所有權而言，上海利特曼置業有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及處置，上海利特曼置業有限公司須解除抵押或事先取得承押人同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
- (3) 根據目標集團提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

上海市房地產權證  
營業執照

有  
無

## 估值證書

## 第三類－目標集團於中國持有的發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 五月三十一日 現況下的市值														
4. 位於中國深圳市龍華新區建設路與龍勝路交匯處的在建開發項目深圳萊蒙·創智谷	該物業建於地盤面積約為17,727.72平方米的一幅地塊上。  完工後，該物業為工業及零售開發項目，規劃建築面積的詳情如下：	於估值日期，該物業尚在建。	人民幣 692,000,000元  (目標集團 應佔100%權益： 人民幣 692,000,000元)														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>組成部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工業</td> <td>74,237.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>19,670.00</td> </tr> <tr> <td>員工宿舍</td> <td>10,600.00</td> </tr> <tr> <td>泊車位</td> <td>26,282.71</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>3,904.29</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>134,694.00</u></td> </tr> </tbody> </table>	組成部分	建築面積 (平方米)	工業	74,237.00	零售	19,670.00	員工宿舍	10,600.00	泊車位	26,282.71	附屬設施	3,904.29	總計：	<u>134,694.00</u>		
組成部分	建築面積 (平方米)																
工業	74,237.00																
零售	19,670.00																
員工宿舍	10,600.00																
泊車位	26,282.71																
附屬設施	3,904.29																
總計：	<u>134,694.00</u>																
	預計該物業將於二零一七年九月完工。																
	該物業獲授的土地使用權作工業用途的年期為50年，於二零六四年十二月二十二日屆滿。																

## 附註：

- (1) 根據中華人民共和國國土資源部於二零一五年十一月二十日發出的房地產權證第(2015)0039524號，該物業(總地盤面積為17,727.72平方米)的土地使用權已歸屬深圳市磐業科技開發有限公司，作工業用途的年期為50年，於二零六四年十二月二十二日屆滿。
- (2) 根據深圳市規劃和國土資源委員會龍華管理局於二零一四年十二月二十三日發出的土地使用權出讓合同第(2014)5025號，該物業的土地使用權已合約授予深圳市磐業科技開發有限公司，詳情如下：
  - (i) 位置：深圳市龍華新區建設路與龍勝路交匯處
  - (ii) 地盤面積：17,727.72平方米
  - (iii) 用途：工業用途
  - (iv) 總建築面積：106,370.00平方米

- (3) 根據建設用地規劃許可證第LA-2015-0031號，該物業地盤面積為17,727.72平方米的建設地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據建設工程規劃許可證第LA-2015-0060號，該開發項目建築面積為111,750.50平方米的建築工程符合建築施工規定且已取得批文。
- (5) 根據深圳市住房和建設局發出的建設工程施工許可證第4403002015008801號(建築面積為140,074.5平方米)及第44030020150088002號，開發項目建設工程符合工程施工規定且已獲許可。
- (6) 根據目標集團提供的資料，於估值日期已支銷的建造成本為人民幣199,533,964元。估計未支付建造成本為人民幣51,966,036元。於估值過程中，吾等已計及有關成本。
- (7) 倘擬開發項目已完工，其估計市值約為人民幣1,598,000,000元。
- (8) 吾等已獲提供目標集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 深圳市磐業科技開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
- (iii) 就該物業已設定抵押的土地使用權及房屋所有權而言，深圳市磐業科技開發有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及處置，深圳市磐業科技開發有限公司須解除抵押或事先取得承押人同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
- (9) 根據目標集團提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

房地產權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	無

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 五月三十一日 現況下的市值												
5. 位於中國江蘇省 南京市鼓樓區黃 家圩路以東紅山 南路以南滬寧高 速公路以北南京 火車站的在建開 發項目南京萊蒙 都會	該物業建於地盤面積約為 16,052.04平方米的一幅地塊上。  完工後，該物業為零售及辦公開發 項目。  根據目標集團提供的資料，該物業 的總規劃建築面積如下：	於估值日期， 該物業尚在建。	人民幣 525,000,000元  (目標集團 應佔100%權益： 人民幣 525,000,000元)												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SOHO</td> <td>21,381.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>22,875.00</td> </tr> <tr> <td>泊車位</td> <td>13,956.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>590.50</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>58,802.50</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	規劃建築面積 (平方米)	SOHO	21,381.00	零售	22,875.00	泊車位	13,956.00	附屬設施	590.50	總計：	<u>58,802.50</u>		
用途	規劃建築面積 (平方米)														
SOHO	21,381.00														
零售	22,875.00														
泊車位	13,956.00														
附屬設施	590.50														
總計：	<u>58,802.50</u>														
	<p>據目標集團所告知，計劃該物業將 於二零一七年完工。</p> <p>該物業位於南京市鼓樓區與下關區 交匯處。臨近開發項目主要為住宅 及商業開發項目。根據目標集團提 供的資料，該物業作零售及辦公用 途。</p> <p>該物業獲授的土地使用權作零售用 途的年期於二零五三年十二月十八 日屆滿。</p>														

## 附註：

- (1) 根據南京市人民政府於二零一四年二月十七日發出的國有土地使用權證第(2014)03223號，該物業(總地盤面積為16,052.04平方米)的土地使用權已歸屬華潤交通設施投資(南京)有限公司，作零售用途的年期於二零五三年十二月十八日屆滿。

- (2) 根據南京市國土資源局與華潤交通設施投資(南京)有限公司於二零一二年七月十二日訂立的土地使用權出讓合同第3201012011CR0171號，該物業的土地使用權已合約授予華潤交通設施投資(南京)有限公司，詳情如下：
- (i) 位置 : 南京火車站北廣場西側
  - (ii) 地盤面積 : 16,052.10平方米
  - (iii) 用途 : 商業、金融
  - (iv) 地積比率 :  $\leq 2.4$
  - (v) 土地出讓金 : 人民幣180,000,000元
- (3) 根據建設用地規劃許可證第320107201211342號，該物業地盤面積為16,048.94平方米的建設地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據南京市規劃局於二零一五年六月一日發出的建設工程規劃許可證第320106201510377號，開發項目建築面積為38,472.50平方米的建築工程符合建築施工規定且已取得批文。
- (5) 根據南京市鼓樓區住房和建設局於二零一四年十一月二十七日發出的有關建築面積58,766.90平方米的建設工程施工許可證第320100420140028號，開發項目建設工程符合工程施工規定且已獲許可。
- (6) 根據目標集團提供的資料，於估值日期已支銷的建造成本為人民幣126,630,889元。估計未支付建造成本為人民幣217,509,111元。於估值過程中，吾等已計及有關成本。
- (7) 倘擬開發項目已完工，其估計市值約為人民幣962,000,000元。
- (8) 根據目標集團提供的資料，部分物業(總建築面積為7,128.02平方米)已經預售，總代價約為人民幣176,120,000元。吾等已於估值中計及有關部分。
- (9) 根據於二零一四年二月十九日的營業執照第320100400051394號，華潤交通設施投資(南京)有限公司成立，註冊資本為人民幣210,000,000元，有效營業期限自二零一二年五月八日至二零一五年五月七日。
- (10) 吾等已獲提供目標集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
  - (ii) 南京萊蒙都會房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
  - (iii) 就該物業已設定抵押的土地使用權及房屋所有權而言，南京萊蒙都會房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及處置，南京萊蒙都會房地產開發有限公司須解除抵押或事先取得承押人同意；及

(iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。

(11) 根據目標集團提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

## 估值證書

## 第四類－目標集團於中國持作未來開發的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 五月三十一日 現況下的市值
6. 位於中國廣東省 惠州市惠東縣稔 山鎮聯豐村的惠 州萊蒙水榭灣三 及四期待建土地	完工後，惠州萊蒙水榭灣為矗立於 4幅地塊上的住宅開發項目，總地 盤面積約126,237.83平方米。  該物業包含萊蒙水榭灣三及四期住 宅開發用地。	於估值日期，人民幣140,000,000 該物業為空置 土地。	(目標集團 應佔100%權益： 人民幣140,000,000 元)
	根據目標集團提供的資料，該 物業的總規劃地面建築面積為 312,303.81平方米。		
	該物業位於聯豐村，距離惠東高 鐵站20分鐘車程，距離廣惠高速 延線1.5公里。臨近開發項目主 要為住宅開發項目。根據目標集 團提供的資料，該物業作住宅及 商業用途。		
	該物業獲授的土地使用權作住宅 用途的年期為70年，於二零八年 三月七日屆滿，作商業用途的年 期為40年，於二零五一年三月 七日屆滿。		

## 附註：

- (1) 根據惠東縣人民政府於二零一一年九月五日發出的兩份國有土地使用權證，該物業(總地盤面積為254,655.10平方米)的土地使用權已歸屬惠東縣萊海天置業有限公司及惠東縣萊洋天置業有限公司，作住宅用途的年期於二零八年三月七日屆滿，作商業用途的年期於二零五一年三月七日屆滿。

證書編號	土地使用年期	用途	承讓人	地盤面積 (平方米)
(2011)140126	作住宅用途，二零八一年三月七日 作商業用途，二零五一年三月七日	住宅／商業	惠東縣萊海天置業有限公司	63,256.73
(2011)140128	作住宅用途，二零八一年三月七日 作商業用途，二零五一年三月七日	住宅／商業	惠東縣萊海天置業有限公司	62,981.10
(2011)140125	作住宅用途，二零八一年三月七日 作商業用途，二零五一年三月七日	住宅／商業	惠東縣萊洋天置業有限公司	64,567.43
(2011)140127	作住宅用途，二零八一年三月七日 作商業用途，二零五一年三月七日	住宅／商業	惠東縣萊海天置業有限公司	63,849.84
總計：				254,655.10

(2) 根據惠東縣國土資源局與惠東縣騰宇貿易有限公司於二零一一年三月四日訂立的土地使用權出讓合同第441323-2011-000034號，該物業的土地使用權已合約授予惠東縣騰宇貿易有限公司，詳情如下：

- (i) 位置 : 惠東縣稔山鎮聯豐村
- (ii) 地盤面積 : 63,256.73平方米
- (iii) 用途 : 住宅、商業
- (iv) 總建築面積 : 126,513.46平方米

根據惠東縣國土資源局與惠東縣騰宇貿易有限公司於二零一一年三月四日訂立的土地使用權出讓合同第441323-2011-000033號，該物業的土地使用權已合約授予惠東縣騰宇貿易有限公司，詳情如下：

- (i) 位置 : 惠東縣稔山鎮聯豐村
- (ii) 地盤面積 : 62,981.1平方米
- (iii) 用途 : 住宅、商業
- (iv) 總建築面積 : 125,962.2平方米

根據惠東縣國土資源局與惠東縣寶來貿易有限公司於二零一一年三月十日訂立的土地使用權出讓合同第441323-2011-000035號，該物業的土地使用權已合約授予惠東縣寶來貿易有限公司，詳情如下：

- (i) 位置 : 惠東縣稔山鎮聯豐村
- (ii) 地盤面積 : 64,567.43平方米
- (iii) 用途 : 住宅、商業
- (iv) 總建築面積 : 129,134.86平方米

根據惠東縣國土資源局與惠東縣騰宇貿易有限公司於二零一一年三月四日訂立的土地使用權出讓合同第441323-2011-000032號，該物業的土地使用權已合約授予惠東縣騰宇貿易有限公司，詳情如下：

- (i) 位置 : 惠東縣稔山鎮聯豐村
- (ii) 地盤面積 : 63,849.84平方米
- (iii) 用途 : 住宅、商業
- (iv) 總建築面積 : 127,699.68平方米

(3) 吾等已獲提供目標集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 惠東縣萊海天置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
- (iii) 就該物業已設定抵押的土地使用權及房屋所有權而言，惠東縣萊海天置業有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及處置，惠東縣萊海天置業有限公司須解除抵押或事先取得承押人同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。

(4) 根據目標集團提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
營業執照	無

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 五月三十一日 現況下的市值
7. 中國浙江省杭州市富陽區東橋路杭州水榭山三至九期待建土地	<p>全面完工後，杭州水榭山為矗立於5幅地塊上的住宅開發項目，總地盤面積約287,192.69平方米，分9期開發。</p> <p>該物業包含杭州水榭山三至九期待建土地。</p> <p>根據目標集團提供的資料，該物業的總規劃地面建築面積為278,900.42平方米。</p> <p>該物業位於杭州市富陽區。臨近開發項目主要為住宅開發項目。根據目標集團提供的資料，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授的土地使用權作住宅用途的年期於二零八年十二月十三日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為空置土地。	<p>人民幣 2,110,000,000元</p> <p>(目標集團應佔 100%權益： 人民幣 2,110,000,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據富陽國土資源局發出的5份國有土地使用權證，該物業(總地盤面積為287,192.69平方米)的土地使用權已歸屬萊蒙置業(富陽)有限公司，作住宅用途的年期於二零八年十二月十三日屆滿。

證書編號	土地使用年期	用途	頒發日期	地盤面積 (平方米)
(2011)000979	二零八年十二月十三日	住宅	二零一一年三月二日	56,787.63
(2010)009919	二零八年十二月十三日	住宅	二零一零年十二月二十七日	54,543.33
(2011)000978	二零八年十二月十三日	住宅	二零一一年三月二日	59,332.66
(2011)000716	二零八年十二月十三日	住宅	二零一一年二月二十一日	58,774.63
(2010)009918	二零八年十二月十三日	住宅	二零一零年十二月二十七日	57,754.44
總計				<u>287,192.69</u>

- (2) 根據富陽國土資源局與祥康信息諮詢(深圳)有限公司及萊蒙國際(西溪)有限公司於二零零九年十一月二十七日訂立的土地使用權出讓合同第3301832009A21162號、第3301832009A21164號、第3301832009A21165號及第3301832009A21166號，該物業的土地使用權已合約授予祥康信息諮詢(深圳)有限公司及萊蒙國際(西溪)有限公司，詳情如下：

- (i) 位置 : 富陽區東洲街道逸城東側1地塊
- (ii) 地盤面積 : 56,787.63平方米
- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 總建築面積 : 68,145平方米

根據富陽國土資源局與祥康信息諮詢(深圳)有限公司及萊蒙國際(西溪)有限公司於二零零九年十一月二十七日訂立的土地使用權出讓合同第3301832009A21163號，該物業的土地使用權已合約授予祥康信息諮詢(深圳)有限公司及萊蒙國際(西溪)有限公司，詳情如下：

- (i) 位置 : 富陽區東洲街道逸城東側2地塊
- (ii) 地盤面積 : 54,543.33平方米
- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 總建築面積 : 65,452平方米

根據富陽國土資源局與祥康信息諮詢(深圳)有限公司及萊蒙國際(西溪)有限公司於二零零九年十一月二十七日訂立的土地使用權出讓合同第3301832009A21164號，該物業的土地使用權已合約授予祥康信息諮詢(深圳)有限公司及萊蒙國際(西溪)有限公司，詳情如下：

- (i) 位置 : 富陽區東洲街道逸城東側3地塊
- (ii) 地盤面積 : 59,332.66平方米
- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 總建築面積 : 71,199平方米

根據富陽國土資源局與祥康信息諮詢(深圳)有限公司及萊蒙國際(西溪)有限公司於二零零九年十一月二十七日訂立的土地使用權出讓合同第3301832009A21165號，該物業的土地使用權已合約授予祥康信息諮詢(深圳)有限公司及萊蒙國際(西溪)有限公司，詳情如下：

- (i) 位置 : 富陽區東洲街道逸城東側4地塊
- (ii) 地盤面積 : 58,774.63平方米
- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 總建築面積 : 70,530平方米

根據富陽國土資源局與祥康信息諮詢(深圳)有限公司及萊蒙國際(西溪)有限公司於二零零九年十一月二十七日訂立的土地使用權出讓合同第3301832009A21166號，該物業的土地使用權已合約授予祥康信息諮詢(深圳)有限公司及萊蒙國際(西溪)有限公司，詳情如下：

- (i) 位置 : 富陽區東洲街道逸城東側5地塊
- (ii) 地盤面積 : 57,754.44平方米
- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 總建築面積 : 69,305平方米

根據上述土地使用權出讓合同的補充協議，該物業的承讓人已更改為萊蒙置業(富陽)有限公司。

- (3) 根據5份建設用地規劃許可證第330183201100007至330183201100011號，該物業總地盤面積為287,192.69平方米的建設地盤符合城市規劃規定。
- (4) 吾等已獲提供目標集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括下列資料：
  - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
  - (ii) 萊蒙置業(富陽)有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
  - (iii) 就該物業已設定抵押的土地使用權及房屋所有權而言，萊蒙置業(富陽)有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及處置，萊蒙置業(富陽)有限公司須解除抵押或事先取得承押人同意；及
  - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。
- (5) 根據目標集團提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 五月三十一日 現況下的市值
8. 中國 上海浦東新區 浦興路上海浦 興項目待建土地	<p>該物業包含上海浦興項目待建土地。</p> <p>完工後，該物業為矗立於三幅編號分別為07-02、07-07及07-08的地塊上的商業及辦公開發項目，總地盤面積約21,253.40平方米。</p> <p>根據目標集團提供的資料，該物業的總規劃地面建築面積為41,181.24平方米。</p> <p>該物業位於上海浦東新區。臨近開發項目主要為住宅開發項目。根據目標集團提供的資料，該物業作商業及辦公用途。</p> <p>該物業獲授的土地使用權作商業及辦公用途的年期分別為40年及50年，分別於二零五五年四月二十三日及二零六五年四月二十三日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為空置土地。	<p>人民幣 664,000,000元</p> <p>(目標集團應佔 100%權益： 人民幣 664,000,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據上海市規劃和國土資源管理局發出的3份上海市房地產權證，該物業(總地盤面積為21,253.40平方米)的土地使用權已歸屬上海環唐文化傳播有限公司，作商業及辦公用途的年期分別為40年及50年，分別於二零五五年四月二十三日及二零六五年四月二十三日屆滿。

證書編號	頒發日期	土地使用年期	用途	地盤面積 (平方米)
(2015)052799	二零一五年 七月二十八日	二零五五年四月二十三日 二零六五年四月二十三日	商業、辦公	6,627.80
(2015)052807	二零一五年 七月二十八日	二零五五年四月二十五日 二零六五年四月二十三日	商業、辦公	7,108.60
(2015)052805	二零一五年 七月二十八日	二零五五年四月二十四日 二零六五年四月二十三日	商業、辦公	7,517.00
<b>總計</b>				<b><u>21,253.40</u></b>

- (2) 根據上海市浦東新區規劃和土地管理局與上海環唐文化傳播有限公司於二零一五年三月六日訂立的土地使用權出讓合同第(2014)52號，該物業的土地使用權已合約授予上海環唐文化傳播有限公司，詳情如下：

- (i) 位置 : 浦東新區浦興路  
(ii) 地盤面積 : 21,253.40平方米  
(iii) 用途 : 商業及辦公  
(iv) 總建築面積 : 41,181.24平方米

- (3) 根據上海市浦東新區規劃和土地管理局發出的三份建設用地規劃許可證，該物業地盤面積為21,253.40平方米的建設地盤及58,007.24平方米的建設規模符合城市規劃規定且已取得批文，詳情如下：

編號	證書編號	頒發日期	項目名稱	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1	(2015)EA31011520154095	二零一五年 七月十五日	浦興社區Y000901 編制單元07-02地塊	6,627.80	17,166.04
2	(2015)EA31011520154096	二零一五年 七月十五日	浦興社區Y000901 編制單元07-07地塊	7,108.60	19,790.20
3	(2015)EA31011520154097	二零一五年 七月十五日	浦興社區Y000901 編制單元07-08地塊	7,517.00	21,051.00
總計：				<u>21,253.40</u>	<u>58,007.24</u>

- (4) 根據上海市浦東新區規劃和土地管理局於二零一六年四月二十二日至二零一六年四月二十六日期間發出的三份建設工程規劃許可證，獲許可建築面積58,791.03平方米的物業的建設工程符合建築施工規定且已取得批文。
- (5) 根據上海市浦東新區建設和交通委員會於二零一六年六月六日發出的有關建築面積58,791.03平方米的建設工程施工許可證第15JQPD0018D01號，開發項目建設工程符合工程施工規定且已獲許可。
- (6) 吾等已獲提供目標集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 上海環唐文化傳播有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
- (iii) 就該物業已設定抵押的土地使用權及房屋所有權而言，上海環唐文化傳播有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及處置，上海環唐文化傳播有限公司須解除抵押或事先取得承押人同意；及

(iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。

(7) 根據目標集團提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

房地產權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	無

獨立專業估值師行戴德梁行有限公司已就上海環建、上海利特曼、南京萊蒙都會公司、深圳磐業、惠東萊洋天／惠東萊海天及萊蒙置業富陽於二零一六年五月三十一日所持有的物業權益進行估值。有關估值函件、估值總結及估值證書已載於本通函附錄五。上海環建、上海利特曼、南京萊蒙都會公司、深圳磐業、惠東萊洋天及萊蒙置業富陽於二零一六年五月三十一日所持有的物業權益估值與該等物業權益於二零一六年三月三十一日的賬面淨值對賬如下：

**(a) 上海環建**

人民幣千元

如附錄二所載會計師報告呈列，於二零一六年三月三十一日，	
上海環建的物業權益賬面淨值	
— 發展待售物業	827,993
二零一六年四月一日至二零一六年五月三十一日期間的變動	
— 增加	9,462
— 向第三方交付持作銷售物業	—
於二零一六年五月三十一日，上海環建的物業權益估值虧損	(173,456)
如本通函附錄五第8項物業估值報告披露，於二零一六年五月三十一日，	
上海環建的物業權益估值	<b>664,000</b>

**(b) 上海利特曼**

人民幣千元

如附錄二所載會計師報告呈列，於二零一六年三月三十一日，	
上海利特曼的物業權益賬面淨值	
— 投資物業	810,000
二零一六年四月一日至二零一六年五月三十一日期間的變動	
— 增加	—
— 出售	—
於二零一六年五月三十一日，上海利特曼的物業權益估值盈餘	—
如本通函附錄五第3項物業估值報告披露，於二零一六年五月三十一日，	
上海利特曼的物業權益估值	<b>810,000</b>

## (c) 南京萊蒙都會公司

人民幣千元

如附錄二所載會計師報告呈列，於二零一六年三月三十一日， 南京萊蒙都會公司的物業權益賬面淨值	
— 發展待售物業	350,459
二零一六年四月一日至二零一六年五月三十一日期間的變動	
— 增加	2,605
— 向第三方交付持作銷售物業	—
於二零一六年五月三十一日，南京萊蒙都會公司的物業權益估值盈餘	171,936
如本通函附錄五第5項物業估值報告披露，於二零一六年五月三十一日， 南京萊蒙都會公司的物業權益估值	<b>525,000</b>

## (d) 深圳磐業

人民幣千元

如附錄二所載會計師報告呈列，於二零一六年三月三十一日， 深圳磐業的物業權益賬面淨值	
— 發展待售物業	1,583,051
二零一六年四月一日至二零一六年五月三十一日期間的變動	
— 增加	26,295
— 向第三方交付持作銷售物業	—
不包括深圳磐業所持城市更新項目安置房的公允價值 (其包括於深圳磐業於二零一六年五月三十一日的物業權益賬面淨值)	(912,797)
於二零一六年五月三十一日，深圳磐業的物業權益估值虧損	(4,549)
如本通函附錄五第4項物業估值報告披露，於二零一六年五月三十一日， 深圳磐業的物業權益估值	<b>692,000</b>

## (e) 惠東萊洋天／惠東萊海天

人民幣千元

如附錄二所載會計師報告呈列，於二零一六年三月三十一日， 惠東萊洋天／惠東萊海天的物業權益賬面淨值	
－發展待售物業	649,753
－已竣工待售物業	275,432
	<b>925,185</b>
二零一六年四月一日至二零一六年五月三十一日期間的變動	
－增加	15,173
－向第三方交付持作銷售物業	—
於二零一六年五月三十一日，惠東萊洋天／惠東萊海天的 物業權益估值盈餘	106,642
如本通函附錄五第1及6項物業估值報告披露，於二零一六年五月 三十一日，惠東萊洋天／惠東萊海天的物業權益估值	<b>1,047,000</b>

## (f) 萊蒙置業富陽

人民幣千元

如附錄二所載會計師報告呈列，於二零一六年三月三十一日， 萊蒙置業富陽的物業權益賬面淨值	
－發展待售物業	1,706,667
－已竣工待售物業	339,070
	<b>2,045,737</b>
二零一六年四月一日至二零一六年五月三十一日期間的變動	
－增加	450
－向第三方交付持作銷售物業	—
於二零一六年五月三十一日，萊蒙置業富陽的物業權益估值盈餘	472,813
如本通函附錄五第2及7項物業估值報告披露，於二零一六年五月 三十一日，萊蒙置業富陽的物業權益估值	<b>2,519,000</b>

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本集團的資料。董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整且並無誤導或欺詐成分，以及本通函並無遺漏任何其他事實致使當中所載任何陳述產生誤導。

## 2. 披露權益

### (a) 董事於本公司證券的權益

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，並無本公司董事或主要行政人員或彼等各自的聯繫人在本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條於該條所指的登記冊中登記的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉：

#### (i) 於本公司及／或相聯法團股份的權益

董事姓名	權益性質	有關公司 (包括相聯法團)	有關公司的 股份數目 <sup>(1)</sup>	於有關 公司權益的 概約百分比
孫宏斌先生	於一間受控制公司的權益 <sup>(2)</sup>	本公司	1,589,549,451(L)	46.73%
	實益權益	本公司	10,090,000(L)	0.30%
	實益權益	融創國際投資控股有限公司(「融創國際」) <sup>(3)</sup>	1(L)	100%
汪孟德先生	實益權益	本公司	3,300,000(L)	0.1%
荊宏先生	實益權益	本公司	650,000(L)	0.02%

附註：

- (1) 「L」指該名人士於有關股份的好倉。
- (2) 孫先生為融創國際全部已發行股本的實益擁有人，並被視為擁有融創國際所持股份的權益。
- (3) 融創國際為本公司的控股公司，因此根據證券及期貨條例第 XV 部，其為本公司的「相聯法團」。

**(ii) 於本公司相關股份的權益**

董事姓名	權益性質	相關股份數目 (附註)	於有關 公司權益的 概約百分比
孫宏斌先生	實益權益 <sup>(1)</sup>	1,300,000	0.04%
汪孟德先生	實益權益 <sup>(1)</sup>	9,700,000	0.29%
荊宏先生	實益權益 <sup>(1)</sup>	8,950,000	0.26%
遲迅先生	實益權益 <sup>(1)</sup>	9,200,000	0.27%
商羽先生	實益權益 <sup>(1)</sup>	7,450,000	0.22%
李紹忠先生	實益權益 <sup>(1)</sup>	8,000,000	0.24%

附註：

- (1) 於相關股份的權益乃與根據首次公開發售前購股權計劃、首次公開發售後購股權計劃及新購股權中計劃獲授的購股權有關。

於最後實際可行日期，並無任何董事為於本公司股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

**(b) 主要股東的權益**

於最後實際可行日期，就本公司任何董事或主要行政人員所知，以下人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司的股份或相關股份中擁有本公司根據證券及期貨條例第 336 條存置的登記冊中所登記的根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部的條文須向本公司

披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

於本公司股份及相關股份的好倉

股東名稱	權益性質	權益股份數目	佔本公司 已發行股本的 概約百分比
融創國際	實益權益	1,589,549,451	46.73%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司的股份或相關股份中擁有已於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊中登記的根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無知悉於本公司的已發行股本中擁有任何其他相關權益或淡倉。

### 3. 董事的競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自的聯繫人於及曾於根據上市規則第8.10條與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的本集團業務以外的任何業務中擁有權益。

### 4. 董事於資產中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於自二零一五年十二月三十一日(即本集團最近刊發的經審核綜合財務報表編製日期)直至最後實際可行日期本集團任何成員公司所購入、出售或租賃或本集團任何成員公司擬購入、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

### 5. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司現時訂有或擬訂立任何並非於一年內屆滿或本集團該成員公司不可於一年內終止而毋須支付任何補償(法定補償除外)的服務合約。

## 6. 董事於重大合約或安排中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立於最後實際可行日期仍然存續，且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

## 7. 重大不利變動

本公司並不知悉本集團的財務或經營狀況自二零一五年十二月三十一日(即本公司最近刊發的經審核財務報表編製日期)以來有任何重大不利變動。

## 8. 重大合約

本集團成員公司已於緊接本通函日期前兩年內訂立下列合約(為本集團於日常業務過程外訂立的合約)：

- (a) 原框架協議；
- (b) 買賣協議；
- (c) 總質押協議；
- (d) 補充協議；
- (e) 於二零一六年三月十八日，本公司全資附屬公司上海融創房地產開發有限公司(「上海融創」)與上海摩克房地產有限公司(「上海摩克」)就成立合營公司及收購兩個目標項目訂立合作協議。根據合作協議，合營公司將最終由上海融創及上海摩克分別持有80%及20%股權，合營公司將負責兩個目標項目的開發。上海融創根據合作協議應付的總款項及應計利息約為人民幣3,305,347,400元；
- (f) 於二零一六年二月二十五日，本公司的全資附屬公司天津融創奧城投資有限公司(「天津融創奧城」)(作為買方)，融創房地產集團有限公司(「融創房地產」)(作為買方擔保人)、鄭州美盛房地產開發有限公司(「鄭州美盛」)(作為賣方)及河南省兆騰投資有限公司(作為賣方擔保人)訂立合作協議，據此，天津融創奧城同意收購而鄭州美盛同意出售中牟美盛置業有限公司(「中牟美盛」)的70%股權和債權，總代價為人民幣753,916,863.21元；

- (g) 於二零一六年二月一日，上海融創(作為買方)，與德爾集團有限公司(「德爾集團」)及賀永剛先生(作為賣方)(統稱為「賣方」)訂立兩份股權轉讓協議，據此，(i) 上海融創同意收購而賣方同意出售蘇州德爾太湖灣地產有限公司(「蘇州德爾太湖灣」)的全部股權及債權，當中(a)股權代價為人民幣404,459,419元；及(b)蘇州德爾太湖灣結欠賣方的全部未償還股東貸款為人民幣685,540,581元，即總代價為人民幣1,090,000,000元(「收購事項一」)；及(ii)上海融創同意收購而賣方同意出售蘇州德爾太湖城置業有限公司(「蘇州德爾太湖城」)的全部股權及債權，當中(a)股權代價為人民幣28,308,318元；及(b)蘇州德爾太湖城結欠賣方的全部未償還股東貸款為人民幣51,691,682元，即總代價為人民幣80,000,000元(「收購事項二」)。因此，根據收購事項一及收購事項二擬進行的交易的總代價為人民幣1,170,000,000元；
- (h) 於二零一六年一月十五日，上海融創睿豐與作為賣方的北京楓丹、深圳華順、深圳仲山及深圳深國投房地產分別訂立股權轉讓協議，內容有關收購上海楓丹合共37.855%股權及債權，總代價合計為人民幣1,324,925,000元，包括(i)股權代價人民幣1,173,957,706元；及(ii)上海楓丹欠付前述各賣方的未償還股東貸款人民幣150,967,294元；
- (i) 於二零一六年一月十三日，上海融創與江蘇友誼合升房地產開發有限公司(「江蘇友誼」)訂立總代價為人民幣1,038,234,731元的股權轉讓協議，據此，(i)上海融創同意收購而江蘇友誼同意出售蘇州新友置地有限公司(「蘇州新友」)的95%股權，代價為人民幣183,652,145元；及(ii)上海融創同意代蘇州新友償還其結欠江蘇友誼的全部未償還股東貸款人民幣854,582,586元；
- (j) 於二零一六年一月四日，上海融創睿豐與上海浦東發展訂立協議，據此上海融創睿豐同意收購上海華楓9.4%權益，代價為人民幣752,000,000元，並且委託上海浦東發展代上海融創睿豐持有上海華楓9.4%間接權益；
- (k) 於二零一五年十一月三十日，(其中包括)天津融創奧城投資有限公司(「天津融創奧城」)及融創房地產集團有限公司(「融創房地產」)(均為本公司的全資附屬公司)與西安天朗地產集團有限公司(「西安天朗」)訂立補充協議，據此有關訂約方同意

修訂及補充日期為二零一五年九月二日內容有關收購濟南立皓置業有限公司及濟南立遠置業有限公司的合作協議；

- (l) 於二零一五年十一月三十日，(其中包括)天津融創奧城及融創房地產與西安天朗訂立補充協議，據此有關訂約方同意修訂及補充日期為二零一五年九月二日內容有關收購天茂置業(南京)有限公司、Titan International Investment Group Limited及南京天朗科技投資發展有限公司的合作協議；
- (m) 於二零一五年十月二十九日，本公司的全資附屬公司上海融創房地產開發有限公司(「上海融創房地產」，作為買方)與上海悅華康健投資管理有限公司(「上海悅華」，作為賣方)訂立股權轉讓協議，據此上海融創房地產同意或會促使其指定的全資附屬公司收購，而上海悅華同意出售上海領悟投資管理有限公司(「上海領悟」)的全部股權及上海領悟結欠上海悅華的未償還股東貸款，總代價為人民幣1,400,000,000元；
- (n) 於二零一五年九月八日，本公司與雨潤控股集團有限公司訂立戰略合作協議，內容有關彼此之間進行戰略合作；並且，已於二零一五年九月十八日，經各方友好協商，已決定不再繼續進行合作；
- (o) 於二零一五年九月二日，(其中包括)天津融創奧城及融創建投(均為本公司的全資附屬公司)與西安天朗地產集團有限公司(「西安天朗」)訂立合作協議，據此天津融創奧城及西安天朗同意以註冊資本人民幣100百萬元(天津融創奧城出資80%而西安天朗出資20%)於中國西安合作設立合營公司(「合營公司」)。合營公司設立後將，(i)收購在建的西安若干目標項目的股權，其總對價為人民幣187.9百萬元；(ii)獲取並開發位於西安的待開發項目；及(iii)未來與西安天朗獲取並開發位於西安的儲備項目。此外，根據合作協議，天津融創奧城或其指定的公司同意收購天朗控股公司位於濟南、南京及成都的項目100%股權，其總對價為人民幣496.17百萬元；
- (p) 於二零一五年八月二十六日，本公司的間接全資附屬公司上海融創睿豐(作為買方)與深圳市深商置管理有限公司(「深圳深商置」，作為賣方)訂立股權轉讓協議，據此上海融創睿豐同意收購而深圳深商置同意出售上海楓丹的14%股權及上海楓丹結欠深圳深商置的未償還股東貸款，總代價為人民幣329,000,000元；

- (q) 於二零一五年八月二十六日，上海融創睿豐(作為買方)與華潤深國投投資有限公司(「華潤深國投投資」，作為賣方)訂立股權轉讓協議，據此上海融創睿豐同意收購而華潤深國投投資同意出售上海楓丹的10.29%股權及上海楓丹結欠華潤深國投投資的未償還股東貸款，總代價為人民幣241,815,000元；
- (r) 於二零一五年七月二十四日，(其中包括)本公司的全資附屬公司易勝控股有限公司(「易勝」，作為買方)與妙領投資有限公司(「妙領」，作為賣方)訂立收購協議，據此易勝有條件同意收購而妙領有條件同意出售悅景集團有限公司(「悅景」)的全部已發行股份(悅景間接擁有目標公司80%股權)及悅景欠付妙領的未償還股東貸款，總代價為人民幣2,755,553,457.92元；
- (s) 於二零一五年七月二十四日，(其中包括)本公司的全資附屬公司重慶融創基業房地產開發有限公司(「重慶融創基業」，作為買方)與四川省國嘉地產有限公司(「四川國嘉」，作為賣方)訂立收購協議，據此重慶融創基業有條件同意收購而四川國嘉有條件同意出售成都國嘉志得置業有限公司20%股權及目標公司欠付四川國嘉的未償還股東貸款及利息，總代價為人民幣450,000,000元；
- (t) 於二零一五年六月十六日訂立的終止協議，以終止本集團於二零一五年一月三十一日訂立的若干收購協議，進一步詳情載於本公司日期為二零一五年六月十六日的公告；
- (u) 於二零一五年五月二十六日，訂約方訂立終止協議以終止於二零一五年一月三十一日，大昌投資有限公司、大豐投資有限公司及大正投資有限公司(以上為賣方)、易勝控股有限公司、郭俊偉先生、郭英智先生及郭英成先生與本公司訂立的股份購買協議，據此前述賣方已有條件同意出售其在佳兆業集團控股有限公司(「佳兆業」)已發行股本中實益持有的總計2,529,196,133股股份；
- (v) 於二零一五年五月十五日，本公司與綠城中國控股有限公司(「綠城中國」)訂立框架協議，據此，雙方有條件同意，本集團會與綠城中國及其附屬公司(「綠城集團」)進行下列建議交易：(i)上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司(「上海森林高爾夫」)向綠城房地產集團有限公司(「綠城房地產」)出售浙江金盈置業有限公司(「浙江金盈」)50%股權，以及融創建投向綠城房地產轉讓浙江金盈的股東貸款；

- (ii) 融創建投向綠城房地產出售北京興業萬發房地產開發有限公司(「北京興業萬發」) 45% 股權及轉讓北京興業萬發股東貸款；(iii) 向綠城房地產出售上海融創綠城所持有的上海華浙外灘 51% 股權對應的投資權益；(iv) 本公司與綠城中國以合營方式按 49:51 的比例收購開發天津全運村項目；(v) 上海融創房地產向綠城投資收購上海融創綠城 50% 股權；及 (vi) 本公司向綠城中國收購融創綠城 50% 已發行股本；
- (w) 於二零一五年二月十六日，上海融創睿豐(作為買方)與北京楓丹、深圳仲山、深圳華順及深圳深國投房地產(作為賣方)訂立股權轉讓協議，內容有關收購上海楓丹的股權及債權。收購北京楓丹、深圳仲山、深圳華順及深圳深國投房地產所持 12.5%、5%、12.5% 及 7.855% 股權應付總代價分別為人民幣 437,500,000 元、人民幣 175,000 元、人民幣 437,500,000 元及人民幣 274,925,000 元；
- (x) 於二零一五年一月三十日，本公司的間接全資附屬公司天津騰耀置業有限公司(「天津騰耀」，作為買方)、本公司的間接全資附屬公司天津融創奧城投資有限公司(「天津融創」，作為買方擔保人)、佳兆業的間接全資附屬公司上海新灣投資發展有限公司(「上海新灣」，作為賣方)、佳兆業的間接全資附屬公司佳兆業集團(深圳)有限公司(「佳兆業深圳」，作為賣方擔保人)與上海青灣兆業房地產開發有限公司(「上海青灣」)訂立收購協議，內容有關收購上海青灣 100% 股權及債權，總代價為人民幣 1,166,750,000 元；
- (y) 於二零一五年一月三十日，天津騰耀(作為買方)、天津融創(作為買方擔保人)、上海新灣(作為賣方)、佳兆業深圳(作為賣方擔保人)與上海榮灣兆業房地產開發有限公司(「上海榮灣」)訂立收購協議，內容有關收購上海榮灣股權及債權，總代價為人民幣 609,630,000 元；
- (z) 於二零一五年一月三十日，天津騰耀(作為買方)、天津融創(作為買方擔保人)、上海新灣(作為賣方)、佳兆業深圳(作為賣方擔保人)、上海贏灣兆業房地產有限公司(「上海贏灣」)及上海誠灣兆業房地產有限公司(「上海誠灣」)訂立收購協議，

內容有關收購上海贏灣及上海誠灣51%股權及債權，總代價為人民幣589,560,000元；

- (aa) 於二零一四年十二月三十日，Lead Sunny (作為買方)、融創綠城(作為賣方)及本公司(作為買方擔保人)訂立股份買賣協議，內容有關收購融創綠城所持有的優勢有限公司全部已發行股本(「境外交易」)，境外目標股權代價為人民幣5,676,740,000元及境外目標債權代價為人民幣725,000,000元；
- (bb) 於二零一四年十二月三十日，本公司、融創綠城與Lead Sunny以綠城中國為受益人訂立彌償及承諾契據，內容有關本公司、融創綠城及Lead Sunny須促使償還由(其中包括)融創綠城(作為借款人)與中國工商銀行(亞洲)有限公司(作為融資代理)於二零一三年七月二十三日訂立的450,000,000美元定期貸款融資協議(「現有定期融資」)下未償還金額及解除綠城中國因境外交易而產生與現有定期融資有關的任何負債或責任；
- (cc) 於二零一四年十二月三十日，天津融創奧城(作為買方)與上海融創綠城(作為賣方)訂立框架協議，內容有關買賣15家境內目標公司(定義見本公司於二零一四年十二月三十一日刊發的公告)全部或若干股權；
- (dd) 於二零一四年十二月三十日，天津融創奧城與上海融創綠城訂立框架協議，內容有關境內目標公司向上海融創綠城轉讓結欠若干債務，境內目標股權代價約為人民幣5,614,920,000元及境內目標債權代價約為人民幣3,529,380,000元；
- (ee) 於二零一四年十二月十八日，由Lead Sunny Investments Limited、Delta House Limited、Wisearn Limited及Profitwise Limited以及有關訂約方各自的擔保人訂立終止協議，據此，各訂約方同意終止於二零一四年五月二十二日，本公司直接全資附屬公司Lead Sunny Investments Limited(作為買方)、Delta House Limited、Wisearn Limited及Profitwise Limited(作為賣方)以及買方及賣方各自的擔保人訂立的買賣協議(據此買方同意收購綠城中國股本中524,851,793股股份)及上述日期為二零一四年五月二十二日的買賣協議；

- (ff) 於二零一四年十二月二日，本公司、附屬公司擔保人與附屬公司擔保人質押人、滙豐、花旗集團、瑞信、工銀國際及摩根士丹利訂立購買協議，內容有關發行於二零一九年到期的400百萬美元的8.75%優先票據；及
- (gg) 於二零一四年十一月七日，本公司的非全資附屬公司上海融綠睿江置業有限公司（作為買方）與上海申江兩岸開發建設投資(集團)有限公司(作為賣方)訂立股權轉讓協議，據此，買方已同意收購上海富源濱江開發有限公司47%的股權，總代價為人民幣1,574,986,146.76元，其中包括(i)上海富源濱江47%股權轉讓價款人民幣977,374,550.83元；及(ii)上海申江兩岸對上海富源濱江的債權人民幣597,611,595.93元。

## 9. 專家資格及同意書

以下為本通函載有其名稱／意見及／或報告的專家資格：

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所	香港執業會計師
畢馬威會計師事務所	香港執業會計師
戴德梁行有限公司	獨立專業估值師
中倫律師事務所	中國法律的法律顧問

(統稱「專家」)

於最後實際可行日期，上述各專家並無(i)持有本集團任何成員公司任何股權，亦無任何權利(不論是否可依法執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券；(ii)於自二零一五年十二月三十一日(即本集團最近刊發的經審核綜合財務報表編製日期)起已由本集團任何成員公司收購、出售或租賃或擬由本集團任何成員公司收購、出售或租賃的任何資產擁有直接或間接權益；及(iii)已就刊發本通函發出其同意書，同意以本通函所載形式及涵義轉載本通函的函件及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

## 10. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團並無任何成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團的成員公司亦無尚未了結或面臨威脅的任何重大訴訟或索償。

## 11. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於 Landmark Square, 3rd Floor, 64 Earth Close, P.O. Box 30592, Grand Cayman KY1-1203, Cayman Islands。
- (b) 本公司總部及香港主要營業地點位於香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座36樓。
- (c) 本公司自二零一五年九月七日起已委聘高曦先生(「高先生」)及莫明慧女士(「莫女士」)為其聯席公司秘書。莫女士為凱譽香港有限公司的董事。彼在公司秘書領域擁有逾15年專業及內部經驗。彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會資深會員。

如本公司於二零一五年九月七日的公告所披露者，高先生，35歲，現任本公司公司秘書、投資者關係部總經理。彼於二零零七年加入本集團，自此之後在本集團資本運作中心、財務管理部和融資管理部等多個部門擔任不同職務，自二零一一年起先後擔任本公司投資者關係部經理、總監及總經理。高先生參與了本公司首次公開發售的相關工作，二零一零年本公司股份在聯交所上市後，參與組建了投資者關係部，主要負責上市合規、企業管治、投資者關係及離岸融資相關事宜。高先生於二零零八年畢業於山西財經大學數量經濟學專業，獲得碩士學位。

- (d) 開曼群島主要股份登記處及過戶辦事處為 Royal Bank of Canada Trust Company, (Cayman) Limited, 4th Floor, Royal Bank House, 24 Shedden Road, George Town, Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands。
- (e) 香港證券登記及過戶分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (f) 本通函以英文及中文編製。倘有歧異，概以英文為準。

**12. 備查文件**

下列文件的副本於本通函日期起十四日內(包括該日)期間任何工作日(公眾假期除外)上午九時正至下午六時正的一般辦公時間內在本公司香港總部(地址為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座36樓)可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止兩個年度的年報；
- (c) 由畢馬威會計師事務所就目標公司的財務資料刊發的會計師報告，其內文載於本通函附錄二；
- (d) 羅兵咸永道會計師事務所就經擴大集團的未經審核備考財務資料發出的報告，其內文載於本通函附錄四；
- (e) 本通函附錄五載列由戴德梁行有限公司刊發的目標集團物業估值報告；
- (f) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述的同意書；
- (g) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約；及
- (h) 本通函。

# 股東特別大會通告

## **SUNAC 融創中國** **SUNAC CHINA HOLDINGS LIMITED** **融創中國控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股票代碼：01918)

### 股東特別大會通告

茲通告融創中國控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一六年八月十六日上午十時正假座中國北京市海淀區德惠路一號西山匯商務會所二層多功能廳舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列普通決議案：

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及／或追認(視情況而定)萊蒙國際集團有限公司與本公司訂立日期為二零一六年五月十九日的框架協議(經日期同為二零一六年七月二十二日的兩項補充協議修訂)(「**框架協議**」，其副本標有「A」字樣並由大會主席簽署以資識別)，其內容有關收購項目公司(定義見本公司日期為二零一六年七月二十九日的通函(「**該通函**」))及有關擬進行的所有交易，包括但不限於本集團訂立買賣協議、總質押協議、質押協議及該等交易(定義分別見該通函)；及
- (b) 授權本公司任何一名董事(「**董事**」)或(倘需加蓋印鑑)任何兩名董事為及代表本公司(其中包括)簽訂、簽立、完善、交付(包括於適用時加蓋印鑑)彼全權酌情認為屬必要、權宜或適當的一切其他文件及契約及進行或授權進行一切行為、事項及事宜，以使有關框架協議項下擬進行的事項，包括但不限於買賣協議、總質押協議及質押協議生效及實施及／或完成的所有事項，以及豁免遵守框架協議及其項下有關文件及擬訂立契據的任何條款或對框架協議及其項下有關文件及擬訂立契據的任何條款作出或同意作出不重大變更，而彼全權酌情認為有關豁免或變更屬合宜且符合本公司利益並批准、追認及確認董事的所有上述行為。」

承董事會命  
融創中國控股有限公司  
主席  
孫宏斌

香港，二零一六年七月二十九日

# 股東特別大會通告

註冊辦事處：

Landmark Square

3rd Floor

64 Earth Close

P.O. Box 30592

Grand Cayman KY1-1203

Cayman Islands

總部：

中國

天津

南開區

賓水西道

奧城商業廣場

C7大廈10樓

郵編：300381

香港主要營業地點：

香港銅鑼灣勿地臣街1號

時代廣場二座36樓

附註：

- (i) 有權出席上述大會並於會上投票之股東有權委任其他人士為其委任代表，受本公司組織章程細則條文規限，代其出席大會並於會上投票。委任代表毋須為本公司股東。倘委任超過一名受委代表，則須指明各受委代表代表的股份數目及股份類別。
- (ii) 如屬聯名持有人，則只有擁有優先權之股東親自或委任代表所作之投票表決為大會所接納，而其他聯名持有人之投票將不獲接納。就此而言，優先權指出席大會之人士中就有關股份名列股東名冊首位者方有權就有關股份投票。
- (iii) 指定形式的代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須於上述大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回本公司之香港證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席上述大會(或其任何續會)並於會上投票。
- (iv) 為釐定股東出席上述大會之權利，本公司將由二零一六年八月十五日至二零一六年八月十六日(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記。所有過戶文件連同有關股票須於二零一六年八月十二日下午四時三十分前交回本公司之香港證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (v) 於本通告日期，執行董事為孫宏斌先生、汪孟德先生、荊宏先生、遲迅先生、商羽先生及李紹忠先生；非執行董事為竺稼先生；及獨立非執行董事為潘昭國先生、李勤先生、馬立山先生及謝志偉先生。