

---

此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何內容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。

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份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。

---



天譽置業（控股）有限公司  
SKYFAME REALTY (HOLDINGS) LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：00059)

主要交易  
有關收購重慶核盛之全部股權  
及  
轉讓出售貸款

---

天譽置業（控股）有限公司之董事會函件載列於本通函第5至13頁。

二零一八年六月二十七日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	14
附錄二 – 目標公司之會計師報告 .....	18
附錄三 – 重慶核盛之管理層討論與分析 .....	59
附錄四 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	68
附錄五 – 物業估值報告 .....	75
附錄六 – 一般資料 .....	84

---

## 釋 義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	根據該等協議收購重慶核盛的全部股權及轉讓出售貸款
「該等協議」	指	股權轉讓協議一、股權轉讓協議二、股權轉讓協議三及框架協議
「董事會」	指	董事會
「重慶項目」	指	位於中國重慶市南岸區騰龍大道與朝天門長江大橋相 交路口，由重慶核盛分兩期進行之物業發展項目。第 1期包括地上／土地建築面積244,402平方米，而第2期 則包含地上／土地建築面積592,387平方米
「重慶盛迪亞」	指	重慶盛迪亞產業(集團)有限公司，於中國成立之有限 公司
「重慶核盛」或 「目標公司」	指	重慶核盛房地產開發有限公司，其為中國國有企業， 並為中核擁有80%權益之附屬公司
「本公司」	指	天譽置業(控股)有限公司(股份代號：00059)，於百 慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主 板上市
「完成」	指	有關工商行政管理當局完成登記股權轉讓一，其將由 中核在進行以下事項後起計30天後在廣州創富合作下 進行：(a)廣州創富已成功投得出售權益一；(b)中國 北京產權交易所已經就出售權益一之股權轉讓發出確 認書；(c)已經支付出售權益一之代價；及(d)廣州市創 豪譽及本公司(作為擔保人)以中核為受益人簽立擔 保契據，內容有關廣州市創豪譽及重慶核盛履行有關 妥為償還重慶核盛應付中核之股東貸款的義務
「董事」	指	本公司董事

---

## 釋 義

---

「股權轉讓一」	指	根據框架協議及股權轉讓協議一之條款及條件，由中核將出售權益一轉讓予廣州創富
「股權轉讓二」	指	根據框架協議之條款及條件，由中核將出售權益二轉讓予廣州創富
「股權轉讓三」	指	根據股權轉讓協議三之條款及條件，由重慶盛迪亞將出售權益三轉讓予廣州創富
「股權轉讓協議一」	指	中核(作為轉讓人)與廣州創富(作為受讓人)於二零一八年三月十三日訂立之股權轉讓協議，內容有關轉讓出售權益一及出售貸款
「股權轉讓協議二」	指	中核(作為轉讓人)與廣州創富(作為受讓人)將予訂立之股權轉讓協議，內容有關轉讓出售權益二
「股權轉讓協議三」	指	重慶盛迪亞(作為轉讓人)、廣州創富(作為受讓人)、顧濤(作為轉讓人之擔保人)及本公司(作為受讓人之擔保人)於二零一八年一月七日訂立之股權轉讓協議，內容有關分三批轉讓重慶核盛之20%股本權益
「框架協議」	指	中核(作為轉讓人)、廣州創富(作為受讓人)、廣州市創豪譽及本公司(兩者均作為受讓人之擔保人)於二零一八年一月二十五日訂立之框架協議，內容有關有條件轉讓出售權益一、出售權益二及出售貸款
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「顧濤」	指	顧濤，重慶盛迪亞之法定代表人
「廣州創富」	指	廣州創富置業有限公司，於中國成立之有限公司，其為本公司之間接全資附屬公司以及廣州市創豪譽之直接全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「廣州市創豪譽」	指	廣州市創豪譽投資管理諮詢有限公司，於中國成立之有限公司，其為本公司之間接全資附屬公司以及廣州創富之直接控權公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「投資物業」	指	重慶項目內若干土地將發展建築面積估計為248,800平方米之商業物業，其將由項目公司自持作長期投資用途，不可用作銷售用途
「土地使用權」	指	涉及地盤面積合共為219,336平方米(即329畝)之六份土地使用權證，有關土地可發展為建築面積1,179,000平方米，包括：(i)第1期總建築面積313,000平方米，其已建成／可建成可銷售面積約為305,000平方米，其中約66,000平方米已經售出及交付，約75,000平方米已經訂約，而其餘可銷售面積約164,000平方米目前正處於落成驗收階段；及(ii)第2期建築面積866,000平方米將會發展成商業及住宅物業及投資物業
「最後可行日期」	指	二零一八年六月二十五日，即本通函付印前為確定當中若干資料之最後可行日期
「《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、中國澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	尚未售出物業及受土地使用權規管的發展項目的餘下期數
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「出售權益一」	指	於框架協議日期由中核所持有於重慶核盛之79%股本權益
「出售權益二」	指	於框架協議日期由中核所持有於重慶核盛之另外1%股本權益

---

## 釋 義

---

「出售權益三」	指	由重慶盛迪亞所持有於重慶核盛之20%股本權益
「出售貸款」	指	重慶核盛應付中核之股東貸款為數人民幣4,074,760,000元(已計及中核最近償還原本由重慶核盛欠付第三方之貸款人民幣299,000,000元)以及尚未支付利息(累計至二零一七年十二月二十日為人民幣168,078,900元,並將會累計至全數償還出售貸款日期而予以調整)
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「尚未售出物業」	指	於二零一七年十二月三十一日重慶項目第1期發展以供銷售之物業,包括:(i)由重慶核盛持有而尚未售出之物業;及(ii)正在由政府當局進行最終檢查之物業,有關總建築面積為268,000平方米
「中核」	指	中核房地產開發有限公司,於中國成立之有限公司,並為一家中國100%國有企業
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比



天譽置業（控股）有限公司  
SKYFAME REALTY (HOLDINGS) LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：00059)

執行董事：

余斌先生 (主席兼行政總裁)  
文小兵先生 (行政副總裁)  
黃樂先生

非執行董事：

李偉景先生

獨立非執行董事：

蔡澍鈞先生  
鄭永強先生  
鍾麗芳女士

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

中國總辦事處暨主要營業地點：

中國  
廣東省廣州市  
天河區林和中路8號  
海航大廈32樓至33樓

香港主要營業地點：

香港  
灣仔  
告士打道151號  
資本中心  
14樓1401室

敬啟者：

主要交易  
有關收購重慶核盛之全部股權  
及  
轉讓出售貸款

緒言

茲提述本公司刊發日期為二零一八年三月十三日、十五日及二十三日之公佈（「該等公佈」），內容有關（其中包括）就收購重慶核盛的全部股權及轉讓出售貸款而訂立該等協議。

刊發本通函的目的是向閣下提供（其中包括）：(i)該等協議之主要條款；(ii)本集團之財務及一般資料；(iii)重慶核盛的會計師報告；(iv)經擴大集團的未經審核備考財務資料；及(v)該等物業之估值報告。

## 收購事項

### (I) 收購出售權益一及轉讓出售貸款

繼廣州創富於二零一八年三月七日在中國北京產權交易所之掛牌中成功投得出售權益一及出售貸款後，於二零一八年三月十三日，廣州創富與中核訂立股權轉讓協議一。股權轉讓一已根據框架協議於二零一八年四月八日完成。除其他事項外，在框架協議內所載之條款及條件的規限下，廣州創富將會：(i)進一步參與中國北京產權交易所之掛牌以競投由中核所持有之出售權益二；(ii)於成功投得出售權益二後，簽立股權轉讓協議二以供有關工商行政管理當局登記股權轉讓二；及(iii)完成股權轉讓一及股權轉讓二。

#### 股權轉讓協議一

日期： 二零一八年三月十三日

有關各方： 中核(作為轉讓人)  
廣州創富(作為受讓人)

#### 框架協議

日期： 二零一八年一月二十五日

有關各方： 中核(作為轉讓人)  
廣州創富(作為受讓人)  
廣州市創豪譽及本公司(兩者均作為受讓人之擔保人)

中核為一家於中國成立之有限公司，主要從事房地產開發及物業管理業務。以各董事所知所信，並經過所有合理查詢，該公司為一家中國100%國有企業，是獨立於本公司及其關連人士(定義見《上市規則》)，與彼等亦並無關連之第三方。

#### 收購出售權益一及出售貸款之代價

根據股權轉讓協議一，廣州創富收購出售權益一之代價為人民幣434,500,000元，而中核將出售貸款轉讓予廣州創富之代價為以下各項之總和：(i)股東貸款人民幣4,074,760,000元；及(ii)出售貸款之尚未支付利息，其累計至二零一七年十二月二十日為數人民幣168,078,900元，其將會進一步調整，以加上累計至全數償還出售貸款日期止之額外利息。根據框架協議，廣州市創豪譽已經於二零一八年二月初支付一筆人民幣440,000,000元之誠意金予中核，其已於簽署股權轉讓協議一後退回廣州創富。



---

## 董事會函件

---

出售權益一及出售貸款的代價合共為人民幣4,677,338,900元(可就累計利息予以調整)，其須按以下方式以現金支付：

- (i) 金額人民幣130,350,000元(相當於出售權益一之代價的30%)已經於確認廣州創富的資格後三個營業日作為訂金支付；
- (ii) 餘額人民幣304,150,000元(相當於出售權益一之代價的70%)已於簽署股權轉讓協議一後五個營業日存入由中核所指定之銀行賬戶；
- (iii) 出售貸款之30%加上出售貸款累計至此付款日期之尚未支付利息已於完成後五個營業日內支付；
- (iv) 最多合共達出售貸款之60%(已計及過往已清償的30%出售貸款)加上出售貸款累計至此付款日期之尚未支付利息將於完成後90天內支付；及
- (v) 所有出售貸款(已計及過往已清償的60%出售貸款)加上出售貸款累計至此付款日期之尚未支付利息將於完成後180天內支付。

於最後可行日期，上文(i)、(ii)及(iii)所述的各期付款已經支付，而餘下各期付款則仍有待支付。

於簽立股權轉讓協議一後，廣州市創豪譽及本公司已經以中核為受益人簽立擔保契據，以擔保廣州創富履行其於股權轉讓協議一之義務(其中包括償還出售貸款予中核)。

### (II) 收購出售權益二

根據框架協議之條款，於廣州創富已經全數償還出售貸款及其累計利息後，中核將會申請在中國北京產權交易所進行掛牌而廣州創富將會參與掛牌以競投出售權益二，有關掛牌價為人民幣5,500,000元，但有關掛牌價不會高於人民幣5,500,000元。預期將會在二零一八年十月進行掛牌以競投出售權益二。倘若掛牌價高於人民幣5,500,000元，則廣州創富沒有義務參與競投。

倘若廣州創富成功投得出售權益二，中核與廣州創富將會於廣州創富已全數支付出售權益二之代價後30個營業日內簽立股權轉讓協議二，而中核須在有關工商管理當局完成登記股權轉讓二。

#### 收購出售權益二之代價

根據框架協議的條款，收購出售權益二的代價不可高於人民幣5,500,000元

於最後可行日期，出售權益二的代價尚未支付。

### (III) 收購出售權益三

於二零一八年一月七日，重慶盛迪亞、顧濤、廣州創富與本公司訂立股權轉讓協議三，內容有關收購出售權益三。

#### 股權轉讓協議三

日期：                    二零一八年一月七日

有關各方：                重慶盛迪亞(作為轉讓人)  
                                顧濤(作為轉讓人之擔保人)  
                                廣州創富(作為受讓人)  
                                本公司(作為受讓人之擔保人)

重慶盛迪亞為一家於中國成立之有限公司，主要從事銷售汽車及金屬設備的業務。以各董事所知所信，並經過所有合理查詢，重慶盛迪亞及顧濤是獨立於本公司及其關連人士(定義見《上市規則》)，與彼等亦並無關連之第三方。

#### 收購出售權益三之代價

根據股權轉讓協議三，廣州創富收購出售權益三之代價為人民幣160,000,000元，詳見下文：

第一批重慶核盛1%股本權益：	人民幣5,500,000元
第二批重慶核盛11%股本權益：	人民幣60,500,000元
第三批重慶核盛8%股本權益：	<u>人民幣94,000,000元</u>
20%重慶核盛股本權益之總代價：	<u><u>人民幣160,000,000元</u></u>

根據股權轉讓協議三之條款，款項人民幣5,500,000元及人民幣60,500,000元已於中核放棄其購買重慶核盛之1%股本權益之優先購買權利後三天內存入由重慶盛迪亞與廣州創富共同管理之銀行賬戶。分別於完成後三天及重慶核盛11%股本權益轉讓登記完成後三天內，人民幣5,500,000元及人民幣60,500,000元已經從該共同管理之賬戶中撥出，並支付予重慶盛迪亞，作為轉讓重慶核盛1%及11%股本權益之代價。於有關重慶核盛之12%股本權益的轉讓完成後，廣州創富將會借出人民幣44,000,000元予重慶盛迪亞，其將會用作支付予重慶盛迪亞，作為重慶核盛8%股本權益之部分代價。當重慶盛迪亞於完成後滿300天後30天內完成轉讓8%股本權益後，廣州創富將會支付人民幣50,000,000元予重慶盛迪亞，作為重慶核盛8%股本權益之其餘代價。

於最後可行日期，第一批重慶核盛1%股本權益及第二批重慶核盛11%股本權益的代價已經支付，而餘下第三批重慶核盛8%股本權益的代價則尚未支付。

## 收購事項的總代價

收購事項的總代價為人民幣4,842,838,900元(可就累計至全數償還出售貸款日期止之利息以及出售權益二之最終競投價予以調整)。出售權益一以及出售貸款、出售權益二及出售權益三各自的代價乃經框架協議、股權轉讓協議一及股權轉讓協議三的訂約方公平磋商後按一般商業條款,在參考重慶核盛的資產淨值約人民幣33,000,000元,而尚未售出物業及按賬面值就第二期發展土地已付的土地金約共人民幣4,720,700,000元(此乃根據重慶核盛於二零一七年十二月三十一日遵照中國的一般公認會計原則編製的未經審核管理賬目所示)以及出售貸款(於二零一七年十二月二十日的金額)約人民幣3,943,800,000元後始行釐定。

尤其是,出售權益一、出售權益二及出售權益三各自的代價所佔收購事項總代價(不包括出售貸款)一般而言是按分別購入的股權百分比的比例而釐定,而出售權益三的代價按比例而言較出售權益一及出售權益二的代價為高是因為本公司欲藉着購買重慶項目餘下的股權而全權控制重慶核盛的所有股權以便管理。

鑑於上文所述,董事會認為:(i)出售權益一、出售權益二及出售權益三各自的代價;及(ii)收購事項的總代價屬公平合理。

為免產生疑慮,謹此說明,重慶核盛於二零一七年十二月三十一日之未經審管理賬目與本通函附錄二所載重慶核盛於二零一七年十二月三十一日之會計師報告兩者的投資物業賬面值與資產淨值的差異主要因投資物業重估收益而產生。除尚未售出物業、已付的土地金及出售貸款外,重慶核盛並無任何價值貴重的其他資產或大額債務。根據本通函附錄五所載的估值報告,該等物業於二零一八年三月三十一日的價值約為人民幣6,313,000,000元。

## 根據收購事項收購的標的資產

根據該等協議,廣州創富所收購/將會收購的資產包括:(i)根據框架協議內所載之條款透過中國北京產權交易所之兩次掛牌(其中一次已於二零一八年三月進行,而另一次則預期將會在二零一八年十月進行)所收購之出售權益一、出售權益二及出售貸款;及(ii)根據股權轉讓協議三內所載之條款所收購之出售權益三。

出售權益一為中核所持有於重慶核盛之79%股本權益,而出售貸款為重慶核盛應付中核之股東貸款。出售權益二為中核所持有於重慶核盛之1%股本權益。出售權益三為重慶盛迪亞所持有於重慶核盛之20%股本權益。於股權轉讓一、股權轉讓二及股權轉讓三完成後,廣州創富將會持有重慶核盛之100%股本權益,而有關總代價將約為人民幣4,842,838,900元(可就累計至全數償還出售貸款日期止之利息以及出售權益二之最終競投價予以調整)。

---

## 董事會函件

---

於二零一七年十二月二十日，重慶核盛應付中核之股東貸款為數人民幣3,943,838,900元，其中(i)人民幣3,775,760,000元為出售貸款之本金，其將會加上中核償還原本由重慶核盛欠付第三者之貸款人民幣299,000,000元之款項（其於最後可行日期已經償還）；及(ii)人民幣168,078,900元為出售貸款累計至二零一七年十二月二十日之尚未支付利息，其將會進一步調整，以加上累計至全數償還出售貸款日期止之額外利息。

請參閱下文「重慶核盛之資料」一段所載有關重慶核盛的進一步資料。

### 完成

在根據該等協議完成收購事項後，重慶核盛將會成為廣州市創富的全資附屬公司及本公司之間接全資附屬公司。

### 有關重慶核盛的資料

重慶核盛於二零一三年十二月十一日於中國成立，在完成前，其為中核擁有80%權益之附屬公司。重慶核盛及中核均為國有企業。以各董事所知所信，並經過所有合理查詢，重慶核盛、中核及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。重慶核盛之註冊資本及繳足資本為人民幣50,000,000元。重慶核盛之主要業務為中國重慶市之物業發展。

重慶核盛所持有之主要資產為六份土地使用權證，涵蓋兩塊土地，編號為：106D房地證2014字第00756至00757號以及106D房地證2015字第00420至00423號，其乃根據「國有建設土地使用權出讓合同」渝地(2014)合字(南區)第65號及渝地(2014)合字(南區)第26號授予，有關土地為用作發展重慶項目第1期之101畝及第2期之228畝。重慶項目位於中國重慶市南岸區騰龍大道與朝天門長江大橋相交路口。當完全發展後，重慶項目之總建築面積為1,179,000平方米，包括717,000平方米作住宅物業及服務式公寓、124,000平方米作辦公室及零售單元之商用物業、321,000平方米作停車位以及16,000平方米作市政及其他設施。土地使用權授予期為住宅物業50年及商用物業40年，於二零六四年八月二十九日到期。

重慶核盛進行之第1期重慶項目發展於二零一五年開始，有關總建築面積約為313,000平方米。於二零一八年三月三十一日，第1期可銷售面積合共為305,000平方米，其中建築面積約66,000平方米之住宅物業及服務式公寓已經於二零一七年交付給買家。另外第1期可銷售面積約75,000平方米已經訂約，而其餘可銷售面積約164,000平方米目前正處於落成驗收階段。重慶項目之第2期包括總建築面積866,000平方米，其建造工程尚未開始，而土地表面已被清理。根據第2期發展之其中一項土地轉讓合同規定，項目公司須保留若干已建商業物業的70%建築面積（即總建築面積為248,800平方米），

## 董事會函件

其將會由重慶核盛持有作長期投資用途而不可用作銷售用途。重慶項目之第2期按計劃將會發展為一個綜合發展項目。約248,800平方米將會按計劃發展成為服務住宅，並將會根據上文所述的土地出讓合同的規定持有作長線投資用途。重慶項目的餘下部份將會發展成為待售物業，當中包括：(i)建築面積約共217,000平方米的住宅單位；(ii)建築面積約共85,000平方米的服務式住宅；(iii)建築面積約共60,000平方米的商用單位(作零售及辦公室用途)；及(iv)建築面積約245,000平方米的地庫停車場。

上述項目的建築成本估計將為人民幣3,213,000,000元，其中約人民幣2,000,000,000元將會以借貸(以有關的土地及地盤上的在建工程作抵押)方式提供所需資金，而餘下的成本將以該項目的預售所得款項提供。

以下載列重慶核盛之財務概要(摘錄自本通函附錄二所載重慶核盛截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度之會計師報告)：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)
收益	0	277,027
除稅前(虧損)/溢利	(21,980)	21,377
除稅後虧損/溢利	(24,833)	11,939

根據本通函附錄二所載之重慶核盛會計師報告，於二零一七年十二月三十一日，重慶核盛錄得資產淨值約人民幣154,000,000元。重慶核盛之總資產合共約人民幣5,350,000,000元，包括賬面總值合共人民幣5,020,000,000元之尚未售出物業(建築面積為268,000平方米)以及就該項目第2期發展之土地已支付之土地金。重慶核盛的資產投資主要以預付銷售訂金人民幣743,000,000元、出售貸款及累計利息約人民幣4,248,000,000元以及已發行股本人民幣50,000,000元提供有關資金。

### 進行收購事項之理由及裨益

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司之業務為物業發展、物業投資及物業管理。

該等物業位於重慶市商業區的黃金地段。對本集團而言，於重慶核盛的投資是一個非常難能可貴的機會，本集團藉此可以建立本身的土地儲備，在未來的日子開發高檔物業。本集團擬出售現時正在該幅土地上開發的物業(不包括建築面積為248,800平方米的投資物業，此等投資物業將會根據土地出讓條件發展為商用物業作投資用途)。根據本通函附錄五所載的估值報告，該等物業於二零一八年三月三十一日之估值約為人民幣6,313,000,000元。



考慮到上文所述及收購事項的總代價乃經考慮(其中包括)董事對尚未售出物業及土地使用權及投資物業之初步估值而釐定,董事會認為,收購事項是在本集團的日常業務中進行,符合本公司及其股東的整體利益,而該等協議的條款屬公平合理。

### 收購事項之財務影響

根據該等協議,收購事項的總代價為人民幣4,842,838,900元(可根據截至全數償還出售貸款之日為止的累計利息及出售權益二的最後掛牌價作出調整)。本集團擬透過內部資源、銀行借貸及銷售尚未售出物業而收取的預售款項提供進行收購事項所需之資金。

鑑於中國重慶市的物業市場非常活躍,管理層預期銷售大量的尚未售出物業將會為項目公司帶來實質的現金流入,而在此等物業交付後及在未來數年確認有關的收益後,此等正面的收益亦會為本集團帶來溢利。有關的建築成本將由銀行借貸提供資金,而本集團亦會把就此產生的利息支出资本化並列為物業的發展成本,亦將會在向買方交付物業後計入本集團的損益賬。董事預期利息支出不會對本公司的經營業績產生重大影響。

在收購事項根據該等協議之條款及條件完成後,重慶核盛將會成為本公司的間接全資附屬公司,而重慶核盛的資產、負債及業績亦將會綜合列入本集團之財務報表內。

根據本通函附錄四所載之經擴大集團之未經審核備考財務資料以及在編製此未經審核備考財務資料所採用的基準及假設,倘若已於二零一七年十二月三十一日完成,則經擴大集團之未經審核綜合總資產原應增至人民幣22,215,500,000元(按備考基準),而其未經審核綜合總負債原應增至約人民幣19,292,200,000元(按備考基準)。因此,經擴大集團於二零一七年十二月三十一日之未經審核備考綜合資產淨值將增至約2,923,300,000元。有關經擴大集團的未經審核備考財務資料詳情載於本通函「附錄四—經擴大集團之未經審核備考財務資料」。

### 上市規則涵義

由於有關收購事項之一項或多項百分比率(見上市規則之定義)超過25%但低於100%,故收購事項構成本公司之主要交易,並須遵守上市規則之申報、公告及股東批准規定。

---

## 董事會函件

---

由於並無任何股東於收購事項擁有重大權益，因此，概無股東須就批准收購事項而提呈之決議案放棄投票。本公司已根據上市規則第14.44條，獲得余斌先生（其為執行董事及控股股東）及Grand Cosmos Holdings Limited（宏宇控股有限公司\*）（此乃由余斌先生全資擁有之公司）（分別持有228,364,000股股份及1,680,664,407股股份，彼等所持的股份合共佔本公司於最後可行日期之已發行股本約72.51%）就收購事項而作出的書面批准，以取代舉行股東大會批准收購事項。

### 額外資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載的額外資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
天譽置業(控股)有限公司  
主席  
余斌  
謹啟

二零一八年六月二十七日

\* 僅供識別

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料分別於下列文件披露，並已於聯交所網頁(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.tianyudc.com)登載：

- (i) 本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報(於二零一六年四月二十一日刊發)(第63至149頁)；
- (ii) 本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報(於二零一七年四月二十六日刊發)(第72至155頁)；及
- (iii) 本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報(於二零一八年四月二十六日刊發)(第73至165頁)。

## 2. 債務聲明

於二零一八年四月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團及目標公司之未償還銀行及其他借貸的本金總值為約人民幣10,159,600,000元，包括：

- (i) 以發展中物業、租賃土地及樓宇以及投資物業之所有權業權的按揭作為抵押品之銀行貸款約人民幣1,924,600,000元。除按揭之外，本公司亦提供公司擔保為一項約人民幣513,000,000元之有期貸款及循環貸款的還款、由余斌先生及／或其配偶提供的個人擔保保證還款的有期貸款及建築貸款約人民幣1,483,600,000元作擔保；
- (ii) 一間在中國的銀行所提供合共約人民幣40,400,000元的貨幣市場貸款，以人民幣40,000,000元之銀行存款作為抵押；
- (iii) 以洲頭咀項目發展的若干住宅單位(已經向一家信託公司承造按揭)及余斌先生提供的個人擔保作保證的一筆由信託公司向附屬公司提供的本金額為人民幣500,000,000元的信託貸款；
- (iv) 以廣州洲頭咀發展有限公司(「廣州洲頭咀」)，其為洲頭咀項目之項目公司的全部股權的股份押記作保證，並於二零一九年到期的有抵押貸款(本金額為500,000,000港元(人民幣404,000,000元))。該筆貸款亦以余斌先生實益擁有的321,860,000股本公司股份的法定抵押及余斌先生及其配偶提供的個人擔保作保證；
- (v) 由一名股東Grand Cosmos Holdings Limited(宏宇控股有限公司)墊付的無抵押貸款100,000,000港元(人民幣80,800,000元)；



- (vi) 向若干債券持有人發行本金總額為403,700,000港元(約相當於人民幣326,100,000元)之無抵押債券,於三年後即分別於二零一九年、二零二零年及二零二一年到期;
- (vii) 本金總額合共4,990,000,000港元(約相當於人民幣4,031,400,000元)根據中期債券計劃發行的無抵押債券,本金總額分別為290,000,000港元(人民幣234,300,000元)於二零二四年到期之債券,80,000,000港元(人民幣64,600,000元)於二零二五年到期之債券,100,000,000港元(人民幣80,800,000元)於二零二六年到期之債券,10,000,000港元(人民幣8,100,000元)於二零二七年到期之債券,570,000,000港元(人民幣460,500,000元)於二零三一年到期之債券,960,000,000港元(人民幣775,600,000元)於二零三二年到期之債券,1,300,000,000港元(人民幣1,050,300,000元)於二零三三年到期之債券及1,680,000,000港元(人民幣1,357,300,000元)於二零三四年到期之債券;及
- (viii) 目標公司應付股東之出售貸款的貸款餘額約人民幣2,852,300,000元。

此外,於二零一八年四月三十日,本集團已訂約但尚未作出撥備的房地產開發成本承擔約為人民幣2,086,600,000元。

於二零一八年四月三十日,若干銀行對本集團授予若干物業買方的按揭銀行貸款授出信貸融資,而本集團就此提供為數約人民幣5,409,900,000元的擔保。根據擔保條款,倘若該等買方欠繳按揭還款,本集團須負責償還尚未支付按揭貸款連同應計利息及欠繳買方應付銀行之罰金,而本集團則有權就有關損失向欠繳買方採取法律行動以及從欠繳買方接收有關物業之管有權。有關擔保將於交付物業及有關房地產權證頒發予物業買方時終止。管理層根據其對目前市場及前景的評估,認為物業買方欠繳按揭貸款的可能性不大,而在欠繳的情況下,對本集團造成的法律責任也不大,原因為出售所收回物業的所得款項將足以減少有關損失。因此,在賬目內並無就財務擔保計提撥備。

除前述者及集團內公司間之負債及於日常業務過程中產生之正常貿易及其他應付款項外,於二零一八年四月三十日,本集團及目標公司並無任何已發行但未償還或已同意將予發行之債務證券、未償還銀行借貸、銀行透支、承兌負債、承兌信貸、按揭、抵押、其他借貸性質之債務、融資租賃或租購承擔、擔保或重大或然負債。

### 3. 營運資金

董事認為，經考慮經擴大集團可動用之財政資源（包括現有信貸融資及內部資源），且假設收購事項可如目前預期完成，則除非出現意料之外的情況，否則，經擴大集團之可用營運資金足以撥付其現時及自本通函日期起未來至少十二個月之資金需求。

### 4. 經擴大集團之財務及貿易前景

於最後可行日期，本集團主要經營物業發展、物業投資、物業管理及青創社區項目的營運業務。

於收購事項完成後，本集團將繼續在南中國（當中涵蓋大灣區其中的廣州、深圳及中山，以及西南地區的南寧及重慶，以及江蘇省淮海經濟區的蘇州）從事八個項目的物業開發。預期此等項目的發展成本將會絕大部份以該等項目的銷售所得款項，以及按項目及在公司層面上尋求外界借款以提供所需的資金，而此等項目將於未來數年（直至二零二三年）相繼落成。鑑於此等項目的發展正在進行，而假設商業環境並無出現意料之外的情況以及能影響項目發展時間表及房地產市場需求之重大不利變動，而資本市場環境亦無出現可影響取得融資的重大不利變動，則預期經擴大集團從銷售及財務活動方面產生的現金將會足夠履行對結欠的債權人的義務。在未來的日子裏，從經擴大集團的營運而產生的現金將為正數及與日俱增，令經擴大集團更加強大，發揮其擴充土地儲備的能力，以配合未來的業務增長勢頭。

### 5. 重大不利變動

於最後可行日期，就董事所知，本集團之財務或貿易狀況自二零一七年十二月三十一日（即本集團最近期經審核綜合財務報表之結算日）以來並無發生任何重大不利變動。

## 6. 該等物業價值之對賬

該等物業於二零一七年十二月三十一日之賬面值(摘錄自本通函附錄二)與該等物業於二零一八年三月三十一日之價值(載於本通函附錄五的估值報告)的對賬表載於下文:

人民幣千元

該等物業於二零一七年十二月三十一日之賬面值:

投資物業	1,144,000
發展中物業	3,644,604
持作出售物業	<u>430,678</u>
	5,219,282

該等物業由二零一八年一月一日至三月三十一日的賬面值變動:

添置投資物業	19,000
發展中物業的增添	378,998
該等物業的銷售	<u>(419,260)</u>

該等物業於二零一八年三月三十一日的賬面值:

估值盈餘(淨額)	1,114,560
該等物業於二零一八年三月三十一日之估值	<u><u>6,312,580</u></u>

**(A) 目標公司的會計師報告**

以下為自目標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)收到的載於第18至58頁的報告全文，以供載入本通函。



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

25<sup>th</sup> 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

**有關過往財務資料之會計師報告**

致 重慶核盛房地產開發有限公司列位董事 台照

**緒言**

吾等就第20至58頁所載之重慶核盛房地產開發有限公司(「目標公司」)之過往財務資料發出報告，該等財務資料包括於2015、2016及2017年12月31日之財務狀況表及截至上述各期間(「往績記錄期間」)之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「過往財務資料」)。第20至58頁所載之過往財務資料構成本報告之一部分，乃供載入天譽置業(控股)有限公司(「貴公司」)日期為2018年6月27日有關根據收購建議(見本通函之定義)建議收購目標公司全部已繳足股本的通函(「通函」)而編製。

**董事對過往財務資料的責任**

目標公司董事須負責根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製過往財務資料，以令過往財務資料作出真實而公平的反映，及落實目標公司董事認為就編製過往財務資料而言屬必要的有關內部控制，以使過往財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

## 申報會計師的責任

吾等的責任為就過往財務資料發表意見，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報告聘用準則第200號「就投資通函內過往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，以就過往財務資料是否確無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等的工作涉及實程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選之程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致過往財務資料存在重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據過往財務資料附註2編製及呈列基準編製作出真實公平反映的過往財務資料的內部控制，以設計於各種情況下屬適當的程序，惟並非為就實體內部控制的成效提出意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用之會計政策是否恰當及所作出之會計估計是否合理，以及評估過往財務資料之整體呈列。

吾等認為，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，根據過往財務資料附註2所載編製及呈列基準，過往財務資料真實公平反映目標公司於2015、2016及2017年12月31日之財務狀況、以及於往績記錄期間之財務表現及現金流量。

## 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須呈報事項

## 調整

於編製過往財務資料時，概無對第20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

陳永輝

執業證書編號：P05443

香港，2018年6月27日

## I. 目標公司的過往財務資料

## 編製過往財務資料

下文所載過往財務資料構成本會計師報告的一部分。

相關財務報表(過往財務資料乃據此編製)已由本會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。

過往財務資料乃按人民幣(「人民幣」)呈列，而所有數值均約整至最接近的千位數(人民幣千元)，除非另有說明，則作別論。

## 損益及其他全面收益表

		2015	2016	2017
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	8	—	—	277,027
銷售成本		—	—	(243,773)
毛利		—	—	33,254
其他收入	9	95	484	1,269
銷售和營銷開支		(6,084)	(18,751)	(18,285)
管理和其他開支		(9,946)	(11,817)	(12,158)
投資物業的公平值變動	16	42,570	8,223	23,076
融資成本	10	(5)	(119)	(5,779)
稅前利潤／(虧損)	11	26,630	(21,980)	21,377
所得稅費用	12	(10,643)	(2,853)	(9,438)
目標公司擁有人在年內應佔 利潤／(虧損)及全面 收益總額		15,987	(24,833)	11,939

## 財務狀況表

	附註	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	15	1,594	3,104	18,838
投資物業	16	981,000	1,065,000	1,144,000
遞延稅項資產	27	–	1,179	2,246
		<u>982,594</u>	<u>1,069,283</u>	<u>1,165,084</u>
<b>流動資產</b>				
發展中物業	17	3,284,679	3,846,157	3,644,604
持作出售物業	18	–	–	430,678
應收貿易及其他賬款	19	3,940	32,726	31,681
應收股東款項	20	–	55,000	9,114
預付所得稅		–	4,717	14,944
受限制及已抵押存款	21	–	90,240	26,000
現金和現金等值項目	22	4,229	19,783	28,259
		<u>3,292,848</u>	<u>4,048,623</u>	<u>4,185,280</u>
<b>流動負債</b>				
應付貿易及其他賬款	23	81,224	144,896	151,439
預售按金		–	495,653	742,565
應付股東款項	24	3,350,608	3,654,547	3,943,839
根據股份購回協議的責任	25	–	650,000	–
其他借款－流動部份	26	–	–	6,980
應付所得稅		–	1,977	–
		<u>3,431,832</u>	<u>4,947,073</u>	<u>4,844,823</u>
流動負債淨額		<u>(138,984)</u>	<u>(898,450)</u>	<u>(659,543)</u>
總資產減流動負債		<u>843,610</u>	<u>170,833</u>	<u>505,541</u>
<b>非流動負債</b>				
根據股份購回協議的責任	25	650,000	–	–
其他借款－非流動部份	26	–	–	297,000
遞然稅項負債	27	46,356	48,412	54,181
		<u>696,356</u>	<u>48,412</u>	<u>351,181</u>
淨資產		<u>147,254</u>	<u>122,421</u>	<u>154,360</u>
<b>資本及儲備</b>				
註冊資本	28	30,000	30,000	50,000
保留溢利		<u>117,254</u>	<u>92,421</u>	<u>104,360</u>
權益總額		<u>147,254</u>	<u>122,421</u>	<u>154,360</u>

## 權益變動表

	股本 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年1月1日	30,000	101,267	131,267
本年利潤和全面收益總額	<u>—</u>	<u>15,987</u>	<u>15,987</u>
於2015年12月31日和2016年1月1日	30,000	117,254	147,254
本年虧損和全面收益總額	<u>—</u>	<u>(24,833)</u>	<u>(24,833)</u>
於2016年12月31日和2017年1月1日	30,000	92,421	122,421
本年利潤和全面收益總額	<u>—</u>	<u>11,939</u>	<u>11,939</u>
注入資金	<u>20,000</u>	<u>—</u>	<u>20,000</u>
於2017年12月31日	<u><u>50,000</u></u>	<u><u>104,360</u></u>	<u><u>154,360</u></u>



## 現金流量表

	2015	2016	2017
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>經營活動</b>			
稅前利潤／(虧損)	26,630	(21,980)	21,377
已就下列各項作出調整：			
財務成本	5	119	5,778
財務收入	(95)	(484)	(1,237)
投資物業的公平值變動	(42,570)	(8,223)	(23,076)
物業、廠房及設備的折舊	89	400	647
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
營運資金變動前經營現金流	(15,941)	(30,168)	3,489
發展中物業(增加)／減少	(116,900)	(367,981)	380,513
持作出售物業增加	-	-	(430,678)
應收貿易及其他賬款(增加)／減少	(3,666)	(28,786)	1,045
應付貿易及其他賬款(減少)／增加	(405,401)	63,670	6,543
物業的預售按金增加	-	495,653	246,912
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
經營活動(所用)／產生的現金	(541,908)	132,388	207,824
已付所得稅	-	(4,717)	(16,939)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>經營活動(所用)／產生的現金淨額</b>	<u>(541,908)</u>	<u>127,671</u>	<u>190,885</u>

	2015	2016	2017
	附註 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>投資活動</b>			
購入物業、廠房及設備	(1,163)	(1,959)	(63)
受限制及已抵押存款 (增加)／減少	—	(90,240)	64,240
已收利息	95	484	1,237
<b>投資活動(所用)／產生的 現金淨額</b>	<u>(1,068)</u>	<u>(91,715)</u>	<u>65,414</u>
<b>融資活動</b>			
股東提供貸款	923,260	92,500	600,000
應付售後租回款項 所產生的款項	—	—	300,000
股東提供墊款／(向股東墊款)	3,000	(55,000)	45,886
根據股份購回協議的還款責任	(300,000)	—	(630,000)
償還股東貸款	—	—	(510,000)
償還其他借款	—	—	(1,000)
已付利息	(82,359)	(57,902)	(52,709)
<b>融資活動產生／(所用)的現金淨額</b>	<u>543,901</u>	<u>(20,402)</u>	<u>(247,823)</u>
<b>現金和現金等值項目增加淨額</b>	925	15,554	8,476
<b>年初的現金及現金等值項目</b>	<u>3,304</u>	<u>4,229</u>	<u>19,783</u>
<b>年終的現金及現金等值項目 即銀行結餘及現金</b>	22 <u>4,229</u>	<u>19,783</u>	<u>28,259</u>

## II. 歷史財務資料附註

### 1. 公司資料

目標公司為於2013年12月11日在中華人民共和國（「中國」）成立的有限公司，其註冊辦事處及主要營業地點位於中國重慶南岸區學苑路1號15樓。

目標公司在往績記錄期間主要從事物業發展業務。過往財務資料以人民幣呈列，與目標公司的功能貨幣相同。

### 2. 編製及呈列基準

歷史財務資料乃根據附註5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，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過往之財務資料時，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，過往財務資料乃根據歷史成本的基準編製。計量基準於下文附註5會計政策內詳述。

務須注意，編製過往財務資料時已採用會計估計及假設。雖然該等估計乃基於管理層對當前事件及行動之最佳認知及判斷而作出，惟實際結果最終可能與該等估計不同。涉及較高程度之判斷或複雜之範圍或對過往財務資料屬重大之假設及估計之範圍於附註6披露。

### 3. 持續經營

於2015年、2016年及2017年12月31日，目標公司分別錄得流動負債淨額約人民幣138,984,000元、人民幣898,450,000元及人民幣659,543,000元。此等情況表明存在重大不確定性，或會令人對目標公司能否按持續基準繼續經營業務存在重大質疑。目標公司通過其由股東提供的財務支持應付其日常營運資金需求。目標公司的股東已確認其向目標公司持續提供財務支持的意向，藉此使目標公司按持續基準繼續經營業務，及在其負債到期時償還其負債。因此，財務報表已按持續經營基準編製。

#### 4. 已頒佈惟尚未生效之香港財務報告準則

以下為於2017年1月1日開始的財政年度已頒佈惟尚未生效及並無提前採納的與目標公司的業務有關的新訂準則：

香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則2014年至2016年週期之年度改進 (香港財務報告準則第12號之修訂除外) <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎的支付交易之分類及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第4號之修訂	採用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用香港財務報告準則第9號 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償之提前還款特性 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (2011年)之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或 注入資產 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約收益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號 之修訂	來自客戶合約收益(香港財務報告準則 第15號之澄清) <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 尚未釐定強制生效日期，但可予採納

目標公司董事正在評估此等修訂預期於初步應用期間造成的影響。至今結論為採納該等修訂不大可能對目標公司的營運業績及財務狀況造成重大影響。具體而言，目標公司評估香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號的影響如下：

##### 香港財務報告準則第9號－金融工具

香港財務報告準則第9號引入有關金融資產分類及計量之新規定。按業務模式持有資產而目的為收取合約現金流之債務工具(業務模式測試)以及具產生現金流之合約條款且僅為支付未償還本金及本金利息之債務工具(合約現金流特徵測試)，一般按攤銷成本計量。倘該實體業務模式之目的為持有及收取合約現金流以及出售金融資產，則符合合約現金流特徵測試之債務工具以按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)計量。實體可於初步確認時作出不可撤銷之選擇，以按公平值計入其他全面收益計量並非持作買賣之股本工具。所有其他債務及股本工具按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量。

香港財務報告準則第9號貫徹香港會計準則第39號有關金融負債之確認、分類及計量規定，惟就指定為按公平值計入損益之金融負債而言，因該負債之信貸風險變動而引致之公平值變動金額乃於其他全面收益中確認，除非此舉將產生或擴大會計錯配。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關終止確認金融資產及金融負債之規定。

在截至2017年12月31日止年度，目標公司已就採納香港財務報告準則第9號的影響進行一項詳細的評估。有關分類與計量以及減值規定的預期影響茲概述如下：

(i) 分類及計量

目標公司並不預期採納香港財務報告準則第9號將對其財務資產的分類及計量有重大影響。

(ii) 減值

香港財務報告準則第9號規定，按攤銷成本或按公允價值並計入其他全面收益的債務工具減值以及並非根據香港財務報告準則第9號按公允價值並計入損益入賬的租賃應收款項、貸款承擔及財務擔保合同減值應基於預期信貸虧損模式按十二個月基準或可使用基準入賬。目標公司將採用該簡化方式並記錄根據其所有貿易應收款項剩餘年期的所有現金短缺的現值估計的可使用預期損失。此外，目標公司將採用一般方式並記錄根據於未來12個月內其其他應收款項及其他債務工具可能發生的違約事件估計的12個月預期信貸虧損。根據迄今進行的評估，目標公司預期減值撥備會在初步採納有關準則之後增加。

**香港財務報告準則第15號 – 來自客戶合約收益**

有關新訂準則設立單一收益確認框架。框架之核心原則為實體應確認收益，以說明實體按反映交換商品及服務預期所得代價之金額向客戶轉讓所承諾商品或服務。香港財務報告準則第15號取代現有收益確認指引，包括香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號規定應用五步法進行收益確認：

- 第一步： 識別與一名客戶訂立之合約
- 第二步： 識別合約中之履約責任
- 第三步： 釐定交易價
- 第四步： 按各履約責任分配交易價
- 第五步： 於履行各項責任後確認收益

香港財務報告準則第15號包括對可能改變目前根據香港財務報告準則之做法之特定收益相關事宜之特定指引。有關準則亦顯著加強有關收益之定性及量化披露。

**香港財務報告準則第15號之修訂 – 來自客戶合約收益  
(香港財務報告準則第15號之澄清)**

目標公司之主要業務包括物業發、投資及管理。在截至2015、2016及2017年12月31日止年度，目標公司已對採納財務報告準則第15號的影響作出詳細評估。目標公司並不預期採納財務報告準則第15號將會對目標公司的財務表現及財務狀況造成重大影響。

**香港財務報告準則第16號－租賃**

香港財務報告準則第16號由生效當日起將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋，其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個月之所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值則作別論。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，並將租賃負債之現金還款分類至本金部分及利息部分，並於現金流量表內呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可撤銷租賃付款，亦包括承租人合理地肯定將行使選擇權延續租賃或行使選擇終止租賃之情況下，將於選擇權期間內作出之付款。此會計處理方法與承租人會計法顯著不同，後者適用於根據原準則即香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃。

就出租人會計處理而言，香港財務報告準則第16號大致繼承香港會計準則第17號之出租人會計處理規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且對兩類租賃進行不同之會計處理。

目標公司現正對其財務報表的潛在影響進行評估。直至目前為止，所識別的最重要影響為目標公司將會就其經營租約確認新的資產及負債。此外，與該等租賃有關之開支之性質將會變更，因為香港財務報告準則第16號以有使用權之資產之折舊支出及租賃負債之利息開支，取代直線經營租賃開支。

**5. 重要會計政策概要****(a) 物業、廠房及設備**

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備之成本包括其購買價格及收購該項目直接應佔之成本。

只有當與有關項目相關之未來經濟利益很可能流入目標公司，以及該項目的成本可以可靠計量時，後續成本才可包括在資產之賬面值或確認為另一項資產（視情況而定）。被替換部份之賬面值會終止確認。所有其他維修和保養成本於產生之財務期間之損益表中確認。

物業、廠房及設備乃以直線法按在其預計可用年期撇銷其成本減預期殘值之比率折舊。可用年期、殘值及折舊法在各報告期末檢討並在適當情況下調整。可用年期如下：

樓宇	40至50年
傢俬、裝置及設備	2至5年
汽車	8年

若資產之賬面值高於其估計可收回金額，該資產即時撇減至可收回金額。出售物業、廠房及設備之項目的盈虧乃出售所得款項淨額與其賬面值之差額，乃於出售時在損益中確認。

**(b) 投資物業**

投資物業乃為賺取租金或資本增值或以上兩個目的而持有但非於日常業務過程中持作出售、用於生產或提供商品或提供服務，或用於管理用途之物業。投資物業於初次確認時按成本計量，其後按其公平價值計量。

因投資物業的公平價值變動而產生的盈虧於產生的年度內列入損益表。

因投資物業報廢或出售而產生之任何損益於報廢或出售年度之損益表內確認。

就庫存物業轉撥至投資物業而言，該物業於當日的公平值與其先前賬面值兩者的差額在損益表中確認。

**(c) 發展中物業**

發展中物業初始按成本計量，其後以成本與可變現淨值兩者中較低者來計量。物業成本包括已資本化之土地成本、開發支出、專業費用及借貸成本。土地成本包括預付租賃款項，相當於收購承租人佔用物業之長期權益之預付款。可變現淨值指在日常業務過程中，以估計售價減去估計完工成本及銷售所必須的估計費用後的價值。

**(d) 持作出售物業**

持作出售物業乃按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本指發展中物業於物業建造工程完成時的賬面值。可變現淨值指於日常業務過程中銷售物業之估計售價減銷售物業時將予產生之估計成本。

**(e) 借貸成本資本化**

與收購、建設或生產需要長時間方可作擬定用途或銷售之符合條件資產直接相關之借貸成本，均會資本化作為該等資產成本之一部份。將有待用於該等資產之特定借貸作短期投資所賺取之收入會於資本化借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於其產生期間內於損益表中確認。



**(f) 金融工具****(i) 金融資產**

目標公司的金融資產分類為貸款及應收款項。分類視乎性質及金融資產的用途，按初始確認時計量。所有常規購買和出售金融資產以交易日的基礎確認和終止確認。常規購買或出售是指一項金融資產的購買或出售是根據合同條款的要求在一般由法規或市場慣例確定的期間框架內移交資產。

**貸款及應收款項**

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款而並無活躍市場報價之非衍生金融資產。彼等包括流動資產、但不包括到期日在報告期間結束後12個月以上的流動資產。此等列作非流動資產。目標公司之貸款及應收款項包括在財政狀況表內應收董事的款項。於初始確認後，貸款及應收款項按攤銷成本以實際利息法減去任何已確定之減值虧損入賬。

**(ii) 金融資產之減值虧損**

目標公司於每個報告期末評估是否存在任何客觀證據證明某一金融資產出現減值。當存在客觀證據證明於因為初始確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值，而有關事項對有關金融資產的估計未來現金流量構成的影響可以合理估計，有關的金融資產將會被確認出現減值。減值的證據可包括：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 違反合約，例如欠繳或拖欠利息或本金付款；
- 由於債務人出現財務困難而對債務人作出退讓；及
- 債務人很有可能將宣告破產或進行其他財務重組。

**貸款及應收款項**

當有客觀證據證明資產已減值，減值虧損將在損益確認，並按資產賬面值與按原實際利率貼現之估計日後現金流量現值之差額計算。金融資產賬面值乃透過使用撥備賬扣減，除非收回有關款項的機會甚微，則作別論，而在此情況下，減值虧損直接在金融資產中撇銷。倘金融資產任何部份被釐定為無法收回，則與相關金融資產之撥備賬作對銷。

於隨後期間，當資產的可收回金額增加客觀追溯至一件在確認減值後發生的事件時，減值虧損予以撥回，但須遵守減值撥回當日的資產賬面值不得超過減值未予確認的情況下的攤銷成本的限制。



**(iii) 金融負債**

視乎招致負債的目的，目標公司將其金融負債分類。以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債在初始按公平價值計量；以攤銷成本計量之金融負債在初始按公平價值減所產生的直接應佔成本計量。

**以攤銷成本計量之金融負債**

以攤銷成本計量之金融負債包括貿易及其他應付款項及其他借貸，其後採用實際利息法按攤銷成本計量。有關利息開支在損益中確認。

於終止確認負債及在攤銷過程中，收益或虧損將在損益中確認。

**(iv) 實際利率法**

實際利率法是計算金融資產或金融負債攤銷成本以及在相關期間內分配利息收入或利息開支的一種方法。實際利率是指將金融資產或負債在預計存續期或更短期間內(如適當)的估計未來現金收款額或付款額準備折現所使用的利率。

**(v) 股本工具**

目標公司發行之股本工具於收取所得款項時作記錄，扣除直接發行成本之淨額。

**(vi) 財務擔保合約**

財務擔保合約乃規定發行人在由於特定欠債人未能按照某債務工具之原有或經修訂條款在到期時付款而出現虧損時向持有人作出具體償還之合約。目標公司授出且並非指定為按公平價值計入損益之財務擔保合約按其公平價值減直接歸屬於授出財務擔保合約之交易成本初次確認。於初次確認後，目標公司按下列較高者計量財務擔保合約：(i)按香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之金額；及(ii)初次確認之金額減(如適用)按香港會計準則第18號「收益」確認之累計攤銷。

**(vii) 根據股份購回協議的責任**

一份載有目標公負責在合約期終結時以現金購回其本身的股權文據的合約已分類列為金融負債。此等金融負債初步按購金額的現值計量，其後採用有數的權益計算法按攤銷成本計量。

與目標公司發行的股權文據有關的潛在現金支出乃列作金融負債，因為此等股權文據僅以交換定額現金的方式進行交割。

**(viii) 取消確認**

目標公司在金融資產相關之未來現金流量之合約權利到期時，或金融資產已轉讓及有關轉讓根據香港會計準則第39號符合資格取消確認時，取消確認金融資產。

金融負債於有關合約所訂明之責任解除、註銷或逾期時將取消確認。

**(g) 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。

**(h) 收益確認**

收益按於收取或應收貨物銷售或提供服務之代價之公平價值(扣除折扣及銷售相關稅項)計算如下：

- (i) 物業銷售之收益於物業之相關風險及回報已轉至買方時確認，亦即有關物業之建築已根據銷售協議完成且有關物業已交付買方，而且合理地確保能收取應收款項。於收益確認日期前出售物業而收取之按金及分期付款於綜合財務狀況表內列為流動負債。
- (ii) 經營租賃項下之租金收入於相關租賃期內以直線法確認。
- (iii) 利息收入就未償還本金按適用利率以時間基準作累計。

**(i) 所得稅**

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃基於已就所得稅而言毋須課稅或不獲寬減項目作調整之日常業務之損益為基準，並按報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就用作財務報告用途之資產及負債之賬面值與用於稅務目的相應金額之間的暫時差異予以確認，惟並無影響會計或應課稅溢利之商譽以及已確認資產及負債除外，有關遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差異確認。倘有可動用以扣除暫時差異之應課稅溢利，則會確認遞延稅項資產。遞延稅項以於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率為基準，按預期將於變現資產或清償負債賬面金額的方式以適用之稅率計量。

決定計量遞延稅項金額時所用合適稅率的一般要求有一例外情況：其為當投資物業根據香港會計準則第40號「投資物業」按公平價值列值時。除非推翻有關推定，否則，該等投資物業的遞延稅項金額按於報告日期按其賬面金額出售該等投資物業所適用的稅率來計量。如果投資物業是折舊性的，並且是在商業模式的範圍內所持有的(該商業模式的目的在於隨著時間的推移消耗該物業中含有的實質上所有經濟利益，而並非通過銷售)，則會推翻有關推定。

遞延稅項負債就投資附屬公司產生之應課稅暫時差異予以確認，惟本集團可控制撥回暫時差異且暫時差異於可見將來不會撥回除外。

所得稅於損益中確認，惟所得稅與於其他全面收益內確認之項目相關除外，在此情況下，稅項亦於其他全面收益內確認。

**(j) 根據售後租回協議出售的資產**

根據協議承諾將於未來某確定日期回購的已售出的資產並不在財務狀況表予以終止確認。出售該等資產所得的款項，在財務狀況表中作為「根據售後租回協議的責任」列示。售價與回購價之間的差額在協議期內按實利率法確認，計入利息支出。

**(k) 現金及現金等值**

就現金流量而言，現金及現金等值包括手頭現金及銀行存款，以及可隨時轉換為已知數額現金，且承受價值變動風險甚微之高流通性之短期投資，一般於購入時三個月內到期，扣除須應要求償還之銀行透支，並構成目標公司現金管理之組成部分。

**(l) 外幣**

目標公司以其經營所在主要經濟環境之功能貨幣以外之貨幣進行交易，乃以進行交易時之現行匯率作記錄。外幣貨幣資產及負債按各報告期末之現行匯率換算。按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目不作重新換算。

結算及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於其產生期間於損益中確認。

**(m) 除商譽外之非金融資產減值**

於各報告期末，目標公司會對以下資產之賬面值進行核查，以確定是否有跡象顯示該等資產已蒙受減值虧損或以往確認之減值虧損不再存在或已予減少：

- 在成本模型下之物業、廠房及設備／投資物業；
- 經營租賃項下持作自用租賃土地之權益；

倘非金融資產之估計可收回金額（即公平價值減銷售成本及使用價值之較高者）低於其賬面值，則將該資產之賬面值減低至其可收回金額。減值虧損會即時確認為開支。

倘減值虧損於其後撥回，資產之賬面值增加至其可收回金額之經修訂估計值，但增加後之賬面值不能超過該資產過往年度已確認為無減值虧損之賬面值。減值虧損之撥回將即時確認為收入。

**(n) 政府補貼**

政府補貼只會在可合理保證目標公司將符合所附帶之條件及將收取補貼後才予以確認。

政府補貼於目標公司確認補貼擬作抵銷相關成本之期間內有系統地在損益中確認為開支。具體而言，首要條件為目標公司應購買、建設或以其他方式獲取非流動資產之政府補貼，乃於綜合財務狀況表中確認為遞延收入，並於相關資產之可使用年期內有系統地及理性地轉撥至損益。

政府補貼如為抵銷已產生開支或損失之應收款項，或其用途是向目標公司提供即時的財務支援，且並無未來相關成本，則於成為應收款項之期間內在損益中確認。

**(o) 撥備及或然負債**

因過去某一事件以致目標公司出現可能導致可合理估計之經濟利益流出之法律或推定責任時，即就時間或金額不明確之負債計提撥備。

倘經濟利益不大可能需要流出，或倘有關金額不能可靠估計時，則有關責任將披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極微。有可能之責任（其存在僅可由一項或多項未來事件之出現與否確定）亦披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極微。

**(p) 租賃**

凡租賃條款規定擁有權之絕大部份風險及回報撥歸承租人之租約均列為融資租賃。所有其他租約均列為經營租賃。

**目標集團作為承租人**

根據融資租賃持有之資產按其公平值或（如屬較低者）最低租賃付款之現值初步確認為資產。相應租賃承擔列作負債。租賃付款分析為資本及利息。利息部份於租期內在損益扣除，其計算是為得出租賃負債之一個固定比例。資本部份會削減應付予出租人之結餘。

經營租賃項下之應付租金總額以直線法於租期內在損益賬內確認。已收租賃獎勵於租期內確認為總租金開支之組成部分。

就租賃分類而言，物業租賃之土地及樓宇部分獨立予以考慮。

**(q) 僱員福利****(i) 短期僱員福利**

短期僱員福利是指預計在僱員提供了相關服務的年度呈報期末後12個月前將全數結付的僱員福利(離職福利除外)。短期僱員福利於僱員提供相關服務的年度內確認。

**(ii) 界定供款退休金計劃**

根據界定供款退休計劃之供款在僱員提供服務時在損益內確認為開支。

**(iii) 終止福利**

終止福利於目標公司無法取消提供該等福利或目標公司確認重組成本並涉及支付終止福利時(以較早者為準)確認。

**(r) 關聯方**

(1) 個人或與該個人關係密切的家庭成員與目標公司相關聯，如果該個人：

- (i) 對目標公司有控制或共同控制；
- (ii) 對目標公司有重大影響；或
- (iii) 是目標公司或本公司母公司的關鍵管理人員的成員。

(2) 如果適用以下任何情形，則某實體與目標公司相關聯：

- (i) 該實體和目標公司是同一集團的成員(這意味著該兩家實體的母公司、附屬公司和同系附屬公司均相互關聯)；
- (ii) 某一實體是另一實體的聯營企業或合營企業(或是另一實體所屬集團的一個成員的聯營企業或合營企業)；
- (iii) 兩家實體都是相同第三方的合營企業；
- (iv) 某一實體是第三方的合營企業並且另一實體是該第三方的聯營企業；
- (v) 該實體是為目標公司或與目標公司關聯的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受如(a)項所述個人的控制或共同控制；
- (vii) 如(a)(i)項所述的個人對該實體實施重大影響或是該實體(或其母公司)的關鍵管理人員的成員；及
- (viii) 向目標公司或目標公司的母公司提供關鍵管理人員服務之實體或其所屬集團旗下任何成員公司。



某人關係密切的家庭成員，是指在該個人處理與實體的交易時預期可能影響該個人或受該個人影響的家庭成員，包括：

- (i) 該個人的子女和配偶或者家庭伴侶；
- (ii) 該個人配偶或者家庭伴侶的子女；及
- (iii) 該個人、該個人配偶或者家庭伴侶贍養的人。

## 6. 關鍵會計判斷和估計

編製綜合財務報表時需要管理層作出對報告日之收入、支出、資產與負債之報告金額，以及披露或然負債而構成影響之判斷、估計及假設。然而，該等假設及估計存有不確定性，可能導致需對受影響資產或負債未來之賬面值作出重大調整。

估計及判斷乃持續評估及建基於過往經驗及其他因素，包括於有關情況下對未來事件之合理預期。有關估計不確定性之主要來源載列如下：

### (a) 除商譽外之非金融資產減值

倘發生觸發性事件而顯示資產之賬面值可能無法收回，則將對資產賬面值進行評估。觸發性事件包括資產市值出現重大逆轉、業務或規管環境有變或若干法律事件。對該等事件之詮釋需要管理層判斷是否已出現有關事件。

發生觸發性事件時，會檢討非流動資產之賬面值，以評估其可收回金額是否已跌至低於其賬面值。可收回金額為目標公司預期日後使用資產而產生之估計未來現金流量淨額現值，另加資產於出售時之剩餘價值。倘非金融資產之可收回金額少於其賬面值，則會確認減值虧損，以將資產撇減至其可收回金額。

減值評估乃按貼現現金流量分析進行。此分析依賴未來表現及長期增長率預測以及選取貼現率等因素。倘該等預測及假設獲證實為不準確或情況有變，則可能須進一步撇減非金融資產之賬面值或回撥撇減金額。

### (b) 土地增值稅

中國土地增值稅（「土地增值稅」）按增值地價（即出售物業之所得款項減可扣除開支（包括土地使用權、借貸成本及所有物業發展開支））以累進稅率30%至60%徵收。

目標公司在中國從事物業發展業務須繳納土地增值稅，而有關款項已計入損益之所得稅開支。然而，多個中國城市所實行之稅項均有所不同，而目標公司並未與有關稅務機構落實其若干物業發展項目有關的土地增值稅之退稅。因此，在釐定土地增值稅及其有關稅項之金額時需要作出重大判斷。釐定最終稅項並未能在日常業務過程中確定。目標公司按管理層之最佳估計確認該等負債。倘該等事宜最終稅務結果與初次記錄之金額有所不同，則有關差額將影響作出釐定期間之所得稅開支及土地增值稅撥備。

(c) 所得稅及遞延稅項

目標公司須繳納中國稅項。釐定稅項撥備之金額及有關付款時間需要重大判斷。不少交易及計算方法就釐定最終稅項而言無法在日常業務過程中確定。倘該等事宜最終稅務結果與初次記錄之金額有所不同，則有關差額將影響作出釐定期間之所得稅及／或遞延稅項撥備。

(d) 發展中物業及持作出售物業價值撇減準備

在每個報告期末，目標公司管理層覆核發展預算及物業可變現淨值的估計，並計提價值撇減準備(如有)。該等估計以管理層監督發展進度、可影響完工成本及／或售價的當前市場狀況，以及以往銷售類似性質物業的經驗為基礎。其可能因市況或目標公司的內部因素改變而出現變動。有關變動會影響到物業賬面金額以及有關估計改變期間的價值撇減準備。目標公司在每個報告期末重新評估該等估計。

(e) 物業、廠房及設備折舊及可使用年期

於各報告期末，目標公司董事參考目標公司擬從使用該等資產獲取未來經濟利益之估計期間審閱及釐定物業、廠房及設備的估計可使用年期、剩餘價值及相關折舊開支。目標公司董事將修訂先前估計之物業、廠房及設備之剩餘價值、折舊開支及可使用年期或將已棄用或出售在技術上過時或屬非戰略性的資產作撇銷或撇減。定期評估可引致折舊年期及剩餘年期變動，因此影響未來期間的折舊費用。在往績記錄期間，並未對物業、廠房及設備的估計可使用年期、剩餘價值及有關折舊開支進行修訂。

## 7. 分類報告

採用香港財務報告準則第8號「經營分類」規定以主要營運決策者(「主要營運決策者」，亦即目標公司之董事會)就分配資源予各分類及評估其表現而定期審閱之目標公司相關部分之內部報告為基礎識別經營分類。

目標公司的業務活動只集中於物業發展的單一經營業務分類。此經營業務分類乃根據遵照於財務報告準則的會計政策編製的內部管理報告為基準和識別，並經常由主要營運決策者審閱。主要營運決策者監控來自物業發展的收益，主要營運決策者並無可供取用的獨立資料。主要營運決策者審閱目標公司整體年內的溢利，以作業績表現的評估。由於主要營運決策者並不經常獲提供有關資產或負債的分類分析，因此並無在此呈列。

### 地理資料

目標公司來自外部客戶的收益業務所在地區劃分僅產出自中國重慶，目標公司按資產所在地區劃分的非流動資產均位於中國。因此，並無呈列按地理資料而作的分類分析。



## 8. 收益

收益指銷售物業(已扣除營業稅及相關的稅項)產生之金額。

	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
銷售物業	-	-	277,027

## 9. 其他收入

	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
銀行利息收入	95	484	1,237
其他收入	-	-	32
	<u>95</u>	<u>484</u>	<u>1,269</u>

## 10. 財務成本

	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
利息支出：			
—應付股東款項	218,775	212,815	199,292
—根據股份購回協議之責任	82,353	57,784	46,930
—其他借款	-	-	23,589
—其他	5	119	54
	<u>301,133</u>	<u>270,718</u>	<u>269,865</u>
總財務成本	301,133	270,718	269,865
減：已資本化為發展中物業之金額	<u>(301,128)</u>	<u>(270,599)</u>	<u>(264,086)</u>
於損益扣除之財務費用	<u>5</u>	<u>119</u>	<u>5,779</u>

截至2015年、2016年及2017年12月31日止各年度資本化的借貸成本乃分別應用8.55%、8.55%及6%的資本化率計算，其為除特定為取得合資格資產而作出的借貸外，目標公司於往績記錄期間內尚未償還的借貸按適用的加權平均借貸成本計算。

## 11. 除所得稅支出前溢利／(虧損)

除所得稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)下列項目：

	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
已售物業成本	-	-	243,773
撇減發展中物業／持作出售物業	-	-	-
在損益中確認的存貨成本	-	-	243,773
員工成本(包括董事酬金在內)			
—薪金、津貼及其他福利	6,388	9,579	10,469
—界定供款退休金計劃的供款	750	940	1,126
減：已資本化為發展中物業之金額	(3,037)	(4,541)	(5,210)
於損益扣除之員工成本總額 (包括董事酬金(附註13))	4,101	5,978	6,385
核數師酬金	30	25	25
物業、廠房及設備之折舊	114	449	696
減：已資本化為發展中物業之金額	(25)	(49)	(49)
於損益扣除之折舊	89	400	647
有關租用物業的經營租賃的 最低租賃付款	599	595	451

## 12. 所得稅開支

	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
本年度			
—中國企業所得稅(「企業所得稅」)	-	1,976	1,710
—中國土地增值稅(「土地增值稅」)	-	-	3,026
—遞延稅項(附註27)	10,643	877	4,702
	10,643	2,853	9,438

根據中華人民共和國法例企業所得稅(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實行規例，目標公司及其中國附屬公司應課稅的稅率為25%。

中國土地增值稅之撥備乃根據相關中國稅務法律及規例所載之要求而估計。如適用，土地增值稅已按增值之累進稅率30%至60%作出撥備，加上若干寬免扣減，包括土地成本、貸款成本及相關物業發展開支。

所得稅開支可與損益及其他全面收益表之除所得稅前溢利對賬如下：

	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
除所得稅前溢利／(虧損)	26,630	(21,980)	21,377
按稅率25%計算	6,657	(5,494)	5,344
可扣減暫時差異的稅務影響	987	-	1,453
未確認稅務虧損之稅務影響	2,999	-	5,162
已確認稅務虧損之稅務影響	-	(4,390)	-
就稅務目的應課稅的特別寬免之稅務影響	-	14,678	(699)
就稅務目的不可扣稅開支之稅務影響	(2,377)	(2,817)	(6,525)
土地增值稅之稅務影響	2,377	876	4,703
年內所得稅開支	10,643	2,853	9,438

#### 11. 董事酬金及薪酬最高之五名人士

##### (i) 董事酬金

根據香港法例第622章《公司條例》(「該條例」)第383條及香港法例第622G章《公司(披露董事利益資料)規例》(「該規例」)披露之董事酬金總額如下：

截至2015年12月31日止年度

	基本			總計
	袍金	薪金及 其他福利	退休金 計劃供款	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>董事</b>				
陳良莊	-	-	-	-
劉會風	-	-	-	-
王高(附註a)	-	-	-	-
黃新	-	234	37	271
顧濤	-	-	-	-
	-	234	37	271

## 截至2016年12月31日止年度

	袍金 人民幣千元	基本 薪金及 其他福利 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>董事</b>				
陳良莊(附註c)	—	—	—	—
劉會風(附註c)	—	—	—	—
趙月君(附註b)	—	—	—	—
黃新(附註c)	—	242	54	296
顧濤(附註c)	—	—	—	—
	—	242	54	296

## 截至2017年12月31日止年度

	袍金 人民幣千元	基本 薪金及 其他福利 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>董事</b>				
謝曉華(附註d)	—	—	—	—
謝梅紅(附註d)	—	—	—	—
戴斌(附註d)	—	—	—	—
楊再卓(附註d)	—	212	47	259
邱良(附註d)	—	—	—	—
	—	212	47	259

## 附註：

- (a) 董事已於2016年辭任。
- (b) 董事已於2016年獲委任。
- (c) 董事已於2017年辭任。
- (d) 董事已於2017年獲委任。

目標公司在往績記錄期間內並無向目標公司的董事支付任何酬金作為邀請彼等加入目標公司的鼓勵(或在彼等加入之時支付)，亦無向彼等支付任何酬金作為彼等失去職位的補償。

往績記錄期間，董事概無放棄或同意放棄任何由目標公司支付的任何酬金。

(ii) 薪酬最高之五名人士

在往績記錄期間，目標公司的薪酬最高五名僱員如下：

	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
基本薪金及其他福利	805	686	686
酌情花紅	528	420	397
退休金計劃供款	403	421	421
	<u>1,736</u>	<u>1,527</u>	<u>1,504</u>

酬金介乎以下範圍：

	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
	人數	人數	人數
零至1,000,000港元	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

在往績記錄期間內，上述薪酬最高五名人士概無放棄或同意放棄任何酬金，而目標公司亦無向任何上述薪酬最高五名人士支付任何酬金作為邀請彼等加入目標公司之鼓勵(或在彼等加入之時支付)，或作為彼等失去職位之補償。

14. 股息

在往績記錄期間內，目標公司並無支付或宣派任何股息。

## 15. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	傢俬、 裝置及 設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本值</b>				
於2015年1月1日	–	229	322	551
添置	–	232	931	1,163
出售	–	–	–	–
於2015年12月31日及 於2016年1月1日	–	461	1,253	1,714
添置	–	1,853	106	1,959
出售	–	–	–	–
於2016年12月31日及 於2017年1月1日	–	2,314	1,359	3,673
轉讓自發展中物業(附註17)	16,366	–	–	16,366
添置	–	63	–	63
出售	–	–	–	–
於2017年12月31日	16,366	2,377	1,359	20,102
<b>累計折舊</b>				
於2015年1月1日	–	6	–	6
年內折舊	–	59	55	114
出售	–	–	–	–
於2015年12月31日及 於2016年1月1日	–	65	55	120
年內折舊	–	296	153	449
出售	–	–	–	–
於2016年12月31日及 於2017年1月1日	–	361	208	569
年內折舊	86	448	161	695
出售	–	–	–	–
於2017年12月31日	86	809	369	1,264
<b>賬面淨值</b>				
於2015年12月31日	–	396	1,198	1,594
於2016年12月31日	–	1,953	1,151	3,104
於2017年12月31日	16,280	1,568	990	18,838

## 16. 投資物業

	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
於1月1日之賬面值	877,000	981,000	1,065,000
添置(附註17)	61,430	75,777	55,924
調整產生的變動，淨額	<u>42,570</u>	<u>8,223</u>	<u>23,076</u>
往績記錄期間終結時的賬面值	<u><u>981,000</u></u>	<u><u>1,065,000</u></u>	<u><u>1,144,000</u></u>

目標公司之投資物業包括位於中國的土地及建築中的物業。

目標公司之投資物業在往績記錄期間內分別重估，而有關的估值是由持有公認及相關的專業資格的估值公司獨立估值師戴德梁行房地產顧問(廣州)有限公司進行，分別於2015年、2016年及2017年12月31日估值為人民幣981,000,000元、人民幣1,065,000,000元及人民幣1,144,000,000元。目標公司之管理層是因為外界估值師具備的市場知識、信譽、獨立性及有關的專業水準，才委聘此外界估值師進行估值。目標公司之管理層已經與估值師就彼等在往績記錄期間內各個報告日期進行估值時採用的估值假設及估值結果進行磋商。

## 公平值等級

目標公司的投資物業之公平值計量是採納資本化收入計算法，由於該等投資物業有重大的不可觀察之輸入數據，所以列作第三級。下文為估值投資物業時所用的估值方式及主要輸入數據的概要：

年份	公平值等級	估值方式及主要輸入數據	重大的不可觀察之輸入數據	不可觀察之輸入數據與公平值之關係
2015	第三級	資本化收入法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率； (2) 單位日租	(a) 資本化比率經計及租金收入資本化潛力、物業性質、當前市況後、資本化比率為4.0%	資本化比率越高，公平值越低。
			(b) 單位日租，採用直接比較法並計及時間、位置及個別因素及設施後，單位的基本級別日租每平方米為人民幣1.51元	單位日租越高，公平值越高。
2016	第三級	資本化收入法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率； (2) 單位日租	(a) 資本化比率經計及租金收入資本化潛力、物業性質、當前市況後、資本化比率為4.0%	資本化比率越高，公平值越低。
			(b) 單位日租，採用直接比較法並計及時間、位置及個別因素及設施後，單位的基本級別日租每平方米為人民幣1.57元	單位日租越高，公平值越高。



年份	公平值等級	估值方式及主要輸入數據	重大的不可觀察之輸入數據	不可觀察之輸入數據與公平值之關係
2017	第三級	資本化收入法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率； (2) 單位日租	(a) 資本化比率經計及租金收入資本化潛力、物業性質、當前市況後、資本化比率為4.0%  (b) 單位日租，採用直接比較法並計及時間、位置及個別因素及設施後，單位的基本級別日租每平方米為人民幣1.64元	資本化比率越高，公平值越低。  單位日租越高，公平值越高。

在往績記錄期間內，估值方式並無任何變動。

公平值計量及根據上述物業的最高及最佳用途（與彼等的實際用途並無差別）計算。

在往績記錄期間，並無任何轉入或轉出第三級或任何其他級別的事宜。目標公司之政策為在各報告期間結束時，公平值級別中各級的轉入或轉出在彼等發生的期間內確認。

期初及期末公平值結餘之對賬載列如下：

	投資物業 的公平值 人民幣千元	年度內損益 包括的未實現 收益的變動 人民幣千元
2015年1月1日結餘	877,000	
添置	61,430	
投資物業重估變動，淨額	42,570	42,570
<i>(第三級回復性公平值)</i>		
2015年12月31日及2016年1月1日結餘	981,000	
添置	75,777	
投資物業重估變動，淨額	8,223	8,223
<i>(第三級回復性公平值)</i>		
2016年12月31日及2017年1月1日結餘	1,065,000	
添置	55,924	
投資物業重估變動，淨額	23,076	23,076
<i>(第三級回復性公平值)</i>		
2017年12月31日結餘	1,144,000	

## 17. 發展中物業

於中國之發展中物業如下：

	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
土地使用權 (附註)	2,755,422	2,848,082	2,637,873
建造成本	115,358	362,046	299,546
其他	413,899	636,029	707,185
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
減：累計價值撇減	—	—	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>3,284,679</u>	<u>3,846,157</u>	<u>3,644,604</u>

附註： 土地使用權包括收購作物業發展之中國土地使用權之成本。

於2017年12月31日，若干發展中物業已根據一份售後租回協議轉讓予協議的訂約對方。目標公司保留發展有關物業的權利。與此同時，目標公司亦根據上述的售後租回協議抵押其土地使用權。有關詳情載於附註26。

下表為發展中物業賬面值於往績記錄期間內變動之對賬：

	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初	2,928,057	3,284,679	3,846,157
增加			
– 物業、廠房及設備折舊資本化	25	49	49
– 財務費用資本化	240,374	215,714	209,265
– 土地及其他發展成本	116,223	345,715	270,313
減：轉撥往物業、廠房及設備之 已落成物業	—	—	(16,366)
減：轉撥往持作出售用途的物業之 已落成物業	—	—	(664,814)
減：累積撇減價值	—	—	—
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
年終	<u>3,284,679</u>	<u>3,846,157</u>	<u>3,644,604</u>

## 18. 持作出售物業

	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
持作出售之已竣工物業	-	-	430,678
減：累計撇減價值	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>430,678</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>430,678</u>

於2017年12月31日，所有持作出售之已竣工物業均位於中國（2015年及2016年：無）

## 19. 貿易及其他應收款項

	附註	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
貿易應收款項	(i)	-	832	841
預付款及按金		3,039	2,441	5,449
其他應收款項	(ii)	901	29,453	25,391
		<u>3,940</u>	<u>32,726</u>	<u>31,681</u>

附註：

- (i) 有關金額亦即根據有關的買賣協議的條款出售的物業的可收回代價。貿易應收款項與設有分期付款條款的合約有關。

目標公司設有一項政策，給予其貿易客戶平均8至30日的信貸寬限期。目標公司設立正式信貸政策是為了透過定期審視應收款項及對逾期未付的賬目採取跟進行動而監控目標公司所承受的信貸風險。目標公司對所有要求信貸金額達到若干數目以上的客戶均會進行信貸評估。

下文載列貿易應收款項的賬齡分析，此乃根據賬單登出日期而呈列，並無個別或共同視作減值：

	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
並無逾期或減值	<u>-</u>	<u>832</u>	<u>841</u>

目標公司董事認為有關客戶的信貸質素並無任何重大變動，而近期亦無任何逾期還款的記錄，因此，有關金額被視作可收回。貿易及其他應收款項的其他類別並無載有任何已減值資產。

- (ii) 於2015年12月31日，包括在其他應收款項約人民幣540,000元為應收目標公司的關連公司的款項（2016年及2017年：無），而結餘款項為無抵押、不計息及須按要求即期償還。

**20. 應收股東款項**

於2016年及2017年12月31日，分別約人民幣55,000,000元及人民幣9,114,000元為應收股東中核房地產開發有限公司（「中核房地產」）款項（2015年：無），而有關款項為無抵押、不計息及須按要求即期償還。

**21. 受限制及已抵押存款**

目標公司之受限制銀行按金乃按人民幣計值。有關款項乃指向預售物業的買方收取的按金。此等按金乃受限制只可用於支付發展項目的建築成本，在有關項目落成之後，目標公司將可自由使用有關款項。

**22. 現金及現金等值項目**

	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
現金及現金等值項目	4,229	19,783	28,259

於2015、2016及2017年12月31日，現金及現金等值項目乃按人民幣計值，此乃目標公司之功能貨幣。在往績記錄期間內，存於銀行的現金按當時市場息率計息。

**23. 貿易及其他應付預付款**

	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
貿易應付款項(附註)	79,167	125,687	130,881
累計應付款項	572	847	968
其他應付款項	1,485	18,362	19,590
	<u>81,224</u>	<u>144,896</u>	<u>151,439</u>

附註：貿易應付款項乃指應付予供應商及承建商款項。供應商及承建商給予的信貸條款乃依據有關的合同規定，而應付款項乃一般須在30至60日內付款。目標公司已制定財務風險管理政策，以確保所有應付款項均在信貸寬限期內支付。

下文載列根據2015、2016及2017年12月31日的賬單發出日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
即期或少於一個月	79,132	87,081	51,218
1至3個月	35	38,561	72,991
3個月以上但少於12個月	-	45	6,672
	<u>79,167</u>	<u>125,687</u>	<u>130,881</u>

包括在貿易應付款項內分別為於2015、2016及2017年12月31日應付關連公司的款項分別約人民幣78,359,000元、人民幣123,033,000元及人民幣114,211,000元。有關關連人士披露的詳情載於附註34。

## 24. 應付股東款項

	<b>2015</b> 人民幣千元	<b>2016</b> 人民幣千元	<b>2017</b> 人民幣千元
應付中核房地產的款項	<u>3,350,608</u>	<u>3,654,547</u>	<u>3,943,839</u>
應償還的賬面值 (根據貸款協議所載的預設還款日期計算)			
按要求即期還款或一年內還款	3,350,608	3,654,547	3,943,839
一年以上，但不超過兩年	—	—	—
兩年以上，但不超過五年	—	—	—
五年之後	—	—	—
	<u>3,350,608</u>	<u>3,654,547</u>	<u>3,943,839</u>

結餘款項乃指往績記錄期間內的應付主要股東款項，此乃無抵押及按年息率6%至8.55%計息，還款期為一年。

於2015、2016及2017年12月31日，分別為人民幣3,350,608,000元、人民幣3,654,547,000元及人民幣3,943,839,000元之款項，已用作目標公司之物業發展並全部按人民幣計值，而人民幣乃目標公司之功能貨幣，因此毋需承受任何外匯風險。

## 25. 根據股份購回協議之責任

	<b>2015</b> 人民幣千元	<b>2016</b> 人民幣千元	<b>2017</b> 人民幣千元
年初還款	<u>950,000</u> (300,000)	<u>650,000</u> —	<u>650,000</u> (650,000)
年終	<u>650,000</u>	<u>650,000</u>	<u>—</u>
	<b>2015</b> 人民幣千元	<b>2016</b> 人民幣千元	<b>2017</b> 人民幣千元
分析：			
流動負債	—	650,000	—
非流動負債	<u>650,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>650,000</u>	<u>650,000</u>	<u>—</u>

根據訂立日期為2014年10月9日的股份購回協議，北京豐匯正榮投資管理中心認購目標公司股本中20,000,000股股份，總認購價為現金人民幣950,000,000元。

根據該協議，目標公司有責任須在三年期間結束後隨即購回全部股份。購回價的金額相等於認購金額加上按年息率8.55%計息的利息。

在截至2015年12月31日止年度，總認購價已根據補充協議減至人民幣650,000,000元。

於2017年12月31日，目標公司已按人民幣650,000,000元購回全部股份，相當於股本中的20,000,000股股份。

## 26. 其他借款

於2017年4月11日，目標公司與訂約對方（其為獨立第三方）訂立售後租回協議，出售目標公司之發展中物業（賬面值為人民幣300,000,000元（2015及2016年12月31日：無））。有關的租約為6年，應於2023年支付，參考中國人民銀行所報的五年以上貸款息率的95%計算的浮動息率計算利息。

售後租回協議為一項交易，在此項交易中，目標公司出售其物業，並同時同意在協定的日期按協定的價格購回有關物業。購回價已經釐定，而目標公司仍然保留權利可就有關物業進行物業發展。

出售有關物業所得的款項根據香港會計準則39號確認為財務負債，而租賃付款則為支付財務負債。

根據售後租回協議出售的物業並無從財務狀況表內取消確認，但列作財務負債中的「抵押品」，因為目標公司保留絕大部份所有有關物業發展的權利。

於2017年12月31日，目標公司已把其土地使用權（賬面值為人民幣383,281,000元）抵押，作為保證，為由最終控股公司就售後租回協議提供擔保。

根據法律意見，此售後購回安排被當作其他借款而非融資租賃。

就有關安排而言，訂約對方擁有對已轉讓物業的追索權。

	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
其他借款			
有抵押的其他借款	—	—	303,980
於年終，其他借款的到期日如下：			
按要求即期償還或一年內償還	—	—	6,980
一年以上，但不超過兩年	—	—	56,500
兩年以上，但不超過五年	—	—	240,500
			303,980
包括在流動負債，一年內到期的金額	—	—	(6,980)
一年後到期的金額	—	—	297,000

## 27. 遞延稅項資產／負債

下文載列遞延稅項資產／(負債)，作財務報告用途：

	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
遞延稅項資產	–	1,179	2,246
遞延稅項負債	<u>(46,356)</u>	<u>(48,412)</u>	<u>(54,181)</u>
	<u>(46,356)</u>	<u>(47,233)</u>	<u>(51,935)</u>

往績記錄期間內的遞延稅項資產／(負債) 主要部份及變動如下：

	土地 增值稅 人民幣千元	重估物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年1月1日	–	(35,713)	(35,713)
計入損益	<u>–</u>	<u>(10,643)</u>	<u>(10,643)</u>
於2015年12月31日及2016年1月1日	–	(46,356)	(46,356)
計入損益	<u>1,179</u>	<u>(2,056)</u>	<u>(877)</u>
於2016年12月31日及2017年1月1日	1,179	(48,412)	(47,233)
計入損益	<u>1,067</u>	<u>(5,769)</u>	<u>(4,702)</u>
於2017年12月31日	<u>2,246</u>	<u>(54,181)</u>	<u>(51,935)</u>

## 28. 註冊資本

## (a) 註冊資本

	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
註冊資本	<u>30,000</u>	<u>30,000</u>	<u>50,000</u>

截至2017年12月31日止年度，兩名股東分別出資人民幣16,000,000元及人民幣4,000,000元就股份購回協議購回目標公司之人民幣20,000,000元註冊資本。有關詳情載於附註25。

## (b) 資本管理政策

目標公司之資本管理的主要目的是保障目標公司以持續經營的模式經營業務，從而能夠持續為權益擁有人提供回報及為其他持份者提供利益，並透過產品定價與其風險水平掛鉤的方式，向股東提供適當的回報。

目標公司管理其資本架構，並就經濟情況變動及相關資產的風險特性作出調整。目標公司可能調整向權益擁有人派發之股息、籌集新的股本或出售資產以削減債務，以維持或調整資本結構。目標公司毋須受任何外界施加的資本規定。在往績記錄期間內，並無為管理資本的目的、政策或程序而作出任何改動。



在往績記錄期間內，目標公司向其股東及其他財務機構取得資金以應付所有營運需求。

目標公司監控其資本，把其最高權益總額維持在合理水平。在各報告期間終結時的權益總額如下：

	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
權益總額	147,254	122,421	154,360

## 29. 現金流量資料－融資活動

融資活動產生的負債對賬：

	應付 股東款項 (附註24) 人民幣千元	應收 股東款項 (附註20) 人民幣千元	根據股份 購回協議 之責任 (附註25) 人民幣千元	其他借貸 (附註26) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年1月1日	2,208,572	(3,000)	950,000	-	3,155,572
現金流量之變動：					
由新取得貸款提供的款項	923,260	-	-	-	923,260
償還貸款	-	-	(300,000)	-	(300,000)
根據股份購回協議已付的利息部份	-	-	(82,359)	-	(82,359)
償還應付股東款項	-	3,000	-	-	3,000
融資現金流量變動總額：	3,131,832	-	567,641	-	3,699,473
其他變動：					
建築中物業之資本化借貸成本	218,776	-	82,359	-	301,135
其他變動總額	218,776	-	82,359	-	301,135
2015年12月31日及2016年1月1日	3,350,608	-	650,000	-	4,000,608
現金流動之變動：					
由新取得貸款提供的款項	92,500	-	-	-	92,500
根據股份購回協議已付的利息部份	-	-	(57,902)	-	(57,902)
向股東提供墊款	-	(55,000)	-	-	(55,000)
融資現金流量變動總額：	3,443,108	(55,000)	592,098	-	3,980,206
其他變動：					
建築中物業之資本化借貸成本	211,439	-	57,902	-	269,341
其他變動總額	211,439	-	57,902	-	269,341
2016年12月31日及2017年1月1日	3,654,547	(55,000)	650,000	-	4,249,547

	應付 股東款項 (附註24) 人民幣千元	應收 股東款項 (附註20) 人民幣千元	根據股份 購回協議 之責任 (附註25) 人民幣千元	其他借貸 (附註26) 人民幣千元	總計 人民幣千元
2016年12月31日及2017年1月1日	3,654,547	(55,000)	650,000	-	4,249,547
由新取得貸款提供的款項	90,000	-	-	300,000	390,000
償還貸款	-	-	(650,000)	(1,000)	(651,000)
根據股份購回協議已付的利息部份	-	-	(32,709)	-	(32,709)
其他借貸已付的利息部份	-	-	-	(5,725)	(5,725)
償還應付股東款項	-	45,886	-	-	45,886
融資現金流量變動總額：	3,744,547	(9,114)	(32,709)	293,275	3,995,999
其他變動：					
利息支出	-	-	-	5,725	5,725
建築中物業之資本化借貸成本	199,292	-	32,709	-	232,001
交易成本	-	-	-	4,980	4,980
其他變動總額	199,292	-	32,709	10,705	242,706
2017年12月31日	3,943,839	(9,114)	-	303,980	4,238,705

### 30. 僱員退休福利

#### 界定供款退休金計劃

根據中國勞工法例規定，目標公司為其中國僱員參加了由省市政府籌辦之界定供款退休金計劃。目標公司須按合資格僱員薪金之指定百分比範圍向計劃作出供款。

根據各計劃，除上述供款外，目標公司就其僱員之退休及其他退休後福利概無其他付款責任。

### 31. 經營租賃承擔

#### 承租人

於報告期末，目標公司根據不可撤銷之經營租賃於下列期限就辦公室物業及員工宿舍應付之日後最低租金承擔如下：

	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
一年內	270	355	387
一年後及五年內	-	-	110
	270	355	497

## 32. 資本承擔

	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
物業建築及開發成本	413,251	568,682	135,002

## 33. 或然負債

在往績記錄期間內，目標公司並無任何其他重大或然負債。

## 34. 關連人士交易

在往績記錄期間內，除本報告的其他章節所披露的關連人士交易外，目標公司與關連人士曾進行以下重大交易：

## (a) 與關連人士之重大交易

關連人士	附註	交易性質	交易金額			結欠的結餘款額		
			2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
中國核工業第二建設有限公司(「中核工業」)	(i)	應付建築費	88,971	154,395	72,392	78,359	90,993	72,553
中核華泰建設有限公司(「中核華泰」)	(i)	應付建築費	-	63,101	34,717	-	25,176	40,883
鄭州中核岩土工程有限公司(「鄭州中核」)	(i)	應付建築費	-	12,419	9,672	-	6,864	775
中核房地產	(ii)	應付股東貸款利息	218,775	212,815	199,292	3,350,606	3,654,547	3,943,839
			<u>307,746</u>	<u>442,730</u>	<u>316,073</u>	<u>3,428,965</u>	<u>3,777,580</u>	<u>4,058,050</u>

附註：

- (i) 中核工業、中核華泰及鄭州中核均為中國核工業建設股份有限公司(其為目標公司之最終控股公司)之附屬公司。截至2015、2016及2017年12月31日止年度應付中核工業、中核華泰及鄭州中核建築費均為根據有關各方互相協定的條款，並參考有關的建築合約的當前市價後釐定。
- (ii) 在往績記錄期間內，中核房地產為目標公司之控股股東。應付中核房地產的款項為無抵押、按年息率6%至8.55%計息，還款期為一年。詳情載於附註24。

## (b) 主要管理人員補償

董事被視作目標公司的主要管理人員。有關詳情載於附註13。

(c) 最終控股公司提供的擔保

在往績記錄期間內，最終控股公司中國核工業建設集團公司曾就一份售後租回協議的可售回股份及責任提供擔保。

35. 金融工具－風險管理

目標公司之主要金融工具包括現金及銀行存款。此等金融工具的主要用途為籌集資金以供目標公司之營運用途。目標公司有多種其他金融資產及負債，例如貿易及其他應收款項及貿易及其他應付款項，此乃從其業務營運中直接產生。

目標公司的政策是(而在整個回顧年度內均是如此)不買賣金融工具。目標公司之金融工具產生的主要風險為利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。董事會審閱及同意管理各項此等風險的政策，現概述如下：

**利率風險**

由於目標公司的全部計息應收銀行款項均為固定利息，因此，目標公司因市場利率變動而須承受的風險有限。

**外匯風險**

目標公司的金融資產及負債毋須承受外匯風險。人民幣兌外幣的匯率波動或會影響目標公司的經營業績。然而，外幣交易須承受的風險被視為有限。

**信貸風險**

信貸風險乃指因交易對方不根據金融工具或客戶合約履行其責任，而導致財務上的損失。目標公司須承受信貸風險，此乃從銷售物業及金融活動(主要包括貿易應收款項、其他應收款項、銀行及財務機構存款等)中產生。

**流動資金風險**

基於目標公司業務之資金密集性，目標公司確保其維持足夠的現金及信貸額以應付其流動資金需求。預期目標公司將有足夠的資金來源以管理其流動資金及財務狀況。

於報告期間終結時，根據已訂約的無折讓付款為基準，目標公司之金融負債的到期狀況如下：

	按要求 即期償還 人民幣千元	兩年至 五年 人民幣千元	無折讓 現金流總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
<b>2015年12月31日</b>				
貿易及其他應付款項	81,224	–	81,224	81,224
應付股東款項	3,350,608	–	3,350,608	3,350,608
根據股份購回協議之責任	57,784	696,930	754,714	650,000
<b>2016年12月31日</b>				
貿易及其他應付款項	144,896	–	144,896	144,896
應付股東款項	3,654,547	–	3,654,547	3,654,547
根據股份購回協議之責任	696,930	–	696,930	650,000
<b>2017年12月31日</b>				
貿易及其他應付款項	151,439	–	151,439	151,439
應付股東款項	3,943,839	–	3,943,839	3,943,839
其他借貸	21,045	330,269	351,314	303,980

### 36. 金融工具分類

按攤銷成本列賬之金融資產及按攤銷成本列賬之金融負債載列如下：

	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
<b>按攤銷成本列賬之金融資產</b>			
貿易及其他應收款項	3,940	32,726	31,681
受限制及有抵押存款	–	90,240	26,000
現金及現金等值物項目	4,229	19,783	28,259
	<u>8,169</u>	<u>142,749</u>	<u>85,940</u>
<b>按攤銷成本列賬之金融負債</b>			
貿易及其他應收款項	81,224	144,896	151,439
應付股東款項	3,350,608	3,654,547	3,943,839
根據股份購回協議之責任	650,000	650,000	–
其他借貸	–	–	303,980
	<u>4,081,832</u>	<u>4,449,443</u>	<u>4,399,258</u>

並非按公平值的金融工具包括現金及現金等值項目、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項、應付股東款項、根據股份購回協議之責任及根據售後租回協議之責任。

由於屬短期性質，現金及現金等值物、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項、應付股東款項、根據股份購回協議之責任及根據售後租回協議之責任的賬面值大概相當於公平值。

**37. 財務擔保合約**

目標公司就若干銀行因若干購買目標公司物業的買方安排按揭貸款而提供信貸額而分別於2016年及2017年12月31日提供擔保約人民幣254,506,000元及人民幣554,095,000元。根據有關擔保的條款，若上述買方違約而逾期支付按揭還款，則目標公司須負債償還尚未償還的按揭本金額，累計利息及有關違約買方結欠有關銀行的罰款，而目標公司有權對違約買方採取法律行動以追討損失及向違約買方收回有關物業。上述的擔保將會在向物業買方交付有關物業及發出有關房產擁有權證書後終止。管理層在評估市場現況及前景後，預計住房買方違約逾期不支付按揭貸款的可能性不高，而倘若違約，由於有關的損失亦將會因出售已收回的有關物業所收到的款項而適當地緩解，因此，因違約而產生的負債款額將為甚小，故並無在賬目內為財務擔保提撥準備。

**38. 報告期間事項**

在報告期間後，並無錄得任何應予報告的事項。

**39. 報告期間後的財務報表**

目標公司並無編製2018年6月27日後任何期間的經審核財務報表。

下文載列重慶核盛截至2015、2016及2017年12月31日止三個年度各年的管理層討論與分析。

### 截至2017年12月31日止年度

#### A. 業務回顧

在本年度內，重慶核盛向客戶交付住宅及零售物業發展項目第一期的建築面積39,051平方米，並錄得來自銷售物業所獲得的總收益人民幣277,000,000元。重慶核盛繼續其發展活動，依預定時間表發展第一期。已產生的建築成本合共人民幣271,400,000元已列於發展中及投資物業項下作為發展成本。於2017年12月31日，發展成本為人民幣430,700,000元的第一期物業的建築面積73,345平方米已經竣工。此等已訂約的銷售將會在2018年上半年交付予客戶。第二期項目的建築工程（可銷售建築面積合共680,195平方米）將會在2018年動工。

#### B. 財務回顧

##### 收益及利潤率

重慶核盛在本年度內的物業銷售合共達人民幣277,000,000元，此乃本年度內交付的第一批物業。已交付物業乃按每平方米7,245元的整體平均售價出售。物業銷售的毛利率為12.0%。

##### 經營支出

重慶核盛於2016年開始預售第一期物業。追隨過去兩年進行的預售活動，本年度內的銷售及市場推廣支出合共為人民幣18,300,000元，而行政及其他經營支出在人民幣12,200,000元的水平站穩。經營支出包括員工成本合共人民幣11,600,000元，其中人民幣5,200,000元已資本化並列作發展中物業成本。

##### 財務成本

本年度內計入債務的財務成本合共為人民幣269,900,000元。計息的債務包括由重慶核盛的控股股東中核房地產開發有限公司（「中核」）提供的墊款以及分別根據股份購回協議及售後退回協議應對兩名第三方承擔的責任。大部份已產生的財務成本已資本化並列作發展中項目的成本，剩餘的人民幣5,800,000元在本年度內經營業績中扣減。本年內的借貸成本已按年率6%予以資本化。



### 非經營項目

非經營項目乃指發展中的投資物業公平值增加人民幣23,100,000元。

### 稅項

所得稅支出合共人民幣9,400,000元已於本年度內在溢利中扣除，包括就已出售物業撥備土地增值稅人民幣3,000,000元。本年度內就應課稅盈利繳納的企業所得稅撥備人民幣1,700,000元、以及遞延稅項人民幣4,700,000元（因重估投資物業而產生的遞延負債5,800,000元（扣除確認為土地增值稅的遞延稅項資產人民幣1,100,000元）而產生）。

### 股東應佔溢利

重慶核盛在本年度內錄得重慶核盛股東應佔的綜合除稅後溢利人民幣11,900,000元。

### 流動資金及財務資源

項目在2017年落成第一期，在2017年向客戶交付該等已訂約物業後，於2017年12月31日，第一期尚有餘下的建築面積190,947平方米的住宅單位、服務式公寓、辦公室及零售物業，以及2,006個泊車位，其中建築面積112,396平方米已經竣工，當中建築面積41,872平方米已訂約銷售，有關的價值為人民幣2,830,000元，而第一期的餘下面積待辦妥最終驗收手續後，將可予銷售，而第二期的地盤平整工程正動工。預期發展中物業將於2020年全部落成。流動資產亦包括持作出售用途的已落成物業人民幣430,700,000元、貿易及其他應收款項人民幣31,700,000元、預付所得稅人民幣14,900,000元、向股東提供的免息及無抵押墊款人民幣9,100,000元、有限制的已抵押存款人民幣26,000,000元以及現金及現金等值項目人民幣28,300,000元。

非流動資產包括項目第二期建築面積248,800平方米，公平市值為人民幣1,144,000,000元的發展中及擬長期持有的投資物業、汽車、廠房及設備合共人民幣18,800,000元以及遞延稅項資產人民幣2,200,000元。

在本年度終結日期，重慶核盛的債務合共人民幣4,247,800,000元，包括應付中核的金額（賬面值人民幣3,943,800,000元，此乃無抵押、計息及須於一年內償還）及財務負債人民幣304,000,000元（有關向第三方出售項目內的若干物業後的責任，而重慶核盛須在六年之後（亦即在2023年）租回有關物業，按協定的價格及日期購回有關物業。債務的93.0%須於有關年結日之日起計十二個月內償還、1.3%在一至兩年內償還、而餘下的5.7%在兩年後償還。於2017年12月31日，重慶核盛根據其與一名第三方在2014年訂立的股份購回協議，按認購價人民幣650,000,000元購回重慶核盛的人民幣20,000,000元股本，而重慶核盛根據該協議的責任已完全解除。

應付中核的金額按年息率6%起的息率計息，為期一年。有關售後租回的責任的負債按流動息率（即中國銀行所報的五年以上貸款息率的95%）計息。

資產負債比率乃按總債務（已扣除現金及現金等值項目）（「淨債項」）除以重慶核盛的股權加淨債項，在年結日為99.5%。年結日之淨債項合共為人民幣4,219,500,000元。資產負債比率高企顯示重慶核盛非常依賴中核，而中核給予重慶核盛持續的財務支持，使重慶核盛能持續經營業務。

在年結日，流動資產維持在人民幣4,185,300,000元，而流動負債合共為人民幣4,844,800,000元。重慶核盛有流動負債淨額人民幣659,500,000元。此狀況顯示，倘若中核及重慶核盛的其他股東並不向重慶核盛提供財務支持，則不能確定重慶核盛能否滿足本身的營運資金需求及在負債到期時，是否具備償還有關負債的能力。

就重慶核盛與一名訂約對方訂立售後租回協議，由訂約對方收購有關項目的若干物業而言，重慶核盛已抵押其土地使用權（賬面值人民幣383,300,000元），為重慶核盛在日後購回有關物業作保證。於2017年12月31日，此有抵押債務的尚未償還款項為人民幣304,000,000元，而已抵押物業足以抵償此筆款項。

#### *所持重大投資及有關重大投資或資本資產的未來計劃*

重慶核盛除於該等物業擁有權益外，並無持有任何重大投資，亦無任何不屬於日常業務過程中進行並有關重大投資或資本資產計劃。重慶核盛並無任何新業務的計劃。

#### *或然負債及資產抵押*

於2017年12月31日，重慶核盛並無任何或然負債或資產抵押。

### 收購或出售附屬公司及聯營公司

在截至2017年12月31日止年度，並無收購或出售附屬公司及聯營公司。

### C. 庫務管理

重慶核盛主要經營物業發展業務，此乃全部在中國進行及以重慶核盛的功能貨幣人民幣計值。由於所有重慶核盛的財務資產及負債均以人民幣計值，重慶核盛的財務資產及負債均毋須承受外匯風險。

就市場利率變動的風險而言，重慶核盛承受的風險有限，因為其大部份的計息債務均按固定利率計息。

### D. 僱員

重慶核盛招聘有才幹的適當員工擔任物業發展業務內各個職位。在本年度內，重慶核盛支付的員工成本約共人民幣11,600,000元，其中人民幣1,500,000元已支付予五名最高薪酬僱員，而重慶核盛的董事概無獲支付任何酬金。僱員乃根據各自的履歷資格及經驗、工作性質及表現，按中國重慶的地方職場上就有關職務所支付的薪酬釐定有關的薪酬待遇。

## 截至2016年12月31日止年度

### A. 業務回顧

在本年度內，重慶核盛繼續發展項目第一期的總樓面面積215,811平方米。已產生的建築成本為人民幣366,600,000元已列於發展中及投資物業項下作為發展成本。於2016年12月31日，第一期物業的總樓面面積88,656平方米已訂約銷售，合共涉及人民幣495,700,000元。預期第一期的發展中物業將於2017年或2018年初落成。

### B. 財務回顧

#### 收益及利潤率

第一批發展中物業將於2017年或2018年初落成，已訂約銷售將會在當時確認為收益。在本年度內並無產生任何收益。

### 經營支出

重慶核盛於本年度內開始配合預售第一期的發展中物業。已開始進行的預售及發展活動，本年度內的銷售及市場推廣支出合共為人民幣18,800,000元，而行政及其他經營支出則增至人民幣11,800,000元。經營支出包括員工成本合共人民幣10,500,000元，其中人民幣4,500,000元已資本化並列作發展中物業成本。

### 財務成本

本年度內的財務成本為計入債務的利息合共人民幣270,700,000元。計息的債務包括由中核提供的墊款以及根據股份購回協議應向第三方承擔的責任。大部份已產生的財務成本已資本化並列作發展中項目的成本，剩下極少數目的利息已在本年度內經營業績中扣減。本年度內的借貸成本已按年率8.55%予以資本化。

### 非經營項目

非經營項目乃指發展中的投資物業公平值增加人民幣8,200,000元。

### 稅項

所得稅支出合共人民幣2,900,000元已於本年度內在溢利中扣除，包括企業所得稅撥備人民幣2,000,000元及遞延稅項人民幣1,000,000元（因重估投資物業而產生的遞延負債2,100,000元，並扣除確認為土地增值稅的遞延稅項資產人民幣1,100,000元而產生）。

### 股東應佔溢利

重慶核盛在本年度內錄得重慶核盛股東應佔的綜合除稅後虧損人民幣24,800,000元。

### 流動資金及財務資源

於2016年12月31日，項目第一期的建築面積215,811平方米的住宅單位、服務式公寓、辦公室及零售物業以及2,006個泊車位正在發展中，其中建築面積88,656平方米的住宅單位已經訂約出售，就此涉及的價值合共為人民幣495,700,000元。發展中物業的有總賬面值人民幣3,846,200,000元，其中預期項目第一期將於2017年或2018年初落成，而第二期則將約於2020年落成。流動資產亦包括貿易及其他應收款項人民幣32,700,000元、預繳所得稅人民幣4,700,000元、向股東提供的免息及無抵押墊款人民幣55,000,000元、以有限制已抵押存款人民幣90,200,000元及現金及現金等值項目人民幣19,800,000元。

非流動資產包括項目第二期建築面積248,800平方米，公平市值為人民幣1,065,000,000元的發展中及擬長期持有的投資物業、汽車、廠房及設備合共人民幣3,100,000元以及遞延稅項資產人民幣1,200,000元。

在本年度終結日期，重慶核盛的債務合共人民幣4,304,600,000元，包括應付中核的金額（賬面值人民幣3,654,600,000元，此乃無抵押、計息及須於一年內償還）及財務負債人民幣650,000,000元（有關應向第三方支付款項的責任），而重慶核盛須負責按已削減認購金額人民幣650,000,000元，按年度計算的回報率（即年息率8.55%）向認購人購回人民幣20,000,000元之股本。重慶核盛的所有債務均須由年結日起計十二個月內到期償還。

應付中核的金額按年息率6%起的息率計息，為期一年。重慶核盛購回本身股本的責任乃按年息率8.55%的固定息率計算回報率。

資產負債比率乃按總債務（已扣除現金及現金等值項目）（「淨債項」）除以重慶核盛的虧絀加淨債項，在年結日為100.2%。年結日之淨債項合共為人民幣4,284,800,000元。資產負債比率高企顯示重慶核盛非常依賴中核，而中核給予重慶核盛持續的財務支持，使重慶核盛能持續經營業務。

在年結日，流動資產維持在人民幣4,048,600,000元，而流動負債合共為人民幣4,947,100,000元。重慶核盛有流動負債淨額人民幣898,500,000元。此情況顯示，倘若中核及重慶核盛的其他股東並不向重慶核盛提供財務支持，則不能確定重慶核盛能否滿足本身的營運資金需求及在負債到期時，是否具備償還有關負債的能力。

#### *所持重大投資及有關重大投資或資本資產的未來計劃*

重慶核盛除於該等物業擁有權益外，並無持有任何重大投資，亦無任何不屬於日常業務過程中進行並有關重大投資或資本資產的計劃。重慶核盛並無任何新業務的計劃。

#### *或然負債及資產抵押*

於2016年12月31日，重慶核盛並無任何或然負債或資產抵押。

#### *收購或出售附屬公司及聯營公司*

在截至2016年12月31日止年度，並無收購或出售附屬公司及聯營公司。

### C. 庫務管理

重慶核盛主要經營物業發展業務，此乃全部在中國進行及以重慶核盛的功能貨幣人民幣計值。由於所有重慶核盛的財務資產及負債均以人民幣計值，重慶核盛的財務資產及負債均毋須承受外匯風險。

就市場利率變動的風險而言，重慶核盛承受的風險有限，因為其大部份的計息債務均按固定利率計息。

### D. 僱員

重慶核盛招聘有才幹的適當員工擔任物業發展業務內各個職位。在本年度內，重慶核盛支付的員工成本約共人民幣10,500,000元，其中人民幣1,500,000元已支付予五名最高薪酬僱員，而重慶核盛的董事概無獲支付任何酬金。僱員乃根據各自的履歷資格及經驗、工作性質及表現，按中國重慶的地方職場上就有關職務所支付的薪酬釐定有關的薪酬待遇。

## 截至2015年12月31日止年度

### A. 業務回顧

在本年度內，重慶核盛由於在2014年購入地盤上有關地段的土地使用權，繼續發展項目第一期的建築面積215,811平方米。已產生的建築成本為人民幣116,900,000元，已列於發展中物業項下作為發展成本。預期第一期的發展中物業將於2016年開始預售。

### B. 財務回顧

#### 收益及利潤率

重慶核盛預期第一批發展中物業最早將於2017年或2018年初落成。在本年度內並無產生任何收益。

#### 經營支出

重慶核盛於本年度內的銷售及市場推廣支出合共為人民幣6,100,000元，而行政及其他經營支出則為人民幣10,000,000元。經營支出包括員工成本合共人民幣7,100,000元，其中人民幣3,000,000元已資本化並列作發展中物業成本。



### 財務成本

本年度內的財務成本為計入債務的利息合共人民幣301,000,000元。計息的債務包括由中核提供的墊款以及根據一份在2014年訂立的股份購回協議應向第三方承擔的責任。大部份已產生的財務成本已資本化並列作發展中項目的成本，剩下極少數目的利息已在本年度內經營業績中扣減。本年度內的借貸成本已按年率8.55%予以資本化。

### 非經營項目

非經營項目乃指發展中的投資物業公平值增加人民幣42,600,000元。

### 稅項

所得稅支出合共人民幣10,600,000元已於本年度內在溢利中扣除，包括重估投資物業之遞延稅項撥備。

### 股東應佔溢利

重慶核盛在本年度內錄得重慶核盛股東應佔的綜合除稅後溢利人民幣16,000,000元。

### 流動資金及財務資源

於2015年12月31日，項目第一期的總樓面面積215,811平方米的住宅單位、服務式公寓、辦公室及零售物業以及2,006個泊車位正在發展中，而第二期物業之建築工程尚未展開。發展中物業附有總賬面值人民幣3,284,700,000元，預期項目第一期於2017年或2018年初落成，而第二期則將約於2020年落成。流動資產亦包括貿易及其他應收款項人民幣3,900,000元及現金及現金等值項目人民幣4,200,000元。

非流動資產包括項目第二期總樓面積248,800平方米，公平市值為人民幣981,000,000元的發展中及擬長期持有的投資物業、汽車、廠房及設備合共人民幣1,600,000元。

在本年度終結日期，重慶核盛的債務合共人民幣4,000,600,000元，包括應付中核的金額（賬面值人民幣3,350,600,000元，此乃無抵押、計息及須於一年內償還）及財務負債人民幣650,000,000元（有關向第三方支付款項的責任），而重慶核盛須負責按認購金額人民幣950,000,000元，按年度計算的回報率（即年息率8.55%）購回人民幣20,000,000元之股本。在本年度內，根據一項補充協議，繼於本年度承擔償還人民幣300,000,000元之責任後，認購價已經削減至人民幣650,000,000元。重慶核盛的83.8%債務均須由年結日起計十二個月內到期償還，另16.2%則須在兩年內償還。



應付中核的金額按年息率6%起的息率計息，為期一年。重慶核盛購回本身股本的責任乃按年息率8.55%的固定息率計算回收率。

資產負債比率乃按總債務(已扣除現金及現金等值項目)(「淨債項」)除以重慶核盛的股權加淨債項，在年結日為99.6%。年結日之淨債項合共為人民幣3,996,400,000元。資產負債比率高企顯示重慶核盛非常依賴中核，而中核給予重慶核盛持續的財務支持，使重慶核盛能持續經營業務。

在年結日，流動資產維持在人民幣3,292,900,000元而流動負債合共為人民幣3,431,800,000元。重慶核盛有流動負債淨額人民幣139,000,000元。此情況顯示，倘若中核及重慶核盛的其他股東並不向重慶核盛提供財務支持，則不能確定重慶核盛能否滿足本身的營運資金需求及在負債到期時，是否具備償還有關負債的能力。

#### *所持重大投資及有關重大投資或資本資產的未來計劃*

重慶核盛除於該等物業擁有權益外，並無持有任何重大投資，亦無任何不屬於日常業務過程中進行並有關重大投資或資本資產的計劃。重慶核盛並無任何新業務的計劃。

#### *或然負債及資產抵押*

於2015年12月31日，重慶核盛並無任何或然負債或資產抵押。

#### *收購或出售附屬公司及聯營公司*

在截至2015年12月31日止年度，並無收購或出售附屬公司及聯營公司。

### **C. 庫務管理**

重慶核盛主要經營物業發展業務，此乃全部在中國進行及以重慶核盛的功能貨幣人民幣計值。由於所有重慶核盛的財務資產及負債均以人民幣計值，重慶核盛的財務資產及負債均毋須承受外匯風險。

就市場利率變動的風險而言，重慶核盛承受的風險有限，因為其大部份的計息債務均按固定利率計息。

### **D. 僱員**

重慶核盛招聘有才幹的適當員工擔任物業發展業務內各個職位。在本年度內，重慶核盛支付的員工成本約共人民幣7,100,000元，其中人民幣1,700,000元已支付予五名最高薪酬僱員，而重慶核盛的董事概無獲支付任何酬金。僱員乃根據各自的履歷資格及經驗、工作性質及表現，按中國重慶的地方職場上就有關職務所支付的薪酬釐定有關的薪酬待遇。

### 經擴大集團之未經審核備考財務資料

下文所呈列之未經審核備考綜合資產負債表(「未經審核備考財務資料」)乃旨在向本公司股東提供有關進行收購事項所產生的影響的資料，並說明倘若收購事項已於二零一七年十二月三十一日完成，則收購事項可能會對二零一七年十二月三十一日之資產及負債造成的影響。

未經審核備考財務資料乃根據若干假設、估計及不確定因素而編製。因此，未經審核備考財務資料並非意圖說明倘若收購事項已於二零一七年十二月三十一日完成，則原應能錄得的經擴大集團之實際資產及負債。就此而言，未經審核備考財務資料亦並非意圖用作預測經擴大集團日後的資產及負債。

未經審核備考財務資料已經編製，僅供說明用途，而由於其假設性使然，其未必能真實反映經擴大集團在收購事項完成後的資產及負債狀況。

本未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零一七年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表(載於本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核財務報表)、目標公司於二零一七年十二月三十一日之經審核財務狀況表(載於本通函附錄二所收錄的目標公司之會計師報告)而編製，並已作出隨附的附註所述的備考調整。

未經審核備考財務資料應與本通函的其他章節所收錄的其他財務資料一併閱讀。

## 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表

	本集團 於二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元 (附註2a)	目標公司 於二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元 (附註2b)	未經審核 之備考調整 人民幣千元	附註	經擴大集團之 未經審核備考 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	239,497	18,838			258,335
投資物業	1,094,400	1,144,000			2,238,400
商譽	13,554	-			13,554
可供出售的投資	10,000	-			10,000
向附屬公司的非控股股東 提供貸款	52,900	-			52,900
衍生金融資產	46,144	-			46,144
遞延稅項資產	18,142	2,246			20,388
	<u>1,474,637</u>	<u>1,165,084</u>	-		<u>2,639,721</u>
<b>流動資產</b>					
持作發展物業	488,072	-			488,072
發展中物業	3,552,378	3,644,604	1,114,561	2(d)(ii)	8,311,543
持作出售物業	3,754,243	430,678			4,184,921
應收股東款項	-	9,114			9,114
貿易及其他應收款項	1,200,792	31,681			1,232,473
擬發展項目的預付款／按金	1,385,269	-			1,385,269
短期投資	100,000	-			100,000
預付所得稅	-	14,944			14,944
受限制及已抵押存款	1,313,264	26,000			1,339,264
現金及現金等值項目	2,983,799	28,259	(500,500) (1,390)	2(c) 2(e)	2,510,168
	<u>14,777,817</u>	<u>4,185,280</u>	612,671		<u>19,575,768</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	1,374,346	151,439			1,525,785
應付代價	-	-	4,136,590		4,136,590
物業預售訂金	7,821,274	742,565			8,563,839
應付股東款項	-	3,943,839	(299,000) (64,175) (4,307,014)	2(c) 2(c) 2(c)	-
銀行及其他借貸 — 流動部分	1,171,198	6,980	(2,000)	2(c)	1,176,178
應付所得稅	137,192	-	-		137,192
	<u>10,504,010</u>	<u>4,844,823</u>	190,751		<u>15,539,584</u>
<b>流動資產／(負債)淨值</b>	<u>4,273,807</u>	<u>(659,543)</u>	421,920		<u>4,036,184</u>

	本集團 於二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元 (附註2a)	目標公司 於二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元 (附註2b)	未經審核 之備考調整 人民幣千元	附註	經擴大集團之 未經審核備考 人民幣千元
總資產減流動負債	5,748,444	505,541	421,920		6,675,905
非流動負債					
銀行及其他借貸—非流動部分	3,104,096	297,000	(297,000)	2(c)	3,104,096
應付代價	—	—	50,000		50,000
衍生金融負債	12,333	—	—		12,333
遞延稅項負債	253,388	54,181	278,640	2(d)(ii)	586,209
	3,369,817	351,181	31,640		3,752,638
資產淨值	2,378,627	154,360 2(d)(i)	390,280	2(d)	2,923,267

附註：

1. 編製基準

本未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4.29條而編製，並根據：(i)本集團於二零一七年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表(摘錄自本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核財務報表)；及(ii)目標公司於二零一七年十二月三十一日之經審核資產負債表(摘錄自本通函附錄二所載之目標公司會計師報告)；並已根據下文附註2所述作出備考調整，猶如收購事項已於二零一七年十二月三十一日完成。

編製未經審核備考財務資料乃採用編製本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核財務報告所摘錄之形式及會計政策一致之方式進行。

2. 備考調整之附註

(a) 數字乃摘錄自本集團於二零一七年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表(載於本公司截至二零一七年十二月三十一日之年報(刊發日期為二零一八年三月二十六日))。

(b) 此乃目標公司於二零一七年十二月三十一日之經審核資產負債表(摘錄自本通函附錄二所載的會計師報告)。

(c) 此乃收購代價總額約人民幣4,907,014,100元，包括：(i)用於收購目標公司100%股權的金額約人民幣600,000,000元；及(ii)清償目標公司結欠中核房地產的股東貸款合共4,307,014,000元，其中：(a)人民幣3,943,839,000元為結轉自二零一七年十二月三十一日的貸款的本金價值；(b)人民幣299,000,000元的其他借貸(分別包括其他借貸的流動及非流動部份人民幣2,000,000元及人民幣277,000,000元)已經於二零一八年三月以股東貸款再作融資；及(c)人民幣64,175,000元為由二零一八年一月一日起至二零一八年三月三十一日止累計的貸款之應計尚未支付利息。

於二零一八年三月三十一日，合共人民幣500,500,000元(作為部份代價)已支付予賣方，而餘額人民幣4,406,514元將會於二零一八年及二零一九年以現金分期付款清償。

(d) 有關的調整乃指在股權轉讓協議完成後的收購所得利潤，此乃根據收購目標公司100%股權代價人民幣600,000,000元，並已作出以下的調整：

(i) 截至二零一七年十二月三十一日，目標公司之可識別資產淨值的賬面值約為人民幣154,360,000元；及

(ii) 發展中物業之向上公平值調整人民幣1,114,560,000元減與向上估值調整有關的遞延稅項負債約人民幣278,640,000元。

代價乃低於已購入的淨資產的公平值導致議價收購的收益約人民幣390,280,000元。

(e) 有關的調整乃指支付與收購有關的成本，包括支付會計師及其他專業人士收取的費用合共人民幣1,390,000元。

## 有關編製未經審核備考財務資料之獨立申報會計師核證報告

致 天譽置業(控股)有限公司列位董事 台照

吾等已完成就天譽置業(控股)有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)僅就說明用途而編製之 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)未經審核備考財務資料提交報告之核證工作。備考財務資料包括於二零一七年十二月三十一日之備考綜合資產及負債(「備考財務資料」)，以及 貴公司刊發日期為二零一八年六月二十七日之通函(「通函」)第68至71頁所載的有關附註。通函第68頁載有由董事編製的備考財務資料所採用的適用會計標準。

備考財務資料乃由董事編製，以說明收購重慶核盛房地產開發有限公司的100%股權(「交易」)對 貴集團於二零一七年十二月三十一日的財務狀況的影響(假設交易已於二零一七年十二月三十一日完成)。作為此項過程的一部份， 貴集團之財務狀況的資料乃經董事摘錄自 貴集團的截至二零一七年十二月三十一日止年度的已刊發經審核財務報表。

### 董事就備考財務資料之責任

貴公司董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段，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(「會計指引第7號」)「編製備考財務資料以供載入投資通函」而編製備考財務資料。

### 吾等之獨立性和質量控制

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

本所應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「進行財務報表審核及審閱、其他核證及相關服務工作之事務所之質量控制」，因此維持全面之質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用之法律及監管要求之政策和程序記錄為書面文件。



### 申報會計師之責任

吾等之責任為按照上市規則第4.29(7)段之規定，就備考財務資料發表意見並向閣下匯報吾等之意見。對於吾等之前就編製備考財務資料所採用之任何財務資料而發出之任何報告，除了對該等報告在發出當日之收件人負責外，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「就編製載入發售章程之未經審核備考財務資料作出報告的核證委聘」進行委聘工作。此準則要求申報會計師計劃及執程序，以合理確保貴公司董事有否根據上市規則第4.29段，並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。

就此項委聘工作而言，吾等概不負責就編製備考財務資料所採用之任何歷史財務資料進行更新或重新發出任何報告或意見，而吾等在此委聘工作過程中亦無審核或審閱編製備考財務資料所採用之財務資料。

通函所載之備考財務資料僅為說明重要事件或交易對有關實體之未經調整財務資料之影響，猶如有關事件或交易已於選定之較早日期出現或發生，以供說明用途。因此，吾等概不保證該交易之實際結果與所呈列者一致。

就備考財務資料是否已根據適用準則妥為編製作報告而進行之合理核證委聘涉及進程序，以評估董事於編製備考財務資料時所採用之適用準則是否為事件或交易直接產生之重大影響提供合理依據，以及就下列事項取得充足合適證據：

- 相關備考調整是否就該等準則帶來恰當影響；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料恰當地應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師之判斷，當中涉及到申報會計師對實體性質、有關編製備考財務資料之事件或交易及其他相關委聘情況之了解。

委聘亦涉及評估備考財務資料之整體呈列。

吾等相信，吾等已所取得足夠及合適之憑證為吾等之意見提供基礎。



意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已由 貴公司董事按所列基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之備考財務資料而言屬恰當。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零一八年六月二十七日

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司就其對重慶核盛房地產開發有限公司（「重慶核盛」）於中國所持有的重慶項目於二零一八年三月三十一日現況下的市值意見所編製的函件及估值報告，以供載入本通函。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大厦16樓

敬啟者：

關於： 位於中國重慶市南岸區騰龍大道與朝天門長江大橋相交路口，  
由重慶核盛進行的重慶項目（「重慶項目」）。

#### 指示、目的及估值日期

吾等按照天譽置業（控股）有限公司（「貴公司」）指示，為重慶核盛於中華人民共和國（「中國」）持有的重慶項目進行市值估值；吾等確認已視察該等物業、作出相關查詢並取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對重慶項目於二零一八年三月三十一日（「估值日期」）在現況下的市值的意見。

#### 市值定義

吾等對重慶項目的估值乃指其市值，就香港測量師學會（「香港測量師學會」）刊發的《香港測量師學會估值準則》（二零一七年）而言，市值定義為「某項資產或負債於估值日期經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫之情況進行公平交易的估計金額」。

## 估值基準及假設

吾等對重慶項目的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、與銷售相關的人士給予的特殊代價或優惠或僅特定擁有人或購買人可得任何價值因素)所引致的估價升跌。

吾等對位於中國的重慶項目進行估值時，曾參考 貴公司法律顧問廣東聯合發展律師事務所的中國法律意見，吾等進行估值時乃基於具特定年期的重慶項目的可轉讓土地使用權已按名義土地使用年費出讓，且任何應付的地價亦已全數繳清。有關重慶項目的業權及重慶項目涉及的權益，吾等已依賴 貴公司提供的資料及建議以及 貴公司法律顧問的中國法律意見。對重慶項目估值時，吾等進行估值時基於擁有人擁有重慶項目的可強制執行業權，並可於尚未屆滿的獲批年期整段期間內自由及不受干預地有權使用、佔用或出讓重慶項目。

就位於中國的重慶項目而言，根據 貴公司所提供的資料而呈列的業權狀況以及主要證書、批文及許可的批授情況乃載於估值報告的附註。

吾等於估值中並無考慮任何有關重慶項目的押記、質押或欠款，或出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等的估值基於重慶項目概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

## 估值方法

對重慶核盛於中國持有作發展的重慶項目進行估值時，吾等已採用直接比較法，參考相關市場上可比較的銷售個案。

對重慶項目進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引的規定以及香港測量師學會刊發的《香港測量師學會估值準則》(二零一七年)進行。

### 資料來源

吾等獲 貴公司提供有關重慶項目業權的文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本，以確認有否並未載於吾等所獲文件副本的任何修訂。

進行估值時，吾等相當依賴 貴公司所提供有關中國重慶項目的資料，並已接納就有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、重慶項目的識別、地盤及建築面積、地盤及一切其他相關事項提供的意見。

估值報告所列尺寸、量度及面積乃以提供予吾等的資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。 貴公司亦向吾等告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，提供予吾等的文件副本主要以中文編製，其英文翻譯反映吾等對有關內容的理解。因此吾等建議 貴公司參考文件的中文原文版本並就該等文件的合法性及詮釋諮詢 閣下的法律顧問。

### 業權調查

吾等已獲提供有關重慶項目現有業權的文件副本。然而，吾等未能進行調查以核實重慶項目的擁有權或確認有否並未載於吾等所獲文件副本的任何修訂。吾等亦無法確認中國重慶項目的業權，因此，吾等依賴中國法律顧問及 貴公司所提供的意見。

### 實地視察

吾等的重慶辦公室估值師劉濤偉(擁有12年經驗的中國房地產估值師)已於二零一八年四月視察重慶項目的外部，並在可能情況視察其內部。然而，吾等並無進行實地調查，以確定土壤狀況及設施等是否適合用於任何未來發展。吾等所進行的估值假設有關於方面令人滿意，且建築期間不會出現意外開支或推遲。

除另有指明外，吾等並無進行實地測量，以核實重慶項目的地盤及建築面積，吾等假設交予吾等的文件副本所示的面積均為正確。

貨幣

除另有指明外，本報告估值的所有數額以人民幣(人民幣)列示，其為中國的法定貨幣。

隨函附奉估值報告。

此致

香港  
灣仔  
告士打道151號  
資本中心  
14樓1401室  
天譽置業(控股)有限公司  
列位董事 台照

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

二零一八年六月二十七日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，擁有逾25年中國物業估值經驗。

## 估值報告

## 重慶核盛於中國持有作發展的重慶項目

重慶項目	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年三月三十一日現況下的市值										
位於中國重慶市南岸區騰龍大道與朝天門長江大橋相交路口，由重慶核盛進行的重慶項目	<p>重慶項目包括一項住宅及商業發展項目，建於兩幅地盤面積合共為219,336平方米及計劃建築面積約1,179,000平方米的土地。</p> <p>根據重慶核盛所提供的資料，物業包括於二零一七年及二零一八年落成的第一期未售出部分，建築面積約238,675平方米。第一期未售出部分的計劃建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業部分</td> <td>63,032</td> </tr> <tr> <td>住宅部分</td> <td>100,716</td> </tr> <tr> <td>停車場(2,006個車位)</td> <td>74,927</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>238,675</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>物業亦包括第二期發展地盤，預期將於二零一八年第四季動工，其計劃建築面積約866,000平方米。</p> <p>重慶項目位於中國重慶市南岸區騰龍大道與朝天門長江大橋相交路口。區內有重慶市第十一中學校、重慶市彈子石中學校、永輝超市、中國工商銀行及其他商業設施。</p> <p>根據重慶核盛，重慶項目規劃作住宅及商業用途。其並無牽涉環境問題及法律糾紛；並無計劃改變重慶項目用途。</p> <p>重慶項目獲授予作住宅用途的土地使用權年期至二零六四年八月二十九日屆滿，作商業用途的土地使用權年期至二零五四年八月二十九日屆滿。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	商業部分	63,032	住宅部分	100,716	停車場(2,006個車位)	74,927	<b>總計</b>	<b>238,675</b>	<p>於估值日期，第一期未售出部分空置，第二期發展地盤則為一幅空地。</p>	<p>人民幣 6,313,000,000元</p> <p>(人民幣 陸拾叁億壹仟 叁佰萬元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)												
商業部分	63,032												
住宅部分	100,716												
停車場(2,006個車位)	74,927												
<b>總計</b>	<b>238,675</b>												

附註：

- (1) 根據重慶市國土資源和房屋管理局頒發的6份房地產權證，地盤面積合共為219,336平方米的的土地使用權已歸屬於重慶核盛，詳情如下：

權證編號	土地用途	到期日	頒發日期	地盤面積 (平方米)
106D(2014)00757	住宅及商業	住宅：二零六四年八月二十九日 商業：二零五四年八月二十九日	二零一四年十二月八日	49,916
106D(2014)00756	住宅及商業	住宅：二零六四年八月二十九日 商業：二零五四年八月二十九日	二零一四年十二月八日	18,487
106D(2015)00422	住宅及商業	住宅：二零六四年八月二十九日 商業：二零五四年八月二十九日	二零一五年七月二十八日	31,708
106D(2015)00421	住宅及商業	住宅：二零六四年八月二十九日 商業：二零五四年八月二十九日	二零一五年七月二十八日	23,393
106D(2015)00420	住宅及商業	住宅：二零六四年八月二十九日 商業：二零五四年八月二十九日	二零一五年七月二十八日	17,589
106D(2015)00423	住宅及商業	住宅：二零六四年八月二十九日 商業：二零五四年八月二十九日	二零一五年七月二十八日	78,243
<b>總計</b>				<b>219,336</b>

- (2) 根據重慶市國土資源和房屋管理局與重慶核盛訂立的兩份國有土地使用權出讓合同，地盤面積合共約219,336.00平方米的土地使用權已授予重慶核盛，詳情如下：

合同編號：(2014)65  
 地點：南岸區彈子石組團D分區D4-1-1/04及D4-1-2/04  
 地盤面積：68,403.00平方米  
 土地用途：二類居住用地兼容商業服務設施用地  
 土地使用年期：商業用途為40年，住宅用途為50年  
 容積率之建築面積：總計：244,402.10平方米  
 住宅部分：146,641.26平方米  
 商業部分：97,760.84平方米  
 地價：人民幣970,000,000元  
 建築規約：於二零一八年八月三十日前完工

合同編號：(2014)26  
 地點：南岸區彈子石組團D分區D3-2/03  
 地盤面積：150,933.00平方米  
 土地用途：B22-藝術傳媒用地兼容R2 – 二類居住用地  
 土地使用年期：商業用途為40年，住宅用途為50年  
 容積率之建築面積：總計：592,387.00平方米  
 住宅部分：236,954.80平方米  
 商業部分：355,432.20平方米  
 地價：人民幣2,400,000,000元  
 建築規約：於二零一八年八月三十日前完工

- (3) 根據重慶市規劃局所頒發日期為二零一五年十二月二十九日的建設用地規劃許可證第500108201500057號，地盤面積為219,272.84平方米的重慶項目建築地盤符合城市規劃規定的要求。



- (4) 根據兩份建設工程規劃許可證，計劃建築面積合共約312,542.12平方米的重慶項目第一期建築工程符合城市規劃規定並已獲得許可，詳情如下：

許可編號	頒發日期	計劃建築面積 (平方米)
500108201600001	二零一六年一月十二日	59,236.06
500108201600013	二零一六年三月十七日	253,306.06
<b>總計</b>		<b><u>312,542.12</u></b>

- (5) 根據三份建築工程施工許可證，計劃建築面積合共312,542.12平方米的重慶項目第一期建築工程符合施工規定並已獲得許可，詳情如下：

許可編號	頒發日期	計劃建築面積 (平方米)
500108201601290101	二零一六年一月二十九日	59,236.06
500108201607070101	二零一六年七月七日	162,837.26
500108201607070201	二零一六年七月七日	90,468.80
<b>總計</b>		<b><u>312,542.12</u></b>

- (6) 根據三份由重慶市國土資源和房屋管理局頒發的商品房預售許可證，建築面積合共144,242.17平方米的重慶項目第一期建築工程已獲得預售許可。

許可編號	頒發日期	用途	座數	建築面積 (平方米)
(2016)078	二零一六年一月二十九日	住宅	1-2及1-3號樓	38,110.15
(2016)585	二零一六年八月十九日	非住宅	1-2及1-3號樓	2,792.64
		住宅	2-2號樓	20,348.75
		住宅	2-1號樓	24,013.92
		住宅	1-4號樓	19,749.89
		住宅	2-3號樓	20,435.79
(2016)996	二零一六年十二月八日	住宅	1-5號樓	18,791.03
<b>總計</b>				<b><u>144,242.17</u></b>

(7) 根據四份建設工程竣工驗收備案登記證，工程已完成並獲批准進行登記，詳情如下：

許可編號	頒發日期	階段	工程名稱	建築面積 (平方米)
(2017)0061	二零一七年十一月二日	第一期	1-2及1-3號樓住宅部分	38,968.17
(2017)0083	二零一七年 十二月二十九日	第一期	1-2及1-3號樓商業部分	2,903.62
(2018)0013	二零一八年三月三十日	第一期	1-4及1-5號樓	39,597.78
(2017)0084	二零一七年 十二月二十九日	第一期	2-1至2-4號樓 (不包括地庫停車場)	70,524.63
<b>總計</b>				<b><u><u>151,994.20</u></u></b>

(8) 根據11份測繪報告，重慶項目第一期部分建築面積合共為194,607.56平方米。

報告編號	刊發日期	座數	建築面積 (平方米)	
XRFC201709029-001	二零一七年九月二十日	1-2號樓	19,201.38	
XRFC201709029-002	二零一七年九月二十日	1-3號樓	19,407.82	
XRFC201709029-003	二零一七年九月二十日	1-2及1-3號樓 商用平台	2,911.20	
XRFC201710050	二零一七年十一月六日	1-1號樓	14,346.58	
XRFC201711127-001	二零一八年二月二十二日	2-1號樓	25,737.28	
XRFC201711127-002	二零一八年二月二十二日	2-2號樓	21,071.04	
XRFC201711127-003	二零一八年二月二十二日	2-3號樓	20,962.81	
XRFC201711127-004	二零一八年二月二十二日	2-4號樓	2,585.61	
XRFC2018030283-001	二零一八年三月二十九日	1-4號樓	20,259.56	
XRFC2018030283-002	二零一八年三月二十九日	1-5號樓	19,222.17	
XRFC201705092	二零一七年六月十三日	1-6號樓	28,902.11	
<b>總計</b>				<b><u><u>194,607.56</u></u></b>

(9) 按照 貴公司告之，可銷售面積為66,250.19平方米的住宅及零售單位於估值日期已經交付，上述可銷售面積不包括於估值範圍。

(10) 根據 貴公司提供的資料，可銷售面積合共約75,291.99平方米的重慶項目第一期若干住宅及零售單位已預售，涉及代價約人民幣706,000,000元。吾等估值時已計算在內。

(11) 根據頒發日期為二零一八年四月八日的營業執照第915001080846868389號，重慶核盛於二零一三年十二月十一日註冊成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。

(12) 根據中國法律意見：

- (i) 重慶核盛已取得重慶項目的房地產權證，而房地產權證有效且合法；
- (ii) 重慶核盛為重慶項目唯一合法土地使用者；及
- (iii) 重慶核盛已取得重慶項目發展的相關批准。

(13) 按照重慶核盛提供的資料以及中國法律顧問的意見，業權狀況及重大許可的授出情況如下：

房地產權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有(部分)
建築工程施工許可證	有(部分)
商品房預售許可證	有(部分)
建設工程竣工驗收備案登記證	有(部分)
測繪報告	有(部分)
營業執照	有

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料，各董事共同及個別對此承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成分，本通函亦無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

於最後可行日期，董事及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、相關股份或債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)須記入根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄10所載上市公司董事遵守證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (a) 於股份或相關股份之權益

董事姓名	公司／ 相聯法團	身份	股份或相關 股份數目 (附註1)	概約持股 百分比 (附註2)
余斌先生	本公司	受控制法團之 權益及／或 實益擁有人	1,909,028,407 (好倉) 17,444,444 (淡倉)	72.51% 0.66%
文小兵先生	本公司	實益擁有人	130,000 (好倉)	0.01%

附註：

- 該等股份包括228,364,000股現有股份；及由宏宇控股有限公司（「宏宇」）直接持有之1,680,664,407股現有股份。宏宇全部已發行股本由樹輝國際有限公司（「樹輝」）持有，而樹輝之全部已發行股本則由余斌先生持有。於合共1,909,028,407股股份當中：(i)235,000,000及86,860,000股股份已根據兩份日期均為二零一七年七月二十七日之抵押協議就本公司獲提供的一筆500,000,000港元之貸款額，分別由宏宇及余斌先生押記予中國華融國際控股有限公司；(ii)1,000,000,000股股份已根據日期為二零一八年十二月十四日的押記契據就宏宇獲提供的一筆有期貨款額由宏宇押記予海通國際金融服務有限公司；及(iii)48,000,000股股份已根據日期為二零一八年四月十七日的股份押記由宏宇押記予西嶺投資有限公司，此乃有關本金額為78,500,000港元，由宏宇發行予西嶺投資有限公司的可贖回可轉換債券，在全數行使有關的換股權之後，可按初步換股價每股股份4.5港元轉換為17,444,444股股份。
- 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於最後可行日期之2,632,637,985股已發行股份為基礎計算。

**(b) 購股權所產生於相關股份之權益**

於最後可行日期，下列董事以實益擁有人身份擁有根據二零零五計劃及二零一五計劃所授出可認購股份之購股權權益：

董事姓名	行使價 (經調整) (港元) (附註1)	行使期	相關 股份數目	概約持股 百分比 (附註3)
文小兵先生	0.6714	二零一二年八月十一日至 二零二一年八月十日 (附註1)	4,843,097	0.18%
	1.0820	二零一六年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日 (附註2)	8,000,000	0.30%
蔡澍鈞先生	1.0820	二零一六年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日 (附註2)	1,000,000	0.04%
鄭永強先生	1.0820	二零一六年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日 (附註2)	1,000,000	0.04%
鍾麗芳女士	1.0820	二零一六年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日 (附註2)	714,000	0.03%

附註：

1. (i) 第一批 (購股權之33.33%) 可自二零一二年八月十一日至二零二一年八月十日行使；
- (ii) 第二批 (購股權之33.33%) 可自二零一五年八月十一日至二零二一年八月十日行使；及
- (iii) 第三批 (購股權之33.34%) 可自二零一八年八月十一日至二零二一年八月十日行使。
2. (i) 第一批 (購股權之14.3%) 可自二零一六年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使；
- (ii) 第二批 (購股權之14.3%) 可自二零一七年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使；
- (iii) 第三批 (購股權之14.3%) 可自二零一八年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使；
- (iv) 第四批 (購股權之14.3%) 可自二零一九年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使；
- (v) 第五批 (購股權之14.3%) 可自二零二零年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使；
- (vi) 第六批 (購股權之14.3%) 可自二零二一年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使；及
- (vii) 第七批 (購股權之14.2%) 可自二零二二年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使。
3. 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於最後可行日期之2,632,637,985股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露者外，於最後可行日期，就本公司董事或主要行政人員所知，概無任何人士（並非本公司董事或主要行政人員）擁有須遵照證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司披露的股份及相關股份之權益或淡倉，或直接或間接擁有任何類別的股本（附有權力可以在任何情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票）的10%或以上的權益，或擁有有關此等股本的任何購股權。

**擁有本公司股份、相關股份及債權證的權益或淡倉，並須遵照證券及期貨條例第XV部第2及3分部作出披露的人士**

就本公司董事或主要行政人員所知，於最後可行日期，下列人士（並非本公司之董事或主要行政人員）各自根據本公司遵照證券及期貨條例第336條而存置的登記冊之記錄，於股份或相關股份中擁有或被視作或被當作須遵照證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司及聯交所披露之權益或淡倉：

**於股份或相關股份之權益**

股東名稱	身份	股份及相關 股份數目	概約持股 百分比 (附註2)
樹輝	受控制法團之權益	1,680,664,407 (好倉) 17,444,444 (淡倉) (附註1)	63.84% 0.66%
宏宇	實益擁有人	1,680,664,407 (好倉) 17,444,444 (淡倉) (附註1)	63.84% 0.66%
中國華融國際控股有限公司	擁有股份之押記權益 之人士	321,860,000 (好倉)	12.23%
中國華融資產管理股份有限公司	受控制法團之權益	321,860,000 (好倉)	12.23%
中華人民共和國財政部	受控制法團之權益	321,860,000 (好倉)	12.23%

股東名稱	身份	股份及相關 股份數目	概約持股 百分比 (附註2)
海通國際金融服務 有限公司	擁有股份之押記 權益之人士	1,000,000,000 (好倉)	37.99%
海通國際控股有限公司	受控制法團之權益	1,065,444,444 (好倉)	40.47%
海通國際證券集團 有限公司	受控制法團之權益	1,065,444,444 (好倉)	40.47%
海通證券股份有限公司	受控制法團之權益	1,065,444,444 (好倉)	40.47%

## 附註：

- 宏宇直接持有1,680,664,407股現有股份。由於宏宇之全部已發行股本由樹輝持有，故根據證券及期貨條例，樹輝被視為於宏宇擁有權益之股份中擁有權益。由於樹輝之全部已發行股本由余斌先生持有，故根據證券及期貨條例，余斌先生被視為於樹輝擁有權益之股份中擁有權益。於合共1,680,664,407股股份當中：(i)235,000,000股股份連同由余斌先生持有的86,860,000股股份已根據兩份日期均為二零一七年七月二十七日之抵押協議，就本公司獲提供的一筆500,000,000港元之貸款須押記予中國華融國際控股有限公司；及(ii)1,000,000,000股股份已根據日期為二零一七年十二月十四日的押記契據就宏宇獲提供的一筆有期貸款額由宏宇押記予海通國際金融服務有限公司；及(iii)48,000,000股股份已根據日期為二零一八年四月十七日的股份押記由宏宇押記予西嶺投資有限公司，此乃有關本金額為78,500,000港元，由宏宇發行予西嶺投資有限公司的可贖回可轉換債券，在全數行使有關的換股權之後，可按初步換股價每股股份4.5港元轉換為17,444,444股股份。
- 就本節而言，本公司之持股百分比是以於最後可行日期之2,632,637,985股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司並無獲任何人士或法團知會有關彼等擁有須登記於本公司遵照證券及期貨條例第XV部第336條存置的登記冊內的股份及／或相關股份之好倉或淡倉。

### 3. 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有任何現時有效或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或本集團可於一年內不作任何賠償（法定賠償除外）而終止之合約）。



#### 4. 於其他競爭業務之權益

於最後可行日期，本公司主席余斌先生亦是一家在深圳證券交易所上市公司綠景控股股份有限公司（「綠景」）之董事及主要股東。綠景已將其業務重心轉至醫療保健行業，並於最近幾年減慢其房地產開發業務。除上文所述者外，董事及其各自之緊密聯繫人概無於與本公司業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何業務中擁有任何權益（泛指須根據上市規則第8.10條作出披露者）。

即使如上文所述，余斌先生已向本公司承諾，只要彼仍為董事或控股股東，余斌先生會將其（及／或其聯繫人）所獲得有關中國物業發展、項目管理及物業投資之一切查詢及實際或潛在商機（「該等商機」）及時轉介至本公司，而該等商機必須先向本集團提出或提供。

#### 5. 於合約或安排之權益

於最後可行日期，概無董事直接或間接於對本集團整體業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

#### 6. 於資產之權益

於最後可行日期，自二零一七年十二月三十一日（即本公司最近期刊發的經審核財務報表的結算日）以來，董事或彼等各自之聯繫人概無於本集團任何成員公司購入或出售或租賃，或建議購入或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

#### 7. 訴訟

於最後可行日期，就董事所知，本集團各成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償。

#### 8. 專家及同意書

以下為於本通函內提供意見或建議之專家資格：

名稱	資格
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師
戴德梁行	專業測量師及估值師

於最後可行日期，立信德豪及戴德梁行各自已發出書面同意，表示同意以本通函刊載之形式及涵義轉載其函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意。

於最後可行日期，立信德豪及戴德梁行各自並無擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券之權利或購股權（無論可否依法執行）。

## 9. 重大合約

下列重大合約（為並非於本集團日常業務中訂立之合約）為本集團成員公司於緊接本通函刊發日期前兩年內所訂立屬或可能屬重大之合約：

- (a) 本公司與高誠證券有限公司訂立日期為二零一六年六月二十一日之配售協議，內容有關配售本公司之10厘息，於二零一九年到期的若干無抵押債券合共100,000,000港元，並已根據一份由本公司簽署，日期為二零一六年七月五日的債券文據發行；
- (b) 廣州天譽控股集團有限公司（前稱廣州市天譽房地產開發有限公司）（「廣州天譽」，其為一家於中國成立之有限公司，而本公司之主席兼行政總裁余斌先生為控股股東）與廣州譽浚諮詢服務有限公司（「譽浚」，其為一家於中國成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司）訂立日期為二零一六年九月二十七日之權益及貸款轉讓協議，據此，譽浚同意向廣州天譽出售永州市天譽房地產開發有限公司之70%股權，就此涉及之代價為約人民幣279,643,773元；
- (c) 本公司及Venture Smart Asia Limited訂立日期為二零一六年十一月十五日之配售協議，內容有關配售本公司之5厘息，於二零一九年到期的若干無抵押債券合共200,000,000港元，此等債券已根據一份由本公司簽署，日期為二零一六年十一月十八日的債券文據，由二零一六年十一月起至二零一七年十一月止分六批發行；
- (d) 本公司與阿帕斯朗企業融資有限公司（Apastron Capital Limited）（「阿帕斯朗」）訂立日期為二零一七年六月十六日之委聘協議，內容有關委聘阿帕斯朗為獨家及唯一代理，負責配售債券；
- (e) 本公司與阿帕斯朗訂立日期為二零一七年六月十六日之兩份配售協議，內容有關配售若干於二零二七年到期的7.5厘票息之債券及若干於二零三四年到期的8.0厘票息之債券；

- (f) 本公司與阿帕斯朗訂立日期為二零一七年六月十六日之安排人協議，內容有關根據一項涉及1,500,000,000港元的中期債券計劃，交換及發行0.1厘票息的債券；
- (g) 本公司、阿帕斯朗及SMP Partners (Cayman) Limited訂立兩份日期為均為二零一七年六月十六日的登記處補充契據，內容有關本公司授權阿帕斯朗根據分別於二零二七年及二零三四年到期的債券的持有人簽署的轉交通知，配發及發行債券；
- (h) 本公司與中國華融國際控股有限公司（「中國華融」）訂立日期為二零一七年七月二十五日之信貸文件，提供500,000,000港元的信貸額，以中國華融為受益人的日期為二零一七年七月二十七日之股份抵押作保證（內容有關押記廣州洲頭咀發展有限公司（其為本公司之間接全資附屬公司）的全部已發行股份）；
- (i) 本公司、高誠證券有限公司及Venture Smart Asia Limited訂立日期為二零一七年十二月十五日之配售協議，內容有關根據一份由本公司簽署，日期為二零一八年一月十日之債券文據，配售本金總額最高達300,000,000港元之6厘息無抵押固定票息債券；
- (j) 本公司與阿帕斯朗訂立兩份日期均為二零一八年一月八日之第一經修訂配售協議及第一經修訂安排人協議，旨在增加中期債券計劃的金額數目，由1,500,000,000港元增至2,500,000,000港元；及
- (k) 該等協議。

## 10. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司於中國之總辦事處及主要營業地點位於中國廣東省廣州市天河區林和中路8號海航大廈32至33樓。
- (c) 本公司於香港之主要營業地點位於香港灣仔告士打道151號資本中心14樓1401室。
- (d) 本公司之公司秘書為張蓮順女士，彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。

- (e) 本公司之股份過戶登記總處為Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited, 地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM 11, Bermuda。
- (f) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。
- (g) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 11. 備查文件

以下文件由本通函日期起計14日內之一般辦公時間內在本公司之辦事處(地址為香港灣仔告士打道151號資本中心14樓1401室)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及經修訂及經重列的公司細則；
- (b) 本公司截至二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止兩個財政年度各年之已刊發經審核綜合財務報表；
- (c) 本附錄內「專家及同意書」一段所提述之同意書；
- (d) 戴德梁行就該等物業所編製之估值證書，其全文載於本通函附錄五；
- (e) 申報會計師編製有關重慶核盛之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (f) 立信德豪就經擴大集團之未經審核備考財務資料發出之報告，其全文載於本通函附錄四；
- (g) 本附錄內「重大合約」一段所提述之各重大合約印本；及
- (h) 本通函。