

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下上海實業城市開發集團有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購上海實業城市開發集團有限公司證券之邀請或要約。



上海實業城市開發集團有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL URBAN DEVELOPMENT GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：563)

主要交易

收購上海兩個住宅別墅項目

董事會函件載列於本通函第4至10頁。

二零一六年十一月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團之會計師報告	II-1
附錄三 — 目標集團之管理層討論及分析	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 — 該等物業之估值報告	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，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	根據股權轉讓協議收購出售權益
「公告」	指	本公司日期為二零一六年九月十九日有關收購事項之公告
「董事會」	指	董事會
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「本公司」	指	上海實業城市開發集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據股權轉讓協議之條款完成收購事項
「當代藝墅」	指	由目標公司擁有，位於上海名為當代藝墅之住宅項目
「當代美墅」	指	由目標公司間接擁有，位於上海名為當代美墅之住宅項目
「董事」	指	本公司董事
「企業所得稅款項」	指	由賣方向中國有關稅務機關支付之因收購事項而產生之企業所得稅
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大之本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後可行日期」	指	二零一六年十一月二十三日，即本通函發佈前確認本通函所載若干資料之最後實際可行日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則
「淨購買價」	指	總購買價減企業所得稅款項
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「項目」或「該等項目」	指	當代藝墅及當代美墅
「物業」或「該等物業」	指	目標集團持有之物業，構成本通函附錄五所載之估值報告項目
「買方」	指	上海城寰企業管理諮詢有限公司，一間於中國成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「報告期間」	指	截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止財政年度及截至二零一六年六月三十日止六個月
「保留金額」	指	由買方保留之總購買價中之人民幣22,100,000元
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「出售權益」	指	目標公司之全部股本權益
「賣方」	指	Ferntower Investments Ltd.，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股權轉讓協議」	指	買方及賣方就收購事項所訂立日期為二零一六年九月十八日之協議
「股東」	指	本公司已發行股本中每股面值0.04港元之普通股之持有人

釋 義

「上實控股」	指	上海實業控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：363)
「上實集團」	指	上海實業(集團)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「上海醫藥」	指	上海醫藥集團股份有限公司，一間於中國註冊成立之股份有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2607)
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「上海城開」	指	上海城開(集團)有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，由本公司擁有59%之權益
「目標公司」	指	上海啟耀房地產開發有限公司，一間於中國成立之公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「總購買價」	指	收購事項之總購買價，即人民幣2,350,000,000元

在本通函中，除文義另有所指外，「關連人士」、「附屬公司」及「主要股東」具有上市規則所賦予其之相同涵義。

就本通函而言，除文義另有所指外，人民幣乃按人民幣0.8603元兌1.00港元之概約匯率換算為港元。該匯率僅供說明之用，並不代表任何港元或人民幣金額已經、可能已經或可以按該等匯率及任何其他匯率進行換算。

本通函所載若干數字已作出四捨五入調整。因此，貨幣轉換或百分比等額所示數字不一定為該等數字之算術總和。

本通函所載任何列表內總額與總和金額之任何差異，乃由於四捨五入所致。



上海實業城市開發集團有限公司
SHANGHAI INDUSTRIAL URBAN DEVELOPMENT GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：563)

執行董事：

季崗(主席兼總裁)

周軍

陽建偉

楊彪

叶維琪

黃非

獨立非執行董事：

杜惠愷，太平紳士

范仁達

李家暉

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

香港主要營業地點：

香港

灣仔

港灣道二十三號

鷹君中心三十樓

3003-3007室

敬啟者：

主要交易

收購上海兩個住宅別墅項目

I. 緒言

茲提述本公司日期為二零一六年九月十九日之公告，本公司宣布，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方訂立股權轉讓協議，據此，買方已同意購買而賣方已同意出售目標公司100%股權。

本通函旨在向閣下提供有關收購事項之進一步資料。

II. 收購事項

股權轉讓協議

日期

二零一六年九月十八日

訂約方

- (1) 買方：上海城寰企業管理諮詢有限公司，一間在中國成立之公司，乃本公司之全資附屬公司。
- (2) 賣方：Ferntower Investments Ltd.。

賣方乃在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，主要業務為投資控股。董事確認，據彼等經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士之第三方。

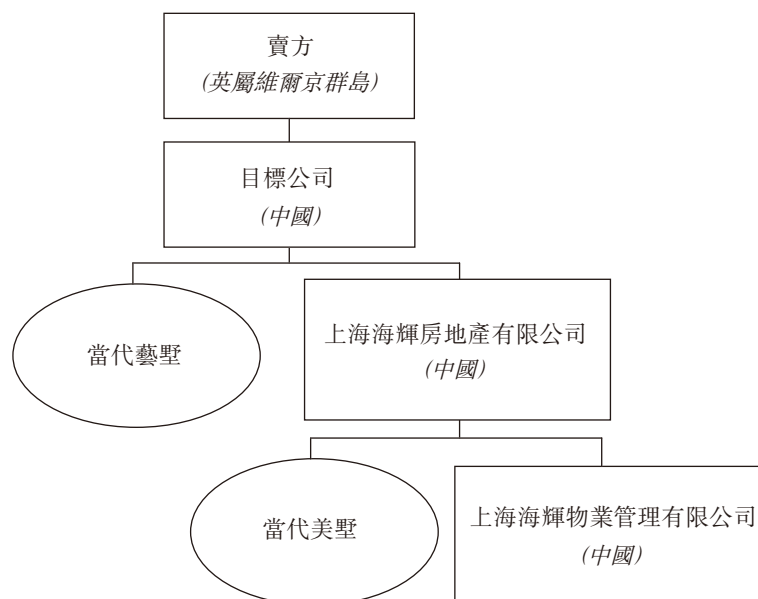
所收購之資產

根據股權轉讓協議所收購之資產乃相當於目標公司100%股權之出售權益。

目標集團之主要資產為當代藝墅及當代美墅，乃位於中國上海閔行區之兩個住宅別墅項目。當代藝墅及當代美墅地塊的總地盤面積分別為116,308平方米及120,512平方米。於完成日，當代藝墅第一期及第二期已經竣工，當代美墅第一期已經大致竣工。各項目還有另外一期，而有關開發仍在規劃中。

董事會函件

下圖顯示目標集團於完成前之股權架構(除另有指明外，各附屬公司由其控股公司全資擁有)：



代價

出售權益之總購買價為人民幣2,350,000,000元，包括淨購買價及企業所得稅款項。

淨購買價

淨購買價應由買方按以下方式以現金支付：

- (1) 於達成完成的所有先決條件當日後九個營業日內，支付相當於淨購買價減保留金額之總金額；及
- (2) 於完成日起滿180日後三個營業日內，支付相當於保留金額之金額(減任何根據股權轉讓協議之條款作出之扣減項目，包括賣方因收購事項而就保留金額須支付的企業所得稅款項相應部分)。根據股權轉讓協議，買方可從保留金額扣減因賣方違反股權轉讓協議條款而令買方及/或目標集團產生之任何實際虧損。

企業所得稅款項

除淨購買價外，買方已同意代表賣方向中國有關稅務機關支付企業所得稅款項，即因收購事項而產生之企業所得稅。

收購事項代價乃買方與賣方經考慮多項因素後公平磋商釐定，包括但不限於下列各項：

- 股權轉讓協議之條款；
- 該等物業之價值。於二零一六年九月三十日由戴德梁行有限公司進行之該等物業估值為人民幣4,163,000,000元。有關戴德梁行有限公司就該等物業編製之估值報告，請參閱本通函附錄五。於二零一六年六月三十日目標集團經審核綜合財務報表所示的該等物業賬面淨值為人民幣1,956,313,000元。有關於二零一六年六月三十日目標集團各物業權益賬面淨值之間及該等物業於二零一六年九月三十日之估值之對賬，請參閱本通函附錄三「物業估值」一段；
- 該等物業的地點。該等物業位於上海黃金住宅地段，特別受外籍租戶歡迎；
- 上海物業市場現況及前景；
- 收購事項將為本集團提供經常性租金收入的額外來源。於報告期間，大多數當代藝墅物業已出租，並為目標集團產生相對穩定的租金收入。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年六月三十日止六個月，目標集團的收入(包括租金收入及物業管理服務收入)分別為人民幣2,910萬元、人民幣3,120萬元、人民幣2,880萬元及人民幣1,200萬元；
- 項目的增加將促進本集團之物業投資及開發組合；及
- 收購事項將補充本集團於國內核心一、二線城市持續興建物業組合的戰略目標。

根據股權轉讓協議之條款，買方於二零一六年九月十八日已向目標公司提供金額為人民幣68,000,000元之誠意金。該金額並不構成總購買價一部分，亦不得用以抵銷總購買價之任何部分。目標公司須向買方償還該金額。

董事會函件

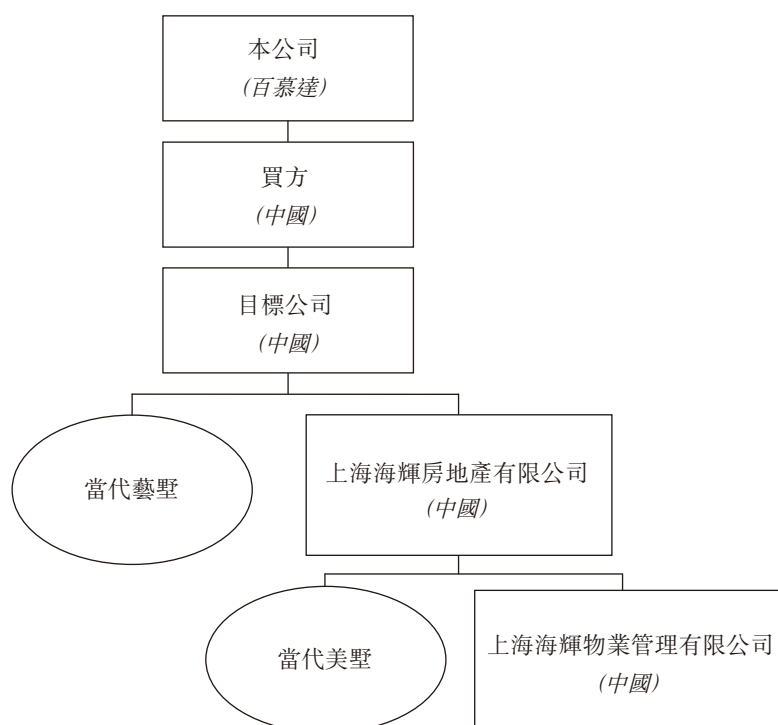
完成

完成須待下列條件於股權轉讓協議日期起計30日內(或賣方與買方可能協定之其他日期)達成後，方告作實：

- (1) 賣方與買方已取得上海市商務委員會就收購事項給出書面批准；
- (2) 賣方與買方已就總購買價之境外人民幣結付事宜辦妥登記手續；
- (3) 賣方與買方已向指定之託管代理，交付相關工商行政管理機關辦理有關收購事項之登記手續所需之相關文件；及
- (4) 本公司及上實控股(作為本公司之控股公司)各自已就收購事項取得上市規則規定之所有批准、授權及同意。

上文所載所有條件已經達成，而完成已於二零一六年十月二十四日發生，買方當時已向賣方全數結付淨購買價(減保留金額)。完成後，目標公司已成為本公司之全資附屬公司。

下圖顯示緊隨完成後目標集團之股權架構(除另有指明外，各附屬公司由其控股公司直接或間接全資擁有)：



目標集團之財務資料

截至二零一四年十二月三十一日止年度(「一四財政年度」)及截至二零一五年十二月三十一日止年度(「一五財政年度」)，目標集團除稅及非經常性項目之前及之後之經審核綜合純利概要如下：

	一四財政年度 人民幣千元	一五財政年度 人民幣千元
除稅及非經常性項目前之綜合純利	55,379	504,891
除稅及非經常性項目後之綜合純利	21,132	171,031

於二零一五年十二月三十一日，目標集團之經審核綜合資產淨值為人民幣736,124,000元。

進行收購事項之理由及裨益

本集團為中國一間物業發展商，主要在中國從事物業發展、物業投資及酒店經營業務。本公司相信收購事項提供寶貴機會，在本集團已有穩固基礎的上海，收購兩個優質住宅項目。收購事項將有助本集團達成於國內核心一、二線城市持續興建物業組合的戰略目標。

董事(包括獨立非執行董事)認為，股權轉讓協議乃按一般商務條款，並於本集團日常業務過程中訂立，而其條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

III. 上市規則之涵義

根據上市規則第14.07條，由於收購事項涉及之一項或多項適用百分比率超過25%，但概無有關百分比率達100%或以上，故收購事項構成本公司之主要交易。

IV. 股東之批准

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東在股權轉讓協議項下之收購事項中擁有任何重大權益，因此，倘須召開股東大會以批准股權轉讓協議及收購事項，概無股東須放棄投票。根據上市規則，主要交易須經股東批

董事會函件

准。因此，本公司已根據上市規則第14.44條就股權轉讓協議及收購事項向持有本公司3,365,883,000股普通股(相當於公告日期本公司已發行股本約69.96%)之股東Smart Charmer Limited取得書面批准。Smart Charmer Limited有權出席批准股權轉讓協議及收購事項之股東大會(倘召開)並於會上投票。因此，在上市規則第14.44條准許之情況下，本公司毋須就考慮及批准股權轉讓協議及收購事項而召開股東特別大會。

V. 推薦意見

儘管將不會就批准股權轉讓協議召開股東大會，董事(包括獨立非執行董事)相信，股權轉讓協議項下擬進行之交易屬公平合理，並符合本公司及股東之整體最佳利益。因此，倘就批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易召開股東大會，董事將建議股東表決贊成股權轉讓協議及其項下擬進行之交易。

VI. 進一步資料

務請閣下垂注本通函其他部分，當中載有根據上市規則須予披露有關本集團及目標集團之進一步資料以及其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
上海實業城市開發集團有限公司
主席
季崗
謹啟

二零一六年十一月二十五日

本公司之三年財務資料

本公司須於本通函內以比較圖表列明或提述過去三個財政年度之損益、財務記錄及狀況之資料，以及本集團最近期公佈之經審核資產負債表，連同於上一財政年度之年度賬目附註。本集團之財務資料乃於下列文件中披露，而下列文件已於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.siud.com>)登載：

- 本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表載列於本公司於二零一六年四月十三日刊發之年報第83至173頁。請亦點擊下列連結閱覽二零一五年年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0413/LTN20160413449_C.pdf

- 本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表載列於本公司於二零一五年四月十三日刊發之年報第83至165頁。請亦點擊下列連結閱覽二零一四年年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0413/LTN20150413808_C.pdf

- 本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表載列於本公司於二零一四年四月十四日刊發之年報第79至160頁。請亦點擊下列連結閱覽二零一三年年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0414/LTN20140414252_C.pdf

債務

於二零一六年九月三十日(即僅就釐定本通函日期前之經擴大集團的債務及或然負債聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，經擴大集團之貸款總額為約25,067,617,000港元，包括下列項目：

	千港元
銀行貸款	
有抵押及有擔保	7,561,613
有抵押及無擔保	4,723,986
無抵押及有擔保	477,696
無抵押及無擔保	<u>1,452,981</u>
	14,216,276
其他貸款	
無抵押及無擔保	8,723,257
應付其他關連公司款項，無抵押及無擔保(附註)	367,469
應付非控股股東款項，無抵押及無擔保	1,638,013
應付本公司前附屬公司之前任股東款項，無抵押及無擔保	<u>122,602</u>
總計	<u><u>25,067,617</u></u>

附註：其他關連公司指與本集團有關連之公司，惟上海實業(集團)有限公司及上海實業財務有限公司除外。

按揭及押記

於二零一六年九月三十日，經擴大集團之銀行貸款約：

- (a) 7,561,613,000港元(i)以本集團若干資產，包括投資物業、發展中物業及已抵押銀行存款或本公司一間附屬公司之全部已發行股本作抵押，並(ii)由本公司一間附屬公司之非控股股東徐匯區國有資產監督管理委員會(「徐匯國資委」)擔保金額人民幣70,000,000元(相等於約81,367,000港元)、由本公司一間附屬公司之非控股股東之中介控股公司擔保金額116,037,000美元(相等於約905,089,000港元)，以及由若干第三方擔保金額人民幣4,800,000,000元(相等於約5,579,449,000港元)；

- (b) 4,723,986,000港元由本集團位於中國之若干本集團資產，包括發展中物業、持作出售物業、酒店物業、土地使用權及／或投資物業、已抵押銀行存款及本集團位於中國之投資物業營運所產生之貿易應收款項作抵押；及
- (c) 234,802,000港元由徐匯國資委擔保人民幣202,000,000元、240,016,000港元由上海市人民政府最終擁有的國有企業上海梅隴資產投資經營有限公司擔保人民幣41,297,000元，以及2,878,000港元由一名個人擔保人民幣2,476,000元。

或然負債

於二零一六年九月三十日，本集團有以下或然負債：

(a) 就徐匯國資委所控制實體所動用之銀行融資向銀行作出之擔保

於二零一六年九月三十日，本公司與銀行訂立協議，就向徐匯國資委所控制實體授出之銀行貸款提供公司擔保。根據該等擔保，本公司於二零一六年九月三十日之最高負債為徐匯國資委所控制實體之尚未償還銀行貸款人民幣166,000,000元(相等於約192,956,000港元)。

(b) 就本集團合營企業實體共同持有之實體及其附屬公司(作為一集團)所動用之銀行融資向銀行作出之擔保

於二零一六年九月三十日，本公司與一間銀行訂立協議，就向本集團合營企業實體共同持有之實體及其附屬公司(作為一集團)授出之銀行貸款提供公司擔保。根據該等擔保，本公司於二零一六年九月三十日之最高負債為本集團合營企業實體共同持有之實體及其附屬公司(作為一集團)之尚未償還銀行貸款總額人民幣221,000,000元(相等於約256,887,000港元)。

(c) 就若干物業買家之按揭融資作出之擔保

本集團已與若干銀行就向本集團物業單位之買家提供之按揭貸款訂立協議，並將存款作為抵押及根據協議就該等銀行向買家提供之按揭貸款作出擔保。根據擔保條款，當該等買家拖欠按揭分期還款，本集團有責任向銀行償付經扣除已抵押銀行存款後餘下尚未償還之按揭本金連同拖欠還款之買家所結欠之累計利息及罰款，而本集團有權接管有關物業之法定所有權及管有權。當物業所有權契約抵押予銀行作為各按揭貸款之抵押時，已抵

押銀行存款及擔保將會於此時解除，即一般於物業所有權契約轉讓予買家後一年內進行。於二零一六年九月三十日，有關本集團已擔保之尚未償還按揭總額為人民幣2,071,761,000元（相等於約2,408,186,000港元）。

(d) 物業瑕疵保證

根據物業買賣協議或相關中國法律及法規所規定，買方購入之物業均能就某些特定瑕疵情況獲得為期一至兩年之各類保證。

除上文所披露者及集團內公司間負債外，於二零一六年九月三十日，經擴大集團並無已發行及尚未償還及獲授權或以其他方式設立但並未發行之任何其他債務證券、定期貸款、其他貸款及債務、銀行透支、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸、租購承擔、按揭、押記、擔保或其他重大或然負債。

營運資金

董事經考慮經擴大集團現時可得之財務資源，包括內部產生資金及可得融資，收購事項產生之影響後認為，在概無不可預見之情況下，經擴大集團將擁有充裕資金滿足其自本通函日期起計未來最少十二個月之營運資金需求。

經擴大集團之財務及貿易前景

本集團為中國一間物業發展商，主要從事物業發展、物業投資及酒店經營業務。二零一六年上半年，國內政府工作報告中首提「因城施策」化解房地產庫存總體方針，同時需提高棚改貨幣化安置比例，完善支持居民住房合理消費的稅收、信貸政策，住房剛性及改善性需求，建立租購並舉的住房制度。國內各地「因城施策」出台措施積極去庫存，市場於二零一六年上半年延續回暖走勢並持續升溫，量價齊升，本公司預期此趨勢將於本財政年度持續。此外，中央銀行於二零一六年三月首次降準引導貨幣信貸平穩適度增長，為房地產行業的健康發展創造亮麗前景。除西安及長沙的兩個項目外，二零一六年下半年，本集團已推出上海城開瓏庭、萬源城等重點住宅項目。除住宅項目外，本集團預期，未來上海

TODTOWN天薈及濱江城開中心等地標式投資性物業相繼落成，加上正在調整升級的上海世貿商城，及已試營業的重慶小時代項目，將鞏固完善集團投資性物業格局，帶來優質穩定的租金回報。完成本次收購事項將會為本集團的投資物業組合添加上海兩個優質住宅項目，包括能帶來經常性租金收入的竣工別墅以及進一步土地儲備以供日後發展。

於完成日，當代藝墅的首兩期已經竣工。迄今，只有當代美墅第一期已經大致竣工。貫徹本集團在上海及中國其他一線城市發展房地產的戰略，目標集團亦計劃發展該等項目未來數期。

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，目標集團分別錄得年內溢利人民幣5,400萬元、人民幣2,110萬元及人民幣1.71億元。截至二零一六年六月三十日止六個月，目標集團錄得期間虧損人民幣1,490萬元，主要由於(i)期內折價出售當代藝墅若干物業導致出售投資物業虧損；及(ii)一般及行政開支增加，該增加主要由於期間向員工提供若干特別津貼所致。由於該等為一次性事件，本公司預期目標集團長遠而言恢復錄得溢利。有關目標集團於報告期間財務業績之管理層討論及分析，請參閱本通函附錄三。

無重大不利變動

於最後可行日期，董事確認自二零一五年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日)以來，本集團之財務或貿易狀況概無任何重大不利變動。

收購事項對本集團之盈利及資產以及負債之影響

隨收購事項完成後，目標集團之財務業績將綜合計入本集團之財務業績，而本集團之盈利將受目標集團之表現所影響。

有關收購事項之財務影響之進一步詳情載於本通函附錄四，詳情如下：

(a) 資產

於二零一六年六月三十日，本集團綜合資產總值626.472億港元。根據未經審核備考財務資料，經擴大集團之未經審核備考綜合資產總值將增加至644.218億港元。

(b) 負債

於二零一六年六月三十日，本集團綜合負債總值430.756億港元。根據未經審核備考財務資料，經擴大集團之未經審核備考綜合負債總值將增加至448.553億港元。

(c) 權益總額

於二零一六年六月三十日，本集團之權益總額為195.716億港元。根據未經審核備考財務資料，經擴大集團之未經審核備考權益總額將維持於195.666億港元。

(d) 盈利

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團之綜合純利為5.400億港元。根據本通函附錄二所載之目標集團會計師報告，截至二零一五年十二月三十一日止年度之目標集團經審核綜合純利為人民幣1.710億元(約1.988億港元)。董事相信目標集團將能於日後繼續產生股東應佔溢利。

以下為本公司申報會計師德勤·關黃陳方會計師行(香港執業會計師)編製之報告全文，以供載入本通函。

Deloitte.**德勤**

德勤·關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F, One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

下文載列吾等就上海啟耀房地產開發有限公司(「**目標公司**」)及其附屬公司(以下統稱「**目標集團**」)截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一六年六月三十日止六個月(「**相關期間**」)的財務資料(「**財務資料**」)所發出的報告，以供載入上海實業城市開發集團有限公司(「**貴公司**」)日期為二零一六年十一月二十五日的通函(「**通函**」)，內容有關透過收購目標公司的全部股權而收購位於中華人民共和國(「**中國**」)上海之兩個住宅別墅項目(「**收購事項**」)。

目標公司於一九九三年四月二十八日在中國成立，並註冊為有限責任之外商獨資企業(「**外商獨資企業**」)。目標公司之註冊資本為12,000,000美元，其母公司為Ferntower Investments Ltd，為一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，主要業務為投資控股。目標公司為一間投資控股公司，其主要活動為物業開發、物業投資及物業管理。於各報告期間末及本報告日期，目標公司的附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立 地點及日期	營業 地點	業務 結構型式	註冊資本	目標公司應佔股權				於 本報告日期	主要活動
					十二月三十一日		六月三十日			
					二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年		
上海海輝房地產有限公司 (「海輝房地產」)	中國 二零零零年十一月二十一日	中國	國內有限責任公司 (「國內有限責任公司」)	人民幣 (「人民幣」) 5,000,000元	90%	90%	90%	100%	100%	不活躍
上海海輝物業管理有限公司 (「海輝物業管理」)	中國 二零零三年五月十三日	中國	國內有限責任公司	人民幣 500,000元	90%	90%	90%	100%	100%	物業管理
上海正哲投資諮詢有限公司 (「正哲諮詢」)	中國 二零零一年十二月十四日	中國	國內有限責任公司	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	-	不活躍 (於 本報告 日期已 撤銷註 冊)

目標公司、海輝房地產、海輝物業管理及正哲諮詢截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年之財務報表已根據中國相關會計原則及法規編製。目標公司及海輝房地產截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年之財務報表由在中國註冊之上海銘瑞會計師事務所審核。海輝物業管理截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年之財務報表未經審核，乃由於根據中國相關法規毋須進行審核。正哲諮詢截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年之財務報表未經審核，乃由於其自成立日期起並無實質業務。

就本報告而言，目標公司董事已根據財務資料附註3所載會計政策編製目標集團相關期間之綜合財務報表(「相關財務報表」)，其符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則對相關財務報表進行獨立審核。吾等亦已按照香港會計師公會建議之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審閱相關財務報表。本報告所載目標集團相關期間之財務資料乃從相關財務報表編製而成。就編製本報告以供載入通函而言，吾等認為毋需對相關財務報表作出任何調整。

編製相關財務報表乃目標公司董事之責任，而目標公司董事已批准刊發相關財務報表。 貴公司董事須對載有本報告之通函內容負責。吾等之責任乃根據相關財務報表編製載於本報告之財務資料，以就財務資料提出獨立意見及向閣下報告吾等之意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料能真實公平反映目標集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日之財務狀況以及於相關期間之綜合財務表現及現金流量。

目標集團截至二零一五年六月三十日止六個月之可資比較綜合損益及其他全面收入報表、綜合現金流量表及綜合股本權益變動表連同其附註摘錄自目標集團同期之未經審核綜合財務資料（「二零一五年六月三十日財務資料」），乃由目標公司董事編製，僅供本報告之用。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」審閱二零一五年六月三十日財務資料。吾等就二零一五年六月三十日財務資料之審閱工作包括主要向負責財務及會計事宜之人士作出查詢，並應用分析及其他審閱程序。審閱範圍遠不及根據香港核數準則進行審核之範圍，故吾等無法保證吾等將知悉在審核中可被識別出之所有重大事項。因此，吾等不會對二零一五年六月三十日財務資料發表審核意見。按照吾等之審閱，吾等並無注意到任何事項，令吾等相信二零一五年六月三十日財務資料在各重大方面未有根據與編製財務資料所用符合香港財務報告準則之會計政策一致之會計政策編製。

(I) 財務資料

綜合損益及其他全面收入報表

	附註	截至				
		截至十二月三十一日止年度			六月三十日	
		二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
						(未經審核)
收入	6	29,084	31,156	28,764	14,514	12,016
銷售成本		(6,249)	(7,512)	(6,236)	(2,784)	(6,962)
毛利		22,835	23,644	22,528	11,730	5,054
其他收入		141	17	350	345	11
其他開支、收益及虧損淨額	7	927	(101)	(1,833)	17	(57,917)
投資物業公平值變動	14	145,000	46,000	498,000	140,000	66,804
分銷及銷售開支		(81)	(99)	(90)	(27)	(27)
一般及行政開支		(14,576)	(14,071)	(14,053)	(7,477)	(10,765)
融資成本	8	(262)	(11)	(11)	(5)	(6)
除稅前溢利	9	153,984	55,379	504,891	144,583	3,154
所得稅	11	(100,030)	(34,247)	(333,860)	(95,526)	(18,016)
年/期內溢利(虧損)		<u>53,954</u>	<u>21,132</u>	<u>171,031</u>	<u>49,057</u>	<u>(14,862)</u>
年/期內溢利(虧損)及 全面收入(開支)總額						
以下人士應佔：						
目標公司擁有人		54,066	21,132	171,028	49,068	(14,862)
非控股權益		(112)	-	3	(11)	-
		<u>53,954</u>	<u>21,132</u>	<u>171,031</u>	<u>49,057</u>	<u>(14,862)</u>

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 六月三十日 人民幣千元
資產及負債					
非流動資產					
設備	13	1,373	1,050	1,017	806
投資物業	14	1,257,000	1,303,000	1,801,000	1,759,000
		<u>1,258,373</u>	<u>1,304,050</u>	<u>1,802,017</u>	<u>1,759,806</u>
流動資產					
貿易及其他應收款項	15	2,578	3,469	2,856	7,913
存貨	16	155,150	176,284	193,062	197,313
應收關聯方款項	17	3,160	10,513	11,729	3,361
銀行結餘及現金	18	2,839	3,004	1,933	10,104
		<u>163,727</u>	<u>193,270</u>	<u>209,580</u>	<u>218,691</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	19	17,566	23,535	30,138	38,753
應付關聯方款項	17	36,384	36,361	38,132	46,824
銀行貸款	20	–	–	–	825
其他貸款	20	11,748	12,077	12,405	12,393
應付所得稅及 土地增值稅		3,685	7,280	10,231	44,198
應付股息		–	–	–	37,418
		<u>69,383</u>	<u>79,253</u>	<u>90,906</u>	<u>180,411</u>
流動資產淨值		<u>94,344</u>	<u>114,017</u>	<u>118,674</u>	<u>38,280</u>
總資產減流動負債		<u>1,352,717</u>	<u>1,418,067</u>	<u>1,920,691</u>	<u>1,798,086</u>

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 六月三十日 人民幣千元
非流動負債					
銀行貸款	20	-	331	2,476	1,651
應付關聯方款項	17	40,258	53,583	52,173	-
遞延稅項負債	21	768,498	799,060	1,129,918	1,113,951
		<u>808,756</u>	<u>852,974</u>	<u>1,184,567</u>	<u>1,115,602</u>
資產淨值		<u>543,961</u>	<u>565,093</u>	<u>736,124</u>	<u>682,484</u>
資本及儲備					
實繳資本	22	69,120	69,120	69,120	69,120
儲備		<u>474,486</u>	<u>495,618</u>	<u>666,646</u>	<u>613,364</u>
目標公司擁有人應佔					
權益		543,606	564,738	735,766	682,484
非控股權益		<u>355</u>	<u>355</u>	<u>358</u>	<u>-</u>
權益總額		<u>543,961</u>	<u>565,093</u>	<u>736,124</u>	<u>682,484</u>

綜合股本權益變動表

	目標公司擁有人應佔				總額 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總額 人民幣千元
	實繳資本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元 (附註(ii))	法定儲備 人民幣千元 (附註(i))	累計溢利 人民幣千元			
於二零一三年一月一日結餘	69,120	-	3,983	416,437	489,540	467	490,007
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	54,066	54,066	(112)	53,954
於二零一三年十二月 三十一日結餘	69,120	-	3,983	470,503	543,606	355	543,961
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	21,132	21,132	-	21,132
於二零一四年十二月 三十一日結餘	69,120	-	3,983	491,635	564,738	355	565,093
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	171,028	171,028	3	171,031
於二零一五年十二月 三十一日結餘	69,120	-	3,983	662,663	735,766	358	736,124
期內虧損及全面開支總額	-	-	-	(14,862)	(14,862)	-	(14,862)
收購附屬公司之額外權益	-	(1,002)	-	-	(1,002)	(358)	(1,360)
轉撥至法定儲備	-	-	4,158	(4,158)	-	-	-
宣派股息(附註28)	-	-	-	(37,418)	(37,418)	-	(37,418)
於二零一六年六月 三十日結餘	<u>69,120</u>	<u>(1,002)</u>	<u>8,141</u>	<u>606,225</u>	<u>682,484</u>	<u>-</u>	<u>682,484</u>
截至二零一五年六月 三十日止六個月 (未經審核)							
於二零一五年一月一日結餘	69,120	-	3,983	491,635	564,738	355	565,093
期內溢利及全面收入總額	-	-	-	49,068	49,068	(11)	49,057
於二零一五年六月 三十日結餘	<u>69,120</u>	<u>-</u>	<u>3,983</u>	<u>540,703</u>	<u>613,806</u>	<u>344</u>	<u>614,150</u>

附註：

- (i) 法定儲備指目標集團於中國成立之實體所撥入之除稅後溢利。根據中國公司法及該等中國實體之組織章程細則，彼等每年須將其除稅後溢利最少10%撥至儲備賬，直至儲備達至其註冊資本50%。
- (ii) 其他儲備指目標公司擁有人向非控股股東收購海輝房地產及海輝物業管理餘下10%權益時貢獻之溢價。該等收購並無改變目標集團對海輝房地產及海輝物業管理之控制權，已入賬作為股權交易。現金代價人民幣1,360,000元之公平值與非控股股東於該兩間實體所佔10%資產淨值人民幣358,000元之差額為人民幣1,002,000元，已直接於權益確認為其他儲備，並歸於目標公司擁有人。

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日			截至六月三十日	
	止年度			止六個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)				
經營活動					
除稅前溢利	153,984	55,379	504,891	144,583	3,154
經以下調整：					
融資成本	262	11	11	5	6
折舊	367	323	187	94	117
利息收入	(11)	(12)	(9)	(4)	(16)
投資物業公平值增加	(145,000)	(46,000)	(498,000)	(140,000)	(66,804)
出售投資物業虧損	—	—	—	—	57,216
出售設備虧損	12	—	115	8	70
未變現匯兌(收益)虧損	(951)	101	1,716	(25)	631
營業資金變動前之					
經營現金流量	8,663	9,802	8,911	4,661	(5,626)
貿易及其他應收款項					
減少(增加)	1,416	(891)	613	352	543
存貨增加	(20,346)	(16,488)	(11,659)	(5,275)	(2,566)
貿易及其他應付款項增加	2,581	5,969	6,603	4,017	8,615
經營(所用)所得現金	(7,686)	(1,608)	4,468	3,755	966
已付所得稅	(93)	(90)	(51)	(50)	(16)
經營活動(所用)					
所得現金淨額	(7,779)	(1,698)	4,417	3,705	950
投資活動					
購買設備	—	—	(298)	—	(25)
墊款予關聯方	—	(7,353)	(1,216)	(592)	—
關聯方還款	6,289	—	—	—	8,368
已收利息	11	12	9	4	16
出售投資物業所得款項	—	—	—	—	45,988
出售設備所得款項	5	—	29	29	49
投資活動所得(所用)					
現金淨額	6,305	(7,341)	(1,476)	(559)	54,396

	截至十二月三十一日 止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
融資活動					
已付利息	-	-	(137)	(68)	(69)
收購附屬公司額外 權益付款	-	-	-	-	(1,360)
銀行貸款所得款項	-	331	2,145	2,121	-
償還銀行及其他貸款	(3,300)	-	-	-	(175)
關聯方墊款	5,530	8,896	1,771	-	8,692
還款予關聯方	-	(23)	(7,791)	(6,233)	(54,263)
融資活動所得(所用)					
現金淨額	2,230	9,204	(4,012)	(4,180)	(47,175)
現金及現金等價物					
增加(減少)淨額	756	165	(1,071)	(1,034)	8,171
於年/期初之現金及 現金等價物					
	2,083	2,839	3,004	3,004	1,933
於年/期終之現金及現金 等價物，呈列方式為 銀行結餘及現金					
	<u>2,839</u>	<u>3,004</u>	<u>1,933</u>	<u>1,970</u>	<u>10,104</u>

財務資料附註

1. 財務資料呈列基準

目標公司於中國成立，並註冊為外商獨資企業之有限責任公司。其註冊辦事處及主要營業地點為中國上海閔行區廟涇路66號A530室。就目標公司董事的意見而言，於整個相關期間，目標公司的直接控股公司兼最終控股公司為Ferntower Investments Ltd.，為一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。目標公司為一間投資控股公司，其主要業務為物業開發、物業投資及物業管理。

財務資料以人民幣呈列，與目標公司之功能貨幣相同。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

就編製及呈列相關期間之財務資料而言，目標集團已應用於二零一六年一月一日開始之財政期間生效由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則，並於相關期間一直貫徹應用。

於本報告日期，目標集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂本：

香港財務報告準則第9號	財務工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
香港會計準則第7號之修訂本	披露計劃 ⁴
香港會計準則第12號之修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ⁴
香港財務報告準則第2號之修訂本	釐清及計量以股份支付之交易 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之 間出售或注入資產 ²
香港財務報告準則第15號之修訂本	釐清香港財務報告準則第15號 來自客戶合約之收入 ¹

1 於二零一八年一月一日或其後開始之年度期間生效

2 於待定日期或之後開始之年度期間生效

3 於二零一九年一月一日或其後開始之年度期間生效

4 於二零一七年一月一日或其後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第9號「財務工具」

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入財務資產之分類及計量新規定。香港財務報告準則第9號隨後於二零一零年經修訂，載入財務負債之分類及計量及取消確認之規定，並於二零一三年經進一步修訂以加入有關一般對沖會計法之新規定。於二零一四年頒佈了香港財務報告準則第9號之另一個經修訂版本，主要包括了(a)財務資產之減值規定及(b)藉為若干簡單債務工具引入透過「按公平值計入其他全面收入」計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

就財務資產減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初步確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。

目標公司董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號或會導致可能提早確認就目標集團按攤銷成本計量之財務資產相關之預期虧損模式為依據之信貸虧損，惟直至完成詳盡審閱前，就該影響提供合理估計並不可行。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」

香港財務報告準則第15號已經於二零一四年七月發佈，當中制定一項單一全面模式供實體用作將來自客戶合約之收入入賬。香港財務報告準則第15號生效後，將會取代香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋等現時之收入確認指引。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓已承諾貨品或服務之收入金額，應反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入確認收入的五個步驟：

- 步驟1：識別與客戶訂立之合約
- 步驟2：識別合約之履約責任
- 步驟3：釐定交易價格
- 步驟4：按合約之履約責任分配交易價格
- 步驟5：當(或於)實體履行履約責任時確認收入

根據香港財務報告準則第15號，實體當(或於)履行履約責任時確認收入，即當特定履約責任之相關貨品或服務之「控制權」轉移至客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況之處理方法加入更明確之指引。此外，香港財務報告準則第15號規定作出詳盡之披露。

經考慮目標集團於相關期間內與客戶訂立之銷售交易，目標公司董事預期日後應用香港財務報告準則第15號將不會對財務資料造成重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號(將於生效日期起取代香港會計準則第17號「租賃」)引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人就為期超過12個月的所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債的現金還款分類為本金部分及利息部分，在綜合現金流量表中呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可註銷租賃付款，亦包括在承租人合理肯定會行使選擇權延續租賃，或不行使選擇權而中止租賃的情況下，將於選擇權期間內作出的付款。該會計處理方法與承租人就根據原準則香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃採用的會計處理方法存在明顯差異。

就出租人會計處理方法而言，香港財務報告準則第16號大致轉承了香港會計準則第17號的出租人會計處理方法的規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且以不同方式將兩類租賃入賬。

誠如附註25所載列，目標集團於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日就若干物業的總經營租賃安排及承擔分別為5,760,000港元、6,192,000港元、4,284,000港元及1,410,000港元。目標公司董事預期應用香港財務報告準則第16號對目標集團業績並無重大影響，惟預期該等租賃安排的若干部分將須於綜合財務報表中確認為使用權資產及租賃負債。

目標公司董事預期日後應用其他新訂香港財務報告準則及其修訂本將不會對財務資料造成重大影響。

3. 主要會計政策

財務資料已按歷史成本基準(惟投資物業按各報告期間末公平值計量除外)及根據下列符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之會計政策編製。此外，財務資料載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露事項。

歷史成本一般基於用作交換貨品及服務代價之公平值計算。

公平值是於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格，而不論該價格是否可使用其他估值方法直接可觀察或估計。於估計資產或負債之公平值時，目標集團會考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮之資產或負債特點。該等綜合財務資料中作計量及／或披露用途之公平值乃按此基準釐定，惟於香港會計準則第17號「租賃」範圍內之租賃交易，以及與公平值類似但並非公平值之計量(如香港會計準則第2號「存貨」之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」之在用價值)除外。

此外，就財務呈報而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量之輸入數據對其整體重要性分類為第一、第二或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體有能力於計量日評估的完全相同之資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據為不包括第一級報價的資產或負債之可直接或間接觀察之輸入數據；及
- 第三級輸入數據為資產或負債之不可觀察輸入數據。

所採納之主要會計政策載列如下。

綜合基準

財務資料包括目標公司及其附屬公司之財務報表。倘屬以下情況，則目標公司獲得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象之業務而可獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力藉行使其權力而影響該等回報。

倘有事實或情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變數，目標集團會重新評估其是否控制投資對象。

目標集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於本期間內購入或出售之附屬公司之收入及開支，按自目標集團獲得控制權當日起至目標集團失去附屬公司控制權當日止，計入綜合損益及其他全面收入報表內。

損益及其他全面收入的各個項目乃歸屬於目標公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收入總額乃歸屬於目標公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

如有需要，將對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與目標集團的會計政策一致。

集團內公司間的所有資產及負債、權益、收入、開支及有關目標集團成員公司之間交易之現金流量均於綜合賬目時對銷。

收益確認

收益乃按已收或應收代價之公平值計量，相當於日常業務過程中已售貨品及所提供服務之應收賬款，扣除銷售相關稅項。

物業管理服務收入乃於提供服務時確認。

利息收入乃在可能有經濟利益將流入目標集團且收入金額能可靠地計量時確認。利息收入乃按時間基準經參考尚未償還本金及按適用實際利率(即將估計未來現金收款於財務資產之預期年期內實際折現至該資產於初步確認時之賬面淨值之利率)累計。

目標集團之經營租賃租金收入確認政策載於下文租賃之會計政策。

投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本升值之物業。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初步確認後，投資物業按其公平值計量。目標集團所有根據經營租約持有以賺取租金或資本升值之投資物業均入賬作為投資物業，並採用公平值模型計量。投資物業公平值變動產生之收益或虧損乃於其產生期間計入損益。

投資物業於出售後或投資物業永久不再使用且預期出售不會產生未來經濟利益時取消確認。因取消確認物業而產生之任何收益或虧損(按該資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)於該物業取消確認期間計入損益。

設備

設備乃按成本值扣除其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

於估計可使用年期內撇銷資產之成本減其剩餘價值後，以直線法確認折舊。估計可使用年期、剩餘價值及折舊法乃於各報告期末審閱，而估計之任何變動之影響則按預期基準入賬。

設備項目於出售後或當預期繼續使用該資產不會於日後產生經濟利益時取消確認。出售或報廢設備項目時產生之任何收益或虧損按出售所得款項與該資產賬面值間之差額計算，並於損益確認。

有形資產減值

於各報告期末，目標集團檢討其具有限使用年期之有形資產之賬面值，以釐定該等資產是否有任何跡象顯示出現減值虧損。倘存在任何有關跡象，該資產之可收回金額予以估計以釐定減值虧損之程度(如有)。倘不可能估計個別資產之可收回金額，

則目標集團會估計有關資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘可確定合理及一致之分配基準，企業資產可分配至個別現金產生單位，否則，將企業資產分配至能確定合理及一致分配基準之最小組別現金產生單位。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值間之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量會採用反映現時市場對貨幣時間價值及資產特殊風險評值之稅前貼現率，貼現至其現值，且並無就此對未來現金流量估計予以調整。

倘資產(或現金產生單位)之可收回金額被估計為低於其賬面值，該資產(或現金產生單位)之賬面值會被減至其可收回金額。減值虧損會即時於損益確認。

當其後撥回減值虧損，該資產(或現金產生單位)之賬面值會被增加至其可收回金額之經修訂估計，惟致使已增加之賬面值不會超過倘於過往年度並無就該資產(或現金產生單位)確認任何減值虧損而應釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時於損益確認。

存貨

待售發展中物業

擬於發展完成後於一般業務過程中出售的發展中物業列為流動資產，以成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。可變現淨值計及最終預期可變現的價格(減適用可變銷售開支及完成時之預期成本)。成本包括相關土地成本、所產生的發展支出及已資本化的借貸成本(如適用)。

待售發展中物業於竣工後轉撥至持作銷售已竣工物業。

待售已竣工物業

待售已竣工物業按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。可變現淨值按當時市況釐定。

貸款成本

為購買、建造或生產合資格資產(即需要一段頗長時間始能達至其擬定用途或出售之資產)直接應佔之貸款成本加入至該等資產之成本，直至該等資產已大致可供其擬定用途或銷售之時為止。

就有待於合資格資產支銷之特定貸款之暫時性投資所賺取之投資收入乃自符合資格作資本化之貸款成本扣除。

所有其他貸款成本均於其產生期間於損益內確認。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之當前匯率確認。於各報告期末，以外幣計值之貨幣項目均按該日之當前匯率重新換算。按公平值列賬以外幣計值之非貨幣項目乃按於公平值釐定當日之當前匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及重新換算貨幣項目時產生之匯兌差額均於產生期間於損益內確認。重新換算以公平值列賬之非貨幣項目產生之匯兌差額於期內計入損益。

財務工具

當集團實體成為工具合約條文之訂約方時，則確認財務資產及財務負債。

財務資產及財務負債初步按公平值計量。收購或發行財務資產及財務負債直接應佔之交易成本，於初步確認時於財務資產或財務負債(按適用者)之公平值計入或扣除。

財務資產

目標集團之財務資產分為貸款及應收款項。分類乃取決於財務資產之性質及目的，並於初步確認時釐定。

實際利率法

實際利率法乃為計算有關期間債務工具之攤銷成本及分配利息收入之方法。實際利率乃按債務工具之預計年期或(倘適用)較短期間內於初步確認時實質折現估計未來現金收款(包括構成實際利率完整部分之所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)至賬面淨值之利率。

利息收入乃按實際利率法就債務工具確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃並無活躍市場報價之固定或可釐定付款之非衍生財務資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收關聯方款項以及銀行結餘及現金)均使用實際利率法按攤銷成本減任何減值入賬。

財務資產減值

財務資產乃於報告期末就減值跡象進行評估。貸款及應收款項在有客觀證據顯示財務資產之估計未來現金流量因於初步確認貸款及應收款項後發生之一項或以上事件而受到影響時被視為已減值。

確認之減值虧損金額為按資產賬面值與以原實際利率貼現之估計未來現金流量現值間之差額。

就所有貸款及應收款項而言，減值虧損直接於賬面值扣除，惟貿易應收款項則透過撥備賬扣除其賬面值。倘貿易應收款項被視為無法收回，則於撥備賬撇銷。倘其後收回過往撇銷之款額，則計入損益。

倘於其後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀認為與於確認減值後發生之事件有關，則過往已確認之減值虧損透過損益撥回，以於減值日期撥回之投資賬面值不得超過倘未有確認減值而應有之攤銷成本為限。

財務負債及股本工具

由集團實體發行之債務及股本工具乃根據合約安排性質以及財務負債及股本工具之定義分類為財務負債或股本。

股本工具

股本工具為證明集團資產剩餘權益扣除其所有負債後之任何合約。由目標集團發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

財務負債

財務負債包括貿易及其他應付款項、應付關聯方之款項、應付股息、銀行及其他貸款，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法乃為計算有關期間財務負債之攤銷成本及分配利息開支之方法。實際利率乃按財務負債之預計年期或(倘適用)較短期間內於初步確認時實質貼現估計未來現金付款(包括構成實際利率完整部分之所有已付或已收費用及基點、交易成本及其他溢價或折讓)至賬面淨值之利率。

利息開支乃按實際利率法確認。

取消確認

目標集團僅於自資產收取現金流量之合同權利屆滿，或已將財務資產及資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移至另一實體時取消確認財務資產。

完全取消確認財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收入確認及累計入權益之累計收益或虧損之總和間之差額於損益內確認。

目標集團於及僅於目標集團之責任獲解除、取消或屆滿時取消確認財務負債。被取消確認財務負債賬面值與已付及應付代價間之差額於損益內確認。

租賃

凡租賃之條款將擁有權附帶之絕大部分風險及回報轉移至承租人者，該租賃即分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

目標集團作為出租人

經營租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於損益內確認。

目標集團作為承租人

經營租賃付款於租賃期間按直線法確認為開支。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項與遞延稅項之總和。

即期稅項

現時應付稅項乃按年度/期間應課稅溢利得出。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收入報表內呈報之「除稅前溢利」有所不同，原因是於其他年度應課稅或可扣減之收入或開支項目，以及永遠不屬應課稅或可扣減之項目所致。目標集團之即期稅項使用於各報告期末已經頒佈或大致上已頒佈之稅率計算得出。

遞延稅項

遞延稅項乃按於綜合財務報表內之資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基間之暫時性差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差額確認。遞延稅項資產一般就所有可扣減暫時性差額確認，以應課稅溢利將可能動用以抵銷該等可扣減暫時性差額為限。

遞延稅項負債乃就有關於附屬公司之投資之應課稅暫時性差額確認，惟目標集團能夠控制暫時性差額之撥回及暫時性差額可能將不會於可見將來撥回則除外。與該等投資相關之可扣減暫時性差額所產生之遞延稅項資產僅以可能將有充裕應課稅溢利動用以抵銷暫時性差額之利益及預期其可於可見將來撥回方予確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末審閱，並扣減至不再有可能有充裕應課稅溢利以容許收回全部或部分資產為限。

遞延稅項資產及負債乃按預期應用於負債獲清償或資產獲變現期間之稅率，根據於報告期末已經頒佈或大致上已頒佈之稅率(及税法)計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映因目標集團預期收回或清償其資產及負債賬面值之方式而將於各報告期末出現之稅務後果。

就計量以公平值模型計量之投資物業之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，除非假定被推翻，否則有關物業之賬面值被假定為可通過出售全數收回。倘有關投資物業為可折舊而其相關業務模式之目的乃隨著時間流逝，通過使用而非出售消耗該投資物業內所包含之絕大部分經濟利益，則有關假定被駁回。

年內即期及遞延稅項

即期及遞延稅項於損益內確認，除非其關於在其他全面收入確認或直接於權益確認之項目，在該情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益確認。倘業務合併之初步會計處理產生即期稅項或遞延稅項，則稅務影響將計入業務合併之會計處理。

退休福利成本

由國家管理的退休福利計劃之付款在僱員提供使其有權享有供款之服務時確認為開支。

4. 重大判斷及估計不確定因素之主要來源

於應用目標集團之會計政策(載於附註3)時，目標公司董事須就從其他來源不顯而易見之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃以過往經驗及被認為屬有關之其他因素為基礎得出。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設會被持續檢討。倘會計估計之修訂僅影響修訂期間，則會於該期間確認該修訂，或倘修訂影響本期間及未來期間，則會於修訂及未來期間確認該修訂。

應用會計政策之重大判斷

以下為目標公司董事於應用目標集團之會計政策時已作出且對財務資料中確認之金額產生最重大影響之重大判斷，惟涉及估計者則除外(見下文)。

投資物業之遞延稅項

就計量利用公平值模型計量之投資物業產生之遞延稅項而言，目標公司董事已審閱目標集團之投資物業組合併斷定目標集團之投資物業並非按目的為隨時間消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益之業務模式持有。因此，於計量目標集團之投資物業之遞延稅項時，目標公司董事已釐定，利用公平值模型計量之投資物業之賬面值通過銷售全數收回之假設將被推翻。目標集團進一步確認投資物業因公平值變動而產生與中國土地增值稅相關的遞延稅項。

目標集團之投資物業及與投資物業之公平值變動相關之遞延稅項詳情分別載於附註14及21。

估計不確定因素之重要來源

以下為對於將來之主要假設，及於各報告期末之其他估計不確定因素之主要來源，其可能存有對未來十二個月內之資產及負債賬面值須作出重大調整之重大風險。

投資物業之公平值估計

投資物業之估值乃參考有關市場上可比銷售交易計算得出。公平值基於類似物業於活躍市場之現行價格釐定。倘就估計投資物業之公平值而言並無類似物業於活躍市場之現行價格，則目標集團將考慮多項資料來源，包括：

- (a) 於活躍市場中不同性質、狀況或地點之物業之現行價格，並作出調整以反映上述不同；及
- (b) 於交投較淡靜之市場中類似物業之近期交易價格，並作出調整以反映自交易日期以來經濟環境之任何變動對該等價格之影響。

儘管管理層委聘獨立專業合資格，與目標集團無任何關連之估值師根據該等假設進行公平值評估，惟該等投資物業之公平值視乎日後市場狀況而可能上升或下跌。

目標集團之投資物業詳情分別載於附註14。

5. 分部資料

目標集團業務經營只來自於中國之物業投資及物業管理。目標公司董事(即主要經營決策者)只審閱目標集團之整體業績及財務狀況，所用編製基準以附註3所載相同會計政策為依據，以作資源分配及評估表現。因此，目標集團僅呈列單一經營分部，並無呈列進一步之分析。

目標集團之營運以中國上海為基地。因此，收入乃於中國產生，而非流動資產亦位於中國。概無單一客戶或受共同控制之一群客戶於相關期間為目標集團收入貢獻10%或以上。

6. 收入

收入指年／期內已收及應收租金收入及所提供服務之價值，扣除中國營業稅，並分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元
租金收入	29,380	31,253	28,765	14,609	12,456
物業管理服務收入	1,446	1,708	1,719	790	654
	30,826	32,961	30,484	15,399	13,110
按租金收入及所提供服務 徵收之中國營業稅	(1,742)	(1,805)	(1,720)	(885)	(1,094)
	<u>29,084</u>	<u>31,156</u>	<u>28,764</u>	<u>14,514</u>	<u>12,016</u>

7. 其他開支、收益及虧損淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元
匯兌收益(虧損)淨額	951	(101)	(1,716)	25	(631)
出售設備虧損	(12)	-	(115)	(8)	(70)
出售投資物業虧損 (附註14)	-	-	-	-	(57,216)
其他	(12)	-	(2)	-	-
	<u>927</u>	<u>(101)</u>	<u>(1,833)</u>	<u>17</u>	<u>(57,917)</u>

8. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元
利息：					
銀行貸款	-	-	137	68	69
應付關聯方款項	3,068	4,328	4,665	2,245	1,459
其他貸款	388	329	328	163	163
	3,456	4,657	5,130	2,476	1,691
貸款成本總額					
減：於發展中物業資本化 之金額	(3,194)	(4,646)	(5,119)	(2,471)	(1,685)
	<u>262</u>	<u>11</u>	<u>11</u>	<u>5</u>	<u>6</u>

9. 除稅前溢利

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
除稅前溢利於扣除(計入) 以下項目後得出：					
核數師酬金	30	30	30	15	15
董事酬金(附註10(a))	354	354	354	177	177
物業、廠房及設備折舊	367	323	187	94	117
就辦公室物業及員工宿舍 根據經營租賃已付之 最低租賃付款	1,797	1,454	2,390	1,429	872
銀行存款利息收入	(11)	(12)	(9)	(4)	(16)
投資物業租金收入總額， 扣除中國營業稅	27,767	29,518	27,187	13,798	11,386
減：年/期內提供租金 收入之投資物業之 直接經營開支	(5,214)	(6,271)	(5,006)	(2,153)	(3,446)
	22,553	23,247	22,181	11,645	7,940
員工成本(包括董事酬金)：					
薪金及其他福利(附註)	3,528	3,525	3,420	1,674	3,972
退休福利計劃供款	852	851	863	412	417
	<u>4,380</u>	<u>4,376</u>	<u>4,283</u>	<u>2,086</u>	<u>4,389</u>

附註：截至二零一六年六月三十日止六個月之薪金及其他福利包括支付目標集團因收購事項而被辭退員工之離職金撥備人民幣2,290,000元。

10. 董事、主要行政人員及僱員酬金

(a) 董事及主要行政人員酬金

於相關期間，向各三名董事(包括主要行政人員)已付或應付之酬金如下：

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	袍金 人民幣千元	其他酬金		總酬金 人民幣千元
		薪金及 其他福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	
董事：				
阮允哲先生	-	118	-	118
楊莉莉女士	-	118	-	118
阮向儀女士	-	118	-	118
	<u>-</u>	<u>118</u>	<u>-</u>	<u>118</u>
總計	<u>-</u>	<u>354</u>	<u>-</u>	<u>354</u>

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	袍金 人民幣千元	其他酬金		總酬金 人民幣千元
		薪金及 其他福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	
董事：				
阮允哲先生	-	118	-	118
楊莉莉女士	-	118	-	118
阮向儀女士	-	118	-	118
	<u>-</u>	<u>118</u>	<u>-</u>	<u>118</u>
總計	<u>-</u>	<u>354</u>	<u>-</u>	<u>354</u>

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	其他酬金			總酬金 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	
董事：				
阮允哲先生	-	118	-	118
楊莉莉女士	-	118	-	118
阮向儀女士	-	118	-	118
總計	-	354	-	354

截至二零一五年六月三十日止六個月(未經審核)

	其他酬金			總酬金 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	
董事：				
阮允哲先生	-	59	-	59
楊莉莉女士	-	59	-	59
阮向儀女士	-	59	-	59
總計	-	177	-	177

截至二零一六年六月三十日止六個月

	其他酬金			總酬金 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	
董事：				
阮允哲先生	-	59	-	59
楊莉莉女士 (附註10(b)(i))	-	59	-	59
阮向儀女士 (附註10(b)(ii))	-	59	-	59
總計	-	177	-	177

阮允哲先生亦曾為目標公司之主要行政人員。其上述披露酬金包括其作為主要行政人員所提供之該等服務之酬金。以上列示之董事酬金主要與彼等就管理目標公司及目標集團之事務所提供之服務相關。

(b) 董事於交易、安排或合約中擁有之重大權益

- (i) 截至二零一六年六月三十日止六個月，目標公司與楊莉莉女士就一間住宅別墅訂立買賣協議。根據該協議，目標公司同意出售，而楊莉莉女士同意購買一間分類為投資物業之住宅別墅，代價為人民幣6,469,000元。就住宅別墅支付之代價較其估計公平值人民幣13,738,000元為低。該交易已於二零一六年六月三十日前完成。
- (ii) 截至二零一六年六月三十日止六個月，目標公司與阮向儀女士就一間住宅別墅訂立買賣協議。根據該協議，目標公司同意出售，而阮向儀女士同意購買一間分類為投資物業之住宅別墅，代價為人民幣6,492,000元。就住宅別墅支付之代價較其估計公平值人民幣13,841,000元為低。該交易已於二零一六年六月三十日前完成。

(c) 僱員酬金

於相關期間，目標集團之五名最高薪酬人士當中，三名為目標公司董事，其酬金已載入上文附註(a)。餘下兩名人士之酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
薪金及其他福利	247	247	247	124	124
退休福利計劃之供款	27	26	26	13	13
	<u>274</u>	<u>273</u>	<u>273</u>	<u>137</u>	<u>137</u>

(未經審核)

截至二零一六年六月三十日止六個月，目標公司與一名主要管理人員就一間住宅別墅訂立買賣協議。根據該協議，目標公司同意出售，而一名主要管理人員同意購買一間分類為投資物業之住宅別墅，代價為人民幣6,492,000元。就住宅別墅支付之代價較其估計公平值人民幣13,841,000元為低。該交易已於二零一六年六月三十日前完成。

該等人士之酬金介乎以下範圍：

	人數			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
零至500,000港元 (約零至人民幣428,449元)	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

(未經審核)

於相關期間，目標集團並無向目標公司董事及目標集團五名最高薪酬人士支付酬金，作為吸引彼等加盟目標集團或加盟目標集團時之獎金或離職賠償。

11. 所得稅

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元
即期稅項：					
中國企業所得稅 (「企業所得稅」)	3,696	3,685	3,002	2,513	10,935
中國土地增值稅 (「土地增值稅」)	-	-	-	-	23,048
	<u>3,696</u>	<u>3,685</u>	<u>3,002</u>	<u>2,513</u>	<u>33,983</u>
遞延稅項(附註21)	96,334	30,562	330,858	93,013	(15,967)
	<u>100,030</u>	<u>34,247</u>	<u>333,860</u>	<u>95,526</u>	<u>18,016</u>

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國實體之稅率為25%。

根據於一九九四年一月一日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及於一九九五年一月二十七日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，出售或轉讓於中國之國有土地使用權、樓宇及其附屬設施之所有收入須就增值額(即銷售物業所得款項減可扣減開支(包括來自因自二零零四年一月一日起於中國銷售物業之收益之借貸成本及物業發展開支))按介乎30%至60%之遞增稅率繳納土地增值稅，惟倘普通標準住宅之物業出售之增值額不超過可扣減項目總額之總和20%，則可獲豁免。

年/期內所得稅與綜合損益及其他全面收入報表之除稅前溢利對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>153,984</u>	<u>55,379</u>	<u>504,891</u>	<u>144,583</u>	<u>3,154</u>
按中國企業所得稅稅率25% 計算之稅項	38,496	13,845	126,223	36,146	789
不可扣稅支出之稅務影響	1,450	1,340	1,279	26	629
年/期內土地增值稅撥備	-	-	-	-	23,048
可在中國企業所得稅扣減 土地增值稅之稅務影響	-	-	-	-	(5,762)
就投資物業土地增值稅 確認的遞延稅項 (遞延稅項撥回)	<u>60,084</u>	<u>19,062</u>	<u>206,358</u>	<u>59,354</u>	<u>(688)</u>
	<u>100,030</u>	<u>34,247</u>	<u>333,860</u>	<u>95,526</u>	<u>18,016</u>

遞延稅項之詳情載於附註21。

12. 每股盈利

並無呈列目標集團於相關期間之每股盈利，乃由於該等資料就本報告而言並無意義。

13. 設備

	辦公室設備、 傢俬及 固定裝置 人民幣千元	汽車 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本			
於二零一三年一月一日	957	4,281	5,238
出售	-	(166)	(166)
於二零一三年及二零一四年 十二月三十一日	957	4,115	5,072
添置	-	298	298
出售	(905)	(581)	(1,486)
於二零一五年十二月三十一日	52	3,832	3,884
添置	-	25	25
出售	-	(1,196)	(1,196)
於二零一六年六月三十日	52	2,661	2,713
折舊			
於二零一三年一月一日	831	2,650	3,481
年內撥備	14	353	367
於出售時對銷	-	(149)	(149)
於二零一三年十二月三十一日	845	2,854	3,699
年內撥備	11	312	323
於二零一四年十二月三十一日	856	3,166	4,022
年內撥備	7	180	187
於出售時對銷	(819)	(523)	(1,342)
於二零一五年十二月三十一日	44	2,823	2,867
期內撥備	2	115	117
於出售時對銷	-	(1,077)	(1,077)
於二零一六年六月三十日	46	1,861	1,907
賬面值			
於二零一三年十二月三十一日	112	1,261	1,373
於二零一四年十二月三十一日	101	949	1,050
於二零一五年十二月三十一日	8	1,009	1,017
於二零一六年六月三十日	6	800	806

以上設備項目經計及其估計剩餘價值後，按以下年份以直線法折舊：

傢俬及固定裝置	5至10年
辦公室設備	5至10年
汽車	5至10年

14. 投資物業

人民幣千元

公平值	
於二零一三年一月一日	1,112,000
投資物業公平值收益	<u>145,000</u>
於二零一三年十二月三十一日	1,257,000
投資物業公平值收益	<u>46,000</u>
於二零一四年十二月三十一日	1,303,000
投資物業公平值收益	<u>498,000</u>
於二零一五年十二月三十一日	1,801,000
投資物業公平值收益	66,804
出售	<u>(108,804)</u>
於二零一六年六月三十日	<u><u>1,759,000</u></u>

於截至二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一五年六月三十日(未經審核)及二零一六年六月三十日止六個月，計入損益之重估投資物業未變現收益分別為人民幣145,000,000元、人民幣46,000,000元、人民幣498,000,000元、人民幣140,000,000元及人民幣62,131,000元。

以上列示之投資物業賬面值包括位於中國土地上之住宅別墅。

截至二零一六年六月三十日止六個月期間，目標集團以總代價(扣除增值稅)人民幣51,588,000元出售投資物業七個單位。該等投資物業於出售日期之公平值約為人民幣108,804,000元。公平值與總代價之差額為人民幣57,216,000元，已於損益確認及計入截至二零一六年六月三十日止六個月之綜合損益及其他全面收入報表「其他開支、收益及虧損淨額」項目。投資物業七個單位中之六個按總代價(扣除增值稅)人民幣42,445,000元出售予目標公司董事、主要管理人員及其近親。有關按低於其公平值之代價向目標公司董事及主要管理人員出售投資物業之詳情載於附註10。

目標集團所有投資物業乃根據經營租賃持有以賺取租金收入，採用公平值模式計量，並分類及入賬為投資物業。

目標集團之投資物業於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日、二零一六年六月三十日之公平值乃根據與目標集團概無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)於有關日期進行之估值得出。戴德梁行擁有適當之資格及具備近期於有關地點對類似物業進行估值之經驗。戴德梁行的地址為香港中環康樂廣場1號怡和大廈16樓。目標集團之投資物業乃按市值基準個別估值，符合由香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則(二零一二年版)。公平值乃經參考有關市場上之可比銷售交易計算得出。

於估計投資物業之公平值時，根據香港財務報告準則第13號「公平值計量」之應用，目標公司董事認為目前物業用途為其最高且最佳用途。估值方法於相關期間並無變動。

於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，目標集團所有投資物業均位於中國，並分類為公平值等級中之第三級。

於截至二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年六月三十日止六個月內並無轉入或轉出第三級。

於各報告期間末，目標公司董事與戴德梁行緊密合作，以確立及確定第三級公平值計量之適當估值方法及輸入數據。倘資產公平值有重大變動，將向目標公司董事匯報波動成因。

下表顯示就投資物業釐定公平值時所用估值方法及估值模式所用主要不可觀察輸入數據。

概況	於二零一三年	估值方法	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍	不可觀察輸入數據 與公平值之關係
	十二月 三十一日 之公平值 人民幣千元				
住宅別墅	1,257,000	直接比較法	按照建築面積計算之每平方米單價，當中採用附近地區之直接市場可比對象，並計及物業市場走勢	每平方米 人民幣26,000元 至每平方米 人民幣31,000元	經調整價格愈高， 公平值愈高
概況	於二零一四年	估值方法	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍	不可觀察輸入數據 與公平值之關係
	十二月 三十一日 之公平值 人民幣千元				
住宅別墅	1,303,000	直接比較法	按照建築面積計算之每平方米單價，當中採用附近地區之直接市場可比對象，並計及物業市場走勢	每平方米 人民幣27,000元 至每平方米 人民幣32,000元	經調整價格愈高， 公平值愈高
概況	於二零一五年	估值方法	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍	不可觀察輸入數據 與公平值之關係
	十二月 三十一日 之公平值 人民幣千元				
住宅別墅	1,801,000	直接比較法	按照建築面積計算之每平方米單價，當中採用附近地區之直接市場可比對象，並計及物業市場走勢	每平方米 人民幣37,500元 至每平方米 人民幣43,500元	經調整價格愈高， 公平值愈高

概況	於二零一六年 六月三十日 之公平值 人民幣千元	估值方法	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍	不可觀察輸入數據 與公平值之關係
住宅別墅	1,759,000	直接比較法	按照建築面積計算 之每平方米單 價，當中採用 附近地區之 直接市場可比 對象，並計及 物業市場走勢	每平方米 人民幣38,000元 至每平方米 人民幣48,000元	經調整價格愈高， 公平值愈高

15. 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
貿易應收款項	1,847	2,652	2,021	1,842
其他應收款項(附註)	205	263	138	5,785
預付款項及按金	526	554	697	286
合計	<u>2,578</u>	<u>3,469</u>	<u>2,856</u>	<u>7,913</u>

附註：於二零一六年六月三十日，其他應收款項包括出售投資物業應收款項人民幣5,600,000元。

以下為貿易應收款項按發票日期呈列之賬齡分析，發票日期與收入確認日期相約。

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
90日內	1,705	2,440	1,934	1,806
91日至180日內	142	212	87	36
	<u>1,847</u>	<u>2,652</u>	<u>2,021</u>	<u>1,842</u>

目標集團之貿易應收款項結餘包括於報告日期已逾期之債務人賬款，於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日之賬面總值分別約為人民幣1,847,000元、人民幣2,652,000元、人民幣2,021,000元及人民幣1,842,000元，惟目標集團並無就減值虧損作出撥備，原因為信貸質素並無重大變動且該等款項仍被視為可收回。目標集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

已逾期但無減值之貿易應收款項賬齡

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90日內	1,705	2,440	1,934	1,806
91日至180日內	142	212	87	36
	<u>1,847</u>	<u>2,652</u>	<u>2,021</u>	<u>1,842</u>

16. 存貨

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
待售發展中物業(附註)	152,125	173,259	190,037	194,288
一項持作出售物業	3,025	3,025	3,025	3,025
合計	<u>155,150</u>	<u>176,284</u>	<u>193,062</u>	<u>197,313</u>

附註：於各報告期間末，待售發展中物業預期不會於一年內變現。

所有待售發展中物業及持作出售物業均位於中國。

17. 應收(應付)關聯方款項

於各報告期間末，應收關聯方款項中包括了應收目標公司一名主要管理人員的近親款項人民幣100,000元，而餘額為應收目標公司主要管理人員款項。於各報告期間末，應收關聯方款項的全部結餘為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

於各報告期間末的應付關聯方款項為應付目標公司董事及主要管理人員及一間由目標公司董事控制之實體的款項。應付關聯方款項於各報告期間末確認作非流動負債，且根據於二零零八年六月十八日簽訂給予海輝房地產貸款上限人民幣50,000,000元之貸款協議，為非貿易性質、無抵押、按固定年利率10厘計息並於二零一八年六月十八日到期。於各報告期間末確認為流動負債的應付關聯方款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，計入確認為流動負債的應付關聯方款項以美元計值，分別為人民幣27,930,000元、人民幣28,042,000元、人民幣29,770,000元及人民幣30,407,000元，美元為目標集團下屬各公司之外幣。

18. 銀行結餘及現金

銀行結餘包括於三個月內到期之儲蓄存款，於相關期間按每年0.35厘之市場利率計息。

於各報告期間末，銀行結餘包括以美元計值之人民幣11,000元，美元為目標集團下屬各公司之外幣。

19. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	2	2	1,868	1,868
其他應付款項	1,716	1,912	1,649	4,520
其他應付稅項(附註)	9,786	14,841	19,350	26,041
租金按金及自租戶 預先收取款項	5,981	6,735	7,206	6,063
應計費用	81	45	65	261
	<u>17,566</u>	<u>23,535</u>	<u>30,138</u>	<u>38,753</u>

附註：其他應付稅項包括應付城市房地產稅、應付城市維護建設稅及應付營業稅。

下列為目標集團於各報告期間末按發票日期所呈報之貿易應付款項之賬齡分析。

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
30日內	2	2	1,868	-
181日至365日內	-	-	-	1,868
	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>1,868</u>	<u>1,868</u>

20. 銀行貸款／其他貸款

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款—無抵押及 浮息	-	331	2,476	2,476
須於以下期限償還之 賬面值：				
一年內	-	-	-	825
一年後但於兩年內	-	-	1,651	1,651
兩年後但於五年內	-	331	825	-
	<u>-</u>	<u>331</u>	<u>2,476</u>	<u>2,476</u>
實際利率	-	6.6%	6.6%	5.2%

目標集團擁有按中國人民銀行基準貸款利率(「中國人民銀行利率」)之110%浮動利率計息之無抵押浮息貸款。於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，目標集團的未提取貸款融資分別為零、人民幣14,669,000元、人民幣12,524,000元及人民幣12,524,000元。

於各報告期間末的其他貸款中包括了應付一名人士款項及應付一間中國實體款項。應付一名人士款項於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日分別為人民幣2,414,000元、人民幣2,479,000元、人民幣2,542,000元及人民幣2,398,000元。應付一名人士款項於二零一二年十一月二十五日到期，為無抵押，根據日期為二零一一年十月三十日的貸款協議固定年利率為3厘。應付中國實體款項於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日分別為人民幣9,334,000元、人民幣9,598,000元、人民幣9,863,000元及人民幣9,995,000元。應付中國實體款項於二零一二年八月十日到期，為無抵押，根據日期為二零一一年八月十日的貸款協議固定年利率為3厘。由於概無訂立延長合約，而且貸款人亦無要求還款，因此該等款項被視作按要求償還並於各報告期間末分類為流動負債。

21. 遞延稅項負債

以下為於當前及過往年度之已確認主要遞延稅項負債及其變動：

	投資物業之 公平值變動 人民幣千元
於二零一三年一月一日	672,164
年內於損益扣除	<u>96,334</u>
於二零一三年十二月三十一日	768,498
年內於損益扣除	<u>30,562</u>
於二零一四年十二月三十一日	799,060
年內於損益扣除	<u>330,858</u>
於二零一五年十二月三十一日	1,129,918
期內計入損益	<u>(15,967)</u>
於二零一六年六月三十日	<u><u>1,113,951</u></u>

22. 實繳資本

	金額 人民幣千元
已發行及繳足：	
於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日	<u><u>69,120</u></u>

23. 資本風險管理政策及目的

目標集團管理其資本，以確保目標集團內之實體將能夠持續經營，同時透過優化債務及股權之平衡，為股東帶來最大回報。目標集團之整體策略於相關期間維持不變。

目標集團之資本結構包括淨債務，其包括銀行及其他貸款及應付關聯方款項，扣除現金及現金等價物以及目標公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

目標公司董事積極及定期檢討資本結構。作為該檢討之一部分，目標公司董事考慮資本成本及與各類別資本相關之風險。根據目標公司董事之推薦意見，目標集團將透過派付股息、發行新股份以及股份購回及發行新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本結構。

24. 財務工具

a. 財務工具類別

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
財務資產				
貸款及應收款項 (包括現金及現金等價物)	8,051	16,432	15,821	21,092
財務負債				
攤銷成本	90,108	104,266	108,703	105,499

b. 財務風險管理目標及政策

目標集團之主要財務工具包括貿易及其他應收款項、銀行結餘及現金、應收關聯方款項、貿易及其他應付款項、應付關聯方款項、應付股息及銀行及其他貸款。財務工具之詳情於相關附註披露。與該等財務工具相關之風險包括市場風險(貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何減低該等風險之政策載列如下。目標公司董事管理及監察該等風險，以確保及時有效地推行適當措施。

市場風險

貨幣風險

目標集團擁有若干以美元計值之財務資產及負債。因此，目標集團承受美元兌人民幣之匯率波動。目標集團並無訂立任何衍生工具合約，亦無旨在盡量減低年/期內匯率風險之外匯對沖政策。然而，管理層密切監察外幣風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

目標集團以外幣計值之貨幣資產及負債於各報告期間末之賬面值如下：

	資產			
	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
美元				
銀行結餘	11	11	11	11
	<u>11</u>	<u>11</u>	<u>11</u>	<u>11</u>
	負債			
	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
美元				
應付關聯方款項	27,930	28,042	29,770	30,407
	<u>27,930</u>	<u>28,042</u>	<u>29,770</u>	<u>30,407</u>

敏感度分析

下文敏感度分析包括各報告期間末以外幣計值之貨幣項目，並已根據美元兌人民幣之匯率風險釐定。倘美元兌人民幣於截至二零一六年六月三十日止期間貶值5%，而所有其他變數維持不變，目標集團之除稅後虧損將減少人民幣1,140,000元。倘美元兌人民幣於截至二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度貶值5%，而所有其他變數維持不變，除稅後溢利將分別增加人民幣1,047,000元、人民幣1,051,000元及人民幣1,116,000元。倘美元兌人民幣升值5%，將會對年／期內之除稅後溢利／虧損產生相等及相反之影響。

由於年／期末之風險並不反映年／期內之風險，故目標公司董事認為敏感度分析並不反映固有之外幣風險。

利率風險

目標集團承受有關浮息銀行貸款(詳情見附註20)及銀行結餘之現金流量利率風險。目標集團之政策為按浮動利率維持其貸款，以盡量減低公平值利率風險。

目標集團亦承受有關定息其他貸款及應付關聯方款項之公平值利率風險。目標集團現時並無就公平值利率風險訂立任何對沖工具。

目標集團就財務負債所承受之利率風險詳述於本附註流動資金風險管理一節。目標集團之現金流量利率風險主要集中於目標集團之人民幣計值銀行貸款所產生之中國人民銀行利率之波動。

利率敏感度分析

下文之敏感度分析乃基於各報告期間末就浮息銀行貸款之利率風險而釐定。該分析採用各報告期間末之未償還結餘編製。於相關期間向主要管理人員內部呈報利率風險時已採用50個基點之升跌，此乃管理層對利率之合理可能變動之評估。

倘利率於相關期間上升或下跌50個基點，而所有其他變數維持不變，則目標集團於截至二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將因而減少／增加，而目標集團截至二零一六年六月三十日止期間之除稅後虧損將因而增加／減少。這主要由於目標集團就其未獲對沖之浮息銀行貸款承受之利率風險所致。以下分析顯示目標集團對利率風險之敏感度。

利率基點上升：

	溢利減少			虧損增加
	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一六年 六月三十日 止六個月
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	人民幣千元
50個基點	-	1	9	5

概無就目標集團之計息銀行結餘呈列利率敏感度分析，乃由於目標公司董事認為計息財務資產承受之利率風險屬微不足道。

信貸風險

目標集團就綜合財務狀況表所列財務資產承受信貸風險。此等結餘之賬面值指目標集團承受與財務資產有關之最高信貸風險。

為管理此風險，存款主要存放於信貸質素高之金融機構。此外，設有政策確保於租賃開始前規定租戶須繳付租賃按金，亦有其他監察程序以確保就收回逾期債項採取跟進行動。此外，目標集團定期審閱各個別應收款項之可收回金額，以確保就不可收回金額作出充分減值虧損。目標集團之信貸風險集中情況並不嚴重。

流動資金風險

在管理流動資金風險方面，目標集團監管及維持現金及現金等價物於目標公司董事視為充裕之水平，以撥支目標集團之業務及減低現金流量波動之影響。目標公司董事監督銀行貸款之動用，確保符合貸款契據。

流動資金風險分析

下表詳列目標集團之非衍生財務負債之餘下合約到期日。該表已按財務負債之未經折現現金流量，根據目標集團可能須付款之最早日期而編製。非衍生財務負債之到期日乃根據協定還款日期釐定。該表包括利息及本金之現金流量。倘利息流量屬浮息，未經折現金額乃來自於各報告期間末之利率。

	加權 平均利率 %	按要求 償還 人民幣千元	一年內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	於 二零一三年	
						未經折現 現金流量 總額 人民幣千元	十二月 三十一日 之賬面值 人民幣千元
二零一三年 十二月三十一日							
財務負債							
貿易及其他應付款項	-	-	1,718	-	-	1,718	1,718
其他貸款	3	11,748	-	-	-	11,748	11,748
應付關聯方款項	10	-	-	-	56,980	56,980	40,258
應付關聯方款項	-	36,384	-	-	-	36,384	36,384
		<u>48,132</u>	<u>1,718</u>	<u>-</u>	<u>56,980</u>	<u>106,830</u>	<u>90,108</u>
於 二零一四年							
	加權 平均利率 %	按要求 償還 人民幣千元	一年內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	未經折現 現金流量 總額 人民幣千元	十二月 三十一日 之賬面值 人民幣千元
二零一四年 十二月三十一日							
財務負債							
貿易及其他應付款項	-	-	1,914	-	-	1,914	1,914
銀行貸款	6.6	-	22	22	353	397	331
其他貸款	3	12,077	-	-	-	12,077	12,077
應付關聯方款項	10	-	-	-	69,735	69,735	53,583
應付關聯方款項	-	36,361	-	-	-	36,361	36,361
		<u>48,438</u>	<u>1,936</u>	<u>22</u>	<u>70,088</u>	<u>120,484</u>	<u>104,266</u>

	加權 平均利率 %	按要求 償還 人民幣千元	於 二零一五年			未經折現 現金流量 總額 人民幣千元	於 二零一五年 十二月 三十一日 之賬面值 人民幣千元
			一年內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元		
二零一五年 十二月三十一日							
財務負債							
貿易及其他應付款項	-	-	3,517	-	-	3,517	3,517
銀行貸款	6.6	-	163	1,787	853	2,803	2,476
其他貸款	3	12,405	-	-	-	12,405	12,405
應付關聯方款項	10	-	-	-	62,173	62,173	52,173
應付關聯方款項	-	38,132	-	-	-	38,132	38,132
		<u>50,537</u>	<u>3,680</u>	<u>1,787</u>	<u>63,026</u>	<u>119,030</u>	<u>108,703</u>

	加權 平均利率 %	按要求 償還 人民幣千元	於 二零一六年			未經折現 現金流量 總額 人民幣千元	於 二零一六年 六月 三十日 之賬面值 人民幣千元
			一年內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元		
二零一六年六月三十日							
財務負債							
貿易及其他應付款項	-	-	6,388	-	-	6,388	6,388
銀行貸款	5.2	-	955	1,715	-	2,670	2,476
其他貸款	3	12,393	-	-	-	12,393	12,393
應付關聯方款項	-	46,824	-	-	-	46,824	46,824
應付股息	-	-	37,418	-	-	37,418	37,418
		<u>59,217</u>	<u>44,761</u>	<u>1,715</u>	<u>-</u>	<u>105,693</u>	<u>105,499</u>

c. 公平值

財務資產及財務負債之公平值乃根據公認定價模式按經折現現金流量分析釐定。

目標公司董事認為按攤銷成本於綜合財務狀況表內記錄之財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

25. 經營租賃

目標集團作為出租人

目標集團所持若干投資物業擁有年期介乎一至三年之已承諾租戶，並附有選擇權於該日後重續租賃，屆時會再次磋商所有條款。

於各報告期間末，目標集團與租戶訂有下列未來最低租賃付款：

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	20,120	20,832	18,088	20,186
第二至第五年 (包括首尾兩年)	9,279	8,194	7,096	10,589
	<u>29,399</u>	<u>29,026</u>	<u>25,184</u>	<u>30,775</u>

目標集團作為承租人

於各報告期間末，目標集團根據不可撤銷經營租賃之未來最低租賃付款之承擔到期如下：

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	1,440	1,908	1,908	1,170
第二至第五年 (包括首尾兩年)	4,320	4,284	2,376	240
	<u>5,760</u>	<u>6,192</u>	<u>4,284</u>	<u>1,410</u>

經營租賃付款指目標集團就其若干辦公室物業及員工宿舍之應付租金。經磋商之租約為期五年至十年。

26. 僱員退休福利

根據中國相關勞工規則及法規，目標集團參與由有關地方政府機關管理之國家管理退休計劃(「該等計劃」)，據此，目標集團須按僱員薪金之訂明比率向該等計劃作出供款。地方政府機關負責支付退休僱員之全數退休金，而目標集團僅負責作出指定供款。

除上述供款外，目標集團並無其他支付退休後福利之責任。

27. 關聯方交易

(a) 與主要管理人員交易

年／期內目標集團主要管理人員的薪酬(包括於附註10披露的支付予目標公司董事款項)載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元
短期福利	601	601	601	301	301
離職後福利	27	26	26	13	13
	<u>628</u>	<u>627</u>	<u>627</u>	<u>314</u>	<u>314</u>
租金及樓宇 管理費用	<u>1,254</u>	<u>1,277</u>	<u>2,540</u>	<u>1,504</u>	<u>872</u>
出售投資物業	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>42,445</u>

目標公司董事及其他主要管理人員之薪酬由目標公司董事經考慮個人表現及市場趨勢後釐定。

租金及樓宇管理費用乃就一名目標公司董事租出辦公室物業及員工宿舍而向其支付。

收入乃來自向目標公司董事及其他主要管理人員及彼等之近親出售投資物業。出售投資物業詳情載於附註14。

(b) 與關聯方的結餘

與關聯方於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日的結餘的詳情載附註17。

28. 股息

根據日期為二零一六年六月三十日的董事會決議案，目標公司董事建議就二零零一年度至二零一四年度派發末期股息人民幣37,418,000元，並已於同日獲得目標公司股東批准。於本報告獲准刊發之日，已付金額為人民幣21,229,000元。

(II) 其後財務報表

目標公司及其任何附屬公司概無就二零一六年六月三十日後之任何期間編製任何經審核財務報表。

此 致

香港灣仔
港灣道二十三號
鷹君中心
三十樓3003-3007室
上海實業城市開發集團有限公司
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

二零一六年十一月二十五日

以下載列目標集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個財政年度以及截至二零一六年六月三十日止六個月之管理層討論及分析。該討論及分析與目標集團之綜合業績及財務狀況有關。

營運業績及財務狀況之管理層討論及分析

概覽

目標集團主要從事物業投資、發展及管理。目標集團之主要資產為當代藝墅及當代美墅，乃位於中國上海閔行區之兩個住宅別墅項目，總地盤面積分別為116,308平方米及120,512平方米。

財務回顧

收入

目標集團之收入為已收及應收租金收入以及所提供服務的發票價值，扣除中國營業稅。於報告期間，目標集團的租金收入全部來自租賃當代藝墅的住宅物業。當代美墅的第一期大致於二零一六年竣工，而於二零一六年六月三十日並無租出當代美墅的物業。此外，目標集團亦就提供物業管理服務而獲得收入。以下載列目標集團於所示期間之收入明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
租金收入	29,380	31,253	28,765	14,609	12,456
物業管理服務收入	1,446	1,708	1,719	790	654
	30,826	32,961	30,484	15,399	13,110
按租金收入及所提供服務徵收之中國營業稅	(1,742)	(1,805)	(1,720)	(885)	(1,094)
	<u>29,084</u>	<u>31,156</u>	<u>28,764</u>	<u>14,514</u>	<u>12,016</u>

目標集團的收入由二零一三年的人民幣2,910萬元增加7.2%至二零一四年的人民幣3,120萬元，主要由於租金收入增加，其主要歸因於年內租出當代藝墅的物業數目增加。目標集團的收入由二零一四年的人民幣3,120萬元減少7.7%至二零一五年的人民幣2,880萬元，主要由於租金收入減少，其主要歸因於年內租出當代藝墅的物業數目減少。

截至二零一六年六月三十日止六個月，目標集團的收入由二零一五年同期的人民幣1,450萬元減少17.2%至人民幣1,200萬元。減少主要由於租金收入減少，其主要歸因於期內租出當代藝墅的物業數目減少。

於報告期間，當代藝墅每單位的租金收入維持穩定。

銷售成本

目標集團的銷售成本主要包括管理租賃物業的維護成本、當代藝墅租戶籌備文藝和聯誼活動的成本以及向代理或第三方就成功為當代藝墅引入租戶所支付的佣金。

目標集團的銷售成本由二零一三年的人民幣620萬元增加21%至二零一四年的人民幣750萬元，與相應年度的租金收入增加相符。目標集團的銷售成本由二零一四年的人民幣750萬元減少17.0%至二零一五年的人民幣620萬元，與租金收入減少相符。

截至二零一六年六月三十日止六個月，目標集團的銷售成本由二零一五年同期的人民幣280萬元增加150%至人民幣700萬元。增加主要由於當代藝墅租戶籌備文藝和聯誼活動的數目增加以吸引及留住租戶，及向代理或第三方支付更多佣金以鼓勵引入更多租戶。

其他收入

目標集團的其他收入主要由銷售若干次要的非流動資產所得收入所構成。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年以及截至二零一六年六月三十日止六個月，目標集團的其他收入分別為人民幣141,000元、人民幣17,000元、人民幣350,000元及人民幣11,000元。基於其性質，目標集團於報告期間的其他收入屬不重大。

其他開支、收益及虧損(淨額)

目標集團的其他開支、收益及虧損(淨額)由匯兌損益淨額、出售設備虧損及其他構成。於報告期間，目標集團的匯兌損益主要是應付關聯方的美元計值款項所致。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，該等應付關聯方款項的賬面值分別為人民幣2,790萬元、人民幣2,800萬元、人民幣2,980萬元及人民幣3,040萬元。

以下載列目標集團於所示期間的其他開支、收益及虧損(淨額)明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
匯兌收益(虧損)淨額	951	(101)	(1,716)	25	(631)
出售設備虧損	(12)	-	(115)	(8)	(70)
出售投資物業虧損	-	-	-	-	(57,216)
其他	(12)	-	(2)	-	-
	<u>927</u>	<u>(101)</u>	<u>(1,833)</u>	<u>17</u>	<u>(57,917)</u>

目標集團的其他開支、收益及虧損(淨額)由二零一三年的收益淨額人民幣90萬元減少至二零一四年的虧損淨額人民幣10萬元，並進一步減少至二零一五年的虧損淨額人民幣180萬元，主要由於人民幣兌美元貶值。

目標集團的其他開支、收益及虧損(淨額)由截至二零一五年六月三十日止六個月的收益淨額人民幣17,000元減少至二零一六年同期的虧損淨額人民幣57,917,000元，主要由於期內折價出售投資物業導致出售投資物業虧損及人民幣兌美元貶值所致。

投資物業公平值變動

目標集團的投資物業由目標集團持作租賃的項目的住宅物業所組成。目標集團於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日的投資物業公平值乃由獨立估值師戴德梁行有限公司於相關日期進行的估值而得出。投資物業公平值變動乃基於該等估值。

目標集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年錄得投資物業的公平值收益分別為人民幣1.45億元、人民幣4,600萬元及人民幣4.98億元。該等收益與上海項目鄰近區域的物業市場相符。

投資物業於截至二零一六年六月三十日止六個月的公平值收益為人民幣6,680萬元，而二零一五年同期為人民幣1.40億元，大致符合市場趨勢，但亦受目標集團自銷售多項當代藝墅物業後，於二零一六年六月三十日的投資物業數目減少所影響。

分銷及銷售開支

目標集團的分銷及銷售開支相對維持穩定，截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度分別為人民幣81,000元、人民幣99,000元及人民幣90,000元。截至二零一五年及二零一六年六月三十日止六個月，目標集團的分銷及銷售開支仍為人民幣27,000元。

一般及行政開支

目標集團的一般及行政開支由折舊開支、員金薪金、向員工提供的差旅、住房及其他津貼所組成。

目標集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年的一般及行政開支相對維持穩定，分別為人民幣1,460萬元、人民幣1,410萬元及人民幣1,410萬元，乃由於僱員數目及彼等的薪金於報告期間維持穩定。一般及行政開支由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣750萬元增加44.0%至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣1,080萬元，主要由於期內向員工提供若干特別津貼所致。

融資成本

目標集團的融資成本為貸款成本總額減於發展中物業資本化之金額。貸款成本總額由銀行貸款利息、應付關聯方款項利息及其他貸款利息所組成。以下載列目標集團於所示期間融資成本的明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
利息：					
銀行貸款	-	-	137	68	69
應付關聯方款項	3,068	4,328	4,665	2,245	1,459
其他貸款	388	329	328	163	163
	<u>3,456</u>	<u>4,657</u>	<u>5,130</u>	<u>2,476</u>	<u>1,691</u>
貸款成本總額	3,456	4,657	5,130	2,476	1,691
減：於發展中物業資本化之 金額	<u>(3,194)</u>	<u>(4,646)</u>	<u>(5,119)</u>	<u>(2,471)</u>	<u>(1,685)</u>
	<u>262</u>	<u>11</u>	<u>11</u>	<u>5</u>	<u>6</u>

目標集團的貸款成本總額由二零一三年的人民幣350萬元增加34.3%至二零一四年的人民幣470萬元，主要由於以美元計值的應付關聯方款項利息增加。該應付關聯方款項確認為非流動負債，並以年利率10厘計息。由於人民幣於二零一四年貶值，以美元計值的應付關聯方款項利息款額增加。貸款成本總額由二零一四年的人民幣470萬元增加8.5%至二零一五年的人民幣510萬元，主要由於應付關聯方款項增加，乃由於先前期間的應計利息計入該款項，以及其他貸款增加所致。貸款成本總額由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣250萬元減少32%至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣170萬元，主要由於應付關聯方款項減少，其中部分被其他貸款增加所抵銷。

由於目標集團於報告期間的貸款主要用於撥支項目開發，大多數融資成本已於發展中物業內資本化。

除稅前溢利

基於上文所述，目標集團的除稅前溢利由二零一三年的人民幣1.54億元減少64.0%至二零一四年的人民幣5,540萬元，並增加至二零一五年的人民幣5.049億元。除稅前溢利由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣1.446億元減少97.8%至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣320萬元。

所得稅

目標集團的所得稅由即期稅項(包括中國企業所得稅及中國土地增值稅)及遞延稅項所組成。於二零一三年、二零一四年及二零一五年，所得稅開支分別為人民幣1億元、人民幣3,420萬元及人民幣3.339億元。截至二零一五年及二零一六年六月三十日止六個月，目標集團的所得稅開支分別為人民幣9,550萬元及人民幣1,800萬元。所得稅開支變動主要歸因於遞延稅項變動，其主要由於投資物業公平值變動。

年/期內溢利(虧損)

於二零一三年、二零一四年及二零一五年，目標集團的純利分別為人民幣5,400萬元、人民幣2,110萬元及人民幣1.71億元。截至二零一五年六月三十日止六個月，目標集團錄得純利人民幣4,910萬元，而截至二零一六年六月三十日止六個月，目標集團錄得虧損淨額人民幣1,490萬元。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日，目標集團的流動資產分別為人民幣1.637億元、人民幣1.933億元、人民幣2.096億元及人民幣2.187億元，而目標集團的流動負債分別為人民幣6,940萬元、人民幣7,930萬元、人民幣9,090萬元及人民幣1.804億元。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日，目標集團錄得流動資產淨值分別為人民幣9,430萬元、人民幣1.14億元、人民幣1.187億元及人民幣3,830萬元。

目標集團主要以其經營業務產生之現金流量及貸款撥付其營運。

於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年以及截至二零一六年六月三十日止六個月，經營活動(所用)所得現金淨額分別為(人民幣780萬元)、(人民幣170萬元)、人民幣450萬元及人民幣100萬元。

目標集團貸款包括銀行貸款、應付關聯方款項及其他貸款。下文載列於所示日期按類別及到期情況劃分之目標集團銀行貸款明細：

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款—無抵押及浮息	-	331	2,476	2,476
須於以下期限償還之				
賬面值：				
一年內	-	-	-	825
一年後但於兩年內	-	-	1,651	1,651
兩年後但於五年內	-	331	825	-
	-	331	2,476	2,476
實際利率	-	6.6%	6.6%	5.2%

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日，確認為非流動負債的應付關聯方款項分別為人民幣4,030萬元、人民幣5,360萬元、人民幣5,220萬元及零，而確認為流動負債的應付關聯方款項分別為人民幣3,640萬元、人民幣3,640萬元、人民幣3,810萬元及人民幣4,680萬元。於各報告期間末確認為非流動負債的應付關聯方款項為非貿易性質、無抵押、以年利率10厘計息及於二零一八年六月十八日到期。於各報告期間末確認為流動負債的應付關聯方款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日，其他貸款當中分別人民幣240萬元、人民幣250萬元、人民幣250萬元及人民幣240萬元的款項為應付一名人士款項，而分別人民幣930萬元、人民幣960萬元、人民幣990萬元及人民幣1,000萬元的款項為應付一間中國實體款項，兩者均為已到期、無抵押及以固定年利率3厘計息。由於並無簽訂延長協議，貸款人亦無要求償還，該等款項被視為須按要求償還。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日，目標集團之資產負債比率(按總貸款除以權益總額計算)分別為2.2%、2.2%、2.0%及2.2%，呈穩定趨勢。

重大收購及出售

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年六月三十日止六個月，目標集團並無任何附屬公司及聯營公司之重大收購。

外匯風險

目標集團以人民幣呈報其財務資料。於報告期間，目標集團有若干以美元計值的銀行結餘及應付關聯方款項。因此，目標集團就美元兌人民幣匯率波動承受風險。目標集團以外幣計值之貨幣資產及負債於所示日期之賬面值如下：

	資產			
	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
美元				
銀行結餘	11	11	11	11
	<u>11</u>	<u>11</u>	<u>11</u>	<u>11</u>
	負債			
	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
美元				
應付關聯方款項	27,930	28,042	29,770	30,407
	<u>27,930</u>	<u>28,042</u>	<u>29,770</u>	<u>30,407</u>

於報告期間，目標集團並無訂立任何衍生工具合約，亦無外幣對沖政策以減低匯率風險。於報告期間後及完成之前，應付關聯方款項(其應計利息除外)已全數由目標集團償還。

或然負債及資本承擔

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日，目標集團並無資本承擔。

目標集團並無擁有任何重大或然負債及資本承擔。

資產抵押

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日，目標集團並無抵押投資物業以獲取任何銀行或第三方貸款。

僱員及薪酬政策

目標集團參考僱員之資歷、經驗、職責、目標集團之盈利能力及市況向其僱員發放薪酬。僱員之薪酬包括基本薪金、酌情花紅、其他津貼及退休福利計劃供款。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日，目標集團分別擁有116名、111名、111名及111名僱員。二零一三年、二零一四年及二零一五年，目標集團之員工成本分別為人民幣440萬元、人民幣440萬元及人民幣430萬元。截至二零一五年及二零一六年六月三十日止六個月，目標集團之員工成本分別為人民幣210萬元及人民幣440萬元。

根據中國相關勞工規則及法規，目標集團參與由有關地方政府機關管理之國家管理退休計劃（「該等計劃」），據此，目標集團須按合資格僱員薪金之訂明比率向該等計劃作出供款。地方政府機關負責支付退休僱員之全數退休金，而目標集團僅負責作出指定供款。除上述供款外，目標集團並無其他支付退休後福利之責任。

物業估值

獨立物業估值師戴德梁行有限公司已於二零一六年九月三十日對該等項目估值。戴德梁行有限公司發出之函件全文及估值證書載於本通函附錄五。下表載列目標集團物業權益(包括投資物業、發展中物業及持作出售物業)於二零一六年六月三十日之賬面淨值與該等物業於二零一六年九月三十日之估值之對賬：

人民幣千元

目標集團於二零一六年六月三十日之物業權益賬面淨值	
投資物業	1,759,000
發展中物業	194,288
持作出售之物業	3,025
於二零一六年九月三十日之賬面淨值	1,956,313
估值盈餘淨額 ⁽¹⁾	2,206,687
於二零一六年九月三十日之估值 ⁽²⁾	4,163,000

附註：

- (1) 估值盈餘淨額即該等物業之市值超出其賬面值之差額，根據本集團現行會計政策，並不會納入本集團之綜合財務報表。
- (2) 所示價值乃摘錄自戴德梁行有限公司編製之估值報告(載於本通函附錄五)。

(A) 經擴大集團未經審核備考財務資料之緒言

就透過本公司全資附屬公司上海城寰企業管理諮詢有限公司收購目標公司之全部股本權益以收購上海兩個住宅別墅項目之重大收購事項(「收購事項」)而言，董事已根據上市規則第4.29段編製經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表(「未經審核備考綜合資產負債表」)，乃僅供說明於二零一六年六月三十日收購事項對本集團財務狀況之影響，猶如收購事項已於二零一六年六月三十日完成。

經作出與(i)直接由收購事項產生；及(ii)有事實依據之與收購事項有關之備考調整後，猶如收購事項已於二零一六年六月三十日進行，未經審核備考綜合資產負債表乃按照(i)本集團於二零一六年六月三十日之未經審核簡明綜合資產負債表(摘錄自本集團於二零一六年八月三十日刊發之截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告)；及(ii)目標集團於二零一六年六月三十日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本通函附錄二所載之會計師報告)編製。

未經審核備考綜合資產負債表乃由董事根據上述過往數據，並考慮附註所述之備考調整後編製而成。收購事項備考調整之敘事描述如(i)直接由交易產生；及(ii)有事實依據，則已在附註內概述。

未經審核備考綜合資產負債表乃由董事根據若干假設、估計及不確定因素編製，僅供說明用途。基於其性質使然，其未必能真實反映經擴大集團之財務狀況。因此，未經審核備考綜合資產負債表並非旨在闡述倘收購事項已於二零一六年六月三十日完成則經擴大集團應取得之財務狀況，亦並非旨在預測經擴大集團之未來財務狀況。

	本集團	目標集團	目標集團	備考調整		經擴大集團
	於 二零一六年 六月三十日 千港元 (附註i)	於 二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (附註ii)	於 二零一六年 六月三十日 千港元 (附註ii)	千港元 (附註iii)	千港元 (附註iv)	於 二零一六年 六月三十日 千港元
非流動資產						
投資物業	11,589,101	1,759,000	2,052,753			13,641,854
物業、廠房及設備	1,869,214	806	941			1,870,155
預付租賃款項	223,739	-	-			223,739
無形資產	59,517	-	-			59,517
於聯營公司之權益	1,188,611	-	-			1,188,611
於合營公司之權益	65,718	-	-			65,718
其他應收款項	213,094	-	-			213,094
可供出售投資	284,104	-	-			284,104
已抵押銀行存款	23,439	-	-			23,439
遞延稅項資產	353,489	-	-			353,489
	<u>15,870,026</u>	<u>1,759,806</u>	<u>2,053,694</u>			<u>17,923,720</u>
流動資產						
存貨	25,896,063	197,313	230,264	1,945,993		28,072,320
貿易及其他應收款項	1,452,272	7,913	9,234		3,922	1,465,428
應收關連公司款項	313,054	-	-			313,054
應收關連方款項	-	3,361	3,922		(3,922)	-
預付租賃款項	4,958	-	-			4,958
預付所得稅及土地增值稅	459,678	-	-			459,678
按公平值計入損益之						
財務資產	4,104	-	-			4,104
已抵押銀行存款	69,640	-	-			69,640
銀行結餘及現金	11,962,262	10,104	11,791	(2,480,203)		9,493,850
	<u>40,162,031</u>	<u>218,691</u>	<u>255,211</u>			<u>39,883,032</u>
分類為持作出售之資產	<u>6,615,093</u>	<u>-</u>	<u>-</u>			<u>6,615,093</u>
	<u>46,777,124</u>	<u>218,691</u>	<u>255,211</u>			<u>46,498,125</u>

	本集團	目標集團	目標集團	備考調整		經擴大集團
	於 二零一六年 六月三十日 千港元 (附註i)	於 二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (附註ii)	於 二零一六年 六月三十日 千港元 (附註ii)	千港元 (附註iii)	千港元 (附註iv)	於 二零一六年 六月三十日 千港元
流動負債						
貿易及其他應付款項	6,223,258	38,753	45,225		54,644	6,323,127
應付關連公司款項	2,024,216	-	-			2,024,216
應付關連方款項	-	46,824	54,644		(54,644)	-
應付聯營公司款項	37,135	-	-			37,135
收購附屬公司應付代價	70,020	-	-	262,247		332,267
已收取銷售物業預售所得 款項	7,963,583	-	-			7,963,583
銀行及其他貸款	1,116,867	13,218	15,425			1,132,292
應付所得稅及土地增值稅	2,079,837	44,198	51,579			2,131,416
應付股息	8,427	37,418	43,667			52,094
應付非控股股東股息	64,115	-	-			64,115
	19,587,458	180,411	210,540			20,060,245
分類為持作出售之負債	5,634,816	-	-			5,634,816
	<u>25,222,274</u>	<u>180,411</u>	<u>210,540</u>			<u>25,695,061</u>
流動資產淨值	<u>21,554,850</u>	<u>38,280</u>	<u>44,671</u>			<u>20,803,064</u>
總資產減流動負債	<u>37,424,876</u>	<u>1,798,086</u>	<u>2,098,365</u>			<u>38,726,784</u>
非流動負債						
銀行及其他貸款	14,328,430	1,651	1,927			14,330,357
遞延稅項負債	3,524,882	1,113,951	1,299,981			4,824,863
	<u>17,853,312</u>	<u>1,115,602</u>	<u>1,301,908</u>			<u>19,155,220</u>
	<u>19,571,564</u>	<u>682,484</u>	<u>796,457</u>			<u>19,571,564</u>

附註：

- (i) 數字乃摘錄自本集團於二零一六年八月三十日刊發之截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告。
- (ii) 結餘摘錄自載於本通函附錄二之目標集團會計師報告，並按於二零一六年六月三十日營業時間結束時人民幣(「人民幣」)1元兌1.167港元之當時匯率換算為港元。概不表示人民幣金額已經、應該或可以按已應用之匯率或任何其他匯率兌換為港元，或可予兌換，反之亦然。
- (iii) 調整反映根據股權轉讓協議收購目標集團。目標集團之主要資產為位於中華人民共和國(「中國」)上海閔行區的兩個住宅別墅項目，由投資物業、發展中物業及持作出售物業組成。該等尚未完全開發之項目地塊的總地盤面積為236,820平方米，本集團計劃進一步開發該等地塊。

從收購事項收購所得之主要資產為投資物業及尚未完全開發之地塊，而收購事項已入賬為資產收購事項。

就編製未經審核備考綜合資產負債表而言，假設收購事項已於二零一六年六月三十日進行，投資物業之公平值乃採用公平值模式，以投資物業於二零一六年六月三十日之賬面值(摘錄自目標集團之會計師報告)為基準，而其他資產及負債於二零一六年六月三十日之賬面值與其公平值相若(惟不包括作為存貨呈列之地塊)。基於董事之估計，代價超出已識別資產及負債(獲收購之地塊除外)之備考公平值之部分，為指對所收購之地塊之公平值調整，並調整至存貨之賬面值如下：

	千港元
代價(附註a)	2,742,450
減：所收購已識別資產淨值(存貨除外)及 按賬面值呈列之存貨之備考公平值	(796,457)
	<u>1,945,993</u>
對存貨賬面值之調整	<u>1,945,993</u>

- (a) 股權轉讓協議所載之收購事項代價包括購買價人民幣2,350,000,000元(以匯率人民幣1元兌1.167港元換算相等於約2,742,450,000港元)。董事估計收購事項之法律及專業費用款額並不重大，在編製未經審核備考綜合資產負債表時並無考慮在內。估計的代價將以現金2,742,450,000港元償付，其中由賣方向中國有關稅務機關支付並將由本集團預扣之因收購事項產生之企業所得稅為262,247,000港元，並於未經審核備考綜合資產負債表呈列為收購附屬公司應付代價。概不表示人民幣金額已經、原可或可能兌換為港元或按該匯率或任何其他匯率兌換為港元(反之亦然)。
- (b) 目標集團之可識別資產及負債之公平值將於收購事項之完成日期獲重新評估，金額亦因此受上述備考金額之變動所限。
- (iv) 於進行收購事項後，誠如目標集團於二零一六年六月三十日之綜合財務狀況表所示之應收關連方款項3,922,000港元及應付關連方款項54,644,000港元已分別重新分類為其他應收款項及其他應付款項，乃由於該等交易對手不再符合根據香港會計準則第24號所界定關連方之定義。
- (v) 概無作出調整以反映本集團於二零一六年六月三十日之後進行的任何貿易業績或其他交易。

(B) 就編製未經審核備考財務資料發出之獨立申報會計師核證報告

以下為來自本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)有關經擴大集團未經審核備考財務資料之報告全文，乃供載入本通函而編製。

Deloitte.**德勤****就編製未經審核備考財務資料發出之獨立申報會計師核證報告****致上海實業城市開發集團有限公司董事**

吾等已完成吾等之核證委聘工作，就上海實業城市開發集團有限公司(「貴公司」)之董事(「董事」)編製之其及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告，該資料僅供說明。未經審核備考財務資料包括於二零一六年六月三十日之未經審核備考資產負債表及 貴公司發出日期為二零一六年十一月二十五日之通函(「通函」)第IV-1至IV-4頁所載之相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所按照之適用準則於通函第IV-1至IV-4頁詳述。

未經審核備考財務資料已由董事編製，以說明透過收購上海啟耀房地產開發有限公司(「目標公司」)全部股權(「收購事項」)收購中華人民共和國上海兩個住宅別墅項目對 貴集團於二零一六年六月三十日之財務資料之影響，猶如收購事項已於二零一六年六月三十日完成。作為此過程之一部分，有關 貴集團財務狀況之資料已由董事自 貴集團截至二零一六年六月三十日止六個月之簡明綜合財務狀況表摘錄，而其審閱報告已告刊發。

董事就未經審核備考財務資料之責任

董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段，並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒布之「專業會計師操守守則」內有關獨立性及其他操守要求，此守則建基於誠信、客觀性、專業能力及謹慎、保密性及專業行為等基本原則。

本行應用香港會計師公會頒布的香港質量控制準則第1號「有關執行財務報表審核及審閱和其他核證以及相關服務業務的公司的質量控制」，並據此維持全面質量控制系統，包括關於遵守操守要求、專業標準及適用法律與監管要求的記錄政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下報告。對於吾等過往於編製未經審核備考財務資料時所採用之任何財務資料而發出之任何報告，除對吾等於該等報告發出日期所指明之收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製招股章程所載備考財務資料作出報告之核證委聘」進行委聘工作。此項準則規定申報會計師須計劃及執行程序以合理核證董事是否已根據上市規則第4.29段及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就此委聘而言，吾等並無責任就用以編製未經審核備考財務資料之任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，於履行此委聘期間，吾等亦無責任對用以編製未經審核備考財務資料之財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函之未經審核備考財務資料僅旨在說明某重要事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如事件／交易已於就說明用途選定之較早日期發生／進行。因此，吾等並不保證於二零一六年六月三十日之收購事項實際結果將與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用準則妥為編製而作出報告之合理核證委聘，涉及執行情序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所採用之適用準則有否就呈列事件或交易直接引致之重大影響提供合理基準，並獲取充分及適當憑證以釐定：

- 有關未經審核備考調整是否對該等準則產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

已選定之程序取決於申報會計師之判斷，當中已考慮申報會計師對貴集團性質之理解、有關編製未經審核備考財務資料之事件或交易及其他相關委聘情況。

委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列。

吾等相信，吾等已取得充分及適當憑證，可為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一六年十一月二十五日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就目標集團於中國所持該等物業於二零一六年九月三十日現況下之市值之意見所編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日

吾等遵照上海實業城市開發集團有限公司(「貴公司」)之指示對上海啟耀房地產開發有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)於中華人民共和國(「中國」)所持之物業(「該等物業」)之市值進行估值，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等就該等物業於二零一六年九月三十日(「估值日」)現況下之市值之意見。

市值之定義

吾等對該等物業之估值乃指其市值。香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所採納對市值之定義乃依循國際估值準則委員會(「國際估值準則委員會」)刊發之國際估值準則。國際估值準則委員會界定市值為「某項資產或負債於估值日經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下進行公平交易之估計金額」。

估值基準及假設

吾等對該等物業之估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回

安排、銷售相關人士給予之特殊代價或優惠或任何特別價值因素)所引致之估價升跌。

對目標集團在中國持有之該等物業進行估值時，吾等參考中國法律顧問國浩律師事務所(上海)之法律意見，以按年度名義土地使用費出讓該等物業於其相關特定年期之可轉讓土地使用權且已悉數結算任何應付出讓金為基準編製估值。吾等倚賴 貴公司提供有關該等物業業權及該等物業權益之資料及建議，以及 貴公司之法律顧問就此所提供日期為二零一六年十一月二十一日之中國法律意見。於該等物業估值時，吾等乃以業主可強制行使該等物業之業權及在整個已授出而未屆滿年內可自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓該等物業為基準編製估值。

吾等之估值並無就該等物業任何押記、質押或欠款及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有指明者外，該等物業之估值乃基於並無可能影響其價值之任何繁重產權負擔、限制及費用。

估值方法

吾等對目標集團於中國分別持作出售及未來發展之第一及第二類物業進行估值時，吾等已採用直接比較法，參考有關市場現有之可資比較銷售憑證。

對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12號以及香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所載之規定。

資料來源

吾等相當倚賴 貴公司所提供之資料及中國法律顧問有關中國法律之意見。吾等已接納所獲有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、該等物業證明、佔用詳情、地盤及建築面積之事項以及所有其他相關事項之意見。

本估值報告所載之尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供之資料為基準，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供對估值而言屬重要之資料是否真實準確。吾等亦獲告知，所提供資料並無遺漏重大事實。

吾等謹此指出，向吾等提供之文件副本主要以中文編製，有關英譯本為吾等對內容之理解。因此吾等建議 貴公司參閱文件之中文原文並自行諮詢法律顧問有關該等文件之合法性及詮釋。

業權調查

吾等獲 貴公司提供文件副本或摘要。然而，吾等並無審閱文件正本以核實所有權或確定有否任何修訂。所有文件僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地視察

吾等於戴德梁行中國辦事處上海辦公室之估值師周涵之女士已於二零一六年十月視察該等物業之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中亦無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損害。吾等亦無測試任何屋宇設備。

除另有指明者外，吾等未能進行仔細之實地測量以核實該等物業之地盤及建築面積，而吾等乃假設交予吾等之文件副本所載面積均屬正確。

貨幣

除另有指明者外，吾等估值之所有金額均以中國法定貨幣人民幣列值。

吾等隨函附上估值概要及估值證書。

此 致

香港
灣仔
港灣道二十三號
鷹君中心
三十樓3003-3007室
上海實業城市開發集團有限公司

董事會 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊勳
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估價師
MSc, MHKIS
謹啟

二零一六年十一月二十五日

附註：曾俊勳先生為註冊專業測量師，在中國物業估值方面擁有逾23年經驗。

估值概要

物業	於二零一六年 九月三十日 現況下之市值 人民幣元
第一類－目標集團於中國所持作出售之物業	
1. 中國 上海市 閔行區 顧戴路1081號 當代藝墅第一期及第二期 21所未出售房屋及103所半獨立屋	1,714,000,000
2. 中國 上海市 閔行區 顧橋鎮 675座1丘 當代美墅第一期 82所未出售半獨立屋	639,000,000
3. 中國 上海市 閔行區 顧橋鎮 867座1丘 都市路2099弄123號	14,000,000
	<hr/>
	小計： <u>2,367,000,000</u>

物業

於二零一六年
九月三十日
現況下之市值
人民幣元

第二類－目標集團於中國所持作未來發展之物業

4.	中國	242,000,000
	上海市	
	閔行區	
	顧戴路1081號	
	當代藝墅空置土地	
5.	中國	1,554,000,000
	上海市	
	閔行區	
	顯橋鎮	
	675座1丘	
	當代美墅空置土地	
		<hr/>
	小計：	<u>1,796,000,000</u>
	合計：	<u><u>4,163,000,000</u></u>

估值證書

第一類－目標集團於中國所持作出售之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下之市值
1. 中國 上海市 閔行區 顧戴路1081號 當代藝墅第一期 及第二期21所未 出售房屋及103所 半獨立屋	當代藝墅為建於地盤面積約116,308平方米之一幅土地上集洋房、半獨立屋及聯排別墅及會所之住宅開發項目。當代藝墅第一期及第二期已分別於二零零一年及二零零六年落成。	該物業總建築面積為18,392.86平方米的一部分根據可變更租約出租，最後屆滿日為二零一九年六月三十日，月租總額約1,900,000港元，餘下部分現時為空置。	人民幣 1,714,000,000元 請參閱附註(1)
	根據 貴公司提供之資料，該物業包括了當代藝墅第一期及第二期18所未出售房屋及95所半獨立屋(有上海市房地產權證)，總建築面積為40,117.21平方米；及當代藝墅第二期3所未出售房屋及8所半獨立屋(無上海市房地產權證)，總建築面積為3,859.03平方米。		
	該物業位於上海顧戴路南側、滬蘆高速公路A20公路西側。周邊發展項目主要為商業及住宅項目。根據 貴公司資料，該物業規劃作住宅用途；概無環境問題及訴訟爭議；概無翻新或更改該物業用途的計劃。		
	該物業就住宅用途獲授由一九九三年三月十五日起至二零六年三月十四日止之土地使用權。		

附註：

- (1) 吾等注意到，該物業總建築面積3,859.03平方米之部分尚未獲取上海市房地產權證。吾等假設所有相關的上海市房地產權證將適時出具，而相關費用已全數結付。於二零一六年九月三十日，該物業部分以現況下之市值為人民幣168,000,000元。
- (2) 根據日期為二零零一年四月十七日之上海市房地產權證第(2001) 002665號，物業總地盤面積約116,308平方米由一九九三年三月十五日至二零六三年三月十四日可作花園洋房住宅用途之土地使用權，以及建築面積約24,059.84平方米之物業之房屋所有權，已歸屬於目標公司。

根據日期為二零零六年四月十七日之上海市房地產權證第(2006) 025520號，物業總地盤面積約116,307平方米由一九九三年三月十五日至二零六三年三月十四日可作住宅用途之土地使用權，以及建築面積約47,762.61平方米之物業房屋所有權，已歸屬於目標公司。

該物業為上述建築面積之一部分。

- (3) 根據營業執照第310000400044259號，目標公司成立為有限責任公司，註冊資本為12,000,000美元，有效經營期限由一九九三年四月二十八日起至二零三三年四月二十七日止。
- (4) 根據中國法律意見：
- (i) 目標公司為合法成立；
- (ii) 目標公司擁有該物業之土地使用權及房屋所有權，目標公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權；及
- (iii) 該物業不受抵押、凍結或其他權益所限。
- (5) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

上海房地產權證	有
營業執照	有

估值證書

第一類－目標集團於中國所持作出售之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下之市值
2. 中國 上海市 閔行區 顯橋鎮 675座1丘 當代美墅第一期 未出售之82所半 獨立屋	當代美墅為建於地盤 面積約120,512平方米 之一幅土地上集半獨 立屋及會所之住宅開 發項目。當代美墅第 一期(包括82套花園住 宅)已於二零一六年新 落成。	該物業為空置。	人民幣 639,000,000元
	根據 貴公司提供之 資料，該物業包括了 當代美墅第一期82 所未出售之半獨立 屋，總建築面積為 17,275.00平方米。		
	該物業位於上海都市 路東側、燈輝路南側。 周邊發展項目主要為 住宅項目。根據貴公 司資料，該物業規劃 作住宅及商業用途； 概無環境問題及訴訟 爭議；概無翻新或更 改該物業用途的計劃。		
	該物業就住宅用途獲 授由二零零五年六月 二十四日起至二零 七五年六月二十三 日止之土地使用權。		

附註：

- (1) 根據日期為二零零五年十月二十日之上海市房地產權證第(2005) 074846號，物業總地盤面積約120,512平方米由二零零五年六月二十四日至二零七五年六月二十三日可作住宅用途之土地使用權，已歸屬於上海海輝房地產有限公司(目標公司的全資附屬公司)。該物業為上述地盤面積之一部分。
- (2) 根據日期為二零一零年一月十五日之建設工程規劃許可證第(2010) FA31011220100150號，總建築面積約26,549平方米之該物業之建設工程符合城鎮規劃之要求，並獲准按照開發計劃開發。該物業為上述建築面積之一部分。
- (3) 根據日期為二零一一年八月十七日之建築工程施工許可證第310112200811102919號，該物業之建築工程符合工程施工之要求且獲准許開發，建築面積約為26,548.50平方米。該物業為上述建築面積之一部分。
- (4) 根據營業執照第9131011270304240XD號，上海海輝房地產有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣120,000,000元，有效經營期限為二零零零年十一月二十一日至二零二零年十一月二十日。
- (5) 根據中國法律意見：
 - (i) 上海海輝房地產有限公司為合法成立；
 - (ii) 上海海輝房地產有限公司擁有該物業之土地使用權，上海海輝房地產有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權；
 - (iii) 上海海輝房地產有限公司已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；及
 - (iv) 該物業不受抵押、凍結或其他權益所限。
- (6) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

上海房地產權證	有(僅限土地)
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

第一類－目標集團於中國所持作出售之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下之市值
3. 中國 上海市 閔行區 顯橋鎮 867座1丘 都市路2099弄 123號	該物業由兩層別墅組成，於二零零五年落成。 根據 貴公司提供之資料，該物業建築面積為297.70平方米。 該物業位於上海都市路西側、襄陽路南側。周邊發展項目主要為住宅項目。根據貴公司資料，該物業規劃作住宅及商業用途；概無環境問題及訴訟爭議；概無翻新或更改該物業用途的計劃。 該物業就住宅用途獲授沒有訂明期限之土地使用權。	該物業現時為空置。	人民幣 14,000,000元

附註：

- (1) 根據日期為二零零六年十二月十九日之第(2007) 000668號上海市房地產權證，該物業之土地使用權(地盤面積約430平方米)及該物業之房屋所有權(建築面積約297.70平方米)已歸屬於目標公司。
- (2) 根據營業執照第310000400044259號，目標公司成立為有限責任公司，註冊資本為12,000,000美元，有效經營期限由一九九三年四月二十八日起至二零三三年四月二十七日止。

- (3) 根據中國法律意見：
- (i) 目標公司為合法成立；
 - (ii) 目標公司擁有該物業之土地使用權及房屋所有權，目標公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權；及
 - (iii) 該物業不受抵押、凍結或其他權益所限。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：
- | | |
|---------|---|
| 上海房地產權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第二類—目標集團於中國所持作未來發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下之市值
4. 中國 上海市 閔行區 顧戴路 1081號 當代藝墅之空置 土地	當代藝墅為建於地盤面積約116,308平方米之一幅土地上集洋房、半獨立屋及聯排別墅及會所之住宅開發項目。當代藝墅第一期及第二期(包括126套花園住宅)已分別於二零零一年及二零零六年落成。	該物業現時為空置，有待發展。	人民幣 242,000,000元
	根據 貴公司提供之資料，該物業包括了當代藝墅一幅地盤面積為13,285.00平方米的空置土地，該物業規劃總建築面積為6,600.00平方米。		
	該物業位於上海顧戴路南側、滬蘆高速公路A20公路西側。周邊發展項目主要為商業及住宅項目。根據 貴公司資料，該物業規劃作住宅用途；概無環境問題及訴訟爭議；概無翻新或更改該物業用途的計劃。		
	該物業就住宅用途獲授由一九九三年三月十五日起至二零六三年三月十四日止之土地使用權。		

附註：

- (1) 根據日期為二零零一年四月十七日之上海市房地產權證第(2001) 002665號，物業總地盤面積約116,308平方米由一九九三年三月十五日至二零六三年三月十四日可作花園洋房住宅用途之土地使用權，以及建築面積約24,059.84平方米之物業之房屋所有權，已歸屬於目標公司。

根據日期為二零零六年四月十七日之上海市房地產權證第(2006) 025520號，物業總地盤面積約116,307平方米由一九九三年三月十五日至二零六三年三月十四日可作住宅用途之土地使用權，以及建築面積約47,762.61平方米之物業房屋所有權，已歸屬於目標公司。

該物業為上述地盤面積之一部分。

- (2) 根據營業執照第310000400044259號，目標公司成立為有限責任公司，註冊資本為12,000,000美元，有效經營期限由一九九三年四月二十八日起至二零三三年四月二十七日止。

- (3) 根據中國法律意見：

(i) 目標公司為合法成立；

(ii) 目標公司擁有該物業之土地使用權，目標公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權；及

(iii) 該物業不受抵押、凍結或其他權益所限。

- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

上海房地產權證	有(僅限土地)
營業執照	有

估值證書

第二類—目標集團於中國所持作未來發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 九月三十日 現況下之市值
5. 中國 上海市 閔行區 顯橋鎮 675座1丘 當代美墅之空置 土地	當代美墅為建於地盤面積為120,512平方米之一幅土地上集半獨立屋及會所之住宅開發項目。當代美墅第一期(包括82套花園住宅)已於二零一六年新落成。	該物業現時為空置，有待未來發展。	人民幣 1,554,000,000元
	根據 貴公司提供之資料，該物業包括了當代美墅一幅地盤面積為91,386.00平方米的空置土地，該物業規劃總建築面積為47,389.00平方米。		
	該物業位於上海都市路東側、燈輝路南側。周邊發展項目主要為住宅項目。根據貴公司資料，該物業規劃作住宅及商業用途；概無環境問題及訴訟爭議；概無翻新或更改該物業用途的計劃。		
	該物業就住宅用途獲授由二零零五年六月二十四日起至二零一五年六月二十三日止之土地使用權。		

附註：

- (1) 根據日期為二零零五年十月二十日之上海市房地產權證第(2005) 074846號，物業總地盤面積約120,512平方米由二零零五年六月二十四日至二零七五年六月二十三日可作住宅用途之土地使用權，已歸屬於上海海輝房地產有限公司(目標公司的全資附屬公司)。該物業乃上述地盤面積之一部分。
- (2) 根據營業執照第9131011270304240XD號，上海海輝房地產有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣120,000,000元，有效經營期限為二零零零年十一月二十一日至二零二零年十一月二十日。
- (3) 根據中國法律意見：
 - (i) 上海海輝房地產有限公司為合法成立；
 - (ii) 上海海輝房地產有限公司擁有該物業之土地使用權，上海海輝房地產有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權；及
 - (iii) 該物業不受抵押、凍結或其他權益所限。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

上海房地產權證	有(僅限土地)
營業執照	有

責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本集團之資料，董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何聲明或本通函有所誤導。

董事權益

於最後可行日期，董事(包括本公司主要行政人員)於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須記入所存置之登記冊之權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉載列如下。

於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	所持股份 數目	所授出	
			購股權之 所持相關 股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司 已發行股本 概約百分比
周軍	實益擁有人	-	7,000,000	0.15%
楊彪	實益擁有人	-	7,000,000	0.15%
叶維琪	實益擁有人	-	6,000,000	0.12%
黃非	實益擁有人	-	6,000,000	0.12%
杜惠愷，太平紳士	實益擁有人	-	1,000,000	0.02%
范仁達	實益擁有人	-	1,000,000	0.02%
李家暉	實益擁有人	-	1,000,000	0.02%

附註：

- (1) 該等權益指本公司向該等作為實益擁有人之董事授出購股權所涉及之本公司之相關股份權益。

於相聯法團股份及相關股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	所持股份總數	所授出購股權	
				之相關 股份總數	佔法團權益 概約百分比
周軍	上實控股	實益擁有人	195,000	-	0.02%
季崗	上海醫藥	實益擁有人	50,000	-	0.01%

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條規定須記入所存置之登記冊之任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

主要股東之權益

於最後可行日期，於本公司股份及相關股份(定義見證券及期貨條例第XV部)中擁有根據證券及期貨條例第336條規定須記入所存置之登記冊之權益及淡倉，或須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉之人士(董事及本公司主要行政人員除外)載列如下。

主要股東名稱	身份	所持股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司 已發行股本 概約百分比
上實控股	由受控制法團持有	3,415,883,000(L) ⁽²⁾⁽³⁾	71.00%
上實集團	由受控制法團持有	3,427,683,000(L) ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	71.24%

附註：

- (1) L指好倉。
- (2) 本公司3,365,883,000股股份由Smart Charmer Limited持有。根據下文附註3所述之抵押，本公司50,000,000股股份被視為由穎佳有限公司持有。Smart Charmer Limited及穎佳有限公司均為上實控股之全資附屬公司。
- (3) 該等權益包括由Invest Gain Limited (於截至二零一一年十二月三十一日止年度內不再是本公司主要股東之酈松校先生所實益全資擁有之公司)持有抵押予穎佳有限公司之本公司50,000,000股股份(淡倉)。因此，上實控股及上實集團被視為或被當作於該等本公司50,000,000股股份中擁有權益。
- (4) 上實集團透過其附屬公司(分別為上海投資控股有限公司、SIIC Capital (B.V.I.) Limited、SIIC Treasury (B.V.I.) Limited、上海實業金融控股有限公司、南洋國際貿易有限公司、上海實業貿易有限公司、香港天廚味精有限公司、上海實業崇明開發建設基金有限公司、南洋酒店(香港)有限公司及上海實業崇明開發建設有限公司)持有上實控股約58.59%之股份。因此，就證券及期貨條例而言，上實集團被視為或當作於上實控股持有之3,415,883,000股股份中擁有權益。此外，本公司11,800,000股股份由上實集團之附屬公司上海實業貿易有限公司持有。
- (5) 季崗先生為上實集團之董事。周軍先生為上實控股之執行董事、副董事長兼行政總裁及上實集團之執行董事兼總裁。

除本通函披露者外，於最後可行日期，本公司未獲任何人士(董事及本公司主要行政人員除外)知會彼等於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記入本公司所存置之登記冊之權益或淡倉。

董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，就董事於作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人被視為於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之業務中擁有任何權益。

董事之服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約(在一年內到期或由僱主於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之合約除外)。

董事於合約／安排之權益

於最後可行日期：

- (a) 概無董事於本集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日(即本

公司最近期刊發經審核賬目之結算日)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益；及

- (b) 概無董事在任何對經擴大集團業務而言屬重大而於最後可行日期存續之任何合約或安排中擁有重大權益。

訴訟

於最後可行日期，董事概不知悉尚未解決或對經擴大集團任何成員公司構成威脅之重大訴訟或索償。

專家

下列為在本通函載有所提供意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
戴德梁行有限公司	估值師
國浩律師事務所	中國法律顧問

各專家已就本通函之刊發發出其同意書，同意以現有形式及內容轉載其函件及/或報告或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，概無專家於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權或任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之任何證券之權利(不論是否可依法強制執行)，且概無於本集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之結算日)以來所收購、出售、租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

重大合約

以下合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)已由經擴大集團成員公司於緊接本通函日期前兩年起直至最後可行日期止期間內訂立，且該等合約屬或可能屬重大：

- (a) 本公司、博時資本管理有限公司、中置(北京)企業管理有限公司、上海雅閣麗星裝飾有限公司、天津市億嘉合置業有限公司及五礦置業有限

公司與昇業集團有限公司就(其中包括)博時資本管理有限公司將其於相同訂約方(除昇業集團有限公司外)訂立之日期為二零一四年八月六日之框架協議項下之權利及責任轉讓至昇業集團有限公司而訂立日期為二零一四年十二月十二日之補充框架協議。

- (b) 上海城開與上海徐匯國有資產投資經營有限公司就(其中包括)將相同訂約方所訂立並由其補充協議修訂之日期為二零零二年十二月二十六日之相互擔保協議(「**相互擔保協議**」)之期限再延長兩年至二零一七年十二月三十一日屆滿,及將最高擔保限額由人民幣400,000,000元修訂為人民幣332,000,000元,而訂立日期為二零一五年二月九日之補充協議。
- (c) Neo-China Investment Ltd.(作為賣方)、貝西克城市開發有限公司(作為買方)與河北富邦實業有限公司(作為擔保人)就(其中包括)以總代價人民幣940,000,000元買賣Bold Eagle Investment Ltd.全部已發行股本訂立日期為二零一五年二月十日之股份轉讓協議。
- (d) 上海城開、城開綠碳(天津)股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「**綠碳基金**」)、喜神(天津)股權投資基金管理有限公司(「**離任普通合夥人**」)、福州申達金融服務外包有限公司(「**福州申達**」)與上海申庚實業發展有限公司(連同福州申達統稱為「**餘下合夥人**」)訂立日期為二零一五年五月六日之協議,據此,餘下合夥人各自成為綠碳基金之有限責任合夥人,其承諾投資額分別為人民幣1,600,000,000元及人民幣68,000,000元。
- (e) Neo-China Land Group (China) Ltd(作為賣方)與德融集團有限公司(作為買方)就(其中包括)以總代價人民幣3,100,000,000元買賣Neo-China Real Estate (Shanghai) Limited全部已發行股本及承擔若干貸款訂立日期同為二零一五年十二月二十八日之協議及補充協議。
- (f) 上海城開、綠碳基金、離任普通合夥人與餘下合夥人訂立日期為二零一六年一月八日之協議,據此,綠碳基金同意以總金額人民幣1,668,000,000元贖回上海城開持有之合夥權益。

- (g) 上海城開與中庚地產實業集團有限公司就以總代價人民幣1,907,000,000元出售上海城開集團龍城置業有限公司(在中國成立之中外合營企業)之40%股權，而訂立日期為二零一六年五月十二日之協議。
- (h) 股權轉讓協議。

其他事項

- (a) 本公司註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而香港主要營業地點則位於香港灣仔港灣道二十三號鷹君中心三十樓3003-3007室。
- (b) 本公司之公司秘書為陳建柱先生，彼為香港高等法院之律師。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心二十二樓。
- (d) 本通函之中英文版本倘有歧義，概以英文版本為準。

備查文件

下列文件之副本自本通函日期起計十四日期間的正常辦公時間內於本公司香港主要營業地點可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 德勤•關黃陳方會計師行就目標集團二零一五年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一六年六月三十日止六個月編製之會計師報告(載於本通函附錄二)；
- (c) 本公司截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務報表；
- (d) 德勤•關黃陳方會計師行就經擴大集團之未經審核備考財務資料發出之報告(載於本通函附錄四)；
- (e) 戴德梁行有限公司編製之物業估值報告(載於本通函附錄五)；

- (f) 本附錄「重大合約」一段所指之合約；
- (g) 本附錄「專家」一段所指由德勤•關黃陳方會計師行、戴德梁行有限公司及國浩律師事務所發出之同意書；及
- (h) 本通函。