
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函的任何內容或應採取的行動有疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有中國金茂控股集團有限公司的股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部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。



China Jinmao Holdings Group Limited
中國金茂控股集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股票代號：00817)

主要交易
收購銀匯公司及航運公司之股權

董事會函件載於本通函第4至第13頁。

2018年2月15日

目 錄

	頁碼
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團財務資料	I-1
附錄二A — 銀匯公司之會計師報告	IIA-1
附錄二B — 航運公司之會計師報告	IIB-1
附錄三 — 銀匯公司及航運公司之管理層討論與分析	III-1
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 物業估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「產權交易所」	指	上海聯合產權交易所
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「立信德豪」	指	執業會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司
「董事會」	指	本公司董事會
「長沙榮茂」	指	長沙榮茂企業管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「本公司」	指	中國金茂控股集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	經銀匯收購及航運收購擴大的本集團
「安永」	指	執業會計師安永會計師事務所
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「航運公司」	指	上海國際航運服務中心開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，於完成航運收購前，由本公司和上港集團分別持有50%的股權

釋 義

「航運收購」	指	長沙榮茂向上港集團收購其所持航運公司50%的股權
「航運合同」	指	長沙榮茂與上港集團就航運收購於2018年1月12日訂立的產權交易合同
「最後實際可行日期」	指	2018年2月8日，即本通函付印前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「公開掛牌文件」	指	上港集團就擬出售其於銀匯公司和航運公司各50%的股權而於2017年12月13日在產權交易所刊發的公告
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「永利行」	指	獨立物業估值師永利行評值顧問有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「上海國際航運服務中心項目」或「該項目」	指	於中國上海市虹口區匯山碼頭地塊上開發的商業、辦公綜合體
「股份」	指	本公司之普通股
「股東」	指	股份登記持有人
「中化股份」	指	中國中化股份有限公司，一家根據中國法律註冊成立之股份有限公司，為中化香港的直接控股公司，由中化集團持有98%股權

釋 義

「中化集團」	指	中國中化集團有限公司，一家於中國註冊成立之國有企業，為本公司之最終控股公司
「中化香港」	指	中化香港（集團）有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為本公司的直接控股股東
「上港集團」	指	上海國際港務（集團）股份有限公司，一家根據中國法律成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「銀匯公司」	指	上海銀匯房地產發展有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，於完成銀匯收購前，由本公司和上港集團分別持有50%的股權
「銀匯收購」	指	長沙榮茂向上港集團收購其所持銀匯公司50%的股權
「銀匯合同」	指	長沙榮茂與上港集團就銀匯收購於2018年1月12日訂立的產權交易合同



China Jinmao Holdings Group Limited

中國金茂控股集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股票代號：00817)

非執行董事

寧高寧先生 (主席)

楊林先生

安洪軍先生

執行董事

李從瑞先生 (首席執行官)

江南先生 (首席財務官)

宋鏐毅先生 (高級副總裁)

獨立非執行董事

劉漢銓先生

蘇錫嘉先生

高世斌先生

敬啟者：

註冊辦事處

香港

灣仔

港灣道1號

會展廣場

辦公大樓

47樓4702-03室

主要交易

收購銀匯公司及航運公司之股權

緒言

茲提述本公司日期為2018年1月12日的公告，內容有關本公司全資附屬公司長沙榮茂透過產權交易所舉辦的公開掛牌程序以人民幣2,857,681,300元的總代價向上港集團投得銀匯公司和航運公司各50%的股權。於銀匯收購和航運收購完成後，本集團將持有銀匯公司和航運公司各100%的股權。

本通函旨在向閣下提供有關銀匯收購及航運收購的進一步資料及上市規則規定的其他資料。

銀匯收購

日期

2018年1月12日

訂約方

賣方：上港集團

買方：長沙榮茂

將予收購的權益

根據銀匯合同，上港集團同意出售而長沙榮茂同意收購銀匯公司50%的股權。於銀匯收購完成後，本集團將持有銀匯公司100%的股權。

代價、支付及完成

銀匯收購的代價為人民幣949,902,900元，乃為公開掛牌文件中規定的收購底價，並基於長沙榮茂透過公開掛牌程序成功投標而確定。該收購底價乃根據獨立評估機構對銀匯公司截至2017年8月31日的淨資產評估值人民幣2,415,044,440.73元（並扣除銀匯公司擬向其股東分配的利潤人民幣515,238,700元後）確定。

銀匯收購的代價將由本集團以內部資源撥付，並將由長沙榮茂按如下方式以現金支付：

- (i) 保證金：長沙榮茂已支付至產權交易所指定銀行賬戶的保證金人民幣94,990,290元，於銀匯合同簽訂後，自動轉為代價的組成部份；
- (ii) 首期代價：長沙榮茂應於銀匯合同簽訂後五個工作日內，將代價的30%（扣除已支付的保證金）支付至產權交易所指定銀行賬戶。在長沙榮茂支付首期代價後，上港集團和長沙榮茂應向產權交易所申請交易憑證。產權交易所應於交易憑證出具之日起三個工作日內，將所收到的首期代價支付至上港集團指定銀行賬戶；及

- (iii) 剩餘代價：長沙榮茂應於2018年5月1日前，將剩餘代價連同剩餘代價按照銀行貸款利率確定的從首期代價支付之日起至剩餘代價付清之日止期間的利息，支付至上港集團指定銀行賬戶。

在長沙榮茂付清銀匯收購的代價後五個工作日內，上港集團和長沙榮茂應配合銀匯公司辦理銀匯收購的相關工商變更登記手續。

航運收購

日期

2018年1月12日

訂約方

賣方：上港集團

買方：長沙榮茂

將予收購的權益

根據航運合同，上港集團同意出售而長沙榮茂同意收購航運公司50%的股權。於航運收購完成後，本集團將持有航運公司100%的股權。

代價、支付及完成

航運收購的代價為人民幣1,907,778,400元，乃為公開掛牌文件中規定的收購底價，並基於長沙榮茂透過公開掛牌程序成功投標而確定。該收購底價乃根據獨立評估機構對航運公司截至2017年8月31日的淨資產評估值人民幣3,981,599,134.44元（並扣除航運公司擬向其股東分配的利潤人民幣166,042,500元後）確定。

董事會函件

航運收購的代價將由本集團以內部資源撥付，並將由長沙榮茂按如下方式以現金支付：

- (i) 保證金：長沙榮茂已支付至產權交易所指定銀行賬戶的保證金人民幣190,777,840元，於航運合同簽訂後，自動轉為代價的組成部份；
- (ii) 首期代價：長沙榮茂應於航運合同簽訂後五個工作日內，將代價的30%（扣除已支付的保證金）支付至產權交易所指定銀行賬戶。在長沙榮茂支付首期代價後，上港集團和長沙榮茂應向產權交易所申請交易憑證。產權交易所應於交易憑證出具之日起三個工作日內，將所收到的首期代價支付至上港集團指定銀行賬戶；及
- (iii) 剩餘代價：長沙榮茂應於2018年5月1日前，將剩餘代價連同剩餘代價按照銀行貸款利率確定的從首期代價支付之日起至剩餘代價付清之日止期間的利息，支付至上港集團指定銀行賬戶。

在長沙榮茂付清航運收購的代價後五個工作日內，上港集團和長沙榮茂應配合航運公司辦理航運收購的相關工商變更登記手續。

有關銀匯公司及航運公司的資料

銀匯公司

銀匯公司成立於2000年3月，註冊資本為人民幣1,355百萬元。於完成銀匯收購前，銀匯公司由本公司和上港集團各持有50%的股權，為本公司的非全資附屬公司。上港集團於銀匯公司的投資額為人民幣677.5百萬元。於銀匯收購完成後，銀匯公司將由本公司和長沙榮茂各持有50%的股權，將為本公司的全資附屬公司。

董事會函件

銀匯公司根據香港財務報告準則編製財務報表，會計政策與本集團編製綜合財務報表時所採納的會計政策相同。基於銀匯公司之財務報表，其於2016年12月31日及於2017年8月31日之經審核總資產及經審核淨資產如下：

	於2016年 12月31日 (約人民幣 百萬元)	於2017年 8月31日 (約人民幣 百萬元)
經審核總資產	4,933	4,247
經審核淨資產	3,644	2,486

獨立評估機構對銀匯公司於2017年8月31日之總資產及淨資產評估值分別為約人民幣4,177.50百萬元及約人民幣2,415.04百萬元。

基於銀匯公司根據香港財務報告準則編製的財務報表，截至2016年12月31日止兩個年度及截至2017年8月31日止八個月，銀匯公司的經審核溢利如下：

	截至2015年 12月31日止年度 (約人民幣 百萬元)	截至2016年 12月31日止年度 (約人民幣 百萬元)	截至2017年 8月31日止八個月 (約人民幣 百萬元)
除稅前經審核溢利	582	405	56
除稅後經審核溢利	481	245	42

航運公司

航運公司成立於2007年1月，註冊資本為人民幣3,150百萬元。於完成航運收購前，航運公司由本公司和上港集團各持有50%的股權，為本公司的非全資附屬公司。上港集團於航運公司的投資額為人民幣1,575百萬元。於航運收購完成後，航運公司將由本公司和長沙榮茂各持有50%的股權，將為本公司的全資附屬公司。

董事會函件

基於航運公司根據香港財務報告準則編製之財務報表，其於2016年12月31日及於2017年8月31日之經審核總資產及經審核淨資產如下：

	於2016年 12月31日 (約人民幣 百萬元)	於2017年 8月31日 (約人民幣 百萬元)
經審核總資產	14,089	8,402
經審核淨資產	6,300	3,579

獨立評估機構對航運公司於2017年8月31日之總資產及淨資產評估值分別為約人民幣8,407.81百萬元及約人民幣3,981.60百萬元。

基於航運公司根據香港財務報告準則編製的財務報表，截至2016年12月31日止兩個年度及截至2017年8月31日止八個月，航運公司的經審核溢利如下：

	截至2015年 12月31日止年度 (約人民幣 百萬元)	截至2016年 12月31日止年度 (約人民幣 百萬元)	截至2017年 8月31日止八個月 (約人民幣 百萬元)
除稅前經審核溢利	1,028	4,683	106
除稅後經審核溢利	550	2,642	79

上海國際航運服務中心項目

銀匯公司和航運公司主要從事上海國際航運服務中心項目的開發。該項目位於中國上海市虹口區匯山碼頭，佔地面積為95,594平方米，總建築面積為530,933平方米。其中，銀匯公司負責開發該項目西塊地塊（佔地面積為41,345平方米，總建築面積為203,681平方米），而航運公司負責開發該項目東塊和中塊地塊（佔地面積為54,249平方米，總建築面積為327,252平方米）。該項目被開發為商業、辦公綜合體。銀匯公司已完成興建該項目西塊地塊，而航運公司預期將於2018年8月完成興建該項目東塊和中塊地塊。興建該項目餘下部分所需成本預期將約為人民幣842百萬元，有關金額將以

本集團內部資金撥付。於最後實際可行日期，該項目已完成簽約銷售物業建築面積約274,068平方米，約佔該項目可售物業建築面積的97%。收入預計來自於該項目完工後出售所有餘下物業。

銀匯收購和航運收購之理由及益處

上港集團擬出售其於銀匯公司和航運公司的股權。銀匯公司和航運公司現時均為本公司的非全資附屬公司，其日常經營管理及該項目的開發均由本公司主導負責。於銀匯收購和航運收購完成後，銀匯公司和航運公司均將成為本公司的全資附屬公司，可確保該項目成功收尾，相關各項事宜順利完成。另外，在出售其所持銀匯公司和航運公司的股權後，上港集團有義務儘快償還及促使上海星外灘開發建設有限公司儘快清償尚欠銀匯公司和航運公司的未償還貸款，於最後實際可行日期，未償還貸款金額總計為約人民幣2,730百萬元（於2018年5月1日前到期）。償還貸款可給本集團帶來可期的現金流，有助於本集團整體財務狀況及營運資金的優化，滿足本集團於其他開發項目的發展及財政需要。於最後實際可行日期，本公司並未確定任何將償還貸款所得款項用於投資的特定項目。預期償還貸款所得款項將用作支付本公司日後收購地塊的競投保證金及／或土地出讓金。

由於銀匯收購及航運收購乃透過產權交易所舉辦的公開掛牌程序進行，有關程序屬法律規定的公開、透明投標程序，銀匯收購及航運收購的代價乃於公開掛牌程序中釐定，為公開掛牌文件規定的收購底價，而有關收購底價乃參考獨立評估機構對銀匯公司及航運公司的淨資產評估值而釐定，經計及上述銀匯收購和航運收購之理由及益處後，董事（包括獨立非執行董事）認為銀匯收購和航運收購的條款公平合理、按一般商業條款或更佳條款進行，及符合本公司及其股東的整體利益。概無董事被視為於銀匯收購和航運收購中擁有重大利益，因此董事概毋須就批准銀匯收購和航運收購的董事會決議案放棄投票。

銀匯收購和航運收購之財務影響

於銀匯收購和航運收購完成後，銀匯公司和航運公司均將成為本公司的全資附屬公司。

資產和負債

由於銀匯公司和航運公司於銀匯收購和航運收購前後均為本公司的附屬公司，銀匯收購和航運收購構成的股權交易並無改變本集團於銀匯公司和航運公司的控制權。根據本通函附錄四所載的經擴大集團未經審核備考財務資料，代價超出銀匯公司和航運公司之非控股權益的賬面值之差額為人民幣122,327,000元，該差額將於本公司所有者應佔權益中的其他儲備中確認。銀匯收購和航運收購將不會對本集團的資產和負債產生任何影響。

盈利

由於銀匯公司和航運公司於銀匯收購和航運收購前後均為本公司的附屬公司，故除交易成本外，銀匯收購和航運收購將不會對本集團的盈利產生任何影響。

物業估值

獨立物業估值師永利行已對銀匯公司和航運公司於2017年12月31日所持有的物業權益進行估值。物業估值報告全文載於本通函附錄五。

下表載列本通函附錄二A及附錄二B所載的銀匯公司和航運公司於2017年8月31日所持有物業權益的賬面淨值與本通函附錄五所載於2017年12月31日的物業權益估值之間的對賬：

約人民幣
百萬元

銀匯公司

投資物業

於2017年8月31日的投資物業經審核賬面淨值	484
投資物業公平值變動	(53)
於2017年12月31日的投資物業估值	431

發展中和持作出售物業

於2017年8月31日的發展中和持作出售物業經審核賬面淨值	267
發展中和持作出售物業公平值變動	195
於2017年12月31日的發展中和持作出售物業估值	462

約人民幣
百萬元

航運公司

發展中和持作出售物業

於2017年8月31日的发展中和持作出售物業經審核賬面淨值	855
發展中和持作出售物業公平值變動	691
於2017年12月31日的发展中和持作出售物業估值	1,546

上市規則的涵義

於完成銀匯收購及航運收購前，銀匯公司和航運公司均由本公司和上港集團各持有50%的股權，均為本公司的非全資附屬公司。上港集團因其為銀匯公司和航運公司的主要股東而成為本公司附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，銀匯收購和航運收購均構成本集團與附屬公司層面的關連人士之間的關連交易。鑒於(i)董事會已批准銀匯收購和航運收購，及(ii)獨立非執行董事已確認銀匯收購和航運收購的條款公平合理、按一般商業條款或更佳條款進行，及符合本公司及其股東的整體利益，因此，根據上市規則第14A.101條，銀匯收購和航運收購僅須遵守申報及公告規定，但可獲得豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

由於銀匯收購和航運收購合併計算後的一個或多個適用百分比率高於25%但低於100%，因此，根據上市規則第14章，銀匯收購和航運收購亦構成本公司的一項主要交易，並須遵守申報、公告及股東批准的規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，並無股東於銀匯收購和航運收購中擁有任何重大權益，故此倘本公司召開股東大會以批准銀匯收購和航運收購，並無股東需放棄投票。本公司已於2018年1月12日就銀匯收購和航運收購獲得中化香港之書面批准。中化香港為本公司直接控股股東，於批准之日，持有5,759,881,259股股份，佔本公司已發行股份總數的約53.95%。根據上市規則第14.44條，中化香港之書面批准可代替就批准銀匯收購和航運收購而召開之股東大會。因此，本公司無須召開股東大會以批准銀匯收購及航運收購。

有關訂約方的資料

本公司是中國一家大型優質房地產項目開發商及運營商。本公司為中化集團的房地產開發業務的平台企業。本公司現有主營業務包括商用及住宅物業的開發、銷售、租賃及管理以及酒店經營。

長沙榮茂主要在中國從事企業管理及房地產信息等諮詢服務。

上港集團主要從事集裝箱裝卸業務、散雜貨裝卸業務、港口服務業務和港口物流業務。

其他資料

謹請閣下同時垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
中國金茂控股集團有限公司
主席
寧高寧
謹啟

2018年2月15日

本集團財務資料

本集團截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度及截至2017年6月30日止六個月的財務資料已披露於下列文件，有關文件已刊發於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chinajinmao.cn)：

- 於2015年4月27日刊發截至2014年12月31日止年度之年報 (http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0427/LTN201504271739_c.pdf)；
- 於2016年4月22日刊發截至2015年12月31日止年度之年報 (http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0422/LTN20160422545_c.pdf)；
- 於2017年4月26日刊發截至2016年12月31日止年度之年報 (http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0426/LTN201704261702_c.pdf)；及
- 於2017年8月24日刊發截至2017年6月30日止六個月之中期報告 (http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0824/LTN20170824054_c.pdf)。

債務

於2017年12月31日（即刊發本通函前就本債務聲明的最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團共有未償付(i)約人民幣2,192.24百萬元之境內公司債券；(ii)約人民幣17,901.68百萬元之票據；及(iii)約人民幣51,237.57百萬元之銀行及其他借款，包括約人民幣34,044.66百萬元之銀行借款及約人民幣18,192.91百萬元之其他借款，當中約人民幣12,791.90百萬元以本集團資產（包括物業、廠房及設備、發展中物業、持作出售物業、土地使用權、投資物業及應收貿易賬款）作抵押。此外，本集團已就本集團物業的若干買家的按揭融資提供約人民幣21,083.30百萬元之擔保。

除上文所述或本通函另有披露者及集團間負債外，本集團於2017年12月31日營業時間結束時概無任何已發行且尚未償還或同意發行的借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

營運資金

董事經考慮銀匯收購及航運收購之影響以及本集團可用之財務資源（包括本集團內部產生的資金）後認為，本集團有充足營運資金應付本通函日期起計未來最少十二個月所需。

本集團財務及業務前景

本集團仍對商用及住宅房地產市場及中國豪華酒店經營市場及本集團發展前景充滿信心。本集團經營業績維持穩定增長，其母公司所有者應佔溢利（未包含投資物業公平值變動的影響）由截至2016年6月30日止六個月約人民幣1,034.2百萬元上升至截至2017年6月30日止六個月約人民幣2,215.8百萬元。誠如本公司於2018年1月3日刊發的盈利增長公告所披露，預期母公司所有者應佔溢利（未包含投資物業公平值變動的影響）將持續增長，而本集團截至2017年12月31日止年度之有關利潤將較2016年12月31日止年度錄得至少80%之較大增長。

誠如本通函「董事會函件」內「銀匯收購和航運收購之理由及益處」一節所披露，銀匯收購和航運收購可確保本公司能夠將上海國際航運服務中心項目成功收尾，相關各項事宜順利完成，而於銀匯收購和航運收購完成後償還貸款可給本集團帶來現金流，有助於本集團整體財務狀況及營運資金的優化，滿足本集團於其他開發項目的發展及財政需要。

展望未來，本集團將繼續專注於以城市運營為核心的業務模式，推進「雙輪兩翼」戰略升級。「雙輪」戰略包含物業開發及物業持有（即本集團兩大核心業務），為本集團發展的基礎與優勢，而「兩翼」戰略包含金融與服務，為本集團發展新動力。為推動其戰略升級，本集團將整合其核心業務發展，同時加快金融與服務創新，以加強全面優勢。就此，本集團將致力推動資產運作，建立專業、國際化及市場主導的地產基金平台，強化投資與融資渠道。本集團將積極開拓及設計上游與下游物業相關基金產品，包括公私營合作(PPP)基金及物業開發基金，與本集團核心業務發展正面互動，帶來可觀投資收益。此外，本集團將致力綠色科技研發、綠色科技諮詢與服務，藉以將業務範疇由採用綠色科技向綠色建築全周期運作與諮詢服務延伸。

本集團努力發展成為「規模適度、效益優良、品質領先、服務突出」的行業標桿與引領者。為達到此目標，本集團將實施涵蓋所有主要範疇（包括設計、建設及採購）的嚴格品質監控測試系統，並每半年及每年進行承包商及供應商評核，以提升物業品

質。本集團將透過舉辦不同主題的客戶活動，引入全國統一客戶服務熱線處理客戶投訴，從而優化其客戶服務系統，拓闊通訊渠道。同時，本集團將繼續拓展綠色管理模式，在建築全周期應用嶄新綠色建築概念與先進綠色及低碳技術，與提供環保及可回收原材料的戰略供應商合作，將物業對環境造成的影響降至最低。

以下為自本公司申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司（香港執業會計師）收到的報告全文，以供載入本通函。



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

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

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

香港干諾道中111號
永安中心25樓

就歷史財務資料致上海銀匯房地產發展有限公司董事之會計師報告

緒言

吾等就第IIA-4至IIA-37頁所載之上海銀匯房地產發展有限公司（「目標公司」）之歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年8月31日之財務狀況表，以及截止前述日期止各期間（「往績紀錄期間」）之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料（統稱「歷史財務資料」）。第IIA-4至IIA-37頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分，乃就中國金茂控股集團有限公司（「貴公司」）建議收購目標公司50%股權而編製，以供載入 貴公司日期為2018年2月15日之通函（「通函」）內。

董事對歷史財務資料之責任

目標公司之董事須負責根據歷史財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製作出真實公平反映之歷史財務資料，並落實目標公司董事認為必需之內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）。

貴公司之董事對本通函內載有目標公司歷史資料之內容負責，該等資料乃根據與 貴公司一致的重大會計政策編製。

申報會計師之責任

吾等之責任為就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報。吾等根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「投資通函內就

歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料有無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等之工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製並作出真實公平反映的歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等之工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料真實公平反映目標公司於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年8月31日之財務狀況，以及根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製及呈列之目標公司於往績紀錄期間之財務表現及現金流量。

審閱追加期間之比較歷史財務資料

吾等已審閱目標公司追加期間之比較歷史財務資料，此等財務資料包括截至2016年8月31日止八個月之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及其他解釋資料（統稱「追加期間之比較歷史財務資料」）。目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製追加期間之比較歷史財務資料。吾等之責任為根據吾等之審閱對追加期間之比較歷史財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱聘任準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審計之範圍為小，故不能令吾等保

證吾等於審計中將知悉可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項致使吾等相信就會計師報告而言追加期間之比較歷史財務資料於所有重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料及追加期間之比較歷史財務資料時，概無對第IIA-4頁界定之相關財務報表作出調整。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

李家樑

執業證書編號：P01220

香港，2018年2月15日

I. 歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

目標公司於往績記錄期間以歷史財務資料為基礎的財務報表（「**相關財務報表**」），經香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈的《香港審核準則》審核。

歷史財務資料以人民幣（「**人民幣**」）列值，且除另有指明外，所有價值均已調整至最接近的千位數（**人民幣千元**）。

損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
		2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
收入	7	1,440,242	670,206	799,568	756,969	2,849
銷售成本		<u>(822,826)</u>	<u>(467,981)</u>	<u>(409,096)</u>	<u>(381,446)</u>	<u>—</u>
毛利		617,416	202,225	390,472	375,523	2,849
其他收入和收益	8	64,672	541,814	123,455	58,598	59,386
銷售和營銷開支		(7,321)	(51,227)	(7,417)	(6,404)	(2,754)
管理和其他營運開支		(3,240)	(94,303)	(101,616)	(2,724)	(3,134)
融資成本	9	<u>—</u>	<u>(16,133)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
稅前利潤	10	671,527	582,376	404,894	424,993	56,347
所得稅費用	14	<u>(244,802)</u>	<u>(101,824)</u>	<u>(159,781)</u>	<u>(179,457)</u>	<u>(13,944)</u>
年度／期間利潤及 其他全面收益		<u>426,725</u>	<u>480,552</u>	<u>245,113</u>	<u>245,536</u>	<u>42,403</u>

財務狀況表

	附註	截至12月31日止年度			於2017年
		2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	8月31日 人民幣千元
非流動資產					
投資物業	16	–	481,180	483,400	483,970
物業、廠房及設備	17	4	11,329	11,090	10,814
其他應收款	18	–	275,000	187,500	–
遞延稅項資產	19	266,866	108,784	127,477	128,046
非流動資產總額		<u>266,870</u>	<u>876,293</u>	<u>809,467</u>	<u>622,830</u>
流動資產					
發展中和持作出售物業	20	866,208	611,032	201,936	266,570
應收貿易賬款	21	1,590,548	–	–	–
其他應收款和預付款項	18	1,473,309	2,808,208	3,856,697	3,173,378
現金和現金等價物	22	594,484	529,882	64,578	184,403
流動資產總額		<u>4,524,549</u>	<u>3,949,122</u>	<u>4,123,211</u>	<u>3,624,351</u>
流動負債					
應付貿易賬款	23	522,141	633,755	343,851	427,338
其他應付款項和應計款項	24	88,018	93,283	190,356	572,897
應付稅項		195,663	147,760	140,226	147,736
土地增值稅準備	25	1,067,463	551,931	614,446	613,008
流動負債總額		<u>1,873,285</u>	<u>1,426,729</u>	<u>1,288,879</u>	<u>1,760,979</u>
流動資產淨額		<u>2,651,264</u>	<u>2,522,393</u>	<u>2,834,332</u>	<u>1,863,372</u>
淨資產		<u>2,918,134</u>	<u>3,398,686</u>	<u>3,643,799</u>	<u>2,486,202</u>
權益					
註冊資本	26	1,355,000	1,355,000	1,355,000	1,355,000
儲備	27	1,563,134	2,043,686	2,288,799	1,131,202
權益總額		<u>2,918,134</u>	<u>3,398,686</u>	<u>3,643,799</u>	<u>2,486,202</u>

權益變動表

	註冊資本 (附註26) 人民幣千元	法定儲備 (附註27) 人民幣千元	保留利潤 (附註27) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2014年1月1日	1,355,000	203,000	933,409	2,491,409
本年利潤和其他全面收益	–	–	426,725	426,725
轉撥至法定儲備	–	44,140	(44,140)	–
於2014年12月31日和2015年1月1日	1,355,000	247,140	1,315,994	2,918,134
本年利潤和其他全面收益	–	–	480,552	480,552
轉撥至法定儲備	–	26,053	(26,053)	–
於2015年12月31日和2016年1月1日	1,355,000	273,193	1,770,493	3,398,686
本年利潤和其他全面收益	–	–	245,113	245,113
轉撥至法定儲備	–	24,731	(24,731)	–
於2016年12月31日和2017年1月1日	1,355,000	297,924	1,990,875	3,643,799
本期利潤和其他全面收益	–	–	42,403	42,403
已付股息 (附註15)	–	–	(1,200,000)	(1,200,000)
於2017年8月31日	<u>1,355,000</u>	<u>297,924</u>	<u>833,278</u>	<u>2,486,202</u>
於2016年1月1日	1,355,000	273,193	1,770,493	3,398,686
本期利潤和其他全面收益	–	–	245,536	245,536
於2016年8月31日	<u>1,355,000</u>	<u>273,193</u>	<u>2,016,029</u>	<u>3,644,222</u>

現金流量表

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動產生的現金流量					
稅前利潤	671,527	582,376	404,894	424,993	56,347
已就下列各項作出調整：					
物業、廠房及設備的折舊	-	23	239	102	276
其他應收款減值虧損	-	-	-	-	2,276
投資物業的公平值收益	-	(295,928)	(2,220)	-	(570)
利息開支	-	16,133	-	-	-
利息收入	(62,827)	(124,260)	(117,156)	(58,598)	(54,681)
營運資金變動前經營利潤	608,700	178,344	285,757	366,497	3,648
發展中和持作出售物業減少／(增加)	627,746	69,924	409,096	107,062	(64,634)
應收貿易賬款(增加)／減少	(140,553)	1,590,548	-	-	-
其他應收款和預付款項(增加)／減少	(261,176)	(1,609,899)	(960,990)	155,860	868,543
應付貿易賬款(減少)／增加	(38,552)	111,614	(289,904)	-	83,487
其他應付款項和應計款項(減少)／增加	(11,673)	5,265	(97,073)	(5,260)	(187,459)
經營活動產生／(所用)的現金	784,492	345,796	(458,968)	624,159	703,585
利息收入	62,827	124,260	117,156	58,598	54,681
已付所得稅	(259,561)	(48,063)	(107,987)	(99,393)	(67,003)
已付土地增值稅	(233,283)	(459,114)	(15,505)	(15,222)	(1,438)
經營活動產生／(所用)的現金流淨額	354,475	(37,121)	(465,304)	568,142	689,825
投資活動產生的現金流量					
購入物業、廠房及設備	(4)	(11,348)	-	-	-
投資活動所用的現金流淨額	(4)	(11,348)	-	-	-
籌資活動產生的現金流量					
新增借款	-	410,000	-	-	-
償還借款	-	(410,000)	-	-	-
支付利息開支	-	(16,133)	-	-	-
支付股息	-	-	-	-	(570,000)
投資活動所用的現金流淨額	-	(16,133)	-	-	(570,000)
現金和現金等價物增加／(減少)淨額	354,471	(64,602)	(465,304)	568,142	119,825
年／期初結餘	240,013	594,484	529,882	529,882	64,578
年／期終結餘	594,484	529,882	64,578	1,098,024	184,403

II. 歷史財務資料附註

1. 公司資料

上海銀匯房地產發展有限公司（「目標公司」）為於2000年3月30日在中華人民共和國（「中國」）成立的外商投資有限公司，其註冊辦事處及主要營業地點位於上海虹口區楊樹浦路18號1304、1309、1311、1313、1315室。目標公司於往績記錄期間主要從事物業開發及投資物業租賃。

目標公司董事認為，目標公司的直接控股公司為中國金茂控股集團有限公司（一家於香港成立的公司），而最終控股公司為中國中化集團公司（一家於中國成立的公司）。

2. 編製及呈列基準

(a) 編製基準

歷史財務資料乃根據附註4所載會計政策編製，有關會計政策符合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」），並已遵守香港《公司條例》中適用於在中國成立之企業的披露規定。目標公司在編製於整個往績記錄期間及追加期間之比較財務資料所涵蓋期間的歷史財務資料時，已採納自2017年1月1日開始的會計期間生效的所有香港財務報告準則以及相關過渡性條文。

除按公平值計量的投資物業外，歷史財務資料乃根據歷史成本慣例編製。

(b) 功能及列報貨幣

歷史財務資料及追加期間之比較財務資料乃以人民幣列值，且除另有指明外，所有價值均已調整至最接近的千位數。

3. 已頒佈但未生效的香港財務報告準則

於本報告日期，香港會計師公會已頒佈下列新訂及經修訂香港財務報告準則。該等準則可能與目標公司的業務有關，但尚未生效，且於編製歷史財務資料的過程中未獲提早採納：

香港財務報告準則第2號修訂本	以股份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	應用香港財務報告準則第4號保險合約同時 一併應用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9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ¹
香港財務報告準則第15號修訂本	釐清香港財務報告準則第15號客戶合約收益 ¹
香港會計準則第40號修訂本	投資物業轉讓 ¹
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	處理所得稅的不確定性 ¹
香港財務報告準則第1號修訂本	首次採納香港財務報告準則 ¹
包括在2014至2016年週期的年度改進內	
香港財務報告準則第16號	租賃 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公司之間的資產 出售或注資 ³

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 修訂本原訂於2016年1月1日或之後開始的期間生效。現時生效日期已延後／取消。修訂本仍可繼續提早採納。

預期將適用於目標公司的該等香港財務報告準則的進一步資料如下：

於2014年9月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段集於一起以代替香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號的全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。目標公司預期自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第9號。目標公司正評估於採納該準則時的影響，並預期採納香港財務報告準則第9號後將對目標公司金融資產的分類及計量造成影響。

香港財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，應用於自客戶合約產生的收益。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期通過提供商品或服務給客戶所能收回的價款來確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更加結構化的方法。該準則亦引入大量的定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，關於履行責任、不同期間之間合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收益確認的規定。於2016年6月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號修訂，以此闡述識別履約責任，委託人與代理人以及知識產權許可的應用指引以及過渡的實施問題。該等修訂亦擬協助確保實體於採納香港財務報告準則第15號時能更加一致地應用及降低應用有關準則的成本及複雜性。於2018年1月1日或之後開始的年度期間要求全面追溯性應用或修改追溯性應用，並允許提早採納。目標公司並無計劃提早採納香港財務報告準則第15號。

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港（常務詮釋委員會）— 詮釋第15號經營租賃— 激勵及香港（常務詮釋委員會）— 詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人就大多數租賃確認資產及負債。該準則包括給予承租人兩項租賃確認豁免— 低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認於租賃期作出租賃付款為負債（即租賃負債）及代表可使用相關資產的權利為資產（即有使用權資產）。除非有使用權資產符合香港會計準則第40號投資物業的定義，否則有使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量。租賃負債其後會就反映租賃負債利息而增加及因租賃付款而減少。承租人將須分別確認租賃負債的利息開支及有使用權資產的折舊開支。承租人將亦須於若干事件發生時重新計量租賃負債，例如由於租賃期變更或用於釐定該等付款的一項指數或比率變更而引致未來租賃付款變更。承租人一般將重新計量租賃負債的數額確認為有使用權資產的調整。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相同的分類原則對所有租賃進行分類，並將之分為經營租賃及融資租賃。目標公司預期於2019年1月1日採納香港財務報告準則第16號，並正對採納香港財務報告準則第16號時的影響進行評估。

4. 主要會計政策概要

投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值目的而持有的土地和樓宇權益（包括符合投資物業定義的經營租約下的租賃權益），但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途；或於日常業務過程中持作出售的土地和樓宇權益。這些物業初步按成本（包括交易成本）計量。於初步確認後，投資物業按反映報告期末市場狀況的公平值列賬。

投資物業公平值變動產生的損益會於其產生的年度在損益表入賬。

報廢或出售投資物業產生的損益會於報廢或出售的年度在損益表確認。

就投資物業轉撥至業主自用物業或存貨而言，物業日後視作會計處理的成本為用途變更當日的公平值。若目標公司佔用作業主自用的物業轉撥為投資物業，目標公司會根據「物業、廠房及設備與折舊」所

述政策於用途變更當日將該物業入賬為重估資產，而物業賬面值與公平值的差額計作重估，重估盈餘會記入資產重估儲備，而重估虧絀自損益表中扣除。就由存貨轉撥至投資物業而言，物業於該日的公平值與其先前賬面值的差額於損益表中確認。

發展中物業

發展中物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬，包括建築成本、借款成本、專業費用及於發展期內有關物業直接產生的其他成本。

已預售或擬出售及預期於報告期末起計一年內落成的發展中物業歸入流動資產項下。落成後，該等物業會轉撥至持作出售物業。

持作出售物業

持作出售物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。持作出售物業成本按未售物業應佔土地和樓宇成本總額的分攤比例釐定。可變現淨值乃參考於日常業務過程中已售物業的銷售所得款項減適用的可變銷售開支，或根據管理層基於當時市場狀況按個別物業基準而作出的估計釐定。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備（在建工程除外）按成本減累計折舊及任何減值虧損後列賬。倘物業、廠房及設備項目分類為持作出售或當其為分類為持作出售的集合出售項目一部分時，其不予折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及使資產處於擬定用途的運作狀況及地點而產生的任何直接成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出（例如維修及保養），一般於其產生期間自損益表扣除。如符合確認條件，則大檢開支資本化計入資產的賬面值作為重置項目。如物業、廠房及設備的主要部分須分階段重置，則目標公司將該等部分確認為個別資產，並訂出具體的可使用年期及計提折舊。

折舊以直線法計算，按每項物業、廠房及設備項目的估計使用年期撇銷其成本至其剩餘價值。就此而言，所使用的主要年率如下：

寫字樓設備及電腦	19.00%
汽艇	3.17%

如物業、廠房及設備项目的部分有不同的使用年期，該项目的成本須在各部分之間合理分攤，而各部分須單獨計算折舊。至少於各財政年結日會檢討剩餘價值、可使用年期和折舊方法，並在適當情況下作出調整。

物業、廠房及設備項目（包括最初確認的任何主要部分）於出售時或於預期使用或出售不會產生未來經濟利益時終止確認。

於終止確認資產的年度在損益表確認的任何出售或報廢收益或虧損，為有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值的差額。

在建工程指興建中的樓宇或安裝中或測試中的設備，按成本減任何減值虧損入賬且不予折舊。成本包括施工期間的直接建設／設備成本及就相關借入資金撥充資本的借款成本。在建工程於竣工及可供使用時重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

公平值計量

目標公司於各報告期末計量其投資物業及若干金融資產的公平值。公平值為市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。公平值計量假設出售資產或轉讓負債的交易於該資產或負債的主要市場，或在無主要市場的情況下，則於對該資產或負債最有利的市場進行。目標公司必須可於該主要市場或最有利市場進行交易。資產或負債的公平值乃採用市場參與者為資產或負債定價時所用的假設計量，即假設市場參與者按其最佳經濟利益行事。

在計量非金融資產的公平值時，將計及市場參與者透過最大限度及最好地使用資產獲取經濟利益的能力，或透過將其出售予將最大限度及最好地使用資產之另一市場參與者從而獲取經濟利益的能力。

目標公司在不同情形下使用適當的估值技術，為計量公平值獲取充足的數據，最大化使用相關可觀察輸入數據，最小化使用不可觀察輸入數據。

所有其公平值於財務報表中計量或披露的資產及負債，均根據在公平值計量中對計量整體具有重大意義的最低層級的輸入數據，歸入下文所述的公平值層級內：

- 第一層級 — 基於相同資產或負債在活躍市場上（未經調整）的報價
- 第二層級 — 基於對公平值計量有重大意義之最低層級輸入數據均可直接或間接被觀察之估值方法
- 第三層級 — 基於對公平值計量有重大意義之最低層級輸入數據均不可觀察之估值方法

按照經常性基準，對於財務報表中確認的資產及負債而言，目標公司透過於各報告期末重新評估分類（基於對公平值計量整體具有重大意義的最低層級輸入數據）確定是否發生不同等級轉移。

非金融資產減值

如有跡象顯示存在減值，或如需就資產進行年度減值檢測（不包括存貨、發展中物業、發展中土地、持作出售物業、遞延稅項資產、金融資產及投資物業），便會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值或公平值（以較高者為準）減銷售成本，並就個別資產而釐定，除非有關資產並不產生現金流入，且在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別，則會就該資產所屬現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前折現率折現至其現值。減值虧損於其產生的期間自損益表扣除，惟資產按重估金額列賬除外，在該情況下，減值虧損根據對該重估資產的有關會計政策入賬。

於各報告期末，會評估是否有跡象顯示先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少。如有任何上述跡象，便會估計可收回金額。先前就資產（商譽除外）確認的減值虧損，僅於用以釐定該資產的可收回金額的估計有變時予以撥回，但撥回金額不得高於假設過往年度並無就該資產確認減值虧損而應有的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。撥回的減值虧損於其產生期間計入損益表，惟資產按重估金額列賬除外，在該情況下，減值虧損撥回根據對該重估資產的有關會計政策入賬。

關聯方

在下列情況下，有關方將被視為目標公司的關聯方：

- (a) 有關方為下述人士或下述人士關係密切的家庭成員
 - (i) 對目標公司有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對目標公司有重大影響力；或
 - (iii) 為目標公司或其母公司的重要管理層成員；或
- (b) 如該實體滿足以下任何一項條件，則視為關聯方：
 - (i) 該實體與目標公司屬於同一集團的成員；
 - (ii) 該實體為另一實體的聯營公司或合營公司（或為另一實體的母公司、子公司或同系子公司）；
 - (iii) 該實體與目標公司屬於同一第三方的合營公司；
 - (iv) 一方為第三方的合營公司，另一方為該第三方的聯營公司；
 - (v) 該實體為就目標公司僱員或任何為目標公司關聯方的實體而設立的退休後福利計劃；
 - (vi) 該實體受上述(a)中人士所控制或共同控制；
 - (vii) 該實體為受上文(a)(i)項中提述的任何人士有重大影響力的實體或為該實體（或該實體的母公司）的重要管理層成員；及
 - (viii) 該實體、或一間集團之任何成員公司（為集團之一部分）向目標公司或目標公司之母公司提供主要管理人員服務。

任何人士之近親指與該實體交易時預期可影響該名人士或受該人士影響之家庭成員，包括：

- (i) 該名人士之子女及配偶或家庭夥伴；
- (ii) 該名人士之配偶或家庭夥伴之子女；及
- (iii) 該名人士或該名人士之配偶或家庭夥伴之受養人。

經營租賃

凡資產擁有權的絕大部分回報及風險仍歸出租人所有，則有關租賃列為經營租賃。倘目標公司為出租人，則目標公司根據經營租賃出租的資產計入非流動資產，而經營租賃下的應收租金則以直線法於租賃期內計入損益表。倘目標公司為承租人，則經營租賃下的應付租金（扣除任何出租人提供的優惠）以直線法於租賃期內在損益表扣除。經營租賃下的預付土地租賃款項初步按成本列賬，其後則以直線法於租賃期內確認。

投資及其他金融資產

首次確認及計量

於首次確認時，金融資產可適當地分類為按公平值計量且其變動於損益中列賬的金融資產、貸款及應收款及可供出售金融投資，或分類為指定為有效對沖的對沖工具的衍生工具（如適用）。金融資產首次按公平值另加收購金融資產應佔交易成本確認，惟按公平值計入損益的金融資產除外。

所有循正常途徑買入及出售的金融資產於交易日（即目標公司承諾購買或出售資產之日）確認。循正常途徑買入或出售乃指須於法規或市場慣例一般設定的時限內交付資產的金融資產買入或出售。

後續計量

金融資產的後續計量視乎其分類如下：

貸款及應收款

貸款及應收款指附帶固定或可釐定付款金額，且沒有在活躍市場報價的非衍生金融資產。於首次計量後，這些資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值準備計量。攤銷成本計及收購時的任何折價或溢價，且包括組成實際利率一部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表內的其他收入及收益。貸款及應收款減值產生的虧損分別確認於損益表的融資成本下及其他費用及損失下。

終止確認金融資產

金融資產（或（如適用）一項金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分）主要在下列情況下將予終止確認（即從目標公司的財務狀況表中剔除）：

- 自資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 目標公司已轉讓其自資產收取現金流量的權利，或已根據一項「過手」安排承擔責任，在無重大延誤的情況下，將所收取的現金金額全數付予第三方；及(a)目標公司已轉讓資產的絕大部分風險及回報；或(b)目標公司並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

當目標公司已轉讓其自一項資產收取現金流量的權利或已訂立一項過手安排，目標公司評估其是否保留資產所有權的風險及回報及保留程度。當目標公司並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則目標公司繼續以目標公司繼續參與的程度將轉讓資產確認入賬。於該情況下，目標公司亦確認一項關聯負債。轉讓資產及關聯負債乃以反映目標公司保留權利及責任的基準計量。

持續參與指目標公司就已轉讓資產作出的保證，已轉讓資產乃以該項資產的原賬面值與目標公司或須償還的代價數額上限兩者之較低者計算。

金融資產減值

目標公司於各個報告期末評估是否存在客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。倘且僅倘因首次確認資產後發生的一項或多項事件對該項金融資產或該組金融資產的估計未來現金流量所造成的影響能可靠地估計，則會被視作出現減值。減值跡象可包括一名或一組借款人正面臨重大財政困難、拖欠或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

按攤銷成本列賬的金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，目標公司首先會按個別基準就個別屬重大的金融資產或按組合基準就個別不屬重大的金融資產，評估是否出現減值。倘目標公司釐定按個別基準經評估的金融資產（無論屬重大與否）並無客觀跡象顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性的金融資產內，並共同評估減值。經個別評估減值的資產，其減值虧損會予以確認或繼續確認入賬，而不會納入共同減值評估之內。

所識別的任何減值虧損金額按該資產賬面值與估計未來現金流量（不包括尚未產生的未來信貸虧損）現值的差額計量。估計未來現金流量的現值按金融資產初始實際利率（即初次確認時計算的實際利率）折現。

該資產的賬面值會通過使用備抵賬而減少，而虧損於損益表確認。利息收入於減少後賬面值持續累算，且採用計量減值虧損時用以貼現未來現金流量的利率計算。倘預期貸款及應收款將來不可能收回，而所有抵押品已經變現或已轉讓予目標公司，則貸款與應收款項連同任何相關的準備應被撇銷。

如在其後期間估計減值虧損金額因確認減值之後發生的事項而增加或減少，則先前確認的減值虧損透過調整備抵賬增加或減少。倘撇銷數額其後收回，則收回的數額計入損益表的其他費用及損失。

按成本列賬的資產

倘有客觀證據顯示，因未能可靠計量公平值而未按公平值列值的非上市股權工具出現減值虧損，而該衍生資產與該等非上市股權工具相聯繫並必須以該等非上市股權工具進行交割，則虧損金額按該資產的賬面值與估計未來現金流量的現值（按類似金融資產的現行市場回報率貼現）的差額計量。該等資產的減值虧損不予撥回。

金融負債

首次確認及計量

於首次確認時，金融負債按適當的形式劃分為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借款或指定為有效對沖中對沖工具的衍生工具（如適用）。

所有金融負債初步按公平值確認，而如屬貸款及借款，則扣除直接應佔交易成本。

目標公司的金融負債包括應付貿易賬款、其他應付款項及計息銀行及其他借款。

後續計量

金融負債的後續計量視乎其分類如下：

貸款及借款

於首次確認後，計息銀行及借款隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率法進行攤銷程序時，其損益在損益表內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益表的融資成本內。

終止確認金融負債

當負債項下責任已解除、取消或期滿，即會終止確認金融負債。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款不同的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，則該項置換或修改視作終止確認原有負債及確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於損益表確認。

抵銷金融工具

金融資產及金融負債當有現可執行的法律權利以抵銷已確認金額及有意按淨額基準結付或同時變現資產及結付負債時抵銷，並於財務狀況表內呈報淨額。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金和現金等價物包括庫存現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般自購入後三個月內到期的短期高流動性投資，但扣減須按通知即時償還及構成目標公司現金管理不可分割部分的銀行透支。

就財務狀況表而言，現金和現金等價物包括用途不受限制的庫存及存放於銀行的現金（包括定期存款）及與現金性質相似的資產。

準備

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

如折現的影響重大，則確認的準備金額為預期需用作償還債務的未來支出於報告期末的現值。因時間流逝而產生的折現現值增加，列作融資成本計入損益表。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與已於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外的其他全面收益或直接在權益確認。

即期稅項資產及負債，乃經考慮目標公司經營所在國家當時的詮釋及常規後，根據於報告期末時已實施或實際上已實施的稅率（及稅法），按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額計算。

遞延稅項

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提準備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及
- 就與於子公司、聯營公司及合營公司的投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產以將有應課稅利潤以動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉以作對銷為限，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤及應課稅利潤或虧損；及
- 就與於子公司、聯營公司及合營公司的投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅利潤以動用暫時差額以作對銷的情況下，方予確認。

於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於報告期末已實施或實際上已實施的稅率（及稅法）計算。

遞延稅項資產可與遞延稅項負債對銷，但必須存在容許以即期稅項資產對銷即期稅項負債的可合法執行權利，且遞延稅項須與同一課稅實體及同一稅務當局有關。

政府補助

政府補助於可合理地確定將會收取補助及將符合所有附帶條件時按公平值確認。如補助涉及開支項目，則會於成本支銷的期間內有系統地對應其擬補助的成本確認為收入。

倘補助與資產有關，則其公平值計入遞延收入賬，並在有關資產的預期可使用年期內以每年等額分期撥至損益表或自有關資產賬面值扣除並以減少折舊支出法撥至損益表。

收入確認

當經濟利益可能流入目標公司及收入能夠可靠地計量時，會按下列基準予以確認收入：

- (a) 銷售已落成物業的收入，當物業擁有權的重大風險及回報已轉移至買家時，即當有關建造工程已建成及物業已根據銷售協議交付予買家，以及能夠合理確定相關應收款的可收回性時確認；
- (b) 租金收入於租期內按時間比例基準確認，惟或然租金收入乃於產生時方會予以確認，當中終止租約所收取的溢價於其產生時在損益表確認；
- (c) 利息收入以應計基準採用實際利息法按估計於金融工具的預計年期或於適當時按更短期間內所得未來現金收入折現至該金融資產賬面淨值的折現率計算。

退休金計劃

在中國大陸營運的目標公司的僱員須參加由地方市政府經營的中央退休金計劃。目標公司須按其工資成本的若干百分比向中央退休金計劃供款。根據中央退休金計劃規則，有關供款於應付時在損益表扣除。

借款成本

收購、建造或生產合資格資產（即需要較長時間以備作擬定用途或銷售的資產）直接應計的借款成本均撥充有關資產成本的一部分。當資產大致可作其擬定用途或銷售時，該等借款成本不再撥充資本。特定借款以備作合資格資產的暫時投資所賺取的投資收入自己資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本於產生期間支銷。借款成本包括利息及實體因借入資金而產生的其他成本。

倘借款為非專用，並用以取得合資格資產，則於有關年度用加權平均資本化利率於開支進行資本化。

股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。

外幣

財務報表以人民幣呈報，而目標公司的功能貨幣為人民幣。目標公司自行釐定其本身的功能貨幣，而財務報表項目乃以該功能貨幣計量。外幣交易初步按各自於交易日現行功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按有關功能貨幣於報告期末的適用匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生的差額於損益表確認。

以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目採用初始交易日期的匯率換算。以外幣按公平值計量的非貨幣項目採用計量公平值當日的匯率換算。因換算按公平值計量的非貨幣項目而產生的損益亦按該項目公平值變動的損益確認（即於其他全面收益或損益中確認其公平值損益的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收益或損益中確認）。

5. 主要會計判斷、估計及假設

編製目標公司歷史財務資料及追加期間之比較財務資料時，管理層須作出主要判斷、估計及假設，而此等將影響收入、開支、資產及負債的呈報金額及相關披露以及或然負債的披露。該等假設及估計的不明朗因素可能導致需要對未來資產或負債的賬面值作出重大調整。

判斷

在應用目標公司的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出以下對財務報表已確認金額的影響最為重大的判斷：

投資物業及持作出售物業的分類

目標公司開發持作出售物業及持作賺取租金及／或資本增值或兩者的物業。管理層釐定一項物業是否指定為投資物業或持作出售物業時須作出判斷。目標公司會於有關物業的早期開發階段考慮持有物業的意圖。於建築工程進行期間，倘該等物業擬於竣工後用作出售，則相關在建物業會入賬發展中物業。待建築工程完成後，發展中物業乃轉撥至持作出售竣工物業項下，並按成本列賬。倘物業擬於竣工後持作賺取租金及／或資本增值，則在建物業會入賬投資物業。

估計不明朗因素

下文為於報告期末有關未來的主要假設及其他主要估計的不明朗因素，其涉及導致下個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

應收貿易賬款和其他應收款減值

目標公司的應收貿易賬款和其他應收款減值準備政策乃根據未償還應收款可追收能力的持續評估和賬齡分析，以及管理層的判斷而作出。於評估該等應收款的最終變現能力時，需要作出相當程度的判斷，包括每名客戶的信譽和過往追收記錄。如目標公司客戶的財務狀況轉差，以致削弱其付款能力，則可能需要計提額外準備。

發展中物業計量

物業的發展成本於建築階段列作發展中物業處理，並於完成後轉撥至持作出售的竣工物業。該等成本的分撥將於銷售物業確認後於損益表確認。在最後結算發展成本及其他有關銷售物業的其他成本前，該等成本由目標公司根據管理層的最佳估計而計算。

在發展物業時，目標公司通常將發展項目分多期進行。某一期發展項目直接產生的個別成本列賬為該期的成本。共用成本根據整個發展項目的估計可銷售面積分配至每一期的賬目。

倘成本最後結算及相關成本分配有別於初步估計，發展成本及其他成本的增加或減少將影響未來年度的盈虧。

估計持作出售物業的可變現淨值

持作出售物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。可變現淨值根據市況及於報告期末當時價格評估，並由目標公司取得合適的外界意見後根據近期市場交易釐定。

遞延稅項資產

如若應課稅利潤將可沖減可動用的虧損，則未動用稅項虧損以可能產生的應課稅利潤為限確認為遞延稅項資產。重大管理判斷須依據日後應課稅利潤的有關時間及水平，連同日後稅務規劃策略作出，用以釐定可確認遞延稅項資產的金額。

中國企業所得稅

目標公司須繳納中國所得稅。由於若干涉及所得稅的事宜仍未獲地方稅務局確認，故於釐定所需提撥的所得稅準備時，必須根據現行已實施的稅務法例、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。如這些事宜的最終稅務結果與原來入賬的金額有所不同，有關差額將對出現差額期間的所得稅及稅務準備造成影響。

6. 分部資料

就管理而言，目標公司僅有一個可呈報經營分部，即物業開發。由於該業務為目標公司唯一可呈報經營分部，且全部均位於上海地區，故並無呈列進一步經營分部分分析。

有關主要客戶的資料

於截至2014年、2015年、2016年12月31日止年度，收入源自向獨立第三方銷售物業。各年度最大客戶對總收入的貢獻均超過99.5%。

7. 收入

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
銷售物業 (附註i及附註ii)	1,440,231	669,047	796,065	754,654	—
租金收入	11	1,159	3,503	2,315	2,849
	<u>1,440,242</u>	<u>670,206</u>	<u>799,568</u>	<u>756,969</u>	<u>2,849</u>

附註：

- (i) 收入乃指銷售物業所得款項總額（扣除營業稅及相關稅項）。
- (ii) 於2015年，目標公司和客戶均同意取消2013年訂立的銷售合同。相關金額約為人民幣881,962,000元，總銷售額（不包括銷售退回）約為人民幣1,551,009,000元。

8. 其他收入及收益

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
其他利息收入	37,073	95,714	114,808	54,749	51,906
銀行利息收入	25,754	28,546	2,348	3,849	2,775
投資物業公平值收益	–	295,928	2,220	–	570
政府補助 (附註i)	1,845	–	3,000	–	–
賠償收入 (附註ii)	–	121,626	1,079	–	–
撥回訴訟的超額準備 (附註iii)	–	–	–	–	4,135
	<u>64,672</u>	<u>541,814</u>	<u>123,455</u>	<u>58,598</u>	<u>59,386</u>

附註：

- (i) 由於目標公司在中國上海地區經營業務，故獲有關當局授予多項政府補助。概無有關該等補助的未達成條件或非預期事項。
- (ii) 收取違反物業買賣合約若干合約條款的客戶的賠償收入。
- (iii) 該金額與最終於2017年達成和解的訴訟案件有關，雙方同意賠償金額為人民幣180,000,000元。有關訴訟責任準備詳情請參閱附註24。

9. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
須於五年內悉數償還的 借款利息 (附註)	–	16,133	–	–	–

附註：2015年的銀行利息乃來自固定年利率為6.00%的銀行按揭貸款。貸款於2015年借入及悉數償還。

10. 稅前利潤

目標公司的稅前利潤已扣除／(計入) 下列各項：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
已售物業成本	822,826	467,981	409,096	381,446	—
核數師酬金	100	100	120	—	—
員工薪金及工資 (附註11)	13,991	6,543	6,119	2,947	4,237
訴訟虧損準備／(超額準備) (附註24)	—	86,770	97,365	—	(4,135)
物業、廠房及設備折舊	—	23	239	102	276
其他應收款項減值虧損	—	—	—	—	2,276
	<u>822,826</u>	<u>467,981</u>	<u>409,096</u>	<u>381,446</u>	<u>—</u>

11. 僱員補償開支

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
工資、薪金及津貼	<u>13,991</u>	<u>6,543</u>	<u>6,119</u>	<u>2,947</u>	<u>4,237</u>

附註：金額包括分別於截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年8月31日止八個月於發展中物業資本化約人民幣13,738,000元、人民幣6,205,000元、人民幣6,075,000元、人民幣2,903,000元及人民幣4,237,000元的金額。

12. 董事酬金

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」、香港《公司條例》第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及《公司(披露董事利益資料)規例》第2部披露的往績記錄期間董事酬金如下：

截至2014年12月31日止年度	薪金、津貼及 袍金		退休金 計劃供款	總計 人民幣千元
	人民幣千元	實物利益 人民幣千元	人民幣千元	
董事				
陳戍源	—	—	—	—
李從瑞	—	—	—	—
方懷瑾	—	—	—	—
江南	—	—	—	—
周嶠	—	—	—	—
陶天海	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

截至2017年8月31日止八個月	薪金、津貼及		退休金	總計
	袍金	實物利益	計劃供款	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事				
陳戍源	-	-	-	-
李從瑞	-	-	-	-
方懷瑾	-	-	-	-
江南	-	-	-	-
周嶠	-	-	-	-
陶天海	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附註：於往績記錄期間，並無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

13. 五名最高薪酬僱員

目標公司五名最高薪酬僱員於目標公司往績記錄期間的詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資、薪金及津貼	<u>1,850</u>	<u>2,042</u>	<u>2,270</u>	<u>1,816</u>	<u>2,027</u>

酬金介乎下列範圍的最高薪酬非董事僱員的人數如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	僱員人數	僱員人數	僱員人數	僱員人數	僱員人數
零至港幣1,000,000元	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

於往績記錄期間，目標公司概無向任何董事或任何五名最高薪酬僱員支付酬金，作為吸引其加入或加入目標公司後的酬金或離職賠償。

14. 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
中國企業所得稅					
— 年度稅款	292,952	160	100,454	102,321	14,513
— 土地增值稅 (附註25)	98,358	(56,418)	78,020	77,136	—
遞延稅項 (附註19)	(146,508)	158,082	(18,693)	—	(569)
所得稅開支	<u>244,802</u>	<u>101,824</u>	<u>159,781</u>	<u>179,457</u>	<u>13,944</u>

於往績記錄期間，中國企業所得稅乃按目標公司的應課稅利潤以稅率25%計提準備。

根據於1994年1月1日生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例及於1995年1月27日生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，由1994年1月1日起，在中國大陸轉讓房地產物業產生的所有收益，均須就土地價值的增值（即出售物業所得款項減包括借款成本和所有物業開發支出的各類可扣稅支出）按介乎30%至60%的累進稅率，繳付土地增值稅。

以下為採用目標公司及其大多數子公司註冊所在司法管轄區的法定稅率計算而適用於稅前利潤的稅項開支／（抵免）與按照實際稅率計算的稅項開支的對賬，以及採用適用稅率（即法定稅率）與按照實際稅率計算的稅項開支的對賬：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
稅前利潤	<u>671,527</u>	<u>582,376</u>	<u>404,894</u>	<u>424,993</u>	<u>56,347</u>
按法定所得稅稅率25%計算	167,882	145,594	101,224	106,248	14,087
不可扣稅開支的稅務影響	3,963	—	42	15,357	—
毋須課稅收入的稅務影響	(811)	(1,457)	—	—	(143)
土地增值稅 (附註25)	98,358	(56,418)	78,020	77,136	—
土地增值稅的稅務影響	(24,590)	14,105	(19,505)	(19,284)	—
所得稅開支	<u>244,802</u>	<u>101,824</u>	<u>159,781</u>	<u>179,457</u>	<u>13,944</u>

15. 股息

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)
報告期末後擬派末期股息	—	—	1,200,000	—	—

16. 投資物業

	於12月31日			於2017年
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	8月31日 人民幣千元
於1月1日的賬面值	—	—	481,180	483,400
添置 (附註20)	—	185,252	—	—
公平值調整產生的淨收益	—	295,928	2,220	570
於往績記錄期末的賬面值	—	481,180	483,400	483,970

目標公司的投資物業包括一項位於中國上海的商用物業。目標公司董事根據物業的性質、特色及風險，確立投資物業包含一種物業類別（即商用物業）。目標公司的投資物業於往績記錄期間進行個別重估，估值由獨立合資格專業估值師上海財瑞房地產土地估價有限公司進行，於2015年、2016年12月31日以及2017年8月31日的估值分別為人民幣481,180,000元、人民幣483,400,000元及人民幣483,400,000元。目標公司管理層委任外部估值師時會考慮彼等的市場知識、聲譽、獨立性及相關專業準則。當就中期及年度財務報告進行估值時，目標公司管理層每年與估值師就估值假設及估值結果進行兩次討論。

於往績記錄期間，投資物業根據經營租賃出租予獨立第三方。

公平值架構

以下為投資物業估值所用估值方法及估值主要輸入數據的概要：

	於12月31日			於2017年
	2014年	2015年	2016年	8月31日
市場比較法				
每平方米價格 (人民幣/平方米)	—	65,000	65,300	65,377
商用物業面積 (平方米)	—	7,402.74	7,402.74	7,402.74
公平值 (人民幣千元)	—	481,180	483,400	483,970

目標公司商用物業的公平值採用市場比較法計量，由於商用物業擁有重大不可觀察輸入數據，故分類為第三級。

期初和期末公平值結餘對賬載列如下：

	投資物業 公平值 人民幣千元	計入年內 損益的未變現 收益變動 人民幣千元
於2014年1月1日的結餘	—	
持作自用物業重估收益	—	—
於2014年12月及2015年1月1日的結餘	—	
完成時轉撥自發展中物業	185,252	
持作租賃投資物業重估收益	295,928	295,928
<i>(第三級經常性公平值)</i>		
於2015年12月及2016年1月1日的結餘	481,180	
持作租賃投資物業重估收益	2,220	2,220
<i>(第三級經常性公平值)</i>		
於2015年12月及2016年1月1日的結餘	483,400	
持作租賃投資物業重估收益	570	570
<i>(第三級經常性公平值)</i>		
於2017年8月31日	483,970	

重大不可觀察輸入數據

估計公平值所採用的市場法乃根據一系列特定市場可比較對象（即位於同一商業區的現有商業建築）而定。然後因應調整因素（如銷售交易因素、市場推廣因素、物業功能調整因素、物業狀況調整因素及所有權集中因素）對可比較對象的市價進行專業判斷，並根據專業估值指引，對目標公司的投資性物業公平值進行估計。

於往績記錄期間，估值方法並無變動。

公平值計量乃根據上述物業的最高及最佳用途而釐定，與實際用途並無差異。

於往績記錄期間，並無轉入或轉出第三級或任何其他級別。目標公司的政策是在發生公平值層級轉移的每一個報告期末確認有關轉移。

根據市場比較法（或市場比較方法），物業的公平值乃按可比交易估計。儘管物業權益並非相同，國際估值準則委員會認為此乃最常用的市場方法。為將相關估值與最近交換或目前市場現有的其他房地產權益的價格進行比較，通常採用合適的比較單位。常用的比較單位包括透過計算樓宇每平方米的價格或每公頃土地的價格對售價進行分析。

市場比較法乃基於替代原則，據此，潛在買方將不會就物業支付高於用以購買可比替代物業成本之價格。理論上，最佳可比銷售將為相關物業的準確複製，並按複製物業的已知售價顯示相關物業可出售的價格。目標公司採用的比較單位為每平方米的價格。市場比較法通常結合貼現現金流量法或年期及復歸法等其他方法使用，因為該等方法的不少輸入數據乃基於市場比較得出。

每平方米價格大幅上升或下降將導致投資物業公平值大幅增加或減少。

目標公司投資物業的徹底及最佳使用切合目前情況。

17. 物業、廠房及設備

	寫字樓設備 人民幣千元	汽艇 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
於2014年1月1日	–	–	–
添置	4	–	4
於2014年12月31日及2015年1月1日	4	–	4
添置	348	11,000	11,348
於2015年12月31日及2016年1月1日、 2016年12月31日、2017年1月1日及2017年8月31日	352	11,000	11,352
累計折舊			
於2014年1月1日、2014年12月31日及2015年1月1日 年度支出	– 23	– –	– 23
於2015年12月31日及2016年1月1日 年度支出	23 90	– 149	23 239
於2016年12月31日及2017年1月1日 期間支出	113 44	149 232	262 276
於2017年8月31日	157	381	538
賬面淨值			
於2017年8月31日	195	10,619	10,814
於2016年12月31日	239	10,851	11,090
於2015年12月31日	329	11,000	11,329
於2014年12月31日	4	–	4

於往績記錄期間，物業、廠房及設備概無出現減值虧損跡象。

18. 其他應收款和預付款項

於報告期末，應收委託貸款、其他應收款和預付款項即期部分的分析如下：

	於12月31日			於2017年
	2014年	2015年	2016年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收委託貸款－即期部分(附註a)	1,470,000	2,795,000	3,841,000	2,546,000
其他應收款(附註b)	661	9,225	11,065	44,970
應收關聯公司款項(附註c)	—	—	—	570,000
預付款項	324	155	202	270
應收同系子公司利息	2,324	3,828	4,430	12,138
	<u>1,473,309</u>	<u>2,808,208</u>	<u>3,856,697</u>	<u>3,173,378</u>

附註a：

於報告期末，向同系子公司、控股公司及第三方提供的委託貸款按到期日之到期分析如下：

	於12月31日			於2017年
	2014年	2015年	2016年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向同系子公司貸款	1,470,000	2,595,000	3,641,000	1,721,000
向控股公司貸款	—	200,000	200,000	700,000
向第三方貸款	—	275,000	187,500	125,000
	<u>1,470,000</u>	<u>3,070,000</u>	<u>4,028,500</u>	<u>2,546,000</u>
即期部分	<u>1,470,000</u>	<u>2,795,000</u>	<u>3,841,000</u>	<u>2,546,000</u>
非即期部分	<u>—</u>	<u>275,000</u>	<u>187,500</u>	<u>—</u>
年利率	<u>2.175%至 5.04%</u>	<u>2.175%至 5.04%</u>	<u>2.175%至 3.915%</u>	<u>2.175%至 3.915%</u>

於報告期末，應收委託貸款（不視為出現減值）按到期還款日之賬齡分析如下：

	於12月31日			於2017年
	2014年	2015年	2016年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
概無逾期或減值	<u>1,470,000</u>	<u>3,070,000</u>	<u>4,028,500</u>	<u>2,546,000</u>

上述向同系子公司提供的委託貸款為無抵押及須按要求償還。向第三方提供的委託貸款由獨立第三方擔保，該獨立第三方為上海知名銀行，有關結餘將於2018年8月11日到期。

未逾期亦未減值的應收委託貸款信貸質素已參考對手方違約率的歷史資料作出評估。現有對手方過往並無拖欠款項。

附註b：

	2014年 人民幣千元	於12月31日 2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	於2017年 8月31日 人民幣千元
其他應收款	661	9,225	11,065	47,246
減：減值虧損準備	—	—	—	(2,276)
	<u>661</u>	<u>9,225</u>	<u>11,065</u>	<u>44,970</u>

下表載列其他應收款於往績記錄期間的減值虧損對賬：

年／期初	—	—	—	—
減：減值虧損準備 (附註10)	—	—	—	2,276
年／期末	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,276</u>

附註c：

應收關聯公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。有關款項已於2017年9月悉數結付。

19. 遞延稅項資產／負債

於往績記錄期間，遞延稅項資產／負債的組成部分及變動如下：

	土地增值稅 準備 人民幣千元	呆賬準備 人民幣千元	投資物業之 公平值變動 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2014年1月1日	120,358	—	—	120,358
計入損益	<u>146,508</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>146,508</u>
於2014年12月31日及2015年1月1日	266,866	—	—	266,866
計入損益	<u>(87,605)</u>	<u>—</u>	<u>(70,477)</u>	<u>(158,082)</u>
於2015年12月31日及2016年1月1日	179,261	—	(70,477)	108,784
計入損益／(自損益扣除)	<u>20,384</u>	<u>—</u>	<u>(1,691)</u>	<u>18,693</u>
於2016年12月31日及2017年1月1日	199,645	—	(72,168)	127,477
計入損益	<u>—</u>	<u>569</u>	<u>—</u>	<u>569</u>
於2017年8月31日	<u>199,645</u>	<u>569</u>	<u>(72,168)</u>	<u>128,046</u>

20. 發展中物業和持作出售物業

	於12月31日		於2017年
	2014年	2015年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
開發物業成本			
於1月1日的賬面值	1,493,954	866,208	611,032
銷售退回 (附註7(ii))	–	364,446	–
添置	195,080	33,611	–
轉撥至投資物業 (附註16)	–	(185,252)	–
轉撥至銷售成本	(822,826)	(467,981)	(409,096)
於往績記錄期末的賬面值	<u>866,208</u>	<u>611,032</u>	<u>201,936</u>

21. 應收貿易賬款

	於12月31日		於2017年
	2014年	2015年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收貿易賬款	<u>1,590,548</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

金額指根據相關買賣協議條款就已出售物業之可收回代價。應收貿易賬款與以分期付款形式支付的合約有關。

目標公司致力維持嚴格控制其未收回應收款項，高級管理層會定期審閱逾期結餘。目標公司並無就應收貿易賬款的結餘持有任何抵押品或其他信用度提升措施。應收貿易賬款為不計息。

於2014年12月31日，應收貿易賬款來自三名客戶，分別佔一年內到期的應付貿易賬款總額的60%、24%及16%。於2015年、2016年12月31日以及2017年8月31日，概無應收貿易賬款結餘。

應收目標公司第三方的應收貿易賬款（不視為個別或集體出現減值）之賬齡分析如下：

	於12月31日		於2017年
	2014年	2015年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
概無逾期或減值*	<u>1,590,548</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

* 概無逾期亦無減值的應收第三方款項與三名客戶有關。有關款項已於2015年悉數結付。

22. 現金和現金等價物

	於12月31日			於2017年
	2014年	2015年	2016年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金和銀行結存	<u>594,484</u>	<u>529,882</u>	<u>64,578</u>	<u>184,403</u>

目標公司的現金和銀行結存以人民幣計值。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，但根據中國大陸《外匯管制法規》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，目標公司可透過獲認可從事外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

23. 應付貿易賬款

	於12月31日			於2017年
	2014年	2015年	2016年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付第三方建築成本	<u>522,141</u>	<u>633,755</u>	<u>343,851</u>	<u>427,338</u>

於報告期末，應付貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日			於2017年
	2014年	2015年	2016年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	<u>522,141</u>	<u>633,755</u>	<u>343,851</u>	<u>427,338</u>

24. 其他應付款項和應計款項

	於12月31日			於2017年
	2014年	2015年	2016年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項和應計款項	10,389	1,229	1,258	1,725
其他應付稅項	77,629	5,284	4,963	1,172
應付股息	—	—	—	570,000
訴訟責任準備 (附註)	—	86,770	184,135	—
	<u>88,018</u>	<u>93,283</u>	<u>190,356</u>	<u>572,897</u>

其他應付款項為免息，平均賬期不超過一年。

附註：訴訟責任準備

	於12月31日			於2017年
	2014年	2015年	2016年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	-	-	86,770	184,135
年／期內自損益表扣除／ (計入損益表)	-	86,770	97,365	(4,135)
年／期內已付	-	-	-	(180,000)
於年／期末	<u>-</u>	<u>86,770</u>	<u>184,135</u>	<u>-</u>

於2014年5月，Hongyi Trading Co., Ltd.及其他十二間企業與目標公司之間就於一宗出售交易中交付的物業出現爭議。該等客戶以違反買賣合約中若干條款為由控告目標公司，並要求目標公司就有關經濟損失作出賠償。一審法院和二審法院分別於2015年和2016年作出判決，目標公司已分別就賠償損失計提人民幣86,770,000元和人民幣97,365,000的準備。於2017年，目標公司與該等客戶達成和解協議，目標公司同意就爭議的最終和解向該等客戶支付人民幣180,000,000元。

25. 土地增值稅準備

	於12月31日			於2017年
	2014年	2015年	2016年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	1,202,388	1,067,463	551,931	614,446
年／期內自損益表扣除／ (計入損益表) (附註14)	98,358	(56,418)	78,020	-
年／期內已付	(233,283)	(459,114)	(15,505)	(1,438)
於年／期末	<u>1,067,463</u>	<u>551,931</u>	<u>614,446</u>	<u>613,008</u>

26. 註冊資本

	於12月31日			於2017年
	2014年	2015年	2016年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
註冊資本	<u>1,355,000</u>	<u>1,355,000</u>	<u>1,355,000</u>	<u>1,355,000</u>

目標公司於2000年3月30日註冊成立為外商合資企業，註冊及繳足資本為人民幣1,355,000,000元，由一間於香港註冊成立的外商投資公司及一間中國公司出資，各股東持有相同數量的股份。

27. 儲備

目標公司於往績記錄期間的儲備金額及其變動於歷史財務資料權益變動表中呈列。

目標公司的儲備包括下列各項：

(a) 法定儲備：

- 自保留利潤轉撥至法定盈餘公積乃根據中國相關規則和法規以及目標公司的公司章程作出，並經目標公司董事會批准。
- 法定盈餘公積可用作抵補過往年度虧損（如有），亦可按權益持有人現時的持股比例轉換為資本，惟於有關轉換後的結餘不得少於其註冊資本的25%。

(b) 保留利潤：於損益表確認的累計收益及虧損淨值。

28. 現金流量資料－籌資活動

本節載列截至2014年、2015年、2016年12月31日止年度各年及截至2017年8月31日止八個月進行的籌資活動所產生的負債對賬。

	應付股息 人民幣千元	應付銀行利息 人民幣千元	總計 人民幣千元
2014年1月1日、2014年12月31日及			
2015年1月1日	—	—	—
現金流量變動：			
新增借款	—	410,000	410,000
償還借款	—	(410,000)	(410,000)
已付利息開支	—	(16,133)	(16,133)
	<u>—</u>	<u>(16,133)</u>	<u>(16,133)</u>
2015年12月31日	<u>—</u>	<u>(16,133)</u>	<u>(16,133)</u>
2016年1月1日、2016年12月31日及			
2017年1月1日	—	—	—
現金流量變動：			
已付股息	(570,000)	—	(570,000)
	<u>(570,000)</u>	<u>—</u>	<u>(570,000)</u>
其他變動：			
非現金－2016年已宣派股息	1,200,000	—	1,200,000
非現金－預扣稅	(60,000)	—	(60,000)
	<u>1,200,000</u>	<u>—</u>	<u>1,200,000</u>
於2017年8月31日	<u>570,000</u>	<u>—</u>	<u>570,000</u>

29. 關聯方交易

除於此等報告其他部分詳述的交易外，目標公司於往績記錄期間與關聯方進行下列重大交易：

		截至12月31日止年度			截止8月31日止八個月	
		2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
同系子公司						
利息收入	(i) , (ii)	37,073	95,714	114,808	54,749	47,416
控股公司						
利息收入	(i) , (ii)	-	-	-	-	4,490

附註：

- (i) 該等交易乃根據所涉訂約方互相協定的條款及條件進行。
- (ii) 利息收入與附註19所披露向同系子公司及控股公司提供的貸款有關。
- (iii) 目標公司於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年8月31日與其關聯方的未償還結餘於附註18披露。

主要管理人員之薪酬

董事被視為目標公司的主要管理人員。有關詳情請參閱附註12。

30. 按類別劃分之金融工具

按攤銷成本列賬的金融資產及按攤銷成本列賬的金融負債列示如下：

	2014年 人民幣千元	於12月31日 2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	於2017年 8月31日 人民幣千元
按攤銷成本列賬的金融資產				
應收貿易賬款	1,590,548	-	-	-
其他應收款	1,472,985	3,083,053	4,043,995	3,173,108
現金和現金等價物	594,484	529,882	64,578	184,403
	<u>3,658,017</u>	<u>3,612,935</u>	<u>4,108,573</u>	<u>3,357,511</u>
按攤銷成本列賬的金融負債				
應付貿易賬款	522,141	633,755	343,851	427,338
其他應付款項	10,389	87,999	185,393	1,725
應付股息	-	-	-	570,000
	<u>532,530</u>	<u>721,754</u>	<u>529,244</u>	<u>999,063</u>

31. 金融工具的公平值及公平值層級

公平值層級

按公平值計量的資產：

利用重大不可觀察輸入數據計量公平值（第三層級）

於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年8月31日，目標公司概無資產被分類為第一層級或第二層級。於往績記錄期間第三層級公平值計量的變動載於附註16公平值架構。

於往績記錄期間，金融資產及金融負債第一層級與第二層級之間並無公平值計量轉移及並無轉入或轉出第三級。

按公平值計量的負債：

於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年8月31日，目標公司並無任何按公平值計量的金融負債。

已披露公平值之資產：

於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年8月31日，目標公司並無未於財務狀況表中按公平值計量但已披露公平值的任何金融資產。

32. 財務風險管理目標及政策

目標公司的主要金融工具包括現金和銀行存款。該等金融工具主要旨在為目標公司的業務籌集資金。目標公司擁有多種其他金融資產及負債，例如應收及應付貿易賬款，乃於業務中直接產生。

目標公司現時及於整個回顧年度的政策均不涉及金融工具買賣。來自目標公司金融工具的主要風險包括利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。董事會負責檢討及同意各有關風險的管理政策，現概述如下。

利率風險

由於目標公司的計息應收銀行款項均按固定利率計息，故因市場利率變動而承受的風險有限。

外匯風險

目標公司的金融資產和負債並無面臨外匯風險。人民幣兌外幣匯率的任何波動可能會影響目標公司的經營業績。然而，以外幣進行的交易被視為有限。

信貸風險

信貸風險是因對手方無法履行金融工具或客戶合約項下的責任而引致財務損失的風險。目標公司因其物業銷售、租賃活動以及其籌資活動（主要包括應收貿易賬款、其他應收款以及於銀行和金融機構的存款）而承受信貸風險。目標公司透過要求租戶預付租金來控制信貸風險，並定期監察可收回款項的還款情況，藉此監察未收回的應收租戶款項。於報告日期的最大信貸風險為各類金融資產的賬面值。

流動資金風險

由於目標公司的業務屬資本密集性質，故此，目標公司確保維持充裕的現金和信貸額度，以應付其流動資金需要。目標公司預期將有足夠資金來源以管理其流動資金及財務狀況。

於報告期末，目標公司金融負債按訂約未折現付款金額的到期日分析如下：

	賬面值 人民幣千元	1年內 人民幣千元	2至5年內 人民幣千元	訂約未折現 現金流總額 人民幣千元
於2014年12月31日				
應付貿易賬款	522,141	522,141	–	522,141
其他應付款	10,389	10,389	–	10,389
	<u>532,530</u>	<u>532,530</u>	<u>–</u>	<u>532,530</u>
於2015年12月31日				
應付貿易賬款	633,755	633,755	–	633,755
其他應付款	87,999	87,999	–	87,999
	<u>721,754</u>	<u>721,754</u>	<u>–</u>	<u>721,754</u>
於2016年12月31日				
應付貿易賬款	343,851	343,851	–	343,851
其他應付款	185,393	185,393	–	185,393
	<u>529,244</u>	<u>529,244</u>	<u>–</u>	<u>529,244</u>
於2017年8月31日				
應付股息	570,000	570,000	–	570,000
應付貿易賬款	427,338	427,338	–	427,338
其他應付款	1,725	1,725	–	1,725
	<u>999,063</u>	<u>999,063</u>	<u>–</u>	<u>999,063</u>

資本管理

目標公司實行資本管理的主要目標為保障目標公司持續經營的能力，藉以繼續為權益持有人提供回報以及為其他利益相關者提供利益，並透過與風險水平相對應之產品和服務定價，充分回報股東。

目標公司對資本架構實行管理，並因應經濟環境變動及相關資產的風險特性作出調整。目標公司或會透過調整派付予權益持有人的股息、籌集新股本或出售資產以減輕債務，從而維持或調整資本架構。目標公司未受任何外界施加的資本規定所規限。於往績記錄期間，資本管理目標、政策或程序並無變動。

於往績記錄期間，目標公司保留經營活動產生的現金盈餘，以應付所有經營需要，且無需透過銀行借貸或其他借款為目標公司提供資金。

目標公司將權益總額維持於合理的最佳水平，從而監控資本。於各報告期末的權益總額如下：

	於12月31日			於2017年
	2014年	2015年	2016年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
權益總額	2,918,134	3,398,686	3,643,799	2,486,202

33. 報告期後事項

報告期後並無須呈報的事項。

34. 期後財務報表

目標公司並無就2017年8月31日以後的任何期間編製經審核財務報表。

以下為自本公司申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司（香港執業會計師）收到的報告全文，以供載入本通函。



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

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

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

香港干諾道中111號
永安中心25樓

就歷史財務資料致上海國際航運服務中心開發有限公司董事之會計師報告

緒言

吾等就第IIB-4至IIB-34頁所載之上海國際航運服務中心開發有限公司（「目標公司」）之歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括於2014年、2015及2016年12月31日以及2017年8月31日之財務狀況表，以及截止前述日期止各期間（「往續紀錄期間」）之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料（統稱「歷史財務資料」）。第IIB-4至IIB-34頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分，乃就中國金茂控股集團有限公司（「貴公司」）建議收購目標公司50%股權而編製，以供載入 貴公司日期為2018年2月15日之通函（「通函」）內。

董事對歷史財務資料之責任

目標公司之董事須負責根據歷史財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製作出真實公平反映之歷史財務資料，並落實目標公司董事認為必需之內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）。

貴公司之董事對本通函內載有目標公司歷史資料之內容負責，該等資料乃根據與 貴公司一致的重大會計政策編製。

申報會計師之責任

吾等之責任為就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報。吾等根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「投資通函內就

歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料有無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等之工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製並作出真實公平反映的歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等之工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料真實公平反映目標公司於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年8月31日之財務狀況，以及根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製之目標公司於往績紀錄期間之財務表現及現金流量。

審閱追加期間之比較歷史財務資料

吾等已審閱目標公司追加期間之比較歷史財務資料，此等財務資料包括截至2016年8月31日止八個月之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及其他解釋資料（統稱「追加期間之比較歷史財務資料」）。目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製追加期間之比較歷史財務資料。吾等之責任為根據吾等之審閱對追加期間之比較歷史財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱聘任準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審計之範圍為小，故不能令吾等保證吾等於審計中將知悉可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項致使吾等相信就會計師報告而言追加期間之比較歷史財務資料於所有重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料及追加期間之比較歷史財務資料時，概無對第IIB-4頁界定之相關財務報表作出調整。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

李家樑

執業證書編號：P01220

香港，2018年2月15日

I. 歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

目標公司於往績記錄期間以歷史財務資料為基礎的財務報表（「**相關財務報表**」），經香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈的《香港審核準則》審核。

歷史財務資料以人民幣（「**人民幣**」）列值，且除另有指明外，所有價值均已調整至最接近的千位數（**人民幣千元**）。

損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
		2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
收入	7	–	2,014,716	10,699,631	–	–
銷售成本		–	(960,401)	(5,999,575)	–	–
毛利		–	1,054,315	4,700,056	–	–
其他收入和收益	8	425	2,044	13,163	10,231	115,800
銷售和營銷開支		(2,990)	(24,055)	(26,313)	(2,666)	(788)
管理和其他營運開支		(4,578)	(4,573)	(4,192)	(2,614)	(3,083)
融資成本	9	–	–	–	–	(6,228)
稅前利潤／(虧損)	10	(7,143)	1,027,731	4,682,714	4,951	105,701
所得稅費用	14	–	(477,989)	(2,040,907)	(1,850)	(26,792)
年度／期間利潤／ (虧損)及其他全面收益		(7,143)	549,742	2,641,807	3,101	78,909

財務狀況表

	附註	2014年 人民幣千元	於12月31日 2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	於2017年 8月31日 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	17	920	732	500	383
遞延稅項資產	18	—	63,630	352,194	345,997
非流動資產總額		920	64,362	352,694	346,380
流動資產					
發展中和持作出售物業	19	5,364,627	5,429,013	639,685	855,083
應收貿易賬款	20	—	1,493,928	5,110,294	208,569
其他應收款和預付款項	21	45	114	2,202,777	5,506,489
現金和現金等價物	22	47,949	799,345	5,783,411	1,485,790
流動資產總額		5,412,621	7,722,400	13,736,167	8,055,931
流動負債					
其他借款	23	1,295,000	2,395,000	3,441,000	1,021,000
應付貿易賬款	24	365,800	596,789	591,420	345,437
其他應付款項和應計款項	25	4,249	250,757	1,227,268	1,994,755
應付稅項		—	245,442	1,121,242	277,484
土地增值稅準備	26	—	295,540	1,407,890	1,184,685
流動負債總額		1,665,049	3,783,528	7,788,820	4,823,361
流動資產淨額		3,747,572	3,938,872	5,947,347	3,232,570
總資產減流動負債		3,748,492	4,003,234	6,300,041	3,578,950
非流動負債					
銀行貸款	23	640,000	345,000	—	—
非流動負債總額		640,000	345,000	—	—
淨資產		3,108,492	3,658,234	6,300,041	3,578,950
權益					
註冊資本	27	3,150,000	3,150,000	3,150,000	3,150,000
儲備	28	(41,508)	508,234	3,150,041	428,950
權益總額		3,108,492	3,658,234	6,300,041	3,578,950

權益變動表

	註冊資本 人民幣千元 (附註27)	法定儲備 人民幣千元 (附註28)	保留利潤／ (累計虧損) 人民幣千元 (附註28)	總計 人民幣千元
於2014年1月1日	3,150,000	–	(34,365)	3,115,635
本年虧損和其他全面收益	–	–	(7,143)	(7,143)
於2014年12月31日和 2015年1月1日	3,150,000	–	(41,508)	3,108,492
本年利潤和其他全面收益	–	–	549,742	549,742
轉撥至法定儲備	–	52,169	(52,169)	–
於2015年12月31日和 2016年1月1日	3,150,000	52,169	456,065	3,658,234
本年利潤和其他全面收益	–	–	2,641,807	2,641,807
轉撥至法定儲備	–	270,047	(270,047)	–
於2016年12月31日和 2017年1月1日	3,150,000	322,216	2,827,825	6,300,041
本年利潤和其他全面收益	–	–	78,909	78,909
已付股息 (附註16)	–	–	(2,800,000)	(2,800,000)
於2017年8月31日	<u>3,150,000</u>	<u>322,216</u>	<u>106,734</u>	<u>3,578,950</u>
於2016年1月1日	3,150,000	52,169	456,065	3,658,234
本期利潤和其他全面收益	–	–	3,101	3,101
於2016年8月31日	<u>3,150,000</u>	<u>52,169</u>	<u>459,166</u>	<u>3,661,335</u>

現金流量表

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量					
稅前利潤／(虧損)	(7,143)	1,027,731	4,682,714	4,951	105,701
已就下列各項作出調整：					
利息開支	71,190	124,404	114,096	59,028	42,926
物業、廠房及設備折舊	360	274	242	160	143
出售物業、廠房及設備虧損	4	-	-	-	-
利息收入	-	-	(3,761)	(829)	(99,577)
營運資金變動前經營利潤	64,411	1,152,409	4,793,291	63,310	49,193
發展中和持作出售物業 (增加)／減少	(1,008,203)	(64,386)	4,789,328	(251,970)	(215,398)
應收貿易賬款(增加)／減少	-	(1,493,928)	(3,616,366)	1,387,219	4,901,725
其他應收款和預付款項增加	(10)	(69)	(2,202,663)	(14,621)	(3,303,712)
應付貿易賬款(減少)／增加	(351,453)	230,989	(5,369)	(583,289)	(245,983)
其他應付款項和應計款項增加	2,578	246,508	976,511	35,286	767,487
經營活動(所用)／產生的現金流量	(1,292,677)	71,523	4,734,732	635,935	1,953,312
利息收入	-	-	3,761	829	99,577
已付所得稅	-	(637)	(295,919)	(248,346)	(1,003,864)
已付土地增值稅	-	-	(45,402)	(45,402)	(223,694)
經營活動(所用)／產生的 現金流淨額	(1,292,677)	70,886	4,397,172	343,016	825,331
投資活動產生的現金流量					
購入物業、廠房及設備	(77)	(86)	(10)	-	(26)
投資活動所用的現金流淨額	(77)	(86)	(10)	-	(26)
籌資活動產生的現金流量					
新增借款	1,420,000	1,140,000	1,786,000	310,000	-
償還借款	(95,000)	(335,000)	(1,085,000)	(785,000)	(2,420,000)
支付利息開支	(71,190)	(124,404)	(114,096)	(59,028)	(42,926)
支付股息	-	-	-	-	(2,660,000)
籌資活動產生／(所用)的 現金流淨額	1,253,810	680,596	596,904	(534,028)	(5,122,926)
現金和現金等價物 (減少)／增加淨額	(38,944)	751,396	4,984,066	(191,012)	(4,297,621)
年／期初結餘	86,893	47,949	799,345	799,345	5,783,411
年／期終結餘	47,949	799,345	5,783,411	608,333	1,485,790

II. 歷史財務資料附註

1. 公司資料

上海國際航運服務中心開發有限公司（「目標公司」）為於2007年1月9日在中華人民共和國（「中國」）成立的外商投資有限公司，其註冊辦事處及主要營業地點位於上海虹口區楊樹浦路18號1005室。目標公司於往績記錄期間主要從物業開發。

目標公司董事認為，目標公司的直接控股公司為中國金茂控股集團有限公司（一家於香港成立的公司），而最終控股公司為中國中化集團公司（一家於中國成立的公司）。

2. 編製及呈列基準

(a) 編製基準

歷史財務資料乃根據附註4所載會計政策編製，有關會計政策符合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」），並已遵守香港《公司條例》中適用於在中國成立之企業的披露規定。目標公司在編製於整個往績記錄期間及追加期間之比較財務資料所涵蓋期間的歷史財務資料時，已採納自2017年1月1日開始的會計期間生效的所有香港財務報告準則以及相關過渡性條文。

歷史財務資料乃根據歷史成本慣例編製。

(b) 功能及列報貨幣

歷史財務資料及追加期間之比較財務資料乃以人民幣列值，且除另有指明外，所有價值均已調整至最接近的千位數。

3. 已頒佈但未生效的香港財務報告準則

於本報告日期，香港會計師公會已頒佈下列新訂及經修訂香港財務報告準則。該等準則可能與目標公司的業務有關，但尚未生效，且於編製歷史財務資料的過程中未獲提早採納：

香港財務報告準則第2號修訂本	以股份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	應用香港財務報告準則第4號保險合約同時一併 應用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9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ¹
香港財務報告準則第15號修訂本	釐清香港財務報告準則第15號客戶合約收益 ¹
香港會計準則第40號修訂本	投資物業轉讓 ¹
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	處理所得稅的不確定性 ¹
香港財務報告準則第1號修訂本	首次採納香港財務報告準則 ¹
包括在2014至2016年週期的年度改進內	
香港財務報告準則第16號	租賃 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公司之間的資產 出售或注資 ³

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 修訂本原訂於2016年1月1日或之後開始的期間生效。現時生效日期已延後／取消。修訂本仍可繼續提早採納。

預期將適用於目標公司的該等香港財務報告準則的進一步資料如下：

於2014年9月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段集於一起以代替香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號的全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。目標公司預期自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第9號。目標公司正評估於採納該準則時的影響，並預期採納香港財務報告準則第9號後將對目標公司金融資產的分類及計量造成影響。

香港財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，應用於自客戶合約產生的收益。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期通過提供商品或服務給客戶所能收回的價款來確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更加結構化的方法。該準則亦引入大量的定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，關於履行責任、不同期間之間合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收益確認的規定。於2016年6月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號修訂，以此闡述識別履約責任，委託人與代理人以及知識產權許可的應用指引以及過渡的實施問題。該等修訂亦擬協助確保實體於採納香港財務報告準則第15號時能更加一致地應用及降低應用有關準則的成本及複雜性。於2018年1月1日或之後開始的年度期間要求全面追溯性應用或修改追溯性應用，並允許提早採納。目標公司並無計劃提早採納香港財務報告準則第15號。

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港（常務詮釋委員會）— 詮釋第15號經營租賃— 激勵及香港（常務詮釋委員會）— 詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人就大多數租賃確認資產及負債。該準則包括給予承租人兩項租賃確認豁免— 低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認於租賃期作出租賃付款為負債（即租賃負債）及代表可使用相關資產的權利為資產（即有使用權資產）。除非有使用權資產符合香港會計準則第40號投資物業的定義，否則有使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量。租賃負債其後會就反映租賃負債利息而增加及因租賃付款而減少。承租人將須分別確認租賃負債的利息開支及有使用權資產的折舊開支。承租人將亦須於若干事件發生時重新計量租賃負債，例如由於租賃期變更或用於釐定該等付款的一項指數或比率變更而引致未來租賃付款變更。承租人一般將重新計量租賃負債的數額確認為有使用權資產的調整。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相同的分類原則對所有租賃進行分類，並將之分為經營租賃及融資租賃。目標公司預期於2019年1月1日採納香港財務報告準則第16號，並正對採納香港財務報告準則第16號時的影響進行評估。

4. 主要會計政策概要

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備（在建工程除外）按成本減累計折舊及任何減值虧損後列賬。倘物業、廠房及設備項目分類為持作出售或當其為分類為持作出售的集合出售項目一部分時，其不予折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及使資產處於擬定用途的運作狀況及地點而產生的任何直接成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出（例如維修及保養），一般於其產生期間自損益表扣除。如符合確認條件，則大檢開支資本化計入資產的賬面值作為重置項目。如物業、廠房及設備的主要部分須分階段重置，則目標公司將該等部分確認為個別資產，並訂出具體的可使用年期及計提折舊。

折舊以直線法計算，按每項物業、廠房及設備項目的估計使用年期（5至6年）以5%撇銷其成本至其剩餘價值。就此而言，所使用的主要年率如下：

寫字樓設備	19%
汽車	15.83%
機械	19%

如物業、廠房及設備項目的部分有不同的使用年期，該項目的成本須在各部分之間合理分攤，而各部分須單獨計算折舊。至少於各財政年結日會檢討剩餘價值、可使用年期和折舊方法，並在適當情況下作出調整。

物業、廠房及設備項目（包括最初確認的任何主要部分）於出售時或於預期使用或出售不會產生未來經濟利益時終止確認。

於終止確認資產的年度在損益表確認的任何出售或報廢收益或虧損，為有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值的差額。

在建工程指興建中的樓宇或安裝中或測試中的設備，按成本減任何減值虧損入賬且不予折舊。成本包括施工期間的直接建設／設備成本及就相關借入資金撥充資本的借款成本。在建工程於竣工及可供使用時重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

發展中物業

發展中物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬，包括建築成本、借款成本、專業費用及於發展期內有關物業直接產生的其他成本。

已預售或擬出售及預期於報告期末起計一年內落成的發展中物業歸入流動資產項下。落成後，該等物業會轉撥至持作出售物業。

持作出售物業

持作出售物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。持作出售物業成本按未售物業應佔土地和樓宇成本總額的分攤比例釐定。可變現淨值乃參考於日常業務過程中已售物業的銷售所得款項減適用的可變銷售開支，或根據管理層基於當時市場狀況按個別物業基準而作出的估計釐定。

非金融資產減值

如有跡象顯示存在減值，或如需就資產進行年度減值檢測（不包括存貨、發展中物業、發展中土地、持作出售物業、遞延稅項資產、金融資產及投資物業），便會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值或公平值（以較高者為準）減銷售成本，並就個別資產而釐定，除非有關資產並不產生現金流入，且在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別，則會就該資產所屬現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前折現率折現至其現值。減值虧損於其產生的期間自損益表扣除，惟資產按重估金額列賬除外，在該情況下，減值虧損根據對該重估資產的有關會計政策入賬。

於各報告期末，會評估是否有跡象顯示先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少。如有任何上述跡象，便會估計可收回金額。先前就資產（商譽除外）確認的減值虧損，僅於用以釐定該資產的可收回金額的估計有變時予以撥回，但撥回金額不得高於假設過往年度並無就該資產確認減值虧損而應有的賬面值。

(扣除任何折舊／攤銷)。撥回的減值虧損於其產生期間計入損益表，惟資產按重估金額列賬除外，在該情況下，減值虧損撥回根據對該重估資產的有關會計政策入賬。

關聯方

在下列情況下，有關方將被視為目標公司的關聯方：

- (a) 有關方為下述人士或下述人士關係密切的家庭成員
 - (i) 對目標公司有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對目標公司有重大影響力；或
 - (iii) 為目標公司或其母公司的重要管理層成員；或
- (b) 如該實體滿足以下任何一項條件，則視為關聯方：
 - (i) 該實體與目標公司屬於同一集團的成員；
 - (ii) 該實體為另一實體的聯營公司或合營公司（或為另一實體的母公司、子公司或同系子公司）；
 - (iii) 該實體與目標公司屬於同一第三方的合營公司；
 - (iv) 一方為第三方的合營公司，另一方為該第三方的聯營公司；
 - (v) 該實體為就目標公司僱員或任何為目標公司關聯方的實體而設立的退休後福利計劃；
 - (vi) 該實體受上述(a)中人士所控制或共同控制；
 - (vii) 該實體為受上文(a)(i)項中提述的任何人士有重大影響力的實體或為該實體（或該實體的母公司）的重要管理層成員；及
 - (viii) 該實體、或一間集團之任何成員公司（為集團之一部分）向目標公司或目標公司之母公司提供主要管理人員服務。

任何人士之近親指與該實體交易時預期可影響該名人士或受該人士影響之家庭成員，包括：

- (i) 該名人士之子女及配偶或家庭夥伴；
- (ii) 該名人士之配偶或家庭夥伴之子女；及
- (iii) 該名人士或該名人士之配偶或家庭夥伴之受養人。

經營租賃

凡資產擁有權的絕大部分回報及風險仍歸出租人所有，則有關租賃列為經營租賃。倘目標公司為出租人，則目標公司根據經營租賃出租的資產計入非流動資產，而經營租賃下的應收租金則以直線法於租賃期內計入損益表。倘目標公司為承租人，則經營租賃下的應付租金（扣除任何出租人提供的優惠）以直線法於租賃期內在損益表扣除。經營租賃下的預付土地租賃款項初步按成本列賬，其後則以直線法於租賃期內確認。

投資及其他金融資產

首次確認及計量

於首次確認時，金融資產可適當地分類為按公平值計量且其變動於損益中列賬的金融資產、貸款及

應收款及可供出售金融投資，或分類為指定為有效對沖的對沖工具的衍生工具（如適用）。金融資產首次按公平值另加收購金融資產應佔交易成本確認，惟按公平值計入損益的金融資產除外。

所有循正常途徑買入及出售的金融資產於交易日（即目標公司承諾購買或出售資產之日）確認。循正常途徑買入或出售乃指須於法規或市場慣例一般設定的時限內交付資產的金融資產買入或出售。

後續計量

金融資產的後續計量視乎其分類如下：

貸款及應收款

貸款及應收款指附帶固定或可釐定付款金額，且沒有在活躍市場報價的非衍生金融資產。於首次計量後，這些資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值準備計量。攤銷成本計及收購時的任何折價或溢價，且包括組成實際利率一部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表內的其他收入及收益。貸款及應收款減值產生的虧損分別確認於損益表的融資成本下及其他費用及損失下。

終止確認金融資產

金融資產（或（如適用）一項金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分）主要在下列情況下將予終止確認（即從目標公司的財務狀況表中剔除）：

- 自資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 目標公司已轉讓其自資產收取現金流量的權利，或已根據一項「過手」安排承擔責任，在無重大延誤的情況下，將所收取的現金金額全數付予第三方；及(a)目標公司已轉讓資產的絕大部分風險及回報；或(b)目標公司並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

當目標公司已轉讓其自一項資產收取現金流量的權利或已訂立一項過手安排，目標公司評估其是否保留資產所有權的風險及回報及保留程度。當目標公司並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則目標公司繼續以目標公司繼續參與的程度將轉讓資產確認入賬。於該情況下，目標公司亦確認一項關聯負債。轉讓資產及關聯負債乃以反映目標公司保留權利及責任的基準計量。

持續參與指目標公司就已轉讓資產作出的保證，已轉讓資產乃以該項資產的原賬面值與目標公司或須償還的代價數額上限兩者之較低者計算。

金融資產減值

目標公司於各個報告期末評估是否存在客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。倘且僅倘因首次確認資產後發生的一項或多項事件對該項金融資產或該組金融資產的估計未來現金流量所造成的影響能可靠地估計，則會被視作出現減值。減值跡象可包括一名或一組借款人正面臨重大財政困難、拖欠或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

按攤銷成本列賬的金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，目標公司首先會按個別基準就個別屬重大的金融資產或按組合基準就個別不屬重大的金融資產，評估是否出現減值。倘目標公司釐定按個別基準經評估的金融資產（無論屬重大與否）並無客觀跡象顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性的金融資產內，並共同評估減值。經個別評估減值的資產，其減值虧損會予以確認或繼續確認入賬，而不會納入共同減值評估之內。

所識別的任何減值虧損金額按該資產賬面值與估計未來現金流量（不包括尚未產生的未來信貸虧損）現值的差額計量。估計未來現金流量的現值按金融資產初始實際利率（即初次確認時計算的實際利率）折現。

該資產的賬面值會通過使用備抵賬而減少，而虧損於損益表確認。利息收入於減少後賬面值持續累算，且採用計量減值虧損時用以貼現未來現金流量的利率計算。倘預期貸款及應收款將來不可能收回，而所有抵押品已經變現或已轉讓予目標公司，則貸款與應收款項連同任何相關的準備應被撇銷。

如其後期間估計減值虧損金額因確認減值之後發生的事項而增加或減少，則先前確認的減值虧損透過調整備抵賬增加或減少。倘撇銷數額其後收回，則收回的數額計入損益表的其他費用及損失。

按成本列賬的資產

倘有客觀證據顯示，因未能可靠計量公平值而未按公平值列值的非上市股權工具出現減值虧損，而該衍生資產與該等非上市股權工具相聯繫並必須以該等非上市股權工具進行交割，則虧損金額按該資產的賬面值與估計未來現金流量的現值（按類似金融資產的現行市場回報率貼現）的差額計量。該等資產的減值虧損不予撥回。

金融負債

首次確認及計量

於首次確認時，金融負債按適當的形式劃分為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借款或指定為有效對沖中對沖工具的衍生工具（如適用）。

所有金融負債初步按公平值確認，而如屬貸款及借款，則扣除直接應佔交易成本。

目標公司的金融負債包括應付貿易賬款、其他應付款項及計息銀行及其他借款。

後續計量

金融負債的後續計量視乎其分類如下：

貸款及借款

於首次確認後，計息銀行及借款隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率法進行攤銷程序時，其損益在損益表內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益表的融資成本內。

終止確認金融負債

當負債項下責任已解除、取消或期滿，即會終止確認金融負債。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款不同的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，則該項置換或修改視作終止確認原有負債及確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於損益表確認。

抵銷金融工具

金融資產及金融負債當有現可執行的法律權利以抵銷已確認金額及有意按淨額基準結付或同時變現資產及結付負債時抵銷，並於財務狀況表內呈報淨額。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金和現金等價物包括庫存現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般自購入後三個月內到期的短期高流動性投資，但扣減須按通知即時償還及構成目標公司現金管理不可分割部分的銀行透支。

就財務狀況表而言，現金和現金等價物包括用途不受限制的庫存及存放於銀行的現金（包括定期存款）及與現金性質相似的資產。

準備

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

如折現的影響重大，則確認的準備金額為預期需用作償還債務的未來支出於報告期末的現值。因時間流逝而產生的折現現值增加，列作融資成本計入損益表。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與已於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外的其他全面收益或直接在權益確認。

即期稅項資產及負債，乃經考慮目標公司經營所在國家當時的詮釋及常規後，根據於報告期末時已實施或實際上已實施的稅率（及稅法），按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額計算。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提準備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及
- 就與於子公司、聯營公司及合營公司的投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產以將有應課稅利潤以動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉以作對銷為限，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤及應課稅利潤或虧損；及
- 就與於子公司、聯營公司及合營公司的投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅利潤以動用暫時差額以作對銷的情況下，方予確認。

於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於報告期末已實施或實際上已實施的稅率（及稅法）計算。

遞延稅項資產可與遞延稅項負債對銷，但必須存在容許以即期稅項資產對銷即期稅項負債的可合法執行權利，且遞延稅項須與同一課稅實體及同一稅務當局有關。

政府補助

政府補助於可合理地確定將會收取補助及將符合所有附帶條件時按公平值確認。如補助涉及開支項目，則會於成本支銷的期間內有系統地對應其擬補助的成本確認為收入。

倘補助與資產有關，則其公平值計入遞延收入賬，並在有關資產的預期可使用年內以每年等額分期撥至損益表或自有關資產賬面值扣除並以減少折舊支出法撥至損益表。

收入確認

當經濟利益可能流入目標公司及收入能夠可靠地計量時，會按下列基準予以確認收入：

- (a) 銷售已落成物業的收入，當物業擁有權的重大風險及回報已轉移至買家時，即當有關建造工程已建成及物業已根據銷售協議交付予買家，以及能夠合理確定相關應收款的可收回性時確認；及
- (b) 利息收入以應計基準採用實際利息法按估計於金融工具的預計年期或於適當時按更短期間內所得未來現金收入折現至該金融資產賬面淨值的折現率計算。

退休金計劃

在中國大陸營運的目標公司的僱員須參加由地方市政府經營的中央退休金計劃。目標公司須按其工資成本的若干百分比向中央退休金計劃供款。根據中央退休金計劃規則，有關供款於應付時在損益表扣除。

借款成本

收購、建造或生產合資格資產（即需要較長時間以備作擬定用途或銷售的資產）直接應計的借款成本均撥充有關資產成本的一部分。當資產大致可作其擬定用途或銷售時，該等借款成本不再撥充資本。特定借款以備作合資格資產的暫時投資所賺取的投資收入自己資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本於產生期間支銷。借款成本包括利息及實體因借入資金而產生的其他成本。

倘借款為非專用，並用以取得合資格資產，則於有關年度用加權平均資本化利率於開支進行資本化。

股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。

外幣

財務報表以人民幣呈報，而目標公司的功能貨幣為人民幣。目標公司自行釐定其本身的功能貨幣，而財務報表項目乃以該功能貨幣計量。外幣交易初步按各自於交易日現行的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按有關功能貨幣於報告期末的適用匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生的差額於損益表確認。

以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目採用初始交易日期的匯率換算。以外幣按公平值計量的非貨幣項目採用計量公平值當日的匯率換算。因換算按公平值計量的非貨幣項目而產生的損益亦按該項目公平值變動的損益確認（即於其他全面收益或損益中確認其公平值損益的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收益或損益中確認）。

5. 主要會計判斷、估計及假設

編製目標公司歷史財務資料及追加期間之比較財務資料時，管理層須作出主要判斷、估計及假設，而此等將影響收入、開支、資產及負債的呈報金額及相關披露以及或然負債的披露。該等假設及估計的不明朗因素可能導致需要對未來資產或負債的賬面值作出重大調整。

估計不明朗因素

下文為於報告期末有關未來的主要假設及其他主要估計的不明朗因素，其涉及導致下個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

應收貿易賬款和其他應收款減值

目標公司的應收貿易賬款和其他應收款減值準備政策乃根據未償還應收款可追收能力的持續評估和賬齡分析，以及管理層的判斷而作出。於評估該等應收款的最終變現能力時，需要作出相當程度的判斷，包括每名客戶的信譽和過往追收記錄。如目標公司客戶的財務狀況轉差，以致削弱其付款能力，則可能需要計提額外準備。

發展中物業計量

物業的發展成本於建築階段列作發展中物業處理，並於完成後轉撥至持作出售的竣工物業。該等成本的分撥將於銷售物業確認後於損益表確認。在最後結算發展成本及其他有關銷售物業的其他成本前，該等成本由目標公司根據管理層的最佳估計而計算。

在發展物業時，目標公司通常將發展項目分多期進行。某一期發展項目直接產生的個別成本列賬為該期的成本。共用成本根據整個發展項目的估計可銷售面積分配至每一期的賬目。

倘成本最後結算及相關成本分配有別於初步估計，發展成本及其他成本的增加或減少將影響未來年度的盈虧。

估計持作出售物業的可變現淨值

持作出售物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。可變現淨值根據市況及於報告期末當時價格評估，並由目標公司取得合適的外界意見後根據近期市場交易釐定。

遞延稅項資產

如若應課稅利潤將可沖減可動用的虧損，則未動用稅項虧損以可能產生的應課稅利潤為限確認為遞延稅項資產。重大管理判斷須依據日後應課稅利潤的有關時間及水平，連同日後稅務規劃策略作出，用以釐定可確認遞延稅項資產的金額。

中國企業所得稅

目標公司須繳納中國所得稅。由於若干涉及所得稅的事宜仍未獲地方稅務局確認，故於釐定所需提撥的所得稅準備時，必須根據現行已實施的稅務法例、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。如這些事宜的最終稅務結果與原來入賬的金額有所不同，有關差額將對出現差額期間的所得稅及稅務準備造成影響。

6. 分部資料

就管理而言，目標公司僅有一個可呈報經營分部，即物業開發。由於該業務為目標公司唯一可呈報經營分部，且全部均位於上海地區，故並無呈列進一步經營分部分析。

有關主要客戶的資料

2015年及2016年的收入分別源自向一名單一主要客戶及五名主要客戶銷售物業。截至2015年及2016年12月31日止年度，最大客戶分別貢獻100%及53%。截至2014年12月31日止年度以及截至2016年及2017年8月31日止八個月並未產生收入。

7. 收入

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
銷售物業 (附註)	-	2,014,716	10,699,631	-	-

附註：收入乃指銷售物業所得款項總額（扣除營業稅）。

8. 其他收入及收益

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
其他利息收入	-	-	2,882	-	69,628
銀行利息收入	-	-	879	829	29,949
政府補助 (附註)	-	189	4,944	4,944	16,223
其他	425	1,855	4,458	4,458	-
	<u>425</u>	<u>2,044</u>	<u>13,163</u>	<u>10,231</u>	<u>115,800</u>

附註：由於目標公司在中國上海地區經營業務，故獲有關當局授予多項政府補助。概無有關該等補助的未達成條件或非預期事項。

9. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
須於五年內悉數償還的 借款利息	71,190	124,404	114,096	59,028	42,926
減：資本化的利息開支 (附註)	(71,190)	(124,404)	(114,096)	(59,028)	(36,698)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,228</u>

附註：借款成本資本化於一般性借款發生，採用資本化利率5.55%、5.10%、4.26%、4.26%及3.92%分別乘以發生在截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年8月31日止八個月的合資格資產開支計算。

10. 稅前利潤／(虧損)

目標公司的稅前利潤／(虧損)已扣除／(計入)下列各項：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
已售物業成本	—	960,041	5,999,575	—	—
核數師酬金	60	60	60	—	—
員工薪金及工資(附註11)	10,888	14,515	12,057	6,782	10,051
物業、廠房及設備折舊	360	274	242	160	143
出售物業、廠房及設備虧損	4	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

11. 僱員補償開支

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
工資、薪金及津貼#	8,218	11,298	8,429	4,415	7,691
退休金計劃供款	1,006	1,255	1,386	731	864
其他福利	1,664	1,962	2,242	1,636	1,496
	<u>10,888</u>	<u>14,515</u>	<u>12,057</u>	<u>6,782</u>	<u>10,051</u>

金額包括於發展中物業及持作出售物業中資本化的薪金及工資。

12. 董事酬金

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）、香港《公司條例》第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及《公司（披露董事利益資料）規例》第2部披露的往績記錄期間董事酬金如下：

截至2014年12月31日止年度	袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物利益 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
董事				
陳戍源	-	-	-	-
李從瑞	-	-	-	-
方懷瑾	-	-	-	-
江南	-	-	-	-
周嶠	-	-	-	-
陶天海	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
截至2015年12月31日止年度	袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物利益 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
董事				
陳戍源	-	-	-	-
李從瑞	-	-	-	-
方懷瑾	-	-	-	-
江南	-	-	-	-
周嶠	-	-	-	-
陶天海	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
截至2016年12月31日止年度	袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物利益 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
董事				
陳戍源	-	-	-	-
李從瑞	-	-	-	-
方懷瑾	-	-	-	-
江南	-	-	-	-
周嶠	-	-	-	-
陶天海	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

截至2016年8月31日止八個月	薪金、津貼及		退休金	總計
	袍金	實物利益	計劃供款	
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
董事				
陳戊源	-	-	-	-
李從瑞	-	-	-	-
方懷瑾	-	-	-	-
江南	-	-	-	-
周嶠	-	-	-	-
陶天海	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

截至2017年8月31日止八個月	薪金、津貼及		退休金	總計
	袍金	實物利益	計劃供款	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事				
陳戊源	-	-	-	-
李從瑞	-	-	-	-
方懷瑾	-	-	-	-
江南	-	-	-	-
周嶠	-	-	-	-
陶天海	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附註：於往績記錄期間，並無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

13. 五名最高薪酬僱員

目標公司五名最高薪酬僱員於目標公司往績記錄期間的詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
工資、薪金及津貼	<u>1,850</u>	<u>2,042</u>	<u>2,270</u>	<u>1,816</u>	<u>2,027</u>

酬金介乎下列範圍的最高薪酬非董事僱員的人數如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2014年 僱員人數	2015年 僱員人數	2016年 僱員人數	2016年 僱員人數 (未經審核)	2017年 僱員人數
零至港幣1,000,000元	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

於往績記錄期間，目標公司概無向任何董事或任何五名最高薪酬僱員支付酬金，作為吸引其加入或加入目標公司後的酬金或離職賠償。

14. 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
中國企業所得稅					
— 年度稅款	—	246,079	1,171,719	1,850	20,106
— 土地增值稅 (附註25)	—	295,540	1,157,752	—	489
遞延稅項 (附註18)	—	(63,630)	(288,564)	—	6,197
所得稅開支	<u>—</u>	<u>477,989</u>	<u>2,040,907</u>	<u>1,850</u>	<u>26,792</u>

於往績記錄期間，中國企業所得稅乃按目標公司的應課稅利潤以稅率25%計提準備。

根據於1994年1月1日生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例及於1995年1月27日生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，由1994年1月1日起，在中國大陸轉讓房地產物業產生的所有收益，均須就土地價值的增值（即出售物業所得款項減包括借款成本和所有物業開發支出的各類可扣稅支出）按介乎30%至60%的累進稅率，繳付土地增值稅。

以下為採用目標公司及其大多數子公司註冊所在司法管轄區的法定稅率計算而適用於稅前利潤／(虧損)的稅項開支與按照實際稅率計算的稅項開支的對賬，以及採用適用稅率(即法定稅率)與按照實際稅率計算的稅項開支的對賬：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
稅前利潤／(虧損)	(7,143)	1,027,731	4,682,714	4,951	105,701
按法定所得稅稅率25%計算	(1,786)	256,933	1,170,679	1,238	26,425
不可扣稅開支的稅務影響	—	—	1,914	612	—
動用過往期間的稅項虧損	—	(599)	—	—	—
未確認的稅項虧損	1,786	—	—	—	—
土地增值稅(附註25)	—	295,540	1,157,752	—	489
土地增值稅的稅務影響	—	(73,885)	(289,438)	—	(122)
所得稅開支	—	477,989	2,040,907	1,850	26,792

15. 每股盈利

由於目標公司並非股份有限公司，僅為於中國成立且擁有註冊資本的公司，因此載入每股盈利就本報告而言並無意義，故並無呈列。

16. 股息

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
報告期末後擬派末期股息	—	—	2,800,000	—	—

17. 物業、廠房及設備

	汽車 人民幣千元	傢具及 其他設備 人民幣千元	寫字樓設備 及電腦 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本				
於2014年1月1日	1,739	293	701	2,733
添置	–	8	69	77
出售	–	–	(81)	(81)
於2014年12月31日及2015年1月1日	1,739	301	689	2,729
添置	58	–	28	86
於2015年12月31日及2016年1月1日	1,797	301	717	2,815
添置	–	–	10	10
於2016年12月31日及2017年1月1日	1,797	301	727	2,825
添置	–	–	26	26
於2017年8月31日	<u>1,797</u>	<u>301</u>	<u>753</u>	<u>2,851</u>
累計折舊				
於2014年1月1日	1,022	123	381	1,526
年度支出	211	46	103	360
出售時撥回	–	–	(77)	(77)
於2014年12月31日及2015年1月1日	1,233	169	407	1,809
年度支出	153	34	87	274
於2015年12月31日及2016年1月1日	1,386	203	494	2,083
年度支出	139	29	74	242
於2016年12月31日及2017年1月1日	1,525	232	568	2,325
期間支出	82	19	42	143
於2017年8月31日	<u>1,607</u>	<u>251</u>	<u>610</u>	<u>2,468</u>
賬面淨值				
於2017年8月31日	<u>190</u>	<u>50</u>	<u>143</u>	<u>383</u>
於2016年12月31日	<u>272</u>	<u>69</u>	<u>159</u>	<u>500</u>
於2015年12月31日	<u>411</u>	<u>98</u>	<u>223</u>	<u>732</u>
於2014年12月31日	<u>506</u>	<u>132</u>	<u>282</u>	<u>920</u>

於往績記錄期間，物業、廠房及設備概無出現減值虧損跡象。

18. 遞延稅項資產

遞延稅項資產於往績記錄期間的組成部分及變動如下：

	土地增值稅準備 人民幣千元
於2014年1月1日、2014年12月31日及2015年1月1日 計入損益	— 63,630
於2015年12月31日及2016年1月1日 計入損益	63,630 288,564
於2016年12月31日及2017年1月1日 計入損益	352,194 (6,197)
於2017年8月31日	<u>345,997</u>

19. 發展中物業和持作出售物業

開發物業成本	於12月31日			於2017年
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	8月31日 人民幣千元
於1月1日的賬面值	4,356,424	5,364,627	5,429,013	639,685
添置 [#]	1,008,203	1,023,720	1,202,590	215,398
轉撥至銷售成本	—	(959,334)	(5,991,918)	—
年／期末賬面值	<u>5,364,627</u>	<u>5,429,013</u>	<u>639,685</u>	<u>855,083</u>

[#] 包括分別於截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年8月31日止八個月已撥充資本借款成本約人民幣71,190,000元、人民幣124,404,000元及人民幣114,096,000元及人民幣36,698,000元（附註9）。

20. 應收貿易賬款

應收貿易賬款	於12月31日			於2017年
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	8月31日 人民幣千元
	—	1,493,928	5,110,294	208,569

金額指物業根據相關買賣協議條款出售的應收款項。應收貿易賬款與分期付款合約條款相關。

目標公司致力嚴格控制其未償還應收款項。高級管理層定期審閱逾期結餘。目標公司並無就應收貿易賬款結餘持有任何抵押品或其他信用度增加。應收貿易賬款為不計息。

於2015年及2016年12月31日以及2017年8月31日，應收五大借款人的應收貿易賬款佔應收貿易賬款總額的100%、100%及100%，而應收款項總額的100%、52%及51%於該等日期分別為應收最大借款人款項。

目標公司於報告期末的應收貿易款項按發票日期之賬齡分析如下：

	於12月31日			於2017年
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	8月31日 人民幣千元
1年內	-	1,493,928	5,003,585	101,860
1至2年	-	-	106,709	-
2至3年	-	-	-	106,709
	<u>-</u>	<u>1,493,928</u>	<u>5,110,294</u>	<u>208,569</u>

應收目標公司第三方的應收貿易賬款（不視為個別或集體出現減值）之賬齡分析如下：

	於12月31日			於2017年
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	8月31日 人民幣千元
概無逾期或減值*	<u>-</u>	<u>1,493,928</u>	<u>5,110,294</u>	<u>208,569</u>

* 應收第三方且概無逾期或減值的應收款項。

賬齡超過1年的應收款項乃由於一名單一客戶按照分期支付條款於年／期末並未到期。目標公司董事認為無需就該等賬齡超過1年但未到期的結餘提計減值準備，並認為將能悉數收回有關款項。

21. 其他應收款和預付款項

	於12月31日			於2017年
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	8月31日 人民幣千元
應收委託貸款 (附註a)	-	-	2,200,000	4,150,000
應收關聯公司款項 (附註b)	-	-	-	1,330,000
其他應收款	10	-	-	35
預付款項	35	114	145	175
應收同系子公司利息	-	-	2,632	22,775
應收控股公司利息	-	-	-	3,504
	<u>45</u>	<u>114</u>	<u>2,202,777</u>	<u>5,506,489</u>

附註a：

款項包括向同系子公司及控股公司提供的委託貸款，而於報告期末按到期日的到期分析如下：

	於12月31日			於2017年
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	8月31日 人民幣千元
向同系子公司貸款	-	-	2,200,000	3,350,000
向控股公司貸款	-	-	-	800,000
一年內到期	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,200,000</u>	<u>4,150,000</u>
年利率			3.75%	2.75%至3.75%

上述向同系子公司及控股公司提供的委託貸款為無抵押。

於報告期末，應收貸款（不視為出現減值）按到期還款日之賬齡分析如下：

	於12月31日			於2017年
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	8月31日 人民幣千元
概無逾期或減值	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,200,000</u>	<u>4,150,000</u>

未逾期亦未減值的應收貸款信貸質素已參考對手方違約率的歷史資料作出評估。現有對手方過往並無拖欠款項。

附註b：

應收關聯公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。有關款項已於2017年9月悉數結付。

上述資產概無逾期。計入上述結餘的金融資產乃與近期並無拖欠記錄的應收款項有關。

22. 現金和現金等價物

	於12月31日			於2017年
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	8月31日 人民幣千元
現金和銀行結存	<u>47,949</u>	<u>799,345</u>	<u>5,783,411</u>	<u>1,485,790</u>

目標公司的現金和銀行結存以人民幣計值。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，但根據中國大陸《外匯管制法規》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，目標公司可透過獲認可從事外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

23. 計息借款

即期借款指來自同系子公司的委託貸款，有關貸款為無抵押、免息及須於一年內償還，並與其公平值相若。有關委託貸款的詳情如下：

即期借款：	於12月31日			於2017年
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	8月31日 人民幣千元
無抵押借款	<u>1,295,000</u>	<u>2,395,000</u>	<u>3,441,000</u>	<u>1,021,000</u>
年利率	4.59%至5.40%	3.915%至5.40%	3.915%	3.915%
非即期借款				
有抵押銀行貸款	<u>640,000</u>	<u>345,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年利率	5.18%至5.76%	5.18%至5.40%		

於報告期末，非即期銀行借款總額須按下列日期償還：

	於12月31日			於2017年
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	8月31日 人民幣千元
多於一年惟不超過兩年	<u>640,000</u>	<u>345,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於2016年6月，目標公司提早償還所有非即期銀行借款的餘額。目標公司的計息銀行貸款由下列資產作抵押，該等資產於往績記錄期末的賬面值如下：

抵押資產：	於12月31日			於2017年
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	8月31日 人民幣千元
發展中和持作出售物業	<u>2,785,141</u>	<u>2,785,141</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

24. 應付貿易賬款

	於12月31日			於2017年
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	8月31日 人民幣千元
應付第三方建築款項	<u>365,800</u>	<u>596,789</u>	<u>591,420</u>	<u>345,437</u>

於報告期末，應付貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	2014年 人民幣千元	於12月31日 2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	於2017年 8月31日 人民幣千元
1年內	365,800	596,789	591,420	345,437

25. 其他應付款項和應計款項

	2014年 人民幣千元	於12月31日 2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	於2017年 8月31日 人民幣千元
預收款項	-	124,363	521,373	528,250
其他應付款項和應計薪金及 工資	495	706	20,895	16,750
其他應付稅項	491	121,815	680,884	111,761
應付控股公司款項 (附註)	-	-	-	1,330,000
應計利息	2,046	549	-	-
應付同系子公司利息	1,217	3,324	4,116	7,994
	4,249	250,757	1,227,268	1,994,755

附註：應付控股公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

26. 土地增值稅準備

	2014年 人民幣千元	於12月31日 2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	於2017年 8月31日 人民幣千元
於1月1日	-	-	295,540	1,407,890
年／期內自損益表扣除	-	295,540	1,157,752	489
年／期內已付	-	-	(45,402)	(223,694)
於年／期末	-	295,540	1,407,890	1,184,685

27. 註冊資本

	2014年 人民幣千元	於12月31日 2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	於2017年 8月31日 人民幣千元
註冊資本	3,150,000	3,150,000	3,150,000	3,150,000

目標公司於2007年1月8日註冊成立為外商合資企業，註冊及繳足資本為人民幣3,150,000,000元，由一間於香港註冊成立的外商投資公司及一間中國公司出資，各權益持有人持有相同數量的股份。

28. 儲備

目標公司於往績記錄期間的儲備金額及其變動於歷史財務資料權益變動表中呈列。

目標公司的儲備包括下列各項：

(a) 法定儲備：

- 自保留利潤轉撥至法定盈餘公積乃根據中國相關規則和法規以及目標公司的公司章程作出，並經目標公司董事會批准。
- 法定盈餘公積可用作抵補過往年度虧損（如有），亦可按權益持有人現時的持股比例轉換為資本，惟於有關轉換後的結餘不得少於其註冊資本的25%。

(b) 保留利潤／（累計虧損）：於損益表確認的累計收益及虧損淨值。

29. 承擔

	2014年 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元	2016年 人民幣千元	於2017年 8月31日 人民幣千元
資本承擔				
合同金額 (附註)	5,426,000	6,514,000	7,689,000	7,718,000
累計已付金額	(4,442,000)	(4,942,000)	(6,450,000)	(6,750,000)
	<u>984,000</u>	<u>1,572,000</u>	<u>1,239,000</u>	<u>968,000</u>

附註：於往績記錄期間，目標公司委聘中國開發商進行一項位於上海地區的建築項目。

30. 現金流量資料－籌資活動

本節載列截至2014年、2015年、2016年12月31日止年度各年及截至2017年8月31日止八個月進行的籌資活動所產生的負債對賬。

	應付同系 子公司款項 人民幣千元	應付控股 公司款項 人民幣千元	銀行借款 人民幣千元	應付銀行 利息及 其他利息 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2014年1月1日	410,000	—	200,000	1,028	611,028
現金流量變動：					
新增借款	980,000	—	440,000	—	1,420,000
償還借款	(95,000)	—	—	—	(95,000)
已付利息開支	—	—	—	(68,955)	(68,955)
	<u>1,295,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(67,927)</u>	<u>1,867,073</u>
其他變動					
已撥充資本利息開支	—	—	—	71,190	71,190
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>71,190</u>	<u>71,190</u>
於2014年12月31日	1,295,000	—	640,000	3,263	1,938,263
現金流量變動：					
新增借款	1,100,000	—	—	—	1,100,000
償還借款	—	—	(295,000)	—	(295,000)
已付利息開支	—	—	—	(123,794)	(123,794)
	<u>2,395,000</u>	<u>—</u>	<u>345,000</u>	<u>(120,531)</u>	<u>2,619,469</u>
其他變動					
已撥充資本利息開支	—	—	—	124,404	124,404
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>124,404</u>	<u>124,404</u>

	應付同系 子公司款項 人民幣千元	應付控股 公司款項 人民幣千元	銀行借款 人民幣千元	應付銀行 利息及 其他利息 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年12月31日	2,395,000	–	345,000	3,873	2,743,873
現金流量變動：					
新增借款	1,046,000	–	–	–	1,046,000
償還借款	–	–	(345,000)	–	(345,000)
已付利息開支	–	–	–	(113,853)	(113,853)
	3,441,000	–	–	(109,980)	3,331,020
其他變動					
已撥充資本利息開支	–	–	–	114,096	114,096
於2016年12月31日	3,441,000	–	–	4,116	3,445,116
現金流量變動：					
已付股息（不包括稅項）	–	(2,660,000)	–	–	(2,660,000)
支付利息開支	–	–	–	(32,820)	(32,820)
償還借款	(2,420,000)	–	–	–	(2,420,000)
	1,021,000	(2,660,000)	–	(28,704)	(1,667,704)
其他變動：					
非現金經營活動	–	1,330,000	–	–	1,330,000
宣派非現金股息	–	2,800,000	–	–	2,800,000
非現金預扣稅	–	(140,000)	–	–	(140,000)
已撥充資本利息開支	–	–	–	36,698	36,698
於2017年8月31日	1,021,000	1,330,000	–	7,994	2,358,994

31. 關聯方交易

除於本報告其他部分詳述的交易外，目標公司於往績記錄期間與關聯方進行下列重大交易：

		截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
		2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
同系子公司						
利息開支	(i), (ii)	37,073	95,671	114,096	54,520	42,926
利息收入	(i), (iii)	–	–	2,882	–	62,438
直接控股公司						
利息收入	(i), (iii)	–	–	–	–	7,190

附註：

- (i) 該等交易乃根據所涉訂約方互相協定的條款及條件進行。
- (ii) 利息開支與附註24所披露的來自同系子公司貸款有關。
- (iii) 利息收入與附註21所披露向同系子公司及控股公司提供的貸款有關。
- (iv) 目標公司於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年8月31日與其關聯方的未償還結餘於附註21及24披露。

主要管理人員之薪酬

董事被視為目標公司的主要管理人員。有關詳情請參閱附註12。

32. 按類別劃分之金融工具

按攤銷成本列賬的金融資產及按攤銷成本列賬的金融負債如下：

	於2015年12月31日		於2017年8月31日	
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	人民幣千元
按攤銷成本列賬的金融資產				
應收貿易賬款	–	1,493,928	5,110,294	208,569
其他應收款	10	–	2,202,632	5,506,314
現金和現金等價物	47,949	799,345	5,783,411	1,485,790
	<u>47,959</u>	<u>2,293,273</u>	<u>13,096,337</u>	<u>7,200,673</u>
按攤銷成本列賬的金融負債				
計息借款	1,935,000	2,740,000	3,441,000	1,021,000
應付貿易賬款	365,800	596,789	591,420	345,437
其他應付款項和應計款項	3,758	4,579	25,011	1,354,744
	<u>2,304,558</u>	<u>3,341,368</u>	<u>4,057,431</u>	<u>2,721,181</u>

33. 財務風險管理目標及政策

目標公司的主要金融工具包括銀行貸款和其他借款，以及現金和銀行存款。該等金融工具主要旨在為目標公司的業務籌集資金。目標公司擁有多種其他金融資產及負債，例如應收及應付貿易賬款，乃於其業務中直接產生。

目標公司現時及於整個回顧年度的政策均不涉及金融工具買賣。來自目標公司金融工具的主要風險包括利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。董事會負責檢討及同意各有關風險的管理政策，現概述如下。

利率風險

由於目標公司於往績記錄期間的計息借款均按固定利率計息，故因市場利率變動而承受的風險有限。

外匯風險

目標公司的金融資產和負債並無面臨外匯風險。人民幣兌外幣匯率的任何波動可能會影響目標公司的經營業績。然而，以外幣進行的交易被視為有限。

信貸風險

信貸風險是因對手方無法履行金融工具或客戶合約項下的責任而引致財務損失的風險。目標公司因其物業銷售、租賃活動以及其籌資活動（包括於銀行和金融機構的存款）而承受信貸風險。目標公司透過要求租戶預付租金來控制信貸風險，並定期監察可收回款項的還款情況，藉此監察未收回的應收租戶款項。於報告日期的最大信貸風險為各類金融資產的賬面值。

流動資金風險

由於目標公司的業務屬資本密集性質，故此，目標公司確保維持充裕的現金和信貸額度，以應付其流動資金需要。目標公司的目標是通過利用銀行貸款及其他計息貸款，在資金延續性與靈活性之間維持平衡。目標公司董事認為，大部分於一年內到期的借款均可獲續期，目標公司預期將有足夠資金來源以提供資金及管理流動資金狀況。於報告期末，目標公司金融負債按訂約未折現付款金額的到期日分析如下：

	賬面值 人民幣千元	1年內 人民幣千元	2至5年內 人民幣千元	訂約未折現 現金流總額 人民幣千元
於2014年12月31日				
應付貿易賬款	365,800	365,800	–	365,800
計息借款	1,935,000	1,329,577	728,717	2,058,294
其他應付款項和應計款項	4,758	4,758	–	4,758
	<u>2,305,558</u>	<u>1,700,135</u>	<u>728,717</u>	<u>2,428,852</u>

	賬面值 人民幣千元	1年內 人民幣千元	2至5年內 人民幣千元	訂約未折現 現金流總額 人民幣千元
於2015年12月31日				
應付貿易賬款	596,789	596,789	–	596,789
計息銀行及其他借款	2,740,000	2,416,315	377,985	2,794,300
其他應付款項和應計款項	4,579	4,579	–	4,579
	<u>3,341,368</u>	<u>3,017,683</u>	<u>377,985</u>	<u>3,395,668</u>

	賬面值 人民幣千元	1年內 人民幣千元	2至5年內 人民幣千元	訂約未折的 現金流總額 人民幣千元
於2016年12月31日				
應付貿易賬款	591,420	591,420	–	591,420
計息借款	3,441,000	3,445,116	–	3,445,116
其他應付款項和應計款項	25,011	25,011	–	25,011
	<u>4,057,431</u>	<u>4,061,547</u>	<u>–</u>	<u>4,061,547</u>

	賬面值 人民幣千元	1年內 人民幣千元	2至5年內 人民幣千元	訂約未折現 現金流量總額 人民幣千元
於2017年8月31日				
應付貿易賬款	345,437	345,437	–	345,437
計息借款	1,021,000	1,028,996	–	1,028,996
其他應付款項和應計款項	1,354,744	1,354,744	–	1,354,744
	<u>2,721,181</u>	<u>2,729,177</u>	<u>–</u>	<u>2,729,177</u>

資本管理

目標公司實行資本管理的主要目標為保障目標公司持續經營的能力，藉以繼續為權益持有人提供回報以及為其他利益相關者提供利益，並透過與風險水平相對應之產品和服務定價，充分回報權益持有人。

目標公司對資本架構實行管理，並因應經濟環境變動及相關資產的風險特性作出調整。目標公司或會透過調整派付予權益持有人的股息、籌集新資本或出售資產以減輕債務，從而維持或調整資本架構。目標公司並未受任何外界施加的資本規定所規限。於往績記錄期間，資本管理目標、政策或程序並無變動。

目標公司按淨債務與調整後資本比率的基準監控資本，該比率按淨債務除以調整後資本計算。淨債務按計息銀行和其他借款總額（如財務狀況表所示）減現金和現金等價物、受限制銀行結餘和計入流動資產項下的若干其他金融資產計算。目標公司旨在維持合理的淨債務與調整後資本比率。於各報告期末的淨債務與調整後資本比率如下：

	於12月31日			於2017年
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	8月31日 人民幣千元
計息借款	1,935,000	2,740,000	3,441,000	1,021,000
減：現金和現金等價物	(47,949)	(799,345)	(5,783,411)	(1,485,790)
淨債務	<u>1,887,051</u>	<u>1,940,655</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
權益總額	<u>3,108,492</u>	<u>3,658,235</u>	<u>6,307,698</u>	<u>3,581,140</u>
淨債務與調整後資本比率	<u>60.7%</u>	<u>53.0%</u>	<u>0%</u>	<u>0%</u>

34. 報告期後事項

報告期後並無須予披露的事項。

35. 期後財務報表

目標公司並無就2017年8月31日以後的任何期間編製經審核財務報表。

銀匯公司之管理層討論與分析

下文載列銀匯公司於截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日止年度以及截至2016年8月31日及2017年8月31日止八個月之管理層討論與分析。

業務回顧及前景

銀匯公司主要負責開發上海國際航運服務中心項目西塊地塊。西塊地塊佔地面積為41,345平方米，總建築面積為203,681平方米。在西塊地塊上的項目建設均已完工。該項目將被開發為商業、辦公綜合體。

財務回顧

收入

銀匯公司僅有一個業務分部，即物業開發分部。收入主要來自於對獨立第三方的物業銷售。

於截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日止年度，銀匯公司的收入分別為約人民幣1,440.24百萬元、約人民幣670.21百萬元及約人民幣799.57百萬元。銀匯公司的收入主要來自於整棟寫字樓的銷售，波動主要由相關年度銷售的寫字樓面積不同導致。

於截至2016年8月31日及2017年8月31日止八個月，銀匯公司的收入分別為約人民幣756.97百萬元及約人民幣2.85百萬元。由於大部份物業銷售於2016年底前完成，截至2017年8月31日止八個月並未錄得物業銷售收入，銀匯公司截至2017年8月31日止八個月的收入指租賃自持物業的收入。因此，銀匯公司截至2017年8月31日止八個月的收入較2016年同期大幅減少。

銷售成本及毛利率

銀匯公司的銷售成本主要包括物業開發成本。

於截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日止年度，銀匯公司的銷售成本分別為約人民幣822.83百萬元、約人民幣467.98百萬元及約人民幣409.10百萬元；毛利率分別為約42.87%、約30.17%及約48.84%。銀匯公司的銷售成本及毛利率於2015年減少的原因主要在於2015年銷售的寫字樓單價較低，而2016年銷售單價回升，導致毛利率升高。

於截至2016年8月31日及2017年8月31日止八個月，銀匯公司的銷售成本分別為約人民幣381.45百萬元及人民幣0百萬元；毛利率分別為約49.61%及100%。銷售成本減少及毛利率增加的原因主要在於2017年物業開發銷售結束，僅有少量自持物業經營產生租賃收入，無開發成本。

其他收入和收益

銀匯公司的其他收入和收益主要包括利息收入。

於截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日止三個年度，銀匯公司的其他收入和收益分別為約人民幣64.67百萬元、約人民幣541.81百萬元及約人民幣123.46百萬元。銀匯公司的其他收入和收益於2015年增加的原因主要在於委托貸款利息收入增加、投資性房地產公允價值的提升以及違約金收入；2016年投資性物業升值幅度及違約金收入下降，導致其他收入和收益回落。

於截至2016年8月31日及2017年8月31日止八個月，銀匯公司的其他收入和收益分別為約人民幣58.60百萬元及約人民幣59.39百萬元。

銷售和營銷開支

銀匯公司的銷售和營銷開支主要包括活動推廣費和行政費。

於截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日止三個年度，銀匯公司的銷售和營銷開支分別為約人民幣7.32百萬元、約人民幣51.23百萬元及約人民幣7.42百萬元。銀匯公司的銷售和營銷開支於2015年增加的原因主要在於增加了營銷推廣費及銷售諮詢服務費的投入，2016年已近銷售末期，故銷售和營銷開支下降。

於截至2016年8月31日及2017年8月31日止八個月，銀匯公司的銷售和營銷開支分別為約人民幣6.40百萬元及約人民幣2.75百萬元。

管理費用

銀匯公司的管理費用主要包括税金及違約金支出。

於截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日止三個年度，銀匯公司的管理費用分別為約人民幣3.24百萬元、約人民幣94.30百萬元及約人民幣101.62百萬元。2015年和2016年銀匯公司的管理費用增加的原因主要在於2015年及2016年訴訟賠償費的預提。

於截至2016年8月31日及2017年8月31日止八個月，銀匯公司的管理費用分別為約人民幣2.72百萬元及約人民幣3.13百萬元。

融資成本

於截至2014年12月31日止年度及2016年12月31日止年度，銀匯公司未發生融資成本。於截至2015年12月31日止年度，銀匯公司的融資成本為約人民幣16.13百萬元。銀匯公司於2015年產生融資成本的原因在於2015年借入並歸還的銀行借款。

於截至2016年8月31日及2017年8月31日止八個月，銀匯公司未發生融資成本。

所得稅費用

於截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日止三個年度，銀匯公司的所得稅費用分別為約人民幣244.80百萬元、約人民幣101.82百萬元及約人民幣159.78百萬元；實際稅率分別為36.45%、17.48%及39.46%。銀匯公司的所得稅費用於2015年減少的原因主要在於銷售退回導致沖回土地增值稅，而2016年交付物業結算，計提土地增值稅，導致2016年所得稅費用增長。

於截至2016年8月31日及2017年8月31日止八個月，銀匯公司的所得稅費用分別為約人民幣179.46百萬元及約人民幣13.94百萬元；實際稅率分別為42.22%及25.00%。所得稅費用減少的原因主要在於收入減少。2017年無物業銷售收入，無土地增值稅計提。

淨利潤

於截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日止三個年度，銀匯公司淨利潤分別為約人民幣426.73百萬元、約人民幣480.55百萬元及約人民幣245.11百萬元。銀匯公司的淨利潤於2016年減少的原因主要在於投資性物業評估增值減少。

於截至2016年8月31日及2017年8月31日止八個月，銀匯公司的淨利潤分別為約人民幣245.54百萬元及約人民幣42.40百萬元。淨利潤減少的原因主要在於無物業銷售收入，僅有少量自持物業產生租賃收入。

流動資金與資本資源

銀匯公司的現金主要用於支付建安成本以及撥付營運資金和日常經常性開支。銀匯公司主要通過銷售回款滿足其流動資金需求。

銀匯公司的現金和現金等價物主要以人民幣計值。於2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日及2017年8月31日，銀匯公司的現金和現金等價物分別為約人民幣594.48百萬元、約人民幣529.88百萬元、約人民幣64.58百萬元及約人民幣184.40百萬元。

於2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日及2017年8月31日，銀匯公司無計息銀行貸款及其他金融機構借款。

資產負債比率

於2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日及2017年8月31日，銀匯公司無借款餘額，因此計算資產負債比率並無意義。

資產抵押

於2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日及2017年8月31日，銀匯公司並無任何資產抵押。

或然負債

於2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日及2017年8月31日，銀匯公司並無任何或然負債。

重大投資或購入資本資產計劃

於2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日及2017年8月31日，銀匯公司並無重大投資或購入資本資產的計劃。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

於截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日止三個年度以及截至2017年8月31日止八個月，銀匯公司並無重大收購或出售附屬公司或聯營公司之事項。

匯率波動風險

於截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日止三個年度以及截至2017年8月31日止八個月，銀匯公司大部分業務交易、資產及負債以人民幣計值。銀匯公司於有關期間並無承擔重大外幣風險，亦並無持有任何金融工具作對沖用途。

僱員及薪酬政策

於2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日及2017年8月31日，銀匯公司的僱員總數分別為38名、27名、47名及43名。銀匯公司的薪酬組成主要包括基本工資、績效獎金及社會保障福利計劃。於截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日止三個年度以及截至2017年8月31日止八個月，銀匯公司的僱員薪酬總額分別為約人民幣13.99百萬元、約人民幣6.54百萬元、約人民幣6.12百萬元及約人民幣4.24百萬元。

航運公司之管理層討論與分析

下文載列航運公司於截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日止三個年度以及截至2016年8月31日及2017年8月31日止八個月之管理層討論與分析。

業務回顧及前景

航運公司主要負責開發上海國際航運服務中心項目東塊和中塊地塊。東塊和中塊地塊佔地面積為54,249平方米，總建築面積為327,252平方米。東塊和中塊地塊上的項目建設預計將於2018年8月完工。該項目將被開發為商業、辦公綜合體。

財務回顧

收入

航運公司僅有一個業務分部，即物業開發分部。收入主要來自於對獨立第三方的物業銷售。

於截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日止三個年度，航運公司的收入分別為人民幣0百萬元、約人民幣2,014.72百萬元及約人民幣10,699.63百萬元。航運公司於2015年開始結轉收入，2016年收入增加主要是由於結轉寫字樓銷售的收入增加。

於截至2016年8月31日及2017年8月31日止八個月，航運公司無收入。

銷售成本及毛利率

航運公司的銷售成本主要包括物業開發成本。

於截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日止三個年度，航運公司的銷售成本分別為人民幣0百萬元、約人民幣960.40百萬元及約人民幣5,999.58百萬元；銷售毛利率分別為0、約52.38%及約43.93%。航運公司的銷售成本2016年較2015年升高是由於物業收入增長所致，銷售毛利率2016年較2015年降低是由於整棟出售的寫字樓地下面積佔比升高，導致銷售單價有所降低。

由於物業通常以「整棟」方式出售（即指一幢大廈內各個單位於同一時間一併出售），而截至2016年8月31日及2017年8月31日止八個月期間並無出售任何大廈，航運公司於有關期間並未錄得任何收入，因此並無產生銷售成本。

其他收入和收益

航運公司的其他收入和收益主要包括利息收入和政府補助。

於截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日止三個年度，航運公司的其他收入和收益分別為約人民幣0.43百萬元、約人民幣2.04百萬元及約人民幣13.16百萬元。航運公司的其他收入和收益於2016年較2015年增加的原因主要由於政府補助及委托貸款利息收入的增加。

於截至2016年8月31日及2017年8月31日止八個月，航運公司的其他收入和收益分別為約人民幣10.23百萬元及約人民幣115.80百萬元。其他收入和收益增加的原因主要在於政府補助及委托貸款利息收入的增加。

銷售和營銷開支

航運公司的銷售和營銷開支主要包括活動推廣費和銷售代理費。

於截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日止三個年度，航運公司的銷售和營銷開支分別為約人民幣2.99百萬元、約人民幣24.06百萬元及約人民幣

26.31百萬元。航運公司的銷售和營銷開支於2015年和2016年增加的原因主要在於航運公司寫字樓集中銷售期為2015年下半年和2016年四季度。

於截至2016年8月31日及2017年8月31日止八個月，航運公司的銷售和營銷開支分別為約人民幣2.67百萬元及約人民幣0.79百萬元。銷售和營銷開支減少的原因主要在於2017年物業銷售期基本結束。

管理費用

航運公司的管理費用主要包括人工成本和稅費。

於截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日止三個年度，航運公司的管理費用分別為約人民幣4.58百萬元、約人民幣4.57百萬元及約人民幣4.19百萬元。

於截至2016年8月31日及2017年8月31日止八個月，航運公司的管理費用分別為約人民幣2.61百萬元及約人民幣3.08百萬元。管理費用增加的原因主要在於人工成本上漲。

融資成本

於截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日止三個年度，航運公司的融資成本全部資本化，分別為約人民幣71.19百萬元、約人民幣124.40百萬元及約人民幣114.10百萬元。航運公司的融資成本於2015年增加的原因主要在於借款總額的增加，2016的借款利率有所下降並於年末歸還借款，導致2016年融資成本有所降低。

於截至2016年8月31日及2017年8月31日止八個月，航運公司的融資成本分別為約人民幣59.03百萬元及約人民幣42.93百萬元。融資成本減少的原因主要在於借款總額的減少。

所得稅費用

於截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日止三個年度，航運公司的所得稅費用分別為人民幣0百萬元、約人民幣477.99百萬元及約人民幣2,040.91百萬元；實際稅率分別為0、46.51%及43.58%。航運公司的所得稅費用於2016年增加的原因主要在於2016年銷售物業收入增長。

於截至2016年8月31日及2017年8月31日止八個月，航運公司的所得稅費用分別為約人民幣1.85百萬元及約人民幣26.79百萬元；實際稅率分別為37.37%及25.35%。所得稅費用增加的原因主要在於2016年結轉收入集中在年底，前八個月無收入，而2017年同期主要為委托貸款利息收入，收入較高。

淨利潤

於截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日止三個年度，航運公司（淨虧損）／淨利潤分別為約人民幣(7.14)百萬元、約人民幣549.74百萬元及約人民幣2,641.81百萬元。航運公司的淨利潤於有關期間變動的原因主要在於航運公司2014年並無交付結算銷售物業，2015年開始有交付結算銷售物業，2016年交付結算銷售物業數量增長。

於截至2016年8月31日及2017年8月31日止八個月，航運公司淨利潤分別為約人民幣3.10百萬元及約人民幣78.91百萬元。淨利潤增加的原因主要在於2016年前八個月無銷售收入，而2017年同期主要為委托貸款利息收入。

流動資金與資本資源

航運公司的現金主要用於支付建安成本、償還銀行借款、償還應付關聯方款項，以及撥付營運資金和日常經常性開支。航運公司主要通過銷售回款、銀行借款、關聯方借款滿足其流動資金需求。

航運公司的現金和現金等價物主要以人民幣計值。於2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日及2017年8月31日，航運公司的現金和現金等價物分別為約人民幣47.95百萬元、約人民幣799.35百萬元、約人民幣5,783.41百萬元及約人民幣1,485.79百萬元。

航運公司的所有借款以人民幣計值。航運公司的借款需求並無重大的季節性影響。於2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日及2017年8月31日，航運公司的計息銀行貸款及其他借款分別為約人民幣1,935.00百萬元、約人民幣2,740.00百萬元、約人民幣3,441.00百萬元及約人民幣1,021.00百萬元，其中，約人民幣1,295.00百萬元、約人民幣2,395.00百萬元、約人民幣3,441.00百萬元及約人民幣1,021.00百萬元須於一年內償還，並列賬為流動負債；除約人民幣640.00百萬元、約人民幣345.00百萬元

元、人民幣0百萬元及人民幣0百萬元按固定利率計息外，其他計息銀行貸款及其他借款按浮動利率計息。

資產負債比率

航運公司按淨債務與調整後資本比率的基準監控資本，該比率按淨債務除以調整後資本計算。淨債務按計息銀行貸款和其他借款總額扣除限制性銀行結餘、現金和現金等價物計算。調整後資本包括權益各組成部份和應付股東款項。

於2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日及2017年8月31日，航運公司的淨債務與調整後資本比率分別為60.71%、53.05%、-37.18%及-9.47%。2016年12月31日和2017年8月31日借款餘額小於現金和現金等價物餘額，故比率為負值。

資產抵押

於2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日及2017年8月31日，航運公司並無任何資產抵押。

或然負債

於2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日及2017年8月31日，航運公司並無任何或然負債。

重大投資或購入資本資產計劃

於2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日及2017年8月31日，航運公司並無重大投資或購入資本資產的計劃。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

於截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日止三個年度以及截至2017年8月31日止八個月，航運公司並無重大收購或出售附屬公司或聯營公司之事項。

匯率波動風險

於截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日止三個年度以及截至2017年8月31日止八個月，航運公司大部分業務交易、資產及負債以人民幣計值。航運公司於有關期間並無承擔重大外幣風險，亦並無持有任何金融工具作對沖用途。

僱員及薪酬政策

於2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日及2017年8月31日，航運公司的僱員總數分別為28名、28名、27名及24名。航運公司的薪酬組成主要包括基本工資、績效獎金及社會保障福利計劃。於截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日止三個年度以及截至2017年8月31日止八個月，航運公司的僱員薪酬總額分別為約人民幣10.89百萬元、約人民幣14.52百萬元、約人民幣12.06百萬元及約人民幣10.05百萬元。

以下為經擴大集團於2017年6月30日的未經審核備考合併資產負債表（「未經審核備考財務資料」），以供說明用途。未經審核備考財務資料乃按下文載述附註基準予以編製，以說明向上港集團收購銀匯公司和航運公司各50%的股權（「交易事項」）的影響，猶如交易事項已於2017年6月30日進行。編製該備考財務資料僅供說明之用，且由於其假設性質，未必能真實反映倘交易事項於2017年6月30日或任何未來日期完成情況下本集團的財務狀況。

經擴大集團的未經審核備考財務資料應連同本通函其他部分所載其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團未經審核備考合併資產負債表

	本集團於 2017年 6月30日的 未經審核 合併 資產負債表 (附註1) 人民幣千元		經擴大集團於 2017年 6月30日的 未經審核 備考合併 資產負債表 (附註2) 人民幣千元	
非流動資產				
物業、廠房及設備	11,074,240	–	–	11,074,240
發展中物業	31,639,293	–	–	31,639,293
發展中土地	11,370,323	–	–	11,370,323
投資物業	22,788,420	–	–	22,788,420
預付土地租賃款項	1,527,744	–	–	1,527,744
無形資產	26,572	–	–	26,572
於合營公司的投資	2,653,481	–	–	2,653,481
於聯營公司的投資	3,806,830	–	–	3,806,830
遞延稅項資產	1,447,359	–	–	1,447,359
應收非控制股東款項	1,175,814	–	–	1,175,814
其他長期應收款項	981,895	–	–	981,895
其他金融資產	221,010	–	–	221,010
	<u>88,712,981</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>88,712,981</u>
非流動資產總額	88,712,981	–	–	88,712,981

	本集團於 2017年 6月30日的 未經審核 合併 資產負債表 (附註1) 人民幣千元		經擴大集團於 2017年 6月30日的 未經審核 備考合併 資產負債表 (附註2) 人民幣千元	
	未經審核 備考調整 (附註2) 人民幣千元	未經審核 備考調整 (附註3) 人民幣千元	未經審核 備考調整 (附註3) 人民幣千元	備考合併 資產負債表 人民幣千元
流動資產				
發展中物業	28,352,570	—	—	28,352,570
持作出售物業	6,744,670	—	—	6,744,670
發展中土地	3,500,715	—	—	3,500,715
存貨	108,207	—	—	108,207
應收貿易賬款	2,893,785	—	—	2,893,785
預付款項、按金和其他應收款	12,323,645	—	—	12,323,645
應收關聯方款項	22,715,435	—	—	22,715,435
預付稅項	1,742,474	—	—	1,742,474
其他金融資產	35,820	—	—	35,820
受限制銀行結餘	3,436,826	—	—	3,436,826
現金和現金等價物	18,124,624	(2,857,681)	(2,800)	15,264,143
流動資產總額	99,978,771	(2,857,681)	(2,800)	97,118,290
流動負債				
應付貿易賬款及票據	11,706,629	—	—	11,706,629
其他應付款項和應計款項	38,256,114	—	—	38,256,114
計息銀行貸款和其他借款	19,231,531	—	—	19,231,531
應付關聯方款項	6,494,744	—	—	6,494,744
應付稅項	1,462,208	—	—	1,462,208
應付股息	833,630	—	—	833,630
土地增值稅撥備	3,021,271	—	—	3,021,271
流動負債總額	81,006,127	—	—	81,006,127
流動資產淨額	18,972,644	(2,857,681)	(2,800)	16,112,163
總資產減流動負債	107,685,625	(2,857,681)	(2,800)	104,825,144

	本集團於 2017年 6月30日的 未經審核 合併 資產負債表 (附註1) 人民幣千元		經擴大集團於 2017年 6月30日的 未經審核 備考合併 資產負債表 (附註2) 人民幣千元	
	未經審核 備考調整 (附註2) 人民幣千元	未經審核 備考調整 (附註3) 人民幣千元	未經審核 備考調整 (附註3) 人民幣千元	備考合併 資產負債表 人民幣千元
非流動負債				
計息銀行貸款和其他借款	43,532,966	–	–	43,532,966
衍生金融工具	19,926	–	–	19,926
遞延稅項負債	4,924,264	–	–	4,924,264
非流動負債總額	48,477,156	–	–	48,477,156
淨資產	59,208,469	(2,857,681)	(2,800)	56,347,988
權益				
母公司所有者應佔權益				
股本	17,700,233	–	–	17,700,233
其他儲備	13,852,035	122,327	(2,800)	13,971,562
非控制權益	31,552,268	122,327	(2,800)	31,671,795
	27,656,201	(2,980,008)	–	24,676,193
權益總額	59,208,469	(2,857,681)	(2,800)	56,347,988

經擴大集團未經審核備考財務資料附註：

1. 結餘摘錄自本集團於2017年6月30日的未經審核簡明綜合財務狀況表，載於本集團已刊發的截至2017年6月30日止六個月中期報告。
2. 於2018年1月12日，中國金茂控股集團有限公司（「本公司」）的全資附屬公司長沙榮茂企業管理有限公司（「長沙榮茂」）與上港集團訂立產權交易合同，內容有關長沙榮茂向上港集團收購銀匯公司和航運公司各50%的股權，代價為人民幣2,857,681,300元。

於交易事項前，銀匯公司和航運公司均由本集團及上港集團各持有50%的股權，且均為本集團以本集團非全資附屬公司綜合入賬。於2017年6月30日，上港集團持有的銀匯公司和航運公司50%股權乃按非控制權益列賬，金額達至人民幣2,980,008,000元。

交易事項完成後，銀匯公司及航運公司將成為本集團的全資附屬公司。代價超出銀匯公司及航運公司非控制權益賬面值的差額人民幣122,327,000元將於其他儲備中確認。

就編製未經審核備考財務資料而言，代價人民幣2,857,681,300元將由本集團內部資源撥付，並將自本集團的現金和現金等價物中扣除。

3. 是項調整指交易事項直接引致的估計交易成本（如專業費用）約人民幣2.8百萬元。
4. 除上文所述者外，概無對經擴大集團未經審核備考財務資料作出任何調整，以反映任何交易結果或經擴大集團於2017年6月30日後訂立的其他交易。

獨立申報會計師就編製備考財務資料的鑒證報告

致中國金茂控股集團有限公司董事

吾等已就中國金茂控股集團有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）為 貴公司及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）編製的備考財務資料完成鑒證工作並作出報告，僅供說明用途。備考財務資料包括於2017年6月30日的備考合併資產負債表（「備考財務資料」）以及載於 貴公司日期為2018年2月15日的通函（「通函」）第IV-1至IV-4頁的相關附註。董事用於編製備考財務資料的適用標準載於第IV-1頁。

備考財務資料由董事編製，以說明收購上海國際航運服務中心開發有限公司及上海銀匯房地產發展有限公司各50%的股權（「交易事項」）對 貴集團於2017年6月30日的財務狀況的影響，猶如交易事項已於2017年6月30日進行。在此過程中，董事從 貴集團截至2017年6月30日止期間的未經審核中期財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而上述未經審核中期財務報表已刊發審閱報告。

董事對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條及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引（「會計指引」）第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」，編製備考財務資料。

獨立性及質量控制

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

本事務所應用香港質量控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審核和審閱、其他鑒證和相關服務業務實施的質量控制」，因此保持一個完整的質量控制制度，包括制定將有關遵守職業道德要求、專業準則、以及適用的法律及監管要求的政策和程序守則。

申報會計師的責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)條的規定，就備考財務資料發表意見，並向閣下報告。對於吾等過往就編製備考財務資料所採用的任何財務資料所發出的任何報告，除於報告發出日期對該等報告所指明的收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「編製包括在招股章程內的備考財務資料的匯報的鑒證業務」進行有關工作。該準則要求申報會計師計劃並執行程序，以合理確定董事是否根據上市規則第4.29條的規定及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料。

就此項工作而言，吾等並無責任就編製備考財務資料採用的任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且於進行此項工作過程中不會就編製備考財務資料所採用的財務資料進行審核或審閱。

載入通函的備考財務資料僅供說明交易事項對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如交易事項就說明而言於選定日期前已發生。因此，吾等無法保證交易事項於該日的實際結果會如呈列所述。

就備考財務資料有否按照適用準則適當編製而作出報告的合理鑒證工作涉及執行程序，以評估董事編製備考財務資料時所用的適用標準有否提供合理基準，以呈列交易事項直接產生的重大影響，以及取得有關下列各項的充分而適當的憑證：

- 有關備考調整會否對該等準則有適當影響；及
- 備考財務資料有否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選定程序取決於申報會計師的判斷，當中已計及申報會計師對貴集團、就交易事項而編製的備考財務資料及其他有關工作情況性質的理解。

有關工作亦涉及評估備考財務資料的整體列報情況。

吾等相信，吾等所獲得的憑證充分恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條披露的備考財務資料而言，有關調整屬適當。

執業會計師

香港

2018年2月15日

謹啟

以下為獨立估值師永利行評值顧問有限公司就中國金茂控股集團有限公司將收購的該等物業於2017年12月31日的估值而編製的物業估值報告，以供載入本通函。



永利行評值顧問有限公司
RHL Appraisal Limited
企業評值及諮詢

電話: +852 2730 6212
傳真: +852 2736 9284

香港尖沙咀
星光行10樓1010室

敬啟者：

指示

吾等遵照閣下之指示對中國金茂控股集團有限公司（「貴公司」）及其子公司（統稱「貴集團」）將收購位於中華人民共和國（「中國」）之物業權益（「該等物業」）進行估值。吾等確認曾進行物業視察、作出有關查詢並已收集吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業於2017年12月31日（「估值日期」）之市值意見。

本函件為估值報告之一部分，闡釋本次估值之基準及方法、釐清假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

估值基準

估值乃吾等對市值（「市值」）之意見。吾等將市值定義為於適當市場推廣後，自願買方與自願賣方於估值日期進行資產或負債公平交易之估計金額，而雙方均於知情、審慎及不受脅迫之情況下進行交易。

市值乃理解為一項資產或負債之估計價值，而並無考慮出售或購買成本或抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

市值乃賣方可於市場上合理取得之最佳價格，亦為買方可於市場上合理取得之最優惠價格。此項估計尤其不包括因特別條款或情況（例如非一般融資、銷售及售後租回安排、合營企業、管理協議、與銷售有關之任何人士給予之特殊代價或優惠，或任何特殊價值元素）而被抬高或受壓之估計價格。

估值方法

吾等採用直接比較法對物業權益進行估值，參考可供使用的可資比較市場交易／叫價。吾等對大小、規模、性質、特點及位置相若之可資比較物業進行分析，並仔細權衡各物業之所有相關優點及缺點，以達致公平比較市值。

就本報告第2號物業而言，吾等亦計及淨收入資本化，並允許支銷及（在合適情況下）就潛在復歸收入計提準備。在吾等的估值過程中，吾等亦已參考可供吾等使用的可資比較市場叫價或交易。

估值考慮因素

吾等對物業權益估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引，以及2017年國際估值準則所載之全部規定。

估值假設

於估值時，除另有說明外，吾等已假設：

- i. 該等物業或該等物業構成其部分用途之標的樓宇已獲得所有必要之法定批准；
- ii. 按指定年期支付年度名義土地使用費用之該等物業已獲授可轉讓土地使用權，且已繳足任何應付地價；

- iii. 於興建該等物業時概無使用有害或危險之物料或技術；
- iv. 該等物業並不受限於任何不尋常或過份繁重之限制、產權負擔或支銷，且能展示有效之業權；
- v. 該等物業連接至按一般條款提供之主要設施及污水管道；及
- vi. 該等物業樓宇之維修及保養費用由樓宇所有擁有人攤分，且概無任何繁重之未履行責任。

業權調查

吾等已取得有關該等物業的各類文件副本。然而，吾等並未查閱正本以核實該等物業的現有業權，或並未出現於吾等所獲得副本上之任何修訂。吾等在頗大程度上倚賴 貴公司中國法律顧問北京市天元律師事務所就該等物業的業權的有效性所提供的資料。

限制條件

吾等已由員工毛思捷女士（建築及房地產學理學碩士）於2017年12月18日對該等物業進行實地視察。

於視察過程中，吾等並未注意到任何嚴重缺陷。然而，吾等必須指出，吾等並無進行結構測量，亦無檢查被覆蓋、並未外露或無法到達的結構部分，故無法呈報該等物業任何部分是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他缺陷。

然而，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況或設施是否適合建於或將建於其上的任何物業發展。吾等亦無就該等物業進行考古、生態或環境調查。吾等的估值乃假設此等方面均為妥當且建築期間不會產生額外開支或出現延誤。倘發現該等物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在缺陷，或該等物業曾經或正用作受污染用途，吾等保留修訂吾等估值意見的權利。

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團提供之資料，並已接納就有關事宜向吾等提供之意見，尤其是但不限於年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、規模及樓面面積及所有其他識別該等物業之相關事宜。報告內用於協助讀者識別該等物業的規劃，包括但不限於位置規劃、地盤規劃、地段索引圖、分區計劃大綱圖、建築圖則（如有），只作參考用途而吾等對其準確性概不負責。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供資料之真實性及準確性。 貴集團亦已知會吾等，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等概不就吾等對有關資料所作出之任何詮釋承擔任何責任，此乃 貴集團之法律顧問責任範圍。吾等亦無核實所獲提供之該等物業任何相關資料是否準確。

備註

吾等以人民幣（人民幣）對物業權益進行估值。

吾等隨函附奉估值概要及「物業詳情及估值意見」。

此 致

香港
灣仔
港灣道1號
會展廣場
辦公大樓
47樓
4702-4703室
中國金茂控股集團有限公司
董事會 台照

董事總經理

劉詩韻

FKIS, AAPI, MRICS, RPS(GP), MBA(HKU)

聯席董事

陳晞

MRICS, MSc (Real Estate), BEcon

2018年2月15日

劉詩韻女士為註冊專業測量師（產業測量），於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國大陸及亞太地區的物業估值方面擁有逾20年經驗。劉女士為英國皇家特許測量師學會會員、澳洲產業學會會員、香港測量師學會資深會員及中國註冊房地產估價師。

陳晞女士為註冊專業測量師（估值），於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國大陸及亞太地區的物業估值方面擁有逾7年經驗。陳女士為英國皇家特許測量師學會會員。

估值概要

	於2017年 12月31日 的市值 人民幣	貴集團 應佔權益	貴集團 於2017年 12月31日 應佔市值 人民幣
第一部分 – 上海國際航運服務中心持有的持作出售物業			
1. 位於中國上海虹口區 虹口星外灘中地塊及 東地塊之6號樓、7號 樓、8號樓、地下商 業零售區及多個地下 車位	1,546,000,000	100%	1,546,000,000
第二部分 – 上海銀匯房地產發展有限公司持有的持作投資物業			
2. 位於中國上海虹口區 虹口星外灘西地塊 之地下零售區（名為 「星樂匯」）	431,000,000	100%	431,000,000
第三部分 – 上海銀匯房地產發展有限公司持有的持作出售物業			
3. 位於中國上海虹口區 虹口星外灘西地塊之 16號樓及多個地下車 位	462,000,000	100%	462,000,000
總計：	<u>2,439,000,000</u>		<u>2,439,000,000</u>

第一部分 – 上海國際航運服務中心開發有限公司持有的持作出售物業

物業詳情及估值意見

於2017年
12月31日的市值
人民幣

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年 12月31日的市值 人民幣
1.	位於中國上海虹口區虹口星外灘中地塊及東地塊之6號樓、7號樓、8號樓、多個地下商業零售區及多個地下車位	虹口星外灘（「發展項目」）是一個位於上海虹口區公平路的綜合發展項目。發展項目包括13幢商用及辦公大樓、地下零售區及多個地下車位，預期將於2019年前竣工。	該物業目前仍在興建中，預期將於2019年6月前竣工。 詳情請參閱下文附註7。	1,546,000,000 (人民幣拾五億肆仟陸佰萬元正)

該物業包括整幢6號樓、7號樓、8號樓、2號樓、5號樓、9號樓及10號樓的地庫、地下零售區以及2,083個車位，該物業仍在興建中，座落於發展項目的中心地塊（「中心地塊」）及東地塊（「東地塊」），總地盤面積約為54,249.00平方米（583,931平方呎），將於2018年8月前竣工。

該物業的總規劃建築面積約為27,812.67平方米（299,373平方呎），詳情如下：

物業	用途	概約總 建築面積 (平方米)
6號樓 (地庫至4樓)	辦公／ 商用	6,276.50
7號樓、8號樓	政府用途	34,019.94
2號、5號、 9號及10號 樓地庫	商用	7,442.74
於中心地塊的 地下零售區	商用	6,310.91
於東地塊的 地下零售區	商用	7,782.52
2,083個車位	停車場	—
總計：		<u>61,832.61</u>

該物業的土地使用權已授出，年期於2047年3月28日至2058年3月30日期間屆滿，作商用、辦公及其他用途。

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權證，該物業地盤面積約54,249.00平方米的範圍的土地使用權歸屬於上海國際航運服務中心開發有限公司（「航運公司」），年期為40年、50年及50年，分別作商用、辦公及其他用途。

證書編號

(滬房地虹字XXX) 發出日期 位置 用途 地盤面積 土地使用年期

滬房地虹字(2011) 第002654號	2011年 3月19日	匯山碼頭地塊 中心地塊	商用服務	19,039.00	2008年3月31日起至 2058年3月30日
滬房地虹字(2011) 第019450號	2009年 11月8日	匯山碼頭地塊 東地塊	商用辦公	35,210.00	2007年3月28日起至 2057年3月28日

根據上海市規劃和國土資源管理局與航運公司於2013年9月3日訂立的國有土地使用權出讓補充合同，航運公司須為政府建造總建築面積不低於30,000平方米的新上海國際航運大廈，並在竣工後將該物業之所有權免費轉讓予政府。根據公司的建議，該發展項目中總建築面積約為34,019.94平方米的7號樓和8號樓將被設計為新上海國際航運大廈。

2. 根據兩份建設用地規劃許可證，中心地塊及東地塊的建設用地規劃已經獲批。

證書編號 (滬規地XXX) 發出日期 位置 許可用途 規劃地盤面積
(平方米)

滬規地(2009) EA31000020090332	2009年3月27日	匯山碼頭地塊 中心地塊	公共設施	19,039.00
滬規地(2008) 00080219E00169	2008年2月13日	匯山碼頭地塊 東地塊	公共設施	35,210.00

3. 根據七份建設工程規劃許可證，2號樓、5號樓、6號樓、9號樓、10號樓及地下區域的建設工程已經獲批，地面總建築面積合共約為90,068.83平方米，而地下總建築面積則合共約為139,479.00平方米。

證書編號 (滬規建XXX) 發出日期 項目名稱 許可用途 建築規模
(平方米)

滬規建(2015) FA31000020154078	2015年1月15日	9號樓(地面)	辦公	18,184.00
滬規建(2015) FA31000020154146	2015年1月23日	10號樓(地面)	辦公	26,182.00
滬規建(2014) FA31000020144208	2014年2月7日	中心地塊地下區域	其他	51,255.00
滬規建(2014) FA31000020144053	2013年12月30日	2號樓	辦公	20,265.00
滬規建(2014) FA31000020144052	2013年12月30日	5號樓	辦公	20,300.83
滬規建(2015) FA31000020154200	2015年2月6日	6號樓	商用／辦公	5,137.00
滬規建(2012) FA31000020125178	2012年12月25日	東地塊地下區域	其他	88,224.00
滬規建(2015) FA31000020154164	2015年2月28日	7號樓	辦公	17,995.00
滬規建(2014) FA31000020145857	2014年12月29日	8號樓	辦公	12,005.00

4. 根據五份建築工程施工許可證，2號樓、5號樓、6號樓、7號樓、9號樓、10號樓及地下區域的建築工程已經獲批施工，地面總建築面積合共約為311,871.28平方米。

證書編號	發出日期	項目名稱	建築規模 (平方米)
0701HK0025 D05	2013年1月20日	7、9及10號樓(地面)	62,361.00
0701HK0025 D04	2013年2月20日	8號樓(地面)	12,500.00
0701HK0025 D03	2013年1月20日	中心地塊下面積	51,255.00
0701HK0025 D02	2013年1月20日	1、2及5號樓	104,894.28
0701HK0025 D06	2013年1月20日	6號樓(地面)	5,137.00
0701HK0025 D01	2013年1月20日	東地塊下面積	88,224.00

5. 根據四份預售許可證，2號樓、5號樓、9號樓及10號已經獲批進行預售，地面總建築面積合共約為88,232.99平方米，而地下總建築面積則合共約為7,442.74平方米。

證書編號(虹口房管 XXX預字XXX)	發出日期	項目名稱	許可用途	地面 總建築面積 (平方米)	地下 總建築面積 (平方米)
虹口房管(2016)預字 第0000477號	2016年 11月7日	2號樓	商用/辦公	20,473.10	2,635.10
虹口房管(2015)預字 第0000676號	2015年 11月30日	5號樓	商用/辦公	21,959.81	2,112.53
虹口房管(2016)預字 第0000560號	2016年 12月19日	9號樓	商用/辦公	18,958.91	2,589.54
虹口房管(2016)預字 第0000562號	2016年 12月19日	10號樓	商用/辦公	26,841.17	105.57

6. 據客戶告知，2、5、9及10號樓的地庫受限於多項買賣協議，並已訂約出售，總代價為人民幣577,985,235.00元。吾等的估值已計及有關合約價格。

7. 該物業仍在興建中。根據吾等近期進行的實地視察，該物業已完成主結構工程。6號樓及7號樓正進行外牆工程，而該物業餘下部分正進行水管及電線工程，以及室內裝修工程。根據獲提供的資料，該物業截至估值日的未支付建築成本約為人民幣842,000,000元。吾等的估值已計及有關成本。

8. 該物業位於北外灘核心區，楊樹浦路南側及公平路輪渡站東側，步行五分鐘便可到達楊樹浦地鐵站。該物業毗鄰多幢甲級辦公大樓，例如上海瑞豐國際大廈及馬登國際航運商務中心，以及多幢住宅樓宇。

9. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問北京市天元律師事務所就該物業的合法業權發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- i. 貴集團合法持有該物業；
- ii. 該物業的規劃及發展符合規劃及樓宇規例；
- iii. 貴集團有權於市場自由轉讓、出租、抵押或出售該物業；及
- iv. 該物業並無受任何按揭或第三方產權負擔所規限。

第二部分 – 上海銀匯房地產發展有限公司持有的持作投資物業

物業詳情及估值意見

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年 12月31日的市值 人民幣
2.	位於中國上海虹口區虹口星外灘西地塊之地下零售區(名為「星樂匯」)	<p>虹口星外灘(「發展項目」)是一個位於上海虹口區公平路的綜合發展項目。發展項目包括13幢商用及辦公大樓、多條地下商店街及多個地下車位，預期將於2019年前竣工。</p> <p>該物業包括多個地下零售區(「星樂匯」)，位於發展項目的西地塊(「西地塊」)，總地盤面積約為41,345.00平方米(445,034平方呎)，已於2014年竣工。</p> <p>該物業的總建築面積合共約為7,402.74平方米(79,682平方呎)，作商業用途。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，年期於2054年11月9日屆滿，作綜合用途。</p>	<p>該物業總建築面積合共約7,306.18平方米的部分受限於多項租賃協議(「租賃協議」)，租期於2018年8月26日至2023年8月10日期間屆滿，於2017年至2018年的全年總租金為人民幣5,280,000元，而餘下部分目前為空置。</p> <p>詳情請參閱下文附註3。</p>	431,000,000 (人民幣肆億叁仟壹佰萬元正)

附註：

- 根據一份國有土地使用權證，該物業地盤面積約41,345.00平方米的範圍的土地使用權歸屬於上海銀匯房地產發展有限公司(「銀匯公司」)，年期為40年，作綜合用途。

證書編號

(滬房地虹字XXX)	發出日期	位置	用途	地盤面積	土地使用年期
滬房地虹字(2009)第003835號	2009年 4月3日	北外灘地塊 第26E號地塊 (匯山碼頭 地塊東地塊)	綜合	41,345.00	2004年11月10日起至 2054年11月9日

2. 根據一份房地產權證，該物業（包括16號樓、星樂匯及114個車位，總建築面積合共約為18,566.51平方米）的業權已授予銀匯公司。

證書編號

(滬房地虹字XXX)	發出日期	位置	物業	總建築面積 (平方米)
滬房地虹字(2014) 第002723號	2014年3月13日	匯山碼頭地塊 西地塊	16號樓（地庫 至4樓）	5,222.25
			星樂匯	7,402.74
			114個車位	5,941.52

3. 該物業總建築面積合共約7,306.18平方米的部分受限於多項租賃協議（「租賃協議」），租期於2018年8月26日至2023年8月10日期間屆滿，於2017年至2018年的全年總租金為人民幣5,280,000元。
4. 該物業位於北外灘核心區，東大名路南側及公平路輪渡站東側，步行十分鐘便可到達提籃橋地鐵站。該物業毗鄰多幢甲級辦公大樓，例如綠地北外灘中心及長江大樓，以及多幢住宅樓宇。
5. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問北京市天元律師事務所就該物業的合法業權發出之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- i. 貴集團合法持有該物業；
 - ii. 該物業的規劃及發展符合規劃及樓宇規例；
 - iii. 租賃協議訂約方已就協議完成必需的存檔及註冊程序，對協議訂約各方具合法約束力，且可強制執行；
 - iv. 貴集團有權於市場自由轉讓、出租、抵押或出售該物業；及
 - v. 該物業並無受任何按揭或第三方產權負擔所規限。

第三部分 – 上海銀匯房地產發展有限公司持有的持作出售物業

物業詳情及估值意見

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年 12月31日的市值 人民幣												
3.	位於中國上海虹口區虹口星外灘西地塊之16號樓及多個地下車位	虹口星外灘（「發展項目」）是一個位於上海虹口區公平路的綜合發展項目。發展項目包括13幢商用及辦公大樓、多條地下商店街及多個地下車位，預期將於2019年前竣工。 該物業包括16號樓及多個車位，位於發展項目的西地塊（「西地塊」），總地盤面積約為41,345.00平方米（445,034平方呎），已於2014年竣工。 該物業的總建築面積合共約為5,222.25平方米（56,212平方呎），作商用及停車場用途，詳情如下：	該物業目前為空置或業主自用。	462,000,000 (人民幣肆億陸仟貳佰萬元正)												
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>物業</th> <th>用途</th> <th>概約總 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>16號樓（地庫至4樓）</td> <td>辦公／ 商用</td> <td>5,222.25</td> </tr> <tr> <td>337個車位</td> <td>停車場</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td></td> <td>總計：</td> <td><u>5,222.25</u></td> </tr> </tbody> </table>	物業	用途	概約總 建築面積 (平方米)	16號樓（地庫至4樓）	辦公／ 商用	5,222.25	337個車位	停車場	—		總計：	<u>5,222.25</u>	
物業	用途	概約總 建築面積 (平方米)														
16號樓（地庫至4樓）	辦公／ 商用	5,222.25														
337個車位	停車場	—														
	總計：	<u>5,222.25</u>														
		該物業的土地使用權已授出，年期於2054年11月9日屆滿，作綜合用途。														

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證，該物業地盤面積約41,345.00平方米的範圍的土地使用權歸屬於上海銀匯房地產發展有限公司（「銀匯公司」），年期為40年，作綜合用途。

證書編號

(滬房地虹字XXX)	發出日期	位置	用途	地盤面積	土地使用年期
滬房地虹字(2009)第003835號	2009年4月3日	北外灘地塊 第26E號地塊 (匯山碼頭 地塊東地塊)	綜合	41,345.00	2004年11月10日起至 2054年11月9日

2. 根據一份房地產權證，該物業（包括16號樓、星樂匯及114個車位，總建築面積合共約為18,566.51平方米）的業權已授予銀匯公司。

證書編號

(滬房地虹字XXX)	發出日期	位置	物業	總建築面積 (平方米)
滬房地虹字(2014)第002723號	2014年3月13日	匯山碼頭地塊 西地塊	16號樓（地庫 至4樓） 星樂匯 114個車位	5,222.25 7,402.74 5,941.52

3. 根據一份建設用地規劃許可證，西地塊的建設用地規劃已經獲批。

證書編號（滬規地XXX）	發出日期	位置	許可用途	規劃地盤面積 (平方米)
滬規地(2009)EA31000020090118	2009年2月6日	匯山碼頭地塊 東地塊	公共設施	41,345.00

4. 根據一份建設工程規劃許可證，西地塊地下區域的建設工程已經獲批，地下總建築面積合共約為101,083.00平方米。

證書編號（滬規建XXX）	發出日期	項目名稱	許可用途	建築規模 (平方米)
滬規建(2010)FA31000020101785	2010年9月16日	西地塊地下區域	其他	101,083.00

5. 根據一份建築工程竣工許可證，地下車位、零售區及公共商用設施已經竣工，地下總建築面積合共約為91,260.00平方米。

證書編號	發出日期	項目名稱	地面 總建築面積 (平方米)	地下 總建築面積 (平方米)
2012SH0434	2012年12月27日	地下車位、零售區 及公共商用設施	0	91,260.00

6. 據 貴公司法律顧問北京市天元律師事務所告知，銀匯公司正就該物業餘下223個車位取得擁有權證。吾等認為銀匯公司在取得擁有權證方面並無法律阻礙，而在取得相關權證後，銀匯公司有權於市場自由轉讓、出租、抵押或出售該物業的部分。
7. 該物業位於北外灘核心區，東大名路南側及公平路輪渡站東側，步行十分鐘便可到達提籃橋地鐵站。該物業毗鄰多幢甲級辦公大樓，例如綠地北外灘中心及長江大樓，以及多幢住宅樓宇。
8. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問北京市天元律師事務所就該物業的合法業權發出之法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - i. 貴集團合法持有該物業；
 - ii. 該物業的規劃及發展符合規劃及樓宇規例；
 - iii. 貴集團有權於市場自由轉讓、出租、抵押或出售該物業；及
 - iv. 該物業並無受任何按揭或第三方產權負擔所規限。

1. 董事責任

本通函載有根據上市規則所須提供有關本公司的資料。董事對本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均準確無誤及完整，並無誤導或欺騙成分，亦無遺漏其他事宜致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及最高行政人員或彼等各自的聯繫人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(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定，須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關規定為擁有或視作為擁有的權益或淡倉），或(ii)須根據證券及期貨條例第352條記錄於該條例所指的登記冊中的權益或淡倉，或(iii)須根據上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉：

於本公司股份或相關股份的權益

董事姓名	身份	持有股份數目	持有相關 股份數目 (附註1)	佔本公司 已發行股本 百分比 (附註2)
李從瑞先生	實益擁有人	11,099,073 (好倉)	2,370,000 (好倉)	0.116%
江南先生	實益擁有人	9,136,967 (好倉)	2,370,000 (好倉)	0.099%
宋鏐毅先生	實益擁有人	8,371,357 (好倉)	1,500,000 (好倉)	0.085%

附註1：指獲授購股權所涵蓋的相關股份，該等購股權為非上市實物交收股本衍生工具。

附註2：指於股份及相關股份中的好倉總數佔本公司於最後實際可行日期已發行股本總數的百分比。

於本公司相聯法團股份或相關股份的權益

董事姓名	身份	相聯 法團名稱 (附註1)	佔已發行股份	
			持有股份 合訂單位數目	合訂單位 百分比 (附註2)
李從瑞先生	實益擁有人	金茂酒店及金茂 (中國)酒店投 資管理有限公司	350,000 (好倉)	0.018%
江南先生	實益擁有人	金茂酒店及金茂 (中國)酒店投 資管理有限公司	484,500 (好倉)	0.024%

附註1： 於最後實際可行日期，本公司於金茂酒店及金茂（中國）酒店投資管理有限公司所發行的股份合訂單位中擁有約66.77%的股份權益，因此金茂酒店及金茂（中國）酒店投資管理有限公司為本公司的相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）。

附註2： 指於股份合訂單位中的好倉數目佔金茂酒店及金茂（中國）酒店投資管理有限公司於最後實際可行日期已發行股份合訂單位總數的百分比。

(b) 主要股東權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，除本公司董事及最高行政人員外，並無其他人士於本公司股份或相關股份中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須知會本公司的任何權益或淡倉，或(ii)須根據證券及期貨條例第336條記錄於該條例所指的本公司登記冊中的任何權益或淡倉，或(iii)已知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉：

主要股東 名稱	好倉／ 淡倉	身份／ 權益性質	持有股份 數目	佔本公司 已發行股本 百分比
中化香港	好倉	實益擁有人	5,759,881,259	49.75%
中化股份	好倉	受控制公司 權益 (附註1)	5,759,881,259	49.75%
中化集團	好倉	受控制公司 權益 (附註1)	5,759,881,259	49.75%
新華人壽保險 股份有限公司	好倉	實益擁有人	1,138,262,000	9.83%
Citigroup Inc.	好倉	受控制公司權益、 核准借出代理人 (附註2)	682,938,550	5.90%
	淡倉	受控制公司 權益 (附註2)	13,571,677	0.12%
	可供借出的股份	核准借出代理人	668,896,550	5.78%
GIC Private Limited	好倉	投資經理	630,676,839	5.45%

附註1： 中化集團擁有中化股份98%的股權，而中化股份擁有中化香港的全部股權。就證券及期貨條例而言，中化集團及中化股份均被視為於中化香港實益擁有的股份中擁有權益。

附註2： Citibank, N.A.、Citigroup Global Markets Inc.及Citigroup Global Markets Limited分別擁有668,896,550股股份、1,252,000股股份及12,790,000股股份好倉。Citigroup Global Markets Hong Kong Limited及Citigroup Global Markets Limited分別擁有290,000股股份及13,281,677股股份淡倉。上述所有實體均為Citigroup Inc.控制或間接控制的附屬公司。

3. 董事於主要股東的職務

於最後實際可行日期，下列董事亦為下列公司的僱員，而該等公司於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須知會本公司的權益或淡倉：

董事姓名	本公司主要股東名稱	於本公司主要股東的職位
寧高寧先生	中化集團	董事會主席
	中化股份	董事會主席
	中化香港	董事會主席
楊林先生	中化集團	總會計師
	中化股份	首席財務官

4. 重大不利轉變

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或經營狀況自2016年12月31日（即本公司編製最近期公佈的經審核賬目的結算日）以來有任何重大不利轉變。

5. 董事服務合同

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立於一年內未經賠償（法定補償除外）不可終止的現有或建議服務合同。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或彼等任何緊密聯繫人於任何與本集團業務存在或可能存在直接或間接競爭的業務中擁有任何根據上市規則須予披露的權益。

7. 涉及董事的其他安排

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於與本集團業務有重大關係且於最後實際可行日期仍然有效的任何由本集團各成員公司簽訂的合同或安排中直接或間接擁有重大權益；及

- (b) 概無董事於自2016年12月31日（即本公司編製最近期公佈的經審核賬目的結算日）以來由本集團各成員公司所(i)收購或出售；(ii)租賃；(iii)建議收購或出售；或(iv)建議租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 專家及同意書

以下為本通函所載或所述提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
立信德豪	執業會計師
安永	執業會計師
永利行	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，立信德豪、安永及永利行各自：

- (a) 已就本通函的刊發發出同意書，同意以本通函所載的形式及涵義轉載其日期為2018年2月15日的函件並引述其名稱，且迄今並無撤回同意書；
- (b) 概無擁有本集團各成員公司的股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團各成員公司證券的權利（不論在法律上是否可予行使）；及
- (c) 概無於自2016年12月31日（即本公司編製最近期公佈的經審核賬目的結算日）以來由本集團各成員公司所收購、出售或租賃，或建議收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 重大合約

以下為本集團成員公司於最後實際可行日期前兩年內訂立之重大或可屬重大之合約（並非在日常業務中訂立之合約）：

- (a) 本公司全資附屬公司長沙金茂置業有限公司（「金茂置業」）於2016年3月28日與雲南國際信託有限公司（「雲南信託」）訂立的股權轉讓協議，據此，金

茂置業以人民幣930,750,000元代價向雲南信託收購長沙方興盛榮置業有限公司49%股權（詳情請參閱本公司日期為2016年3月28日的公告）；

- (b) 本公司及其全資附屬公司添友公司及金茂置業（杭州）有限公司（「**金茂杭州**」）於2016年5月30日與嘉興金坊錢塘股權投資合夥企業（有限合夥）（「**合夥企業**」）訂立的合作開發協議，據此，合夥企業向金茂杭州出資人民幣1,600,000,000元收購金茂杭州50%股權（詳情請參閱本公司日期為2016年5月30日的公告）；
- (c) 本公司全資附屬公司上海慶茂置業有限公司（「**慶茂置業**」）於2016年9月21日與上海新城萬嘉房地產有限公司（「**新城房產**」）及其全資附屬公司上海禹隆房地產開發有限公司（「**禹隆房產**」）訂立的合作開發協議，據此，慶茂置業向新城房產收購禹隆房產的全部股權，並向新城房產償還股東貸款人民幣1,813,000,000元（詳情請參閱本公司日期為2016年9月21日的公告）；
- (d) 本公司全資附屬公司廣州金茂置業有限公司（「**廣州金茂**」）於2017年3月31日與福州融輝房地產有限公司（「**福州融輝**」）訂立的股份轉讓協議，據此，廣州金茂無償向福州融輝收購福州金輝融欣房地產有限公司（「**金輝融欣**」）40%股權，而福州融輝亦將其於金輝融欣之債務股本人民幣1,710,400,000元及應計利息人民幣6,461,511.11元轉讓予廣州金茂（詳情請參閱本公司日期為2017年3月31日之公告）；
- (e) 本公司全資附屬公司北京嘉茂置業有限公司（「**嘉茂置業**」）於2017年8月25日與北京首都開發股份有限公司（「**首開股份**」）、蘇州工業園區悅金房地產有限公司（「**蘇州悅金**」）及招商局地產（蘇州）有限公司（「**招商蘇州**」）訂立的增資協議，據此，首開股份、蘇州悅金及招商蘇州合共向蘇州安茂置業有限公司（「**蘇州安茂**」）出資人民幣2,206,730,760元，其中嘉茂置業於蘇州安茂持有的股權由52%攤薄至26.5%（詳情請參閱本公司日期為2017年8月25日的公告）；

- (f) 本公司全資附屬公司威旺置業有限公司（「威旺置業」）與上港集團於2017年12月28日訂立的股權轉讓協議，據此，威旺置業向上港集團出售其於上海星外灘開發建設有限公司的50%股權，代價為人民幣5,998,007,350元（詳情請參閱本公司日期為2017年12月28日的公告）；
- (g) 本公司、中化香港、高盛（亞洲）有限責任公司（「高盛」）以及香港上海滙豐銀行有限公司（「滙豐」）於2018年1月13日訂立的配售協議，據此，高盛及滙豐擔任中化香港的代理，促使承配人按配售價每股3.70港元購買（或倘未能成功，則自行購買）900,124,000股股份。此外，本公司與中化香港於同日訂立認購協議，據此，中化香港以認購價每股3.70港元認購900,124,000股股份（詳情請參閱本公司日期為2018年1月15日的公告）；及
- (h) 銀匯合同及航運合同。

10. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團並無涉及任何重大訴訟或申索，且就董事所知，本集團亦無尚未了結或面臨或對本集團提出的重大訴訟或申索。

11. 其他資料

- (a) 本公司的公司秘書為廖繼勤先生。廖先生於1995年取得英國德蒙福特大學會計學文學士（榮譽）學位，為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-4703室。
- (c) 本公司的股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (d) 本通函以中英文編製。倘有歧異，概以英文本為準。

12. 備查文件

以下文件副本將於本通函日期起計十四日期間的一般辦公時間內，於本公司註冊辦事處（地址為香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室）可供查閱：

- (a) 本公司組織章程細則；
- (b) 銀匯合同及航運合同；
- (c) 本附錄「重大合約」一節所述的重大合約；
- (d) 立信德豪編製的銀匯公司會計師報告，其全文載於本通函附錄二A；
- (e) 立信德豪編製的航運公司會計師報告，其全文載於本通函附錄二B；
- (f) 安永編製的經擴大集團未經審核備考財務資料報告，其全文載於本通函附錄四；
- (g) 永利行編製的物業估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (h) 本附錄「專家及同意書」一節所述的同意書；
- (i) 本公司截至2015年及2016年12月31日止兩個年度各年的年報及本公司截至2017年6月30日止六個月的中期報告；及
- (j) 本公司根據上市規則第14章及／或第14A章所載規定刊發之各份通函之副本，該等通函自2016年12月31日（即本公司最近期公佈的經審核賬目的結算日）起刊發，包括日期為2017年11月21日內容有關重續持續關連交易的通函。