
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券商、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所有中國海外宏洋集團有限公司的股份，應立即將本通函連同附隨的代理委任表格送交買主、承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理，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，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



中國海外宏洋集團有限公司
CHINA OVERSEAS GRAND OCEANS GROUP LTD.

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00081)

- (1) 有關向中國海外發展
收購物業組合的
非常重大及關連交易
及
(2) 股東特別大會通告

財務顧問



獨立董事委員會及
獨立股東的獨立財務顧問



董事局函件載於本通函第5至21頁。獨立董事委員會函件載於本通函第22至23頁，而獨立財務顧問之函件(當中載列致獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第24至43頁。

謹訂於二零一六年十一月二十一日(星期一)上午十一時正假座香港九龍柯士甸道西一號環球貿易廣場67樓6703室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。無論閣下能否出席股東特別大會，均務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示盡快將代表委任表格填妥，並交回本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何必須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一六年十一月四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件	5
獨立董事委員會函件	22
獨立財務顧問函件	24
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團的會計師報告	II-1
附錄三 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 目標集團的管理層討論及分析	IV-1
附錄五 — 目標集團的物業估值	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議擬買賣銷售股份
「該公告」	指	本公司日期為二零一六年十月十二日有關(其中包括)收購事項的公告
「細則」	指	本公司於二零一四年五月二十六日採納的組織章程細則，經不時修訂
「董事局」	指	董事局
「買方」	指	中國海外宏洋投資有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「中國海外集團」	指	中國海外集團有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東
「中國海外發展」	指	中國海外發展有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00688)
「中國海外發展集團」	指	中國海外發展及其不時的附屬公司(不包括目標集團)
「本公司」	指	中國海外宏洋集團有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00081)
「完成」	指	根據買賣協議的條款及條件完成收購事項
「國富浩華」	指	國富浩華(香港)諮詢評估有限公司
「中建股份」	指	中國建築股份有限公司，於中國註冊成立的股份有限公司，為中國海外發展的中間控股公司，進而為本公司的控股股東
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司就供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議及據此擬進行的交易而將召開的股東特別大會
「經擴大集團」	指	本集團及目標集團
「最終代價」	指	根據向相關中國政府機構提交的估值報告(內容有關銷售股份於二零一六年九月三十日的估值)內銷售股份的估值結果釐定的最終代價,金額不多於初始代價105%且不少於初始代價95%
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	香港的法定貨幣港幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事局獨立委員會,包括其所有獨立非執行董事,其成立旨在就收購事項是否在本集團日常及一般業務過程中進行、是否符合公平合理的一般商業條款,以及是否符合本公司及股東的整體利益而向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「天達」	指	天達融資亞洲有限公司, Investec Bank plc的全資附屬公司,根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團,為向獨立董事委員會及獨立股東就(其中包括)收購事項提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	(i)中國海外發展及其聯繫人;及(ii)於收購事項擁有重大權益的人士除外的股東
「初始代價」	指	人民幣3,516百萬元(相當於約港幣4,103百萬元)的代價,可調整至最終代價
「最後實際可行日期」	指	二零一六年十月三十一日,即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期

釋 義

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂
「百分比率」	指	上市規則第 14.07 條所載五項比率的任何一項
「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
「重組」	指	賣方就目標集團的相關擁有權及業務所進行的重組，緊隨該重組完成後，目標公司將持有收購事項主項的所有實體及物業項目
「償還貸款」	指	目標集團的相關成員公司欠付中國海外發展集團內的相關貸方的未償還貸款及墊款，預期於完成當日總額約為人民幣 7,653 百萬元(相當於約港幣 8,930 百萬元)
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	買方與賣方就收購事項訂立的日期為二零一六年十月十二日的買賣協議
「銷售股份」	指	目標公司的全部已發行股本
「賣方」	指	Alpha Progress Global Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為中國海外發展的直接全資附屬公司，於重組完成後，其於目標公司的全部已發行股本中擁有權益
「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	本公司已發行股本中的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「目標公司」	指	卓美投資有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為賣方的直接全資附屬公司，其將於重組完成後持有收購事項主項的所有物業項目
「目標集團」	指	緊隨重組完成後的目標公司及其附屬公司，而「目標集團公司」指彼等任何一家公司
「目標物業組合」	指	目標集團於重組完成後於當中擁有權益(包括非控股權益)的物業項目，其詳情載列於本通函附錄五物業估值報告
「%」	指	百分比

於本通函內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有上市規則賦予該等詞彙的涵義，並經聯交所不時修改。

就本通函而言，除文義另有所指外，人民幣按人民幣0.857元兌港幣1.00元的概約匯率換算為港幣。有關匯率僅供說明之用，並不表示任何港幣或人民幣金額已按、原可按或可按有關匯率或任何其他匯率換算，甚至根本不予換算。

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



中國海外宏洋集團有限公司
CHINA OVERSEAS GRAND OCEANS GROUP LTD.

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00081)

執行董事：

張貴清先生
向翹先生
王萬鈞先生

註冊辦事處：

香港
九龍
柯士甸道西一號
環球貿易廣場
67樓6703室

非執行董事：

郝建民先生
翁國基先生

獨立非執行董事：

鍾瑞明博士
林健鋒先生
盧耀楨先生

敬啟者：

(1) 有關向中國海外發展
收購物業組合的
非常重大及關連交易
及
(2) 股東特別大會通告

緒言

茲提述有關(其中包括)收購事項的該公告。於二零一六年十月十二日(交易時段結束後)，買方(本公司的全資附屬公司)與賣方(中國海外發展的全資附屬公司及本公司關連人士)訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意出售銷售股份(即目標公司的全部已發行股本)。初始代價為人民幣3,516百萬元(相當於約港幣4,103百萬元)，可調整至最終代價，由買方於完成時以現金向賣方支付。目標集團主要於中國從事物業開發、銷售及投資。

董事局函件

本通函旨在向閣下提供(i)收購事項的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見；(iii)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見；(iv)目標集團的財務資料；(v)目標集團的物業估值；(vi)根據上市規則將予披露的其他資料；及(vii)股東特別大會通告。

買賣協議

日期

二零一六年十月十二日

訂約方

- (1) 買方；及
- (2) 賣方(中國海外發展全資附屬公司及本公司關連人士)。

有關買賣協議訂約方的進一步資料載於下文「有關買賣協議訂約各方的資料」一段。

重組

賣方須促使於完成前完成重組。待重組完成後，賣方成為目標公司所有已發行股本的獨家法律及實益擁有人，而目標集團將持有屬於收購事項主旨的物業項目。於最後實際可行日期，據本公司所知及所信，重組尚未完成。

收購事項的主旨

買方有條件同意購買，而賣方有條件同意出售銷售股份(即目標公司的全部已發行股本)，惟受買賣協議的條款及條件所限。

完成後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司，而目標集團的財務業績將綜合入賬至本集團的財務報表。目標集團主要於中國從事物業開發、銷售及投資。有關目標集團業務及財務資料的進一步資料，請參閱下文「有關目標集團的資料」一段。

代價

初始代價為人民幣3,516百萬元(相當於約港幣4,103百萬元)，在其金額不多於初始代價105%且不少於初始代價95%的前提下，可根據於向相關中國政府機關所提交有關二零一六年九月三十日的銷售股份估值的估值報告中對銷售股份的估值結果調整至最終代價。倘最終代價的金額多於初始代價105%或少於初始代價95%，則買賣協議雙方須就收購事項條款有任何修訂展開真誠磋商。

最終代價於最後實際可行日期尚未釐定。一旦釐定最終代價、對初始代價進行的任何調整(於適用範圍內)及/或因釐定最終代價而對收購事項的條款進行的任何修訂，則本公司將另行發出公告。

最終代價將由買方於完成時以現金向賣方支付，並將以本集團的內部資源及/或外部債務融資清償。

此外，目標集團的相關成員公司於完成當日欠付中國海外發展集團相關貸方的償還貸款預期約為人民幣7,653百萬元(相當於約港幣8,930百萬元)，目標集團的相關成員公司將繼續於完成後欠付中國海外發展集團相關貸方。有關償款安排詳情，請參閱下文「完成後償付償還貸款」一節。

初始代價基準

初始代價乃經買賣協議訂約方於考慮下列各項後經公平磋商釐定，其中包括(a)目標集團所擁有及將由本公司收購的物業組合質素及規模；(b)中國房地產業務的業務發展及未來前景；(c)本公司及中國海外發展各自的業務策略及資產分配偏好，而本集團的重點為中國的三線城市及中國海外發展集團的重點則為中國的一、二線城市；(d)收購事項對本公司及中國海外發展兩者的策略重要性及協同效益；(e)於重組完成前，目標公司股東於二零一六年九月三十日應佔目標集團經買方及賣方估計的未經審核資產淨值約人民幣2,690百萬元；及(f)目標集團於二零一六年九月三十日所擁有物業組合經買方及賣方初步估計的市場估值約人民幣200億元。

完成

完成須待下文「先決條件」一段所載有關買賣協議的所有先決條件獲達成或豁免(視情況而定)後於第二個營業日或訂約雙方書面協定的該等其他日期落實。

先決條件

買賣協議須待以下先決條件獲達成(或豁免(倘適用))後，方告完成：

- (a) 獲獨立股東於就批准買賣協議及其項下擬進行交易事項而召開的股東特別大會上授出批准；
- (b) 目標集團旗下各公司已從其各自的股東、債權人及／或任何其他第三方取得為簽立及履行買賣協議及其項下擬進行交易事項所需的一切必要牌照、同意、批准、授權、許可、寬免、命令、豁免或通知，且於完成前並無撤回；
- (c) 賣方已從任何政府或監管機構或組織(包括中國、香港及英屬處女群島的相關機構)取得為簽立及履行買賣協議及其項下擬進行交易事項所需的一切必要牌照、同意、批准、授權、許可、寬免、命令、豁免或通知，包括取得中國建築工程總公司相關批准，且於完成前並無撤回；
- (d) 買方已從任何政府或監管機構或組織(包括中國、香港及英屬處女群島的相關機構)取得為簽立及履行買賣協議及其項下擬進行交易事項(包括由中國商務部反壟斷局的相關同意書及批文(如適用))所需的一切必要牌照、同意、批准、授權、許可、寬免、命令、豁免或通知，且於完成前並無撤回；
- (e) 概無相關政府或監管機構或組織、法院或代理授出任何命令或作出任何決定以限制或禁止執行買賣協議項下擬進行的交易；
- (f) 重組已正式完成；
- (g) 經參照當時事實及情況，賣方的保證於完成時在所有重大方面仍屬真實準確且並無誤導性；及
- (h) 買方已完成目標集團在法律事項上其認為屬適當的盡職調查。

訂約方概無權利豁免上文(a)、(c)、(d)及(e)段所載的任何條件。買方可酌情豁免上文(b)、(f)至(h)段所載的任何條件。買方預期上述(b)、(f)至(h)段所載條件將於完成前達成，因此無意豁免任何該等條件。倘條件屬公平合理並符合本公司及其股東整體利益，買方會考慮對條件授出豁免。於最後實際可行日期，據本公司所深知及深信，概無任何上述先決條件獲達成。

倘任何條件未於二零一七年六月三十日(或買賣協議訂約方可能書面協定的較後日期)或之前獲達成或獲買方(視乎情況而定)豁免,則買賣協議將告終止(惟若干有關(其中包括)公告及保密性、通知、監管法例及司法權區的條文將於其後繼續具有十足效力及作用),而訂約方不得向其他訂約方提出任何索償,惟任何先前違反該協議的條款者則除外。

完成後償付償還貸款

於完成前,中國海外發展集團就目標集團所持物業項目作出的股東注資一貫主要以股東貸款方式作出。於完成當日,目標集團相關成員公司欠付中國海外發展集團相關貸方的償還貸款總額預期約為人民幣7,653百萬元(相當於約港幣8,930百萬元)。於完成前,該償還貸款將一直繼續根據其現有條款及條件管理及訂約方同意於完成當日後將不會增添或增加償還貸款(與償還貸款有關的任何利息除外)。

完成後,償還貸款將繼續由目標集團相關成員公司欠付中國海外發展集團相關貸方,而買方須促使目標集團在資金要求容許下償付償還貸款,前提是,償還貸款及其應計利息須於完成後一年內向中國海外發展集團的相關貸方悉數償付。償還貸款預期將以本集團內部資源及/或外部債務融資償付。

如有任何償還貸款未償還部分於完成後仍未清償及在該等償還貸款的現有條款及條件規限下(如適用),則自完成當日起至償還貸款於完成後一年內作出償付有關貸款為止,須應用按照(i)香港銀行同業拆息(HIBOR)(就任何以港幣列值的貸款而言);或(ii)中國人民銀行當前貸款利率(就任何以人民幣列值的貸款而言)計算的當前利率並就該等未償付的償還貸款累計利息。根據上市規則第14A.90條,於完成後,任何未償付的償還貸款將構成本公司的獲豁免財務資助。

有關目標集團的資料

目標集團業務

目標公司為一家投資控股公司，於重組後，連同其附屬公司主要在中國從事物業開發、銷售及投資。

目標集團擁有權益(包括非控股權益)的目標物業組合主要包括位於中國新興三線城市(包括揚州、惠州、黃山、濰坊、淄博、九江及汕頭)的住宅物業發展項目。於二零一六年九月三十日，目標物業組合的總建築面積約9,517,653平方米，包括處於不同開發階段可供出售的若干物業。

目標物業組合於二零一六年九月三十日的主要物業項目詳情載列如下。目標物業組合的進一步詳情，請參閱本通函附錄五的物業估值報告。

目標物業組合

目標物業組合內主要物業項目的詳情(根據附錄五物業估值報告，其於二零一六年九月三十日於現況下的個別市值超過人民幣300百萬元)載列如下：

A. 將持作出售／佔用的已竣工物業

項目名稱	城市	物業類別	總建築面積 (平方米)	完成年度	於二零一六年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣百萬元)	目標集團 應佔權益 (%)	於二零一六年 九月三十日 目標集團 應佔的市值 (人民幣百萬元)	附錄五 物業估值報告中 的參考編號
中信黃金海岸一期及二期 未售部分	汕頭	住宅	49,696	二零一二年至 二零一四年	659	100%	659	A1
中信凱旋城一期至五期 未售部分	惠州	住宅、商舖、停車場	165,716	二零一五年	833	100%	833	A4
惠州湯泉一期未售部分	惠州	住宅、酒店、停車位	52,775	二零一六年	1,030	100%	1,030	A5
中信水岸城未售部分	惠州	住宅、商舖、停車位	50,302	二零一三年至 二零一六年	1,050	100%	1,050	A6
廬山西海一期未售部分	九江	住宅、商舖	80,727	二零一三年至 二零一六年	607	100%	607	A8
濱湖風情小鎮A08及B10土地 未售部分	淄博	住宅、商舖	55,004	二零一四年	385	100%	385	A10

B. 將持作投資的已竣工物業

於二零一六年九月三十日，沒有物業屬於此類別在現況下市值逾人民幣300百萬元。

董事局函件

C. 在建物業

項目名稱	城市	物業類別	總計劃 建築面積 (平方米)	開始 施工年度	開始 預售年度	建設工程 計劃完成 年度	於		目標集團 應佔權益 (%)	於 二零一六年 九月三十日 現況下目標 集團應佔 的市值 (人民幣 百萬元)	附錄五 物業估值 報告中的 參考編號
							二零一六年 九月三十日 現況下的 市值 (人民幣 百萬元)	二零一六年 九月三十日 現況下目標 集團應佔 的市值 (人民幣 百萬元)			
濱江熙岸雅園發展中部分	汕頭	住宅、商業、 停車位	153,270	二零一四年	二零一五年	二零一七年	490	221	45%	221	C2
中信凱旋城六期	惠州	住宅、商舖、 停車位	207,099	二零一零年	二零一零年	二零一七年	760	760	100%	760	C3
中信水岸城六期及七期	惠州	住宅、商舖、 停車場	447,454	二零一零年	二零一零年	二零一八年	1,383	1,383	100%	1,383	C4
揚州錦苑五期發展中部分	揚州	住宅	97,977	二零一五年	二零一六年	二零一九年	549	549	100%	549	C5
揚州嘉境一期發展中部分	揚州	住宅、商業、 停車場	179,177	二零一四年	二零一五年	二零一八年	724	507	70%	507	C6
黃山太平湖中信灣發展中部分	黃山	住宅、停車位	32,425	二零一三年	二零一四年	二零一六年	336	185	55%	185	C8
大觀天下A+B土地 未售/未竣工部分	濰坊	住宅、商舖、 停車場	524,543	二零一零年	二零一零年	二零一七年	1,111	1,111	100%	1,111	C9
濱湖風情小鎮第B07號土地上的 發展項目	淄博	住宅、商業、 停車場	150,429	二零一三年	二零一三年	二零一四年至 二零一六年	716	716	100%	716	C10

D. 將持作未來發展的物業

項目名稱	城市	物業類別	總計劃 建築面積 (平方米)	於二零一六年 九月三十日		目標集團 應佔權益 (%) (人民幣百萬元)	於二零一六年 九月三十日 現況下目標 集團應佔 物業估值的 參考編號
				現況下的市值 (人民幣百萬元)	應佔權益 (%) (人民幣百萬元)		
濠江區龍虎灘項目後期	汕頭	住宅、商業 、停車位	1,202,405	1,743	100%	D2	
中信凱旋城七期	惠州	住宅、商業 、停車位	172,053	456	100%	D3	
中信城市廣場	惠州	商業、停車位	229,300	653	100%	D6	
揚州嘉境二期	揚州	住宅	91,202	315	70%	D7	
廬山西海後期土地	九江	住宅、商業	1,887,878	2,039	100%	D9	
大觀天下C-E號地塊	濰坊	住宅、商業 、停車場	1,709,376	1,308	100%	D11	
濱湖風情小鎮B05、B15、C03、C05 及C08/15部分地段	淄博	住宅、商業	696,342	808	100%	D12	

董事局函件

根據附錄五的物業估值報告，於二零一六年九月三十日目標集團應佔目標物業組合於現況下的總市值為人民幣18,949百萬元(相當於約港幣22,111百萬元)，其中包括將持作出售／佔用的已竣工物業、將持作投資的已竣工物業、在建物業及將持作未來發展物業，其於現況下目標集團應佔的市值分別約人民幣5,374百萬元、人民幣10百萬元、人民幣5,791百萬元及人民幣7,774百萬元。有關詳情，請參閱本通函附錄五物業估值報告。

有關目標集團的財務資料

就本通函而言，假設目標集團自二零一四年一月一日起已成立，且該等股權百分比乃由目標公司於重組完成後在目標集團各其他成員公司中持有，下文載列目標公司股東於各期間應佔的經審核合併除稅前溢利及除稅後溢利：

	截至		截至
	十二月三十一日止年度		二零一六年
	二零一四年	二零一五年	六月三十日
	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)	止六個月
			(港幣百萬元)
除稅前合併溢利	573	1,243	257
目標公司股東應佔除稅後合併溢利	250	720	94

根據目標集團經審核財務資料，截至二零一六年六月三十日，目標集團的資產淨值及目標集團股東應佔資產淨值分別約為港幣3,248百萬元及港幣3,066百萬元。賣方有關目標物業組合的原投資成本及收購成本約為人民幣3,088百萬元。

有關目標集團經審核財務資料的詳情，請參閱本通函附錄二「目標集團的會計師報告」。有關目標集團財務資料的進一步討論及分析，請參閱本通函附錄四「目標集團的管理層討論及分析」。

目標集團的物業權益

獨立估值師國富浩華已就目標物業組合於二零一六年九月三十日的物業權益進行估值。有關詳情，請參閱本通函附錄五物業估值報告。

如本通函附錄二目標集團的會計師報告所載，於二零一六年六月三十日，目標物業組合(不包括於一間聯營公司，即「汕頭市中信濱河房地產有限公司」所持物業權益)的賬面淨

董事局函件

值約達港幣16,514百萬元。於二零一六年九月三十日，目標物業組合(不包括於一間聯營公司，即「汕頭市中信濱河房地產有限公司」所持物業權益)於現況下的總市值，連同若干於附錄五物業估值報告內列為物業D8並無商業價值的物業的市值人民幣560百萬元(假設相關證明已獲發出及已支付未償地價)達人民幣20,123百萬元(相當於約港幣23,481百萬元)。

目標集團於二零一六年六月三十日的物業權益賬面淨值與目標集團於二零一六年九月三十日的物業權益估值的對賬報如下：

	港幣百萬元
物業權益於二零一六年六月三十日的賬面淨值	
在建物業及持作待售已竣工物業	14,518
投資物業	9
物業、廠房及設備(樓宇、酒店樓宇及在建工程)	1,162
租賃預付款	825
	<u>16,514</u>
二零一六年六月三十日至二零一六年九月三十日止期間的淨變動 ⁽¹⁾	<u>(44)</u>
物業權益於二零一六年九月三十日的賬面淨值	<u>16,470</u>
賬面淨值與經評估價值的差異 ⁽²⁾	<u>7,011</u>
目標集團於二零一六年九月三十日 所持物業權益於現況下的總市值 ⁽³⁾	<u><u>23,481</u></u>

(1) 該變動包括期內發展中物業及總值約人民幣231百萬元的若干辦公樓權益之增加、確認為收入的金額及折舊及攤銷。

(2) 該差額包括因按公平價值(包括於附錄五物業估值中列為並無商業價值的物業權益的價值)而非按成本入賬物業所產生的估值增加部分。

(3) 該金額已包括於二零一六年九月三十日，目標物業組合(不包括於一間聯營公司，即「汕頭市中信濱河房地產有限公司」所持物業權益)於現況下的總市值，連同若干於附錄五物業估值報告內列為物業D8並無商業價值的物業的市值人民幣560百萬元(假設相關證明已獲發出及已支付未償地價)。

持續關連交易

背景

於最後實際可行日期，(a) 中國海外發展於本公司全部已發行股份中擁有約 37.98% 的權益，為本公司的控股股東；(b) 中建股份為中國海外發展的中間控股公司；及(c) 中海物業集團有限公司(「中海物業」)為中國海外集團的附屬公司，而中國海外集團亦為本公司的控股股東，因此中國海外發展、中建股份及中海物業為本公司的關連人士。

於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，因此目標集團與中國海外發展集團或中建股份及其附屬公司(「中建股份集團」)或中海物業及其附屬公司(「中海物業集團」)之間的任何交易均會構成本公司的關連交易或持續關連交易。

向目標集團提供的施工工程服務

於完成後，目標集團成員公司與中建股份集團成員公司之間就目標集團於中國物業開發項目提供施工及有關服務訂立的現有施工工程合約將成為本公司的持續關連交易。據本公司所深知及深信，該等施工工程合約的主要條款載列如下：

- 訂約方： 目標集團成員公司；及
中建股份集團成員公司。
- 年期： 兩年
- 事項： 就目標集團於中國的物業開發項目，由中建股份集團成員公司向目標集團成員公司提供施工及有關服務。
- 目標集團應付費用： 於最後實際可行日期，所有現有施工工程合約項下的應付費用總金額為約人民幣 22.9 百萬元，應參考施工階段及按照相關訂約方之間訂立的合約的具體條款分期支付。該等費用以公開招標程序方式釐定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，現有施工工程合約的條款公平合理、乃按一般商業條款或更優惠者訂立、屬目標集團的日常及一般業務過程及符合本公司及股東整體利益。

向目標集團提供的物業管理服務

於完成後，目標集團成員公司與中國海外發展集團成員公司或中海物業集團成員公司之間分別就目標集團於中國的多項物業開發項目提供物業管理及相關服務訂立的現有物業管理協議將於完成後成為持續關連交易。據本公司所深知及深信，該等物業管理協議的主要條款載列如下：

- 訂約方： 目標集團成員公司；及
中國海外發展集團成員公司或中海物業集團成員公司。
- 年期： 1年內
- 事項： 就目標集團於中國的多項物業開發項目，由中國海外發展集團成員公司或中海物業集團成員公司分別向目標集團成員公司提供物業管理及相關服務。
- 目標集團應付費用： 於最後實際可行日期，所有物業管理協議項下的應付費用總金額為約人民幣14百萬元，應按照相關訂約方之間訂立的合約的具體條款分期支付。該等費用經參考所管理的總建築面積(平方米)、有關提供服務的估計成本及開支、以及按物業的類型及地點計可比較物業的定價後釐定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，現有物業管理協議的條款公平合理、乃按一般商業條款或更優惠者訂立、屬目標集團的日常及一般業務過程及符合本公司及股東整體利益。

收購事項的原因及裨益

董事認為收購事項符合本公司利益，原因如下：

1. 鞏固本集團作為中國三線城市領先物業發展商的地位

本集團為將發展策略集中於中國三線城市的領先物業發展商之一。目標集團持有的土地儲備組合包括本集團一直專注的三線城市物業發展項目。收購事項讓本集團擴展至新興三線城市及進一步拓展於現有三線城市的市場。

2. 通過單項交易本集團土地儲備大幅增加、進入中國具領先投資價值及增長潛力的新興三線城市

鑒於土地收購或土地拍賣的激烈競爭帶動價格上漲，本集團已審慎建立土地儲備。通過一個單項交易，收購事項為本集團提供良好機會增加及補充優質土地資產的土地儲備，並進入中國具領先投資價值及增長潛力的新興三線城市，若沒有收購事項，其累積土地儲備至如目標集團組合一樣大可能需要更長的時間並遭遇更多競爭。

3. 對本集團產生積極財務影響

由目標集團持有的物業組合頗具規模，當中包括處於不同發展階段持有作若干待售物業，該等待售物業於竣工後預期將對本集團於完成後的合約銷售、現金流、收益、溢利及每股盈利帶來正面貢獻。收購事項為一項於未來數年推動本集團業務增長的策略性擴張。

基於「收購事項的原因及裨益」及「初始代價基準」各段所載的原因及代價，同時計及可調整至最終代價(如適用)，董事認為，收購事項乃於本集團一般及日常業務過程中進行及買賣協議的條款乃經各方公平磋商後，按正常商業條款達成，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除郝建民先生(彼於收購事項中擁有重大權益，因為彼亦為中國海外發展的主席、執行董事兼行政總裁，因此，彼已就批准收購事項的相關董事局決議案放棄投票)外，概無其他董事以任何方式於收購事項擁有重大權益。

收購事項的財務影響

完成後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司，而目標集團的資產、負債及財務業績將綜合入賬至本集團。有關經擴大集團的未經審核備考財務資料詳情，請參閱本通函附錄三。

資產及負債

根據本通函附錄三所載的未經審核備考財務資料，假設完成已於二零一六年六月三十日發生，本集團的總資產按備考基準計將由約港幣52,367百萬元增至約港幣79,682百萬元、本集團的總負債按備考基準計將由約港幣40,446百萬元增至約港幣67,326百萬元，而本集團的資產淨值按備考基準計將由約港幣11,922百萬元增至約港幣12,355百萬元。

盈利

根據本通函附錄三所載的未經審核備考財務資料，假設完成已於二零一五年一月一日發生，本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度的收益總額按備考基準計將由約港幣16,614百萬元增至約港幣23,219百萬元，而本集團股東應佔純利按備考基準計將由約港幣851百萬元增至約港幣1,520百萬元。

有關買賣協議訂約各方的資料

買方及本集團

買方為一家於香港成立的有限公司，並為本公司的直接全資附屬公司，主要從事投資控股。

本公司為一家於香港註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市。本集團主要從事物業開發及投資。

賣方及中國海外發展

賣方為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為中國海外發展(本公司的控股股東)的直接全資附屬公司及本公司的關連人士。賣方主要從事投資控股。

中國海外發展於香港註冊成立，其股份於聯交所主板上市。中國海外發展集團主要從事物業發展及投資、房地產代理與管理及財政運作業務。

收購事項於上市規則下的涵義

由於收購事項的一項或多項適用百分比率超過100%，收購事項構成本公司於上市規則項下的非常重大的收購事項，故須遵守上市規則第十四章所載的申報、公告及股東批准規定。

董事局函件

於最後實際可行日期，中國海外發展為本公司控股股東，擁有本公司全部已發行股份約37.98%。賣方則為中國海外發展全資擁有的附屬公司，故賣方則為本公司關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，收購事項構成本公司關連交易並須經獨立股東在股東特別大會上批准。

股東特別大會

本公司擬舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情通過所需決議案，藉此批准(其中包括)收購事項。中國海外發展(於866,700,549股股份中擁有權益，於最後實際可行日期佔本公司已發行股份總數約37.98%)及其聯繫人以及於收購事項中擁有重大權益的任何人士均須就將在股東特別大會上提呈的有關決議案放棄投票。

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就(其中包括)收購事項是否在本集團日常及一般業務過程中進行、是否符合公平合理的一般商業條款，以及是否符合本公司及股東的整體利益而向獨立股東提供意見，並且亦於考慮獨立財務顧問的推薦建議後，向獨立股東提供投票意見(如適用)。獨立財務顧問已獲委任向獨立董事委員會及獨立股東就此提供意見。

本公司謹訂於二零一六年十一月二十一日(星期一)上午十一時正假座香港九龍柯士甸道西一號環球貿易廣場67樓6703室舉行股東特別大會，召開股東特別大會通告連同代表委任表格亦已隨函附奉。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡早按照隨附的代表委任表格上印備的指示將代表委任表格填妥，並交回本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，惟於該情況下，代表委任表格將視為將予撤回。

為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東名單，本公司將於二零一六年十一月十八日(星期五)至二零一六年十一月二十一日(星期一)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會進行任何股份過戶登記。於二零一六年十一月二十一日(星期一)名列本公司股東名冊的股東均有權出席股東特別大會並於會上投票。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，股東務請於二零一六年十一月十七日(星期四)下午四時三十分或之前將所有過戶文件連同有關股票送抵本公司的股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

董事局函件

推薦建議

務請閣下垂注本通函第22至23頁載列的獨立董事委員會函件。獨立董事委員會經考慮本通函第24至第43頁所載的獨立財務顧問意見後認為，收購事項乃於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款進行，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將在股東特別大會上提呈的決議案，以批准收購事項。

董事認為，收購事項乃於本集團一般及日常業務過程中進行及買賣協議的條款按一般商業條款達成，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。因此，董事局建議獨立股東投票贊成將在股東特別大會上提呈的決議案，以批准收購事項。

其他資料

閣下亦務請垂注本通函附錄所載的其他資料。

警告

收購事項視乎上文「先決條件」一段所載的多項條件(包括獲本公司獨立股東批准)，而其可能會或可能不會獲達成或豁免(視乎情況而定)。倘完成的任何條件未獲達成或豁免(視乎情況而定)，買賣協議將不會成為無條件生效且收購事項未必會進行。

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

此致

列位股東 台照

代表董事局
中國海外宏洋集團有限公司
執行董事
張貴清
謹啟

二零一六年十一月四日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會就(其中包括)收購事項致獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函。



(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00081)

敬啟者：

**(1) 有關向中國海外發展
收購物業組合的
非常重大及關連交易
及
(2) 股東特別大會通告**

吾等參閱本公司於二零一六年十一月四日發出之通函(本函件為其中一部分，「通函」)。除另有所指外，通函所界定詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

獨立董事委員會已成立，以就收購事項向閣下提供意見，詳情載於通函的「董事局函件」一節。天達已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問的意見函件全文(當中載有其推薦建議及其達致該等建議的主要考慮因素)載於通函第24至第43頁。

經考慮買賣協議的條款及條件，以及獨立財務顧問於其意見函件所載的意見及推薦建議後，吾等認為收購事項乃於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款進行，屬公平合理並符合本公司及股東整體之利益。

獨立董事委員會函件

基於以上所述，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准收購事項之決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表
中國海外宏洋集團有限公司
獨立董事委員會
獨立非執行董事
鍾瑞明
林健鋒
盧耀楨
謹啟

二零一六年十一月四日

以下為天達發出的意見函件全文，當中載列其就收購事項及據此擬分別進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見，以供載入本通函。



Investec Capital Asia Limited
3609, 36/F, Two International Finance Centre
8 Finance Street, Central, Hong Kong
香港中環金融街8號國際金融中心二期36樓3609室
Tel / 電話：(852) 3187 5000
Fax / 傳真：(852) 2501 0171
www.investec.com

敬啟者：

有關向中國海外發展收購物業組合的 非常重大及關連交易

I. 緒言

吾等茲提述吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。收購事項的詳情載於日期為二零一六年十一月四日向股東寄發的通函（「**通函**」，本函件構成其一部分）所載董事局函件內（「**董事局函件**」）。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述董事局函件，內容有關（其中包括）買賣協議。誠如董事局函件所載，買方（貴公司的全資附屬公司）及賣方（中國海外發展的全資附屬公司及 貴公司關連人士）訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購，而賣方海外發展有條件同意出售銷售股份（即目標公司的全部已發行股本）。初始代價約為人民幣3,516百萬元（相當於約港幣4,103百萬元），可調整至最終代價，以現金支付。

完成後，目標公司將成為 貴公司間接全資附屬公司，而目標集團的財務業績將於 貴集團財務報表合併入賬。

獨立財務顧問函件

由於收購事項的一項或多項適用百分比率超過100%，收購事項構成 貴公司於上市規則項下的非常重大的收購事項，故須遵守上市規則第十四章所載的申報、公告及股東批准規定。

於最後實際可行日期，中國海外發展於 貴公司已發行股份總數中擁有約37.98%權益並為 貴公司控股股東，故中國海外發展為 貴公司關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，收購事項亦構成 貴公司關連交易並須經獨立股東在股東特別大會上批准。

鑒於中國海外發展於收購事項擁有重大權益，中國海外發展(貴公司控股股東)及其聯繫人須於股東特別大會上就將予提呈的相關決議案放棄投票。於最後實際可行日期，中國海外發展於 貴公司已發行股份總數中擁有約37.98%權益。

II. 獨立董事委員會

董事局成員目前包括(i)三名執行董事，即張貴清先生、向翊先生及王萬鈞先生；(ii)兩名非執行董事，即郝建民先生及翁國基先生；以及(iii)三名獨立非執行董事，即鍾瑞明博士、林健鋒先生及盧耀楨先生。

由全體獨立非執行董事(即鍾瑞明博士、林健鋒先生及盧耀楨先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就收購事項是否符合一般商業條款、是否屬公平合理及在 貴集團的日常及一般業務過程中進行，以及是否符合 貴公司及股東的整體利益而向獨立股東提供意見。

吾等已獲委任就該等方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並發表與收購事項有關的意見以供獨立董事委員會於向獨立股東提供推薦建議時考慮。

於最後實際可行日期，根據上市規則第13.84條，吾等獨立於 貴集團且與 貴集團並無關連關係，故符合資格就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。除吾等獲委任為獨立財務顧問外，吾等於過往兩年並無擔任過 貴集團的獨立財務顧問。除就吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問而應向吾等支付的正常顧問費外，並不存在吾等可據以自 貴公司收取任何其他費用或利益的安排。

III. 意見基準及假設

於達致吾等的意見時，吾等僅倚賴通函所載的陳述、資料、意見及聲明及 貴集團及／或其高級管理人員（「**管理層**」）及／或董事向吾等提供的資料及聲明。吾等假設通函所載或提述或 貴集團及／或管理層及／或董事以其他方式提供或作出或發出並全權負責的所有有關陳述、資料、意見及聲明於作出及發出時均真實、準確及有效，且於最後實際可行日期仍真實及有效。吾等假設通函所載由董事就與 貴集團有關的事項作出或提供的所有意見及聲明乃於審慎及周詳查詢後合理作出。吾等亦徵求並取得 貴公司及／或管理層及／或董事確認，通函所提供或提述的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已審閱吾等獲提供的所有現有資料及文件，以使吾等能夠達致知情意見，並支持吾等對獲提供資料的倚賴，以為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或管理層及／或董事以及彼等各自的顧問向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明的真實性、準確性及完整性，亦無理由相信向吾等提供或上述文件所提述的資料隱瞞或遺漏重要資料。吾等認為，吾等已按照上市規則第13.80條（包括其附註）的規定審閱足夠及相關的資料及文件，並已採取合理措施，以達致知情意見、支持對通函所載資料準確性的倚賴及為吾等的推薦建議提供合理基準。然而，吾等並無對獲提供的資料進行任何獨立核證，亦無對 貴公司、中國海外發展、目標公司及其各自的股東及附屬公司或聯屬公司的業務及事務或其各自經營所在市場的前景進行任何獨立調查。

IV. 考慮的主要因素

於達致吾等的推薦建議時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

1. 背景資料

1.1 有關 貴集團的資料

誠如 貴集團截至二零一六年六月三十日止六個月的中期報告（「**二零一六年中期報告**」）所載， 貴集團的主營業務主要包括物業投資及發展、物業租賃及投資控股。 貴集團的業務活動主要於中國若干地區的新興三線城市進行，如常州、呼和浩特、吉林、蘭州、南寧、南通、鹽城及揚州。於二零一六年六月三十日， 貴集團的土地儲備分佈於13個城

獨立財務顧問函件

市，擁有24個持續進行的發展項目，專注於擁有較大增長潛力的新興城市，使貴集團定位於中高端市場。貴集團的目標是以具競爭力的價格建立並維持優質的土地儲備，以提高長期股東回報。

1.1.1 貴集團的過往財務表現

下文載列貴集團分別截至二零一五年及二零一六年六月三十日止六個月期間的收益(摘錄自二零一六年中期報告)及截至二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止兩個財政年度的收益(摘錄自貴公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度報告(「二零一五年年報」))。

(港幣百萬元)	截至		截至	
	六月三十日止六個月 二零一六年	六月三十日止六個月 二零一五年	十二月三十一日止年度 二零一五年	十二月三十一日止年度 二零一四年
物業投資及發展收益(附註1)	10,192.6	7,125.3	16,354.7	13,660.3
物業租賃收益(附註2)	94.7	103.3	209.4	193.3
物業管理費及 其他分部收益(附註3)	—	49.9	49.9	127.6
總收益	10,287.3	7,278.5	16,614.0	13,981.2
以下各項應佔年內溢利：				
貴公司擁有人	630.0	595.0	851.2	1,267.4
非控股權益	12.3	43.8	70.6	178.6
	642.3	638.8	921.8	1,446.0

附註1：該分部包括中國的住宅及商業物業產生的收益。

附註2：該分部包括出租位於中國的商業單位產生的收益。

附註3：該分部包括向位於中國各類房屋物業提供管理服務產生的收益及管理費收入。截至二零一五年十二月三十一日止年度，貴公司將其於主要從事提供物業管理服務的有關公司中的全部股權出售。

貴集團的總收益由截至二零一五年六月三十日止六個月期間的約港幣7,278.5百萬元增至截至二零一六年六月三十日止六個月期間的約港幣10,287.3百萬元，較二零一五年

獨立財務顧問函件

同期增加約41.3%。該增加主要是由於物業投資及發展收益增加約港幣3,067.2百萬元，主要包括：(i)高層住宅項目銷售增加；及(ii)於二零一六年六月三十日，建築面積合共約1,122,100平方米的建築工程完工及銷售。截至二零一六年六月三十日止六個月期間的期內毛利約為港幣1,862.3百萬元，較截至二零一五年六月三十日止六個月期間增加約31.2%。

貴集團的總收益由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約港幣13,981.2百萬元增至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約港幣16,614.0百萬元，增幅約18.8%。截至二零一五年十二月三十一日止年度的總收益增加主要歸因於常州、南寧、揚州及合肥的物業投資及發展項目，約佔港幣6,964.2百萬元，相當於截至二零一五年十二月三十一日止年度自主要項目確認的收益約42.6%。此外，吾等從二零一五年年報注意到，截至二零一五年十二月三十一日止年度，總建築面積約2,521,500平方米的建築地盤完工，其中約79.0%於年底前售出。截至二零一五年十二月三十一日止年度的毛利及利潤率分別約為港幣2,599.6百萬元及15.6%，而截至二零一四年十二月三十一日止年度分別約為港幣3,363.9百萬元及24.1%。誠如二零一五年年報所述，截至二零一五年十二月三十一日止年度，貴集團進取地提升存貨去化，導致毛利率下降。

1.1.2 貴集團的過往財務狀況

下文分別載列摘錄自 貴集團二零一六年中期報告及二零一五年年報的綜合財務狀況表概要。

(港幣百萬元)	於	於	
	六月三十日	十二月三十一日	十二月三十一日
	二零一六年	二零一五年	二零一四年
總資產	52,367.3	55,796.6	55,308.3
— 銀行結餘及現金	11,968.4	9,702.9	8,825.3
— 受限制的現金及存款	2,506.0	3,323.7	2,584.5
總負債	40,445.8	43,986.8	42,335.9
— 總借款(附註)	17,238.4	18,690.7	20,546.6
— 已收銷售定金	12,655.3	13,934.0	8,978.0
貴公司擁有人應佔權益	11,282.8	11,172.8	12,301.3
總權益	11,921.5	11,809.9	12,972.4

附註：總借款包括摘錄自 貴集團財務報表記入流動負債及非流動負債項下的「借款、可換股債券(負債部分)及應付擔保票據」。

於二零一六年六月三十日，貴集團的總銀行結餘及現金和受限制的現金及存款分別為約港幣11,968.4百萬元及約港幣2,506.0百萬元，較於二零一五年十二月三十一日的銀行結餘及現金和受限制的現金及存款分別約港幣9,702.9百萬元及約港幣3,323.7百萬元增加約23.4%及減少約24.6%。於二零一六年六月三十日，貴集團的總借款約為港幣17,238.4百萬元，較二零一五年十二月三十一日的約港幣18,690.7百萬元減少約7.8%。於二零一六年六月三十日，貴集團有淨借款¹約港幣2,764.0百萬元，相當於淨負債比率²約為24.5%。於二零一六年六月三十日，貴集團的銷售定金約港幣12,655.3百萬元，較二零一五年十二月三十一日約港幣13,934.0百萬元減少約9.2%。

於二零一五年十二月三十一日，貴集團的總銀行結餘及現金和受限制的現金及存款分別為約港幣9,702.9百萬元及約港幣3,323.7百萬元，較二零一四年十二月三十一日的銀行結餘及現金和受限制的現金及存款分別約港幣8,825.3百萬元及港幣2,584.5百萬元增加約9.9%及約28.6%。此乃主要由於年內完成的銷售所致。此外，如二零一五年年報所載，貴集團於二零一五年五月二十八日以現金代價人民幣50.0百萬元(約港幣63.2百萬元)完成出售於中國從事物業管理業務的附屬公司100.0%股權權益。

於二零一五年十二月三十一日，貴集團的總借款約為港幣18,690.7百萬元，較二零一四年十二月三十一日的約港幣20,546.6百萬元下降約9.0%。於二零一五年十二月三十一日，貴集團有淨借款約港幣5,664.1百萬元，相當於貴公司擁有人應佔權益的淨負債比率約為50.7%，較二零一四年十二月三十一日的約74.3%大幅下降。

1.2 有關目標集團及目標物業組合的資料

目標公司為一家投資控股公司，於重組後，連同其附屬公司主要在中國從事物業開發、銷售及投資。

目標集團擁有權益(包括非控股權益)的目標物業組合主要包括位於五個省(主要包括中國三線城市，包括(i)安徽省黃山；(ii)廣東省惠州及汕頭；(iii)江西省九江；(iv)江蘇省揚州市；及(v)山東省濰坊及淄博)的住宅物業發展項目。中國上述省份房地產市場的概覽載於下文「1.6與目標物業組合相關的物業市場概覽」一節。根據本通函附錄五的物業估值報告，

¹ 淨借款乃將總借款減分別基於二零一六年中期報告以及二零一五年年報的銀行結餘及現金以及受限制的現金及存款計算所得。

² 淨負債比率為淨債務除以貴公司擁有人應佔權益所得。

獨立財務顧問函件

目標集團(包括一間聯營公司)於二零一六年九月三十日持有的物業組合的總建築面積約9.5百萬平方米，包括持作出售／佔用的已竣工物業、持作投資的已竣工物業、在建物業及持作未來發展物業，於現況下目標集團應佔市值分別約為人民幣5,374百萬元、人民幣10百萬元、人民幣5,791百萬元及人民幣7,774百萬元。根據摘錄自董事局函件的資料，下文載列於二零一六年九月三十日目標物業組合的主要物業項目概要：

省份	城市	開發項目數目	開發類別	總建築面積／	目標集團 應佔權益
				總規劃 建築面積 (平方米)	
A. 持作出售／佔用的已竣工物業					
廣東	惠州	三	住宅、商舖、酒店、 停車場	390,614	100%
廣東	汕頭	一	住宅	49,696	100%
江西	九江	一	住宅、商舖	80,727	100%
山東	淄博	一	住宅、商舖	55,004	100%
B. 在建物業					
安徽	黃山	一	住宅、停車位	32,425	55%
廣東	惠州	二	住宅、商舖、停車場	654,553	100%
廣東	汕頭	一	住宅、商業、停車位	153,270	45%

獨立財務顧問函件

省份	城市	開發項目數目	開發類別	總建築面積／	
				總規劃 建築面積 (平方米)	目標集團 應佔權益
B. 在建物業(續)					
江蘇	揚州	二	住宅、商業、停車場	277,154	70% - 100%
山東	濰坊	一	住宅、商舖、停車場	524,543	100%
山東	淄博	一	住宅、商業、停車場	150,429	100%
C. 持作未來發展物業					
廣東	惠州	二	住宅、商業、停車位	401,353	100%
廣東	汕頭	一	住宅、商業、停車位	1,202,405	100%
江蘇	揚州	一	住宅	91,202	70%
江西	九江	一	住宅、商業	1,887,878	100%
山東	濰坊	一	住宅、商業、停車場	1,709,376	100%
山東	淄博	一	住宅、商業	696,342	100%

有關餘下目標物業組合的進一步詳情，請參閱本通函附錄五所載的獨立物業估值報告。

1.3 有關目標集團的財務資料

誠如董事局函件所載，假設目標集團自二零一四年一月一日起已成立，且該等股權百分比乃由目標公司於重組完成後在目標集團各其他成員公司中持有，下文載列目標集團股東於各別期間應佔的經審核合併除稅前溢利及除稅後溢利：

(港幣百萬元)	截至十二月三十一日止年度		截至
	二零一四年	二零一五年	六月三十日 止六個月 二零一六年
除稅前合併溢利	573	1,243	257
目標公司股東應佔除稅後合併溢利	250	720	94

根據目標集團的經審核財務資料，截至二零一六年六月三十日，目標集團的資產淨值約為港幣3,248百萬元。賣方有關目標物業組合的原投資成本及收購成本約為人民幣3,088百萬元。有關目標集團更詳細的業務回顧，請參閱通函附錄四。

1.4 潛在持續關連交易

完成後，目標公司將成為 貴公司的間接全資附屬公司，因此，根據上市規則第十四A章，目標集團與中國海外發展或其附屬公司或其聯繫人(即 貴公司的關連人士)之間的任何交易(例如提供物業管理服務及建設工程合約等)可能構成 貴公司的持續關連交易。

1.5 宏觀經濟、貨幣及房地產業相關政策概覽

根據中華人民共和國國家統計局網站(www.data.stats.gov.cn)刊發的資料，二零一六年上半年，中國的國內生產總值約為人民幣34.1萬億元，較上年同期增長約6.7%。根據中國政府頒佈的十三五規劃，自二零一六年起未來五年的國內生產總值年度增長目標約為6.5%。

吾等留意到，根據十三五規劃(當中載有二零一六年至二零二零年中國政府政策的整體方向)，城市發展仍屬中國政府的工作重點之一。就此而言，根據十三五規劃，中國政府旨在，其中包括(i)藉實施三項主要政策加快農業轉移人口市民化，即深化戶籍制度改革、實施居住證制度及健全促進農業轉移人口市民化的機制；及(ii)藉實施三項主要政策優化城鎮化佈局和形態，即加快城市群建設發展、增強中心城市輻射帶動功能及加快發展中小城市和特色鎮，管理層認為該等政策將會對目標物業組合短期至中期內的前景有積極影響。

於二零一六年，中國政府推行了多項政治措施(「措施」)以促進中國房地產市場的長期可持續發展，包括但不限於(i)自二零一四年十一月以來，中國人民銀行六次下調基準利率；(ii)下調購買二套房人士的最低首付比例，降低10%至約30%；及(iii)下調使用住房公積金首次購房者的最低按揭首付要求，由約25%降至約20%。董事認為中國政府推行的相關措施在長遠而言將促進房地產市場的可持續發展。因此，董事相信透過收購目標物業組合，貴集團將從中國房地產市場的長遠發展潛力中獲益。

中國房地產市場受中國政府政策變動影響的同時，其亦須承受波動及在一定程度上受中國整體經濟發展(國家層面及地區層面兩者)的影響。吾等獲管理層告知，貴集團將繼續密切監察相關動態、積極管理相關風險(包括但不限於市場風險、流動資金風險、業務以及項目風險)並採用必要步驟相應調整策略，務求達致貴集團整體業務的穩步增長。

1.6 與目標物業組合相關的物業市場概覽

誠如董事局函件所載，目標物業組合的主要物業項目主要位於安徽省、廣東省、江蘇省、江西省及山東省。因此，吾等於下文載列該等省份的物業市場概覽，下列有關資料乃摘錄自中華人民共和國國家統計局³。

³ 資料來源：<http://data.stats.gov.cn/>

安徽省

於二零一六年首六個月，安徽省已售商品物業的總面積約為55.0百萬平方米，其中約37.4百萬平方米及約3.8百萬平方米分別為住宅物業以及作商業及服務用途的物業，相比二零一五年首六個月，安徽省已售商品物業約56.4百萬平方米，其中約37.1百萬平方米及約3.4百萬平方米分別為住宅物業以及作商業及服務用途的物業。這反映已售商品物業減少約2.5%。

廣東省

於二零一六年首六個月，廣東省已售商品物業的總面積約為57.9百萬平方米，其中約36.8百萬平方米及約3.3百萬平方米分別為住宅物業以及作商業及服務用途的物業，相比二零一五年首六個月，廣東省已售商品物業約48.8百萬平方米，其中約29.7百萬平方米及約3.7百萬平方米分別為住宅物業以及作商業及服務用途的物業。這反映已售商品物業增加約18.6%。

江西省

於二零一六年首六個月，江西省已售商品物業的總面積約為58.4百萬平方米，其中約38.9百萬平方米及3.9百萬平方米分別為住宅物業以及作商業及服務用途的物業，相比二零一五年首六個月，江西省已售商品物業約55.7百萬平方米，其中約36.1百萬平方米及約4.2百萬平方米分別為住宅物業以及作商業及服務用途的物業。這反映已售商品物業增加約4.8%。

江蘇省

於二零一六年首六個月，江蘇省已售商品物業總面積約為270.2百萬平方米，其中約197.2百萬平方米及12.3百萬平方米分別為住宅物業及作商業及服務用途的物業，相比二零一五年首六個月，江蘇省已售商品物業約253.2百萬平方米，其中約185.3百萬平方米及約11.1百萬平方米分別為住宅物業及作商業及服務用途的物業。這反映已售商品物業增加約6.7%。

山東省

於二零一六年首六個月，山東省已售商品物業的總面積約為69.9百萬平方米，其中約50.7百萬平方米及3.9百萬平方米分別為住宅物業以及作商業及服務用途的物業，相比

二零一五年首六個月，山東省已售商品物業約68.2百萬平方米，其中約50.2百萬平方米及3.0百萬平方米分別為住宅物業以及作商業及服務用途的物業。這反映已售商品物業增加約2.5%。

2. 收購事項的原因及裨益

誠如管理層所告知，收購事項的原因及裨益主要為以下各項：

2.1 鞏固 貴集團作為中國三線城市領先物業發展商的地位

貴集團為將發展策略集中於中國三線城市的領先物業發展商之一。高級管理層團隊大部分成員在新興城市的中國房地產界有豐富經驗。此外，貴集團已建立其作為中國住宅物業主要發展商的品牌。目標集團持有的土地儲備組合包括 貴集團一直專注的三線城市物業發展項目。收購事項讓 貴集團擴展至新的三線城市及進一步拓展於現有三線城市的市場。

2.2 符合 貴集團策略

如二零一六年中期報告所載，貴集團會繼續(i)全力配合中央政府的城鎮化政策，致力成為中國內地住宅物業市場上高成長性的物業開發商；(ii)聚焦於正崛起且具有投資價值與發展潛質的城市，定位維持於中、高端精品市場；及(iii)以具競爭力價格建立及維持一個優質的土地儲備。目標集團主要擁有位於中國非一線城市且具有增長潛力的物業項目，收購目標集團符合 貴集團的上述策略。

2.3 收購具有增長潛力的大型目標物業組合的機會難得，貴集團土地儲備大幅增加以及進入中國具投資價值及增長潛力的三線城市

鑒於土地收購的激烈市場競爭帶動土地交易價格上漲，貴集團已審慎周詳建立土地儲備。如董事局函件所述，管理層相信，收購事項為 貴集團提供良好機會通過一個單項交易，增加及補充優質土地資產的土地儲備，並進入具領先投資價值及增長潛力的新興三線城市，若沒有收購事項，貴集團累積土地儲備至如目標集團組合一樣大可能需要更長的時間並遭遇更多競爭。

如本函件上文「1.2有關目標集團及目標物業組合的資料」一節所述，目標物業組合的總建築面積約為9.5百萬平方米，主要包括物業發展項目。

根據二零一六年中期報告，於二零一六年六月三十日，貴集團持有的土地儲備分佈在十三個城市內，而進行中的發展項目共二十四個。該土地儲備容許貴集團於二零一六年六月三十日建立建築面積約9.5百萬平方米(其中貴集團應佔約9.0百萬平方米，不包括非控股股東應佔權益)。

在此基礎上，倘收購事項完成，將大幅增加貴集團的現有土地儲備，這被視為貴集團於中短期增長的主要推動因素之一。此外，初始代價設定為稍低於目標集團經調整資產淨值(定義見下文)，經調整資產淨值乃按目標集團的資產淨值及通函附錄五估值師(定義見下文)所編製物業估值報告所載資料計算。有關計算經調整資產淨值的進一步詳情，請參閱本函件下文「(ii)與目標集團經調整資產淨值的比較」一節。

2.4 對貴集團擬經營業務及財務的影響

由目標集團持有的目標物業組合頗具規模，當中包括若干處於不同發展階段持有待售物業，該等待售物業於竣工後預期將對完成後的合約銷售、現金流及收益帶來正面貢獻。收購事項預期為一項於未來數年推動貴集團業務增長的策略性擴張。

2.5 貴集團的現金流量增加及收益基礎擴大

根據本通函附錄二目標集團的會計師報告所載資料，目標集團的營運於截至二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年六月三十日止六個月都擁有正營運現金流。於完成後，管理層預期目標集團繼續從銷售物業及安排銷售發展中物業會為經擴大集團貢獻正營運現金流並產生收益。

3. 買賣協議項下擬進行的收購事項及潛在持續關連交易

3.1 買賣協議的主要條款

買賣協議的條款的詳情(包括買賣協議訂約方、收購事項主旨及其條件)載於董事局函件「買賣協議」一節。

(i) 重組

賣方須促使於完成前完成重組。待重組完成後，賣方(中國海外發展的一家全資附屬公司)將成為目標公司全部已發行股本的唯一法定及實益擁有人，而目標集團將持有屬於收購事項主旨的物業項目。於最後實際可行日期，據貴公司所深知及深信，重組尚未完成。

(ii) 收購事項的主旨

買方有條件同意購買，而賣方有條件同意出售銷售股份(即目標公司的全部已發行股本)，惟受買賣協議的條款及條件所限。

完成後，目標公司將成為 貴公司的間接全資附屬公司，而目標集團的財務業績將綜合入賬至 貴集團的財務報表。

(iii) 代價

初始代價約為人民幣3,516百萬元(相當於約港幣4,103百萬元)，在其金額不多於初始代價105%且不少於初始代價95%的前提下，可根據於相關中國政府機關所存檔有關二零一六年九月三十日的銷售股份估值的評估報告中對銷售股份的評估結果調整至最終代價。最終代價乃根據提交予中國政府部門有關二零一六年九月三十日的銷售股份估值的估值報告中對銷售股份的估值結果而定。倘最終代價的金額多於初始代價105%或少於初始代價95%，則買賣協議雙方須就收購事項條款的任何修訂展開真誠磋商。

最終代價將由買方於完成時以現金向賣方支付，並將以 貴集團的內部資源及／或外部債務融資清償。

此外，於完成當日，目標集團的相關成員公司欠付中國海外發展集團相關貸方的償還貸款預期約為人民幣7,653百萬元(相當於約港幣8,930百萬元)，償還貸款將繼續由目標集團的相關成員公司於完成後欠付中國海外發展集團相關貸方。有關償款安排的詳情，請參閱下文「完成後償付償還貸款」一節。

(iv) 初始代價基準

初始代價乃經買賣協議訂約方於考慮下列各項後經公平磋商釐定，其中包括(a)目標集團所擁有及將由 貴公司收購的目標物業組合質素及規模；(b)中國房地產業務的業務發展及未來前景；(c)貴公司及中國海外發展各自的業務策略及資產分配偏好，而 貴集團的重點為中國的三線城市及中國海外發展集團的重點則為中國的一、二線城市；(d)收購事項對 貴公司及中國海外發展兩者的策略重要性及協同效益；(e)於重組完成前，目標公司股東於二零一六年九月三十日應佔目標集團經買方及賣方估計的未經審核資產淨值；及(f)截至二零一六年九月三十日目標集團所擁有目標物業組合經 貴公司及中國海外發展初步估計的市場估值約為人民幣200億元。

(v) 完成後償付償還貸款

於完成前，中國海外發展集團就目標集團所持物業項目作出的股東注資一貫主要以股東貸款方式作出。於重組完成後，目標集團於完成當日欠付中國海外發展集團相關貸方的償還貸款總額預期約為人民幣7,653百萬元(相當於約港幣8,930百萬元)。於完成前，該償還貸款將一直繼續根據其現有條款及條件管理及其金額可根據目標集團於完成後的營運需求而不時有所不同，前提是完成日期後償還貸款並無增加或減少。

償還貸款將繼續於完成後欠付中國海外發展集團相關貸方，且買方須促使相關貸款根據目標集團的資金規定及在其規限下償付。有關償還貸款於完成前任何時間須繼續根據其現有條款及條件受規管。如有任何償還貸款未償還部分於完成後仍未清償及在該等償還貸款的現有條款及條件規限下(如適用)，則自完成當日起，須應用按照(a)香港銀行同業拆息(HIBOR)(就任何以港幣列值的貸款而言)；或(b)中國人民銀行當前貸款利率(就任何以人民幣列值的貸款而言)計算的當前利率並就該等未償付的償還貸款累計利息。貴公司須促使目標集團於完成後一年內向中國海外發展集團的相關貸方償付償還貸款。

如董事局函件所述，根據相關上市規則，於完成後，任何未償付的償還貸款將構成 貴公司的獲豁免財務資助。

(vi) 其他條款

有關完成及先決條件的條款，請參閱通函董事局函件「完成」及「先決條件」各節。

3.2 潛在持續關連交易

完成後，目標公司將成為 貴公司的全資附屬公司，因此，根據上市規則第十四A章，目標集團與中國海外發展或其附屬公司或其聯繫人(即 貴公司的關連人士)之間的任何交易(例如提供物業管理服務及施工工程合約等)可能構成 貴公司的持續關連交易。貴公司將須在適當時候遵守上市規則的適用規定。因此，該等潛在持續關連交易毋須在股東特別大會上經獨立股東考慮以作批准。

3.3 代價分析

誠如董事局函件所載，初始代價乃參考下列各項經公平磋商釐定，其中包括(i)目標集團所擁有及將由貴公司收購的物業組合質素及規模；(ii)中國房地產業務的業務發展及未來前景；(iii)貴公司及中國海外發展各自的業務策略及資產分配偏好；(iv)收購事項對貴公司及中國海外發展兩者的策略重要性及協同效益；(v)於二零一六年九月三十日目標公司股東應佔目標集團的未經審核資產淨值；及(vi)於二零一六年九月三十日買方及賣方初步估計目標集團所擁有物業組合的市場價值。此外，吾等注意到，最終代價將會根據向相關中國政府機構提交的估值報告(內容有關銷售股份於二零一六年九月三十日的估值)內銷售股份的估值結果釐定，前提為其金額不多於初始代價105%且不少於初始代價95%。

吾等自董事局函件注意到，董事局知悉當初就目標物業組合支付予中國海外發展的投資／收購成本價，但由於初始代價按公平基準磋商，且已考慮目標集團應佔現時價值，董事局認為此屬一般市場慣例。

此外，就中國海外發展對目標物業組合下進行的相關物業投資／收購而言，貴公司並非交易的訂約方，及除「董事局函件」所披露者外，貴公司並不知悉相關訂約方磋商的進一步詳情，因此，吾等不適宜就中國海外發展投資／收購目標物業組合的條款加以評論。

於評估初始代價的公平性及合理性時，吾等認為著重分析以下各項屬適當及必須：(i)目標物業組合的獨立估值(詳情載於通函附錄五)；及(ii)經調整資產淨值(定義見下文)與初始代價的比較。上述分析的詳情載於本函件下文。

(i) 目標物業組合估值

於二零一六年九月三十日目標集團應佔目標物業組合乃由國富浩華(「估值師」)進行估值。於評估初始代價時，吾等已審閱並與估值師討論通函附錄五內獨立估值報告所載的物業估值的方法、所採用的基準及假設。此外，吾等已與估值師的參與團隊就其專門知識及物業估值經驗(其進一步詳情載於物業估值報告)進行討論再者，估值師已確認其獨立性，而吾等亦已審閱聘用條款及評估估值師所進行工作範圍的適當性，包括目標物業組合的估值以供載入通函。

誠如估值報告所載，於達致目標物業組合的市值時，估值師乃遵循香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則、皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值－專業準則及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則。估值師亦遵守聯交所證券上市規則第五章及第12項應用指引所載規定。

就估值而言，估值師已採納比較法及直接資本化法。誠如於物業估值報告所載，以比較法估值的物業權益包括按可資比較物業的已實現價格或目前沽售價的比較。選取尺寸、特徵與地點相若的可比較物業，接著分析及謹慎衡重各物業各自的所有優點及缺點，以達致資本值的公平比較。估值師亦在適當時採用直接資本法評估若干物業權益。直接資本法計及物業權益的現時租金及租賃復歸潛力。目前，以物業估值報告為基礎，對目標物業組合內租金收入佔價值不多於2%的物業採用直接資本法，而目標物業組合內所有其他物業權益則以比較法估值。吾等從估值師了解到，(a)比較法及直接資本化法是標的物業估值普遍採納的方法；及(b)該方法被視為比依賴歷史成本數據的成本法及受所應用假設的準確程度所規限的現金流折現法更合適。吾等認為所用方法與已考慮與目標物業組合類似物業近期交易價格的市場慣例總體一致。根據上文所述，吾等認為估值師所編製物業估值報告的資料來源，就評估收購事項條款是否公平合理而言乃屬適當。

(ii) 與目標集團經調整資產淨值(「經調整資產淨值」)的比較

根據買賣協議，貴公司將以初始代價(可調整至最終代價)收購銷售股份，即目標公司的全部已發行股本。初始代價約人民幣3,516百萬元，乃設定為稍低於與經調整資產淨值。

根據由管理層提供的目標集團的未經審核綜合管理層賬目，目標集團股東應佔二零一六年九月三十日重組完成前的合併資產淨值約為人民幣2,689.5百萬元。然而，管理層表示，(a)目標物業組合內的物業於目標集團的未經審核合併管理賬目並非按其各自的公平價值入賬；及(b)基於資產重組，或須作出調整以反映目標集團的股東貸款。按此基準，為評估根據建議資產重組完成時並經計及目標物業組合的經評估價值後的目標集團資產淨值而計得的初步代價，我們已將管理層告知的相關調整載列如下。

獨立財務顧問函件

管理層告知，經計及以下各項調整後，經調整資產淨值約為人民幣3,517.2百萬元(即目標集團於二零一六年九月三十日在重組完成前的總資產淨值約人民幣2,689.5百萬元)：(i)減目標物業組合於二零一六年九月三十日的賬面值約人民幣13,579.7百萬元；(ii)增加約人民幣19,508.6百萬元，即於二零一六年九月三十日的目標物業組合的經評估價值約為人民幣18,948.6百萬元，連同若干於本通函附錄五獨立估值報告內列為物業D8並無商業價值的物業的市值人民幣560.0百萬元(假設相關證明已獲發出及已支付未償地價)；及(iii)減因目標集團與股東貸款有關的資產重組而產生的調整約人民幣3,156.5百萬元(即持有將自中國海外發展集團轉讓予目標公司的目標物業組合的公司股權計為股東貸款)及估計遞延稅項調整約人民幣1,944.7百萬元。

如董事局函件所載，初始代價及最終代價乃由 貴公司與中國海外發展之間經公平磋商後達成，並考慮(i)獨立目標物業組合估值；(ii)初始代價設定為稍低於經調整資產淨值；及(iii)最終代價應基於向相關中國政府機構提交的估值報告(內容有關銷售股份於二零一六年九月三十日的估值)內銷售股份的估值結果計算，其金額不多於初始代價105%且不少於初始代價95%，吾等認為初始代價及最終代價屬公平合理。

3.4 收購事項的可能財務影響

(i) 盈利

於完成後，目標集團將成為 貴公司的全資附屬公司，及目標集團的財務業績將於完成後併入 貴集團綜合財務報表。

誠如通函附錄二目標集團的會計師報告所載，截至二零一五年十二月三十一日止年度，其權益持有人應佔目標集團的除稅後綜合純利約為港幣720.5百萬元。如通函附錄三所載的未經審核備考財務資料，假設收購事項已於二零一五年一月一日完成，經擴大集團擁有人應佔未經審核年內溢利約為港幣1,520.2百萬元。

(ii) 資產淨值

基於目標集團於完成後成為 貴公司的全資附屬公司，目標集團的所有資產及負債將併入 貴集團。

獨立財務顧問函件

誠如通函附錄三未經審核備考資料所載，假設收購事項已於二零一六年六月三十日完成，(其中包括)經擴大集團的物業存貨結餘將會增加，銀行借款會因動用款項用於結算初始代價及有關開支而增加，以及經擴大集團的未經審核資產淨值將約為港幣12,355.1百萬元。

(iii) 股本回報率(「股本回報率」)

吾等已考慮使用股本回報率為分析收購事項的工具。然而，吾等已考慮(a)目標物業組合主要包括在建物業及持作未來發展物業；(b)一般而言，物業投資公司的盈利容易受不時的波動所影響，並因物業銷售的時間以及於相關期間投資物業公平價值變動所影響；及(c)目標物業組合須由 貴集團以 貴集團的管理層及品牌開發及管理。因此，吾等認為利用目標物業組合的歷史股本回報率為未來指標或表現目標屬沒有意義。

(iv) 營運資金及資本負債

吾等已審閱管理層所提供有關經擴大集團自本通函日期起不少於十二個月的營運資金需求的資料。從本通函附錄一所知，董事經作出周詳及審慎考慮且經計及經擴大集團目前可動用財務資源、目前備用銀行融資、收購事項的影響後，在並無不可預見之情況下，信納經擴大集團具備之營運資金足夠其於本通函日期起計至少十二個月之目前所需。

就經擴大集團的資產負債而言，根據摘錄自董事所編製載於本通函附錄三的經擴大集團未經審核備考財務資料，經擴大集團的淨負債比率約57.8% (即約港幣6,629.9百萬元的淨負債項⁴除以經擴大集團擁有人應佔權益約港幣11,468.7百萬元)，較 貴集團於二零一六年六月三十日約24.5%的淨負債比率為高。管理層告知經擴大集團的淨負債比率上升為收購事項的外部債項融資，就目前的發展步伐及經營環境，認為經擴大集團的淨負債比率介於管理層可接受及可管理的範圍。

⁴ 淨負債項乃按外部總借款減現金及現金等值總額與受限制的現金及存款計算。

V. 推薦建議

經考慮本函件所載的主要因素及理由，特別是，

- (i) 本函件「2. 收購事項的原因及裨益」一節所載因素；
- (ii) 收購事項為 貴集團提供難得機會通過一個單項交易增加及以具良好潛質的土地資產補充土地儲備，並進入中國具投資價值及增長潛力的三線城市；
- (iii) 初始代價設定為稍低於經調整資產淨值的水平，乃計及通函附錄五物業估值報告所載目標物業組合的經評估價值；及
- (iv) 收購事項完成預期對 貴集團產生財務影響，

吾等認為收購事項及其項下擬進行交易乃按一般商業條款進行，屬公平合理並於 貴集團的日常及一般業務過程中訂立且符合 貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成決議案，以批准收購事項及其項下擬進行交易。

此致

中國海外宏洋集團有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
天達融資亞洲有限公司
企業融資部
董事總經理
黎振宇
謹啟

二零一六年十一月四日

黎振宇先生乃於證監會註冊的持牌人士，並為天達融資亞洲有限公司的負責人員。彼於企業融資領域擁有近十年經驗。

* 僅供識別

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止財政年度各年及截至二零一六年六月三十日止六個月期間的財務資料詳情披露於以下文件，有關文件均已於聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk>) 及本公司網站 (<http://www.cogogl.com.hk>) 刊發：

- 於二零一六年九月五日刊發的本集團截至二零一六年六月三十日止六個月期間的中期報告(第57至82頁)(請查閱：
http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0905/LTN20160905670_C.pdf)；
- 於二零一六年四月十五日刊發的本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報(第63至142頁)(請查閱：
http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0415/LTN20160415410_C.pdf)；
- 於二零一五年四月二十四日刊發的本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報(第47至133頁)(請查閱：
http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0424/LTN20150424311_C.pdf)；及
- 於二零一四年三月二十四日刊發的本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的年報(第48至142頁)(請查閱：
http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0324/LTN20140324348_C.pdf)。

2. 債項聲明

於二零一六年九月三十日(即本通函付印前為確定本集團及目標集團的債項之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團及目標集團的相關債務如下：

本集團債務

借款

於二零一六年九月三十日(即債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團尚未償還借款約為港幣18,221百萬元，其詳情載列如下：

	港幣百萬元
銀行借款	
有抵押	—
無抵押	14,366
應付擔保票據，無抵押(附註)	3,105
應付非控股權益款項，無抵押	750
	<u>18,221</u>

附註：

擔保票據的本金金額合共為400百萬美元。

或然負債

於二零一六年九月三十日營業時間結束時，本集團的財務擔保合約如下：

	港幣百萬元
就向本集團物業若干買方授予的按揭貸款給予銀行及政府機構的擔保	<u>20,941</u>

資產抵押

於二零一六年九月三十日，本集團物業存貨概無抵押，以擔保本集團銀行借款。

除上文披露者以及集團內公司間負債外，於二零一六年九月三十日營業時間結束時，本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未發行債務證券，亦無有期貸款、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、按揭及押記或或然負債或擔保。

就本債務聲明而言，外幣金額按二零一六年九月三十日營業時間結束時通行的匯率兌換為港幣。

目標集團債務

借款

於二零一六年九月三十日(即債務聲明最後實際可行日期)營業時間結束時，目標集團尚未償還借款約為港幣13,155百萬元，其詳情載列如下：

	港幣百萬元
銀行借款	
有抵押	1,107
擔保	228
其他借款	
擔保	2,567
無抵押	1,827
應付非控股權益款項，無抵押	187
應付關聯公司款項，無抵押	7,239
	<u>13,155</u>

或然負債

於二零一六年九月三十日營業時間結束時，目標集團的財務擔保合約如下：

	港幣百萬元
目標集團就授予一間聯營公司的信貸融資向銀行提供擔保及彌償	371
就向目標集團物業若干買方授予的按揭貸款給予銀行及政府機構的擔保	<u>3,682</u>

於二零一六年九月三十日營業時間結束時，九江市深水灣投資有限公司、九江市桃花里投資有限公司、九江市溪谷投資有限公司及九江市納帕谷投資有限公司所擁有的土地尚未按照相關土地轉讓協議的要求開始土地開發，該等實體正在向相關當地部門申請批准延期開展建設工作，以避免延遲開發的罰款。倘未能獲得批准，本公司的中國法律顧問認為因閒置土地而被收回土地使用權的風險相對較低。根據相關法規，倘未能獲得批准，延遲建設的實際罰款金額是不確定的，且於二零一六年九月三十日營業時間結束時不能可靠估計，但根據目標集團管理層的估計，根據相關協議，截至二零一六年九月三十日的最高罰款不會多於港幣95.7百萬元。

資產抵押

於二零一六年九月三十日，目標集團若干物業及租賃預付款已抵押，以擔保目標集團的銀行借款。

除上文披露者以及集團內公司間負債外，於二零一六年九月三十日營業時間結束時，目標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未發行債務證券，亦無有期貸款、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、按揭及押記或或然負債或擔保。

就本債務聲明而言，外幣金額按二零一六年九月三十日營業時間結束時通行的概約匯率兌換為港幣。

3. 營運資金

董事經作出周詳及審慎考慮且經計及經擴大集團目前可動用財務資源、目前備用銀行融資、收購事項的影響後，在並無不可預見之情況下，信納經擴大集團具備之營運資金足夠其於本通函日期起計至少12個月之目前所需。

4. 最近期財務報表後的重大收購事項

除收購事項外，於二零一五年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核賬目結算日期)之後，本集團並未進行任何其他重大收購。應付董事薪酬及董事應收實物利益並無因收購事項而涉及任何變動。

5. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一五年十二月三十一日(即本集團最近期之經審核綜合財務報表之編製日期)以來，本集團之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

6. 有關本集團的管理層討論及分析

以下為本集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年六月三十日止六個月期間的管理層討論及分析。以下財務資料乃以本通函附錄一所載本集團的財務資料為基礎。

A · 截至二零一三年十二月三十一日止年度

收入及營運業績

本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度保持強勁之增長動力，營業額上升63.7%至港幣15,905,900,000元，並按計劃完工及交付物業。與去年比較，毛利增加港幣1,314,300,000元或33.4%至港幣5,252,500,000元。由於三線城市之銷售貢獻比例已開始於混合銷售中佔絕大多數之份額，本年度毛利率為33.0%，而去年則為40.5%。

隨著營業額攀升，截至二零一三年十二月三十一日止年度內之經營溢利較去年增加港幣1,335,700,000元或35.1%，達港幣5,145,700,000元。由於規模經濟之關係，令開銷費用錄得進一步之成本效益。分銷及銷售費用對營業額之比率由去年2.2%下降至本年度之1.6%，而行政費用之類似比率亦由3.6%下降至2.6%。

本年內，我司於吉林保留了一幢多層的商業物業作為長期投資用途，主要由於其投資潛力並可增強自我之租金收入。而由存貨重列後，因此亦錄得公平價值升值港幣109,200,000元。此外，北京投資物業再錄得公平價值升值港幣366,400,000元(二零一二年：港幣364,300,000元)。

財務費用在資本化港幣644,600,000元至發展中之物業後，按年增加港幣10,900,000元至港幣19,500,000元。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔之溢利上升至港幣3,136,000,000元，較去年增加30.6%(二零一二年：港幣2,400,700,000元)。

土地儲備

本集團管理層認為具有規模及優質的土地儲備，是地產發展商其中一項最重要的資產。因此，成功的關鍵必然是本集團在適當時機，以具競爭力的價格收購土地項目的能力，從而保障其發展及銷售的物業擁有較吸引的回報。

按照本集團開拓中國內地具有潛質之三線城市之策略，於年內，本集團成功進駐包括鹽城及紹興兩個新城市。本集團透過參與公開土地競投，成交合共十三幅新購置地塊，土地儲備新添建築面積約達4,555,300平方米，代價合共約為人民幣8,786,500,000元。

於二零一三年十二月三十一日，本集團持有於中國境內十三個三線城市連同北京之土地儲備，總共約可提供興建11,658,100平方米(其中，扣除少數股東應佔權益後，本集團應佔建築面積為10,378,100平方米)之建築面積。

分部資料

物業銷售及發展

本集團之優質樓房產品十分成功，在住宅物業市場，尤其在三線城市內繼續受到中、高檔入息用家之正面支持。憑著以品質為本之品牌推廣及在各本地物業市場上不斷加大之市場份額，本集團營銷成效斐然。

隨著進駐之三線城市不斷增加及啓動更多的發展項目，合約銷售額較去年大幅上升港幣3,696,900,000元，達港幣17,218,000,000元之鉅，涉及銷售面積共1,638,373平方米(二零一二年：1,034,768平方米)。源自三線城市之合約銷售現已支配著總體混合銷售，約佔總銷售額之87.9%(二零一二年：57.6%)。於年末，進行中之累計認購而正待簽訂買賣合約總額為港幣689,000,000元，其總面積為67,700平方米。

所有發展中之項目進度良好，大致上與工程計劃相符。年內，約2,005,600平方米(二零一二年：848,200平方米)之工地建築面積經已完工。由於這些完工物業約77%於年末前已經出售，加上現貨銷售，入賬營業額上升至港幣15,681,000,000元(二零一二年：港幣9,530,700,000元)。另外，由於營業額增加，分部業績亦繼續上揚至港幣4,622,700,000元(二零一二年：港幣3,434,800,000元，含於售出廣州橡園國際商場中，港幣1,150,900,000元之得益)。

於年末，在建物業及已完工物業存貨分別為3,718,717平方米及698,573平方米，共計4,417,290平方米。已銷售物業945,520平方米，有待完工後交付。

物業出租

截至二零一三年十二月三十一日止年度，由於租約到期後租金持續調升，因此平均租金上揚，租金收入增加至港幣134,900,000元(二零一二年：港幣119,900,000元)。

年內，本集團於吉林保留了一幢多層的商業物業作為長期投資用途，主要由於其投資潛力並可增強自我之租金收入。而由存貨重列後，因此亦錄得公平價值升值港幣109,200,000元。此外，北京投資物業再錄得公平價值升值港幣366,400,000元(二零一二年：扣除相關商譽減值後為港幣338,300,000元)。

計及源自共同控制實體之港幣17,600,000元收益(二零一二年：港幣8,900,000元)後，分部盈利達港幣588,600,000元(二零一二年：港幣435,000,000元)。

於年末，位於北京西城區之中海國際中心，其95%經已出租。而位於上海市張江高科技園的科研辦公樓的出租率則約為91%。本集團分別擁有其100%及65%權益。

財務資源及流動性

作為一間於香港註冊成立及上市的公司，本公司及其子公司掌握從中國內地以及國際市場，向投資者及財務機構進行融資的多重渠道，以滿足其營運資金所需。於二零一三年十二月三十一日，營運資金淨額為港幣21,871,000,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣12,471,200,000元)而速動比率為0.9(二零一二年十二月三十一日：0.7)。

年內，本集團從具領導地位的金融機構中獲得約港幣11,007,100,000元之新貸款額度。在計算於本年中新增貸款港幣10,178,700,000元及償還港幣2,853,300,000元之到期貸款後，貸款總額(不計及可換股債券中債務部份港幣1,731,900,000元)較去年底增加135.0%至港幣12,942,700,000元。有關貸款利息以浮動利率計息，其加權平均年利率為4.242%。有關貸款中約22.9%將於一年內到期償還。

加上於本年內完成大量銷售，現金及現金等值與及受限制的現金及存款合共為港幣9,268,800,000元，較上一財政年度末(港幣7,803,200,000元)上升18.8%。

於二零一三年十二月三十一日，根據淨債項(即總借款，包括可換股債券中之債務部份，扣除現金及現金等值與受限制的現金及存款後之淨額)與可分配予本公司擁有人之權益所計算而錄得之淨負債比率為47.8%(二零一二年十二月三十一日：淨現金)。按目前發展步伐，管理層認為此比率仍處於可接受及受管束範圍。若包括本集團可動用而仍未提取之銀行信貸額港幣1,856,500,000元，截至二零一三年十二月三十一日止，本集團可運用之資金(包括受限制的現金及存款港幣2,073,700,000元)共達港幣11,125,300,000元。

於二零一三年十一月，本公司獲得穆迪、標準普爾及惠譽等世界著名之信用評級機構「Baa2穩定」、「BBB-穩定」及「BBB穩定」等投資級評級，彰顯公司良好的發展前景，為二零一四年一月成功發行於二零一九年到期的四億美元5.125%擔保票據奠定了良好的基礎，並因此為本集團拓闊了融資渠道。

本集團會經常重新評估其營運及投資狀況，並致力改善其現金流量及將其財務風險減至最低。

外匯風險

於二零一三年十二月三十一日，本集團之貸款中(包括可換股債券之負債部份)，人民幣及港幣／美元分別約佔31.1%及68.9%。由於本集團之中國物業發展業務採用人民幣作為銷售、應收及應付款項、開支及部分借貸等的結算貨幣，管理層認為這便存在自然對沖機

制。本集團將緊密監察人民幣匯率的波動，管理層評估本集團面對由於外匯兌換率波動所產生之外匯風險仍處於可接受範圍。

資本承擔及擔保

於二零一三年十二月三十一日，本集團之資本承擔合共為港幣10,766,800,000元，主要與物業發展及建築工程相關。此外，作為通用之商業行為，本集團為促進在中國內地物業銷售之用家取得其按揭信貸，向銀行提供港幣8,830,000,000元(折合人民幣6,942,300,000元)之擔保。

資本開支及資產抵押

本集團於回顧年度內之資本性支出合共約港幣12,400,000元，主要是由於新添之租賃裝修、車輛、傢俬、裝置及辦公室設備。另外，於二零一三年十二月三十一日，若干中國內地銀行已為地產發展項目提供港幣1,258,500,000元(折合人民幣989,500,000元)之按揭貸款。貸款以一批於中國內地，賬面價值合共港幣4,687,900,000元之房地產物業抵押。

僱員及員工成本

於二零一三年十二月三十一日，本集團僱用約2,546名員工(二零一二年十二月三十一日：677名)。僱員人數大幅增加，主要由於本集團於本年內組建其物業管理團隊所致。僱員薪酬乃按工作性質、工作表現及當時市況而定。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團的總員工成本約為港幣249,000,000元。

B. 截至二零一四年十二月三十一日止年度

收入及營運業績

由於中國物業市場動盪，同時正值本集團持續縮減北京物業發展規模及於三線城市的業務調整，截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團錄得之營業額為港幣13,981,300,000元，較去年下跌12.1%。源自三線城市之物業銷售已成為業務主力，佔營業額97.0%(二零一三年：78.7%)。本年度之毛利及毛利率分別為港幣3,363,900,000元及24.1%，而往年之毛利及毛利率則分別為港幣5,252,500,000元及33.0%，正反映三線城市作為利潤可觀之龐大市場之基本內在因素。

加上本年度缺乏重大之投資物業公平價值溢利(二零一三年：港幣475,600,000元)，經營溢利為港幣2,687,100,000元，較去年下跌47.8%。為提升物業銷售，市場推廣活動相

應增加，而年內商標使用許可合同續期後，應付許可費之邊際成本亦告上升，按每元營業額攤分之分銷及銷售費用輕微上升0.8%至2.4%。另一方面，行政費用亦較往年溫和上升6.7%或港幣28,000,000元。

財務費用在資本化港幣966,800,000元至發展中之物業後，按年增加港幣2,800,000元至港幣22,300,000元。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔之溢利為港幣1,267,400,000元(二零一三年：港幣3,136,000,000元)，較去年下跌59.6%。

土地儲備

本集團管理層認為具有規模及優質的土地儲備，是地產發展商其中一項最重要的資產。因此，成功的關鍵必然是本集團在適當時機，以具競爭力的價格收購土地項目的能力，從而保障其發展及銷售的物業擁有較吸引的回報。

按照本集團開拓中國內地具有潛質之三線城市之策略，於年內，本集團成功進駐廣東省城市汕頭。本集團透過公開土地競投，成交合共四幅新購置地塊，土地儲備新添建築面積約達2,703,000平方米，代價合共約為人民幣4,161,400,000元。

於二零一四年十二月三十一日，本集團持有之土地儲備，總共約可提供興建12,071,200平方米(其中，扣除少數股東應佔權益後，本集團應佔建築面積為11,374,400平方米)之建築面積。

分部資料

物業銷售及發展

憑藉以品質為主的全國性品牌，本集團發展出全線針對性物業產品，以滿足不同地區的獨特需要。隨著北京業務的縮減，本集團完成業務區域結構調整，專注於精挑細選之三線城市內，並繼續維持於此等城市內之領先市場地位。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團除北京以外，業務分佈於十四個三線城市，進行中之物業發展項目共計二十七個。物業銷售額較去年上升4.9%至港幣18,060,100,000元，涉及銷售面積1,849,800平方米(二零一三年：1,638,373平方米)。於年末，進行中之累計認購而正待簽訂買賣合約總額為港幣1,023,000,000元，其總面積為69,900平方米。

所有發展中之項目進度良好，大致上與工程計劃相符。年內，約2,201,800平方米(二零一三年：2,005,600平方米)之工地建築面積經已完工。當中約73%於年末前已經出售。雖然源自三線城市之營業額已上升8.3%至港幣13,558,300,000元，並佔分部營業額99.3%(二零一三年：79.8%)，但適逢宏觀經濟調整，導致物業市場波動，致令銷售受壓，不足以彌補北京業務縮減後之影響。儘管如此，本集團即調整銷售策略，刺激銷售及優化存貨以作應對，盡力保障其健康之財務狀況。截至二零一四年十二月三十一日止年度，入賬營業額為港幣13,660,300,000元(二零一三年：港幣15,681,000,000元)，較去年下降12.9%。而分部業績則下降至港幣2,565,300,000元(二零一三年：港幣4,622,700,000元)。

於年末，在建物業及已完工物業存貨分別為5,920,407平方米及870,599平方米，共計6,791,006平方米。合約銷售物業1,119,964平方米，有待完工後交付。

物業出租

截至二零一四年十二月三十一日止年度，由於平均租金調升及去年下半年增加投資物業之投資，租金收入增加至港幣193,300,000元(二零一三年：港幣134,900,000元)，分部溢利達港幣187,200,000元(二零一三年：港幣588,600,000元)。分部溢利下跌主要由於投資物業錄得相對較低之公平價值溢利港幣30,000,000元(二零一三年：港幣475,600,000元)，而源自合營企業之收益亦下降至港幣3,600,000元(二零一三年：港幣17,600,000元)。

於年末，位於北京西城區之中海國際中心及位於上海市張江高科技園的科研辦公樓之出租率分別為100%及84%，吉林中海大廈的租賃在穩步發展及提升中。本集團全權擁有北京及吉林之物業，並擁有上海項目65%權益。

財務資源及流動性

作為一間於香港註冊成立及上市的公司，本公司及其子公司掌握從中國內地以及國際市場，向投資者及財務機構進行融資的多重渠道，以滿足其營運資金所需。於二零一四年十二月三十一日，營運資金淨額為港幣25,523,500,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣21,871,000,000元)，而速動比率為0.7(二零一三年十二月三十一日：0.9)。

年內，本集團成功發行於二零一九年到期的四億美元5.125%擔保票據。此外，亦從具領導地位的金融機構獲得約港幣5,839,100,000元之新信貸額度。期內，在計算新增貸款港幣5,088,700,000元及償還港幣2,423,100,000元之到期貸款後，貸款總額(不計及可換股債

券中負債部分港幣1,820,400,000元及擔保票據中以成本攤銷之應付金額港幣3,128,800,000元)較去年底增加20.5%至港幣15,597,400,000元。有關貸款利息以浮動利率計息，其加權平均年利率為4.213%。有關貸款之26.5%將於一年內到期償還。

此外，加上期內完成之銷售，現金及銀行結餘與受限制的現金及存款合共為港幣11,409,800,000元，較上一財政年度末(港幣9,268,800,000元)上升23.1%。

於二零一四年十二月三十一日，根據淨債項(即總借款，包括可換股債券中之負債部分與及上述擔保票據，扣除現金及銀行結餘與受限制的現金及存款後之淨額)與可分配予本公司擁有人之權益所計算而錄得之淨負債比率為74.3%(二零一三年十二月三十一日：47.8%)。按目前發展步伐及經營環境，管理層認為此比率仍處於可接受及受管束範圍。

若包括本集團可動用而仍未提取之銀行信貸額港幣2,305,500,000元，於二零一四年十二月三十一日，本集團可運用之資金(包括受限制的現金及存款共港幣2,584,500,000元)達港幣13,715,300,000元。本集團會經常重新評估其營運及投資狀況，並致力改善其現金流量及將其財務風險減至最低。

外匯風險

於二零一四年十二月三十一日，本集團之貸款中(包括可換股債券之負債部分與及上述擔保票據)，人民幣及港幣/美元分別約佔26.9%及73.1%。由於本集團之中國物業發展業務採用人民幣作為銷售、應收及應付款項、開支及部分借貸等的結算貨幣，管理層認為這便存在自然對沖機制。本集團將緊密監察人民幣匯率的波動，管理層評估本集團面對由於外匯兌換率波動所產生之外匯風險仍處於可接受範圍。

資本承擔及擔保

於二零一四年十二月三十一日，本集團之資本承擔合共為港幣8,116,400,000元，主要與物業發展及建築工程相關。此外，作為通用之商業行為，本集團為促進在中國內地物業銷售之用家取得其按揭信貸，向銀行提供合共港幣11,877,800,000元(折合人民幣9,370,300,000元)之擔保。

資本開支及資產抵押

本集團於本期內之資本性支出合共約港幣10,900,000元，主要為新添之車輛、傢俬、裝置及辦公室設備。

另外，於二零一四年十二月三十一日，由若干中國內地銀行為地產發展項目提供港幣1,004,200,000元(折合人民幣792,200,000元)之抵押貸款。貸款以一批於中國內地，賬面價值合共達港幣4,431,700,000元之房地產抵押。

僱員及員工成本

於二零一四年十二月三十一日，本集團僱用約2,739名員工(二零一三年十二月三十一日：2,546名)。僱員薪酬乃按工作性質、工作表現及當時市況而定。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的總員工成本約為港幣374百萬元。

C. 截至二零一五年十二月三十一日止年度

收入及營運業績

於二零一五年，中國經濟結構性調整持續，國內房地產市場的狀況亦不明朗。為應對市場變化，本集團繼續專注於整固現已進入之城市項目，並適時調整銷售策略。在較寬鬆的宏觀政策及較具彈性的貨幣政策支持下，本集團應對市場對物業之需求，加快銷售，提升存貨之調轉效率。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團錄得之營業額為港幣16,613,900,000元，較去年上升18.8%。營業額上升由於本集團於年內加強營銷力度，亦體現市場購買能力。本年度之毛利及毛利率分別為港幣2,599,600,000元及15.6%，而二零一四年則分別為港幣3,363,900,000元及24.1%。毛利率下降則為本集團於年內進取地提升存貨去化所致。

由於增加市場推廣活動，分銷及銷售費用對應合約銷售額之比率較去年輕微上升0.1%至2.0%。行政費用對應營業額之比率則較二零一四年輕微減少0.1%至3.1%。在加快銷售的同時，本集團對費用支出仍然實行嚴格控制。

在投資物業方面，本集團本年度沒有錄得公平價值溢利(二零一四年：港幣30,000,000元)。

於二零一五年五月二十八日，本集團以現金代價人民幣50,000,000元(約港幣63,200,000元)完成出售於中國從事物業管理業務之附屬公司100%股權權益。管理層認為本集團的主要業務為於中國從事房地產開發及投資。於出售物業管理業務後，本集團管理層可更專注於提升核心的物業開發業務的營運效率。本次出售，本集團確認溢利為港幣2,900,000元。

另外，本集團於二零一五年三月二十一日，按照所有債券持有人行使贖回選擇權，以現金贖回關於本集團於二零一二年三月二十一日發行之可換股債券。有關款項已透過一個銀行貸款安排，贖回總額為港幣2,200,000,000元，即可換股債券之100%本金金額。本集團已確認贖回可換股債券之虧損為港幣6,000,000元。

本年度之經營溢利為港幣1,743,900,000元，由於配合市場對物業之購買力以加快銷售，選擇性地適度調整部份項目售價，導致本年度整體毛利率下跌，經營溢利較去年下跌35.1%。

財務費用在資本化港幣871,900,000元至發展中之物業後，按年增加港幣4,900,000元至港幣27,300,000元。

本年度所得稅開支較去年減少34.7%至港幣798,900,000元，主要由於企業所得稅撥備減少。

整體而言，截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔之溢利為港幣851,200,000元(二零一四年：港幣1,267,400,000元)，較去年下跌32.8%。

土地儲備

本集團管理層認為具有規模及優質的土地儲備，是地產發展商其中一項最重要的資產。因此，成功的關鍵必然是本集團在適當時機，以具競爭力的價格收購土地項目，以優化土地儲備組合，為本集團持續發展奠定基礎，並為股東帶來長遠的最大回報。

受惠於對已進入之城市的經營環境有更深入的认识，本集團對這些具增長潛力之城市持續地進行購地研究。於年內，本集團成功透過公開土地競投，於蘭州、汕頭及合肥吸納合共四幅地塊，土地儲備新添建築面積達1,653,041平方米，代價合共約為人民幣2,723,700,000元。如二零一五年十二月三十一日公告，本集團訂立合作協議發展於合肥購置之地塊，本集團持有該項目45%權益。

於二零一五年十二月三十一日，本集團持有之土地儲備，總共約可提供興建10,930,900平方米(其中，扣除少數股東應佔權益後，本集團應佔建築面積為10,238,100平方米)之建築面積。

本集團會維持一貫穩健擴展策略，繼續緊密監察市場情況，物色合適地塊作發展，以合理價格維持一個優質的土地儲備。

分部資料

物業銷售及發展

憑藉以品質為主的全國性品牌，本集團專注於具投資價值之城市內，發展出全線針對性高質物業產品，包括不同戶型、面積、定向之優質樓房，以滿足不同地區及客戶的獨特需要。因此，儘管房地產市場充滿挑戰，本集團仍繼續於此等城市內，維持領先之市場地位。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團業務分佈於十五個城市，進行中之物業發展項目合共二十七個。物業銷售額較去年上升21.9%至港幣22,007,000,000元(二零一四年：港幣18,060,100,000元)，涉及銷售面積共2,406,600平方米(二零一四年：1,849,800平方米)。於年末，進行中之累計認購而正待簽訂買賣合約總額為港幣1,105,000,000元，其總面積為82,800平方米。

所有發展中之項目進度良好，大致上與工程計劃相符。年內，約2,521,500平方米(二零一四年：2,201,800平方米)之工地建築面積經已完工。當中約79%於年末前已經出售。面對波動的物業市場，本集團調整營銷策略，刺激銷售及優化存貨以作應對，除加快出售項目外，把握機會，慎重挑選，以合理價格購入具投資潛力的優質土地，以保持其穩健之財務狀況及持續之發展規模。截至二零一五年十二月三十一日止年度，入賬營業額為港幣16,354,700,000元(二零一四年：港幣13,660,300,000元)，較去年上升19.7%。而分部業績則下降至港幣1,658,800,000元(二零一四年：港幣2,565,300,000元)。

於年末，在建物業及已完工物業存貨分別為4,068,037平方米及1,121,340平方米，共計5,189,377平方米。已銷售物業1,710,036平方米，有待完成相關工序後交付。

物業出租

截至二零一五年十二月三十一日止年度，由於平均租金調升，租金收入增加至港幣209,400,000元(二零一四年：港幣193,300,000元)，分部盈利達港幣149,900,000元(二零一四年：港幣187,200,000元)。分部盈利下跌主要由於本年度並沒有錄得相關投資物業之公平價值溢利(二零一四年：港幣30,000,000元)，而源自合營企業之收益則上升至港幣4,100,000元(二零一四年：港幣3,600,000元)。

於年末，位於北京西城區之中海國際中心及位於上海市張江高科技園的科研辦公樓之出租率分別為88%(二零一四年：100%)及97%(二零一四年：84%)。另一方面，位於吉林之中海大廈的租賃業務發展計劃因當地市場環境而改變，為加快在該物業上投資的回籠，正進行分單元形式出售。本集團全權擁有北京及吉林之物業，並擁有上海項目65%權益。

財務資源及流動性

本集團繼續謹守審慎的財務管理政策，整體財政狀況保持健康。經過數年努力，本公司及其附屬公司已掌握從中國內地以及國際市場，向投資者及財務機構進行融資的多重渠道，以滿足其營運、融資及項目發展資金所需。於二零一五年十二月三十一日，營運資金淨額為港幣23,725,400,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣25,523,500,000元)，而速動比率即總流動資產扣除物業存貨之淨額與總流動負債之比率為0.6(二零一四年十二月三十一日：0.7)。

年內，新增銀行貸款為港幣6,311,100,000元，而償還之款項則為港幣6,122,300,000元，但在計及因兌匯其中人民幣貸款所減少之港幣233,800,000元後，銀行貸款總額較去年底輕微減少0.3%至港幣15,552,300,000元。其中包含人民幣2,623,100,000元人民幣貸款(折合港幣3,130,900,000元)，而港幣及美元貸款分別為港幣10,793,900,000元及港幣1,627,500,000元。有關貸款利息於年末時以浮動利率計息，其加權平均年利率為3.58%。有關貸款之31.6%將於一年內到期償還。

關於本集團已發行之於二零一九年到期的四億美元5.125%擔保票據，於二零一五年十二月三十一日，以成本攤銷之應付金額為港幣3,138,400,000元。

此外，加上期內完成之銷售，現金及銀行結餘與受限制的現金及存款合共為港幣13,026,600,000元，較上一財政年度末(港幣11,409,800,000元)上升14.2%。其中人民幣佔99.1%，其餘主要為港幣。

於二零一五年十二月三十一日，根據淨債項(即總借款，包括上述擔保票據，扣除現金及銀行結餘與受限制的現金及存款後之淨額)與可分配予本公司擁有人之權益所計算而錄得之淨負債比率為50.7%，比二零一四年十二月三十一日的74.3%大幅下降23.6%。以目前發展步伐及經營環境，管理層認為此比率處於可接受及受管束範圍。

若包括本集團可動用而仍未提取之銀行信貸額港幣1,892,300,000元，於二零一五年十二月三十一日，本集團可運用之資金(包括受限制的現金及存款港幣3,323,700,000元)達港幣14,918,900,000元。資金管理方面，本集團實行融資及現金集中管理政策，以確保資金有效運用。本集團維持健全的資金流動狀況，並有充足資源應付其承擔及營運所需。

本集團管理資本架構目標，乃透過維持健康的財務狀況，可持續的負債比率，合理的財務成本，從而建立理想經營規模，以達致為股東帶來長遠最佳回報。本集團會密切關注金融市場，伺機進行合適的長期融資，繼續改善資本結構。

本集團會密切監察其營運及財務狀況，以確保繼續符合與各財務機構簽署之融資財務承諾條款。本集團亦會不斷更新評估營運及投資狀況，並致力改善其現金流量及將其財務風險減至最低。

外匯風險

由於本集團之中國物業發展業務採用人民幣作為銷售、應收及應付款項、開支及部分借貸等的結算貨幣，該業務體系存在自然對沖機制。然而，於二零一五年十二月三十一

日，本集團之貸款中(包括擔保票據)，人民幣及港幣／美元分別約佔16.8%及83.2%，因此，在考慮債務融資結構後，人民幣匯率波動對本集團構成外匯風險。

年內，人民幣兌港幣下跌5.8%，本集團資產淨值因貨幣轉換減少港幣1,633,800,000元。

本集團於年內並無訂立對沖或投機性的金融工具。本集團會繼續緊密監察人民幣匯率的波動。而在仍受惠於港幣／美元借貸成本較低以及預期人民幣匯率於中長線而言將為平穩之情況下，管理層將平衡財務成本及風險，採取漸進式調整策略，適時優化人民幣與港幣／美元借貸之比例，以減輕外匯帶來的風險。

承擔及擔保

於二零一五年十二月三十一日，本集團之其他承擔合共為港幣4,221,800,000元，主要與物業發展及建築工程相關。此外，作為通用之商業行為，本集團為促進在中國內地物業銷售之用家取得其按揭信貸，向銀行提供港幣18,742,800,000元(折合人民幣15,702,700,000元)之擔保。

資本開支及資產抵押

本集團於回顧年度之資本性支出合共約港幣2,600,000元，主要是由於新增之車輛、傢俬、裝置及辦公設備。

另外，於二零一五年十二月三十一日，由一間國內銀行為一個地產發展項目提供港幣179,000,000元(折合人民幣150,000,000元)之抵押貸款。貸款以該賬面價值達港幣390,600,000元之項目抵押。

僱員及員工成本

於二零一五年十二月三十一日，本集團僱用1,343名員工(二零一四年十二月三十一日：2,739名)，僱員人數大幅減少主要因為年內出售了物業管理之業務，相應之物業管理人員一併減少。截至二零一五年十二月三十一日止年度，總員工成本約為港幣360,100,000元(二零一四年：港幣373,700,000元)。

本集團致力激勵及挽留人才，定期檢討薪酬政策及待遇，藉以獎勵員工的貢獻，並按勞工市場的變化作出調整。僱員薪酬乃按職務、工作表現及當時市況而定，酌情花紅亦會

按個別僱員的表現發放。其他酬金及福利，包括公積金／退休金計劃皆維持於合適水平。僱員會繼續獲得不同的培訓及發展機會，藉此提升能力。

主要風險及不確定因素

本集團定期探討行業之發展走勢，並評估不同種類之風險，制定對策，減少對集團之影響。以下為本集團所識別之主要風險及不確定因素。

投資風險

中國正經歷經濟結構調整轉型升級階段，經濟增長速度稍為放緩，而房地產市場亦充滿挑戰性。

本集團貫徹一向穩健投資策略，針對最新之市場現狀，嚴謹選擇投資區域，慎重挑選具發展潛力的優質地塊，嚴格控制購地成本，減低市場波動所帶來的風險。

外匯風險

自二零一五年下半年開始，受美國加息和國內經濟下行等因素的影響，人民幣兌美元匯率呈現較明顯的波動和下跌，同時香港現行的聯繫匯率制度為港幣與美元掛鈎，導致人民幣兌港幣也呈較明顯的貶值。

如上所說，在現時之資本架構下，人民幣匯率波動對本集團構成外匯風險。本集團繼續緊密監察人民幣匯率的波動，平衡財務成本及風險，採取漸進式調整策略，適時優化人民幣與港幣／美元借貸之比例，以減輕外匯帶來的風險。

市場風險

城鎮化加速、國家宏觀政策及具彈性之貨幣政策有利房地產市場增長，但經濟結構性轉型持續，市場狀況較波動，短期而言，房地產市場仍需面對滯銷及高庫存壓力。

本集團針對現處城市之特色，憑藉全國性以優質產品為名的品牌，為不同城市訂製出不同類型的物業產品，以滿足不同地區客戶的喜好。另外，本集團亦根據項目之銷售情況，及時調整施工安排，在保證銷售貨源的同時，亦減小庫存壓力。

D. 截至二零一六年六月三十日止六個月期間**收入及營運業績**

過去半年，中國房地產市場氣氛轉好，配合政府因城施策的策略下，本集團繼續作出不同之開發步伐調整以及增加銷售推廣活動，目標提升存貨周轉率。在全力加強營銷力度下，截至二零一六年六月三十日止六個月內，營業額達港幣10,287.3百萬元，較去年同期上升41.3%。期內毛利為港幣1,862.3百萬元，較去年同期上升31.2%，而毛利率則輕微下跌1.4%至18.1%。

於二零一六年三月二十四日，本集團與中國建築國際集團有限公司（「中國建築國際」）訂立框架協議，及本集團聘請中國建築國際集團為本集團國內的物業發展項目提供建築監理服務。有關服務對整體成本沒有構成重大影響，而更能確保物業發展項目順利進行。

另一方面，自今年五月一日開始，房地產開發行業，由營業稅改徵增值稅（「營改增」）。由於本期間確認之收入大部份為稅改前之銷售，所以本期間之收入及毛利率並沒有完全反映營改增之影響。然而，在有關新增增值稅例下，以本集團現時營運情況而言，預期對於物業銷售之毛利率帶來正面影響。

由於增加有效之綫下及市場推廣活動以推動物業銷情，期內分銷及銷售費用對應合約銷售額之比率與去年同期輕微上升0.2%至2.3%。行政費用對應營業額之比率與去年同期則輕微減少0.1%至2.6%。本集團對費用支出仍然實行嚴格控制。

有關投資物業公平價值與去年同期相同，於本期間沒有估值調整確認。

由於營業額及毛利上升，回顧期內之經營溢利為港幣1,393.8百萬元，較去年同期上升32.5%。

利息總開支由去年同期港幣489.6百萬元減少至港幣369.2百萬元，主要因為平均銀行借款利率輕微下跌及期間之平均借貸總額同比減少約港幣31億元。在資本化港幣356.4百萬元至發展中之物業後，財務費用由去年同期港幣12.9百萬元輕微下跌至港幣12.8百萬元。

所得稅支出包括利得稅及土地增值稅。所得稅支出較去年同期增加港幣338.9百萬元至港幣741.1百萬元，主要由於期內土地增值稅因一個位於北京較高利潤率之項目結利入賬而有所增加。

截至二零一六年六月三十日止半年內，本公司擁有人應佔之溢利為港幣630.0百萬元(二零一五年同期：港幣595.0百萬元)，較去年同期上升5.9%。

土地儲備

本集團維持一貫穩健擴展策略，緊密監察市場情況，物色合適地塊作發展。過去半年，本集團並未有增購土地。本集團繼續尋求機會進入現有城市及發掘中國內地具有潛質及最佳投資價值之新城市。

位於北京之中海楓丹公館項目及桂林之中海元居項目之建築工程於期間已大致完成。因此，於二零一六年六月三十日，本集團持有之土地儲備分佈於中國境內十三個城市，總共約可提供興建9,537,900平方米(其中，扣除少數股東應佔權益後，本集團應佔建築面積為8,901,400平方米)之建築面積。

於八月上旬，本集團與一獨立第三方確認合作發展一塊位於汕頭可建面積約180,000平方米之地塊。本集團持有該項目51%權益。

分部資料

物業銷售及發展

本集團繼續以提升銷售及改善去化速度為目標，截至二零一六年六月三十日止六個月內，合約銷售額達港幣11,501.0百萬元，銷售面積合共1,374,400平方米，與去年同期比較，分別上升14.2%及28.2%，於二零一六年六月三十日，累計認購而有待簽訂買賣合約總額為港幣638.0百萬元(二零一五年六月三十日：港幣2,056.0百萬元)，總面積為44,500平方米(二零一五年六月三十日：165,100平方米)。

於二零一六年六月三十日，合共1,122,100平方米(二零一五年同期：1,130,000平方米)之建築面積經已完工，當中約91%已經出售。加上現貨銷售，入賬營業額為港幣10,192.6百萬元(二零一五年同期：港幣7,125.3百萬元)，較去年同期上升43.0%。本期之收益入賬項目類型與去年同期相若，主要來自出售高層形式之住宅項目。為刺激銷售，本期物業銷量及交付量增加但本期之毛利率較去年同期下降，本期之分部業績為港幣1,340.2百萬元(二零一五年同期：港幣975.2百萬元)，較去年同期上升37.4%。

於期末，在建物業及已完工物業存貨分別為4,207,881平方米及864,467平方米，合共5,072,348平方米。已銷售物業1,726,934平方米，有待移交後完成有關交易。

物業出租

截至二零一六年六月三十日止期間，租金收入港幣94.7百萬元(二零一五年同期：港幣103.3百萬元)，較去年同期下跌8.3%，這是由於期間平均出租率比去年輕微下跌，再加上受人民幣匯兌影響。分部盈利為港幣78.4百萬元(二零一五年同期：港幣86.4百萬元)，與去年同期比較，租賃業務大致保持穩定。而源自一間合營企業之收益上升至港幣2.7百萬元(二零一五年同期：港幣2.1百萬元)。

於期末，位於北京西城區之中海國際中心及位於上海市張江高科技園的科研辦公樓之出租率分別為91%及94%。本集團全權擁有北京之物業，並擁有上海項目65%權益。另一方面，本集團正繼續分單元形式出售位於吉林之中海大廈，以加快在該物業上投資的回籠。

財務資源及流動性

本集團繼續謹守審慎的財務管理政策，整體財政狀況保持健康。經過數年努力，本公司及其子公司已掌握從中國內地以及國際市場，向投資者及財務機構進行融資的多重渠道，以滿足其營運、融資及項目發展資金所需。於二零一六年六月三十日，營運資金淨額為港幣23,465.6百萬元(二零一五年十二月三十一日：港幣23,725.4百萬元)，而速動比率為0.7(二零一五年十二月三十一日：0.6)。

截至二零一六年六月三十日止六個月內，本集團從具領導地位的金融機構獲得約港幣4,875.5百萬元之新信貸額度。期內，在計算提取新增貸款港幣3,911.1百萬元、償還港幣5,327.0百萬元貸款及因兌匯其中人民幣貸款所減少之港幣40.4百萬元後，貸款總額(不計應付擔保票據港幣3,142.4百萬元)較去年末減少9.4%至港幣14,096.0百萬元。於期末，有關全數銀行貸款之利息均以浮動利率計息，其加權平均年利率為3.1%。有關貸款中約74.8%將於一年後始陸續到期償還。

關於本集團已發行之於二零一九年到期的四億美元5.125%擔保票據，於二零一六年六月三十日，以成本攤銷之應付金額為港幣3,142.4百萬元。

此外，加上期內良好之銷售，現金及銀行結餘與受限制的現金及存款合共為港幣14,474.4百萬元(二零一五年十二月三十一日：港幣13,026.6百萬元)，較上一財政年度末上升11.1%。其中人民幣佔99.6%，其餘主要為港幣。

於二零一六年六月三十日，根據淨債項(即總借款，包括上述應付擔保票據，扣除現金及銀行結餘與受限制的現金及存款後之淨額)與可分配予本公司擁有人之權益所計算而錄得之淨負債比率為24.5%(二零一五年十二月三十一日：50.7%)。在穩健的財務狀況下，管理層認為此淨負債比率將為本集團進一步擴展經營規模作好準備。

若包括本集團可動用而仍未提取之銀行信貸額港幣2,591.8百萬元，於二零一六年六月三十日，本集團可運用之資金(包括受限制的現金及存款港幣2,506.0百萬元)達港幣17,066.2百萬元。

資金管理方面，本集團繼續實行融資及現金集中管理政策，保持資金有效運用。本集團維持健全的營運及財務狀況，確保繼續符合與各財務機構簽署之融資財務承諾條款，並有充足資源應付其承擔及營運所需。本集團已為進一步擴展作好準備，但仍會定期評估其營運及投資狀況，密切關注金融市場形勢，伺機進行合適的長期融資，繼續改善資本結構。本集團維持良好現金流量及將其財務風險減至最低。

外匯風險

由於本集團之中國物業發展業務採用人民幣作為銷售、應收及應付款項、開支及部分借貸等的結算貨幣，管理層認為該業務體系存在自然對沖機制。然而，於二零一六年六月三十日，本集團之貸款中(包括擔保票據)，人民幣及港幣／美元分別約佔10.0%及90.0%，因此，在考慮債務融資結構後，人民幣匯率波動對本集團構成外匯風險。

期內，人民幣兌港幣貶值約2.0%，本集團資產淨值因貨幣轉換減少港幣530.7百萬元。

本集團於期內並無訂立對沖或投機性的金融工具。本集團會不斷緊密監察人民幣匯率的波動。而在仍受惠於港幣／美元借貸成本較低以及預期人民幣匯率於中長線而言將為平穩之情況下，管理層將平衡財務成本及風險，繼續採取漸進式調整策略，適時優化人民幣與港幣／美元借貸之比例，以減輕外匯帶來的風險。

承擔及擔保

於二零一六年六月三十日，本集團之物業發展及建築工程相關的其他承擔合共為港幣3,130.5百萬元。此外，作為通用之商業行為，本集團為促進在中國內地物業銷售之用家取得其按揭信貸，向銀行提供合共港幣21,521.1百萬元(折合人民幣18,394.1百萬元)之擔保。

資本開支及資產抵押

本集團於本期內之資本性支出合共約港幣1.1百萬元，主要是由於新添之傢俬、裝置及辦公室設備及汽車。

另外，於期間已償還所有有抵押之銀行借款，因此，於二零一六年六月三十日，本集團沒有任何已抵押的資產。

僱員及員工成本

於二零一六年六月三十日，本集團僱用1,349名員工(二零一五年十二月三十一日：1,343名)。截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團的總員工成本約為港幣206百萬元。僱員薪酬乃按工作性質、工作表現及當時市況而定，酌情花紅亦會按個別僱員的表現發放。僱員會繼續獲得不同的培訓及發展機會，藉此提升能力。

7. 財務及貿易前景

整體經濟

英國剛於六月二十三日通過脫歐公投議案，不但震動歐元區經濟體系，亦對全球經濟、股市和匯市帶來巨大不穩定性及不確定性。雖然美國經濟於上半年延續其溫和復甦步伐，然而受英國脫歐影響，其經濟增長之勢頭與及加息之速度仍需要再行審視。加上日本經濟依然疲弱，國際金融市場的風險正增加，環球經濟發展仍不明朗。

中國現正處於產業轉型升級的關鍵階段，經濟難免於期間有起伏波動。中央政府堅持穩中求進工作基調，持續實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，推進供給側結構性改革，促進經濟持續健康發展。在錯綜複雜的全球金融環境下，中國經濟因此預期可平穩運行、達至穩中有進。

隨著人民幣匯率市場化持續，人民幣匯率會受國際外匯市場波動影響，惟長遠而言，人民幣匯率國際化將對中國經濟發展帶來正面影響。

房地產發展

自去年開始，「去庫存」已成為國內樓市的基調。雖然各城市的經營環境有所不同，但期內整體市場氣氛有所改善，樓房銷售亦有增長。在因城施策的策略下，宏觀經濟及信貸政策以及推出的措施均有利房地產市場平穩發展。

在改革持續的環境下，經濟轉型升級將繼續推動城鎮化進展，以帶動房地產剛需市場的良好發展，令庫存狀況得到有效改善。

集團策略

本集團會繼續全力配合中央政府的城鎮化政策，致力成為中國內地住宅物業市場上最具發展潛力、高成長性的明星企業。本集團擁有專業管理、高效架構、良好的客戶滿意度及公司美譽度，業務範圍將繼續聚焦於正崛起且最具投資價值與發展潛質的城市內，定位維持於中、高端精品市場。

本集團貫徹執行審慎的投資策略，致力有序地擴展經營規模和加快發展速度，以提升邊際成本效益及存貨周轉率。於二零一六年六月三十日，本集團持有之土地儲備分佈在十三個城市內，而進行之發展項目共二十四個。

本集團繼續以具競爭力價格建立及維持一個優質的土地儲備，為股東帶來長遠的最大回報。本集團亦會與可信賴的商業合作伙伴，探討共同發展合適之房地產項目，以擴展業務及擴闊盈利基礎。

本集團擁有標準化之管理制度，並將持續改善其運作流程、加強內部監控措施及嚴控成本。縱然市場環境充滿挑戰，管理層團隊對正在經營之城市的環境及動態有更深入的认识，並加強管控能力，將有效完善項目發展週期和庫存管理，提升客戶滿意度。

應對瞬息萬變之市場環境，本集團將不斷提升樓房質素，適時調整營銷模式，加快銷售節奏及提升存貨去化率。本集團會致力加強競爭優勢及確保市場領導地位。

本集團亦一直堅持對財務資源專業及穩健之財務管理，並會密切關注外圍經濟形勢、人民幣匯率的波動及國家政策變化對業務運作所帶來的影響。

除收購事項外，就本公司與中國海外發展(即本公司控股股東)作出一切合理查詢後所知，所悉及所信，本公司無意或已訂立有關下列各項的任何磋商、協議、安排或諒解(已完結或以其他方式)：(a)收購任何與地產或建築無關的新業務；(b)出售、縮減及／或終止本集團的任何現有業務及／或主要經營資產；(c)向本集團注入任何與地產或建築無關的新業務；及(d)變更本公司的股權架構。此外，本公司無意於完成時或之後就收購事項改變董事局組成。

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



香港
中環
遮打道十號
太子大廈
八樓

敬啟者：

引言

以下為吾等就與 Best Beauty Investments Limited (「目標公司」或「Best Beauty」) 及其附屬公司(「目標集團」)有關的合併財務資料所編製的報告，包括目標集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日的合併財務狀況表以及於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年及截至二零一六年六月三十日止六個月(「相關期間」)的合併損益表、合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表連同重大會計政策概要及其他解釋資料(「財務資料」)，以供收錄在中國海外宏洋集團有限公司(「貴公司」)於二零一六年十一月四日刊發的通函(「通函」)，通函乃關於目標公司(其為中國海外發展有限公司(「中國海外發展」)間接持有的附屬公司)全部已發行股本的建議收購(「建議收購」)。

目標公司乃於二零一六年八月十六日根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)公司法在英屬處女群島註冊成立的一家有限責任公司，為中國海外發展全資擁有。根據於二零一六年九月完成的集團架構重組，目標公司成為現組成目標集團的公司的控股公司，其詳情載於下文B節附註1(a)。

於本報告日期，並無就目標公司及目標集團的若干附屬公司編製經審核財務報表，因為其為投資控股公司，毋須遵守註冊成立所在司法權區的相關規則及法規的法定審核規定。現時組成目標集團的所有公司已採納十二月三十一日作為其財政年度年結日。於相

關期間內須接受審核的組成目標集團的公司詳情及各自核數師的名稱載列於B節附註1(a)(ii)。該等公司的法定財務報表乃根據中國財政部頒佈的企業會計準則或香港會計師公會(「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」)進行編製。

就建議收購而言，中國海外發展董事已分別按下文B節所載列的與財務資料一致的編製基礎，編製目標集團於相關期間的合併財務報表(「相關財務報表」)。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年及截至二零一六年六月三十日止六個月的相關財務報表乃由吾等依據與貴公司訂立之獨立委聘條款根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。

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

董事對財務資料之責任

貴公司董事負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及上市規則之適用披露條文編製真實公允之財務資料，以及負責貴公司董事認為對編製並無因欺詐或錯誤而產生重大失實陳述的財務資料而言屬必須的內部控制。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據吾等按照香港會計師公會頒佈之核數指引「招股章程及申報會計師」(第3.340號)進行之程序就財務資料發表意見。吾等並無對目標公司或現組成目標集團的其他公司於二零一六年六月三十日其後任何期間之任何財務報表進行審核。

意見

吾等認為，就本報告而言，該等財務資料已按下文B節附註1(a)(iii)所載列的編製基準真實及公允地反映目標集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日之財務狀況以及目標集團截至該日止相關期間之財務表現及現金流量。

相應財務資料

就本報告而言，吾等亦已審閱目標集團未經審核相應中期財務資料，包括截至二零一五年六月三十日止六個月的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表和合併現金流量表以及附註（「相應財務資料」），其乃由貴公司董事負責根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

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

審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出詢問，及執行分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會就相應財務資料發表審核意見。

就本報告而言，按照吾等的審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信相應財務資料在各重大方面未有根據就財務資料所採納相同基準編製。

A. 目標集團合併財務資料

1. 合併損益表

(以港幣(「港幣」)為單位)

	B 節 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 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
收入	3	4,402,039	5,004,333	6,604,717	1,666,681	1,868,250
銷售成本		(3,547,155)	(4,061,830)	(5,210,473)	(1,369,386)	(1,498,875)
毛利		854,884	942,503	1,394,244	297,295	369,375
其他收益淨額	4	322,403	54,270	185,540	32,284	75,627
投資物業的估值溢利／(虧損)		501	(57)	60	—	2,426
銷售費用		(176,029)	(168,265)	(203,025)	(78,250)	(57,560)
行政費用		(137,411)	(264,709)	(138,075)	(74,064)	(124,241)
經營所得溢利		864,348	563,742	1,238,744	177,265	265,627
財務費用	5(a)	(51,705)	(29,029)	(11,014)	(9,885)	(6,378)
應佔聯營公司溢利／(虧損)		73,988	38,029	15,639	(1,827)	(2,368)
除稅前溢利	5	886,631	572,742	1,243,369	165,553	256,881
所得稅	6	(227,491)	(321,244)	(487,058)	(70,068)	(165,973)
本年度／本期間溢利		659,140	251,498	756,311	95,485	90,908
以下各項應佔：						
目標公司股東		621,635	249,633	720,453	98,725	93,735
非控股權益		37,505	1,865	35,858	(3,240)	(2,827)
本年度／本期間溢利		659,140	251,498	756,311	95,485	90,908

2. 合併損益表及其他全面收益表

(以港幣為單位)

	<i>B</i> 節 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 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本年度／本期間溢利		659,140	251,498	756,311	95,485	90,908
本年度／本期間其他全面收益 (除稅後)						
將不會重新分類至損益的項目：						
界定福利負債淨額的重新估量 換算為目標集團呈列貨幣的 匯兌差額	19(b)	(2,004)	(1,678)	(174)	—	(3,483)
		105,304	(8,354)	(297,241)	1,932	(72,641)
本年度／本期間其他全面收益		103,300	(10,032)	(297,415)	1,932	(76,124)
本年度／本期間全面收益總額		762,440	241,466	458,896	97,417	14,784
以下各項應佔：						
目標公司股東		723,150	239,463	434,087	100,602	21,303
非控股權益		39,290	2,003	24,809	(3,185)	(6,519)
本年度／本期間全面收益總額		762,440	241,466	458,896	97,417	14,784

隨附附註構成財務資料的一部分。

3. 合併財務狀況表

(以港幣為單位)

	B 節 附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非流動資產					
投資物業		7,638	7,555	7,171	9,416
物業、廠房及設備	7	404,445	504,873	703,839	1,233,944
無形資產		337	323	146	104
租賃預付款	9	120,201	89,110	851,257	824,513
於聯營公司的權益	10	199,615	189,672	67,028	47,094
可供出售金融資產	11	3,930	3,917	3,688	3,615
其他長期應收款項	12	—	32,378	35,689	62,025
遞延稅項資產	21(b)	144,292	101,467	105,481	114,130
		<u>880,458</u>	<u>929,295</u>	<u>1,774,299</u>	<u>2,294,841</u>
流動資產					
存貨		2,293	3,090	2,805	2,621
在建物業及持作待售之					
已竣工物業	13	18,618,756	20,222,579	15,198,552	14,517,640
貿易及其他應收款項	14	1,234,554	3,672,411	2,622,290	1,050,744
預付稅項		187,792	220,513	135,549	254,264
受限制存款	15	223,338	441,956	394,951	404,247
現金及現金等價物	16	2,435,050	1,481,908	1,237,735	1,506,120
		<u>22,701,783</u>	<u>26,042,457</u>	<u>19,591,882</u>	<u>17,735,636</u>

	B 節 附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
流動負債					
貿易及其他應付款項	17(a)	9,908,301	10,500,447	6,684,219	7,363,374
貸款及借款	18	608,369	2,315,756	1,620,322	2,119,464
預售按金		4,428,532	5,025,407	2,774,782	3,089,941
流動稅項負債	21(a)	64,785	71,123	175,179	163,217
		<u>15,009,987</u>	<u>17,912,733</u>	<u>11,254,502</u>	<u>12,735,996</u>
流動資產淨值		<u>7,691,796</u>	<u>8,129,724</u>	<u>8,337,380</u>	<u>4,999,640</u>
總資產減流動負債		<u>8,572,254</u>	<u>9,059,019</u>	<u>10,111,679</u>	<u>7,294,481</u>
非流動負債					
貸款及借款	18	4,893,157	4,446,571	5,021,246	3,956,710
其他長期應付款項	17(b)	—	—	—	15,502
界定福利退休負債淨額	19(a)	13,419	14,742	20,053	30,385
遞延收益	20	—	47,550	44,774	41,933
遞延稅項負債	21(b)	1,163	1,183	1,165	1,756
非流動負債總額		<u>4,907,739</u>	<u>4,510,046</u>	<u>5,087,238</u>	<u>4,046,286</u>
淨資產		<u>3,664,515</u>	<u>4,548,973</u>	<u>5,024,441</u>	<u>3,248,195</u>
目標公司股東		3,586,773	4,384,878	4,835,537	3,065,810
非控股權益		77,742	164,095	188,904	182,385
權益總額		<u>3,664,515</u>	<u>4,548,973</u>	<u>5,024,441</u>	<u>3,248,195</u>

隨附附註構成財務資料的一部分。

4. 合併權益變動表

(以港幣為單位)

	<i>B</i> 節 附註	目標公司 股東應佔 港幣千元	非控股權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於二零一三年一月一日的餘額		3,114,272	38,452	3,152,724
二零一三年的權益變動：				
年內溢利		621,635	37,505	659,140
界定福利負債淨額的重新估量	19(b)	(2,004)	—	(2,004)
匯兌差額		103,519	1,785	105,304
全面收益總額		723,150	39,290	762,440
來自己收購共同控制下的附屬公司 的原始股東的供款		75,160	—	75,160
向已收購共同控制下的附屬公司的 原始股東分派股息		(165,673)	—	(165,673)
就收購共同控制下附屬公司 支付的代價	8(a)	(160,136)	—	(160,136)
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日的餘額		<u>3,586,773</u>	<u>77,742</u>	<u>3,664,515</u>
於二零一四年一月一日的餘額		<u>3,586,773</u>	<u>77,742</u>	<u>3,664,515</u>
二零一四年的權益變動：				
年內溢利		249,633	1,865	251,498
界定福利負債淨額的重新估量	19(b)	(1,678)	—	(1,678)
匯兌差額		(8,492)	138	(8,354)
全面收益總額		239,463	2,003	241,466
來自己收購共同控制下的附屬公司的 原始股東及非控股股東的供款		677,797	90,840	768,637
向已收購共同控制下的附屬公司的 原始股東及非控股股東分派股息		(119,155)	(6,490)	(125,645)
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日的餘額		<u>4,384,878</u>	<u>164,095</u>	<u>4,548,973</u>

	<i>B</i> 節 附註	目標公司 股東應佔 港幣千元	非控股權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於二零一五年一月一日的餘額		4,384,878	164,095	4,548,973
二零一五年的權益變動：				
年內溢利		720,453	35,858	756,311
界定福利負債淨額的重新估量	19(b)	(174)	—	(174)
匯兌差額		(286,192)	(11,049)	(297,241)
全面收益總額		434,087	24,809	458,896
來自己收購共同控制下的附屬公司 的原始股東的供款		18,670	—	18,670
向已收購共同控制下的附屬公司的 原始股東分派股息		(2,155)	—	(2,155)
向分拆實體的供款	22(b)	57	—	57
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日的餘額		4,835,537	188,904	5,024,441
於二零一六年一月一日的餘額		4,835,537	188,904	5,024,441
二零一六年的權益變動：				
期內溢利		93,735	(2,827)	90,908
界定福利負債淨額的重新估量	19(b)	(3,483)	—	(3,483)
匯兌差額		(68,949)	(3,692)	(72,641)
全面收益總額		21,303	(6,519)	14,784
向已收購共同控制下的附屬公司的 原始股東分派股息		(2,031,751)	—	(2,031,751)
就收購共同控制下一間附屬公司 支付的代價	22(a)	(280,393)	—	(280,393)
向分拆實體的供款	22(a)、 22(b)	521,114	—	521,114
於二零一六年六月三十日的餘額		3,065,810	182,385	3,248,195
未經審核：				
於二零一五年一月一日的餘額		4,384,878	164,095	4,548,973
二零一五年的權益變動：				
期內溢利		98,725	(3,240)	95,485
匯兌差額		1,877	55	1,932
全面收益總額		100,602	(3,185)	97,417
向已收購共同控制下的附屬公司 的原始股東分派股息		(2,155)	—	(2,155)
於二零一五年六月三十日的餘額		4,483,325	160,910	4,644,235

隨附附註構成財務資料的一部分。

5. 合併現金流量表

(以港幣為單位)

	B 節 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 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
(未經審核)						
經營活動						
除稅前溢利		886,631	572,742	1,243,369	165,553	256,881
調整：						
折舊及攤銷	5(c)	36,279	29,187	30,460	13,371	23,031
財務費用	5(a)	51,705	29,029	11,014	9,885	6,378
出售物業、廠房及設備之溢利	4	(19)	(15)	(381)	—	(494)
出售附屬公司之溢利淨額	4	(275,047)	(3,462)	(128,567)	—	—
出售聯營公司之溢利淨額	4	—	—	—	—	(13,432)
減值虧損(撥回)/撥備	5(c)	(34)	135,006	(25,752)	—	48,873
淨匯兌虧損/(溢利)	4	3,018	(404)	18	19	—
投資物業的估值(溢利)/虧損		(501)	57	(60)	—	(2,426)
投資之股息收入	4	—	(8,558)	(1,380)	(1,139)	(45,351)
利息收入	4	(48,201)	(34,089)	(48,683)	(27,709)	(13,900)
分佔聯營公司(溢利)/虧損		(73,988)	(38,029)	(15,639)	1,827	2,368
營運資金變動：						
貿易及其他應收款項減少		488,883	432,818	499,109	1,530,274	1,360,095
在建物業及持作待售之已竣工物業 (增加)/減少		(3,027,461)	(1,615,352)	3,087,814	(466,202)	352,139
受限制存款減少/(增加)		149,724	(218,618)	47,005	283,767	(9,296)
貿易及其他應付款項減少		(2,546,751)	(1,627,941)	(379,743)	(3,541,236)	(837,061)
預售按金增加/(減少)		3,026,271	596,875	(2,250,625)	613,034	315,159
遞延收益增加		—	47,550	—	—	—
經營(使用)/產生的現金		<u>(1,329,491)</u>	<u>(1,703,204)</u>	<u>2,067,959</u>	<u>(1,418,556)</u>	<u>1,442,964</u>
已付所得稅		<u>(252,652)</u>	<u>(272,746)</u>	<u>(399,105)</u>	<u>(89,628)</u>	<u>(188,214)</u>
經營活動(使用)/產生的現金淨額		<u>(1,582,143)</u>	<u>(1,975,950)</u>	<u>1,668,854</u>	<u>(1,508,184)</u>	<u>1,254,750</u>

B 節 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 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
				(未經審核)	
投資活動					
購買物業、廠房及設備的付款	(80,008)	(129,237)	(76,905)	(765)	(3,235)
收購共同控制下的附屬公司的付款	22(a) —	—	—	—	(289,153)
收購聯營公司的付款	—	(5,678)	—	—	—
提供予關聯方的委託貸款	(5,011)	(399,378)	(194,992)	—	—
出售物業、廠房及設備所得款項	3	37	1	—	852
關聯方償還的委託貸款	16,034	114,008	138,020	—	351,981
出售聯營公司現金所得款項淨額	—	—	—	—	35,755
出售附屬公司現金(流出)／ 流入所得款項淨額	(2,325)	318,248	125,497	—	546,860
已收利息	48,201	34,090	48,684	27,709	13,900
已收股息	—	—	—	—	100,549
投資活動(使用)／產生的現金淨額	(23,106)	(67,910)	40,305	26,944	757,509
融資活動					
貸款及借款所得款項	6,675,419	3,473,757	4,170,408	3,261,744	684,655
償還貸款及借款	(3,988,171)	(2,440,449)	(5,359,410)	(2,766,987)	(1,131,582)
來自已收購共同控制下的附屬公司的 原始股東的供款	75,160	564,246	18,670	—	—
來自非控股股東的供款	—	90,840	—	—	—
已付利息	(508,539)	(584,939)	(472,989)	—	(77,240)
已付股息	—	—	(230,268)	—	(1,190,741)
融資活動產生／(使用)的現金淨額	2,253,869	1,103,455	(1,873,589)	494,757	(1,714,908)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	648,620	(940,405)	(164,430)	(986,483)	297,351
於一月一日的現金及現金等價物	1,722,336	2,435,050	1,481,908	1,481,908	1,237,735
外幣匯率變動之影響	64,094	(12,737)	(79,743)	(1,573)	(28,966)
於十二月三十一日／六月三十日 之現金及現金等價物	16 <u>2,435,050</u>	<u>1,481,908</u>	<u>1,237,735</u>	<u>493,852</u>	<u>1,506,120</u>

隨附附註構成財務資料的一部分。

B 財務資料附註*(除非另有說明，以港幣為單位)***1 重大會計政策****(a) 目標集團的描述及編製基準****(i) 背景**

於二零一六年十月十二日，貴公司宣佈根據貴公司附屬公司中國海外宏洋投資有限公司(作為買方)與中國海外發展附屬公司 Alpha Progress Global Limited (作為賣方)之間訂立的收購協議(「收購協議」)收購目標公司的建議。貴公司為中國海外發展的聯營公司。

根據收購協議，目標公司進行一系列重組(「重組」)，以向目標公司轉讓將予收購業務的所有權益。

與重組相關的集團架構已於二零一六年九月形成。

財務資料包括相關期間的目標集團，其編製乃如同重組於相關期間初已完成。本報告所載的財務資料的編製是為呈列目標集團的過往業務，以供載入通函。目標集團旗下實體的詳情載於附註1(a)(ii)。

(ii) 業務的性質

Best Beauty 為一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司。其辦事處的登記地址為 P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, BVI。Best Beauty 的主要業務為投資控股。

編製財務資料時所載有的 Best Beauty 附屬公司的詳情如下：

附屬公司的名稱	註冊成立/ 成立及營業地點	註冊/ 實收資本的詳情	目標公司應佔權益的百分比		主要業務
			直接	間接	
City Glory Holdings Limited (ii) (iii)	英屬處女群島	1 美元	100%	—	投資控股
華東(香港)有限公司(ii)	香港	港幣1元	—	100%	投資控股
中信泰富(揚州)置業有限公司(i)	中華人民共和國 (「中國」)	60,000,000 美元	—	100%	物業開發

附屬公司的名稱	註冊成立/ 成立及營業地點	註冊/ 實收資本的詳情	目標公司應佔權益的百分比		主要業務
			直接	間接	
中信建設(黃山)有限公司(i)	中國	2,500,000美元 人民幣(「人民幣」)	—	55%	物業開發
中信泰富瘦西湖房地產揚州有限公司(i)	中國	240,000,000元	—	70%	物業開發
揚州市江都區信泰置業有限公司(i)(iii)	中國	人民幣185,600,000元	—	100%	物業開發
Bliss Depot Limited(ii)	英屬處女群島	1美元	100%	—	投資控股
騰躍控股有限公司	香港	港幣1元	—	100%	投資控股
中海發展(深圳)有限公司(i)(ii)	中國	人民幣600,000,000元	—	100%	物業管理
中信粵東城市運營投資發展有限公司(i)	中國	人民幣50,000,000元	—	100%	投資控股
中信地產惠州投資有限公司(i)	中國	人民幣20,000,000元	—	100%	物業開發
中信地產南昌投資有限公司(i)	中國	人民幣20,000,000元	—	100%	物業開發
中信廬山西海(九江)投資有限公司(i)	中國	人民幣10,000,000元	—	100%	物業開發
中信地產汕頭投資有限公司(i)	中國	人民幣370,000,000元	—	100%	物業開發
中信惠州湯泉旅遊度假村有限公司(i)	中國	人民幣60,000,000元	—	100%	物業開發
中信惠州控股有限公司(i)	中國	人民幣200,000,000元	—	100%	投資控股
汕頭中信南濱大酒店有限公司(i)	中國	人民幣10,000,000元	—	100%	酒店及服務式公寓經營
汕頭市金平區中信房產 開發有限公司(i)(iv)	中國	人民幣10,000,000元	—	49%	物業開發
汕頭中信南烽房地產有限公司(i)	中國	人民幣20,000,000元	—	51%	物業開發
惠州豐通房地產有限公司(i)	中國	人民幣200,000,000元	—	100%	物業開發
惠州盈通投資有限公司(i)	中國	人民幣60,000,000元	—	100%	物業開發
中信惠州城市建設開發有限公司(i)	中國	人民幣130,000,000元	—	100%	物業開發

附屬公司的名稱	註冊成立/ 成立及營業地點	註冊/ 實收資本的詳情	目標公司應佔權益的百分比		主要業務
			直接	間接	
九江市深水灣投資有限公司(i)(ii)	中國	人民幣10,000,000元	—	100%	投資控股
九江市桃花里投資有限公司(i)(ii)	中國	人民幣10,000,000元	—	100%	投資控股
九江市溪谷投資有限公司(i)(ii)	中國	人民幣10,000,000元	—	100%	投資控股
九江市納帕谷投資有限公司(i)(ii)	中國	人民幣10,000,000元	—	100%	投資控股
Hero Path Investments Limited(ii)	英屬處女群島	1美元	100%	—	投資控股
威盈投資有限公司	香港	港幣1元	—	100%	投資控股
濰坊中海興業房地產有限公司(i)	中國	人民幣50,000,000元	—	100%	物業開發
中海淄博置業有限公司(i)	中國	港幣770,000,000元	—	100%	物業開發
淄博中海海頤置業有限公司(i)	中國	人民幣320,000,000元	—	100%	物業開發
淄博中海海昌置業有限公司(i)	中國	人民幣280,000,000元	—	100%	物業開發
淄博中海海悅置業有限公司(i)	中國	人民幣299,000,000元	—	100%	物業開發

(i) 公司名稱的英文翻譯僅供參考。該等公司的官方名稱為中文名稱。

(ii) 該等實體為投資控股公司，毋須遵守註冊成立司法權區的有關規則及法規項下的法定審核規定。

(iii) 該實體於二零一六年新成立。

(iv) 目標集團對該公司擁有控制權力，並有能力透過其對該公司的權力影響可變回報。

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

公司名稱	財務期間	法定核數師
濰坊中海興業房地產有限公司	截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度	普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)(「普華永道中天」)
	截至二零一五年十二月三十一日止年度	信達會計師事務所
中海淄博置業有限公司	截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	淄博博誠聯合會計師事務所(普通合夥)(「淄博博誠」)
淄博中海海頤置業有限公司	截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	淄博博誠
淄博中海海昌置業有限公司	截至二零一五年十二月三十一日止年度	淄博博誠
淄博中海海悅置業有限公司	截至二零一五年十二月三十一日止年度	淄博博誠
中信地產惠州投資有限公司	截至二零一三年十二月三十一日止年度	惠州市東方會計師事務所有限公司(「惠州東方」)
	截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	致同會計師事務所(特殊普通合夥)(「致同」)

公司名稱	財務期間	法定核數師
中信地產南昌投資有限公司	截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度	畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合夥)深圳分所(「畢馬威華振深圳分所」)
	截至二零一五年十二月三十一日止年度	畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合夥)(「畢馬威華振」)
中信廬山西海(九江)投資有限公司	截至二零一三年十二月三十一日止年度	畢馬威華振
	截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	北京永拓會計師事務所(特殊普通合夥)(「北京永拓」)
中信地產汕頭投資有限公司	截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合夥)廣州分所(「畢馬威華振廣州分所」)
中信惠州湯泉旅遊度假村有限公司	截至二零一三年十二月三十一日止年度	畢馬威華振深圳分所
	截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	致同
中信惠州控股有限公司	截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	畢馬威華振深圳分所
汕頭中信南濱大酒店有限公司	截至二零一三年十二月三十一日止年度	汕頭市鮑島會計師事務所有限公司
	截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度	致同

公司名稱	財務期間	法定核數師
汕頭市金平區中信房產 開發有限公司	截至二零一三年十二月 三十一日止年度	畢馬威華振廣州分所
	截至二零一四年及二零一五 年十二月三十一日止年度	致同
汕頭中信南烽房地產 有限公司	截至二零一三年十二月 三十一日止年度	畢馬威華振廣州分所
	截至二零一四年及二零一五 年十二月三十一日止年度	致同
惠州豐通房地產有限公司	截至二零一三年、二零一四 年及二零一五年十二月 三十一日止年度	畢馬威華振深圳分所
惠州盈通投資有限公司	截至二零一三年十二月 三十一日止年度	惠州東方
	截至二零一四年及二零一五 年十二月三十一日止年度	致同
中信惠州城市建設開發 有限公司	截至二零一三年、二零一四 年及二零一五年十二月 三十一日止年度	畢馬威華振深圳分所
中信建設(黃山)有限公司	截至二零一三年十二月 三十一日止年度	安徽南方會計師事務所有限 公司
	截至二零一四年及二零一五 年十二月三十一日止年度	北京永拓
中信泰富(揚州)置業 有限公司	截至二零一三年及二零一四 年十二月三十一日止年度	畢馬威華振
	截至二零一五年十二月 三十一日止年度	普華永道中天

公司名稱	財務期間	法定核數師
中信泰富瘦西湖房地產 揚州有限公司	截至二零一三年及二零一四 年十二月三十一日止年度	畢馬威華振
	截至二零一五年十二月 三十一日止年度	普華永道中天
Talent Race Holdings Limited	截至二零一四年及二零一五 年十二月三十一日止年度	羅兵咸永道會計師事務所 (「羅兵咸永道」)
Capital Way Investment Limited	截至二零一四年及二零一五 年十二月三十一日止年度	羅兵咸永道
中信粵東城市運營投資 發展有限公司	截至二零一五年十二月 三十一日止年度	致同

(iii) 編製及呈列基準

目標集團的財務資料已編製以供載入本公司有關建議收購事項之通函。其編製及呈列乃如同附註1(a)(i)所述的重組已於相關期間初完成，除附註8(b)所披露的出售附屬公司以外，目標集團的集團架構於相關期間維持不變。此外，由於目標集團於相關期間受共同控制但不構成一個獨立法律合併集團，財務資料按合併基準呈列，包括目標集團。財務資料內列示母公司的淨投資而非權益持有人之權益。母公司的淨投資主要包括投資者的初始資本注入、投資者分佔累計溢利或虧損和向投資者的其他股利分派或投資者的供款。

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

財務資料內並無作出重大調整或開支分配。

(b) 合規聲明

本報告所載列的財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的一切適用香港財務報告準則(該集體詞彙包括一切適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)編製。所採納的重大會計政策的進一步詳情載列於本B節的餘下部分。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂的香港財務報告準則。為編製本財務資料，目標集團已採納相關期間所有適用的新訂及經修訂的香港財務報告準則，惟於截至二零一五年十二月三十一日止年度尚未生效的任何新訂準則或詮釋除外。於截至二零一五年十二月三十一日止會計年度已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂的會計準則及詮釋載列於附註28。

財務資料亦符合上市規則適用的披露規定。

下文載列的會計政策始終如一地應用於財務資料呈列的所有期間。

截至二零一五年六月三十日止六個月的相應財務資料乃按就財務資料所採納的相同基準及會計政策編製。

(c) 計量基準

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

財務資料乃按照歷史成本基準編製，惟按公平價值計量及於附註1(i)中闡明的投資物業除外。

(d) 估計及判斷之運用

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

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

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

(e) 附屬公司及非控股權益

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

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

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

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

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

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

(f) 聯營公司

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

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

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

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

當目標集團不再對聯營公司擁有重大影響力時，其作為出售於被投資方的全部權益列賬，所產生的損益於損益中確認。於失去重大影響力之日保留於前被投資方的任何權益按公平價值確認，且該金額被視為最初確認金融資產的公平價值(見附註1(h))。

(g) **共同控制下的業務合併**

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

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

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

(h) **對權益工具的其他投資**

目標集團對權益工具的投資(於附屬公司及聯營公司的投資除外)的政策如下：

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

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

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

(i) **投資物業**

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

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

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

(j) 物業、廠房及設備

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

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

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

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

• 樓宇	20-40年
• 酒店樓宇	30年
• 機械及設備	10年
• 家具、固定裝置、辦公設備及汽車	5-10年

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

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

(k) 無形資產

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

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

- 軟件 5年

每年對攤銷期間和方法進行檢討。

(l) 租賃資產

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

(i) 向目標集團租賃的資產的分類

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

- 另行符合投資物業定義的根據經營租約持有的物業按逐項物業基準分類為投資物業，倘分類為投資物業，則按根據融資租約持有列賬(見附註1(i))；及

- 除非樓宇亦明顯地根據經營租約持有，否則根據經營租約持作自用的土地(於租約開始時其公平價值無法與其上樓宇的公平價值分開計量)乃按根據融資租約持有列賬。就該等目的而言，租約的開始為目標集團首次訂立租約或自之前的承租人接管之時。

(ii) 經營租賃費用

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

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

(m) 資產減值

(i) 權益工具投資及其他應收款項減值

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

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

如有任何此等證據，減值虧損則按以下方式釐定並確認入賬：

- 就按權益法於合併財務資料入賬之聯營公司之投資(見附註1(f))而言，減值虧損透過按照附註1(m)(ii)將投資的可收回金額與其賬面值比較計量。倘按照附註1(m)(ii)釐定可收回金額所用的估算出現正面的變化，則有關的減值虧損會被撥回。

- 以成本列賬的非報價股本證券，其減值虧損是以金融資產的賬面金額及估計的未來現金流(如貼現的影響重大，以類似的金融資產的現行市場回報率貼現)的差額計算。以成本列賬的股本證券的減值虧損不會被轉回。
- 以攤銷成本列賬的貿易及其他流動應收款項及其他金融資產，減值虧損是以資產的賬面金額及估計未來現金流的現值(若貼現的影響重大，以金融資產的原有實際利率貼現，即初始確認該資產計算的實際利率)的差額計算。具有類似的風險特質的金融資產，如類似的以往到期狀況，及未有被個別評估為減值的，是以整體進行減值評估。而被整體評估減值的金融資產的未來現金流乃根據與集體信貸風險特徵類似的資產的過往虧損情況釐定。

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

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

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

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

減值虧損與相關資產直接撇銷，惟就計入貿易及其他應收款項而其收回被視為存疑但非可能性極微之應收賬款所確認的減值虧損除外。於此情況下，呆賬的減值虧損於撥備賬入賬。當目標集團確認收回的可能性極低，認為不可收回的金額於

應收賬款直接撇銷，任何包含於撥備賬與欠款相關的金額將予回撥。其後收回之前於撥備賬扣除之金額，則於撥備賬回撥。撥備賬的其他變動及其後收回之前直接撇銷的金額於損益內確認。

(ii) 其他資產的減值

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

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

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

- 計算可收回金額

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

- 確認減值虧損

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

- 回撥減值虧損

如用作釐定可收回金額的估算出現正面的變化，便會回撥有關的減值虧損。

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

(n) 存貨

(i) 物業發展

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

- 待售開發中物業

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

- 持作出售的已竣工物業

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

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

(ii) 其他存貨

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

(o) **貿易及其他應收款項**

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

(p) **計息借貸**

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

(q) **貿易及其他應付款項**

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

(r) **現金及現金等價物**

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

(s) **僱員福利**

(i) **短期僱員福利及界定供款退休計劃之供款**

薪金、年度獎金、帶薪年假、界定供款退休計劃之供款及非貨幣福利的成本於僱員提供相關服務的年度內計提。若延遲付款或結算且其影響屬重大，該等款項將按現值入賬。

除計入存貨成本而尚未確認為開支者外，根據中國相關勞動法規及規例向界定供款退休計劃作出供款的責任在產生時於損益確認為開支。

(ii) 界定供款退休計劃負債

目標集團有關界定福利退休計劃的負債淨額乃透過估計僱員於本期間及過往期間提供服務而賺取回報的未來福利金額按各個計劃分別計算；該福利已貼現以釐定現值以及任何計劃資產的公平價值均獲扣除。該計算由合資格精算師使用預計單位貸記法進行。當計算結果為目標集團產生利益，確認的資產以來自該計劃或該計劃未來供款減少的以任何未來退款形式提供的經濟利益的現值為限。

界定福利負債(資產)淨額的服務成本及利息開支(收入)淨額於損益確認，並按功能劃撥為「銷售成本」、「分銷成本」或「行政開支」的一部分。現有服務成本按本期間僱員服務所產生的界定福利負債現值之增加計量。倘計劃之福利出現變動或倘計劃縮減，則有關僱員以往服務之福利的變動部分或有關縮減之盈虧於計劃作出修訂或縮減時及於確認有關重組成本或離職後福利時(以較早者為準)於損益確認為開支。期內利息開支(收入)淨額乃透過將計量報告期初界定福利負債所採用之貼現率應用於界定福利負債(資產)淨額釐定。貼現率為優質公司債券(到期日與目標集團清償負債之期限相近)於報告期間結算日之收益率。

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

(iii) 離職後福利

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

(t) 所得稅

本年度／期間之所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產與負債變動。本期稅項及遞延稅項資產與負債變動均在損益確認，惟倘該等項目與在其他全面收益或直接於權益確認的項目有關，則有關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益確認。

本期稅項為年度應課稅收入的預期應付稅項，採用於各報告期間結算日已生效或實質已生效的稅率計算，並考慮就過往年度／期間應付稅項作出的任何調整。

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

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

確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況為不可扣稅的商譽、不影響會計或應課稅利潤的資產或負債的初步確認(前提是其不屬於業務合併的一部分)所產生的該等暫時差額，以及有關投資附屬公司的暫時差額(如屬應課稅差額，目標集團可控制撥回時間及該差額於可見將來可能不會撥回，或如屬可扣稅差額，除非其可能在未來撥回則另作別論)。

倘投資物業根據附註1(i)所載會計政策按其公平價值入賬，已確認遞延稅項金額按於報告日期以賬面值出售該等資產所適用之稅率計量，惟除非該物業可予折舊，並根據某個商業模式持有，而該商業模式旨在隨著時間推移而消耗該物業所體現之絕大部分經濟利益，而非透過出售。在所有其他情況下，已確認遞延稅項金額以預期變現或清償資產及負債賬面值的方式，按於各報告期間結算日已頒佈或實質已頒佈的稅率計量。遞延稅項資產及負債並未貼現。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期間結算日審閱，並扣減至不再可能有足夠應課稅利潤可用以抵銷有關稅務利益為止。任何減幅會於可能取得足夠應課稅利潤時撥回。

分派股息所產生的額外所得稅於確認支付相關股息的責任時確認。

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

- 如屬本期稅項資產及負債，目標公司或目標集團計劃按淨額基準結算，或同時變現資產及清償負債；或
- 如屬遞延稅項資產及負債，倘其與相同稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 相同應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體，計劃在預期有大額遞延稅項負債或資產將予清償或收回的各未來期間，按淨額基準變現本期稅項資產及清償本期稅項負債，或同時變現本期稅項資產及清償本期稅項負債。

(u) 已發出財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已發出財務擔保

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

倘目標集團發出財務擔保，該擔保的公平價值初步確認為貿易及其他應付款項內的遞延收入。已發出財務擔保於發出時的公平價值乃參照在公平交易中就類似服務所收取的費用(當可獲得該等資料時)釐定，或通過比較在有擔保的情況下貸款人收取的實際利率與在沒有擔保的情況下估計貸款人應收取的利率(如該等資料能可靠估計)，參照利率差額作出估計。倘就發出有關擔保已收或應收代價，則有關代價根據目標集團適用於該類資產的政策確認。倘並無該等已收或應收代價，則於初步確認任何遞延收入時即時於損益確認開支。

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

(ii) 其他撥備及或然負債

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

在未能肯定是否會導致經濟利益的流出，或有關款額未能可靠地估計時，除非該經濟利益流出的可能性極低，否則有關責任須披露為或然負債。而可能承擔的責任(其存在與否只能藉一項或多項未來事件發生與否才可確定)亦須披露為或然負債，除非導致經濟利益流出的可能性極低，則作別論。

(v) 收入確認

收入按已收或應收代價的公平價值計量。倘經濟利益可能流入目標集團且收入及成本(如適用)能可靠計量，則收入於損益確認如下：

(i) 銷售物業

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

於收入確認日期前所收取的預售物業按金及分期付款作為銷售按金計入合併財務狀況表。

(ii) 經營租賃的租金收入

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

(iii) 服務費收入

有關酒店經營及其他配套服務的服務費收入於向客戶提供該等服務時確認。

(iv) 建築服務

當建築合約的結果能可靠估計時：

- 固定價格合約的收入按完工百分率法確認，參照直至當日所產生的合約成本與估計合約總成本的百分比計量；及
- 成本加成合約收入參照期內所產生的可收回成本加費用總額的合適比例確認，參照直至當日所產生的成本與估計合約總成本的比例計量。

當建築合約的結果無法可靠估計時，收入僅會以所產生合約成本可能收回的程度確認。

(v) 股息收入

來自非上市投資的股息收入於股東收取付款的權利確立時確認。

(vi) 利息收入

利息收入使用實際利率法於產生時確認。

(vii) 政府補助

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

(w) 外幣換算

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

以外幣計值並按歷史成本計量的非貨幣資產及負債按交易日期現行的匯率換算。

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

(x) **借貸成本**

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

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

(y) **關連方**

(a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親與目標集團有關連：

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

(b) 倘符合下列任何條件，則實體與目標集團有關連：

- (i) 該實體與目標集團屬同一集團之成員(即各母公司、附屬公司與同系附屬公司相互關連)。
- (ii) 一間實體為另一間實體的聯營公司或合營公司(或該其他實體所屬集團的公司的聯營公司或合營公司)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營公司。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營公司，而另一間實體為該第三方實體的聯營公司。

- (v) 該實體為目標集團或與目標集團有關連之實體就僱員利益設立的僱員離職福利計劃。
- (vi) 該實體受(y)(a)所識別人土控制或共同控制。
- (vii) (y)(a)(i) 識別的人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。
- (viii) 實體、或一間集團之任何成員公司(為集團之一部分)向目標集團或目標集團之母公司提供主要管理人員服務。

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

2 會計判斷及估計

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

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

(a) 開發中物業及持作出售竣工物業之撥備

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

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

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

(b) 貿易及其他應收款項減值

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

(c) 物業、廠房及設備減值

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

(d) 折舊

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

(e) 所得稅

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

(f) 遞延稅項資產的確認

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

(g) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)撥備

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

(h) 確認及分配開發中物業的建築成本

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

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

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

3 收入

收入包括銷售物業所得款項、土地開發及其他收入，並已扣除任何貿易折扣。

於相關期間各重大收入項目的金額如下：

	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 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
				(未經審核)	
銷售物業	4,565,711	5,017,173	6,868,588	1,728,644	1,940,074
土地收回收入	—	194,928	43,510	—	—
其他收入(附註)	102,794	81,887	87,889	38,608	36,458
	<u>4,668,505</u>	<u>5,293,988</u>	<u>6,999,987</u>	<u>1,767,252</u>	<u>1,976,532</u>
收入	4,668,505	5,293,988	6,999,987	1,767,252	1,976,532
營業稅	(266,466)	(289,655)	(395,270)	(100,571)	(108,282)
	<u>(266,466)</u>	<u>(289,655)</u>	<u>(395,270)</u>	<u>(100,571)</u>	<u>(108,282)</u>
淨收入	<u>4,402,039</u>	<u>5,004,333</u>	<u>6,604,717</u>	<u>1,666,681</u>	<u>1,868,250</u>

附註：其他收入主要包括酒店經營、租金收入及建築服務收入。

4 其他收益淨額

	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 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
銀行存款及應收款項利息收入		48,201	34,089	48,683	27,709	13,900
出售附屬公司收益淨額	8(b)	275,047	3,462	128,567	—	—
出售聯營公司收益淨額	10	—	—	—	—	13,432
投資之股息收入		—	8,558	1,380	1,139	45,351
出售物業、廠房及設備收益		19	15	381	—	494
罰款收入		69	8	1,353	886	94
政府補助		8	56	55	19	183
外匯(虧損)/收益淨額		(3,018)	404	(18)	(19)	—
其他		2,077	7,678	5,139	2,550	2,173
		<u>322,403</u>	<u>54,270</u>	<u>185,540</u>	<u>32,284</u>	<u>75,627</u>

5 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除／(計入)以下各項後達致：

(a) 財務費用

	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 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
					(未經審核)
貸款及借款利息	(417,258)	(546,896)	(514,383)	(254,103)	(212,525)
減：資本化利息開支*	365,553	517,867	503,369	244,218	206,147
	<u>(51,705)</u>	<u>(29,029)</u>	<u>(11,014)</u>	<u>(9,885)</u>	<u>(6,378)</u>

* 截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年及二零一六年六月三十日止六個月，借貸成本已分別按年利率6.64%、8.45%、7.51%、7.35%及6.48%進行資本化。

(b) 員工成本

	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 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
					(未經審核)
界定供款退休計劃之供款(附註)	7,711	8,524	9,609	4,597	4,703
確認界定福利退休計劃之開支 (附註19)	2,718	656	6,099	—	8,226
薪金、工資及其他福利	158,379	138,184	181,153	79,935	81,691
	<u>168,808</u>	<u>147,364</u>	<u>196,861</u>	<u>84,532</u>	<u>94,620</u>

附註：於中國成立之目標集團旗下各公司之僱員均為中國政府運作的國家管理退休計劃成員。該等公司須按員工成本的若干百分比向退休福利計劃作出年度供款。除該年度供款外，該等公司並無與這項計劃相關的其他重大退休福利支付責任。

(c) 其他項目

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
				(未經審核)	
攤銷					
— 租賃預付款	5,030	3,889	4,325	1,418	10,071
— 無形資產	143	168	167	80	39
折舊	31,106	25,130	25,968	11,873	12,921
(減值虧損撥回) / 減值虧損					
— 貿易及其他應收款項	(34)	(15)	(4)	—	6,063
— 開發中物業及持作待售已竣工物業	—	135,021	(25,748)	—	42,810
與物業有關之經營租賃費用	7,192	6,018	6,069	2,620	1,918
開發中物業及持作待售已竣工 物業之成本	<u>3,481,790</u>	<u>3,820,878</u>	<u>5,081,568</u>	<u>1,333,015</u>	<u>1,462,484</u>

6 合併損益表的所得稅

(a) 合併損益表的稅項指：

	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 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
					(未經審核)
即期稅項					
中國企業所得稅(「企業所得稅」)					
一年/期內撥備	164,520	164,523	281,858	52,919	94,406
—過往年/期內撥備不足/ (超額撥備)	3,749	(431)	—	—	20,797
	<u>168,269</u>	<u>164,092</u>	<u>281,858</u>	<u>52,919</u>	<u>115,203</u>
中國土地增值稅					
一年/期內撥備	107,789	114,992	221,303	29,150	61,049
遞延稅項					
產生及撥回暫時性差額(附註21(b))	(48,567)	42,160	(16,103)	(12,001)	(10,279)
	<u>227,491</u>	<u>321,244</u>	<u>487,058</u>	<u>70,068</u>	<u>165,973</u>

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

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

根據中國企業所得稅法，於中國成立之目標集團旗下各公司適用之所得稅稅率為25%。

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

(b) 按適用稅率計算之稅項支出與會計溢利之對賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
除稅前溢利	886,631	572,742	1,243,369	165,553	256,881
按適用於有關國家溢利之稅率計算					
之除稅前溢利之名義稅項	221,658	143,186	310,842	41,388	64,220
中國土地增值稅	107,789	114,992	221,303	29,150	61,049
中國土地增值稅之稅務影響	(26,947)	(28,748)	(55,326)	(7,288)	(15,262)
應佔聯營公司業績之稅務影響	(18,497)	(9,507)	(3,910)	457	592
不可扣稅開支之稅務影響	28,897	30,018	31,756	15,582	8,625
毋須課稅收入之稅務影響	(94,281)	(3,103)	(292)	(285)	(11,348)
未確認本年度／期間未動用稅項					
虧損及暫時性差額之稅務影響	4,874	65,200	7,991	3,213	30,389
先前已確認或未確認之過往年度／					
期間未動用稅項虧損之稅務影響	249	9,637	(25,306)	(12,149)	6,911
過往年度／期間撥備不足／					
(超額撥備)	3,749	(431)	—	-	20,797
所得稅開支	<u>227,491</u>	<u>321,244</u>	<u>487,058</u>	<u>70,068</u>	<u>165,973</u>

7 物業、廠房及設備

	樓宇 港幣千元	酒店大樓 港幣千元	機器 及設備 港幣千元	傢俬、 裝置、 辦公設備 及汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	總計 港幣千元
成本：						
於二零一三年一月一日	255,301	139,458	30,659	188,353	76,995	690,766
添置	1,015	—	495	8,356	70,142	80,008
出售	(177,592)	—	(10,861)	(13,020)	(9,158)	(210,631)
匯兌調整	8,021	4,381	963	5,918	2,419	21,702
於二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日	86,745	143,839	21,256	189,607	140,398	581,845
添置	—	—	568	15,958	112,711	129,237
出售	—	—	(4)	(2,424)	—	(2,428)
匯兌調整	(295)	(492)	(72)	(649)	(480)	(1,988)
於二零一四年十二月三十一日 及二零一五年一月一日	86,450	143,347	21,748	202,492	252,629	706,666
添置	—	—	138	7,084	69,683	76,905
出售	—	—	—	(5,775)	—	(5,775)
轉自己竣工物業	177,343	—	—	—	—	177,343
匯兌調整	(5,047)	(8,367)	(1,269)	(11,817)	(14,746)	(41,246)
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	258,746	134,980	20,617	191,984	307,566	913,893
添置	—	—	47	208	2,980	3,235
出售	—	—	—	(4,020)	—	(4,020)
轉至已竣工物業	(15,920)	—	—	—	—	(15,920)
轉自在建物業	—	—	—	—	570,053	570,053
匯兌調整	(5,116)	(2,669)	(407)	(3,801)	(6,080)	(18,073)
於二零一六年六月三十日	237,710	132,311	20,257	184,371	874,519	1,449,168
累計折舊：						
於二零一三年一月一日	(79,898)	(27,681)	(24,544)	(87,945)	—	(220,068)
年內開支	(8,203)	(6,291)	(1,101)	(15,511)	—	(31,106)
出售撥回	60,638	—	7,678	11,072	—	79,388
匯兌調整	(2,051)	(55)	(712)	(2,796)	—	(5,614)

	樓宇 港幣千元	酒店大樓 港幣千元	機器 及設備 港幣千元	傢俬、 裝置、 辦公設備 及汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日	(29,514)	(34,027)	(18,679)	(95,180)	—	(177,400)
年內開支	(3,113)	(6,301)	(395)	(15,321)	—	(25,130)
出售撥回	—	—	4	230	—	234
匯兌調整	88	90	63	262	—	503
於二零一四年十二月三十一日 及二零一五年一月一日	(32,539)	(40,238)	(19,007)	(110,009)	—	(201,793)
年內開支	(3,069)	(6,214)	(444)	(16,241)	—	(25,968)
出售撥回	—	—	—	5,070	—	5,070
匯兌調整	2,025	2,604	1,127	6,881	—	12,637
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	(33,583)	(43,848)	(18,324)	(114,299)	—	(210,054)
期內開支	(3,005)	(2,967)	(214)	(6,735)	—	(12,921)
出售撥回	—	—	—	3,449	—	3,449
匯兌調整	356	1,270	365	2,311	—	4,302
於二零一六年六月三十日	<u>(36,232)</u>	<u>(45,545)</u>	<u>(18,173)</u>	<u>(115,274)</u>	<u>—</u>	<u>(215,224)</u>
賬面淨值：						
於二零一三年十二月三十一日	<u>57,231</u>	<u>109,812</u>	<u>2,577</u>	<u>94,427</u>	<u>140,398</u>	<u>404,445</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u>53,911</u>	<u>103,109</u>	<u>2,741</u>	<u>92,483</u>	<u>252,629</u>	<u>504,873</u>
於二零一五年十二月三十一日	<u>225,163</u>	<u>91,132</u>	<u>2,293</u>	<u>77,685</u>	<u>307,566</u>	<u>703,839</u>
於二零一六年六月三十日	<u>201,478</u>	<u>86,766</u>	<u>2,084</u>	<u>69,097</u>	<u>874,519</u>	<u>1,233,944</u>

於二零一六年六月三十日，目標集團正辦理申請但尚未取得賬面總值約港幣27,245,000元的若干樓宇的業權證明。目標集團管理層認為，目標集團有權在申請相關業權證明的同時佔有或使用上述樓宇。根據貴公司中國律師的意見，目標集團在辦理完成竣工驗收備案手續後，取得該等業權證明上不會有重大法律阻礙。

8 於附屬公司的投資

(a) 收購被共同控制的附屬公司

於二零一三年五月，中信惠州控股有限公司（「惠州控股」）與中信深圳（集團）有限公司（「中信深圳」）訂立買賣協議以收購中信深圳所持中信惠州城市建設開發有限公司（「惠州城市建設開發」）的90%股權，總代價人民幣127,834,000元（相當於港幣160,136,000元）已於二零一四年悉數支付。於二零一三年五月三十一日完成收購後，惠州城市建設開發成為惠州控股的全資附屬公司。

惠州城市建設開發是由中信深圳及中信深圳的全資附屬公司惠州控股在中國惠州成立的有限公司。其主要在惠州從事物業開發。

由於惠州城市建設開發及惠州控股受最終股東中國中信集團有限公司（「中國中信集團」）共同控制，該交易被視為共同控制的實體合併。因此，收購的資產及負債按歷史成本法入賬，而收購前目標集團的財務資料已重列以按合併基準納入收購的經營業績。惠州控股就收購支付的代價已於合併權益變動表入賬列為權益交易。

(b) 出售附屬公司

(i) 於二零一三年出售附屬公司

於二零一三年十二月，目標集團出售其於汕頭海灣高爾夫俱樂部有限公司的80%股權，現金代價為人民幣95,000,000元（相當於港幣120,830,000元），並於二零一三年損益內「其他收益淨額」項下確認淨收益港幣275,047,000元。

(ii) 於二零一四年出售附屬公司

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

(iii) 於二零一五年出售附屬公司

於二零一五年五月，目標集團出售其於以下實體的100%股權，現金代價為人民幣1,261百萬元（相當於港幣1,597百萬元），並於二零一五年損益內「其他收益淨額」項下確認淨收益港幣128,471,000元：

- 惠州中商房地產有限公司
- 惠州南佳投資有限公司

- 惠州恒嘉實業有限公司
- 惠州威旺投資有限公司
- 惠州立創投資有限公司
- 惠州南源投資有限公司
- 惠州首明投資有限公司
- 惠州健源投資有限公司

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

(c) **重大非控股權益**

下表載列擁有重大非控股權益的目標集團附屬公司中信泰富瘦西湖房地產揚州有限公司(「中信泰富瘦西湖」)及汕頭中信南烽房地產有限公司的資料。以下呈列的財務資料概要指公司間抵銷前的金額。

中信泰富瘦西湖

	於十二月三十一日		於
	二零一四年	二零一五年	六月三十日
	港幣千元	港幣千元	二零一六年 港幣千元
非控股權益百分比	30%	30%	30%
流動資產	781,673	1,097,831	1,253,018
非流動資產	1,185	11,612	9,405
流動負債	13,184	391,628	606,513
非流動負債	468,754	447,234	397,566
資產淨值	300,920	270,581	258,344
非控股權益賬面值	90,276	81,174	77,503
收入	—	—	—
年內／本期間虧損	(3,285)	(13,322)	(6,998)
全面收益總額	(3,300)	(30,339)	(12,237)
分配予非控股權益的全面收益總額	(990)	(9,102)	(3,671)
非控股權益獲支付股息	—	—	—
經營活動(使用)／產生的現金流量	(762,122)	132,918	37,555
投資活動使用的現金流量	(91)	(168)	(156)
融資活動產生的現金流量	769,367	2,358	47,545

汕頭中信南烽房地產有限公司

	於十二月三十一日			於
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非控股權益百分比	49%	49%	49%	49%
流動資產	1,206,034	1,450,971	1,277,920	1,108,722
非流動資產	10,788	6,235	3,137	9,098
流動負債	850,542	1,302,170	909,532	746,880
非流動負債	290,618	72,672	185,462	177,107
資產淨值	75,662	82,364	186,063	193,833
非控股權益賬面值	37,074	40,358	91,171	94,978
收入	846,904	138,072	906,936	124,648
年內／本期間溢利	62,137	6,158	104,806	16,153
全面收益總額	62,347	6,702	103,699	7,770
分配予非控股權益的				
全面收益總額	30,550	3,284	50,813	3,807
非控股權益獲支付股息	—	—	—	—
經營活動(使用)／產生的				
現金流量	(125,103)	264,877	195,359	(79,127)
投資活動使用的現金流量	(16)	(404)	(2,480)	—
融資活動產生／(使用)的				
現金流量	61,310	(230,945)	(128,581)	(52,514)

9 租賃預付款

	於十二月三十一日			於
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
於中國的土地使用權	<u>120,201</u>	<u>89,110</u>	<u>851,257</u>	<u>824,513</u>

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日，目標集團已取得所持全部土地使用權的所有權證。

土地使用權於40至70年內攤銷。

10 於聯營公司的權益

	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
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	二零一六年 港幣千元
應佔資產淨值	<u>199,615</u>	<u>189,672</u>	<u>67,028</u>	<u>47,094</u>

下文載列主要聯營公司(均為無市場報價的非上市企業實體)於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日的詳情。

聯營公司名稱	成立及 營業地點	目標集團所持已發行普通股股本/註冊資本比例				主營業務
		十二月三十一日 二零一三年	十二月三十一日 二零一四年	十二月三十一日 二零一五年	六月三十日 二零一六年	
中信房地產汕頭金城有限公司(i)	中國	45.0%	45.0%	45.0%	45.0%	物業開發
普寧市中信房地產開發 有限公司(i)(ii)	中國	40.0%	40.0%	—	—	物業開發
中信房地產汕頭華鑫有限公司(i)	中國	30.0%	30.0%	30.0%	30.0%	物業開發
汕頭海灣高爾夫俱樂部 有限公司(i)(iii)	中國	15.0%	15.0%	15.0%	—	高爾夫 俱樂部經營
汕頭市中信濱河房地產有限公司(i)	中國	—	45.0%	45.0%	45.0%	物業開發

(i) 公司名稱的英文翻譯僅供參考。該等公司的官方名稱為中文名。

(ii) 該實體於二零一五年清盤。

(iii) 於二零一六年四月，目標集團出售其於汕頭海灣高爾夫俱樂部有限公司的15%股權，現金代價為人民幣29,830,000元(相當於港幣35,755,000元)，並於二零一六年損益內「其他收益淨額」項下確認淨收益港幣13,432,000元。

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

並非單一重大聯營公司的資料歸總：

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	六月三十日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	二零一六年 港幣千元
目標集團應佔(溢利)/虧損	73,988	38,029	15,639	(2,368)
目標集團應佔其他全面收益	—	—	—	—
目標集團應佔全面收益總額	<u>73,988</u>	<u>38,029</u>	<u>15,639</u>	<u>(2,368)</u>
目標集團於該等聯營公司 權益的賬面總值	<u>199,615</u>	<u>189,672</u>	<u>67,028</u>	<u>47,094</u>

11 可供出售金融資產

	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
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	二零一六年 港幣千元
可供出售股權投資(附註)	<u>3,930</u>	<u>3,917</u>	<u>3,688</u>	<u>3,615</u>

附註：於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日，可供出售股權投資以其成本列賬，因為並無活躍市場報價及公平價值不能被可靠計量。

12 其他長期應收款項

	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
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	二零一六年 港幣千元
應收建設款項	—	32,378	35,689	62,025

目標集團與地方政府就提供目標集團住宅開發項目周邊的市政設施建設服務訂立協議（「協議」）。根據協議，目標集團產生的實際成本將得到補償，且其於建設完成後享有若干回報。於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日，建設服務產生的成本分別為港幣32,378,000元、港幣35,689,000元及港幣62,025,000元。

(a) 其他長期應收款項的逾期及減值

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日，目標集團的其他長期應收款項並無逾期且並無確認減值。目標集團管理層認為，交易對方信用質素良好及結餘被認為可全數收回。

(b) 到期情況分析

其他長期應收款項於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日並無固定還款期及預期於一年後可予收回。

13 在建物業及持作待售之已竣工物業

	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
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	二零一六年 港幣千元
在建物業	16,828,744	16,942,978	10,885,341	10,935,037
持作待售已竣工物業	1,791,915	3,415,789	4,402,960	3,712,716
減：減值	(1,903)	(136,188)	(89,749)	(130,113)
	<u>18,618,756</u>	<u>20,222,579</u>	<u>15,198,552</u>	<u>14,517,640</u>

該款項包括分別於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日的在建物業港幣14,072百萬元、港幣15,012百萬元、港幣10,394百萬元及港幣10,359百萬元，預期不會於報告期末起計12個月內變現。

在建物業及持作待售之已竣工物業金額(確認為開支並列入損益)的分析如下：

	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
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	二零一六年 港幣千元
在建物業及持作待售之 已竣工物業的賬面值	3,481,790	3,820,878	5,081,568	1,462,484
在建物業及持作待售之 已竣工物業撇減	—	135,021	21,918	45,291
在建物業及持作待售之 已竣工物業撇減的撥回	—	—	(47,666)	(2,481)
	<u>3,481,790</u>	<u>3,955,899</u>	<u>5,055,820</u>	<u>1,505,294</u>

14 貿易及其他應收款項

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	六月三十日 二零一六年 港幣千元
貿易應收款項	(a)	5,562	58,550	55,364	58,110
減：貿易應收款項呆賬撥備	(b)	(1,335)	(1,300)	(1,220)	(3,500)
		<u>4,227</u>	<u>57,250</u>	<u>54,144</u>	<u>54,610</u>
應收以下各方款項：					
— 聯營公司	(c)	33,272	137,533	69,832	62,949
— 所收購中信集團* (目標集團除外)	(d)	22,534	1,622,011	57,603	107,973
— 中國中信集團及其附屬公司 (所收購中信集團除外) (「中信集團」)	(e)	446,643	807,951	2,027,649	430,683
— 中國海外發展及其附屬公司 (「中國海外發展集團」)	(f)	—	39,355	28	28
— 中國建築股份有限公司 及其附屬公司(中國 海外發展集團除外) (「中建股份集團」)	(f)	822	485,444	4,421	4,049
— 非控股股東	(g)	70,654	90,448	100,902	117,012
預付其他稅項		236,180	252,839	132,485	111,969
按金及預付款		129,202	60,268	54,815	17,756
其他應收款項		<u>303,705</u>	<u>131,954</u>	<u>132,316</u>	<u>159,002</u>
		<u>1,243,012</u>	<u>3,627,803</u>	<u>2,580,051</u>	<u>1,011,421</u>
減：其他應收款項呆賬撥備	(b)	<u>(12,685)</u>	<u>(12,642)</u>	<u>(11,905)</u>	<u>(15,287)</u>
		<u>1,234,554</u>	<u>3,672,411</u>	<u>2,622,290</u>	<u>1,050,744</u>

* 所收購的中信集團是指附註22(a)中所列示的、中國海外發展於二零一六年九月自中國中信集團收購的子公司。

(a) 貿易應收款項賬齡分析

物業銷售的相關貿易應收款項乃根據買賣協議載列的條款結算。

貿易應收款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
1年內	1,102	54,227	45,005	37,314
1至2年	19	114	6,374	17,292
2至3年	60	11	24	4
3年以上	4,381	4,198	3,961	3,500
減：貿易應收款項呆賬撥備	(1,335)	(1,300)	(1,220)	(3,500)
	<u>4,227</u>	<u>57,250</u>	<u>54,144</u>	<u>54,610</u>

目標集團的信貸政策載於附註23(a)。

於二零一六年六月三十日，已逾期但未減值的貿易應收款項為港幣54,610,000元，乃與目標集團多名擁有良好還款紀錄或有持續業務關係的獨立債務人有關。根據過往經驗，管理層認為毋須就該等結餘作出減值撥備，原因為信貸質素並無重大變動，而該等結餘仍被視為可悉數收回。

於二零一六年六月三十日，已逾期但未減值的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於 二零一六年 六月三十日 港幣千元
逾期不足1年	37,314
逾期1至2年	17,292
逾期2至3年	<u>4</u>
	<u>54,610</u>

(b) 貿易及其他應收款項減值

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

於相關期間的呆賬撥備變動（包括特定及整體虧損部分）如下：

	截至六月三十日				
	截至十二月三十一日止年度			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
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)				
於一月一日	13,626	14,020	13,942	13,942	13,125
(已撥回)／已確認減值虧損	(34)	(15)	(4)	—	6,063
無法收回金額撇銷	—	(15)	—	(4)	(47)
匯兌調整	428	(48)	(813)	6	(354)
	14,020	13,942	13,125	13,944	18,787
於十二月三十一日／六月三十日	14,020	13,942	13,125	13,944	18,787

(c) 應收聯營公司款項

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，應收聯營公司的所有款項為無抵押、免息及須按要求收回。

(d) 應收所收購中信集團(目標集團除外)款項

於二零一三年十二月三十一日，應收所收購中信集團(目標集團除外)款項為無抵押、免息及須按要求收回。

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日，除應收所收購中信集團(目標集團除外)款項分別港幣1,610百萬元、港幣53百萬元及港幣57百萬元(按固定年利率介乎1.10%至2.85%計息及須按要求收回)外，所有應收所收購中信集團(目標集團除外)款項為無抵押、免息及須按要求收回。

(e) 應收中信集團款項

於二零一三年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，應收中信集團款項為無抵押、免息及須按要求收回。

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，除應收中信集團款項分別港幣375百萬元及港幣540百萬元(按固定年利率1.485%計息及須按要求收回)外，所有應收中信集團款項為無抵押、免息及須按要求收回。

(f) 應收中國海外發展集團及中建股份集團款項

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，應收中國海外發展集團及中建股份集團款項為無抵押、免息及須按要求收回。

(g) 應收非控股股東款項

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，除應收非控股股東款項分別港幣13百萬元、港幣25百萬元、港幣24百萬元及港幣44百萬元(按固定年利率9.6%計息及須按要求收回)外，所有應收非控股股東款項為無抵押、免息及須按要求收回。

15 受限制存款

		於十二月三十一日			於 六月三十日
	附註	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
有關已收預售所得款項的					
受限制存款	(a)	194,016	405,129	364,027	368,735
按揭貸款擔保	(b)	29,322	35,483	30,316	33,794
其他		—	1,344	608	1,718
		<u>223,338</u>	<u>441,956</u>	<u>394,951</u>	<u>404,247</u>

附註：

- (a) 按照有關政府規定，目標集團的若干項目公司須將已收物業預售所得款項存入指定的銀行賬戶，作為相關物業在建工程的保證金。於獲得地方機關及相關銀行的批准後，相關保證金只可用於購買建築材料及支付相關物業的建築費用。相關保證金將在向買方交付預售物業時發放。
- (b) 目標集團已與若干銀行及其他金融機構就提供予目標集團物業單位買方的按揭貸款簽訂協議。目標集團擁有受限制銀行存款作為支付該等協議項下按揭分期還款的抵押。倘按揭人未能支付每月按揭分期還款，銀行或其他金融機構可提取金額不超過欠付按揭分期還款的保證金，且可在保證金結餘不足的情況下要求目標集團償還所欠結餘。倘物業產權質押予銀行及其他金融機構或買方已償還相關按揭貸款，則相關保證金將被解除。

16 現金及現金等價物

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	六月三十日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	二零一六年 港幣千元
銀行及手頭現金	<u>2,435,050</u>	<u>1,481,908</u>	<u>1,237,735</u>	<u>1,506,120</u>

於相關期間的各報告期末，目標集團並無以人民幣以外貨幣計值的現金及現金等價物的重大結餘。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日，目標集團存放於中國中信集團所擁有的金融機構的銀行存款(包括受限制存款)分別為港幣354,270,000元、港幣404,858,000元、港幣556,849,000元及港幣157,729,000元。

17 貿易及其他應付款項

(a) 貿易及其他應付款項－流動負債

	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
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	二零一六年 港幣千元
貿易應付款項	(i)	3,109,827	2,289,063	2,792,502	2,599,156
應付以下各方款項：					
－聯營公司	(ii)	89,672	74,553	139,834	178,191
－所收購中信集團 (不包括目標集團)	(iii)	3,171,235	4,855,439	1,280,521	1,345,563
－中信集團	(iv)	262	347	353	250
－中國海外發展集團	(iv)	297,292	83,757	1,664,186	1,570,158
－中建股份集團	(iv)	2,272,838	2,269,496	2,984	—
－非控股股東	(v)	57,530	57,333	55,777	52,919
應付利息		15,912	24,871	71,907	67,693
應付以下各方股息					
－所收購中信集團 (不包括目標集團)		168,223	267,527	31,099	858,302
－中國海外發展集團		—	19,833	—	—
其他應付稅項		5,420	5,446	7,128	9,440
其他應付款項	(vi)	719,340	551,819	637,177	680,474
界定退休福利責任淨額 的即期部分	(附註 19(a))	750	963	751	1,228
		<u>9,908,301</u>	<u>10,500,447</u>	<u>6,684,219</u>	<u>7,363,374</u>

附註：

- (i) 於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，所有貿易應付款項預期於一年內或按要求結算。
- (ii) 於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，所有應付聯營公司款項均為無抵押、免息及須於要求時償還。

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，除應付聯營公司的無抵押款項分別港幣98百萬元及港幣143百萬元(該款項按固定年利率8%計息及須於要求時償還)外，其餘應付聯營公司款項均為無抵押、免息及須於要求時償還。

- (iii) 於二零一四年十二月三十一日，應付所收購中信集團(不包括目標集團)的無抵押款項港幣342百萬元(該款項按浮動利率計息)須於要求時償還。於二零一四年十二月三十一日，實際年利率為7.80%。

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，應付所收購中信集團(不包括目標集團)的無抵押款項分別港幣676百萬元、港幣1,883百萬元、港幣94百萬元及港幣78百萬元(該款項按固定年利率1.10%至6.18%計息)須於要求時償還。應付所收購中信集團(不包括目標集團)的其餘款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

- (iv) 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，應付中信集團、中國海外發展集團及中建股份集團的款項為無抵押、免息及須於要求時償還。
- (v) 於二零一三年十二月三十一日，除應付非控股股東的無抵押賬款港幣4,842,000元(該款項按固定年利率9.6%計息及須於要求時償還)外，其餘款項均為無抵押、免息及須於要求時償還。

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，應付非控股股東款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

- (vi) 其他應付款項主要包括已收承包商按金、應付保留金及應付薪金。

(b) 其他長期應付款項

其他長期應付款項指應付一名第三方的結餘。目標集團與第三方訂立一份協議以共同開發一個項目，其中第三方提供免息資金。結餘將直至項目開發竣工後方才償付。

18 貸款及借款

	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
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	二零一六年 港幣千元
銀行貸款				
— 有抵押	3,506,740	3,755,862	2,495,234	1,574,244
— 無抵押	—	162,251	38,195	—
來自其他金融機構的貸款				
— 有抵押	547,317	905,057	—	—
來自所收購中信集團 (不包括目標集團)的貸款				
— 無抵押	1,335,538	1,343,644	670,803	1,214,462
來自中信集團的貸款				
— 有抵押	111,931	126,759	1,838,147	2,340,002
— 無抵押	—	328,128	1,466,771	828,196
來自非控股股東的貸款				
— 無抵押	—	140,626	132,418	119,270
貸款及借款總額	<u>5,501,526</u>	<u>6,762,327</u>	<u>6,641,568</u>	<u>6,076,174</u>

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，貸款及借款金額為港幣686,849,000元、港幣1,158,575,000元、港幣2,506,565,000元及港幣2,568,152,000元分別由中信集團擔保，而於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，貸款及借款金額為港幣3,479,139,000元、港幣3,629,103,000元、港幣1,826,816,000元及港幣1,346,094,000元分別以附註18(b)所述的若干資產作質押。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，所有貸款及借款均以人民幣計值。

(a) 於各報告期末，須予償還的貸款及借款如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	六月三十日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	二零一六年 港幣千元
於一年內	608,369	2,315,756	1,620,322	2,119,464
1年以上但於2年內	1,279,572	3,096,844	2,884,698	2,569,089
2年以上但於5年內	3,585,602	1,349,727	2,122,225	1,319,761
5年以後	27,983	—	14,323	67,860
	<u>5,501,526</u>	<u>6,762,327</u>	<u>6,641,568</u>	<u>6,076,174</u>
貸款及借款總額				
減：分類為流動負債的款項	<u>608,369</u>	<u>2,315,756</u>	<u>1,620,322</u>	<u>2,119,464</u>
	<u>4,893,157</u>	<u>4,446,571</u>	<u>5,021,246</u>	<u>3,956,710</u>
分類為非流動負債的款項				

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

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	六月三十日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	二零一六年 港幣千元
物業、廠房及設備	90,487	83,272	73,294	69,941
在建物業及持作待售的 已竣工物業	<u>1,082,026</u>	<u>1,863,026</u>	<u>1,288,005</u>	<u>1,635,022</u>
	<u>1,172,513</u>	<u>1,946,298</u>	<u>1,361,299</u>	<u>1,704,963</u>

(c) 目標集團的按攤銷成本計的貸款及借款的實際年利率如下：

	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
銀行貸款	6.22%-7.68%	6.22%-7.68%	4.9%-7.90%	4.75%-7.90%
來自其他金融 機構的貸款	7.70%-7.80%	7.38%-7.80%	7.38%	不適用
來自所收購 中信集團 (不包括目標 集團)的貸款	不適用	6.15%	7.50%-18.00%	7.50%-18.00%
來自中信集團 的貸款	8.32%-10.00%	8.32%-15.00%	6.15%-8.52%	6.15%-8.52%
來自非控股 股東的貸款	不適用	6.15%	6.15%	6.15%

19 界定福利退休負債淨額

目標集團向僱員提供以下三個類別的界定福利計劃：

(i) 於目前的退休人員及部分內部退休人員正式退休後的補充退休福利

除基本的退休金系統及醫保系統外，目標集團為目前的退休人員及目前的內部退休人員提供以下補充退休福利。

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

(ii) 現有生者的補貼及福利

目標集團為現有生者提供以下補貼及福利。

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

(iii) 現有提前退休職工的崗位工資持續福利

目標集團為現有提前退休員工提供以下崗位工資持續福利。

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

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

(a) 於合併財務狀況表確認的金額如下：

	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
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
全部或部分出資責任的現值	14,169	15,705	20,804	31,613
減：即期部分(附註17)	750	963	751	1,228
	<u>13,419</u>	<u>14,742</u>	<u>20,053</u>	<u>30,385</u>

(b) 界定福利負債的現值變動

	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 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
於一月一日：	(10,149)	(14,169)	(15,705)	(15,705)	(20,804)
於損益中確認					
— 服務成本	(2,718)	(656)	(5,539)	—	(8,000)
— 利息成本	—	—	(560)	—	(226)
於其他全面收益確認					
— 重新計量	(2,004)	(1,678)	(174)	—	(3,483)
以計劃方式支付的福利	1,077	757	—	—	309
匯兌調整	(375)	41	1,174	—	591
	<u>(375)</u>	<u>41</u>	<u>1,174</u>	<u>—</u>	<u>591</u>
於十二月三十一日 ／六月三十日	<u>(14,169)</u>	<u>(15,705)</u>	<u>(20,804)</u>	<u>(15,705)</u>	<u>(31,613)</u>

(c) 重大精算假設(按加權平均數列示)及敏感度分析如下：

	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 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
貼現率	4.75%	3.75%	3.25%	3.25%	3.25%
死亡率	8%	8%	8%	8%	8%
估計預期平均壽命	附註(i)	附註(i)	附註(i)	附註(i)	附註(i)
離休人員、退休人員及 遺屬福利的年增長率	5%	5%	5%	5%	5%
內退人員福利的年增長率	12%	12%	12%	12%	12%
醫療開支的年增長率	8%	8%	8%	8%	8%

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

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

20 遞延收益

目標集團的遞延收益主要指政府對住宅開發項目的補助，其於確認項目的銷售額及銷售成本時於其他收入內確認。

21 合併財務狀況表中的所得稅

- (a) 合併財務狀況表中的即期稅項指：

	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
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	二零一六年 港幣千元
即期稅項負債				
中國企業所得稅	49,663	70,931	128,995	75,040
中國土地增值稅	15,122	192	46,184	88,177
	<u>64,785</u>	<u>71,123</u>	<u>175,179</u>	<u>163,217</u>

(b) 已確認的遞延稅項資產及負債：

(i) 遞延稅項資產及負債的各成分變動

於相關期間在合併財務狀況表中確認的遞延稅項資產／(負債)的成分及變動如下：

	未動用 稅項虧損 港幣千元	應計開支 港幣千元	資產減值 港幣千元	中國土地 增值稅撥備 港幣千元	未變現溢利 港幣千元	投資物業 重新估值 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
以下各項產生的遞延稅項：								
於二零一三年一月一日	63,119	4,634	2,035	9,479	9,254	(963)	3,400	90,958
於損益計入／(扣除)	34,651	7,740	(51)	9,665	(9,125)	(167)	5,854	48,567
匯兌調整	2,516	265	63	447	150	(33)	196	3,604
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	100,286	12,639	2,047	19,591	279	(1,163)	9,450	143,129
於損益扣除	(22,640)	(5,037)	(346)	(5,603)	(268)	(24)	(8,242)	(42,160)
匯兌調整	(449)	(67)	(9)	(93)	(2)	4	(69)	(685)
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	77,197	7,535	1,692	13,895	9	(1,183)	1,139	100,284
於損益計入／(扣除)	7,834	822	(12)	6,491	1,021	(53)	—	16,103
出售附屬公司	—	(5,792)	—	—	—	—	—	(5,792)
匯兌調整	(4,827)	(236)	(98)	(1,077)	(42)	71	(70)	(6,279)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	80,204	2,329	1,582	19,309	988	(1,165)	1,069	104,316
於損益(扣除)／計入	(19,693)	6,871	1,532	(4,686)	27,944	(624)	(1,065)	10,279
匯兌調整	(1,277)	(154)	(55)	(308)	(456)	33	(4)	(2,221)
於二零一六年六月三十日	59,234	9,046	3,059	14,315	28,476	(1,756)	—	112,374

(ii) 合併財務狀況表對賬

	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
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	二零一六年 港幣千元
於合併財務狀況表中確認的 遞延稅項資產淨值	144,292	101,467	105,481	114,130
於合併財務狀況表中確認的 遞延稅項負債淨值	<u>(1,163)</u>	<u>(1,183)</u>	<u>(1,165)</u>	<u>(1,756)</u>
	<u>143,129</u>	<u>100,284</u>	<u>104,316</u>	<u>112,374</u>

(iii) 未確認的遞延稅項資產

根據附註1(t)所載的會計政策，於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日，目標集團並無就累計稅項虧損港幣116,569,000元、港幣176,588,000元、港幣148,531,000元及港幣252,244,000元確認遞延稅項資產，原因是未來應課稅溢利於相關稅項司法權區及實體不大可能用作抵銷有關虧損。稅項虧損可自產生年度起計五年內結轉。

(iv) 未確認的遞延稅項負債

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起對以中國附屬公司賺取的溢利宣派的股息預扣所得稅。由於目標集團能夠控制暫時差額撥回的時間且暫時性差額可能不會於可見將來撥回，故截至二零一六年六月三十日財務資料內並未就目標集團內中國附屬公司的累計溢利應佔暫時性差額(港幣26,385,000元)計提遞延稅項。

22 儲備及資本管理

(a) 於二零一六年自中國中信集團收購附屬公司

於二零一六年九月，中國海外發展自中國中信集團收購在中國從事房地產開發業務的若干附屬公司。由於所收購附屬公司(統稱「所收購中信集團」)及中國海外發展受國家政府共同控制，該交易被視為共同控制的實體合併。因此，收購的資產及負債按歷史成本法入賬，而收購前目標集團的財務資料已重列以按合併基準納入收購的經營業績。

作為上述收購內集團重組程序的一部分，中信泰富(揚州)置業有限公司向中國中信集團出售其附屬公司揚州市江都區信泰置業有限公司(「揚州信泰」)並自中國中信集團收購中信泰富瘦西湖70%的股權。由於揚州信泰不是目標集團的組成部分，其並未包含在財務資料中。重組交易於二零一六年入賬列作股權交易。

(b) 來自分拆實體的供款

於重組期間，目標集團向中國海外發展集團出售以下本公司不會收購的實體(「分拆實體」)。因此，合併財務資料並不包括該等實體。

公司名稱	重組前 目標公司 所持應佔 股權百分比
汕頭中信物業服務有限公司 (i)	100%
中信惠州物業服務有限公司 (i)	100%

(i) 公司名稱的英文翻譯僅供參考。該等公司的官方名稱為中文名稱。

於相關期間，來自分拆實體的供款主要指分拆實體向目標集團分派之股息。

(c) 法定儲備

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日，目標公司股東應佔法定儲備分別為港幣17,787,000元、港幣31,095,000元、港幣45,564,000元及港幣119,629,000元。

於二零一六年六月三十日後及財務資料批准日期之前的期間，目標集團的某些子公司向其原始股東分派股息人民幣322百萬元(相當於港幣375百萬元)。

(d) 資本管理

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

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

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

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

23 金融工具的財務風險管理及公平價值

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

(a) 信貸風險

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

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

就應收賬款而言，由於目標集團於轉移物業所有權之前一般會自買方收取全部付款，因此信貸風險較小。

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

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

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日，由於目標集團的貿易及其他應收款項包括大量客戶及債務人款項，故其並無重大集中信貸風險。有關目標集團因貿易及其他應收款項所引致的信貸風險的進一步量化數據披露於附註14。

信貸風險的最大敞口為合併財務狀況表各金融資產的賬面值。除附註25所載目標集團給予的財務擔保外，目標集團並無提供任何會令目標集團面臨信貸風險的其他擔保。於各報告期末該等財務擔保的信貸風險最大敞口披露於附註25。

(b) 流動資金風險

流動資金風險指目標集團不能以現金或其他財務資產償還其財務債項的風險。目標集團就其償還應付貿易及其他應付款項以及其融資責任承擔現金流量風險，亦就其現金流量管理承擔風險。目標集團的目的是維持審慎的流動資金風險管理，即維持足夠的現金及銀行結餘，以及持有充足已承諾信貸融資來維持可動用資金及在市場進行平倉的能力。目標集團的政策是定期監察其流動資金需求和遵守信貸契諾，以確保目標集團持有充分的現金儲備，以及從主要金融機構獲得的足夠承諾貸款以滿足其長期和短期的流動資金需求。流動資金政策獲貫徹應用並認為有效地管理流動資金風險。

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

	於二零一三年十二月三十一日					
	合約未貼現現金流出					
	一年內 或於要求時 港幣千元	超過一年 但少於兩年 港幣千元	超過兩年 但少於五年 港幣千元	超過五年 港幣千元	總計 港幣千元	賬面值 港幣千元
貿易及其他應付款項	9,908,301	—	—	—	9,908,301	9,908,301
貸款及借款	985,204	1,618,003	3,814,977	35,713	6,453,897	5,501,526
	<u>10,893,505</u>	<u>1,618,003</u>	<u>3,814,977</u>	<u>35,713</u>	<u>16,362,198</u>	<u>15,409,827</u>

	於二零一四年十二月三十一日					
	合約未貼現現金流出					
	一年內 或於要求時 港幣千元	超過一年 但少於兩年 港幣千元	超過兩年 但少於五年 港幣千元	超過五年 港幣千元	總計 港幣千元	賬面值 港幣千元
貿易及其他應付款項	10,500,447	—	—	—	10,500,447	10,500,447
貸款及借款	2,744,295	3,315,435	1,398,922	—	7,458,652	6,762,327
	<u>13,244,742</u>	<u>3,315,435</u>	<u>1,398,922</u>	<u>—</u>	<u>17,959,099</u>	<u>17,262,774</u>

於二零一五年十二月三十一日

合約未貼現現金流出

	一年內 或於要求時 港幣千元	超過一年 但少於兩年 港幣千元	超過兩年 但少於五年 港幣千元	超過五年 港幣千元	總計 港幣千元	賬面值 港幣千元
貿易及其他應付款項	6,684,219	—	—	—	6,684,219	6,684,219
貸款及借款	1,927,967	3,067,953	2,409,130	15,352	7,420,402	6,641,568
	<u>8,612,186</u>	<u>3,067,953</u>	<u>2,409,130</u>	<u>15,352</u>	<u>14,104,621</u>	<u>13,325,787</u>

於二零一六年六月三十日

合約未貼現現金流出

	一年內 或於要求時 港幣千元	超過一年 但少於兩年 港幣千元	超過兩年 但少於五年 港幣千元	超過五年 港幣千元	總計 港幣千元	賬面值 港幣千元
貿易及其他應付款項	7,363,374	—	—	—	7,363,374	7,363,374
其他長期應付款項	—	—	—	15,502	15,502	15,502
貸款及借款	2,329,642	2,786,533	1,398,229	73,773	6,588,177	6,076,174
	<u>9,693,016</u>	<u>2,786,533</u>	<u>1,398,229</u>	<u>89,275</u>	<u>13,967,053</u>	<u>13,455,050</u>

(c) 利率風險

(i) 利率概況

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

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

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

下表載列目標集團於各報告期末的借款淨額(計息金融負債減計息金融資產)的利率概況詳情：

	二零一三年		於十二月三十一日 二零一四年		二零一五年		於六月三十日 二零一六年	
	實際利率	金額	實際利率	金額	實際利率	金額	實際利率	金額
		港幣千元		港幣千元		港幣千元		港幣千元
固定利率借款淨額：								
其他應付款項	2.85%-9.60%	680,876	2.85%-6.18%	1,882,553	2.35%-8.00%	191,113	1.10%-8.00%	221,553
貸款及借款	7.00%-10.00%	1,882,854	6.15%-15.00%	2,717,455	6.15%-8.32%	3,246,360	6.15%-8.32%	3,884,170
減：								
貿易及其他應收款項	2.85%-9.60%	(12,719)	1.49%-9.60%	(2,010,336)	1.49%-9.60%	(616,644)	1.10%-9.60%	(100,855)
浮息借款淨額								
其他應付款項	—	—	7.80%	342,249	—	—	—	—
貸款及借款	6.22%-7.69%	3,618,672	6.22%-7.69%	4,044,874	5.04%-18.00%	3,395,208	4.75%-18.00%	2,192,004
減：								
銀行存款(包括受限制存款)	0.35%	(2,657,329)	0.35%	(1,922,516)	0.35%	(1,632,360)	0.35%	(1,899,327)
淨借款總額		<u>3,512,354</u>		<u>5,054,279</u>		<u>4,583,677</u>		<u>4,297,545</u>

(ii) 敏感度分析

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

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日，倘所有其他變量維持不變，預計利率整體上升100個基點將令目標集團的除稅後溢利以及目標公司股東應佔權益總額分別下降約港幣7,210,000元、港幣18,485,000元、港幣13,356,000元及港幣2,200,000元。這主要是由於目標集團的浮動利率貸款及借款面臨現金流利率風險(毋須考慮利息資本化)。

(d) 貨幣風險

目標集團進行少量按外幣計值的交易。管理層認為目標集團並無面臨重大貨幣風險。

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

(e) 公平價值

(i) 按公平價值計量的金融資產及負債

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日，目標集團並無任何按公平價值計量的金融工具，因此並無呈列公平價值層級分析。

(ii) 並非按公平價值計量的金融資產及負債的公平價值

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日，目標集團按成本或攤銷成本計量的金融工具的賬面值與其公平價值並無重大差別。

24 承擔

(a) 資本承擔

於各報告期末，目標集團有關物業開發開支的承擔如下：

	於十二月三十一日			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
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
已訂約但尚未撥備	<u>4,981,479</u>	<u>4,019,173</u>	<u>2,839,853</u>	<u>1,934,959</u>

(b) 經營租賃承擔

目標集團作為承租人

於各報告期末，目標集團根據不可撤銷經營租賃之未來最低租賃付款總額如下：

	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
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	二零一六年 港幣千元
1年內	547	2,394	2,342	1,292
1年後但2年內	46	1,913	2,039	3,797
2年後但3年內	46	2,025	2,117	548
3年後	93	2,700	546	—
	<u>732</u>	<u>9,032</u>	<u>7,044</u>	<u>5,637</u>

目標集團作為出租人

目標集團根據經營租賃出租投資物業。租賃的初步租期為1年至8年，於重新協商所有條款之日後可選擇重續租約。租賃付款通常每年增加，以反映市場租金。租約並未涵蓋或然租金。

根據以其他形式符合投資物業定義的經營租賃持有的所有物業均分類為投資物業。

於各報告期末，目標集團與租客訂立合約，年度最低租賃付款約為港幣2,395,000元。

25 或然負債

(a) 於各報告期末，財務擔保如下：

(i) 目標集團就以下各方獲授的信貸額度向銀行作出的擔保及提供的彌償保證：

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	六月三十日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
聯營公司	—	—	262,593	373,230

(ii) 於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日，目標集團就償還授予目標集團物業買家的有抵押銀行貸款提供擔保，分別為港幣2,845百萬元、港幣4,241百萬元、港幣2,960百萬元及港幣3,797百萬元。

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

(b) 於本報告日，九江深水灣投資有限公司、九江桃花裡投資有限公司、九江溪穀投資有限公司及九江納帕穀投資有限公司所擁有的土地尚未按照相關土地轉讓協議的要求開始土地開發，該等實體正在向相關當地部門申請批准延期開展建設工作，以避免延遲開發的罰款。倘未能獲得批准，貴公司的中國法律顧問認為因閒置土地而被收回土地使用權的風險相對較低。根據相關法規，倘未能獲得批准，延遲建設的實際罰款金額是不確定的，且於本報告日期不能可靠估計，但根據目標集團管理層的估計，根據相關協議，截至二零一六年六月三十日的最高罰款不會多於港幣70.5百萬元。

26 重大關連方交易

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

交易性質	截至十二月三十一日止年度		截至		
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	六月三十日止六個月 二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收入					
聯營公司	—	—	—	—	1,579
接受服務					
中建股份集團	252,041	98,321	106,515	49,835	37,223
利息開支					
聯營公司	—	—	7,345	—	2,822
所收購中信集團 (不包括目標集團)	92,860	184,520	62,063	38,173	55,334
中信集團	—	20,424	111,453	51,115	82,463
擔保開支					
中信集團	131	55	—	—	—
利息收入					
聯營公司	—	—	—	—	528
所收購中信集團 (不包括目標集團)	2,366	21,872	40,088	19,362	5,735
中信集團	1,462	1,468	147	133	675
(償還)／得自關連方的營運資金					
聯營公司	(5,670)	(118,631)	134,843	146,578	47,366
所收購中信集團 (不包括目標集團)	(1,706,964)	95,057	(1,899,789)	(754,114)	39,472
中信集團	(19,884)	12,346	(1,125,972)	(285)	1,043,481
中海集團	292,786	(250,697)	1,691,813	12,617	(62,095)
中建股份集團	1,430,214	(477,946)	(1,753,352)	(1,781,731)	(2,683)
非控股股東	11,759	(19,942)	(14,541)	90,287	(20,176)
關連方(所得)／償還貸款					
中信集團	—	(373,514)	(194,992)	(95)	538,100
已收／(償還)關連方貸款					
中信集團	110,234	341,736	2,999,751	1,809,439	(72,507)
所收購中信集團 (不包括目標集團)	1,315,295	12,617	(619,866)	(771,859)	565,791
非控股股東	—	139,970	—	—	(10,698)

(b) 與中國其他國省控制實體的交易

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

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

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

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

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

除上述交易外，目標集團應收及應付關連方款項的詳情披露於附註14、16、17及18。

27 直接及最終控制方

管理層認為，於各報告期末，目標公司的直接控股公司為中國海外發展(於香港註冊成立)。目標集團於各報告期末的最終控股公司為中國建築股份有限公司(於中國成立)。

28 已頒佈但尚未於有關期間生效的修訂、新準則及詮釋可能構成的影響

截至財務資料刊發日期，香港會計師公會已頒佈若干修訂及新準則但於截至二零一五年十二月三十一日止年度尚未生效，且財務資料內未有採納。該等修訂及新準則包括如下各項(或與目標集團相關)：

	於以下日期或之後 開始的會計期間生效
香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂 「投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或注資」	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第11號之修訂「收購合營業務 權益之會計法」	二零一六年一月一日
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂 「澄清可接納之折舊及攤銷方法」	二零一六年一月一日
香港會計準則第7號之修訂「現金流量表：披露計劃」	二零一七年一月一日
香港會計準則第12號之修訂「所得稅：就未變現虧損 作出遞延稅項資產之確認」	二零一七年一月一日
香港財務報告準則第9號「金融工具」	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號「與客戶所訂合約之收益」	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號「租賃」	二零一九年一月一日

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

香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號取代現有香港會計準則第39號「金融工具：確認和計量指引」。香港財務報告準則第9號包括金融工具分類和計量的修訂指引、計算金融資產減值時使用的新的預期信用損失模型和新的一般套期會計要求。香港財務報告準則第9號還包含對香港會計準則第39號金融工具確認和終止確認的指引。

香港財務報告準則第15號「與客戶之間合同產生的收入」

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

香港財務報告準則第16號「租賃」

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

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

29 期後事項

於二零一六年六月三十日後至財務資料批准日期之前的期間，目標集團已完成附註1(a)(i)所載的重組。

於二零一六年九月，目標集團以總對價人民幣235,355,000元（相當於港幣273,717,000元）從中國海外發展收購一幢辦公樓。

C 期後財務報表

目標集團並未就二零一六年六月三十日隨後任何期間編製經審核財務報表。

此致

中國海外宏洋集團有限公司

列位董事 台照

執業會計師

香港

謹啟

二零一六年十一月四日

本附錄所載資料不屬於「附錄二－目標集團的會計師報告」所載由畢馬威會計師事務所編製的目標集團會計師報告的一部分，載於此處僅供參考。未經審核備考財務資料應與「附錄二－目標集團的會計師報告」所載的會計師報告一併閱讀。

(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編製基準

以下經擴大集團的未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」），包括經擴大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、經擴大集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表，乃由董事根據上市規則第4.29及14.69(4)(a)(ii)段編製，以供說明假設收購事項已於二零一六年六月三十日完成而對經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表產生的影響及假設收購事項已二零一五年一月一日完成而對經擴大集團的未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表產生的影響。

經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於二零一六年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表（摘錄自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）及目標集團於二零一六年六月三十日的經審核合併財務狀況表（摘錄自本通函附錄二所載會計師報告），並根據其附註所述的備考調整進行調整，猶如收購事項已於二零一六年六月三十日完成。

經擴大集團的未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的經審核綜合收益表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表（摘錄自本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的已刊發年報）及目標集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的經審核合併收益表、經審核合併全面收益表及經審核合併現金流量表（摘錄自本通函附錄二所載會計師報告），並根據其附註所述的備考調整進行調整，猶如收購事項已於二零一五年一月一日完成。

隨附附註已概述與收購事項直接有關及有充分依據支持的備考調整敘述性說明。

經擴大集團的未經審核備考財務資料乃基於多項假設、估計、不明朗因素及當前可用資料編製，僅供說明之用。用於其假設性質使然，未經審核備考財務資料未必能夠真實反映經擴大集團在收購事項確於有關編製日期或任何未來日期完成時的財務狀況、財務表現及現金流量。此外，經擴大集團的未經審核備考財務資料並不對經擴大集團的未來財務狀況、財務表現或現金流量作出預測。

經擴大集團的未經審核備考財務資料應與附錄一所載本集團的財務資料、附錄二所載目標集團的經審核合併財務資料、本公司日期為二零一六年十月十二日的公告及本通函其他章節所載其他財務資料。

(ii) 未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團 於二零一六年 六月三十日的 未經審核綜合 財務狀況表 港幣千元 附註1	目標集團 於二零一六年 六月三十日的 經審核合併 財務狀況表 港幣千元 附註2	港幣千元 附註14	其他備考調整		港幣千元 附註9	經擴大集團 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 港幣千元
				港幣千元 附註5	港幣千元 附註6		
資產及負債							
非流動資產							
投資物業	2,799,108	9,416		2,278			2,810,802
物業、廠房及設備	28,765	1,233,944		269,943			1,295,976
				(236,676)			
預付租賃土地款	4,554	824,513		1,725,661			2,554,728
無形資產	14,743	104					14,847
在合營企業之權益	258,314	—					258,314
在聯營公司之權益	—	47,094		2,943			50,037
其他長期應收款項	—	62,025					62,025
可供出售金融資產	—	3,615					3,615
遞延稅項資產	169,941	114,130					284,071
	<u>3,275,425</u>	<u>2,294,841</u>					<u>7,334,415</u>
流動資產							
物業存貨	30,706,490	14,517,640		5,519,678			50,743,808
其他存貨	—	2,621					2,621
應收貿易及其他應收款項、 預付款及按金	2,925,585	1,050,744					3,976,329
預付租賃土地款	165	—					165
應收非控股權益款項	177,778	—					177,778
預付稅項	807,450	254,264					1,061,714
受限制的現金及存款	2,506,026	404,247					2,910,273
現金及銀行結餘	11,968,354	1,506,120		(4,102,684)		4,102,684	13,474,474
	<u>49,091,848</u>	<u>17,735,636</u>					<u>72,347,162</u>
流動負債							
應付貿易及其他應付款項	7,501,065	7,363,374	(858,302)		13,000		14,019,137
已收銷售定金	12,655,299	3,089,941					15,745,240
應付非控股權益款項	755,473	—					755,473
應付股東款項	—	—	5,260,955	3,683,153			8,944,108
稅項負債	1,158,882	163,217					1,322,099
借款	3,555,540	2,119,464	(1,824,694)				3,850,310
	<u>25,626,259</u>	<u>12,735,996</u>					<u>44,636,367</u>
流動資產淨值	<u>23,465,589</u>	<u>4,999,640</u>					<u>27,710,795</u>
總資產減流動負債	<u>26,741,014</u>	<u>7,294,481</u>					<u>35,045,210</u>
非流動負債							
借款	10,540,430	3,956,710	(2,577,959)			4,102,684	16,021,865
界定福利退休責任淨額	—	30,385					30,385
其他長期應付款項	—	15,502					15,502
應付擔保票據	3,142,447	—					3,142,447
遞延收入	—	41,933					41,933
遞延稅項負債	1,136,625	1,756		2,299,588			3,437,969
	<u>14,819,502</u>	<u>4,046,286</u>					<u>22,690,101</u>
資產淨值	<u>11,921,512</u>	<u>3,248,195</u>					<u>12,355,109</u>
資本及儲備							
股本	2,144,018						
儲備	9,138,740						
本公司/目標公司擁有人之權益	11,282,758	3,065,810		(3,065,810)	(13,000)		11,468,725
				198,967			
非控股權益	638,754	182,385		65,245			886,384
	<u>11,921,512</u>	<u>3,248,195</u>					<u>12,355,109</u>

(iii) 未經審核備考綜合收益表

	本集團截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 的經審核 綜合收益表 港幣千元 附註3	目標集團截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 的經審核 合併收益表 港幣千元 附註4	其他備考調整			經擴大 集團截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度的 未經審核備考 綜合收益表 港幣千元 附註8
			港幣千元 附註6	港幣千元 附註7	港幣千元 附註8	
收益	16,613,887	6,604,717				23,218,604
銷售及提供服務成本	(14,014,268)	(5,210,473)				(19,224,741)
毛利	2,599,619	1,394,244				3,993,863
其他收入	105,412	185,540				290,952
分銷及銷售費用	(435,887)	(203,025)				(638,912)
行政費用	(519,793)	(138,075)	(13,000)	(8,541)	(48,664)	(728,073)
其他經營開支	(2,333)	—				(2,333)
其他溢利／(虧損)						
投資物業之公平價值溢利	—	60				60
出售附屬公司之溢利	2,874	—				2,874
贖回可換股債券之虧損	(5,962)	—				(5,962)
經營溢利	1,743,930	1,238,744				2,912,469
財務費用	(27,259)	(11,014)				(38,273)
應佔聯營公司業績	—	15,639				15,639
應佔合營企業業績	4,062	—				4,062
所得稅前之溢利	1,720,733	1,243,369				2,893,897
所得稅開支	(798,894)	(487,058)		2,802	15,961	(1,267,189)
本年度溢利	921,839	756,311				1,626,708
本年度溢利可分配予：						
本公司／目標公司擁有人	851,196	720,453	(13,000)	(5,739)	(32,703)	1,520,207
非控股權益	70,643	35,858				106,501
	921,839	756,311				1,626,708

(iv) 未經審核備考綜合全面收益表

	本集團截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度的 經審核綜合 全面收益表 港幣千元 附註3	目標集團截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度的 經審核合併 全面收益表 港幣千元 附註4	其他備考調整		經擴大 集團截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度的 未經審核 備考綜合 全面收益表 港幣千元 附註8	
			港幣千元 附註6	港幣千元 附註7	港幣千元 附註8	
本年度溢利	921,839	756,311	(13,000)	(5,739)	(32,703)	1,626,708
其他全面收益						
<i>其後將可能會重新分類至損益之項目</i>						
換算海外業務時產生之匯兌差額						
— 附屬公司	(1,627,623)	—				(1,627,623)
— 聯營公司	(6,174)	—				(6,174)
於出售附屬公司後撥回匯兌儲備	(2,836)	—				(2,836)
	(1,636,633)	—				(1,636,633)
<i>將不會重新分類至損益之項目</i>						
界定福利負債淨額的重新估量	—	(174)				(174)
換算目標集團呈列貨幣的匯兌差額	—	(297,241)				(297,241)
	—	(297,415)				(297,415)
本年度其他全面收益	(1,636,633)	(297,415)				(1,934,048)
本年度全面收益總額	(714,794)	458,896				(307,340)
全面收益總額可分配予：						
本公司／目標公司擁有人	(746,038)	434,087	(13,000)	(5,739)	(32,703)	(363,393)
非控股權益	31,244	24,809				56,053
	(714,794)	458,896				(307,340)

(v) 未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至	目標	其他備考調整						經擴大
	二零一五年 十二月 三十一日 止年度的 經審核綜合 現金流量表	集團截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度的 經審核合併 現金流量表	港幣千元 附註5	港幣千元 附註6	港幣千元 附註7	港幣千元 附註8	港幣千元 附註9	港幣千元 附註10	港幣千元 附註11
經營業務									
所得稅前之溢利	1,720,733	1,243,369		(13,000)	(8,541)	(48,664)			2,893,897
調整：									
應佔聯營公司業績	—	(15,639)							(15,639)
應佔合營企業業績	(4,062)	—							(4,062)
出售附屬公司之溢利	(2,874)	(128,567)							(131,441)
投資物業之公平價值溢利	—	(60)							(60)
折舊及攤銷	17,946	30,460			8,541	48,664			105,611
出售物業、廠房及 設備之溢利	—	(381)							(381)
撤除物業、廠房及設備	958	—							958
撥回之減值損失	—	(25,752)							(25,752)
利息收入	(92,005)	(48,683)							(140,688)
投資之股息收入	—	(1,380)							(1,380)
財務費用	27,259	11,014							38,273
贖回可換股債券之虧損	5,962	—							5,962
匯兌差額	(31,971)	18							(31,953)
未計營運資金變動前之									
經營業務現金流量	1,641,946	1,064,399							2,693,345
物業存貨之(增加)/減少	(1,631,669)	3,087,814							1,456,145
其他存貨之減少	509	—							509
應收貿易及其他應收款項、 預付款及按金之減少	1,376,523	499,109							1,875,632
應收非控股權益款項之增加	(119,740)	—							(119,740)
受限制的現金及存款之 (增加)/減少	(929,953)	47,005							(882,948)
應付貿易及其他應付款項之 增加/(減少)	177,792	(379,743)							(201,951)
已收銷售定金之增加/(減少)	5,711,002	(2,250,625)							3,460,377
營運所得之現金	6,226,410	2,067,959							8,281,369
已付所得稅	(1,799,579)	(399,105)							(2,198,684)
經營業務所得之現金淨額	4,426,831	1,668,854							6,082,685
投資業務									
購入物業、廠房及設備	(2,553)	(76,905)							(79,458)
出售物業、廠房及設備 所得款項	—	1							1
收購附屬公司及聯營公司之付款	—	—	(4,102,684)						(4,102,684)
出售附屬公司所得款項	33,626	125,497							159,123

	目標		其他備考調整							經擴大		
	本集團截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度的 經審核綜合 現金流量表	集團截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度的 經審核合併 現金流量表	港幣千元 附註3	港幣千元 附註4	港幣千元 附註5	港幣千元 附註6	港幣千元 附註7	港幣千元 附註8	港幣千元 附註9	港幣千元 附註10	港幣千元 附註11	集團截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度的 未經審核 備考綜合 現金流量表
提供予關聯方之委託貸款	—	(194,992)										(194,992)
關聯方償還的委託貸款	—	138,020										138,020
已收利息	92,005	48,684										140,689
於三個月後但一年內到期的 短期存款之增加	(417)	—										(417)
投資業務所得/(耗用) 之現金淨額	122,661	40,305										(3,939,718)
融資業務												
新增銀行借款	6,311,060	4,170,408						4,102,684				14,584,152
償還銀行借款	(6,122,336)	(5,359,410)										(11,481,746)
可換股債券之贖回	(2,200,000)	—										(2,200,000)
來自已收購共同控制下 附屬公司的原始股東的供款	—	18,670										18,670
支付股息	(22,822)	(230,268)										(253,090)
支付非控股權益股息	(11,202)	—										(11,202)
支付財務費用	(873,948)	(472,989)							(189,059)			(1,535,996)
收購附屬公司之非控股權益	(156,832)	—										(156,832)
應付非控股權益款項之減少	(48,133)	—										(48,133)
應付股東款項之減少	—	—								(8,929,988)		(8,929,988)
融資業務耗用之現金淨額	(3,124,213)	(1,873,589)										(10,014,165)
現金及現金等值之 增加/(減少)淨額	1,425,279	(164,430)										(7,871,198)
於二零一五年一月一日之 現金及現金等值	8,811,605	1,481,908										10,293,513
匯率變動對現金及 現金等值之影響	(547,247)	(79,743)										(626,990)
於二零一五年十二月三十一日 之現金及現金等值	<u>9,689,637</u>	<u>1,237,735</u>										<u>1,795,325</u>
現金及現金等值項目分析												
於財務狀況表呈列 之現金及銀行結餘	9,702,914	1,237,735	(4,102,684)	(13,000)				4,102,684	(189,059)	(8,929,988)		1,808,602
減：於三個月後 但一年內到期的短期存款	(13,277)	—										(13,277)
於二零一五年十二月三十一日 之現金及現金等值	<u>9,689,637</u>	<u>1,237,735</u>										<u>1,795,325</u>

(vi) 經擴大集團的未經審核備考財務資料附註

1. 結餘摘錄自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本集團於二零一六年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表。
2. 結餘摘錄自本通函附錄二所載目標集團會計師報告內目標集團於二零一六年六月三十日的經審核合併財務狀況表。
3. 結餘摘錄自本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的已刊發年報所載本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的經審核綜合收益表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表。
4. 結餘摘錄自本通函附錄二所載目標集團會計師報告內目標集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的經審核合併收益表、經審核合併全面收益表及經審核合併現金流量表。
5. 調整反映收購事項對本集團綜合財務狀況表的影響。收購事項完成後，本集團按照香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併下的規定採用收購法按公平價值確認目標集團的可識別資產及負債。

目標集團的可識別資產及負債於收購事項日期的已確認金額如下：

	港幣千元	港幣千元
購買代價		
現金(附註(i))		<u>4,102,684</u>
已收購可識別資產及已承擔負債的已確認金額		
目標集團於二零一六年六月三十日的資產淨值		3,248,195
未列入目標集團的辦公樓(附註(ii))		269,943
對相關資產的公平價值調整(附註(iii))：		
物業、廠房及設備	(236,676)	
預付租賃土地款	1,725,661	
投資物業	2,278	
物業存貨	<u>5,519,678</u>	
		7,010,941
因公平價值調整產生的遞延稅項負債(附註(iii))		(2,299,588)
於聯營公司權益的公平價值調整		2,943
重組的財務影響(附註(iv))		<u>(3,683,153)</u>
可識別淨資產總額		4,549,281
於目標集團的非控股權益(附註(v))		<u>(247,630)</u>
		4,301,651
可識別已收購資產淨值確認金額超出代價部分(附註(vi))		<u>(198,967)</u>
		<u>4,102,684</u>
以現金償付的購買代價		(4,102,684)
已收購現金及現金等值		<u>1,506,120</u>
收購的現金流出		<u>(2,596,564)</u>

附註：

- (i) 根據買賣協議，收購事項的初始代價為人民幣3,516,000,000元(相當於約港幣4,102,684,000元)，可調整為最終代價。最終代價應於完成時以現金支付，而最終代價付款可由買方酌情選擇以人民幣或港幣計值。倘付款以港幣作出，以人民幣列示的最終代價應按協定匯率換算成港幣。

就本未經審核備考財務資料而言，董事假設毋須對代價進行調整，而最終代價乃以港幣結算，按協定匯率換算後為港幣4,102,684,000元。

最終代價將基於截至二零一六年九月三十日銷售股份的評估結果(載於將向相關中國政府機構備案的評估報告當中)釐定，而其或會與上述財務影響大不相同。

- (ii) 根據買賣協議，賣方須促使完成重組並於重組完成後，目標集團將持有位於中國多個城市的物業項目組合(即目標物業組合)，相關詳情載於買賣協議附表4。根據買賣協議附表4，位於深圳的若干辦公樓將被納入目標物業組合，但由於重組於該日尚未完成，該等辦公樓並無入賬至目標集團截至二零一六年六月三十日的經審核合併財務狀況表，因此，為計入上述辦公樓已作出備考調整。該等辦公樓將以約人民幣231,341,000元(相當於約港幣269,943,000元)由中國海外發展集團轉讓予目標集團。

- (iii) 計入物業、廠房及設備而分類為擁有人佔用物業的土地及樓宇、土地的預付租賃租金以及投資物業及物業庫存的公平價值乃參考國富浩華進行的估值釐定。根據國富浩華進行的估值，物業、廠房及設備、土地的預付租賃租金、投資物業及物業庫存於二零一六年九月三十日的公平價值分別約為港幣1,154,733,000元、港幣2,542,949,000元、港幣11,669,000元及港幣19,771,397,000元。就本未經審核備考財務資料而言，該等資產於二零一六年九月三十日的該等公平價值與合共賬面值之間的差額約港幣7,010,941,000元視為對該等資產的公平價值調整。

就本未經審核備考財務資料而言，目標集團的其他可識別資產及負債的賬面值與其於收購事項日期的公平價值相若。此外，目標集團的或然負債公平價值並不重大。

因上述公平價值調整引起的遞延稅項負債按33%的稅率釐定，這反映相關資產變現的預期方式。

完成後，目標集團的可識別資產及負債的公平價值將進行重估，而重估的最終結果或與上述財務影響大不相同。

- (iv) 根據重組，持有目標物業組合的公司的股權將由中國海外發展集團轉讓予目標公司，且由於轉讓，目標集團將欠負中國海外發展集團一筆人民幣3,156,462,000元(相當於約港幣3,683,153,000元)的款項。
- 就本未經審核備考財務資料而言，已藉增加應付股東款項港幣3,683,153,000元計及上文所述因重組產生的財務影響。
- (v) 目標集團的非控股權益乃按現有所有權工具按比例應佔目標集團可識別資產淨值的確認金額計量。
- (vi) 貴集團所收購可識別資產淨值的確認金額超出代價的差額乃主要因於二零一六年六月三十日重組尚未完成且重組並非廉價的收購而導致。待重組完成後，目標集團的資產淨值預期將會下降，而因此，可識別資產淨值的確認金額超出代價的差額預期會大幅下降。
6. 調整指收購事項所產生法律及專業費用及其他直接成本之估計金額約港幣13,000,000元。預計調整不會對經擴大集團產生持續財務影響。
7. 調整指附註5(ii)所述辦公樓計提折舊約港幣8,541,000元及相應遞延稅項影響約港幣2,802,000元，猶如收購事項已於二零一五年一月一日完成。預計調整會對經擴大集團產生持續財務影響。於辦公樓的餘下可使用年期按直線法計提折舊。
8. 調整指附註5(iii)所述重新估值的土地及樓宇的額外折舊約港幣48,664,000元及相應遞延稅項影響約港幣15,961,000元，猶如收購事項已於二零一五年一月一日完成。預計調整會對經擴大集團產生持續財務影響。於土地及樓宇的餘下可使用年期按直線法計提折舊。

9. 本公司擬以銀行借款撥付收購事項，且就本未經審核備考財務資料而言，董事假設本集團能於完成時安排本金額港幣4,102,684,000元每年按3.0%計息及於五年內償還的銀行貸款來支付代價。
10. 調整乃呈列償還貸款及撥付收購事項的銀行貸款的財務成本的影響(於附註9提述)。

根據買賣協議的條款及條件，目標集團欠付中國海外發展集團的未償還貸款及墊款(即償還貸款)應於完成後繼續由目標集團欠付中國海外發展集團。倘任何未償還結餘於完成後仍未清償，須應用按照(i)香港銀行同業拆息(HIBOR)(就任何以港幣列值的任何結餘而言)；或(ii)中國人民銀行當前貸款利率(就任何以人民幣列值的結餘而言)計算的當前利率並自完成日期起就該等未償付的償還貸款累計利息。就本未經審核備考財務資料而言，預計於完成時償還貸款的金額為人民幣7,653,000,000元(相當於約港幣8,929,988,000元)，及完成時尚未償還的償還貸款的年息估計為港幣65,978,000元，而估計撥付收購事項的銀行貸款的年息為港幣123,081,000元。

預計償還貸款及撥付收購事項的銀行貸款的年息合共為港幣189,059,000元，假設將就未經審核備考綜合現金流量表悉數支付。根據香港會計準則第23號借款成本的規定，並參考目標集團於二零一六年六月三十日的財務狀況，財務成本港幣189,059,000元將予以資本化並計入物業存貨的賬面值，而就未經審核備考綜合收益表而言，財務成本不會計入損益。

11. 調整指結清未償付的償還貸款。根據買賣協議的條款及條件，所有償還貸款及其應計利息應在完成後一年內悉數償還予中國海外發展集團。
12. 就未經審核備考財務資料而言，收購事項產生的以人民幣列值的結餘已按匯率人民幣0.857元兌港幣1.00元兌換為港幣。

13. 並無對未經審核備考綜合財務狀況表作出其他調整以反映本集團及目標集團於二零一六年六月三十日之後的任何經營業績或簽訂的其他交易，亦無對未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表作出其他調整以反映本集團及目標集團於二零一五年十二月三十一日之後的任何經營業績或簽訂的其他交易。除非另有指明，預計上述調整不會對經擴大集團產生持續影響。
14. 為與本未經審核備考財務資料的呈列匹配，已作出重新分類調整，以將目標集團截至二零一六年六月三十日欠付中國海外發展集團以及中國中信集團有限公司及其附屬公司的未償還結餘總額港幣5,260,955,000元重新分類至「應付股東款項」。

該等目前已分類為目標集團截至二零一六年六月三十日的經審核合併財務狀況表內「應付貿易及其他應付款項」港幣858,302,000元及「借款」港幣4,402,653,000元的未償還結餘應構成償還貸款的一部分。

(B) 未經審核備考財務資料報告

以下為香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就本附錄所載本集團未經審核備考財務資料發出的報告全文，僅供載入本通函內而編製。



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致中國海外宏洋集團有限公司董事局

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑑證報告

吾等已完成鑒證工作，對 貴公司董事編製中國海外宏洋集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)未經審核備考財務資料作出報告，僅作說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司就建議收購卓美投資有限公司的全部已發行股本(「建議收購事項」)於二零一六年十一月四日刊發之通函(「通函」)附錄三A節所載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、截至二零一五年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表，以及相關附註。 貴公司董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則於通函附錄三A節載述。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明收購事項對 貴集團於二零一六年六月三十日的財務狀況及 貴集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量的影響，猶如建議收購事項於二零一六年六月三十日及二零一五年一月一日已經發生。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至二零一六年六月三十日止六個月的綜合財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料(上述財務報表沒有刊發審核報告)及從 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中摘錄有關 貴集團財務表現及現金流量的資料(上述財務報表已刊發審核報告)。

董事對未經審核備考財務資料的責任

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

吾等的獨立性和品質控制

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

本所應用由香港會計師頒佈的香港質量控制準則第1號「進行財務報表審計及審閱以及其他核證及相關服務委聘的公司之質量控制」，並應維持全面的質量控制制度，包括對有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求之書面政策和程序。

申報會計師的責任

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

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務」執行吾等的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29條及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就是項工作而言，吾等沒有責任更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，吾等也不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在投資通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體的未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，吾等不對建議收購事項於二零一六年六月三十日及二零一五年一月一日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

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

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

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

本業務也包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

吾等認為：

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

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

二零一六年十一月四日

下文為目標集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年六月三十日止六個月之管理層討論及分析。以下財務資料乃根據本通函附錄二所載的目標集團的會計師報告而編製。

A. 業務回顧

目標公司為一家投資控股公司，於重組後，連同其附屬公司主要在中國從事物業開發、銷售及投資。目標集團擁有權益(包括非控股權益)的物業項目主要包括位於中國新興三線城市(包括揚州及汕頭)的住宅物業發展項目。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，中國政府對中國物業市場的政策立場穩定及全球經濟環境不斷改善，為目標集團的經營提供挑戰及機遇。年內，目標集團交付的物業主要位於惠州、汕頭、濰坊及揚州。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，中國政府實施經濟結構改革，涉及影響中國物業市場波動的宏觀經濟調整。年內，目標集團交付的物業主要位於惠州、汕頭、濰坊、揚州、九江及淄博的物業。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，中國政府繼續實施中國經濟結構改革，加上中國經濟放緩對目標集團的業務造成挑戰。年內，目標集團交付的物業主要位於與二零一四年相同的城市。其中，汕頭的濱江熙岸雅園和揚州嘉境已於年內開始向客戶預售。

截至二零一六年六月三十日止六個月，中國物業市場氛圍在不穩定的宏觀經濟環境的背景下得以改善。期內，目標集團交付的物業主要位於與二零一五年相同的城市，另加上黃山。

有關目標集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年六月三十日止六個月的重大收購及出售附屬公司詳情，請參閱本通函附錄二所載目標集團的會計師報告附註8(a)及8(b)。

完成後，目標集團將繼續專注於中國從事物業開發、銷售及投資，尤其是繼續開發現有物業項目，預期將以銀行存款及經營活動內部所得現金流量與貸款及借款撥付。

B. 財務回顧

財務表現

目標集團主要在中國從事物業開發、銷售及投資。概無呈列分部分分析(合併披露除外)。

收入

目標集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一五年及二零一六年六月三十日止六個月的收入明細載列如下：

	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
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
物業銷售	4,565,711	5,017,173	6,868,588	1,728,644	1,940,074
土地收回收益	—	194,928	43,510	—	—
其他收入	102,794	81,887	87,889	38,608	36,458
	<u>4,668,505</u>	<u>5,293,988</u>	<u>6,999,987</u>	<u>1,767,252</u>	<u>1,976,532</u>

目標集團收益由二零一三年約港幣4,669百萬元增加約13.4%至二零一四年約港幣5,294百萬元，並進一步增加約32.2%至二零一五年約港幣7,000百萬元，主要是由於已竣工物業銷售額增加，這是由於(a)二零一四年及二零一五年目標集團已交付物業於所處的新位置增長；(b)目標集團於有關年度已交付物業的地理組成變化；(c)目標集團於二零一四年及二零一五年已交付物業類型組成(包括擁有相對較高平均售價的物業)的變化；及(d)目標集團於二零一五年已交付物業的總建築面積增加。

目標集團截至二零一六年六月三十日止六個月的收益約為港幣1,977百萬元，較截至二零一五年六月三十日止六個月約港幣1,767百萬元增加約11.8%，主要因為(a)目標集團於有關期間已交付物業的組成變化；及(b)目標集團於二零一六年已交付物業類型組成(包括擁有相對較高平均售價的物業)的變化。

營業稅

在中國，不動產及服務不徵收增值稅主要徵收營業稅。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年六月三十日止六個月的營業稅分別約為港幣266百萬元、港幣290百萬元、港幣395百萬元及港幣108百萬元。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年及截至二零一六年六月三十日止六個月的實際營業稅率約為6%。

毛利率

目標集團的毛利率由二零一三年約19.4%減至二零一四年約18.8%，其後於二零一五年增至約21.1%，主要由於(a)目標集團於有關財政年度已交付物業於所處城市的平均售價與利潤率之間的差異；(b)目標集團於二零一四年就目標集團的營銷策略於已交付物業所處新位置的物業毛利率降低；及(c)出售竣工物業之收益確認乃主要根據目標集團物業項目的交付計劃表，而交付計劃表於各財政年度有所不同。

目標集團截至二零一六年六月三十日止六個月的毛利率約為19.8%，較截至二零一五年六月三十日止六個月的毛利率約17.8%有所增加，主要因於有關期間目標集團已交付物業於所處城市的平均售價及毛利率之間的差異。

其他收益淨額

目標集團其他收益淨額由二零一三年約港幣322百萬元降至二零一四年約港幣54百萬元，於二零一五年增至約港幣186百萬元，主要由於(a)一次性出售汕頭海灣高爾夫俱樂部有限公司的80%股權，致令於二零一三年確認收益淨額約港幣275百萬元；(b)一次性出售九江市水岸投資有限公司的100%股權，於二零一四年確認收益淨額只約為港幣3百萬元；

及(c)一次性出售惠州中商房地產有限公司、惠州南佳投資有限公司、惠州恒嘉實業有限公司、惠州威旺投資有限公司、惠州立創投資有限公司、惠州南源投資有限公司、惠州首明投資有限公司及惠州健源投資有限公司的100%股權，令致於二零一五年總計收益淨額約港幣129百萬元。

截至二零一六年六月三十日止六個月的其他收入淨額約為港幣76百萬元，較截至二零一五年六月三十日止六個月的其他收入淨額約港幣32百萬元有所增加，主要因截至二零一六年六月三十日止六個月錄得投資股息收入增加至約港幣45百萬元，二零一五年同期錄得投資股息收入約港幣1百萬元。

銷售費用

目標集團的銷售費用由二零一三年約港幣176百萬元小幅減少至二零一四年約港幣168百萬元，主要是由於二零一四年的廣告成本及銷售代理費因年內的營銷策略及焦點變動以及有關城市於二零一四年的物業市場狀況而減少。目標集團的銷售費用由二零一四年約港幣168百萬元小幅增加至二零一五年約港幣203百萬元，主要是由二零一五年的廣告成本、銷售代理費及員工成本因年內的營銷動力以及有關城市於二零一五年的物業市場狀況而增加。

目標集團的銷售費用由截至二零一五年六月三十日止六個月約港幣78百萬元減少至截至二零一六年六月三十日止六個月約港幣58百萬元，主要是由於二零一六年的廣告成本、銷售代理費及其他銷售費用因有關城市於二零一六年的物業市場狀況而減少。

行政費用

目標集團的行政費用由二零一三年約港幣137百萬元增至二零一四年約港幣265百萬元，主要是由於二零一三年錄得資產重估收益而二零一四年錄得資產重估重大虧損及二零一三年錄得年稅收優惠而二零一四年錄得稅項開支所致。目標集團的行政費用由二零一四年約港幣265百萬元減至二零一五年約港幣138百萬元，主要是由於二零一四年資產重估重大虧損變為二零一五年資產重估收益及二零一五年捐款減少所致。

目標集團的行政費用由截至二零一五年六月三十日止六個月約港幣74百萬元增至截至二零一六年六月三十日止六個月約港幣124百萬元，主要是由於僅在二零一六年錄得資產重估虧損及二零一六年攤銷及稅項開支增加所致。

財務費用

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年及二零一六年六月三十日止六個月，目標集團財務費用的明細載列如下：

	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
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
貸款及借款利息	417,258	546,896	514,383	254,103	212,525
減：資本化利息開支	(365,553)	(517,867)	(503,369)	(244,218)	(206,147)
	<u>51,705</u>	<u>29,029</u>	<u>11,014</u>	<u>9,885</u>	<u>6,378</u>

目標集團財務費用指目標集團貸款及借款相關利息開支扣減資本化利息。該費用由二零一三年約港幣52百萬元降至二零一四年約港幣29百萬元，並進一步降至二零一五年約港幣11百萬元，主要由於目標集團的產品結構組成的變更而在各年財政年度分別按年利率6.64%、8.45%及7.51%將利息開支資本化結合相關年度實際產生的利息開支所致。

目標集團截至二零一六年六月三十日止六個月的財務費用約為港幣6百萬元，與目標集團截至二零一五年六月三十日止六個月的財務費用約港幣10百萬元有所下降，主要因目標集團的產品結構組成變更而在各期間分別按6.48%及7.35%的利率將利息開支資本化結合相關期間產生的利息開支所致。

所得稅

所得稅開支主要指基於目標集團於中國產生的應課稅利潤計算的中國企業所得稅及中國土地增值稅。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年六月三十日止六個月的所得稅開支分別約為港幣227百萬元、港幣321百萬元、港幣487百萬元及港幣166百萬元。

年度／期間溢利

由於上文所討論事項，目標集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年六月三十日止六個月分別錄得約港幣659百萬元、港幣251百萬元、港幣756百萬元及港幣91百萬元溢利。

財務狀況**二零一三年十二月三十一日**

目標集團於二零一三年十二月三十一日的非流動資產及流動資產分別約為港幣880百萬元及港幣22,702百萬元。目標集團於二零一三年十二月三十一日的非流動資產主要包括物業、廠房及設備、於聯營公司之權益及遞延稅項資產，而目標集團於二零一三年十二月三十一日的流動資產則主要包括在建物業及持作待售之已竣工物業、貿易及其他應收款項以及現金及現金等價物。

目標集團於二零一三年十二月三十一日的非流動負債及流動負債分別約為港幣4,908百萬元及港幣15,010百萬元。目標集團於二零一三年十二月三十一日的非流動負債主要包括貸款及借款，而目標集團於二零一三年十二月三十一日的流動負債則主要包括貿易及其他應付款項、預售按金以及貸款及借款。

二零一四年十二月三十一日

目標集團於二零一四年十二月三十一日的非流動資產及流動資產分別約為港幣929百萬元及港幣26,042百萬元。目標集團於二零一四年十二月三十一日的非流動資產主要包括物業、廠房及設備、於聯營公司之權益及遞延稅項資產，而目標集團於二零一四年十二月三十一日的流動資產則主要包括在建物業及持作待售之已竣工物業、貿易及其他應收款項以及現金及現金等價物。

目標集團於二零一四年十二月三十一日的非流動負債及流動負債分別約為港幣4,510百萬元及港幣17,913百萬元。目標集團於二零一四年十二月三十一日的非流動負債主要包括貸款及借款，而目標集團於二零一四年十二月三十一日的流動負債則主要包括貿易及其他應付款項、預售按金以及貸款及借款。

二零一五年十二月三十一日

目標集團於二零一五年十二月三十一日的非流動資產及流動資產分別約為港幣1,774百萬元及港幣19,592百萬元。目標集團於二零一五年十二月三十一日的非流動資產主要包括

物業、廠房及設備、租賃預付款及遞延稅項資產，而目標集團於二零一五年十二月三十一日的流動資產則主要包括在建物業及持作待售之已竣工物業、貿易及其他應收款項以及現金及現金等價物。

目標集團於二零一五年十二月三十一日的非流動負債及流動負債分別約為港幣5,087百萬元及港幣11,255百萬元。目標集團於二零一五年十二月三十一日的非流動負債主要包括貸款及借款，而目標集團於二零一五年十二月三十一日的流動負債則主要包括貿易及其他應付款項、預售按金以及貸款及借款。

二零一六年六月三十日

目標集團於二零一六年六月三十日的非流動資產及流動資產分別約為港幣2,295百萬元及港幣17,736百萬元。目標集團於二零一六年六月三十日的非流動資產主要包括物業、廠房及設備、租賃預付款及遞延稅項資產，而目標集團於二零一六年六月三十日的流動資產則主要包括在建物業及持作待售之已竣工物業、貿易及其他應收款項以及現金及現金等價物。

目標集團於二零一六年六月三十日的非流動負債及流動負債分別約為港幣4,046百萬元及港幣12,736百萬元。目標集團於二零一六年六月三十日的非流動負債主要包括貸款及借款，而目標集團於二零一六年六月三十日的流動負債則主要包括貿易及其他應付款項、預售按金以及貸款及借款。

流動資金及財務資源

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，目標集團流動資產淨值分別約為港幣7,692百萬元、港幣8,130百萬元、港幣8,337百萬元及港幣5,000百萬元。二零一四年十二月三十一日的流動資產淨值較二零一三年十二月三十一日的流動資產淨值有所增加，主要反映在建物業及持作待售之已竣工物業，以及貿易及其他應收款項之增加，而有關影響因現金及現金等價物減少及貿易及其他應付款項、貸款及借款以及預售按金的增加而遭削弱。二零一五年十二月三十一日的流動資產淨值較二零一四年十二月三十一日的流動資產淨值輕微增加，主要反映貿易及其他應付款項、貸款及借款以及預售按金大幅減少，其幅度大於在建物業及持作待售之已竣工物業，以及貿易及其他應收款項的減少幅度。二零一六年六月三十日的流動資產淨值較二零一五年十二月三十一日的流動資產淨值大幅減少，主要反映在建物業及持作待售之已竣工物業，以及貿易及其他應收款項的減少，而貿易及其他應付款項、貸款及借款以及預售按金增加。

目標集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得現金淨流入約港幣649百萬元，主要來自貸款及借款所得款項，該流入之影響因經營業務耗用現金淨額及償還貸款及借款以及已付利息而遭削弱。目標集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得現金淨流出約港幣940百萬元，主要來自經營業務耗用現金淨額、償還貸款及借款以及已付利息，而該流出之影響因貸款及借款所得款項而遭削弱。目標集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得現金淨流出約港幣164百萬元，主要來自償還貸款及借款、已付利息及股息，而該流出之影響因經營業務所得現金淨額及貸款及借款所得款項而遭削弱。目標集團於截至二零一六年六月三十日止六個月錄得現金淨流入約港幣297百萬元，主要來自經營業務所得現金淨額、出售附屬公司所得款項及貸款及借款所得款項，而該流入之影響因償還貸款及借款以及已付利息及股息而遭削弱。

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，目標集團的貸款及借款總額分別約為港幣5,502百萬元、港幣6,762百萬元、港幣6,642百萬元及港幣6,076百萬元。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，貸款及借款分別約港幣687百萬元、港幣1,159百萬元、港幣2,507百萬元及港幣2,568百萬元由中國中信股份有限公司及其附屬公司(「**中信集團**」)擔保。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，貸款及借款分別約港幣3,479百萬元、港幣3,629百萬元、港幣1,827百萬元及港幣1,346百萬元以總值分別約為港幣1,173百萬元、港幣1,946百萬元、港幣1,361百萬元及港幣1,705百萬元的若干資產擔保。

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，目標集團的所有貸款及借款均以人民幣計值，且目標集團並無重大現金及現金等價物結餘以人民幣以外的貨幣計值。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，目標集團按攤銷成本計的貸款及借款的實際年利率如下：

	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
銀行貸款	6.22%-7.68%	6.22%-7.68%	4.9%-7.90%	4.75%-7.90%
來自其他金融機構的貸款	7.70%-7.80%	7.38%-7.80%	7.38%	不適用
來自所收購中信集團 ¹ (不包括目標集團) 的貸款	不適用	6.15%	7.50%-18.00%	7.50%-18.00%
來自中信集團的貸款	8.32%-10.00%	8.32%-15.00%	6.15%-8.52%	6.15%-8.52%
來自非控股股東的貸款	不適用	6.15%	6.15%	6.15%

附註1：所收購中信集團指中國海外發展於二零一六年九月向中信集團收購的公司。

有關二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日目標集團貸款及借款與其所提供相關抵押及擔保的更多詳情，請參閱本通函附錄二所載目標集團的會計師報告附註18。

目標集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日之總權益分別約港幣3,665百萬元、港幣4,549百萬元、港幣5,024百萬元及港幣3,248百萬元。

資產負債比率

目標集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日淨負債比率(相等於淨債務(即銀行貸款及來自其他金融機構的貸款(扣除現金及現金等價物及受限制存款))除以目標公司持有人應佔權益)分別約為39%、66%、19%及不適用(現金淨額)。資產負債比率反映目標集團於有關財政年度對外部的債務融資的倚賴逐漸減少。

資本承擔

目標集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日與物業開發開支有關已訂約但未撥備承擔分別約為港幣4,981百萬元、港幣4,019百萬元、港幣2,840百萬元及港幣1,935百萬元。有關目標集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日的資本承擔詳情，請參閱本通函附錄二所載目標集團的會計師報告附註24(a)。

經營租賃承擔

目標集團(作為承租人)於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日根據不可撤銷經營租賃應付未來最低應付租金總額分別約為港幣0.7百萬元、港幣9百萬元、港幣7百萬元及港幣6百萬元。

目標集團(作為出租人)已與承租人訂立合約，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最低租金分別約為港幣2.4百萬元。

有關目標集團經營租賃承擔的更多詳情，請參閱本通函附錄二所載目標集團的會計師報告附註24(b)。

或然負債

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，目標集團就聯營公司獲授信貸向銀行提供的擔保及彌償保證分別約為零、零、港幣263百萬元及港幣373百萬元。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，目標集團就其物業買方償還按揭銀行貸款提供的擔保分別約為港幣2,845百萬元、港幣4,241百萬元、港幣2,960百萬元及港幣3,797百萬元。

此外，目標集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日根據相關政府法規就相關物業的建設工程作保證按金的限制存款分別約為港幣194百萬元、港幣405百萬元、港幣364百萬元及港幣369百萬元，作為支付授予目標集團物業買方按揭銀行貸款而抵押的存款分別約為港幣29百萬元、港幣35百萬元、港幣30百萬元及港幣34百萬元。

於本通函日，九江市深水灣投資有限公司、九江市桃花里投資有限公司、九江市溪谷投資有限公司及九江市納帕谷投資有限公司所擁有的土地尚未按照相關土地轉讓協議的要求開始土地開發，該等實體正在向相關當地部門申請批准延期開展建設工作，以避免延遲開發的罰款。倘未能獲得批准，本公司的中國法律顧問認為因閒置土地而被收回土地使用權的風險相對較低。根據相關法規，倘未能獲得批准，延遲建設的實際罰款金額是不確定的，且於本通函日期不能可靠估計，但根據目標集團管理層的估計，根據相關協議，截至二零一六年六月三十日的最高罰款不會多於港幣70.5百萬元。

有關目標集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日受限制存款及或然負債詳情，請參閱本通函附錄二所載目標集團的會計師報告附註15及25。

財務風險管理

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年六月三十日止六個月，目標集團日常業務過程中主要面對信貸、流動資金、利率及貨幣風險。有關該等風險及目標集團所採用相關風險管理政策及措施詳情，請參閱本通函附錄二所載目標集團的會計師報告附註23。

具體而言，於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年六月三十日止六個月期間，目標集團(a)並無簽訂金融衍生工具對沖利率風險；及(b)進行少量以外幣計值的交易，因此，目標集團認為並無面臨重大貨幣風險。

重大投資

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，目標集團於聯營公司、擁有重大非控股權益的目標集團附屬公司及可供出售金融資產的投資詳情載於本通函附錄二目標集團的會計師報告附註10、8(c)及11。

僱員及薪酬政策

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，目標集團分別有約521名、513名、495名及475名僱員。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年六月三十日止六個月，目標集團的總員工成本分別約為港幣169百萬元、港幣147百萬元、港幣197百萬元及港幣95百萬元。

目標集團採取的薪酬政策既重視薪酬的市場競爭力亦注重僱員間的公平。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年六月三十日止六個月，目標集團僱員大多為中國政府運作的國家管理退休計劃成員。除基本養老保險制度及醫療保險制度外，目標集團在現有及部分內部退休人員正式退休後提供補充退休福利、為在職人員提供補貼及福利，並為當前提前退休的僱員提供崗位工資持續福利。

以下為獨立估值師國富浩華(香港)諮詢評估有限公司就目標物業組合於二零一六年九月三十日的估值發出的函件及估值證書全文，乃為載入本通函而編製。



國富浩華(香港)諮詢評估有限公司
**Crowe Horwath (HK) Consulting &
Valuation Limited**
Member Crowe Horwath International

香港 銅鑼灣 禮頓道77號 禮頓中心9樓
9/F Leighton Centre,
77 Leighton Road,
Causeway Bay, Hong Kong
電話 Main +852 2894 6888
傳真 Fax +852 2895 3752
www.crowehorwath.hk

本公司參考編號：VC/CHCV/1389/2016

日期：二零一六年十一月四日

敬啟者：

有關：中國海外宏洋集團有限公司於中華人民共和國將收購的物業估值

我們遵照有關對中國海外宏洋集團有限公司(「貴公司」)、其附屬公司及／或聯營公司(「以下統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)將自卓美投資有限公司(「目標公司」)、其附屬公司及其聯營公司(此後統稱「目標集團」)收購的若干物業權益(詳情載於隨附估值證書)進行估值的指示，我們確認已進行視察、作出有關查詢並取得我們認為必要的其他資料，以便向閣下提供我們對有關物業權益於二零一六年九月三十日(「估值日期」)的資本值的意見，僅供載入貴公司日期為二零一六年十一月四日就有關非常重大及關連交易的通函中。

估值基準

我們根據市值基準進行估值，市值的定義為「資產或負債經過適當的市場推廣後，自願買方及自願賣方於雙方均在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日進行公平交易，透過該物業可換取的金額代價」。

本估值乃按照香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則、皇家特許測量師學會頒佈的RICS估值－專業標準及國際評估準則理事會頒佈的國際評估標準編製。我們亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引所載的規定。

估值假設

除非另有說明，我們進行估值時，已假設擁有人在公開市場出售物業，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何其他類似安排，以抬高或減少此等物業權益的價值。

我們進行估值時，並無考慮物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設物業權益概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

我們已採用比較法對物業權益進行估值。採用比較法估值的物業權益包括基於可資比較物業的變現價格或當前要價進行比較。選取在面積、性質及地點方面均相近的可資比較物業，然後分析並審慎衡量每項物業的各自優缺點，以達致資本值的公平比較。我們亦採用直接資本法對物業權益估值(如適用)。直接資本法考慮物業權益的現時租金及重訂租約的可能，我們於剩餘租期將現有租約資本化為定期利息，並與復歸權益(採用比較法評估按空置管有權以適當物業收益率貼現市場租金而得)彙集。

就在建或持作未來發展的物業權益而言，我們已假設該等物業將根據目標集團向我們提供的發展計劃進行發展及竣工。我們假設發展計劃已經／可能獲得有關政府機構的所有同意、審批及許可，並無無繁重條件或延遲。倘有關物業權益狀況出現任何重大變動，則我們保留修改資本值意見的權利。批文的變動(包括獲批發展參數)及延誤取得任何相關機關的批文均被視為可對物業權益的狀況及資本值構成重大變動的潛在風險。

資料來源

在估值過程中，我們倚賴 貴公司中國法律顧問競天公誠律師事務所提供的法律意見，並獲提供有關物業權益的若干業權文件。然而，我們並無查閱文件正本以核實有關業權，亦未查核是否有任何未載於我們所獲提供副本的修訂。所有文件僅作參考用途。

我們在相當程度上依賴目標集團及 貴公司所提供截至最後實際可行日期(即二零一六年十月三十一日)的資料，尤其但不限於銷售記錄、規劃批文記錄、法定通告、地役權、租約、地盤面積、樓面面積、發展計劃、建築成本、歷史表現等。在檢查所獲資料及作出相關查詢時，我們已採取一切合理審慎措施。

Sean Wu先生(皇家特許測量師學會會員，於中國物業估值方面擁有2年經驗)、Kenson Yeung先生(於中國物業估值方面擁有3年經驗)、Marco Leung先生、Bobby Chan先生、Esther Li女士及Jess Wang女士(於中國物業估值方面擁有1年以下經驗)實地視察該等物業。我們已視察該等物業的外觀、共用部分及(在可能情況下)內部。我們並無視察該等物業中被遮蓋、無外露或不能通往的部分，惟我們假設此等部分乃處於合理狀況。我們並無詳細量度尺寸，以核實該等物業的面積是否準確，惟我們假設我們獲提供的業權文件及官方地盤圖則中所示的面積準確無誤。所有文件及合約僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。

於視察過程中，我們並無發現任何嚴重缺陷。然而，我們並無進行任何結構測量或測試樓宇設施。因此，我們無法匯報該等物業是否概無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。我們並無進行實地考察以確定土地狀況及服務等方面是否適宜擬定發展用途。我們並無就該等物業或任何鄰近土地的過去或現時用途進行任何調查，以確定該等物業有否因此等用途或位置而產生或可能產生污染問題，因而假設該等情況並不存在。

在對中國的該等物業進行估值時，除另有指明外，我們假設該等物業已按名義年度土地使用費獲批特定年期的可轉讓土地使用權且已悉數繳納任何應付土地轉讓出讓金。除另有指明外，我們亦假設目標集團對該等物業擁有可強制行使的業權，並擁有於已授出未屆滿的整個期限內佔用、使用、轉讓、租賃或出讓該等物業的自由且不受干擾的權利。

中國海外發展有限公司(「中國海外發展」)進行的原收購事項

於二零一五年三月二十四日，中國海外發展(賣方為其全資擁有附屬公司)以代價人民幣1,824百萬元自中國建築股份有限公司及其附屬公司收購一項物業組合(包括(其中包括)本物業估值報告物業第A10、C9、C10、D11及D12號)，而於二零一六年三月十四日，中國海外發展以最終代價港幣37,080百萬元自中國中信股份有限公司及其附屬公司收購一項物業組合，(包括(其中包括)本物業估值報告物業第A1至A9、A11、B1、B2、C1至C8及D1至D10號)。賣方收購的目標公司物業組合的原投資成本及收購成本約為人民幣3,088百萬元。

責任限制

我們並無理由懷疑目標集團向我們提供的資料的真實性及準確性。我們亦已徵求 貴公司及目標集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大因素。我們認為我們已獲提供足夠資料以達致知情意見，且我們並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

除另有指明外，所有貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)列值。

負責估值師處於提供客觀及無偏見估值的地位及有能力承擔估值工作。於本報告中，我們有關該等物業的估值結果或結論僅可作陳述用途及僅適用於估值日期，且僅供 貴公司使用。我們或我們的人員一概毋須因本報告而向法庭或任何政府機關提供證供或出席聆訊，且估值師並不對任何其他人士承擔責任。

本報告全部或任何部分或其任何引述，概不得在未獲我們書面批准的情況下以所示的形式及內容收錄於任何出版文件、通函或聲明，或以任何形式出版。

我們就損失或損害所承擔的責任，僅限於經計及我們的責任後，以及所有其他顧問及專家(倘獲委任)就其服務而被視為向 貴公司已提供的合約承擔，以及視作向 貴公司支付有關供款(如適當)，在經考慮彼等就有關損失或損害而承擔的責任後，根據相同基準而我們合理應付的款項。

我們就上述行動或訴訟所招致的任何損失或損害而承擔的責任，儘管上文條文所述，在任何情況下局限於不超過我們就是次委聘協定的費用的十(10)倍或港幣500,000元(以較低者為準)金額。無論如何，我們不會就任何相應、特殊、偶然或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於溢利虧損、機會成本等)承擔責任，即使已獲告知可能存在上述情況下，亦概不就上述情況負責。為免產生疑問，我們的責任不應超過根據上述條文計算的金額及本條款所規定金額的較低者。

貴公司須就我們因與我們的委聘工作有關及根據該等所得資料而每次以任何形式被追討、支付或產生的任何索償、責任、成本及開支(包括但不限於律師費及我們的人員所投入時間)向我們作出彌償保證，並確使我們及我們的人員免受任何損害；惟倘任何該等損失、開支、損害或責任最終被確定為純粹因我們委聘工作團隊的疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐所引致者則除外。此項規定於我們因任何原因終止是次委聘後仍然有效。

隨函附奉估值概要及我們的估值證書。

此致

香港
柯士甸道西一號
環球貿易廣場
67樓6703室
中國海外宏洋集團有限公司
董事局 台照

代表
國富浩華(香港)諮詢評估有限公司
董事
盧銘恩
皇家特許測量師學會會員
香港測量師學會會員
謹啟

盧銘恩先生為皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員。盧先生擁有約13年在中國的物業估值經驗。

物業	估值概要		
	於二零一六年 九月三十日 的市值	應佔權益	於二零一六年 九月三十日 應佔市值
A. 將持作銷售／佔用的已竣工物業			
A1. 中國 廣東省 汕頭濠江區河浦龍虎灘 中信黃金海岸 一期及二期未售部分	人民幣 659,000,000 元	100%	人民幣 659,000,000 元
A2. 中國 廣東省 汕頭潮陽區棉北街道 南坑尾水庫 中信華庭 一期及二期未售部分	人民幣 280,000,000 元	51%	人民幣 142,800,000 元
A3. 中國 廣東省 汕頭濠江區 河浦龍虎灘 汕頭中信南濱大酒店	人民幣 192,000,000 元	100%	人民幣 192,000,000 元
A4. 中國 廣東省 惠州三棟鎮竹仔園 中信凱旋城 一期至五期未售部分	人民幣 833,000,000 元	100%	人民幣 833,000,000 元
A5. 中國 廣東省 惠州惠城區惠州大道 298 號 惠州湯泉 一期未售部分	人民幣 1,030,000,000 元	100%	人民幣 1,030,000,000 元
A6. 中國 廣東省 惠州惠城區旭日一路 1 號 中信水岸城 未售部分	人民幣 1,050,000,000 元	100%	人民幣 1,050,000,000 元

物業	於二零一六年 九月三十日 的市值	應佔權益	於二零一六年 九月三十日 應佔市值
A7. 中國 江蘇省 揚州維揚區邗江北路 揚州錦苑 一期至四期未售部分	人民幣 193,000,000 元	100%	人民幣 193,000,000 元
A8. 中國 江西省 九江巾口西部旅遊度假區 廬山西海 一期未售部分	人民幣 607,000,000 元	100%	人民幣 607,000,000 元
A9. 中國 廣東省 深圳福田區 深南中路 1093 號 中信城市廣場 2 樓、3 樓、3A 樓及 23 樓	人民幣 244,000,000 元	100%	人民幣 244,000,000 元
A10. 中國 山東省 淄博市周村區 迎賓路、環湖路及北二路 濱湖風情小鎮 A08 及 B10 土地未售部分	人民幣 385,000,000 元	100%	人民幣 385,000,000 元
A11. 中國 廣東省 惠州惠城文明一路 中信城市時代 2，18 樓及 19 樓	人民幣 38,000,000 元	100%	人民幣 38,000,000 元
持作銷售／佔用的已竣工 物業小計：	人民幣 5,511,000,000 元		人民幣 5,373,800,000 元

物業	於二零一六年 九月三十日 的市值	應佔權益	於二零一六年 九月三十日 應佔市值
B. 將持作投資的已竣工物業			
B1. 中國廣東省汕頭龍湖區 金砂東路中信大廈 102 及 1502 室	人民幣 1,600,000 元	100%	人民幣 1,600,000 元
B2. 中國廣東省汕頭龍湖區 金砂路 129 號金信大廈 204、207 及 208 室	人民幣 8,400,000 元	100%	人民幣 8,400,000 元
持作投資的已竣工物業小計：	人民幣 10,000,000 元		人民幣 10,000,000 元
C. 在建物業			
C1. 中國 廣東省 汕頭潮陽區棉北街道 南坑尾水庫 中信華庭 三期	人民幣 291,000,000 元	51%	人民幣 148,410,000 元
C2. 中國 廣東省 汕頭護堤路 10 號 濱江熙岸雅園 發展中部分*	人民幣 490,000,000 元	45%	人民幣 220,500,000 元
C3. 中國 廣東省 惠州惠城區 三棟數碼工業園北區 中信凱旋城 六期	人民幣 760,000,000 元	100%	人民幣 760,000,000 元

物業	於二零一六年 九月三十日 的市值	應佔權益	於二零一六年 九月三十日 應佔市值
C4. 中國 廣東省 惠州惠城區 旭日一路1號 中信水岸城 六期及七期	人民幣 1,383,000,000元	100%	人民幣 1,383,000,000元
C5. 中國 江蘇省 揚州維揚區邗江北路 揚州錦苑 五期發展中部分	人民幣 549,000,000元	100%	人民幣 549,000,000元
C6. 中國 江蘇省 揚州 江都北路東、 新湖路北及吉亮路西 揚州嘉境 一期發展中部分	人民幣 724,000,000元	70%	人民幣 506,800,000元
C7. 中國 江西省 九江巾口西部旅遊度假區 廬山西海 二期發展中部分	人民幣 211,000,000元	100%	人民幣 211,000,000元
C8. 中國 安徽省黃山區 太平湖南安村 黃山太平湖中信灣 發展中部分	人民幣 336,000,000元	55%	人民幣 184,800,000元
C9. 中國 山東省濰坊市高新區 大觀天下A-B號土地 未售/未竣工部分	人民幣 1,111,000,000元	100%	人民幣 1,111,000,000元

物業	於二零一六年 九月三十日 的市值	應佔權益	於二零一六年 九月三十日 應佔市值
C10. 中國	人民幣	100%	人民幣
山東省淄博市 周村區 迎賓路、環湖路及北二路 濱湖風情小鎮 第B07號土地上的發展項目	716,000,000元		716,000,000元
在建物業小計：	人民幣 6,571,000,000元		人民幣 5,790,510,000元
D. 將持作未來發展的物業			
D1. 中國	人民幣	51%	人民幣
廣東省 汕頭市朝陽區棉北街道 南杭尾水庫 中信華庭 四期	32,000,000元		16,320,000元
D2. 中國	人民幣	100%	人民幣
廣東省 汕頭市濠江區 河浦龍虎灘 濠江區龍虎灘項目後期	1,743,000,000元		1,743,000,000元
D3. 中國	人民幣	100%	人民幣
廣東省 惠州市惠城區 三棟數碼工業園 中信凱旋城七期	456,000,000元		456,000,000元

物業	於二零一六年 九月三十日 的市值	應佔權益	於二零一六年 九月三十日 應佔市值
D4. 中國 廣東省 惠州市惠城區惠州大道298號 惠州湯泉後期	人民幣 198,000,000元	100%	人民幣 198,000,000元
D5. 中國 廣東省 惠州市惠城區 旭日一路1號 中信水岸城八期	人民幣 239,000,000元	100%	人民幣 239,000,000元
D6. 中國 廣東省 惠州市 江北7號小區 中信城市廣場	人民幣 653,000,000元	100%	人民幣 653,000,000元
D7. 中國 江蘇省 揚州市 江都北路東、新湖路北 與吉亮路西 揚州嘉境二期	人民幣 315,000,000元	70%	人民幣 220,500,000元
D8. 中國 江蘇省 揚州市江都 龍川南路西 浦江路北 江都土地	無商業價值**	100%	無商業價值**
D9. 中國 江西省 九江中口西部旅遊度假區 廬山西海 後期土地	人民幣 2,039,000,000元	100%	人民幣 2,039,000,000元

物業	於二零一六年 九月三十日 的市值	應佔權益	於二零一六年 九月三十日 應佔市值
D10. 中國 安徽省黃山區 太平湖南安村 黃山太平湖中信灣	人民幣 170,000,000 元	55%	人民幣 93,500,000 元
D11. 中國 山東省濰坊 高新區 大觀天下 C-E 號地塊	人民幣 1,308,000,000 元	100%	人民幣 1,308,000,000 元
D12. 中國 山東省 淄博周村區 迎賓路、環湖路及北二路 濱湖風情小鎮 B05、B15、C03、 C05 及 C08/15 部分地段	人民幣 808,000,000 元	100%	人民幣 808,000,000 元
將持作未來發展的物業小計：	人民幣 7,961,000,000 元		人民幣 7,774,320,000 元
總計：	人民幣 20,053,000,000 元		人民幣 18,948,630,000 元

附註：

* 持有第 C2 號物業的實體為一家合營公司，乃目標集團的聯營公司。

** 關於第 D8 號物業而言，該物業尚未取得土地使用權證，故我們認為該物業並無商業價值。據目標公司告知，未償付土地出讓金約為人民幣 90,000,000 元，將於一年內結清。倘已獲發放相關證書且土地出讓金已悉數結清，我們認為該物業的市值為人民幣 560,000,000 元（應佔 100% 權益）。

A. 將持作銷售／佔用的已竣工物業

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下的市值
A1. 中國 廣東省 汕頭濠江區 河浦龍虎灘 中信黃金海岸 一期及二期 未售部分	該物業包括於二零一二年至二零一四年竣工的一個大型住宅項目中的多座別墅。 該物業總建築面積為約49,696平方米。 該物業的土地使用權已授出，年期將於二零六三年一月二十日屆滿。	於估值日期， 該物業為空置。	人民幣 659,000,000 元 (人民幣 六億五千九百萬元) (應佔100%權益： 人民幣 659,000,000元)

附註：

- a) 根據兩份土地使用權證，總地盤面積約為235,007.43平方米的兩幅土地的土地使用權已授予中信地產汕頭投資有限公司。上述證書的概要如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
汕國用(2012)第60700021號	144,521.64	住宅	二零六三年一月二十日
汕國用(2012)第60700022號	90,485.79	住宅	二零六三年一月二十日
總計	<u>235,007.43</u>		

- b) 據目標公司告知，該物業僅包括上述證書的部分土地。
- c) 據目標公司告知，於估值日期，總建築面積約為4,224平方米的部分物業已訂約出售，總代價約為人民幣64,800,000元。我們的估值已計及上述考慮因素。
- d) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關物業權益的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i) 中信地產汕頭投資有限公司有權依法佔有、使用相關土地的土地使用權；
 - ii) 該物業不附帶按揭及產權負擔；及
 - iii) 中信地產汕頭投資有限公司為目標集團的全資附屬公司。

e) 在我們的估值中，經考慮上述法律意見，我們已假設標的物業不附帶產權負擔及可在市場自由轉讓而毋須任何額外土地出讓金、出讓費用或其他付予相關機關的繁苛付款。

f) 主要證書／批文概要載列如下。

i) 國有土地使用權出讓合同	已取得
ii) 國有土地使用權證	已取得
iii) 建設用地規劃許可證	已取得
iv) 建設工程規劃許可證	已取得
v) 建築工程施工許可證	已取得
vi) 預售許可證	已取得
vii) 建設工程竣工驗收報告	已取得
viii) 房屋所有權證	尚未取得*

* 中信地產汕頭投資有限公司已取得該項目的建設工程竣工驗收報告，根據中國法律顧問的意見，取得該等房屋所有權證不會有潛在重大法律阻礙。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下的市值
A2. 中國 廣東省 汕頭潮陽區 棉北街道 南坑尾水庫 中信華庭 一期及二期 未售部分	該物業包括於二零一三年至二零一五年竣工的一個大型住宅房項目內的多個未售住宅單位、商舖、車位及附屬面積。 該物業的總建築面積為約20,676平方米，詳情如下：	於估值日期， 該物業為空置。	人民幣 280,000,000元 (人民幣 兩億八千萬元)
			(應佔51%權益： 人民幣 142,800,000元)
		概約建築面積	
	用途	(平方米)	
	住宅	2,847	
	商舖	2,100	
	停車場	15,729	
	該物業的土地使用權已授出，年期將於二零七九年十一月十二日屆滿。		

附註：

- a) 根據四份土地使用權證，總地盤面積約為157,532.5平方米的四幅土地的土地使用權已授予汕頭中信南烽房地產有限公司。上述證書的概要如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
潮陽國用(2011)第05243100221號	34,122.7	住宅	二零七九年十一月十二日
潮陽國用(2011)第05243100222號	34,122.7	住宅	二零七九年十一月十二日
潮陽國用(2011)第05243100201號	37,807.0	商業及住宅	二零七九年十一月十二日
潮陽國用(2011)第05243100202號	51,480.1	商業及住宅	二零七九年十一月十二日
總計	<u>157,532.5</u>		

- b) 據目標公司告知，該物業僅包括上述證書的部分土地。

- c) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關物業權益的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i) 汕頭中信南烽房地產有限公司已獲授營業執照第91440513698148460號，經營範圍包括物業開發及物業管理；
 - ii) 汕頭中信南烽房地產有限公司有權依法佔有、使用、租賃、轉讓及按揭相關土地的土地使用權；及
 - iii) 中信地產汕頭投資有限公司(目標集團的全資附屬公司)持有汕頭中信南烽房地產有限公司51%權益。
- d) 在我們的估值中，經考慮上述法律意見，我們已假設標的物業不附帶產權負擔及可在市場自由轉讓而毋須任何額外土地出讓金、出讓費用或其他付予相關機關的繁苛付款。
- e) 主要證書／批文概要載列如下。

i) 國有土地使用權出讓合同	已取得
ii) 國有土地使用權證	已取得
iii) 建設用地規劃許可證	已取得
iv) 建設工程規劃許可證	已取得
v) 建築工程施工許可證	未可供查閱*
vi) 預售許可證	已取得
vii) 建設工程竣工驗收報告	已取得
viii) 房屋所有權證	尚未取得**

* 於最後實際可行日期，有關許可證尚未可供查閱，但由於汕頭中信南烽房地產有限公司已取得該項目的建設工程竣工驗收報告，根據中國法律顧問的意見，目標集團面臨的潛在風險相對較低。

** 汕頭中信南烽房地產有限公司已取得該項目的建設工程竣工驗收報告，根據中國法律顧問的意見，取得該等房屋所有權證不會有潛在重大法律阻礙。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下的市值
A3. 中國 廣東省 汕頭濠江區 河浦龍虎灘 汕頭中信 南濱大酒店	該物業包括於一九九三年至一九九八年竣工的一個房地產開發項目中有113個標準客房的酒店及45座別墅。 該物業建築面積為約24,848平方米。 該物業的土地使用權已授出，年期將於二零六三年一月二十日屆滿。	於估值日期，該物業為汕頭中信南濱大酒店有限公司在汕頭經營中。	人民幣192,000,000元 (人民幣一億九千二百萬元) (應佔100%權益： 人民幣192,000,000元)

附註：

- a) 根據十九份房地產權證，總地盤面積約66,539.77平方米已授予中信地產汕頭投資有限公司。上述證書的概要如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
粵(2016)濠江區第0000217號	4,254.27	住宅	二零六三年一月二十日
粵(2016)濠江區第0000234號	2,792.56	住宅	二零六三年一月二十日
粵(2016)濠江區第0000235號	2,972.59	住宅	二零六三年一月二十日
粵(2016)濠江區第0000236號	1,847.45	住宅	二零六三年一月二十日
粵(2016)濠江區第0000237號	1,952.37	住宅及辦公	二零六三年一月二十日
粵(2016)濠江區第0000238號	2,255.96	住宅	二零六三年一月二十日
粵(2016)濠江區第0000239號	2,900.5	住宅	二零六三年一月二十日
粵(2016)濠江區第0000241號	5,890.4	住宅	二零六三年一月二十日
粵(2016)濠江區第0000242號	1,802.17	住宅	二零六三年一月二十日
粵(2016)濠江區第0000243號	4,460.35	住宅	二零六三年一月二十日
粵(2016)濠江區第0000244號	5,251.58	住宅	二零六三年一月二十日
粵(2016)濠江區第0000245號	4,456.61	住宅	二零六三年一月二十日
粵(2016)濠江區第0000247號	5,390.18	住宅	二零六三年一月二十日
粵(2016)濠江區第0000248號	4,194.32	住宅	二零六三年一月二十日
粵(2016)濠江區第0000250號	2,530.26	住宅	二零六三年一月二十日
粵(2016)濠江區第0000251號	2,220.5	住宅	二零六三年一月二十日
粵(2016)濠江區第0000252號	1,956.8	住宅	二零六三年一月二十日
粵(2016)濠江區第0000253號	5,335.31	住宅	二零六三年一月二十日
粵(2016)濠江區第0000258號	4,075.59	住宅	二零六三年一月二十日
總計	66,539.77		

- b) 據目標公司告知，該物業僅包括上述證書的部分土地。
- c) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關物業權益的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i) 涉及66,539.77平方米的物業附帶按揭；
 - ii) 除按揭外，中信地產汕頭投資有限公司有權依法佔有、使用、租賃、轉讓及按揭相關土地的土地使用權；
 - iii) 中信地產汕頭投資有限公司持有汕頭中信南濱大酒店有限公司100%權益；及
 - iv) 中信地產汕頭投資有限公司為目標集團的全資附屬公司。
- d) 在我們的估值中，經考慮上述法律意見，我們已假設標的物業不附帶產權負擔及可在市場自由轉讓而毋須任何額外土地出讓金、出讓費用或其他付予相關機關的繁苛付款。
- e) 主要證書／批文概要載列如下。
- | | |
|-----------------|-------|
| i) 國有土地使用權出讓合同 | 已取得 |
| ii) 國有土地使用權證 | 已取得 |
| iii) 建設用地規劃許可證 | 已取得 |
| iv) 建設工程規劃許可證 | 已取得 |
| v) 建築工程施工許可證 | 已取得 |
| vi) 預售許可證 | 不適用 |
| vii) 建設工程竣工驗收報告 | 並無提供* |
| viii) 房屋所有權證 | 已取得 |
- * 於最後實際可行日期並無相關報告。據中國法律顧問的意見，由於已取得相關房屋所有權證，因此目標集團所面對的潛在風險相對較低。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下的市值
A4. 中國 廣東省 惠州 三棟鎮 竹仔園 中信凱旋城 一期至五期 未售部分	該物業包括於二零一五年竣工的一個大型住宅房地產的若干個未售住宅單位、商舖、停車位及附屬區域。 該物業的總建築面積為約165,716平方米。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	於估值日期， 該物業為空置。	人民幣 833,000,000元 (人民幣 八億三千三百萬元) (應佔100%權益： 人民幣 833,000,000元)
		概約建築面積	
	用途	(平方米)	
	住宅	19,168	
	商舖	15,099	
	停車場	131,449	
	該物業的土地使用權已授出，年期將於二零四七年三月六日(商業用途)及二零七七年三月六日(住宅用途)屆滿。		

附註：

- a) 根據五份土地使用權證，總地盤面積約535,190.1平方米的五幅土地的土地使用權已授予惠州豐通房地產有限公司。上述證書概述如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期限屆滿日期
惠府國用(2011)第13021200002號	63,226.8	商業 住宅	二零四七年三月六日 二零七七年三月六日
惠府國用(2011)第13021200003號	124,088.4	商業 住宅	二零四七年三月六日 二零七七年三月六日
惠府國用(2011)第13021200004號	51,584.8	商業 住宅	二零四七年三月六日 二零七七年三月六日
惠府國用(2011)第13021200005號	187,841.9	住宅 商業	二零七七年三月六日 二零四七年三月六日
惠府國用(2007)第13021200031號	108,448.2	住宅 商業	二零七七年三月六日 二零四七年三月六日
總計	535,190.1		

- b) 據目標公司告知，該物業僅包括上述證書的部分土地。
- c) 據目標公司告知，於估值日期，總建築面積約11,348平方米的部分別墅按總代價人民幣121,400,000元訂約出售。我們的估值已考慮上述代價。
- d) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關物業權益的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i) 惠州豐通房地產有限公司有權依法佔有、使用、租賃、轉讓及按揭相關土地的土地使用權；
 - ii) 惠州豐通房地產有限公司並未提供第三期及第五期的環境影響的批復檔，倘尚未取得有關批文，則惠州豐通房地產有限公司或會被處以每期人民幣10萬元的罰款。除上文所述外，該項目已獲授相關許可證及不附帶按揭或其他產權負擔；及
 - iii) 惠州豐通房地產有限公司為目標集團的全資附屬公司。
- e) 在我們的估值中，經考慮上述法律意見，我們已假設標的物業不附帶產權負擔及可在市場自由轉讓而毋須任何額外土地出讓金、出讓費用或其他付予相關機關的繁苛付款。
- f) 主要證書／批文概要載列如下。
- | | |
|-----------------|-------|
| i) 國有土地使用權出讓合同 | 已取得 |
| ii) 國有土地使用權證 | 已取得 |
| iii) 建設用地規劃許可證 | 已取得 |
| iv) 建設工程規劃許可證 | 已取得 |
| v) 建築工程施工許可證 | 已取得 |
| vi) 預售許可證 | 不適用 |
| vii) 建設工程竣工驗收報告 | 已取得 |
| viii) 房屋所有權證 | 尚未取得* |
- * 惠州豐通房地產有限公司已取得若干期數的建設工程竣工驗收報告及其他期數的預售許可證。根據中國法律顧問的意見，由於惠州豐通房地產有限公司已取得建設工程竣工驗收報告，故取得該等房屋所有權證上將不會有潛在重大法律阻礙。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下的市值										
A5. 中國 廣東省 惠州 惠城區 惠州大道298號 惠州湯泉 一期未售部分	<p>該物業包括於二零一六年竣工的一個大型住宅及度假發展項目的若干未售別墅及一所溫泉酒店。</p> <p>溫泉酒店包括一座附帶66間房的三層樓宇及10棟別墅。</p> <p>該物業的別墅及酒店部分總建築面積為約52,775平方米，有100個停車位及686,697平方米休憩用地。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：</p>	<p>於估值日期，別墅為空置。溫泉酒店正在經營。</p>	<p>人民幣 1,030,000,000元 (人民幣 十億三千萬元)</p> <p>(應佔100%權益： 人民幣 1,030,000,000元)</p>										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築 面積/ 土地面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>別墅</td> <td>29,354</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>23,421</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>100(個)</td> </tr> <tr> <td>休憩用地</td> <td>686,697</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築 面積/ 土地面積 (平方米)	別墅	29,354	酒店	23,421	停車位	100(個)	休憩用地	686,697	
用途	概約建築 面積/ 土地面積 (平方米)												
別墅	29,354												
酒店	23,421												
停車位	100(個)												
休憩用地	686,697												
	<p>該物業的土地使用權已授出，年期將於二零四六年及二零七六年五月二十五日屆滿。</p>												

附註：

- a) 根據八份土地使用權證，總地盤面積約1,141,880.9平方米的八幅土地的土地使用權已授予中信惠州湯泉度假村有限公司。上述證書概述如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期限屆滿日期
惠府國用(2006)第13021000032號	197,369.3	住宅	二零七六年五月二十五日
惠府國用(2006)第13021000058號	3,918.0	度假及酒店	二零四六年五月二十五日
惠府國用(2006)第13021000059號	174,820.1	度假及酒店	二零四六年五月二十五日

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期限屆滿日期
惠府國用(2006)第13021000063號	3,290.6	度假及酒店	二零四六年五月二十五日
惠府國用(2006)第13021000064號	75,785.9	度假及酒店	二零四六年五月二十五日
惠府國用(2006)第13021000060號	626,716.4	休閒	二零四六年五月二十五日
惠府國用(2006)第13021000061號	16,943.0	休閒	二零四六年五月二十五日
惠府國用(2006)第13021000062號	43,037.6	休閒	二零四六年五月二十五日
總計	<u>1,141,880.9</u>		

- b) 據目標公司告知，該物業僅包括上述證書的部分土地。
- c) 據目標公司告知，於估值日期，總建築面積約1,599平方米的部分別墅按總代價約人民幣36,000,000元訂約出售。我們的估值已考慮上述代價。
- d) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關物業權益的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i) 總地盤面積82,994.5平方米的三幅土地及上蓋之樓宇附帶按揭；
 - ii) 除按揭外，中信惠州湯泉旅游度假村有限公司擁有合法權利擁有、使用、租賃、轉讓及按揭相關樓宇及土地的土地使用權；及
 - iii) 中信惠州湯泉旅游度假村有限公司為目標集團的全資附屬公司。
- e) 在我們的估值中，經考慮上述法律意見，我們已假設標的物業不附帶產權負擔及可在市場自由轉讓而毋須任何額外土地出讓金、出讓費用或其他付予相關機關的繁苛付款。
- f) 主要證書／批文概要載列如下。
- i) 國有土地使用權出讓合同 已取得
 - ii) 國有土地使用權證 已取得
 - iii) 建設用地規劃許可證 已取得
 - iv) 建設工程規劃許可證 已取得
 - v) 建築工程施工許可證 已取得
 - vi) 預售許可證 已取得
 - vii) 建設工程竣工驗收報告 已取得
 - viii) 房屋所有權證 已取得

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下的市值
A6. 中國 廣東省 惠州 惠城區 旭日一路1號 中信水岸城 未售部分	該物業包括於二零一三年及二零一六年期間竣工的一個大型住宅項目內中的若干住宅單位、別墅、商舖、停車位及附屬區域。 該物業的總建築面積為約50,302平方米，及2,978個停車位。該物業的概約建築面積明細如下：	於估值日期， 該物業為空置。	人民幣 1,050,000,000元 (人民幣 十億五千萬元) (應佔100%權益： 人民幣 1,050,000,000元)

概約建築面積

用途	(平方米)
住宅	12,036
商舖	38,266
停車位	2,978 (個)

該物業的土地使用權已授出，年期將於二零四七年十一月二十一日至二零七七年十一月二十八日期間屆滿。

附註：

- a) 根據七份土地使用權證，總地盤面積約529,374.7平方米的七幅土地的土地使用權已授予中信惠州城市建設開發有限公司。上述證書概述如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期限屆滿日期
惠府國用(2007)第13020700756號	63,941.7	商業 住宅	二零四七年二月二十八日 二零七七年二月二十八日
惠府國用(2007)第13020700757號	185,440.6	商業 住宅	二零四七年二月二十八日 二零七七年二月二十八日
惠府國用(2014)第13020700006號	9,091.7	商業 住宅	二零四七年十一月二十一日 二零七七年十一月二十一日
惠府國用(2014)第13020700007號	128,282.2	商業 住宅	二零四七年十一月二十一日 二零七七年十一月二十一日
惠府國用(2013)第13020700004號	112,017.1	商業 住宅	二零四七年十一月二十八日 二零七七年十一月二十八日

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期限屆滿日期
惠府國用(2014)第13020700005號	20,205.1	商業 住宅	二零四七年十一月二十一日 二零七七年十一月二十一日
惠府國用(2013)第13020700003號	10,396.3	商業	二零四七年十一月二十八日
總計	<u>529,374.7</u>		

- b) 據目標公司告知，該物業僅包括上述證書的部分土地。
- c) 據目標公司告知，於估值日期，總建築面積約12,261平方米的部分住宅已按總代價人民幣127百萬元訂約出售。我們的估值已考慮上述代價。
- d) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關物業權益的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i) 總地盤面積29,296.8平方米的兩幅土地附帶按揭；
 - ii) 中信惠州城市建設開發有限公司並未提供第六期的環保行政批文以及並未提供第四期及第五期的項目竣工環保驗收手續，倘尚不補辦手續，則中信惠州城市建設開發有限公司或會被處以每期人民幣10萬元的罰款。除上文所述外，該項目已獲授相關許可證及除按揭外，該物業不附帶按揭或其他產權負擔；
 - iii) 除按揭外，中信惠州城市建設開發有限公司有權依法佔有、使用、租賃、轉讓及按揭相關土地的土地使用權；及
 - iv) 中信惠州城市建設開發有限公司為目標集團的全資附屬公司。
- e) 在我們的估值中，經考慮上述法律意見，我們已假設標的物業不附帶產權負擔及可在市場自由轉讓而毋須任何額外土地出讓金、出讓費用或其他付予相關機關的繁苛付款。
- f) 主要證書／批文概要載列如下。
- i) 國有土地使用權出讓合同 已取得
 - ii) 國有土地使用權證 已取得
 - iii) 建設用地規劃許可證 已取得
 - iv) 建設工程規劃許可證 已取得
 - v) 建築工程施工許可證 已取得
 - vi) 預售許可證 已取得
 - vii) 建設工程竣工驗收報告 已取得
 - viii) 房屋所有權證 尚未取得*

* 中信惠州城市建設開發有限公司已取得相關項目的建設工程竣工驗收報告，根據中國法律顧問的意見，在取得該等房屋所有權證上將不會有潛在重大法律阻礙。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下的市值
A7. 中國 江蘇省 揚州 維揚區 邗江北路 揚州錦苑 一期至四期 未售部分	該物業包括於二零零九年及二零一五年竣工的一個大型住宅房地產的商業及停車位。 商業的總建築面積為約9,561平方米及853個停車位。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	於估值日期， 該物業為空置。	人民幣 193,000,000元 (人民幣 一億九千三百萬元) (應佔100%權益： 人民幣 193,000,000元)
	概約建築面積		
	用途	(平方米)	
	商業	9,561	
	停車位	853 (個)	
	該物業的土地使用權已授出，年期將於二零四六年二月十七日(就商業用途而言)及二零七六年二月十七日(就住宅用途而言)屆滿。		

附註：

- a) 根據七份土地使用權證，總地盤面積約328,635.41平方米的土地的土地使用權已授予中信泰富(揚州)置業有限公司。上述證書概述如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期限屆滿日期
揚國用(2009)第0200號	79,477.5	商業 住宅	二零四六年二月十七日 二零七六年二月十七日
揚國用(2010)第0548號	31,951.2	商業 住宅	二零四六年二月十七日 二零七六年二月十七日
揚國用(2011)第0431號	39,849.2	商業 住宅	二零四六年二月十七日 二零七六年二月十七日
揚國用(2011)第0552號	26,141.1	商業 住宅	二零四六年二月十七日 二零七六年二月十七日
揚國用(2012)第0504號	60,718.29	商業 住宅	二零四六年二月十七日 二零七六年二月十七日

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期限屆滿日期
揚國用(2012)第0505號	46,703.89	商業	二零四六年二月十七日
		住宅	二零七六年二月十七日
揚國用(2012)第0506號	43,794.23	商業	二零四六年二月十七日
		住宅	二零七六年二月十七日
總計	<u>328,635.41</u>		

- b) 據目標公司告知，該物業僅包括上述證書的部分土地。
- c) 據目標公司告知，於估值日期，總建築面積約52,115平方米的部分別墅按總代價人民幣159,622,584元訂約出售。我們的估值已考慮上述代價。
- d) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關物業權益的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i) 該項目不附帶按揭或其他產權負擔；
 - ii) 中信泰富(揚州)置業有限公司有權依法佔有、使用、租賃、轉讓及按揭相關土地的土地使用權；及
 - iii) 中信泰富(揚州)置業有限公司為目標集團的全資附屬公司。
- e) 在我們的估值中，經考慮上述法律意見，我們已假設標的物業不附帶產權負擔及可在市場自由轉讓而毋須任何額外土地出讓金、出讓費用或其他付予相關機關的繁苛付款。
- f) 主要證書／批文概要載列如下。
- i) 國有土地使用權出讓合同 已取得
 - ii) 國有土地使用權證 已取得
 - iii) 建設用地規劃許可證 已取得
 - iv) 建設工程規劃許可證 已取得
 - v) 建築工程施工許可證 已取得
 - vi) 預售許可證 已取得
 - vii) 建設工程竣工驗收報告 已取得
 - viii) 房屋所有權證 已取得

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下的市值																
A8. 中國 江西省 九江 巾口西部 旅遊度假區 廬山西海 一期未售部分	該物業包括於二零一三年至二零一六年期間竣工的一個大型住宅及度假發展項目的公寓、別墅、商舖及會所等。 該物業的總建築面積為約80,727平方米。該物業的用途及概約建築面積詳情如下：	於估值日期， 該物業為空置。	人民幣 607,000,000元 (人民幣 六億零七百萬元) (應佔100%權益： 人民幣 607,000,000元)																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公寓</td> <td>49,590</td> </tr> <tr> <td>別墅</td> <td>16,036</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>3,000</td> </tr> <tr> <td>定制會所</td> <td>1,319</td> </tr> <tr> <td>指揮部</td> <td>5,098</td> </tr> <tr> <td>生態會所</td> <td>4,431</td> </tr> <tr> <td>村落</td> <td>1,253</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	公寓	49,590	別墅	16,036	商舖	3,000	定制會所	1,319	指揮部	5,098	生態會所	4,431	村落	1,253		
用途	概約建築面積 (平方米)																		
公寓	49,590																		
別墅	16,036																		
商舖	3,000																		
定制會所	1,319																		
指揮部	5,098																		
生態會所	4,431																		
村落	1,253																		
	該物業的土地使用權已授出，年期將於二零四一年六月三十日至二零八三年四月二十一日期間屆滿。																		

附註：

- a) 根據十三份土地使用權證，總地盤面積約654,427平方米的十三幅土地的土地使用權已授予中信廬山西海(九江)投資有限公司。上述證書概述如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期限屆滿日期
九城國用(2013)第066號	6,566	住宅	二零八三年四月二十一日
九城國用(2013)第067號	16,940	住宅	二零八三年四月二十一日
九城國用(2012)第071號	66,853	住宅	二零八一年五月三十日
九城國用(2012)第074號	85,453	住宅	二零八一年五月三十日
九城國用(2012)第073號	98,980	住宅	二零八一年五月三十日
九城國用(2011)第186號	98,047	住宅	二零八一年五月三十日
九城國用(2013)第056號	4,527	度假及酒店	二零五三年四月二十一日

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期限屆滿日期
九城國用(2013)第057號	8,133	度假及酒店	二零五三年四月二十一日
九城國用(2013)第280號	613	度假及酒店	二零五三年十月二十二日
九城國用(2011)第185號	116,393	商業	二零四一年六月三十日
九城國用(2012)第070號	41,196	商業	二零五二年七月二十五日
九城國用(2012)第072號	21,513	商業	二零五一年五月三十日
九城國用(2013)第281號	89,213	公共	二零六三年八月二十一日
總計	654,427		

- b) 據目標公司告知，該物業僅包括上述證書的部分土地。
- c) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關物業權益的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i) 一幅地盤面積 116,393 平方米的土地及上蓋之樓宇附帶按揭；
 - ii) 由於部分物業正辦理相關竣工手續，故尚未取得房屋所有權證，根據中國法律顧問的意見，在完成竣工手續後，取得該等證明不存在重大法律阻礙；
 - iii) 該項目已取得相關許可證及不附帶其他產權負擔；
 - iv) 除按揭外，中信廬山西海(九江)投資有限公司有權依法佔有、使用、租賃、轉讓及按揭相關土地的土地使用權；及
 - v) 中信廬山西海(九江)投資有限公司為目標集團的全資附屬公司。
- d) 在我們的估值中，經考慮上述法律意見，我們已假設標的物業不附帶產權負擔及可在市場自由轉讓而毋須任何額外土地出讓金、出讓費用或其他付予相關機關的繁苛付款。
- e) 主要證書／批文概要載列如下。
- i) 國有土地使用權出讓合同 已取得
 - ii) 國有土地使用權證 已取得
 - iii) 建設用地規劃許可證 已取得部份*
 - iv) 建設工程規劃許可證 已取得部份*
 - v) 建築工程施工許可證 已取得
 - vi) 預售許可證 已取得
 - vii) 建設工程竣工驗收報告 已取得
 - viii) 房屋所有權證 已取得部份*

* 於最後實際可行日期，就該物業若干部分的相關許可證／證書尚未取得，但根據中國法律顧問的意見，所涉面積僅佔該物業整體上的小部分，故目標集團所面對的潛在風險相對較低。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下的市值
A9. 中國 廣東省 深圳福田區 深南中路1093號 中信城市廣場 2樓、3樓、 3A樓及23樓	該物業包括於二零零二年竣工的一座25層辦公樓(包括兩層地下室)裏的四層辦公樓層。 該物業的總建築面積為約6,603.46平方米。 該物業的土地使用權已授出，年期將於二零四九年八月十九日屆滿。	於估值日期， 建築面積為 約946平方米的 部分物業已按 月租總額 人民幣 104,060元出租 予各方，最近 屆滿日期為 二零二一年 五月三十一日。 餘下部分為 空置。	人民幣 244,000,000元 (人民幣 二億四千四百萬元) (應佔100%權益： 人民幣 244,000,000元)

附註：

a) 根據四份房地產權證，土地使用權已授予中海發展(深圳)有限公司。上述證書概述如下：

i) 土地

地盤面積(平方米)	用途	土地使用期限屆滿日期
51,016.46	商業及辦公	二零四九年八月十九日

ii) 樓宇

部分	證書編號	用途	發出日期	建築面積 (平方米)
2樓	粵(2016)深圳市不動產權第0209141號	商業及辦公	二零零八年九月一日	1,977.54
3樓	粵(2016)深圳市不動產權第0209148號	商業及辦公	二零零八年九月一日	2,051.03
3A樓	粵(2016)深圳市不動產權第0209147號	商業及辦公	二零零八年九月一日	2,103.45
23樓	粵(2016)深圳市不動產權第0209142號	商業及辦公	二零一三年三月十四日	471.44
			總計	<u>6,603.46</u>

- b) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關物業權益的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i) 中海發展(深圳)有限公司擁有合法權利擁有、使用、租賃、轉讓及按揭該物業；及
 - ii) 中海發展(深圳)有限公司為目標集團的全資附屬公司。
- c) 在我們的估值中，經考慮上述法律意見，我們已假設標的物業不附帶產權負擔及可在市場自由轉讓而毋須任何額外土地出讓金、出讓費用或其他付予相關機關的繁苛付款。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下的市值
A10. 中國 山東省 淄博市 周村區 迎賓路、環湖路 及北二路濱湖 風情小鎮 A08及B10號 土地未售部分	該物業包括建於地盤總面積約 118,164平方米的兩幅土地上的多 個住宅單位、商業單位、停車場及 倉庫。 該物業的總建築面積為約55,004 平方米，詳情如下：	於估值日期， 該物業為空置。	人民幣 385,000,000元 (人民幣 三億八千五百萬元) (應佔100%權益： 人民幣 385,000,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	住宅	26,717	
	商舖	20,772	
	地庫	7,515	
	該物業於二零一四年竣工。		
	該物業的土地使用權已授出，年期 將於二零八二年八月二十三日及二 零八三年一月三十日(就住宅用途 而言)及於二零五二年八月二十三 日及二零五三年一月三十日(就商 業用途而言)屆滿。		

附註：

- a) 根據兩份土地使用權證，該物業的土地使用權已授予淄博中海海頤置業有限公司及中海淄博置業有限公司。上述證書概述如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期限屆滿日期
淄國用(2013)第G00001號	65,653	住宅 商業	二零八三年一月三十日 二零五三年一月三十日
淄國用(2013)第G00008號	52,511	住宅 商業	二零八二年八月二十三日 二零五二年八月二十三日
總計	118,164		

- b) 據目標公司告知，該物業僅包括上述證書的部分土地。
- c) 據目標公司告知，於估值日期，總建築面積約667平方米的部分住宅按總代價人民幣6,680,000元訂約出售。我們的估值已考慮上述代價。

- d) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關物業權益的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i) 淄博中海海頤置業有限公司及中海淄博置業有限公司有權依法佔有、使用、租賃、轉讓及按揭相關土地的土地使用權；
 - ii) 淄博中海海頤置業有限公司及中海淄博置業有限公司並未提供 A08 及 B10 號土地的項目竣工環保驗收手續，倘尚未取得有關批文，則淄博中海海頤置業有限公司及中海淄博置業有限公司或會被分別處以人民幣 10 萬元的罰款。除上述者外，該項目已取得相關許可證及不附帶按揭或其他產權負擔；及
 - iii) 淄博中海海頤置業有限公司及中海淄博置業有限公司均為目標集團的全資附屬公司。
- e) 在我們的估值中，經考慮上述法律意見，我們已假設標的物業不附帶產權負擔及可在市場自由轉讓而毋須任何額外土地出讓金、出讓費用或其他付予相關機關的繁苛付款。
- f) 主要證書／批文概要載列如下。
- | | |
|-----------------|-------|
| i) 國有土地使用權出讓合同 | 已取得 |
| ii) 國有土地使用權證 | 已取得 |
| iii) 建設用地規劃許可證 | 已取得 |
| iv) 建設工程規劃許可證 | 已取得 |
| v) 建築工程施工許可證 | 已取得 |
| vi) 預售許可證 | 已取得 |
| vii) 建設工程竣工驗收報告 | 已取得 |
| viii) 房屋所有權證 | 尚未取得* |
- * 我們注意到，於最後實際可行日期，淄博中海海頤置業有限公司及中海淄博置業有限公司尚未取得房屋所有權證，並且正在辦理申請中。根據 貴公司法律顧問的意見，取得該等證書並無可預見的重大法律阻礙。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下的市值
A11. 中國 廣東省 惠州惠城 文明一路 中信城市時代2 18樓及19樓	該物業包括二零零八年竣工的20層辦公樓的兩個辦公樓層。 該物業的總建築面積約為3,064.8平方米。	於估值日期， 該物業由業主 佔用。	人民幣 38,000,000元 (人民幣 三千八百萬元) (應佔100%權益： 人民幣 38,000,000元)

附註：

- a) 根據以下房地產權證，土地使用權已授予中信惠州控股有限公司。上述證書的詳情概述如下：

部分	證書編號	用途	發出日期	建築面積 (平方米)
18樓01	粵房地產惠州字第1100042960號	辦公	二零一零年九月二十六日	169.72
18樓02	粵房地產惠州字第1100042961號	辦公	二零一零年九月二十六日	190.08
18樓03	粵房地產惠州字第1100042962號	辦公	二零一零年九月二十六日	137.15
18樓04	粵房地產惠州字第1100042942號	辦公	二零一零年九月二十六日	183.30
18樓05	粵房地產惠州字第1100042956號	辦公	二零一零年九月二十六日	157.93
18樓06	粵房地產惠州字第1100042959號	辦公	二零一零年九月二十六日	177.16
18樓07	粵房地產惠州字第1100042953號	辦公	二零一零年九月二十六日	142.61
18樓08	粵房地產惠州字第1100042946號	辦公	二零一零年九月二十六日	205.61
18樓09	粵房地產惠州字第1100042947號	辦公	二零一零年九月二十六日	168.86
19樓01	粵房地產惠州字第1100042957號	辦公	二零一零年九月二十六日	169.69
19樓02	粵房地產惠州字第1100042950號	辦公	二零一零年九月二十六日	190.08
19樓03	粵房地產惠州字第1100042951號	辦公	二零一零年九月二十六日	137.15
19樓04	粵房地產惠州字第1100042948號	辦公	二零一零年九月二十六日	183.28

部分	證書編號	用途	發出日期	建築面積 (平方米)
19樓05	粵房地產惠州字第1100042949號	辦公	二零一零年九月二十六日	157.93
19樓06	粵房地產惠州字第1100042945號	辦公	二零一零年九月二十六日	177.16
19樓07	粵房地產惠州字第1100042958號	辦公	二零一零年九月二十六日	142.61
19樓08	粵房地產惠州字第1100042955號	辦公	二零一零年九月二十六日	205.61
19樓09	粵房地產惠州字第1100042954號	辦公	二零一零年九月二十六日	168.86
			總計	3,064.8

- b) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關物業權益的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i) 總建築面積3,064.79平方米的部分樓宇附帶按揭；
 - ii) 除按揭外，中信惠州控股有限公司擁有合法權利擁有、使用、租賃、轉讓及按揭相關樓宇；及
 - iii) 中信惠州控股有限公司為目標集團的全資附屬公司。
- c) 在我們的估值中，經考慮上述法律意見，我們已假設標的物業不附帶產權負擔及可在市場自由轉讓而毋須任何額外土地出讓金、出讓費用或其他付予相關機關的繁苛付款。

B. 將持作投資的已竣工物業

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下的市值
B1. 中國 廣東省 汕頭龍湖區 金砂東路 中信大廈 102及1502室	該物業包括於一九九三年竣工的 16層辦公樓的兩個辦公樓室單位。 該物業的總建築面積約為277.73 平方米。 該物業的土地使用權已授出，年期 將於二零三九年一月三十一日屆 滿。	於估值日期， 該物業按月 租總額人民幣 9,212元出租 (不包括管理費 及水電費)，最 近屆滿日期為 二零一九年四 月三十日。	人民幣 1,600,000元 (人民幣 一百六十萬元) (應佔100%權益： 人民幣 1,600,000元)

附註：

a) 根據以下房地產權證，所有權已授予中信地產汕頭投資有限公司。上述證書的詳情概述如下：

i) 土地

地盤面積(平方米)	用途	土地使用期限屆滿日期
1,449.53	綜合	二零三九年一月三十一日

ii) 樓宇

部分	證書編號	用途	發出日期	建築面積 (平方米)
102室	粵房地權證汕字第1000184034號	辦公	二零一四年九月十八日	50.62
1502室	粵房地權證汕字第1000184036號	辦公	二零一四年九月十八日	227.11
總計				277.73

b) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關物業權益的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：

- i) 中信地產汕頭投資有限公司擁有合法權利擁有、使用、租賃、轉讓及按揭該物業；及
- ii) 中信地產汕頭投資有限公司為目標集團的全資附屬公司。

c) 在我們的估值中，經考慮上述法律意見，我們已假設標的物業不附帶產權負擔及可在市場自由轉讓而毋須任何額外土地出讓金、出讓費用或其他付予相關機關的繁苛付款。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下的市值
B2. 中國 廣東省 汕頭龍湖區 金砂路129號 金信大廈 204、207及 208室	該物業包括於一九九六年竣工的 28層辦公樓的三個辦公樓單位。 該物業的總建築面積約為1,325.8 平方米。 該物業的土地使用權已授出，年期 將於二零四九年十月二十八日屆 滿。	於估值日期， 總建築面積約 為1,041.36平 方米的部分該 物業的月租 總額為人民幣 5,200元(不包 括管理費及水 電費)，最近屆 滿日期為二零 一四年十二月 三十一日。 其餘部分為空 置。	人民幣 8,400,000元 (人民幣 八百四十萬元) (應佔100%權益： 人民幣 8,400,000元)

附註：

a) 根據以下房地產權證，所有權已授予中信地產汕頭投資有限公司。上述證書的詳情概述如下：

i) 土地

地盤面積(平方米)	用途	土地使用期限屆滿日期
3,143.4	綜合	二零四九年十月二十八日

ii) 樓宇

部分	證書編號	用途	發出日期	建築面積 (平方米)
204室	粵房地權證汕字第1000184023號	辦公	二零一四年九月十八日	420.52
207室	粵房地權證汕字第1000184030號	辦公	二零一四年九月十八日	485.41
208室	粵房地權證汕字第1000184025號	辦公	二零一四年九月十八日	419.87
總計				1,325.8

b) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關物業權益的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：

i) 中信地產汕頭投資有限公司擁有合法權利擁有、使用、租賃、轉讓及按揭該物業；及

- ii) 中信地產汕頭投資有限公司為目標集團的全資附屬公司。

- c) 在我們的估值中，經考慮上述法律意見，我們已假設標的物業不附帶產權負擔及可在市場自由轉讓而毋須任何額外土地出讓金、出讓費用或其他付予相關機關的繁苛付款。

C. 在建物業

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年九月三十日現況下的市值
C1. 中國 廣東省 汕頭潮陽 棉北街道 南坑尾水庫 中信華庭 三期	該物業擬發展為一個大型住宅發展項目，由12棟15至18層的公寓及12棟帶地下室及停車場的3層別墅組成。 項目佔地約87,649平方米的一塊土地。建議發展項目將於二零一八年第一季度竣工。	於估值日期， 建設工程正在 進行中。	人民幣 291,000,000元 (人民幣 二億九千一百萬元) (應佔51%權益： 人民幣 148,410,000元)

擬建建築面積呈列如下：

部分	建築面積 (平方米)
公寓	149,236
停車位	987 (個)

該物業的土地使用權已授出，年期將於二零七九年十一月十二日屆滿。

附註：

- a) 根據以下土地使用權出讓合同，有關土地已授予汕頭中信南烽房地產有限公司(前稱「中信地產汕頭南烽有限公司」)。合同的詳情概述如下：

合同編號	發出日期
4405132009000009	二零零九年十一月十三日
4405132012000006	二零一二年八月十六日

- b) 根據以下土地使用權證，相關土地的土地使用權已授予汕頭中信南烽房地產有限公司。上述證書的概述如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期限屆滿日期
潮陽國用(2010)第05243100203號	59,818.0	住宅	二零七九年十一月十二日
潮陽國用(2011)第05243100202號	51,480.1	住宅及商業	二零七九年十一月十二日
總計	111,298.1		

- c) 據目標公司告知，該物業僅包括上述證書所列的部分土地。
- d) 據目標公司告知，於估值日期就該物業支銷的估計總建築成本約為人民幣721百萬元，而竣工尚需建築成本估計為人民幣656百萬元。我們在估值當中已計及上述金額。
- e) 擬發展項目(假設剛竣工及可供估用)的市值估計為人民幣1,090,000,000元。
- f) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關物業權益的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i) 汕頭中信南烽房地產有限公司已獲授營業執照第91440513698148460號，經營範圍包括物業開發及物業管理；
 - ii) 涉及59,818平方米的土地附帶按揭；
 - iii) 除按揭外，汕頭中信南烽房地產有限公司有權依法佔有、使用、租賃、轉讓及按揭相關土地的土地使用權；及
 - iv) 中信地產汕頭投資有限公司(目標集團的全資附屬公司)持有汕頭中信南烽房地產有限公司51%權益。
- g) 在我們的估值中，經考慮上述法律意見，我們已假設標的物業不附帶產權負擔及可在市場自由轉讓而毋須任何額外土地出讓金、出讓費用或其他付予相關機關的繁苛付款。
- h) 主要證書／批文概要載列如下。
- | | |
|----------------|------|
| i) 國有土地使用權出讓合同 | 已取得 |
| ii) 國有土地使用權證 | 已取得 |
| iii) 建設用地規劃許可證 | 已取得 |
| iv) 建設工程規劃許可證 | 已取得 |
| v) 建設工程施工許可證 | 已取得 |
| vi) 預售許可證 | 尚未取得 |
| vii) 建設工程竣工證明書 | 尚未取得 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下的市值
C2. 中國 廣東省 汕頭 護堤路10號 濱江熙岸雅園 發展中部分	該物業發展為3個區塊，3個區塊擬發展為18至29層住宅發展項目，由9棟綜合樓、停車場、幼兒園及附屬區域組成。 項目佔地面積約44,369平方米的一塊土地。擬發展項目將於二零一七年第三季度竣工。	於估值日期， 建設工程正在 進行中。	人民幣 490,000,000元 (人民幣 四億九千萬元) (應佔45%權益： 人民幣 220,500,000元)

建築面積的詳情呈列如下：

部分	建築面積 (平方米)
住宅	145,060
商業	8,210
停車位	1,039 (個)
總計	<u>153,270</u>

該物業的土地使用權已授出，年期將於二零八四年六月二十四日(住宅用途)及二零六四年六月二十四日(幼兒園)屆滿。

附註：

- a) 根據以下土地使用權證，地盤面積約44,369平方米的土地使用權已授予汕頭市中信濱河房地產有限公司。上述證書的概述如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期限屆滿日期
汕國用(2014)第91300040號	44,369	住宅 幼兒園	二零八四年六月二十四日 二零六四年六月二十四日
總計	<u>44,369</u>		

- b) 據目標公司告知，於估值日期就該物業支銷的估計總建築成本約為人民幣519百萬元，而竣工尚需建築成本估計為人民幣213百萬元。我們在估值當中已計及上述金額。

- c) 擬發展項目(假設其剛竣工及可供佔用)的市值估計為人民幣1,154,000,000元。
- d) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關物業權益的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i) 汕頭市中信濱河房地產有限公司已獲授營業執照第91440511091760151X號，經營範圍包括物業開發及物業管理；
 - ii) 該項目已獲授相關許可證及不附帶按揭或其他產權負擔；
 - iii) 汕頭市中信濱河房地產有限公司有權依法佔有、使用、租賃、轉讓及按揭相關土地的土地使用權；
 - iv) 該物業的控股實體為目標集團的合營公司及聯營公司。根據汕頭市中信濱河房地產有限公司的公司組織章程大綱，中信地產汕頭投資有限公司的利潤分攤百分比與其權益百分比相同為45%；及
 - v) 中信地產汕頭投資有限公司(目標集團的全資附屬公司)持有汕頭市中信濱河房地產有限公司45%權益。
- e) 在我們的估值中，經考慮上述法律意見，我們已假設標的物業不附帶產權負擔及可在市場自由轉讓而毋須任何額外土地出讓金、出讓費用或其他付予相關機關的繁苛付款。
- f) 主要證書／批文概要載列如下。
- | | |
|-----------------|------|
| i) 國有土地使用權出讓合同 | 已取得 |
| ii) 國有土地使用權證 | 已取得 |
| iii) 建設用地規劃許可證 | 已取得 |
| iv) 建設工程規劃許可證 | 已取得 |
| v) 建築工程施工許可證 | 已取得 |
| vi) 預售許可證 | 尚未取得 |
| vii) 建設工程竣工驗收報告 | 尚未取得 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下的市值
C3. 中國 廣東省 惠州惠城區 三棟數碼工業園 北區 中信凱旋城 六期	該物業擬開發成一個住宅發展項目，包括9棟住宅樓宇、商舖及地下停車場。擬發展項目的建築面積為約207,099平方米。 項目佔地面積約53,243平方米。發展項目將於二零一七年第三季度完工。 建築面積的明細列示如下：	於估值日期， 建築工程正在 施工當中。	人民幣 760,000,000 元 (人民幣 七億六千萬元) (應佔100%權益： 人民幣 760,000,000元)
		建築面積 (平方米)	
	住宅	164,182	
	商舖	5,579	
	停車位 (1,254個)	<u>37,338</u>	
	總計	207,099	
	該物業的土地使用權已授出，年期將於二零四七年三月六日或二零七七年三月六日屆滿。		

附註：

- a) 根據五份土地使用權證，總地盤面積約535,190.1平方米的五幅土地的土地使用權已授予惠州豐通房地產有限公司。上述證書概述如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期限屆滿日期
惠府國用(2011)第13021200002號	63,226.8	商業 住宅	二零四七年三月六日 二零七七年三月六日
惠府國用(2011)第13021200003號	124,088.4	商業 住宅	二零四七年三月六日 二零七七年三月六日
惠府國用(2011)第13021200004號	51,584.8	商業 住宅	二零四七年三月六日 二零七七年三月六日

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期限屆滿日期
惠府國用(2011)第13021200005號	187,841.9	商業 住宅	二零四七年三月六日 二零七七年三月六日
惠府國用(2007)第13021200031號	108,448.2	商業 住宅	二零四七年三月六日 二零七七年三月六日
總計	<u>535,190.1</u>		

- b) 據目標公司告知，該物業僅包括上述證書所列的部分土地。
- c) 據目標公司告知，於估值日期就該物業支銷的估計總建築成本約為人民幣824百萬元，而竣工尚需建築成本估計為人民幣345百萬元。我們在估值當中已計及上述金額。
- d) 擬發展項目(假設其剛竣工及可供佔用)的市值估計為人民幣1,442,900,000元。
- e) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關物業權益的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i) 惠州豐通房地產有限公司並無提供第六期環保行政批文，倘未能取將有關批文，惠州豐通房地產有限公司或會被處以人民幣100,000元的罰款。除上文所述外，該項目已獲授相關許可證及不附帶按揭或其他產權負擔；
 - ii) 惠州豐通房地產有限公司有權依法佔有、使用、租賃、轉讓及按揭相關土地的土地使用權；及
 - iii) 惠州豐通房地產有限公司為目標集團的全資附屬公司。
- f) 在我們的估值中，經考慮上述法律意見，我們已假設標的物業不附帶產權負擔及可在市場自由轉讓而毋須任何額外土地出讓金、出讓費用或其他付予相關機關的繁苛付款。
- g) 主要證書／批文概要載列如下。
- | | |
|-----------------|------|
| i) 國有土地使用權出讓合同 | 已取得 |
| ii) 國有土地使用證 | 已取得 |
| iii) 建設用地規劃許可證 | 已取得 |
| iv) 建設工程規劃許可證 | 已取得 |
| v) 建築工程施工許可證 | 已取得 |
| vi) 預售許可證 | 尚未取得 |
| vii) 建設工程竣工驗收報告 | 尚未取得 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下的市值
C4. 中國 廣東省 惠州 惠城區 旭日一路1號 中信水岸城六期 及七期	該物業擬開發成一個住宅發展項目，包括10棟32層住宅樓、商舖及地下停車場。擬發展項目的建築面積為約447,454平方米。 項目佔地約174,820平方米。發展項目將於二零一八年第二季度完工。 建築面積的明細列示如下：	於估值日期， 建築工程正在 施工當中。	人民幣 1,383,000,000元 (人民幣 十三億 八千三百萬元) (應佔100%權益： 人民幣 1,383,000,000元)
		建築面積 (平方米)	
	住宅	311,020	
	商舖	31,954	
	停車場	104,480	
	總計	447,454	
	該物業的土地使用權已授出，年期將於二零四七年十一月二十一日(商業用途)及二零七七年十一月二十一日(住宅用途)屆滿。		

附註：

a) 相關土地使用權出讓合同的詳情概述如下：

合同編號	受讓人	發出日期
惠市國土字(掛出)字(2007)第1號	中信深圳(集團)公司	二零零七年二月二十八日
惠市國土字(掛出)字(2007)第30號	中信深圳(集團)公司	二零零七年十一月二十一日
惠市國土字(掛出)字(2007)第30-1號	中信深圳(集團)公司	二零零七年十一月二十八日
惠市國土字(掛出)字(2007)第30-2號	惠州市東江新城投資有限公司	二零零七年十一月二十八日

- b) 根據七份土地使用權證，總地盤面積約 529,374.7 平方米的七幅土地的土地使用權已授予中信惠州城市建設開發有限公司。上述證書概述如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期限屆滿日期
惠府國用(2007)第 13020700756 號	63,941.7	商業 住宅	二零四七年二月二十八日 二零七七年二月二十八日
惠府國用(2007)第 13020700757 號	185,440.6	商業 住宅	二零四七年二月二十八日 二零七七年二月二十八日
惠府國用(2014)第 13020700006 號	9,091.7	商業 住宅	二零四七年十一月二十一日 二零七七年十一月二十一日
惠府國用(2014)第 13020700007 號	128,282.2	商業 住宅	二零四七年十一月二十一日 二零七七年十一月二十一日
惠府國用(2013)第 13020700004 號	112,017.1	商業 住宅	二零四七年十一月二十八日 二零七七年十一月二十八日
惠府國用(2014)第 13020700005 號	20,205.1	商業 住宅	二零四七年十一月二十一日 二零七七年十一月二十一日
惠府國用(2013)第 13020700003 號	10,396.3	商業	二零四七年十一月二十八日
總計	<u>529,374.7</u>		

- c) 據目標公司告知，該物業僅包括上述證書及許可證所列的部分土地及擬建建築面積。
- d) 據目標公司告知，於估值日期就該物業支銷的第六期估計總建築成本約為人民幣 1,002 百萬元，而竣工尚需建築成本估計為人民幣 704 百萬元。我們在估值當中已計及上述金額。
- e) 擬發展項目(假設其剛竣工及可供佔用)的市值估計為人民幣 1,894,000,000 元。
- f) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關物業權益的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i) 中信惠州城市建設開發有限公司並無提供第六期環保行政批文而第七期尚未動工，而倘未能取得有關批文，中信惠州城市建設開發有限公司或會被處以每期人民幣 100,000 元的罰款。倘土地承授人計劃動工建設第七期，則須向事先向相關政府取得相關許可證。
 - ii) 除上述者外，該項目已獲授相關許可證及不附帶按揭或其他產權負擔。中信惠州城市建設開發有限公司有權依法佔有、使用、租賃、轉讓及按揭相關土地的土地使用權；及
 - iii) 中信惠州城市建設開發有限公司為目標集團的全資附屬公司。
- g) 在我們的估值中，經考慮上述法律意見，我們已假設標的物業不附帶產權負擔及可在市場自由轉讓而毋須任何額外土地出讓金、出讓費用或其他付予相關機關的繁苛付款。

h) 主要證書／批文概要載列如下。

i) 國有土地使用權出讓合同	已取得
ii) 國有土地使用證	已取得
iii) 建設用地規劃許可證	已取得
iv) 建設工程規劃許可證	已取得
v) 建築工程施工許可證	已取得
vi) 預售許可證	尚未取得
vii) 建設工程竣工驗收報告	尚未取得

估值證書

			於二零一六年九月 三十日現況下 的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
C5. 中國 江蘇省 揚州 維揚區 邗江北路 揚州錦苑 五期發展中部分	項目佔地約69,935平方米。該物業擬開發成住宅單元。發展項目將於二零一九年第四季度完工。 擬建建築面積列示如下： 部分	於估值日期， 建築工程正在 施工當中。	人民幣 549,000,000元 (人民幣 五億四千九百萬元) (應佔100%權益： 人民幣 549,000,000元)
		建築面積 (平方米)	
	住宅	97,977	
	該物業的土地使用權已授出，年期將於二零四六年二月十六日及十七日(商業用途)及二零七六年二月十七日(住宅用途)屆滿。		

附註：

- a) 根據下列土地使用權出讓合同，有關土地已出讓予中信泰富(中國)投資有限公司。合同的詳情概述如下：

合同編號	發出日期
揚地合(2005)第53號	二零零五年四月十六日

- b) 根據七份土地使用權證，總地盤面積約328,635.41平方米的七幅土地的土地使用權已授予中信泰富(揚州)置業有限公司。上述證書概述如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期限屆滿日期
揚國用(2009)第0200號	79,477.5	商業 住宅	二零四六年二月十七日 二零七六年二月十七日
揚國用(2010)第0548號	31,951.2	商業 住宅	二零四六年二月十七日 二零七六年二月十七日
揚國用(2011)第0431號	39,849.2	商業 住宅	二零四六年二月十七日 二零七六年二月十七日
揚國用(2011)第0552號	26,141.10	商業 住宅	二零四六年二月十七日 二零七六年二月十七日
揚國用(2012)第0504號	60,718.29	商業 住宅	二零四六年二月十七日 二零七六年二月十七日

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期限屆滿日期
揚國用(2012)第0505號	46,703.89	商業 住宅	二零四六年二月十七日 二零七六年二月十七日
揚國用(2012)第0506號	43,794.23	商業 住宅	二零四六年二月十七日 二零七六年二月十七日
總計	<u>328,635.41</u>		

- c) 據目標公司告知，中信泰富(揚州)置業有限公司為中信泰富(中國)投資有限公司的附屬公司。
- d) 據目標公司告知，該物業僅包括上述證書所列的部分土地。
- e) 據目標公司告知，於估值日期就該物業支銷的總未支付成本約為人民幣173,000,000元。我們在估值當中已計及上述金額。
- f) 擬發展項目(假設剛竣工及可供估用)的市值估計為人民幣931,000,000元。
- g) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關物業權益的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i) 該項目不附帶按揭或其他產權負擔；
 - ii) 中信泰富(揚州)置業有限公司有權依法佔有、使用、租賃、轉讓及按揭樓宇及相關土地的土地使用權；及
 - iii) 中信泰富(揚州)置業有限公司為目標集團的全資附屬公司。
- h) 在我們的估值中，經考慮上述法律意見，我們已假設標的物業不附帶產權負擔及可在市場自由轉讓而毋須任何額外土地出讓金、出讓費用或其他付予相關機關的繁苛付款。
- i) 主要證書／批文概要載列如下。
- | | |
|-----------------|------|
| i) 國有土地使用權出讓合同 | 已取得 |
| ii) 國有土地使用證 | 已取得 |
| iii) 建設用地規劃許可證 | 已取得 |
| iv) 建設工程規劃許可證 | 已取得 |
| v) 建築工程施工許可證 | 已取得 |
| vi) 預售許可證 | 尚未取得 |
| vii) 建設工程竣工驗收報告 | 尚未取得 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下的市值
C6. 中國 江蘇省 揚州 江都北路東 新湖路北 吉亮路西 揚州嘉境 一期發展中部分	該物業發展項目，包括公寓、商業及停車位等，建築面積約為179,176.7平方米，將於二零一八年竣工。 建築面積的明細列示如下：	於估值日期， 建築工程正在 施工當中。	人民幣 724,000,000元 (人民幣 七億二千四百萬元) (應佔70%權益： 人民幣 506,800,000元)
	部分	建築面積 (平方米)	
	住宅	128,753.8	
	商業	4,294.3	
	停車場	46,128.6	
	總計	179,176.7	
	該物業的土地使用權已授出，年期將於二零四六年二月十六日及十七日(商業用途)及二零七六年二月十六日及十七日(住宅用途)屆滿。		

附註：

- a) 根據土地使用權出讓合同，相關土地已授予揚州信泰房地產開發有限公司及揚州瘦西湖旅遊發展集團有限公司。
- b) 根據兩份土地使用權證，總地盤面積約105,292平方米的兩幅土地的土地使用權已授予中信泰富瘦西湖房地產揚州有限公司。上述證書概述如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期限屆滿日期
揚邗國用(2014)第0279號	38,001	商業 住宅	二零五四年九月十三日 二零八四年九月十三日
揚邗國用(2014)第0278號	67,291	商業 住宅	二零五四年九月十三日 二零八四年九月十三日
總計	105,292		

- c) 據目標公司告知，中信泰富瘦西湖房地產揚州有限公司為揚州信泰房地產開發有限公司及揚州瘦西湖旅遊發展集團有限公司的關聯公司。
- d) 據目標公司告知，該物業僅包括上述證書所列的部分土地。
- e) 據目標公司告知，於估值日期就該物業支銷的估計總建築成本約為人民幣926,000,000元，而竣工尚需建築成本估計為人民幣514,000,000元。我們在估值當中已計及上述金額。
- f) 擬發展項目(假設剛竣工及可供估用)的市值估計為人民幣1,207,000,000元。
- g) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關物業權益的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i) 中信泰富瘦西湖房地產揚州有限公司已獲授營業執照第913210113018487347號，經營範圍包括物業開發及物業管理；
 - ii) 該項目不附帶按揭或其他產權負擔；
 - iii) 中信泰富瘦西湖房地產揚州有限公司有權依法佔有、使用、租賃、轉讓及按揭相關土地的土地使用權；及
 - iv) 中信泰富(揚州)置業有限公司(目標集團的全資附屬公司)持有中信泰富瘦西湖房地產揚州有限公司70%權益。
- h) 在我們的估值中，經考慮上述法律意見，我們已假設標的物業不附帶產權負擔及可在市場自由轉讓而毋須任何額外土地出讓金、出讓費用或其他付予相關機關的繁苛付款。
- i) 主要證書／批文概要載列如下。
- | | |
|-----------------|------|
| i) 國有土地使用權出讓合同 | 已取得 |
| ii) 國有土地使用證 | 已取得 |
| iii) 建設用地規劃許可證 | 已取得 |
| iv) 建設工程規劃許可證 | 已取得 |
| v) 建築工程施工許可證 | 已取得 |
| vi) 預售許可證 | 尚未取得 |
| vii) 建設工程竣工驗收報告 | 尚未取得 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下的市值
C7. 中國 江西省 九江市口西部 旅遊度假區 廬山西海 二期發展中部分	該度假村發展項目，包括80棟酒店別墅，建築面積約為12,162平方米。 項目約158,202平方米。將於二零一六年完工。 整個發展的土地使用權已授出，年期將由二零四一年六月三十日至二零八三年四月二十一日期間。	於估值日期， 建築工程正在 施工當中。	人民幣 211,000,000元 (人民幣 二億一千一百萬元) (應佔100%權益： 人民幣 211,000,000元)

附註：

- a) 五份相關土地使用權出讓合同的詳情概述如下：

合同編號	受讓人	發出日期
36201102190003	中信地產南昌有限公司	二零一一年四月八日
36201102190004	中信地產南昌有限公司	二零一一年四月八日
36201102190005	中信地產南昌有限公司	二零一一年四月八日
36201102190006	中信地產南昌有限公司	二零一一年四月八日
36201102190008	中信廬山西海(九江) 投資有限公司	二零一一年五月十二日

- b) 根據十三份土地使用證，十三幅土地的土地使用權已授予中信廬山西海(九江)投資有限公司。上述證書概述如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期到期日
九城國用(2013)第056號	4,527	住宅及酒店	二零五三年四月二十一日
九城國用(2013)第057號	8,133	住宿及酒店	二零五三年四月二十一日
九城國用(2013)第066號	6,566	住宅	二零八三年四月二十一日

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期到期日
九城國用(2013)第067號	16,940	住宅	二零八三年四月二十一日
九城國用(2013)第280號	613	住宿及酒店	二零五三年十月二十二日
九城國用(2012)第070號	41,196	商業	二零五二年七月二十五日
九城國用(2012)第071號	66,853	住宅	二零八一年五月三十日
九城國用(2012)第072號	21,513	商業	二零五一年五月三十日
九城國用(2012)第073號	98,980	住宅	二零八一年五月三十日
九城國用(2012)第074號	85,453	住宅	二零八一年五月三十日
九城國用(2011)第185號	116,393	商業	二零四一年六月三十日
九城國用(2011)第186號	98,047	住宅	二零八一年五月三十日
九城國用(2013)第281號	89,213	公共	二零六三年八月二十一日
總計	654,427		

- c) 據目標公司告知，該物業僅包括上述證書所列土地部分。
- d) 據目標公司告知，於估值日期就該物業及附屬設施支銷的估計總建築成本約為人民幣439百萬元，而竣工尚需建築成本估計為人民幣50百萬元。我們在估值當中已計及上述金額。
- e) 擬發展項目(假設其剛剛竣工可供佔用)的市值估計為人民幣316百萬元。
- f) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關物業權益的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i) 總地盤面積 157,589 平方米的兩幅土地及上蓋之樓宇附帶按揭；
 - ii) 除上述按揭外，中信廬山西海(九江)投資有限公司有權依法佔有、使用、租賃、轉讓及按揭相關土地的土地使用權；及
 - iii) 中信廬山西海(九江)投資有限公司為目標集團的全資附屬公司。
- g) 在我們的估值中，經考慮上述法律意見，我們已假設標的物業不附帶產權負擔及可在市場自由轉讓而毋須任何額外土地出讓金、出讓費用或其他付予相關機關的繁苛付款。
- h) 主要證書／批文概要列示如下。
- | | |
|-----------------|------|
| i) 國有土地使用權出讓合同 | 已取得 |
| ii) 國有土地使用證 | 已取得 |
| iii) 建設用地規劃許可證 | 已取得 |
| iv) 建設工程規劃許可證 | 已取得 |
| v) 建築工程施工許可證 | 已取得 |
| vi) 預售許可證 | 尚未取得 |
| vii) 建設工程竣工驗收報告 | 尚未取得 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下的市值
C8. 中國 安徽省 黃山區 太平湖南安村 黃山太平湖 中信灣 發展中部分	該物業發展項目，包括公寓及停車位等，建築面積約為32,425平方米，計劃將於二零一六年竣工。 建築面積概要列示如下： 部分 住宅	於估值日期，建築工程正在施工當中。	人民幣 336,000,000 元 (人民幣三億三千六百萬元) (應佔55%權益： 人民幣184,800,000元)
	建築面積 (平方米) 或停車位		
	32,425		
	該物業的土地使用權已授出，年期將於二零四七年二月二十七日(商業用途)及二零七七年二月二十七日(住宅用途)屆滿。		

附註：

- a) 根據下列四份土地使用權出讓合同，相關土地已授予中信建設(黃山)有限公司。證書的詳情概述如下：

合同編號	發出日期
黃國讓(合)字第2007-1-016號	二零零七年二月二十八日
黃國讓(合)字第2008-1-050號	二零零八年七月二十八日
341003(出讓)(2012)0010掛	二零一二年一月十三日
341003(出讓)(2012)0011掛	二零一二年一月十三日

- b) 根據一份土地使用證，地盤面積約449,661.66平方米的一幅土地的土地使用權已授予中信建設(黃山)有限公司。上述證書概述如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
黃國用(2016)第169號	449,661.66	商業 住宅	二零四七年二月二十七日 二零七七年二月二十七日
總計	449,661.66		

- c) 據目標公司告知，該物業僅包括上述證書所列土地部分。
- d) 擬發展項目(假設其剛剛竣工可供佔用)的市值估計為人民幣282,000,000元。
- e) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關物業權益的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i) 中信建設(黃山)有限公司已獲授營業執照第91341000791880824B號，經營範圍包括物業開發及物業管理；
 - ii) 地盤面積208,670.97平方米的部分土地及上蓋之樓宇附帶按揭；
 - iii) 除上文所述外，該項目不附帶按揭或其他產權負擔；
 - iv) 除上文所述外，中信建設(黃山)有限公司有權依法佔有、使用、租賃、轉讓及按揭相關土地的土地使用權；及
 - v) 華東(香港)有限公司(目標集團的全資附屬公司)持有中信建設(黃山)有限公司55%權益。
- f) 在我們的估值中，經考慮上述法律意見，我們已假設標的物業不附帶產權負擔及可在市場自由轉讓而毋須任何額外土地出讓金、出讓費用或其他付予相關機關的繁苛付款。
- g) 主要證書／批文概要列示如下。
- | | |
|-----------------|------|
| i) 國有土地使用權出讓合同 | 已取得 |
| ii) 國有土地使用證 | 已取得 |
| iii) 建設用地規劃許可證 | 已取得 |
| iv) 建設工程規劃許可證 | 已取得 |
| v) 建築工程施工許可證 | 已取得 |
| vi) 預售許可證 | 尚未取得 |
| vii) 建設工程竣工驗收報告 | 尚未取得 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下的市值
C9. 中國 山東省濰坊市 高新區大觀天下 A-B號土地 未售/未竣工 部分	該項目計劃於二零一七年或之前分 階層落成。 該項目的總建築面積約為524,543 平方米，詳情如下： 概約建築面積 用途 (平方米) 別墅 41,769 住宅 285,974 商舖 15,337 停車場 181,463 該項目土地A、B、D及E已獲授 出，年期將於二零七六年六月十日 (就住宅用途而言)及於二零四六年 六月十日(就商業用途而言)屆滿。 該項目土地C已獲授出，年期將於 二零七九年三月二十九日(住宅用 途)及於二零四九年三月二十九日 (商業用途)屆滿。	於估值日期， 該物業在建設 中。	人民幣 1,111,000,000元 (人民幣 十一億一千一 百萬元) (應佔100%權益： 人民幣 1,111,000,000元)

附註：

- a) 根據五份土地使用權證，五幅總地盤面積約807,747平方米的土地的土地使用權已授予濰坊中海興業房地產有限公司。上述證書概述如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期限屆滿日期
濰國用(2015)第E056號	177,867	住宅 商業	二零七六年六月十日 二零四六年六月十日
濰國用(2015)第E057號	160,395	住宅 商業	二零七六年六月十日 二零四六年六月十日
濰國用(2015)第E058號	199,949	住宅 商業	二零七六年六月十日 二零四六年六月十日
濰國用(2015)第E059號	145,995	住宅 商業	二零七六年六月十日 二零四六年六月十日
濰國用(2015)第E060號	123,541	住宅 商業	二零七九年三月二十九日 二零四九年三月二十九日
總計	807,747		

- b) 據目標公司告知，該物業僅包括上述證書及許可證所列的部分土地及建議建築面積。
- c) 據目標公司告知，於估值日期就該物業支銷的估計總建築成本約為人民幣930百萬元，而竣工尚需建築成本估計為人民幣403百萬元。我們在估值當中已計及上述金額。

- d) 擬發展項目(假設剛竣工及可供估用)的市值估計為人民幣1,925,000,000元。
- e) 據目標公司告知，於估值日期，總建築面積約9,606平方米的部分物業按總代價人民幣53,870,000元訂約出售。我們的估值已考慮上述代價。
- f) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關物業權益的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i) 第16號及17號樓宇目前用作銷售辦事處，在面積可按規定予以計量及相關物業終止用作銷售辦事處時方可取得房屋所有權證；
 - ii) 建設地面以下面積須向政府申請取得《國有建設用地地下空間使用權證》並支付國有建設用地地下空間使用權的出讓費。相關國有建設用地地下空間使用權的出讓費尚未支付，因此地庫停車場尚未獲授《國有建設用地地下空間使用權證》。經與相關機關諮詢後，預期被處以罰責的風險很低；
 - iii) 除上文所述外，濰坊中海興業房地產有限公司有權依法佔有、使用、租賃、轉讓及按揭相關土地的土地使用權；
 - iv) 該項目已獲授相關許可證及不附帶按揭或其他產權負擔；及
 - v) 濰坊中海興業房地產有限公司為目標集團的全資附屬公司。
- g) 在我們的估值中，經考慮上述法律意見，我們已假設標的物業不附帶產權負擔及可在市場自由轉讓而毋須任何額外土地出讓金、出讓費用或其他付予相關機關的繁苛付款。
- h) 主要證書／批文概要載列如下。
- | | |
|----------------|------|
| i) 國有土地使用權出讓合同 | 已取得 |
| ii) 國有土地使用權證 | 已取得 |
| iii) 建設用地規劃許可證 | 已取得 |
| iv) 建設工程規劃許可證 | 已取得 |
| v) 建設工程施工許可證 | 已取得 |
| vi) 預售許可證 | 尚未取得 |
| vii) 建設工程竣工證明書 | 尚未取得 |

估值證書

於二零一六年

九月三十日

現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值										
C10. 中國 山東省 淄博市 周村區迎賓路、 環湖路及北二路 濱湖風情小鎮 第B07號 土地上的發展 項目	<p>該物業在兩幅總地盤面積約68,821平方米的土地上建造的多個住宅單位、商業單位、停車場及倉庫。</p> <p>項目佔地約150,429平方米，設有766個停車位。</p> <p>建築面積的明細呈列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>141,823</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>8,426</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>766 (個)</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>150,429</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業於二零一四年後分階段竣工。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，年期將於二零八二年八月二十三日(住宅用途)及於二零五二年八月二十三日(商業用途)屆滿。</p>	部分	建築面積 (平方米)	住宅	141,823	商業	8,426	停車場	766 (個)	總計	150,429	於估值日期， 人民幣716,000,000 元 建設工程進行中。	<p>人民幣 七億一千六百萬元) (應佔100%權益： 人民幣 716,000,000元)</p>
部分	建築面積 (平方米)												
住宅	141,823												
商業	8,426												
停車場	766 (個)												
總計	150,429												

附註：

- a) 根據土地使用權證，該物業的土地使用權已授予中海淄博置業有限公司。上述證書概述如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期限屆滿日期
淄國用(2013)第G00007號	68,821	住宅 商業	二零八二年八月二十三日 二零五二年八月二十三日
總計	68,821		

- b) 據目標公司告知，於估值日期就該物業支銷的估計總建築成本約為人民幣509百萬元，而竣工尚需建築成本估計為人民幣74百萬元。我們在估值當中已計及上述金額。
- c) 擬發展項目(假設其剛竣工及可供佔用)的市值估計為人民幣940百萬元。

- d) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關物業權益的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i) 中海濶博置業有限公司有權依法佔有、使用、租賃、轉讓及按揭相關土地的土地使用權。
 - ii) 中海濶博置業有限公司為目標集團的全資附屬公司。
- e) 在我們的估值中，經考慮上述法律意見，我們已假設標的物業不附帶產權負擔及可在市場自由轉讓而毋須任何額外土地出讓金、出讓費用或其他付予相關機關的繁苛付款。
- f) 主要證書／批文概要載列如下。
- | | |
|----------------|-------|
| i) 國有土地使用權出讓合同 | 已取得 |
| ii) 國有土地使用權證 | 已取得 |
| iii) 建設用地規劃許可證 | 已取得 |
| iv) 建設工程規劃許可證 | 已取得 |
| v) 建設工程施工許可證 | 已取得 |
| vi) 預售許可證 | 已取得 |
| vii) 建設工程竣工證明書 | 已取得部分 |

D. 將持作未來發展的物業

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下的市值
D1. 中國 廣東省 汕頭市潮陽區 棉北街道 南杭尾水庫 中信華庭四期	項目佔地約 12,273.7 平方米。 該物業擬用作住宅用途，規劃建築面積約 32,403 平方米。該物業的用途及概約建築面積的詳情如下：	該土地目前空置。	人民幣 32,000,000 元 (人民幣 三千二百萬元)
			(應佔 51% 權益： 人民幣 16,320,000 元)
		建築面積 部分 (平方米)	
	住宅	26,600	
	停車位	5,803	
	總計	32,403	
	該物業的土地使用權已授出，年期將於二零八二年八月十九日屆滿。		

附註：

- a) 根據下列土地使用權出讓合同，有關土地已出讓予中信地產汕頭南烽有限公司。合同的詳情概述如下：

合同編號	發出日期
4405132009000009	二零零九年十一月十三日
4405132012000006	二零一二年八月十六日

- b) 根據土地使用權證，總地盤面積約 12,273 平方米的土地使用權已授予汕頭中信南烽房地產有限公司。上述證書概述如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期限屆滿日期
潮陽國用(2013)第 0543100250 號	12,273.7	住宅	二零八二年八月十九日
總計：	12,273.7		

- c) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關物業權益的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i) 汕頭中信南烽房地產有限公司已獲授營業執照第91440513698148460號，經營範圍包括物業開發及物業管理；
 - ii) 經參考相關土地使用權出讓合同第440513-2012-000006號，四期的土地施工須於二零一三年八月十五日或之前進行，而汕頭中信南烽房地產有限公司已於二零一五年取得汕頭市潮陽區國土資源局發出的合規函。根據上述理由，因閒置土地而被汕頭市潮陽區國土資源局收回土地使用權的風險相對較低；而截至二零一六年九月三十日，汕頭中信南烽房地產有限公司可能須負擔按閒置土地的成本為基準的罰款(金額最高人民幣5,640,000元)及違約金(金額最高人民幣32,204,400元)；
 - iii) 除上文所述外，汕頭中信南烽房地產有限公司有權依法佔有、使用、租賃、轉讓及按揭相關土地的土地使用權；及
 - iv) 中信地產汕頭投資有限公司(目標集團的全資附屬公司)持有汕頭中信南烽房地產有限公司51%權益。
- d) 在我們的估值中，我們已假設標的物業不附帶任何額外土地出讓金、出讓費用、閒置土地罰責，或其他付予相關機關的繁苛付款。我們已假設標的物業可在市場自由轉讓。
- e) 主要證書／批文概要載列如下。
- | | |
|----------------|------|
| i) 國有土地使用權出讓合同 | 已取得 |
| ii) 國有土地使用權證 | 已取得 |
| iii) 建設用地規劃許可證 | 已取得 |
| iv) 建設工程規劃許可證 | 尚未取得 |
| v) 建設工程施工許可證 | 尚未取得 |
| vi) 預售許可證 | 尚未取得 |
| vii) 建設工程竣工證明書 | 尚未取得 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下的市值
D2. 中國 廣東省 汕頭市 濠江區 河浦龍虎灘 項目後期	項目佔地約945,736.88平方米。 該物業擬用作住宅及綜合用途，規劃建築面積約1,202,405平方米。 該物業的用途及概約建築面積的詳情如下：	該土地目前空置。	人民幣 1,743,000,000元 (人民幣十七億 四千三百萬元) (應佔100%權益： 人民幣 1,743,000,000元)
		建築面積 (平方米)	
	部分		
	住宅	890,654	
	商業	123,359	
	停車位	188,392	
	總計	1,202,405	
	該物業的土地使用權已授出，年期將於二零六三年一月二十日(住宅用途)及二零四七年四月七日(綜合用途)屆滿。		

附註：

- a) 根據下列土地使用權出讓合同，有關土地已出讓予中信華美(汕頭經濟特區)公司。合同的詳情概述如下：

合同編號	發出日期
一九九二年土地使用權出讓合同	一九九三年一月二十一日
一九九三年土地使用權出讓合同	一九九三年一月二十一日

- b) 根據八份土地使用權證，總地盤面積約945,736.88平方米的八幅土地的土地使用權已授予中信地產汕頭投資有限公司。上述證書概述如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期限屆滿日期
汕國用(2012)第60700003號	21,912.22	住宅	二零六三年一月二十日
汕國用(2012)第60700005號	24,355.85	住宅	二零六三年一月二十日

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期限屆滿日期
汕國用(2012)第60700007號	82,706.91	住宅	二零六三年一月二十日
汕國用(2012)第60700009號	348,312.55	住宅	二零六三年一月二十日
汕國用(2012)第60700013號	14,759.65	住宅	二零六三年一月二十日
汕國用(2012)第60700015號	34,776.95	住宅	二零六三年一月二十日
汕國用(2012)第60700020號	233,562	住宅	二零六三年一月二十日
汕國用(2012)第60700023號	167,134.75	住宅	二零六三年一月二十日
汕國用(2017)第71002189號	18,216	綜合	二零四七年四月七日
總計：	<u>945,736.88</u>		

- c) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關物業權益的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i) 經參考於一九九二年及一九九三年的相關土地使用權出讓合同，土地施工須於二零一四年或之前進行，而中信地產汕頭投資有限公司已於二零一六年取得汕頭市國土資源局發出的合規函。根據上述理由，因閒置土地而被汕頭市國土資源局收回土地使用權的風險相對較低；而中信地產汕頭投資有限公司可能須負擔按閒置土地的成本為基準的罰款金額最高人民幣9,880,000元；
 - ii) 總地盤面積677,679.22平方米的六幅土地附帶按揭；
 - iii) 除上文所述外，中信地產汕頭投資有限公司有權依法佔有、使用、租賃、轉讓及按揭相關土地的土地使用權；及
 - iv) 中信地產汕頭投資有限公司為目標集團的全資附屬公司。
- d) 在我們的估值中，我們已假設標的物業不附帶任何額外土地出讓金、出讓費用、閒置土地罰責，或其他付予相關機關的繁苛付款。我們已假設標的物業可在市場自由轉讓。
- e) 主要證書／批文概要載列如下。
- | | |
|----------------|------|
| i) 國有土地使用權出讓合同 | 已取得 |
| ii) 國有土地使用權證 | 已取得 |
| iii) 建設用地規劃許可證 | 已取得 |
| iv) 建設工程規劃許可證 | 已取得 |
| v) 建設工程施工許可證 | 已取得 |
| vi) 預售許可證 | 尚未取得 |
| vii) 建設工程竣工證明書 | 尚未取得 |

估值證書

				於二零一六年 九月三十日 現況下的市值
D3.	物業 中國 廣東省 惠州市惠城區 三棟數碼工業園 中信凱旋城七期	概況及年期 項目佔地約51,584.8平方米。 該物業擬用作住宅及商業用途，規劃建築面積約172,053平方米。該物業的用途及概約建築面積的詳情如下：	佔用詳情 該土地目前空置。	人民幣 456,000,000元 (人民幣 四億五千六百萬元) (應佔100%權益： 人民幣 456,000,000元)
			建築面積 (平方米)	
	部分			
	住宅		120,328	
	商業		8,061	
	停車位		43,664	
	總計		172,053	
		該物業的土地使用權已授出，年期將於二零四七年三月六日(商業用途)及二零七七年三月六日(住宅用途)屆滿。		

附註：

- a) 根據下列土地使用權證，該物業已出讓予惠州豐通房地產有限公司。證書的詳情概述如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期限屆滿日期
惠府國用(2011)第13021200004號	51,584.8	商業 住宅	二零四七年三月六日 二零七七年三月六日
總計：	51,584.8		

- b) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關物業權益的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：

- i) 惠州豐通房地產有限公司有權依法佔有、使用、租賃、轉讓及按揭相關土地的土地使用權；
- ii) 該項目當未動工。倘惠州豐通房地產有限公司擬動工興建該項目，須事先向有關政府部門取得相關許可證；及
- iii) 惠州豐通房地產有限公司為目標集團的全資附屬公司。

- c) 在我們的估值中，經考慮上述法律意見，我們已假設標的物業不附帶產權負擔及可在市場自由轉讓而毋須任何額外土地出讓金、出讓費用或其他付予相關機關的繁苛付款。
- d) 主要證書／批文概要載列如下：
- | | |
|----------------|------|
| i) 國有土地使用權出讓合同 | 已取得 |
| ii) 國有土地使用權證 | 已取得 |
| iii) 建設用地規劃許可證 | 已取得 |
| iv) 建設工程規劃許可證 | 尚未取得 |
| v) 建設工程施工許可證 | 尚未取得 |
| vi) 預售許可證 | 尚未取得 |
| vii) 建設工程竣工證明書 | 尚未取得 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下的市值
D4. 中國 廣東省 惠州市 惠城區惠州路 298號惠州湯泉 後期	項目佔地約143,745平方米。 該物業擬用作住宅用途，規劃建築面積約110,033平方米。 該物業的土地使用權已授出，年期將於二零七六年五月二十五日屆滿。	該土地目前空置。	人民幣 198,000,000元 (人民幣 一億九千八百萬元) (應佔100%權益： 人民幣 198,000,000元)

附註：

- a) 根據下列土地使用權出讓合同，有關土地已出讓予中信深圳(集團)公司。合同的詳情概述如下：

合同編號	發出日期
惠市國土字(掛出)字(2006)第6號	二零零六年五月二十五日

- b) 根據土地使用權證，總地盤面積約197,369.3平方米的土地使用權已授予中信惠州湯泉旅游度假村有限公司。證書詳情概述如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期限屆滿日期
惠府國用(2011)第13021000032號	197,369.3	住宅	二零七六年五月二十五日
總計：	<u>197,369.3</u>		

- c) 據目標公司告知，該物業僅包括上述證書的部分土地。
- d) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關物業權益的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- 經參考相關土地使用權合同，該土地上的建設須於二零一四年六月二十日或之前動工。建設動工延遲，中信惠州湯泉度假村有限公司可能被處以估計最高約人民幣32百萬元的罰款。由於惠州人民政府提出變更規劃條件及惠州市國土資源局發出批文，故被處以罰責的風險很低；
 - 該項目尚未動工。倘中信惠州湯泉旅游度假村有限公司擬動工興建該項目，須事先向有關政府部門取得相關許可證；
 - 中信惠州湯泉旅游度假村有限公司有權依法佔有、使用、租賃、轉讓及按揭相關土地的土地使用權；及

- iv) 中信惠州湯泉旅游度假村有限公司為目標集團的全資附屬公司。
- e) 在我們的估值中，經考慮上述法律意見，我們已假設標的物業不附帶產權負擔及可在市場自由轉讓而毋須任何額外土地出讓金、出讓費用或其他付予相關機關的繁苛付款。
- f) 主要證書／批文概要載列如下：
- | | |
|----------------|------|
| i) 國有土地使用權出讓合同 | 已取得 |
| ii) 國有土地使用權證 | 已取得 |
| iii) 建設用地規劃許可證 | 已取得 |
| iv) 建設工程規劃許可證 | 已取得 |
| v) 建設工程施工許可證 | 已取得 |
| vi) 預售許可證 | 尚未取得 |
| vii) 建設工程竣工證明書 | 尚未取得 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下的市值
D5. 中國 廣東省 惠州市惠城區 旭日一路1號 中信水岸城 八期	項目佔地約29,297平方米。 該物業擬用作住宅用途，規劃建築面積約85,902平方米。 該物業的土地使用權已授出，年期將於二零四七年十一月二十一日（商業用途）及二零七七年十一月二十一日（住宅用途）屆滿。	該土地目前空置，部分土地進行地基工程。	人民幣239,000,000元 (人民幣二億三千九百萬元) (應佔100%權益： 人民幣239,000,000元)

附註：

- a) 根據下列土地使用權出讓合同，合同的詳情概述如下：

合同編號	承授人	發出日期
惠市國府字(掛出)字 (2007)第1號	中信深圳(集團)公司	二零零七年二月二十八日
惠市國府字(掛出)字 (2007)第30號	中信深圳(集團)公司	二零零七年十一月二十一日
惠市國府字(掛出)字 (2007)第30-1號	中信深圳(集團)公司	二零零七年十一月二十八日
惠市國府字(掛出)字 (2007)第30-2號	惠州市東江新城投資有限公司	二零零七年十一月二十八日

- b) 根據三份土地使用權證，總地盤面積約157,579平方米的三幅土地的土地使用權已授予中信惠州城市建設開發有限公司。上述證書概述如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期限屆滿日期
惠府國用(2014)字 第13020700006號	9,091.7	商業 住宅	二零四七年十一月二十一日 二零七七年十一月二十一日
惠府國用(2014)字 第13020700007號	128,282.2	商業 住宅	二零四七年十一月二十一日 二零七七年十一月二十一日
惠府國用(2014)字 第13020700005號	20,205.1	商業 住宅	二零四七年十一月二十一日 二零七七年十一月二十一日
總計	157,579.0		

- c) 據目標公司告知，該物業僅包括上述證書的部分土地。
- d) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關物業權益的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i) 總地盤面積 29,296.8 平方米的兩幅土地附帶按揭；
 - ii) 該項目尚未動工。倘中信惠州城市建設開發有限公司擬動工興建該項目，須事先向有關政府部門取得相關許可證；
 - iii) 除上述按揭外，中信惠州城市建設開發有限公司有權依法佔有、使用、租賃、轉讓及按揭相關土地的土地使用權；及
 - iv) 中信惠州城市建設開發有限公司為目標集團的全資附屬公司。
- e) 在我們的估值中，經考慮上述法律意見，我們已假設標的物業不附帶產權負擔及可在市場自由轉讓而毋須任何額外土地出讓金、出讓費用或其他付予相關機關的繁苛付款。
- f) 主要證書／批文概要載列如下。
- | | |
|----------------|------|
| i) 國有土地使用權出讓合同 | 已取得 |
| ii) 國有土地使用權證 | 已取得 |
| iii) 建設用地規劃許可證 | 已取得 |
| iv) 建設工程規劃許可證 | 已取得 |
| v) 建設工程施工許可證 | 尚未取得 |
| vi) 預售許可證 | 尚未取得 |
| vii) 建設工程竣工證明書 | 尚未取得 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下的市值
D6. 中國 廣東省 惠州市江北7號小區 中信城市廣場	項目佔地約36,768.5平方米。 該物業擬用作商業用途，規劃建築面積約229,300平方米，商用面積為145,000平方米，停車位面積為84,300平方米。 該物業的土地使用權已授出，年期將於二零四七年三月二十一日屆滿。	該土地目前空置。	人民幣 653,000,000 元 (人民幣六億五千三百萬元) (應佔100%權益： 人民幣653,000,000元)

附註：

- a) 根據下列土地使用權出讓合同，有關土地已出讓予惠州盈通投資有限公司。合同的詳情概述如下：

合同編號	發出日期
4413012007001985	二零零七年九月十三日
4413012015000038	二零一五年十一月十三日

b) 根據土地使用權證，總地盤面積約36,768.5平方米的土地使用權已授予惠州盈通投資有限公司。上述證書概述如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期限屆滿日期
惠府國用(2016)第13020100001號	36,768.5	商業	二零四七年三月二十一日
總計：	<u>36,768.5</u>		

- c) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關物業權益的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：

- 經參考相關土地使用權出讓合同第4413012007001985號及4413012015000038號，土地施工須於二零零七年或之前進行，而惠州盈通投資有限公司已於二零一四年取得惠州市國土資源局發出的確認函。根據上述理由，因閒置土地而被惠州市國土資源局收回土地使用權的風險相對較低；而惠州盈通投資有限公司可能須負擔按閒置土地的成本為基準的罰款金額最高人民幣24,025,400元；
- 除上文所述外，惠州盈通投資有限公司有權依法佔有、使用、租賃、轉讓及按揭相關土地的土地使用權；及

- iii) 惠州盈通投資有限公司為目標集團的全資附屬公司。
- d) 在我們的估值中，我們已假設該物業不附帶任何額外土地出讓金、出讓費用、閒置土地罰責，或其他付予相關機關的繁苛付款。我們已假設該物業可在市場自由轉讓。
- e) 主要證書／批文概要載列如下。
- | | |
|----------------|------|
| i) 國有土地使用權出讓合同 | 已取得 |
| ii) 國有土地使用權證 | 已取得 |
| iii) 建設用地規劃許可證 | 已取得 |
| iv) 建設工程規劃許可證 | 尚未取得 |
| v) 建設工程施工許可證 | 尚未取得 |
| vi) 預售許可證 | 尚未取得 |
| vii) 建設工程竣工證明書 | 尚未取得 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下的市值
D7. 中國 江蘇省 揚州市 江都北路東、 新湖路北 與吉亮路西 揚州嘉境二期	該物業的地盤面積為38,001平方米，擬用作住宅用途，規劃建築面積約91,202平方米。 該物業的土地使用權已授出，年期將於二零五四年九月十三日(商業用途)及二零八四年九月十三日(住宅用途)屆滿。	該土地目前空置。	人民幣 315,000,000 元 (人民幣 三億一千五百萬元) (應佔70%權益： 人民幣 220,500,000元)

附註：

- a) 根據下列土地使用權出讓合同，有關土地已出讓予揚州信泰房地產開發有限公司及揚州瘦西湖旅遊發展集團有限公司。合同的詳情概述如下：

合同編號	發出日期
3210012014CR0021	二零一四年三月十三日

- b) 根據土地使用權證，地盤面積約38,001平方米的土地使用權已授予中信泰富瘦西湖房地產揚州有限公司。上述證書概述如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期限屆滿日期
揚邗國用(2014)第0279號	38,001	商業 住宅	二零五四年九月十三日 二零八四年九月十三日
總計：	38,001		

- c) 據目標公司告知，中信泰富瘦西湖房地產揚州有限公司為揚州信泰房地產開發有限公司及揚州瘦西湖旅遊發展集團有限公司的關聯公司。
- d) 據目標公司告知，該物業僅包括上述證書的部分土地。
- e) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關物業權益的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- 中信泰富瘦西湖房地產揚州有限公司已獲授營業執照第913210113018487347號，經營範圍包括物業開發及物業；
 - 中信泰富瘦西湖房地產揚州有限公司有權依法佔有、使用、租賃、轉讓及按揭相關土地的土地使用權；及
 - 中信泰富(揚州)置業有限公司(目標集團的全資附屬公司)持有中信泰富瘦西湖房地產揚州有限公司70%權益。

f) 在我們的估值中，經考慮上述法律意見，我們已假設標的物業不附帶產權負擔及可在市場自由轉讓而毋須任何額外土地出讓金、出讓費用或其他付予相關機關的繁苛付款。

g) 主要證書／批文概要載列如下。

i) 國有土地使用權出讓合同	已取得
ii) 國有土地使用權證	已取得
iii) 建設用地規劃許可證	尚未取得
iv) 建設工程規劃許可證	尚未取得
v) 建設工程施工許可證	尚未取得
vi) 預售許可證	尚未取得
vii) 建設工程竣工證明書	尚未取得

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下的市值
D8. 中國 江蘇省 揚州市江都 龍川南路西 浦江路北 江都土地	該物業擬作住宅用途，規劃建築面積約為215,234平方米。 該物業的土地使用權已授出，年期將於二零四七年三月二十一日屆滿。	該土地目前空置。	無商業價值

附註：

- a) 根據以下土地使用權出讓合同，相關土地已授予揚州市江都區信泰置業有限公司。證書詳情概述如下：

合同編號

3210882016CR0004

發出日期

二零一六年一月十九日

- b) 據目標公司告知，未清償地價約為人民幣90,000,000元，將於一年內結清。假設相關證書於適當時發出及地價已悉數償付，我們認為該物業的市值為人民幣560,000,000元(應佔100%權益)。
- c) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關物業權益的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i) 倘揚州市江都區信泰置業有限公司已悉數結清土地出讓費，則取得土地使用權證概無重大法律阻礙；
 - ii) 經參考相關土地使用權出讓合同第3210882016CR0004號，截至二零一六年九月三十日，因為揚州市江都區信泰置業有限公司遲付土地出讓費，其可能須繳付違約金最高人民幣20,684,900元。倘揚州市江都區信泰置業有限公司未能應要求支付土地出讓費，則揚州市江都區國土資源局可能終止合同並收回土地使用權；
 - iii) 揚州市江都區信泰置業有限公司為目標集團的全資附屬公司；及
 - iv) 中信泰富(揚州)置業有限公司為目標集團的全資附屬公司。
- d) 由於尚未取得土地使用權證，故我們認為該物業並無商業價值。

e) 主要證書／批文概要載列如下。

i) 國有土地使用權出讓合同	已取得
ii) 國有土地使用權證	尚未取得
iii) 建設用地規劃許可證	尚未取得
iv) 建設工程規劃許可證	尚未取得
v) 建設工程施工許可證	尚未取得
vi) 商品房預售許可證	尚未取得
vii) 竣工驗收備案表	尚未取得

估值證書

			於二零一六年 九月三十日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
D9. 中國 江西省 九江 巾口西部 旅遊度假區 廬山西海 後期土地	廬山西海將為綜合住宅及度假村項目。未開發土地的總地盤面積約1,432,114平方米。 該物業擬作住宅及度假村用途，規劃建築面積約1,887,878平方米。 該物業的土地使用權已授出，年期將於二零五一年九月十六日至二零八三年三月五日間屆滿。	該土地目前空置。	人民幣 2,039,000,000元 (人民幣 二十億 三千九百萬元) (應佔100%權益： 人民幣 2,039,000,000元)

附註：

- a) 根據二十八份土地使用權證，總地盤面積約1,432,114.33平方米的土地使用權已授予九江市桃花里有限公司、九江市深水灣有限公司、九江市溪谷有限公司及九江市納帕谷有限公司。上述證書概要如下：

- 授予九江市桃花里有限公司的證書

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
九城國用(2015)第047號	50,733.33	住宅	二零八一年九月十六日
九城國用(2015)第048號	37,520	住宅	二零八二年三月十五日
九城國用(2015)第049號	83,740	住宅及酒店	二零五一年九月十六日
九城國用(2015)第050號	39,540	住宅	二零八二年三月十五日
九城國用(2015)第051號	63,486	住宅	二零八三年三月五日
九城國用(2015)第052號	33,425	住宅	二零八三年三月五日
九城國用(2015)第053號	57,039	住宅	二零八三年一月九日
九城國用(2015)第054號	22,518	住宅及酒店	二零五三年四月二十一日
總計	<u>388,001.33</u>		

- 授予九江市深水灣有限公司的證書

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
九城國用(2015)第030號	63,347	住宅	二零八三年四月二十一日
九城國用(2015)第031號	11,993	住宅	二零八三年四月二十一日
九城國用(2015)第032號	40,847	住宅	二零八三年四月二十一日
九城國用(2015)第033號	41,907	住宅	二零八三年四月二十一日
九城國用(2015)第034號	62,073	住宅	二零八三年四月二十一日
九城國用(2015)第035號	5,260	住宅	二零八三年四月二十一日
九城國用(2015)第036號	47,520	住宅	二零八三年四月二十一日
九城國用(2015)第037號	13,962	住宅及酒店	二零五三年三月五日
九城國用(2015)第038號	80,615	住宅及酒店	二零五三年三月五日
九城國用(2015)第039號	74,336	住宅及酒店	二零五三年三月五日
總計	441,860		

- 授予九江市溪谷有限公司的證書

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
九城國用(2015)第041號	43,523	住宅及酒店	二零五三年三月五日
九城國用(2015)第042號	63,755	住宅	二零八三年三月五日
九城國用(2015)第043號	66,397	住宅	二零八三年三月五日
九城國用(2015)第044號	68,549	住宅	二零八三年四月二十一日
九城國用(2015)第045號	56,690	住宅	二零八三年四月二十一日
九城國用(2015)第046號	54,233	住宅	二零八三年四月二十一日
總計	353,147		

- 授予九江市納帕谷有限公司的證書

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
九城國用(2015)第165號	62,991	住宅	二零八三年一月九日
九城國用(2015)第166號	65,534	住宅	二零八二年十一月八日
九城國用(2015)第167號	53,153	住宅及酒店	二零五三年一月九日
九城國用(2015)第168號	67,428	住宅	二零八二年十一月八日
總計	249,106		

- b) 據目標公司告知，該物業僅包括上述證書中的部分土地。
- c) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關物業權益的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i) 建設工程施工出現延遲，而九江市桃花里有限公司、九江市深水灣有限公司、九江市溪谷有限公司及九江市納帕谷有限公司或須面臨支付逾期約定損定賠償金的風險，截至二零一六年九月三十日，有關賠償金分別為約人民幣19百萬元、人民幣27百萬元、人民幣22百萬元及人民幣12百萬元；
 - ii) 地盤面積50,733.33平方米的一幅土地附帶按揭；
 - iii) 除按揭外，該土地承授人有權依法佔有、使用、租賃、轉讓及按揭相關土地的土地使用權；及
 - iv) 九江市桃花里有限公司、九江市深水灣有限公司、九江市溪谷有限公司及九江市納帕谷有限公司為目標集團的全資附屬公司。
- d) 在我們的估值中，我們已假設該物業不附帶任何額外土地出讓金、出讓費用、閒置土地罰責，或其他付予相關機關的繁苛付款。我們已假設該物業可在市場自由轉讓。
- e) 主要證書／批文概要載列如下。
- | | |
|----------------|------|
| i) 國有土地使用權出讓合同 | 已取得 |
| ii) 國有土地使用權證 | 已取得 |
| iii) 建設用地規劃許可證 | 已取得 |
| iv) 建設工程規劃許可證 | 已取得 |
| v) 建設工程施工許可證 | 尚未取得 |
| vi) 商品房預售許可證 | 尚未取得 |
| vii) 竣工驗收備案表 | 尚未取得 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下的市值
D10. 中國 安徽省黃山區 太平湖南岸鎮 黃山太平湖 中信灣	該物業的地盤面積為449,661.66平方米，擬作住宅用途，規劃建築面積約330,795平方米。 該物業的土地使用權已授出，年期將於二零四七年二月二十七日(商業用途)及二零七七年二月二十七日(住宅用途)屆滿。	該土地目前空置。	人民幣 170,000,000元 (人民幣一億七千萬元) (應佔55%權益： 人民幣 93,500,000元)

附註：

- a) 根據以下四份土地使用權出讓合同，相關土地已授予中信建設(黃山)有限公司。合同詳情概述如下：

合同編號	發出日期
黃國讓(合)字第2007-1-016號	二零零七年二月二十八日
黃國讓(合)字第2008-1-050號	二零零八年七月二十八日
341003(出讓)(2012)0010掛	二零一二年一月十三日
341003(出讓)(2012)0011掛	二零一二年一月十三日

- b) 根據土地使用權證，地盤面積約449,661.66平方米的土地的土地使用權已授予中信建設(黃山)有限公司。上述證書概要如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
黃國用(2016)第169號	449,661.66	商業 住宅	二零四七年二月二十七日 二零七七年二月二十七日
總計	<u>449,661.66</u>		

- c) 據目標公司告知，該物業僅包括上述證書中的部分土地。
- d) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關物業權益的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- 中信建設(黃山)有限公司已獲授營業執照第91341000791880824B號，經營範圍包括物業開發及物業管理；
 - 經參考相關土地使用權出讓合同，該土地上的建設須於二零一五年六月十三日或之前動工。目前為止，相關土地的建設尚未動工，因土地使用權合同條款的約定與土地容積率不一致，地方土地局需要調整規劃，且中信建設(黃山)有限公司已取得地方土地局出具的證明。基於上述，被處以罰則的風險較低；

- iii) 地盤面積 208,670.97 平方米的部分土地附帶按揭；
 - iv) 除上文所述外，中信建設(黃山)有限公司有權依法佔有、使用、租賃、轉讓及按揭相關土地的土地使用權；及
 - v) 華東(香港)有限公司(目標集團的全資附屬公司)持有中信建設(黃山)有限公司 55% 權益。
- e) 在我們的估值中，經考慮上述法律意見，我們已假設標的物業不附帶產權負擔及可在市場自由轉讓而毋須任何額外土地出讓金、出讓費用或其他付予相關機關的繁苛付款。
- f) 主要證書／批文概要載列如下。
- | | |
|----------------|------|
| i) 國有土地使用權出讓合同 | 已取得 |
| ii) 國有土地使用權證 | 已取得 |
| iii) 建設用地規劃許可證 | 已取得 |
| iv) 建設工程規劃許可證 | 尚未取得 |
| v) 建設工程施工許可證 | 尚未取得 |
| vi) 商品房預售許可證 | 尚未取得 |
| vii) 竣工驗收備案表 | 尚未取得 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下的市值
D11. 中國 山東省 濰坊高新區 大觀天下C-E號 地塊	<p>該物業擬作商業用途，規劃建築面積約1,709,376平方米，其中住宅面積1,003,699平方米、商用面積360,938平方米及停車場面積344,739平方米。</p> <p>該物業A、B、D及E地塊的土地已授出，年期將於二零七六年六月十日(住宅用途)及二零四六年六月十日(商業用途)屆滿。</p> <p>該物業C地塊已授出，年期將於二零七九年三月二十九日(住宅用途)及二零四九年三月二十九日(商業用途)屆滿。</p>	該土地目前空置。	<p>人民幣 1,308,000,000元 (人民幣 十三億八百萬元)</p> <p>(應佔100%權益： 人民幣 1,308,000,000元)</p>

附註：

- a) 根據二零零八年一月三十日的土地使用權出讓合同及其補充協議，總地盤面積約833,137.5平方米的兩幅土地已獲轉讓予濰坊中建三局房地產開發有限公司，代價為人民幣1,374,670,000元。
- b) 根據二零零八年一月三十日的土地使用權出讓合同及其補充協議，總地盤面積約833,137.5平方米的土地使用權已授出。經過當地土地主管部門批准後，上述轉讓的兩塊土地拆分為五塊土地並核發了五份土地使用證，總地盤面積輕微調整至807,747平方米。
- (c) 根據五份土地使用權證，總地盤面積約807,747平方米的五幅土地的土地使用權已授予濰坊中海興業房地產有限公司。上述證書概要如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
濰國用(2015)第E056號	177,867	住宅 商業	二零七六年六月十日 二零四六年六月十日
濰國用(2015)第E057號	160,395	住宅 商業	二零七六年六月十日 二零四六年六月十日
濰國用(2015)第E058號	199,949	住宅 商業	二零七六年六月十日 二零四六年六月十日
濰國用(2015)第E059號	145,995	住宅 商業	二零七六年六月十日 二零四六年六月十日
濰國用(2015)第E060號	123,541	住宅 商業	二零七九年三月二十九日 二零四九年三月二十九日
總計	807,747		

- d) 據目標公司告知，該物業僅包括上述證書中的部分土地。

- e) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關物業權益的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i) 濰坊中海興業房地產有限公司有權依法佔有、使用、租賃、轉讓及按揭相關土地的土地使用權；及
 - ii) 濰坊中海興業房地產有限公司為目標集團的全資附屬公司。
- f) 在我們的估值中，經考慮上述法律意見，我們已假設物業不附帶產權負擔，且可在市場上自由轉讓而無任何額外土地出讓金、出讓費用或其他付予相關部門的繁苛付款。
- g) 主要證書／批文概要載列如下。
- | | |
|----------------|------|
| i) 國有土地使用權出讓合同 | 已取得 |
| ii) 國有土地使用權證 | 已取得 |
| iii) 建設用地規劃許可證 | 尚未取得 |
| iv) 建設工程規劃許可證 | 尚未取得 |
| v) 建設工程施工許可證 | 尚未取得 |
| vi) 商品房預售許可證 | 尚未取得 |
| vii) 竣工驗收備案表 | 尚未取得 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下的市值
D12. 中國 山東省 淄博周村區 迎賓路、環湖路 及北二路 濱湖風情小鎮 B05、B15、 C03、C05 及 C08/15 部分地段	該物業包括多幅土地，其上建有大 型發展項目。該物業的總地盤面積 約為470,407平方米。 該物業擬用作住宅及商業用途，規 劃總建築面積約696,342平方米。 該物業的土地使用權已授出，年期 將於二零五二年八月二十三日至二 零八三年一月三十日期間屆滿。	於估值日期， 該土地空置。	人民幣 808,000,000 元 (人民幣 八億八百萬元) (應佔100%權益： 人民幣 808,000,000 元)

附註：

- a) 根據以下土地使用權證，物業權益已授予淄博中海海頤置業有限公司、淄博中海海悅置業有限公司、淄博中海海昌置業有限公司及中海淄博置業有限公司。上述證書概要如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期屆滿日期
淄國用(2013)第G00002號	112,072	住宅 商業	二零八三年一月三十日 二零五三年一月三十日
淄國用(2013)第G00003號	69,726	住宅及商業	二零八三年一月三十日
淄國用(2013)第G00004號	77,635	住宅及商業	二零八三年一月三十日
淄國用(2013)第G00005號	101,696	住宅及商業	二零八三年一月三十日
淄國用(2013)第G00006號	37,085	住宅及商業	二零八三年一月三十日
淄國用(2013)第G00009號	72,193	住宅 商業	二零八二年八月二十三日 二零五二年八月二十三日
總計	470,407		

- b) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關物業權益的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i) 經參考相關土地使用權合同，該土地上的建設須相應於二零一四年二月二十二日或二零一四年三月二十八日／之前動工。截至二零一六年九月三十日，淄博中海海頤置業有限公司、淄博中海海悅置業有限公司、淄博中海海昌置業有限公司及中海淄博置業有限公司可能須繳付的違約金估計分別最高為約人民幣42百萬元、人民幣61百萬元、人民幣47百萬元及人民幣23百萬元，以上罰款及政府收回土地將為最高處罰。政府因閒置土地為理由而收回土地使用權的風險相對較低；
 - ii) 除上述者外，該土地的使用權被授權人有權依法佔有、使用、租賃、轉讓及按揭相關土地的土地使用權；及
 - iii) 中海淄博置業有限公司、淄博中海海頤置業有限公司、淄博中海海悅置業有限公司及淄博中海海昌置業有限公司均為目標集團的全資附屬公司。
- c) 在我們的估值中，我們已假設該物業不附帶任何額外土地出讓金、出讓費用、閒置土地罰責，或其他付予相關機關的繁苛付款。我們已假設該物業可在市場自由轉讓。
- d) 主要證書／批文概要載列如下。
- | | |
|----------------|------|
| i) 國有土地使用權出讓合同 | 已取得 |
| ii) 國有土地使用權證 | 已取得 |
| iii) 建設用地規劃許可證 | 已取得 |
| iv) 建設工程規劃許可證 | 尚未取得 |
| v) 建設工程施工許可證 | 已取得 |
| vi) 商品房預售許可證 | 尚未取得 |
| vii) 竣工驗收備案表 | 尚未取得 |

1. 責任聲明

本通函遵照上市規則規定提供有關本公司的資料，董事共同及個別對本通函承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料於所有重大方面均完整無誤，亦無誤導或欺詐，且並無遺漏任何其他事項致使本通函所載任何陳述產生誤導。

2. 董事及最高行政人員的權益披露

於最後實際可行日期，本公司各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、相關股份及債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括其根據證券及期貨條例的有關條文被視為或當作擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入其所述登記冊的權益及淡倉；或(c)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份的好倉

董事姓名	身份	權益性質	所持		於最後實際
			普通股數目	好倉總額	可行日期
					持有股份
					好倉總額
					佔本公司
					已發行股份
					總數百分比
張貴清先生	實益擁有人	個人	207,500	207,500	0.01%
翁國基先生	實益擁有人	個人	34,085,249	341,677,687	14.97%
	信託的受益人(附註1) 其他		307,592,438		
鍾瑞明博士	實益擁有人	個人	363,250	363,250	0.02%

附註1：該等股份由一項信託為翁國基先生及其家屬成員的利益而持有。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉(包括其根據證券及期貨條例的有關條文被視為或當作擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入其所述登記冊的任何權益及淡倉；或(c)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

(b) 董事於主要股東擔任的職位

於最後實際可行日期，(其中包括)中國建築工程總公司、中建股份、中國海外集團及中國海外發展均為須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司作出披露的主要股東，及郝建民先生為中國海外發展的主席、行政總裁兼執行董事以及中國海外集團的副董事長兼總經理，而鍾瑞明博士為中建股份的獨立董事。

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

(c) 董事的其他權益

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

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

(d) 董事的服務合約

於最後實際可行日期，據本公司所深知及深信，董事與經擴大集團任何成員公司概無訂立或擬訂立任何不會於一年內屆滿，或經擴大集團不可於一年內在不作賠償(法定賠償除外)的情況下而予以終止的服務合約。

3. 主要股東

據董事所知，於最後實際可行日期，下列人士(並非本公司董事或主要行政人員)於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或於任何情況下有權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中直接或間接擁有10%或以上權益：

股東名稱	身份	於最後實際可行日期	
		股份	佔已發行股份 總數概約百分比
中國建築工程總公司 (「中建總」)	受控制公司的權益 (附註1)	866,700,549	37.98%
Diamond Key Enterprises Inc. (「Diamond Key」)	實益擁有人(附註2)	150,894,069	6.61%
On Fat Profits Corporation (「On Fat」)	實益擁有人(附註2)	156,698,369	6.87%
UBS TC (Jersey) Ltd. (「UBS TC」)	信託之受託人 (附註2)	307,592,438	13.48%

附註：

- (1) 中建總於866,700,549股股份中擁有權益，當中833,531,049股股份由星悅有限公司(「星悅」)持有及33,169,500股股份由中海財務有限公司(「中海財務」)持有。星悅為弘冠有限公司(「弘冠」)的全資附屬公司。弘冠及中海財務均為中國海外發展的全資附屬公司，而中國海外發展則為中國海外集團的非全資附屬公司。中國海外集團為中建股份的附屬公司，而中建股份則為中建總的非全資附屬公司。
- (2) UBS TC所持307,592,438股股份(其中包括Diamond Key及On Fat分別持有之150,894,069股及156,698,369股股份)為以信託形式為翁國基先生及其家屬成員之利益而持有(見上文「2. 董事及最高行政人員權益披露」一段)。概無董事擔任On Fat及Diamond Key之董事或僱員。

4. 重大合約

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，經擴大集團已於本通函日期前兩年內訂立下列屬重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 深圳市建地投資有限公司(本公司的間接全資附屬公司)、石嘴山市鼎銀投資有限公司(本公司當時的關連人士)與錫華實業投資集團有限公司(本公司當時的關連人

士)就深圳市建地投資有限公司分別向石嘴山市鼎銀投資有限公司及錫華實業投資集團有限公司按總代價約人民幣126百萬元收購中海宏洋地產(銀川)有限公司(本公司當時的間接非全資附屬公司)的10%及5%股權所訂立日期為二零一四年十二月十一日的股權轉讓協議；

(b) 中海宏洋地產集團有限公司(本公司的附屬公司)與中海物業管理有限公司(本公司當時的關連人士)就中海物業管理有限公司向中海宏洋地產集團有限公司按代價約人民幣50百萬元收購中海宏洋物業管理有限公司的100%股權所訂立日期為二零一五年五月十八日的股權轉讓協議；及

(c) 買賣協議。

5. 訴訟及申索

於最後實際可行日期，本公司及其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦概無任何尚未了結或面臨的重大訴訟或申索。

於最後實際可行日期及經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，目標集團公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且目標集團公司亦概無任何尚未了結或面臨的重大訴訟或申索。

6. 董事的競爭權益

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

郝建民先生，本公司董事局主席及非執行董事，彼亦為中國海外發展的主席、行政總裁及執行董事及中海物業集團有限公司(「中海物業」)主席及非執行董事及中國海外發展、中國海外集團及中海物業旗下若干附屬公司的董事。與此同時，郝先生還擔任中國海外集團副董事長及總經理。中國海外發展、中國海外集團及中海物業均從事建築、物業發展、物業管理及相關業務。

由於董事局的運作獨立於此等公司的董事局，本集團的業務乃獨立於此等公司的業務及以公平基準與此等有業務往來。

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

7. 專家同意書及資格

以下所列的各專家已就本通函之刊發發出同意書，同意以當中所載形式及內容載入彼等之函件及／或報告及／或估值證書及／或意見並於通函中引述彼等之名稱，且迄今並無撤回其同意書。

以下為於本通函內提供意見或建議之專家(「專家」)之資格：

名稱	資格
天達	獲許可從事證券及期貨條例所界定第1、4、6及9類受規管活動之持牌法團
國富浩華	獨立物業估值師
畢馬威會計師事務所	執業會計師
香港立信德豪會計師事務所	執業會計師
競天公誠律師事務所	中國律師

上述專家各自確認，於最後實際可行日期，其並無擁有本集團任何成員公司之任何實益股權，或可以認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利（不論是否可合法強制執行），且概無自二零一五年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 一般事項

本通函的中英文版如有任何歧義，概以英文版為準。

本公司的秘書為莊惠生先生，彼為香港合資格律師及澳洲會計師公會會員。

本公司的註冊辦事處地址為香港九龍柯士甸道西一號環球貿易廣場67樓6703室。本公司的股份過戶登記處為卓佳標準有限公司，其地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

9. 備查文件

以下文件於本通函日期起至二零一六年十一月二十一日（包括該日）的任何工作日（不包括公眾假期）一般辦公時間，於本公司的香港主要營業地點（地址為香港九龍柯士甸道西一號環球貿易廣場67樓6703室）可供查閱：

- (a) 細則；
- (b) 獨立董事委員會的推薦函件，其全文載於本通函第22頁至第23頁；
- (c) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第24頁至第43頁；
- (d) 本公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度年報及本公司截至二零一六年六月三十日止六個月期間中期報告；
- (e) 畢馬威會計師事務所編製的目標集團會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (f) 香港立信德豪會計師事務所發出的經擴大集團未經審核備考財務資料報告，其全文載於本通函附錄三；
- (g) 國富浩華發出的物業估值報告，其全文載於本通函附錄五；

- (h) 本附錄「重大合約」一段所提述各重大合約的副本；
- (i) 本附錄「專家同意書及資格」所提述的同意函件；及
- (j) 本通函。

股東特別大會通告



中國海外宏洋集團有限公司
CHINA OVERSEAS GRAND OCEANS GROUP LTD.

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00081)

股東特別大會通告

茲通告中國海外宏洋集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一六年十一月二十一日(星期一)上午十一時正假座香港九龍柯士甸道西一號環球貿易廣場67樓6703室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案作為本公司的普通決議案(不論有否修訂)。除另有規定外，本通告所用術語與本公司於二零一六年十一月四日刊發的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認買賣協議及據此擬進行的交易；及
- (b) 授權任何一名董事在認為就使本決議案(a)段生效或與其有關者屬必要、恰當、適當或權宜的情況下，代表本公司作出一切有關行動及事宜，簽訂及簽立所有有關文件、文據及協議。」

代表董事局
中國海外宏洋集團有限公司
執行董事
張貴清
謹啟

香港，二零一六年十一月四日

附註：

1. 為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東名單，本公司將於二零一六年十一月十八日(星期五)至二零一六年十一月二十一日(星期一)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份過戶。於二零一六年十一月二十一日(星期一)名列本公司股東名冊的股東將有權出席股東特別大會並於會上投票。股東為符

股東特別大會通告

合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須於二零一六年十一月十七日(星期四)下午四時三十分或之前，送交本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)辦理登記手續。

2. 凡有權出席上述通告召開之股東特別大會並於會上投票之本公司任何股東，均有權委任另一名人士作為其代表代其出席及表決。持有兩股或以上股份的股東，可委任超過一名受委代表出席相同會議。受委代表毋須為本公司股東。隨函並附奉股東特別大會適用之代表委任表格。
3. 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可就有關股份於股東特別大會上投票(不論親自或委任代表)，猶如彼為唯一有權投票之人士；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委任代表出席股東特別大會，則於本公司股東名冊排名首列之人士方可就有關股份於會上投票。
4. 隨附奉之代表委任人或以書面正式授權之人士簽署；或倘委任人為公司，則須加印公司印章或由獲正式授權之人員或正式獲授權人士簽署。
5. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或由簽署或公證人證明的授權書或授權文件副本，必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，方為有效。
6. 交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會並於會上表決，在此情況下，代表委任文據將視作已撤銷。
7. 截至本通告日期，本公司董事局共有八名董事，包括三名執行董事張貴清先生、向翊先生及王萬鈞先生；兩名非執行董事郝建民先生及翁國基先生；及三名獨立非執行董事鍾瑞明博士、林健鋒先生及盧耀楨先生。