
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。

閣下如已將全部名下的中國忠旺控股有限公司股份出售或轉讓，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的持牌證券商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司和香港聯合交易所有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本文件全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

中國忠旺控股有限公司*

China Zhongwang Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01333)

主要交易

- (1) 通過下述方式建議分拆遼寧忠旺
- (a) 建議出售遼寧忠旺100%股權；及
- (b) 建議收購中房置業股權
- (2) 建議收購中房新疆100%股權
- (3) 視作出售中房置業的股權

以及

股東特別大會通告

獨立董事委員會及股東之
獨立財務顧問



Shenwan Hongyuan Capital (H.K.) Limited

申萬宏源融資(香港)有限公司

中國忠旺控股有限公司謹訂於2016年9月6日(星期二)上午十時正假座中國遼寧省遼陽市宏偉區文聖路299號遼寧忠旺集團有限公司財務樓一層會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函。

無論閣下能否出席大會，務請將隨附的代表委任表格按當中印列的指示填妥，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記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17M樓，惟無論如何最遲須於大會或其任何續會舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席大會或其任何續會，並於會上投票。

2016年8月22日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	7
緒言.....	8
建議資產重組.....	9
通過建議配售方式進行的視作出售.....	22
建議分拆.....	24
建議資產重組、視作出售及建議分拆之原因和裨益.....	33
建議資產重組、視作出售及建議分拆之財務影響.....	33
上市規則涵義.....	33
一般資料.....	34
以投票方式表決.....	36
暫停辦理股東登記日期及確定有權出席股東特別大會的資格.....	36
推薦意見.....	36
股東特別大會.....	37
其他資料.....	37
獨立董事委員會函件.....	38
申萬宏源函件.....	39
附錄一 — 本集團財務資料.....	I-1
附錄二A — 中房置業集團會計師報告.....	II.A-1
附錄二B — 中房新疆會計師報告.....	II.B-1
附錄三 — 中房置業集團及中房新疆的財務資料.....	III-1
附錄四 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料.....	IV-1
附錄五 — 評估報告概要.....	V-1
附錄六 — 關於忠旺評估報告的報告及函件.....	VI-1
附錄七 — 一般資料.....	VII-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

釋 義

除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「公告」	本公司日期為2016年3月22日的公告，內容有關(其中包括)建議資產重組及建議配售
「考核淨利潤數」	扣除利潤補償期間的非經常性損益以及相應期間實際使用建議配售募集資金的融資成本(按同期銀行借款利率計算)後歸屬於遼寧忠旺母公司的實際淨利潤
「資產重組」	根據資產重組協議由忠旺精製出售及中房置業收購遼寧忠旺股份，以及由忠旺精製收購及中房置業出售中房新疆股份，對價以中房置業向忠旺精製發行股份之方式支付
「資產重組協議」	2016年3月22日由忠旺精製及中房置業訂立的關於通過發行對價股份的方式向中房置業出售遼寧忠旺股份以及從中房置業收購中房新疆股份之通過發行股份進行資產轉讓及資產收購之協議以及其日期為2016年8月19日的補充協議
「董事會」	本公司董事會
「現金補償」	根據補償協議的條款和條件，在補償股份的計定數額高於忠旺精製當時所持有中房置業的股份時，忠旺精製為淨利潤差額所作出的現金方式的補償
「中國」	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「交割日」	(i)將遼寧忠旺股份的股東名冊和出資證明書交付予中房置業；及(ii)將中房新疆股份的股東名冊和出資證明書交付予忠旺精製的完成日期，且該日期不應超過資產重組協議的生效日期(或雙方約定的其他日期)後12個月
「承諾淨利潤數」	根據補償協議由忠旺精製向中房置業承諾的，於利潤補償期間扣除非經常性損益後歸屬於遼寧忠旺母公司的淨利潤數額

釋 義

「本公司」	中國忠旺控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其發行股份於聯交所上市
「補償協議」	2016年3月22日由忠旺精製及中房置業訂立的與資產重組有關的利潤補償協議以及其日期為2016年8月19日的補充協議
「補償股份」	作為股份補償中房置業從忠旺精製回購的中房置業的股份
「補償承諾」	由忠旺精製根據補償協議擬作出的以中房置業為受益人之承諾
「交易完成」	依據資產重組協議的條款和條件完成與資產重組有關的交易
「對價股份」	將發行予忠旺精製之於中房置業股本中每股面值人民幣1.00元之新A股，以支付資產重組協議項下中房置業應付之對價
「中房置業」	中房置業股份有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，其已發行股份於上交所上市(股份代號：600890)
「中房置業集團」	中房置業及其附屬公司
「中房新疆」	新疆中房置業有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，為中房置業之全資附屬公司
「中房新疆股份」	中房新疆之全部股權
「中房評估報告」	中房評估師編製的關於中房新疆股份於評估基準日的價值的評估報告
「中房評估師」	中房新疆的獨立評估師，北京亞太聯華資產評估有限公司，持有執行本次評估所需的相關中國資格，包括北京市財政局簽發的《資產評估資格證書》及中國財政部及中國證監會共同簽發的《證券期貨相關業務評估資格證書》
「中國證監會」	中國證券監督管理委員會
「視作出售」	本公司通過建議配售方式進行的視作出售
「深加工業務」	內部重組之後遼陽忠旺精製開展的與深加工鋁產品(包括鋁製托盤等鋁合金產品)生產銷售有關的業務

釋 義

「董事」	本公司之董事
「股東特別大會」	本公司就批准(其中包括)資產重組、建議分拆及視作出售於2016年9月6日(星期二)上午十時正假座中國遼寧省遼陽市宏偉區文聖路299號遼寧忠旺集團有限公司財務樓一層會議室召開的股東特別大會
「經擴大集團」	經根據資產重組協議擬進行的交易擴大的本集團
「擠壓業務」	內部重組之後遼寧忠旺集團的主營業務，包括鋁擠壓產品(型材、管材、棒材等)的生產銷售
「壓延業務」	內部重組之後遼陽忠旺精製開展的與鋁壓延產品(鋁板和鋁帶等)有關的生產銷售業務
「本集團」	本公司及其附屬公司
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「國際財務報告準則」	國際財務報告準則
「獨立董事委員會」	董事會轄下的獨立董事委員會(由王振華先生、文獻軍先生、史克通先生及盧華基先生組成，全部為獨立非執行董事)，就資產重組和建議分拆向股東提供建議和意見
「獨立財務顧問」 或「申萬宏源」	申萬宏源融資(香港)有限公司，一家根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「內部重組」	建議分拆前自遼寧忠旺向遼陽忠旺精製轉讓深加工業務、機械設備業務及壓延業務有關的本公司內部重組
「國際貿易業務」	存續集團開展的與金屬製品(除鋁錠及鋁棒外)國際貿易有關的業務
「每股對價股份發行價」	中房置業為滿足轉讓對價而發行的對價股份單價人民幣7.12元
「嘉益投資」	嘉益(天津)投資管理有限公司，一家根據中國法律註冊成立的公司，截至最後實際可行日期，持有中房置業19.47%的股權

釋 義

「最後實際可行日期」	2016年8月16日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「遼寧忠旺」	遼寧忠旺集團有限公司，一家根據中國法律註冊成立之有限公司，為本公司間接擁有之全資附屬公司
「遼寧忠旺集團」	內部重組之後的遼寧忠旺及其附屬公司
「遼寧忠旺股份」	遼寧忠旺的全部股權
「遼陽忠旺精製」	遼陽忠旺精製鋁業有限公司，一家根據中國法律註冊成立之有限公司，為忠旺精製直接擁有之全資附屬公司
「上市規則」	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後完成期限」	自2016年3月22日起18個月（或中房置業與忠旺精製同意的一個更長期限）
「機械設備業務」	內部重組之後由遼陽忠旺精製經營的與機械和設備的生產和銷售有關的業務
「標準守則」	上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「商務部」	中華人民共和國商務部
「淨利潤差額」	考核淨利潤數和承諾淨利潤數之間的差額
「交易方」	忠旺精製和中房置業
「配售股份」	中房置業向八位中國境內特定合資格投資者配發和發行的每股面值人民幣1.00元之新A股
「第15項應用指引」	上市規則的第15項應用指引
「中國企業會計準則」	中國企業會計準則
「定價基準日」	2016年3月22日
「利潤補償期間」	根據補償協議，若交易於2016年完成，為2016年、2017年及2018年三個年度；若交易於2017年完成，為2016年、2017年、2018年及2019年四個年度
「建議配售」	以每股配售股份人民幣7.12元的發行價向八位中國境內特定合資格投資者配售不超過70,224.72萬股配售股份，募集總計不超過人民幣50億元資金

釋 義

「建議分拆」	根據資產重組協議忠旺精製通過向中房置業轉讓其在遼寧忠旺的所有股權的方式轉讓遼寧忠旺股份以交換中房置業的新發行股份
「評估基準日」	2016年3月31日，即中房評估師及忠旺評估師在評估報告中所採用的評估基準日
「存續集團」	不包括遼寧忠旺集團在內的本集團
「人民幣」	人民幣，中國的法定貨幣
「證券及期貨條例」	香港法例第572章證券及期貨條例
「股份補償」	忠旺精製根據補償協議的條款和條件以中房置業回購對價股份的方式對淨利潤差額作出的補償
「股東」	本公司股份持有者
「上交所」	上海證券交易所
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「天津忠旺」	天津忠旺鋁業有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為本公司間接擁有之全資附屬公司
「天津中維」	天津中維商貿集團有限公司，一家根據中國法律註冊成立的公司，截至最後實際可行日期，持有中房置業11.22%的股權
「總對價」	遼寧忠旺股份之對價
「轉讓對價」	根據資產重組協議釐定的資產重組最終對價，相當於中房置業應付遼寧忠旺股份對價與忠旺精製應付中房新疆股份對價之差額
「過渡期」	於評估基準日至交割日期間
「評估報告」	中房評估報告以及忠旺評估報告
「忠旺精深加工」	遼寧忠旺鋁合金精深加工有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為本公司間接擁有之全資附屬公司
「忠旺精製」	遼寧忠旺精製投資有限公司，一家根據中國法律註冊成立之有限公司，為忠旺香港直接擁有之全資附屬公司

釋 義

「忠旺精製集團」	忠旺精製及其附屬公司
「忠旺香港」	忠旺中國投資(香港)有限公司，一家根據香港法律註冊成立之有限公司，為本公司間接擁有之全資附屬公司
「忠旺評估報告」	忠旺評估師編製的關於遼寧忠旺股份於評估基準日的價值的評估報告
「忠旺評估師」	遼寧忠旺集團的獨立評估師，中聯資產評估集團有限公司，持有相關中國資格，包括北京市財政局簽發的《資產評估資格證書》及中國財政部及中國證監會共同簽發的《證券期貨相關業務評估資格證書》
「ZIGL」	Zhongwang International Group Limited，本公司之控股股東，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司。

此外，「控股股東」、「百分比率」及「附屬公司」應使用上市規則中的涵義。

中国忠旺控股有限公司*

China Zhongwang Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01333)

執行董事：

劉忠田先生(董事長)

路長青先生

勾喜輝先生

總部及中國主要營業地點：

中國遼寧省遼陽市

文聖路299號

郵編：111003

非執行董事：

陳岩先生

鍾宏女士

中國北京

建國門外大街1號

國貿大廈42層

郵編：100004

獨立非執行董事：

王振華先生

文獻軍先生

史克通先生

盧華基先生

香港營業地點：

香港

金鐘花園道1號

中銀大廈56樓

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

敬啟者：

主要交易

- (1) 通過下述方式建議分拆遼寧忠旺
- (a) 建議出售遼寧忠旺100%股權；及
- (b) 建議收購中房置業股權
- (2) 建議收購中房新疆100%股權
- (3) 視作出售中房置業的股權

以及

股東特別大會通告

董事會函件

緒言

茲提述本公司日期為2016年3月22日、2016年6月6日及2016年8月19日有關以下事項的若干公告：

- (1) 忠旺精製與中房置業所訂立的資產重組協議項下擬進行的資產重組。據此，忠旺精製同意出售且中房置業同意購買最終評估值為人民幣282億元之遼寧忠旺全部股權，當中已考慮到遼寧忠旺於評估基準日後向忠旺精製宣派之股息人民幣135億元；同時，中房置業同意出售且忠旺精製同意以人民幣2億元的對價購買中房新疆股份，兩項對價將相互抵銷，差額將以中房置業向忠旺精製發行約393,258.43萬股對價股份的方式支付；
- (2) 忠旺精製與中房置業所訂立的補償協議項下擬進行的補償承諾，據此，忠旺精製已向中房置業承諾，遼寧忠旺集團考核淨利潤數將不低於利潤補償期間的承諾淨利潤數，倘未能達成，則忠旺精製將依據補償協議的條款和條件向中房置業予以補償；
- (3) 中房置業建議以每股配售股份人民幣7.12元的發行價向八位中國境內特定合資格投資者配售不超過70,224.72萬股配售股份，募集總計不超過人民幣50億元的資金；及
- (4) 通過資產重組方式建議分拆遼寧忠旺。

資產重組乃建議配售之前提條件，而無論成功與否，建議配售均不會影響資產重組。

本公司於2016年4月15日根據第15項應用指引就通過資產重組方式建議分拆遼寧忠旺，向聯交所提呈分拆建議書。聯交所已於2016年6月6日批准上述建議書並確認本公司可進行建議分拆。

本通函旨在向股東提供以下資料：

- (1) 有關(i)資產重組及建議分拆的背景、原因和裨益以及影響，以及上市規則規定的相關其他資料；(ii)補償承諾；及(iii)視作出售的更多資料。資產重組、建議分拆及視作出售(如獲執行)將構成本公司上市規則第14章下的主要交易；
- (2) 獨立董事委員會的意見函件，當中包含其有關建議分拆的條款是否屬公平合理及建議分拆是否符合本公司及股東的整體利益的觀點；

董事會函件

- (3) 申萬宏源的意見函件，當中包含其就建議分拆的條款是否屬公平合理及建議分拆是否符合本公司及股東的整體利益向獨立董事委員會及股東提出的建議及推薦意見；
- (4) 上市規則規定的其他資料；及
- (5) 股東特別大會通告，會上將提呈普通決議案以供股東考慮，並酌情批准資產重組、建議分拆及視作出售。

於2016年6月17日，中國證監會宣佈就《上市公司重大資產重組管理辦法》(「**管理辦法**」)的建議修訂(「**修訂**」)開展公開諮詢(「**諮詢**」)，諮詢於2016年7月17日結束。於最後實際可行日期，中國證監會並未正式發佈經修訂的管理辦法且修訂何時生效仍屬未知。對於修訂生效前已在相關A股上市公司的股東大會上獲批准的交易，修訂將不適用。中國證監會就實施修訂發出進一步公告或說明之前，中房置業將繼續進行建議配售。

倘修訂於中房置業召開股東大會以審議及批准建議資產重組前生效，則中房置業可能需要對建議配售作出修訂。在此情況下，本公司將根據上市規則第14.42條刊發補充通函或通告(視情況而定)並推遲股東特別大會。務請股東注意，中國證監會的批准是進行建議配售的先決條件。倘中國證監會於股東特別大會後應用修訂以致建議配售未能獲中國證監會的批准，則中房置業不會繼續進行建議配售。

本公司股東及潛在投資者應注意，資產重組、建議分拆及視作出售須取得(其中包括)相關中國監管機關(包括中國證監會及商務部)的批准。因此資產重組、建議分拆及視作出售可能或可能不會發生。務請本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時審慎行事。

建議資產重組

(A) 資產重組協議和資產重組的主要條款：

日期： 2016年3月22日以及2016年8月19日

交易方： (a) 中房置業；及
(b) 忠旺精製

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，截至最後實際可行日期，中房置業及其最終實益擁有人為本公司及其關連人士的獨立第三方。

董事會函件

標的事項： 受限於資產重組協議的條款和條件：

- (1) 忠旺精製已同意出售且中房置業已同意購買遼寧忠旺股份；及
- (2) 中房置業同意出售且忠旺精製同意購買中房新疆股份。

轉讓遼寧忠旺股份與中房新疆股份的交易互為條件。

對價： (1) 遼寧忠旺股份對價

出售遼寧忠旺100%股權的總對價為人民幣282億元。總對價由忠旺精製與中房置業參考(其中包括)遼寧忠旺股份的最終估值約人民幣282億元(已考慮遼寧忠旺於評估基準日後向忠旺精製宣派之股息約人民幣135億元)後，經公平磋商釐定。有關對價為超出遼寧忠旺股份於2016年3月31日的賬面淨值的人民幣95億元(或50.65%)。

遼寧忠旺股份的最終估值是忠旺評估師根據(其中包括)收益法(包括貼現現金流的計算)得出。因此，該估值根據上市規則第14.61條被視為對遼寧忠旺集團的盈利預測。

以下是該盈利預測所依據的主要假設：

- 於評估基準日外部經濟環境不變及國家現行的宏觀經濟狀況不發生重大變化；
- 社會及經濟環境，以及遼寧忠旺集團所執行的稅賦及稅率無重大變化；
- 遼寧忠旺集團未來的管理層勤勉盡職，且會保持現有的經營管理模式；
- 企業在未來預測期內的資產構成、主營業務的結構、收入與成本的構成以及銷售策略和成本控制等按照企業計劃執行，而不發生較大變化；不考慮未來可能由於管理層、經營策略以及商業環境等變化導致的資產構成、主營業務及業務結構等狀況的變化所帶來的損益；
- 企業經營場所的取得及利用方式與評估基準日保持一致而不發生變化；

董事會函件

- 在未來的經營期內，被評估企業的各项期間費用按照既定計劃，不會發生大幅的變化。鑒於企業的貨幣資金或其銀行存款等在經營過程中頻繁變化或變化較大，本報告的財務費用評估時不考慮其存款產生的利息收入，也不考慮滙兌損益等不確定性損益；
- 在未來的經營期內，在高新技術企業認定標準和政策不發生重大變化的前提下，企業能夠持續獲得高新技術企業資格，享受相關稅收優惠；及
- 除特別說明外，評估值對即使存在或將來可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方式等影響評估價值的非正常因素沒有考慮。

本公司申報會計師畢馬威會計師事務所已按照董事就忠旺評估師編製的遼寧忠旺股份評估(載於忠旺評估報告)採納的基準及假設貼現未來現金流算術運算及編纂執行情序。

董事對上文所載的假設負全責並確認，評估報告所載對遼寧忠旺股份的評估(構成了上市規則第14.61條下的盈利預測)乃經審慎周詳查詢後作出。

有關本公司申報會計師畢馬威會計師事務所根據上市規則第14.62(2)條發出的獨立核證報告以及董事會根據上市規則第14.62(3)條發出的函件，請參閱本通函附錄六。

忠旺評估報告概要載於本通函附錄五。

(2) 中房新疆股份的對價

收購中房新疆股份的對價為人民幣2億元，該對價是忠旺精製及中房置業參考(其中包括)中房新疆股份最終評估值約人民幣2億元後經公平磋商釐定。該對價將在交易完成時從總對價中扣減。

中房新疆股份的評估值是中房評估師根據(其中包括)資產基礎評估法得出。

中房評估報告概要載於本通函附錄五。

(3) 轉讓對價

根據資產重組協議，轉讓對價應為人民幣280億元，相當於總對價扣減中房新疆股份的對價之差額，將以中房置業向忠旺精製發行對價股份的方式支付。

雙方同意：(i)於遼寧忠旺股份登記於中房置業名下後，忠旺精製即應被視為已經完全履行其於資產重組協議項下出售遼寧忠旺股份的義務；及(ii)於中房置業向忠旺精製發行對價股份並登記於忠旺精製名下，且中房新疆股份被登記於忠旺精製名下後，中房置業即應被視為已經完全履行其於資產重組協議項下支付轉讓對價及出售中房新疆股份的義務。

對價股份：

中房置業將按每股對價股份發行價人民幣7.12元之價格向忠旺精製發行對價股份，藉以撥付對價。

根據中國證監會發佈的管理辦法的相關規定，每股對價股份的發行價為緊隨定價基準日前20個交易日上交所報之每股中房置業A股成交量加權平均價格折讓不超過10%後的價格。

於過渡期，中房置業如進行除權、除息事項，則中房置業向忠旺精製發行每股對價股份之發行價及對價股份之數量將根據中國證監會及上交所之相關規定做相應調整。

中房置業將向忠旺精製發行之對價股份總數按下列公式計算：

$$= \frac{\text{轉讓對價}}{\text{每股對價股份發行價}}$$

倘根據上述公式計算將予發行之對價股份總數結果存在小數位，應當捨去該小數取整數。

根據人民幣280億元之轉讓對價及每股對價股份人民幣7.12元之發行價，中房置業將向忠旺精製發行約393,258.43萬股對價股份，藉以支付遼寧忠旺股份之對價。

中房置業將向忠旺精製發行之對價股份數目將須待於本公司及中房置業各自股東大會上獲得批准以及獲得中國證監會批准後，方可作實。

董事會函件

對價股份將在上交所上市及買賣。將予發行之約393,258.43萬股對價股份相當於中房置業於最後實際可行日期已發行股本的約678.97%及經發行對價股份及配售股份而擴大後之中房置業已發行股本的約75.42%。

先決條件：

資產重組協議將於滿足下列條件後生效：

- (a) 中房置業股東大會批准建議資產重組；
- (b) 本公司股東特別大會批准建議資產重組；
- (c) 中房置業股東大會批准就忠旺精製購買中房置業剩餘A股股份的全面要約義務授予豁免；
- (d) 本公司已獲得聯交所關於披露文件的無意見函；
- (e) 中國證監會批准建議資產重組；及
- (f) 商務部批准忠旺精製針對中房置業的戰略投資。

禁售期：

根據忠旺精製於2016年3月22日簽訂的有利於中房置業的《關於所持上市公司股票鎖定期的承諾函》，將發行予忠旺精製的對價股份將受限於自對價股份發行之日起計的36個月的禁售期。

倘交易完成起計6個月內，中房置業股份連續20個交易日之收盤價低於每股對價股份發行價，或倘該6個月末的收盤價低於每股對價股份發行價，則禁售期將延長6個月。

交易完成後，忠旺精製因(其中包括)供股、送紅股、轉增股本等原因增持的中房置業股份，也應遵守前述禁售期規定。

過渡期：

雙方已同意：(i)遼寧忠旺於過渡期內產生的盈利歸中房置業享有，遼寧忠旺於過渡期內的虧損由忠旺精製承擔，且忠旺精製應於交易完成時以現金方式向中房置業補償遼寧忠旺於過渡期內的虧損；及(ii)中房新疆股份於過渡期內的任何盈利或虧損應由中房置業享有或承擔。

董事會函件

遼寧忠旺與中房新疆於過渡期內的損益須由會計師事務所編製的交割審計報告確定。

中房置業滾存的未分配利潤將由新老股東按彼等屆時各自之持股比例共享，並且於過渡期內中房置業不應在未徵得忠旺精製同意的情況下宣派或對滾存的未分配利潤作任何分配。

基於(i)忠旺評估師的評估乃按(其中包括)收益法作出；(ii)前述過渡期內遼寧忠旺損益分配安排為中國證監會的強制性規定，且已成為中國的交易慣例；及(iii)基於遼寧忠旺目前的財務狀況，預期其未來發生虧損的風險很低，董事認為上述過渡期內之損益安排屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

交易完成： 雙方已同意遼寧忠旺股份將在交割日後30個工作日內轉讓並登記於中房置業名下，中房新疆股份將在交割日後30個工作日內轉讓並登記於忠旺精製名下。

於遼寧忠旺股份所有權轉讓登記完成後五個工作日內，中房置業應向有關機構提交申請將對價股份登記於忠旺精製名下。

最後完成期限： 雙方已同意會盡其所能促使所有先決條件在自2016年3月22日起計18個月(或交易方約定的更長期限)內達成。若資產重組協議的任一先決條件在最後完成期限2017年9月22日(或交易方約定的較後的日期)前未達成(或未被豁免)，資產重組協議將自動終止。

(B) 補償協議的主要條款：

日期： 2016年3月22日以及2016年8月19日

交易方： (a) 中房置業；及
(b) 忠旺精製。

據董事作出一切合理查詢後，所知、所悉及所信，截至最後實際可行日期，中房置業及其最終實益擁有人為本公司及其關連人士的獨立第三方。

董事會函件

標的事項： 若交易完成不遲於2016年12月31日發生，則遼寧忠旺2016年、2017年及2018年承諾淨利潤數分別為人民幣28億元、35億元及42億元；若交易完成在2017年1月1日至2017年12月31日之間發生，則遼寧忠旺2016年、2017年、2018年及2019年承諾淨利潤數分別為人民幣28億元、35億元、42億元及48億元。

雙方已同意優先以中房置業回購對價股份(作為補償股份)的形式補償利潤補償期間屆滿時的淨利潤差額及／或減值補償，且差額(如有)應按下文「補償方法」一節詳述的補償協議所載之公式以現金方式結清。忠旺精製已進一步承諾其將確保不少於所發行對價股份總數的90%(包括已補償股份數目)將可用於該等回購(如需要)。

儘管存在上述情況，但忠旺精製根據補償協議應付的補償總金額不得超過遼寧忠旺股份的對價。

補償方法： 雙方已同意中房置業應在利潤補償期間內每個財政年度結束時，聘請審計師出具與淨利潤差額有關的專項審計報告，該專項審計報告作為確定淨利潤差額的依據。

年度補償

(a) 本公司應以遼寧忠旺集團專項審計報告為基礎確定每年應予以補償的補償股份數額，經中房置業股東於股東大會審議通過後，該等補償股份由中房置業以人民幣1.00元的價格進行回購並予以註銷。

每年應予以補償的補償股份數目應依照下述公式(「**計算公式I**」)計算：

$$\frac{(A-B)}{C} \times \frac{D}{E} - F$$

其中：

A = 截至當期期末累計承諾淨利潤數

B = 截至當期期末累計考核淨利潤數

董 事 會 函 件

C = 利潤補償期間的承諾淨利潤數總和

D = 遼寧忠旺股份的對價

E = 每股對價股份發行價

F = 忠旺精製已補償之補償股份數目

倘於任何年度，根據計算公式I確定的補償股份數目低於零，則忠旺精製不會作出補償，且中房置業不會返還忠旺精製之前已補償的任何補償股份。

- (b) 忠旺精製根據補償協議應付的補償總金額不得超過遼寧忠旺股份的對價。如果中房置業以轉增股本或送股方式進行分配而導致忠旺精製持有的中房置業股份數發生變化，則應予補償的補償股份數目應調整如下：

= 按計算公式I計算的補償股份數目 × (1 + 轉增股本或送股比例)

- (c) 如中房置業在交割日至股份補償提供日期之間有現金分紅，忠旺精製獲得的補償股份在補償實施時累計獲得的分紅收益，應隨之以現金返還中房置業。
- (d) 若根據計算公式I確定的應予補償的補償股份數目超過屆時忠旺精製持有的中房置業剩餘對價股份，其差額應由忠旺精製以現金方式補償並根據下述公式計算：

$$(A-B) \times C$$

其中：

A = 根據計算公式I確定的補償股份數目

B = 忠旺精製已補償之補償股份數目

C = 每股對價股份發行價

董事會函件

附註：

1. 截至當期期末累計承諾淨利潤數為遼寧忠旺在利潤補償期間內截至該補償年度年末承諾淨利潤數的累計值。
2. 截至當期期末累計考核淨利潤數為遼寧忠旺在利潤補償期間內截至該補償年度年末考核淨利潤數的累計值。

減值補償

- (a) 利潤補償期間屆滿時，中房置業將聘請審計師對遼寧忠旺股份進行減值測試。倘遼寧忠旺股份於利潤補償期間期末的減值額大於股份補償及現金補償之累計值，則忠旺精製應向中房置業另行補償。

另行補償股份數目按下述公式(「**計算公式II**」)計算：

$$\frac{(A-B)}{C} - D$$

其中：

A = 遼寧忠旺股份利潤補償期間期末減值額

B = 利潤補償期間已補償現金補償總價值

C = 每股對價股份發行價

D = 利潤補償期間已補償之補償股份總數目

- (b) 若根據**計算公式II**確定的應予補償的額外補償股份數目超過屆時忠旺精製持有的中房置業股份，其差額應由忠旺精製以額外現金方式補償並根據下述公式計算。

$$(A-B) \times C$$

其中：

A = 根據**計算公式II**確定的額外補償股份數目

董事會函件

B = 可用於減值補償的補償股份數目

C = 每股對價股份發行價

倘中房置業在利潤補償期間曾實施轉增股本或送股分配，則「每股對價股份發行價」及「利潤補償期間已補償之補償股份總數目」應進行相應調整。

先決條件： 資產重組協議生效時補償協議即生效。

補償機制： 中房置業應在年度專項審計報告出具後的30個營業日內，召開董事會會議審議有關回購補償股份的董事會決議案，並於董事會決議案通過後2個月內召開股東大會審議上述事宜決議案。若中房置業股東大會批准回購補償股份議案，中房置業應在股東大會結果公告後5個營業日內書面通知忠旺精製。忠旺精製應在接到該通知後5個營業日內，與中房置業辦理補償股份註銷手續。

若中房置業股東大會未通過回購補償股份議案，中房置業將在股東大會結果公告後5個營業日內通知忠旺精製，忠旺精製應在接到該通知後30個營業日內將相應補償股份數目贈送給中房置業上述股東大會股權登記日登記在冊的除忠旺精製之外的其他股東，按照除忠旺精製之外的其他股東持有的股份數量佔股權登記日中房置業扣除忠旺精製持有的股份數後的股本數量的比例獲贈股份。

自年度專項審計報告出具之日起至該等補償股份被註銷前或被贈予中房置業合資格股東前，該等股份不擁有表決權，亦不享有股息分配的權利。

(C) 忠旺精製與本公司控股股東的承諾

於2016年3月22日，忠旺精製和本公司控股股東劉忠田先生（「劉先生」）簽署有利於中房置業的《關於避免同業競爭的承諾函》，據此，忠旺精製與劉先生分別承諾：

- (1) 其均不會直接或間接於中國或海外或以任何其他方式（包括但不限於分業經營、合

董事會函件

資或持有另一家公司或法團的股份或其他權益)參與已經或可能與中房置業集團相同或相似的業務構成競爭的任何業務或活動；

- (2) 其均不會促使其所投資公司(中房置業集團除外)於中國或海外從事任何可能與中房置業集團相同或相似的業務構成競爭的任何業務，且中房置業集團應對與忠旺精製及劉先生或其所投資公司未來將會爭取或可能獲得的競爭業務有關的投資或其他業務機遇具有優先購買權；
- (3) 其均會如對待其他所投資公司一樣，公正、公平地對待中房置業集團，以防止少數股東權益受到損害；
- (4) 倘中房置業不再為忠旺精製的附屬公司(並因此不再為本公司的附屬公司)且並無其他因素可能構成忠旺精製對中房置業的實際控制(詳盡說明見下文)，則忠旺精製的不競爭承諾應不再有效；及
- (5) 倘中房置業不再為忠旺精製的附屬公司(並因此不再為本公司的附屬公司)且並無其他因素可能構成劉先生對中房置業的實際控制(詳盡說明見下文)，則劉先生的不競爭承諾應不再有效。

此外，根據中國證監會和上交所的有關規定，忠旺精製亦於同日就資產重組簽署有利於中房置業的承諾，包括：

- (1) 《關於提供資料真實性、準確性和完整性的聲明與承諾函》，據此，忠旺精製承諾其所提供的有關資產重組的所有信息、資料及說明均屬真實、準確及完整，且當中並無任何虛假及含誤導成分的陳述或重大遺漏；
- (2) 《關於置入資產權屬的承諾函》，據此，忠旺精製承諾，(i)其擁有遼寧忠旺全部股權，並對遼寧忠旺股份合法擁有完整權利，(ii)有關權利權屬清晰，不存在任何抵押、質押、查封、凍結及其他受限制的情況，及(iii)不存在以遼寧忠旺股份作為爭議對象或標的之訴訟、仲裁或任何其他形式的糾紛或信託、委託持股或類似安排，亦不存在可能致使各方所持遼寧忠旺股份被相關司法機關或行政機關查封、凍結或限制轉讓的未決或潛在訴訟、仲裁或任何其他行政或司法程序，遼寧忠旺股份的過戶或轉移不存在法律障礙；
- (3) 《關於減少並規範關聯交易的承諾函》，據此，忠旺精製承諾，(i)其將盡可能避免或減少並將促使所控制的其他實體避免或減少與中房置業集團訂立的關連交易(定

董事會函件

義見上海證券交易所上市規則)，(ii)對於無法避免或有必要進行的關連交易，其將按公平、公正、公開的原則訂立交易，依照相關法律、規則及規範性文件執行決策程序，確保關連交易公平、合規及中房置業的利益不受損害，並根據相關法律、規則及規範性文件及時進行披露；

(4) 《關於保證上市公司獨立性的承諾函》，據此，忠旺精製承諾，其將採取所有必要方法維持中房置業在人員、資產、財務、結構及業務經營方面的獨立性：

- 人員獨立性：忠旺精製將確保(其中包括)(i)中房置業高級管理層將不會於忠旺精製或其控制實體擔任除董事或監事以外的任何職務，及(ii)中房置業將維持獨立於忠旺精製或其控制實體的完整勞動、人事及薪酬管理體系；
- 資產獨立性：忠旺精製將確保(其中包括)(i)中房置業將獨立擁有、控制及運營其資產，及(ii)忠旺精製及其控制實體將不會挪用中房置業的資金或資產，亦不會利用中房置業的資產為其債務提供擔保；
- 財務獨立性：忠旺精製將確保(其中包括)(i)中房置業將擁有獨立的財務部門、會計政策及管理制度以及銀行賬戶，及(ii)忠旺精製將不會干涉中房置業的資金使用調度或納稅情況；
- 結構獨立性：忠旺精製將確保(其中包括)(i)中房置業將建立獨立及完善的企業管治結構並根據適用法律、法規及其組織章程細則經營及管理其業務營運，及(ii)忠旺精製及其控制實體的企業結構將不會與中房置業的企業結構相重疊；以及
- 業務經營獨立性：忠旺精製將確保(其中包括)(i)中房置業將擁有必要的資產、人員、資質及能力進行獨立於忠旺精製及其受控實體的業務經營，及(ii)除通過行使股東權利外，忠旺精製將不干涉中房置業的業務活動。

(5) 《關於所持上市公司股票鎖定期的承諾函》，據此，忠旺精製承諾，其將獲發行的對價股份將遵守自發行對價股份之日起為期36個月的禁售期。有關詳細資料，請

董事會函件

參閱「建議資產重組 — (A)資產重組協議和資產重組的主要條款」一節「禁售期」一段；以及

- (6) 《關於守法及誠信情況的承諾函》，據此，忠旺精製承諾，(i)於過去五年內，忠旺精製及其任何高級管理層均未遭受任何刑事處罰或與證券相關行政處罰或涉及有關經濟糾紛的任何重大民事訴訟或仲裁，且(ii)忠旺精製及其任何高級管理層均無任何未按期償還的大額債務、未履行承諾或遭受任何刑事或行政調查或紀律處分。

即使中房置業不再為忠旺精製的附屬公司(並因此不再為本公司的附屬公司)或以其他方式不再受忠旺精製的實際控制，但《關於提供資料真實性、準確性和完整性的聲明與承諾函》、《關於置入資產權屬的承諾函》及《關於守法及誠信情況的承諾函》仍應保持有效。

倘中房置業不再為忠旺精製的附屬公司(並因此不再為本公司的附屬公司)且並無其他因素可能致使忠旺精製取得中房置業的實際控制權，則《關於減少並規範關聯交易的承諾函》及《關於保證上市公司獨立性的承諾函》應不再有效。

即使中房置業不再為忠旺精製的附屬公司(並因此不再為本公司的附屬公司)或因補償協議的回購機制或中房置業以股份發行方式進行資金籌集活動而不再受忠旺精製的實際控制，但《關於所持上市公司股票鎖定期的承諾函》於當中所示的鎖定期仍應保持有效。

根據中國證監會頒佈的《上市公司收購管理辦法》，任何下列情況即構成對上市公司的實際控制：

- (1) 投資者為持有上市公司50%以上股份的控股股東；
- (2) 投資者可實際控制上市公司股份30%以上的投票權；
- (3) 投資者可通過實際控制上市公司股份的投票權決定公司董事會半數以上董事的選舉；
- (4) 受投資者實際控制的上市公司股份的投票權足以對公司股東大會的決議案產生重大影響；或
- (5) 中國證監會批准的任何其他情況。

(D) 內部重組相關資料

於2016年3月，在訂立資產重組協議前，本集團已經完成了內部重組。經重組，深加工業務、機械設備業務以及壓延業務被轉移至遼陽忠旺精製，故該部分業務不被劃分為建議分拆範圍。

內部重組完成後，遼寧忠旺集團專注於擠壓業務並正在進行全鋁特種車廂的研發，而本集團(不含遼寧忠旺集團)專注於深加工業務、機械設備業務、壓延業務以及國際貿易業務。於最後實際可行日期，內部重組完成後本集團公司結構，請參閱下文「建議分拆一(B)」部分。

本集團的業務重組和內部重組旨在優化本集團的運營。

總對價已計入內部重組的影響。

通過建議配售方式進行的視作出售

(A) 發行配售股份

於2016年3月22日，中房置業亦決議，受限於中房置業股東大會、股東特別大會及中國證監會之批准，以非公開發行之方式向八位中國境內特定合資格投資者分配和發行不超過70,224.72萬股配售股份，發行價為每股配售股份人民幣7.12元，以募集合共不超過人民幣50億元之資金。

配售股份之全部投資者以及彼等最終實益擁有人均為獨立於本公司之第三方。

70,224.72萬股配售股份相當於中房置業於最後實際可行日期已發行股本的約121.25%及經發行對價股份及配售股份而擴大後之中房置業已發行股本的約13.47%。

每股配售股份的發行價為人民幣7.12元，依照中國證監會所發佈的《上市公司證券發行管理辦法》下的相關規定為定價基準日前20個交易日上交所所報之每股中房置業A股之成交量加權平均價格折讓不超過10%的價格(交易均價為定價基準日前20個交易日內中房置業之股票交易總額除以該20個交易日內中房置業之股票交易總量得出)。

於定價基準日至配售股份發行日止之期間，中房置業如有進行除權、除息事項，則中房置業發行配售股份之發行價及數量將根據相關法律法規的規定做相應調整。此外，倘中國證監會要求，建議配售各方將訂立補充協議對配售股份的發行價格和數量進行調整。

董事會函件

發行配售股份所募集之款項將由中房置業主要用於交易完成後遼寧忠旺年產60萬噸高強度、大截面工業鋁合金擠壓產品項目，以及全鋁特種車廂項目。倘建議配售因任何原因未按期完成，本公司將通過內部現金及銀行貸款等其他資源為項目提供資金。

配售股份將受限於該等股份上市之日起計36個月的禁售期。於發行配售股份完成後，配售股份投資者因中房置業送紅股及轉增股本等原因增持的中房置業股份，亦應遵守上述禁售期規定。

建議配售將與資產重組同時或其後不久完成，從而可能構成視作出售本公司於中房置業的權益。

(B) 建議配售的先決條件

建議配售取決於資產重組協議的生效，但建議配售並非建議分拆及資產重組的條件，倘建議配售未獲中房置業股東、股東及中國證監會批准，本公司將不會受到影響。

於2016年6月17日，中國證監會宣佈就修訂開展諮詢，諮詢於2016年7月17日結束。於最後實際可行日期，中國證監會並未正式發佈經修訂的管理辦法且修訂何時生效仍屬未知。對於修訂生效前已在相關A股上市公司的股東大會上獲批准的交易，修訂將不適用。中國證監會就實施修訂發出進一步公告或說明之前，中房置業將繼續進行建議配售。

倘修訂於中房置業召開股東大會以審議及批准建議資產重組前生效，則中房置業可能需要對建議配售作出修訂。在此情況下，本公司將根據上市規則第14.42條刊發補充通函或通告(視情況而定)並推遲股東特別大會。務請股東注意，中國證監會的批准是進行建議配售的先決條件。倘中國證監會於股東特別大會後應用修訂以致建議配售未能獲中國證監會的批准，則中房置業不會繼續進行建議配售。

董事會函件

(C) 資產重組及建議配售對中房置業股權結構的影響

下表載列(1)於最後實際可行日期；(2)緊隨對價股份建議發行完成後及(3)緊隨對價股份及配售股份建議發行完成後(假設393,258.43萬股對價股份及70,224.72萬股配售股份將獲全部發行且中房置業之已發行股本並無其他變動)中房置業之股權架構：

	於最後實際可行日期		緊隨對價股份 建議發行完成後		緊隨對價股份及 配售股份建議 發行完成後	
	股份數目	股權概約 百分比	股份數目	股權概約 百分比	股份數目	股權概約 百分比
	'000		'000		'000	
嘉益投資.....	112,782.8	19.47%	112,782.8	2.50%	112,782.8	2.16%
天津中維.....	64,961.7	11.22%	64,961.7	1.44%	64,961.7	1.25%
忠旺精製.....	—	—	3,932,584.3	87.16%	3,932,584.3	75.42%
投資者.....	—	—	—	—	702,247.2	13.47%
其他股東.....	401,450.4	69.31%	401,450.4	8.90%	401,450.4	7.70%
合共.....	<u>579,194.9</u>	<u>100%</u>	<u>4,511,779.2</u>	<u>100%</u>	<u>5,214,026.4</u>	<u>100%</u>

建議分拆

本集團根據資產重組協議以資產重組方式將遼寧忠旺置入中房置業，構成第15項應用指引適用規定項下的分拆事項。

(A) 建議分拆

忠旺精製同意出售且中房置業同意以人民幣282億元的對價購買遼寧忠旺全部股權，中房置業同意出售且忠旺精製同意以人民幣2億元的對價購買中房新疆股份，兩項對價將相互抵銷，差額將以中房置業向忠旺精製發行約393,258.43萬股對價股份的方式支付。

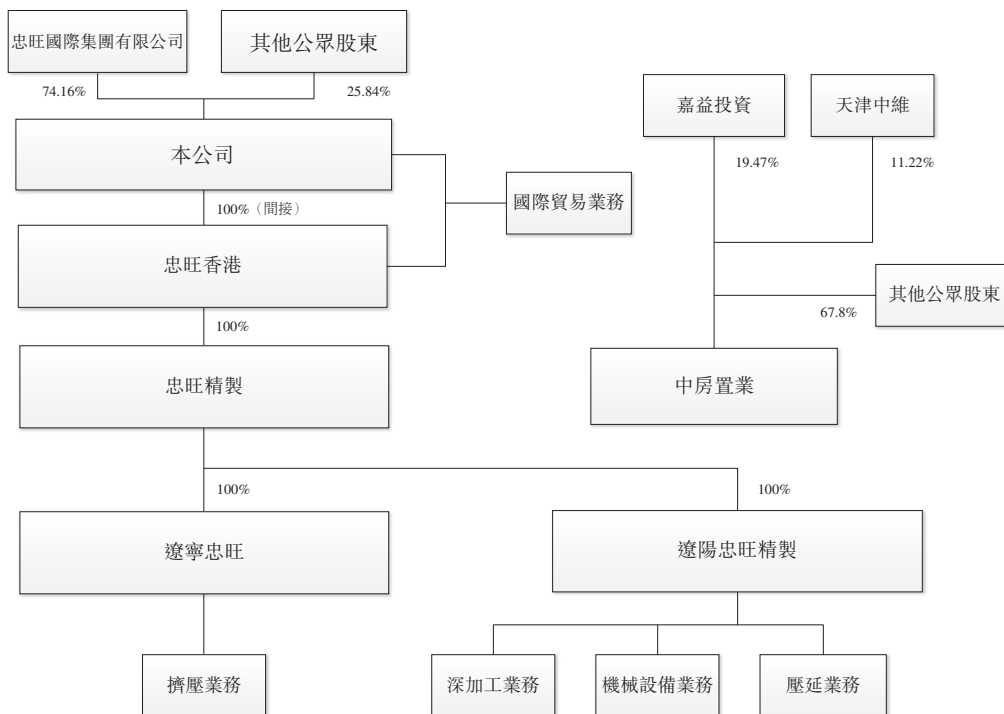
交易完成後，(i)遼寧忠旺集團將根據中國相關會計準則併入中房置業集團；(ii)中房置業將向忠旺精製分配和發行對價股份，相當於中房置業經發行對價股份及配售股份擴大後約75.42%之股權；及(iii)中房置業將成為本公司間接非全資附屬公司，主要經營擠壓業務。

考慮到(i)中房置業的現有業務規模相比於本公司而言相對較小，(ii)本公司的業務計劃重心為鋁產品相關業務，及(iii)經擴大集團的實力(本函件有詳盡說明)，所有中房置業的現有業務將於交易完成後終止經營，預期這不會對本公司的財務業績及業務經營產生任何影響。

董事會函件

(B) 資產重組及建議分拆的持股效應

截至最後實際可行日期，在資產重組及建議分拆相關範圍內，本集團和中房置業集團簡化公司結構載列如下：

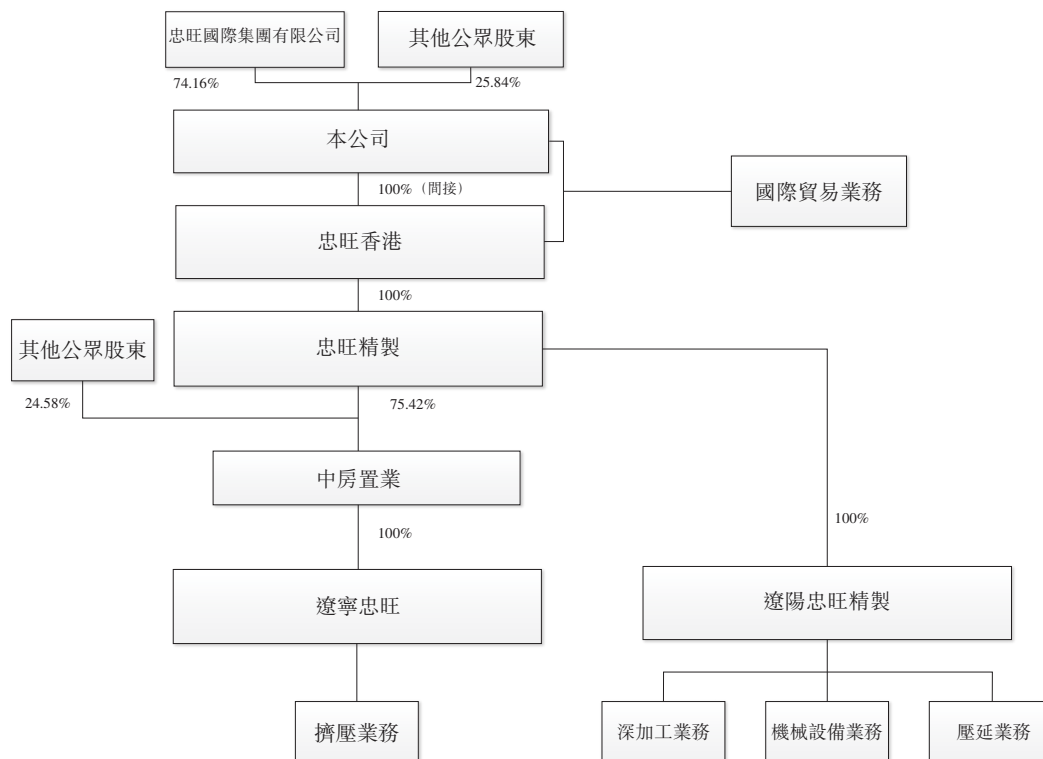


附註：

1. 擠壓業務主要由遼寧忠旺、遼寧忠旺鋁業有限公司、遼寧忠旺科技有限公司及遼寧忠旺進出口貿易有限公司開展；
2. 深加工業務由忠旺精深加工開展；
3. 機械設備業務由遼寧忠旺機械設備製造有限公司開展；
4. 壓延業務由天津忠旺開展；及
5. 國際貿易業務由本公司及忠旺香港開展。

董事會函件

資產重組及建議分拆後本集團簡化公司結構(「**公司結構**」)(假設對價股份及配售股份將獲全部發行且中房置業之已發行股本並無其他變動)載列如下：



附註：

1. 擠壓業務主要由遼寧忠旺、遼寧忠旺鋁業有限公司、遼寧忠旺科技有限公司及遼寧忠旺進出口貿易有限公司開展；
2. 深加工業務由忠旺精深加工開展；
3. 機械設備業務由遼寧忠旺機械設備製造有限公司開展；
4. 壓延業務由天津忠旺開展；及
5. 國際貿易業務由本公司及忠旺香港開展。

(B) 資產重組及建議分拆後的存續集團及中房置業集團

A. 存續集團與中房置業集團間的清晰業務劃分

建議分拆完成後，存續集團將繼續從事(i)深加工業務；(ii)機械設備業務；(iii)壓延業

董事會函件

務；及(iv)國際貿易業務。考慮到所有中房置業的現有業務將於交易完成後終止經營，中房置業集團將主要從事擠壓業務。各業務的產品、用途及客戶摘要(「摘要表」)載列如下：

序號	業務分部	產品	用途	客戶
中房置業集團				
(a)	擠壓業務	鋁擠壓產品 (型材、管 材、棒材等)	作為機械設備、電力工程設備及建築產品的原材料或進一步集成加工為深加工產品	機械設備、電力工程設備、建築產品以及深加工產品製造商
存續集團				
(a)	壓延業務	鋁板及鋁帶	飛機鋁板及鋁帶、汽車車身鋁帶、工業鋁板及鋁帶(器具、模具、造船、LNG、一般工業等)，用於耐用消費品及包裝用途(製罐用材、油箱、炊具、家電等)以及建築和施工應用的鋁板及鋁帶	汽車及航空工業原裝設備製造商、罐裝及其他包裝產品生產商、消費產品及家電生產商、建築產品製造商等
(b)	機械設備業務	機械	金屬行業機械設備(剝皮機、均質爐、熔融爐、模具爐等)	金屬行業的製造商
(c)	深加工業務	工業托盤和鋁運輸組件	物流、軌道運輸車輛、電動巴士的車體結構部件等	倉儲公司、交通工具、電動巴士製造商等
(d)	國際貿易業務	金屬產品 (除鋁錠 及鋁棒外)	金屬原料貿易	金屬行業交易商或製造商

(1) 擠壓業務與深加工業務分離

擠壓業務與深加工業務在行業內被廣泛視為不同業務板塊，尤其是在以下幾個方面：

1. 業務分離

擠壓業務及深加工業務分別由遼寧忠旺及忠旺精深加工獨立經營及管理。

董事會函件

2. 產品分類

如摘要表所示，擠壓業務的主要產品為鋁擠壓產品(包括型材、管材及棒材)，其作為機械設備、電力工程設備及建築產品的原材料或進一步集成加工為深加工產品。鋁擠壓產品可不經進一步加工而獨立銷售，遼寧忠旺集團的大部分鋁擠壓產品都未經進一步加工而獨立銷售；深加工業務的主要產品為用於倉儲用途的工業托盤，以及用作軌道運輸車輛、電動巴士的車體結構部件的鋁運輸組件等。

3. 生產設施

擠壓業務及深加工業務地處中國遼寧省遼陽市宏偉區相鄰的兩處不同場所。擠壓業務及深加工業務並不混用場所及設施，而該等場所及設施之間亦有若干與本集團無關的其他方擁有的多項業務。

4. 技術和機械

擠壓業務和深加工業務所用的技術、專業技能及機械並不相同且不可互換，特別是：鋁擠壓產品是通過加熱鋁鑄棒和通過擠壓機模具擠壓熱金屬而製成，從而形成具有特定形狀的連貫橫截面，如管材、棒材或型材，因此在擠壓業務中使用的主要設備是擠壓機。

然而，深加工產品是通過切割、彎曲、修整、打孔、衝壓或焊接鋁合金(包括鋁擠壓產品及壓延產品)製成，產出半製成品(如軌道運輸車輛組件或電動巴士車身結構)或製成品(如工業托盤)。由於鋁合金的熔點低且易變形，因此深加工業務在衝壓、彎曲、打孔及焊接方面需要更加複雜的技術，所配備的高精密設備亦非擠壓業務所需配備的。

5. 供應商

除摘要表所示資料外，遼寧忠旺集團生產的大部分鋁擠壓產品直接對外銷售，截至2015年12月31日止年度，為生產深加工產品而進行的鋁擠壓產品的內部銷售應佔的總收益不超過遼寧忠旺集團總收益的8%(經考慮內部重組效果)。

6. 客戶

除摘要表所示資料外，鋁擠壓產品及深加工產品會出售予不同客戶，或出售予同一客

董事會函件

戶的不同部門作不同用途。一般而言，行業終端用戶會就鋁擠壓產品或深加工產品的供應而邀請不同製造商參加競標程序或訂立獨立的買賣協議。

(2) 擠壓業務與壓延業務分離

擠壓業務與壓延業務為不同業務，尤其是在以下幾個方面：

1. 業務分離

擠壓業務及壓延業務分別由遼寧忠旺及天津忠旺獨立經營及管理。

2. 產品分類

如摘要表所示，擠壓業務的主要產品為鋁擠壓產品(包括型材、管材及棒材)，由遼寧忠旺獨立製造及銷售，而壓延業務的主要產品為壓延產品(包括鋁板及鋁帶)，由天津忠旺獨立製造及銷售。

3. 生產設施

擠壓業務及壓延業務的生產場所分別坐落於遼寧忠旺所在地中國遼寧省遼陽市及天津忠旺所在地中國天津市。因此，這兩項業務的生產場所位於兩個不相同的地方。

4. 技術和機械

擠壓業務和壓延業務所用的技術、專業技能及機械並不相同且不可互換，特別是：鋁擠壓產品是通過加熱鋁鑄棒和通過擠壓機模具擠壓熱金屬而製成，從而形成具有特定形狀的連貫橫截面，如管材、棒材或型材；而壓延鋁產品是通過加熱鋁板坯，並使其反覆通過一連串輥子直至獲得所需的鋁板厚度，從而產出鋁板、鋁帶(通過熱軋)或線圈或鋁箔(通過冷軋)。

5. 供應商

除摘要表所示資料外，由於擠壓業務及壓延業務均需要鋁錠作為原材料，故可能有若干供應商同時向擠壓業務及壓延業務供應作為原材料的鋁錠。然而，考慮到作為大宗商品的鋁錠數量充裕，可經參考相關金屬交易所(就中國市場而言為上海有色金屬交易中心)釐定的基準價格以市價獲得，預期從該等供應商購買鋁錠將不會出現任何可預見的競爭或對中房置業集團及存續集團的獨立經營造成重大不利影響。

董事會函件

6. 客戶

除摘要表所示資料外，由於鋁擠壓產品及壓延產品的擬定用途完全不同，而且該等產品不可互換，預期客戶購買相關產品將不會出現任何可預見的競爭或對中房置業集團及存續集團的獨立經營產生重大不利影響。

(3) 擠壓業務與機械設備業務及國際貿易業務分離

如上文摘要表所示，就產品、用途及客戶而言，擠壓業務明顯有別於機械設備業務或國際貿易業務。此外，由於該三項業務乃由本公司在公司結構上不同的附屬公司開展，故其在產品設施、管理或人員方面明確分離。

B. 董事職務及高級管理層獨立性

中房置業的董事會彼此獨立運作。下表載列本公司及中房置業於交易完成時的擬任董事及高級管理層詳情：

	本公司		中房置業
執行董事.....	劉先生(主席) 路長青先生(總裁) 勾喜輝先生	董事.....	劉先生 陳岩先生 王冠儒先生
非執行董事.....	陳岩先生 鍾宏女士		劉志生先生 盧濤先生
獨立非執行董事 .	王振華先生 文獻軍先生 史克通先生 盧華基先生	高級管理層.....	陳岩先生 王冠儒先生 劉志生先生 張瑞女士 李鵬偉先生 張輝先生 楊剛先生 盧濤先生 曲寧女士 李飛先生
高級管理層.....	葛文達先生 李慶江先生 崔維曄先生 湯彥杰先生		

於建議分拆完成後，本公司與中房置業的高級管理層人員及擔任管理職務的執行董事／董事概無重疊。在任何情況下，倘本集團與中房置業集團間出現利益衝突情況，涉及利益衝突的董事將放棄投票或作出相關決定。於最後實際可行日期，中房置業亦一直在積極尋找至少三名更為適合擔任獨立董事的人選並將在建議分析完成之前委任其他全部獨立董事。

董事會函件

中房置業的所有董事及高級管理層人員(於建議分拆後)擁有廣泛經驗，在業務管理方面有良好的往績紀錄，其中亦有部分人士對鋁加工行業有深入理解及認識。

基於中房置業現時擬定的董事會組成及中房置業董事及高級管理層的管理及行業經驗，有理由相信中房置業集團將以獨立於本公司的方式營運及管理擠壓業務。

C. 財務獨立性

(1) 獨立的財務營運

中房置業／遼寧忠旺已設立運作完全獨立於存續集團的財務部門，並擁有一支獨立的財務團隊。此外，中房置業／遼寧忠旺已設立一套完善且獨立的財務系統，其財務決策乃根據其業務需要並獨立於存續集團而作出。

(2) 強健的財務狀況

遼寧忠旺的財務狀況強健。截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度，遼寧忠旺集團的除稅後利潤(經考慮內部重組效果)分別為人民幣1,786百萬元、人民幣1,955百萬元及人民幣2,489百萬元。截至2015年12月31止年度，中房置業的收入及歸於中房置業所有者的除稅後淨利潤分別為約人民幣16百萬元及人民幣12百萬元。於2015年12月31日，歸於中房置業所有者的淨資產為約人民幣328百萬元。

(3) 獨立獲取融資的能力

遼寧忠旺能夠依靠其獨立信用獲取融資。本公司相信中國(遼寧忠旺主要開展業務的所在地)主要金融機構認可遼寧忠旺的獨立信用，並願意在無存續集團財務援助的情況下授予其信貸額度。

本公司將於建議分拆完成時結算或結清存續集團與遼寧忠旺集團之間的所有貸款及擔保以及應付款項(視乎情況而定)，以便不影響存續集團與遼寧忠旺集團的財務獨立性。

D. 管理獨立性

作為中國一家成熟穩健、歷史悠久的公司，遼寧忠旺獨立於存續集團運營已超過20年，並擁有獨立的管理團隊和職能部門。於建議分拆後，鑒於中房置業所有現時業務將停止，中房置業集團(包括遼寧忠旺集團)亦將有能力及人員以獨立於存續集團的方式履行所有必要的管理職能，包括內部控制、財務及會計管理、出具發票及票據、人力資源及信息科技。

董事會函件

此外，於建議分拆完成後，中房置業所有高級管理層人員（即總經理及副總經理）將受僱於中房置業，且概無在未得到存續集團支持的情況下在存續集團擔任任何高級管理職位或執行董事職位或受僱於存續集團。

鑒於中房置業集團將仍自主開展日常管理職責，董事認為中房置業集團在建議分拆後將擁有管理能力的獨立性。

(C) 保證配額

根據第15項應用指引第3(f)段的規定，上市發行人須就擬單獨上市的被分拆實體中的股份向現有股東提供保證配額以適當體現現有股東的利益。

經盡職審慎考慮建議分拆並考慮適用中國法律及法規的規定後以及本公司的中國法律顧問海問律師事務所就向股東提供保證配額事宜之意見，董事會決定不會根據建議分拆向股東提供保證配額，理由如下：

- (a) 中房置業的對價股份將僅於上交所上市及買賣；及
- (b) 根據相關中國法律，相當多的股東被視為境外投資者。根據現行中國法律法規以及本公司的中國法律顧問海問律師事務所就向股東提供保證配額事宜的建議，境外投資者不得在中國認購A股，除非該等投資者屬：(i)合資格境外機構投資者、(ii)人民幣合資格境外機構投資者、(iii)商務部批准的戰略投資者，或(iv)於中國境內擁有永久居住權的外國自然人或在中國大陸工作的香港、澳門或台灣居民。由於有為數眾多的股東並不屬於前述投資者，要求本公司向有關股東提供保證配額並不可行。

據此，由於眾多股東位於中國大陸之外，要求本公司遵守上市規則第15項應用指引第3(f)段下有關建議分拆的要求並不可行，並且並無保證配額能夠為現有股東提供。本公司提議就建議分拆不向股東分配中房置業A股股份的保證配額。

本公司已申請且聯交所已於2016年6月6日授予批准豁免嚴格遵守第15項應用指引下有關保證配額的適用規定。董事會認為，建議分拆及該等豁免乃屬公正合理且符合本公司及股東之整體利益。

董事會函件

建議資產重組、視作出售及建議分拆之原因和裨益

本公司和遼寧忠旺的董事均認為，資產重組和建議分拆將為遼寧忠旺和存續集團未來發展提供了良好的機會並為本集團提供了以下益處：

- (1) 使市場能夠更為有效地瞭解和評估本集團與遼寧忠旺集團的價值；及
- (2) 為本集團與遼寧忠旺集團提供又一融資平台。

建議分拆完成後，遼寧忠旺的財務業績將繼續併入本公司賬目。因此，本公司及其股東將繼續從遼寧忠旺集團的成長和發展中獲益。

董事認為，視作出售(如完成)將使中房置業擴大其營運資本，為其業務擴張提供資金，並為中房置業及本集團的可持續業務發展奠定堅實的基礎。

董事(包括獨立非執行董事)認為通過資產重組實施的建議分拆的條款及通過建議配售方式進行的視作出售的條款公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

建議資產重組、視作出售及建議分拆之財務影響

緊隨建議發行對價股份完成後，且假設於最後實際可行日期後不會再發行中房置業股份，本公司對遼寧忠旺的持股比例將從100%減少至約87.16%，並且遼寧忠旺將成為本公司透過中房置業間接持有的非全資附屬公司。因此，遼寧忠旺將繼續被併入本集團的合併財務報表。緊隨建議發行對價股份及配售股份完成後，且假設於最後實際可行日期後不會再發行中房置業股份(對價股份及配售股份除外)，忠旺精製將不會因銷售遼寧忠旺股份而收到任何銷售所得款項。資產重組將不會對本集團的損益產生任何重大影響。

視作出售(如完成)將募集合共不超過人民幣50億元的資金，將增加本集團的資產，但不會影響本集團的負債或盈利。

本通函的附錄四呈列了經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表，並說明了其編製基準。

上市規則涵義

本公司根據資產重組協議擬向中房置業建議出售遼寧忠旺股份構成上市規則第14章項下的本公司的一項出售。鑒於最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但低

董事會函件

於75%，此項出售構成本公司的一項主要交易，並且根據上市規則應遵守申報、公告和股東批准之規定。同時，本公司根據資產重組協議以資產重組的方式將遼寧忠旺股份轉讓給中房置業亦構成第15項應用指引適用規定項下的分拆事項。故建議分拆須待(其中包括)第15項應用指引第3(e)(1)段項下的股東批准後，方可作實。

於忠旺精製對對價股份進行建議收購後，假設對價股份及配售股份全部獲發行且中房置業之已發行股本並無其他變動，忠旺精製將持有中房置業約75.42%股權。繼對中房新疆股份的建議收購後，忠旺精製亦將持有中房新疆全部股權。忠旺精製對中房置業股權的收購以及對中房新疆股份的收購構成本公司於上市規則第14章項下之收購。根據上市規則第14.22條之規定，由於兩項交易之交易對手相同且交易相互關聯，資產重組協議項下對價股份和中房新疆股份的建議收購已合併計算。由於合計最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但低於100%，因此建議收購根據上市規則構成本公司之一項主要交易，須遵守上市規則項下有關申報、公告及股東批准之規定。

忠旺精製建議收購對價股份完成後，並假設對價股份獲悉數發行，本公司將透過忠旺精製持有中房置業約87.16%的股權，而中房置業將成為本公司的間接非全資附屬公司。倘建議配售於資產重組完成後完成，則緊隨配售股份發行後，並假設配售股份獲悉數發行，本公司於中房置業的股權將被攤薄至75.42%。根據上市規則第14.29條，本公司於中房置業的股權的攤薄構成視作出售於中房置業的權益。

由於建議配售連同建議出售遼寧忠旺股份予中房置業的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，因此，建議配售連同出售遼寧忠旺股份根據上市規則構成本公司的一項重大出售事項，因而須遵守上市規則第14章下的公告、申報及股東批准規定。

概無董事於資產重組或建議配售擁有重大權益，因此概無董事於董事會會議中就相關決議案放棄投票。

一般資料

(A) 本公司

本公司於開曼群島註冊成立，其股份在聯交所主板上市。本公司(通過其附屬公司)主

董事會函件

要從事擠壓業務、壓延業務、機械設備業務、深加工業務及國際貿易業務。

(B) 忠旺精製

忠旺精製是一家根據中國法律註冊成立之有限公司，為本公司間接擁有之全資附屬公司。忠旺精製主要從事投資控股。

(C) 遼寧忠旺

遼寧忠旺是一家根據中國法律註冊成立之有限公司，為忠旺精製直接擁有之全資附屬公司。遼寧忠旺主要從事鋁擠壓產品的生產及銷售並正在進行全鋁特種車廂的研發。有關遼寧忠旺業務經營及財務狀況的進一步信息，請參閱本通函附錄一。

根據遼寧忠旺集團截至2016年3月31日止三個月之合併財務資料(經考慮內部重組效果，且所採用的會計政策符合中華人民共和國財政部頒佈的《企業會計準則》)，遼寧忠旺集團於2016年3月31日的合併淨資產為約人民幣18,735百萬元(考慮了遼寧忠旺於評估基準日後向忠旺精製宣派的人民幣135億元股息)。下表載列遼寧忠旺集團截至2014年12月31日及2015年12月31日止兩個年度的合併淨利潤(稅前及除稅後)(經考慮內部重組效果)：

	截至2014年 12月31日止 財務年度	截至2015年 12月31日止 財務年度
	人民幣(千元)	人民幣(千元)
稅前合併利潤	2,335,048	2,976,391
除稅後合併利潤	1,954,575	2,488,673

(D) 中房置業

中房置業是一家根據中國法律註冊成立之有限公司，其股份於上交所上市。中房置業主要從事物業銷售及租賃業務。

根據中房置業集團根據國際財務報告準則編製的截至2016年3月31日止三個月之合併財務資料，於2016年3月31日，歸於中房置業所有者之合併淨資產為約人民幣319.584百萬元。下表載列中房置業根據國際財務報告準則編製的截至2014年12月31日及2015年12月31日止兩個年度的合併淨(虧損)/利潤(稅前及除稅後)：

	截至2014年 12月31日止 財務年度	截至2015年 12月31日止 財務年度
	人民幣(千元)	人民幣(千元)
稅前合併(虧損)/利潤	(10,742)	12,939
歸於中房置業所有者之除稅後合併(虧損)/利潤	(13,426)	12,134

董事會函件

(E) 中房新疆

中房新疆是一家根據中國法律註冊成立之有限公司，為中房置業之全資附屬公司。中房新疆主要從事物業投資。截至最後實際可行日期，中房新疆持有的主要物業包括位於中國烏魯木齊市沙依巴克區友好南路555號的土地和房屋。

根據中房新疆根據國際財務報告準則編製的截至2016年3月31日止三個月之財務資料，於2016年3月31日，中房新疆之淨資產為約人民幣70.663百萬元。下表載列中房新疆根據國際財務報告準則編製的截至2014年12月31日及2015年12月31日止兩個年度的淨虧損(稅前及除稅後)：

	截至2014年 12月31日止 財務年度	截至2015年 12月31日止 財務年度
	人民幣(千元)	人民幣(千元)
稅前虧損.....	7,501	7,388
除稅後虧損.....	7,501	7,388

以投票方式表決

根據上市規則第13.39條，股東大會上股東必須以投票方式表決。因此，根據組織章程細則第66條，大會主席會要求股東特別大會上的每項決議案皆由投票形式表決。

暫停辦理股東登記日期及確定有權出席股東特別大會的資格

本公司將於2016年8月31日(星期三)至2016年9月6日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記，期間所有股份轉讓將不會受理，以確定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東。為符合資格出席股東特別大會，所有轉讓文件連同有關股票必須於2016年8月30日(星期二)下午4時30分前，送交至本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716舖。

推薦意見

另請閣下垂注，載於本通函38頁的獨立董事委員會致股東的函件，其中包含彼等就建議分拆及其項下擬進行的交易的推薦意見。

申萬宏源致獨立董事委員會及股東的意見函件載於本通函的第39至55頁，當中載有建議分拆及其項下擬進行的交易的條款是否公平合理以及是否符合本公司及股東的整體利益的意見。

獨立董事委員會在考慮申萬宏源的建議及推薦意見後，認為建議分拆及其項下擬進行的交易的條款就股東而言乃屬公平合理，而且符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提出的決議案，以批准建議分拆及其項下擬進行的交易。

董事會函件

董事(包括獨立非執行董事)認為，有關資產重組、建議分拆及視作出售以及其項下擬進行的交易的普通決議案符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提出的決議案(載於股東特別大會通告)。

股東特別大會

本公司將於2016年9月6日(星期二)上午十時正假座中國遼寧省遼陽市宏偉區文聖路299號遼寧忠旺集團有限公司財務樓一層會議室舉行股東特別大會，隨函附上大會通告連同相關回條及代表委任表格，大會通告亦於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.zhongwang.com>)予以刊發。倘閣下擬委任代表出席股東特別大會，務請最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)已定舉行時間前24小時，將代表委任表格及回條按當中印列的指示填妥並交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。

在作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，概無股東或其聯繫人於資產重組、建議分拆及視作出售中擁有重大權益，因此概無股東須於股東特別大會上就提議決議案放棄投票。

如任何股東根據上市規則須就任何特別決議案放棄投票或只能投贊成或反對票，任何違反有關規定或限制的股東投票或代表有關股東投票，將不會被計入表決結果。

股東無論擬親身或委任代表出席股東特別大會，應將回條填妥，並須於股東特別大會或任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處。

其他資料

謹請閣下注意申萬宏源的函件(當中載有其向獨立董事委員會及股東提供的意見)、獨立董事委員會的函件(當中載有其向股東提供的推薦建議)、載於本通函附錄的其他資料以及股東特別大會通告。

此致

列位股東 台照

承董事會命
中國忠旺控股有限公司
主席
劉忠田

2016年8月22日

中國忠旺控股有限公司*

China Zhongwang Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01333)

敬啟者：

通過下述方式建議分拆遼寧忠旺 (a)建議出售遼寧忠旺100%股權；及 (b)建議收購中房置業股權

吾等茲提述本公司日期為2016年8月22日的通函(「通函」)，本函件為其一部分。除文義另有所指外，本函件所使用的詞彙與通函所界定的詞彙具有相同涵義。

我們已獲委任考慮建議分拆事宜，並就(i)建議分拆及據此擬進行的交易的條款是否公平合理；及(ii)建議分拆是否符合本公司及股東的整體利益提供意見。建議分拆的詳情載列於通函第7至第37頁的「董事會函件」。

申萬宏源已獲委任為我們的獨立財務顧問，就建議分拆向我們及股東提供意見。申萬宏源的有關意見及推薦建議的詳情連同其作出該等意見及推薦建議所考慮的主要因素及原因載列於通函第39至第55頁。

董事會已考慮及批准建議分拆的條款。經考慮申萬宏源提供的意見及推薦建議，我們認為建議分拆條款對股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。因此，我們建議股東於股東特別大會上投票贊成有關建議分拆的決議案。

此致

列位股東 台照
承獨立董事委員會命

王振華
獨立非執行董事

文獻軍
獨立非執行董事

史克通
獨立非執行董事

盧華基
獨立非執行董事

2016年8月22日

申萬宏源函件

以下為申萬宏源融資(香港)有限公司的意見函件全文，以供載入本通函。



申萬宏源融資(香港)有限公司
香港
軒尼詩道28號
19樓

敬啟者：

建議分拆遼寧忠旺

緒言

吾等提述中國忠旺控股有限公司日期為2016年8月22日而內容有關(其中包括)建議分拆的通函(「通函」，本函件屬於其中一部分)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

建議分拆指 貴集團將所有遼寧忠旺股份轉讓予中房置業，以交換中房置業股本中的新A股，亦構成 貴公司上市規則第14章下的重大交易。根據上市規則第15項應用指引第3(e)(1)段及上市規則第13.39(4)條，建議分拆須股東於股東特別大會通過投票表決的方式批准。於股東特別大會，無股東須就建議分拆放棄投票。有關股東特別大會詳情載於通函內。

吾等(申萬宏源融資(香港)有限公司)獲 貴公司委任為獨立財務顧問，就建議分拆(詳情載於通函)向 閣下提供意見。於本函件中，吾等將就建議分拆條款是否公平合理及建議分拆是否符合 貴公司及股東整體利益向 閣下提供推薦意見，以及向股東建議如何於股東特別大會就建議分拆投票。

貴公司已成立獨立董事委員會，由王振華先生、文獻軍先生、史克通先生及盧華基先生四名獨立非執行董事組成，以就建議分拆條款是否公平合理及建議分拆是否符合 貴公司及股東整體利益向股東提供意見(已經考慮吾等的推薦意見)，以及向股東建議如何於股東特別大會就建議分拆投票。獨立董事委員會有關建議分拆的意見載於通函所載的其函件。

申萬宏源函件

吾等(申萬宏源融資(香港)有限公司)於本函件日期前兩年內並未擔任閣下的獨立財務顧問。吾等獲悉，截至最後實際可行日期並無存在上市規則第13.84條所載會影響吾等就建議分拆向閣下提出意見的獨立性的任何情況。

意見基準

達致吾等的意見時，吾等依賴貴公司及董事所提供的資料及陳述以及所發表的意見及聲明，且假設向吾等所提供的資料及陳述以及所發表的意見及聲明在提供時於所有重大方面屬真實、準確及完整且於截至股東特別大會日期仍屬真實。吾等亦已徵求且取得貴公司確認，向吾等所提供的資料及陳述以及所發表的意見及聲明並無遺漏任何重大事實。

吾等認為吾等已獲提供足夠資料，以令吾等能夠達致本函件所載之吾等意見及推薦意見，並證明有關資料之準確性足以依賴。吾等無理由懷疑向吾等提供之資料或陳述或表達之意見或聲明遺漏或隱瞞任何貴公司所知之重大事實或資料，亦無理由懷疑向吾等提供之資料及陳述之真實性及準確性，或向吾等表達之意見及聲明之合理性。然而，吾等並無對貴公司及董事向吾等提供之資料進行任何獨立核證，亦無對經擴大集團之業務或事務或未來前景進行獨立深入調查。

考慮的主要因素及理由

吾等達致有關建議分拆的推薦意見時已考慮下列主要因素及理由：

建議分拆

建議分拆實際上將遼寧忠旺集團藉由中房置業放到A股市場上。

經計及對價股份及配售股份，中房置業已發行股份總數中約有24.58%由公眾持有。預計建議配售所得款項不超過人民幣50億元。

通函所載的董事會函件中「資產重組及建議分拆的持股效應」分節載有：

- (i) 截至最後實際可行日期，在資產重組及建議分拆相關範圍內，貴集團和中房置業集團簡化公司結構；及
- (ii) 資產重組及建議分拆後貴集團簡化公司結構(假設對價股份及配售股份將獲全部發行且中房置業之已發行股本並無其他變動)。

申萬宏源函件

貴集團資料

貴集團創辦於1993年，位於中國遼寧省，是全球第二大及亞洲最大的工業鋁擠壓產品研發製造商。貴公司股份（「股份」）於2009年5月8日（「上市日期」）在聯交所主板上市。貴集團的公司資料載於貴公司截至2015年12月31日止年度的年報（「2015年年報」）內。

訂立資產重組協議前，貴集團已完成內部重組，據此，將遼寧忠旺集團以下業務轉讓予存續集團。貴公司之間接全資附屬公司遼陽忠旺精製：

- (a) 生產及銷售深加工鋁產品（「深加工業務」）；
- (b) 生產及銷售機械及設備（「機械設備業務」）；及
- (c) 生產及銷售鋁壓延產品（「壓延業務」）。

內部重組完成後，遼寧忠旺集團現專注擠壓業務，而存續集團專注深加工業務、機械設備業務、壓延業務及金屬製品（除鋁錠及鋁棒外）的國際貿易業務。

遼寧忠旺集團現有超過90條國際先進的鋁擠壓生產線。截至2015年12月31日，遼寧忠旺集團擁有員工總數9,355人，而存續集團僱用員工3,506人。

根據2015年年報的主席報告，中國政府頒佈多項宏觀經濟政策，支持鋁在運輸、機械及設備以及電力工程分部的高端應用。「一帶一路」的倡議不僅促進高速鐵路及基建相關行業的發展，亦為地區之間的聯繫和交流所需的物流、運輸及電力行業帶來長期利益。此外，中國政府積極促進節能、減排及可持續發展，鋁逐漸替代其他傳統金屬，在透過材料升級實現環境保護的新紀元逐漸興起。

2015年年報載有貴集團的以下多項舉措：

- (a) 更加專注高端產品，以提升毛利率，憑藉貴集團研發團隊的出色能力，讓其能持續推出多元化的高端產品及優化產品組合，提升綜合競爭實力；
- (b) 於遼寧省營口市開展高精鋁及特種鋁合金項目，預計將有助確保貴集團生產所用優質原材料的更穩定供應；

申 萬 宏 源 函 件

- (c) 對運輸分部進行產品升級，例如開發客車、半掛車、貨車、油罐車及消防車等全鋁車輛，降低耗能的同時提高效率，以及對機械及設備與電力工程分部進行產品升級，與客戶開發解決方案，加速使用鋁替代鋼鐵、銅及木的步伐；
- (d) 對若干現有設備進行替換或技術升級，提升自動化及生產效率；及
- (e) 於天津武清區開展高附加值的鋁壓延材項目，預計將成為世界最大且裝備最好的鋁壓延生產基地。

(i) 貴集團的財務表現

下文為摘錄自 貴公司往年年報及 貴公司日期為2009年4月24日的招股章程之財務表現：

	截至12月31日止年度									
	2015年	2014年	2013年	2012年	2011年	2010年	2009年	2008年	2007年	2006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	人民幣 千元	人民幣 千元
收益										
擠壓業務.....	14,141,878	14,187,166	12,826,702	11,983,174	10,032,883	10,521,948	13,852,708	11,264,429	7,521,266	6,075,225
其他.....	2,029,368	1,784,052	1,480,049	1,513,996	272,811	—	—	—	—	—
	<u>16,171,246</u>	<u>15,971,218</u>	<u>14,306,751</u>	<u>13,497,170</u>	<u>10,305,694</u>	<u>10,521,948</u>	<u>13,852,708</u>	<u>11,264,429</u>	<u>7,521,266</u>	<u>6,075,225</u>
毛利.....	<u>5,320,023</u>	<u>4,467,169</u>	<u>3,841,051</u>	<u>3,259,588</u>	<u>2,222,297</u>	<u>4,276,380</u>	<u>5,290,075</u>	<u>3,102,295</u>	<u>1,614,711</u>	<u>1,109,546</u>
毛利率(%).....	32.9%	28.0%	26.8%	24.2%	21.6%	40.6%	38.2%	27.5%	21.5%	18.3%
淨利潤.....	<u>2,804,981</u>	<u>2,477,020</u>	<u>2,126,625</u>	<u>1,806,783</u>	<u>1,105,027</u>	<u>2,595,867</u>	<u>3,528,815</u>	<u>1,910,438</u>	<u>852,158</u>	<u>551,426</u>
複合年增長率(%).....	19.8%									

2006年至2015年， 貴集團總收益按複合年增長率（「複合年增長率」）約11.5%增長。

除擠壓業務外，自2011年深加工中心竣工起， 貴集團一直積極發展深加工業務。截至2015年12月31日止年度，深加工業務為 貴集團總收益貢獻12.1%，而擠壓業務仍是收益的主要來源，佔2015年 貴集團總收益的87.5%。

2006年至2015年， 貴集團毛利率平均約為28%。

2006年至2015年期間， 貴集團業績表現一直不俗，同期內淨利潤總額按複合年增長率約19.8%增長。

申萬宏源函件

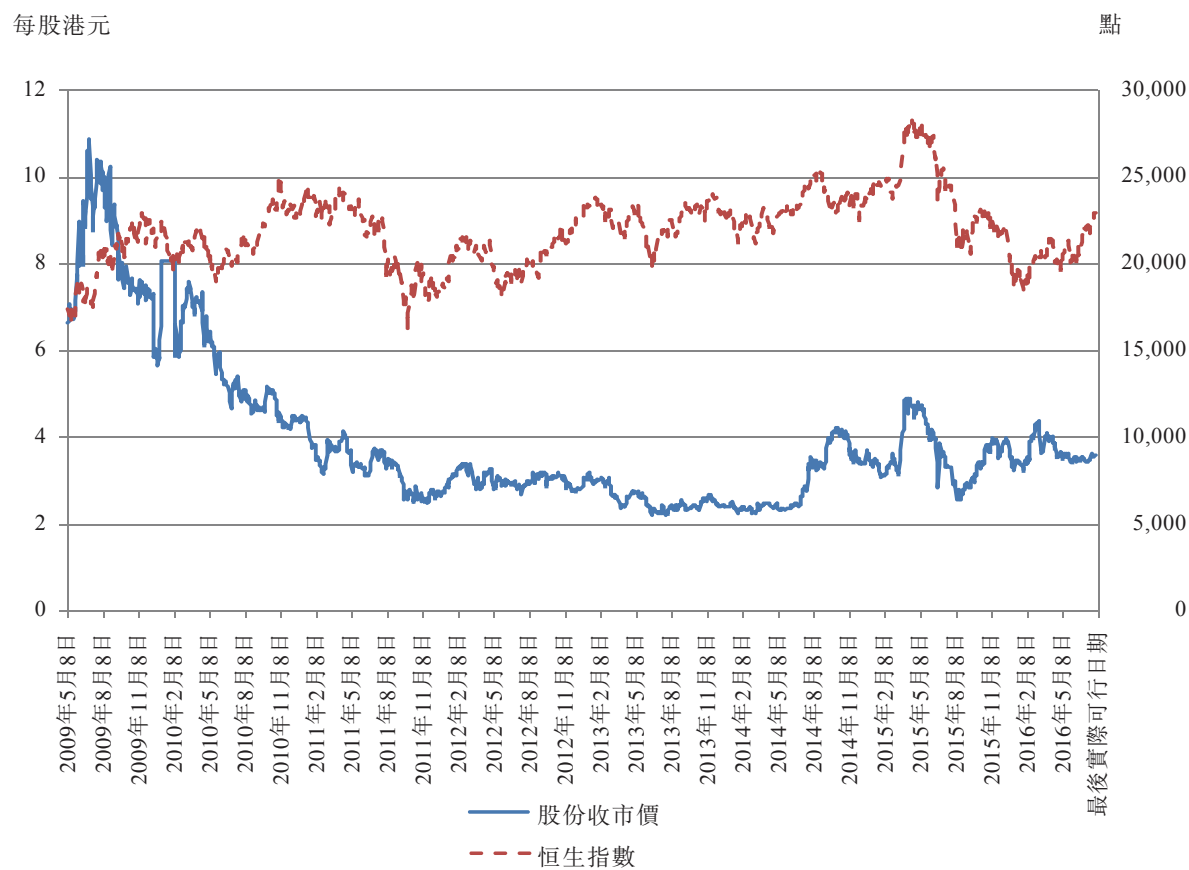
(ii) 貴集團財務狀況

	於12月31日	
	2015年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產.....	46,690,722	34,765,002
流動資產.....	24,710,004	19,004,413
資產總值.....	71,400,726	53,769,415
流動負債.....	22,921,631	17,109,527
流動資產淨值.....	1,788,373	1,894,886
非流動負債.....	22,488,097	12,331,296
資產淨值.....	25,990,998	24,328,592
資產負債率.....	63.6%	54.8%

貴集團非流動資產增加主要是由於資本化了在天津武清區開展高附加值鋁壓延材項目相關的成本，而該項目預計將成為世界最大且裝備最好的鋁壓延生產基地。該項目部份以銀行貸款撥付，因此 貴集團的資產負債率(負債總值÷資產總值)有所增加。

貴公司股份表現

下文載列上市日期起直至最後實際可行日期(包括該日)期間(「回顧期間」)股份的每日收市價相對恒生指數(「恒生指數」)之表現：



資料來源：彭博

申萬宏源函件

股份首次於聯交所主板上市時，發售價釐定為每股7港元。回顧期間的收市價在2013年6月25日及7月31日的每股2.22港元至2009年7月2日的每股10.88港元的範圍，而平均收市價約為每股3.98港元。自2010年起，儘管2006年至2015年 貴集團收益及淨利潤分別按複合年增長率約11.5%及約19.8%增長，但股價始終低於每股7港元。回顧期間內，股價與恒生指數表現幾無關連。

2016年3月23日，即公告刊發後股份的首個交易日，股價從2016年3月22日的每股4.31港元升至每股4.52港元，至收市時為每股4.4港元。之後於2016年3月23日至最後實際可行日期期間，股份交易價格介乎每股3.40港元至每股4.52港元。

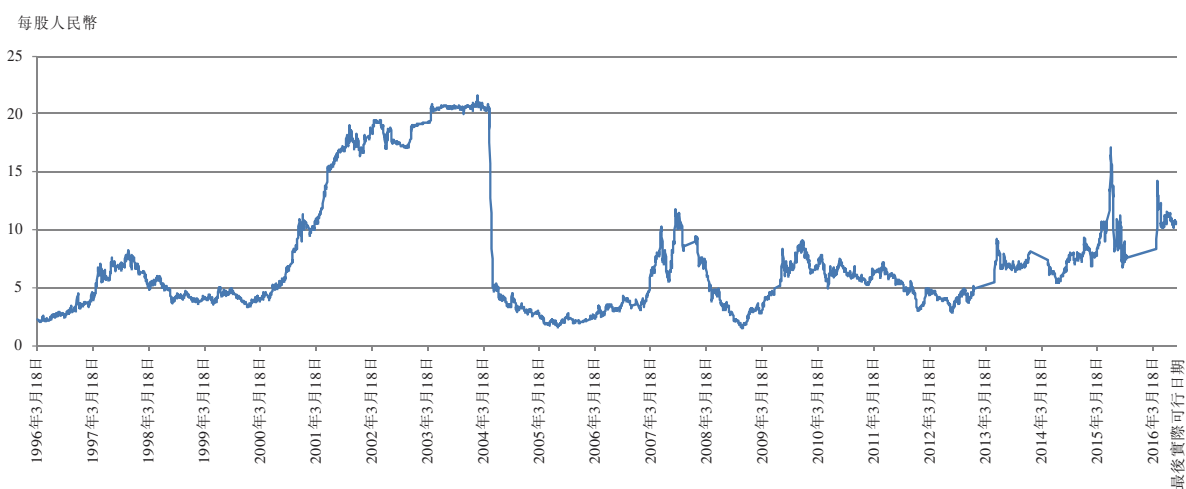
中房置業集團資料

中房置業於1993年成立，前稱「長春長鈴實業股份有限公司」(下稱「長鈴」)。1996年3月18日，長鈴股份於上交所上市。2003年，長鈴於重大股權變動後將公司名稱更改為中房置業。

中房置業集團主要從事物業持有及發展。截至2016年3月31日止三個月，中房置業集團收益及中房置業擁有人應佔稅後淨虧損分別約為人民幣938,000元及人民幣8.3百萬元。於2016年3月31日中房置業擁有人應佔資產淨值約為人民幣319.6百萬元。建議分拆完成後，中房置業預計僅會從事擠壓業務。

中房置業分別由嘉益投資、天津中維及其他公眾股東分別擁有約19.47%、11.22%及餘下69.31%權益。

中房置業之股份表現



資料來源：彭博

申萬宏源函件

中房置業股價於2004年經歷急劇下降。根據中房置業的公告，其業務一如往常且其基本面並無任何變動。然而，經推斷股價下降可能是由於中房置業於重大股權變動後的主要業務有變所致。

2015年10月9日，中房置業宣佈暫停股份交易，以待發出資產重組公告，其股份於暫停交易前的收市價為每股人民幣7.63元。2016年4月7日，中房置業股份恢復買賣，股份收市價為每股人民幣8.39元，上升約10%。於最後實際可行日期，中房置業股份收市價為每股人民幣10.68元，進一步增長約30.0%。

資產重組協議

2016年3月22日，忠旺精製與中房置業訂立資產重組協議，據此：

	人民幣百萬元
(i) 忠旺精製有條件同意出售而中房置業有條件同意收購遼寧忠旺股份，其總對價為：	28,200
(ii) 中房置業有條件同意出售而忠旺精製有條件同意收購中房新疆股份，其對價為：	<u>(200)</u>
(iii) 中房置業將按每股人民幣7.12元向忠旺精製發行對價股份，以支付轉讓對價：	<u><u>28,000</u></u>

總對價乃基於遼寧忠旺於評估基準日後將向忠旺精製分派股息約人民幣13,500百萬元所達致。

對價股份包括中房置業股本中約3,932,584,300股新A股，佔經發行對價股份及配售股份擴大後的中房置業已發行股份總數的約75.42%。

補償協議

根據中國證監會頒佈的《上市公司重大資產重組管理辦法》，訂約方須訂立補償協議，載列中國證監會指定的補償機制。

根據補償協議，忠旺精製向中房置業承諾，遼寧忠旺集團考核淨利潤數將不低於利潤補償期間的承諾淨利潤數。倘未能達成，則忠旺精製將依據補償協議的條款和條件(進一步詳情載於通函所載的董事會函件)向中房置業予以補償。

申萬宏源函件

遼寧忠旺集團於2016年、2017年、2018年及2019年各年的承諾淨利潤數分別為人民幣28億元、人民幣35億元、人民幣42億元及人民幣48億元，按複合年增長率約19.7%增長，且與2006年至2015年期間 貴集團淨利潤的複合年增長率約19.8%一致。吾等認為 貴集團淨利潤的複合年增長率是適宜的比較基準，因為按2015年收益及淨利潤計算，擠壓業務佔 貴集團現有業務近90%。吾等亦與董事討論，擠壓業務增長將獲中國政府的政策以及本函件「貴集團資料」分節所載 貴集團的相關舉措支持。因此，吾等認為訂立補償協議屬公平合理。

轉讓對價估值

建議分拆實際上將遼寧忠旺集團藉由中房置業放到A股市場上。與雙向全部股權置換（在此情況下，因被全部抵銷的影響，遼寧忠旺股份之估值將完全不相關）不同，遼寧忠旺股份的全部股權將從一開始便被交換為經發行對價股份擴大後的中房置業已發行股份總數的約87.16%。因此，按本函件「討論與分析」一節所討論，遼寧忠旺股份估值對被放棄之遼寧忠旺股權價值（「被放棄股權之價值」）有影響，而該價值不涉及任何現金支出，故遼寧忠旺股份之估值事關重大。

(i) 建議分拆創造的價值提升

通函附錄五載有忠旺評估報告。因此，遼寧忠旺的引申市盈率（「**市盈率**」）如下：

遼寧忠旺股份估值(付息人民幣13,500百萬元)	人民幣41,700百萬元
÷ 截至2015年12月31日止年度遼寧忠旺集團之淨利潤	人民幣 2,489百萬元
	<u>16.8倍</u>

該市盈率較 貴公司於2016年3月22日(公告日期)之市盈率約7.01倍為高。

遼寧忠旺的引申市賬率（「**市賬率**」）如下：

遼寧忠旺股份估值(付息人民幣13,500百萬元)	人民幣41,700百萬元
÷ 於評估基準日遼寧忠旺集團之資產淨值(含於評估基準日後 分派股息約人民幣13,500百萬元)	人民幣32,235百萬元
	<u>1.3倍</u>

該市賬率較 貴公司於2016年3月22日(公告日期)之市賬率約0.76倍為高。

鑒於遼寧忠旺的引申市盈率及引申市賬率分別高於 貴公司於公告日期之市盈率及市賬率，吾等認為，建議分拆能為遼寧忠旺創造價值提升（「**價值提升**」）。

申 萬 宏 源 函 件

(ii) A股市場可資比較公司

遼寧忠旺集團主要從事擠壓業務，擁有規模龐大的業務和盈利的往績記錄。於2016年3月31日，其擁有淨資產約人民幣322億元。截至2015年12月31日止年度，其淨利潤約為人民幣25億元，佔其收益的10%以上。於評估遼寧忠旺股份(正由在上交所上市的A股公司中房置業收購)估值的公平性及合理性時，吾等考慮尋找於上海及深圳證券交易所上市且按其股份價格引申市盈率及市賬率的可資比較公司(「可資比較公司」)。

在選擇所有可資比較公司時，吾等已按盡力基準識別五(5)間或從事與擠壓業務相似的業務或從事鋁製品製造及分銷的可資比較公司。下表載列其於最後實際可行日期的市值、最新公佈的權益持有人應佔年淨利潤及年末淨資產，及於最後實際可行日期可資比較公司股價引申的市盈率及市賬率：

股票代碼	可資比較公司	市值	權益 持有人 應佔 淨利潤/ (虧損)	權益 持有人 應佔 資產淨值	市盈率	市賬率
		人民幣 百萬元 (X)	人民幣 百萬元 (Y)	人民幣 百萬元 (Z)	倍 (X) ÷ (Y)	倍 (X) ÷ (Z)
600219.SH	山東南山鋁業股份有限公司	22,567	560	23,705	40.30	0.95
002501.SZ	吉林利源精製股份有限公司	10,537	478	3,837	22.04	2.75
002540.SZ	江蘇亞太輕合金科技股份有限公司	8,247	241	2,706	34.22	3.05
002578.SZ	福建省閩發鋁業股份有限公司	4,347	19	974	228.79	4.46
600768.SH	寧波富邦精業集團股份有限公司	3,272	(53)	46	不適用	71.13
				最高值	228.79	71.13
				最低值	22.04	0.95
				平均值 ^{附註}	32.19	2.80
	遼寧忠旺	41,700	2,489	32,235	16.75	1.29
01333.HK	本公司	16,680	2,805	25,991	5.95	0.64

附註：(i)福建省閩發鋁業股份有限公司的市盈率；及(ii)寧波富邦精業集團股份有限公司的市賬率的例外情況分別不計入市盈率及市賬率的平均值計算內。

儘管各可資比較公司均有其股價引申的市盈率及市賬率(除寧波富邦精業集團股份有限公司外，去年為其虧損年，因此並無適用市盈率計算方法)，我們注意到，可資比較公司都不能同時達到權益持有人應佔淨資產超過人民幣50億元，淨利潤率超過5%，而吾等認為以上數值是排除從事類似業務且股份在A股市場買賣但營運規模及盈利能力不具可比性的公

司的適當基準。因此，由於於最後實際可行日期A股市場上無法獲得相關數據，故吾等無法基於根據可資比較公司股價引申的市盈率及市賬率對遼寧忠旺股份的估值進行分析。

(iii) 遼寧忠旺股份的評估

作為全球第二大及亞洲最大的工業鋁擠壓產品研發製造商，遼寧忠旺集團擁有多個生產線來從事擠壓業務，是資本高度密集的製造商，其經營歷史可追溯至1993年。總對價人民幣282億元乃主要經參考通函附錄五所載的忠旺評估報告而釐定。

忠旺評估師已告知，評估股權有三種常見的方法，即收益法、市場法及資產基礎法。吾等已就達致遼寧忠旺股份估值時所採取的評估方法及所考慮的基準及假設以及對遼寧省生產基地的現場考察與編製忠旺評估報告的忠旺評估師進行討論，並經參考忠旺評估報告，信納總對價屬公平合理。忠旺評估師經認證具有進行此項評估業務的相關中國資質，包括北京市財政局簽發的《資產評估資格證書》及中國財政部與中國證監會共同簽發的《證券期貨相關業務評估資格證書》，且忠旺評估報告的相關負責人擁有約12年至15年的相關專業經驗。

在選擇遼寧忠旺股份的評估方法時，忠旺評估師已考慮(其中包括)：(a)遼寧忠旺集團的業務性質；(b)本函件「貴集團資料」分節所述與遼寧忠旺集團有關的各項舉措；(c)遼寧忠旺集團營運所在行業的前景；(d)遼寧忠旺集團產品的市場趨勢；(e)遼寧忠旺及其附屬公司財務狀況報表內的主要項目；及(f)遼寧忠旺的資本架構。

考慮到遼寧忠旺集團的主導市場地位、相對較長的營運歷史及其業務前景，忠旺評估師主要採取收益法評估遼寧忠旺的股份，並使用資產基礎法交叉檢查評估結果。忠旺評估師認為，資產基礎法側重於目標資產的重置成本，因而更適合公司清算及各項產生收益的資產可通過可識別收入流分離等情況，而收益法計及遼寧忠旺集團整體的盈利潛力，因而更能反映其全部股權基於其所有在運作資產整體的價值。不採用市場法的主要原因是缺少在經營規模及業務性質等因素方面與遼寧忠旺集團相類似的非上市公司的足夠的市場交易。吾等同意忠旺評估師的觀點，認為在下列情況下適合運用收益法評估遼寧忠旺股份(a)遼寧忠旺集團的營運具有強勁的往績記錄，可在此基礎上制定具意義的未來收入預測；(b)得益于政府政策及材料升級環保的普遍趨勢，遼寧忠旺集團市場前景可預見；及(c)遼寧忠旺集團對於由可行資本結構支撐的擴張生產基礎設施具有清晰投資計劃。

申萬宏源函件

根據收益法，忠旺評估師按下列公式評估了遼寧忠旺的股權：

以下各項相加之和：

(a) 為遼寧忠旺集團賺取收益的營運資產，

其中忠旺評估師已考慮(其中包括)：遼寧忠旺集團的業務計劃、增長潛力、未來資本開支、研發實力及擬進行之產品升級，以預測其未來現金流量，隨後根據所採取的基準及假設進行貼現處理以計算該等營運資產所得出收益的現值；

(b) 長期股權投資，

其中遼寧忠旺對聯營公司的投資乃經參考各自的經審核賬面值以及遼寧忠旺所持的相應股權比例而單獨評估；及

(c) 其他資產，

包括並不為遼寧忠旺集團賺取收益的非營運資產以及超出最低營運需求的現金等資產，該等資產均已參照彼等各自的經審核賬面值而單獨評估；並

扣除企業債務。根據吾等與忠旺評估師的討論以及吾等對忠旺評估報告的審閱，吾等信納忠旺評估師已妥當採用收益法並計及相關基準及假設以完成對遼寧忠旺股份的評估。有鑒於此及考慮到吾等所作之其他獨立工作，包括(但不限於)吾等對以下的審閱：(a)現金流量預測及若干資產如現金及貿易應收賬款等公平值評估所依據的遼寧忠旺集團於評估基準日的相關經審核財務報表；(b)有關忠旺評估師將予以考慮的遼寧忠旺集團於評估基準日之企業債務的負債情況；及(c)忠旺評估報告所載的忠旺評估師現場考察，吾等認為交易方參照忠旺評估報告釐定總對價屬公平合理。

(iv) 中房新疆股份的評估

中房新疆為中房置業的全資附屬公司，其租金收入為中房置業集團截至2016年3月31日止三個月的全部收益。作為建議分拆不可或缺的一環，中房置業已有條件同意出售，且忠旺精製已有條件同意收購中房新疆股份，對價為人民幣200百萬元，該對價乃經主要參考中房評估報告而釐定，佔轉讓對價的相對較小部分(約0.7%)。待建議分拆完成後，中房置業預期將僅從事擠壓業務。

中房評估師已告知，評估股權有三種常見的方法，即收益法、市場法及資產基礎法。吾等已就達致中房新疆股份估值時所採取的評估方法、對資產組合的分析及所考慮的基準

申萬宏源函件

及假設以及對新疆烏魯木齊的現場考察與編製附錄五所載中房評估報告的中房評估師進行討論。中房評估師經認證具有進行此項評估業務的相關中國資質，包括北京市財政局簽發的《資產評估資格證書》及中國財政部與中國證監會共同簽發的《證券期貨相關業務評估資格證書》，且中房評估報告的相關負責人擁有約18年的相關專業經驗。

在選擇中房新疆股份的評估方法時，中房評估師已考慮(其中包括)：(a)中房新疆的業務性質；(b)中房新疆營運所在行業的前景；及(c)中房新疆所持的資產組合。吾等獲悉中房新疆所持的大部分資產均為位於新疆烏魯木齊市區的商業物業，總建築面積約15,082.61平方米。

中房評估師認為，考慮到(a)中房新疆擁有絕大多數為投資物業的可分離資產；及(b)相關投資物業擁有各自的獨立市值，同時收益法將須依賴中房新疆的未來現金流量，但相關未來現金流量在當時情況下並不可全部預測，而市場法又主要因缺少在所持的資產組合及業務性質等因素方面與中房新疆相類似的非上市公司的足夠的市場交易而並不適合，因此，資產基礎法在三種常見評估方法中最為恰當。吾等同意中房評估師的觀點，認為在下列情況下適合運用資產基礎法評估中房新疆股份：(i)由於資產重組，新疆烏魯木齊商業物業僅有小部分租出，絕大多數目前閒置；及(ii)中房新疆的業務計劃日後可能變動，給該等商業物業產生的收入的任何預測帶來不確定性。經與編製中房評估報告(當中載有中房評估師於評估基準日對中房新疆相關經審核資產負債表內的各項目(包括現金狀況、投資物業及負債)的評估及記錄了中房評估師對中房新疆主要資產(即其位於新疆烏魯木齊市區內的商業物業)的現場調查)的中房評估師討論，吾等信納中房評估師已於中房評估報告中恰當採用資產基礎法來公平合理地評估中房新疆股份的估值。

(v) 吾等的觀點

鑒於(a)價值提升；及(b)忠旺評估師及中房評估師分別對遼寧忠旺股份及中房新疆股份進行的獨立評估，吾等信納轉讓對價屬公平合理。

每股對價股份發行價

由於並非100%的中房置業全數已發行股份均轉換為100%的遼寧忠旺股份，因此，每股對價股份發行價尤為重要，因其可直接影響根據固定的轉讓對價作為前提而發行的對價股份的數目，從而影響 貴集團將取得的中房置業的持股比例。

申萬宏源函件

由於轉讓對價額固定，交易方協定的每股對價股份發行價越高，在建議分拆完成後相對於將由 貴集團持有的中房置業股權比率會越低，被放棄股權之價值相對升高，對 貴集團不利。因此 貴集團獲鼓勵與中房置業協定最低的潛在每股對價股份發行價。然而每股對價股份發行價對規定的參考價之最高折讓須受中國證監會頒佈的《上市公司重大資產重組管理辦法》之相關規定約束。每股對價股份發行價較緊隨定價基準日前20個交易日的中房置業每股A股股份之加權平均價折讓約為10%（即所允許的最大折讓）（即緊隨定價基準日前20個交易日內中房置業A股股份的總交易額除以該20個交易日內中房置業A股股份的總交易量）。

基於每股對價股份發行價乃如本分節所述，由交易方根據中國證監會頒佈的《上市公司重大資產重組管理辦法》之相關規定按公平基準釐定，吾等認為每股對價股份發行價屬公平合理。

建議配售

受限於中房置業股東大會、股東特別大會及中國證監會之批准，中房置業將通過非公開發行的方式以每股配售股份人民幣7.12元的發行價向八(8)位中國境內特定合資格投資者分配及發行不超過70,224.72萬股配售股份，籌集資金合共不超過人民幣50億元以供用於進一步業務發展。

下表載列緊隨對價股份及配售股份發行後中房置業的股權架構：

	截至最後實際可行日期		緊隨對價股份發行后		緊隨對價股份及 配售股份發行后	
	股份數目		股份數目		股份數目	
	'000	%	'000	%	'000	%
忠旺精製.....	—	—	3,932,584.3	87.16%	3,932,584.3	75.42%
承配人.....	—	—	—	—	702,247.2	13.47%
現有股東.....	579,194.9	100.00%	579,194.9	12.84%	579,194.9	11.11%
	<u>579,194.9</u>	<u>100.00%</u>	<u>4,511,779.2</u>	<u>100.00%</u>	<u>5,214,026.4</u>	<u>100.00%</u>

每股配售股份價格為人民幣7.12元，乃根據中國證監會頒佈的《上市公司證券發行管理辦法》之相關規定按公平基準同承配人釐定，與每股對價股份發行價一致。

在評估配售股份發行價的公平性及合理性時，吾等認為由於建議分拆架構的獨特性及複雜性乃由遼寧忠旺集團並非按進行全新首次公開上市的方式於A股市場上市所致，故當

申萬宏源函件

前於A股市場交易的市場可資比較公司的市盈率倍數並不相關。比如，許多中房置業現有股東的股權由於對價股份及配售股份發行而遭受大幅攤薄，且已備好補償協議待於利潤補償期間考核淨利潤數低於承諾淨利潤數時保護中房置業及其股東的權益。

如本函件「每股對價股份發行價」分節載列者，每股對價股份發行價被認為屬公平合理。吾等認為建議配售與一般首次公開上市的配售部分類似，一個發行價通常均一致適用於配售及零售部分。計及釐定的配售股份發行價與每股對價股份發行價一致，經認為屬公平合理，吾等認為配售股份發行價屬公平合理。

建議分拆對 貴集團的財務影響

建議分拆完成後，貴集團持有遼寧忠旺的股權將由100%變成約87.16%，其將繼續納入 貴公司的財務報表中。載於通函附錄四的經擴大集團的備考財務資料計及建議分拆以作說明。

(i) 資產淨值

經擴大集團的淨資產將因建議分拆而增加約人民幣1,285百萬元(不包括估計法律及專業成本人民幣15百萬元)。為此，備考調整大致分為以下兩部分：

- (a) 記賬以 貴集團失去對遼寧忠旺12.84%股權的控制權為代價獲取中房置業經發行對價股份所擴大的全部已發行股份的87.16%的成本(「**中房投資成本**」)(相當於被放棄股權之價值)：

		人民幣千元	人民幣千元
借記	於附屬公司的投資(按公允價值)	3,620,146	
貸記	非控制性權益(按賬面值)		2,335,113
貸記	儲備		1,285,033

其中計入經擴大集團儲備的貸記項為12.84%遼寧忠旺股份的公允價值超出其賬面值的數值；及

申萬宏源函件

- (b) 將中房投資成本與中房置業的股權對銷並記賬其投資物業的公允價值在扣除遞延稅項影響後的增加值：

		人民幣千元	人民幣千元
借記	商譽	3,241,406	
借記	中房置業股權	296,859	
借記	中房置業集團的投資物業	113,806	
貸記	遞延稅項負債		31,925
貸記	於附屬公司的投資		3,620,146

其中記賬商譽是為了反映以 貴集團失去對遼寧忠旺12.84%股權的控制權為代價獲取中房置業經發行對價股份所擴大的全部已發行股份的87.16%的成本，經扣除通函附錄四經擴大集團未經審核備考財務狀況表附註4(a)所詳述的中房置業集團可識別淨資產的公允價值。

因此，經擴大集團淨資產增加約人民幣1,285百萬元(不包括估計法律及專業成本人民幣15百萬元)是由被評估升值的12.84%的遼寧忠旺股份所致，故中房投資成本乃按公允價值確認。已記賬的商譽日後須根據相關會計準則進行減值評估。

(ii) 收益

待建議分拆及建議配售完成後，遼寧忠旺將不再由 貴集團持有100%而是約75.42%，並將繼續合併入賬至 貴公司的財務報表。因此，日後將會把歸屬於非控制性權益的利潤記賬。

根據通函附錄二A，中房置業集團於截至2016年3月31日止三個月錄得虧損約人民幣8.3百萬元。鑒於(a)通函附錄四經擴大集團未經審核備考財務狀況表附註4(a)所披露將其投資物業的公允價值上調約人民幣113.8百萬元；及(b)待建議分拆完成後，中房置業預期將僅從事可從中賺取收益的擠壓業務，吾等認為所錄得的虧損將不會對經擴大集團產生任何重大影響。

(iii) 營運資金

建議分拆基本上為一項不涉及現金的交易， 貴集團的主要資產將於中國境內的另一家股票交易所上市，為集團提供了一個可持續融資的永久渠道。作為本交易的一部分，建議配售將向 貴集團提供合共不多於人民幣50億元的現金以供用於進一步業務發展。此外，如通函附錄二A所披露，中房置業集團於2016年3月31日分別擁有現金及流動資產淨值約人民幣119.7百萬元及人民幣303.7百萬元。因此，吾等認為經擴大集團的營運資金將因建議分拆及建議配售而得到改善。

討論與分析

建議分拆實際上將遼寧忠旺集團藉由中房置業放到A股市場上，通過發行對價股份，100%的遼寧忠旺股份將一開始被轉換成約87.16%擴增的中房置業全數已發行股份。建議分拆和建議配售完成後，貴集團將持有約75.42%中房置業的全數已發行股份。中房置業通過建議配售將籌集共不超過人民幣50億元的資金。建議分拆完成後，整個擠壓業務將除於現有股票交易所外，還於A股市場的股票交易所上市。

在將100%的遼寧忠旺股份轉換成約87.16%的中房置業通過發行對價股份擴增的全數已發行股份時，基於遼寧忠旺股份最終估值，12.84%的股權價值約人民幣36億元將被放棄。

儘管如此，吾等認為由於建議分拆價值提升，依據為：

- (i) 如本函件「轉讓對價估值—建議分拆創造的價值提升」分節所述，遼寧忠旺的引申市盈率及引申市賬率均高於貴公司於2016年3月22日(公告日期)的市盈率及市賬率；及
- (ii) 於最後實際可行日期，如貴集團按擴增基準已持有中房置業已發行股份總數約75.42%，按每股成交價人民幣10.68元計算，該股權價值將已自人民幣280億元增至約人民幣420億元，即約為引申市盈率的22.4倍及約為引申市賬率的1.7倍。

由於並非100%的中房置業全數已發行股份均轉換為100%的遼寧忠旺股份，因此，每股對價股份發行價尤為重要，因其可直接影響根據固定的轉讓對價作為前提而發行的對價股份的數目，從而影響貴集團將取得的中房置業的持股比例。基於每股對價股份發行價乃如「每股對價股份發行價」分節所述，由交易方根據中國證監會頒佈的《上市公司重大資產重組管理辦法》之相關規定按公平基準釐定，吾等認為每股對價股份發行價屬公平合理。

每股配售股份價格為人民幣7.12元，乃根據中國證監會頒佈的《上市公司證券發行管理辦法》之相關規定按公平基準同承配人釐定，與每股對價股份發行價一致。在評估配售股份發行價的公平性及合理性時，吾等認為由於建議分拆架構的獨特性及複雜性，當前於A股市場交易的市場可資比較公司的市盈率倍數並不相關。經計及(i)建議配售與一般首次公開上

申萬宏源函件

市的配售部分類似，一個發行價通常均一致適用於配售及零售部分；及(ii)如前段所述每股對價股份發行價屬公平合理，吾等認為配售股份發行價屬公平合理。

建議分拆基本上為一項不涉及現金的交易，貴集團的主要資產將於中國境內的一家股票交易所上市，為集團提供了一個可持續融資的永久渠道，該等主要資產的價值亦可被獨立地評估。作為本交易的一部分，進行建議配售可向貴集團提供合共不超過人民幣50億元的資金用於業務的進一步發展。儘管在開始階段出現被放棄股權之價值，但計及價值提升，吾等認為建議分拆符合貴公司及股東的利益。

意見

經計及以上所載的主要因素及理由，吾等認為建議分拆條款屬公平合理並符合貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會向股東提議且吾等本身亦向股東提議，對將於股東特別大會上提呈批准建議分拆的普通決議案投贊成票。

中國忠旺控股有限公司

獨立董事委員會及列位股東 台照

代表

申萬宏源融資(香港)有限公司

陳偉雄

董事總經理

企業融資副主管

謹啟

2016年8月22日

陳偉雄先生自2002年起獲證券及期貨事務監察委員會發牌於香港以就機構融資提供意見。

本集團三個年度財務資料

本公司截至2015年、2014年及2013年12月31日止年度的經審核綜合財務報表及相關附註載列於本公司截至2015年12月31日止年度的年度報告第75至第133頁、截至2014年12月31日止年度的年度報告第75至第135頁及截至2013年12月31日止年度的年度報告第77至第135頁。亦請參閱以下有關上述文件的超連結：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0426/LTN20160426371_C.pdf；

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0413/LTN20150413450_C.pdf；及

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0408/LTN20140408254_C.pdf。

債務表

於2016年6月30日(即本通函付印前為確定本債務表的最後實際可行日期)營業結束時，經擴大集團負有以下債務：

<u>債務</u>	<u>2016年6月30日</u> 人民幣千元
有抵押銀行貸款	
流動部分.....	1,788,078
非流動部分.....	455,305
	<u>2,243,383</u>
有擔保銀行貸款	
流動部分.....	3,815,600
非流動部分.....	14,072,089
	<u>17,887,689</u>
既無抵押亦無擔保的銀行貸款	
流動部分.....	2,721,560
非流動部分.....	5,340,000
	<u>8,061,560</u>
債券	
流動部分.....	600,000
非流動部分.....	4,800,000
	<u>5,400,000</u>
其他貸款	
流動部分.....	3,303,641
非流動部分.....	4,006,528
	<u>7,310,169</u>
借款總額.....	<u><u>40,902,801</u></u>

於2016年6月30日營業結束時，經擴大集團可使用的銀行融資約為人民幣104,844百萬元。在這些可使用的融資中，合共已提取人民幣46,547百萬元並按當前市場利率計息。

除上述或本通函另有披露者以及集團內部的債務外，於2016年6月30日營業結束時，經擴大集團成員公司概無擁有(a)任何已發行及未行使，及獲授權或以其他方式創立但未發行

的債務證券；(b)任何定期貸款；(c)任何借款或屬借款性質的債務，包括銀行透支及承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔；(d)任何債券、抵押或質押；或(e)任何擔保或其他重大或然負債。

營運資金的充足性

考慮到經擴大集團將不會收到有關資產重組的任何現金所得款項、經擴大集團的財務資源(包括內部資源及目前可用的銀行信貸)及並無不可預見的情況，董事認為經擴大集團將有充足的營運資金滿足其自本通函日期起計未來十二個月內的需求。

交易及財務前景

近年來，本集團的主要生產線按高產能利用率運作。有鑒於此，本集團在此期間的銷售策略重點放在優化產品組合以及促進研發、生產及銷售新的高端產品。我們重視質量高於數量，這已有效地讓本集團的盈利水平得到可持續的穩定增長。

同時，由於現有業務遭遇了產能瓶頸，本集團替換或對部分設備進行了技術改造，以提高設備的自動化水平以及整體的生產效率。另一方面，本集團繼續為多項生產工藝引進所需的配套設備，包括模具製造、熔鑄、擠壓、焊接及機械加工。此措施可確保生產設備與產品組合更契合，保證了本集團未來發展所需的產能。

中國政府已頒佈多項宏觀經濟政策，以支持運輸、機械及設備以及電力工程行業的高端鋁應用。「一帶一路」的倡議不僅促進了高鐵和基礎設施相關行業的發展，亦為區域間連接和溝通所需的物流、運輸及電力行業帶來了長期的好處。「中國製造2025」已促進了中國的製造業創新及轉型。作為其中的一個關鍵行業，運輸業涵蓋航空航天、船舶、鐵路及新能源汽車等領域，而鋁在該等行業將有廣泛的應用。未來，鋁合金產品獨有的特徵將能夠讓鋁合金產品在重型卡車、建築模板、海洋工程以及橋樑等新興領域中得到廣泛的應用。

基於市場潛力無限，本集團將保持對研發的投資並通過技術升級持續維持其自身的優勢。本集團將在持續優化工業鋁型材業務的設備和產能的同時，按計劃推出鋁壓延產品項目以及特種車工廠。長期來看，本集團將成為擁有三大加工業務的高度集成化企業，即工業鋁型材、深加工以及鋁壓延。此三大業務的協同發展將讓本集團可於中國進行大規模工業改造期間在行業發展中突圍而出。

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



香港
銅鑼灣
恩平道28號
利園二期
二十九樓

敬啟者：

以下為吾等就中房置業股份有限公司(「中房置業」)及其附屬公司(下文統稱為「中房置業集團」)於截至2015年12月31日止三個年度各年及截至2016年3月31日止三個月(「相關期間」)之財務資料(「財務資料」)所編製之報告，以供載入中國忠旺控股有限公司(「貴公司」)就(1)通過建議出售遼寧忠旺集團有限公司(「遼寧忠旺」)100%股權；及建議收購中房置業股權的方式建議分拆遼寧忠旺；以及(2)建議收購新疆中房置業有限公司(「中房新疆」)100%股權而刊發之日期為2016年8月22日之通函(「通函」)內。

中房置業為於1993年6月12日在中華人民共和國(「中國」)成立之股份有限公司，主要從事投資控股及物業開發。

於本報告日期，中房置業擁有下列附屬公司：

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	已發行及繳足 股本／註冊資本	中房置業 應佔股權	主要業務
中房上海房產營銷 有限公司 (「中房上海」)	2001年10月31日 中國	註冊資本人民幣 (「人民幣」) 50,000,000元	90%	閒置
天津乾成置業有限公司 (「天津乾成」)	2004年12月10日 中國	註冊資本人民幣 10,000,000元	100%	提供物業開發 及銷售
中房新疆(附註25(ii))	2002年7月16日 中國	註冊資本人民幣 135,000,000元	100%	物業投資
長春長鈴酒花製品 有限公司	1999年2月10日 中國	註冊資本人民幣 10,000,000元	60%	不活動

中房置業集團之所有成員公司均已採納12月31日為財政年度的結算日。

中房置業集團旗下公司的法定財務報表乃根據適用於在中國成立之公司的有關會計準則及財務規例而編製，並由以下中國註冊執業會計師根據中國註冊會計師獨立審計準則進行審核。

財政年度

審計師名稱

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度

瑞華會計師事務所

就本報告而言，中房置業之董事已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈之國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製中房置業集團於相關期間之綜合財務報表(「相關財務報表」)。

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

財務資料乃依照國際財務報告準則根據相關財務報表予以編製。吾等認為，毋須就編製載入通函之本報告作出任何調整。

中房置業董事負責編製相關財務報表。 貴公司董事負責載有本報告之通函之內容。吾等

之責任乃根據相關財務報表編製本報告中所列之財務資料，以就財務資料形成獨立意見並向閣下匯報吾等之意見。

吾等認為，就本報告而言及基於財務資料附註2所載之編製基準，財務資料真實而公平地反映了中房置業集團於2013年、2014年及2015年12月31日及2016年3月31日之事務狀況以及中房置業集團於相關期間之業績及現金流量。

比較財務資料

就本報告而言，中房置業董事已根據就財務資料採納之相同基準編製中房置業集團截至2015年3月31日止三個月之比較財務資料（「比較財務資料」）。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2400號（經修訂）「審閱過往財務報表之委聘」審閱比較財務資料。審閱包括主要向負責財務及會計事宜的人士作出查詢，以及應用分析及其他審閱程序。審閱之範圍遠比根據香港審核準則進行之審核小，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會對比較財務資料發表審核意見。

根據吾等之審閱，吾等並不知悉任何事件會致使吾等認為比較財務資料並無於所有重大方面根據就財務資料採納之相同基準進行編製。

財務資料

A. 綜合損益及其他全面收益表

附註	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元	
收益.....	7	7,484	4,005	3,919	935	938
成本.....		(1,635)	(1,189)	(1,089)	(140)	(171)
毛利.....		5,849	2,816	2,830	795	767
其他收入.....	8	59,892	25,157	18,295	443	416
分銷成本.....		(250)	(91)	—	—	—
行政及其他經營開支...		(30,996)	(38,120)	(32,580)	(5,588)	(9,428)
經營利潤/(虧損).....		34,495	(10,238)	(11,455)	(4,350)	(8,245)
財務成本.....	10	—	—	(2,160)	—	—
應佔聯營公司虧損.....		(522)	(504)	(383)	(69)	(57)
出售附屬公司之收益...	30	—	—	26,937	—	—
除稅前利潤/(虧損)...		33,973	(10,742)	12,939	(4,419)	(8,302)
所得稅開支.....	11	(19,144)	(2,684)	(806)	—	—
年內/期內 利潤/(虧損).....		14,829	(13,426)	12,133	(4,419)	(8,302)
以下人士應佔：						
中房置業擁有人.....		14,829	(13,426)	12,134	(4,419)	(8,302)
非控制權益.....		—	—	(1)	—	—
		14,829	(13,426)	12,133	(4,419)	(8,302)
每股盈利/(虧損) (人民幣元).....	15					
基本.....		0.03	(0.02)	0.02	(0.01)	(0.01)
年內/期內 利潤/(虧損).....		14,829	(13,426)	12,133	(4,419)	(8,302)
年內/期內其他全面 收益，除稅後.....		—	—	—	—	—
年內/期內全面 收益總額.....		14,829	(13,426)	12,133	(4,419)	(8,302)
以下人士應佔：						
中房置業擁有人.....		14,829	(13,426)	12,134	(4,419)	(8,302)
非控制權益.....		—	—	(1)	—	—
		14,829	(13,426)	12,133	(4,419)	(8,302)

財務資料

B. 綜合財務狀況表

	附註	於12月31日			於3月31日
		2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	16	215	887	4,462	11,386
預付土地租金	17	—	—	—	—
投資物業	18	141,092	130,722	119,461	—
聯營公司投資	19	91,246	90,742	—	—
可供出售金融資產	20	—	—	—	—
租賃按金		—	—	—	6,044
收購一間公司的按金	21	—	100,000	—	—
		<u>232,553</u>	<u>322,351</u>	<u>123,923</u>	<u>17,430</u>
流動資產					
存貨	22	718	718	718	684
應收賬款及其他應收款	23	748	553	695	5,241
應收聯營公司賬款	35	4,000	4,500	—	—
現金及現金等價物	24	157,164	75,861	149,449	119,736
		<u>162,630</u>	<u>81,632</u>	<u>150,862</u>	<u>125,661</u>
被分類為持作出售的資產	25	—	—	90,359	210,370
流動資產總值		<u>162,630</u>	<u>81,632</u>	<u>241,221</u>	<u>336,031</u>
流動負債					
應付賬款及其他應付款	26	41,053	76,751	26,559	18,197
預收租金		1,529	1,244	837	—
應付聯營公司賬款	35	5,175	5,175	5,175	5,175
應付股息		3,043	3,043	3,043	3,043
當期稅項負債		13,633	446	73	73
		<u>64,433</u>	<u>86,659</u>	<u>35,687</u>	<u>26,488</u>
與被分類為持作出售的資產 直接相關的負債	25	—	—	—	5,818
流動負債總額		<u>64,433</u>	<u>86,659</u>	<u>35,687</u>	<u>32,306</u>
流動資產／(負債)淨值		<u>98,197</u>	<u>(5,027)</u>	<u>205,534</u>	<u>303,725</u>
資產淨值		<u>330,750</u>	<u>317,324</u>	<u>329,457</u>	<u>321,155</u>
股本及儲備					
股本	27	579,195	579,195	579,195	579,195
儲備	29	(250,017)	(263,443)	(251,309)	(259,611)
中房置業擁有人應佔權益		329,178	315,752	327,886	319,584
非控制權益		1,572	1,572	1,571	1,571
權益總額		<u>330,750</u>	<u>317,324</u>	<u>329,457</u>	<u>321,155</u>

財務資料

C. 綜合權益變動表

	中房置業擁有人應佔						
	股本	資本儲備	法定		總計	非控制權益	總計
			盈餘儲備	累計虧損			
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	
		(附註 29(b)(i))	(附註 29(b)(ii))				
於2013年1月1日	579,195	20,338	84,916	(370,100)	314,349	1,572	315,921
年內全面收益總額	—	—	—	14,829	14,829	—	14,829
於2013年12月31日及 2014年1月1日	579,195	20,338	84,916	(355,271)	329,178	1,572	330,750
年內全面收益總額	—	—	—	(13,426)	(13,426)	—	(13,426)
於2014年12月31日及 2015年1月1日	579,195	20,338	84,916	(368,697)	315,752	1,572	317,324
年內全面收益總額	—	—	—	12,134	12,134	(1)	12,133
於2015年12月31日及 2016年1月1日	579,195	20,338	84,916	(356,563)	327,886	1,571	329,457
期內全面收益總額	—	—	—	(8,302)	(8,302)	—	(8,302)
於2016年3月31日	579,195	20,338	84,916	(364,865)	319,584	1,571	321,155
於2015年1月1日	579,195	20,338	84,916	(368,697)	315,752	1,572	317,324
期內全面收益總額(未經審核)	—	—	—	(4,419)	(4,419)	—	(4,419)
於2015年3月31日(未經審核)	579,195	20,338	84,916	(373,116)	311,333	1,572	312,905

財務資料

D. 綜合現金流量表

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元
來自經營活動的現金流量					
除稅前利潤／(虧損)	33,973	(10,742)	12,939	(4,419)	(8,302)
調整：					
應佔聯營公司虧損	522	504	383	69	57
折舊					
— 物業、廠房及設備	144	246	252	66	462
— 投資物業	8,106	7,179	6,303	1,811	1,762
利息收入	(2,609)	(2,259)	(6,994)	(443)	(36)
撥回應付賬款及其他應付款	(11,706)	—	(3,865)	—	(380)
利息開支	—	—	2,160	—	—
收回呆賬	(1,152)	(3,706)	—	—	—
出售附屬公司之收益 (附註30)	—	—	(26,937)	—	—
出售投資物業之收益	(43,357)	(8,162)	(7,042)	—	—
出售物業、廠房及設備 之收益	(1,068)	(11,000)	(394)	—	—
營運資金變動前之經營虧損	(17,147)	(27,940)	(23,195)	(2,916)	(6,437)
應收賬款及其他應收款 減少／(增加)	988	195	(132,515)	388	(10,589)
應付賬款及其他應付款 增加／(減少)	11,421	35,698	(33,898)	596	(2,165)
預收租金減少	(601)	(285)	(212)	(962)	(837)
經營(使用)／產生之現金	(5,339)	7,668	(189,820)	(2,894)	(20,028)
已付所得稅	(6,141)	(15,871)	(1,179)	(373)	—
已付利息	—	—	(2,160)	—	—
經營活動使用之現金淨額	(11,480)	(8,203)	(193,159)	(3,267)	(20,028)
來自投資活動的現金流量					
購買物業、廠房及設備 (已付)／退還收購一間公司 之按金	(153)	(918)	(4,383)	(16)	(7,800)
出售物業、廠房及設備 所得款項	1,068	11,000	394	—	—
出售投資物業所得款項	56,137	11,353	12,000	—	—
出售附屬公司所得款項 (附註30)	—	—	147,242	—	—
收回呆賬	1,152	3,706	—	—	—
應收聯營公司賬款	(4,000)	(4,500)	—	—	—
聯營公司償還欠款	—	4,000	4,500	—	—
已收利息	2,609	2,259	6,994	443	36
投資活動產生／(使用)之 現金淨額	56,813	(73,100)	266,747	427	(7,764)
現金及現金等價物 增加／(減少)淨額	45,333	(81,303)	73,588	(2,840)	(27,792)
年初／期初現金及現金等價物	111,831	157,164	75,861	75,861	149,449
年末／期末現金及現金等價物	157,164	75,861	149,449	73,021	121,657
現金及現金等價物分析					
銀行及現金結餘	157,164	75,861	149,449	73,021	119,736
計入被歸類為持作出售的出售 組別之銀行及現金結餘	—	—	—	—	1,921
	157,164	75,861	149,449	73,021	121,657

財務資料

E. 財務資料附註

1. 一般資料

中房置業為於1993年6月12日在中國成立之股份有限公司。其註冊辦事處地址為北京市海淀區蘇州街18號院4號樓4212-3房間，主要營業地址為北京市海淀區蘇州街18號院長遠天地大廈C座二層。中房置業股份於上海證券交易所上市。

中房置業主要從事投資控股及物業開發。其附屬公司之主要業務載於財務資料附註32。

中房置業董事認為，於2013年及2014年12月31日，根據中國法律成立的國有企業中國建銀投資有限責任公司乃中房置業集團的最終母公司；於2015年12月31日及2016年3月31日並無最終母公司。

2. 編製基準

財務資料乃按照國際會計準則理事會頒發的所有適用國際財務報告準則編製。國際財務報告準則包含國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)；國際會計準則(「國際會計準則」)；及詮釋。財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則適用之披露條款及香港《公司條例》(第622章)之披露規定。

3. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則

(a) 應用新訂及經修訂國際財務報告準則

於相關期間，中房置業集團已採納與其經營業務有關及於2016年1月1日開始的會計期間生效的所有國際會計準則理事會頒發的新訂及經修訂國際財務報告準則。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

中房置業集團並未提早採納已於2016年1月1日開始的財政年度頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。中房置業董事預期當新訂及經修訂國際財務報告準則生效時會於中房置業集團財務資料採納。中房置業集團正評估此等將在未來期間生效的所有新訂及經修訂國際財務報告準則的可能影響(倘適用)，惟現階段未能評定此等新訂及經修訂國際財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

國際財務報告準則第9號
國際財務報告準則第15號
國際財務報告準則第16號
國際財務報告準則第10號及
國際會計準則第28號修訂本

金融工具¹
與客戶之間的合約產生的收入¹
租賃²
投資方與其聯營公司或合營公司之間的
資產出售或投入³

E. 財務資料附註

- 1 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效並可提早應用。
- 2 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效，倘國際財務報告準則第15號亦獲應用則可提早應用。
- 3 於尚待決定的日期或之後開始的年度期間生效。可提早應用。

4. 主要會計政策

財務資料以歷史成本慣例編製。

按國際財務報告準則編製財務資料，需要作出部分重要會計估計。同時，中房置業集團管理層需要在運用中房置業集團會計政策的過程中運用其自身判斷。附註5中披露了對財務資料屬重要假設和估計的範疇。

編製財務資料所採用的主要會計政策列示如下。

(a) 合併

財務資料包括所編製的中房置業及其附屬公司截至12月31日及3月31日的財務報表。附屬公司是指中房置業集團有權控制的實體。倘中房置業集團可以或有權透過參與該實體而影響回報及有能力透過其權力影響實體之回報，則中房置業集團控制該實體。倘中房置業集團現有之權利賦予其現時能力指揮有關活動（即對實體回報有重大影響的活動），則中房置業集團對該實體有權力。

當評估控制時，中房置業集團考慮其潛在表決權，以及由其他人士持有的潛在表決權。潛在表決權只有在其持有人有行使該權利的實際能力時予以考慮。

附屬公司於控制權轉移到中房置業集團當日起予以合併。於喪失控制權之日起停止合併附屬公司。

導致喪失一間附屬公司控制權的出售收益或損失是指(i)出售對價的公允價值連同於該附屬公司的任何剩餘投資的公允價值與(ii)中房置業應佔該附屬公司淨資產連同有關該附屬公司任何剩餘商譽及任何累計外幣換算儲備的差額。

內部交易、結餘及未實現利潤予以抵銷。未實現虧損亦予以抵銷，除非有證據表明所轉移的資產存在減值。在必要的情況下，附屬公司的會計政策已做出變更，以確保其與中房置業集團採用的會計政策一致。

非控制權益是指不可直接或間接歸屬於中房置業集團的附屬公司權益。非控制權益列報於綜合財務狀況表及綜合權益變動表之權益內。非控制權益列報於綜合損

E. 財務資料附註

益及其他全面收益表中為非控股股東與中房置業集團擁有人之間就年內損益及全面收益總額之分配。

即使導致非控制權益結餘出現虧絀，損益及其他全面收益每個組成項目仍歸屬於中房置業集團擁有人及非控股股東。

不會導致中房置業喪失附屬公司控制權的擁有權權益變動按權益交易列賬（即與作為擁有人身份的擁有人進行交易）。對控制及非控制權益的賬面值進行調整以反映其在附屬公司的相對權益變動。對非控制權益調整的金額與已付或已收對價的公允價值之間的任何差額直接於權益確認並歸屬於中房置業擁有人。

(b) 聯營公司

聯營公司為中房置業集團對其具有重大影響之實體。重大影響是指對一個實體的財務和經營決定有參與決策的權力，但並不能夠控制或共同控制該等政策。在評估中房置業集團是否具有重大影響時，當期可行使或可轉換潛在表決權（包括其他實體持有之潛在表決權）的存在及影響予以考慮。於評估一個潛在表決權是否促成重大影響時，持有人的意向及有否財務能力行使或轉換該潛在表決權均不予考慮。

於聯營公司的投資按權益法於財務資料列賬並按成本進行初始確認。聯營公司於一項收購中的可識別資產及負債按其於收購日的公允價值計量。投資成本大於中房置業集團應佔聯營公司的可識別資產及負債公允價值淨額的差額，記錄為商譽。商譽乃計入該投資的賬面值，及如有客觀證據表明該投資已減值，則連同該投資於各報告期結束時進行減值測試。中房置業集團應佔可識別資產及負債公允價值淨額大於收購成本的差額，於綜合損益確認。

中房置業集團應佔聯營公司收購後之損益及其他全面收益於綜合損益及其他全面收益表確認。倘中房置業集團應佔聯營公司虧損等於或超過其於聯營公司的權益（包括任何主要形成中房置業集團於聯營公司部分淨投資的長期權益），中房置業集團則對進一步的虧損不予確認，除非中房置業集團對聯營公司存在承擔義務或已代聯營公司支付款項。倘聯營公司其後呈報利潤，中房置業集團僅於其應佔利潤等於其應佔未確認虧損後，方恢復確認其應佔利潤。

E. 財務資料附註

導致喪失一間聯營公司重大影響的出售收益或虧損是指(i)出售對價的公允價值連同於該聯營公司的任何剩餘投資的公允價值與(ii)中房置業集團於該聯營公司(包含商譽)的所有賬面值及任何相關累計外幣換算儲備的差額。倘於聯營公司的投資變成於合營公司的投資，則中房置業集團繼續應用權益法，且不會重新計量剩餘權益。

中房置業集團與其聯營公司間交易產生的未實現利潤按中房置業集團於聯營公司的權益部分予以抵銷。未實現虧損亦予以抵銷，除非交易中有證據表明所轉移的資產存在減值。在必要的情況下，聯營公司的會計政策已做出變更，以確保其與中房置業集團採用的會計政策一致。

(c) 外幣換算**(i) 功能及列報貨幣**

財務資料所載之中房置業集團各實體之項目使用實體經營所處的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。財務資料以人民幣呈列，人民幣為中房置業的功能及列報貨幣。

(ii) 各實體財務報表內的交易及餘額

外幣交易在初始確認時按交易日現行的匯率換算為功能貨幣。外幣計值的貨幣性資產及負債按各報告期結束時的匯率換算。該換算政策所產生的收益及虧損於損益確認。

以公允價值計量的外幣非貨幣性項目按確定公允價值日期的匯率換算。

當一個非貨幣性項目的收益或虧損於其他全面收益確認，該收益或虧損的任何匯兌組成部分亦於其他全面收益確認。當一個非貨幣性項目的收益或虧損於損益確認，該收益或虧損的任何匯兌組成部分亦於損益確認。

(iii) 合併的換算

功能貨幣不同於中房置業列報貨幣的中房置業集團各實體之業績及財務狀況按以下方法換算為中房置業列報貨幣：

— 每項財務狀況表中列示的資產及負債以財務狀況表日收市匯率換算；

E. 財務資料附註

- 收入及開支以當期平均匯率換算(除非該平均匯率未能合理反映交易日期現行匯率的累計影響,在此情況下收入及開支以交易當日的匯率換算);及
- 所有因匯率換算而產生的差異於其他全面收益確認及累計入外幣換算儲備。

合併時,換算形成對境外實體淨投資的一部分的貨幣性項目時產生匯兌差額於其他全面收益確認及累計入外幣換算儲備。當某個境外業務被出售時,該等匯兌差額作為出售收益或虧損的一部分重新分類至綜合損益。

收購境外實體引起的商譽及公允價值調整視同該境外實體的資產和負債,並以收市匯率換算。

(d) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持作生產或供應貨物或服務或者行政用途的樓宇(除下文所述在建物業外),於綜合財務狀況表按成本減其後累計折舊及其後累計減值損失(如有)列示。

其後成本僅於與項目有關之未來經濟利益有可能將流入中房置業集團,而項目之成本能可靠地計量時,列入該資產賬面值或單獨確認為資產(如適用)。所有其他維修及保養費用,於發生期間於損益確認。

物業、廠房及設備折舊於估計可使用年限內以直線法按足夠撇銷其成本減其殘值的比率計算。主要可使用年率如下:

樓宇	5%
廠房及機械	6%–10%
汽車	20%
辦公設備	10%–20%

於各報告期結束時對殘值、可使用年限及折舊方法進行覆核,並在必要時進行調整。

出售物業、廠房及設備之收益或虧損是指出售所得款項淨額與相關資產賬面值的差額,並於損益確認。

E. 財務資料附註**(e) 投資物業**

投資物業是指為賺取租金及／或資本增值而持有的土地及／或樓宇。投資物業以其成本(包括歸屬於該物業的所有直接成本)作初始計量。

初始確認後，投資物業按成本減累計折舊及減值損失列示。折舊按直線法計算，將成本按預計可使用年限分配至殘值。主要可使用年限如下：

租賃土地	於租期內
樓宇	3%-5%

出售投資物業之收益或虧損是指出售所得款項淨額與該物業賬面值的差額，並於損益確認。

(f) 租賃

中房置業集團作為承租人

經營租賃

沒有實質上將資產所有權的全部風險和報酬轉移給中房置業集團的租賃以經營租賃列賬。租賃付款(扣除出租人提供的任何優惠)在租賃期內按照直線法確認為開支。

預付土地租金按成本列示，其後在剩餘租賃期內按照直線法減減值損失(如有)攤銷。

中房置業集團作為出租人

經營租賃

沒有實質上將資產所有權的全部風險和報酬轉移給承租人的租賃以經營租賃列賬。經營租賃的租金收入在相關的租賃期內按照直線法予以確認。

(g) 持作出售物業

持作出售物業按成本與可實現淨值的較低者列示。成本包括收購成本、預付土地租金、建造成本、資本化借款成本及該等物業應佔的其他直接成本。可實現淨值乃按日常業務過程中的估計售價減估計竣工成本及估計所需之銷售成本計算。

(h) 金融工具確認及終止確認

金融資產及金融負債於中房置業集團成為該工具合約條款的一方時，在綜合財務狀況表內確認。

E. 財務資料附註

金融資產於收取該資產現金流量的合約權利終止時、中房置業集團轉移該資產所有權上幾乎所有的風險和報酬時、或中房置業集團既沒有轉移也沒有保留該資產所有權上幾乎所有的風險和報酬但沒有保留對該資產的控制時，終止確認。於一項金融資產終止確認時，該資產的賬面值與所收到的對價及已於其他全面收益確認的累計收益或虧損之總和之間的差額於損益確認。

金融負債於相關合約指定的義務已經解除、取消或到期時終止確認。該已終止確認的金融負債的賬面值與所支付的對價之間的差額於損益確認。

(i) 金融資產

當根據合約購買或出售一項金融資產，而合約規定該金融資產須於有關市場所定時間內交付，該等金融資產應按交易日基準予以確認及終止確認，並以公允價值進行初始計量，加上可直接歸屬的交易費用，惟以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產則除外。

中房置業集團將其金融資產分類為以下類別：貸款及應收款項及可供出售。分類是根據購買該金融資產的目的而定。管理層於初始確認時決定其金融資產的分類。

(i) 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃在活躍市場中沒有報價、回收金額固定或可確定的非衍生金融資產。此等資產運用實際利率法(除回收金額非重大利息的短期應收賬款外)以攤銷成本減減值或不能收回的款項入賬。一般應收賬款及其他應收款、銀行結餘及現金會被分類為此類別。

(ii) 可供出售金融資產

可供出售金融資產是指未劃分為貸款及應收款項的非衍生金融資產、持有至到期投資或以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產。可供出售金融資產其後以公允價值計量。該等投資的公允價值變動所產生的收益或虧損於其他全面收益確認及於投資重估儲備累計，直至該等投資被出售或有客觀證據表明該等投資已減值時為止；在此時，原先於其他全面收益確認的累計收益或虧損，由權益重新分類至損益。運用實際利率法計算的利息及可供出售權益投資的股息於損益確認。

E. 財務資料附註

在活躍市場中沒有報價且其公允價值不能可靠計量的權益工具投資，及與該無報價權益工具掛鉤並須通過交付該權益工具結算的衍生工具，按成本減減值損失計量。

(j) 應收賬款及其他應收款

應收賬款為在日常業務過程中就所售商品或所執行服務而應收客戶的款項。倘預計可於一年或以內(或於業務的正常經營週期內較長)收回應收賬款及其他應收款，則它們會被分類為流動資產。否則它們會被列報為非流動資產。

應收賬款及其他應收款以公允價值進行初始確認，並其後運用實際利率法以攤銷成本減減值準備進行計量。

(k) 現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物是指銀行及庫存現金、銀行及其他金融機構的活期存款以及短期而流動性極強的投資，而此等投資可以隨時轉換為已知金額的現金且沒有涉及重大價值變動的風險。現金及現金等價物亦包括須按要求償還及構成中房置業集團現金管理部分的銀行透支。

(l) 持作出售的非流動資產

當非流動資產將主要透過銷售交易而非繼續使用的方式收回賬面值時，則會被分類為持作出售。此條件僅於銷售很可能發生且資產可於現況下即時出售時方視作符合。中房置業集團必須對出售作出承擔，而出售預期應可於分類日期起計一年內合資格被確認為已完成出售。

被分類為持作出售的非流動資產按資產的之前賬面值與公允價值減銷售成本之間的較低者計量。

(m) 金融負債及權益工具

金融負債及權益工具按所訂立合約安排之內容及國際財務報告準則下金融負債及權益工具的定義分類。權益工具乃任何能夠證明擁有中房置業集團在扣除所有負債後的資產中的剩餘權益的合約。就特定的金融負債及權益工具所採納的會計政策列載如下。

E. 財務資料附註**(n) 應付賬款及其他應付款**

應付賬款及其他應付款，以其公允價值初始確認，並運用實際利息法以攤銷成本進行後續計量，除非折現的影響輕微；在此情況下，則以成本入賬。

(o) 權益工具

中房置業發行的權益工具按已收的所得款項並扣除直接發行費用的淨額入賬。

(p) 收益確認

收益按已收或應收對價的公允價值計量，並當經濟利益有可能流入中房置業集團及收益的金額能夠可靠地計量時予以確認。

租金收入於租期內按直線法予以確認。

利息收入使用實際利息法按時間比例予以確認。

(q) 僱員福利**(i) 僱員休假權利**

僱員年假及長期服務休假的權利乃於僱員應享有時確認。已就截至報告期末止僱員已提供的服務而產生的年假及長期服務休假的估計負債作出撥備。

僱員的病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

(ii) 養老金義務

中房置業集團向所有僱員均可參加的定額供款退休計劃供款。中房置業集團及僱員作出的計劃供款按僱員的基本工資計算。計入損益的退休福利計劃成本指中房置業集團應向基金支付的供款。

(iii) 離職福利

離職福利於中房置業集團不再可能撤銷提供該等福利時，以及其確認涉及支付離職福利之重組成本時(以較早者為準)確認。

E. 財務資料附註**(r) 稅項**

所得稅指當期稅項及遞延稅項之總和。

當期應付稅項乃按年度應課稅利潤計算。應課稅利潤與已在損益確認的利潤不同，是由於在其他年度應課稅或可抵免的收入或開支項目，以及毋須課稅或不可抵免的項目。中房置業集團的當期稅項負債乃按報告期末已執行或實質上已執行的稅率計算。

遞延稅項是按在財務資料中資產及負債的賬面價值與用於計算應課稅利潤的相應計稅基準之間的差異確認。遞延稅項負債一般會為所有應課稅暫時性差異予以確認，而遞延稅項資產於可抵免暫時性差異、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免可用作抵扣可能出現的應課稅利潤時予以確認。若於一項交易中，因商譽或其他資產及負債的初始確認（企業合併時除外）而產生的暫時性差異既不影響應課稅利潤也不影響會計利潤，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債就於附屬公司及聯營公司的投資產生之應課稅暫時性差異予以確認，但在倘中房置業集團可以控制暫時性差異之撥回而暫時性差異在可見未來很可能不會撥回的情況則除外。

於各報告期末，對遞延稅項資產的賬面價值進行覆核，並於很可能無法獲得足夠的應課稅利潤以收回全部或部分該資產時減記。

遞延稅項按預期於清償負債或實現資產期間應用的稅率計算，且以於報告期末已執行或實質上已執行的稅率為基礎。遞延稅項於損益中確認，惟其與在其他全面收益或直接在權益中確認的項目有關時則例外；在此情況下，遞延稅項亦會在其他全面收益或直接在權益中確認。

遞延稅項資產及負債的計量反映跟隨中房置業集團預期於報告期末收回或清償資產及負債賬面值的方式的稅務影響。

遞延稅項資產及負債於有可依法強制執行的權利使用當期稅項資產抵銷當期稅項負債且其與由同一個稅務機關徵收的所得稅有關時予以抵銷，而中房置業集團擬按淨額基準結清其當期稅項資產及負債。

(s) 中國土地增值稅（「土地增值稅」）

土地增值稅按土地價值之增值以累進稅率30%至60%徵收，土地價值之增值為銷售物業所得款項減可扣減開支，包括土地成本、借款成本、營業稅及所有物業發展

E. 財務資料附註

開支。土地增值稅被確認為所得稅開支。已繳土地增值稅就中國企業所得稅而言是一項可扣減開支。

(t) 非金融資產減值

於各報告日期對非金融資產之賬面價值進行評估是否有減值跡象，如資產已減值，則通過綜合損益表作為開支撇減至其估計可收回金額。可收回金額就單項資產確定，除非資產並無產生大部分獨立於其他資產或資產組合之現金流入，在此情況下，可收回金額就資產所屬之現金產生單位確定。可收回金額為單項資產或現金產生單位之使用價值與公允價值減出售成本兩者之間的較高者。

使用價值指資產／現金產生單位的估計未來現金流量的現值。現值按反映貨幣的時間價值及進行減值計量的資產／現金產生單位之特定風險之稅前貼現率計算。

現金產生單位減值損失會先被分配於抵銷單位的商譽，再按比例分配到現金產生單位的其他資產。因估計改變而導致其後可收回金額增加將入賬損益，惟金額只限於撥回減值金額。

(u) 金融資產減值

於各報告期末，中房置業集團根據客觀證據(即(一組)金融資產之估計未來現金流量由於初始確認後發生之一項或多項事件而受到影響)評估其金融資產(惟以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產除外)有否減值。

此外，就單獨評估未發生減值之應收賬款而言，中房置業集團根據中房置業集團之過往收款經驗、投資組合內延遲還款增加、與應收款違約情況有連帶關係之經濟狀況出現明顯改變等集體評估是否減值。

僅就應收賬款及其他應收款而言，賬面價值透過使用撥備賬戶扣減，而其後收回之前已撇銷之金額抵扣撥備賬戶。撥備賬戶之賬面價值變動於損益中確認。

就所有其他金融資產而言，賬面價值直接按減值損失扣減。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，如減值損失之金額於其後期間減少，而該減少可以客觀地與確認減值後發生之一項事件有關，則先前已確認之減值損失透過

E. 財務資料附註

損益被撥回(直接或透過調整應收賬款之撥備賬戶)。然而，撥回不得導致賬面價值高於假使於減值當日未被確認的減值被撥回的情況下金融資產之攤銷成本。

(v) 撥備及或有負債

當中房置業集團因過去的事件需在某個不確定的時段或金額上承擔法律或推定責任，而中房置業集團可能需要以能可靠估計的經濟利益來抵償此等責任時，便會為有關責任計提撥備。倘貨幣的時間價值屬重大，則會按預期抵償有關責任所需支付的費用現值列賬撥備。

倘不可能肯定是否需要付出經濟利益，或不能可靠估計有關的金額，除非需支付經濟利益的可能性非常低，否則有關責任會被視作或然負債披露。如可能存在的責任需視乎會否發生或不發生一項或多項未來事件時才能確定存在與否，除非需支付經濟利益的可能性非常低，否則該責任會被視作或然負債披露。

(w) 報告期後事項

報告期後發生且可提供關於中房置業集團於報告期末狀況的額外資料的事項，屬調整性事項，會在財務資料中反映。並非調整性事項的報告期後事項如屬重大，會在財務資料附註中披露。

5. 關鍵估計

估計不確定性的關鍵來源

對具有導致下個財政年度內資產及負債之賬面價值作出重大調整的重大風險有關未來的關鍵假設，以及於報告期末進行估計不確定性的其他關鍵來源在下文論述。

(a) 物業、廠房及設備以及折舊

中房置業集團會釐定其物業、廠房及設備的估計可使用年期、殘值及相關折舊費用。該估計乃根據對相似性質及功能的物業、廠房及設備的實際可使用年期及殘值的歷史經驗作出。倘可使用年期及殘值與之前所估計者不同，則中房置業集團將會修改折舊開支，或將已報廢的技術過時或非策略資產撇銷或撇減。

於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年3月31日，物業、廠房及設備的賬面值分別約為人民幣215,000元、人民幣887,000元、人民幣4,462,000元以及人民幣11,386,000元。

E. 財務資料附註**(b) 呆壞賬的減值損失**

中房置業集團根據對應收賬款及其他應收款的評估(包括每名債務人的當前信譽度及過往收款歷史)對呆壞賬作出減值損失。當發生事項或情況有變顯示未必能收回結餘時,減值會增加。識別呆壞賬,尤其是虧損事項,需要作出判斷及估計。當實際結果與原來估計不同時,有關差額將會影響估計發生變動的年度的應收賬款及其他應收款以及呆賬開支的賬面值。

於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年3月31日,呆壞賬的累計減值損失分別為人民幣147,320,000元、人民幣143,614,000元、人民幣143,614,000元及人民幣143,365,000元。

6. 金融風險管理

中房置業集團從事的經營活動須面對多種金融風險,包括外幣風險、信用風險、流動性風險及利率風險。中房置業集團的總體風險管理程序關注金融市場的不可預測性,同時爭取盡量降低會對中房置業集團財務表現造成的潛在不利影響。

(a) 外幣風險

中房置業集團須面對的外幣風險甚小,因為其絕大部分的業務交易、資產及負債主要以中房置業集團實體的功能貨幣計值。中房置業集團目前並無就外幣交易、資產及負債設有外幣對沖政策。中房置業集團密切監控其外幣風險,並會在必要時考慮對沖重大的外幣風險。

(b) 信用風險

中房置業集團並無信用風險過度集中的情況。

現金及銀行結餘的信用風險有限,因為交易對手方是獲國際信用評級機構認證的高信用評級銀行。

(c) 流動性風險

中房置業集團設有政策定期監控當前及預期的流動資金需要,確保可維持足夠的現金儲備以滿足中短期的流動資金需要。

E. 財務資料附註

基於中房置業集團金融負債的合約未貼現現金流量的到期日分析如下：

	按要 求 或			
	一年內	一年至兩年	兩年至五年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2013年12月31日				
應付賬款及其他應付款.....	41,053	—	—	41,053
應付股息.....	3,043	—	—	3,043
應付聯營公司賬款.....	5,175	—	—	5,175
於2014年12月31日				
應付賬款及其他應付款.....	76,751	—	—	76,751
應付股息.....	3,043	—	—	3,043
應付聯營公司賬款.....	5,175	—	—	5,175
於2015年12月31日				
應付賬款及其他應付款.....	26,559	—	—	26,559
應付股息.....	3,043	—	—	3,043
應付聯營公司賬款.....	5,175	—	—	5,175
於2016年3月31日				
應付賬款及其他應付款.....	18,197	—	—	18,197
應付股息.....	3,043	—	—	3,043
應付聯營公司賬款.....	5,175	—	—	5,175

(d) 利率風險

中房置業集團的現金流量利率風險主要與浮動利率的銀行存款有關。

中房置業集團的現金流量利率風險主要集中於中房置業集團在銀行的人民幣儲蓄導致的中國儲蓄率波動。

於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年3月31日，假設利率一般增加／減少50個基點且其他所有變量保持不變，則中房置業集團的年內／期內除稅後利潤／(虧損)以及中房置業集團權益持有人應佔總權益的增加／(減少)情況如下：

	於12月31日			於3月31日
	2013年	2014年	2015年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
利率增加／(減少)				
50個基點.....	589	284	560	449
(50)個基點.....	(589)	(284)	(560)	(449)

E. 財務資料附註

(e) 於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年3月31日的金融工具類別

	於12月31日			於3月31日
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
金融資產：				
貸款及應收款(包括現金及 現金等價物)	161,400	80,481	149,729	126,073
金融負債：				
按攤銷成本計量的金融負債.....	48,745	84,617	33,753	26,299

(f) 公允價值

在綜合財務狀況表中反映的中房置業集團的金融資產及金融負債賬面值與其各自的公允價值相若。

7. 收益

中房置業集團於相關期間的收益分析如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元
租金收入.....	7,163	3,885	3,830	935	938
其他.....	321	120	89	—	—
	7,484	4,005	3,919	935	938

8. 其他收入

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元
收回呆賬.....	1,152	3,706	—	—	—
利息收入：					
銀行存款.....	2,609	2,007	1,235	443	36
就收購一間公司 支付的按金	—	—	5,459	—	—
應收聯營公司賬款	—	252	300	—	—
出售物業、廠房及 設備之收益	1,068	11,000	394	—	—
出售投資物業之收益 所得款項淨額	56,137	11,353	12,000	—	—
減：賬面值	(12,780)	(3,191)	(4,958)	—	—
	43,357	8,162	7,042	—	—
撥回應付賬款及其他應付款	11,706	—	3,865	—	380
其他.....	—	30	—	—	—
	59,892	25,157	18,295	443	416

E. 財務資料附註

9. 分部資料

經營分部之劃分應基於為分配資源至分部及評估其表現而由主要營運決策者定期檢討之中房置業集團各部門之相關內部報告。

中房置業集團擁有的唯一可報告分部為物業投資。

貴集團可報告分部指提供不同產品及服務之策略性業務單位。該等業務單位分開管理，原因是各項業務需要不同的技術及營銷策略。

經營分部之會計政策與財務資料附註4所述者相同。

中房置業集團收益來源的外部客戶及非流動資產均位於中國。

來自主要客戶之收益

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元
客戶a.....	650	700	750	188	198
客戶b.....	650	600	600	150	150
客戶c.....	595	549	549	188	137
客戶d.....	500	500	694	125	255

10. 財務成本

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元
自中房置業潛在投資者收取之 按金的相關利息開支.....	—	—	2,160	—	—

11. 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元
當期稅項：					
中國企業所得稅.....	4,106	373	806	—	—
中國土地增值稅.....	15,038	2,311	—	—	—
	19,144	2,684	806	—	—

E. 財務資料附註

無需計提香港利得稅撥備，因為中房置業集團收入來自海外客源，無需繳納香港利得稅。

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，於相關期間，中房置業及其中國附屬公司之除稅前利潤須按稅率25%納稅。

所得稅開支與除稅前利潤／（虧損）乘中國企業所得稅稅率的乘積之對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元
除稅前利潤／（虧損）.....	33,973	(10,742)	12,939	(4,419)	(8,302)
按境內所得稅稅率25%					
計算之稅款.....	8,493	(2,685)	3,235	(1,105)	(2,076)
不可扣減開支之稅務影響.....	1,377	2,326	959	75	144
未確認暫時性差異之					
稅務影響.....	(554)	(3,843)	546	10	(132)
未確認稅務虧損之稅務影響...	104	5,153	1,854	1,026	2,072
使用之前未確認稅務虧損之					
稅務影響.....	(1,555)	—	(5,788)	(6)	(8)
中國土地增值稅.....	15,038	2,311	—	—	—
中國土地增值稅之稅務影響...	(3,759)	(578)	—	—	—
所得稅開支.....	19,144	2,684	806	—	—

12. 年內／期內利潤／（虧損）

年內／期內利潤／（虧損）乃扣除／（計入）下列各項後列示：

(a) 僱員福利開支

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元
工資、花紅及津貼.....	7,508	8,976	10,077	1,389	3,218
退休福利計劃.....	1,611	1,670	1,760	373	362
	9,119	10,646	11,837	1,762	3,580

附註：根據中國相關勞動規則及法規，中房置業及其中國附屬公司參加由中國市級及省級政府機關設立的界定供款退休福利計劃（「該計劃」），據此中國附屬公司須按合資格僱員薪金的若干比率向該計劃供款。中房置業集團已積累所需供款，於供款到期時會滙付予相關地方政府機關。地方政府機關負責向該計劃所涉及的退休僱員支付退休金。

E. 財務資料附註

除上文所述的供款外，中房置業集團並無該計劃相關退休金福利付款的其他重大責任。

(b) 其他項目

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元
審計師薪酬					
— 審計服務	350	350	350	—	350
— 其他服務	250	250	250	—	—
折舊					
— 物業、廠房及 設備	144	246	252	66	462
— 投資物業	8,106	7,179	6,303	1,811	1,762
出售投資物業之收益	(43,357)	(8,162)	(7,042)	—	—
出售物業、廠房及 設備之收益	(1,068)	(11,000)	(394)	—	—

13. 董事薪酬

於相關期間之董事薪酬如下：

截至2013年12月31日止年度

	袍金 人民幣千元	工資、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	界定供款 退休計劃 供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
主席					
林玲(附註i)	—	—	—	—	—
董事					
趙穎文(附註ii)	—	—	—	—	—
賈鑫(附註iii)	—	—	—	—	—
尹雋(附註iv)	—	—	—	—	—
楊松柏(附註v)	—	363	300	80	743
李明頤(附註vi)	—	—	—	—	—
獨立非執行董事					
劉新兵(附註vii)	60	—	—	—	60
呂兆德(附註vii)	60	—	—	—	60
王躍生(附註viii)	28	—	—	—	28
	<u>148</u>	<u>363</u>	<u>300</u>	<u>80</u>	<u>891</u>

E. 財務資料附註

截至2014年12月31日止年度

	袍金	工資、津貼 及實物福利	酌情花紅	界定供款 退休計劃 供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
主席					
林玲(附註i)	—	—	—	—	—
董事					
趙穎文(附註ii)	—	—	—	—	—
賈鑫(附註iii)	—	—	—	—	—
尹雋(附註iv)	—	—	—	—	—
楊松柏(附註v)	—	316	375	73	764
李明頤(附註vi)	—	—	—	—	—
獨立非執行董事					
劉新兵(附註vii)	30	—	—	—	30
呂兆德(附註vii)	30	—	—	—	30
王躍生(附註viii)	60	—	—	—	60
言天英(附註x)	35	—	—	—	35
薛健(附註x)	35	—	—	—	35
	<u>190</u>	<u>316</u>	<u>375</u>	<u>73</u>	<u>954</u>

截至2015年12月31日止年度

	袍金	工資、津貼 及實物福利	酌情花紅	界定供款 退休計劃 供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
主席					
林玲(附註i)	—	—	—	—	—
劉波(附註ix)	—	385	—	17	402
董事					
賈鑫(附註iii)	—	—	—	—	—
尹雋(附註iv)	—	—	—	—	—
楊松柏(附註v)	—	—	264	—	264
李明頤(附註vi)	—	—	—	—	—
秦峰(附註ix)	—	—	—	—	—
盧建(附註xi)	—	172	—	18	190
朱洪策(附註xi)	—	—	—	—	—
吳小輝(附註xi)	—	341	—	62	403
獨立非執行董事					
王躍生(附註viii)	45	—	—	—	45
言天英(附註x)	45	—	—	—	45
薛健(附註x)	45	—	—	—	45
杜建中(附註xi)	20	—	—	—	20
謝榮興(附註xi)	20	—	—	—	20
李偉(附註xi)	20	—	—	—	20
	<u>195</u>	<u>898</u>	<u>264</u>	<u>97</u>	<u>1,454</u>

E. 財務資料附註

截至2015年3月31日止三個月(未經審核)

	袍金	工資、津貼 及實物福利	酌情花紅	界定供款 退休計劃 供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
主席					
林玲(附註i)	—	—	—	—	—
劉波(附註ix)	—	—	—	—	—
董事					
賈鑫(附註iii)	—	—	—	—	—
尹雋(附註iv)	—	—	—	—	—
楊松柏(附註v)	—	—	—	—	—
李明頤(附註vi)	—	—	—	—	—
秦峰(附註ix)	—	—	—	—	—
獨立非執行董事					
王躍生(附註viii)	15	—	—	—	15
言天英(附註x)	15	—	—	—	15
薛健(附註x)	15	—	—	—	15
	<u>45</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>45</u>

截至2016年3月31日止三個月

	袍金	工資、津貼 及實物福利	酌情花紅	界定供款退 休計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
主席					
劉波(附註ix)	—	154	—	6	160
董事					
楊松柏(附註v)	—	154	—	13	167
秦峰(附註ix)	—	—	—	—	—
盧建(附註xi)	—	235	—	13	248
朱洪策(附註xi)	—	—	—	—	—
吳小輝(附註xi)	—	154	—	23	177
獨立非執行董事					
杜建中(附註xi)	15	—	—	—	15
謝榮興(附註xi)	15	—	—	—	15
李偉(附註xi)	15	—	—	—	15
	<u>45</u>	<u>697</u>	<u>—</u>	<u>55</u>	<u>797</u>

附註：

- (i) 於2013年7月24日獲委任及於2015年7月22日辭任
- (ii) 於2013年7月24日獲委任及於2014年3月3日辭任
- (iii) 於2013年7月24日獲委任及於2015年2月11日辭任
- (iv) 於2013年7月24日獲委任及於2015年12月2日辭任

E. 財務資料附註

- (v) 於2006年9月5日獲委任
 (vi) 於2011年12月16日獲委任及於2015年9月7日辭任
 (vii) 於2011年6月16日獲委任及於2014年6月13日辭任
 (viii) 於2013年7月24日獲委任及於2015年9月7日辭任
 (ix) 於2015年3月4日獲委任
 (x) 於2014年6月13日獲委任及於2015年9月7日辭任
 (xi) 於2015年9月7日獲委任

於相關期間，並不存在中房置業集團作為其中訂約方且中房置業集團董事及董事之關連方在其中擁有直接或間接重大利益的與中房置業集團業務相關的重大交易、安排及合約。

14. 最高薪酬人士

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度及截至2015年及2016年3月31日止三個月，在五位最高薪酬人士之中，分別有1名、1名、2名、零名(未經審核)及3名人士為董事，其薪酬披露於附註13。其餘4名、4名、3名、5名(未經審核)及2名人士於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度及截至2015年及2016年3月31日止三個月之薪酬總額分別如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元
工資及其他薪酬	1,797	1,587	1,571	413	329
退休計劃供款	278	354	252	112	35
	<u>2,075</u>	<u>1,941</u>	<u>1,823</u>	<u>525</u>	<u>364</u>

薪酬介乎下列組別：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元
零至1,000,000港元(分別 相當於人民幣793,000元、 人民幣793,000元、 人民幣821,000元、 人民幣801,000元及 人民幣839,000元)	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>5</u>	<u>2</u>

E. 財務資料附註

15. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃基於下列數據計算：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元
盈利／(虧損)					
用於計算每股基本盈利／ (虧損)之普通權益持有人 應佔盈利／(虧損)	<u>14,829</u>	<u>(13,426)</u>	<u>12,134</u>	<u>(4,419)</u>	<u>(8,302)</u>
	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2013年	2014年	2015年	2015年 (未經審核)	2016年

股份數目

用於計算每股基本盈利／ (虧損)之普通股加權平均數...	<u>579,194,925</u>	<u>579,194,925</u>	<u>579,194,925</u>	<u>579,194,925</u>	<u>579,194,925</u>
---------------------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

並未呈列每股攤薄盈利，因為中房置業於相關期間不存在任何可攤薄的潛在普通股。

16. 物業、廠房及設備

	樓宇	廠房及機械	辦公設備	汽車	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本					
於2013年1月1日	21,965	3,273	4,243	10,022	39,503
添置	—	—	153	—	153
出售	—	—	—	(4,014)	(4,014)
於2013年12月31日及 2014年1月1日	21,965	3,273	4,396	6,008	35,642
添置	—	—	50	868	918
出售	(19,641)	—	—	—	(19,641)
於2014年12月31日及 2015年1月1日	2,324	3,273	4,446	6,876	16,919
添置	—	—	503	3,880	4,383
出售	(2,324)	(3,273)	(866)	(3,817)	(10,280)
出售附屬公司	—	—	(1,060)	(3,079)	(4,139)
於2015年12月31日及 2016年1月1日	—	—	3,023	3,860	6,883
添置	—	—	1	7,799	7,800
重新分類為持作出售	—	—	(2,443)	—	(2,443)
於2016年3月31日	—	—	581	11,659	12,240

E. 財務資料附註

	樓宇	廠房及機械	辦公設備	汽車	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
累計折舊及減值					
於2013年1月1日	21,965	3,273	4,046	10,013	39,297
年內開支	—	—	135	9	144
出售	—	—	—	(4,014)	(4,014)
於2013年12月31日及 2014年1月1日	21,965	3,273	4,181	6,008	35,427
年內開支	—	—	80	166	246
出售	(19,641)	—	—	—	(19,641)
於2014年12月31日及 2015年1月1日	2,324	3,273	4,261	6,174	16,032
年內開支	—	—	95	157	252
出售	(2,324)	(3,273)	(880)	(3,803)	(10,280)
出售附屬公司	—	—	(1,055)	(2,528)	(3,583)
於2015年12月31日及 2016年1月1日	—	—	2,421	—	2,421
期內開支	—	—	33	429	462
重新分類為持作出售	—	—	(2,029)	—	(2,029)
於2016年3月31日	—	—	425	429	854
賬面金額					
於2013年12月31日	—	—	215	—	215
於2014年12月31日	—	—	185	702	887
於2015年12月31日	—	—	602	3,860	4,462
於2016年3月31日	—	—	156	11,230	11,386

17. 預付土地租金

中房置業集團於預付土地租金的權益指預付經營租賃付款，其賬面金額分析如下：

	2013年	2014年	2015年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本				
於1月1日	426	426	426	426
撇銷	—	—	—	(426)
於12月31日 / 3月31日	—	—	—	—
累計攤銷及減值				
於1月1日	426	426	426	426
撇銷	—	—	—	(426)
於12月31日 / 3月31日	—	—	—	—
賬面金額				
於12月31日 / 3月31日	—	—	—	—

E. 財務資料附註

18. 投資物業

	2013年	2014年	2015年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本				
於1月1日	195,810	179,761	175,374	169,250
處置	(16,049)	(4,387)	(6,124)	—
重新分類為持作出售	—	—	—	(169,250)
於12月31日 / 3月31日	179,761	175,374	169,250	—
累計折舊及減值				
於1月1日	33,832	38,669	44,652	49,789
年內 / 期內開支	8,106	7,179	6,303	1,762
出售	(3,269)	(1,196)	(1,166)	—
重新分類為持作出售	—	—	—	(51,551)
於12月31日 / 3月31日	38,669	44,652	49,789	—
賬面金額				
於12月31日 / 3月31日	141,092	130,722	119,461	—

於2013年、2014年及2015年12月31日，中房置業管理層釐定投資物業的公允價值分別為人民幣438,064,000元、人民幣337,684,000元及人民幣241,684,000元。有關公允價值乃根據與中房置業集團並無關連關係的獨立評估師亞太聯華資產評估有限公司進行的估值計算所得。該等公允價值計量被劃分為公允價值等級的第二等級，乃根據近期的市場價格作為輸入數據（並無對可觀察市場數據作出任何重大調整）使用市場比較法計算。

19. 聯營公司投資

	於12月31日			於3月31日
	2013年	2014年	2015年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市投資：				
所佔資產淨值	106,633	106,129	—	—
減：減值損失	(15,387)	(15,387)	—	—
	91,246	90,742	—	—

於2015年12月28日，中房置業集團與北京瑞誠盛達貿易有限責任公司（「北京瑞誠」）訂立一份股權轉讓協議，據此，中房置業集團同意將其於徐州天嘉房地產開發有限公司（「徐州天嘉」）的45%股權轉讓予北京瑞誠（徐州天嘉的直接母公司，持有徐州天嘉的55%股權），對價為人民幣95,000,000元，且於2015年12月31日已收到其中的人民幣9,500,000元，作為出售聯營公司的已收按金。中房置業集團預計將於2016年完成此交易，而自此之後，中房置業集團將於徐州天嘉的投資入賬列為持作出售的資產。

E. 財務資料附註

中房置業集團的聯營公司的詳情如下：

名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行且繳足資本	中房置業集團應佔股權				主要業務
			於12月31日		於3月31日		
			2013年	2014年	2015年	2016年	
徐州天嘉.....	中國	註冊資本人民幣 22,100,000元	45%	45%	—	—	提供物業 開發及 銷售
廣瀚電子科技(蘇州) 有限公司 (「廣瀚」) (附註).....	中國	註冊資本人民幣 46,359,253元	33%	33%	33%	33%	正在註銷

附註：

2013年，由於廣瀚未能按時支付工廠的建築費、利息及違約罰款，廣瀚的一名債權人向中國蘇州市吳江區人民法院(「法院」)提出申請，以對廣瀚進行清盤。法院認為廣瀚無力償還並判決該債權人可以對廣瀚進行清盤。相關債權人已聘任一名中國律師作為廣瀚的接管人。於2016年3月31日，清盤程序已完成且正在註銷。

廣瀚的投資成本為人民幣15,387,000元，該成本已於2013年前完全減值。因此，於相關期間，貴集團並無分佔廣瀚的任何損益。

下表展示對中房置業集團而言屬重大的聯營公司的資料。該聯營公司在財務資料中按權益法列賬。所呈列的財務資料概要乃根據聯營公司的國際財務報告準則財務報表編製。

名稱	徐州天嘉	
	2013年	2014年
主要營業地點／經營國家.....	中國／中國	
中房置業集團持有的所有權權益百分比／ 投票權百分比.....	45%／45%	
	人民幣千元	人民幣千元
於12月31日：		
非流動資產.....	124	124
流動資產.....	219,045	218,700
流動負債.....	(16,399)	(17,175)
資產淨值.....	202,770	201,649
集團應佔的資產淨值及權益賬面金額.....	91,246	90,742
截至12月31日止年度：		
收益.....	—	—
虧損.....	(1,159)	(1,121)
其他全面收益.....	—	—
全面收益總額.....	(1,159)	(1,121)

E. 財務資料附註

於2013年及2014年12月31日，中房置業集團的聯營公司在中國以人民幣計值的銀行及現金結餘分別約為人民幣935,000元及人民幣285,000元。將人民幣換算為外幣，須遵守中國的外匯管理條例以及外匯結算、銷售和支付管理辦法。

20. 可供出售金融資產

	於12月31日			於3月31日
	2013年	2014年	2015年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市權益證券	134,439	134,439	134,439	134,439
減值損失	(134,439)	(134,439)	(134,439)	(134,439)
	—	—	—	—

於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年3月31日的賬面金額分別為人民幣零元、人民幣零元、人民幣零元及人民幣零元的非上市權益證券以人民幣計值並按成本減減值損失列賬，因為該等權益證券在活躍市場並無市場報價且其公允價值無法可靠地計量。

21. 收購一間公司的按金

於2014年4月24日，中房置業集團與七名賣家訂立一份股權轉讓協議（「江蘇國盛協議」），內容有關向中房置業集團轉讓賣家持有的於江蘇國盛恒泰能源發展有限公司（「江蘇國盛」）的90%股權。根據江蘇國盛協議，中房置業集團將向持有江蘇國盛78.66%股權的一名股權持有人支付人民幣100,000,000元作為收購按金，而此股權持有人將其於江蘇國盛的股權質押予中房置業集團。

於2015年9月25日，基於有關江蘇國盛附屬公司若干資產的審批程序尚未完成且江蘇國盛附屬公司的建設和運營存在不確定性，中房置業集團與七名賣家訂立終止協議以終止江蘇國盛協議（「終止協議」）。根據終止協議，按金人民幣100,000,000元退換予中房置業集團，並按4.6厘的年利率（為中國人民銀行規定的一年期貸款利率）計息。

22. 存貨

	於12月31日			於3月31日
	2013年	2014年	2015年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
消耗品	34	34	34	—
持作出售物業	684	684	684	684
	718	718	718	684

存貨的賬面金額預期將於一年後收回。

E. 財務資料附註

23. 應收賬款及其他應收款

	於12月31日			於3月31日
	2013年	2014年	2015年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收賬款.....	1,560	1,560	1,560	1,560
減：呆賬撥備.....	(1,560)	(1,560)	(1,560)	(1,560)
	—	—	—	—
預付款項、按金及其他應收款.....	236	120	280	293
其他應收稅項.....	512	433	415	415
預付租金.....	—	—	—	4,533
應收第三方賬款.....	145,760	142,054	142,054	141,805
減：呆賬撥備.....	(145,760)	(142,054)	(142,054)	(141,805)
	748	553	695	5,241
	748	553	695	5,241

於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年3月31日，已就估計無法收回的應收賬款分別約人民幣1,560,000元、人民幣1,560,000元、人民幣1,560,000元及人民幣1,560,000元作出撥備。

呆賬撥備於相關期間的變動(包括具體及集體虧損部分)如下：

	2013年	2014年	2015年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日.....	148,472	147,320	143,614	143,614
重新分類為持作出售.....	—	—	—	(249)
收回呆賬.....	(1,152)	(3,706)	—	—
於12月31日 / 3月31日.....	147,320	143,614	143,614	143,365

中房置業集團的應收賬款賬面金額以人民幣計值。

24. 現金及現金等價物

	於12月31日			於3月31日
	2013年	2014年	2015年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行結餘及現金(附註i).....	155,164	75,861	149,449	119,736
受限制存款(附註ii).....	2,000	—	—	—
	157,164	75,861	149,449	119,736

附註i：

於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年3月31日，中房置業集團的所有銀行結餘及現金均以人民幣計值。

E. 財務資料附註

將人民幣換算為外幣，須遵守中國的外匯管理條例以及外匯結算、銷售和支付管理辦法。

附註ii：

受限制存款持作銷售物業。

25. 被分類為持作出售的資產

	於12月31日			於3月31日
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
徐州天嘉(附註i)	—	—	90,359	90,302
中房新疆資產(附註ii)	—	—	—	120,068
	—	—	90,359	210,370
與被分類為持作出售的 資產直接相關的負債	—	—	—	5,818

附註i：

如附註19所述，中房置業集團訂立一份股權轉讓協議以出售其聯營公司，出售將於2016年完成。中房置業集團董事預期，其聯營公司之公允價值減銷售成本將高於相關資產及負債之總賬面值。因此，並未於重新分類資產及負債為持作出售時或於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年3月31日確認減值損失。

附註ii：

於2016年3月22日，中房置業集團與遼寧忠旺精製投資有限公司訂立一份買賣協議以出售中房新疆全部股權。出售對價高於相關資產及負債之總賬面值。因此，並未於重新分類資產及負債為持作出售時或於2016年3月31日確認減值損失。中房新疆於2016年3月31日之主要類別資產及負債如下：

	於3月31日
	2016年
	人民幣千元
辦公設備	414
投資物業	117,699
存貨	34
現金及現金等價物	1,921
被分類為持作出售的中房新疆資產	120,068
應計費用及其他應付款	5,818
被分類為持作出售的中房新疆負債	5,818
被分類為持作出售的中房新疆淨資產	114,250

E. 財務資料附註

26. 應付賬款及其他應付款

	於12月31日			於3月31日
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
應付賬款.....	14,070	14,010	3,530	1,386
其他應付款及應計費用：				
應計員工成本.....	1,905	2,160	1,524	2,340
應付保固金.....	1,645	1,645	1,644	1,644
出售聯營公司的已收按金.....	—	—	9,500	9,500
其他應付稅項.....	526	352	1,024	116
出售物業、廠房及設備的已收按金.....	11,000	—	—	—
已收租賃按金.....	875	691	801	—
應付補償.....	2,000	2,000	2,751	—
自中房置業潛在投資者收取的按金.....	—	47,880	—	—
其他應付款.....	9,032	8,013	5,785	3,211
	<u>26,983</u>	<u>62,741</u>	<u>23,029</u>	<u>16,811</u>
	<u>41,053</u>	<u>76,751</u>	<u>26,559</u>	<u>18,197</u>

基於貨物或服務收到日期的應付賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日			於3月31日
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
1年以內.....	217	217	—	—
1-3年.....	60	—	—	—
3年以上.....	13,793	13,793	3,530	1,386
總計.....	<u>14,070</u>	<u>14,010</u>	<u>3,530</u>	<u>1,386</u>

中房置業集團應付賬款之賬面金額乃以人民幣計值。

27. 股本

	每股面值 人民幣1元之 普通股的數目	股本
	千股	人民幣千元
已發行及繳足資本		
於2013年1月1日、2013年12月31日、2014年1月1日、 2014年12月31日、2015年1月1日、2015年12月31日、 2016年1月1日及2016年3月31日.....	<u>579,195</u>	<u>579,195</u>

中房置業集團資本管理的目標在於，保障中房置業集團持續經營之能力及透過優化債務及權益平衡為權益持有人帶來最大回報。

中房置業集團利用負債對權益比率監察其資本。此比率按照負債淨額除以權益總額計算。負債淨額按總負債減現金及現金等價物計算。權益總額包括權益之所有成份（即股本、累計虧損及其他儲備）。

E. 財務資料附註

於相關期間，中房置業集團多年未變的策略是將負債對權益比率維持在行業平均水平。由於在2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年3月31日並無未償還負債，故負債對權益比率的計算並不適用。

中房置業維持其於上海證券交易所上市地位之唯一外部強制資本要求為中房置業須保持至少10%股份為公眾持股量。中房置業定期自股份登記處接獲列示非公眾持股量之重大股份權益之報告，該報告顯示中房置業於相關期間持續遵守10%之限額。

28. 中房置業財務狀況表及儲備變動

(a) 中房置業財務狀況表

	於12月31日			於3月31日
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非流動資產				
附屬公司投資	215,193	215,193	164,415	164,415
聯營公司投資	44,313	44,056	—	—
物業、廠房及設備	152	168	4,023	11,386
投資物業.....	8,305	7,998	—	—
租賃按金.....	—	—	—	6,044
收購一間公司的按金	—	100,000	—	—
	<u>267,963</u>	<u>367,415</u>	<u>168,438</u>	<u>181,845</u>
流動資產				
應收賬款及其他應收款	212	74	271	5,226
應收附屬公司賬款	43,346	—	151,565	123,064
應收聯營公司賬款	4,000	4,500	—	—
現金及現金等價物	15,302	40	272	724
	<u>62,860</u>	<u>4,614</u>	<u>152,108</u>	<u>129,014</u>
被分類為持作出售的資產	—	—	85,720	85,663
	<u>62,860</u>	<u>4,614</u>	<u>237,828</u>	<u>214,677</u>
流動負債				
應付賬款及其他應付款	14,108	51,388	16,330	13,168
應付附屬公司賬款	82,047	90,483	18,854	18,853
應付聯營公司賬款	5,175	5,175	5,175	5,175
應付股息.....	3,043	3,043	3,043	3,043
	<u>104,373</u>	<u>150,089</u>	<u>43,402</u>	<u>40,239</u>
流動(負債)/資產淨值	<u>(41,513)</u>	<u>(145,475)</u>	<u>194,426</u>	<u>174,438</u>
資產淨值.....	<u>226,450</u>	<u>221,940</u>	<u>362,864</u>	<u>356,283</u>
股本及儲備				
股本	579,195	579,195	579,195	579,195
儲備	(352,745)	(357,255)	(216,331)	(222,912)
權益總額.....	<u>226,450</u>	<u>221,940</u>	<u>362,864</u>	<u>356,283</u>

E. 財務資料附註

(b) 中房置業儲備變動

	資本儲備	法定 盈餘儲備	累計虧損	總計
	人民幣千元 (附註29(b)(i))	人民幣千元 (附註29(b)(ii))	人民幣千元	人民幣千元
於2013年1月1日	3,587	84,916	(441,940)	(353,437)
年內全面收益總額	—	—	692	692
於2013年12月31日及2014年1月1日	3,587	84,916	(441,248)	(352,745)
年內全面收益總額	—	—	(4,510)	(4,510)
於2014年12月31日及2015年1月1日	3,587	84,916	(445,758)	(357,255)
年內全面收益總額	—	—	140,924	140,924
於2015年12月31日及2016年1月1日	3,587	84,916	(304,834)	(216,331)
期內全面收益總額	—	—	(6,581)	(6,581)
於2016年3月31日	<u>3,587</u>	<u>84,916</u>	<u>(311,415)</u>	<u>(222,912)</u>

29. 儲備

(a) 中房置業集團

中房置業集團儲備金額及其變動呈列於綜合損益及其他全面收益表及綜合權益變動表。

(b) 儲備之性質及用途

(i) 資本儲備

中房置業資本儲備包括過往年度收購附屬公司所收取的政府津貼及重組產生的淨收益。

(ii) 法定盈餘儲備

根據中國相關法律法規，中房置業須將其計入法定財務報表(根據適用於在中國成立的企業的相關會計原則及財務法規編製)的10%除稅後利潤轉撥予法定盈餘儲備。向法定盈餘儲備撥款需經權益持有人批准，且如法定盈餘儲備的結餘達到相關公司註冊資本的50%，則可停止該撥款。

經決議案批准後，中房置業可將其盈餘儲備按當時現有持股比例轉換成資本。

E. 財務資料附註

然而，如將中房置業的法定盈餘儲備轉換成資本，剩餘未轉換儲備結餘不得少於註冊資本的25%。

30. 綜合現金流量表附註

於截至2015年12月31日止年度出售附屬公司

於2015年12月17日，貴集團出售兩間位於中國的附屬公司，即北京中房長遠房地產開發有限責任公司（「中房北京」）及中房集團華北城市建設投資有限公司（「華北城建」），總對價為人民幣147,278,000元。

中房北京及華北城建於出售日期的資產淨值如下：

	2015年
	人民幣千元
物業、廠房及設備	556
其他應收款	132,373
現金及現金等價物	36
應付賬款及其他應付款	(12,429)
預收租金	(195)
	<u>120,341</u>
出售附屬公司之收益	26,937
總對價 — 以現金償付	<u>147,278</u>
出售產生的現金流入淨額：	
已收現金對價	147,278
被出售的現金及現金等價物	(36)
	<u>147,242</u>

31. 遞延稅項

於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年3月31日，中房置業集團擁有的可被用於抵銷未來利潤的未動用估計稅項虧損分別約為人民幣62,333,000元、人民幣73,493,000元、人民幣51,355,000元及人民幣59,610,000元。因無法預測未來利潤流，故並無確認任何遞延稅項資產。所有未動用的稅項虧損均將於5年內到期：

	於12月31日			於3月31日
	2013年	2014年	2015年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2014年	9,454	—	—	—
2015年	13,850	13,850	—	—
2016年	24,691	24,691	9,007	9,007
2017年	13,922	13,922	13,922	13,922
2018年	416	416	416	416
2019年	—	20,614	20,594	20,594
2020年	—	—	7,416	7,416
2021年	—	—	—	8,255
總計	<u>62,333</u>	<u>73,493</u>	<u>51,355</u>	<u>59,610</u>

E. 財務資料附註

由於暫時性差額對中房置業集團的稅務影響並不重大，故並無在財務資料中計提遞延稅項撥備。

32. 附屬公司投資

附屬公司的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立的日期及 地點	已發行股本 的詳情	中房置業應佔股權				主要業務
			於12月31日		於3月31日		
			2013年	2014年	2015年	2016年	
中房上海	2001年10月31日 中國	人民幣 50,000,000元	90%	90%	90%	90%	不活動
天津乾成	2004年12月10日 中國	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	提供物業開發及銷售
中房新疆 (附註25(ii))	2002年7月16日 中國	人民幣 135,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業投資
中房北京	2001年1月16日 中國	人民幣 50,000,000元	100%	100%	—	—	提供物業開發及銷售以及 物業投資
華北城建	1998年7月22日 中國	人民幣 36,000,000元	100%	100%	—	—	提供物業開發及銷售以及 物業投資
長春長鈴酒花製 品有限公司	1999年2月10日 中國	人民幣 10,000,000元	60%	60%	60%	60%	閒置

33. 租賃承擔

不可撤銷經營租賃下的未來最低租賃付款總額如下：

	於12月31日			於3月31日
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
一年內.....	—	—	—	1,511
第二年至第五年(包括首尾兩年).....	—	—	—	4,533
	—	—	—	6,044

經營租賃付款指中房置業集團就其若干辦公室應付的租金。經磋商的租賃平均租期為兩年，租期內為固定租金且不包括或然租金。

E. 財務資料附註

不可撤銷經營租賃下的未來最低租賃收款總額如下：

	於12月31日			於3月31日
	2013年	2014年	2015年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內.....	700	767	800	600
第二年至第五年(包括首尾兩年).....	1,550	800	—	—
	<u>2,250</u>	<u>1,567</u>	<u>800</u>	<u>600</u>

經營租賃付款指中房置業集團就其若干投資物業應收的租金。經磋商的租賃租期介乎一至十年，租期內為固定租金且不包括或然租金。

34. 或然負債

於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年3月31日，中房置業集團並無任何重大或然負債。

35. 關聯方交易

(a) 經常性交易

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2013年	2014年	2015年	2015年	2016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
來自聯營公司的				(未經審核)	
利息收入.....	<u>—</u>	<u>252</u>	<u>300</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(b) 與關聯方的結餘

	於12月31日			於3月31日
	2013年	2014年	2015年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收聯營公司賬款				
徐州天嘉(附註ii).....	<u>4,000</u>	<u>4,500</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
應付聯營公司賬款				
廣瀚(附註i).....	<u>5,175</u>	<u>5,175</u>	<u>5,175</u>	<u>5,175</u>

附註：

(i) 應付聯營公司賬款為無抵押、不計息且無固定還款期。

(ii) 應收聯營公司賬款為無抵押、按中國人民銀行規定的一年期貸款年利率計息且須於一年內償還。

E. 財務資料附註

(c) 中房置業集團董事以及主要管理層其他成員於相關期間的薪酬如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元
薪金及其他福利	811	881	1,357	45	742
退休福利計劃供款	80	73	97	—	55
	<u>891</u>	<u>954</u>	<u>1,454</u>	<u>45</u>	<u>797</u>

36. 其後財務報表

中房置業或其任何附屬公司概無編製於2016年3月31日之後任何期間的經審核財務報表。

此致

中國忠旺控股有限公司
董事會 台照

中瑞岳華(香港)會計師事務所
執業會計師
香港
謹啓

2016年8月22日

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



香港
銅鑼灣
恩平道28號
利園二期
二十九樓

敬啟者：

以下為吾等就新疆中房置業有限公司(「中房新疆」)於截至2015年12月31日止三個年度各年及截至2016年3月31日止三個月(「相關期間」)之財務資料(「財務資料」)所編製之報告，以供載入中國忠旺控股有限公司(「貴公司」)就(1)通過建議出售遼寧忠旺集團有限公司(「遼寧忠旺」)100%股權；及建議收購中房置業股份有限公司(「中房置業」)股權的方式建議分拆遼寧忠旺；以及(2)建議收購中房新疆100%股權而刊發之日期為2016年8月22日之通函(「通函」)內。

中房新疆為於2002年7月16日在中華人民共和國(「中國」)成立之有限公司，主要從事物業投資。

中房新疆已採納12月31日為財政年度的結算日。

中房新疆的法定財務報表乃根據適用於在中國成立之公司的有關會計準則及財務規例而編製，並由以下中國註冊執業會計師根據中國註冊會計師獨立審計準則進行審核。

財政年度

審計師名稱

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度

瑞華會計師事務所

就本報告而言，中房新疆之董事已根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈之國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製中房新疆於相關期間之財務報表（「相關財務報表」）。

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

財務資料乃依照國際財務報告準則根據相關財務報表予以編製。並未作出吾等認為就編製吾等之報告（供載入通函）屬必要的有關調整。

中房新疆董事負責編製相關財務報表。貴公司董事負責載有本報告之通函之內容。吾等之責任乃根據相關財務報表編製本報告中所列之財務資料，以就財務資料形成獨立意見並向閣下匯報吾等之意見。

吾等認為，就本報告而言及基於財務資料附註2所載之編製基準，財務資料真實而公平地反映了中房新疆於2013年、2014年及2015年12月31日及2016年3月31日之事務狀況以及中房新疆於相關期間之業績及現金流量。

比較財務資料

就本報告而言，中房新疆董事已根據就財務資料採納之相同基準編製中房新疆截至2015年3月31日止三個月之比較財務資料（「比較財務資料」）。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2400號（經修訂）「審閱過往財務報表之委聘」審閱比較財務資料。審閱包括主要向負責財務及會計事宜的人士作出查詢，以及應用分析及其他審閱程序。審閱之範圍遠比根據香港審核準則進行之審核小，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會對比較財務資料發表審核意見。

根據吾等之審閱，吾等並不知悉任何事件會致使吾等認為比較財務資料並無於所有重大方面根據就財務資料採納之相同基準進行編製。

財務資料

A. 損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
		2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元
收益.....	7	4,394	3,143	3,387	798	938
成本.....		(809)	(567)	(610)	(140)	(171)
毛利.....		3,585	2,576	2,777	658	767
其他收入.....	8	15,857	13	7	2	1
行政開支.....		(11,550)	(10,090)	(10,172)	(2,145)	(2,404)
除稅前利潤/(虧損).....		7,892	(7,501)	(7,388)	(1,485)	(1,636)
所得稅開支.....	10	(5,147)	—	—	—	—
年內/期內利潤/(虧損)以及 年內/期內全面收益總額.....		2,745	(7,501)	(7,388)	(1,485)	(1,636)

財務資料

B. 財務狀況表

	附註	於12月31日			於3月31日
		2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	14	6	11	439	414
投資物業	15	118,724	112,148	105,572	103,928
		<u>118,730</u>	<u>112,159</u>	<u>106,011</u>	<u>104,342</u>
流動資產					
存貨	16	27	27	27	27
其他應收款	17	120	27	—	1
應收直接母公司賬款	26	6,490	6,490	—	—
現金及現金等價物	18	4,172	2,897	1,697	1,921
流動資產總值		<u>10,809</u>	<u>9,441</u>	<u>1,724</u>	<u>1,949</u>
流動負債					
應付賬款及其他應付款	19	4,523	4,464	4,789	5,154
預收租金		1,528	1,149	837	664
應付直接母公司賬款	26	—	—	29,810	29,810
應付前同系附屬公司賬款	26	36,300	36,300	—	—
流動負債總額		<u>42,351</u>	<u>41,913</u>	<u>35,436</u>	<u>35,628</u>
流動負債淨值		<u>(31,542)</u>	<u>(32,472)</u>	<u>(33,712)</u>	<u>(33,679)</u>
資產淨值		<u>87,188</u>	<u>79,687</u>	<u>72,299</u>	<u>70,663</u>
資本及儲備					
資本	20	135,000	135,000	135,000	135,000
儲備	21	(47,812)	(55,313)	(62,701)	(64,337)
權益總額		<u>87,188</u>	<u>79,687</u>	<u>72,299</u>	<u>70,663</u>

財務資料

C. 權益變動表

	<u>繳足資本</u>	<u>資本儲備</u>	<u>累計虧損</u>	<u>總計</u>
	人民幣千元	人民幣千元 (附註21)	人民幣千元	人民幣千元
於2013年1月1日	135,000	18,997	(69,554)	84,443
年內全面收益總額	—	—	2,745	2,745
於2013年12月31日及2014年1月1日	135,000	18,997	(66,809)	87,188
年內全面收益總額	—	—	(7,501)	(7,501)
於2014年12月31日及2015年1月1日	135,000	18,997	(74,310)	79,687
年內全面收益總額	—	—	(7,388)	(7,388)
於2015年12月31日及2016年1月1日	135,000	18,997	(81,698)	72,299
期內全面收益總額	—	—	(1,636)	(1,636)
於2016年3月31日	<u>135,000</u>	<u>18,997</u>	<u>(83,334)</u>	<u>70,663</u>
於2015年1月1日	135,000	18,997	(74,310)	79,687
期內全面收益總額(未經審核)	—	—	(1,485)	(1,485)
於2015年3月31日(未經審核)	<u>135,000</u>	<u>18,997</u>	<u>(75,795)</u>	<u>78,202</u>

財務資料

D. 現金流量表

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元
來自經營活動的現金流量					
除稅前利潤／(虧損)	7,892	(7,501)	(7,388)	(1,485)	(1,636)
調整：					
物業、廠房及設備折舊	10	3	43	1	25
利息收入	(8)	(13)	(7)	(2)	(1)
出售投資物業之收益	(15,849)	—	—	—	—
投資物業折舊	6,799	6,576	6,576	1,644	1,644
營運資金變動前之經營(虧損)／利潤	(1,156)	(935)	(776)	158	32
其他應收款減少／(增加)	131	93	27	16	(1)
應付賬款及其他應付款(減少)／增加	(199)	(59)	325	827	365
預收租金減少	(553)	(379)	(312)	(1,134)	(173)
應收前同系附屬公司賬款減少	(10,000)	—	—	—	—
經營(使用)／產生之現金	(11,777)	(1,280)	(736)	(133)	223
已付所得稅	(5,147)	—	—	—	—
經營活動(使用)／產生之現金淨額	(16,924)	(1,280)	(736)	(133)	223
來自投資活動的現金流量					
購買物業、廠房及設備	(5)	(8)	(471)	—	—
出售投資物業所得款項	20,500	—	—	—	—
已收利息	8	13	7	2	1
投資活動產生／(使用)之現金淨額	20,503	5	(464)	2	1
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	3,579	(1,275)	(1,200)	(131)	224
年初／期初現金及現金等價物	593	4,172	2,897	2,897	1,697
年末／期末現金及現金等價物	4,172	2,897	1,697	2,766	1,921

財務資料

E. 財務資料附註

1. 一般資料

中房新疆乃於2002年7月16日在中國註冊成立的有限責任公司，其註冊辦事處地址為新疆烏魯木齊市高新區北京南路鑽石城9號。

中房新疆主要從事物業投資。

中房新疆董事認為，於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年3月31日，於中國註冊成立且已在上海證券交易所上市的中房置業是中房新疆的直接母公司；於2013年及2014年12月31日，根據中國法律成立的國有企業中國建銀投資有限責任公司是中房新疆的最終母公司；於2015年12月31日及2016年3月31日並無最終母公司。

2. 編製基準

財務資料乃按照國際會計準則理事會頒發的所有適用國際財務報告準則編製。國際財務報告準則包含國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）；國際會計準則（「國際會計準則」）；及詮釋。財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則適用之披露條款及香港《公司條例》（第622章）之披露規定。

3. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則

(a) 應用新訂及經修訂國際財務報告準則

於相關期間，中房新疆已採納與其經營業務有關及於2016年1月1日開始的會計期間生效的所有國際會計準則理事會頒發的新訂及經修訂國際財務報告準則。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

中房新疆並未提早採納已於2016年1月1日開始的財政年度頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。中房新疆董事預期當新訂及經修訂國際財務報告準則生效時會於中房新疆財務資料採納。中房新疆正評估此等將在未來期間生效的所有新訂及經修訂國際財務報告準則的可能影響（倘適用），惟現階段未能評定此等新訂及經修訂國際財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

國際財務報告準則第9號
國際財務報告準則第15號
國際財務報告準則第16號

金融工具¹
與客戶之間的合約產生的收入¹
租賃²

E. 財務資料附註

¹ 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效並可提早應用。

² 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效，倘國際財務報告準則第15號亦獲應用則可提早應用。

4. 主要會計政策

財務資料以歷史成本慣例編製。

按國際財務報告準則編製財務資料，需要作出部分重要會計估計。同時，中房新疆管理層需要在運用中房新疆會計政策的過程中運用其自身判斷。附註5中披露了對財務資料屬重要假設和估計的範疇。

編製財務資料所採用的主要會計政策列示如下。

(a) 外幣換算

(i) 功能及列報貨幣

中房新疆財務資料所載之項目使用實體經營所處的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，人民幣為中房新疆的功能及列報貨幣。

(ii) 實體財務報表內的交易及餘額

外幣交易在初始確認時按交易日現行的匯率換算為功能貨幣。外幣計值的貨幣性資產及負債按各報告期結束時的匯率換算。該換算政策所產生的收益及虧損於損益確認。

以公允價值計量的外幣非貨幣性項目按確定公允價值日期的匯率換算。

當一個非貨幣性項目的收益或虧損於其他全面收益確認，該收益或虧損的任何匯兌組成部分亦於其他全面收益確認。當一個非貨幣性項目的收益或虧損於損益確認，該收益或虧損的任何匯兌組成部分亦於損益確認。

(b) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持作生產或供應貨物或服務或者行政用途的部分，於財務狀況表按成本減其後累計折舊及其後減值損失（如有）列示。

E. 財務資料附註

其後成本僅於與項目有關之未來經濟利益有可能將流入中房新疆，而項目之成本能可靠地計量時，列入該資產賬面值或單獨確認為資產（如適用）。所有其他維修及保養費用，於發生期間於損益確認。

物業、廠房及設備折舊於估計可使用年限內以直線法按足夠撇銷其成本減其殘值的比率計算。主要可使用年率如下：

辦公設備	10%–20%
------	---------

於各報告期結束時對殘值、可使用年限及折舊方法進行覆核，並在必要時進行調整。

(c) 投資物業

投資物業是指為賺取租金及／或資本增值而持有的土地及／或樓宇。投資物業以其成本（包括歸屬於該物業的所有直接成本）作初始計量。

初始確認後，投資物業按成本減累計折舊及減值損失列示。折舊按直線法計算，將成本按預計可使用年限分配至殘值。主要可使用年限如下：

租賃土地	於租期內
樓宇	3%–5%

出售投資物業之收益或虧損是指出售所得款項淨額與該物業賬面值的差額，並於損益確認。

(d) 經營租賃

沒有實質上將資產所有權的全部風險和報酬轉移給承租人的租賃以經營租賃列賬。經營租賃的租金收入在相關的租賃期內按照直線法予以確認。

(e) 金融工具確認及終止確認

金融資產及金融負債於中房新疆成為該工具合約條款的一方時，在財務狀況表內確認。

金融資產於收取該資產現金流量的合約權利終止時、中房新疆轉移該資產所有權上幾乎所有的風險和報酬時、或中房新疆既沒有轉移也沒有保留該資產所有權上幾乎所有的風險和報酬但沒有保留對該資產的控制時，終止確認。於一項金融資

E. 財務資料附註

產終止確認時，該資產的賬面值與所收到的對價及已於其他全面收益確認的累計收益或虧損之總和之間的差額於損益確認。

金融負債於相關合約指定的義務已經解除、取消或到期時終止確認。該已終止確認的金融負債的賬面值與所支付的對價之間的差額於損益確認。

(f) 金融資產

當根據合約購買或出售一項金融資產，而合約規定該金融資產須於有關市場所定時間內交付，該等金融資產應按交易日基準予以確認及終止確認，並以公允價值進行初始計量，加上可直接歸屬的交易費用，惟以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產則除外。

中房新疆將其金融資產分類為貸款及應收款項。分類是根據購買該金融資產的目的而定。管理層於初始確認時決定其金融資產的分類。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃在活躍市場中沒有報價、回收金額固定或可確定的非衍生金融資產。此等資產運用實際利率法(除回收金額非重大利息的短期應收賬款外)以攤銷成本減減值或不能收回的款項入賬。一般應收賬款及其他應收款、銀行結餘及現金會被分類為此類別。

(g) 其他應收款

其他應收款以公允價值進行初始確認，並其後運用實際利率法以攤銷成本減減值準備進行計量。

(h) 現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物是指銀行及庫存現金、銀行及其他金融機構的活期存款以及短期而流動性極強的投資，而此等投資可以隨時轉換為已知金額的現金且沒有涉及重大價值變動的風險。現金及現金等價物亦包括須按要求償還及構成中房新疆現金管理部分的銀行透支。

(i) 金融負債及權益工具

金融負債及權益工具按所訂立合約安排之內容及國際財務報告準則下金融負債及權益工具的定義分類。權益工具乃任何能夠證明擁有中房新疆在扣除所有負債後的資產中的剩餘權益的合約。就特定的金融負債及權益工具所採納的會計政策列載如下。

E. 財務資料附註**(j) 應付賬款及其他應付款**

應付賬款及其他應付款，以其公允價值初始確認，並運用實際利息法以攤銷成本進行後續計量，除非折現的影響輕微；在此情況下，則以成本入賬。

(k) 權益工具

中房新疆發行的權益工具按已收的所得款項並扣除直接發行費用的淨額入賬。

(l) 收益確認

收益按已收或應收對價的公允價值計量，並當經濟利益有可能流入中房新疆及收益的金額能夠可靠地計量時予以確認。

租金收入於租期內按直線法予以確認。

利息收入使用實際利息法按時間比例予以確認。

(m) 僱員福利**(i) 僱員休假權利**

僱員年假及長期服務休假的權利乃於僱員應享有時確認。已就截至報告期末止僱員已提供的服務而產生的年假及長期服務休假的估計負債作出撥備。

僱員的病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

(ii) 養老金義務

中房新疆向所有僱員均可參加的定額供款退休計劃供款。中房新疆及僱員作出的計劃供款按僱員的基本工資計算。計入損益的退休福利計劃成本指中房新疆應向基金支付的供款。

(iii) 離職福利

離職福利於中房新疆不再可能撤銷提供該等福利時，以及其確認重組成本及涉及支付離職福利時(以較早者為準)確認。

E. 財務資料附註**(n) 稅項**

所得稅指當期稅項及遞延稅項之總和。

當期應付稅項乃按年度應課稅利潤計算。應課稅利潤與已在損益確認的利潤不同，是由於在其他年度應課稅或可抵免的收入或開支項目，以及毋須課稅或不可抵免的項目。中房新疆的當期稅項負債乃按報告期末已執行或實質上已執行的稅率計算。

遞延稅項是按在財務資料中資產及負債的賬面價值與用於計算應課稅利潤的相應計稅基準之間的差異確認。遞延稅項負債一般會為所有應課稅暫時性差異予以確認，而遞延稅項資產於可抵免暫時性差異、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免可用作抵扣可能出現的應課稅利潤時予以確認。若於一項交易中，因其他資產及負債的初始確認而產生的暫時性差異既不影響應課稅利潤也不影響會計利潤，則不會確認該等資產及負債。

於各報告期末，對遞延稅項資產的賬面價值進行覆核，並於很可能無法獲得足夠的應課稅利潤以收回全部或部分該資產時減記。

遞延稅項按預期於清償負債或實現資產期間應用的稅率計算，且以於報告期末已執行或實質上已執行的稅率為基礎。遞延稅項於損益中確認，惟其與在其他全面收益或直接在權益中確認的項目有關時則例外；在此情況下，遞延稅項亦會在其他全面收益或直接在權益中確認。

遞延稅項資產及負債的計量反映跟隨中房新疆預期於報告期末收回或清償資產及負債賬面值的方式的稅務影響。

遞延稅項資產及負債於有可依法強制執行的權利使用當期稅項資產抵銷當期稅項負債且其與由同一個稅務機關徵收的所得稅有關時予以抵銷，而中房新疆擬按淨額基準結清其當期稅項資產及負債。

(o) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

土地增值稅按土地價值之增值以累進稅率30%至60%徵收，土地價值之增值為銷售物業所得款項減可扣減開支，包括土地成本、借款成本、營業稅及所有物業發展開支。土地增值稅被確認為所得稅開支。已繳土地增值稅就中國企業所得稅而言是一項可扣減開支。

(p) 非金融資產減值

於各報告日期對非金融資產之賬面價值進行評估是否有減值跡象，如資產已減值，則通過損益表作為開支撇減至其估計可收回金額。可收回金額就單項資產確定，

E. 財務資料附註

除非資產並無產生大部分獨立於其他資產或資產組合之現金流入，在此情況下，可收回金額就資產所屬之現金產生單位確定。可收回金額為單項資產或現金產生單位之使用價值與公允價值減出售成本兩者之間的較高者。

使用價值指資產／現金產生單位的估計未來現金流量的現值。現值按反映貨幣的時間價值及進行減值計量的資產／現金產生單位之特定風險之稅前貼現率計算。

因估計改變而導致其後可收回金額增加將入賬損益，惟金額只限於撥回減值金額。

(q) 金融資產減值

於各報告期末，中房新疆根據客觀證據(即(一組)金融資產之估計未來現金流量由於初始確認後發生之一項或多項事件而受到影響)評估其金融資產(惟以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產除外)有否減值。

僅就其他應收款而言，賬面價值透過使用撥備賬戶扣減，而其後收回之前已撇銷之金額抵扣撥備賬戶。撥備賬戶之賬面價值變動於損益中確認。

就所有其他金融資產而言，賬面價值直接按減值損失扣減。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，如減值損失之金額於其後期間減少，而該減少可以客觀地與確認減值後發生之一項事件有關，則先前已確認之減值損失透過損益被撥回(直接或透過調整應收賬款之撥備賬戶)。然而，撥回不得導致賬面價值高於假使於減值當日未被確認的減值被撥回的情況下金融資產之攤銷成本。

(r) 撥備及或然負債

當中房新疆因過去的事件需在某個不確定的時段或金額上承擔法律或推定責任，而中房新疆可能需要以能可靠估計的經濟利益來抵償此等責任時，便會為有關責任計提撥備。倘貨幣的時間價值屬重大，則會按預期抵償有關責任所需支付的費用現值列賬撥備。

倘不可能肯定是否需要付出經濟利益，或不能可靠估計有關的金額，除非需支付經濟利益的可能性非常低，否則有關責任會被視作或然負債披露。如可能存在的

E. 財務資料附註

責任需視乎會否發生或不發生一項或多項未來事件時才能確定存在與否，除非需支付經濟利益的可能性非常低，否則該責任會被視作或然負債披露。

(s) 報告期後事項

報告期後發生且可提供關於中房新疆於報告期末狀況的額外資料的事項，屬調整性事項，會在財務資料中反映。並非調整性事項的報告期後事項如屬重大，會在財務資料附註中披露。

5. 關鍵估計

估計不確定性的關鍵來源

對具有導致下個財政年度內資產及負債之賬面價值作出重大調整的重大風險有關未來的關鍵假設，以及於報告期末進行估計不確定性的其他關鍵來源在下文論述。

呆壞賬的減值損失

中房新疆根據對其他應收款的評估(包括每名債務人的當前信譽度及過往收款歷史)對呆壞賬作出減值損失。當發生事項或情況有變顯示未必能收回結餘時，減值會增加。識別呆壞賬，尤其是虧損事項，需要作出判斷及估計。當實際結果與原來估計不同時，有關差額將會影響估計發生變動的年度的其他應收款以及呆賬開支的賬面值。

於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年3月31日，呆壞賬的累計減值損失分別為人民幣249,000元、人民幣249,000元、人民幣249,000元及人民幣249,000元。

6. 金融風險管理

中房新疆從事的經營活動須面對多種金融風險，包括外幣風險、信用風險、流動性風險及利率風險。中房新疆的總體風險管理程序關注金融市場的不可預測性，同時爭取盡量降低會對中房新疆財務表現造成的潛在不利影響。

(a) 外幣風險

中房新疆須面對的外幣風險甚小，因為其絕大部分的業務交易、資產及負債主要以中房新疆的功能貨幣人民幣計值。中房新疆目前並無就外幣交易、資產及負債設有外幣對沖政策。中房新疆密切監控其外幣風險，並會在必要時考慮對沖重大的外幣風險。

E. 財務資料附註

(b) 信用風險

中房新疆並無信用風險過度集中的情況。

現金及銀行結餘的信用風險有限，因為交易對手方是獲國際信用評級機構認證的高信用評級銀行。

(c) 流動性風險

中房新疆設有政策定期監控當前及預期的流動資金需要，確保可維持足夠的現金儲備以滿足中短期的流動資金需要。

基於中房新疆金融負債的合約未貼現現金流量的到期日分析如下：

	按要求	一年至兩年	兩年至五年	總計
	或一年內			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2013年12月31日				
應付賬款及其他應付款	4,523	—	—	4,523
應付前同系附屬公司賬款	36,300	—	—	36,300
於2014年12月31日				
應付賬款及其他應付款	4,464	—	—	4,464
應付前同系附屬公司賬款	36,300	—	—	36,300
於2015年12月31日				
應付賬款及其他應付款	4,789	—	—	4,789
應付直接母公司賬款	29,810	—	—	29,810
於2016年3月31日				
應付賬款及其他應付款	5,154	—	—	5,154
應付直接母公司賬款	29,810	—	—	29,810

(d) 利率風險

中房新疆的現金流量利率風險主要與浮動利率的銀行存款有關。

中房新疆的現金流量利率風險主要集中於中房新疆在銀行的人民幣儲蓄導致的中國儲蓄率波動。

於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年3月31日，假設利率一般增加／減少50個基點且其他所有變量保持不變，則中房新疆的年內除稅後利潤／(虧損)以及中房新疆權益持有人應佔總權益的增加／(減少)情況如下：

	於12月31日			於3月31日
	2013年	2014年	2015年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
利率增加／(減少)				
50個基點	16	11	6	7
(50)個基點	(16)	(11)	(6)	(7)

E. 財務資料附註

(e) 於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年3月31日的金融工具類別

	於12月31日			於3月31日
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
金融資產：				
貸款及應收款 (包括現金及現金等價物)....	10,677	9,399	1,697	1,922
金融負債：				
按攤銷成本計量的金融負債....	40,822	40,763	34,543	34,564

(f) 公允價值

在財務狀況表中反映的中房新疆的金融資產及金融負債賬面值與其各自的公允價值相若。

7. 收益

中房新疆於相關期間的收益分析如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元
租金收入.....	4,394	3,143	3,387	798	938

8. 其他收入

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元
出售投資物業之收益					
所得款項淨額.....	20,500	—	—	—	—
減：賬面值.....	(4,651)	—	—	—	—
	15,849	—	—	—	—
銀行存款利息收入.....	8	13	7	2	1
	15,857	13	7	2	1

9. 分部資料

經營分部之劃分應基於為分配資源至分部及評估其表現而由主要營運決策者定期檢討之中房新疆各部門之相關內部報告。

中房新疆擁有的唯一可報告分部為物業投資。

中房新疆可報告分部指提供不同產品及服務之策略性業務單位。該等業務單位分開管理，原因是各項業務需要不同的技術及營銷策略。

E. 財務資料附註

經營分部之會計政策與財務資料附註4所述者相同。

中房新疆收益來源的外部客戶及非流動資產均位於中國。

來自主要客戶之收益

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元
客戶a.....	650	700	750	188	198
客戶b.....	650	600	600	150	150
客戶c.....	595	549	549	188	137
客戶d.....	500	500	694	125	255
客戶e.....	—	—	353	88	—

10. 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元
當期稅項：					
中國土地增值稅.....	5,147	—	—	—	—
	<u>5,147</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

無需計提香港利得稅撥備，因為中房新疆收入來自海外客源，無需繳納香港利得稅。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，於相關期間，中房新疆之除稅前利潤須按稅率25%納稅。

所得稅開支與除稅前利潤／(虧損)乘中國企業所得稅稅率的乘積之對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元
除稅前利潤／(虧損).....	7,892	(7,501)	(7,388)	(1,485)	(1,636)
按境內所得稅稅率					
25%計算之稅款.....	1,973	(1,875)	(1,847)	(371)	(409)
不可扣減開支之稅務影響....	267	283	242	34	28
未確認稅務虧損之稅務影響..	—	1,592	1,605	337	381
使用之前未確認稅務					
虧損之稅務影響.....	(953)	—	—	—	—
中國土地增值稅.....	5,147	—	—	—	—
中國土地增值稅之稅務影響..	(1,287)	—	—	—	—
所得稅開支.....	<u>5,147</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

E. 財務資料附註

11. 年內／期內利潤／(虧損)

年內／期內利潤／(虧損)乃扣除／(計入)下列各項後列示：

(a) 僱員福利開支

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元
工資、花紅及津貼 ..	254	341	430	91	147
退休福利計劃	44	59	87	16	22
	<u>298</u>	<u>400</u>	<u>517</u>	<u>107</u>	<u>169</u>

附註：根據中國相關勞動規則及法規，中房新疆參加由中國市級及省級政府機關設立的界定供款退休福利計劃(「該計劃」)，據此中國附屬公司須按合資格僱員薪金的若干比率向該計劃供款。中房新疆已積累所需供款，於供款到期時會匯付予相關地方政府機關。地方政府機關負責向該計劃所涉及的退休僱員支付退休金。

除上文所述的供款外，中房新疆並無該計劃相關退休金福利付款的其他重大責任。

(b) 其他項目

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元
審計師薪酬					
— 審計服務	50	50	50	—	—
折舊					
— 物業、廠房及設備 ..	10	3	43	1	25
— 投資物業	6,799	6,576	6,576	1,644	1,644
出售投資物業之收益 ..	(15,849)	—	—	—	—
	<u>(15,849)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

E. 財務資料附註

12. 董事薪酬

於相關期間之董事薪酬如下：

截至2013年12月31日止年度

	袍金	工資、津貼 及實物福利	酌情花紅	界定供款 退休計劃 供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事					
楊松柏.....	—	—	—	—	—
桂紅植.....	—	—	—	—	—
劉紅雁.....	—	—	—	—	—
郭爽(附註ii).....	—	—	—	—	—
鄧魯(附註ii).....	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—

截至2014年12月31日止年度

	袍金	工資、津貼 及實物福利	酌情花紅	界定供款 退休計劃 供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事					
楊松柏.....	—	—	—	—	—
桂紅植.....	—	—	—	—	—
劉紅雁.....	—	—	—	—	—
郭爽(附註ii).....	—	—	—	—	—
鄧魯(附註ii).....	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—

截至2015年12月31日止年度

	袍金	工資、津貼 及實物福利	酌情花紅	界定供款 退休計劃 供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事					
楊松柏(附註i).....	—	—	—	—	—
桂紅植(附註i).....	—	—	—	—	—
劉紅雁.....	—	—	—	—	—
郭爽(附註ii).....	—	—	—	—	—
鄧魯(附註ii).....	—	—	—	—	—
吳小輝(附註iii).....	—	—	—	—	—
崔躍勇(附註iii).....	—	—	—	—	—
盧軍(附註iv).....	—	—	—	—	—
陳琳(附註iv).....	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—

E. 財務資料附註

截至2015年3月31日止三個月(未經審核)

	袍金	工資、津貼 及實物福利	酌情花紅	界定供款 退休計劃 供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事					
楊松柏.....	—	—	—	—	—
桂紅植.....	—	—	—	—	—
劉紅雁.....	—	—	—	—	—
郭爽(附註ii).....	—	—	—	—	—
鄧魯(附註ii).....	—	—	—	—	—
	=====	=====	=====	=====	=====

截至2016年3月31日止三個月

	袍金	工資、津貼 及實物福利	酌情花紅	界定供款 退休計劃 供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事					
劉紅雁.....	—	—	—	—	—
吳小輝(附註iii).....	—	—	—	—	—
崔躍勇(附註iii).....	—	—	—	—	—
盧軍(附註iv).....	—	—	—	—	—
陳琳(附註iv).....	—	—	—	—	—
	=====	=====	=====	=====	=====

附註：

- (i) 於2015年9月23日辭任
- (ii) 於2013年8月20日獲委任及於2015年9月23日辭任
- (iii) 於2015年9月23日獲委任
- (iv) 於2015年9月24日獲委任

於相關期間，並不存在中房新疆作為其中訂約方且中房新疆董事及董事之關連方在其中擁有直接或間接重大利益的與中房新疆業務相關的重大交易、安排及合約。

E. 財務資料附註

13. 最高薪酬人士

除附註12披露之董事薪酬外，中房新疆僅僱傭四名人士。4名、4名、4名、4名(未經審核)及4名人士於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度及截至2015年及2016年3月31日止三個月之薪酬總額分別如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元
工資及其他薪酬	198	255	394	78	133
退休計劃供款	44	59	87	16	22
	<u>242</u>	<u>314</u>	<u>481</u>	<u>94</u>	<u>155</u>

薪酬介乎下列組別：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元
零至1,000,000港元(分別相當於 人民幣793,000元、 人民幣793,000元、 人民幣821,000元、 人民幣801,000元及 人民幣839,000元)	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

14. 物業、廠房及設備

	辦公設備 人民幣千元
成本	
於2013年1月1日	1,961
添置	5
於2013年12月31日及2014年1月1日	1,966
添置	8
於2014年12月31日及2015年1月1日	1,974
添置	471
於2015年12月31日、2016年1月1日及2016年3月31日	2,445
累計折舊及減值	
於2013年1月1日	1,950
年內開支	10
於2013年12月31日及2014年1月1日	1,960
年內開支	3
於2014年12月31日及2015年1月1日	1,963
年內開支	43
於2015年12月31日及2016年1月1日	2,006
期內開支	25
於2016年3月31日	2,031

E. 財務資料附註

	辦公設備
	人民幣千元
賬面金額	
於2013年12月31日	6
於2014年12月31日	11
於2015年12月31日	439
於2016年3月31日	414

15. 投資物業

	2013年	2014年	2015年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本				
於1月1日	169,821	164,703	164,703	164,703
出售	(5,118)	—	—	—
於12月31日 / 3月31日	164,703	164,703	164,703	164,703
累計折舊及減值				
於1月1日	39,647	45,979	52,555	59,131
年內 / 期內開支	6,799	6,576	6,576	1,644
出售	(467)	—	—	—
於12月31日 / 3月31日	45,979	52,555	59,131	60,775
賬面金額				
於12月31日 / 3月31日	118,724	112,148	105,572	103,928

於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年3月31日，管理層釐定中房新疆的公允價值分別為人民幣414,636,000元、人民幣324,601,000元、人民幣240,250,000元及人民幣207,280,000元。有關公允價值乃根據與中房新疆並無關連關係的獨立評估師亞太聯華資產評估有限公司進行的估值計算所得。該等公允價值計量被劃分為公允價值等級的第二等級，乃根據近期的市場價格作為輸入數據（並無對可觀察市場數據作出任何重大調整）使用市場比較法計算。

16. 存貨

	於12月31日			於3月31日
	2013年	2014年	2015年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
消耗品	27	27	27	27

存貨的賬面金額預期將於一年後收回。

17. 其他應收款

	於12月31日			於3月31日
	2013年	2014年	2015年	2016年
	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	264	261	249	250
其他應收稅項	105	15	—	—
減：呆賬撥備	(249)	(249)	(249)	(249)
	120	27	—	1

E. 財務資料附註

於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年3月31日，已就估計無法收回的其他應收款分別約人民幣249,000元、人民幣249,000元、人民幣249,000元及人民幣249,000元作出撥備，且於相關期間內並無任何變化。

中房新疆的其他應收款賬面金額以人民幣計值。

18. 現金及現金等價物

	於12月31日			於3月31日
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
銀行結餘及現金(附註i).....	2,172	2,897	1,697	1,921
受限制存款(附註ii).....	2,000	—	—	—
	<u>4,172</u>	<u>2,897</u>	<u>1,697</u>	<u>1,921</u>

附註i：

於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年3月31日，中房新疆的所有銀行結餘及現金均以人民幣計值。

將人民幣換算為外幣，須遵守中國的外匯管理條例以及外匯結算、銷售和支付管理辦法。

附註ii：

受限制存款持作銷售物業。

19. 應付賬款及其他應付款

	於12月31日			於3月31日
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
應付賬款.....	2,204	2,144	2,144	2,144
其他應付款及應計費用：				
應計員工成本.....	18	15	14	14
其他應付稅項.....	1	1	56	400
已收租賃按金.....	530	533	801	776
其他應付款.....	1,770	1,771	1,774	1,820
	<u>2,319</u>	<u>2,320</u>	<u>2,645</u>	<u>3,010</u>
	<u>4,523</u>	<u>4,464</u>	<u>4,789</u>	<u>5,154</u>

基於貨物或服務收到日期的應付賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日			於3月31日
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
1年以內.....	—	—	—	—
1-2年.....	60	—	—	—
2-3年.....	—	—	—	—
3年以上.....	2,144	2,144	2,144	2,144
總計.....	<u>2,204</u>	<u>2,144</u>	<u>2,144</u>	<u>2,144</u>

中房新疆應付賬款之賬面金額乃以人民幣計值。

E. 財務資料附註

20. 股本

人民幣千元

已註冊及繳足資本

於2013年1月1日、2013年12月31日、2014年1月1日、2014年12月31日、

2015年1月1日、2015年12月31日、2016年1月1日及2016年3月31日 135,000

中房新疆資本管理的目標在於，保障中房新疆持續經營之能力及透過優化債務及權益平衡為權益持有人帶來最大回報。

中房新疆利用負債對權益比率監察其資本。此比率按照負債淨額除以權益總額計算。負債淨額按總負債減現金及現金等價物計算。權益總額包括權益之所有成份(即股本、累計虧損及其他儲備)。

於相關期間，中房新疆多年未變的策略是將負債對權益比率維持在行業平均水平。由於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年3月31日並無未償還負債，故負債對權益比率的計算並不適用。

中房新疆並不受限於任何外部強制資本要求。

21. 儲備

儲備之性質及用途

資本儲備

中房新疆資本儲備指權益持有人供款超過中房新疆註冊資本的部分。

22. 遞延稅項

於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年3月31日，中房新疆擁有的可被用於抵銷未來利潤的未動用估計稅項虧損分別約為人民幣16,977,000元、人民幣23,345,000元、人民幣24,526,000元及人民幣26,050,000元。因無法預測未來利潤流，故並無確認任何遞延稅項資產。所有未動用的稅項虧損均將於5年內到期：

	於12月31日			於3月31日
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
2015年	5,239	5,239	—	—
2016年	5,970	5,970	5,970	5,970
2017年	5,768	5,768	5,768	5,768
2018年	—	—	—	—
2019年	—	6,368	6,368	6,368
2020年	—	—	6,420	6,420
2021年	—	—	—	1,524
總計	<u>16,977</u>	<u>23,345</u>	<u>24,526</u>	<u>26,050</u>

E. 財務資料附註

由於暫時性差額對中房新疆的稅務影響並不重大，故並無在財務資料中計提遞延稅項撥備。

23. 主要非現金交易

於截至2015年12月31日止年度，中房新疆、直接母公司及前同系附屬公司訂立一項債務轉讓協議，應收前同系附屬公司賬款人民幣36,300,000元被轉讓予其直接母公司。

24. 租賃承擔

不可撤銷經營租賃應收款項下的未來最低租賃付款總額如下：

	於12月31日			於3月31日
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
一年內.....	700	767	800	600
第二年至第五年(包括首尾兩年).....	1,550	800	—	—
	<u>2,250</u>	<u>1,567</u>	<u>800</u>	<u>600</u>

經營租賃付款指中房新疆就其若干投資物業應收的租金。經磋商的租賃租期介乎一至十年，租期內為固定租金且不包括或然租金。

25. 或然負債

於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年3月31日，中房新疆並無任何重大或然負債。

26. 關聯方交易**(a) 與關聯方的結餘**

	於12月31日			於3月31日
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
應收／(應付)直接母公司賬款				
中房置業(附註i).....	<u>6,490</u>	<u>6,490</u>	<u>(29,810)</u>	<u>(29,810)</u>
應付前同系附屬公司賬款				
北京中房長遠房地產開發有限 責任公司(附註i、ii).....	<u>36,300</u>	<u>36,300</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

(i) 該等款項為無抵押、不計息且無固定還款期。

(ii) 同系附屬公司於2015年12月17日被中房置業出售。

E. 財務資料附註

27. 其後財務報表

中房新疆概無編製於2016年3月31日之後任何期間的經審核財務報表。

此致

中國忠旺控股有限公司
董事會 台照

中瑞岳華(香港)會計師事務所
執業會計師
香港
謹啓

2016年8月22日

業務概覽

中房置業及中房新疆主要從事物業銷售及租賃業務。

財務概覽

以下載列的中房置業及中房新疆於2013年、2014年及2015年以及截至2016年3月31日止三個月的經審核歷史綜合損益表、截至2015年3月31日止三個月的未經審核歷史綜合損益表以及截至2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年3月31日的綜合財務狀況表的概要乃摘錄自該等公司的綜合財務報表(包括其附註)，有關報表載列於「附錄二A — 中房置業集團會計師報告」及「附錄二B — 中房新疆會計師報告」。中房置業及中房新疆的財務報表乃根據國際財務報告準則編製。

中房置業

綜合損益表

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2013年	2014年	2015年	2015年	2016年
	(未經審核)				
	(人民幣百萬元)				
收益.....	7.48	4.00	3.92	0.94	0.94
成本.....	(1.63)	(1.18)	(1.09)	(0.14)	(0.17)
毛利.....	5.85	2.82	2.83	0.80	0.77
其他收入.....	59.89	25.15	18.29	0.44	0.42
分銷成本.....	(0.25)	(0.09)	—	—	—
行政及其他經營開支.....	(31.00)	(38.12)	(32.58)	(5.59)	(9.43)
經營利潤/(虧損).....	34.49	(10.24)	(11.46)	(4.35)	(8.24)
財務成本.....	—	—	(2.16)	—	—
應佔聯營公司虧損.....	(0.52)	(0.50)	(0.38)	(0.07)	(0.06)
出售附屬公司之收益.....	—	—	26.94	—	—
除稅前利潤/(虧損).....	33.97	(10.74)	12.94	(4.42)	(8.30)
所得稅開支.....	(19.14)	(2.68)	(0.81)	—	—
年內/期內利潤/(虧損).....	14.83	(13.43)	12.13	(4.42)	(8.30)
以下人士應佔：					
中房置業擁有人.....	14.83	(13.43)	12.13	(4.42)	(8.30)
非控制權益.....	—	—	0.00	—	—

中房新疆

損益表

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2013年	2014年	2015年	2015年	2016年
	(未經審核)				
	(人民幣百萬元)				
收益.....	<u>4.39</u>	<u>3.14</u>	<u>3.39</u>	<u>0.80</u>	<u>0.94</u>
銷售成本.....	(0.81)	(0.56)	(0.61)	(0.14)	(0.17)
毛利.....	3.58	2.58	2.78	0.66	0.77
其他收入.....	15.86	0.01	0.00	0.00	0.00
行政開支.....	(11.55)	(10.09)	(10.17)	(2.15)	(2.40)
除稅前利潤／(虧損).....	7.89	(7.50)	(7.39)	(1.49)	(1.63)
所得稅開支.....	(5.14)	—	—	—	—
年內／期內利潤／(虧損).....	<u>2.75</u>	<u>(7.50)</u>	<u>(7.39)</u>	<u>(1.49)</u>	<u>(1.63)</u>

財務狀況

中房置業

中房置業於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年3月31日的總資產分別為人民幣395.18百萬元、人民幣403.98百萬元、人民幣365.14百萬元及人民幣353.46百萬元，該等資產主要包括投資物業、現金及現金等價物以及於聯營公司的投資。

中房置業於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年3月31日的總負債分別為人民幣64.43百萬元、人民幣86.66百萬元、人民幣35.69百萬元及人民幣32.31百萬元，該等負債主要包括應付賬款及其他應付款。

中房置業於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年3月31日的淨資產分別為人民幣330.75百萬元、人民幣317.32百萬元、人民幣329.46百萬元及人民幣321.16百萬元。

中房新疆

中房新疆於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年3月31日的總資產分別為人民幣129.54百萬元、人民幣121.60百萬元、人民幣107.74百萬元及人民幣106.29百萬元，該等資產主要包括投資物業。

中房新疆於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年3月31日的總負債分別為人民幣42.35百萬元、人民幣41.91百萬元、人民幣35.44百萬元及人民幣35.63百萬元。該等負債主要包括於2016年3月31日應付中房置業的款項。

中房新疆於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年3月31日的淨資產分別為人民幣87.19百萬元、人民幣79.69百萬元、人民幣72.30百萬元及人民幣70.66百萬元。

流動資金及財務資源以及資本結構

中房置業

於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年3月31日，中房置業分別錄得流動負債人民幣64.43百萬元、人民幣86.66百萬元、人民幣35.69百萬元及人民幣32.31百萬元，資本負債比率(負債總額除以總資產)分別約為16.30%、21.45%、9.77%及9.14%。

中房新疆

於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年3月31日，中房新疆分別錄得流動負債人民幣42.35百萬元、人民幣41.91百萬元、人民幣35.44百萬元及人民幣35.63百萬元，資本負債比率(負債總額除以總資產)分別約為32.69%、34.47%、32.89%及33.52%。

業務表現及分部資料

中房置業及中房新疆主要從事物業銷售及租賃業務。中房置業及中房新疆預期並無相關行業或市況的任何未來變動或將予引進的新產品及服務而致使其業績、營業額及利潤受到影響。

中房置業

截至2016年3月31日止三個月與截至2015年3月31日止三個月的比較

收益

截至2016年3月31日止三個月與截至2015年3月31日止三個月的收益均為人民幣0.94百萬元。

成本

截至2016年3月31日止三個月的成本為人民幣0.17百萬元，較截至2015年3月31日止三個月的人民幣0.14百萬元增加人民幣0.03百萬元。

毛利

由於上述原因，截至2016年3月31日止三個月的毛利為人民幣0.77百萬元，較截至2015年3月31日止三個月的人民幣0.80百萬元減少人民幣0.03百萬元。

其他收入

截至2016年3月31日止三個月的其他收入為人民幣0.42百萬元，較截至2015年3月31日止三個月的人民幣0.44百萬元減少人民幣0.02百萬元。

行政及其他經營開支

截至2016年3月31日止三個月的行政及其他經營開支為人民幣9.43百萬元，較截至2015

年3月31日止三個月的人民幣5.59百萬元增加人民幣3.84百萬元。有關增加主要是由於物業租賃開支、折舊及勞工成本增加。

期內虧損

由於上述原因，截至2016年3月31日止三個月的虧損為人民幣8.30百萬元，較截至2015年3月31日止三個月的人民幣4.42百萬元增加人民幣3.88百萬元。

截至2015年12月31日止年度與截至2014年12月31日止年度的比較

收益

截至2015年12月31日止年度的收益為人民幣3.92百萬元，較截至2014年12月31日止年度的人民幣4.00百萬元減少人民幣0.08百萬元。

成本

截至2015年12月31日止年度的成本為人民幣1.09百萬元，較截至2014年12月31日止年度的人民幣1.18百萬元減少人民幣0.09百萬元。有關減少主要是由於物業管理費及維護開支減少。

毛利

由於上述原因，截至2015年12月31日止年度的毛利為人民幣2.83百萬元，較截至2014年12月31日止年度的人民幣2.82百萬元增加人民幣0.01百萬元。

其他收入

截至2015年12月31日止年度的其他收入為人民幣18.30百萬元，較截至2014年12月31日止年度的人民幣25.16百萬元減少人民幣6.86百萬元。有關減少主要是由於於2014年出售樓宇的收益。

行政及其他經營開支

截至2015年12月31日止年度的行政及其他經營開支為人民幣32.58百萬元，較截至2014年12月31日止年度的人民幣38.12百萬元減少人民幣5.54百萬元。有關減少主要是由於專業費用及業務開發開支減少。

財務成本

截至2015年12月31日止年度的財務成本為人民幣2.16百萬元，而截至2014年12月31日止年度則為零。截至2015年12月31日止年度產生的財務成本主要包括自中房置業潛在投資者收到的按金的利息開支。

年內利潤／虧損

由於上述原因，截至2015年12月31日止年度的利潤為人民幣12.13百萬元，而截至2014年12月31日止年度的虧損則為人民幣13.43百萬元。

截至2014年12月31日止年度與截至2013年12月31日止年度的比較*收益*

截至2014年12月31日止年度的收益為人民幣4.00百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣7.48百萬元減少人民幣3.48百萬元。有關減少主要是由於出售投資物業導致租金收入減少。

成本

截至2014年12月31日止年度的成本為人民幣1.18百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣1.63百萬元減少人民幣0.45百萬元，有關減少與收益減少一致。

毛利

由於上述原因，截至2014年12月31日止年度的毛利為人民幣2.82百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣5.85百萬元減少人民幣3.03百萬元。

其他收入

截至2014年12月31日止年度的其他收入為人民幣25.16百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣59.89百萬元減少人民幣34.73百萬元。

行政及其他經營開支

截至2014年12月31日止年度的行政及其他經營開支為人民幣38.12百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣31.00百萬元增加人民幣7.12百萬元。有關增加主要是由於中房置業於2014年的私募配售產生專業費用及向數位僱員支付遣散費。

所得稅開支

截至2014年12月31日止年度的所得稅開支為人民幣2.68百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣19.14百萬元減少人民幣16.46百萬元。有關減少主要是由於除稅前利潤減少。

年內利潤／虧損

由於上述原因，截至2014年12月31日止年度的虧損為人民幣13.43百萬元，而截至2013年12月31日止年度的利潤則為人民幣14.83百萬元。

中房新疆

截至2016年3月31日止三個月與截至2015年3月31日止三個月的比較

收益

截至2016年3月31日止三個月的收益為人民幣0.94百萬元，較截至2015年3月31日止三個月的人民幣0.80百萬元增加人民幣0.14百萬元。有關增加主要是由於租金收入因月租增加而上升。

成本

截至2016年3月31日止三個月的成本為人民幣0.17百萬元，較截至2015年3月31日止三個月的人民幣0.14百萬元增加人民幣0.03百萬元。

毛利

由於上述原因，截至2016年3月31日止三個月的毛利為人民幣0.77百萬元，較截至2015年3月31日止三個月的人民幣0.66百萬元增加人民幣0.11百萬元。

行政開支

截至2016年3月31日止三個月的行政開支為人民幣2.40百萬元，較截至2015年3月31日止三個月的人民幣2.15百萬元增加人民幣0.25百萬元。

期內虧損

截至2016年3月31日止三個月的虧損為人民幣1.64百萬元，較截至2015年3月31日止三個月的人民幣1.49百萬元增加人民幣0.15百萬元。

截至2015年12月31日止年度與截至2014年12月31日止年度的比較

收益

截至2015年12月31日止年度的收益為人民幣3.39百萬元，較截至2014年12月31日止年度的人民幣3.14百萬元增加人民幣0.25百萬元。有關增加主要是由於租金收入因兩處投資物業的月租增加而上升。

成本

截至2015年12月31日止年度的成本為人民幣0.61百萬元，較截至2014年12月31日止年度的人民幣0.56百萬元增加人民幣0.05百萬元。

毛利

由於上述原因，截至2015年12月31日止年度的毛利為人民幣2.78百萬元，較截至2014年12月31日止年度的人民幣2.58百萬元增加人民幣0.20百萬元。

行政開支

截至2015年12月31日止年度的行政開支為人民幣10.17百萬元，較截至2014年12月31日止年度的人民幣10.09百萬元增加人民幣0.08百萬元。

年內虧損

截至2015年12月31日止年度的虧損為人民幣7.39百萬元，較截至2014年12月31日止年度的人民幣7.50百萬元減少人民幣0.11百萬元。

截至2014年12月31日止年度與截至2013年12月31日止年度的比較

收益

截至2014年12月31日止年度的收益為人民幣3.14百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣4.39百萬元減少人民幣1.25百萬元。

成本

截至2014年12月31日止年度的成本為人民幣0.56百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣0.81百萬元減少人民幣0.25百萬元。

毛利

由於上述原因，截至2014年12月31日止年度的毛利為人民幣2.58百萬元，而截至2013年12月31日止年度的毛利則為人民幣3.59百萬元。

行政開支

截至2014年12月31日止年度的行政開支為人民幣10.09百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣11.55百萬元減少人民幣1.46百萬元。

年內利潤／虧損

截至2014年12月31日止年度的虧損為人民幣7.50百萬元，而截至2013年12月31日止年度的利潤則為人民幣2.75百萬元。

外匯風險

由於中房置業及中房新疆的大多數業務交易、資產及負債均主要以人民幣計值，故其所面臨的外幣風險極小。中房置業及中房新疆均無任何有關外幣交易、資產及負債的外幣對沖政策。然而，中房置業及中房新疆管理層嚴密監控外幣風險，並於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

資產抵押

於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年3月31日，中房置業及中房新疆並無提供任何物業、廠房及設備作為借款抵押，亦無為其他實體提供任何擔保。

或然負債

於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年3月31日，中房置業及中房新疆均無任何重大或然負債。

重大投資、重大收購及處置

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度以及截至2016年3月31日止三個月，中房置業及中房新疆均無任何重大投資、重大收購或出售。

僱員及薪酬政策

於2016年3月31日，中房置業(包括中房新疆)合共擁有40名僱員。該等實體各自的僱員數目載列如下：

公司名稱	僱員數目 (於2016年 3月31日)	員工成本總額 (截至2016年 3月31日止 三個月)	員工成本總額 (截至2015年 12月31日止 年度)
中房置業.....	40	人民幣3.58百萬元	人民幣11.84百萬元
中房新疆.....	4	人民幣0.17百萬元	人民幣0.52百萬元

上述實體的薪金及薪酬政策乃經參考(其中包括)僱員表現、工作經驗及當前市價釐定。

中房置業及中房新疆均無採納僱員購股權計劃。為確保上述實體的僱員在相關行業保持競爭力，中房置業及中房新疆已採納僱員培訓計劃。

未來重大投資或資本資產計劃

中房置業及中房新疆未來一年均無任何未來重大投資或資本資產計劃。

附錄四 經擴大集團的未經審核備考財務資料

未經審核備考財務資料應與「附錄二A — 中房置業集團會計師報告」所載的會計師報告以及「附錄一 — 本集團財務資料」所載的本集團已刊發財務資料一併閱讀。

(A) 經擴大集團的未經審核備考財務資料

經擴大集團的未經審核備考綜合財務資料的編製基準

於2016年3月22日，忠旺精製與中房置業訂立資產轉讓協議，據此，忠旺精製同意出售且中房置業同意購買最終評估值為人民幣282億元(已考慮遼寧忠旺於評估基準日後向忠旺精製宣派之股息人民幣135億元)之遼寧忠旺全部股權；同時，中房置業同意出售且忠旺精製同意以人民幣2億元的對價購買中房新疆股份，兩項對價將相互抵銷，差額將以中房置業向忠旺精製發行約393,258.43萬股對價股份的方式支付。

編製未經審核備考財務資料旨在提供反映按下文所載附註完成資產重組後的經擴大集團資料，以說明資產重組的影響，猶如資產重組為編製未經審核備考綜合財務狀況表而已於2015年12月31日進行。本公司董事認為該基準適宜反映於資產重組完成時將予採納的會計處理方法以及向本公司股東提供相關資料。

所編製的資料僅供說明用途，且基於其假設性質，亦無意用作表示於資產重組在未來任何期間或未來任何日子完成後經擴大集團的財務狀況。

截至2015年12月31日的未經審核備考綜合財務狀況表乃根據以下各項進行編製：(i)本集團截至2015年12月31日的綜合財務狀況表(摘錄自本公司已刊發經審核的綜合財務報表)以及(ii)中房置業集團截至2015年12月31日的綜合財務狀況表(摘錄自附錄二A所載的中房置業集團會計師報告)，並已對資產重組進行備考調整，猶如資產重組已於2015年12月31日完成。

附錄四 經擴大集團的未經審核備考財務資料

經擴大集團的未經審核備考財務狀況表

	本集團 截至2015年 12月31日	中房 置業集團 截至2015年 12月31日	有關資產重組事項之備考調整			經擴大集團 截至2015年 12月31日之 未經審核 備考
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註4)	人民幣千元 (附註5)	人民幣千元
非流動資產						
物業、廠房及設備	31,172,208	4,462				31,176,670
預付租金	5,909,731	—				5,909,731
於附屬公司的投資	—	—	3,620,146	(3,620,146)		—
聯營公司權益	2,707,564	—				2,707,564
購買物業、廠房及設備及 預付租金的按金	6,343,590	—				6,343,590
投資物業	—	119,461		113,806		233,267
商譽	—	—		3,241,406		3,241,406
質押銀行存款	480,307	—				480,307
遞延稅項資產	77,322	—				77,322
	<u>46,690,722</u>	<u>123,923</u>				<u>50,169,857</u>
流動資產						
存貨	3,326,401	718				3,327,119
應收賬款及應收票據	1,433,664	—				1,433,664
其他應收款項、按金及預付款項	5,455,037	695				5,455,732
可供出售投資項目	1,351,418	—				1,351,418
預付租金—短期	128,589	—				128,589
被分類為持作出售的資產	—	90,359				90,359
質押銀行存款	2,788,873	—				2,788,873
短期存款	25,919	—				25,919
現金及現金等價物	10,200,103	149,449			(15,000)	10,334,552
	<u>24,710,004</u>	<u>241,221</u>				<u>24,936,225</u>
流動負債						
應付賬款	2,405,803	3,530				2,409,333
應付票據	2,475,856	—				2,475,856
其他應付款項及應計費用	2,908,927	29,041				2,937,968
應付股息	—	3,043				3,043
當期稅項負債	183,344	73				183,417
融資債券—短期	2,500,000	—				2,500,000
銀行及其他貸款—短期	12,432,298	—				12,432,298
衍生金融工具	15,403	—				15,403
	<u>22,921,631</u>	<u>35,687</u>				<u>22,957,318</u>
流動資產淨額	<u>1,788,373</u>	<u>205,534</u>				<u>1,978,907</u>
總資產減流動負債	<u>48,479,095</u>	<u>329,457</u>				<u>52,148,764</u>
非流動負債						
銀行及其他貸款	19,461,146	—				19,461,146
融資債券	2,400,000	—				2,400,000
遞延稅項負債	626,951	—		31,925		658,876
	<u>22,488,097</u>	<u>—</u>				<u>22,520,022</u>
資產淨額	<u>25,990,998</u>	<u>329,457</u>				<u>29,628,742</u>
資本及儲備						
股本	605,397	579,195		(579,195)		605,397
儲備	25,385,601	(251,309)	1,285,033	251,309	(15,000)	26,655,634
公司權益股東應佔權益總額	<u>25,990,998</u>	<u>327,886</u>				<u>27,261,031</u>
非控制權益	—	1,571	2,335,113	31,027		2,367,711
權益總額	<u>25,990,998</u>	<u>329,457</u>				<u>29,628,742</u>

附錄四 經擴大集團的未經審核備考財務資料

附註：

1. 該等金額摘自載列於本集團截至2015年12月31日之已刊發經審核綜合財務報表。
2. 該等金額摘自本通函附錄二A所載之中房置業集團會計師報告。
3. 於資產重組完成後，本公司於遼寧忠旺的股權將由100%減少至約87.16%，且遼寧忠旺將因中房置業所持股權而成為本公司之間接非全資附屬公司。因此，資產重組被視為與非控制權益進行之交易，出售權益之所得款項與所佔附屬公司之淨資產減少額之間的差額乃被調整至儲備。備考調整指：
 - (a) 確認於遼寧忠旺之12.84%非控制權益人民幣2,335,113,000元。
 - (b) 確認對價人民幣3,620,146,000元，佔遼寧忠旺股份公允價值的12.84%。
 - (c) 確認儲備人民幣1,285,033,000元，計算方式為下列(i)項減去(ii)項：
 - (i) 上文附註3(b)所載之被轉讓對價；
 - (ii) 上文附註3(a)所載之遼寧忠旺12.84%股權之賬面值。

4. 備考調整指：

- (a) 確認為商譽人民幣3,241,406,000元。商譽按對價及中房置業集團非控制權益金額超出本集團所收購可識別資產及所承擔負債截至收購日之公允價值的部分釐定。董事已評估中房置業集團所收購可識別資產及所承擔負債於2016年3月31日之公允價值。就計算商譽而言，董事認為中房置業集團可識別淨資產之公允價值自2015年12月31日至2016年3月31日之變動不大。商譽之計算方式如下：

	人民幣千元	人民幣千元
對價		3,620,146
所收購淨資產：		
中房置業集團之資產淨值	329,457	
投資物業公允價值調整	113,806	
遞延稅項負債之影響	(31,925)	
所收購淨資產總額	411,338	
於中房置業集團之非控制權益	(32,598)	
所收購可識別資產及所承擔負債		378,740
資產重組產生之商譽		3,241,406

根據本集團的會計政策，資產重組產生之商譽會根據國際會計準則第36號「資產減值」(「國際會計準則第36號」)之規定，至少每年或有事件或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。為進行減值測試，商譽將被分配至預期將從資產重組的協同效應獲益的現金產生單位(「現金產生單位」)。

根據內部評估並經參考評估師報告，本公司董事認為商譽未減值，且本公司董事確認，本公司將採用與備考財務資料所用者相一致的會計政策、評估方法及主要假設，以於未來財務期間結束時評估經擴大集團商譽的減值情況。

完成評估中房置業集團可識別資產及負債於資產重組完成之日的公允價值後，中房置業集團的商譽金額及其可識別資產及負債的公允價值可能會出現變動。因此，於完成之日所產生商譽的金額、購買價的實際分配及所產生非控制權益的金額很可能會與本備考財務資料所列者不同。

- (b) 於綜合入賬時對銷中房置業集團的股本及收購前儲備。
 - (c) 投資物業公允價值調整及相應的遞延稅項負債。
 - (d) 確認非控制權益人民幣31,027,000元，即基於中房置業集團可識別淨資產公允價值之非控制權益(不計及中房新疆可識別淨資產之公允價值)。
5. 備考調整指資產重組直接應佔之估計法律及專業費用人民幣15,000,000元。

附錄四 經擴大集團的未經審核備考財務資料

6. 作為交易的一部分，中房置業以每股配售股份人民幣7.12元的發行價向八位中國境內特定合資格投資者建議配售不超過70,224.72萬股配售股份，將為本集團募集總計不超過人民幣50億元的現金，供進一步業務發展使用。待建議分拆及建議配售完成後，本集團將持有中房置業全部已發行股份的約75.42%。
7. 備考財務資料並無作出任何調整以反映經擴大集團於2015年12月31日後的任何經營業績或所進行的其他交易。

(B) 獨立申報會計師有關編製備考財務資料的核證報告

下文為本公司核數師香港執業會計師畢馬威會計師事務所就本集團備考財務資料發出之報告全文，以供載入本通函。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

獨立申報會計師有關編製備考財務資料的核證報告

致中國忠旺控股有限公司列位董事

吾等已完成受聘進行之核證工作，以就中國忠旺控股有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）僅為說明之用所編製 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之備考財務資料作出報告。備考財務資料包括 貴公司所刊發日期為2016年8月22日的通函（「通函」）附錄四A部分所載於2015年12月31日之未經審核備考綜合財務狀況表及相關附註。董事編製備考財務資料所依據基準之適用準則載於通函附錄四A部分。

備考財務資料由董事編製，以說明通過建議出售遼寧忠旺100%股權以及建議收購中房置業股權及建議收購中房新疆100%股權（「資產重組」）的方式建議分拆遼寧忠旺對 貴集團於2015年12月31日之財務狀況之影響，猶如資產重組已於2015年12月31日進行。作為此過程之一部分，有關 貴集團2015年12月31日財務狀況之資料乃董事自 貴公司截至該日止年度之綜合財務報表（已就此刊發審計報告）摘錄。

董事對備考財務資料之責任

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）編製備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則中的獨立性及其他道德要求，而該項守則乃建立在誠信、客觀、專業能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則之上。

本所應用香港質量控制準則第1號，並相應設有全面的質量控制體系，包括有關遵守道德要求、專業準則以及適用法律及監管要求的成文政策和程序。

申報會計師的責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)條的規定，就備考財務資料發表意見並向閣下匯報。對於吾等在過往就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除於報告發出日期對該等報告的收件人所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則（「香港核證工作準則」）第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃並執程序，以合理確定董事於編製備考財務資料時是否根據上市規則第4.29段的規定以及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號。

就此項工作而言，吾等並無責任就編製備考財務資料採用的任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於此項工作過程不會對編製備考財務資料採用的財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載備考財務資料的目的，僅供說明重大事項或交易對貴集團的未經調整財務資料的影響，猶如有關事件或有關交易已於選定說明該影響的日期前已發生或進行。因此，吾等並不保證有關事件或交易於2015年12月31日的實際結果將與所呈列者相同。

就備考財務資料是否已按照適用準則適當地編製作出報告的合理鑑證工作涉及若干程序，以評估董事於編製未經審核備考財務資料時使用的適用條件有否提供合理基準，以呈列相關事件或交易直接產生的重大影響，以及取得有關下列各項的足夠適當憑證：

- 有關備考調整是否適當反映該等準則；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括已考慮申報會計師對貴集團就有關事

附錄四 經擴大集團的未經審核備考財務資料

件或交易所編製的備考財務資料以及其他有關工作情況性質的理解。

有關工作亦涉及評估備考財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充足和恰當，為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- a) 備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- b) 有關基準與 貴集團的會計政策貫徹一致，及
- c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露備考財務資料而言屬適當。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

2016年8月22日

1. 遼寧忠旺集團有限公司

中房置業股份有限公司擬以重大資產置換和 發行股份方式收購遼寧忠旺精製投資有限公司持有的 遼寧忠旺集團有限公司股權項目 資產評估報告摘要

一、本次評估對應的經濟行為

根據中房置業股份有限公司第八屆董事會第二十五次會議決議和第八屆監事會第十二次會議決議，中房置業股份有限公司擬以重大資產置換和發行股份方式收購遼寧忠旺精製投資有限公司持有的遼寧忠旺集團有限公司股權。

二、評估目的

本次資產評估的目的是論證遼寧忠旺集團有限公司股東全部權益於評估基準日的市場價值，為上述經濟行為提供價值參考依據。

三、評估對象和評估範圍

評估對象是遼寧忠旺集團有限公司股東全部權益。評估範圍為遼寧忠旺集團有限公司在基準日的全部資產及相關負債。賬面資產總額人民幣6,521,647.72萬元、負債人民幣4,601,390.44萬元、淨資產人民幣1,920,257.28萬元。具體包括流動資產人民幣3,489,115.16萬元；非流動資產人民幣3,032,532.56萬元；流動負債人民幣3,475,526.83萬元，非流動負債人民幣1,125,863.61萬元。

上述資產與負債數據摘自經畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合夥)審計的資產負債表，評估是在遼寧忠旺集團有限公司經過審計後的基礎上進行的。

委託評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。

四、價值類型及其定義

依據本次評估目的，確定本次評估的價值類型為市場價值。

五、評估基準日

本項目資產評估的基準日是2016年3月31日。

六、評估方法

(一) 評估方法的選擇

依據資產評估準則的規定，企業價值評估可以採用收益法、市場法、資產基礎法三種方法。收益法是企業整體資產預期獲利能力的量化與現值化，強調的是企業的整體預期盈利能力。資產基礎法是以在評估基準日重新建造一個與評估對象相同的企業或獨立獲利實體所需的投資額作為判斷其整體資產價值的依據，具體是指將構成企業各種要素資產的評估值加總減去負債評估值求得企業價值的方法。市場法是以現實市場上的參照物來評價估值對象的現行公平市場價值，它具有估值數據直接取材於市場，估值結果說服力強的特點。

本次評估目的是反映遼寧忠旺集團有限公司股東全部權益於評估基準日的市場價值，為上述經濟行為提供價值參考依據。資產基礎法從企業購建角度反映了企業的價值，為經濟行為實現後企業的經營管理及考核提供了依據，因此本次評估可以選擇資產基礎法進行評估。

被評估企業歷史經營收益較為穩定，未來年度預期收益與風險可以合理地估計，故本次評估可以選擇收益法進行評估。

由於無比較活躍交易的股權交易市場，同時近期無可參照的交易案例，故不選擇市場法進行評估。

綜上，本次評估已採用資產基礎法和收益法進行，並使用收益法達成評估結論。

(二) 資產基礎法介紹

資產基礎法，是以在評估基準日重新建造一個與評估對象相同的企業或獨立獲利實體所需的投資額作為評估其整體資產價值的依據，具體是指將構成企業各種要素資產的評估值加總減去負債評估值求得企業價值的方法。

(三) 收益法簡介

現金流折現方法(DCF)是通過將企業未來預期淨現金流量折算為現值，評估企業價值的一種方法。其基本思路是通過估算企業在未來預期的淨現金流量和採用適宜的折現率折算成現時價值，得出評估值。其適用的基本條件是：企業具備持續經營的所有前提條件，經營與收益之間存有較穩定的對應關係，並且未來收益和風險能夠預測及可量化。使用現金流折現法的最大難度在於未來預期現金流的預測，以及數據採集和處理的客觀性和可靠性等。當對未來預期現金流的預測較為客觀公正、折現率的選取較為合理時，其估值結果具有較好的客觀性，易於為市場所接受。

七、評估假設

本次評估中，評估人員遵循了以下評估假設：

(一)一般假設

1、交易假設

交易假設是假定所有待評估資產已經處在交易的過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設。

2、公開市場假設

公開市場假設，是假定在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷。公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎。

3、資產持續經營假設

資產持續經營假設是指評估時需根據被評估資產按目前的功能和使用的方式、規模、頻度、環境等情況繼續使用，或者在有所改變的基礎上使用，相應確定評估方法、參數和依據。

(二)特殊假設

- 1、 本次評估自評估基準日外部經濟環境不變，國家現行的宏觀經濟不發生重大變化；
- 2、 企業所處的社會經濟環境以及所執行的稅賦、稅率等政策無重大變化；
- 3、 企業未來的經營管理班子盡職，並繼續保持現有的經營管理模式；
- 4、 企業在未來預測期內的資產構成、主營業務的結構、收入與成本的構成以及銷售策略和成本控制等按照企業計劃執行，而不發生較大變化。不考慮未來可能由於管理層、經營策略以及商業環境等變化導致的資產構成以及主營業務、業務結構等狀況的變化所帶來的損益；
- 5、 企業經營場所的取得及利用方式與評估基準日保持一致而不發生變化；
- 6、 在未來的經營期內，企業的各项期間費用按照既定計劃，不會發生大幅的變化。鑒於企業的貨幣資金或其銀行存款等在經營過程中頻繁變化或變化較大，本報告的財務費用評估時不考慮其存款產生的利息收入，也不考慮滙兌損益等不確定性損益；

- 7、在未來的經營期內，在高新技術企業認定標準和政策不發生重大變化的前提下，公司能夠持續獲得高新技術企業資格，享受相關稅收優惠；
- 8、本次評估的各項資產均以評估基準日的實際存量為前提，有關資產的現行市價以評估基準日的國內有效價格為依據；
- 9、本次評估委託方及被評估單位提供的基礎資料和財務資料真實、準確、完整；
- 10、評估範圍僅以委託方及被評估單位提供的評估申報表為準，未考慮委託方及被評估單位提供清單以外可能存在的或有資產及或有負債；
- 11、本次評估測算的各項參數取值不考慮通貨膨脹因素的影響。

當上述條件發生變化時，評估結果一般會失效。

八、評估結論

(一) 資產基礎法評估結論

資產賬面價值人民幣6,521,647.72萬元，評估值人民幣6,893,931.01萬元，評估增值人民幣372,283.29萬元，增值率5.71%。

負債賬面價值人民幣4,601,390.44萬元，評估值人民幣4,601,390.44萬元，評估無增減值變化。

淨資產賬面價值人民幣1,920,257.28萬元，評估值人民幣2,292,540.57萬元，評估增值人民幣372,283.29萬元，增值率19.39%。

根據最新調整後的評估值，本次遼寧忠旺集團有限公司資產基礎法評估值增值人民幣372,283.29萬元，主要原因有以下五點：

- 1) 長期股權投資的評估增值，原因為被投資單位資產的整體評估值上升，導致長期投資按股權比例後發生增值；
- 2) 房屋建(構)築物的評估增值，原因為：(1)建築材料(鋼材除外)價格上漲，人工費大幅上漲；(2)建築物賬面值中僅為建築物建築安裝工程費用，不含為評估目的而計算的其他費和資金成本；(3)會計準則內所用的固定資產折舊年限短於評估採用的經濟壽命年限，導致房屋建(構)築物折舊額較大；
- 3) 機器設備的評估增值，原因為：(1)除不含增值稅的設備購買價、運雜費和安裝費以外，評估值還考慮了前期及其他費和資金成本；(2)會計準則內所用的折舊年限短於評估採用的經濟壽命年限；

- 4) 無形資產—土地使用權的評估增值，原因為：(1)納入本次評估範圍的所有土地的賬面值為取得土地時繳納的土地出讓金及土地取得稅費，並已考慮攤銷的影響；(2)土地取得時間較早，隨著毗鄰區域基礎設施的不斷完善，土地價格已經大幅上漲；及
- 5) 無形資產—專利的評估增值，原因為無形資產—專利未計入財務報表，隨著被評估企業經營效益的實現，專利技術價值已得到逐步體現。

(二) 收益法評估結論

經實施清查核實、實地查勘、市場調查和詢證、評定估算等評估程序，採用現金流折現方法(DCF)對企業股東全部權益價值進行評估。遼寧忠旺集團有限公司在評估基準日2016年3月31日的合併報表歸屬於母公司淨資產賬面值為人民幣1,873,504.99萬元，評估後的歸屬於母公司所有者權益資本價值為人民幣2,822,525.94萬元，評估增值人民幣949,020.95萬元，增值率50.65%。

(三) 評估結果的差異分析

本次評估採用收益法得出的股東全部權益價值為人民幣2,822,525.94萬元，比資產基礎法測算得出的股東全部權益價值人民幣2,292,540.57萬元，高人民幣529,985.37萬元，高23.12%。兩種評估方法差異的原因主要是：

- 1、資產基礎法評估是以資產的成本重置為價值標準，反映的是資產投入(購建成本)所耗費的社會必要勞動，這種購建成本通常將隨著國民經濟的變化而變化；
- 2、收益法評估是以資產的預期收益為價值標準，反映的是資產的經營能力(獲利能力)的大小，這種獲利能力通常將受到宏觀經濟、政府控制以及資產的有效使用等多種條件的影響。

綜上所述，從而造成兩種評估方法產生差異。

(四) 評估結果的選取

遼寧忠旺集團有限公司主要從事工業鋁擠壓產品的研發、製造和銷售，具有行業領先的技術及研發實力，且在人員水平、成本管理、市場拓展方面擁有一定的優勢。資產基礎法僅反映了被評估公司資產的重置價值，卻未能體現被評估公司在市場、技術、成本方面的價值。然而，收益法透過綜合考慮被評估公司生產的產品產能及市場營銷因素對未來獲利能力的影響，能夠更為合理地反映被評估公司各項資產對公司價值的影響。

通過以上分析，我們選用收益法評估結果作為遼寧忠旺集團有限公司淨資產價值參考依據。由此得到遼寧忠旺集團有限公司股東全部權益在基準日時點的價值為人民幣2,822,525.94萬元。

九、特別事項說明

(一)未決訴訟、法律糾紛等不確定事項

本次評估無未決事項、法律糾紛等不確定因素。

(二)重大期後事項

2016年5月1日起，國家將全面實施營改增政策，並且將試點範圍擴大到建築業、房地產業、金融業、生活性服務業。

營改增對企業稅負的影響是：簡易徵收方式，稅負下降。

(三)其他需要說明的事項

- 1、評估師和評估機構的法律責任是對本報告所述評估目的下的資產價值量作出專業判斷，並不對該項評估目的所對應的經濟行為作出任何判斷。評估工作在很大程度上，依賴於委託方及被評估企業提供的有關資料。因此，評估工作是以委託方及被評估企業提供的有關經濟行為文件、有關資產所有權文件、證件及會計憑證、有關法律文件的真實合法為前提；
- 2、本次評估結論建立在評估對象產權持有者及管理層對未來發展趨勢準確判斷及相關規劃落實的基礎上，如公司未來實際經營情況與經營規劃發生偏差，且評估對象產權持有者及時任管理層未採取相應補救措施糾正偏差，則評估結論會發生重大變化，特別提請報告使用者對此予以關注；
- 3、評估過程中，評估人員觀察所評估房屋建築物的外貌，在盡可能的情況下察看了建築物內部裝修情況和使用情況，未進行任何結構和材質測試；
- 4、本次評估範圍及採用的由被評估企業提供的數據、報表及有關資料，委託方及被評估企業對其提供資料的真實性、完整性負責；
- 5、評估報告中涉及的有關權屬證明文件及相關資料由被評估企業提供，委託方及被評估企業對其真實性、合法性承擔法律責任；
- 6、評估過程中，評估人員在對設備進行勘察時，因檢測手段限制及部分設備正在運行等原因，主要依賴於評估人員的外觀觀察和被評估企業提供的近期檢測資料及向有關操作使用人員的詢問情況等判斷設備狀況；

- 7、 評估師執行資產評估業務的目的是對評估對象價值進行估算並發表專業意見，並不承擔相關當事人決策的責任。評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證；
- 8、 在評估基準日以後的有效期內，如果資產數量及作價標準發生變化時，應按以下原則處理：
 - (1) 當資產數量發生變化時，應根據原評估方法對資產數額進行相應調整；
 - (2) 當資產價格標準發生變化且對資產評估結果產生明顯影響時，委託方應及時聘請有資格的資產評估機構確定評估價值；
 - (3) 對評估基準日後，資產數量、價格標準的變化，委託方在資產實際作價時應給予充分考慮，進行相應調整。

十、評估報告使用限制說明

(一)本評估報告只能用於本報告載明的評估目的和用途。同時，本次評估結論是反映評估對象在本次評估目的下，根據公開市場的原則確定的現行公允市價，沒有考慮將來可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的價格等對評估價格的影響，同時，本報告也未考慮國家宏觀經濟政策發生變化以及遇有自然力和其他不可抗力對資產價格的影響。當前述條件以及評估中遵循的持續經營原則等其他情況發生變化時，評估結論一般會失效。評估機構不承擔由於這些條件的變化而導致評估結果失效的相關法律責任。

本評估報告成立的前提條件是本次經濟行為符合國家法律、法規的有關規定，並得到有關部門的批准。

(二)本評估報告只能由評估報告載明的評估報告使用者使用。評估報告的使用權歸委託方所有，未經委託方許可，本評估機構不會隨意向他人公開。

(三)未徵得本評估機構同意並審閱相關內容，評估報告的全部或者部分內容不得被摘抄、引用或披露於公開媒體，法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外。

(四)根據國家有關規定，資產評估報告的評估結果使用有效期為一年，即自2016年3月31日至2017年3月30日使用有效。超過一年，需重新進行資產評估。

2. 新疆中房置業有限公司

中房置業股份有限公司擬進行股權轉讓所涉及的 新疆中房置業有限公司股東全部權益 價值評估報告 摘要

亞評報字[2016]176號

中房置業股份有限公司：

北京亞太聯華資產評估有限公司接受 貴公司的委託，對中房置業股份有限公司擬進行股權轉讓所涉及的新疆中房置業有限公司股東全部權益在評估基準日2016年3月31日的市場價值進行了評估。現將評估情況及評估結果簡要報告如下：

評估目的：確定新疆中房置業有限公司股東全部權益於評估基準日的市場價值，為中房置業股份有限公司擬進行的股權轉讓行為提供價值參考。

評估對象：新疆中房置業有限公司股東全部權益。

評估範圍：新疆中房置業有限公司申報的所有資產和負債。

評估基準日：2016年3月31日。

價值類型：市場價值。

評估方法：資產基礎法。

評估假設：評估過程中遵循以下假設，當其中的假設條件不成立時，評估結論不成立，本評估報告將無效。

(一)一般假設

1、持續經營假設

即假定被評估單位在可以預見的將來，將會按照當前的規模和狀態繼續經營下去，不會停業，也不會大規模削減業務。

2、交易假設

即假定被評估資產已經處於交易過程中，評估師根據被評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的假設。

3、公開市場假設

即假定被評估資產將要在一種較為完善的公開市場上進行交易，交易雙方彼此地位平等，都有獲取足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷。

(二)特殊假設

- 1、國家現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢和被評估資產所在地區社會經濟環境無重大變化，行業政策、法律法規、管理制度、稅收政策、信貸利率等無重大變化。
- 2、被評估單位的經營者是負責的，且其管理層有能力擔當其職務。
- 3、在企業存續期內，不存在因對外擔保等事項導致的大額或有負債。
- 4、委託方及相關當事方提供的評估所需資料真實、合法、完整、有效。
- 5、評估範圍僅以委託方及被評估單位提供的評估明細表為準，未考慮委託方及被評估單位提供清單以外可能存在的或有資產或或有負債(如有)。
- 6、企業對申報評估的資產擁有完整的所有權、管理權、處置權、收益權。
- 7、無其他不可抗力因素對評估物件及其所涉及資產造成重大不利影響。

評估結論(單位：人民幣萬元)

在評估基準日2016年3月31日，新疆中房置業有限公司申報的資產總額為人民幣10,629.16萬元，負債總額人民幣3,562.85萬元，淨資產(股東全部權益)人民幣7,066.31萬元。

評估結果：評估的資產總額為人民幣24,292.60萬元，負債總額人民幣3,564.56萬元，淨資產(股東全部權益)人民幣20,728.04萬元。

與經審計後的賬面價值比較，總資產評估增值人民幣13,663.44萬元，增值率為128.55%，淨資產(股東全部權益)評估增值人民幣13,661.73萬元，增值率為193.34%。

資產評估結論如下：

資產評估結果匯總表

評估基準日：2016年3月31日

單位：人民幣萬元

項目	賬面價值	評估價值	增減值	增值率(%)
	A	B	C=B-A	D= C/A × 100%
1 流動資產.....	194.89	194.37	-0.52	-0.27
2 非流動資產.....	10,434.27	24,098.23	13,663.96	130.95
3 可供出售金融資產.....				
4 持有至到期投資.....				
5 長期應收款.....				
6 長期股權投資.....				
7 投資性房地產.....	10,392.82	24,024.95	13,632.13	131.17
8 固定資產.....	41.44	73.28	31.84	76.83
9 在建工程.....				
10 工程物資.....				
11 固定資產清理.....				
12 生產性生物資產.....				
13 油氣資產.....				
14 無形資產.....				
15 開發支出.....				
16 商譽.....				
17 長期遞延費用.....				
18 遞延所得稅資產.....				
19 其他非流動資產.....				
20 資產總計.....	10,629.16	24,292.60	13,663.44	128.55
21 流動負債.....	3,562.85	3,564.56	1.71	0.05
22 非流動負債.....				
23 負債總計.....	3,562.85	3,564.56	1.71	0.05
24 股東全部權益.....	7,066.31	20,728.04	13,661.73	193.34

評估報告使用者應充分考慮評估報告正文中描述的評估報告成立的前提、假設條件、特別事項及使用限制等對評估結論的影響。

本評估報告僅供委託方及評估報告中列示的其他使用者為本次評估目的參考使用。除法律、法規規定以及相關當事方另有約定外，未經本評估機構及簽字註冊資產評估師同意，評估報告的全部或部分內容不得被摘抄、引用或披露於任何公開媒體。

本評估結論的使用有效期為一年，即自2016年3月31日起至2017年3月30日止。

以上內容摘自評估報告正文，欲瞭解相關評估的詳細情況和合理解釋評估結論，應當閱讀評估報告正文。

A. 畢馬威會計師事務所關於盈利預測的報告

下文為本公司核數師香港執業會計師畢馬威會計師事務所發出之報告全文，編制以供併入日期為2016年8月22日的通函。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

有關遼寧忠旺集團有限公司全部股權評估之貼現未來現金流報告

致中國忠旺控股有限公司董事會

吾等提述中聯資產評估集團有限公司就評估遼寧忠旺集團有限公司全部股權（「遼寧忠旺股份」）於2016年3月31日之公允價值所編製日期為2016年8月19日之評估（「評估」）所依據之貼現未來現金流。評估部分根據貼現未來現金流編製，構成香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第14.61段下的盈利預測。

董事的責任

中國忠旺控股有限公司董事（「董事」）負責根據董事確定及評估所載之基準及假設編製貼現未來現金流。此項責任包括執行與就評估編製貼現未來現金流有關之適當程序及應用適當編製基準；以及作出在相關情況下屬合理之估計。

吾等的獨立性和質量控制

吾等已遵守香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的專業會計師道德守則中的獨立性及其他道德要求，而該項守則乃建立在誠信、客觀、專業能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則之上。

本所應用香港質量控制準則第1號，並相應設有全面的質量控制體系，包括有關遵守道德要求、專業準則以及適用法律及監管要求的成文政策和程序。

核數師的責任

吾等的責任為依上市規則第14.62(2)段的要求就評估中所用之貼現未來現金流之計算作出報告。貼現未來現金流並無涉及採用會計政策。

意見基準

吾等按照香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外之核證委聘」執行委聘工作。該準則要求吾等計劃及執行工作，以合理確定就計算而言董事是否根據評估所載董事所採納之基準及假設妥為編製貼現未來現金流。吾等已按照董事採納的基準及假設執行算術計算之程序並編製貼現未來現金流。吾等的工作範圍遠較根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行的審核為小。因此，吾等不發表審核意見。

意見

吾等認為就計算而言，貼現未來現金流於所有重大方面已按照評估所載董事所採納之基準及假設妥為編製。

其他事宜

在毋須作出保留意見之情況下，吾等謹請閣下注意，吾等並非對貼現未來現金流所依據之基準及假設的適當性及有效性作出報告，且吾等的工作並不構成對遼寧忠旺股份之任何評估或對評估發表審核或審閱意見。

貼現未來現金流取決於未來事件及多項無法如過往業績般進行確認及核實之假設，且並非全部假設於整段時間內一直有效。吾等的工作旨在根據上市規則第14.62(2)段僅向閣下報告，而不作其他用途。吾等不會向任何其他人士承擔委聘工作所涉及、產生或相關之任何責任。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

2016年8月19日

B. 董事會關於盈利預測的函件

中國忠旺控股有限公司*
China Zhongwang Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01333)

敬啟者：

有關：建議出售遼寧忠旺100%股權

茲提述由中聯資產評估集團有限公司(「獨立評估師」)編製的日期為2016年8月19日的估值報告(「估值報告」)，內容有關對遼寧忠旺集團有限公司(「遼寧忠旺」)於2016年3月31日的估值(「估值」)。遼寧忠旺的貼現未來估計現金流(「盈利預測」)構成上市規則第14.61條下的盈利預測。

我們已與獨立評估師就不同方面(包括編製估值所依據的基準及假設)進行了討論，並審閱了獨立評估師負責的估值。我們亦審閱了本公司核數師畢馬威會計師事務所發出的日期為2016年8月19日的報告，報告關於就計算方法而言，盈利預測是否已於所有重大方面妥為遵循估值報告所載的基準及假設。

基於上述內容，我們認為由獨立評估師編製的估值乃經充分審慎的查詢後而作出。

此致

香港聯合交易所有限公司
香港
中環港景街1號
國際金融中心一期11樓

承董事會命
中國忠旺控股有限公司
董事長
劉忠田

2016年8月19日

* 僅供識別

I. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本集團之資料。各董事就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺騙成份，本通函並無遺漏任何其他事項而致使本通函所載任何聲明產生誤導。

II. 權益披露

董事及最高行政人員

於最後實際可行日期，我們的董事及最高行政人員根據證券及期貨條例第352條本公司須存置名冊所記錄的或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）另須通知本公司及聯交所，於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有的權益及淡倉如下：

於本公司普通股之好倉：

董事姓名	身份／權益性質	普通股總數	佔有關 股份類別 的百分比(%)
劉先生.....	全權信託創辦人／好倉	4,041,500,000 ⁽¹⁾	74.16
勾喜輝先生.....	實益擁有人／好倉	43,300,000 ⁽²⁾	0.79
路長青先生.....	實益擁有人／好倉	42,000,000 ⁽²⁾	0.77
		2,000,000	0.04
陳岩先生.....	實益擁有人／好倉	42,000,000 ⁽²⁾	0.77
鍾宏女士.....	實益擁有人／好倉	42,000,000 ⁽²⁾	0.77
盧華基先生.....	實益擁有人／好倉	1,600,000 ⁽²⁾	0.03
史克通先生.....	實益擁有人／好倉	1,600,000 ⁽²⁾	0.03
文獻軍先生.....	實益擁有人／好倉	600,000 ⁽²⁾	0.01
王振華先生.....	實益擁有人／好倉	1,600,000 ⁽²⁾	0.03

於本公司可轉換優先股之相關普通股之好倉：

董事姓名	身份／權益性質	可轉換 優先股總數	佔有關 股份類別 的百分比(%)
劉先生.....	全權信託創辦人／好倉	1,618,955,467 ⁽¹⁾	99.99

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，ZIGL根據證券及期貨條例擁有該等股份的權益。ZIGL的全部已發行股本由一家信託公司持有，其受益人為劉先生之家庭成員。劉先生為本公司之執行董事兼董事長，並兼為ZIGL之董事。
- (2) 勾喜輝先生、路長青先生、陳岩先生、鍾宏女士、盧華基先生、史克通先生、文獻軍先生及王振華先生就該等股份持有購股權。

除以上披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員並無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有或視為擁

有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部將需要通知本公司及聯交所(包括各人根據證券及期貨條例已擁有或視為已擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須載入當中所述須存置名冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東

於最後實際可行日期，就本公司董事及高級管理人員所深知，下表列出於本公司的股份及相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第336條本公司須存置名冊所記錄的權益或淡倉之人士(不包括本公司董事或最高行政人員)。

於本公司普通股之好倉：

股東名稱／姓名	身份／權益性質	普通股總數	佔有關 股份類別 的百分比(%)
劉先生.....	全權信託創辦人／好倉 ⁽¹⁾	4,041,500,000	74.16
TMF (Cayman) Ltd.....	受託人／好倉 ⁽²⁾	4,041,500,000	74.16
Prime Famous Management Limited...	受控法團之權益／好倉 ⁽³⁾	4,041,500,000	74.16
Radiant Day Holdings Limited.....	受控法團之權益／好倉 ⁽³⁾	4,041,500,000	74.16
ZIGL.....	實益擁有人／好倉 ⁽¹⁾	4,041,500,000	74.16

於本公司可轉換優先股之相關普通股之好倉：

股東名稱／姓名	身份／權益性質	可轉換 優先股總數	佔有關 股份類別 的百分比(%)
劉先生.....	全權信託創辦人／好倉 ⁽¹⁾	1,618,955,467	99.99
TMF (Cayman) Ltd.....	受託人／好倉 ⁽²⁾	1,618,955,467	99.99
Prime Famous Management Limited...	受控法團之權益／好倉 ⁽³⁾	1,618,955,467	99.99
Radiant Day Holdings Limited.....	受控法團之權益／好倉 ⁽³⁾	1,618,955,467	99.99
ZIGL.....	實益擁有人／好倉 ⁽¹⁾	1,618,955,467	99.99

附註：

- (1) ZIGL的全部已發行股本由一家信託公司(「劉氏家族信託」)持有，其受益人為劉先生之家庭成員。劉先生為本公司之執行董事及董事長，兼為ZIGL之董事。
- (2) TMF (Cayman) Ltd.為劉氏家族信託的受託人，被視為擁有該信託所持有之股份的權益。
- (3) Prime Famous Management Limited及Radiant Day Holdings Limited均為於英屬處女群島註冊成立的公司，由劉氏家族信託所擁有。

III. 無重大不利變動

董事確認，自2015年12月31日(即編製本公司最新刊發之經審核賬目之日期)以來，本集團之財務或交易狀況並無任何重大不利變動。

IV. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本公司或經擴大集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，且就董事所知，本公司或經擴大集團任何成員公司概無任何尚未了結或可能遭提出或面臨的重大訴訟或索償。

V. 重大合約

經擴大集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內曾訂立以下重大合約：

- (a) 如本通函的董事會函件所披露，忠旺精製與中房置業之間訂立的日期為2016年3月22日的以發行股份的方式進行資產轉讓及資產購買的協議以及其日期為2016年8月19日的補充協議，內容關於向中房置業出售遼寧忠旺股份以及以發行對價股份的方式從中房置業收購中房新疆股份；
- (b) 如本通函的董事會函件所披露，忠旺精製與中房置業於2016年3月22日訂立的關於資產重組的利潤補償協議以及其日期為2016年8月19日的補充協議；
- (c) 宏泰國際融資租賃(天津)有限公司與營口忠旺鋁業有限公司訂立的日期為2016年4月26日的融資租賃協議，內容關於營口忠旺鋁業有限公司以對價人民幣600,000,000元向宏泰國際融資租賃(天津)有限公司轉讓租賃資產以及宏泰國際融資租賃(天津)有限公司將租賃資產出租予營口忠旺鋁業有限公司；
- (d) 遼寧忠旺與北京忠旺信達投資有限公司訂立的日期為2015年12月31日的股權轉讓協議，據此，遼寧忠旺將以對價人民幣960,000,000元將其於忠旺集團財務有限公司的32%股權轉讓予北京忠旺信達投資有限公司；及
- (e) 遼寧忠旺與北京忠旺華融投資有限公司訂立的日期為2015年12月31日的股權轉讓協議，據此，遼寧忠旺將以對價人民幣990,000,000元將其於忠旺集團財務有限公司的33%股權轉讓予北京忠旺華融投資有限公司。

除上文所披露者，經擴大集團任何成員公司概無於緊接本通函刊發前兩年內訂立任何重大合約（非日常業務過程中訂立之合約）。

VI. 專家同意書

下列為於本通函提出意見或建議，並同意按刊載形式及文義轉載其函件、報告及／或意見或聲明以及引述其名稱和標誌之專家之資格：

名稱	資格
申萬宏源融資(香港)有限公司	一家根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
畢馬威會計師事務所	香港執業會計師
中瑞岳華(香港)會計師事務所	香港執業會計師
海問律師事務所	中國法律顧問
中聯資產評估集團有限公司	獨立資產評估師，持有相關中國資格，包括北京市財政局簽發的《資產評估資格證書》及中國財政部及中國證監會共同簽發的《證券期貨相關業務評估資格證書》
北京亞太聯華資產評估有限公司	獨立資產評估師，持有相關中國資格，包括北京市財政局簽發的《資產評估資格證書》及中國財政部及中國證監會共同簽發的《證券期貨相關業務評估資格證書》

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，上述各專家均為本公司及其關連人士之獨立第三方。

上述專家已各自就刊發本通函發出同意書，同意本通函按刊載形式及文義轉載其函件、報告及／或意見以及引述其名稱，迄今並無撤回同意書。

截至最後實際可行日期，上述各專家概無於本集團任何成員公司中擁有任何權益，或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論可否依法強制執行）。

截至最後實際可行日期，上述專家概無於自2015年12月31日(即編製本公司最近期已刊發經審核綜合賬目日期)以來於本集團任何成員公司已收購或出售或承租或本集團任何成員公司擬收購或出售或承租之任何資產中擁有或已擁有任何直接或間接權益。

VII. 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與經擴大集團任何成員公司已訂有或擬簽訂任何於一年內未屆滿或不可由本集團於一年內免付任何賠償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約。

VIII. 於本集團重大資產或合約或安排中之權益

於最後實際可行日期，概無本公司董事於本集團任何成員公司自2015年12月31日(即編製本集團最新刊發之經審核賬目之日期)起已收購、出售或承租或於本集團任何成員公司建議收購、出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，本公司董事於對本集團業務屬重大且於本通函日期存續的任何合約或安排中，概無擁有重大權益。

IX. 競爭業務

於最後實際可行日期，據董事所知，董事或其各自的聯繫人概無於任何已經或可能會直接或間接與本集團業務構成競爭之業務(本集團之業務除外)中擁有權益(如均屬本公司控股股東，則須根據上市規則第8.10條作出披露)。

X. 其他資料

聯席公司秘書

崔維曄先生(「**崔先生**」)及張月芬女士(「**張女士**」)為本公司聯席公司秘書。

崔先生為本公司的副總裁。崔先生擁有金融學士學位及工商管理碩士學位。

張女士現任卓佳專業商務有限公司企業服務部的高級經理，卓佳專業商務有限公司為專門從事綜合商務、企業與投資者服務的全球專業服務供應商。張女士為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會特許秘書及會員。

註冊辦事處

本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司總部位於中國遼寧省遼陽市文聖路299號，郵編：111003。

備查文件

以下文件之副本於本通函日期起計14天期間(不包括星期六和星期日)之一般營業時間內，在香港金鐘花園道一號中銀大廈56樓可供查閱：

- (a) 本公司組織章程細則；
- (b) 資產轉讓協議；
- (c) 補償協議；
- (d) 中瑞岳華(香港)會計師事務所提供的中房置業集團會計師報告，全文載列於本通函附錄二A；
- (e) 中瑞岳華(香港)會計師事務所提供的中房新疆會計師報告，全文載列於本通函附錄二B；
- (f) 畢馬威會計師事務所提供的經擴大集團的未經審核備考財務資料的報告，全文載列於本通函附錄四；
- (g) 畢馬威會計師事務所提供的有關遼寧忠旺集團有限公司全部股權評估之貼現未來現金流報告，全文載列於本通函附錄六；
- (h) 中聯資產評估集團有限公司發出的有關遼寧忠旺股份的評估報告；
- (i) 北京亞太聯華資產評估有限公司發出的有關中房新疆股份的評估報告；
- (j) 本公司的年度報告，當中載有本集團截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度的經審核綜合財務報表；
- (k) 本通函附錄七「專家同意書」一節所指各名專家發出的同意書；
- (l) 獨立董事委員會向股東發出的建議函件，全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (m) 申萬宏源向獨立董事委員會及股東提供的意見函，全文載於本通函「申萬宏源函件」一節；
- (n) 忠旺精製於2016年3月22日訂立的有利於中房置業的《關於提供資料真實性、準確性和完整性的聲明與承諾函》；
- (o) 忠旺精製於2016年3月22日訂立的有利於中房置業的《關於置入資產權屬的承諾函》；

- (p) 忠旺精製於2016年3月22日訂立的有利於中房置業的《關於減少並規範關聯交易的承諾函》；
- (q) 忠旺精製於2016年3月22日訂立的有利於中房置業的《關於保證上市公司獨立性的承諾函》；
- (r) 忠旺精製於2016年3月22日訂立的有利於中房置業的《關於所持上市公司股票鎖定期限的承諾函》；
- (s) 忠旺精製於2016年3月22日訂立的有利於中房置業的《關於守法及誠信情況的承諾函》；
- (t) 忠旺精製於2016年3月22日訂立的有利於中房置業的《關於避免同業競爭的承諾函》；
- (u) 劉忠田先生於2016年3月22日訂立的有利於中房置業的《關於避免同業競爭的承諾函》；
- (v) 宏泰國際融資租賃(天津)有限公司與營口忠旺鋁業有限公司訂立的日期為2016年4月26日的融資租賃協議，內容關於營口忠旺鋁業有限公司以對價人民幣600,000,000元向宏泰國際融資租賃(天津)有限公司轉讓租賃資產以及宏泰國際融資租賃(天津)有限公司將租賃資產出租予營口忠旺鋁業有限公司；
- (w) 遼寧忠旺與北京忠旺信達投資有限公司訂立的日期為2015年12月31日的股權轉讓協議，據此，遼寧忠旺將以對價人民幣960,000,000元將其於忠旺集團財務有限公司的32%股權轉讓予北京忠旺信達投資有限公司；
- (x) 遼寧忠旺與北京忠旺華融投資有限公司訂立的日期為2015年12月31日的股權轉讓協議，據此，遼寧忠旺將以對價人民幣990,000,000元將其於忠旺集團財務有限公司的33%股權轉讓予北京忠旺華融投資有限公司；及
- (y) 本通函副本。

股東特別大會通告

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並明確表示，概不對因本通告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

中國忠旺控股有限公司*

China Zhongwang Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01333)

股東特別大會通告

茲通告中國忠旺控股有限公司(「本公司」)謹訂於2016年9月6日(星期二)上午十時正假座中國遼寧省遼陽市宏偉區文聖路299號遼寧忠旺集團有限公司財務樓一層會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過(不管有否修訂)以下作為普通決議案的決議案。除非另有指明，否則本通告所用詞彙將具有本公司日期為2016年8月22日的通函(「通函」)所界定的相同涵義：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 謹此批准、追認及確認以下各份協議(統稱為「資產重組協議」)(分別註有「A」及「B」標記並由大會主席簡簽以資識別的副本已提呈股東特別大會)以及據此擬進行的交易(包括收購中房置業及中房新疆的權益以及視作出售遼寧忠旺的權益(無論建議配售結果如何))：
- (i) 中房置業股份有限公司(「中房置業」)與遼寧忠旺精製投資有限公司(「忠旺精製」)訂立的日期為2016年3月22日的資產轉讓協議及其日期為2016年8月19日的補充協議；
- (ii) 中房置業與忠旺精製訂立的日期為2016年3月22日的補償協議及其日期為2016年8月19日的補充協議；以及
- (b) 謹此授權本公司董事(「董事」)行使其認為屬必要的一切權力以及開展其認為適合的其他行動及事項及簽立其認為適合的其他文件，以執行根據各份資產重組協議擬進行的交易。」

股東特別大會通告

2. 「動議在香港及中國取得相關監管批文的情況下，
 - (a) 謹此批准以在上海證券交易所獨立上市的方式建議分拆遼寧忠旺集團有限公司(「建議分拆」)，以及與之相關或據此擬進行的所有相關文件或協議；以及
 - (b) 謹此授權董事執行建議分拆以及開展為使建議分拆全面生效而可能屬必要或適當的所有有關行動及訂立可能屬必要或適當的所有有關交易、安排及協議，包括但不限於，對本公司進行內部重組以及對中房置業進行資產重組(見通函)。」
3. 「動議在建議配售構成視作出售本公司於中房置業的股權的情況下，
 - (a) 謹此批准以中房置業建議配售方式進行的本公司視作出售(「視作出售」)，以及與之相關或據此擬進行的所有相關文件或協議；以及
 - (b) 謹此授權董事執行視作出售以及開展為使視作出售全面生效而可能屬必要或適當的所有有關行動及訂立可能屬必要或適當的所有有關交易、安排及協議。」

附註：

- (a) 本公司將由2016年8月31日(星期三)至2016年9月6日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期間將不會進行任何本公司股份之過戶登記。為符合出席股東特別大會的資格，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於2016年8月30日(星期二)下午四時三十分前送達本公司之股份過戶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號舖，以辦理登記手續。
- (b) 凡有權出席股東特別大會並可於會上投票之本公司股東，均有權委派一名或多名受委代表出席並代其投票。受委代表毋須為本公司股東，但按指定格式擬備之代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或由公證人簽署證明之該等文件副本，須於股東特別大會或任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶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17M樓，方為有效。
- (c) 根據上市規則第13.39(4)條，股東大會上股東必須以投票方式表決。

股東特別大會通告

承董事會命
中國忠旺控股有限公司
董事長
劉忠田

香港，2016年8月22日

於本通告日期，董事會成員包括：

執行董事

劉忠田先生、路長青先生及勾喜輝先生

非執行董事

陳岩先生及鍾宏女士

獨立非執行董事

王振華先生、文獻軍先生、史克通先生及盧華基先生