

---

此乃要件 請即處理

---

閣下對本通函或應採取的行動如有任何疑問，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。

閣下如已售出或轉讓名下全部時代地產控股有限公司（「本公司」）股份，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、持牌證券交易商或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

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

---



- (1)有關收購項目公司75%股權的主要交易  
及  
(2)有關授出認沽期權的可能主要交易

---

二零一六年九月三十日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 – 本集團的財務資料 .....	19
附錄二A – 第一間項目公司的會計師報告 .....	24
附錄二B – 第二間項目公司的會計師報告 .....	40
附錄三 – 經擴大集團的未經審核備考財務資料 .....	72
附錄四 – B2-1地塊及B2-2地塊的估值報告 .....	83
附錄五 – 一般資料 .....	96

---

## 釋 義

---

於本通函，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義：

「第一收購事項」	指	買方收購第一間項目公司的75%股權
「第二收購事項」	指	買方收購第二間項目公司的75%股權
「第一份收購協議」	指	買方與第一賣方就第一收購事項訂立的日期為二零一六年六月二十四日的協議
「第二份收購協議」	指	買方與第二賣方就第二收購事項訂立的日期為二零一六年六月三十日的協議
「第一項完成」	指	第一收購事項的完成
「第二項完成」	指	第二收購事項的完成
「第一份合作協議」	指	買方與第一賣方訂立的日期為二零一六年六月二十四日的協議
「第二份合作協議」	指	買方與第二賣方訂立的日期為二零一六年六月三十日的協議
「第一間項目公司」	指	廣州星勝房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司
「第二間項目公司」	指	天韻(廣州)房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司
「第一項認沽期權」	指	買方向第一賣方授出的期權，據此，第一賣方有權出售其於第一間項目公司的全部(而非部分)股權予買方，有關詳情載於本通函「第一項認沽期權」一節
「第二項認沽期權」	指	買方向第二賣方授出的期權，據此，第二賣方有權出售其於第二間項目公司的全部(而非部分)股權予買方，有關詳情載於本通函「第二項認沽期權」一節

---

## 釋 義

---

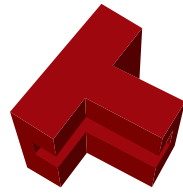
「第一賣方」	指	Duxton Investment And Development Pte. Ltd.，於新加坡註冊成立的有限公司
「第二賣方」	指	Optima Investment & Development Pte. Ltd.，於新加坡註冊成立的有限公司
「該等收購事項」	指	第一收購事項及第二收購事項
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	星期六、星期日以及中國、香港及新加坡公眾假期以外的日子
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「本公司」	指	時代地產控股有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「B2-1地塊」	指	劃定為ZSCN-B2-1的一幅地塊，位於中國中新廣州知識城南起步區
「B2-2地塊」	指	劃定為ZSCN-B2-2的一幅地塊，位於中國中新廣州知識城南起步區
「最後實際可行日期」	指	二零一六年九月二十六日，即印製本通函前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	根據第一份收購協議及第二份收購協議均為二零一六年七月三十日

---

## 釋 義

---

「中國」	指	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
「買方」	指	廣州市時創房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司並由本公司全資擁有
「該等項目公司」	指	第一間項目公司及第二間項目公司
「該等認沽期權」	指	第一項認沽期權及第二項認沽期權
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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	本公司股份
「股東」	指	本公司股東
「新加坡」	指	新加坡共和國
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交易稅款」	指	第一賣方就第一收購事項或第二賣方就第二收購事項(視乎情況而定)遵照中國相關法律法規而應付的稅金(包括(但不限於)印花稅及預扣稅)
「%」	指	百分比



**时代地产**

**TIMES PROPERTY**

**生活艺术家**

**TIMES PROPERTY HOLDINGS LIMITED**

**時代地產控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1233)

執行董事：

岑釗雄先生 (主席及行政總裁)

關建輝先生

白錫洪先生

李強先生

岑兆雄先生

牛霽旻先生

註冊辦事處：

Clifton House

75 Fort Street

P.O. Box 1350

Grand Cayman

KY1-1108

Cayman Islands

獨立非執行董事：

靳慶軍先生

孫惠女士

黃偉文先生

中國主要營業地點：

中國

廣東省

廣州市

東風路410-412號

時代地產中心36-38樓

香港主要營業地點：

香港中環

康樂廣場8號

交易廣場二期47樓

4706-4707室

敬啟者：

**(1)有關收購項目公司75%股權的主要交易**

**及**

**(2)有關授出認沽期權的可能主要交易**

## 緒言

董事會宣佈：

- i. 於二零一六年六月二十四日（聯交所交易時間後），買方與第一賣方訂立第一份收購協議；及
- ii. 於二零一六年六月三十日（聯交所交易時間後），買方與第二賣方訂立第二份收購協議。

本通函旨在向閣下提供有關（其中包括）該等收購事項及該等認沽期權的進一步詳情，以及上市規則規定的其他資料。

## 第一份收購協議

於二零一六年六月二十四日（聯交所交易時間後），買方（其為本公司的全資附屬公司）與第一賣方訂立第一份收購協議。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，第一賣方及其最終實益擁有人均獨立於本公司及本公司的關連人士。

## 主體事項

買方已有條件地同意收購而第一賣方已有條件地同意出售第一間項目公司的75%股權。

於第一份收購協議日期，第一間項目公司由第一賣方擁有100%股權。於第一項完成時，第一間項目公司將重新登記為中外合資企業，並由買方擁有75%股權及由賣方擁有25%股權。

於第一份收購協議日期，第一間項目公司的註冊資本為人民幣250百萬元，其中人民幣160百萬元已經繳足。第一間項目公司已取得B2-2地塊的土地使用權，有關地盤面積為61,145平方米。

## 代價

第一收購事項的代價為人民幣383百萬元，並須按以下方式支付：

- i. 於簽訂第一份收購協議後的12個營業日內，買方將向第一賣方指定的海外銀行賬戶支付代價的70%（即人民幣268.1百萬元）（扣除交易稅款）；及

---

## 董事會函件

---

- ii. 於簽訂第一份收購協議後的30個營業日內，買方將向第一賣方指定的海外銀行賬戶支付代價的其餘30% (即人民幣114.9百萬元)。

總代價乃訂約各方經參考B2-2地塊的估值以及下文「進行第一收購事項及第二收購事項的理由及裨益」一段所載的其他因素而按公平原則磋商後釐定。該代價將以本集團的內部資源撥付。

### 擔保

本公司已同意就買方於第一份收購協議下的所有責任提供以第一賣方為受益人的擔保。

買方已同意就買方於第一份收購協議下的責任而促成一項以第一賣方為受益人及有關代價的70%之銀行擔保。上述銀行擔保將於買方支付代價的70%後終止。

於最後實際可行日期，代價已經繳清而上述銀行擔保已獲解除。

### 先決條件

第一項完成須待以下條件達成後，方可作實：

- i. 已就 (其中包括) 第一份收購協議及第一份合作協議取得商務部的批准，並取得由商務部發出有關第一間項目公司登記為中外合資企業的經更新登記證；
- ii. 第一間項目公司已從商務部取得新的登記證；及
- iii. 買方已提供或已促成擔保及銀行擔保的提供。

於最後實際可行日期，全部上述條件均已達成而完成已於二零一六年七月七日作實。

第一項完成將於上述所有條件達成之日作實。倘上述條件未能於最後截止日期或之前 (或第一份收購協議訂約雙方可能協定的其他日期) 達成，則第一份收購協議將告終止。倘第一份收購協議因買方違約而被終止，則第一賣方可向買方申索相等於代價之20%的賠償。



## 第一份合作協議

於二零一六年六月二十四日(聯交所交易時間後)，第一份收購協議的訂約方亦就第一間項目公司的管理訂立第一份合作協議。第一份合作協議的主要條款載列如下：

### 目標

第一間項目公司的目標為開發B2-2地塊，而其業務範疇將為B2-2地塊上的住宅物業及相關設施的開發、建設、銷售、管理及租賃。

### 出資

第一間項目公司的註冊資本為人民幣250百萬元，當中的人民幣160百萬元已經繳足。

於第一項完成時，第一間項目公司將由買方擁有75%股權及由第一賣方擁有25%股權。

就該未付註冊資本人民幣90百萬元而言，第一賣方及買方各自將在第一間項目公司發出不少於90日的出資通知後，根據第一間項目公司的實際資本需要並按彼等各自於第一間項目公司持有的股權比例出資(「資本承擔」)。倘彼等任何一方並無提供所需的出資，守約方可選擇填補有關差額，而違約方將就守約方提供的有關出資支付按年利率10%計算的利息。

### 年期

第一份合作協議的年期為30年，由第一間項目公司成立之日起計算(「第一份合作協議的年期」)。

### 董事會組成

第一間項目公司的董事會將由五名董事組成，其中三名將由買方委任，其餘兩名董事將由第一賣方委任。第一間項目公司的董事會主席將由買方提名，而第一間項目公司的董事會副主席將由第一賣方提名。

### 有關股權轉讓的限制

於第一份合作協議的年期內，除非獲第一賣方事先書面同意，否則本公司將維持對買方至少50%股權的控制權，而買方將不會轉讓其於第一間項目公司的股權予任

何第三方。考慮到(i) B2-2地塊之發展是借助本公司在物業開發方面之專業知識及經驗；及(ii)有關控制權變更之條款並不限制本公司出售少於其在買方權益之50%，董事認為上述有關控制權變更之限制為公平合理，並且符合本公司及其股東整體之利益。

除非獲買方事先書面同意，否則第一賣方將不會轉讓其於第一間項目公司的部分或全部股權予任何第三方。買方將享有優先購買權以收購第一賣方持有的全部（而非部分）股權。

### 第一項認沽期權

第一賣方將有權透過向買方發出書面通知而要求買方於以下日期或之後：(i)於第一份合作協議日期起計滿三週年當日；或(ii)在已就出售B2-2地塊總銷售面積的至少90%訂立合約當日，收購其於第一間項目公司的全部（而非部分）股權。買方應付的代價將等於雙方委聘的獨立估值師所釐定的第一賣方股權的公平市值。

### 管理

第一間項目公司將與買方或買方的聯營公司訂立管理協議，內容有關開發B2-2地塊。第一間項目公司每月應付的管理費將為人民幣0.2百萬元，而管理費總額不會超逾人民幣8百萬元。

### 利潤分派

可供分派的除稅後利潤將於扣除儲備基金、企業發展基金以及職工獎勵及福利基金後，按第一間項目公司出資方各自持有的股權比例分派予彼等。

### 第二份收購協議

於二零一六年六月三十日（聯交所交易時間後），買方（其為本公司的全資附屬公司）與第二賣方訂立第二份收購協議。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，第二賣方及其最終實益擁有人均獨立於本公司及本公司的關連人士。

### 主體事項

買方已有條件地同意收購而第二賣方已有條件地同意出售第二間項目公司的75%股權。

---

## 董事會函件

---

於第二份收購協議日期，第二間項目公司由第二賣方擁有100%股權。於完成時，第二間項目公司將由買方擁有75%股權及由第二賣方擁有25%股權。

於第二份收購協議日期，第二間項目公司的註冊資本為人民幣516,153,515元，其已獲繳足。第二間項目公司已取得B2-1地塊的土地使用權，有關地盤面積為103,890平方米。

### 代價

第二收購事項的代價為人民幣880百萬元，並須按以下方式支付：

- i. 於簽訂第二份收購協議後的12個營業日內，買方將向第二賣方指定的海外銀行賬戶支付代價的70%（即人民幣616百萬元）（扣除交易稅款）；及
- ii. 於簽訂第二份收購協議後的30個營業日內，買方將向第二賣方指定的海外銀行賬戶支付代價的其餘30%（即人民幣264百萬元）。

總代價乃訂約各方經參考B2-1地塊的估值以及下文「進行第二收購事項的理由及裨益」一段所載的其他因素而按公平原則磋商後釐定。該代價將以本集團的內部資源撥付。

### 擔保

本公司已同意就買方於第二份收購協議下的所有責任提供以第二賣方為受益人的擔保。

買方已同意就買方於第二份收購協議下的責任而促成一項以第二賣方為受益人及有關代價的70%之銀行擔保。上述銀行擔保將於買方支付代價的70%後終止。

於最後實際可行日期，代價已經繳清而上述銀行擔保已獲解除。

### 先決條件

完成須待以下條件達成後，方可作實：

- i. 已就（其中包括）第二份收購協議及第二份合作協議取得商務部的批准，並取得由商務部發出有關第二間項目公司登記為新的外商投資企業批准證書；

- ii. 第二間項目公司已從相關部門取得新的營業執照；
- iii. 買方已提供或已促成擔保及銀行擔保的提供；及
- iv. 已取得適用法律或合約(第二賣方或第二間項目公司就第二份收購協議及據此擬進行的交易所訂立的合約)所規定的一切第三方同意及批准。

於最後實際可行日期，全部上述條件均已達成而完成已於二零一六年七月十四日作實。

完成將於上述所有條件達成(且第二賣方收到買方支付的代價70%(扣除交易稅款))之日作實。倘上述條件未能於最後截止日期或之前(或第二份收購協議訂約雙方可能協定的有關其他日期)達成，則第二份收購協議將告終止。倘第二份收購協議因買方違約而被終止，則第二賣方可向買方申索相等於代價之20%的賠償。

## 第二份合作協議

於二零一六年六月三十日(聯交所交易時間後)，第二份收購協議的訂約方亦就第二間項目公司的管理訂立第二份合作協議。第二份合作協議的主要條款載列如下：

### 目標

第二間項目公司的目標為開發B2-1地塊，而其業務範疇將為B2-1地塊上的住宅相關設施的開發、建設、銷售、管理及租賃。

### 出資

第二間項目公司的註冊資本為人民幣516,153,515元，其於最後實際可行日期已獲繳足。於完成時，第二間項目公司將由買方擁有75%股權及由第二賣方擁有25%股權。

### 年期

第二份合作協議的年期為30年，由第二間項目公司成立之日起計算(「第二份合作協議的年期」)。

### 董事會組成

第二間項目公司的董事會將由五名董事組成，其中三名將由買方委任，其餘兩名董事將由第二賣方委任。第二間項目公司的董事會主席將由買方提名，而第二間項目公司的董事會副主席將由第二賣方提名。

### 有關股權轉讓的限制

於第二份合作協議的年期內，除非獲第二賣方事先書面同意，否則本公司將維持對買方至少50%股權的控制權，而買方將不會轉讓其於第二間項目公司的股權予任何第三方。

考慮到(i) B2-1地塊之發展是借助本公司在物業開發方面之專業知識及經驗；及(ii) 有關控制權變更之條款並不限制本公司出售少於其在買方權益之50%，董事認為上述有關控制權變更之限制為公平合理，並且符合本公司及其股東整體之利益。

除非獲買方事先書面同意，否則第二賣方將不會轉讓其於第二間項目公司的部分或全部股權予任何第三方。買方將享有優先購買權以收購第二賣方持有的全部(而非部分)股權。

### 第二項認沽期權

第二賣方將有權透過向買方發出書面通知而要求買方於以下日期或之後：(i)於第二份合作協議日期起計滿三週年當日；或(ii)在已就出售B2-1地塊總銷售面積的至少90%訂立合約當日，收購其於第二間項目公司的全部(而非部分)股權。買方應付的代價將等於雙方委聘的獨立估值師所釐定的第二賣方股權的公平市值。

### 管理

第二間項目公司將與買方或買方的聯營公司訂立管理協議，內容有關開發B2-1地塊。自B2-1地塊上工程動工之日起，第二間項目公司每月應付的管理費將為人民幣0.2百萬元，而管理費總額不會超逾人民幣8.0百萬元。

### 利潤分派

可供分派的除稅後利潤將於扣除儲備基金、企業發展基金以及職工獎勵及福利基金後，按第二間項目公司出資方各自持有的股權比例分派予彼等。

須得到一致同意的該等項目公司決策

以下業務決策需要第一份合作協議及第二份合作協議之相關訂約雙方一致同意：

- a. 修訂相關項目公司的組織章程細則；
- b. 項目公司的分拆、合併及改制；
- c. 項目公司的註冊資本變更；
- d. 項目公司的終止運作或解散；
- e. 有關營運方針及投資計劃的決定；
- f. 董事選舉及變更，以及董事薪酬的釐定；
- g. 監事選舉及變更，以及監事薪酬的釐定；
- h. 監事報告的審閱及批准；
- i. 年度預算的審閱及批准；
- j. 利潤分派及彌補虧損方案的審閱及批准；
- k. 發行公司債券；
- l. 向第三方轉讓任何股權(包括創設產權負擔)；及
- m. 向股東或彼等的關連人士提供任何貸款或獲彼等提供貸款以及本公司與其股東或彼等各自之關連人士之間的交易。

有關訂約各方的資料

(1) 第一賣方及第一間項目公司

第一賣方為一間於新加坡註冊成立的投資控股公司並由星橋騰飛集團最終擁有，其主要從事市鎮、綜合體以及商務園和產業園等城市化項目的開發建設。

第一間項目公司於二零一五年八月五日成立為外資企業。除持有B2-2地塊外，第一間項目公司自成立以來並無其他業務營運。根據第一間項目公司按照國際財務報告準則而編製於二零一六年六月三十日的財務資料，第一間項目公司於截至二零一六年六月三十日止六個月錄得虧損人民幣164,000元。

---

## 董事會函件

---

根據第一間項目公司按照國際財務報告準則而編製的財務資料，第一間項目公司於二零一六年六月三十日的資產總值及資產淨值分別為人民幣159,543,000元及人民幣159,836,000元。

### (2) 第二賣方及第二間項目公司

第二賣方為一間於新加坡註冊成立的投資控股公司，並由星橋騰飛集團最終控股，其主要從事市鎮、綜合體以及商務園和產業園等城市化項目的開發建設。

目標公司於二零一二年二月八日成立為外資企業。除持有B2-1地塊外，第二間項目公司自成立以來並無其他業務營運。

第二間項目公司於截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止財政年度按照國際財務報告準則而編製的財務資料，分別載列如下：

	截至 二零一四年 十二月三十一日 止財政年度 人民幣千元 (經審核)	截至 二零一五年 十二月三十一日 止財政年度 人民幣千元 (經審核)
收益	無	無
除稅前淨虧損	13,636	14,586
除稅後淨虧損	10,240	10,947

第二間項目公司於二零一五年十二月三十一日的資產總值及資產淨值分別為人民幣886,975,164元及人民幣483,523,989元。

附錄二B載有更多有關第二間項目公司的財務資料。為免產生疑問，附錄二B第66至67頁所載列的關聯方交易均為一次性的交易，而自第二收購事項完成後，並無與第二間項目公司的任何關聯方進行交易。

### 進行第一收購事項及第二收購事項的理由及裨益

本集團位列中國地產開發商一百強，主要從事物業開發、物業租賃及物業管理，集中於中高檔住宅物業的發展。

#### (1) 第一收購事項

B2-2地塊位於中國中新廣州知識城。中新廣州知識城是中國與新加坡合作發展的項目，其為戰略發展平台及經濟轉型和工業革新的樣板。

---

## 董事會函件

---

第一份收購協議及第一份合作協議項下擬進行的交易為本集團提供機會，以推展其增長策略及持續把握中國房地產市場的發展機遇。董事認為第一收購事項能夠進一步加強其在中國廣州的物業開發業務。董事對廣州物業市場的前景持樂觀態度。

董事認為第一份收購協議(包括第一收購事項的代價)及第一份合作協議的條款屬公平合理，並且符合本公司及股東整體的利益。

### (2) 第二收購事項

B2-1地塊位於中國中新廣州知識城。中新廣州知識城是中國與新加坡合作發展的項目，其為戰略發展平台及經濟轉型和工業革新的樣板。

第二份收購協議及第二份合作協議項下擬進行的交易為本集團提供機會，以推展其增長策略及持續把握中國房地產市場的發展機遇。鑑於買方已經進行第一收購事項，董事認為第二收購事項能夠進一步加強其在中國廣州的物業開發業務。

董事對廣州物業市場的前景持樂觀態度。董事認為第二份收購協議(包括第二收購事項的代價)及第二份合作協議的條款屬公平合理，並且符合本公司及股東整體的利益。

於最後實際可行日期，第一份合作協議及第二份合作協議之訂約方正根據第一份合作協議及第二份合作協議之條款及條件就B2-1地塊及B2-2地塊之開發而商討及制訂詳細發展計劃。目前預期：

	有關B2-1地塊之目標日期	有關B2-2地塊之目標日期
開始施工	二零一六年十二月三十日	二零一七年六月三十日
預售物業	二零一七年十月三十日	二零一八年四月三十日
竣工	二零一九年六月三十日	二零一九年十二月三十日

### 上市規則的涵義

#### (1) 須予披露交易－第一收購事項

由於有關第一收購事項(當中計及資本承擔)的一項或以上的適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但均低於25%，故根據上市規則，第一收購事項構成本公司的須予披露交易。



**(2) 可能主要交易 – 授出第一項認沽期權**

第一賣方可酌情行使第一項認沽期權而行使價將根據第一間項目公司於第一項認沽期權獲行使時的公平市值而釐定。根據上市規則第14.76(1)條，由於在授出第一項認沽期權時仍未可知行使價的貨幣價值，授出第一項認沽期權至少會被界定為本公司的主要交易。根據上市規則第十四章，授出第一項認沽期權須遵守有關申報、公告及股東批准的規定。

根據上市規則第14.44條，在下述情況下可以無須召開股東大會而以股東書面批准方式取得股東批准：(i)倘本公司就批准第一項認沽期權召開股東大會而並無股東須就此放棄投票；及(ii)已經取得持有或共同持有超過本公司已發行股本50%並有權出席股東大會及在會上投票以批准第一項認沽期權的一位股東或一組緊密聯繫股東的書面批准。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於第一項認沽期權中擁有重大權益。因此，倘本公司為尋求批准第一項認沽期權而召開股東特別大會，概無股東須就此放棄投票。

於第一份收購協議日期，豐亞企業有限公司（「豐亞」）於1,195,072,000股股份中擁有權益，佔已發行股份總數約69.36%。豐亞並無於第一項認沽期權中擁有權益。因此，本公司已倚賴豐亞就第一項認沽期權給予的書面批准，而本公司不會根據上市規則第14.44條為尋求批准第一項認沽期權而召開股東特別大會。

**(3) 主要交易 – 第二收購事項**

由於有關第二收購事項的一項或以上的適用百分比率（定義見上市規則）按獨立基準計算超過5%但均低於25%，故根據上市規則，第二收購事項構成本公司的須予披露交易。由於有關第一收購事項及第二收購事項的賣方均由星橋騰飛集團最終控股，且兩項交易均於十二個月期間內訂立，故第一收購事項及第二收購事項將須根據上市規則第14.22條彙集計算。由於在與第一收購事項彙集計算後，有關第二收購事項的一項或以上的適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但所有適用百分比率均低於100%，故根據上市規則第十四章，第二收購事項構成本公司的主要交易，須遵守有關通知、公告及股東批准的規定。

**(4) 可能主要交易 – 授出第二項認沽期權**

第二賣方可酌情行使第二項認沽期權而行使價將根據第二間項目公司於第二項認沽期權獲行使時的公平市值而釐定。根據上市規則第14.76(1)條，由於在授出第二

項認沽期權時仍未可知行使價的貨幣價值，授出第二項認沽期權至少會被界定為本公司的主要交易。根據上市規則第十四章，授出第二項認沽期權須遵守有關申報、公告及股東批准的規定。

上市規則第14.76(1)條訂明，如權利金、行使價、相關資產的價值、及其應佔盈利及收益的實際幣值在授予選擇權時無法決定，則該項交易至少會被界定為主要交易。

該等認沽期權之行使價將參考相關項目公司之公平市值釐定。根據本公司可獲得資料，本公司預期將於B2-1地塊及B2-2地塊上興建之物業之總開發成本約為人民幣2,000,000,000元，其擬透過本公司自身內部資源、借款或未來集資活動撥付。根據本公司於簽訂第一份收購協議及第二份收購協議當日之市值約為人民幣4,500,000,000元，倘若該等認沽期權當時之公平市值經估值為低於約人民幣3,250,929,483元（「最高公平市值」），該等認沽期權於合併計算時將只會被分類為主要交易。本公司預計該等認沽期權之公平市值於合併計算時將低於約人民幣3,250,929,483元，此乃考慮到(i)各項認沽期權僅於以下日期或之後方可行使：(a)在已就出售總銷售面積的至少90%訂立合約當日；或(b)於相關合作協議日期起計滿三週年當日；及(ii)於合作年期內，各項目公司的全部除稅後利潤（在彌補前財政年度之虧損（如有））將予分派；及(iii)該等收購事項之總初步成本（「總初步成本」）（經計及初步代價及B2-2地塊之出資）約為人民幣1,330,000,000元。因此，土地成本（「土地成本」）估計約為人民幣1,770,000,000元，此乃計及該等賣方之25%持股及總成本（經計及投資成本人民幣2,000,000,000元）將約為人民幣3,770,000,000元（「總成本」）。在以下情況：(a)該等認沽期權獲行使時並無任何部份之B2-2地塊或B2-1地塊已出售及並無分派利潤，期權之價值等於第一賣方於B2-1地塊及B2-2地塊之權益(25%)。最高公平市值意味著該等地塊之總價值將為人民幣13,003,717,931元（最高公平市值除以0.25），其將該等地塊之價值視為總成本的約3.45倍。倘若該等認沽期權獲行使時並無該等地塊上之物業可予出售，則在此等市況，該等地塊之價值不大可能是高於總成本之3倍；及(b)該等認沽期權獲行使時已售出該等地塊之銷售面積的90%並已根據收購協議分派利潤，期權之價值為賣方於該等地塊餘下10%之權益(25%)。最高公平市值意味著該等地塊之總價值將為人民幣130,037,179,306元（最高公平市值除以0.25再除以0.1），其將該等地塊之價值視為總成本的34.46倍。倘若該等認沽期權獲行使時已售出該等地塊之銷售面積的90%，即使該等物業的銷情理想，本公司認為該等地塊之價值極不可能是接近總成本之30倍。

根據上市規則第14.44條，在下述情況下可以無須召開股東大會而以股東書面批准方式取得股東批准：(i)倘本公司就批准第二收購事項或第二項認沽期權召開股東大會而並無股東須就此放棄投票；及(ii)已經取得持有或共同持有超過本公司已發行股本50%並有權出席股東大會及在會上投票以批准第二收購事項及第二項認沽期權的一位股東或一組緊密聯繫股東的書面批准。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於第二收購事項或第二項認沽期權中擁有重大權益。因此，倘本公司為尋求批准第二收購事項及第二項認沽期權而召開股東特別大會，概無股東須就此放棄投票。

於第二份收購協議日期，豐亞於1,195,072,000股股份中擁有權益，佔已發行股份總數約69.36%。豐亞並無於第二收購事項或第二項認沽期權中擁有權益。因此，本公司已倚賴豐亞就批准第二收購事項及第二項認沽期權給予的書面批准，而本公司不會根據上市規則第14.44條為尋求批准第二收購事項及第二項認沽期權而召開股東特別大會。

### 該等收購事項、資本承擔及行使該等認沽期權的財務影響

於第一項完成時，第一間項目公司將由買方擁有75%股權及由第一賣方擁有25%股權。於第二項完成時，第二間項目公司將由買方擁有75%股權及由第二賣方擁有25%股權。根據本集團與第一賣方訂立的股份轉讓協議以及根據第一間項目公司的組織章程細則及合作協議，本集團與第一賣方對第一間項目公司有共同控制權；有關本通函第12頁所載第一間項目公司於相關活動的決策須獲得本集團與第一賣方的一致同意。根據本集團與第二賣方訂立的股份轉讓協議以及根據第二間項目公司的組織章程細則及合作協議，本集團與第二賣方對第二間項目公司有共同控制權；有關本通函第12頁所載第二間項目公司於相關活動的決策須獲得本集團與第二賣方的一致同意。於第一間項目公司及第二間項目公司各自的投資分別視作於本集團合營企業的投資處理。第一間項目公司及第二間項目公司各自的股權將於本集團的財務報表內入賬，而其財務業績將不會綜合計入本集團的財務報表中。

誠如本通函附錄三所載，經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表顯示完成第一收購事項及第二收購事項的影響。假設第一收購事項及第二收購事項於二零一六年六月三十日已經完成，於第一收購事項及第二收購事項完成時，經擴大集團於當日的綜合非流動資產總值將由約人民幣5,595,158,000元增加至約人民幣6,859,435,000元，而經擴大集團於當日的綜合流動資產總值將由約人民幣49,834,410,000元減少至約人民幣48,570,133,000元。經擴大集團的非流動資產總值增加及經擴大集團的流動資產總值減少，是由於確認在第一間項目公司及第二間項目公司的投資成本以及分別支付第一收購事項及第二收購事項的現金代價。經擴大集

---

## 董事會函件

---

團於二零一六年六月三十日的綜合資產總值、負債總額及資產淨值將與本集團於當日的過往未經審核中期簡明綜合財務狀況表相同。

於第一收購事項及第二收購事項完成時，第一賣方及本集團各自將須就該未付註冊資本人民幣90百萬元根據第一間項目公司的實際資本需要並按彼等各自於第一間項目公司持有的股權比例出資，而本集團將須支付第一收購事項及第二收購事項的代價分別為人民幣383百萬元及人民幣880百萬元，經擴大集團的資本承擔總額將由約人民幣11,721,567,000元減少至二零一六年六月三十日的人民幣10,526,067,000元。有關對第一間項目公司出資的詳情載於本通函第7頁。

於第一項認沽期權獲行使後，第一賣方將要求買方收購其於第一間項目公司的全部（而非部分）股權。買方將擁有第一間項目公司的100%股權，而第一間項目公司將成為本公司全資擁有的附屬公司且其財務業績將綜合計入本集團的財務報表中。有關行使第一項認沽期權對本集團的實際財務影響將取決於按第一賣方股權當時的公平市值（由買方及第一賣方委聘的獨立估值師釐定）計算得出的實際行使價而定。

於第二項認沽期權獲行使後，第二賣方將要求買方收購其於第二間項目公司的全部（而非部分）股權。買方將擁有第二間項目公司的100%股權，而第二間項目公司將成為本公司全資擁有的附屬公司且其財務業績將綜合計入本集團的財務報表中。有關行使第二項認沽期權對本集團的實際財務影響將取決於按第二賣方股權當時的公平市值（由買方及第二賣方委聘的獨立估值師釐定）計算得出的實際行使價而定。

### 推薦意見

董事（包括獨立非執行董事）認為，第二份收購協議、該等認沽期權及據此擬進行的交易的條款為公平合理並符合本集團及股東整體的利益。因此，倘若於本公司的股東大會上提呈決議案以供股東考慮第二份收購協議、該等認沽期權及據此擬進行的交易，董事將建議股東投票贊成有關決議案。

### 其他資料

本通函附錄載列其他資料，敬希垂注。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
時代地產控股有限公司  
主席  
岑釗雄  
謹啟

二零一六年九月三十日

## 本集團的財務資料

### 1. 本集團截至二零一五年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一六年六月三十日止期間的財務資料

本集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度的財務資料分別於本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的年報第98至244頁、本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報第90至220頁及本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報第90至224頁以及本公司截至二零一六年六月三十日止期間的中期報告第42至108頁，上述年報及中期報告均刊登於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 <http://www.timesgroup.cn>。本公司年報及中期報告的快速鏈接載列如下：

本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的年報：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0324/LTN20140324070\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0324/LTN20140324070_C.pdf)

本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0309/LTN20150309207\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0309/LTN20150309207_C.pdf)

本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0419/LTN20160419755\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0419/LTN20160419755_C.pdf)

本公司截至二零一六年六月三十日止期間的中期報告：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0906/LTN201609061123\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0906/LTN201609061123_C.pdf)

### 2. 債務

#### 計息銀行貸款及其他借款

本集團於二零一六年八月三十一日的計息借款(包括優先票據及公司債券但不包括可換股債券)合計約為人民幣19,179.0百萬元。一年內到期借款由二零一六年六月三十日之人民幣369.1百萬元增加至二零一六年八月三十一日之人民幣1,924.9百萬元，而約人民幣17,001.9百萬元之借款須於兩年至五年內償還，及約人民幣252.2百萬元之借款須於五年以後償還。

本公司及／或其附屬公司發行的公司債券及優先票據的詳情載列如下：

**(a) 二零一九年到期的7.88%人民幣非公開發行境內公司債券**

於二零一六年一月十八日，本公司的全資附屬公司廣州市時代地產集團有限公司（「廣州時代」）發行本金額為人民幣3,000百萬元之三年期非公開發行境內公司債券，票面利率為每年7.88%（「二零一九年到期的7.88%人民幣非公開發行境內公司債券」）。在第二年末附廣州時代贖回選擇權。二零一九年到期的7.88%人民幣非公開發行境內公司債券於深圳證券交易所上市。

**(b) 二零一八年到期的7.85%人民幣非公開發行境內公司債券**

於二零一五年十月二十六日，廣州時代按票據本金額的100%發行於二零一八年到期本金額為人民幣3,000,000,000元的7.85%的非公開發行境內公司債券（「二零一八年到期的7.85%人民幣非公開發行境內公司債券」）。二零一八年到期的7.85%人民幣非公開發行境內公司債券於上海證券交易所上市，並自二零一五年十月二十六日（包括該日）起以7.85%的年利率計息，每年支付一次。

**(c) 二零二零年到期的6.75%人民幣公開發行境內公司債券**

於二零一五年七月十日，廣州時代按票據本金額的100%發行於二零二零年到期本金額為人民幣2,000,000,000元的6.75%公開發行境內公司債券（「二零二零年到期的6.75%人民幣公開發行境內公司債券」）。廣州時代第三年末有權選擇上調票面利率和投資者有權回售債券。二零二零年到期的6.75%人民幣公開發行境內公司債券於上海證券交易所上市，並自二零一五年七月十五日（包括該日）起以6.75%的年利率計息，每年支付一次。

**(d) 二零二零年到期的11.45%美元優先票據**

於二零一五年三月五日，本公司按票據本金額的99.35%發行於二零二零年到期本金額為280,000,000美元（相當於約人民幣1,722,784,000元）的11.45%優先票據（「二零二零年到期的11.45%美元優先票據」）。二零二零年到期的11.45%美元優先票據於聯交所上市，並自二零一五年三月五日（包括該日）起以11.45%的年利率計息，每半年支付一次。

**(e) 二零一七年到期的10.375%人民幣優先票據**

於二零一四年七月十六日，本公司按票據本金額的100%發行於二零一七年到期本金總額為人民幣900,000,000元的10.375%優先票據（「二零一四年七月優先票據」）。二零一四年十月十四日，本公司按票據本金額的100.125%再發行於二零一七年到期本金總額為人民幣600,000,000元的10.375%優先票據（「二零一四年十月優先票據」）。二零一四年七月優先票據與二零一四年十月優先票據整合併組成單一系列，統稱為「二零一七年到期的10.375%人民幣優先票據」。二零一七年到期的10.375%人民幣優先票據於聯交所上市，並自二零一四年七月十六日（包括該日）起以10.375%的年利率計息，每半年支付一次。

**(f) 二零一九年到期的12.625%美元優先票據**

於二零一四年三月二十一日，本公司按票據本金額的99.278%發行於二零一九年到期本金額為225,000,000美元（相當於約人民幣1,383,188,000元）的12.625%優先票據（「二零一四年三月優先票據」）。於二零一四年五月二日，本公司按票據本金額的100.125%額外發行於二零一九年到期本金額為80,000,000美元（相當於約人民幣492,640,000元）的12.625%優先票據（「二零一四年五月優先票據」）。二零一四年三月優先票據與二零一四年五月優先票據合併及組成單一系列，統稱為「二零一九年到期的12.625%美元優先票據」。二零一九年到期的12.625%美元優先票據於聯交所上市，並自二零一四年三月二十一日（包括該日）起以12.625%的年利率計息，每半年支付一次。

**可換股債券**

於二零一四年七月七日，本公司與Schiavona Investment Holdings Ltd.訂立認購協議，據此，本公司已有條件同意按本金額的100%發行於二零一九年到期本金總額為388,000,000港元（相當於約人民幣308,369,000元）的可換股債券（「債券」）。債券按年利率8%計息，並按季度延後支付。債券持有人有權於換股期內隨時將其債券轉換為債券獲轉換後本公司將予配發及發行之股份（「新股份」），惟須受債券條款所限。債券由本集團若干附屬公司共同及個別作出擔保。初步換股價為3.50港元，較股份於二零一四年七月七日在聯交所所報收市價每股3.10港元溢價約12.9%。按初步換股價3.50港元計算，並假設按初步換股價悉數轉換債券，債券將可轉換為110,857,142股新股份，總面值11,085,714.2港元，即本公司經發行新股份擴大的普通股股本約6.05%。於二零一四年七月二十五日，在認購協議項下所有先決條件達成後，本公司已發行債券。進一步詳情載列於本公司日期為二零一四年七月七日的公告。發行債券所得款項淨額383,668,000港元（相當於人民幣306,213,000元）已於二零一四年七月二十五日收取。於二零一六年八月三十一日，債券的債務部分為271.7百萬港元（相當於人民幣234.0百萬元）。

## 財務擔保

截至二零一六年八月三十一日，就國內銀行向本集團的物業購房者所提供的按揭貸款作出相關未償擔保約為人民幣15,984.8百萬元。該等擔保在以下較早的日期解除：(i)相關按揭登記證書或相關物業其他有關權益證書交付給按揭銀行之日；及(ii)按揭銀行和本集團項目的購房者之間的按揭貸款清償之日。如果購房者於相關擔保解除前拖欠按揭貸款，本集團或會須透過付清按揭貸款購回相關物業。如果本集團未能付清，按揭銀行將拍賣相關物業，且如未償還的貸款金額超過拍賣之止贖銷售淨收益，則會向本集團追回差額。按照行業慣例，本集團不會對自己的客戶開展獨立的信貸審查，但會參照按揭銀行所開展的信貸審查。

## 3. 營運資金

經計及(i)本集團所具備的內部資源、目前可動用的銀行及其他融資，且在並無發生不可預見的情況，董事認為，本集團具備足夠的營運資金以應付自本通函刊發日期起計至少未來十二個月的目前需求。

## 4. 重大不利變動

董事並不知悉本集團的財務或業務狀況或前景自二零一五年十二月三十一日(即本集團最近期的經審核綜合財務報表的結算日)起至最後實際可行日期(包括該日)止期間發生任何重大變動。

## 5. 財務及業務前景

### 財務前景

二零一六年上半年，信貸政策持續寬鬆，加上非限購城市下調首付比例、交易稅費減免等組合政策相繼落地，房地產市場不斷升溫，呈量價齊升的態勢。根據國家統計局數據資料，於二零一六年一至六月份，全國商品房銷售面積64,302萬平方米，同比增加27.9%；商品房銷售金額人民幣48,682億元，同比增長42.1%。



本集團重點發展的珠三角都市圈市場成交活躍。誠如本公司二零一六年中期報告所披露，二零一六年上半年，廣東省新建商品住宅銷售金額人民幣6,410億元，同比增長58.4%；銷售面積6,056萬平方米，同比增長38.4%。同期，本集團已經進入之城市的住宅銷售也取得比較明顯的增長。其中，廣州商品住宅銷售金額人民幣1,189.4億元，同比增長33.8%；銷售面積達到758萬平方米，同比增長22.1%。

本集團積極把握市場節奏並採取積極銷售的策略，推動業績穩步增長。截止二零一六年六月三十日，本集團實現合同銷售金額達人民幣133.6億元，同比增加75.1%；銷售面積119.8萬平方米，同比增加34.8%。

### 業務前景

展望下半年，我們預計政策面將保持穩定；地方政府將根據庫存、房價及地價的增長情況因城施策。預計下半年貨幣政策及流動性依然保持寬鬆，但行業資金損桿可能有所收緊。鑒於目前中國重點一二綫城市的去化周期已經回落到較為理想的區間，我們對下半年市場銷售情況依然保持樂觀。預計下半年房價、地價仍有上漲空間，全年住宅成交量價將創歷史新高。

本集團將持續深耕以廣州、深圳為核心的珠三角都市圈，並拓展其他增長潛力高的城市；同時，本集團將繼續堅持理性投資的策略，積極有序地參與城市更新改造。在銷售方面，本集團將積極銷售、提升盈利，快速回籠現金。在財務策略上，本集團將密切關注市場風險及強化現金流管理，保持合理的財務損桿。

城市的發展，為企業的成長提供了廣闊的空間。未來本公司將在鞏固主營業務的基礎上，積極開展社區服務、家居、創意辦公園區等延伸業務，為本公司的成長注入新的動力。

以下為獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本通函而編製。



**Ernst & Young**  
22/F, CITIC Tower  
1 Tim Mei Avenue  
Central, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港中環添美道1號  
中信大廈22樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

敬啟者：

以下為我們根據下文第II節附註2.1所載的編製基準對廣州星勝房地產開發有限公司(「目標公司」)的財務資料(當中包括目標公司由二零一五年八月五日(成立日期)至二零一五年十二月三十一日期間及截至二零一六年六月三十日止六個月(「有關期間」)的損益及其他全面收入表、權益變動表及現金流量表，以及目標公司於二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日的財務狀況表，連同其附註(「財務資料」))所編製的報告，以供載入時代地產控股有限公司(「貴公司」)日期為二零一六年九月三十日的通函(「通函」)，內容有關 貴公司建議收購目標公司75%股本權益。

目標公司於二零一五年八月五日在中華人民共和國(「中國」)成立為有限公司。於本報告日期，目標公司的主要於中國從事物業發展業務。

目標公司於有關期間已採納十二月三十一日作為其財政年度結算日，其法定財務報表已按中國成立企業適用的相關會計原則(「中國普遍採納的會計原則」)編製。於有關期間之法定核數師報告詳情載於下文第II節附註1內。

就本報告而言，目標公司的董事（「董事」）已根據國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製目標公司於各有關期間的財務報表（「相關財務報表」）。我們已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港核數準則審核由二零一五年八月五日（成立日期）至二零一五年十二月三十一日期間及截至二零一六年六月三十日止六個月的相關財務報表。

本報告所載的財務資料乃根據相關財務報表所編製，且並無作出調整。

### 董事的責任

董事負責編製根據國際財務報告準則可作真實而公允反映的相關財務報表及財務資料，以及就董事認為對編製相關財務報表及財務資料而言屬必要的內部控制負責，以使相關財務報表及財務資料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

我們的責任為對財務資料發表獨立意見，並向閣下匯報我們的意見。

就本報告而言，我們已審查相關財務報表，並已根據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」對財務資料進行有關程序。

### 有關財務資料的意見

我們認為，就本報告而言及根據下文第II節附註2.1所載的編製基準，財務資料真實及公允地反映目標公司於二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日的財務狀況，以及目標公司於各有關期間的財務表現及現金流量。

## I. 財務資料

## 損益及其他全面收入表

		由二零一五年 八月五日 (成立日期) 至二零一五年 十二月三十一日 期間	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收入	4	—	—
其他收入	5	—	17
行政開支		—	(236)
除稅前虧損	6	—	(219)
所得稅開支	8	—	55
期間虧損及期間全面虧損總額		—	(164)

## 財務狀況表

		於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 六月三十日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
遞延稅項資產	9	—	55
非流動資產總額		—	55
<b>流動資產</b>			
預付土地租賃款項	10	—	150,381
預付款項		—	69
現金及現金等價物	11	—	9,338
流動資產總額		—	159,788
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計款項		—	7
流動資產淨額		—	159,781
資產總額減流動負債		—	159,836
淨資產		—	159,836
<b>權益</b>			
股本	12	—	160,000
累計虧損		—	(164)
權益總額		—	159,836

## 權益變動表

	<u>股本</u> 人民幣千元	<u>累計虧損</u> 人民幣千元	<u>總計</u> 人民幣千元
於二零一五年八月五日 (成立日期)	—	—	—
期間虧損及期間全面虧損總額	—	—	—
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	—	—	—
出資(附註12)	160,000	—	160,000
期間虧損及期間全面虧損總額	—	(164)	(164)
於二零一六年六月三十日	<u>160,000</u>	<u>(164)</u>	<u>159,836</u>

## 現金流量表

		由二零一五年 八月五日 (成立日期) 至二零一五年 十二月三十一日 期間	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>經營活動所得的現金流量</b>			
除稅前虧損		—	(219)
調整：			
銀行利息收入	5	—	17
		—	(236)
預付土地租賃款項的增加	10	—	(150,381)
預付款項的增加		—	(69)
其他應付款項及應計款項的增加		—	7
經營使用的現金		—	(150,679)
已收利息		—	17
經營活動使用的現金流量淨額		—	(150,662)
<b>融資活動所得的現金流量</b>			
出資		—	160,000
融資活動產生的現金流量淨額		—	160,000
現金及現金等價物增加淨額		—	9,338
期初現金及現金等價物		—	—
期末現金及現金等價物		—	9,338
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>			
現金及銀行結餘	11	—	9,338

## II. 財務資料附註

### 1. 公司資料

目標公司為於中國成立的有限責任公司。目標公司的註冊辦事處位於中國廣東省廣州高新技術產業開發區光譜東路3號A418。

於有關期間，目標公司主要在中國從事物業開發。

目標公司董事認為，目標公司的直接控股公司乃於新加坡共和國（「新加坡」）註冊成立的Duxton Investment And Development Pte. Ltd.，以及最終控股公司乃於新加坡註冊成立的淡馬錫控股（私人）有限公司。

目標公司根據中國成立企業適用的相關會計原則（「中國普遍採納的會計原則」）編製截至二零一五年十二月三十一日止年度的法定財務報表，其經中國註冊執業會計師廣州浩楓會計師事務所有限公司審核。

### 2.1 編製基準

財務資料乃根據國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則（包括所有國際財務報告準則、國際會計準則（「國際會計準則」）及詮釋）以及香港公認會計準則編製。所有由二零一六年一月一日開始的會計期間起生效的國際財務報告準則，連同相關過渡條文，均由目標公司於有關期間就編製財務資料提早採納。

財務資料乃根據歷史成本慣例編製並以目標公司的功能貨幣人民幣（「人民幣」）呈列，而除另有所指外，所有數值均四捨五入至最接近的千元。

### 2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

目標公司並無在財務資料中應用以下已頒佈但仍未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。目標公司現正評估首次應用該等新訂及經修訂的國際財務報告準則產生的影響。

國際財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第10號 及國際會計準則第28號 的修訂（二零一一年）	投資者與其聯營公司或合營企業間的資產 銷售或貢獻 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第16號	租賃 <sup>3</sup>
國際會計準則第7號的修訂	披露措施 <sup>1</sup>
國際會計準則第12號的修訂	就未實現虧損確認遞延稅項資產 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 尚未釐定強制生效日期但可供採納



## 2.3 主要會計政策概要

### 關聯方

一方將被視為與目標公司有關聯，條件為：

(a) 該方為某一人士或該人士家屬及該人士的直系親屬

- (i) 該人士控制或共同控制目標公司；
- (ii) 該人士對目標公司擁有重大影響力；或
- (iii) 該人士為目標公司或目標公司母公司之主要管理人員；

或

(b) 倘該方為符合以下任何條件的實體：

- (i) 該實體及目標公司為同一集團成員；
- (ii) 一個實體為另一個實體之聯營公司或合資企業(或另一個實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
- (iii) 實體及目標公司為同一第三方之合資企業；
- (iv) 一個實體為第三方實體之合資企業，而另一個實體為第三方實體之聯營公司；
- (v) 實體為目標公司或與目標公司有關聯之實體為其僱員福利而設立之退休福利計劃；
- (vi) 實體受(a)項所述之人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項所述之人士對目標公司擁有重大影響力或為目標公司(或目標公司之母公司)之主要管理人員；及
- (viii) 實體或實體所屬集團的任何成員公司向目標公司提供主要管理人員服務。

### 金融資產

#### 初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為按公允價值計入損益賬之金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融投資(如適用)。金融資產初始確認時以公允價值加上收購金融資產應佔交易成本計量，惟按公允價值計入損益賬之金融資產除外。

所有一般金融資產買賣概於交易日(即目標公司承諾買賣該資產當日)予以確認。一般買賣乃指須按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之金融資產買賣。

目標公司於有關期間內僅擁有分類為「貸款及應收款項」的金融資產。

### 後續計量

貸款及應收款項指並非於活躍市場報價，但具有固定或可釐定付款的非衍生金融資產。初始計量後，該等資產隨後採用實際利率法，按攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時須計及收購時之任何折讓或溢價，且包括構成實際利率整體部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表內的其他收入及收益。減值產生的虧損於損益表內的貸款融資成本及應收款項其他開支中確認。

### 終止確認金融資產

金融資產(或倘適用，作為金融資產或類似金融資產組別之一部分)主要在下列情況終止確認(即自目標公司的財務狀況表轉出)：

- 從資產收取現金流量之權利已屆滿；或
- 目標公司已轉讓其從資產收取現金流量之權利，或已根據「轉付」安排承擔責任，在沒有重大延誤的情況下，將已收取現金流量悉數付予第三方；及(a)目標公司已轉讓資產之絕大部分風險及回報，或(b)目標公司並無轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報，但已轉讓資產之控制權。

倘目標公司已轉讓從資產收取現金流量之權利或已經訂立轉付安排，其對於是否保留與該資產所有權相關的風險和回報以及保留程度作出評估。倘其未轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報亦未轉讓資產之控制權，目標公司繼續按目標公司之持續參與確認轉讓之資產。在該情況下，目標公司亦確認相關負債。轉讓的資產及相關負債按反映目標公司保留的權利和責任的基準計量。

以經轉讓資產擔保方式的持續參與按資產原始賬面金額與目標公司可能被要求償還的對價的最高金額之間的較低者計量。

### 金融資產之減值

目標公司於各報告期末評估是否存在客觀跡象顯示金融資產或金融資產組別發生減值。倘初始確認資產後發生的一項或多項事件對金融資產或金融資產組別的估計未來現金流量的影響能可靠地估計，則存在減值。

減值跡象可包括一名或一組債務人正面臨重大財務困難、違約或未能償還利息或本金，彼等很可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據表示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

#### 以攤銷成本列賬之金融資產

就以攤銷成本列賬之金融資產而言，目標公司首先單獨評估個別重大的金融資產或個別不重大但合計重大的金融資產是否存在減值。倘目標公司確定並無客觀跡象表明個別評估的金融資產(不論是否重大)發生減值，則會將該資產納入一組信貸風險特徵相似的金融資產中，並整體評估該組資產是否存在減值。個別評估為減值，以及就其已確認或繼續確認減值虧損的資產不會計入整體減值評估中。

已發現任何減值虧損的金額乃按資產賬面金額與估計未來現金流量現值(不包括尚未發生的未來信用虧損)之差額計算。估計未來現金流量之現值按金融資產最初實際利率(即於初始確認時計算之實際利率)貼現。

資產之賬面金額透過利用撥備賬而減少，而虧損於損益表中確認。利息收入繼續按減少後的賬面金額累計，並利用貼現未來現金流量所用的利率以計量減值虧損。倘未來收回無實際可能，且所有抵押品已變現或已轉讓予目標公司，則貸款及應收款項及任何相關撥備應一併撇銷。

倘於後續期間，因確認減值後發生之事件而使估計減值虧損之金額增加或減少，則可透過調整撥備賬增加或減少之前確認的減值虧損。倘撇銷金額其後收回，則收回金額會計入損益表的行政開支。

#### 按成本列賬之資產

倘有客觀跡象顯示，非以公允價值列賬之非報價股本工具，乃因其公允價值不能可靠地計量而發生減值虧損，或與有關非報價股本工具掛鈎且必須透過交付有關非報價股本工具進行結算之衍生資產發生減值虧損，則虧損金額乃為資產賬面金額與利用類似金融資產之當時市場回報率貼現估計未來現金流量現值之差額。該等資產之減值虧損不予撥回。

### 金融負債

#### 初始確認及計量

金融負債初始確認時分類為透過損益按公允價值列賬的金融負債或貸款及其他借款。

初始確認時，所有金融負債均按公允價值確認，如屬貸款及其他借款，則扣除直接應佔交易成本。

目標公司的金融負債分類為貸款及其他借款並包括其他應付款項及應計款項。

#### 後續計量

初始確認後，貸款及其他借款其後以實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現之影響並不重大，則按成本呈列。倘負債終止確認，則損益將透過實際利率法攤銷過程於損益表中確認。

計算攤銷成本須計及收購時之任何折讓或溢價，且包括構成實際利率整體部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表內的融資成本。

### 終止確認金融負債

倘負債項下的責任已解除或取消或屆滿，則終止確認金融負債。

當現有金融負債被同一貸款人以明顯不同的條款提供之另一金融負債取代，或現有負債之條款經大幅修訂，則相關交換或修訂被視為終止確認原始負債及確認新負債，且各賬面金額之差額在損益表中確認。

### 金融工具的抵銷

倘目前有可行使的合法權利對確認的金額予以抵銷，且有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債，則金融資產和金融負債會互相抵銷，而淨額會在財務狀況表中予以報告。

### 預付土地租賃款項

預付土地租賃款項指日常業務過程中開發以持作未來出售的租賃土地的預付款項，乃按成本及可變現淨值兩者之較低者呈列，其中正常營運週期內的款項被分類為流動資產，而非正常營運週期內的則分類為非流動資產。

### 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庫存現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般於購入後三個月內到期之短期高流動性投資，減去於要求時償還且構成目標公司現金管理整體部分之銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括並未限制用途的庫存現金及銀行現金（包括定期存款及性質與現金類似的資產）。

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益外確認的項目有關的所得稅在損益外（於其他全面收入或直接於權益中）確認。

即期稅項資產及負債，乃按預期自稅務機關退回或付予稅務機關之金額計量，並根據報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率（及稅法），以及考慮目標公司業務經營所在國家的現行詮釋與慣例釐定。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債之稅基與兩者用作財務報告之賬面金額之間之暫時差額計提撥備。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損之結轉而確認。遞延稅項資產僅在應課稅利潤可予動用抵銷可扣減暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之結轉時確認，惟以下情況除外：

- 與可扣減暫時差額相關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併之交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅損益；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資相關的可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產僅在暫時差額可能於可預見的未來撥回，以及應課稅利潤可予動用抵銷暫時差額時確認。

遞延稅項資產之賬面金額於各報告期末進行審核，並減至不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產為止。

未確認之遞延稅項資產則於各報告期末進行重估，並於將可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產時確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清償負債期間之稅率，根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率（及稅法）計量。

倘存在以即期稅項資產抵銷即期稅項負債之可依法執行之權利，且遞延稅項須與同一應課稅實體及同一稅務機關有關，則遞延稅項資產可與遞延稅項負債抵銷。

### 3. 重大會計估計

#### 估計不確定因素

有關於各報告期末估計不確定因素的未來及其他主要來源的主要假設，存在會導致下一個財政年度內資產及負債賬面金額出現重大調整的顯著風險，於下文論述。

#### (a) 中國企業所得稅

目標公司須繳納中國內地的企業所得稅（「企業所得稅」）。由於所得稅若干相關事宜尚未獲當地稅務局確認，所以需依據目前頒佈的稅法、法規及其他相關政策進行客觀估計和判斷，釐定將要作出的所得稅撥備。倘該等事宜的最終稅務結果與最初記錄的金額不同，差額將影響差額變現期間的所得稅及稅項撥備。進一步詳情載列於本節附註8及9。

#### (b) 遞延稅項資產

未動用稅項虧損在很可能出現應課稅利潤用以抵銷虧損的情況下予以確認為遞延稅項資產。重大管理層判斷要求根據未來應課稅利潤的可能時間和水平以及未來的稅務規劃策略，釐定可予確認的遞延稅項資產的金額。

### 4. 收入

目標公司於有關期間內並無產生任何收入。

### 5. 其他收入

其他收入的分析如下：

	由二零一五年 八月五日 (成立日期) 至二零一五年 十二月三十一日 期間	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月
	人民幣千元	人民幣千元
銀行利息收入	—	17

## 6. 除稅前虧損

目標公司的除稅前虧損已計入下列各項：

	由二零一五年 八月五日 (成立日期) 至二零一五年 十二月三十一日 期間	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月
	人民幣千元	人民幣千元
銀行利息收入	-	17

## 7. 董事薪酬

於有關期間內，概無董事就彼等向目標公司提供的服務收取任何費用或酬金。

## 8. 所得稅開支

目標公司須就產生或源於目標公司所屬及經營所在司法管轄區之利潤繳納所得稅。由於目標公司於有關期間並無在香港產生任何應稅收入，因此目標公司無須於香港繳納所得稅。

## 中國企業所得稅

根據與中國企業所得稅相關的現行法規、詮釋及慣例，有關於中國內地經營業務的企業所得稅已按各有關期間所估計的應課稅利潤以適用稅率計算。根據中國所得稅法及相關規例，目標公司須就中國內地業務繳納的法定稅率為25%。

	由二零一五年 八月五日 (成立日期) 至二零一五年 十二月三十一日 期間	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月
	人民幣千元	人民幣千元
期間遞延及稅項支出總額	-	(55)

## 9. 遞延稅項資產

有關期間遞延稅項資產之變動如下：

	稅項虧損 人民幣千元	應計款項及 其他可扣減 暫時差額 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年八月五日(成立日期) 期內於損益表計入的遞延稅項	-	-	-
於二零一五年十二月三十一日及 於二零一六年一月一日 期內於損益表計入的遞延稅項	53	2	55
於二零一六年六月三十日	53	2	55

## 10. 預付土地租賃款項

	由二零一五年 八月五日 (成立日期) 至二零一五年 十二月三十一日 期間	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月
	人民幣千元	人民幣千元
於期初的賬面金額	-	-
期內添置	-	150,381
於期末的賬面金額	-	150,381
減：流動部分	-	(150,381)
非流動部分	-	-

租賃土地位於中國內地且按長期租賃持有，且施工現今尚未開始。施工開始後，結餘將轉撥至開發中物業。

## 11. 現金及現金等價物

	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	-	9,338

存放於銀行的現金根據銀行每日存款利率按浮動利率賺取利息。現金及銀行結餘的賬面金額接近其公允價值。銀行結餘須存放於近期無違約記錄且信譽良好的銀行。

## 12. 股本

	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元
註冊及繳足股本	-	160,000

出資已由中國註冊的執業會計師核實。

## 13. 承擔

目標公司於各有關期間末擁有以下資本承擔：

	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未作出撥備：		
租賃土地	146,001	-
開發中物業	-	480
	146,001	480

**14. 關聯方交易**

目標公司於有關期間內與關聯方之間存有以下重大交易：

	由二零一五年 八月五日 (成立日期) 至二零一五年 十二月三十一日 期間	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月
	人民幣千元	人民幣千元
自一間由目標公司的最終控股公司共同控制的 公司收購租賃土地	-	146,001

目標公司董事認為，租賃土地乃按相互協定條款收購及在目標公司正常業務過程中進行。

**15. 按種類劃分的金融工具**

於各有關期間末，各類別的金融工具的賬面金額如下：

**金融資產**

	貸款及應收款項	
	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	-	9,338

**金融負債**

	按攤銷成本計算的金融負債	
	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一六年 六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元
計入其他應付款項及應計款項的金融負債	-	7

**16. 金融工具的公允價值**

金融資產及負債的公允價值以該工具自願交易方(強迫或清盤出售除外)當前交易下可交易金額入賬。計入現金及現金等價物的金融資產以及計入其他應付款項及應計款項的金融負債的公允價值與其賬面金額相若，主要由於該等工具在短期內到期。

**17. 金融風險管理目標及政策**

目標公司的主要金融工具包括現金及現金等價物以及計入其他應付款項及應計款項的金融負債。該等金融工具的主要目的是為目標公司的營運籌資。



目標公司現時及於整段有關期間的政策一直是不進行金融工具買賣。

目標公司的金融工具產生的主要風險為信貸風險及流動性風險。目標公司董事審視並協定為管理上述各類風險而制訂的政策，相關資料概述如下。

**(a) 信貸風險**

目標公司概無集中信貸風險。目標公司的現金及現金等價物全部存於中國內地國有銀行。

計入財務狀況表的現金及現金等價物的賬面金額是目標公司就其金融資產承擔的最大信貸風險。目標公司的其他金融資產並沒有重大信貸風險。

**(b) 流動性風險**

目標公司管理層確保維持充足現金和信貸額度以符合其流動資金需要。目標公司透過經營所產生之資金以及目標公司之股東注資來應付營運資金需要。

目標公司於各有關期間末之計入其他應付款項及應計款項的金融負債均須應要求償還。

*資本管理*

目標公司管理資本的首要目標為保障目標公司繼續以持續基準經營的能力以及維持穩健之資本比率，以支持其業務並盡量提升擁有人價值。

目標公司因應經濟環境變化而管理其資本架構及作出調整。為維持或調整資本架構，目標公司可調整支付股東的股息、向股東發還資本或發行新股份。有關目標、政策或程序於有關期間內並無改變。

### III. 結算日後之財務報表

目標公司概無編製二零一六年六月三十日後任何期間之經審核財務報表。

此致

香港  
中環  
康樂廣場8號  
交易廣場二期  
47樓4706-4707室  
時代地產控股有限公司  
董事會 台照

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零一六年九月三十日

以下為獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本通函而編製。



**Ernst & Young**  
22/F, CITIC Tower  
1 Tim Mei Avenue  
Central, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港中環添美道1號  
中信大廈22樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

敬啟者：

以下為我們根據下文第II節附註2.1所載的編製基準對天韻(廣州)房地產開發有限公司(「目標公司」)的財務資料(當中包括目標公司於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止各年度及截至二零一六年六月三十日止六個月(「有關期間」)的損益及其他全面收入表、權益變動表及現金流量表，以及目標公司於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日的財務狀況表，連同其附註(「財務資料」)，以及目標公司於截至二零一五年六月三十日止六個月的損益及其他全面收入表、權益變動表及現金流量表(「中期比較資料」))所編製的報告，以供載入時代地產控股有限公司(「貴公司」)日期為二零一六年九月三十日的通函(「通函」)，內容有關 貴公司建議收購目標公司75%股本權益。

目標公司於二零一二年二月八日在中華人民共和國(「中國」)成立為有限公司。於本報告日期，目標公司的主要於中國從事物業發展業務。

目標公司於有關期間已採納十二月三十一日作為其財政年度結算日，其法定財務報表已按中國成立企業適用的相關會計原則(「中國普遍採納的會計原則」)編製。於有關期間之法定核數師報告詳情載於下文第II節附註1內。

就本報告而言，目標公司的董事（「董事」）已根據國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製目標公司於各有關期間的財務報表（「相關財務報表」）。我們已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港核數準則審核截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止各年度及截至二零一六年六月三十日止六個月的相關財務報表。

本報告所載的財務資料乃根據相關財務報表所編製，且並無作出調整。

### 董事的責任

董事負責編製根據國際財務報告準則可作真實而公允反映的相關財務報表、財務資料及中期比較資料，以及就董事認為對編製相關財務報表、財務資料及中期比較資料而言屬必要的內部控制負責，以使相關財務報表、財務資料及中期比較資料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

我們的責任為對財務資料及中期比較資料分別發表獨立意見及審閱結論，並向閣下匯報我們的意見及審閱結論。

就本報告而言，我們已審查相關財務報表，並已根據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」對財務資料進行有關程序。

我們亦已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱聘任準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行審閱。審閱原則上包括向管理層作出查詢，以及對財務資料應用分析性程序，並據此評估除另有披露者外，是否已貫徹應用會計政策及呈列方法。審閱範圍並不包括進行監控測試與核實資產及負債以及交易等審核程序，其範圍遠遜於審核，故所提供之保證範圍亦較審核所提供者少。因此，我們並無對中期比較資料發表意見。

### **有關財務資料的意見**

我們認為，就本報告而言及根據下文第II節附註2.1所載的編製基準，財務資料真實及公允地反映目標公司於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日的財務狀況，以及目標公司於各有關期間的財務表現及現金流量。

### **就中期比較資料作出的審閱結論**

根據我們的審閱（並不構成審核），就本報告而言，我們並無得悉任何事項，致令我們認為中期比較資料在所有重大方面並非根據就財務資料所採納的相同基準編製。

## I. 財務資料

## 損益及其他全面收入表

附註		截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日	
		二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
						(未經審核)
	收入	4	-	-	-	93,533
	銷售成本		-	-	-	(62,162)
	毛利		-	-	-	31,371
	其他收入及收益	4	1,794	898	2,328	1,442
	銷售及市場推廣成本		(850)	(6,075)	(6,456)	(1,840)
	行政開支		(8,032)	(8,204)	(10,458)	(5,213)
	其他開支		(20)	(255)	-	-
	除稅前(虧損)/利潤	5	(7,108)	(13,636)	(14,586)	(5,611)
	所得稅開支	8	1,752	3,396	3,639	1,401
	年度/期間(虧損)/利潤		<u>(5,356)</u>	<u>(10,240)</u>	<u>(10,947)</u>	<u>(4,210)</u>
	年度/期間全面(虧損)/ 收入總額		<u>(5,356)</u>	<u>(10,240)</u>	<u>(10,947)</u>	<u>(4,210)</u>
			<u>12,483</u>	<u>12,483</u>	<u>12,483</u>	<u>12,483</u>

## 財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一三年	二零一四年	二零一五年	六月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	9	1,480	2,120	1,637	1,479
遞延稅項資產	10	3,607	7,003	10,642	6,473
非流動資產總額		5,087	9,123	12,279	7,952
<b>流動資產</b>					
開發中物業	11	461,855	578,456	786,792	674,049
已竣工持作出售的物業	12	–	–	–	102,325
預付款項、按金及其他					
應收款項	13	1,854	7,175	13,792	13,869
應收關聯方的款項	23(b)	250	–	–	–
預繳稅款	14	–	1,434	2,784	–
受限制銀行存款	15	–	29,954	20,876	52,069
現金及現金等價物	15	96,388	79,557	50,453	46,985
流動資產總額		560,347	696,576	874,697	889,297
<b>流動負債</b>					
應付貿易款項	16	54,633	48,440	107,616	89,169
其他應付款項及應計款項	17	5,462	77,726	154,694	197,971
計息銀行貸款	18	–	920	141,141	113,550
應付直接控股公司的款項	23(b)	34,720	–	–	–
應付關聯方的款項	23(b)	–	–	–	214
應繳稅款	14	–	–	–	337
流動負債總額		94,815	127,086	403,451	401,241
流動資產淨額		465,532	569,490	471,246	488,056
資產總額減流動負債		470,619	578,613	483,525	496,008

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一三年	二零一四年	二零一五年	六月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>					
計息銀行貸款	18	—	84,141	—	—
淨資產		<u>470,619</u>	<u>494,472</u>	<u>483,525</u>	<u>496,008</u>
<b>權益</b>					
股本	19	482,061	516,154	516,154	516,154
累計虧損		<u>(11,442)</u>	<u>(21,682)</u>	<u>(32,629)</u>	<u>(20,146)</u>
權益總額		<u>470,619</u>	<u>494,472</u>	<u>483,525</u>	<u>496,008</u>

## 權益變動表

	股本	累計虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一三年一月一日	289,000	(6,086)	282,914
年度虧損及年度全面虧損總額	–	(5,356)	(5,356)
出資(附註19)	193,061	–	193,061
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	482,061	(11,442)	470,619
年度虧損及年度全面虧損總額	–	(10,240)	(10,240)
出資(附註19)	34,093	–	34,093
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	516,154	(21,682)	494,472
年度虧損及年度全面虧損總額	–	(10,947)	(10,947)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	516,154	(32,629)	483,525
期間利潤及期間全面收入總額	–	12,483	12,483
於二零一六年六月三十日	516,154	(20,146)	496,008
	股本	累計虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一五年一月一日(經審核)	516,154	(21,682)	494,472
期間虧損及期間全面虧損總額	–	(4,210)	(4,210)
於二零一五年六月三十日(未經審核)	516,154	(25,892)	490,262



## 現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
		二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
						(未經審核)
<b>經營活動所得的現金流量</b>						
除稅前(虧損)/利潤		(7,108)	(13,636)	(14,586)	(5,611)	21,930
調整：						
銀行利息收入	4	(946)	(810)	(1,725)	(1,268)	(211)
折舊	9	218	400	517	281	199
		<u>(7,836)</u>	<u>(14,046)</u>	<u>(15,794)</u>	<u>(6,598)</u>	<u>21,918</u>
開發中物業的(增加)/減少		(450,754)	(112,770)	(202,369)	(52,260)	116,454
已竣工持作出售的物業的增加		-	-	-	-	(102,325)
預付款項、按金及其他應收						
款項的減少(增加)/減少		(1,550)	(5,321)	(6,617)	(447)	(77)
應收關聯方的款項的(增加)/						
減少		(250)	250	-	-	-
應付貿易款項的增加/(減少)		53,276	(6,193)	59,176	5,771	(18,447)
其他應付款項及應計款項的						
(減少)/增加		(9,888)	72,092	76,920	15,490	43,341
應付直接控股公司的增加/						
(減少)		34,720	(34,720)	-	-	-
應付關聯方的款項的增加		-	-	-	-	214
經營活動相關受限制銀行						
存款的(增加)/減少		-	(29,954)	9,078	21,099	(31,193)
		<u>(382,282)</u>	<u>(130,662)</u>	<u>(79,606)</u>	<u>(16,945)</u>	<u>29,885</u>
經營(使用)/產生的現金						
已收利息		946	810	1,725	1,268	211
已付利息		-	(3,659)	(5,919)	(2,379)	(3,775)
已付土地增值稅		-	(1,434)	(1,350)	(365)	(2,157)
		<u>(381,336)</u>	<u>(134,945)</u>	<u>(85,150)</u>	<u>(18,421)</u>	<u>24,164</u>
經營活動(使用)/產生的現金						
流量淨額						
<b>投資活動所得的現金流量</b>						
購買物業、廠房及設備項目		(204)	(1,040)	(34)	(26)	(41)
		<u>(204)</u>	<u>(1,040)</u>	<u>(34)</u>	<u>(26)</u>	<u>(41)</u>
投資活動使用的現金流量淨額		(204)	(1,040)	(34)	(26)	(41)

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
		二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資活動所得的現金流量						
出資	19	193,061	34,093	-	-	-
新增計息銀行貸款		-	85,061	57,000	-	9,000
計息銀行貸款的還款		-	-	(920)	(350)	(36,591)
<hr/>						
融資活動產生/(使用)的 現金流量淨額		193,061	119,154	56,080	(350)	(27,591)
<hr/>						
現金及現金等價物增加淨額		(188,479)	(16,831)	(29,104)	(18,797)	(3,468)
<hr/>						
年/期初現金及現金等價物		284,867	96,388	79,557	79,557	50,453
<hr/>						
年/期末現金及現金等價物		96,388	79,557	50,453	60,760	46,985
<hr/> <hr/>						
現金及現金等價物結餘分析						
現金及銀行結餘	15	96,388	109,511	71,329	69,616	99,054
減：受限制銀行存款	15	-	(29,954)	(20,876)	(8,856)	(52,069)
<hr/>						
現金及現金等價物	15	96,388	79,557	50,453	60,760	46,985
<hr/> <hr/>						

## II. 財務資料附註

### 1. 公司資料

目標公司為於二零一二年二月八日在中國成立的有限責任公司。目標公司的註冊辦事處位於中國廣東省廣州市中新廣州知識城九佛建設路115號308室。

於有關期間內，目標公司主要在中國從事物業開發。

目標公司董事認為，目標公司的直接控股公司乃於新加坡共和國（「新加坡」）註冊成立的Optima Investment & Development Pte. Ltd.（「Optima Investment & Development」），而最終控股公司為於新加坡註冊成立的淡馬錫控股（私人）有限公司。

目標公司於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止各年度的法定財務報表乃根據中國普遍採納的會計原則編製，並已由中國註冊執業會計師廣州浩楓會計師事務所有限公司審核。

### 2.1 編製基準

財務資料及中期比較資料乃根據國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（包括所有國際財務報告準則、國際會計準則（「國際會計準則」）及詮釋）以及香港公認會計準則編製。所有由二零一六年一月一日開始的會計期間起生效的國際財務報告準則，連同相關過渡條文，均由目標公司於有關期間就編製財務資料提早採納。

財務資料及中期比較資料乃根據歷史成本慣例編製並以目標公司的功能貨幣人民幣（「人民幣」）呈列，而除另有所指外，所有數值均四捨五入至最接近的千元。

### 2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

目標公司並無在財務資料中應用以下已頒佈但仍未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。目標公司現正評估首次應用該等新訂及經修訂的國際財務報告準則產生的影響。

國際財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號的修訂 (二零一一年)	投資者與其聯營公司或合營企業間的資產 銷售或貢獻
國際財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第16號	租賃 <sup>3</sup>
國際會計準則第7號的修訂	披露措施 <sup>1</sup>
國際會計準則第12號的修訂	就未實現虧損確認遞延稅項資產 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 尚未釐定強制生效日期但可供採納

### 2.3 主要會計政策概要

#### 關聯方

一方將被視為與目標公司有關聯，條件為：

(a) 該方為某一人士或該人士家屬及該人士的直系親屬

- (i) 該人士控制或共同控制目標公司；
- (ii) 該人士對目標公司擁有重大影響力；或
- (iii) 該人士為目標公司或目標公司母公司之主要管理人員；

或

(b) 倘該方為符合以下任何條件的實體：

- (i) 該實體及目標公司為同一集團成員；
- (ii) 一個實體為另一個實體之聯營公司或合資企業(或另一個實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
- (iii) 實體及目標公司為同一第三方之合資企業；
- (iv) 一個實體為第三方實體之合資企業，而另一個實體為第三方實體之聯營公司；
- (v) 實體為目標公司或與目標公司有關聯之實體為其僱員福利而設立之退休福利計劃；
- (vi) 實體受(a)項所述之人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項所述之人士對目標公司擁有重大影響力或為目標公司(或目標公司之母公司)之主要管理人員；及
- (viii) 實體或實體所屬集團的任何成員公司向目標公司提供主要管理人員服務。

#### 物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損呈列。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價，及促使有關資產達致其營運狀況及地點作擬定用途所產生之任何直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投產後所產生之支出，例如維修及保養，通常於產生支出年度／期間計入損益表。在符合確認準則的情況下，主要檢查的支出會作為重置，於資產賬面金額中資本化。倘物業、廠房及設備的主要部分須不時重置，則目標公司會將有關部分確認為個別資產，具有指明的可使用年期及據此折舊。

折舊乃按其估計可使用年期以直線法撇銷各物業、廠房及設備項目之成本至其剩餘價值計算。為此而採用之主要年率如下：

傢俬、裝置及辦公室設備	18%至30%
汽車	22.5%

倘物業、廠房及設備項目之各部分有不同可使用年期，則有關項目之成本將按各部分之合理基礎分配，而每部分將作個別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊法至少須於各財政年度年結日予以檢討，並作調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目(包括初始確認的任何重大部分)於出售或預期不會從其使用或出售獲取未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產之年度/期間在損益表確認之任何出售或報廢損益，為有關資產出售所得款項淨額與賬面金額之差額。

### 非金融資產減值

倘存在減值跡象，或須每年對資產(開發中物業、已竣工持作出售的物業、金融資產及遞延稅項資產除外)作減值測試時，資產的可收回金額會予以估計。資產的可收回金額乃資產或現金產生單位的使用價值，以及其公允價值減出售成本較高者，並就個別資產進行釐定，除非資產並不產生很大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下，可收回金額按資產所屬的現金產生單位予以釐定。

減值虧損僅於資產的賬面金額超過其可收回金額時確認。在評估使用價值時，估計日後現金流量按能反映當時市場對貨幣時值及該項資產特定風險之評估的除稅前貼現率折算成現值。減值虧損按該減值資產的功能所屬開支分類計入其產生年度/期間的損益表。

於各報告期末，將評估是否有跡象顯示之前確認的減值虧損或已不存在或可能已減少。倘存在該等跡象，可收回金額會予以估計。倘用以釐定資產的可收回金額的估計出現變動時，先前確認的資產(商譽除外)減值虧損方可撥回，惟該數額不得超過有關資產於過往報告期間並未有確認減值虧損而予以釐定的賬面金額(扣除任何折舊/攤銷)。該減值虧損的撥回於產生年度/期間計入損益表。

### 金融資產

#### 初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為按公允價值計入損益賬之金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融投資(如適用)。金融資產初始確認時以公允價值加上收購金融資產應佔交易成本計量，惟按公允價值計入損益賬之金融資產除外。

所有一般金融資產買賣概於交易日(即目標公司承諾買賣該資產當日)予以確認。一般買賣乃指須按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之金融資產買賣。

目標公司於有關期間內僅擁有分類為「貸款及應收款項」的金融資產。

### 後續計量

貸款及應收款項指並非於活躍市場報價，但具有固定或可釐定付款的非衍生金融資產。初始計量後，該等資產隨後採用實際利率法，按攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時須計及收購時之任何折讓或溢價，且包括構成實際利率整體部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表內的其他收入及收益。減值產生的虧損於損益表內的貸款融資成本及應收款項其他開支中確認。

### 終止確認金融資產

金融資產(或倘適用，作為金融資產或類似金融資產組別之一部分)主要在下列情況終止確認(即自目標公司的財務狀況表轉出)：

- 從資產收取現金流量之權利已屆滿；或
- 目標公司已轉讓其從資產收取現金流量之權利，或已根據「轉付」安排承擔責任，在沒有重大延誤的情況下，將已收取現金流量悉數付予第三方；及(a)目標公司已轉讓資產之絕大部分風險及回報，或(b)目標公司並無轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報，但已轉讓資產之控制權。

倘目標公司已轉讓從資產收取現金流量之權利或已經訂立轉付安排，其對於是否保留與該資產所有權相關的風險和回報以及保留程度作出評估。倘其未轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報亦未轉讓資產之控制權，目標公司繼續按目標公司之持續參與確認轉讓之資產。在該情況下，目標公司亦確認相關負債。轉讓的資產及相關負債按反映目標公司保留的權利和責任的基準計量。

以經轉讓資產擔保方式的持續參與按資產原始賬面金額與目標公司可能被要求償還的對價的最高金額之間的較低者計量。

### 金融資產之減值

目標公司於各報告期末評估是否存在客觀跡象顯示金融資產或金融資產組別發生減值。倘初始確認資產後發生的一項或多項事件對金融資產或金融資產組別的估計未來現金流量的影響能可靠地估計，則存在減值。

減值跡象可包括一名或一組債務人正面臨重大財務困難、違約或未能償還利息或本金，彼等很可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據表示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

### 以攤銷成本列賬之金融資產

就以攤銷成本列賬之金融資產而言，目標公司首先單獨評估個別重大的金融資產或個別不重大但合計重大的金融資產是否存在減值。倘目標公司確定並無客觀跡象表明個別評估的金融資產(不論是否重大)發生減值，則會將該資產納入一組信貸風險特徵相似的金融資產中，並整體評估該組資產是否存在減值。個別評估為減值，以及就其已確認或繼續確認減值虧損的資產不會計入整體減值評估中。

已發現任何減值虧損的金額乃按資產賬面金額與估計未來現金流量現值(不包括尚未發生的未來信用虧損)之差額計算。估計未來現金流量之現值按金融資產最初實際利率(即於初始確認時計算之實際利率)貼現。

資產之賬面金額透過利用撥備賬而減少，而虧損於損益表中確認。利息收入繼續按減少後的賬面金額累計，並利用貼現未來現金流量所用的利率以計量減值虧損。倘未來收回無實際可能，且所有抵押品已變現或已轉讓予目標公司，則貸款及應收款項及任何相關撥備應一併撤銷。

倘於後續期間，因確認減值後發生之事件而使估計減值虧損之金額增加或減少，則可透過調整撥備賬增加或減少之前確認的減值虧損。倘撤銷金額其後收回，則收回金額會計入損益表的行政開支。

#### 按成本列賬之資產

倘有客觀跡象顯示，非以公允價值列賬之非報價股本工具，乃因其公允價值不能可靠地計量而發生減值虧損，或與有關非報價股本工具掛鈎且必須透過交付有關非報價股本工具進行結算之衍生資產發生減值虧損，則虧損金額乃為資產賬面金額與利用類似金融資產之當時市場回報率貼現估計未來現金流量現值之差額。該等資產之減值虧損不予撥回。

### 金融負債

#### 初始確認及計量

金融負債初始確認時分類為透過損益按公允價值列賬的金融負債或貸款及其他借款。

初始確認時，所有金融負債均按公允價值確認，如屬貸款及其他借款，則扣除直接應佔交易成本。

目標公司的金融負債分類為貸款及其他借款並包括應付貿易款項、計入其他應付款項及應計款項的金融負債、應付直接控股公司款項、應付關聯方款項及計息銀行貸款。

#### 後續計量

初始確認後，貸款及其他借款其後以實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現之影響並不重大，則按成本呈列。倘負債終止確認，則損益將透過實際利率法攤銷過程於損益表中確認。

計算攤銷成本須計及收購時之任何折讓或溢價，且包括構成實際利率整體部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表內的融資成本。

#### 終止確認金融負債

倘負債項下的責任已解除或取消或屆滿，則終止確認金融負債。

當現有金融負債被同一貸款人以明顯不同的條款提供之另一金融負債取代，或現有負債之條款經大幅修訂，則相關交換或修訂被視為終止確認原始負債及確認新負債，且各賬面金額之差額在損益表中確認。

### 金融工具的抵銷

倘目前有可行使的合法權利對確認的金額予以抵銷，且有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債，則金融資產和金融負債會互相抵銷，而淨額會在財務狀況表中予以報告。

### 開發中物業

開發中物業將在竣工後持作出售。

開發中物業乃按成本及可變現淨值兩者之較低者呈列，包括土地成本、建設成本、借貸成本、專業費用及該等物業在開發階段直接產生的其他成本。

開發中物業被劃分為流動資產，除非預計相關物業開發項目的建築時間超過正常的營運週期。竣工後，該等物業被轉為已竣工持作出售的物業。

### 已竣工持作出售的物業

已竣工持作出售的物業乃按成本及可變現淨值兩者之較低者呈列。成本按未出售物業應佔的土地及樓宇總成本的分攤比例釐定。可變現淨值計及最終預期變現之價格，減去銷售物業中產生的估計成本。

### 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庫存現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般於購入後三個月內到期之短期高流動性投資，減去於要求時償還且構成目標公司現金管理整體部分之銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括並未限制用途的庫存現金及銀行現金（包括定期存款及性質與現金類似的資產）。

### 收入確認

日常業務過程中銷售物業的收入於符合下列所有條件時確認：

- (a) 物業所有權的重大風險及回報轉移至購房者；
- (b) 並無保留一般與所有權有關的持續管理權或物業的實際控制權；
- (c) 收入金額能可靠計量；
- (d) 與交易有關的經濟收益可能將流入目標公司；及
- (e) 交易已經或將產生的成本能可靠計量。

銷售已竣工物業的收入於簽署物業移交函時（即物業所有權的風險及回報被轉移至購房者）確認。

在收入確認日期前，就銷售物業所得之按金及分期付款計入財務狀況表的流動負債。



利息收入按應計基準以實際利率法透過採用將金融工具的估計未來所收現金在預計可使用年期或較短期間(倘適用)內準確貼現至金融資產賬面金額淨值的利率予以確認。

#### 借貸成本

借貸成本於產生的年度/期間在損益表支銷，惟資本化作為撥資建造合資格資產所直接應佔的成本除外。有關借貸成本在資產大體上可作擬定用途或出售時不再撥作資本。

#### 撥備

倘因過往事件導致現有債務(法律或推定)及日後可能需要有資源流出以償還債務，則確認撥備，但必須能可靠估計有關債務金額。

倘貼現之影響屬重大，則確認之撥備金額為預期用作償還債務之未來支出於各報告期末之現值。因時間流逝導致所貼現現值的增加將計入損益表的融資成本中。

#### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益外確認的項目有關的所得稅在損益外(於其他全面收入或直接於權益中)確認。

即期稅項資產及負債，乃按預期自稅務機關退回或付予稅務機關之金額計量，並根據各報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及税法)，以及考慮目標公司業務經營所在國家的現行詮釋與慣例釐定。

遞延稅項採用負債法就於各報告期末資產及負債之稅基與兩者用作財務報告之賬面金額之間之暫時差額計提撥備。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損之結轉而確認。遞延稅項資產僅在應課稅利潤可予動用抵銷可扣減暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之結轉時確認，惟以下情況除外：

- 與可扣減暫時差額相關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併之交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅損益；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資相關的可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產僅在暫時差額可能於可預見的未來撥回，以及應課稅利潤可予動用抵銷暫時差額時確認。

遞延稅項資產之賬面金額於各報告期末進行審核，並減至不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產為止。

未確認之遞延稅項資產則於各報告期末進行重估，並於將可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產時確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清償負債期間之稅率，根據於各報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及税法)計量。

倘存在以即期稅項資產抵銷即期稅項負債之可依法執行之權利，且遞延稅項須與同一應課稅實體及同一稅務機關有關，則遞延稅項資產可與遞延稅項負債抵銷。

### 3. 重大會計估計

#### 估計不確定因素

有關於各報告期末估計不確定因素的未來及其他主要來源的主要假設，存在會導致下一個財政年度內資產及負債賬面金額出現重大調整的顯著風險，於下文論述。

##### (a) 中國企業所得稅

目標公司須繳納中國內地的企業所得稅（「企業所得稅」）。由於所得稅若干相關事宜尚未獲當地稅務局確認，所以需依據目前頒佈的稅法、法規及其他相關政策進行客觀估計和判斷，釐定將要作出的所得稅撥備。倘該等事宜的最終稅務結果與最初記錄的金額不同，差額將影響差額變現期間的所得稅及稅項撥備。進一步詳情載列於本節附註8及10。

##### (b) 中國土地增值稅

目標公司須繳納中國內地的土地增值稅（「土地增值稅」）。土地增值稅的撥備以管理層根據其對相關中國稅務法律及法規列明之規定的理解所作出的最佳估計為基準。實際土地增值稅負債以稅務機關於完成物業開發項目後的釐定為準。目標公司尚未就若干物業開發項目與稅務機關落實土地增值稅的計算與付款。

最終結果可能與最初記錄的金額不同，且任何差額均會影響差額變現期間的土地增值稅開支與相關撥備。進一步詳情載列於本節附註8及附註10。

##### (c) 遞延稅項資產

未動用稅項虧損在很可能出現應課稅利潤用以抵銷虧損的情況下予以確認為遞延稅項資產。重大管理層判斷要求根據未來應課稅利潤的可能時間和水平以及未來的稅務規劃策略，釐定可予確認的遞延稅項資產的金額。

##### (d) 有關開發中物業的建設成本之確認及分配

於建造期間，物業開發成本入賬為開發中物業之成本，在竣工後，將轉撥為已竣工持作出售的物業之成本。確認銷售物業後，該等成本之分配於損益表中予以確認。於最終結算有關銷售物業之開發成本及其他成本前，該等成本乃由目標公司按管理層之最佳估計予以累計。

當開發物業時，目標公司或會將開發項目分為多期。與開發某一期直接相關之特定成本會作為該期之成本入賬。各期共有之成本則根據整個項目估計可銷售面積分配至各期。

當最終結算成本及相關成本分配有別於最初估計時，開發成本及其他成本之任何增加或減少將會影響未來年度之損益。

## 4. 收入、其他收入及收益

收入(亦為目標公司的營業額)指報告期間內銷售物業所得款項總額(扣除營業稅及附加費)。

收入、其他收入及收益的分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元
收入					
物業銷售	-	-	-	-	93,533
其他收入及收益					
銀行利息收入	946	810	1,725	1,268	211
外匯收益，淨值	848	-	-	-	-
其他	-	88	603	174	2
	1,794	898	2,328	1,442	213

## 5. 除稅前(虧損)/利潤

目標公司的除稅前(虧損)/利潤已扣除/(計入)下列各項：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元
已出售物業成本	-	-	-	-	62,162
廣告及推廣開支	164	3,972	4,669	1,200	2,655
折舊	218	400	517	281	199
核數師薪酬	12	10	11	5	10
員工福利開支					
薪金	15,845	12,240	13,850	6,736	7,685
退休金計劃供款	431	463	555	269	260
減：開發中物業之資本化金額	(10,979)	(7,338)	(8,101)	(3,908)	(4,176)
	5,297	5,365	6,304	3,097	3,769
外匯(收益)/虧損，淨值	(848)	235	-	-	-

## 6. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
利息開支	-	3,831	5,967	2,832	3,711
減：資本化利息	-	(3,831)	(5,967)	(2,832)	(3,711)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 7. 董事薪酬

於有關期間內，概無董事就彼等向目標公司提供的服務收取任何費用或酬金。

## 8. 所得稅開支

目標公司須就產生或源於目標公司所屬及經營所在司法管轄區之利潤繳納所得稅。由於目標公司於有關期間並無在香港產生任何應稅收入，因此目標公司無須於香港繳納所得稅。

## 中國企業所得稅

根據與中國企業所得稅相關的現行法規、詮釋及慣例，有關於中國內地經營業務的企業所得稅已按各有關期間所估計的應課稅利潤以適用稅率計算。於有關期間內目標公司適用於25%的中國企業所得稅稅率。

## 中國土地增值稅

根據一九九四年一月一日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及一九九五年一月二十七日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的要求，在中國出售或轉讓國有土地使用權及樓宇所得的一切收入（即銷售物業之所得款項減可扣除開支，包括借貸成本及物業開發支出）均須按介乎土地增值30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，倘普通標準住宅的增值不超過全部可扣稅項目總和20%，則物業銷售可獲豁免徵稅。

於有關期間內，目標公司根據相關中國稅務法律法規所載規定估計土地增值稅並作出撥備。實際土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定，而稅務機關釐定的土地增值稅或與計算土地增值稅撥備所依據的基準有所出入。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期：					
土地增值稅	-	-	-	-	5,278
遞延(附註10)	(1,752)	(3,396)	(3,639)	(1,401)	4,169
年度／期間稅項支出／ (抵免)總額	<u>(1,752)</u>	<u>(3,396)</u>	<u>(3,639)</u>	<u>(1,401)</u>	<u>9,447</u>

使用法定稅率計算的除稅前(虧損)／利潤的適用稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支之對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前(虧損)／利潤	<u>(7,108)</u>	<u>(13,636)</u>	<u>(14,586)</u>	<u>(5,611)</u>	<u>21,930</u>
按中國法定稅率25%計算 之稅項	(1,777)	(3,409)	(3,647)	(1,403)	5,483
不可扣稅之支出	25	13	8	2	6
土地增值稅撥備	-	-	-	-	5,278
土地增值稅之稅務影響	-	-	-	-	(1,320)
於有關期間按目標公司之 實際稅率計算之稅項 支出／(抵免)	<u>(1,752)</u>	<u>(3,396)</u>	<u>(3,639)</u>	<u>(1,401)</u>	<u>9,447</u>

## 9. 物業、廠房及設備

	傢俬、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一三年十二月三十一日			
於二零一三年一月一日：			
成本	1,514	—	1,514
累計折舊	(20)	—	(20)
賬面淨額	<u>1,494</u>	<u>—</u>	<u>1,494</u>
於二零一三年一月一日，扣除累計折舊			
添置成本	204	—	204
年內已撥備的折舊	(218)	—	(218)
於二零一三年十二月三十一日， 扣除累計折舊	<u>1,480</u>	<u>—</u>	<u>1,480</u>
於二零一三年十二月三十一日：			
成本	1,718	—	1,718
累計折舊	(238)	—	(238)
賬面淨額	<u>1,480</u>	<u>—</u>	<u>1,480</u>
二零一四年十二月三十一日			
於二零一四年一月一日：			
成本	1,718	—	1,718
累計折舊	(238)	—	(238)
賬面淨額	<u>1,480</u>	<u>—</u>	<u>1,480</u>
於二零一四年一月一日，扣除累計折舊			
添置成本	935	105	1,040
年內已撥備的折舊	(380)	(20)	(400)
於二零一四年十二月三十一日， 扣除累計折舊	<u>2,035</u>	<u>85</u>	<u>2,120</u>
於二零一四年十二月三十一日：			
成本	2,653	105	2,758
累計折舊	(618)	(20)	(638)
賬面淨額	<u>2,035</u>	<u>85</u>	<u>2,120</u>

	傢俬、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>二零一五年十二月三十一日</b>			
於二零一五年一月一日：			
成本	2,653	105	2,758
累計折舊	(618)	(20)	(638)
賬面淨額	<u>2,035</u>	<u>85</u>	<u>2,120</u>
於二零一五年一月一日，扣除累計折舊	2,035	85	2,120
添置成本	34	–	34
出售成本	(2)	–	(2)
年內已撥備的折舊	(494)	(23)	(517)
出售累計折舊	2	–	2
於二零一五年十二月三十一日， 扣除累計折舊	<u>1,575</u>	<u>62</u>	<u>1,637</u>
於二零一五年十二月三十一日：			
成本	2,685	105	2,790
累計折舊	(1,110)	(43)	(1,153)
賬面淨額	<u>1,575</u>	<u>62</u>	<u>1,637</u>
<b>二零一六年六月三十日</b>			
於二零一六年一月一日：			
成本	2,685	105	2,790
累計折舊	(1,110)	(43)	(1,153)
賬面淨額	<u>1,575</u>	<u>62</u>	<u>1,637</u>
於二零一六年一月一日，扣除累計折舊	1,575	62	1,637
添置成本	41	–	41
出售成本	(5)	–	(5)
期內已撥備的折舊	(187)	(12)	(199)
出售累計折舊	5	–	5
於二零一六年六月三十日，扣除累計折舊	<u>1,429</u>	<u>50</u>	<u>1,479</u>
於二零一六年六月三十日：			
成本	2,721	105	2,826
累計折舊	(1,292)	(55)	(1,347)
賬面淨額	<u>1,429</u>	<u>50</u>	<u>1,479</u>

## 10. 遞延稅項資產

有關期間遞延稅項資產之變動如下：

	土地 增值稅撥備	稅項虧損	應計款項及 其他可扣減 暫時差額	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一三年一月一日	-	955	900	1,855
年內於損益表計入／(扣除)的遞延稅項	-	1,825	(73)	1,752
於二零一三年十二月三十一日及 於二零一四年一月一日	-	2,780	827	3,607
年內於損益表計入／(扣除)的遞延稅項	-	3,642	(246)	3,396
於二零一四年十二月三十一日及 於二零一五年一月一日	-	6,422	581	7,003
年內於損益表計入／(扣除)的遞延稅項	-	4,044	(405)	3,639
於二零一五年十二月三十一日及 於二零一六年一月一日	-	10,466	176	10,642
期內於損益表計入／(扣除)的遞延稅項	84	(4,885)	632	(4,169)
於二零一六年六月三十日	84	5,581	808	6,473

## 11. 開發中物業

	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預期於下列時間內竣工之開發中物業：				
一年內	-	-	543,898	445,122
一年後	461,855	578,456	242,894	228,927
	461,855	578,456	786,792	674,049

目標公司開發中物業均位於中國內地並按長期租賃坐落於租賃土地。

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，目標公司若干開發中物業已抵押予銀行，以取得授予目標公司的計息銀行貸款(附註18(a))。

## 12. 已竣工持作出售的物業

目標公司已竣工持作出售的物業位於中國內地。所有已竣工持作出售的物業乃按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。

於二零一六年六月三十日，目標公司若干已竣工持作出售的物業已抵押予銀行，以取得授予目標公司的計息銀行貸款(附註18(a))。



## 13. 預付款項、按金及其他應收款項

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年
按金及其他應收款項	1,247	2,658	5,054	5,242
預付款項	607	4,517	8,738	8,627
	<u>1,854</u>	<u>7,175</u>	<u>13,792</u>	<u>13,869</u>

預付款項、按金及其他應收款項乃無抵押、免息，且未有固定還款期限。

上述資產概無逾期或減值。計入上述結餘之金融資產與近期並無拖欠記錄之應收款項有關。

## 14. 預繳稅款及應繳稅款

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年
預繳稅款				
預繳土地增值稅	<u>-</u>	<u>1,434</u>	<u>2,784</u>	<u>-</u>
應繳稅款				
應繳土地增值稅	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>337</u>

## 15. 現金及現金等價物以及受限制銀行存款

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年
現金及銀行結餘	96,388	109,511	71,329	99,054
減：受限制銀行存款(附註)	-	(29,954)	(20,876)	(52,069)
現金及現金等價物	<u>96,388</u>	<u>79,557</u>	<u>50,453</u>	<u>46,985</u>
以人民幣計值	<u>96,388</u>	<u>79,557</u>	<u>50,453</u>	<u>46,985</u>

附註：根據中國相關法規，目標公司須於指定銀行賬戶中存放一定金額的已收預售所得款項用於特殊用途。於二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，該等受限制現金分別為人民幣29,954,000元、人民幣20,876,000元及人民幣52,069,000元。

存放於銀行的現金根據銀行每日存款利率按浮動利率賺取利息。現金及現金等價物以及受限制銀行存款的賬面金額接近其公允價值。存放於銀行的現金與受限制銀行存款須存放於近期無違約記錄且信譽良好的銀行。

## 16. 應付貿易款項

基於發票日期於各有關期間末應付貿易款項之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年
一年內	54,633	48,440	107,616	89,169

應付貿易款項乃無抵押、免息，且於正常營業週期內或於要求時償還。

於各有關期間末，應付貿易款項的公允價值接近於其相應的賬面金額，因為應付貿易款項期限相對較短。

## 17. 其他應付款項及應計款項

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年
來自客戶之墊款	-	72,495	149,775	191,798
應計款項及其他應付款項	5,462	5,059	4,699	6,017
應付利息	-	172	220	156
	5,462	77,726	154,694	197,971

## 18. 計息銀行貸款

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年
流動				
銀行貸款—有抵押	-	920	141,141	113,550
非流動				
銀行貸款—有抵押	-	84,141	-	-
	-	85,061	141,141	113,550
分析：				
一年內	-	920	141,141	113,550
第二年	-	84,141	-	-
	-	85,061	141,141	113,550

附註：

- (a) 目標公司之計息銀行貸款以目標公司位於廣州且於二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日賬面總值分別為人民幣292,471,000元、人民幣454,089,000元及人民幣186,679,000元之開發中物業之按揭作出抵押，而目標公司已竣工持作出售的物業之按揭於二零一六年六月三十日賬面總值為人民幣52,338,000元。
- (b) 目標公司之計息銀行貸款於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年六月三十日止六個月之平均實際年利率分別為6.76%、6.31%及5.06%。
- (c) 所有計息銀行貸款均以人民幣計值。
- (d) 除於截至二零一四年十二月三十一日止年度收購之計息銀行貸款以固定利率計息外，截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年六月三十日止六個月之計息銀行貸款以浮動利率計息。

## 19. 股本

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
註冊及繳足股本	482,061	516,154	516,154	516,154

出資已由中國註冊的執業會計師行核實。

於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，目標公司之直接控股公司分別注入額外的繳足股本人民幣193,061,000元及人民幣34,093,000元。

## 20. 或然負債

於各有關期間末，目標公司就若干銀行授予的按揭借款提供擔保，該等按揭借款涉及為目標公司物業的若干購買者安排的按揭貸款。根據擔保條款，倘該等購買者拖欠按揭付款，目標公司須負責向銀行償還違約購買者欠負的未償還按揭本金連同應計利息及罰金，且目標公司有權接管相關物業的合法業權及管有權。目標公司的擔保期由相關按揭貸款的授出日期開始，並於房地產所有權證發出後結束，房地產所有權證一般於購買者擁有相關物業後一至兩年內發出。

於各有關期間末就授予目標公司物業購買者的按揭借款而向銀行提供的擔保金額如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
就目標公司物業若干購買者的按揭借款提供的擔保	-	-	2,850	7,738

目標公司董事認為，在拖欠付款的情況下，相關物業的可變現淨值可用來償還未償還按揭本金連同應計利息及罰金，因此在財務資料中尚未就擔保作出撥備。

## 21. 承擔

目標公司於各有關期間末擁有以下資本承擔：

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已訂約但未作出撥備：				
開發中物業	230,831	101,374	117,764	131,286

## 22. 資產及股份的抵押

目標公司就計息銀行貸款所抵押的資產之詳情，載於本節附註18。

## 23. 關聯方交易

(a) 除了財務資料其他地方披露的交易外，目標公司於有關期間內與關聯方之間存有以下重大交易：

	十二月三十一日			六月三十日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元
自一間由目標公司的 最終控股公司共同控制的 公司收購租賃土地 (附註i)	283,941	-	-	-	-
向目標公司的直接控股公司 購入專業服務 (附註ii)	37,820	10,202	-	-	-
向目標公司的一間同系 附屬公司購入專業服務 (附註ii)	5,142	1,878	652	215	414
向一間亦為目標公司的 直接控股公司的其中一名 股東公司購入專業服務 (附註ii)	-	-	387	387	-

附註：

(i) 目標公司董事認為，租賃土地乃按相互協定條款收購及在目標公司正常業務過程中進行。

- (ii) 目標公司董事認為，專業服務(包括就項目設計及管理提供之顧問服務)乃按提供予供應商之主要客戶相若的購買價及條件購入，惟並無就逾期結餘收取利息。

(b) 與關聯方的未償還結餘

目標公司與關聯方的結餘乃無抵押、免息，且無固定還款期限。

## 24. 按種類劃分的金融工具

於各有關期間末，各類別的金融工具的賬面金額如下：

### 金融資產

	貸款及應收款項			
	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產	1,247	2,658	5,054	5,242
應收關聯方的款項	250	-	-	-
受限制銀行存款	-	29,954	20,876	52,069
現金及現金等價物	96,388	79,557	50,453	46,985
	<u>97,885</u>	<u>112,169</u>	<u>76,383</u>	<u>104,296</u>

### 金融負債

	按攤銷成本計算的金融負債			
	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應付貿易款項	54,633	48,440	107,616	89,070
計入其他應付款項及應計款項的金融負債	5,462	5,231	4,919	6,173
應付直接控股公司的款項	34,720	-	-	-
應付關聯方的款項	-	-	-	214
計息銀行貸款	-	85,061	141,141	113,550
	<u>94,815</u>	<u>138,732</u>	<u>253,676</u>	<u>209,106</u>

## 25. 金融工具的公允價值

金融資產及負債的公允價值以該工具自願交易方(強迫或清盤出售除外)當前交易下可交易金額入賬。計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、應收關聯方的款項、受限制銀行存款、現金及現金等價物、應付貿易款項、計入其他應付款項及應計款項的金融負債、應付直接控股公司的款項、應付關聯方的款項及計息銀行貸款的公允價值與其賬面金額相若，主要由於該等工具在短期內到期。

## 26. 金融風險管理目標及政策

目標公司的主要金融工具主要包括計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、應收關聯方款項、受限制銀行存款、現金及現金等價物、應付貿易款項、計入其他應付款項及應計款項的金融負債、應付直接控股公司款項、應付關聯方款項及計息銀行貸款。該等金融工具的主要目的是為目標公司的營運籌資。

目標公司現時及於回顧的整段有關期間的政策一直是不進行金融工具買賣。

目標公司的金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動性風險。董事會審視並協定為管理上述各類風險而制訂的政策，相關資料概述如下。

### (a) 利率風險

目標公司面臨的市場利率變動風險主要與目標公司具有浮動利率的計息銀行貸款相關。目標公司尚未使用任何利率掉期來對沖其利率風險。

目標公司於二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日的計息銀行貸款以浮動利率計息。

下表說明在所有其他變量保持不變的情況下，於有關期間目標公司的開發中物業(透過以浮動利率計息的計息銀行貸款的影響)對利率的合理可能變動的敏感性。對目標公司的除稅前利潤或其他股本概無影響。

開發中物業的增加／(減少)

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
如利率降低100個基點 開發中物業	-	-	(1,411)	(568)
如利率提高100個基點 開發中物業	-	-	1,411	568

### (b) 信貸風險

目標公司概無集中信貸風險。目標公司的現金及現金等價物主要存於中國內地國有銀行。

計入財務狀況表的計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產以及現金及現金等價物的賬面金額是目標公司就其金融資產承擔的最大信貸風險。目標公司的其他金融資產並沒有重大信貸風險。

目標公司已為其物業單位的若干購買者安排銀行融資，並提供擔保以確保該等購買者履行償還責任。該等擔保的披露詳情載於本節附註20。

(c) 流動性風險

目標公司的管理層旨在維持充足的現金及現金等價物，且目標公司透過充足的已承諾信貸融通額度以可用資金滿足其施工承諾。

下表總結目標公司於各有關期間末基於已訂約但未貼現款項的金融負債的到期情況，當中包括採用合約利率或(如屬浮動利率)於有關期間末之現行利率計算的利息付款。

	於要求時	少於3個月	3至12個月	1至5年	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
於二零一三年十二月三十一日					
應付貿易款項	54,633	-	-	-	54,633
計入其他應付款項及應計					
款項的金融負債	5,462	-	-	-	5,462
應付直接控股公司款項	34,720	-	-	-	34,720
	<u>94,815</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>94,815</u>

	於要求時 人民幣千元	少於3個月 人民幣千元	3至12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年十二月三十一日					
應付貿易款項	48,440	-	-	-	48,440
計入其他應付款項及應計款項 的金融負債	5,231	-	-	-	5,231
計息銀行貸款	-	1,408	5,144	89,773	96,325
	<u>53,671</u>	<u>1,408</u>	<u>5,144</u>	<u>89,773</u>	<u>149,996</u>
於二零一五年十二月三十一日					
應付貿易款項	107,616	-	-	-	107,616
計入其他應付款項及 應計款項的金融負債	4,919	-	-	-	4,919
計息銀行貸款	-	1,831	146,634	-	148,465
	<u>112,535</u>	<u>1,831</u>	<u>146,634</u>	<u>-</u>	<u>261,000</u>
於二零一六年六月三十日					
應付貿易款項	89,169	-	-	-	89,169
計入其他應付款項及應計款項 的金融負債	6,173	-	-	-	6,173
應付關聯方款項	214	-	-	-	214
計息銀行貸款	-	1,401	114,951	-	116,352
	<u>95,556</u>	<u>1,401</u>	<u>114,951</u>	<u>-</u>	<u>211,908</u>

### 資本管理

目標公司管理資本的首要目標為保障目標公司繼續以持續基準經營的能力以及維持穩健之資本比率，以支持其業務並盡量提升擁有人價值。

目標公司因應經濟環境變化及相關資產的風險特點而管理其資本架構及作出調整。為維持或調整資本架構，目標公司可調整支付股東的股息、向股東發還資本或發行新股份。有關管理資本的目標、政策或程序於有關期間內並無改變。



III. 結算日後之財務報表

目標公司概無編製二零一六年六月三十日後任何期間之經審核財務報表。

此致

香港  
中環  
康樂廣場8號  
交易廣場二期  
47樓4706-4707室  
時代地產控股有限公司  
董事會 台照

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零一六年九月三十日

本附錄所載資料並不構成本通函「附錄一—本集團的財務資料」所載的本集團財務資料以及本通函附錄二A及附錄二B分別載列的申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)所編製的會計師報告的一部份。本通函收錄的本附錄所載資料僅供參考。

### (A) 經擴大集團的未經審核備考財務資料

#### (i) 經擴大集團的未經審核備考財務資料的編製基準

為提供額外財務資料，經擴大集團(指本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)連同廣州星勝房地產開發有限公司(「第一間項目公司」)及天韻(廣州)房地產開發有限公司(「第二間項目公司」)(兩者統稱為「該等目標公司」))於二零一六年六月三十日的未經審核備考資產及負債報表(「未經審核備考財務資料」)是基於以下各項編製：

- (a) 本集團於二零一六年六月三十日的以往未經審核中期簡明綜合財務狀況表，乃摘錄自本公司截至二零一六年六月三十日止六個月的中期報告；
- (b) 於計及附註所述的未經審核備考調整以說明假設收購該等目標公司75%股權的事宜於二零一六年六月三十日已經完成之情況，該等收購事項對本集團以往財務資料可能產生的影響。

編製經擴大集團的未經審核備考財務資料所用的會計政策與本集團的會計政策(載於本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的已刊發年報及本公司截至二零一六年六月三十日止六個月的中期報告)一致。

經擴大集團的未經審核備考財務資料應與本公司截至二零一六年六月三十日止六個月的已刊發中期報告所載的本集團財務資料、本通函附錄二A及附錄二B分別載列的該等目標公司分別的會計師報告，以及本通函其他章節收錄的其他財務資料一併參閱。

本公司董事編製經擴大集團的未經審核備考財務資料僅作說明用途，有關資料是建基於多項假設、估計及目前可得資料。基於其假設性質，經擴大集團的未經審核備考財務資料未必能夠反映倘若該等收購事項於二零一六年六月三十日或於任何未來日期已經完成時經擴大集團財務狀況的真實情況。

## (ii) 經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團		未經審核備考	
	於二零一六年		經擴大集團	
	於二零一六年 六月三十日	未經審核備考調整		於二零一六年 六月三十日
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1	附註2	
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	1,138,370	-	-	1,138,370
預付土地租賃款項	1,352,025	-	-	1,352,025
投資物業	1,306,170	-	-	1,306,170
無形資產	9,437	-	-	9,437
商譽	28,498	-	-	28,498
於合營企業的投資	890,742	383,365	880,912	2,155,019
於聯營公司的投資	384,152	-	-	384,152
可供出售投資	106,303	-	-	106,303
遞延稅項資產	326,846	-	-	326,846
預付款項、按金及其他 應收款項	52,615	-	-	52,615
非流動資產總額	5,595,158	383,365	880,912	6,859,435
<b>流動資產</b>				
開發中物業	24,882,537	-	-	24,882,537
已竣工持作出售的物業	4,031,661	-	-	4,031,661
應收貿易款項	2,346,769	-	-	2,346,769
預付款項、按金及其他 應收款項	7,606,294	-	-	7,606,294
應收合營企業的款項	759,080	-	-	759,080
應收聯營公司的款項	402,610	-	-	402,610
預繳稅款	459,579	-	-	459,579
受限制銀行存款	3,318,512	-	-	3,318,512
現金及現金等價物	6,027,368	(383,365)	(880,912)	4,763,091
流動資產總額	49,834,410	(383,365)	(880,912)	48,570,133

	本集團		未經審核備考調整		未經審核備考
	於二零一六年				經擴大集團
	於二零一六年	六月三十日	人民幣千元	人民幣千元	於二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	附註1	附註2	六月三十日
					人民幣千元
<b>流動負債</b>					
應付貿易款項	3,697,724	–	–	–	3,697,724
其他應付款項及應計款項	19,093,713	–	–	–	19,093,713
應付合營企業的款項	66,367	–	–	–	66,367
計息銀行貸款及其他借款	369,119	–	–	–	369,119
應繳稅款	1,018,684	–	–	–	1,018,684
流動負債總額	24,245,607	–	–	–	24,245,607
<b>流動資產淨額</b>	25,588,803	(383,365)	(880,912)		24,324,526
<b>總資產減流動負債</b>	31,183,961	–	–		31,183,961
<b>非流動負債</b>					
計息銀行貸款及其他借款	18,369,606	–	–	–	18,369,606
可換股債券	287,263	–	–	–	287,263
遞延稅項負債	939,887	–	–	–	939,887
非流動負債總額	19,596,756	–	–	–	19,596,756
<b>淨資產</b>	11,587,205	–	–	–	11,587,205
<b>權益</b>					
本公司擁有人應佔權益					
股本	135,778	–	–	–	135,778
儲備	7,120,347	–	–	–	7,120,347
	7,256,125	–	–	–	7,256,125
非控股權益	4,331,080	–	–	–	4,331,080
<b>權益總額</b>	11,587,205	–	–	–	11,587,205

## (iii) 經擴大集團未經審核備考財務資料附註

1. 根據本集團與Duxton Investment And Development Pte. Ltd. (第一間項目公司的直接控股公司) (「第一賣方」) 訂立的股份轉讓協議以及根據第一間項目公司的組織章程細則及合作協議，本集團與第一賣方對第一間項目公司有共同控制權；有關本通函第12頁所載第一間項目公司於相關活動的決策須獲得本集團與第一賣方的一致同意。於第一間項目公司的投資因此視作於本集團合營企業的投資處理並應用權益法。備考調整代表將本集團於第一間項目公司的投資確認為於合營企業的投資，其由已向第一賣方支付的總代價人民幣383,000,000元以及交易成本(包括法律及專業費用、印刷成本及本集團將承擔就此項收購已錄得的其他相關開支約人民幣365,000元)組成。

根據國際會計準則第28號「於聯營公司及合營企業的投資」(「國際會計準則第28號」)，一項投資自其成為聯營公司或合營企業當日起以權益法入賬。於收購一項投資時，投資成本與實體應佔接受投資公司的可識別資產及負債的淨公允價值之間的任何差額乃按以下方式入賬：

- (a) 有關聯營公司或合營企業的商譽計入投資的賬面值。有關商譽不得攤銷。
- (b) 於釐定實體應佔該聯營公司或合營企業於需要作出投資的期間之損益時，實體應佔接受投資公司的可識別資產及負債的淨公允價值高於投資成本之數乃計入收入。

本公司董事已考慮第一間項目公司的投資成本之賬面值，與應佔第一間項目公司於二零一六年六月三十日的可識別資產及負債的淨公允價值(乃由本公司董事根據本公司委聘之獨立專業合資格估值師行戴德梁行有限公司進行之估值而估計)之75%的差額。估值報告載於本通函附錄四。

下表說明第一間項目公司的投資成本之賬面值的對賬：

	人民幣千元
持作發展物業的市值 (附註1)	710,000
減：持作發展物業的賬面值 (附註2)	<u>(150,381)</u>
	559,619
遞延稅項影響	<u>(327,692)</u>
公允價值調整 (附註3)	231,927
第一間項目公司資產淨值的賬面值 (附註2)	<u>159,836</u>
<b>第一間項目公司的可識別資產及負債的淨公允價值</b>	<b><u><u>391,763</u></u></b>
本集團的擁有權比例	75%
本集團應佔第一間項目公司的可識別資產及負債的淨公允價值	<u>293,822</u>
收購產生的商譽	<u>89,543</u>
<b>第一間項目公司的投資成本之賬面值</b>	<b><u><u>383,365</u></u></b>

附註：

1. 市值乃摘錄自本通函附錄四所載的估值報告。
2. 該等結餘的賬面值摘錄自本通函附錄二A所載第一間項目公司的會計師報告。
3. 第一間項目公司的可識別資產及負債的公允價值調整乃源自持作發展物業的升值。

由於第一間項目公司的可識別資產及負債的淨公允價值於此項收購的實際完成日期可能與編製本經擴大集團的未經審核備考財務資料時使用的淨公允價值有顯著差異，第一間項目公司的可識別資產及負債的淨公允價值、商譽及就此項收購將確認的第一間項目公司投資成本的賬面值之最終金額，可能與此處呈列的金額有所差異，且有關差異可能相當顯著。

就本通函釋義一節中界定的第一項認沽期權而言，其行使價將參考第一間項目公司於行使日期的公平市值釐定，本公司董事認為，於此項收購的實際完成日期第一項認沽期權的價值極低。

2. 根據本集團與Optima Investment & Development Pte. Ltd. (第二間項目公司的直接控股公司) (「第二賣方」) 訂立的股份轉讓協議以及根據第二間項目公司的組織章程細則及合作協議，本集團與第二賣方對第二間項目公司有共同控制權；有關本通函第12頁所載第二間項目公司於相關活動的決策須獲得本集團與第二賣方的一致同意。於第二間項目公司的投資因此視作於本集團合營企業的投資處理並應用權益法。備考調整代表將本集團於第二間項目公司的投資確認為於合營企業的投資，其由已向第二賣方支付的總代價人民幣880,000,000元以及交易成本(包括法律及專業費用、印刷成本及本集團將承擔就此項收購已錄得的其他相關開支約人民幣912,000元)組成。

根據國際會計準則第28號(相關詳情已載於上文附註1)，本公司董事已考慮第二間項目公司的投資成本之賬面值，與應佔第二間項目公司於二零一六年六月三十日的可識別資產及負債的淨公允價值(乃由本公司董事根據本公司委聘之獨立專業合資格估值師行戴德梁行有限公司進行之估值而估計)之75%的差額。估值報告載於本通函附錄四。

下表說明第二間項目公司的投資成本之賬面值的對賬：

	人民幣千元
持作出售物業及持作發展物業的市值 (附註1)	1,681,000
減：持作出售物業及持作發展物業的賬面值 (附註2)	(776,374)
	<u>904,626</u>
遞延稅項影響	(424,203)
	<u>480,423</u>
公允價值調整 (附註3)	480,423
第二間項目公司資產淨值的賬面值 (附註2)	496,008
	<u>976,431</u>
<b>第二間項目公司的可識別資產及負債的淨公允價值</b>	<b><u>976,431</u></b>
本集團的擁有權比例	75%
本集團應佔第二間項目公司的可識別資產及負債的淨公允價值	732,323
	<u>148,589</u>
收購產生的商譽	148,589
	<u>880,912</u>
<b>第二間項目公司的投資成本之賬面值</b>	<b><u>880,912</u></b>

附註：

1. 市值乃摘錄自本通函附錄四所載的估值報告。
2. 該等結餘的賬面值摘錄自本通函附錄二B所載第二間項目公司的會計師報告。
3. 第二間項目公司的可識別資產及負債的公允價值調整乃源自持作出售物業及持作發展物業的升值。

由於第二間項目公司的可識別資產及負債的淨公允價值於此項收購的實際完成日期可能與編製本經擴大集團的未經審核備考財務資料時使用的淨公允價值有顯著差異，第二間項目公司的可識別資產及負債的淨公允價值、商譽及就此項收購將確認的第二間項目公司投資成本的賬面值之最終金額，可能與此處呈列的金額有所差異，且有關差異可能相當顯著。

就本通函釋義一節中界定的第二項認沽期權而言，其行使價將參考第二間項目公司於行使日期的公平市值釐定，本公司董事認為，於此項收購的實際完成日期第二項認沽期權的價值極低。



**(B) 獨立申報會計師就經擴大集團的未經審核備考財務資料的編製而發出的核證報告**

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)就本通函附錄三內A節中所載的經擴大集團的未經審核備考財務資料發出的報告全文，以供載入本通函。



**Ernst & Young**  
22/F, CITIC Tower  
1 Tim Mei Avenue  
Central, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港中環添美道1號  
中信大廈22樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

敬啟者：

我們已完成核證工作以對時代地產控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製有關 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)、廣州星勝房地產開發有限公司及天韻(廣州)房地產開發有限公司(兩者統稱「該等目標公司」)(貴集團及該等目標公司統稱為「經擴大集團」)的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴集團於二零一六年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表及相關附註(載於 貴公司刊發日期為二零一六年九月三十日的通函(「該通函」)第72至78頁)(「未經審核備考財務資料」)，內容有關建議收購該等目標公司的75%股權(「該等收購事項」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於該通函第72至78頁。

董事編製未經審核備考財務資料以說明該等收購事項對 貴集團於二零一六年六月三十日的財務狀況的影響(猶如該等收購事項已於二零一六年六月三十日發生)。作為此程序的一部分,有關 貴集團的財務狀況資料乃經由董事摘錄自 貴集團截至二零一六年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務報表(見 貴公司日期為二零一六年八月三日的中期報告所載)。未經審核備考財務資料中所用有關該等目標公司的財務資料,乃基於該等目標公司分別的財務資料(分別載於通函附錄二A及附錄二B之相關會計師報告)。

### 董事就未經審核備考財務資料須承擔的責任

董事須負責按照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」)頒佈的會計指引第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」)編製未經審核備考財務資料。

### 我們的獨立性及質量控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師的操守守則」內的獨立性及其他操守要求,其建立於基本誠信原則、客觀性、專業能力及謹慎、保密性及專業行為。

本行應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制標準1「企業進行財務報表的審核及審閱,及其他核證及相關服務工作」並據此維持一個整體的質量控制系統,包括關於遵守操守要求、專業標準及適用的法律與規則要求的已記錄政策及程序。

### 申報會計師的責任

我們的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定,就未經審核備考財務資料發表意見及向 閣下匯報我們的意見。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料且由我們在過往發出的任何報告,除於報告發出日期對該等報告的收件人所承擔的責任外,我們概不承擔任何責任。

我們根據由香港會計師公會頒佈的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程序並執行,以合理核證董事於編製未經審核備考財務資料時是否根據上市規則第4.29段的規定以及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號。

就是項工作而言，我們並非負責就編製未經審核備考財務資料時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，且我們於是項工作過程中，亦沒有對編製未經審核備考財務資料時採用的財務資料進行審計或審閱。

本通函載入未經審核備考財務資料的目的，僅供說明該等收購事項對 貴集團的未經調整財務資料的影響，猶如該等收購事項已於選定說明該影響的日期前已發生或進行。因此，我們並不保證該等收購事項的實際結果將會如所呈列者相同。

合理核證工作旨在匯報未經審核備考財務資料是否按照適用標準編製，包括評估董事於編製未經審核備考財務資料時是否採用適當標準所採取的程序，以就呈列該等收購事項的直接重大影響提供合理基準，以及獲取足夠合理憑證釐定：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否已反映該等調整於未經調整財務資料的適當應用。

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 貴集團就該等收購事項所編製的未經審核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未經審核備考財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的憑證屬充足和恰當，為我們的意見提供基礎。

## 意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所呈述基準妥善編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及

- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

此致

香港  
中環  
康樂廣場8號  
交易廣場二期  
47樓4706-4707室  
時代地產控股有限公司  
列位董事 台照

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零一六年九月三十日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就第一間項目公司及第二間項目公司持有的物業權益於二零一六年六月三十日的價值之意見而發出的函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本通函而編製。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
16樓

敬啟者：

#### 指示、目的及估值日期

根據時代地產控股有限公司（「貴公司」）要求吾等就廣州星勝房地產開發有限公司（「第一間項目公司」）及天韻（廣州）房地產開發有限公司（「第二間項目公司」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益（更多詳情載於隨附估值證書）進行估值的指示，吾等確認已視察相關物業、作出有關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，從而就該等物業權益於二零一六年六月三十日的價值向閣下提供意見。

#### 市值的定義

吾等對各項物業的估值指其市值。香港測量師學會估值準則（二零一二年版）所採納市值的定義與國際估值準則委員會（「國際估值準則委員會」）頒佈的《國際估值準則》一致。國際估值準則委員會將市值定義為「自願買方與自願賣方各自在知情、審慎而自願的情況作出適當推銷後，於估值日透過公平交易將資產或債務轉手的估計金額」。

### 估值基準及假設

對物業進行估值時，吾等遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會頒佈的收購及合併守則以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所載規定。

吾等的估值並無計及透過非一般融資、售後租回安排、任何與該銷售相關人士授予的特別代價或優惠，或任何特殊價值因素等特別條款或情況所導致任何估計價格的增加或減少。

除另有說明外，對位於中國的物業進行估值時，吾等已假設按特定年期計算年度名義土地出讓金的物業已獲授可轉讓土地使用權，且任何應付地價亦已全數繳清。吾等依賴 貴公司所提供的關於各項物業的業權及 貴公司於物業的權益的資料及意見。吾等對物業估值時，假設 貴公司擁有各項物業的可強制執行業權，並於各獲批的土地使用年期屆滿前的整段期間，有權不受干預地自由使用、佔用或轉讓相關物業。

就位於中國的物業而言，根據 貴公司提供的資料，業權狀況以及主要證書、批文及許可證的批授情況載於各估值證書附註。

吾等的估值並無考慮物業所欠付的任何抵押、按揭或款項，亦無考慮出售時可能產生的任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假設物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

### 估值方法

對第二間項目公司於中國持有待售的第2號物業進行估值時，吾等採納直接比較法，並假設該物業以現況交吉出售及參考有關市場可資比較的銷售交易。

對第一間項目公司及第二間項目公司於中國分別持有作未來發展的第1號及第3號物業進行估值時，吾等按有關物業將根據 貴公司提供予吾等的最新發展計劃(如有)發展及落成而進行估值。吾等假設就發展計劃已獲得或將獲得相關政府機關的所有同意書、批文及許可證，且無繁重的條件或拖延。吾等亦假設發展項目的設計及建設遵守當地規劃及其他相關規定，並已獲或將獲有關機關批准。吾等參照相關市場可資比較銷售憑證採用直接比較法達致估值意見，亦已考慮已支銷的建築成本及完成發展項目將支出的成本。

### 資料來源

吾等已獲 貴公司提供有關物業業權的文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實是否存在吾等所獲副本中未有顯示的任何修訂。

吾等進行估值過程中，極為依賴 貴公司及其法律顧問通商律師事務所向吾等提供有關各項物業業權及 貴公司於有關物業的權益的資料。吾等亦已接納 貴公司所提供的有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及建築物識別資料、建築物竣工日期、停車位數目、佔用詳情、地盤及建築面積、 貴公司應佔權益等事項，以及其他一切有關事項的意見。

估值證書所載的尺寸、量度及面積是根據吾等獲提供的資料呈列，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值屬重要的資料的真實及準確性。 貴公司亦已向吾等表示，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

### 業權調查

吾等已獲提供與中國物業業權有關的文件摘要，惟並無對該等物業進行查冊。吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定是否存在吾等所獲副本未有顯示的任何修訂。吾等亦無法確知於中國物業的業權，因此，吾等依賴 貴公司就 於中國物業的擁有人權益所提供的意見。

### 實地視察

吾等之廣州辦事處估值師Andy He先生(擁有十年中國物業估值經驗)為皇家特許測量師學會會員及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員，彼已於二零一六年八月視察相關物業的外部，並盡可能視察內部。然而，吾等並無進行實地調查以確定地面狀況及設施等是否適合作任何日後發展。吾等的估值乃假設此等方面的情況理想，且於建築期間內將不會產生特殊開支或延誤而編製。吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報相關物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，亦無測試任何有關設施。除另有說明外，吾等無法進行實地測量，以核實相關物業的地盤及建築面積，且吾等假設吾等獲提供的文件所示面積正確無誤。

貨幣

除另有說明外，吾等的估值所列的所有金額均以中國的法定貨幣人民幣計值。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

香港  
中環  
康樂廣場8號  
交易廣場二期47樓  
4706-4707室  
時代地產控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
區域董事  
陳家輝  
註冊專業測量師(產業測量)  
註冊中國房地產評估師  
MSc., M.H.K.I.S.  
謹啟

二零一六年九月三十日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，於中國物業估值方面擁有逾29年經驗。



物業	估值概要		所收購第一間
	於二零一六年 六月三十日 現況下的市值 (人民幣元)	所收購 第一間項目 公司權益 應佔權益 (%)	項目公司權益 於 二零一六年 六月三十日 現況下 應佔市值 (人民幣元)
<b>第一類 – 第一間項目公司於中國持有作未來發展的物業</b>			
1. 中國	710,000,000	75	532,500,000
廣東省			
廣州市			
黃埔區			
中新廣州知識城			
南起步區			
九龍鎮			
九龍大道以西			
ZSCN-B2-2號地塊的			
發展地盤			
<b>第一類小計：</b>	<b>710,000,000</b>		<b>532,500,000</b>

物業	於二零一六年 六月三十日 現況下的市值 (人民幣元)	所收購 第二間項目 公司權益 應佔權益 (%)	所收購第二間 項目公司權益 於 二零一六年 六月三十日 現況下 應佔市值 (人民幣元)
----	-------------------------------------	-------------------------------------	--

第二類－第二間項目公司於中國持有的物業

第二間項目公司於中國持有待售的物業

2. 中國 廣東省 廣州市 黃埔區 中新廣州知識城 南起步區 九龍鎮 九龍大道以西 ZSCN-B2-1號地塊上 名為時代天韻的住宅發展項目 T17至T21棟的未售部份	646,000,000	75	484,500,000
---	-------------	----	-------------

第二間項目公司於中國持有作未來發展的物業

3. 中國 廣東省 廣州市 黃埔區 中新廣州知識城 南起步區 九龍鎮 九龍大道以西 ZSCN-B2-1號地塊的 其餘發展地盤	1,035,000,000	75	776,250,000
---	---------------	----	-------------

第二類小計：1,681,000,000 1,260,750,000

第一類及第二類合計：2,391,000,000 1,793,250,000

## 估值證書

## 第一類－第一間項目公司於中國持有作未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 六月三十日 現況下的市值
1. 中國 廣東省 廣州市 黃埔區 中新廣州知識城 南起步區 九龍鎮 九龍大道以西 ZSCN-B2-2號地塊的 發展地盤	該物業為一幅地盤面積為 61,145.00平方米的住宅發展 項目地盤。  貴公司表示，建議於該物業 上發展的住宅發展項目的總 規劃容積率建築面積將為 165,091.50平方米。  該物業的土地使用權於二零 八二年十二月二十日屆滿， 作住宅用途。	於估值日期，該 物業為空地。	人民幣 710,000,000元  所收購第一間項目 公司權益應佔之 75%權益 人民幣 532,500,000元

## 附註：

- (1) 根據廣州市人民政府於二零一六年三月三十日發出的國有土地使用權證第(2016) 06600046號，地盤面積為61,145.00平方米的該物業的土地使用權歸屬於廣州星勝房地產開發有限公司，作住宅用途，年期於二零八二年十二月二十日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據日期為二零一二年十二月二十一日的土地使用權出讓合同第4401162012B00641號，地盤面積為61,145.00平方米的地塊的土地使用權已出讓予廣州知識城投資開發有限公司，最高容積率為2.7，作住宅用途。  
  
根據出讓合同，項目施工日期及竣工日期分別訂為二零一三年十二月二十一日及二零一六年十二月二十一日。然而，就項目施工日期及竣工日期而言，已於二零一六年六月二十二日向相關部門申請將項目施工日期及竣工日期分別延長至二零一七年九月二十一日及二零二零年十二月二十一日。
- (3) 根據日期為二零一五年六月三日的土地使用權轉讓合同第SSGKCID-PD-TD-2015-001號，廣州知識城投資開發有限公司(甲方)同意以代價人民幣146,000,500元將地盤面積為61,145.00平方米的地塊的土地使用權轉讓予廣州星勝房地產開發有限公司(乙方)。
- (4) 根據Duxton Investment And Development Pte. Ltd. (甲方)與廣州市時創房地產開發有限公司(乙方)於二零一六年六月二十四日所訂立有關收購廣州星勝房地產開發有限公司75%股份的收購協議，甲方同意以代價人民幣383,000,000元將廣州星勝房地產開發有限公司75%股份轉讓予乙方。

根據Duxton Investment And Development Pte. Ltd. (甲方)與廣州市時創房地產開發有限公司(乙方)於二零一六年六月二十四日所訂立有關廣州星勝房地產開發有限公司的合作協議,可供分派的除稅後經營利潤將於扣除儲備基金、企業發展基金以及職工獎勵及福利基金後,按廣州星勝房地產開發有限公司出資方各自持有的股權比例分派予彼等。

- (5) 根據日期為二零一六年七月七日的營業執照第914401163364386207號,廣州星勝房地產開發有限公司於二零一五年八月五日成立為有限公司,註冊資本為人民幣250,000,000元,經營期限為二零一五年八月五日至二零三五年八月五日。
- (6) 吾等已獲提供 貴公司的中國法律顧問就該物業編製的法律意見,當中載有(其中包括)下列資料:
- (i) 根據中國法律,該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行;
  - (ii) 廣州星勝房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者;及
  - (iii) 廣州星勝房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及處置相關土地使用權,惟倘任何物業已作按揭,有關公司須解除按揭或事先取得承按人同意。
- (7) 根據 貴公司向吾等提供的資料,有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下:

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權轉讓合同	有
營業執照	有

## 估值證書

## 第二類－第二間項目公司於中國持有待售的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 六月三十日 現況下的市值										
2. 中國 廣東省 廣州市 黃埔區 中新廣州知識城 南起步區 九龍鎮 九龍大道以西 ZSCN-B2-1號地塊上 名為時代天韻的 住宅發展項目 T17至T21棟的未售部份	該物業為建於一幅地盤面積為 103,890.00平方米的地塊上， 名為時代天韻的發展項目的 未售部份。	於估值日期，該 物業為空置。	人民幣646,000,000元  所收購第二間項目 公司權益應佔之75% 權益 人民幣484,500,000元										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="603 857 655 883">用途</th> <th data-bbox="810 857 919 917">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="603 953 655 978">住宅</td> <td data-bbox="810 953 919 978">57,651.72</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 985 655 1010">零售</td> <td data-bbox="842 985 919 1010">152.27</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 1059 715 1144">停車場 (631個 停車位)</td> <td data-bbox="810 1059 919 1085">23,478.20</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 1187 655 1212">總計</td> <td data-bbox="810 1187 919 1212"><u>81,282.19</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	57,651.72	零售	152.27	停車場 (631個 停車位)	23,478.20	總計	<u>81,282.19</u>		
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	57,651.72												
零售	152.27												
停車場 (631個 停車位)	23,478.20												
總計	<u>81,282.19</u>												
	該物業的土地使用權於二零 八年九月二十日屆滿，作 住宅用途。												

附註：

- (1) 根據廣州市人民政府於二零一三年三月七日發出的國有土地使用權證(2013) 05000026號，地盤面積為103,890.00平方米的該物業的土地使用權歸屬於廣州天韻(廣州)房地產開發有限公司，作住宅用途，年期於二零零八年九月二十日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據日期為二零一零年九月二十一日的使用權出讓合同，地盤面積為121,980.00平方米的地塊的土地使用權已出讓予廣州知識城投資開發有限公司，最高容積率為2.7，作住宅用途。
- (3) 根據日期為二零一二年九月三日的土地使用權轉讓合同，廣州知識城投資開發有限公司(甲方)同意以代價人民幣283,940,600元將地盤面積為103,890.00平方米的地塊的土地使用權轉讓予天韻(廣州)房地產開發有限公司(乙方)。
- (4) 根據Optima Investment & Development Pte. Ltd. (甲方)與廣州市時創房地產開發有限公司(乙方)於二零一六年六月三十日所訂立有關收購天韻(廣州)房地產開發有限公司75%股份的收購協議，甲方同意以代價人民幣880,000,000元將天韻(廣州)房地產開發有限公司75%股份轉讓予乙方。

根據Optima Investment & Development Pte. Ltd. (甲方)與廣州市時創房地產開發有限公司(乙方)於二零一六年六月三十日所訂立有關天韻(廣州)房地產開發有限公司的合作協議，可供分派的除稅後經營利潤將於扣除儲備基金、企業發展基金以及職工獎勵及福利基金後，按天韻(廣州)房地產開發有限公司出資方各自持有的股權比例分派予彼等。

- (5) 根據廣州開發區規劃和國土資源管理局於二零一三年三月十二日發出的建設用地規劃許可證，地盤面積為103,890.00平方米的地塊的建設地盤符合城市規劃規定。
- (6) 根據廣州開發區規劃和國土資源管理局於二零一三年五月十七日發出的建設工程規劃許可證(2013) 91號，1A區(由T17至T21棟的五棟住宅樓宇以及一個地庫組成，總規劃建築面積為93,022.00平方米)的建設工程符合城市規劃規定並已獲得批准。
- (7) 根據廣州開發區建設和市政園林局發出日期為二零一三年八月十九日的建設工程施工許可證(2013) 119號，1A區(由T17至T21棟的五棟住宅樓宇以及一個地庫組成，總規劃建築面積為93,022.00平方米)的建設工程已獲准施工。
- (8) 根據廣州市國土資源和房屋管理局發出的三項商品房預售許可證(第20150782、20140327及20160104號)，總建築面積為65,425.79平方米的554個住宅單位以及總建築面積為152.27平方米的四個零售單位已獲准預售。
- (9) 根據廣州開發區國土資源和規劃局中新廣州知識城分局於二零一六年五月二十六日發出的規劃驗收合格證第(2016) 3號，1A區(由T17至T21棟的五棟住宅樓宇以及一個地庫組成)的建設工程已遵照城市規劃規定竣工。
- (10) 貴公司表示，該物業內總建築面積約為24,103.42平方米的189個住宅單位已經預售，代價為人民幣278,836,045元。吾等進行估值時已計及上述預售部份的合約售價。

- (11) 根據日期為二零一六年七月十四日的營業執照第914401165895161996號，天韻(廣州)房地產開發有限公司於二零一二年二月八日成立為有限公司，註冊資本為人民幣516,153,515元，經營期限為二零一二年二月八日至二零四二年二月七日。
- (12) 吾等已獲提供 貴公司的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
  - (ii) 天韻(廣州)房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
  - (iii) 該物業的一部份已作按揭，受益人為招商銀行。根據有關按揭合同，天韻(廣州)房地產開發有限公司在未得承按人同意前不得將有關物業出租、轉讓、按揭及處置；及
  - (iv) 天韻(廣州)房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已作按揭，天韻(廣州)房地產開發有限公司須解除按揭或事先取得承按人同意。
- (13) 根據 貴公司向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權轉讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
規劃驗收合格證	有
營業執照	有

## 估值證書

## 第二類－第二間項目公司於中國持有作未來發展的物業

			於二零一六年 六月三十日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
3. 中國 廣東省 廣州市 黃埔區 中新廣州知識城 南起步區 九龍鎮 九龍大道以西 ZSCN-B2-1號地塊的 其餘發展地盤	該物業為一幅地盤面積為 103,890.00平方米的地塊的 其餘發展地盤。  貴公司表示，建議於該物業 上發展的住宅發展項目的總 規劃容積率建築面積將為 207,051.00平方米。  該物業的土地使用權於二零 八年九月二十日屆滿，作 住宅用途。	於估值日期，該 物業為空地。	人民幣1,035,000,000元  所收購第二間項目公司 權益應佔之75%權益 人民幣776,250,000元

## 附註：

- (1) 根據廣州市人民政府於二零一三年三月七日發出的國有土地使用權證第(2013) 05000026號，地盤面積為103,890.00平方米的該物業的土地使用權歸屬於天韻(廣州)房地產開發有限公司，作住宅用途，年期於二零八年九月二十日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據日期為二零一零年九月二十一日土地使用權出讓合同，地盤面積為121,980.00平方米的地塊的土地使用權已出讓予廣州知識城投資開發有限公司，最高容積率為2.7，作住宅用途。
- (3) 根據日期為二零一二年九月三日的土地使用權轉讓合同，廣州知識城投資開發有限公司(甲方)同意以代價人民幣283,940,000元將地盤面積為103,890.00平方米的地塊的土地使用權轉讓予天韻(廣州)房地產開發有限公司(乙方)。
- (4) 根據Optima Investment & Development Pte. Ltd. (甲方)與廣州市時創房地產開發有限公司(乙方)於二零一六年六月三十日所訂立有關收購天韻(廣州)房地產開發有限公司75%股份的收購協議，甲方同意以代價人民幣880,000,000元將天韻(廣州)房地產開發有限公司75%股份轉讓予乙方。

根據Optima Investment & Development Pte. Ltd. (甲方)與廣州市時創房地產開發有限公司(乙方)於二零一六年六月三十日所訂立有關天韻(廣州)房地產開發有限公司的合作協議，可供分派的除稅後經營利潤將於扣除儲備基金、企業發展基金以及職工獎勵及福利基金後，按天韻(廣州)房地產開發有限公司出資方各自持有的股權比例分派予彼等。

- (5) 根據廣州開發區規劃和國土資源管理局於二零一三年三月十二日發出的建設用地規劃許可證，地盤面積為103,890.00平方米的地塊的建設地盤符合城市規劃規定。



- (6) 根據日期為二零一六年七月十四日的營業執照第914401165895161996號，天韻(廣州)房地產開發有限公司於二零一二年二月八日成立為有限公司，註冊資本為人民幣516,153,515元，經營期限為二零一二年二月八日至二零四二年二月七日。
- (7) 吾等已獲提供 貴公司的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 天韻(廣州)房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者；及
- (iii) 天韻(廣州)房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘任何物業已作按揭，天韻(廣州)房地產開發有限公司須解除按揭或事先取得承按人同意。
- (8) 根據 貴公司向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權轉讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定提供有關本集團的資料，董事願就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，本文件所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，及並無遺漏任何其他事實，致使本文件或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事的股份權益

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括董事及最高行政人員根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有的權益)，或根據證券及期貨條例第352條須記入本公司須予存置的登記冊內，或根據上市規則中《上市公司董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### (i) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	證券數目 <sup>(1)</sup>	股權概約百分比
岑釗雄 <sup>(2)</sup>	於受控制法團的權益 <sup>(2)</sup>	1,195,072,000(L)	69.36%
關建輝 <sup>(3)</sup>	配偶權益	3,276,000(L)	0.19%
	實益擁有人	43,074,000(L)	2.50%
白錫洪 <sup>(4)</sup>	配偶權益	2,017,000(L)	0.12%
	實益擁有人	43,074,000(L)	2.50%
李強	實益擁有人	2,880,000(L)	0.17%
岑兆雄	實益擁有人	1,318,000(L)	0.08%

附註：

1. 字母「L」代表有關證券的好倉。
2. 於最後實際可行日期，岑釗雄先生被視為於1,195,072,000股股份中擁有權益，相當於已發行股份的約69.36%。豐亞持有1,195,072,000股股份，而佳名投資有限公司（「佳名投資」）及東利管理有限公司（「東利」）分別擁有豐亞的60%及40%。岑釗雄先生全資擁有佳名投資。
3. 於最後實際可行日期，關建輝先生的配偶陳潔顏女士於3,276,000股股份中擁有權益。關建輝先生被視為於該等股份中擁有權益。
4. 於最後實際可行日期，白錫洪先生的配偶萬志寧女士於2,017,000股股份中擁有權益。白錫洪先生被視為於該等股份中擁有權益。

(ii) 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團 名稱	權益性質	證券數目	於相聯 法團 註冊資本 的概約 百分比
岑釗雄 <sup>(1)</sup>	豐亞	於受控制法團的權益	120	60%
岑釗雄	佳名投資	實益擁有人	1	100%

附註：

1. 佳名投資擁有豐亞的60%，而佳名投資由岑釗雄先生全資擁有。

(iii) 於債權證的權益

董事姓名	權益性質	債權證的本金	債權證的 單位規模
岑釗雄 <sup>(1)</sup>	配偶權益	5,000,000美元	1,000

附註：

1. 5,000,000美元的債權證由岑釗雄先生的配偶李一萍女士持有。岑釗雄先生被視為於該等債權證中擁有權益。債權證按12.625%的年利率計息，須每半年支付，並於二零一九年三月二十一日到期。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所（包括董事及最高行政人員根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有的權益），或根據證券及期貨條例第352條須記入本公司須予存置的登記冊內，或根據上市規則中標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

**(b) 董事服務合同**

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司或本公司任何聯營公司訂有或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或可於一年內毋須作出賠償（法定賠償除外）而終止的合約）。

**(c) 於資產的權益**

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於自二零一五年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期）以來本集團任何成員公司所收購、出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

**(d) 於合同或安排的權益**

於最後實際可行日期，概無董事於本公司或其任何附屬公司所訂立而於本通函日期仍然有效，並對本集團業務而言屬重大的合同或安排中擁有重大權益。

**(e) 董事於競爭業務的權益**

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的聯繫人士於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的任何業務中擁有權益而須根據上市規則予以披露。

### 3. 主要股東

於最後實際可行日期，根據本公司依照證券及期貨條例第336條存置的登記冊，除本公司董事或最高行政人員外，以下人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的權益或淡倉：

#### 於本公司股份的好倉

名稱／姓名	身份／權益性質	證券數目 <sup>(1)</sup>	股權概約百分比
李一萍 <sup>(2)</sup>	於受控制法團的權益	1,195,072,000(L)	69.36%
豐亞 <sup>(2)</sup>	實益擁有人	1,195,072,000(L)	69.36%
佳名投資 <sup>(3)</sup>	於受控制法團的權益	1,195,072,000(L)	69.36%
東利 <sup>(3)</sup>	於受控制法團的權益	1,195,072,000(L)	69.36%
FIG Corp. <sup>(4)(9)</sup>	於受控制法團的權益	110,857,142(L)	6.43%
Fortress Asian Investment Holdings L.P. <sup>(5)(6)(9)</sup>	於受控制法團的權益	110,857,142(L)	6.43%
Fortress IFC Asian Investment Holdings GP LLC <sup>(5)(6)(7)(9)</sup>	於受控制法團的權益	110,857,142(L)	6.43%
Fortress IFC Asian Investments Holdings L.P. <sup>(6)(9)</sup>	於受控制法團的權益	110,857,142(L)	6.43%
Fortress Investment Group LLC <sup>(4)(9)</sup>	於受控制法團的權益	110,857,142(L)	6.43%
Fortress Japan Opportunity II GP L.P. <sup>(8)(9)</sup>	於受控制法團的權益	110,857,142(L)	6.43%
Fortress Japan Opportunity II GP LLC <sup>(4)(8)(9)</sup>	於受控制法團的權益	110,857,142(L)	6.43%
Fortress Japan Opportunity Fund II (Dollar) Holdings L.P. <sup>(5)(7)(8)(9)</sup>	於受控制法團的權益	110,857,142(L)	6.43%

名稱／姓名	身份／權益性質	證券數目 <sup>(1)</sup>	股權概約百分比
Fortress Japan Opportunity Fund II (Yen A) Holdings L.P. <sup>(5)(7)(8)(9)</sup>	於受控制法團的權益	110,857,142(L)	6.43%
Fortress Operating Entity I L.P. <sup>(4)(9)</sup>	於受控制法團的權益	110,857,142(L)	6.43%
Hybrid GP Holdings LLC <sup>(4)(9)</sup>	於受控制法團的權益	110,857,142(L)	6.43%
Schiavona Investment Holdings Ltd. <sup>(6)(9)</sup>	實益擁有人	110,857,142(L)	6.43%

附註：

1. 字母「L」代表有關證券的好倉。
2. 於最後實際可行日期，李一萍女士（岑釗雄先生的配偶）被視為於1,195,072,000股股份擁有權益，相當於已發行股份的約69.36%。豐亞持有1,195,072,000股股份，而佳名投資及東利分別擁有豐亞的60%及40%。李一萍女士全資擁有東利。
3. 佳名投資及東利分別持有豐亞60%及40%股權。因此，其被視為於豐亞持有的1,195,072,000股股份中擁有權益。
4. Fortress Japan Opportunity II GP LLC由Hybrid GP Holdings LLC全資擁有，而Hybrid GP Holdings LLC則由Fortress Operating Entity I L.P.全資擁有。Fortress Operating Entity I L.P.由FIG Corp.（作為普通合夥人）擁有0.01%，而FIG Corp.則由Fortress Investment Group LLC全資擁有。
5. Fortress Asian Investment Holdings L.P.由Fortress IFC Asian Investment Holdings GP LLC（作為普通合夥人）、Fortress Japan Opportunity Fund II (Yen A) Holdings L.P.及Fortress Japan Opportunity Fund II (Dollar) Holdings L.P.分別擁有當中的0.01%、34.34%及44.42%。
6. Schiavona Investment Holdings Ltd.由Fortress IFC Asian Investments Holdings L.P.全資擁有，而Fortress IFC Asian Investments Holdings L.P.則由Fortress Asian Investment Holdings L.P.及Fortress IFC Asian Investment Holdings GP LLC（作為普通合夥人）分別擁有當中的74.99%及0.01%。
7. Fortress IFC Asian Investment Holdings GP LLC由Fortress Japan Opportunity Fund II (Yen A) Holdings L.P.及Fortress Japan Opportunity Fund II (Dollar) Holdings L.P.分別擁有當中的34.34%及44.42%。
8. Fortress Japan Opportunity Fund II (Yen A) Holdings L.P.及Fortress Japan Opportunity Fund II (Dollar) Holdings L.P.均由Fortress Japan Opportunity II GP L.P.（作為普通合夥人）擁有0.01%，而Fortress Japan Opportunity II GP L.P.則由Fortress Japan Opportunity II GP LLC（作為普通合夥人）擁有0.01%。
9. 本段所用詞彙與本公司日期為二零一四年七月七日的公告中所界定者具有相同涵義。該等股份為在悉數兌換債券後將予發行的相關股份。本金總額為388,000,000港元的債券已於二零一四年七月二十五日完成認購。於本通函日期，本公司尚未獲票據持有人通知有關其兌換債券的意向。

除上文所披露者外，本公司董事及最高行政人員概不知悉有任何人士（並非本公司董事或最高行政人員）於最後實際可行日期在本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利在所有情況均可在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益或擁有有關該等股本的任何購股權。

於最後實際可行日期，概無董事為於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須披露權益的公司之董事或僱員。

#### 4. 重大合約

於最後實際可行日期，本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立而屬於或可能屬於重大的合約（並非日常業務範圍內的合約）如下：

- (a) 第一收購協議；
- (b) 第二收購協議；
- (c) 第一合作協議；及
- (d) 第二合作協議。

#### 5. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本公司或其任何附屬公司並無未了結或令其面臨威脅的重大訴訟或申索。

## 6. 專家的資格及同意書

以下為本通函收錄其意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師
安永會計師事務所	執業會計師

於最後實際可行日期，上述各專家概無於本集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日（即本集團最近期的經審核財務報表的結算日）以來已經或建議收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益；其並無於本集團任何成員公司股本中擁有實益權益，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利（不論可否依法執行）。

上述各專家已就刊發本通函發出同意書，同意以現時所示之形式及涵義，在本通函轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

## 7. 其他資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Clifton House, 75 Fort Street, P.O. Box 1350, Grand Cayman, KYI-1108, Cayman Islands，而本公司於香港的主要營業地點位於香港中環康樂廣場8號交易廣場二期47樓4706-4707室。
- (b) 本公司的香港股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (c) 本公司的聯席公司秘書為雷偉彬先生及黎少娟女士。雷偉彬先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。黎少娟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的資深會員。
- (d) 本通函的中英文版本如有歧義，概以英文版為準。



## 8. 備查文件

下列文件的副本由本通函日期起計14日期間任何平日的一般營業時間，於本公司的香港主要營業地點可供查閱：

- (a) 本公司經修訂及重訂的組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「專家的資格及同意書」一段所述的同意書；
- (c) 本公司截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度的年報以及本公司截至二零一六年六月三十日止期間的中期報告；
- (d) 本附錄「重大合約」一段所述的各份重大合約；
- (e) 本通函附錄二A、二B及三所載的會計師報告；
- (f) 本通函附錄四所載的物業估值報告；及
- (g) 本通函。