

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。

閣下如已售出或轉讓名下所有股份，應立即將本通函交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會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。



主要交易：
於南京丁家莊商貿有限公司
之投資

二零一八年十二月三十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 — 本集團之財務資料	12
附錄二 — 項目公司之會計師報告	16
附錄三 — 本集團於完成增資後之未經審核備考財務資料	39
附錄四 — 項目公司之管理層討論及分析	45
附錄五 — 估值報告	48
附錄六 — 一般資料	55

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙及表達詞句分別具有以下涵義：

「收購事項」	指	透過公開投標程序收購該地塊之土地使用權
「組織章程細則」	指	招商局南京、南京招盛與南京丁家莊物流中心於二零一八年十月八日訂立之項目公司組織章程細則
「董事會」	指	董事會
「增資」	指	招商局南京及南京招盛受限於並根據增資協議、債務償還協議及組織章程細則之條款及條件建議透過公開投標向項目公司增資
「增資協議」	指	由招商局南京、南京招盛、南京丁家莊物流中心與項目公司訂立日期為二零一八年十月八日之增資協議
「重慶土地管理局」	指	重慶聯合產權交易所集團股份有限公司土地和資源交易分中心
「招商蛇口」	指	招商局蛇口工業區控股股份有限公司，於中國成立之有限公司，其股份在深圳證券交易所上市(股份代號：001979(A股))，為本公司之控股股東，於最後可行日期間接持有本公司全部已發行股本約74.35%
「本公司」	指	招商局置地有限公司，於開曼群島註冊成立之獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：978)
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	上市規則所界定與本公司及其附屬公司、彼等各自之董事、最高行政人員及主要股東以及任何彼等之聯繫人概無關連之獨立第三方
「該地塊」	指	一幅位於中國江蘇省南京市棲霞區寅春路以東、燕新路以西、飛雪路以南、奮鬥路以北之地塊，總佔地面積59,128.43平方米，指定作商業用途，年期為40年
「地價」	指	人民幣410,000,000元，即就收購事項應付之總代價
「最後可行日期」	指	二零一八年十二月二十七日，即本通函刊發前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「債務償還協議」	指	由招商局南京、南京招盛、南京丁家莊物流中心與項目公司訂立日期為二零一八年十月八日之債務償還協議，據此(其中包括)，項目公司承諾於向招商局南京及南京招盛收取注資後五個工作日內償還南京丁家莊物流中心提供之股東貸款
「招商局南京」	指	招商局地產(南京)有限公司，於中國成立之有限責任公司，並為本公司之間接非全資附屬公司

釋 義

「南京丁家莊物流中心」	指	南京丁家莊物流中心有限責任公司，於中國成立之有限責任公司，為獨立第三方
「南京招盛」	指	南京招商招盛房地產有限公司，於中國成立之有限責任公司，並為招商局南京之全資附屬公司
「百分比率」	指	上市規則第14A.10(10)條所界定之「百分比率」
「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
「項目公司」	指	南京丁家莊商貿有限公司，為由南京丁家莊物流中心於二零一三年五月十四日在中國成立之有限責任公司，僅作為取得該地塊之土地使用權並予以開發
「公開投標」	指	由南京丁家莊物流中心於二零一八年七月四日至二零一八年八月二十八日期間在南京市公共資源交易平台開展之公開投標程序，以邀請權益投資者投資於項目公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義

釋 義

「成惠」	指	成惠投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東，其直接擁有合共3,646,889,329股股份，相當於最後可行日期本公司已發行股本約74.35%
「書面批准」	指	成惠就增資及其中擬進行交易之文件(包括增資協議、債務償還協議及組織章程細則)發出日期為二零一八年十月八日之書面批准
「%」	指	百分比

於本通函內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有上市規則賦予該詞之涵義。

本通函所載若干金額及百分比數字已作出四捨五入調整。因此，若干表格所示總計數字未必等於其之前數字之算術總和。

**招商局置地有限公司**
CHINA MERCHANTS LAND LIMITED
CHINA MERCHANTS LAND LIMITED

招商局置地有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：978)

董事會：

非執行董事：

許永軍(主席)

黃均隆

劉寧

註冊辦事處：

P.O. Box 309, Ugland House

Grand Cayman

KY1-1104

Cayman Islands

執行董事：

蘇樹輝

余志良

黃競源

香港主要營業地點：

香港

干諾道中168-200號

信德中心

招商局大廈

26樓2603-2606室

獨立非執行董事：

王永權

陳燕萍

史新平

何琦

敬啟者：

主要交易：

於南京丁家莊商貿有限公司

之投資

緒言

茲提述本公司日期為二零一八年十月八日之公告，內容有關增資協議，據此，招商局南京與南京招盛同意透過注資方式投資於項目公司，以透過項目公司開發該地塊。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)增資協議、債務償還協議及其中擬進行之交易之詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)項目公司之財務資料；(iv)本集團完成增資後之未經審核備考財務資料；及(v)由一位獨立物業估值師編製之項目公司估值報告。

項目公司增資

於二零一八年十月八日，招商局南京(為本公司之間接非全資附屬公司)及南京招盛(為招商局南京之全資附屬公司)於公開投標成功中標。因此，招商局南京、南京招盛、南京丁家莊物流中心於當日與項目公司訂立增資協議，據此，招商局南京與南京招盛同意透過各自注資人民幣356,560,000元及人民幣178,280,000元之方式投資於項目公司，以透過項目公司開發該地塊。於增資協議日期，南京丁家莊物流中心持有項目公司100%已發行資本，而項目公司則持有該地塊之土地使用權。於增資協議完成後，招商局南京、南京招盛及南京丁家莊物流中心於項目公司之股權將分別為40%、20%及40%。

增資協議

增資協議之主要條款概述如下：

日期

二零一八年十月八日

訂約方

- (a) 招商局南京，為本公司之間接非全資附屬公司；
- (b) 南京招盛，為招商局南京之全資附屬公司；
- (c) 南京丁家莊物流中心，為於中國成立之有限責任公司；及
- (d) 項目公司，於增資協議日期為南京丁家莊物流中心之全資附屬公司。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，南京丁家莊物流中心、項目公司及其各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

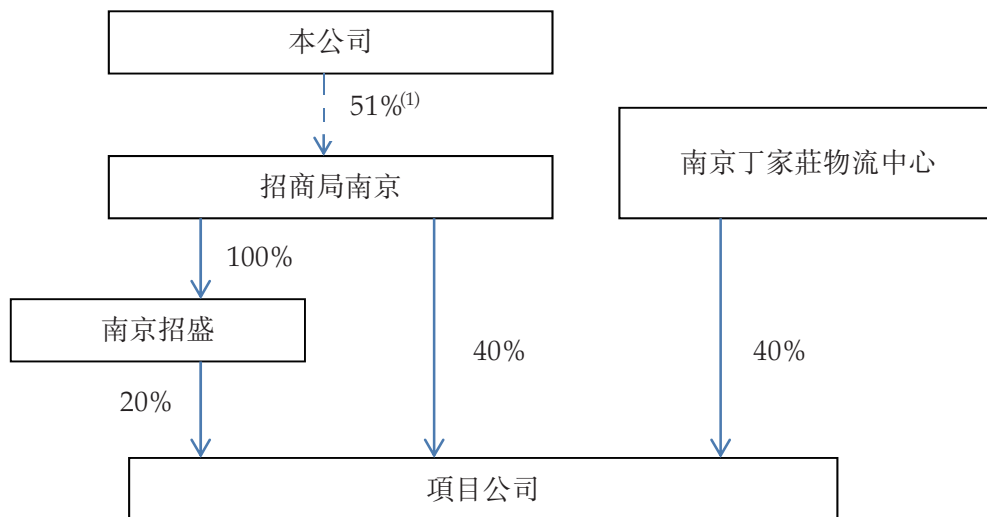
董事會函件

標的事項

根據增資協議，招商局南京與南京招盛同意透過各自增資人民幣356,560,000元及人民幣178,280,000元之方式投資於項目公司，以透過項目公司開發該地塊。

於增資協議日期，南京丁家莊物流中心持有項目公司100%已發行資本，而項目公司則持有該地塊之土地使用權。於增資協議完成後，招商局南京、南京招盛及南京丁家莊物流中心於項目公司之股權將分別為40%、20%及40%。

下文載列項目公司於緊隨增資協議後之股權架構：



(1) 虛線表示間接持股

注資

根據增資協議，招商局南京及南京招盛應付之總代價將分別約為人民幣356,560,000元及人民幣178,280,000元（「注資」），當中包括：

- (1) 人民幣40,000,000元及人民幣20,000,000元，即招商局南京及南京招盛各自向項目公司註冊資本注資之金額，其後，項目公司之註冊資本將由人民幣40,000,000元（由南京丁家莊物流中心注入）增加至人民幣100,000,000元；及

董事會函件

- (2) 餘額人民幣316,560,000元及人民幣158,280,000元，即招商局南京及南京招盛各自向項目公司注資之金額，作為資本公積。

注資由訂約方經參考項目公司於二零一七年十月三十一日之資產總值以及各方於完成增資後各自於項目公司持有之股權比例後公平磋商而釐定。注資款項將由本集團內部資源撥付。

根據增資協議之條款及條件，注資款項須於增資協議生效日期後十個工作日內以現金支付。

當項目公司本身之銀行貸款或其他財務資源不足應付其資金需要時，招商局南京、南京招盛及南京丁家莊物流中心須於增資完成後按其各自於項目公司之股權比例向項目公司提供股東貸款。

債務償還協議

招商局南京、南京招盛、南京丁家莊物流中心與項目公司於二零一八年十月八日進一步訂立債務償還協議，據此，於向招商局南京及南京招盛收取注資後五個工作日內，項目公司須向南京丁家莊物流中心償還人民幣530,878,333.18元，指南京丁家莊物流中心就地價以及與收購事項有關之稅項及開支向項目公司提供之股東貸款。

倘項目公司本身之銀行貸款或其他財務資源不足應付其資金需要，項目公司股東須按彼等各自於項目公司之股權比例向項目公司提供股東貸款。於項目公司之預計投資總額將約為人民幣3,619,646,180元。招商局南京及南京招盛於項目公司之資本承擔(包括向項目公司註冊資本注資及股東貸款)將分別約為人民幣1,447,858,472元及人民幣723,929,236元，並將以本集團內部資源撥付。

項目公司之管理層

根據增資協議及組織章程細則，項目公司須規定除有關轉讓項目公司股權之決議案須全體股東於股東大會一致同意外，其餘事宜須獲得佔項目公司超過三分之二表決權之項目公司股東於股東大會批准。

董事會函件

項目公司之董事會將由五名董事組成。招商局南京、南京招盛及南京丁家莊物流中心將分別提名兩名董事、一名董事及兩名董事。項目公司之董事會主席(即法定代表人)將為由南京丁家莊物流中心提名之董事。

總經理將負責管理項目公司。該總經理將由招商局南京提名，並由項目公司董事會委任或罷免。

項目公司之溢利分派安排

根據增資協議及組織章程細則，項目公司之股東將根據彼等各自於項目公司之股權比例分佔項目公司之溢利。

有關項目公司之詳情

項目公司為於二零一三年五月十四日在中國成立之有限責任公司，主要從事房地產開發業務，包括開發及建設位於中國江蘇省南京市棲霞區寅春路以東、燕新路以西、飛雪路以南、奮鬥路以北之地塊。該地塊總佔地面積為59,128.43平方米，指定作商業用途，年期為40年。

根據項目公司於截至二零一七年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核財務資料(就法定審計目的按中國適用財務報告準則(即企業會計準則)編製)，項目公司並無確認收益及損益。根據企業會計準則，項目公司唯一董事認為開發開支(包括應付項目公司直接控股公司之利息開支，但不包括土地成本及契稅)能夠滿足資本化之條件，並計入項目公司財務狀況表之存貨賬目內。

根據項目公司於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之經審核財務資料(就法定審計目的按中國適用財務報告準則(即企業會計準則)編製)，項目公司於二零一七年十二月三十一日之經審核資產總值及淨值分別約為人民幣502,377,700元及人民幣40,000,000元。

財務影響

項目公司將不會成為招商局南京或南京招盛之附屬公司。因此，項目公司之財務業績、資產及負債將不會與本集團之賬目綜合入賬。

進行交易之理由及裨益

本集團主要從事發展、銷售、租賃、投資及管理中國房地產以及銷售電子及電器相關產品及銷售建築相關材料及設備業務。

招商局南京、南京招盛及南京丁家莊物流中心各自將受惠於是次合作，得以發揮所長、抓緊市場機遇及加強彼等於中國物業市場之投資組合，從而改善資本效益及成效，降低投資風險並為股東締造更豐厚回報。

增資之條款及其中擬進行交易之文件(包括增資協議、債務償還協議及組織章程細則)乃由訂約方公平協商後釐定。董事(包括獨立非執行董事)已確認，增資及其中擬進行交易之文件(包括增資協議、債務償還協議及組織章程細則)之條款屬公平合理，按正常商業條款訂立，且符合本公司及其股東之整體利益。

有關訂約方之詳情

招商局南京為於中國成立之有限責任公司，並為本公司之間接非全資附屬公司，主要於中國從事房地產開發。

南京招盛為於中國成立之有限責任公司及招商局南京之全資附屬公司，主要於中國從事房地產開發。

南京丁家莊物流中心為於中國成立之有限責任公司，主要於中國從事房地產開發。

項目公司為於中國成立之有限責任公司，主要從事該地塊之房地產開發。

上市規則之涵義

由於有關增資及其中擬進行交易之文件(包括增資協議、債務償還協議及組織章程細則)、向項目公司註冊資本出資及招商局南京及南京招盛將提供之股東貸款的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故訂立增資及其中擬進行交易之文件(包括增資協議、債務償還協議及組織章程細則)構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

董事會函件

書面批准

根據上市規則第14.44條，股東批准可透過取得書面股東批准獲得，而毋須召開股東大會。據本公司目前所知，概無股東於增資中擁有重大權益。因此，倘股東大會須予召開以批准增資，概無股東須放棄投票。於最後可行日期，成惠直接持有3,646,889,329股股份(佔已發行股份總數約74.35%)。由於本公司已取得成惠之書面批准，故根據上市規則第14.44條，本公司不會就批准增資召開股東特別大會。

建議

董事會認為增資協議及債務償還協議之條款屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。倘為批准增資召開股東特別大會，董事會將建議股東於此大會中投票贊成批准增資之決議案。

其他資料

另請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

代表董事會
招商局置地有限公司
主席
許永軍
謹啟

二零一八年十二月三十一日

1. 本集團之財務業績

本集團截至二零一五年十二月三十一日、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各財政年度之經審核財務業績以及本集團截至二零一八年六月三十日之六個月之未經審核財務業績詳情於聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk>) 及本公司網站 (<http://ir.cmland.hk>) 登載之下列文件可供查閱：

- (i) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，載於本公司於二零一六年三月二十二日發佈截至二零一五年十二月三十一日止年度年報第111至251頁，載於 http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0322/LTN20160322401_C.pdf；
- (ii) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，載於本公司於二零一七年四月五日發佈截至二零一六年十二月三十一日止年度年報第120至259頁，載於 http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0405/LTN20170405384_C.pdf；
- (iii) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，載於本公司於二零一八年四月四日發佈截至二零一七年十二月三十一日止年度年報第110至259頁，載於 http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0404/LTN201804041166_C.pdf；及
- (iv) 截至二零一八年六月三十日止六個月，載於本公司於二零一八年九月十八日發佈截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告第41至92頁，載於 http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0918/LTN20180918303_C.pdf。

於過去三個財政年度，概無本集團之經審核財務業績獲出具保留意見。

2. 債務聲明

借貨

於二零一八年十月三十一日(即就債務聲明而言之最近期可行日期)營業時間結束時，本集團於列印該通函前之借貨及貸款列述如下：

	二零一八年 十月三十一日 人民幣千元
銀行及其他借貨	7,537,900
應付債券	3,429,248
自一家間接控股公司之貸款	3,283,858
自經擴大集團附屬公司之非控股權益持有人之貸款	<u>5,359,189</u>
總計	<u><u>19,610,285</u></u>
有抵押	586,586
無抵押	<u>19,023,699</u>
總計	<u><u>19,610,285</u></u>
須予償還賬面值：	
一年內或按要求償還，披露為流動負債	8,613,717
一年後但不超過兩年，披露為非流動負債	851,887
兩年後但不超過五年，披露為非流動負債	<u>10,144,681</u>
總計	<u><u>19,610,285</u></u>

或然負債

於二零一八年十月三十一日，本集團就其客戶之按揭貸款有未償擔保為數約人民幣2,987,000,000元。

除上述或本通函其他章節披露者外，以及除於二零一八年十月三十一日營業時間結束時在日常業務過程中之集團內公司間負債、應付股息及一般業務應付款項外，本集團並無任何其他已發行及尚未償還或同意將予發行之債務證券、尚未償還銀行或其他借貸、按揭、押記、債權證或其他貸款資本或其他類似債務、擔保、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購或其他融資租賃承擔、彌償或其他重大或然負債。

於二零一八年十月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為人民幣6,660,000,000元。本集團之貨幣資產及負債以及業務交易主要以人民幣、美元及港幣計值及進行。本集團恪守審慎之外匯風險管理策略，透過維持貨幣資產與貨幣負債之平衡，將外匯風險減至最低。由於債券以美元計值，當本集團就其中國物業開發業務以人民幣進行銷售、收款、付款及支出時，管理層將密切監察人民幣兌美元之匯率波動，並可能於有需要時考慮對沖。

於二零一八年十月三十一日，本集團之資本架構包括債務淨額，扣減現金及等同現金項目以及由已發行股本、股份溢價及各類儲備組成之本公司擁有人應佔權益。於最後可行日期，董事確認，自二零一七年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來，本集團債務或任何或然負債並無重大變動。

資產抵押

除於二零一八年十月三十一日於佛山及南京賬面值約為人民幣1,183,000,000元之可供出售物業已抵押作為向本集團授出約人民幣587,000,000元之銀行借貸之擔保外，本集團就其資產(包括物業、廠房及設備或可供出售發展中物業)之質押或抵押概無任何變動。

3. 營運資金

經計及增資及其中擬進行交易(包括增資協議、債務償還協議及組織章程細則)之影響及本集團現時可用之內部財務資源(包括現金及銀行結餘以及可用融資)，董事認為，本集團有充裕營運資金應付自本通函刊發日期起計至少十二個月之需求。

4. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本集團之財務或交易狀況自二零一七年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來有任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及交易前景

於增資完成後，項目公司將不再為招商局南京或南京招盛之附屬公司。因此，項目公司之財務業績、資產及負債將不會綜合計入本集團之賬目內。

誠如本通函董事會函件內「進行交易之理由及裨益」一段所述，董事相信招商局南京及南京招盛將受惠於該合作，得以發揮所長、抓緊市場機遇及加強彼等於中國物業市場之投資組合，從而改善資本效益及成效，降低投資風險並為股東締造更豐厚回報。

儘管如此，誠如本公司於截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告所披露，由於預期中國政府將收緊調控政策以穩定房價，本集團將繼續關注市場動態，秉承「持續深耕，創新發展」的原則開發業務，並立足招商局集團有限公司(「招商局集團」)和招商蛇口存量資源基礎，充分發揮境外上市平台的優勢，推進公司轉型發展，積極探索和拓展市場機遇。

本集團將繼續主要從事開發、銷售、租賃、投資及管理中國房地產以及銷售電子及電器相關產品以及銷售建築相關材料及設備業務。同時，本集團將推進公司轉型發展，配置更多輕資產業務並打造專業運營平台從而為股東爭取更好回報。

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

Deloitte.

德勤

致招商局置地有限公司董事有關南京丁家莊商貿有限公司的歷史財務資料之會計師報告

緒言

吾等就於第19至38頁所載南京丁家莊商貿有限公司(「目標公司」)之歷史財務資料發出報告，當中包括於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日之財務狀況表、截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年九月三十日止九個月(「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「歷史財務資料」)。於第19至38頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分，乃為載入招商局置地有限公司(「招商局置地」)就有關建議主要收購目標公司所發出日期為二零一八年十二月三十一日之投資通函(「通函」)而編製。

唯一董事對歷史財務資料承擔之責任

目標公司唯一董事須負責根據歷史財務資料附註1所載之編製基準編製真實而中肯之歷史財務資料，並落實目標公司唯一董事認為必需之內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤而導致)。

招商局置地之董事對載有目標公司歷史財務資料之通函內容負責，而有關資料乃根據與招商局置地之會計政策大致相符之會計政策編製。

申報會計師之責任

吾等之責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港投資通函呈報聘用準則第200號「就投資通函內之歷史財務資料出具會計師報告」開展工作。該準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及進行吾等之工作，以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等之工作涉及執行情序，以獲取有關歷史財務資料金額及披露資料之憑證。所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述之風險。在作出該等風險評估時，申報會計師會考慮與該實體根據歷史財務資料附註1所載之編製及呈列基準編製真實而中肯之歷史財務資料相關之內部控制，以設計在有關情況下合適之程序，但並非為對該實體內部控制之成效發表意見。吾等之工作亦包括評價目標公司唯一董事所採用會計政策之合適性及所作出會計估計之合理性，以及評價歷史財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲取之憑證能充足及適當地為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1所載之編製基準真實而中肯地反映目標公司於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日之財務狀況及目標公司於往績記錄期間之財務表現及現金流量。

審閱追加期間之比較財務資料

吾等已審閱目標公司追加期間之比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一七年九月三十日止九個月之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間之比較財務資料」）。目標公司之唯一董事須負責編製歷史財務資料附註1所載之追加期間之比較財務資料。吾等之責任是根據吾等之審閱，對追加期間之比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事宜之人員作出查詢及應用分析及其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核之範圍為小，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審核中可能被發現所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信就會計師報告而言，追加期間之比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註1所載之編製基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料時，概無就第19頁所界定之相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註9，當中載述目標公司概無就往績記錄期間宣派或派付股息。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一八年十二月三十一日

目標公司之歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告之一部分。

目標公司於往績記錄期間以歷史財務資料為基礎之財務報表(「**相關財務報表**」)乃根據符合香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則之會計政策編製，並由吾等根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核。

除另有所指外，歷史財務資料以人民幣(「**人民幣**」)列值。

損益及其他全面收益表

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
銀行利息	40,007	32,140	368,014	356,664	841,881
行政支出	(4,568,569)	(2,051,908)	(3,252,214)	(1,843,395)	(3,264,141)
應付其直接控股公司之					
利息支出	(21,219,824)	(18,690,372)	(19,437,259)	(13,941,179)	(17,512,349)
年/期內虧損及全面支出總額	<u>(25,748,386)</u>	<u>(20,710,140)</u>	<u>(22,321,459)</u>	<u>(15,427,910)</u>	<u>(19,934,609)</u>

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一五年 人民幣	二零一六年 人民幣	二零一七年 人民幣	二零一八年 九月三十日 人民幣
非流動資產					
物業、廠房及設備	10	<u>151,162</u>	<u>105,319</u>	<u>59,476</u>	<u>25,095</u>
		<u>151,162</u>	<u>105,319</u>	<u>59,476</u>	<u>25,095</u>
流動資產					
發展中物業		422,300,000	422,300,000	422,300,000	422,300,000
按金及其他應收款項		274,116	113,598	63,861	6,192
短期銀行存款		38,000,000	37,000,000	32,000,000	20,000,000
銀行結餘及現金		<u>921,161</u>	<u>624,761</u>	<u>970,101</u>	<u>1,078,309</u>
		<u>461,495,277</u>	<u>460,038,359</u>	<u>455,333,962</u>	<u>443,384,501</u>
流動負債					
其他應付款項		2,497,460	2,810,974	684,114	–
應付直接控股公司 款項	11	<u>496,242,075</u>	<u>515,135,940</u>	<u>534,834,019</u>	<u>543,468,900</u>
		<u>498,739,535</u>	<u>517,946,914</u>	<u>535,518,133</u>	<u>543,468,900</u>
流動負債淨額		<u>(37,244,258)</u>	<u>(57,908,555)</u>	<u>(80,184,171)</u>	<u>(100,084,399)</u>
負債淨額		<u>(37,093,096)</u>	<u>(57,803,236)</u>	<u>(80,124,695)</u>	<u>(100,059,304)</u>
資本及儲備					
繳足資本	12	40,000,000	40,000,000	40,000,000	40,000,000
累計虧損		<u>(77,093,096)</u>	<u>(97,803,236)</u>	<u>(120,124,695)</u>	<u>(140,059,304)</u>
權益虧絀		<u>(37,093,096)</u>	<u>(57,803,236)</u>	<u>(80,124,695)</u>	<u>(100,059,304)</u>

權益變動表

	繳足資本 人民幣	累計虧損 人民幣	總計 人民幣
於二零一五年一月一日	40,000,000	(51,344,710)	(11,344,710)
年內虧損及全面支出總額	<u>—</u>	<u>(25,748,386)</u>	<u>(25,748,386)</u>
於二零一五年十二月三十一日	<u>40,000,000</u>	<u>(77,093,096)</u>	<u>(37,093,096)</u>
年內虧損及全面支出總額	<u>—</u>	<u>(20,710,140)</u>	<u>(20,710,140)</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u>40,000,000</u>	<u>(97,803,236)</u>	<u>(57,803,236)</u>
年內虧損及全面支出總額	<u>—</u>	<u>(22,321,459)</u>	<u>(22,321,459)</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>40,000,000</u>	<u>(120,124,695)</u>	<u>(80,124,695)</u>
期內虧損及全面支出總額	<u>—</u>	<u>(19,934,609)</u>	<u>(19,934,609)</u>
於二零一八年九月三十日	<u><u>40,000,000</u></u>	<u><u>(140,059,304)</u></u>	<u><u>(100,059,304)</u></u>
於二零一七年一月一日	40,000,000	(97,803,236)	(57,803,236)
期內虧損及全面支出總額	<u>—</u>	<u>(15,427,910)</u>	<u>(15,427,910)</u>
於二零一七年九月三十日 (未經審核)	<u><u>40,000,000</u></u>	<u><u>(113,231,146)</u></u>	<u><u>(73,231,146)</u></u>

現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一五年 人民幣	二零一六年 人民幣	二零一七年 人民幣	二零一七年 人民幣	二零一八年 人民幣
				(未經審核)	
經營業務					
除稅前虧損	(25,748,386)	(20,710,140)	(22,321,459)	(15,427,910)	(19,934,609)
經下列調整：					
物業、廠房及設備折舊	45,843	45,843	45,843	34,381	34,381
融資成本	21,219,824	18,690,372	19,437,259	13,941,179	17,512,349
利息收入	(40,007)	(32,140)	(368,014)	(356,664)	(841,881)
營運資金變動前之經營現金流量	(4,522,726)	(2,006,065)	(3,206,371)	(1,809,014)	(3,229,760)
發展中物業增加	(12,300,000)	-	-	-	-
其他應收款項減少	19,239	160,518	49,737	29,210	57,669
其他應付款項增加(減少)	47,121	313,514	(2,126,860)	(2,788,285)	(684,114)
應付直接控股公司款項增加	3,628,481	203,493	260,820	196,415	122,532
經營活動耗用現金淨額	<u>(13,127,885)</u>	<u>(1,328,540)</u>	<u>(5,022,674)</u>	<u>(4,371,674)</u>	<u>(3,733,673)</u>
投資活動所得現金					
已收利息	40,007	32,140	368,014	356,664	841,881
融資活動					
來自直接控股公司之墊款	12,620,053	-	-	-	-
已付直接控股公司之利息	-	-	-	-	(9,000,000)
融資活動所得(耗用)現金	<u>12,620,053</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(9,000,000)</u>
現金及等同現金項目減少淨額	(467,825)	(1,296,400)	(4,654,660)	(4,015,010)	(11,891,792)
年/期初現金及等同現金項目	<u>39,388,986</u>	<u>38,921,161</u>	<u>37,624,761</u>	<u>37,624,761</u>	<u>32,970,101</u>
年/期終現金及等同現金項目，指					
短期銀行存款	38,000,000	37,000,000	32,000,000	33,000,000	20,000,000
銀行結餘及現金	921,161	624,761	970,101	609,751	1,078,309
	<u>38,921,161</u>	<u>37,624,761</u>	<u>32,970,101</u>	<u>33,609,751</u>	<u>21,078,309</u>

歷史財務資料附註

1. 一般資料及歷史財務資料之編製及呈列基準

目標公司於二零一三年五月十四日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立。其直接控股公司為一家於中國註冊成立的公司南京丁家莊物流中心有限責任公司。

目標公司從事房地產開發業務。目標公司之註冊辦事處及主要營業地點為南京市棲霞區邁皋橋街道邁皋橋創業園寅春路9號。

歷史財務資料乃以人民幣(「人民幣」)列值，與目標公司之功能貨幣相同。

目標公司於二零一八年九月三十日有負債淨額人民幣100,059,304元，乃主要源於應付直接控股公司款項。

目標公司之唯一董事已計及日期為二零一八年十月八日之注資協議以及增資人民幣534,840,000元，目標公司有履行其財務責任及為報告期末起計未來十二個月的營運提供資金。目標公司的歷史財務資料以持續經營基準編製。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

就編製及呈列往績記錄期間目標公司的歷史財務資料而言，除目標公司於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號「金融工具」外，目標公司於整個往績記錄期間貫徹應用於二零一八年一月一日開始之會計期間生效的香港會計準則(「香港會計準則」)及香港財務報告準則以及其修訂及詮釋(統稱「香港財務報告準則」)。香港財務報告準則第9號項下的金融工具會計政策載於下文附註3。

於本報告日期，目標公司並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則及新詮釋：

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
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 ¹
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 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	投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產銷售或注資 ³
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結算 ¹
香港會計準則第28號之修訂	聯營公司及合營公司之長期權益 ¹
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於待定日期或之後開始之年度期間生效

目標公司之唯一董事預期，應用新訂及經修訂香港財務報告準則及新詮釋將不會對目標公司日後的財務報表構成重大影響。

3. 主要會計政策

歷史財務資料乃根據下文載列之會計政策編製，符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則。此外，歷史財務資料包括香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例(「公司條例」)規定之適用披露。

歷史財務資料乃於各報告期末按歷史成本法編製，其闡釋於下文所載之會計政策。

歷史成本一般按交換貨品及服務所付代價之公平值計算。

主要會計政策載列如下。

物業、廠房及設備

持作生產或供應貨品或服務、或作行政用途之物業、廠房及設備乃以成本減去其後累計折舊及累計減值虧損(如有)後，於綜合財務狀況表列賬。

物業、廠房及設備項目乃在扣除剩餘價值後，採用直線法在其估計可使用年期撇銷其成本確認折舊。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末審閱，而任何估計變動之影響將按預期基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售或預期不會因持續使用該資產於日後產生經濟利益時終止確認。因出售或報廢物業、廠房及設備項目所產生之任何收益或虧損將按資產銷售所得款項與賬面值之差額釐定，並於損益中確認。

有形資產減值

目標公司於報告期末審閱附帶有限其可使用年期之有形資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象表明該等資產已出現任何減值虧損。如存在有關跡象，則會估計相關資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之程度。倘估計資產之可收回金額低於其賬面值，則有關資產之賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損於其後撥回，則該資產之賬面值會增加至經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超過該資產於過往年度並無確認減值虧損時應予釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時於損益確認。

發展中物業

發展中物業按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。

可供出售發展中物業之成本包括土地使用權成本，連同開發開支，包括建築成本及已資本化借貸成本。

可變現淨值指物業估計售價減所有估計竣工成本及銷售所需成本。

借貸成本

因收購、興建或生產需要長時間籌備方可供其擬定用途或銷售之合資格資產所直接產生之借貸成本，加至該等資產之成本，直至該等資產已大致上可供其擬定用途或銷售為止。

運用特定借貸作短期投資以待撥入合資格資產之開支所賺取之投資收入，會從可供資本化之借貸成本中扣減。

所有其他借貸成本於產生期間於損益確認。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃根據年／期內應課稅溢利計算。應課稅溢利與於損益及其他全面收益表所呈報之除稅前虧損不同，原因為其不包括其他年度之應課稅或可予扣稅之收入或開支項目，亦不包括免稅或不可扣稅之項目。目標公司有關即期稅項之負債採用於各報告期末已實施或實質已實施之稅率計算。

遞延稅項乃按歷史財務資料內資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利採用之相應稅基之暫時差額確認。遞延稅項負債一般按所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產則一般會在可能有應課稅溢利可供作抵銷可扣稅暫時差額時按所有該等可扣稅暫時差額確認。

遞延稅項資產賬面值於各報告期末進行檢討，並於可能不會有足夠應課稅溢利可收回所有或部分資產時調減。

遞延稅項資產及負債根據於各報告期末已實施或實質實施之稅率(及稅法)，按預期在負債償還或資產變現期間適用之稅率計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映目標集團在各報告期末預期收回或清償其資產及負債賬面值之方式所導致之稅務後果。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟倘即期及遞延稅項與於其他全面收益或直接於權益確認之項目有關，在此情況下即期及遞延稅項亦分別會在其他全面收益或直接於權益確認。

金融工具(於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號前)

當實體成為工具合約條款一方時，金融資產及金融負債於財務狀況表確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。

金融資產

目標公司之金融資產分類為貸款及應收款項。分類視乎金融資產之性質及目的並於初步確認時釐定。所有按常規買賣之金融資產按交易日基準確認及終止確認。按常規買賣指買賣要求在市場規定或慣例所定時限內交付資產之金融資產。

實際利息法

實際利息法為於有關期間內計算金融資產攤銷成本及攤分利息收入之方法。實際利率是按金融資產預計年期或(倘適用)較短期間將估計未來現金收入(包括所支付或收取構成實際利率組成部分之所有費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時之賬面淨值之利率。

債務工具之利息收入按實際利息法確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指附有固定或可釐定付款額及無活躍市場報價之非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括按金及其他應收款項、短期銀行存款以及銀行結餘及現金)採用實際利息法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(見下文有關金融資產減值之會計政策)。

金融資產減值

金融資產會於各報告期末評定是否有減值跡象。於有客觀憑證顯示估計未來現金流因初步確認金融資產後發生之一件或多件事件而受到影響時，該金融資產會被視作已減值。

客觀減值憑證包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；
- 違約事件，如未能支付或延遲支付利息及本金；或
- 借款人很可能破產或進行財務重組。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與以金融資產原始實際利率貼現之估計未來現金流現值兩者間之差額確認。

所有金融資產之減值虧損會直接於其賬面值中扣減，惟按金及其他應收款項除外，其賬面值透過使用撥備賬作出扣減。撥備賬之賬面值變動於損益確認。倘按金或其他應收款項被視為無法收回，則於撥備賬撇銷。其後收回之先前撇銷款項將計入損益。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，如於其後期間，減值虧損金額減少，而有關減少客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益予以撥回，惟該資產於減值撥回當日之賬面值不得超過未確認減值時之攤銷成本。

金融負債及股本工具

實體發行之債務及股本工具按合約安排以及金融負債及股本工具之定義而歸類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具指證明扣除其所有負債後於目標公司資產剩餘權益之任何合約。目標公司發行之股本工具以已收所得款項(扣除直接發行成本)確認。

金融負債

金融負債(包括其他應付款項及應付直接控股公司款項)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利息法

實際利息法為計算於有關期間金融負債之攤銷成本及攤分利息開支之方法。實際利率是按金融負債之預計年期或(倘適用)較短期間將估計未來現金付款(包括所支付或收取構成實際利率組成部分之所有費用及點子、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時之賬面淨值之利率。

利息開支按實際利息基準確認。

終止確認

目標公司僅於自資產收取現金流量之合約權利屆滿時，或轉讓金融資產及資產擁有權絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，方會終止確認金融資產。倘目標公司並無轉讓或保留擁有權之絕大部份風險及回報並繼續控制已轉讓資產，目標公司將繼續按持續參與之程度確認資產並確認相關負債。倘目標公司保留已轉讓金融資產擁有權之絕大部份風險及回報，目標公司繼續確認金融資產，亦就已收取之所得款項確認有抵押借貸。

於終止確認整項金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價、已在其他全面收益確認之累計收益或虧損總額之差額於損益確認。

目標公司於且僅於相關合約內之責任獲解除、取消或到期時，方會終止確認金融負債。終止確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額於損益確認。

金融工具(根據香港財務報告準則第9號)

金融資產及金融負債於目標公司成為工具合約條款一方時確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本於初步確認時加入金融資產公平值或從金融負債公平值扣除(倘適用)。

金融資產

所有金融資產於根據合約(其條款規定須於相關市場規定之時限內交付金融資產)買賣金融資產時於交易日確認及終止確認，並按公平值加交易成本初步計量。

所有屬香港財務報告準則第9號範圍內之已確認金融資產(包括按金及其他應收款項、短期銀行存款以及銀行結餘及現金)其後就目標集團管理金融資產之業務模式以及金融資產之合約現金流量特點按攤銷成本或公平值計量。

按攤銷成本計量之債務工具

目標公司基於資產之合約現金流量特點以及目標公司管理資產之業務模式評估金融資產之分類及計量。

符合以下條件的債務工具其後按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的而持有金融資產之商業模式下而持有之金融資產；及
- 金融資產的合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

實際利息法為於有關期間內計算債務工具攤銷成本及攤分利息收入之方法。

其後按攤銷成本計量的債務工具的利息收入乃使用實際利率法確認。對於除購買或發起的信貸減值金融資產以外的金融工具，利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率予以計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外。對於其後出現信貸減值的金融資產，利息收入透過對金融資產攤銷成本應用實際利率確認。若在後續報告期內，信貸減值金融工具的信貸風險好轉，使金融資產不再出現信貸減值，利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率確認。

就購買或發起的信貸減值金融資產以外的金融工具而言，實際利率為按債務工具的預計年期或(如適用)較短期間準確折現估計未來現金收入(包括所有構成實際利率組成部分之已付或已收費用及點子、交易成本及其他溢價或折讓，不包括預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)至初始確認時債務工具賬面總值的利率。

金融資產的攤銷成本指金融資產於初始確認時計量的金額減去本金還款，加上初始金額與到期金額之間任何差額使用實際利率法計算的累計攤銷(就任何虧損撥備作出調整)。另一方面，金融資產的賬面總值指金融資產就任何虧損撥備作出調整前的攤銷成本。

利息收入於損益中確認。

其後按攤銷成本計量之債務工具須進行減值測試。

於初步確認金融資產時，目標公司釐定新確認的金融資產是否屬現有業務模式一部分，或反映新業務模式是否已開始。目標公司重新評估各報告期的業務模式，以釐定自上一期間起業務模式是否已出現變動。

金融資產減值

目標公司就根據香港財務報告準則第9號須予減值之金融資產(包括存款及應收款項)之預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自首次確認起之信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指所有可能於相關工具預計年內發生之違約事件所導致的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「**12個月預期信貸虧損**」)則指預期可能於報告日期後12個月內發生之違約事件所導致之部分全期預期信貸虧損。預期信貸虧損根據目標公司過往信貸虧損經驗進行評估，並根據應收賬款特定因素、一般經濟狀況及於報告日期對當前狀況及未來狀況預測之評估而作出調整。

就按金及其他應收款項而言，目標公司計量虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非當信貸風險自首次確認以來顯著上升，則目標公司確認全期預期信貸虧損。評估是否確認全期預期信貸虧損乃根據出現違約之可能性或風險有否自首次確認以來顯著上升而進行。

(i) 信貸風險顯著上升

於評估信貸風險有否自首次確認起顯著上升時，目標公司比較金融工具於報告日期出現違約之風險與該金融工具於首次確認日期出現違約之風險。作此評估時，目標公司會同時考慮合理及可靠之定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費過多成本或精力即可獲得之前瞻性資料。

具體而言，於評估信貸風險有否顯著上升時，會考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級之實際或預期重大惡化；
- 信貸風險之外部市場指標的重大惡化，例如債務人之信貸息差、信貸違約掉期價顯著上升；
- 預期將導致債務人履行其債務責任之能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況之現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績之實際或預期重大惡化；
- 導致債務人履行其債務責任之能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境之實際或預期重大不利變動。

不論上述評估結果如何，除非目標公司有相反之合理及可靠資料證明，否則目標公司假定，當合約付款逾期超過30日，則信貸風險自首次確認以來顯著增加。

儘管上文所述，如果債務工具於報告日期被認為具低信貸風險，則目標公司可假設該債務工具之信貸風險自初始確認後未有顯著增加。假若：(i)其違約風險較低；(ii)借款人在短期內絕對有能力履行其合約現金流量之義務；及(iii)經濟及商業條件長遠之不利變化，不一定會降低借款人履行合約現金流義務之能力，則債務工具被認為具有較低之信貸風險。目標公司認為，當根據全球理解之定義，債務工具內部或外部之信用評級被評為「投資級別」，其信貸風險較低。

目標公司定期監控識別信用風險是否出現顯著增加所用標準的有效性，並對其作出適當修訂以確保在款項逾期前有關標準能識別信用風險的顯著增加。

(ii) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量乃違約可能性、違約損失率(即發生違約時之損失程度)及違約風險承擔之函數。違約可能性及違約損失率之評估乃基於根據前瞻性資料作出調整之歷史數據進行。預期信貸虧損之估計反映無偏頗及概率加權之數額，其乃根據加權之相應違約風險而確定。

一般而言，預期信貸虧損為按照合約應付目標公司之所有合約現金流量與目標公司預期將收取之現金流量之間的差額，並按於首次確認時釐定之實際利率貼現。

利息收入基於金融資產之賬面總值計算，除非該金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入根據金融資產之攤銷成本計算。

目標公司透過調整所有金融工具的賬面值於損益確認其減值收益或虧損，惟按金及其他應收款項透過虧損撥備賬確認相應調整除外。

終止確認金融資產

目標公司僅於資產現金流量的合約權利到期時(包括大幅修訂不同條款所引致的屆滿),或倘其轉讓金融資產而資產所有權的大部分風險及回報轉移至另一實體,則終止確認該金融資產。

於終止確認按攤銷成本計量的金融資產時,資產賬面值與已收及應收代價總和之間的差額於損益中確認。

金融負債及股本工具

實體發行之債務及股本工具按合約安排內容以及金融負債及股本工具之定義而歸類為金融負債或股本。

金融負債為向另一實體交付現金或其他金融資產的合約義務,或目標公司於潛在不利條件下與另一實體交換金融資產或金融負債的合約義務,或目標公司將用或可用自身權益工具結算的非衍生工具合約,且目標公司根據該合約須交付可變數量的自身權益工具,或目標公司將用或可用自身權益工具結算的衍生工具合約,惟以固定數量的自身權益工具交換固定金額的現金(或其他金融資產)的衍生工具合約除外。

股本工具

股本工具指證明扣除其所有負債後於實體資產剩餘權益之任何合約。集團實體發行之股本工具以已收所得款項(扣除直接發行成本)確認。

金融負債

所有金融負債(包括其他應付款項及應付直接控股公司款項)其後以實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認金融負債

目標公司於且僅於責任獲解除、取消或到期時,方會終止確認金融負債。終止確認之金融負債賬面值與已付及應付代價(包括任何已轉讓的非現金資產或承擔的負債)之差額於損益確認。

4. 估計所產生不明朗因素之主要來源

於應用附註3所述的目標公司會計政策時,目標公司管理層須就未能於其他來源取得的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及被認為屬相關的其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

目標公司會持續審視該等估計及相關假設。倘會計估計的修訂僅影響作出估計修訂的期間,則於作出修訂的期間確認,而倘有關修訂影響本期及未來期間,則於作出修訂的期間及未來期間確認。

估計不明朗因素的主要來源

下文為有關未來的主要假設及於報告期末估計不確定性的其他主要來源，可能面臨導致對下一財政年度內的資產及負債的賬面值作出重大調整的重大風險。

開發中物業的可變現淨值

於報告期末，開發中物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。

開發中物業的可變現淨值經乃參考管理層基於現行市況估計的售價，減去適用的變動銷售開支及預期完工成本釐定。倘市況或需求有變，管理層須修訂該等估計。倘實際市況差於管理層所預計，則可能須對開發中物業之賬面值作出調整。

於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日，開發中物業的賬面值分別為人民幣422,300,000元、人民幣422,300,000元、人民幣422,300,000元及人民幣422,300,000元。

5. 所得稅支出

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，目標公司之稅率為25%。

年/期內所得稅支出可與年/期內虧損對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一五年 人民幣	二零一六年 人民幣	二零一七年 人民幣	二零一七年 人民幣	二零一八年 人民幣
年/期內虧損	(25,748,386)	(20,710,140)	(22,321,459)	(15,427,910)	(19,934,609)
按中國企業所得稅稅率25%					
繳納之稅項	(6,437,097)	(5,177,535)	(5,580,365)	(3,856,977)	(4,983,652)
未確認之稅項虧損之 稅務影響	6,437,097	5,177,535	5,580,365	3,856,977	4,983,652
所得稅支出	-	-	-	-	-

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年九月三十日，目標公司分別有人民幣77,093,096元、人民幣97,803,236元、人民幣120,124,695元及人民幣140,059,304元的未動用稅項虧損可抵銷未來溢利。由於未來溢利來源不可預測，故並無就該等未動用稅項虧損確認遞延稅項資產，其將於二零一八年至二零二三年到期。

6. 董事、主要行政人員及僱員薪酬

自註冊成立日期起，劉曉青為目標公司的唯一董事及主要行政人員。於往績記錄期間，目標公司並無支付董事酬金及員工薪酬。

於往績記錄期間，目標公司五位最高薪酬人士並無包括任何董事。五位最高薪酬人士的酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一五年 人民幣	二零一六年 人民幣	二零一七年 人民幣	二零一七年 人民幣 (未經審核)	二零一八年 人民幣
薪金及津貼	817,081	216,403	378,159	284,115	212,878
退休計劃供款	15,615	9,475	16,183	11,387	14,868
	<u>832,696</u>	<u>225,878</u>	<u>394,342</u>	<u>295,502</u>	<u>227,746</u>

彼等的個別薪酬全部均低於1,000,000港元。

於往績記錄期間，目標公司概無向目標公司董事或五位最高薪酬人士支付任何薪酬作為加入目標公司時之獎勵或作為離職補償。

7. 年／期內虧損

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一五年 人民幣	二零一六年 人民幣	二零一七年 人民幣	二零一七年 人民幣 (未經審核)	二零一八年 人民幣
虧損經扣除(計及)下列 各項後得出：					
核數師酬金	5,000	5,000	4,000	3,000	3,547
董事薪酬(附註6)	-	-	-	-	-
租金支出	610,860	1,700	-	-	-
物業、廠房及設備折舊	45,843	45,843	45,843	34,381	34,381
僱員福利支出 (包括董事薪酬)					
薪金及其他津貼	2,539,471	623,083	378,159	284,115	212,878
退休金計劃供款	96,529	18,524	16,183	11,387	14,868
	<u>2,636,000</u>	<u>641,607</u>	<u>394,342</u>	<u>295,502</u>	<u>227,746</u>
員工開支總額					

8. 每股盈利

於往績記錄期間並無呈列每股盈利，乃由於其載入對本報告而言並無意義。

9. 股息

目標公司並無於往績記錄期間派付或宣派股息。

10. 物業、廠房及設備

辦公室設備
人民幣

成本

於二零一五年一月一日、二零一五年十二月三十一日、
二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及
二零一八年九月三十日

241,279

折舊

於二零一五年一月一日
年內撥備

44,274

45,843

於二零一五年十二月三十一日
年內撥備

90,117

45,843

於二零一六年十二月三十一日
年內撥備

135,960

45,843

於二零一七年十二月三十一日
期內撥備

181,803

34,381

於二零一八年九月三十日

216,184

賬面值

於二零一八年九月三十日

25,095

於二零一七年十二月三十一日

59,476

於二零一六年十二月三十一日

105,319

於二零一五年十二月三十一日

151,162

物業、廠房及設備以直線法按5年計算折舊，餘值為5%。

11. 應付直接控股公司款項

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年九月三十日，應付直接控股公司款項為無抵押及分別按浮動實際年利率4.35%至5.62%、4.35%、4.35%及4.35%計息，及按要求償還。根據相關協議，於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年九月三十日，應付直接控股公司款項結餘分別為人民幣496,242,000元(包括帶息部分人民幣434,478,000元及免息部分人民幣61,764,000元)、人民幣515,136,000元(包括帶息部分人民幣434,681,000元及免息部分人民幣80,455,000元)、人民幣534,834,000元(包括帶息部分人民幣530,921,000元及免息部分人民幣3,913,000元)以及人民幣543,469,000元(包括帶息部分人民幣531,044,000元及免息部分人民幣12,425,000元)。

12. 繳足資本

	繳足資本 人民幣
註冊及繳足資本	
於二零一五年一月一日、二零一五年、二零一六年及 二零一七年十二月三十一日以及二零一八年九月三十日	40,000,000

13. 融資活動所產生的負債之對賬

下表詳述目標公司自融資活動所產生的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生的負債指現金或未來現金流會在目標公司現金流量表中分類為融資活動產生的現金流的負債。

	應付直接 控股公司款項 人民幣
於二零一五年一月一日	458,773,717
非現金交易-已代付開支	3,628,481
融資現金流量	12,620,053
已確認融資成本	21,219,824
	<hr/>
於二零一五年十二月三十一日	496,242,075
非現金交易-已代付開支	203,493
已確認融資成本	18,690,372
	<hr/>
於二零一六年十二月三十一日	515,135,940
非現金交易-已代付開支	260,820
已確認融資成本	19,437,259
	<hr/>
於二零一七年十二月三十一日	534,834,019
非現金交易-已代付開支	122,532
融資現金流量	(9,000,000)
已確認融資成本	17,512,349
	<hr/>
於二零一八年九月三十日	543,468,900
	<hr/>
於二零一七年一月一日	515,135,940
非現金交易-已代付開支	196,415
已確認融資成本	13,941,179
	<hr/>
於二零一七年九月三十日(未經審核)	529,273,534
	<hr/>

14. 資本風險管理

目標公司管理其資本以確保目標公司能夠持續經營，並透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。目標公司於往績記錄期間之整體策略維持不變。

目標公司之資本架構包括應付直接控股公司款項(扣除銀行結餘及現金)以及 貴公司擁有人應佔權益(包括繳足資本(扣除累計虧損))。

目標公司的管理層定期檢討資本架構。目標公司之唯一董事考慮與各類資本有關的資本成本及風險，並透過發行新股以及舉新債或贖回現有債務以平衡其整體資本架構。

15. 金融工具

a. 金融工具分類

	於十二月三十一日			於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣	人民幣	人民幣	九月三十日 人民幣
金融資產				
貸款及應收賬款 (包括銀行結餘及現金)	39,098,119	37,688,359	33,033,962	-
按攤銷成本入賬之金融資產 (包括銀行結餘及現金)	-	-	-	21,079,169
	<u>39,098,119</u>	<u>37,688,359</u>	<u>33,033,962</u>	<u>21,079,169</u>
金融負債				
攤銷成本	<u>498,739,535</u>	<u>517,946,914</u>	<u>535,518,133</u>	<u>543,468,900</u>

b. 金融風險管理目標及政策

目標公司的金融工具包括按金及其他應收款項、短期銀行存款、銀行結餘及現金、其他應付款項及應付直接控股公司款項。該等金融資產詳情於其各自的附註中披露。

目標公司的管理層透過內部風險評估監察及管理與目標公司營運有關的財務風險，並按風險程度及大小分析風險。該等風險包括市場風險(包括利率風險)、信貸風險及流動資金風險。下文載列降低該等風險的政策，且於往績記錄期間維持不變。管理層管理及監察該等風險，以確保及時且有效地採取適當之措施。

市場風險

利率風險

目標公司面臨與浮息應付直接控股公司款項有關之現金流量利率風險。目標公司的現金流量利率風險乃主要集中於中國人民銀行人民幣貸款基準利率的浮動。

敏感度分析

下列的敏感度分析乃根據利率於報告期末所面臨的利率風險而釐定。編製該分析乃假設於報告期末未償還金融工具於全年內仍未償還。浮息應付直接控股公司款項增加或減少25個基點用於代表管理層評估之利率的合理可能變動。

倘利率上升／下降25個基點，而所有其他浮動因素保持不變，則 貴公司於往績記錄期間之除稅後溢利將分別減少／增加人民幣1,241,000元、人民幣1,288,000元、人民幣1,337,000元及人民幣1,019,000元。此主要由於 貴公司面對浮息公司間貸款之利率風險所致。

銀行存款不計入敏感度分析，乃由於目標集團之唯一董事認為來自浮息銀行存款的現金流量利率風險甚微。管理層認為，敏感度分析並不代表固有利率風險，乃由於年／期終的風險並未反映相關年度／期間的風險。

信貸風險

於各報告期末，目標公司所面臨最高的信貸風險將導致目標公司因對手方未能履行責任而產生財務虧損，有關虧損乃來自於財務狀況表載列的各項已確認金融資產的賬面值。

由於對手方為獲較高信貸評級且於中國擁有良好聲譽的銀行，故流動資金之信貸風險有限。

於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號後

自二零一八年一月一日起，根據目標公司就對手方違約風險的評估，目標公司已按12個月預期信貸虧損方法就按金及其他應收款項、短期銀行存款及銀行結餘評估並總結之預期信貸虧損率並不重大。因此，於截至二零一八年九月三十日止九個月，概無就按金及其他應收款項、短期銀行存款及銀行結餘計提虧損撥備。

自二零一八年一月一日起，目標公司於採納香港財務報告準則第9號後已應用預期信貸虧損模式。目標公司於金融資產初次確認時考慮違約的機會，並持續考慮信貸風險是否有顯著增加。

在評估信貸風險是否顯著增加時，目標公司比較於報告日期資產發生違約的風險與初始確認日期的違約風險，同時也考慮可獲得及可支持的前瞻性資料理據，包括以下指標：

- 根據歷史資料的內部信貸評級；
- 債務人的經營業績實際或者預期發生重大變化；及
- 債務人預期表現及行為發生重大變化，包括債務人的付款情況變化

流動資金風險

於管理流動資金風險時，目標公司的管理層監察現金及現金等價物的水平，並將其保持在管理層認為合適之水平，以撥付目標公司的營運所需及減少現金流量之波動的影響。

董事認為，金融負債的賬面值與未折現之現金流量(根據目標公司予以要求支付之最早日期)之差異並不顯著，故於歷史財務資料上並無呈列進一步分析。

金融負債(包括其他應付款項及應付直接控股公司款項)須按要求償還。

16. 其後事件

於二零一八年十月八日，招商局地產(南京)有限公司(「招商局南京」)(為招商局置地之間接非全資附屬公司)及南京招商招盛房地產有限公司(「南京招盛」)(為招商局南京之全資附屬公司)於公開投標成功中標。因此，於同日，招商局南京、南京招盛、南京丁家莊物流中心與目標公司訂立增資協議(「增資協議」)，據此，招商局南京與南京招盛同意透過各自注資人民幣356,560,000元及人民幣178,280,000元之方式投資於目標公司，以透過目標公司開發一幅地塊(「該地塊」)。於增資協議日期，南京丁家莊物流中心持有目標公司100%已發行資本，而目標公司則持有該地塊之土地使用權。於增資完成後，招商局南京、南京招盛及南京丁家莊物流中心於目標公司之股權將分別為40%、20%及40%。於本報告日期，注資已經完成。

17. 其後財務報表

概無就往績記錄期間結束後任何期間編製目標公司之經審核財務報表。

(A) 本集團於完成增資後之未經審核備考財務資料

(I) 本集團於完成增資後之未經審核備考綜合財務資料之編製基準

於二零一八年十月八日，招商局地產(南京)有限公司(「招商局南京」，為本公司之間接非全資附屬公司)及南京招商招盛房地產有限公司(「南京招盛」，為招商局南京之全資附屬公司)於公開投標成功中標。因此，招商局南京、南京招盛、南京丁家莊物流中心(為獨立第三方)與南京丁家莊商貿有限公司(「項目公司」)訂立增資協議(「該協議」)，據此，招商局南京與南京招盛同意透過各自注資人民幣356,560,000元及人民幣178,280,000元之方式投資於項目公司，以透過項目公司開發該地塊。於該協議日期，南京丁家莊物流中心持有項目公司100%已發行資本，而項目公司則持有該地塊之土地使用權。於完成增資後，招商局南京、南京招盛及南京丁家莊物流中心於項目公司之股權將分別為40%、20%及40%。

編製未經審核備考財務資料旨在提供完成增資後本集團之資料。資料乃根據以下附註編製，以說明增資之影響，猶如增資已於二零一八年六月三十日進行，以編製本集團之未經審核備考資產負債表。

資料乃僅為說明用途而編製，且因其假設性質使然，不擬代表本集團於任何未來期間或任何未來日子完成增資之財務狀況。

本集團於完成增資後之未經審核備考資產負債表乃按與本集團會計政策一致之基準編製。其乃根據本集團於二零一八年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本集團最近刊發之中期財務資料所載之未經審核簡明綜合財務報表)，並就交易作出備考調整後編製，猶如交易已於二零一八年六月三十日完成。

附錄三 本集團於完成增資後之未經審核備考財務資料

(II) 本集團於完成增資後之未經審核備考資產負債表

本集團之未經審核備考資產負債表

	本集團於 二零一八年 六月三十日 人民幣千元 附註1	備考調整 人民幣千元 附註2	未經審核 經調整 備考總計 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	152,056	-	152,056
投資物業	1,730,392	-	1,730,392
商譽	160,210	-	160,210
於聯營公司之權益	322,417	-	322,417
於合營企業之權益 按公平值計入損益之	1,829,553	534,840	2,364,393
金融資產	18,750	-	18,750
遞延稅項資產	735,483	-	735,483
收購投資所付按金	1,382,001	-	1,382,001
其他應收款項	5,301,190	-	5,301,190
	11,632,052	534,840	12,166,892
流動資產			
開發中及可供出售物業	38,761,442	-	38,761,442
收購土地使用權所付按金	474,015	-	474,015
業務及其他應收款項	8,189,087	-	8,189,087
預付稅項	614,033	-	614,033
可換股債券之衍生工具部分	5,872	-	5,872
銀行結餘及現金	5,831,549	(534,840)	5,296,709
	53,875,998	(534,840)	53,341,158
流動負債			
合約負債	10,889,858	-	10,889,858
業務及其他應付款項	12,854,625	-	12,854,625
權益持有人貸款			
- 於一年內到期	5,108,546	-	5,108,546
應付稅項	463,913	-	463,913
銀行及其他借貸			
- 於一年內到期	1,567,930	-	1,567,930
應付債券	3,289,756	-	3,289,756
	34,174,628	-	34,174,628
流動資產淨值	19,701,370	(534,840)	19,166,530
資產總值減流動負債	31,333,422	-	31,333,422

附錄三 本集團於完成增資後之未經審核備考財務資料

	本集團於 二零一八年 六月三十日 人民幣千元 附註1	備考調整 人民幣千元 附註2	未經審核 經調整 備考總計 人民幣千元
非流動負債			
權益持有人貸款			
—於一年後到期	4,118,756	—	4,118,756
自一家同系附屬公司之貸款			
—於一年後到期	33,880	—	33,880
銀行及其他借貸			
—於一年後到期	4,940,822	—	4,940,822
可換股債券	133,655	—	133,655
遞延稅項負債	292,635	—	292,635
	9,519,748	—	9,519,748
資產淨值	21,813,674	—	21,813,674

附註：

1. 為編製本集團於完成增資後之未經審核備考資產負債表，該等金額乃摘錄自本集團於二零一八年六月三十日最近刊發之未經審核簡明綜合財務狀況表，其中並無刊發審核或審閱報告。

2. 於二零一八年十月八日，本集團與南京丁家莊物流中心及項目公司訂立增資協議，據此，本集團同意透過合共注資人民幣534,840,000元投資於項目公司。

 本集團有權委任項目公司董事會五名董事之其中三名。由於根據合作協議，項目公司相關活動之決策過程須獲得董事會至少三分之二之批准，故該投資入賬列作合營企業。

 假設增資已於二零一八年六月三十日完成，交易之總代價將為人民幣534,840,000元。

3. 概無作出任何調整以反映本集團於二零一八年六月三十日後訂立之貿易業績或任何其他交易。

以下為香港執業會計師德勤•關黃陳方會計師行(本公司申報會計師)就本集團之未經審核備考財務資料發出之獨立申報會計師鑒證報告全文，乃供載入本通函而編製。

Deloitte.

德勤

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告

吾等已完成受聘進行的鑒證委聘，以就招商局置地有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事(「董事」)編製，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括於二零一八年六月三十日的未經審核備考資產負債表，以及 貴公司發出日期為二零一八年十二月三十一日之通函(「通函」)第39至第41頁所載之相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所採用的適用準則載於通函第39至第41頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明南京丁家莊商貿有限公司增資(於注資後持有南京丁家莊商貿有限公司已註冊資本之60%)對 貴集團於二零一八年六月三十日的財務狀況之影響，猶如交易已於二零一八年六月三十日進行。作為此過程的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一八年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表，並無就此刊發核數師報告或審閱報告。

董事就未經審核備考財務資料須承擔的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段的規定，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製供載入投資通函內的備考財務資料」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質素控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本行採用香港會計師公會頒佈的香港質素控制準則第1號「事務所進行財務報表審計及審閱及其他鑒證及相關服務委聘的質素控制」並相應設有全面的質素控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律及監管規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

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

吾等乃根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證準則第3420號「受聘鑒證以就招股章程所載備考財務資料的編製作報告」進行委聘。該準則要求申報會計師須規劃及實程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段的規定並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料，取得合理鑒證。

就是次受聘而言，吾等概不負責就編製未經審核備考財務資料時所用的任何過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受聘進行鑒證的過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載的未經審核備考財務資料，僅旨在說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如事件已於經選定較早日期發生或交易已於經選定較早日期進行，以供說明之用。故此，吾等概不就事件或交易於二零一八年六月三十日的實際結果會否如所呈列者發生作出任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告的合理受聘鑒證，涉及進行程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所採用的適用準則有否提供合理基準，以顯呈列直接歸因於該事件或交易的重大影響，以及就下列各項取得充分而適當的憑證：

- 相關備考調整是否就該等準則帶來適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料的調整的適當應用。

附錄三 本集團於完成增資後之未經審核備考財務資料

所選程序視乎申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質的理解、與未經審核備考財務資料的編製有關的事件或交易，以及其他相關受聘狀況。

是次受聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得的憑證充分及恰當，可為吾等的意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已根據所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，調整屬合適。

招商局置地有限公司
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

二零一八年十二月三十一日

(I) 丁家莊之管理層討論及分析

南京丁家莊物流中心截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日止年度之管理層討論及分析載列如下。

業務回顧及展望

項目公司於二零一三年五月十四日註冊成立，並於中華人民共和國（「中國」）註冊。其直接控股公司為一家於中國註冊成立的公司南京丁家莊物流中心。項目公司從事房地產開發業務。

財務回顧

其他收入

南京丁家莊物流中心的其他收入主要包括銀行利息收入。截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日止年度，南京丁家莊物流中心的其他收入分別為約人民幣40,007元、約人民幣32,140元、約人民幣368,014元及約人民幣841,881元。於二零一七年及二零一八年，南京丁家莊物流中心其他收入增加主要由於銀行利息收入增加。

行政支出

南京丁家莊物流中心的行政支出主要包括設計費用、員工開支、折舊及土地使用稅。截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日止年度，南京丁家莊物流中心的行政支出分別為約人民幣4,600,000元、約人民幣2,100,000元、約人民幣3,300,000元及約人民幣3,300,000元。於二零一七年，南京丁家莊物流中心的行政支出增加主要由於設計費用增加。

融資成本

截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日止年度，南京丁家莊物流中心的融資成本分別為約人民幣21,200,000元、約人民幣18,700,000元、約人民幣19,400,000元及約人民幣17,500,000元。自二零一六年起至二零一八年，融資成本增加乃由於應付直接控股公司款項增加。

虧損及全面支出總額

截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日止年度，南京丁家莊物流中心的虧損及全面支出總額分別為約人民幣25,700,000元、約人民幣20,700,000元、約人民幣22,300,000元及約人民幣19,900,000元。自二零一六年起至二零一八年，南京丁家莊物流中心的虧損及全面支出總額增加乃主要由於行政支出及融資成本增加。

流動資金及資本資源

南京丁家莊物流中心主要以現金支付設計及調查費用等正常經常性支出。南京丁家莊物流中心主要透過直接控股公司的應付款項撥支其流動資金需求。

南京丁家莊物流中心的銀行結餘及現金主要以人民幣計值。於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日，南京丁家莊物流中心的銀行結餘及現金分別約為人民幣38,900,000元、約人民幣37,600,000元、約人民幣33,000,000元及約人民幣21,100,000元。

於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日，南京丁家莊物流中心擁有來自直接控股公司的計息借貸(包括本金和利息)、總額分別為約人民幣496,200,000元、約人民幣515,100,000元、約人民幣534,800,000元及約人民幣543,500,000元。

資產負債比率

於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日，南京丁家莊物流中心的未償還借貸分別為約人民幣496,200,000元、約人民幣515,100,000元、約人民幣534,800,000元及約人民幣543,500,000元。因此，於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日，資產負債比率分別約為108%、約為113%、約為118%及約為123%。

資產抵押

於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日，南京丁家莊物流中心並無任何資產抵押。

或然負債

於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日，南京丁家莊物流中心並無任何或然負債。

重大投資或資本資產之計劃

於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日，南京丁家莊物流中心並無任何重大投資或購買資本資產之計劃。

主要收購及出售附屬公司及聯營公司

截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日止年度，南京丁家莊物流中心並無任何重大收購或出售附屬公司或聯營公司。

匯率波動風險

截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日止年度，南京丁家莊物流中心的大部分業務交易、資產及負債均以人民幣計值。於相關期間，南京丁家莊物流中心並無任何重大外幣風險，亦無持有任何金融工具作對沖用途。

僱員及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日，南京丁家莊物流中心的員工總數分別為6、6、3及2名。南京丁家莊物流中心的薪酬待遇主要包括基本薪金、績效獎金及社會保障福利計劃。截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日止年度，南京丁家莊物流中心僱員的薪酬總額分別為約人民幣2,600,000元、約人民幣600,000元、約人民幣400,000元及約人民幣200,000元。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就位於中國的該地塊於二零一八年十月三十一日現況下的市值提供意見而編製的函件及估值報告全文，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：

有關：該地塊—位於中國江蘇省南京市棲霞區寅春路以東、燕新路以西、飛雪路以南、奮鬥路以北之地塊，總佔地面積59,128.43平方米，指定作商業用途，年期為40年

指示、目的及估值日期

吾等遵照招商局置地有限公司(「貴公司」)的指示就南京丁家莊商貿有限公司(「項目公司」)在中華人民共和國(「中國」)持有的該地塊編製市場估值，吾等確認已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等就該地塊於二零一八年十月三十一日(「估值日期」)現況下市值的意見。

市值的定義

吾等對該地塊的估值乃指其市值，而根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的香港測量師學會估值準則（二零一七年版），市值的定義為「某項資產或負債於估值日期經適當市場推廣後，自願買賣雙方在知情、審慎且並無強迫的情況下進行公平交易而可交換的估計金額」。

估值基準及假設

吾等對該地塊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、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或僅特定擁有人或買方可用的任何價值要素）所引致的估價升跌。

對位於中國持有的該地塊進行估值時，吾等參考中國法律顧問君合律師事務所的法律意見，以按名義年度土地使用費出讓該地塊於各特定年期的可轉讓土地使用權且已悉數支付任何應付出讓金為基準編製估值。吾等倚賴項目公司所提供有關該地塊業權及該地塊權益的資料及意見，以及 貴公司法律顧問就此所提供日期為二零一八年十二月三十一日的中國法律意見。在對該地塊估值時，吾等乃以擁有人對該地塊擁有可強制執行的業權且於整個已授出而未屆滿年期內有權自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓該地塊為基準編製估值。

就位於中國的該地塊而言，根據項目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。

吾等的估值並無就該地塊的任何押記、質押或欠款及出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有指明外，該地塊的估值乃基於並無可能影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及費用。

估值方法

對項目公司在中國持作開發的該地塊進行估值時，吾等乃參考相關市場可用的可資比較銷售憑證，採用直接比較法對該地塊進行估值。

對該地塊進行估值時，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第12項應用指引以及香港測量師學會估值準則（二零一七年版）所載的規定。

資料來源

在進行估值時，吾等在很大程度上依賴項目公司所提供有關位於中國的該地塊的資料，並接納有關該地塊規劃批文或法定通告、地役權、年期、證明、發展計劃、地盤及建築面積等事項以及所有其他相關事項的意見。

估值報告所載的尺寸、計量及面積均以吾等所獲提供的資料為基準，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑項目公司向吾等所提供對估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。吾等亦獲項目公司告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供的文件副本主要以中文編製，有關英文譯本代表吾等對內容的理解。因此吾等建議 貴公司參閱有關文件的中文正本並就該等文件的合法性及詮釋諮詢自身法律顧問。

業權調查

吾等已獲項目公司提供有關該地塊現時業權的文件副本。然而，吾等無法進行調查以核實該地塊的所有權或確定有否任何修訂未有載於吾等所獲提供的副本。吾等亦無法確定位於中國的該地塊的業權，故吾等依賴中國法律顧問及項目公司提供的意見。

實地視察

吾等南京辦事處的估值師宋詩雨(於中國具有八年估值經驗的中國房地產估價師)已於二零一八年十月視察該地塊的外部並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行實地調查以確定土壤情況及設施等是否適合任何未來發展。吾等的估值乃基於該等方面符合要求及在施工期間不會產生任何特殊費用或延誤的假設而編製。

除另有指明外，吾等並無進行實地測量以核實該地塊的地盤及建築面積，吾等乃假設提交予吾等的文件副本所載面積均屬正確。

貨幣

除另有指明外，吾等估值內所示所有貨幣金額均以中國官方貨幣人民幣列值。

吾等隨函附上估值報告。

此 致

香港
干諾道中168-200號
信德中心
招商局大廈
26樓2603至2606室
招商局置地有限公司

列位董事 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

二零一八年十二月三十一日

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25年經驗。

估值報告

項目公司在中國持作開發的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 十月三十一日 現況下的市值
該地塊一位於 中國 江蘇省 南京市 棲霞區	該地塊包括將在一塊土 地上建立的商業開發項 目，佔地面積59,128.43平 方米	該地塊為空置用地， 有待開發。	人民幣818,000,000元
寅春路以東、 燕新路以西、 飛雪路以南、 奮門路以北之地塊， 總佔地面積59,128.43平方 米，指定作商業用途，年 期為40年	該地塊位於江蘇省南京 市棲霞區寅春路以東、 燕新路以西、飛雪路以 南、奮門路以北。附近 的發展項目主要為住宅 開發。根據項目公司， 該地塊計劃用作商業用 途；概無環境問題及訴 訟糾紛；概無計劃改變 該地塊的用途。	已獲授該地塊的土地使 用權，作商業、金融、批 發、住宿及其他商業服 務、商業辦公室用途， 並於二零五三年五月十 四日屆滿。	(人民幣八億一千八百萬元)

附註：

(1) 總佔地面積為59,128.43平方米的該地塊的土地使用權已授予項目公司如下：

證書	地塊編號	地點	佔地面積 (平方米)	土地用途	土地使用年期
日期為二零一五年三月十一日的國有土地使用證第NQGY(2015)03787號	320113003014GB00160	棲霞區邁皋橋小區丁家莊	31,475.29	商業、金融、批發、住宿及其他商業服務、商業辦公室	直至二零五三年五月十四日
日期為二零一八年四月二十五日的不動產權證第S(2018)NQ0012829號	320113003014GB00189		27,653.14		
總計			59,128.43		

(2) 根據日期為二零一二年五月八日的國有建設用地使用權出讓合同第3201012012CR0029號，該地塊的土地使用權出讓情況如下：

地點： 棲霞區邁皋橋小區丁家莊

佔地面積： 59,132.20平方米

土地使用年期： 作商業、金融、批發、住宿及其他商業服務為期40年

土地出讓金： 人民幣410,000,000元

建築地積比率：	地塊	佔地面積 (平方米)	地積比率
	A	31,475.30	6.00
	B	9,461.90	5.50
	C	18,195.00	5.50
	總計	59,132.20	

(3) 根據日期為二零一八年四月八日的土地使用權出讓合同補充協議NGTZRH(2018)第Bu 10號，若干條款修訂如下：

受讓人： 項目公司

佔地面積： 原授予土地面積為59,132.20平方米，實際測定為59,128.43平方米

土地用途： 商業辦公綜合大樓

建築契約： 於二零一八年十二月三十一日前施工，並於二零二一年十二月三十一日前完工。

(4) 根據營業執照第913201130670820986號，項目公司成立為有限公司，註冊資本人民幣40,000,000元，有效營運期自二零一三年五月十四日起至二零三三年五月十三日。

- (5) 根據中國法律意見：
- (i) 土地使用權出讓合同及補充合同均並無違反法律及行政法規的強制性規定，且具有法律約束力；
 - (ii) 項目公司已支付地價；
 - (iii) 項目公司已取得國有土地使用證及不動產權證；及
 - (iv) 項目公司將於二零一八年十二月三十一日前施工，並於二零二一年十二月三十一日前完工。

- (6) 根據項目公司提供的資料及中國法律顧問的意見，業權以及主要批文及許可證授出的狀況如下：

國有土地使用證	有
不動產權證	有
土地使用權出讓合同及補充合同	有
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。各董事願共同及個別對本通函負全責。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份。本通函亦無遺漏其他事項，致使其所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 披露權益

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後可行日期，各董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(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根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被認為或視作擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指由本公司存置之登記冊中之權益及淡倉，或根據上市規則所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

股份之好倉

董事姓名	權益性質	所持股份數目	佔本公司
			已發行股本 概約百分比(%)
蘇樹輝	通過受控制之公司 持有權益(附註)	32,054,066 (L)	0.65%

附註：該等股份由華能有限公司(「華能」)直接持有。聯發集團有限公司有權行使或控制行使於華能股東大會上超過三分之一投票權。因此，聯發集團有限公司被視為於華能持有之股份中擁有權益。就證券及期貨條例第XV部而言，聯發集團有限公司繼而被由本公司執行董事蘇樹輝博士實益全資擁有之合益有限公司控制。因此，根據證券及期貨條例第XV部，蘇樹輝博士被視為於華能持有之股份中擁有權益。華能、聯發集團有限公司及合益有限公司均為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。

相聯法團相關股份之好倉

董事姓名	權益性質	涉及相關 股份數目 (附註)	佔相聯法團 之概約 百分比(%)
許永軍	實益擁有人	704,000	0.00%
黃均隆	實益擁有人	372,000	0.00%
劉寧	實益擁有人	372,000	0.00%
余志良	實益擁有人	200,000	0.00%

附註：該等股份為間接控股股東招商蛇口(間接持有3,646,889,329股股份，相當於本公司已發行股本約74.35%)向許永軍先生、黃均隆先生、劉寧女士及余志良先生授出之購股權涉及之相關股份。

除上文所披露者外，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)之股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被認為或視作擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指由本公司存置之登記冊中之任何權益或淡倉，或根據上市規則所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

3. 董事與主要股東之僱傭關係

於最後可行日期，以下董事為下列公司之董事或僱員，該等公司各自於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉：

- a. 非執行董事許永軍先生，為招商蛇口之董事兼總經理；
- b. 非執行董事黃均隆先生，為招商蛇口之財務總監；
- c. 非執行董事劉寧女士，為招商蛇口之董事會秘書；及
- d. 執行董事黃競源先生，為招商蛇口之全資附屬公司招商局置業有限公司及招商局地產代理有限公司之董事兼總經理。

4. 董事於合約及資產之權益

概無於本通函刊發日期仍然存續、董事於當中擁有重大權益且與本集團業務有重大關係之合約或安排。

於最後可行日期，概無董事於自二零一七年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期)以來由本集團任何成員公司收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

5. 於競爭業務之權益

於最後可行日期，概無董事或控股股東(定義見上市規則)及彼等各自之緊密聯繫人於任何與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務(本集團業務除外)中擁有權益。

6. 訴訟

於最後可行日期，本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，且董事概不知悉本集團任何成員公司正進行任何相關重大未決訴訟或索償或面臨該等訴訟或索償。

7. 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本公司不得於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止之服務合約。

8. 專家及同意書

以下載列名列本通函之專家資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
戴德梁行	獨立物業估值師

上述各專家已就刊發本通函發出同意書，表示同意按本通函之格式及內容載入其報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，上述各專家：

- a) 概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權；
- b) 概無認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論是否可依法強制執行)；及
- c) 概無於自二零一七年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核帳目之編製日期)以來由本集團任何成員公司收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

本通函附錄二及附錄二所載來自德勤•關黃陳方會計師行日期為二零一八年十二月三十一日的報告及本通函附錄五所載來自戴德梁行日期為二零一八年十二月三十一日的報告乃供載入本通函內。

9. 一般事項

- a. 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。
- b. 本公司之公司秘書為徐建峰先生。徐先生於二零零七年取得香港中文大學社會科學榮譽學士學位，主修經濟學，並為香港會計師公會執業會計師。彼擁有逾九年之財務會計及審計經驗。
- c. 本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。本公司之總辦事處及主要營業地點為香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈26樓2603-2606室。
- d. 本公司之股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。

10. 重大合約

下列合約(並非於本集團日常業務過程訂立之合約)為本集團成員公司於緊接最後可行日期前兩年內所訂立屬或可能屬重大之合約：

- a) 招商蛇口、樂富投資有限公司(「樂富」)及招商局置地(深圳)有限公司(「深圳招商」)所訂立日期為二零一七年十一月二十一日之補充增資協議，據此，原增資協議(誠如下文第(b)項所界定)有關額外注資(誠如下文第

(b)項所界定)之若干條款已獲修訂。有關補充增資協議之詳情，請參閱本公司日期為二零一七年十一月二十一日之公告及本公司日期為二零一七年十二月四日之通函；

- b) 招商蛇口、樂富及深圳招商所訂立日期為二零一七年十一月一日之增資協議(「原增資協議」)，據此(其中包括)，招商蛇口及深圳招商須分別向招商局南京額外注資人民幣4,900,000,000元及人民幣5,100,000,000元(「額外注資」)。有關原增資協議之詳情，請參閱本公司日期為二零一七年十二月四日之通函；
- c) 佛山招商房地產、廣東省佛山市國土資源和城鄉規劃局(「佛山當局」)與佛山招商光華房地產所訂立日期為二零一七年七月十一日之土地使用權出讓合同補充協議(誠如下文第(e)項所界定)，據此(其中包括)，佛山招商光華房地產將取代佛山招商房地產接管佛山地塊(誠如下文第(e)項所界定)之土地使用權之所有權利、利益及義務。有關土地使用權出讓合同補充協議之詳情，請參閱本公司日期為二零一七年八月二十四日之通函；
- d) 廣州招商房地產有限公司、廣東保利房地產開發有限公司與上海冠懿企業管理有限公司所訂立日期為二零一七年六月二十一日之合作協議，據此(其中包括)，廣州新合房地產有限責任公司已於二零一七年五月十一日在中國成立，僅為從事發展名為增城地塊之土地，位於東至金融大道、南至長風國際商業項目、西至現狀廠房、北至創新大道，總佔地面積為86,417.35平方米，代價為人民幣4,350,000,000元；
- e) 佛山招商房地產與佛山當局所訂立日期為二零一七年六月十六日之國有建設用地使用權出讓合同(「土地使用權出讓合同」)，據此(其中包括)，佛山招商房地產須收購位於中國廣東省佛山市南海區九江鎮沙龍路南金村委會地段之土地，總佔地面積為81,356.9平方米(「佛山地塊」)，代價為人民幣2,015,060,000元。有關土地使用權出讓合同之詳情，請參閱本公司日期為二零一七年六月十六日之公告及本公司日期為二零一七年八月二十四日之通函；

- f) 廣州鼎佳房地產有限公司(「廣州鼎佳房地產」)與佛山招商房地產所訂立日期為二零一七年五月三十一日之合作協議，據此(其中包括)，(i)廣州鼎佳房地產與佛山招商房地產將透過佛山鼎圖房地產有限公司(「佛山鼎圖」)，由廣州鼎佳房地產於二零一七年四月二十五日在中國成立)共同開發位於中國廣東省佛山市三水區西南街道建設一路東側，總佔地面積約為47,252.97平方米之土地；(ii)佛山招商房地產將向佛山鼎圖之註冊資本出資人民幣10,000,000元並向廣州鼎佳房地產償付50%股東貸款人民幣518,950,000元；及(iii)廣州鼎佳房地產及佛山招商房地產將各自按其於佛山鼎圖之建議持股比例承擔土地代價人民幣1,037,900,000元。有關該合作協議之詳情，請參閱本公司日期為二零一七年五月三十一日之公告；及
- g) 南京招商招盛房地產有限公司(「南京招商」)、重慶瀚置實業發展有限公司(「重慶瀚置」)與句容市金滙房產建設有限公司(「句容金滙」)所訂立日期為二零一七年三月六日之合作框架協議，據此(其中包括)，(i)於二零一七年三月三日在中國成立南京盛香園房地產開發有限公司(「南京盛香園」)，專門從事開發位於東至中山南路、南至應天大街、西至鳳台路、北至秦淮河，總佔地面積為199,329.26平方米，稱為南京2016G98地塊之土地；及(ii)南京招商、重慶瀚置及句容金滙已各自向南京盛香園之註冊資本分別出資人民幣10,200,000元、人民幣6,600,000元及人民幣3,200,000元，及須於二零一七年八月十五日前就收購及開發南京2016G98地塊分別出資人民幣3,505,400,000元、人民幣3,402,300,000元及人民幣3,402,300,000元。有關該合作框架協議之詳情，請參閱本公司日期為二零一七年七月十四日之通函。

11. 備查文件

以下文件副本將於本通函日期起直至二零一九年一月十四日(包括該日)在一般辦公時間內(星期六及公眾假期除外)自上午十時正至下午一時正及自下午二時正至下午五時正，於本公司之總辦事處及主要營業地點(地址為香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈26樓2603室)可供查閱：

- a) 本公司組織章程大綱及細則；
- b) 日期為二零一八年十二月三十一日之董事會函件，全文載於本通函第5至11頁；
- c) 本公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度之年報；
- d) 本公司截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告；
- e) 項目公司之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- f) 本集團於完成增資後之未經審核備考財務資料報告，全文載於本通函附錄三；
- g) 戴德梁行日期為二零一八年十二月三十一日之估值報告，全文載於本通函附錄五；
- h) 本附錄「重大合約」一節所載之重大合約；
- i) 本附錄「8.專家及同意書」一節所指來自德勤•關黃陳方會計師行日期為二零一八年十二月三十一日之同意函；
- j) 本附錄「8.專家及同意書」一節所指來自戴德梁行日期為二零一八年十二月三十一日之同意函；及
- k) 本通函副本。