
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何內容或將採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，以獲取獨立意見。

閣下如已售出或轉讓所有名下的瑞安房地產有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行經理、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生的或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



瑞安房地產
SHUI ON LAND

Shui On Land Limited
瑞安房地產有限公司*
(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)
(股份代號：272)

主要及關連交易

有關BSREP CXTD HOLDINGS L.P. 於CHINA XINTIANDI HOLDING COMPANY LIMITED 所持餘下權益之建議收購事項

本通函所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第3至9頁。

本公司已根據上市規則第14.44條就收購事項向一群密切聯繫股東取得股東書面批准，該等股東合共持有就批准收購事項舉行股東大會的50%以上投票權。因此，根據上市規則第14.44條，毋須舉行股東大會以批准收購事項。本通函僅寄發予股東供參考用途。

* 僅供識別

香港，二零一九年二月二十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — CXTD 會計師報告	II- 1
附錄三 — CXTD 管理層討論及分析	III-1
附錄四 — 本集團未經審核備考綜合財務資料	IV-1
附錄五 — CXTD 估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	中國新天地根據買賣協議條款就出售股份及出售可換股永久證券作出之建議收購事項；
「聯繫人」、 「關連人士」、 「附屬公司層面 的關連人士」、 「附屬公司」及 「主要股東」	指	各自具有上市規則賦予該詞之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「BSREP CXTD」	指	BSREP CXTD Holdings L.P.，一家開曼群島獲豁免有限責任合夥企業，並為CXTD的主要股東；
「中國新天地」	指	中國新天地有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，並為本公司全資附屬公司；
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：272)；
「完成」	指	完成收購事項；
「代價」	指	中國新天地根據買賣協議向BSREP CXTD就收購事項應付相當於約港幣4,073,780,000元的代價；
「CXTD」	指	China Xintiandi Holding Company Limited，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，於本通函日期為本公司非全資附屬公司；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零一九年二月十七日，即本通函付印前就確定當中所載資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「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；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「買賣協議」	指	中國新天地與(其中包括)BSREP CXTD就收購事項訂立日期為二零一八年十二月二十八日的買賣協議；
「出售可換股永久證券」	指	BSREP CXTD所持有由CXTD發行本金額為100,000美元(相當於約港幣780,000元)的所有未贖回永久後償可換股證券；
「出售股份」	指	中國新天地根據買賣協議將予收購BSREP CXTD於CXTD所持的所有股份，佔CXTD所有已發行股本約21.894%；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司每股面值0.0025美元的普通股；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「美元」	指	美元，美國法定貨幣；
「%」	指	百分比率。

就本通函而言，美元乃按1美元兌港幣7.80元之匯率換算為港幣，而人民幣則按港幣1元兌人民幣0.8361元之匯率換算為港幣，僅供參考用途。該換算不應詮釋為聲明有關金額已經、本應或可按該匯率或任何其他匯率轉換，甚或完全不能轉換。



瑞安房地產
SHUI ON LAND

Shui On Land Limited
瑞安房地產有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

(股份代號：272)

執行董事：

羅康瑞先生(主席)

孫希灝先生(財務總裁)

羅寶瑜女士

非執行董事：

黃月良先生

獨立非執行董事：

龐約翰爵士

馮國綸博士

白國禮教授

麥卡錫·羅傑博士

邵大衛先生

黎定基先生

註冊辦事處：

190 Elgin Avenue

George Town

Grand Cayman KY1-9005

Cayman Islands

香港營業地點：

香港

灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心34樓

敬啟者：

主要及關連交易

有關BSREP CXTD HOLDINGS L.P.

於CHINA XINTIANDI HOLDING COMPANY LIMITED

所持餘下權益之建議收購事項

緒言

於二零一八年十二月二十八日(交易時段後)，中國新天地(本公司的一家全資附屬公司，作為買方)、BSREP CXTD(作為賣方)與其他訂約方訂立買賣協議，據此，BSREP

* 僅供識別

董 事 會 函 件

CXTD同意出售，而中國新天地有條件同意收購BSREP CXTD於China Xintiandi Holding Company (即CXTD)持有的所有權益，包括出售股份(即CXTD股本中所有已發行股份約21.894%)及出售可換股永久證券(即本金額為100,000美元(相當於約港幣780,000元)的未贖回永久後償可換股證券)。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關收購事項之進一步詳情以及上市規則規定之其他資料。

買賣協議

日期

二零一八年十二月二十八日(交易時段後)

訂約方

- (1) 中國新天地(本公司一家全資附屬公司，作為買方)；
- (2) BSREP CXTD(作為賣方)；及
- (3) 本公司與CXTD(作為其他訂約方)，以知悉於完成後終止有關管治CXTD的證券持有人契據。請參閱下文「買賣協議－完成」一節。

將予收購的資產

出售股份佔CXTD已發行股本總額約21.894%，而出售可換股永久證券包括本金額100,000美元(相當於約港幣780,000元)的未贖回永久後償可換股證券。完成後，CXTD將成為本公司一家全資附屬公司。

代價

買賣協議項下的應付代價相當於約港幣4,073,780,000元，包括與出售股份相關之人民幣3,405,611,700元(相當於約港幣4,073,000,000元)及與出售可換股永久證券相關之100,000美元(相當於約港幣780,000元)。

代價須於完成時支付。

本公司一家全資附屬公司亦同意與一家商業銀行安排一份金額為30,000,000美元之備用信用證或類似文件，以BSREP CXTD為受益人，以擔保中國新天地妥為履行買賣協議。上述備用信用證或文件僅於因中國新天地違反買賣協議而未能達致完成的情況下支付。

董事會函件

預期代價將由中國新天地以內部資金及／或外部融資方式支付。

代價乃由中國新天地與BSREP CXTD經參考CXTD於二零一七年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值、當CXTD成為本公司全資附屬公司後的整體前景，以及以美元計值的代價金額後進行公平磋商而釐定。人民幣計算的隱含收購估值相對於CXTD二零一七年的資產淨值溢價6.7%，但經計及二零一八年人民幣貶值，隱含溢價僅約為1.2%。由於收購磋商於二零一八年六月前展開，訂約方同意使用CXTD最近期經審核綜合資產淨值(即CXTD於二零一七年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值)作為釐定代價的參考。

董事認為代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

完成

完成將於二零一九年三月十五日(或買賣協議訂約方可能書面協定的有關其他日期)落實。上市規則規定本公司的主要交易必須待其股東批准後方告作實。由於本公司已根據上市規則第14.44條向其股東取得必要的書面批准(見下文「上市規則之涵義」一段)，完成將為無條件。

完成後，本公司、中國新天地、BSREP CXTD與CXTD所訂立有關管治CXTD的證券持有人契據，以及所有有關BSREP CXTD於CXTD的權利與責任的其他契據及協議將告終止，而BSREP CXTD於證券持有人契據以及所有其他契據及協議項下因其為CXTD的股東及永久後償可換股證券持有人而產生對本集團的全部權利將告終止。

進行收購事項的理由與裨益

完成後，CXTD將為本公司一家全資附屬公司，從而鞏固本公司在CXTD的控制權，並在CXTD的戰略方向及日常管理方面更為靈活。該等戰略方向包括出售或持有CXTD之標的資產、最理想的槓桿水平、就裝潢／升級投資的決定等。由於主要股東及少數股東對於有關重要決定的立場並非必定一致，從而可能影響該等資產的價值。此外，根據與BSREP CXTD進行的現有股東安排，作為少數股東，BSREP CXTD於多項保留事項上將享有否決權，例如CXTD層面上的董事會委任、業務計劃、股息政策、融資選擇權等。本公司相信，由於本公司不再受有關否決安排所限，透過取得CXTD的100%絕對控制權，本公司將於管理CXTD的業務上享有更高靈活性及自主權。

董事會函件

收購事項亦符合本集團趨向成為優質商業房地產擁有人及經營者的戰略目標。進行收購事項後，本公司於上海核心辦公樓及零售資產的有效擁有權將大幅增加，我們相信可因而為本集團創造重大長遠價值。例如，CXTD的經營溢利淨額於二零一六年至二零一八年之間增長26.3%，反映收購事項將可增加本公司應佔潛在未來租金與經營溢利的增長。本公司已計及二零一六年及二零一八年之間的經營溢利增長(作為資產的可持續業績)，惟並無計及二零一六年至二零一八年期間的純利，此乃由於本公司於二零一六年錄得出售收益及二零一六年至二零一八年期間估值收益出現波動所致。

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議的條款以及收購事項均按正常商業條款訂立，且經各訂約方自二零一八年六月起進行公平磋商後作出，對股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

有關CXTD的資料

CXTD為本公司一家非全資附屬公司，主要從事擁有、管理、設計、出租、市場推廣及提升位於中國經濟發展成熟地區的市區優質零售、辦公樓、酒店及娛樂用途物業。CXTD在上海及武漢持有多項商業資產，包括上海新天地、新天地時尚、瑞安廣場、新天地廣場、虹橋天地及武漢天地。

下文載列CXTD於截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度的經審核綜合財務資料的概要：

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零一六年 人民幣	二零一七年 人民幣	二零一八年 人民幣
除稅前純利	995,000,000 (相當於約港幣 1,190,000,000元)	288,000,000 (相當於約港幣 345,000,000元)	810,000,000 (相當於約港幣 969,000,000元)
除稅後純利	758,000,000 (相當於約港幣 907,000,000元)	122,000,000 (相當於約港幣 146,000,000元)	356,000,000 (相當於約港幣 426,000,000元)

CXTD於二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值分別約為人民幣14,577,000,000元(相當於約港幣17,435,000,000元)及人民幣14,588,000,000元(相當於約港幣17,448,000,000元)。

BSREP CXTD收購CXTD已發行股本總額約21.894%的原收購成本總額約為499,900,000美元(相當於約港幣3,899,220,000元)。

有關BSREP CXTD的資料

Brookfield Asset Management Inc. 為一家全球著名另類資產管理公司，管理逾3,300億美元的資產。該公司在擁有及操作資產方面擁有逾115年歷史，集中於房地產、可再生能源、建設及私募股權。Brookfield Asset Management Inc. 提供一系列公共和私人投資產品及服務，並在紐約、多倫多及泛歐交易所上市，股票代碼分別為BAM、BAM.A及BAMA。

Brookfield Asset Management Inc. 的一家聯屬公司BSREP CXTD為一家開曼群島獲豁免有限合夥企業，並持有CXTD的少數權益(即出售股份及出售可換股永久債券)。

除身為CXTD的少數股東外，BSREP CXTD與本公司並無訂立其他業務關係、安排、協議、諒解、協商或交易。

有關中國新天地及本集團的資料

中國新天地為本公司一家全資附屬公司，其定位為本集團的商業資產管理分部。

本公司透過其附屬公司及聯繫人為中國主要物業發展商之一。本公司主要在中國從事開發及再開發、銷售、租賃、管理及持有優質住宅及多用途商用物業。

對本集團的財務影響

由於CXTD為本公司的附屬公司，因收購事項不會造成任何盈利或虧損影響。根據CXTD於二零一八年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值，代價與出售可換股永久證券及CXTD股東應佔資產淨值之21.894%之總額之間差額約人民幣381,000,000元(相當於約港幣456,000,000元)將於本公司綜合財務報表的其他儲備中扣減。

假設收購事項於二零一八年六月三十日已完成，誠如本通函附錄四所載本集團於完成後的未經審核備考財務資料所詳述，於二零一八年六月三十日的資產總值會由人民幣106,210,000,000元(相當於約港幣127,030,000,000元)按比例降至人民幣102,802,000,000元(相當於約港幣122,954,000,000元)，而資產淨值則由人民幣50,002,000,000元(相當於約港幣59,804,000,000元)按比例降至人民幣46,594,000,000元(相當於約港幣55,728,000,000元)。股東應佔權益由人民幣39,047,000,000元(相當於約港幣46,701,000,000元)按比例降至人民幣38,664,000,000元(相當於港幣46,243,000,000元)。

董事會函件

務請注意，上述備考資料僅供參考，並無列示收購事項之最終融資安排，原因為本公司仍正考慮有關融資選項。有關收購事項的實際財務影響可能與上述有所不同，並於完成日期，根據CXTD的財務狀況釐定。

本集團的財務及貿易前景

本集團為中國領先地產發展商之一。於二零一八年首六個月，本集團的租金及相關收入(不包括酒店營運收入)為人民幣948,000,000元(相當於約港幣1,134,000,000元)。計及合營企業的租金及相關收入，二零一八年上半年的總租金及相關收入為人民幣1,029,000,000元(相當於約港幣1,231,000,000元)，較二零一七年上半年的人民幣906,000,000元(相當於約港幣1,084,000,000元)增加14%。

於二零一八年七月，本集團與策略合作夥伴成功投得位於太平橋項目123/124/132地段的土地拍賣，總建築面積302,689平方米。該項目為近年上海出售的規模最大，位置最中心的商業用地之一。本集團持有25%股權，並計劃持有該項目作長期投資。

誠如本公司截至二零一八年六月三十日止六個月的中期報告所述，各項政府措施，如價格管制、購房限制及授出銷售許可證限制繼續適用，於二零一八年維持住宅銷售的平穩步伐。本集團將繼續監察有關變動趨勢，更新計劃以迅速回應持續演變的形勢。

於二零一八年，本集團的已訂約物業銷售總額(包括其他資產出售)為人民幣22,279,000,000元(相當於約港幣26,646,000,000元)，較二零一七年增加4%。

董事認為，中國經濟及房地產市場將繼續增長，繼而對本集團銷售及租賃物業方面產生強勁需求。

上市規則之涵義

於本通函日期，CXTD為本公司一家非全資附屬公司，BSREP CXTD於其中持有少數權益(即出售股份及出售可換股永久證券)。因此，BSREP CXTD為CXTD的主要股東及本公司於附屬公司層面的關連人士。

根據上市規則第14A.101條，收購事項屬本公司關連交易，僅須遵守上市規則第14A章項下申報及公佈規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

董 事 會 函 件

然而，由於有關收購事項的最高適用百分比率超過25%但少於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司主要交易，並須遵守上市規則第14章項下申報、公佈及股東批准的規定。

概無董事於收購事項及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，因而須就批准收購事項及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，倘本公司就批准收購事項召開股東特別大會，概無股東於收購事項及於其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因而須根據上市規則放棄投票。

於最後實際可行日期，瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司、Chester International Cayman Limited、New Rainbow Investments Limited、Lanvic Limited、Boswell Limited、Merchant Treasure Limited、Doreturn Limited及Smart Will Investments Limited均由Shui On Company Limited控制並共同構成一組有緊密聯繫的股東，分別持有675,493,996股股份、1,477,888,889股股份、183,503,493股股份、29,847,937股股份、633,333,333股股份、908,448,322股股份、150,000,000股股份、323,319,781股股份及230,000,000股股份，合共相當於本公司於最後實際可行日期已發行股本約57.20%。本公司已根據上市規則第14.44條就買賣協議及收購事項取得瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司、Chester International Cayman Limited、New Rainbow Investments Limited、Lanvic Limited、Boswell Limited、Merchant Treasure Limited、Doreturn Limited及Smart Will Investments Limited的書面批准。因此，本公司不會為審議收購事項召開股東特別大會。

其他資料

務請閣下亦垂注本通函各附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞
謹啟

二零一九年二月二十日

1. 本集團之財務資料

本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料，以及下列日期之經審核綜合財務報表：(i) 截至二零一七年十二月三十一日止年度；(ii) 截至二零一六年十二月三十一日止年度；及(iii) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，上述全部資料已刊載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.shuionland.com)：

- (a) 於二零一八年九月十九日刊發的本公司截至二零一八年六月三十日止六個月中期報告(第31至71頁)：
http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0919/LTN20180919341_c.pdf
- (b) 本公司於二零一八年四月十六日刊發的截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報(第121頁至227頁)：
http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0416/LTN20180416321_c.pdf
- (c) 本公司於二零一七年四月二十日刊發的截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報(第121頁至223頁)：
http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0420/LTN20170420233_c.pdf
- (d) 本公司於二零一六年四月十四日刊發的截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報(第117頁至219頁)：
http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0414/LTN20160414547_c.pdf

2. 債務聲明

借貸

於二零一八年十二月三十一日(即本通函付印前就確定本集團債務之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之借貸總額約為人民幣40,173,000,000元，其詳情如下：

- (i) 本集團優先票據賬面總值人民幣7,424,000,000元(本金總額約為人民幣7,348,000,000元)，為無抵押及有擔保；
- (ii) 本集團銀行借貸賬面總值約為人民幣26,321,000,000元(本金總額約為人民幣26,514,000,000元)，其中人民幣15,565,000,000元(相應本金金額約為人民幣15,742,000,000元)為無抵押，而人民幣10,756,000,000元(相應本金金額約為人民幣10,772,000,000元)以本集團若干資產提供抵押。在該等銀行借貸中，賬面總值人民幣18,963,000,000元(相應本金總額為人民幣19,148,000,000元)為有擔保，而賬面總值人民幣7,358,000,000元(相應本金總額為人民幣7,366,000,000元)為無擔保；

- (iii) 本集團證券化安排下的收益賬面值為人民幣524,000,000元(相應本金額人民幣525,000,000元)為有抵押及有擔保；
- (iv) 賬面總值人民幣8,000,000元之應付本集團附屬公司非控股股東款項，為無抵押及無擔保；
- (v) 賬面值為人民幣383,000,000元之應付本集團聯營公司款項，為無抵押及無擔保；
- (vi) 賬面值為人民幣384,000,000元之應付本集團合營企業款項，為無抵押及無擔保；
- (vii) 賬面總值人民幣13,000,000元之應付本集團同系附屬公司款項，為無抵押及無擔保；
- (viii) 賬面總值人民幣1,710,000,000元之來自本集團附屬公司非控股股東貸款，為無抵押及無擔保；及
- (ix) 收購非控股權益及可換股永久證券的負債總額，賬面總值為人民幣3,406,000,000元，為無抵押及無擔保。

按揭及抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團之有抵押借貸由若干本集團銀行存款、投資物業、物業、廠房及設備、預付租賃付款、開發中用作出售之物業、持作出售之物業、應收賬款、相關物業之附連利益及若干附屬公司股權提供抵押。

或然負債

此外，於二零一八年十二月三十一日，本集團之或然負債如下：

- (i) 於二零一八年十二月三十一日，本集團以其客戶為受益人就銀行向購買本集團發展物業的客戶所提供的按揭貸款提供人民幣1,398,000,000元的擔保。本集團向銀行提供的該等擔保將於客戶接獲相關物業的房屋所有權證作為其取得所授出按揭貸款的質押後方告解除。
- (ii) 本集團與一家商業銀行安排一份金額為30,000,000美元之備用信用證或類似文件，以BSREP CXTD為受益人，以擔保中國新天地妥為履行買賣協議。上述備用信用證僅於因中國新天地違反買賣協議而未能達致完成的情況下支付。

租金保證安排產生之負債

於過往年度，本集團向一名獨立第三方（「其他買方」）出售多項物業。作為出售的一部分，本集團亦同意向其他買方提供租金保證，據此，本集團同意每年向其他買方補償。

自收取第一期付款當日起至二零一九年一月止（在達成若干條件下可由其他買方進一步延長三次，每次為期一年）－補償本集團從其他買方收取的8%對價與該物業產生的經營收入淨額之間的差額。

於二零一八年十二月三十一日，該租金保證安排產生的金融負債賬面值為人民幣549,000,000元。就二零一八年十二月三十一日及之後的保證期而言，在已出售物業並無產生經營收入的情況下，本集團將須償付的最高總額為人民幣716,000,000元。

除上文所述者以及除本集團的集團內公司間負債及日常經營業務外，於二零一八年十二月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何其他借款、已發行及發行在外或同意發行之借貸股本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債（不包括一般商業票據）、承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事認為，經計及本集團將支付予BSREP CXTD的代價，本集團可動用之現有財務資源包括但不限於其主要業務產生之收益及出售物業所得資金、手頭現金及現金等價物、現有銀行融資及優先票據，以及成功就若干銀行融資及優先票據取得再融資，本集團將具備充裕營運資金以應對其自本通函刊發日期起未來十二個月之業務所需。

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行所編製的報告全文，僅供載入本通函。

Deloitte.

德勤

致瑞安房地產有限公司列位董事有關 CHINA XINTIANDI HOLDING COMPANY LIMITED 及其附屬公司過往財務資料的會計師報告

緒言

吾等就第 II-3 至 II-91 頁所載 China Xintiandi Holding Company Limited (「目標公司」) 及其附屬公司 (統稱「目標集團」) 的過往財務資料作出報告，其中包括目標集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表、目標公司於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日的財務狀況表及目標集團截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年 (「往績記錄期間」) 的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料 (統稱「過往財務資料」)。過往財務資料構成本報告的整體部分，乃為載入瑞安房地產有限公司 (「貴公司」) 日期為二零一九年二月二十日有關建議收購 BSREP CXTD Holdings L.P. 於目標公司所持全部餘下權益的通函 (「通函」) 所編製。

董事就過往財務資料須承擔的責任

目標公司董事須負責根據過往財務資料附註 1.2 所載的編製基準編製真實而公平的過往財務資料，以及實施目標公司董事認為必要的內部控制，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。

貴公司董事須對載列過往財務資料的本通函內容負責，而有關資料乃根據與 貴公司會計政策大致相符的會計政策編製。

申報會計師的責任

吾等的責任乃對過往財務資料發表意見，並將吾等的意見向閣下報告。吾等已按照香港會計師公會 (「香港會計師公會」) 頒佈的香港投資通函呈報準則第 200 號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行吾等的工作。該準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行工作，以對過往財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。吾等的工作涉及執行程序，以獲取有關過往財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於

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。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據過往財務資料附註 1.2 所載的編製基準編製真實而公平的過往財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制是否有效發表意見。吾等的工作亦包括評價目標公司董事所採用的會計政策是否恰當及作出的會計估計是否合理，以及評價過往財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲取的證據充分適當，為發表意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，過往財務資料已根據過往財務資料附註 1.2 所載編製基準真實而公平地反映目標集團及目標公司於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日的財務狀況，以及目標集團於往績記錄期間的財務表現及現金流量。

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)條例下事項提交報告

調整

在編製過往財務資料時，並未對第 II-3 頁所界定的過往財務報表作出任何調整。

股息

吾等提述過往財務資料附註 11，該附註載有目標公司就往績記錄期間支付或宣派的股息資料。

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一九年二月二十日

目標集團過往財務資料

編製過往財務資料

下文載列構成本會計師報告整體部分的過往財務資料。

本報告的過往財務資料乃根據目標集團於往績記錄期間的過往刊發綜合財務報表所編製。過往刊發財務報表由中華人民共和國德勤華永會計師事務所(特殊普通合伙)根據國際審計及鑒證準則理事會頒佈的國際審計準則審計(「過往財務報表」)。

過往財務資料以人民幣呈列，除另有說明外，所有數值已約整至最接近的百萬位數(「人民幣百萬元」)。

綜合損益表

	附註	二零一六年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	二零一八年 人民幣百萬元
營業額	5	1,068	1,133	1,275
物業開支		(285)	(274)	(318)
毛利		783	859	957
其他收入	6	54	46	37
一般及行政開支		(190)	(157)	(177)
經營溢利	7	647	748	817
透過出售附屬公司出售投資物業 的收益(虧損)	30	476	(19)	—
餘下投資物業的公平值增值	13	322	71	493
財務費用，包括匯兌差額	8	(460)	(370)	(401)
衍生金融工具的公平值變動	24	10	(142)	(99)
稅項前溢利		995	288	810
稅項	9	(237)	(166)	(454)
年度溢利		<u>758</u>	<u>122</u>	<u>356</u>
以下應佔：				
目標公司權益持有者		727	102	275
非控制股東權益		31	20	81
		<u>758</u>	<u>122</u>	<u>356</u>
每股盈利	12			
— 基本		<u>人民幣 568 元</u>	<u>人民幣 80 元</u>	<u>人民幣 215 元</u>

綜合損益及其他全面收益表

	二零一六年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	二零一八年 人民幣百萬元
年度溢利	758	122	356
其他全面收入			
其後可能重新分類至溢利或虧損的項目：			
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約 的公平值調整	—	(13)	24
因貨幣遠期合約由對沖儲備 重新分類至溢利或虧損	—	13	(26)
因利率掉期由對沖儲備重新分類 至溢利或虧損	(1)	—	—
年度其他全面收入	(1)	—	(2)
年度全面總收入	757	122	354
以下應佔全面總收入：			
目標公司權益持有者	726	102	273
非控制股東權益	31	20	81
	757	122	354

綜合財務狀況表

	附註	二零一六年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	二零一八年 人民幣百萬元
非流動資產				
投資物業	13	21,500	22,323	23,022
物業、廠房及設備	14	758	151	144
預付租賃款項	15	6	6	6
於一間合營公司的權益	16	765	25	25
應收賬款	17	183	172	142
衍生金融工具	24	460	342	243
已抵押銀行存款	18	870	945	347
遞延稅項資產	28	126	174	197
		<u>24,668</u>	<u>24,138</u>	<u>24,126</u>
流動資產				
應收賬款、按金及預付款項	17	226	127	176
向一間合營公司的貸款／ 一間合營公司欠款	16	16	654	—
同系附屬公司欠款	19	112	102	95
已抵押銀行存款	18	411	—	492
銀行結餘及現金	18	909	834	989
		<u>1,674</u>	<u>1,717</u>	<u>1,752</u>
流動負債				
應付賬款、已收按金及應計費用	20	765	718	747
銀行借貸－於一年內到期	23	1,128	115	3,094
應付一間中間控股公司款項	22	—	674	273
應付同系附屬公司款項	19	3	1	1
應付一名非控制股東款項	21	8	8	8
稅項負債		36	17	179
衍生金融工具	24	—	24	—
		<u>1,940</u>	<u>1,557</u>	<u>4,302</u>
流動(負債)資產淨值		<u>(266)</u>	<u>160</u>	<u>(2,550)</u>
總資產減流動負債		<u><u>24,402</u></u>	<u><u>24,298</u></u>	<u><u>21,576</u></u>

	附註	二零一六年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	二零一八年 人民幣百萬元
股本及儲備				
股本	25	—	—	—
儲備		13,757	13,859	13,815
目標公司股東應佔權益		13,757	13,859	13,815
可換股永久證券	27	1	1	1
非控制股東權益		712	717	772
		713	718	773
權益總額		14,470	14,577	14,588
非流動負債				
銀行借貸－於一年後到期	23	5,885	6,347	3,433
應付一間中間控股公司款項	22	767	—	—
遞延稅項負債	28	3,280	3,374	3,555
		9,932	9,721	6,988
權益及非流動負債總額		24,402	24,298	21,576

目標公司財務狀況表

	附註	二零一六年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	二零一八年 人民幣百萬元
非流動資產				
投資附屬公司	39	—	—	—
附屬公司欠款		6,873	6,780	6,308
		<u>6,873</u>	<u>6,780</u>	<u>6,308</u>
流動資產				
銀行結餘及現金	18	16	38	44
流動負債				
應付賬款、已收按金及應計費用	20	1	1	1
銀行借貸—於一年內到期	23	—	—	103
應付一間中間控股公司款項	22	—	674	273
		<u>1</u>	<u>675</u>	<u>377</u>
流動資產(負債)淨值		<u>15</u>	<u>(637)</u>	<u>(333)</u>
總資產減流動負債		<u><u>6,888</u></u>	<u><u>6,143</u></u>	<u><u>5,975</u></u>
股本及儲備				
股本	25	—	—	—
儲備	38	3,294	3,273	3,077
目標公司股東應佔權益		3,294	3,273	3,077
可換股永久證券	27	1	1	1
權益總額		<u>3,295</u>	<u>3,274</u>	<u>3,078</u>
非流動負債				
應付附屬公司款項		2,826	2,869	2,897
應付一間中間控股公司款項	22	767	—	—
		<u>3,593</u>	<u>2,869</u>	<u>2,897</u>
權益及非流動負債總額		<u><u>6,888</u></u>	<u><u>6,143</u></u>	<u><u>5,975</u></u>

綜合權益變動表

	目標公司權益持有人應佔										總計
	股本	股份溢價	對沖儲備	其他儲備	物業重估儲備	保留盈利	小計	可換股永久證券	非控制股東權益	小計	
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
於二零一六年一月一日	—	3,209	1	(482)	33	14,504	17,265	16	736	752	18,017
年度溢利	—	—	—	—	—	727	727	—	31	31	758
因利率掉期由對沖儲備重新分類至溢利或虧損(附註24)	—	—	(1)	—	—	—	(1)	—	—	—	(1)
年度全面總收入	—	—	(1)	—	—	727	726	—	31	31	757
分派予可換股永久證券持有者	—	—	—	—	—	—	—	(15)	—	(15)	(15)
出售附屬公司(附註30)	—	—	—	—	—	—	—	—	(41)	(41)	(41)
支付予一名非控制股東的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(14)	(14)	(14)
每股504.08美元的股息總額(附註11)	—	—	—	—	—	(4,234)	(4,234)	—	—	—	(4,234)
於二零一六年十二月三十一日	—	3,209	—	(482)	33	10,997	13,757	1	712	713	14,470

	目標公司權益持有人應佔										
	股本	股份溢價	對沖儲備	其他儲備	物業重估儲備	保留盈利	小計	可換股永久證券	非控制股東權益	小計	總計
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
年度溢利	—	—	—	—	—	102	102	—	20	20	122
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約的公平值調整	—	—	(13)	—	—	—	(13)	—	—	—	(13)
因貨幣遠期合約產生的對沖儲備重新分類至溢利或虧損	—	—	13	—	—	—	13	—	—	—	13
年度全面總收入	—	—	—	—	—	102	102	—	20	20	122
支付予非控制股東的股息	—	—	—	—	—	—	—	(15)	(15)	(15)	(15)
於二零一七年十二月三十一日	—	3,209	—	(482)	33	11,099	13,859	1	717	718	14,577

(附註26)

	目標公司權益持有人應佔										
	股本	股份溢價	對沖儲備	其他儲備	物業重估儲備	保留盈利	小計	可換股永久證券	非控制股東權益	小計	總計
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
年度溢利	—	—	—	—	—	275	275	—	81	81	356
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約的公平值調整	—	—	24	—	—	—	24	—	—	—	24
因貨幣遠期合約產生的對沖儲備重新分類至溢利或虧損	—	—	(26)	—	—	—	(26)	—	—	—	(26)
年度全面總收入	—	—	(2)	—	—	275	273	—	81	81	354
支付予非控制股東的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(26)	(26)	(26)
每股 35.67 美元的股息總額 (附註 11)	—	—	—	—	—	(317)	(317)	—	—	—	(317)
於二零一八年十二月三十一日	—	3,209	(2)	(482)	33	11,057	13,815	1	772	773	14,588

綜合現金流量表

	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<i>附註</i>			
經營活動			
稅項前溢利	995	288	810
經以下項目調整：			
物業、廠房及設備折舊	32	19	13
財務費用，包括匯兌差額	460	370	401
利息收入	(52)	(44)	(29)
透過出售附屬公司權益出售			
投資物業的(收益)虧損	(476)	19	—
餘下投資物業的公平值增值	(322)	(71)	(493)
一項投資物業的回購選擇權			
公平值(增值)減值	(10)	118	99
其他衍生金融工具公平值虧損	—	24	—
未計營運資金變動前的營運現金流量	627	723	801
應收賬款、按金及預付款項			
(增加)減少	(64)	12	(19)
應付賬款、已收按金及應計費用			
(減少)增加	(106)	45	19
同系附屬公司欠款(增加)減少淨額	(55)	8	7
應付非控制股東權益款項減少	(3)	—	—
經營產生的現金	399	788	808
已付稅項	(708)	(139)	(134)
經營活動(使用)產生的現金淨額	<u>(309)</u>	<u>649</u>	<u>674</u>

	附註	二零一六年	二零一七年	二零一八年
		人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
投資活動				
已收利息		56	46	43
購置物業、廠房及設備		(30)	(9)	(6)
出售物業、廠房及設備所得款項		193	—	—
添置投資物業		(243)	(247)	(196)
一間合營公司還款		4	100	640
出售一間附屬公司的現金流入淨額	30	3,633	79	—
已抵押銀行存款增加		(1,276)	(75)	(254)
釋放已抵押銀行存款		1,278	386	360
投資活動產生的現金淨額		3,615	280	587
融資活動				
	37			
支付股息		(4,234)	—	(69)
分派予可換股永久證券持有者		(15)	—	—
支付股息予非控制股東		(14)	(15)	(26)
新借銀行借貸		4,865	1,648	104
償還銀行借貸		(5,892)	(2,105)	(121)
結算指定為現金流量對沖的 衍生金融工具		—	(28)	—
已付利息		(396)	(413)	(335)
償還款項予一間中間控股公司		—	(100)	(656)
來自股東的墊款		—	715	—
償還款項予股東		—	(699)	—
融資活動使用的現金淨額		(5,686)	(997)	(1,103)
現金及現金等值物的(減少)增加淨額		(2,380)	(68)	158
年初現金及現金等值物		3,282	909	834
外匯匯率波動的影響		7	(7)	(3)
年末現金及現金等值物		909	834	989
現金及現金等值物結餘分析				
銀行結餘及現金		909	834	989

過往財務資料附註

1. 一般資料、過往財務資料編製基準

1.1 一般資料

目標公司於二零一一年十月二十七日根據開曼群島公司法第22章(1961年第3號法例，經合併及修訂)於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限責任公司。目標公司的註冊辦事處及主要營業地點地址分別為190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands及中華人民共和國(「中國」)上海淮海中路333號瑞安廣場23樓。

目標公司的直接控股公司為中國新天地有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司。目標公司的一間中間控股公司為瑞安房地產有限公司(「瑞安房地產」)，一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。目標公司董事認為，其最終控股公司為Shui On Company Limited(「SOCL」)，一間於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立的私人有限責任公司。其最終控制方為羅康瑞先生，羅康瑞先生為目標公司董事以及瑞安房地產及SOCL主席兼執行董事。

目標公司為一間投資控股公司。目標公司主要附屬公司的主要業務載於附註40。

過往財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，其亦為目標公司的功能貨幣。

1.2 過往財務資料編製基準

過往財務資料已按附註3所載符合由國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)的會計政策編製。此外，過往財務資料亦包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及《公司條例》(第622章)規定的適用披露。

鑒於目標集團於二零一八年十二月三十一日的流動負債超過其流動資產人民幣2,550百萬元及目標集團於二零一八年十二月三十一日於一年內到期的銀行借款總額為人民幣3,094百萬元，目標公司董事已於編製過往財務資料時作出仔細考慮。目標公司董事已計及本集團物業的現時價值及良好的往績記錄以及與銀行的關係，故相信目標集團可再融資於一年內到期的銀行借款，使目標集團現時可擁有充足的營運資金供二零一八年十二月三十一日起未來十二個月使用。因此，過往財務資料乃按持續經營基準編製。

由於目標公司註冊成立的司法權區並無法定審核規定，目標公司自其註冊成立日期起概無編製法定財務報表。

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則

就編製及呈列往績記錄期間的過往財務資料而言，目標集團已貫徹應用符合國際財務報告準則的會計政策，該等準則於往績記錄期間內於二零一八年一月一日開始的會計期間生效，惟目標集團已於二零一八年一月一日起採納國際財務報告準則第9號「金融工具」（「國際財務報告準則第9號」）及國際財務報告準則第15號「客戶合約產生的收入」（「國際財務報告準則第15號」）。採納國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號概述如下：

2.1 應用國際財務報告準則第15號的影響及會計政策變動

目標集團已於截至二零一八年十二月三十一日止年度首次應用國際財務報告準則第15號。國際財務報告準則第15號取代國際會計準則第18號收入、國際會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

目標集團已追溯應用國際財務報告準則第15號，而初步應用該準則的累計影響於首次應用日期（即二零一八年一月一日）確認。於首次應用日期的任何差額乃於期初保留盈利（或權益其他組成部分（如適用））予以確認，而比較資料並未重列。此外，根據國際財務報告準則第15號的過渡條文，目標集團選擇僅就於二零一八年一月一日尚未完成的合約追溯應用該準則。因此，由於比較資料乃根據國際會計準則第18號及相關詮釋編製，故若干比較資料可能無法進行比較。

目標集團於辦公室及商舖／商場出租、資產管理費收入及物業管理費收入中確認租金收入及租金相關收入。

辦公室及商舖／商場出租的租金及租金相關收入將繼續根據國際會計準則第17號「租賃」入賬，而資產管理費收入及物業管理費收入將根據國際財務報告準則第15號入賬。

2.1.1 應用國際財務報告準則第15號引起的會計政策主要變動

就提供資產及物業管理服務而言，由於客戶同時取得並耗用目標集團履約所提供的利益，故收入於完成履約責任時隨時間確認。資產及物業管理服務定期（每月或季度結算期）向客戶出具發票。

2.1.2 初步應用國際財務報告準則第15號引起的影響概要

經計及附註2.1.1所述初步應用國際財務報告準則第15號引起的會計政策變動後，目標公司董事認為，初步應用國際財務報告準則第15號對目標集團的綜合財務報表或確認收入的時間及金額並無重大影響。

2.2 應用國際財務報告準則第9號的影響及會計政策變動

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，目標集團已應用國際財務報告準則第9號及其他國際財務報告準則相關後續修訂。國際財務報告準則第9號引入1)金融資產及金融負債的分類與計量、2)金融資產及其他項目(例如合約資產及租賃應收賬款)的預期信貸虧損及3)一般對沖會計處理的新規定。

目標集團根據國際財務報告準則第9號所載過渡條文應用國際財務報告準則第9號，即就於二零一八年一月一日(首次應用日期)尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括減值)，且並未將有關規定應用於二零一八年一月一日已終止確認的工具。於二零一七年十二月三十一日賬面值與二零一八年一月一日賬面值之間的差額乃於期初保留盈利及權益其他組成部分確認，而並未重列比較資料。

此外，目標集團已預先應用對沖會計處理。

因此，由於比較資料乃根據國際會計準則第39號金融工具：確認及計量編製，故若干比較資料可能無法進行比較。

應用國際財務報告準則第9號引起的會計政策詳情載於附註3。

2.2.1 初步應用國際財務報告準則第9號引起的影響概要

目標集團已進行分類及計量規定的評估，且並無識別任何對目標集團綜合財務報表造成的重大影響。

根據預期信貸虧損模式作出減值

國際財務報告準則第9號減值模式規定確認「預期信貸虧損」，而國際會計準則第39號規定確認「已發生信貸虧損」。鑒於其大部分金融資產(包括應收交易對手應收賬款)的性質而無重大信貸風險擔憂，於過渡時，該準則的實施並未對目標集團的綜合財務報表產生任何重大影響。

目標集團應用國際財務報告準則第9號的簡易方式計量預期信貸虧損，該方式就所有應收賬款應用使用年期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，應收賬款針對餘額重大的貸款人單獨評估或根據共同信貸風險特徵分類。

按已攤銷成本列賬的其他金融資產(主要包括同系附屬公司欠款及向合營公司的貸款/合營公司欠款)虧損撥備乃根據十二個月預期信貸虧損基準計量，自初步確認以來信貸風險並無大幅上升。

應用國際財務報告準則第9號對截至二零一八年十二月三十一日止年度金融資產減值撥備及二零一八年一月一日保留盈利並無重大影響。

對沖會計處理

目標集團選擇採納國際財務報告準則第9號的全新一般對沖會計處理，規定目標集團須確保對沖會計處理關係符合其風險管理目標與策略，並應用更為定性及前瞻性的方式評估對沖成效。

至於對沖成效評估，目標集團考慮對沖工具是否有效抵銷對沖風險應佔對沖項目公平值或現金流量變動，即在對沖關係符合以下所有對沖成效規定之時：

- 對沖項目與對沖工具之間存在經濟關係；
- 信貸風險的影響不會支配因該經濟關係引起的價值變動；及
- 對沖關係的對沖比率與目標集團實際對沖的對沖項目數量及目標集團實際用於對沖該對沖項目數量的對沖工具數量引起的對沖比率一致。

倘對沖關係不再符合對沖比率相關的對沖成效規定，但該指定對沖關係的風險管理目標維持不變，目標集團可調整對沖關係的對沖比率(即重新調整對沖)，以使其再次符合有關資格準則。

新訂及經修訂國際財務報告準則，已頒佈但尚未生效

於本報告日期，目標集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第16號	租賃 ¹
國際財務報告準則第17號	保險合約 ³
國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號	所得稅處理方式的不明朗因素 ¹
國際財務報告準則第3號的修訂	業務的定義 ⁴
國際財務報告準則第9號的修訂	具有負補償的提前還款特性 ¹
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間 出售或注入資產 ²
國際會計準則第1號及國際會計準則 第8號的修訂	重大的定義 ⁵
國際會計準則第19號的修訂	計劃修訂、縮減或結算 ¹
國際會計準則第28號的修訂	於聯營公司及合營公司的長期權益 ¹
國際財務報告準則的修訂	對二零一五年至二零一七年周期之 國際財務報告準則之年度改進 ¹

- 1 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 2 於一個待確認日期或之後開始的年度期間生效
- 3 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 4 適用於收購日期為二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間開始當日或之後進行的業務合併及資產收購
- 5 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

除下文所述者外，目標公司董事預期，應用其他新訂及經修訂國際財務報告準則及新詮釋不會於可預見將來對目標集團的綜合財務報表造成重大影響。

國際財務報告準則第16號租賃

國際財務報告準則第16號為出租人及承租人識別租賃安排及會計處理引入一項綜合模式。國際財務報告準則第16號生效時將取代國際會計準則第17號「租賃」及其相關詮釋。

國際財務報告準則第16號以一個顧客是否控制一項被認定的資產來區分租賃及服務合約。除短期租賃及低價值資產租賃外，經營及融資租賃的區分已自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認一項使用權資產及相對應的負債的模式取代。

使用權資產初始按成本計量，後續按成本(存在若干例外情況)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量而作出調整。租賃負債初始按當日尚未支付的租賃款項的現值計量。隨後，租賃負債就利息及租賃款項的支付，租賃修訂的影響，以及其他因素作出調整。就現金流分類而言，目標集團目前將與自用租賃土地及該等被分類為投資物業有關的提前預付租賃款項呈列為投資現金流量，而其他經營租賃付款呈列為經營現金流量。根據國際財務報告準則第16號，有關租賃負債的租賃款項將被分配為本金及利息部分並呈列為融資現金流量。

根據國際會計準則第17號，目標集團已就作為承租人的租賃土地確認預付租賃款項。應用國際財務報告準則第16號可能導致該等資產分類的潛在變動，視乎目標集團是否分開呈列有使用權的資產或按將相關資產視同自有而在同一項目內呈列。

除若干亦適用於出租人的規定外，國際財務報告準則第16號大致轉承國際會計準則第17號的出租人會計處理規定，並且繼續要求出租人將租賃分類為一項經營租賃或一項融資租賃。

此外，本集團目前認為於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日已收可退還租賃按金人民幣1.94億元、人民幣3.20億元及人民幣3.64億元屬國際會計準則第17號適用的租賃項下權利及責任。根據國際財務報告準則第16號項下有關租賃付款的定義，該等按金並非有關相關資產使用權的付款，因此，該等按金賬面值或會調整至攤銷成本。已收可退還租賃按金調整將視作預付租賃付款。

3. 主要會計政策

除投資物業及衍生金融工具於報告期末以公平值計量外，綜合財務報表乃根據下文所述的會計政策，以歷史成本法編製。

歷史成本一般按換取貨物及服務的代價的公平值計算。

公平值為市場參與者之間於計量日進行的有序交易中出售一項資產所收到的價格或轉移一項負債所支付的價格，無論該價格是否可直接觀察或使用另一種估值技術估計。於估計資產或負債的公平值時，市場參與者若於計量日對資產或負債定價時考慮該資產或負債的特徵，目標集團亦會加以考慮。於綜合財務報表計量及／或披露的公平值按此基準釐定，惟國際會計準則第17號範圍內的租賃交易及與公平值相似而非公平值的計量(如國際會計準則第2號存貨的可變現淨值或國際會計準則第36號資產減值的在用價值)除外。

非金融資產之公平值計量經計及一位市場參與者以最高及最佳效用使用該資產而獲得經濟效益的能力，或將該資產售予另一位會以最高及最佳效用使用該資產之市場參與者而獲得經濟效益的能力。

此外，為財務報告的目的，根據公平值計量輸入值可觀察到的程度及該輸入值對公平值計量整體的重要性程度，公平值計量被分類為第1層級、第2層級及第3層級，說明如下：

- 第1層輸入值為主體在計量日可獲得的相同資產及負債在活躍市場中未經調整的標價；
- 第2層輸入值為除第1層中的標價以外的資產或負債的直接或間接可觀察輸入值；及
- 第3層輸入值為資產或負債的不可觀察輸入值。

本集團所採用的主要會計政策載列如下：

綜合基準

綜合財務報表包括目標公司及目標公司及其附屬公司所控制實體的財務報表。目標公司擁有控制權，當：

- 擁有主導被投資方的權力；

- 通過介入被投資方面臨可變回報的風險或取得可變回報的權利；及
- 擁有利用所持權力影響回報的能力。

倘若事實或情況表明上述三個控制要素中有一個或多個發生了變更，目標集團會重新評估其是否控制被投資方。

目標集團自對附屬公司擁有控制權起，將該附屬公司併入綜合報表；自失去對附屬公司控制權起，停止將該附屬公司併入綜合報表。特別是，年內所收購或出售附屬公司的收入及支出，自目標集團取得控制權之日起載入綜合損益表，直至目標集團停止對該附屬公司的控制。

損益及其他綜合收入的各项目歸屬於目標公司股東及非控制股東權益。附屬公司的綜合收入總額歸屬於本公司股東及非控制股東權益，即使這會導致非控制股東權益產生赤字結餘。

如有需要將對附屬公司財務報表做出調整，務求使其會計政策與目標集團一致。

凡目標集團成員公司間交易涉及的集團內資產及負債、股權、收入、開支及現金流，已於報表合併時悉數抵銷。

目標集團於現有附屬公司所有權的變動

倘目標集團失去對一間附屬公司的控制權，會於損益表中確認收益或虧損，該金額乃按以下兩者的差額計算：(i) 所收代價公平值及任何保留權益公平值之總額及(ii) 該附屬公司資產(包括商譽)及負債、及目標公司股東應佔部分的賬面值。先前於其他全面收益表確認與該附屬公司相關的金額猶如目標集團直接出售該附屬公司相關資產或負債入賬，即按相關國際財務報告準則的規定／許可重新劃分至損益表或轉撥至另一權益類別。控制權失去日於該前附屬公司保留的任何投資的公平值，會根據國際會計準則第39號金融工具：確認及計量或國際財務報告準則第9號金融工具於後續會計處理中被視為首次確認時的公平值，或被視為於聯營公司或合營公司首次確認的投資成本(倘適用)。

投資物業

投資物業是指持有以賺取租金及／或資本增值的物業。投資物業包括持有的未確定將來用途的土地，該等土地被視為持有作資本增值用途。

投資物業初始以成本計量，包括任何直接應佔開支。為在建或發展中投資物業所發生的成本包含發展開支，其中包括直接與發展有關的專業費用及借貸成本，該等成本已於發展期資本化作為發展在建中投資物業賬面值的一部分。於初步確認後，投資物業(包括已完工投資物業及在建或發展中的若干投資物業)以公平值計量。因投資物業公平值變動所產生的盈虧於產生期間計入損益表內。

投資物業於出售或該項投資物業永久不再使用且預期其於處置後不會產生未來經濟利益時撤銷確認。該項物業撤銷確認所產生的任何盈虧(按該物業的出售所得款項淨額與賬面值之間的差額計算)於撤銷確認該物業期間計入損益表。

倘並僅於業主停止佔用以證明用途出現變動時，業主佔用物業方會被轉撥至投資物業。於轉撥日，該等物業按公平值計量，任何收益於其他全面收益表確認，並於「物業重估儲備」累計，有關金額將不會於出售時被重新分類至損益表(而是將於出售時被轉撥至保留盈利)，任何虧損乃於損益表確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以成本減後續累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

折舊乃以直線法確認，經計及物業、廠房及設備項目的估計剩餘價值後，於該等項目的估計可使用年期攤銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末審閱，任何估計變動的影響按未來適用法入賬。

一項物業、廠房及設備於出售或預期持續使用該資產不會產生未來經濟利益時撤銷確認。銷售或報廢一項物業、廠房及設備所生的任何收益或損失，按該資產銷售所得款項及賬面值之間的差額於損益表確認。

預付租賃款項

分類為經營租賃的租賃土地的預付租賃款項以直線法於土地使用權期間於損益表扣除。

於合營公司的權益

一間合營公司是指具有共同控制權的各方擁有淨資產權益的一項合營安排。共同控制是指按照合約約定對一項安排所共享的控制，僅於相關活動的決策要求需經共同控制的各方一致同意時才存在。

合營公司的業績、資產及負債按權益會計法計入過往財務報表。權益會計法下所用的聯營公司及合營公司財務報表乃採用與目標集團類似情況下相似交易和事件所用的會計政策一致的會計政策編製。權益法下，於一間合營公司的投資最初按成本於綜合財務狀況表內確認，並隨後按目標集團應佔該合營公司的損益及其他全面收入作出調整。倘目標集團應佔一間合營公司的虧損超出其於該合營公司的權益(包括實質上組成本集團於該聯營公司或合營公司的投資淨額的任何長期權益)，則目標集團不再繼續確認其應佔進一步虧損。僅當目標集團須向該合營公司承擔法定或推定責任或代表該合營公司作出付款時，目標集團會確認額外虧損。

於一間合營公司的投資乃自被投資方成為合營公司當日起按權益法入賬。

國際會計準則第39號的規定應用於釐定是否需要就目標集團於一間聯營公司或一間合營公司的投資確認任何減值虧損。當有需要時，根據國際會計準則第36號將投資(包括商譽)的全部賬面值當作單一資產進行減值測試，即將其可收回金額(以在用價值與公平值減銷售成本之間的較高者)與其賬面值作比較。所確認的任何減值虧損構成該投資賬面值的一部份。根據國際會計準則第36號確認的減值虧損以該投資其後增加的可收回金額為限作回撥。

當與目標集團的一間合營公司進行交易時，與該合營公司交易所產生的損益僅就與目標集團應佔權益無關的部份，於過往財務報表確認。

有形資產減值

於各報告期末，目標集團會審閱其有形資產的賬面值，以確定有否跡象顯示其資產出現減值虧損。如有任何該等跡象，則會估計資產之可收回金額，以決定減值損失(如有)的程度。如不可能估計個別資產的可收回金額，則目標集團會估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。當可確定一個合理且一致的分派基準時，企業資產也將被分派至個別現金產生單位，否則，企業資產將被分派至能確定一個合理且一致的分派基準的最小現金產生單位。

可收回金額為公平值減銷售成本與在用價值兩者之間的較高者。於評估在用價值時，會採用反映現時市場對貨幣時間價值及針對該資產的風險（並未調整對未來現金流量的估計）評估的稅前貼現率，將估計的未來現金流量貼現至其現有價值。

若一項資產（或一項現金產生單位）的可收回金額預期低於其賬面值時，該資產（或現金產生單位）的賬面值將會扣減至其可收回金額。減值虧損即時於損益表確認。

當減值虧損其後被撥回，該資產（或現金產生單位）的賬面值會增加至經修訂的估計可收回金額，但增加後的賬面值不可超過假定該資產（或該現金產生單位）於往年未確認減值虧損情況下釐定的賬面值。減值虧損撥回一律即時於損益表確認。

金融工具（於二零一八年一月一日採納國際財務報告準則第9號前）

倘集團實體成為金融工具合約條文的訂約方，則確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初始以公平值計量。初始確認時，收購金融資產或發行金融負債產生的直接交易成本（透過損益表以公平值計量的金融資產及金融負債除外）將視乎情況於金融資產或金融負債的公平值中加入或扣除。對於收購透過損益表以公平值計量的金融資產或金融負債產生的直接交易成本，即時於損益表確認。

金融資產

目標集團的金融資產包括一間合營公司欠款、應收賬款、同系附屬公司欠款、已抵押銀行存款、受限制之銀行結餘以及銀行結餘及現金，並根據國際會計準則第39號分類為貸款及應收款項。貸款及應收款項為有固定或可釐定付款額而並無活躍市場報價的非衍生金融資產。於初始確認後，貸款及應收款項於各隨後期末以實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法為一種計算債務工具攤銷成本及於相關期間內分攤利息收入的方法。實際利率法乃指於初始確認時將債務工具在預期年期（或較短的年期，倘適用）內的估計未來現金收入（包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓的所有已付或已收費用）準確地折現成該債務工具的賬面淨值所適用的利率。

債務工具的利息收入基於實際利率法確認，惟短期應收款項除外，因確認利息甚低。

貸款及應收款項的減值

於各報告期末評估貸款及應收款項是否有減值跡象。於初始確認後，倘發生一項或多項事件導致有客觀證據證明貸款及應收款項的估計未來現金流量受到影響，則貸款及應收款項會被視為已減值。

減值的客觀證據包括：

- 發行方或對應方遇到嚴重財政困難；或
- 違反合約，如拖欠或逾期利息及本金償還；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

顯示應收款項出現減值的客觀證據包括目標集團過往收款經驗、組合內超過信貸期的逾期還款數目上升、以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收款項未能償還。

確認的減值虧損金額為資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量現值的差額。

所有金融資產的減值虧損直接在貸款及應收款項的賬面值中予以扣除，惟應收賬款除外。應收賬款賬面值透過使用撥備賬目予以減值。撥備賬目的賬面值變動於損益表內確認。倘應收賬款被視為無法收回，則於撥備賬目將其沖銷。其後收回過往已沖銷之款項計入損益表貸項。

倘若後續期間貸款及應收款項的減值虧損金額減少，而有關減幅與確認減值後發生的事件可客觀地相連，則先前確認之減值虧損透過損益表撥回，惟該資產於撥回減值日之賬面值不得超過在並無確認減值的情況下應有的已攤銷成本。

金融負債及權益性工具

一個集團實體發行的債務及權益性工具乃根據合約安排的實質內容及一項金融負債和一項權益性工具的定義分類為金融負債或權益。

權益性工具

一項權益性工具指證實扣除所有負債後一個實體的資產的剩餘權益的任何合約。目標集團發行的權益性工具按已收所得款項(扣除直接發行成本)列賬。

一個集團實體發行一項金融工具，規定包括在可能對目標集團不利的情況下，目標集團無合約責任向持有人派付現金或其他金融資產、或與持有人交換金融資產或金融負債，則該金融工具被分類為一項權益性工具，並最初以已收所得款項入賬。

將會或可能導致目標集團有責任交付一個集團實體固定數目的普通股(可予反攤薄調整)的非衍生合約乃分類為目標集團的一項權益性工具。將會或可能透過以一筆固定金額的現金或另一項金融資產交換一個集團實體的一個固定數目的權益性工具(可予反攤薄調整)的方式結清的衍生合約乃分類為該集團實體的一項權益性工具。

具有上述特徵的目標集團所發行的可換股永久證券乃分類為權益性工具。

按攤銷成本計量的金融負債

目標集團的金融負債(包括應付賬款、應付一間中間控股公司、同系附屬公司及一名非控制股東款項及銀行借貸)採用實際利率法、按攤銷成本作後續計量。

實際利率法

實際利率法為一種計算一項金融負債的攤銷成本及於有關期間內分攤利息費用的方法。實際利率為可透過該金融負債預計年期(或一個更短的年期，倘適用)將預計未來現金付款(包括所有支付或收到的構成實際利率組成部分的費用、交易費用及其他溢價或折價)準確折算為其初始確認賬面淨額所適用的利率。

利息開支根據實際利率法確認。

衍生金融工具及對沖

衍生工具初始以衍生工具合約簽訂日的公平值確認，其後則以各報告期末的公平值重新計量。所產生的收益或虧損將即時在損益表內確認，除非該衍生工具是一項指定並有效的對沖工具，在此情況下，於損益表內確認的時間取決於對沖關係的性質。

對沖會計處理

目標集團已指定若干衍生工具為現金流量對沖工具。

於對沖關係開始時，目標集團會記錄對沖工具和被對沖項目之間的關係，及進行各類對沖交易的風險管理目標及其策略。此外，於對沖的開始和進行期間，目標集團會記錄對沖工具是否高度有效地抵銷被對沖項目因被對沖風險而起的現金流量變動。

指定及符合現金流量對沖的衍生工具的公平值變動中有效的部分在其他全面收入表中確認並於「對沖儲備」中累積，其無效部分產生的收益或虧損則即時在損益表內確認並。當被對沖項目在損益表內獲確認，先前於其他全面收入表確認並在「對沖儲備」中累積的金額則也在有關期間獲重分類至損益表，與已確認被對沖項目於綜合損益表內的同一項目確認。

當目標集團解除對沖關係、對沖工具已到期、售出、終止、行使，或當其不再適合對沖會計法時，對沖會計法將被終止。當時在其他全面收入表及「對沖儲備」中累積的任何損益會保留在權益內，並於預計的交易最終在損益表內確認時獲得確認。當預期預計的交易不再發生，在權益項下累計的損益將即時在損益表內獲確認。

撤銷確認

目標集團僅當從資產收取現金流量的合約權利已屆滿，或轉讓金融資產及其所有權的實質上的所有的風險及回報給另一個實體時，撤銷確認金融資產。

於完全撤銷確認一項金融資產時，該項資產的賬面值與已收及應收代價以及已於其他全面收入表中確認並已於權益項下累計確認的累計損益之和的差額，將在損益表內確認。

目標集團於並僅於目標集團的責任獲解除、取消或屆滿時撤銷確認金融負債。撤銷確認的金融負債賬面值與已付及應付代價的差額在損益表內確認。

金融工具(國際財務報告準則第9號項下)

倘集團實體成為金融工具合約條文的訂約方，則確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初始以公平值計量。初始確認時，收購金融資產或發行金融負債產生的直接交易成本(透過損益表以公平值計量的金融資產或金融負債除外)將視乎情況於金融資產或金融負債的公平值中加入或扣除。對於收購透過損益表以公平值計量的金融資產或金融負債產生的直接交易成本，即時於損益表確認。

實際利率法為一種計算金融資產或金融負債攤銷成本及於相關期間內分攤利息收入及利息開支的方法。實際利率法乃指於初始確認時將金融資產或金融負債在預期年期(或較短的年期，倘適用)內的估計未來現金收入及付款(包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓的所有已付或已收費用及點數)準確地折現成該債務工具的賬面淨值所適用的利率。

金融資產

金融資產分類及後續計量(根據附註2的過渡應用國際財務報告準則第9號)

符合以下條件的金融資產其後按已攤銷成本計量：

- 目的為收取合約現金流量而於業務模式內持有金融資產；及
- 合約條款導致於特定日期產生的現金流量純粹用作支付本金及未償還本金額利息。

符合以下條件的金融資產其後透過其他全面收入按公平值(「透過其他全面收入按公平值」)計量：

- 目的為收取合約現金流量同時出售而於業務模式內持有金融資產；及
- 合約條款導致於特定日期產生的現金流量純粹用作支付本金及未償還本金額利息。

所有其他金融資產其後透過損益賬按公平值(「透過損益賬按公平值」)計量。

此外，目標集團可不可撤回地指定一項須按攤銷成本或透過其他全面收入按公平值計量的金融資產以透過損益賬按公平值計量，前提為有關指定可消除或大幅減少會計錯配。

(i) 攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量的金融資產及其後按透過其他全面收入按公平值計量的應收款項的利息收入乃使用實際利息法予以確認。利息收入乃對一項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(見下文)。就其後出現信貸減值的金融資產而言，自下一報告期起，利息收入乃對金融資產攤銷成本應用實際利率予以確認。倘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，於釐定資產不再出現信貸減值後，自報告期開始起利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率予以確認。

金融資產減值(根據附註2的過渡應用國際財務報告準則第9號)

目標集團就須根據國際財務報告準則第9號作出減值的金融資產及其他項目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作出更新，以反映自初步確認以來的信貸風險變動。

使用年期預期信貸虧損指相關工具預計使用年期內所有潛在違約事件將會引起的預期信貸虧損。相反，十二個月預期信貸虧損指報告日期起計十二個月內可能出現的違約事件預期將會引起的一部分使用年期預期信貸虧損。評估乃根據目標集團過往信貸虧損經驗作出，並就債務人特定因素、一般經濟環境及於報告日期對現況作出的評估以及未來狀況預測而作出調整。

目標集團一直就應收賬款確認使用年期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損乃就擁有重大結餘的債務人個別進行評估。

至於所有其他工具，目標集團計量相等於十二個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非自初步確認以來信貸風險大幅上升，則目標集團會確認使用年期預期信貸虧損。是否確認使用年期預期信貸虧損乃根據自初步確認以來出現違約事件的可能性或風險大幅上升進行評估。

(i) 信貸風險大幅上升

於評估信貸風險是否自初步確認以來大幅上升時，目標集團將報告日期金融工具出現違約事件的風險與初步確認日期金融工具出現違約事件的風險進行比較。於作出此項評估時，目標集團會考慮合理且可證實的定量及定性資料，包括過往經驗或無須過高成本或太多工序便可查閱的前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險是否大幅上升時，目標集團會考慮以下資料：

- 金融工具外界(如有)或內部信貸評級實際或預期大幅轉差；
- 信貸風險外部市場指標大幅轉差，例如信貸利差大幅上升，債務人信貸違約掉期價格大幅上升；
- 業務、財務或經濟環境現有或預測不利變動預期將導致債務人履行其債務責任的能力遭到大幅削弱；
- 債務人經營業績實際或預期大幅轉差；
- 債務人的監管、經濟或技術環境實際或預期出現重大不變動，導致債務人履行其債務責任的能力遭到大幅削弱。

不論上述評估結果如何，倘合約付款逾期超過30日，則目標集團會假定信貸風險自初步確認以來已大幅上升，除非目標集團另有合理且可證實資料可資證明，則作別論。

儘管上文所述，目標集團假設倘金融工具釐定為於報告日期具有低信貸風險，則金融工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。倘屬以下情況，金融工具釐定為具有低信貸風險：i) 金融工具具有低違約風險，ii) 借款人於短期內具備雄厚實力履行其合約現金流責任及iii) 長期經濟及業務狀況的不利變動可能但不一定削減借款人履行其合約現金流責任的能力。當金融資產的內部或外部信貸評級為「投資級別」(按照全球理解的釋義)，則本目標集團會視該金融資產信貸風險偏低。

目標集團定期監察用以識別信貸風險曾否顯著增加的標準的成效，並於適當時候作出修訂，從而確保有關標準能夠於款項逾期前識別信貸風險顯著增加。

(ii) 違約定義

基於過往經驗顯示應收款項一般在符合以下任何一項條件時將無法收回，目標集團認為，就內部信貸風險管理而言，以下條件構成違約事件。

- 交易對手違反財務契諾；或

- 內部生成或從外部來源所得資料顯示，債務人不大可能向其債權人(包括目標集團)支付全數款項(並無計及目標集團所持的任何抵押品)。

無論上述分析結果如何，倘財務資產逾期超過90日，目標集團將視作已發生違約，除非目標集團擁有合理及有理據支持的資料證明較寬鬆的違約標準更為適用，則另當別論。

(iii) 已信貸減值金融資產

當一項或多項對金融資產預計未來現金流造成負面影響的事件發生時，即代表金融資產已出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括涉及以下事件的可觀察數據：

- a) 發行方或借款人遇到嚴重財政困難；
- b) 違反合約，如拖欠或逾期的情況；
- c) 向借款人作出貸款之貸款人出於與借款人財政困難有關的經濟或合約考慮，給予借款人在其他情況下不會作出的讓步；或
- d) 借款人有可能破產或進行其他財務重組。

(iv) 撇銷政策

當有資料顯示對手方陷入嚴重財政困難，且並無實際收回款項的可能時(例如對手方被清盤或進入破產程序，或就貿易應收賬款而言，當金額已逾期超過五年(以較早發生者為準))，目標集團會撇銷金融資產。經計及在適當情況下的法律意見後，已撇銷的金融資產可能仍可於目標集團收回程序下被強制執行。所收回的任何款項於損益內確認。

(v) 計量及確認預期信貸虧損

預期信貸虧損的計量乃違約概率、違約虧損率(即違約造成虧損的幅度)及違約風險的函數。違約概率及違約虧損率乃根據經前瞻性資料調整的歷史數據進行評估。預期信貸虧損的估計反映無偏頗及概率加權數額，其乃根據加權的相應違約風險而釐定。

一般而言，預期信貸虧損按根據合約應付目標集團的所有合約現金流與目標集團將收取的所有現金流量之間的差額估計，並按初步確認時釐定的實際利率貼現。就應收租賃而言，用於釐定預期信貸虧損的現金流與根據香港會計準則第17號租賃計量應收租賃所用

的現金流貫徹一致。倘目標集團已於過往報告期計量一項金融工具的虧損撥備為相等於使用年期預期信貸虧損金額，惟於當前報告日期釐定其不再符合使用年期預期信貸虧損的條件，則目標集團於當前報告日期將計量虧損撥備為相等於12個月預期信貸虧損金額。

目標集團確認所有金融工具的減值收益或虧損，並透過虧損撥備賬目作出相應調整至賬面值。

撤銷確認金融資產

目標集團僅當從資產收取現金流量的合約權利已屆滿，或轉讓金融資產及其所有權的實質上的所有的風險及回報給另一方時，撤銷確認金融資產。倘目標集團並未轉移亦未保留擁有的絕大部份風險及回報，並繼續控制已轉移資產，則目標集團確認其於資產的保留權益及可能需支付的相關負債。倘目標集團保留已轉讓金融資產擁有權的絕大部份風險及回報，則目標集團繼續確認金融資產，亦就所收取款項確認為已抵押貸款。

於按攤銷成本計量撤銷確認一項金融資產時，該項資產的賬面值與已收及應收代價之和的差額將在損益表內確認。

金融負債及權益性工具

分類為負債或權益

債務及權益性工具乃根據合約安排的實質內容及一項金融負債和一項權益性工具的定義分類為金融負債或權益。

權益性工具

一項權益性工具指證實扣除所有負債後一個實體的資產的剩餘權益的任何合約。目標公司發行的權益性工具按已收所得款項(扣除直接發行成本)列賬。

一個集團實體發行一項金融工具，規定包括在可能對目標集團不利的情況下，目標集團無合約責任向持有人派付現金或其他金融資產、或與持有人交換金融資產或金融負債，則該金融工具被分類為一項權益性工具，並最初以已收所得款項入賬。

將會或可能導致目標集團有責任交付一個集團實體固定數目的普通股(可予反攤薄調整)的非衍生合約乃分類為目標集團的一項權益性工具。將會或可能透過以一筆固定金額的現金或另一項金融資產交換一個集團實體的一個固定數目的權益性工具(可予反攤薄調整)的方式結清的衍生合約乃分類為該集團實體的一項權益性工具。

具有上述特徵的目標公司所發行的可換股永久證券乃分類為權益性工具。

金融負債

所有金融負債均採用實際利率法按攤銷成本作後續計量。

衍生金融工具

衍生工具初始以衍生工具合約簽訂日的公平值確認，其後則以各報告期末的公平值重新計量。所產生的收益或虧損將在損益表內確認，除非該衍生工具是一項指定並有效的對沖工具，在此情況下，於損益表內確認的時間取決於對沖關係的性質。

對沖會計處理

目標集團指定若干衍生工具為現金流量對沖工具。

於對沖關係開始時，目標集團會記錄對沖工具和被對沖項目之間的關係，及進行各類對沖交易的風險管理目標及其策略。此外，於對沖的開始和進行期間，目標集團會記錄對沖工具是否高度有效地抵銷被對沖項目因被對沖風險而起的公平值或現金流量變動。

評估對沖關係及成效

至於對沖成效評估，目標集團考慮對沖工具是否有效抵銷對沖風險應佔對沖項目公平值或現金流量變動，即在對沖關係符合以下所有對沖成效規定之時：

- 對沖項目與對沖工具之間存在經濟關係；
- 信貸風險的影響不會支配因該經濟關係引起的價值變動；及

- 對沖關係的對沖比率與目標集團實際對沖的對沖項目數量及目標集團實際用於對沖該對沖項目數量的對沖工具數量引起的對沖比率一致。

倘對沖關係不再符合對沖比率相關的對沖成效規定，但該指定對沖關係的風險管理目標維持不變，目標集團可調整對沖關係的對沖比率(即重新調整對沖)，以使其再次符合有關合資格準則。

現金流量對沖

指定及符合現金流量對沖的衍生工具及其他合資格對沖工具的公平值變動中有效的部分在其他全面收入表中確認並於對沖儲備中累積，不超過對沖項目自建立對沖起累計公平值變動的金額。其無效部分產生的收益或虧損則即時在損益表內確認並歸入「衍生金融工具公平值變動」項目。

當被對沖項目影響損益時，先前於其他全面收入表確認並在權益中累積的金額則也在有關期間獲重分類至損益表，與已確認被對沖項目於同一項目確認。

終止對沖會計處理

目標集團僅在對沖關係(或其一部分)不再符合有關合資格準則時預先終止對沖會計處理(經計及重新調整(如適用)後)。有關情況包括對沖工具屆滿或出售、終止或獲行使)。終止對沖會計法可影響對沖關係的全部或其中一部分(在有關情況下對沖會計處理繼續適用於對沖關係的其餘部分)。

就現金流對沖而言，當時在其他全面收入表及權益中累積的任何損益會保留在權益內，並於預計的交易最終在損益表內確認時獲得確認。當預期預計的交易不再發生，在權益項下累計的損益將即時在損益表內獲確認。

撤銷確認金融負債

當及僅於目標集團的責任已解除、註銷或屆滿時，目標集團將撤銷確認金融負債。撤銷確認金融負債的賬面值與已付及應付代價間的差額(包括任何假設已轉讓非現金資產或負債)於損益表內確認。

租約

當租賃條款實質上轉移了所有權的所有風險和回報予承租人時，租賃獲分類為融資租賃。所有其他租賃均列為經營租賃。

目標集團作為出租人

經營租賃的租金收入乃於有關租期內以直線法於損益表內確認。磋商及安排經營租賃而引起的初始直接成本已租賃資產的賬面值。或然租金在收取當期作為收益確認。

目標集團日常業過往中產的租金收入將至列為收益。

借貸成本

與收購、建造或生產合資格資產(必須於相當長一段時間方可供擬定之用途或出售的資產)直接相關的借貸成本，算入該等資產的成本，直至該等資產實質上已可作其擬定用途或出售時為止。

指定用途的借貸在用於合資格資產的開支之前用作臨時投資所賺取的投資收入，從合資格作資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於損益表內確認。

稅項

稅項指現時應付稅項與遞延稅項的總和。

現時應付稅項乃根據年內的應課稅溢利計算。由於其他年度應課稅的收入項目或可抵稅的開支項目及從未課稅或抵稅的項目，應課稅溢利有別於綜合損益表中所列的「稅項前溢利」。目標集團的即期稅項負債採用各報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃就過往財務資料所列資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相關稅基兩者的暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般則於有可能有應課稅溢利以抵銷可扣減暫時差額時，就所有可扣減暫時差額予以確認。倘暫時差額來自商譽或一項交易對應課稅溢利或會計溢利無影響的其他資產及負債的初始確認(業務合併除外)，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

除非目標集團可控制暫時差額撥回及暫時差額不大可能於可預見將來撥回，否則會就於附屬公司的投資及於一間合營公司的權益所產生的應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。與此等投資及權益相關的可扣減暫時差額所引致的遞延稅項資產，僅會於可能有充足的應課稅溢利以抵銷暫時差異時，且預期該暫時差額可於可預見將來撥回時才予以確認。

遞延稅項資產的賬面值乃於各報告期末進行評估，如不再有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產，遞延稅項資產會相應減少。

遞延稅項資產及負債以預期於負債被償還或資產被變現時適用的稅率計量，該稅率參照各報告期末已頒佈或實際上頒佈的稅率（及稅務法規）。

計量遞延稅項負債及資產，反映了目標集團預期於各報告期末收回資產或償還負債的賬面值所產生的稅務結果。

為計量使用公平值模式計量的投資物業的遞延稅項負債或遞延稅項資產，假定該等物業的賬面金額乃將完全透過銷售收回，除非該假設被駁回。於投資物業可折舊及以目標是隨著時間流逝耗用投資物業內含的絕大部分經濟利益（而非透過銷售）的業務模式持有的情況下，有關假設被否定。

即期及遞延稅項於損益表內確認，惟當其與於其他全面收入表中確認的項目或直接於權益項下確認的項目關聯，則即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入表或直接於權益項下確認。

外幣

編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體的功能貨幣以外的貨幣（即外幣）進行的交易按交易當日通行匯率確認。於各報告期末，以外幣為單位的貨幣項目乃按當日的通行匯率重新換算。以外幣為單位、按公平值列賬的非貨幣項目，按釐定公平值當日的通行匯率重新換算。以外幣為單位、按歷史成本計量的非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生的匯兌差額乃於產生期間於損益表確認，惟以下各項例外：

- 當有關在建資產（供日後生產性用途）的外幣借貸匯兌差額被視為對該等外幣借貸利息成本的調整時，匯兌差額計入該等資產的成本；及

- 為對沖若干外幣風險而進行的交易所產生的匯兌差額(請參閱上文「對沖會計處理」之會計政策)。

退休福利成本

支付予國家管理的退休福利計劃的款項乃於僱員提供服務後而享有供款時作為開支扣除。

收入確認(根據截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度國際會計準則第18號「收入」)

收入乃按已收及應收代價的公平值計量，指於一般業務過程中提供服務的應收款項扣除折扣及銷售相關稅項後的金額。

資產管理費收入及物業管理費收入於服務提供時於損益表確認。

金融資產的利息收入於經濟利益很可能會流入目標集團且收入金額可以可靠釐定時確認。利息收入乃參考尚未償還的本金額及適用實際利率(實際利率乃將金融資產預期年期內預計未來現金收入準確地折現為該資產於初始確認時的賬面淨值的利率)，按時間基準計提。

目標集團確認經營租賃收入的會計政策載於上文租賃會計政策內。

收入確認(於二零一八年一月一日應用國際財務報告準則第15號後)

根據國際財務報告準則第15號，目標集團於完成一項履約責任時(即於履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉移至客戶時)確認收入。

履約責任指可明確區分的個別商品及服務(或一組商品或服務)或一系列可明確區分且實質相同的商品或服務。

倘符合以下其中一項條件，則控制權隨時間轉移，而收入則參照完成履行相關履約責任的進展情況而隨時間確認：

- 於目標集團履約時，客戶同時取得並耗用目標集團履約所提供的利益；
- 目標集團的履約產生或提升一項資產，而該項資產於目標集團履約時由客戶控制；或

- 目標集團的履約並未產生對目標集團有替代用途的資產，且目標集團對迄今已完成履約的收款具有可強制執行的權利。

否則，收入於客戶取得個別商品或服務控制權的時間點確認。

合約資產指目標集團就換取目標集團已向客戶轉讓的商品或服務而收取代價的權利(尚未成為無條件)。合約資產根據國際財務報告準則第9號對減值進行評估。相反，應收款項指集團收取代價的無條件權利，即代價到期付款前僅需時間推移。

合約負債指目標集團因已向客戶收取代價(或代價到期應收)，而須向客戶轉讓商品或服務的責任。

隨時間轉移確認收入：計量完成履約責任的進度

產量法

完成履約責任的進度乃根據產量法計量，即根據直接計量迄今已轉讓予客戶的商品或服務價值與合約項下承諾提供的餘下商品或服務價值相比較確認收入，此方法最能反映集團於轉讓商品或服務控制權方面的履約情況。

資產及物業管理服務

資產及物業管理服務的收入隨時間轉移確認，進度則使用產量法計量。資產及物業管理服務定期(每月或季度結算期)向客戶出具發票。目標集團有權向客戶釐定直接反映迄今目標集團向客戶履約的價值的金額。根據有關安排，國際財務報告準則第15號提供可行權宜措施，據此，目標集團可根據有權向客戶開具發票的金額確認收入。

目標集團選擇使用可行權宜措施，於有權向客戶開具發票(一般為月/季度結單形式)而客戶確認收到發票後確認資產及物業管理服務所得收入。

由於管理服務收入包括根據管理(定期作出調整)的資產及物業公平值計算的基本管理費及根據管理的資產及物業財務表現計算的表現管理費，故資產管理服務的收入包括變量代價。本集團使用(a)預期價值法或(b)最有可能收取金額(視乎何種方法能更準確預測本集團將有權收取的代價金額而定)以估計其將有權收取的代價金額。

只有於變量代價相關不明朗因素其後得以解決時變量代價計入交易價格很大機會不會導致日後出現大額收入撥回時，估計變量代價金額方會計入交易價格。因此，由於基本管理費具體涉及實體於每月或季度結算期提供管理服務的成效，故交易價格(包括有關基本管理費的變量代價)將於各獨立每月或季度結算期作出分配。由於表現費很大機會不會受重大撥回所限，故並不會計入表現管理費用。

於各報告期結束時，本集團會更新估計交易價格(包括更新其對估計變量代價是否受限所作出的評估)，以真實反映於報告期結束時的現況及於報告期間的狀況變動。

租金及租金相關收入

目標集團確認經營租賃收入的會計政策載於上文租賃會計政策內。

4. 關鍵性會計判斷和估計不確性因素之主要來源

在應用目標集團的會計政策(見附註3概述)時，目標公司董事須就無法從其他來源即時獲取的資產和負債的賬面值作出判斷、估計和假設。該等估計和有關的假設乃基於過往經驗和其他被認為相關的因素。實際結果與該等估計可能出現誤差。

該等估計和有關假設將持續予以檢討。對會計估計作出的修訂如只影響該修訂的期間，則會於對估計作出修訂的期間確認，如影響現時及將來之期間，則同時於修訂期間及將來期間確認。

應用會計政策時的關鍵性判斷

以下為目標公司董事應用目標集團會計政策過程中所作出的、且對於過往財務資料確認的金額構成最重大影響的關鍵性判斷(不包括該等所涉及的估計(見下文))。

投資物業的遞延稅項

在計量目標集團於若干按公平值計量的投資物業的遞延稅項時，目標公司董事決定接納該等以公平值模式計量的投資物業的賬面值已透過銷售全部收回的假設。目標公司董事已考慮是否須就潛在資產轉讓撥備更多的土地增值稅（「土地增值稅」）。經評估後，目標公司董事總結得出已確認遞延稅項負債充足。

估計不確定性因素之主要來源

以下是於各報告期末對有關未來和其他估計不確定性因素的主要來源的主要假設，這些假設具有會導致下個財政年度資產及負債賬面值有重大調整的重大風險。

公平值計量及估值過程

目標集團若干資產及負債，為財務報告所需而以公平值計量。目標集團管理層利用可獲取範圍內於市場可觀察的數據來評估一項資產或一項負債的公平值。當第1級輸入值不可用時，目標集團便會委聘第三方合資格估值師來實施評估。於各報告期末，目標集團管理層與合資格外聘估值師緊密合作以建立及決定適當的評估方法及第2級及第3級公平值計量的輸入值。目標集團管理層會首先考慮及採用第2級輸入值，此輸入值為來自活躍市場的可觀察的報價。當第2級輸入值不可用時，目標集團管理層便會採用包括第3級輸入值的評估方法。當一項資產或一項負債的公平值出現重大變動時，變動的原因便會匯報目標公司董事以採取適當行動。

與釐定各類資產及負債公平值的評估方法、輸入值及使用的主要假設有關的信息於附註13、24及36(c)披露。

已於過往年度出售的投資物業的購買選擇權的公平值

於過往年度，目標集團透過出售一間附屬公司權益出售了一項投資物業。根據過往年度訂立的相關買賣協議，目標集團獲授予購買選擇權，該購買選擇權容許目標集團於出售日期（即二零一三年十二月十八日）後五年或七年前兩個月內回購該附屬公司的權益，代價相等於原代價另加每年溢價。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，經參考同區同類物業於該日的公平值，估計購買選擇權公平值將分別約為人民幣4.60億元、人民幣3.42億元及人民幣2.43億元。目標集團已委聘獨立估值師，以估算購買選擇權於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日的公平值。方法及假設詳情已於

綜合財務報表附註24披露。購買選擇權公平值已計入本集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表「衍生金融工具」項下。目標公司董事認為，估算購買選擇權公平值所用的方法及假設屬恰當合理。倘購買選擇權並未於後續年度行使，或倘相關物業公平值減值，目標集團將於後續年度在損益表確認虧損。

5. 營業額及分部資料

目標集團於往績記錄期間的營業額分析如下：

	二零一六年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	二零一八年 人民幣百萬元
服務種類			
投資物業租金收入	860	879	944
物業管理費收入	24	30	99
租金相關收入	116	137	136
資產管理費收入	68	87	96
	<u>1,068</u>	<u>1,133</u>	<u>1,275</u>
國際財務報告準則第15號下 收入確認時間點			
隨時間	92	117	195
租金收入及租金相關收入	976	1,016	1,080
	<u>1,068</u>	<u>1,133</u>	<u>1,275</u>

資產及物業管理服務收入以目標集團有權就履約服務開具發票的金額確認金額，因此，根據國際財務報告準則第15號允許的可行權宜措施，目標集團並無披露資產及物業管理服務項下未獲達成履約責任的價值。

為分配資源及評估業績，主要營運決策者(即目標集團行政總裁)根據附註3所載的相同會計政策檢討目標集團的整體業績及財務狀況。因此，目標集團僅有一項報告分部，且並無呈列該單一分部的進一步分析。

目標集團於往績記錄期間所有營業額及經營溢利來自中國客戶的貢獻，因此，並無呈報地域分部的分析。

由於目標集團的資產絕大部分位於中國，因此概無列示目標集團非流動資產的地域分部資料。

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，概無來自單一外部客戶的交易收入佔目標集團總收入10%或以上。

6. 其他收入

	二零一六年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	二零一八年 人民幣百萬元
銀行利息收入	18	13	22
向一間合營公司貸款的利息收入 (附註16)	34	31	7
雜項收入	2	2	8
	<u>54</u>	<u>46</u>	<u>37</u>

7. 經營溢利

	二零一六年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	二零一八年 人民幣百萬元
經營溢利已扣除：			
核數師酬金	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
物業、廠房及設備折舊	<u>32</u>	<u>19</u>	<u>13</u>
僱員福利開支			
董事酬金			
袍金	1	1	1
薪金、花紅及津貼	8	6	8
	<u>9</u>	<u>7</u>	<u>9</u>
其他員工成本			
薪金、花紅及津貼	104	104	105
退休福利成本	12	9	14
	<u>116</u>	<u>113</u>	<u>119</u>
僱員福利開支總額	<u>125</u>	<u>120</u>	<u>128</u>

8. 財務費用，包括匯兌差額

	二零一六年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	二零一八年 人民幣百萬元
銀行借貸之利息	388	315	324
指定為現金流量對沖利率掉期 合約之利息開支淨額	1	—	—
應付股東款項利息(附註34)	—	18	—
應付中間控股公司款項利息 (附註34)	—	58	7
其他財務費用	—	10	7
	<u>389</u>	<u>401</u>	<u>338</u>
銀行借貸及其他融資活動之 匯兌虧損(收益)淨額	71	(31)	63
	<u>460</u>	<u>370</u>	<u>401</u>

9. 稅項

	二零一六年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	二零一八年 人民幣百萬元
中國企業所得稅			
— 當年撥備	110	114	118
中國預提所得稅			
— 當年撥備	5	6	178
遞延稅項(附註28)			
— 當年撥備	122	46	158
	<u>237</u>	<u>166</u>	<u>454</u>

由於目標集團並無在香港產生或衍生收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

目標集團中國附屬公司於各年內的應課稅溢利已按截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度適用所得稅率25%就中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)作出撥備。

中國企業所得稅法規定中國企業實體向香港居民企業及在英屬維爾京群島成立的企業(為收受股息的受益人)就二零零八年一月一日後所產生的溢利分紅時須繳納預提所得稅，稅率分別為5%(香港居民企業)及10%(在英屬維爾京群島成立的企業若取得香港居民身份則為5%)。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，就有關溢利的臨時性差異已全數撥備遞延稅項。

由綜合損益表的稅項前溢利至年度稅項支出的調節列示如下：

	二零一六年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	二零一八年 人民幣百萬元
稅項前溢利	995	288	810
按稅率25%計算的中國企業所得稅	249	72	203
就來自中國的收入的預提所得稅			
之遞延稅項撥備	13	13	13
不可用於扣稅的開支的稅務影響	65	88	95
不用課稅的收入的稅務影響	(4)	(16)	(11)
未確認的稅務虧損的稅務影響	1	8	—
使用以往未確認的稅務虧損的			
稅務影響	—	(1)	(6)
出售附屬公司產生的所得稅			
差額(附註)	(87)	2	—
預提所得稅	—	—	160
年度稅項支出	237	166	454

附註：出售附屬公司的企業所得稅按代價與在中國註冊成立的相關附屬公司註冊資本之差額的10%計算。

10. 董事薪酬及五名最高薪酬僱員

目標公司董事即目標公司有權及負責規劃、指導及控制目標集團活動的高級管理層。

支付予目標公司董事的酬金如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
袍金	600	606	592
薪金	2,813	5,302	4,014
其他福利	93	170	210
表現獎金	5,204	831	4,216
總計	<u>8,710</u>	<u>6,909</u>	<u>9,032</u>

目標公司若干董事就彼等於瑞安房地產的服務獲授瑞安房地產的購股權。該等購股權已於二零一六年一月一日之前悉數歸屬。

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度目標集團五名最高薪酬僱員包括兩名董事，其酬金載於上表。餘下三名非目標公司董事的最高薪酬僱員的酬金如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
薪金	6,085	6,358	8,598
其他福利	1,854	1,944	2,034
與表現掛鈎的獎金	1,080	1,870	1,555
	<u>9,019</u>	<u>10,172</u>	<u>12,187</u>

其餘最高薪酬僱員的酬金介乎以下範圍：

	二零一六年	二零一七年	二零一八年
酬金範圍			
港幣 1,500,001 元至港幣 2,000,000 元	—	1	1
港幣 2,500,001 元至港幣 3,000,000 元	1	—	—
港幣 3,000,001 元至港幣 3,500,000 元	1	1	—
港幣 4,000,001 元至港幣 4,500,000 元	1	—	—
港幣 5,000,001 元至港幣 5,500,000 元	—	—	1
港幣 6,500,001 元至港幣 7,000,000 元	—	1	—
港幣 7,000,001 元至港幣 7,500,000 元	—	—	1
	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

年內並無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

目標公司若干執行董事有權收取根據目標集團及董事個人表現釐定的現金花紅。

11. 股息

	二零一六年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	二零一八年 人民幣百萬元
年內已確認分派之股息：			
已支付二零一六年、二零一七年 及二零一八年股息分別為 每股 504.08 美元、零美元 及 35.67 美元	<u>4,234</u>	<u>—</u>	<u>317</u>

12. 每股盈利

目標公司股東應佔每股基本盈利乃按下列數據計算：

	二零一六年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	二零一八年 人民幣百萬元
盈利			
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利，即目標公司股東應佔年度溢利	727	102	275
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
股份數目			
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數(附註)	1,280,312	1,280,312	1,280,312
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
每股基本盈利	人民幣568元	人民幣80元	人民幣215元
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

附註：由於轉換可換股永久證券屬於反攤薄，且並無其他已發行普通股，故並無就截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度呈列每股攤薄盈利。

13. 投資物業

	已完工 投資物業 人民幣百萬元	在建或發展中 投資物業 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於二零一六年一月一日	21,119	—	21,119
添置	59	—	59
於損益確認的投資物業公平值增值	322	—	322
於二零一六年十二月三十一日	21,500	—	21,500
轉撥至在建中投資物業	(1,633)	1,633	—
添置	21	134	155
於損益確認的投資物業公平值增值	66	5	71
轉撥自物業、廠房及設備(附註14)	597*	—	597
於二零一七年十二月三十一日	20,551	1,772	22,323
轉撥至已完工投資物業	2,266	(2,266)	—
添置	39	167	206
於損益確認的投資物業公平值增值	166	327	493
於二零一八年十二月三十一日	23,022	—	23,022

* 截至二零一七年十二月三十一日止年度，賬面值為人民幣5.97億元的自用物業於用以證明物業用途出現變動以產生租金收入的租賃協議開始起轉撥至已完工投資物業。

所有已完工投資物業均已根據經營租賃出租或為資本增值目的而持有。

目標集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日的投資物業公平值及物業於物業、廠房及設備轉撥至投資物業當日的公平值乃基於與目標集團並無關連的獨立合資格專業估值師萊坊測量師行有限公司於該等日期進行的估值得出。

就已完工投資物業而言，估值乃採用直接比較法及收入淨額資本化法(倘適用)進行。於採用收入淨額資本化法進行估值時，物業內所有可出租單位的市值租金乃參照可出租單位以及毗鄰相似物業的其他出租單位已取得的租金進行評估。採用之撥充資本比率乃參照估值師觀察到的當地相似物業的收益率結合估值師根據對各物業特質的瞭解所進行的調整。

就按公平值列賬之在建或發展中投資物業而言，估值乃基於假設該等投資物業將根據發展規劃及已取得的相關規劃的批覆完工。估值的主要輸入值包括已完工投資物業的市值(乃參考鄰近地域相似物業的銷售憑證估計，同時，根據估值師判斷的不同地段的差異以及各物業的其他不同特質進行調整)。該估值也將物業的開發成本納入考慮，包括建設成本、財務費用和專業費用，以及開發商的利潤率(於估值日反映物業開發的剩餘風險和開發商在物業開發完工時所期待的回報)，該等因素取決於估值師對近期土地交易和不同區域類似已完工物業市場價值的分析。

於估計物業公平值時，管理層已計及物業的最高及最佳用途。

以公平值計量目標集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日的主要投資物業所使用的主要輸入值載列如下：

於綜合財務狀況表 列示的目標集團持有 的投資物業	公平值層級	估值方法及 主要輸入值	主要不可觀察輸入值	不可觀察 輸入值與 公平值的關係	敏感度
已完工投資物業					
於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，位於上海賬面總值分別為人民幣197.32億元、人民幣186.84億元及人民幣211.44億元的已完工投資物業	第3級	收益資本化法 主要輸入值包括： (1) 資本化比率； 及 (2) 每日市場租金。	於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，經計及資本化潛在租金收入、物業性質及現行市況，資本化比率介乎3.5%至6.0%。 經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，每日市場租金按建築面積計算為平均每日每平方米(「平方米」)人民幣3.0元至人民幣17.3元、人民幣2.9元至人民幣18.1元及人民幣3.1元至人民幣16.5元。	資本化比率越高，公平值越低。 每日市場租金越高，公平值越高。	所使用的資本化比率輕微上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。 所使用的每日市場租金大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。
於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，位於武漢賬面總值分別為人民幣17.68億元、人民幣18.67億元及人民幣18.78億元的已完工投資物業	第3級	收益資本化法 主要輸入值包括： (1) 資本化比率； 及 (2) 每日市場租金。	經計及資本化潛在租金收入、物業性質及現行市況，於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，資本化比率為6.0%、6.25%及6.25%。 經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，每日市場租金按建築面積計算為平均每日每平方米人民幣6.0元、人民幣6.6元及人民幣6.7元。	資本化比率越高，公平值越低。 每日市場租金越高，公平值越高。	所使用的資本化比率輕微上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。 所使用的每日市場租金大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。

於綜合財務狀況表 列示的目標集團持有的 投資物業	公平值層級	估值方法及 主要輸入值	主要不可觀察輸入值	不可觀察 輸入值與 公平值的關係	敏感度
按公平值計量之在建 或發展中投資物業					
於二零一七年十二月 三十一日，位於上海賬 面總值為人民幣17.72億 元的在建或發展中投資 物業	第3級	市場分析法	經計及可比較物業與該 物業之間的時間、位置 及個別因素(例如是否 臨街及其規模)，於二 零一七年十二月三十一 日，總開發價值按完工 基準計算為人民幣20.28 億元。	總開發價值越 高，公平值越 高。	所使用的總開 發價值大幅上 升將導致公平 值大幅上升， 反之亦然。
		主要輸入值包 括：			
		(1) 總開發 價值；			
		(2) 樓層調 整	於二零一七年十二月 三十一日，該物業零售 部分個別樓層的樓層調 整按60%至95%的特定 級別計算。	樓層調整越 高，公平值越 低。	所使用的樓層 調整大幅上升 將導致公平值 大幅下跌，反 之亦然。

14. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 人民幣百萬元	裝置、設備 及汽車 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
成本			
於二零一六年一月一日	768	43	811
添置	15	15	30
出售	—	(18)	(18)
於二零一六年十二月三十一日	783	40	823
添置	—	9	9
轉撥至已完工投資物業(附註13)	(619)	—	(619)
於二零一七年十二月三十一日	164	49	213
添置	—	6	6
出售	—	(3)	(3)
於二零一八年十二月三十一日	164	52	216
累計折舊			
於二零一六年一月一日	25	26	51
本年度折舊	20	12	32
於出售時對銷	—	(18)	(18)
於二零一六年十二月三十一日	45	20	65
本年度折舊	10	9	19
轉撥至已完工投資物業(附註13)	(22)	—	(22)
於二零一七年十二月三十一日	33	29	62
本年度折舊	5	8	13
對銷及出售	—	(3)	(3)
於二零一八年十二月三十一日	38	34	72
賬面值			
於二零一六年十二月三十一日	738	20	758
於二零一七年十二月三十一日	131	20	151
於二零一八年十二月三十一日	126	18	144

由於目標公司董事認為無法準確作出租賃土地與樓宇部分之間的賬面值分配，於二零一六年、二零一七年及二零一八年分別為人民幣1.30億元、人民幣1.25億元及人民幣1.20億元的業主自用租賃土地及樓宇賬面值計入物業、廠房及設備的租賃土地及樓宇部分中。剩餘業主自用物業的土地部份計入預付租賃款項。

以上物業、廠房及設備，按以下年折舊率採用直線法予以折舊：

土地與樓宇	按50年或所在土地的租賃年期(以較短者為準)
傢俱、裝置、設備及汽車	20%至33 $\frac{1}{3}$ %

15. 預付租賃款項

預付租賃款項的成本即就根據中期租賃所持土地使用權向中國政府支付的金額。

16. 於一間合營公司的權益／向一間合營公司的貸款／一間合營公司欠款

	二零一六年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	二零一八年 人民幣百萬元
於合營公司的投資			
— 投資成本，非上市	25	25	25
— 應佔收購後業績	—	—	—
	<u>25</u>	<u>25</u>	<u>25</u>
向一間合營公司的貸款			
— 無抵押、按中國人民銀行 既定年利率的100%計息 並於一年後償還	740	—	—
	<u>765</u>	<u>25</u>	<u>25</u>
向一間合營公司的貸款			
— 無抵押、按中國人民銀行既定 年利率的100%計息並於一年 內償還	—	640	—
一間合營公司欠款			
— 無抵押、免息並按要求償還	16	14	—
	<u>16</u>	<u>654</u>	<u>—</u>

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，目標集團合營公司的資料如下：

合營公司名稱	法律實體形式	目標集團	
		持有註冊股本 之比例	註冊及 經營地點
上海永麟投資管理有限公司* (「上海永麟」)	中外合營企業	19.8%*	中國

* 根據上海永麟之組織章程大綱及公司章程細則，目標集團透過一間目標擁有99%權益的附屬公司與其他權益持有者(「合作夥伴」，持有上海永麟80.2%權益的一名獨立第三方)被視為對上海永麟擁有共同控制權，原因是有關上海永麟相關業務的若干主要決定需獲得本集團及合作夥伴一致同意。

上海永麟主要從事在上海與拆遷業務有關的物業管理及其他業務。拆遷業務在目標集團其中一個物業項目附近進行，因此上海永麟的主要業務被視為對目標集團具有策略性意義。

根據國際財務報告準則編製的上海永麟財務資料概要載列如下：

	二零一六年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	二零一八年 人民幣百萬元
流動資產	41	32	150
非流動資產	2,521	2,214	8
流動負債	16	2,121	33
非流動負債	2,421	—	—
資產淨值	125	125	125

上述財務資料概要調節至於綜合財務報表確認的於上海永麟的權益賬面值：

	二零一六年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	二零一八年 人民幣百萬元
上海永麟資產淨值	<u>125</u>	<u>125</u>	<u>125</u>
目標集團於上海永麟的擁有 權權益比例	<u>19.8%</u>	<u>19.8%</u>	<u>19.8%</u>
目標集團於上海永麟的權益賬面值	<u>25</u>	<u>25</u>	<u>25</u>

17. 應收賬款、按金及預付款項

	二零一六年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	二零一八年 人民幣百萬元
非即期應收賬款包括以下項目：			
免租期的租金應收款項	<u>183</u>	<u>172</u>	<u>142</u>
即期應收賬款包括以下項目：			
貿易應收賬款	16	6	14
免租期的租金應收款項	31	54	78
出售一間附屬公司產生的應收款項	98	—	—
其他按金、預付款項及應收款項	<u>81</u>	<u>67</u>	<u>84</u>
	<u>226</u>	<u>127</u>	<u>176</u>

貿易應收賬款即每月向租戶發出付款通知書後到期、應清償的應收租金。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，賬面值總額為人民幣8百萬元、人民幣4百萬元及人民幣1,400萬元根據每月向租戶發出付款通知書的日期於報告期末到期，目標集團並未就此作出減值虧損撥備。其中97%、89%及98%分別於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日於90日內到期，而3%、11%及2%分別於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日到期超過90日。

目標集團應用簡化方法提供國際財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損，允許對所有貿易應收賬款使用使用年期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收賬款根據共同信貸風險特徵及到期日分類。根據預期虧損比率及賬面總值的評估，目標公司董事認為，由於目標集團已從租戶處收取租賃按金以保障來自無法收回債務的任何潛在虧損，有關結餘的預期信貸虧損並不重大。於二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日，虧損撥備均為人民幣零元。

18. 銀行結餘及現金／已抵押銀行存款

目標集團

	二零一六年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	二零一八年 人民幣百萬元
銀行及現金－不受限制	559	427	280
銀行結餘－受限制	350	407	709
	<u>909</u>	<u>834</u>	<u>989</u>

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，受限制之銀行結餘為目標集團存於銀行並僅能應用於目標集團指定項目的存款。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，銀行結餘分別按年息介乎0.30%至1.755%、0.30%至1.265%及0.30%至1.495%的市場利率計息。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，已抵押銀行存款分別按介乎0.35%至1.15%、0.3%至2.35%及0.30%至1.50%的年固定利率計息。已抵押銀行存款將於償還相關銀行借貸時解除。

已抵押銀行存款指目標集團為獲得銀行融資而抵押予銀行的存款。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日分別為人民幣8.70億元、人民幣9.45億元及人民幣3.47億元的存款已為獲得長期銀行貸款而被抵押，故列為非流動資產。餘下存款已為獲得短期銀行貸款而被抵押，並列為流動資產。

目標公司

	二零一六年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	二零一八年 人民幣百萬元
銀行及現金－不受限制	16	38	44
銀行結餘－受限制	—	—	—
	<u>16</u>	<u>38</u>	<u>44</u>

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，銀行結餘按年息約0.3%的市場利率計息。

19. 同系附屬公司欠款(應付同系附屬公司款項)

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，同系附屬公司欠款以人民幣計值、無抵押及免息。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，應付同系附屬公司款項為無抵押及免息。

款項須按要求償還或於報告期末起一年內償還。

20. 應付賬款、已收按金及應計費用

目標集團

	二零一六年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	二零一八年 人民幣百萬元
應付工程成本	230	139	149
應付保留工程款項(附註)	2	1	1
契稅、增值稅及其他應付稅項	71	66	55
投資物業租金的已收按金及預收款項	370	379	441
其他應付賬款及應計費用	92	133	101
	<u>765</u>	<u>718</u>	<u>747</u>

附註：應付保留工程款項預期根據各合約於保留期到期時支付。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，計入目標集團應付賬款、已收按金及應計費用的金額為人民幣2.30億元、人民幣1.39億元及人民幣1.49億元的應付工程成本結餘，於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，其中16%、27%及73%的賬齡少於30日，於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，84%、73%及零的賬齡介乎61日至90日，按於二零一八年十二月三十一日的發票日期計算，27%的賬齡超過90日。

目標公司

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，計入目標公司應付賬款、已收按金及應計費用的金額為人民幣1百萬元的應付專業費用結餘。

21. 應付一名非控制股東款項

應付一名非控制股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。

22. 應付一間中間控股公司款項

目標集團及目標公司

	二零一六年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	二零一八年 人民幣百萬元
非即期部分	767	—	—
即期部分	—	674	273
	<u>767</u>	<u>674</u>	<u>273</u>

截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，根據瑞安房地產、Brookfield Property L.P.、Brookfield BPY Holdings Inc、BPY Bermuda Holdings Ltd、BPY Bermuda Holdings II Ltd及BSREP CXTD Holdings L.P.(統稱「Brookfield」)與目標公司先前訂立的投資協議，目標公司僅須向瑞安房地產償還自一間合營企業收取的款項(誠如附註16所述)，以作為還款及已收利息，扣除任何目標公司已付或應付稅項及費用。於二零一八年，目標公司已向瑞安房地產償還有關金額。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，瑞安房地產同意遞延收取其就目標公司宣派特別股息而支付的款項。應付一間中間控股公司的款項須自二零一八年末起12個月內支付。

23. 銀行借貸

目標集團

	二零一六年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	二零一八年 人民幣百萬元
銀行借貸須於以下期間內償還：			
– 1年內	1,128	115	3,094
– 1年以上，但不超過2年	145	2,962	925
– 2年以上，但不超過5年	3,480	1,436	550
– 超過5年	2,260	1,949	1,958
	<u>7,013</u>	<u>6,462</u>	<u>6,527</u>
減：流動負債項下於一年內 到期的款項	<u>(1,128)</u>	<u>(115)</u>	<u>(3,094)</u>
於一年後到期的款項	<u>5,885</u>	<u>6,347</u>	<u>3,433</u>

目標集團按浮動利率計息的銀行借貸賬面值分析如下：

計值貨幣	利率	二零一六年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	二零一八年 人民幣百萬元
人民幣	於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，中國人民銀行指定利率的80%至100%	6,013	4,896	4,777
港幣	於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，香港銀行同業拆息加3.85%、香港銀行同業拆息加3.80%及香港銀行同業拆息加3.80%	1,000	899	942
美元	於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，零、倫敦銀行同業拆息加3.80%、倫敦銀行同業拆息加3.80%	—	667	705
美元	於二零一六年及二零一七年十二月三十一日為零，於二零一八年十二月三十一日，固定利率5.25%	—	—	103
		<u>7,013</u>	<u>6,462</u>	<u>6,527</u>

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，銀行借貸的加權平均實際利率為4.8%、4.6%及4.9%，進一步分析如下：

	二零一六年	二零一七年	二零一八年
以人民幣計值	4.5%	4.5%	4.5%
以港幣計值	4.9%	4.9%	6.2%
以美元計值	—	4.9%	6.2%

所有銀行借貸(除報告期末目標公司的銀行借貸外)由附註31所載的資產作抵押。

目標公司

於二零一八年十二月三十一日的銀行借貸須於一年內償還，按5.25%計息，並無任何按揭及擔保。

24. 衍生金融工具

	二零一六年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	二零一八年 人民幣百萬元
回購一項投資物業的購買選擇權	460	342	243
貨幣遠期合約	—	(24)	—*
就財務報表呈列：			
非流動資產	460	342	243
流動負債	—	(24)	—*

* 結餘少於人民幣1百萬元。

回購一項投資物業的購買選擇權

於過往年度，目標集團向一名獨立第三方出售其於一間附屬公司的全部股權(「出售附屬公司」)連同相關公司間貸款，現金代價為人民幣33.64億元，該附屬公司間接擁有位於中國上海的一項投資物業的99%權益。

根據過往年度訂立的相關買賣協議，目標集團獲授一項購買選擇權，以於出售完成(即二零一三年十二月十八日)的第五週年或第七週年的前兩個月內按相等於原代價另加每年溢價的價格回購已出售附屬公司的全部股權及相關股東貸款。

目標集團已委聘獨立合資格估值師，以估算選擇權於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日的公平值。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，購買選擇權公平值估計為人民幣4.60億元、人民幣3.42億元及人民幣2.43億元。選擇權於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日的公平值乃根據以下主要假設使用蒙地卡羅模擬法而釐定：

	二零一六年	二零一七年	二零一八年
物業99%權益估值	人民幣 58.91億元	人民幣 58.91億元	人民幣 63.31億元
剩餘年期	3.97年	2.97年	1.97年
3.97年期、2.97年期及1.97年期 無風險利率	2.98%	3.79%	2.80%
1.96年期、0.97年期遠期2年 無風險利率	3.16%	3.78%	不適用
波幅	5.63%	5.34%	4.59%

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日的物業估值乃按萊坊測量師行有限公司進行的估值基準並參考同區同類物業於該日的公平值而釐定。上述無風險利率乃參考人民幣中國政府債券孳息率而釐定。波幅乃參考主體投資物業所處區內超甲級辦公室平均租金而釐定。

按於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日的公平值計量購買選擇權歸類為第3級。第3級公平值計量乃源自資產或負債的不可觀察輸入值。

物業估值上升，購買選擇權公平值亦隨之上升，反之亦然。倘物業估值升跌3%，而所有其他變數維持不變，截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，購買選擇權賬面值將分別增至約人民幣6.12億元、人民幣4.98億元及人民幣3.82億元及跌至約人民幣3.26億元、人民幣2.23億元及人民幣1.36億元。

於二零一八年十二月二十九日，瑞安房地產的一間合營企業與獨立第三方訂立一項協議，以購買出售附屬公司的全部股權以及相關股東貸款。同時，目標公司的一間全資附屬公司與合營企業訂立一項協議，內容有關豁免其於購買選擇權下的所有權利。豁免的影響受完成有關購買所限。

指定為對沖工具的貨幣遠期合約

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團訂立多份貨幣遠期合約，以降低本集團若干銀行借貸及股東貸款的貨幣匯率波動。截至二零一八年十二月三十一日止年度，目標集團續新貨幣遠期合約，以降低目標集團若干銀行借貸的貨幣匯率波動。貨幣遠期合約經協商以與銀行借貸及股東貸款的結算期相配合。其符合現金流對沖的對沖會計處理。截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，金額為零元、人民幣13百萬元的收益及人民幣6百萬元的虧損對沖儲備已分別被重新分類至溢利或虧損。截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，已因不完善對沖即時於溢利或虧損確認金額零元、虧損人民幣24百萬元及金額零元。

應用對沖會計處理對目標集團財務狀況及表現的影響如下：

	二零一六年	二零一七年	二零一八年
尚未行使貨幣遠期合約：			
賬面值(人民幣百萬元)	—	24	—*
面值(原先外幣)	—	1.04 億美元	1.04 億美元
面值(人民幣百萬元)	—	680	714
		二零一八年	二零一九年
到期日	不適用	八月一日	八月一日
對沖比率(附註)	不適用	1:1	1:1
年內尚未行使對沖工具外匯風險			
組成部分變動(人民幣百萬元)	—	24	—*
年內用以釐定對沖成效的對沖項目			
價值變動(人民幣百萬元)	—	(19)	2
行使率(美元：人民幣範圍)	不適用	6.8325	6.8400

* 結餘少於人民幣1百萬元。

附註：貨幣遠期合約以極大可能的日後債務款項相同的貨幣計值，因此，對沖比率為1:1。

25. 股本

	股份數目	股本 美元
目標公司法定股本		
於二零一六年一月一日、二零一六年十二月三十一日、 二零一七年及二零一八年十二月三十一日， 每股0.001美元的普通股	<u>50,000,000</u>	<u>50,000</u>
目標公司已發行及繳足股本		
於二零一六年一月一日、二零一六年十二月三十一日、 二零一七年及二零一八年十二月三十一日， 每股0.001美元的普通股	<u>1,280,312</u>	<u>1,280</u>
		人民幣百萬元
於綜合財務報表顯示為		<u>—</u>

26. 其他儲備

其他儲備包括：

- (a) 人民幣3.32億元指於二零零四年集團重組後自一名非控制股東收購附屬公司額外權益應佔資產淨值公平值及賬面值之間的差額。
- (b) 截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣5,200萬元指於二零一三年目標集團全資附屬公司的額外權益應佔的已付代價的公平值與資產淨值的賬面值之間的差額。
- (c) 人民幣2,400萬元指有關瑞安房地產發行由目標集團產生的瑞安房地產認股權證(定義見附註27)的交易成本，並被視為視作分派予瑞安房地產。
- (d) 人民幣5,700萬元指目標集團全資附屬公司的額外權益應佔的已付代價人民幣1,000萬元的公平值與資產淨值的賬面值之間的差額。

- (e) 人民幣2.01億元指以下各項的總額：(i) 豁免由瑞安房地產全資擁有同系附屬公司貸款人民幣9,100萬元；及(ii) 來自二零一四年集團重組的WHSQ股本金額人民幣1.10億元。
- (f) 人民幣9百萬元指二零一五年出售一間全資附屬公司後撥回其他儲備。
- (g) 人民幣8.91億元指二零一四年集團重組的已付代價。

27. 可換股永久證券

目標集團及目標公司

於二零一三年十月，目標公司及瑞安房地產與Brookfield訂立一系列協議，據此，Brookfield有條件地同意將以4.95億美元(扣除應付Brookfield完成費500萬美元)認購下述：

- 目標公司發行的本金總額為5.00億美元的可換股永久證券；及
- 瑞安房地產發行的4.15億份認股權證(「瑞安房地產認股權證」)。

該交易已於二零一四年二月十七日(「完成日」)完成。可換股永久證券及認股權證的主要條款已於瑞安房地產日期為二零一三年十一月三十日的通函內披露。

由於目標集團並無合約責任支付發行可換股永久證券產生的現金或其他金融資產，故可換股永久證券於目標集團綜合財務報表中確認為目標公司權益工具。

於初步確認可換股永久證券時，總代價4.95億美元(按二零一四年二月十七日即期匯率計算相當於人民幣30.25億元)被分配至可換股永久證券和瑞安房地產認股權證，瑞安房地產認股權證乃根據初步確認時的公平值2,100萬美元(按二零一四年二月十七日即期匯率計算相當於人民幣1.29億元)確認，餘值4.74億美元(按二零一四年二月十七日即期匯率計算相當於人民幣28.96億元)被分配至可換股永久證券。人民幣9,400萬元的交易成本被分配至可換股永久證券，並於產生時在權益確認。

可換股永久證券主要條款

可換股永久證券按每份面值 100,000 美元及其整數倍數以記名形式發行。

可換股永久證券並無任何到期日。

目標公司可選擇自發行日(即二零一四年二月十七日)起(包括該日)於每半年一次的各分派付款日以現金支付分派，分派率如下：

- 於自發行日(包括該日)起至二零一九年二月十七日(不包括該日)的期間為每年 8.3%；
- 於自二零一九年二月十七日(包括該日)起的期間為每年 20%。

倘目標公司選擇不支付分派或於兩個單獨的分派日不支付分派，只要仍有任何未贖回可換股永久證券，目標公司不得以現金或實物形式宣派或派付任何股息或作出任何其他付款，並須促使不會就其任何次級證券或同等債務派付任何股息、分派或作出任何其他付款；或以任何代價贖回、減少、註銷、購回或收購其任何次級證券或同等債務，除非及直至其獲當時尚未贖回可換股永久證券大多數持有人書面同意批准如此行事為止。

可換股永久證券可由持有人選擇於任何時間轉換為目標公司普通股，如悉數轉換，將佔目標公司股本的 21.89%。於持有人批准合資格首次公開發售或上市(「該中國新天地上市」)時，可換股永久證券將按相同業已決定的轉換價自動轉換為目標公司普通股。如目標公司完成目標公司上市，但並非該中國新天地上市，則可換股永久證券將於目標公司上市後維持未償還。

可換股永久證券可由目標公司選擇於第五周年起按以下方式贖回(i)以適用贖回價向持有人支付將予贖回的未贖回可換股永久證券；或(ii)倘該中國新天地上市於贖回前並無發生，促使瑞安房地產發行價值相等於以適用贖回價贖回可換股永久證券的若干數目之瑞安房地產普通股。

在若干情況下，目標公司如負責支付有關可換股永久證券的額外稅款，則有權按適用贖回價贖回可換股永久證券。

只要按全面攤薄基準計算可換股永久證券持有人持有相當於目標公司普通股10%的股份，控制權發生變動時，Brookfield可要求目標公司贖回其持有的全部可換股永久證券，該等控制權變動事件發生於下述任何一種情況：(i)羅康瑞先生，其家庭以及他和他們隸屬的信託基金及公司(被許可方)停止通過一間或更多附屬公司直接或間接控制瑞安房地產30%以上的合計投票權；(ii)除了被許可方以外的任何人收購較被許可方持有的更多的瑞安房地產已發行股本的投票權；或(iii)除了被許可方以外的任何人收購較被許可方持有的更多的目標公司已發行股本的投票權(「控制權變動事件」)。於收到贖回要求後，目標公司可選擇：(i)按適用贖回價(參閱上述定義)贖回可換股永久證券；或(ii)讓可換股永久證券繼續保持未贖回，在此情況下，適用分派率(請參閱上文)將增加4%。

此外，作為協議的一部分，Brookfield有權於發行日期第三周年起計(包括該日)的一定期間或出現控制權變動事件時，隨時按初步轉股價港幣3.25元(可予若干反攤薄調整)將可換股永久證券轉換為瑞安房地產若干數目的普通股。瑞安房地產有權透過以下方法轉換可換股永久證券：

- a) 向Brookfield支付金額相當於將予轉換可換股永久證券本金總額的年利率0.7%的現金贖回溢價(以美元計)；及
- b) 按瑞安房地產選擇，(i)以現金向Brookfield支付該等可換股永久證券的適用贖回價(以美元計)；或(ii)按上述業已決定的轉換價轉換可換股永久證券。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本金額499,900,000美元的可換股永久證券已轉換為目標公司新發行普通股，佔目標公司經擴大股本的21.89%。

目標公司對Brookfield的任何分派將於權益確認。截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，目標集團已付分派約為人民幣1,500萬元、人民幣58,000元及人民幣54,505元。

28. 遞延稅項資產／負債

以下為於往績記錄期間已確認的主要遞延稅項負債(資產)及有關變動：

	加速稅項 折舊 人民幣 百萬元	投資物業 重估 人民幣 百萬元	來自中國			總計 人民幣 百萬元
			稅項虧損 人民幣 百萬元	預提所得稅 人民幣 百萬元	其他 人民幣 百萬元	
於二零一六年一月一日	391	2,659	(72)	28	26	3,032
於損益表中扣除(計入)	67	78	(54)	6	25	122
於二零一六年十二月三十一日	458	2,737	(126)	34	51	3,154
於損益表中扣除(計入)	81	17	(48)	7	(11)	46
於二零一七年十二月三十一日	539	2,754	(174)	41	40	3,200
於損益表中扣除(計入)	71	114	(23)	(5)	1	158
於二零一八年十二月三十一日	610	2,868	(197)	36	41	3,358

為綜合財務狀況表呈報之目的，遞延稅項負債(資產)已作抵銷。下文為用作財務報告目的的遞延稅項結餘分析：

	二零一六年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	二零一八年 人民幣百萬元
遞延稅項資產	(126)	(174)	(197)
遞延稅項負債	3,280	3,374	3,555
	3,154	3,200	3,358

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，目標集團可供抵銷未來溢利的未動用稅項虧損分別為人民幣6.17億元、人民幣8.03億元及人民幣8.50億元。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，已就該等稅項虧損分別確認人民幣5.10億元、人民幣6.94億元及人民幣7.88億元遞延稅項資產。因截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度未來溢利的不可預測性，概無就分別為人民幣1.07億元、人民幣1.09億元及人民幣62百萬元的其餘稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認之稅項虧損將於以下截至十二月三十一日止年度到期：

	二零一六年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	二零一八年 人民幣百萬元
二零一七年	8	—	—
二零一八年	54	54	—
二零一九年	27	27	27
二零二零年	15	14	13
二零二一年	3	3	11
二零二二年	—	11	11
二零二三年	—	—	—
	107	109	62

29. 退休福利計劃

根據中國有關法律及法規，若干在中國成立的附屬公司須以其僱員薪金的一個特定比例向退休福利計劃作出供款，為僱員的退休福利撥資。本集團就退休福利計劃的唯一責任乃根據個別計劃作出所需供款。

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，就上述計劃計入損益的總成本金額分別約為人民幣1,200萬元、人民幣9百萬元及人民幣1,400萬元。

30. 出售一間附屬公司

根據於二零一五年十二月十日與獨立第三方訂立的買賣協議，目標集團於二零一六年二月二日完成出售其於一間附屬公司 Infoshore International Limited (「Infoshore」) 的全部股權及相關股東貸款，現金代價總額約為人民幣57.59億元。Infoshore 間接持有位於中國上海的投資物業。

Infoshore 於出售日的資產淨值如下：

人民幣百萬元

已出售資產淨值：

投資物業	5,700
應收賬款、按金及預付款項	64
遞延稅項資產	45
銀行結餘及現金	215
應付賬款、已收按金及應計費用	(208)
遞延稅項負債	(527)
	<u>5,289</u>

出售 Infoshore 的收益：

已收現金代價	5,759
減：交易成本	(45)
減：已出售資產淨值	(5,289)
加：非控制股東權益	41
	<u>466</u>

截至二零一六年十二月三十一日止年度

確認投資物業公平值增值	10
	<u>476</u>

出售收益(呈列為「透過出售附屬公司出售投資物業的收益」)

截至二零一六年十二月三十一日止年度因出售產生
的現金流入淨額：

已收現金代價，扣除交易成本	3,848
減：已出售銀行結餘及現金	(215)
	<u>3,633</u>

出售 Infoshore 資產淨值已於截至二零一七年十二月三十一日止年度最終確定，代價下調人民幣 1,900 萬元，並確認為虧損。截至二零一七年十二月三十一日止年度，目標集團已向買家收取餘下應收代價人民幣 7,900 萬元。

31. 資產抵押

於報告期末，目標集團已抵押以下資產予銀行，作為取得若干銀行融資的擔保：

	二零一六年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	二零一八年 人民幣百萬元
投資物業	21,445	18,204	18,299
物業、廠房及設備	11	7	13
預付租賃款項	6	6	6
應收賬款	48	42	39
銀行存款	1,281	945	839
	<u>22,791</u>	<u>19,204</u>	<u>19,196</u>

此外，於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，於擁有已抵押資產附屬公司的股本權益以淨資產賬面值人民幣 63.47 億元、人民幣 63.93 億元及人民幣 61.18 億元亦已抵押予銀行作為目標集團獲得銀行融資的擔保。

32. 租賃安排

作為出租人

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，從投資物業所賺取的物業租金收入人民幣 8.60 億元、人民幣 8.79 億元及人民幣 9.44 億元扣除支出人民幣 1.45 億元、人民幣 1.24 億元及人民幣 1.02 億元後，為人民幣 7.15 億元、人民幣 7.55 億元及人民幣 8.42 億元。所持有的投資物業已於其後一至十六年按固定及或然租金與承租人訂約。於物業租金收入中，若干租賃包括截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度確認的或然租金收入達人民幣 3,300 萬元、人民幣 3,900 萬元及人民幣 3,600 萬元。該等或然租金一般以承租人營業額的特定比例確認。

於報告期末，目標集團已與承租人訂約，於有關到期日之未來最低租賃付款(即僅是固定租金)如下：

	二零一六年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	二零一八年 人民幣百萬元
一年以內	805	859	876
第二年至第五年(包括首尾兩年)	1,550	1,449	1,491
五年以上	210	114	26
	<u>2,565</u>	<u>2,422</u>	<u>2,393</u>

33. 資本承諾

於各報告期末，本集團資本承諾如下：

	二零一六年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	二零一八年 人民幣百萬元
已訂約但未撥備：			
在建或發展中投資物業的 開發成本	<u>234</u>	<u>78</u>	<u>1</u>

34. 有關連人士交易

除附註16、19、21及22所述的有關連人士交易及結餘外，年內目標集團與其他有關連公司進行的交易如下：

	二零一六年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	二零一八年 人民幣百萬元
<i>中間控股公司</i>			
利息開支	—	58	7
<i>同系附屬公司</i>			
項目工程成本	18	13	7
租金收入	21	21	21
資產管理費收入	47	69	66
<i>一間合營公司</i>			
利息收入	34	31	7
<i>股東利息</i>			
利息開支	—	18	—
<i>一間同系附屬公司的一間合營公司</i>			
資產管理費收入	—	—	11
<i>高級管理層</i>			
短期福利	14	13	17

35. 資本風險管理

目標集團管理其資本，旨在透過優化債務及權益平衡使得股東回報最大化的同時，確保目標集團內實體能夠保持其持續經營能力。近年來，目標集團的整體策略並未改變。

目標集團的資本架構包括債務淨額，其包括銀行借貸、應付一間中間控股公司款項、扣除銀行結餘及現金、已抵押銀行存款及受限制銀行存款，以及權益(包括已發行股本、儲備、可換股永久證券及非控制股東權益)。

36. 金融工具

a. 金融工具類別

目標集團

	二零一六年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	二零一八年 人民幣百萬元
金融資產			
貸款及應收款項 (包括銀行結餘及現金)	3,172	2,541	1,937
衍生金融工具	<u>460</u>	<u>342</u>	<u>243</u>
金融負債			
衍生金融工具	—	24	—
攤銷成本	<u>8,115</u>	<u>7,418</u>	<u>7,060</u>

目標公司

	二零一六年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	二零一八年 人民幣百萬元
金融資產			
貸款及應收款項 (包括銀行結餘及現金)	<u>6,889</u>	<u>6,818</u>	<u>6,352</u>
金融負債			
攤銷成本	<u>3,594</u>	<u>3,544</u>	<u>3,274</u>

b. 財務風險管理目標及政策

目標集團的主要金融工具包括向一間合營公司貸款、應收賬款、合營公司及同系附屬公司欠款、已抵押銀行存款，受限制銀行結餘、銀行結餘及現金、應付賬款、應付中間控股公司、同系附屬公司及非控股權益款項、銀行借貸及衍生金融工具。目標公司的主要金融工具包括應收附屬公司款項、銀行結餘及現金、應付中間控股公司款項、應付附屬公司款項及銀行借貸。

有關該等金融工具的詳情已披露於各附註中。與該等金融工具相關的風險以及如何降低九關風險的政策載列如下。管理層管理及監控該等風險，以確保及時有效地採取適當措施。

目標集團及目標公司來自金融工具的主要風險為貨幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。目標公司的董事審閱並同意管理各項風險政策，概述如下。

貨幣風險

目標集團所有營業額均以人民幣計值。然而，本集團有部分銀行結餘及債務責任乃以外幣計值。故此，本集團須承受匯率波動的風險。在核准的政策參數內利用貨幣遠期合約管理外匯風險。

目標集團採用對沖會計法呈列其綜合財務報表。目標集團透過審閱其關鍵條款並根據需要進行定量評估來釐定對沖項目與對沖工具之間的經濟關係。因此，目標集團得出結論認為，對沖項目的對沖風險及對沖工具固有風險已充分調整。對沖無效的主要原因為時機不合的影響。在大多數情況下，對沖工具與對沖項目具有一對一的對沖比率。鑑於對沖活動的性質，預期於開始時不會顯著無效。

於報告期末，目標集團以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

目標集團

	二零一六年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	二零一八年 人民幣百萬元
港幣			
資產	218	86	38
負債	<u>1,005</u>	<u>899</u>	<u>942</u>
美元			
資產	133	126	89
負債	<u>—</u>	<u>685</u>	<u>103</u>

目標集團

	二零一六年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	二零一八年 人民幣百萬元
港幣			
資產	8	6	3
負債	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
美元			
資產	429	32	41
負債	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>103</u>

敏感度分析

目標集團主要面臨港幣及美元貨幣風險。

下表詳細說明目標集團對人民幣兌相關外幣的匯率上調及下調5%的敏感度。5%為在內部向主要管理人員報告外幣風險時所採用的敏感度比率，其代表管理層對外匯匯率變動可能性的合理評估。

敏感度分析僅包括以外幣計值的未結付貨幣項目(假設整個年度的報告期末餘額未獲結付)，並因外匯匯率變動5%對其於結算日的換算作出調整。以下正值表明人民幣兌相關貨幣升值5%時溢利的增加值。當人民幣兌相關貨幣貶值5%，則會對溢利構成相應負面影響，而以下結餘或會為負值。

	附註	二零一六年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	二零一八年 人民幣百萬元
<u>港幣</u>				
溢利或虧損	(i)	<u>37</u>	<u>39</u>	<u>43</u>
<u>美元</u>				
溢利或虧損	(ii)	<u>(6)</u>	<u>27</u>	<u>1</u>

附註：

- (i) 其主要屬於以港幣為單位而尚未於各報告期末受現金流對沖限制之年末已抵押銀行存款、銀行結餘及銀行借貸之未收回風險。
- (ii) 其主要屬於以美元為單位而尚未於各報告期末受現金流對沖限制之年末已抵押銀行存款、銀行結餘及銀行借貸之未收回風險。

管理層認為，由於年末敞口並不能反映當年的變動情況，因此敏感度分析並不能代表外匯匯率變動的固有風險。

由於目標公司的董事認為目標公司以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值並不顯著，故並無呈列目標公司的敏感度分析。

利率風險

目標集團的收入及經營現金流量大致獨立於市場利率變動。目標集團所承擔的利率變動風險，主要涉及其浮動利率的向一間合營公司貸款、銀行借貸、應付中間控股公司及同系附屬公司款項。目標集團亦面臨與定息銀行借貸的公平值利率風險。

目標集團金融負債所面臨的利率風險載於本附註流動資金風險管理一節。目標集團的現金流量利率風險主要集中於香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息及中國人民銀行指定利率(源自目標集團港幣、美元及人民幣借貸)的浮動。

敏感度分析

目標集團

下表詳列目標集團對香港銀行同業拆息及倫敦銀行同業拆息增加及減少100個基點，以及中國人民銀行指定利率的增加及減少100個基點的敏感度。100個基點是在向主要管理人員內部報告利率風險時使用的敏感性比率，代表管理層對利率合理可能變動的評估。

敏感度分析僅包括浮動利率銀行借貸，經計及指定為對沖工具的利率掉期影響後，假設於報告期末尚未償還的負債金額為全年未償還。下述正數表示利率下降時溢利增加。倘利率上升，則對溢利產生同等但相反的影響，而下述餘額將為負數。

	二零一六年	二零一七年	二零一八年
<u>香港銀行同業拆息及倫敦銀行同業拆息</u>			
溢利或虧損	<u>10</u>	<u>16</u>	<u>16</u>
<u>中國人民銀行指定利率</u>			
溢利或虧損	<u>45</u>	<u>37</u>	<u>36</u>

信貸風險

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，目標集團面臨的最大信貸風險乃產生自綜合財務狀況表各自已確認財務資產賬面值。有關信貸風險將導致目標集團因未能解除對方的責任而產生財務虧損。

目標集團採納國際財務報告準則第9號前的信貸風險概覽

目標集團

目標集團的信貸風險主要源於其向合營公司的貸款、應付中間控股公司及同系附屬公司款項。綜合財務狀況表上所呈報的金額經已扣除呆壞賬撥備，為由目標集團管理層根據過往經驗及彼等對當時經濟環境的評估估計得出。

本集團就其貿易應收賬款並無高度集中的信貸風險，風險分散於大量對應方及客戶。

由於資金存放於香港及中國的具有良好信譽的金融機構，故有關流動資金的信貸風險有限。

目標集團採納國際財務報告準則第9號後於二零一八年一月一日的信貸風險概覽

目標集團

就貿易應收賬款而言，目標集團已採用國際財務報告準則第9號的簡化方法計量終身預期信貸虧損撥備。目標集團個別釐定該等項目的預期信貸虧損。

向一間合營公司的貸款／一間合營公司欠款以及應收同系附屬公司款項的信貸風險透過內部程序進行管理。於作出墊款前，對各對手方的信貸質量進行調查。目標集團亦積極監察各債務人所欠的未償還款項，並及時識別任何信貸風險，以降低信貸相關虧損的風險。由於目標集團已收取租戶租金按金以就任何可能因無法收回的債務而蒙受的損失作抵押，因此貿易應收賬款的信貸風險極微。目標集團於流動資金的信貸風險有限，乃由於交易對手方為高信貸評級且商譽良好的中國銀行。

就減值評估而言，向一間合營公司的貸款／一間合營公司欠款以及應付同系附屬公司款項的金額相等於12個月預期信貸虧損。於釐定十二個月預期信貸虧損時，目標公司董事使用逾期資料來評估信貸風險自初始確認後是否顯著增加，倘適用，估計於各虧損評估時間範圍內發生的違約概率，以及各情況下的違約虧損。目標公司董事認為，於二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日，十二個月預期信貸虧損撥備並不重大。

流動資金風險

目標集團旨在利用銀行借貸，在資金持續性與靈活性之間維持平衡。目標集團亦監察現時及預期流動資金需求，以及定期監察其符合借款契約規定，確保其維持充裕的營運資金及充足而穩定的資金來源，以滿足其流動資金需求。

此外，目標公司的中間控股公司瑞安房地產已同意提供足夠資金以使目標公司能夠在可預見的未來充分履行其到期財務責任。目標公司董事認為，目標集團將能夠取得足夠資金為其營運資金需求撥付資金。

下表詳細說明目標集團金融負債的合約期限。該表格依據目標集團被要求還款的最早日期的金融負債的未折讓現金流量而編製。該表包括利息及主要現金流量。

由於衍生工具以淨值結算，故呈報未折讓現金流量淨額。

流動資金及利率風險表

目標集團

	加權平均 實際利率 %	1年內或 應要求 人民幣 百萬元	1年以上	2年以上	5年以上 人民幣 百萬元	未折讓 現金流量 總額 人民幣 百萬元	於
			但不超過	但不超過			二零一六年
			2年	5年			十二月
			人民幣 百萬元	人民幣 百萬元			三十一日 的賬面值 人民幣 百萬元
於二零一六年十二月三十一日							
非衍生金融負債							
應付賬款、已收按金及 應計費用	—	324	—	—	—	324	324
浮息銀行借貸	4.5	1,401	404	3,903	2,352	8,060	7,013
應付同系附屬公司款項	—	3	—	—	—	3	3
應付一間中間控股公司款項	—	—	—	767	—	767	767
應付一名非控制股東款項	—	8	—	—	—	8	8
		<u>1,736</u>	<u>404</u>	<u>4,670</u>	<u>2,352</u>	<u>9,162</u>	<u>8,115</u>

	加權平均 實際利率 %	1年內或 應要求 人民幣 百萬元	於 二零一七年			未折讓 現金流量 總額 人民幣 百萬元	十二月 三十一日 的賬面值 人民幣 百萬元
			1年以上 但不超過 2年 人民幣 百萬元	2年以上 但不超過 5年 人民幣 百萬元	5年以上 人民幣 百萬元		
於二零一七年十二月三十一日							
非衍生金融負債							
應付賬款、已收按金及							
應計費用	—	273	—	—	—	273	273
浮息銀行借貸	4.6	409	3,170	1,822	2,158	7,559	6,462
應付同系附屬公司款項	—	1	—	—	—	1	1
應付一間中間控股公司款項	—	674	—	—	—	674	674
應付一名非控制股東款項	—	8	—	—	—	8	8
		<u>1,365</u>	<u>3,170</u>	<u>1,822</u>	<u>2,158</u>	<u>8,515</u>	<u>7,418</u>

	加權平均 實際利率 %	1年內或 應要求 人民幣 百萬元	於 二零一八年			未折讓 現金流量 總額 人民幣 百萬元	十二月 三十一日 的賬面值 人民幣 百萬元
			1年以上 但不超過 2年 人民幣 百萬元	2年以上 但不超過 5年 人民幣 百萬元	5年以上 人民幣 百萬元		
於二零一八年十二月三十一日							
非衍生金融負債							
應付賬款、已收按金及							
應計費用		251	—	—	—	251	251
浮息銀行借貸	4.9	3,213	1,091	872	2,032	7,208	6,424
定息銀行借貸	5.3	104	—	—	—	104	103
應付同系附屬公司款項		1	—	—	—	1	1
應付一間中間控股公司款項		273	—	—	—	273	273
應付一名非控制股東款項		8	—	—	—	8	8
		<u>3,850</u>	<u>1,091</u>	<u>872</u>	<u>2,032</u>	<u>7,845</u>	<u>7,060</u>

目標公司

	加權平均 實際利率	1年內或 應要求	1年以上	2年以上	5年以上	未折讓 現金流量 總額	於
			但不超過 2年	但不超過 5年			二零一六年 十二月 三十一日 的賬面值
	%	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
<u>於二零一六年十二月三十一日</u>							
非衍生金融負債							
應付賬款、已收按金及							
應計費用		1	—	—	—	1	1
應付附屬公司款項		2,826	—	—	—	2,826	2,826
應付一間中間控股公司款項		767	—	—	—	767	767
		<u>3,594</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,594</u>	<u>3,594</u>

	加權平均 實際利率	1年內或 應要求	1年以上	2年以上	5年以上	未折讓 現金流量 總額	於
			但不超過 2年	但不超過 5年			二零一七年 十二月 三十一日 的賬面值
	%	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
<u>於二零一七年十二月三十一日</u>							
非衍生金融負債							
應付賬款、已收按金及							
應計費用		1	—	—	—	1	1
應付附屬公司款項		2,869	—	—	—	2,869	2,869
應付一間中間控股公司款項		674	—	—	—	674	674
		<u>3,544</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,544</u>	<u>3,544</u>

	加權平均 實際利率	1年內或 應要求	1年以上	2年以上	5年以上	未折讓 現金流量 總額	於
			但不超過 2年	但不超過 5年			二零一八年
	%	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	十二月 三十一日 的賬面值 人民幣 百萬元
於二零一八年十二月三十一日							
非衍生金融負債							
應付賬款、已收按金及							
應計費用		1	—	—	—	1	1
定息銀行借貸	5.3%	104	—	—	—	104	103
應付附屬公司款項		2,897	—	—	—	2,897	2,897
應付一間中間控股公司款項		273	—	—	—	273	273
		<u>3,275</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,275</u>	<u>3,274</u>

倘浮動利率與報告期末所釐定的該等估計利率有所差異，則上述包括的浮動利率非衍生金融負債的金額將有所轉變。

c. 公平值計量

目標集團的金融資產的公平值按折讓現金流量分析作為輸入值，根據公認定價模式釐定。

目標集團的貨幣遠期合約於報告期末按照公平值之可觀察程度歸合為第2級金融工具。工具的公平值乃根據未來現金流之現值計量，根據遠期匯率(報告期末的可觀察遠期匯率)及訂約遠期利率估計，按反映不同交易對方信貸風險的比率折現。

目標集團於報告期末按公平值計量的回購一項投資物業的購買選擇權乃分類為第3級。如附註24所披露，該工具的公平值均根據蒙地卡羅模擬法使用主要輸入值估計得出。

目標集團的董事認為，在綜合財務報表確認的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

37. 融資活動所產生的負債對賬

下表詳列目標集團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為現金流或未來現金流，將於目標集團的綜合現金流量表中分類為融資活動所產生的現金流負債。

	應付一間中間			總計 人民幣百萬元
	應付股息 人民幣百萬元	控股公司款項 人民幣百萬元 附註 22	銀行借貸 人民幣百萬元 附註 23	
二零一六年一月一日	—	767	6,921	7,688
融資現金流	(941)	(3,307)	(1,423)	(5,671)
外匯換算	—	—	83	83
利息費用	—	—	388	388
出售一間附屬公司	—	—	1,044	1,044
股息分派	927	3,307	—	4,234
向一名非控制股東權益 分派股息	14	—	—	14
二零一六年 十二月三十一日	—	767	7,013	7,780

	應付一間					總計 人民幣 百萬元
	應付股息 人民幣 百萬元	應付 股東款項 人民幣 百萬元	中間控股 公司款項 人民幣 百萬元 附註 22	銀行借貸 人民幣 百萬元 附註 23	衍生 金融工具 人民幣 百萬元 附註 24	
二零一七年一月一日	—	—	767	7,013	—	7,780
融資現金流	(15)	(2)	(151)	(801)	(28)	(997)
公平值調整	—	—	—	—	24	24
外匯換算	—	(16)	—	(75)	28	(63)
利息費用	—	18	58	325	—	401
向一名非控制股東權益 分派股息	15	—	—	—	—	15
二零一七年十二月三十一日	—	—	674	6,462	24	7,160

	應付一間中間			總計
	應付股息	控股公司款項	銀行借貸	
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
		附註 22	附註 23	
二零一八年一月一日	—	674	6,462	7,136
融資現金流	(95)	(656)	(352)	(1,103)
外匯換算	—	—	86	86
利息費用	—	7	331	338
向非控制股東權益				
分派股息	26	—	—	26
股息分派	69	248	—	317
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
二零一八年				
十二月三十一日	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

38. 目標公司儲備變動

有關目標公司儲備變動的詳情載列如下：

	股本	股份溢價	對沖儲備	其他儲備	保留盈利	可換股 永久證券	總計
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
二零一六年一月一日	—	3,209	—	(432)	369	16	3,162
年度溢利	—	—	—	—	4,382	—	4,382
年度全面總收入	—	—	—	—	4,382	—	4,382
向可換股永久證券 持有者分派 股息	—	—	—	—	—	(15)	(15)
	—	—	—	—	(4,234)	—	(4,234)
於二零一六年 十二月三十一日	—	3,209	—	(432)	517	1	3,295
二零一七年一月一日	—	3,209	—	(432)	517	1	3,295
年度虧損	—	—	—	—	(21)	—	(21)
年度全面總開支	—	—	—	—	(21)	—	(21)
因貨幣遠期對沖作 公平值調整 重新分類至損益	—	—	(13)	—	—	—	(13)
	—	—	13	—	—	—	13
於二零一七年 十二月三十一日	—	3,209	—	(432)	496	1	3,274
二零一八年一月一日	—	3,209	—	(432)	496	1	3,274
年度溢利	—	—	—	—	121	—	121
年度全面總收入	—	—	—	—	121	—	121
股息	—	—	—	—	(317)	—	(317)
於二零一八年 十二月三十一日	—	3,209	—	(432)	300	1	3,078

39. 投資附屬公司

目標公司

	二零一六年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	二零一八年 人民幣百萬元
非上市股份，按成本計	—*	—*	—*

* 結餘少於人民幣1百萬元。

該金額指投資的初始成本0.02美元(相當於人民幣0.13元)。

40. 附屬公司詳情

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日目標公司附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊 成立/ 成立地點 及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	應佔所持權益			營業 地點	主要業務
			二零一六年	二零一七年	二零一八年		
Beaming Leader Limited (附註i)	BVI 2012年 10月5日	10,000股每股 面值1美元的 普通股	100%	100%	100%	100%	香港 投資控股
夏欣商業管理(香港) 有限公司(附註ii)	香港 2011年 4月4日	港幣1元	100%	100%	100%	100%	香港 投資控股
通榮(香港)有限公司 (附註v)	香港 2014年 2月24日	港幣1元	100%	100%	100%	100%	香港 投資控股
紀添有限公司 (附註ii)	香港 1998年 1月16日	港幣2元	100%	100%	100%	100%	香港 投資控股
中國新天地有限公司 (附註i)	BVI 2011年 3月21日	1股面值1美元 的普通股	100%	100%	100%	100%	香港 投資控股
China Xintiandi Development Company Limited (附註i)	Cayman Islands 2011年 11月3日	1股面值 0.01美元 的普通股	100%	100%	100%	100%	香港 投資控股

附屬公司名稱	註冊 成立/ 成立地點 及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	應佔所持權益				營業 地點	主要業務
						於本報 告日期		
			二零一六年	二零一七年	二零一八年			
中國新天地管理 (香港)有限公司 (附註ii)	香港 2012年 10月12日	港幣1元	100%	100%	100%	100%	香港	投資控股
China Xintiandi Property Company Limited (附註i)	Cayman Islands 2011年 10月27日	1股面值0.01 美元的普通股	100%	100%	100%	100%	香港	投資控股
Costworth Investments Limited (附註i)	BVI 2001年 1月12日	1股面值1美元 的普通股	100%	100%	100%	100%	香港	投資控股
遠祥有限公司 (附註ii)	香港 2001年 2月14日	港幣2元	100%	100%	100%	100%	香港	投資控股
毅益投資有限公司 (附註i)	BVI 2011年 7月26日	1股面值1美元 的普通股	100%	100%	100%	100%	香港	投資控股
德僑有限公司 (附註ii)	香港 1998年 4月24日	港幣2元	100%	100%	100%	100%	香港	投資控股
Interchina International Limited (附註i)	BVI 2001年 1月12日	100股每股面值 1美元的普通股	100%	100%	100%	100%	香港	投資控股
京僑有限公司(附註ii)	香港 2006年 10月3日	港幣1元	100%	100%	100%	100%	香港	投資控股
啓萬有限公司(附註ii)	香港 1998年 4月24日	港幣2元	100%	100%	100%	100%	香港	投資控股
Marble Way Limited (附註i)	BVI 1996年 8月28日	1股面值1美元 的普通股	100%	100%	100%	100%	香港	投資控股
泰熙控股有限公司 (附註i)	BVI 2013年 1月16日	1股面值1美元 的普通股	100%	100%	100%	100%	香港	投資控股
柏萬有限公司 (附註ii)	香港 1998年 4月15日	港幣2元	100%	100%	100%	100%	香港	投資控股
厲銘投資有限公司 (附註i)	BVI 1994年 7月22日	1股面值1美元 的普通股	100%	100%	100%	100%	香港	投資控股

附屬公司名稱	註冊 成立/ 成立地點 及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	應佔所持權益				營業 地點	主要業務
						於本報 告日期		
			二零一六年	二零一七年	二零一八年			
上海柏興房地產 有限公司(附註iii)	中國 1999年 2月2日	註冊及繳足資本 人民幣 146,761,000元	100%	100%	100%	100%	中國	物業發展及 物業投資
上海復祥房地產 有限公司(「上海復祥」) (附註iii)	中國 2001年 12月19日	註冊及繳足資本 人民幣 645,000,000元	99%	99%	99%	100%	中國	物業發展及 物業投資
上海紀興房地產 有限公司(附註iii)	中國 1999年 2月2日	註冊及繳足資本 人民幣 69,452,000元	100%	100%	100%	100%	中國	物業發展及 物業投資
上海九海利盟房地產 有限公司(「上海九海」) (附註iii)	中國 1994年 11月1日	註冊及繳足資本 30,000,000美元	80%	80%	80%	100%	中國	物業發展及 物業投資
上海瑞橋房地產發展 有限公司(附註iii)	中國 2010年 12月28日	註冊及繳足資本 人民幣 3,900,000,000元	100%	100%	100%	100%	中國	物業發展
上海太平橋房產管理 有限公司(附註iii)	中國 2001年 8月31日	註冊及繳足資本 198,000美元	100%	100%	100%	100%	中國	物業管理
上海新天地廣場 有限公司(附註iii)	中國 1999年 2月2日	註冊及繳足本 人民幣98,261,000 元	100%	100%	100%	100%	中國	物業發展及 物業投資
上海興啓房地產 有限公司(附註iii)	中國 1999年 2月2日	註冊及繳足資本人 民幣266,653,000 元	100%	100%	100%	100%	中國	物業發展及 物業投資
澤冠有限公司(附註i)	BVI 2006年 10月25日	1股面值1美元的 普通股	100%	100%	100%	100%	香港	投資控股
華登控股有限公司 (附註i)	BVI 2015年 2月9日	1股面值1美元的 普通股	100%	100%	100%	100%	香港	投資控股

附屬公司名稱	註冊 成立/ 成立地點 及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	應佔所持權益			於本報 告日期	營業 地點	主要業務
			二零一六年	二零一七年	二零一八年			
Sinomount Holdings Limited (附註i)	BVI 2013年 10月18日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	100%	100%	香港	投資控股
兆星(香港)有限公司 (附註ii)	香港 2014年 1月9日	港幣1元	100%	100%	100%	100%	香港	投資控股
Sino Heritage Holdings Limited (附註i)	BVI 2013年 10月28日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	100%	100%	香港	投資控股
Strategic Glory Limited (附註i)	BVI 2014年 5月28日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	100%	100%	香港	投資控股
Super Victory Global Limited (附註i)	BVI 2014年 5月30日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	100%	100%	香港	投資控股
Taipingqiao Holding Company Limited (附註i)	BVI 2011年 10月25日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	100%	100%	香港	投資控股
Timezone Management Limited (附註i)	BVI 2001年 2月28日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	100%	100%	香港	投資控股
Toprace Corporate Limited (附註i)	BVI 2014年 2月28日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	100%	100%	香港	投資控股
成高(香港)有限公司 (附註v)	香港 2014年 2月7日	港幣1元	100%	100%	100%	100%	香港	投資控股
順迪投資有限公司 (附註ii)	香港 1997年 1月6日	港幣 91,920,000元	100%	100%	100%	100%	中國	物業投資

附註：

- i. 截至本報告日期，並無就目標公司在BVI及開曼群島成立的附屬公司編製法定財務報表，此乃由於彼等並無須在各自所屬地區作出有關法定財務報表。
- ii. 截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，該等目標公司附屬公司法定財務報表乃根據香港財務報告準則編製，並由吾等審核。於本報告日期，並無公佈截至二零一八年十二月三十一日止年度的法定財務報表。

- iii. 截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，該等目標公司附屬公司法定財務報表乃根據中國適用的相關會計原則及財務規定編製，並經中國註冊會計師上海復興明方會計師事務所有限公司審核。於本報告日期，並無公佈截至二零一八年十二月三十一日止年度的法定財務報表。
- iv. 截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，該等目標公司附屬公司法定財務報表乃根據中國適用的相關會計原則及財務規定編製，並經中國註冊會計師大信會計師事務所(特殊普通合伙)審核。於本報告日期，並無公佈截至二零一八年十二月三十一日止年度的法定財務報表。
- v. 於本報告日期，該等目標公司附屬公司並無公佈法定財務報表。

所有附屬公司均以十二月三十一日作為財政年度結束。

於各報告期末，概無附屬公司發行任何債務證券。

於中國成立的所有附屬公司均為外商獨資企業，惟上海復祥及上海九海為股權合資企業，而武漢企業天地環球智慧商業管理有限公司則為全資國有企業除外。

下表詳列目標公司非全資附屬公司擁有重大非控股股東權益的詳情：

附屬公司名稱	非控股股東持有的股權比例			分配予非控股股東的利潤			累計非控股股東權益		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
				人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
上海九海	20%	20%	20%	30	19	80	691	695	751
上海復祥	1%	1%	1%	1	1	1	21	22	21
				<u>31</u>	<u>20</u>	<u>81</u>	<u>712</u>	<u>717</u>	<u>772</u>

有關上海九海的財務資料概要如下。以下財務資料概要指集團內部抵銷前金額：

	二零一六年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	二零一八年 人民幣百萬元
流動資產	<u>576</u>	<u>288</u>	<u>259</u>
非流動資產	<u>3,911</u>	<u>4,236</u>	<u>4,765</u>
流動負債	<u>82</u>	<u>87</u>	<u>188</u>
非流動負債	<u>905</u>	<u>917</u>	<u>1,033</u>
上海九海股東應佔權益	<u>3,500</u>	<u>3,520</u>	<u>3,803</u>
	二零一六年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	二零一八年 人民幣百萬元
收益	<u>178</u>	<u>122</u>	<u>138</u>
年度溢利及其他全面總收入	<u>148</u>	<u>95</u>	<u>399</u>
向非控制股東支付股息	<u>14</u>	<u>15</u>	<u>23</u>
經營活動所得現金淨額	121	67	7
投資活動所用現金淨額	—	(50)	(67)
融資活動所用現金淨額	(74)	(91)	(28)
現金淨額流入(流出)	<u>47</u>	<u>(74)</u>	<u>(88)</u>

41. 期後財務報表

目標公司或其任何附屬公司或目標集團並無就二零一八年十二月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

CXTD 於二零一一年十月二十七日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。截至本通函日期，CXTD 為本公司一家非全資附屬公司，主要從事擁有、管理、設計、出租、市場推廣及提升位於中國經濟發展成熟地區的市區優質零售、辦公樓、酒店及娛樂用途物業。完成後，CXTD 將成為本公司的全資附屬公司。

以下 CXTD 管理層討論及分析應結合截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度的 CXTD 會計師報告一併閱覽。

截至二零一八年十二月三十一日止年度

財務回顧

截至二零一八年十二月三十一日止年度，CXTD 營業額及股東應佔溢利分別為人民幣 1,275 百萬元及人民幣 275 百萬元，較去年分別增加 13% 及 170%。

營業額增至人民幣 1,275 百萬元。二零一八年投資物業的租金及相關收入增至人民幣 1,080 百萬元，主要來自持續租賃過程中的較高租金收入。此外，位於上海太平橋的新天地廣場(前身為瑞安廣場零售平台)的資產提升計劃方案(「資產提升計劃」)已於二零一八年下半年完成，租金收入較去年有所增加。

二零一八年毛利增加 11% 至人民幣 957 百萬元，而毛利率則下降 1 個百分點至 75%。

二零一八年經營溢利增加 9% 至人民幣 817 百萬元。

餘下投資物業的公平值增值增加 594%，錄得收益人民幣 493 百萬元，其中人民幣 166 百萬元來自已竣工投資物業，人民幣 327 百萬元則來自在建或發展中投資物業。年內在建或發展中投資物業增加乃來自於二零一八年下半年竣工的新天地廣場。

財務費用(包括匯兌差額)為人民幣 401 百萬元。於二零一八年，人民幣兌港幣及美元貶值導致錄得匯兌虧損人民幣 63 百萬元，而二零一七年則錄得因人民幣升值所產生的收益人民幣 31 百萬元。

衍生金融工具公平值變動指過往年度內授予 CXTD 認購期權的公平值變動虧損。

稅項增加 173% 至人民幣 454 百萬元。中國企業所得稅已按年內應課稅溢利以 25% 適用所得稅稅率計提撥備。較高的稅率主要是由於(i)境外借貸的利息開支以及衍生金融工具的公平值變動根據中國稅制為不可扣稅；及(ii)過往年度有關出售投資物業的額外中國預扣稅於本年度撥備所致。

年內溢利為人民幣356百萬元。

流動資金及資產負債比率

於二零一八年十二月三十一日，現金及銀行存款總額為人民幣1,828百萬元，其中包括已抵押予銀行的存款人民幣839百萬元及受限制銀行存款人民幣709百萬元，有關存款僅可用於CXTD指定項目。

於二零一八年十二月三十一日，CXTD的貸款總額為人民幣6,527百萬元，其中即期部分及非即期部分分別為人民幣3,094百萬元及人民幣3,433百萬元。CXTD的淨債務結餘為人民幣4,699百萬元，總權益為人民幣14,588百萬元。截至二零一八年十二月三十一日，CXTD的淨資產負債比率為32%，乃銀行及其他借款扣除銀行結餘及現金(包括已抵押銀行存款及受限制銀行存款)除以權益總額計算。

於二零一八年十二月三十一日，港幣借款(未對沖)及美元借款(未對沖)約為人民幣942百萬元及人民幣103百萬元，相當於借款總額約16%。

已抵押資產

於二零一八年十二月三十一日，CXTD已抵押投資物業、物業、廠房及設備、預付租賃款項、應收賬款及銀行存款合共人民幣19,196百萬元，作為CXTD借款人民幣6,527百萬元的擔保。

匯率及利率風險

CXTD的收入以人民幣計值。然而，CXTD擁有以外幣計值的若干銀行結餘及債務。因此，CXTD面臨匯率波動風險。於二零一八年十二月三十一日，CXTD已訂立104百萬美元遠期合約以對沖美元兌人民幣的貨幣風險。

CXTD的利率風險來自利率波動。CXTD的大部分銀行借款來自浮息債務，銀行借款的原有期限為三至十年。利率上升將增加與未償還浮息借款及新債務成本相關的利息開支。利率波動亦可能導致債務公平值出現重大波動。

CXTD繼續密切監察其匯率及利率風險，並可能在必要時利用衍生金融工具對沖有關風險。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日，CXTD並無任何重大或然負債。

重大投資以及重大收購及出售事項

截至二零一八年十二月三十一日止年度，CXTD並無任何重大投資或重大收購及出售事項。

人力資源

於二零一八年十二月三十一日，CXTD聘有310名僱員，並為全體員工提供全面福利待遇及事業發展機會，包括退休計劃、醫療保險、其他保險、內部培訓、在職培訓、外部研討會以及由專業機構與教育機構安排的課程。獎勵員工的薪酬政策取決於彼等在實現企業目標過程中的績效表現、資格及能力。

截至二零一七年十二月三十一日止年度

財務回顧

截至二零一七年十二月三十一日止年度，CXTD營業額及股東應佔溢利分別為人民幣1,133百萬元及人民幣102百萬元，較上一年分別增加6%及減少86%。

營業額增至人民幣1,133百萬元。二零一七年投資物業的租金及相關收入增至人民幣1,016百萬元，主要來自已成熟投資物業的較高租金收入。在入住率持續改善及較高租金的支持下，位於上海虹橋交通樞紐中心的虹橋天地於二零一七年所帶來貢獻增至人民幣326百萬元(二零一六年：人民幣269百萬元)。有關增長抵銷了位於上海太平橋的新天地廣場在二零一七年持續推行資產提升計劃導致的租金收入虧損。

二零一七年毛利增加10%至人民幣859百萬元，而毛利率則上升3個百分點至76%。

二零一七年經營溢利增加16%至人民幣748百萬元。

透過出售附屬公司出售投資物業的虧損與二零一六年出售企業天地三期有關。已出售附屬公司的資產淨值於截至二零一七年十二月三十一日止年度結算。代價已下調人民幣19百萬元並確認為二零一七年虧損。

餘下投資物業的公平值增值下降78%，錄得收益人民幣71百萬元，其中人民幣66百萬元來自已竣工投資物業，人民幣5百萬元則來自在建或發展中投資物業。二零一七年餘下投資物業的公平值下跌，乃主要有關於上海虹橋天地演藝中心由自營轉為租賃業務模式所產生的公平值虧損人民幣197百萬元。據此，演藝中心自二零一七年三月起出租予一名租戶。

財務費用(包括匯兌差額)為人民幣370百萬元。於二零一七年，人民幣兌港幣及美元升值導致錄得匯兌收益人民幣31百萬元，而二零一六年則錄得因人民幣貶值所產生的虧損人民幣71百萬元。

衍生金融工具公平值變動指過往年度內授予CXTD認購期權的公平值變動虧損。

稅項減少30%至人民幣166百萬元。中國企業所得稅已按年內應課稅溢利以25%適用所得稅稅率計提撥備。較高的稅率主要是由於境外借貸的利息開支以及衍生金融工具的公平值變動在中國不可扣稅所致。

年內溢利為人民幣122百萬元。

流動資金及資產負債比率

於二零一七年十二月三十一日，現金及銀行存款總額為人民幣1,779百萬元，其中包括已抵押予銀行的存款人民幣945百萬元及受限制銀行存款人民幣407百萬元，有關存款僅可用於CXTD指定項目。

於二零一七年十二月三十一日，CXTD的貸款總額為人民幣6,462百萬元，其中即期部分及非即期部分分別為人民幣115百萬元及人民幣6,347百萬元。CXTD的淨債務結餘為人民幣4,683百萬元，總權益為人民幣14,577百萬元。截至二零一七年十二月三十一日，CXTD的淨資產負債比率為32%，乃銀行及其他借款扣除銀行結餘及現金(包括已抵押銀行存款及受限制銀行存款)除以權益總額計算。

於二零一七年十二月三十一日，港幣借款(未對沖)約為人民幣899百萬元，相當於借款總額約14%。

已抵押資產

於二零一七年十二月三十一日，CXTD已抵押投資物業、物業、廠房及設備、預付租賃款項、應收賬款及銀行存款合共人民幣19,204百萬元，作為CXTD借款人民幣6,462百萬元的擔保。

匯率及利率風險

CXTD的收入以人民幣計值。然而，CXTD擁有以外幣計值的若干銀行結餘及債務。因此，CXTD面臨匯率波動風險。於二零一七年十二月三十一日，CXTD已訂立104百萬美元遠期合約以對沖美元兌人民幣的貨幣風險。

CXTD的利率風險來自利率波動。CXTD的大部分銀行借款來自浮息債務，銀行借款的原有期限為三至十年。利率上升將增加與未償還浮息借款及新債務成本相關的利息開支。利率波動亦可能導致債務公平值出現重大波動。

CXTD繼續密切監察其匯率及利率風險，並可能在必要時利用衍生金融工具對沖有關風險。

或然負債

於二零一七年十二月三十一日，CXTD並無任何重大或然負債。

重大投資以及重大收購及出售事項

截至二零一七年十二月三十一日止年度，CXTD並無任何重大投資或重大收購及出售事項。

人力資源

於二零一七年十二月三十一日，CXTD聘有280名僱員，並為全體員工提供全面福利待遇及事業發展機會，包括退休計劃、醫療保險、其他保險、內部培訓、在職培訓、外部研討會以及由專業機構與教育機構安排的課程。獎勵員工的薪酬政策取決於彼等在實現企業目標過程中的績效表現、資格及能力。

截至二零一六年十二月三十一日止年度

財務回顧

截至二零一六年十二月三十一日止年度，CXTD營業額及股東應佔溢利分別為人民幣1,068百萬元及人民幣727百萬元，較去年分別減少6%及80%。

營業額減至人民幣1,068百萬元。二零一六年投資物業的租金及相關收入減至人民幣976百萬元，主要來自分別於二零一五年八月及二零一六年二月出售位於上海太平橋的企業天地一、二及三期造成的租金收入流失。有關減少部分以虹橋天地的持續租賃，以及現有已竣工投資物業組合的租金增加所抵銷。

二零一六年毛利減少8%至人民幣783百萬元，而毛利率則下跌兩個百分點至73%。

二零一六年經營溢利減少3%至人民幣647百萬元。

透過出售附屬公司出售投資物業的收益指二零一六年出售企業天地三期的收益。二零一六年已出售投資物業的收益為人民幣476百萬元。

餘下投資物業的公平值增值減少86%，錄得收益人民幣322百萬元，乃來自已竣工投資物業。

財務費用(包括匯兌差額)為人民幣460百萬元。於二零一六年，人民幣兌港幣及美元貶值導致錄得匯兌虧損人民幣71百萬元。

衍生金融工具公平值變動指過往年度內授予CXTD認購期權的公平值變動收益。

稅項減少86%至人民幣237百萬元。中國企業所得稅已按年內應課稅溢利以25%適用所得稅稅率計提撥備。較低的稅率主要是由於出售附屬公司課稅稅率較低導致所得稅減少，以抵銷境外借貸的不可扣稅利息開支。

年內溢利為人民幣758百萬元。

流動資金及資產負債比率

於二零一六年十二月三十一日，現金及銀行存款總額為人民幣2,190百萬元，其中包括已抵押予銀行的存款人民幣1,281百萬元及受限制銀行存款人民幣350百萬元，有關存款僅可用於CXTD指定項目。

於二零一六年十二月三十一日，CXTD的貸款總額為人民幣7,013百萬元，其中即期部分及非即期部分分別為人民幣1,128百萬元及人民幣5,885百萬元。CXTD的淨債務結餘為人民幣4,823百萬元，總權益為人民幣14,470百萬元。截至二零一六年十二月三十一日，CXTD的淨資產負債比率為33%，乃銀行及其他借款扣除銀行結餘及現金(包括已抵押銀行存款及受限制銀行存款)除以權益總額計算。

於二零一六年十二月三十一日，港幣借款(未對沖)約為人民幣1,000百萬元，相當於借款總額約14%。

已抵押資產

於二零一六年十二月三十一日，CXTD已抵押投資物業、物業、廠房及設備、預付租賃款項、應收賬款及銀行存款合共人民幣22,791百萬元，作為CXTD借款人民幣7,013百萬元的擔保。

匯率及利率風險

CXTD 的收入以人民幣計值。然而，CXTD 擁有以外幣計值的若干銀行結餘及債務。因此，CXTD 面臨匯率波動風險。

CXTD 的利率風險來自利率波動。CXTD 的大部分銀行借款來自浮息債務，銀行借款的原有期限為三至十年。利率上升將增加與未償還浮息借款及新債務成本相關的利息開支。利率波動亦可能導致債務公平值出現重大波動。

CXTD 繼續密切監察其匯率及利率風險，並可能在必要時利用衍生金融工具對沖有關風險。

或然負債

於二零一六年十二月三十一日，CXTD 並無任何重大或然負債。

重大投資

截至二零一六年十二月三十一日止年度，CXTD 並無任何重大投資。

重大收購及出售事項

於二零一五年十二月十日，CXTD 與獨立第三方訂立買賣協議，以出售 Infoshore International Limited (「Infoshore」) 全部股權及相關股東貸款，總現金代價約為人民幣 5,759 百萬元。Infoshore 間接持有位於上海太平橋項目的企業天地三期。該項交易已於二零一六年二月二日完成。

人力資源

於二零一六年十二月三十一日，CXTD 聘有 296 名僱員，並為全體員工提供全面福利待遇及事業發展機會，包括退休計劃、醫療保險、其他保險、內部培訓、在職培訓、外部研討會以及由專業機構與教育機構安排的課程。獎勵員工的薪酬政策取決於彼等在實現企業目標過程中的績效表現、資格及能力。

(A) 於二零一八年六月三十日完成後本集團未經審核備考財務資料緒言

下文所載本集團未經審核備考經調整綜合財務狀況表(「未經審核備考財務資料」)乃根據上市規則第4.29段編製，以說明收購事項對本集團的影響，猶如收購事項於二零一八年六月三十日已完成。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零一八年六月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至二零一八年六月三十日止六個月的中期報告)編製，已就(i)收購事項直接應佔；及(ii)具有事實根據，猶如收購事項已於二零一八年六月三十日完成的收購事項作出備考調整。

未經審核備考財務資料乃董事基於若干假設、估計及不確定因素而編製，僅供說明用途，且由於其假設性質，未必可真實反映本集團的財務狀況。因此，未經審核備考財務資料並非旨在描述倘已收購事項於二零一八年六月三十日完成的情況下本集團的財務狀況，亦非旨在預計本集團的未來財務狀況。

於二零一八年六月三十日完成後本集團未經審核備考財務狀況表

	本集團			於二零一八年
	於二零一八年			六月三十日
	六月三十日之			完成後
	未經審核綜合			本集團之
	財務狀況表			未經審核備考
	備考調整			財務狀況表
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	附註1	附註2	附註3	
資產				
非流動資產				
投資物業	49,088			49,088
物業、廠房及設備	1,108			1,108
聯營公司權益	5,014			5,014
合營企業權益	6,127			6,127
應收賬款、存款及預付款項	353			353
遞延稅務資產	1,125			1,125
衍生金融工具	340			340
已抵押銀行存款	668			668
其他非流動資產	41			41
	<u>63,864</u>			<u>63,864</u>
流動資產				
可供發售在建物業	12,166			12,166
持作出售物業	7,304			7,304
應收賬款、存款及預付款項	9,321			9,321
關連公司款項欠款	634			634
向一間聯營公司貸款	1,260			1,260
向合營公司貸款／合營公司款項欠款	832			832
合約資產	110			110
衍生金融工具	87			87
已抵押銀行存款	626			626
銀行結餘及現金	10,006	(3,406)	(2)	6,598
	<u>42,346</u>	<u>(3,406)</u>	<u>(2)</u>	<u>38,938</u>
資產總值	<u>106,210</u>	<u>(3,406)</u>	<u>(2)</u>	<u>102,802</u>

	本集團			於二零一八年 六月三十日 完成後 本集團之 未經審核備考 財務狀況表
	於二零一八年 六月三十日之 未經審核綜合 財務狀況表	備考調整		於二零一八年 六月三十日 完成後 本集團之 未經審核備考 財務狀況表
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	附註1	附註2	附註3	
負債				
流動負債				
應付賬款、已收按金及應計費用	7,330			7,330
合約負債	3,184			3,184
應付關連公司款項	345			345
應付附屬公司非控股股東款項	9			9
來自附屬公司一名非控股股東貸款	1,680			1,680
稅務負債	3,346			3,346
銀行借貸—一年內到期	9,550			9,550
租金保證安排產生之負債	170			170
	25,614	—	—	25,614
非流動負債				
銀行借貸—一年後到期	16,018			16,018
優先票據	7,223			7,223
租金保證安排產生之負債	388			388
遞延稅項負債	6,960			6,960
界定福利負債	5			5
	30,594	—	—	30,594
負債總額	56,208	—	—	56,208
資產淨值	50,002	(3,406)	(2)	46,594

	本集團 於二零一八年 六月三十日之 未經審核綜合 財務狀況表			於二零一八年 六月三十日 完成後 本集團之 未經審核備考 財務狀況表
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	附註1	附註2	附註3	
資本及儲備				
本公司股東應佔權益	39,047	(381)	(2)	38,664
可換股永久證券	1	(1)		—
可換股永久資本證券	1,346			1,346
永久資本證券	4,054			4,054
附屬公司之其他非控制股東	5,554	(3,024)		2,530
總權益	50,002	(3,406)	(2)	46,594

附註1 本集團於二零一八年六月三十日的未經審核綜合財務狀況乃摘錄自本公司已刊發截至二零一八年六月三十日止期間之中期報告。

附註2 有關調整指：

- (i) 出售股份及出售可換股永久證券代價人民幣3,406,263,700元(相當於約港幣4,073,780,000元)，須由中國新天地於收購事項完成時支付。就本未經審核備考財務資料而言，收購事項之應付代價預期將由中國新天地以內部融資及／或外部融資支付。截至本通函日期，如本通函中董事會函件所披露的本集團尚未確定的融資方案；
- (ii) 解除確認目標公司相關非控股權益及出售可換股永久證券之賬面值；及
- (iii) 上述(i)及(ii)項之間差額人民幣381百萬元於權益確認，原因為目標公司於收購事項前後均為本公司之附屬公司。該金額於收購完成時可能出現差異。

附註3 有關調整反映直接歸屬於收購事項的估計交易開支(例如法律、會計及其他專業費用)約人民幣2,400,000元。

附註4 除收購事項外，未經審核備考財務資料並無作出任何其他調整以反映本集團於二零一八年六月三十日後訂立的任何貿易業績或其他交易。

(B) 編製未經審核備考財務資料的獨立申報會計師核證報告

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本集團之未經審核備考財務資料而發出的報告全文，以供載入本通函。

Deloitte.**德勤****編製未經審核備考財務資料的獨立申報會計師核證報告****致瑞安房地產有限公司各董事**

吾等已完成核證工作，以對瑞安房地產有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括載於 貴公司刊發日期為二零一九年二月二十日的通函(「通函」)附錄四第IV-1至IV-4頁於二零一八年六月三十日的未經審核備考財務狀況表以及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料時所遵照的適用準則載於通函附錄四第IV-1至IV-4頁。

董事所編製的未經審核備考財務資料乃為說明建議收購BSREP CXTD Holdings L.P.於China Xintiandi Holding Company Limited所持全面餘下權益對 貴集團於二零一八年六月三十日的財務狀況的影響，猶如該等交易已於二零一八年六月三十日發生。於編製過程中，董事已從 貴集團截至二零一八年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表(就此已刊發簡明綜合財務報表審閱報告)中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料。

董事對未經審核備考財務資料的責任

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

吾等的獨立性及質量控制

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

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

申報會計師的責任

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

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

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

投資通函中所載的未經審核備考財務資料僅為說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於就說明用途所選定的較早日期發生或進行。故此，吾等概不保證該事件或交易於二零一八年六月三十日的實際結果會與所呈列者相同。

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

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

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

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等已獲得充足及恰當的憑證，為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

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

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一九年二月二十日

以下為獨立物業估值師萊坊測量師行有限公司所發出函件及所編製估值報告全文，內容有關 CXTD 於二零一八年十二月三十一日的物業權益估值，以供載入本通函。



香港
灣仔
港灣道 6-8 號
瑞安中心 4 字樓

電話 +852 2840 1177

傳真 +852 2840 0600

www.knightfrank.com.hk

敬啟者：

於中華人民共和國的多項物業權益

吾等遵照閣下指示，對瑞安房地產有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)所持有的多項物業權益進行評估。吾等確認已進行視察，且作出有關查詢及取得吾等認為必要的進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一八年十二月三十一日的市價的意見。

估值基準

吾等的估值為對物業權益市價的意見，所謂市價，吾等將其界定為「自願買方與自願賣方按公平交易原則於適當推廣之後於估值日期各自在知情、審慎及不受威逼之情況下進行資產或負債交易之估計金額」。

市值為賣方可合理取得的最高價格及買方可合理取得的最優惠價格。此估值特別撇除因特殊條款或情況引致估計價格的上升或下跌，如非典型融資、售後回租安排、由銷售相關的任何人士所授予的特別代價或優惠，或任何特定擁有人或買方方可獲得的價值元素等。資產或負債的市值估計亦無計及買賣(或交易)成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

編製估值報告時，吾等已遵從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)」，香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引條文所載的一切規定。

估值方法

由於該等物業產生收益，經比較其他估值方法後，吾等認為「收益法一年期及復歸法」最適合用作對該等物業進行估值。於估值過程中，吾等將吾等獲 貴集團提供之租約附表所示之收入淨額予以資本化，並已考慮潛在復歸收入。吾等亦已參考市場上可獲得之銷售證據。

業權文件及產權負擔

吾等已獲提供有關該等物業業權文件的摘錄副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實吾等獲提供之副本未顯示之擁有權及任何修訂。吾等依賴 貴集團及其中國法律顧問金茂律師事務所就該等物業之業權及其他法律事宜提供之資料。

吾等的估值並無就任何物業欠負的任何押記、按揭或款項作出撥備，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴由 貴集團所提供之資料以及 貴公司中國法律顧問之法律意見。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料之真實性及準確性，而該等資料對估值而言屬重要。吾等已接納 貴集團所提供有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、擁有權、樓宇建成日期、佔用詳情、租賃詳情、建築及地盤面積，以及其他一切有關資料之意見。估值報告所載之尺吋、量度及面積乃根據吾等獲提供之文件中所載資料作出，因此僅為約數。吾等並無進行實地量度，以核實該等物業之地盤及樓面面積是否正確，而吾等假設吾等獲提供之文件所載之地盤及樓面面積屬正確。吾等亦獲 貴集團知會，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

視察及結構狀況

吾等已對該等物業進行視察。於二零一八年十二月及二零一九年二月由本行的估值師周夢璐於梁偉明的監督下進行視察。然而，吾等並無進行結構測量，惟於吾等視察過中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確保腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

識別將予估值之物業

吾等已採取合理謹慎態度及技巧(但毋須對 貴集團承擔絕對義務)確保所指示的物業地址所指之該等物業為吾等所視察及載於吾等的估值報告之該等物業。

環境事宜

吾等並非環保專家，故並無對地盤或樓宇進行任何科學調查以確定是否存在任何環境污染，亦無查核公開資料以尋找可能存在潛在污染之過往活動之證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由懷疑存在潛在污染之情況下，吾等在假設該物業未受影響的情況下編製估值。倘質疑或確認存在污染，惟尚未進行充分調查且吾等未獲提供資料前，估值將仍附帶保留意見。

遵守相關條例及規例

僅除另有訂明者外，吾等已假設該等物業在充分遵守及並無違反任何條例、法定要求及通知下已建成、佔用及使用。僅除另有訂明者外，吾等已進一步假設作為本報告基礎之該等物業任何用途已獲取任何及一切所需許可證、許可、證書、同意、批文及授權書。

備註

在吾等的估值中，萊坊乃根據吾等於估值日期可取得的資料及數據編製估值。吾等須承認，房地產市場受市場波動影響，而政策方針及社會環境的變動可即時對房地產市場產生深遠的影響。因此，務請注意估值日期後發生的任何市場波動、政策及社會變動或其他意料之外的事件均可對物業估值造成影響。

貨幣

所有金額均以人民幣列賬。

隨函附奉本行的估值報告。

此致

中國
上海
黃浦區
淮海中路333號
瑞安廣場26樓
瑞安房地產有限公司

列位董事 台照

代表
萊坊測量師行有限公司
梁偉明
MFin MCIREA MRICS MHKIS RPS(GP)
皇家特許測量師學會註冊估值師
執行董事，中國估價及諮詢
謹啟

二零一九年二月二十日

附註：梁偉明為合資格估值師，於中國及香港物業估值及顧問服務方面擁有26年經驗。

估值概要

編號	物業	於二零一八年 十二月三十一日 現況下之市值 人民幣	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零一八年 十二月三十一日 現況下之市值 人民幣
貴集團持有作投資用途之物業權益				
1.	中國 上海 黃浦區 上海新天地 興業路123弄1-3號、7號； 興業路123弄5-6號； 太倉路181弄1-5號、 16-23號、27-28號； 太倉路181弄6-15號、25-26號	5,609,700,000	100%	5,609,700,000
2.	中國 上海 黃浦區 馬當路281號 翠湖天地嘉苑新天地時尚	2,006,800,000	99%	1,986,732,000
3.	中國 上海 黃浦區 淮海中路333號 瑞安廣場若干部分	4,668,100,000	80%	3,734,480,000
4.	中國 上海 黃浦區 淮海中路333號 瑞安廣場15樓	197,500,000	100%	197,500,000
5.	中國 湖北省 武漢 江岸區 蘆溝橋路68號 武漢天地商業部份	1,878,200,000	100%	1,878,200,000
6.	中國 上海 閔行區 虹橋中央商務區申長路900號 虹橋天地 辦公樓1至3及5號樓	4,982,400,000	100%	4,982,400,000

編號	物業	於二零一八年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
		十二月三十一日 現況下之市值 人民幣		於二零一八年 十二月三十一日 現況下之市值 人民幣
7.	中國 上海 閔行區 虹橋中央商務區申長路900號 虹橋天地購物中心	3,064,000,000	100%	3,064,000,000
8.	中國 上海 閔行區 虹橋中央商務區申長路900號 虹橋天地新天地	576,000,000	100%	576,000,000
9.	中國 上海 閔行區 虹橋中央商務區申長路900號 虹橋天地演藝中心	321,000,000	100%	321,000,000
		總數：		
		23,303,700,000*		22,350,012,000

附註：誠如 貴公司所告知，總數人民幣23,303,700,000元包括各項自用部分，其總市值為人民幣281,600,000元。有關詳情，請參閱物業編號1附註13、物業編號2附註7及物業編號3附註2。

估值報告

貴集團持有作投資用途之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年十二月三十一日現況下之市值																
1.	中國 上海 黃浦區 上海新天地 興業路123弄 1-3號、7號； 興業路123弄 5-6號；太倉路 181弄1-5號、 16-23號、 27-28號； 太倉路181弄 6-15號、25-26號	<p>上海太平橋項目乃大規模重建項目，並為位於上海市中心—黃浦區太平橋地區之綜合用途物業發展項目。該項目位於淮海中路以南一個街區及上海主要城市高速公路之交匯點。</p> <p>上海新天地為上海太平橋項目第一期，並為綜合用途物業發展項目。</p> <p>該物業包括4幅土地(即第109-I、109-II、112-I及112-II號地塊)，總地盤面積約為29,706平方米，經翻新現有石庫門建築及多幢低層現代樓宇後，發展成一個低密度商業、酒店、娛樂及文化綜合體。</p> <p>該物業分兩期發展，分別於二零零一年及二零零二年五月竣工。物業的酒店部份重新整修為一幢六層高的零售商場，名為「新里」。根據所提供之資料，該物業提供以下建築面積：</p>	<p>該物業總建築面積約46,050平方米之商業／辦公部分已根據多項租約出租，租約最遲於二零二三年十二月三十一日屆滿，每月基本租金總額約為人民幣24,910,000元(不包括管理費)。建築面積合共約135平方米為空置，而物業的餘下商業部分為自用。</p> <p>該物業的「新里」已根據多項租約全數出租，租約最遲於二零二零年九月三十日屆滿，每月基本租金總額約為人民幣1,960,000元(不包括管理費)。</p> <p>147個地庫停車位以小時為單位出租，63個地庫停車位為自用。</p> <p>該物業建築面積約1,234平方米之會所部分為自用。</p> <p>該物業之廣告牌受多項許可證規限，平均每月許可費總額約為人民幣1,370,000元。</p>	<p>人民幣 5,609,700,000元 (人民幣伍拾陸億 零玖佰柒拾萬元 正)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 5,609,700,000元)</p>																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>42,602</td> </tr> <tr> <td>零售(新里)</td> <td>7,134</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>1,234</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>3,987</td> </tr> <tr> <td>停車場(地庫) (210個)</td> <td>10,850</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>3,097</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>68,904</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	零售	42,602	零售(新里)	7,134	會所	1,234	辦公	3,987	停車場(地庫) (210個)	10,850	其他	3,097	總計：	<u>68,904</u>		
用途	建築面積 (平方米)																			
零售	42,602																			
零售(新里)	7,134																			
會所	1,234																			
辦公	3,987																			
停車場(地庫) (210個)	10,850																			
其他	3,097																			
總計：	<u>68,904</u>																			
		<p>該物業乃按為期50年之土地使用權持有作綜合用途，自一九九八年八月十九日開始，於二零四八年八月十八日屆滿。</p>																		

附註：

第109號地塊

1. 根據於二零一六年三月十七日發出之營業執照(統一社會信用代碼第913100006074012573號)，上海紀興房地產有限公司(「紀興」)以註冊資本人民幣69,452,000元註冊成立，有效期由一九九九年二月二日至二零四九年二月一日。
2. 根據於二零一六年三月十七日發出之營業執照(統一社會信用代碼第91310000607401281K號)，上海柏興房地產有限公司(「柏興」)以註冊資本人民幣146,761,000元註冊成立，有效期由一九九九年二月二日至二零四九年二月一日。
3. 根據上海市房屋土地資源管理局於一九九九年五月三十一日發出之上海房地產權證滬房地市字(1999)第100084號，該幅位於第109-I號地塊地盤面積約5,886平方米之土地之所有權屬於紀興，自一九九八年八月十九日開始，於二零四八年八月十八日屆滿，作綜合用途。
4. 根據上海市房屋土地資源管理局於一九九九年五月三十一日發出之上海房地產權證滬房地市字(1999)第100083號，該幅位於第109-II號地塊地盤面積約為8,558平方米之土地之所有權屬於柏興，自一九九八年八月十九日開始，於二零四八年八月十八日屆滿，作綜合用途。
5. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零一年發出之三份上海房地產權證，該物業總建築面積約為6,017.24平方米之部分之所有權屬於紀興，作商業用途。詳情如下：

編號	證書編號	地塊	地址	建築面積 (平方米)
(1)	滬房地市字(2001)第010756號	109-I	太倉路181弄9-12及25號	2,634.12
(2)	滬房地市字(2001)第010757號	109-I	太倉路181弄15及26號	1,285.61
(3)	滬房地市字(2001)第010758號	109-I	太倉路6-8號	2,097.51

6. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零一年及二零零二年發出之四份上海房地產權證，該物業總建築面積約為17,137.61平方米之部分之所有權屬於紀柏興。詳情如下：

編號	證書編號	地塊	地址	用途	建築面積 (平方米)
(1)	滬房地市字(2001)第010759號	109-II	太倉路181弄19-23號	商業	2,840.80
(2)	滬房地市字(2001)第010760號	109-II	太倉路181弄2、3、5、 16及18號	商業	3,434.28
(3)	滬房地市字(2001)第010761號	109-II	太倉路181弄1及17號	商業	3,316.59
(4)	滬房地市字(2002)第003005號	109-II	太倉路181弄27及28號	辦公	7,545.94

第 112 號地塊

7. 根據於二零一六年三月十七日發出之營業執照(統一社會信用代碼第91310000607401265X號)，上海興啟房地產有限公司(「興啟」)以註冊資本人民幣266,653,000元註冊成立，有效期由一九九九年二月二日至二零四九年二月一日。
8. 根據於二零一六年三月十七日發出之營業執照(統一社會信用代碼第91310000607401273Q號)，上海新天地廣場有限公司(「新天地」)以註冊資本人民幣98,261,000元註冊成立，有效期由一九九九年二月二日至二零四九年二月一日。
9. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零一年五月二十三日發出之上海房地產權證滬房地市字(2001)第003633號，該幅位於第112-I號地塊地盤面積約為6,559平方米之土地之所有權屬於新天地，自一九九八年八月十九日開始，於二零四八年八月十八日屆滿，作綜合用途。
10. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零一年五月二十三日發出之上海房地產權證滬房地市字(2001)第003634號，該幅位於第112-II號地塊地盤面積約為8,703平方米之土地之所有權屬於興啟，自一九九八年八月十九日開始，於二零四八年八月十八日屆滿，作綜合用途。
11. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零八年及二零一五發出之兩份上海房地產權證，該物業總建築面積為32,070.54平方米之部分之所有權屬於興啟。詳情如下：

編號	證書編號	地塊	地址	用途	建築面積 (平方米)
(1)	滬房地黃字(2015)第053845號	112-II	興業路123弄5號	商業及住宅	7,134.39
(2)	滬房地盧字(2008)第000734號	112-II	興業路123弄6號	商業	24,936.15

12. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零二年發出之兩份上海房地產權證，該物業總建築面積為13,678.748平方米之部分之所有權屬於新天地。詳情如下：

編號	證書編號	地塊	地址	用途	建築面積 (平方米)
(1)	滬房地市字(2002)第012063號	112-I	興業路123弄1-3號	商業及辦公	2,907.58
(2)	滬房地市字(2002)第012451號	112-I	興業路123弄7號	商業	10,771.16

13. 根據 貴公司具體指示條款，提供第 109 號地塊物業的會所部分市值明細，其總建築面積約為 1,234 平方米，上述部分於估值日期總市值約為人民幣 82,000,000 元。
14. 我們獲 貴公司之中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項
- (i) 紀興、柏興、興啟及新天地已合法成立；
 - (ii) 紀興、柏興、興啟及新天地為該物業之唯一擁有人；
 - (iii) 該物業受按揭所限；
 - (iv) 該物業可由紀興、柏興、興啟及新天地依法佔用、使用或轉讓，惟須遵守相關法律法規及按揭合約所載之條件；及
 - (v) 除附註 14(iii) 提及之按揭外，該物業並無按揭及其他產權負擔。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 十二月三十一日 現況下之市值																				
2.	中國 上海 黃浦區 馬當路281號 翠湖天地嘉苑 新天地時尚	<p>上海太平橋項目乃大規模重建項目，並為位於上海市中心—黃浦區太平橋地區之綜合用途物業發展項目。該項目位於淮海中路以南一個街區及上海主要城市高速公路之交匯點。</p> <p>翠湖天地嘉苑(「該發展項目」)為上海太平橋項目一部分，位於開發區中心，地盤面積約為23,863平方米，座落於太平橋地區，北至自忠路，東至黃陂南路，南至復興中路，西至馬當路。</p> <p>該發展項目為高檔住宅發展項目，設有商業設施。該物業包括該發展項目名為「新天地時尚」之四層高商業平台(包括兩層地庫)及116個地庫停車位，於二零一零年左右落成，建築面積詳情列示如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售(一層)</td> <td>9,060</td> </tr> <tr> <td>零售(二層)</td> <td>5,846</td> </tr> <tr> <td>零售 (地庫一層)</td> <td>7,354</td> </tr> <tr> <td>零售 (地庫二層)</td> <td>4,354</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>26,614</td> </tr> <tr> <td>商業停車位 (地庫) (113個)</td> <td>6,103</td> </tr> <tr> <td>住宅停車位 (地庫) (3個)</td> <td>166</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>1,883</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>34,766</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該發展項目之土地使用權年期為70年，自二零零一年五月三十日起至二零七一年五月二十九日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	建築面積 (平方米)	零售(一層)	9,060	零售(二層)	5,846	零售 (地庫一層)	7,354	零售 (地庫二層)	4,354	小計：	26,614	商業停車位 (地庫) (113個)	6,103	住宅停車位 (地庫) (3個)	166	其他	1,883	總計：	<u>34,766</u>	<p>該物業之零售部分已根據多項租約全數租出，租約最遲於二零二一年十月三十一日屆滿，每月租金總額約為人民幣7,880,000元(不包括管理費)。</p>	<p>人民幣 2,006,800,000元 (人民幣 貳拾億零陸佰 捌拾萬元正) (貴集團應佔 99%權益： 人民幣 1,986,732,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)																							
零售(一層)	9,060																							
零售(二層)	5,846																							
零售 (地庫一層)	7,354																							
零售 (地庫二層)	4,354																							
小計：	26,614																							
商業停車位 (地庫) (113個)	6,103																							
住宅停車位 (地庫) (3個)	166																							
其他	1,883																							
總計：	<u>34,766</u>																							

附註：

1. 根據上海復興建設發展有限公司(「甲方」)與香港遠祥有限公司(「乙方」)於二零零一年九月八日訂立之合資合營企業合同，以及於二零零五年四月七日發出之批准函滬外資委協(2005) 691號，雙方同意成立一間合營企業公司。合營企業合同及批准函所訂明之主要條件如下：
 - (i) 合營企業公司名稱：上海復祥房地產有限公司(「該合營企業」)
 - (ii) 經營年期：營業執照發出日期起計70年
 - (iii) 總投資額：人民幣1,035,000,000元(現已變更為人民幣1,635,000,000元)
 - (iv) 註冊資本：人民幣345,000,000元(現已變更為人民幣645,000,000元)
(甲方：1%，乙方：99%)
2. 根據獲提供之資料，甲方與乙方分別以1%及99%之比例攤分該合營企業之溢利。
3. 根據於二零零七年十一月二十一日發出之營業執照第0377657號，該合營企業以註冊資本人民幣645,000,000元註冊成立，有效期由二零零一年十二月十九日起至二零七一年十二月十八日。其業務範圍包括建設、發展及經營房地產；租賃及出售房地產；就房地產發展項目提供配套、商業及娛樂設施；及物業管理。
4. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零七年五月二十二日發出之上海房地產權證滬房地盧字(2007)第001859號，該幅地盤面積為23,863平方米之土地之所有權屬於該合營企業，年期由二零零一年五月三十日起至二零七一年五月二十九日屆滿，作住宅用途。
5. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一零年九月二十九日發出之上海房地產權證滬房地盧字(2010)第002729號，該項總建築面積為26,613.62平方米之物業(商業平台)之所有權屬於該合營企業。
6. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一零年十二月十六日發出之上海房地產權證滬房地盧字(2010)第003345號，該項建築面積為25,100.10平方米之物業(地庫停車場)之所有權屬於該合營企業。
7. 根據 貴公司具體指示條款，提供物業三個住宅地庫停車位市值明細，上述住宅停車位於估值日期總市值約為人民幣1,500,000元。
8. 我們獲 貴公司之中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：
 - (i) 該合營企業已合法成立；
 - (ii) 該合營企業為該物業之唯一擁有人；
 - (iii) 該物業之零售部分受按揭所限；
 - (iv) 該物業可由該合營企業依法佔用、使用或轉讓，惟須遵守相關法律法規及按揭合約所載之條件；及
 - (v) 除附註8(iii)提及之按揭外，該物業並無按揭及其他產權負擔。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 十二月三十一日 現況下之市值												
3.	中國 上海 黃浦區 淮海中路333號 瑞安廣場 若干部分	瑞安廣場(「該發展項目」)為一個商業發展項目，於一九九六年十二月落成。該物業座落於淮海中路南邊，總建築面積逾77,000平方米。該物業位於上海黃埔區的一個島嶼形地段，面向淮海中路、黃陂南路、馬當路及興安路。	該物業之辦公部分已根據多項租約全數出租，現時每月租金總額約為人民幣7,450,000元，租約最遲於二零二二年十二月三十一日屆滿，而該物業餘下總建築面積約7,721平方米之辦公部分為自用。	人民幣 4,668,100,000元 (人民幣 肆拾陸億陸仟 捌佰壹拾萬元正) (貴集團應佔 80%權益： 人民幣 3,734,480,000元)												
		瑞安廣場為建於兩層地庫上之23層高甲級辦公樓。地庫層及一層(地下層)至六層為購物廣場，八層至26層(沒有13層、14層及24層)包括不同面積之辦公單位。一層至六層之車庫合共提供149個停車位。	該物業總建築面積約為22,561平方米之零售部分已根據多項租約租出，現時每月租金總額約為人民幣7,040,000元，租約最遲於二零二六年六月三十日屆滿，而該物業餘下零售部分總建築面積約4,982平方米之辦公部分為空置。													
		該物業包含該發展項目的整個零售部分和多個辦公單位，包括149個停車位，建築面積詳情列示如下：	149個停車位大部分以小時為單位出租，其餘停車位按多份租約／特許權出租。該物業另有雜項收入每月約人民幣59,000元。													
		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="507 1217 563 1244">用途</th> <th data-bbox="708 1217 820 1278">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="507 1300 660 1395">零售(地庫一 及二層， 一至六層)</td> <td data-bbox="740 1374 820 1395">27,543</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1406 580 1434">辦公*</td> <td data-bbox="740 1406 820 1434">29,860</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1444 592 1472">停車場</td> <td data-bbox="756 1444 820 1472">7,416</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1483 564 1510">其他</td> <td data-bbox="772 1483 820 1510">811</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1534 580 1561">總計：</td> <td data-bbox="740 1534 820 1561"><u>65,630</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	零售(地庫一 及二層， 一至六層)	27,543	辦公*	29,860	停車場	7,416	其他	811	總計：	<u>65,630</u>		
用途	建築面積 (平方米)															
零售(地庫一 及二層， 一至六層)	27,543															
辦公*	29,860															
停車場	7,416															
其他	811															
總計：	<u>65,630</u>															
		* 辦公單位座落於八至十二、十六、十九、二十一至二十三、二十五及二十六層。														
		該物業乃根據年期由一九九四年十一月十一日起至二零四四年十一月十日屆滿之土地使用權持有，作綜合用途。														

附註：

1. 根據上海市房屋土地資源管理局於一九九七年二月十八日發出之上海房地產權證滬房地市字(1997)第000461號，地盤面積7,958平方米之該發展項目之土地使用權及總建築面積77,067.72平方米之該發展項目之房屋所有權屬於上海九海利盟房地產有限公司(「上海九海利盟」)，土地使用權年期由一九九四年十一月十一日起至二零四四年十一月十日，作綜合用途。
2. 根據 貴公司具體指示條款，提供位於物業23樓的自用辦公室部分的市值明細，其總建築面積約為2,573平方米，上述部分於估值日期總市值約為人民幣198,100,000元。
3. 我們獲 貴公司之中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：
 - (i) 上海九海利盟已合法成立；
 - (ii) 上海九海利盟為該物業之唯一擁有人；
 - (iii) 上海九海利盟可依法佔用、使用或轉讓該物業，惟須遵守相關法律及法規；及
 - (iv) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年十二月三十一日現況下之市值
4.	中國 上海 黃浦區 淮海中路333號 瑞安廣場15樓	瑞安廣場(「該發展項目」)為一個商業發展項目，於一九九六年十二月落成。該物業座落於淮海中路南邊，總建築面積逾77,000平方米。該物業位於上海黃埔區的一個島嶼形地段，面向淮海中路、黃陂南路、馬當路及興安路。 瑞安廣場為建於兩層地庫上之23層高甲級辦公樓。地庫層及一層(地下層)至六層為購物廣場，八層至26層(沒有13層、14層及24層)包括不同面積之辦公單位。一層至六層之車庫合共提供149個停車位。 該物業包含該發展項目的整個第十五層，總建築面積2,574平方米。 該物業乃根據年期由一九九七年十二月二日起至二零四四年十一月十日屆滿之土地使用權持有，作綜合用途。	該物業總建築面積約2,187平方米之部分已根據多項租約出租，每月租金總額約為人民幣720,000元，租約最遲於二零二三年二月二十八日屆滿，而該物業餘下部分總建築面積約387平方米為空置。	人民幣 197,500,000元 (人民幣壹億玖仟柒佰伍拾萬元正) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 197,500,000元)

附註：

- 根據上海市房屋土地資源管理局於一九九八年三月三十日發出之上海房地產權證滬房地市字(1998)第001173號，總建築面積2,574.51平方米之該物業之房屋所有權，以及已分配地盤面積265.8平方米之該物業之土地使用權屬於順迪投資有限公司(「順迪」)，年期由一九九七年十二月二日起至二零四四年十一月十日，作綜合用途。
- 我們獲 貴公司之中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：
 - 順迪已合法成立；
 - 順迪為該物業之唯一擁有人；
 - 順迪可依法佔用、使用或轉讓該物業，惟須遵守相關法律及法規；及
 - 該物業並無按揭及其他產權負擔。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年十二月三十一日現況下之市值																																																																					
5.	中國 湖北省 武漢 江岸區 蘆溝橋路68號 武漢天地商業部分	<p>武漢天地(「該發展項目」)為一個分多個階段開發之綜合發展項目,包括住宅區、辦公樓、豪華酒店、服務式住宅、購物街、停車場及公共設施。</p> <p>該發展項目位於江岸區,包括A區和B區,地盤面積分別約為191,590平方米及288,433平方米,總地盤面積為480,023平方米。A區位於黃浦路以南,而B區位於黃浦路以北。</p> <p>該物業包括該發展項目之五座建於A4-1地塊的低層商業大樓、四座建於A4-2地塊的低層商業大樓、四座建於A4-3地塊的低層商業大樓,以及378個地庫停車位,於二零零七年及二零零九年完工,建築面積詳情列示如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>座數</th> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>商業</td><td>1,209</td></tr> <tr><td>2-I</td><td>商業</td><td>4,269</td></tr> <tr><td>2-II</td><td>商業</td><td>3,741</td></tr> <tr><td>3</td><td>商業</td><td>3,540</td></tr> <tr><td>4</td><td>商業</td><td>3,009</td></tr> <tr><td colspan="2">小計:</td><td>15,768</td></tr> <tr> <th>座數</th> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> <tr><td>5</td><td>商業</td><td>1,998</td></tr> <tr><td>6</td><td>商業</td><td>3,119</td></tr> <tr><td>7</td><td>商業</td><td>3,929</td></tr> <tr><td>8</td><td>商業</td><td>1,835</td></tr> <tr><td colspan="2">小計:</td><td>10,881</td></tr> <tr> <th>座數</th> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> <tr><td>9</td><td>商業</td><td>5,512</td></tr> <tr><td>10</td><td>商業</td><td>1,440</td></tr> <tr><td>11</td><td>商業</td><td>8,188</td></tr> <tr><td>12</td><td>商業</td><td>4,497</td></tr> <tr><td colspan="2">小計:</td><td>19,637</td></tr> <tr> <th>座數</th> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> <tr><td colspan="2">停車場(地庫)(378個)</td><td>10,652</td></tr> <tr><td colspan="2">其他</td><td>14,076</td></tr> <tr><td colspan="2">總計:</td><td>71,014</td></tr> </tbody> </table>	座數	用途	建築面積 (平方米)	1	商業	1,209	2-I	商業	4,269	2-II	商業	3,741	3	商業	3,540	4	商業	3,009	小計:		15,768	座數	用途	建築面積 (平方米)	5	商業	1,998	6	商業	3,119	7	商業	3,929	8	商業	1,835	小計:		10,881	座數	用途	建築面積 (平方米)	9	商業	5,512	10	商業	1,440	11	商業	8,188	12	商業	4,497	小計:		19,637	座數	用途	建築面積 (平方米)	停車場(地庫)(378個)		10,652	其他		14,076	總計:		71,014	<p>該物業總建築面積約38,471平方米之之部分已根據多項租約出租,租約最遲於二零二三年八月三十一日屆滿,每月租金總額約為人民幣8,150,000元,而該物業餘下之商業部分總建築面積約7,474平方米為空置。</p>	<p>人民幣 1,878,200,000元 (人民幣 拾捌億柒仟捌佰 貳拾萬元正) (貴集團應佔 100%權益: 人民幣 1,878,200,000元</p>
座數	用途	建築面積 (平方米)																																																																							
1	商業	1,209																																																																							
2-I	商業	4,269																																																																							
2-II	商業	3,741																																																																							
3	商業	3,540																																																																							
4	商業	3,009																																																																							
小計:		15,768																																																																							
座數	用途	建築面積 (平方米)																																																																							
5	商業	1,998																																																																							
6	商業	3,119																																																																							
7	商業	3,929																																																																							
8	商業	1,835																																																																							
小計:		10,881																																																																							
座數	用途	建築面積 (平方米)																																																																							
9	商業	5,512																																																																							
10	商業	1,440																																																																							
11	商業	8,188																																																																							
12	商業	4,497																																																																							
小計:		19,637																																																																							
座數	用途	建築面積 (平方米)																																																																							
停車場(地庫)(378個)		10,652																																																																							
其他		14,076																																																																							
總計:		71,014																																																																							
		<p>該物業乃按不同的土地使用權年期持有,作商業、服務、園林及住宅用途。(有關土地使用權年期之詳情,請參閱以下附註2)</p>																																																																							

附註：

1. 根據武漢市工商行政管理局發出之日期為二零一二年十月十九日之第0912579號營業執照，武漢瑞安商祺房產管理有限公司(「武漢商祺」)以14,400,000美元之註冊資本註冊成立，有效期由二零一二年七月二十四日至二零七五年七月二十三日。業務範圍包括房地產之建築、開發、經營、銷售、租賃、諮詢及物業管理。
2. 根據武漢市人民政府於二零一三年九月三日發出之三份國有土地使用權證，該物業總地盤面積為42,024.88平方米之土地使用權由武漢商祺持有。詳情如下：

編號	證書編號	地塊	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用 權屆滿日期
(1)	岸國用(2013)第871號	A4-1	9,568.29	商業及服務(辦公、商業及酒店)	二零四六年八月十五日
(2)	岸國用(2013)第872號	A4-2	16,135.90	商業、服務及園林	二零四七年十二月十七日
(3)	岸國用(2013)第873號	A4-3	16,320.69	商業及服務	二零四八年六月二十五日

3. 根據武漢市住房保障和房屋管理局於二零一二年十二月四日發出之十三份房地產權證，該物業總建築面積為46,285.92平方米之所有權屬於武漢商祺，作商業及服務用途。詳情如下：

編號	證書編號	地塊	座數	建築面積 (平方米)
(1)	武房權證市字第2012028006號	A4-1	1	1,209.02
(2)	武房權證市字第2012028010號	A4-1	2-1	4,268.97
(3)	武房權證市字第2012028004號	A4-1	2-2	3,740.86
(4)	武房權證市字第2012028002號	A4-1	3	3,539.51
(5)	武房權證市字第2012028000號	A4-1	4	3,009.25
(6)	武房權證市字第2012028009號	A4-2	5	1,997.81
(7)	武房權證市字第2012028007號	A4-2	6	3,119.13
(8)	武房權證市字第2012028005號	A4-2	7	3,928.78
(9)	武房權證市字第2012028003號	A4-2	8	1,835.33
(10)	武房權證市字第2012028001號	A4-3	9	5,511.88
(11)	武房權證市字第2012027999號	A4-3	10	1,439.91
(12)	武房權證市字第2012027998號	A4-3	11	8,188.43
(13)	武房權證市字第2012028008號	A4-3	12	4,497.04

4. 據 貴集團所告知， 貴集團在武漢商祺之應佔權益為100%。
5. 我們獲 貴公司之中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：
 - (i) 武漢商祺已合法成立；
 - (ii) 武漢商祺為該物業之唯一擁有人；
 - (iii) 該物業之商業部分受按揭所限；

- (iv) 武漢商祺可依法佔用、使用或轉讓該物業，惟須遵守相關法律法規及按揭合約所載之條件；及
- (v) 除附註5(iii)提及之按揭外，該物業並無按揭及其他產權負擔。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年十二月三十一日現況下之市值																								
6.	中國 上海 閔行區 虹橋中央商務區 申長路900號 虹橋天地 辦公樓1至3及5 號樓	<p>上海虹橋中央商務區面積超過86平方公里。虹橋中央商務區之主要功能區佔地27平方公里—北起北翟路、南至滬渝高速、東起外環高速、西至現狀鐵路外環。</p> <p>根據上海虹橋中央商務區提供之資料，虹橋中央商務區主要功能區之第一期涵蓋1.43平方公里。總建築面積規劃為1,700,000平方米，57%用作辦公、12%用作零售、5.5%用作娛樂場所、6.5%用作酒店及10%用作展廳。</p> <p>該發展項目(「該發展項目」)包含虹橋中央商務區申長路900號，名為「虹橋天地」，根據提供之資料，虹橋天地包括兩個分地段，即D17及D19，總地盤面積為62,299平方米，發展為辦公、零售、酒店及演藝中心發展項目。</p> <p>該物業包括該發展項目之辦公樓1至3及5號樓，面積詳情呈列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公(1號樓)</td> <td>17,174</td> </tr> <tr> <td>辦公(2號樓)</td> <td>29,194</td> </tr> <tr> <td>辦公(3號樓)</td> <td>26,790</td> </tr> <tr> <td>辦公(5號樓)</td> <td>17,139</td> </tr> <tr> <td>零售(1號樓)</td> <td>1,366</td> </tr> <tr> <td>零售(2號樓)</td> <td>2,427</td> </tr> <tr> <td>零售(3號樓)</td> <td>467</td> </tr> <tr> <td>零售(5號樓)</td> <td>2,080</td> </tr> <tr> <td>零售(地庫)</td> <td>9,798</td> </tr> <tr> <td>公共設施</td> <td>1,961</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>108,396</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業亦包括該發展項目之1,175個地庫停車位。</p> <p>該物業之土地使用權年期就商業及娛樂用途而言為40年，就辦公及綜合用途而言為50年。</p>	用途	建築面積 (平方米)	辦公(1號樓)	17,174	辦公(2號樓)	29,194	辦公(3號樓)	26,790	辦公(5號樓)	17,139	零售(1號樓)	1,366	零售(2號樓)	2,427	零售(3號樓)	467	零售(5號樓)	2,080	零售(地庫)	9,798	公共設施	1,961	總計：	<u>108,396</u>	<p>該物業總建築面積約86,482平方米之辦公部分已根據多項租約出租，租約最遲於二零二三年十一月三十日屆滿，每月租金總額約為人民幣16,970,000元(不包括管理費)，而該物業總建築面積約11,684平方米之零售部分已根據多項租約出租，租約最遲於二零二三年十一月三十日屆滿，每月租金總額約為人民幣1,720,000元(不包括管理費)。</p> <p>該物業其餘辦公樓及零售部分總建築面積約3,815平方米及4,608平方米為空置。</p>	<p>人民幣 4,982,400,000元 (人民幣肆拾玖億捌仟貳佰肆拾萬元正) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 4,982,400,000元</p>
用途	建築面積 (平方米)																											
辦公(1號樓)	17,174																											
辦公(2號樓)	29,194																											
辦公(3號樓)	26,790																											
辦公(5號樓)	17,139																											
零售(1號樓)	1,366																											
零售(2號樓)	2,427																											
零售(3號樓)	467																											
零售(5號樓)	2,080																											
零售(地庫)	9,798																											
公共設施	1,961																											
總計：	<u>108,396</u>																											

附註：

1. 根據日期為二零一一年三月二十三日之營業執照第310000400639713號(市局)，上海瑞橋房地產發展有限公司(「瑞橋」)以註冊資本人民幣3,900,000,000元註冊成立，有效期由二零一零年十二月二十八日至二零六零年十二月二十七日，業務範圍為在所授土地上開發、興建、出售及租賃多個物業。
2. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一六年六月二日發出之兩份上海房地產權證滬房地閔字(2016)第042825號及滬房地閔字(2016)第042832號，該幅地盤面積為29,664平方米之土地(D17)及總建築面積為178,294.81平方米之樓宇之所有權屬於瑞橋，年期自二零一一年四月二十九日起計，商業及娛樂用途為40年，辦公及綜合用途為50年。
3. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一六年六月二日發出之兩份上海房地產權證滬房地閔字(2016)第042769號及滬房地閔字(2016)第042773號，該幅地盤面積為32,636平方米之土地(D19)及總建築面積為200,314.27平方米之樓宇之所有權屬於瑞橋，年期自二零一一年四月二十九日起計，商業及娛樂用途為40年，辦公及綜合用途為50年。
4. 根據閣下所提供該物業1,175個地下停車位市值明細的具體營業條款，上述部分於估值日期的總市值約為人民幣326,100,000元(停車場(D17)：人民幣151,000,000元，停車場(D19)：人民幣175,100,000元)。
5. 我們獲 貴公司之中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：
 - (i) 瑞橋已合法成立；
 - (ii) 瑞橋為該物業之唯一擁有人；
 - (iii) 該物業之部分受按揭所限；
 - (iv) 瑞橋可依法佔用、使用或轉讓該物業，惟須遵守相關法律法規及按揭合約所載之條件；及
 - (v) 除附註5(iii)提及之按揭外，該物業並無按揭及其他產權負擔。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年十二月三十一日現況下之市值										
7.	中國 上海 閔行區 虹橋中央商務區 申長路900號 虹橋天地購物中心	<p>上海虹橋中央商務區面積超過86平方公里。虹橋中央商務區之主要功能區佔地27平方公里－北起北翟路、南至滬渝高速、東起外環高速、西至現狀鐵路外環。</p> <p>根據上海虹橋中央商務區提供之資料，虹橋中央商務區主要功能區之第一期涵蓋1.43平方公里。總建築面積規劃為1,700,000平方米，57%用作辦公、12%用作零售、5.5%用作娛樂場所、6.5%用作酒店及10%用作展廳。</p> <p>該發展項目(「該發展項目」)包含虹橋中央商務區第6號地塊一期，名為「虹橋天地」，根據提供之資料，虹橋天地包括兩個分地段，即D17及D19，總地盤面積為62,299平方米，發展為辦公、零售、酒店及演藝中心發展項目。</p> <p>該物業包含該發展項目之D19內的一幢六層高另加兩層地庫的購物中心，已於二零一四年完工，面積詳情呈列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>91,081</td> </tr> <tr> <td>零售(地庫)</td> <td>34,210</td> </tr> <tr> <td>公共設施</td> <td>2,304</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>127,595</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授之土地使用權年期自二零一一年四月二十九日起計，就商業及娛樂用途而言為40年，就辦公及綜合用途而言為50年。</p>	用途	建築面積 (平方米)	零售	91,081	零售(地庫)	34,210	公共設施	2,304	總計：	<u>127,595</u>	<p>該物業總建築面積約101,240平方米之部分已根據多項租約出租，租約最遲於二零三三年九月二十二日屆滿，每月租金總額約為人民幣8,350,000元(不包括管理費)，而該物業餘下之部分總建築面積約3,731平方米為空置。</p>	<p>人民幣 3,064,000,000元 (人民幣參拾億陸仟肆佰萬元正) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 3,064,000,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)													
零售	91,081													
零售(地庫)	34,210													
公共設施	2,304													
總計：	<u>127,595</u>													

附註：

1. 根據日期為二零一一年三月二十三日之營業執照第310000400639713號(市局)，上海瑞橋房地產發展有限公司(「瑞橋」)以註冊資本人民幣3,900,000,000元註冊成立，有效期由二零一零年十二月二十八日至二零二零年十二月二十七日，業務範圍為在所授土地上開發、興建、出售及租賃多個物業。
2. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一六年六月二日發出之兩份上海房地產權證滬房地閔字(2016)第042769號及滬房地閔字(2016)第042773號，該幅地盤面積為32,636平方米之土地(D19)及總建築面積為200,314.27平方米之樓宇之所有權屬於瑞橋，年期自二零一一年四月二十九日起計，商業及娛樂用途為40年，辦公及綜合用途為50年。
3. 我們獲 貴公司之中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：
 - (i) 瑞橋已合法成立；
 - (ii) 瑞橋為該物業之唯一擁有人；
 - (iii) 該物業受按揭所限；
 - (iv) 瑞橋可依法佔用、使用或轉讓該物業，惟須遵守相關法律法規及按揭合約所載之條件；及
 - (v) 除附註3(iii)提及之按揭外，該物業並無按揭及其他產權負擔。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 十二月三十一日 現況下之市值										
8.	中國 上海 閔行區 虹橋中央商務區 申長路900號 虹橋天地新天地	上海虹橋中央商務區面積超過86平方公里。虹橋中央商務區之主要功能區佔地27平方公里—北起北翟路、南至滬渝高速、東起外環高速、西至現狀鐵路外環。 根據上海虹橋中央商務區提供之資料，虹橋中央商務區主要功能區之第一期涵蓋1.43平方公里。總建築面積規劃為1,700,000平方米，57%用作辦公、12%用作零售、5.5%用作娛樂場所、6.5%用作酒店及10%用作展廳。 該發展項目(「該發展項目」)包含虹橋中央商務區第6號地塊一期，名為「虹橋天地」，根據提供之資料，虹橋天地包括兩個分地段，即D17及D19，總地盤面積為62,299平方米，發展為辦公、零售、酒店及演藝中心發展項目。 該物業包含該發展項目之D17內的四幢兩層及三層高的零售大樓，名為「新天地」，已於二零一四年完工，面積詳情呈列如下：	該物業總建築面積約10,694平方米之之部分已根據多項租約出租，租約最遲於二零二五年八月三十一日屆滿，每月租金總額約為人民幣2,080,000元(不包括管理費)，而該物業餘下之部分總建築面積約1,007平方米為空置。	人民幣 576,000,000元 (人民幣伍億柒仟陸佰萬元正) (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 576,000,000元										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="507 1315 564 1347">用途</th> <th data-bbox="823 1315 935 1385">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="507 1406 564 1438">零售</td> <td data-bbox="868 1406 935 1438">5,562</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1442 644 1474">零售(地庫)</td> <td data-bbox="868 1442 935 1474">6,742</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1478 619 1510">公共設施</td> <td data-bbox="890 1478 935 1510">274</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1540 580 1572">總計：</td> <td data-bbox="852 1540 935 1572"><u>12,578</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	零售	5,562	零售(地庫)	6,742	公共設施	274	總計：	<u>12,578</u>		
用途	建築面積 (平方米)													
零售	5,562													
零售(地庫)	6,742													
公共設施	274													
總計：	<u>12,578</u>													
		該物業獲授之土地使用權年期自二零一一年四月二十九日起計，就商業及娛樂用途而言為40年，就辦公及綜合用途而言為50年。												

附註：

1. 根據日期為二零一一年三月二十三日之營業執照第310000400639713號(市局)，上海瑞橋房地產發展有限公司(「瑞橋」)以註冊資本人民幣3,900,000,000元註冊成立，有效期由二零一零年十二月二十八日至二零二零年十二月二十七日，業務範圍為在所授土地上開發、興建、出售及租賃多個物業。
2. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一六年六月二日發出之兩份上海房地產權證滬房地閔字(2016)第042825號及滬房地閔字(2016)第042832號，該幅地盤面積為29,664平方米之土地(D17)及總建築面積為178,294.81平方米之樓宇之所有權屬於瑞橋，年期自二零一一年四月二十九日起計，商業及娛樂用途為40年，辦公及綜合用途為50年。
3. 我們獲 貴公司之中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：
 - (i) 瑞橋已合法成立；
 - (ii) 瑞橋為該物業之唯一擁有人；
 - (iii) 瑞橋可依法佔用、使用或轉讓該物業，惟須遵守相關法律法規；及
 - (iv) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 十二月三十一日 現況下之市值
9.	中國 上海 閔行區 虹橋中央商務區 申長路900號 虹橋天地 演藝中心	<p>上海虹橋中央商務區面積超過86平方公里。虹橋中央商務區之主要功能區佔地27平方公里－北起北翟路、南至滬渝高速、東起外環高速、西至現狀鐵路外環。</p> <p>根據上海虹橋中央商務區提供之資料，虹橋中央商務區主要功能區之第一期涵蓋1.43平方公里。總建築面積規劃為1,700,000平方米，57%用作辦公、12%用作零售、5.5%用作娛樂場所、6.5%用作酒店及10%用作展廳。</p> <p>該發展項目(「該發展項目」)包含虹橋中央商務區第6號地塊一期，名為「虹橋天地」，根據提供之資料，虹橋天地包括兩個分地段，即D17及D19，總地盤面積為62,299平方米，發展為辦公、零售、酒店及演藝中心發展項目。</p> <p>該物業包含該發展項目之D19內的演藝中心，總建築面積為19,125.87平方米，於二零一七年前後完工。</p> <p>該物業獲授之土地使用權年期自二零一一年四月二十九日起計，就商業及娛樂用途而言為40年，就辦公及綜合用途而言為50年。</p>	<p>該物業總建築面積約9,599平方米之部分已根據一項租約出租，於二零一九年九月十五日屆滿，每月基本租金約為人民幣476,000元(不包括管理費)，而該物業餘下之部分總建築面積約9,526平方米為空置。</p>	<p>人民幣 321,000,000元 (人民幣參億貳仟 壹佰萬元正)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 321,000,000元)</p>

附註：

1. 根據日期為二零一一年三月二十三日之營業執照第310000400639713號(市局)，上海瑞橋房地產發展有限公司(「瑞橋」)以註冊資本人民幣3,900,000,000元註冊成立，有效期由二零一零年十二月二十八日至二零二零年十二月二十七日，業務範圍為在所授土地上開發、興建、出售及租賃多個物業。
2. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一六年六月二日發出之兩份上海房地產權證滬房地閔字(2016)第042769號及滬房地閔字(2016)第042773號，該幅地盤面積為32,636平方米之土地(D19)及總建築面積為200,314.27平方米之樓宇之所有權屬於瑞橋，年期自二零一一年四月二十九日起計，商業及娛樂用途為40年，辦公及綜合用途為50年。
3. 我們獲 貴公司之中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：
 - (i) 瑞橋已合法成立；
 - (ii) 瑞橋為該物業之唯一擁有人；
 - (iii) 該物業受按揭所限；
 - (iv) 瑞橋可依法佔用、使用或轉讓該物業，惟須遵守相關法律法規及按揭合約所載之條件；及
 - (v) 除附註3(iii)提及之按揭外，該物業並無按揭及其他產權負擔。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所提供有關本公司之資料，董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，以致本通函或本通函所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

本公司董事及主要行政人員之權益

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定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該等條文規定被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或須根據證券及期貨條例第352條記錄於該條所述之登記冊中之權益及淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	普通股數目			於 相關股份 之權益	總計	於最後 實際可行 日期權益 佔本公司已 發行股本之 概約百分比
	個人權益	家族權益	其他權益	購股權 (附註3)		(附註4)
羅康瑞先生 (「羅先生」)	—	1,849,521 (附註1)	4,611,835,751 (附註2)	—	4,613,685,272	57.23%
孫希灝先生	—	—	—	437,000	437,000	0.0054%
羅寶瑜女士 (「羅女士」)	—	—	4,611,835,751 (附註2)	437,000	4,612,272,751	57.21%
龐約翰爵士	250,000	—	—	—	250,000	0.003%
馮國綸博士	5,511,456	—	—	—	5,511,456	0.06%
白國禮教授	305,381	—	—	—	305,381	0.0038%
麥卡錫·羅傑博士	200,000	—	—	—	200,000	0.002%

附註：

- (1) 該等股份為羅先生之配偶朱玲玲女士(「羅太太」)實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有1,849,521股股份之權益。
- (2) 該等股份由Shui On Company Limited(「SOCL」)透過其受控制法團持有，包括分別由瑞安地產有限公司(「瑞安地產」)、瑞安投資有限公司(「瑞安投資」)、Chester International Cayman Limited(「Chester International」)、New Rainbow Investments Limited(「NRI」)、Lanvic Limited(「Lanvic」)、Boswell Limited(「Boswell」)、Merchant Treasure Limited(「Merchant Treasure」)、Doreturn Limited(「Doreturn」)及Smart Will Investments Limited(「Smart Will」)持有之675,493,996股股份、1,477,888,889股股份、183,503,493股股份、29,847,937股股份、633,333,333股股份、908,448,322股股份、150,000,000股股份、323,319,781股股份及230,000,000股股份，而瑞安地產、Chester International、Lanvic、Boswell、Merchant Treasure、Doreturn及Smart Will均為瑞安投資之全資附屬公司。NRI為瑞安建業有限公司(「瑞安建業」，由SOCL持有60.97%)之全資附屬公司。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，而其受託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc.(「Bosrich」)。Bosrich Unit Trust之單位由一個全權信託擁有，羅先生乃該全權信託之成立人及一名全權信託受益人，羅女士為一名全權信託受益人，而HSBC International Trustee Limited(「滙豐信託」)則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生、羅太太、羅女士、Bosrich及滙豐信託均被視為擁有該等股份之權益。
- (3) 該等權益指根據本公司於二零零七年六月八日採納的購股權計劃授予董事及／或彼等各自的聯繫人可認購本公司股份的購股權權益。
- (4) 該等百分比乃根據最後實際可行日期之本公司已發行股份總數(即8,062,216,324股股份)編製。

(b) 於相聯法團股份的好倉－瑞安建業

董事姓名	個人權益	普通股數目			合計	佔已發行股份 概約百分比 (附註3)
		家族權益	其他權益			
羅先生	—	312,000 (附註1)	234,381,000 (附註2)	234,693,000	61.05%	
羅女士	—	—	234,381,000 (附註2)	234,381,000	60.97%	
黃月良先生	3,928,000	—	—	3,928,000	1.02%	

附註：

- (1) 該等股份由羅先生的配偶羅太太實益擁有。根據證券及期貨條例，羅先生被視為擁有該等312,000股股份的權益。
- (2) 該等股份包括由SOCL實益擁有的232,148,000股股份及由SOCL間接全資附屬公司Shui On Finance Company Limited持有的2,233,000股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，其信託人為Bosrich。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人及一名全權信託受益人，羅女士為一名全權信託受益人，而滙豐信託則為信託人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、羅太太、羅女士、滙豐信託及Bosrich均被視為擁有該等股份的權益。

(3) 有關百分比乃按於最後實際可行日期已發行股份總數(即384,410,164股股份)計算得出。

(c) 於本公司相聯法團債券之權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	債券金額
羅先生	Shui On Development Limited (「SODH」)	全權信託的 成立人及受益人	人民幣50,000,000元
		家族權益	人民幣35,500,000元
		家族權益	2,000,000美元
孫希灝先生	瑞安建業	個人	200,000美元
羅女士	SODH	全權信託的 受益人	人民幣50,000,000元

除本文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述的登記冊中之權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事或提名董事為於本公司股份、相關股份或債券中擁有權益或淡倉之公司之董事或僱員而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定向本公司披露：

董事姓名	擁有該等須予披露權益或淡倉之公司之名稱	於該等公司 之職位
羅先生	SOCL、瑞安地產、瑞安投資、NRI及Boswell	董事
羅女士	SOCL、瑞安地產及瑞安投資	董事
黃月良先生	SOCL、瑞安地產、瑞安投資、NRI及Boswell	董事

3. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立不可於一年內屆滿或於一年內僱主可毋須作出賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

4. 重大訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，本集團任何成員公司概無涉及任何尚未完結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

5. 董事於重要合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事於仍屬有效且對本集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，自二零一七年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核財務報表之編製日期)以來，概無董事直接或間接於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

7. 董事之競爭權益

羅先生為本公司執行董事兼主席，以及SOCL及其附屬公司(不包括瑞安建業及其附屬公司)(「瑞安集團」)之最終控股股東、主席兼行政總裁。瑞安集團之核心業務包括香港及中國之房地產發展及投資項目，詳情載於本公司日期為二零零六年九月二十日之上市招股章程(「上市招股章程」)「與瑞安集團的關係」一節。本公司與SOCL及羅先生已於二零零六年五月三十日訂立不競爭協議，據此，SOCL及羅先生已個別作出承諾不與本公司業務競爭。有關更多詳情，請參閱上市招股章程「與瑞安集團的關係」一節。此外，羅先生亦為瑞安建業之主席及控股股東，該公司在中國從事房地產發展。

除上文所述者外，於最後實際可行日期，據董事所知，根據上市規則第8.10條，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，亦無與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

8. 無重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一七年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核財務報表之編製日期)起本集團之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

9. 重要合約

本集團於緊接本通函日期前兩年內已訂立下列合約(並非於日常業務中訂立)：

- (a) SODH、僑雄有限公司、萬科企業股份有限公司及重慶錦瀾實業有限公司訂立日期為二零一七年五月二十六日之交易合作協議(「交易合作協議」)，內容有關出售重慶瑞安天地房地產發展有限公司全部股權的79.2%，相當於交易合作協議中所定義的合作投資組合之79.2%權益，對價為人民幣4,133,000,000元，受限於出售交割時的調整，詳情載於本公司日期為二零一七年五月二十六日之公佈及本公司日期為二零一七年六月十九日之通函內；
- (b) 上海盛甫企業管理諮詢有限公司(「盛甫」)、上海國泰君安證券資產管理有限公司(作為國君資管2091定向資產管理計劃管理人)(「國泰君安」)與上海虹房(集團)有限公司(「虹房」)訂立日期為二零一七年八月九日之股東協議(「股東協議」)，據此，盛甫、國泰君安及虹房同意成立一家合營公司(「合營公司」)，以向本公司收購上海百麗房地產開發有限公司(「上海百麗」)，合營公司由盛甫、國泰君安及虹房分別持有49%、31%及20%權益，而盛甫將向合營公司提供注資人民幣49,000,000元，並向合營公司提供額外資金，金額達約人民幣2,226,050,000元；待成立合營公司後，迪豐發展有限公司將出售而合營公司將收購上海百麗全部股權，現金對價為人民幣110,000,000元；根據股東協議之條款，盛甫已授予國泰君安認沽期權，以賦予國泰君安按人民幣31,000,000元之現金對價向盛甫出售其於合營公司所佔全部股權之權利，詳情載於本公司日期為二零一七年八月九日之公佈；
- (c) SODH與Wisdom Forever Limited Partnership訂立日期為二零一七年九月三十日之買賣協議，內容有關出售Bright Power Enterprises Limited及悅濤有限公司49%股權及轉讓股東貸款約人民幣1,620,000,000元，對價約為人民幣2,949,000,000元(可予調整)，詳情載於本公司日期為二零一七年九月三十日之公佈；

- (d) 創域集團有限公司(「創域」)、SODH、萬盈國際有限公司及億達中國控股有限公司訂立日期為二零一七年十一月十四日之買賣協議，內容有關創域出售富岸集團有限公司(「富岸」)已發行股本之61.54%、境外貸款及可轉讓境內債務，以及不可轉讓境內債務，交易總額約人民幣3,160,000,000元，詳情載於本公司日期為二零一七年十一月十四日之公佈及本公司日期為二零一七年十二月五日之通函內；
- (e) 瑞安建築有限公司(「瑞安建築」)(為本公司間接全資附屬公司)作為總承包商、江蘇九西建設發展有限公司(「江蘇九西」)(為瑞安建業的間接全資附屬公司)作為僱主訂立日期為二零一七年十二月十四日之中標通知書，內容有關江蘇九西確認委聘瑞安建築為總承包商，以進行有關一項位於中國南京江寧區名為「南京瑞安·翠湖山居」的物業項目C地塊的建築工程，包括(其中包括)地基及主結構工程、機電工程及內部裝修工程，合約總金額約為人民幣34,930,000元，詳情載於本公司日期為二零一七年十二月十四日之公佈內；
- (f) SODH、Hollyfield Holdings Limited(「Hollyfield」)、上海丸晟實業合夥企業(有限合夥)(「國壽基金」)及上海瑞虹新城有限公司(「項目公司」)訂立日期為二零一七年十二月十九日之投資總體協議(「投資總體協議」)，內容有關(其中包括)Hollyfield向國壽基金出售項目公司全部股權的21.4%，相當於投資總體協議中所定義的合作投資組合之49.5%權益，初始對價為人民幣3,869,000,000元(受限於調整)，詳情載於本公司日期為二零一七年十二月十九日的公佈及本公司日期為二零一七年十二月二十九日的通函；
- (g) 建發房地產集團有限公司與上海澤辰房地產經營有限公司(為本公司間接全資附屬公司)訂立日期為二零一七年十二月二十日之買賣協議，內容有關收購上海新灣景置業有限公司之全部股權及股東貸款，對價約為人民幣1,144,300,000元(受限於調整)，詳情載於本公司日期為二零一七年十二月二十日之公佈內；
- (h) 上海磐銳投資管理有限公司(「上海磐銳」)與方正證券股份有限公司(「合營企業合夥人」)訂立日期為二零一八年三月六日之合營協議(「二零一八年三月六日合營協議」)，內容有關成立上海磐興管理諮詢有限公司(「上海磐興」)，其由上海磐銳持有49%股權及由合營企業合夥人持有51%股權，初始資本注資額中的人民幣2,401,000元由上海磐銳投入；根據二零一八年三月六日合營協議之條款，合營企

業合夥人向上海磐銳授予期權，據此，上海磐銳有權可酌情決定要求合營企業合夥人向上海磐銳或其指定聯繫人出售其於上海磐興持有的所有股權，詳情載於本公司日期為二零一八年三月六日的公佈；

- (i) SODH、虹得投資有限公司(「虹得」)、大悅城地產有限公司及曉盛有限公司(「曉盛」)所訂立日期為二零一八年六月二十六日之投資總體協議(「投資總體協議」)，內容有關(其中包括)虹得向曉盛出售彩橋控股有限公司(「彩橋」)全部股權之50%，佔合作投資組合(定義見投資總體協議)之49.5%權益，初始代價金額為人民幣4,589,175,222元(受限於調整)，以及虹得向曉盛授予認沽期權(據此，曉盛可在若干條件均獲滿足後，要求其於彩橋的全部(而非部分)股份及股東貸款轉讓予虹得，代價乃參考當時之彩橋股東應佔資產淨值而釐定，有關詳情載於本公司日期為二零一八年六月二十六日的公佈及本公司日期為二零一八年七月十八日的通函；
- (j) 中國太平洋人壽保險股份有限公司(「太保壽險」)、SODH及上海永業企業(集團)有限公司(「上海永業」)所訂立日期為二零一八年七月五日的合營企業協議，內容有關成立及管理將由太保壽險擁有70%、SODH擁有25%及上海永業擁有5%的合資公司，以於位於中國上海市黃浦區的123、124及132號地塊進行物業發展項目，有關詳情載於本公司日期為二零一八年七月五日的公佈及日期為二零一八年七月二十六日的通函；
- (k) 買賣協議；
- (l) 合勝有限公司、Oasis Power Management Limited、Manulife Financial Corporation的若干全資附屬公司及中國人壽信託有限公司(統稱「該等投資者」)於二零一八年十二月二十九日訂立的框架協議(「框架協議」)，內容有關成立合營企業(「合營企業」)以於中國從事物業投資及有關物業的管理及行政事務，有關詳情載於本公司日期為二零一八年十二月三十一日的公佈；及
- (m) 該等投資者、SODH及一間合營企業公司(由合營企業成立，以投資於中國上海市黃浦區名為「企業天地五期」的辦公樓)(「合資公司」)就合資公司所訂立日期為二零一八年十二月二十九日的股東契據，有關詳情載於本公司日期為二零一八年十二月三十一日的公佈。

10. 專家及同意書

以下為本通函所指或所載提供意見之專家資格：

名稱	資格
萊坊測量師行有限公司	獨立物業估值師及特許專業測量師
德勤•關黃陳方會計師事務所	執業會計師

上述專家已各自就刊發本通函發出書面同意書，同意按所載形式及內容，轉載其估值報告及證書及／或引述其名稱，且迄今並無撤回書面同意書。

11. 專家之權益

於最後實際可行日期，上述專家各自己確認：

- (a) 其並無於本集團任何成員公司中擁有任何股權或任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(無論可否依法強制執行)；及
- (b) 自二零一七年十二月三十一日(即本公司最近期已刊發經審核賬目之編製日期)以來，概無直接或間接於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有權益。

12. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。
- (b) 本公司之香港主要營業地點為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓。
- (c) 本公司之股份過戶登記總處為SMP Partners (Cayman) Limited，地址為Royal Bank House - 3rd Floor, 24 Shedden Road, P.O. Box 1586, Grand Cayman, KY1-1110, Cayman Islands。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。

- (e) 本公司之公司秘書為香港合資格律師黃金綸先生。
- (f) 本通函備有中英文版本。如有歧異，概以英文版本為準。

13. 備查文件

下列文件之副本，將由本通函日期起至本通函日期起計第14天當日(包括該日)止期間之一般辦公時間內，在香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本通函附錄二所載CXTD會計師報告；
- (c) CXTD於二零一八年十二月三十一日之物業估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (d) 本附錄「專家及同意書」一節所述書面同意書；
- (e) 本附錄「重要合約」一節所述重要合約；
- (f) 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年度之本公司年報；
- (g) 截至二零一八年六月三十日止六個月之本公司中期報告；
- (h) 本公司日期為二零一八年七月十八日及二零一八年七月二十六日的通函；及
- (i) 本通函。