

---

此 乃 要 件 請 即 處 理

---

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

閣下如已出售名下全部新城發展控股有限公司股份，應立即將本計劃文件連同隨附的代表委任表格送交買主，或經手買賣的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主。

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計劃文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本計劃文件全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

---



新城發展  
FUTURE  
HOLDINGS

Wealth Zone Hong Kong  
Investments Limited  
富域香港投資有限公司  
(於英屬處女群島註冊成立的有限公司)

Future Land Development  
Holdings Limited  
新城發展控股有限公司  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：1030)

要約人建議  
根據公司法第86條  
以協議安排方式  
私有化  
新城發展控股有限公司  
及  
建議撤銷  
股份上市地位

要約人的財務顧問



華泰金融控股(香港)有限公司  
HUATAI FINANCIAL HOLDINGS (HONG KONG) LIMITED

獨立董事委員會的獨立財務顧問



新百利融資有限公司

---

除文義另有所指外，本計劃文件所用詞彙於本計劃文件第一部分「釋義」一節中界定。

董事會函件載於本計劃文件第四部分。獨立董事委員會函件載於本計劃文件第五部分，當中載有其就建議及計劃致獨立股東的意見。獨立董事委員會的獨立財務顧問新百利的函件載於本計劃文件第六部分，當中載有其就建議及計劃致獨立董事委員會的意見。有關計劃的註釋備忘錄載於本計劃文件第七部分。

謹訂於2017年10月17日(星期二)舉行法院會議及股東特別大會，法院會議及股東特別大會通告分別載於本計劃文件附錄五及附錄六。無論閣下能否出席法院會議及/或股東特別大會或其任何續會，務請將隨附的法院會議粉紅色代表委任表格及隨附的股東特別大會白色代表委任表格按其上印列的指示填妥及簽署，並儘早交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，且無論如何最遲須於本計劃文件「第二部分－應採取的行動」一節分別列示的時間及日期前交回。倘粉紅色代表委任表格並未按上述方式提交，亦可於法院會議上向法院會議主席提交，而會議主席可全權酌情決定是否接納該表格。

本計劃文件由要約人及本公司共同刊發。

本計劃文件的中英文版本如有任何歧義，概以英文版為準。

2017年9月22日

---

## 目 錄

---

	頁次
第一部分 — 釋義 .....	1
第二部分 — 應採取的行動 .....	8
第三部分 — 預期時間表 .....	11
第四部分 — 董事會函件 .....	14
第五部分 — 獨立董事委員會函件 .....	24
第六部分 — 新百利函件 .....	26
第七部分 — 註釋備忘錄 .....	71
附錄一 — 本公司的財務資料 .....	I-1
附錄二 — 本集團的物業估值概要 .....	II-1
附錄三 — 本公司及要約人的一般資料 .....	III-1
附錄四 — 協議安排 .....	IV-1
附錄五 — 法院會議通告 .....	V-1
附錄六 — 股東特別大會通告 .....	VI-1

於本計劃文件內，除非文義另有所指，以下詞彙具有下文所載的涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予的涵義，而「一致行動人士」應按此詮釋
「代理人」	指	Pioneer Festive Limited，華泰金融的全資子公司，僅就貸款融資成立的特別目的公司
「公告日期」	指	2017年7月18日，即本公司根據收購守則第3.5條作出公告的日期
「批准」	指	具註釋備忘錄「4. 建議及計劃的條件」一節中所賦予的涵義
「聯繫人」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「有關當局」	指	政府、半官方及／或政府機關、法定或監管機關、法院或任何上述者所指定的獲授權機關或代理
「A股上市子公司」	指	新城控股集團股份有限公司，本公司擁有67.1%權益而其A股在上海證券交易所上市的子公司
「實益擁有人」	指	股份的任何實益擁有人
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	聯交所開市進行交易業務的日子
「註銷價」	指	要約人根據計劃就每股已註銷的計劃股份以現金應付予計劃股東的每股計劃股份的註銷價3.30港元
「中央結算系統」	指	香港結算成立及運作的中央結算及交收系統

「中央結算系統參與者」	指	獲准作為參與者參與中央結算系統的人士
「公司法」	指	開曼群島公司法（2016年修訂本）
「本公司」	指	新城發展控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其普通股現時於聯交所主板上市
「條件」	指	註釋備忘錄內「4. 建議及計劃的條件」一節所載實施建議及計劃的條件
「同意」	指	具註釋備忘錄內「4. 建議及計劃的條件」一節中所賦予的涵義
「法院會議」	指	於會議記錄日期按大法院指示將予召開並就計劃（不論有否修訂）進行表決的計劃股份持有人會議或其任何續會，該會議將於2017年10月17日（星期二）上午九時正假座香港九龍尖沙咀梳士巴利道18號香港洲際酒店二樓貴賓廳一樓舉行，該會議的通告載於本計劃文件附錄五
「承諾契約」	指	本公司與代理人訂立日期為2017年7月18日的承諾契約
「董事」	指	本公司董事
「披露期間」	指	要約期開始日前六個月之日開始至最後實際可行日期（包括首尾兩日）期間
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，一間獨立物業估值師行

「生效日期」	指	計劃（倘獲大法院批准及認可）根據其條款及公司法生效的日期，屆時大法院批准計劃的法令副本將根據公司法第86(3)條提交開曼群島公司註冊處處長以作登記，預期為2017年11月1日（星期三）（開曼群島時間）
「股東特別大會」	指	本公司於2017年10月17日（星期二）上午十時正（或緊隨於同日在同一地點召開的法院會議結束或休會後）假座香港九龍尖沙咀梳士巴利道18號香港洲際酒店二樓貴賓廳－櫻舉行的股東特別大會或其任何續會，大會通告載於本計劃文件附錄六
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何授權代表
「現有票據」	指	由本公司所發行本金額為250,000,000美元於2017年11月12日到期的6.25厘優先票據，以及本金額為350,000,000美元於2020年2月16日到期的5.0厘優先票據
「註釋備忘錄」	指	本計劃文件第七部分所載，根據1995年開曼群島大法院規例（經修訂）刊發之註釋備忘錄
「融資協議」	指	由要約人（作為借款人）、華泰金融（作為唯一獲授權牽頭安排人及原先貸款人）與代理人（作為代理及抵押代理）訂立日期為2017年7月7日的融資協議（經修訂及重列）
「大法院」	指	開曼群島大法院
「本集團」	指	本公司及其子公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「華泰金融」	指	華泰金融控股(香港)有限公司,要約人有關建議的財務顧問。華泰金融為一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、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(資產管理)受規管活動的持牌法團
「華泰金融集團」	指	華泰金融及控制華泰金融、受華泰金融控制或與華泰金融受共同控制(具有收購守則所賦予的涵義)的人士
「獨立董事委員會」	指	董事會成立的本公司獨立董事委員會,以就建議及計劃向獨立股東提供推薦意見
「獨立財務顧問」或 「新百利」	指	新百利融資有限公司,一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團,為獨立董事委員會有關建議及計劃的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除要約人及要約人一致行動人士以及於建議及/或計劃中擁有權益或參與其中的任何其他股東(如有)以外的股東
「投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士
「不可撤回通知」	指	本公司將會就根據現有票據的條款全數贖回本金額為250,000,000美元於2017年到期的6.25厘優先票據及本金額為350,000,000美元於2020年到期的5.0厘優先票據,透過票據持有人的受託人向現有票據的票據持有人發出的不可撤回通知

「最後實際可行日期」	指	2017年9月19日，即於本計劃文件付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「最後交易日」	指	2017年7月7日，即本公司根據收購守則第3.5條刊發日期為2017年7月18日的公告前之最後交易日
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「貸款融資」	指	根據融資協議所載條款，及在其所載條件規限下，授予要約人的定期貸款融資
「最後完成日期」	指	2017年12月31日，或本公司與要約人可能協定或由本公司及／或要約人提出申請而大法院在適用情況下可能作指示並在所有情況下獲執行人員同意的有關較後日期（如有）
「會議記錄日期」	指	2017年10月5日（星期四），或可能向股東公佈的其他時間及日期，即釐定計劃股份持有人出席法院會議及在會上投票的權利以及股東出席本公司股東特別大會及在會上投票的權利之記錄日期
「票據贖回」	指	根據現有票據的條款贖回現有票據
「要約人」	指	富域香港投資有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，亦為本公司的控股股東
「要約人一致行動人士」	指	根據收購守則「一致行動」的定義，與要約人一致行動或假定為與要約人一致行動之人士，包括王振華先生、呂小平先生、陸忠明先生、劉源滿先生、陳偉健先生、王曉松先生及（如適用）華泰金融，「要約人一致行動人士」指彼等其中任何一方

「要約期開始日」	指	2017年7月18日，即公告日期
「中國」	指	中華人民共和國，但就本計劃文件而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「建議」	指	根據本計劃文件所載條款並在其條件規限下，要約人透過計劃及將本公司股本恢復至緊接計劃股份註銷前金額的方式將本公司私有化，以及撤銷股份於聯交所的上市地位的建議
「登記擁有人」	指	記入本公司股東名冊的股份任何擁有人（包括但不限於代理人、受託人、存管人或任何其他獲授權託管人或第三方）
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「有關證券」	指	具收購守則賦予的涵義
「計劃」	指	本計劃文件附錄四所載根據公司法第86條進行的協議安排（或會作出大法院批准或施加並由本公司及要約人同意的任何修訂或增補或附加條件），涉及（其中包括）註銷所有計劃股份及將本公司股本回復至緊接註銷計劃股份前的金額
「計劃文件」	指	本綜合文件，包括其中各函件、說明、附件及通知，可不時修訂或補充
「計劃記錄日期」	指	2017年11月1日（星期三），或可能向股東公佈的其他時間及日期，即釐定計劃股東於計劃項下對註銷價享有權利的記錄日期

「計劃股份」	指	除要約人所持股份外的股份
「計劃股東」	指	於計劃記錄日期的計劃股份持有人
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	公司收購及合併守則
「交易日」	指	聯交所開市處理證券買賣事宜的日子

本計劃文件所提述的所有時間及日期均為香港時間及日期，惟另行指明及大法院為批准計劃及確認股本削減而進行呈請聆訊的預期日期及生效日期（開曼群島的相關時間及日期）除外。僅作參考用途，於本計劃文件日期，開曼群島時間較香港時間遲13個小時。

本計劃文件內採用並僅供說明用途的匯率為1港元 = 人民幣0.86949元，乃中國人民銀行於最後交易日所報的匯率。該換算並不表示該貨幣可實際按該匯率或任何其他匯率換算為港元。

## 股東應採取的行動

寄發予登記擁有人的本計劃文件隨附法院會議適用的**粉紅色**代表委任表格及股東特別大會適用的**白色**代表委任表格。其後計劃股份的買方將須向轉讓人取得代表委任表格。

無論閣下能否出席法院會議及／或股東特別大會，倘閣下身為計劃股東，務請按隨附的法院會議**粉紅色**代表委任表格，及倘閣下身為股東，務請按隨附股東特別大會**白色**代表委任表格所列印指示將有關表格填妥及簽署，並將其送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。法院會議適用的**粉紅色**代表委任表格，須不遲於2017年10月15日（星期日）上午九時正（香港時間）交回或於法院會議上提交予法院會議主席，法院會議主席將全權酌情決定是否接納**粉紅色**代表委任表格，而股東特別大會適用的**白色**代表委任表格須不遲於2017年10月15日（星期日）上午十時正（香港時間）交回，方為有效。填妥及交回法院會議及／或股東特別大會的代表委任表格後，閣下仍可親身出席有關會議並於會上投票。如此，相關代表委任表格將視為已遭撤銷。

倘閣下並無委任代表亦未有出席法院會議及股東特別大會並於會上投票，倘（其中包括）有關決議案取得所需大多數計劃股份持有人、獨立股東或股東（視情況而定）通過，閣下仍須受法院會議及股東特別大會的結果約束。因此，務請閣下親身或委派代表出席法院會議及股東特別大會並於會上投票。

為釐定計劃股份持有人是否有權出席法院會議並於會上投票，以及股東是否有權出席股東特別大會並於會上投票，本公司將於2017年10月5日（星期四）至2017年10月17日（星期二）（包括首尾兩天）期間，暫停辦理股份過戶登記，而於該期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格在法院會議及股東特別大會上投票表決，所有過戶文件連同有關股票，須於2017年10月4日（星期三）下午四時三十分（香港時間）前交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

本公司將根據收購守則第19.1條的規定就法院會議及股東特別大會的結果刊發公告（如適用）。該公告內將載入贊成計劃的票數與指示投贊成票的中央結算系統參與者數目，以及反對計劃的票數與指示投反對票的中央結算系統參與者數目。倘所有決議案均於該等會議上獲通過，本公司將會就大法院聆訊呈請批准計劃的結果另行刊發公告；而倘計劃獲批准，將會就計劃記錄日期、生效日期及撤銷股份在聯交所上市地位的日期另行發表公告。

### 持有人透過信託或中央結算系統應採取的行動

本公司不會承認以任何信託方式持有任何股份的任何人士。倘閣下乃以登記擁有人（不包括香港中央結算（代理人）有限公司）名義以信託方式持有及登記的股份的實益擁有人，應聯絡該登記擁有人，以便就閣下擁有的股份在法院會議及／或股東特別大會上的投票方式向登記擁有人作出指示或訂立有關安排。上述指示及／或安排須於遞交法院會議及股東特別大會代表委任表格的上述截止時間前發出或作出，以便登記擁有人於上述期限前有足夠時間準確填妥及交回代表委任表格。倘若任何登記擁有人要求實益擁有人於上述遞交法院會議及股東特別大會代表委任表格截止時間前的特定日期或時間發出指示或作出安排，則實益擁有人須遵守登記擁有人要求。

倘閣下為擁有寄存於中央結算系統並以香港中央結算（代理人）有限公司名義登記的股份的實益擁有人，並欲於法院會議及／或股東特別大會上投票，務必聯絡閣下的經紀、託管人、代理人或其他相關人士（已轉而將該等股份存入其他中央結算系統參與者），以將有關投票指示轉達予上述人士，惟閣下為投資者戶口持有人除外。閣下應於法院會議及股東特別大會設定的截止時間前聯絡閣下的經紀、託管人、代理人或其他相關人士，以給予有關經紀、託管人、代理人或其他相關人士足夠時間就實益擁有人所持之股份於法院會議及／或股東特別大會上的投票方式，向香港中央結算（代理人）有限公司提供指示或與香港中央結算（代理人）有限公司作出安排。

香港中央結算（代理人）有限公司可根據從中央結算系統參與者（定義見中央結算系統一般規則）收到的指示投票贊成或反對計劃。將會尋求披露中央結算系統參與者的投票結果，而大法院在決定是否應行使其酌情權批准計劃時，可能會或可能不會考慮有關資料。

### 行使閣下的投票權

倘閣下為股東或實益擁有人，本公司及要約人強烈鼓勵閣下親身或委派代表於法院會議及股東特別大會上行使投票權或向有關登記擁有人提供投票指示。倘閣下於股份借出計劃中持有任何股份，務請閣下收回任何借出的已發行股份，以避免市場參與者使用經借用的股份投票。

倘閣下為擁有寄存於中央結算系統的股份的實益擁有人，我們鼓勵閣下就該等股份於法院會議及股東特別大會上的投票方式，立即向香港中央結算（代理人）有限公司提供指示或與香港中央結算（代理人）有限公司作出安排（有關詳情載於上文「應採取的行動－持有人透過信託或中央結算系統應採取的行動」一節）。

倘閣下為代表實益擁有人持有股份的登記擁有人，務請閣下告知有關實益擁有人行使投票權的重要性。

倘閣下對應採取的行動有任何疑問，務請諮詢閣下的持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師或其他專業顧問。

香港時間

本計劃文件的寄發日期 .....2017年9月22日（星期五）

提交股份過戶文件以享有資格於法院會議及

股東特別大會上表決的最後時間 .....2017年10月4日（星期三）  
下午四時三十分

本公司暫停過戶登記以確定獨立股東

（彼等亦為計劃股份的持有人）出席法院會議及

於會上表決的權利和彼等出席股東特別大會及

於會上表決的權利（附註1） ..... 2017年10月5日（星期四）至  
2017年10月17日（星期二）（包括首尾兩天）

會議記錄日期 .....2017年10月5日（星期四）

就以下會議遞交代表委任表格的最後時間（附註2）：

• 法院會議 .....2017年10月15日（星期日）上午九時正

• 股東特別大會 .....2017年10月15日（星期日）上午十時正

法院會議（附註3） .....2017年10月17日（星期二）上午九時正

股東特別大會（附註3） .....2017年10月17日（星期二）上午十時正  
（或緊隨法院會議結束或休會後）

在聯交所網站刊登法院會議及股東特別大會結果的公告 ....2017年10月17日（星期二）

預期股份在聯交所買賣的最後日期 .....2017年10月19日（星期四）

提交股份過戶文件以根據計劃享有

有關權利資格的最後時間 ..... 2017年10月23日（星期一）下午四時三十分

本公司暫停過戶登記以釐定根據計劃享有

有關權利的資格（附註4） .....自2017年10月24日（星期二）

法院為批准計劃及

確認股本削減而進行呈請聆訊 . . . . . 2017年10月31日（星期二）上午九時正  
（開曼群島時間）

公佈為批准計劃及確認股本削減

而進行法院聆訊的結果、預期生效日期及

撤銷股份於聯交所上市地位的預計日期 . . . . . 2017年11月1日（星期三）  
下午四時正前

計劃記錄日期 . . . . . 2017年11月1日（星期三）

生期日期（附註5） . . . . . 2017年11月1日（星期三）  
（開曼群島時間）

公佈生效日期及撤銷股份於聯交所的上市地位 . . . . . 2017年11月2日（星期四）  
上午八時三十分前

預期撤銷股份於聯交所上市地位生效（附註6） . . . . . 2017年11月3日（星期五）  
下午四時正

寄發計劃項下現金付款支票的最後期限 . . . . . 2017年11月10日（星期五）

**務請股東注意，上述時間表可予調整。倘出現任何變動，將另行刊發公告。**

附註：

- (1) 本公司將於該期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定獨立股東（彼等亦為計劃股份的持有人）是否有權出席法院會議並於會上投票及股東是否有權出席股東特別大會並於會上投票。此暫停股份過戶登記期間並非為釐定計劃項下所享權利。
- (2) 代表委任表格須儘快送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓）的辦事處，惟無論如何不得遲於上述日期及時間交回。法院會議適用的粉紅色代表委任表格及股東特別大會適用的白色代表委任表格必須不遲於上述最後時間及日期送交，方為有效。每名計劃股份持有人僅有權就法院會議呈交一份代表委任表格。倘計劃股份持有人就法院會議呈交超過一份代表委任表格，而有關投票指示要求受委代表同時就計劃投贊成及反對票，則該等代表委任表格將不獲接納。倘計劃股份持有人就法院會議呈交超過一份代表委任表格，而有關投票指示要求受委代表就計劃投贊成或反對票，而非同時就計劃投贊成及反對票，則主席將全權酌情決定是否接納該等代表委任表格。填妥及交回法院會議或股東特別大會的代表委任表格後，計劃股份持有人及股東仍可親身出席有關會議並於會上投票。在該情況下，退回的代表委任表格將視作撤銷。倘粉紅色代表委任表格並非按上述方式提交，亦可於法院會議上提交予法院會議主席，而法院會議主席將全權酌情決定是否接納該代表委任表格。

- (3) 法院會議及股東特別大會將於上述列明的時間和日期假座香港九龍尖沙咀梳士巴利道18號香港洲際酒店二樓貴賓廳一樓舉行。詳細資料請參閱載列於本計劃文件附錄五的法院會議通告及載列於本計劃文件附錄六的股東特別大會通告。
- (4) 本公司將於該日期及該時間起暫停辦理股份過戶登記手續，以確定符合資格享有計劃的權利之計劃股東。
- (5) 倘本計劃文件第七部分－註釋備忘錄內「4. 建議及計劃的條件」一段所載的所有條件達成或（在獲准的情況下）獲豁免後（視情況而定），計劃即告生效。
- (6) 倘建議成為無條件及計劃生效，預期將於2017年11月3日（星期五）下午四時正或之前撤銷股份於聯交所的上市地位。

除另有指明外，本文件內所提述的時間及日期均指香港時間及日期。

**Future Land Development Holdings Limited**  
**新城發展控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1030)

執行董事：

王振華先生 (董事長)  
呂小平先生 (行政總裁)  
陸忠明先生  
劉源滿先生  
陳偉健先生

註冊辦事處：

Grand Pavilion  
Hibiscus Way  
802 West Bay Road  
P.O. Box 31119  
Grand Cayman KY1-1205  
Cayman Islands

非執行董事：

王曉松先生

香港主要營業地點：

香港銅鑼灣  
勿地臣街1號  
時代廣場  
二座36樓

獨立非執行董事：

陳華康先生  
朱增進先生  
鍾偉先生

敬啟者：

要約人建議  
根據公司法第86條  
以協議安排方式  
私有化  
新城發展控股有限公司  
及  
建議撤銷股份上市地位

**緒言**

於2017年7月9日，要約人要求董事會向計劃股東提呈有關根據公司法第86條以協議安排方式將本公司私有化的建議，其中涉及註銷計劃股份，而代價是由要約人就每股計劃股份以現金向計劃股東支付註銷價，並撤銷股份於聯交所的上市地位。

本計劃文件旨在向閣下提供有關建議的更多資料及預期時間表，以及向閣下發出法院會議及股東特別大會通告（連同相關代表委任表格）。閣下亦請垂注本計劃文件第五部分所載的獨立董事委員會函件、本計劃文件第六部分所載由新百利（即獨立財務顧問）發出的函件、本計劃文件第七部分所載的註釋備忘錄及本計劃文件附錄四所載計劃的條款。

## 建議的條款

### 計劃及條件

待註釋備忘錄所述條件獲達成或獲豁免（如適用）後，建議將以計劃的方式實施，據此，本公司的已發行股本將因計劃股份被註銷及剔除而被削減。而股本削減後，本公司將隨即按面值向要約人發行總數等於已註銷計劃股份數目的股份，將本公司已發行股本增至原來的數額。本公司賬冊中因資本削減而產生的儲備，將用於按面值繳足所發行予要約人的新股份，並入賬列為已繳足股份。計劃生效後，要約人將持有本公司已發行股本的100%。

計劃將訂明，計劃股份將予以註銷，而代價是每名計劃股東將有權就每股計劃股份以現金收取註銷價3.30港元。

假設計劃於2017年11月1日（星期三）（開曼群島時間）生效，預期計劃下現金權益支票將於2017年11月10日（星期五）或之前透過普通郵遞方式寄發予計劃股東，風險由彼等自行承擔。

註銷價將不會上調，且要約人並不會就此保留權利。

### 價值與財務影響的比較

#### 註銷價

每股計劃股份3.30港元的註銷價較：

- 股份於2012年11月全球發售的發售價每股1.45港元溢價約127.59%；
- 於最後交易日在聯交所所報的收市價每股2.81港元溢價約17.44%；

- 根據於截至最後交易日（包括該日）止30個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約2.771港元溢價約19.09%；
- 根據於截至最後交易日（包括該日）止60個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約2.490港元溢價約32.53%；
- 根據於截至最後交易日（包括該日）止90個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約2.403港元溢價約37.33%；
- 根據於截至最後交易日（包括該日）止120個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約2.258港元溢價約46.15%；
- 根據於截至最後交易日（包括該日）止180個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約2.008港元溢價約64.34%；
- 根據於截至最後交易日（包括該日）止250個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約1.822港元溢價約81.12%；
- 於2016年12月31日股東應佔本公司經審核綜合資產淨值每股約人民幣1.632元（根據於最後交易日中國人民銀行所報的1港元兌人民幣0.86949元之匯率計算）溢價約75.81%；及
- 於最後實際可行日期聯交所所報收市價每股4.43港元折讓約25.51%。

註銷價乃由要約人按商業基準，並經考慮以下因素而釐定：(a)主要因素為於公告日期前股份於聯交所買賣的歷史價格（詳情載於上文）；(b)於聯交所上市的從事相若規模的物業發展業務的可資比較公司的交易倍數；及(c)參考近年香港的其他私有化交易的溢價水平，而該註銷價較股份於最後交易日前的收市價出現溢價。

## 股息

本公司派付股息的能力受限於其組織章程大綱及細則以及開曼群島法律，其容許本公司於有能力支付日常業務過程中到期之債務時從溢利中宣派及派付股息，或待股東以普通決議案批准後，從股份溢價賬中宣派及派付股息。倘本公司於生效日期或之前宣派股息（如有），在享有股息記錄日期名列本公司股東名冊的股東，將有權收取該股息（如有）。本公司預期不會於生效日期或之前宣派任何股息。

## 財務資源

根據註銷價每股計劃股份3.30港元及於最後實際可行日期已發行1,552,550,000股計劃股份計算，計劃股份的合計價值約為5,123百萬港元。於最後實際可行日期，本公司概無發行其他股份或其他附有權利認購或轉換為股份的未行使認股權證、衍生工具或其他相關證券（定義見收購守則第22條註釋4）。

要約人擬以內部資源及貸款融資兩者結合，撥付建議所需的現金。華泰金融（為要約人的財務顧問）信納要約人可獲得充足財務資源以就全面實施計劃履行其責任。

## 贖回現有票據

本公司有尚未贖回的本金額為250,000,000美元於2017年11月12日到期的6.25厘優先票據，以及本金額為350,000,000美元於2020年2月16日到期的5.0厘優先票據。有關現有票據的詳情，請參閱本公司日期分別為2015年11月5日及2017年2月9日的公告。現有票據於新交所上市。要約人並非任何現有票據的持有人，而於最後實際可行日期並無與要約人一致行動的人士持有任何現有票據。於最後實際可行日期並無關連人士（定義見上市規則）為現有票據的持有人。

根據現有票據的條款，本公司可選擇按相等於現有票據本金額100%另加適用溢價的贖回價，全數（但不得部分）贖回現有票據。適用溢價為以下較高者：

- (a) 現有票據本金額的1.00%；及

- (b) (A)現有票據本金額於有關贖回日期的現值，另加使用相等於經調整庫存率加100個基點的折現率所計算，透過現有票據相關到期日就現有票據應付的所有所需的餘下預定利息付款（但不包括截至贖回日期的應計而未付的利息）超出(B)現有票據於贖回日期的本金額之數額。

要約人認為，倘計劃生效及本公司撤銷本身的上市地位，如要遵守在新交所上市的現有票據之監管規定會成為過於繁瑣的負擔。要約人預計，當本公司成為要約人的全資子公司時，現有票據的上市地位將會取消。

此外，票據贖回是要約人與華泰金融（作為貸款融資的唯一獲授權牽頭安排人）之間協定的商業安排，以改善本公司的負債水平，其組成貸款融資協定條款所依據的其中部份基準。要約人亦已在融資協議中承諾，於生效日期後在合理可行情況下盡快（在任何情況下應在五個營業日內）提交有關交付不可撤回通知的憑證。若在提交該憑證方面有任何違約，不會影響貸款人讓貸款融資可供支取的責任。

因此，當向董事會提呈建議時，要約人要求本公司訂立承諾契約（按下文「承諾契約」一節所載），使票據贖回可於計劃在法院會議及股東特別大會上獲批准的日期下一個營業日發出不可撤回通知時隨即展開。

儘管票據贖回乃融資協議的協定條款所依據之一項基準，但發出不可撤回通知及票據贖回均非根據融資協議支取及動用貸款融資的先決條件。當計劃一經生效，貸款融資將可供隨時支取。

由於本公司需要向現有票據的票據持有人發出最少30日通知，預期票據贖回將於生效日期後落實完成。本公司計劃從內部資源撥付票據贖回所需資金。

#### 承諾契約

為確保要約人遵守有關融資協議項下票據贖回的承諾，本公司已應要約人要求訂立承諾契約，據此本公司不可撤回地承諾於計劃及本公司削減股本在法院會議及股東特別大會上獲批准後不遲於第一個營業日，透過票據持有人的受託人向現有票據的票據持有人發出不可撤回通知，如本公司未有發出該通知，則代理人有權根據承諾契約的條款以本公司代理的身份發出該不可撤回通知。

鑒於本金額為250,000,000美元的6.25厘優先票據將於2017年11月12日到期，代理人與本公司已同意，不再需要有關該批次的現有票據的不可撤回通知。

### **計劃及建議的理由及裨益，及要約人對本集團的意向**

務請閣下細閱註釋備忘錄中「10. 計劃及建議的理由及裨益」一節及「13. 要約人的意向」一節。

### **獨立董事委員會**

董事會已成立由本公司全體獨立非執行董事（即陳華康先生、朱增進先生及鍾偉先生）組成的獨立董事委員會，以就建議及計劃的條款是否屬公平合理及就投票方面向獨立股東作出推薦意見。

雖然王曉松先生為本公司非執行董事，但王曉松先生為王振華先生的兒子，故為要約人一致行動人士，因此並無獲委任為獨立董事委員會成員。

獨立董事委員會就建議及計劃提出的推薦意見之函件全文載於本計劃文件第五部分。

### **獨立財務顧問**

在獨立董事委員會的批准下，新百利已獲委任為獨立財務顧問，以就建議及計劃向獨立董事委員會提供意見。

新百利函件全文載於本計劃文件第六部分。

### **有關本公司的資料**

本公司為一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團主要在中國從事物業發展、物業投資及物業管理業務。

### 有關要約人的資料

要約人為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其由Hua Sheng信託實益擁有，而該信託為王振華先生（本公司控股股東、執行董事兼主席）以其家庭成員為受益人所創立的全權信託。王振華先生為要約人的唯一董事，而要約人的主要業務為投資控股。

進一步詳情請參閱註釋備忘錄「12. 要約人的資料」一節。

### 撤銷股份上市地位

待計劃生效後，所有計劃股份將予註銷，而計劃股份的股票將自此不再為有效的所有權文件或憑證。本公司無意維持其於聯交所的上市地位，且已根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請待計劃生效後撤銷股份在聯交所的上市地位。計劃股東將透過公告，獲通知股份最後買賣日期的確切日期，以及計劃與撤銷股份在聯交所上市地位將生效的確切日期。計劃的詳細預期時間表已載於本計劃文件第三部分內。

### 倘計劃不獲批准或建議失效

倘計劃並未生效或建議失效，則不會撤銷股份於聯交所的上市地位。

倘計劃不獲批准或建議在其他方面失效，則根據收購守則，提出日後要約須受到限制，要約人及於建議過程中與其一致行動之任何人士（或其後與彼等任何人一致行動的任何人士）不得於計劃不獲批准或建議失效日期起12個月內公佈對本公司提出要約或可能提出要約，惟獲執行人員同意則除外。

股東及潛在投資者於買賣股份及任何購股權或與之有關的其他權利時務請謹慎行事。如任何人士對應採取的行動有任何疑問，應諮詢其持牌證券交易商或已註冊的證券機構、銀行經理、律師或其他專業顧問。

### 法院會議及股東特別大會

謹請閣下垂注註釋備忘錄內「19. 法院會議及股東特別大會」一節。

### 法院會議

根據大法院的指示，將舉行法院會議，以考慮及酌情通過批准計劃（不論有否修訂）的決議案。

於會議記錄日期名列本公司股東名冊的計劃股份持有人，有權親身或由委任代表出席法院會議，並於會上投票。於法院會議上，親身或由委任代表出席及投票的計劃股份持有人，將有權就各自持有的計劃股份，投票贊成或反對計劃。

計劃須待（其中包括）親身或由受委代表出席法院會議並表決，且至少代表計劃股份持有人所持有的計劃股份75%價值的大多數計劃股份持有人批准後，方可作實，此外，計劃須經親身或由受委代表在法院會議上投票的獨立股東持有的計劃股份所附表決權中，獨立股東持有的至少75%表決權票數贊成批准（以按股數投票方式）；但前提是親身或由受委代表出席法院會議並表決的獨立股東以按股數投票方式所投反對計劃的決議案的票數不超過全體獨立股東持有的所有計劃股份所附帶表決票數的10%。

根據公司法，倘親身或由受委代表出席會議並表決的計劃股份持有人投票贊成計劃的計劃股份的總價值為親身或由受委代表出席會議並表決的計劃股份持有人於法院會議上投票的計劃股份總價值的至少75%，則符合上述「75%價值」的規定。根據公司法，倘親身或由受委代表出席法院會議並投票贊成計劃的計劃股份持有人人數超過親身或由受委代表出席法院會議並投票反對計劃的計劃股份持有人人數，則符合上述「大多數數目」的規定。就收購守則而言，由於根據收購守則，非獨立股東之股東須於法院會議上放棄投票，如此投票的獨立股東的計劃股份數目將計入「75%價值」的規定。

法院會議的通告載於本計劃文件附錄五。法院會議將於2017年10月17日（星期二）上午九時正（香港時間）於香港九龍尖沙咀梳士巴利道18號香港洲際酒店二樓貴賓廳一樓舉行。

## 股東特別大會

股東特別大會將緊隨法院會議休會或結束後舉行。

所有於會議記錄日期名列本公司股東名冊的股東將有權親身或由委任代表出席股東特別大會並就以下事項投票：(i)批准藉註銷及剔除計劃股份以削減本公司股本並使其生效的股東特別決議案；及(ii)其後隨即將本公司已發行股本增至計劃股份註銷前的數額，並使用因上述計劃股份註銷而產生的儲備，以入賬列為繳足方式按面值繳足數目相當於因計劃而註銷的計劃股份數目的新股份以發行予要約人的股東普通決議案。

倘親身或由委任代表出席股東特別大會並於會上投票的股東（其有權如此）所投票數有不少於四分之三贊成特別決議案，則上文第(i)段所述的特別決議案將獲通過。倘親身或由委任代表出席股東特別大會並於會上投票的股東（其有權如此）所投票數一半以上贊成普通決議案，則上文第(ii)段所述的普通決議案將獲通過。

於股東特別大會上，將進行投票表決，每名親身或由委任代表出席會議並投票的股東，有權就名下全部股份投票贊成（或反對）特別決議案及／或普通決議案。另一方面，該等股東亦可以就名下各自所持的某些股份投票，贊成特別決議案及／或普通決議案，同時以所持的任何餘下股份，投票反對特別決議案及／或普通決議案，反之亦然。

要約人已表示，倘計劃在法院會議上獲批准，彼將以彼所持股份就將於股東特別大會提呈的決議案投贊成票。

股東特別大會通告載於本計劃文件附錄六。股東特別大會將於2017年10月17日（星期二）上午十時正（香港時間）（或於同日及同地點所召開的法院會議結束或休會之後）於香港九龍尖沙咀梳士巴利道18號香港洲際酒店二樓貴賓廳一樓舉行。

假設條件達成或獲豁免（如適用），預期計劃將於2017年11月1日（星期三）下午四時正（開曼群島時間）或之前生效。將作出進一步公告，公佈以下事項的詳情：法院會議及股東特別大會結果，及倘所有決議案於該等會議上獲得通過，大法院批准計劃的呈請聆訊結果、計劃記錄日期、生效日期及撤銷股份在聯交所上市地位的日期。

## 海外股東

敬請 閣下垂注註釋備忘錄「16. 海外股東」一節。

## 應採取的行動

敬請 閣下垂注本計劃文件「第二部分－應採取的行動」及註釋備忘錄「22.應採取的行動概要」一節。

## 推薦意見

董事（不包括獨立董事委員會成員）為要約人一致行動人士，因此，彼等建議獨立股東仔細考慮獨立董事委員會的意見及推薦建議。獨立董事委員會的意見及推薦建議載於本計劃文件第五部分的獨立董事委員會函件。

## 登記及付款

敬請 閣下垂注註釋備忘錄「17. 登記及付款」一節。

## 稅務及獨立意見

敬請 閣下垂注註釋備忘錄「18. 稅務」一節。

應當強調，要約人、本公司及華泰金融或其各自董事或聯繫人士或參與計劃的任何其他人士，概不就任何人士因實施計劃與否而招致的任何稅務或其他影響或負債承擔任何責任。倘對建議的稅務涵義有任何疑問，建議所有計劃股東諮詢其專業顧問。

## 其他資料

務請 閣下細閱分別載於本計劃文件第五部分及第六部分的獨立董事委員會函件及獨立財務顧問新百利發出的函件、載於本計劃文件第七部分的註釋備忘錄、本計劃文件附錄、本計劃文件附錄四所載計劃、本計劃文件附錄五所載法院會議通告及本計劃文件附錄六所載股東特別大會通告。此外，送交至股份登記擁有人的本計劃文件副本隨附適用於法院會議的粉紅色代表委任表格及適用於股東特別大會的白色代表委任表格。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
新城發展控股有限公司  
執行董事兼行政總裁  
呂小平  
謹啓

2017年9月22日

**Future Land Development Holdings Limited**  
**新城發展控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1030)

獨立非執行董事：

陳華康先生

朱增進先生

鍾偉先生

註冊辦事處：

Grand Pavilion

Hibiscus Way

802 West Bay Road

P.O. Box 31119

Grand Cayman KY1-1205

Cayman Islands

敬啟者：

**要約人建議**  
**根據公司法第86條**  
**以協議安排方式**  
**私有化**  
**新城發展控股有限公司**

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會成員，分別就建議及計劃向獨立股東提供推薦意見，有關詳情載於本計劃文件「第四部分－董事會函件」及「第七部分－註釋備忘錄」。除非文義另有所指，否則本計劃文件所界定詞彙在本函件內具有相同涵義。

獨立財務顧問新百利經吾等批准後獲委任就建議及計劃向吾等提供建議。有關其意見及推薦意見以及就達致推薦意見所考慮的主要因素之詳情，載於本計劃文件「第六部分－新百利函件」。

於本計劃文件第六部分所載新百利函件中，新百利聲明其認為建議及計劃的條款屬公平合理，並推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提呈以批准及執行計劃的相關決議案。

新百利函件的全文載於本計劃文件第六部分。

獨立董事委員會經考慮建議及計劃的條款，並考慮到新百利的意見，尤其是載於本計劃文件第六部分其函件所載的因素、理由及推薦意見，以及本計劃文件附錄二所載戴德梁行的獨立物業估值概要後，認為建議及計劃的條款就獨立股東而言屬公平合理。

因此，獨立董事委員會推薦：

- (a) 獨立股東於法院會議上投票贊成計劃；及
- (b) 獨立股東於股東特別大會上投票贊成(i)批准藉註銷及剔除計劃股份以削減本公司的股本並使其生效之特別決議案，及(ii)其後即時將本公司的已發行股本增至計劃股份註銷前的數額，並將上述計劃股份註銷而產生的儲備用於按面值繳足發行予要約人的新股份，數目相當於因計劃而註銷的計劃股份數目，並入賬列為已繳足股份之普通決議案。

獨立董事委員會提請獨立股東垂注：(i)本計劃文件第四部分所載董事會函件；(ii)本計劃文件第六部分所載獨立財務顧問新百利發出的函件，當中載有其達致向獨立董事委員會提供的推薦意見所考慮的因素及理由；及(iii)本計劃文件第七部分所載註釋備忘錄。

此致

獨立股東 台照

陳華康  
獨立非執行董事

朱增進  
獨立非執行董事  
獨立董事委員會  
謹啟

鍾偉  
獨立非執行董事

2017年9月22日

以下乃獨立財務顧問新百利融資有限公司致獨立董事委員會有關建議及計劃之意見函件，乃編製以供載入本計劃文件。



新百利融資有限公司  
香港  
皇后大道中29號  
華人行  
20樓

敬啟者：

**(I) 要約人建議**  
**根據公司法第86條**  
**以協議安排方式**  
**私有化**  
**新城發展控股有限公司**  
**及**  
**(II) 建議撤銷股份上市地位**

**緒言**

茲提述吾等獲委任以就由要約人根據公司法第86條以協議安排方式將 貴公司私有化的建議（即建議）向獨立董事委員會提供意見，而建議涉及註銷計劃股份以及將 貴公司股本回復至緊接註銷計劃股份前的數額（即計劃）和撤銷股份在聯交所的上市地位。建議及計劃的詳情載於日期為2017年9月22日的計劃文件內，而本函件亦為其中一部分。除文義另有規定外，本函件所用詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。

要約人與 貴公司聯合公佈，於2017年7月9日，要約人要求董事會向計劃股東提呈建議，據此根據公司法第86條以協議安排方式將 貴公司私有化，其中涉及註銷計劃股份，而代價是就每股計劃股份以現金向計劃股東支付註銷價，並撤銷股份於聯交所的上市地位。根據計劃，各計劃股東將就每股計劃股份從要約人收取現金3.30港元的註銷價，作為註銷於生效日期所持有的計劃股份之代價。

董事會已成立由全體獨立非執行董事（即陳華康先生、朱增進先生及鍾偉先生）組成的獨立董事委員會，以就建議及計劃的條款是否公平合理及是否應於法院會議及股東特別大會上投票贊成計劃，向獨立股東提供推薦意見。雖然王曉松先生為 貴公司非執行董事，但王曉松先生為王振華先生的兒子，故為要約人一致行動人士，因此並無獲委任為獨立董事委員會成員。獨立董事委員會已批准吾等獲委任為獨立財務顧問，以就建議及計劃向獨立董事委員會提供意見。

於過去兩年，吾等曾兩次獲委任為 貴公司的獨立財務顧問，第一次是就出售常州創悅諮詢管理有限公司的100%股本權益，有關詳情可參閱 貴公司日期為2016年4月18日的通函，而第二次的交易則未有進行。過去的委任僅限於向 貴公司當時的獨立董事委員會及獨立股東提供獨立顧問意見，而吾等就此收取正常專業費用。因此，吾等不認為過去的委任會對根據是次委任而以獨立財務顧問身份行事產生任何利益衝突。

吾等與 貴公司、要約人或任何與其中任何人一致行動或被視為一致行動的人士概無聯繫，因此，吾等被視為合資格就建議及計劃提供獨立建議。除就此項或同類委任應付吾等的一般專業費用外，概無存在任何安排致使吾等將自 貴公司、要約人或任何與其中任何人一致行動或被視為一致行動的人士收取任何費用或利益。

在制定吾等的意見時，吾等倚賴董事及 貴集團管理層（「**管理層**」）提供的資料及事實以及所表達的意見，而吾等假設所獲提供資料及事實以及所表達的意見均屬真實、準確及完備。吾等已審閱（其中包括）要約人與 貴公司就建議及計劃及其他事項聯合刊發的日期為2017年7月18日之公告、承諾契約、 貴公司截至2015年及2016年12月31日止兩個年度的年報（分別為「**2015年年報**」及「**2016年年報**」）、 貴公司截至2017年6月30日止六個月的中期業績公告（「**2017年中期業績公告**」）、股份在聯交所及彭博的交投表現及計劃文件所載的資料。吾等已徵求並獲董事確認，彼等向吾等提供的資料及表達的意見並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等所收到的資料足以達致吾等的意見，並給出本函件中所載的意見及推薦建議。吾等無理由懷疑隱瞞或遺漏任何重大資料，或所提供資料的真實性或準確性。然而，吾等並無對 貴集團之業務及

事務進行任何深入調查，亦無對所獲提供的資料進行任何獨立核實。吾等亦假設計劃文件所載或所述的所有陳述於作出時及於計劃文件日期均屬真實，且於截至最後實際可行日期仍屬真實，而獨立股東將於截至生效日期出現任何重大變動後盡快獲告知。

由於獨立股東就建議及計劃所受到的稅務及監管影響屬於彼等個人的特殊情況，故吾等並未就此作出任何考慮。尤其是，獨立股東如身為海外居民或因買賣證券而須繳納海外稅項或香港稅項，則應自行考慮其本身的稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢其本身的專業顧問。

## 建議及計劃的主要條款

### (A) 建議及計劃

於2017年7月9日，要約人要求董事會向計劃股東提呈有關根據公司法第86條以協議安排方式將 貴公司私有化的建議，其中涉及註銷計劃股份，而代價是就計劃股東於計劃記錄日期所持有的每股計劃股份以現金向計劃股東支付註銷價，並撤銷股份於聯交所的上市地位。

計劃將訂明，計劃股份將予以註銷，而代價是每名計劃股東將有權就每股計劃股份以現金收取註銷價3.30港元。根據計劃，就計劃股份應付的總代價應由要約人支付。

按計劃文件的董事會函件所披露，註銷價乃經計及(a)於公告日期前股份於聯交所買賣的歷史價格此主要因素；(b)於聯交所上市的從事相若規模的物業發展業務的可資比較公司的交易倍數；及(c)參考近年香港的其他私有化交易的溢價水平，按商業基準釐定。

**註銷價將不會上調，且要約人並不會就此保留權利。**

倘建議獲批准及實施，根據計劃， 貴公司已發行股本將於計劃的生效日期因計劃股份被註銷及剔除而削減。隨即於有關削減後， 貴公司將按面值向要約人發行總數等於已註銷計劃股份數目的股份，將 貴公司已發行股本增加至原金額。 貴公司賬冊中因資本削減而產生的儲備，將用於按面值繳足所發行予要約人的新股份並入賬列為繳足。預期撤銷股份於聯交所上市地位將於生效日期後隨即生效。

於最後實際可行日期，要約人持有4,105,450,000股股份，相當於 貴公司已發行股本約72.56%，而要約人一致行動人士合共持有27,876,000股股份，相當於 貴公司已發行股本約0.49%。計劃股份持有人擁有1,552,550,000股股份的權益，相當於 貴公司於最後實際可行日期的已發行股本約27.44%。要約人一致行動人士持有的股份將組成計劃股份一部分，但不會在法院會議上就計劃投票。只有獨立股東才會有權在法院會議上就計劃投票。

要約人已向大法院承諾其將受計劃約束，以確保其將遵守計劃的條款及條件並受此規限。

所有股東將有權出席股東特別大會並就下述各項表決：(i)批准並落實以註銷及剔除計劃股份的方式削減 貴公司股本的特別決議案，及(ii)下述普通決議案：於股本削減後立即將 貴公司的已發行股本增加至計劃股份註銷前的金額，並將因上述計劃股份的註銷而產生的儲備用於按面值繳足將發行予要約人入賬列為繳足的新股份，該等新股份的數目相等於因計劃而註銷的計劃股份數目。要約人已表示，倘計劃在法院會議上獲批准，將以其所持股份就將於股東特別大會上提呈的特別及普通決議案投贊成票。

#### **(B) 建議及計劃的條件**

實施建議須待下列條件獲達成或獲豁免（如適用）後，方會作實，其後計劃將生效並對 貴公司及全體股東具有約束力：

- (1) 計劃得到佔親身或透過委任代表出席法院會議並於會上投票的計劃股份的持有人所持有計劃股份價值不少於75%的大多數計劃股份的持有人批准（以投票表決方式）；
- (2) 計劃獲親身或透過委任代表在法院會議投票的獨立股東所持有的計劃股份所附的票數最少75%批准（以投票表決方式），但前提是在法院會議上投票（以投票表決方式）反對批准計劃的決議案的票數，不多於全體獨立股東持有的全部計劃股份所附票數的10%；
- (3) (i) 親身或透過委任代表出席 貴公司股東特別大會及於會上投票的股東，以不少於四分之三的大多數票數通過一項特別決議案，批准透過註銷及剔除計劃股份以削減 貴公司股本並令其生效；及

- (ii) 於上述股本削減後，股東在 貴公司股東特別大會上通過一項普通決議案，以於其後隨即增加 貴公司的已發行股本至於註銷計劃股份前的金額，並將因上述註銷計劃股份而產生的儲備用於按面值繳足相等於因計劃而註銷的計劃股份數目之有關數目的新股份（入賬列為繳足），以供發行予要約人；
- (4) 大法院批准計劃（不論有否修訂）及確認削減 貴公司股本，並向開曼群島公司註冊處處長交付大法院的法令副本以作登記；
- (5) 在必要情況下，遵守公司法第15及16條中有關削減 貴公司已發行股本的程序規定及條件（如有）；
- (6) 在開曼群島、香港、中國及／或任何其他相關司法權區，就建議自有關當局取得、或由其授出或獲其作出（視情況而定）所有必要的授權、登記、備案、判決、同意、意見、許可及批准（統稱為「批准」）；
- (7) 在各情況下直至及於計劃生效當時，所有有關建議的必要批准仍具全面效力及作用且並無修改，及已遵從所有相關司法權區的全部必要法定或監管規定或責任，且任何有關當局並無施加任何涉及建議或與此有關的任何事宜、文件（包括通函）或事項的規定或責任，其並非於、或其為附加於任何相關法律、規則、法例或守則中訂立者；
- (8) 根據 貴集團任何現有合約責任，就實施建議或計劃的一切可能需要取得的同意（「同意」），若無法取得或獲豁免有關同意，將對 貴集團的業務、資產或負債構成重大不利影響，均已從有關方取得或獲有關方豁免；
- (9) 概無任何司法權區的有關當局作出或展開任何行動、法律程序、訴訟、調查或問訊，或制訂、作出或擬訂或存續任何法規、規例、要求或法令，可導致建議或計劃或按其各自的條款執行變成無效、無法執行、違法或不可

行（或對於建議、計劃或按其各自的條款執行施加任何重大及不利條件或義務），惟對要約人進行建議及計劃的合法權力並無構成重大不利影響的有關行動、法律程序、訴訟、調查或問訊除外；

- (10) 自公告日期起，貴集團業務、資產、財務或經營狀況、利潤或前景並無出現任何對貴集團整體或就建議而言屬重大的不利變化；及
- (11) 直至緊接生效日期前當日止，貴集團各成員公司仍然具償債能力，並無面對任何無力償債或破產或類似程序，且並無就貴集團任何成員公司全部或任何重大部分資產或承諾，於全球任何地方委聘任何清盤人、接管人或其他承擔類似職能的人士，且於每種情況下就貴集團整體而言屬重大不利者。

就條件(6)、(7)及(8)而言，雖然要約人及貴公司並不知悉有任何所規定的批准或同意，但要約人保留全面或就任何特定事項全部或部分豁免上述條件(6)、(7)、(8)、(9)、(10)及／或(11)的權利。條件(1)、(2)、(3)、(4)及(5)在任何情況下均不得豁免。根據收購守則第30.1條註釋2，倘若因某些情況導致有權引用任何該等條件，而且就建議而言這些情況對要約人來說極為重要，則要約人僅可在此情況下引用任何或全部條件作為不再進行計劃的依據。於最後完成日期或之前，全部上述條件將須予達成或獲豁免（如適用），否則建議及計劃將告失效。貴公司無權豁免任何條件。

截至最後實際可行日期，並無任何條件達成或獲豁免（如適用）。

### (C) 票據贖回及承諾契約

貴公司有尚未贖回的本金額為250,000,000美元於2017年11月12日到期的6.25厘優先票據，以及本金額為350,000,000美元於2020年2月16日到期的5.0厘優先票據。於最後實際可行日期，要約人並非任何現有票據的持有人，亦概無要約人一致行動人士及貴公司的關連人士（定義見上市規則）為現有票據的持有人。根據現有票據的條款，貴公司可選擇按相等於現有票據本金額100%另加適用溢價的贖回價，全數（但不得部分）贖回現有票據。

當向董事會提呈建議時，要約人要求貴公司訂立承諾契約，使票據贖回可於計劃在法院會議及股東特別大會上獲批准的日期下一個營業日發出不可撤回通知時隨即

展開，如 貴公司未有發出該通知，則代理人有權根據承諾契約的條款以 貴公司代理的身份發出該等不可撤回通知。

要約人及 貴公司解釋所建議的票據贖回的理由如下：

要約人認為，倘計劃生效及 貴公司撤銷本身的上市地位，如要遵守在新交所上市的現有票據之監管規定會成為過於繁瑣的負擔。要約人預計，當 貴公司成為要約人的全資子公司時，現有票據的上市地位將會取消。

要約人及 貴公司均強調，票據贖回是要約人與華泰金融（作為貸款融資的唯一獲授權牽頭安排人）之間協定的商業安排，以改善 貴公司的負債水平，其組成融資協議的協定條款所依據的其中部份基準。要約人亦已在融資協議中承諾，於生效日期後在合理可行情況下盡快（在任何情況下應在五個營業日內）提交有關交付不可撤回通知的憑證。若在提交該憑證方面有任何違約，不會影響貸款人讓貸款融資可供支取的責任。

儘管票據贖回乃融資協議的協定條款所依據之一項基準，但發出不可撤回通知及票據贖回均非根據融資協議支取及動用貸款融資的先決條件。當計劃一經生效，貸款融資將可供隨時支取。

有關票據贖回及承諾契約的進一步詳情，請參閱計劃文件內董事會函件所載「贖回現有票據」一節。

### 所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關建議及計劃的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### (A) 建議及計劃的背景及理由

要約人（為 貴公司的控股股東）對股份成交價及交易流通量水平表示關注。計劃文件的「註釋備忘錄」進一步說明，自2012年上市以來， 貴公司的股價表現一直不理想。作為在中國從事物業發展、物業投資及物業管理的主要市場參與者， 貴公司十分重視其聲譽。要約人認為股價低迷對 貴公司在市場上的口碑造成不利影響，繼

而對其業務以及員工士氣造成不利影響。實施建議可消除該不利影響。同樣，長期以來，股份流通量一直處於低水平。截至最後交易日（包括該日）止24個月的股份日均成交量約為每日6,880,000股股份，僅佔於公告日期已發行股份約0.12%。股份交易流通量低可能導致股東難以在不對股價造成不利影響的情況下進行大量場內出售，亦使股東難以在發生任何對 貴公司股價產生不利影響的事件時出售大量股份。吾等認同要約人對股價表現及交易流通量的評論，而有關內容將在本函件內「(G)對股份的價格表現及交易流通量的分析」一節中進一步論述。

因此，建議擬為計劃股東提供機會，以具有吸引力的溢價變現彼等於 貴公司的投資以獲取現金，且毋須承受任何缺少流通量折讓。

按計劃文件「註釋備忘錄」所載，除核心物業發展業務外， 貴公司自2015年起已從事新開創的業務，其中包括兒童娛樂、影院及智能儲存業務（「其他開創業務」）。吾等明白，其他開創業務的資產及負債組成非A股公司資產淨值（定義見本函件內「(J) 貴公司與A股上市子公司之間的市值分歧」一節）的一部分。其他開創業務仍在初期發展階段，其長遠商業價值仍有待證明，或會涉及龐大資本投資及若干執行風險，因此或會影響 貴公司的短期發展狀況並可能導致要約人對 貴公司潛在長期價值的看法與投資者對 貴公司短期表現的看法之間出現分歧。

於實施建議後，要約人及 貴公司在作出戰略決策時可專注於長遠利益而無需受壓於作為公眾上市公司需面對的市場預期、利潤透明度及股價波動。

鑒於 貴公司亦為A股上市子公司的間接控股股東，而同時股份於聯交所上市，現有票據則於新交所上市，在不同司法權區內遵守規則及規例會令 貴公司承受相當大的監管負擔、額外行政、人力資源及上市相關費用。要約人認為，雙重層面的批准程序在某程度上會影響決策過程的效率以致 貴公司的競爭力，尤其在中國物業市場競爭激烈的環境中影響更大。倘該等費用及開支被消減，要約人認為有更多資源可用於 貴公司的業務營運，並有更多時間可投放於營運而非耗用時間在遵守監管規定方面。

**(B) 貴公司的背景資料**

貴公司為一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市。貴集團主要在中國從事物業發展、物業投資及物業管理業務。於最後實際可行日期，貴公司持有A股上市子公司約67.1%的已發行股份，而貴公司透過該公司從事主要業務。

貴公司整合了住宅地產與商業地產業務，以雙核驅動公司加速前進。按2017年中期業績公告所披露，於2017年6月30日，貴公司的總土地儲備的建築面積（「**建築面積**」）約為4,960萬平方米，而貴公司應佔其中約2,560萬平方米的權益。

**(C) 貴公司的財務資料****(a) 財務業績**

以下為摘錄自2017年中期業績公告、2016年年報及2015年年報，貴集團截至2017年及2016年6月30日止六個月的簡明合併收益表及貴集團截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度（連同截至2017年及6月30日止六個月統稱為「**財務回顧期間**」）的合併利潤表概要。

	截至		截至		
	6月30日止六個月		12月31日止年度		
	2017年	2016年	2016年	2015年	2014年
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	(百萬元)	(百萬元)	(百萬元)	(百萬元)	(百萬元)
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收入	11,427	9,303	28,232	23,836	20,719
銷售成本	<u>(7,682)</u>	<u>(7,368)</u>	<u>(21,625)</u>	<u>(18,980)</u>	<u>(16,845)</u>
毛利	3,745	1,935	6,607	4,856	3,874
投資物業公允價值收益	179	193	582	815	366
銷售和營銷費用	(508)	(384)	(1,098)	(828)	(613)
行政開支	(1,108)	(509)	(1,608)	(1,036)	(702)
其他	<u>18</u>	<u>194</u>	<u>255</u>	<u>29</u>	<u>140</u>

	截至 6月30日止六個月		截至 12月31日止年度		
	2017年 人民幣 (百萬元) (未經審核)	2016年 人民幣 (百萬元) (未經審核)	2016年 人民幣 (百萬元) (經審核)	2015年 人民幣 (百萬元) (經審核)	2014年 人民幣 (百萬元) (經審核)
經營利潤	2,326	1,429	4,738	3,836	3,065
財務收入	83	89	161	136	117
融資成本	(592)	(331)	(942)	(650)	(253)
應佔聯營公司業績	4	(3)	1	104	3
應佔合營企業業績	41	(42)	177	(62)	(10)
除所得稅前利潤	1,862	1,142	4,135	3,364	2,922
所得稅開支	(1,126)	(391)	(1,668)	(1,508)	(1,243)
期間／年度利潤	736	751	2,467	1,856	1,679
以下應佔：					
貴公司權益持有人	358	491	1,384	1,031	1,026
非控股權益	378	260	1,083	825	653
	<u>736</u>	<u>751</u>	<u>2,467</u>	<u>1,856</u>	<u>1,679</u>
期間／年度股息					
總計	-	-	283	283	283
每股(人民幣元)	-	-	0.05	0.05	0.05

## (i) 收入

貴集團的收入主要來自(i)作出售或投資用途的住宅物業開發及多用途綜合樓開發；(ii)物業管理及其他服務，包括若干尚在開發階段的新成立業務；及(iii)租金收入。以下為 貴集團於財務回顧期間的分部業績的簡要回顧。

### 物業發展

來自出售住宅物業發展項目及多用途綜合樓的收入，分別佔截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度總收入約97.6%、96.4%及95.8%。截至2016年12月31日止年度來自物業發展的收入較上年度強勁增長約17.8%，由人民幣22,972.8百萬元增加至人民幣27,049.7百萬元。截至2016年12月31日止年度交付物業的總建築面積約為3,061,255平方米，較截至2015年12月31日止年度增加約8.6%。於2016年，交付並確認為銷售的物業平均售價為每平方米人民幣8,836元，較2015年上升8.4%。

此外，按2016年年報所述，貴集團於2016年錄得總合約銷售額約人民幣65,059.5百萬元，乃來自位於全國27個城市的物業項目的貢獻。全年平均合約銷售價（不含車位銷售）實現每平方米人民幣12,090元，較2015年同比增長22%。

物業發展分部仍是貴集團2017年上半年收入的主要貢獻來源。貴集團截至2017年6月30日止六個月錄得銷售物業的收入約人民幣10,833.9百萬元，較上年同期增加約24.5%。於2017年首六個月，交付物業的總建築面積約為1,074,194平方米，較上年同期增加28.0%。於2017年上半年，交付並確認為銷售的物業平均售價約為每平方米人民幣10,085.6元，較2016年同期的平均售價約每平方米10,366.3元下跌約2.7%。

根據2017年中期業績公告，貴集團於截至2017年6月30日止六個月錄得已訂約銷售額約人民幣49,087百萬元，較截至2016年6月30日止期間增加約75.0%。

### 物業管理及其他服務

來自物業管理及其他服務的收入分別佔貴集團截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度的總收入約1.8%、2.9%及

3.2%。此分部收入由2014年約人民幣374.7百萬元增加約1.4倍至2016年約人民幣909.7百萬元。截至2017年6月30日止六個月，來自物業管理及其他服務的收入較2016年同期減少約18.2%。

#### 租金收入

租金收入分別佔 貴集團截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度總收入約0.6%、0.7%及1.0%。此分部收入由2014年約人民幣127.8百萬元增加約1.1倍至2016年約人民幣272.8百萬元。由於投資物業組合由2016年12月31日的十項投資物業，進一步增至2017年6月30日的十二項投資物業，租金收入較2016年同期進一步增加約58.2%至約人民幣207.8百萬元。

#### (ii) 毛利

貴集團截至2015年12月31日止年度的毛利約為人民幣4,856百萬元，較2014年約人民幣3,874百萬元有所增加。毛利率亦由2014年約18.7%提升至約2015年的20.4%。從2015年年報中注意到，2015年毛利率上升主要由單位成本減少所致。同樣， 貴集團截至2016年12月31日止年度的毛利約為人民幣6,607百萬元，較2015年增加約36.1%，而毛利率則進一步提升約3.0%至23.4%。從2016年年報中注意到，毛利率提升主要歸因於 貴集團發展項目的售價上升。截至2017年6月30日止六個月， 貴集團的毛利率進一步上升至約32.8%，主要由於獲確認項目的組成不同所致。

#### (iii) 貴公司權益持有人應佔利潤

貴公司權益持有人應佔利潤由截至2014年12月31日止年度約人民幣1,026百萬元，略為增加約0.5%至截至2015年12月31日止年度約人民幣1,031百萬元，並大幅提升34.2%至截至2016年12月31日止年度約人民幣1,384百萬元。截至2017年6月30日止六個月， 貴集團錄得 貴公司權益持有人應佔利潤約人民幣358百萬元。

**(b) 財務狀況**

以下為摘錄自2017年中期業績公告、2016年年報及2015年年報，貴集團於2017年6月30日的簡明合併財務狀況表及於2014年、2015年及2016年12月31日的合併財務狀況表概要。

	於2017年		於2016年	
	6月30日	12月31日	12月31日	12月31日
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	(百萬)	(百萬)	(百萬)	(百萬)
	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	2,600	2,443	2,261	741
投資物業	17,054	13,507	10,854	5,936
無形資產	59	37	36	18
於聯營公司的投資	912	521	300	146
於合營企業的投資	8,744	4,348	2,020	861
遞延所得稅資產	1,103	809	580	499
可供出售金融資產	453	435	338	287
衍生金融工具	161	155	–	–
商譽	1	–	–	–
土地使用權	429	430	432	398
其他應收款項及 預付款項	1,931	1,347	169	977
	33,447	24,032	16,990	9,863
<b>流動資產</b>				
租賃土地預付款項	7,109	7,350	6,799	3,264
完工待售或 在建銷售物業	60,650	39,506	32,740	29,862
貿易及其他應收款項和 預付款項	20,361	20,235	6,527	3,216
受限制現金	5,734	1,851	1,284	2,619
現金及現金等價物	17,787	11,905	6,479	4,818
	111,641	80,847	53,829	43,779

	於2017年	於12月31日		
	6月30日	2016年	2015年	2014年
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	(百萬)	(百萬)	(百萬)	(百萬)
	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
<b>流動負債</b>				
貿易和其他應付款項	35,622	28,976	20,008	12,023
預售物業預收款項	42,333	29,846	15,929	13,164
即期所得稅負債	2,380	2,518	1,683	1,485
借款	18,051	10,176	3,975	3,376
應付股息	—	—	1	1
	<u>98,386</u>	<u>71,516</u>	<u>41,596</u>	<u>30,049</u>
<b>非流動負債</b>				
借款	29,963	17,036	15,005	10,556
長期應付款	—	37	—	—
遞延所得稅負債	1,178	1,115	755	686
	<u>31,141</u>	<u>18,188</u>	<u>15,760</u>	<u>11,242</u>
<b>資產淨值</b>	<b><u>15,561</u></b>	<b><u>15,175</u></b>	<b><u>13,463</u></b>	<b><u>12,351</u></b>
<b>權益</b>				
貴公司權益持有人應佔				
資本及儲備	9,314	9,235	8,170	7,644
非控股權益	6,247	5,940	5,293	4,707
	<u>15,561</u>	<u>15,175</u>	<u>13,463</u>	<u>12,351</u>
貴公司權益持有人應佔				
每股資產淨值				
(「資產淨值」)(人民幣)	<u>1.65</u>	<u>1.63</u>	<u>1.44</u>	<u>1.35</u>

附註：上述每股資產淨值乃於各相關報告期末根據 貴公司權益持有人應佔資本及儲備除以已發行股份數目計算。

於2017年6月30日，資產總值約為人民幣145,088百萬元，而負債總額約為人民幣129,527百萬元。貴集團於2017年6月30日的資產總值較2016年12月31日增加約38.3%；而貴集團的負債總額亦由2016年12月31日約人民幣89,704百萬元增加約44.4%至2017年6月30日約人民幣129,527百萬元。負債總額大幅增加，主要由於(i)預售物業預收款項（即在收入確認日期前就出售物業所收取的訂金及分期付款）增加，並在合併財務狀況表內列入流動負債項下的「預售物業預收款項」；及(ii)借貸增加。

*(i) 物業、廠房及設備*

於2017年6月30日，貴集團的物業、廠房及設備約為人民幣2,600百萬元，佔貴集團總資產約1.8%，主要包括貴集團自用的樓宇。

*(ii) 投資物業*

貴集團的會計政策列明，投資物業包括(i)持作長期租金收入或資本增值或兩者兼備且並非貴集團所佔用的物業；(ii)正在建造或開發以供未來作投資物業使用之物業；及(iii)根據經營租賃持有的土地及貴集團擁有的樓宇，乃按其成本（包括相關交易成本及（如適用）借款成本）計量。於初始確認後，投資物業按其公允價值計量。公允價值變動於合併利潤表確認及單獨呈列。於2017年6月30日，貴集團的投資物業涉及位於上海以「吾悅」系列營運的11個廣場及一座於上海的辦公大樓，賬面值約為人民幣17,054百萬元，佔貴集團資產總值約11.8%。投資物業的賬面值較2016年12月31日約人民幣13,507百萬元有所增加，主要由於期內興建多項投資物業及新增投資物業所致。

*(iii) 於聯營公司及合營企業的投資*

貴集團於聯營公司的權益指貴集團應佔八間聯營公司的資產淨值，於2017年6月30日約為人民幣912百萬元，佔資產總值約0.6%。

於2017年6月30日，貴集團於合營企業的權益約為人民幣8,744百萬元，佔資產總值的6.0%。

*(iv) 完工待售或在建銷售物業及租賃土地預付款項*

於2017年6月30日，貴集團的完工待售或在建銷售物業價值約為人民幣60,650百萬元，佔於2017年6月30日的資產總值約41.8%。該等物業包括位於中國的住宅、辦公室及商業綜合單位。

此外，待開發的租賃土地預付款項約為人民幣7,109百萬元，佔於2017年6月30日的資產總值約4.9%。

*(v) 貿易及其他應收款項和預付款項*

貴公司於2017年6月30日的貿易及其他應收款項和預付款項約為人民幣22,292百萬元，與2016年12月31日約人民幣21,582百萬元比較分別不大。

於2017年6月30日，貿易應收款項約為人民幣54百萬元，主要因銷售物業、租賃投資物業及多項服務而產生。有關已出售物業的所得款項一般於簽訂相關買賣協議後三個月內收取，而有關租賃物業的租金一般預先收取。接受貴集團服務的客戶一般獲授30日至90日的信貸期。

再細分，其他應收款項主要包括應收關連方的款項，而於2017年6月30日的金額約為人民幣10,667百萬元，佔貿易及其他應收款項和預付款項總額約47.9%。

於2017年6月30日的貿易及其他應收款項和預付款項的其他主要項目包括(i)應收合營企業其他投資者的款項約人民幣1,417百萬元；(ii)預繳所得稅及土地增值稅約人民幣1,942百萬元；(iii)有關合營企業投資的預付款項約人民幣838百萬元，主要就收購土地使用權代將予成立的合營企業支付；及(iv)投標按金人民幣1,581百萬元，分別佔於2017年6月30日的貿易及其他應收款項和預付款項總額約6.4%、8.6%、3.8%及7.1%。

*(vi) 現金及現金等價物*

於2017年6月30日，現金及現金等價物約為人民幣17,787百萬元，較2016年12月31日的人民幣11,905百萬元增加約49.4%，佔總資產約12.3%。

*(vii) 貿易及其他應付款項*

於2017年6月30日，貿易及其他應付款項約為人民幣35,622百萬元。從2017年中期業績公告中注意到，該等項目包括(i)貿易應付款項約人民幣12,944百萬元（佔貿易及其他應付款項總額約36.3%）；(ii)應付關連方款項約人民幣16,655百萬元（佔貿易及其他應付款項總額約46.8%）；及(iii)應付票據約人民幣2,478百萬元（佔貿易及其他應付款項總額約7.0%）。

*(viii) 來自預售物業的預付款項*

貴集團於2017年6月30日因預售物業而錄得預付款項約人民幣42,333百萬元，較2016年12月31日約人民幣29,846百萬元增加約41.8%。該等預付款項乃從銷售物業及於物業落成及準備好交付之前從客戶收取的所得款項。

*(ix) 借款*

於2017年6月30日，貴集團未償還的即期及非即期借款約為人民幣48,014百萬元。按2017年中期業績公告所披露，貴集團的銀行貸款由以下一種或多種方法擔保：待發展租賃土地、待售物業、土地使用權、在建物業、投資物業、物業、廠房及設備、貴公司子公司的股份、銀行存款及／或貴公司的子公司提供的擔保。貴集團於2017年6月30日的淨債務對權益比率（界定為按債務淨額（即借款總額減去現金及現金等價物及受限制現金）除以權益總額）約為157.4%（2016年12月31日：88.7%）。貴集團於2017年6月30日的淨債務對權益比率增加，原因是融資增加而導致債務淨額上升。

根據貴公司採納的會計政策，除投資物業按公允價值計量外，貴集團合併財務狀況表所示的所有物業權益（包括以上第(i)、(iii)及(iv)項的物業權益）均沒有以市值計價。貴集團物業權益的最新市值在本函件「(E)對貴集團物業權益的估值」一節內進一步論述。

**(D) 貴公司前景**

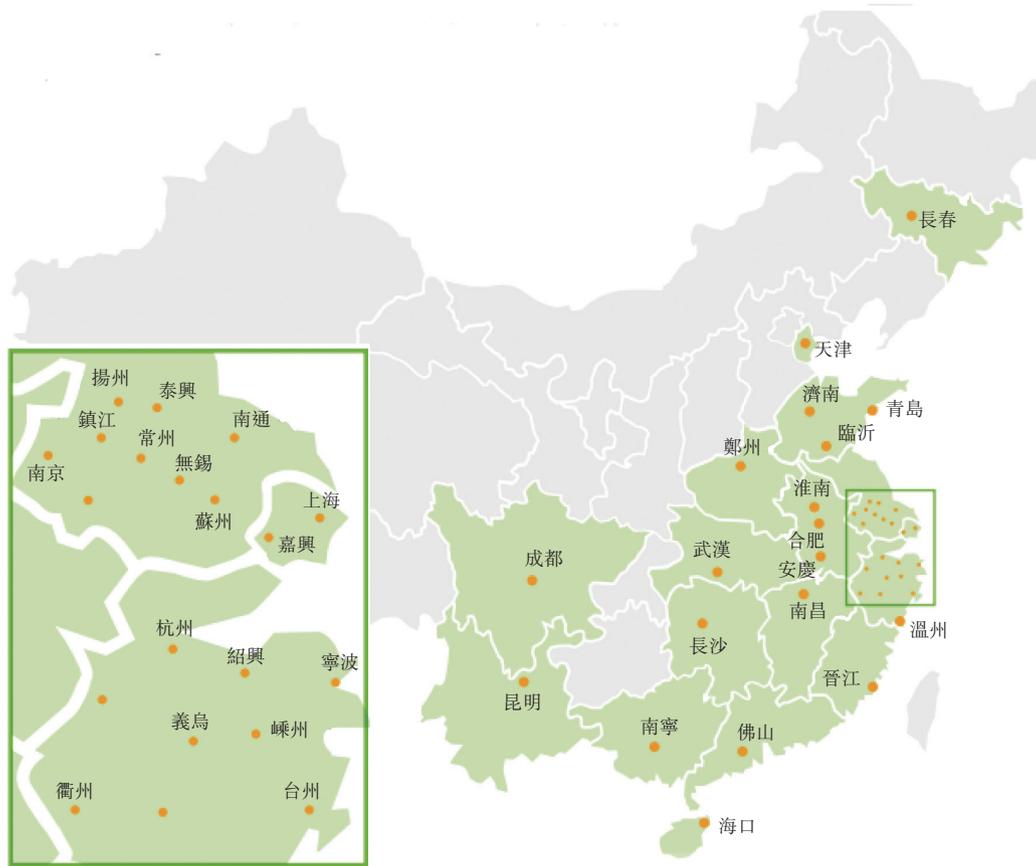
近年來，中國政府一直推行直接及間接措施，透過加快土地供應和發展住宅租賃市場，讓中國新建住房的價格及供應放緩，將中國物業市場的增長控制於適度水平，防止樓市過熱。於2017年1月12日，中國國土資源部（「國土資源部」）在年度規劃會議中指出，在樓市有過熱跡象情況下，各城市的土地供應應要參考物業庫存水平而增加。於2017年4月1日，國土資源部與中國住房及城市發展部（「住房及城市發展部」）聯合頒佈通知，表明中國政府計劃繼續發展和推銷公共住房，以滿足對居住面積日漸增加的需求。其後，住房及城市發展部與另外八個部門於2017年7月18日進一步聯合頒佈通知，催促有人口淨流入的各大城市加快發展租賃市場，和給予租戶可享有公共服務的權利（例如接受教育的權利），並會制訂法例以確保租約存續期及租金收入的穩定性。這似乎是透過推廣物業租賃市場來打擊樓市過熱的另類供應面措施。

根據中國政府發出的各項通知，不同省級的政府已開始加強經常性冷卻措施及推出新物業收緊政策，以遵守所收到的指引。舉例而言，近年實行的經常性及收緊政策包括提升首期付款最低要求、授權商業銀行抑制貸款、不允許將商業物業改作住宅用途及懲罰投機的发展商和要求強制披露物業所有權；對非本地居民實施購房限制、降低給予買家／借款人貸款的最高按揭比率（對第二套房的買家／借款人實施更為嚴格的措施），及提高按揭利率及建築貸款利率。在若干重點針對的城市，推行購房限制措施，乃旨在防止買家購買第二套（或更多）的住宅物業，並限制未能提供為期超過特定時期的任何地方稅款或社會保障付款的證明的非居民購買任何住宅物業、在若干試點城市推行新物業稅方案；此外，若個人業主於購房後若干年內轉讓住宅物業，須對轉讓價格的全額徵收營業稅。

根據2016年年報，貴公司預期2017年房地產市場整體需求將保持平穩，但隨著中國領先房企的擴張加速及行業集中度不斷提升，預計競爭將越發激烈。儘管上一段所述物業供應平穩，但中國在建中住宅物業的總建築面積亦一直以快速步伐增長，由2010年的3,147.6百萬平方米增加約1.6倍至2015年的5,115.7百萬平方米，印證了貴公司對房地產市場在市場增長情況下競爭越發激烈的看法。

為了應付競爭日漸加劇的業務環境，貴公司堅持「1+3」發展戰略，即「以上海及長江三角洲為核心，逐步拓展至珠江三角洲、環渤海地區及中西部地區」。為確保穩定的收入來源，管理層作出巨大努力增加其土地儲備，使土地儲備由2014年12月31日約15.6百萬平方米增加至2016年12月31日約35.3百萬平方米。以下地圖展示貴公司在中國的土地儲備的地理覆蓋面：

貴公司土地儲備的地理覆蓋面



#### (E) 對 貴集團物業權益的估值

貴集團於2017年6月30日的未經審核合併財務資料載於計劃文件附錄一，並在本函件的上文概述。根據賬面值計算，股東於2017年6月30日應佔的資產淨值約為人民幣9,313.8百萬元（或每股約人民幣1.65元）。

貴集團的物業權益（包括 貴集團聯營公司持有的物業權益，統稱為「該等物業」）已由獨立及合資格的香港估值師行戴德梁行作估值。估值報告概要及該等物業於2017年6月30日在現況下各自的市值的證書（「估值報告」）載於計劃文件附錄二。

根據估值報告，貴集團於2017年6月30日應佔該等物業在現況下的市值約為人民幣88,573.6百萬元（「估值」）。估值的主要目的是用作達致下文一節所示經重估資產淨值的輸入數據，而經重估資產淨值是評估註銷價的其中一項主要因素。

此乃方便計劃文件讀者的估值報告概要。估值報告全文的副本可由計劃文件寄發日期起直至生效日期或計劃失效或被撤回日期（以較早者為準）在貴公司辦事處查閱，亦可在貴公司及監證會網站瀏覽。有關詳情，請參閱計劃文件附錄三「可供查閱文件」一節。貴集團應佔物業權益在現況下的市值可分析如下：

	於2017年 6月30日 貴集團應佔 物業權益 在現況下的 市值 (附註) (人民幣百萬元)	佔總額 百分比
第一類－貴集團在中國持有的待售物業	5,235.65	5.91%
第二類－貴集團在中國持有的投資物業	6,885.71	7.78%
第三類－貴集團在中國持有的自用物業	814.26	0.92%
第四類－貴集團在中國持有用作 酒店營運的物業	348.79	0.39%
第五類－貴集團在中國持有的發展中物業	48,982.89	55.30%
第六類－貴集團在中國持有用作 未來發展的物業	26,306.32	29.70%
<b>物業權益總額</b>	<b>88,573.62</b>	<b>100.00%</b>

附註：包括貴集團的聯營公司及合營企業持有或透過其持有的物業權益。

(i) 估值方法

吾等已審閱估值報告，並就估值所採納的方法、基準及假設和達致估值所作的調整，與戴德梁行進行討論。吾等注意到，在對 貴公司應估的物業權益進行估值時，戴德梁行已將 貴公司持有的各種物業分類，並對各項類別採用以下估值方法（ 貴集團所持有的各類物業項下的物業詳情，可參閱計劃文件附錄二）：

- (a) 就第一類 貴集團在中國持有的待售物業而言，戴德梁行乃假設各項該等物業在現況下出售，而參考在有關市場上可取得的可資比較銷售憑證（「直接比較法」），對該等已落成物業進行估值；
- (b) 就第二類 貴集團在中國持有的投資物業而言，戴德梁行乃考慮從現有租約賺取的資本化租金（對潛在復歸租金作適當撥備）而採用投資法（「投資法」）進行估值，或在適當情況下參考在有關市場上可得的可資比較銷售憑證，以直接比較法進行估值；
- (c) 就第三類 貴集團在中國持有的自用物業而言，戴德梁行乃採用直接比較法；
- (d) 就第四類 貴集團在中國持有用作酒店營運的已落成物業而言，戴德梁行乃採用直接比較法；
- (e) 就第五類 貴集團在中國持有的發展中物業而言，戴德梁行乃基於該等物業將按 貴集團所提供的 貴集團最新發展建議進行發展及落成作為基準，對該等物業進行估值。在達致其估值意見時，戴德梁行已採用直接比較法，並在適用情況下考慮到估計總體及已支銷的建築成本；及
- (f) 就第六類 貴集團在中國持有用作未來發展的物業而言，戴德梁行主要使用直接比較法，假設各項物業在各自的現狀下出售，參考在有關市場上可得的可資比較的土地銷售交易進行估值。

基於以上理解，吾等已就對 貴集團所持有的不同物業進行估值所採用的不同估值方法之基本原理，與戴德梁行進行討論。據戴德梁行表示，由於所估值第一、三及四類的大部分物業均為在中國的住宅、商業及酒店物業，具備透明度及隨時可取得的市場價格資訊，因此直接比較法乃評估該等類別的物業市價的最合適的估值方法。

對於評估第二類 貴集團在中國持有的投資物業的市價，戴德梁行認為考慮到該等物業以收入為本的性質，投資法是最合適的估值方法。戴德梁行把從現有租約賺取的租金資本化，對潛在復歸租金作適當撥備，並與直接比較法互相查證。

戴德梁行認為對第五類 貴集團在中國持有的發展中物業進行估值最合適的估值方法應是直接比較法。根據此方法，戴德梁行首先以直接比較法獲取目標物業的市價，然後扣除截至估值日期已產生的已支銷建築成本及其他開支總額，以達致目標物業的最終市價。

戴德梁行認為，由於 貴公司持有作未來發展的大部分物業的現時狀況為土地，因此對第六類物業進行估值，參考土地的可資比較銷售憑證的直接比較法最為合適。

經考慮戴德梁行就 貴集團所持有不同物業進行估值而選擇採用各種估值方法（乃根據吾等對其他涉及與 貴集團所持有相關物業類似的物業的交易之經驗，獲認定為在其他物業估值行動中就有關類別物業所普遍採用的方法）的理由後，吾等認為就 貴集團於2017年6月30日應佔的物業權益釐定市價所使用的估值方法誠屬合理和可接受。

## **(ii) 估值基準及假設**

在使用直接比較法對第一類、第三類及第四類的住宅、商業及酒店物業釐定市價時，戴德梁行一般首先收集目標物業的近期交易資料及位於目標物業鄰近地點的市場可比較資料並加以分析。然後，將所收集的可比較資料作調整，以反映可比較資料與目標物業之間在（其中包括）位置、樓齡、面積及樓宇質素方面的差別。

在使用投資法對第二類 貴集團在中國持有的投資物業釐定市值時，戴德梁行已考慮到（其中包括）建基於該等物業的現有租約及出租率的收入來源。然後，戴德梁行應用以市場銷售交易所得的收益率作基準的資本化率以及戴德梁行所知的物業投資者的市場預期，回復各項物業截至估值日期的市值租值。

戴德梁行已應用直接比較法，就第五類發展中物業達致估值，所使用基準為該等物業將按照 貴集團最新發展建議進行發展及落成，並參考有關市場可得的可靠比較銷售憑證。此外，戴德梁行考慮到估計總體及已支銷建築成本。戴德梁行確認，已對照管理層所提供的有關預算以及戴德梁行內部有關同類發展項目的建築開支的資料庫，來評估有關物業發展項目所產生的已支銷建築開支的合理性。

就第六類物業的市值而言，戴德梁行已參考在有關市場上可得的土地的可靠比較銷售憑證，採用直接比較法進行估值。

就第一、三、四及六類物業而言，吾等已獲戴德梁行提供每個類別下的兩個物業市值工作文件樣本（第四類除外，因該類只有一項物業），並與戴德梁行確認，在對相關類別的餘下物業作估值時已貫徹應用相同的估值方法，並注意到各項物業的市值均以直接比較法釐定。吾等亦已審閱戴德梁行所採納的市場可比較物業，並注意到該等市場可比較物業乃位於標的物業鄰近，在位置、樓齡、面積及樓宇質素方面均可與標的物業比較。吾等亦注意到，戴德梁行已將調整系數應用於可比較物業的價格，其中考慮到以下方面：(i)可比較物業的性質（即不論是否開價或成交價）；(ii)周邊基建設施的質素；(iii)內部設計的質素；及(iv)樓宇的樓齡。吾等已審閱在對標的物業作估值時對上述各方面所應用的調整系數，並注意到有關調整符合吾等對其他涉及同類物業的交易之理解和經驗。然後，戴德梁行計算簡單平均數，以達致該等物業的可比價格。基於以上理由，吾等認為就釐定有關物業的市值而言，選擇市場可比較物業的基準誠屬合理和恰當。

就第二類物業而言，吾等已獲戴德梁行提供兩個樣本並加以審閱，並已審閱顯示戴德梁行如何計算投資物業每個單位的定期價值及復歸價值的工作文件。吾等與戴德梁行確認，在對該類別的餘下投資物業作估值時已貫徹應用相同的估值方法。吾等亦已獲取及審閱戴德梁行所收集的可比較市場租金及收益，而戴德梁行乃藉此釐定市場租值及資本化率，從而釐定 貴集團所持有的投資物業的市值。此外，吾等已與戴德梁行討論並對工作文件進行抽樣審查，並注意到計算基準符合吾等對其他涉及投資物業的交易之理解和經驗。基於以上理由，吾等認為就釐定有關物業的市值而言，選擇市場租值及估計資本化率的基準誠屬合理和恰當。

就第五類物業而言，與上述第一、三、四及六類物業一樣，吾等已獲戴德梁行提供兩個物業市值工作文件樣本，並與戴德梁行確認，在對餘下發展中物業作估值時已貫徹應用相同的估值方法，並注意到市場可比較物業乃位於標的物業鄰近，在位置、樓齡、面積及樓宇質素方面均可與標的物業比較。同樣，戴德梁行已將上文所述類似的調整系數應用於可比較物業的售價。與上述第一、三、四及六類物業一樣，經調整的可比價格的簡單平均數已用作釐定該等物業的市值。該等物業的市值已以估計建築成本、專業費用、管理費及利息開支作扣減。吾等已根據 貴公司所提供的 貴集團最新發展建議，獲得已支銷的建築成本及預算建築成本。戴德梁行已確認，估計建築成本及相關專業費用及利息開支與戴德梁行所理解的同類發展項目的合理建築開支相符。與其他類別物業一樣，吾等已與戴德梁行一同審閱及討論達致發展中物業市值的基準及假設，並注意到所採用的基準符合吾等對其他涉及發展中物業的交易之理解和經驗。基於以上理由，吾等認為就釐定有關物業的市值而言，選擇市場可比較物業的基準以及對預算建築成本、相關專業費用及利息開支的審閱誠屬合理和恰當。

經考慮以上理據，吾等認為戴德梁行就上文討論的估值方法所採用的基準及假設誠屬合理，並符合市場慣例。

**(F) 經重估資產淨值**

貴集團主要在中國從事物業投資及物業發展。在評價建議及計劃時，吾等已計及貴集團經調整合併資產淨值（「**經重估資產淨值**」），而該經重估資產淨值乃建基於2017年中期業績公告及下文所述調整，包括股東應佔物業重估所產生的重估盈餘以及相關潛在中國稅務負債。

人民幣百萬元

於2017年6月30日股東應佔 貴集團 未經審核合併資產淨值 (附註1)	9,313.8
調整：	
— 於2017年6月30日 貴集團應佔物業權益估值所產生的 重估盈餘 (附註2)	4,564.6
經重估資產淨值 (附註3)	13,878.4
經重估每股資產淨值 (附註4)	人民幣2.45元
港元等值	2.82港元
每股計劃股份註銷價	3.30港元
— 較經重估資產淨值的溢價	17.0%

附註：

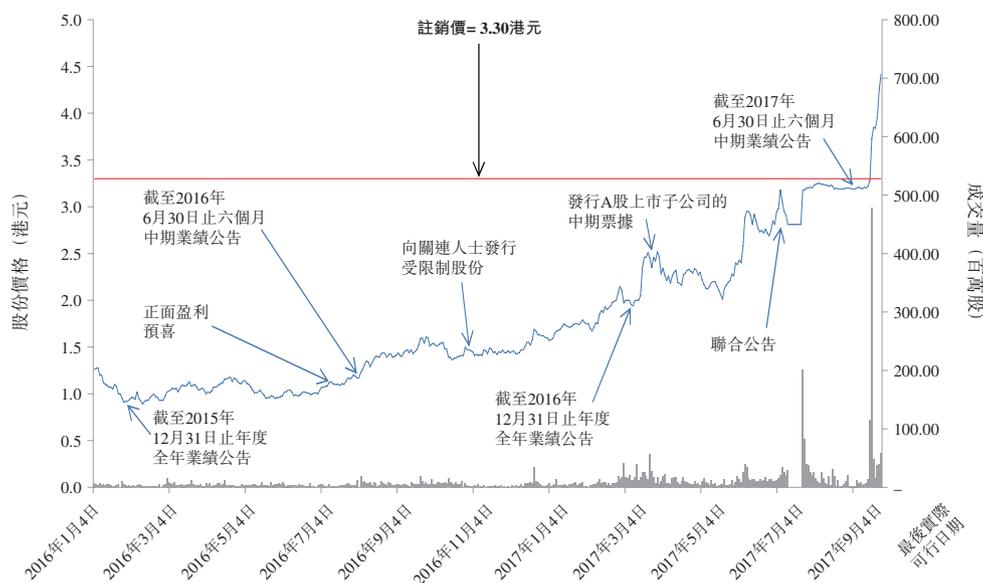
- 按2017年中期業績公告所載，股東於2017年6月30日應佔 貴集團未經審核合併資產淨值已當作投資物業公允價值收益入賬。根據 貴公司採用的會計政策，除按公允價值計量的投資物業外，所有其他物業權益均無在 貴集團的合併財務狀況表內以市值計價。
- 此乃於2017年6月30日由戴德梁行對 貴集團（包括聯營公司及合營企業）所持有的物業權益所評估的市場價值超出該等物業權益於2017年6月30日的相應賬面值，並就並非由 貴集團所佔的相關權益及相關潛在中國稅務負債作調整後所產生的重估盈餘。該等重估盈餘並無經由 貴公司核數師審閱。吾等已撰用並審閱由 貴公司提供的對若干物業權益的重估盈餘計算。
- 經重估資產淨值指股東應佔該等物業市值的相關權益的總和（已就潛在中國稅項負債作調整）加上 貴集團除該等物業以外的資產淨值。因此，估值報告所載的該等物業市值不能與經重估資產淨值對賬，原因為經重估資產淨值已就潛在中國稅項負債作調整，並已包括 貴集團除該等物業以外的資產淨值。
- 根據經重估資產淨值人民幣13,878.4百萬元除以於最後實際可行日期已發行5,658百萬股股份計算。

如上表所載，註銷價每股計劃股份3.30港元較經重估資產淨值每股計劃股份約2.82港元溢價約17.0%。

## (G) 對股份的價格表現及交易流通量的分析

## (a) 股份的歷史價格表現

以下為股份自2016年1月4日至最後實際可行日期的期間（「回顧期間」）之收市價變動，以及 貴公司就回顧期間發生的若干公司事件刊發的公告摘要：



資料來源：彭博及聯交所網站

如上圖所示，由2016年1月4日至2017年7月18日（即要約人及 貴公司根據收購守則第3.5條公布的聯合公告（「聯合公告」）之日期）之期間（「公告前期間」），股份的收市價介乎每股0.89港元至3.18港元，而平均數及中位數分別約為1.59港元及1.44港元。

由2016年年初至2016年7月（分別為截至2015年12月31日止年度的全年業績公告及截至2016年6月30日止六個月的中期業績的發佈日期）的股份收市價介乎約0.89港元至約1.28港元。於截至2016年6月30日止六個月的中期業績公告發佈後，股份收市價由2016年7月29日的1.19港元逐步攀升至2017年年初約1.65港元。股價於公告前期間餘下時間繼續上升。於聯合公告發佈後短時間內，股價上升至每股約3.20港元甚至攀升至2017年9月中旬 4.00港元以上，超過註銷價。總結而言，於公告前期間內，註銷價每股計劃股份3.30港元一直穩定地高於股份價格。

概括而言，註銷價每股計劃股份3.30港元：

- (i) 較於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股4.430港元折讓約25.51%；
- (ii) 高於股份自2012年11月在聯交所上市以來直至刊發聯合公告的日期前在聯交所所報的最高歷史收市價；
- (iii) 較於最後交易日在聯交所所報的收市價每股2.81港元溢價約17.44%；
- (iv) 較根據於截至最後交易日（包括該日）止10個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約2.925港元溢價約12.82%；
- (v) 較根據於截至最後交易日（包括該日）止30個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約2.771港元溢價約19.09%；
- (vi) 較根據於截至最後交易日（包括該日）止60個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約2.490港元溢價約32.53%；
- (vii) 較根據於截至最後交易日（包括該日）止90個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約2.403港元溢價約37.33%；
- (viii) 較根據於截至最後交易日（包括該日）止120個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約2.258港元溢價約46.15%；
- (ix) 較根據於截至最後交易日（包括該日）止180個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約2.008港元溢價約64.34%；
- (x) 較根據於截至最後交易日（包括該日）止250個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約1.822港元溢價約81.12%；

- (xi) 較於2016年12月31日股東應佔 貴公司經審核合併資產淨值每股約人民幣1.632元（根據於最後交易日中國人民銀行所報的1港元兌人民幣0.86949元之匯率計算，相等於約1.877港元）溢價約75.81%；及
- (xii) 較於2017年6月30日股東應佔 貴公司每股未經審核合併資產淨值約人民幣1.646元（根據於最後交易日中國人民銀行所報的1港元兌人民幣0.86949元之匯率計算，相等於約1.893港元）溢價約74.33%。

**(b) 交易流通量**

下表載列於回顧期間股份的日均成交量及日均成交量分別佔已發行股份總數及 貴公司公眾持股量之百分比：

	日均成交量	日均成交量 佔已發行 股份總數的 概約百分比 (附註1)	日均成交量 佔 貴公司 公眾持股量的 概約百分比 (附註2)
<b>2016年</b>			
1月	4,231,333	0.07%	0.28%
2月	2,566,222	0.05%	0.17%
3月	5,608,490	0.10%	0.37%
4月	4,140,800	0.07%	0.27%
5月	4,108,619	0.07%	0.27%
6月	3,430,001	0.06%	0.22%
7月	3,426,792	0.06%	0.22%
8月	6,701,939	0.12%	0.44%
9月	6,845,595	0.12%	0.45%
10月	6,148,199	0.11%	0.40%
11月	2,102,591	0.04%	0.14%
12月	6,634,629	0.12%	0.44%

	日均成交量	日均成交量 佔已發行 股份總數的 概約百分比 (附註1)	日均成交量 佔 貴公司 公眾持股量的 概約百分比 (附註2)
<b>2017年</b>			
1月	4,948,849	0.09%	0.32%
2月	10,481,295	0.19%	0.69%
3月	18,796,338	0.33%	1.23%
4月	9,393,241	0.17%	0.62%
5月	7,760,981	0.14%	0.51%
6月	15,432,081	0.27%	1.01%
7月 (附註3)	42,213,394	0.75%	2.77%
8月	9,850,434	0.17%	0.65%
由9月1日至最後 實際可行日期	71,653,977	1.27%	4.70%

資料來源：彭博

附註：

1. 按股份的日均成交量除以 貴公司於各月底或最後實際可行日期（如適用）的已發行股本總額計算。
2. 公眾持有的股份總數按各月底或最後實際可行日期（如適用）的已發行股份總數減去要約人及要約人一致行動人士持有的股份計算。
3. 股份於2017年7月10日至2017年7月18日期間暫停買賣。

如上表所示，股份於回顧期間的日均成交量佔已發行股份總數約0.04%至1.27%，相等於股份公眾持股量約0.14%至4.70%。吾等從上表注意到，股份於回顧期間的交投普遍並不活躍。於整個回顧期間，除2017年9月外，日均成交量一直始終維持於已發行股份總數的1.0%以下，並維持於股份公眾持股量的低單位數百分點水平。自發佈聯合公告起，成交量有所飆升，而吾等認為這情況主要與獨立股東／投資者對計劃的反應有關。

鑒於股份的歷史成交量較為疏落，並不肯定是否會有充足股份流通量，讓獨立股東可在不對股份市價水平造成不利影響的情況下在公開市場出售大量股份。因此，股份的市場成交價未必可反映獨立股東在公開市場出售彼等的股份後可收取的所得款項。

倘建議及計劃失效，於聯合公告刊發後的股份高成交量未必能維持。因此，建議及計劃為獨立股東（尤其是持有大量股份者）提供機會，讓彼等可按其意願以註銷價出售其部分或全部股份，而不會對股份成交價造成重大向下壓力。

## (H) 私有化先例

吾等已將計劃的註銷價與自2010年1月1日（約公告日期前八年）至截至最後實際可行日期所公佈的涉及聯交所上市的房地產公司之成功的私有化建議（「私有化先例」）進行比較。

鑒於5個私有化先例的樣本規模已屬合理，吾等認為毋須加入涉及在其他行業營運的公司和失敗個案的私有化建議。尤其是，為了達到這個樣本規模，吾等不得不選取一段較長的時期（即八年）。事實上，下表所列的大部分成功先例乃於2016年及2017年進行。然而，吾等覺得需要包括更多樣本並利用不同時期的更多個案，為吾等的分析作出更確實的結論。吾等能夠找到於2011年進行的一個額外樣本（即復地（集團）股份有限公司）。吾等注意到，該個案的有關統計數字與近期的成功先例不無相似之處，因此吾等認為該個案在現時情況下仍屬相關。吾等認為，私有化先例代表吾等能夠從聯交所網站找到在該時間框架內的涉及房地產公司之成功私有化建議的詳盡和完整清單（而不包括未獲／仍待批准的私有化建議）。

上述私有化先例的挑選準則，讓吾等可對在中國從事物業發展及／或投資的公司之間進行平等的比較。吾等並不以該等公司就私有化的主要方法來局限私有化先例的選擇（即不論有關先例是否透過自願全面收購要約或協議安排的方式來進行），因為吾等認為此點並不對吾等就建議及計劃的公平性及合理性所作評估產生重大分別。僅此指明，除高銀地產控股有限公司、大連萬達商業地產股份有限公司及復地（集團）股份有限公司以自願全面收購要約方式進行私有化外，其他私有化先例均以協議安排方式進行。下表列示要約／註銷價相對於各自的最後交易日及相關30日、90日、120日及180日（「比較期間」）的平均股價之溢價，以及相對於私有化先例的經重估資產淨值之溢價或折讓：

首份公告 日期	公司 (股份代號)	描述	要約／註銷價較私有化建議公告前有關公司股價的溢價						較經重估 資產淨值 的溢價／ (折讓) (附註)
			要約價／ 註銷價 (港元)	最後 交易日	30日 平均 股價	90日 平均 股價	120日 平均 股價	180日 平均 股價	
2017年 3月29日	高銀地產控股 有限公司 (283)	該公司為一家投資控股公司，而該集團主要從事物業發展、物業投資及營運一間酒店及馬球會	9.0	14.2%	32.9%	34.1%	39.3%	46.7%	28.6%
2017年 1月10日	銀泰商業 (集團) 有限公司 (1833)	該公司為一家投資控股公司，而該集團主要在中國從事百貨店及購物商場的營運及管理業務	10.0	42.3%	51.8%	52.6%	54.1%	53.7%	40.0%

首份公告日期	公司 (股份代號)	描述	要約價/ 註銷價 (港元)	最後 交易日	要約/註銷價較私有化建議公告前有關公司股價的溢價				較經重估 資產淨值 的溢價/ (折讓) (附註)
					30日 平均 股價	90日 平均 股價	120日 平均 股價	180日 平均 股價	
2016年 5月30日	大連萬達商業 地產股份 有限公司 (3699)	該集團主要從事物業租 賃及管理、物業發展 及銷售，以及高級酒 店的開發及營運	52.8	3.0%	24.1%	33.2%	25.5%	18.2%	(10.8%)
2016年 1月6日	新世界中國 地產有限 公司 (917)	該集團主要在中國從事 物業項目的投資及發 展	7.8	25.6%	40.8%	53.9%	57.9%	56.9%	(29.4%)
2011年 1月20日	復地(集團) 股份有限 公司 (2337)	該集團主要從事物業發 展及投資	3.5	25.4%	34.3%	43.0%	45.3%	52.4%	(26.2%)
	最高			42.3%	51.8%	53.9%	57.9%	56.9%	40.0%
	最低			3.0%	24.1%	33.2%	25.5%	18.2%	(29.4%)
	平均數			22.1%	36.8%	43.4%	44.4%	45.6%	0.4%
	中位數			25.4%	34.3%	43.0%	45.3%	52.4%	(10.8%)
2017年 7月18日	建議		3.30	17.4%	19.1%	37.3%	46.2%	64.3%	17.0%

資料來源：有關上述建議的已刊發之計劃文件、綜合文件、通函或公告。

附註：各項私有化先例的每股合併經調整資產淨值乃對合併資產淨值作調整後達致，而有關調整主要涉及(i)因各自的物業權益估值所產生的重估盈餘；及(ii)相關稅務影響。

如上表所示，註銷價較股份於最後交易日、30日及90日的收市／平均收市價的溢價，均低於私有化先例各自的平均數及中位數。除30日平均收市價外，註銷價較股份於最後交易日的收市價及90日平均收市價的溢價均處於私有化先例的溢價範圍內。此外，註銷價較股份的120日及180日收市價的溢價遠高於私有化先例各自的平均數及中位數，而較180日平均收市價的溢價亦超出私有化先例的上限。

如上表所示，私有化先例的要約／註銷價相對於各自的每股合併經重估資產淨值，介乎折讓約29.4%至溢價約40.0%的範圍內，即平均數為溢價約0.4%，而中位數為折讓約10.8%。按上文「(F)經重估資產淨值」一節所載，註銷價每股計劃股份3.30港元較經重估資產淨值約每股2.82港元溢價約17.0%，遠高於上述私有化先例的平均數及中位數。

#### (I) 可比較公司

吾等亦已對以下在聯交所上市而其業務及規模與 貴公司類似的公司進行分析，而挑選該等公司的基準為(i)根據最新發佈的年度業績／報告，最近一個財政年度超過70.0%的收入來自在中國進行物業發展及／或投資；(ii)於最後實際可行日期有關公司的股東應佔的資產淨值介乎75億港元至150億港元之間（「可比較公司」）；及(iii)按已刊發年度業績／報告所載，於最近一個財政年度取得盈利。上述挑選基準的前提在於，找出符合以下條件的可比較公司：(i)營運與 貴公司類似的業務並擁有與 貴公司類似的地域覆蓋面（即在中國進行業務發展及／或投資）；(ii)具有與 貴公司類似的資產規模（即股東於2017年6月30日應佔 貴集團未經審核合併資產淨值約為人民幣93億元，處於所挑選的樣本範圍的中間水平左右）；及(iii)於最近的財政年度取得盈利，展示與 貴公司類似的財務表現（即吾等認為具備相若資產淨值但錄得虧損的可比較中國物業公司未必與 貴公司完全類似，故加上此項準則，以在某程度上提升可比較性）。吾等已找到17間符合以上準則的可比較公司。吾等認為，下列可比較公司代表吾等能夠於截至最後實際可行日期從彭博及聯交所網站找到符合以上挑選準則的公司的完整及詳盡清單。

下表列示各可比較公司及貴公司以計劃所推算的市盈率（「市盈率」）及市賬率（「市賬率」）水平。

股份代號	公司名稱	主要業務	最近的財務 報告日期	於最後	股東應佔 資產淨值	市賬率 (附註1)	市盈率 (附註2)
				實際可行 日期的市值			
				(百萬港元)	(百萬港元)	(倍)	(倍)
1628	禹洲地產股份有限公司 (「禹洲」)	禹洲在華南發展住宅物業。	2017年 6月30日	20,964.7	12,433.8	1.7	9.8
1966	中駿置業控股有限公司 (「中駿置業」)	中駿置業主要在中國從事物業發展、物業投資及物業管理。	2017年 6月30日	14,927.9	10,523.4	1.4	5.3
535	金地商置集團有限公司 (「金地商置」)	金地商置從事投資、發展和管理物業。該公司亦發展和管理商業園、投資於信息通訊及教育項目，以及提供技術服務。	2017年 6月30日	14,886.8	11,265.7	1.3	9.1
81	中國海外宏洋集團有限公司 (「中國海外宏洋」)	中國海外宏洋為一家物業發展及銷售公司。該公司的營運涉及整個物業發展過程，包括土地收購及投資、建築規劃、設計及執行、銷售及市場推廣、售後服務以及物業管理。	2017年 6月30日	13,579.3	12,043.1	1.1	13.8

股份代號	公司名稱	主要業務	最近的財務 報告日期	於最後	股東應佔 資產淨值	市賬率 (附註1)	市盈率 (附註2)
				實際可行 日期的市值			
				(百萬港元)	(百萬港元)	(倍)	(倍)
2329	國瑞置業 有限公司 (「國瑞」)	國瑞為一家物業發展商。該公司在中國發展住宅項目及大型綜合用途項目。	2017年 6月30日	11,365.1	11,213.8	1.0	8.3
95	綠景(中國) 地產投資 有限公司 (「綠景」)	綠景為一家物業發展商。該公司參與物業發展及銷售、商業物業投資及營運，以及綜合服務。綠景專注於珠江三角洲地區的業務營運。	2017年 6月30日	11,030.6	10,224.5	1.1	34.1
1098	路勁基建 有限公司 (「路勁」)	路勁主要透過基建合營企業從事收費道路的開發、營運及管理，以及經營物業發展及投資業務。	2017年 6月30日	10,121.7	13,330.1	0.8	7.7
337	綠地香港控股 有限公司 (「綠地」)	綠地主要從事物業發展、物業及酒店投資以及物業管理。	2017年 6月30日	9,051.5	9,203.0	1.0	6.5
2608	陽光100中國控股 有限公司 (「陽光100」)	陽光100主要從事物業及土地開發、物業投資及物業管理及酒店營運。	2017年6月30日	8,811.3	7,619.2	1.2	15.7

股份代號	公司名稱	主要業務	最近的財務 報告日期	於最後	股東應佔 資產淨值	市賬率 (附註1)	市盈率 (附註2)
				實際可行 日期的市值			
				(百萬港元)	(百萬港元)	(倍)	(倍)
832	建業地產股份 有限公司 (「建業地產」)	建業地產主要在中國從事物業發展。	2017年6月30日	8,534.7	7,959.3	1.1	13.4
258	湯臣集團 有限公司 (「湯臣」)	湯臣主要從事物業發展及投資、接待及休閒業務、證券交易、PVC營運以及傳媒及娛樂業務的營運及投資。	2017年 6月30日	7,768.6	12,049.6	0.6	6.8
1777	花樣年控股 集團有限 公司 (「花樣年」)	花樣年主要從事物業發展、物業投資、物業代理服務、物業營運服務及酒店服務。	2017年 6月30日	7,317.8	12,416.8	0.6	10.2
672	眾安房產 有限公司 (「眾安」)	眾安主要從事物業發展、租賃及酒店營運。	2017年 6月30日	7,208.2	8,284.4	0.9	11.8

股份代號	公司名稱	主要業務	最近的財務 報告日期	於最後	股東應佔 資產淨值	市賬率 (附註1)	市盈率 (附註2)
				實際可行 日期的市值			
				(百萬港元)	(百萬港元)	(倍)	(倍)
3639	億達中國控股有限公司 (「億達」)	億達主要從事商業園的發展及營運、多功能綜合住宅社區項目的發展及銷售，以及商業園的營運及管理、建設、裝修、園林綠化及物業管理。	2017年 6月30日	6,459.9	11,522.6	0.6	11.4
230	五礦地產有限公司 (「五礦」)	五礦主要從事房地產發展、專業建築、物業投資及證券投資。	2017年6月30日	4,548.4	7,398.9	0.6	7.0
1125	麗豐控股有限公司 (「麗豐」)	麗豐主要從事物業發展以作銷售、物業投資作收租用途，以及文化、休閒、娛樂及相關設施的開發、營運及投資。	2017年 1月31日	4,384.5	13,016.8	0.3	4.8

股份代號	公司名稱	主要業務	最近的財務 報告日期	於最後	股東應佔 資產淨值	市賬率 (附註1)	市盈率 (附註2)
				實際可行 日期的市值 (百萬港元)			
160	漢國置業 有限公司 (「漢國」)	漢國主要從事物業發展、物 業投資及物業相關業務	2017年 3月31日	3,803.9	7,836.9	0.5	6.5
					平均數	0.9	10.7
					中位數	1.0	9.1
					最高	1.7	34.1
					最低	0.3	4.8
	計劃					1.7 (附註3)	13.0 (附註4)

資料來源：聯交所網站、彭博及有關公司的年報及／或中期報告或業績公告

附註：

1. 可比較公司的市賬率乃按可比較公司於最後實際可行日期的市值除以可比較公司於最近財務報告日期各自的股東應佔的資產淨值而計算。
2. 可比較公司的市盈率乃按可比較公司於最後實際可行日期的市值除以可比較公司各自的隨後十二個月的股東應佔利潤而計算。
3. 註銷價所反映的推算市賬率約1.7倍，乃按股份註銷價的理論市值18,671.4百萬港元，除以於2017年6月30日股東應佔資產淨值約人民幣9,313.8百萬元（相等於約10,711.8百萬港元）而計算。
4. 註銷價所反映的推算市盈率約13.0倍，乃按股份註銷價的理論市值18,671.4百萬港元，除以股東應佔隨後12個月純利約人民幣1,250.8百萬元（相等於約1,438.5百萬港元）而計算。

如上表所示，可比較公司的市賬率介乎約0.3倍至1.7倍，而平均數及中位數分別約為0.9倍及1.0倍。註銷價相對於股東於2017年6月30日應佔每股資產淨值所反映的推算市賬率約為1.7倍，遠高於可比較公司的市賬率的平均數及中位數。

可比較公司的市盈率介乎約4.8倍至34.1倍，而平均數及中位數分別約為10.7倍及9.1倍。根據其市值計算由註銷價所反映的推算市盈率約為13.0倍，處於可比較公司的市盈率範圍，並高於可比較公司的市盈率平均數及中位數。

#### (J) 貴公司與A股上市子公司之間的市值分歧

為了作總結，吾等謹請獨立股東注意，A股上市子公司（在上海證券交易所上市，乃 貴公司透過其保留大部分資產的擁有67.1%權益的子公司）的市值，未必合適用作就在香港市場進行的建議及計劃，對 貴公司作估值。

貴公司為一家投資控股公司，除擁有A股上市子公司的股本權益外，並無重大業務營運。建議及計劃若順利完成，將可透過簡化架構及消除與上市合規及維持 貴公司上市地位相關的費用，從而減省成本。

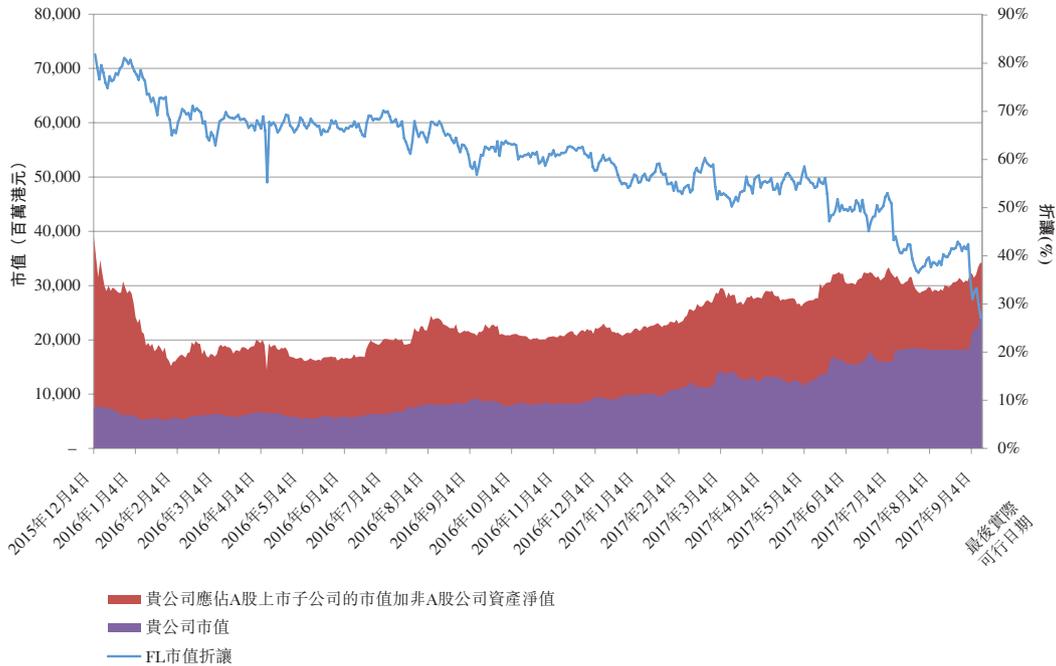
吾等從A-H股公司（定義見下文）開始進行分析。鑒於中國與香港兩地股市之間的市場特性存在差異，例如(i)市場環境；(ii)不同的投資者背景；及(iii) A股與H股之間不可轉換，因此相同公司的A股與H股股價一般存在分歧。由恒生指數有限公司（「恒指公司」，香港領先的指數編製公司，覆蓋香港及中國內地市場）推出的恒生中國AH股溢價指數（「AH股溢價指數」）一直捕捉上述價值分歧。該指數根據A-H股公司的自由浮動經調整市值，計算恒指公司所選擇的同時在聯交所與中國證券市場（即深圳證券交易所或上海證券交易所）上市的60家最大型和成交最活躍的公司（「A-H股公司」）的A股股價相對於H股股價的加權平均溢價（或折讓）。據恒指公司表示，歷史上，儘管A股及H股均代表同一家公司，但市場普遍承認A-H股公司的A股所交易的股價一般較同一公司的H股股價出現溢價。據恒指公司表示，AH股溢價指數旨在讓市場可每日追蹤計算上述價格差異。於最後實際可行日期的AH股溢價指數約為129.2，表示A-H股公司的

A股股價相對於其H股股價的加權平均溢價約為29.2%。根據以上分析，A股上市子公司雖然技術上並非一家A-H股公司，但由於其股份於中國股票市場上市，在某程度上或會涉及A-H股公司所經歷的類似溢價。接著的分析可令這個初步結果更加明確。

上述結果與吾等本身對上述完整及詳盡的60家A-H股公司的股價的研究結果相似，其中吾等注意到該等A-H股公司有明顯的股價差異，其中56家A-H股公司在聯交所的H股收市價低於在中國證券交易所上市的A股的收市價。截至最後實際可行日期，上述60家A-H股公司的H股股價較A股股價的折讓的平均數及中均數分別約為29.6%及30.1%。

作為替代方法及僅作參考用途，吾等亦已從彭博收集在中國上市並從事物業發展及投資的公司的市賬率，而該等公司於最後實際可行日期的市賬率的平均數及中位數分別約為5.5倍及2.5倍。該等可比較估值的水平遠遠超出香港上市房地產公司的市賬率。按上文「(I)可比較公司」一節所論述，可比較公司於最後實際可行日期的市賬率平均數及中位數分別約為0.9倍及1.0倍。如上文所示，在中國證券交易所上市的房地產公司之市值一般高於在聯交所上市的房地產公司之估值。

最後一項重點是，假設兩地股票市場處於均衡狀態，而 貴公司的市值由兩地股市的市場力量獲得最佳評值之情況下，吾等已審閱下圖所示由2015年12月4日（即A股上市子公司的首個交易日）至最後實際可行日期止期間（「折讓回顧期間」）(i) 貴公司的市值；及(ii) 貴公司應佔A股上市子公司的市值加上 貴集團其他資產及負債的賬面值（不包括所有A股上市子公司的資產及負債）（「非A股公司資產淨值」）。吾等注意到，該兩組市值之間有重大的價值分歧，而於該期間內 貴公司的市值相對 貴公司應佔A股上市子公司的市值加非A股公司資產淨值出現大幅折讓（「FL市值折讓」）。



按上圖所示，貴公司市值始終低於貴公司應佔A股上市子公司的市值加非A股公司資產淨值。於折讓回顧期間，貴公司市值一直落後於貴公司應佔的A股上市子公司市值，而FL市值折讓介乎約26.6%至80.6%，而折讓的平均數及中位數分別約為58.9%及60.0%。FL市值折讓於折讓回顧期間開始時最為明顯，折讓超過80%，其後緩緩反覆向下，並於緊接聯合公告前一年內於約50%至65%的區間內波動。於刊發聯合公告前期間，FL市值折讓仍處於差不多50%的水平，而於聯合公告後大幅跌至40%左右。主要原因是FL市值折讓下跌，是刊發聯合公告的結果，而於公佈註銷價後的期間內貴公司股價一直緊貼註銷價。由於FL市值折讓歷史上長期維持在較高的水平，若建議及計劃失效，現時FL市值折讓的低水平未必可持續並可能會回復至約58.9%的平均水平。

基於以上論點，吾等認為A股上市子公司的市值未必可合適地用作就在香港進行的建議及計劃對貴公司進行估值。

為了概括以上論點，吾等已進行以下分析以證明貴集團的理論估值，猶如貴集團於整個A股上市子公司的權益可按現行市場價格變現，而此價格乃根據(i) 貴公司應佔A股上市子公司的股份市值；及(ii)於2017年6月30日的非A股公司資產淨值的總和計算。吾等已與貴集團管理層討論貴集團最近的財務狀況，並總結自2017年6月

30日以來其他資產／負債（A股上市子公司持有的資產及負債除外）的價值並無重大變動。

	於最後實際 可行日期 (人民幣百萬元)
貴公司於最後實際可行日期應佔A股上市子公司的 股份市值	30,369.5 (附註1)
加：於2017年6月30日的非A股公司資產淨值	23.9 (附註2)
市價相關價值（定義見下文）	30,393.4
每股（人民幣）(附註3)	人民幣5.37元
每股（港元等值）	6.18港元
註銷價對每股市價相關價值的折讓	46.6%
於應用平均FL市值折讓約 <b>58.9%</b> 後的用作說明的 每股理論市價相關價值	2.54
於應用平均FL市值折讓約 <b>58.9%</b> 後的註銷價相對於用作 說明的每股理論市價相關價值的溢價	29.9%

附註：

1. A股上市子公司的股份市值乃根據A股上市子公司於最後實際可行日期的股份收市價人民幣20.04元，乘以A股上市子公司的股份總數及 貴公司於A股上市子公司所佔約67.1%的股權而計算。
2. 於最後實際可行日期的非A股公司資產淨值假定為 貴集團於2017年6月30日的資產及負債（A股上市子公司的資產及負債除外）賬面值，因為根據與管理層進行的討論， 貴集團其他資產及負債的賬面值自2017年6月30日以來並無重大變動。
3. 根據於最後實際可行日期已發行5,658,000,000股股份計算。
4. 據管理層表示，A股上市子公司的股本權益將由 貴公司持有以作為長線投資。因此，A股上市子公司可在市場上出售的假設僅屬理論性質，並僅呈列作說明用途。

根據 貴公司於最後實際可行日期應佔A股上市子公司的股份市值及於2017年6月30日的非A股公司資產淨值， 貴集團於最後實際可行日期的總市值（「市價相關價值」）約為人民幣30,393.4百萬元，相等於每股約6.18港元。

註銷價較市價相關價值折讓約46.6%。該折讓處於A-H股公司的H股股價相對A股股價的折讓範圍內，而高於A-H股公司的折讓平均數及中位數分別約29.6%及30.1%。在此方面，吾等認為註銷價對獨立股東而言屬可接受。

按上表所載，吾等已於應用相對每股市價相關價值6.18港元的平均FL市值折讓約58.9%後，來計算用作說明的每股理論市價相關價值。於應用FL市值折讓後得出的用作說明的每股理論市價相關價值約為每股2.54港元，據此註銷價所反映的溢價約為29.9%。獨立股東應考慮到，由於FL市值折讓歷史上長期維持在較高的水平，若建議及計劃失效，現時FL市值折讓的低水平未必可持續並可能會回復至約58.9%的平均水平。

鑒於 貴集團的主要業務乃透過A股上市子公司進行，或許人們認為，達致對建議及計劃的意見，有必要考慮經參考A股上市子公司的市值所得出的 貴公司理論價值。雖然吾等認為，由於建議及計劃是在香港進行，A股上市子公司的市值未必適合用作就建議及計劃對 貴公司作估值，但吾等已對A-H股公司的兩個類別股本之間的市場價值分歧（「價值分歧」）進行檢討，並基於根據A股上市子公司的市值以及價值分歧所展示的準則所得出的股份理論價值來評估註銷價。上述評估的結果提供了交叉核對的憑證，大致上與吾等在本函件所載的主要結果及分析相符。基於以上理由，吾等認為在達致對建議及計劃的意見時，無必要考慮上述股份理論價值。

## 討論及分析

吾等認為，經考慮所有上述主要因素及理由（尤其以下因素及理由），吾等認為建議及計劃對獨立股東而言屬公平合理：

- (a) 註銷價每股計劃股份3.30港元高於股份自2012年11月在聯交所上市以來直至聯合公告日期在聯交所所報的任何歷史收市價。註銷價相對於股份現行市價有重大溢價，尤其是，註銷價一直始終高於股份的60日、90日、120日、180日及250日平均收市價，溢價範圍介乎約33%至81%；
- (b) 鑒於上文「(G)(b)交易流通量」分節所論述，股份的交易普遍不活躍，因此若建議及計劃失效，獨立股東未必能夠在不對股份市價造成壓力的情況下出售股份，且近期相對較高水平的成交量未必可維持，故吾等認為建議及計劃為獨立股東（尤其是持有大量股份者）提供機會，可按固定現金價格（較股份於聯合公告日期的市價出現溢價）出售彼等的持股；
- (c) 按上文「(F)經重估資產淨值」一節所論述，註銷價每股計劃股份3.30港元較每股經重估資產淨值約2.82港元溢價約17.0%；
- (d) 計劃及建議項下的註銷價所反映的相對於120日及180日的平均股價以及經重估資產淨值的溢價，高於私有化先例的相應溢價平均數，儘管計劃及建議項下的註銷價所反映較最後交易日的股價及30日及90日股價平均數出現的溢價均低於該等私有化先例各自的平均數及中位數；及
- (e) 按上文「(I)可比較公司」一節所論述，註銷價所反映的推算市賬率相對於可比較公司市賬率的平均數及中位數出現大幅溢價。

**意見及推薦建議**

根據以上主要因素及理由，吾等認為建議及計劃的條款對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將在法院會議及股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准及執行計劃。

獨立股東須注意，股份自公告日期直至最後實際可行日期（包括該日）期間的收市價偶爾高於註銷價。因此，股東務須於2017年10月19日（即預期股份在聯交所的最後交易日）前的期間內，留意股份的成交價及流通量，而若出售股份所獲取的所得款項淨額（經扣除所有交易費用後）高於預期可根據計劃收取的所得款項淨額，則應因應本身的情況而考慮在公開市場上出售所持有的股份。股東亦應緊記，在適用情況下，股份將自2017年10月19日（即預期股份在聯交所的最後交易日）起直至股份於聯交所的上市地位被撤銷為止的期間暫停買賣。

此致

新城發展控股有限公司

獨立董事委員會 台照

代表

新百利融資有限公司

董事

鄭逸威

謹啟

2017年9月22日

鄭逸威先生為證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人，並為新百利融資的負責人員，可從事證券及期貨條例項下之第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動，在企業融資行業擁有逾10年經驗。

本註釋備忘錄構成1995年開曼群島大法院規則(經修訂)第20(4)(e)條第102號命令規定的說明。

**協議安排  
註銷所有計劃股份  
以要約人同意支付  
註銷價作為代價**

## 1. 緒言

要約人及本公司聯合刊發日期為2017年7月18日的公告，其中列明，於2017年7月9日，要約人要求董事會向計劃股東提出建議，內容有關建議透過計劃的方式將本公司私有化。

計劃及建議涉及註銷所有計劃股份，以換取註銷價，及隨後向要約人發行新股份，由此，本公司將由要約人擁有100%，並撤銷股份在聯交所的上市地位。預期股份在聯交所的最後交易日期將為2017年10月19日(星期四)。

本註釋備忘錄旨在闡釋建議(透過計劃實施)的條款及影響，以及向股東提供有關計劃及建議的其他相關資料，尤其提供要約人對本公司的意向以及本公司在計劃及建議前後的股權架構資料。

敬請股東特別垂注本計劃文件所載的以下章節：(a)本計劃文件第四部分所載的董事會函件；(b)本計劃文件第五部分所載的獨立董事委員會函件；(c)本計劃文件第六部分所載的新百利函件；及(d)本計劃文件附錄四所載的計劃條款。

## 2. 計劃及建議的條款

建議乃透過計劃的方式實施。

根據計劃，計劃股份將予註銷，而在計劃記錄日期名列本公司股東名冊的每名計劃股東，將有權收取註銷價作為代價。註銷價將不會增加且要約人並無保留有關權利。

倘本公司在生效日期或之前宣派股息(如有)，在享有股息的計劃記錄日期名列本公司股東名冊的股東，將有權收取該股息(如有)。本公司預期不會在生效日期或之前進一步宣派任何股息。

於最後實際可行日期，本公司的法定股本為10,000,000港元，分為10,000,000,000股每股面值0.001港元的股份，以及本公司的已發行股本為5,658,000港元，分為5,568,000,000股每股面值0.001港元的股份。所有股份皆在股本、股息及投票權等各方面享有同等權利。於最後實際可行日期，股東（要約人及要約人一致行動人士除外）持有1,524,674,000股股份權益，佔本公司已發行股本約26.95%。

當計劃生效後，股份在聯交所的上市地位將被撤銷，而本公司將由要約人擁有100%。計劃及建議須待下文標題為「4. 建議及計劃的條件」一段所述的條件達成或獲豁免（如適用）後方可作實。所有條件均須於最後完成日期或之前達成或獲豁免（如適用），否則計劃及建議將告失效。有關計劃及建議的時間表如有任何改動，將在必要時另行作出公告。

倘計劃及建議未能成為無條件，本公司無意尋求即時撤銷股份在聯交所的上市地位。

註銷價的支付將根據計劃及建議的條款全面執行，而不會理會任何留置權、抵銷權、反索償或要約人對任何該等計劃股東可能或聲稱擁有的其他類似權利。

### 3. 註銷代價

每股計劃股份3.30港元的註銷價較：

- 股份於2012年11月全球發售的發售價每股1.45港元溢價約127.59%；
- 於最後交易日在聯交所所報的收市價每股2.81港元溢價約17.44%；
- 根據於截至最後交易日（包括該日）止30個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約2.771港元溢價約19.09%；

- 根據於截至最後交易日（包括該日）止60個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約2.490港元溢價約32.53%；
- 根據於截至最後交易日（包括該日）止90個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約2.403港元溢價約37.33%；
- 根據於截至最後交易日（包括該日）止120個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約2.258港元溢價約46.15%；
- 根據於截至最後交易日（包括該日）止180個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約2.008港元溢價約64.34%；
- 根據於截至最後交易日（包括該日）止250個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約1.822港元溢價約81.12%；
- 於2016年12月31日股東應佔本公司經審核合併資產淨值每股約人民幣1.632元（根據於最後交易日中國人民銀行所報的1港元兌人民幣0.86949元之匯率計算）溢價約75.81%；及
- 於最後實際可行日期聯交所所報收市價每股約4.43港元折讓約25.51%。

#### 4. 建議及計劃的條件

實施建議須待下列條件達成或獲豁免（如適用）後，方會作實，其後計劃將生效並對本公司及全體股東具有約束力：

- (a) 計劃得到佔親身或透過委任代表出席法院會議並於會上投票的計劃股份持有人所持有計劃股份價值不少於75%的大多數計劃股份持有人批准（以投票表決方式）；

- (b) 計劃獲親身或透過委任代表在法院會議投票的獨立股東（持有的票數佔獨立股東所持計劃股份所附的票數最少75%）批准（以投票表決方式），但前提是投票（以投票表決方式）反對批准計劃的決議案的票數，不多於全體獨立股東持有的全部計劃股份所附票數的10%；
- (c) (i) 親身或透過委任代表出席本公司股東特別大會及於會上投票的股東，以不少於四分之三的大多數票數通過一項特別決議案，批准透過註銷及剔除計劃股份削減本公司股本並令其生效，及
- (ii) 於上述股本削減後，股東在本公司股東特別大會上通過一項普通決議案，以於其後隨即增加本公司的已發行股本至於註銷計劃股份前的金額，並將因上述註銷計劃股份而產生的儲備用於按面值繳足相等於因計劃而註銷的計劃股份數目之有關數目的新股份（入賬列為繳足），以供發行予要約人；
- (d) 大法院批准計劃（不論有否修訂）及確認削減本公司股本，並向開曼群島公司註冊處處長交付大法院的法令副本以作登記；
- (e) 在必要情況下，遵守公司法第15及16條中有關削減本公司已發行股本的程序規定及條件（如有）；
- (f) 在開曼群島、香港、中國及／或任何其他相關司法權區，就建議自有關當局取得、或由其授出或獲其作出（視情況而定）所有必要的授權、登記、備案、判決、同意、意見、許可及批准（合稱「批准」）；
- (g) 於上述各情況下直至及於計劃生效時，所有有關建議的必要批准仍具全面效力及作用且並無修改，及已遵從所有相關司法權區的全部必要法定或監管規定或責任，且任何有關當局並無施加任何涉及建議或與此有關的任何事宜、文件（包括通函）或事項之規定或責任，其並非於、或其為附加於任何相關法律、規則、規例或守則中所訂立者；

- (h) 根據本集團任何現有合約責任，就實施建議或計劃的一切可能需要取得的同意（「同意」），若無法取得或獲豁免有關同意，將對本集團的業務、資產或負債構成重大不利影響，均已從有關方取得或獲有關方豁免；
- (i) 概無任何司法權區的有關當局作出或展開任何行動、法律程序、訴訟、調查或詢問，或制訂、作出或擬訂及存續任何法規、規例、要求或法令，可導致建議或計劃或按彼等各自的條款實行變成無效、無法執行、違法或不可行（或對於建議或計劃或按彼等各自的條款實行施加任何重大及不利條件或義務），惟對要約人進行建議及計劃的合法權力並無構成重大不利影響之有關行動、法律程序、訴訟、調查或詢問除外；及
- (j) 自公告日期起，本集團業務、資產、財務或經營狀況、利潤或前景並無出現任何對本集團整體或就建議而言屬重大的不利變化；及
- (k) 直至緊接生效日期前當日止，本集團各成員公司仍然具償債能力，並無面對任何無力償債或破產或類似程序，且並無就本集團任何成員公司全部或任何重大部分資產或承諾，於全球任何地方委聘任何清盤人、接管人或其他承擔類似職能的人士，且於每種情況下就本集團整體而言屬重大不利者。

要約人保留權利，全面或就任何特定事項豁免上文第(f)、(g)、(h)、(i)、(j)及／或(k)段所載的全部或部分條件。第(a)、(b)、(c)、(d)及(e)項條件於任何情況下均不可獲豁免。根據收購守則第30.1條註釋2，唯有當促致引用任何該等條件的權利之情況，就建議及計劃而言對要約人構成重大影響時，要約人才可引用任何或全部該等條件，作為不進行計劃之理據。

於最後實際可行日期，概無該等條件達成或獲豁免。就上文第(f)至(h)段所載的條件而言，於最後實際可行日期，要約人或本公司概不知悉需要獲得任何批准及同意。

上述所有該等條件將須於最後完成日期或之前達成或獲豁免（如適用），否則建議及計劃將告失效。本公司無權豁免任何該等條件。

假設上述條件達成或獲豁免（倘適用），則預期計劃將於2017年11月1日（星期三）下午四時正或之前（開曼群島時間）生效。進一步公告將會作出，當中尤其載有以下相關事宜：(i)法院會議及股東特別大會結果；與（倘決議案在該等會議上獲通過）(ii)大法院批准計劃及確認資本削減的呈請聆訊結果；(iii)計劃記錄日期；(iv)生效日期；及(v)撤銷股份在聯交所的上市地位，進一步資料載於本計劃文件「第三部分－預期時間表」。

倘計劃未獲批准或建議因其他原因失效，本公司無意尋求即時撤銷股份在聯交所的上市地位。在此情況下，將於適當時間作出公告。

股東及潛在投資者務請注意，實行建議或計劃須待條件達成或獲豁免（如適用）後，方可作實，因此建議及計劃未必一定實行而計劃亦未必一定生效。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請謹慎行事。如任何人士對應採取的行動有任何疑問，應諮詢其持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師或其他專業顧問。

## 5. 計劃及法院會議

根據公司法第86條，倘公司與其股東或任何類別股東之間擬達成一項安排，則在該公司或該公司任何股東提出申請時，大法院可頒令按照大法院指示的方式召集該公司股東或類別股東（視情況而定）的會議。

公司法第86條訂定，如果親身或委派代表出席上述由大法院指示舉行的會議而人數佔大多數且代表75%股份價值的股東或類別股東（視情況而定）同意任何安排，則該項安排（如獲大法院批准）將對所有股東或類別股東（視情況而定）及該公司具有約束力。大法院須頒令召開本公司類別股東（即計劃股份持有人）會議。

## 6. 收購守則第2.10條訂明的其他規定

除符合法律所訂明的任何規定（見上文概述）（除非經執行人員同意免除遵守或嚴格遵守，則不在此限）外，收購守則第2.10條規定計劃只可在符合下述情況下實施：

- (a) 在獨立股東所持的計劃股份所附並在法院會議上親身或委派代表所投的表決票中，其中至少75%票數批准計劃；及
- (b) 親身或委派代表出席法院會議並在會上表決的獨立股東在法院會議上投票反對批准計劃的決議案的票數，不超過所有獨立股東所持的所有計劃股份所附表決票數的10%。

就此項表決而言，獨立股東包括於會議記錄日期的所有股東，但不包括要約人及要約人一致行動人士。股東如非獨立股東，則須根據收購守則在法院會議上放棄表決。

於最後實際可行日期，獨立股東合共持有1,524,674,000股計劃股份。按該基準計算，上文(b)段所述的所有獨立股東持有的計劃股份所附投票權的10%，相當於最後實際可行日期約152,467,400股股份。

## 7. 計劃及建議的約束力

計劃及建議生效後將對本公司及所有股東具有約束力，而不論其在法院會議及股東特別大會的投票意向（或者有否投票）。

## 8. 計劃股份

假設本公司股權並無變化，下表載列本公司於最後實際可行日期及緊隨建議完成後的股權架構：

股東	於最後實際可行日期		於建議完成後	
	股份數目	概約百分比%	股份數目	概約百分比%
要約人	4,105,450,000	72.56	5,658,000,000	100
要約人一致行動人士				
呂小平先生	12,000,000	0.21	—	—
陸忠明先生	5,000,000	0.09	—	—
劉源滿先生	4,776,000	0.08	—	—
陳偉健先生	100,000	0.00	—	—
王曉松先生	6,000,000	0.11	—	—
華泰金融	—	—	—	—
要約人一致行動人士持有的 股份總數（全部構成計劃 股份一部分）				
	27,876,000	0.49	—	—
獨立股東持有的計劃 股份總數				
	1,524,674,000	26.95	—	—
總數	5,658,000,000	100	5,658,000,000	100

在生效日期及撤銷股份在聯交所的上市地位後，要約人將實益持有本公司已發行股本的100%（假設於建議完成前本公司股權架構並無其他變動）。

於最後實際可行日期，已發行5,658,000,000股股份及計劃股份持有人於1,552,550,000股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本的約27.44%。

於最後實際可行日期，要約人持有4,105,450,000股股份，佔本公司已發行股本約72.56%，而要約人一致行動人士合共持有27,876,000股股份，佔本公司已發行股本約0.49%。要約人一致行動人士持有的股份將構成計劃股份的一部分，但將不會就計劃於法院會議上進行投票。此外，要約人及要約人一致行動人士將於法院會議上放棄投票。

於最後實際可行日期，概無由要約人或要約人一致行動人士持有與股份有關的購股權、認股權證或可換股證券或由要約人或要約人一致行動人士於最後實際可行日期訂立與股份有關的未行使衍生工具，而於最後實際可行日期，本公司概無任何已發行可轉換為股份的認股權證、購股權、衍生工具、可換股證券或其他證券。

## 9. 總代價

根據註銷價每股計劃股份3.30港元及於最後實際可行日期已發行1,552,550,000股計劃股份計算，計劃股份的合計價值約為5,123百萬港元。於最後實際可行日期，本公司概無發行其他股份或其他附有權利認購或轉換為股份的未行使認股權證、衍生工具或其他相關證券（定義見收購守則第22條註釋4）。

要約人擬以內部資源及貸款融資兩者結合，撥付建議所需的現金。華泰金融（為要約人的財務顧問）信納要約人可獲得充足財務資源以就全面實施計劃履行其責任。

## 10. 計劃及建議的理由及裨益

本公司主要在中國透過其A股上市子公司從事住宅及商業物業發展、物業投資及商業營運。

自2012年上市以來，本公司的股價表現一直不令人滿意。作為在中國從事物業發展、物業投資及物業管理的主要市場參與者，本公司十分重視其聲譽。要約人認為股價低迷對本公司在市場上的口碑造成不利影響，繼而對其業務以及員工士氣造成不利影響。實施建議可消除該不利影響。

長期以來，股份流通量一直處於低水平。截至最後交易日（包括該日）止24個月的股份日均成交量約為每日6,880,000股股份，僅佔於公告日期已發行股份約0.12%。股份交易流通量低可能導致股東難以在不對股價造成不利影響的情況下進行大量場內出售，亦使股東難以在發生任何對本公司股價產生不利影響的事件時出售大量股份。

建議擬為計劃股東提供機會，以具有吸引力的溢價變現彼等於本公司的投資以獲取現金，且毋須承受任何缺少流通量折讓。

註銷價3.30港元較2012年11月的全球發售價1.45港元高出約127.59%，並較於2016年12月31日股東應佔本公司經審核合併資產淨值每股約人民幣1.632元（根據於最後交易日中國人民銀行所報的1港元兌人民幣0.86949元之匯率計算）溢價約75.81%。註銷價亦較股份於截至最後交易日（包括該日）止30/60/90/120/180/250個交易日的各平均收市價分別溢價約19.09%、32.53%、37.33%、46.15%、64.34%及81.12%。

除核心物業發展業務外，本公司自2015年起已從事新開創的業務，其中包括兒童娛樂、影院及智能儲存業務。本公司認為，從其核心的物業發展業務作適當程度的分散乃屬權宜之策，因可避免中國物業市場不確性因素的相關風險。與此同時，該等新開創業務乃本公司物業業務的自然延伸，將可借助本公司作為市場領導者的優勢，以純粹物業發展商為基礎，盡量補充本公司的收入。分散業務亦符合其他同類中國物業發展商的做法。該等業務現仍在初期發展階段，其長遠商業價值仍有待證明，或會涉及龐大資本投資及若干執行風險，因此影響到本公司的短期增長狀況，而導致要約人對本公司的潛在長遠價值之看法與投資者對本公司短期財務表現之看法之間出現分歧。

於實施建議後，要約人及本公司在作出戰略決策時可專注於長遠利益而無需受壓於作為公眾上市公司需面對的市場預期、利潤透明度及股價波動。

鑒於本公司亦為於上海證券交易所上市的A股上市子公司之間接控股股東，而同時股份於聯交所上市，現有票據則於新交所上市，在不同司法權區內遵守規則及規例會令本公司承受相當大的監管負擔、額外行政、人力資源及上市相關費用。舉例而言，A股上市子公司擬進行的交易根據上市規則或會構成本公司的須予公佈交易。除在A股上市子公司層面須獲取董事會及股東批准外，在執行有關交易前，有關交易或須遵守上市規則的相關規定，包括本公司股東的批准。上述雙重批准程序在某程度上會影

響決策過程的效率以致本公司的競爭力，尤其在中國物業市場競爭激烈的環境中影響更大。倘該等費用及開支被消減，要約人認為有更多資源可用於本公司的業務營運，並有更多時間可投放於營運而非耗用時間在遵守監管規定方面。

## 11. 有關本公司的資料

本公司為一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團主要在中國從事物業發展、物業投資及物業管理業務。

## 12. 有關要約人的資料

要約人為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其由Hua Sheng信託實益擁有，而該信託為王振華先生（本公司控股股東、執行董事兼主席）以其家庭成員為受益人所創立的全權信託。王振華先生為要約人的唯一董事，而要約人的主要業務為投資控股。

### 要約人一致行動人士

由於上文所披露王振華先生與要約人及本公司的關係，根據收購守則「一致行動」的釋義第(1)及(2)類假定，王振華先生被假定為與要約人一致行動。

本公司的非執行董事王曉松先生由於是王振華先生的兒子，因此為與要約人一致行動的人士。

根據收購守則「一致行動」的釋義第(6)類假定，本公司執行董事呂小平先生、陸忠明先生、劉源滿先生及陳偉健先生亦被假定為與要約人一致行動。

要約人的意向是保留王振華先生、呂小平先生、陸忠明先生、劉源滿先生、陳偉健先生及王曉松先生為本公司董事。

華泰金融為要約人有關建議的財務顧問及有關貸款融資的唯一獲授權牽頭安排人。因此，根據收購守則「一致行動」第5類及第9類定義，華泰金融及華泰金融集團的有關成員公司被假定為與要約人一致行動（就代表華泰金融集團的非全權投資客戶持有的股份除外）。

### 13. 要約人的意向

倘建議及計劃成功實施，要約人擬本公司將繼續經營其現有業務。要約人在目前市場條件下並無計劃裁減本集團僱員（於正常業務過程中則除外）。要約人及本公司無意對本集團現有營運及業務作出任何改變，且彼等亦未計劃於計劃及建議完成後對本集團任何固定資產進行重新調配。然而，要約人及本公司仍將繼續為本集團評估不時出現的商機。

### 14. 撤銷股份上市地位

待計劃生效後，所有計劃股份將予註銷，計劃股份有關的股票將自此不再為所有權之文件或憑證。

本公司無意維持其於聯交所的上市地位，且已根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤銷股份於聯交所的上市地位，惟須待計劃生效後方可作實。

計劃股東將透過公告獲通知股份於聯交所的確實最後買賣日期，以及計劃與股份於聯交所撤銷上市地位之生效日期。計劃的詳細時間表將載於本計劃文件「第三部分－預期時間表」內。

### 15. 倘計劃不獲批准或建議失效

倘計劃並未生效或建議失效，則不會撤銷股份於聯交所的上市地位。

倘計劃不獲批准或建議失效，根據收購守則，作出日後要約須受到限制，要約人及任何就建議與其一致行動的人士（或任何其後與彼等任何一方一致行動的人士）不得於計劃不獲批准或建議失效日期起12個月內公告對本公司作出要約或可能作出要約，惟獲執行人員同意則除外。

## 16. 海外股東

向非居住於香港的計劃股東提出建議，會受有關計劃股東所在地的相關司法權區的法律影響。該等計劃股東應自行了解並遵守任何適用法律、稅務或監管規定。任何海外計劃股東如欲就計劃及建議採取任何行動，則有責任就此完全遵守有關司法權區的法律，包括取得任何可能必要的政府、外匯管制或其他同意或辦理任何其他必要之正式手續，以及支付該司法權區的任何應付發行費、轉讓徵費或其他稅項。計劃股東一旦接納，將被視為向要約人、本公司以及彼等各自的顧問（包括要約人的財務顧問華泰金融）聲明及保證其已遵守當地法律及監管規定。閣下如對閣下的個人狀況有任何疑問，請諮詢閣下的專業顧問。

於最後實際可行日期，根據本公司股東名冊所記錄，在香港境外，本公司有海外股東在中國及英屬處女群島。要約人已獲該等司法權區的當地法律顧問通知，本計劃文件可向該等海外計劃股東寄發，並會如此行事。

計劃股東如對其狀況有任何疑問，應諮詢彼等本身的專業顧問。

## 17. 登記及付款

假設計劃記錄日期為2017年11月1日（星期三），則本公司擬定自2017年10月24日（星期二）起（或股東可能以公告方式獲通知的其他日期）暫停辦理股份過戶登記，以釐定計劃項下的權益。為符合資格享有計劃項下的權益，股東應確保於2017年10月23日（星期一）下午四時三十分前，將彼等的股份過戶文件遞交本公司香港股份過戶登記分處以登記在其本人或其代名人的名下。本公司的香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

### 向計劃股東支付註銷價

當計劃生效後，於計劃記錄日期名列本公司股東名冊的計劃股東將就計劃股份獲支付註銷價。假設計劃在2017年11月1日（星期三）（開曼群島時間）或前後生效，則要約人會及早支付註銷價的付款支票，且無論如何於計劃生效的7個營業日內支付，因

此，預期支票於2017年11月10日（星期五）或之前寄發。在本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓）並無接獲任何具相反意見的任何特定書面指示的情況下，支票將以普通郵遞寄往其各自的登記地址或（如屬聯名持有人）在本公司股東名冊內就聯名持有的股份排名首位的聯名持有人的登記地址。所有相關支票的郵誤風險，將由有權收取的人士承擔，而要約人、本公司及華泰金融概不會就任何郵件遺失或延誤負責。

於寄發該等支票後滿六個曆月當日或之後，要約人將有權安排註銷任何尚未兌現或退回的未兌現支票，並將該等支票所代表的全部款項存放在本公司所選定的香港牌銀行以要約人名義開立的存款或託管賬戶內。

於生效日期起計滿六年之前，要約人須從上述存款或託管賬戶向其信納有權收取的人士支付相關款項連同利息。於生效日期起計滿六年當日，要約人將獲免除履行根據計劃支付任何款項的任何其他責任，而要約人可全權支配於其名下存款或託管賬戶中獲得進賬的任何餘額（如有），包括應計利息，惟須扣除法律規定的任何扣減及已產生的開支。

假設計劃生效，則代表計劃股份的所有現有股票將由生效日期（預期為2017年11月1日（星期三）（開曼群島時間）或前後）起不再具有所有權文件或憑證的效用。

向根據計劃有權收取的計劃股東支付註銷價，將根據計劃的條款全面執行，而不會任何留置權、抵銷權、反索償或要約人對該等計劃股東可能或聲稱擁有的其他類似權利。

## 18. 稅項

### 香港印花稅及稅務影響

由於計劃及建議不涉及香港股票的銷售和購買，故根據印花稅條例（香港法例第117章），在計劃生效後無需就計劃股份的註銷繳納香港印花稅。

計劃股東（不論他們處於香港或其他司法權區）如對計劃或建議的稅務影響（尤其是收取註銷價是否會使有關計劃股東在香港或其他司法權區境內被徵收稅項）有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

謹此鄭重聲明，要約人、本公司及華泰金融或彼等各自的任何董事、職員或聯繫人士或參與計劃或建議的任何其他人士，概不對任何人士因接納或拒絕計劃而產生的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

## 19. 法院會議及股東特別大會

根據大法院指示，法院會議將予舉行，藉以考慮及酌情通過批准計劃（不論有否修訂）的決議案。於會議記錄日期名列本公司股東名冊的計劃股份持有人將有權親身或委派代表出席法院會議，並於會上投票。計劃須經獨立股東於法院會議上按本註釋備忘錄「4. 建議及計劃的條件」及「6. 收購守則第2.10條所訂明的其他規定」各段所述方式批准。

股東特別大會將於法院會議休會或結束後舉行，以考慮及酌情通過(i)藉註銷計劃股份以批准削減本公司已發行股本的股東特別決議案；及(ii)股東提呈的藉入賬列作繳足方式發行數目與被註銷的計劃股份數目相同的股份予要約人以即時恢復本公司已發行股本至其原先金額，並動用因上述註銷計劃股份所產生的儲備用作按面值繳足該等股份的普通決議案。

本公司與要約人將根據收購守則第19.1條的規定就法院會議及股東特別大會的結果刊發公告（如適用）。該公告內將載入贊成計劃的票數與指示投贊成票的中央結算系統參與者數目，以及反對計劃的票數與指示投反對票的中央結算系統參與者數目。

### 法院會議

於會議記錄日期名列本公司股東名冊的計劃股份持有人將有權親身或委派代表出席法院會議，並於會上投票。於法院會議上，親身或委派代表出席並投票的計劃股份持有人有權就其各自的計劃股份投票贊成計劃或反對計劃，但不得同時投票贊成計劃及反對計劃。

根據大法院指示，香港中央結算（代理人）有限公司應獲准根據其收到投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者所發出的指示，投票贊成及反對計劃。就計算「大多數數目」而言，香港中央結算（代理人）有限公司可能被算作本公司的多名股東。就此方面，香港中央結算（代理人）有限公司有權根據從各中央結算系統參與者收到的指示，同時投票「贊成」及投票「反對」計劃。將會尋求披露中央結算系統參與者的投票結果，而大法院在決定是否應行使其酌情權批准計劃時，可能會或可能不會考慮有關資料。

計劃的條件為（其中包括）(A)獲計劃股份持有人以大多數數目批准；該大多數數目應代表不少於親身或委派代表出席法院會議並在會上投票的股份價值的75%，以及(B)親身或委派代表在法院會議上投票的獨立股東持有的計劃股份所附有表決權中，獨立股東持有的至少75%表決權票數贊成批准計劃，但前提是：(i)（以投票方式表決時）親身或委派代表在法院會議上投票的獨立股東持有的計劃股份所附有表決權中，獨立股東持有的至少75%表決權票數贊成批准計劃；及(ii)（以投票方式表決時）親身或委派代表出席法院會議並在會上投票的獨立股東在法院會議上投票反對有關批准計劃的決議案的票數，不得超過所有獨立股東所持的所有計劃股份所附表決權的10%。

根據公司法，倘親身或由受委代表出席會議並表決的計劃股份持有人投票贊成計劃的計劃股份的總價值為親身或由受委代表出席會議並表決的計劃股份持有人於法院會議上投票的計劃股份總價值的至少75%，則符合上述「75%價值」的規定。根據公司法，倘親身或由受委代表出席法院會議並投票贊成計劃的計劃股份持有人人數超過親身或由受委代表出席法院會議並投票反對計劃的計劃股份持有人人數，則符合上述「大多數數目」的規定。

法院會議通告載於本計劃文件附錄五。法院會議將於2017年10月17日（星期二）上午九時正（香港時間）於香港九龍尖沙咀梳士巴利道18號香港洲際酒店二樓貴賓廳一樓舉行。

### 股東特別大會

於會議記錄日期名列本公司股東名冊的所有股東，將有權親身或委派代表出席股東特別大會及在會上就以下事項投票表決（其中包括）：(i)股東提出的批准通過註銷及剔除計劃股份削減本公司股本的特別決議案；及(ii)股東提出的普通決議案，通過入賬

列作繳足方式發行數目與因計劃而被註銷的計劃股份數目相同的新股份，即時增加及恢復本公司的已發行股本至註銷計劃股份前的金額，以及將註銷上述計劃股份而產生的儲備按面值繳足全部新股份的股款，以供發行予要約人。

就前段(i)中所述的特別決議案而言，親身或委派代表出席股東特別大會並有權投票的股東所投票數中，有不少於四分之三的票數贊成該特別決議案，則該決議案獲得通過。就前段(ii)中所述的普通決議案而言，親身或委派代表出席股東特別大會並有權投票的股東所投票數中一半以上贊成普通決議案，則該決議案獲得通過。

股東特別大會上將進行以股數投票表決，每名親身或委派代表出席及投票的股東，將有權就其全部股份投票贊成（或者反對）特別決議案及／或普通決議案。此外，有關股東可就其部分股份投票贊成特別決議案及／或普通決議案，以及就其任何或全部餘下股份投票反對特別決議案及／或普通決議案（反之亦然）。

要約人已表示，其合法及實益持有的股份將投票贊成將於股東特別大會上提出的特別及普通決議案。

於股東特別大會上，特別及普通決議案將根據上市規則第13.39(4)條規定將以股數投票方式表決。

股東特別大會通告載於本計劃文件附錄六。股東特別大會將於2017年10月17日（星期二）上午十時正（香港時間）（或緊隨在同一日同一地點召開的法院會議結束或休會後）於香港九龍尖沙咀梳士巴利道18號香港洲際酒店二樓貴賓廳－櫻舉行。

假設條件達成或獲豁免（如適用），預期計劃將於2017年11月1日（星期三）下午四時正（開曼群島時間）或之前生效。將作出進一步公告，當中尤其載有以下相關事宜：(i)法院會議及股東特別大會結果，及所有決議案是否在該等會議上獲得通過；(ii)大法院批准計劃的呈請聆訊結果；(iii)計劃記錄日期；(iv)生效日期；及(v)股份在聯交所撤銷上市地位的日期，詳見本計劃文件「第三部分－預期時間表」。

## 20. 實益擁有人

現促請實益擁有人盡快將其名稱登記在本公司股東名冊內，原因（其中包括）如下：

- (a) 讓實益擁有人成為股東，彼等因而能夠以本公司股東的身份出席法院會議或由其指定的委任代表出席並且因本公司股東的身份被計入公司法第86條所規定的計算大多數股東數目中；
- (b) 使本公司可根據公司法第86條將本公司股東適當歸納為計劃股東；及
- (c) 使本公司及要約人可作出安排，以便在計劃生效時通過向最合適的人士交付支票的方式作出付款。

本公司將不會承認通過任何信託持有任何股份的任何人士。如有任何實益擁有人的股份是以信託方式交由登記擁有人（不包括香港中央結算（代理人）有限公司）持有及登記在其名下，則該實益擁有人應聯絡登記擁有人，而且向其作出指示或與登記擁有人作出安排，以表明應如何就實益擁有人的股份在法院會議及／或股東特別大會上表決。該等指示及／或安排應在遞交法院會議及股東特別大會代表委任表格的相關最後期限前提交或作出，讓登記擁有人具有充裕時間準確填寫並在限期前提交其代表委任表格。如果任何登記擁有人要求任何實益擁有人在遞交法院會議及股東特別大會代表委任表格的相關最後期限前的特定日期或時間作出指示或安排，則任何該等實益擁有人應遵從登記擁有人的要求。

如任何實益擁有人的股份存入在中央結算系統及登記在香港中央結算（代理人）有限公司名下，如有意就計劃投票，則除非該實益擁有人是獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，否則必須聯絡其股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士（身為其他中央結算系統參與者，或其已將該等股份存入其他中央結算系統參與者），以向該等人士發出表決指示。實益擁有人應在法院會議及股東特別大會期限前聯絡其股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士，讓股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士具有充裕時間向香港中央結算（代理人）有限公司提供有關實益擁有人就股份在法院會議及／或股東特別大會上如何表決的指示，或者就此與香港中央結算（代理人）有限公司作出安排。香港中央結算（代理人）有限公司就登記在香港中央結算（代理人）有限公司名下的股份依循計劃進行的表決程序，須符合不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

## 21. 一般事項

華泰金融已獲委任為要約人關於建議的財務顧問。

董事（不包括獨立董事委員會成員）為要約人一致行動人士，因此，彼等建議獨立股東仔細考慮獨立董事委員會的意見及推薦建議。獨立非執行董事組成獨立董事委員會，即陳華康先生、朱增進先生及鍾偉先生，已於本計劃文件第五部分的獨立董事委員會函件內提供彼等的意見及推薦建議。

王振華先生、呂小平先生、陸忠明先生、劉源滿先生、陳偉健先生及王曉松先生為董事，並於計劃及建議中擁有權益，已就本公司關於建議的董事會決議案放棄投票。

根據載於本計劃文件第五部分的獨立董事委員會的推薦意見及載於本計劃文件第六部分的新百利的推薦意見，收購守則第2.3條並不適用。

於最後實際可行日期，概無擁有或控制股份或有關股份的可換股證券、認股權證、認購權或衍生工具的人士向要約人作出不可撤銷承諾，以於法院會議或股東特別大會按其所持股份投票贊成或反對有關計劃的決議案。要約人已表示，將會就其持有的股份投票贊成於股東特別大會上將予提呈的特別及普通決議案。

要約人或本公司的聯繫人士包括持有5%或以上有關證券的股東，須根據收購守則第22條披露其買賣本公司任何證券的情況。

## 22. 應採取的行動概要

### 獨立股東及股東

隨本計劃文件附奉適用於法院會議的粉紅色代表委任表格和適用於股東特別大會的白色代表委任表格，一併寄發予本公司的登記擁有人。計劃股份的其後買方將需要從出讓人取得代表委任表格。

無論閣下能否出席法院會議及／或股東特別大會，倘閣下為計劃股東，務請閣下將隨附的粉紅色法院會議代表委任表格按其上印列的指示將其填妥和簽署；及務請股東將隨附的白色股東特別大會代表委任表格按其上印列的指示將其填妥和簽

署，並且盡快呈交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司的辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。適用於法院會議的粉紅色代表委任表格應不遲於2017年10月15日（星期日）上午九時正（香港時間）呈交；而適用於股東特別大會的白色代表委任表格則應不遲於2017年10月15日（星期日）上午十時正（香港時間）呈交，方為有效。填妥和交回法院會議或股東特別大會的代表委任表格後，獨立股東及股東仍可親身出席有關會議和在會上表決。在此情況下，交回的代表委任表格將視作已遭撤銷。

即使閣下不委任代表，也不出席法院會議及股東特別大會和在會上投票，但倘若（其中包括）決議案獲所需大多數獨立股東或股東（視情況而定）通過，則閣下仍須受該法院會議及股東特別大會的結果所約束。因此請閣下務必親身或委派代表出席法院會議及股東特別大會並於會上表決。

為釐定計劃股份持有人出席法院會議並於會上表決的資格與股東出席股東特別大會並於會上表決的資格，本公司將於2017年10月5日（星期四）至2017年10月17日（星期二）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理股份轉讓。為符合資格在法院會議及股東特別大會上表決，所有過戶文件連同相關股票，必須在2017年10月4日（星期三）下午四時三十分前呈交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

本公司及要約人將根據收購守則第19.1條的規定就法院會議及股東特別大會的結果刊發公告（如適用）。該公告內將載入贊成計劃的票數與指示投贊成票的中央結算系統參與者數目，以及反對計劃的票數與指示投反對票的中央結算系統參與者數目。倘所有決議案於該等會議上獲通過，將作出有關大法院就批准計劃的呈請聆訊結果以及（倘計劃獲批准）計劃記錄日期、生效日期及撤銷股份於聯交所上市地位的日期的進一步公告。

#### 通過信託或中央結算系統持股者應採取的行動

本公司將不會承認通過任何信託持有任何股份的任何人士。倘閣下為股份以信託方式交由登記擁有人（不包括香港中央結算（代理人）有限公司）持有及登記在其名下的實益擁有人，則應聯絡該登記擁有人，並且就如何就閣下的股份在法院會議及／或股東特別大會上表決向其提供指示或與該登記擁有人作出安排。該等指示及／

或安排應在法院會議及股東特別大會期限前提供或作出，以讓登記擁有人具有充裕時間準確填寫其代表委任表格，並在上述截止時間前遞交。倘任何登記擁有人要求任何實益擁有人在上述遞交法院會議及股東特別大會代表委任表格的最後期限前的特定日期或時間作出指示或作出安排，則該實益擁有人應遵從登記擁有人的要求。

倘閣下為股份存入在中央結算系統及登記在香港中央結算（代理人）有限公司名下的實益擁有人，且有意在法院會議及／或股東特別大會上表決，則除非閣下是投資者戶口持有人，否則必須聯絡閣下的股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士（身為其他中央結算系統參與者，或其已因而將該等股份存入其他中央結算系統參與者），以向該等人士發出表決指示。閣下應在遞交法院會議及股東特別大會代表委任表格的最後期限前聯絡閣下的股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士，讓彼等具有充裕時間向香港中央結算（代理人）有限公司提供有關股份實益擁有人在法院會議及／或股東特別大會上如何表決的指示或與香港中央結算（代理人）有限公司作出有關安排。

香港中央結算（代理人）有限公司亦可根據從中央結算系統參與者（定義見中央結算系統一般規則）收到的指示，投票贊成及反對計劃。贊成計劃的票數與指示投贊成票的中央結算系統參與者數目，以及反對計劃的票數與指示投反對票的中央結算系統參與者數目，將向大法院作出披露，並可能成為大法院決定是否應行使酌情權批准計劃的考慮因素。

### 大法院的呈請聆訊

在寄發本計劃文件之前，本公司獲得大法院指示召開法院會議以考慮計劃及其他有關計劃的程序事項。

根據公司法第14、15及86條，倘於法院會議及股東特別大會批准決議案，其後本公司必須向大法院提交進一步申請，以確認削減本公司股本的決議案及批准計劃。本公司及要約人在未獲得該等批准之前無法完成計劃及建議。就此而言，本公司已向大法院呈請聆訊尋求該等批准，聆訊將於2017年10月31日（星期二）上午九時正（開曼群島時間）召開。

為釐定是否行使其酌情權及批准計劃，大法院將釐定（其中包括）在法院會議上進行的投票是否公正地反映計劃股份持有人的決定，以及計劃對計劃股東而言是否公平合理。在呈請聆訊中，大法院或會就計劃施加其認為合適的條件，但不會在未經本公司及要約人共同同意下實施任何重大改變。本公司可代股東同意對計劃作出大法院可能認為適宜批准或施加的任何修訂。

倘大法院批准計劃及倘計劃的所有其他條件達成或（倘法律允許）獲豁免，本公司擬於2017年11月1日（星期三）或大法院另行指示的日期（批准計劃的命令的生效日期）向開曼群島公司註冊處提交批准計劃的法院命令以供登記。

股東（包括已向託管商或結算所發出表決指示且其後在法院會議上表決的該等股份的任何實益擁有人）應注意，彼等有權出席預期在**2017年10月31日（星期二）上午九時正（開曼群島時間）**舉行的大法院聆訊，本公司將在聆訊上尋求（其中包括）批准計劃。

### 23. 推薦意見

敬請閣下垂注下列各項：

- (a) 本計劃文件第四部分所載的董事會函件；
- (b) 本計劃文件第五部分所載的獨立董事委員會函件；及
- (c) 本計劃文件第六部分所載的新百利函件。

### 24. 其他資料

本計劃文件各附錄和其他章節載有其他資料，所有資料皆屬於本註釋備忘錄的一部分。

股東應只依賴本計劃文件所載的資料。本公司、要約人、華泰金融或其各自任何附屬機構概無授權任何人士向閣下提供與本計劃文件所載者不符的資料。

## 1. 本集團的財務資料

以下截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個財政年度各年的財務資料概要，乃分別摘錄自本公司截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日止年度的年報所載的本公司合併財務報表。

本公司的核數師羅兵咸永道會計師事務所並無就本集團截至2014年、2015年及2016年12月31日止三年度各年的經審核合併財務報表發出任何保留意見。

本集團截至2014年、2015年及2016年12月31日止三年度各年及截至2017年6月30日止六個月的財務報表中，並無因其規模、性質或發生的事件而須予披露的特殊項目。

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
業績			
收入	<u>28,232,094</u>	<u>23,835,889</u>	<u>20,718,670</u>
除所得稅前利潤	4,135,368	3,363,954	2,921,848
所得稅開支	<u>(1,668,208)</u>	<u>(1,507,717)</u>	<u>(1,242,561)</u>
年度利潤	<u>2,467,160</u>	<u>1,856,237</u>	<u>1,679,287</u>
應佔年度利潤：			
本公司權益持有人	1,383,953	1,030,890	1,025,721
非控股權益	<u>1,083,207</u>	<u>825,347</u>	<u>653,566</u>
	<u>2,467,160</u>	<u>1,856,237</u>	<u>1,679,287</u>
本公司權益持有人應佔利潤 的每股盈利			
基本及攤薄	<u>人民幣0.24元</u>	<u>人民幣0.18元</u>	<u>人民幣0.18元</u>
股息	282,900	282,900	283,400
每股股息	人民幣0.05元	人民幣0.05元	人民幣0.05元

## 2. 截至2016年12月31日止年度之財務資料

以下本集團截至2016年12月31日止年度的合併財務資料連同截至2015年12月31日止年度的比較數字，乃摘錄自本公司截至2016年12月31日止年度的年報：

## 合併財務狀況表

於2016年12月31日

	附註	於12月31日	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房和設備	6	2,443,001	2,261,413
投資物業	7	13,506,826	10,854,000
無形資產	8	37,224	36,310
於聯營公司的投資	9	521,623	300,127
於合營企業的投資	10	4,348,312	2,019,775
遞延所得稅資產	25	808,660	579,813
可供出售金融資產	11	434,891	337,702
衍生金融工具	12	154,615	–
土地使用權	13	430,035	431,589
其他應收款項和預付款項	16	1,347,031	169,467
		<u>24,032,218</u>	<u>16,990,196</u>
<b>流動資產</b>			
租賃土地預付款項	14	7,350,293	6,799,095
完工待售或在建銷售物業	15	39,505,462	32,739,898
貿易及其他應收款項和預付款項	16	20,235,059	6,527,190
受限制現金	18	1,851,085	1,283,653
現金和現金等價物	18	11,905,339	6,478,861
		<u>80,847,238</u>	<u>53,828,697</u>
<b>資產總額</b>		<u><u>104,879,456</u></u>	<u><u>70,818,893</u></u>
<b>所有者權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔股本及儲備</b>			
股本：面值	19	4,609	4,609
儲備	21	9,230,441	8,165,760
		<u>9,235,050</u>	<u>8,170,369</u>
<b>非控股權益</b>		<u>5,940,355</u>	<u>5,292,979</u>
<b>權益總額</b>		<u>15,175,405</u>	<u>13,463,348</u>

		於12月31日	
	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	22	17,036,153	15,004,889
長期應付款		36,670	—
遞延所得稅負債	25	1,115,016	754,670
		<u>18,187,839</u>	<u>15,759,559</u>
<b>流動負債</b>			
貿易和其他應付款項	24	28,975,896	20,008,074
預售物業預收款項	23	29,846,151	15,928,660
即期所得稅負債		2,518,327	1,682,585
借款	22	10,175,714	3,975,575
應付股息		124	1,092
		<u>71,516,212</u>	<u>41,595,986</u>
<b>負債總額</b>		<u>89,704,051</u>	<u>57,355,545</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><u>104,879,456</u></u>	<u><u>70,818,893</u></u>

## 合併利潤表

截至2016年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入	26	28,232,094	23,835,889
銷售成本	28	(21,625,122)	(18,979,683)
毛利		6,606,972	4,856,206
投資物業公允價值收益	7	582,150	815,106
銷售和營銷費用	28	(1,097,915)	(828,126)
行政開支	28	(1,607,694)	(1,035,500)
其他收入	27	26,307	18,669
其他開支	27	(26,249)	(3,885)
其他收益－淨額	27	254,139	14,153
經營利潤		4,737,710	3,836,623
財務收入	29	161,227	136,133
融資成本	29	(941,630)	(650,707)
融資成本－淨額		(780,403)	(514,574)
應佔聯營公司業績	9	1,496	103,810
應佔合營企業業績	10	176,565	(61,905)
除所得稅前利潤		4,135,368	3,363,954
所得稅開支	31	(1,668,208)	(1,507,717)
年度利潤		2,467,160	1,856,237
應佔年度利潤：			
本公司權益持有人		1,383,953	1,030,890
非控股權益		1,083,207	825,347
		2,467,160	1,856,237
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利			
－基本及攤薄	32	人民幣0.24元	人民幣0.18元

## 合併全面收益表

截至2016年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年度利潤	2,467,160	1,856,237
其他全面虧損，可於其後重新分類至損益		
可供出售金融資產公允價值變動		
— 總額	—	(13,000)
— 遞延稅項	—	3,250
	<u>—</u>	<u>(9,750)</u>
年度全面收益總額	<u>2,467,160</u>	<u>1,846,487</u>
應佔年度全面收益總額：		
本公司權益持有人	1,383,953	1,024,509
非控股權益	<u>1,083,207</u>	<u>821,978</u>
	<u>2,467,160</u>	<u>1,846,487</u>

## 合併權益變動表

截至2016年12月31日止年度

	本公司權益持有人應佔				小計	非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	其他儲備	保留盈利			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註19)	(附註21)	(附註21)	(附註21)			
於2016年1月1日的結餘	4,609	1,112,440	54,100	6,999,220	8,170,369	5,292,979	13,463,348
全面收益							
年度利潤	-	-	-	1,383,953	1,383,953	1,083,207	2,467,160
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-
全面收益總額	-	-	-	1,383,953	1,383,953	1,083,207	2,467,160
與擁有人進行的交易							
非控股權益減少的資金	-	-	-	-	-	(281,530)	(281,530)
首次公開發售前股份獎勵計劃 (附註20) – 現任僱員服務價值	-	-	3,479	-	3,479	-	3,479
限制性股票激勵計劃 (附註20(b))	-	-	-	-	-	9,736	9,736
2015年末期股息 (附註33)	-	(282,900)	-	-	(282,900)	-	(282,900)
子公司股息	-	-	-	-	-	(59,091)	(59,091)
擁有人投入及分配總額	-	(282,900)	3,479	-	(279,421)	(330,885)	(610,306)
出售子公司	-	-	(3,025)	-	(3,025)	(9,890)	(12,915)
收購一間子公司額外權益 (附註39(f))	-	-	(36,826)	-	(36,826)	(95,056)	(131,882)
直接於權益確認與擁有人的 交易總額	-	(282,900)	(36,372)	-	(319,272)	(435,831)	(755,103)
於2016年12月31日的結餘	4,609	829,540	17,728	8,383,173	9,235,050	5,940,355	15,175,405

	本公司權益持有人應佔				小計	非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	其他儲備	保留盈利			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註19)	(附註21)	(附註21)	(附註21)			
於2015年1月1日的結餘	4,617	1,395,840	275,193	5,968,330	7,643,980	4,707,042	12,351,022
<b>全面收益</b>							
年度利潤	-	-	-	1,030,890	1,030,890	825,347	1,856,237
其他全面收益							
— 可供出售金融資產 公允價值變動， 扣除稅項	-	-	(6,381)	-	(6,381)	(3,369)	(9,750)
<b>全面收益總額</b>	-	-	(6,381)	1,030,890	1,024,509	821,978	1,846,487
<b>與擁有人進行的交易</b>							
非控股權益投入的資本金	-	-	-	-	-	568,785	568,785
非控股權益減少的資本金	-	-	-	-	-	(800,000)	(800,000)
首次公開發售前股份獎勵計劃 (附註20)							
— 現任僱員服務價值	-	-	8,104	-	8,104	-	8,104
股份回購 (附註19)	(8)	-	(8,903)	-	(8,911)	-	(8,911)
2014年末期股息 (附註33)	-	(283,400)	-	-	(283,400)	-	(283,400)
子公司股息	-	-	-	-	-	(275,577)	(275,577)
<b>擁有人的投入及分配總額</b>	(8)	(283,400)	(799)	-	(284,207)	(506,792)	(790,999)
子公司的非控股權益變動產生的 淨虧損 (附註39(a), (b), (c), (d), (e), 附註34(d))	-	-	(213,913)	-	(213,913)	270,751	56,838
<b>直接於權益確認與擁有人的 的交易總額</b>	(8)	(283,400)	(214,712)	-	(498,120)	(236,041)	(734,161)
於2015年12月31日的結餘	4,609	1,112,440	54,100	6,999,220	8,170,369	5,292,979	13,463,348

## 合併現金流量表

截至2016年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
經營活動所得現金	35	8,415,528	302,273
已付利息		(1,468,642)	(1,263,384)
已付中國所得稅		(907,409)	(750,733)
已付中國土地增值稅		(464,134)	(664,616)
<b>經營活動所得／(所用) 現金淨額</b>		<b>5,575,343</b>	<b>(2,376,460)</b>
<b>投資活動</b>			
收購一間子公司，扣除相關收購現金	34	493,661	(53,600)
添置投資物業		(2,658,992)	(2,391,495)
添置物業、廠房及設備和 非流動資產預付款項		(569,267)	(1,051,455)
出售物業、廠房及設備所得款項	35	3,252	879
添置無形資產	8	(30,685)	(25,847)
出售無形資產所得款項		2,943	–
向非控股權益支付的其他代價		(122,882)	–
於聯營公司的投資	9	(220,000)	(100,000)
於合營企業的投資	10	(3,896,383)	(1,220,625)
收購可供出售金融資產	11	(100,909)	(75,961)
可供出售金融資產資本金減少	11	3,420	13,744
出售子公司，扣除相關出售現金	40	1,830,784	–
已收股息	27	9,312	6,256
已收利息	29	161,227	136,133
向關連方／合營企業其他投資者撥款		(48,924,635)	(8,915,834)
來自關聯方／合營企業其他投資者的撥款		46,038,589	11,676,039
購買衍生金融工具		(60,000)	–
聯營公司削減資本金		700	–
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(8,039,865)</b>	<b>(2,001,766)</b>

	附註	截至12月31日止年度	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>融資活動</b>			
借款所得款項		10,896,512	9,098,593
發行優先票據所得款項		–	1,519,693
發行公司債券所得款項		7,928,594	4,958,110
償還借款		(9,301,027)	(10,918,815)
與融資活動相關的受限制現金減少	18	563,976	1,349,666
向本公司權益持有人支付股息		–	(283,465)
向非控股權益支付股息		(59,091)	(275,577)
非控股權益投入的資本金		–	568,785
非控股權益減少的資本金	39	(290,530)	(800,000)
子公司非控股權益往來款		–	37,541
向子公司非控股權益支付往來款		–	(30,000)
來自子公司非控股股東的撥款		334,050	–
償還子公司非控股權益的撥款		(332,291)	(336,980)
贖回優先票據支付款項		(2,867,298)	–
回購股份	19	–	(8,911)
A股公司限制性股票激勵計劃的 參與者所繳款項		265,650	–
與非控股權益交易的交易成本		–	(38,100)
向非控股權益收購子公司額外權益	39	–	(73,576)
於物業項目的潛在投資所得金額	24	743,058	1,280,247
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<u>7,881,603</u>	<u>6,047,211</u>
<b>現金和現金等價物增加淨額</b>		5,417,081	1,668,985
年初的現金和現金等價物		6,478,861	4,817,907
現金及現金等價物淨匯兌收益／(損失)	29	9,397	(8,031)
<b>年末的現金和現金等價物</b>	18	<u>11,905,339</u>	<u>6,478,861</u>

## 合併財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

### 1 一般資料

本公司於2010年4月23日根據開曼群島公司法（2010年修訂本）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。自2016年10月1日起，本公司註冊辦事處地址由Floor 4, Willow House, Cricket Square, P.O. Box 2804, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands變更為Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, P.O. Box 31119, Grand Cayman KY1-1205, Cayman Islands。

本集團主要在中國從事物業發展及物業投資業務。本公司的母公司為富域香港投資有限公司（「富域香港」），本公司的最終控股公司為First Priority Group Limited，兩家公司均於英屬處女群島註冊成立。本集團最終控股方為王振華先生（「王先生」或「控股股東」）。

為籌備本公司股份首次在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主機板上市，本集團進行重組（「重組」），據此，本公司成為組成本集團各子公司之控股公司。重組之詳情載於本公司日期為2012年11月19日之招股章程。

本公司股份於2012年11月29日開始在聯交所主板上市（「上市」）。

除另有指明外，合併財務報表以人民幣千元（「人民幣千元」）為單位呈列。

本公司董事會於2017年2月24日批准及授權刊發此等載於第I-2頁至第I-113頁的合併財務報表。

### 2 重大會計政策概要

編製該合併財務報表所採用之主要會計政策載於下文。除另有說明者外，此等政策於所呈列的年度貫徹應用。

#### 2.1 編製基準

合併財務報表是根據所有適用的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港《公司條例》（第622章）的披露規定編製。合併財務報表按照歷史成本法編製，並已就按公允價值列賬的可供出售金融資產、以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產和金融負債（包括衍生工具）及投資物業的重估而作出調整。

上文附註1所述就上市進行的重組指涉及合併控股股東王先生控制的多間實體，及以共同控股股東合併會計法列賬。此等實體的淨資產採用控股股東而言的現有賬面值合併。業績由最早呈報日期或合併實體首次受到共同控股股東控制的日期（若為較後發生日期）而不依據本集團實際取得擁有權的日期予以合併。於重組發生之時概無確認為商譽代價之金額或收購人於被收購人的可識別資產、負債及或有負債的公平淨值超出成本之金額。

編製符合香港財務報告準則的合併財務報表需要使用若干關鍵會計估算。管理層在應用本集團會計政策過程中亦需行使其判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇或涉及對合併財務報表屬重大假設和估算的範疇在附註4中披露。

**(i) 本集團於2016年採納之香港財務報告準則之新訂準則、修訂及改進**

以下對現有準則之新訂準則、修訂及改進於2016年1月1日開始之財政年度首次強制應用，而且與本集團之業務有關：

- 香港財務報告準則第14號「監管遞延賬目」(對2016年1月1日或之後開始之年度期間生效)。此準則說明監管遞延賬目結餘為不會根據其他準則確認為資產或負債，但符合資格根據香港財務報告準則第14號遞延處理之開支或收入金額，原因是費率監管機構現時或預期在訂定實體可就受費率規管之貨品或服務向客戶收取之價格時將該金額計算在內。
- 香港財務報告準則第11號(修訂本)有關收購於合營業務權益的會計法(對2016年1月1日或之後開始之年度期間生效)。此修訂本要求投資者，如所收購的共同經營權益構成一項「業務」(香港財務報告準則第3號「企業合併」的定義)，則須應用企業合併的會計法原則。
- 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)有關澄清折舊及攤銷的認可方法(於2016年1月1日或之後開始之年度期間生效)。此等修訂本澄清了何時根據收入應用折舊或攤銷法才是適當的。香港會計準則第16號(修訂本)澄清了根據使用資產而產生的收入對物業、機器及設備的折舊是不適當的。香港會計準則第38號(修訂本)建立了一項可推翻的假設，此假設為一項無形資產的攤銷是根據使用資產而產生的收入是不適當的。
- 香港會計準則第27號(修訂本)有關於獨立財務報表的權益法(於2016年1月1日或之後開始之年度期間生效)。此修訂本容許主體在各自的單獨財務報表中以權益法核算其附屬公司、聯營和合營企業的投資主體。
- 2012-2014週期的年度改進，影響以下4項準則：香港財務報告準則第5號「持作待售的非流動資產及終止經營業務」、香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」、香港會計準則第19號「僱員福利」及香港會計準則第34號「中期財務報告」(於2016年1月1日或之後開始之年度期間生效)。
- 香港會計準則第10號、香港會計準則第12號及香港會計準則第28號(修訂本)有關投資實體應用合併的例外規定(於2016年1月1日或之後開始之年度期間生效)。此等修訂本澄清就投資實體及其附屬公司應用的綜合入賬例外情況。
- 香港會計準則第1號(修訂本)有關披露方式(於2016年1月1日或之後開始之年度期間生效)。此等修訂本澄清香港會計準則第1號中有關重要程度及合計、小計呈列方式、財務報表結構及會計政策披露之指引。

於2016年1月1日起採納上述新訂準則、修訂及改進並無對本集團截至2016年12月31日止年度的經營業績及財務狀況產生任何重大影響。

**(ii) 本集團於2016年後將須採納之香港財務報告準則之新訂準則及修訂**

若干香港財務報告準則的新訂準則及修訂本已頒佈但於2016年1月1日開始的年度仍未生效。該等與本集團營運相關的準則列示如下：

香港會計準則第12號(修訂本)	所得稅(於2017年1月1日或之後開始之年度期間生效)
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表(於2017年1月1日或之後開始之年度期間生效)
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入(於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效)
香港財務報告準則第9號	金融工具(於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效)
香港財務報告準則第16號	租賃(於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效)
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	關於投資者與其聯營公司或合營企業的銷售或資產出售 (生效年度期間待公佈)

截至2016年12月31日止年度，本集團並無提早採納已頒佈但未生效的任何現有準則的新訂會計及財務報告準則或修訂。本集團正評估此等新訂準則及修訂的影響，並且不預期於生效採納時將對本集團之經營業績及財務狀況產生任何重大影響，惟本集團尚未能對新的香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」（於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效）及新的香港財務報告準則第16號「租賃」（於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效）作出結論。

## 2.2 子公司

### 2.2.1 合併

子公司指本集團有權控制的一間實體（包括結構化實體）。當本集團因參與一間實體之業務而可或可獲得可變回報且有能力憑藉其對該實體行使權力而影響該等回報時，則視為本集團控制該實體。子公司於控制權轉移至本集團之日起全面合併入賬。子公司自控制權終止當日起終止合併入賬。

集團內公司間交易、結餘及因集團內公司間交易而產生之收支會予以對銷。確認於資產的公司間交易所產生的溢利和虧損亦予以對銷。子公司的會計政策已按需要作出改動，以確保與本集團所採納者相符。

子公司的業績及權益中的非控股權益分別於合併財務狀況表、合併利潤表、合併全面收益表及合併權益變動表中單獨列示。

#### (i) 業務合併

本集團採用如下文所述的收購會計法為業務合併列賬，惟如上文附註2.1所述的方法入賬的重組除外。

根據收購會計法，收購一家子公司的轉讓代價包括所轉讓資產、所產生的對被收購人前所有者之負債及本集團所發行股權的公允價值。所轉讓代價亦包括任何或有對價安排所產生的資產及負債的公允價值。收購相關成本於產生時列為開支。於業務合併時所收購的可識別資產及所承擔的負債及或有負債，初始按收購日的公允價值計量。按逐項收購基準，本集團以公允價值或非控股權益按比例應佔被收購人可識別淨資產已確認金額，確認任何被收購人非控股權益。

倘業務合併分階段進行，本集團先前持有的被收購人股本權益於收購日期的賬面值會按收購日期的公允價值重新計量；有關重新計量產生的損益在合併利潤表確認。

本集團所轉讓的任何或然代價將在收購當日按公允價值確認。被視為一項資產或負債的或然代價公允價值的後續變動，將按照香港會計準則第39號於合併利潤表作為其他全面收益變動確認。分類為權益的或然代價毋須重新計量，而其後結算於權益入賬。

已轉讓代價、於被收購人的任何非控股權益金額及任何先前於被收購人的股權於收購日期的公允價值超過所收購可識別淨資產的公允價值的差額入賬列作商譽。倘已轉讓代價、已確認非控股權益及先前已計量所持股權的總和少於議價購買情況下所收購子公司可識別淨資產的公允價值，則該差額會直接於合併利潤表內確認。

(ii) 不導致失去控制權的子公司所有權權益變動

不導致失去控制權的與非控制權益進行的交易入賬列作權益交易一即以他們作為擁有人的身份與其他擁有人進行交易。任何已付代價公允價值與所購買相關應佔子公司淨資產賬面值的差額列作權益。向非控制性權益出售產生的盈虧亦列作權益。

(iii) 出售子公司

本集團失去控制權時，於實體的任何保留權益按失去控制權當日的公允價值重新計量，有關賬面值變動在損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益，其公允價值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此可能意味先前在其他全面收益確認的金額重新分類至損益。

### 2.2.2 獨立財務報表

於本公司財務狀況表中，於子公司之投資乃以成本扣除減值入賬。成本亦包括與投資直接相關的應佔成本。子公司之業績按已收及應收股息計入公司之賬內。

當收到於子公司的股息時，而該股息超過子公司在宣派股息期間之全面收益總額，或在獨立財務報表之投資賬面值超過被投資方淨資產（包括商譽）在合併財務報表之賬面值時，則必須對有關投資進行減值測試。

### 2.3 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響但無控制權或共同控制權的所有實體，一般擁有其20%至50%投票權的股權。於聯營公司的投資乃以權益法入賬。根據權益法，投資初始按成本確認，並會增減賬面值以確認投資者在收購日期後佔被投資方損益及其他儲備變動的比例。本集團於聯營公司的投資包括於收購時已識別的商譽（經扣除任何累計減值虧損）。

倘於聯營公司的所有權權益減少，而重大影響力獲保留，則先前於其他全面收益確認的金額僅有按比例部分重新劃分為損益（倘適用）。

本集團所佔聯營公司的收購後盈虧乃於合併利潤表內確認，而其所佔其他全面收益收購後變動則於其他全面收益內確認，並相應調整投資的賬面金額。當本集團應佔聯營公司虧損相等於或超過其於聯營公司的權益（包括任何其他無抵押應收款項）時，則本集團不會進一步確認虧損，除非本集團已代聯營公司承擔法定或推定義務或支付款項。本集團在每個報告日期釐定於聯營公司的投資是否存在客觀減值證據。一旦存在減值證據，本集團會按聯營公司可收回金額與其賬面值差額計算減值金額，並於合併利潤表「應佔聯營公司利潤／（虧損）」確認有關金額。

來自本集團與聯營公司間上游及下游交易的損益於本集團的財務報表中確認並以無關連投資者於聯營公司的權益為限。未變現虧損亦會對銷，除非有關交易證明所轉讓資產已出現減值。聯營公司的會計政策已作必要更改，以確保與本集團所採納者保持一致。

於聯營公司投資所產生的攤薄盈虧在合併利潤表內確認。

### 2.4 合營安排

根據香港財務報告準則第11號，在合營安排的投資必須分類為共同經營或合營企業，視乎每個投資者的合同權益和義務而定。本集團已評估其合營安排的性質並釐定為合營企業。合營企業按權益法入賬。

根據權益法，合營企業權益初步以成本確認，其後經調整以確認本集團享有的收購後利潤或虧損以及其他綜合收益變動的份額。當本集團享有某一合營企業的虧損超過或相等於在該合營企業的權益（包括任何實質上構成本集團在該合營淨投資的長期權益），則本集團不確認進一步虧損，除非本集團已產生義務或已代合營企業付款。

本集團與其合營企業之間的未變現交易利得按本集團在該等合營企業的權益予以對消。未變現虧損也予以對消，除非交易提供證據證明所轉讓的資產出現減值。合營企業的會計政策如有需要已改變以符合本集團採納的政策。

## 2.5 分部報告

經營分部乃以與提交予主要經營決策者（「主要經營決策者」）的內部報告一致的方式呈報。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部表現，並已確定為作出戰略決策的王先生。

管理層根據主要經營決策者審核的用於作出戰略決策的報告釐定經營分部。

## 2.6 外幣換算

### (i) 功能及呈列貨幣

本集團的各實體財務報表所列的項目，均以該實體經營所在主要經濟環境所使用的貨幣（「功能貨幣」）計量。由於本集團的大部份資產及營運位於中國，故其財務報表以人民幣呈列，人民幣乃本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣。

### (ii) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日的現行匯率換算為功能貨幣，或於項目獲重新計量時按估值日期的匯率換算。因上述交易結算及按年底匯率兌換以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的匯兌盈虧，均於合併利潤表內確認。

與借貸及現金及現金等價物有關的匯兌收益及虧損在利潤表內的「融資收入或成本」項下呈列。所有其他匯兌收益及虧損在利潤表內的「其他收益或虧損－淨額」項下呈列。

### (iii) 集團公司

倘本集團的所有實體（全部均非採用嚴重通脹經濟體系的貨幣）的功能貨幣有別於呈列貨幣，則其業績及財務狀況會按下列方法換算為呈列貨幣：

- (a) 現時集團實體的每份財務狀況表內的資產與負債按該財務狀況表結算日的收市匯率換算；
- (b) 現時集團實體的每份利潤表及全面收益表內的收入及開支按平均匯率換算；及
- (c) 所產生的所有兌換差額乃於其他全面收益內確認及計算，並於權益項目下累積。

收購境外主體產生的商譽及公允價值調整視為該境外主體的資產和負債，並按期末匯率換算。產生的匯兌差額在其他全面收益中入賬。

## 2.7 物業、廠房和設備

物業、廠房和設備按歷史成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。資產的初始成本包括購入價及令該資產處於所擬運作狀況及地點之任何直接應佔成本。

當與項目有關的未來經濟利益可能流入本集團，而該項目的成本能夠可靠地計量時，則會將該項目其後產生的成本計入該項資產的賬面值內或確認為獨立資產（如適當）。其他所有維修及保養成本乃於其產生的會計期間內自合併利潤表扣除。

物業、廠房和設備的折舊按估計可使用年期以直線法分配其成本減其殘值，有關年限如下：

— 樓宇	30年
— 汽車	3-10年
— 傢俬、裝置及設備	3-10年
— 租賃物業裝修	3-5年

資產殘值及可使用年期均會於各報告期末時被檢討，並在適當情況下作出調整。

倘資產賬面值高於其估計可收回金額時，該項資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額。

出售盈虧乃透過比較所得款項與賬面值而釐定，並作為「其他收益／(虧損) - 淨額」於合併利潤表中確認。

## 2.8 投資物業

持作長期租金收入或資本增值或兩者兼備且並非本集團所佔用的物業分類為投資物業。投資物業也包括正在建造或開發供未來作投資物業使用之物業。

投資物業包括根據經營租賃持有的土地及本集團擁有的樓宇。根據經營租賃持有的土地如能符合投資物業餘下的定義，則分類為投資物業並入賬。在此情況下，經營租賃視為融資租賃入賬。

投資物業初始按其成本計量，包括相關的交易成本及相關的（如適用）借貸成本。於初始確認後，投資物業按公允價值列賬。公允價值變動於合併利潤表確認及單獨呈列。

公允價值是根據活躍市價並經（如必要）就特定資產之性質、位置或狀況之任何差異作出調整而釐定。倘無法獲得該等資料，則本集團會使用可替代估值法，如較不活躍市場的近期價格或經折現現金流量預測。這些估值乃於各結算日由外部估值師實施。

倘公允價值能可靠計量，建設中物業按公允價值計量。倘無法可靠地釐定公允價值，則建設中投資物業於公允價值可以釐定或工程竣工前（以較早者為準）將以成本計量。此物業於該日的公允價值與當時賬面值之間的任何差額均在合併利潤表中確認。重新發展以持續作投資物業用途的投資物業，或市場活躍度降低的投資物業將繼續以公允價值計量。

其後支出只有在與該支出有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才撥入在資產的賬面值中。其他所有維修及保養成本於產生時支銷。

當與另一方就完工待售物業訂立經營租賃合約及租賃開始時，物業轉撥至投資物業。於轉撥日期的物業公允價值與其當時賬面值的差額於利潤表中確認為其他收益。

## 2.9 無形資產

### 商標

本集團商標乃按歷史成本法列賬的單獨購入商標。商標有特定使用年限並按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃按直線法將商標的成本分攤至10年的估計可使用年期計算。

## 電腦軟件

本集團的電腦軟件包括按購入及使用該特定軟件所產生的成本作資本化處理的購入電腦軟件。這些成本按五年之估計可使用年期攤銷。

### 2.10 於子公司、聯營公司、合營企業及非金融資產投資的減值

沒有確定使用年限的資產或尚未可供使用的資產毋須攤銷，但會每年進行減值測試。當發生事件或情況變化顯示資產賬面值未必可收回時，會檢討該等須攤銷資產有否減值。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額為資產公允價值減出售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流量的最低水準（現金產生單位）分類。非金融資產如出現減值，則會於各結算日期檢討可否撥回減值。

### 2.11 完工待售或在建銷售物業

完工待售或在建銷售物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬於流動資產。完工待售或在建銷售物業成本包括土地租賃成本、建造支出、資本化借款成本及於發展期間產生的其他直接成本。持有的物業成本按其未售出之物業成本按獲比例分配之該發展項目之全部發展成本計量。可變現淨值為管理層根據現行市況釐定之在通常業務過程中的估計銷售價，減預計至竣工需產生的其他成本及銷售時需產生的營銷成本。

### 2.12 土地使用權

中國的所有土地均為國有且無單獨的土地所有權。本集團收購土地使用權從而進行物業開發。用於開發供出售的土地使用權作為存貨，並按成本值與可變現淨值兩者的較低者列賬，其中屬於正常營運週期內的土地使用權分類為流動資產並計入完工待售或在建銷售物業，而屬於正常營運週期以外的土地使用權分類為非流動資產。屬於投資物業的土地使用權分類為投資物業（附註2.8）。

自用的土地使用權列入土地使用權，以直線法於租期內攤銷。

### 2.13 金融資產

#### 2.13.1 分類

本集團將金融資產分為以下類別：按公允價值計量並計入損益的貸款及應收款項以及可供出售金融資產。分類視乎收購金融資產之目的而定。管理層於初始確認金融資產時決定其分類。

##### (i) 按公允價值計量並計入損益的金融資產

按公允價值計量並計入損益的金融資產乃持作買賣的金融資產。倘收購金融資產主要旨在於短期內出售，該金融資產即歸類為此類別。衍生工具亦歸類為持作買賣，除指定作對沖則作別論。於此類別的資產倘預期於12個月內結算，則分類為流動資產，否則一概分類為非流動資產。

##### (ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款的非衍生性質金融資產，而其在活躍市場並無報價。該等金融資產計入流動資產，惟到期日超過於報告期末起計12個月的項目則被分類為非流動資產。本集團貸款及應收款項於財務狀況表內包括「貿易和其他應收款項及預付款項」的若干項目及計入「現金和現金等價物」和「受限制現金」的銀行存款（附註16及附註18）。

(iii) 可供出售金融資產

可供出售金融資產屬於指定列入該類或不可歸入任何其他類別的非衍生工具。除非管理層有意於報告期末起計12個月內處置該投資，否則該等項目入賬列為非流動資產。

### 2.13.2 確認及計量

正常買賣金融資產在交易日（本集團承諾買賣該資產的日期）確認。對於以公允價值計量但其變動並非計入損益的所有金融資產，投資初始按公允價值加交易成本確認。當從投資收取現金流量的權利已屆滿或已轉讓，且本集團已實質上將擁有權的所有風險和回報轉讓時，即中止確認金融資產。可供出售金融資產其後按公允價值列賬。貸款及應收款項隨後使用實際利率法按已攤銷成本列賬。

「按公允價值計量並計入損益的金融資產」類別的公允價值變動產生的收益或虧損於產生期間列於利潤表的「其他（虧損）／收益淨額」內。按公允價值計量並計入損益的金融資產產生的股息收入於本集團確立收款權利時於利潤表確認為其他收入的一部份。

分類為可供出售的貨幣性及非貨幣性證券的公允價值變動在其他全面收益內確認。

當分類為可供出售的證券售出或減值時，在權益中確認的累計公允價值調整列入合併利潤表內。

可供出售證券的利息按實際利率法於合併利潤表內確認為部分其他收入。可供出售股權工具的股息於本集團確立收取股息之權利時於合併利潤表中確認為部分其他收入。

### 2.13.3 金融資產減值

(i) 按攤銷成本列賬的資產

本集團於各報告期末評估有否客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。僅於有客觀證據顯示資產初始確認後發生的一項或多項事件引致減值（「虧損事件」）且虧損事件對一項或一組金融資產能可靠預計的估計未來現金流量有影響，則表示該項或該組資產已減值，並應計減值虧損。

減值虧損的證據可包括債務人或一組債務人遇上嚴重財政困難、逾期或拖欠償還利息或本金、債務人很有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流有可計量的減少，例如與違約有相互關連的拖欠情況或經濟狀況改變。

對於貸款及應收款類別，損失金額乃根據資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現而估計未來現金流量（不包括仍未產生的未來信用損失）的現值兩者的差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在合併利潤表確認。

如在後繼期間，減值虧損的數額減少，而此減少可客觀地聯繫至減值在確認後才發生的事件（例如債務人的信用評級有所改善），則之前已確認的減值虧損可在合併利潤表轉回。

(ii) 分類為可供出售資產

本集團於各報告期末評估有否客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。

對於債務證券，倘存在任何有關證據，則累積虧損（按收購成本與當前公允價值之間的差額，減之前於損益確認的該金融資產的任何減值虧損計算）於權益剔除及於損益確認。倘可供出售的債務工具的公允價值於其後期間增加且該增加與減值虧損於損益確認後發生的事件有客觀關聯，則減值虧損通過合併利潤表撥回。

對於權益工具，證券的公允價值遠低於或長期低於其成本亦為該資產減值的證據。倘存在任何有關證據，則累積虧損（按收購成本與當前公允價值之間的差額，減之前於損益確認的該金融資產的任何減值虧損計算）於權益剔除及於損益確認。於合併利潤表確認的權益工具的減值虧損不通過合併利潤表撥回。

#### 2.13.4 終止確認金融資產

金融資產（或倘適用，一項金融資產的一部份或一組相若金融資產的一部份）在下列情況下將予終止確認：

- 自該項資產收取現金流量的權利已屆滿；
- 本集團轉讓自該項資產收取現金流量的權利，或已根據一項「轉付」安排，承擔將所得現金流量全數付予第三方的責任，且不會嚴重延緩；或
- 本集團轉讓自該項資產收取現金流量的權利及(a)本集團已實質上轉讓該項資產的所有風險及回報；或(b)本集團並無實質上轉讓或保留該項資產的所有風險及回報，但已轉讓對該項資產的控制權。

倘本集團已轉讓其收取該項資產所產生現金流量的權利或已訂立轉付安排，但並無實質上轉讓或保留該項資產的所有風險及回報，亦無轉讓對該項資產的控制權，則該資產將視本集團繼續參與該資產的程度而確認入賬。在此情況下，本集團亦確認聯屬責任。已轉讓資產及聯屬責任以反映本集團所保留的權利及責任為基準計量。

以擔保已轉讓資產的方式繼續參與，乃按該資產的原賬面值及本集團可能被要求償還的代價最高金額（以較低者為準）計量。

#### 2.14 抵銷金融工具

當有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在財務狀況表呈報其淨額。具有法律強制力的權力不得依賴於未來事件及能於正常業務過程中及於其中一方違約、無力償債或破產的情況下強制執行。

#### 2.15 衍生金融工具

衍生工具於訂立衍生工具合約日期首次以公平值確認入賬，隨後按其公平值進行重估。公平值乃根據市場報價於活躍市場中獲得，包括近期市場交易及估值方法（包括現金流量折現模型及期權定價模型（如適用））。

對於不符合對沖會計處理的衍生金融工具，公平值變動即刻於合併利潤表中確認。

#### 2.16 貿易和其他應收款項

貿易和其他應收款項初始以公允價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款項之原有條款收回所有款項時，即就貿易和其他應收款項設定減值

撥備。債務人的重大財務困難、債務人可能會破產或進行財務重組以及違約或拖欠款項被認為是應收款項減值的跡象。撥備金額為資產之賬面值與按原有實際利率折現之估計未來現金流量之現值之差額。資產之賬面值透過使用撥備賬戶削減，而有關虧損金額則在合併利潤表內確認。

倘貿易和其他應收款項被視為無法收回，則與撥備賬目撇銷。其後收回先前撇銷的金額將貸記入合併利潤表內。

貿易和其他應收款項計入流動資產，惟於報告期起計超過12個月者（或倘於正常業營運週期外，則可較長），則分類為非流動資產。

### 2.17 現金和現金等價物

現金和現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款及原定到期日為三個月或以內之高流動性其他短期投資。

### 2.18 股本

普通股分類為權益。直接歸屬於發行新股或期權的新增成本在權益中列為所得款項之減項（扣除稅項）。

### 2.19 貿易和其他應付款項

貿易和其他應付款項乃就日常業務過程中購買供應商提供的產品或服務而應支付的義務。倘貿易及其他應付款項的支付日期在報告期起計12個月內（如仍在正常營運週期中，則可較長），其被分類為流動負債。否則，分類為非流動負債。

貿易和其他應付款項初始以公允價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

### 2.20 借款及借貸成本

借款初始按公允價值扣除所產生的交易成本予以確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項（扣除交易成本）與贖回價值間的任何差額使用實際利率法於借款期間在合併利潤表內確認。

在貸款很有可能部份或全部提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該貸款很有可能部份或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

除非本集團有權無條件將債務結算日期遞延至報告期後至少12個月，否則借款將被劃分為流動負債。

直接歸屬於收購、建設或生產合資格資產（即需要經過相當長時間才能達到預定用途或銷售狀態的資產）的一般及特定借款成本，計入該等資產的成本，直至該等資產基本達到預定用途或銷售狀態。就特定借款，因有待合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自合資格資本化的借款成本中扣除。其他借款成本於其產生期間支銷。

### 2.21 即期及遞延所得稅

期間的稅項開支包括即期稅項及遞延稅項。稅項乃於合併利潤表內確認，惟與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關的稅項除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益內確認。

即期所得稅支出根據本公司及其子公司營運及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例受詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關繳納的稅款設定撥備。

對於資產及負債的稅基與其在合併財務報表的賬面值的暫時性差額，使用負債法確認遞延所得稅。然而，倘遞延所得稅乃因首次確認交易（並非業務合併）中的資產或負債而產生，且進行有關交易時並無影響會計或應課稅利潤或虧損，則不予入賬。遞延所得稅乃按結算日前已頒佈或實質上已頒佈，並預期將於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時應用的稅率（及法律）計算。

遞延所得稅資產是就可能有未來應課稅利潤而就此可使用暫時性差額而確認。

遞延所得稅乃就於子公司、聯營公司及合營安排的投资產生的暫時差額而撥備，惟倘本集團可控制暫時差額撥回的遞延所得稅負債時間，且暫時差額有可能在可預見將來不會獲撥回則除外。一般而言，本集團無法控制給予聯營公司的暫時差額撥回。僅於有協議賦予本集團能力控制撥回未確認暫時差額時除外。

因投資子公司、聯營公司及共同控制實體而產生的可扣減暫時差額確認為遞延所得稅資產，惟倘暫時差額在將來可撥回，且有充足應課稅溢利抵銷可動用暫時差額則除外。

倘有可依法強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產及負債與同一稅務機關就一個或多個應課稅實體徵收之所得稅有關，而有關實體有意按淨額基準結算結餘時，遞延所得稅資產與負債將予互相抵銷。

## 2.22 員工福利

根據中國內地規則及法規，本集團的中國內地員工須參加中國內地有關省市政府管理的多項界定供款退休福利計劃，據此，本集團及中國內地員工須每月按員工薪金的特定百分比向該等計劃供款，惟無需超過若干上限。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國內地員工退休福利責任。除每月供款外，本集團毋須就其員工承擔其他退休金付款或其他退休後福利的責任。這些計劃的資產與本集團其他資產分開持有，並由市級和省級政府獨立管理的基金保管。

## 2.23 以股份為基礎的支付

### (i) 首次公開發售前股份獎勵計劃

本集團實行數項以權益償付首次公開發售前股份獎勵計劃，在該等計劃下，本集團獲取僱員及若干前僱員、高級僱員及業務合夥人提供的服務作為本公司股本工具（獎勵）的對價。現任僱員及若干前僱員、高級僱員及業務合夥人為獲取股份而提供的服務的公允價值確認為費用。該等予以支銷的總金額乃經參考獲授予股份的公允價值釐定：

- 包括任何市場業績條件；
- 不包括任何服務及非市場業績可行權條件的影響；及
- 包括任何非可行權條件的影響。

非市場績效歸屬條件包括在有關預期歸屬的股份數目的假設中。列作開支的總金額乃在歸屬期確認，歸屬期即符合所有特定歸屬情況的期間。於各報告期末，本集團會根據非市場績效歸屬條件修改其估計預期將歸屬的股份數目。於合併利潤表內確認修改原來估計數字（如有）的影響，以及須對權益作出的相應調整。

本公司向本集團子公司的僱員授予其股份，被視為資本投入。所獲得僱員服務的公允價值乃參考授出日期的公允價值計量，於歸屬期內確認為增加對子公司的投資，並相應計入本公司的權益賬。

### (ii) 受限制股份激勵計劃

本集團旗下子公司新城控股集團股份有限公司（「新城控股」）實行以權益償付的限制性股票激勵計劃，在該計劃下，新城控股獲取其選定現任僱員（包括董事）（「參與者」）提供的服務，作為股本工具（獎勵）的對價。選定現任僱員為獲授限制性股票而提供的服務的公允價值確認為費用。該等予以支銷的總金額乃經參考獲授予股份於授出日期計量的公允價值扣除授出所得款項釐定，並全數被視作歸屬於參與者的資本投入，因此列入非控股權益，直至於各解鎖日本公司將根據當時佔有新城控股股權的份額納入本公司權益持有人應佔的其他儲備。授出所得款項最初入賬列作其他應付款項，直至於各解鎖日本公司將根據當時佔有新城控股股權的份額納入本公司權益持有人應佔的其他儲備。

非市場績效解鎖條件包括在有關預期解鎖的股份數目的假設中。列作開支的總金額乃在解鎖期確認，解鎖期即所有特定解鎖條件獲達成的期間。於各報告期末，新城控股會根據非市場績效解鎖條件修改其估計預期將解鎖的股份數目。於合併利潤表內確認修改原來估計數字的影響（如有），以及須對非控股權益作出的相應調整。

解鎖期內，本集團於新城控股的控股將逐漸減少。該等事項構成視作出售事項，且將於若干解鎖日產生攤薄盈虧，此乃由於本公司按當時控股所佔部份所得款項淨額產生的盈虧以及視作由本公司於若干解鎖日出售的新城控股資產淨值損失的綜合結果。有關攤薄收益不會載入利潤表，惟將視作與非控股權益的交易，並直接入賬列作權益項下的其他儲備。

## 2.24 撥備及或有負債

倘本集團因過往事件而現時須承擔法定或推定責任，且履行該等責任可能須動用資源，及所涉及的金額能可靠估計時，則確認撥備。未來營運虧損毋須確認撥備。

倘存在多項相若責任時，履行該等責任是否需要動用資源在考慮整體責任之類別後釐定。即使同一類別之任何一項責任可能須動用資源的可能性極低，亦須確認撥備。

撥備採用反映當時市場對金錢時間值和有關責任固有風險之評估的稅前比率按照預期需履行有關責任之開支之現值計量。隨著時間消逝而增加的撥備確認為利息開支。

或有負債乃一項因過往事件可能產生的責任，而該責任的存在僅可由一項或多項並非由本集團全權控制之日後不明朗事件之存在與否確定。或有負債亦可為因不大可能需要動用經濟資源或承擔之金額未能可靠地估量而未確認之過往事件產生之現有承擔。

或有負債不予確認，但會於合併財務報表附註中披露。倘支付之可能性出現變動致使有可能需支付，則或有負債將確認為撥備。

## 2.25 收入確認

收入包括本集團在日常業務過程中出售物業及服務之已收或應收代價之公允價值。收入在扣除退貨、回扣及折扣及經撤銷本集團公司間銷售後予以呈列。收入確認如下：

### (i) 出售物業

出售物業的收入於物業的風險及回報已轉讓予買方（即有關物業已竣工時）並根據銷售協議將物業交付買家，且能合理確保收回有關應收款項時，方予以確認。收入確認日期前就已售物業收取的按金及分期付款於合併財務狀況表內的流動負債下記錄為「預售物業預收款項」。

### (ii) 租金收入

來自經營租賃所出租物業的租金收入，以直線法在租賃期內確認。

### (iii) 服務收入

服務收入於相關的提供服務已提供，並能夠可靠地估計收入及成本總額，且能合理確保收回有關應收款項時確認。

### (iv) 利息收入

利息收入利用實際利率法按時間比例確認。當應收款項出現減值時，本集團將其賬面值減至其可收回金額（即按工具的原實際利率貼現的估計未來現金流量），並繼續沖抵折現作為利息收入。減值貸款和應收款項的利息收入利用原實際利率確認。

### (v) 股息收入

股息收入在收取股息之權利獲確定時確認。

## 2.26 政府補貼

倘可合理地保證本集團將會收到補貼及本集團將符合所有附帶條件，則政府補貼按公允價值確認。與成本有關的政府補貼將會遞延，並於擬補償之成本所需進行配對的期間內於合併利潤表內確認。作為開支或已產生的虧損的補償金或向本集團旗下企業提供即時財務援助而成為應收款項（並無日後相關成本）的政府補貼，乃於其成為應收款項的期間確認為收入。

## 2.27 財務擔保負債

本集團就銀行按揭信貸為若干購房者提供財務擔保。

財務擔保負債初步按公允價值加作出相關財務擔保負債直接產生的交易成本確認。於首次確認後，有關合約按履行現有責任所需開支的最佳估計現值與首次確認金額減累計攤銷的較高者計量。

財務擔保負債當且僅當合約列明的責任已解除或註銷或屆滿時方於財務狀況表中終止確認。

## 2.28 經營租賃

出租人保留所有權的絕大部份風險及回報的租賃均列為經營租賃。根據經營租賃支付的款項（扣除自出租人收取之任何獎勵金後），於租賃期內以直線法自合併利潤表扣除。

## 2.29 股息分派

向本公司股東分派的股息於股息獲本公司股東正式批准的期間在本集團及本公司財務報表中確認，並在適用時作為負債入賬。

## 2.30 結算日後事項

提供本集團於報告期末狀況的其他資料的報告期後事項（「調整事項」）於合併財務報表中反映。並非調整事項的報告期後事項如涉及金額重大則在附註中披露。

# 3 財務風險管理及金融工具

## 3.1 財務風險因素

本集團的業務承受多項財務風險：市場風險（包括外匯風險、價格風險、現金流量及公允價值利率風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，並尋求方法盡量降低對本集團財務業績可能構成的不利影響。

### 3.1.1 市場風險

#### (i) 外匯風險

除部份融資活動（包括首次公開發售、銀行借貸及發行優先票據乃以港元（「港元」）或美元（「美元」）計值）外，本集團僅於中國從事房地產的開發、銷售及管理，幾乎所有交易均以人民幣計值。於2016年12月31日，本集團主要的資產及負債以人民幣計值，惟若干現金及借款以港元或美元計值。

本公司及其全部子公司的功能貨幣為人民幣。因此，以港元或美元計值的現金及借款面臨外匯風險。港元及美元兌人民幣的匯率波動將影響本集團的經營業績。本集團目前並無外匯對沖政策。然而，管理層密切監控外匯風險並於必要時採取行動。

於2016年12月31日，如人民幣兌港元及美元升值／貶值5%，而所有其他可變因素維持不變，年度除稅後溢利將上升／下降人民幣184,907,000元（2015年：人民幣243,829,000元），主要因為換算以港元及美元計值的銀行結餘及借貸的淨外匯收益／虧損所致。

(ii) 價格風險

由於本集團所持投資在合併財務狀況表內被分類為可供出售金融資產，故本集團承受價格風險。

董事認為，本集團就其投資所承受的價格風險並不重大，概因本集團訂有政策，不會作出對本集團財務業績可能造成不利影響的重大投資。所有投資須經董事長批准後方可進行。

下表概述分類為可供出售股本證券的公允價值上升／下跌5%，該證券收益／虧損對本集團其他全面收益增加／減少的影響。

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
— 上調5%	16,308	12,664
— 下調5%	(16,308)	(12,664)

(iii) 現金流量和公允價值利率風險

除銀行現金存款以及部分貿易及其他應收款項外，本集團並無其他重大計息資產。

本集團承受的利率變動風險主要來自借款。浮息借款使本集團承受現金流量利率風險。固息借款則令本集團承受公允價值利率風險。本集團並無對沖其現金流量或公允價值利率風險。利率及償還借款的條款於附註22披露。

由於預期銀行存款和部分貿易及其他應收款項的利率不會出現大幅波動，管理層預期利率變動不會對計息資產產生重大影響。

於2016年和2015年12月31日，倘浮息借款利率上調／下調50個基點，而所有其他變量保持不變，則本集團截至2016年和2015年12月31日止年度的除稅後利潤和資本化利息變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
除稅後利潤增加／(減少)		
— 上調50個基點	(3,641)	(4,688)
— 下調50個基點	3,641	4,688
資本化利息增加／(減少)		
— 上調50個基點	20,093	13,363
— 下調50個基點	(20,093)	(13,363)

### 3.1.2 信貸風險

本集團並無重大集中信貸風險。合併財務狀況表中列示的銀行存款和貿易和其他應收款項賬面值指本集團就其金融資產承受的最大信貸風險。

現金交易限於信貸質量較高的金融機構。下表載列於2016年和2015年12月31日的銀行存款結餘：

交易對手	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於中國四大國有銀行的存款	4,577,684	4,423,855
於中國其他上市銀行的存款	7,893,413	1,614,070
於其他銀行的存款	1,281,198	1,718,280
	<u>13,752,295</u>	<u>7,756,205</u>

管理層預期不會因該等交易對手的不履約行為而產生任何虧損。

本集團採取政策以確保物業銷售予財務狀況相對良好及能支付適當比例首期付款的買家。同時，倘買家拖欠付款，本集團有權取消銷售合同，並將相關物業投入市場重新銷售。因此，銷售物業產生的信貸風險有限。

其他應收款項主要包括於日常業務過程中應收關連方款項、應收合營企業其他投資者款項和按金。本集團密切監控這些其他應收款項以確保在面臨違約的風險時採取行動收回結餘。

### 3.1.3 流動資金風險

本集團管理層旨在從內部銷售所得款項及充足的承諾信貸融資維持足夠現金以滿足其物業項目的營運需求和承諾。

下表乃根據於2016年及2015年12月31日至合同到期日的剩餘期間，按相關到期組別分析本集團金融負債。表內披露的金額為合同未貼現現金流量。

	一年以內 人民幣千元	一至二年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2016年12月31日					
借款本金	10,058,712	8,117,667	8,636,825	106,250	26,919,454
支付借款利息	1,497,172	906,132	691,439	13,492	3,108,235
貿易和其他應付款項	28,213,433	36,670	—	—	28,250,103
應付股息	124	—	—	—	124
有關購買本集團物業而 獲授按揭額度的擔保 (附註37)	<u>11,664,440</u>	<u>465,894</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,130,334</u>
	<u>51,433,881</u>	<u>9,526,363</u>	<u>9,328,264</u>	<u>119,742</u>	<u>70,408,250</u>

	一年以內 人民幣千元	一至二年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2015年12月31日</b>					
借款本金	3,870,860	7,303,020	7,157,590	517,188	18,848,658
支付借款利息	1,226,562	999,917	766,562	59,603	3,052,644
貿易和其他應付款項	19,645,278	–	–	–	19,645,278
應付股息	1,092	–	–	–	1,092
有關購買本集團物業而 獲授按揭額度的擔保 (附註37)	4,440,681	935,456	–	–	5,376,137
	<u>29,184,473</u>	<u>9,238,393</u>	<u>7,924,152</u>	<u>576,791</u>	<u>46,923,809</u>

附註：借款利息沒有考慮到未來借貸，並且分別根據2016年和2015年12月31日所持借款計算。浮動利息分別使用2016年和2015年12月31日的當時利率估算。

鑒於相關業務的動態性質，本集團的管理層會密切監控流動資金的風險並採取以下措施管理流動資金風險：

- (i) 編製年度現金流量預測並按月更新該預測以反映最新變化及密切監控流動資金風險；
- (ii) 與主要銀行和其他金融機構保持戰略合作關係以在適當時取得信貸額度；
- (iii) 繼續取得長期融資信貸、附有抵押本集團物業的主要發行優先票據、項目銀行貸款或本集團視為適當的其他資金來源；
- (iv) 積極推動銷售本集團竣工物業及預售在建物業。本集團亦會考慮靈活調整價格和銷量以管理流動資金風險。

### 3.2 資本風險管理

本集團的資本管理的目標乃為保障本集團能繼續營運，以為股東提供回報和維持最佳的資本結構以降低資金成本。

為維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息金額、發行新股或出售資產以減少債務。

本集團利用資產負債比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以資本總額計算。債務淨額為借款總額減去現金和現金等價物。資本總額按合併財務狀況表所列示的權益總額加上債務淨額計算。

於2016年和2015年12月31日，本集團資產負債比率如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
借款總額	27,211,867	18,980,464
減：現金和現金等價物	(11,905,339)	(6,478,861)
債務淨額	15,306,528	12,501,603
權益總額	15,175,405	13,463,348
資本總額	30,481,933	25,964,951
資產負債比率	50%	48%

資產負債比率於2016年12月31日增加，主要原因是借款總額結餘增加。

### 3.3 公允價值估計

下表利用估值法分析按公允價值入賬的金融工具。不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債的活躍市場報價（未經調整）（第一層）。
- 除第一層所包括的報價外，資產或負債的可直接（即如價格）或間接（即價格衍生物）觀察的輸入值（第二層）。
- 並非依據可觀察的市場數據而釐定的資產或負債的輸入值（即不可觀察輸入值）（第三層）。

本集團可供出售金融資產通過第三層按公允價值計量。

下表分別呈列本集團於2016年和2015年12月31日按公允價值計量的金融資產。請參閱附註7就投資物業按公允價值計量所作的披露。

	第一層 人民幣千元	第二層 人民幣千元	第三層 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2016年12月31日				
衍生金融工具	—	—	154,615	154,615
可供出售金融資產	—	—	434,891	434,891
	—	—	589,506	589,506
於2015年12月31日				
可供出售金融資產	—	—	337,702	337,702

截至2016年和2015年12月31日止年度第三層工具出現的變動載於附註11及附註12。

在活躍市場中交易的金融工具之公允價值是以於結算日的市場報價列賬。如果該報價可以容易地及規律地從交易市場、經銷商、經紀人、產業集團、股價服務機構或管理機構中獲得，並且這些報價是在真實、公平市場交易的基礎上定期呈現，該市場會被視為活躍。該工具計入第一層。

並非在活躍市場買賣的金融工具（例如場外衍生工具）公允價值以估值法釐定。該等估值法最大限度利用能獲取的可觀察市場數據而盡可能減少依賴實體的個體估計。倘計算工具公允價值需要的所有重要參數均為可觀察數據，則該工具計入第二層。

倘一項或多項重要參數並非基於可觀察市場數據，則該工具計入第三層。

#### 4 重大會計估計及判斷

估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素（包括在當時情況下對未來事件之合理預期）作持續評估。管理層就未來作出多項估計及假設。按其定義，就此產生之會計估計甚少相等於相關實際結果。具有導致於下一個財政年度內對資產及負債賬面值出現重大調整的主要風險的估計及假設於下文討論。

##### 4.1 直接應佔物業開發活動的開發成本

本集團分配部份土地及開發成本至完工待售及在建銷售物業。由於本集團若干物業開發項目分若干期開發和完成，整個項目的預算開發成本取決於對總開發成果的估算。根據經驗和開發項目的性質，管理層就未來事項作出多項在當時情況下屬合理的估計及假設。鑒於物業開發活動涉及的不確定性因素，相關實際業績可能會高於或低於報告期末估算的金額。估計及假設出現任何變動將對本集團日後數年的經營表現產生影響。

##### 4.2 完工待售或在建銷售物業的減值撥備

管理層根據完工待售或在建銷售物業的估計可收回金額對這些物業計提減值撥備。鑒於中國物業市場的波動性，實際可收回金額可能會高於或低於報告期末的估計。撥備的任何增加或減少將對本集團日後年度的經營表現產生影響。

##### 4.3 中國土地增值稅

本集團需繳納中國土地增值稅。然而，由於有關稅項的實施及結算在中國各城市不同的稅務司法權區均有所不同，故須作出重大估計以釐定土地增值稅的金額。本集團根據管理層按其對多個稅務機關對稅務規則詮釋的理解作出的最佳估計，確認此等土地增值稅。最終稅款可能有別於最初錄得的金額，而有關差額將影響獲地方稅務機關確定該等稅項期間的所得稅開支。

##### 4.4 即期及遞延所得稅

本集團須繳納中國企業所得稅。在釐定企業所得稅的撥備時須作出重大判斷。在日常業務過程中，多項交易及計算方式均會導致未能確定最終所定稅項。倘這些事宜最終所得稅務與最初錄得的款額有所差異，有關差額將會影響稅項獲釐定期間的所得稅開支。

倘管理層認為有可能日後會產生應課稅利潤以抵銷暫時性差異或稅務虧損，則確認此等暫時性差異及稅務虧損相關的遞延稅項資產。實際結果或會有所不同。

##### 4.5 投資物業的公允價值

投資物業的公允價值乃採用估值方法釐定。有關判斷及假設已披露於附註7。

#### 4.6 子公司、合營企業及聯營公司的分類

在正常業務過程中，本集團透過與其他發展商或機構訂立合作協議而與該等人士發展物業。本集團與其他各方的權利和義務在項目公司的相關合作協議、組織章程等訂明。由於安排複雜，故確定項目公司是否本集團子公司、合資公司或聯營公司需作出重大判斷。

本集團根據安排的實質內容及附註2.2、2.3及2.4披露子公司、合營企業及聯營公司的定義而作出判斷。

#### 4.7 合營安排

本集團存在若干合營安排而相關合約訂明全部相關主要活動須取得一致同意。

本集團合營安排的形式為有限公司，當中規定本集團及協議各方有權享有該等安排項下有限公司之資產淨值。因此，此項安排被歸類為合營企業。

### 5 分部資料

管理層根據主要經營決策者（「主要經營決策者」）審核的報告（用於作出戰略決策）釐定營運分部。王董事長被視為主要經營決策者。

在本集團進行若干業務重組及江蘇新城地產股份有限公司（「前B股公司」或「江蘇新城」）於2015年下半年通過換股成為其母公司新城控股集團有限公司的全資子公司後，繼續以前B股公司及前非B股公司作為列報分部資料已不再合適。因此，本公司已自2015年度合併會計報表起採用新的呈報分部。新的呈報分部如下：

- 新城控股集團有限公司，一家在上海證券交易所上市的公司（「A股公司」或「新城控股」）。
- 非A股公司內的物業管理及其他服務公司（「非A股公司」）。

兩個新的營運分部就資源分配和業績評估向本集團主要經營決策者內部呈報信息的方式一致，概無合併營運分部以形成以上可呈報分部。

A股公司主要從事作為出售或投資用途的住宅物業開發及多用途綜合樓開發，而非A股公司主要從事物業管理及其他服務包括若干尚在開發階段的新業務。集團總部費用亦主要包含於非A股公司分部。所有物業開發項目均位於中國，因此本集團的大部份收入來自中國，及大部份資產位於中國。於2016年4月，包含於非A股公司分部的住宅物業管理業務出售予本公司的母公司富域香港（附註40(b)）。

主要經營決策者根據收入和除所得稅前的利潤的計量評估營運分部的業績。計量基準不包括所得稅開支的影響。

	截至2016年12月31日止年度				
	A股公司 人民幣千元	非A股公司 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團合計 人民幣千元
分部收入	<u>27,969,282</u>	<u>298,654</u>	<u>28,267,936</u>	<u>(35,842)</u>	<u>28,232,094</u>
除所得稅開支前分部利潤／(虧損)	4,697,605	(436,310)	4,261,295	(125,927)	4,135,368
投資物業公允價值收益	582,150	–	582,150	–	582,150
財務收入	144,769	222,841	367,610	(206,383)	161,227
融資成本	(379,484)	(768,529)	(1,148,013)	206,383	(941,630)
折舊和攤銷	(160,392)	(65,198)	(225,590)	–	(225,590)
應佔聯營公司業績	11,983	(10,487)	1,496	–	1,496
應佔合營企業業績	<u>176,565</u>	<u>–</u>	<u>176,565</u>	<u>–</u>	<u>176,565</u>
年度利潤對賬如下：					
對銷後除所得稅開支前 的分部利潤總額					4,135,368
所得稅開支					<u>(1,668,208)</u>
年度利潤					<u>2,467,160</u>

## 於2016年12月31日

分部資產	<u>103,170,607</u>	<u>4,722,231</u>	<u>107,892,838</u>	<u>(3,013,382)</u>	<u>104,879,456</u>
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	201,568	320,055	521,623	–	521,623
於合營企業的投資	4,348,312	–	4,348,312	–	4,348,312
添置非流動資產(除金融工具和 遞延稅項資產)	<u>3,366,769</u>	<u>332,397</u>	<u>3,699,166</u>	<u>–</u>	<u>3,699,166</u>
分部負債	<u>86,802,653</u>	<u>4,555,602</u>	<u>91,358,255</u>	<u>(1,654,204)</u>	<u>89,704,051</u>

## 截至2015年12月31日止年度

	A股公司 人民幣千元	非A股公司 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團合計 人民幣千元
分部收入	<u>23,568,793</u>	<u>376,231</u>	<u>23,945,024</u>	<u>(109,135)</u>	<u>23,835,889</u>
除所得稅開支前分部利潤／(虧損)	3,925,413	(510,438)	3,414,975	(51,021)	3,363,954
投資物業公允價值收益	815,106	–	815,106	–	815,106
財務收入	108,965	427,445	536,410	(400,277)	136,133
融資成本	(210,722)	(840,262)	(1,050,984)	400,277	(650,707)
折舊和攤銷	(94,779)	(12,598)	(107,377)	–	(107,377)
應佔聯營公司業績	123,269	(19,459)	103,810	–	103,810
應佔合營企業業績	<u>(61,905)</u>	<u>–</u>	<u>(61,905)</u>	<u>–</u>	<u>(61,905)</u>

年度利潤對賬如下：

對銷後除所得稅開支前 的分部利潤總額					3,363,954
所得稅開支					<u>(1,507,717)</u>
年度利潤					<u>1,856,237</u>

## 於2015年12月31日

分部資產	<u>67,802,116</u>	<u>8,346,038</u>	<u>76,148,154</u>	<u>(5,329,261)</u>	<u>70,818,893</u>
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	169,586	130,541	300,127	–	300,127
於合營企業的投資	2,019,775	–	2,019,775	–	2,019,775
添置非流動資產(除金融工具和 遞延稅項資產)	<u>5,469,571</u>	<u>340,425</u>	<u>5,809,996</u>	<u>–</u>	<u>5,809,996</u>
分部負債	<u>53,930,586</u>	<u>8,754,220</u>	<u>62,684,806</u>	<u>(5,329,261)</u>	<u>57,355,545</u>

## 6 物業、廠房和設備

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2016年1月1日</b>						
成本	1,572,846	58,233	538,992	148,128	127,777	2,445,976
累計折舊	(34,917)	(18,683)	(67,610)	–	(63,353)	(184,563)
賬面淨值	<u>1,537,929</u>	<u>39,550</u>	<u>471,382</u>	<u>148,128</u>	<u>64,424</u>	<u>2,261,413</u>
<b>截至2016年12月31日止年度</b>						
年初賬面淨值	1,537,929	39,550	471,382	148,128	64,424	2,261,413
收購子公司 (附註34)	–	–	160	–	–	160
添置	36,302	12,398	126,113	155,995	75,837	406,645
在建工程竣工	–	–	229,240	(229,240)	–	–
出售 (附註35)	–	(3,605)	(1,667)	–	–	(5,272)
成本調整	14,346	–	–	(12,177)	–	2,169
出售子公司 (附註40)	(3,370)	(118)	(4,762)	–	(250)	(8,500)
折舊費用 (附註28)	(64,548)	(6,526)	(102,339)	–	(40,201)	(213,614)
年末賬面淨值	<u>1,520,659</u>	<u>41,699</u>	<u>718,127</u>	<u>62,706</u>	<u>99,810</u>	<u>2,443,001</u>
<b>於2016年12月31日</b>						
成本	1,620,124	66,908	888,076	62,706	203,364	2,841,178
累計折舊	(99,465)	(25,209)	(169,949)	–	(103,554)	(398,177)
賬面淨值	<u>1,520,659</u>	<u>41,699</u>	<u>718,127</u>	<u>62,706</u>	<u>99,810</u>	<u>2,443,001</u>
<b>於2015年1月1日</b>						
成本	499,095	44,532	228,361	–	58,496	830,484
累計折舊	(12,928)	(15,047)	(30,341)	–	(31,016)	(89,332)
賬面淨值	<u>486,167</u>	<u>29,485</u>	<u>198,020</u>	<u>–</u>	<u>27,480</u>	<u>741,152</u>
<b>截至2015年12月31日止年度</b>						
年初賬面淨值	486,167	29,485	198,020	–	27,480	741,152
收購子公司 (附註34)	325,163	465	195,956	–	–	521,584
添置	751,079	14,964	119,253	148,128	69,281	1,102,705
出售 (附註35)	–	(612)	(660)	–	–	(1,272)
成本調整	(2,491)	–	–	–	–	(2,491)
折舊費用 (附註28)	(21,989)	(4,752)	(41,187)	–	(32,337)	(100,265)
年末賬面淨值	<u>1,537,929</u>	<u>39,550</u>	<u>471,382</u>	<u>148,128</u>	<u>64,424</u>	<u>2,261,413</u>
<b>於2015年12月31日</b>						
成本	1,572,846	58,233	538,992	148,128	127,777	2,445,976
累計折舊	(34,917)	(18,683)	(67,610)	–	(63,353)	(184,563)
賬面淨值	<u>1,537,929</u>	<u>39,550</u>	<u>471,382</u>	<u>148,128</u>	<u>64,424</u>	<u>2,261,413</u>

本集團的折舊費用人民幣103,983,000元(2015年：人民幣50,816,000元)已計入銷售成本，人民幣5,946,000元(2015年：人民幣6,830,000元)已計入銷售及營銷費用及人民幣103,685,000元(2015年：人民幣42,619,000元)已計入行政開支。

於2016年12月31日，賬面總值為人民幣1,082,504,000元(2015年：人民幣642,805,000元)的物業、廠房和設備已抵押作本集團借款的抵押品(附註22)。

## 7 投資物業

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
期初結餘	10,854,000	5,936,000
增加	3,320,918	4,024,025
資本化其後開支	(59,242)	–
公允價值調整所得淨收益	582,150	815,106
出售子公司 (附註40)	(1,191,000)	–
自完工待售物業轉撥	–	78,869
期末結餘	<u>13,506,826</u>	<u>10,854,000</u>

本集團持有的投資物業均為位於中國的商用物業。

截至2016年12月31日止年度，於投資物業資本化的借貸成本約為人民幣69,162,409元（2015年：人民幣67,468,419元）。

截至2016年12月31日止年度，借款資本化率為6.44%（2015年：5.47%）。

## 公允價值分層

本集團所有投資物業的公允價值均以第三層計量，有重大不可觀察輸入資料。

年內並無在第一、二及三層之間轉移。

## 使用重大不可觀察輸入值（第3層）進行公允價值計量

	已竣工 人民幣千元	在建 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日	8,077,000	2,777,000	10,854,000
添置	2,019	3,318,899	3,320,918
項目竣工	2,804,158	(2,804,158)	–
資本化其後開支	(59,242)	–	(59,242)
公允價值調整所得淨收益	395,891	186,259	582,150
出售子公司 (附註40)	(1,191,000)	–	(1,191,000)
於2016年12月31日	<u>10,028,826</u>	<u>3,478,000</u>	<u>13,506,826</u>
計入損益中的年末持有資產的年度總利得或 損失，包括在「投資物業公允價值收益」項下	<u>395,891</u>	<u>186,259</u>	<u>582,150</u>
計入損益中的年末持有資產未實現利得或 損失的變動	<u>310,353</u>	<u>186,259</u>	<u>496,612</u>

	已竣工 人民幣千元	在建 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年1月1日	4,361,000	1,575,000	5,936,000
添置	934,347	3,089,678	4,024,025
項目竣工	2,396,419	(2,396,419)	–
公允價值調整所得淨收益	306,365	508,741	815,106
自完工待售物業轉撥	78,869	–	78,869
	<u>8,077,000</u>	<u>2,777,000</u>	<u>10,854,000</u>
於2015年12月31日			
計入損益中的年末持有資產的年度總利得或 損失，包括在「投資物業公允價值收益」項下	<u>306,365</u>	<u>508,741</u>	<u>815,106</u>
計入損益中的年末持有資產未實現利得或 損失的變動	<u>306,365</u>	<u>508,741</u>	<u>815,106</u>

#### 本集團的估值過程

所有投資物業於2016年及2015年12月31日由獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司進行重估。

本集團的財務部將會審閱獨立估值師所進行的估值，包括：

- 查核獨立估值報告內的所有重要輸入值；
- 與上一年度的估值報告進行比較時評估物業估值變動；
- 與獨立估值師進行討論。

#### 估值方法

本集團就在建的投資物業採取投資法，並計及所用的建設成本及完成該開發項目將產生的成本以反映已竣工開發項目的質量，依據是該物業將根據本集團最近開發計劃予以開發和完成。就已竣工投資物業而言，估值乃根據投資法透過將來自現有租約的淨租金收入（在計及物業未來可享有的潛在收入增長後）作出資本化計算，並經參考於活躍市場上的比較價格後作出。

年內估值方法並無變動。

有關使用重大不可觀察輸入值（第3層）進行公允價值計量的資料：

說明	於2016年 12月31日 的公允價值 (人民幣千元)	估值方法	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值的範圍	不可觀察輸入值與 公允價值的關係
已竣工商用物業	10,028,826 (2015: 8,077,000)	投資法	租期收益率	經計及可資比較物業的收益率及反映所擔保及將收取租期收入的確定性的調整，租期收益率為4.0%-6.0% (2015年：4.0%-5.5%)。	租期收益率越高，公允價值越低
			復歸收益率	經計及可資比較物業的年度單位市場租金收入及單位市場價值，復歸收益率為4.5%-6.0%(2015年：5.5%-6.5%)。	復歸收益率越高，公允價值越低
			各單位的市場單位租金	每月人民幣32元/平方米至每月人民幣359元/平方米 (2015年：每月人民幣32元/平方米至每月人民幣352元/平方米)	市場單位租金越高，公允價值越高
在建商用物業	3,478,000 (2015: 2,777,000)	投資法，有至竣工的估計成本	復歸收益率	經計及可資比較物業的年度單位市場租金收入及單位市場價值，復歸收益率為6.0%至6.5% (2015年：6.5%)。	復歸收益率越高，公允價值越低
			各單位的市場單位租金	每月人民幣18元/平方米至每月人民幣176元/平方米 (2015年：每月人民幣23元/平方米至每月人民幣190元/平方米)	市場單位租金越高，公允價值越高
			至竣工的估計建設成本	人民幣74,297,000元至人民幣505,111,000元 (2015年：人民幣203,435,000元至人民幣394,538,000元)	估計建設成本越高，公允價值越低
			持有及開發有關的物業至竣工所需的估計利潤率	物業價值的10%至30% (2015年：13%至25%)	所需利潤率越高，公允價值越低

租金單價乃視乎實際位置、物業類型和質量，並計及估值日期的市場數據和預測而估算。本集團於估算收益率時計及市場數據。已產生的建設成本以會計記錄中所述的已產生的實際成本為基準，而將產生的建設成本以建築物業的最新預算為基準。

倘假設將產生的租金單價、收益率、建設成本和所需利潤率較管理層的預測數據增加或減少10%，於2016年和2015年12月31日之投資物業的賬面值將變動如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
投資物業增加／(減少)		
－ 租金單價增加10%	1,258,656	1,163,503
－ 租金單價減少10%	<u>(1,274,039)</u>	<u>(1,172,985)</u>
投資物業增加／(減少)		
－ 所用收益率增加10%	(1,046,057)	(913,371)
－ 所用收益率減少10%	<u>1,170,791</u>	<u>1,005,035</u>
投資物業增加／(減少)		
－ 將產生的建設成本增加10%	(237,915)	(222,727)
－ 將產生的建設成本減少10%	<u>238,320</u>	<u>235,442</u>
投資物業增加／(減少)		
－ 所需利潤率增加10%	(83,506)	(62,282)
－ 所需利潤率減少10%	<u>86,594</u>	<u>76,588</u>

就已竣工物業而言，估值乃透過將現有租約的未來淨租金收入（在計及物業未來可享有的潛在收入增長後）作出資本化計算或運用直接比較法，假設各項物業按現有狀況交吉出售，並參考有關市場的可比較銷售交易作出。下列已竣工投資物業租金收入已於合併利潤表內確認：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
租金收入	<u>230,017</u>	<u>153,172</u>

於2016年12月31日，賬面總值約為人民幣2,532,712,000元（2015年：人民幣2,534,031,000元）的投資物業已抵押作本集團借款的抵押品（附註22）。

## 8 無形資產

	商標 人民幣千元	電腦軟件 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2016年1月1日			
成本	800	55,078	55,878
累計攤銷	<u>(800)</u>	<u>(18,768)</u>	<u>(19,568)</u>
賬面淨值	<u>—</u>	<u>36,310</u>	<u>36,310</u>

	商標 人民幣千元	電腦軟件 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至2016年12月31日止年度</b>			
年初賬面淨值	–	36,310	36,310
添置	–	30,685	30,685
出售	–	(14,951)	(14,951)
出售子公司 (附註40)	–	(2,844)	(2,844)
攤銷費用 (附註28)	–	(11,976)	(11,976)
年末賬面淨值	–	37,224	37,224
<b>於2016年12月31日</b>			
成本	800	67,968	68,768
累計攤銷	(800)	(30,744)	(31,544)
賬面淨值	–	37,224	37,224
<b>於2015年1月1日</b>			
成本	800	29,230	30,030
累計攤銷	(800)	(11,656)	(12,456)
賬面淨值	–	17,574	17,574
<b>截至2015年12月31日止年度</b>			
年初賬面淨值	–	17,574	17,574
收購子公司 (附註34)	–	1	1
添置	–	25,847	25,847
攤銷費用 (附註28)	–	(7,112)	(7,112)
年末賬面淨值	–	36,310	36,310
<b>於2015年12月31日</b>			
成本	800	55,078	55,878
累計攤銷	(800)	(18,768)	(19,568)
賬面淨值	–	36,310	36,310

截至2016年及2015年12月31日止年度，本集團無形資產的攤銷費用已悉數計入行政開支。

## 9 於聯營公司的投資

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
期初結餘	300,127	146,317
增加	220,000	50,000
應佔業績	1,496	103,810
期末結餘	521,623	300,127

## 於2016年及2015年12月31日於聯營公司的投資性質

實體名稱	營業地點/ 註冊成立國家	所有權權益百分比 於12月31日		計量方法
		2016年	2015年	
上海藍天創業房地產有限公司 (「上海藍天」)	中國上海	25%	25%	權益法
上海萬之城房地產開發有限公司 (「上海萬之城」) (a)	中國上海	50%	50%	權益法
威信廣廈模塊住宅工業有限公司 (前稱：鎮江威信廣廈模塊住宅工業 有限公司) (「威信廣廈」) (b)	中國江蘇鎮江	28%	26%	權益法
江蘇民營投資控股有限公司 (「江蘇民營投資」) (c)	中國江蘇無錫	11.63%	—	權益法
上海麗魔網絡科技有限公司 (「上海麗魔」) (d)	中國上海	10%	—	權益法
蘇州金世紀房地產有限公司 (「蘇州金世紀」) (e)	中國江蘇蘇州	50%	—	權益法
上海獅風文化發展有限公司	中國上海	20%	—	權益法
上海任素數碼科技有限公司	中國上海	20%	—	權益法

(a) 上海萬之城在2011年3月29日成立。本集團擁有該公司50%的股權。

儘管本集團持有上海萬之城50%的股權，但本集團將其於上海萬之城的投資列作聯營公司核算。根據與上海萬之城其他50%股權持有人訂立的合同，其他投資者以大多數董事會席位和其他合約權利控制上海萬之城。然而，本集團可對上海萬之城施加重大影響。

(b) 本集團於2014年12月收購威信廣廈22%權益，代價為人民幣100,000,000元。本集團於2015年6月進一步注資人民幣50,000,000元，將股權由22%進一步提高至26%。股權於2016年進一步提高至28%。

(c) 本集團對江蘇民營投資控股有限公司的資本承擔總額為人民幣1,000,000,000元，佔江蘇民營投資控股有限公司總資本的11.63%。截至2016年12月31日，已經出資人民幣200,000,000元。

儘管本集團持有江蘇民營投資11.63%的股權，但本集團於江蘇民營投資的投資列作聯營公司。根據投資協議及組織章程細則，江蘇民營投資董事會由7名董事組成，本集團可提名一名董事，及可對江蘇民營投資施加重大影響。

(d) 本集團於2016年6月收購上海麗魔的10%權益，代價為人民幣4,000,000元，截至2016年12月31日已經付清。

儘管本集團僅持有10%股權，但本集團將其於上海麗魔的投資列作聯營公司。根據投資協議及組織章程細則，上海麗魔董事會由三名董事組成，本集團擁有一個席位，及可對上海麗魔施加重大影響。

(e) 本集團於2016年11月26日向其他投資者出售蘇州金世紀50%的股權但保留餘下50%的股權。

儘管本集團持有蘇州金世紀餘下50%的股權，但本集團將其於蘇州金世紀的投資列作聯營公司。根據與蘇州金世紀其他50%股權持有人訂立的合約，其他投資者控制蘇州金世紀，擁有大多數董事會席位和其他合約權利。然而，本集團可對蘇州金世紀施加重大影響。

本集團所有聯營公司均為私營公司，其股權並無市場報價。

本集團對其於聯營公司的投資承擔於附註36(d)呈列。本集團沒有與其於聯營公司權益有關的或然負債。

#### 重大聯營公司財務資料概要

以下載列以權益法入賬的聯營公司財務資料概要。

#### 重大聯營公司財務狀況表概要

	江蘇民營投資		上海萬之城		威信廣廈	
	於12月31日		於12月31日		於12月31日	
	2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動						
資產	332,870	–	460,150	548,433	98,634	108,664
負債	(236,936)	–	(117,676)	(229,557)	(246,111)	(226,919)
流動資產/(負債)淨值總額	<u>95,934</u>	<u>–</u>	<u>342,474</u>	<u>318,876</u>	<u>(147,477)</u>	<u>(118,255)</u>
非流動						
資產	1,689,689	–	662	294	196,348	204,111
負債	–	–	–	–	–	–
非流動資產/(負債)淨值總額	<u>1,689,689</u>	<u>–</u>	<u>662</u>	<u>294</u>	<u>196,348</u>	<u>204,111</u>
資產淨值	<u>1,785,623</u>	<u>–</u>	<u>343,136</u>	<u>319,170</u>	<u>48,871</u>	<u>85,856</u>

## 重大聯營公司全面收益表概要

	江蘇民營投資		上海萬之城		威信廣廈	
	截至12月31日止年度		截至12月31日止年度		截至12月31日止年度	
	2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	1,682	–	35,050	1,505,796	167,134	129,563
除所得稅前利潤／(虧損)	87,485	–	31,962	328,742	(36,985)	(71,667)
所得稅(開支)／抵免	(21,862)	–	(7,996)	(82,205)	–	–
除稅後利潤／(虧損)	<u>65,623</u>	<u>–</u>	<u>23,966</u>	<u>246,537</u>	<u>(36,985)</u>	<u>(71,667)</u>
其他全面收益	–	–	–	–	–	–
全面收益／(虧損)總額	<u>65,623</u>	<u>–</u>	<u>23,966</u>	<u>246,537</u>	<u>(36,985)</u>	<u>(71,667)</u>
自聯營公司收取的股息	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

上述資料為聯營公司財務報表所呈列金額(並非本集團享有此等金額的份額)，並已就本集團與聯營公司間之會計政策差異作出調整。

## 重大聯營公司財務資料概要對賬

所呈列財務資料概要與本集團於聯營公司之權益賬面值之對賬。

	江蘇民營投資		上海萬之城		威信廣廈	
	截至12月31日止年度		截至12月31日止年度		截至12月31日止年度	
	2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初資產淨值	–	–	319,170	72,633	85,856	107,523
年度利潤／(虧損)	65,623	–	23,966	246,537	(36,985)	(71,667)
其他全面收益	–	–	–	–	–	–
(削資)／注資	1,720,000	–	–	–	–	50,000
年末資產淨值	<u>1,785,623</u>	<u>–</u>	<u>343,136</u>	<u>319,170</u>	<u>48,871</u>	<u>85,856</u>
於聯營公司的權益	<u>207,668</u>	<u>–</u>	<u>171,568</u>	<u>159,585</u>	<u>12,760</u>	<u>22,417</u>
商譽及調整	<u>(7,668)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>107,295</u>	<u>108,125</u>
賬面值	<u>200,000</u>	<u>–</u>	<u>171,568</u>	<u>159,585</u>	<u>120,055</u>	<u>130,542</u>

## 10 於合營企業的投資

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年初結餘	2,019,775	861,055
增加	2,886,148	1,220,625
合營企業削資	(700)	–
應佔業績	176,565	(61,905)
一間合營企業變更為子公司	(733,476)	–
年末結餘	<u>4,348,312</u>	<u>2,019,775</u>

## 於2016年及2015年12月31日於合營企業的投資性質

實體名稱	營業地點／ 註冊成立國家	所有權權益百分比		計量方法
		於12月31日		
		2016年	2015年	
上海新城旭地房地產有限公司 (「上海旭地」)	中國上海	50%	50%	權益法
蘇州新城萬瑞房地產有限公司 (「蘇州萬瑞」)(a)	中國江蘇蘇州	68%	68%	權益法
南京新城萬隆房地產有限公司 (「南京萬隆」)(a)、(f)	中國江蘇南京	–	70%	權益法
青島卓越新城置業有限公司 (「青島卓越」)	中國山東青島	50%	50%	權益法
上海恒固房地產有限公司 (「上海恒固」)(a)	中國上海	28%	28%	權益法
上海松銘房地產開發有限公司 (「上海松銘」)(a)	中國上海	16%	16%	權益法
昆山德睿房地產有限公司 (「昆山德睿」)(a)	中國江蘇昆山	40%	40%	權益法
常熟中置房地產有限公司 (「常熟中置」)(a)	中國江蘇常熟	65%	65%	權益法
常熟萬中城房地產有限公司 (「常熟萬中城」)(a)	中國江蘇常熟	10%	10%	權益法
南京新城廣閱房地產有限公司 (「南京廣閱」)(a)、(b)	中國江蘇南京	31%	69%	權益法
蘇州城弘房地產開發有限公司 (「蘇州城弘」)	中國江蘇蘇州	50%	50%	權益法
上海權坤投資有限公司 (「上海權坤」)	中國上海	50%	50%	權益法
上海新鑰投資有限公司 (「上海新鑰」)	中國上海	50%	50%	權益法
成都新城萬博房地產發展有限公司 (「成都萬博」)(a)、(c)	中國四川成都	11%	11%	權益法

實體名稱	營業地點／ 註冊成立國家	所有權權益百分比		計量方法
		於12月31日 2016年	2015年	
台州新城萬博房地產發展有限公司 (「台州萬博」) (a)	中國浙江台州	40%	40%	權益法
義烏吾悅房地產發展有限公司 (「義烏吾悅」)	中國浙江義烏	50%	50%	權益法
蘇州晟銘房地產開發有限公司 (「蘇州晟銘」)	中國江蘇蘇州	50%	—	權益法
南京新城創錦房地產有限公司 (「南京創錦」) (a)、(d)	中國江蘇南京	70%	—	權益法
杭州嘉浩房地產開發有限公司 (「杭州嘉浩」) (a)、(h)	中國浙江杭州	65%	—	權益法
上海佳朋房地產開發有限公司 (「上海佳朋」) (a)、(e)	中國上海	51%	—	權益法
天津市津南區新城吾悅房地產開發 有限公司 (「天津吾悅」) (a)、(g)	中國天津	70%	—	權益法
蘇州百翔置業有限公司 (「蘇州百翔」) (a)	中國江蘇蘇州	30%	—	權益法
上海睿濤房地產開發有限公司 (「上海睿濤」) (a)	中國上海	30%	—	權益法
杭州萬照置業有限公司 (「杭州萬照」) (a)	中國浙江杭州	34%	—	權益法
蘇州嘉翠房地產開發有限公司 (「蘇州嘉翠」) (a)	中國江蘇蘇州	35%	—	權益法
上海嘉禹置業有限公司 (「上海嘉禹」) (a)	中國上海	51%	—	權益法
南京明弘新房地產開發有限公司 (「南京明弘新」) (a)	中國江蘇南京	30%	—	權益法
南京新保弘房地產有限公司 (「南京新保弘」) (a)	中國江蘇南京	34%	—	權益法
杭州新城松郡房地產有限公司 (「杭州松郡」) (a)	中國浙江杭州	35%	—	權益法
杭州濱通房地產開發有限公司 (「杭州濱通」) (a)	中國浙江杭州	25%	—	權益法
永清銀泰新城建設開發有限公司 (「永清銀泰」) (a)	中國河北廊坊	70%	—	權益法
天津新城寶郡置業有限公司 (「天津寶郡」)	中國天津	50%	—	權益法
上海璽越房地產開發有限公司 (「上海璽越」)	中國上海	14%	—	權益法

實體名稱	營業地點／ 註冊成立國家	所有權權益百分比		計量方法
		於12月31日 2016年	2015年	
武漢清能欣榮置業有限公司 (「武漢清能」) (a)	中國湖北武漢	28%	–	權益法
南京匯隆房地產有限公司 (「南京匯隆」) (a)	中國江蘇南京	34%	–	權益法
揚州新城悅盛房地產發展有限公司 (「揚州悅盛」) (a)	中國江蘇揚州	80%	–	權益法
蘇州聿盛房地產開發有限公司 (「蘇州聿盛」) (a)	中國江蘇蘇州	65%	–	權益法

(a) 儘管由本集團持有概約50%股權，本集團於該等公司的投資入賬列作合營企業。根據投資協議及組織章程細則，本集團及其他投資者將共同控制該等公司項目發展及銷售物業以及其他主要相關業務活動。

(b) 本集團於2016年6月將於南京廣閱的投資削減人民幣700,000元，股權由69%降低至31%。

(c) 儘管本集團持有11%股權，本集團於成都萬博的投資入賬列作合營企業。根據投資協議及組織章程細則，本集團持有成都萬博49%的股息權，將與其他投資者共同控制成都萬博項目發展及銷售物業以及其他主要相關業務活動。

(d) 南京創錦乃於2015年11月成立，為子公司。本集團於南京創錦的權益在2016年6月另一名投資者注資人民幣200,000,000元後降低至70.15%。

(e) 上海佳朋乃於2016年3月收購，本集團於該公司擁有51%股權。根據投資協議，本集團可在符合若干條件的情況下選擇按市場價退出合營企業。

提早贖回權被視為嵌入式衍生工具而與主合約並無密切關連。董事會認為，上述提早贖回權之公允價值於初步確認時及2016年12月31日並不重大。

(f) 本集團自2014年於南京萬隆的投資入賬列作合營企業。另一名投資者於2016年7月削減資本金人民幣300,000,000元後，本集團於南京萬隆的權益增至100%。

(g) 本集團將天津吾悅的投資列作合營企業核算。根據投資協議及組織章程細則，本集團持有70%股權，但享有90%的利潤分派。

(h) 於2016年2月29日，本集團收購杭州嘉浩的65%股權。本集團將其於杭州嘉浩的投資列作合營企業核算。根據收購當日的估值，杭州嘉浩的可識別資產淨值總額與已付代價相若。因此，概無確認任何商譽。

所有本集團的合營企業均為私營公司，其權益並無市場報價。

本集團對於其於合營企業的權益承擔於附註36(d)呈列。本集團沒有與其於合營企業權益有關的或然負債。

#### 重大合營企業財務資料概要

以下載列以權益法入賬的重大合營企業財務資料概要。

## 重大合營企業財務狀況表概要

	上海旭地		蘇州萬瑞		常熟中置		台州萬博		蘇州晟銘	蘇州津盛	南京創錦	天津吾悅	揚州悅盛
	於12月31日		於12月31日		於12月31日		於12月31日		於12月31日	於12月31日	於12月31日	於12月31日	於12月31日
	2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2016年	2016年	2016年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動</b>													
資產	511,882	1,202,546	2,008,145	1,979,754	2,136,330	1,290,008	3,176,656	2,008,096	3,258,149	10,802,294	2,647,629	2,407,619	876,610
負債	(201,889)	(491,057)	(1,188,715)	(1,230,162)	(1,518,812)	(43,848)	(1,646,558)	(822,275)	(2,070,047)	(3,853,691)	(46,360)	(3,053)	(495,256)
<b>流動資產淨值總額</b>	<b>309,993</b>	<b>711,489</b>	<b>819,430</b>	<b>749,592</b>	<b>617,518</b>	<b>1,246,160</b>	<b>1,530,098</b>	<b>1,185,821</b>	<b>1,188,102</b>	<b>6,948,603</b>	<b>2,601,269</b>	<b>2,404,566</b>	<b>381,354</b>
<b>非流動</b>													
資產	79	107	144	9,205	3,879	1,031	7,381	3,893	2	408	4,523	24,790	13,794
負債	-	(550,000)	(239,500)	(490,000)	(200,000)	(800,000)	(611,616)	(200,000)	(350,000)	(6,350,000)	(1,950,000)	(1,824,592)	(2,149)
<b>非流動資產/ (負債)淨值總額</b>	<b>79</b>	<b>(549,893)</b>	<b>(239,356)</b>	<b>(480,795)</b>	<b>(196,121)</b>	<b>(798,969)</b>	<b>(604,235)</b>	<b>(196,107)</b>	<b>(349,998)</b>	<b>(6,349,592)</b>	<b>(1,945,477)</b>	<b>(1,799,802)</b>	<b>11,645</b>
<b>資產淨值</b>	<b>310,072</b>	<b>161,596</b>	<b>580,074</b>	<b>268,797</b>	<b>421,397</b>	<b>447,191</b>	<b>925,863</b>	<b>989,714</b>	<b>838,104</b>	<b>599,011</b>	<b>655,792</b>	<b>604,764</b>	<b>392,999</b>
	上海旭地		蘇州萬瑞		常熟中置		台州萬博		蘇州晟銘	蘇州津盛	南京創錦	天津吾悅	揚州悅盛
									截至	截至	截至	截至	截至
									12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日
									止年度	止年度	止年度	止年度	止年度
									2016年	2016年	2016年	2016年	2016年
									人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	1,240,489	756,291	1,456,910	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
除所得稅前利潤/ (虧損)	213,662	62,719	414,677	(36,683)	(34,258)	(3,725)	(84,021)	(13,198)	(69,204)	(1,309)	(17,916)	1,679	(11,483)
所得稅(開支)/抵免	(65,186)	(13,865)	(103,400)	8,990	8,464	916	20,170	2,912	14,070	320	4,466	3,084	4,483
<b>除稅後利潤/(虧損)</b>	<b>148,476</b>	<b>48,854</b>	<b>311,277</b>	<b>(27,693)</b>	<b>(25,794)</b>	<b>(2,809)</b>	<b>(63,851)</b>	<b>(10,286)</b>	<b>(55,134)</b>	<b>(989)</b>	<b>(13,450)</b>	<b>4,763</b>	<b>(7,000)</b>
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>全面收益/(虧損) 總額</b>	<b>148,476</b>	<b>48,854</b>	<b>311,277</b>	<b>(27,693)</b>	<b>(25,794)</b>	<b>(2,809)</b>	<b>(63,851)</b>	<b>(10,286)</b>	<b>(55,134)</b>	<b>(989)</b>	<b>(13,450)</b>	<b>4,763</b>	<b>(7,000)</b>
自合營公司收取的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

上述資料為合營企業財務報表所呈列金額（並非本集團享有此等金額的份額），並已就本集團與合營企業間之會計政策差異作出調整。

所呈列財務資料概要與本集團於合營企業之權益賬面值之對賬。

	上海旭地		蘇州萬瑞		常熟中置		台州萬博		蘇州昆銘	蘇州津盛	南京創錦	天津吾悅	揚州悅盛
	截至12月31日止年度		截至12月31日止年度		截至12月31日止年度		截至12月31日止年度		截至	截至	截至	截至	截至
	2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2015年	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止年度	止年度	止年度	止年度	止年度
	2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2016年	2016年	2016年	2016年
期初資產淨值	161,596	112,742	268,797	155,865	447,191	-	989,714	-	-	-	(758)	-	-
年度利潤/(虧損)	148,476	48,854	311,277	(27,693)	(25,794)	(2,809)	(63,851)	(10,286)	(55,134)	(989)	(13,450)	4,763	(7,000)
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
注資	-	-	-	140,625	-	450,000	-	1,000,000	893,238	600,000	670,000	600,000	400,000
期末資產淨值	310,072	161,596	580,074	268,797	421,397	447,191	925,863	989,714	838,104	599,011	655,792	604,763	393,000
於合營企業的權益	155,036	80,798	394,451	182,782	273,908	290,674	370,345	395,886	427,433	389,357	459,055	424,287	393,000
賬面值	152,956	78,718	394,451	182,782	272,794	290,674	371,925	394,845	427,433	389,357	460,585	424,287	394,400

## 11 可供出售金融資產

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元
期初結餘	337,702	287,385
收購子公司 (附註34)	-	1,100
收購	100,909	75,961
出售子公司 (附註40)	(300)	-
資本減少	(3,420)	(13,744)
公允價值調整所得虧損淨值	-	(13,000)
期末結餘	434,891	337,702
減：非即期部分	(434,891)	(337,702)
即期部分	-	-

可供出售金融資產包括以下各項：

	於12月31日	
	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元
未上市證券		
— 股券證券 — 中國	293,065	233,985
— 股券證券 — 美國	141,826	103,717
	434,891	337,702

未上市證券公允價值乃按估值方法計算。該公允價值處於公允價值分層第三層（見附註3.3）。

## 12 衍生金融工具

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
認購期權 (附註24(d))	154,615	—
減：非即期部份	(154,615)	—
即期部份	—	—

## 13 土地使用權

此餘額主要為一項待場地取得所需批准重新規劃作商業用途後將用於物業開發並銷售的自用土地使用權、營運酒店的土地使用權及營運醫院／護養院的土地使用權。於2016年12月31日，賬面總值為人民幣287,148,000元（2015年：人民幣287,148,000元）的土地使用權已抵押作本集團借款的抵押品（附註22）。

攤銷費用為人民幣1,554,000元（2015年：人民幣924,000元）已於銷售成本內列支。

## 14 租賃土地預付款項

本集團於2016年12月31日預付人民幣7,350,293,000元用於購買租賃土地（2015年：人民幣6,799,095,000元）。

## 15 完工待售或在建銷售物業

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
將予開發的租賃土地	4,287,166	856,948
在建銷售物業	29,874,746	25,922,795
完工待售物業	5,637,082	6,585,525
	39,798,994	33,365,268
減：減值虧損撥備	(293,532)	(625,370)
	39,505,462	32,739,898

完工待售或在建銷售物業均位於中國。

截至2016年12月31日止年度，於在建銷售和完工待售物業中資本化的借款成本約為人民幣931,713,000元（2015年：人民幣958,248,000元）。

截至2016年12月31日止年度，借款資本化率為6.39%（2015年：8.27%）。

於2016年及2015年12月31日，本集團以下在建銷售物業和完工待售物業已抵押作本集團借款的抵押品（附註22）。

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
已抵押的賬面值：		
在建銷售物業	11,152,935	6,956,417
完工待售物業	—	228,101
	<u>11,152,935</u>	<u>7,184,518</u>

截至2016年12月31日止年度，確認為開支及計入銷售成本的完工待售物業成本為人民幣20,043,908,000元（2015年：人民幣17,227,055,000元），連帶撥回的減值撥備人民幣331,838,000元（2015年：撥回人民幣206,273,000元）已貸記入銷售成本。

於2016年12月31日，總賬面值為人民幣11,659,191,000元（2015年：人民幣10,657,299,000元）的在建銷售物業與不預期於一年內竣工的物業項目相關，儘管可能會預售若干此等物業。所有在建租賃土地不預期於一年內竣工。完工待售或在建銷售物業的其他結餘預計可於一年內變賣。

## 16 貿易和其他應收款項及預付款項

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
貿易應收款項	36,665	13,231
應收票據	5,000	17,570
	<u>41,665</u>	<u>30,801</u>
貿易應收款項合計	41,665	30,801
減：應收款項減值撥備	—	—
	<u>41,665</u>	<u>30,801</u>
貿易應收款項－淨額	41,665	30,801
應收關連方款項 (附註38)	11,012,401	2,566,717
應收一間子公司非控股股東款項	63,388	63,388
應收其他合營企業投資者款項(a)	1,184,156	242,987
代第三方支付款項	149,119	103,305
預付營業稅和附加費(b)	539,534	882,437
預付增值稅(c)	741,124	—
預付所得稅和土地增值稅(d)	1,377,042	622,174
預付物業管理費	23,423	33,268
預付建設成本	192,428	102,772
於合營企業投資的預付款(e)	1,010,235	—
設備預付款(*)	173,100	49,674
投標保證金(f)	1,147,138	1,302,280
於住房公積金中心的按金(g)	228,546	215,067
物業維護保證金(h)	163,696	119,793
收購子公司支付的保證金(i)	2,999,027	30,000
其他保證金	335,197	163,822
其他	200,871	168,172
	<u>21,582,090</u>	<u>6,696,657</u>
減：其他應收款項及預付款項的非即期部份(e, *, g)	(1,347,031)	(169,467)
	<u>20,235,059</u>	<u>6,527,190</u>

貿易應收款項主要來自物業銷售、投資物業租賃及若干尚處於開發階段的新業務。物業銷售的所得款項一般於簽訂有關買賣協議後三個月內收取，而物業租賃的租金一般預先收取。尚處於開發階段的新業務的客戶一般被給予30天至90天的信貸期。

- (a) 應合營企業其他投資者款項無抵押、不計息並且沒有固定償還日期。
- (b) 2016年5月1日之前，本集團銷售物業須繳納營業稅，於本集團收取客戶暫借款時按5%徵收。在確認有關收入之前所支付的稅款連同有關附加費按預付營業稅及附加費記賬。
- (c) 自2016年5月1日起，本集團銷售物業須繳納增值稅（「增值稅」）。按照通用增值稅辦法，本集團須就增值金額繳納11%的增值稅。但符合資格的舊建設項目，即於2016年4月30日或之前開工的項目可選擇簡單的增值稅辦法，按銷售額的5%計徵，而不扣除進項增值稅。本集團在收取客戶暫借款時按3%或5%預付增值稅，及於截至2016年12月31日之前8個月在確認有關收入之前該等付款按預付增值稅記賬。
- (d) 於本集團收取客戶暫借款時土地增值稅暫按地稅局規定的稅率徵收，在確認有關收入之前按預付增值稅記賬。此外，計算應課稅收入時所收取客戶暫借款的5%至15%視作利潤加至會計收入預付所得稅按預付款項記賬。
- (e) 此結餘主要指代將成立合營企業支付的土地使用權收購款項。
- (f) 此結餘為土地使用權競標的投標保證金，將於其後收回或轉撥至租賃土地預付款項。
- (g) 此結餘為向住房公積金中心支付的按金以擔保本集團若干購房者的住房公積金貸款。這些按金將於政府部門向這些購房者發出物業所有權證並向住房公積金中心提交時予以解除。
- (h) 此結餘為首次交付有關物業時支付的物業維護保證金，將於其後的十年內收回。
- (i) 此結餘為收購從事物業開發的子公司所支付的按金。

貿易應收款項及應收票據於2016年及2015年12月31日的賬齡如下：

	截至12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一年內	39,349	28,485
一至二年	-	2,316
二至三年	2,316	-
	<u>41,665</u>	<u>30,801</u>

於2016年及2015年12月31日承受的最大信貸風險是上述各類應收款項的賬面值。本集團並無持有任何抵押品。

於2016年及2015年12月31日，貿易和其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

於2016年及2015年12月31日，貿易和其他應收款項及預付款項的賬面值主要以人民幣計值。

## 17 子公司

於2016年及2015年12月31日本集團子公司及子公司就借款予以抵押的股份詳情載於附註42。

### (a) 重大限制

現金及短期存款人民幣12,750,200,000元（2015年：人民幣7,263,973,000元）乃在中國子公司所持有，並受當地匯兌控制規例所規限。該等當地匯兌控制規例訂明對國家輸出資金（並非透過正常股息）的限制。

### (b) 重大非控股權益

於2016年12月31日的非控股權益總額為人民幣5,940,355,000元（2015年：人民幣5,292,979,000元），其中人民幣5,940,355,000元（2015年：人民幣5,289,875,000元）屬於A股公司新城控股。

#### 持有屬重大的非控股權益的子公司財務資料概要

以下載列持有對本集團屬重大的非控股權益的新城控股財務資料概要。有關與非控制權益進行的交易，請參閱附註39。

#### 財務狀況表概要

	新城控股 2016年 人民幣千元	新城控股 2015年 人民幣千元
流動		
資產	80,174,343	51,435,269
負債	(71,072,337)	(42,022,622)
總流動資產淨值	9,102,006	9,412,647
非流動		
資產	22,996,264	16,366,847
負債	(15,730,316)	(11,907,964)
總非流動資產淨值	7,265,948	4,458,883
資產淨值	16,367,954	13,871,530

## 全面收益表概要

	新城控股 2016年 人民幣千元	新城控股 2015年 人民幣千元
收入	27,969,282	23,568,793
除投資物業公允價值收益或虧損和所得稅開支前的利潤	4,115,455	3,110,307
投資物業公允價值收益	582,150	815,106
所得稅開支	(1,613,156)	(1,525,809)
除稅後利潤	3,084,449	2,399,604
全面收益總額	3,084,449	2,389,854
分配至非控股權益的全面收益總額	1,075,412	817,547
向非控股權益支付的股息	539	275,577

## 現金流量表概要

	新城控股 2016年 人民幣千元	新城控股 2015年 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>		
經營活動所得現金	9,184,449	454,123
已付利息	(956,151)	(760,047)
已付所得稅	(1,087,244)	(1,411,278)
經營活動所得／(所用) 現金淨額	7,141,054	(1,717,202)
投資活動所用現金淨額	(8,707,306)	(797,933)
融資活動所得現金淨額	7,595,352	3,792,191
<b>現金和現金等價物增加淨額</b>	6,029,100	1,277,056
年初的現金和現金等價物	5,520,507	4,257,952
現金和現金等價物的淨匯兌收益／(虧損)	713	(14,501)
年末的現金和現金等價物	11,550,320	5,520,507

上述資料為對銷集團內公司間交易前的金額。

## 18 銀行和手頭現金

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
銀行和手頭現金		
以人民幣計值	13,207,788	7,518,279
以美元計值	444,852	151,201
以港元計值	103,784	93,034
	13,756,424	7,762,514

於2016年12月31日，本集團銀行存款的實際利率為1.50%（2015年：1.79%）。

本集團的現金和現金等價物釐定如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
銀行和手頭現金	13,756,424	7,762,514
減：受限制現金	(1,851,085)	(1,283,653)
	<u>11,905,339</u>	<u>6,478,861</u>

本集團的受限制現金包括以下各項：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
作為項目建設簽發保函的保證金	983,827	150,693
票據保證金	750,539	438,153
購房者按揭貸款保證金(a)	116,719	130,831
作為借款抵押的存款(附註22)	—	563,976
	<u>1,851,085</u>	<u>1,283,653</u>

(a) 這些受限制銀行存款用於確保本集團若干購房者根據若干城市的地方法規能取得銀行貸款。這些存款將於物業所有權證由政府部門發出給這些購房者並向按揭銀行提交時予以解除。

## 19 股本

### (a) 法定股本

	法定股本數目 港元股份
於2015年1月1日、2015年12月31日及於2016年12月31日	<u>10,000,000,000</u>

### (b) 已發行股份

	已發行股份數目 每股0.001港元	普通股 人民幣
於2015年1月1日	5,668,000,000	4,617,069
股份回購	(10,000,000)	(8,146)
於2015年及2016年12月31日	<u>5,658,000,000</u>	<u>4,608,923</u>

**股份回購**

本公司於2015年9月30日、10月2日、10月5日、10月22日及10月23日於聯交所累計收購其10,000,000股股份，並於2015年11月3日註銷該等股份。收購該等股份所支付的總金額為10,875,760港元（相當於人民幣8,911,000元），其中人民幣8,903,000元已從股東權益範圍內其他儲備中扣除（附註21）。

**20 以股份為基礎的支付****(a) 首次公開發售前股份獎勵計劃**

根據2011年9月12日的決議案，本公司採納首次公開發售前股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）。根據股份獎勵計劃，合共159,800,000股股份和21,250,000股股份分別發行和授予選定現任僱員（包括董事）和若干第三方。第三方包括前僱員和若干第三方公司。授予第三方公司的股份乃為認可其過往服務。

至於授予現任僱員（包括董事）的股份，在本公司於2012年6月30日前在香港聯合交易所有限公司主板上市及僱員於各歸屬期末仍在職的情況下，授出的股份可分別於2012年、2013年、2014年和2015年12月31日分四等份歸屬。

於2012年6月30日，本公司修訂以股份支付的條件，延長本公司於2012年6月30日前於香港聯合交易所有限公司主板上市這項要求至2013年12月31日前。

根據股份獎勵計劃授出的股份於2011年9月15日（授出日期）的公允價值為人民幣119,766,309元，此價值根據資產基礎法釐定，且總體業績亦通過使用市場法反復審核。根據資產基礎法釐定各項資產／負債的價值須使用多種估值法／技術，如投資物業使用剩餘法估值，而非流通股則使用可資比較公司法估值，並以期權定價模式幫助釐定非流動性折扣。

截至2016年12月31日止年度，本集團就本公司授予現任僱員（包括董事）的股份確認人民幣3,478,580元（附註30）（2015年：人民幣8,104,056元）的費用。

下表披露於截至2016年12月31日止年度授予選定僱員（包括董事）的本公司股份變動及於2016年12月31日尚未行使的本公司股份：

僱員	獎勵股份數目
於2016年1月1日尚未行使	39,025,000
年內歸屬	(39,025,000)
年內未分配	—
於2016年12月31日尚未行使	—

**(b) 限制性股票激勵計劃**

於2016年10月17日，新城控股股東大會有條件採納受限制股票激勵計劃（「該計劃」）。根據該計劃，共42,000,000股新城控股A股股份將予發行及授予新城控股選定僱員（包括董事）（「參與者」）。倘全部受限制股份獲發行及解鎖，本公司於新城控股的控股將由68.27%逐漸減少至67.00%。

獲授受限制股份的參與者有權於授出日購買受限制股份，並於有關受限制股份的解鎖期間待解鎖後出售受限制股份，惟須待該計劃項下有關條件獲達成。

倘參與者為新城控股的董事或高級管理層成員，彼等每年出售的A股數目不得超過彼等在任職期間持有新城控股A股總數的25%，且不得於彼等離職後六個月內出售彼等持有的新城控股A股。

於2016年12月31日，根據首批授予已按每股A股股份人民幣6.9元發行38,500,000股A股，及錄得自參與者獲得款項人民幣265,650,000元，入賬列入其他應付款項（附註24）。

首批38,000,000股股份將分三次解鎖，詳情如下：

解鎖安排	解鎖期	受限制股份數目的解鎖比重
第一次解鎖	自首個授出日起滿12個月後的自首個交易日至授出日起滿24個月的最後一個交易日止	40%
第二次解鎖	自首個授出日起滿24個月後的自首個交易日至授出日起滿36個月的最後一個交易日止	30%
第三次解鎖	自首個授出日起滿36個月後的自首個交易日至授出日起滿48個月的最後一個交易日止	30%

新城控股將根據該計劃進行表現評估，而達致表現評估目標將為參與者的解鎖條件。

各年度表現評估的具體目標載列如下：

解鎖期	新城控股表現評估目標
第一次解鎖	2016年歸屬於母公司股東的淨利潤達致人民幣25億元
第二次解鎖	2017年歸屬於母公司股東的淨利潤達致人民幣35億元
第二次解鎖	2018年歸屬於母公司股東的淨利潤達致人民幣50億元

基於首批授出於2016年10月22日（即首個授出日）計量的公允價值人民幣402,322,000元及首批授出所得款項淨額為人民幣265,650,000元，差額人民幣136,672,000元構成以股份為基礎的付款成本總額，須於授出日起至首批授出各部份不同解鎖日止期間攤銷。倘參與者非新城控股的董事或高級管理層成員，首批受限制股份的公允價值即授出日的收市價。倘參與者為新城控股的董事或高級管理層成員，彼等須承受受限制股份可解鎖但不得轉讓的限制，因此造成一定限制成本，該成本採用布萊克－休斯模型(Black-Scholes model)計算。因此，首批受限制股份的公允價值為授出日的收市價減去董事及高級管理層成員轉讓限制的單位成本。

截至2016年12月31日止年度，本集團確認與該計劃有關的開支人民幣9,735,000元（附註30）包括與一名董事有關的人民幣202,306元。

## 21 本公司權益持有人應佔的儲備

	股份溢價 人民幣千元 (附註(a))	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元 (附註(b))	合計 人民幣千元
於2016年1月1日的結餘	1,112,440	54,100	6,999,220	8,165,760
全面收益				
年度利潤	-	-	1,383,953	1,383,953
其他全面收益	-	-	-	-
年度全面收益總額	-	-	1,383,953	1,383,953
與擁有人進行的交易				
首次公開發售前股份獎勵計劃 (附註20)				
- 現任僱員服務價值	-	3,479	-	3,479
股息 (附註33)	(282,900)	-	-	(282,900)
擁有人出資及分派總額	(282,900)	3,479	-	(279,421)
出售子公司	-	(3,025)	-	(3,025)
收購一間子公司額外權益 (附註39(f))	-	(36,826)	-	(36,826)
直接於權益確認與擁有人的交易總額	(282,900)	(36,372)	-	(319,272)
於2016年12月31日的結餘	829,540	17,728	8,383,173	9,230,441
代表：				
建議末期股息 (附註(c))	282,900			282,900
其他	546,640			8,947,541
	829,540			9,230,441

	股份溢價 人民幣千元 (附註(a))	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元 (附註(b))	合計 人民幣千元
於2015年1月1日的結餘	1,395,840	275,193	5,968,330	7,639,363
<b>全面收益</b>				
年度利潤	-	-	1,030,890	1,030,890
其他全面虧損				
– 可供出售金融資產公允價值變動，扣除稅項	-	(6,381)	-	(6,381)
<b>年度全面收益總額</b>	<b>-</b>	<b>(6,381)</b>	<b>1,030,890</b>	<b>1,024,509</b>
<b>與擁有人進行的交易</b>				
首次公開發售前股份獎勵計劃 (附註20)				
– 現任僱員服務價值	-	8,104	-	8,104
股份購回 (附註19)	-	(8,903)	-	(8,903)
股息 (附註33)	(283,400)	-	-	(283,400)
<b>擁有人出資及分派總額</b>	<b>(283,400)</b>	<b>(799)</b>	<b>-</b>	<b>(284,199)</b>
向非控股權益收購子公司額外權益所得的收益 (附註39(a), (b), (c), (d), (e))	-	(213,913)	-	(213,913)
<b>直接於權益確認與擁有人的交易總額</b>	<b>(283,400)</b>	<b>(214,712)</b>	<b>-</b>	<b>(498,112)</b>
於2015年12月31日的結餘	1,112,440	54,100	6,999,220	8,165,760
<b>代表：</b>				
建議末期股息 (附註(c))	282,900			282,900
其他	829,540			7,882,860
	<b>1,112,440</b>			<b>8,165,760</b>

(a) 於2012年11月29日，本公司就上市按每股1.45港元發行1,418,000,000股每股0.001港元的港元普通股，並籌得總額約2,056,100,000港元（相等於人民幣1,668,936,000元）的款項。所得款項超過發行1,418,000,000股港元普通股面值共為人民幣1,150,992元的金額為人民幣1,667,785,008元，扣除發行新股直接相關的費用共人民幣65,165,000元後為人民幣1,602,620,008元，此金額撥入股份溢價賬。

(b) 根據中國公司法與本公司中國子公司的組織章程細則，這些子公司每年須將其法定利潤（經抵銷任何過往年度虧損後）的10%撥入法定盈餘公積金（「公積金」）賬戶。當公積金結餘達

到這些子公司註冊資本／股本的50%後，則可選擇是否進一步轉撥公積金。公積金可用於抵銷過往年度虧損或增加繳足資本。然而，在作該等用途後，有關公積金須不少於註冊資本／股本的25%。

除清盤外，公積金不可用作分派現金股息，並受到若干相關中國法規所限制。

於2016年12月31日，這些子公司的歸屬於本公司擁有人的公積金總額達人民幣2,150,798,000元（2015年：人民幣1,901,352,000元）。這些金額計入本集團的保留盈利。

- (c) 根據開曼群島公司法（2003年修訂版）第34條及本公司的組織章程細則，如本公司具備償還能力且本公司組織章程細則有所規定，則可以本公司的股份溢價向股東作出分派。有關建議末期股息的詳情載列於附註33。

## 22 借款

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非即期、有抵押：		
－ 銀行貸款(a)	7,402,275	4,871,367
－ 2018年1月到期的優先票據（「2018年票據」）(b (i))	–	1,363,656
－ 2016年4月到期的優先票據（「2016年票據」）(b (ii))	–	1,496,719
－ 2019年7月到期的優先票據（「2019年票據」）(b (iii))	2,393,051	2,229,185
2017年11月到期的優先票據（「2017年票據」）(b (iv))	1,716,560	1,589,524
非即期、無抵押：		
－ 2019年7月到期的公司債券（「2019年債券」）(c (i))	1,995,873	1,988,410
－ 2020年11月到期的公司債券（「2020年債券」）(c (ii))	2,985,827	2,978,474
－ 2018年11月到期的公司債券（「2018年債券」）(c (iii))	1,991,704	1,982,129
－ 於2019年3月到期的公司債券（「2019年債券I」）(c (iv))	1,837,435	–
－ 於2021年8月到期的公司債券（「2021年債券」）(c (vi))	1,977,117	–
－ 於2023年9月到期的公司債券（「2023年債券」）(c (vii))	498,449	–
－ 於2021年10月到期的公司債券（「2021年債券I」）(c (viii))	2,487,571	–
	25,285,862	18,499,464
減：長期借款的即期部份	(8,249,709)	(3,494,575)
	<u>17,036,153</u>	<u>15,004,889</u>
即期、有抵押：		
－ 銀行貸款(a)	778,615	481,000
即期、無抵押：		
－ 於2019年3月到期的公司債券 （「2019年債券II」）(c (v))	1,147,390	–
長期借款的即期部份	8,249,709	3,494,575
	<u>10,175,714</u>	<u>3,975,575</u>
(a) 本集團的該等銀行貸款由在建物業（附註15）、投資物業（附註7）、土地使用權（附註13）、物業、廠房和設備（附註6）、子公司股份（附註42）和銀行存款（附註18）抵押及／或由本公司的子公司相互擔保。		

## (b) 優先票據

## (i) 2018年票據

於2013年1月，本公司發行本金額為2億美元的五年期優先票據（「2018年票據」），該等票據於新加坡證券交易所上市。2018年票據以美元計值，按年利率10.25%計息，自2013年7月31日開始於每個年度的1月31日及7月31日或與之最接近的營業日每半年過後支付。

根據2018年票據的條款，票據可在以下情況下贖回：

- 若下文所載任何年份的1月31日起12個月期間已贖回票據，則本公司可於2016年1月31日或之後任何時間及不時贖回全部或部分2018年票據，贖回價格等於下文所載本金的百分比加應計和未付利息（如有），直至（不包括）贖回日期：

年份	贖回價格
自2016年1月31日至2017年1月30日	105.1250%
2017年1月31日及之後	102.5625%

- 本公司可於2016年1月31日之前任何時間酌情贖回全部但非部份票據，贖回價格等於2018年票據本金的100%加適當溢價及應計和未付利息（如有），直至（不包括）贖回日期。
- 本公司可於2016年1月31日之前任何時間及不時，在若干條件的規限下以若干類股本銷售所得款項贖回最高達票據本金總額的35%，贖回價格為票據本金的110.25%加應計和未付利息（如有），直至（不包括）贖回日期；惟倘票據於原發行日期至少本金總額的65%於此贖回後仍未償還及此贖回於相關股本發售結束後60天內進行。

於2015年12月3日，本公司宣佈，所有未贖回的2018年票據將於2016年1月31日（「贖回日期」）按相當於本金額105.1250%另加截至贖回日期應計及未付利息（如有）的贖回價格悉數贖回。故此於2015年12月31日的餘額整體作為短期負債核算，並於2015年12月全數納入所產生的淨虧損，作為融資成本的一部份。本公司其後於2016年1月31日完成贖回。

## (ii) 2016年票據

於2013年4月，本公司發行本金額為人民幣15億元的三年期優先票據（「2016年票據」），該等票據於新加坡證券交易所上市。2016年票據以人民幣計值，按年利率9.75%計息，自2013年10月23日開始於每個年度的4月23日及10月23日或與之最接近的營業日每半年過後支付。

根據2016年票據的條款，本公司可酌情贖回全部但非部份2016年票據，贖回價格等於票據本金的100%加適當溢價及應計和未付利息（如有），直至（不包括）贖回日期。

本公司已於2016年4月25日全數贖回2016年票據。

## (iii) 2019年票據

於2014年7月，本公司發行本金額為3.5億美元的五年期優先票據（「2019年票據」），該等票據於新加坡證券交易所上市。2019年票據以美元計值，按年利率10.25%計息，自2015年1月21日開始於每個年度的1月21日及7月21日或與之最接近的營業日每半年過後支付。

根據2019年票據的條款，票據可在以下情況下贖回：

- 若下文所載任何年份的7月21日起12個月期間已贖回票據，則本公司可於2017年7月21日或之後任何時間及不時贖回全部或部分2019年票據，贖回價格等於下文所載本金的百分比加應計和未付利息（如有），直至（不包括）贖回日期：

年份	贖回價格
2017年7月21日至2018年7月20日	105.1250%
2018年7月21日及之後	102.5625%

- 本公司可於2017年7月21日之前任何時間酌情贖回全部但非部份票據，贖回價格等於2019年票據本金的100%加適當溢價及應計和未付利息（如有），直至（不包括）贖回日期。
- 本公司可於2017年7月21日之前任何時間及不時，在若干條件的規限下以若干類股本銷售所得款項贖回最高達票據本金總額的35%，贖回價格為票據本金的110.25%加應計和未付利息（如有），直至（不包括）贖回日期；惟倘票據於原發行日期至少本金總額的65%於此贖回後仍未償還及此贖回於相關股本發售結束後60天內進行。

於2017年2月17日，本公司宣佈，所有未贖回的2019年票據將於2017年3月20日悉數贖回（附註43(b)）。

## (iv) 2017年票據

於2015年11月，本公司發行本金額為2.5億美元的兩年期優先票據（「2017年票據」），於新加坡證券交易所有限公司上市。2017年票據以美元計值，按每年6.25%計息，自2015年11月12日開始於每個年度的5月12日及11月12日或與之最接近的營業日每半年過後支付。

根據2017年票據的條款，本公司可酌情贖回全部但非部分2017年票據，實惠價格等於票據本金的100%加適當溢價及應計和未付利息（如有），直至（不包括）贖回日期。

提早贖回權被視為嵌入式衍生工具而與主合約並無密切關連。董事會認為，本公司現時無計劃提早贖回及上述提早贖回權之公允價值於初步確認時及於2016年及2015年12月31日並不重大。2018年票據的提早贖回及2019年票據的即將被提早贖回系由於有機會以更低成本發行新的票據以償還舊的票據。

上述優先票據為一般責任，由若干非根據中國法律註冊成立的子公司（「子公司擔保人」）擔保，及由若干原子公司擔保人的股份作抵押。

## (c) 公司債券

## (i) 2019年債券

於2014年7月，前B股公司發行本金額為人民幣20億元的五年期公司債券（「2019年債券」）。該等債券於上海證券交易所上市。2019年債券以人民幣計值，首三年按年利率8.9%計息，自2015年7月23日開始於每個年度的7月23日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2019年債券的條款，前B股公司可於第三年終結時酌情贖回全部2019年債券，贖回價格等於債券本金的100%加直至贖回日期為止之應計和未付利息。倘前B股公司於第三年結束時放棄酌情贖回，前B股公司可酌情調升利率0至100個基點並於餘下期間固定，而債券持有人可酌情按相等於債券本金額100%加直至售回日期為止的應計及未付利息的價格向前B股公司售回全部或部分債券。

A股公司已承接前B股公司2019年債券的責任。

## (ii) 2020年債券

於2015年11月，A股公司發行本金額為人民幣30億元的五年期公司債券（「2020年債券」）。該等債券於上海證券交易所上市。2020年債券以人民幣計值，首三年按年利率4.5%計息，自2016年11月3日開始於每個年度的11月3日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2020年債券的條款，A股公司可於第三年末調整利息（期內剩餘時間內為固定），債券持有人可酌情將債券按相等於債券本金的100%加直至售回日期為止的應計及未付利息的售價向A股公司售回全部或部分債券。

## (iii) 2018年債券

於2015年11月，A股公司發行本金額為人民幣20億元的三年期非上市公司債券（「2018年債券」）。2018年債券以人民幣計值，首兩年按年利率6.0%計息，自2016年11月10日開始於每個年度的11月10日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2018年債券的條款，A股公司可酌情於第二年末調整利息（期內剩餘時間內為固定），債券持有人可酌情將債券按相等於債券本金的100%加直至售回日期為止的應計及未付利息的售價向A股公司售回全部或部分債券。

## (iv) 2019年債券I

於2016年3月，A股公司發行本金額為人民幣18.5億元的三年期公司債券（「2019年債券I」），該等債券於上海證券交易所上市。2019年債券I以人民幣計值，首兩年按年利率5.44%計息，自2016年3月31日開始於每個年度的3月31日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2019年債券I的條款，A股公司可酌情於第二年末調整利息（期內剩餘時間內為固定），債券持有人可酌情將債券按相等於債券本金的100%加直至售回日期為止的應計及未付利息的售價向A股公司售回全部或部分債券。

## (v) 2019年債券II

於2016年3月，A股公司發行本金額為人民幣11.5億元的三年期公司債券（「2019年債券II」），該等債券於上海證券交易所上市。2019年債券II以人民幣計值，首年按年利率4.76%計息，自2016年3月31日開始於每個年度的3月31日或與之最接近的營業日支付利息。

根據2019年債券II的條款，A股公司可酌情於第一及第二年末調整利息（期內剩餘時間內為固定），債券持有人可酌情將債券按等於債券本金的100%加直至售回日期為止的應計及未付利息的售價向A股公司售回全部或部分債券。

## (vi) 2021年債券

於2016年8月，A股公司發行本金額為人民幣20億元的五年期公司債券（「2021年債券」），該等債券於上海證券交易所上市。2021年債券以人民幣計值，首年按年利率4.48%計息，自2016年8月15日開始於每個年度的8月15日或與之最接近的營業日支付利息。

根據2021年債券的條款，A股公司可酌情於第三年末調整利息（期內剩餘時間內為固定），債券持有人可酌情將債券按等於債券本金的100%加直至售回日期為止的應計及未付利息的售價向A股公司售回全部或部分債券。

## (vii) 2023年債券

於2016年9月，A股公司發行本金額為人民幣5億元的七年期公司債券（「2023年債券」），該等債券於上海證券交易所上市。2023年債券以人民幣計值，首五年按年利率4.80%計息，自2016年9月12日開始於每個年度的9月12日或與之最接近的營業日支付利息。

根據2023年債券的條款，A股公司可酌情於第五年末調整利息（期內剩餘時間內為固定），債券持有人可酌情將債券按等於債券本金的100%加直至售回日期為止的應計及未付利息的售價向A股公司售回全部或部分債券。

## (viii) 2021年債券I

於2016年10月，A股公司發行本金額為人民幣25億元的五年期公司債券（「2021年債券I」），該等債券於上海證券交易所上市。2021年債券I以人民幣計值，首三年按年利率4.41%計息，自2016年10月17日開始於每個年度的10月17日或與之最接近的營業日支付利息。

根據2021年債券I的條款，A股公司可酌情於第三年末調整利息（期內剩餘時間內為固定），債券持有人可酌情將債券按等於債券本金的100%加直至售回日期為止的應計及未付利息的售價向A股公司售回全部或部分債券。

於2016年及2015年12月31日，非流動借款的到期情況列示如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一至兩年	8,090,930	7,276,492
二至五年	8,838,973	7,211,209
超過五年	106,250	517,188
	<u>17,036,153</u>	<u>15,004,889</u>

於2016年和2015年12月31日，加權平均實際利率列示如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
銀行借款	5.66%	6.51%
優先票據	9.47%	10.02%
公司債券	5.85%	6.58%

非流動借款的賬面值及公允價值如下：

	賬面值		公允價值	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
銀行借款	4,856,703	4,237,167	4,856,703	4,237,167
2019年票據	2,393,051	2,229,185	2,631,898	2,467,081
2017年票據	–	1,589,524	–	1,612,718
2019年債券	–	1,988,410	–	2,300,000
2020年債券	2,985,827	2,978,474	2,975,280	3,015,000
2019年債券I	1,837,435	–	1,849,828	–
2021年債券	1,977,117	–	1,950,358	–
2021年債券I	2,487,571	–	2,414,888	–
2023年債券	498,449	–	468,346	–

2019年票據、2017年票據、2019年債券、2020年債券、2019年債券I、2021年債券、2021年債券I及2023年債券的公允價值乃按活躍市場報價計算，處於公允價值分層的第一層。

銀行借款的公允價值與其賬面值相若。公允價值以現金流量利用合適利率折現計算，處於公允價值分層的第二層。

本集團借款的利率變動風險及合同重新定價日或到期日（以較早者為準）如下：

	六個月 或以內	六至 十二個月	一至五年	超過五年	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入非流動負債的借款：					
於2016年12月31日	1,088,725	3,627,978	12,319,450	-	17,036,153
於2015年12月31日	1,450,000	2,278,867	11,276,022	-	15,004,889
計入流動負債的借款：					
於2016年12月31日	3,663,720	6,511,994	-	-	10,175,714
於2015年12月31日	3,735,575	240,000	-	-	3,975,575

於2016年12月31日，按固定息率計息的借款本金總額為人民幣20,882,886,000元（2015年：人民幣17,550,776,000元）。

本集團借款的賬面值以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
人民幣	23,102,256	13,798,099
美元	4,109,611	5,182,365
	<u>27,211,867</u>	<u>18,980,464</u>

## 23 預售物業預收款項

本集團在物業竣工及可供交付前開始銷售物業並向客戶收取款項。這些向客戶收取的款項在相關銷售確認前列作預售物業預收款項。

## 24 貿易和其他應付款項

	於12月31日	
	2016年	2015年
貿易應付款項	12,479,079	11,790,817
應付票據	1,660,614	452,723
應還子公司非控股股東的暫借款(a)	39,300	37,541
營業稅、增值稅和其他應付稅項	298,311	203,290
代收保養及裝修費	73,840	197,418
應計工資	464,152	159,506
應付利息	450,583	296,775
項目建設投標保證金及租賃押金	339,339	273,580
潛在房產購買者支付的誠意金	130,113	55,832
代收契稅	69,686	85,935
應付關連方款項(附註38)	10,408,432	4,905,802
應還臨時借用資金(b)	18,000	162,908
物業項目潛在投資所得金額(c)	2,023,305	1,280,247

	於12月31日	
	2016年	2015年
應付認購期權(d)	85,256	–
A股公司限制性股票激勵計劃的參與者所繳款項 (附註20(b))	265,650	–
其他	206,906	105,700
	<u>29,012,566</u>	<u>20,008,074</u>
減：認購期權應付款的 非即期部份(d)	<u>(36,670)</u>	<u>–</u>
即期部份	<u><u>28,975,896</u></u>	<u><u>20,008,074</u></u>

- (a) 該等暫借款乃由本集團若干僱員(包括主要管理層)所成立的實體提供,彼等已選擇投資於本集團的若干子公司。該暫借款免息、無抵押且無固定還款期限。
- (b) 應還臨時借用資金均為應付非關連方款項,不計息且無抵押。
- (c) 該等款項將於土地競拍失敗時退還,或在土地競拍成功情況下,作為該等其他人士對本集團新成立子公司或合營企業的出資入賬。該等款項為無抵押、免息及無固定還款期限。
- (d) 就出售從事投資物業業務的子公司上海迪裕商業經營管理有限公司(附註40)而言,本集團獲得上海迪裕商業經營管理有限公司股份的認購期權,總代價為人民幣150,000,000元,須於2016年、2017年及2018年分別支付人民幣60,000,000元、人民幣50,000,000元及人民幣40,000,000元。截至2016年12月31日,本集團已支付人民幣60,000,000元。在考慮了時間權重的折現影響後,截至2016年12月31日,該贖回權所對應的尚未支付部分的賬面價值為人民幣85,256,000元。

同時,本集團有權於第三年末,在支付人民幣30,000,000元後,將該贖回權利展期一年;也有權於第四年末,在支付人民幣20,000,000元後,再將該贖回權利展期一年。

上述衍生金融工具有一項對應的金融資產,於2016年12月31日的金額為人民幣154,615,000元。

貿易應付款項及應付票據於2016年及2015年12月31日的賬齡分析如下:

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一年內	13,020,096	11,783,054
一至二年	749,586	275,441
二至三年	252,635	81,400
三年以上	117,376	103,645
	<u><u>14,139,693</u></u>	<u><u>12,243,540</u></u>

於2016年和2015年12月31日,貿易和其他應付款項的公允價值與其賬面值相若。

於2016年和2015年12月31日,貿易和其他應付款項的賬面值主要以人民幣計值。

## 25 遞延所得稅

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
將可收回的遞延稅項資產		
— 十二個月內	302,488	70,885
— 十二個月後	506,172	508,928
	<u>808,660</u>	<u>579,813</u>
將予結清的遞延稅項負債		
— 十二個月內	(75,133)	(112,680)
— 十二個月後	(1,039,883)	(641,990)
	<u>(1,115,016)</u>	<u>(754,670)</u>
遞延稅項負債淨額	<u>(306,356)</u>	<u>(174,857)</u>

遞延所得稅賬目的變動列示如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年初	(174,857)	(187,085)
(支銷)／貸記合併利潤表 (附註31)	(163,677)	8,978
出售子公司 (附註40)	32,178	-
貸記其他全面收益	-	3,250
年末	<u>(306,356)</u>	<u>(174,857)</u>

於2016年12月31日，人民幣85,777,000元的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債已相互抵銷（2015年：人民幣179,151,000元）。

於截至2016年及2015年12月31日止年度，遞延所得稅資產和負債的原額變動（未經考慮抵銷同一稅務司法權區內的結餘）列示如下：

## 遞延所得稅資產

	稅務虧損 人民幣千元	完工待售 物業撥備 人民幣千元	應計費用 人民幣千元	土地增值稅 人民幣千元	對銷 公司間交易 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2016年1月1日	391,012	156,343	32,040	179,569	-	758,964
貸記／(支銷) 合併利潤表	57,604	(82,960)	94,383	68,214	-	137,241
出售子公司 (附註40)	(1,768)	-	-	-	-	(1,768)
於2016年12月31日	<u>446,848</u>	<u>73,383</u>	<u>126,423</u>	<u>247,783</u>	<u>-</u>	<u>894,437</u>

	稅務虧損 人民幣千元	完工待售 物業撥備 人民幣千元	應計費用 人民幣千元	土地增值稅 人民幣千元	對銷 公司間交易 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2015年1月1日	173,601	147,287	33,999	195,409	3,114	553,410
貸記/(支銷) 合併利潤表	217,411	9,056	(1,959)	(15,840)	(3,114)	205,554
於2015年12月31日	<u>391,012</u>	<u>156,343</u>	<u>32,040</u>	<u>179,569</u>	<u>-</u>	<u>758,964</u>

根據中國法律和法規，稅務虧損可結轉五年以抵銷未來應課稅利潤。倘若有充足應課稅利潤可供遞延稅項資產動用，則確認此等未動用稅務虧損的遞延稅項資產。

本集團並未就於2016年12月31日金額為人民幣66,752,000元（2015年：人民幣40,648,000元）的稅務虧損確認相應的遞延所得稅資產人民幣267,006,000元（2015年：人民幣162,590,000元）。所有這些稅務虧損將於五年內到期。

#### 遞延所得稅負債

	公允價值 收益 人民幣千元	收購子公司 人民幣千元	對銷 公司間交易 人民幣千元	待售物業成本 分攤差異 人民幣千元	中國子公司的未分配利潤 人民幣千元 (附註(a))	投資 物業折舊 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2016年1月1日	615,995	1,734	6,138	205,146	48,087	56,721	933,821
支銷/(貸記) 合併利潤表	148,496	(896)	-	87,296	20,070	45,952	300,918
出售一間子公司(附註40)	(33,946)	-	-	-	-	-	(33,946)
於2016年12月31日	<u>730,545</u>	<u>838</u>	<u>6,138</u>	<u>292,442</u>	<u>68,157</u>	<u>102,673</u>	<u>1,200,793</u>
於2015年1月1日	415,468	2,421	15,891	236,171	34,987	35,557	740,495
支銷/(貸記) 合併利潤表	203,777	(687)	(9,753)	(31,025)	13,100	21,164	196,576
支銷其他全面收益	(3,250)	-	-	-	-	-	(3,250)
於2015年12月31日	<u>615,995</u>	<u>1,734</u>	<u>6,138</u>	<u>205,146</u>	<u>48,087</u>	<u>56,721</u>	<u>933,821</u>

- (a) 於2016年12月31日，本集團已就中國境外投資者應佔若干中國子公司部份未匯出可供分配利潤在匯出時應支付的預扣稅確認遞延所得稅負債人民幣68,157,000元（2015年：人民幣48,087,000元）。

於2016年12月31日，本集團未就中國境外投資者應佔若干中國子公司為數人民幣5,153,978,000元（2015年：人民幣4,217,378,000元）的未匯出可分派利潤在匯出時應支付的預扣稅確認相關的遞延所得稅負債人民幣257,699,000元（2015年：人民幣210,869,000元），這乃由於該等利潤擬作為再投資。

## 26 收入

截至2016年及2015年12月31日止年度，本集團的收入包括以下各項：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
銷售物業收入	27,049,679	22,972,751
物業管理收入	342,834	391,526
租金收入	272,764	171,951
其他	566,817	299,661
	<u>28,232,094</u>	<u>23,835,889</u>

## 27 其他收入／其他開支／其他收益－淨額

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
其他收入		
政府補貼	16,995	12,413
可供出售金融資產股息收入(a)	9,312	6,256
	<u>26,307</u>	<u>18,669</u>
其他開支		
捐贈	(26,249)	(3,885)
其他收益－淨額		
出售物業、廠房和設備產生的虧損	(2,020)	(393)
取消物業銷售合約獲得之賠償	14,152	10,218
出售子公司產生的淨收益 (附註40)	171,361	—
業務合併產生的負商譽 (附註34)	45,978	—
其他	24,668	4,328
	<u>254,139</u>	<u>14,153</u>

(a) 股息收入來自非上市投資。

## 28 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售和營銷費用及行政開支的開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
土地使用權成本	7,720,514	6,389,041
建設成本	11,179,592	9,802,580
資本化利息	811,964	829,161
營業稅及附加費(a)	1,188,011	1,328,494
完工待售或在建銷售物業減值撥備	–	242,495
物業、廠房和設備折舊 (附註6)	213,614	100,265
無形資產攤銷 (附註8)	11,976	7,112
銀行手續費	37,804	31,306
員工成本 (附註30)	1,531,436	1,196,609
招待費	84,858	78,317
印花稅及其他稅項	113,051	56,663
專業費用	77,586	43,742
核數師酬金		
– 本集團的年度審計及中期審閱	2,400	2,400
– A股公司核數師對該公司的年度審計	3,000	3,000
– 非審計服務	3,380	1,054
銷售佣金	163,781	115,980
廣告及宣傳費用	396,805	370,356
租賃開支	39,689	39,119
差旅費用	98,652	73,946
其他開支	652,618	131,669
銷售成本、銷售和營銷費用及行政開支總計	24,330,731	20,843,309

(a) 於2016年5月1日前，本集團的中國子公司須就其銷售物業收入和租金收入繳納5%的營業稅，而附加費則按應付營業稅的10%至12%繳納。

## 29 融資成本－淨額

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
財務成本		
－ 銀行貸款、優先票據及公司債券	(1,669,961)	(1,393,157)
－ 減：資本化利息 (附註7及附註15)	<u>1,000,875</u>	<u>1,025,717</u>
	<u>(669,086)</u>	<u>(367,440)</u>
－ 與借貸有關的匯兌虧損淨額	(281,941)	(275,236)
－ 與現金及現金等價物有關的匯兌收益／(虧損)淨額	<u>9,397</u>	<u>(8,031)</u>
融資成本總額 (附註35)	<u>(941,630)</u>	<u>(650,707)</u>
財務收入		
－ 銀行存款的利息收入 (附註35)	<u>161,227</u>	<u>136,133</u>
融資成本淨額	<u>(780,403)</u>	<u>(514,574)</u>

## 30 員工成本 (包含董事酬金)

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
工資和薪金	1,476,580	964,828
退休金	88,947	82,178
其他福利開支	156,249	141,499
首次公開發售前股份獎勵計劃		
－ 現任僱員價值 (附註20(a))	3,479	8,104
受限制股票激勵計劃 (附註20(b))	<u>9,736</u>	<u>—</u>
支銷利潤表 (附註28)	1,531,436	1,196,609
撥入完工待售或在建銷售物業	<u>203,555</u>	<u>—</u>
僱員數目	<u>7,322</u>	<u>10,679</u>

本集團的所有中國內地僱員參加由政府機構設立及管理的定額供款僱員社會保險計劃，包括退休、醫療、住房及其他福利計劃。本集團並無其他重大職工福利承諾。

根據有關規定，本集團按僱員工資總額的一定比例且在不超過規定上限的基礎上承擔保險費及福利計劃供款，並向勞動和社會保障機構繳納。

## (a) 董事及主要行政人員的酬金

董事及主要行政人員的酬金列示如下：

董事姓名	薪金及		績效獎金	退休計劃供款	首次公開	限制性股票	合計
	袍金	其他津貼			發售前股份		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2016年12月31日止年度</b>							
董事長							
王先生(i)	-	4,040	920	40	-	-	5,000
執行董事							
劉源滿	-	2,120	840	40	96	202	3,298
呂小平(v)	-	3,560	900	40	230	-	4,730
陳偉健(iii)	-	3,080	920	-	-	-	4,000
陸忠明(iv)	-	1,400	1,560	40	96	-	3,096
非執行董事							
王曉松	-	2,660	-	40	154	-	2,854
獨立非執行董事							
陳華康	300	-	-	-	-	-	300
朱增進	300	-	-	-	-	-	300
鐘偉	300	-	-	-	-	-	300
	<u>900</u>	<u>16,860</u>	<u>5,140</u>	<u>200</u>	<u>576</u>	<u>202</u>	<u>23,878</u>

董事姓名	薪金及		績效獎金	退休計劃供款	首次公開	合計
	袍金	其他津貼			發售前股份	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2015年12月31日止年度</b>						
董事長						
王先生(i)	-	4,044	920	36	-	5,000
執行董事						
劉源滿	-	2,124	840	36	224	3,224
黃茂莉(ii)	-	97	-	-	-	97
梁志誠(vi)	-	3,564	900	36	-	4,500
陳偉健(iii)	-	1,593	630	27	-	2,250
非執行董事						
呂小平	-	3,564	900	36	537	5,037
王曉松	-	3,564	900	36	358	4,858
獨立非執行董事						
陳華康	250	-	-	-	-	250
朱增進	250	-	-	-	-	250
鐘偉	250	-	-	-	-	250
	<u>750</u>	<u>18,550</u>	<u>5,090</u>	<u>207</u>	<u>1,119</u>	<u>25,716</u>

- (i) 本公司的主要行政人員為王先生，其亦為本公司其中一名董事。
- (ii) 黃茂莉女士於2015年3月8日辭任本公司執行董事。
- (iii) 陳偉健先生於2015年3月30日獲委任為本公司執行董事。
- (iv) 陸忠明先生於2016年1月7日獲委任為本公司執行董事。
- (v) 呂小平先生為非執行董事，並於2016年1月7日或委任為本公司執行董事。
- (vi) 梁志誠先生於2016年1月7日辭任本公司執行董事。

**(b) 五名最高薪人士**

截至2016年12月31日止年度，本集團五名最高薪酬人士包括三名（2015年：五名）董事，彼等之酬金已於上文呈列的分析中反映。截至2016年12月31日止年度，應付餘下兩名人士的酬金（2015年：無）如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
基本薪金、住房津貼、首次公開發售前股份獎勵計劃、 限制性股票激勵計劃、其他津貼及實物福利	7,608	—
獎金	2,360	—
	<u>9,968</u>	<u>—</u>

該兩名人士的酬金乃介乎下列範圍：

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
酬金範圍 5,500,001港元至6,000,000港元	<u>2</u>	<u>—</u>

- (c) 截至2016年及2015年12月31日止年度，概無董事或任何五名最高薪人士向本集團收取任何酬金作為加盟或在加盟或離開本集團時的獎勵或補償或作為離職補償。本集團年內亦無向任何第三方支付代價，以可獲得董事服務（2015年：無）。
- (d) 於年末或年內任何時間，概無訂立以股東、與股東有關聯實體所控制的法團為受益人的貸款、准貸款及其他交易（2015年：無）。

**31 所得稅開支**

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國土地增值稅(a)	479,258	614,529
— 中國企業所得稅	<u>1,025,273</u>	<u>902,166</u>
	1,504,531	1,516,695
遞延所得稅 (附註25)	<u>163,677</u>	<u>(8,978)</u>
年度列支的所得稅總額	<u>1,668,208</u>	<u>1,507,717</u>

- (a) 截至2016年12月31日止年度的土地增值稅包括年內確認的物業銷售收入的土地增值稅金額人民幣798,486,000元及於截至2016年12月31日止年度19個項目於有關稅局結稅後撥回的之前累計的土地增值稅人民幣319,228,000元。

本集團除所得稅前利潤的所得稅有別於使用本集團旗下各公司所在國頒佈的稅率計算的理論金額，茲載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
除所得稅前利潤	4,135,368	3,363,954
中國土地增值稅	(479,258)	(614,529)
	3,656,110	2,749,425
按25%法定稅率計算的所得稅	914,028	687,356
不可扣減開支(a)	254,135	221,931
非課稅收入	(58,593)	(37,966)
動用過往未確認的稅務虧損	(35,270)	–
未確認為遞延稅項資產的稅務虧損	84,704	–
過往年度稅項調整	9,876	8,767
中國預扣稅	20,070	13,100
中國土地增值稅	479,258	614,529
所得稅開支總額	<u>1,668,208</u>	<u>1,507,717</u>

- (a) 就所得稅而言，不可扣減開支主要來自優先票據的融資開支、有關股份獎勵的開支及不可扣減招待費的開支。

### 香港利得稅

本集團未對香港利得稅作出撥備，因為本集團於本年度並無來自香港的估計應課稅溢利（2015年：無）。

### 中國企業所得稅

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」），本集團旗下於中國內地的子公司適用的企業所得稅率為25%。

企業所得稅法及其實施細則規定中國居民企業就2008年1月1日起產生的盈利向其中國境外的直接控股公司派發的股息須繳納10%的預扣稅，而於2008年1月1日前產生的未分派盈利則獲豁免繳納該預扣稅。根據中國與香港訂立的稅務協約安排，若直接控股公司成立於香港，可應用較低的5%預扣稅稅率。截至2016年12月31日止年度，本集團就其中國實體產生的部份盈利按5%的稅率計提中國預扣稅撥備人民幣20,070,000元（2015年：人民幣13,100,000元）。本集團能控制該等中國子公司的股息政策並已確定將不會於可見未來分派該等子公司的大部份盈利。

### 土地增值稅

中國土地增值稅以銷售物業所得款項減去可扣減開支（包括土地使用權租賃費用及所有物業開發開支）的土地增值按介乎30%至60%的累進稅率徵收，並於合併利潤表內列作所得稅開支。

## 32 每股盈利

年內每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔本集團利潤除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
本公司權益持有人應佔合併利潤 (人民幣千元)	1,383,953	1,030,890
已發行普通股加權平均數 (千股)	5,658,000	5,666,411
每股基本盈利 (人民幣元)	0.24	0.18

由於截至2016年及2015年12月31日止年度並無任何攤薄購股權和其他具潛在攤薄效應的已發行股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 33 股息

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
擬派末期股息每股普通股人民幣0.05元 (2015年：人民幣0.05元)	282,900	282,900

年內並無宣派中期股息 (2015年：零)。

於2017年2月24日舉行的董事會會議上，董事建議使用股份溢價賬派發2016年度末期股息每股普通股人民幣0.05元。擬派股息並無於此等財務報表反映為應付股息，惟待股東於本公司應屆股東週年大會批准後將反映為截至2017年12月31日止年度的股份溢價賬撥付。

於2016年5月18日舉行的本公司股東週年大會已批准使用股份溢價賬派發2015年末期股息每股普通股人民幣0.05元，共人民幣282,900,000元。該股息已於2016年內支付。

## 34 企業合併

- (a) 於2016年7月22日，另一名投資者撤回30%股權的投資後，本集團取得南京新城萬隆房地產有限公司（「南京萬隆」）的控制權。因此，本集團原持有的70%股權（按權益法計算賬面值為人民幣733,476,000元）終止確認，而南京萬隆合併為全資子公司。

下表概述於該日期南京萬隆由本公司持有70%權益的合營企業轉變為全資子公司時的南京萬隆資產及負債的公允價值。

於2016年7月22日	人民幣千元
可識別收購資產及所承擔負債的確認金額：	
現金及現金等價物	493,661
完工待售或在建銷售物業	3,684,654
物業、廠房及設備	160
其他應收及預付款項	1,907,890
遞延所得稅資產	349
貿易及其他應付款項	(252,009)
即期所得稅負債	(82,481)
預售物業預收款項	(3,703,788)
借款	(1,242,000)
遞延所得稅負債	(26,982)
可識別淨資產總額	<u>779,454</u>
減：原持有70%權益的賬面值	<u>(733,476)</u>
負商譽	<u><u>45,978</u></u>

於合併日期，經測量南京萬隆100%股權公允價值，其可識別資產總額為人民幣779,454,000元，較原持70%股權的賬面值差額為人民幣45,978,000元。因此，一項負商譽確認為收益（附註27）。

倘於2016年1月1日合併南京萬隆，合併利潤表將呈列備考收入人民幣29,144,249,000元及除所得稅前收益人民幣4,181,329,000元。

於合併利潤表所載收入中，南京萬隆自2016年7月22日貢獻人民幣1,550,467,560元。南京萬隆於同期亦貢獻虧損人民幣184,188,176元。

- (b) 於2015年2月2日，本集團以總代價人民幣5,630,648元收購江蘇云柜網絡技術有限公司（「江蘇云柜」）100%的股權。於收購日期，江蘇云柜可識別淨資產總額為人民幣5,630,648元（包括現金及現金等價物人民幣622,802元），與代價金額相同。因此，並無確認商譽。
- (c) 於2015年10月12日，本集團以總代價人民幣642,033元收購常州市平安物業管理有限公司（「平安物業」）100%的股權。於收購日期，平安物業可識別淨資產總額為人民幣642,033元（包括現金及現金等價物人民幣996,939元），與代價金額相同。因此，並無確認商譽。本集團於2016年5月出售常州創悅諮詢管理有限公司子公司平安物業。（附註40(b)）

- (d) 於2015年10月20日，本集團以總代價人民幣392,000,000元收購江蘇金東方頤養園置業有限公司（「金東方」）70%股權並取得其控制權。

下表概述於收購日期就金東方支付的代價、收購資產公允價值、所承擔負債及非控股權益。

於2015年10月20日	人民幣千元
現金總代價	392,000
可識別收購資產及所承擔負債的確認金額：	
現金及現金等價物	343,053
物業、廠房及設備	521,181
可供出售金融工具	1,100
土地使用權	34,854
貿易及其他應收及預付款項	236,600
遞延所得稅負債	(3,889)
貿易及其他應付款項	(542,385)
長期借款的即期部分	(30,000)
可識別淨資產總額	560,514
減：非控股權益	(168,514)
所收購的淨資產	392,000

於非上市公司金東方的非控股權益公允價值乃利用收購金東方70%股本所用購入價估計。該購入價經過市場參與者於估計金東方非控股權益公允價值時將考慮其缺乏控制權及適銷性的調整。

於收購日期，經測量金東方70%股權公允價值，其可識別資產總額為人民幣392,000,000元，與代價金額相同。因此，並無確認商譽。

於合併利潤表所載收入中，金東方自2015年10月20日貢獻人民幣36,584元。金東方於同期亦貢獻虧損人民幣876,504元。

倘於2015年1月1日合併金東方，合併利潤表將呈列備考收入人民幣23,836,011,000元及除所得稅前收益人民幣3,367,230,000元。

## 35 經營活動所得現金

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
除所得稅前利潤	4,135,368	3,363,954
就下列各項作出調整：		
— 折舊 (附註28)	213,614	100,265
— 攤銷	13,530	8,036
— 出售物業、廠房和設備產生的虧損 (附註27)	2,020	393
— 出售子公司所得收益 (附註40)	(171,361)	—
— 業務合併產生的負商譽 (附註34)	(45,978)	—
— 首次公開發售前股份獎勵計劃開支 (附註20)	3,479	8,104
— 受限制股份激勵計劃開支 (附註20)	9,736	—
— 投資物業公允價值收益 (附註7)	(582,150)	(815,106)
— 衍生金融工具的公允價值收益	(11,840)	—
— 就完工待售 (或在建銷售) 物業計提撥備 (附註28)	—	242,495
— 完工待售 (或在建銷售) 物業撥備撥回 (附註15)	(331,838)	(206,273)
— 與非控股權益的交易	(3,025)	—
— 應佔聯營公司業績 (附註9)	(1,496)	(103,810)
— 應佔合營企業業績 (附註10)	(176,565)	61,905
— 可供出售金融資產股息收入 (附註27)	(9,312)	(6,256)
— 融資成本 (附註29)	669,086	367,440
— 與借貸有關的匯兌虧損 / (收益) 淨額 (附註29)	281,941	275,236
— 與現金及現金等價物有關的匯兌虧損淨額 (附註29)	(9,397)	8,031
— 利息收入 (附註29)	(161,227)	(136,133)
— 無形資產支出	12,008	—
— 在建工程支出	12,177	—
營運資金變動		
— 與經營活動相關的受限制現金 (附註18)	(1,131,408)	(14,760)
— 租賃土地預付款項	(551,198)	(3,535,566)
— 完工待售或在建銷售物業 (不包括資本化利息)	(1,817,688)	(2,032,397)
— 貿易及其他應收款項及預付款項	(2,340,395)	(1,254,614)
— 預售物業預收款項	10,314,057	2,763,630
— 貿易和其他應付款項	93,390	1,207,699
經營活動所得現金	<u>8,415,528</u>	<u>302,273</u>

於合併現金流量表內，出售物業、廠房和設備的所得款項包括：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
賬面淨值 (附註6)	5,272	1,272
出售物業、廠房和設備產生的虧損 (附註27)	<u>(2,020)</u>	<u>(393)</u>
出售物業、廠房和設備所得款項	<u>3,252</u>	<u>879</u>

**36 承擔****(a) 物業開發支出承擔**

於2016年及2015年12月31日，尚未發生但已作出承擔的物業開發支出如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
已訂約但未撥備	32,220,885	19,166,565

**(b) 資本承擔**

於2016年及2015年12月31日，已承擔但未發生的資本承擔如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
設備購買承擔	188,444	-

**(c) 經營租賃承擔**

於2016年及2015年12月31日，就若干以不可撤銷經營租賃租入的辦公室樓宇而產生的未來最低租金支出總額需於以下期間支付：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一年內	32,439	17,989
一至五年	91,183	40,448
五年後	45,948	26,882
	<u>169,570</u>	<u>85,319</u>

**(d) 投資承擔**

於2016年及2015年12月31日，投資承擔如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
股本收購承擔	1,255,297	-
聯營公司投資承擔	800,000	-
合營企業投資承擔	27,852	100,000
	<u>2,083,149</u>	<u>100,000</u>

**(e) 經營租賃應收租金**

於2016年及2015年12月31日，就土地及建築物以不可撤銷經營租賃租出而產生的未來最低租金收款總額將於以下期間收取：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一年內	430,556	241,908
一至五年	1,023,701	645,172
五年後	446,883	300,702
	<u>1,901,140</u>	<u>1,187,782</u>

**37 財務擔保及或有負債****(a) 按揭融資的擔保**

於2016年及2015年12月31日，本集團就按揭融資提供財務擔保產生的或然負債如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
就本集團物業的若干買家的按揭融資作出的擔保	<u>12,130,334</u>	<u>5,376,137</u>

本集團已為本集團物業若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。該等擔保將按下列較早者終止：(i)房地產所有權證由政府部門發出給買家，此證一般在擔保登記完成後平均兩至三年內發出，並向按揭銀行提交時；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的按揭本金連同應計利息及罰金，而本集團有權接收相關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出按揭日期起開始。董事認為買家拖欠付款的可能性極小，因此，按公允價值計量的財務擔保並非重大。

**(b) 公司擔保**

於2016年及2015年12月31日，本集團的子公司就借款（附註22）相互提供若干企業擔保。董事認為各子公司有足夠財務資源償付其債務。

## 38 關連方交易

## (a) 關連方名稱及與關連方的關係

名稱	關係
王先生	本公司的控股股東及董事
王曉松先生	王先生的家族成員
上海萬之城房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
威信廣廈模塊住宅工業有限公司	本集團的聯營公司
蘇州金世紀房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
青島卓越新城置業有限公司	本集團的合營企業
青島新城東郡房地產開發有限公司	本集團的合營企業的子公司
青島卓越東郡置業有限公司	本集團的合營企業的子公司
南京新城萬隆房地產有限公司	2016年7月22日前為本集團的合營企業 2016年7月22日後為本集團的子公司
上海恒固房地產開發有限公司	本集團的合營企業
上海松銘房地產開發有限公司	本集團的合營企業
上海新城旭地房地產有限公司	本集團的合營企業
蘇州新城萬瑞房地產有限公司	本集團的合營企業
常熟中置房地產有限公司	本集團的合營企業
昆山德睿房地產有限公司	本集團的合營企業
常熟萬中城房地產有限公司	本集團的合營企業
成都新城萬博房地產開發有限公司	本集團的合營企業
台州新城萬博房地產發展有限公司	本集團的合營企業
義烏吾悅房地產發展有限公司	本集團的合營企業
蘇州城弘房地產開發有限公司	本集團的合營企業
蘇州晟銘房地產開發有限公司	本集團的合營企業
南京新城創錦房地產有限公司	本集團的合營企業
杭州嘉浩房地產開發有限公司	本集團的合營企業
天津市津南區新城吾悅房地產開發有限公司	本集團的合營企業
蘇州百翔置業有限公司	本集團的合營企業
上海睿濤房地產開發有限公司	本集團的合營企業
南京新城廣閣房地產有限公司	本集團的合營企業
上海嘉禹置業有限公司	本集團的合營企業
南京明弘新房地產開發有限公司	本集團的合營企業
南京新保弘房地產有限公司	本集團的合營企業
杭州新城松郡房地產有限公司	本集團的合營企業
杭州濱通房地產開發有限公司	本集團的合營企業
永清銀泰新城建設開發有限公司	本集團的合營企業
蘇州聿盛房地產開發有限公司	本集團的合營企業
揚州新城悅盛房地產發展有限公司	本集團的合營企業
上海權坤投資有限公司	本集團的合營企業
上海新鑰投資有限公司	本集團的合營企業
上海佳朋房地產開發有限公司	本集團的合營企業
杭州萬照置業有限公司	本集團的合營企業
蘇州嘉翠房地產有限公司	本集團的合營企業
南京匯隆房地產有限公司	本集團的合營企業
天津新城寶郡置業有限公司	本集團的合營企業
上海璽越房地產開發有限公司	本集團的合營企業
武漢清能欣榮置業有限公司	本集團的合營企業
上海佘山鄉村俱樂部有限公司	本集團的合營企業的子公司

名稱	關係
常州市武進區金東方頤養中心	本集團不合併的投資
西藏新城悅物業服務股份有限公司	受王先生控制的關連公司
富域香港投資有限公司	母公司

**(b) 與關連方的交易**

於截至2016年12月31日止年度，本集團進行了以下關連方交易：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
(i) 給予關聯方的撥款		
— 蘇州聿盛房地產開發有限公司	10,917,986	—
— 天津市新城吾悅房地產開發有限公司	3,487,147	—
— 台州新城萬博房地產發展有限公司	3,286,131	287,366
— 南京新城萬隆房地產有限公司	3,018,748	1,718,312
— 南京新城創錦房地產有限公司	2,432,802	—
— 天津新城寶郡置業有限公司	1,731,381	—
— 成都新城萬博房地產發展有限公司	1,566,364	822,868
— 揚州新城悅盛房地產發展有限公司	1,472,101	—
— 蘇州新城萬瑞房地產有限公司	1,343,565	202,000
— 南京新保弘房地產有限公司	1,022,929	—
— 上海新鑰投資有限公司	936,970	—
— 上海權坤投資有限公司	927,170	—
— 南京匯隆房地產有限公司	784,432	—
— 上海佳朋房地產開發有限公司	658,026	—
— 南京新城廣閱房地產有限公司	578,691	—
— 上海佘山鄉村俱樂部有限公司	571,726	1,910,000
— 青島卓越新城置業有限公司	499,340	853,392
— 上海睿濤房地產開發有限公司	496,426	—
— 義烏吾悅房地產發展有限公司	457,230	17,055
— 昆山德睿房地產有限公司	455,123	148,010
— 蘇州晟銘房地產開發有限公司	425,902	—
— 蘇州嘉眾房地產開發有限公司	422,679	—
— 杭州萬照置業有限公司	286,602	—
— 蘇州城弘房地產開發有限公司	248,934	—
— 上海璽越房地產開發有限公司	167,181	—
— 蘇州百翔置業有限公司	156,697	—
— 威信廣廈模塊住宅工業有限公司	129,057	30,000
— 杭州濱通房地產開發有限公司	89,950	—
— 上海松銘房地產開發有限公司	66,845	28,320
— 武漢清能欣榮置業有限公司	62,150	—
— 上海萬之城房地產開發有限公司	51,000	—
— 杭州新城松郡房地產有限公司	41,314	—
— 常州市武進區金東方頤養中心	31,286	462,856
— 常熟中置房地產有限公司	13,911	153,050
— 杭州嘉浩房地產開發有限公司	4,597	—

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
— 永清銀泰新城建設開發有限公司	400	—
— 南京明弘新房地產開發有限公司	87	—
— 常熟萬中城房地產有限公司	—	22,725
— 上海恒固房地產開發有限公司	—	11,200
	<u>38,842,880</u>	<u>6,667,154</u>
(ii) 來自關連方的撥款		
— 蘇州聿盛房地產開發有限公司	10,134,126	—
— 天津市新城吾悅房地產開發有限公司	5,294,347	—
— 台州新城萬博房地產發展有限公司	3,365,583	1,825,000
— 南京新城創錦房地產有限公司	2,756,805	—
— 南京新城萬隆房地產有限公司	2,740,591	3,329,600
— 上海佘山鄉村俱樂部有限公司	3,477,036	874,330
— 成都新城萬博房地產發展有限公司	1,856,894	1,573,000
— 蘇州新城萬瑞房地產有限公司	1,790,065	1,665,290
— 蘇州嘉翠房地產開發有限公司	1,568,155	—
— 上海佳朋房地產開發有限公司	1,411,173	—
— 蘇州晟銘房地產開發有限公司	1,352,261	—
— 上海嘉禹置業有限公司	1,219,410	—
— 上海睿濤房地產開發有限公司	1,174,826	—
— 義烏吾悅房地產發展有限公司	1,011,458	—
— 揚州新城悅盛房地產開發有限公司	1,002,101	—
— 南京新保弘房地產有限公司	987,404	—
— 昆山德睿房地產有限公司	916,963	330,910
— 青島卓越新城置業有限公司	833,530	1,095,500
— 蘇州城弘房地產開發有限公司	765,534	20,000
— 南京新城廣閱房地產有限公司	562,203	—
— 常熟中置房地產有限公司	319,411	608,050
— 杭州萬照置業有限公司	283,322	—
— 杭州嘉浩房地產開發有限公司	237,328	—
— 杭州新城松郡房地產有限公司	183,814	—
— 常州市武進區金東方頤養中心	158,767	—
— 常熟萬中城房地產有限公司	148,411	29,989
— 上海璽越房地產開發有限公司	111,381	—
— 上海松銘房地產開發有限公司	74,845	66,720
— 威信廣廈模塊住宅工業有限公司	99,000	—
— 武漢清能欣榮置業有限公司	50,148	—
— 天津新城寶郡置業有限公司	50,025	—
— 杭州濱通房地產開發有限公司	50,000	—
— 上海萬之城房地產開發有限公司	17,000	80,000
— 蘇州百翔置業有限公司	15,697	—
— 上海恒固房地產有限公司	11,200	107,650
— 上海新鑰投資有限公司	3,250	—
— 上海權坤投資有限公司	3,250	—

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
— 南京匯隆房地產有限公司	1,209	—
— 南京明弘新房地產開發有限公司	68	—
— 上海新城旭地房地產有限公司	—	70,000
— 蘇州金世紀房地產開發有限公司	—	—
	<u>46,038,591</u>	<u>11,676,039</u>
(iii) 替關連方墊款		
— 上海嘉禹置業有限公司	1,887,000	—
— 蘇州聿盛房地產開發有限公司	1,779,000	—
— 蘇州嘉眾房地產開發有限公司	1,457,400	—
— 上海睿濤房地產開發有限公司	682,000	—
— 蘇州金世紀房地產開發有限公司	522,308	—
— 天津市新城吾悅房地產開發有限公司	413,850	—
— 南京新保弘房地產有限公司	380,000	—
— 南京匯隆房地產有限公司	370,000	—
— 杭州嘉浩房地產開發有限公司	320,000	—
— 蘇州城弘房地產開發有限公司	276,600	—
— 杭州新城松郡房地產有限公司	223,000	—
— 天津新城寶郡置業有限公司	213,548	—
— 南京明弘新房地產開發有限公司	82,500	—
— 西藏新城悅物業服務股份有限公司	2,559	—
— 義烏新城吾悅商業管理有限公司	—	756,750
— 台州新城萬博房地產發展有限公司	—	569,000
— 常熟中置房地產有限公司	—	288,863
— 成都新城萬博房地產發展有限公司	—	180,000
— 昆山德睿房地產有限公司	—	131,100
— 常熟萬中城房地產有限公司	—	79,977
	<u>8,609,765</u>	<u>2,005,690</u>
(iv) 提供項目管理服務予合營企業所獲得的收入		
— 上海佘山鄉村俱樂部有限公司	39,328	—
— 常熟中置房地產有限公司	38,355	—
— 昆山德睿房地產有限公司	29,378	—
— 成都新城萬博房地產開發有限公司	24,039	—
— 台州新城萬博房地產發展有限公司	19,890	—
— 蘇州晟銘房地產開發有限公司	19,299	—
— 杭州嘉浩房地產開發有限公司	15,405	—
— 蘇州新城萬瑞房地產有限公司	12,119	—

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
— 蘇州城弘房地產開發有限公司	4,431	—
— 上海松銘房地產開發有限公司	3,332	—
	<u>205,576</u>	<u>—</u>
(v) 接受一間前子公司下屬公司出售後提供的住宅物業管理服務所發生的費用		
— 西藏新城悅物業服務股份有限公司 (附註40(b))	90,822	—
	<u>90,822</u>	<u>—</u>
(vi) 接受一間聯營企業提供的服務產生的開支		
— 威信廣廈模塊住宅工業有限公司	3,790	—
	<u>3,790</u>	<u>—</u>
(vii) 出售子公司		
— 富域香港投資有限公司 (附註40(b))	319,615	—
	<u>319,615</u>	<u>—</u>
(viii) 向一名關連方支付的股息		
— 王曉松先生	805	—
	<u>805</u>	<u>—</u>
<b>(ix) 償還一筆原集團內應付款餘額予一間前子公司</b>		

於2016年，本集團出售其於常州創悅諮詢管理有限公司（連同其子公司統稱「創悅集團」）的100%股權予本公司的母公司富域香港（附註40）。該項股權出售於2016年5月31日完成，創悅集團其後不再納入本集團合併範圍。創悅集團在被出售其時有一筆約人民幣108百萬元的集團內應收貸款，該餘額在股權出售後變更為關連方結餘。該結餘免息而且沒用以本集團的任何資產作抵押。本集團其後一個月內於2016年6月全額償還該關連方結餘。

**(x) 主要管理層報酬**

主要管理層包括董事（執行和非執行）、財務總監、副總裁和總裁助理。就員工服務已付或應付予主要管理層之報酬列示如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	<u>42,371</u>	<u>39,974</u>

## (xi) 為關聯方提供擔保

被擔保方	擔保金額 人民幣千元	擔保起始日	擔保到期日	擔保是否 已經履行完畢
蘇州聿盛房地產開發有限公司	4,127,500	2016年10月21日	2022年1月31日	否
天津市新城吾悅房地產開發有限公司	1,273,562	2016年7月07日	2019年7月5日	否
上海嘉禹置業有限公司	1,219,410	2016年9月22日	2019年9月22日	否
上海佘山鄉村俱樂部有限公司	890,000	2015年9月7日	2020年8月18日	否
蘇州聿盛房地產開發有限公司	838,500	2016年12月30日	2017年6月29日	否
南京新城創錦房地產有限公司	735,000	2016年3月25日	2018年3月25日	否
南京新保弘房地產有限公司	660,620	2016年12月30日	2018年12月21日	否
南京新城創錦房地產有限公司	630,000	2016年8月22日	2018年8月22日	否
蘇州嘉翠房地產開發有限公司	495,000	2016年8月29日	2020年1月1日	否
青島卓越東郡置業有限公司	450,000	2016年5月31日	2019年5月31日	否
上海佳朋房地產開發有限公司	408,000	2016年9月6日	2018年9月30日	否
杭州嘉浩房地產開發有限公司	367,250	2014年1月22日	2019年1月22日	否
義烏吾悅房地產發展有限公司	250,000	2016年1月8日	2018年1月7日	否
蘇州金世紀房地產開發有限公司	200,000	2016年12月30日	2018年12月30日	否
台州新城萬博房地產發展有限公司	180,000	2016年3月31日	2019年1月11日	否
蘇州新城萬瑞房地產有限公司	162,860	2016年4月23日	2018年6月30日	否
上海佘山鄉村俱樂部有限公司	140,000	2016年9月13日	2019年9月13日	否
青島新城東郡房地產開發有限公司	140,000	2016年3月18日	2019年3月18日	否
上海睿濤房地產開發有限公司	135,000	2016年7月8日	2019年7月7日	否
上海佘山鄉村俱樂部有限公司	130,000	2016年8月24日	2019年8月15日	否
常熟中置房地產有限公司	130,000	2015年11月9日	2017年4月26日	否
上海佘山鄉村俱樂部有限公司	120,000	2016年9月16日	2019年9月16日	否

被擔保方	擔保金額 人民幣千元	擔保起始日	擔保到期日	擔保是否
				已經履行完畢
義烏吾悅房地產發展有限公司	100,000	2016年10月20日	2020年4月17日	否
蘇州百翔置業有限公司	54,300	2016年12月30日	2018年12月31日	否
蘇州城弘房地產開發有限公司	50,000	2016年7月31日	2018年3月31日	否
杭州濱通房地產開發有限公司	50,000	2016年12月2日	2017年5月31日	否

## (xii) 為關連方提供的股權抵押

被抵押方	已抵押		
	股權數量	抵押起始日	抵押終止日
義烏吾悅房地產發展有限公司	51%	2016年1月8日	2018年1月7日
常熟中置房地產有限公司	65%	2015年11月9日	2017年4月26日
蘇州聿盛房地產開發有限公司	65%	2016年10月21日	2022年1月31日
天津市新城吾悅房地產開發有限公司	50%	2016年7月07日	2019年7月5日
南京新保弘房地產有限公司	34%	2016年12月30日	2018年12月21日
南京新城創錦房地產有限公司	70%	2016年8月22日	2018年8月22日
蘇州嘉眾房地產開發有限公司	35%	2016年8月29日	2020年1月1日
上海佘山鄉村俱樂部有限公司	50%	2015年9月7日	2020年8月18日
上海佳朋房地產開發有限公司	51%	2016年9月6日	2018年9月30日

## (c) 關連方結餘

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
(i) 應收關連方款項 (附註16)		
— 蘇州聿盛房地產開發有限公司	2,562,860	—
— 天津新城寶郡置業有限公司	1,894,903	—
— 南京匯隆房地產有限公司	1,153,223	—
— 上海新鑰投資有限公司	933,720	—
— 上海權坤投資有限公司	923,920	—
— 上海嘉禹置業有限公司	667,590	—
— 蘇州金世紀房地產開發有限公司	522,308	—
— 揚州新城悅盛房地產發展有限公司	470,000	—
— 南京新保弘房地產有限公司	415,525	—
— 常州市武進區金東方頤養中心	335,374	462,856
— 蘇州嘉眾房地產開發有限公司	311,923	—
— 義烏吾悅房地產發展有限公司	219,577	773,805
— 蘇州百翔置業有限公司	141,000	—

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
— 杭州嘉浩房地產開發有限公司	87,269	—
— 南京明弘新房地產開發有限公司	82,518	—
— 杭州新城松郡房地產有限公司	80,500	—
— 威信廣廈模塊住宅工業有限公司	60,057	30,000
— 上海璽越房地產開發有限公司	55,800	—
— 杭州濱通房地產開發有限公司	39,950	—
— 昆山德睿房地產有限公司	18,179	—
— 南京新城廣閱房地產有限公司	16,488	—
— 武漢清能欣榮置業有限公司	12,002	—
— 上海睿濤房地產開發有限公司	3,600	—
— 杭州萬照置業有限公司	3,280	—
— 成都新城萬博房地產開發有限公司	435	—
— 永清銀泰新城建設開發有限公司	400	—
— 青島卓越新城置業有限公司	—	191,672
— 上海佘山鄉村俱樂部有限公司	—	1,035,670
— 常熟萬中城房地產有限公司	—	72,714
	<u>11,012,401</u>	<u>2,566,717</u>
(ii) 應付關連方款項 (附註24)		
— 上海佘山鄉村俱樂部有限公司	1,869,640	—
— 天津市新城吾悅房地產開發有限公司	1,393,350	—
— 蘇州新城萬瑞房地產有限公司	1,242,134	795,634
— 台州新城萬博房地產發展有限公司	1,048,086	968,634
— 蘇州晟銘房地產開發有限公司	926,360	—
— 成都新城萬博房地產開發有限公司	861,093	570,132
— 上海佳朋房地產開發有限公司	753,147	—
— 昆山德睿房地產有限公司	531,818	51,798
— 常熟中置房地產有限公司	471,637	166,137
— 南京新城創錦房地產有限公司	324,003	—
— 蘇州城弘房地產開發有限公司	260,000	20,000
— 上海萬之城房地產開發有限公司	206,000	240,000
— 青島卓越新城置業有限公司	142,518	—
— 上海新城旭地房地產有限公司	142,435	142,435
— 上海恒固房地產開發有限公司	107,650	96,450
— 常熟萬中城房地產有限公司	75,697	—
— 上海松銘房地產開發有限公司	46,400	38,400
— 西藏新城悅物業服務股份有限公司	6,464	—
— 南京新城萬隆房地產有限公司	—	1,816,182
	<u>10,408,432</u>	<u>4,905,802</u>

除應收威信廣廈模塊住宅工業有限公司的若干款項包括於2016年提供的人民幣30,000,000元(年息為10%)和於2015年提供的人民幣30,000,000元(年息為0.01%)款項外,應收及應付關連方的款項均為無抵押、免息及須按的要求償還。

由於所涉資金在接近年底時提供,於2016年和2015年從帶利息的關連方餘額收取或應收取的利息不重大。

## 39 與非控股權益進行的交易

- (a) 於2015年3月，前B股公司以總代價人民幣24,683,000元將其於江蘇新城物業服務有限公司及其子公司（「新城物業」）轉讓予富城發展集團有限公司（本集團全資子公司）。於收購日期，於新城物業非控制權益賬面值為人民幣3,693,000元。本集團確認非控制權益減少人民幣3,693,000元及本公司擁有人應佔權益減少人民幣20,990,000元。年內新城物業所有權權益變動對對本公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

人民幣千元

所收購非控股權益的賬面值	3,693
向非控股權益支付的代價	(24,683)
	<u>          </u>
於權益確認的所付代價超出差額	<u><u>(20,990)</u></u>

- (b) 於2015年6月，第三方公司常州卓凡注資人民幣4,000,000元以收購新城物業6.25%股權。收取代價公允價值及轉讓的新城物業的淨資產賬面值之差人民幣3,025,000元錄得收益，已列入其他儲備。年內新城物業所有權權益變動對對本公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

人民幣千元

所轉讓給非控股權益的淨資產賬面值	(975)
從非控股權益收取的代價	4,000
	<u>          </u>
於權益確認的所收取代價超出差額	<u><u>3,025</u></u>

- (c) 於2015年12月，原持有前B股公司58.86%的A股公司以每股人民幣9.82元發行542,064,758股A股（「A股」）予前B股公司的所有股東（除A腔公司），並透過換股方式吸收合併前B股公司（「合併」）。因此，前B股公司為A股公司的全資子公司。與此同時，A腔公司於上海交易所上市。於完成上述交易後，A股公司成為持有前B股公司全部資產、負債、業務、人員、合約及其他權利及責任的有效存續公司，而前B股公司於上海交易所除牌，其法人身份將註銷。

合併的代價乃A股公司透過發行A股支付。於換股吸收日期，於前B股公司非控制權益的賬面值為人民幣3,462,508,000元。年內前B股公司所有權權益變動對對本公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

人民幣千元

前B股公司非控股權益的賬面值	3,462,508
轉讓至A股公司非控股權益的淨資產賬面值	(3,534,641)
	<u>          </u>
非控股權益的淨變動	(72,133)
資本化的交易費用	(38,100)
	<u>          </u>
子公司的非控股權益變動產生的淨虧損	<u><u>(110,233)</u></u>

- (d) 於2015年8月，第三方北京千石創富資本管理有限公司注資550,000,000元以取得南昌新城悅盛房地產發展有限公司20%股權。收取代價公允價值及南昌新城悅盛房地產發展有限公司淨資產賬面值人民幣562,139,000元的相關轉讓股份之差錄得虧損，已列入其他儲備。年內南昌新城悅盛房地產發展有限公司所有權權益變動對本公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

人民幣千元

轉讓給非控股權益的淨資產賬面值	(562,139)
從非控股權益收取的代價	<u>550,000</u>
於權益確認的所收取代價不足差額	<u><u>(12,139)</u></u>

- (e) 於2015年11月，第三方北京千石創富資本管理有限公司減資蘇州凱拓房地產發展有限公司129,800,000美元。此外，公司向北京千石創富資本管理有限公司支付其他代價人民幣73,576,000元。支付代價公允價值及蘇州凱拓房地產發展有限公司淨資產賬面值人民幣800,000,000元的相關轉讓股份之差錄得虧損，已列入其他儲備。年內蘇州凱拓房地產發展有限公司所有權權益變動對本公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

人民幣千元

所收購非控股權益的賬面值	800,000
向非控股權益支付的代價	
— 非控股權益減少的資本金	(800,000)
— 向非控股權益支付的其他代價	<u>(73,576)</u>
於權益確認的所付代價超出差額	<u><u>(73,576)</u></u>

- (f) 於2016年4月，本集團自Shanghai Gefei Jingxi Investment Co., Ltd收購蘇州新城創盛置業有限公司（「蘇州創盛」）的30%股權，代價為人民幣131,882,000元。代價與應佔蘇州創盛資產淨值的有關部份之間的差額為人民幣36,826,000元，記入其他儲備的借方。年內蘇州創盛的擁有權權益的變化對本公司應佔股權的影響概述如下：

人民幣千元

所收購非控股權益的賬面值	95,056
向非控股權益支付的代價	
— 非控股權益減少的資本金	(9,000)
— 向非控股權益支付的其他代價	<u>(122,882)</u>
於權益確認的所付代價超出差額	<u><u>(36,826)</u></u>

## 40 出售子公司及業務

## (a) 出售上海迪裕商業管理有限公司

於2016年6月21日，本集團出售其於上海迪裕商業管理有限公司的100%股權，代價為人民幣1,049,820,000元。該子公司從事投資物業業務。

	人民幣千元
已收的現金代價	1,049,820
所出售淨資產	<u>(1,160,185)</u>
出售產生的虧損	<u><u>(110,365)</u></u>

有關上述出售事項的合併資產及負債如下：

	人民幣千元
現金及現金等價物	7,851
貿易及其他應收款項	3,409
投資物業	1,191,000
貿易及其他應付款項	(5,321)
遞延所得稅負債	(33,946)
非控股權益	<u>(2,808)</u>
所出售淨資產	<u><u>1,160,185</u></u>
已收現金	1,049,820
減：所出售子公司的現金及現金等價物	<u>(7,851)</u>
出售所得現金流入淨額	<u><u>1,041,969</u></u>

## (b) 出售常州創悅諮詢管理有限公司

於2016年5月31日，本集團出售其於常州創悅諮詢管理有限公司的100%股權予本公司的母公司富域香港，代價為人民幣320,000,000元。該子公司從事住宅物業管理業務。該前子公司下屬的一間公司，西藏新城悅物業服務股份有限公司，於被出售後繼續提供住宅物業管理服務予本集團（附註38(b)(v)）。

	人民幣千元
已收的現金代價	320,000
所出售淨資產	<u>(44,103)</u>
交易費用	<u>(385)</u>
出售產生的收益	<u><u>275,512</u></u>

有關上述出售事項的合併資產及負債如下：

	人民幣千元
現金及現金等價物	64,398
預付款項	21,743
貿易及其他應收款項	472,733
完工待售或在建銷售物業	328
物業、廠房及設備	6,331
無形資產	2,844
遞延所得稅資產	1,768
可供出售金融資產	300
客戶預付款	(100,354)
貿易及其他應付款項	(418,906)
非控股權益	(7,082)
	<u>44,103</u>
所出售淨資產	<u>44,103</u>
已收現金	320,000
減：所出售子公司的現金及現金等價物	(64,398)
	<u>255,602</u>
交易費用	(385)
	<u>255,217</u>
出售所得現金流入淨額	<u>255,217</u>

董事會認為上述交易金額並不重大，因此並不構成終止經營業務。

**(c) 出售南京新城創錦房地產有限公司**

南京創錦作為本集團子公司乃於2015年11月成立。於2016年6月，獨立第三方投資者向南京創錦注資人民幣200,000,000元。此次注資後，本集團持有南京創錦的權益被攤薄至70.15%。根據南京創錦的投資協議及細則，本集團及該獨立第三方投資者將共同控制南京創錦的項目開發及物業銷售以及其他主要相關業務活動。故此該公司作為合營企業核算，不再是本集團的子公司。

出售南京創錦產生的收益為人民幣787,000元。

**(d) 出售蘇州金世紀房地產開發有限公司**

本集團於2016年9月收購蘇州金世紀100%股權（董事認為該事項本質上屬於資產收購，而並非業務合併，故入賬列作資產收購），其後於2016年11月將其50%股權出售予另一名投資者，出售代價與收購價相同。因此，本集團出售蘇州金世紀50%股權並無產生損益。

**(e) 出售昆山新城多奇妙企業管理諮詢有限公司**

於2016年12月16日，本集團出售其於昆山新城多奇妙企業管理諮詢有限公司的100%股權，代價為人民幣1,000,000元。子公司從事諮詢業務。

	人民幣千元
已收的現金代價	1,000
所出售淨負債	<u>1,203</u>
出售產生的收益	<u><u>2,203</u></u>

有關上述出售事項的合併資產及負債如下：

	人民幣千元
現金及現金等價物	5
物業、廠房及設備	1,218
貿易及其他應收款項	735
貿易及其他應付款項	<u>(3,161)</u>
所出售淨負債	<u><u>(1,203)</u></u>
已收現金	1,000
減：所出售子公司的現金及現金等價物	<u>(5)</u>
出售所得現金流入淨額	<u><u>995</u></u>

**(f) 出售上海寶綠新城多奇妙企業管理諮詢有限公司**

於2016年12月16日，本集團出售其於上海寶綠新城多奇妙企業管理諮詢有限公司的100%股權，代價為人民幣1,000,000元。子公司從事諮詢業務。

	人民幣千元
已收的現金代價	1,000
所出售淨負債	<u>2,224</u>
出售產生的收益	<u><u>3,224</u></u>

有關上述出售事項的合併資產及負債如下：

	人民幣千元
現金及現金等價物	9
物業、廠房及設備	951
貿易及其他應收款項	1,074
貿易及其他應付款項	<u>(4,258)</u>
所出售淨負債	<u><u>(2,224)</u></u>
已收現金	1,000
減：所出售子公司的現金及現金等價物	<u>(9)</u>
出售所得現金流入淨額	<u><u>991</u></u>

## 41 本公司財務狀況表及儲備變動

	於12月31日	
	2016年	2015年
附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房和設備	2,394	2,927
投資物業	479,823	476,344
	<u>482,217</u>	<u>479,271</u>
<b>流動資產</b>		
貿易及其他應收款項	4,548,821	6,454,820
現金和現金等價物	24,969	352,389
	<u>4,573,790</u>	<u>6,807,209</u>
<b>資產總額</b>	<u>5,056,007</u>	<u>7,286,480</u>
<b>擁有人權益</b>		
本公司權益持有人應佔股本及儲備		
股本：票面值	4,609	4,609
儲備	(a) <u>477,815</u>	<u>438,629</u>
<b>權益總額</b>	<u>482,424</u>	<u>443,238</u>
<b>非流動負債</b>		
借款	<u>2,393,051</u>	<u>3,818,709</u>
<b>流動負債</b>		
貿易和其他應付款項	463,972	164,158
借款	<u>1,716,560</u>	<u>2,860,375</u>
<b>負債總額</b>	<u>4,573,583</u>	<u>6,843,242</u>
<b>權益及負債總額</b>	<u><u>5,056,007</u></u>	<u><u>7,286,480</u></u>

本公司資產負債表已於2017年2月24日獲董事會批准，並由下列董事代表董事會簽署：

王振華  
董事

陳偉健  
董事

## (a) 本公司儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2016年1月1日的結餘	1,112,440	107,392	(781,203)	438,629
全面收益				
年度利潤	—	—	318,607	318,607
其他全面收益	—	—	—	—
年度全面收益總額	—	—	318,607	318,607
與擁有人進行的交易				
首次公開發售前股份獎勵計劃				
— 現任僱員服務價值	—	3,479	—	3,479
股息	(282,900)	—	—	(282,900)
擁有人的投入及分配總額	(282,900)	3,479	—	(279,421)
於2016年12月31日的結餘	829,540	110,871	(462,596)	477,815
代表：				
建議末期股息	282,900			282,900
其他	546,640			194,915
	829,540			477,815
於2015年1月1日的結餘	1,395,840	108,191	(353,210)	1,150,821
全面虧損				
年度虧損	—	—	(427,993)	(427,993)
其他全面虧損	—	—	—	—
年度全面虧損總額	—	—	(427,993)	(427,993)
與擁有人進行的交易				
首次公開發售前股份獎勵計劃				
— 現任僱員服務價值	—	8,104	—	8,104
股份回購	—	(8,903)	—	(8,903)
股息	(283,400)	—	—	(283,400)
擁有人的投入及分配總額	(283,400)	(799)	—	(284,199)
於2015年12月31日的結餘	1,112,440	107,392	(781,203)	438,629
代表：				
建議末期股息	282,900			282,900
其他	829,540			155,729
	1,112,440			438,629

## 42 子公司詳情

本集團子公司於2016及2015年12月31日的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行和 繳足股本 人民幣千元	於12月31日 應佔股權百分比		主要業務
				2016年	2015年	
新城控股集團股份有限公司 (前稱：新城控股集團有限公司)	1996年6月14日	1,708,065	1,708,065	68.26%	68.26%	物業開發及銷售
常州新城房產開發有限公司	1998年4月26日	1,100,000	1,100,000	65.39%	65.39%	物業開發及銷售
富城發展集團有限公司 (前稱：常州富城發展有限公司)	2002年4月27日	301,800	301,800	100.00%	100.00%	物業開發及銷售
南京新城創置房地產有限公司	2002年9月9日	120,000	120,000	65.68%	65.68%	物業開發及銷售
上海新城創置房地產有限公司	2003年1月29日	10,000	10,000	65.68%	65.68%	物業開發及銷售
上海新城萬嘉房地產有限公司	2003年3月19日	411,000	411,000	65.68%	65.68%	物業開發及銷售
常州新龍創置房地產開發有限公司	2004年9月16日	350,000	350,000	67.69%	67.69%	物業開發及銷售
蘇州新城萬嘉房地產有限公司	2004年9月17日	100,000	100,000	65.68%	65.68%	物業開發及銷售
常州新城萬嘉建築設計有限公司	2005年5月20日	3,000	3,000	66.54%	66.54%	建築設計及諮詢
常州鼎佳房地產開發有限公司	2005年5月27日	10,000	10,000	65.76%	65.76%	物業開發及銷售
常州新城東郡房地產開發有限公司	2005年12月27日	10,000	10,000	68.03%	68.03%	物業開發及銷售
昆山新城創置發展有限公司	2006年4月7日	290,000	290,000	65.45%	65.45%	物業開發及銷售

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行和 繳足股本 人民幣千元	於12月31日 應佔股權百分比		主要業務
				2016年	2015年	
常州新城資產經營管理有限公司	2006年10月24日	1,000	1,000	67.97%	67.97%	資產運營及管理
常州新城置地房地產開發有限公司	2006年12月13日	10,000	10,000	65.39%	65.39%	物業開發及銷售
常州嘉馳汽車配件有限公司	2007年1月16日	15,000	15,000	65.39%	65.39%	物業市場調研
常州萬方新城房地產開發有限公司	2007年2月6日	650,000	650,000	65.46%	65.46%	物業開發及銷售
常州福隆房地產開發有限公司	2007年2月6日	220,000	220,000	68.26%	68.26%	物業開發及銷售
常州新城萬博置業有限公司	2007年5月16日	165,000	165,000	68.26%	68.26%	物業開發及銷售
上海東郡房地產開發有限公司	2007年5月31日	10,000	10,000	68.26%	68.26%	物業開發及銷售
無錫新城萬嘉置業有限公司	2007年8月14日	420,500	420,500	68.26%	68.26%	物業開發及銷售
蘇州新城創佳置業有限公司	2007年10月11日	20,200	20,200	68.26%	68.26%	物業開發及銷售
常州萬嘉置業諮詢有限公司	2008年1月18日	1,000	1,000	68.26%	68.26%	諮詢服務
新城萬博置業有限公司	2008年1月24日	800,000	800,000	68.26%	68.26%	物業開發及銷售
上海新城創佳置業有限公司	2008年3月20日	760,000	760,000	65.68%	65.68%	物業開發及銷售
常州新城東昇房地產有限公司	2009年6月4日	10,000	10,000	68.03%	68.03%	物業開發及銷售

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行和 繳足股本 人民幣千元	於12月31日 應佔股權百分比		主要業務
				2016年	2015年	
南京新城創嘉房地產有限公司	2009年7月2日	18,000	18,000	65.68%	65.68%	物業開發及銷售
常州新城金郡房地產有限公司	2009年9月11日	1,297,780	777,780	65.68%	65.68%	物業開發及銷售
常州市恒福置業有限公司	2009年11月26日	20,000	20,000	65.39%	65.39%	物業開發及銷售
常州新城萬佳房地產有限公司	2009年12月10日	50,000	50,000	65.39%	65.39%	物業開發及銷售
常州新城宏業房地產有限公司	2009年12月28日	780,000	780,000	68.26%	68.26%	物業開發及銷售
南京新城萬嘉房地產有限公司	2010年1月13日	311,000	311,000	65.68%	65.68%	物業開發及銷售
常州新城創佳房地產開發有限公司	2010年1月22日	–	520,000	65.68%	65.68%	物業開發及銷售
上海新城創宏房地產有限公司	2010年1月26日	10,000	10,000	65.68%	65.68%	物業開發及銷售
常州新城科達投資諮詢有限公司	2010年2月4日	500	500	68.26%	68.26%	諮詢服務
常州新城經典建築設計有限公司	2010年2月4日	500	500	68.26%	68.26%	物業開發及銷售
上海新城金郡房地產有限公司	2010年3月26日	800,000	820,000	65.68%	65.68%	物業開發及銷售
無錫新城創置房地產有限公司	2010年5月6日	500,000	500,000	68.26%	68.26%	物業開發及銷售
常州新城萬盛房地產有限公司	2010年6月12日	100,000	100,000	68.26%	68.26%	物業開發及銷售

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行和 繳足股本 人民幣千元	於12月31日 應佔股權百分比		主要業務
				2016年	2015年	
香港宏盛發展有限公司(b)	2010年8月30日	10	–	100.00%	100.00%	投資公司
香港創拓發展有限公司(b)	2010年8月30日	10	3	100.00%	100.00%	投資公司
常州新城吾悅商業管理有限公司	2010年11月8日	10,000	10,000	68.26%	68.26%	物業開發及銷售
上海新城萬聖置業有限公司	2010年11月10日	10,000	10,000	100.00%	100.00%	物業開發及銷售
南京新城允升房地產有限公司	2010年11月19日	860,000	860,000	65.68%	65.68%	物業開發及銷售
無錫新城萬博置業有限公司	2011年1月6日	10,000	10,000	68.26%	68.26%	物業開發及銷售
金壇市新城萬郡置業有限公司	2011年3月22日	10,000	10,000	66.83%	66.83%	物業開發及銷售
長沙新城萬博置業有限公司	2011年3月28日	420,000	420,000	68.26%	68.26%	物業開發及銷售
上海新城創域房地產有限公司	2011年5月10日	900,000	900,000	65.68%	65.68%	物業開發及銷售
昆山新城創宏房地產有限公司	2011年6月20日	460,000	460,000	68.26%	68.26%	物業開發及銷售
昆山新城創域房地產有限公司	2011年6月23日	300,000	300,000	68.26%	68.26%	物業開發及銷售
常州新城瑞壹國際酒店有限公司	2011年9月7日	1,000	1,000	65.39%	65.39%	物業、酒店和會議管理以及公寓租賃服務

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行和 繳足股本 人民幣千元	於12月31日 應佔股權百分比		主要業務
				2016年	2015年	
常州嘉楓市場調查有限公司	2011年9月15日	5,000	5,000	65.39%	65.39%	物業市場調研
常州吾悅國際廣場商業管理有限公司	2012年4月5日	5,000	5,000	68.26%	68.26%	百貨商店管理
武漢新城宏盛置業有限公司	2012年5月9日	400,000	400,000	68.26%	68.26%	物業開發及銷售
上海富銘房地產開發有限公司	2009年9月7日	638,000	638,000	65.68%	65.68%	物業開發及銷售
蘇州新城創恒房地產有限公司	2012年8月13日	300,000	300,000	68.26%	68.26%	物業開發及銷售
上海青浦吾悅商業管理有限公司	2012年12月31日	5,000	5,000	68.26%	100.00%	百貨商店管理
上海新城寶郡置業有限公司	2013年1月16日	20,000 (2015: 360,000)	20,000 (2015: 360,000)	65.68%	65.68%	物業開發及銷售
常州萬盛商業管理有限公司	2013年1月22日	450,000	450,000	68.26%	68.26%	百貨商店管理
南京新城創隆房地產有限公司	2013年3月14日	20,000 (2015: 550,000)	20,000 (2015: 550,000)	65.68%	65.68%	物業開發及銷售
常州匯盛房地產發展有限公司	2013年5月15日	452,000	180,802	68.42%	68.42%	物業開發及銷售
常州悅盛房地產發展有限公司	2013年5月15日	612,000	612,000	68.42%	68.42%	物業開發及銷售
常州卓盛房地產發展有限公司	2013年5月15日	756,000	303,309	68.42%	68.42%	物業開發及銷售
豪泰環球有限公司(b)	2013年5月28日	300	1	68.58%	68.58%	投資公司

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行和 繳足股本 人民幣千元	於12月31日 應佔股權百分比		主要業務
				2016年	2015年	
鎮江新城凱盛開發有限公司	2013年6月7日	364,000	364,000	68.58%	68.58%	物業開發及銷售
蘇州凱拓房地產發展有限公司	2013年6月20日	138,938	138,938	68.58%	68.58% (c)	物業開發及銷售
蘇州博盛房地產發展有限公司	2013年6月20日	460,015 (2015: 693,360)	460,015 (2015: 710,015)	76.20%	58.67%	物業開發及銷售
昇創有限公司(b)	2013年6月27日	300	1	68.58%	68.58%	投資公司
蘇州新城創盛置業有限公司	2013年7月1日	21,000 (2015: 30,000)	21,000 (2015: 30,000)	68.26%	47.78% (Note 39(f))	物業開發及銷售
香港鼎盛發展有限公司 (b)	2013年7月16日	8	–	68.58%	68.58%	投資公司
香港恒宇發展有限公司 (b)	2013年7月16日	8	–	68.58%	68.58%	投資公司
香港創隆發展有限公司 (b)	2014年10月28日	–	–	68.58%	68.58%	投資公司
蘇州吾悅商業管理有限公司	2013年7月19日	5,000	5,000	68.26%	68.26%	百貨商店管理
常州德潤諮詢管理有限公司	2013年8月28日	2,000	2,000	100.00%	100.00%	諮詢服務
常州新城萬德投資有限公司	2013年9月9日	200,000	200,000	100.00%	100.00%	投資公司
茂源控股有限公司 (b)	2013年9月27日	300	1	68.58%	68.58%	投資公司
杭州新城創宏房地產開發有限公司	2013年9月27日	30,000 (2015: 400,000)	400,000	68.26%	68.26%	物業開發及銷售
杭州新城鼎宏房地產開發有限公司	2013年10月8日	356,000	356,500	68.26%	68.26%	物業開發及銷售

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行和 繳足股本 人民幣千元	於12月31日 應佔股權百分比		主要業務
				2016年	2015年	
張家港鼎盛房地產有限公司	2013年10月25日	11,424	11,424	68.58%	68.58%	物業開發及銷售
優力有限公司 (b)	2013年11月1日	300	1	68.58%	68.58%	投資公司
丹陽新城宏盛房地產發展有限公司	2013年11月5日	589,328	589,328	68.58%	68.58%	物業開發及銷售
杭州新城創盛房地產開發有限公司	2013年11月6日	100,000	100,000	68.26%	68.26%	物業開發及銷售
昆山新城萬龍房地產發展有限公司	2013年12月31日	10,000	10,000	65.45%	65.45%	物業開發及銷售
碧海控股有限公司 (b)	2013年11月12日	300	–	100.00%	100.00%	投資公司
上海嘉定華銳置業有限公司	2014年1月9日	20,000 (2015: 350,000)	20,000 (2015: 350,000)	65.68%	65.68%	物業開發及銷售
香港卓盛發展有限公司 (b)	2014年1月10日	8	–	68.58%	68.58%	投資公司
香港益盛發展有限公司 (b)	2014年1月10日	8	–	68.58%	68.58%	投資公司
香港悅盛發展有限公司 (b)	2014年1月10日	8	–	100.00%	100.00%	投資公司
南通新城創置房地產有限公司	2014年1月26日	850,000	850,000	52.54%	52.54%	物業開發及銷售
上海新城松郡房地產有限公司	2014年3月13日	470,000	470,000	65.68%	65.68%	物業開發及銷售
旭堡有限公司 (b)	2014年5月12日	300	–	100.00%	100.00%	投資公司
青島新城創置房地產有限公司	2014年5月15日	50,000 (2015: 10,000)	50,000 (2015: 10,000)	68.26%	68.26%	物業開發及銷售

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行和 繳足股本 人民幣千元	於12月31日 應佔股權百分比		主要業務
				2016年	2015年	
旭濤控股有限公司 (b)	2014年7月10日	300	–	100.00%	100.00%	投資公司
龍旺發展有限公司 (b)	2014年7月29日	300	–	100.00%	100.00%	投資公司
龍邦投資有限公司 (b)	2014年8月12日	300	–	100.00%	100.00%	投資公司
捷帆有限公司 (b)	2014年8月12日	300	–	100.00%	100.00%	投資公司
香港創域發展有限公司 (b)	2014年8月22日	–	–	100.00%	100.00%	投資公司
香港創匯發展有限公司 (b)	2014年8月22日	–	–	100.00%	100.00%	投資公司
香港匯盛發展有限公司 (b)	2014年8月22日	8,000	7,951	68.26%	68.26%	投資公司
上海吾悅投資管理有限公司	2014年8月22日	10,000	10,000	68.26%	68.26%	投資公司
南昌新城悅盛房地產發展有限公司 (a)	2014年8月29日	1,164,129	1,164,129	54.86%	54.86%	物業開發及銷售
通遠有限公司 (b)	2014年9月3日	300	–	100.00%	100.00%	投資公司
武漢新城創置置業有限公司 (a)	2014年9月11日	10,000	10,000	68.26%	68.26%	物業開發及銷售
錦名有限公司 (b)	2014年9月12日	300	–	100.00%	100.00%	投資公司
香港景盛發展有限公司 (b)	2014年9月12日	–	–	100.00%	100.00%	投資公司
香港凱盛發展有限公司 (b)	2014年9月12日	–	–	100.00%	100.00%	投資公司
香港吾悅發展有限公司 (b)	2014年9月12日	8,000	16,093	68.26%	68.26%	投資公司
盛洲有限公司 (b)	2014年9月19日	300	–	100.00%	100.00%	投資公司

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行和 繳足股本 人民幣千元	於12月31日 應佔股權百分比		主要業務
				2016年	2015年	
香港恒軒發展有限公司 (b)	2014年9月24日	1,036,711	1,036,711	76.20%	76.20%	投資公司
常州創域諮詢管理有限公司	2014年9月25日	2,000	–	100.00%	100.00%	諮詢服務
長春新城悅盛房地產發展有限公司	2014年9月29日	300,000	232,198	68.58%	68.58%	物業開發及銷售
常州新橙信息技術有限公司	2014年9月30日	–	–	100.00%	100.00%	資訊科技
香港恒康發展有限公司 (b)	2014年10月16日	–	–	100.00%	100.00%	投資公司
香港創智發展有限公司 (b)	2014年10月16日	–	–	100.00%	100.00%	投資公司
香港恒昌發展有限公司 (b)	2014年10月16日	–	–	100.00%	100.00%	投資公司
香港恒逸發展有限公司 (b)	2014年10月16日	–	–	68.58%	68.58%	投資公司
常州凱拓諮詢管理有限公司	2014年11月4日	2,000	–	100.00%	100.00%	諮詢服務
常州景旭諮詢管理有限公司	2014年11月6日	2,000	–	100.00%	100.00%	諮詢服務
常州金郡德諮詢管理有限公司	2014年11月6日	12,230 (2015: –)	12,230	100.00%	100.00%	諮詢服務
丹陽新城吾悅商業管理有限公司	2014年11月14日	5,000	5,000	68.26%	68.26%	百貨商店管理
張家港新城吾悅商業管理有限公司	2014年11月20日	5,000	5,000	68.26%	68.26%	百貨商店管理
上海橙貝信息技術有限公司	2014年11月26日	10,000	10,000	100.00%	100.00%	資訊科技
安慶新城悅盛房地產發展有限公司	2014年12月1日	100,000	100,000	68.26%	68.26%	物業開發及銷售

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行和 繳足股本 人民幣千元	於12月31日 應佔股權百分比		主要業務
				2016年	2015年	
新城商業管理有限公司	2014年12月2日	50,000	50,000	68.26%	68.26%	百貨商店管理
常州新城宏昊商業管理有限公司	2014年12月5日	20,000	20,000	68.26%	68.26%	百貨商店管理
中愛集團有限公司 (b)	2006年3月21日	80	103	100.00%	100.00%	投資公司
常州新城萬嘉投資有限公司 (前稱：常州新城博源置業有限公司)	2014年12月12日	10,000	–	100.00%	100.00%	投資公司(2015: 物業開發及 銷售)
濟南天鴻永業房地產有限公司	2013年12月12日	520,000	520,000	68.26%	68.26%	物業開發及銷售
常州恒軒諮詢管理有限公司	2014年12月11日	1,000	–	100.00%	100.00%	諮詢服務
上海新城多奇妙企業管理諮詢 有限公司(前稱：上海孩兒寶 投資管理有限公司)	2014年12月8日	50,000 (2015: 10,000)	10,000	100.00%	100.00%	諮詢服務
上海寶郡新城多奇妙企業管理 諮詢有限公司	2015年9月8日	1,000	1,000	100.00%	100.00%	諮詢服務
上海松潘新城多奇妙企業管理 諮詢有限公司	2015年10月23日	1,000	1,000 (2015: –)	100.00%	100.00%	諮詢服務
常州新城多奇妙企業管理 諮詢有限公司	2015年7月31日	5,000	5,000 (2015: –)	100.00%	100.00%	諮詢服務

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行和 繳足股本 人民幣千元	於12月31日 應佔股權百分比		主要業務
				2016年	2015年	
揚州新城多奇妙企業管理 諮詢有限公司	2015年8月20日	1,000	1,000	100.00%	100.00%	諮詢服務
常州悅盛諮詢管理有限公司	2015年5月25日	1,000	–	100.00%	100.00%	諮詢服務
上海橙居信息科技有限公司	2015年6月8日	5,000	5,000	100.00%	100.00%	資訊科技
江蘇雲拒網絡技術有限公司 (附註34)	2014年3月13日	100,000	100,000	100.00%	100.00%	資訊科技
上海星軼戲院管理公司	2015年1月16日	100,000	91,000 (2015: –)	100.00%	100.00%	影院管理
新城發展投資有限公司	2015年3月16日	50,000	50,000 (2015: –)	100.00%	100.00%	投資公司
海口新城萬博房地產發展有限公司	2015年1月5日	100,000	100,000	68.26%	68.26%	物業開發及銷售
南京新城萬順房地產有限公司	2015年1月16日	30,000	30,000	65.68%	65.68%	物業開發及銷售
上海松睿房地產發展有限公司	2015年2月10日	10,000	10,000	65.68%	65.68%	物業開發及銷售
南昌新城吾悅商業管理有限公司	2015年3月25日	5,000	5,000	68.26%	68.26%	百貨商店管理
上海新城創賢房地產有限公司	2015年4月1日	20,000 (2015: 245,000)	20,000 (2015: 10,000)	65.68%	65.68%	物業開發及銷售
金壇新城萬博房地產開發有限公司	2015年4月10日	335,000 (2015: 100,000)	335,000	68.26%	68.26%	物業開發及銷售
常州新城嘉睿置業有限公司	2015年4月16日	20,000	–	65.39%	65.39%	物業開發及銷售

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行和 繳足股本 人民幣千元	於12月31日 應佔股權百分比		主要業務
				2016年	2015年	
安慶新城吾悅商業管理有限公司	2015年4月16日	5,000	5,000	68.26%	68.26%	百貨商店管理
長春新城吾悅商業管理有限公司	2015年5月27日	10,000	10,000	68.26%	68.26%	百貨商店管理
永勝創投有限公司 (b)	2015年5月28日	–	–	68.26%	68.26%	投資公司
尊鋒投資有限公司 (b)	2015年5月29日	–	–	68.26%	68.26%	投資公司
永康企業有限公司 (b)	2015年6月12日	–	–	68.26%	68.26%	投資公司
杭州松銘房地產諮詢有限公司	2015年6月3日	5,000	5,000 (2015: –)	68.26%	68.26%	諮詢服務
杭州創隆房地產諮詢有限公司	2015年6月3日	5,000	5,000 (2015: –)	68.26%	68.26%	諮詢服務
金壇新城吾悅商業管理有限公司	2015年6月19日	10,000	10,000	68.26%	68.26%	百貨商店管理
香港禧盛發展有限公司 (b)	2015年6月19日	–	–	68.26%	68.26%	投資公司
香港瑞盛發展有限公司 (b)	2015年6月19日	–	–	68.26%	68.26%	投資公司
香港澤盛發展有限公司 (b)	2015年6月19日	–	–	68.26%	68.26%	投資公司
上海嘉牧投資管理有限公司	2015年6月23日	586,000	586,000	68.26%	68.26%	諮詢服務
杭州新城鼎佳房地產有限公司	2015年6月23日	36,750	36,750	40.96% (d)	40.96% (d)	物業開發及銷售
杭州松睿實業有限公司	2015年6月24日	380,000	380,000 (2015: –)	68.26%	68.26%	物業開發及銷售

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行和 繳足股本 人民幣千元	於12月31日 應佔股權百分比		主要業務
				2016年	2015年	
衢州新城萬博房地產開發有限公司	2015年8月6日	50,000	50,000	68.26%	68.26%	物業開發及銷售
寧波新城萬博房地產開發有限公司	2015年8月3日	280,000 (2015: 100,000)	280,000 (2015: 100,000)	68.26%	68.26%	物業開發及銷售
台州市黃岩新城吾悅商業管理有限公司	2015年6月26日	10,000	10,000	68.26%	68.26%	百貨商店管理
成都新城吾悅商業管理有限公司	2015年8月7日	10,000	10,000	68.26%	68.26%	百貨商店管理
海口新城吾悅商業管理有限公司	2015年8月5日	10,000	10,000	68.26%	68.26%	百貨商店管理
桐鄉市新城吾悅商業管理有限公司	2015年9月6日	10,000	10,000	68.26%	68.26%	百貨商店管理
寧波新城吾悅商業管理有限公司	2015年8月19日	10,000	10,000	68.26%	68.26%	百貨商店管理
嵊州新城禧盛房地產開發有限公司	2015年8月29日	780,000	780,000 (2015: 623,081)	68.26%	68.26%	物業開發及銷售
鎮江悅盛房地產開發有限公司	2015年9月11日	479,925	467,693 (2015: 305,989)	68.26%	68.26%	物業開發及銷售
寧波凱拓房地產有限公司	2015年9月22日	280,000	280,000 (2015: 141,000)	68.58%	68.58%	物業開發及銷售
桐鄉市卓盛房地產開發有限公司	2015年7月8日	540,000	420,576 (2015: 278,172)	68.58%	68.58%	物業開發及銷售
南京新城創匯房地產有限公司(a)	2015年12月23日	30,000	30,000 (2015: -)	65.68%	65.68%	物業開發及銷售

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行和 繳足股本 人民幣千元	於12月31日 應佔股權百分比		主要業務
				2016年	2015年	
武漢鑫瑞隆置業有限公司	2009年7月17日	50,000 (2015: 10,000)	50,000 (2015: 10,000)	68.26%	68.26%	物業開發及銷售
上海創澤房地產開發有限公司	2015年8月26日	10,000	10,000	65.68%	65.68%	物業開發及銷售
上海複城商業經營管理有限公司	2015年9月24日	10,000	10,000	65.68%	65.68%	百貨商店管理
上海龍卿房地產開發有限公司	2015年11月2日	10,000	10,000	65.68%	65.68%	物業開發及銷售
上海哈枚房地產開發有限公司	2015年11月2日	10,000	10,000	65.68%	65.68%	物業開發及銷售
上海拓裕房地產開發有限公司	2015年12月3日	10,000	10,000 (2015: -)	65.68%	65.68%	物業開發及銷售
常熟新城創宏房地產有限公司	2015年7月31日	200,000	200,000	68.26%	68.26%	物業開發及銷售
無錫新恆置業有限公司	2011年10月13日	20,000 (2015: 210,000)	20,000 (2015: 210,000)	68.26%	68.26%	物業開發及銷售
杭州新城創佳房地產開發有限公司	2015年10月22日	50,000 (2015: 30,000)	50,000 (2015: -)	68.26%	68.26%	物業開發及銷售
濟南天鴻永天房地產有限公司	2015年1月6日	100,000	100,000	68.26%	68.26%	物業開發及銷售
常州金東方護理院有限公司	2015年11月30日	30,000	30,000	45.78% (e)	45.78% (e)	護理服務
江蘇金東方頤養園置業有限公司 (附註34)	2011年3月3日	500,000	500,000	45.78% (e)	45.78% (e)	物業開發及銷售
常州金東方醫院有限公司	2015年11月30日	30,000	30,000	45.78% (e)	45.78% (e)	護理服務

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行和 繳足股本 人民幣千元	於12月31日 應佔股權百分比		主要業務
				2016年	2015年	
常州金東方品質生活服務有限公司	2015年7月30日	1,500	1,500	30.52% (f)	30.52% (f)	包裝食品全銷及零售
蘇州貝嘉房地產諮詢有限公司	2015年8月12日	10,000	–	68.26%	68.26%	房地產信息諮詢
蘇州晟天房地產諮詢有限公司	2015年8月12日	10,000	–	68.26%	68.26%	房地產信息諮詢
杭州鼎睿房地產諮詢有限公司	2015年11月3日	5,000	–	68.26%	68.26%	房地產信息諮詢
杭州創域房地產諮詢有限公司	2015年11月3日	5,000	–	68.26%	68.26%	房地產信息諮詢
上海錦名投資有限公司	2015年12月30日	10,000	10,000	100.00%	100.00%	諮詢服務
嵊州新城吾悅商業管理有限公司	2015年12月3日	1,000	1,000	68.26%	68.26%	百貨商店管理
衢州新城吾悅商業管理有限公司	2015年12月2日	1,000	1,000	68.26%	68.26%	百貨商店管理
常州華誠造價諮詢有限公司	2016年1月12日	1,000	–	68.26%	–	成本諮詢服務
深圳市新城創佳房地產開發有限公司	2016年7月29日	75,000	–	68.26%	–	物業開發及銷售
上海翼動創業孵化器有限公司	2016年5月5日	10,000	–	68.26%	–	辦公空間租賃
義烏新城吾悅商業管理有限公司	2016年3月31日	1,000	1,000	68.26%	–	百貨商店管理
鎮江新城吾悅商業管理有限公司	2016年1月18日	1,000	1,000	68.26%	–	百貨商店管理

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行和 繳足股本 人民幣千元	於12月31日 應佔股權百分比		主要業務
				2016年	2015年	
南京新城吾悅商業管理有限公司	2016年4月18日	1,000	1,000	68.26%	-	百貨商店管理
晉江新城吾悅發展有限公司	2016年1月4日	100,000	100,000	68.26%	-	百貨商店管理
如皋吾悅房地產發展有限公司	2016年4月25日	20,000	20,000	68.26%	-	百貨商店管理
瑞安市吾悅房地產開發有限公司	2016年8月5日	20,000	20,000	68.26%	-	百貨商店管理
昆明新城吾悅房地產發展有限公司	2016年10月17日	20,000	20,000	68.26%	-	百貨商店管理
上海意霖房地產開發有限公司	2016年5月13日	10,000	10,000	65.68%	-	物業開發及銷售
南京匯凱房地產有限公司	2015年12月14日	10,000	10,000	65.68%	-	物業開發及銷售
杭州新城德佳房地產開發有限公司(a)	2016年2月2日	10,200	-	68.26%	-	物業開發及銷售
濟南天鴻永益房地產開發有限公司*	2016年6月25日	10,000	10,000	68.26%	-	物業開發及銷售
濟南新城創置房地產開發有限公司	2016年4月5日	50,000	50,000	68.26%	-	物業開發及銷售
南京新城萬隆房地產有限公司 (附註34)	2014年4月24日	700,000	700,000	65.68%	-	物業開發及銷售
江蘇蘭華投資開發有限公司*	2009年5月27日	30,000	30,000	65.68%	-	物業開發及銷售
青島市樂洲置業有限公司.*	2013年12月27日	10,000	10,000	68.26%	-	物業開發及銷售

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行和 繳足股本 人民幣千元	於12月31日 應佔股權百分比		主要業務
				2016年	2015年	
青島市明洲置業有限公司*	2013年12月27日	10,000	10,000	68.26%	-	物業開發及銷售
青島市林洲置業有限公司*	2013年12月27日	10,000	10,000	68.26%	-	物業開發及銷售
青島市安洲置業有限公司*	2013年12月27日	10,000	10,000	68.26%	-	物業開發及銷售
青島市麗洲置業有限公司*	2010年9月27日	10,000	10,000	68.26%	-	物業開發及銷售
武漢江南印象置業有限公司*	2016年5月9日	20,000	20,000	68.26%	-	物業開發及銷售
北京新城創置房地產開發有限公司	2016年6月23日	20,000	20,000	68.26%	-	物業開發及銷售
廣州新城鼎佳房地產有限公司	2016年10月11日	10,000	10,000	68.26%	-	物業開發及銷售
新城控股集團住宅開發有限公司	2016年3月30日	50,000	-	68.26%	-	物業開發及銷售
丹陽萬博房地產發展有限公司	2016年12月13日	10,800	10,000	68.58%	-	物業開發及銷售
張家港萬博經營管理有限公司	2016年11月16日	11,300	10,000	68.58%	-	物業開發及銷售
蘇州隆盛吾悅房產經營管理有限公司	2016年11月2日	10,400	10,000	68.58%	-	物業開發及銷售
瑞安市其范旅遊開發有限公司	2016年11月17日	104,100	41,707	68.58%	-	旅遊
臨沂新城吾悅置業有限公司	2016年12月12日	20,000	20,000	68.26%	-	物業開發及銷售

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行和 繳足股本 人民幣千元	於12月31日 應佔股權百分比		主要業務
				2016年	2015年	
平湖新城吾悅商業開發有限公司	2016年12月26日	100,000	100,000	68.26%	-	百貨商店管理
新城控股集團房地產開發有限公司	2016年8月19日	50,000	-	68.26%	-	物業開發及銷售
合肥新城創宏房地產有限公司	2016年11月11日	10,000	10,000	65.68%	-	物業開發及銷售
杭州金郡房地產諮詢有限公司	2016年9月27日	5,000	-	68.26%	-	Consulting
杭州南郡房地產諮詢有限公司	2016年9月27日	5,000	-	68.26%	-	Consulting
嘉興新城創盛房地產開發有限公司	2016年10月21日	100,000	-	68.26%	-	物業開發及銷售
青島達銘房地產開發有限公司	2016年11月21日	10,000	10,000	68.26%	-	物業開發及銷售
北京新城創宏房地產開發有限公司	2016年10月12日	10,000	-	68.26%	-	物業開發及銷售
河北金郡房地產開發有限公司	2016年11月24日	10,000	10,000	68.26%	-	物業開發及銷售
天津新城萬嘉房地產開發有限公司	2016年10月17日	50,000	-	68.26%	-	物業開發及銷售
杭州濱匯企業管理有限公司	2015年12月29日	20	-	68.26%	-	諮詢服務
新城發展資本(香港)有限公司(b)	2016年6月1日	350	-	100.00%	-	投資公司
越城環球有限公司(b)	2016年4月1日	8,900	-	100.00%	-	投資公司

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定或 註冊資本 人民幣千元	已發行和 繳足股本 人民幣千元	於12月31日 應佔股權百分比		主要業務
				2016年	2015年	
新城美國資本(有限合夥)	2016年9月13日	-	-	100.00%	-	投資公司
怡堡有限公司(b)	2016年6月8日	350	-	68.26%	-	投資公司
卓曜有限公司(b)	2016年6月10日	350	-	68.26%	-	投資公司
怡高有限公司(b)	2016年6月10日	350	-	68.26%	-	投資公司
香港創嶸發展有限公司(b)	2016年7月22日	-	-	68.26%	-	投資公司
香港鼎泓發展有限公司(b)	2016年7月22日	-	-	68.26%	-	投資公司
香港恒芄發展有限公司(b)	2016年7月22日	-	-	68.26%	-	投資公司
晉江新城吾悅商業管理有限公司	2016年7月20日	1,000	1,000	68.26%	-	百貨商店管理
如皋新城吾悅商業管理有限公司	2016年8月18日	1,000	1,000	68.26%	-	百貨商店管理
瑞安市新城吾悅商業管理有限公司	2016年11月14日	1,000	1,000	68.26%	-	百貨商店管理
諸暨新城吾悅商業管理有限公司	2016年10月17日	1,000	1,000	68.26%	-	百貨商店管理
青島新城吾悅商業管理有限公司	2016年12月8日	1,000	1,000	68.26%	-	百貨商店管理
合肥新城萬弘房地產有限公司	2016年12月27日	50,000	-	68.26%	-	物業開發及銷售
武漢龍城房地產諮詢有限公司	2016年1月28日	10,000	-	68.26%	-	物業開發及銷售

\* 於2016，本集團收購該公司100%股權。董事認為，此項收購事項實質屬資產收購，而非業務合併，因此作為資產收購列賬。

- (a) 於2016年及2015年12月31日，本公司子公司若干股權已就借款予以抵押（附註22）。有關詳情，請參閱下表：

	於12月31日	
	2016年	2015年
武漢新城創置置業有限公司股權百分比	—	100%
南昌新城悅盛房地產發展有限公司股權百分比	100%	100%
南京新城創匯房地產有限公司股權百分比	100%	—
杭州新城德佳房地產開發有限公司股權百分比	100%	—

- (b) 本公司於該等子公司直接或間接擁有股權，而該等子公司於其他子公司直接或間接擁有股權。該等子公司於香港、英屬處女群島或美利堅合眾國成立，而所有其他子公司於中國內地成立。所有子公司均為有限公司。

- (c) 於2013年6月20日，本集團成立蘇州凱拓房地產發展有限公司，原註冊資本為75,000,000美元。根據合作發展協議，第三方投資者其後注資129,800,000美元。經注資後，本集團於蘇州凱拓房地產發展有限公司的持股下跌至36.62%，而本集團享有65%的經營業績。於2015年6月及11月，本集團減資52,300,000美元，而第三方投資者減資129,800,000美元。經減資後，本集團於蘇州凱拓房地產發展有限公司直接控股增加至100%。

第三方投資者減資前，項目公司的營運環境和架構需要所有主要財務和營運政策在第三方投資者訂立前釐定。項目公司在任何重大方面不可以偏離其核定目的和設計。同時，根據多份法律檔（包括項目公司組織章程細則、投資協議及與協力廠商投資者訂立的其他協議），本集團保留在項目公司日常業務過程中和日常管理過程中對項目公司營運和管理的權力。

- (d) 本公司持有68.26%權益的子公司杭州新城鼎宏房地產開發有限公司持有該公司60%權益。因此，本集團擁有的實際比率為40.96%，惟本公司對該公司擁有控制權。
- (e) 本公司持有65.39%權益的子公司常州新城嘉睿置業有限公司持有該公司70%權益。因此，本集團擁有的實際比率為45.78%，惟本公司對該公司擁有控制權。
- (f) 本公司持有45.78%權益的子公司江蘇金東方頤養園置業有限公司持有該公司66.67%權益。因此，本集團擁有的實際比率為30.52%，惟本公司對該公司擁有控制權。

**43 結算日後事項**

- (a) 於2017年2月9日，本公司發行2020年到期金額為3.5億美元的5.00%優先票據。
- (b) 於2017年2月17日，本公司宣佈，所有未贖回的2019年票據將於2017年3月20日（「贖回日期」）按相當於本金額105.1250%另加截至贖回日期應計及未付利息（如有）的贖回價格悉數贖回。本公司已於2017年3月20日完成贖回。
- (c) 於2017年1月26日，本公司一間子公司富城發展集團有限公司持有的上市子公司新城控股集團股份有限公司的100,200,401股股份已為了取得借款被抵押予上海海通證券資產管理有限公司。

## 3. 截至2017年6月30日止六個月之財務資料

以下本集團截至2017年6月30日止六個月的未經審核合併財務資料連同截至2016年6月30日止六個月的比較數字，乃摘錄自本公司截至2017年6月30日止六個月的中期業務公告：

## 簡明合併利潤表

截至2017年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
收入		11,427,689	9,302,948
銷售成本	9	<u>(7,682,260)</u>	<u>(7,367,700)</u>
毛利		3,745,429	1,935,248
投資物業公允價值收益		178,779	193,162
銷售及營銷成本	9	(507,542)	(384,205)
行政開支	9	(1,108,200)	(508,776)
其他收入		20,786	18,389
其他開支		(340)	(1,030)
其他(虧損)/收益－淨額		<u>(2,545)</u>	<u>175,944</u>
經營利潤		2,326,367	1,428,732
融資成本－淨額	10	(508,764)	(242,413)
應佔聯營公司業績		3,976	(3,179)
應佔合營企業業績		<u>40,822</u>	<u>(41,631)</u>
除所得稅前利潤		1,862,401	1,141,509
所得稅開支	11	<u>(1,126,873)</u>	<u>(390,637)</u>
期內利潤		<u><u>735,528</u></u>	<u><u>750,872</u></u>
應佔期內利潤：			
本公司權益持有人		357,624	490,756
非控股權益		<u>377,904</u>	<u>260,116</u>
		<u><u>735,528</u></u>	<u><u>750,872</u></u>
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利			
－基本及攤薄	12	<u>人民幣0.06元</u>	<u>人民幣0.09元</u>
股息	13	<u>—</u>	<u>—</u>

## 簡明合併全面收益表

截至2017年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	735,528	750,872
其他全面收益，可於其後重新分類至損益		
— 匯兌差額	<u>(1,021)</u>	<u>—</u>
期內全面收益總額	<u>734,507</u>	<u>750,872</u>
應佔期內全面收益總額：		
本公司權益持有人	356,603	490,756
非控股權益	<u>377,904</u>	<u>260,116</u>
	<u>734,507</u>	<u>750,872</u>

## 簡明合併財務狀況表

於2017年6月30日

	附註	於2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		2,599,667	2,443,001
投資物業		17,053,383	13,506,826
無形資產		59,268	37,224
於聯營公司的投資		912,299	521,623
於合營企業的投資		8,744,129	4,348,312
遞延所得稅資產		1,103,144	808,660
可供出售金融資產		452,558	434,891
衍生金融工具		161,182	154,615
商譽		777	–
土地使用權		429,259	430,035
其他應收款項及預付款項	5	1,930,974	1,347,031
		<u>33,446,640</u>	<u>24,032,218</u>
<b>流動資產</b>			
租賃土地預付款項		7,109,332	7,350,293
完工待售或在建銷售物業		60,649,861	39,505,462
貿易和其他應收款項及預付款項	5	20,361,418	20,235,059
受限制現金		5,733,533	1,851,085
現金和現金等價物		17,787,484	11,905,339
		<u>111,641,628</u>	<u>80,847,238</u>
<b>資產總額</b>		<u><u>145,088,268</u></u>	<u><u>104,879,456</u></u>
<b>所有者權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔股本及儲備</b>			
股本：面值	6	4,609	4,609
儲備		9,309,183	9,230,441
		<u>9,313,792</u>	<u>9,235,050</u>
<b>非控股權益</b>		<u>6,247,134</u>	<u>5,940,355</u>
<b>權益總額</b>		<u><u>15,560,926</u></u>	<u><u>15,175,405</u></u>

	附註	於2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	7	29,962,641	17,036,153
長期應付款		–	36,670
遞延所得稅負債		1,178,343	1,115,016
		<u>31,140,984</u>	<u>18,187,839</u>
<b>流動負債</b>			
貿易和其他應付款項	8	35,621,958	28,975,896
預售物業預收款項		42,333,229	29,846,151
即期所得稅負債		2,379,596	2,518,327
借款	7	18,051,451	10,175,714
應付股息		124	124
		<u>98,386,358</u>	<u>71,516,212</u>
<b>負債總額</b>		<u>129,527,342</u>	<u>89,704,051</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>145,088,268</u>	<u>104,879,456</u>

## 附註：

**1 一般資料**

新城發展控股有限公司（「本公司」）於2010年4月23日根據開曼群島公司法（2010年修訂本）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, P.O. Box 31119, Grand Cayman, KY1-1205, Cayman Islands。

本公司及其子公司（統稱「本集團」）的主要業務為於中華人民共和國（「中國」）從事物業開發及物業投資。本公司的母公司為富域香港投資有限公司（「富域香港」），本公司的最終控股公司為First Priority Group Limited，富域香港和First Priority Group Limited均於英屬處女群島註冊成立。本集團最終控股方為王振華先生（「王先生」或「控股股東」）。

本公司股份於2012年11月29日開始在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（「上市」）。

除另有說明外，簡明合併中期財務報表以人民幣（「人民幣」）千元呈列，並已經本公司董事會於2017年8月18日批准及授權刊發。

此等簡明合併中期財務報表未經審核。

**2 編製基準**

截至2017年6月30日止六個月的簡明合併中期財務報表已按照歷史成本慣例，並已就可供出售金融資產、金融資產及按公允價值計量並計入損益的金融負債（包括衍生工具）及按公允價值列賬的投資物業的重估而作出修訂，且依據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。

簡明合併中期財務報表應連同本公司根據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」）編製的截至2016年12月31日止年度的年度合併財務報表一併閱讀。

**3 會計政策**

除下文所述外，所採用會計政策與本公司截至2016年12月31日止年度的年度合併財務報表所用及所述者一致。

中期所得稅乃採用適用於預期年度盈利總額的稅率計算。

**本集團在2017年上半年採納的新修訂及詮釋**

- 香港會計準則第12號（修訂本）「所得稅」
- 香港會計準則第7號（修訂本）「現金流量表」
- 香港財務報告準則第12號（修訂本）「披露於其他實體的權益」
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第23號「所得稅不確定性之處理」

自2017年1月1日開始採納上述新修訂及詮釋並無對本集團截至2017年6月30日止六個月的經營業績及財務狀況造成任何重大影響。

本集團並無提早採納任何已頒佈但尚未生效的新訂會計及財務報告準則、修訂本以及對現有準則的改進，並正評估此等新訂準則、修訂及改進的影響，惟尚未能對評估作出結論。

## 4 分部資料

管理層根據主要經營決策者（「主要經營決策者」）審核的報告（用於作出戰略決策）釐定營運分部。董事長王先生被視為主要經營決策者。

本集團透過兩個營運分部管理業務，其與就資源分配及表現評估目的向本集團主要經營決策者進行內部資料報告的方式一致。本集團並無將營運分部合併，以組成下列可呈報分部。

- 新城控股集團有限公司，一家在上海證券交易所上市的公司（「A股公司」或「新城控股」）。
- 不屬於A股公司的物業管理及其他服務公司（「非A股公司」）。

A股公司主要從事作為出售及投資用途的住宅物業開發及多用途綜合樓開發，而非A股公司主要從事服務包括若干尚在開發階段的新業務。集團總部費用亦主要包含於非A股公司分部。所有物業開發項目均位於中國，因此本集團的大部份收入來自中國，及大部份資產位於中國。

主要經營決策者根據收入和除所得稅前的利潤的計量評估營運分部的業績。計量基準不包括所得稅開支的影響。

	截至2017年6月30日止六個月（未經審核）				
	A股公司 人民幣千元	非A股公司 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團合計 人民幣千元
分部收入	<u>11,327,937</u>	<u>111,530</u>	<u>11,439,467</u>	<u>(11,778)</u>	<u>11,427,689</u>
除所得稅開支前分部利潤	2,260,001	102,974	2,362,975	(500,574)*	1,862,401
投資物業公允價值收益	178,779	-	178,779	-	178,779
財務收入	74,420	56,139	130,559	(47,503)	83,056
融資成本	(304,954)	(334,369)	(639,323)	47,503	(591,820)
折舊和攤銷	(86,734)	(50,062)	(136,796)	-	(136,796)
應佔聯營公司業績	(4,888)	8,864	3,976	-	3,976
應佔合營企業業績	<u>40,822</u>	<u>-</u>	<u>40,822</u>	<u>-</u>	<u>40,822</u>

\* 對銷主要指A股公司宣派的股息。

期內利潤對賬如下：

對銷後除所得稅開支前的 分部利潤總額	1,862,401
所得稅開支	<u>(1,126,873)</u>
期內利潤	<u>735,528</u>

## 於2017年6月30日(未經審核)

分部資產	<u>139,841,651</u>	<u>9,080,080</u>	<u>148,921,731</u>	<u>(3,833,463)</u>	<u>145,088,268</u>
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	712,659	200,000	912,659	(360)	912,299
於合營企業的投資	8,744,129	–	8,744,129	–	8,744,129
添置非流動資產(金融工具和 遞延稅項資產除外)	<u>3,597,256</u>	<u>92,852</u>	<u>3,690,108</u>	<u>–</u>	<u>3,690,108</u>
分部負債	<u>122,945,044</u>	<u>9,056,222</u>	<u>132,001,266</u>	<u>(2,473,924)</u>	<u>129,527,342</u>

## 截至2016年6月30日止六個月(未經審核)

	A股公司 人民幣千元	非A股公司 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團合計 人民幣千元
分部收入	<u>9,071,574</u>	<u>260,678</u>	<u>9,332,252</u>	<u>(29,304)</u>	<u>9,302,948</u>
除所得稅開支前分部利潤	1,172,319	95,117	1,267,436	(125,927)	1,141,509
投資物業公允價值收益	193,162	–	193,162	–	193,162
財務收入	80,032	141,602	221,634	(133,127)	88,507
融資成本	(102,903)	(361,144)	(464,047)	133,127	(330,920)
折舊和攤銷	(68,426)	(39,066)	(107,492)	–	(107,492)
應佔聯營公司業績	5,732	(8,911)	(3,179)	–	(3,179)
應佔合營企業業績	<u>(41,631)</u>	<u>–</u>	<u>(41,631)</u>	<u>–</u>	<u>(41,631)</u>

期內利潤對賬如下：

對銷後除所得稅開支前的 分部利潤總額					1,141,509
所得稅開支					<u>(390,637)</u>
期內利潤					<u>750,872</u>

於2016年12月31日(經審核)

分部資產	<u>103,170,607</u>	<u>4,722,231</u>	<u>107,892,838</u>	<u>(3,013,382)</u>	<u>104,879,456</u>
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	201,568	320,055	521,623	–	521,623
於合營企業的投資	4,348,312	–	4,348,312	–	4,348,312
添置非流動資產(金融工具和遞延稅項資產除外)	<u>3,366,769</u>	<u>332,397</u>	<u>3,699,166</u>	<u>–</u>	<u>3,699,166</u>
分部負債	<u>86,802,653</u>	<u>4,555,602</u>	<u>91,358,255</u>	<u>(1,654,204)</u>	<u>89,704,051</u>

## 5 貿易和其他應收款項及預付款項

	於2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	53,737	36,665
應收票據	<u>2,000</u>	<u>5,000</u>
貿易應收款項總額	55,737	41,665
減：應收款項減值撥備	<u>–</u>	<u>–</u>
貿易應收款項－淨額	55,737	41,665
應收關連方款項	10,666,884	11,012,401
預付所得稅及土地增值稅(a)	1,942,288	1,377,042
投標保證金(b)	1,581,329	1,147,138
預付增值稅(c)	1,458,210	741,124
應收其他合營企業投資者款項(d)	1,417,224	1,184,156
交由政府指定機構託管的物業預售資金(e)	1,075,068	–
於合營企業投資的預付款(f)	838,455	1,010,235
貸款予被投資公司	551,504	51,908
應收子公司非控股股東款項	418,000	63,388
其他保證金	391,634	335,197
預付建築成本	363,110	192,428
設備預付款	367,708	173,100
預付營業稅及附加費(g)	361,185	539,534
於住房公積金中心的按金(h)	206,475	228,546
代第三方支付款項	172,489	149,119
物業維護保證金(i)	171,607	163,696
預付物業管理費	19,015	23,423
收購子公司支付的保證金	–	2,999,027
其他	<u>234,470</u>	<u>148,963</u>
	22,292,392	21,582,090
減：其他應收款項及預付款項的非即期部份	<u>(1,930,974)</u>	<u>(1,347,031)</u>
即期部份	<u>20,361,418</u>	<u>20,235,059</u>

貿易應收款項主要來自物業銷售、投資物業租賃及各項服務。物業銷售的所得款項一般於簽訂有關買賣協議後三個月內收取，而物業租賃的租金一般預先收取。接受本集團服務的客戶一般獲給予30天至90天的信貸期。

- (a) 於本集團收取客戶暫借款時土地增值稅暫按當地稅局規定的稅率徵收，在確認有關收入之前按預付增值稅記賬。此外，計算應課稅收入時所收取客戶暫借款的5%至15%視作利潤加至會計收入，而預付所得稅則同樣按預付款項記賬。
- (b) 此結餘為土地使用權競標的投標保證金，將於其後收回或轉撥至租賃土地預付款項。
- (c) 自2016年5月1日起，本集團銷售物業須繳納增值稅（「增值稅」）。按照通用增值稅辦法，本集團須就增值金額繳納11%的增值稅。但符合資格的舊建設項目，即於2016年4月30日或之前開工的項目可選擇簡單的增值稅辦法，按銷售額的5%計徵，而不扣除進項增值稅。本集團在收取客戶暫借款時按3%或5%預付增值稅，及在確認有關收入之前該等付款按預付增值稅記賬。
- (d) 應收合營企業其他投資者款項無抵押、不計息並且沒有固定償還日期。
- (e) 根據常州市政府於2016年12月公布的一項法規，物業開發企業須將物業預售資金交由政府指定機構託管。有關資金將根據物業開發進度分期發放予物業開發企業。於2017年6月30日，本集團於該指定機構的託管資金結餘為人民幣1,075,068,000元。
- (f) 此結餘主要指代將成立合營企業支付的土地使用權收購款項。
- (g) 2016年5月1日之前，本集團銷售物業須繳納營業稅，於本集團收取客戶暫借款時按5%徵收。在確認有關收入之前所支付的稅款連同有關附加費按預付營業稅及附加費記賬。
- (h) 此結餘為向住房公積金中心支付的按金，以擔保本集團若干購房者的住房公積金貸款。這些按金將於政府部門向這些購房者發出物業所有權證並向住房公積金中心提交時予以解除。
- (i) 此結餘為首次交付有關物業時支付的物業維護保證金，將於其後的十年內收回。

於2017年6月30日及2016年12月31日，大部份貿易應收款項及應收票據的賬齡少於一年。

於2017年6月30日及2016年12月31日承受的最大信貸風險為上述各類應收款項的賬面值。本集團並無持有任何抵押品。

於2017年6月30日及2016年12月31日，貿易和其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

於2017年6月30日及2016年12月31日，貿易和其他應收款項及預付款項的賬面值主要以人民幣計值。

## 6 股本

## (a) 法定股本

法定股本數目  
港元股份於2016年1月1日、2016年6月30日、2017年1月1日及2017年6月30日  
(未經審核)10,000,000,000

## (b) 已發行股份

已發行股份數目  
每股0.001港元  
普通股  
人民幣元於2016年1月1日、2016年6月30日、  
2017年1月1日及2017年6月30日(未經審核)5,658,000,0004,608,923

## 7 借款

	於2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非即期、有抵押：		
— 銀行貸款(a)	15,790,438	7,402,275
— 非銀行金融機構貸款(g)	3,100,000	—
— 於2019年7月到期的優先票據(「2019年票據」)(b(i))	—	2,393,051
— 於2017年11月到期的優先票據(「2017年票據」)(b(ii))	1,686,300	1,716,560
— 於2020年2月到期的優先票據(「2020年票據」)(b(iii))	2,338,361	—
非即期、無抵押：		
— 於2022年3月到期的中期票據(「2022年中期票據」)(c(i))	1,500,000	—
— 於2022年4月到期的中期票據(「2022年中期票據I」)(c(ii))	1,500,000	—
— 於2022年5月到期的私募票據(「2022年私募票據」)(d)	2,000,000	—
— 於2019年7月到期的公司債券(「2019年債券」)(e(i))	1,999,635	1,995,873
— 於2020年11月到期的公司債券(「2020年債券」)(e(ii))	2,989,543	2,985,827
— 於2018年11月到期的公司債券(「2018年債券」)(e(iii))	1,996,431	1,991,704
— 於2019年3月到期的公司債券(「2019年債券I」)(e(iv))	1,842,604	1,837,435
— 於2021年8月到期的公司債券(「2021年債券」)(e(vi))	1,981,236	1,977,117
— 於2023年9月到期的公司債券(「2023年債券」)(e(vii))	498,467	498,449
— 於2021年10月到期的公司債券(「2021年債券I」)(e(viii))	2,489,700	2,487,571
	41,712,715	25,285,862
減：長期借款的即期部份	(11,750,074)	(8,249,709)
	<u>29,962,641</u>	<u>17,036,153</u>
即期、有抵押：		
— 銀行貸款(a)	2,666,377	778,615
— 信託安排(f(i))	1,300,000	—
即期、無抵押：		
— 於2019年3月到期的公司債券(「2019年債券II」)(e(v))	1,085,000	1,147,390
— 信託安排(f(ii))	1,250,000	—
長期借款的即期部份	<u>11,750,074</u>	<u>8,249,709</u>
	<u>18,051,451</u>	<u>10,175,714</u>
(a) 本集團的該等銀行貸款由本集團將予開發的租賃土地、在建物業、完工待售物業、投資物業、土地使用權、物業、廠房及設備、子公司股份和銀行存款抵押及／或由本公司的子公司相互擔保。		

**(b) 優先票據****(i) 2019年票據**

於2014年7月，本公司發行本金額為3.5億美元的五年期優先票據（「**2019年票據**」），該等票據於新加坡證券交易所有限公司上市。2019年票據以美元計值，按年利率10.25%計息，自2015年1月21日開始於每個年度的1月21日及7月21日或與之最接近的營業日每半年過後支付。

根據2019年票據的條款，票據可在以下情況下贖回：

- 本公司可於2017年7月21日或之後任何時間不時贖回全部或部份2019年票據，如在下文所載任何年度的7月21日起12個月期間贖回，則贖回價格等於下文所載本金的百分比加截至（但不包括）贖回日期的應計和未付利息（如有）：

年度	贖回價格
2017年7月21日至2018年7月20日	105.1250%
2018年7月21日及之後	102.5625%

- 本公司可選擇於2017年7月21日前任何時間贖回全部但非部份票據，贖回價格等於2019年票據本金的100%加截至（但不包括）贖回日期的適當溢價及應計和未付利息（如有）。
- 本公司可於2017年7月21日前任何時間不時在達成若干條件後以若干類別股本發售所得款項贖回2019年票據本金總額最多35%，贖回價格為2019年票據本金的110.25%加直至（但不包括）贖回日期的應計和未付利息（如有）；惟於各有關贖回後，於原發行日期發行的2019年票據本金總額須至少有65%仍發行在外，且有關贖回須於相關股本發售結束後60天內進行。

於2017年3月20日，本集團以贖回價378百萬美元贖回2019年票據，產生虧損人民幣191,810,000元。

**(ii) 2017年票據**

於2015年11月，本公司發行本金額為2.5億美元的兩年期優先票據（「**2017年票據**」），該等票據於新加坡證券交易所有限公司上市。2017年票據以美元計值，按年利率6.25%計息，自2015年11月12日開始於每個年度的5月12日及11月12日或與之最接近的營業日每半年過後支付。

根據2017年票據的條款，本公司可選擇贖回全部但非部分2017年票據，贖回價格等於2017年票據本金的100%加截至（但不包括）贖回日期的適當溢價及應計和未付利息（2017年如有）。

**(iii) 2020年票據**

於2017年2月，本公司發行本金額為3.5億美元的三年期優先票據（「**2020年票據**」），該等票據於新加坡證券交易所有限公司上市。2020年票據以美元計值，按年利率5.00%計息，自2017年2月16日開始於每個年度的2月16日及8月16日或與之最接近的營業日每半年過後支付。

根據2020年票據的條款，2020年票據可在以下情況下贖回：

- 本公司可選擇於2020年2月16日前任何時間贖回全部但非部份2020年票據，贖回價格等於2020年票據本金的100%加截至（但不包括）贖回日期的適當溢價及應計和未付利息（如有）。
- 本公司可於2020年2月16日前任何時間不時以股本發售中一次或多次出售本公司普通股的所得款項淨額贖回2020年票據本金總額最多35%，贖回價格為2020年票據本金的105.0%加直至（但不包括）贖回日期的應計和未付利息（如有）；惟於各有關贖回後，於原發行日期發行的2020年票據本金總額須至少有65%仍發行在外，且有關贖回須於相關股本發售結束後60天內進行。

提早贖回權被視為與主合約並無密切關連的嵌入式衍生工具。董事會認為，本公司並無計劃提早贖回，而上述提早贖回權之公允價值於初步確認時及於2016年12月31日及2017年6月30日並不重大。

上述優先票據為一般責任，由若干非根據中國法律成立的子公司（「**子公司擔保人**」）擔保，及由若干原子公司擔保人的股份作抵押。

**(c) 中期票據**

**(i) 2022年中期票據**

於2017年3月，A股公司發行本金額為人民幣15億元的五年期中期票據（「**2022年中期票據**」），該等票據於上海證券交易所上市。2022年中期票據以人民幣計值，首三年按年利率5.4%計息，自2017年3月16日開始於每個年度的3月16日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2022年中期票據的條款，A股公司可選擇於第三年末調整利息，其將於餘下年期維持不變，票據持有人可選擇按等於2022年中期票據本金的100%加直至售回日期的應計及未付利息的價格向A股公司售回全部或部分中期票據。

**(ii) 2022年中期票據I**

於2017年4月，A股公司發行本金額為人民幣15億元的五年期中期票據（「**2022年中期票據I**」），該等票據於上海證券交易所上市。2022年中期票據I以人民幣計值，首三年按年利率5.25%計息，自2017年4月14日開始於每個年度的4月14日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2022年中期票據I的條款，A股公司可選擇於第三年末調整利息，其將於餘下年期維持不變，票據持有人可選擇按等於2022年中期票據I本金的100%加直至售回日期的應計及未付利息的價格向A股公司售回全部或部分中期票據。

**(d) 2022年私募票據**

於2017年5月，A股公司發行本金額為人民幣20億元的五年期私募票據（「**2022年私募票據**」）。2022年私募票據以人民幣計值，首三年按年利率6.3%計息，自2017年5月17日開始於每個年度的5月17日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2022年私募票據的條款，A股公司可選擇於第三年末調整利息，其將於餘下年期維持不變，票據持有人可選擇按等於2022年私募票據本金的100%加直至售回日期的應計及未付利息的價格向A股公司售回全部或部分票據。

(e) 公司債券

(i) 2019年債券

於2014年7月，前B股公司發行本金額為人民幣20億元的五年期公司債券（「2019年債券」），該等債券於上海證券交易所上市。2019年債券以人民幣計值，首三年按年利率8.9%計息，自2015年7月23日開始於每個年度的7月23日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2019年債券的條款，前B股公司可選擇於第三年末贖回全部2019年債券，贖回價格等於2019年債券本金的100%加直至贖回日期的應計和未付利息。倘前B股公司於第三年末放棄贖回選擇，前B股公司可選擇調升利率0至100個基點，其將於餘下年期維持不變，而債券持有人可選擇按相等於債券本金額100%加直至售回日期的應計及未付利息的價格向前B股公司售回全部或部分債券。

2019年債券的有關責任已由前B股公司轉移至A股公司。

於2017年6月10日，A股公司宣佈，所有發行在外的2019年債券將於2017年7月24日（「贖回日期」）按相當於其本金額108.9%另加直至贖回日期的應計及未付利息（如有）的贖回價格悉數贖回。A股公司其後已於2017年7月24日完成贖回。

(ii) 2020年債券

於2015年11月，A股公司發行本金額為人民幣30億元的五年期公司債券（「2020年債券」），該等債券於上海證券交易所上市。2020年債券以人民幣計值，首三年按年利率4.5%計息，自2016年11月3日開始於每個年度的11月3日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2020年債券的條款，A股公司可選擇於第三年末調整利息，其將於餘下年期維持不變，債券持有人可選擇按等於2020年債券本金的100%加直至售回日期的應計及未付利息的價格向A股公司售回全部或部分債券。

(iii) 2018年債券

於2015年11月，A股公司發行本金額為人民幣20億元的三年期公司債券（「2018年債券」），該等債券於上海證券交易所上市。2018年債券以人民幣計值，首兩年按年利率6.0%計息，自2016年11月10日開始於每個年度的11月10日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2018年債券的條款，A股公司可選擇於第二年末調整利息，其將於餘下年期維持不變，債券持有人可選擇按等於2018年債券本金的100%加直至售回日期的應計及未付利息的價格向A股公司售回全部或部分債券。

**(iv) 2019年債券I**

於2016年3月，A股公司發行本金額為人民幣18.5億元的三年期公司債券（「**2019年債券I**」），該等債券於上海證券交易所上市。2019年債券I以人民幣計值，首兩年按年利率5.44%計息，自2016年3月31日開始於每個年度的3月31日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2019年債券I的條款，A股公司可選擇於第二年末調整利息，其將於餘下年期維持不變，債券持有人可選擇按等於2019年債券I本金的100%加直至售回日期的應計及未付利息的價格向A股公司售回全部或部分債券。

**(v) 2019年債券II**

於2016年3月，A股公司發行本金額為人民幣11.5億元的三年期公司債券（「**2019年債券II**」），該等債券於上海證券交易所上市。2019年債券II以人民幣計值，首年按年利率4.76%計息，自2016年3月31日開始於每個年度的3月31日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2019年債券II的條款，A股公司可選擇於首年及第二年末調整利息，其將於餘下年期維持不變，債券持有人可選擇按等於2019年債券II本金的100%加直至售回日期的應計及未付利息的價格向A股公司售回全部或部分債券。

於2017年3月29日，已贖回本金額人民幣65,000,000元。

**(vi) 2021年債券**

於2016年8月，A股公司發行本金額為人民幣20億元的五年期公司債券（「**2021年債券**」），該等債券於上海證券交易所上市。2021年債券以人民幣計值，首三年按年利率4.48%計息，自2016年8月15日開始於每個年度的8月15日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2021年債券的條款，A股公司可選擇於第三年末調整利息，其將於餘下年期維持不變，債券持有人可選擇按等於2021年債券本金的100%加直至售回日期的應計及未付利息的價格向A股公司售回全部或部分債券。

**(vii) 2023年債券**

於2016年9月，A股公司發行本金額為人民幣5億元的七年期公司債券（「**2023年債券**」），該等債券於上海證券交易所上市。2023年債券以人民幣計值，首五年按年利率4.80%計息，自2016年9月12日開始於每個年度的9月12日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2023年債券的條款，A股公司可選擇於第五年末調整利息，其將於餘下年期維持不變，債券持有人可選擇按等於2023年債券本金的100%加直至售回日期的應計及未付利息的價格向A股公司售回全部或部分債券。

**(viii) 2021年債券I**

於2016年10月，A股公司發行本金額為人民幣25億元的五年期公司債券（「**2021年債券I**」），該等債券於上海證券交易所上市。2021年債券I以人民幣計值，首三年按年利率4.41%計息，自2016年10月17日開始於每個年度的10月17日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2021年債券I的條款，A股公司可選擇於第三年末調整利息，其將於餘下年期維持不變，債券持有人可選擇按等於2021年債券I本金的100%加直至售回日期的應計及未付利息的價格向A股公司售回全部或部分債券。

(f) 信託安排

(i) 已抵押

該結餘指一家信託公司的貸款，並以其位於常州的投資物業及其相關租金和管理費應收款項作為抵押品。該筆貸款按年利率6.7%計息並於2018年4月21日到期。

(ii) 無抵押

該結餘包括人民幣7.5億元6%為期九個月的貸款及人民幣5億元7%為期六個月的貸款。以上貸款為過渡貸款，人民幣7.5億元已於2017年8月1日償還。

(g) 非銀行金融機構貸款指向一家證券公司的借款，並以A股公司的股份質押作抵押品。

8 貿易和其他應付款項

	於2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	12,943,884	12,479,079
應付票據	2,477,545	1,660,614
應付關連方款項	16,655,380	10,408,432
應還子公司非控股股東的暫借款(a)	176,829	39,300
營業稅、增值稅和其他應付稅項	292,963	298,311
代收保養及裝修費	56,708	73,840
應計工資	92,214	464,152
應付利息	730,815	450,583
建設投標保證金及租賃押金	525,775	339,339
代收契稅	68,734	69,686
應還臨時借用資金(b)	18,000	18,000
認購期權應付款	40,000	85,256
潛在購房者支付的誠意金	177,871	130,113
物業項目潛在合營投資所得金額(c)	422,917	2,023,305
應付收購子公司、合營企業及聯營公司款項	443,761	—
A股公司限制性股票激勵計劃的參與者所繳款項	249,660	265,650
其他	248,902	206,906
	<u>35,621,958</u>	<u>29,012,566</u>
減：認購期權應付款的非即期部份	—	(36,670)
即期部份	<u>35,621,958</u>	<u>28,975,896</u>

(a) 於2017年6月30日，結餘內人民幣164,829,000元的暫借款來自本集團若干僱員（包括主要管理層）所成立的實體。該等暫借款免息、無抵押且無固定還款期限。

- (b) 應還臨時借用資金均為應付非關聯方款項，不計息且無抵押。
- (c) 該等款項將於土地競拍失敗時退還，或在土地競拍成功情況下，作為該等其他人士對本集團新成立子公司或合營企業的出資入賬。該等款項為無抵押、免息及無固定還款期限。

於2017年6月30日及2016年12月31日，大部分貿易應付款項及應付票據的賬齡少於一年。

於2017年6月30日及2016年12月31日，貿易及其他應付款項的公允價值與其賬面值相若。

於2017年6月30日及2016年12月31日，貿易及其他應付款項的賬面值主要以人民幣計值。

## 9 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售和營銷成本及行政開支的開支分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
土地使用權成本	2,662,454	3,000,132
建設成本	4,005,094	3,260,224
服務收入相關的直接營運成本	135,758	53,004
資本化利息	392,463	253,886
營業稅及附加費(a)	265,316	475,545
物業、廠房和設備折舊	129,680	91,907
無形資產攤銷	7,116	15,585
銀行手續費	39,563	25,585
員工成本	833,416	667,183
招待費	47,990	34,138
印花稅及其他稅項	75,390	50,331
專業及諮詢費用	122,769	48,907
核數師酬金－中期審閱	1,200	1,200
銷售佣金	84,626	27,576
廣告及宣傳費用	205,257	130,979
租賃開支	53,116	49,669
差旅費用	48,280	41,067
其他開支	188,514	33,763
銷售成本、銷售和營銷成本及行政開支總計	9,298,002	8,260,681

- (a) 2016年5月1日之前，本集團的中國子公司須繳納營業稅及附加費。營業稅按銷售物業收入和租金收入的5%繳納，而附加費則按應付營業稅的10%至12%繳納。

## 10 融資成本－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
融資成本		
－ 借款利息	(1,102,061)	(769,979)
－ 減：資本化利息	639,532	537,524
	(462,529)	(232,455)
－ 提早贖回優先票據的虧損	(191,810)	－
－ 與借款有關的匯兌收益／(虧損)淨額	131,142	(99,414)
－ 與現金及現金等價物有關的匯兌(虧損)／收益淨額	(68,623)	949
融資成本總額	(591,820)	(330,920)
財務收入		
－ 銀行存款的利息收入	83,056	88,507
融資成本淨額	(508,764)	(242,413)

## 11 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
當期所得稅		
－ 中國土地增值稅	615,057	7,448
－ 中國企業所得稅	684,016	270,417
	1,299,073	277,865
遞延所得稅	(172,200)	112,772
期內列支的所得稅總額	1,126,873	390,637

## 香港利得稅

本集團未對香港利得稅作出撥備，因為本集團於截至2017年6月30日止六個月期間並無來自香港的估計應課稅利潤（截至2016年6月30日止六個月：無）。

## 中國企業所得稅

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」），本集團旗下位於中國內地的子公司適用的企業所得稅率為25%。

企業所得稅法及其實施細則規定中國居民企業就2008年1月1日起產生的盈利，向其中國以外的直接控股公司派發的股息須繳納10%的預扣稅，而於2008年1月1日前產生的未分派盈利則獲豁免繳納該預扣稅。根據中國與香港訂立的稅務協約安排，若直接控股公司成立於香港，可應用較低

的5%預扣稅稅率。截至2017年6月30日止六個月，本集團就其中國實體產生的部分盈利按5%的稅率計提中國預扣稅撥備人民幣6,178,000元（截至2016年6月30日止六個月：人民幣4,775,000元）。本集團能控制該等子公司的股息政策並已確定可能不會於可見未來分派大部分該等盈利。

#### 土地增值稅

中國土地增值稅以銷售物業所得款項減去可扣減開支（包括土地使用權租賃費用及所有物業發展開支）的土地增值按介乎30%至60%的累進稅率徵收，並於合併利潤表內列作所得稅開支。

## 12 每股盈利

截至2017年及2016年6月30日止六個月的每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔本集團利潤除以期內已發行普通股加權平均數計算。

	截至6月30日止六個月	
	2017年 (未經審核)	2016年 (未經審核)
本公司權益持有人應佔合併利潤 (人民幣千元)	<u>357,624</u>	<u>490,756</u>
已發行普通股加權平均數 (千股)	<u>5,658,000</u>	<u>5,658,000</u>
每股基本盈利 (人民幣元)	<u>0.06</u>	<u>0.09</u>

由於截至2017年及2016年6月30日止六個月並無任何攤薄購股權和其他具潛在攤薄效應的已發行股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 13 股息

董事會決議不宣派截至2017年6月30日止六個月的中期股息（截至2016年6月30日止六個月：無）。

於2017年5月18日舉行的本公司股東週年大會已批准使用股份溢價派付2016年末期股息每股普通股人民幣0.05元，共人民幣282,900,000元。該等股息反映為截至2017年6月30日止六個月的股份溢價分派。於2017年6月30日，該金額已全數支付。

## 4. 債務聲明

於2017年6月30日，本集團有借款約人民幣48,014.1百萬元，包括(i)銀行貸款約人民幣18,456.8百萬元；(ii)優先票據約人民幣4,024.7百萬元；(iii)公司債券約人民幣14,882.6百萬元；(iv)中期票據約人民幣3,000百萬元；(v)私募票據約人民幣2,000百萬元；(vi)信託安排約人民幣2,550百萬元；及(vii)來自非銀行金融機構的貸款約人民幣3,100百萬元。

(a) 本集團的該等銀行貸款由本集團將予開發的租賃土地、在建物業、完工待售物業、投資物業、土地使用權、物業、廠房及設備、子公司股份和銀行存款抵押及／或由本公司的子公司相互擔保。

(b) 優先票據

(i) 2019年票據

於2014年7月，本公司發行本金額為3.5億美元的五年期優先票據（「**2019年票據**」），該等票據於新加坡證券交易所有限公司上市。2019年票據以美元計值，按年利率10.25%計息，自2015年1月21日開始於每個年度的1月21日及7月21日或與之最接近的營業日每半年過後支付。

根據2019年票據的條款，票據可在以下情況下贖回：

- 本公司可於2017年7月21日或之後任何時間不時贖回全部或部份2019年票據，如在下文所載任何年度的7月21日起12個月期間贖回，則贖回價格等於下文所載本金的百分比加截至（但不包括）贖回日期的應計和未付利息（如有）：

年度	贖回價格
2017年7月21日至2018年7月20日	105.1250%
2018年7月21日及之後	102.5625%

- 本公司可選擇於2017年7月21日前任何時間贖回全部但非部份票據，贖回價格等於2019年票據本金的100%加截至（但不包括）贖回日期的適當溢價及應計和未付利息（如有）。
- 本公司可於2017年7月21日前任何時間不時在達成若干條件後以若干類別股本發售所得款項贖回2019年票據本金總額最多35%，贖回價格為2019年票據本金的110.25%加直至（但不包括）贖回日期的應計和未付利息（如有）；惟於各有關贖回後，於原發行日期發行的2019年票據本金總額須至少有65%仍發行在外，且有關贖回須於相關股本發售結束後60天內進行。

於2017年3月20日，本集團以贖回價378百萬美元贖回2019年票據，產生虧損人民幣191,810,000元。

(ii) 2017年票據

於2015年11月，本公司發行本金額為2.5億美元的兩年期優先票據（「**2017年票據**」），該等票據於新加坡證券交易所有限公司上市。2017年票據以美元計值，按年利率6.25%計息，自2015年11月12日開始於每個年度的5月12日及11月12日或與之最接近的營業日每半年過後支付。

根據2017年票據的條款，本公司可選擇贖回全部但非部分2017年票據，贖回價格等於2017年票據本金的100%加截至（但不包括）贖回日期的適當溢價及應計和未付利息（2017年如有）。

(iii) 2020年票據

於2017年2月，本公司發行本金額為3.5億美元的三年期優先票據（「**2020年票據**」），該等票據於新加坡證券交易所有限公司上市。2020年票據以美元計值，按年利率5.00%計息，自2017年2月16日開始於每個年度的2月16日及8月16日或與之最接近的營業日每半年過後支付。

根據2020年票據的條款，2020年票據可在以下情況下贖回：

- 本公司可選擇於2020年2月16日前任何時間贖回全部但非部份2020年票據，贖回價格等於2020年票據本金的100%加截至（但不包括）贖回日期的適當溢價及應計和未付利息（如有）。
- 本公司可於2020年2月16日前任何時間不時以股本發售中一次或多次出售本公司普通股的所得款項淨額贖回2020年票據本金總額最多35%，贖回價格為2020年票據本金的105.0%加直至（但不包括）贖回日期的應計和未付利息（如有）；惟於各有關贖回後，於原發行日期發行的2020年票據本金總額須至少有65%仍發行在外，且有關贖回須於相關股本發售結束後60天內進行。

提早贖回權被視為與主合約並無密切關連的嵌入式衍生工具。董事會認為，本公司並無計劃提早贖回，而上述提早贖回權之公允價值於初步確認時及於2016年12月31日及2017年6月30日並不重大。

上述優先票據為一般責任，由若干非根據中國法律成立的子公司（「子公司擔保人」）擔保，及由若干原子公司擔保人的股份作抵押。

(c) 中期票據

(i) 2022年中期票據

於2017年3月，A股公司發行本金額為人民幣15億元的五年期中期票據（「**2022年中期票據**」），該等票據於上海證券交易所上市。2022年中期票據以人民幣計值，首三年按年利率5.4%計息，自2017年3月16日開始於每個年度的3月16日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2022年中期票據的條款，A股公司可選擇於第三年末調整利息，其將於餘下年期維持不變，票據持有人可選擇按等於2022年中期票據本金的100%加直至售回日期的應計及未付利息的價格向A股公司售回全部或部分中期票據。

(ii) 2022年中期票據I

於2017年4月，A股公司發行本金額為人民幣15億元的五年期中期票據（「**2022年中期票據I**」），該等票據於上海證券交易所上市。2022年中期票據I以人民幣計值，首三年按年利率5.25%計息，自2017年4月14日開始於每個年度的4月14日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2022年中期票據I的條款，A股公司可選擇於第三年末調整利息，其將於餘下年期維持不變，票據持有人可選擇按等於2022年中期票據I本金的100%加直至售回日期的應計及未付利息的價格向A股公司售回全部或部分中期票據。

## (d) 2022年私募票據

於2017年5月，A股公司發行本金額為人民幣20億元的五年期私募票據（「**2022年私募票據**」）。2022年私募票據以人民幣計值，首三年按年利率6.3%計息，自2017年5月17日開始於每個年度的5月17日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2022年私募票據的條款，A股公司可選擇於第三年末調整利息，其將於餘下年期維持不變，票據持有人可選擇按等於2022年私募票據本金的100%加直至售回日期的應計及未付利息的價格向A股公司售回全部或部分票據。

## (e) 公司債券

## (i) 2019年債券

於2014年7月，前B股公司發行本金額為人民幣20億元的五年期公司債券（「**2019年債券**」），該等債券於上海證券交易所上市。2019年債券以人民幣計值，首三年按年利率8.9%計息，自2015年7月23日開始於每個年度的7月23日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2019年債券的條款，前B股公司可選擇於第三年末贖回全部2019年債券，贖回價格等於2019年債券本金的100%加直至贖回日期的應計和未付利息。倘前B股公司於第三年末放棄贖回選擇，前B股公司可選擇調升利率0至100個基點，其將於餘下年期維持不變，而債券持有人可選擇按相等於債券本金額100%加直至售回日期的應計及未付利息的價格向前B股公司售回全部或部分債券。

2019年債券的有關責任已由前B股公司轉移至A股公司。

於2017年6月10日，A股公司宣佈，所有發行在外的2019年債券將於2017年7月24日（「**贖回日期**」）按相當於其本金額108.9%另加直至贖回日期的應計及未付利息（如有）的贖回價格悉數贖回。A股公司其後已於2017年7月24日完成贖回。

## (ii) 2020年債券

於2015年11月，A股公司發行本金額為人民幣30億元的五年期公司債券（「**2020年債券**」），該等債券於上海證券交易所上市。2020年債券以人民幣計值，首三年按年利率4.5%計息，自2016年11月3日開始於每個年度的11月3日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2020年債券的條款，A股公司可選擇於第三年末調整利息，其將於餘下年期維持不變，債券持有人可選擇按等於2020年債券本金的100%加直至售回日期的應計及未付利息的價格向A股公司售回全部或部分債券。

## (iii) 2018年債券

於2015年11月，A股公司發行本金額為人民幣20億元的三年期公司債券（「**2018年債券**」），該等債券於上海證券交易所上市。2018年債券以人民幣計值，首兩年按年利率6.0%計息，自2016年11月10日開始於每個年度的11月10日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2018年債券的條款，A股公司可選擇於第二年末調整利息，其將於餘下年期維持不變，債券持有人可選擇按等於2018年債券本金的100%加直至售回日期的應計及未付利息的價格向A股公司售回全部或部分債券。

## (iv) 2019年債券I

於2016年3月，A股公司發行本金額為人民幣18.5億元的三年期公司債券（「**2019年債券I**」），該等債券於上海證券交易所上市。2019年債券I以人民幣計值，首兩年按年利率5.44%計息，自2016年3月31日開始於每個年度的3月31日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2019年債券I的條款，A股公司可選擇於第二年末調整利息，其將於餘下年期維持不變，債券持有人可選擇按等於2019年債券I本金的100%加直至售回日期的應計及未付利息的價格向A股公司售回全部或部分債券。

## (v) 2019年債券II

於2016年3月，A股公司發行本金額為人民幣11.5億元的三年期公司債券（「**2019年債券II**」），該等債券於上海證券交易所上市。2019年債券II以人民幣計值，首年按年利率4.76%計息，自2016年3月31日開始於每個年度的3月31日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2019年債券II的條款，A股公司可選擇於首年及第二年末調整利息，其將於餘下年期維持不變，債券持有人可選擇按等於2019年債券II本金的100%加直至售回日期的應計及未付利息的價格向A股公司售回全部或部分債券。

於2017年3月29日，已贖回本金額人民幣65,000,000元。

## (vi) 2021年債券

於2016年8月，A股公司發行本金額為人民幣20億元的五年期公司債券（「**2021年債券**」），該等債券於上海證券交易所上市。2021年債券以人民幣計值，首三年按年利率4.48%計息，自2016年8月15日開始於每個年度的8月15日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2021年債券的條款，A股公司可選擇於第三年末調整利息，其將於餘下年期維持不變，債券持有人可選擇按等於2021年債券本金的100%加直至售回日期的應計及未付利息的價格向A股公司售回全部或部分債券。

## (vii) 2023年債券

於2016年9月，A股公司發行本金額為人民幣5億元的七年期公司債券（「**2023年債券**」），該等債券於上海證券交易所上市。2023年債券以人民幣計值，首五年按年利率4.80%計息，自2016年9月12日開始於每個年度的9月12日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2023年債券的條款，A股公司可選擇於第五年末調整利息，其將

於餘下年期維持不變，債券持有人可選擇按等於2023年債券本金的100%加直至售回日期的應計及未付利息的價格向A股公司售回全部或部分債券。

(viii) 2021年債券I

於2016年10月，A股公司發行本金額為人民幣25億元的五年期公司債券（「**2021年債券I**」），該等債券於上海證券交易所上市。2021年債券I以人民幣計值，首三年按年利率4.41%計息，自2016年10月17日開始於每個年度的10月17日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據2021年債券I的條款，A股公司可選擇於第三年末調整利息，其將於餘下年期維持不變，債券持有人可選擇按等於2021年債券I本金的100%加直至售回日期的應計及未付利息的價格向A股公司售回全部或部分債券。

(f) 信託安排

(i) 已抵押

該結餘指一家信託公司的貸款，並以其位於常州的投資物業及其相關租金和管理費應收款項作為抵押品。該筆貸款按年利率6.7%計息並於2018年4月21日到期。

(ii) 無抵押

該結餘包括人民幣7.5億元6%為期九個月的貸款及人民幣5億元7%為期六個月的貸款。以上貸款為過渡貸款，人民幣7.5億元已於2017年8月1日償還。

(g) 非銀行金融機構貸款指向一家證券公司的借款，並以A股公司的股份質押作抵押品。

根據本集團物業買家的按揭合約，銀行要求本集團就買家的按揭貸款提供擔保。預售住宅物業按揭擔保一般於下列最早時間解除：(i)政府機關向買家發放房地產所有權證時；或(ii)買家結清物業的按揭貸款時。倘買家拖欠按揭貸款，則本集團須負責償

還餘下之按揭本金連同拖欠之買方欠付銀行的應計利息及罰金，及本集團有權接管相關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期通常自授出按揭日期開始。

截至2017年6月30日，本集團就給予本集團的物業買家的按揭貸款融資而向金融機構提供擔保的或然負債約為人民幣16,253.1百萬元。鑑於該等按揭貸款融資的最小歷史違約率，董事認為，買家拖欠付款的可能性甚微，故按公允價值計量的金融擔保並不重大。於2017年6月30日，本公司的子公司就借款相互提供若干企業擔保。董事認為本公司的子公司有足夠財務資源償付其債務。截至2017年6月30日，本集團向其合營企業及聯營公司提供約人民幣15,526.1百萬元的擔保。

除上文披露者外，本集團於2017年6月30日並無其他重大或然負債。

除上文或另有披露者外，及除集團內部負債外，本集團於2017年6月30日並無未償還的已發行及發行在外或同意發行的借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似的債務、融資租賃合約項下債項、承兌（一般貿易票據除外）或承兌信用證項下的負債、債券、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔、擔保或或然負債。

## 5. 重大變動

董事確認，除了：

- (i) 訂立承諾契約，以於計劃及本公司股本削減在法院會議及股東特別大會上批准後贖回本金總額為600百萬美元的現有票據；
- (ii) 根據本公司日期為2017年2月9日、2017年3月7日、2017年4月6日、2017年5月4日、2017年6月5日、2017年7月7日、2017年8月4日及2017年9月6日的公告所載的未經審核營運統計數字，於截至2017年8月31日止八個月，本集團確認(a)合約銷售總額約人民幣63,897百萬元；及(b)已售總樓面面積（包括已售車位面積）約4,603,000平方米；
- (iii) 本集團的總土地儲備由2016年12月31日約35,315,329平方米，增加約14,281,628平方米至2017年6月30日約49,596,957平方米；及
- (iv) 按本公司截至2017年6月30日止六個月（「期間」）的中期業績所披露，尤其是：

- (a) 期間內，由於已確認項目的組成差異，以及交付及確認為銷售的物業總樓面面積增加，因此毛利由截至2016年6月30日止六個月約人民幣1,935百萬元，增加約人民幣1,810百萬元或約94%至期間約人民幣3,745百萬元；
- (b) 行政開支由截至2016年6月30日止六個月約人民幣509百萬元，增加約人民幣599百萬元或約118%至期間約人民幣1,108百萬元，主要由於期間內本集團的員工人數及薪酬上升，以及專業及顧問費用上升所致；
- (c) 所得稅開支由截至2016年6月30日止六個月約人民幣391百萬元，增加約人民幣736百萬元或約188%至期間約人民幣1,126百萬元，原因為(1)期間內所出售的須繳納較高土地增值稅稅率的物業的盈利改善，令中國土地增值稅急增；及(2)由於期間內取得較多利潤，所繳納的中國企業所得稅增加；及
- (d) 下文所述因發展物業項目、現有借款的再融資及一般營運資金而令借款由2016年6月30日約人民幣27,212百萬元，增加約人民幣20,802百萬元或約76%至2017年6月30日約人民幣48,014百萬元：
- (1) 於2017年2月9日，本公司發行本金額為350百萬美元及每年票息率為5.00厘的三年期優先票據，於新交所上市；
  - (2) 由2017年3月14日至15日，A股上市子公司發行本金額為人民幣1,500百萬元及每年票息率為5.40厘的五年期中期票據，於上海證券交易所上市；
  - (3) 於2017年3月20日，本集團按贖回價378百萬美元贖回所有未贖回的2019年票據，產生虧損約人民幣191.8百萬元。2019年票據由本公司於2014年7月發行，本金總額為350百萬美元、每年票息率為10.25厘，而年期為5年；
  - (4) 於2017年3月29日，A股上市子公司贖回若干未贖回的本金額為人民幣65百萬元的2019年債券II。2019年債券II由A股上市子公司於2016年3月發行，本金總額為人民幣1,150百萬元、每年票息率為4.76厘，而年期為3年；

- (5) 於2017年4月13日，A股上市子公司發行本金額為人民幣1,500百萬元及每年票息率為5.25厘的五年期中期票據，於上海證券交易所上市；
- (6) 於2017年5月17日，A股上市子公司發行本金額為人民幣2,000百萬元及每年票息率為6.30厘的五年期私募票據；
- (7) 於2017年7月24日，A股上市子公司按相等於本金額108.9%另加應計及未付利息的贖回價，贖回所有未贖回的2019年債券。2019年債券總值為人民幣2,000百萬元、每年票息率為8.90厘，而年期為5年；
- (8) 於2017年8月1日，本公司全數償還人民幣750百萬元的無抵押過渡性貸款；
- (9) 於2017年8月8日，A股上市子公司透過其全資子公司發行本金額為200百萬美元及每年票息率為5厘的美元計值五年期票據，於新交所上市；及
- (10) 於期間內銀行貸款及其他借款增加；

自2016年12月31日（即本公司最近期已公佈經審核合併財務報表的編製日期）起直至及包括最後實際可行日期，本集團的財務或經營狀況或前景並無重大變動。

## A. 物業估值師函件及估值概要

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對由本集團所持有及位於中國的物業於2017年6月30日現況下的市值之意見而編製的函件全文、物業資料及估值的簡要披露，以及佔總市值5%以上的主要物業權益的估值證書，以供載入本計劃文件。按「附錄三－可供查閱文件」所述，本集團的物業估值報告全文可供公眾人士查閱。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈16樓

敬啟者：

### 估值指示、目的及估值日期

根據新城發展控股有限公司（「貴公司」）的指示，吾等對 貴公司及其子公司及聯營公司（「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業（「該等物業」）之市值進行估值，吾等確認，吾等已視察物業、作出相關查詢及取得吾等認為必要的進一步資料，以便向 貴公司提供吾等對該等物業於2017年6月30日（「估值日期」）現況下的市值之意見。

### 市值之定義

吾等對各項該等物業的估值乃指其市值。《香港測量師學會物業估值準則》（2012年版）所採納對市值的定義乃依循國際評估準則委員會（「國際評估準則委員會」）刊發的《國際評估準則》。國際評估準則委員會界定市值為「某項資產或負債於估值日期經

適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下進行公平交易之估計金額」。

### 估值基準及假設

吾等對該等物業的估值排除因特殊條款或情況（例如不尋常融資、售後租回安排、任何與銷售有關的人士授予的特殊代價或優惠，或任何影響價值的特殊因素）引致升跌之估計價格。

在對位於中國的該等物業進行估值時，吾等參考中國法律顧問廣東信達律師事務所之法律意見，以該等物業已就各自的特定年期按名義全年土地使用費獲授予可轉讓的土地使用權及已悉數繳付任何應付的地價為基礎而進行估值。吾等依賴 貴公司提供的資料及意見及 貴公司的中國法律顧問的日期為2017年8月30日的法律意見作為該等物業業權及該等物業權益之依據。吾等對該等物業進行估值時，已按擁有人對該等物業有可執行的業權，並可於獲批的年期屆滿前之整個期間內，不受干預地自由使用、佔用或轉讓該等物業為基礎而進行估值。

根據 貴公司提供的資料，有關位於中國的該等物業之業權狀況以及主要證書、批文及執照的批授情況乃載於估值證書之附註中。

吾等之估值並無考慮該等物業的任何抵押、質押或欠款，或在落實銷售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，該等物業之估值乃基於其概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

### 估值方法

吾等已按市值基準（基於該等物業的最高價值和最佳用途）對該等物業作估值。吾等已分別採用直接比較法或投資法，對第一至第六類物業作估值。

對第一類 貴集團在中國持有作待售的已落成物業，吾等採用直接比較法，參考在有關市場上可取得的可資比較銷售憑證進行估值。

對第二類 貴集團在中國持有用作投資的已落成物業，由於該等物業涉及租約，吾等採用投資法，考慮從現有租約賺取的資本化租金（對潛在復歸租金作適當撥備）來進行估值。對於投資物業的空置部分，吾等已按照市場慣例，應用市場租值及市場資本化率。以投資法得出的有關估值結果，亦在適當情況下參考在有關市場上可得的可資比較銷售憑證，以直接比較法進行覆核。

對第三類 貴集團在中國持有的自用物業，吾等採用直接比較法，參考在有關市場上可取得的可資比較銷售憑證進行估值。

對第四類 貴集團在中國持有用作酒店營運的已落成物業，由於該物業不涉及租約，吾等採用直接比較法，參考在有關市場上可取得的可資比較銷售憑證進行估值。

對第五類 貴集團在中國持有的發展中物業而言，吾等乃基於該等物業將按吾等所獲提供的 貴集團最新發展建議進行發展及落成作為基準，對該等物業進行估值。在達致估值意見時，吾等已採用直接比較法，參考在有關市場上可取得的可資比較銷售憑證進行估值，並在適用情況下考慮到估計總體及已支銷的建築成本。

第五類物業包括在中國的發展中物業。建築工程施工許可證或有關等同許可證經已取得。建築工程竣工驗收證書、房屋所有權證或房地產權證或有關等同證書或許可證直至發展完成時才會獲取；缺乏上述證書不會影響吾等的估值，而這符合市場慣例。

對第六類 貴集團在中國持有用作未來發展的物業而言，吾等主要使用直接比較法，假設各項物業在各自的現狀下出售，參考在有關市場上可得的可資比較的土地銷售交易進行估值。

第六類物業包括在中國持作未來發展的物業。由於發展項目尚未開始動工，且於土地空置階段毋須有關許可證，故建築工程施工許可證或有關等同許可證尚未獲取。由於該等物業仍屬空置土地，缺乏上述許可證不會影響吾等的估值，而這符合市場慣例。截至估值日期已取得土地使用權出讓合同或有關等同合同。吾等已對已獲得國有土地使用權證的物業編上市值。吾等對尚未取得國有土地使用權證的物業編上無商業價值。

該等物業位於上海、北京、杭州、蘇州、南京、昆山、無錫、合肥、常州、海口、嘉興、寧波、常熟、常州、丹陽、海口、南昌、青島、衢州、嵊州、台州、桐鄉、武漢、張家港、長春、長沙、鎮江、安慶、成都、淮南、濟南、金華、晉江、昆明、臨沂、南通、紹興、泰興、天津、溫州、揚州、佛山、膠州、南寧、上饒、太原、西安、宿遷、鄭州及重慶的市區或農村地區。

據 貴集團表示，該等物業計劃作住宅及商業用途；概無出現環境問題及訴訟爭議；亦無計劃對該等物業進行翻新或更改用途。

據 貴集團表示，土地將會根據相關土地使用權出讓合同列明的樓宇契約或（如適用）實際後續政府審批程序進行發展。

### 根據吾等的市場研究所作之中國物業市場綜論

根據中國國家信息中心房地產信息處的資料，中國宣佈2017年第二季度的經濟增長6.9%，與2017年第一季度的增長率相同。推動中國經濟增長的仍是耳熟能詳的眾多行業：迅速興建的公寓樓宇；強勁的零售銷售（特別是網上零售）；繼續吸引龐大投資的基礎建設，包括新高速公路及高鐵網絡的興建。

主要受到快速擴張的客戶群的支持，中國的商業物業市場持續發展。根據戴德梁行的2017年第二季零售市場速遞，於第二季度，一線城市的空置率維持穩定，介乎約3%至12%。重點二、三線城市的空置率則介乎約4%至11%。於第二季度，整體一線市場的租金水平與上一個季度比較維持穩定。平均租金水平介乎每平方米約人民幣814元至人民幣2,460元。重點二、三線城市的平均租金水平介乎每平方米約人民幣280元至人民幣640元。根據吾等的市場研究，商業物業的整體資本化率介乎3.5%至8.0%。

根據戴德梁行的2017年第二季辦公室市場速遞，中國辦公室物業市場的強勁租賃需求從第一季度延續至第二季度。一線城市的整體空置率於第二季度維持穩定，介乎約7%至13%。重點二、三線城市的空置率介乎約28%至38%。於第二季度，整體一線市場的租金水平與上一個季度比較維持穩定。平均租金水平介乎每平方米約人民幣260元至人民幣400元。重點二、三線城市的平均租金水平介乎每平方米約人民幣88元至人民幣123元。根據吾等的市場研究，辦公室物業的整體資本化率介乎4.0%至7.0%。

根據中國國家信息中心房地產信息處的資料，於2017年第一季度，住宅物業市場銷售量增長穩定，而價格水平亦穩步上升。於第二季度，房屋銷售情況仍然理想，但增長率繼續放緩。根據吾等的市場研究，一線城市的平均房價水平介乎每平方米人民幣50,000元至人民幣150,000元。重點二、三線城市的平均房價水平則介乎每平方米人民幣4,000元至人民幣50,000元。

### 主要假設

吾等對該等物業進行估值時，已主要參考標的物業的銷售或出租情況以及用途相若物業的其他相關可資比較銷售或租金證明（可予適當調整）（包括但不限於地點、可達度、樓齡、質量、維修標準、尺寸、時間、配置及其他相關因素）。

吾等對物業進行估值時採用之資本化率乃經適當調整後分析用途相若物業的收益率而計算所得。有關資本化率乃參考市場對用途相若的可資比較物業的一般預期收益率而估計所得，其隱含反映出物業的類型及質素、預期潛在未來租金增長、資本增值及相關風險因素。於計及相關用途的交易經分析後所得的收益率後，所採納的資本化率屬合理，並符合市場正常情況。

以下為吾等在對中國物業作估值時所使用的主要假設：

市場單位價格：

- (i) 住宅：以建築面積為基準的每平方米人民幣5,000元至人民幣110,000元
- (ii) 辦公室：以建築面積為基準的每平方米人民幣5,800元至人民幣36,000元
- (iii) 商業：以建築面積為基準的每平方米人民幣6,000元至人民幣60,000元
- (iv) 停車場：每個車位人民幣35,000至人民幣350,000元
- (v) 土地：每平方米人民幣774元至人民幣69,355元（樓面價）

市場每月單位租金：

- (i) 辦公室：以建築面積為基準的每平方米人民幣50元至人民幣339元
- (ii) 商業：以建築面積為基準的每平方米人民幣15元至人民幣491元

資本化率：

- (i) 辦公室：5%至5.5%
- (ii) 商業：4.0%至6.5%

對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》第5章及第12項應用指引所載之規定、證券及期貨事務監察委員會刊發的《收購及合併守則》第11條，以及香港測量師學會刊發的《香港測量師學會物業估值準則》(2012年版)。

### 潛在稅務負債

按 貴公司表示，按吾等所估值的金額直接出售 貴公司持有的物業權益所產生的潛在稅務負債主要包括以下稅項：

- 按收益的25%繳納企業所得稅
- 以30%至60%的遞進稅率就物業升值繳納土地增值稅

就 貴公司持有作自用、營運及投資的物業（包括已落成及發展中／待發展的物業）而言，由於 貴公司尚未有出售該等物業的計劃，因此產生相關稅務負債的機會很微。就持有作待售的物業（包括已落成及發展中／待發展的物業）而言，有可能將於銷售時產生有關稅務負債。

根據吾等的既定慣例，在吾等的估值過程中，吾等並無核實亦無考慮該等稅務負債。準確的稅務影響將視乎出售當時的規則及規例而定。

## 資料來源

吾等已獲 貴公司提供有關該等物業業權的文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本以確定是否有任何修訂並未載於交予吾等的副本。

於吾等估值過程中，吾等在相當程度上依賴 貴公司就位於中國的該等物業所提供的資料，並已接納包括規劃審批或法定通告、地役權、租期、該等物業鑒定、佔用詳情、租約資料、樓宇落成日期、停車位數目、建築成本、發展計劃、地盤及樓面面積等有關事宜及所有其他相關事宜之意見。

估值證書所載的尺寸、量度及面積均以吾等獲提供的資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供，且對估值而言屬重要資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司告知，所提供的資料並無遺漏任何重要事實。

吾等謹指出，提供予吾等的文件副本主要以中文編製而其英文翻譯反映吾等對有關內容之理解。因此吾等建議 貴公司參考有關文件的中文原文並就此等文件的合法性及詮釋諮詢 貴公司的法律顧問。

## 業權調查

吾等已獲提供有關該等物業當前業權的文件副本。然而，吾等未能進行查冊，以核實該等物業的所有權或確定是否有任何修訂並未載於交予吾等的副本。吾等亦無法核實位於中國的該等物業之業權。吾等已就第一類至第六類物業取得有關確認土地使用權可轉讓性的中國法律意見，故吾等依賴中國法律顧問及 貴公司所提供的意見。

## 實地視察

吾等的中國辦事處之估值師已於2017年7月分別視察該等物業之外部狀況，並在可能情況下視察該等物業的內部。

估值師姓名	中國辦事處	專業資格* / 中國物業估值經驗	在中國有關城市的經驗，包括但不限於
范毅	上海	MCIREA, MRICS, CPV/19年	上海、杭州、蘇州、南京、昆山、無錫、合肥、常州、海口、嘉興、寧波、成都
孫明華	上海	CPV/12年	上海、杭州、蘇州、南京、昆山、無錫、合肥、常州、海口、鹽城、重慶、啟東、天津、武漢、嘉興、南昌
孫可	上海	12年	上海、杭州、蘇州、南京、昆山、無錫、合肥、常州、
朱大衛	上海	6年	上海、杭州、蘇州、南京、昆山、無錫、合肥、常州、淮南、張家港、啟東
周涵之	上海	5年	上海、杭州、蘇州、南京、昆山、無錫、常州、鹽城、重慶、啟東、天津、武漢
成俊	杭州	MCIREA, MRICS/13年	上海、杭州、蘇州、寧波、台州、嵊州、嘉興、常州、義烏、平湖、溫州、紹興、金華、衢州、武漢
鄭晨	杭州	MCIREA/7年	上海、杭州、蘇州、寧波、台州、嵊州、嘉興、常州、義烏、平湖、溫州、紹興、台州、衢州
宋詩雨	南京	6年	上海、杭州、蘇州、南京、昆山、無錫、合肥、常州、海口、宿遷、淮南、安慶、啟東、常熟、鎮江、丹陽
趙齊兵	青島	MCIREA/9年	青島、濟南、臨沂、南京、膠州、無錫、合肥、常州、淮南、石家莊、保定
徐露	武漢	MCIREA, MCREVA/9年	武漢、鄭州、長沙、南昌
莫曉艷	長沙	MCIREA, MCREVA/4年	武漢、長沙、鄭州、南昌
劉鵬博	北京	6年	北京、青島、濟南、臨沂、廊坊、天津、大連、瀋陽、鄭州、長春
梁若淼	天津	MCIREA/12年	北京、青島、廊坊、天津、大連、鄭州、長春、西安
王志福	瀋陽	MCIREA, MCREVA/10年	濟南、臨沂、廊坊、天津、瀋陽、鄭州、太原
崔帥	西安	MCREVA/7年	天津、太原

估值師姓名	中國辦事處	專業資格*	
		中國物業估值經驗	在中國有關城市的經驗，包括但不限於
何肇烜	廣州	MCIREA, MRICS/19年	廣州、深圳、廈門、佛山、惠州、靖江
張曉靜	深圳	3年	深圳、廈門、佛山、南寧
李發錦	南寧	MCIREA, MCREVA/12年	廈門、佛山、梧州、南寧
陳煜	廈門	5年	溫州、靖江、廈門、佛山、惠州、南昌

\* 中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員（「MCIREA」）

\* 中國土地估價師協會會員（「MCREVA」）

\* 中國註冊資產評估師（「CPV」）

然而，吾等並無進行結構測量，在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上的缺陷。吾等並無對任何設施進行測試。此外，吾等並無進行實地調查，以釐定土壤狀況及設施等是否適合作任何未來發展。吾等的估值乃假設此等方面的狀況理想，且於建築期間將不會產生特別費用或延誤。

除另有說明者外，吾等並未進行實地量度，以核實該等物業的地盤及樓面面積，而吾等已假設吾等獲提供的文件副本所示面積均正確無誤。

## 貨幣

除另有說明者外，吾等的估值所列示的任何貨幣金額均以中國官方貨幣人民幣為單位。

## 遵例

為該等物業估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會頒佈的收購及合併準則第11條以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（2012年版）所載規定。

## 披露摘要

根據香港聯合交易所有限公司發出的證券上市規則第5章第5.02B條，由於該等物業（第六類第44號物業除外）於估值日期的各項市值均低於 貴集團應佔現況下總市值的5%，因此吾等在本計劃文件內以摘要披露的格式呈列物業資料及估值。此披露摘要乃第5.02B條所容許。此披露摘要載有物業權益的概覽，包括該等物業的數量及概約尺寸範圍、用途、持有的方式及所處地區的概述以及第5.10條所規定的一般資料（如適用）。此披露摘要符合證券及期貨事務監察委員會頒佈的收購及合併守則第11條的規定。另外附上其於相同日期的市值佔 貴集團應佔現況下總市值的5%以上的第六類第44號物業的估值證書。按「附錄三一可供查閱文件」所述， 貴集團的物業估值報告全文（共約730頁涉及252項物業）副本可供公眾人士查閱。

此致

香港  
銅鑼灣  
勿地臣街1號  
時代廣場  
二座36樓  
新城發展控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
曾俊勳  
註冊專業測量師（產業測量）  
中國註冊房地產估價師  
MSc, MHKIS  
董事  
謹啟

2017年9月22日

附註：曾俊勳先生為註冊專業測量師，在中國物業估值方面擁有逾24年經驗。

## 估值概要

物業組別	物業數目	於2017年	於2017年
		6月30日	6月30日
		現況下之市值	貴集團應佔
		(人民幣百萬元)	現況下之市值
			(人民幣百萬元)
第一類－貴集團在中國持有的待售物業	95	8,956.50	5,235.65
第二類－貴集團在中國持有用作投資的物業	11	10,660.00	6,885.71
第三類－貴集團在中國持有的自用物業	5	1,403.00	814.26
第四類－貴集團在中國持有用作酒店營運的物業	1	542.00	348.79
第五類－貴集團在中國持有的發展中物業	76	98,111.00	48,982.89
第六類－貴集團在中國持有用作未來發展的物業	64	55,343.00	26,306.32
<b>總計</b>	<b>252</b>	<b>175,015.50</b>	<b>88,573.62</b>

第一類 – 貴集團在中國持有的待售物業  
於2017年6月30日的估值概要

物業 編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用年 期屆滿日期	物業種類	建築面積 (附註1) (平方米)	車位數量	協議出售 建築面積 (平方米)	協議 出售金額 (人民幣 百萬元)	落成年份	於估值 日期現況下 的市值 (附註2) (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔權益 (%)	於估值 日期 貴集團 應佔現況下 的市值 (附註2) (人民幣 百萬元)
1	上海花鎮灣	上海新城創置房地產 有限公司	上海	奉賢	住宅	3/05/2085	停車場	24,098.89	798	116.47	2.36	2017	66.10	64.564%	42.68
2	上海新城香溢都督	上海嘉定華城置業 有限公司	上海	嘉定	住宅、商業、 辦公室	住宅：25/02/2084； 商業：25/02/2054； 辦公室：25/02/2064	商業、停車場	15,019.16	165	342.64	7.33	2016	211.70	64.564%	136.68
3	上海新城香溢瀾橋	上海新城創置房地產 有限公司	上海	嘉定	住宅、商業、 辦公室	商業：7/12/2050 辦公室：7/12/2060 住宅：7/12/2080	商業、停車場	10,242.13	234			2014	64.70	64.564%	41.77
4	上海新城香溢環庭一期 及二期(A部)	上海新城創置房地產 有限公司	上海	嘉定	住宅、商業	商業：26/05/2053 住宅：26/05/2083	商業、停車場	57,374.20	653			2016	448.00	64.564%	289.25
5	上海新城金郡三期(A部)	上海富都房地產開發 有限公司	上海	嘉定	住宅、商業、 辦公室	商業：05/01/2050 住宅：05/01/2080 辦公室：05/01/2060	商業、停車場	10,284.33	167			2014	44.30	64.564%	28.60
6	上海新城蘇華里	上海富都房地產開發 有限公司	上海	嘉定	住宅	26/03/2083	商業、停車場	5,375.34	135			2014	16.20	64.564%	10.46
7	上海新城金郡一期、 二期、四期A部分、一期、 二期B部分及一期續建項目	上海新城創置置業 有限公司	上海	嘉定	住宅、商業、 辦公室	商業：01/08/2049 住宅：01/08/2079 辦公室：01/08/2059	商業、停車場	22,582.00	1387	339.68	6.46	2016	271.20	64.564%	175.10
8	上海新城公館	上海新城創置置業 有限公司	上海	嘉定	住宅、商業	住宅：22/05/2050 商業：22/05/2080	商業、停車場	4,998.00	357			2012	57.10	64.564%	36.87

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用年期屆滿日期	物業種類	建築面積 (附註1) (平方米)	車位數量	協議出售 建築面積 (平方米)	協議 出售金額 (人民幣 百萬元)	落成年份	於估值 日期現況下 的市值 (附註2) (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔權益 (%)	於估值 日期 貴集團 應佔現況下 的市值 (附註2) (人民幣 百萬元)
9	上海悠活城	上海新城嘉瑞房地產有限公司	上海	嘉定	住宅、商業、辦公室	商業：01/08/2049 住宅：01/08/2079 辦公室：01/08/2059	商業、公寓	15,962.00	0			2013	256.60	64.564%	165.67
10	上海向上城	上海新城嘉瑞房地產有限公司	上海	嘉定	住宅、商業、辦公室、娛樂	商業：31/05/2050 住宅：31/05/2080 辦公室、娛樂：31/05/2060	商業、停車場	14,534.62	292			2013	33.90	64.564%	21.89
11	上海錦華里	上海新城嘉瑞房地產有限公司	上海	青浦	住宅、商業	商業：10/04/2050 住宅：10/04/2080 辦公室：10/04/2060 其他：10/04/2050	商業、停車場	846.10	24			2014	4.40	64.564%	2.84
12	上海新城盛景	南京新城置業房地產有限公司	上海	青浦	住宅	11/12/2076	商業、停車場	32.35	1			2012	0.20	64.564%	0.13
13	上海新城碧翠	上海東郡房地產開發有限公司	上海	浦東	住宅	18/10/2079	商業、停車場	4,410.00	315			2015	37.80	67.1%	25.36
14	上海水雲間	上海新城嘉瑞房地產有限公司	上海	松江	住宅	13/2/2084	商業、停車場	2,896.41	90	100.30	3.03	2016	13.80	64.564%	8.91
15	上海新城逸境	上海新城置業房地產有限公司	上海	青浦	住宅	25/12/2072	住宅、停車場	74.47	0			2005	2.60	64.564%	1.68
16	上海新城尚景	上海新城嘉瑞房地產有限公司	上海	寶山	住宅	26/04/2074	商業、停車場	77.34	2			2006	0.40	64.564%	0.26
17	南通香溢紫郡一期(A及B部分)	南通新城置業房地產有限公司	南通	港閘	商業、住宅	商業：22/04/2054； 住宅：22/04/2084	商業、停車場	9,937.00	260			2016	18.20	51.651%	9.40
18	上海新城旭輝府	上海新城旭輝房地產有限公司	上海	金山	住宅	14/11/2083	商業、停車場	17,729.42	455	2,811.30	53.84	2016	108.30	32.282%	34.96

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用年期屆滿日期	物業種類	建築面積 (附註1) (平方米)	車位數量	協議出售建築面積 (平方米)	協議出售金額 (人民幣百萬元)	落成年份	於估值日期現況下的市值 (附註2) (人民幣百萬元)	貴集團應佔權益 (%)	於估值日期貴集團應佔現況下的市值 (附註2) (人民幣百萬元)
19	上海金色領域	上海萬之城房地產開發有限公司	上海	嘉定	住宅	17/4/2081	商業、停車場	1,432.80	45			2012	5.40	32.282%	1.74
20	長沙新城國際花都一期、二期、三期及四期(南)	長沙新城萬豐置業有限公司	長沙	望城	住宅、商業	住宅: 19/04/2081 商業: 19/04/2051	住宅、商業、停車場	101,452.86	1757	317.58	1.38	2016	363.20	67.1%	243.71
21	杭州山語院	杭州新城萬宏房地產開發有限公司	杭州	余杭	住宅、商業	住宅: 17/11/2083 商業: 17/11/2053	商業、停車場	4,992.00	285	1,002.05	10.44	2015	19.00	67.1%	12.75
22	杭州新城逸境	杭州新城萬盛房地產開發有限公司	杭州	余杭	住宅	09/03/2084	停車場	1,456.00	104			2016	11.70	67.1%	7.85
23	杭州金鑾鉅府	杭州新城萬宏房地產開發有限公司	杭州	拱墅	住宅、商業	住宅: 14/09/2084 商業: 14/09/2054	住宅、商業、停車場	972.38	28	258.31	8.02	2016	20.30	67.1%	13.62
24	杭州峯翠	杭州新城萬盛房地產開發有限公司	杭州	余杭	住宅	5/05/2085	住宅、商業、停車場	4,273.19	153	1,178.20	34.56	2017	72.50	67.1%	48.65
25	杭州紅郡一期	杭州嘉浩房地產開發有限公司	杭州	江干	住宅	住宅: 30/08/2082 商業: 30/08/2052	住宅、商業、停車場	11,926.10	387	277.94	6.66	2017	181.10	43.615%	78.99
26	常州四季新城	常州新城房地產開發有限公司	常州	武進	住宅	19/04/2068及19/01/2076	停車場	3,846.83	49			2008	3.40	64.282%	2.19

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用年期屆滿日期	物業種類	建築面積 (附註1) (平方米)	車位數量	協議出售 建築面積 (平方米)	協議 出售金額 (人民幣 百萬元)	落成年份	於估值 日期現況下 的市值 (附註2) (人民幣 百萬元)	集團 應佔權益 (%)	於估值 日期 集團 應佔現況下 的市值 (附註2) (人民幣 百萬元)
27	常州新城中館一期 (及一期續建項目)、 二期、三期及四期 (A部分)	常州新城中館開發 有限公司	常州	武進	住宅、商業	商業：02/03/2046 住宅：02/03/2076 四期：辦公室13/01/2056 住宅：12/01/2086	住宅、停車場	5,240.94	162			2017	9.10	64.282%	5.85
28	常州新城中館西區	常州新城中館開發 有限公司	常州	武進	住宅、商業	住宅：23/01/2075、 02/12/2068 商業：30/12/2045	停車場	702.97	19			2010	1.10	64.282%	0.71
29	常州新城市溢瀾橋	常州新城市溢瀾橋 有限公司	常州	武進	住宅	29/06/2081	住宅、停車場	20,913.21	770	545.12	6.32	2014	49.40	64.282%	31.76
30	常州新城中島一期 (A、B及C)及二期	常州新城中島開發 有限公司	常州	武進	商業、住宅	商業：04/11/2042 住宅：04/11/2072	住宅、停車場	1,039.46	30			2010	3.30	64.282%	2.12
31	常州新城市德北路	常州新城市德北路 有限公司	常州	新北	商業	18/09/2043	停車場	308.82	8			2007	0.30	64.282%	0.19
32	常州人民家園	常州新城市溢瀾橋 有限公司	常州	天寧	住宅	30/04/2076	商業、停車場	2,892.64	17			2008	30.40	64.282%	19.54
33	常州新城市府	常州新城市府開發 有限公司	常州	鐘樓	辦公室	07/12/2046	商業、停車場	28,113.01	440	4,213.67	42.63	2013	198.90	64.282%	127.86
34	常州新城市藍鑽	常州新城市藍鑽 有限公司	常州	新北	商業、住宅	商業：02/11/2044 住宅：02/11/2074 辦公室：02/11/2054	商業、停車場	6,519.33	122			2008	9.80	64.282%	6.30

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用年期屆滿日期	物業種類	建築面積 (附註1) (平方米)	車位數量	協議出售 建築面積 (平方米)	協議 出售金額 (人民幣 百萬元)	落成年份	於估值 日期現況下 的市值 (附註2) (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔權益 (%)	於估值 日期 貴集團 應佔現況下 的市值 (附註2) (人民幣 百萬元)
35	常州芳草園	常州新城房屋開發有限公司	常州	武進	商業、住宅	商業：10/09/2040 住宅：10/09/2070	停車場	28.08	2			2004	0.10	64.282%	0.06
36	常州新城城一期、二期及一期和二期續建項目	常州新城萬佳房地產有限公司	常州	武進	商業、住宅	商業：05/11/2046 住宅：05/11/2076	停車場	23,795.86	756			2013	42.30	64.282%	27.19
37	常州新城南都	新城控股集團股份有限公司	常州	武進	住宅	20/05/2073及17/05/2071	住宅、停車場	4,528.69	70	91.55	0.26	2014	9.60	67.1%	6.44
38	常州金色新城一期和二期、一期和二期西、三期、二期西續建項目及辦公室部分	常州新城房屋開發有限公司	常州	鐘樓	商業、住宅	商業：14/02/2041 住宅：14/02/2071	停車場	1,933.40	10			2007	0.60	64.282%	0.39
39	常州中涼新村	常州新城房屋開發有限公司	常州	天寧	住宅	02/12/2068及29/09/2074	停車場	92.80	10			2003	0.40	64.282%	0.26
40	常州新城熙園	常州新城房屋開發有限公司	常州	武進	商業、住宅	商業：21/08/2047 住宅：21/08/2077	停車場	2,012.98	56			2011	3.10	64.282%	1.99
41	常州玉龍灣	常州鼎佳房地產開發有限公司	常州	新北	住宅	27/08/2075	停車場	240.18	7			2012	0.40	64.643%	0.26
42	常州公園壹號	常州新城東昇房地產有限公司	常州	武進	商業、住宅	商業：30/12/2045 住宅：30/12/2075	住宅、停車場	1,211.64	31	130.61	0.54	2013	2.60	66.875%	1.74

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用年期屆滿日期	物業種類	建築面積 (附註1) (平方米)	車位數量	協議出售 建築面積	協議 出售金額 (人民幣 百萬元)	落成年份	於估值 日期現況下 的市值 (附註2) (人民幣 百萬元)	實集團 應佔權益 (%)	於估值 日期 實集團 應佔現況下 的市值 (附註2) (人民幣 百萬元)
43	常州清水灣	常州新龍置業房地產開發有限公司	常州	新北	住宅	29/01/2074	住宅、商業、 停車場	22,573.99	751			2012	52.60	66.536%	35.00
44	常州新龍金郡一期及二期	常州新龍置業房地產開發有限公司	常州	天寧	住宅	一期：住宅09/09/2077及 29/06/2078 二期：住宅12/06/2081	住宅、商業、 停車場	4,385.87	120	1,068.38	24.57	2013	33.00	64.564%	21.31
45	常州新龍香溢俊園	常州新龍置業房地產開發有限公司	常州	天寧	住宅	29/06/2078、09/09/2077、 12/06/2081及04/01/2082	住宅、商業、 停車場	7,941.66	455	604.92	4.29	2015	36.10	64.564%	23.31
46	常州新龍香溢紫郡	常州市恒匯置業有限公司	常州	天寧	住宅	08/06/2080	停車場	35,690.91	1654			2015	115.80	64.282%	74.44
47	常州新龍香悅半島	常州新龍置業房地產開發有限公司	常州	武進	住宅、配套設施	20/09/2081	住宅、商業、 停車場	17,600.42	550	1,755.23	17.42	2014	61.40	64.564%	39.64
48	常州新龍帝景一期、二期及辦公室、酒店及商業街	常州萬方新城房地產開發有限公司	常州	武進	住宅、商業	商業：06/02/2047 住宅：06/02/2077	住宅、商業、 停車場	27,607.33	1154	2,967.53	30.21	2016	166.30	64.352%	107.02
49	常州悠活城	常州新龍置業房地產開發有限公司	常州	新北	商業、住宅	住宅：12/01/2084 商業：12/01/2054	住宅、商業、 停車場	10,705.19	671			2015	56.00	66.536%	37.26
50	常州尚東區	常州新龍置業房地產開發有限公司	常州	天寧	商業、住宅	住宅：19/12/2076 商業：19/12/2046	停車場	625.88	21			2010	1.70	64.282%	1.09
51	無錫新龍盛世家園	無錫新龍置業有限公司	無錫	梁溪	商業、住宅	住宅：30/10/2077 商業：30/10/2047	停車場	3,399.25	108			2011	4.50	67.1%	3.02

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用年期屆滿日期	物業種類	建築面積 (附註1) (平方米)	車位數量	協議出售 建築面積 (平方米)	協議 出售金額 (人民幣 百萬元)	落成年份	於估值 日期 貴集團 應佔現況下 的市值 (附註2) (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔權益 (%)	於估值 日期 貴集團 應佔現況下 的市值 (附註2) (人民幣 百萬元)
52	無錫新城尚東雅苑	無錫新城創置房地產有限公司	無錫	濱湖	商業、住宅	住宅：18/10/2080 商業：18/10/2050	商業、停車場	14,429.66	723	5,233.10	58.40	2016	88.80	67.1%	59.58
53	無錫新城香溢紫峻	無錫新城創置房地產有限公司	無錫	濱湖	商業、住宅	住宅：22/03/2082 商業：22/03/2052	商業、停車場	24,069.33	268			2014	218.00	67.1%	146.28
54	無錫新城金峻苑	無錫新恒置業有限公司	無錫	濱湖	商業	14/11/2079	商業、停車場	613.53	44			2017	2.50	67.1%	1.68
55	常州春天里	常州悅盛房地產發展有限公司	常州	武進	商業、住宅	住宅：19/08/2083 商業：19/08/2053	住宅、商業、停車場	41,798.86	1404	633.58	5.45	2015	84.10	67.1%	56.43
56	常州御景灣	常州福隆房地產開發有限公司	常州	新北	商業、住宅、停車場	住宅：29/06/2081 商業：29/06/2051	停車場	594.00	15			2013	1.20	67.1%	0.81
57	昆山新城城	昆山新城創置發展有限公司	昆山	玉山鎮	住宅、商業	住宅：27/02/2076 商業：27/02/2046	停車場	42,064.00	2079			2010	166.30	64.335%	106.99
58	蘇州翡翠灣	蘇州新城創置房地產有限公司	蘇州	巴城鎮	住宅、商業	商業：20/12/2044 住宅：20/12/2074	停車場	34,745.00	1058			2009	84.60	64.564%	54.62
59	昆山新城香溢紫郡一期及二期	昆山新城創置房地產有限公司	昆山	玉山鎮	商業、辦公室、住宅	商業、辦公室：17/08/2051 住宅：17/08/2081	商業、停車場	4,400.00	146			2014	14.50	67.1%	9.73
60	蘇州新城金郡	蘇州新城創置置業有限公司	蘇州	吳中	商業、城市住宅	商業：30/07/2047 住宅：30/07/2077	停車場	11,478.00	872			2012	69.80	67.1%	46.84
61	蘇州新城香溢瀾橋	蘇州新城創置置業有限公司	蘇州	吳中	住宅、商業	住宅：03/07/2083 商業：03/07/2053	商業、停車場	10,595.00	311	3,137.00	56.02	2014	134.70	67.1%	90.38

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用年期屆滿日期	物業種類	建築面積 (附註1) (平方米)	車位數量	協議出售 建築面積 (平方米)	協議 出售金額 (人民幣 百萬元)	落成年份	於估值 日期現況下 的市值 (附註2) (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔權益 (附註2) (%)	於估值 日期 貴集團 應佔現況下 的市值 (附註2) (人民幣 百萬元)
62	蘇州石湖公館	蘇州新城創恒房地產有限公司	蘇州	吳中	批發及零售、 城市住宅	批發及零售：03/07/2053 城市住宅：03/07/2083	商業、停車場	7,716.58	224	3,640.30	52.38	2015	83.20	67.1%	55.83
63	蘇州新城紅樹灣一期及二期(A區)	蘇州新城創盛置業有限公司	蘇州	吳江	住宅、商業	住宅：28/06/2083 商業：28/06/2053	商業、停車場	4,400.00	146	83.11	1.18	2016	19.30	67.1%	12.95
64	昆山柏麗灣A部份	昆山新城創房地產有限公司	昆山	玉山镇	商業、辦公室、 住宅	商業：29/06/2054 辦公室：29/06/2054 住宅：29/06/2084	停車場	1,997.00	157			2015	12.60	67.1%	8.45
65	蘇州新城郡未來一期	蘇州新城瑞瑞房地產有限公司	蘇州	吳中	城市住宅	28/10/2084	住宅、商業、 停車場	288.00	1	148.41	3.20	2016	6.10	45.628%	2.78
66	昆山郡尚海一期	昆山德睿房地產有限公司	昆山	花橋鎮	住宅	09/07/2085	停車場	572.00	45			2017	3.60	26.84%	0.97
67	常熟香溢翠庭	常熟新城宏茂房地產有限公司	常熟	虞山鎮	城市住宅	13/10/2085	停車場	1,785.82	120			2017	8.60	67.1%	5.77
68	蘇州吳江吾悅花園三期	蘇州博盛房地產發展有限公司	蘇州	吳江	商業、住宅	商業：06/06/2053 住宅：06/06/2083	停車場	5,908.00	422			2015	38.00	75.325%	28.62
69	南京香溢紫郡	南京新城允升房地產有限公司	南京	浦口	商業	25/04/2051	住宅、商業、 停車場	11,631.81	386	77.57	0.82	2015	119.30	64.564%	77.02
70	南京龍灣花園	南京新城創隆房地產有限公司	南京	江寧	住宅	18/06/2083	住宅、停車場	22,269.68	1714	141.24	3.52	2016	177.10	64.564%	114.34
71	南京香悅瀾山一期	南京新城萬隆房地產有限公司	南京	棲霞	城市綜合住宅	住宅：04/09/2084	住宅、商業、 停車場	12,496.72	843	196.71	7.79	2016	104.00	64.564%	67.15

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用年期屆滿日期	物業種類	建築面積 (附註1) (平方米)	車位數量	協議出售 建築面積 (平方米)	協議 出售金額 (人民幣 百萬元)	落成年份	於估值 日期現況下 的市值 (附註2) (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔權益 (%)	於估值 日期 貴集團 應佔現況下 的市值 (附註2) (人民幣 百萬元)
72	南京花漾紫郡一期	南京新城萬順房地產有限公司	南京	浦口	城市住宅(綜合)	商業: 24/05/2055 住宅: 24/05/2085	住宅、商業、 停車場	17,368.34				2017	18.00	64.564%	11.62
73	青島香溢紫郡一期	青島新城東郡房地產開發有限公司	青島	李滄	住宅、商業	住宅: 11/01/2085 商業: 11/01/2055	住宅、停車場	4,057.17	118			2017	18.30	33.55%	6.14
74	北京凱旋城項目一期	廊坊市海豐建房地產開發有限公司	北京	廊坊	住宅、商業	住宅: 01/11/2081 商業: 01/11/2051	住宅、商業、 停車場	31,695.85	566	137.23	1.20	2016	100.50	67.1%	67.44
75	武漢春天地	武漢新城宏盛置業有限公司	武漢	漢陽	住宅	24/08/2082	住宅、商業、 停車場	2,172.69	60			2013	4.90	67.1%	3.29
76	武漢環悅城	武漢新城錦置置業有限公司	武漢	漢陽	住宅	30/03/2085	住宅、停車場	394.93				2017	5.10	67.1%	3.42
77	武漢隴庭項目一期	武漢鑫瑞錦置置業有限公司	武漢	東西湖	住宅	28/12/2079	住宅、商業、 停車場	7,507.16	32	706.56	5.53	2014	52.00	67.1%	34.89
78	丹徒新城尚上城	鎮江新城盛開發有限公司	鎮江	丹徒	城市住宅、 批發及零售、 公共設施	住宅: 07/10/2083 商業: 07/10/2053 公共設施: 07/10/2063	住宅、零售、 地庫停車場	27,062.95	831	15,522.96	74.51	2016	103.10	67.429%	69.52
79	華東森藝中心	無錫新城博置置業有限公司	無錫	梁溪	商業、辦公室	21/12/2050	商業、商業	32,737.14		54.27	0.24	2012	409.50	67.1%	274.77
80	南京新城尚東項目	南京新城錦置置業有限公司	南京	棲霞	住宅	住宅: 08/10/2075 商業: 08/10/2045	停車場	495.00				2007	3.60	67.1%	2.42
81	常州國際廣場	常州新城博置置業有限公司	常州	鐘樓	住宅、商業	住宅: 30/03/2077 商業: 30/03/2047	住宅	1,802.00		1,374.76	19.66	2012	25.80	67.1%	17.31

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用年期屆滿日期	物業種類	建築面積 (附註1) (平方米)	車位數量	協議出售建築面積 (平方米)	協議出售金額 (人民幣百萬元)	落成年份	於估值日期現況下的市值 (附註2) (人民幣百萬元)	貴集團應佔權益 (%)	於估值日期貴集團應佔現況下的市值 (附註2) (人民幣百萬元)
82	常州吾悅廣場一期、二期、三期(A部分)及四期	常州新城宏盛房地產有限公司	常州	武進	住宅、商業、辦公室	住宅: 09/08/2081、30/03/2080、20/12/2079 商業及辦公室: 09/08/2051、30/03/2050、20/12/2049	公寓、停車場	13,436.52	440			2015	27.00	67.1%	18.12
83	蘇州吳江吾悅廣場	蘇州凱拓房地產有限公司	蘇州	吳江	綜合	商業: 07/06/2053 住宅: 07/06/2083	商業	17,513.00	784	9,179.00	76.04	2015	109.00	67.429%	73.50
84	張家港吾悅廣場	張家港鼎盛房地產有限公司	張家港	楊舍鎮	商業	10/02/2054	商業、停車場	3,798.45	197	1,251.00	19.49	2016	49.40	67.429%	33.31
85	常州金壇吾悅廣場	常州金壇城博房地產發展有限公司	常州	金壇	綜合	商業: 12/05/2055 住宅: 12/05/2085	商業、停車場	1,409.90	4			2016	13.20	67.1%	8.86
86	丹陽項目A、B、C及D地塊	丹陽新城宏盛房地產發展有限公司	丹陽	丹陽	住宅、商業	住宅: 04/05/2084、23/01/2084、19/08/2084、05/08/2085 商業: 04/05/2054、23/01/2054、19/08/2054、05/08/2054	住宅、公寓、商業、地庫停車場	57,898.25	1156	9,765.85	80.36	2016	240.70	67.429%	162.30
87	安慶項目一期(住宅及商業街)	安慶新城悅盛房地產發展有限公司	安慶	迎江	商業/城市住宅	住宅: 01/03/2085 商業: 01/03/2055	住宅、商業、停車場	48,869.06	748	8,155.47	57.61	2016	275.50	67.1%	184.86
88	南昌吾悅廣場	南昌新城悅盛房地產發展有限公司	南昌	高新	商業、住宅	商業: 09/09/2054 住宅: 09/09/2084	住宅、商業、停車場	143,120.18	693	35,543.92	302.00	2017	1,073.60	36.04%	386.92
89	衢州吾悅廣場	衢州新城博博房地產開發有限公司	衢州	柯城	商業、住宅	商業: 29/10/2055 住宅: 29/10/2085	商業	11,171.98		11,171.98	241.83	2017	241.80	67.1%	162.25

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用年期屆滿日期	物業種類	建築面積 (附註1) (平方米)	車位數量	協議出售 建築面積 (平方米)	協議 出售金額 (人民幣 百萬元)	落成年份	於估值 日期現況下 的市值 (附註2) (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔權益 (%)	於估值 日期 貴集團 應佔現況下 的市值 (附註2) (人民幣 百萬元)
90	桐鄉吾悅廣場(住宅)	桐鄉市卓盛房地產開發有限公司	桐鄉	桐鄉	批發及零售、 城市住宅	商業：01/09/2055 住宅：01/09/2085	住宅、商業、 停車場	17,424.50	491	1,004.33	17.03	2017	86.40	66.429%	57.39
91	海口吾悅廣場一期及二期 (住宅部分)	海口新城萬博房地產發展有限公司	海口	龍華	批發及零售、 城市住宅	批發及零售：29/01/2055 城市住宅：29/01/2085	住宅、商業、 停車場	24,888.31	524	5,711.74	168.81	2017	234.30	67.1%	157.22
92	台州新城萬博A及B地塊	台州新城萬博房地產發展有限公司	台州	黃岩	住宅、商業	住宅：26/01/2086 商業：26/01/2056	住宅、商業、 停車場	58,820.22	363	47,753.40	652.44	2017	681.70	26.84%	182.97
93	嵊州住宅地塊一及二期	嵊州新城盛盛房地產開發有限公司	嵊州	嵊州	住宅、商業	住宅：20/07/2085 商業：20/07/2055	住宅、商業、 停車場	68,404.98	825	6,161.37	90.49	2017	413.10	67.1%	277.19
94	長春項目A部分	長春新城盛盛房地產發展有限公司	長春	綏園	住宅、商業	住宅：07/12/2085 商業：07/12/2055	住宅、商業、 停車場	26,996.10	640	2,557.06	24.11	2016	92.80	67.429%	62.57
95	常州生活廣場車位	常州新城盛盛房地產發展有限公司	常州	武進	住宅、商業	住宅：18/09/2073 商業：18/09/2043	停車場	15,888.49	357			2012	20.00	67.1%	13.42
	<b>總計</b>						<b>1,465,716.60</b>	<b>37,200</b>	<b>187,463.40</b>	<b>2,280.43</b>			<b>8,956.50</b>		<b>5,235.65</b>

附註：

- (1) 所有面積均為約數。
- (2) 所有價值均為約數。

第二類 – 貴集團在中國持有用作投資的物業  
於2017年6月30日的估值概要

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用年期屆滿日期	物業種類	建築面積 (附註1)	落成年份及月份	出租率	現時全年租金 (人民幣百萬元)	於估值日期現況下的市值 (附註2) (人民幣百萬元)	貴集團應佔權益 %	於估值日期貴集團應佔現況下的市值 (附註2) (人民幣百萬元)
1	常州吾悅國際廣場	常州新城萬盛房地產有限公司	常州	鐘樓	商業及住宅	商業：30/03/2047 住宅：30/03/2077	商業、辦公室	142,518.76	2012年12月	97%	89.87	1,789.00	67.1%	1,200.42
2	常州武進吾悅廣場	常州新城宏吳商業管理有限公司	常州	武進	商業	商業：30/12/2049及 09/08/2051	商業	186,335.68	2012年5月	93%	81.47	1,580.00	67.1%	1,060.18
3	蘇州吳江吾悅廣場	蘇州凱拓房地產發展有限公司	蘇州	吳江	商業	07/06/2053	商業	171,538.86	2015年6月	96%	29.83	725.00	67.429%	488.86
4	張家港吾悅廣場	張家港鼎盛房地產有限公司	蘇州	張家港	商業	02/10/2084	商業	158,168.95	2015年9月	96%	35.22	1,003.00	67.429%	676.31
5	金壇吾悅廣場	常州金壇市新城萬博置業有限公司	常州	金壇	商業	12/05/2055	商業	123,843.80	2016年12月	98%	48.60	545.00	67.1%	365.70
6	丹陽吾悅廣場	丹陽新城宏盛房地產發展有限公司	丹陽	丹陽	商業	商業：04/05/2054、 23/01/2054及19/08/2054	商業	153,305.00	2015年12月	100%	32.37	907.00	67.429%	611.58
7	安慶吾悅廣場	安慶新城悅盛房地產發展有限公司	安慶	迎江	商業	01/03/2055	商業	159,315.47	2016年12月	98%	40.61	697.00	67.1%	467.69
8	南昌吾悅廣場	南昌新城悅盛房地產發展有限公司	南昌	青山湖	商業	09/09/2054	商業	169,490.43	2016年11月	100%	41.88	888.00	36.04%	320.03

物業 編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用年 期屆滿日期	物業種類	建築面積 (附註1)	落成年份 及月份	出租率	現時 全年租金 (人民幣 百萬元)	於估值 日期現況下 的市值 (附註2)		集團 應佔權益 %	於估值 日期 貴集團 應佔現況下 的市值 (附註2)
												(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)		
9	衢州吾悅廣場	衢州新城萬博房地產開發有限公司	衢州	柯城	商業	29/10/2055	商業	141,818.42	2017年6月	100%	49.59	539.00	67.1%	361.67	
10	海口吾悅廣場	海口新城萬博房地產發展有限公司	海口	龍華	商業	29/01/2055	商業	174,210.80	2016年10月	98%	58.08	924.00	67.1%	620.00	
11	上海新城控股大廈B座	上海嘉牧投資管理有限公司	上海	普陀	商業	10/12/2055	辦公室	42,299.66	2016年	94%	4.73	1,063.00	67.1%	713.27	
	總計							1,622,865.83			512.25	10,660.00		6,885.71	

附註：

- (1) 所有面積均為約數。
- (2) 所有價值均為約數。

第三類 – 貴集團在中國持有的自用物業  
於2017年6月30日的估值概要

物業 編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用 年期屆滿日期	物業種類	建築面積 (附註1)	落成年份	於估值日期 現況下的 市值(附註2)	貴集團 應佔權益 (%)	於估值日期 貴集團應佔 現況下的 市值(附註2)
								(平方米)		(人民幣 百萬元)		(人民幣 百萬元)
1	上海新城控股大廈A座	上海新城創置房地產有限公司	上海	普陀	辦公室	10/12/2055	辦公室	32,749.31	2014年	832.00	64.564%	537.17
2	金東方醫院	常州金東方醫院有限公司	常州	武進	停車場、商業、 城市住宅	商業：29/06/2051 住宅：29/06/2081	商業	42,770.61	2015年8月	276.00	44.997%	124.19
3	金東方護理院	常州金東方護理院有限公司	常州	武進	停車場、商業、 城市住宅	商業：29/06/2051 住宅：29/06/2081	商業	38,299.80	2015年8月	191.00	44.997%	85.94
4	常州新城首府大樓	常州新城房地產開發有限公司	常州	鐘樓	商業	07/12/2046	辦公室	5,062.96	2011年11月	68.00	64.282%	43.71
5	招商局廣場8樓	上海新城創置房地產有限公司	上海	靜安	綜合	23/8/2044	辦公室	1,004.68	1999年7月	36.00	64.564%	23.24
	總計							119,887.36		1,403.00		814.26

附註：

- (1) 所有面積均為約數。
- (2) 所有價值均為約數。

第四類 – 貴集團在中國持有用作酒店營運的物業  
於2017年6月30日的估值概要

物業 編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用 年期屆滿日期	物業種類	建築面積 (附註1) (平方米)	客房數 (數目)	落成年份	於估值日期 現況下的 市值 (附註2) (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔權益 (%)	於估值日期 貴集團應佔 現況下的 市值 (附註2) (人民幣 百萬元)	
1	帝景希爾頓酒店	常州萬方新城房地產開發有限公司	常州	武進	商業	6/02/2047	酒店	46,964.50	303	2041年10月	542.00	64.352%	348.79	
總計											46,964.50	303	542.00	348.79

附註：

- (1) 所有面積均為約數。
- (2) 所有價值均為約數。

第五類 – 貴集團在中國持有的發展中物業

於2017年6月30日的估值概要

物業編號	物業名稱	城市	地區	土地用途	土地年期屆滿日期	地盤面積 (附註1)	地盤面積 (根據土地用途)	地盤面積 (附註1)	規劃	單位數量	開工年份及月份	預計完工年份及月份	協議出售建築面積 (平方米)	協議出售建築面積	協議出售金額 (人民幣百萬元)	已撥付建築成本 (人民幣百萬元)	尚需支付建築成本 (人民幣百萬元)	於估值日期已完成的發展價值 (人民幣百萬元)	於估值日期現況下的價值 (附註2) (人民幣百萬元)	貴集團應佔權益 (%)	於估值日期現況下的價值 (附註2) (人民幣百萬元)	於估值日期現況下的價值 (附註2) (人民幣百萬元)
1	蘇州三千邑一期	蘇州	吳江	城市住宅	23/06/2086	62,023.00	62,023.00	175,219.04	(平方米)	1,140	1/12/2016	1/6/2019	21,954.00	347.24	520.37	2,927.00	1,885.00	1,885.00	23.485%	1,885.00	442.69	
2	南京麒麟G59地塊項目	南京	江寧	城市住宅 (綜合)	住宅：02/11/2086 商業：02/11/2086	67,809.78	67,809.78	247,728.10		1,430	3/06/2017	3/11/2019		-	729.16	6,658.00	4,115.00	21.952%	903.31			
3	南京青龍G60地塊項目	南京	江寧	城市住宅 (綜合)	住宅：22/02/2087 社區中心：02/22/2067	74,740.88	74,740.88	230,972.50		1,356	3/07/2017	3/11/2020		-	50.40	6,138.00	3,456.00	21.952%	758.65			
4	蘇州源樞匯	蘇州	吳江	商業	25/05/2054	8,636.96	8,636.96	99,332.07		482	1/5/2016	1/6/2019		-	86.37	348.69	1,606.00	20.13%	163.46			
5	張家港名儒華庭一期	蘇州	張家港	住宅·商業	住宅：08/03/2077 商業：08/03/2047	103,604.09	103,604.09	210,627.00		1,434	1/5/2017	1/6/2019		-	20.82	565.31	1,459.00	22.143%	159.43			
6	杭州溪望尚庭	杭州	余杭	住宅	21/04/2086	68,770.70	68,770.70	172,897.32		798	1/6/2016	1/9/2018	29,487.48	927.90	550.64	3,497.00	1,919.00	22.814%	437.80			
7	杭州灣上風華	杭州	蕭山	住宅	住宅：29/10/2086 商業：29/10/2056	39,578.00	39,578.00	124,436.67		877	1/1/2017	1/8/2018	29,987.73	508.46	385.03	1,593.00	787.00	23.485%	184.83			
8	昆山御湖灣二期	昆山	花橋	住宅	09/07/2085	39,874.00	39,874.00	124,863.32		730	3/06/2016	1/12/2017	91,256.00	2,017.31	375.64	2,129.00	1,367.00	26.84%	366.90			
9	上海新城上坤樾山一期、二期及三期	上海	松江	住宅	27/06/2075	281,730.40	281,730.40	489,939.45		3,281	29/4/2016	1/12/2020	149,787.95	7,275.74	852.98	10,125.00	4,293.00	32.282%	1,385.86			
10	上海周浦項目	上海	浦東	商業·住宅	住宅：30/08/2074 商業：30/08/2044	61,316.00	61,316.00	199,988.76		1,500	3/17/2012	3/11/2017		-	96.38	1,367.62	5,724.00	32.027%	863.69			

物業編號	物業名稱	城市	地區	土地用途	土地年期屆滿日期	地盤面積 (附註1)	地盤面積 (根據土地用途)	地盤面積 (附註1)	規劃	單位數量	開工年份及月份	完工年份及月份	預計	協議出售建築面積 (平方米)	協議出售建築面積 (附註2)	協議出售金額 (人民幣百萬元)	已支付建築成本 (人民幣百萬元)	尚需支付建築成本 (人民幣百萬元)	於估值日期已完成的發展價值 (人民幣百萬元)	於估值日期現況下的價值 (附註2)	於估值日期現況下的價值 (附註2)	集團應佔權益 (%)	於估值日期集團應佔權益的價值 (附註2)	於估值日期集團應佔權益的價值 (附註2)
11	天津寶坻項目一期	天津	寶坻	住宅、商業	住宅：1/01/02/2086 商業：13/10/2056	75,820.00	223,263.29	75,820.00	223,263.29	998	12/02/2017	3/11/2019	3/11/2019	-	1,064.00	1,064.00	753.74	47.77	2,577.00	1,064.00	1,064.00	33.55%	355.62	355.62
12	長沙金茂灣一期	長沙	嶺南	住宅、商業	住宅：04/01/2085 商業：04/01/2055	22,795.40	139,692.68	22,795.40	139,692.68	1,032	1/02/2016	1/02/2019	1/02/2019	800.73	636.00	636.00	420.76	94.96	1,405.00	636.00	636.00	33.55%	213.38	213.38
13	蘇州灣上風華	蘇州	吳江	住宅	住宅：2/11/2085	68,292.20	219,712.47	68,292.20	219,712.47	996	1/7/2016	1/1/2019	1/1/2019	2,641.84	1,445.00	1,445.00	660.16	176.85	2,806.00	1,445.00	1,445.00	33.55%	484.80	484.80
14	蘇州香雲第一及二期	蘇州	吳江	城市住宅	住宅：2/10/2086	93,024.72	342,539.21	93,024.72	342,539.21	2,216	15/4/2016	1/12/2018	1/12/2018	3,349.92	2,240.00	2,240.00	644.31	312.39	3,662.00	2,240.00	2,240.00	33.55%	751.52	751.52
15	蘇州湖岸樾山一期	蘇州	相城	住宅	住宅：05/03/2082	104,868.00	285,404.35	104,868.00	285,404.35	1,651	15/12/2016	3/10/2019	3/10/2019	1,552.83	397.00	397.00	886.48	109.23	3,528.00	397.00	397.00	33.55%	133.19	133.19
16	青島香港萊佛士一期 (住宅及商舖) 二期	青島	李滄	住宅、商業	住宅：11/01/2085 商業：11/01/2055	68,044.37	246,179.81	68,044.37	246,179.81	1,474	1/7/2015	1/12/2017	1/12/2017	1,880.38	1,515.00	1,515.00	544.47	344.51	2,612.00	1,515.00	1,515.00	33.55%	506.28	506.28
17	青島卓越皇後道一期及二期	青島	李滄	住宅、商業	住宅：11/01/2085 商業：11/01/2055	116,134.90	468,995.95	116,134.90	468,995.95	2,786	3/10/2015	3/06/2019	3/06/2019	2,512.89	2,348.00	2,348.00	1,635.41	528.42	5,395.00	2,348.00	2,348.00	33.55%	787.75	787.75
18	杭州蕭山殿挖灣	杭州	蕭山	住宅	住宅：01/08/2085 商業：01/08/2055	44,048.00	165,714.50	44,048.00	165,714.50	965	1/8/2015	1/6/2018	1/6/2018	1,784.74	1,355.00	1,355.00	236.60	267.22	2,059.00	1,355.00	1,355.00	40.26%	545.52	545.52
19	杭州紅郡二期	杭州	江干	住宅	住宅：3/08/2082	29,174.00	140,830.00	29,174.00	140,830.00	555	1/12/2014	1/12/2017	1/12/2017	537.20	1,097.00	1,097.00	201.48	274.43	1,383.00	1,097.00	1,097.00	43.015%	478.46	478.46
20	常熟虞悅苑庭	蘇州	常熟	住宅、商業	住宅：31/08/2085 商業：31/08/2055	87,273.00	230,328.00	87,273.00	230,328.00	1,305	2/3/2015	1/6/2018	1/6/2018	2,667.42	1,951.00	1,951.00	420.55	367.99	3,020.00	1,951.00	1,951.00	43.015%	850.93	850.93
21	南京璞樾樾山	南京	棲霞	城市住宅、商業、辦公室	住宅：06/04/2086 商業：06/04/2056	70,321.20	167,191.40	70,321.20	167,191.40	948	3/04/2016	3/11/2019	3/11/2019	1,331.10	2,476.00	2,476.00	1,116.24	297.50	4,945.00	2,476.00	2,476.00	45.291%	1,121.41	1,121.41

物業編號	物業名稱	城市	地區	土地用途	土地年期屆滿日期	地盤面積 (附註1)	地盤面積 (根據土地用途)	規劃	單位數量	開工年份及月份	預計完工年份及月份	協議出售建築面積 (平方米)	協議出售建築面積 (附註1)	協議出售建築面積 (平方米)	協議出售建築面積 (附註1)	已支付建築成本 (人民幣百萬元)	尚需支付建築成本 (人民幣百萬元)	於估值日期已完成的發展價值 (人民幣百萬元)	於估值日期現況下的價值 (附註2)	於估值日期現況下的價值 (附註2)	集團應佔權益 (附註3)	於估值日期集團應佔權益 (附註3)
22	蘇州新城祥未來二期及三期	蘇州	吳中	住宅	28/10/2084	39,733.00	39,733.00	199,214.54	1,361	25/02/2016	1/12/2017	91,050.00	1,622.20	257.55	572.29	2,775.00	1,391.00	2,775.00	1,391.00	45.628%	75.94	
23	蘇州吳江吾悅花園四期	蘇州	吳江	住宅	06/06/2083	13,341.80	13,341.80	45,920.76	340	1/6/2016	1/12/2017	28,927.00	403.67	57.40	87.21	334.00	184.00	334.00	184.00	75.225%	138.60	
24	南通香溢紫郡一期 (A、B及C部分) 及二期 (A及B部分)	南通	港閘	城市住宅、批發及零售、商業、住宅	住宅：22/04/2084 批發及零售、商業：22/04/2054	157,581.06	157,581.06	422,750.20	2,228	1/7/2016	3/12/2019	-	-	396.95	869.55	2,665.00	1,142.00	2,665.00	1,142.00	51.051%	589.85	
25	常州新城公館四期 (B及C部分)	常州	武進	商業、住宅	住宅：13/01/2086 商業：13/01/2056	64,013.51	64,013.51	178,090.03	512	3/17/2012	3/11/2017	108,603.30	1,459.70	235.41	805.87	2,089.00	647.00	2,089.00	647.00	64.282%	415.90	
26	常州新城帝景三期 (B部分)	常州	武進	商業、住宅	住宅：06/02/2077 商業：06/02/2047	17,961.04	17,961.04	78,270.96	149	3/17/2012	3/01/2017	72,976.38	1,096.99	377.67	324.06	1,104.00	745.00	1,104.00	745.00	64.332%	479.42	
27	上海璞樾門第	上海	青浦	商業、住宅	21/01/2086	26,653.70	26,653.70	67,207.72	672	2/4/2017	3/06/2019	253,149.23	1,963.33	38.07	265.25	1,382.00	982.00	1,382.00	982.00	64.564%	621.10	
28	上海新城香溢御庭二期 (B部分)	上海	嘉定	商業、住宅	26/05/2083	32,186.10	32,186.10	22,899.90	149	1/3/2015	1/6/2018	-	-	95.77	58.60	420.00	295.00	420.00	295.00	64.564%	190.46	
29	常州新城金郡二期	常州	天寧	住宅	12/06/2081	11,417.12	11,417.12	34,125.00	932	3/17/2012	3/11/2017	32,580.02	445.94	181.96	45.08	448.00	322.00	448.00	322.00	64.564%	207.89	
30	合肥長豐項目	合肥	長豐	住宅	07/11/2086	58,147.00	58,147.00	175,035.05	932	2/03/2017	1/9/2020	47,570.00	538.87	40.07	403.52	1,629.00	767.00	1,629.00	767.00	64.564%	495.20	
31	南京香悅麗山項目二期及三期	南京	樓霞	城市綜合住宅	住宅：04/09/2084 商業：04/09/2054	91,508.54	91,508.54	302,371.20	2,621	8/7/2015	7/7/2019	207,858.05	5,068.16	717.83	319.24	5,214.00	3,578.00	5,214.00	3,578.00	64.564%	2,310.09	
32	南京花漾紫郡二期	南京	浦口	城市住宅 (綜合)	商業：24/05/2055 住宅：24/05/2085	65,819.42	65,819.42	200,570.20	1,505	25/12/2016	3/15/2018	141,813.41	2,269.11	356.62	384.84	2,375.00	1,462.00	2,375.00	1,462.00	64.564%	943.92	

物業編號	物業名稱	城市	地區	土地用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (附註1)	地盤面積 (根據土地用途)	規劃用途	預計完工年份及月份	預計開工年份及月份	協議出售建築面積 (平方米)	協議出售建築金額 (人民幣百萬元)	已支付建築成本 (人民幣百萬元)	尚需支付建築成本 (人民幣百萬元)	於估值日期已完成的發展價值 (人民幣百萬元)	於估值日期現況下的價值 (附註2) (人民幣百萬元)	集團應佔權益 (附註3) (人民幣百萬元)	於估值日期集團應佔權益的價值 (附註3) (人民幣百萬元)
33	南京瑛藏利山	南京	棲霞	城市住宅、商業、辦公室	住宅：07/04/2086 商業：07/04/2056 辦公室：07/04/2056	56,889.60	122,579.60	住宅 (附註1)	31/12/2018	30/7/2016	-	-	132.62	556.99	2,585.00	1,388.00	64.56%	896.14
34	常州新城總府	常州	新北	住宅	住宅：30/07/2080	24,716.10	94,420.09	住宅 (附註1)	2018年	1/3/2017	74,460.01	1,261.67	67.43	388.84	1,310.00	555.00	66.53%	349.28
35	常州郡未來	常州	武進	住宅	住宅：17/06/2081	78,886.00	273,922.00	住宅 (附註1)	2019年	16/2/2017	114,801.63	1,239.14	159.58	659.17	2,315.00	998.00	66.76%	666.31
36	濟南香溢灘庭	濟南	歷城	住宅、商業	住宅：16/07/2084 商業：16/07/2064	84,562.00	298,525.36	住宅 (附註1)	30/10/2017	19/2/2015	245,359.05	1,937.81	509.45	520.30	2,085.00	1,363.00	67.1%	914.57
37	濟南香溢灘庭	濟南	歷城	住宅、商業	住宅：01/06/2085 商業：01/06/2065	98,294.00	374,985.87	住宅 (附註1)	19/2/2019	19/2/2016	-	-	146.44	905.95	3,538.00	1,667.00	67.1%	1,118.56
38	長沙新城國際北郡四期 (A、B及C部分)	長沙	望城	住宅、商業	商業：19/04/2051 住宅：19/04/2081	77,213.19	286,917.93	住宅 (附註1)	11/2018	1/7/2016	124,239.00	712.67	205.20	423.22	1,694.00	762.00	67.1%	511.30
39	杭州蕭山奧府	杭州	蕭山	住宅	15/03/2056	51,255.00	188,036.89	住宅 (附註1)	11/2018	1/2/2016	126,575.31	2,980.30	198.01	528.63	3,275.00	2,018.00	67.1%	1,354.08
40	蕭山香悅公館	杭州	蕭山	住宅 (包括配套商業)	住宅：05/08/2086 商業：05/08/2056	77,096.00	270,910.34	住宅 (附註1)	31/12/2020	14/9/2016	63,430.01	1,536.76	148.79	1,322.84	5,116.00	2,312.00	67.1%	1,551.35
41	嘉興海鹽華一期	嘉興	嘉善	住宅	23/11/2086	14,709.56	59,806.78	住宅 (附註1)	11/2019	1/3/2017	37,202.39	644.38	24.90	142.03	821.00	475.00	67.1%	318.73

物業編號	物業名稱	城市	地區	土地用途	土地年期屆滿日期	地盤面積 (附註1)	地盤面積 (根據土地用途使用權合同)	規劃 (附註1)	單位數量	開工年份及月份	預計完工年份及月份	協議出售建築面積 (平方米)	協議出售建築面積 (附註2)	已支付建築成本 (人民幣百萬元)	尚需支付建築成本 (人民幣百萬元)	於估值日期已完成的發展價值 (人民幣百萬元)	於估值日期現況下的價值 (附註2)	於估值日期現況下的價值 (附註2)	集團應佔權益 (附註2)	於估值日期集團應佔權益的價值 (附註2)
42	吳江南鎮項目	蘇州	吳江	住宅	14/08/2082	303,140.00	303,140.00	697,162.00	3,897	1/6/2016	1/12/2023	-	1,732.00	7,273.00	2,976.37	1,732.00	1,732.00	67.1%	1,162.17	
43	吳江九里湖項目	蘇州	吳江	住宅	11/04/2083	26,799.90	26,799.90	25,294.86	107	1/9/2015	1/5/2018	-	237.00	380.00	82.85	237.00	237.00	67.1%	159.03	
44	合肥瑤海項目	合肥	瑤海	城市住宅	22/01/2087	26,707.67	26,707.67	73,079.15	484	1/4/2017	31/12/2018	-	499.00	942.00	199.67	499.00	499.00	67.1%	334.83	
45	北京廣陽路1號項目	北京	廊坊	城市住宅	住宅：15/12/2082及28/01/2083	71,463.00	71,463.00	223,108.73	1,260	1/5/2017	1/5/2020	-	1,162.00	2,495.00	570.57	1,162.00	1,162.00	67.1%	779.70	
46	北京凱晨城項目二期	北京	廊坊	商業、住宅	住宅：01/11/2081 商業：01/11/2081	44,426.13	44,426.13	110,393.71	742	1/8/2014	1/10/2017	75,944.34	703.00	838.00	34.39	838.00	703.00	67.1%	471.71	
47	武漢環悅城一期及二期	武漢	漢陽	住宅	30/03/2085	93,527.58	93,527.58	291,556.04	1,624	1/5/2015	1/6/2018	-	1,465.00	2,419.00	475.68	1,465.00	1,465.00	67.1%	983.02	
48	武漢環悅項目	武漢	漢陽	住宅	06/12/2085	96,894.65	96,894.65	327,154.00	1,413	1/3/2017	1/12/2019	-	1,085.00	3,092.00	1,074.04	1,085.00	1,085.00	67.1%	728.04	
49	武漢環悅項目二期	武漢	東西湖	住宅	28/12/2079	58,172.00	58,172.00	169,251.81	670	1/4/2016	1/6/2018	-	761.00	1,337.00	388.29	761.00	761.00	67.1%	510.63	
50	常州吾悅廣場三期(B部分)	常州	吳江	商業、住宅	住宅：09/08/2081 商業：09/08/2081	7,648.00	7,648.00	47,548.49	-	1/5/2013	1/6/2020	-	184.00	-	98.25	-	184.00	67.1%	123.46	
51	南京鼓樓吾悅廣場	南京	鼓樓	商業	19/10/2054	11,629.15	11,629.15	66,093.60	200	1/1/2016	31/10/2017	-	862.00	1,697.00	492.26	862.00	862.00	64.564%	556.54	
52	丹陽吾悅廣場	丹陽	丹陽	商業、住宅	商業：18/04/2056 住宅：18/04/2086	47,911.56	47,911.56	218,528.00	983	3/04/2016	1/12/2017	115,977.58	851.00	1,251.00	206.35	1,251.00	851.00	66.429%	565.31	
53	丁卯吾悅廣場	鎮江	丁卯	商業、住宅	商業：19/11/2055 住宅：19/11/2085	101,914.00	101,914.00	458,551.39	1,400	1/12/2015	1/10/2017	278,748.72	1,809.00	3,159.00	866.06	3,159.00	1,809.00	67.1%	1,213.84	

物業編號	物業名稱	持牌賣主	城市	地區	土地用途	土地年期屆滿日期	土地使用年期	地盤面積 (根據土地契約)	地盤面積 (附註1)	地盤面積 (根據現有土地使用權)	規劃	預計完工年份及月份	預計竣工年份及月份	協議出售建築面積 (平方米)	協議出售建築總量 (幢)	協議出售建築面積 (平方米)	協議出售建築總量 (幢)	已支付建築成本 (人民幣百萬元)	尚需支付建築成本 (人民幣百萬元)	於估值日期已完成的發展價值 (人民幣百萬元)	於估值日期現況下的價值 (附註2) (人民幣百萬元)	於估值日期現況下的價值 (附註2) (人民幣百萬元)	集團權益佔權益 (%)	於估值日期集團權益佔權益 (%)
54	長春項目B部分	長春新城悅地產發展有限公司	長春	綏園	住宅、商業	住宅：27/08/2084 商業：27/08/2054	住宅：27/08/2084 商業：27/08/2054	108,933.00	108,933.00	108,933.00	329,625.62	17/9/2017	17/9/2017	96,544.31	851.30	96,544.31	851.30	1,087.87	74.75	2,362.00	1,906.00	1,266.14	66.41%	66.41%
55	安慶項目一期(公寓、小複式及酒店)及二期	安慶新城悅地產發展有限公司	安慶	迎江	商業、住宅	住宅：01/03/2085 商業：01/03/2055	住宅：01/03/2085 商業：01/03/2055	191,135.84	191,135.84	191,135.84	463,294.82	30/3/2015	30/3/2015	195,372.22	892.93	195,372.22	892.93	883.32	694.03	2,318.00	1,185.00	795.14	67.1%	67.1%
56	如皋吾悅廣場	如皋吾悅房地產發展有限公司	南通	如皋	批發及零售	10/05/2056	10/05/2056	78,330.00	146,171.63	78,330.00	146,171.63	30/12/2017	30/12/2017	24,366.69	457.08	24,366.69	457.08	371.79	266.43	1,262.00	754.00	505.93	67.1%	67.1%
57	天津津南吾悅廣場	天津津南新城吾悅房地產發展有限公司	天津	津南	住宅	25/07/2086	25/07/2086	167,224.80	429,234.96	167,224.80	429,234.96	1/1/2016	1/1/2016	54,248.00	786.25	54,248.00	786.25	243.71	1,741.74	4,548.00	1,476.00	693.28	46.97%	46.97%
58	揚州項目	揚州新城悅地產發展有限公司	揚州	邗江	商業、城市住宅	商業：05/09/2066 住宅：05/09/2086	商業：05/09/2066 住宅：05/09/2086	143,650.46	395,393.85	143,650.46	395,393.85	1/1/2016	1/1/2016	102,640.46	1,057.23	102,640.46	1,057.23	241.68	1,303.73	3,019.00	1,164.00	624.84	35.68%	35.68%
59	臨沂項目一期(1-3號樓、11-12號樓)	臨沂新城吾悅置業有限公司	臨沂	河東	住宅、商業	住宅：16/11/2085 商業：16/11/2056	住宅：16/11/2085 商業：16/11/2056	20,931.39	63,649.33	20,931.39	63,649.33	31/3/2017	31/3/2017	44,516.32	337.74	44,516.32	337.74	85.95	179.61	517.00	186.00	124.81	67.1%	67.1%
60	泰興吾悅廣場A部分	泰興新城萬順房地產發展有限公司	泰興	泰興	住宅、商業	住宅：09/03/2087 商業：09/03/2057	住宅：09/03/2087 商業：09/03/2057	172,616.00	178,166.12	172,616.00	178,166.12	2/6/2017	1/5/2019	115,201.9	303.21	115,201.9	303.21	303.21	190.08	1,422.00	827.00	554.92	67.1%	67.1%
61	淮南D02地塊	淮南新城吾悅房地產發展有限公司	淮南	田家庵	住宅、商業	住宅：14/03/2087 商業：14/03/2057	住宅：14/03/2087 商業：14/03/2057	83,297.06	264,988.00	83,297.06	264,988.00	23/5/2017	4/11/2019	411,201.9	40.91	411,201.9	40.91	842.01	842.01	1,394.00	273.00	183.18	67.1%	67.1%
62	啟東新城吾悅廣場	啟東市新城萬順房地產開發有限公司	南通	啟東	住宅	13/03/2087	13/03/2087	110,986.00	227,794.30	110,986.00	227,794.30	25/5/2017	1/3/2019	1/3/2019	1,270	1,270	1,270	1,296.61	1,296.61	2,494.00	402.00	269.74	67.1%	67.1%
63	衢州新城吾悅廣場	衢州新城萬順房地產發展有限公司	衢州	柯城	城市住宅	29/10/2085	29/10/2085	51,609.45	195,479.68	51,609.45	195,479.68	4/1/2016	1/9/2017	152,684.36	1,865.78	152,684.36	1,865.78	494.76	512.69	1,838.00	1,003.00	673.01	67.1%	67.1%

物業編號	物業名稱	持戶實體	城市	地區	土地用途	土地年期屆滿日期	地盤面積(附註1)	地盤面積(根據土地用途)	規劃	預計完工年份及月份	協議出售建築面積(平方米)	協議出售建築面積(附註2)	已支付建築成本(人民幣百萬元)	尚需支付建築成本(人民幣百萬元)	估值日期已完成的發展價值(人民幣百萬元)	估值日期下建築成本(附註2)	估值日期下集團權益佔權益(%)	估值日期集團權益的價值(附註2)	估值日期集團權益的價值(附註2)
64	桐鄉吾悅廣場	桐鄉市卓盛房地產開發有限公司	嘉興	桐鄉	批發及零售、城市住宅	商業：01/09/2055 住宅：01/09/2085	89,080.38	89,080.38	302,436.38	1/11/2017	110,278.49	1,288.89	641.16	325.37	1,867.00	1,341.00	66.42%	890.81	890.81
65	海口吾悅廣場二期	海口新成萬順房地產發展有限公司	海口	龍華	批發及零售	29/01/2085	145,516.77	145,516.77	48,426.31	1/9/2016	42,815.67	323.36	143.68	25.40	325.38	267.00	67.1%	179.16	179.16
66	台州新成萬順C地塊	台州新成萬順房地產發展有限公司	台州	黃岩	住宅、商業	住宅：26/01/2086 商業：26/01/2056	53,047.00	53,047.00	420,243.58	3/06/2019	23,325.56	400.60	758.93	1,654.32	4,156.00	1,554.00	26.84%	417.09	417.09
67	蘇州吾悅廣場二期	蘇州新成萬順房地產開發有限公司	蘇州	蘇州	商業、住宅	住宅：15/11/2086 商業：15/11/2056	189,200.00	189,200.00	559,213.66	1/6/2018	72,913.31	874.45	779.45	1,202.35	4,480.00	2,222.00	67.1%	1,490.96	1,490.96
68	寧波新成吾悅廣場一期(A及C地塊)	寧波新成萬順房地產開發有限公司	寧波	鎮海	住宅、商業	住宅：03/07/2086 商業：03/07/2056	141,567.00	141,567.00	441,574.63	31/12/2019	175,090.78	1,767.07	813.15	990.03	3,692.00	1,765.00	67.1%	1,184.32	1,184.32
69	寧波新成吾悅廣場二期(B地塊)	蘇州新成萬順房地產發展有限公司	寧波	鎮海	住宅、商業	住宅：03/07/2086 商業：04/07/2056	76,967.00	76,967.00	280,536.33	31/12/2017	84,401.70	977.67	720.26	547.73	2,295.00	1,360.00	66.42%	903.43	903.43
70	義烏吾悅廣場	義烏吉悅房地產發展有限公司	金華	義烏	住宅、商業	商業：29/10/2055 住宅：25/10/2085	73,833.00	73,833.00	432,117.40	31/12/2018	130,816.18	2,353.88	358.98	1,682.44	5,654.00	2,256.00	34.221%	772.03	772.03
71	晉江吾悅廣場	晉江新成萬順房地產發展有限公司	晉江	陳埭鎮	住宅、商業	住宅：27/12/2085 商業：27/12/2055	104,744.00	104,744.00	319,152.00	24/12/2017	100,601.97	825.80	480.73	1,010.12	2,287.00	999.00	67.1%	670.33	670.33
72	瑞安吾悅廣場一期	瑞安住吾悅房地產開發有限公司	溫州	瑞安	商業	27/07/2056	45,924.89	45,924.89	201,463.56	1/7/2018	44,919.70	906.21	269.42	496.34	1,943.00	885.00	67.1%	593.84	593.84
73	昆明吾悅廣場	昆明新成萬順房地產發展有限公司	昆明	五華	住宅、商業	住宅：08/10/2086 商業：08/10/2056	101,856.78	101,856.78	486,058.93	1/4/2023	27,512.04	222.70	124.76	1,554.53	3,848.00	884.00	67.1%	593.16	593.16

物業編號	物業名稱	城市	地區	土地用途	土地用途分類	土地持有日期屆滿日期	地塊面積 (根據土地出讓合同)	地塊面積 (附註1)	地塊面積 (根據現有土地使用權證)	規劃建築面積 (附註1)	單位數量	開工年份及月份	預計完工年份及月份	協議出售建築面積 (平方米)	協議出售金額 (人民幣百萬元)	已支付建築成本 (人民幣百萬元)	尚需支付建築成本 (人民幣百萬元)	於估值日期已完成的發展價值 (人民幣百萬元)	於估值日期現況下的價值 (附註2) (人民幣百萬元)	集團應佔權益 (%)	於估值日期集團應佔現況下的價值 (附註2) (人民幣百萬元)
74	平湖吾悅廣場	嘉興	平湖	住宅、商業	住宅：261/22086 商業：261/22086	126,537.20	126,537.20	420,357.31	2,117	1/4/2017	1/6/2019	-	-	176.24	1,244.53	3,458.00	1,113.00	67.1%	746.82		
75	玉環新城吾悅廣場 (商業部分)	台州	玉環	住宅、商業	住宅：16/01/2087 商業：16/01/2087	56,045.00	56,045.00	127,180.00	950	2/06/2017	3/13/2019	-	-	72.66	431.38	1,441.00	610.00	67.1%	409.31		
76	成都吾悅廣場	成都	武侯	商業	商業：28/05/2044	41,897.31	41,897.31	83,709.28	-	1/6/2017	1/12/2017	-	-	72.00	680.00	605.00	605.00	22.841%	138.19		
總計						5,956,722.31	5,956,722.31	17,926,422.97	94,671			5,325,838.81	75,154.08	21,606.45	51,257.49	201,410.58	98,111.00		48,982.89		

附註：

- (1) 所有面積均為約數。
- (2) 所有價值均為約數。

第六類 – 貴集團在中國持有用作未來發展的物業  
於2017年6月30日的估值概要

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (附註1) (根據土地使用權出讓合同) (平方米)	地盤面積 (附註1) (根據現有土地使用權證) (平方米)	容積率可建 建築面積 (附註1) (平方米)	開工年份	預計 完工年份	於估值日期 現況下的 市價 (附註2) (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔權益 市價 (附註2) (人民幣 百萬元)	於估值日期 貴集團應佔 現況下的 市價 (附註2) (人民幣 百萬元)
1	蘇州三千邑二期及三期	蘇州嘉翠房地產開發有限公司	蘇州	吳江	住宅	23/06/2086	70,661.00	不適用	176,652.50	2018	2021	無商業價值 (附註3)	23.485%	-
2	青島羊毛灘項目	青島達嶺房地產開發有限公司	青島	紅島	住宅、商業	住宅：03/12/2083 商業：03/12/2051	747,593.10	747,593.10	1,238,506.60	2017年8月	2026	5,090.00	20.134%	1,024.82
3	合肥濱湖第15號地塊	合肥新城錦城房地產開發有限公司	合肥	濱湖	住宅	04/03/2087	115,491.50	115,491.50	254,081.36	2017年8月	2020	1,857.00	21.213%	393.93
4	張家港悅華庭二期 及三期	張家港祥盛房地產開發有限公司	蘇州	張家港	住宅、商業	住宅：08/03/2077 商業：08/03/2047	116,386.62	不適用	328,353.22	2018	2022	無商業價值 (附註4)	22.143%	-
5	青島黃島花伴里	青島匯海置業有限公司	青島	紅島	住宅、商業	住宅：28/01/2087 商業：28/01/2057	6,583.00	6,583.00	19,749.00	2017年9月	2018	86.00	26.84%	23.08
6	重慶航空城項目	重慶盛欣房地產開發有限公司	重慶	渝北	住宅、商業	住宅：24/05/2067 商業：24/05/2057	45,575.00	45,575.00	156,000.00	2017年9月	2019	852.00	32.282%	275.04
7	上海新城上坤越山四期	上海佘山鄉村俱樂部有限公司	上海	松江	住宅、商業、 辦公室	住宅：27/06/2075 商業：27/06/2045 辦公室：27/06/2055	51,986.20	51,986.20	118,266.34	2018	2020	747.00	32.282%	241.15
8	上海新城金茂府	上海嘉禹置業有限公司	上海	虹口	住宅	4/9/2076	19,959.50	19,959.46	58,078.00	2017年9月	2020	4,028.00	32.927%	1,326.32
9	成都半島雲著 (龍橋項目)	成都融輝宇置業有限公司	成都	新都	住宅	住宅70年	110,510.17	不適用	198,918.31	2017年8月	2020	無商業價值 (附註5)	33.55%	-

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (附註1) (根據土地使用權 出讓合同)	地盤面積 (附註1) (根據固有 土地使用權)	容積率可建 建築面積 (附註1)	開工年份	預計 完工年份	於估值日期 現況下的 市值(附註2) (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔權益 市值(附註2) (人民幣 百萬元)	於估值日期 貴集團應佔 現況下的 市值(附註2) (人民幣 百萬元)
10	天津寶坻項目二、三、四及五期	天津新城置業房地產開發有限公司	天津	寶坻	住宅、商業	住宅：13/10/2086 商業：13/10/2056	195,379.10	195,379.10	360,070.43	2017年11月	2020	2,934.00	33.55%	984.36
11	長沙金茂灣二期及三期	長沙乾鼎置業有限公司	長沙	嶺龍	住宅	住宅：04/01/2085 商業：04/01/2055	97,933.23	97,933.23	395,015.67	2017年10月	2021	2,166.00	33.55%	726.69
12	蘇州香溪源三期	蘇州晟銘房地產開發有限公司	蘇州	吳江	住宅	21/01/2086	33,140.50	33,140.50	104,008.97	2018	2020	669.00	33.55%	224.45
13	蘇州晟銘東的商業部分	蘇州晟銘房地產開發有限公司	蘇州	吳江	商業及住宅	住宅：11/05/2086 商業：11/05/2056	26,512.40	不適用	40,760.74	2018	2018	無商業價值 (附註6)	33.55%	-
14	蘇州湖畔樾山二期	蘇州金世紀房地產開發有限公司	蘇州	相城	商業及住宅	住宅：05/03/2082 商業：05/03/2052	66,675.00	66,675.00	226,664.43	2017年9月	2020	1,112.00	33.55%	373.08
15	青島灣建項目	青島匯海置業有限公司	青島	膠州	商業、住宅	住宅：15/02/2081 商業：15/02/2051	209,522.00	不適用	419,044.00	2017年10月	2024	無商業價值 (附註7)	33.55%	-
16	滎陽一福住宅用地	滎州隆城吾悅房地產開發有限公司	滎州	滎陽	城市住宅	03/02/2087	56,301.94	56,301.94	140,732.69	2017年8月	2019	354.00	34.221%	121.14
17	天津武清俊安項目	天津俊安房地產開發有限公司	天津	武清	住宅	17/02/2083	57,559.60	57,559.60	115,119.20	2018	2020	281.00	60.39%	169.70
18	南通香溢紫郡三期	南通新城置業房地產開發有限公司	南通	港閘	商業及住宅	商業：22/04/2054 住宅：22/04/2084	27,993.94	27,993.94	83,784.30	2018	2020	147.00	51.651%	75.93
19	常州新城公館四期(D區)	常州新城置業開發有限公司	常州	武進	住宅	住宅：13/01/2086 商業：13/01/2056	63,474.87	54,721.53	82,266.78	2018	2020	358.00	64.282%	230.13

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (附註1) (根據土地使用權 出讓合同)	地盤面積 (附註1) (根據固有 土地使用權證)	容積率可建 建築面積 (附註1)	開工年份	預計 完工年份	於估值日期 現況下的 市值(附註2) (人民幣 百萬元)	集團 應佔權益 市值(附註2) (人民幣 百萬元)	於估值日期 集團應佔 現況下的 市值(附註2) (人民幣 百萬元)
20	常州新長城長島東區	常州新長城房產開發有限公司	常州	武進	住宅	住宅：05/11/2072 商業：05/11/2042	157,740.40	157,740.40	236,610.00	2019	2020	734.00	64.282%	471.83
21	常州新長城三期	常州新長城萬佳房地產有限公司	常州	武進	住宅	住宅：29/03/2077 商業：29/03/2047	33,847.49	33,847.49	74,464.48	2018	2020	286.00	64.282%	183.85
22	常州金色新城西區三期	常州新長城房產開發有限公司	常州	鐘樓	住宅	住宅：29/06/2072 商業：29/06/2042	18,863.00	18,863.00	33,953.00	2018	2020	170.00	64.282%	109.28
23	常州客車廠地塊	常州嘉祺市場調查有限公司	常州	鐘樓	工業	19/03/2031	司法拍賣	241,529.30	不適用	不適用	不適用	279.00	64.282%	179.35
24	金壇大道項目(30#)	常州新長城創恒發展有限公司	常州	金壇	住宅	27/10/2087	48,592.00	48,592.00	121,337.84	2017年8月	2020	602.00	64.282%	386.98
25	金壇大道項目(14#31#)	常州新長城創恒發展有限公司	常州	金壇	住宅	27/10/2087	134,344.00	134,344.00	335,860.00	2018	2021	1,705.00	64.282%	1,096.00
26	常州九州物資市場	常州新長城房產開發有限公司	常州	鐘樓	住宅	住宅：21/06/2087 商業：21/06/2047	83,179.00	不適用	182,958.00	2017年11月	2020	無商業價值 (附註8)	64.282%	-
27	南京寶華項目	江蘇蘭華投資開發有限公司	南京	句容	住宅、辦公室、 文化	住宅：25/02/2081 辦公室：01/02/2051 文化：01/02/2061	129,189.00	129,189.00	139,441.30	2017年8月	2019	467.00	64.564%	301.51
28	常州古方路項目	常州卓盛房地產開發有限公司	常州	武進	住宅	住宅：30/06/2086 商業：30/06/2056	137,789.10	不適用	344,505.00	2018	2021	無商業價值 (附註9)	66.765%	

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (附註1) (根據土地使用權出讓合同) (平方米)	地盤面積 (附註1) (根據國有土地使用權證) (平方米)	容積率可建 建築面積 (附註1) (平方米)	開工年份	預計 完工年份	於估值日期 現況下的 市值(附註2) (人民幣 百萬元)	集團 應佔權益 市值(附註2) (人民幣 百萬元)	於估值日期 集團應佔 現況下的 市值(附註2) (人民幣 百萬元)
29	濟南B2-2地塊	濟南天鴻永益房地產開發有限公司	濟南	歷城	住宅、商業	住宅：23/12/2085 商業：23/12/2055	106,551.00	106,551.00	319,653.00	2018	2021	1,087.00	67.1%	729.38
30	濟南新城·領寓	濟南榮建置業有限公司	濟南	槐蔭	商業	13/08/2055	18,932.10	18,932.10	140,097.00	2017年11月	2020	219.00	67.1%	146.95
31	天津生態城	天津新城置業房地產開發有限公司	天津	濱海	住宅	21/12/2075	87,339.40	87,339.40	96,000.00	2017年10月	2018	1,505.00	67.1%	1,009.86
32	長沙新城國際花都四期 (C部分)	長沙新城置業有限公司	長沙	望城	商業及住宅	住宅：19/04/2081 商業：19/04/2051	69,686.28	69,686.28	252,473.84	2017年8月	2020	406.00	67.1%	272.43
33	嘉興海上風華二期	嘉興新城置業房地產開發有限公司	嘉興	嘉善縣	住宅	23/11/2086	59,583.80	44,874.24	81,377.40	2017年8月	2019	689.00	67.1%	462.32
34	蘇州新城紅樹灣二期 (B區)	蘇州新城置業有限公司	蘇州	吳江	商業及住宅	住宅：28/06/2083 商業：28/06/2053	25,673.90	25,673.90	33,170.68	2018	2019	237.00	67.1%	159.03
35	昆山新城柏麗灣B區	昆山新城置業房地產開發有限公司	昆山	昆山	商業、辦公室、住宅	商業、辦公室：29/06/2054 住宅：29/06/2084	65,582.00	65,582.00	17,249.40	2019	2020	186.00	67.1%	124.81
36	蘇州外果圩	江蘇美聯投資有限公司	蘇州	吳江	商業	商業40年	113,771.90	不適用	129,415.54	2018	2020	無商業價值 (附註10)	67.1%	-
37	廣州佛山壹鳴花園一、二及三期	佛山鼎置房地產有限公司	佛山	南海	住宅、商業、教育	住宅：13/02/2087； 商業：13/02/2057； 教育：13/02/2067	144,563.20	144,563.20	433,689.60	2017年8月	2020	4,560.00	67.1%	3,059.76
38	廣州佛山新城翠濠	佛山鼎置房地產有限公司	佛山	三水	城市住宅、商業	城市住宅：70年 商業：40年	47,252.97	不適用	165,385.39	2017年8月	2020	無商業價值 (附註11)	67.1%	-
39	合肥濱湖17號地塊	合肥創晟房地產有限公司	合肥	濱湖	住宅	24/02/2087	50,750.50	50,750.50	93,546.55	2017年8月	2019	1,513.00	67.1%	1,015.22
40	南京句容農業科學研究所 項目(第28地塊)	句容萬博房地產開發有限公司	南京	句容	住宅、商業	住宅：19/06/2087 商業：19/06/2057	69,889.00	69,889.00	174,722.50	2017年8月	2020	967.00	67.1%	648.86

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (附註1) (根據土地使用權 出讓合同)	地盤面積 (附註1) (根據國有 土地使用權證)	容積率可建 建築面積 (附註1)	開工年份	預計 完工年份	於估值日期 現況下的 市值(附註2) (人民幣 百萬元)	貴集團 應佔權益 市值(附註2) (人民幣 百萬元)	於估值日期 貴集團應佔 現況下的 市值(附註2)
41	宿遷太湖花園	宿遷力達置業有限公司	宿遷	宿城	住宅	城市住宅：07/06/2079 批發及零售：07/06/2049	218,881.76	218,881.76	383,918.72	2017年9月	2026	498.00	67.1%	334.16
42	宿遷永水清華三期 (A及B部分)	宿遷新城恒力房地產有限公司	宿遷	宿城	住宅、商業	城市住宅：02/08/2080 酒店：02/08/2050	109,173.30	不適用	221,752.10	2017年9月	2020	無商業價值 (附註2)	67.1%	-
43	青島新城聖樾	青島麗洲置業有限公司	青島	膠州	商業、住宅	住宅：05/03/2084 商業：06/03/2054	809,243.00	809,200.25	1,093,488.00	2017年8月	2027	1,680.00	67.1%	1,127.28
44	蘇州高鐵新城項目	蘇州丰盛房地產開發有限公司	蘇州	相城	住宅、商業	住宅：11/01/2087 商業：11/01/2057	350,761.00	350,762.00	1,332,891.80	2017年9月	2024	11,313.00	41.831%	4,732.36
45	揚州項目(住宅)	揚州新城悅盛房地產開發有限公司	揚州	邗江	商業、城市住宅	住宅：05/09/2086 商業：05/09/2056	18,267.54	18,267.54	30,509.00	2018	2018	135.00	53.68%	72.47
46	臨沂項目一期 (5-10號樓、13號樓)	臨沂新城吾悅置業有限公司	臨沂	河東	住宅、商業	住宅：16/11/2085 商業：16/11/2056	71,011.61	71,006.20	213,034.82	2017年8月	2019	165.00	67.1%	110.72
47	秦興吾悅廣場B部分	秦興新城萬博房地產開發有限公司	秦興	秦興	住宅	住宅：09/03/2087 商業：09/03/2057	172,616.00	172,616.00	193,440.53	2017年8月	2019	186.00	67.1%	124.81
48	南京建邺項目	南京新城萬博房地產開發有限公司	南京	建邺	商業	22/05/2057	61,544.24	61,544.24	203,095.99	2017年9月	2019	2,463.00	67.1%	1,652.67
49	兩幅淮南住宅用地 (D3及D7地塊)	淮南新城吾悅房地產開發有限公司	淮南	田家庵	住宅、商業	住宅：14/03/2087 商業：14/03/2057	148,507.33	148,507.33	163,025.68	2017年12月	2020	135.00	67.1%	90.59
50	敬東新城吾悅廣場 (投資物業)	敬東新城萬博房地產開發有限公司	南通	敬東	批發及零售	13/03/2057	110,986.00	110,986.00	73,013.24	2017年8月	2018	171.00	67.1%	114.74
51	句容吾悅廣場	句容萬博房地產開發有限公司	南京	句容	住宅、商業	住宅：14/08/2087 商業：14/08/2057	88,983.00	88,983.00	240,254.10	2017年8月	2019	186.00	67.1%	124.81

物業編號	物業名稱	持有實體	城市	地區	土地用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (附註1) (根據土地使用權 出讓合同)	地盤面積 (附註1) (根據國有 土地使用 權證)	容積率可建 建築面積 (附註1)	開工年份	預計 完工年份	於估值日期 現況下的 市值(附註2)	貴集團 應佔權益 市值(附註2)	於估值日期 貴集團應佔 現況下的 市值(附註2)
							(平方米)	(平方米)	(平方米)			(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)
52	太原萬柏林項目	太原新地創拓房地產開發有限公司	太原	萬柏林	住宅、商業	住宅：16/05/2087 商業：16/05/2057	82,022.64	不適用	325,086.00	2017年8月	2019	無商業價值 (附註3)	67.1%	-
53	西安灃東新城吾悅廣場	西安吾悅房地產開發有限公司	西安	西咸	住宅、商業	住宅：70年 商業：40年	54,606.12	不適用	163,819.00	2017年8月	2019	無商業價值 (附註4)	67.1%	-
54	嵊州西住宅地第19地塊	嵊州新城吾悅房地產開發有限公司	紹興	嵊州	商業、住宅	住宅：24/07/2086 商業：24/07/2056	42,803.00	不適用	117,708.25	2017年8月	2019	無商業價值 (附註5)	67.1%	-
55	玉環吾悅廣場 (住宅及寫字樓部份)	玉環新城吾悅房地產開發有限公司	台州	玉環	住宅、商業	住宅：16/01/2087 商業：16/01/2057	97,189.00	97,189.00	259,003.37	2017年9月	2019	606.00	67.1%	406.63
56	南昌新建吾悅廣場	南昌新城吾悅房地產開發有限公司	南昌	新建	商業	09/03/2057	66,395.00	66,395.00	132,790.00	2017年10月	2019	349.00	67.1%	234.18
57	南寧邕州吾悅廣場	南寧新城吾悅房地產開發有限公司	南寧	興寧	商業、批發及零售	商業：06/06/2057及 06/06/2067	58,170.32	58,170.32	116,340.64	2017年8月	2019	215.00	67.1%	144.27
58	長沙松雅湖項目	長沙新城吾悅房地產開發有限公司	長沙	長沙	商業	30/09/2057	73,855.26	73,855.26	147,710.52	2017年9月	2019	265.00	67.1%	177.82
59	慈谿吾悅廣場	慈谿新城吾悅房地產開發有限公司	寧波	慈谿	住宅、商業	住宅：27/04/2087 商業：27/04/2057	152,092.00	不適用	407,776.00	2017年11月	2019	無商業價值 (附註6)	67.1%	-
60	上饒新城吾悅廣場	上饒新城吾悅房地產開發有限公司	上饒	信陽	商業、住宅	住宅：27/06/2087 商業：27/06/2057	133,334.00	不適用	426,668.00	2017年9月	2019	無商業價值 (附註7)	67.1%	-
61	濟南湖畔麓山 (合作經營)	濟南和怡置業有限公司	濟南	章丘	住宅	02/03/2087	62,592.00	62,592.00	93,888.00	2017年11月	2019	436.00	33.55%	146.28

物業編號	物業名稱	持有實權	城市	地區	土地用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (附註1) (根據土地 使用權 出讓合同)	地盤面積 (附註1) (根據國有 土地使用 權證)	容積率可建 建築面積 (附註1)	完工年份	預計 完工年份	於估值日期 現況下的 市值(附註2)	貴集團 應佔權益 市值(附註2)	於估值日期 貴集團應佔 現況下的 市值(附註2)
							(平方米)	(平方米)	(平方米)			(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)
62	天津小淀項目	天津市定興房地產開發有限公司	天津	北辰	住宅	29/11/2076	292,229.50	不適用	526,013.10	2017年10月	2020	無商業價值 (附註18)	53.68%	-
63	金壇萬建城	常州金壇市新城萬置業有限公司	常州	金壇	商業	05/04/2051	31,841.00	31,841.00	31,841.00	2019	2021	26.00	65.691%	17.08
64	昆山吾悅廣場	昆山新城錦宏房地產有限公司	昆山	昆山	商業、辦公室、 住宅	商業、辦公室： 17/08/2051 住宅：17/08/2081	66,254.60	38,784.20	199,491.12	2017年8月	2020	221.00	67.1%	148.29
	總計						7,095,717.93	5,309,041.91	15,018,542.03			55,343.00		26,306.32

附註：

- (1) 所有面積均為約數。
- (2) 所有價值均為約數。
- (3) 吾等注意到，該物業總地盤面積70,661.00平方米的部分尚未取得國有土地使用權證，而吾等乃假設所有相關國有土地使用權證將於適當時候發出，並已全數支付土地補價，而該物業於2017年6月30日現況下的市值為人民幣1,663,000,000元（貴集團應佔23.485%權益；人民幣390,560,000元）。
- (4) 吾等注意到該物業尚未取得國有土地使用權證，而吾等乃假設所有相關國有土地使用權證將於適當時候發出，並已全數支付土地補價，而該物業於2017年6月30日現況下的市值為人民幣1,340,000,000元（貴集團應佔22.143%權益；人民幣296,720,000元）。
- (5) 吾等注意到該物業尚未取得國有土地使用權證，而吾等乃假設所有相關國有土地使用權證將於適當時候發出，並已全數支付土地補價，而該物業於2017年6月30日現況下的市值為人民幣808,000,000元（貴集團應佔33.55%權益；人民幣271,080,000元）。
- (6) 吾等注意到該物業尚未取得國有土地使用權證，而吾等乃假設所有相關國有土地使用權證將於適當時候發出，並已全數支付土地補價，而該物業於2017年6月30日現況下的市值為人民幣204,000,000元（貴集團應佔33.55%權益；人民幣68,440,000元）。

- 7) 吾等注意到該物業尚未取得國有土地使用權證，而吾等乃假設所有相關國有土地使用權證將於適當時候發出，並已全數支付土地補價，而該物業於2017年6月30日現況下的市值為人民幣838,000,000元（貴集團應佔33.55%權益：人民幣281,150,000元）。
- (8) 吾等注意到該物業尚未取得國有土地使用權證，而吾等乃假設所有相關國有土地使用權證將於適當時候發出，並已全數支付土地補價，而該物業於2017年6月30日現況下的市值為人民幣1,119,000,000元（貴集團應佔64.282%權益：人民幣719,310,000元）。
- (9) 吾等注意到該物業尚未取得國有土地使用權證，而吾等乃假設所有相關國有土地使用權證將於適當時候發出，並已全數支付土地補價，而該物業於2017年6月30日現況下的市值為人民幣1,074,000,000元（貴集團應佔66.765%權益：人民幣717,050,000元）。
- (10) 吾等注意到該物業尚未取得國有土地使用權證，而吾等乃假設所有相關國有土地使用權證將於適當時候發出，並已全數支付土地補價，而該物業於2017年6月30日現況下的市值為人民幣209,000,000元（貴集團應佔67.1%權益：人民幣140,240,000元）。
- (11) 吾等注意到該物業尚未取得國有土地使用權證，而吾等乃假設所有相關國有土地使用權證將於適當時候發出，並已全數支付土地補價，而該物業於2017年6月30日現況下的市值為人民幣1,039,000,000元（貴集團應佔67.1%權益：人民幣697,170,000元）。
- (12) 吾等注意到該物業尚未取得國有土地使用權證，而吾等乃假設所有相關國有土地使用權證將於適當時候發出，並已全數支付土地補價，而該物業於2017年6月30日現況下的市值為人民幣380,000,000元（貴集團應佔67.1%權益：人民幣254,980,000元）。
- (13) 吾等注意到該物業尚未取得國有土地使用權證，而吾等乃假設所有相關國有土地使用權證將於適當時候發出，並已全數支付土地補價，而該物業於2017年6月30日現況下的市值為人民幣616,000,000元（貴集團應佔67.1%權益：人民幣413,340,000元）。
- (14) 吾等注意到該物業尚未取得國有土地使用權證，而吾等乃假設所有相關國有土地使用權證將於適當時候發出，並已全數支付土地補價，而該物業於2017年6月30日現況下的市值為人民幣262,060,000元（貴集團應佔67.1%權益：人民幣175,840,000元）。
- (15) 吾等注意到該物業尚未取得國有土地使用權證，而吾等乃假設所有相關國有土地使用權證將於適當時候發出，並已全數支付土地補價，而該物業於2017年6月30日現況下的市值為人民幣293,000,000元（貴集團應佔67.1%權益：人民幣196,600,000元）。

- (16) 吾等注意到該物業尚未取得國有土地使用權證，而吾等乃假設所有相關國有土地使用權證將於適當時候發出，並已全數支付土地補價，而該物業於2017年6月30日現況下的市值為人民幣612,000,000元（貴集團應佔67.1%權益：人民幣410,650,000元）。
- (17) 吾等注意到該物業尚未取得國有土地使用權證，而吾等乃假設所有相關國有土地使用權證將於適當時候發出，並已全數支付土地補價，而該物業於2017年6月30日現況下的市值為人民幣811,000,000元（貴集團應佔67.1%權益：人民幣544,180,000元）。
- (18) 吾等注意到該物業尚未取得國有土地使用權證，而吾等乃假設所有相關國有土地使用權證將於適當時候發出，並已全數支付土地補價，而該物業於2017年6月30日現況下的市值為人民幣2,136,000,000元（貴集團應佔53.68%權益：人民幣1,146,600,000元）。

## B. 估值證書

以下為戴德梁行有限公司就本集團於2017年6月30日的主要物業權益的價值之意見而編製的估值證書，以供載入本計劃文件，其中的權益佔本集團於該日應佔的現況下總市值的5%以上。

### 估值證書

#### 第六類 — 貴集團在中國持有用作未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年6月30日 現況下之市值
44. 蘇州高鐵新城項目 位於中國蘇州 相城區南天城路	<p>蘇州高鐵新城項目為一個座落於27幅總地盤面積為350,762.00平方米的綜合用途發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業包括總規劃建築面積約1,332,891.80平方米（不包括地庫面積）。</p> <p>該物業位於相城區南天城路，鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。據 貴集團表示，該物業計劃用作住宅及商業用途；該物業並無環境問題及訴訟糾紛；亦無翻新或更改該物業用途的計劃。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2087年1月11日屆滿，而作商業用途的年期於2057年1月11日屆滿。</p>	<p>該物業為空置土地，而持者用作未來發展。</p>	<p>人民幣 11,313,000,000元 ( 貴集團應佔 41.831%權益： 人民幣 4,732,360,000元)</p>

附註：

- (1) 根據27份不動產權證，該物業的土地使用權（包括總地盤面積約350,762.00平方米）已歸屬予蘇州聿盛房地產開發有限公司，用作住宅用途及商業用途的年期分別於2087年1月11日及2057年1月11日屆滿，詳情如下：

證書編號	發出日期	用途	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2017)7003761	2017年3月14日	商業、 住宅	商業：2057年1月11日 住宅：2087年1月11日	27,322.00
(2017)7003763	2017年3月14日	商業、 住宅	商業：2057年1月11日 住宅：2087年1月11日	24,089.00
(2017)7003765	2017年3月14日	商業、 住宅	商業：2057年1月11日 住宅：2087年1月11日	50,411.00
(2017)7003767	2017年3月14日	商業、 住宅	商業：2057年1月11日 住宅：2087年1月11日	8,379.00
(2017)7003768	2017年3月14日	商業、 住宅	商業：2057年1月11日 住宅：2087年1月11日	11,197.00
(2017)7003770	2017年3月14日	商業、 住宅	商業：2057年1月11日 住宅：2087年1月11日	6,591.00
(2017)7003772	2017年3月14日	商業、 住宅	商業：2057年1月11日 住宅：2087年1月11日	10,402.00
(2017)7003773	2017年3月14日	商業、 住宅	商業：2057年1月11日 住宅：2087年1月11日	9,997.00
(2017)7003769	2017年3月14日	商業、 住宅	商業：2057年1月11日 住宅：2087年1月11日	9,094.00
(2017)7003774	2017年3月14日	商業、 住宅	商業：2057年1月11日 住宅：2087年1月11日	4,433.00
(2017)7003775	2017年3月14日	商業、 住宅	商業：2057年1月11日 住宅：2087年1月11日	6,194.00
(2017)7003777	2017年3月14日	商業、 住宅	商業：2057年1月11日 住宅：2087年1月11日	15,255.00
(2017)7003778	2017年3月14日	商業、 住宅	商業：2057年1月11日 住宅：2087年1月11日	7,502.00
(2017)7003780	2017年3月14日	商業、 住宅	商業：2057年1月11日 住宅：2087年1月11日	12,394.00
(2017)7003782	2017年3月14日	商業、 住宅	商業：2057年1月11日 住宅：2087年1月11日	13,925.00
(2017)7003783	2017年3月14日	商業、 住宅	商業：2057年1月11日 住宅：2087年1月11日	7,531.00
(2017)7003785	2017年3月14日	商業、 住宅	商業：2057年1月11日 住宅：2087年1月11日	10,488.00
(2017)7003787	2017年3月14日	商業、 住宅	商業：2057年1月11日 住宅：2087年1月11日	10,743.00
(2017)7003789	2017年3月14日	商業、 住宅	商業：2057年1月11日 住宅：2087年1月11日	10,705.00
(2017)7003790	2017年3月14日	商業、 住宅	商業：2057年1月11日 住宅：2087年1月11日	12,941.00
(2017)7003795	2017年3月14日	商業、 住宅	商業：2057年1月11日 住宅：2087年1月11日	12,737.00
(2017)7003799	2017年3月14日	商業、 住宅	商業：2057年1月11日 住宅：2087年1月11日	6,437.00
(2017)7003797	2017年3月14日	商業、 住宅	商業：2057年1月11日 住宅：2087年1月11日	11,157.00
(2017)7003800	2017年3月14日	商業、 住宅	商業：2057年1月11日 住宅：2087年1月11日	13,568.00
(2017)7003801	2017年3月14日	商業、 住宅	商業：2057年1月11日 住宅：2087年1月11日	11,489.00
(2017)7003802	2017年3月14日	商業、 住宅	商業：2057年1月11日 住宅：2087年1月11日	14,072.00
(2017)7003804	2017年3月14日	商業、 住宅	商業：2057年1月11日 住宅：2087年1月11日	11,699.00
總計：				<u>350,762.00</u>

- (2) 根據日期為2016年11月1日的國有土地使用權出讓合同3205012016CR0128號，該物業的土地使用權已授予蘇州聿盛房地產開發有限公司，詳情如下：

地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	土地補價 (人民幣)	土地使用年期 (年)
350,761.00	不超過1,332,891.80	10,396,052,534	70/40

根據日期為2016年12月12日的補充合同，土地使用權由常州萬方新城房地產開發有限公司轉授予蘇州聿盛房地產開發有限公司。

- (3) 根據日期為2017年3月30日的建設用地規劃許可證320507201700020號，該總地盤面積為350,761.00平方米的土地的建築工程符合城市規劃要求，並已獲批准。

- (4) 根據中國法律意見：

- (i) 根據中國法律，該物業的不動產權證屬有效、合法及可強制執行；
- (ii) 蘇州聿盛房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者；及
- (iii) 該物業受限於按揭，已押予上海銀行股份有限公司，目前餘下貸款額為人民幣6,350,000,000元。

- (5) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問意見，業權及主要批文和許可證的批授情況如下：

不動產權證	有
國有土地使用權出讓合同及其補充合同	有
建設用地規劃許可證	有

## C. 補充資料

## 第一類物業的補充資料

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
1	上海花嶼灣，上海市奉賢區蘭博路1455弄	住宅	空置	不適用	該物業位於上海市奉賢區蘭博路1455弄。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。
2	上海香溢都薈，上海市嘉定區滬宜公路3019號	住宅	空置	不適用	該物業位於上海市嘉定區滬宜公路3019號。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。
3	上海香溢瀾庭，上海市嘉定區洪德路1125弄	住宅	空置	不適用	該物業位於上海市嘉定區洪德路1125弄。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。
4	上海香溢璟庭一期及二期A，上海市嘉定區依瑪路389弄	住宅	空置	不適用	該物業位於上海市嘉定區依瑪路389弄。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
5	上海金郡三期A， 上海市嘉定區臨澤路188弄	住宅	空置	不適用	該物業位於上海市嘉定區臨澤路188弄。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。
6	上海馥華里，上海市嘉定區成澤路386弄	住宅	空置	不適用	該物業位於上海市嘉定區成澤路386弄。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。
7	上海金郡一期、二期、四期A部分；一期、二期B部分及一期續建項目，上海市嘉定區臨澤路189弄	住宅	空置	不適用	該物業位於上海市嘉定區臨澤路189弄。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。
8	上海公館項目，上海市嘉定區寶翔路191、225弄	住宅	空置	不適用	該物業位於上海市嘉定區寶翔路191、225弄。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
9	上海悠活城，上海市嘉定區柳梁路55弄	住宅	空置	不適用	該物業位於上海市嘉定區柳梁路55弄。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。
10	上海尚上城，上海市嘉定區安諧路9弄	住宅	空置	不適用	該物業位於上海市嘉定區安諧路9弄。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。
11	上海憶華里，上海市嘉定區盈浩路，漕德北路、澱山湖大道	住宅	空置	不適用	該物業位於上海市嘉定區盈浩路、漕德北路、澱山湖大道。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。
12	上海盛景，上海市青浦區趙巷鎮崧文路300弄	住宅	空置	不適用	該物業位於上海市青浦區趙巷鎮崧文路300弄。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
13	上海碧翠，上海市浦東新區繁錦路1288弄	住宅	空置	不適用	該物業位於上海市浦東新區繁錦路1288弄。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。
14	上海水雲間，上海市松江區興倉路239弄	住宅	空置	不適用	該物業位於上海市松江區興倉路239弄。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。
15	上海新城逸境，上海市青浦區華科路255弄	住宅	空置	不適用	該物業位於上海市青浦區華科路255弄。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。
16	上海尚景，上海市寶山區淞肇路333弄	住宅	空置	不適用	該物業位於上海市寶山區淞肇路333弄。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
17	南通香溢紫郡一期 (A及B部分)， 南通市港閘區通寧大道西、永興 大道北	住宅	空置	該物業受限於按揭，已押予中國銀行股份有限公司南通分行，目前餘下貸款額為人民幣340,000,000元。	該物業位於南通市港閘區通寧大道西、永興大道北。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。
18	上海新城旭輝府，上海市金山區 海盛路500弄	住宅	空置	不適用	該物業位於上海市金山區山陽鎮海盛路500弄。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。
19	上海金色領域，上海市嘉定區秋 竹路802弄	住宅	空置	不適用	該物業位於上海市嘉定區秋竹路802弄。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。
20	長沙新城國際花都一期、二期、 三期及四期南，湖南省長沙市望 城區金山橋街道	住宅／商業	空置	不適用	該物業位於望城區金山橋街道。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
21	杭州山語院，浙江省杭州市余杭區星光街兩荷路	住宅	空置	不適用	該物業位於杭州市余杭區星光街與兩荷路西北角。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。
22	杭州新城逸境，浙江省杭州市余杭區高教路與電子路交叉口東南角	住宅	空置	不適用	該物業位於杭州市余杭區高教路與電子路交叉口東南角。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。
23	杭州金璽鈺府，浙江省杭州市拱墅區紡織路與花園崗路東南角	住宅	空置	不適用	該物業位於杭州市拱墅區紡織路與花園崗路東南角。鄰近發展項目主要為住宅及配套發展項目。
24	杭州峯環，浙江省杭州市余杭區文二西路與常二路西北角	住宅	空置	不適用	該物業位於杭州市余杭區文二西路與常二路西北角。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
25	杭州紅郡一期，浙江省杭州市江幹區長睦路與規劃天豐路交叉口西北角	住宅	空置	該物業受限於按揭，已押予中國農業銀行股份有限公司杭州延安路分行，目前餘下貸款額為人民幣255,000,000元。	該物業位於杭州市江幹區長睦路與規劃中的天豐路交叉口西北角。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。
26	常州四季新城，江蘇省常州市武進區湖塘鎮金雞東路北側	住宅	空置	不適用	該物業位於常州市武進區，屬常州市的市區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
27	常州新城公館一期（及一期續建項目）、二期、三期及四期（A部分），江蘇省常州市花園路東側和府東路北側	住宅	空置	該物業受限於按揭，已押予中國建設銀行股份有限公司常州延陵路分行，目前餘下貸款額為人民幣94,000,000元。	該物業位於常州市武進區，屬常州市的市區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
28	常州新城公館西區，江蘇省常州市府東路北側	住宅	空置	不適用	該物業位於常州市武進區市府路，屬常州市的市區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
29	常州香溢瀾橋，江蘇省常州市武進區	住宅	空置	不適用	該物業位於常州市武進區常州新城香溢瀾橋，屬常州市的市區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
30	常州新城長島一期（A、B及C）及二期，江蘇省常州市長江南路西側和運河北路北側	住宅	空置	不適用	該物業位於常州市武進區長江南路，屬常州市的市區。鄰近發展項目主要為工業、商業及住宅發展項目。
31	常州新城懷德北路，江蘇省常州市懷德北路	住宅	空置	不適用	該物業位於常州市懷德北路，屬常州市的市區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
32	常州人民家園，江蘇省常州市清涼路東側	住宅	空置	不適用	該物業位於常州市天寧區清涼路東側，屬常州市的市區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
33	常州新城首府，江蘇省常州市通江北路88號	住宅	空置	不適用	該物業位於常州市通江南路88號。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
34	常州新城藍鑽，江蘇省常州市常澄路西側	住宅	空置	不適用	該物業位於常州市新北區常澄路，屬常州市的市區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
35	常州芳草園，江蘇省常州市武進區常武中路和廣電中路交匯處	住宅	空置	不適用	該物業位於常州市武進區廣電路，屬常州市的市區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
36	常州新城一期、二期及一期和二期續建項目，江蘇省常州市武進區北區下城西巷和火炬北路交匯處	住宅	空置	不適用	該物業位於常州市武進區北區下城西巷和火炬北路交匯處。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
37	常州新城南都，江蘇省常州市武進區	住宅	空置	不適用	該物業位於常州市武進區常州新城南都。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
38	常州金色新城一期和二期、一期和二期西、三期、二期西續建項目及辦公室部分，江蘇省常州市懷德北路西側和新市北路北側	住宅	空置	不適用	該物業位於常州市鐘樓區新市路，屬常州市的市區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
39	常州中涼新村，江蘇省常州市武進區武宜路東側和運河東路南側	住宅	空置	不適用	該物業位於常州市武進區武宜路，屬常州市的市區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
40	常州新城熙園，江蘇省常州市人民路北側和常武路東側	住宅	空置	不適用	該物業位於常州市人民路北側和常武路東側。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
41	常州玉龍灣，江蘇省常州市新北區藻江河東側、外環路南側、華山路東側和京滬鐵路北側	住宅	空置	不適用	該物業位於新北區華山路，屬常州市的市區。鄰近發展項目主要為商業、工業及住宅發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
42	常州公園壹號，江蘇省常州市東方大道北側、鎮西路西側和大明東側	住宅	空置	不適用	該物業位於戚墅堰區東方大道，屬常州鄉郊地區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
43	常州清水灣，江蘇省常州市長江路東側和嫩江路南側	住宅	空置	不適用	該物業位於新北區長江路，屬常州市的市區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
44	常州新城金郡一期及二期，江蘇省常州市天寧區紅梅路與梁東路交匯處	住宅	空置	不適用	該物業位於天寧區紅梅路，屬常州市的市區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
45	常州香溢俊園，江蘇省常州市天寧區	住宅	空置	不適用	該物業位於常州市天寧區紅梅路，屬常州市的市區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
46	常州香溢紫郡，江蘇省常州市天寧區	住宅	空置	不適用	該物業位於天寧區，屬常州市的市區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
47	常州香悅半島，江蘇省常州市武進區	住宅	空置	不適用	該物業位於常州市武進區常州新城香悅半島。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
48	常州新城帝景一期、二期及辦公室、酒店及商業街、三期A，江蘇省常州市武進區湖塘鎮虹北路南側	住宅	空置	不適用	該物業位於常州市武進區虹北路南側，屬常州市的市區。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。
49	常州悠活城，江蘇省常州市新北區	住宅	空置	不適用	該物業位於常州市新北區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
50	常州尚東區，江蘇省常州市北環路東側和竹林北路北側	住宅	空置	不適用	該物業位於天寧區竹林北路，屬常州市的市區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
51	無錫盛世家園，江蘇省無錫市北塘區明豐路與鳳賓路交叉口	住宅	空置	不適用	該物業位於北塘區鳳賓路以東、明豐路以南，屬無錫市的市區。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。
52	無錫尚東雅園，江蘇省無錫市新區珠江路以東、旺莊路以南、湘江路以西、龍山路以北	住宅	空置	不適用	該物業位於新區珠江路以東、旺莊路以南、湘江路以西、龍山路以北，屬無錫市的市區。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。
53	無錫香溢紫郡，江蘇省無錫市新區錫興路與金城東路交叉口西北側	住宅	空置	不適用	該物業位於新區錫興路與金城東路交叉口西北側，屬無錫鄉郊地區。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
54	無錫新城金峻苑，江蘇省無錫市 新區春江路以南、春華路以西	住宅	空置	不適用	該物業位於無錫市新區春 江路以南、春華路以西。 鄰近發展項目主要為住宅 及商業發展項目。
55	常州春天里，江蘇省常州市武進 區	住宅	空置	不適用	該物業位於常州市武進區 常州春天里。鄰近發展項 目主要為商業及住宅發展 項目。
56	常州御景灣，江蘇省常州市新北 區	住宅	空置	不適用	該物業位於常州市新北區 常州御景灣。鄰近發展項 目主要為住宅發展項目。
57	昆山新城域，江蘇省昆山市玉山 鎮新312國道南側和青陽港西側	住宅	空置	不適用	該物業位於昆山市王山鎮 G312國道，屬昆山市的 市區。鄰近發展項目主要 為商業及住宅發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
58	蘇州翡翠灣，江蘇省昆山市古城路西側、馬鞍山路南側、環城高速東側	住宅	空置	不適用	該物業位於蘇州省昆山市巴城鎮古城路，屬昆山市的市區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
59	昆山香溢紫郡一期及二期，江蘇省昆山市玉山鎮	住宅	空置	不適用	該物業位於昆山市玉山鎮昆山新城香溢紫郡。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
60	蘇州新城金郡，江蘇省蘇州市吳中開發區邵昂路東側和東吳路南側	住宅	空置	不適用	該物業位於蘇州市吳中區邵昂路，屬蘇州市的市區。鄰近發展項目主要為工業、商業及住宅發展項目
61	常州玉龍灣，江蘇省蘇州市吳中區城南街道	住宅	空置	不適用	該物業位於蘇州市吳中區城南街道蘇州新城香溢瀾橋。鄰近發展項目主要為商業、工業及住宅發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
62	蘇州石湖公館，江蘇省蘇州市吳中區越溪街道	住宅	空置	不適用	該物業位於蘇州市吳中區越溪街道蘇州新城石湖公館。鄰近發展項目主要為商業、工業及住宅發展項目。
63	蘇州紅樹灣一期及二期A區，江蘇省蘇州市吳江經濟技術開發區清樹灣（興昂路北側、興吳路南側）	住宅	空置	不適用	該物業位於蘇州市吳江區清樹灣（興昂路北側、興吳路南側）蘇州新城紅樹灣。鄰近發展項目主要為商業、工業及住宅發展項目。
64	昆山柏麗灣A部分，江蘇省蘇州市柏廬南路55號	住宅	空置	不適用	該物業位於江蘇省蘇州昆山市柏廬南路55號。鄰近發展項目主要為商業、工業及住宅發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
65	蘇州郡未來一期，江蘇省蘇州市吳中區越溪街道	住宅	空置	不適用	該物業位於蘇州市吳中區越溪街道。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
66	昆山郡尚海一期，江蘇省蘇州昆山市花橋開發區綠地大道北側、梅浦河東側	住宅	空置	不適用	該物業位於蘇州昆山市花橋鎮綠地大道北側、梅浦河東側。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
67	常熟香溢璟庭，江蘇省常熟市虞山鎮常福路77號	住宅	空置	不適用	該物業位於常熟市虞山鎮常福路77號。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
68	蘇州吳江吾悅花園三期，江蘇省蘇州市吳江經濟技術開發區太湖新城吳江人民路以北、思齊路以東	住宅	空置	不適用	該物業位於蘇州市吳江區太湖新城吳江人民路以北、思齊路以東。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
69	南京香溢紫郡，江蘇省南京市浦口區	住宅	空置	不適用	該物業位於浦口區，為南京的發展中市區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
70	南京瓏灣花園，江蘇省南京市江寧區	住宅	空置	不適用	該物業位於江寧區，為南京的發展中市區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
71	南京香悅瀾山一期，江蘇省南京市仙林區	住宅	空置	不適用	該物業位於仙林區，為南京的發展中市區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
72	南京花漾紫郡一期，江蘇省南京市浦口區	住宅	空置	不適用	該物業位於浦口區，為南京的發展中市區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
73	青島新城香溢紫郡一期多層，山東省青島市金水路與漢川路交界	住宅	空置	不適用	該物業位於青島市李滄區濱川路76號。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
74	北京凱旋城一期，河北省廊坊市 廣陽區新華路以西，北鳳道南側 地盤	住宅	空置	不適用	該物業位於廣陽區新華路 以西，北鳳道南側。鄰近 發展項目主要為商業及住 宅發展項目。
75	武漢春天里未售部分，湖北省武 漢市漢陽區江堤中路與江欣苑路 交匯處	住宅	空置	不適用	該物業位於武漢市漢陽區 江欣苑路。鄰近發展項目 主要為住宅發展項目。
76	璟悅城一期未售部分，湖北省武 漢市漢陽區武漢四新南路與四新 中路交匯處	住宅	空置	不適用	該物業位於武漢市漢陽區 武漢四新南路與四新中路 交匯處。鄰近發展項目主 要為住宅發展項目。
77	武漢璟匯一期未售部分，湖北省 東西湖區馬池中路以南、環湖中 路以東	住宅	空置	不適用	該物業位於東西湖區馬池 中路以南、環湖中路以 東。鄰近發展項目主要為 住宅發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
78	丹徒尚上城，江蘇省鎮江市丹徒區華山路168號	住宅	空置	不適用	該物業位於丹徒區中部。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。
79	無錫錫滬家藝中心，江蘇省無錫市梁溪區錫滬東路18號	商業	空置	不適用	該物業位於無錫市錫滬東路18號。鄰近發展項目主要為住宅及商業發展項目。
80	南京尚東區項目，江蘇省南京市棲霞區	住宅	空置	不適用	該物業位於棲霞區，為南京發展中的市區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
81	常州國際廣場，江蘇省常州市鐘樓區懷德路南側	住宅	空置	不適用	該物業位於鐘樓區東部。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
82	常州吾悅廣場一期、二期、三期(A部分)及四期，江蘇省常州市武進區湖塘鎮武宜路西側、人民西路北側	商業及住宅	空置	不適用	該物業位於常州市武進區武宜路西側、人民西路北側。鄰近發展項目主要為寫字樓、商業及住宅發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
83	蘇州吳江吾悅廣場，江蘇省 蘇州市吳江區開平路2188號	商業及住宅	空置	不適用	該物業位於太湖新城，屬於蘇州市的近郊區域。太湖新城為吳江的新開發地區。
84	張家港吾悅廣場，江蘇省 張家港市旺西路以北	商業及住宅	空置	不適用	該物業位於張家港市旺西路。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
85	常州金壇吾悅廣場，江蘇省 常州市金壇縣南二環路南側、 東環二路東側	商業及住宅	空置	不適用	該物業位於金壇區，屬於常州市的近郊區域。金壇區為常州的新開發地區。
86	丹陽A、B、C及D地塊， 江蘇省鎮江丹陽金陵西路南側、 鳳凰路東側	商業及住宅	空置	不適用	該物業位於鎮江丹陽金陵西路南側、鳳凰路東側。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
87	安慶項目一期(住宅及商業街)， 安徽省安慶市迎江區菱湖南路 南側	商業及住宅	空置	不適用	該物業位於迎江區菱湖南 路南側。鄰近發展項目主 要為住宅發展項目。
88	南昌吾悅廣場，江西省南昌市 京東大道西側、東元路北側， 高新技術工業開發區	商業及住宅	空置	不適用	該物業位於高新技術開發 區，屬於南昌市的近郊區 域。高新技術開發區為南 昌市的新開發區域。
89	衢州新城吾悅廣場，浙江省 衢州市西區白雲中大道以西、 花園中大道以南、九龍路以東、 須江路以北	商業及住宅	空置	不適用	該物業位於衢州市花園中 大道以南。鄰近發展項目 主要為商業及住宅發展項 目。
90	桐鄉吾悅廣場(住宅)，浙江省 桐鄉市振東新區振興路南側， 圓明路東側	商業及住宅	空置	不適用	該物業位於桐鄉市振東新 區。鄰近發展項目主要為 商業及住宅發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
91	海口吾悅廣場一期及二期，海南省海口市龍華區椰海大道南側	商業及住宅	空置	不適用	該物業位於椰海大道南側，屬海口市的市區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
92	台州新城萬博A及B地塊，浙江省台州市黃岩區永寧河大橋路	商業及住宅	空置	該物業受限於按揭，已押予招商銀行股份有限公司台州黃岩分行，目前餘下貸款額為人民幣100,000,000元。	該物業位於黃岩區永寧河與大橋路交匯處。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
93	嵊州住宅地塊一期及二期，浙江省嵊州市城南新區環城北路富豪路	商業及住宅	空置	不適用	該物業位於城南新區，為嵊州市的發展中市區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
94	長春項目A部分，吉林省長春市綠園區正陽街以東，皓月大路以南	商業及住宅	空置	不適用	該物業位於綠園區正陽街以東，皓月大路以南。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。
95	常州生活廣場車位，江蘇省常州市武進高新區	商業及住宅	空置	不適用	該物業位於常州市武進高新區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。

## 第二類物業的補充資料

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
1	常州吾悅國際廣場， 江蘇省常州市鐘樓區 西瀛里北側、 懷德路東側、 延陸西路南側、 早科坊以西	商業	61,443平方米已出租，最後屆 滿年期為2032年。目前年租 金總額約為人民幣89,870,000 元。其餘部分現空置。	不適用	該物業位於常州市鐘樓區懷德北 路，屬常州市的市區。鄰近發展 項目主要為商業及住宅發展項目。
2	常州武進吾悅廣場， 江蘇省常州市武進區 湖塘鎮武夷路西側、 人民西路北側	商業	101,834平方米已出租，最後屆 滿年期為2031年。目前年租金 總額約為人民幣81,470,000元。	該物業受限於 按揭，已押 予上海國際信 託有限公司， 目前餘下貸款 額為人民幣 1,300,000,000 元。	該物業位於常州市武進區武宜 路，屬常州市的市區。鄰近發展 項目主要為住宅發展項目。
3	蘇州吳江吾悅廣場， 江蘇省蘇州市吳江區 太湖新城人民路北側、 秋楓路東側	商業	62,852平方米已出租，最後屆 滿年期為2031年。目前年租 金總額約為人民幣29,830,000 元。其餘部分現空置。	不適用	該物業位於太湖新城，屬常州市 的近郊區域。鄰近發展項目主要 為商業及住宅發展項目。
4	張家港吾悅廣場， 江蘇省張家港市 旺西路以北、 紫荊路以東、 南二環路以南、 一塊空地以西	商業	61,933平方米已出租，最後屆 滿年期為2030年。目前年租 金總額約為人民幣35,220,000 元。其餘部分現空置。	不適用	該物業位於旺西路，屬張家港市 的市區。鄰近發展項目主要為商 業及住宅發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
5	金壇吾悅廣場，江蘇省 常州市金壇區南二環路 南側、東二環路東側	商業	62,433平方米已出租，最後屆 滿年期為2028年。目前年租 金總額約為人民幣48,600,000 元。其餘部分現空置。	不適用	該物業位於金壇區，屬常州市的 近郊區域。鄰近發展項目主要為 住宅發展項目。
6	丹陽吾悅廣場，江蘇省 丹陽市鳳凰路 東側、金陵西南側	商業	67,524平方米已出租，最後屆 滿年期為2030年。目前年租金 總額約為人民幣32,370,000元。	不適用	該物業位於雲陽路，屬丹陽市的 市區。鄰近發展項目主要為商業 及住宅發展項目。
7	安慶吾悅廣場，安徽省 安慶市迎江區菱湖南路 南側、龍眠大道西側	商業	65,048平方米已出租，最後屆 滿年期為2028年。目前年租 金總額約為人民幣40,610,000 元。其餘部分現空置。	不適用	該物業位於菱湖南路南側、龍眠 大道西側，屬安慶市的市區。鄰 近發展項目主要為商業及住宅發 展項目。
8	南昌吾悅廣場，江西省 南昌市京東大道西側、 東元路北側高新技術 工業開發區	商業	60,810平方米已出租，最後屆 滿年期為2032年。目前年租金 總額約為人民幣41,880,000元。	該物業受限於 按揭，已押予 渤海銀行股份 有限公司上海 分行，目前餘 下貸款額為人 民幣70,690,000 元。	該物業位於高新技術工業開發 區，屬南昌市的近郊區域。鄰近 發展項目主要為商業及住宅發展 項目。

## 物業

編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
9	衢州吾悅廣場，浙江省 衢州市柯城西區 白雲中大道以西、 花園中大道以南、 九龍路以東、 須江路以北	商業	58,540平方米已出租，最後屆 滿年期為2019年。目前年租金 總額約為人民幣49,590,000元。	不適用	該物業位於花園中大道以南，屬 衢州市的市區。鄰近發展項目主 要為商業及住宅發展項目。
10	海口吾悅廣場， 海南省海口市龍華區 椰海大道南側	商業	65,634平方米已出租，最後屆 滿年期為2031年。目前年租 金總額約為人民幣58,080,000 元。其餘部分現空置。	不適用	該物業位於椰海大道南側，屬海 口市的市區。鄰近發展項目主要 為商業及住宅發展項目。
11	上海新城控股大廈B座， 上海市普陀區 中江路388弄6號	辦公室	31,162平方米已出租，最後屆 滿年期為2023年。目前年租金 總額約為人民幣4,730,000元。 其餘部分現空置。	不適用	該物業位於中江路，屬上海市的 市區。鄰近發展項目主要為商業 及住宅發展項目。

## 第三類物業的補充資料

## 物業

編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
1	上海新城控股大廈A座，上 海市普陀區中江路388弄6 號	辦公室	業主自用。	該物業受限於 按揭，已押予 招商銀行股份 有限公司自由 貿易區支行， 目前餘下貸款 額為人民幣 224,586,100元。	該物業位於中江路， 屬上海市的市區。鄰 近發展項目主要為商 業及住宅發展項目。

## 物業

編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
2	金東方醫院，江蘇省常州市牛塘鎮金東方花園	商業	業主自用。	不適用	該物業位於牛塘鎮，屬常州市的近郊區域。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。
3	金東方護理院，江蘇省常州市牛塘鎮金東方花園	商業	業主自用。	不適用	該物業位於牛塘鎮，屬常州市的近郊區域。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。
4	常州新城首府大樓，江蘇省常州市鐘樓區通江南路88號20-23樓	辦公室	業主自用。	不適用	該物業位於通江南路88號，屬常州市的近郊區域。鄰近發展項目主要為寫字樓、商業及住宅發展項目。
5	招商局廣場8樓，上海市靜安區成都北路333號8樓	辦公室	業主自用。	不適用	該物業位於成都北路，屬上海市的市區。鄰近發展項目主要為商業及寫字樓發展項目。

## 第四類物業的補充資料

## 物業

編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
1	帝景希爾頓酒店，江蘇省常州市武進區虹北路68號	酒店	作酒店營運。	該物業受限於按揭，已押予華夏銀行股份有限公司常州支行，目前餘下貸款額為人民幣218,750,000元。	該物業位於虹北路，屬常州市的市區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。

## 第五類物業的補充資料

## 物業

編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
1	蘇州三千邑一期，江蘇省蘇州市吳江區江陵東路、淞山河交叉口西南側	住宅	興建中	該物業受限於按揭，已押予中國建設銀行股份有限公司蘇州吳江分行，目前餘下貸款額為人民幣750,000,000元。	該物業位於蘇州市吳江區江陵東路、淞山河交叉口西南側。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。
2	南京麒麟G59地塊項目，位於江蘇省南京市江寧區麒麟科創園啓迪大街以北麒麟G59地塊	住宅	興建中	不適用	該物業位於江寧區啓迪大街以北的麒麟科創園。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。
3	南京青龍G60地塊項目，江蘇省南京市江寧區地鐵小鎮青龍片區	住宅	興建中	該物業受限於按揭，已押予中國農業銀行股份有限公司南京建鄴分行，目前餘下貸款額為人民幣330,000,000元。	該物業位於江寧區地鐵小鎮青龍片區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
4	蘇州鴻錦匯，江蘇省蘇州市蘇州工業園區星桂街西、蘇州大道南	住宅／商業	興建中	該物業受限於按揭，已押予中國工商銀行股份有限公司蘇州工業園分行，目前餘下貸款額為人民幣281,000,000元。	該物業位於蘇州市星桂街西、蘇州大道南。鄰近發展項目主要為寫字樓及商業發展項目。
5	張家港茗悅華庭一期，江蘇省蘇州市張家港楊舍鎮	住宅	興建中	不適用	該物業位於張家港市楊舍鎮。鄰近發展項目主要為寫字樓、商業及住宅發展項目。
6	杭州溪望尚庭在建部分，浙江省杭州市余杭區未來科技城	住宅	興建中	不適用	該物業位於杭州市余杭區未來科技城。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。
7	杭州灣上風華在建部分，浙江省杭州市江干區天山路華鶴街西南角	住宅	興建中	該物業受限於按揭，已押予中國農業銀行股份有限公司杭州清泰門分行，目前餘下貸款額為人民幣300,000,000元。	該物業位於杭州市江干區天山路與華鶴街西南角。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。
8	昆山郡尚海二期在建部分，江蘇省昆山市花橋開發區綠地大道北側、梅浦河東側	住宅	興建中	不適用	該物業位於昆山市花橋區綠地大道北側、梅浦河東側。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
9	上海新城上坤樾山一期、二期及三期，上海市松江區洞涇鎮5街坊	住宅	興建中	該物業受限於按揭，已押予上海銀行股份有限公司上海漕寶路分行，目前餘下貸款額為人民幣677,000,000元。	該物業位於松江區洞涇鎮。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
10	上海周浦項目，上海市浦東新區周浦鎮	住宅／商業	興建中	該物業受限於按揭，已押予中信銀行股份有限公司上海分行及民生銀行股份有限公司，目前餘下貸款額為人民幣800,000,000元。	該物業位於上海市浦東新區周浦鎮打浦路北側、康沈路東側。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
11	天津寶坻項目一期在建部分，天津市寶坻區潮陽大道與開元路交口西南角	住宅／商業	興建中	該物業受限於按揭，已押予招商銀行股份有限公司南寧民族大道分行，目前餘下貸款額為人民幣2,580,000,000元。	該物業位於天津市寶坻區潮陽大道與開元路交口西南角。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
12	長沙梅溪湖金茂灣一期，長沙市嶽麓區梅溪湖西梅溪湖路276號	住宅／商業	興建中	不適用	該物業位於長沙市嶽麓區梅溪湖西。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
13	蘇州灣上風華，江蘇省蘇州市吳江區夏蓉街東側高新路南側	住宅	興建中	不適用	該物業位於蘇州市吳江區夏蓉街東側、高新路南側。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
14	蘇州香溪源一期及二期， 江蘇省蘇州市吳江區鱸鄉 北路以東、興吳路以南	住宅	興建中	該物業受限於按揭， 已押予中國農業銀行 股份有限公司蘇州 吳江分行，目前餘 下貸款額為人民幣 350,000,000元。	該物業位於蘇州市吳江區 鱸鄉北路以東、興吳路以 南。鄰近發展項目主要為 住宅發展項目。
15	湖畔樾山一期，江蘇省蘇 州市相城區湘洲路8號	住宅	興建中	該物業受限於按揭， 已押予中國工商銀行 股份有限公司蘇州 工業園分行，目前餘 下貸款額為人民幣 800,000,000元。	該物業位於蘇州市相城區 陽澄西湖以西。鄰近發展 項目主要為住宅發展項 目。
16	新城香溢紫郡一期（住宅及 商舖）及二期在建部分，山 東省青島市李滄區金水路 與漢川路交匯處	住宅／商業	興建中	不適用	該物業位於青島市李滄區 賓川路76號。鄰近發展項 目主要為商業及住宅發展 項目。
17	青島卓越皇后道一期及二 期，山東省青島市李滄區 金水路與賓川路交匯處	住宅／商業	興建中	該物業受限於按揭， 已押予中信銀行股 份有限公司青島江 杭城分行，目前餘 下貸款額為人民幣 1,100,000,000元。	該物業位於青島市李滄區 金水路與賓川路交匯處。 鄰近發展項目主要為商業 及住宅發展項目。
18	杭州蕭山晨悅灣，浙江省 杭州市蕭山區育才路西面 南二路北面	住宅	興建中	該物業受限於按揭， 已押予中國農業銀行 股份有限公司杭州 金成路分行，目前餘 下貸款額為人民幣 250,000,000元。	該物業位於蕭山區。鄰近 發展項目主要為住宅發展 項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
19	杭州紅郡二期，浙江省杭州市江干區長睦路與規劃天豐路交叉口西北角	住宅	興建中	該物業受限於按揭，已押予中國農業銀行股份有限公司杭州延安路分行，目前餘下貸款額為人民幣255,000,000元。	該物業位於杭州市江干區長睦路與規劃中的天豐路交叉口西北角。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。
20	常熟虞悅豪庭，江蘇省蘇州市常熟區丹桂路	住宅／商業	興建中	不適用	該物業位於常熟丹桂路。鄰近發展項目主要為寫字樓、商業及住宅發展項目。
21	南京璞樾鐘山，江蘇省南京市棲霞區金馬路地鐵站上蓋物北側	住宅／商業／辦公室	興建中	該物業受限於按揭，已押予中國民生銀行股份有限公司南京分行，目前餘下貸款額為人民幣1,949,000,000元。	該物業位於棲霞區金馬路地鐵站上蓋物北側。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。
22	蘇州郡未來二期及三期，江蘇省蘇州市吳中區友興路東側、友翔路南側	住宅	興建中	該物業受限於按揭，已押予中國銀行股份有限公司蘇州吳中分行，目前餘下貸款額為人民幣149,500,000元。	該物業位於吳中區友興路東側、友翔路南側。鄰近發展項目為住宅發展項目。
23	蘇州吾悅花園四期，江蘇省蘇州市吳江區人民路北、思齊路以東	住宅	興建中	不適用	該物業位於吳江區人民路北、思齊路以東。鄰近發展項目為住宅發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
24	南通香溢紫郡一期 (A、B 及C部分) 及二期 (A及B部分)，江蘇省南通市港閘區通寧大道西、永興大道北	住宅／商業 ／辦公室	興建中	該物業受限於按揭，已押予中國銀行股份有限公司南通港閘分行，目前餘下貸款額為人民幣340,000,000元。	該物業位於港閘區通寧大道西、永興大道北。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
25	常州新城公館四期 (B及C區)，江蘇省常州市武進區湖塘鎮長虹路南側、常武中路西側	住宅／商業	興建中	不適用	該物業位於武進區長虹路南側、常武中路西側。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
26	常州新城帝景三期 (B區)，江蘇省常州市武進區湖塘鎮虹北路北側、花園街東側	住宅／商業	興建中	不適用	該物業位於常州市武進區湖塘鎮虹北路北側、花園街東側。鄰近發展項目主要為商業及住宅物業。
27	上海璞越門第，上海市青浦區青浦鎮 4街坊	住宅／商業	興建中	不適用	該物業位於青浦區青浦鎮。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
28	上海香溢璟庭二期 (B部分)，上海市嘉定區城固路依瑪路389弄	住宅／商業	興建中	不適用	該物業位於嘉定區嘉定新城。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
29	常州新城金郡三期，江蘇省常州市天寧區勞動東路南側、紅梅南路西側	住宅	興建中	不適用	該物業位於常州市天寧區勞動東路南側、紅梅南路西側。鄰近發展項目主要為商業及住宅物業。
30	合肥長豐項目，位於安徽省合肥市長豐縣雙鳳經濟開發區阜陽北路西側	住宅	興建中	該物業受限於按揭，已押予中國工商銀行股份有限公司合肥銀河支行，目前餘下貸款額為人民幣650,000,000元。	該物業位於長豐縣雙鳳經濟開發區阜陽北路西側。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。
31	南京香悅瀾山項目二期及三期，江蘇省南京市棲霞區	住宅	興建中	該物業受限於按揭，已押予中國民生銀行股份有限公司南京分行，目前餘下貸款額為人民幣1,555,000,000元。	該物業位於仙林區，鄰近發展項目主要為住宅發展項目。
32	南京花漾紫郡二期，江蘇省南京市浦口區	住宅	興建中	不適用	該物業位於浦口區，鄰近發展項目主要為住宅發展項目。
33	南京璞樾和山，江蘇省南京市棲霞區經天路站南側	住宅／商業 ／辦公室	興建中	該物業受限於按揭，已押予中信銀行股份有限公司南京分行及中信銀行股份有限公司南京中央路支行，目前餘下貸款額為人民幣1,070,000,000元。	該物業位於棲霞區經天路站南側。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
34	常州新城樾府花園，江蘇省常州市新北區天目山路西側、晉陵北路東側、太湖東路南側	住宅	興建中	該物業受限於按揭，已押予中國銀行股份有限公司常州新北支行，目前餘下貸款額為人民幣450,000,000元。	該物業位於新北區。鄰近發展項目主要包括住宅及商業項目。
35	常州郡未來，江蘇省常州市武進區人民西南側、火炬北路西側	住宅	興建中	該物業受限於按揭，已押予中國銀行股份有限公司常州延陵路支行，目前餘下貸款額為人民幣320,000,000元。	該物業位於武進區。鄰近發展項目主要包括住宅及商業項目。
36	濟南香溢紫郡，山東省濟南市歷城區田園新城片區C/4地塊	住宅／商業	興建中	不適用	該物業位於歷城區田園新城C-4地塊。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
37	濟南香溢瀾庭，山東省濟南市歷城區田園新城片區B/2/1地塊	住宅／商業	興建中	不適用	該物業位於歷城區田園新城B-2-1地塊。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
38	長沙新城國際花都四期北區及六期F組團ABC區，湖南省長沙市望城區金山橋街道	住宅／商業	興建中	不適用	該物業位於望城區。鄰近發展項目主要包括住宅及商業項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
39	杭州蕭山奧府，浙江省杭州市蕭山區興議中心河綠化帶東面，興議路西面，興五路南面，建設二路北面	住宅	興建中	該物業受限於按揭，已押予交通銀行股份有限公司，目前餘下貸款額為人民幣235,820,000元。	該物業位於蕭山區，屬杭州市的發展中市區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。
40	蕭山香悅公館，浙江省杭州市蕭山區北幹街道墩里吳社區	住宅／商業	興建中	該物業受限於按揭，已押予交通銀行股份有限公司杭州蕭山支行，目前餘下貸款額為人民幣360,000,000元。	該物業位於蕭山區，屬杭州市的發展中市區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。
41	嘉興海上風華一期，浙江省嘉興市嘉善縣羅星街道世紀大道北、車站南街西	住宅	興建中	該物業受限於按揭，已押予招商銀行股份有限公司嘉興南湖支行，目前餘下貸款額為人民幣50,000,000元。	該物業位於世紀大道北、車站南街西，屬嘉善縣的市區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
42	吳江南麻項目，江蘇省蘇州市吳江區盛澤鎮南麻社區盛南公路南北兩側	住宅	興建中	不適用	該物業位於吳江區盛南公路南北兩側，屬蘇州市的市區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。
43	吳江九里湖，江蘇省蘇州市吳江區九里湖村村委會東側	住宅	興建中	不適用	該物業位於吳江區九里湖村村委會以東，屬蘇州市的市區。鄰近發展項目為住宅發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
44	合肥瑤海項目，位於安徽省合肥市瑤海區新安江路、大眾路西	住宅	興建中	該物業受限於按揭，已押予中國建設銀行股份有限公司合肥城西支行，目前餘下貸款額為人民幣230,000,000元。	該物業位於瑤海區新安路北、大眾路西，屬合肥市的市區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。
45	北京廣陽道1號項目，河北省廊坊市廣陽區廣陽道北側、東安路西側	住宅	興建中	不適用	該物業位於廣陽區廣陽道北側、東安路西側，屬廊坊市的市區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
46	北京凱旋城項目二期，河北省廊坊市廣陽區新華路以西，北鳳道南側	住宅／商業	興建中	不適用	該物業位於廣陽區新華路以西，北鳳道南側，屬廊坊市的市區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
47	武漢璟悅城一期及二期在建部分，湖北省武漢市漢陽區四新中路與四新南路交叉口	住宅	興建中	不適用	該物業位於漢陽區四新中路與四新南路交叉口，屬武漢市的市區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
48	武漢璟棠項目，湖北省武漢市漢陽區四新中路與四新南路交叉口	住宅	興建中	該物業受限於按揭，已押予平安銀行股份有限公司武漢分行，目前餘下貸款額為人民幣600,000,000元。	該物業位於漢陽區四新中路與四新南路交叉口，屬武漢市的市區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
49	武漢璟匯項目二期在建部分，湖北省武漢市東西湖區馬池中路以南、環湖中路以東	住宅	興建中	不適用	該物業位於東西湖區馬池中路以南、環湖中路以東，屬武漢市的市區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。
50	常州吾悅廣場三期(B部分)，江蘇省常州市武進區湖塘鎮武宜路西側、人民西路北側	住宅／商業	興建中	不適用	該物業位於武進區武宜路西側、人民西路北側，屬常州市的市區。鄰近發展項目主要為寫字樓、商業及住宅發展項目。
51	南京鼓樓吾悅廣場，江蘇省南京市鼓樓區湖北路51號	商業	興建中	不適用	該物業位於鼓樓區湖北路51號，屬南京市的市區。鄰近發展項目主要為商業發展項目。
52	丹陽吾悅廣場E地塊，江蘇省鎮江市丹陽區金陵西路南側	住宅／商業	興建中	不適用	該物業位於金陵西路，屬丹陽市的市區。鄰近發展項目主要為商業及住宅物業。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
53	鎮江丁卯吾悅廣場，江蘇省鎮江市鎮江新區丁卯橋路南側、經七路西側	住宅／商業	興建中	不適用	該物業位於鎮江新區丁卯橋路南側、經七路西側，屬鎮江市的市區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
54	長春項目B部分，吉林省長春市綠園區正陽街以東，皓月大路以南	住宅／商業	興建中	不適用	該物業位於綠園區正陽街以東，皓月大路以南，屬長春市的市區。鄰近發展項目主要為商業發展項目。
55	安慶項目一期(公寓、小複式及酒店)及二期，位於安徽省安慶市迎江區菱湖南路南側	住宅／商業	興建中	不適用	該物業位於迎江區菱湖南路南側，屬安慶市的市區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。
56	如皋吾悅廣場，江蘇省如皋市府西路以東、海陽南路以西	商業	興建中	不適用	該物業位於如皋市(南通市轄下的縣級市)的市區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。
57	天津新城吾悅廣場，天津市津南區咸水沽鎮	住宅	興建中	該物業受限於按揭，已押予渤海銀行股份有限公司上海分行，目前餘下貸款額為人民幣1,820,000,000元。	該物業位於津南區咸水沽鎮，屬天津市的市區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
58	揚州項目，江蘇省揚州市邗江區江都北路東側、古運河北側、竹西路南側、三星路西側	住宅／商業	興建中	該物業受限於按揭，已押予渤海銀行股份有限公司上海分行，目前餘下貸款額為人民幣58,400,900元。	該物業位於邗江區江都北路東側、古運河北側、竹西路南側、三星路西側，屬揚州市的市區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。
59	臨沂項目一期1-3號樓、11-12號樓，山東省臨沂市河東區東興路中段西側	住宅／商業	興建中	不適用	該物業位於河東區東興路中段西側，屬臨沂市的市區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
60	泰興吾悅廣場A部分，江蘇省泰興市鼓樓北路東側、根思路北側	住宅／商業	興建中	該物業受限於按揭，已押予中國農業銀行股份有限公司泰興分行，目前餘下貸款額為人民幣250,000,000元。	該物業位於泰興市的市區。鄰近發展項目主要包括住宅及商業發展項目。
61	淮南商業地塊、住宅D02地塊，安徽省淮南市田家庵區湖濱路以南	住宅／商業	興建中	不適用	該物業位於田家庵區湖濱路以南，屬淮南市的市區。鄰近發展項目主要為寫字樓、商業及住宅發展項目。
62	啓東吾悅廣場，江蘇省啓東市匯龍鎮匯東村	住宅	興建中	不適用	該物業位於匯龍鎮，屬啓東市（南通市政府轄下的縣級市）的市區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
63	衢州新城吾悅廣場，浙江省衢州市柯城區白雲中大道以西、花園中大道以南、九龍路以東、須江路以北	住宅	興建中	不適用	該物業位於柯城區，屬衢州市的市區。鄰近發展項目主要包括住宅及商業發展項目。
64	桐鄉吾悅廣場，浙江省桐鄉市振東新區振興路南側、圓明路東側	住宅／商業	興建中	該物業受限於按揭，已押予中國建設銀行股份有限公司桐鄉支行，目前餘下貸款額為人民幣285,000,000元。	該物業位於振東新區，屬桐鄉市的市區。鄰近發展項目主要包括住宅及商業發展項目。
65	海口吾悅廣場二期，海南省海口市龍華區椰海大道南側	商業	興建中	不適用	該物業位於椰海大道南側，屬海口市的市區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
66	台州新城萬博C地塊，浙江省台州市黃岩區永寧河與大橋路交匯處	住宅／商業	興建中	該物業受限於按揭，已押予招商銀行股份有限公司台州黃岩分行，目前餘下貸款額為人民幣350,000,000元。	該物業位於黃岩區永寧河與大橋路交匯處，屬台州市的市區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
67	嵊州吾悅廣場三期，浙江省嵊州市城南新區環城路北面及富豪路兩面	住宅／商業	興建中	該物業受限於按揭，已押予交通銀行股份有限公司浙江省分行，目前餘下貸款額為人民幣260,000,000元。	該物業位於城南新區，屬嵊州市的發展中市區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
68	寧波吾悅廣場一期 (A及C地塊)，浙江省寧波市鎮海區永和西路南側，望海南路西側，永茂西路北側、金華南路東側	住宅／商業	興建中	該物業受限於按揭，已押予中信銀行股份有限公司寧波分行，目前餘下貸款額為人民幣400,000,000元。	該物業位於鎮海區，屬寧波市的發展中市區。鄰近發展項目主要為寫字樓、商業及發展項目。
69	寧波吾悅廣場二期 (B地塊)，浙江省寧波市鎮海區永和西路南側，望海南路西側，永茂西路北側、金華南路東側	住宅／商業	興建中	該物業受限於按揭，已押予中信銀行股份有限公司寧波分行，目前餘下貸款額為人民幣600,000,000元。	該物業位於鎮海區，屬寧波市的發展中市區。鄰近發展項目主要為寫字樓、商業及住宅發展項目。
70	義烏吾悅廣場，浙江省義烏市江東路	住宅／商業	興建中	該物業受限於按揭，已押予中信銀行股份有限公司杭州分行及中信信託投資有限公司，目前餘下貸款額為人民幣1,100,000,000元。	該物業位於江東路A地塊，屬義烏市的市區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
71	晉江吾悅廣場項目，福建省晉江市陳埭鎮鞋都片區	住宅／商業	興建中	不適用	該物業位於陳埭鎮，屬晉江市的發展中市區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
72	瑞安吾悅廣場一期在建部分，浙江省溫州市安陽街道漁墩村	商業	興建中	不適用	該物業位於安陽小區漁墩村，屬瑞安市的市區。鄰近發展項目主要為商業發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
73	昆明吾悅廣場，雲南省昆明市五華區普吉街道	住宅／商業	興建中	該物業受限於按揭，已押予招商銀行股份有限公司昆明分行，目前餘下貸款額為人民幣200,000,000元。	該物業位於五華區普吉街道以西，屬昆明市的市區。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。
74	平湖吾悅廣場，浙江省平湖市當湖街道東方路南，南市路毓秀路東，新華南路西	住宅／商業	興建中	不適用	該物業位於平湖市的市區。鄰近發展項目主要為寫字樓、商業及住宅發展項目。
75	台州玉環吾悅廣場商業部分，浙江省台州市玉環縣雙港路與玉大路交匯處	住宅／商業	興建中	不適用	該物業位於雙港路與玉大路交匯處，屬玉環縣的發展中市區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
76	成都吾悅廣場，四川省成都市武侯區武侯大道順江段77號	商業	興建中	不適用	該物業位於武侯區，屬成都市的市區。鄰近發展項目主要為寫字樓、商業及住宅發展項目。

#### 第六類物業的補充資料

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
1	蘇州三千邑二期及三期，江蘇省蘇州市吳江區江陵東路、淞山河交叉口西南側	住宅	空置土地	不適用	該物業位於蘇州市吳江區江陵東路、淞山河交叉口西南側。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
2	青島羊毛灘項目，山東省 青島市城陽區紅島經濟區	住宅／商業	空置土地	不適用	該物業位於城陽區紅島經濟區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
3	合肥濱湖15號地塊，安徽省 合肥市濱湖新區貴陽路以南、 貴州路以東	住宅	空置土地	不適用	該物業位於濱湖新區貴陽路以南、貴州路以東。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
4	張家港茗悅華庭二期及三期， 江蘇省蘇州市楊舍鎮	住宅／商業	空置土地	不適用	該物業位於楊舍鎮。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
5	青島黃島花伴里，山東省 青島市黃島區	住宅／商業	空置土地	不適用	該物業位於黃島區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
6	重慶空港項目，重慶市渝 北區雙鳳橋街道	住宅／商業	空置土地	該物業受限於按揭，已押予重慶國際信託股份有限公司，目前餘下貸款額為人民幣520,000,000元。	該物業位於渝北區雙鳳橋街道Liangu Group A區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
7	上海新城上坤樾山四期， 上海市松江區洞涇鎮5街坊	住宅／商業 ／辦公室	空置土地	該物業受限於按揭，已押予上海銀行股份有限公司漕河涇分行，目前餘下貸款額為人民幣366,000,000元。	該物業位於松江區洞涇鎮。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
8	上海新城金茂府，上海市 虹口區涼城新村街道301街 坊29丘	住宅	空置土地	不適用	該物業位於虹口區廣靈四路南側。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
9	成都半島雲著（龍橋項目），四川省成都市新都區	住宅	空置土地	不適用	該物業位於新都區場鎮社區第4、10小區及公社。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
10	天津寶坻項目二、三、四及五期，天津市寶坻區潮陽大道與開元路交口西南角	住宅／商業	空置土地	該物業受限於按揭，已押予招商銀行股份有限公司南寧民族大道分行，目前餘下貸款額為人民幣2,580,000,000元。	該物業位於寶坻區潮陽大道與開元路交口西南角。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
11	長沙梅溪湖金茂灣二期及三期，湖南省長沙市嶽麓區梅溪湖西	住宅	空置土地	不適用	該物業位於長沙市嶽麓區梅溪湖以西。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
12	蘇州香溪源三期，江蘇省蘇州市吳江區鱸鄉北路以東、興吳路以南	住宅	空置土地	不適用	該物業位於蘇州市吳江區鱸鄉北路以東、興吳路以南。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。
13	蘇州晟銘東商業部分，江蘇省蘇州市吳江區鱸鄉北路以東、興中路以北	住宅／商業	空置土地	不適用	該物業位於蘇州市吳江區興中路以北、鱸鄉北路以東。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。
14	蘇州湖畔樾山二期，江蘇省蘇州市相城區陽澄湖鎮環湖北路南側、湘太路西側	住宅／商業	空置土地	不適用	該物業位於蘇州市環湖北路南側、湘太路西側。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
15	青島膠州海達項目，山東省青島市	住宅／商業	空置土地	不適用	該物業位於膠州市。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
16	滎陽一幅住宅用地，河南省滎陽市商隱路與禹錫南二路交叉口新城郡項目	住宅	空置土地	不適用	該物業位於商隱路。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
17	天津武清俊安項目，天津市武清區下朱莊街規劃路東側	住宅	空置土地	不適用	該物業位於武清區東南面。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。
18	南通香溢紫郡三期，江蘇省南通市港閘區通寧大道西、永興大道北	住宅／商業	空置土地	該物業受限於按揭，已押予中國銀行股份有限公司南通港閘分行，目前餘下貸款額為人民幣340,000,000元。	該物業位於港閘區通寧大道西、永興大道北。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
19	常州新城公館四期D區，江蘇省常州市武進區長虹路南側、常武中路西側	住宅	空置土地	不適用	該物業位於武進區長虹路南側、常武中路西側。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。
20	常州新城長島東區，江蘇省常州市武進區淹城路西側、運北路北側	住宅	空置土地	不適用	該物業位於常州市武進區淹城路西側、運北路北側。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
21	常州新城域三期，江蘇省 常州市武進區夏城路西 側、人民東路北側	住宅	空置土地	不適用	該物業位於武進區夏城路 西側、人民東路北側。鄰 近發展項目主要為住宅發 展項目。
22	常州金色新城西區三期， 江蘇省常州市新市路北 側、新蘆墅路東側	住宅	空置土地	不適用	該物業位於鐘樓區新市路 北側、新蘆墅路東側。鄰 近發展項目主要為住宅發 展項目。
23.	常州客車廠地塊，江蘇省 常州市常新路110號	空置土地		該物業受限於按揭， 已押予中國建設銀行 股份有限公司常州分 行，目前餘下貸款額 為人民幣94,000,000 元。	該物業位於鐘樓區常新路 110號。鄰近發展項目主 要為住宅發展項目。
24.	常州金壇大道項目30#地 塊，江蘇省常州市金壇區 金壇大道北側、聚賢路東 側	住宅	空置土地	不適用	該物業位於金壇區。鄰近 發展項目主要包括住宅及 商業發展項目。
25.	常州金壇大道項目 14#31#地塊，江蘇省常州 市金壇區群賢路西側、金 桂路南側	住宅	空置土地	不適用	該物業位於金壇區。鄰近 發展項目主要包括住宅及 商業發展項目。
26	常州九州物資市場地塊， 江蘇省常州市勞動路北 側、青洋路西側	住宅	空置土地	不適用	該物業位於常州市勞動路 北側、青洋路西側。鄰近 發展項目主要為住宅發展 項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
27	南京寶華項目，江蘇省句容市寶華鎮寶華村	住宅／商業／娛樂	空置土地	不適用	該物業位於句容市寶華鎮寶華村。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。
28	常州古方路項目，江蘇省常州市下稱路西側、古方路南側	住宅	空置土地	不適用	該物業位於常州市下稱路西側、古方路南側。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。
29	濟南B2-2地塊，山東省濟南市曆城區田園新城片區	住宅／商業	空置土地	該物業受限於按揭，已押予中國農業銀行股份有限公司濟南曆城分行，目前餘下貸款額為人民幣100,000,000元。	該物業位於曆城區田園新城片區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
30	濟南新城領寓，山東省濟南市槐蔭區經十路南側、規劃淄博路東側	商業	空置土地	不適用	該物業位於槐蔭區經十路南側、淄博路東側。鄰近發展項目主要為商業、住宅及寫字樓發展項目。
31	天津生態城，天津市濱海新區	住宅	空置土地	該物業受限於按揭，已押予Wooribank Bank Co., Ltd.北京三元橋分行，目前餘下貸款額為人民幣1,000,000,000元。	該物業位於濱海新區生態島。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。
32	長沙新城國際花都四期(C部分)，湖南省長沙市望城區金山橋街道	住宅／商業	空置土地	不適用	該物業位於望城區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
33	嘉興海上風華二期，浙江省嘉興市嘉善縣羅星街道世紀大道北、車站南街西	住宅	空置土地	該物業受限於按揭，已押予招商銀行股份有限公司嘉興南湖分行，目前餘下貸款額為人民幣50,000,000元。	該物業位於嘉善縣世紀大道北、車站南街西。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
34	蘇州紅樹灣二期B區，江蘇省蘇州市興昂路北側、興吳路南側	住宅／商業	空置土地	不適用	該物業位於蘇州市吳江區興昂路北側、興吳路南側。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。
35	昆山新城柏麗灣B區，江蘇省昆山市柏廬路南延綫東側、312國道南側	住宅／商業 ／辦公室	空置土地	不適用	該物業位於昆山市柏廬路南延綫東側、312國道南側。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
36	蘇州外果圩，江蘇省蘇州市同里鎮	商業	空置土地	不適用	該物業位於蘇州市同里鎮。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。
37	廣州佛山壹鳴花園一、二及三期，廣東省佛山市南海區獅山鎮華涌村廣雲路以南、興業北路以東	住宅／商業 ／教育	空置土地	不適用	該物業位於獅山鎮西北。鄰近發展項目主要為工業及住宅發展項目。
38	廣州佛山新城璟薈，廣東省佛山市三水區西南街道建設一路東側	住宅／商業	空置土地	不適用	該物業位於西南街道中心。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
39	合肥濱湖17號地塊，安徽省合肥市濱湖新區南京路以南、華山路以東	住宅	空置土地	不適用	該物業位於濱湖新區南京路以南、華山路以東。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
40	南京句容農業科學研究所項目(第28號地塊)，江蘇省句容市華陽鎮河濱南路北側、高驪山路西側	住宅／商業	空置土地	不適用	該物業位於句容市華陽鎮河濱南路北側、高驪山路西側。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
41	宿遷太湖花園項目，位於江蘇省宿遷市宿遷經濟開發區人民大道東側，蘇州路北側	住宅／商業	空置土地	不適用	該物業位於宿遷經濟開發區蘇州路北側、人民大道東側。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。
42	宿遷水木清華三期(A及B部分)，江蘇省宿遷市宿城新區洪澤湖南側、黃海路東側	住宅／商業	空置土地	不適用	該物業位於宿城新區洪澤湖南側、黃海路東側。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
43	青島新城璽樾項目，山東省青島市膠州區少海濕地公園北側	住宅／商業	空置土地	不適用	該物業位於膠州區少海濕地公園北側。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
44.	蘇州高鐵新城項目，江蘇省蘇州市相城區南天成路	住宅／商業	空置土地	該物業受限於按揭，已押予上海銀行股份有限公司，目前餘下貸款額為人民幣6,350,000,000元。	該物業位於相城區南天成路。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
45	揚州項目(住宅)，江蘇省揚州市邗江區江都北路東側、古運河北側、珠西路南側、三星路西側	住宅／商業	空置土地	該物業受限於按揭，已押予渤海銀行股份有限公司上海分行，目前餘下貸款額為人民幣1,400,000,000元。	該物業位於邗江區江都北路東側、古運河北側、珠西路南側、三星路西側。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。
46	臨沂項目一期(5-10號樓、13號樓)，山東省臨沂市河東區東興路中段西側	住宅／商業	空置土地	不適用	該物業位於河東區東興路中段西側。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
47	泰興吾悅廣場B部分，江蘇省泰興市鼓樓路東側、根思路北側	住宅／商業	空置土地	該物業受限於按揭，已押予中國農業銀行股份有限公司泰興分行，目前餘下貸款額為人民幣250,000,000元。	該物業位於泰興市的市區。鄰近發展項目主要包括住宅及商業發展項目。
48	南京建鄴項目，江蘇省南京市建鄴區漢中門路南側、燕山路東側	商業	空置土地	不適用	該物業位於南京市建鄴區漢中門路南側、燕山路東側。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
49	兩幅淮南住宅用地(D03及D07地塊)，安徽省淮南市田家庵區湖濱路以南	住宅／商業	空置土地	不適用	該物業位於田家庵區湖濱路以南。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
50.	啓東吾悅廣場，江蘇省啓東市匯龍鎮匯東村	商業	空置土地	不適用	該物業位於啓東市（南通市轄下的縣級市）。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。
51	句容吾悅廣場，江蘇省句容市華陽鎮寧航南路東側、長龍山路南側	住宅／商業	空置土地	不適用	該物業位於句容市華陽鎮寧航南路東側、長龍山路南側。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
52	太原萬柏林項目，山西省太原市萬柏林區	住宅／商業	空置土地	不適用	該物業位於萬柏林區規劃道路南側、北側及西側，以及Houbei Tun以東，鄰近發展項目主要為住宅發展項目。
53	西安灃東新城吾悅廣場，陝西省西安市灃東新城	住宅／商業	空置土地	不適用	該物業位於灃東新城。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
54	嵊州西住宅地第19號地塊，浙江省嵊州市城南新區環城路以北、富豪路以西	住宅／商業	空置土地	不適用	該物業位於城南新區，屬嵊州市的發展中市區。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
55.	玉環吾悅廣場(住宅及辦公室部分)，浙江省台州市玉環縣雙港路與玉大路交匯處	住宅／商業	空置土地	不適用	該物業位於玉環縣雙港路與玉大路交匯處。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
56	南昌新建吾悅廣場，江西省南昌市新建區長堍大道西側、子實路南側	商業	空置土地	不適用	該物業位於南昌市長堍大道西側、子實路南側。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。
57	南寧邕州吾悅廣場，廣西壯族自治區南寧市興寧區金橋路南側	商業	空置土地	不適用	該物業位於興寧區金橋路南側。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。
58.	長沙松雅湖項目，湖南省長沙市長沙縣東四路以西，望仙路以北	商業	空置土地	不適用	該物業位於長沙縣Gongchang路。鄰近發展項目主要為商業及住宅物業。
59.	慈溪吾悅廣場，浙江省慈溪澞山街道	住宅／商業	空置土地	不適用	該物業位於澞山區南三環路北側、新城大道西側。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
60	上饒吾悅廣場，江西省上饒市上饒縣鳳凰大道以南、旭日南大道以東	住宅／商業	空置土地	不適用	該物業位於上饒縣鳳凰大道以南、旭日南大道以東。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。

物業 編號	在中國的地址	現時用途	佔用詳情	產權負擔	狀況及位置
61	濟南湖畔樾山(合作經營), 山東省濟南市章丘區09路以東, 綉源河以西季官村	住宅	空置土地	不適用	該物業位於章丘區09路以東、綉源河以西季官村。鄰近發展項目主要為商業、住宅及農業發展項目。
62	天津小淀項目, 天津市北辰區小淀鎮津圍公路西側	住宅	空置土地	不適用	該物業位於北辰區小淀鎮津圍公路西側。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。
63	常州金壇萬建城, 江蘇省常州市金壇區堯塘鎮謝橋村萬建塘	商業	空置土地	不適用	該物業位於金壇區。鄰近發展項目主要包括商業項目。
64	昆山吾悅廣場待建部分, 江蘇省昆山市長江路東側、312國道南側	住宅/商業	空置土地	不適用	該物業位於昆山市長江路東側、312國道南側。鄰近發展項目主要為商業及住宅發展項目。

## 1. 責任聲明

本計劃文件所載有關本集團的資料由本公司提供。董事已批准刊發本計劃文件，彼等願共同及個別對本計劃文件所載的資料（與要約人有關者除外）之準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本計劃文件所表達的意見（要約人所表達的意見除外）乃經適當及審慎考慮後作出，及本計劃文件並無遺漏其他事實，致使本計劃文件中的任何陳述有所誤導。

本計劃文件所載有關要約人的資料由要約人提供。要約人的唯一董事已批准刊發本計劃文件，彼對本計劃文件所載的資料（與本集團有關者除外）的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼所知，本計劃文件所表達的意見（本集團所表達的意見除外）乃經適當及審慎考慮後作出，及本計劃文件並無遺漏其他事實，致使本計劃文件中的任何陳述有所誤導。

## 2. 股本

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司的法定股本為10,000,000港元，分為10,000,000,000股股份；
- (b) 本公司已發行股本為5,658,000港元，分為5,658,000,000股股份；
- (c) 自2016年12月31日（即本公司最近財政年度年結日）起，本公司未有發行任何新股份；
- (d) 所有已發行股份在所有方面均具有同等地位，包括有關資本、股息及投票的所有權利；
- (e) 概無任何由本公司發行而尚未行使的購股權、認股權證、可換股證券、衍生工具或其他有關證券（定義見收購守則第22條註釋4）附有可認購或轉換為股份的權利。

### 3. 市價

下表載列於(i)最後實際可行日期；(ii)最後交易日；及(iii)於要約期開始日前六個月起至最後實際可行日期止期間每個曆月的最後營業日股份於聯交所的收市價：

	每股股份 收市價 (港元)
2017年1月27日	1.75
2017年2月28日	2.00
2017年3月21日	2.26
2017年4月28日	2.30
2017年5月31日	2.38
2017年6月30日	2.98
2017年7月7日(最後交易日)	2.81
2017年7月31日	3.25
2017年8月31日	3.21
2017年9月19日(最後實際可行日期)	4.43

於要約期開始日前六個月起至最後實際可行日期止期間股份於聯交所所報的最低及最高收市價分別為於2017年2月2日的每股股份1.67港元及於2017年9月19日的每股股份4.43港元。

註銷價每股計劃股份3.30港元較股份於2017年7月7日(即最後交易日)在聯交所所報收市價每股2.81港元溢價約17.44%。

### 4. 權益披露

就本段而言，「擁有權益」及「權益」的涵義與證券及期貨條例適當部分所賦予者相同。

## (a) 股份的權益及買賣

- (i) 於最後實際可行日期，要約人及要約人一致行動人士於股份中擁有以下權益：

股東	於最後實際可行日期	
	股份數目	%
要約人	4,105,450,000	72.56
要約人一致行動人士		
呂小平先生	12,000,000	0.21
陸忠明先生	5,000,000	0.09
劉源滿先生	4,776,000	0.08
陳偉健先生	100,000	0.00
王曉松先生	6,000,000	0.11
要約人一致行動人士持有的股份總數 (全部組成計劃股份一部份)	27,876,000	0.49
獨立股東持有的計劃股份總數	1,524,674,000	26.95
總數	5,658,000,000	100

- (ii) 呂小平先生、陸忠明先生、劉源滿先生、陳偉健先生及王曉松先生為本公司董事及要約人一致行動人士成員。彼等（包括陳偉健先生的配偶）持有的股份將組成計劃股份一部份，但不會在法院會議上就計劃表決。倘計劃在法院會議上獲批准，彼等（包括陳偉健先生的配偶）有意就彼等持有的股份投票贊成將在股東特別大會上提呈的決議案。
- (iii) 於披露期間，要約人、要約人一致行動人士、要約人的唯一董事及董事概無買賣股份以換取價值，惟陳偉健先生（執行董事及要約人一致行動人士成員）的配偶於2017年4月7日按每股2.40港元之價格出售200,000股股份除外。
- (iv) 於披露期間，要約人、要約人一致行動人士、要約人的唯一董事及董事均無買賣涉及股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

- (v) 於最後實際可行日期，概無與要約人有聯繫的非豁免全權基金經理人及自營交易商擁有或控制任何股份或涉及股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，或於披露期間買賣任何股份或有關股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。
- (vi) 於披露期間，華泰金融集團並無為其本身或以全權委託方式買賣股份或涉及股份的可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具以換取價值。
- (vii) 於最後實際可行日期，概無任何人士於刊發本計劃文件前已不可撤回承諾在法院會議或股東特別大會上以彼等的股份就有關計劃的決議案投贊成或反對票。因此，擁有或控制任何股份或有關股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的人士概無於披露期間買賣任何股份或涉及股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。
- (viii) 於最後實際可行日期，本公司子公司、本公司或其任何子公司的退休基金及根據收購守則聯繫人士的第(2)類別定義所訂明的本公司的顧問（證監會根據收購守則確認的有關顧問的獲豁免自營買賣商除外）並無擁有或控制任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。於要約期開始日起直至最後實際可行日期止期間，該等人士亦無買賣任何股份或涉及股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。
- (ix) 於最後實際可行日期，概無任何人士與要約人（或要約人一致行動人士）就股份或涉及股份的可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具訂有收購守則第22條註釋8所述類別的任何安排。因此，該等人士均無擁有或控制任何股份或涉及股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，亦無於披露期間買賣任何股份或涉及股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。
- (x) 於最後實際可行日期，要約人或任何要約人一致行動人士與任何其他人士之間並無存在收購守則第22條註釋8第三段所述類別的彌償保證或其他安排。
- (xi) 於最後實際可行日期，概無任何人士與本公司（或根據收購守則「聯繫人士」定義的第(1)至(4)類別屬本公司聯繫人士的任何人士）就股份訂有收購守則第22條註釋8所述類別的任何安排。因此，概無有關人士於最後實際可行日期擁有或控制任何股份或涉及股份的任何可換股證券、認股權證、購

股權或衍生工具，而於要約期開始日起直至最後實際可行日期止期間，該等人士概無買賣任何股份或涉及股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

- (xii) 於最後實際可行日期，除本節第4(a)(i)段及下表所披露者外，概無董事於股份或涉及股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益：

董事	權益性質	所持股份數目	佔本公司全部已發行股本的概約百分比
王振華先生	一項全權信託的創立人 <sup>(1)</sup>	4,105,450,000	72.56
呂小平先生	實益擁有人	12,000,000	0.21
陸忠明先生	實益擁有人	5,000,000	0.09
劉源滿先生	實益擁有人	4,776,000	0.08
陳偉健先生	配偶權益 <sup>(2)</sup>	100,000	0.00
王曉松先生	實益擁有人	6,000,000	0.11

附註：

- (1) 王振華先生為Hua Sheng信託的創始人，透過Hua Sheng信託，Standard Chartered Trust (Singapore) Limited以受託人的身份通過其受控制公司（包括要約人）持有4,105,450,000股股份的好倉。王振華先生亦為要約人的唯一董事。
- (2) 該等100,000股股份由陳偉健先生的配偶陳穎茵女士持有。據此，陳偉健先生被視為於該等100,000股股份中擁有權益。

- (xiii) 除本節第4(a)(i)及(xii)段所披露者外，於最後實際可行日期，要約人、要約人一致行動人士、要約人的唯一董事及董事概無擁有或控制任何股份或涉及股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

- (xiv) 於最後實際可行日期，要約人、要約人一致行動人士、本公司及董事概無借入或借出任何股份或涉及股份的可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具。

- (xv) 於最後實際可行日期，概無與本公司有關連且以全權委託方式管理基金的基金經理（證監會根據收購守則確認的獲豁免基金經理除外）擁有或控制任何股份或涉及股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。於要約開始日起直至最後實際可行日期止期間，概無與本公司有關連且以全權委託方式管理基金的基金經理（獲豁免基金經理除外）買賣任何股份或涉及股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

**(b) 要約人股份的權益及買賣**

於最後實際可行日期，除註釋備忘錄「12.要約人之資料」所披露者外，本公司及董事概無於要約人股份或涉及要約人股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益，而於披露期間，本公司及董事均無買賣任何股份或涉及要約人股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

**(c) 與要約人及要約人一致行動人士就建議及其他權益的安排**

於最後實際可行日期：

- (i) 要約人或要約人一致行動人士與任何其他人士並無訂有收購守則第22條註釋8所述類別的安排；
- (ii) 要約人並無訂立任何協議或安排，而有關協議或安排涉及可能會或不會援引或謀求援引計劃條件的情況；
- (iii) 任何董事並無亦將不會因計劃離職或因此引起的其他事宜獲支付／獲取任何利益作為補償；
- (iv) 誠如本計劃文件第四部分「建議的條款－財務資源」一段所載，要約人擬以內部資源及貸款融資兩者結合，為註銷計劃股份所需之現金撥資。根據融資協議的條款，要約人將根據融資協議就擔保代理人的利益訂立股份按揭，據此，要約人將於生效日期後盡快（且無論如何於其後5個營業日內）抵押全部其擁有或將擁有的股份，以作為貸款融資的擔保。於最後實際可行日期，擔保代理人並無持有任何股份或涉及股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。除上述者外：
- (1) 要約人並無就轉讓、押記或抵押將根據計劃及於計劃完成後發行予要約人的股份，與任何其他人士訂立任何協議、安排或備忘錄；

- (2) 要約人或要約人一致行動人士概無與任何董事、近期的董事、股東或近期的股東訂立與計劃有任何關連或取決於計劃的協議、安排或備忘錄（包括任何補償安排）；
  - (3) 任何董事概無與任何其他人士訂立以要約結果為條件或取決於計劃的結果或以其他方式與計劃有關連的協議或安排；及
  - (4) 要約人並無訂立任何董事在其中擁有重大個人利益的任何重大合約；及
- (v) 概無董事與本集團任何成員公司或本公司聯屬公司有任何(i)於要約期開始日前六個月內訂立或修訂的任何服務合約或委任書（包括持續及固定年期的合約）；或(ii)持續生效而通知期為12個月或以上的合約或委任書；或(iii)尚餘生效期超過12個月的定期合約或委任書（不論通知期長短）。

## 5. 重大訴訟

於最後實際可行日期，就本公司董事所知，本集團的任何成員公司概無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

## 6. 重大合約

以下為於要約期開始日前兩年當日直至最後實際可行日期（包括該日），由本公司或其任何子公司訂立的重大合約（並非於本公司或其任何子公司進行或擬進行的日常業務過程中訂立的合約）：

- 承諾契約；及
- 要約人與香港創智發展有限公司（「創智」，本公司的間接全資子公司）及常州創悅諮詢管理有限公司（「創悅」）之間訂立的股權轉讓協議，據此創智有條件同意出售，而要約人有條件同意收購創悅的100%股本權益，總代價為人民幣320百萬元，進一步詳情載於本公司日期為2016年4月18日的通函。

## 7. 專家

以下為提供本計劃文件所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
戴德梁行	獨立物業估值師
華泰金融	根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、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（資產管理）受規管活動之持牌法團
新百利	根據證券及期貨條例註冊，可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團

## 8. 同意書

上述專家均已分別就本計劃文件的刊發發出書面同意書，同意以本計劃文件刊發的形式及涵義轉載其意見及／或函件及／或引述其名稱及／或意見及／或函件，且迄今並未撤回同意書。

## 9. 其他事項

(a) 董事為：

*執行董事：*

王振華先生 (董事長)

呂小平先生 (行政總裁)

陸忠明先生

劉源滿先生

陳偉健先生

*非執行董事：*

王曉松先生

*獨立非執行董事：*

陳華康先生

朱增進先生

鍾偉先生

(b) 本公司的聯席公司秘書為陳偉健先生及莫明慧女士。

- (c) 本公司的註冊辦事處位於Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, P.O. Box 31119, Grand Cayman KY1-1205, Cayman Islands。
- (d) 本公司於香港的主要營業地點為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座36樓。
- (e) 本公司總部位於中國上海中江路388弄6號新城控股大廈A座。
- (f) 本公司香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (g) 要約人為一家於2003年2月18日在英屬處女群島註冊成立的有限公司。其註冊辦事處位於Sea Meadow House, Blackburne Highway, (P.O. Box 116), Road Town, Tortola, British Virgin Islands。
- (h) 要約人的唯一董事為王振華先生。
- (i) 華泰金融的主要營業地點為香港皇后大道中99號中環中心58樓5808-12室。
- (j) 新百利的主要營業地點為香港皇后大道中29號華人行20樓。

## 10. 備查文件

下列文件的副本將自本計劃文件日期至2017年10月17日（即股東特別大會日期）星期一至星期五在本公司的辦事處（地址為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座36樓），及自本計劃文件寄送之日直至生效日期或計劃失效或遭撤回之日（以較早者為準）在本公司網站[www.futureholdings.com.cn](http://www.futureholdings.com.cn)及證監會網站[www.sfc.hk](http://www.sfc.hk)可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 要約人的組織章程大綱及細則；
- (c) 本公司截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日止年度的年報；
- (d) 董事會函件，全文載於本計劃文件第四部分；
- (e) 獨立董事委員會函件，全文載於本計劃文件第五部分；

- (f) 新百利函件，全文載於本計劃文件第六部分；
- (g) 由戴德梁行編製的本集團物業估值函件及估值報告全文（包括估值證書），其概要載於本計劃文件「附錄二－本集團物業估值概要」；
- (h) 本附錄「8. 同意書」一節所述的書面同意書；
- (i) 本附錄「6. 重大合約」一節所述的重大合約；及
- (j) 本計劃文件。

開曼群島大法院

訟案編號：2017年第FSD 167號

---

有關

新城發展控股有限公司

及有關

公司法（2016年修訂本）第86條

---

協議安排

訂約方

新城發展控股有限公司

及

計劃股東

（定義見下文）

前言

- (a) 在本計劃內，除非與內容或者文義不符，否則下列詞彙分別具有其相對之處所載的涵義：

「營業日」	指	香港銀行一般開門營業的日子（星期六除外）
「註銷價」	指	要約人根據計劃就每股已註銷的計劃股份向計劃股東以現金應付每股計劃股份3.30港元之註銷價
「公司法」	指	開曼群島公司法（2016年修訂本）
「本公司」	指	新城發展控股有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其普通股現時於聯交所主板上市

「條件」	指	本計劃文件第七部分－註釋備忘錄「4. 建議及計劃的條件」一節所載實施建議及計劃的條件
「法院會議」	指	於會議記錄日期按照大法院的指示將予召開並將於2017年10月17日（星期二）上午九時正假座香港九龍尖沙咀梳士巴利道18號香港洲際酒店二樓貴賓廳－樓舉行的計劃股份持有人會議或其任何續會，會上將就計劃（不論有否修訂）進行表決，其通告載於本計劃文件附錄五
「生效日期」	指	計劃（倘獲大法院批准及認可）根據其條款及公司法生效的日期，屆時大法院批准計劃及確認因註銷計劃股份而削減已發行股本的法院法令副本將根據公司法第86(3)條提交開曼群島公司註冊處處長以作登記，預期為2017年11月1日（星期三）（開曼群島時間）
「執行人員」	指	證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或其任何授權代表
「大法院」	指	開曼群島大法院
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣

「華泰金融」	指	華泰金融控股(香港)有限公司，要約人有關建議的財務顧問。華泰金融為一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、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(資產管理)受規管活動的持牌法團
「華泰金融集團」	指	華泰金融及控制華泰金融、受華泰金融控制或與華泰金融受共同控制(具有收購守則所賦予的涵義)的人士
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立股東」	指	除要約人及要約人一致行動人士以及於建議及／或計劃中擁有權益或參與其中的任何其他股東(如有)以外的股東
「最後實際可行日期」	指	2017年9月19日，即為確定本計劃文件所載若干資料的最後實際可行日期
「最後完成日期」	指	2017年12月31日，或本公司與要約人可能協定或由本公司及／或要約人提出申請而大法院在適用情況下可能作指示並在所有情況下獲執行人員同意的有關較後日期(如有)
「會議記錄日期」	指	2017年10月5日(星期四)，或可能向股東公佈的其他時間及日期，即釐定計劃股份持有人出席法院會議及在會上投票的權利以及股東出席本公司股東特別大會及在會上投票的權利之記錄日期
「新股」	指	將根據計劃向要約人發行的新股份，相等於根據計劃註銷及剔除的計劃股份數目

「要約人」	指	富域香港投資有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，亦為本公司的控股股東
「要約人一致行動人士」	指	根據收購守則「一致行動」的定義，與要約人一致行動或假定為與要約人一致行動之人士，包括王振華先生、呂小平先生、陸忠明先生、劉源滿先生、陳偉健先生、王曉松先生及（如適用）華泰金融，「要約人一致行動人士」指彼等其中任何一方
「中國」	指	中華人民共和國，但就本計劃文件而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「建議」	指	根據本計劃文件所載條款並在其條件規限下，要約人透過計劃及將本公司股本恢復至緊接計劃股份註銷前金額的方式將本公司私有化，以及撤銷股份於聯交所的上市地位的建議
「登記冊」	指	本公司的股東名冊
「計劃」	指	本計劃文件「附錄四－協議安排」所載根據公司法第86條進行的協議安排（或會作出大法院批准或施加並由要約人同意的任何修訂或增補或附加條件），涉及（其中包括）註銷所有計劃股份及將本公司股本回復至緊接註銷計劃股份前之金額
「計劃文件」	指	本綜合文件，包括其中各函件、說明、附件及通知，可不時修訂或補充

- |           |   |  |
|-----------|---|--|
| 「計劃記錄日期」  | 指 | 2017年11月1日（星期三），或可能向股東公佈的其他時間及日期，即釐定計劃股東於計劃項下對註銷價享有權利的記錄日期 |
| 「計劃股份」    | 指 | 除要約人所持股份外的股份   |
| 「計劃股東」    | 指 | 於計劃記錄日期的計劃股份持有人  |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例   |
| 「股份」      | 指 | 本公司股本中每股面值0.001港元的普通股                                      |
| 「股東」      | 指 | 股份的登記持有人   |
| 「聯交所」     | 指 | 香港聯合交易所有限公司  |
| 「收購守則」    | 指 | 香港公司收購及合併守則  |
- (b) 本公司於2010年4月23日根據公司法條文在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。
- (c) 於最後實際可行日期，本公司法定股本為10,000,000港元，分為單一類別的10,000,000,000股每股面值0.001港元的普通股。於最後實際可行日期，本公司的已發行股本為5,658,000港元，分為5,658,000,000股股份，而其餘股份尚未發行。自2012年11月起，本公司的已發行股份在聯交所主板上市及買賣。
- (d) 要約人已建議以計劃方式將本公司私有化。
- (e) 計劃主要旨在透過註銷及剔除所有計劃股份（以註銷價作為代價）將本公司私有化，而其後要約人將擁有本公司。與此同時，藉註銷計劃股份，本公司將透過向要約人發行與已註銷及剔除的計劃股份相同數目的入賬列為繳足的新股，將本公司已發行股本回復至原先數額。

- (f) 於最後實際可行日期，4,105,450,000股股份由要約人合法擁有或控制。要約人將於釐定計劃項下的權利的記錄日期前，安排將相關股份從中央結算代理人過戶至其名下。該等股份的登記情況如下：

名稱	股份登記持有人	股份數目
富域香港投資有限公司	富域香港投資有限公司	4,105,450,000

- (g) 於最後實際可行日期，合共27,876,000股股份由以下要約人一致行動人士合法及／或實益擁有，而彼等的計劃股份將根據計劃註銷，而登記情況如下：

要約人一致行動人士	股份登記持有人	股份數目
呂小平先生	香港中央結算（代理人） 有限公司／呂小平先生	12,000,000
陸忠明先生	香港中央結算（代理人） 有限公司／陸忠明先生	5,000,000
劉源滿先生	香港中央結算（代理人） 有限公司／劉源滿先生	4,776,000
陳偉健先生	香港中央結算（代理人） 有限公司／陳偉健先生	100,000
王曉松先生	香港中央結算（代理人） 有限公司／王曉松先生	6,000,000

- (h) 各要約人一致行動人士（彼等根據收購守則被假定為與要約人一致行動）將於按大法院指示召開以考慮及酌情批准計劃的會議上促使彼等擁有實益權益的任何股份將不會有代表出席及投票。於最後實際可行日期，除上文披露者外，要約人一致行動人士並無實益擁有任何股份。由於擔任要約人的財務顧問，根據收購守則「一致行動」的第5類及第9類釋義，華泰金融被假定為與要約人一致行動。有關華泰集團於本公司的持股及投票權之詳情，請參閱本計劃文件第七部分－註釋備忘錄「8.計劃股份」章節。
- (i) 要約人已向大法院承諾將受計劃約束，並將簽立及作出並促使簽立及作出為使本計劃生效而可能必須或適宜由彼等各人簽立或作出的一切有關文件、行動及事宜。

## 計劃

### 第一部分

#### 註銷計劃股份

1. 於生效日期：
  - (a) 藉註銷及剔除計劃股份以削減本公司的已發行股本，而計劃股東除有權收取註銷價外，將不再就計劃股份擁有任何權利；
  - (b) 待有關股本削減生效後，隨即透過向要約人發行與所註銷及剔除的計劃股份相同數目的新股，將本公司的已發行股本增加至其原先的金額；及
  - (c) 本公司須把其賬冊內因上文第1(a)段所述的股本削減而產生的進賬額，用作按面值全數繳足將按上文(b)段所述將以入賬列作繳足方式配發及發行予要約人的與已註銷的計劃股份相同數目的新股。

### 第二部分

#### 註銷及剔除計劃股份的代價

2. 作為註銷及剔除計劃股份的代價，要約人應支付或促使向各計劃股東支付註銷價。

### 第三部分

#### 3. 一般事項

- (a) 盡快且不遲於生效日期後七(7)個營業日(定義見收購守則)，要約人將向計劃股東發送或促使發送涉及根據本計劃第2條應付予該等計劃股東的註銷價的支票。

- (b) 除本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓）另行獲書面指示外，所有該等支票將放進註明收件人為該等計劃股東之郵資已付信封內，並以普通郵遞方式寄送至於計劃記錄日期在股東名冊所示彼等各自地址，或（如屬聯名持有人）就有關聯名持有的股份當時於股東名冊內排名首位的聯名持有人於計劃記錄日期在股東名冊所示的地址。
- (c) 支票將以郵遞方式寄發，相關郵誤風險由收件人承擔，而要約人、本公司或華泰金融概不會對有關郵件轉交遺失或延誤負責。
- (d) 各支票的抬頭人須為根據本第3條(b)段條文於載有該支票的信封上所註明的收件人，而任何支票的兌現即表示要約人已妥為支付該支票所代表的款項。
- (e) 在根據本第3條(b)段寄發支票後滿六個曆月當日或之後，要約人將有權註銷或取消任何尚未兌現或未經兌現即退回的支票，並將該等支票所代表的全部款項存入要約人所選定的香港持牌銀行以要約人名義開立的存款或託管賬戶。要約人將根據本計劃的條款以信託形式為有權收取者持有該等款項，直至生效日期起計滿六年為止，在該日前，要約人仍將向其信納為有權收取者且本第3條(b)段所述支票尚未兌現而其為收款人的人士，支付根據本計劃第2條應付的款項。要約人作出的任何付款不包括有關人士根據本計劃有權收取金額應計的任何利息。要約人將行使其絕對酌情權，以釐定其是否信納任何人士就此享有權利，而要約人證明任何特定人士就此享有權利或不享有權利（視情況而定）的證書為不可推翻，且對聲稱在有關款項擁有權益的所有人士而言具有約束力。

- (f) 在生效日期起計滿六年當日，要約人將獲免除履行根據本計劃支付任何款項的任何其他責任，而要約人絕對有權收取以其名義開立的存款或託管賬戶內的進賬金額結餘（如有），包括按法律規定及任何支銷作扣減後的應計利息。
- (g) 本第3條(f)段須符合法律所施加的任何禁止條款或條件後方可生效。
4. 在計劃記錄日期就持有任何數目計劃股份而現存的每份過戶文據及證書，在生效日期將不再有效作為該等計劃股份的過戶文據或證書，而各有關證書持有人將應要約人要求，須將有關證書交付要約人予以註銷。
  5. 在計劃記錄日期就任何計劃股份向本公司作出的所有有效授權或相關指示，在生效日期將不再為有效的授權或指示。
  6. 待條件已按本計劃文件「第七部分－詮釋備忘錄」內「4. 建議及計劃的條件」一節所載的方式獲全面達成或由要約人豁免後，大法院根據公司法第86條批准本計劃的命令副本一經根據公司法第86(3)條由開曼群島公司註冊處登記，本計劃隨即生效。
  7. 除非本計劃已於最後完成日期或之前生效，否則本計劃將告失效。
  8. 本公司與要約人可代表全體相關人士共同同意對本計劃作出的任何修訂或增補，或大法院可能認為適合批准或施加的任何條件。
  9. 本公司所委聘顧問及律師的一切費用、收費及開支將由本公司承擔；要約人所委聘顧問及律師的一切費用、收費及開支將由要約人承擔；而協議安排的其他費用、收費及開支將由要約人與本公司平均分擔。

2017年9月22日

開曼群島大法院  
金融服務部

訟案編號：2017年第FSD 167號

有關

公司法（2016年修訂本）第15及86條

及有關

1995年大法院規例第102號命令

及有關

新城發展控股有限公司

---

法院會議通告

---

茲通告根據上述事項發出日期為2017年9月13日的命令（「命令」），開曼群島大法院（「法院」）已指示召開新城發展控股有限公司（「本公司」）股本中每股面值0.001港元的普通股的持有人（富域香港投資有限公司除外）（「持有人」）會議（「法院會議」），藉以考慮及酌情批准（不論有否修訂）本公司與計劃股東（定義見計劃）之間擬達成的協議安排（「計劃」），而法院會議將於2017年10月17日（星期二）上午九時正（香港時間）於香港九龍尖沙咀梳士巴利道18號香港洲際酒店二樓貴賓廳一樓舉行，敬請所有上述持有人屆時於上述地點及時間出席是次會議。計劃的副本及解釋計劃的影響的註釋備忘錄副本已納入綜合計劃文件，而本通告屬於綜合計劃文件的一部分。

綜合計劃文件的副本亦可由持有人向本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓）索取。

該等持有人可親身出席法院會議表決，或委任另一人士（必須為個人，但不論為本公司股東與否）代其出席及表決。適用於法院會議的粉紅色代表委任表格已隨附於刊發日期為2017年9月22日的綜合計劃文件內，並於2017年9月22日寄發予本公司股東。

就股份的聯名持有人而言，任何一名有關人士可親身或委派代表於法院會議上就該股份表決，猶如其為唯一有權表決者；但倘若多於一名有關聯名持有人親身或委派代表出席法院會議，則就此出席的上述一名排名最先或（視情況而定）較先者方有權就有關聯名持有股份表決。就此而言，優先次序乃根據本公司股東名冊內就該聯名持有股份的聯名持有人排名先後釐定，名列首位的股東為首席聯名股東。

敬請在不遲於2017年10月15日（星期日）上午九時正（香港時間）前將委任代表表格遞交至本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓）。按照命令，法院已委任本公司執行董事呂小平先生，或倘其未能出席，則委任執行董事陸忠明先生，或倘其未能出席，則本公司於命令當日的任何其他執行董事（王振華先生除外）擔任法院會議主席，並已指示法院會議主席向法院匯報法院會議結果。

根據須待其後向法院申請批准後，方可作實。

承法院命  
新城發展控股有限公司

2017年9月22日

註冊辦事處：

Grand Pavilion  
Hibiscus Way  
802 West Bay Road  
P.O. Box 31119  
Grand Cayman KY1-1205  
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港  
銅鑼灣  
勿地臣街1號  
時代廣場  
二座36樓

# Future Land Development Holdings Limited

## 新城發展控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1030)

### 股東特別大會通告

茲通告新城發展控股有限公司（「本公司」）謹訂於2017年10月17日（星期二）上午十時正（香港時間）（或緊隨同日在同一地點根據開曼群島大法院的指示召開的法院會議已結束或休會後）假座香港九龍尖沙咀梳士巴利道18號香港洲際酒店二樓貴賓廳一樓舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情分別通過（不論是否修訂）下列特別決議案及普通決議案：

### 特別決議案

- 1 「動議作為特別決議案：
  - A. 批准本公司與計劃股東（定義見協議安排）按其印刷本的形式（其副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別）或開曼群島大法院批准的其他形式並根據開曼群島大法院可能批准或施加的條款及條件訂立的日期為2017年9月22日的協議安排（「協議安排」）；
  - B. 為了使計劃生效，於生效日期（定義見協議安排）透過註銷及剔除計劃股份（定義見協議安排），削減本公司已發行股本。」

### 普通決議案

- 2 動議作為普通決議案：
  - A. 受限及於決議案1(B)所述的資本削減後，本公司將隨即按面值發行總數等於已註銷及剔除的計劃股份數目的股份（如協議安排定義，入賬為已繳足股份）予富域香港投資有限公司，以將本公司股本增至原先的數額；

- B. 本公司賬冊中因資本削減而產生的儲備，將用於按面值繳足所發行予富域香港投資有限公司的新股份，並入賬為已繳足股份，並授權本公司董事就此配發及發行上述新股份；及
- C. 授權本公司任何一名董事就協議安排的實施作出其認為必要或合適的一切行動及事宜，包括（但不限於）同意對協議安排作出開曼群島大法院認為適宜施加的任何修訂或增補；及
- D. 批准、確認及追認授予本公司任何一名董事向香港聯合交易所有限公司申請撤回本公司股份上市之授權。」

承董事會命  
新城發展控股有限公司  
執行董事兼行政總裁  
呂小平

日期：2017年9月22日

註冊辦事處：

Grand Pavilion  
Hibiscus Way  
802 West Bay Road  
P.O. Box 31119  
Grand Cayman KY1-1205  
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港  
銅鑼灣  
勿地臣街1號  
時代廣場  
二座36樓

附註：

- (1) 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的股東，均可委任其他人士作為受委代表代其出席及投票。持有兩股或以上股份之股東可委任多於一名受委代表。受委代表毋須為本公司股東，惟須親身代表股東出席股東特別大會。
- (2) 寄發予本公司股東的日期為2017年9月22日之綜合計劃文件（包括協議安排）隨附股東特別大會適用的白色代表委任表格。

- (3) 白色代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件（如有）或經簽署證明的該等授權書副本，必須在不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓），方為有效，否則代表委任表格屬無效。填妥並交回代表委任表格後，股東仍可按意願親身出席股東特別大會並於會上投票，惟倘股東在交回代表委任表格後出席股東特別大會並在會上投票，代表委任表格將被視為已撤銷。
- (4) 如屬股份的聯名持有人，在排名首位的持有人（不論親身或委派代表）投票後，其他聯名持有人的投票將不獲接納。就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內有關聯名持有人就有關聯名持股的排名次序而定。

本公司將於2017年10月5日（星期四）至2017年10月17日（星期二）（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。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於2017年10月4日（星期三）下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室）。