
此乃要件 請即處理

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

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

閣下如已將名下的禹洲地產股份有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行經理、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



禹洲地產股份有限公司 YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01628)

有關收購一間 中國房地產開發公司全部股權 之主要交易

董事會函件載於本通函第4至11頁。

2016年9月15日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	12
附錄二 — 目標公司之會計師報告	15
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	45
附錄四 — 目標公司之管理層討論及分析	52
附錄五 — 估值報告	55
附錄六 — 一般資料	61

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據股權轉讓協議之條款向賣方收購目標公司全部股權及銷售貸款
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	禹洲地產股份有限公司，一間於2008年4月23日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據股權轉讓協議之條款完成收購事項
「代價」	指	買方就收購事項應付的總代價人民幣4,103,871,537元
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	經合併目標公司擴大的本集團
「股權轉讓協議」	指	買方及賣方就目標公司全部股權之股權轉讓及銷售貸款而於2016年7月19日訂立的股權轉讓協議（經於2016年7月19日訂立的補充協議補充）
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	廈門禹洲海景城房地產有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司

釋 義

「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該土地」	指	目標公司所持有位於中國浙江省杭州西南面、臨近之江大橋北岸引橋以及毗鄰西湖及錢塘江之三幅土地，總佔地面積約為145,000平方米及總建築面積約為297,000平方米
「最後實際可行日期」	指	2016年9月9日，即本通函付印前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國（就本通函而言，不包括中華人民共和國香港特別行政區、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣）
「買方」	指	廈門禹洲鴻圖地產開發有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「銷售貸款」	指	目標公司於2015年9月30日結欠中維地產股份有限公司總金額人民幣1,773,871,537元的貸款
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「目標公司」	指	中維地產浙江有限公司，一間於2012年1月20日根據中國法律成立的有限責任公司
「賣方」	指	中維地產股份有限公司、中國煙草總公司浙江省公司及浙江中煙工業有限責任公司，均為根據中國法律成立的國有企業
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米



禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01628)

執行董事：

林龍安先生 (主席)
郭英蘭女士
林龍智先生
林聰輝先生

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

獨立非執行董事：

辜建德先生
林廣兆先生
黃循強先生

香港主要營業地址：

香港
中環
皇后大道中99號
中環中心
49樓4905-06室

敬啟者：

**有關收購一間
中國房地產開發公司全部股權
之主要交易**

緒言

茲提述本公司日期為2016年7月13日、2016年7月19日、2016年7月24日及2016年8月10日之公告，內容有關（其中包括）於2016年7月11日舉行之公開拍賣中成功投得目標公司之股權及銷售貸款後，買方與賣方就收購事項訂立日期為2016年7月19日之股權轉讓協議，總代價約為人民幣41.04億元。

董事會函件

本通函主要旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購事項之詳情;(ii)本集團之財務資料;(iii)目標公司之財務資料;及(iv)該土地之估值報告。

股權轉讓協議

日期： 2016年7月19日

訂約方： (i) 買方，本公司之間接全資附屬公司；及
(ii) 賣方，均為國有企業。

據董事經作出所有合理查詢後所深知、盡悉及確信，各賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

所收購之資產

目標公司為根據中國法律成立之有限責任公司。其主要資產為該土地，包括位於中國浙江省杭州西南面、臨近之江大橋北岸引橋以及毗鄰西湖及錢塘江之三幅土地，總佔地面積約為145,000平方米，總建築面積約為297,000平方米。其中兩幅作住宅用途之土地之土地使用權為70年(至2082年11月止)，而一幅作商業用途之土地之土地使用權為40年(至2052年11月止)。

於股權轉讓協議日期，目標公司分別由中維地產股份有限公司、中國煙草總公司浙江省公司及浙江中煙工業有限責任公司直接持有40%、30%及30%權益，三間公司均為國有企業。

根據股權轉讓協議之條款，買方將向賣方收購目標公司之全部股權，並向中維地產股份有限公司收購銷售貸款。

代價

總代價人民幣4,103,871,537元乃於北京產權交易所於2016年7月11日舉行的網上公開拍賣中透過公開競價達成。

董事會函件

根據股權轉讓協議，代價將由買方按以下方式支付：

- (i) 人民幣3億元已於2016年6月30日支付作參與競價的可退還按金，將用於支付部分代價；
- (ii) 人民幣1,751,935,768.50元（「第一筆付款」，須於2016年7月26日或之前支付）已於2016年7月26日支付；及
- (iii) 餘下人民幣2,051,935,768.50元（「最後一筆付款」），以及其按相當於2016年7月27日至悉數支付最後一筆付款當日止期間之現行銀行貸款利率的利率計算的應計利息，須於股權轉讓協議日期起6個月內支付。

此外，買方已於2016年7月26日根據公開競價之條款向北京產權交易所支付一筆服務費人民幣4,103,871.54元。

代價及服務費將由本集團之銀行借貸及內部資源撥付。

於決定參與公開拍賣及達成最終競標價人民幣4,103,871,537元的過程中，本集團已綜合考慮多項因素，其中包括(i)杭州市近期土地拍賣價格；(ii)目標公司於2015年9月30日之資產總值約人民幣27.41億元；(iii)目標公司將向買方償還於2015年9月30日之總金額為人民幣1,773,871,537元之銷售貸款；及(iv)公開競價過程的多方互動以及競價對手在公開競價過程中的報價。根據股權轉讓協議之條款，目標公司將向中維地產股份有限公司償還自2015年9月30日起至股權轉讓協議日期之銷售貸款應計利息。

擔保

根據擔保人、買方及賣方於2016年7月19日訂立之擔保協議，擔保人（本公司的間接全資附屬公司）已同意就買方根據股權轉讓協議之條款支付最後一筆付款連同其應計利息以及任何其他因違反協議而產生的補償、賠償及開支之責任作出擔保。

董事會函件

收購事項完成

根據股權轉讓協議之條款，於悉數支付第一筆付款並收到由北京產權交易所發出的產權交易憑證後5個營業日內，買賣雙方須安排向相關部門進行股權轉讓登記。完成將於上述股權轉讓登記完成後達致。

向相關中國部門進行股權轉讓登記已於2016年8月10日完成，因此完成已於2016年8月10日落實。

有關訂約方之資料

本集團、擔保人及買方

本集團主要從事住宅、零售及商用物業發展。擔保人及買方均為根據中國法律成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司。擔保人之主要業務為物業發展。買方之主要業務為物業發展及管理。

賣方

中維地產股份有限公司為根據中國法律成立的國有企業，其主要業務為物業投資及發展。

中國煙草總公司浙江省公司為根據中國法律成立的國有企業，主要從事煙草業務。

浙江中煙工業有限責任公司為根據中國法律成立的國有企業，主要從事煙草業務。

董事會函件

目標公司

目標公司為於2012年1月20日根據中國法律成立的有限責任公司，且於完成前為國有企業。其主要業務為物業投資及開發，所持主要資產為該土地。

目標公司之財務資料

以下載列根據香港財務報告準則編製之目標公司於截至2014年及2015年12月31日止兩個財政年度之經審核財務資料：

	截至12月31日止財政年度	
	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元
除稅前及除稅後虧損淨額	130,210	152,229

目標公司於2016年3月31日之資產總值及資產淨值分別為人民幣23億9,250萬元及人民幣4億3,650萬元。

根據威格斯資產評估顧問有限公司所編製之估值報告，該土地於2016年6月30日之市值為人民幣43億500萬元。於對該土地進行估值時，物業估值師已計及目標公司就延期動工計提之撥備並於估值中下調人民幣3億4,800萬元。有關撥備之詳情，請參閱「收購事項之財務影響－盈利」分節。下表載列該土地於2016年3月31日之賬面淨值與其於2016年6月30日之市值的對賬：

	人民幣千元
該土地於2016年3月31日之賬面淨值	
持作物業開發銷售用途的土地（經審核）	2,385,071
於2016年3月31日至2016年6月30日止期間之變動	-
於2016年6月30日之賬面淨值（未經審核）	2,385,071
估值盈餘	1,919,929
該土地於2016年6月30日之估值	4,305,000

董事會函件

收購事項之財務影響

待收購事項完成後，目標公司已成為本公司之間接全資附屬公司，且目標公司之財務業績、資產及負債將於本集團賬目綜合入賬。

資產及負債

於2016年6月30日，本集團之最近期已刊發未經審核綜合總資產及負債分別約為人民幣643億4,930萬元及人民幣539億5,200萬元。假設完成於2016年6月30日落實，經擴大集團之未經審核備考綜合總資產及負債將因收購事項分別增加至約人民幣644億9,910萬元及人民幣541億580萬元。

該土地（即目標集團的主要資產）被分類為持作物業發展以待出售之土地並按成本及可變現淨值（以較低者為準）入賬。該土地於2015年12月31日及2016年3月31日之賬面值並未就延期動工撥備作出調整，而有關撥備已計入其他應付款項及應計費用。有關撥備之詳情，請參閱下段。

盈利

誠如本通函附錄II所載，目標公司截至2015年12月31日止年度之經審核綜合除稅後虧損為約人民幣152,229,000元及。截至2015年12月31日止年度並無產生任何物業銷售收入。截至2015年12月31日止年度及截至2016年3月31日止三個月分別計提人民幣48,473,000元及人民幣105,025,000元之撥備並於其他開支扣除。目標公司無法於指定最後時限前開始發展該土地。根據有關土地出讓合同規定之條款及杭州市國土資源局就建設該土地發出之函件，規定動工日期為2015年11月19日，完工日期為2018年11月18日，故須就延期動工每日支付相當於地價0.05%之罰款。根據有關杭州政府部門與目標公司訂立之土地出讓合同，該土地之總地價為人民幣23億824萬元。截至最後實際可行日期，目標公司並無因其延期動工而從當地土地部門接獲任何警告通知或被處以任何屬土地閑置費性質的罰款。本公司的中國法律顧問認為，鑒於延期少於一年，目標公司將無須就有關項目支付土地閑置費或遭沒收土地。本公司預期該土地將於2016年第四季度動工，而截至2016年12月31日止年度，預期將就延期動工進一步計提約人民幣1億9,450萬元之撥備。

董事會函件

經考慮中國法律顧問之意見，董事會認為，上述就各有關期間計提之該土地延期動工撥備屬充足且延期將不會對該土地之未來開發及本集團整體構成任何重大不利影響。

收購事項不會對本集團的盈利構成任何即時重大影響，原因是完成後目標公司之財務業績將合併入本集團之財務業績，而本集團之盈利於日後將受目標公司之表現影響。收購事項預期將增強本集團之業務發展及擴大本集團之盈利基礎。

有關收購事項之財務影響及編製未經審核備考財務資料之基準的進一步詳情載於本通函附錄III。

收購事項之理由及裨益

收購事項將使本集團收購持有該土地之土地使用權的目標公司全部股權。本集團擬將該土地用於發展高端住宅綜合物業、寫字樓及商圈。本集團預期該土地將於2016年第四季度動工並於2018年年底前完工。開發該土地之估計資本開支約為人民幣27億元及本集團擬透過內部資源及銀行融資撥付該等成本。經考慮該土地所處位置及指定用途，董事會認為，收購事項可令本集團增強其在杭州的業務實力並改善其於中國物業市場之組合，以為其股東帶來更多投資回報。

基於上述理由並經考慮競價流程屬公開且受適用法律及法規監管，董事認為收購事項之條款屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

收購事項之上市規則涵義

由於有關收購事項之其中一項適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易，並須根據上市規則第14章遵守申報、公告及股東批准規定。

董事會函件

股東書面批准

根據上市規則第14.44條，本公司控股股東林龍安先生及郭英蘭女士（彼等為董事及配偶）已發出收購事項之股東書面批准，以此代替在本公司股東大會上通過決議案之做法。於股權轉讓協議日期，林龍安先生及郭英蘭女士分別直接持有1,296,000,000股及1,299,879,000股股份，林龍安先生及郭英蘭女士合共持有2,595,879,000股股份，佔本公司已發行股本之約68.03%。就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項中擁有任何重大權益，故倘本公司召開股東特別大會以批准收購事項，概無股東須放棄投票。

倘本公司召開股東特別大會以批准收購事項及須進行投票，董事將基於本函件所載之理由建議股東投票贊成有關決議案。

聯交所授出之豁免

由於需要更多時間編製及落實本通函所載之若干資料，本公司已申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，以延遲本通函之寄發期限至刊發相關公告後15個營業日之後之日期，且聯交所已於2016年7月22日授出有關豁免以延遲期限至2016年9月15日。

一般資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

列位股東 台照

承董事會命
禹洲地產股份有限公司
主席
林龍安

2016年9月15日

1. 本集團之財務資料

本集團截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個財政年度各年以及截至2016年6月30日止六個月之財務資料載於本公司刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.xmyuzhou.com.cn/>)之有關年度報告及中期業績公告。亦敬請見以下有關年度報告及中期業績公告之快速鏈接：

- 本公司於2016年8月23日刊發之截至2016年6月30日止六個月之中期業績公告（第2至13頁）：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0823/LTN20160823133_C.pdf

- 本公司於2016年4月26日刊發之截至2015年12月31日止年度之年度報告（第197至330頁）：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0426/LTN201604261116_c.pdf

- 本公司於2015年4月24日刊發之截至2014年12月31日止年度之年度報告（第133至212頁）：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0424/LTN20150424990_c.pdf

- 本公司於2014年4月23日刊發之截至2013年12月31日止年度之年度報告（第173至304頁）：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0423/LTN20140423724_c.pdf

2. 債務

於2016年7月31日（就本債務聲明而言，即本通函付印前之最後實際可行日期），經擴大集團之未償還債務為人民幣240億6,520萬元，包括銀行及其他借貸人民幣184億6,940萬元及優先票據人民幣55億9,580萬元。銀行及其他借貸由(i)本集團若干在建物業、投資物業及持作銷售用途的物業；(ii)本集團若干附屬公司簽署的公司擔保；(iii)本公司董事林龍安先生及郭英蘭女士簽署的共同及個別個人擔保；(iv)擔保銀行存款作抵押。

本集團就若干銀行授出的有關為本集團物業的若干買家安排的按揭貸款的按揭融資提供擔保。擔保期由授出相關按揭貸款之日期起至向買家發出房產證為止，然後有關房產證交予銀行。於2016年7月31日，就本集團物業的若干買家提供按揭融資而作出的擔保為人民幣87億9,540萬元。本集團已就有關按揭向銀行存入人民幣1億7,940萬元作為擔保存款。

於2016年7月31日，本集團就銀行及其他融資向合營公司提供之擔保為人民幣15億2,290萬元，其中已動用約人民幣15億1,930萬元。

除上文披露者以及集團內公司間負債及一般貿易應付款項外，於2016年7月31日營業時間結束時，經擴大集團並無任何其他已發行但尚未償還、已獲批准發行或以其他方式設立但尚未發行之債務證券，亦無任何其他有期貸款、任何其他借貸或屬借貸性質之債務（包括銀行透支及承兌負債（一般貿易票據除外））、承兌信貸、租購承擔、任何其他按揭及押記或任何擔保或任何融資租賃承擔或重大或然負債。

3. 營運資金

經考慮內部產生資金及現時可動用之信貸融資，董事認為，於訂立股權轉讓協議後，在並無不可預見之情況下，經擴大集團擁有充足營運資金以應付其自本通函日期起計至少十二個月之現時所需。

4. 經擴大集團之近期發展以及財務及貿易展望

2016年上半年，國內經濟發展表現平穩，貨幣政策依然整體寬鬆，低利率環境下房地產信貸投放力度加大，在一二線熱點城市的帶動下，中國房地產市場需求得到了快速的釋放。

在各類寬鬆政策的多重刺激之下，以及本集團順應時機靈活部署推售計劃，上半年銷售成績卓越，2016年上半年本集團合約銷售金額達人民幣128億7,208萬元，創歷史新高，同比增加124%，完成集團2016年合約銷售目標的80.5%。2016年上半年本集團積極拓展並加速提升長三角區域佈局，繼續鞏固海西地區領先地位。因應宏觀政策和市場趨勢變化，本集團嚴格執行穩健發展的經營方針，戰略性地補充土地儲備。今年以來，本集團不斷地優化並提升本公司的戰略佈局，除了鞏固在廈門、合肥的領先地位外，繼續深耕上海、南京和福州，2016年7月份亦強勢入杭，成功收購杭州西湖區一優質商住項目，加速並提升長三角區域佈局為本集團的持續快速發展奠定了堅實的基礎。

目標公司主要從事物業投資及開發業務，其主要資產為該土地。於最後實際可行日期，該土地仍處於初步規劃階段，該土地之開發尚未開始。本集團擬將該土地開發為高端住宅綜合物業、寫字樓及商圈。鑒於該土地所處位置及指定用途，董事會認為，收購事項可令本集團提升其於杭州的知名度並多元化其於中國物業市場之項目組合，以為股東帶來更多投資回報，此符合本集團之業務策略。

未來，本集團將繼續憑借更優良的企業管治及管理架構、審慎的財務策略，以及「以誠建城、以愛築家」的精神，竭誠為股東及投資者實現最大的價值，創造最佳回報。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或貿易狀況自2015年12月31日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來有任何重大不利變動。

以下為目標公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文,乃為載入本通函而編製。



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

下文載列吾等就中維地產浙江有限公司(「目標公司」)根據下文第II節附註3.1所載之呈列基準而編製之財務資料而發出的報告,當中包括目標公司截至2013年、2014年及2015年12月31日止各年度以及截至2016年3月31日止三個月(「有關期間」)之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表,以及目標公司於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年3月31日的財務狀況表連同有關附註(「財務資料」),以及目標公司截至2015年3月31日止三個月之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表(「中期比較資料」),以供載入禹洲地產股份有限公司(「貴公司」)日期為2016年9月15日有關(其中包括)貴公司一間附屬公司收購目標公司全部股權及股東貸款(「收購事項」)的通函(「通函」)。

目標公司於2012年1月20日於中華人民共和國(「中國」)註冊成立為有限公司。目標公司從事物業發展業務。

目標公司法定財務報表乃根據適用於目標公司註冊成立及/或成立所在國家之相關會計原則而編製。目標公司截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度之法定財務報表已分別由北京興華會計師事務所有限責任公司、中天運會計師事務所(特殊普通合夥)及中準會計師事務所(特殊普通合夥)審核。

就本報告而言，目標公司董事（「目標公司董事」）已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）編製目標公司的財務報表（「相關財務報表」）。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核各有關期間的相關財務報表。

本報告所載財務資料乃根據相關財務報表編製且並未作出任何調整。

目標公司董事的責任

目標公司董事負責根據香港財務報告準則編製反映真實及公平意見的相關財務報表、財務資料及中期比較資料，並負責進行目標公司董事認為必要的有關內部控制，以確保相關財務報表、財務資料及中期比較資料的編製不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任乃分別就財務資料及中期比較資料達致獨立意見及審閱結論，並向閣下報告吾等的意見及審閱結論。

就本報告而言，吾等已按照香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號*招股章程及申報會計師*就財務資料執行核數程序。

吾等亦已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號*由實體獨立核數師審閱中期財務資料*審閱中期比較資料。審閱主要包括對管理層作出查詢及對財務資料應用分析性程序，並據此評估會計政策及呈列方式是否貫徹應用，惟另作披露者除外。審閱工作並不包括監控測試以及資產、負債及交易核實等審計程序。由於審閱的工作範圍遠小於審計工作，故所提供的確定程度亦低於審計工作。因此，吾等不會就中期比較資料發表意見。

就財務資料發表的意見

吾等認為，就本報告而言及根據下文第II節附註3.1所載的呈列基準，財務資料真實公平地反映其於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年3月31日的財務狀況以及其於各有關期間的財務業績及現金流量。

有關中期比較資料的審閱結論

根據吾等並不構成審核的審閱，就本報告而言，吾等並無注意到任何事項，致使吾等認為中期比較資料在各重大方面並無按就財務資料所採納的相同基準編製。

I. 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
其他收入	4	3,544	3,031	244	130	183
行政開支		(15,905)	(18,298)	(15,015)	(4,691)	(1,255)
融資成本	6	(81,454)	(87,430)	(85,090)	(21,965)	(19,235)
其他開支		(4,880)	(27,513)	(52,368)	(194)	(105,186)
除稅前虧損	5	(98,695)	(130,210)	(152,229)	(26,720)	(125,493)
所得稅開支	8	-	-	-	-	-
年度/期間虧損及全面虧損總額		<u>(98,695)</u>	<u>(130,210)</u>	<u>(152,229)</u>	<u>(26,720)</u>	<u>(125,493)</u>

(b) 財務狀況表

		12月31日		3月31日	
	附註	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	10	4,467	2,731	775	533
持作物業開發銷售用途的土地	11	2,378,335	2,385,071	2,385,071	2,385,071
非流動資產總值		2,382,802	2,387,802	2,385,846	2,385,604
流動資產					
預付款及按金	12	2,518	5,672	3,360	2,875
應收一間同系附屬公司款項	13	366	–	–	–
現金及現金等價物	14	16,638	31,534	14,245	3,991
流動資產總值		19,522	37,206	17,605	6,866
流動負債					
其他應付款項及應計費用	15	1,925	2,328	48,739	153,837
一名股東提供之貸款	16	1,480,000	1,590,000	1,720,000	1,796,000
應付一名股東款項	17	25,950	28,441	72,702	6,116
流動負債總額		1,507,875	1,620,769	1,841,441	1,955,953
流動負債淨額		(1,488,353)	(1,583,563)	(1,823,836)	(1,949,087)
總資產減流動負債		894,449	804,239	562,010	436,517
非流動負債					
一名股東提供之貸款	16	50,000	90,000	–	–
資產淨值		844,449	714,239	562,010	436,517
權益					
繳足股本	18	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
累計虧損		(155,551)	(285,761)	(437,990)	(563,483)
權益總額		844,449	714,239	562,010	436,517

(c) 權益變動表

	繳足股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2013年1月1日	1,000,000	(56,856)	943,144
年度虧損及年度全面虧損總額	<u>–</u>	<u>(98,695)</u>	<u>(98,695)</u>
於2013年12月31日及2014年1月1日	1,000,000	(155,551)	844,449
年度虧損及年度全面虧損總額	<u>–</u>	<u>(130,210)</u>	<u>(130,210)</u>
於2014年12月31日及2015年1月1日	1,000,000	(285,761)	714,239
年度虧損及年度全面虧損總額	<u>–</u>	<u>(152,229)</u>	<u>(152,229)</u>
於2015年12月31日及2016年1月1日	1,000,000	(437,990)	562,010
期間虧損及期間全面虧損總額	<u>–</u>	<u>(125,493)</u>	<u>(125,493)</u>
於2016年3月31日	<u>1,000,000</u>	<u>(563,483)</u>	<u>436,517</u>
(未經審核)			
於2015年1月1日	1,000,000	(285,761)	714,239
期間虧損及期間全面虧損總額	<u>–</u>	<u>(26,720)</u>	<u>(26,720)</u>
於2015年3月31日	<u>1,000,000</u>	<u>(312,481)</u>	<u>687,519</u>

(d) 現金流量表

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	2016年 人民幣千元
				(未經審核)	
經營活動產生的現金流量					
除稅前虧損	(98,695)	(130,210)	(152,229)	(26,720)	(125,493)
就以下項目作出調整：					
折舊	5	1,714	2,043	561	242
融資成本	6	81,454	87,430	21,965	19,235
銀行利息收入	4	(872)	(407)	(130)	(183)
撤銷已廢棄項目成本	5	4,880	27,513	3,895	194
延期動工罰款撥備	5	—	—	—	105,025
		(11,519)	(13,631)	(4,130)	(1,013)
預付款及按金減少／(增加)		(1,956)	(3,154)	105	485
應收一間同系附屬公司款項 減少／(增加)		(366)	366	—	—
其他應付款項及應計費用 增加／(減少)		1,739	403	(1,542)	73
營運所用現金		(12,102)	(16,016)	(5,567)	(455)
已收利息		872	407	130	183
已付利息		(81,031)	(84,939)	(40,828)	(85,821)
經營活動所用之現金淨額		(92,261)	(100,548)	(46,265)	(86,093)
投資活動產生的現金流量					
購買物業、廠房及設備項目 持作物業開發銷售用途的 土地增加	10	(3,316)	(307)	(8)	—
	11	(5,728)	(34,249)	(194)	(161)
投資活動所用之現金淨額		(9,044)	(34,556)	(202)	(161)
融資活動產生的現金流量					
一名股東提供之貸款墊款		50,000	1,630,000	40,000	1,706,000
償還一名股東提供之貸款		—	(1,480,000)	—	(1,630,000)
融資活動產生之現金淨額		50,000	150,000	40,000	76,000
現金及現金等價物					
增加／(減少)淨額		(51,305)	14,896	(6,467)	(10,254)
年初／期初之現金及現金等價物		67,943	16,638	31,534	14,245
年末／期末之現金及現金等價物		16,638	31,534	25,067	3,991

II. 財務資料附註

1. 公司資料

目標公司為一間於2012年1月20日於中國成立之有限公司。目標公司之註冊辦事處地址及主要營業地點分別為中國浙江省杭州市之江路118號及浙江省杭州市錢江路58號中欣廣場1706室。

於有關期間，目標公司持有多幅位於中國浙江省杭州市之土地。

目標公司分別由中維地產股份有限公司、中國煙草總公司浙江省公司及浙江中煙工業有限責任公司擁有40%、30%及30%權益，三間公司均於中國註冊成立。目標公司董事認為，於各有關期間末，中國煙草總公司（一間於中國註冊成立之公司）為目標公司之最終控股公司。於有關期間結束後，於2016年8月，本公司之附屬公司廈門禹洲鴻圖地產開發有限公司自當時之股東收購目標公司全部股權。

2. 基本會計概念

儘管目標公司於2016年3月31日錄得流動負債淨額，惟由於本公司已同意向目標公司提供持續財務支持及充足資金，以償還其到期負債，故目標公司董事按持續基準編製財務資料。

3.1 編製基準

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）及香港公認會計原則而編製。於編製整個有關期間之財務資料及中期可資比較資料涵蓋的期間，目標公司已提早採納所有於自2016年1月1日開始的會計期間生效的香港財務報告準則及有關過渡性條文。

財務資料乃根據歷史成本法編製，並以人民幣（「人民幣」）呈列。除另有指明者外，所有價值均已捨入至最接近的千位數。

3.2 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

目標公司並無於財務資料中應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁴
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
香港會計準則第7號之修訂	披露計劃 ¹
香港會計準則第12號之修訂	就未實現虧損確認遞延稅項資產 ¹
香港財務報告準則第15號之澄清	客戶合約收益 ²

¹ 於2017年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 適用於2016年1月1日或之後開始於其年度財務報表首次採納香港財務報告準則的實體，因此不適用於目標公司

預期將適用於目標公司的香港財務報告準則的進一步資料如下：

於2014年9月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段集於一起以代替香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號的所有先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。目標公司預期自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第9號。目標公司目前正在評估採納該準則的影響。

香港財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，以將客戶合約收益入賬。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務而換取有權獲得的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更加系統的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，關於履行責任、不同期間之間合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收益確認的規定。於2015年9月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號之修訂，其有關將香港財務報告準則第15號之強制生效日期延遲一年至2018年1月1日。目標公司預期於2018年1月1日採納香港財務報告準則第15號，目前正在評估採納香港財務報告準則第15號的影響。

香港財務報告準則第16號載列有關向合約之承租人及出租人作出租賃之確認、計量、呈列及披露之原則。對於承租人而言，香港財務報告準則第16號為所有租賃引入一個單一會計模式，惟若干豁免除外，該準則規定承租人須於其資產負債表確認大部份租賃。對於出租人而言，香港財務報告準則第16號轉載香港會計準則第17號有關出租人之大部份會計規定。目標公司預期於2019年1月1日採納香港財務報告準則第16號，目前正評估採納該準則之影響。

香港會計準則第1號之修訂載有對財務報表的呈報及披露範疇內具針對性的改進。該等修訂釐清：

- (i) 香港會計準則第1號內之重大性規定；
- (ii) 損益表及財務狀況表內之特定項目可予細分；
- (iii) 實體就彼等呈列財務報表附註的順序擁有靈活性；及
- (iv) 使用權益法入賬的分佔聯營公司及合營公司的其他全面收益必須作為單獨項目匯總呈列，並且在將會或不會其後重新分類至損益的該等項目間進行歸類。

此外，該等修訂釐清於財務狀況表及損益表內呈列額外小計時適用的規定。目標公司預期於2016年1月1日起採納該等修訂。該等修訂預期不會對財務資料產生任何重大影響。

香港會計準則第7號之修訂規定實體須作出披露，讓財務報表使用者可評估融資活動所產生負債之變動，包括因現金流量及非現金變動而產生之變動。該等修訂將作追溯應用。

香港財務報告準則第12號之修訂闡明如何入賬與以公允值計量的債務工具相關的遞延所得稅資產。該等修訂將作追溯應用。初次應用該等修訂時，最早比較期間之期初權益變動可於期初保留盈利（或其他權益組成部分（如適用））確認，而並無分配變動至期初保留盈利及其他權益組成部分。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂闡明香港會計準則第16號及香港會計準則第38號內有關收入反映經營（資產屬其中一部分）業務所產生的經濟利益的模式而非透過使用資產耗用的經濟利益的模式的原則。因此，以收入為基礎的方法不可用於計算物業、廠房及設備的折舊，而僅可在非常有限的情況下用於計算無形資產的攤銷。該等修訂將作追溯應用。由於目標公司並無使用以收入為基礎的方法計算其非流動資產的折舊，因此，預期於2016年1月1日採用時，該等修訂將不會對目標公司的財務狀況或表現構成任何影響。

香港財務報告準則第15號之澄清闡明：

- (i) 倘已約定貨品或服務可自合約中其他已約定貨品或服務中單獨識別出（即在合約內容上有所區分），實體部分評估已約定貨品或服務是否屬於表現責任；
- (ii) 如何申請委託人及代理人申請指引以釐定實體承諾的性質為由自身提供已約定貨品或服務（即該實體為委託人）或安排其他訂約方提供貨品或服務（即該實體為代理人）；
- (iii) 倘實體活動嚴重影響客戶擁有權力的知識產權（為該實體於其後或某一時間點確認收入的決定因素）時的知識產權牌照；及
- (iv) 倘合約中存在其他已約定貨品或服務時與知識產權牌照有關以銷售額及使用權為基準的版權的例外情況範圍（版權限制）。

此外，該等修訂就香港財務報告準則第15號的過渡規定增設兩項實際可行的權宜方法：

- (i) 根據全面追溯過渡法完成合約；及
- (ii) 於過渡時修改合約。

3.3 主要會計政策概要

關聯方

在下列情況下，有關人士被視為目標公司的關聯方：

- (a) 該人士為個人或與該個人關係密切的家庭成員，且該個人
 - (i) 對目標公司擁有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對目標公司擁有重大影響力；或
 - (iii) 為目標公司或目標公司母公司的主要管理人員的成員；

或

- (b) 該人士為適用以下任何情況的實體：
 - (i) 該實體及目標公司為同一集團的成員；
 - (ii) 某實體為另一實體的聯繫人或合營企業（或為該另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）；
 - (iii) 該實體及目標公司為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 某實體為第三方的合營企業且另一實體為該第三方的聯繫人；
 - (v) 該實體為就目標公司或與目標公司關聯之實體的僱員福利所設的離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)項所界定的個人控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)項所界定的個人對該實體有重大影響力或為該實體（或該實體的母公司）的主要管理人員的成員；及
 - (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向目標公司或目標公司母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何使資產達致其運轉狀態及地點作其擬定用途的直接應佔成本。物業、廠房及設備項目已投入營運後所產生的支出，如維修及保養等，一般於其產生期間從損益表中扣除。倘符合確認標準，則就主要檢查產生的支出會於作為重置的資產賬面值中撥充資本。倘若物業、廠房及設備的重要部分須不時更換，則目標公司會將有關部分確認為具有特定可使用年期的個別資產並將其相應折舊。

每項物業、廠房及設備項目之折舊以直線法按估計可使用年期撇銷其成本值至其剩餘價值計算。就此目的而採用之主要年率如下：

租賃物業裝修	於租賃期
傢俬及裝置	19%
電腦設備	32%
汽車	24%

倘一項物業、廠房及設備的各部分具有不同的可使用年期，則該項目的成本乃依照合理基準在多個部分之間分配，而各部分會分開折舊。殘值、可使用年期及折舊方法會至少於各財政年度年末檢討及調整（如適用）。

一項物業、廠房及設備（包括任何初始確認的重要部分）在出售時或預期不會從其使用或出售獲得未來經濟利益時解除確認。於解除確認資產的年度在損益表確認的出售或報廢的任何收益或虧損為相關資產出售所得款項淨額與其賬面值之間的差額。

非金融資產減值

目標公司於報告期末評估是否存在跡象反映資產可能出現減值。倘該跡象存在，目標公司將估計資產之可回收金額。

資產之可回收金額為其公允值減出售成本及使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前折現率折現至其現值。倘資產並無產生基本上獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別（即現金產生單位）來釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產（或其所屬現金產生單位）賬面值超過其可收回金額時於損益表中確認。倘用以釐定可回收金額的估計出現有利變動，則減值虧損會被撥回。撥回減值虧損不應導致資產之賬面值超逾假設過往年度並無確認減值虧損而應有的賬面值。撥回的減值虧損於其產生年度計入損益表。

租賃

資產所有權的絕大部分回報及風險仍歸出租人所有的租賃列為經營租賃。若目標公司為承租人，根據經營租賃的應付租金（扣除出租人給予的任何優惠）於租期內以直線法從損益表內扣除。

金融工具

(a) 金融資產

目標公司之金融資產包括其他應收款項以及現金及現金等價物，並分類及入賬列為貸款及應收款項。金融資產於交易日予以確認。

貸款及應收款項指具有固定或可釐定付款，且在活躍市場無報價的非衍生金融資產。該等資產初步按公允值確認，其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損計量。其價值之任何變動均於損益表內確認。

倘收取來自金融資產所得現金流量之權利屆滿或轉讓且所有權絕大部分風險及回報轉讓時，則會解除確認金融資產。

不論是否有客觀證據顯示金融資產或一組金融資產已減值，均須至少於報告期間結束時評估減值。倘有客觀證據顯示，目標公司將不能按照應收款項的原有條款收回所有金額時，則確認貸款及應收款項之減值虧損。減值虧損金額乃釐定為資產的賬面值與估計未來現金流量的現值之間的差額。

(b) 金融負債

目標公司之金融負債包括其他應付款項及應計費用以及一名股東提供之貸款。金融負債於目標公司成為工具合約條文的一方時予以確認。

金融負債初步按公允值扣除已產生交易成本後確認，且隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。金融負債於合約中訂明的責任獲解除或取消或到期時終止確認。

所得稅

所得稅包括本期稅項及遞延稅項。有關於損益以外確認的項目的所得稅於損益以外確認，即於其他全面收入或直接於權益內確認。

本期稅項資產及負債，經計及本公司營運所在國家的現行詮釋及慣例，根據於報告期間結束時已頒佈或實質已頒佈的稅率（及稅務法例）按預期將從稅務局收回或將支付予稅務局的金額計量。

根據於報告期間結束時，資產及負債的稅基與其於財務報告中的賬面金額之間的所有暫時性差額，以負債法計提遞延稅項撥備。釐定遞延稅項時採用於報告期間結束時已頒佈或實際上已頒佈之稅率釐定。

遞延稅項負債乃作出全數撥備，而遞延稅項資產則以未來可能有應課稅溢利以動用暫時差額以作對銷為限確認。

僱員福利

退休金計劃

目標公司之僱員須參與由中國內地地方市政府營辦的中央退休金計劃。目標公司須按其僱員基本薪金的若干百分比向該中央退休金計劃作出供款，並於供款根據中央退休金計劃的規則成為應付款項時於損益表中扣除。

借貸成本

直接歸屬於收購、建築或生產合資格資產（即必須長時間預備作擬定用途或銷售的資產）的借貸成本乃資本化為該等資產的部分成本。當此等資產幾近全部完成可作其擬定用途或銷售之時，該等借貸成本將停止資本化。特定用於合資格資產的借貸在其尚未支銷時用作暫時性投資所賺取的投資收入，乃於已資本化的借貸成本扣除。所有其他借貸成本於其產生期間支銷。借貸成本包括實體就借入資金所產生的利息及其他成本。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及高流通性短期投資（即可隨時兌換為定額現金、價值變動風險不大及期限較短（一般不超過購買後三個月）的投資），減去銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款，包括用途不受限制的定期存款及性質與現金相似的資產。

收入確認

收入於經濟利益有可能流入目標公司及收入能可靠計量時確認。

服務收入於提供有關服務時確認。

利息收入，按累計基準採用於金融工具的預計年期或較短期間（如適用）將估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨值的利率，利用實際利率法確認。

撥備

撥備乃於過往事件已導致產生現時責任（法律或推定）及日後可能需要流出資源以履行責任時予以確認，惟必須能可靠地估計責任的款額。

若折現影響重大，確認的撥備金額為預期履行責任所需未來開支於報告期間結束時的現值。若折現現值隨時間而增加，則增加金額在損益表中列為融資成本。

4. 其他收入

其他收入之分析如下：

	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
其他收入					
銀行利息收入	872	407	236	130	183
管理費收入	2,671	2,615	-	-	-
其他	1	9	8	-	-
	<u>3,544</u>	<u>3,031</u>	<u>244</u>	<u>130</u>	<u>183</u>

5. 除稅前虧損

目標公司之除稅前虧損已扣除下列各項：

	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
折舊	10	1,714	2,043	1,964	561	242
核數師薪酬		30	40	70	-	-
經營租賃項下的最低租賃付款		1,912	3,851	3,881	1,060	284
僱員福利支出 (不包括董事薪酬(附註7)):						
工資及薪金		6,570	5,882	5,531	2,318	554
退休金計劃供款		1,092	847	953	449	59
		<u>7,662</u>	<u>6,729</u>	<u>6,484</u>	<u>2,767</u>	<u>613</u>
撤銷已廢棄項目成本*		4,880	27,513	3,895	194	161
延期動工罰款撥備*(附註)		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>48,473</u>	<u>-</u>	<u>105,025</u>

* 計入損益及其他全面收益表之「其他開支」

附註：

目標公司未能於當地國土局頒佈備忘錄規定的指定最後時限前開始開發若干地塊。延期動工罰款撥備按土地出讓合同規定的條款作出及截至2015年12月31日止年度及截至2016年3月31日止三個月，人民幣48,473,000元及人民幣105,025,000元之撥備分別於損益中扣除並計入其他開支。

6. 融資成本

融資成本的分析如下：

	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
一名股東提供之貸款利息	<u>81,454</u>	<u>87,430</u>	<u>85,090</u>	<u>21,965</u>	<u>19,235</u>

7. 董事薪酬及五名最高薪人士

於有關期間，概無董事就彼等向目標公司提供之服務收取任何費用或酬金。

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，概無最高薪人士為目標公司董事。非董事最高薪僱員截至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日止三個月之薪酬詳情如下：

	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、津貼及實物福利	1,300	1,260	1,085	316	272
退休金計劃供款	139	170	199	47	52
	<u>1,439</u>	<u>1,430</u>	<u>1,284</u>	<u>363</u>	<u>324</u>

薪酬屬於以下範疇之非董事最高薪僱員數目如下：

	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
零至人民幣1,000,000元	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

於有關期間，目標公司並無向董事或任何非董事最高薪人士支付酬金，作為其加入或於其加入目標公司時的獎勵或作為離職補償，亦無任何董事放棄或同意放棄任何酬金。

8. 所得稅開支

由於目標公司於有關期間並無在中國產生任何應課稅溢利，故並無就中國利得稅作出撥備。

按目標公司所在司法權區的法定稅率計算適用於除稅前虧損的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支的對賬，以及適用稅率（即法定稅率）與實際稅率的對賬如下：

	截至12月31日止年度					
	2013年		2014年		2015年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
除稅前虧損	<u>(98,695)</u>		<u>(130,210)</u>		<u>(152,229)</u>	
按法定稅率25%計算的稅項	(24,674)	25.0	(32,553)	25.0	(38,057)	25.0
未確認稅項虧損	<u>24,674</u>	<u>(25.0)</u>	<u>32,553</u>	<u>(25.0)</u>	<u>38,057</u>	<u>(25.0)</u>
按實際利率計算的稅項開支	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	截至3月31日止三個月			
	2015年		2016年	
	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
除稅前虧損	<u>(26,720)</u>		<u>(125,493)</u>	
按法定稅率25%計算的稅項	(6,680)	25.0	(31,373)	25.0
未確認稅項虧損	<u>6,680</u>	<u>(25.0)</u>	<u>31,373</u>	<u>(25.0)</u>
按實際利率計算的稅項開支	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

9. 股息

目標公司自其註冊成立日期以來並無派付或宣派股息。

10. 物業、廠房及設備

	租賃物業裝修 人民幣千元	傢俬及裝置 人民幣千元	電腦設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
2013年12月31日					
於2013年1月1日：					
成本	1,164	314	555	1,166	3,199
累計折舊	(129)	(14)	(80)	(111)	(334)
賬面淨值	<u>1,035</u>	<u>300</u>	<u>475</u>	<u>1,055</u>	<u>2,865</u>
於2013年1月1日，扣除累計折舊	1,035	300	475	1,055	2,865
添置	2,886	203	227	-	3,316
年內計提的折舊	(1,122)	(85)	(230)	(277)	(1,714)
於2013年12月，扣除累計折舊	<u>2,799</u>	<u>418</u>	<u>472</u>	<u>778</u>	<u>4,467</u>
於2013年12月31日：					
成本	4,050	517	782	1,166	6,515
累計折舊	(1,251)	(99)	(310)	(388)	(2,048)
賬面淨值	<u>2,799</u>	<u>418</u>	<u>472</u>	<u>778</u>	<u>4,467</u>
2014年12月31日					
於2014年1月1日：					
成本	4,050	517	782	1,166	6,515
累計折舊	(1,251)	(99)	(310)	(388)	(2,048)
賬面淨值	<u>2,799</u>	<u>418</u>	<u>472</u>	<u>778</u>	<u>4,467</u>
於2014年1月1日，扣除累計折舊	2,799	418	472	778	4,467
添置	28	62	217	-	307
年內計提的折舊	(1,355)	(101)	(310)	(277)	(2,043)
於2014年12月，扣除累計折舊	<u>1,472</u>	<u>379</u>	<u>379</u>	<u>501</u>	<u>2,731</u>
於2014年12月31日：					
成本	4,078	579	999	1,166	6,822
累計折舊	(2,606)	(200)	(620)	(665)	(4,091)
賬面淨值	<u>1,472</u>	<u>379</u>	<u>379</u>	<u>501</u>	<u>2,731</u>

	租賃物業裝修 人民幣千元	傢俬及裝置 人民幣千元	電腦設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
2015年12月31日					
於2015年1月1日：					
成本	4,078	579	999	1,166	6,822
累計折舊	(2,606)	(200)	(620)	(665)	(4,091)
賬面淨值	<u>1,472</u>	<u>379</u>	<u>379</u>	<u>501</u>	<u>2,731</u>
於2015年1月1日，扣除累計折舊					
添置	-	-	8	-	8
年內計提的折舊	(1,330)	(110)	(247)	(277)	(1,964)
於2015年12月，扣除累計折舊	<u>142</u>	<u>269</u>	<u>140</u>	<u>224</u>	<u>775</u>
於2015年12月31日：					
成本	4,078	579	1,007	1,166	6,830
累計折舊	(3,936)	(310)	(867)	(942)	(6,055)
賬面淨值	<u>142</u>	<u>269</u>	<u>140</u>	<u>224</u>	<u>775</u>
2016年3月31日					
於2016年1月1日：					
成本	4,078	579	1,007	1,166	6,830
累計折舊	(3,936)	(310)	(867)	(942)	(6,055)
賬面淨值	<u>142</u>	<u>269</u>	<u>140</u>	<u>224</u>	<u>775</u>
於2016年1月1日，扣除累計折舊					
期內計提的折舊	(111)	(27)	(36)	(68)	(242)
於2016年3月，扣除累計折舊	<u>31</u>	<u>242</u>	<u>104</u>	<u>156</u>	<u>533</u>
於2016年3月31日：					
成本	4,078	579	1,007	1,166	6,830
累計折舊	(4,047)	(337)	(903)	(1,010)	(6,297)
賬面淨值	<u>31</u>	<u>242</u>	<u>104</u>	<u>156</u>	<u>533</u>

11. 持作物業開發銷售用途的土地

	12月31日		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
年／期初賬面值	2,377,487	2,378,335	2,385,071	2,385,071
年／期內添置	848	6,736	-	-
年／期末賬面值	<u>2,378,335</u>	<u>2,385,071</u>	<u>2,385,071</u>	<u>22,385,071</u>

計入非即期結餘之持作物業開發銷售用途的土地乃為各有關期間末若干幅持作物業開發項目的地塊，而目標公司已於當地土地部門發出之備忘錄規定的指定最後時限前延期動工。截至本報告日期，目標公司並無因其延期動工而從當地土地部門接獲任何警告通知或被處以屬土地閒置費性質的任何罰款。按其對中國現行法律及法規的理解，貴公司的中國法律顧問認為延期乃少於一年且目標公司無須就有關項目支付土地閒置費或遭沒收土地。因此，目標公司董事認為，截至本報告日期，無須就土地作出有關土地閒置費或土地沒收的撥備。

12. 預付款及按金

	12月31日		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
預付款	1,762	4,920	2,737	2,449
按金	756	752	623	426
	<u>2,518</u>	<u>5,672</u>	<u>3,360</u>	<u>2,875</u>

上述資產概無逾期或減值。計入上述結餘的金融資產與近期並無拖欠歷史的應收款有關。

13. 應收一間同系附屬公司款項

於2013年12月31日之結餘為無抵押、免息，且已於截至2014年12月31日止年度結清。

14. 現金及現金等價物

	12月31日		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
現金及現金等價物	16,638	31,534	14,245	3,991

於2013年、2014年及2015年12月31日以及2016年3月31日，目標公司的現金及現金等價物之全部結餘均以人民幣計值。人民幣不能自由兌換成其他貨幣。然而，根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，目標公司可透過獲授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換成其他貨幣。

銀行存款按根據每日銀行存款利率計算之浮動利率計息。銀行結餘乃存於中國內地並無近期違約記錄之信譽良好的銀行

15. 其他應付款及預提費用

	12月31日		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
其他應付款	223	1,597	38	3
預提費用	1,702	731	228	336
延期動工罰款撥備	-	-	48,473	153,498
	<u>1,925</u>	<u>2,328</u>	<u>48,739</u>	<u>153,837</u>

其他應付款為免息及預期計於一年內結清。

16. 一名股東提供之貸款

該等貸款均為無抵押、按介乎每年3.9%至5.7%之固定利率計息，並須於一年內償還，惟於2013年及2014年12月31日的人民幣50,000,000元及人民幣90,000,000元貸款將於2016年11月7日到期。於2015年12月31日，賬面總值為人民幣1,590,000,000元之貸款逾期未付。目標公司已於2016年3月透過向其股東借入新貸款悉數償還相關貸款，而股東並無就有關拖欠施加罰款。

17. 應付一名股東款項

結餘為無抵押、免息並須於一年內償還。

18. 繳足股本

	12月31日		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
註冊及繳足股本	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>

19. 或然負債

於各有關期間末，目標公司並無重大或然負債。

20. 經營租賃承擔*作為承租人*

目標公司根據經營租賃安排租賃其辦公物業。物業租期經協商為一至三年。

於各有關期間末，目標公司根據不可撤銷經營租賃須於下列日期支付的未來最低租金總額如下：

	12月31日		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	2,121	1,726	-	-
第二年至第五年(包括首尾兩年)	<u>1,109</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>3,230</u>	<u>1,726</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

21. 承擔

除上文附註20詳述之經營租賃承擔外，目標公司於各有關期間末持有以下資本承擔：

	12月31日		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
已訂約但尚未撥備	17,578	11,703	5,546	4,788

22. 關連方交易

除在財務資料其他部分詳細載列的交易外，於有關期間目標公司與關連方的交易如下：

	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
向一間同系附屬公司收取的						
管理費收入	(i)	2,671	2,615	-	-	-
支付予一名股東之利息	(ii)	81,454	87,430	85,090	21,965	19,235

附註：

- (i) 管理費乃按雙方協定的價格收取。
- (ii) 利息乃按相關貸款合同中規定的固定利率收取。

23. 按類別劃分的金融工具

於各有關期間末，目標公司的所有金融資產及負債分別為貸款與應收款項及按攤銷成本入賬的金融負債。

24. 公允值及公允值層級

管理層評定現金及現金等價物、計入存款之金融資產、應收一間同系附屬公司款項、計入其他應付款項之金融負債、一名股東提供之貸款的即期部分及應付一名股東款項之公允值與彼等的賬面值相若，主要因該等工具期限較短。

金融資產及負債的公允值以該工具於自願交易方（而非強迫或清盤銷售）當前交易下的可交易金額入賬。

一名股東提供之貸款的非即期部分的公允值乃以預期未來現金流，使用以類似條款、信貸風險及剩餘年期的現行可供比較工具的利率貼現而計算。目標公司於各有關期間末就一名股東提供之貸款的不履約風險被評為並不重大。於各有關期間末一名股東提供之貸款的非即期部分的公允值與其賬面值相若。

25. 財務風險管理的目標及政策

目標公司的主要金融工具包括現金及現金等價物、應收一間同系附屬公司款項、其他應付款項、一名股東提供之貸款及應付一名股東款項。該等金融工具的主要目的是協助目標公司籌集經營資金。

管理層定期舉行會議以分析及制定措施管理目標公司面臨的金融風險，主要包括流動資金風險。目標公司並無面臨重大利率風險、信貸風險、股權價格風險及外幣風險。整體而言，目標公司採用審慎的風險管理策略。

流動資金風險

目標公司之目標為透過運用一名股東提供之貸款，令資金在持續性及靈活性之間取得平衡。

於各有關期間末目標公司金融負債的到期日（以合約訂明的未貼現付款為基準）如下：

於2013年12月31日：

	按要求 或1年內 人民幣千元	第2年內 人民幣千元	3至5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他應付款項及應計費用	1,925	-	-	1,925
一名股東提供之貸款	1,538,271	2,768	52,391	1,593,430
應付一名股東之款項	25,950	-	-	25,950
	<u>1,566,146</u>	<u>2,768</u>	<u>52,391</u>	<u>1,621,305</u>

於2014年12月31日：

	按要求 或1年內 人民幣千元	第2年內 人民幣千元	3至5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他應付款項及應計費用	2,328	-	-	2,328
一名股東提供之貸款	1,649,369	94,303	-	1,743,672
應付一名股東之款項	28,441	-	-	28,441
	<u>1,680,138</u>	<u>94,303</u>	<u>-</u>	<u>1,774,441</u>

於2015年12月31日：

	按要求 或1年內 人民幣千元	第2年內 人民幣千元	3至5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他應付款項及應計費用	266	-	-	266
一名股東提供之貸款	1,724,303	-	-	1,724,303
應付一名股東之款項	72,702	-	-	72,702
	<u>1,797,271</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,797,271</u>

於2016年3月31日：

	按要求			總計 人民幣千元
	或1年內 人民幣千元	第2年內 人民幣千元	3至5年 人民幣千元	
其他應付款項及應計費用	339	-	-	339
一名股東提供之貸款	1,862,680	-	-	1,862,680
應付一名股東之款項	6,116	-	-	6,116
	<u>1,869,135</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,869,135</u>

資本管理

目標公司資本管理的主要目標乃確保目標公司持續經營的能力，以為股東帶來回報並維持理想的資本架構以降低資金成本。

目標公司管理其資本架構並因應經濟狀況變動對其作出調整。為維持或調整資本架構，目標公司可能調整支付予股東的股息或返還資本予股東。於有關期間資本管理的目標、政策或程序並無任何變動。

目標公司運用資本負債比率監控資本，該比率乃按債務淨額除以資產淨額計算。債務淨額包括一名股東提供之貸款，且須減去現金及現金等價物。目標公司之政策為維持穩定的資產負債比率。於各有關期間末資本負債比率如下：

	12月31日			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 千港元
一名股東提供之貸款	1,530,000	1,680,000	1,720,000	1,796,000
減：現金及現金等價物	<u>(16,638)</u>	<u>(31,534)</u>	<u>(14,245)</u>	<u>(3,991)</u>
債務淨額	<u>1,513,362</u>	<u>1,648,466</u>	<u>1,705,755</u>	<u>1,792,009</u>
資產淨額	<u>844,449</u>	<u>714,239</u>	<u>562,010</u>	<u>436,517</u>
資本負債比率(倍)	<u>1.79</u>	<u>2.31</u>	<u>3.04</u>	<u>4.11</u>

III. 其後財務報表

目標公司概無編製於2016年3月31日後任何期間之經審核財務報表。

此 致

禹洲地產股份有限公司
列位董事 台照

香港
安永會計師事務所
執業會計師
謹啟

2016年9月15日

本未經審核備考綜合財務狀況表（「未經審核備考財務資料」）乃基於收購事項於2016年6月30日完成之假設下，呈列收購事項可能對本集團於2016年6月30日之財務狀況構成之影響，從而向本公司股東提供有關收購事項之影響之資料而編製。

未經審核備考財務資料乃基於若干假設、估計及不明朗因素而編製。因此，未經審核備考財務資料並非旨在描述倘於2016年6月30日完成收購事項，經擴大集團所達致之實際財務狀況。未經審核備考財務資料亦非旨在預測經擴大集團之未來財務狀況。

本未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，且由於其性質，其未必能真實反映經擴大集團於收購事項完成後之財務狀況。

未經審核備考財務資料乃按照本集團於2016年6月30日之未經審核簡明綜合財務狀況表（載於本公司截至2016年6月30日止六個月之中報）及目標公司於2016年3月31日之經審核綜合財務狀況表（載於本通函附錄二所載之目標公司之會計師報告）而編製，並就相關附註所述之備考調整而予以調整。

未經審核備考財務資料應與本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團	目標公司	備考調整			經擴大集團之
	於2016年 6月30日 人民幣千元	於2016年 3月31日 人民幣千元	附註2(a) 人民幣千元	附註2(b) 人民幣千元	附註2(c) 人民幣千元	未經審核備考 人民幣千元
非流動資產						
物業、廠房及設備	968,874	533				969,407
投資物業	7,046,781	–				7,046,781
商譽	264,666	–				264,666
持作物業開發銷售用途的土地	–	2,385,071	1,865,239		(4,250,310)	–
於合營公司投資	2,258,234	–				2,258,234
於聯營公司投資	200,191	–				200,191
遞延稅項資產	433,165	–				433,165
非流動資產總值	11,171,911	2,385,604				11,172,444
流動資產						
持作物業開發銷售用途的土地	1,065,673	–			4,250,310	5,315,983
在建物業	22,904,812	–				22,904,812
持作銷售用途的物業	6,402,667	–				6,402,667
收購土地預付款項	3,926,526	–				3,926,526
預付款、按金及其他應收款項	2,656,267	2,875				2,659,142
預付企業所得稅	180,208	–				180,208
預付土地增值稅	340,277	–				340,277
衍生金融工具	30,897	–				30,897
受限制現金	1,558,838	–				1,558,838
現金及現金等價物	14,111,271	3,991	(4,103,872)	(4,104)		10,007,286
流動資產總值	53,177,436	6,866				53,326,636
流動負債						
預收款項	14,759,195	–				14,759,195
貿易應付款項	5,543,688	–				5,543,688
其他應付款項及應計費用	7,038,932	159,953	(6,116)			7,192,769
計息銀行及其他借貸	5,745,133	1,796,000	(1,796,000)			5,745,133
應付企業所得稅	1,041,371	–				1,041,371
土地增值稅撥備	1,145,173	–				1,145,173
流動負債總額	35,273,492	1,955,953				35,427,329
流動資產／(負債)淨值	17,903,944	(1,949,087)				17,899,307
總資產減流動負債	29,075,855	436,517				29,071,751

附錄三

經擴大集團之未經審核備考財務資料

	本集團	目標公司	備考調整			經擴大集團之
	於2016年 6月30日	於2016年 3月31日	附註2(a)	附註2(b)	附註2(c)	未經審核備考
	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
非流動負債						
計息銀行及其他借貸	12,156,456	-				12,156,456
優先票據	5,605,051	-				5,605,051
遞延稅項負債	917,005	-				917,005
非流動負債總額	18,678,512	-				18,678,512
資產淨值	10,397,343	436,517				10,393,239
權益						
已發行股本	324,472	1,000,000	(1,000,000)			324,472
儲備	9,390,274	(563,483)	563,483	(4,104)		9,386,170
非控股權益	9,714,746	436,517				9,710,642
	682,597	-				682,597
權益總額	10,397,343	436,517				10,393,239

附註：

1. 編製基準

本未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4.29條並按照：(i)本集團於2016年6月30日之未經審核簡明綜合財務狀況表（摘錄自本集團截至2016年6月30日止六個月之未經審核中期財務資料）；及(ii)目標公司於2016年3月31日之經審核財務狀況表（摘錄自本通函附錄二所載之目標公司之會計師報告）而編製；並根據下文附註2所述之備考調整而予以調整，猶如收購事項已於2016年6月30日完成。

本未經審核備考財務資料之編製方式與本集團於截至2016年6月30日止六個月之未經審核中期財務資料內採納之格式及會計政策相符。

2. 備考調整附註

- (a) 目標公司持有三幅土地，且未進行任何業務經營。根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則第3號（經修訂）業務合併（「香港財務報告準則第3號」），收購法並不適用於倘收購一項資產或資產組合並不構成業務之情況。因此，本集團將確認於收購事項中所收購個別可識別資產及所承擔負債。根據香港財務報告準則第3號，代價應按收購事項完成日期之相關公平值分配予個別可識別資產及負債。有關交易或事件不會產生商譽。

調整指(i)就收購事項作出之現金付款人民幣4,104百萬元；(ii)來自目標公司直接控股公司之貸款人民幣1,796百萬元與應計利息人民幣6百萬元之撇銷；(iii)目標公司股本人民幣1,000百萬元與收購前累計虧損人民幣533百萬元之撇銷；及(iv)代價超逾目標公司資產淨值及銷售貸款之金額人民幣1,835百萬元，已根據香港財務報告準則第3號分配予持作物業開發銷售用途的土地。

- (b) 調整指與收購事項有關之估計交易成本約人民幣4百萬元。
- (c) 調整指將目標公司之持作物業開發銷售用途的土地由非流動部分重新分類調整至流動部分，原因是本集團計劃於收購事項後在適當時候動工。

獨立申報會計師就編製備考財務資料發出之核證報告

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就本集團未經審核備考財務資料發出的報告全文,以供載入本通函。



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

吾等已完成受聘進行之核證工作,以就編製禹洲地產股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告,而未經審核備考財務資料由 貴公司董事(「董事」)編製,僅供說明之用。備考財務資料包括載於 貴公司所刊發日期為2016年9月15日之通函(「通函」)第45至48頁所載 貴集團於2016年6月30日之未經審核備考綜合財務狀況表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載述於通函第45至48頁。

未經審核備考財務資料由董事編製,以說明收購中維地產浙江有限公司(「收購事項」)對 貴集團於2016年6月30日之財務狀況之影響,猶如收購事項已於2016年6月30日發生。作為此過程之一部分,有關 貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至2016年6月30日止六個月之未經審核中期財務資料。

董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段之規定,並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引(「會計指引」)第7號編製供載入投資通函內之備考財務資料,編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德之規定，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有審慎、保密及專業行為之基本原則而制定。

本事務所應用香港質量控制準則第1號有關進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務業務的公司的質量控制，並相應設有全面質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而由吾等於過往發出之任何報告，除於刊發報告當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港查證準則第3420號受聘查證以就招股章程所載備考財務資料之編製作報告進行受聘查證工作。該準則要求申報會計師須規劃及實程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段之規定並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料，取得合理查證。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用之任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受聘進行查證之過程中亦無就編製未經審核備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

通函所載之未經審核備考財務資料，僅旨在說明收購事項對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如收購事項已於經選定較早日期進行，以供說明。故此，吾等概不就收購事項之實際結果會否與呈列者相同作出任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理受聘查證，涉及進程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用之適用準則有否提供合理基準，以顯示直接歸因於收購事項之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否恰當應用該等準則；及
- 未經審核備考財務資料是否反映該等調整恰當應用於未經調整財務資料。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與未經審核備考財務資料之編製有關之收購事項，以及其他相關受聘查證狀況。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得之憑證充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就未經審核備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露之該等調整均屬恰當。

此 致

禹洲地產股份有限公司
列位董事 台照

香港
安永會計師事務所
執業會計師
謹啟

2016年9月15日

下文載列目標公司截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年以及截至2016年3月31日止三個月（「往績記錄期間」）之管理層討論及分析。

業務回顧

目標公司為根據中國法律成立之有限責任公司。其主要資產為該土地，包括位於中國浙江省杭州西南面、臨近之江大橋北岸引橋以及毗鄰西湖及錢塘江之三幅土地，總佔地面積約為145,000平方米，總建築面積約為297,000平方米。其中兩幅作住宅用途之土地之土地使用權為70年（至2082年11月止），而一幅作商業用途之土地之土地使用權為40年（至2052年11月止）。於最後實際可行日期，該土地仍處於初步規劃階段，該土地之開發尚未開始。

財務回顧

收入

由於該土地尚未開始開發，故目標公司並無自物業銷售中獲得任何收入。

其他收入

其他收入主要指銀行利息收入及管理費收入。管理費指按雙方共同協定之價格向一間同系附屬公司提供之項目管理服務。

行政開支

行政開支主要指目標公司產生的折舊、租賃開支及薪金開支。

融資成本

融資成本指中維地產股份有限公司授出之貸款產生的利息開支。

其他開支

其他開支指撤銷項目成本及延期動工罰款撥備。目標公司無法於當地土地部門發出之備忘錄規定的指定動工最後時限前開始發展相關地塊。已按根據土地出讓合同所規定條款而釐定的延期動工罰款就截至2015年12月31日止年度及截至2016年3月31日止三個月期間分別計提撥備金額人民幣48,473,000元及人民幣105,025,000元並計入其他開支。本公司的中國法律顧問認為，鑒於延期乃少於一年，故目標公司無須就有關項目支付土地閒置費或遭沒收土地。本公司認為，上文所述目標公司於收購事項前延期動工不會對項目的未來發展產生重大不利影響。

持作物業開發作銷售用途的土地

結餘指目標公司就收購位於中國浙江省杭州西南面、臨近之江大橋北岸引橋以及毗鄰西湖及錢塘江、總佔地面積約為145,000平方米及總建築面積約為297,000平方米之三幅土地而支付的土地出讓金。

一名股東提供的貸款

結餘指中維地產股份有限公司授出之貸款，有關貸款按介乎3.9%至5.7%之固定年利率計息並須於一年內償還，惟分別於2013年及2014年12月31日之人民幣50,000,000元及人民幣90,000,000元將於2016年11月7日到期除外。於2015年2月，目標公司與貸方簽訂補充協議，將人民幣760,000,000元及人民幣830,000,000元之貸款的還款日期分別延長至2015年6月23日及2015年10月17日。於2015年12月31日，賬面總值為人民幣1,590,000,000元之貸款逾期未付。目標公司已於2016年3月悉數償還相關貸款。

資產抵押

目標公司於2016年3月31日並無抵押其任何資產。

流動資金、財務資源及資本架構

於2016年3月31日，目標公司的資產淨值及流動負債淨額分別為人民幣4億3,650萬元及人民幣19億4,910萬元。本集團承諾向目標公司提供持續財務支持及充足資金，以償還其到期負債。目標公司旨在透過動用股東提供之貸款，維持資金持續性及靈活性之間的平衡。

於2016年3月31日，目標公司的現金及現金等價物為人民幣400萬元及一名股東提供的貸款為人民幣17億9,600萬元。

於往績記錄期間，目標公司之資產及負債亦無產生任何外匯風險。

重大投資以及重大收購及出售

於往績記錄期間，除該土地外，目標公司並無其他重大投資，亦無收購或出售任何附屬公司及聯營公司。

資本負債比率

於2016年3月31日，債務淨額減現金及現金等價物除以目標公司之權益總額為411%。

僱員及薪酬政策

於2016年3月31日，目標公司擁有約10名僱員。目標公司因應市場狀況及趨勢並根據僱員的資格、經驗、責任及表現，檢討彼等的薪酬及其他福利。目標公司僱員須參與一項由中國內地地方市政府實施之中央退休金計劃，且目標公司須按其薪金成本之百分比向中央退休金計劃供款。於往績記錄期間並無採納任何購股權計劃或其他股份獎勵計劃。

以下為威格斯資產評估顧問有限公司就目標公司所持物業權益之估值發出之報告全文，乃為載入本通函而編製。

威格斯資產評估顧問有限公司
國際資產評估顧問

香港
九龍
觀塘道398號
嘉域大廈
10樓



敬啟者：

吾等根據禹洲地產股份有限公司（「貴公司」）指示，對中維地產浙江有限公司於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於2016年6月30日（「估值日」）之市值之意見，以供載入通函。

吾等之估值乃吾等對物業權益市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經適當營銷後，由自願買方與自願賣方按公平原則磋商之交易，在知情、審慎及不受脅迫情況下於估值日進行交易之估計金額」。

在評估中維地產浙江有限公司於中國持有作未來發展之物業權益時，吾等乃採用直接比較法並參考相關市場所得的可比較銷售交易進行。

吾等進行估值時，乃假設業主於公開市場按物業權益之現況出售，而並無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以抬高該物業權益之價值。此外，吾等之估值乃假設並無任何形式之強迫性買賣。

吾等並無就該物業權益於中國相關政府機關進行業權查冊。吾等已獲提供有關該物業權益的所有權文件的若干節錄部分。然而，吾等並無檢查文件正本以核實所有權、產權負擔或是否存在可能未有出現於提交予吾等的副本的任何其後修訂。在對該物業權益進行估值時，吾等依賴 貴公司的中國法律顧問福建衡興明業律師事務所提供的法律意見（「中國法律意見」）。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供的資料，並接納 貴公司給予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃、地盤及樓面面積等事宜，以及識別該物業及其他相關事宜的意見。吾等亦獲 貴公司告知，吾等獲提供的資料並無遭隱瞞或遺漏任何重大事實。所有文件僅供參考用途。

估值證書所載之所有尺寸、量度及面積為根據 貴公司向吾等提供之文件所載資料，並僅為約數。吾等並無進行任何實地測量。

吾等曾視察有關物業之外貌，並在可行情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，或視察木工或其他已覆蓋、遮蔽或未能到達之結構部份，故無法呈報物業之任何該等部份是否確無損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等的估值並無考慮該物業權益的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業權益概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

吾等之估值乃根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）所頒佈《香港測量師學會估值準則》（2012年版）及香港聯合交易所有限公司所頒佈《證券上市規則》第5章以及第12項應用指引所載規定而編製。

除另有說明外，所有呈列的金額均為人民幣。於2016年6月30日在對位於中國的物業權益進行估值時所用的匯率為1港元兌人民幣0.857元。人民幣兌港元的匯率於該日至本函件日期期間並無重大波動。

隨函附奉估值證書。

此 致

香港
中環
皇后大道中99號
中環中心
49樓4905-06室
禹洲地產股份有限公司
列位董事 台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
董事總經理
何繼光
註冊專業測量師(產業測量)
MRICS MHKIS MSc(e-com)
中國房地產估價師
謹啟

2016年9月15日

附註：特許測量師何繼光先生擁有MRICS MHKIS MSc(e-com)資格，於進行香港物業估值方面擁有逾29年經驗，且於中國物業估值方面擁有逾22年經驗。

估值證書

中維地產浙江有限公司於中國持作未來發展的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年
			6月30日 現況下之市值
位於中國浙江省 杭州市西湖區 雙浦鎮麥嶺沙村 楓樺東路以西的 三幅土地	<p>該物業包括三幅土地（第06-013-001-0023、06-013-001-0024及06-013-001-0025號地塊），總佔地面積約為145,330平方米。</p> <p>該物業計劃發展為綜合住宅、寫字樓及商業發展項目。</p> <p>據 貴公司告知，該物業的規劃總建築面積約為465,373.20平方米（地面：297,626.51平方米及地下：167,746.69平方米）。該物業發展項目預計將於2018年年底前完成。</p> <p>該物業獲授之住宅及商業服務用途的土地使用權年期將分別於2082年11月18日及2052年11月18日屆滿。</p>	該物業現時空置。	<p>人民幣 4,305,000,000元 (相當於約 5,023,000,000港元)</p>

附註：

1. 根據3份國有土地使用權證，該物業（總佔地面積約為145,330平方米）的土地使用權已授予中維地產浙江有限公司，作住宅及商業服務用途。有關詳情概述如下：

編號	地塊編號	國有土地 使用權證編號	用途	佔地面積 (平方米)	年期屆滿日期
1	06-013-001-0023	杭西國用(2012) 第100127號	住宅	60,535	2082年11月18日
2	06-013-001-0024	杭西國用(2012) 第100128號	住宅	52,489	2082年11月18日
3	06-013-001-0025	杭西國用(2012) 第100129號	商業服務	32,306	2052年11月18日
總計：				145,330	

2. 根據杭州市規劃局分別於2013年7月29日及2014年7月28日頒發的4份建設用地規劃許可證（文件編號：地字第33000201200276、33000201200277、33000201200278及33000201400247號），該物業（總佔地面積約為173,225平方米）的建設用地符合城市建設規定。
3. 根據杭州市規劃局分別於2015年2月16日、2015年4月9日及2015年10月20日頒發的3份建設工程規劃許可證（文件編號：建字第330100201500082、330100201500122及330100201500379號），該物業（總建築面積為465,373.20平方米）發展項目的建設工程符合城市及鄉村建設規定並獲得批准。
4. 據 貴公司告知，中維地產浙江有限公司於2012年購得該物業，總收購成本約為人民幣2,400,000,000元。
5. 中國法律意見載述如下（其中包括）：
- (i) 根據中國法律，中維地產浙江有限公司所持該物業之土地使用權屬合法有效。
- (ii) 中維地產浙江有限公司已合法取得該物業之土地使用權並有權使用、佔用、轉讓或出售該物業之土地使用權。

6. 根據中國法律意見及 貴公司提供的資料，業權及所獲授主要批准及許可證的狀況如下：

- | | | |
|-------|-----------|---|
| (i) | 國有土地使用權證 | 有 |
| (ii) | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| (iii) | 建設工程規劃許可證 | 有 |

7. 該物業由中國房地產估價師金廣為先生於2016年8月1日進行視察。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本集團的資料，董事對本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事於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要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

(a) 於普通股之好倉

董事姓名	實益權益	透過配偶	總計	佔本公司 權益百分比 (約數)
林龍安先生 (附註1)	1,296,000,000股 股份	1,299,879,000股 股份	2,595,879,000股 股份	68.03%
郭英蘭女士 (附註1)	1,299,879,000股 股份	1,296,000,000股 股份	2,595,879,000股 股份	68.03%

附註：

- (1) 郭英蘭女士及林龍安先生為對方的配偶。

(b) 於相關股份之好倉-購股權計劃項下之購股權

購股權計劃

於2010年5月24日，本公司當時的股東已採納及批准一項購股權計劃（「該計劃」），年期為由採納日期起計十年。根據該計劃，董事會可酌情邀請其全權酌情認為已經或將會為本集團作出貢獻的任何董事（包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）及本集團任何成員公司的僱員及本集團任何成員公司的任何諮詢人、顧問、分銷商、承包商、客戶、供應商、代理、業務夥伴、合營公司業務夥伴、服務供應商以參與該計劃（「參與者」）。

於最後實際可行日期，董事於該計劃項下授出之購股權的權益詳情載列如下：

董事	權益性質	於最後實際 可行日期 尚未行使 購股權	佔於最後實際 可行日期 已發行股份 概約百分比
執行董事			
林龍安先生 ⁽¹⁾	實益擁有人	4,200,000	0.11%
	配偶權益	4,200,000	0.11%
郭英蘭女士 ⁽¹⁾	實益擁有人	4,200,000	0.11%
	配偶權益	4,200,000	0.11%
林龍智先生	實益擁有人	24,600,000	0.64%
林聰輝先生	實益擁有人	13,100,000	0.34%

⁽¹⁾ 郭英蘭女士及林龍安先生互為配偶，故彼等被視為於對方持有之購股權中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份或債權證中概無擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所；(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條規定所述的登記冊內；或(iii)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，據任何董事或本公司最高行政人員所知或以其他方式獲知會，除董事或本公司最高行政人員外，概無股東於股份及相關股份擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置登記冊的權益或淡倉。

4. 重大合約

經擴大集團之成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內，曾簽訂以下並非於日常業務過程中簽訂屬或可能屬重大之合約：

- (a) 香港豐洲投資有限公司、廈門和平里酒店有限公司（「廈門和平里酒店」）及平安信託有限責任公司（「平安信託」）於2014年10月31日訂立之合營協議，據此，平安信託同意向禹洲置業（合肥）東城有限公司（「禹洲置業（合肥）東城」）作出人民幣500,000,000元的資本注資；
- (b) 廈門和平里酒店（作為賣方）與廈門禹洲酒店投資管理有限公司（作為買方）就買賣禹洲置業（合肥）東城7.2%的股權於2014年11月28日訂立的股權轉讓協議；

- (c) 廈門禹洲集團地產投資有限公司（「廈門禹洲集團地產」）、廈門亦海諮詢有限公司（「廈門亦海諮詢」）及廈門瀚洲通訊有限公司（「廈門瀚洲通訊」）就廈門禹洲集團地產及廈門亦海諮詢分別向廈門瀚洲通訊出售其於合肥舜洲置業有限公司的41%及10%股權而於2014年12月24日訂立的股權轉讓協議；
- (d) 合肥募旗大洲投資管理企業（有限合夥）（作為賣方）及福建盈豐地產投資有限公司（「福建盈豐」）（作為買方）就買賣於福建大世界華夏房地產有限公司（「福建大世界華夏」）的27.5%股權而於2015年4月17日訂立的股權轉讓協議；
- (e) 合肥募旗禹洲投資管理企業（有限合夥）（作為賣方）及福建盈豐（作為買方）就買賣於福建大世界華夏的27.5%股權而於2015年4月17日訂立的股權轉讓協議；
- (f) 本公司（作為發行人）與海通國際證券有限公司及華泰金融控股（香港）有限公司（作為配售代理）就按配售價每股股份2.20港元配售360,000,000股新股份予配售代理促使之承配人而於2015年5月12日訂立的配售協議；
- (g) 平安信託（作為賣方）與廈門浩港貿易有限公司（作為買方）於2015年11月17日訂立之股權轉讓協議，內容有關買賣禹洲置業（合肥）東城27.8%的股權；
- (h) 中信信誠資產管理有限公司（作為賣方）與廈門禹洲鴻圖地產開發有限公司（「廈門禹洲鴻圖地產開發」）及廈門貴豐房地產開發有限公司（作為買方）於2015年12月21日訂立之股權轉讓協議，內容有關買賣廈門禹洲海景城房地產有限公司20%的股權；

- (i) 廈門禹洲鴻圖地產開發與東興證券股份有限公司於2016年1月7日訂立之包銷協議，內容有關廈門禹洲鴻圖地產開發發行規模總額為人民幣20億元之三年期公司債券；
- (j) 擔保人、買方及賣方於2016年7月19日訂立之擔保協議，據此擔保人已同意就買方於股權轉讓協議項下之若干責任作出擔保；及
- (k) 股權轉讓協議。

5. 重大訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，經擴大集團概無涉及任何尚未完結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

6. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立於一年內不會屆滿或不可由僱主終止而毋須賠償（法定賠償除外）的服務協議。

7. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或彼等各自之聯繫人根據上市規則第8.10條於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

8. 董事於資產、合約或安排的權益

於最後實際可行日期，概無董事：(i)於本集團任何成員公司自2015年12月31日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）起已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；或(ii)於本通函日期仍然有效且就本集團業務而言屬重要之任何合約或安排中擁有任何重大權益。

9. 專家及同意書

- (a) 提供本通函所提述或所載意見的專家資格載列如下：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師
威格斯資產評估顧問有限公司	專業測量師及估值師
福建衡興明業律師事務所	中國法律顧問

- (b) 於最後實際可行日期，上述專家各自並無擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券的權利（無論可否依法強制執行）。
- (c) 上述專家各自已就刊發本通函發出書面同意書，同意按各自所載形式及內容轉載其意見函件並引述其名稱，且並無撤回書面同意書。
- (d) 於最後實際可行日期，上述專家各自並無於本集團任何成員公司自2015年12月31日（即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期）起已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司之總辦事處位於中華人民共和國福建廈門湖濱南路55號禹洲廣場。
- (c) 本公司之香港主要營業地點位於香港中環皇后大道中99號中環中心49樓4905-06室。
- (d) 本公司之主要股份過戶登記處為Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited，地址為4th Floor, Royal Bank House, 24 Shedden Road, George Town, Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands。

- (e) 本公司於香港之股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (f) 本公司之公司秘書為許進業先生。許先生持有香港中文大學工商管理學士學位並為香港會計師公會會員。
- (g) 本通函備有中英文版本，兩者如有歧義，概以英文版本為準。

11. 備查文件

以下文件副本可自本通函日期起至2016年9月29日（包括該日）之一般辦公時間於本公司香港主要營業地點（地址為香港中環皇后大道中99號中環中心49樓4905-06室）可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 目標公司之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (c) 申報會計師安永會計師事務所有關經擴大集團之未經審核備考財務資料之報告，其全文載於本通函附錄三；
- (d) 威格斯資產評估顧問有限公司之估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (e) 福建衡興明業律師事務所就該土地發出之中國法律意見；
- (f) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (g) 本附錄「專家及同意書」一段所述各專家之書面同意書；
- (h) 本公司截至2014年及2015年12月31日止兩個財政年度各年之年報；及
- (i) 本通函。