

此 乃 要 件 請 即 處 理

本封面頁所用詞彙與本要約文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

閣下如對本要約文件或要約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。

閣下如已出售或轉讓名下所有股份，應立即將本要約文件連同隨附代表委任表格及接納表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本要約文件應與隨附接納表格(其內容構成要約條款及條件的一部份)一併閱覽。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本要約文件及隨附表格的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本要約文件及隨附表格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。



瑞安建業有限公司* SOCAM Development Limited

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：983)

**UBS AG 香港分行代表瑞安建業有限公司
提出有條件現金要約
按每股股份 2.50 港元
購回最多達 100,000,000 股股份**

及

申請清洗豁免

財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



董事會函件載於本要約文件第6至17頁。載有(其中包括)要約條款詳情的UBS函件載於本要約文件第18至28頁。獨立董事委員會致獨立股東的函件(載有其就要約及清洗豁免的推薦建議)載於本要約文件第IBC-1至IBC-2頁。獨立財務顧問函件(載有其就要約及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見)載於本要約文件第IFA-1至IFA-32頁。

託管人、代名人及受託人如將會或有意將本要約文件及/或隨附接納表格轉寄香港以外任何司法轄區，務請細閱本要約文件附錄一「海外股東」一節中各段。

本公司謹訂於2018年8月2日(星期四)下午4時正假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店8樓海景廳II-III舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本要約文件第SGM-1至SGM-2頁。隨附股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格上所印列的指示填妥該表格，並儘快交回過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論在任何情況下，該表格最遲須於股東特別大會或其任何續會或延會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。股東特別大會適用的代表委任表格亦登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.socam.com)。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會或延會(視情況而定)，並於會上投票。

* 僅供識別

2018年7月17日

目 錄

	頁次
預期時間表	ii
釋義	1
董事會函件	6
UBS 函件	18
獨立董事委員會函件	IBC-1
獨立財務顧問函件	IFA-1
附錄一 — 要約條款	I-1
附錄二 — 本集團的財務資料	II-1
附錄三 — 本集團的未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 英高就業績預告聲明發出的報告	IV-1
附錄五 — 德勤 • 關黃陳方會計師行就業績預告聲明發出的報告	V-1
附錄六 — 物業估值報告	VI-1
附錄七 — 一般資料	VII-1
股東特別大會通告	SGM-1
隨附文件	
— 股東特別大會代表委任表格	
— 接納表格	

預 期 時 間 表

下文所列時間表僅供說明之用，且可予更改。如對該時間表作出任何更改，本公司將會刊發公佈。

要約期開始2018年5月29日
(星期二)

寄發本要約文件、股東特別大會通告、
代表委任表格及接納表格2018年7月17日
(星期二)

遞交股份過戶文件以符合資格出席
股東特別大會的最後時間 2018年7月27日(星期五)
下午4時30分

暫停辦理股份過戶登記(首尾兩日包括在內) 2018年7月30日(星期一)
至2018年8月2日(星期四)

遞交股東特別大會代表委任表格的最後時間 2018年7月31日(星期二)
下午4時正

股東特別大會 2018年8月2日(星期四)
下午4時正

公佈股東特別大會結果及要約是否成為無條件 2018年8月2日
(星期四)

遞交接納表格的最後時間及根據股東名冊記錄釐定
股東參與要約的權利的最後時間(附註1至3) 2018年8月16日(星期四)
下午4時正

要約截止日期 2018年8月16日
(星期四)

記錄日期 2018年8月16日
(星期四)

於聯交所網站刊登要約結果公佈 2018年8月16日(星期四)
下午7時正或之前

寄發支票予接納股東及(如適用)就部份未獲接納的
超額提交退回股票的最後日期(附註4) 2018年8月27日
(星期一)

預 期 時 間 表

附註：

1. 於2018年8月14日(星期二)後的股份買賣根據聯交所規則將不會在記錄日期前獲結算。
2. 執行人員已同意豁免SOCL因完成要約而可能產生須提出全面要約的任何責任，惟要約及清洗豁免須經獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。假設有關於要約及清洗豁免的決議案於股東特別大會上獲獨立股東批准且要約於2018年8月2日(星期四)(即股東特別大會當日)成為無條件，要約將於其後14日的期間內可供接納而不會獲延長。
3. 如要接納要約，合資格股東須於2018年8月16日(星期四)下午4時正或之前，將已按照本要約文件及接納表格所載指示(該等指示為要約條款及條件的一部份)填妥的接納表格交回過戶登記處。
4. 本公司將於要約截止後7個營業日內根據要約向接納股東支付應付的總金額(惟須就向該等接納股東購回的股份扣除應付的賣方從價印花稅)。

本要約文件所述的所有時間及日期均指香港時間及日期。

釋 義

於本要約文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2018年中期期間」	指	具有本要約文件董事會函件「業績預告及業績預測」一節賦予該詞的涵義；
「接納股東」	指	接納要約的合資格股東；
「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義；
「該公佈」	指	本公司於2018年5月29日就要約及申請清洗豁免而刊發的公佈；
「保證配額」	指	根據要約向合資格股東購回的最低股份數目，經計及承諾股東承諾不會提交的股份數目(包括承諾股東持有的股份以及根據證券及期貨條例第XV部承諾股東被視為擁有權益的股份)，即有關合資格股東按要約價就接納要約提交每手買賣單位2,000股股份可獲購回約813股股份(下調至最接近的完整股份數目)；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	可進行業務交易的聯交所營業日；
「中央結算系統」	指	由香港中央結算有限公司成立及營運的中央結算及交收系統；
「該等守則」	指	收購守則及股份回購守則；
「本公司」或「貴公司」	指	瑞安建業有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：983)；
「條件」	指	於本要約文件董事會函件內「要約條件」一節及附錄一所載規限要約的條件；
「董事」	指	本公司董事；

釋 義

「超額提交」	指	有關合資格股東就接納要約所提交超過其保證配額的股份；
「除外股東」	指	海外股東(如有)，其地址於最後實際可行日期在股東名冊所示乃於香港境外並位於某司法轄區，而該司法轄區的法律可能禁止向該等股東提出要約或需要本公司遵守額外規定，但經衡量該司法轄區內所涉及的股東數目及彼等於本公司所佔的持股量後董事認為遵守該等規定乃過於繁重或繁瑣(惟須取得執行人員事先同意)；
「執行人員」	指	證券及期貨監察委員會企業融資部執行董事或任何獲其轉授權力的人士；
「接納表格」	指	就要約將連同本要約文件一併向合資格股東寄發以供該等人士使用的接納表格；
「本集團」或「貴集團」	指	本公司及其不時的附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣，港元；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	就要約及清洗豁免向獨立股東提供意見而成立的獨立董事委員會，成員包括所有獨立非執行董事(即李凱倫女士、陳棋昌先生及夏達臣先生)，其於要約及清洗豁免均並無權益；
「獨立財務顧問」或「英高」	指	英高財務顧問有限公司，為一間證券及期貨條例下的註冊機構，可進行證券及期貨條例下的第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動，為獨立董事委員會及獨立股東就要約及清洗豁免的獨立財務顧問；

釋 義

「獨立股東」	指	除(i)SOCL及與其一致行動人士；及(ii)根據該等守則就將於股東特別大會上提呈有關要約及／或清洗豁免的普通決議案可能須放棄投票的任何人士以外的股東；
「最後交易日」	指	2018年5月25日，即該公佈刊發前股份於聯交所的最後交易日；
「最後接納時間」	指	過戶登記處收取由合資格股東提交的接納表格的最後時間，即2018年8月16日(星期四)(或本公司根據該等守則的規定所公佈的較後日期)下午4時正；
「最後實際可行日期」	指	2018年7月13日，即本要約文件付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區；
「最高數目」	指	根據要約將購回股份的數目上限，即合共100,000,000股，佔於最後實際可行日期已發行股份約20.64%；
「羅先生」	指	羅康瑞先生，本公司執行董事兼主席，並為SOCL的董事；
「黃先生」	指	黃月良先生，本公司執行董事、行政總裁兼財務總裁，並為SOCL及SOFCL的董事；
「陳羅鴻鏞女士」	指	陳羅鴻鏞女士，為羅先生的胞姊；
「羅太太」	指	朱玲玲女士，為羅先生的配偶；
「羅慧琦女士」	指	羅慧琦女士，為羅先生的胞妹；
「要約」	指	由UBS代表本公司提出的有條件現金要約，按要約價向所有合資格股東購回股份，惟購回股份數目不會超過最高數目；
「要約文件」	指	本文件(隨附股東特別大會代表委任表格以及接納表格)；

釋 義

「要約期」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義，由該公佈刊發日期(即2018年5月29日)開始直至要約截止、失效或撤回(視情況而定)之日；
「要約價」	指	每股股份2.50港元；
「海外股東」	指	於股東名冊所示其地址乃於香港境外的股東；
「業績預告公佈」	指	具有本要約文件董事會函件「業績預告及業績預測」一節賦予該詞的涵義；
「業績預告聲明」	指	具有本要約文件董事會函件「業績預告及業績預測」一節賦予該詞的涵義；
「中國」	指	中華人民共和國，就本要約文件而言不包括香港、澳門及台灣；
「合資格股東」	指	於記錄日期名列股東名冊的股東(不包括除外股東(如有))；
「記錄日期」	指	要約的記錄日期，為股東特別大會日期後第14日(即2018年8月16日(星期四))；
「股東名冊」	指	本公司股東名冊；
「過戶登記處」	指	卓佳標準有限公司，即本公司的香港股份過戶登記分處，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓；
「有關期間」	指	由2017年11月29日(即要約期開始之日(2018年5月29日)前六個月起計)至最後實際可行日期(包括該日)止的期間；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東特別大會」	指	本公司將於2018年8月2日(星期四)下午4時正假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店8樓海景廳II-III召開的股東特別大會或其任何續會或延會(視情況而定)，以考慮及酌情批准有關要約及清洗豁免的普通決議案；

釋 義

「股份」	指	本公司股本中的普通股；
「股份回購守則」	指	香港股份回購守則；
「股東」	指	股份持有人；
「購股權」	指	本公司根據其於2002年8月27日採納的購股權計劃授出而尚未行使的購股權，該等購股權於最後實際可行日期已歸屬及可予行使，賦予其持有人認購合共1,442,000股股份的權利；
「SOCL」	指	Shui On Company Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司；
「SOFCL」	指	Shui On Finance Company Limited，一間於香港註冊成立的有限公司，為SOCL的間接全資附屬公司；
「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；
「所有權文件」	指	有關股票、過戶收據及／或就擁有股份的其他所有權文件(及／或就此所需獲信納的任何彌償保證)；
「UBS」	指	UBS AG香港分行，為一間證券及期貨條例下的註冊機構，可進行證券及期貨條例下的第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)、第7類(提供自動化交易服務)及第9類(提供資產管理)受規管活動，為本公司就要約的財務顧問；
「承諾股東」	指	SOCL、羅先生及黃先生；
「清洗豁免」	指	根據收購守則規則26豁免註釋1，執行人員就SOCL可能因要約完成後而在收購守則規則26.1的規定下對並非由SOCL及與其一致行動人士所擁有的全部股份產生提出強制性全面要約的責任授出的豁免；及
「%」	指	百分比。



瑞安建業有限公司*
SOCAM Development Limited

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：983)

執行董事：

羅康瑞先生

黃月良先生

獨立非執行董事：

李凱倫女士

陳棋昌先生

夏達臣先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

港灣道6-8號

瑞安中心34樓

敬啟者：

**UBS AG 香港分行代表瑞安建業有限公司
提出有條件現金要約
按每股股份2.50港元
購回最多達100,000,000股股份**

及

申請清洗豁免

緒言

於2018年5月29日，董事會宣佈，UBS將代表本公司提出要約，在條件的規限下按每股股份2.50港元的價格購回並予以註銷最多達最高數目(即100,000,000股)的股份，佔於最後實際可行日期的已發行股份約20.64%。

* 僅供識別

董事會函件

本要約文件旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關要約及清洗豁免的資料；(ii)獨立董事委員會函件，當中載有其就要約及清洗豁免向獨立股東作出的推薦建議；(iii)獨立財務顧問函件，當中載有其就要約及清洗豁免是否公平合理以及是否應接納要約及如何表決向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；及(iv)股東特別大會通告。

附隨本要約文件的接納表格僅供有意接納要約的合資格股東使用。

要約

由UBS代表本公司按每股股份2.50港元的價格購回並予以註銷的股份數目將不超過最高數目(即100,000,000股)，佔於最後實際可行日期的已發行股份約20.64%。

就接納要約所提交的股份將按接納股東的保證配額獲悉數購回。要約並無設有條件須就接納而提交任何最低股份數目或根據要約購回任何最低股份數目。

要約價

按每股股份2.50港元的要約價計算，本公司於最後實際可行日期的全部已發行股本價值約為1,211,030,000港元。

要約價較：

- 股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價2.11港元溢價約18.48%；
- 股份於最後交易日在聯交所所報的收市價2.39港元溢價約4.60%；
- 股份於截至最後交易日(包括當日)止最後5個交易日在聯交所所報的平均收市價約2.14港元溢價約16.82%；
- 股份於截至最後交易日(包括當日)止最後10個交易日在聯交所所報的平均收市價約2.08港元溢價約20.19%；

董事會函件

- 股份於截至最後交易日(包括當日)止最後30個交易日在聯交所所報的平均收市價約1.87港元溢價約33.69%；及
- 根據本公司於2017年12月31日最近經審核綜合財務報表的本集團每股資產淨值約7.36港元折讓約66.03%。

要約價乃經計及(其中包括)股份於聯交所過往的交易價格、本公司過往的財務資料以及當前市場狀況及情緒，並參考香港近年的股份回購交易而釐定。具體而言，本公司已審慎考慮下列各項：

- (a) 股份於2018年5月23日及最後交易日的收市價(分別為2.03港元及2.39港元)於該兩個交易日內上漲約17.7%；
- (b) 股份於最後交易日的收市價(為2.39港元)乃股份自2017年7月27日以來的最高收市價；
- (c) 股份於最後交易日的成交量約為4,900,000股，乃股份於截至最後交易日(不包括當日)止最後30個交易日的平均成交量約1,300,000股的約3.9倍；
- (d) 亦參考股份於2018年5月24日及25日(期間股份買賣波動較大)前在2018年5月23日的收市價2.03港元。倘以股份於2018年5月23日的收市價作為基準(其接近股份於截至最後交易日(包括當日)止最後10個交易日在聯交所所報的平均收市價約2.08港元)，則要約價2.50港元較：
 - (i) 股份於2018年5月23日在聯交所所報的收市價2.03港元溢價約23.15%；
 - (ii) 股份於截至2018年5月23日(包括當日)止最後5個交易日在聯交所所報的平均收市價約2.01港元溢價約24.38%；
 - (iii) 股份於截至2018年5月23日(包括當日)止最後10個交易日在聯交所所報的平均收市價約2.02港元溢價約23.76%；及

董事會函件

(iv) 股份於截至2018年5月23日(包括當日)止最後30個交易日在聯交所所報的平均收市價約1.82港元溢價約37.36%。

根據百慕達1981年公司法(經修訂)，於本公司根據要約進行股份購回之日，須無合理理由相信本公司當時或於該回購後無法支付其到期負債。董事認為，倘要約獲全面接納而於完成時須支付代價的最高金額，本公司將保持足夠營運資金以支付其到期負債及應付本集團的營運需求。

要約將於全面遵守該等守則下作出。倘要約獲全面接納，按要約價計算，本公司須向接納股東支付現金合共250,000,000港元，其將以本集團內部資源撥付。UBS信納本公司有充足的財務資源應付要約獲全面接納所需資金。

要約條件

要約須待下列所有條件獲達成後方可作實：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式通過普通決議案以批准要約及清洗豁免；及
- (b) 執行人員授出清洗豁免且該豁免並無被撤回。

上述條件概不可獲豁免，且該等條件於最後實際可行日期尚未獲達成。

承諾股東

各承諾股東(即SOCL、羅先生及黃先生)向本公司不可撤銷地承諾，彼等各自不會並將促使該等根據證券及期貨條例第XV部承諾股東被視為於其股份擁有權益的股份持有人(包括SOFCL及羅太太)不會接納要約。承諾股東(連同根據證券及期貨條例第XV部承諾股東被視為於其股份擁有權益的股份持有人(包括SOFCL及羅太太))共持有238,621,000股股份，佔於最後實際可行日期的已發行股份約49.26%。

於最後實際可行日期，本公司及與其一致行動人士概無就接納要約接獲任何不可撤銷承諾。

清洗豁免

SOCL 及與其一致行動人士(包括 SOFCL (為 SOCL 的全資附屬公司)、羅先生(為 SOCL 的董事)、黃先生(為 SOCL 及 SOFCL 的董事)、羅太太(為羅先生的配偶)、陳羅鴻璇女士(為羅先生的胞姊)及羅慧琦女士(為羅先生的胞妹))於 238,907,300 股股份中擁有權益，佔於最後實際可行日期的已發行股份約 49.32%。根據股份回購守則規則 6，倘股份回購導致股東於本公司的投票權所佔的權益比例增加，則該項增加就收購守則的目的而言將被視作一項收購處理。

視乎根據要約收取到接納股東的接納水平，並假設概無購股權於要約完成前獲其持有人行使，SOCL 及與其一致行動人士的總權益於要約完成時可能增加至最高約 62.15%，因而觸發 SOCL 於收購守則規則 26 項下就所有 SOCL 及與其一致行動人士並非擁有的股份提出強制性全面要約的責任。因此，SOCL 及本公司已向執行人員作出清洗豁免申請。

執行人員已同意豁免 SOCL 因完成要約而可能產生須提出全面要約的任何責任，惟要約及清洗豁免須經獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。倘要約或清洗豁免不獲獨立股東以投票表決方式批准，或倘後者不獲執行人員授出，則要約將即時失效。

視乎根據要約收取到接納股東的接納水平，倘 SOCL 及與其一致行動人士的總權益於要約完成時超過已發行股份 50%，SOCL 及與其一致行動人士可於要約完成後增加其於本公司的合共股權，而不會觸發收購守則規則 26 項下須作出強制性全面要約的任何責任。

董 事 會 函 件

股權架構變動

下表列示本公司現時的股權架構以及緊隨要約完成後的股權架構(假設合資格股東(不包括陳羅鴻毓女士及羅慧琦女士,彼等為與SOCL一致行動的人士)將全面接納要約(且計及各承諾股東向本公司不可撤銷地承諾,彼等各自不會並將促使該等根據證券及期貨條例第XV部承諾股東被視為於其股份擁有權益的股份持有人(包括SOFCL及羅太太)不會接納要約)):

股東名稱	緊接要約完成前		緊隨要約完成後 (假設自最後實際可行日期起 至要約完成日期(包括當日) 止概無購股權獲行使)		緊隨要約完成後 (假設於最後實際可行日期 已歸屬及可予行使的 所有購股權已於要約完成前 獲悉數行使)	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
SOCL (及與其一致 行動人士)						
SOCL (附註1)	232,148,000	47.92	232,148,000	60.39	232,148,000	60.17
SOFCL (附註1)	2,233,000	0.46	2,233,000	0.58	2,233,000	0.58
黃先生 (附註2)	3,928,000	0.81	3,928,000	1.02	3,928,000	1.02
羅太太 (附註3)	312,000	0.06	312,000	0.08	312,000	0.08
陳羅鴻毓女士 (附註4)	274,300	0.06	274,300	0.07	274,300	0.07
羅慧琦女士 (附註5)	12,000	0.002	12,000	0.003	12,000	0.003
小計	238,907,300	49.32	238,907,300	62.15	238,907,300	61.92
其他股東	245,502,864	50.68	145,502,864	37.85	146,944,864	38.08
總計	484,410,164	100.00	384,410,164	100.00	385,852,164	100.00

附註:

1. SOFCL為SOCL的全資附屬公司。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有,其信託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc.。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有,而羅先生(為本公司及SOCL的董事)乃該信託的一名全權信託受益人。因此,根據證券及期貨條例,羅先生、羅太太及Bosrich Holdings (PTC) Inc.(包括其他)均被視為於SOCL及SOFCL所持有的該等股份中擁有權益。
2. 黃先生為本公司、SOCL及SOFCL的董事。
3. 羅太太為羅先生的配偶。因此,根據證券及期貨條例,羅先生被視為於羅太太所持有的該等股份中擁有權益。
4. 該等股份由Maxiflow Global Limited持有,而羅先生的胞姊陳羅鴻毓女士實益擁有該公司全部權益。
5. 該等股份由羅先生的胞妹羅慧琦女士實益擁有。

假設(i)合資格股東(不包括陳羅鴻毓女士及羅慧琦女士，彼等為與SOCL一致行動的人士)將全面接納要約(且計及各承諾股東向本公司不可撤銷地承諾，彼等各自不會並將促使該等根據證券及期貨條例第XV部承諾股東被視為於其股份擁有權益的股份持有人(包括SOFCL及羅太太)不會接納要約)；及(ii)於最後實際可行日期起至要約完成日期(包括當日)止將不會發行額外股份，公眾股東將持有超過25%的已發行股份。因此，於要約完成後，本公司將符合上市規則第8.08條有關公眾持股量的規定。

作出要約的理由

股份成交價過往一直比本集團每股資產淨值有較大折讓。以最後交易日作為基準日，按股份當日的收市價2.39港元，則於下列期間較本集團於2017年12月31日每股資產淨值7.36港元的折讓如下：

- (a) 於最後交易日為67.53%；
- (b) 按股份於截至最後交易日(包括當日)止最後三個月在聯交所所報的平均收市價約1.83港元計算，較本集團於2017年12月31日每股資產淨值平均折讓75.14%；
- (c) 按股份於截至最後交易日(包括當日)止最後六個月在聯交所所報的平均收市價約1.85港元計算，較本集團於2017年12月31日每股資產淨值平均折讓74.86%；及
- (d) 按股份於截至最後交易日(包括當日)止最後十二個月在聯交所所報的平均收市價約1.92港元計算，較本集團於2017年12月31日每股資產淨值平均折讓73.91%。

董事相信，要約為股東提供機會以較近期市價溢價(尤其以股份於2018年5月23日的收市價作比對)的價格變現彼等於本公司的部份投資，或透過保留彼等的股權增加其於本公司的持股比例以參與本集團的未來發展，且要約(倘完成)將提升本集團每股資產淨值，因而使全體股東受惠。

如上述(a)至(d)項相對本集團於2017年12月31日的每股資產淨值7.36港元的過往折讓，要約價所隱含的相對本集團於2017年12月31日的每股資產淨值折讓66.03%，乃相當於為股東提供了按較本集團於2017年12月31日的每股資產淨值的較小折讓變現其股權的機會。

要約的財務影響

本集團於要約完成時的未經審核備考財務資料載於本要約文件附錄三，其說明要約對本集團的每股資產淨值、每股基本虧損、負債及營運資金(以流動資產淨值列示)構成的財務影響。

(i) 每股資產淨值

根據載於本要約文件附錄三本集團的未經審核備考財務資料，假設獲全面接納的要約已於2017年12月31日完成及最高數目已獲購回，於2017年12月31日的每股資產淨值會因而由每股約7.36港元增加約17.0%至每股約8.61港元。

(ii) 每股基本虧損

根據載於本要約文件附錄三本集團的未經審核備考財務資料，假設獲全面接納的要約已於2017年1月1日財政年度開始時完成及最高數目已獲購回，截至2017年12月31日止年度的每股基本虧損會因而由每股約1.27港元增加約25.2%至每股約1.59港元。

(iii) 負債

要約將以現金支付並以本集團內部資源撥付。要約完成後，於2017年12月31日的負債將維持不變，約為8,322,000,000港元。

(iv) 營運資金

於2017年12月31日的營運資金(以流動資產淨值列示)將由約2,371,000,000港元減少約10.8%至約2,114,000,000港元(假設現金250,000,000港元用於結算獲全面接納的要約及要約的直接應佔開支估計約為7,000,000港元)。董事確認，倘要約獲全面接納，本集團於要約完成後將具備充足營運資金以應付其日常營運需求。

基於上文所述，並經考慮要約代價的資金撥付方式後，本公司認為，完成要約將不會對本集團的每股資產淨值、每股基本虧損、負債或營運資金構成重大不利影響。

本集團的資料

本集團主要於中國從事房地產開發及投資以及資產管理，並於香港及澳門從事建築業務。

本集團於截至2017年12月31日止年度錄得股東應佔淨虧損613,000,000港元，而2016年度則錄得股東應佔淨虧損1,382,000,000港元。2017年度的每股虧損為1.27港元，而2016年度則錄得每股虧損2.86港元。

業績預告及業績預測

謹此提述本公司於2018年6月25日刊發的業績預告公佈(「**業績預告公佈**」)，本公司於其宣佈，按董事會根據當時可供資料(其中包括當時的人民幣匯率)作出的初步評估，與截至2017年同期的股東應佔淨虧損197,000,000港元相比，本集團預期截至2018年6月30日止六個月期間(「**2018年中期期間**」)錄得的股東應佔淨虧損將大幅減少約65%。謹此亦提述本要約文件附錄二中「4. 重大變動」就該預期淨虧損減幅由約65%調整至約60%的披露，該調整主要由於自業績預告公佈刊發之日起至2018年6月30日人民幣兌港元進一步貶值(連同業績預告公佈中的預告統稱「**業績預告聲明**」)。

業績預告聲明根據收購守則規則10構成一項盈利預測，而須由獨立財務顧問及本公司的核數師按收購守則規則10的規定作出報告。就此，獨立財務顧問及本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行已分別就業績預告聲明作出報告。德勤•關黃陳方會計師行認為，就會計政策及計算方法而言，業績預告聲明已根據董事所採納的基準及假設妥為編製，其呈列基準在所有重大方面均與本公司截至2017年12月31日止年度的已刊發年報所載本集團通常採納的會計政策一致，惟由香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈並於2018年1月1日開始的年度適用於本集團的若干新訂及經修訂香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)除外。董事認為，應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則對2018年中期期間的業績估計並無重大影響。獨立財務顧問信納業績預告聲明乃由董事經審慎考慮後作出。務請閣下垂注本要約文件附錄四及附錄五分別由獨立財務顧問及德勤•關黃陳方會計師行就業績預告聲明發出的報告。

編製業績預告聲明的基準及假設

董事已根據本集團截至2018年5月31日止五個月的未經審核綜合管理賬目及本集團截至2018年6月30日止餘下一個月的綜合業績估計編製業績預告聲明，而業績預告聲明的編製基準在所有重大方面均與本公司截至2017年12月31日止年度的已刊發年報所載本集團通常採納的會計政策一致，惟由香港會計師公會頒佈並於2018年1月1日開始的年度適用於本集團的若干新訂及經修訂香港財務報告準則除外。董事認為，應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則對2018年中期期間的業績估計並無重大影響。業績預告聲明已根據包括下列各項在內的基準及假設而編製：

- (i) 香港及中國現時的政治、法律、財政、社會或經濟狀況概無重大變動；
- (ii) 香港及中國的法律或法規概無重大變動，而其將對本集團所經營業務產生重大影響；
- (iii) 目前的現行利率及匯率概無重大變動；
- (iv) 概無發生任何戰爭、軍事行動、疫症或天災，而其將對本集團業務及經營活動產生重大影響；
- (v) 本集團業務適用的稅基或稅率或本集團從事業務地區的關稅或徵稅的稅基或稅率概無重大變動；及
- (vi) 概無本集團須就任何或然負債、訴訟、可能採取的法律程序或仲裁或其他行動、異常壞賬、未完成合約或其他非預期虧損而作出重大撥備的特殊或未能預見情況。

本集團的未來意向

完成要約將不會導致SOCL及羅先生仍為本公司控股股東或董事會組成產生變動。SOCL及羅先生(本公司的控股股東)擬繼續經營本集團現有業務，並無意對本集團業務作出任何重大改變，亦不會對本集團固定資產進行任何調配。因此，本集團的現有業務及現時僱員的僱用將不會因要約而出現重大變動。

SOCL及羅先生已知會本公司，彼等各自承諾(並將促使根據證券及期貨條例第XV部彼等被視為於其股份擁有權益的股份持有人)不會接納要約，與彼等對本集團及其業務的信

董事會函件

念及承擔乃一致。SOCL及羅先生亦已知會本公司，彼等擬於要約完成後維持本集團的業務、管理層及董事會不變。彼等亦擬維持本公司於聯交所的上市地位。

本公司並無意圖倚賴公司條例(第622章)第705、711至716及718至721條有關於要約後強制收購少數股東所持股份的權利或百慕達任何類似公司法條文，並擬繼續遵守上市規則第8.08條的公眾持股量規定。

股東特別大會

要約須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上親身或由其受委代表以投票表決方式投票通過普通決議案批准要約及清洗豁免後方可作實。

SOCL將會放棄投票，並將促使與其一致行動人士及根據該等守則可能須放棄投票的任何人士就於股東特別大會上提呈有關要約及清洗豁免的普通決議案放棄投票。SOFCL、羅先生、黃先生、羅太太、陳羅鴻鏞女士及羅慧琦女士將於股東特別大會上放棄投票。

股東特別大會將於2018年8月2日(星期四)下午4時正假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店8樓海景廳II-III舉行，以考慮及酌情批准有關要約及清洗豁免的決議案。

召開股東特別大會的通告載於本要約文件第SGM-1至SGM-2頁，亦隨附股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格上所印列的指示填妥該表格，並最遲須於股東特別大會或其任何續會或延會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回過戶登記處。該適用於股東特別大會的代表委任表格亦登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.socam.com)。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會或延會(視情況而定)，並於會上投票。

獨立董事委員會(由於要約及清洗豁免中並無利益的獨立非執行董事組成)已成立，以就要約及清洗豁免向獨立股東提供意見。英高獲委任為獨立財務顧問，以就要約及清洗豁免對獨立股東而言是否公平合理、是否符合本公司及股東的整體利益以及是否應接納要約及如何表決向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

董事會函件

獨立股東務請注意，彼等對將於股東特別大會上提呈以批准要約及清洗豁免的決議案的表決決定不應影響其是否接納要約的決定。不論彼等就於股東特別大會上提呈的決議案投贊成或反對票，其仍可自由選擇是否接納要約。

推薦建議

務請閣下垂注本要約文件第IBC-1至第IBC-2頁所載的獨立董事委員會函件及本要約文件第IFA-1至第IFA-32頁所載的獨立財務顧問函件，後者載有(其中包括)獨立財務顧問就要約及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及其作出該等意見所考慮的主要因素及理由。

經考慮獨立董事委員會函件及上文「作出要約的理由」一節所述所有其他因素後，董事會認為要約及清洗豁免的條款就獨立股東而言總體屬公平合理。因此，董事會建議獨立股東就於股東特別大會上提呈以批准要約及清洗豁免的普通決議案投贊成票。

其他資料

務請閣下亦垂注本要約文件第18至28頁UBS函件及附錄一所載的要約條款、本要約文件附錄二所載本集團的財務資料、本要約文件附錄三所載本集團的未經審核備考財務資料、本要約文件附錄四所載英高就業績預告聲明發出的報告、本要約文件附錄五所載德勤•關黃陳方會計師行就業績預告聲明發出的報告、本要約文件附錄六所載的物業估值報告以及本要約文件附錄七所載的一般資料。

股東及潛在投資者務請注意，要約須待所有條件獲達成後方可作實，故要約不一定會成為無條件。股東及潛在投資者在買賣股份時務請審慎行事，如有任何疑問，彼等應諮詢其專業顧問。

此致

列位股東 台照

代表董事會
執行董事、行政總裁兼財務總裁
黃月良
謹啟

2018年7月17日



敬啟者：

**UBS AG 香港分行代表瑞安建業有限公司
提出有條件現金要約
按每股股份 2.50 港元
購回最多達 100,000,000 股股份
及
申請清洗豁免**

緒言

於 2018 年 5 月 29 日，董事會宣佈，UBS 將代表 貴公司提出要約，在條件的規限下按每股股份 2.50 港元的價格購回並予以註銷最多達最高數目（為 100,000,000 股）的股份，佔於最後實際可行日期的已發行股份約 20.64%。要約將於全面遵守股份回購守則下作出。合資格股東可透過提交接納表格的方式接納要約，按每股股份 2.50 港元的要約價將其股份售予 貴公司。

貴公司將購回的股份不會超過最高數目。要約對擬購回的股份數目沒有最低限制。本函件載列要約的條款詳情。要約的條款及條件的進一步詳情載於本要約文件附錄一及隨附的接納表格。

要約

要約由 UBS 代表 貴公司提出，以按以下基準購回最多達最高數目的股份，惟須待條件達成後，方可作實：

每股股份 現金 2.50 港元

每持有每手買賣單位 2,000 股股份的保證配額 813 股股份 (附註)

附註：該股份數目乃基於 (i) 承諾股東及 (ii) 根據證券及期貨條例第 XV 部承諾股東被視為擁有權益的股份持有人不接納要約。

UBS 函 件

所有合資格股東均有權透過提交接納表格的方式接納要約，按下文「保證配額及超額提交」一節所載的基準將其任何數目的股份售予 貴公司。

要約的主要條款如下：

- (a) UBS 將代表 貴公司向股東提出要約，按要約價購回最多達最高數目的股份；
- (b) 合資格股東可按要約價就彼等所持有的股份接納要約，最多為彼等所持有的全部股份（惟須受下文「保證配額及超額提交」一節所述的下調程序所規限）；
- (c) 接納要約中所列明的股份將按不超過接納股東的保證配額獲悉數購回。概無就個別接納或要約購回的股份數目設定最低數目；
- (d) 超額提交將按比例接納，惟根據要約購回的股份總數不會超過最高數目；
- (e) 於要約獲宣佈已成為無條件後，正式獲收取的接納將不可撤銷亦不得撤回；
- (f) 股份將以現金購回，毋須支付佣金、徵費及交易費用，惟賣方就所購回股份須繳付的印花稅將從支付予接納股東的款項中扣除並由 貴公司代表接納股東繳付；
- (g) 所購回的股份將被視為已註銷，且將不會享有於註銷日期後任何記錄日期所宣派的任何股息，而 貴公司已發行股本將按購回股份的面值減少；及
- (h) 獲購回的股份不得附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權益、優先購買權及任何性質的其他第三方權利。故此，接納股東提交接納表格，即被視為構成其向 UBS 及 貴公司保證其所出售的股份不附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權益、優先購買權及任何性質的其他第三方權利。

根據股份回購守則，要約將須獲獨立股東於股東大會上以大比數投票表決方式批准，並受下文「要約條件」一節所述的其他條件所規限。

UBS 函 件

於最後實際可行日期，除尚未行使購股權(賦予其持有人認購合共1,442,000股股份的權利)及484,410,164股已發行股份外，貴公司並無其他類別的證券、尚未行使購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或可交換為股份的其他證券。

要約價

按每股股份2.50港元的要約價計算，貴公司於最後實際可行日期的全部已發行股本價值約為1,211,030,000港元。

要約價較：

- 股份於最後最後實際可行日期在聯交所所報的收市價2.11港元溢價約18.48%；
- 股份於最後交易日在聯交所所報的收市價2.39港元溢價約4.60%；
- 股份於截至最後交易日(包括當日)止最後5個交易日在聯交所所報的平均收市價約2.14港元溢價約16.82%；
- 股份於截至最後交易日(包括當日)止最後10個交易日在聯交所所報的平均收市價約2.08港元溢價約20.19%；
- 股份於截至最後交易日(包括當日)止最後30個交易日在聯交所所報的平均收市價約1.87港元溢價約33.69%；及
- 根據貴公司於2017年12月31日最近經審核綜合財務報表的貴集團每股資產淨值約7.36港元折讓約66.03%。

要約價乃經計及(其中包括)股份於聯交所過往的交易價格、貴公司過往的財務資料以及當前市場狀況及情緒，並參考香港近年的股份回購交易而釐定。具體而言，貴公司已審慎考慮下列各項：

- (a) 股份於2018年5月23日及最後交易日的收市價分別為2.03港元及2.39港元，即於兩個交易日內上漲約17.7%；
- (b) 股份於最後交易日的收市價為2.39港元，即股份自2017年7月27日以來的最高收市價；

UBS 函 件

- (c) 股份於最後交易日的成交量約為4,900,000股，即股份於截至最後交易日(不包括當日)止最後30個交易日的平均成交量約1,300,000股的約3.9倍；
- (d) 亦參考股份於2018年5月24日及25日(期間股份買賣波動較大)前在2018年5月23日的收市價2.03港元。倘以2018年5月23日的收市價作為基準(其接近股份於截至最後交易日(包括當日)止最後10個交易日在聯交所所報的平均收市價約2.08港元)，則要約價2.50港元較：
 - (i) 股份於2018年5月23日在聯交所所報的收市價2.03港元溢價約23.15%；
 - (ii) 股份於截至2018年5月23日(包括當日)止最後5個交易日在聯交所所報的平均收市價約2.01港元溢價約24.38%；
 - (iii) 股份於截至2018年5月23日(包括當日)止最後10個交易日在聯交所所報的平均收市價約2.02港元溢價約23.76%；及
 - (iv) 股份於截至2018年5月23日(包括當日)止最後30個交易日在聯交所所報的平均收市價約1.82港元溢價約37.36%。

倘要約獲全面接納，按要約價計算，貴公司須向接納股東支付現金合共250,000,000港元，其將以貴集團內部資源撥付。UBS信納貴公司有充足的財務資源應付要約獲全面接納。

要約條件

要約須待下列所有條件獲達成後方可作實：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式通過普通決議案以批准要約及清洗豁免；及
- (b) 執行人員授出清洗豁免。

上述條件概不可獲豁免。

UBS 函 件

要約須待所有條件獲達成後方可作實。倘執行人員不授出清洗豁免或批准要約及清洗豁免的普通決議案不獲獨立股東通過，要約將不會進行且立即失效。

SOCL將放棄投票，並將促使與其一致行動人士及根據收購守則及股份回購守則可能須放棄投票的任何人士就於股東特別大會上提呈有關要約及清洗豁免的普通決議案放棄投票。SOFCL、羅先生、黃先生、羅太太、陳羅鴻毓女士及羅慧琦女士將於股東特別大會上放棄投票。

倘要約獲宣佈為無條件，合資格股東將可於其後14日的期間內交回彼等的股份以接納要約。

於要約獲宣佈已成為無條件後，正式獲收取的接納將不可撤銷亦不得撤回，惟根據收購守則第19.2條者除外。所有在要約下購回的股份將被註銷。

要約不設立任何最低接納數目的條件。

獲購回的股份將免付佣金及交易費，惟須由接納股東繳付的賣方從價印花稅(按根據要約將購回的股份市值或 貴公司就接納有關要約而應付的代價(以較高者為準)每1,000港元(或其部份)徵收1.00港元的稅率計算)將從應付予接納股東的款項中扣除。 貴公司將代表接納股東安排繳付賣方從價印花稅。

待要約成為無條件後，任何接納股東接納要約即被視為構成該股東的保證，表示其根據要約出售的股份不附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權益、優先購買權及任何性質的其他第三方權利，並連同所有股份累計或附帶的權利(包括但不限於收取於註銷日期或其後所宣派、作出或支付的股息及其他分派(如有)的權利)予以出售。所有根據要約獲購回的股份將被註銷。

保證配額及超額提交

根據要約購回股份的最高數目為100,000,000股，佔於最後實際可行日期的已發行股份約20.64%。

於最後實際可行日期，SOCL持有232,148,000股股份，佔於最後實際可行日期的已發行股份約47.92%。SOCL及與其一致行動人士(包括SOFCL(為SOCL的全資附屬公司)、羅先生(為SOCL的董事)、黃先生(為SOCL及SOFCL的董事)、羅太太(為羅先生的配偶)、陳羅鴻毓女士(為羅先生的胞姊)及羅慧琦女士(為羅先生的胞妹))於238,907,300股股份(佔

UBS 函 件

於最後實際可行日期的已發行股份約49.32%)中擁有權益。羅先生為 貴公司執行董事兼主席，而黃先生則為 貴公司執行董事、行政總裁兼財務總裁。

各承諾股東(即SOCL、羅先生及黃先生)向 貴公司不可撤銷地承諾，彼等各自不會並將促使該等根據證券及期貨條例第XV部承諾股東被視為於其股份擁有權益的股份持有人(包括SOFCL及羅太太)不會接納要約。承諾股東(連同根據證券及期貨條例第XV部承諾股東被視為於其股份擁有權益的股份持有人(包括SOFCL及羅太太))共持有238,621,000股股份，佔於最後實際可行日期的已發行股份約49.26%。因此，最高數目佔245,789,164股股份(即於最後實際可行日期的已發行股份扣減承諾股東及根據證券及期貨條例第XV部承諾股東被視為於其股份擁有權益的股份持有人所持有的股份)約40.68%。

換言之，合資格股東(不包括承諾股東(即SOCL、羅先生及黃先生)，以及該等根據證券及期貨條例第XV部承諾股東被視為於其股份擁有權益的股份持有人(包括SOFCL及羅太太))的保證配額，將會就承諾股東承諾不會提交的股份數目(包括承諾股東持有的股份以及根據證券及期貨條例第XV部承諾股東被視為擁有權益的股份)按比例增加。故此，根據要約向各合資格股東保證可予購回的最低股份數目(即保證配額)按每手買賣單位2,000股股份將約為813股股份(下調至最接近的完整股份數目)。

倘若干合資格股東並無提交彼等的股份或提交少於其保證配額的股份以接納要約，則接納股東提交超出彼等保證配額的股份可能獲購回。

倘接納股東就接納要約所提交的股份總數超過最高數目，則每名接納股東所提交超過及高於其保證配額的股份數目(即超額提交)將會根據超額提交股份總數按比例下調，並按照以下公式計算(惟 貴公司可全權酌情將該數目向上或向下調整，以在可行情況下避免股東持有不足一手或零碎股份)：

$$\frac{(100,000,000 - A) \times C}{B}$$

B

UBS 函 件

- A = 所有接納股東有效接納要約的股份總數，且屬彼等各自保證配額的全部或一部份（視情況而定）
- B = 所有接納股東有效接納要約而超出其各自保證配額的股份總數
- C = 相關合資格股東有效接納要約而超出其保證配額的股份數目

貴公司將購回的股份總數不會超過最高數目。貴公司對超出保證配額的要約接納作出任何比例下調及處理零碎股份的決定，將為最終決定且對所有接納股東均具約束力。

於最後實際可行日期，貴公司及與其一致行動人士並無接獲任何不可撤銷承諾以接納要約。

海外股東

根據股東名冊，於最後實際可行日期，有股東的登記地址位於三個香港境外的司法轄區，即中國、新西蘭及英國。對於該等海外股東，董事會已就相關司法轄區適用證券法例的法律限制及相關監管機構或證券交易所有關要約的規定進行諮詢。

貴公司已取得中國、新西蘭及英國法律顧問的意見，即該等司法轄區的法律及監管規定並無向該等海外股東發送要約文件或提出要約方面的法律限制或登記規定。因此，會向登記地址位於中國、新西蘭及英國的海外股東提出要約，因而於最後實際可行日期並無除外股東。

每名欲接納要約的海外股東，均有責任確保彼已就此完全遵守相關司法轄區的法律，包括取得任何可能需要的政府或其他同意，或遵守其他必要的手續或法定要求。任何合資格股東就要約的任何接納，即被視作構成該股東向貴公司作出聲明及保證，表示其已遵守及遵從所有當地適用法律及規定。為免生疑，香港中央結算有限公司或香港中央結算(代理人)有限公司將概不作出或受任何上述聲明及保證規限。股東如有疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

就要約的任何事宜，貴公司將按照其章程細則及上市規則透過在報章上刊發公佈或廣告通知股東。如已按上述方式作出通知，即使任何海外股東未能接收有關通知，該等通知亦將被為已就所有實際目的充分作出。

接納程序

如欲接納要約，合資格股東應按本要約文件所載指示及接納表格上印備的指示填妥並交回隨附的接納表格。本要約文件所載指示應與接納表格上的指示(屬要約條款及條件的一部份)一併閱讀。

填妥的接納表格，連同不少於相關合資格股東擬接納要約的股份數目所涉及的有關所有權文件，須在接獲接納表格後，以郵寄或親身遞交的方式，盡快交回過戶登記處卓佳標準有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，並在信封上註明「瑞安建業有限公司—回購要約」，惟無論如何不遲於2018年8月16日(星期四)下午四時正(香港時間)或 貴公司可能根據守則決定並公佈的較後時間及/或日期送抵過戶登記處，方為有效。

除非要約按照收購守則予以延展或修訂，否則於最後接納時間後接獲的接納表格將不會獲得接納。

倘由登記持有人以外的人士簽署接納表格，則須將適當的授權證明文件(如發出經認證或確認的授權書)連同填妥的接納表格送交過戶登記處。

概不會發出任何接納表格或所有權文件的收據。

過戶登記處僅會接納每名合資格股東遞交一份接納表格。正式接獲之接納將不可撤銷，且不得於要約宣佈成為無條件後撤回。

零碎股份

股份目前以每手2,000股股份的買賣單位進行買賣。 貴公司目前無意就要約改變每手買賣單位。合資格股東務請注意，接納要約或會導致彼等持有零碎股份。將提供的對盤服務的詳情載於「附錄一—要約條款—7.零碎股份」。

代名人登記股份

為確保所有合資格股東獲得公平對待，在可行的情況下，以代名人身份為超過一名實益擁有人持有股份的股份登記持有人應分開處理每名實益擁有人的股份。所有代名人公司(包括香港中央結算(代理人)有限公司)將被視為超額提交分配的單一股東。以代名人名

義登記其投資(包括通過中央結算系統持有股份權益)的股份實益擁有人如欲接納要約，必須就彼等對要約的意向向其代名人代理提供指示。倘實益擁有人對超額提交分配有任何意見，則可重新以彼等名義登記股份(倘為代名人公司)。

清洗豁免

於最後實際可行日期，SOCL及與其一致行動人士(包括SOFCL(為SOCL的全資附屬公司)、羅先生(為SOCL的董事)、黃先生(為SOCL及SOFCL的董事)、羅太太(為羅先生的配偶)、陳羅鴻璇女士(為羅先生的胞姊)及羅慧琦女士(為羅先生的胞妹))於238,907,300股股份(佔於最後實際可行日期的已發行股份約49.32%)中擁有權益。根據股份回購守則第6條，倘股份回購導致股東的投票權所佔的權益比例增加，則該項增加就收購守則的目的而言將被視作一項收購處理。

視乎根據要約收取到接納股東的接納水平，並假設概無購股權於要約完成前獲其持有人行使，SOCL及與其一致行動人士的總權益於要約完成後可能增加至最高約62.15%，因而觸發SOCL於收購守則第26條項下就所有SOCL及與其一致行動人士並非擁有的股份作出強制性全面要約的責任。因此，SOCL及 貴公司將向執行人員提出清洗豁免申請。

執行人員已同意待獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准要約及清洗豁免後，豁免SOCL因要約完成可能須作出全面要約的任何責任。倘要約或清洗豁免不獲獨立股東批准，或倘後者不獲執行人員授出，則要約將立即失效。

視乎根據要約收取到接納股東的接納水平，倘SOCL及與其一致行動人士的總權益於要約完成時超過已發行股份50%，SOCL及與其一致行動人士可於要約完成後增加其於 貴公司的合共股權，而不會觸發收購守則第26條項下須作出強制性全面要約的任何責任。

對文件的責任

任何股東所交付或寄發或獲交付或寄發或來自任何股東的所有通訊、通告、接納表格、所有權文件及匯款，將交付或寄發往或交付或寄予彼等或彼等的指定代理人，風險由股東自行承擔，而 貴公司、UBS、過戶登記處或彼等各自的任何董事或要約所涉任何其他人士概不對因而產生的任何損失或任何其他負債承擔任何責任。

結算

待要約成為無條件，而過戶登記處於最後接納時間或之前收到正式填妥且視為已齊全的接納表格(隨附相關所有權文件)，則過戶登記處將以郵遞方式通知相關接納股東將回購其股份(包括自其超額提交股份回購的股份數目(如有))。同時，過戶登記處會以平郵方式盡快惟無論如何須於要約結束後7個營業日內寄發根據要約應付該等接納股東的全數匯款(惟會按上文「要約條件」一節所披露扣除應就回購股份支付的賣方從價印花稅)，風險概由各接納股東承擔。

倘 貴公司並無悉數回購接納股東的超額提交股份，則有關股份結餘的所有權文件或其替代股票將盡快惟無論如何須於要約結束後7個營業日內以平郵方式寄回或寄予該接納股東，風險概由各接納股東承擔。

倘要約並無成為無條件，則所有權文件將於要約失效起10日內以平郵方式寄回及／或寄予各接納股東，郵誤風險概由各接納股東自行承擔。倘任何接納股東寄發一份或以上轉讓收據，同時該接納股東的代表已就此領取一張或以上的股票，則會以平郵方式向該接納股東寄發有關股票(而非轉讓收據)，風險概由該接納股東自行承擔。

稅務影響

合資格股東對接納要約的稅務影響有如任何疑問，應自行諮詢專業顧問。謹此重申， 貴公司、其最終實益擁有人及任何與彼等一致行動的人士、USB、英高、過戶登記處或彼等各自的任何董事或參與要約的任何人士，概不對任何一名或多名人士因股東接納要約而產生的稅務影響或法律責任承擔任何責任。

股東特別大會

貴公司將於2018年8月2日(星期四)下午4時正假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店8樓海景廳II-III召開股東特別大會，以考慮及酌情批准有關要約及清洗豁免的普通決議案，大會通告載於本要約文件第SGM-1至SGM-2頁，同時隨函附奉股東特別大會代表委任表格。

UBS 函 件

一般事項

股東務請審慎考慮本要約文件所載董事會函件內的資料、獨立董事委員會的推薦建議及英高的意見，並在彼等認為適合時諮詢彼等的專業顧問。

敬請 閣下同時垂注本要約文件附錄(構成本要約文件的一部分)所載資料。

此致

列位股東 台照

代表

UBS AG 香港分行

董事總經理

李鎮國

董事總經理

盧穗誠

謹啟

2018年7月17日

獨立董事委員會函件

以下乃獨立董事委員會就要約及清洗豁免致獨立股東的函件全文，以供載入本要約文件。



瑞安建業有限公司*
SOCAM Development Limited

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：983)

敬啟者：

UBS AG 香港分行代表瑞安建業有限公司
提出有條件現金要約
按每股股份2.50港元
購回最多達100,000,000股股份

及

申請清洗豁免

吾等獲董事會委任組成獨立董事委員會，以就要約及清洗豁免向閣下提供意見。要約及清洗豁免的詳情載於本公司於2018年7月17日刊發的文件(「要約文件」)，本函件為其中一部份)內董事會函件中。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與要約文件所界定者具相同涵義。

務請閣下垂注要約文件第18頁至第28頁所載的UBS函件及要約文件附錄一(當中載有要約的條款)，以及要約文件第IFA-1頁至第IFA-32頁所載的獨立財務顧問函件(當中載有其就要約及清洗豁免致吾等的意見及推薦建議，以及作出有關意見及推薦建議的主要因素及理由)。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經考慮獨立財務顧問計及的因素及理由以及其意見(載於上述意見函件)後，吾等認為要約及清洗豁免的條款對獨立股東而言總體屬公平合理，且要約及清洗豁免(其授出為要約的條件之一)符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准要約及清洗豁免的決議案。

吾等亦贊同獨立財務顧問的意見，認為合資格股東可接納要約以變現其部份投資。然而，合資格股東於要約期內應留意股份的市場價格。倘於要約期內股份的市場價格高於要約價，而出售所得款項(扣除交易成本)超過根據要約可收取的款項淨額，則有意變現其於本公司全部或部份投資的合資格股東應在情況許可下尋求於市場上出售股份而不接納要約。反之，如合資格股東於考慮要約文件所載的資料後欲於要約完成後參與本集團的未來發展，彼等應考慮保留其全部或部份股份。

此致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會
獨立非執行董事
陳棋昌
謹啟

2018年7月17日

獨立財務顧問函件

以下為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問英高就要約及清洗豁免發出之意見函件全文，乃編製以供載入要約文件。

ANGLO CHINESE

CORPORATE FINANCE, LIMITED
www.anglochinesegroup.com

香港中環康樂廣場8號交易廣場第二座40樓

敬啟者：

**UBS AG 香港分行代表
瑞安建業有限公司提出
有條件現金要約以按每股股份2.50港元
購回最多達100,000,000股股份；以及
申請清洗豁免**

吾等謹此提述獲委聘為獨立財務顧問以就UBS AG香港分行代表 貴公司提出有條件現金要約按每股股份2.50港元購回最多100,000,000股股份以及申請清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。除非文意另有規定，否則本函件所用詞彙應與要約文件(本函件構成其中的一部分)所界定者具有相同的涵義。

獨立董事委員會(成員包括所有獨立非執行董事，即李凱倫女士、陳棋昌先生及夏達臣先生，彼等於要約及清洗豁免均並無權益)已告成立，以就要約及清洗豁免向獨立股東提供意見。吾等獲委任就要約的條款是否公平合理、如何就要約及清洗豁免投票，以及是否接納要約向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於形成吾等的意見及推薦建議時，吾等已依靠 貴公司向吾等提供的資料、意見及事實，包括要約文件及 貴公司相關公佈所載或提述的資料、意見及事實。吾等已檢閱關於 貴公司之資料，包括其過往三個年度的年度報告(最後為截至2017年12月31日止年度)， 貴集團截至2018年5月31日止五個月的未經審核綜合管理財務報表及有關預期截至

獨立財務顧問函件

2018年6月30日止六個月的股東應佔淨虧損將減少的業績預告公告(並於要約文件附錄二所載「4. 重大變動」一段進一步更新)。吾等已與 貴公司管理層討論 貴集團的業務、其表現及前景。吾等亦審閱股份於聯交所的過往表現，並將其與恒生指數作比較。

吾等假設有關資料、事實、陳述及意見於提供或作出時均屬真實，且於要約文件日期仍屬真實，並將於股東特別大會日期繼續仍屬真實。吾等認為吾等已審閱充足資料以達致本函件所載述的結論，且並無理由相信 貴公司向吾等提供的任何資料屬不準確或要約文件所提供的資料或表達的意見遺漏或隱瞞任何重要資料。然而，吾等並無對 貴公司向吾等提供的資料進行任何獨立核實，亦無對 貴集團的業務及事務或前景進行任何形式的深入調查。董事將根據收購守則規則8.1盡快通知獨立股東有關要約文件所載或提述的資料的任何重大變動。獨立股東亦會在切實可行的情況下盡快被知會吾等對該等變動的意見(如有)。

除吾等就當前獲委任為獨立財務顧問向 貴公司提供服務所收取的專業費用外，概無任何現有安排讓吾等可向 貴集團或其任何聯繫人收取任何費用或利益。

背景及要約的主要條款

於2018年5月29日，董事會宣佈，UBS將代表 貴公司提出有條件現金要約，按以下基準向合資格股東購回並予以註銷最多達100,000,000股股份，約佔於最後實際可行日期 貴公司已發行股本的20.64%：

每股股份 要約價2.50港元

要約的其他主要條款如下：

- (a) UBS將代表 貴公司向股東提出要約，按要約價購回最多達最高數目的股份；
- (b) 合資格股東可按要約價就彼等所持有的股份接納要約，最多為彼等所持有的全部股份(惟須受UBS函件「保證配額及超額提交」一節所述的下調程序所規限)；
- (c) 接納要約中所列明的股份將按不超過接納股東的保證配額獲悉數購回。概無就個別接納或要約購回的股份數目設定最低數目；

獨立財務顧問函件

- (d) 超額提交將按比例接納，惟根據要約購回的股份總數不會超過最高數目；
- (e) 於要約獲宣佈已成為無條件後，正式獲收取的接納將不可撤銷亦不得撤回；
- (f) 股份將以現金購回，毋須支付佣金、徵費及交易費用，惟賣方就所購回股份須繳付的印花稅將從支付予接納股東的款項中扣除並由 貴公司代表接納股東繳付；
- (g) 所購回的股份將被視為已註銷，且將不會享有於註銷日期後任何記錄日期所宣派的任何股息，而 貴公司已發行股本將按購回股份的面值減少；及
- (h) 獲購回的股份不得附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權益、優先購買權及任何性質的其他第三方權利。故此，接納股東提交接納表格，即被視為構成其向 UBS 及 貴公司保證其所出售的股份不附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權益、優先購買權及任何性質的其他第三方權利。

根據股份回購守則，要約將須獲獨立股東於股東大會上以大比數投票表決方式批准，並受下文「要約條件」一節所述的其他條件所規限。

吾等了解到，最高數目股份乃經充分考慮 貴公司可利用的財務資源、營運資金以及實施其業務策略的其他財務需要後釐定。吾等相信此乃公平合理的方式，且要約將不會對 貴集團的現有經營及未來計劃造成任何不利影響。

根據上文所述的要約條款，合資格股東可酌情決定是否全數或部分接納其保證配額。一旦要約成為無條件，則要約接納將具有約束力。此外，與於市場上出售相比，要約可為接納股東提供更為便宜的股份出售方式，因為要約將毋須支付經紀佣金或買賣費用。

要約條件

要約須待下列所有條件獲達成後方可作實：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式通過普通決議案以批准要約及清洗豁免；及

(b) 執行人員授出清洗豁免且有關豁免並無撤回。

上述條件概不得豁免。

執行人員已同意豁免 SOCL 因完成要約而可能產生須提出全面要約的任何責任，惟要約及清洗豁免須經獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准。倘要約或清洗豁免未獲獨立股東以投票方式批准，或倘後者未獲執行人員授出，則要約將會即時失效。

SOCL 將放棄投票，並將促使與其一致行動人士及根據收購守則及股份回購守則可能須放棄投票的任何人士就於股東特別大會上提呈有關要約及清洗豁免的普通決議案放棄投票。SOFCL、羅先生、黃先生、羅太太、陳羅鴻毓女士及羅慧琦女士將於股東特別大會上放棄投票。

倘要約獲宣佈為無條件，合資格股東將可於其後 14 日的期間內交回彼等的股份以接納要約。

於要約獲宣佈已成為無條件後，正式獲收取的接納將不可撤銷亦不得撤回，惟根據收購守則規則 19.2 者除外。所有根據要約購回的股份將被註銷。

考慮的主要因素及理由

以下為吾等評估要約及清洗豁免是否公平合理，以及向獨立董事委員會及獨立股東提供意見時已考慮的主要因素：

貴集團的業務經營

貴集團於 1997 年在聯交所上市，主要 (i) 在中國從事物業開發及投資，及資產管理；以及 (ii) 在香港及澳門從事建築業務。

物業業務

貴集團在中國的主要城市開發物業供銷售及租賃。貴集團多年來擁有扭轉多處處於特殊處境中之優質物業的往績記錄。貴集團自 2013 年起開始變現其物業資產。目前，其重心在於翻新及升級其四處於中國之零售物業，目的是發掘其資產的價值，並將其價值最大化。

獨立財務顧問函件

於2017年12月31日，貴集團的物業組合包括位於中國成都、重慶、廣州、南京、瀋陽及天津的零售物業、高檔住宅、辦公場所，以及車位，佔貴集團應佔可開發總建築面積（「建築面積」）約為557,600平方米（「平方米」），而於2012年12月31日之組合的總建築面積為2,159,400平方米。以下載列於2017年12月31日貴集團於中國物業開發項目的詳情概要：

項目	位置	100% 擁有基準				車位及 其他 (平方米)	貴集團 應佔可 開發建築 面積* (平方米)	貴集團 的權益 (%)	估計竣工 時間
		家居式		零售 (平方米)	住宅/ 辦公單位 (平方米)				
		別墅 (平方米)	辦公室 (平方米)						
1. 瑞安城中匯	成都	1,000	64,900	43,000	113,700	222,600	100%	已竣工	
2. 創匯首座	重慶	—	—	21,000	9,900	30,900	100%	已竣工	
3. 瑞安創逸	廣州	—	—	300	4,800	5,100	100%	已竣工	
4. 瑞安翠湖山	南京	82,600	—	—	17,800	100,400	100%	2019年	
5. 瀋陽項目一期	瀋陽	—	2,900	62,200	22,500	87,600	100%	已竣工	
6. 威尼都	天津	—	—	107,400	15,900	111,000	90%	2019年	
		83,600	67,800	233,900	184,600	557,600			

* 以上所示的建築面積不包括已售出及已交付的面積

資料來源：貴公司截至2017年12月31日止年度的年報

貴集團約418,400平方米大部分之物業組合為已竣工物業，餘下的151,500平方米於2017年年底仍在開發中。

於截至2017年12月31日止年度來自投資物業的應佔租賃收入總額略微增加至約3,800萬港元(2016年：3,300萬港元)。

成都瑞安城中匯—504個家居式辦公單位於2018年1月以可觀的市價重新推售，96個推售單位中的83個已售出。於2017年12月31日，辦公大樓的56%單位已出租，兩個新開業購物商場樓層的出租率分別為89%和25%。如其2017年年報所載，預計整個商場將於2018年中正式開業，屆時的目標出租率將是80%。

重慶創匯首座—於2017年，購物商場的優化工程正在進行中，在競爭激烈的零售環境中，商場的出租率偏軟，保持在60%左右。

獨立財務顧問函件

廣州瑞安創逸－此住宅發展項目已全數售出。於2017年，共售出12個車位，每個車位平均售價約為人民幣30萬元。

南京瑞安翠湖山－第一期超過90%的別墅已售出。於2017年11月開始第二期物業推售，售出或獲認購20個單位。於2017年12月31日，239個推出預售的單位，已售出或獲認購211個單位。

瀋陽項目一期－於2017年12月31日，購物商場已翻新以重新調整其租戶組合，整體出租率維持在60%的穩定水平。

天津威尼都－購物商場第一期面積約為64,000平方米，於2016年開始實施全面翻新計劃。於2017年12月31日，商場出租率為66%，而翻新工程使年內的人流量增加了30%。

建築業務

貴集團的建築部乃主要為政府及機構客戶建造公屋，以及設計及建造樓宇及社區架構的主要參與者，包括分別於2017年4月及2017年9月竣工的新蒲崗綠表置居先導計劃發展項目及香港兒童醫院。該部門亦主要為香港及澳門的私營界別提供室內裝修工程，涵蓋商業、酒店及辦公物業，例如於2017年竣工的美利大廈酒店發展項目。

過往財務表現

貴集團於過去五個財政年度均錄得虧損。如其2017年年報所載，作為其旨在提高盈利水平及提升資產價值的重整計劃的一部分，貴公司於2017年進行了一系列的經營舉措，其中包括：

- (a) 出售於軟件公園項目之大連天地(由瑞安房地產有限公司、貴公司及億達集團自2006年開始共同開發，竣工後達320萬平方米總面積)的全部22%權益，為貴公司變現15億港元的現金所得款項。多年來此長期項目一直佔用貴集團大量資源，對貴集團構成沉重的財務壓力。於2017年12月28日完成出售後，貴集團的銀行借款減少，且部分的所得款項可能會用於投資週期較短的項目；
- (b) 以總代價3.36億港元進一步收購天津威尼都項目45%和南京瑞安翠湖山項目50%的權益，以鞏固擁有權及全面控制兩個項目。該等中國項目區位優越，貴集團正著眼於充分發揮其市場潛力；
- (c) 收購貴集團成都瑞安城中匯的19%權益，以全權擁有該項目；以及

獨立財務顧問函件

(d) 於2017年年初發行於2020年到期本金總額為2.80億美元的優先票據，主要用於償還 貴集團到期的短期銀行貸款。

儘管 貴集團尚未實現溢利或股息分派，但 貴集團的重整計劃已使2017年的財務狀況得到改善，其物業業務的虧損於該年度已顯著下降及預期截至2018年6月30日止六個月的股東應佔淨虧損將較2017年同期業績大幅減少(約60%)，於下文「有關 貴集團截至2018年6月30日止六個月的業績估計的業績預告」一段進一步述明。

以下載列於截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度各年 貴集團的經審核財務資料概要：

(百萬港元)	截至12月31日止年度		
	2015年 (經審核)	2016年 (經審核)	2017年 (經審核)
營業額			
貴公司及附屬公司			
建築	5,606	4,711	6,403
物業開發	306	634	69
其他	4	—	—
小計	5,916	5,345	6,472
合營企業及聯營公司			
建築	4	1	4
物業開發	308	1,535	448
其他	51	36	29
小計	363	1,572	481
總計	6,279	6,917	6,953
按分部劃分的營業額			
建築	5,610	4,712	6,407
物業開發	614	2,169	517
其他	55	36	29
總計	6,279	6,917	6,953
佔營業總額的同比百分比變動	-6.9%	10.2%	0.5%
除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(「EBITDA」)	(741)	(1,156)	(294)

獨立財務顧問函件

(百萬港元)	截至12月31日止年度		
	2015年 (經審核)	2016年 (經審核)	2017年 (經審核)
年度虧損	(1,109)	(1,356)	(570)
貴公司持有人應佔虧損	(1,126)	(1,382)	(613)
每股虧損			
– 基本(港元)	(2.33)	(2.86)	(1.27)
– 攤薄(港元)	(2.33)	(2.86)	(1.27)
已付股息(港元)	零	零	零

資料來源：貴公司的2015年至2017年年報

下表載列於過去三個年度股東應佔業績的分析：

(百萬港元)	截至12月31日止年度		
	2015年 (經審核)	2016年 (經審核)	2017年 (經審核)
物業			
物業銷售的溢利(虧損)	39	(19)	6
租賃開支淨額	(17)	(19)	(9)
投資物業的公平值變動，已扣除遞延稅項撥備	(34)	(29)	3
應佔合營企業及聯營公司業績	(494)	(960)	(169)
收購於合營企業的權益的收益淨額	—	—	141
出售大連天地權益的虧損	—	—	(127)
以供銷售的開發中物業的減值虧損	(238)	—	—
經營開支，已扣除項目費用收入	(220)	(155)	(136)
小計	(964)	(1,182)	(291)
建築	108	75	135
創業基金投資	(20)	(25)	(8)
其他(財務費用、企業經費開支、稅項、 已終止業務及其他)	(250)	(250)	(449)
總計	(1,126)	(1,382)	(613)

資料來源：貴公司的2015年至2017年年報

截至2017年12月31日止財政年度與截至2016年12月31日止財政年度的業績比較

截至2017年12月31日止年度，貴集團錄得營業總額約69.53億港元，較上一年略微上升0.5%。於2017年，建築業務收入的增加大部分被物業業務收入下滑所抵銷。建築業務收入2017年增加36.0%至64.07億港元(2016年：47.12億港元)，主要原因是2017年香港兒童醫院竣工以及其他大型項目所貢獻，包括興建蘇屋邨第二期及石硤尾邨的公屋發展項目。貴集團於2017年獲授68億港元的新建築合約，較2016年獲得的47億港元新合約增加44.7%。於2017年12月31日，手頭上建築合約總價值約為185億港元，待完成合約約為98億港元，與2016年12月31日持平(2016年：分別為186億港元及97億港元)。

物業銷售額於截至2017年12月31日止年度下跌約76.2%至5.17億港元(2016年：21.69億港元)，原因是貴集團已於過去數年出售其大部分全資擁有的房地產項目之存貨，以及南京瑞安翠湖山及大連天地項目2017年的銷售量遠遠低於成都瑞安城中匯及遵義項目2016年的銷售。

貴集團於截至2017年12月31日止年度的虧損淨額減少55.6%至6.13億港元(2016年：虧損13.82億港元)，主要是由於物業業務2017年的虧損顯著減少。於2017年，物業業務虧損2.91億港元(2016年：11.82億港元)。虧損改善乃主要由於貴集團應佔合營企業及聯營公司的虧損於2017年減少82.4%至約1.69億港元(2016年：9.6億港元)。2016年貴集團應佔合營企業及聯營公司的虧損乃主要由於成都瑞安城中匯項目的減值虧損及天津威尼都項目的估值虧損。此外，2017年業績改善亦由於貴集團建築業務的貢獻，產生了1.35億港元(2016年：7,500萬港元)的溢利。建築業務乃貴集團的核心分部，於截至2017年12月31日止年度貢獻了貴集團約92.1%的營業總額，並對股東應佔業績作出了積極的貢獻。

截至2016年12月31日止財政年度與截至2015年12月31日止財政年度的業績比較

截至2016年12月31日止年度，貴集團的營業額增加10.2%至約69.17億港元(2015年：62.79億港元)。於2016年，建築業務貢獻了貴集團約68.1%的營業總額。此業務分部於2016年之營業額減少16.0%至47.12億港元(2015年：56.10億港元)。儘管2016年獲得的新建築合約的總價值為約47億港元(2015年：37億港元)，但於2016年該等部分合約(包括石硤尾的公屋發展項目以及居者有其屋計劃項下於啟德的房屋發展工程)其建築工程的初步階段所貢獻的營業額有限。

獨立財務顧問函件

於2016年，物業銷售額增加約3.5倍至21.69億港元(2015年：6.14億港元)，主要是因為透過具競爭力的價格為市場提供優質的中等價位住宅。然而，大部份住宅單位的售價較賬面成本低，特別是成都瑞安城中匯，因此削弱了銷售收入及盈利。2016年物業銷售包括(a)以4.63億港元整項出售遵義項目之銷售；(b)成都瑞安城中匯項目的銷售開始向買家交付已預售的住宅單位之相關銷售；以及(c)大連天地的住宅單位銷售，以上銷量大於2015年散售北京瑞安君匯及上海四季匯單位)。

於截至2016年12月31日止年度，貴集團錄得虧損13.82億港元(2015年：虧損11.26億港元)。於2016年，貴集團錄得應佔合營企業及聯營公司虧損約9.6億港元(2015年：虧損4.94億港元)，主要是由於就當時於成都瑞安城中匯項目的81%權益所產生重大減值虧損4.62億港元，以及當時於天津威尼都項目之45%權益的投資物業估值虧損1.03億港元撥備。此外，貴集團2016年的業績受到蘇屋邨一期公屋發展項目建設進度延誤以及嚴重超支(此事件於建築分部實屬罕見)的影響。另一方面，貴集團2015年業績已計及出售當時已終止水泥業務的收益淨額4.16億港元。

以下載列於2015年、2016年及2017年12月31日 貴集團的綜合財務狀況表概要：

(百萬港元)	於12月31日		
	2015年 (經審核)	2016年 (經審核)	2017年 (經審核)
銀行結餘、存款及現金			
(不包括受限制銀行存款)	1,440	587	1,486
流動資產淨額	813	130	2,371
總資產	12,339	9,210	12,024
銀行及其他借款			
銀行借款			
一年內到期	2,914	1,685	500
非流動部分	421	669	945
小計	3,335	2,354	1,445
優先票據	—	—	2,157
總計	3,335	2,354	3,602

獨立財務顧問函件

(百萬港元)	於12月31日		
	2015年 (經審核)	2016年 (經審核)	2017年 (經審核)
銀行及其他借款淨額 ^(附註1)	1,895	1,767	2,116
總負債	6,759	5,338	8,322
貴公司持有人應佔權益	5,542	3,835	3,566
每股資產淨值(「資產淨值」)(港元)	11.44	7.92	7.36
負債比率(%) ^(附註2)	34.2%	46.1%	59.3%

資料來源：貴公司的2015年至2017年年報

附註：

- 1) 銀行及其他借款淨額乃按 貴集團銀行及其他借款總額減其銀行結餘、存款及現金(不包括受限制銀行存款)計算。
- 2) 貴集團的負債比率乃按 貴集團銀行及其他借款淨額除以 貴公司持有人應佔權益計算。

以下載列按業務分部分類於2015年、2016年及2017年12月31日 貴集團總資產的分析：

(百萬港元)	於12月31日		
	2015年	2016年	2017年
建築	1,817	1,934	2,189
物業	9,439	6,479	7,854
企業及其他	1,083	797	1,981
總資產	12,339	9,210	12,024

資料來源：貴公司的2015年至2017年年報

獨立財務顧問函件

按價值計，物業業務分部的資產78.54億港元約佔 貴集團於2017年12月31日總資產的65.3% (2016年：70.3%)，其後為建築資產以及企業及其他資產。於2017年12月31日， 貴集團的總資產增至120.24億港元(2016年：92.10億港元)。 貴集團於2017年7月及11月收購成都瑞安城中匯、天津威尼都及南京瑞安翠湖山的少數股東權益，此等項目的資產及負債已於 貴集團財務報表內綜合入賬，以致於2017年年底的房地產資產價值上升。此等房地產資產價值於2017年的升幅部分因 貴集團於2017年12月出售大連天地22% 權益而減少，而於2017年12月31日相關的未清償代價約11億港元乃計入上文「企業及其他」類別內。

貴公司於2017年5月及6月發行於2020年到期本金總額為2.80億美元的6.25% 優先票據，所得款項主要用於償還 貴集團到期的短期銀行貸款。如上文討論，銀行及其他借款淨額增加及權益減少，導致 貴集團的負債比率由2016年的46.1% 增至2017年的59.3%。

有關 貴集團截至2018年6月30日止六個月的業績估計的業績預告

於2018年6月25日， 貴公司發出業績預告公告，公佈與截至2017年同期的股東應佔淨虧損1.97億港元相比， 貴集團預期截至2018年6月30日止六個月錄得的股東應佔淨虧損將大幅減少約65%。董事會認為預期減少主要原因如下：

- (a) 成都瑞安·城中匯項目共約290個家居式辦公單位已自2018年1月開售並逐步交付予買家，相關收入及純利於截至2018年6月30日止六個月期間獲相應確認；
- (b) 貴集團於2017年12月完成出售其於大連天地項目全部22%的權益，代價為人民幣13億元， 貴集團因而毋須再分佔該聯營公司的虧損，而就於2017年12月31日尚欠 貴集團的代價餘額約人民幣9.21億元按年利率5% 計算的利息收入將會於截至2018年6月30日止六個月期間獲確認；
- (c) 就大連天地項目須支付的若干費用共約人民幣2,750萬元(如 貴公司於2018年5月14日刊發的公佈所披露等於約3,400萬港元)已於截至2018年6月30日止六個月期間作出一次性回撥；及
- (d) 貴集團建築業務於截至2018年6月30日止六個月期間取得較佳業績。

誠如要約文件附錄二所載「4. 重大變動」一段進一步述明，主要因為由業績預告公佈之日起至2018年6月30日人民幣兌港元進一步貶值，貴集團相信，與2017年同期的股東應佔淨虧損相比，以上預期截至2018年6月30日止六個月貴公司股東應佔淨虧損將由約65%減至約60%（須經貴集團落實截至2018年6月30日止六個月之綜合財務報表與貴公司核數師之審閱而確定）（連同業績預告公告統稱為「業績預告聲明」）。即截至2018年6月30日止六個月的股東應佔淨虧損預期將約為7,900萬港元，與2017年中期相比減少約1.18億港元。

業績預告聲明根據收購守則規則10構成一項盈利預測，而須由吾等作為獨立財務顧問以及貴公司的核數師按收購守則規則10的規定作出報告，該兩份報告根據收購守則規則10.4載於要約文件附錄四及五。

貴集團的前景及展望

建築業務

自貴公司於1997年成立以來，建築業務一直為其核心業務，其附屬公司為參與香港房屋項目及樓宇工程的主要承建商。誠如貴公司2017年報所載，近年，香港政府受制於無法物色可供開發可予負擔的住屋的地點。2017年9月，香港行政長官成立了土地供應專責小組，對土地供應來源進行宏觀檢討，並評估土地供應選項。根據建造業議會於2018年1月19日發出的新聞稿（「建造業議會新聞稿」），預計在未來五年，香港的整體建築開支每年約為2,500至3,050億港元，反映建築服務需求強勁。因此，憑藉貴集團建築分部的核心優勢，於香港公營建築工程方面將擁有龐大商機，而其工程合約量亦正在上升。同時相信，貴集團已準備就緒捕捉社區衛生及休閒設施上的商機以及相關的施工活動（如裝修、翻新及保養合約）。也就是說，應該注意的是，誠如貴公司2017年年報所述，由於人力市場緊張，規管措施日趨嚴格及建築材料和運營成本不斷上漲，貴集團的建築成本繼續上漲，從而可能對貴集團的表現產生影響。根據建造業議會新聞稿，預計未來五年香港建築業將缺乏約5,000至10,000名技術工人，尤其是地盤監工人員、技術人員及專業人員。

物業業務

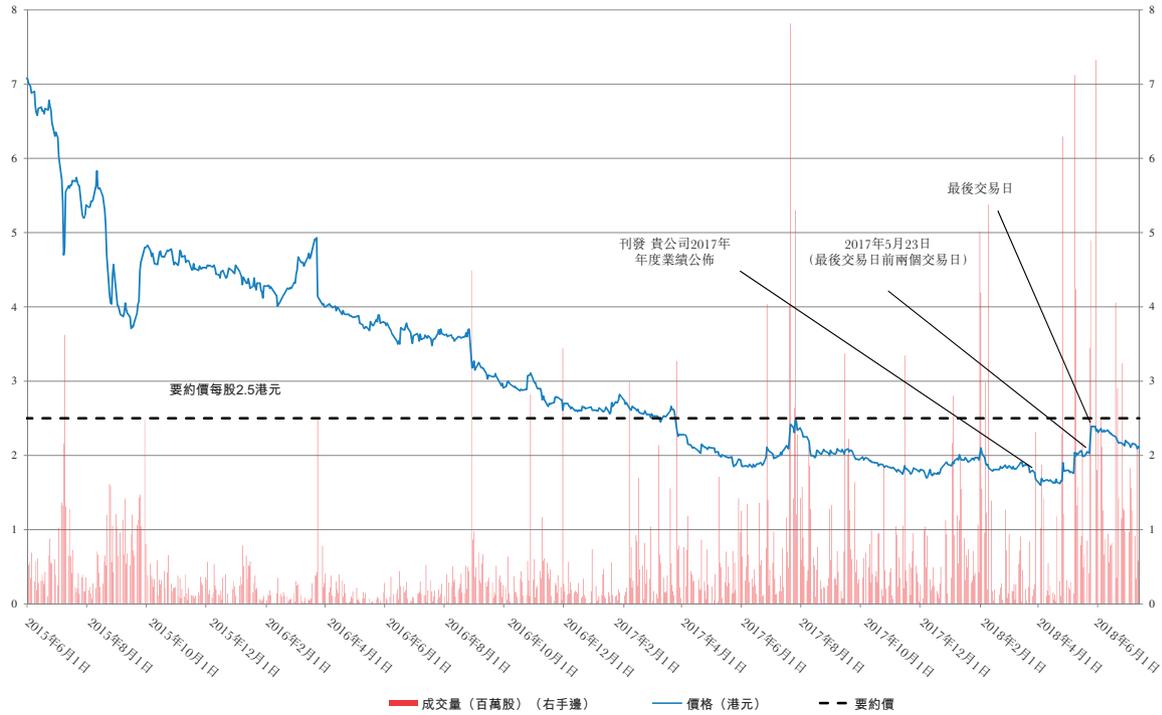
貴集團在執行其變現策略方面已取得可觀進展，出售表現不佳的中國物業項目並提升其餘下資產，以改善其資產負債表以及使其物業業務合理化。如 貴公司有關在2017年12月出售 貴集團於大連天地項目的權益的通函所載，出售乃 貴公司變現中國資產策略的最後階段。 貴集團亦已大體上完成翻新其四處零售物業中的三處，且第四處的提升計劃於2018年年初已獲董事會批准，旨在提高出租率及租金收益率，從而提升其整體價值。 貴集團擁有並完全控制管理六個房地產項目，均位於中國主要城市的優越地段，主要為位於瀋陽、成都、天津及重慶等地的優秀零售組合。 貴集團積極把握該等項目日後的全部市場潛力，包括有待開發的地塊。

貴集團面對來自其經營環境不確定性的挑戰。如其2017年年報所載， 貴集團預計中國物業行業的租金及資本價值增長緩慢。 貴集團相信中國零售物業市場持續糾正於以往年度過度擴張，且由於網購日受歡迎，導致新商場延遲啟用或影響到出租率。根據中國社會科學院於2018年5月發表的「房地產藍皮書：中國房地產發展報告第15號(2018年)」的報告，中華人民共和國國務院直接管理的研究機構中國社會科學院預計，2017年實施的物業管控和緊縮措施將繼續於近期用於穩定中國房地產市場。

股價表現

以下載列的兩張圖，展示了自2015年5月29日起(即該公佈日期前三個年度，直至最後實際可行日期)(「回顧期」)股份的歷史股價表現。第一張圖比較了股份的收市價與要約價每股2.50港元。第二張圖展示了股份與恒生指數比較的相對價格表現。

圖1 – 回顧期內 貴公司的股份價格及成交量



資料來源： 彭博以及 www.hkexnews.hk

於最後交易日前三個年度期間，股價整體上呈現下滑趨勢，股份交易的最高收市價為於2015年5月29日的7.09港元，且股價其後於2017年3月9日及10日，以及自2017年3月27日起跌破要約價。於 貴集團在2018年3月28日公佈其截至2017年12月31日止年度的年度業績公佈後，股價於2018年4月3日錄得回顧期間內的最低收市價1.60港元。謹此注意，於最後交易日前兩個交易日(包括該日)內，收市價由2018年5月23日的2.03港元上漲約17.73%至最後交易日的2.39港元，此乃自2017年7月27日起股份的最高收市價。股份的每日成交量亦於2018年5月24日增加至約3.4百萬股，並於最後交易日增加至4.9百萬股，相當於最後交易日前30個交易日(不包括交易日)平均交易量約1.3百萬股的約3.8倍。吾等並不知悉在最後交易日前兩個交易日(包括最後交易日)內股價上漲的任何特殊原因。於緊隨最後交易日至最後實際可行日期止期間，股份按2.09港元至2.36港元的範圍交易，低於要約價。

以下載列於回顧期股份與恒生指數比較的相對表現。

圖2 – 於回顧期股份與恒生指數比較的表现



資料來源： 彭博以及 www.hkexnews.hk

於2015年5月29日至2016年2月15日期間，股份的買賣符合恒生指數。然而，自貴集團於2016年3月24日公佈其截至2015年12月31日止年度的年度業績公佈後，股價持續走低，直至2018年4月前，在市場復甦的環境下，其表現低於恒生指數。

要約價每股2.50港元較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報的收市價2.39港元溢價約4.60%；
- (ii) 股份於截至最後交易日(包括當日)止最後5個交易日在聯交所所報的平均收市價約2.14港元溢價約16.82%；

獨立財務顧問函件

- (iii) 股份於截至最後交易日(包括當日)止最後10個交易日在聯交所所報的平均收市價約2.08港元溢價約20.19%；
- (iv) 股份於截至最後交易日(包括當日)止最後30個交易日在聯交所所報的平均收市價約1.87港元溢價約33.69%；
- (v) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價約2.11港元溢價約18.48%；以及
- (vi) 根據 貴公司於2017年12月31日最近經審核綜合財務報表的 貴集團每股資產淨值約7.36港元折讓約66.03%。

股份於最後交易日前(包括該日)六個月期間在聯交所所報的最高及最低收市價分別為2018年5月25日的2.39港元及2018年4月3日的1.60港元。要約價較上述六個月期間的最高收市價溢價4.60%，較最低收市價溢價約56.25%。

如上所述，股價由2018年5月23日的2.03港元增至2018年5月25日的2.39港元，即兩個交易日內增長了17.73%。貴公司在釐定要約價時充份考慮(其中包括)股價於2018年5月24日及25日(股份成交量最波動時)前的2018年5月23日的上漲及股份收市價2.03港元。倘以股份於2018年5月23日的收市價作為基準(其接近股份於截至最後交易日(包括當日)止最後10個交易日在聯交所所報的平均收市價約2.08港元)，則要約價2.50港元較：

- (i) 股份於2018年5月23日在聯交所所報的收市價2.03港元溢價約23.15%；
- (ii) 股份於截至2018年5月23日(包括當日)止最後5個交易日在聯交所所報的平均收市價約2.01港元溢價約24.38%；
- (iii) 股份於截至2018年5月23日(包括當日)止最後10個交易日在聯交所所報的平均收市價約2.02港元溢價約23.76%；及
- (iv) 股份於截至2018年5月23日(包括當日)止最後30個交易日在聯交所所報的平均收市價約1.82港元溢價約37.36%。

獨立財務顧問函件

謹此注意，倘以2018年5月23日(即最後交易日前兩個交易日)的收市價作為與要約價比較的基準點，則要約價較股份於2018年5月23日的收市價以及直至2018年5月23日的最後5/10/30個交易日的溢價將由23.15%大幅增至37.36%(倘以最後交易日為基準，則為4.60%至33.69%的範圍)。

股份的買賣流通量

下表載列(i)股份的平均日成交量；以及(ii)股份平均日成交量佔 貴公司於回顧期內的月份／期間結束時公眾持股量的百分比：

	股份平均日成交量 (股份數目)	股份平均日成交量 佔 貴公司 公眾持股量 的百分比
2015年	515,136	0.21%
2016年	280,760	0.11%
2017年	653,569	0.27%
2018年		
自2018年1月1日起直至最後交易日(包括該日)	1,058,861	0.43%
自2018年5月30日起直至最後實際可行日期 (包括該日)	1,615,506	0.66%

資料來源：彭博

從上表可以看到，股份自2015年1月起的平均日成交量維持在低於 貴公司公眾持股量的0.5%。股份於最後交易日的成交量約為4.9百萬股股份，佔 貴公司公眾持股量的1.99%，亦是於最後交易日前(不包括該日)最後30個交易日的平均成交量約1.3百萬股股份的約3.8倍。於2018年5月30日至最後實際可行日期止期間，平均日成交量為1,615,506股股份，佔 貴公司公眾持股量的0.66%。吾等相信股份流通量近期的增幅可能乃由於該公佈所致。

股份的過往低水平流通量表示，於短時間內難以在不對股價產生負面影響的情況下通過市場實現大數目的股份銷售。因此，要約向意欲變現於 貴公司的投資的合資格股東一個按要約價出售其股份的機會，且不會受持股規模及股份過往市場流動性不足的影響。

獨立財務顧問函件

價格對資產淨值比率

如下表所示，吾等比較了要約價隱含的 貴集團每股資產淨值折讓與自2015年起 貴集團每股資產淨值的歷史股價折讓：

已公佈資產淨值的期間 ^(附註1)	資產淨值日期	每股資產淨值 (港元)	經調整每股資產淨值 ^(附註2) (港元)	較每股資產淨值的折讓百分比 ^(附註3)	較經調整每股資產淨值的折讓百分比 ^(附註3)
2015年3月27日至 2015年8月28日	2014年12月31日	16.17	—	61.3%	—
2015年8月29日至 2016年3月23日	2015年6月30日	14.87	—	70.2%	—
2016年3月24日至 2016年8月26日	2015年12月31日	11.44	—	67.4%	—
2016年8月27日至 2017年3月24日	2016年6月30日	9.75	—	71.6%	—
2017年3月25日至 2017年8月29日	2016年12月31日	7.92	—	73.9%	—
2017年8月30日至 2018年3月28日	2017年6月30日	7.78	—	75.8%	—
2018年3月29日至 最後交易日	2017年12月31日	7.36	7.47	75.2%	75.6%
2018年5月30日至 最後實際可行日期	2017年12月31日	7.36	7.47	69.8%	70.2%

附註：

1. 已公佈資產淨值的期間指 貴集團無論通過其中期或年度業績公佈公佈資產淨值的不同期間。
2. 經調整資產淨值(「經調整資產淨值」)指就獨立評估 貴集團物業權益於2018年4月30日的價值(載於要約文件附錄六)產生的重估盈餘作出調整的每股資產淨值。
3. 較每股資產淨值的折讓百分比為於已公佈資產淨值的期間內平均股價較已公佈每股資產淨值的折讓。

如上表所示，於2015年3月至最後交易日止期間，股份的買賣價格一直較每股資產淨值大幅折讓61.3%至75.8%。儘管許多香港上市物業開發商股票的買賣價格較資產淨值有所折讓很常見，但吾等並不知悉較資產淨值有所折讓的任何特別原因。於2016年8月27日至最後交易日且直至最後實際可行日期，價格較資產淨值的折讓維持在70%以上。由於較要約價所隱含的2017年12月31日每股資產淨值折讓66.03%，小於自2015年8月29日起資產淨值的歷史折讓，故要約為股東提供了一個按較 貴集團於2017年12月31日每股資產淨值的較小折讓變現彼等持股的機會。

獨立財務顧問函件

要約價較經調整資產淨值7.47港元的折讓為66.53%，低於自2015年8月29日起 貴公司資產淨值的歷史折讓。

貴集團物業資產的估值

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)評估 貴集團物業權益於2018年4月30日的價值，載於要約文件附錄六中的物業估值報告。

吾等已與第一太平戴維斯討論估值報告的內容，包括：(a)使用的基準及假設、採用的不同估值方法以及背後的理由；以及(b)其已執行的盡職審查。第一太平戴維斯確認已對所有投資物業進行了實地視察。吾等認同物業估值師評估 貴集團各類物業所用的估值方法。

經調整資產淨值

經調整每股資產淨值的計算如下所示：

	百萬港元
貴公司持有人於2017年12月31日應佔 貴集團綜合資產淨值 ^(附註1)	3,566
加： 貴集團物業權益於2018年4月30日的市場價值 ^(附註2)	7,193
減去： 以下各項的總和：(i) 貴集團物業權益於2017年12月31日的賬面值69.76億港元；以及(ii)於2018年1月1日至2018年4月30日止期間因若干物業項目發生及累計的建築費用減出售若干物業單位，總額為1.63億港元 ^(附註3)	<u>(7,139)</u>
經調整資產淨值	<u><u>3,620</u></u>
經調整每股資產淨值 ^(附註4)	7.47 港元

附註：

1. 該金額摘自要約文件附錄二所載的 貴集團於2017年12月31日的經審核綜合財務報表。
2. 貴集團物業權益於2018年4月30日的市場價值乃摘自要約文件附錄六所載第一太平戴維斯的物業估值報告，並按2018年5月31日的匯率人民幣0.8177元兌1港元換算為港元。
3. 該金額按2018年5月31日的匯率人民幣0.8177元兌1港元換算為港元。
4. 經調整每股資產淨值乃基於2017年12月31日已發行484,410,164股股份計算。

可資比較公司分析

如上文所述，貴集團經營兩個業務分部，即(i)香港的建造、樓宇維護及裝修(貢獻貴集團截至2017年12月31日止年度總收入約92.1%；及(ii)在中國開發物業供銷售及投資業務，包括在中國租賃自行開發及擁有的購物中心(貢獻貴集團截至2017年12月31日止年度總收益的約7.4%)。吾等已據吾等所深知及盡全力僅能識別新昌集團控股有限公司(股份代號404)，其從事與貴集團相同的業務分部。然而，吾等並未將該公司納入吾等的可比公司，因為其股份自2017年4月3日起暫停買賣。

可資比較公司的選擇準則

鑒於貴集團的建築業務為產生其2017年大部分收益的核心分部，吾等已識別一份詳盡的聯交所上市可資比較公司名單，該等公司於最後交易日及最後實際可行日期的市值介乎5億港元至20億港元及其各自最新公佈的年度收入的50%以上來自香港的物業建築、維護及裝修(見下文表(i)建築業務)，且吾等發現與貴公司可資比較。

此外，鑒於貴集團在中國從事物業開發及投資業務及其物業資產佔2017年12月31日其總資產的逾65%，吾等的比較分析亦包括於聯交所上市的可資比較物業公司的詳盡清單，該等公司於最後交易日及最後實際可行日期的市值介乎5億港元至20億港元及其各自最新公佈的年度收入的50%以上來自在中國租賃購物中心(見下文表(ii)物業業務)，且吾等發現與貴公司可資比較。

鑑於貴公司的情況，吾等認為上文所載的可資比較公司屬公平及具代表性的樣本。

由於貴公司於截至2017年12月31日止年度錄得負EBITDA以及淨虧損，吾等於吾等可資比較分析中僅考慮市價對賬面值比率(「市賬率」)。

獨立財務顧問函件

(i) 建築業務

股份代號	公司名稱	最後交易日	
		市值 (百萬港元)	市賬率 (附註1) (倍數)
15	盈信控股有限公司	1,430.5	0.46
406	有利集團有限公司	613.3	0.43
711	亞洲聯合基建控股有限公司	1,706.7	0.76
896	Hanison Construction Holdings Limited (興勝創建控股有限公司)	1,496.0	0.47
1315	允升國際控股有限公司	1,260.0	4.15
1447	新福港建設集團有限公司	1,276.0	2.69
1546	德萊建業集團有限公司	520.0	4.18
1547	IBI Group Holdings Limited	616.0	4.20
1627	安保工程控股有限公司	1,220.0	1.12
		最大	4.20
		最小	0.43
		平均	2.05
		中位數	1.12
983	貴公司(要約價所隱含)	1211.0 (附註2)	0.34 (附註3) 0.33 (附註4)

(ii) 物業業務

股份代號	公司名稱	最後交易日	
		市值 (百萬港元)	市賬率 (附註1) (倍數)
275	Master Glory Group Limited 凱華集團有限公司	762.1	0.15
565	錦藝集團控股有限公司	778.7	0.58
		最大	0.58
		最小	0.15
		平均	0.36
983	貴公司(要約價所隱含)	1211.0 (附註2)	0.34 (附註3) 0.33 (附註4)

資料來源：彭博、www.hkexnews.hk 以及相關公司截至最後交易日最近期已刊發年度／中期報告／業績公佈

獨立財務顧問函件

附註：

1. 可資比較公司的市賬率乃根據相關公司於最後交易日的市值除以其於最後交易日的最近期刊發的資產淨值計算。
2. 貴公司的隱含市值乃根據要約價每股2.50港元以及截至該公佈日期已發行股份數目計算。
3. 要約價每股2.50港元以及截至2017年12月31日每股資產淨值7.36港元乃用於計算 貴公司於要約下的隱含市賬率。
4. 貴公司的市賬率乃根據要約價及經調整資產淨值計算。

要約價所隱含的市賬率0.34倍(以及根據經調整資產淨值計算的0.33倍)(i)低於可資比較建築公司市賬率範圍0.43倍至4.20倍；以及(ii)分別低於市賬率中位數1.12倍以及市賬率平均值2.05倍(上文表(i)建築業務所示)。儘管此表示要約在市賬率方面的條款落後於可資比較建築公司，但應該注意的是，股份過往且直至目前一直以較 貴公司賬面值的巨大折讓進行買賣(見上文的「價格對資產淨值」章節)，因此，要約允許股東按比彼等另外可獲得的市賬率高的市賬率變現其部分或全部持股。

要約價所隱含的市賬率0.34倍(以及根據經調整資產淨值計算的0.33倍)(a)屬於可資比較物業公司市賬率範圍0.15倍至0.58倍內；以及(b)低於上文表(ii)物業業務所示可資比較物業公司的平均市賬率0.36倍。

獨立財務顧問函件

可資比較的香港股份購回

吾等已據吾等所深知及確信，識別以下詳盡的股份購回交易名單(該等交易乃由香港上市公司於過往三年內以全面要約的方式作出)，並將要約價相較股價的溢價(附帶已付溢價(如有))與該等交易的市場價格比較。

公佈日期	公司	股份代號	市 值 (百 萬 港 元) (附註1)	主要股東及一致行動方 持有的百分比			發售規模 (百 萬 港 元)	要約價較以下各項的 溢價/(折讓)			
				估將予 購回股份 的百分比	股份 購回前	股份 購回後		最後 交易 日	平均 10日	平均 30日	
2018年4月13日	奧思集團有限公司	1161	627.7	11.50%	64.58%	72.97%	70	(2.44)%	(4.76)%	(6.98)%	
2018年4月5日	紅星美凱龍家居集團 股份有限公司(附註2)	1528	10,649.4	36.59%	0%	0%	4,581	17.56%	23.22%	25.32%	
2017年10月26日	亞太資源有限公司	1104	1,029.5	20.00%	45.35%	52.41%	239	16.07%	14.04%	17.12%	
2015年7月2日	石四藥集團有限公司	2005	8,371.2	5.05%	29.65%	31.23%	495	17.02%	15.87%	14.08%	
								最大	17.56%	23.22%	25.32%
								最小	(2.44)%	(4.76)%	(6.98)%
								平均	12.05%	12.09%	12.39%
								中位數	16.55%	14.96%	15.60%
2018年5月29日	貴公司(要約所隱含)			20.64%	49.32%	未知	250	4.60%(附註3)	20.19%	33.69%	

附註：

1. 公司之市值乃各公司相關的最後交易日的市值。
2. 有關紅星美凱龍家居集團股份有限公司的市值、將予購回的股份以及主要股東及一致行動方持有的百分比乃僅基於其已發行的H股。
3. 要約價較股份於2018年5月23日(即於最後交易日前兩個交易日)的收市價溢價23.15%。

基於相關公司經營不同的業務，吾等發現該分析對於吾等作出推薦建議作用不大，惟吾等注意到較要約隱含的股份市價的溢價高於上表所列三項股份購回交易提呈的平均溢價(根據相關公司於公佈股份購回前10個及30個交易日直至最後交易日的股價計算所得)。較最後交易日股價溢價4.60%，低於識別到的可資比較公司於最後交易日股價的平均溢價

獨立財務顧問函件

(12.05%)。如上所述，股份的價格於最後交易日前兩個交易日期間上漲約17.73%至2.39港元，而股份於最後交易日的成交量頗高，買賣約4.9百萬股股份。倘以股份於2018年5月23日的收市價2.03港元作為基準，則要約價將溢價約23.15%，且大大高於經選定可資比較公司於最後交易日市價的平均溢價。

要約的理由

如要約文件的董事會函件所述，董事會認為要約符合股東的最佳利益，理由如下：

- (i) 股份成交價過往一直比 貴集團每股資產淨值有較大折讓。要約價隱含較於2017年12月31日 貴集團每股資產淨值每股7.36港元折讓66.03%，低於下表所示 貴集團每股資產淨值的歷史折讓。因此，要約為股東提供了按 貴集團每股資產淨值的較小折讓變現其持股的機會；
- (ii) 要約將為股東提供機會以較近期市價溢價(尤其以股份於2018年5月23日(即於最後交易日前的兩個交易日)的收市價作比對)的價格變現彼等於 貴公司的部份投資，或透過保留彼等的持股增加其於 貴公司的持股比例以參與 貴集團的未來前景；以及
- (iii) 要約將使每股資產淨值增加，因而令所有股東受惠。

表格一 於最後交易日及截至最後交易日止3/6/12個月股份收市價較資產淨值的折讓

日期／期間	股份的平均 收市價	於2017年 12月31日的 每股資產淨值	股份收市價 較資產淨值的 折讓百分比
最後交易日	2.39 港元	7.36 港元	67.53%
截至最後交易日止(包括該日)三個月	1.83 港元	7.36 港元	75.14%
截至最後交易日止(包括該日)六個月	1.85 港元	7.36 港元	74.86%
截至最後交易日止(包括該日)十二個月	1.92 港元	7.36 港元	73.91%

獨立財務顧問函件

吾等認為要約本質上是 貴公司向接納股東退回資本的一種方式。吾等認同董事會的觀點，即要約向股東提供靈活性，可按高於股份近期市價的價格出售其部分或全部持股(更多詳情載於上文的「股價表現」一節)，或透過保留彼等於 貴公司股權參與 貴公司的未來前景。

要約的財務影響

貴集團於要約完成後的未經審核備考財務資料載列要約對 貴集團每股基本虧損、每股資產淨值、負債及營運資金造成的財務影響，載於要約文件附錄三。應該注意的是，基於 貴集團未經審核備考財務資料的分析僅供說明用途，並不意圖呈列 貴集團於要約完成後的財務狀況。

根據要約文件附錄三所載 貴集團的未經審核備考財務資料並假設要約於2017年12月31日已進行且 貴公司已全數購回最高數目股份並註銷，則已發行股份的加權平均數目將由484,410,164股減少至384,410,164股(假設於該公佈日期起至要約結束時並無購股權獲行使)，

- (a) 截至2017年12月31日止年度每股基本虧損將增加約25.2%至1.59港元；
- (b) 於2017年12月31日每股資產淨值將增加約17.0%至每股8.61港元；
- (c) 貴公司將向接納股東合共支付現金2.5億港元，且將以 貴集團的內部資源撥付。 貴集團於2017年12月31日的負債將維持不變，約為83.22億港元；及
- (d) 要約直接應佔的約7百萬港元估計開支將以 貴集團的內部資源撥付。因此， 貴集團的銀行結餘、存款及現金於作出該等付款後將減少。於2017年12月31日的營運資金(以流動資產淨額列示)將減少10.8%至約21.14億港元。

獨立財務顧問函件

儘管每股基本虧損將增加約 25.2% 至 1.59 港元，但如上所述，每股資產淨值於要約完成後預期將有所提升，且將根據股東於要約後的 貴公司餘下持股繼續歸於股東。於要約完成後， 貴集團的營運資金在支付了 2.57 億港元(包括開支)後將下降 10.8%。全體合資格股東有平等的機會接納其保證配額。並無提交股份以接納要約的股東，將在 貴集團的持股、資產淨值、保留溢利及任何未來盈利方面按其權益比例增加。吾等認為因此不會對股東產生任何重大不利影響。

對 貴公司持股權益的影響

承諾股東

各承諾股東(即 SOCL、羅先生及黃先生)向 貴公司不可撤銷地承諾，彼等各自不會並將促使該等根據證券及期貨條例第 XV 部承諾股東被視為於其股份擁有權益的股份持有人(包括 SOFCL 及羅太太)不會接納要約。承諾股東(連同根據證券及期貨條例第 XV 部承諾股東被視為於其股份擁有權益的股份持有人(包括 SOFCL 及羅太太))持有 238,621,000 股股份，佔於最後實際可行日期的已發行股份約 49.26%。

下表列示 貴公司當前的股權架構以及緊隨要約完成後的股權架構(假設(a)合資格股東(不包括陳羅鴻鏞女士及羅慧琦女士，彼等為與 SOCL 一致行動的人士)將全面接納要約(且計及各承諾股東向 貴公司作出的不可撤銷承諾，不會接納要約(上段所述))；(b)於最

獨立財務顧問函件

後實際可行日期起至要約完成日期(包括當日)止將不會發行額外股份(惟購股權持有人行使購股權而發行額外股份的情況除外)；以及(c)於要約完成前，截至最後實際可行日期已歸屬且可行使的所有購股權已全部獲行使)：

股東名稱／姓名	截至最後實際可行日期 且緊接要約完成前		緊隨要約完成後(假設 於最後實際可行日期起至 要約完成日期(包括當日)止 將不會行使任何購股權)		緊隨要約完成後(假設 於要約完成前，截至 最後實際可行日期已歸屬且 可行使的所有購股權 已全部獲行使)	
	股份	概約	股份	概約	股份	概約
	數目	百分比	數目	百分比	數目	百分比
SOCL (以及與之 一致行動的人士)						
SOCL (附註1)	232,148,000	47.92	232,148,000	60.39	232,148,000	60.17
SOFCL (附註1)	2,233,000	0.46	2,233,000	0.58	2,233,000	0.58
黃先生 (附註2)	3,928,000	0.81	3,928,000	1.02	3,928,000	1.02
羅太太 (附註3)	312,000	0.06	312,000	0.08	312,000	0.08
陳羅鴻毓女士 (附註4)	274,300	0.06	274,300	0.07	274,300	0.07
羅慧琦女士 (附註5)	12,000	0.002	12,000	0.003	12,000	0.003
小計	238,907,300	49.32	238,907,300	62.15	238,907,300	61.92
其他股東	245,502,864	50.68	145,502,864	37.85	146,944,864	38.08
總計	484,410,164	100.00	384,410,164	100.00	385,852,164	100.00

附註：

1. SOFCL為SOCL的全資附屬公司。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，Bosrich Unit Trust的信託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc.。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生(為貴公司及SOCL的董事)乃該信託的一名全權信託受益人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、羅太太及Bosrich Holdings (PTC) Inc. (包括其他)均被視為於SOCL及SOFCL所持有的該等股份中擁有權益。
2. 黃先生為貴公司、SOCL及SOFCL的董事。
3. 羅太太為羅先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例，羅先生被視為於羅太太所持有的該等股份中擁有權益。
4. 該等股份由Maxiflow Global Limited持有，而羅先生的胞姊陳羅鴻毓女士實益擁有該公司全部權益。
5. 該等股份由羅先生的胞妹羅慧琦女士實益擁有。

獨立財務顧問函件

由於將被購回的全部股份將被註銷，倘要約獲全數接納，則發行在外的股份總數將減少100,000,000股。如上表所示，貴公司其他股東的持股於要約及清洗豁免完成後將從約50.68%減少至37.85%（假設於最後實際可行日期起至要約完成日期（包括當日）止將不會行使任何購股權）。

另一方面，SOCL以及與其一致行動的任何人士持有的股份百分比將從約49.32%增至62.15%。同樣地，保留貴公司權益的其他股東持有的股份百分比將增加。假設(i)合資格股東（不包括陳羅鴻毓女士及羅慧琦女士）將全面接納要約；以及(ii)於最後實際可行日期直至要約完成日期止（包括該日）將不會發行任何額外股份，則於要約完成後，超過25%的已發行股份將被公眾股東持有且貴公司因此將遵守上市規則第8.08條的公眾人士持股量規定。

SOCL及羅先生為貴公司的控股股東。要約完成後，將不會導致影響SOCL及羅先生繼續共同為控股股東。

零碎股份

鑒於保證配額的股份數目及超額提交的計算方式，接納股東應注意，無論部分或全部接納要約，均可能導致持有零碎股份。貴公司已委任一中證券有限公司為指定經紀，於要約完成當日起計六個星期內，在市場就所持的零碎股份進行對盤買賣，讓股東可出售彼等的零碎股份或將彼等的零碎股份補足至完整買賣單位2,000股股份。股東謹請注意，並不保證一定可為零碎股份對盤。於要約成為無條件後，有關安排的進一步詳情將予以公佈（如適用）。

其他考慮因素

購回股份的其他方式

吾等已考慮是否存在購回股份的其他方式，例如，貴公司在公開市場上購買股份。然而，基於股份的平均日成交量低（請參閱上文「股份的買賣流通量」一節），讓貴公司在公開市場上購買最多為要約項下擬議的100,000,000股股份，很有可能很耗時且效率低。因此，吾等認為讓貴公司在公開市場上購回股份並不可行，而要約對於貴公司乃一種合理的方式。

清洗豁免

於最後實際可行日期，已發行股份總數為484,410,164股，其中SOCL及與其一致行動人士(包括SOFCL(為SOCL的全資附屬公司)、羅先生(為SOCL的董事)、黃先生(為SOCL及SOFCL的董事)、羅太太(為羅先生的配偶)、陳羅鴻毓女士(為羅先生的胞姊)及羅慧琦女士(為羅先生的胞妹))於238,907,300股股份(佔於最後實際可行日期的已發行股份約49.32%)中擁有權益。

收購守則規則32及股份回購守則規則6規定，如果因為一項股份回購，股東在該作出股份回購的公司所持有的投票權的權益比例增加，則就收購守則而言，該項增加將當作取得投票權。因此，視乎根據要約收到接納股東的接納水平，並假設概無購股權將於該公佈日期起直至要約完成獲其持有人行使，SOCL及與其一致行動人士的持股於要約完成後將增加至最高約62.15%，因而觸發SOCL及與其一致行動人士於收購守則規則26項下就SOCL及與其一致行動人士並非擁有的所有股份作出強制性全面要約的責任。

根據收購守則規則26.1，除非取得清洗豁免，否則於緊隨要約完成後，SOCL須就SOCL及與其一致行動的人士並非擁有或同意將予收購的全部已發行股份作出強制性全面要約。

在此方面，已根據收購守則規則26的豁免註釋1於2018年5月30日前向執行人員作出清洗豁免的申請。根據收購守則，清洗豁免須待(其中包括)根據收購守則的規定於股東特別大會上以投票的方式獲獨立股東的批准方可作實。

股東及潛在投資者應注意，執行人員未必會授出清洗豁免。倘執行人員並無授出清洗豁免，或已授出但並無於股東特別大會上獲獨立股東的批准，則要約將即時失效。股東應注意，要約的條件不可豁免。倘未能滿足其中的任何條件，則要約將被視為被撤回。因此，股東及潛在投資者於買賣股份時謹請審慎行事。

要約須待(其中包括)執行人員授出清洗豁免並於股東特別大會上獲獨立股東以投票的方式批准相關決議案方告完成。執行人員已表示有意授出清洗豁免，惟須於股東特別大會上獲獨立股東的批准。倘清洗豁免獲獨立股東批准，則屆時SOCL將獲豁免根據收購守則規則26作出強制性全面要約的責任。

然而，視乎根據要約收到接納股東的接納水平，倘SOCL及與其一致行動人士的總權益於要約完成時超過已發行股份的50%，SOCL及與其一致行動人士可於要約完成後增加其於 貴公司的合共股權，而不會觸發收購守則規則26項下須作出強制性全面要約的任何責任。

根據上述內容以及尤其是要約的理由，吾等認為，批准清洗豁免(屬於要約完成的一項條件)符合 貴公司及股東的整體利益且就繼續進行要約而言屬公平合理。

關於要約及清洗豁免的意見及推薦建議

經考慮以上討論的主要因素及理由，尤其是下列各項：

- (i) 貴集團於過去五個財政年度錄得虧損。儘管 貴集團尚未實現利潤或股息分配，惟要約基本上是 貴公司將資本回報予接納股東的重要方法。要約為合資格股東提供機會，按彼等的自主決定變現彼等於 貴公司全部或部分的持股或通過保留彼等於 貴公司的持股增加其在 貴公司的權益比例；
- (ii) 要約允許所有合資格股東以相同條款平等參與；
- (iii) 要約價較(a)股份於最後交易日及直至最後交易日的最後5／10／30個交易日的收市價的溢價範圍為4.60%至33.69%；以及(b)股份於最後交易日前六個月的市價的溢價範圍為4.60%至56.25%；
- (iv) 自2017年3月27日起，股份一直以低於要約價的價格買賣；
- (v) 由於股份於2015年1月起直至最後交易日的流動性低，對於意欲變現於 貴公司部分投資的股東而言，可能難以於公開市場上出售大量股份而不會對股份的市價水平產生任何下行壓力。因此，要約為股東提供直接退出以按要約價變現彼等於 貴公司的全部或部分投資，且不會招致交易成本(即佣金及買賣費用)；
- (vi) 要約向股東提供機會，以按相對於最後交易日前33個月期間且直至最後實際可行日期過往股價較資產淨值的折讓較 貴公司於2017年12月31日每股資產淨值較小的折讓變現彼等的持股；

獨立財務顧問函件

(vii) 要約所隱含的市賬率，儘管低於可資比較公司市賬率的平均值，但高於 貴公司基於其於最後交易日收市價的市賬率，因此允許股東按比彼等另外可獲得的市賬率高的市賬率變現彼等部分或全部的持股；以及

(viii) 誠如 貴集團的經審核備考財務資料所載，要約預計將令每股基本虧損增加約 25.2% 及每股資產淨值增加約 17.0% 以及令營運資金(於支付要約的最高費用 2.57 億港元(包括估計開支)後)下降約 10.8%。

經考慮上述因素，吾等認為要約的條款以及授出清洗豁免對於獨立股東而言總體上屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關要約及清洗豁免的決議案。吾等建議合資格股東可接納要約以部分變現其投資。

然而，吾等謹此提醒合資格股東留意股份於要約期間的市場價格。倘於要約期獲悉股份的市場價格超過要約價且銷售所得款項(已扣除交易成本)超過根據要約收到的所得款項淨額，則有意將其於 貴公司的投資全部或部分變現的合資格股東應(倘彼等有能力為之)尋求於市場上銷售彼等的股份，而非接納要約。另一方面，倘合資格股東於考慮要約文件中所載資料後被 貴集團於要約完成後的未來前景所吸引，則應考慮保留彼等全部或部分股份。

此致

瑞安建業有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

英高財務顧問有限公司

董事

黃芮菁#

謹啟

2018年7月17日

附註：

黃芮菁女士為於證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人及英高財務顧問有限公司負責人員，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動。彼擁有逾25年企業融資經驗。

UBS代表本公司向合資格股東提出要約，按本要約文件所載的條款並在本要約文件所載條件的規限下購回股份並予以註銷。要約的條款及條件載列如下。

要約的條款及條件

1. 要約

本公司將按要約價購回最多達最高數目(即100,000,000股)的股份。

2. 條件

要約須待下列所有條件獲達成後方可作實：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式通過普通決議案以批准要約及清洗豁免；及
- (b) 執行人員授出清洗豁免且該豁免並無被撤回。

上述條件概不可獲豁免。

執行人員已同意豁免SOCL因完成要約而可能產生須提出全面要約的任何責任，惟要約及清洗豁免須經獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。

要約須待所有條件獲達成後方可作實。倘執行人員不授出清洗豁免或批准要約及清洗豁免的普通決議案不獲獨立股東通過，要約將即時失效。

要約並無設有條件須就接納而提交任何最低股份數目。

3. 最高數目

本公司根據要約購回股份的最高數目為100,000,000股，佔於最後實際可行日期的已發行股份約20.64%。

4. 合資格股東

要約向於最後接納時間名列股東名冊的所有合資格股東提出。

5. 接納

- 5.1 合資格股東可於不遲於最後接納時間透過向過戶登記處遞交一份已填妥的接納表格(連同相關所有權文件)按要約價就彼等所持有的股份接納要約，最多為彼等所持有的全部股份(惟須受下文「保證配額及超額提交」一節所述的下調程序所規限)。每股股份僅可獲接納供本公司購回一次。
- 5.2 任何接納股東於接納表格中所指定的股份數目將按下列順序獲購回：
- (i) 首先，最多達接納股東的保證配額的所有股份；及
 - (ii) 其次，超額提交將按比例購回，惟本公司根據要約購回的股份總數不會超過最高數目。
- 5.3 要約價將以現金支付。
- 5.4 於要約已成為或獲宣佈已成為無條件後，填妥並獲過戶登記處收取的接納表格將不可撤銷亦不得撤回，惟根據收購守則規則 19.2 者除外。
- 5.5 獲本公司購回的所有股份將免付佣金及交易費，惟須由接納股東繳付賣方從價印花稅(按根據要約將購回的股份市值或本公司就接納有關要約而應付的代價(以較高者為準)每 1,000 港元(或其部份)徵收 1.00 港元的稅率徵收)。應繳付的印花稅相關金額將由本公司從根據要約應支付予接納股東的款項中扣除。本公司將根據香港法例第 117 章印花稅條例代表接納股東向印花稅署安排繳付賣方從價印花稅。
- 5.6 所有根據要約購回的股份將根據本公司的公司細則及百慕達適用法例被視為已註銷，且於註銷後並無權利收取任何股息或其他分派。
- 5.7 在要約成為無條件的規限下，接納股東按第 5.1 段所述方式遞交接納表格將被視為構成其向 UBS 及本公司作出保證，表示該接納股東根據要約出售的所有股份已獲繳足股款並由該接納股東持有且並不附帶任何留置權、押記、選擇權、申索權、衡平權益、不利權益、優先購買權或第三方權利或任何形式的產權負擔，並連同相關股份累計或附帶的所有權利(包括但不限於收取於股份註銷日期或之後所宣派、作出或派付的股息或其他分派(如有)的權利)一併售出。

6. 保證配額及超額提交

- 6.1 假設所有合資格股東成為接納股東，及基於承諾股東(即 SOCL、羅先生及黃先生)以及根據證券及期貨條例第 XV 部承諾股東被視為於其股份擁有權益的股份持有人(包括 SOFCL 及羅太太)不會接納要約，則所有合資格股東均獲保證可按其意願向本公司出售其於最後接納時間所持股份中約 40.68% 的股份。舉例來說，每名合資格股東將獲保證可就彼於最後接納時間所擁有的每手買賣單位 2,000 股股份向本公司出售最少 813 股股份，即最高數目除以 245,789,164 股股份並乘以每手買賣單位 2,000 股股份(下調至最接近的完整股份數目)計算得出。
- 6.2 接納股東可按超出彼等保證配額接納要約，而倘若若干合資格股東並無接納要約或提交少於彼等保證配額的股份以接納要約，則本公司可購回超額提交的股份。
- 6.3 倘就接納要約所提交的股份總數超過最高數目，則接納的超額提交將會根據超額提交的股份總數按比例下調，並按照以下公式計算(惟本公司可全權酌情將該數目向上或向下調整，以在可行情況下避免股東持有不足一手或零碎股份)：

$$\frac{(100,000,000 - A) \times C}{B}$$

- A = 所有接納股東有效接納要約的股份總數，且屬彼等各自保證配額的全部或一部份(視情況而定)
- B = 所有接納股東有效接納要約而超出其各自保證配額的股份總數
- C = 相關合資格股東有效接納要約而超出其保證配額的股份數目

6.4 本公司對超出保證配額的要約接納作出任何比例下調及處理零碎股份的決定，將為最終決定且對所有接納股東均具約束力。

7. 零碎股份

7.1 鑒於上文所述的保證配額的股份數目及超額提交的計算方式，接納股東或會因要約而持有零碎股份。

7.2 本公司已就此委任一中證券有限公司(地址為香港中環德輔道中86號章記大廈2樓；聯絡人：黃靜儀小姐；電話號碼：(852) 3188-2676)為指定經紀商，於要約完成當日起計六星期內在市場就零碎股份提供對盤買賣，讓股東可出售彼等所持的零碎股份或將彼等的零碎股份補足至整手買賣單位2,000股股份。股東務請注意，並不保證一定可為零碎股份對盤。在要約成為無條件後，倘及於適當時，有關安排的進一步詳情將予以公佈。

8. 接納期間

8.1 倘條件獲達成，要約將於其後14日的期間內可供接納而不會獲延長。接納表格須經正式填妥，連同有關數目股份(不少於相關合資格股東根據要約擬接納的股份數目)的所有權文件於最後接納時間(目前預期為2018年8月16日(星期四))(或本公司在取得執行人員事先同意後決定及公佈的較後日期)下午4時正(香港時間)或之前遞交予過戶登記處並獲其收取，方為有效。

8.2 最後一項條件預期將於2018年8月2日(星期四)(即股東特別大會或其任何續會或延會(視情況而定)的日期)獲達成。本公司可延後該日期，惟須取得執行人員事先同意。

9. 不可撤銷的接納

於要約已成為或獲宣佈已成為無條件後，填妥並獲過戶登記處收取的接納表格將不可撤銷亦不得撤回，惟根據收購守則規則19.2者除外。

10. 一般事項

- 10.1 本公司將購回的股份必須已獲繳足股款，股份的法定及實益所有權將轉讓予本公司以供隨後於股東名冊註銷，及股份均不附帶任何留置權、押記、選擇權、申索權、衡平權益、不利權益、優先購買權或第三方權利或任何形式的產權負擔，並連同相關股份累計或附帶的所有權利(包括但不限於收取於股份註銷日期或之後所宣派、作出或派付的股息或其他分派(如有)的權利)一併售出。
- 10.2 合資格股東可按本要約文件所載及接納表格所印列的指示(其構成要約條款及條件的一部份)填妥並交回接納表格以接納要約。倘未遵照本要約文件及接納表格所載程序，則接納表格可告無效而被拒絕受理。
- 10.3 要約及其一切接納、接納表格以及根據該等條款所採取或作出或被視為採取或作出的一切行動將受香港法例規管，並按其詮釋。遞交接納表格將構成願受香港法院的非專有司法管轄權管轄。
- 10.4 任何人士沒有收到要約文件及／或接納表格，將不會令要約的任何方面失效。該等文件的額外刊印本於本要約文件寄發日期起至最後接納時間止(首尾兩日包括在內)期間的星期一至星期五(公眾假期除外)上午9時正至下午4時30分(香港時間)，在過戶登記處的辦事處可供任何合資格股東索取，於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.socam.com)亦可供查閱。
- 10.5 本公司保留在任何適用法例或監管規定的規限下修訂要約價的權利。倘作出有關修訂(為免生疑，將不包括更改最高數目)，將會向合資格股東寄發補充文件及新的接納表格。任何經修訂的要約將於經修訂要約文件寄發日期後最少14日的期間內可供接納。倘本公司在要約過程中修訂要約的條款，則所有合資格股東(不論是否已接納要約)均可享有經修訂的條款。
- 10.6 接納要約的權利屬各合資格股東個人所有，合資格股東不得以他人為受益人出讓或放棄或以其他方式轉讓該權利。
- 10.7 有關根據本文所載條款購回的股份數目、就購回所支付的價格或該價格的任何變更，以及任何接納的有效性、形式、資格(包括收取時間)及付款的接受，將由本公司全權酌情決定，其決定將屬最終決定及對各方均具約束力(適用法例或該等守

則另有規定者除外)。本公司保留絕對權利，可拒絕受理任何或全部其釐定為形式不當的接納或本公司認為受理或就其付款可能屬不合法的接納。除條件外，本公司亦保留豁免要約的任何條款(一般性或就特別情況而言)的絕對權利(惟其行使必須符合該等守則的規定或獲得執行人員的同意)，以及豁免任何特定股份的接納或其任何特定持有人的任何欠妥或不合規則之處。除非所有欠妥或不合規則之處已獲修補或獲豁免，股份接納可告無效而被拒絕受理。倘獲豁免，則根據要約而支付的代價將於接納表格在各方面均已獲填妥及被本公司信納的所有權文件已獲收取後方予寄發。本公司、UBS、過戶登記處或彼等各自的任何董事或參與要約的任何其他人士概無亦不會有責任就股份接納的任何欠妥或不合規則之處發出通知，亦不會就沒有發出任何該等通知而承擔任何責任。

10.8 由任何合資格股東遞交或寄發或遞交或寄發予任何合資格股東的所有通訊、通告、接納表格、所有權文件及款項將由彼等或彼等指定的代理遞交或寄發或遞交或寄發予彼等或彼等指定的代理，郵誤風險由彼等自行承擔，而本公司、UBS、過戶登記處或彼等各自的任何董事或參與要約的任何其他人士概不會承擔因此而引致的任何損失或任何其他責任。

10.9 倘任何合資格股東就填寫接納表格需要任何協助或就提交及交收程序或要約的任何其他類似方面有任何疑問，合資格股東可於2018年7月17日(星期二)至2018年8月15日(星期三)(首尾兩日包括在內)期間的星期一至星期五(公眾假期除外)上午9時正至下午6時正(香港時間)以及要約截止日期(2018年8月16日(星期四))上午9時正至下午4時正(香港時間)聯絡過戶登記處，熱線電話為(852) 2980-1333。

接納及交收程序

1. 接納的一般程序

1.1 如欲接納要約，合資格股東應根據本要約文件所載指示及接納表格上印列的指示填妥並交回隨附的接納表格。本要約文件所載指示應與接納表格上的指示(其構成要約條款及條件的一部份)一併閱讀。

1.2 已填妥的接納表格連同不少於相關合資格股東欲接納要約所涉及股份數目的有關所有權文件，應於收到接納表格後儘快以郵寄或專人送遞方式交回過戶登記處卓佳標準有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，信封面請註明

「瑞安建業有限公司－回購要約」，惟無論如何須於不遲於2018年8月16日(星期四)下午4時正(香港時間)(或本公司根據收購守則可能決定及公佈的較後時間及／或日期)前送達過戶登記處，方為有效。

- 1.3 除非要約根據收購守則獲延期或修訂，否則於最後接納時間後接獲的接納表格將不獲受理。
- 1.4 倘接納表格由登記持有人以外的人士簽署，則必須於遞交已填妥的接納表格時向過戶登記處一併遞交適當的授權證明文件(如獲授的遺囑認證或經核證的授權書副本)。
- 1.5 概不會就任何接納表格或所有權文件發出收據。
- 1.6 本公司保留權利全權酌情就任何接納展開調查(不論本附錄一所載的陳述及保證是否由相關合資格股東妥善作出)，而倘作出調查後本公司因此決定(因任何理由)任何該等陳述及／或保證並非妥善作出，則是項接納可告無效而被拒絕受理。
- 1.7 就任何以香港中央結算(代理人)有限公司(「中央結算代理人」)的名義在中央結算系統持有的股份接納要約而言，中央結算代理人應在接納表格上清楚列明：(i)由中央結算系統參與者根據保證配額提交以接納要約的股份總數；及(ii)由中央結算系統參與者提交以接納要約但超出保證配額的股份總數。
- 1.8 過戶登記處僅會接受每名合資格股東遞交一份接納表格。

2. 代名人持股

- 2.1 倘有關合資格股東股份的所有權文件乃以代名人公司(包括在中央結算系統持有的股份)的名義或其本人以外的名義登記，而該名合資格股東(就其所持的全部或部分股份)欲接納要約，則其必須：
 - (i) 在代名人可能訂定的期限(該期限或早於要約指定的截止日期)或之前，向代名人公司或其他代名人遞交所有權文件並發出指示，授權彼代表其接納要約及要求彼向過戶登記處遞交已填妥的接納表格連同所有權文件；或

- (ii) 安排由本公司透過過戶登記處將股份以其名義登記，並向過戶登記處送交已填妥的接納表格連同所有權文件；或
- (iii) 倘其股份乃透過中央結算系統寄存於其持牌證券經紀／託管銀行，指示其經紀／託管銀行授權中央結算代理人於中央結算代理人設定的期限或之前代表其接納要約。為確保符合香港中央結算代理人設定的期限，合資格股東應向其經紀／託管銀行查詢處理其指示所需時間並向其經紀／託管銀行發出所需指示；或
- (iv) 倘合資格股東的股份已寄存於中央結算系統的投資者戶口持有人股份賬戶，則須於中央結算代理人設定的期限或之前透過結算通電話系統或中央結算系統的互聯網系統發出指示。

2.2 由代名人持有股份的合資格股東應確保彼等迅速採取上述適當行動，以給予其代名人足夠時間於最後接納時間前代表其完成接納程序。

3. 近期轉讓

倘合資格股東已遞交股份轉讓文件以便以本身名義登記但尚未收到股票，且欲接納要約，則該合資格股東仍應填妥接納表格，並連同經其正式簽署的過戶收據於最後接納時間或之前送交過戶登記處。此舉將被視為不可撤銷地授權本公司及／或UBS及／或彼等各自代理代表其於發出相關股票時向本公司或過戶登記處領取及根據要約的條款送交相關股票，猶如其乃隨接納表格送交過戶登記處。

4. 遺失或未能出示股票

- 4.1 倘未能出示及／或遺失所有權文件，而合資格股東欲接納要約，則該合資格股東仍應填妥接納表格並於不遲於最後接納時間將其送達過戶登記處，而所有權文件應於其後儘快且在任何情況下於最後接納時間前送交過戶登記處。
- 4.2 即使不附有所有權文件，要約的接納可由本公司酌情視為有效，惟在該等情況下應付的現金代價將待過戶登記處收妥相關所有權文件(或倘屬所有權文件遺失的情況，則在有關所有權文件已獲註銷及股東名冊已獲更新)後，方予寄發。

- 4.3 倘合資格股東遺失其所有權文件，彼應致函過戶登記處並要求就所遺失的所有權文件提供一份彌償保證函表格(視情況而定)，依照所給指示填妥有關保證函表格後，連同接納表格及可提供的任何所有權文件以郵遞或專人送遞方式在最後接納時間或之前交回過戶登記處。在該等情況下，合資格股東將獲告知彼所需支付予過戶登記處的費用。

5. 額外接納表格

倘合資格股東遺失隨附的接納表格或原有表格不能使用而要求再發出一份新表格，該合資格股東應致函過戶登記處或親臨過戶登記處的辦事處額外索取一份接納表格以供其填寫。另外，該合資格股東亦可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)或本公司網站(www.socam.com)下載接納表格。

6. 交收

- 6.1 待要約成為無條件後，而填妥的接納表格連同相關所有權文件已由過戶登記處於最後接納時間或之前收妥且於各方面乃或被視為齊全妥當，則過戶登記處將以平郵方式通知相關接納股東其將獲購回股份(包括自其超額提交獲購回的股份數目(如有))。同時，過戶登記處會以平郵方式儘快惟無論如何於要約結束後7個營業日內寄發根據要約應支付予該接納股東的全數款項(惟須按上文「要約的條款及條件」一節第5.5段作出扣減)，郵誤風險概由該接納股東自行承擔。
- 6.2 倘本公司並無悉數購回接納股東超額提交的股份，則有關股份餘額的所有權文件或該等股份的替代股票將儘快惟無論如何於要約結束後7個營業日內以平郵方式退回或發送予該接納股東，郵誤風險概由該接納股東自行承擔。
- 6.3 倘要約未能成為無條件，則所有權文件將於要約失效後10日內以平郵方式退回及／或發送予各接納股東，郵誤風險概由各接納股東自行承擔。倘任何接納股東送交一份或多份過戶收據，且已代表該接納股東收取一張或多張的股票，則會以平郵方式向該接納股東發送有關股票以取代過戶收據，郵誤風險概由該接納股東自行承擔。

7. 新合資格股東

任何新合資格股東均可於2018年7月17日(星期二)至要約截止日期(即2018年8月16日(星期四))(首尾兩日包括在內)期間的營業時間內向過戶登記處卓佳標準有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)索取本要約文件及隨附的代表委任表格及接納表格。有關股東亦可聯絡過戶登記處(透過上文「要約的條款及條件」一節第10.9段所述的一般電話查詢熱線)，要求將本要約文件、隨附的代表委任表格及接納表格(倘適用)寄往彼於股東名冊所記錄的登記地址。

海外股東

根據股東名冊，於最後實際可行日期，海外股東的登記地址乃位於香港境外三個司法轄區，即中國、新西蘭及英國。對於向該等海外股東提出要約，董事會已就相關司法轄區適用證券法例的法律限制及相關監管機構或證券交易所的規定進行諮詢。

本公司已分別取得中國、新西蘭及英國法律顧問的意見，得悉在該等司法轄區的法例及監管規定下向該等海外股東發送要約文件或提出要約並無法律限制或登記規定。因此，該等登記地址乃位於中國、新西蘭及英國的海外股東將獲提出要約，故於最後實際可行日期並無除外股東。

每名欲接納要約的海外股東，均有責任確保彼已就此完全遵守相關司法轄區的法例，包括取得任何可能需要的政府或其他同意，或遵守其他必要的手續或法定要求。任何海外股東就要約的任何接納，即被視作構成該海外股東向本公司作出聲明及保證，表示其已遵守及遵從所有當地適用法例及規定。為免生疑，香港中央結算有限公司及中央結算代理人概不作出任何上述聲明及保證亦不受其規限。海外股東如有疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

合資格股東接納要約的效力

各合資格股東或其代表一經簽署接納表格，即不可撤銷地向本公司及UBS承諾、陳述、保證及同意(亦對其本人、其遺產代理人、繼承人、繼任人及受讓人具約束力)：

1. 聲明及保證

透過向過戶登記處遞交已填妥的接納表格及所有權文件，即表示接納股東向本公司及UBS聲明及保證：

- (a) 彼有全部權力及授權提交、出售、出讓及轉讓接納表格中指明以作購回的所有股份，而該等股份已獲繳足股款，且不附帶任何留置權、押記、選擇權、申索權、衡平權益、不利權益、優先購買權或第三方權利或任何形式的產權負擔，並連同該等股份累計或附帶的所有權利(包括但不限於收取於股份註銷日期或之後所宣派、作出或派付的股息或其他分派(如有)的權利)一併售出；及
- (b) 倘彼為海外股東，則彼已全面遵守任何適用法例或監管規定，且根據有關司法轄區的法例彼可合法接納要約。

2. 委任及授權

簽署接納表格構成：

- (a) 不可撤銷地委任本公司或UBS的任何董事或高級職員或彼等可能指定的任何其他人士作為有關接納股東的代理(「代理」)；及
- (b) 不可撤銷地指示代理酌情代表有關接納股東填妥並簽署接納表格及／或任何其他文件，並採取代理認為就本公司購回該接納股東相關的部份或全部股份(由本公司絕對酌情決定)而言屬必要、合宜或合適的一切其他行動或事宜。

3. 承諾

簽署接納表格即表示彼：

- (a) 同意追認及確認本公司或任何代理根據要約的條款適當行使其權力及／或授權而可能作出或完成的各項及每項行動或事宜；

- (b) 承諾向過戶登記處遞交接納要約所涉的股份的所有權文件或獲本公司接受的一項或多項彌償保證(用以替代所有權文件)或促使於其後儘快惟無論如何不遲於最後接納時間向過戶登記處遞交有關文件；
- (c) 接受將接納表格的條文及本要約文件中的其他條款及條件視為已納入要約的條款及條件；
- (d) 承諾在本公司可能認為屬必要、合宜或合適的情況下，就其接納要約簽署可能需要的任何其他文件、採取可能需要的任何其他行動及作出可能需要的任何其他保證，包括但不限於完成購回彼已接納要約所涉的任何股份，而有關股份概不附帶任何留置權、押記、選擇權、申索權、衡平權益、不利權益、優先購買權或第三方權利或任何形式的產權負擔，並連同該等股份累計或附帶的所有權利(包括但不限於收取於股份註銷日期或之後所宣派、作出或派付的股息或其他分派(如有)的權利)一併售出，及／或完備據此明確給予的任何授權；
- (e) 授權本公司或代理促使以平郵方式將其有權收取的代價寄往接納表格第4格中所填寫排名首位的持有人的登記地址，郵誤風險概由其自行承擔；及
- (f) 就要約或接納表格而產生或相關的一切事宜接受香港法院的司法管轄權管轄。

稅項

合資格股東如對接納要約的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。務請注意，本公司、其最終實益擁有人及任何與彼等一致行動的人士、UBS、英高、過戶登記處或彼等各自的任何董事或參與要約的任何人士概不會就任何人士因接納要約而產生的任何稅務影響或法律責任承擔任何責任。

公佈

1. 於股東特別大會(或其任何續會或延會(視情況而定)，會上將提呈要約及清洗豁免供獨立股東批准)後，本公司將透過聯交所網站公佈股東特別大會的結果及要約是否成為無條件。
2. 本公司須於要約截止日期下午6時正或之前(或執行人員可能批准的較後時間)就要約截止及結果的相關決定知會執行人員及聯交所，並須於當日下午7時正或之前透過聯交所網站刊發公佈以載明要約已截止。該公佈的草擬本必須於下午6時正或之前呈交執行人員及聯交所批准，並於同日下午7時正或之前透過聯交所網站刊發。除非要約失效，該公佈須載明(其中包括)收購守則規則19.1所規定的詳情。
3. 在計算接納表格所代表的股份數目時，並非在各方面均屬無誤或尚待核實的接納數目將分開載列。

詮釋

1. 本要約文件中提述的合資格股東包括因收購或轉讓股份而有權簽署接納表格的人士，而倘超過一名人士簽署接納表格，則本要約文件的條文共同及個別適用於彼等。
2. 本要約文件及接納表格中提述的男性用語涵蓋女性及中性，而提述的單數包括眾數，反之亦然。

1. 三年財務資料概要

以下為本集團截至2017年12月31日止三個年度各年的經選定財務資料概要，乃摘錄自本公司年報所載的經審核財務報表。

	截至12月31日止年度		
	2015年 百萬港元	2016年 百萬港元	2017年 百萬港元
業績			
持續經營業務			
集團營業額	<u>5,916</u>	<u>5,345</u>	<u>6,472</u>
除稅前虧損	(1,185)	(1,362)	(536)
稅項	<u>(68)</u>	<u>6</u>	<u>(34)</u>
持續經營業務年度虧損	(1,253)	(1,356)	(570)
已終止經營業務			
已終止經營業務年度溢利	<u>144</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年度虧損	<u>(1,109)</u>	<u>(1,356)</u>	<u>(570)</u>
下列應佔：			
本公司持有人			
持續經營業務年度虧損	(1,270)	(1,382)	(613)
已終止經營業務年度溢利	<u>144</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	(1,126)	(1,382)	(613)
非控股股東權益			
持續經營業務年度溢利	<u>17</u>	<u>26</u>	<u>43</u>
	<u>(1,109)</u>	<u>(1,356)</u>	<u>(570)</u>
每股虧損(以港元列示)			
來自持續及已終止經營業務			
基本及攤薄	(2.33)	(2.86)	(1.27)
來自持續經營業務			
基本及攤薄	<u>(2.63)</u>	<u>(2.86)</u>	<u>(1.27)</u>

	於12月31日		
	2015年 百萬港元	2016年 百萬港元	2017年 百萬港元
資產及負債			
總資產	12,339	9,210	12,024
總負債	<u>(6,759)</u>	<u>(5,338)</u>	<u>(8,322)</u>
	<u>5,580</u>	<u>3,872</u>	<u>3,702</u>
下列應佔權益：			
本公司持有人	5,542	3,835	3,566
非控股股東權益	<u>38</u>	<u>37</u>	<u>136</u>
	<u>5,580</u>	<u>3,872</u>	<u>3,702</u>

附註：

1. 於截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度各年，概無因規模、性質或事件屬特殊項目或非經常性項目之項目。
2. 本公司之核數師並無對截至2015年、2016年及2017年止三個年度各年的經審核綜合財務報表發出保留意見。

2. 截至2017年12月31日止年度本集團財務資料

以下為本集團截至2017年12月31日止年度的經審核財務報表全文，乃摘錄自本公司截至2017年12月31日止年度的年報。

綜合損益表

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
營業額			
本公司及其附屬公司		6,472	5,345
應佔合營企業／聯營公司		481	1,572
		<u>6,953</u>	<u>6,917</u>
集團營業額	6	6,472	5,345
其他收入、其他收益及虧損	7	254	103
製成品、半製成品、在建工程的存貨變動及 出售物業成本		(566)	(466)
原料及消耗品		(472)	(432)
員工成本		(690)	(679)
折舊		(8)	(11)
分判、外聘勞工成本及其他費用		(4,868)	(4,000)
投資物業的公平值變動	14	(59)	(43)
物業存貨轉撥至投資物業的收益	14	64	—
來自可供出售投資的股息收入		2	1
財務費用	8	(234)	(195)
出售一間聯營公司權益的虧損	18	(127)	—
應佔合營企業損益	6	(299)	(834)
應佔聯營公司損益	6	(5)	(151)
		<u>(536)</u>	<u>(1,362)</u>
除稅前虧損		(536)	(1,362)
稅項	9	(34)	6
		<u>(570)</u>	<u>(1,356)</u>
年度虧損		(570)	(1,356)
下列應佔：			
本公司持有人		(613)	(1,382)
非控股股東權益		43	26
		<u>(570)</u>	<u>(1,356)</u>
每股虧損	12		
基本		(1.27) 港元	(2.86) 港元
攤薄		<u>(1.27) 港元</u>	<u>(2.86) 港元</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至2017年12月31日止年度

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
年度虧損	(570)	(1,356)
其他全面收益(支出)		
可於其後重新分類至損益的項目：		
可供出售投資的公平值變動	15	(14)
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額	291	(319)
應佔一間合營企業其他全面支出	—	(13)
就轉撥至損益所作出重新分類調整的金額：		
— 匯兌差額回撥—於出售一間聯營公司權益時	(32)	—
— 匯兌差額回撥—於撤銷一間附屬公司註冊時	(7)	—
— 於出售物業存貨時(經扣除遞延稅項：零(2016年：零))	—	(3)
— 就可供出售投資確認耗蝕減值時	—	5
不會重新分類至損益的項目：		
確認精算收益	77	18
年度其他全面收益(支出)	344	(326)
年度全面支出總額	<u>(226)</u>	<u>(1,682)</u>
下列應佔全面(支出)收益總額：		
本公司持有人	(269)	(1,708)
非控股股東權益	43	26
	<u>(226)</u>	<u>(1,682)</u>

綜合財務狀況表

於2017年12月31日

	附註	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
非流動資產			
投資物業	14	4,538	1,752
物業、廠房及設備	15	37	23
合營企業權益	16	107	118
可供出售投資	17	65	50
聯營公司權益	18	—	—
會藉		1	1
合營企業欠款	19	—	1,399
聯營公司欠款	20	—	1,294
受限制銀行存款	25	137	—
		<u>4,885</u>	<u>4,637</u>
流動資產			
待售物業	22	925	213
發展中的待售物業	22	1,343	65
應收賬款、按金及預付款	23	3,074	1,877
在建工程客戶欠款	21	163	374
合營企業欠款	19	74	689
聯營公司欠款	20	—	272
關連公司欠款	24	8	1
撥回稅項		—	4
受限制銀行存款	25	66	482
銀行結餘、存款及現金	23	1,486	587
		<u>7,139</u>	<u>4,564</u>
分類為待售資產		<u>—</u>	<u>9</u>
		<u><u>7,139</u></u>	<u><u>4,573</u></u>

	附註	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
流動負債			
應付賬款及應計費用	27	2,578	1,992
已收銷售按金		528	13
衍生金融工具	26	102	—
欠在建工程客戶款項	21	531	223
欠合營企業款項	19	116	106
欠聯營公司款項	20	—	1
欠關連公司款項	24	281	374
欠附屬公司的非控股股東款項	24	5	14
應付稅項		127	35
須於一年內償還的銀行貸款	28	500	1,685
		<u>4,768</u>	<u>4,443</u>
流動資產淨值		<u>2,371</u>	<u>130</u>
總資產減流動負債		<u>7,256</u>	<u>4,767</u>
股本及儲備			
股本	30	484	484
儲備		3,082	3,351
本公司持有人應佔股本權益		3,566	3,835
非控股股東權益		136	37
		<u>3,702</u>	<u>3,872</u>
非流動負債			
銀行貸款	28	945	669
優先票據	29	2,157	—
其他金融負債		28	—
界定退休福利計劃負債	31	18	112
遞延稅項負債	32	406	114
		<u>3,554</u>	<u>895</u>
		<u>7,256</u>	<u>4,767</u>

綜合股本權益變動表

截至2017年12月31日止年度

	本公司持有人應佔												
	股本 百萬港元	股份 溢價賬 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	繳入盈餘 (附註a) 百萬港元	商譽 百萬港元	累計虧損 百萬港元	購股權 儲備 百萬港元	精算損益 百萬港元	投資 重估儲備 百萬港元	其他儲備 (附註b) 百萬港元	合計 百萬港元	非控股 股東權益 百萬港元	權益總額 百萬港元
於2017年1月1日	484	3,172	131	197	(3)	(391)	24	(66)	-	287	3,835	37	3,872
可供出售投資的公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	15	-	15	-	15
海外業務財務報表換算後 所產生的匯兌差額	-	-	291	-	-	-	-	-	-	-	291	-	291
確認精算收益	-	-	-	-	-	-	-	77	-	-	77	-	77
出售一間聯營公司權益	-	-	(32)	-	-	-	-	-	-	-	(32)	-	(32)
撤銷一間附屬公司註冊	-	-	(7)	-	-	-	-	-	-	-	(7)	-	(7)
年度虧損	-	-	-	-	-	(613)	-	-	-	-	(613)	43	(570)
年度全面收益(支出)總額	-	-	252	-	-	(613)	-	77	15	-	(269)	43	(226)
出售一間附屬公司的股份權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75	75
購股權失效時轉撥	-	-	-	-	-	10	(10)	-	-	-	-	-	-
已付非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19)	(19)
於2017年12月31日	484	3,172	383	197	(3)	(994)	14	11	15	287	3,566	136	3,702

截至2016年12月31日止年度

本公司持有人應佔

	股本 百萬港元	股份 溢價賬 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	撥入盈餘 (附註a) 百萬港元	商譽 百萬港元	保留溢利/ 虧損(累計虧損) 百萬港元	購股權 儲備 百萬港元	精算損益 百萬港元	投資 重估儲備 百萬港元	其他儲備 (附註b) 百萬港元	合計 百萬港元	非控股 股東權益 百萬港元	權益總額 百萬港元
於2016年1月1日	484	3,172	450	197	(3)	967	47	(84)	9	303	5,542	38	5,580
可供出售投資的公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(14)	-	(14)	-	(14)
海外業務財務報表換算後 所產生的匯兌差額	-	-	(319)	-	-	-	-	-	-	-	(319)	-	(319)
應佔一間合營企業的 其他全面支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13)	(13)	-	(13)
確認精算收益	-	-	-	-	-	-	-	18	-	-	18	-	18
就可供出售投資確認耗蝕減值	-	-	-	-	-	-	-	-	5	-	5	-	5
出售物業存貨	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)	(3)	-	(3)
年度虧損	-	-	-	-	-	(1,382)	-	-	-	-	(1,382)	26	(1,356)
年度全面(支出)收益總額	-	-	(319)	-	-	(1,382)	-	18	(9)	(16)	(1,708)	26	(1,682)
確認股權支付	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1	-	1
購股權失效時轉撥	-	-	-	-	-	24	(24)	-	-	-	-	-	-
已付非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(27)	(27)
於2016年12月31日	484	3,172	131	197	(3)	(391)	24	(66)	-	287	3,835	37	3,872

附註：

- (a) 集團的繳入盈餘，代表本公司股份於1997年上市之前集團重組時被收購的附屬公司股份的面值與為收購而發行的本公司股份的面值的差額。
- (b) 集團的其他儲備主要包括(i)於以往年度確認的港幣2.31億元(2016年：港幣2.31億元)的數額，乃於集團與本公司主要股東 Shui On Company Limited (「SOCL」)於截至2005年3月31日止年度簽訂協議共同投資在瑞安房地產有限公司時產生；(ii)港幣1,600萬元(2016年：港幣1,600萬元)的數額，乃指集團應佔中華匯房地產有限公司(「中華匯」，當時為集團一間聯營公司)於截至2009年12月31日止年度就分階段進行收購所產生的重估儲備，並經扣除因其後出售物業存貨而轉撥的數額；及(iii)港幣2,200萬元(2016年：港幣2,200萬元)的數額，乃指集團先前所持有中華匯42.88%權益的重估盈餘，於截至2009年12月31日止年度就收購中華匯餘下57.12%權益時確認，並經扣除因其後出售物業存貨而轉撥的數額。

綜合現金流量表

截至2017年12月31日止年度

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
經營活動		
除稅前虧損	(536)	(1,362)
調整：		
可供出售投資耗蝕減值	—	5
出售一間聯營公司權益的虧損	127	—
撤銷一間附屬公司註冊的收益	(7)	—
業務合併的收益(經扣除商譽減值)(附註36)	(141)	—
就合營企業權益確認耗蝕減值之回撥	—	(29)
應佔合營企業損益	299	834
應佔聯營公司損益	5	151
利息收入	(184)	(60)
財務費用	234	195
透過出售一間附屬公司出售物業存貨的虧損	—	34
來自可供出售投資的股息收入	(2)	(1)
衍生金融工具的公平值虧損	174	—
投資物業的公平值變動	59	43
物業存貨轉撥至投資物業的收益	(64)	—
物業、廠房及設備的折舊	8	11
出售物業、廠房及設備的收益	(1)	—
聯營公司／合營企業收入的未變現影響	12	(2)
股權支付費用	—	1
就界定退休福利計劃確認的開支	16	18
流動資金變動前的經營現金流量	(1)	(162)
待售物業減少	3	118
發展中的待售物業增加	(67)	—
應收賬款、按金及預付款減少(增加)	16	(221)
在建工程客戶欠款減少(增加)	211	(31)
關連公司欠款減少	—	2
聯營公司欠款減少	11	—
合營企業欠款減少	10	82
應付賬款及應計費用增加	350	242

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
就待售物業已收銷售按金增加(減少)	19	(11)
欠在建工程客戶款項增加(減少)	308	(127)
欠合營企業款項增加	5	2
欠關連公司款項(減少)增加	(20)	34
欠聯營公司款項減少	—	(1)
結算衍生金融工具	(72)	—
界定退休福利計劃供款	(33)	(40)
經營產生(使用)的現金	740	(113)
已繳納香港利得稅	(26)	(21)
退回香港利得稅	3	2
已繳納中華人民共和國(「中國」)其他地區所得稅	(8)	(221)
經營活動產生(使用)的現金淨額	<u>709</u>	<u>(353)</u>

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
投資活動		
墊付合營企業	(978)	(657)
墊付聯營公司	—	(324)
自合營企業的還款	168	213
自聯營公司的還款	—	291
自一間聯營公司的投資回報	—	4
物業、廠房及設備增加	(18)	(7)
支付投資物業的建築成本	(150)	—
已收利息	34	34
出售物業、廠房及設備的所得款項	3	1
自可供出售投資所得的股息	2	1
自一間合營企業所得的股息	6	—
收購合營企業餘下權益而成為附屬公司的現金流出淨額 (附註36)	(84)	—
出售一間聯營公司權益的所得款項淨額	351	—
出售一間分類為待售的聯營公司的所得款項淨額(附註a)	—	331
透過出售一間附屬公司出售物業存貨的所得款項淨額(附註b)	—	441
就出售分類為待售的投資物業的已收銷售按金	—	139
存放受限制銀行存款	(183)	(372)
退回受限制銀行存款	466	586
投資活動(使用)產生的現金淨額	(383)	681
融資活動		
新增銀行貸款	785	1,656
償還關連公司款項	(100)	—
償還銀行貸款	(2,127)	(2,590)
發行優先票據	2,186	—
發行優先票據產生的開支	(40)	—
已付利息	(180)	(171)
已付其他借貸成本	(12)	(15)
出售一間附屬公司部分權益的所得款項	75	—
已派予附屬公司非控股股東的股息	(30)	(19)

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
融資活動產生(使用)的現金淨額	557	(1,139)
現金及現金等同項目增加(減少)淨額	883	(811)
年初的現金及現金等同項目	587	1,440
外幣匯率變動的影響	16	(42)
年末的現金及現金等同項目	<u>1,486</u>	<u>587</u>
現金及現金等同項目結餘分析		
銀行結餘、存款及現金	<u>1,486</u>	<u>587</u>

附註：

- (a) 於截至2016年12月31日止年度，集團出售一間聯營公司的20%權益，該聯營公司擁有一項位於瀋陽的房地產發展項目，並分類為待售。故此，因而產生的現金流入淨額約港幣3.31億元已計入投資活動產生的現金流量，而非計入經營活動的現金流量，原因為此項出售乃透過出售一間聯營公司的方式進行。
- (b) 於截至2016年12月31日止年度，集團透過出售一間持有其物業資產的附屬公司的股權，出售一項於流動資產項下分類為發展中的待售物業的物業資產。根據香港會計準則第7號「現金流量表」，由於此項出售乃透過出售附屬公司進行，因而產生的現金流入淨額約港幣4.41億元計入投資活動產生的現金流量，而非計入經營活動的現金流量。

綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

1. 一般資料

本公司於百慕達註冊成立為受豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點的地址於年報內公司資料中披露。

本公司主要業務為投資控股。其附屬公司、合營企業及聯營公司主要從事物業發展及投資、資產管理、建築及承建、樓宇翻新及裝修以及投資控股。

綜合財務報表以港幣（「港幣」）呈列，與本公司的功能貨幣相同。

2. 應用香港財務報告準則的修訂本

於本年度，集團首次應用以下香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈，而對集團於2017年1月1日開始的財政期間強制性生效的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）修訂本。

香港財務報告準則第12號（修訂本） 披露於其他實體的權益

香港會計準則第7號（修訂本） 披露計劃

香港會計準則第12號（修訂本） 就未變現虧損確認遞延稅項資產

除下文所述，應用香港財務報告準則的修訂對本會計期間或過往會計期間於集團綜合財務報表所呈報的金額及披露的資料概無重大影響。

香港會計準則第7號的修訂本規定實體披露資料，令財務報表使用者得以評價融資活動所產生負債的變動，包括現金流量產生的變動及非現金變動，故於應用香港會計準則第7號的修訂本後，已於附註41作出有關披露。

3. 尚未生效的新訂、經修訂會計準則及其修訂本的潛在影響

集團並無提早應用已頒佈但尚未生效的新訂、經修訂香港財務報告準則及其修訂本與詮釋。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港財務報告準則第2號(修訂本)	股權支付交易的分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號(修訂本)	香港財務報告準則第9號金融工具與 香港財務報告準則第4號保險合約一併應用 ¹
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的預付款項特性 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業的 資產出售或注資 ⁴
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益 ²
香港會計準則第28號(修訂本)	作為2014年至2016年週期對香港財務報告準則 作出之年度改進其中部分 ¹
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	2015年至2017年週期對香港財務報告準則 作出之年度改進 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ²

¹ 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於將予釐定的日期或之後開始的年度期間生效

香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號引入關於金融資產與金融負債分類及計量、一般對沖會計處理及金融資產耗蝕減值之新規定。

就分類及計量而言，香港財務報告準則第9號規定，於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內所有確認的金融資產將於其後按攤銷成本或公平值計量，特別是以收取合約現金流為目標的業務模式持有及合約現金流純粹為支付本金及尚未償還本金利息的債務投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。於目的為同時收取合約現金流及出售金融資產的業務模式中持有的債務工具，以及金融資產合約條款令於特定日期產生的現金流純粹為支付本金及尚未償還本金的利息的債務工具，均以按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）的方式計量。所有其他金融資產於其後會計期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體須作出不可撤回選擇，以於其他全面收益呈列股本投資（並非持作買賣者）公平值的其後變動，一般只有股息收入可於損益賬內確認。

就指定為以公平值計入損益賬之財務負債而言，香港財務報告準則第9號規定，因財務負債的信貨風險變動而應佔的該負債公平值變動金額於其他全面收益呈列，除非在其他全面收益確認負債的信貨風險變動影響會導致或擴大損益的會計錯配則作別論。財務負債信貨風險應佔的公平值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為以公平值計入損益賬的財務負債公平值變動全部金額於損益呈列。

就金融資產的耗蝕而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式需要實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等信貸虧損的預期變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。

新訂一般對沖會計規定保留三種對沖會計處理類別。然而，新規定為合資格作對沖會計的各類交易提供更大的靈活性，特別是增加合資格作為對沖工具的工具類別及合資格作對沖會計的非金融項目之風險組成類別。此外，成效檢測經仔細檢討並以「經濟關係」原則取代，對沖成效亦毋須進行追溯評核。新規定同時引入增加披露有關實體風險管理活動的規定。

基於集團於2017年12月31日的金融工具及風險管理政策，本公司董事預期初始應用香港財務報告準則第9號將產生下列潛在影響：

分類及計量

誠如附註17所披露，集團將上市股本證券指定分類為按公平值列賬的可供出售投資。根據香港財務報告準則第9號，此等證券符合指定資格，而集團以按公平值計入其他全面收益的方式計量此等證券，然而，於2018年1月1日在投資重估儲備內累計的公平值損益為數港幣1,500萬元，其後將根據香港財務報告準則第9號不再重新分類至損益，此有別於現時處理方法，並將影響於集團損益及其他全面收益內確認的金額，但不會影響全面收益總額。

所有其他金融資產及金融負債將按照與現時根據香港會計準則第39號所依據者相同的基準計量。

減值

本公司董事預計，一般應用香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損模式將引致須就與集團按攤銷成本計量的金融資產有關但尚未產生的信貸虧損以及於集團應用香港財務報告準則第9號後受減值撥備規限的其他項目提早計提撥備。

按照本公司董事對集團於2017年12月31日的金融工具所作評估，應用香港財務報告準則第9號對集團的業績及財務狀況將不會有重大影響。

香港財務報告準則第15號客戶合約收益

香港財務報告準則第15號於2014年頒佈，其制定單一模式以處理自客戶合約所產生的收益。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號引入確認收益的5個步驟：

- 第1步：識別與客戶訂立的合約
- 第2步：識別合約中的履約責任
- 第3步：釐定交易價
- 第4步：將交易價分配至合約中的履約責任
- 第5步：於實體完成履約責任時確認收益

就第5步而言，實體應於完成履約責任時確認收益，即於特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。特別是，香港財務報告準則第15號規定實體於達成若干條件時隨時間確認收益。香港財務報告準則第15號已就特別情況的處理方法加入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡的披露。

於2016年，香港會計師公會頒佈對香港財務報告準則第15號之釐清，乃關於識別履約責任、委託人與代理人的考慮以及牌照申請指引。

本公司董事預計，於日後應用香港財務報告準則第15號可能引致須作出更多披露，然而，彼等預期，應用香港財務報告準則第15號將不會對於相關報告期間確認收益的時間及金額造成重大影響。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號為出租人及承租人識別租賃安排以及會計處理引入一套全面模式。香港財務報告準則第16號於生效之時將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制以區分租賃及服務合約。除短期租賃及低價值資產的租賃外，經營租賃及融資租賃的差異自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式所取代。

使用權資產初始按成本計量，隨後以成本(惟若干例外情況除外)減累計折舊及耗蝕減值計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。租賃負債乃按租賃款項(非當日支付)的現值初始計量。其後，租賃負債就(其中包括)利息及租賃款項以及租賃修訂的影響進行調整。就現金流量分類而言，集團現時將分類為投資物業的租賃土地的提前預付租賃款項呈列為投資現金流量，而其他經營租賃款項則呈列為經營現金流量。於應用香港財務報告準則第16號後，集團將有關租賃負債的租賃款項分配為本金及利息部分，而呈列為融資現金流量。

應用香港財務報告準則第16號可能導致有關資產的分類發生潛在變動，惟須視乎集團是否將使用權資產單獨呈列或於相應有關資產(倘擁有)的同一項目內呈列。

與承租人會計處理方法相反，香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號內出租人的會計要求，並繼續規定出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號亦要求較廣泛的披露。

誠如附註33所披露，於2017年12月31日，集團(作為承租人)擁有不可撤銷經營租賃承擔約港幣1,700萬元。初步評估顯示該等安排將符合租賃的定義。於應用香港財務報告準則第16號後，集團將就所有租賃確認使用權資產及對應負債，除非有關租賃符合資格作為低價值或短期租賃則作別論。

另外，集團現時視已支付的可退還租賃按金及已收取的租賃按金為香港會計準則第17號適用的該等租賃項下的權利及義務。基於香港財務報告準則第16號項下租賃款項的定義，有關按金並非相關資產使用權的付款，故此，該等按金的賬面值可予調整至攤銷成本，而該調整被視為額外租賃款項。對已支付的可退還租賃按金作出的調整將計入使用權資產的賬面值內，而對已收取的可退還租賃按金作出的調整將被視為預付租賃款項。

此外，應用新規定可能導致上文所述的計量、呈列及披露有所變動。

本公司董事預期其他新訂、經修訂香港財務報告準則及其修訂本不會對集團綜合財務報表內已呈報的金額及披露的資料造成重大影響。

4. 主要會計政策

綜合財務報表乃按照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。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例(第622章)規定的適用披露事項。

編製基準

除投資物業及若干金融工具按下文所闡釋會計政策以報告期末的公平值計量外，綜合財務報表按歷史成本基礎編製。

歷史成本一般以就換取貨品及服務而支付之代價的公平值為準。

公平值是於計量日期市場參與者於有序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否直接可觀察或可使用其他估值方法估計。倘市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特點，則集團於估計資產或負債公平值時會考慮該等特點。本綜合財務報表中計量及／或披露的公平值均按此基準予以確定，但香港財務

報告準則第2號範圍內的「股權支付交易」、香港會計準則第17號「租賃」範圍內的租賃交易及與公平值類似但並非公平值的計量(例如香港會計準則第2號「存貨」中的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」中的使用價值)除外。

以輸入不可觀察參數的估值方法按公平值進行交易的金融工具及投資物業乃用以計量往後期間的公平值，該估值方法乃予以調整，致使利用估值方法獲得的結果相等於交易價(物業的最有效及最佳用途為其現時的用途)。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量參數的可觀察程度及公平值計量參數對其整體的重要性分類為第一階層、第二階層及第三階層，詳情如下：

- 第一階層參數是實體於計量日期可取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二階層參數是就資產或負債直接或間接可觀察參數(第一階層內包括的報價除外)；及
- 第三階層參數是資產或負債的不可觀察參數。

合併基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制實體(其附屬公司)的財務報表。倘本公司有權控制投資對象，因參與投資對象業務而面對可變回報風險或有權享有可變回報並能運用權力影響回報金額，則集團擁有該實體控制權。

倘有事實及情況顯示上述擁有控制權的因素變動，集團會重新評估是否仍控制投資對象。

年內購入或出售之附屬公司業績自集團獲得控制權之日起至集團終止控制附屬公司之日止計入綜合損益表。

如有需要，將會對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與集團其他成員公司所採用者貫徹一致。

集團內公司間的所有交易及結餘已於綜合賬目時沖銷。

集團於現有附屬公司擁有權權益的變動，如並無導致集團失去該等附屬公司的控制權，均以權益交易入賬。集團相關權益部份(包括儲備以及按比例應佔附屬公司可識別資產淨值已確認金額之非控股權益)之賬面值予以調整，以反映其於附屬公司之相關權益之變

動。重新分配相關權益減值後非控股權益所調整之款額與所付或所收代價之公平值兩者之間的差額，均直接於其他儲備確認並歸屬於本公司持有人。

於附屬公司的非控股股東權益與集團的股本權益分開呈列。

分配全面收益總額至非控股股東權益

附屬公司的全面收益及支出總額歸屬於本公司持有人及非控股股東權益，即使此舉會導致非控股股東權益出現虧絀結餘。

業務合併

業務收購乃以收購法列賬。於業務合併轉撥的代價按公平值計量，而有關公平值乃集團所轉讓資產於收購日期的公平值、集團對被收購方的前持有人產生的負債及集團為換取被收購方控制權而發行的股本權益的總和計算。收購相關成本一般於產生時在損益賬確認。

於收購日期，所收購的可識別資產及所承擔的負債按公平值確認，惟下列者除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排相關負債或資產分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 與被收購方的股權支付交易相關的負債或股本工具，或以集團的股權支付交易取代被收購方的股權支付交易於收購日期根據香港財務報告準則第2號「股權支付」計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號「待售非流動資產及已終止經營業務」分類為待售的資產(或出售組別)乃根據該準則計量。

商譽以所轉撥代價、於被收購方的任何非控股股東權益金額及收購方先前於被收購方所持股本權益(如有)的公平值的總和超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期的淨金額的差額計量。在重新評估後，倘所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期的淨金額高於所轉撥代價、於被收購方的任何非控股股東權益金額及收購方先前於被收購方所持股本權益(如有)的公平值的總和，則超出金額即時於損益賬確認為議價收購收益。

屬於擁有權益並於清盤時賦予其持有人按比例分佔相關附屬公司淨資產的非控股股東權益於初始時可按公平值或按非控股股東權益比例分佔於被收購方可識別淨資產的已確認金額計量。計量基準按個別交易作出選擇。非控股股東權益其他類別按其公平值或另一香港財務報告準則規定的另一計量基準計量。

當業務合併分多階段達成，集團早前於被收購方持有的權益乃重新計量至於收購日期（即集團取得控制權當日）的公平值，因而產生的收益或虧損（如有）於損益內確認。於收購日期前自於被收購方擁有的權益所產生且早前於其他全面收益中確認的金額，乃重新分類至損益，此處理方法屬適用於權益售出時的情況下。

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為投資者對其有重大影響的實體。重大影響指有權參與投資對象的財務及經營決策但並非控制或共同控制該等政策。

合營企業指對安排擁有共同控制權之訂約方對合營安排的淨資產擁有權利的合營安排。共同控制是指訂約協定共有安排的控制權，僅在相關業務要求共同享有控制權的各方作出一致同意之決定時存在。

聯營公司及合營企業的業績以及資產及負債乃採用會計權益法計入該等綜合財務報表，惟分類為持作待售的投資（在此情況下根據香港財務報告準則第5號「待售非流動資產及已終止經營業務」入賬）則除外。用於權益會計法入賬的聯營公司及合營企業財務報表按與集團於類似情況下的交易及事件所採用會計政策統一的會計政策編製。根據權益法，於聯營公司及合營企業的投資於綜合財務狀況表按成本列賬，並就集團應佔聯營公司及合營企業溢利或虧損及其他全面收益的收購後變動作出調整，減除任何已識別耗蝕減值。倘集團應佔虧損相等於或高於其於該聯營公司或合營企業的權益（包括實質上構成集團於聯營公司或合營企業的投資淨額部份的任何長期權益），則集團會終止確認其應佔的進一步虧損，惟集團已產生法定或推定責任或代該聯營公司或合營企業支付款項的情況則除外。

聯營公司或合營企業投資自投資對象成為聯營公司或合營企業之日起以權益法入賬。收購聯營公司或合營企業投資時，投資成本超出集團應佔投資對象可識別資產與負債公平

值淨額的任何差額確認為商譽，計入投資之賬面值。集團應佔可識別資產與負債公平值淨額超出投資成本的任何差額經重新評估後於收購投資期間即時於損益確認。

釐定是否需就集團於聯營公司及合營企業的投資確認耗蝕減值時適用香港會計準則第39號之規定。如必要，投資(包括商譽)的全部賬面值根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產，透過比較可收回金額(使用價值與公平值減出售成本之較高者)與賬面值進行減值測試。任何已確認耗蝕減值屬投資賬面值的一部份。倘投資之可收回金額其後增加，則按香港會計準則第36號確認耗蝕減值之任何回撥。

倘集團實體與集團聯營公司或合營企業進行交易，則損益以集團於聯營公司或合營企業的權益為限予以抵銷。

於共同經營的投資

共同經營指對安排擁有共同控制權之訂約方對安排相關的資產與負債擁有權利與責任的合營安排。共同控制是指訂約協定共有安排的控制權，僅在相關業務要求共同享有控制權的經營者作出一致同意之決定時存在。

集團實體以共同經營形式承接業務時，集團作為共同經營者，就所持共同經營權益確認：

- 資產，包括應佔共同持有的任何資產；
- 負債，包括應佔共同經營產生的任何負債；
- 出售其應佔共同經營由出售產生所得收入；
- 應佔共同經營由出售產生所得收入；及
- 開支，包括應佔共同經營產生的任何開支。

集團根據適用於個別資產、負債、收益及開支的香港財務報告準則就所持共同經營權益確認資產、負債、收益及開支。

集團實體與集團共同經營業務交易(例如出售資產)時，僅以其他方所持共同經營的權益為限確認溢利或虧損。

集團實體與集團共同經營業務交易(例如購置資產)時，除非資產轉售予第三方，否則集團不確認其應佔溢利或虧損。

待售非流動資產

倘賬面值主要透過出售交易而非持續使用而收回，則有關非流動資產或出售組別分類為待售。僅於極有可能進行出售及資產(或出售組別)在現況下可供即時出售時，方獲視為符合上述情況。對於極有可能進行的出售，管理層須予以專注，預期出售應由分類之日起計一年內符合資格獲確認為已完成之出售。

分類為待售的非流動資產(或出售組別)按資產(或出售組別)過往賬面值及公平值減除出售成本兩者中的較低者計量。

收入確認

收入按於正常業務過程中出售貨品及提供服務的應收款項的已收或應收代價的公平值減除折扣及銷售相關稅項計量。

銷售物業

於日常業務過程中銷售物業的收入於交付物業並符合下列全部條件時確認：

- 物業擁有權的重大風險及回報已轉讓予買方；
- 管理人員繼續參與的程度並未達致一般與擁有權相關者，亦無對物業保留有效控制權；
- 收入金額能可靠計量；
- 與交易有關的經濟利益將可能流入集團；及
- 就交易所產生或將產生的成本能可靠計量。

於此階段前自買方收取的款項乃記錄為流動負債下已收銷售按金。

其他

提供建築服務的合約收入乃參考合約的完成階段確認。集團有關確認建築合約收入的政策概述於下文建築及樓宇保養合約的會計政策內。

經營租賃的租金收入於相關租賃期內以直線基準確認。

倘集團收取股息相關款項的權利一經確立，來自投資的股息收入將予確認。

金融資產的利息收入按時間為基準並參考未償還本金及適用實際利率予以累計，而有關利率為於金融資產的預計年期內，將估計收取的未來現金流量實際貼現至該資產初次確認時的賬面淨值的比率。

服務收入於提供服務時確認。

建築及樓宇保養合約

倘建築及樓宇保養合約的成果能夠可靠地估計，則參考於報告期末合約業務的完成階段(參考期內開展的工作價值計量)確認收入及成本。合約工程的更改、索償、獎勵款項以能可靠地計量及被認為有可能收取者為限而入賬。

倘建築及樓宇保養合約的成果無法可靠地估計，則合約收入按可能將予收回的已產生合約成本予以確認。合約成本於產生期間確認為開支。

倘合約總成本將高於合約總收入，則預期虧損即時確認為開支。

倘截至現時已產生合約成本加已確認溢利在減除已確認虧損後高於按施工進度收取的收益，則餘額示為在建工程客戶欠款。倘按施工進度收取的收益高於截至現時已產生合約成本加已確認溢利並減除已確認虧損，則餘額示為欠在建工程客戶款項。於進行有關工程前收取的款項計入綜合財務狀況表的負債內列為已收墊款。客戶尚未支付已完成工程開出的賬單金額，計入綜合財務狀況表的應收賬款、按金及預付款內。

投資物業

投資物業為就賺取租金及／或資本增值而持有的物業。投資物業於初次確認時按成本(包括任何直接應佔支出)計量。於初次確認後，投資物業採用公平值模式計量，並於報告期末按公平值列賬。因投資物業的公平值變動而產生的盈虧，於產生期間計入損益賬。

投資物業於出售或當投資物業永久停用且預期出售不會帶來未來經濟利益時終止確認。因終止確認資產而產生的任何盈虧按出售所得款項淨額與資產賬面值的差額計算，並於終止確認該項目的年度計入綜合損益表。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持作生產或供應貨物或服務或作行政用途的土地及樓宇，按成本減除其後累計折舊及耗蝕減值列賬。

折舊於物業、廠房及設備項目的估計可使用年期內，經考慮其估計餘值(如有)後，按直線法撥備以撇銷其成本。資產的可使用年期及其餘值以及折舊法(如有)每年檢討一次。

物業、廠房及設備項目於出售或預期繼續使用該資產不會產生未來經濟利益時終止確認。因終止確認資產而產生的任何盈虧按出售所得款項淨額與該項目賬面值的差額計算，並於終止確認該項目的年度計入綜合損益表。

會籍

會籍於初次確認時按成本減耗蝕列賬。於初次確認後，具無限可使用年期的會籍按成本減除任何其後累計耗蝕減值列賬。

會籍不論有否出現任何耗蝕跡象，均會每年進行耗蝕測試，方法為將其賬面值與可收回金額作比較。倘資產可收回金額估計低於其賬面值，該資產賬面值將會扣減至其可收回金額。耗蝕減值即時確認為開支。

當耗蝕減值於其後撥回，資產賬面值會增加至經修訂的估計可收回金額，惟增加的賬面值不得超過該資產未於過往年度確認耗蝕減值而應釐定的賬面值。

待售物業

待售物業為已落成物業並按成本及可變現淨值的較低者入賬。與物業發展相關的成本（包括預付土地租賃款、發展成本及資本化借貸成本）列賬為發展中的待售物業，直至該等物業竣工為止。可變現淨值指估計售價減除進行推銷及銷售所產生的所有估計成本。

發展中的待售物業

計劃持作待售的發展中物業按成本及可變現淨值的較低者計量。成本包括土地成本、已產生開發支出、根據集團會計政策已資本化的借貸成本及該等物業應佔的其他直接成本。由於該等資產預期於集團日常業務週期內變現或計劃作銷售，故記錄為流動資產。可變現淨值指估計售價減除所有完成預計成本及進行推銷及銷售所產生的成本。完工後，該等資產列為待售物業。

借貸成本

與收購、建築或生產認可資產直接相關的借貸成本予以資本化，作為該等資產的部份成本。當資產大致上達致其擬定用途或出售時，會停止將有關借貸成本資本化。指定借貸在用作認可資產的開支期間作短期投資所賺取的投資收入，從合資格資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於綜合損益表確認。

資產耗蝕（不包括商譽、可無限期使用的會籍及金融資產）

集團於報告期末均會審閱其資產賬面值，以確定有關資產有否出現耗蝕減值跡象。倘資產的可收回金額（即公平值減出售成本及使用價值之較高者）估計低於其賬面值，該資產賬面值將會扣減至其可收回金額。耗蝕減值即時確認為開支。

當耗蝕減值於其後撥回，資產賬面值會增加至經修訂的估計可收回金額，惟增加的賬面值不得超過該資產未於過往年度確認耗蝕減值而應釐定的賬面值。撥回耗蝕減值即時於損益確認為收入。

稅項

稅項指即期應付稅項與遞延稅項的總和。

現時應付稅項根據年內應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括其他年度的應課稅收入或可扣稅開支項目，亦不包括毋須課稅或不得扣稅項目，故此應課稅溢利有別於綜合損益表所呈報的虧損。集團即期稅項負債按報告期末已頒佈或實際已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表所列的資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相關稅基兩者之間的暫時差額確認。所有應課稅暫時差額一般確認為遞延稅項負債。遞延稅項資產一般於可能有足夠應課稅溢利可用作抵銷該等可扣減暫時差額時，方就所有可扣減暫時差額確認。倘暫時差額來自商譽或進行對應課稅溢利或會計溢利無影響的交易時初步確認的其他資產及負債(業務合併除外)，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。

附屬公司及聯營公司投資以及於合營企業權益所產生的應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債，惟倘集團能夠控制暫時差額的撥回，且有關暫時差額於可見未來撥回的可能性不大，則作別論。來自與該等投資及權益有關的可扣稅暫時差額的遞延稅項資產，只會於可能有足夠應課稅溢利以利用暫時差額的利益作抵銷並預期於可見將來撥回時確認。

於報告期末均會檢討遞延稅項資產的賬面值，倘不再可能有足夠應課稅溢利可供收回全部或部份資產，則遞延稅項資產賬面值須相應減低。

遞延稅項資產及負債按預期於償還負債或變現資產期間適用的稅率，根據於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)計算。遞延稅項負債及資產的計量反映集團於報告期末預期將要收回或償還其資產及負債賬面值的稅務後果。為計量使用公平值模式計量的投資物業遞延稅項負債或遞延稅項資產，假設該等物業的賬面值可透過出售全部回收，除非該假設被推翻。倘投資物業可予折舊且以目標為隨著時間的推移消耗投資物業內絕大部份經濟利益(而非透過出售)的業務模式持有，則上述假設將被推翻。倘假設被推翻，該等投資

物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產則根據上文香港會計準則第12號「所得稅」所載一般原則計量。即期及遞延稅項均在損益賬確認，惟與在其他全面收益或直接在權益中確認的項目相關除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

租賃

倘租賃條款規定將擁有權的絕大部份風險與回報轉讓予承租人，則租賃分類為融資租賃。所有其他租賃一律分類為經營租賃。

集團作為出租人

經營租賃下的租金收入於各相關租賃期內以直線基準於綜合損益表內確認。

集團作為承租人

經營租賃下的應付租金於相關租賃期內以直線基準於損益賬內扣除。作為訂立經營租賃的獎勵而已收及應收的福利於租賃期內以直線基準確認為租金開支的減少。

外幣

於編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行的交易均按交易日期的匯率以其功能貨幣(即該實體經營所在主要經濟環境的貨幣)入賬。於報告期末，以外幣計值貨幣項目均按報告期末的匯率重新換算。以外幣計值及按公平值列賬的非貨幣項目按釐定公平值當日的匯率重新換算。按外幣歷史成本計量的非貨幣項目不會重新換算。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生的匯兌差額，均於產生期間於損益賬內確認。因重新換算按公平值列賬的非貨幣項目而產生的匯兌差額，於期內計入損益賬，惟倘差額因重新換算有關直接於其他全面收益確認盈虧的非貨幣項目而產生，則在此情況下，匯兌差額亦直接於其他全面收益內確認。

就呈列綜合財務報表而言，集團海外業務的資產及負債按報告期末的匯率換算為本公司呈列貨幣(即港幣)，而其收入與開支按年內平均匯率換算，除非匯率於期內出現大幅波

動，則在此情況下，採用交易當日的匯率換算。所產生的匯兌差額(如有)在其他全面收益內確認，並在匯兌儲備中累計。該等匯兌差額於出售海外業務期間於損益賬內確認。

於2005年1月1日或之後因收購海外業務而產生的已收購可識別資產的商譽及公平值調整，乃視為該海外業務的資產及負債處理，並按報告期末的匯率換算。所產生的匯兌差額於匯兌儲備內確認。

於2005年1月1日前因收購海外業務而產生的已收購可識別資產的商譽及公平值調整，乃視為收購公司的非貨幣外幣項目處理，並按收購日期的過往匯率呈報。

退休福利成本

向國家管理的退休福利計劃及強制性公積金計劃(為定額供款計劃)作出的供款，於僱員提供服務後而應獲得供款時確認為開支。

界定退休福利計劃所提供福利的成本，乃採用預計單位基數法釐定，而精算估值於報告期末列賬。重新計量(包括精算盈虧、資產上限變動之影響(如適用)及計劃資產回報(不包括利息))乃即時反映於財務狀況表，並在產生期間自其他全面收益扣除或計入其他全面收益。在其他全面收益確認之重新計量乃即時於保留溢利確認，並不會重新分類至損益。過往服務成本乃於計劃修訂期間在損益確認。淨利息乃根據界定退休福利負債或資產淨值按期初貼現率計算。

界定退休福利成本分類方式如下：

- 服務成本(包括現時服務成本、過往服務成本，以及計劃縮減及結算時的收益及虧損)；
- 利息開支或收益淨額；及
- 重新計量。

集團將首兩項界定退休福利成本呈報於損益內的員工成本項目。削減收益及損失按照過去服務成本計算。

在綜合財務狀況報表內確認之退休福利責任，乃代表集團界定退休福利計劃之實際虧損或盈餘。由此計算產生之任何盈餘限於以退款或扣減計劃日後供款之形式所得之任何經濟利益之現值。

金融工具

倘集團實體成為工具合約條文的訂約方，金融資產及金融負債於財務狀況表內確認。金融資產及金融負債初次按公平值計量。

收購或發行金融資產及金融負債(以公平值計入損益賬的金融資產或金融負債除外)直接應佔的交易成本，於初次確認時從金融資產及金融負債(視適用情況而定)的公平值中加入或扣除。收購以公平值計入損益賬的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本會即時於損益賬內確認。

金融資產

集團的金融資產分類為貸款及應收款項與可供出售投資。分類乃根據金融資產的性質及用途於初次確認時釐定。金融資產的所有正常買賣均按交易日基準確認及終止確認。正常買賣指須按規定或市場慣例規定的時限內交付資產的金融資產買賣。各類金融資產採用的會計政策載列如下。

實際利率法

實際利率法是計算金融資產攤銷成本及將利息收入按有關期間予以分配的方法。實際利率為於金融資產的預計年期或較短期間內(如適用)，將估計收取的未來現金流量(包括已於各時間點支付或收取的所有費用(構成實際利率的組成部份)、交易成本及其他溢價或折讓)實際貼現至初次確認時的賬面淨值的比率。

利息收入按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並無活躍市場報價的定額或待定付款的非衍生金融資產。貸款及應收款項(包括應收賬款、合營企業、聯營公司及關連公司欠款、受限制銀行存款及銀行結餘、按金及現金)採用實際利率法按攤銷成本減除任何已識別耗蝕減值列賬(見下文有關金融資產耗蝕減值的會計政策)。

可供出售投資

可供出售投資為並無被指定或未被分類為以公平值計入損益賬的金融資產、貸款及應收款項或持有至到期日投資的非衍生工具。於初次確認後的報告期末，可供出售金融資產

按公平值計量。公平值變動於其他全面收益內確認，並在投資重估儲備中累計，直至該金融資產被出售或確定出現耗蝕，屆時過往於投資重估儲備內確認的累計盈虧重新分類至損益賬(見下文有關金融資產耗蝕減值的會計政策)。

金融資產耗蝕

於報告期末會評估金融資產(以公平值計入損益賬的金融資產除外)是否出現耗蝕。如有客觀跡象顯示，因一項或多項於初次確認金融資產後發生的事件導致金融資產的估計未來現金流量受影響，該等金融資產即視為出現耗蝕。

就可供出售股本投資而言，倘若該投資的公平值大幅或長期下降至低於其成本，則視作耗蝕的客觀跡象。

就所有其他金融資產而言，耗蝕的客觀跡象可能包括：

- 發行人或交易對手出現嚴重財政困難；或
- 未能償還或拖欠利息或本金付款；或
- 借款人可能會進行清盤或財務重組。

就若干金融資產類別(如貿易應收賬款)而言，被評估為並非個別耗蝕的資產另外按集體基準評估耗蝕情況。應收賬款組合的客觀耗蝕跡象可能包括集團的過往收款記錄、組合內延誤付款數目增加、與未能償還應收賬款有關的全國或本地經濟狀況的可觀測變動。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，耗蝕減值按資產賬面值與按金融資產原訂實際利率貼現的估計未來現金流量的現值間的差額計量。

金融資產賬面值按耗蝕直接予以扣減，惟貿易應收賬款的賬面值則透過採用撥備賬予以扣減。撥備賬的賬面值變動於損益賬內確認。倘應收賬款被視為無法收回，則於撥備賬內撇銷。其後收回過往已撇銷的款項，則計入損益賬。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘於其後期間耗蝕減值金額減少，而有關減少可客觀地與於確認耗蝕後發生的事件相連，則過往確認的耗蝕減值透過損益賬撥回，惟該資產於耗蝕撥回日期的賬面值不得高於未確認耗蝕時的經攤銷成本。

可供出售股本投資的耗蝕減值將不會於其後期間透過損益賬撥回。耗蝕減值其後的任何公平值增加，均於其他全面收益內確認及於投資重估儲備項下累計。

金融負債與股本權益

集團所發行的金融負債與股本工具，乃根據所訂立合約安排的實質內容及對金融負債及股本工具的定義而分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具為任何有憑證顯示集團於減除其全部負債後仍於資產擁有剩餘權益的合約。本公司發行的股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本後確認。

實際利率法

實際利率法是計算金融負債攤銷成本及將利息費用按有關期間予以分配的方法。實際利率為於金融負債的預計年期或較短期間內(如適用)，將估計支付的未來現金流量(包括構成實際利率組成部分的所有已付或已收費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初次確認時的賬面淨值的比率。

利息費用按實際利率基準確認。

借貸

銀行借貸於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

優先票據

優先票據其後採用實際利率法按攤銷成本計量。關於負債部份的交易成本計入負債部份的賬面值，並採用實際利率法於優先票據期間內攤銷。

其他金融負債

其他金融負債包括應付賬款、欠合營企業、聯營公司、關連公司及附屬公司的非控股股東款項，於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

衍生金融工具

衍生金融工具初步按於衍生合約訂立當日的公平值確認，其後按於報告期末的公平值重新計量。產生的盈虧即時於損益確認。

財務擔保合約

財務擔保合約乃一種要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的原有或經修訂條款支付到期應付款項而遭受損失的合約。集團發行的，並無指定為以公平值計入損益賬的財務擔保合約初次按其公平值減發行該財務擔保合約直接產生的交易成本確認。於初次確認後，集團按下列兩項的較高者計量財務擔保合約：(i) 根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定的合約項下責任金額；及(ii) 於擔保期內將初次確認的金額減已確認累計攤銷額(如適用)。

終止確認

金融資產於有關資產收取現金流的權利屆滿，或金融資產被轉讓及集團已將其絕大部份的所有權風險及回報轉讓時予以終止確認。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收取及應收取代價以及於其他全面收益確認及於股本權益中累計的累計盈虧的總和之間的差額，於損益賬內確認。

金融負債於有關合約所訂明的責任被解除、註銷或屆滿時予以終止確認。終止確認的金融負債賬面值與已付或應付代價間的差額於損益賬內確認。

股權支付交易

授予僱員的購股權

所獲服務的公平值乃參考所授出購股權於授出日期的公平值釐定(當中不計及所有非市場歸屬條件)，在歸屬期間以直線基準列為開支，並於股本權益內(即購股權儲備)作相應的增加。

於報告期末，對於須待滿足特定非市場表現的歸屬條件後方可作實的購股權，集團基於對所有相關非市場歸屬條件的評估修訂其預期最終可予歸屬的估計購股權數目。於歸屬期間修訂原始估計的影響(如有)，於損益賬內確認以使累計開支反映經修訂估計，並於購股權儲備作相應調整。

當購股權獲行使時，先前於購股權儲備中確認的金額將撥入股份溢價。當購股權於歸屬日後被沒收或於屆滿日仍未行使，先前於購股權儲備中確認的金額將撥入保留溢利或累計虧損。

集團已將購股權的註銷作為加速歸屬入賬，並即時確認就於餘下歸屬期內獲取服務原應確認之金額。於估計在註銷情況下將予確認的金額時，集團計及其對倘註銷並無發生時所估計的原應可歸屬購股權數目。

5. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

應用附註4所述集團會計政策時，本公司董事須對不可隨時從其他來源得知的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃根據過往經驗及本公司認為有關的其他因素而作出。實際結果可能與該等估計不同。

該等估計及相關假設持續予以審閱。倘會計估計的修訂僅影響修訂有關估計期間，有關修訂則於當期確認；倘有關修訂同時影響當期及未來期間，則同時於修訂期間及未來期間確認。

以下就主要判斷、估計及假設作出討論，而有關判斷、估計及假設可能帶有導致於下個財政年度內須對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

投資物業的估值

投資物業根據獨立專業估值師進行的估值以公平值列值。釐定公平值時，估值師使用涉及對若干市況作出估計的估值方法。誠如附註14所披露，投資物業乃按總值港幣45.38億元(2016年：港幣17.52億元)列賬。在依賴估值報告之時，本公司董事已自行作出判斷，並信納進行估值時所用的假設能反映現時市況。該等假設變動均會改變集團投資物業的公平值，並須對綜合損益表所報盈虧作相應調整。

應收一間前附屬公司集團賬款及相關財務擔保的估值

誠如附註23(c)及38所披露，集團於以前年度出售一間前附屬公司集團(「債務人」)。就該次出售而言，於2017年12月31日，集團有尚未收回應收賬款港幣4.49億元，且仍為一筆授予債務人的貸款本金額港幣6.48億元另加相關利息的擔保人。預計該應收賬款港幣4.49億元(2016年：港幣4.23億元)將透過物業權益公開拍賣(「拍賣」)或出售持有物業權益的實體的股權(「出售股權」)的方式清償，而對於尚未償還本金額港幣6.48億元(2016年：

港幣6.06億元)連同相關利息港幣4.94億元(2016年:港幣3.88億元)之貸款的相關財務擔保將於拍賣或出售股權完成後獲悉數解除。誠如附註23(c)所述的多項正面事件,加上本公司已於中國設立專屬團隊專心致志地透過不同商業及司法渠道行事,管理層預期,有關問題將得以解決。憑藉專屬團隊的竭誠努力及律師的意見,管理層預計,將會落實進行拍賣,而於拍賣後,該應收賬款將獲收回及有關擔保將獲得解除。

集團於報告期末審視應收債務人賬款的賬面值,以釐定是否有跡象顯示此等應收賬款出現耗蝕減值。倘應收賬款的可收回金額估計少於其賬面值,則會就該應收賬款計提耗蝕減值撥備,並於綜合損益表內確認。於釐定該應收賬款的可收回金額及應否就相關財務擔保合約確認撥備時,管理層已參考獨立專業估值師以市場上可得的可資比較物業及市場交易為基準,對債務人所持有相關物業權益的市場價值進行的評估,行使判斷,以估計可收回的時間及未來現金流量以及評估出現資源流出的可能性,並認為,於報告期末,毋須作出減值或撥備。管理層已密切監控事件進度。倘上述拍賣的實際結果與時間及因而引致的可收回情況有別於預期,可能會產生耗蝕減值。

建築合約收入、成本以及在建工程客戶欠款／欠在建工程客戶款項

集團依據管理層所估計的建築項目總結果以及建築工程完成百分比(主要參考相關合約的條款、工程及成本其後的改動以及過往累積的經驗估計得出),確認建築合約收入以及建築合約損益。誠如附註6、11及21所披露,建築合約收入、成本以及在建工程客戶欠款／欠在建工程客戶款項分別為數港幣64.03億元、港幣61.13億元、港幣1.63億元及港幣5.31億元(2016年:港幣47.11億元、港幣44.88億元、港幣3.74億元及港幣2.23億元)。儘管管理層定期與項目經理／工料測量經理討論,以審閱並修改建築合約收入及建築合約成本以及合約工程進度的估計數字,合約按收入及成本總額計的實際結果可能高於或低於估計數字,而此情況將影響已確認的收入及損益。

釐定發展中的待售物業及待售物業的可變現淨值

發展中的待售物業及待售物業按成本與可變現淨值兩者的較低者列值。誠如附註22所披露，發展中的待售物業及待售物業的賬面值分別為港幣13.43億元及港幣9.25億元(2016年：港幣6,500萬元及港幣2.13億元)。可變現淨值為估計售價(根據直接比較法計算)扣除估計出售費用及估計完工成本(如有)，乃根據可取得的最可靠資料及由獨立專業估值師所作的估值釐定。倘中國房地產市場狀況有任何改變而導致估計售價減少，則會在綜合損益表內就發展中的待售物業及待售物業確認虧損。

投資物業的遞延稅項

為計量按公平值模式計量之投資物業產生的遞延稅項，本公司董事檢討集團投資物業組合，認為集團於2017年12月31日有港幣45.38億元(2016年：港幣17.52億元)投資物業乃持作賺取租金收入並且視為以隨著時間透過使用而收回投資物業主要經濟利益的業務模式(而非透過出售)持有。因此，該等按公平值計量的投資物業的遞延稅項乃按透過使用而收回投資物業賬面值的稅務方式計量。

6. 營業額及分部資料

集團收入指本年度建築及樓宇保養合約所產生的合約收入及服務收入、扣除退還和折扣後集團銷售貨物的已收和應收款項、出售物業收入、資產管理費，以及租金和租賃收入。

就管理層匯報而言，集團現時按業務性質分為三個營業分部。此等分類是集團為了資源分配及評估分部表現而向主要營運決策者，即本公司執行董事，作資料匯報的基準。

根據香港財務報告準則第8號「營業分部」，集團按須予呈報及營業分部劃分如下：

1. 物業—供出售及投資用途的房地產開發及提供房地產資產管理服務
2. 建築及樓宇保養工程—建築、室內裝修、樓宇翻新及保養工程
3. 其他業務—創業基金投資及其他

(a) 須予呈報的分部收入及分部損益

集團按須予呈報及營業分部劃分，須予呈報的分部收入及分部損益分析如下：

截至2017年12月31日止年度

	建築及樓宇			合計 百萬港元
	物業 百萬港元	保養工程 百萬港元	其他業務 百萬港元	
收入				
銷售收入	24	—	—	24
租金收入	31	—	—	31
來自提供服務的收入	14	—	—	14
建築合約收入	—	6,403	—	6,403
集團來自外界客戶的收入	69	6,403	—	6,472
應佔合營企業／聯營公司收入	448	4	29	481
分部收入總額	<u>517</u>	<u>6,407</u>	<u>29</u>	<u>6,953</u>
須予呈報分部損益	<u>(248)</u>	<u>140</u>	<u>14</u>	<u>(94)</u>
分部損益已計入(扣除)下列各項：				
折舊	(3)	(4)	—	(7)
利息收入	175	5	—	180
投資物業的公平值變動	(59)	—	—	(59)
物業存貨轉撥至投資物業的收益	64	—	—	64
來自可供出售投資的股息收入	—	—	2	2
業務合併的收益	141	—	—	141
撤銷一間附屬公司註冊的收益	—	—	7	7
出售一間聯營公司權益的虧損	(127)	—	—	(127)
應佔合營企業損益				
房地產開發	(298)	—	—	(298)
貴州其他業務	—	—	7	7
創業基金投資	—	—	(8)	(8)
				(299)
應佔聯營公司損益	(5)	—	—	(5)

截至2016年12月31日止年度

	建築及樓宇			合計 百萬港元
	物業 百萬港元	保養工程 百萬港元	其他業務 百萬港元	
收入				
銷售收入	604	—	—	604
租金收入	12	—	—	12
來自提供服務的收入	18	—	—	18
建築合約收入	—	4,711	—	4,711
集團來自外界客戶的收入	634	4,711	—	5,345
應佔合營企業／聯營公司收入	1,535	1	36	1,572
分部收入總額	<u>2,169</u>	<u>4,712</u>	<u>36</u>	<u>6,917</u>
須予呈報分部損益	<u>(1,176)</u>	<u>80</u>	<u>(45)</u>	<u>(1,141)</u>
分部損益已計入(扣除)下列各項：				
折舊	(4)	(5)	(1)	(10)
利息收入	53	5	—	58
投資物業的公平值變動	(43)	—	—	(43)
來自可供出售投資的股息收入	1	—	—	1
就合營企業權益確認耗蝕				
減值之回撥	—	—	29	29
出售分類為待售投資物業的虧損	(22)	—	—	(22)
應佔合營企業損益				
房地產開發	(816)	—	—	(816)
貴州其他業務	—	—	7	7
創業基金投資	—	—	(25)	(25)
				(834)
應佔聯營公司損益	(151)	—	—	(151)

(b) 須予呈報分部資產及負債

集團按須予呈報及營業分部劃分的須予呈報分部資產及負債分析如下：

於2017年12月31日

	建築及樓宇			合計 百萬港元
	房地產 百萬港元	保養工程 百萬港元	其他業務 百萬港元	
須予呈報分部資產	9,169	2,454	1,247	12,870
須予呈報分部負債	2,129	2,326	727	5,182

於2016年12月31日

	建築及樓宇			合計 百萬港元
	房地產 百萬港元	保養工程 百萬港元	其他業務 百萬港元	
須予呈報分部資產	6,840	2,275	1,096	10,211
須予呈報分部負債	939	1,993	995	3,927

(c) 須予呈報分部收入、損益、資產及負債的對賬

	截至12月31日止年度	
	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
收入		
須予呈報分部收入	6,953	6,917
應佔合營企業／聯營公司收入的對銷	(481)	(1,572)
綜合營業額	<u>6,472</u>	<u>5,345</u>

	截至12月31日止年度	
	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
除稅前虧損		
須予呈報分部損益	(94)	(1,141)
不予分類其他收入	3	2
財務費用	(234)	(195)
衍生金融工具的公平值虧損	(174)	—
其他不予分類公司支出	(37)	(28)
綜合除稅前虧損	<u>(536)</u>	<u>(1,362)</u>
於12月31日		
	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
資產		
須予呈報分部資產	12,870	10,211
集團內部應收款項的對銷	(846)	(1,005)
其他不予分類資產	—	4
綜合總資產	<u>12,024</u>	<u>9,210</u>
於12月31日		
	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
負債		
須予呈報分部負債	5,182	3,927
集團內部應付款項的對銷	(846)	(1,005)
不予分類負債		
— 銀行貸款	1,176	2,155
— 優先票據	2,157	—
— 衍生金融工具	102	—
— 稅項及其他	551	261
綜合總負債	<u>8,322</u>	<u>5,338</u>

(d) 其他分部資料

於2017年12月31日

	建築及樓宇			合計 百萬港元
	房地產 百萬港元	保養工程 百萬港元	其他業務 百萬港元	
合營企業權益	41	2	64	107
資本開支	165	7	—	172
稅項支出	7	23	4	34

於2016年12月31日

	建築及樓宇			合計 百萬港元
	房地產 百萬港元	保養工程 百萬港元	其他業務 百萬港元	
合營企業及聯營公司權益	39	2	77	118
資本開支	4	2	—	6
稅項(抵免)支出	(28)	22	—	(6)

(e) 地域資料

集團在兩個主要地域—香港及中國(不包括香港)營業。

集團按地域劃分的來自外界客戶的收入及其非流動資產的資料詳列如下：

	來自外界客戶的收入*		非流動資產**	
	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
香港	6,072	4,312	13	12
中國(不包括香港)	400	1,033	4,563	1,764
	<u>6,472</u>	<u>5,345</u>	<u>4,576</u>	<u>1,776</u>

* 來自外界客戶的收入乃根據物業或業務所在國家／城市而作出分類。

** 非流動資產不包括可供出售投資、聯營公司及合營企業權益、聯營公司及合營企業欠款與受限制銀行存款。

(f) 有關主要客戶的資料

來自建築及樓宇保養工程的外界收入港幣64.03億元(2016年：港幣47.11億元)當中，包括分別向集團最大及第二大客戶提供服務所取得的收入港幣29.37億元及港幣19.71億元(2016年：來自集團最大及第二大客戶分別為港幣17.92億元及港幣14.99億元)，其佔集團總營業額超過10%。

7. 其他收入、其他收益及虧損

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
以下項目包括在其他收入、其他收益及虧損內：		
利息收入	184	60
於業務合併時將合併前於合營企業持有的權益		
重新計量的收益淨額	101	—
收購一間附屬公司的折讓	53	—
收購一間附屬公司產生的商譽減值	(13)	—
就合營企業權益確認耗蝕減值之回撥	—	29
撤銷一間附屬公司註冊的收益	7	—
衍生金融工具的公平值虧損	(174)	—

8. 財務費用

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
銀行及其他貸款的利息	129	181
優先票據的利息	93	—
其他借貸成本	12	14
	<u>234</u>	<u>195</u>

9. 稅項

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
稅項支出(抵免)包括：		
即期稅項		
香港利得稅	22	22
中國企業所得稅	9	21
中國土地增值稅	2	53
	<u>33</u>	<u>96</u>
遞延稅項(附註32)	1	(102)
	<u>34</u>	<u>(6)</u>

香港利得稅根據年內估計的應課稅溢利，按稅率16.5% (2016年：16.5%)計算。

中國企業所得稅根據年內估計的應課稅溢利，按稅率25% (2016年：25%)計算。

中國土地增值稅根據地價升值，按累進稅率30%至60%計算，而地價升值是指出售物業的所得款項減除可扣稅開支(包括土地使用權攤銷、借貸成本、營業稅及所有物業發展開支)。該稅項於物業擁有權轉讓時產生。

遞延稅項詳情載於附註32內。

於綜合損益表的本年度稅項支出與除稅前虧損對賬如下：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
除稅前虧損	(536)	(1,362)
按香港利得稅稅率 16.5% (2016年：16.5%) 計算的稅項	(88)	(225)
應佔合營企業損益的影響	49	137
應佔聯營公司損益的影響	1	25
其他司法權區業務的不同稅率影響	3	(7)
中國土地增值稅	1	11
中國土地增值稅的稅務影響	—	(2)
不可用作扣稅開支的稅務影響	110	42
不用課稅收入的稅務影響	(77)	(22)
未確認稅務虧損的稅務影響	31	41
使用以往未確認稅務虧損的稅務影響	(4)	(7)
上年即期稅項撥備不足	9	2
其他	(1)	(1)
年內稅項支出(抵免)	34	(6)

10. 董事與行政總裁酬金及五位酬金最高的僱員

董事與行政總裁

已付或應付七位(2016年：七位)董事的各自酬金如下：

截至2017年12月31日止年度

董事姓名	附註	薪金及 退休福利				2017年 合計 港幣千元
		袍金 港幣千元	其他福利 港幣千元	計劃供款 港幣千元	股權支付 港幣千元	
羅康瑞先生		10	—	—	—	10
黃月良先生	(a)	10	6,792	—	—	6,802
曾國泰先生	(b)	216	—	—	—	216
狄利思先生	(c)	70	—	—	—	70
李凱倫女士	(d)	485	—	—	—	485
陳棋昌先生	(d)	595	—	—	—	595
夏達臣先生	(d) & (e)	443	—	—	—	443
合計		<u>1,829</u>	<u>6,792</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8,621</u>

截至2016年12月31日止年度

董事姓名	附註	薪金及 其他服務 退休福利				2016年 合計 港幣千元
		袍金 港幣千元	其他福利 港幣千元	費用 港幣千元	計劃供款 港幣千元	
羅康瑞先生		10	—	—	—	10
曾國泰先生	(b)	315	—	—	—	315
狄利思先生	(c)	420	—	766	—	1,186
李凱倫女士	(d)	485	—	—	—	485
陳棋昌先生	(d)	595	—	—	—	595
夏達臣先生	(d) & (e)	196	—	—	—	196
黃福霖先生	(f)	10	4,765	—	18	4,793
合計		<u>2,031</u>	<u>4,765</u>	<u>766</u>	<u>18</u>	<u>7,580</u>

附註：

- (a) 黃月良先生於2017年1月1日獲委任為執行董事、行政總裁兼財務總裁。
- (b) 曾國泰先生在其服務合約於2017年9月7日屆滿後不膺選連任本公司非執行董事。
- (c) 狄利思先生自2017年3月1日起辭任非執行董事。彼於截至2016年12月31日止年度向本公司提供若干諮詢服務，以收取諮詢費作回報。
- (d) 獨立非執行董事。
- (e) 夏達臣先生於2016年5月25日獲委任為獨立非執行董事。
- (f) 黃福霖先生自2017年1月1日起退任董事總經理兼財務總裁。
- (g) 截至2017年及2016年12月31日止年度，概無主要行政人員或董事放棄任何酬金。
- (h) 上述執行董事的酬金乃就彼等提供與本公司及集團管理及事務有關的服務而支付，而非執行董事及獨立非執行董事的酬金乃就彼等履行作為本公司董事的職務而支付。

在集團五位酬金最高的僱員中，一位(2016年：一位)為本公司董事(其酬金已載列於上文)。餘下四位(2016年：四位)酬金最高的僱員酬金如下：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
薪金、花紅及津貼	16	16
退休福利計劃供款	1	1
	<u>17</u>	<u>17</u>

酬金乃介乎以下範圍：

	2017年 僱員人數	2016年 僱員人數
港幣3,500,001元至港幣4,000,000元	2	2
港幣4,000,001元至港幣4,500,000元	1	1
港幣5,000,001元至港幣5,500,000元	1	1

11. 年度虧損

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
年度虧損已扣除(計入)下列各項：		
銷售成本(附註)：		
建築成本	6,113	4,488
出售物業成本	17	606
提供服務成本	20	27
由投資物業產生的直接租賃費用	40	31
	<u>6,190</u>	<u>5,152</u>
員工成本(包括董事酬金)(附註)：		
薪金、花紅及津貼	654	642
退休福利成本	36	36
股權支付費用	—	1
	<u>690</u>	<u>679</u>
投資物業租金總收入	(31)	(12)
減：直接租賃費用(附註)	40	31
租金淨支出	<u>9</u>	<u>19</u>
物業、廠房及設備折舊	8	11
核數師酬金	4	4
承租物業的經營租賃款	20	19
一間合營企業欠款的耗蝕減值	7	—
應收貿易賬款及其他應收款項的耗蝕減值	—	22
可供出售投資的耗蝕減值	—	5
出售物業、廠房及設備的收益	(1)	—

附註：

銷售成本包括員工成本及直接租賃費用相關款項港幣5.79億元(2016年：港幣5.76億元)，相關款項亦計入上述就各類支出分別披露的總額。

12. 每股虧損

本公司持有人應佔每股基本及攤薄後虧損按下列數據計算：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
本公司持有人應佔年度虧損：		
用以計算每股基本及攤薄後虧損的虧損	<u>(613)</u>	<u>(1,382)</u>
股份數目：	百萬	百萬
用以計算每股基本虧損的普通股的加權平均數	484	484
潛在攤薄普通股的影響：		
購股權	<u>—</u>	<u>—</u>
用以計算每股攤薄後虧損的普通股的加權平均數	<u>484</u>	<u>484</u>

由於假設行使本公司購股權會令每股虧損減少，因此在計算本年度及過往年度的每股攤薄後虧損時概無假設行使本公司購股權。

13. 股息

董事會不建議派付截至2017年12月31日止年度的末期股息(2016年：零)。

14. 投資物業

	百萬港元
按公平值	
於2016年1月1日	1,909
匯兌調整	(120)
已確認公平值減少	(37)
	<hr/>
於2016年12月31日	1,752
匯兌調整	176
收購附屬公司時購入(附註36)	2,346
添置	150
自待售物業轉撥	173
已確認公平值減少	(59)
	<hr/>
於2017年12月31日	<u>4,538</u>

該等投資物業位於中國並以中期租賃持有。

集團根據經營租賃所持有以賺取租金收入或作資本增值用途的所有物業權益，均按公平值模式計量，並分類為及視為投資物業入賬。

集團投資物業於2017年12月31日及2016年12月31日的公平值根據獨立合資格專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於當日進行的估值而達致，該估值師與集團概無關連，具有合適資格，且近期曾有在相關地點對同類物業進行估值的經驗。

有關估值乃參考自適用市場以直接比較法及收入淨額資本化的基礎(如適合)達致。在估值時，已參考可出租單位獲得的租金以及鄰近地區其他同類物業的出租情況，評估物業所有可出租單位的市場租金。所採納的資本化利率乃經參考估值師所知附近同類物業的收益率並根據估值師對相關物業具體情況的了解作出調整後得出。

年內，集團於用途轉變時將若干賬面值為港幣1.09億元的物業存貨按其公平值港幣1.73億元轉撥為投資物業，此舉藉由開展經營租賃足可證明。待售物業轉撥至投資物業的收益為港幣6,400萬元，已於截至2017年12月31日止年度的綜合損益表內確認。

年內，估值方法並無變更。釐定物業的公平值時，是基於物業目前用途是最有效且最佳的用途。

投資物業公平值計量採用的主要參數以及2017年12月31日及2016年12月31日公平值等級相關的資料如下：

投資物業	公平值等級	估值方法與 主要參數	重大不可觀察參數	不可觀察參數與 公平值的關係	敏感度
物業1—瀋陽項目 一期零售部份	第三階層	收入資本化法 主要參數： (1)資本化比率； 及(2)每月市租	經計及資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況， 資本化比率為6.5% (2016年：6.5%) 經計及時間、位置及可資比較物業與物業的臨街道路及面積等個別因素，按建築面積計算的每月市租為每平方米人民幣65元至185元 (2016年：人民幣78元至174元)	資本化比率越高， 公平值越低 每月市租越高，公平值越高	所採用資本化比率微升將導致物業1的公平值大幅減少，反之亦然 所採用每月市租大幅增加將導致物業1的公平值大幅增加，反之亦然

投資物業	公平值等級	估值方法與 主要參數	重大不可觀察參數	不可觀察參數與 公平值的關係	敏感度
物業2—重慶創匯 首座零售部份 及車位	第三階層	收入資本化法及直接比較法 主要參數： (1)資本化比率； (2)每月市租；及 (3)市價	經計及資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為5.5% (2016年：5.5%)	資本化比率越高，公平值越低	所採用資本化比率微升將導致物業2的公平值大幅減少，反之亦然
			經計及時間、位置及可資比較物業與物業的臨街道路及面積等個別因素，零售部份按建築面積計算的每月市租為每平方米人民幣120元至239元(2016年：人民幣125元至249元)	每月市租越高，公平值越高	所採用每月市租大幅增加將導致物業2的公平值大幅增加，反之亦然
			經計及可資比較物業與物業的時間及位置，車位的市價為每個車位人民幣120,000元	市價越高，公平值越高	所採用市價大幅增加將導致物業2的公平值大幅增加，反之亦然

投資物業	公平值等級	估值方法與 主要參數	重大不可觀察參數	不可觀察參數與 公平值的關係	敏感度
物業3—成都瑞安· 城中匯零售部份、 辦公樓及幼稚園	第三階層	收入資本化法 主要參數： (1)資本化比率； 及(2)每月市租	經計及資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為5.25%至5.50%	資本化比率越高，公平值越低	所採用資本化比率微升將導致物業3的公平值大幅減少，反之亦然
			經計及時間、位置及可資比較物業與物業的臨街道路及面積等個別因素，按建築面積計算的每月市租為每平方米人民幣50元至185元	每月市租越高，公平值越高	所採用每月市租大幅增加將導致物業3的公平值大幅增加，反之亦然
物業4—天津 威尼都一期	第三階層	收入資本化法 主要參數： (1)資本化比率； 及(2)日後租賃協議的單位市租	經計及資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為6.5%	資本化比率越高，公平值越低	所採用資本化比率微升將導致物業4的公平值大幅減少，反之亦然
			經計及時間、位置及可資比較物業與物業的臨街道路及面積等個別因素，按建築面積計算的日後租賃協議的單位市租為每月每平方米人民幣42元至106元	單位市租越高，公平值越高	所採用單位市租大幅增加將導致物業4的公平值大幅增加，反之亦然

投資物業	公平值等級	估值方法與 主要參數	重大不可觀察參數	不可觀察參數與 公平值的關係	敏感度
物業5—廣州瑞安• 創逸車位	第三階層	直接比較法 主要參數為市價	經計及可資比較物業與物業 的時間及位置，市價為每個 車位人民幣310,000元	市價越高，公平值 越高	所採用市價大幅增加將 導致物業5的公平值大 幅增加，反之亦然
分類為待售資產的 投資物業	公平值等級	估值方法與 主要參數	重大不可觀察參數	不可觀察參數與 公平值的關係	敏感度
物業6—上海 翠湖天地 御苑十八號樓	(2016年： 第二階層)	參考買賣協議內的 交易價而定	不適用	不適用	不適用

15. 物業、廠房及設備

	位於中國 其他地區 的物業 百萬港元	廠房及 機器 百萬港元	車輛 百萬港元	設備、 傢俱及 其他資產 百萬港元	合計 百萬港元
按成本值					
於2016年1月1日	1	7	35	96	139
添置	—	—	3	4	7
出售	—	—	(6)	(9)	(15)
匯兌調整	—	—	—	(2)	(2)
於2016年12月31日	1	7	32	89	129
添置	—	—	5	13	18
收購附屬公司時購入	—	—	—	5	5
出售	—	—	(13)	(2)	(15)
匯兌調整	—	—	1	2	3
於2017年12月31日	1	7	25	107	140
累計折舊及耗蝕					
於2016年1月1日	—	5	23	82	110
年內折舊	—	—	5	6	11
於出售時沖銷	—	—	(5)	(8)	(13)
匯兌調整	—	—	—	(2)	(2)
於2016年12月31日	—	5	23	78	106
年內折舊	—	—	3	5	8
於出售時沖銷	—	—	(11)	(2)	(13)
匯兌調整	—	—	—	2	2
於2017年12月31日	—	5	15	83	103
賬面值					
於2017年12月31日	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>10</u>	<u>24</u>	<u>37</u>
於2016年12月31日	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>9</u>	<u>11</u>	<u>23</u>

上述物業、廠房及設備項目以直線法按下列年率計算折舊：

位於中國其他地區的物業(所有物業均為根據 中期租賃持有的土地上建的樓宇)	2.5% 或餘下租期(以較短者為準)
廠房及機器	10 – 25%
車輛、設備、傢俱及其他資產	20 – 50%

16. 合營企業權益

(i) 合營企業

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
合營企業的非上市投資成本(扣除耗蝕)	588	807
應佔收購後虧損及其他全面收益	(481)	(689)
	<u>107</u>	<u>118</u>

主要合營企業的詳情載於附註44。

附註：

- (a) 年內，集團擁有81%權益的合營企業的合營夥伴行使賣出選擇權，要求集團根據股東協議的條款以代價總額19美元收購其於合營企業所擁有的全部股份。此合營企業間接擁有一項位於成都的房地產發展項目。該交易事項已於同日完成，其後此合營企業已成為本公司的間接全資附屬公司。有關該交易的詳情載於附註36(a)。
- (b) 年內，集團完成收購一間合營企業餘下50%的股權，該合營企業擁有一項位於天津的房地產發展項目90%權益，有關詳情載於附註36(b)。該交易事項完成後，此合營企業已成為本公司的間接全資附屬公司。該交易的詳情分別載於本公司日期為2017年9月7日及2017年10月24日的公佈及通函。
- (c) 年內，集團完成收購一間合營企業餘下50%的股權，該合營企業擁有一項位於南京的房地產發展項目，有關詳情載於附註36(c)。該交易事項完成後，此合營企業已成為本公司的間接全資附屬公司。該交易的詳情分別載於本公司日期為2017年9月7日及2017年10月24日的公佈及通函。
- (d) 於2016年8月29日，集團訂立框架協議，以出售集團於一間合營企業的35%權益，該合營企業於南京經營水泥粉磨廠。該交易將於獲中國相關政府部門正式登記轉讓35%股權(惟有待取得合營企業其他股東的批准)後方告完成。於本報告日期，尚未辦妥有關登記手續。該交易詳情載於本公司日期為2016年8月29日的公佈。

雅泉有限公司(雅泉)於2016年12月31日被視為集團主要合營企業。年內完成收購雅泉餘下股本權益後，雅泉已成為本公司的間接全資附屬公司。於2017年12月31日，集團不再持有任何個別對集團屬重大的合營企業。

與雅泉集團資產與負債相關的財務資料概述如下：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
流動資產	—	2,498
非流動資產	—	1
流動負債	—	(1,221)
非流動負債	—	(2,670)

上述資產與負債金額包括：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
現金及現金等同項目	—	25
流動金融負債(貿易及其他應付賬款與撥備除外)	—	(986)
非流動金融負債(貿易及其他應付賬款與撥備除外)	—	(2,670)

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
收入	100	1,689
除稅後虧損	(221)	(927)
年度全面支出總額	(221)	(927)

上述年度虧損包括：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
利息費用	171	29
所得稅開支	2	2

上述財務資料概要與於綜合財務報表所確認合營企業權益之賬面值的對賬：

	2016年 百萬港元
合營企業淨負債	(1,392)
集團佔合營企業擁有權權益比例	81%
扣除超出於合營企業的投資成本的應佔收購後虧損	<u>1,127</u>
集團所持合營企業權益的賬面值	<u><u>—</u></u>

於2017年12月31日及2016年12月31日與截至該等日期止年度各年，按集團權益所佔個別對集團不算主要的合營企業的財務資料概述如下：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
除稅後虧損	(13)	(198)
全面支出總額	<u>(13)</u>	<u>(211)</u>

由於集團過往年度於南京一間合營企業的應佔虧損已超逾其投資成本，故此，集團已終止確認其應佔該合營企業的虧損。年內及累計的未確認應佔合營企業虧損金額如下：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
年內未確認應佔合營企業虧損	<u>(14)</u>	<u>(11)</u>
累計未確認應佔合營企業虧損	<u>(106)</u>	<u>(92)</u>

(ii) 共同經營

集團就設計及建設香港兒童專科卓越醫療中心而成立一間共同經營，中國建築－瑞安(China State - Shui On)合營企業。集團擁有該於香港成立及經營之共同經營40%權益。

17. 可供出售投資

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
可供出售投資包括：		
香港上市股本證券(分類為公平值計量 第一階層及來自所報市價)	<u>65</u>	<u>50</u>

於2017年12月31日及2016年12月31日的可供出售投資指集團於瑞安房地產有限公司(「瑞安房地產」)的股本權益。於2017年12月31日，集團持有瑞安房地產0.4%(2016年12月31日：0.4%)股本權益。

18. 聯營公司權益

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
非上市聯營公司投資成本	—	154
應佔收購後虧損及其他全面收益	—	(154)
	<u>—</u>	<u>—</u>

主要聯營公司的詳情載於附註45。

附註：

年內，集團完成出售其於富岸集團有限公司(「富岸」)的全部權益，總代價約人民幣13.00億元(港幣15.55億元)，因而產生出售虧損港幣1.27億元。該交易的詳情分別載於本公司日期為2017年11月14日及2017年12月6日的公佈及通函。

主要聯營公司財務資料概要

年內完成出售富岸權益後，於2017年12月31日，集團不再持有任何聯營公司。

與富岸資產及負債相關的財務資料概要如下：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
流動資產	—	5,557
非流動資產	—	8,965
流動負債	—	(6,550)
非流動負債	—	(6,539)
非控股股東權益	—	(511)

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
收入	682	697
除稅後虧損	(32)	(665)
全面支出總額	(32)	(665)

上述財務資料與已在綜合財務報表內確認的該聯營公司權益的賬面值對賬如下：

	2016年 百萬港元
該聯營公司資產淨值	922
集團佔該聯營公司的擁有權權益比例	28.2%
集團並無分佔富岸其他儲備	(269)
就未變現收益及其他項目調整	(37)
扣除超出於聯營公司的投資成本的應佔收購後虧損	46
集團所持該聯營公司權益的賬面值	—

19. 合營企業欠款／欠合營企業款項

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
合營企業欠款		
非即期(附註a)	—	1,399
即期(附註b)	74	689
	<u>74</u>	<u>2,088</u>
欠合營企業款項(附註c)	<u>116</u>	<u>106</u>

附註：

- (a) 該等結餘為無抵押及須應要求償還，惟預期無法自報告期末起計十二個月內收回。在2016年12月31日的總欠款中，合共港幣11.85億元按年利率13厘計息，其他則按攤銷成本列賬，所用實際年利率為7.68厘。該結餘經扣除因超出於合營企業的投資成本(扣除減值)的應佔收購後虧損港幣18.76億元後計算。
- (b) 該等結餘為無抵押，免息及須應要求償還。本公司董事認為，該等結餘自報告期末起計十二個月內收回。
- (c) 該等結餘為無抵押、免息及須應要求償還。

20. 聯營公司欠款／欠聯營公司款項

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
聯營公司欠款		
非即期(附註a)	—	1,294
即期(附註b)	—	272
	<u>—</u>	<u>1,566</u>
欠聯營公司款項(附註c)	<u>—</u>	<u>1</u>

附註：

- (a) 於2016年12月31日，該等結餘指向聯營公司提供的墊款，作為開發大連天地的資金。該等墊款為無抵押及無固定還款期，且預期不會於2016年12月31日起計未來十二個月內收回。於總結餘當中，合共港幣8.54億元按年利率4.8厘至5.0厘計息，餘額按攤銷成本列賬，所用實際年利率為4.8厘。該結餘經扣除因超出於聯營公司的投資成本的應佔收購後虧損港幣4,600萬元後計算。

(b) 該等結餘為無抵押、須應要求償還及免息。

(c) 該等結餘為無抵押、免息及須應要求償還。

21. 在建工程

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
在建工程		
截至現時已產生的成本	17,804	15,205
已確認溢利扣除已確認虧損	476	453
	<u>18,280</u>	<u>15,658</u>
減：進度款	(18,648)	(15,507)
在建工程淨值	<u>(368)</u>	<u>151</u>
以上項目代表：		
在建工程客戶欠款	163	374
欠在建工程客戶款項	(531)	(223)
	<u>(368)</u>	<u>151</u>

22. 待售物業／發展中的待售物業

位於下列地點的待售物業及發展中的待售物業的賬面值如下：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
待售物業		
於中國其他地區(附註1)	<u>925</u>	<u>213</u>
發展中的待售物業		
於中國其他地區(附註2)	<u>1,343</u>	<u>65</u>

附註：

1. 集團一間附屬公司持有若干賬面值為港幣1.10億元的待售物業因一項於中國的法律爭議中作為財產保全而遭暫時查封。管理層認為，上述物業將於該爭議獲得解決時解封。
2. 於2017年12月31日，預期自報告期末起計一年後完工及可供出售的發展中待售物業賬面值為港幣9.86億元(2016年：港幣6,500萬元)。

23. 其他流動資產

應收賬款、按金及預付款

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
貿易應收賬款	718	771
減：呆賬撥備	(7)	(7)
	711	764
應收保留工程款項	337	263
出售一間聯營公司的應收代價(附註b)	1,102	—
預付款、按金及其他應收賬款(附註c)	924	850
	3,074	1,877

附註：

- (a) 集團已制訂明確的信貸政策，以評估各交易方的信貸水平。集團密切監察收款情況，務求盡量減低有關該等貿易應收賬款的信貸風險。一般信用期由30天至90天。
- (b) 該等結餘按年利率5厘計息。
- (c) 預付款、按金及其他應收賬款中，包括中華匯房地產有限公司於2008年出售一間在中國持有一項物業權益的前附屬公司(「債務人」)欠付的應收賬款港幣4.49億元(2016年：港幣4.23億元)。該等款項須應要求償還及在總欠款中，合共港幣1.44億元(2016年：港幣1.34億元)則按現行市場利率計息。一所中國法院發出一份有關查封上述物業權益的通知，以促使債務人償付部份尚未支付應收賬款人民幣1.40億元(約港幣1.67億元)(2016年：人民幣1.40億元(約港幣1.57億元))及其相關利息。除該等應收賬款之外，本公司已就債務人獲授的貸款提供擔保(見附註

38)。有鑒於與物業權益有關的法律爭議持續取得正面結果，包括於2015年5月將該物業的房產證登記至債務人名下，法院於2016年頒佈命令，要求債務人就向債務人追討1,200萬美元(約港幣9,400萬元)的海外應收貸款的法律程序過程中，保全價值上限為人民幣1.22億元(約港幣1.46億元)的若干資產，本公司董事相信，在上述物業權益公開拍賣後或出售持有物業權益的實體的股權後(預期自報告期末起12個月內完成)，該等應收賬款將可獲全數清償及本公司提供的擔保將獲解除。

於報告期末，扣除呆賬撥備後的貿易應收賬款(按買賣協議規定的清償條款或發票日期計算)的賬齡分析如下：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
貿易應收賬款賬齡分析：		
未到期或90天以內	702	761
已逾期但並無耗蝕的款項：		
91天至180天	7	—
181天至360天	—	—
超過360天	2	3
	<u>9</u>	<u>3</u>
	<u>711</u>	<u>764</u>
應收保留工程款項分析如下：		
一年內到期	163	135
一年後到期	174	128
	<u>337</u>	<u>263</u>

呆賬撥備變動：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
年初結餘	7	5
年內撥備	—	2
年末結餘	<u>7</u>	<u>7</u>

包括於貿易應收賬款內的港幣200萬元(2016年：港幣1,600萬元)，乃按收入確認的日期計算並賬齡超過180天的應收款項。

由於已逾期但未減值款項的信貨質素並無重大變動且結餘仍視為可悉數收回，故並無就該金額計提減值撥備。

銀行結餘、存款及現金

銀行結餘、存款及現金包括集團持有的現金及按市場利率計息且原到期日為三個月或以下的銀行存款。

24. 關連公司／附屬公司非控股股東欠款／欠關連公司／附屬公司非控股股東款項

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
關連公司欠款	<u>8</u>	<u>1</u>
欠關連公司款項	<u>281</u>	<u>374</u>
欠附屬公司非控股股東款項	<u>5</u>	<u>14</u>

關連公司為SOCL的附屬公司。

該等結餘為無抵押、免息及須應要求償還。

25. 受限制銀行存款

於2017年12月31日的結餘指集團就若干銀行信貸及優先票據而存放於銀行託管的存款合共港幣2.03億元(2016年：港幣4.82億元)。

該等結餘按年利率介乎0.35厘至0.46厘(2016年：0.20厘至0.35厘)的市場利率計息。

26. 衍生金融工具

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
按公平值計量且於綜合財務狀況表內入賬列作流動負債		
外匯遠期合約	<u>102</u>	<u>—</u>

年內，集團訂立若干一年期外匯遠期合約，總名義金額為3.69億美元，以減低集團以人民幣計值資產的匯兌波動風險，惟就會計目的而言，其非指定為對沖工具。於2017年12月31日，尚餘名義金額為2.25億美元的外匯遠期合約。

衍生金融工具的公平值屬於公平值等級的第二階層，乃基於交易銀行所提供的工具估值而估計得出。於本年度，公平值虧損港幣1.74億元已於綜合損益表中確認(2016年：無)。

27. 應付賬款及應計費用

包括於集團應付賬款及應計費用的應付賬款(按發票日期計算)港幣6.04億元(2016年：港幣6.04億元)的賬齡分析如下：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
應付貿易賬款的賬齡分析：		
未到期或30天以內	409	448
31天至90天	31	57
91天至180天	32	9
超過180天	<u>132</u>	<u>90</u>
	604	604
應付保留工程款項(附註b)	430	348
合約工程／建築成本撥備	1,069	812
其他應計費用及應付賬款	<u>475</u>	<u>228</u>
	<u>2,578</u>	<u>1,992</u>

附註：

- (a) 若干貨品的平均購貨信貸期為3個月。集團備有金融風險管理政策，確保所有應付賬款於信貸期內支付。
- (b) 該等結餘包括港幣7,700萬元(2016年：港幣7,600萬元)的應付保留工程款項將自報告期末起計一年後到期。

28. 銀行貸款

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
有抵押銀行貸款	520	855
無抵押銀行貸款	925	1,499
	1,445	2,354
減：須於12個月內償還的數額	(500)	(1,685)
12個月後到期償付的數額	945	669
須償還之賬面值：		
一年內	500	1,685
多於一年，但不超過兩年	443	398
多於兩年，但不超過五年	422	271
多於五年	80	—
	1,445	2,354

集團的銀行貸款之賬面值分析如下：

以下列貨幣計值	利率 (每年)	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
浮動利率			
人民幣	6.15厘至6.89厘 (2016年：5.00厘至6.18厘)	269	446
港幣	3.99厘至4.44厘 (2016年：3.55厘至4.75厘)	1,176	1,765
固定利率			
人民幣	(2016年：11.00厘)	—	143
		1,445	2,354

上述浮動利率與香港銀行同業拆息及中國人民銀行公佈的現行基準借貸利率掛鉤。

附註：

- (a) 集團投資物業及發展中的待售物業分別為數港幣31.47億元及港幣2.99億元(2016年：分別港幣14.33億元及零)已於報告期末用以作為集團獲授若干銀行信貸的抵押品。
- (b) 於2017年12月31日金額為港幣6,600萬元(2016年：港幣4.82億元)的受限制銀行存款乃就集團所訂立的若干銀行信貸安排而存放於銀行。
- (c) 此外，若干附屬公司的股本權益亦已於報告期末抵押予銀行，作為集團獲授若干銀行信貸的抵押品。

29. 優先票據

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
於年初	—	—
發行新優先票據	2,186	—
減：發行直接應佔交易成本	(40)	—
年內應計利息	93	—
減：重新分類至其他應付款項下的應付利息	(88)	—
匯兌調整	6	—
	<u>2,157</u>	<u>—</u>
於年末	<u>2,157</u>	<u>—</u>

於2017年5月8日，本公司向獨立第三方發行2億美元於2020年5月8日到期的三年期優先票據(「原優先票據」)。原優先票據將按年息6.25%計息並每半年支付。

於2017年6月12日，本公司向獨立第三方額外發行8,000萬美元於2020年5月8日到期的優先票據(「額外優先票據」)，按年息6.25%計息並每半年支付。額外優先票據將與原優先票據合併並組成單一系列，而除發行日期及發行價外，所有條款及條件與原優先票據相同。

優先票據的主要條款

優先票據為：

- (a) 在受償權利上較本公司任何明示次於優先票據受償的現有及未來債務享有優先受償權；

- (b) 受償權至少與本公司所有其他無抵押及非後償債務相同(惟須受該等無抵押及非後償債務根據適用法例享有的任何優先權所規限)；
- (c) 實際上後償於本公司的有抵押債務(惟以用作抵押的資產價值為限)；及
- (d) 實際上後償於本公司附屬公司的所有現有及未來債務。

於2020年5月8日之前任何時間，本公司可按相等於優先票據本金額的100%另加於贖回日期的適用溢價(定義見下文)及截至贖回日期(但不包括該日)應計而未付的利息(如有)的贖回價隨時選擇贖回全部(而非部分)優先票據。本公司董事認為，提早贖回優先票據選擇權的公平值於初始確認及於報告期末時並不重大。

「適用溢價」指就於任何贖回日期的優先票據而言，下列兩項的較高者：(1) 優先票據本金的1.00%；及(2)(A) 於(i) 優先票據於優先票據到期日之本金額加(ii) 至優先票據到期日為止優先票據一切規定的既定利息支付餘額(但不包括至贖回日期應計未付利息)於有關贖回日期的現值(按相等於經調整公債利率加100個基點之折現率計算)超出(B) 贖回日期優先票據本金的差價。

於2020年5月8日之前任何時間，本公司可隨時以私人配售或公開發售本公司普通股的所得款項淨額，按相等於優先票據本金額106.25%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括該日)的應計而未付的利息(如有)，贖回最多35%的優先票據本金總額。本公司董事認為，提早贖回優先票據選擇權的公平值於初始確認及於報告期末時並不重大。

30. 股本

	2017年 股份數目	2016年 股份數目	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
每股面值港幣1元的普通股：				
法定股本				
於年初及年末	<u>1,000,000,000</u>	<u>1,000,000,000</u>	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>
已發行及繳足股本				
於年初及年末	<u>484,410,164</u>	<u>484,410,164</u>	<u>484</u>	<u>484</u>

所有於年內發行的新股份在各方面均與現有股份享有同等地位。

31. 退休福利計劃**香港**

集團參與一項根據職業退休計劃條例註冊的界定退休福利計劃(「該計劃」)，以及根據強制性公積金計劃條例而於2000年12月設立的界定供款強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該等計劃的資產與集團的資產分開持有，並交由信託人管理及投資於證券及基金。於強積金計劃設立前為該計劃成員的僱員可選擇繼續參與該計劃，或轉往強積金計劃，而於2000年12月1日或之後加入集團的所有僱員已被要求參加強積金計劃。

強制性公積金計劃

參加強積金計劃的成員按其有關收入5%作出供款，而集團的僱主供款則介乎僱員薪金的5%至10%，視乎僱員任職集團的年期而定。

年內，集團向強積金計劃作出的供款達港幣1,600萬元(2016年：港幣1,800萬元)，並於綜合損益表中列為員工成本。截至2017年12月31日及2016年12月31日止年度，可收回的僱主自願性供款數額不大，並已用於抵減強積金計劃僱主所需供款。

界定退休福利計劃

參加僱員按其薪金5%對該計劃作出供款，而集團的供款乃按照該計劃的精算師所提出的建議比率作出。現時僱主供款以參加該計劃成員的薪金7.3% (2016年：32.7%)計算。根據該計劃，僱員有權取得的退休福利，相當於轉撥自其他計劃的福利總額，加上僱主基本供款及僱員基本供款(均按僱員計劃期內薪金計算)連同2003年9月1日前每年不少於6厘利息及2003年9月1日或之後按供款計算每年1厘利息的累計總和或以最終薪金乘以年屆60歲退休年齡時的該計劃期內服務年期乘以1.8倍計算(以較高者為準)。1997年前參加該計劃的成員，男性的退休年齡為60歲，而女性則為55歲。

該計劃通常使本公司面對以下主要風險：

投資風險

強勁的投資回報可增加該計劃資產之公平值，因此改善該計劃按界定退休福利負債／資產淨值計量的財務狀況，而過低或負投資回報率則會削弱財務狀況。

成員之結餘連同每年6厘及1厘利息分別計入2003年9月1日前後之結餘。因此，預計投資回報可抵銷計入成員長期結餘之利息。

該計劃資產用於投資全球主要地區的股票、對沖基金、債券及現金等多元化投資組合。資產類別及地區的多元化有助降低該計劃投資相關的風險集中度。

利率風險

界定退休福利責任基於市場債券收益率以貼現率計算。債券收益率下降會增加界定退休福利責任。

薪金風險

由於該計劃的退休福利與薪金相關，故界定退休福利責任參考成員未來薪金計算。薪資漲幅高於預期會增加界定退休福利責任。

韜睿惠悅香港有限公司的黃毅林女士(精算師公會資深會員)已就該計劃於2017年12月31日的資產及界定退休福利責任的現值作出最近期的精算估值。精算方式以「預計單位基數法 Projected Unit Credit Method」計算界定退休福利責任的現值及相關的本年度服務成本。

於報告期末所採用的主要精算假設如下：

	2017年	2016年
貼現率	1.7%	1.7%
薪金預期增長率	<u>每年3.5%</u>	<u>每年3.5%</u>

精算估值顯示集團於2017年12月31日應佔該計劃資產的公平值為港幣4.01億元(2016年：港幣3.66億元)，相當於為成員所計提福利的96%(2016年：77%)。

於年內，就履行該計劃而於綜合損益及其他全面收益表中確認的金額如下：

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
	百萬港元	百萬港元
本年度服務成本	13	15
界定退休福利淨負債的利息淨額	2	1
自該計劃資產支付的行政開支	<u>1</u>	<u>2</u>
綜合損益表確認的界定退休福利成本	<u>16</u>	<u>18</u>
根據經驗調整的精算虧損	2	3
財務假設變動導致的精算收益	—	(12)
該計劃資產高於貼現率的回報	<u>(79)</u>	<u>(9)</u>
綜合其他全面收益表確認的重新計量影響	<u>(77)</u>	<u>(18)</u>
合計	<u>(61)</u>	<u>—</u>

集團就履行該計劃的責任而包括在綜合財務狀況表的金額如下：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
界定退休福利責任的現值	(419)	(478)
該計劃資產的公平值	401	366
包括在綜合財務狀況表中的界定退休福利計劃負債	<u>(18)</u>	<u>(112)</u>

該計劃資產並無包含本公司任何股份(2016年：無)。

界定退休福利責任現值的變動如下：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
於年初	478	516
本年度服務成本	13	15
利息成本	7	6
僱員供款	5	6
精算虧損－經驗調整	2	3
精算收益－財務假設	—	(12)
已付福利	(86)	(56)
於年末	<u>419</u>	<u>478</u>

該計劃資產現值的變動如下：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
於年初	366	364
該計劃資產的利息收入	6	5
該計劃資產高於貼視率	79	9
僱主供款	33	40
僱員供款	5	6
已付福利	(86)	(56)
自該計劃資產支付的行政開支	(2)	(2)
於年末	<u>401</u>	<u>366</u>

該計劃資產總額中該計劃資產的主要分類如下：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
股票	290	249
對沖基金	43	46
債券及現金	68	71
	<u>401</u>	<u>366</u>

該計劃資產的公平值根據活躍市場的市場報價釐定。

下表概述基於主要精算假設之合理可能變動所得界定退休福利責任敏感度分析的結果。

	採納率	採納率變動	敏感度 分析所使用 之利率	對界定 退休福利 責任之影響 百萬港元	對界定 退休福利 責任之影響 %
於2017年12月31日					
貼現率	1.7%	+0.25%	1.95%	(6)	(1.5%)
		-0.25%	1.45%	6	1.5%
薪金預期增長率	3.5%	+0.25%	3.75%	7	1.6%
		-0.25%	3.25%	(6)	(1.5%)
於2016年12月31日					
貼現率	1.7%	+0.25%	1.95%	(7)	(1.5%)
		-0.25%	1.45%	7	1.5%
薪金預期增長率	3.5%	+0.25%	3.75%	7	1.6%
		-0.25%	3.25%	(7)	(1.5%)

由於假設可能相互關聯而導致假設的變動不可能單獨發生，故以上敏感度分析未必反映界定退休福利責任的實際變動。

此外，呈列上述敏感度分析時，界定退休福利責任的現值是按報告期末預計單位基數法計算，與綜合財務狀況表確認之界定退休福利責任負債所應用的計算方法相同。

編製敏感度分析的方法及假設與過往年度相同。

預期下一財政年度向該計劃作出的供款如下：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
預期僱主供款	7	37
預期成員供款	<u>5</u>	<u>6</u>

2017年12月31日界定退休福利責任的加權平均期限為5.9年(2016年：5.9年)。

中國

本公司於中國的附屬公司僱員為中國政府所管理的國有退休計劃的成員。該等附屬公司需要按薪金成本的指定百分比向退休計劃作供款，為有關福利提供資金。集團就該退休計劃承擔的唯一責任，是作該指定供款。年內，集團向國有退休計劃作出的供款達港幣500萬元(2016年：港幣300萬元)，並於綜合損益表中列為員工成本。

集團僱員並無獲提供其他退休後福利。

32. 遞延稅項

集團於本年度及過往年度確認的重大遞延稅項(負債)資產及有關變動如下：

	加速稅項折舊 百萬港元	物業重估 百萬港元	稅項虧損 百萬港元	合計 百萬港元
於2016年1月1日	(2)	(248)	25	(225)
匯兌調整	—	11	(2)	9
計入綜合損益表	1	101	—	102
於2016年12月31日	(1)	(136)	23	(114)
匯兌調整	—	(15)	1	(14)
收購附屬公司(附註36)	—	(277)	—	(277)
自綜合損益表(扣除)計入	—	(17)	16	(1)
於2017年12月31日	(1)	(445)	40	(406)

附註：

- (a) 在綜合財務狀況表的呈報上，若干遞延稅項資產及負債已作對沖。
- (b) 於2017年12月31日，集團可用作抵銷未來溢利的未動用稅項虧損為港幣16.36億元(2016年：港幣15.55億元)。就該等稅項虧損已確認的遞延稅項資產為港幣1.63億元(2016年：港幣8,900萬元)。餘下稅項虧損約港幣14.73億元(2016年：港幣14.66億元)因未來溢利來源未能充分肯定而並無確認為遞延稅項資產。於2017年12月31日未確認的稅項虧損包括將自產生有關虧損年度起計5年內到期的稅項虧損約港幣5.05億元(2016年：港幣5.87億元)。其他稅項虧損可無限期轉結。
- (c) 根據中國稅法，自2008年1月1日起就集團的中國被投資公司所賺取溢利而宣派的股息須繳納預扣稅。由於集團能夠控制暫時差額還原的時間，加上暫時差額應不會於可見將來還原，因此並無於2017年12月31日在綜合財務報表中就本公司的中國附屬公司所賺取溢利應佔的暫時差額合共港幣3.09億元(2016年：港幣5.06億元)作出遞延稅項撥備。

33. 租賃安排

作為出租人

截至2017年12月31日止年度，從投資物業所賺取的物業租金收入為港幣3,100萬元（2016年：港幣1,200萬元）。

於報告期末，集團與租戶訂立不可取消的經營租賃承擔，於將來應收的最低租金於以下期限到期：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
一年內	39	12
第二年至第五年(包括首尾兩年)	105	25
五年後	38	13
	<u>182</u>	<u>50</u>

作為承租人

於報告期末，集團有不可取消的經營租賃承擔，於將來支付的最低租金於以下期限到期：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
一年內	12	10
第二年至第五年(包括首尾兩年)	5	2
	<u>17</u>	<u>12</u>

經營租賃支付代表集團為其若干辦公室物業應付的租金。議定的租賃年期由一年至三年不等。

34. 資本承擔

於2017年12月31日，集團並無重大資本承擔(2016年：無)。

35. 股權支付

本公司於2012年8月22日採納一項購股權計劃(「現有計劃」)，其有效期為10年，直至2022年8月21日止，以取代於2002年8月27日採納而於2012年8月30日屆滿的購股權計劃(「舊計劃」)。自此再無任何購股權可在舊計劃下授出，惟早前已授出的所有購股權根據舊計劃及發給各承受人的相關要約函件內的條款仍可予以行使。現有計劃及舊計劃各自的主要條款概述如下：

(i) 現有計劃

1. 目的

授出股份獎勵，以認同、承認及鼓勵合資格參與人對集團已作出或可作出的貢獻。

2. 合資格參與人

任何以下人士，其資格由董事會不時按彼的表現以及對集團的發展及增長所作的貢獻而釐定：集團或任何被投資實體的任何僱員、董事、行政人員、顧問、客戶、供應商、代理、夥伴或諮詢人或承包商。

3. 可予發行的股份總數

48,402,842股股份，佔本公司於2017年12月31日的已發行股份約9.99%。

4. 每名合資格參與人的承授上限

在任何12個月內不得超過本公司的已發行股份的1%，惟獲本公司的股東於股東大會上批准除外。

5. 根據購股權認購股份的期限

由董事會於提呈授出任何購股權時釐定，惟有關期限不得超過購股權授出日期起計10年。

6. 行使購股權前必須持有的最短期限

由董事會於提呈授出任何購股權時釐定。

7. 行使價

不少於以下的最高者：(i)本公司股份於授出日期在聯交所每日報價表所報的收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所報的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

8. 接納時須付的款項及接納的期限

每名接納購股權要約的合資格參與人須於要約日期起計28日內接納要約並向本公司支付港幣1.00元。

(ii) 舊計劃

1. 目的

授出股份獎勵，以認同及承認合資格參與人對集團已作出或可作出的貢獻。

2. 合資格參與人

任何以下人士，其資格由董事會不時按彼的表現以及對集團的發展及增長所作的貢獻而釐定：集團或任何被投資實體的任何僱員、董事、行政人員、顧問、客戶、供應商、代理、夥伴或諮詢人或承包商。

3. 可予發行的股份總數

2,142,000股股份，佔本公司於2017年12月31日的已發行股份約0.44%。

4. 每名合資格參與人的承授上限

在任何12個月內不得超過本公司的已發行股份的1%，惟獲本公司的股東於股東大會上批准除外。

5. 根據購股權認購股份的期限

由董事會於提呈授出任何購股權時釐定，惟有關期限不得超過購股權授出日期起計10年。

6. 行使購股權前必須持有到最短期限

由董事會於提呈授出任何購股權時釐定。

7. 行使價

不少於以下的最高者：(i)本公司股份於授出日期在聯交所每日報價表所報的收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所報的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

8. 接納時須付的款項及接納的期限

每名接納購股權要約的合資格參與人須於要約日期起計28日內接納要約並向本公司支付港幣1.00元。

下表披露僱員(包括本公司董事)於年內持有本公司購股權的詳情，以及該等購股權於年內的變動。

授出日期	授出	每股 認購價 港幣	購股權所涉及的股份數目				於2017年 12月31日	尚未行使購股 權的行使期限	行使購股權 的平均收市 參考價 港幣 (附註)
			於2017年 1月1日	年內授出	年內行使	年內失效			
2010年4月12日	2	12.22	700,000	-	-	-	700,000	2013年4月12日 至2020年4月11日	-
2011年7月28日	5	10.00	2,318,000	-	-	(876,000)	1,442,000	2015年5月1日 至2021年7月27日	-
2012年11月26日	6	8.18	3,044,000	-	-	(3,044,000)	-	2013年5月26日 至2017年11月25日	-
2013年6月14日	7	9.93	3,610,000	-	-	(480,000)	3,130,000	2013年12月14日 至2018年6月13日	-
			<u>9,672,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4,400,000)</u>	<u>5,272,000</u>		
於年末可行使購股權所涉及的股份數目							<u>5,272,000</u>		

授出日期	授出	每股 認購價 港幣	購股權所涉及的股份數目				於2016年 12月31日	尚未行使購股 權的行使期限	行使購股權 的平均收市 參考價 港幣 (附註)
			於2016年 1月1日	年內授出	年內行使	年內失效			
2009年4月9日	1	7.63	380,000	—	—	(380,000)	—	2012年4月9日 至2019年4月8日	—
2010年4月12日	2	12.22	1,400,000	—	—	(700,000)	700,000	2013年4月12日 至2020年4月11日	—
2011年5月13日	3	10.66	3,210,000	—	—	(3,210,000)	—	2011年11月13日 至2016年5月12日	—
2011年6月23日	4	10.90	1,230,000	—	—	(1,230,000)	—	2011年12月23日 至2016年6月22日	—
2011年7月28日	5	10.00	2,886,000	—	—	(568,000)	2,318,000	2015年5月1日 至2021年7月27日	—
2012年11月26日	6	8.18	3,396,000	—	—	(352,000)	3,044,000	2013年5月26日 至2017年11月25日	—
2013年6月14日	7	9.93	4,040,000	—	—	(430,000)	3,610,000	2013年12月14日 至2018年6月13日	—
			<u>16,542,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(6,870,000)</u>	<u>9,672,000</u>		
於年末可行使購股權所涉及的股份數目							<u>8,370,500</u>		

附註：

平均收市參考價指於年內各購股權獲行使當日本公司股份的平均收市價，並以該類別合資格參與人行使購股權所涉及的股份數目計算得出加權平均數。於截至2017年及2016年12月31日止年度並無購股權獲行使。

各授出購股權的歸屬條件載列如下：

就授出第1項購股權而言：

購股權須按本公司股份於2009年1月1日香港收市時至2011年12月31日香港收市時止期間(「表現期間」)的表現而歸屬。購股權僅於下列情況下方可歸屬：本公司股份於相關表現期間的股東總回報的變動為(1)正數；及(2)相等或高於恒生指數於相關表現期間的總回報指數的變動。

歸屬表如下：

於相關表現期間本公司股東總回報的正數變動 與恒生指數總回報指數的變動比較	購股權歸屬 的額份
低於恒生指數總回報指數的變動	0%
相等於恒生指數總回報指數的變動	30%
高出恒生指數總回報指數的變動35%以上的每個百分比	2%
高出恒生指數總回報指數的變動35%或以上	100%

倘恒生指數總回報指數的變動與本公司股東總回報的正數變動相比為負數，則全數歸屬。

就授出第2項購股權而言：

服務要求	待符合全部表現條件後，購股權可於2013年4月12日歸屬。
表現評級	購股權可於歸屬日期歸屬，惟須視乎集團於2010年1月1日至2012年12月31日止3個年度根據表現釐定準則所釐定的表現而定，該等準則涵蓋一系列承授人須於上述3年的表現期內達成旨在提升股東價值的特定表現準則／目標，當中包括股本權益回報、自由現金流及風險管理、達成策略性目標、財務及營運表現目標。

歸屬表如下：

表現	購股權歸屬 的額份
甲	100%
甲－	90%
乙＋(接近達成所有目標)	75%
乙	60%
乙－及以下	0 - 35%

董事會可酌情決定中間歸屬百分比。

就授出第3、4、6及7項購股權而言：

20%：	授出日期6個月後
20%：	授出日期1週年後
20%：	授出日期2週年後
20%：	授出日期3週年後
20%：	授出日期4週年後

就授出第5項購股權而言：

服務要求 待符合全部表現條件後，購股權可於2015年5月1日歸屬，而已歸屬的購股權可於下列時間行使：

50%：自2015年5月1日起

25%：自2016年1月1日起

25%：自2017年1月1日起

表現評級 授予執行董事的購股權會根據於2011年7月1日至2014年12月31日止3.5年期間內企業表現目標(涵蓋財務表現、項目特定目標及未來增長潛力三個主要範圍)的達成情況予以歸屬，而授予選定主要行政人員的購股權則會根據於上述期間內前述企業表現目標的達成情況以及個人表現這兩方面予以歸屬。

歸屬表如下：

表現	購股權歸屬的額份
甲+(目標的150%以上)	最多100%
甲(介乎於目標的125% - 150%)	最多80%
乙(目標的100%)	最多40%
丙(目標的75%)	最多20%
丁(目標的75%以下)	0%

於截至2017年及2016年12月31日止年度期間，本公司並無根據現有計劃授出購股權，因此，本公司於兩個年度並無就購股權的接納收取任何款項。

截至2017年12月31日止年度，集團就本公司所授出的購股權確認開支總額港幣10萬元(2016年：港幣100萬元)。

36. 業務合併

- (a) 於2017年7月24日，集團擁有81%權益的合營企業雅泉有限公司(「雅泉」)的合營夥伴行使賣出選擇權，要求集團根據股東協議的條款以總代價19美元收購其於雅泉所擁有的全部股份。雅泉及其附屬公司(「雅泉集團」)擁有一項位於成都的房地產發展項目。該交易事項已於同日完成，其後雅泉已成為本公司的間接全資附屬公司。該交易詳情載於本公司日期為2017年7月24日的公佈。

下表概述於收購日期的已付代價、所收購資產及所承擔負債的公平值：

	百萬港元
所承擔淨負債的公平值	1,759
現金代價	—
超出投資成本的應佔收購後虧損(經調整未變現利息及其他)	(1,759)
	<u>—</u>
可識別所收購資產及所承擔負債的已確認金額	
投資物業	1,538
物業、廠房及設備	1
發展中的待售物業	716
應收賬款、按金及預付款	12
銀行結餘、存款及現金	107
應付賬款及應計費用	(97)
已收銷售按金	(9)
欠關連公司款項	(3,451)
銀行貸款	(341)
遞延稅項負債	(235)
	<u>(1,759)</u>
收購產生的現金流入淨額	
所收購的銀行結餘、按金及現金	<u>107</u>

所收購應收款項的公平值指其於收購日期的總合約金額。

收購相關成本並不重大，並已計入截至2017年12月31日止年度綜合損益表的其他費用內。

集團確認因計量業務合併前其於雅泉所擁有的81%股權導致的虧損港幣4,200萬元。該虧損已計入集團截至2017年12月31日止年度綜合損益表的「其他收入、其他收益及虧損」內。

自收購日期起至2017年12月31日止由雅泉集團貢獻計入綜合損益表的營業額為港幣500萬元。雅泉集團於同期亦產生虧損港幣3,000萬元。

倘該收購於2017年1月1日完成，年內集團營業額及虧損總額應分別為港幣65.72億元及港幣6.25億元。備考資料僅供說明用途，且未必為集團倘該收購在2017年1月1日完成的情況下實際應已達致的營業額及經營業績的指標，亦不擬作為未來業績的預測。

- (b) 於2017年9月7日，集團與擁有50%權益的合營企業昶富有限公司（「昶富」）的合營夥伴訂立買賣協議，以收購昶富餘下50%的股份權益及相關股東貸款。昶富及其附屬公司（「昶富集團」）擁有一項位於天津的房地產發展項目90%權益。該交易事項已於2017年11月完成，而昶富已成為本公司的間接全資附屬公司。該交易詳情載於本公司日期分別為2017年9月7日及2017年10月24日的公佈及通函。

下表概述於收購日期的已付代價、所收購資產及所承擔負債的公平值：

	百萬港元
所承擔淨負債的公平值	241
現金代價	42
所承擔股東貸款的賬面值	(150)
超出投資成本的應佔收購後虧損（經調整未變現利息及其他）	(120)
	<u>13</u>
收購產生的商譽並悉數減值	<u>13</u>

百萬港元

可識別所收購資產及所承擔負債的已確認金額	
投資物業	808
物業、廠房及設備	3
待售物業	296
應收賬款、按金及預付款	22
銀行結餘、存款及現金	7
應付賬款及應計費用	(73)
欠關連公司款項	(1,267)
附屬公司非控股股東欠款	(3)
其他金融負債	(29)
遞延稅項負債	(5)
	<u> </u>
可識別淨負債總額	<u><u>(241)</u></u>
收購產生的現金流出淨額	
所支付的現金代價	(42)
所收購的銀行結餘、按金及現金	7
	<u> </u>
	<u><u>(35)</u></u>

所收購應收款項的公平值指其於收購日期的總合約金額。

收購相關成本並不重大，並已計入截至2017年12月31日止年度綜合損益表的其他費用內。

集團確認因計量業務合併前其於昶富所擁有的50%股權導致的收益港幣8,000萬元。該收益已計入集團截至2017年12月31日止年度綜合損益表的「其他收入、其他收益及虧損」內。

本公司董事已根據香港會計準則第36號「資產減值」評估商譽金額會否予以減值。基於可收回金額的估計(即昶富集團資產及負債的公平值)，本公司董事認為商譽需悉數減值。

自收購日期起至2017年12月31日止由昶富集團貢獻的營業額對集團並不重大。昶富集團於同期亦產生溢利港幣200萬元。

倘該收購於2017年1月1日完成，年內集團營業額及虧損總額應分別為港幣64.86億元及港幣6.53億元。備考資料僅供說明用途，且未必為集團倘該收購在2017年1月1日完成的情況下實際應已達致的營業額及經營業績的指標，亦不擬作為未來業績的預測。

- (c) 於2017年9月7日，集團與擁有50%權益的合營企業永立控股有限公司（「永立」）的合營夥伴訂立買賣協議，以收購永立餘下50%的股份權益及相關股東貸款。永立及其附屬公司（「永立集團」）擁有一項位於南京的房地產發展項目。該交易事項已於2017年11月完成，而永立已成為本公司的間接全資附屬公司。該交易詳情載於本公司日期分別為2017年9月7日及2017年10月24日的公佈及通函。

下表概述於收購日期的已付代價、所收購資產及所承擔負債的公平值：

	百萬港元
代價	
現金代價	294
所承擔股東貸款的賬面值	(289)
早前於永立所持50%股權的公平值	58
	<u>63</u>
收購成本	<u>63</u>
可識別所收購資產及所承擔負債的已確認金額	
物業、廠房及設備	1
待售物業	50
發展中的待售物業	912
應收賬款、按金及預付款	66
關連公司欠款	228
銀行結餘、存款及現金	138
應付賬款及應計費用	(44)
已收銷售按金	(488)
欠關連公司款項	(645)
銀行貸款	(65)
遞延稅項負債	(37)
	<u>116</u>
可識別淨資產總額	116
收購產生的折讓	(53)
	<u>63</u>

百萬港元

收購產生的現金流出淨額	
所支付的現金代價	(294)
所收購的銀行結餘、按金及現金	138
	<u> </u>
	<u> </u>
	(156)

所收購應收款項的公平值指其於收購日期的總合約金額。

收購相關成本並不重大，並已計入截至2017年12月31日止年度綜合損益表的其他費用內。

集團確認因計量業務合併前其於永立所擁有的50%股權導致的收益港幣6,300萬元。該收益已計入集團截至2017年12月31日止年度綜合損益表的「其他收入、其他收益及虧損」內。

收購產生的折讓港幣5,300萬元主要源自若干物業存貨的公平值收益淨額，並已於綜合損益表內確認。

自收購日期起至2017年12月31日止，永立集團並無貢獻營業額。永立集團於同期亦產生虧損港幣300萬元。

倘該收購於2017年1月1日完成，年內集團營業額及虧損總額應分別為港幣69.06億元及港幣5.89億元。備考資料僅供說明用途，且未必為集團倘該收購在2017年1月1日完成的情況下實際應已達致的營業額及經營業績的指標，亦不擬作為未來業績的預測。

37. 透過出售一間附屬公司出售物業存貨

於截至2016年12月31日止年度，集團透過出售一間全資附屬公司的全部股本權益而出售該附屬公司持有的一項位於貴州的發展中待售物業。該交易已列賬為集團房地產日常業務過程中的物業存貨銷售。

交易中出售的資產淨值如下：

	百萬港元
發展中的待售物業	484
遞延稅項負債	(22)
所出售的資產淨值	<u>462</u>
代價	462
所出售的資產淨值	(462)
就出售所產生的交易成本	(12)
出售虧損	<u>(12)</u>
總代價以下列方式支付：	
已收現金代價	453
於2017年12月31日尚未償付的代價	9
	<u>462</u>
出售所產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	453
已付交易成本	(12)
	<u>441</u>

38. 或然負債

於2017年12月31日，集團有下列並未於綜合財務報表中撥備的或然負債：

於2007年，本公司就當時為中華匯房地產有限公司(「中華匯」)全資附屬公司的一間實體(「前附屬公司」)獲授的貸款向一間銀行作出擔保(「該擔保」)。其後，中華匯於2008年出售該前附屬公司，但本公司在此出售後仍為該筆銀行貸款的擔保人(有關該前附屬公司因該出售而欠付的應收賬款詳情，請參閱附註23(c))。於2011年10月，本公司接獲上述銀行的通知，當中列明其已訂立協議向一名新貸款人(「新貸款人」)出售其所有權利及權益(包括該擔保)。與此同時，本公司與新貸款人簽訂一項重組契約(其後經補充重組契約補充)，據此，新貸款人同意不要求本公司履行在該擔保下的責任，直至2018年10月為止(經進一步

磋商可予延期)。該擔保項下貸款的尚未償還本金額合共為人民幣5.42億元(港幣6.48億元)(2016年：人民幣5.42億元(港幣6.06億元))及相關利息人民幣4.13億元(港幣4.94億元)(2016年：人民幣3.47億元(港幣3.88億元))是以一項由前附屬公司持有的中國物業權益作抵押。該前附屬公司的收購方的母公司及收購方均已同意安排償還該貸款，並無條件同意因該擔保引致的所有損失及向集團作出彌償保證。

本公司董事認為，經考慮有關各方違約的可能性後，集團財務擔保合約的公平值於初次確認及於報告期末時並不重大，因此，並無於綜合財務狀況表中確認任何價值。

39. 重大關連人士交易

- (a) 於年內，集團與SOCL及其附屬公司(集團屬下公司除外)(「SOCL私人集團」)進行以下交易。

交易性質	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
SOCL及其附屬公司		
股息收入	2	1
管理及資訊系統服務收入	1	1
利息支出	22	10
租金支出	2	2

SOCL私人集團於報告期末的欠款餘額於附註24內披露。

- (b) 於年內，集團與合營企業進行以下交易。

交易性質	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
利息收入	162	320
推算利息收入	11	10
管理費收入	14	18
利息支出	18	24
分判工程成本	8	2

合營企業於報告期末的欠款餘額於附註19內披露。

(c) 於年內，集團與聯營公司進行以下交易。

交易性質	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
利息收入	32	36
推算利息收入	23	22

聯營公司於報告期末的欠款餘額於附註20內披露。

- (d) 集團獲SOCL全資附屬公司瑞安集團有限公司特許，以非專屬性、免繳付專利權使用費為基準，無限期使用「Shui On」、「瑞安」及／或海鷗商標。
- (e) 於年內，集團向SOL的一間附屬公司償還無抵押不計息短期貸款港幣1.00億元。
- (f) 於年內，集團以總代價港幣7,500萬元向建築系七名高級行政人員出售建築業務的控股公司的15%股權，該代價已以現金收取。該交易詳情載於本公司日期為2017年8月4日的公佈。
- (g) 於年內，集團收取來自一間合營企業的股息收入港幣600萬元。
- (h) 於截至2016年12月31日止年度，集團因本公司前任非執行董事狄利思先生向本公司提供若干諮詢服務而向其支付諮詢費港幣100萬元。
- (i) 根據香港會計準則第24號「關連人士披露」，年內董事及其他主要管理人員報酬披露如下：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
袍金	2	2
薪金及其他福利	24	27
表現花紅	3	5
退休福利計劃供款	2	2
其他服務費用	—	1
	<u>31</u>	<u>37</u>

執行董事的報酬由薪酬委員會經參考個人表現後釐定。薪酬委員會亦釐定適用於非董事的主要行政人員的報酬的指導性原則。在兩種情況下，薪酬委員會均已參考市場趨勢。

上述若干關連人士交易根據上市規則第14A章亦構成本公司之不獲豁免關連交易，有關詳情披露於董事會報告一節。

40. 金融工具

(a) 資本風險管理

集團管理其資本，以確保集團旗下實體可持續經營，並同時透過優化債務股本比率，盡量提高股東回報。集團承擔的資本風險或管理及計量有關風險的方式，概無任何變動。

集團的資本架構由債務(包括銀行貸款及優先票據)及本公司持有人應佔股本權益(包括已發行股本、儲備及保留溢利或累計虧損)組成。

本公司董事定期審閱資本架構。作為此審閱工作的一部份，董事考慮資本成本及各資本類別的相關風險。集團會根據董事提出的建議，透過發行新股份、新債務或贖回現有債務，調整其整體資本架構。

(b) 金融工具類別

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
金融資產		
可供出售投資	65	50
貸款及應收款項(包括現金及現金等同項目)	4,804	6,562
金融負債		
衍生金融工具	102	—
攤銷成本	5,272	3,941

(c) 財務風險管理目標及政策

集團的主要金融工具包括可供出售投資、應收賬款、合營企業、聯營公司及關連公司欠款、受限制銀行存款、銀行結餘、按金及現金、應付賬款、欠合營企業、聯營公司、關連公司及附屬公司的非控股股東的款項、衍生金融工具、優先票據以及銀行貸款。該等金融工具詳情於相關附註內披露。與該等金融工具相關的風險及如何減低該等風險的政策載於下文。集團對該等風險進行管理及監察，以確保適當措施已適時有效實行。

市場風險

集團主要承擔有關利率、外幣匯率及股本價格變動的財務風險。集團承擔的市場風險或管理及計量有關風險的方式概無任何變動。各類市場風險詳情概述如下：

(i) 利率風險

集團因銀行存款及浮息借貸的現行市場利率波動，承擔現金流量利率風險。集團現時並無採用任何衍生合約對沖利率風險，但會在有需要時考慮對沖重大風險。

有關集團承擔的銀行存款及金融負債利率風險詳情載於本附註的流動資金風險管理一節。集團的現金流量利率風險，主要來自集團借貸所產生的香港銀行同業拆息及中國人民銀行基準利率波動。

利率敏感度

下列敏感度分析根據浮息借貸的現金流量利率風險而釐定。由於管理層認為有關風險並不重大，故並無就銀行存款作出敏感度分析。編製有關分析時，乃假設於報告期末未償還負債金額於全年一直並未償還。100基點(2016年：100基點)增減是對內匯報利率風險時使用，代表管理層對利率合理可能變動所作出的評估。

於報告期末，假設利率上升／下跌100基點(2016年：100基點)，而所有其他變項均維持不變，集團截至2017年12月31日止年度的年度虧損將會增加／減少約港幣1,500萬元(2016年：港幣2,200萬元)。管理層認為，由於年底風險並不反映整個年度內的風險，故敏感度分析不能代表利率風險。

(ii) 外幣風險

集團大部份金融資產及金融負債均以港幣或人民幣計值(與相關集團實體的功能貨幣一致)。集團有若干銀行結餘及現金、與共同合營企業的往來賬以及借貸是以外幣計值，因此產生匯率波動風險。集團現時透過密切監察外幣匯率變動，管理其外幣風險，並會於適當情況下，利用外幣對沖合約以降低外幣風險。

集團以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債賬面值如下：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
資產		
美元	95	95
港幣	9	3
負債		
人民幣	—	391
美元	2,188	—
港幣	578	271

外幣敏感度

集團的外幣風險主要集中於人民幣、美元及港幣之間的匯率波動。由於美元與港幣匯率掛鈎，故敏感度分析並不包括由功能貨幣為港幣的集團實體所持有以美元計值的資產及負債。下表詳列集團對有關集團實體的功能貨幣兌外幣變動7% (2016年：7%) 的敏感度。敏感度分析僅包括未償還的外幣計值貨幣項目，並於年末就外幣匯率的7% (2016年：7%) 變動調整其換算。下表列示在外幣兌有關集團實體的功能貨幣轉強時，對除稅後虧損的影響。在外幣兌有關集團實體的功能貨幣轉弱7% (2016年：7%) 時，則會對虧損造成相等數值但相反的影響。管理層認為，由於年底風險並不反映整個年度內的風險，故敏感度分析不能代表內在外匯風險。

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
<i>虧損減少(增加)</i>		
人民幣	—	(27)
美元	7	7
港幣	(40)	(19)

(iii) 其他價格風險

集團透過其可供出售投資承受股本價格風險。倘有關投資市價上升／下降20% (2016年：20%)，集團於2017年12月31日的儲備會增加／減少約港幣1,300萬元 (2016年：港幣1,000萬元)，倘價格下降，則將會在損益確認為耗蝕減值。

信貸風險

倘交易對手無法履行其就各已確認金融資產類別的責任，則集團的最高信貸風險為有關資產於綜合財務狀況表所列的賬面值，及有關集團所發出財務擔保的或然負債於附註38中披露的金額。為減低信貸風險，集團已就釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序制訂政策，以確保已採取跟進行動收回逾期債項。此外，集團於各報告期末均會審閱各個別貿易債項的可收回金額，以確保已就不可收回金額作出適當耗蝕減值。就此而言，本公司董事認為，信貸風險已大為減低。

集團就應收貿易賬款及其他應收賬款承受若干信貸集中風險。於2017年12月31日，應收貿易賬款及其他應收賬款總額的50% (2016年：22%) 為兩名交易對手欠款。於2017年12月31日，其他應收賬款港幣4.49億元(2016年：港幣4.23億元) 為一名交易對手欠款及本公司就墊付此交易對手的貸款的未償還貸款本金額人民幣5.42億元(港幣6.48億元)(2016年：人民幣5.42億元(港幣6.06億元))及相關利息人民幣4.13億元(港幣4.94億元)(2016年：人民幣3.47億元(港幣3.88億元))作出的擔保。為減低信貸風險，集團已制訂政策監控該交易對手的信貸狀況，並確保已採取跟進行動收回該等債務。集團亦會審閱有關債務的可收回金額及交易對手於各報告期末拖欠款項的可能性。本公司董事認為毋須於報告期末為耗蝕減值作出撥備。除上述者外，集團並無其他重大信貸集中風險，有關風險分散於多名交易對手及客戶。

由於交易對手為獲國際信貸評級機構評定為具高信貸評級的銀行或為中國國有銀行，故流動資金的信貸風險有限。

就因合營企業及聯營公司欠款產生的信貸風險而言，由於交易對手有足夠資產淨值償還債務，而且過往還款記錄良好，故集團所承受因交易對手違約而產生的信貸風險有限，而集團並不預期會就該等合營企業及聯營公司欠款的不可收回金額產生重大虧損。

流動資金風險

集團的目標為透過使用銀行及其他借貸維持持續資金供應與靈活性間的平衡。集團亦定期監察現時及預期的流動資金需求及遵守借貸契約情況，以確保維持充足營運資金及充分獲承諾的融資額度，以滿足其流動資金需求。

下表詳列集團金融負債及若干金融資產的約定到期情況。該表以集團最早須還款日期為基準，根據金融負債的未貼現現金流量編製。就金融資產而言，該表反映金融資產的未貼現約定到期情況，包括自該等資產所得的利息。該表同時包括利息及本金現金流量。

已就按淨額基準結算的衍生金融工具呈列未貼現現金流出淨額。

	加權平均 實際年利率 %	應要求償還 或少於一年 百萬港元	一年至兩年 百萬港元	兩年至五年 百萬港元	超過五年 百萬港元	未貼現現金 流量總額 百萬港元	賬面值 百萬港元
於2017年12月31日							
銀行存款	0.56%	—	28	139	—	167	164
非衍生金融負債							
應付貿易及其他應付款項(附註1)	—	(1,565)	(105)	—	—	(1,670)	(1,670)
銀行借貸							
— 浮動利率	4.68%	(555)	(486)	(462)	(86)	(1,589)	(1,445)
優先票據	6.25%	(137)	(137)	(2,205)	—	(2,479)	(2,157)
		<u>(2,257)</u>	<u>(700)</u>	<u>(2,528)</u>	<u>(86)</u>	<u>(5,571)</u>	<u>(5,108)</u>
衍生金融工具		<u>(102)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(102)</u>	<u>(102)</u>
財務擔保合約(附註2)	—	<u>(1,142)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,142)</u>	<u>—</u>

	加權平均 實際年利率 %	應要求償還 或少於一年 百萬港元	一年至兩年 百萬港元	兩年至五年 百萬港元	超過五年 百萬港元	未貼現現金 流量總額 百萬港元	賬面值 百萬港元
於2016年12月31日							
銀行存款	0.32%	449	—	—	—	449	447
非衍生金融負債							
應付貿易及其他應付款項(附註1)	—	(1,511)	(76)	—	—	(1,587)	(1,587)
銀行借貸							
—浮動利率	4.17%	(1,601)	(413)	(288)	—	(2,302)	(2,211)
—固定利率	11%	(154)	—	—	—	(154)	(143)
		<u>(2,817)</u>	<u>(489)</u>	<u>(288)</u>	<u>—</u>	<u>(3,594)</u>	<u>(3,494)</u>
財務擔保合約(附註2)	—	<u>(1,923)</u>	<u>(358)</u>	<u>(118)</u>	<u>—</u>	<u>(2,399)</u>	<u>—</u>

附註：

- 應付貿易及其他應付款項指應付貿易賬款、應付保留工程款項、欠合營企業、聯營公司、關連公司及附屬公司的非控股股東款項以及其他應付款項。
- 集團已於報告期末向若干人士提供財務擔保(附註38)。倘若相關人士未能履行該等信貸責任，則集團或須於要求時支付擔保金額。管理層並不認為有關人士會就該等擔保向集團提出申索。

(d) 金融工具的公平值

於2017年12月31日及2016年12月31日，集團可供出售投資及衍生金融工具乃按公平值計量。可供出售投資的公平值分類為公平值計量第一階層，從聯交所活躍市場報價(未經調整)中取得，而衍生金融工具的公平值分類為公平值計量第二階層，乃基於交易銀行所提供由活躍市場中報價的遠期匯率估計。

其他金融資產及金融負債的公平值乃根據已貼現現金流量分析法的公認定價模式予以釐定。

本公司董事認為，於綜合財務報表按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債賬面值與其公平值相若。

41. 融資活動所產生負債的對賬

下表詳列集團融資活動所產生負債的變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債為現金流量已經或未來現金流量將會於集團的綜合現金流量表內分類為融資活動所產生現金流量的負債。

	關連公司		應付利息 (計入其他 應付款項及 應付非控股 欠關連公司 股東權益的 款項) 股息			總計
	墊款 百萬港元	銀行貸款 百萬港元	優先票據 百萬港元	款項) 百萬港元	百萬港元	
於2017年1月1日	200	2,354	—	19	11	2,584
融資現金流量	(100)	(1,342)	2,146	(192)	(30)	482
收購附屬公司	—	406	—	—	—	406
財務費用	—	—	93	141	—	234
重新分類為其他應付款項的應付利息	—	—	(88)	88	—	—
應付非控股股東權益的股息	—	—	—	—	19	19
匯兌調整	—	27	6	—	—	33
於2017年12月31日	<u>100</u>	<u>1,445</u>	<u>2,157</u>	<u>56</u>	<u>—</u>	<u>3,758</u>

42. 本公司財務狀況表

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	3	3
附屬公司權益	6,858	7,423
會籍	1	1
受限制銀行存款	137	—
	<u>6,999</u>	<u>7,427</u>
流動資產		
應收賬款、按金及預付款	210	196
附屬公司欠款	792	148
合營企業／聯營公司欠款	1	8
關連公司欠款	118	1
受限制銀行存款	6	110
銀行結餘、存款及現金	273	100
	<u>1,400</u>	<u>563</u>
流動負債		
應付賬款及應計費用	428	22
衍生金融工具	102	—
欠合營企業／聯營公司款項	75	419
欠關連公司款項	1	602
銀行貸款	140	1,225
	<u>746</u>	<u>2,268</u>
流動資產(負債)淨值	<u>654</u>	<u>(1,705)</u>
總資產減流動負債	<u>7,653</u>	<u>5,722</u>
股本及儲備		
股本(附註30)	484	484
儲備(附註)	2,870	3,033
	<u>3,354</u>	<u>3,517</u>
非流動負債		
欠附屬公司款項	2,124	2,093
優先票據	2,157	—
界定退休福利計劃負債	18	112
	<u>4,299</u>	<u>2,205</u>
	<u>7,653</u>	<u>5,722</u>

附註：本公司儲備變動如下：

	股份溢價賬 百萬港元	繳入盈餘 百萬港元	保留溢利/ (累計虧損) 百萬港元	購股權儲備 百萬港元	精算損益 百萬港元	其他儲備 百萬港元	合計 百萬港元
於2016年1月1日	3,172	89	344	47	(91)	231	3,792
年度虧損	—	—	(778)	—	—	—	(778)
確認精算收益	—	—	—	—	18	—	18
年度全面(支出)收益總額	—	—	(778)	—	18	—	(760)
確認股權支付	—	—	—	1	—	—	1
於購股權失效時轉撥	—	—	24	(24)	—	—	—
於2016年12月31日	3,172	89	(410)	24	(73)	231	3,033
年度虧損	—	—	(240)	—	—	—	(240)
確認精算收益	—	—	—	—	77	—	77
年度全面(支出)收益總額	—	—	(240)	—	77	—	(163)
於購股權失效時轉撥	—	—	10	(10)	—	—	—
於2017年12月31日	3,172	89	(640)	14	4	231	2,870

43. 主要附屬公司資料

董事認為，全數列出所有附屬公司的資料將使篇幅過於冗長，因此下表僅列出於2017年12月31日及2016年12月31日對集團業績或資產有重大影響的附屬公司資料。除另有說明外，下列所有公司均在香港註冊成立及經營。

附屬公司	已發行及繳足股本／ 註冊及繳足資本	本公司持有權益		主要業務
		直接	間接	
建築及樓宇保養工程業務				
Shui On Contractors Limited*	每股面值1美元的股份200股	85% (附註1)	—	投資控股
德基建設工程有限公司	1,000,000股普通股 (港幣1,000,000元)	—	69.70% (附註2)	翻新工程
盛貿有限公司	10,000股普通股(港幣10,000元) 6,000股特別股份(港幣6,000元)	—	56.95% (附註3)	承建保養工程
德基設計工程有限公司	2,600,100股普通股 (港幣2,600,100元) 100,000股無投票權遞延股份 (港幣1,000,000元) 6,800,000股無投票權遞延股份 (港幣6,800,000元)	—	69.70% (附註2)	室內裝修、設計 及承建
德基設計工程(澳門) 有限公司**	面值合共澳門幣1,000,000元的 兩股定額股份	—	69.70% (附註2)	室內裝修、設計 及承建
瑞安承建有限公司	117,000,100股普通股 (港幣117,000,100元) 33,000,100股無投票權遞延股份 (港幣33,000,100元) 50,000股無投票權遞延股份 (港幣50,000,000元)	—	85% (附註4)	樓宇建築及保養
瑞安建築有限公司	100股普通股(港幣100元) 69,000,000股無投票權遞延股份 (港幣69,000,000元) 1,030,000股無投票權遞延股份 (港幣103,000,000元)	—	85% (附註4)	樓宇建築

附屬公司	已發行及繳足股本／ 註冊及繳足資本	本公司持有權益			主要業務
		直接	間接		
瑞安機械服務有限公司	16,611,000 股普通股 (港幣 16,611,000 元) 45,389,000 股無投票權遞延股份 (港幣 45,389,000 元)	—	85% (附註 4)		擁有及租賃機械及 鋼鐵結構工程
房地產業務					
New Rainbow Investments Limited*	面值 1 美元的股份 1 股	100%	—		投資控股
Brilliance Investments Limited*	面值 1 美元的股份 1 股	100%	—		投資控股
明城集團有限公司*	面值 1 美元的股份 1 股	100%	—		投資控股
中華匯房地產有限公司 [^]	每股面值 0.01 英鎊的 股份 281,193,011 股	57.12%	42.88%		投資控股
瑞安中華匯地產有限公司*	面值 1 美元的股份 1 股	—	100%		投資控股
大連聖元房地產諮詢服務 有限公司 ^{**+}	註冊及繳足資本 人民幣 50,000,000 元	—	100%		投資控股
北京億達房地產開發 有限公司 ^{***}	註冊及繳足資本 人民幣 30,000,000 元	—	100%		物業發展
成都瑞安匯源房地產 有限公司 ^{**+}	註冊及繳足資本 21,000,000 美元	—	100%		物業發展
重慶匯正房地產有限公司 ^{**+}	註冊及繳足資本 75,000,000 美元	—	100%		物業發展
悅榮投資有限公司*	每股面值 1 美元的股份 100 股	—	100%		投資控股
港熙有限公司	1 股普通股(港幣 1 元)	—	100%		投資控股
瀋陽華匯房地產有限公司 ^{**+}	註冊及繳足資本 70,000,000 美元	—	100%		物業發展
廣州英發房地產開發 有限公司 ^{**+}	註冊及繳足資本 64,700,000 美元	—	100%		物業發展

附屬公司	已發行及繳足股本／ 註冊及繳足資本	本公司持有權益		主要業務
		直接	間接	
瑞安建業資產管理有限公司*	面值1美元的股份1股	100%	—	投資控股
瑞安建業資產管理(香港)有限公司	1股普通股(港幣1元)	—	100%	提供管理服務
北京瑞安建業房地產顧問有限公司**+	註冊及繳足資本人民幣800,000元	—	100%	提供諮詢服務
Shui On Project Management (China) Limited*	面值1美元的股份1股	—	100%	投資控股
兆利實業有限公司	1股普通股(港幣1元)	—	100%	投資控股
志達項目管理顧問有限公司	1股普通股(港幣1元)	—	100%	項目管理顧問服務
盛艾企業有限公司*	面值1美元的股份1股	100%	—	投資控股
晴盛控股有限公司*	面值1美元的股份1股	100%	—	提供管理服務
大連中滙建材有限公司**+	註冊及繳足資本32,000,000美元	—	100%	批發建築材料
廣智有限公司*	每股面值1美元的股份100股	—	100%	投資控股
成都翔龍房地產有限公司**+	註冊及繳足資本 人民幣450,000,000元	—	100% (附註5)	物業發展
昶富有限公司*	每股面值1美元的股份2股	—	100% (附註6)	投資控股
永立控股有限公司*	每股面值1美元的股份100股	—	100% (附註6)	投資控股
江蘇九西建設發展有限公司**+	註冊及繳足資本 人民幣382,000,000元	—	100% (附註6)	物業發展

附屬公司	已發行及繳足股本／ 註冊及繳足資本	本公司持有權益			主要業務
		直接	間接		
其他業務					
南丫石業有限公司	100股普通股(港幣1,000元) 3,500,000股無投票權遞延股份 (港幣35,000,000元)	—	100%		投資控股
T H Industrial Management Limited#	每股面值1美元的普通股2,740股	—	100%		投資控股
瑞安(建築材料)有限公司	100股普通股(港幣100元) 1,000,000股無投票權遞延股份 (港幣1,000,000元)	—	100%		投資控股
Shui On Cement (Guizhou) Limited*	每股面值1美元的股份100,000股	—	100%		投資控股
Shui On Materials Limited*	面值1美元的股份1股	100%	—		投資控股
Tinsley Holdings Limited***	每股面值1美元的普通股2股	—	100%		投資控股
Winway Holdings Limited***	每股面值1美元的普通股2股	—	100%		投資控股
貴州凱里瑞安水泥 有限公司**+	註冊及繳足還資本 人民幣60,000,000元	—	100%		暫無業務

* 在英屬處女群島註冊成立

** 在中國其他地區註冊及經營

*** 在毛里裘斯註冊成立

在巴哈馬群島註冊成立

在中國澳門特別行政區註冊成立

^ 在馬恩島註冊成立

+ 外商獨資企業

++ 有限責任公司

於2017年12月31日或年內任何時間，該等附屬公司概無任何債務證券。

附註：

1. 年內，集團出售其於 Shui On Contractors Limited 的 15% 權益（見附註 39(f)），使保留權益減至 85%，其相關附屬公司則於下文附註 2 至 4 所述。此外，此公司的已發行及繳足股本已由面值 1 美元的股份 1 股增至每股面值 1 美元的股份 200 股。
2. 於截至 2017 年 12 月 31 日止年度，集團於此等公司持有的股份權益由 82% 減少至 69.70%。
3. 於截至 2017 年 12 月 31 日止年度，集團於此公司持有的股份權益由 67% 減少至 56.95%。
4. 於截至 2017 年 12 月 31 日止年度，集團於此等公司持有的股份權益由 100% 減少至 85%。
5. 於截至 2017 年 12 月 31 日止年度，集團於此公司持有的股本權益由 81% 增加至 100%（見附註 36(a)）。
6. 於截至 2017 年 12 月 31 日止年度，集團於此等公司持有的股份／股本權益由 50.04% 增加至 100%（見附註 36(b) 及 36(c)）。

44. 主要合營企業資料

董事認為，全數列出所有合營企業的資料將使篇幅過於冗長，因此下表僅列出集團於2017年12月31日及2016年12月31日的主要合營企業資料。除另有說明外，下列所有公司均在香港註冊成立及經營。

間接合營企業	已發行及繳足股本/ 註冊及繳足資本	集團 持有權益	主要業務	附註
建築及樓宇保養工程業務				
超合有限公司	420,000股普通股 (港幣3,697,000元)	50%	供應鋅盆及爐灶	1
鶴山超合預制件有限公司**@	註冊及繳足資本1,284,600美元	50%	生產鋅盆及爐灶	1
房地產業務				
21世紀控股有限公司	10,000股普通股(港幣10,000元)	80%	投資控股	1
鷹健有限公司*	每股面值1美元的股份200股	65%	投資控股	1
其他業務				
長江流域創業有限公司#	每股面值港幣0.1元的 普通股1,000股	65.5%	創業基金投資	1
長江流域創業II有限公司#	每股面值港幣0.1元 的普通股1,000股	75.4%	創業基金投資	1
On Capital China Fund Series A#	每股面值0.01美元的 參與股份13,923股	66.81%	創業基金投資	1
On Capital China Fund Series B#	每股面值0.01美元的 參與股份8,418股	61.54%	創業基金投資	1
貴州遵義瑞安水泥有限公司**@	註冊及繳足資本 人民幣92,000,000元	80%	暫無業務	1
南京江南水泥有限公司**@	註冊及繳足資本 人民幣120,000,000元	60%	生產及銷售水泥	1

- * 在英屬處女群島註冊成立
- ** 在中國其他地區註冊及經營
- # 在開曼群島註冊成立
- @ 合資企業

附註：

1. 集團與其他合營企業訂約協定共同控制此等公司並有權享有該等公司淨資產。與該等公司相關的業務決策須經集團與其他合營企業一致同意。因此，董事認為此等公司屬合營企業。
2. 集團於截至2017年12月31日止年度收購昶富有限公司、成都翔龍房地產有限公司、永立控股有限公司及江蘇九西建設發展有限公司的股份／股本權益後，此等合營企業已成為本公司的全資附屬公司。

45. 主要聯營公司資料

董事認為，全數列出所有聯營公司的資料將使篇幅過於冗長，因此下表僅列出集團於2016年12月31日的主要聯營公司的資料。集團於2017年12月完成出售富岸集團有限公司權益後，集團不再持有任何聯營公司權益。

間接聯營公司	已發行及繳足股本／ 註冊及繳足資本	集團 持有權益	主要業務
富岸集團有限公司*	每股面值1美元的股份 780股	28.20%	投資控股
大連乾通科技發展 有限公司**@	註冊及繳足資本 人民幣800,000,000元	22%	軟件園開發
大連瑞聖軟件發展 有限公司**@	註冊及繳足資本 人民幣800,000,000元	22%	軟件園開發
大連德蘭軟件發展 有限公司**@	註冊及繳足資本 人民幣300,000,000元	22%	軟件園開發
大連嘉道科技發展 有限公司**@	註冊及繳足資本 人民幣300,000,000元	22%	軟件園開發

間接聯營公司	已發行及繳足股本／ 註冊及繳足資本	集團 持有權益	主要業務
大連軟件園瑞安發展 有限公司**	註冊及繳足資本 人民幣600,000,000元	22%	軟件園開發
大連軟件園瑞安開發 有限公司**	註冊及繳足資本 人民幣600,000,000元	22%	軟件園開發
大連軟件園中興開發 有限公司**	註冊及繳足資本 人民幣1,900,000,000元	22%	軟件園開發
大連軟件園榮達開發 有限公司**	註冊及繳足資本 人民幣660,000,000元	22%	軟件園開發
大連軟件園榮泰開發 有限公司**	註冊及繳足資本 人民幣100,000,000元	22%	軟件園開發
大連軟件園榮源開發 有限公司**	註冊及繳足資本 人民幣350,000,000元	22%	軟件園開發

* 在英屬處女群島註冊成立

** 在中國其他地區註冊及經營

@ 合資企業

3. 債務聲明

借貸

於2018年5月31日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)。本集團的貸款總額約為3,949,000,000港元，詳情如下：

	百萬港元
優先票據	2,172
銀行貸款	1,576
合營企業及關聯公司墊款	201
	<u>3,949</u>
有抵押	828
無抵押	3,121
	<u>3,949</u>

按揭及抵押

於2018年5月31日，本集團的有抵押貸款乃以本集團的若干銀行存款、投資物業、發展中的待售物業、相關投資物業所產生的收益、若干附屬公司股本權益及以本公司擔保作抵押。

或然負債

於2018年5月31日，本集團有以下重大或然負債：

就一間前全資附屬公司(「前附屬公司」)獲授的貸款(未償還金額為人民幣542,000,000元(相等於約663,000,000港元)及相關利息為人民幣441,000,000元(相等於約539,000,000港元))向一名第三方作出的擔保。前附屬公司的收購方母公司及收購方均已同意安排償還該貸款，且還款責任已由收購方的母公司作出擔保。

其他負債

除上文所披露者以及集團內公司之間的負債及正常應付貿易賬款外，於2018年5月31日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及流通在外或同意發行的尚未償還借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債、債券證、按揭、抵押、融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，於2018年5月31日至最後實際可行日期期間，本集團的或然負債及債務並無任何重大變動。

4. 重大變動

董事確認，除以下事項外，自2017年12月31日(即本集團最近期公佈的經審核綜合財務報表編製之日)及至包括最後實際可行日期以來，本集團的財務或業務狀況或前景概無發生重大變動：

- (a) 誠如業績預告公佈所述，董事會根據當時資料(當中包括當時的人民幣匯率)作出的初步評估，並知會本公司的證券持有人及潛在投資者，與截至2017年同期的股東應佔淨虧損港幣197百萬元相比，本集團預期2018年中期期間錄得的股東應佔淨虧損將大幅減少約65%；及
- (b) 誠如業績預告公佈所述，業績估計乃受由業績預告公佈之日至2018年中期期間末人民幣匯率的進一步浮動所影響。因此，主要因為業績預告公佈之日至2018年6月30日人民幣兌港元的進一步貶值，本集團相信，與截至2017年同期的股東應佔淨虧損相比，以上預期截至2018年中期期間的股東應佔淨虧損將由減少約65%縮減至約60%(須經本集團截至2018年中期期間的綜合財務報表最終定稿及本公司核數師審閱而確定)。

業績預告聲明乃由本公司董事根據本集團截至2018年5月31日止五個月未經審核綜合管理賬目及本集團截至2018年6月30日止餘下一個月的綜合業績估計編製，其編製基準在所有重大方面均與本公司截至2017年12月31日止年度的已刊發年報所載本集團通常採納

的會計政策一致，惟香港會計師公會頒佈並適用於本集團2018年1月1日開始的年度期間的若干新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外。董事認為，應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則對2018年中期期間的業績估計並無重大影響。

5. 財務及經營前景

於過往數年，本集團在推行其資產變現計劃方面取得重大進展。於2017年5月及6月，本公司成功發行三年期美元票據，募得合共280,000,000美元較長期的資金。此外，本集團於2017年12月出售於大連天地項目的22%股權，於12個月內帶來人民幣1,300,000,000元的現金所得款。因此，本集團已將其銀行貸款總額由2013年底的8,200,000,000港元大幅減至於2017年12月31日的1,400,000,000港元，加強了營運資本，令本集團得以優化並提升其餘下的房地產資產及增加其價值。

本集團持有六個房地產項目，均位於中國主要城市的優越地段，主要為位於瀋陽、成都、天津及重慶等地的優秀零售組合。本集團在該等購物商場的資產增值計劃方面取得令人滿意的進展，旨在提高商場的出租率、租金收益率及價值。

自本公司於1997年成立以來，建築業務一直為其核心業務，其附屬公司為參與香港公共房屋項目及樓宇工程的主要承建商。香港特別行政區政府以致力解決經濟適用房短缺問題為其首要任務。憑藉本集團建築分部的核心優勢，於香港公營建築工程方面將擁有龐大商機，而其工程合約量亦正在上升。同時，本集團已準備就緒捕捉社區衛生及休閒設施上的商機以及相關的施工活動（如裝修、翻新及保養合約）。

本集團現時擁有較穩健的財務狀況，可尋求於核心業務範圍的潛在市場機遇。

A. 本集團的未經審核備考財務資料

以下為根據本集團刊發截至2017年12月31日止年度之年報所載本集團於2017年12月31日的經審核綜合財務狀況表編製的本集團於2017年12月31日的未經審核備考經調整每股資產淨值，當中已根據上市規則第4.29條就要約的影響作出調整，並假設要約已於2017年12月31日完成，以說明要約對本集團的財務狀況的影響。因僅作說明用途及其假設性質使然，其未必能真實反映本集團於要約實際完成時或未來之任何日期的資產淨值及每股資產淨值。

	本集團 於2017年 12月31日 的經審核 資產淨值 百萬港元	備考調整 (附註1) 百萬港元	本集團 於2017年 12月31日 的未經審核 備考經調整 資產淨值 百萬港元
非流動資產	4,885		4,885
流動資產*	7,139	(257)	6,882
流動負債(附註2)	4,768		4,768
流動資產淨額(附註3)	2,371	(257)	2,114
非流動負債(附註2)	3,554		3,554
非控股股東權益	136		136
資產淨值	3,566	(257)	3,309
* 包括：			
銀行結餘、存款及現金	1,486	(257)	1,229
	港元 (附註4)		港元 (附註5)
每股資產淨值	7.36		8.61

附註：

1. 按要約價每股股份2.50港元購回100,000,000股股份的應付現金代價250,000,000港元及要約直接產生的估計開支7,000,000港元(假設本公司將購回最高數目於要約項下獲全面接納)。該等開支包括法律費用、財務顧問費及其他專業費用，乃因權益交易而產生，並入賬計作權益的減項。
2. 要約不會對本集團負債造成任何影響。
3. 於2017年12月31日的營運資金(以流動資產淨額列示)將由約2,371,000,000港元減少至約2,114,000,000港元。
4. 緊接要約完成前本集團的經審核每股資產淨值乃按於2017年12月31日本集團經審核本公司股東應佔資產淨值3,566,000,000港元及於2017年12月31日已發行股份484,410,164股計算。
5. 緊隨要約完成後本集團的未經審核備考經調整每股資產淨值乃按於2017年12月31日本集團未經審核備考經調整資產淨值3,309,000,000港元及要約完成後已發行股份384,410,164股計算，該股數為上文所述緊接要約完成前的已發行股份484,410,164股減假設要約獲合資格股東全數接納至最高數目而購回的100,000,000股股份得出。

以下本集團截至2017年12月31日止年度的未經審核備考經調整每股基本虧損乃按本集團截至2017年12月31日止年度之年報所載截至2017年12月31日止年度本公司持有人應佔經審核綜合虧損計算，並已就要約作出調整，猶如要約於截至2017年12月31日止年度開始時已完成。

此乃根據上市規則第4.29條編製，當中假設要約已於2017年1月1日完成，以說明要約對本集團於截至2017年12月31日止年度的每股虧損的影響。因僅作說明用途及其假設性質使然，其未必能真實反映本集團於要約實際完成時或任何未來期間的每股虧損。

	截至2017年12月31日 止年度	
	(經審核)	(未經審核 備考經調整)
	港元	港元
	(附註1)	(附註2)
每股基本虧損	<u>(1.27)</u>	<u>(1.59)</u>

附註：

1. 本集團截至2017年12月31日止年度的經審核每股基本虧損乃按截至2017年12月31日止年度本公司持有人應佔經審核綜合虧損613,000,000港元及用於計算截至2017年12月31日止年度每股基本虧損的加權平均數為484,410,164股股份計算。
2. 本集團截至2017年12月31日止年度的未經審核備考經調整每股基本虧損乃按截至2017年12月31日止年度本公司持有人應佔經審核綜合虧損613,000,000港元及用於計算每股基本虧損的經調整備考加權平均數為384,410,164股股份(即用於計算截至2017年12月31日止年度每股基本虧損的加權平均數為484,410,164股股份減假設要約已於2017年1月1日完成及要約獲合資格股東全數接納至最高數目而購回的股份100,000,000股得出)計算。

B. 未經審核備考財務資料的獨立申報會計師核證報告

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就編製本集團未經審核備考財務資料而發出的獨立申報會計師核證報告全文，以供載入本要約文件。

**未經審核備考財務資料的獨立申報會計師核證報告****致瑞安建業有限公司各董事**

吾等已完成受聘進行的核證工作，以就瑞安建業有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。該未經審核備考財務資料包括載於 貴公司刊發日期為2018年7月17日的要約文件(「要約文件」)第III-1至III-3頁於2017年12月31日的未經審核備考經調整資產淨值及截至2017年12月31日止年度的未經審核備考經調整每股虧損以及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所遵照的適用準則載於要約文件第III-1至III-3頁。

董事所編製的未經審核備考財務資料乃為說明UBS AG香港分行代表 貴公司按每股股份2.50港元購回最多達100,000,000股 貴公司股份的建議有條件現金要約(「要約」)對 貴集團於2017年12月31日的淨資產及 貴集團截至2017年12月31日止年度的每股虧損的影響，猶如要約已分別於2017年12月31日及2017年1月1日已發生。於編製過程中，董事已從 貴集團截至2017年12月31日止年度的財務報表(就此已刊發核數師報告)中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段的規定，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)以及證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購、合併及股份回購守則之相關規定，編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒布的「專業會計師道德守則」中所規定的獨立性及其他道德規範，該等守則以誠信、客觀、專業能力和應有審慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本會計師行應用香港會計師公會頒布的香港質量控制準則第1號「進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務委聘的公司的質量控制」，因此設有一套全面的質量控制制度，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規的文件紀錄政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於先前由吾等就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除於刊發報告當日對該等報告的收件人所承擔的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒布的香港核證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的核證工作」進行委聘工作。該準則要求申報會計師規劃及執行程序，以合理核證董事是否已根據上市規則第4.29段的規定並參照香港會計師公會頒布的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是項工作而言，吾等並無責任就於編製未經審核備考財務資料時所用的任何歷史財務資料進行更新或重新發出任何報告或意見，吾等於是項工作的過程中，亦並無就編製未經審核備考財務資料所使用的財務資料進行審核或審閱。

投資通函中所載的未經審核備考財務資料僅為說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於就說明用途所選定的較早日期發生或進行。故此，吾等概不保證該事件或交易於2017年12月31日或2017年1月1日的實際結果會與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否按照適用準則妥為編製作報告而進行的合理核證工作中，涉及進程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時採用的適用準則是否為呈列有關事件或交易直接產生的重大影響提供合理基準，以及獲取足夠恰當的憑證以釐定：

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

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質、有關編製未經審核備考財務資料的事件或交易以及其他相關工作情況等性質的理解。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等已獲得充足和恰當的憑證，為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所列基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2018年7月17日

ANGLO CHINESECORPORATE FINANCE, LIMITED
www.anglochinesegroup.com

香港中環康樂廣場8號交易廣場第二座40樓

敬啟者：

**UBS AG 香港分行代表瑞安建業有限公司提出有條件現金要約按每股股份 2.50 港元
購回最多達 100,000,000 股股份及申請清洗豁免**

吾等茲提述(i)瑞安建業有限公司刊發日期為2018年6月25日的公佈(「業績預告公佈」)；(ii)董事會於業績預告公佈作出的聲明，即與截至2017年同期的股東應佔淨虧損港幣197,000,000港元相比，貴集團預期截至2018年6月30日止六個月(「2018年中期期間」)錄得的股東應佔淨虧損將減少約65%；及(iii)貴公司發出日期為2018年7月17日的要約文件(「要約文件」)附錄二中「4. 重大變動」一節所載聲明，並摘錄如下：「誠如業績預告公佈所述，業績估計乃受由業績預告公佈之日起至2018年中期期間末人民幣匯率的進一步浮動所影響。因此，主要因為由業績預告公佈之日起至2018年6月30日人民幣兌港元進一步貶值，本集團相信，與截至2017年同期的股東應佔淨虧損相比，以上預期截至2018年中期期間的股東應佔淨虧損將由減少約65%縮減至約60%(須經本集團截至2018年中期期間的綜合財務報表最終定稿及本公司核數師審閱而確定)」(與業績預告公佈統稱「業績預告聲明」)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與要約文件(本函件構成其一部分)所界定者具有相同涵義。

業績預告聲明構成收購守則規則10下的溢利預測，故須根據收購守則規則10報告。吾等已與貴公司管理層討論業績預告聲明的編製基準及假設。吾等注意到，於業績預告聲明日期，貴公司正在落實貴集團2018年中期期間的綜合財務報表及無法確定2018年中期期間的業績。業績預告聲明乃根據董事會參考當時可獲得的資料作出的初步評估作

出。 貴公司核數師德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函報告委聘準則第500號「有關溢利預測、營運資金充足聲明及債務聲明的報告」及參考香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審核或審閱過往財務資料以外的核證委聘」進行工作。

吾等亦已考慮 貴公司核數師德勤•關黃陳方會計師行向閣下出具的日期為2018年7月17日的函件(全文載於要約文件附錄五)，當中提到就會計政策及計算方法而言，截至2018年6月30日止六個月 貴公司持有人應估未經審核綜合淨虧損的估計乃根據董事採納的基準假設妥為編製及呈列基準在所有重大方面均與 貴公司截至2017年12月31日止年度的已刊發年報所載 貴集團通常採納的會計政策一致，惟香港會計師公會頒佈並適用於 貴集團於2018年1月1日開始的年度期間的若干新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)除外。董事認為，應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則對2018年中期期間的業績估計並無重大影響。

基於以上所述，吾等信納業績預告聲明(董事對其承擔全部責任)乃經審慎周詳考慮後作出。

此致

香港
港灣道6-8號
瑞安中心34樓
瑞安建業有限公司

董事會 台照

代表
英高財務顧問有限公司
董事
黃芮菁
謹啟

2018年7月17日

下文載列董事會接獲本公司核數師就本要約文件附錄二中「4. 重大變動」一段所載本集團截至2018年6月30日止六個月的業績估計編製的函件全文，以供載入本要約文件。

Deloitte.

德勤

敬啟者：

瑞安建業有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）

截至2018年6月30日止六個月的業績估計

吾等茲提述有關UBS AG香港分行代表 貴公司提出建議有條件現金要約按每股股份2.50港元購回最多達100,000,000股 貴公司股份的要約文件（「要約文件」）附錄二中「重大變動」一節所載 貴公司作出的業績估計聲明（「業績預告聲明」），當中載有 貴公司董事所編製截至2018年6月30日止六個月 貴公司持有人應佔未經審核綜合淨虧損的估計（「業績估計」），現摘錄如下：

「誠如載於業績預告公佈，業績估計乃受由業績預告公佈之日至2018年中期期間末人民幣匯率的進一步浮動所影響。因此，主要因為由業績預告公佈之日至2018年6月30日人民幣兌港元的進一步貶值，本集團相信，與截至2017年同期的股東應佔淨虧損相比，以上預期截至2018年中期期間的股東應佔淨虧損將由減少約65%縮減至約60%（須經本集團截至2018年中期期間的綜合財務報表最終定稿及本公司核數師審閱而確定）。

業績預告聲明乃由本公司董事根據本集團截至2018年5月31日止五個月未經審核綜合管理賬目及本集團截至2018年6月30日止餘下一個月的綜合業績估計編製，其編製基準在所有重大方面均與本公司截至2017年12月31日止年度的已刊發年報所載本集團通常採納的會計政策一致，惟香港會計師公會頒佈並適用於本集團於2018年1月1日開始的年度期間的若干新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外。董事認為，應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則對2018年中期期間的業績估計並無重大影響。」

業績估計由 貴公司董事編製及構成證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購及合併守則規則10下的溢利預測。

董事的責任

業績估計由 貴公司董事根據 貴集團截至2018年5月31日止五個月的管理賬目及 貴集團截至2018年6月30日止餘下一個月的綜合業績估計編製。

貴公司董事對業績估計承擔全部責任。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的「專業會計師道德守則」中所規定的獨立性及其他道德規範，該等守則以誠信、客觀、專業能力和應有審慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本會計師行應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務委聘的公司的質量控制」，因此設有一套全面的質量控制制度，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規的文件紀錄政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據吾等的程序對業績估計的會計政策及計算方法發表意見。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函報告委聘準則第500號「有關溢利預測、營運資金充足聲明及債務聲明的報告」及參考香港核證委聘準則第3000號（經修訂）「審核或審閱過往財務資料以外的核證委聘」進行吾等的工作。該等準則要求吾等規劃及執行吾等的

工作，以合理核證就會計政策及計算方法而言 貴公司董事是否已按照董事採納的基準及假設妥為編製業績估計以及業績估計的呈列基準是否在所有重大方面均與業績預告聲明所載會計政策一致。吾等的工作遠較根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則要求的審核範圍為小。因此，吾等並不發表審核意見。

意見

吾等認為，就會計政策及計算方法而言，業績估計已根據董事採納的基準假設妥為編製及呈列基準在所有重大方面均與業績預告聲明所載會計政策一致。

此致

香港
港灣道6-8號
瑞安中心34樓
瑞安建業有限公司
董事會 台照

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

2018年7月17日

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其於2018年4月30日對本集團及其合營企業物業權益之估值發出的函件全文、估值概要及估值報告，以供載入本要約文件。



香港中環
交易廣場二期23樓
第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

指示

吾等遵照瑞安建業有限公司(「貴公司」)的指示，評估瑞安建業有限公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)及其合營企業擁有權益的位於中華人民共和國(「中國」)的該等物業(「該等物業」)，吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對於2018年4月30日(「估值日」)該等物業市場價值的意見，以供載入貴公司日期為2018年7月17日的要約文件。

估值基準

吾等對該等物業的估值乃吾等對其市場價值的意見。所謂市場價值，就吾等所下定義為「一項資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受威逼的情況下，於估值日進行公平交易的估計金額」。

此外，市場價值被理解為不考慮買賣(或交易)成本且並無抵銷任何相關稅項或潛在負債的估計資產或負債價值。

吾等的估值乃根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的《香港測量師學會估值準則》(2017年版)進行，該準則包括國際評估準則(「國際估值準則」)以及(倘適用)香港測量師學會或司法管轄區的相關補充資料。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購及合併守則(「收購守則」)規則11所載規定。

估值師的身份及資格

是次估值工作乃由劉振權先生處理。劉振權先生為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)董事，並為一名於香港及中國物業估值方面具備逾25年經驗的香港測量師學會會員，並對相關市場擁有充分認識、技能及了解，可勝任是次估值工作。

在閣下指示吾等就該等物業提供本次估值服務之前，第一太平戴維斯及劉振權先生曾於過往十二個月參與就會計目的而持有的物業(第1號物業除外)估值。

吾等獨立於瑞安建業有限公司及其附屬公司以及合營企業。吾等並不知悉第一太平戴維斯或劉振權先生於是次工作中可能出現的任何潛在利益衝突情況。吾等確認，第一太平戴維斯及劉振權先生均可就該等物業提供客觀及公正的估值。

物業分類及估值方法

第一類物業為 貴集團合營企業於中國持作業主自用的物業。由於根據 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，合營企業轉讓該物業可能存在法律障礙，故吾等並無賦予該物業任何商業價值。

對 貴集團於中國持作投資的第二類物業(第3及4號物業的停車位除外)進行估值時，吾等採用收入資本化法。吾等已對各項物業進行估值，將現有租約所帶來的租金收入資本化，並就該等物業的復歸收入潛力作出適當撥備。對第3及4號物業的停車位進行估值時，吾等經參考市場可得的可資比較銷售交易採用直接比較法。

對 貴集團於中國持有待售的第三類物業進行估值時，吾等經參考市場可得的可資比較銷售交易採用直接比較法。

對 貴集團於中國持作發展中的第四類物業進行估值時，吾等根據該物業將按吾等獲 貴集團提供的最新發展計劃發展及竣工的基準對有關物業進行估值。吾等假設該發展計劃的所有同意書、批文及牌照已經在並無繁複條件或延後下獲相關政府機關授出。於達致吾等的估值意見時，吾等採用直接比較法，並參考市場可得的可資比較銷售交易，亦考慮到完成發展項目將支付的成本，以反映已竣工發展項目的質素。「猶如已竣工的市場價值」指假設發展項目於估值日已竣工，吾等對發展項目售價總額的意見。

第五類物業為 貴集團於中國持作未來發展的物業。對第12號物業進行估值時，吾等經參考市場可得的可資比較銷售土地採用直接比較法。

對第13號物業進行估值時，由於根據 貴公司中國法律顧問發出的法律意見， 貴集團轉讓該物業可能存在法律障礙，故吾等並無賦予該物業任何商業價值。

業權調查

吾等已獲提供有關該等物業(第1及13號物業除外)的業權文件的副本。然而，吾等並未查閱文件正本，以核證所有權或證實吾等獲提供的副本內是否存在並未顯示的任何修訂。吾等進行估值的過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團就該等物業業權所提供的資料及 貴公司法律顧問中倫律師事務所就該等物業業權發出的法律意見。

資料來源

吾等相當倚賴 貴集團所提供有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、租約詳情、發展計劃、總建築成本及尚未支付的建築成本、估計竣工日期、樓面及土地面積以及所有其他相關事宜的資料及意見。估值報告所載尺寸、量度及面積乃基於吾等所獲提供文件所載資料計算，因此僅為約數。吾等並無進行實地量度。吾等並無理由懷疑吾等獲 貴集團提供的重要估值資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供的資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見。

估值假設

在對中國的該等物業進行估值時，除另有指明外，吾等已假設該等物業已按名義年度土地使用費獲批特定年期的可轉讓土地使用權且已悉數繳納任何應付土地出讓金。除另有指明外，吾等亦假設 貴集團對該等物業擁有法定業權並於已授出未屆滿的整個期限內對該等物業擁有佔用、使用、轉讓、租賃或出讓的自由及不受干擾的權利。

吾等的估值並無考慮任何物業的任何抵押、按揭或結欠款項，亦無考慮在出售任何物業時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無涉及可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

實地視察

吾等已視察該等物業的外觀，並在可能的情況下視察其內部。該等物業的實地視察由秦學女士、乞登輝先生、浦墾女士、張芷茵女士及孫金承先生於2018年5月至6月進行。秦學女士為中國註冊土地估價師。於吾等進行視察的過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，因此不能報告該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。吾等並無進行實地勘察以確定土地狀況及設施等是否適合任何未來開發。吾等進行估值時假設上述方面均符合要求且發展期間不會出現非經常性開支或延誤。

潛在稅項負債

就遵守收購守則規則11.3而言及誠如 貴集團所告知，因銷售中國物業產生的潛在稅項負債包括按5%繳納的增值稅、按0.05%繳納的印花稅、按累進稅率30%至60%繳納的土地增值稅及按25%繳納的企業所得稅。

對第一類及第二類物業而言，其由 貴集團及其合營企業繼續持有而無意出售。因此，該等物業產生任何潛在稅項負債的可能性極低。對第三類、第四類及第五類物業而言，潛在稅項負債可能會產生，原因為有關物業由 貴集團持作出售或開發中待售／未來開發供日後出售。

貨幣

除另有說明外，所有金額均以人民幣（「人民幣」）呈列。

隨函附奉吾等的估值概要及估值報告。

此致

香港
港灣道6-8號
瑞安中心34樓
瑞安建業有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事
劉振權
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

2018年7月17日

附註：劉振權先生為一名專業測量師，並擁有逾25年的香港及中國物業估值經驗。

估值概要

編號	物業	於2018年 4月30日 現況下的 市場價值	貴集團 應佔權益	貴集團 於2018年 4月30日的 應佔市場價值
第一類－ 貴集團之合營企業於中國持作業主自用的物業				
1.	位於 中國 江蘇省 南京市 棲霞區 棲霞鎮 棲霞山東側的 綜合廠房	無商業價值	60%	無商業價值
	小計：	零		零
第二類－ 貴集團於中國持作投資的物業				
2.	中國 天津市 武清區 前進道東北側、翠通路東南側 及強國道西南側 威尼都第1A及1B期	人民幣 673,000,000元	90%	人民幣 605,700,000元
3.	中國 重慶市 渝中區 新華路388號 創匯•首座	人民幣 588,000,000元	100%	人民幣 588,000,000元
4.	中國 遼寧省 瀋陽市 皇姑區 北陵大街17號 瀋陽中匯廣場的零售部分	人民幣 990,000,000元	100%	人民幣 990,000,000元

編號	物業	於2018年 4月30日 現況下的 市場價值	貴集團 應佔權益	貴集團 於2018年 4月30日的 應佔市場價值
5.	中國 四川省 成都市 金牛區 解放北路 一段139號 瑞安·城中匯的部分	人民幣 1,384,000,000元	100%	人民幣 1,384,000,000元
6.	中國 廣東省 廣州市 天河區 天河北路620號 創逸雅苑多個停車位	人民幣 120,300,000元	100%	人民幣 120,300,000元
	小計：	人民幣 3,755,300,000元		人民幣 3,688,000,000元

第三類一 貴集團於中國持有待售的物業

7.	中國 廣東省 廣州市 天河區 天河北路620號 創逸雅苑多個零售單位	人民幣 8,800,000元	100%	人民幣 8,800,000元
8.	中國 遼寧省 瀋陽市 皇姑區 北陵大街17及19號 瀋陽中匯廣場 A座多個未出售單位及停車位	人民幣 130,700,000元	100%	人民幣 130,700,000元

編號	物業	於2018年 4月30日 現況下的 市場價值	貴集團 應佔權益	貴集團 於2018年 4月30日的 應佔市場價值
9.	中國 江蘇省 南京 江寧區 谷里街道 趙宕水庫以西 南京瑞安翠湖山居 A區及B2區多個未出售單位	人民幣 596,000,000元	100%	人民幣 596,000,000元
10.	中國 四川省 成都市 金牛區 解放北路 一段139號 瑞安·城中匯的部分	人民幣 652,000,000元	100%	人民幣 652,000,000元
	小計：	人民幣 1,387,500,000元		人民幣 1,387,500,000元
第四類一 貴集團於中國持作發展中的物業				
11.	中國 江蘇省 南京 江寧區 谷里街道 趙宕水庫以西 南京瑞安翠湖山居 B3區及C區	人民幣 473,000,000元	100%	人民幣 473,000,000元
	小計：	人民幣 473,000,000元		人民幣 473,000,000元

編號	物業	於2018年 4月30日 現況下的 市場價值	貴集團 應佔權益	貴集團 於2018年 4月30日的 應佔市場價值
第五類－ 貴集團於中國持作未來發展的物業				
12.	中國 天津市 武清區 前進道東北側、翠通路東南側及 強國道西南側 威尼都第2期	人民幣 266,000,000元	90%	人民幣 239,400,000元
13.	中國 貴州省 凱里市 大橋路40號 的兩幅土地連同建於其上的 多幢樓宇及構築物	無商業價值	100%	無商業價值
	小計	人民幣 266,000,000元		人民幣 239,400,000元
	總計：	人民幣 <u>5,881,800,000元</u>		人民幣 <u>5,787,900,000元</u>

估值報告

第一類－ 貴集團之合營企業於中國持作業主自用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年4月30日 現況下的市場價值
1.	位於 中國 江蘇省 南京市 棲霞區 棲霞鎮 棲霞山東側的 綜合廠房	<p>該物業包括建於6幅總佔地面積約319,873.40平方米(3,443,117平方呎)土地上的綜合廠房。該物業距南京市中心約35公里。該物業周邊主要為多項工業發展項目。</p> <p>經視察及獲 貴集團告知，該物業包括總建築面積約25,230.18平方米的多幢樓宇及構築物，於2000年竣工。然而，吾等未獲提供建於該物業土地上的樓宇及構築物的任何房屋所有權證。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作工業用途，於2050年2月24日期。</p>	於估值日，該物業由 貴集團之合營企業佔用。	無商業價值 (請參閱附註4)

附註：

1. 根據日期為2000年12月1日的合營協議，南京江南水泥有限公司(「南京江南水泥」)成立為合營公司，由 貴集團及獨立第三方江南水泥廠分別間接擁有60%及40%。利潤按各股東擁有的相關股權比例分配。
2. 根據日期介乎2000年7月12日至2004年9月9日的六份國有土地使用證－寧棲國用(2000)第08534、08535、08536、08537、08539號及寧棲國用(2004)第09837號，總佔地面積約319,873.40平方米的六幅土地的土地使用權已授予南京江南水泥，年期於2050年2月24日期，作工業用途。
3. 吾等已獲由 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下資料：
 - i. 南京江南水泥擁有該物業土地使用權的合法擁有權；
 - ii. 中國法律顧問未獲提供建於上述六幅土地上的樓宇及構築物的任何房屋所有權證，因此，彼等無法確定上述樓宇及構築物的合法擁有權；及
 - iii. 基於上文附註3ii所述，南京江南水泥轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置該物業可能存在法律障礙。

4. 根據吾等近期的實地視察，吾等注意到該物業土地上建有多幢樓宇及構築物。然而，吾等未獲提供上述樓宇及構築物的任何房屋所有權證副本。基於上文所述附註3ii及3iii，由於中國法律顧問無法確定上述樓宇及構築物的合法擁有權，南京江南水泥轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置該物業可能存在法律障礙。因此，我們並無賦予該物業任何商業價值。

第二類－ 貴集團於中國持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年4月30日 現況下的市場價值																		
2.	中國天津市 武清區 前進道東北側、 翠通路東南側及 強國道西南側 威尼都第1A及 1B期	<p>威尼都(「該發展項目」)為建於兩幅總佔地面積約102,032.30平方米(1,098,276平方呎)土地上的大型商場，並附設多項配套設施。</p> <p>該發展項目距天津市中心約40公里。該發展項目周邊主要為多個住宅發展項目。</p> <p>該物業包括該發展項目第1A及1B期，總建築面積約66,083.92平方米(711,328平方呎)，已於2014年竣工。</p> <p>該物業的面積明細列示如下：</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="3">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th></th> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第1A期</td> <td>30,771.26</td> <td>331,222</td> </tr> <tr> <td>第1B期</td> <td>32,786.50</td> <td>352,914</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>2,526.16</td> <td>27,192</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>66,083.92</u></td> <td><u>711,328</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業同時獲授兩個年期的土地使用權作商業及金融用途，分別於2051年9月5日及2051年11月6日到期。</p>	概約建築面積				平方米	平方呎	第1A期	30,771.26	331,222	第1B期	32,786.50	352,914	配套設施	2,526.16	27,192	總計	<u>66,083.92</u>	<u>711,328</u>	<p>於估值日，該物業部分總建築面積約47,955.23平方米受限於多份租約，最遲1份於2038年3月到期，每月租金總額約人民幣860,000元。該物業的其餘部分為空置。</p>	<p>人民幣 673,000,000元 (人民幣陸億柒仟 叁佰萬元)</p> <p>(貴集團應佔 90%權益： 人民幣 605,700,000元 (人民幣陸億 零伍佰柒拾萬元))</p>
概約建築面積																						
	平方米	平方呎																				
第1A期	30,771.26	331,222																				
第1B期	32,786.50	352,914																				
配套設施	2,526.16	27,192																				
總計	<u>66,083.92</u>	<u>711,328</u>																				

附註：

- 根據日期介乎2011年12月2日至2012年3月27日的兩份國有土地使用證－房地證津字第122051200189及122051101246號，兩幅總佔地面積約102,032.30平方米土地的土地使用權歸屬於貴公司間接擁有90%的附屬公司天津市聖偉房地產開發有限公司(「聖偉」)及嘉傑(天津)置業投資有限公司(「嘉傑」)，同時獲授兩個年期，作商業及金融用途，分別於2051年9月5日及2051年11月6日到期。

據貴集團告知，該物業僅包括上述國有土地使用證所載地塊的一部分。

- 根據日期介乎2015年6月9日至2015年7月10日的十七份房產證－房地證津字第122011515417

至122011515419、122011518286至122011518289及1220815010986至1220815010995號，該物業總建築面積66,083.92平方米的房屋所有權歸屬於聖偉及嘉傑。

3. 吾等已獲由 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下資料：
 - i. 嘉傑及聖偉擁有該物業的合法擁有權。除按揭部分外，嘉傑及聖偉有權轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置該物業；及
 - ii. 該物業部分受多份按揭規限。
4. 吾等對該物業進行估值時已參考多項特點與該物業相似的多個類似發展項目的市場可資比較物業。該等市場可資比較物業的零售物業(1樓)的單位租金介乎每平方米人民幣86元至人民幣171元。於達致關鍵假設時，吾等已對該等可資比較物業的單位租金作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、大小及質素。

吾等的估值中已就零售部分(1樓)採納平均單位租金約每月每平方米人民幣105元，與相關可資比較物業一致。

5. 根據我們的市場研究，於估值日，可資比較物業的市場收益率介乎5.0%至7.0%。於達致關鍵假設時，吾等已對該等可資比較物業的市場收益率作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於位置、樓齡、大小及質素。

吾等的估值中已就零售部分採納資本化率6.5%，與相關可資比較物業一致。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年4月30日 現況下的市場價值														
3.	中國 重慶市 渝中區 新華路388號 創匯•首座	<p>創匯•首座(「該發展項目」)為建於一幅佔地面積約6,543.80平方米(70,437平方呎)土地上的大型綜合發展項目。</p> <p>該發展項目位於渝中區，為重慶市的旅遊景點之一。該發展項目周邊主要為大型購物中心及高層寫字樓發展項目。</p> <p>該物業包括該發展項目的零售部分連同191個停車位，建築面積約30,953.37平方米(333,181平方呎)，已於2010年竣工。</p> <p>該物業的面積及用途明細列示如下：</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>21,022.34</td> <td>226,284</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>9,931.03</td> <td>106,897</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>30,953.37</u></td> <td><u>333,181</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業同時獲授兩個年期的土地使用權作商業及住宅用途，分別於2047年11月28日及2057年11月28日到期。</p>		概約建築面積		平方米	平方呎	零售	21,022.34	226,284	停車位	9,931.03	106,897	總計	<u>30,953.37</u>	<u>333,181</u>	<p>於估值日，該物業部分總建築面積約11,891.39平方米受限於多份租約，最遲1份於2022年12月4日到期，每月租金總額約人民幣334,000元。</p> <p>該物業的其餘部分為空置。</p>	<p>人民幣 588,000,000元 (人民幣伍億捌仟捌佰萬元)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣 588,000,000元 (人民幣伍億捌仟捌佰萬元))</p>
	概約建築面積																	
	平方米	平方呎																
零售	21,022.34	226,284																
停車位	9,931.03	106,897																
總計	<u>30,953.37</u>	<u>333,181</u>																

附註：

- 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出日期為2009年3月31日的房產證—101房地證D2009字第013號，一幅佔地面積約6,543.80平方米土地的土地使用權已授予 貴公司的間接全資附屬公司重慶匯正房地產有限公司(「重慶匯正」)，同時獲授兩個年期，作商業及住宅用途，分別於2047年11月28日及2057年11月28日到期。

2. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出日期介乎2010年12月22日至2011年3月14日的兩份房產證，總建築面積約31,504.45平方米的房屋所有權歸屬於重慶匯正。上述權證的詳情列示如下：

證書編號	發出日期	建築面積 (平方米)	用途	土地使用期到期日
101房地證2010字 第34822號	2010年12月22日	10,482.11	非住宅	2047年11月28日
101房地證2011字 第40186號	2011年3月14日	21,022.34	非住宅	2047年11月28日
總計：		31,504.45		

據 貴集團告知，該物業僅包括上述房產證所載建築面積的一部分。

3. 吾等已獲由 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下資料：
- i. 重慶匯正擁有該物業的合法擁有權，有權轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置該物業；及
 - ii. 該物業並無任何按揭規限。
4. 吾等對該物業進行估值時已參考多項特點與該物業相似的類似發展項目的市場可資比較物業。零售可資比較物業的零售物業(1樓)的單位租金介乎每月每平方米人民幣220元至人民幣297元及可資比較停車位的單位價格介乎每個停車位人民幣120,000元至人民幣170,000元。於達致關鍵假設時，吾等已對該等可資比較物業的單位租金/價格作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、大小及質素。

吾等的估值中已就零售部分(1樓)採納平均單位租金約每月每平方米人民幣235元及單位價格每個停車位人民幣140,000元，與相關可資比較物業一致。

5. 根據我們的市場研究，於估值日，可資比較零售物業的市場收益率介乎4.0%至5.9%。於達致關鍵假設時，吾等已對零售可資比較物業的市場收益率作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於位置、樓齡、大小及質素。

吾等的估值中已就零售部分採納資本化率5.5%，與相關可資比較物業一致。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年4月30日 現況下的市場價值
4.	中國 遼寧省 瀋陽市 皇姑區 北陵大街17號 瀋陽中匯廣場的 零售部分	瀋陽中匯廣場(「該發展項目」)為建於兩幅總佔地面積約8,960.14平方米(96,447平方呎)土地上的大型綜合發展項目。 該發展項目位於皇姑區，周邊主要為寫字樓發展項目。該發展項目距瀋陽市中心約20分鐘車程。 該物業包括該發展項目的零售部分，總建築面積約為62,214.52平方米(669,677平方呎)，於2013年竣工。 該物業已獲授土地使用權作商業用途，於2048年5月15日到期。	於估值日，該物業總建築面積約15,897.80平方米的部分受限於多份租約，最遲一份於2029年11月14日到期，總月租約為人民幣755,000元。 該物業其餘部分為空置。	人民幣 990,000,000元 (人民幣玖億 玖仟萬元) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 990,000,000元 (人民幣玖億 玖仟萬元))

附註：

1. 根據瀋陽市政府發出日期為2014年6月24日的國有土地使用證—皇姑國用(2014)第HG00643號，一幅佔地面積約6,238.07平方米土地的土地使用權已授予 貴公司間接全資附屬公司瀋陽華匯房地產有限公司(「瀋陽華匯」)，年期於2048年5月15日到期，作商業用途。
2. 根據房屋所有權證—瀋房權證中心字第N060549948號，建築面積為62,214.52平方米的該物業的房屋所有權歸屬於瀋陽華匯，作商業用途。
3. 吾等已獲由 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下資料：
 - i. 瀋陽華匯擁有該物業的合法擁有權。除按揭部分外，瀋陽華匯有權轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置該物業；及
 - ii. 該物業受多份按揭規限。

4. 吾等對該物業進行估值時已參考多項特點與該物業相似的若干類似發展項目的市場可資比較物業。該等可資比較物業的零售物業(1樓)的單位租金介乎每月每平方米人民幣120元至人民幣250元。於達致關鍵假設時，吾等已對該等可資比較物業的單位租金作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、大小及質素。

吾等的估值中已就零售部分(1樓)採納平均單位租金約每月每平方米人民幣183元，與相關可資比較物業一致。

5. 根據吾等的市場研究，於估值日，可資比較物業的市場收益率介乎4.8%至6.67%。於達致關鍵假設時，吾等已對該等可資比較物業的市場收益率作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於位置、樓齡、大小及質素。

吾等的估值中已就零售部分採納資本化率6.5%，與相關可資比較物業一致。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年4月30日 現況下的市場價值																	
5.	中國 四川省 成都市 金牛區 解放北路 一段139號 瑞安·城中匯 的部分	<p>瑞安·城中匯(「該發展項目」)為建於三幅總佔地面積約57,397.26平方米(617,824平方呎)土地上的大型綜合發展項目。</p> <p>該發展項目位於金牛區，周邊主要為住宅樓宇發展項目。該發展項目距成都市中心約15分鐘車程。</p> <p>該物業包括該發展項目的一部分，總建築面積約為79,824.85平方米(859,234平方呎)，已於2017年竣工。</p> <p>該物業的面積及用途明細列示如下：</p> <table border="1" data-bbox="510 978 925 1298"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>43,015.16</td> <td>463,015</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>33,253.38</td> <td>357,939</td> </tr> <tr> <td>幼兒園</td> <td>3,556.31</td> <td>38,280</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>79,824.85</u></td> <td><u>859,234</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，分多項年期，最遲年期於2058年5月18日到期(請參閱附註1)。</p>		概約建築面積		平方米	平方呎	零售	43,015.16	463,015	辦公室	33,253.38	357,939	幼兒園	3,556.31	38,280	總計	<u>79,824.85</u>	<u>859,234</u>	<p>於估值日，該物業總建築面積約48,315.54平方米的部分受限於多份租約，最遲一份於2028年9月29日到期，總月租約為人民幣1,838,000元。</p> <p>該物業其餘部分為空置。</p>	<p>人民幣 1,384,000,000元 (人民幣拾叁億捌仟肆佰萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,384,000,000元 (人民幣拾叁億捌仟肆佰萬元))</p>
	概約建築面積																				
	平方米	平方呎																			
零售	43,015.16	463,015																			
辦公室	33,253.38	357,939																			
幼兒園	3,556.31	38,280																			
總計	<u>79,824.85</u>	<u>859,234</u>																			

附註：

1. 根據成都市國土資源局發出日期為2010年6月25日的三份國有土地使用證，三幅總佔地面積為57,397.26平方米土地的土地使用權已授予 貴公司間接全資附屬公司成都翔龍房地產有限公司（「成都翔龍」）。上述權證的詳情列示如下：

證書編號	發出日期	佔地面積 (平方米)	用途	土地使用期到期日
成國用(2010)第556號	2010年6月25日	51,197.15	住宅及商業	住宅： 2078年5月18日 商業： 2048年5月18日
成國用(2010)第557號	2010年6月25日	3,600.05	教育 (幼兒園)	2058年5月18日
成國用(2010)第558號	2010年6月25日	2,600.06	公共設施 (社區中心)	2058年5月18日
總計：		<u>57,397.26</u>		

據 貴集團告知，該物業僅包括上述國有土地使用證所載地塊的一部分。

2. 根據成都市規劃管理局發出日期為2010年5月27日的建設用地規劃許可證—地字第510106201020151號，佔地面積約116,954.14平方米(包括淨佔地面積：57,397.26平方米；道路：19,069.71平方米；綠化：28,724.95平方米；及其他：11,762.22平方米)的發展項目符合城鎮規劃要求。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述建設用地規劃許可證所載地塊的一部分。

3. 根據成都市規劃管理局發出日期介乎2011年12月8日至2013年11月18日的六份建設工程規劃許可證—建字第510106201130483、510106201230240、510106201230455、510106201330364、510106201330365及510106201330367號，多個住宅及辦公樓宇(第1至12號樓及辦公樓A及B)及配套設施的獲批准總建設規模約為476,704.28平方米。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述建設工程規劃許可證所載樓宇的一部分。

4. 根據成都市城鄉建設委員會發出日期介乎2012年3月15日至2013年12月4日的六份建築工程施工許可證—第510101201203150401、510101201211150101、510101201302280201、510101201312040201、510101201312040301及510101201312040401號，總建設規模約476,704.28平方米的多個樓宇建築工程獲批准施工。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述建築工程施工許可證所載樓宇的一部分。

5. 根據日期介乎2016年3月16日至2017年2月16日的三份建築工程竣工驗收備案表—第2016-043、2016-103及2017-015號，該發展項目中總建築面積約475,858.42平方米的建築工程已驗收且有關驗收已獲記錄。
6. 吾等已獲由 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下資料：
 - i. 成都翔龍擁有該物業的合法擁有權，有權轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置該物業；及
 - ii. 該物業不受任何按揭規限。
7. 吾等對該物業進行估值時已參考多項特點與該物業相似的若干類似發展項目的市場可資比較物業。該等可資比較物業的零售單位(1樓)、辦公室單位及幼兒園的租金分別介乎每月每平方米人民幣150元至人民幣264元、人民幣69元至人民幣75元及人民幣30元至人民幣50元。於達致關鍵假設時，吾等已對該等可資比較物業的單位租金作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、大小、樓層差異及質素。

吾等的估值中已就零售單位(1樓)、辦公室單位及幼兒園分別採納平均單位租金約每月每平方米人民幣186元、人民幣71元及人民幣40元，與相關可資比較物業一致。

8. 根據吾等的市場研究，於估值日，可資比較發展項目中零售單位、辦公室單位及幼兒園的市場收益率分別介乎5.0%至6.0%、5.0%至5.2%及6.0%至7.0%。於達致關鍵假設時，吾等已對該等可資比較物業的市場收益率作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於位置、樓齡、大小及質素。

吾等的估值中已就零售單位、辦公室單位及幼兒園分別採納資本化率5.25%、5.0%及6.5%，與相關可資比較物業一致。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年4月30日 現況下的市場價值
6.	中國 廣東省 廣州市 天河區 天河北路620號 創逸雅苑 多個停車位	<p>創逸雅苑(「該發展項目」)為建於一幅總佔地面積約10,000平方米(107,640平方呎)土地上的大型住宅發展項目。</p> <p>該發展項目位於天河區，周邊主要為住宅發展項目。該發展項目距華師地鐵站約10分鐘步行路程，距廣州東站約15分鐘車程。</p> <p>該物業包括該發展項目的388個停車位，總建築面積約為4,811.04平方米(51,786平方呎)，於2012年竣工。</p> <p>該物業同時獲授兩個年期的土地使用權作商業、旅遊和娛樂及住宅用途，分別於2041年10月8日及2071年10月8日到期。</p>	<p>於估值日，該物業已按小時或月度基準租賃。於截至2018年4月30日止月份的總月收入約為人民幣161,000元。</p>	<p>人民幣 120,300,000元 (人民幣壹億貳仟零叁拾萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 120,300,000元 (人民幣壹億貳仟零叁拾萬元))</p>

附註：

- 根據廣州市政府發出日期為1999年2月11日的國有土地使用證—穗府國用(1999)字第特037號，一幅佔地面積約10,000.00平方米土地的土地使用權已授予 貴公司間接全資附屬公司廣州英發房地產開發有限公司(「廣州英發」)，年期分別為40及70年，分別作商業、旅遊和娛樂及住宅用途。
- 根據388份房屋產權證，總建築面積為4,811.04平方米該物業的房屋所有權歸屬於廣州英發，作停車位用途。
- 吾等已獲由 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下資料：
 - 廣州英發擁有該物業的合法擁有權，有權轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置該物業；及
 - 該物業不受任何按揭規限。
- 吾等對該物業進行估值時已參考多項特點與該物業相似的若干類似發展項目的市場可資比較物業。該等可資比較物業的單位價格介乎每個停車位人民幣250,000元至人民幣380,000元。於達致關鍵假設時，吾等已對該等可資比較物業的單位價格作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置及大小差異。

吾等的估值中已採納平均單位價格每個停車位人民幣310,000元，與相關可資比較物業一致。

第三類－ 貴集團於中國持有待售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年4月30日 現況下的市場價值
7.	中國 廣東省 廣州市 天河區 天河北路620號 創逸雅苑 多個零售單位	<p>創逸雅苑(「該發展項目」)為建於一幅總佔地面積約10,000平方米(107,640平方呎)土地上的大型住宅發展項目。</p> <p>該發展項目位於天河區，周邊主要為住宅發展項目。該發展項目距華師地鐵站約10分鐘步行路程，距廣州東站約15分鐘車程。</p> <p>該物業包括該發展項目的5個零售單位，總建築面積約為293.79平方米(3,162平方呎)，已於2012年竣工。</p> <p>該物業同時獲授兩個年期的土地使用權作商業、旅遊和娛樂及住宅用途，分別於2041年10月8日及2071年10月8日到期。</p>	於估值日，該物業為空置。	<p>人民幣 8,800,000元 (人民幣 捌佰捌拾萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 8,800,000元 (人民幣 捌佰捌拾萬元))</p>

附註：

- 根據廣州市政府發出日期為1999年2月11日的國有土地使用證－穗府國用(1999)字第特037號，一幅佔地面積約10,000.00平方米土地的土地使用權已授予 貴公司間接全資附屬公司廣州英發房地產開發有限公司(「廣州英發」)，年期分別為40及70年，分別作商業、旅遊和娛樂及住宅用途。
- 根據日期均為2014年2月27日的五份房地產權證－穗字第0120522320、0120522323、0120522325、0120522326及0120522355號，總建築面積為293.79平方米的該物業的房屋所有權歸屬於廣州英發，作商業用途。
- 吾等已獲由 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下資料：
 - 廣州英發擁有該物業的合法擁有權，有權轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置該物業；及
 - 該物業不受任何按揭規限。
- 吾等對該物業進行估值時已參考多項特點與該物業相似的若干類似發展項目的市場可資比較物業。該等可資比較物業的零售物業(1樓)的單位價格介乎每平方米人民幣26,000元至人民幣44,000元。於達致關鍵假設時，吾等已對該等可資比較物業的單位價格作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、大小、樓層差異及質素。

吾等的估值中已就零售部分(1樓)採納平均單位價格約每平方米人民幣30,000元，與相關可資比較物業一致。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年4月30日 現況下的市值
8.	中國 遼寧省 瀋陽市 皇姑區 北陵大街17號 及19號 瀋陽中匯廣場 A座多個未出售 單位及停車位	瀋陽中匯廣場(「該發展項目」)為 建於兩幅總佔地面積約8,960.14平 方米(96,447平方呎)土地上的大型 綜合發展項目。 該發展項目位於皇姑區，周邊主要 為寫字樓發展項目。該發展項目距 瀋陽市中心約20分鐘車程。 該物業包括該發展項目A座的多 個未出售辦公室單位及389個停車 位，總建築面積約為25,414.16平 方米(273,558平方呎)，於2013年 竣工。 該物業的面積及用途明細列示如 下：	於估值日，該 物業為空置。	人民幣 130,700,000元 (人民幣壹億 叁仟零柒拾萬元) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 130,700,000元 (人民幣壹億 叁仟零柒拾萬元))
		概約建築面積		
		平方米 平方呎		
		辦公室		
		(A座) 2,947.83 31,730		
		停車位 22,466.33 241,828		
		總計 <u>25,414.16</u> <u>273,558</u>		
		該物業同時獲授兩個年期的土地使 用權作商業及住宅用途，分別於 2048年5月15日及2058年5月15 日到期。		

附註：

1. 根據瀋陽市政府發出兩份日期均為2014年6月24日的國有土地使用證—瀋陽國用(2014)第HG00639號及HG00643號，兩幅總佔地面積約8,960.14平方米土地的土地使用權已授予 貴公司間接全資附屬公司瀋陽華匯房地產有限公司(「瀋陽華匯」)，同時獲授的兩個年期分別於2048年5月15日及2058年5月15日到期，分別作商業及住宅用途。
2. 根據日期為2011年12月16日的商品房預售許可證—瀋房預售第11742號，該發展項目中三期A座總建築面積約為43,576.02平方米的部分已獲准予預售。
3. 根據日期為2013年10月29日的建築工程竣工驗收備案表—2013年第4103號，該發展項目中A座總建築面積約47,369平方米的建築工程已驗收且有關驗收已獲記錄。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述竣工驗收備案表所載的A座的部分。

4. 根據日期為2014年5月7日的房屋所有權證－瀋房權證中心字第N060579869號，建築面積為27,148.15平方米的該物業停車位部分的房屋所有權歸屬於瀋陽華匯，作停車用途。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述房屋所有權證所載的建築面積一部分。

5. 據 貴公司告知，於估值日，該物業建築面積約142.90平方米的部分已訂約出售，代價為人民幣1,736,698元，吾等已於估值中考慮所述金額。

6. 根據兩份抵房協議第SY101/4.05/0456及SY101/4.05/0423號，該物業總建築面積約424.30平方米的部分用於抵銷未支付的建造成本人民幣5,034,955.95元。據 貴公司告知，吾等已於估值中考慮瀋陽華匯的物業相關部分。

7. 吾等已獲由 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下資料：

i. 瀋陽華匯擁有該物業的合法擁有權，有權轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置該物業；及

ii. 該物業不受任何按揭規限。

8. 吾等對該物業進行估值時已參考多項特點與該物業相似的若干類似發展項目的市場可資比較物業。該等可資比較物業的辦公室單位及停車位的單位價格分別介乎每月每平方米人民幣9,200元至人民幣12,700元及每個停車位人民幣220,000元至人民幣280,000元。於達致關鍵假設時，吾等已對該等可資比較物業的單位價格作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、大小、樓層差異及質素。

吾等的估值中已就辦公室單位及停車位採納平均單位價格約每月每平方米人民幣11,400元及每個停車位人民幣250,000元，與相關可資比較物業一致。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年4月30日 現況下的場價市值
9.	中國 江蘇省 南京 江寧區 谷里街道 趙宕水庫以西 南京瑞安 翠湖山居 A區及B2區 多個未出售單位	瑞安翠湖山居(「該發展項目」)為建於三幅總佔地面積約110,513.00平方米(1,189,562平方呎)土地上的大型住宅發展項目。 該發展項目位於距南京市中心約35公里處，周邊主要為低密度住宅發展項目。該物業包括該發展項目A區及B2區的多個未出售單位，總建築面積約為36,084.83平方米(388,417平方呎)連同52個停車位，已於2017年1月至2018年2月分期竣工。	於估值日，該物業為空置。	人民幣 596,000,000元 (人民幣伍億玖仟陸佰萬元) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 596,000,000元 (人民幣伍億玖仟陸佰萬元))

該物業的面積及用途明細列示如下：

	概約建築面積	
	平方米	平方呎
A區		
別墅	1,111.00	11,959
疊加	648.12	6,976
停車位	670.00	7,212
小計	2,429.12	26,147
B2區		
別墅	30,184.40	324,905
停車位	3,471.31	37,365
小計	33,655.71	362,270
總計	<u>36,084.83</u>	<u>388,417</u>

該物業已獲授土地使用權作住宅用途，於2081年1月17日到期。

附註：

1. 根據南京市人民政府發出的國有土地使用證及不動產權證，兩幅總佔地面積為96,412.78平方米土地的土地使用權已授予 貴公司間接全資附屬公司江蘇九西建設發展有限公司(「江蘇九西」)。上述權證的詳情列示如下：

證書編號	發出日期	佔地面積 (平方米)	用途	土地使用期到期日
寧江國用(2011) 第03804號	2011年1月31日	29,114.40	住宅	2081年1月17日
蘇(2018)寧江不動產權 第0028889號	2018年4月12日	67,298.38	住宅	2081年1月17日
	總計	<u>96,412.78</u>		

據 貴集團告知，該物業僅包括上述證書所載地塊的一部分。

2. 根據日期介乎2015年7月29日至2016年9月14日的五份預售許可證－寧房銷第2015200069、2015200121、2015200143、2016200082及2016200102號，該發展項目A區及B區的一部分已獲准預售。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述預售許可證所載建築面積的一部分。

3. 根據日期介乎2017年12月21日至2018年4月3日的兩份現售備案證－現銷第20172028及20182009號，該物業的一部分已獲准出售。
4. 根據日期介乎2017年1月5日至2018年2月8日的四十五份建築工程竣工驗收備案表－第3201151302050101-JX-001至021號及第3201151302050101-JX-023至046號，該發展項目中A區及B區的一部分總建築面積約68,283.10平方米的建築工程已驗收且有關驗收已獲記錄。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述建築工程竣工驗收備案表所載建築面積的一部分。

5. 根據日期介乎2017年8月15日至2018年3月30日的五十四份不動產權證書－蘇(2017)寧江不動產權第0192426及0192427號、蘇(2018)寧江不動產權第0025926至0025977號，該物業總建築面積約404.64平方米的部份的房屋所有權及52個停車位乃歸屬予江蘇九西。
6. 據 貴集團告知，於估值日，該物業總建築面積約26,042.41平方米的部分已訂約出售，總代價約人民幣466,100,000元，吾等已於估值中考慮所述金額。
7. 吾等已獲由 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下資料：

- i. 江蘇九西擁有該物業的合法擁有權，有權轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置該物業，惟預售單位除外；及
 - ii. 該物業並無任何按揭規限。
8. 吾等對該物業進行估值時已參考多項特點與該物業相似的若干類似發展項目的市場可資比較物業。該等可資比較物業的別墅、低層住宅單位及每個停車位的單位價格分別介乎每平方米人民幣19,000元至人民幣24,500元、人民幣14,000元至人民幣16,000元及人民幣80,000元至人民幣110,000元。於達致關鍵假設時，吾等已對該等可資比較物業的單位價格作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、大小、樓齡及建築質素。

吾等的估值中已就別墅、低層住宅單位及每個停車位分別採納平均單位價格約每平方米人民幣22,000元、人民幣14,300元及人民幣90,000元，與相關可資比較物業一致。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年4月30日 現況下的市場價值																	
10.	中國 四川省 成都市 金牛區 解放北路 一段139號 瑞安·城中匯 的部分	<p>瑞安·城中匯(「該發展項目」)為建於三幅總佔地面積約57,397.26平方米(617,824平方呎)土地上的大型綜合發展項目。</p> <p>該發展項目位於金牛區，周邊主要為住宅樓宇發展項目。該發展項目距成都市中心約15分鐘車程。</p> <p>該物業包括該發展項目的一部分，總建築面積約為142,002.32平方米(1,528,513平方呎)，已於2017年竣工。</p> <p>該物業的面積及用途明細列示如下：</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>1,023.18</td> <td>11,014</td> </tr> <tr> <td>服務式公寓</td> <td>31,574.69</td> <td>339,870</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>109,404.45</td> <td>1,177,629</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>142,002.32</u></td> <td><u>1,528,513</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，分多項年期，最遲年期於2078年5月18日到期(參閱附註1)。</p>		概約建築面積		平方米	平方呎	住宅	1,023.18	11,014	服務式公寓	31,574.69	339,870	停車位	109,404.45	1,177,629	總計	<u>142,002.32</u>	<u>1,528,513</u>	於估值日，該物業為空置。	<p>人民幣 652,000,000元 (人民幣陸億 伍仟貳佰萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 652,000,000元 (人民幣陸億 伍仟貳佰萬元)) (請參閱附註9)</p>
	概約建築面積																				
	平方米	平方呎																			
住宅	1,023.18	11,014																			
服務式公寓	31,574.69	339,870																			
停車位	109,404.45	1,177,629																			
總計	<u>142,002.32</u>	<u>1,528,513</u>																			

附註：

1. 根據成都市國土資源局發出日期為2010年6月25日的三份國有土地使用證，三幅總佔地面積為57,397.26平方米土地的土地使用權已授予 貴公司間接全資附屬公司成都翔龍房地產有限公司(「成都翔龍」)。上述權證的詳情列示如下：

證書編號	發出日期	佔地面積 (平方米)	用途	土地使用期到期日
成國用(2010)第556號	2010年6月25日	51,197.15	住宅及商業	住宅： 2078年5月18日 商業： 2048年5月18日
成國用(2010)第557號	2010年6月25日	3,600.05	教育 (幼兒園)	2058年5月18日
成國用(2010)第558號	2010年6月25日	2,600.06	公共設施 (社區中心)	2058年5月18日
	總計	<u>57,397.26</u>		

據 貴集團告知，該物業僅包括上述國有土地使用證所載地塊的一部分。

2. 根據成都市規劃管理局發出日期為2010年5月27日的建設用地規劃許可證—地字第510106201020151號，佔地面積約116,954.15平方米(包括淨佔地面積：57,397.26平方米；道路：19,069.72平方米；綠化：28,724.95平方米；及其他：11,762.22平方米)的發展項目符合城鎮規劃要求。
3. 根據成都市規劃管理局發出日期介乎2011年12月8日至2013年11月18日的六份建設工程規劃許可證—建字第510106201130483、510106201230240、510106201230455、510106201330364、510106201330365及510106201330367號，多個住宅及辦公樓宇(第1至12號樓及辦公樓A及B)及配套設施的獲批准總建設規模約為476,704.28平方米。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述建設工程規劃許可證所載樓宇的一部分。

4. 根據成都市城鄉建設委員會發出日期介乎2012年3月15日至2013年12月4日的六份建築工程施工許可證—第510101201203150401、510101201211150101、510101201302280201、510101201312040201、510101201312040301及510101201312040401號，總建設規模約476,704.28平方米的多個樓宇建築工程獲批准施工。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述建築工程施工許可證所載樓宇的一部分。

5. 根據日期介乎2013年12月24日至2016年12月5日的十一份預售許可證—成房預售中心城區字第10096、10430、10457、10482、10533、10786、10787、11021、11110、11221及11617號，該物業的一部分已獲准預售。

6. 根據日期介乎2016年3月16日至2017年2月16日的三份建築工程竣工驗收備案表—第2016-043、2016-103及2017-015號，該發展項目中總建築面積約475,858.42平方米的建築工程已驗收且有驗收已獲記錄。
7. 據 貴公司告知，於估值日，該物業的部份總建築面積約15,921.98平方米已訂約出售，總代價約人民幣231,100,000元，吾等已於估值中考慮所述金額。
8. 吾等已獲由 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下資料：
 - i. 成都翔龍擁有該物業的合法擁有權；
 - ii. 該物業總建築面積約12,782.53平方米(200個單位)的部分受限於查封裁定；
 - iii. 除上文附註8ii所述部分外，成都翔龍有權轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置該物業；及
 - iv. 該物業並無任何按揭規限。
9. 在吾等的估值過程中，吾等並無賦予該物業總建築面積約12,782.53平方米的部分任何商業價值，原因是於估值日期該部分受限於查封裁定。作參考之用，假設於估值日查封裁定已解除，該物業的市場價值將為人民幣192,000,000元。
10. 吾等對該物業進行估值時已參考多項特點與該物業相似的若干類似發展項目的市場可資比較物業。該等可資比較物業的住宅單位、服務式公寓及每個停車位的單位價格分別介乎每平方米人民幣8,200元至人民幣9,000元、人民幣13,000元至人民幣16,000元及人民幣130,000元至人民幣150,000元。於達致關鍵假設時，吾等已對該等可資比較物業的單位價格作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、大小、樓層差異及質素。

吾等的估值中已就住宅單位、服務式公寓及每個停車位分別採納平均單位價格約每平方米人民幣8,300元、人民幣15,000元及人民幣140,000元，與相關可資比較物業一致。

第四類－ 貴集團於中國持作發展中的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年4月30日 現況下的市場價值
11.	中國 江蘇省 南京市 江寧區 谷里街道 趙宕水庫以西 南京瑞安 翠湖山居 B3區及C區	<p>南京瑞安翠湖山居(「該發展項目」)為建於三幅總佔地面積約110,513.00平方米(1,189,562平方呎)土地上的大型住宅發展項目。</p> <p>該發展項目距南京市中心約35公里。周邊發展項目主要為低密度住宅發展項目。</p> <p>該物業包括該發展項目B3區及C區的多個單位，總建築面積約60,582.11平方米(652,106平方呎)。據 貴集團告知，該物業預計於2019年第四季度竣工。</p> <p>該物業的面積及用途明細列示如下：</p>	於估值日，該物業正在興建中。	<p>人民幣 473,000,000元 (人民幣肆億柒仟叁佰萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 473,000,000元 (人民幣肆億柒仟叁佰萬元))</p>
概約建築面積				
平方米 平方呎				
B3區				
	別墅	37,958.59	408,586	
	停車位	<u>5,910.62</u>	<u>63,622</u>	
	小計	43,869.21	472,208	
C區				
	別墅	12,723.90	136,960	
	停車位	<u>3,989.00</u>	<u>42,938</u>	
	小計	16,712.90	179,898	
	總計	<u><u>60,582.11</u></u>	<u><u>652,106</u></u>	
<p>該物業同時獲授兩個年期的土地使用權作商業、住宿餐飲及住宅用途，分別於2051年1月17日及2081年1月17日到期。</p>				

附註：

- 根據南京市國土資源局江寧分局與 貴公司間接全資附屬公司江蘇九西建設發展有限公司(「江蘇九西」)訂立的國有建設土地使用權出讓合同－第3201212009CR0086號，三幅總佔地面積約

110,511.10平方米的土地的土地使用權已同意授予江蘇九西，年期分別為40年及70年，作商業、住宿餐飲及住宅用途。

2. 根據南京市人民政府發出的國有土地使用證及不動產權證，兩幅總佔地面積77,253.98平方米的土地的土地使用權已授予江蘇九西。上述權證的詳情列示如下：

證書編號	發出日期	佔地面積 (平方米)	用途	土地使用期到期日
寧江國用(2012) 第21552號	2012年11月2日	9,955.60	商業	2051年1月17日
蘇(2018)寧江不動產權 第0028889號	2018年4月12日	67,298.38	住宅	2081年1月17日
	總計	<u>77,253.98</u>		

據 貴集團告知，該物業僅包括上述證書所載地塊的一部分。

3. 根據南京市規劃局發出日期為2012年10月19日的建設用地規劃許可證—地字第320115201280033號，江蘇九西獲准使用一幅佔地面積約110,513.00平方米的土地作發展用途。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述建設用地規劃許可證所載地塊的一部分。

4. 根據南京市規劃局發出日期為2014年11月25日的建設工程規劃許可證—建字第320115201410766號，多幢樓宇的獲批准總建設規模約為138,909.40平方米。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述建設工程規劃許可證所載樓宇的一部分。

5. 根據南京市江寧區建築工程局發出日期介乎2014年12月24日至2016年4月14日的四份建築工程施工許可證—第320115201511030201、320115201604140101、320115201601260101及320101920140254號，該發展項目B區及C區總建設規模約98,613.40平方米的建築工程獲批准施工。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述建築工程施工許可證所載樓宇的一部分。

6. 根據日期介乎2017年11月2日至2018年2月7日的兩份預售許可證—寧房銷第2017200088及2018200010號，該發展項目B區的一部分已獲准預售。

7. 據 貴公司告知，於估值日該物業已支付的總建築成本約為人民幣150,000,000元，而估計未支付的建築成本約為人民幣223,000,000元。吾等已於估值中考慮所述金額。

8. 據 貴公司告知，該物業的一部分總建築面積約9,498.17平方米已訂約出售，總代價約人民幣182,400,000元，吾等已於估值中考慮所述金額。
9. 倘該物業於估值日竣工，則該物業市場價值約為人民幣963,000,000元。
10. 吾等已獲由 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下資料：
 - i. 江蘇九西擁有該物業的土地使用權的合法擁有權，並於其土地使用權的餘下年期內有權轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - ii. 江蘇九西已取得建設該物業所必需的許可證、批文及證明；
 - iii. 該物業不受任何按揭規限；及
 - iv. 該物業未於國有建設用地使用權出讓合同所訂明的日期之前竣工。倘建築工程竣工延誤乃因不可抗力事件或相關政府機關的行動所引致，則江蘇九西不一定須承擔違反合同的責任。據 貴公司告知，其已與政府機關聯絡，準備申請延長該物業的竣工日期。
11. 吾等對該物業(猶如已竣工)進行估值時已參考多項特點與該物業相似的若干類似發展項目的市場可資比較物業。該等可資比較物業別墅的單位價格介乎每平方米人民幣19,000元至人民幣24,500元。於達致關鍵假設時，吾等已對該等可資比較物業的單位價格作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、大小、樓齡及建築質素。

吾等的估值中已就別墅採納約每平方米人民幣19,000元的平均單位價格，與相關可資比較物業一致。

第五類－ 貴集團於中國持作未來發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年4月30日 現況下的市場價值
12.	中國 天津 武清區 前進道東北側、 翠通路東南側及 強國道西南側 威尼都第2期	威尼都(「該發展項目」)為建於兩幅總佔地面積約102,032.30平方米(1,098,276平方呎)土地上的大型商業綜合體，並附設多項配套設施。 該發展項目距天津市中心約40公里。該發展項目周邊主要為多個住宅發展項目。 該物業包括該發展項目第2期，計劃發展成一個總規劃建築面積約為48,875.00平方米(526,091平方呎)的商業綜合體。 該物業同時獲授兩個年期的土地使用權作商業及金融用途，分別於2051年9月5日及2051年11月6日到期。	於估值日，該物業為空置並待供未來發展。	人民幣 266,000,000元 (人民幣貳億陸仟陸佰萬元) (貴集團應佔 90%權益： 人民幣 239,400,000元 (人民幣貳億叁仟玖佰肆拾萬元))

附註：

- 根據天津市國土資源和房屋管理局武清國土資源分局發出的三份國有建設用地使用權出讓合同，三幅總佔地面積102,032.30平方米的土地的使用權已同意授予天津市聖偉房地產開發有限公司(「聖偉」)及嘉傑(天津)置業投資有限公司(「嘉傑」)，兩者均為 貴公司間接擁有90%的附屬公司。上述合同的詳情列示如下：

合同編號	受讓人	合同日期	佔地面積 (平方米)	用途	土地使用 年期
TJ11182011018	嘉傑	2011年7月21日	40,196.20	商業及金融	40年
TJ11182011019	嘉傑	2011年7月21日	31,863.70	商業及金融	40年
TJ11182011020	聖偉	2011年7月21日	29,972.40	商業及金融	40年
		總計	<u>102,032.30</u>		

2. 根據天津市國土資源和房屋管理局發出的兩份房地產權證，兩幅總佔地面積 102,032.30 平方米的的土地的土地使用權已授予聖偉及嘉傑。上述權證的詳情列示如下：

證書編號	註冊 擁有人	發出日期	佔地面積 (平方米)	用途	土地 使用期到期日
房地證津字第 122051101246 號	聖偉	2011 年 12 月 2 日	29,972.40	商業及金融	2051 年 11 月 6 日
房地證津字第 122051200189 號	嘉傑	2012 年 3 月 27 日	72,059.90	商業服務	2051 年 9 月 5 日
		總計	<u>102,032.30</u>		

據 貴集團告知，該物業僅包括上述房地產權證所載地塊的一部分。

3. 根據天津市國土資源和房屋管理局武清區國土資源分局、嘉傑與聖偉就國有建設用地使用權出讓合同第 TJ11182011018、TJ11182011019 及 TJ11182011020 號已於 2014 年 11 月 5 日訂立的兩份補充協議，建築工程的竣工日期已修訂為 2016 年 5 月 31 日。
4. 根據天津市武清區規劃局發出日期分別為 2011 年 12 月 30 日及 2012 年 3 月 22 日的兩份建設用地規劃許可證—2011 武清地證 0223 及 2012 武清地證 0057，嘉傑及聖偉獲准使用兩幅總佔地面積約 102,032.30 平方米的土地作發展之用。

據 貴集團告知，該物業僅包括上述建設用地規劃許可證所載地塊的一部分。

5. 根據兩份日期均為 2018 年 6 月 8 日的建設工程規劃許可證—2018 武清建證第 0048 號及 0049 號，該物業已批准的總建築規模為約 48,875.00 平方米。
6. 根據日期均為 2018 年 5 月 31 日的國有建設用地使用權出讓合同的兩份補充協議，該發展項目的竣工日期已由 2016 年 5 月 31 日修訂為 2018 年 6 月 29 日。
7. 根據兩份日期均為 2018 年 7 月 9 日的建築工程施工許可證—第 1201142018070901161 及 1201142018070902161 號，該物業總建設規模約 48,875.00 平方米的建築工程獲批准施工。
8. 據 貴公司告知，於估值日，該物業的估計總建築成本約為人民幣 332,650,000 元。
9. 據 貴公司告知，於估值日，該物業已支付的總建築成本約為人民幣 72,500,000 元。吾等已於估值中考慮所述金額。
10. 根據 貴公司於估值日所提供的開發計劃，該物業的市值(倘已竣工)約為人民幣 690,000,000 元。
11. 吾等已獲由 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下資料：
- i. 嘉傑及聖偉擁有該物業的土地使用權的合法擁有權，並有權轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置該物業的土地使用權，惟按揭部分除外；
 - ii. 該物業受多項按揭規限；及
 - iii. 該物業未於上文附註 6 所述的國有建設用地使用權出讓補充合同所訂明的日期之前竣工。倘建築工程竣工延誤乃因不可抗力事件或相關政府機關的行動所引致，則嘉傑和聖偉不一定須承擔違反合同的責任。據 貴公司告知，其已與政府機關聯絡，準備申請延長該物業的竣工日期。

12. 吾等對該物業進行估值時已參考多項特點與該物業相似的土地交易。該等可資比較物業的樓面價介乎每平方米人民幣3,730元至人民幣4,170元。於達致關鍵假設時，吾等已對該等可資比較物業的樓面價作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於容積率、土地使用年期、時間、位置、佔地面積及用途。

吾等的估值中已就該物業採納約每平方米人民幣3,950元的樓面價，與相關可資比較物業一致。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年4月30日 現況下的市場價值
13.	中國 貴州省 凱里 大橋路40號 兩幅土地及 建於其上的多幢 樓宇及構築物	<p>該物業包括兩幅佔地面積約80,720.40平方米(868,874平方呎)的土地。</p> <p>該物業位於凱里一個工業區，周邊發展項目主要為住宅及工業發展項目，距凱里市中心約40分鐘車程。</p> <p>經視察及獲 貴集團告知，該物業包括總建築面積約為29,408.53平方米的多幢樓宇及構築物，於2001年竣工。然而，吾等未獲提供建於該物業土地上的樓宇及構築物的所有房屋所有權證。</p> <p>該物業已獲授土地使用權作工業用途，於2051年9月13日到期。</p>	於估值日，該物業為空置。	無商業價值 (請參閱附註3)

附註：

- 根據凱里市人民政府發出的兩份國有土地使用證，兩幅總佔地面積為80,720.40平方米土地的土地使用權已授予 貴公司間接全資附屬公司貴州凱里瑞安水泥有限公司(「貴州凱里」)。上述權證的詳情列示如下：

證書編號	發出日期	佔地面積 (平方米)	用途	土地使用期到期日
凱里市國用(2016) 第010712號	2016年7月1日	77,452.10	工業	2051年9月13日
凱里市國用(2016) 第010715號	2016年7月8日	3,268.30	工業	2051年9月13日
	總計：	<u>80,720.40</u>		

- 吾等已獲由 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下資料：
 - 貴州凱里擁有該物業土地使用權的合法擁有權；
 - 中國法律顧問未獲提供建於上述兩幅土地之上所有樓宇及構築物的房屋所有權證，因此，彼等無法確定建於該物業土地之上的樓宇及構築物的合法擁有權；及

- iii. 基於上文附註2ii所述，貴州凱里轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置該物業可能存在法律障礙。
3. 根據吾等近期的實地視察，吾等注意到該地塊建有多幢樓宇及構築物。然而，吾等未獲提供建於該物業土地之上所有樓宇及構築物的房屋所有權證。根據上文所述附註2ii及2iii，貴州凱里轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置該物業可能存在法律障礙。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。

責任聲明

本要約文件載有為遵照上市規則及該等守則而提供有關要約及本公司的資料。全體董事對本要約文件所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本要約文件所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本要約文件並無遺漏其他事實，致使本要約文件內所載任何聲明有所誤導。

股本

本公司於最後實際可行日期及緊隨要約完成(假設要約獲全數接納)時的法定及已發行股本載列如下：

法定	港元
<u>1,000,000,000</u> 股於最後實際可行日期股份	<u>1,000,000,000</u>
<i>已發行及繳足或入賬列為繳足</i>	
484,410,164 股於最後實際可行日期股份	484,410,164
<u>(100,000,000)</u> 股建議購回及註銷股份	<u>(100,000,000)</u>
<u>384,410,164</u> 股於要約完成時股份	<u>384,410,164</u>

所有已發行股份各自在各方面享有同等權益，包括投票、股息及股本的權利。

自本公司截至2017年12月31日止財政年度結束起直至最後實際可行日期，本公司並無發行或購回任何股份。

緊接2018年5月29日要約期開始前兩個財政年度內，本公司並無進行任何股本重組。

於最後實際可行日期，本公司擁有賦予其持有人權利認購合共1,442,000股股份的尚未行使購股權。

購股權詳情載列如下：

授出日期	每股 行使價	行使期	於最後實際可行日期尚未行使 購股權涉及的股份數目
2011年7月28日	10.00 港元	2015年5月1日至 2021年7月27日	1,442,000

於最後實際可行日期，除尚未行使購股權及484,410,164股已發行股份外，本公司並無其他類別的證券、尚未行使購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份的其他證券。

於緊接本要約文件日期前兩年期間內，本公司並無宣派或派付任何股息。

視乎本集團日後的業績及財務狀況，並計及本集團當時的財務表現以及依法可供分派的溢利及／或儲備的金額，本公司或會按董事會建議於其認為合適時宣派股息。根據本集團截至2017年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，董事不建議派付末期股息。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券的權益

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於股份中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益(包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於按該條例所存置的登記冊的權益及淡倉；或(c)根據上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

姓名	股份數目			總計	佔已發行股份 的概約百分比
	個人權益	家族權益	其他權益		
羅先生	—	312,000 (附註1)	234,381,000 (附註2)	234,693,000 (附註3)	48.44%
黃先生	3,928,000	—	—	3,928,000 (附註3)	0.81%

附註：

- (1) 該等股份由羅先生的配偶羅太太實益擁有。根據證券及期貨條例，羅先生被視為擁有該等股份的權益，而羅先生及羅太太亦被視為擁有下文附註2所述有關234,381,000股股份的權益。
- (2) 該等股份包括由SOCL實益擁有的232,148,000股股份及由SOFCL (SOCL的間接全資附屬公司)持有的2,233,000股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，其信託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc. (「Bosrich」)。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的一名受益人，HSBC International Trustee Limited (「滙豐信託」)則為信託人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、羅太太、滙豐信託及Bosrich均被視為擁有該等股份的權益。
- (3) 上述所有權益均屬好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於按該條例所存置的登記冊的任何權益及淡倉；或(c)根據上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

主要股東的權益

於最後實際可行日期，按照本公司根據證券及期貨條例第336條所存置的登記冊及據董事所知，以下人士或實體(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本公司股東大會投票的任何類別股本面值5%或以上的權益，或擁有該股本所涉及任何購股權的權益：

股東名稱	股份數目	佔已發行股份的概約百分比
羅太太	234,693,000 (附註1及3)	48.44%
SOCL	234,381,000 (附註2及3)	48.38%
滙豐信託	234,381,000 (附註2及3)	48.38%
Bosrich	234,381,000 (附註2及3)	48.38%

附註：

- (1) 該等股份包括由羅太太實益擁有的312,000股股份以及於下文附註2所述羅太太的配偶羅先生根據證券及期貨條例被視為擁有權益的234,381,000股股份。

- (2) 該等股份包括由 SOCL 實益擁有的 232,148,000 股股份及由 SOFCL (為 SOCL 的間接全資附屬公司) 持有的 2,233,000 股股份。SOCL 由 Bosrich Unit Trust 擁有，其信託人為 Bosrich。Bosrich Unit Trust 的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的一名受益人，滙豐信託則為信託人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、羅太太、滙豐信託及 Bosrich 均被視為擁有該等股份的權益。
- (3) 上述所有權益均屬好倉。

除本文所披露者外及據董事所知，於最後實際可行日期，概無人士(並非董事或本公司最高行政人員)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本公司股東大會投票的任何類別股本面值 5% 或以上的權益，或擁有該股本所涉及任何購股權的權益。

於本公司的其他權益

於最後實際可行日期：

- (i) 除上一節所披露由 SOCL 持有的股權外，本公司已獲 SOCL 通知，其董事或與其董事一致行動的人士概無於本公司相關證券(定義見收購守則規則 22 註釋 4) 中擁有任何其他權益；
- (ii) 本公司附屬公司、本公司或本公司任何附屬公司的退休基金或屬收購守則內第 (2) 類「聯繫人」定義所指的本公司任何顧問(但不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)概無於本公司相關證券(定義見收購守則規則 22 註釋 4) 中擁有任何權益；
- (iii) 概無人士與本公司或因收購守則內第 (1)、(2)、(3) 及 (4) 類「聯繫人」定義而屬本公司聯繫人的任何人士訂立收購守則規則 22 註釋 8 所指的任何安排；
- (iv) 概無本公司股權由與本公司有關連的基金經理(獲豁免基金經理除外)全權管理；及
- (v) 除上文「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券的權益」一節所披露羅先生於 SOCL 已發行股本中被視為擁有的權益外，(i) 本公司、(ii) 各董事、(iii) SOCL 的董事或與任何彼等一致行動的人士概無於 SOCL 股本中擁有任何權益。

證券交易

本公司自2017年12月31日(即上個財政年度結束)起並無發行或購回任何股份，且自該公佈刊發日期起直至要約結束、失效或撤回(視情況而定)之日(包括該日)亦無／不會在市場上進行任何股份回購。

自2016年5月30日(緊接要約期開始之日前兩年)起直至本要約文件刊發日期，本公司並無購回或發行任何股份。

於最後實際可行日期，除SOCL、羅先生及黃先生作出不可撤銷承諾，彼等各自不會並將促使該等根據證券及期貨條例第XV部承諾股東被視為於其股份擁有權益的股份持有人(包括SOFCL及羅太太)不會接納要約外，概無人士於刊發本要約文件前不可撤銷地承諾接納或拒絕要約。本公司已獲SOCL、羅先生及黃先生通知，彼等及與其一致行動人士於有關期間內並無買賣本公司相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。除非要約未能成為無條件，承諾股東所作出的不可撤銷承諾不存在失去約束力的情況。

除上文所述羅先生及黃先生(均為董事及承諾股東)已作出不可撤銷承諾外，概無其他董事於本公司實益持有股權，故無接納或拒絕要約的意向。

羅慧琦女士(即羅先生的胞妹，其持有12,000股股份)已確認其將不會接納要約。

於有關期間內，(i)董事及與其一致行動人士(包括本公司)；及(ii)SOCL、SOCL的董事(其中包括羅先生及黃先生)及與彼等一致行動的人士概無買賣本公司相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

於最後實際可行日期，概無就本公司相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)訂立收購守則規則22註釋8所指的任何安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式)，而有關安排可能對要約或清洗豁免屬重大。

於最後實際可行日期，概無人士與SOCL、本公司或任何與彼等一致行動的人士訂立收購守則規則22註釋8所指的任何安排，於有關期間內亦無就本公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)進行該等交易。

於最後實際可行日期，本公司、各董事、SOCL或與任何彼等一致行動的人士(不包括UBS集團內屬於獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理的實體)概無借入或借出任何股份。此外，於有關期間內概無就本公司相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)進行該等交易。

於最後實際可行日期，本公司概無訂立任何協議、安排或諒解以向任何其他人士轉讓、抵押或質押任何根據要約收購的股份。

於最後實際可行日期，本公司或SOCL或任何與其一致行動人士概無就有關可能會或可能不會援引或試圖援引要約或清洗豁免的先決條件或條件的情況訂有彼作為當中一方的協議或安排。

於最後實際可行日期，本公司並無於SOCL擁有任何股權，於有關期間內本公司或與其一致行動人士亦無買賣SOCL的相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

市價

下表列示於(i)最後實際可行日期；(ii) 2018年5月25日(即最後交易日)；及(iii)有關期間內各曆月最後一個交易日股份在聯交所所報的每股收市價。

日期	每股收市價 港元
2017年11月30日	1.78
2017年12月29日	1.88
2018年1月31日	2.02
2018年2月28日	1.83
2018年3月29日	1.68
2018年4月30日	1.80
最後交易日	2.39
2018年5月31日	2.35
2018年6月29日	2.20
最後實際可行日期	2.11

最高及最低收市價

於有關期間內，股份在聯交所所報的最高及最低每股收市價分別為最後交易日每股2.39港元及2018年4月3日每股1.60港元。

影響董事的安排

概無任何董事已經或將會獲得任何利益，以作為其離職或其他關乎要約的補償。

於最後實際可行日期，各董事並無與任何其他人士訂立以要約結果作為條件或取決於要約結果或其他關乎要約的協議或安排。

於最後實際可行日期，(i)本公司、SOCL或任何與彼等一致行動的人士；與(ii)任何董事、近期董事、股東或近期股東概無存在任何與要約有關或取決於要約結果的協議、安排或諒解(包括任何補償安排)。

董事於合約的權益

於最後實際可行日期，SOCL或本公司概無訂立任何董事於當中擁有重大個人權益的重大合約。

董事的服務合約

本公司就續聘各獨立非執行董事與其訂立服務合約，續聘的任期固定為兩年，惟須按公司細則的規定在本公司股東週年大會上退任及膺選連任，且任何一方可發出三個月書面通知而終止聘任。該等期限尚餘十二個月以上的服務合約的詳情載列如下：

董事姓名	服務合約 開始日期	服務合約 屆滿日期	每年袍金 (附註) 港元
李凱倫女士	2017年8月28日	2019年8月27日	485,000
陳棋昌先生	2018年1月1日	2019年12月31日	595,000
夏達臣先生	2018年5月25日	2020年5月24日	455,000

附註：

董事會根據股東在本公司股東週年大會上所授予的權限不時對應付董事袍金進行檢討。各非執行董事現時的基本董事袍金為250,000港元，另加個別董事就於各董事委員會擔任任何主席及成員職務按固定比例計算的額外袍金。上表所載袍金乃指就有關董事擔任本公司董事、董事委員會主席及／或成員分別應付該等董事的現時袍金總額，其乃基於2018年董事會釐定的袍金表計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司或本公司聯營公司訂有任何下列服務合約：(i)於2018年5月29日(即要約期開始之日)前六個月內訂立或修訂的合約(包括持續及定期合約)；(ii)通知期為十二個月或以上的持續合約；或(iii)不論通知期長短，期限自最後實際可行日期起尚餘十二個月以上的定期合約。

訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本公司或本集團任何成員公司亦概無任何尚未了結或對其構成威脅的重大訴訟或索償要求。

重大合約

以下為由本集團成員公司於緊接要約期開始之日前兩年內訂立的重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立者）：

- (a) 由好易發有限公司（「好易發」，為本公司的間接全資附屬公司）（作為賣方）與江蘇南碧房地產開發有限公司（「江蘇南碧」）（作為買方）於2016年8月29日訂立的框架協議，據此，江蘇南碧同意(i)向好易發收購南京江南水泥有限公司（「南京江南水泥」，其主要在中國南京市從事水泥生產及銷售）的35%股本權益；及(ii)向南京江南水泥提供貸款，供其清償欠付好易發及其聯屬公司的部份墊款，交易總額約人民幣147,600,000元（可予調整）；
- (b) 由本公司與中國信達資產管理股份有限公司北京市分公司（「中國信達」）於2016年10月17日及2017年10月17日訂立的補充擔保重組契約，據此，中國信達同意不會要求本公司履行其就原貸款銀行授予北京中天宏業房地產諮詢有限責任公司（為中華匯房地產有限公司的前全資附屬公司，而中華匯房地產有限公司先前為本公司的聯營公司但自2009年6月起成為本公司的間接全資附屬公司）的貸款（其未償還本金額約人民幣542,000,000元，其後獲中國信達收購）而於2007年4月2日簽訂的公司擔保項下的擔保責任，直至2018年10月18日止，而本公司就此向中國信達支付的補償金總額為人民幣24,000,000元；
- (c) 由本公司（作為賣方）與本集團七名僱員（「該等僱員」，其中包括蔡玉強先生、陳毅成先生、吳逸漢先生及李國輝先生）（作為買方）於2017年8月4日訂立的買賣協議，據此，該等僱員根據一項僱員股權參與安排同意向本公司收購Shui On Contractors Limited（該公司透過其附屬公司主要於香港及澳門從事建築業務）合共15%的股份權益，總代價為75,000,000港元；

- (d) 由建裕有限公司(「**建裕**」，為本公司的全資附屬公司)(作為買方)、本公司、Fine Ace Investments Limited(「**Fine Ace**」，為SOTAN China Real Estate I, LP(「**SOTAN Fund**」)的全資附屬公司)(作為賣方)及SOTAN Fund的有限合夥人於2017年9月7日訂立的買賣協議(經於2017年9月7日訂立的補充協議補充)，據此，建裕同意向Fine Ace收購(i)昶富有限公司(「**昶富**」，其持有附有權利收購一項位於中國天津市名為天津威尼都的房地產開發項目90%權益的期權)的50%股份權益；及(ii)由昶富欠付Fine Ace的股東貸款，總代價約為4,620,000歐元；
- (e) 由建裕(作為買方)、本公司、Rosy Opportunity Limited(「**Rosy Opportunity**」，為SOTAN Fund的全資附屬公司)(作為賣方)及SOTAN Fund的有限合夥人於2017年9月7日訂立的買賣協議(經於2017年9月7日訂立的補充協議補充)，據此，建裕同意向Rosy Opportunity收購(i)永立控股有限公司(「**永立**」，其透過在中國成立的項目公司持有一項位於中國南京市名為南京瑞安翠湖山的房地產開發項目)的50%股份權益；及(ii)由永立欠付Rosy Opportunity的股東貸款，總代價約為32,040,000歐元；及
- (f) 由明域集團有限公司(「**明域**」，為本公司的全資附屬公司)(作為賣方)、本公司(作為明域所負責任的擔保人)、萬盈國際有限公司(「**萬盈**」)(作為買方)及億達中國控股有限公司(作為萬盈所負責任的擔保人)就以總代價人民幣1,300,000,000元出售富岸集團有限公司(「**富岸**」)28.20%股本權益及有關貸款而於2017年11月14日訂立的買賣協議。富岸持有大連天地項目，其為一項位於中國大連市的房地產開發項目，估計可開發樓面面積約為3,000,000平方米，包括軟件辦公室、住宅、商業及零售物業、酒店及教育設施。

專家及同意書

以下為於本要約文件中提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
UBS	為於證券及期貨條例下的註冊機構，可進行證券及期貨條例下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)、第7類(提供自動化交易服務)及第9類(提供資產管理)受規管活動

英高 為持牌法團，可進行券及期貨條例下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動

德勤 • 關黃陳方會計師行 執業會計師

第一太平戴維斯估值及 專業物業估值師
專業顧問有限公司

UBS、英高、德勤 • 關黃陳方會計師行及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司各自已就本要約文件的刊發發出同意書，表示同意以本要約文件所載的形式及涵義轉載其意見或函件(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回彼等的同意書。

於最後實際可行日期，UBS(獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理除外)、英高、德勤 • 關黃陳方會計師行及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司各自並無於本集團的任何成員公司中持有任何股權，或擁有任何可認購或以他人名義認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否依法強制執行)。

備查文件

由本要約文件刊發日期起至要約仍可供接納的期間止，以下文件的副本可於(i)本公司網站(www.socam.com)；(ii)證監會網站(www.sfc.hk)；及(iii)於任何營業日上午9時至下午5時的一般辦公時間內在本公司的總辦事處(地址為香港港灣道6-8號瑞安中心34樓)查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則以及SOCL的組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至2016年及2017年12月31日止兩個財政年度的年報；
- (c) 本附錄「專家及同意書」一節所述的同意書；
- (d) 英高及德勤 • 關黃陳方會計師行就本公司於2018年7月17日刊發的公佈(當中載列對業績預告公佈的更新)而發出的書面同意；
- (e) 董事會函件，其文本載於本要約文件第6至17頁；
- (f) UBS函件，其文本載於本要約文件第18至28頁；
- (g) 獨立董事委員會函件，其文本載於本要約文件第IBC-1至IBC-2頁；

- (h) 獨立財務顧問函件，其文本載於本要約文件第 IFA-1 至 IFA-32 頁；
- (i) 德勤•關黃陳方會計師行就本集團未經審核備考財務資料發出的報告，其文本載於本要約文件附錄三；
- (j) 英高就業績預告聲明發出的報告，其文本載於本要約文件附錄四；
- (k) 德勤•關黃陳方會計師行就業績預告聲明發出的報告，其文本載於本要約文件附錄五；
- (l) 由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司發出的物業估值報告，其文本載於本要約文件附錄六；
- (m) 承諾股東就不接納要約出具的不可撤銷承諾契據；
- (n) 本附錄「重大合約」一節所述的重大合約；及
- (o) 本附錄「董事的服務合約」一節所述的服務合約。

其他

- (a) 本公司的註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司在香港的總辦事處及主要營業地點位於香港港灣道 6-8 號瑞安中心 34 樓。
- (c) UBS 的註冊辦事處位於香港中環金融街 8 號國際金融中心二期 52 樓。
- (d) 英高的註冊辦事處位於香港中環康樂廣場 8 號交易廣場二期 40 樓。
- (e) 與本公司一致行動的主要人士包括 SOCL 及羅先生。SOCL 的註冊辦事處為 P.O. Box 91, Craigmuir Chambers, Road Town, Tortola, British Virgin Islands，而羅先生的通信地址為香港港灣道 6-8 號瑞安中心 34 樓。
- (f) SOCL 的董事為羅先生、黃先生、羅寶瑜女士及羅俊誠先生。
- (g) 本要約文件、股東特別大會適用的代表委任表格及接納表格的中英文本倘有歧義，概以英文本為準。



瑞安建業有限公司*
SOCAM Development Limited

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：983)

茲通告瑞安建業有限公司(「本公司」)謹訂於2018年8月2日(星期四)下午4時正假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店8樓海景廳II-III舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司的普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准UBS AG香港分行代表本公司提出有條件現金要約(「要約」)，按每股股份2.50港元的價格購回本公司股東(「股東」)所持有的本公司已發行股本中每股面值1.00港元的股份(「股份」)最多達100,000,000股(惟須受於2018年7月17日寄發予股東的要約文件及隨附的接納表格(註有「A」字樣並經由大會主席簡簽以資識別的該等文件副本於大會上呈列)所載列的條款及條件規限，且無損並附加於股東在本公司於2018年5月31日舉行的股東週年大會上就購回股份授出的一般性授權下的現有權限)，並授權本公司董事就使要約得以生效或其他與要約相關的事宜(包括但不限於根據要約完成股份回購)簽署彼等認為乃屬適宜、必要或合宜的所有有關文件(及(倘需要)根據本公司的公司細則在其上加蓋本公司印章)以及採取所有有關行動；及
- (b) 批准豁免(「清洗豁免」)本公司控股股東Shui On Company Limited(「SOCL」)因要約完成而根據香港收購及合併守則以及股份回購守則(「該等守則」)可能須(除非獲清洗豁免)就所有並非由SOCL及與其一致行動人士(定義見該等守則)擁有的已發

* 僅供識別

股東特別大會通告

行股份提出強制性全面要約的任何責任，並授權本公司董事就使清洗豁免得以生效或其他與清洗豁免相關的事宜簽署彼等認為乃屬適宜、必要或合宜的所有有關文件(及(倘需要)根據本公司的公司細則在其上加蓋本公司印章)以及採取所有有關行動。」

承董事會命
瑞安建業有限公司
公司秘書
陳若荷

香港，2018年7月17日

附註：

1. 凡有權出席大會或其任何續會或延會(視情況而定)及於會上投票的股東均有權委任一位或多位代表代其出席，並於投票表決時代其投票。受委任代表毋須為股東。
2. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經核證的授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會或延會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送交本公司在香港的股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會或延會(視情況而定)，並於會上投票。在該情況下，代表委任表格將被視為撤銷。
3. 根據上市規則及該等守則的規定，上述決議案將於大會上以投票方式表決。有關以投票方式進行表決的詳細程序將會於大會上向股東闡釋。
4. 為確定股東有權出席大會或其任何續會或延會(視情況而定)並於會上投票的資格，本公司將於2018年7月30日(星期一)至2018年8月2日(星期四)期間(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間所有股份轉讓將不會受理。為符合出席大會或其任何續會或延會(視情況而定)並在會上投票的資格，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票必須於2018年7月27日(星期五)下午4時30分前一併送達本公司在香港的股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理登記手續。
5. 若於大會當日下午2時正或之後任何時間懸掛八號或以上颱風信號或黑色暴雨警告信號生效，大會將延期舉行。在此情況下，本公司將於實際可行的情況下儘快於其網站及聯交所網站刊發公佈通知股東該延期會議的日期、時間及地點。

在黃色或紅色暴雨警告生效期間，大會將會如期舉行。於惡劣天氣情況下，股東應因應自身情況自行決定是否出席大會。