
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或將採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有中國新城市商業發展有限公司(「本公司」)之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行經理、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券的邀請或要約。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本通函全部或任何部份內容產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



China New City Commercial Development Limited

中國新城市商業發展有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1321)

**有關收購浙江新農都進一步股權，涉及本公司根據特別授權
發行代價股份之主要交易**

董事會函件載於本通函第5至17頁。

二零一八年十一月三十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 – 本集團之財務資料	18
附錄二 – 浙江新農都之財務資料	22
附錄三 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料	97
附錄四 – 浙江新農都集團之物業估值	104
附錄五 – 一般資料	114

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：—

「收購事項」	指	眾安盛隆按照股權轉讓協議的條款並在該協議的條件規限下向杭州東方收購待售權益
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門辦理業務之日(星期六、星期日或公眾假期除外)
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「本公司」	指	中國新城市商業發展有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	按照股權轉讓協議的條款完成該協議
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	眾安盛隆根據股權轉讓協議應付杭州東方的代價
「代價股份」	指	本公司將為結算代價而按發行價每股代價股份2.47港元配發及發行的178,280,000股入賬列為繳足的新股份
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	經收購浙江新農都而擴大的本集團

釋 義

「股權轉讓協議」	指	杭州東方(作為賣方)與眾安盛隆(作為買方)就收購事項訂立的日期為二零一八年七月二十日的有條件股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「杭州東方」	指	杭州東方文化園旅業集團有限公司，於中國成立的有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「Ideal World」	指	IDEAL WORLD INVESTMENTS LIMITED，於英屬處女群島註冊成立的有限公司及本公司的控股股東
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士的人士，一名「獨立第三方」應作相應詮釋
「最後交易日」	指	二零一八年七月十九日，為緊接簽署股權轉讓協議前的最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一八年十一月二十六日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料而言之最後實際可行日期
「上市委員會」	指	聯交所董事會上市小組委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「早前股權轉讓協議」	指	杭州東方(作為賣方)與眾安盛隆(作為買方)就眾安盛隆向杭州東方收購浙江新農都全部股權的19.85%訂立的日期為二零一七年八月二十一日之股權轉讓協議(於二零一七年八月二十九日完成)
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

釋 義

「待售權益」	指	杭州東方持有的浙江新農都全部股權之22.65%
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章),以不時經修訂、補充或以其他方式修改者為準
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「特別授權」	指	本通函「股東書面批准」一節所載尋求股東授出的特別授權,以於完成後按照收購事項所預計配發及發行代價股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「全好」	指	全好管理有限公司,於英屬處女群島註冊成立的公司,由董事會主席及非執行董事施侃成先生全資擁有
「浙江新農都」	指	浙江新農都實業有限公司,於中國成立的有限公司
「浙江新農都集團」	指	浙江新農都及其直接或間接附屬公司、聯營公司及分公司
「眾安」	指	眾安房產有限公司,於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司,其股份於聯交所主板上市

釋 義

「眾安盛隆」 指 浙江眾安盛隆商業有限公司，為本公司於中國成立的間接非全資附屬公司

「%」 指 百分比



China New City Commercial Development Limited
中國新城市商業發展有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1321)

執行董事：

董水校先生

金妮女士

唐怡燕女士

非執行董事：

施侃成先生

獨立非執行董事：

吳士元先生

須成發先生

嚴振亮先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

灣仔

港灣道26號

華潤大廈

40樓4003-4室

敬啟者：

**有關收購浙江新農都股權，涉及本公司根據特別授權
發行代價股份之主要交易**

緒言

茲提述眾安與本公司日期為二零一七年八月二十一日及二零一七年八月二十九日之聯合公告，內容有關眾安盛隆(本公司之間接非全資附屬公司)向杭州東方收購浙江新農都全部股權的19.85%，以及眾安與本公司日期為二零一八年七月二十日之聯合公告，內容有關眾安盛隆向杭州東方收購浙江新農都全部股權的額外22.65%。待完成落實後，眾安盛隆將擁有浙江新農都全部股權的合共42.5%。

董事會函件

本通函主要旨在向閣下提供(其中包括)(i)股權轉讓協議項下擬進行交易之詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)浙江新農都之財務資料；(iv)經擴大集團之未經審核備考財務資料；及(v)浙江新農都集團持有的物業權益估值報告。

股權轉讓協議

日期：二零一八年七月二十日

訂約方：

- (1) 眾安盛隆(作為買方)
- (2) 杭州東方(作為賣方)

據董事在作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，除杭州東方於浙江新農都(為本公司的聯營公司)之股權外，杭州東方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

將予收購之資產：杭州東方持有的浙江新農都全部股權的22.65%

收購事項之代價：人民幣352,994,400元

代價乃由眾安盛隆與杭州東方參考中國一名獨立合資格估值師評估的浙江新農都的所有投資物業(不論是否具備適當業權證書)於二零一七年十二月三十一日的經評估資產價值及浙江新農都截至二零一七年十二月三十一日止年度的未經審核綜合財務報表，按公平原則磋商後釐定。浙江新農都的所有投資物業於二零一七年十二月三十一日經中國一名獨立合資格估值師評估的資產評估值約人民幣4,119,200,000元，其中具有適當業權證書的投資物業的資產評估值約人民幣3,045,300,000元。

董事會函件

代價須透過本公司按發行價每股2.47港元向杭州東方或其指定代名人(必須為獨立第三方)(「獲配發人」)配發及發行合共178,280,000股代價股份而結算。

代價股份相當於(i)於最後實際可行日期本公司現有已發行股本約9.72%；及(ii)根據下文「對本公司股權架構之影響」一節表格所載假設經配發及發行代價股份而擴大的本公司已發行股本約8.86%。

代價股份將根據尋求股東授出的特別授權發行。代價股份與於配發及發行日期已發行的股份具有同等地位。

每股代價股份的發行價2.47港元較：

- (i) 於二零一八年七月二十日(即股權轉讓協議日期)聯交所所報每股股份收市價1.11港元溢價約123%；
- (ii) 截至最後交易日止(包括該日)最後連續五個交易日聯交所所報每股股份平均收市價約1.16港元溢價約113%；
- (iii) 截至最後交易日止(包括該日)最後連續十個交易日聯交所所報每股股份平均收市價約1.15港元溢價約115%；及

董事會函件

- (iv) 截至最後交易日止(包括該日)最後連續三十個交易日聯交所報每股股份平均收市價約1.28港元溢價約93%。

每股代價股份的發行價2.47港元乃由本公司與杭州東方計及股份的現行交易價，按公平原則磋商後釐定。

本公司已向上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。

代價股份(將於完成後發行)須待下文「股權轉讓協議－條件」一段所載條件已達成及完成已落實後，方可發行。

條件：

股權轉讓協議須待(其中包括)下列先決條件達成後，方告完成：

- (i) (如需要)眾安及本公司已就股權轉讓協議項下擬進行之交易於股東特別大會上取得各自股東的批准；
- (ii) 上市委員會批准代價股份上市及買賣；

董事會函件

- (iii) 眾安盛隆已就收購事項及股權轉讓協議項下擬進行之交易通知浙江新農都的所有其他股東，且眾安盛隆及浙江新農都已就向眾安盛隆轉讓待售權益取得眾安盛隆及浙江新農都各自的董事會及股東以及相關政府審批部門的所有必要批准(包括但不限於浙江新農都的其他股東放棄待售權益的優先購買權)；及
- (iv) 眾安盛隆滿意就浙江新農都集團的資產、負債、財務、稅務及業務以及待售權益進行的盡職調查結果。

如上述任何條件未於二零一八年十二月三十一日或之前(或各方共同協定的其他期間)由達成或獲眾安盛隆豁免(上述先決條件(i)至(iii)除外，該等條件不可由眾安盛隆豁免)，股權轉讓協議將失效及不再有效。除股權轉讓協議另有規定者外，任何一方毋須對其他方承擔任何義務及責任(先前違反股權轉讓協議的條文除外)。

其他主要條款：

- (i) 如杭州東方根據股權轉讓協議提供的任何聲明、保證或承諾虛假、不準確或被隱瞞，或有關浙江新農都集團的任何重大資料未向眾安盛隆準確披露，則眾安盛隆有權終止股權轉讓協議。
- (ii) 本公司將有權向浙江新農都董事會委任三名董事，並有權委任浙江新農都集團的總經理及副總經理。

董事會函件

完成

待上述所有先決條件達成(及/或獲豁免(視情況而定))後,完成將於之後第10個營業日落實。

對本公司股權架構之影響

下文載列(i)於最後實際可行日期;及(ii)緊隨配發及發行所有代價股份後本公司的股權架構,僅作說明用途:

股東	於最後實際可行日期		緊隨配發及發行所有 代價股份後	
	股份數目	%	股份數目	%
關連人士				
Ideal World(附註1)	1,270,000,000	69.21	1,270,000,000	63.08
全好(附註1)	31,303,594	1.71	31,303,594	1.55
公眾人士				
獲配發人(附註2)	—	—	178,280,000	8.86
其他公眾股東	533,664,406	29.08	533,664,406	26.51
小計:	533,664,406	29.08	711,944,406	35.37
總計:	1,834,968,000	100.00	2,013,248,000	100.00

附註:

1. Ideal World為眾安之全資附屬公司。眾安的全部已發行股份由全好擁有約56.15%，全好由董事會主席及非執行董事施侃成先生全資擁有。
2. 根據股權轉讓協議，將獲配發及發行代價股份的獲配發人須為杭州東方或其指定代名人（必須為獨立第三方（即獲配發人預計與本公司及其關連人士並無關連））。
3. 上圖假設最後實際可行日期起直至代價股份發行日期本公司已發行股本及股權並無變動。
4. 上圖所示所有百分比均為概約數字。
5. 如上述股權表格所披露，緊隨配發及發行代價股份完成後，本公司已發行股本最少25%將由公眾人士持有。

股權轉讓協議訂約方之資料

買方

眾安盛隆為本公司的間接非全資附屬公司，主要從事物業管理。

賣方

杭州東方為於二零零零年一月十八日在中國成立的有限公司，主要從事投資控股。

浙江新農都之資料

浙江新農都為於二零零八年五月八日在中國成立的有限公司，主要從事投資控股、農產品貿易、市場營運及管理。

於二零一八年七月二十日，浙江新農都的全部股權由眾安盛隆及杭州東方分別擁有19.85%及22.65%，浙江新農都的餘下股權由兩名獨立第三方持有，該等獨立第三方均最終由浙江省人民政府國有資產監督管理委員會擁有。浙江新農都集團的主要業務為農產品貿易、市場營運及管理。

浙江新農都之財務資料

根據浙江新農都截至二零一六年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表，浙江新農都於二零一六年十二月三十一日的資產淨值約人民幣1,415,100,000元，而截至二零一六年十二月三十一日止年度浙江新農都應佔的除稅及非經常項目前後的純利分別為約人民幣158,000,000元及人民幣89,700,000元。根據浙江新農都截至二零一七年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表，浙江新農都於二零一七年十二月三十一日的資產淨值約人民幣1,773,100,000元，而截至二零一七年十二月三十一日止年度浙江新農都應佔的除稅及非經常項目前後的純利分別為約人民幣90,000,000元及人民幣37,000,000元。

有關浙江新農都的進一步財務資料，請參閱本通函附錄二。

董事會函件

物業價值對賬

獨立物業估值師Ravia Global Appraisal Advisory Limited已對浙江新農都集團於二零一八年八月三十一日具備適當業權證書的物業權益進行估值，並認為該等物業的市場價值合共為人民幣3,320,000,000元。函件全文、有關具備適當業權證書的該等物業權益的估值概要及估值證書載列於本通函附錄四。

浙江新農都集團物業權益的估值對賬按照上市規則第5.07條規定披露如下：

	人民幣千元
附錄二中會計師報告所載浙江新農都集團的投資物業權益於二零一八年六月三十日的賬面淨值	3,988,633
加：附錄二中會計師報告所載浙江新農都集團的物業及設備下在建工程於二零一八年六月三十日的賬面淨值	217,949
減：浙江新農都集團不具備適當業權證書的投資物業權益於二零一八年六月三十日的賬面淨值*	(952,070)
減：二零一八年六月三十日至二零一八年八月三十一日期間出售浙江新農都集團的投資物業(未經審核)	(27,563)
加：估值盈餘	<u>93,051</u>
附錄四中估值報告所載浙江新農都集團具備適當業權證書的物業權益於二零一八年八月三十一日的估值	<u><u>3,320,000</u></u>

* Ravia Global Appraisal Advisory Limited未能對不具備適當業權證書的投資物業權益進行估值，原因是其不具備適當業權證書，無法在公開市場上轉讓。在獲授適當業權證書或預售證書後，該等物業可予轉讓。

進行收購事項之理由及裨益

根據股權轉讓協議擬進行的收購事項可令本集團把握(其中包括)浙江新農都集團擁有的投資物業及在建工程以及農產品現代物流平台所帶來的業務及發展機遇。農產品現代物流平台指促進農產品的採購、貿易(不論批發或零售)、管理及(向零售店及/或顧客消費)分銷的電子商務網站,因此可提高農產品流通的效率及降低成本。

浙江新農都集團現時主要營運四個農產品物流中心,包括於二零一三年一月開始營運的中國浙江省杭州市新農都物流中心(「**杭州市新農都物流中心**」);於二零一六年十二月開始營運的中國浙江省衢州市浙江新農都衢州批發市場(「**衢州批發市場**」);於二零一七年五月開始營運的中國浙江省諸暨市浙江新農都諸暨物流中心(「**諸暨物流中心**」)及於二零一七年十二月開始營運的中國浙江省長興市浙江新農都長興物流中心(「**長興物流中心**」)。另外,浙江新農都集團在浙江省長興市尚有部份未開發土地,將發展成為長興物流中心二期項目。於二零一八年六月三十日,浙江新農都集團擁有的投資物業及在建工程價值分別約人民幣3,988,600,000元及人民幣217,900,000元,佔浙江新農都集團於二零一八年六月三十日的總資產約80.3%。

浙江新農都集團擁有的所有物業(即杭州市新農都物流中心、衢州批發市場、諸暨物流中心及長興物流中心)或未開發土地均位於浙江省。此外,所有該等物流中心均有酒店。本集團是作為總部位於浙江省杭州市,立足於長三角地區的知名商業地產開發及營運商,並於浙江省擁有及營運數個大型商場及酒店。

董事會函件

收購事項長期而言將有利於本集團的業務，理由是：(1)(就浙江新農都集團的未開發土地而言)本集團的商業地產設計、開發及銷售經驗有助提升浙江新農都集團的物業開發能力，減低建築開發成本，增加物業開發效益及速度，並提升整體物業價值。此外，本集團的商業地產銷售經驗亦將提高未來銷售已開發物業的能力；(2)(就現有投資物業而言)本集團可促進杭州市新農都物流中心、衢州批發市場、諸暨物流中心及長興物流中心的銷售，並增強物業投資者的信心，投資者將受益於浙江新農都集團的物業銷售；(3)如上文所載，浙江新農都集團的所有物流中心有酒店，本集團的酒店管理團隊可協助管理該酒店業務，這將改善該酒店業務營運的成本效益，加強酒店表現，從而增加浙江新農都集團的收入；(4)本集團營運及管理物業、商場及酒店的經驗可提高浙江新農都集團物流中心的營運效率及表現，增加物流中心的租金及管理費收入。本集團於浙江省內有超過一千名員工，可以協助物流中心的業務經營，對雙方皆有協同效應。本集團初步計劃派遣約10名員工於每個物流中心及浙江新農都集團總部；(5)浙江新農都集團的現代物流平台可以具有競爭力的批發價採購農產品，補充本集團的酒店業務，為酒店餐飲業務供應便宜農產品，降低食品採購成本。農產品亦可銷售予住在本集團管理的服務式公寓的所有住戶及本集團商業地產的租戶，拓展提供予住戶的增值服務，增加浙江新農都集團的農產品銷售收入，另一方面令本集團可獲得推出、提供或供應面向客戶的全面服務的能力，這將有助加強本集團的企業品牌形象及管理；及(6)作為浙江省人民政府國有資產監督管理委員會控制的公司，浙江新農都在取得土地方面優於民營企業。因此，鑒於該等優勢，本集團的待開發商用土地組合長期而言可因浙江新農都集團而加強。

如本通函「附錄一—本集團之財務資料—5.本集團的財務及貿易前景」一節所披露，本集團的商業計劃之一是積極面對中國城鎮化的發展機遇，發展多元化的新型地產項目。出於上文所載理由，收購事項將促進或補充本集團的業務。因此，收購事項將有助本集團豐富及拓展收入來源，可為本集團與浙江新農都集團帶來協同效應。所有這些有利於本集團整體的長期增長及可持續發展，長期而言可增強股東價值。

因此，董事認為，有關收購事項的股權轉讓協議的條款屬公平合理，並符合股東的整體利益。

股權轉讓協議項下擬進行交易之財務影響

完成後，浙江新農都將成為本公司的聯營公司，其財務業績將不會綜合入本公司賬目。

根據本通函附錄三所載本集團的未經審核備考資產及負債表，預計收購事項完成後，(a) 總資產將增加約人民幣353,000,000元，包括於一間聯營公司的投資。收購事項對本集團財務狀況之財務影響，連同編製經擴大集團的未經審核備考財務資料時考慮的基準及假設之詳情，載列於本通函附錄三，僅作說明用途。

浙江新農都的業績與資產及負債將使用權益會計法於本公司的綜合財務報表內作為聯營公司入賬。根據權益會計法，於聯營公司的權益初步按成本確認，並於此後就本集團應佔浙江新農都的資產淨值變動作出調整。已收浙江新農都的股息將減少本集團於聯營公司的投資之賬面值。本集團盈利將包括應佔浙江新農都的利潤及虧損，而後者將視乎浙江新農都的實際財務表現而定。鑒於收購事項預計不會產生任何重大交易成本或行政開支，除收購事項的上述影響外，本公司認為，緊隨收購事項後本集團的盈利不會受到任何重大影響。

鑒於浙江新農都的現有業務網絡及於過往年度的盈利財務表現，預計收購事項將改善本集團未來的財務及貿易前景。有關緊隨收購事項完成後經擴大集團的未經審核備考財務資料，請參閱本通函附錄三。

上市規則之涵義

由於股權轉讓協議項下擬進行交易根據上市規則第14.22條與早前股權轉讓協議項下交易合併計算後的一項適用百分比率對本公司而言超過25%但低於75%，股權轉讓協議項下擬進行交易將根據上市規則第14章構成本公司的一項主要交易，並須遵守申報、公告及股東批准規定。

股東書面批准

根據上市規則第14.44條，如滿足以下條件，可透過股東書面批准而取得股東對收購事項的批准，無需召開股東大會：

- (a) 如本公司就批准收購事項召開股東大會，概無股東須放棄投票；及
- (b) 已從持有或共同持有批准收購事項的股東大會投票權逾50%的一名股東或一組密切聯繫的股東取得書面批准。

據董事在作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，概無股東於股權轉讓協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，因此如本公司就批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易召開股東特別大會，概無股東須放棄投票。

根據上市規則第14.44條，本公司已從Ideal World(於最後實際可行日期持有本公司已發行股本約69.21%)取得對收購事項的股東書面批准。因此，不會就批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易而召開本公司股東特別大會。

董事會函件

此外，按照上市規則第14.41(a)條的規定，如一項交易(本例中為收購事項)已經或將根據上市規則14.44條以一名股東或一組密切聯繫的股東的股東書面批准方式獲批准，該交易的通函必須於相關公告刊發後15個營業日內寄發予股東。本公司於二零一八年七月二十日與眾安聯合刊發有關收購事項的公告。本公司載有(其中包括)收購事項資料的通函應於二零一八年八月十日前寄發。由於本公司與眾安於二零一八年八月九日及二零一八年十月二日聯合刊發的兩份公告(統稱「延遲公告」)所披露的原因，該通函的寄發被延遲。延遲主要是由於浙江新農都向本公司申報會計師提供用於編製浙江新農都會計師報告的資料延遲、落實浙江新農都持有的物業權益的估值報告，而該延遲導致本公司需更新浙江新農都的會計師報告，為遵守上市規則第14.67(6)(a)(i)條而加入浙江新農都於經延長追加期間的財務資料，並加入本集團的其他資料(包括債務聲明)，以載入本通函。為令本公司有充裕時間落實本通函，本公司已申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，而聯交所已向本公司授出該批准，條件是本通函必須於二零一八年十一月三十日前寄發。詳情請參閱延遲公告。

如本公司就批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易召開股東特別大會並需要投票，基於本函件上文所載理由，董事將推薦股東投票贊成該等決議案。

一般資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命

China New City Commercial Development Limited

中國新城市商業發展有限公司

主席

施侃成

二零一八年十一月三十日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個財政年度各年以及截至二零一八年六月三十日止六個月的財務資料載列於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chinanewcity.com.cn)刊載的本公司相關年報及中期報告。另請參閱下文載列的相關年報及中期報告之鏈接：

- 於二零一八年九月二十日刊載的本公司截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告(第20至82頁)：

http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0920/LTN20180920340_c.pdf

- 於二零一八年四月二十五日刊載的本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報(第95至243頁)：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0425/LTN20180425366_c.pdf

- 於二零一七年四月二十七日刊載的本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報(第98至247頁)：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0427/LTN20170427412_c.pdf

- 於二零一六年四月十二日刊載的本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報(第102至245頁)：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0412/LTN20160412253_c.pdf

本集團上述各綜合財務報表已載入本通函作為參考，並構成本通函的一部分。

2. 債務

借貸

於二零一八年九月三十日(即就確定本債務聲明所載若干資料而言的最後實際可行日期),本集團有約人民幣3,175,000,000元的未償還債務,包括即期借貸約人民幣1,993,000,000元及非即期借貸約人民幣1,182,000,000元。詳情載列如下:

	有抵押及 有擔保 人民幣千元	無抵押但 有擔保 人民幣千元	無擔保但 有抵押 人民幣千元	無抵押及 無擔保 人民幣千元	總計 人民幣千元
借貸					
— 銀行貸款	97,960	—	2,267,800	—	2,365,760
— 其他貸款	—	—	810,000	—	810,000
總計	97,960	—	3,077,880	—	3,175,760

或然負債

於二零一八年九月三十日,本集團的或然負債約人民幣330,400,000元,主要為本集團就授予本集團物業買家的按揭信貸而向若干銀行作出的擔保。

免責聲明

除上文所披露者及集團內公司間之負債外,於二零一八年九月三十日營業時間結束時,本集團並無已發行但尚未償還或已同意發行之任何借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債、債權證、按揭、抵押、融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事認為，經計及本集團內部資源及本集團可用銀行融資後，本集團具有足夠的營運資金，可滿足本通函日期起未來至少12個月之現有需要。

4. 無重大不利變動

董事確認，本集團的財務或貿易狀況自二零一七年十二月三十一日(即本集團最近刊發的經審核財務報表之編製日期)起並無任何重大不利變動。

5. 本集團的財務及貿易前景

本公司的主要業務為投資控股，並透過其附屬公司在中國從事商業地產租賃投資、商業地產銷售及租賃開發以及商業地產管理。

截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，本集團錄得經審核除稅後綜合純利約人民幣466,400,000元，本集團於二零一七年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值約人民幣6,008,400,000元。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團錄得未經審核綜合除稅後虧損淨額約人民幣70,700,000元，本集團於二零一八年六月三十日的未經審核綜合資產淨值約人民幣6,008,000,000元。

展望2018年下半年，在整體房地產市場調控不放鬆的前提下，差別化調控保障合理住房需求將是主要趨勢。政府監管力度將進一步加強，房地產市場將逐步歸於理性。隨著消費模式的提檔升級，商業地產企業紛紛尋求轉型，新的商業模式層出不窮。本集團紮根於經濟實力雄厚的長三角地區，擁有成本低廉的土地和受惠政策的板塊佈局等諸多優勢，深信旗下的產品將持續受到市場歡迎。

國際辦公中心(「IOC」)項目仍是本集團的重點發展項目。得益於早期戰略性佈局和低廉的土地成本，本集團的IOC項目在該板塊中享有絕對的地理優勢和發展潛力。IOC所在的錢江世紀城與隔江而立的錢江新城是杭州市新增的城市主中心。在錢江世紀城板塊中，本項目享有一線江景，地理優勢優越。而比鄰本項目的杭州奧體中心未來還將承辦2022年亞運會，促進項目價值進一步釋放。本集團對IOC整體項目的發展前景充滿信心。隨著IOC A3項目的陸續完工，本集團已經開始IOC A2地塊的發展準備，該地塊的開工將為物業銷售部分創造持續動力。

恆隆廣場和餘姚銀泰城下半年將繼續為本集團的物業租賃板塊帶來穩定增長的現金流。籌建中的西溪曼哈頓將在下半年開始啟動招商，進一步為本集團的物業租賃物板塊注入動力。隨著伯瑞特酒店品牌的逐步建立，本集團的酒店板塊營運穩步提升，千島湖伯瑞特酒店及淮北伯瑞特酒店下半年將繼續為板塊收入和利潤的增長作出貢獻。

新業務方面，本集團將繼續探索並逐步轉型至以輕資產運營為主的發展策略，積極面對中國城鎮化的發展機遇，推廣和深化產業的互聯網化，發展多元化的新型地產項目。在有效控制現有商業綜合體投資規模穩定發展的同時，積極拓展休閒旅遊、健康醫療、文化娛樂及現代農業等新興產業。

A部分. 浙江新農都之會計師報告

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文,以供載入本通函。

中國新城市商業發展有限公司
董事
香港灣仔
港灣道26號
華潤大廈
40樓4003-4室

香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

吾等就第II-25至II-89頁所載浙江新農都實業有限公司(「**目標公司**」)及其附屬公司(統稱「**目標集團**」)的歷史財務資料作出報告,包括目標集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年六月三十日止六個月(「**相關期間**」)的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表,於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日目標集團的綜合財務狀況表及目標公司的財務狀況表,以及主要會計政策概要及其他解釋性資料(「**歷史財務資料**」)。第II-25至II-89頁所載歷史財務資料構成本報告的一部分,本報告乃為載入中國新城市商業發展有限公司(「**貴公司**」)日期為二零一八年十一月三十日有關 貴公司附屬公司眾安盛隆商業有限公司建議向杭州東方文化園旅業集團有限公司收購目標公司全部股權的42.5%的通函(「**通函**」)而編製。

董事對歷史財務資料之責任

目標公司董事負責根據歷史財務資料附註2.1所載編製基準編製歷史財務資料,以令歷史財務資料作出真實而公平的反映,並落實董事認為編製歷史財務資料所必要的內部控制,以使歷史財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師之責任

吾等的責任是對歷史財務資料發表意見並將意見向閣下報告。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報告委聘準則第200號「有關投資通函中歷史財務資料的會計師報告」進行工作。該準則要求吾等遵守道德準則，並規劃及進行工作，以取得有關歷史財務資料是否不存在重大失實陳述的合理保證。

吾等的工作涉及實施程序，以取得歷史財務資料中金額及披露的證據。所選定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歷史財務資料存在重大失實陳述的風險。在進行該等風險評估時，申報會計師考慮與實體按照歷史財務資料附註2.1所載編製基準編製真實公平的歷史財務資料相關的內部控制，以設計在有關情況下屬合適的程序，但並非旨在對實體內部控制的有效性表達意見。吾等的工作亦包括評價董事所採用的會計政策的適當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等取得的證據屬充分及適當，可為吾等之意見提供依據。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料按照歷史財務資料附註2.1所載編製基準真實公允地反映了目標集團與目標公司於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日的財務狀況及目標集團於相關期間的財務表現及現金流量。

審閱中期比較財務資料

吾等已審閱目標集團的中期比較財務資料，包括截至二零一七年六月三十日止六個月的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及其他解釋性資料（「中期比較財務資料」）。目標公司董事負責根據歷史財務資料附註2.1所載編製基準編製及呈列中期比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對中期比較財務資料作出結論。吾等乃按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料進行的審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港核數準則進行審核的範圍，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，吾等不發表審核意見。基於吾等的審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信，就會計師報告而言，中期比較財務資料在各重大方面未按照歷史財務資料附註2.1所載編製基準編製。

有關聯交所證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例項下事項的報告

調整

在編製歷史財務資料時，並無對相關財務報表（定義見第II-25頁）作出調整。

股息

茲提述歷史財務資料附註11，當中載列目標公司就相關期間支付的股息資料。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

二零一八年十一月三十日

A部分. 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日止期間

I. 歷史財務資料**歷史財務資料的編製**

下文載列歷史財務資料(構成本會計師報告的一部分)。

目標公司於相關期間的財務報表(歷史財務資料基於該財務報表)由安永會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則審核(「相關財務報表」)。

歷史財務資料以人民幣呈列,除另有指明外,所有金額已約整至最接近的千位(人民幣千元)。

(A) 綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 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
收入	5	128,401	136,949	169,074	54,062	94,860
銷售成本	7	(54,096)	(42,004)	(60,498)	(17,300)	(25,518)
毛利		74,305	94,945	108,576	36,762	69,342
其他收入及收益	5	26,948	256,427	285,018	88,376	121,898
銷售及分銷開支		(47,618)	(57,960)	(99,806)	(58,405)	(62,354)
行政開支		(70,674)	(80,632)	(92,000)	(45,190)	(41,417)
其他開支		(1,282)	(1,347)	(1,825)	(207)	(130)
融資成本	6	(88,627)	(73,514)	(119,253)	(59,390)	(54,452)
投資物業的公允價值變動		171,315	20,092	9,241	(51)	48,155

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
除稅前利潤/(虧損)		64,367	158,011	89,951	(38,105)	81,042
所得稅開支	10	<u>(32,913)</u>	<u>(68,341)</u>	<u>(52,988)</u>	<u>(8,461)</u>	<u>(47,113)</u>
年/期內利潤/(虧損)		<u>31,454</u>	<u>89,670</u>	<u>36,963</u>	<u>(46,566)</u>	<u>33,929</u>
以下應佔：						
母公司擁有人		37,832	43,161	(20,088)	(32,953)	27,351
非控股權益		<u>(6,378)</u>	<u>46,509</u>	<u>57,051</u>	<u>(13,613)</u>	<u>6,578</u>
		<u>31,454</u>	<u>89,670</u>	<u>36,963</u>	<u>(46,566)</u>	<u>33,929</u>
本公司普通股權持有人應佔每股 盈利						
基本及攤薄	12	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
年/期內利潤/(虧損)	31,454	89,670	36,963	(46,566)	33,929
其他全面收益/(虧損)					
— 投資物業的公允價值變動	<u>-</u>	<u>199,966</u>	<u>187,095</u>	<u>(78,420)</u>	<u>(25,817)</u>
年/期內全面收益總額	<u>31,454</u>	<u>289,636</u>	<u>224,058</u>	<u>(124,986)</u>	<u>8,112</u>
以下應佔：					
母公司擁有人	37,832	163,257	110,216	(80,006)	29,698
非控股權益	<u>(6,378)</u>	<u>126,379</u>	<u>113,842</u>	<u>(44,980)</u>	<u>(21,586)</u>
	<u>31,454</u>	<u>289,636</u>	<u>224,058</u>	<u>(124,986)</u>	<u>8,112</u>

(B) 綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一五年 人民幣千元	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 六月三十日 人民幣千元
非流動資產					
物業及設備	13	928,363	1,268,910	204,761	227,373
投資物業	14	2,155,505	2,803,858	4,119,170	3,988,633
無形資產	15	587	437	2,513	2,497
按公允價值計入損益的金融資產	17	10,000	10,000	10,000	10,000
遞延稅項資產	16	15,470	19,067	5,278	5,278
其他非流動資產		49,287	50,937	51,515	49,279
總非流動資產		<u>3,159,212</u>	<u>4,153,209</u>	<u>4,393,237</u>	<u>4,283,060</u>
流動資產					
存貨	18	6,423	7,100	8,156	4,589
應收貿易賬款及票據	19	927	6,773	8,440	3,910
預付款項、按金及其他應收款項	20	369,151	588,199	576,106	505,654
質押存款	21	120	6,927	127,107	78,660
現金及現金等價物	21	286,313	418,375	597,520	359,158
總流動資產		<u>662,934</u>	<u>1,027,374</u>	<u>1,317,329</u>	<u>951,971</u>
流動負債					
應付貿易賬款及票據	22	30,159	165,635	283,251	295,089
其他應付款項及應計費用	23	548,224	844,508	871,320	610,514
計息銀行貸款及其他借款	24	606,509	761,014	812,232	570,000
應付稅項		3,021	61,872	41,989	15,897
總流動負債		<u>1,187,913</u>	<u>1,833,029</u>	<u>2,008,792</u>	<u>1,491,500</u>
流動負債淨額		<u>524,979</u>	<u>805,655</u>	<u>691,463</u>	<u>539,529</u>
總資產減流動負債		<u>2,634,233</u>	<u>3,347,554</u>	<u>3,701,774</u>	<u>3,743,531</u>

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一五年 人民幣千元	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 六月三十日 人民幣千元
非流動負債					
計息銀行貸款及其他借款	24	1,261,842	1,617,562	1,531,956	1,550,628
其他長期負債		75,399	68,634	106,099	93,892
遞延稅項負債	16	171,504	246,234	290,570	280,839
總非流動負債		<u>1,508,745</u>	<u>1,932,430</u>	<u>1,928,625</u>	<u>1,925,359</u>
淨資產		<u>1,125,488</u>	<u>1,415,124</u>	<u>1,773,149</u>	<u>1,818,172</u>
權益					
母公司擁有人應佔權益					
已發行股本	25	300,000	300,000	300,000	300,000
儲備	26	703,770	867,027	1,104,115	1,170,724
		<u>1,003,770</u>	<u>1,167,027</u>	<u>1,404,115</u>	<u>1,470,724</u>
非控股權益		<u>121,718</u>	<u>248,097</u>	<u>369,034</u>	<u>347,448</u>
總權益		<u>1,125,488</u>	<u>1,415,124</u>	<u>1,773,149</u>	<u>1,818,172</u>

(C) 綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔						
	已發行 股本	法定 盈餘儲備	保留盈利	其他 全面收益	總計	非控股 權益	總權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一五年一月一日	300,000	78,519	587,419	-	965,938	128,096	1,094,034
年內利潤/(虧損)及 其他全面收益	-	-	37,832	-	37,832	(6,378)	31,454
提取儲備金	-	9,977	(9,977)	-	-	-	-
於二零一五年 十二月三十一日及 二零一六年一月一日	300,000	88,496	615,274	-	1,003,770	121,718	1,125,488
年內利潤及其他全面收益	-	-	43,161	120,096	163,257	126,379	289,636
提取儲備金	-	1,777	(1,777)	-	-	-	-
於二零一六年 十二月三十一日及 二零一七年一月一日	300,000	90,273	656,658	120,096	1,167,027	248,097	1,415,124
年內利潤/(虧損)及 其他全面收益	-	-	(20,088)	130,304	110,216	113,842	224,058
提取儲備金	-	1,596	(1,596)	-	-	-	-
注資	-	-	-	-	-	7,095	7,095
其他	-	-	126,872	-	126,872	-	126,872
於二零一七年 十二月三十一日	<u>300,000</u>	<u>91,869</u>	<u>761,846</u>	<u>250,400</u>	<u>1,404,115</u>	<u>369,034</u>	<u>1,773,149</u>

	母公司擁有人應佔						
	已發行	法定		其他		非控股	
	股本	盈餘儲備	保留盈利	全面收益	總計	權益	總權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年							
十二月三十一日及							
二零一八年一月一日	300,000	91,869	761,846	250,400	1,404,115	369,034	1,773,149
期內利潤/(虧損)及							
其他全面收益	-	-	27,351	2,347	29,698	(21,586)	8,112
向股東支付的股息	-	-	(20,000)	-	(20,000)	-	(20,000)
其他	-	-	56,911	-	56,911	-	56,911
	<u>300,000</u>	<u>91,869</u>	<u>826,108</u>	<u>252,747</u>	<u>1,470,724</u>	<u>347,448</u>	<u>1,818,172</u>
於二零一八年六月三十日							
於二零一六年							
十二月三十一日及							
二零一七年一月一日	300,000	90,273	656,658	120,096	1,167,027	248,097	1,415,124
期內虧損及其他全面收益	-	-	(32,953)	(47,053)	(80,006)	(44,980)	(124,986)
注資	-	-	-	-	-	4,094	4,094
其他	-	-	78,420	-	78,420	-	78,420
	<u>300,000</u>	<u>90,273</u>	<u>702,125</u>	<u>73,043</u>	<u>1,165,441</u>	<u>207,211</u>	<u>1,372,652</u>
於二零一七年六月三十日							
(未經審核)							

(D) 綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 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
經營業務的現金流量					
除稅前利潤/(虧損):	64,367	158,011	89,951	(38,105)	81,042
調整:					
無形資產攤銷	234	280	434	217	228
物業及設備項目折舊	3,744	4,036	3,899	1,950	1,566
利息收入	(2,687)	(4,100)	(6,464)	(3,048)	(3,326)
利息開支	88,627	73,514	119,253	59,390	54,452
投資物業的公允價值變動	(171,315)	(20,092)	(9,241)	51	(48,155)
出售投資物業的收益	(4,293)	(249,287)	(270,020)	(78,469)	(116,355)
出售一間附屬公司的收益	-	-	(4,428)	(4,428)	-
長期遞延資產攤銷	1,625	2,096	2,116	1,058	1,102
	(19,698)	(35,542)	(74,500)	(61,384)	(29,446)
存貨減少/(增加)	6,055	677	1,056	(1,209)	(3,567)
應收貿易賬款及票據減少/(增加)	5,287	(5,846)	(1,667)	3,933	4,530
其他非流動資產減少/(增加)	-	(1,650)	(578)	44,605	2,236
預付款項、按金及其他應收款項 (增加)/減少	(19,962)	(219,048)	12,093	39,093	70,452
應付貿易賬款及票據(減少)/增加	(8,895)	135,476	117,616	(36,888)	11,838
其他應付款項及應計費用增加/(減少)	133,596	300,809	224,884	305,760	(352,103)
	116,081	210,418	353,404	355,294	(266,614)
經營業務產生/(耗用)的現金	96,383	174,876	278,904	293,910	(296,060)

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
已付所得稅	(12,169)	(5,077)	(64,896)	(23,502)	35,823
經營業務產生/(耗用)的現金流量淨額	84,214	169,799	214,008	270,408	(260,237)
投資業務產生的現金流量					
購買物業及設備	(349,407)	(1,019,589)	(491,310)	(244,934)	(17,298)
購買無形資產	(327)	(130)	(2,510)	(168)	212
購買金融資產	(10,000)	-	-	-	-
質押存款(增加)/減少	-	(6,807)	(120,180)	(120,180)	48,447
出售物業及設備所得款項	70	-	129	-	-
出售投資物業所得款項	71,574	627,519	766,935	222,875	295,047
出售一間附屬公司所得款項	-	-	9,368	-	-
已收利息	2,973	4,415	1,647	-	-
投資業務(耗用)/產生的現金流量淨額	(285,117)	(394,592)	164,079	(142,407)	326,408
融資活動產生的現金流量					
已付利息	(122,053)	(153,370)	(171,649)	(119,469)	(60,973)
新銀行貸款	1,026,451	1,500,497	856,269	365,122	92,000
償還銀行貸款	(609,000)	(990,272)	(890,657)	(252,800)	(315,560)
向股東支付的股息	-	-	-	-	(20,000)
非控股股東注資	-	-	7,095	-	-
融資活動產生/(耗用)的 現金流量淨額	295,398	356,855	(198,942)	(7,147)	(304,533)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	94,495	132,062	179,145	120,854	(238,362)
年/期初現金及現金等價物	191,818	286,313	418,375	418,375	597,520
年/期末現金及現金等價物	286,313	418,375	597,520	539,229	359,158

(E) 財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一五年 人民幣千元	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 六月三十日 人民幣千元
非流動資產					
物業及設備	13	2,677	2,294	1,414	1,276
投資物業	14	2,155,505	1,966,271	1,843,510	1,845,884
無形資產	15	147	92	37	-
按公允價值計入損益的金融資產	17	10,000	10,000	10,000	10,000
於附屬公司的投資		213,644	215,644	228,400	227,950
遞延稅項資產	16	15,470	14,416	4,683	4,683
其他非流動資產		45,947	47,481	47,247	46,708
總非流動資產		<u>2,443,390</u>	<u>2,256,198</u>	<u>2,135,291</u>	<u>2,136,501</u>
流動資產					
應收貿易賬款及票據	19	9,160	-	2,091	-
預付款項、按金及其他應收款項	20	468,102	742,361	829,623	522,156
質押存款	21	-	-	2,300	2,300
現金及現金等價物	21	159,827	114,514	143,002	174,748
總流動資產		<u>637,089</u>	<u>856,875</u>	<u>977,016</u>	<u>699,204</u>
流動負債					
應付貿易賬款及票據	22	9,987	23,102	10,953	8,848
其他應付款項及應計費用	23	232,025	231,399	246,669	116,016
計息銀行貸款及其他借款	24	578,500	630,600	520,100	520,000
應付稅項		-	-	6,124	-
總流動負債		<u>820,512</u>	<u>885,101</u>	<u>783,846</u>	<u>644,864</u>
流動負債/(資產)淨額		<u>183,423</u>	<u>28,226</u>	<u>(193,170)</u>	<u>(54,340)</u>
總資產減流動負債		<u>2,259,967</u>	<u>2,227,972</u>	<u>2,328,461</u>	<u>2,190,841</u>

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一五年 人民幣千元	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 六月三十日 人民幣千元
非流動負債					
計息銀行貸款及其他借款	24	929,900	880,800	975,700	835,700
其他長期負債		65,055	56,384	63,398	46,464
遞延稅項負債	16	171,504	179,514	162,134	162,512
總非流動負債		<u>1,166,459</u>	<u>1,116,698</u>	<u>1,201,232</u>	<u>1,044,676</u>
淨資產		<u>1,093,508</u>	<u>1,111,274</u>	<u>1,127,229</u>	<u>1,146,165</u>
權益					
已發行股本	25	300,000	300,000	300,000	300,000
儲備	26	<u>793,508</u>	<u>811,274</u>	<u>827,229</u>	<u>846,165</u>
總權益		<u>1,093,508</u>	<u>1,111,274</u>	<u>1,127,229</u>	<u>1,146,165</u>

歷史財務資料附註

截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日止期間

1. 公司資料

浙江新農都實業有限公司(「目標公司」)為於中華人民共和國(「中國」)成立的有限公司。目標公司的註冊辦事處位於浙江省杭州市蕭山區新街鎮新農都物流中心137號306室。目標公司及其附屬公司(統稱「目標集團」)的主要業務為農產品貿易與市場營運及管理。

於二零一八年六月三十日，目標公司的主要股東包括浙江農村發展集團有限公司(持有目標公司的19.85%實際股權)及眾安盛隆商業有限公司(持有目標公司的42.5%實際股權)。

附屬公司的資料

目標公司的附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立/註冊地點及日期以及經營地點	註冊/法定資本	目標公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
浙江天農市場管理有限公司	中國/中國內地 二零一一年十二月	人民幣 5,000,000元	100	-	市場管理及農產品批發
杭州蕭山天農水產市場管理有限公司	中國/中國內地 二零一二年十一月	人民幣 5,000,000元	60	-	市場管理及批發水產品
浙江衢州新農都實業有限公司	中國/中國內地 二零一三年十一月	人民幣 100,000,000元	60	-	市場管理、實業投資及物業管理
浙江長興新農都實業有限公司	中國/中國內地 二零一三年十二月	人民幣 100,000,000元	60	-	實業投資、農產品零售及批發
浙江諸暨新農都實業有限公司	中國/中國內地 二零一三年十二月	人民幣 100,000,000元	60	-	市場管理、實業投資及物業管理
浙江農發超市有限公司	中國/中國內地 二零一四年八月	人民幣 10,000,000元	100	-	包裝食品及日用品零售

名稱	註冊成立／註冊地點及日期以及經營地點	註冊／法定資本	目標公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
浙江舟山新農都實業有限公司	中國／中國內地 二零一六年十月	人民幣 8,200,000元	60	-	實業投資及農產品銷售
浙江農發浙疆農產品發展有限公司	中國／中國內地 二零一七年九月	人民幣 15,750,000元	51	-	農產品銷售
杭州蕭山天農肉類市場管理有限公司	中國／中國內地 二零一二年九月	人民幣 3,000,000元	55	-	市場管理及肉類產品批發

* 杭州蕭山天農肉類市場管理有限公司於二零一八年四月十一日清盤。

2. 主要會計政策

2.1 編製基準

歷史財務資料乃按照國際財務報告準則(「國際財務報告準則」, 包括經國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准的所有準則及詮釋)編製。在編製整個相關期間及中期比較財務資料涵蓋期間的歷史財務資料時, 目標集團已採納自二零一八年一月一日起會計期間生效的所有國際財務報告準則及相關過渡條文。

除投資物業及衍生金融工具如以下所述的會計政策按公允價值計量外, 歷史財務資料乃按照歷史成本原則編製。除有特別註明外, 本財務報表以人民幣列報, 且所有數值均調整至最近的千元單位。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年六月三十日, 目標集團的流動負債超過其流動資產。董事認為, 物業管理公司維持較低的流動比率是行業慣例。儘管處於流動負債淨額狀況, 董事仍按持續經營基準編製本財務報表, 原因是董事預計, 目標集團將從經營產生充足的現金流入, 並具有充足的未動用銀行及其他信貸融資, 可履行到期財務義務。

2.2 綜合基準

歷史財務資料包括目標公司及其附屬公司(統稱「目標集團」)於相關期間的財務報表。附屬公司乃為由目標公司直接或間接控制的實體(包括結構化實體)。若目標集團具有承擔或享有參與投資對象獲得或有權獲得可變回報，並能透過其對投資對象行使的權力影響該等回報，即取得控制權(即賦予目標集團當前能力以指示投資對象相關活動的現有權利)。

倘目標公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票權或類似權利，則目標集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與其他投資對象之投票持有人之合約安排；
- (b) 其他合約安排產生之權利；及
- (c) 目標集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報表之編製報告期間與目標公司相同，使用一致之會計政策。附屬公司的業績自目標集團取得控制權之日起全面合併入賬，直至失去控制權之日為止。

利潤或虧損及其他全面收益項目的各成份歸屬目標集團母公司擁有者及非控股權益，即使導致非控股權益結餘出現虧絀。有關目標集團成員公司之間交易的所有集團間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於合併時全數對銷。

倘事實和情況顯示以上所述的三項控制因素之一項或多項出現變動，目標集團會重新評估其是否控制投資對象。附屬公司所有權權益的變動在無喪失控制權下按權益交易處理。

如目標集團喪失對附屬公司的控制權，則終止確認(i)附屬公司的資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)於權益內錄得的累計匯兌差額，及確認(i)已收代價的公允價值，(ii)任何保留投資的公允價值及(iii)任何所產生的盈餘或損益虧絀。目標集團應佔以往於其他全面收益內確認的部份按假設目標集團直接出售相關資產或負債所規定的相同基準重新分類為損益或保留利潤(如適用)。

3.1 已頒佈但未生效的國際財務報告準則

目標集團並未於歷史財務資料中應用以下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 ²
國際財務報告準則詮釋委員會 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ¹
國際財務報告準則第9號修訂本	具有負補償之提前還款特性 ¹
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間出售或注入資產 ³
國際會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或結算 ¹
國際會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營公司的長期權益 ¹
二零一五年至二零一七年週期 的年度改進	國際財務報告準則第3號、國際財務報告準則第11號、國際 會計準則第12號及國際會計準則第23號修訂本 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 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 並無釐定強制生效日期惟可供採納

有關預期適用於目標集團之國際財務報告準則的進一步資料如下：

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

如本報告第II節附註27所披露，目標集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年六月三十日的經營租賃承擔總額分別為人民幣46,683,000元、人民幣33,114,000元、人民幣79,420,000元及人民幣91,929,000元。目標公司董事預計，未來採納國際財務報告準則第16號可能影響目標集團的綜合財務報表中報告的金額及作出的披露，原因是預計該等租賃承擔的若干部分須於綜合財務狀況表中確認為使用權資產及租賃負債。由於該新準則預計於二零一九年一月一日前不會應用，目標公司董事正在評估該等規定的量化影響。然而，董事認為，在評估完成前，提供對應用國際財務報告準則第16號的量化影響的合理估計並不可行。

國際財務報告詮釋委員會第23號於二零一七年六月頒佈，闡述當處理稅務涉及影響應用國際會計準則第12號之不確定性（俗稱「不確定稅務狀況」）時之（即期及遞延）所得稅之會計處理。該詮釋不適用於國際會計準則第12號範圍以外之稅項或徵費，亦不具體包括與不確定稅務處理相關之利息及罰款之規定。該詮釋具體針對(i)實體是否分開考慮不確定稅務處理；(ii)主體對稅務機關審查稅務處理所作假設；(iii)實體如何釐定應課稅利潤或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況之變化。該詮釋應以全面回溯並不使用後見之明或連同應用之累積影響（作為初次應用之日期之期初股本之調整項目）回溯地應用，並無須重述比較資料。目標集團預期於二零一九年一月一日起採納該詮釋。該詮釋預期不會對目標集團之財務報表產生任何重大影響。

3.2 主要會計政策概要

業務合併及商譽

業務合併乃採用收購法處理。業務合併中轉讓的代價乃按收購日之公允價值計量，該公允價值乃按目標集團所轉讓的資產、目標集團向被收方購的前任所有人承擔的負債及目標集團發行以交換被收購方之控制權之股本權益於收購日的公允價值之和。就每次業務合併而言，目標集團選擇是否以公允價值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有人權益的非控股權益並賦予擁有人權利於清盤時按比例分佔實體淨資產的非控股權益。非控股權益之一切其他成分乃按公允價值計量。與收購相關的成本於產生時列為開支。

當目標集團收購一項業務時，根據合約條款、經濟環境及於收購日的相關條件為適當分類及名稱評估所承擔的金融資產及負債。此項評估包括被收購方將主合約內的嵌入式衍生工具分開。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權按收購日期的公允價值重新計量，而任何因此產生的收益或虧損於損益中確認。

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公允價值確認。或然代價如被分類為資產或負債，則按公允價值計量，有關公允價值變動確認於損益。分類為權益的或然代價並無重新計量，而其後結算於權益中入賬。

商譽初步按成本計量，成本乃所轉讓的代價、就非控股權益確認的金額及目標集團以往於被收購方持有的股本權益的任何公允價值的總和超過所收購的可識別淨資產及所承擔的負債的差額。如代價及其他項目之和低於所收購資產淨值的公允價值，在重新評估後，差額作為議價採購之收益於損益中確認。

在初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽至少每年進減值測試一次或應任何事項的發生或環境的變化顯示賬面值可能發生減值時更頻繁地進行減值測試。目標集團於十二月三十一日進行商譽之年度減值測試。就減值測試而言，於業務合併中所收購的商譽自收購日起分配至目標集團各現金產出單元或現金產出單元組，該現金產出單元或單元組預期將從合併協同效益中獲益，而無視是否有其他目標集團資產或負債被分配至該等現金產出單元或單元組。

是否發生減值是通過評估商譽相關現金產出單元(組)的可收回金額決定，倘現金產出單元(組)之可收回金額低於該單元(組)之賬面值，則確認商譽減值虧損。商譽減值虧損不會在後續的期間被轉回。

倘商譽分配至現金產出單元(或現金產出單元組)，而該單位業務的一部份被出售，則在計算出售收益或虧損時，與被出售業務相關的商譽將計入該業務的賬面值。如此出售的商譽基於被出售業務與現金產出單元餘留業務的相對值計量。

公允價值計量

目標集團於各報告期末按公允價值計量其投資物業及財務擔保合約。公允價值為於計量日期市場參與者在有序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格。公允價值計量乃基於假設於資產或負債的主要市場，或倘無主要市場，則於資產或負債最有利的市場進行出售資產或轉讓負債的交易而釐定。主要或最有利市場須可由目標集團進入。一項資產或負債的公允價值於計量時乃採用市場參與者於對資產或負債定價時採用的假設，並假設市場參與者以其最佳經濟利益行事。

非金融資產的公允價值計量乃考慮市場參與者通過將資產用途最佳及最大化或將其出售予另外能將資產用途最佳及最大化的參與者而產生經濟利益的能力。

目標集團使用當時適當的估值技術及有充足的數據可供計量公允價值，最大化使用相關可觀察數據及減少使用不可觀察數據。

公允價值於財務報表中計量或披露的所有資產及負債於公允價值等級內分類，如下所述，乃基於對公允價值計量整體而言相當重大的最低等級輸入而釐定：

- | | | |
|-----|---|------------------------------------|
| 第1級 | — | 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整) |
| 第2級 | — | 基於最低等級輸入可直接或間接觀察且對公允價值計量有重大影響的估值方法 |
| 第3級 | — | 基於最低等級輸入不可觀察且對公允價值計量有重大影響的估值方法 |

就按經常發生基準於財務報表確認的資產及負債而言，目標集團於各報告期末通過重新評估類別(根據對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別數據)釐定各層級之間是否發生轉移。

非金融資產減值

如果一項資產(除了存貨、建築合約資產、金融資產、投資物業及非流動資產／分類為持作銷售的出售組別)存在減值跡象，或需要進行年度減值測試，則需估計該資產的可收回金額。資產可收回金額按該資產或現金產出單元的使用價值和公允價值減出售費用兩者中的較大者計算，並按單個資產單獨確認，除非該資產不能產出基本上獨立於其他資產或資產組所產生的現金流入，這種情況下，可確認該資產所屬的現金產出單元的可收回金額。

只有資產賬面金額超過其可收回金額時，才確認減值虧損。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值和資產的特定風險的估價的稅前折現率，將估計未來現金流量折成現值。減值虧損按與該減值資產的功能一致的開支類別，從其產生期間的損益扣除。

於每一報告期末評估是否有跡象表明以前確認的減值虧損可能已不存在或可能降低。如果存在上述跡象，則對可收回金額進行估計。對於一項除商譽以外的資產來說，只有在用於確認該資產可收回金額的估計發生變動時，以前確認的減值虧損才能轉回，但是由於該等資產的減值虧損的轉回而增加的資產賬面金額，不應高於資產以前年度沒有確認減值虧損時的賬面金額(減去任何折舊／攤銷)。這種減值虧損的轉回計入其發生當期的損益，若資產按經重估金額列值，則減值虧損的轉回按照該經重估資產的有關會計政策入賬。

關聯方

在下列情況下，以下各方被視為與目標集團有關連：

(a) 如有以下情況的個人及其近親

- (i) 能夠控制或共同控制目標集團；
- (ii) 能夠對目標集團行使重大影響；或
- (iii) 為目標集團或目標集團母公司的主要管理人員；

或

(b) 該方為符合以下任何條件的實體：

- (i) 該實體與目標集團為同一集團的成員；
- (ii) 一個實體為另一個實體(或另一個實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營公司；
- (iii) 該實體與目標集團為同一第三方的合營公司；
- (iv) 一個實體為第三實體之合營企業，而另一實體為第三實體之聯營公司；
- (v) 該實體是為目標集團或與目標集團相關的實體的僱員的利益設立的離職後福利計劃及離職後福利計劃的贊助僱主；
- (vi) 實體受(a)所確定人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項所述人士對該實體擁有重大影響力或為該實體(或該實體的母公司)之主要管理人員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向目標集團或目標集團之母公司提供主要管理人員服務。

物業及設備及折舊

物業及設備(在建工程除外)乃按成本值減累計折舊及任何減值虧損入賬。當一項物業及設備分類為持作銷售或當其為分類為持作銷售的出售組別的一部分時，其毋須折舊，並根據國際財務報告準則第5號入賬。物業、廠房及設備的成本包括其購買價及任何使資產達至營運狀況及地點以作計劃用途的直接相關成本。

物業及設備項目投產後產生的支出，如維修及保養費用等，一般計入產生期間損益的損益。倘達到確認標準，則重大檢查的開支會於資產賬面值中資本化作為替換。倘須定期替換大部份物業及設備，則目標集團會將該等部份確認為有特定可使用年期的個別資產並將其折舊。

折舊乃按每項物業及設備的估計可使用年期，以直線法扣減其成本值，並扣除任何估計殘值。就此採用的主要年度比率如下：

類別：	
辦公設備	19%
電子設備	19%
機器及傢俱	19%
汽車	19%至31.7%

倘部份物業及設備項目擁有不同可使用年期，則該項目的成本乃以合理基準在各部份分配及各部份分別計提折舊。殘值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末檢討並作出適當調整。

物業及設備項目(包括初始確認的任何重大部分)於出售時或其使用或出售預計不會產生未來經濟利益時終止確認。於該資產終止確認的年度，出售或報廢該資產的任何收益或虧損，按有關資產銷售所得款項淨值與有關資產賬面值兩者間的差額於損益確認。

在建工程指在建樓宇，乃按成本減任何減值虧損列賬且並無折舊。成本包括於建造期間內之直接建造成本及相關借入資金之已資本化借款成本。在建工程乃於竣工且可供使用時重新分類至物業及設備中適當的類別。

投資物業

投資物業是指以獲得租賃收入及／或資本增值為目的，而非用於生產或提供產品或服務或管理用途或於日常業務過程的銷售而持有土地及樓宇的權益(包括以經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義的租賃物業權益)。該等物業最初以包括交易成本的成本計量。於初始確認後，投資物業按反映報告期末市況的公允價值列賬。

投資物業公允價值變動所產生的收益或虧損，於其產生年度計入損益。

投資物業報廢或出售時形成的收益或虧損於報廢或出售的年度損益中確認。

無形資產(商譽除外)

單獨收購的無形資產於初始確認時按成本計量。無形資產的可使用年期評估為有限或無限。可使用年期有限的無形資產於隨後可使用經濟壽命內攤銷，並在有跡象表明無形資產可能已減值時評估減值。可使用年期有限的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於各財政年度末檢討。

可使用年期無限的無形資產每年個別或按現金產生單位級別測試減值。該等無形資產不予攤銷。可使用年期無限的無形資產之可使用年期每年進行檢討，以釐定無限可使用年期評估是否繼續得到支持。如否，則將可使用年期評估由無限至有限的變動按前瞻性基準入賬。

經營租賃

資產所有權之絕大部分回報及風險保留予出租人之租賃，作為經營租賃入賬。如目標集團為出租人，目標集團根據經營租賃所租賃的資產計入非流動資產，經營租賃下應收租金於租期內按直線法計入損益。倘目標集團為承租人，經營租賃下應付租金扣除從出租人收到的任何獎勵後，於租賃期內按直線法從損益扣除。

經營租賃下預付土地租賃款項初始按成本入賬，隨後於租賃期內按直線法確認。

金融資產

分類

目標集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- (a) 債務工具
 - (i) 按攤銷成本計量；
 - (ii) 隨後按公允價值計入損益計量；及
 - (iii) 隨後按公允價值計入其他全面收益計量。

分類視乎實體管理金融資產的業務模式及現金流的合約條款而定。

當且僅當管理該等資產的業務模式變化時，目標集團才會將債務投資重新分類。

- (b) 權益工具及衍生工具
 - (i) 隨後按公允價值計入其他全面收益計量；及
 - (ii) 隨後按公允價值計入損益計量。

就於權益工具的投資而言，這將視乎目標集團是否已於初始確認時作出不可撤回的選擇將股本投資按公允價值計入其他全面收益。未指定為對沖的衍生工具隨後按公允價值計入損益計量。

確認及計量

初始確認時，目標集團按公允價值加（就並非按公允價值計入損益的金融資產而言）收購金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。按公允價值計入損益的金融資產的交易成本於損益列為開支。

在釐定附有嵌入式衍生工具的金融資產的現金流量是否完全為本金及利息付款時，進行整體考慮。

- (a) 債務工具

債務工具的隨後計量視乎目標集團管理資產的業務模式及該資產的現金流特點而定。目標集團將其債務工具分為三個計量類別：

按攤銷成本：為收取現金流完全為本金及利息付款的合約現金流而持有的資產按攤銷成本計量。隨後按攤銷成本計量且並非對沖關係一部分的債務投資的損益，在該資產終止確認或減值時於損益確認。該等金融資產的利息收入使用實際利率法計入「其他收入及收益」。

按公允價值計入其他全面收益：為收取合約現金流及出售金融資產而持有的資產（資產的現金流完全為本金及利息付款），按公允價值計入其他全面收益計量。賬面值變動計入其他全面收益，惟於損益確認的減值收益或虧損、利息收入及外匯收益及虧損的確認除外。金融資產終止確認時，早前於其他全面收益確認的累計收益或虧損由權益重新分類至損益，並於「其他收入及收益」確認。該等金融資產的利息收入使用實際利率法計入「其他收入及收益」。減值虧損於「其他開支」呈列。

按公允價值計入損益：不符合按攤銷成本入賬的金融資產或按公允價值計入其他全面收益的金融資產標準的資產，按公允價值計入損益計量。債務投資的收益或虧損於損益確認，並於產生期間在「其他收入及收益」呈列淨額。

(b) 權益工具

目標集團隨後按公允價值計量所有股本投資。如目標集團的管理層已選擇將股本投資的公允價值收益及虧損於其他全面收益呈列，隨後不會將公允價值收益及虧損重新分類至損益。當目標集團收取付款的權利確立時，來自該等投資的股息繼續於「其他收入及收益」確認。

按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動於「其他收入及收益」確認(如適用)。

金融資產減值

目標集團按前瞻性基準評估與其按攤銷成本入賬的債務工具及按公允價值計入其他全面收益的金融資產有關的預期信貸虧損。適用的減值方法視乎信貸風險是否已大幅增加而定。

就應收貿易賬款而言，目標集團應用國際財務報告準則第9號允許的簡化法，該方法要求自應收款項初始確認起確認預期終生虧損。

其他應收款項的減值按12個月預期信貸虧損或終生預期信貸虧損計量，視乎自初始確認起信貸風險是否已大幅增加而定。如應收款項的信貸風險自初始確認起大幅增加，減值按終生預期信貸虧損計量。

金融資產終止確認

在所考慮終止確認的部分符合以下條件之一時，目標集團終止確認金融資產：(i)收取金融資產現金流量的合約權利屆滿；或(ii)收取金融資產現金流量的合約權利已轉移，目標集團將金融資產所有權的絕大部分風險及回報轉讓；或(iii)目標集團保留收取金融資產現金流量的合約權利，但於符合終止確認現金流轉移的所有條件的協議中承擔將現金流支付予最終接收人的合約義務(「通過」規定)，並轉移金融資產所有權的絕大部分風險及回報轉讓。

當金融資產整體轉讓符合終止確認標準時，以下兩個款項之間的差異於損益確認：

- i. 所轉讓金融資產的賬面值；及
- ii. 轉讓所收代價與直接於權益確認的任何累計收益或虧損的總和。

倘目標集團並未轉移亦未保留擁有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉移資產，則目標集團繼續按持續參與之幅度將資產確認入賬並確認相關負債。

金融負債

初始確認與計量

金融負債於初始確認時被分類為以按公允價值計入損益的金融負債及按攤銷成本計量的金融負債(視情況而定)。

初始確認所有金融負債時，按公允價值計量，如果是貸款及借款，則須扣除直接歸屬之交易費用。

目標集團的金融負債包括應付貿易賬款及其他應付款、計息銀行借款及其他非流動負債。

其後計量

金融負債按其分類之其後計量如下：

按公允價值計入損益的金融負債

按公允價值計入損益的金融負債包括初始確認時指定為按公允價值計入損益的金融負債。

除非負債信貸風險變動的影響處理將導致或擴大損益中的會計錯配，否則實體須按以下方式呈列指定為按公允價值計入損益的金融負債的收益或虧損：

- (a) 該負債信貸風險變動導致的金融負債公允價值變動金額，須於其他全面收益呈列；及
- (b) 該負債公允價值變動的餘下金額須於損益呈列。

如上述規定將導致或擴大損益中的會計錯配，實體須將該負債的所有收益或虧損(包括該負債信貸風險變動的影響)於損益中呈列。

存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中較低者入賬。成本按先入先出法釐定，(就在建工程及製成品而言)包括直接材料、直接勞工成本及適當比例的間接費用。可變現淨值基於估計售價減去竣工及出售將產生的估計成本。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及購入後通常於三個月內到期的可隨時轉換為已知金額現金的短期高變現能力但價值改變的風險不大的投資，減須於要求時償還的銀行透支，組成目標集團現金管理的一部份。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款(包括並無限制用途的定期存款及性質類似現金的資產)。

撥備

倘因過往事件須承擔現時的責任(法定或推定)，而承擔該責任可能導致日後資源外流，且對責任金額能夠可靠地估計，則確認撥備。

當折現的影響重大時，就撥備確認的金額乃指預計在日後履行責任時所需開支在報告期末日的現值。由於時間流逝導致折現值的金額的增加，乃作為融資成本在損益內入賬。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與在損益以外確認的項目有關的所得稅在損益以外的其他全面收益內確認或直接於權益內確認。

本期間及過往期間的當期稅項資產及負債以預期從稅務當局收回或向其支付之金額予以估量，基於目標集團業務經營所在國家普遍通行之解釋與慣例，按照已頒佈或在報告期末前已經實質執行之稅率(及稅務法例)來確定。

遞延稅項乃於報告期末就資產及負債的稅基與其作財務報告用途的賬面值之間的所有暫時差額採用負債法作出撥備。

遞延稅項負債根據全部應課稅暫時差額確認入賬，但以下情況除外：

- 進行交易(業務合併除外)時，由初始確認商譽或資產或負債而產生的遞延稅項負債對會計利潤或應課稅盈虧概無構成影響；及
- 就於附屬公司及聯營公司的投資有關的應課稅暫時差額而言，倘暫時差額的撥回時間可予控制及暫時差額在可見將來可能不會撥回時。

所有可扣減暫時性差額及未動用稅項抵免與任何未動用稅務虧損結轉，均被確認為遞延稅項資產。倘可能具有應課稅利潤抵銷可扣減暫時性差額、及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉，則會確認遞延稅項資產，惟下述情況除外：

- 因有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產源自初始確認一項交易中的資產或負債，而有關交易(業務合併除外)進行時不會影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及
- 就有關附屬公司及聯營公司投資所產生之可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產僅於暫時性差額於可預見的將來可能撥回，而且具有應課稅利潤用以抵銷暫時性差額時，方會予以確認。

遞延稅項資產賬面值會在各報告期末予以檢討，並在不大可能再有足夠應課稅利潤撥用全部或部份遞延稅項資產時予以削減。未確認的遞延稅項資產於各報告期末日亦須予以重新檢討，並在可能仍有足夠應課稅利潤收回全部或部份遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃以報告期末已實行或大體上實行的稅率(及稅務法例)為基礎，按預期有關資產或有關負債予以變現或列支的期間適用的稅率計算。

倘有合法權利以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，而遞延稅項與同一應課稅實體及稅務機關有關，則可將遞延稅項資產及遞延稅項負債抵銷。

政府補貼

與開支項目有關的補貼，應在有關期間(即能夠使該補貼系統地與被補償費用相匹配的期間)確認為收入。

收入確認

收入基於與客戶的合約中指明代價的公允價值計量，不包括代第三方收取的款項。目標集團在下列業務已符合特定標準時確認收入：

- (a) 就貨物銷售而言，資產的控制權已轉移予客戶，客戶對產品具有完全酌情權，並無可能影響客戶接受產品的未達成義務；目標集團預計不會有將所承諾貨物轉交至客戶付款期間超過一年的任何合約。因此，目標集團不就貨幣時間值調整任何交易價；
- (b) 來自管理服務的收入在管理服務已完成且服務已交付予客戶時確認；目標集團預計不會有將所承諾服務轉交至客戶付款期間超過一年的任何合約。因此，目標集團不就貨幣時間值調整任何交易價；
- (c) 租金收入於租期內按時間比例確認；
- (d) 利息收入透過應用將估計未來收取的現金於金融工具的預計年期或較短期間(如適用)內準確折現至金融資產賬面淨值的利率，使用實際利率法按應計基準確認；及
- (e) 股息收入在股東收取付款的權利確立時確認。

借款成本

收購、興建或生產合資格資產(即需要大量時間製作以供擬定用途或銷售的資產)應佔的直接借款成本，將資本化作為該等資產的部份成本。在該等資產實際上可作擬定用途或銷售時終止借款成本的資本化。待用作未完成資產開支的特定借款的臨時投資所賺取的投資收入，自資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本在產生期間內列作開支。借款成本包括實體就借入資金產生的利息及其他成本。

股息

股息在股東於股東大會批准時確認為負債。

僱員福利

社會養老金計劃

目標集團為僱員設有當地政府勞動及保障部門安排的社會養老金計劃。目標集團每月向社會養老金計劃作出供款。供款在按照社會養老金計劃規定須支付時從損益扣除。根據計劃，除作出供款外，目標集團並無其他義務。

住房公積金及其他社會保險

目標集團已根據中國相關法律法規為僱員參與定額社會保障供款計劃，包括住房公積金、基本醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險。目標集團每月向住房公積金及其他社會保險供款。供款按應計基準從損益扣除。除作出供款外，目標集團並無其他義務。

4. 重大會計估計及判斷

編製歷史財務資料需要管理層作出影響收入、開支、資產及負債的呈報金額、其相應披露及或然負債披露的判斷、估計及假設。該等假設及估計的不確定性可能導致未來需要對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

估計的不明朗因素

於報告期末，有關未來的主要假設及估計的不明朗因素的其他主要來源構成須對下一財政年度資產及負債的賬面值作出重大調整的重大風險，茲論述如下。

投資物業公允價值估計

投資物業(包括已竣工投資物業)於各報告日期按獨立專業估值師提供的評估市值重估。該等估值乃基於若干假設，而該等假設受不明朗因素影響，並可能與實際結果有大幅偏差。在作出估計時，目標集團考慮活躍市場類似物業的現價，並採用主要依據各報告日期的市況而作出的假設。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

目標集團須在中國繳納土地增值稅。土地增值稅撥備乃基於管理層根據對中國相關稅務法律法規所載規定的理解而作出的最佳估計。實際的土地增值稅負債須於物業開發項目完工時由稅務機關釐定。目標集團尚未就其若干物業開發項目向稅務機關落實土地增值稅計算及支付。最終結果確定後，可能不同於初始入賬的金額，任何差異將影響確定土地增值稅期間的即期所得稅開支及土地增值稅撥備。

遞延稅項資產

如很可能會有應課稅利潤用於抵銷虧損，則就所有可扣減暫時差額及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。釐定可確認的遞延稅項資產金額，需要管理層依據未來應課稅利潤可能的時間及水平連同未來稅務規劃策略作出重大判斷。

非金融資產(商譽除外)減值

目標集團於各報告期末評估所有非金融資產是否有任何減值跡象。在有跡象表明賬面值可能無法收回時，非金融資產進行減值測試。當資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(即公允價值減銷售成本與使用價值兩者中的較高者)時，即存在減值。公允價值減銷售成本的計算基於類似資產的公平交易中具有約束力的交易的現有數據，或可觀察市場價格減去出售資產的增量成本。進行使用價值計算時，管理層必須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，並選擇適當的折現率，以計算該等現金流量的現值。

5. 收入、其他收入及收益及分部資料

除收入分析外，管理層將目標集團年／期內的損益作為整體審閱，並作出有關表現評估及資源分配的決定。目標集團的經營構成國際財務報告準則第8號「經營分部」下一個單一的經營分部，因此並無另外編製分部資料。由於管理層並不定期審閱分部資產及負債，因此並無呈列分部資產及負債。

地區資料

目標集團的所有收入均來自中國，且其所有資產位於中國。因此，並無呈列地區資料。

一名主要客戶的資料

於相關期間內，並無佔目標集團收入的10%或以上的收入來自對一名客戶或一組受到共同控制的客戶的銷售。

收入在貨物或服務的控制權轉移予客戶時(一般為收到貨物或服務時)，按反映目標集團就交換該等貨物或服務而有權獲得的代價的金額確認。

目標集團的收入、其他收入及收益之分析如下：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日	
	止年度			止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 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
收入					
銷售貨物	49,656	46,675	66,462	15,581	27,135
租金收入	56,620	65,846	76,878	28,112	57,638
管理費	22,125	24,428	25,734	10,369	10,087
	<u>128,401</u>	<u>136,949</u>	<u>169,074</u>	<u>54,062</u>	<u>94,860</u>
其他收入					
出售投資物業	4,293	249,287	270,020	78,469	116,355
利息收入	2,687	4,100	6,464	3,048	3,326
其他	1,356	633	2,007	960	987
	<u>8,336</u>	<u>254,020</u>	<u>278,491</u>	<u>82,477</u>	<u>120,668</u>
收益					
政府補貼	18,612	2,407	2,099	1,471	1,230
出售一間附屬公司的收益	—	—	4,428	4,428	—
	<u>18,612</u>	<u>2,407</u>	<u>6,527</u>	<u>5,899</u>	<u>1,230</u>
	<u>155,349</u>	<u>393,376</u>	<u>454,092</u>	<u>142,438</u>	<u>216,758</u>

6. 融資成本

來自持續經營業務之融資成本分析如下：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日	
	止年度			止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 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 (未經審核)
銀行貸款及其他借款利息	122,053	153,370	171,649	119,469	60,973
減：已資本化之利息	<u>(33,426)</u>	<u>(79,856)</u>	<u>(52,396)</u>	<u>(60,079)</u>	<u>(6,521)</u>
融資成本	<u>88,627</u>	<u>73,514</u>	<u>119,253</u>	<u>59,390</u>	<u>54,452</u>

7. 除稅前利潤

目標集團的除稅前利潤經扣除／(計入)下列各項：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日	
	止年度			止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 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 (未經審核)
貨物銷售成本	35,031	18,713	32,150	8,943	8,591
租金收入成本	17,107	20,597	23,939	7,993	16,731
所提供管理服務的成本	<u>1,958</u>	<u>2,694</u>	<u>4,409</u>	<u>364</u>	<u>196</u>
總銷售成本	<u>54,096</u>	<u>42,004</u>	<u>60,498</u>	<u>17,300</u>	<u>25,518</u>
核數師酬金	238	850	544	83	133
僱員福利開支					
— 工資、薪金及津貼	52,389	55,116	57,753	30,119	30,453
— 社會保險	11,000	11,094	11,127	6,806	7,050
— 福利及其他開支	3,233	3,279	4,954	2,804	3,131
利息開支	88,627	73,514	119,253	59,390	54,452
投資物業的公允價值變動	(171,315)	(20,092)	(9,241)	51	(48,155)
出售一間附屬公司的收益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,428</u>	<u>4,428</u>	<u>—</u>

8. 董事及最高行政人員薪酬

目標公司各董事的薪酬載列如下：

	截至十二月三十一日 止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
袍金	-	-	-	-	-
其他酬金：					
薪金、津貼及實物福利	346	432	432	216	215
表現相關花紅	444	504	902	-	-
退休金計劃供款	102	102	108	54	46
	<u>892</u>	<u>1,038</u>	<u>1,442</u>	<u>270</u>	<u>261</u>

(未經審核)

截至二零一五年十二月三十一日止年度：

	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	表現 相關花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：				
Fang Wei先生	176	226	48	450
Xu Luping先生	154	197	50	401
Li Liyu先生*	16	21	4	41
	<u>346</u>	<u>444</u>	<u>102</u>	<u>892</u>

截至二零一六年十二月三十一日止年度：

	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	表現 相關花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：				
Li Liyu先生*	240	280	53	573
Xu Luping先生	192	224	49	465
	<u>432</u>	<u>504</u>	<u>102</u>	<u>1,038</u>

截至二零一七年十二月三十一日止年度：

	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	表現 相關花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：				
Li Liyu先生*	240	501	54	795
Xu Luping先生	192	401	54	647
	<u>432</u>	<u>902</u>	<u>108</u>	<u>1,442</u>

截至二零一八年六月三十日止六個月：

	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	表現 相關花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：				
Li Liyu先生*	96	–	19	115
Xu Luping先生	100	–	23	123
He Qihai先生**	19	–	4	23
	<u>215</u>	<u>–</u>	<u>46</u>	<u>261</u>

截至二零一七年六月三十日止六個月(未經審核)：

	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	表現 相關花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：				
Li Liyu先生*	120	–	27	147
Xu Luping先生	96	–	27	123
	<u>216</u>	<u>–</u>	<u>54</u>	<u>270</u>

* Li Liyu先生於二零一五年十一月二十七日獲委任。

** He Qihai先生於二零一八年五月二十八日獲委任。

9. 五名最高薪僱員

相關期間及截至二零一七年六月三十日止六個月的五名最高薪僱員包括兩名董事(其薪酬詳情載列於上文附註8)。餘下三名最高薪僱員(並非目標公司董事或最高行政人員)的詳情如下：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日	
	止年度			止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
薪金、津貼及實物福利	461	576	576	288	299
表現相關花紅	591	672	1,202	–	–
退休金計劃供款	148	148	163	82	69
	<u>1,200</u>	<u>1,396</u>	<u>1,941</u>	<u>370</u>	<u>368</u>

薪酬處於以下區間的非董事及非最高行政人員的最高薪僱員人數如下：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日	
	止年度			止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
				(未經審核)	
零至人民幣1,000,000元	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

10. 所得稅開支

中國內地即期所得稅撥備基於目標集團的中國附屬公司按照中華人民共和國企業所得稅法(於二零零八年一月一日獲批准及生效)(「新企業所得稅法」)釐定的應課稅利潤按法定稅率25%計算。

根據自一九九四年一月一日起生效的中華人民共和國土地增值稅(「土地增值稅」)暫行條例及自一九九五年一月二十七日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，來自銷售或轉讓中國內地的土地、樓宇及附屬設施上的國有租賃權益的所有收入，須繳納按介乎增值金額30%至60%的累進稅率計算的土地增值稅，增值金額不超過可扣減項目總額20%的普通住宅物業銷售獲豁免。

目標集團已按照中國相關稅務法律及法規所載規定估計土地增值稅並作出稅項撥備。實際的土地增值稅負債須於物業開發項目完工時由稅務機關釐定，稅務機關可能不認同土地增值稅撥備的計算基準。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
即期所得稅	189	42,755	14,703	24,091	38,168
中國土地增值稅	1,284	17,699	30,310	13,408	18,676
遞延所得稅	31,440	7,887	7,975	(29,038)	(9,731)
年/期內稅項支出	<u>32,913</u>	<u>68,341</u>	<u>52,988</u>	<u>8,461</u>	<u>47,113</u>
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
除稅前利潤/(虧損)	64,367	158,011	89,951	(38,105)	81,042
按法定稅率計算的稅項	16,092	39,503	22,488	(9,526)	20,260
不可扣減開支	133	5,291	1,289	2,143	1,034
有關過往期間未確認可扣減暫時差額的調整	68	(1,153)	(1,479)	(1,581)	(1,735)
未確認可扣減暫時差額	11,853	10,017	7,958	7,369	13,122
其他	3,804	1,409	-	-	425
土地增值稅撥備	1,284	17,699	30,310	13,408	18,676
土地增值稅的稅務影響	(321)	(4,425)	(7,578)	(3,352)	(4,669)
按目標集團實際稅率計算的稅項支出	<u>32,913</u>	<u>68,341</u>	<u>52,988</u>	<u>8,461</u>	<u>47,113</u>

11. 股息

於二零一八年三月，目標集團宣派股息人民幣20,000,000元。

12. 目標公司普通股權持有人應佔每股盈利

由於目標公司於相關期間及截至二零一七年六月三十日止六個月為有限責任企業，就本報告而言，加入該資料並無意義，因此並未呈列每股盈利資料。

13. 物業及設備

目標集團

	辦公設備 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	機器及傢俱 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本						
於二零一五年一月一日	6,856	2,187	4,590	8,055	525,150	546,838
添置	228	226	445	1,278	390,037	392,214
出售/撤銷	(18)	(317)	(6)	(22)	-	(363)
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	7,066	2,096	5,029	9,311	915,187	938,689
添置	1,719	114	38	55	1,096,168	1,098,094
轉入投資物業	-	-	-	-	(753,511)	(753,511)
出售/撤銷	-	(3)	-	-	-	(3)
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日	8,785	2,207	5,067	9,366	1,257,844	1,283,269
添置	1,244	842	780	413	538,984	542,263
轉入投資物業	-	-	-	-	(1,602,384)	(1,602,384)
出售/撤銷	(86)	(789)	(194)	(13)	-	(1,082)
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	9,943	2,260	5,653	9,766	194,444	222,066
添置	224	37	31	381	23,505	24,178
於二零一八年六月三十日	<u>10,167</u>	<u>2,297</u>	<u>5,684</u>	<u>10,147</u>	<u>217,949</u>	<u>246,244</u>

目標集團

	辦公設備 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	機器及傢俱 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
累計折舊及減值虧損						
於二零一五年一月一日	(2,964)	(1,140)	(2,533)	(238)	-	(6,875)
年內支出	(1,247)	(406)	(807)	(1,284)	-	(3,744)
出售/撤銷時抵銷	7	286	-	-	-	293
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	(4,204)	(1,260)	(3,340)	(1,522)	-	(10,326)
年內支出	(1,754)	(359)	(574)	(1,349)	-	(4,036)
出售/撤銷時抵銷	-	3	-	-	-	3
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日	(5,958)	(1,616)	(3,914)	(2,871)	-	(14,359)
年內支出	(1,404)	(405)	(688)	(1,402)	-	(3,899)
出售/撤銷時抵銷	62	708	177	6	-	953
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	(7,300)	(1,313)	(4,425)	(4,267)	-	(17,305)
年內支出	(571)	(290)	(245)	(460)	-	(1,566)
於二零一八年六月三十日	(7,871)	(1,603)	(4,670)	(4,727)	-	(18,871)
賬面淨值						
於二零一八年六月三十日	<u>2,296</u>	<u>694</u>	<u>1,014</u>	<u>5,420</u>	<u>217,949</u>	<u>227,373</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>2,643</u>	<u>947</u>	<u>1,228</u>	<u>5,499</u>	<u>194,444</u>	<u>204,761</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u>2,827</u>	<u>591</u>	<u>1,153</u>	<u>6,495</u>	<u>1,257,844</u>	<u>1,268,910</u>
於二零一五年十二月三十一日	<u>2,862</u>	<u>836</u>	<u>1,689</u>	<u>7,789</u>	<u>915,187</u>	<u>928,363</u>

於二零一八年六月三十日，本集團賬面值為人民幣5,009,000元(二零一七年：人民幣5,009,000元；二零一六年：人民幣401,340,000元；二零一五年：人民幣244,530,000元)的若干在建工程已為取得附註24所披露授予本集團的計息銀行貸款及其他借款而抵押。

目標公司

	辦公設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
於二零一五年一月一日	5,147	3,545	8,692
添置	130	-	130
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	5,277	3,545	8,822
添置	1,169	38	1,207
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	6,446	3,583	10,029
添置	325	-	325
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	6,771	3,583	10,354
添置	145	-	145
於二零一八年六月三十日	<u>6,916</u>	<u>3,583</u>	<u>10,499</u>

目標公司

	辦公設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
累計折舊及減值虧損			
於二零一五年一月一日	(2,621)	(2,188)	(4,809)
年內支出	(841)	(495)	(1,336)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	(3,462)	(2,683)	(6,145)
年內支出	(1,308)	(282)	(1,590)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	(4,770)	(2,965)	(7,735)
年內支出	(878)	(327)	(1,205)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	(5,648)	(3,292)	(8,940)
年內支出	(208)	(75)	(283)
於二零一八年六月三十日	(5,856)	(3,367)	(9,223)
賬面淨值			
於二零一八年六月三十日	<u>1,060</u>	<u>216</u>	<u>1,276</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>1,123</u>	<u>291</u>	<u>1,414</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u>1,676</u>	<u>618</u>	<u>2,294</u>
於二零一五年十二月三十一日	<u>1,815</u>	<u>862</u>	<u>2,677</u>

14. 投資物業

目標集團

	已竣工投資物業 人民幣千元
於二零一五年一月一日	2,051,471
出售	(67,281)
投資物業的公允價值變動	<u>171,315</u>
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	2,155,505
在建工程轉撥至投資物業	753,511
在建工程轉撥至投資物業的公允價值收益	252,982
出售	(378,232)
投資物業的公允價值變動	<u>20,092</u>
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	2,803,858
在建工程轉撥至投資物業	1,602,384
在建工程轉撥至投資物業的公允價值收益	200,602
出售	(496,915)
投資物業的公允價值變動	<u>9,241</u>
於二零一八年十二月三十一日及二零一八年一月一日	4,119,170
出售	(178,692)
投資物業的公允價值變動	<u>48,155</u>
於二零一八年六月三十日	<u><u>3,988,633</u></u>

於二零一八年六月三十日，目標集團賬面值為人民幣2,626,618,000元(二零一七年：人民幣2,585,010,000元；二零一六年：人民幣1,855,920,000元；二零一五年：人民幣1,330,061,000元)的部份投資物業已為取得附註24所披露授予本集團的計息銀行貸款及其他借款而抵押。

目標公司

	已竣工投資物業 人民幣千元
於二零一五年一月一日	2,051,471
出售	(67,281)
投資物業的公允價值變動	<u>171,315</u>
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	2,155,505
出售	(209,326)
投資物業的公允價值變動	<u>20,092</u>
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	1,966,271
出售	(127,498)
投資物業的公允價值變動	<u>4,737</u>
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	1,843,510
出售	(16,523)
投資物業的公允價值變動	<u>18,897</u>
於二零一八年六月三十日	<u><u>1,845,884</u></u>

於二零一八年六月三十日，目標公司賬面值為人民幣1,630,066,000元(二零一七年：人民幣1,616,996,000元；二零一六年：人民幣1,617,286,000元；二零一五年：人民幣1,330,061,000元)的部份投資物業已為取得附註24所披露授予目標公司的計息銀行貸款及其他借款而抵押。

目標集團的投資物業由位於中國內地浙江省的三項商用物業組成。目標集團的投資物業於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年六月三十日由獨立專業合資格估值師萬邦資產評估有限公司重估。

投資物業根據經營租賃出租予第三方，進一步概要詳情載於歷史財務資料附註27。

公允價值等級

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年六月三十日止期間，目標集團所有投資物業的公允價值計量分類為公允價值等級第3級，其變動詳情披露於上文。

董事認為，就按公允價值計量的所有投資物業而言，該等物業乃按最高最優用途使用。

於相關期間，第1級與第2級的公允價值計量之間並無轉撥，亦並無轉入或轉出第3級。

已竣工投資物業的估值基於投資方法，將來自現有租約的租金收入淨額資本化，並就物業的復歸租金收入潛力作出撥備。

每平方米估計租金大幅增加／(減少)將導致投資物業的公允價值大幅上升／(下降)。

一般而言，就每平方米估計租金作出的假設變化，會導致開發利潤的同向類似變化以及資本化率的反向變化。

目標集團全部投資物業於各報告期末由獨立專業合資格估值師萬邦資產評估有限公司按公允價值重估。萬邦資產評估有限公司乃專門為投資物業估值的行業專家。公允價值指可按知情自願買家及賣家於估值日期根據國際估值標準經公平交易交換資產的金額。

下表載列如何釐定此等投資物業的公允價值(尤其是，所用的估值技術及輸入數據)的資料以及根據公允價值計量輸入數值可觀察程度劃分公允價值計量的公允價值等級。

重大不可觀察輸入數據

目標集團持有的投資物業	估值技術	重大不可觀察輸入數據範圍
物業1－杭州物業(浙江新農都物流中心)	收入法(折現現金流量法)	a. 折現率：5.5% b. 市場單位租金：人民幣0.6元／平方米／日－人民幣6.8元／平方米／日
物業2－衢州物業(衢州新農都物流中心)	收入法(折現現金流量法)	(1) 折現率：5.5% (2) 市場單位租金：人民幣0.04元／平方米／日－人民幣1.67元／平方米／日
物業3－諸暨物業(諸暨新農都物流中心)	收入法(折現現金流量法)	(1) 折現率：5.5% (2) 市場單位租金：人民幣0.33元／平方米／日－人民幣7.33元／平方米／日
物業4－長興物業(長興新農都物流中心)	收入法(折現現金流量法)	(1) 折現率：5.5% (2) 市場單位租金：人民幣0.18元／平方米／日－人民幣2.34元／平方米／日

15. 無形資產

目標集團

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
期初結餘	494	587	437	2,513
添置	327	130	2,510	212
攤銷	(234)	(280)	(434)	(228)
期末結餘	<u>587</u>	<u>437</u>	<u>2,513</u>	<u>2,497</u>

目標公司

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
期初結餘	-	147	92	37
添置	165	-	-	-
攤銷	(18)	(55)	(55)	(37)
期末結餘	<u>147</u>	<u>92</u>	<u>37</u>	<u>-</u>

16. 遞延稅項

目標集團

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
總遞延稅項資產	15,470	19,067	5,278	5,278
總遞延稅項負債	(171,504)	(246,234)	(290,570)	(280,839)
	<u>(156,034)</u>	<u>(227,167)</u>	<u>(285,292)</u>	<u>(275,561)</u>

相關期間遞延稅項資產及負債的變動如下：

	可供抵銷 未來應課稅 利潤的虧損	遞延收入	撥備及 應計費用	投資物業的 公允價值變動	總計
於二零一五年一月一日的遞延稅 項資產/(負債)	-	4,325	8,072	(136,991)	(124,594)
年內計入/(扣除自)損益的遞延 稅項	8,369	(133)	(5,163)	(34,513)	(31,440)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日的遞延稅 項資產/(負債)	8,369	4,192	2,909	(171,504)	(156,034)
年內計入/(扣除自)損益的遞延 稅項	802	317	2,478	(11,484)	(7,887)
於其他全面收益扣除的遞延稅項	-	-	-	(63,246)	(63,246)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日的遞延稅 項資產/(負債)	9,171	4,509	5,387	(246,234)	(227,167)
年內計入/(扣除自)損益的遞延 稅項	(9,171)	(432)	(4,186)	5,814	(7,975)
於其他全面收益扣除的遞延稅項	-	-	-	(50,150)	(50,150)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日的遞延稅 項資產/(負債)	-	4,077	1,201	(290,570)	(285,292)
期內計入損益的遞延稅項	-	-	-	9,731	9,731
於二零一八年六月三十日的遞延 稅項資產/(負債)	-	4,077	1,201	(280,839)	(275,561)

目標公司

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
總遞延稅項資產	15,470	14,416	4,683	4,683
總遞延稅項負債	(171,504)	(179,514)	(162,134)	(162,512)
	(156,034)	(165,098)	(157,451)	(157,829)

目標公司

相關期間遞延稅項資產及負債的變動如下：

	可供抵銷 未來應課稅 利潤的虧損	遞延收入	撥備及 應計費用	投資物業的 公允價值 變動	總計
於二零一五年一月一日的遞延 稅項資產／(負債)	-	4,325	8,072	(136,991)	(124,594)
年內計入／(扣除自)損益的遞 延稅項	8,369	(133)	(5,163)	(34,513)	(31,440)
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日的遞 延稅項資產／(負債)	8,369	4,192	2,909	(171,504)	(156,034)
年內計入／(扣除自)損益的遞 延稅項	802	(134)	(1,722)	(8,010)	(9,064)
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日的遞 延稅項資產／(負債)	9,171	4,058	1,187	(179,514)	(165,098)
年內計入／(扣除自)損益的遞 延稅項	(9,171)	(133)	(429)	17,380	7,647
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日的遞 延稅項資產／(負債)	-	3,925	758	(162,134)	(157,451)
期內扣除自損益的遞延稅項	-	-	-	(378)	(378)
於二零一八年六月三十日的遞 延稅項資產／(負債)	-	3,925	758	(162,512)	(157,829)

17. 按公允價值計入其他全面收益的金融資產

目標集團及目標公司

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公允價值計入損益的非上市股本投資	10,000	10,000	10,000	10,000

於二零一八年一月一日初始應用國際財務報告準則第9號後，管理層將股本投資指定為按公允價值計入損益的金融資產，原因是管理層將其視為長期戰略投資。非上市股本投資的公允價值參考按具有類似條款與風險特徵的項目所適用的現行利率折現的預期現金流量釐定。並無截至二零一八年六月三十日止六個月期間的公允價值變動或於二零一八年六月三十日的公允價值累計變動於截至二零一八年六月三十日止六個月的其他全面收益確認。

18. 存貨

目標集團

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
原材料	74	104	693	68
庫存貨物	5,985	6,915	6,791	4,521
在途貨物	364	81	672	-
	<u>6,423</u>	<u>7,100</u>	<u>8,156</u>	<u>4,589</u>

19. 應收貿易賬款及票據

目標集團

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收賬款	927	6,773	6,349	3,910
應收關聯公司賬款	-	-	2,091	-
	<u>927</u>	<u>6,773</u>	<u>8,440</u>	<u>3,910</u>

(a) 應收賬款基於發票日期的賬齡分析載列如下：

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
1年內	838	6,602	7,962	3,963
1至2年	98	189	520	–
2至3年	–	–	11	–
	<u>936</u>	<u>6,791</u>	<u>8,493</u>	<u>3,963</u>
減：減值	9	18	53	53
	<u><u>927</u></u>	<u><u>6,773</u></u>	<u><u>8,440</u></u>	<u><u>3,910</u></u>

(b) 年／期內應收賬款減值撥備變動(包括特定及整體虧損部分)如下：

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
年／期初	410	9	18	53
已確認減值虧損	–	9	35	–
已撥回減值虧損	<u>(401)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
年／期末	<u><u>9</u></u>	<u><u>18</u></u>	<u><u>53</u></u>	<u><u>53</u></u>

減值撥備涉及個別釐定為已減值的應收賬款。該等已減值應收賬款涉及處於財務困境的客戶，管理層評估認為，已減值款項將無法收回。因此，已就各已減值應收賬款的全部金額確認特定減值撥備。

目標公司

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
應收關聯公司賬款	9,160	-	2,091	-
	<u>9,160</u>	<u>-</u>	<u>2,091</u>	<u>-</u>

(a) 應收賬款基於發票日期的賬齡分析載列如下：

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
1年內	5,660	-	2,091	-
1至2年	3,500	-	-	-
	<u>9,160</u>	<u>-</u>	<u>2,091</u>	<u>-</u>

(b) 並無就目標公司確認減值撥備。

20. 預付款項、按金及其他應收款項

目標集團

附註	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
預付款項及其他應收款項	(a) 128,147	283,239	260,369	232,206
預付供應商款項	196,963	231,668	261,271	129,077
其他預繳稅金	25,940	20,291	19,940	24,540
其他金融資產	-	51,000	25,000	84,000
應收關聯公司款項	18,101	2,001	9,526	35,831
	<u>369,151</u>	<u>588,199</u>	<u>576,106</u>	<u>505,654</u>

(a) 預付款項及其他應收款項

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
預付款項及其他應收款項	128,389	283,741	261,578	233,314
減：減值撥備	(242)	(502)	(1,209)	(1,108)
	<u>128,147</u>	<u>283,239</u>	<u>260,369</u>	<u>232,206</u>

年／期內預付款項及其他應收款項減值撥備變動(包括特定及整體虧損部分)如下：

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
年／期初	88	242	502	1209
已確認減值虧損	154	260	741	-
已撥回減值虧損	-	-	(34)	(101)
年／期末	<u>242</u>	<u>502</u>	<u>1,209</u>	<u>1,108</u>

目標公司

	附註	於十二月三十一日			於二零一八年
		二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
預付款項及其他應收款項	(a)	94,714	140,065	90,412	75,258
預付供應商款項		120,907	184,263	203,933	47,238
其他預繳稅金		21,351	18,603	13,570	11,298
其他金融資產		-	-	25,000	40,000
應收關聯公司款項		231,130	399,430	496,708	348,362
		<u>468,102</u>	<u>742,361</u>	<u>829,623</u>	<u>522,156</u>

(a) 預付款項及其他應收款項

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
預付款項及其他應收款項	94,878	140,435	90,768	75,614
減：減值撥備	(164)	(370)	(356)	(356)
	<u>94,714</u>	<u>140,065</u>	<u>90,412</u>	<u>75,258</u>

年／期內預付款項及其他應收款項減值撥備變動(包括特定及整體虧損部分)如下：

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
年／期初	82	164	370	356
已確認減值虧損	82	206	-	-
已撥回減值虧損	-	-	(14)	-
年／期末	<u>164</u>	<u>370</u>	<u>356</u>	<u>356</u>

21. 現金及現金等價物以及質押存款

目標集團

	截至十二月三十一日止年度			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
現金及銀行結餘	257,794	421,775	603,048	365,681
其他貨幣資產	28,639	3,527	121,579	72,137
	<u>286,433</u>	<u>425,302</u>	<u>724,627</u>	<u>437,818</u>
減：質押存款：				
— 就電費質押	120	3,400	4,280	4,280
— 就保證金質押	-	3,527	3,527	3,527
— 就法律訴訟質押	-	-	-	10,053
— 就長期借貸質押	-	-	119,300	60,800
	<u>120</u>	<u>6,927</u>	<u>127,107</u>	<u>78,660</u>
	<u>286,313</u>	<u>418,375</u>	<u>597,520</u>	<u>359,158</u>

人民幣不得自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國內地外匯管制規定，目標集團獲准透過有權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行存款基於銀行日常儲蓄利率以浮動利率計息。短期定期存款為一天至三個月不等的期限(視目標集團的即時現金需求而定)，及按不同的短期定期存款利率計息。銀行結餘及質押存款均存放於近期並無違約歷史的信譽良好之銀行。

於二零一八年六月三十日，目標集團的若干非流動定期存款人民幣4,280,000元(二零一七年：人民幣4,280,000元；二零一六年：人民幣3,400,000元；二零一五年：人民幣120,000元)已按當地電力公司的要求就電費質押。

於二零一八年六月三十日，目標集團的若干非流動定期存款人民幣3,527,000元(二零一七年：人民幣3,527,000元；二零一六年：人民幣3,527,000元；二零一五年：無)已按當地政府的要求就民防設施的建設質押。

於二零一八年六月三十日，人民幣10,053,000元(二零一七年、二零一六年及二零一五年：無)被法院凍結，原因是目標集團於二零一八年與建築公司因工程價格問題提出訴訟。

於二零一八年六月三十日，目標集團的若干非流動定期存款人民幣60,800,000元(二零一七年：人民幣119,300,000元；二零一六年及二零一五年：無)已為取得授予目標集團的長期計息銀行貸款而質押。

目標公司

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
現金及銀行結餘	159,827	114,514	145,302	177,048
減：質押存款：				
— 就長期借貸質押	—	—	2,300	2,300
	<u>159,827</u>	<u>114,514</u>	<u>143,002</u>	<u>174,748</u>

於二零一八年六月三十日，目標公司的若干非流動定期存款人民幣2,300,000元(二零一七年：人民幣2,300,000元；二零一六年及二零一五年：無)已為取得授予目標公司的長期計息銀行貸款而質押。

22. 應付貿易賬款及票據

目標集團

附註	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
應付賬款 (a)	29,719	164,973	268,382	295,089
應付關聯公司賬款	440	662	14,869	—
	<u>30,159</u>	<u>165,635</u>	<u>283,251</u>	<u>295,089</u>

(a) 應付賬款基於發票日期的賬齡分析載列如下：

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
1年內	29,447	163,849	213,126	288,543
1至2年	197	954	54,398	6,364
2至3年	35	99	762	118
超過3年	40	71	96	64
	<u>29,719</u>	<u>164,973</u>	<u>268,382</u>	<u>295,089</u>

目標公司

附註	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
應付賬款 (a)	9,547	23,007	10,953	8,690
應付關聯公司賬款	440	95	—	158
	<u>9,987</u>	<u>23,102</u>	<u>10,953</u>	<u>8,848</u>

(a) 應付賬款基於發票日期的賬齡分析載列如下：

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
1年內	9,378	22,481	4,222	2,779
1至2年	119	456	6,226	5,754
2至3年	10	25	439	93
超過3年	40	45	66	64
	<u>9,547</u>	<u>23,007</u>	<u>10,953</u>	<u>8,690</u>

23. 其他應付款項及應計費用

目標集團

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
其他應付款項(附註a)	241,822	305,811	499,662	402,610
客戶預付款	105,929	313,663	216,526	109,546
應計薪金、工資及福利	10,575	15,079	18,216	3,384
應付利息	11,345	5,128	11,769	12,741
應付關聯公司款項	178,553	204,827	125,147	82,233
	<u>548,224</u>	<u>844,508</u>	<u>871,320</u>	<u>610,514</u>

目標公司

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
其他應付款項(附註a)	55,615	36,666	26,847	45,741
客戶預付款	99,764	187,160	211,285	36,295
應計薪金、工資及福利	3,063	4,772	5,307	942
應付利息	11,596	2,646	2,646	1,832
應付關聯公司款項	61,987	155	584	31,206
	<u>232,025</u>	<u>231,399</u>	<u>246,669</u>	<u>116,016</u>

附註a：其他應付款項主要指已收供應商的擔保及就日常經營應付建築費用。

24. 計息銀行貸款及其他借款

目標集團

	於十二月三十一日								
	二零一五年			二零一六年			二零一七年		
	實際利率 (%)	到期時間	人民幣千元	實際利率 (%)	到期時間	人民幣千元	實際利率 (%)	到期時間	人民幣千元
即期									
銀行－有抵押	5.1-12.0	二零一六年	356,500	4.6-10.8	二零一七年	506,100	4.4-10.8	二零一八年	507,000
長期的即期部分									
銀行－有抵押	4.8-12.0	二零一六年	<u>250,009</u>	4.8-12.0	二零一七年	<u>254,914</u>	4.8-12.0	二零一八年	<u>305,232</u>
			<u>606,509</u>			<u>761,014</u>			<u>812,232</u>

	於十二月三十一日								
	二零一五年			二零一六年			二零一七年		
	實際利率 (%)	到期時間	人民幣千元	實際利率 (%)	到期時間	人民幣千元	實際利率 (%)	到期時間	人民幣千元
非即期									
銀行－有抵押	4.8-12.0	二零一七年 至 二零二四年	1,261,842	4.8-12.0	二零一八年 至 二零二五年	1,617,562	4.8-12.0	二零一九年 至 二零二五年	1,531,956
			<u>1,868,351</u>			<u>2,378,576</u>			<u>2,344,188</u>

	於二零一八年六月三十日		
	實際利率%	到期時間	人民幣千元
即期			
銀行－有抵押	4.4-12.0	二零一九年	430,000
長期的即期部分			
銀行－有抵押	5.1-12.0	二零一九年	<u>140,000</u>
			<u>570,000</u>
非即期			
銀行－有抵押	5.1-12.0	二零一九年 至二零二五年	1,550,628
			<u>2,120,628</u>

	截至十二月三十一日止年度			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
分析為：				
應償還銀行貸款：				
一年內	626,609	791,114	812,232	570,000
第二年	242,961	264,000	503,641	100,000
第三至五年 (包括首尾兩年)	494,189	833,762	714,815	479,348
五年後	504,592	489,700	313,500	971,280
	<u>1,868,351</u>	<u>2,378,576</u>	<u>2,344,188</u>	<u>2,120,628</u>

目標集團

於各相關期間末，目標集團的銀行貸款及其他借款由以下抵押：

	截至十二月三十一日止年度			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
投資物業	1,330,061	1,855,920	2,585,010	2,626,618
在建工程	244,530	401,340	5,009	5,009
	<u>1,574,591</u>	<u>2,257,260</u>	<u>2,590,019</u>	<u>2,631,627</u>

目標公司

	於十二月三十一日					
	二零一五年		二零一六年		二零一七年	
	實際利率 (%)	到期時間 人民幣千元	實際利率 (%)	到期時間 人民幣千元	實際利率 (%)	到期時間 人民幣千元
即期						
銀行一有抵押	5.1-12.0	二零一六年 336,400	4.6-10.8	二零一七年 476,000	4.4-10.8	二零一八年 425,000
長期的即期部分						
銀行一有抵押	6.55-12.0	二零一六年 242,100	5.15-12.0	二零一七年 154,600	5.15-12.0	二零一八年 95,100
		<u>578,500</u>		<u>630,600</u>		<u>520,100</u>

	於十二月三十一日								
	二零一五年			二零一六年			二零一七年		
	實際利率 (%)	到期時間	人民幣千元	實際利率 (%)	到期時間	人民幣千元	實際利率 (%)	到期時間	人民幣千元
非即期									
銀行－有抵押	6.55-12.0	二零一七年 至 二零二四年	929,900	5.15-12.0	二零一八年 至 二零二五年	880,800	5.15-12.0	二零一九年 至 二零二五年	975,700
			<u>1,508,400</u>			<u>1,511,400</u>			<u>1,495,800</u>

	於二零一八年六月三十日		
	實際利率%	到期時間	人民幣千元
即期			
銀行－有抵押	4.35-10.8	二零一九年	380,000
長期的即期部分			
銀行－有抵押	5.1-12.0	二零一九年	<u>140,000</u>
			<u>520,000</u>
非即期			
銀行－有抵押	5.1-12.0	二零二零年 至二零二五年	835,700
			<u>1,355,700</u>

	截至十二月三十一日止年度			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
分析為：				
應償還銀行貸款：				
一年內	578,500	630,600	520,100	520,000
第二年	207,100	95,100	306,000	50,000
第三至五年 (包括首尾兩年)	284,100	368,000	392,200	620,700
五年後	438,700	417,700	277,500	165,000
	<u>1,508,400</u>	<u>1,511,400</u>	<u>1,495,800</u>	<u>1,355,700</u>

於各相關期間末，目標公司的銀行貸款及其他借款由以下抵押：

	截至十二月三十一日止年度			於二零一八年
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資物業	<u>1,330,061</u>	<u>1,617,286</u>	<u>1,616,996</u>	<u>1,630,066</u>

25. 已發行股本

目標集團及目標公司

人民幣千元

已發行及繳足：

於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及
二零一八年六月三十日

300,000

26. 儲備

目標集團

本期間及過往期間目標集團的儲備金額及其變動呈列於財務報表的綜合權益變動表。

按照中華人民共和國公司法及目標集團公司的相關組織章程細則，在中國註冊的公司須將按照中國公認會計原則釐定的除稅後利潤的10%轉入法定盈餘儲備，直到該儲備達到其註冊資本的50%為止。轉入該儲備必須於向股東分派股息前作出。

法定盈餘儲備不可分配(清盤時除外)，在遵守中國相關法規所載若干限制的前提下，可用於抵銷累計虧損或資本化為繳足資本。

目標公司

	已發行 股本 人民幣千元	法定盈餘 儲備 人民幣千元	保留 盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日	300,000	78,519	615,222	993,741
年內利潤	-	-	99,767	99,767
提取儲備金	-	9,977	(9,977)	-
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	300,000	88,496	705,012	1,093,508
年內利潤	-	-	17,766	17,766
提取儲備金	-	1,777	(1,777)	-
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	300,000	90,273	721,001	1,111,274
年內利潤	-	-	15,955	15,955
提取儲備金	-	1,596	(1,596)	-
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	300,000	91,869	735,360	1,127,229
期內利潤	-	-	18,936	18,936
於二零一八年六月三十日	<u>300,000</u>	<u>91,869</u>	<u>754,296</u>	<u>1,146,165</u>

27. 承擔

(a) 資本承擔

目標集團

	於十二月三十一日			於二零一八年 六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備：				
物業及設備	<u>190,997</u>	<u>195,056</u>	<u>94,087</u>	<u>35,278</u>

(b) 經營租賃承擔

作為出租人

目標集團根據經營租賃安排出租其投資物業，租期為一年，因此並無確認承擔。

作為承租人

目標集團

目標集團根據經營租賃安排租用其若干辦公室物業，租期磋商為五年，可選擇於屆滿日期後續期，屆時所有條款將重新磋商。

於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，目標集團根據有關租賃物業的不可撤銷經營租賃的日後最低應付租賃款項總額如下：

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
一年內	14,823	9,350	18,835	27,954
第二至五年 (包括首尾兩年)	<u>31,860</u>	<u>23,764</u>	<u>60,585</u>	<u>63,975</u>
	<u><u>46,683</u></u>	<u><u>33,114</u></u>	<u><u>79,420</u></u>	<u><u>91,929</u></u>

目標公司

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
一年內	<u>5,611</u>	<u>279</u>	<u>254</u>	<u>268</u>

28. 關聯方交易

(a) 除歷史財務資料其他地方披露的交易外，目標集團於相關期間與關聯方有以下重大交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 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
母公司					
利息開支	18,983	11,848	8,508	293	282
租金開支	-	-	-	-	67
共同董事及最終控股公司					
購買貨物	83,649	29,539	69,177	-	-
銷售貨物	25,200	59,235	35,574	-	-
利息開支	3,004	58,631	2,859	2,665	-
提供服務	-	-	2,684	-	1,347
附屬公司股東					
服務費	500	-	-	-	-
利息開支	17,567	7,619	9,059	-	-
購買貨物	-	-	6,238	-	-
目標集團股東的關聯方					
購買貨物	99,574	-	-	-	-
利息收入	285	-	-	-	-
附屬公司股東的關聯方					
利息開支	-	3,072	3,500	-	-

(b) 與關聯方之間的未結清結餘：

	截至十二月三十一日止年度			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
應收貿易賬款				
共同董事及最終控股公司	-	-	2,091	-
預付款				
附屬公司股東	1,881	1,881	-	-
共同董事及最終控股公司	100	-	108	35,487
其他應收款項				
共同董事及最終控股公司	120	120	810	344
母公司	16,000	-	8,608	-
應付貿易賬款				
共同董事及最終控股公司	440	662	512	-
附屬公司股東	-	-	14,357	-
其他應付款項				
附屬公司股東的關聯方	51	35,051	35,174	-
附屬公司股東	90,528	50,126	30,736	-
共同董事及最終控股公司	70,359	57,569	22	-
母公司	-	60,506	51,063	49,067
客戶預付款				
母公司	-	-	-	33,166
應付利息				
附屬公司股東的關聯方	-	1,176	4,676	-
附屬公司股東	-	-	2,395	-
共同董事及最終控股公司	771	177	1,081	-
母公司	5,390	222	-	-
應付股息				
母公司	11,454	-	-	-

29. 以類別劃分的金融工具

各類金融工具於各相關期間末的賬面值如下：

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
金融資產				
應收貿易賬款及票據	927	6,773	8,440	3,910
預付款項、按金及其他應收款項	343,211	567,908	556,166	481,114
質押存款	120	6,927	127,107	78,660
現金及現金等價物	286,313	418,375	597,520	359,158
	<u>630,571</u>	<u>999,983</u>	<u>1,289,233</u>	<u>922,842</u>
金融負債				
應付貿易賬款及票據	30,159	165,635	283,251	295,089
其他應付款項及應計費用	547,777	821,744	855,312	610,514
銀行借款	1,868,351	2,378,576	2,344,188	2,120,628
	<u>2,446,287</u>	<u>3,365,955</u>	<u>3,482,751</u>	<u>3,026,231</u>

30. 金融工具的公允價值及公允價值等級

公允價值等級

下表說明目標集團金融工具的公允價值工具：

按公允價值計量的資產：

於二零一五年十二月三十一日

	使用以下各項的公允價值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場 報價 (第1級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第2級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第3級) 人民幣千元	
按公允價值計入損益的 投資	-	-	10,000	10,000

於二零一六年十二月三十一日

	使用以下各項的公允價值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場	重大可觀察	重大不可觀察	
	報價	輸入數據	輸入數據	
	(第1級)	(第2級)	(第3級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公允價值計入損益的 投資	-	-	10,000	10,000

於二零一七年十二月三十一日

	使用以下各項的公允價值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場報價	重大可觀察	重大不可觀察	
	(第1級)	輸入數據	輸入數據	
	(第1級)	(第2級)	(第3級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公允價值計入損益的 投資	-	-	10,000	10,000

於二零一八年六月三十日

	使用以下各項的公允價值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場報價	重大可觀察	重大不可觀察	
	(第1級)	輸入數據	輸入數據	
	(第1級)	(第2級)	(第3級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公允價值計入損益的投 資	-	-	10,000	10,000

按公允價值計量的負債：

於各相關期間末，目標集團並無按公允價值計量的任何金融負債。

於相關期間，第1級與第2級公允價值計量之間並無轉移，且並無轉入或轉出第3級公允價值計量。

31. 財務風險管理目標及政策

目標集團的主要金融工具包括現金及短期存款及金融投資。該等金融工具的主要目的是為目標集團之營運籌集資金。目標集團有多種直接來自其經營的金融投資及負債，如應收貿易賬款與應付貿易賬款及票據。

外匯風險

目標集團主要在中國內地從事農產品貿易及市場營運與管理。目標集團並無交易貨幣風險。

利率風險

目標集團就銀行結餘面臨現金流利率風險。

由於目標集團董事認為，因為銀行結餘的到期時間較短，目標集團面臨的現金流利率風險有限，因此並無呈列敏感度分析。

信貸風險

目標集團並無重大信貸風險集中。現金及銀行結餘、質押存款、應收貿易賬款及票據、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產的賬面值為目標集團就金融資產面臨的最高信貸風險。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年六月三十日，目標集團的所有現金及現金等價物及質押存款於位於中國內地的主要金融機構(管理層相信其具有較高的信貸質素)持有。

流動資金風險

目標集團採用經常性流動資金計劃工具監察其資金短缺風險。該工具考慮其金融工具及金融資產(如應收貿易賬款)兩者之到期情況及經營業務之預計現金流量。

目標集團的目的乃透過利用計息借款，維持資金延續性與靈活性之間的平衡。

根據訂約未貼現付款，目標集團金融負債於各相關期間末的到期日概況如下：

二零一五年十二月三十一日

	按要求 人民幣千元	一年內 人民幣千元	超過一年 人民幣千元	總計 人民幣千元
應付貿易賬款及票據	–	29,887	272	30,159
其他應付款項及應計費用	–	547,777	–	547,777
	–	577,664	272	577,936

二零一六年十二月三十一日

	按要求 人民幣千元	一年內 人民幣千元	超過一年 人民幣千元	總計 人民幣千元
應付貿易賬款及票據	–	164,511	1,124	165,635
其他應付款項及應計費用	–	821,744	–	821,744
	–	986,255	1,124	987,379

二零一七年十二月三十一日

	按要求 人民幣千元	一年內 人民幣千元	超過一年 人民幣千元	總計 人民幣千元
應付貿易賬款及票據	–	227,995	55,256	283,251
其他應付款項及應計費用	–	855,312	–	855,312
	–	1,083,307	55,256	1,138,563

二零一八年六月三十日

	按要求 人民幣千元	一年內 人民幣千元	超過一年 人民幣千元	總計 人民幣千元
應付貿易賬款及票據	–	288,543	6,546	295,089
其他應付款項及應計費用	–	610,514	–	610,514
	–	899,057	6,546	905,603

資本管理

目標集團根據經濟狀況變動管理資本結構及就此作出調整。為維持或調整資本架構，目標集團可能調整向股東支付的股息金額或向投資者籌集新資本。

相關期間管理資本的目標、政策或程序並無變動。

目標集團使用界定的資產負債比率(債務淨額除以總資本加債務淨額)監控資本。債務淨額包括計息銀行貸款及其他借款減現金及現金等價物。於各相關期間末的界定資產負債比率如下：

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
銀行借款	1,868,351	2,378,576	2,344,188	2,120,628
減：現金及現金等價物	<u>286,313</u>	<u>418,375</u>	<u>597,520</u>	<u>359,158</u>
債務淨額	1,582,038	1,960,201	1,746,668	1,761,470
總權益	<u>1,125,488</u>	<u>1,415,124</u>	<u>1,773,149</u>	<u>1,818,172</u>
	<u>141%</u>	<u>139%</u>	<u>99%</u>	<u>97%</u>

32. 結算日後財務報表

目標公司、目標集團或現時組成目標集團的任何公司並無就二零一八年六月三十日後任何期間編製經審核財務報表。

B部分. 浙江新農都集團之管理層討論及分析

下文載列浙江新農都集團截至二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月的管理層討論及分析。

業務回顧

浙江新農都集團主要從事農產品貿易及市場營運及管理。現時正在營運的主要有四個農產品物流中心，包括於二零一三年一月開始營運的中國浙江省杭州市新農都物流中心；於二零一六年十二月開始營運的中國浙江省衢州市浙江新農都衢州批發市場；於二零一七年五月開始營運的中國浙江省諸暨市浙江新農都諸暨物流中心及於二零一七年十二月開始營運的中國浙江省長興市浙江新農都長興物流中心。另外，浙江新農都集團在浙江省長興市尚有部份未開發土地，將發展成為長興物流中心二期項目。

財務表現

截至二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，浙江新農都集團產生的收益分別約為人民幣128,401,000元、人民幣136,949,000元、人民幣169,074,000元及人民幣94,860,000元。浙江新農都集團的收益截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣128,401,000元，主要來自杭州市新農都物流中心的農產品貿易銷售、租金收入及服務費收入的貢獻。截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣136,949,000元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度增加約為7%。增加乃主要歸因於截至二零一六年十二月三十一日止年度杭州市新農都物流中心營運改善所貢獻的收益。收益進一步增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣169,074,000元，增幅約為23%。增加乃主要歸因於截至二零一七年十二月三十一日止年度衢州批發市場及諸暨物流中心開業所貢獻的收益。截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣94,860,000元，較截至二零一七年六月三十日止六個月的收益增加75%，因為諸暨物流中心及長興物流中心開業所貢獻的收益。

截至二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，浙江新農都集團錄得的銷售成本分別約為人民幣54,096,000元、人民幣42,004,000元、人民幣60,498,000元及人民幣25,518,000元。

截至二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，浙江新農都集團錄得的毛利及毛利率分別約為人民幣74,305,000元(58%)、人民幣94,945,000元(69%)、人民幣108,576,000元(64%)及人民幣69,342,000元(73%)。截至二零一六年十二月三十一日止年度之毛利率，較截至二零一五年十二月三十一日止年度增加約11個百分點。增加乃主要歸因於截至二零一六年十二月三十一日止年度貿易收益的毛利率改善。截至二零一七年十二月三十一日止年度之毛利率，較截至二零一六年十二月三十一日止年度減少約5個百分點。減少乃主要歸因於截至二零一七年十二月三十一日止年度貿易收益的毛利率下降。截至二零一八年六月三十日止六個月之毛利率，較截至二零一七年六月三十日止六個月增加約5個百分點，增加乃主要歸因於截至二零一八年六月三十日止六個月貿易收益的毛利率改善。

截至二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，浙江新農都集團的其他收入及收益分別約為人民幣26,948,000元、人民幣256,427,000元、人民幣285,018,000元及人民幣121,898,000元。浙江新農都集團的其他收入及收益主要為出售投資物業收益。浙江新農都集團的其他收入及收益截至二零一五年十二月三十一日止年度主要來自出售杭州市新農都物流中心部份投資物業，截至二零一六年十二月三十一日止年度主要來自出售杭州市新農都物流中心、衢州批發市場及諸暨物流中心部份投資物業，截至二零一七年十二月三十一日止年度主要來自出售杭州市新農都物流中心、衢州批發市場、諸暨物流中心及長興物流中心部份投資物業，截至二零一八年六月三十日止六個月主要來自出售杭州市新農都物流中心、衢州批發市場、諸暨物流中心及長興物流中心部份投資物業。

截至二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，浙江新農都集團錄得的銷售及分銷費用(主要為代理服務費、廣告及推廣支出及員工薪金)分別約為人民幣47,618,000元、人民幣57,960,000元、人民幣99,806,000元及人民幣62,354,000元。銷售及分銷費用增加用主要由於營運的農產品貿易批發市場增加及出售投資物業增加所致。

截至二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，浙江新農都集團錄得的行政開支(主要為員工薪金、辦公室開支及其他一般及行政開支)分別約為人民幣70,674,000元、人民幣80,632,000元、人民幣92,000,000元及人民幣41,417,000元。截至二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日止三個年度，行政開支增加主要由於營運的農產品貿易批發市場增加及員工增加所致。截至二零一八年六月三十日止六個月行政開支，較截至二零一七年六月三十日止六個月減少8%，主要由於支付的薪金開支較少所致。

截至二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，浙江新農都集團投資物業的公允價值變動分別約為增加人民幣171,315,000元、增加人民幣20,092,000元、增加人民幣9,241,000元及增加人民幣48,155,000元。浙江新農都集團投資物業的公允價值變動截至二零一五年十二月三十一日止年度主要來自杭州市新農都物流中心的評估增值、截至二零一六年十二月三十一日止年度主要來自諸暨物流中心的評估增值、截至二零一七年十二月三十一日止年度主要來自衢州批發市場的評估減值及截至二零一八年六月三十日止六個月主要來自杭州市新農都物流中心的評估增值。

截至二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，浙江新農都集團年內／期內利潤分別約為人民幣31,454,000元、人民幣89,670,000元、虧損人民幣36,963,000元及人民幣33,929,000元。

財務狀況

下表載列浙江新農都集團於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日以及二零一八年六月三十日的財務狀況表中選定項目，並應與本附錄二A部分所載浙江新農都集團之會計師報告一併閱讀。

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
非流動資產	3,159,212	4,153,209	4,393,237	4,283,060
流動資產	662,934	1,027,374	1,317,329	951,971
流動負債	(1,187,913)	(1,833,029)	(2,008,792)	(1,491,500)
非流動負債	(1,508,745)	(1,932,430)	(1,928,625)	(1,925,359)
流動負債淨額	(524,979)	(805,655)	(691,463)	(539,529)
資產淨值	1,125,488	1,415,124	1,773,149	1,818,172

非流動資產由二零一五年十二月三十一日的約人民幣3,159,212,000元，增加至二零一七年十二月三十一日的約人民幣4,393,237,000元，主要是由於增加衢州批發市場、諸暨物流中心及長興物流中心的投資物業。非流動資產於二零一八年六月三十日減少至約人民幣4,283,060,000元，主要是由於截至二零一八年六月三十日止六個月出售了杭州市新農都物流中心、衢州批發市場、諸暨物流中心及長興物流中心部份投資物業。

流動資產由二零一五年十二月三十一日的約人民幣662,934,000元增加至二零一七年十二月三十一日的約人民幣1,317,329,000元，主要是由於現金及現金等價物、預付款項及其他應收款項增加所致。流動資產於二零一八年六月三十日減少至約人民幣951,971,000元，主要是由於現金及現金等價物、預付款項及其他應收款項減少所致。

流動負債由二零一五年十二月三十一日的約人民幣1,187,913,000元增加至二零一七年十二月三十一日的約人民幣2,008,792,000元，主要是由於應付貿易賬款、其他應付款項、客戶預付款及短期計息銀行貸款及其他借款增加所致。流動負債於二零一八年六月三十日減少至約人民幣1,491,500,000元，主要是由於其他應付款項、客戶預付款及短期計息銀行貸款及其他借款減少所致。

非流動負債由二零一五年十二月三十一日的約人民幣1,508,745,000元增加至二零一六年十二月三十一日的約人民幣1,932,430,000元，主要是由於長期計息銀行及其他借款增加所致。非流動負債於二零一七年十二月三十一日減少至約人民幣1,928,625,000元，主要是由於長期計息銀行及其他借款減少所致。非流動負債於二零一八年六月三十日進一步減少至約人民幣1,925,359,000元，主要是由於其他長期負債及遞延稅項負債減少多於長期計息銀行及其他借款增加所致。

流動負債淨額由二零一五年十二月三十一日的約人民幣524,979,000元增加至二零一六年十二月三十一日的約人民幣805,655,000元，主要是由於應付貿易賬款、其他應付款項及短期計息銀行及其他借款增加多於現金及現金等價物、預付款項及其他應收款項增加所致。流動負債淨額二零一七年十二月三十一日減少至約人民幣691,463,000元，主要是由於應付貿易賬款、其他應付款項及短期計息銀行及其他借款增加少於現金及現金等價物、預付款項及其他應收款項增加所致。流動負債淨額於二零一八年六月三十日進一步減少至約人民幣539,529,000元，主要是由於其他應付款項及短期計息銀行及其他借款減少多於現金及現金等價物、預付款項及其他應收款項減少所致。

儘管於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年六月三十日錄得流動負債淨額狀況，但董事認為，浙江新農都持續經營不確定性的風險較低，理由是(i)現時分類為非流動資產的投資物業可在必要時出售，以滿足流動資金要求；(ii)於二零一八年六月三十日，浙江新農都錄得總資產淨值(約人民幣2,190,800,000元)，具有充足的現金及現金等價物(約人民幣174,700,000元)，資產負債比率有所改善；及(iii)截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止各年度，浙江新農都錄得來自經營活動的正現金流量淨額，且現金及現金等價物呈淨增加。因此，董事會認為，進行收購事項符合本公司的利益。

資產淨值由二零一五年十二月三十一日的約人民幣1,125,488,000元增加至二零一七年十二月三十一日的約人民幣1,773,149,000元，主要是由於經營活動產生的現金淨額及投資物業增值所致。資產淨值於二零一八年六月三十日進一步增加至約人民幣1,818,172,000元，主要是由於投資物業增值所致。

流動資金、財務資源及資本架構

截至二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，浙江新農都集團主要透過銀行貸款、經營活動產生的現金及出售投資物業經營提供資金。

於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日以及二零一八年六月三十日，浙江新農都集團的現金及現金等價物分別約人民幣286,313,000元、人民幣418,375,000元、人民幣597,520,000元及人民幣359,158,000元，全部以人民幣計值。

於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日以及二零一八年六月三十日，浙江新農都集團的未償還計息借貸分別約人民幣1,868,351,000元、人民幣2,378,576,000元、人民幣2,344,188,000元及人民幣2,120,628,000元，全部以人民幣計值。

截至二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，浙江新農都集團錄得的銀行貸款及其他借款利息支出(未扣減資本化利息)分別約人民幣122,053,000元、人民幣153,370,000元、人民幣171,649,000元及人民幣60,973,000元。利息支出變化主要與年內／期內平均未償還計息借貸結餘變化相對應。

於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日以及二零一八年六月三十日，浙江新農都集團的按固定息率未償還計息借貸分別為約人民幣1,868,000,000元、人民幣2,379,000,000元、人民幣2,344,189,000元及人民幣2,120,628,000元，其餘則按浮動息率計算。

於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日以及二零一八年六月三十日，浙江新農都集團的未動用銀行融資分別為約人民幣402,000,000元、人民幣260,000,000元、人民幣600,420,000元及人民幣645,580,000元。

於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，浙江新農都集團的資產負債比率(即總負債除以總權益)分別為2.40、2.66、2.22及1.88。

庫務政策及對沖安排

截至二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，浙江新農都集團並無制定任何庫務政策或對沖安排。

重大投資

於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，浙江新農都集團並無任何重大投資。

分部資料

截至二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，浙江新農都集團僅經營一個業務分部，即從事農產品貿易及營運農產品物流中心。

資產抵押

下表載列所示期間的浙江新農都集團抵押資產概要：

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
投資物業	1,330,061	1,855,920	2,585,010	2,626,618
在建工程	244,530	401,340	5,009	5,009
受現制現金	120	6,927	127,107	78,660
合計	1,574,711	2,264,187	2,717,126	2,710,287

重大收購及出售

截至二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，浙江新農都集團並無訂立任何收購或出售其資產的重大交易。

或然負債

於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，浙江新農都集團並無任何或然負債。

資本承擔

於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，已訂約但未計提開發中物業的資本承擔分別約為人民幣190,997,000元、人民幣195,056,000元、人民幣94,087,000元及人民幣35,278,000元。

外匯波動風險

截至二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，浙江新農都集團僅於中國進行業務，且並無匯率風險。

僱員

於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，浙江新農都集團分別擁有724名、565名、558名及563名僱員。所有級別僱員參考市場標準獲得報酬，僱員在浙江新農都集團的薪金、激勵及獎金計劃框架內按照表現獲得獎勵。

未來計劃

於此階段，浙江新農都集團目前正專注於從事農產品貿易及營運的農產品物流中心。

股息

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度，浙江新農都集團並無宣派及派付任何股息。截至二零一八年六月三十日止六個月，浙江新農都集團於二零一八年三月宣派股息人民幣20,000,000元。

經擴大集團之未經審核備考財務資料

經擴大集團之未經審核備考財務資料之編製基準

隨附的中國新城市商業發展有限公司(「本公司」, 連同其附屬公司統稱「本集團」)(經收購浙江新農都實業有限公司(「浙江新農都」)而擴大)(「經擴大集團」)之未經審核備考綜合財務狀況表(「未經審核備考財務資料」)乃由本公司董事(「董事」)按照上市規則第4章第29段編製, 以說明向杭州東方文化園旅業集團有限公司(「杭州東方」)收購浙江新農都(「目標公司」)全部股權的42.5%(「收購事項」)之影響。

經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃基於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(摘錄自本集團刊發的日期為二零一八年八月二十三日的截至二零一八年六月三十日止六個月期間的中期報告)及浙江新農都於二零一八年六月三十日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本通函附錄二所載會計師報告)而編製, 並已考慮到就收購事項作出的(i)已清楚顯示並解釋; (ii)與收購事項直接相關且與未來事件或決定無關; 及(iii)有事實支持的備考調整(如隨附附註所解釋), 猶如收購事項於二零一八年六月三十日已完成。

隨附的經擴大集團之未經審核備考財務資料已由董事基於多項假設、估計、不確定性及現有資料而編製, 以提供收購事項完成後經擴大集團的資料。其中一項主要假設為浙江新農都將於收購事項完成後成為本公司的聯營公司。由於未經審核備考財務資料乃僅作說明用途而編製, 且因其假設性質使然, 未必能真實反映經擴大集團於收購事項完成後的財務狀況及業績, 亦並非意在說明倘若收購事項於本節所示日期已完成時可實現的經擴大集團之實際財務狀況。此外, 隨附的經擴大集團之未經審核備考財務資料並非意在預測收購事項完成後經擴大集團未來的財務狀況。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃按照上市規則第4章第29段及第14章第69(4)(a)(ii)段編製。經擴大集團之未經審核備考財務資料應與本公司日期為二零一八年十一月三十日的通函(「通函」)附錄一所載本集團之財務資料及通函其他章節所載其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團之未經審核備考財務資料

	本集團於 二零一八年 六月三十日 人民幣千元 附註1	備考調整		未經審核經擴大 集團於 二零一八年 六月三十日 人民幣千元
		人民幣千元 附註3	人民幣千元 附註3	
非流動資產				
非流動資產				
物業及設備	2,015,587			2,015,587
投資物業	5,423,326			5,423,326
開發中物業	965,934			965,934
按公允價值計入其他綜合收入之金融資產	365,300	(327,000)		38,300
長期預付款	200,947			200,947
於一間聯營公司的投資	–	327,000	352,994	679,994
遞延稅項資產	7,193			7,193
受限制現金	338,772			338,772
總非流動資產	9,317,059			9,670,053
流動資產				
持作銷售已竣工物業	1,524,616			1,524,616
開發中物業	1,962,603			1,962,603
存貨	12,770			12,770
應收貿易賬款及票據	18,695			18,695
預付款項、按金及其他應收款項	420,060			420,060
應收關聯公司款項	328,485			328,485
按公允價值計入損益之金融資產	73,046			73,046
受限制現金	218,955			218,955
現金及現金等價物	544,808			544,808
分類為持作銷售之投資物業	85,574			85,574
總流動資產	5,189,612			5,189,612

	本集團於		未經審核經擴大	
	二零一八年		集團於	
	六月三十日		六月三十日	
	人民幣千元	備考調整	人民幣千元	人民幣千元
	附註1	附註3	附註3	
流動負債				
應付貿易賬款	693,479			693,479
其他應付款項及應計費用	163,228			163,228
客戶預付款	1,746,165			1,746,165
應付關聯公司款項	1,318,966			1,318,966
計息銀行貸款及其他借款	2,257,989			2,257,989
應付稅項	328,701			328,701
總流動負債	6,508,528			6,508,528
非流動負債				
計息銀行貸款及其他借款	925,000			925,000
遞延稅項負債	1,065,193			1,065,193
總非流動負債	1,990,193			1,990,193
權益				
母公司擁有人應佔權益				
股本	146,724		14,262	160,986
庫存股	(1,482)			(1,482)
儲備	5,581,699		338,732	5,920,431
	5,726,941			6,079,935
非控股權益	281,009			281,009
總權益	6,007,950			6,360,944

經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

1. 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乃摘錄自本集團截至二零一八年六月三十日止六個月期間的已刊載中期報告。
2. 就會計用途而言，浙江新農都將於收購事項完成後作為本公司聯營公司入賬。進一步詳情另請參閱通函。
3. 基於上文所述假設，董事認為，本公司不可於收購事項完成後獲得浙江新農都的共同控制權，浙江新農都將於收購事項完成後成為本公司的聯營公司。調整指以下各項：
 - 1) 收購事項前，本集團原持有浙江新農都的19.85%股權。該投資作為可供出售投資入賬，價值為人民幣327,000,000元。為呈列備考調整，該投資調整至「於一間聯營公司的投資」賬戶。
 - 2) 本公司股本中合共178,280,000股每股面值0.10港元的普通股將由本公司發行，以結算收購事項的代價。
4. 並無對未經審核備考財務資料作出其他調整，以反映於二零一八年六月三十日後本集團的任何貿易業績或其他交易。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文,以供載入本通函。



安永會計師事務所
香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

二零一八年十一月三十日

致中國新城市商業發展有限公司董事

吾等已完成鑒證工作,以就中國新城市商業發展有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)為僅作說明用途而編製的 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司刊發的日期為二零一八年十一月三十日之通函(「通函」)附錄三所載於二零一八年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用標準載列於通函附錄三。

未經審核備考財務資料由董事編製,旨在說明向杭州東方文化園旅業集團有限公司收購浙江新農都實業有限公司(「目標公司」)全部股權的42.5%(「收購事項」)對 貴集團於二零一八年六月三十日的財務狀況之影響,猶如收購事項於二零一八年六月三十日已完成。收購事項完成後, 貴公司將持有目標公司的42.5%股權。作為該程序的一部分,有關 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴公司日期為二零一八年八月二十三日的已刊載中期報告所載 貴集團截至二零一八年六月三十日止六個月期間的中期簡明財務資料。

董事就未經審核備考財務資料之責任

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

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則中之獨立性及其他道德要求,該準則建基於有關誠信、客觀性、專業勝任能力及適當審慎、保密性及專業行為方面的根本原則。

本事務所已採納香港質量控制準則第1號「審核及審閱財務報表以及進行其他核證及相關服務工作的事務所質量控制」，並相應設有全面的質量控制系統，包括有關遵守道德要求、專業準則及適用的法律及監管規定的已存檔政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為按照上市規則第4.29(7)段規定，就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下彙報吾等的意見。就吾等過往就編製未經審核備考財務資料時使用的任何財務資料提供的任何報告而言，吾等並不承擔超出吾等於該等報告刊發日期對報告收件人承擔的責任以外之責任。

吾等乃按照香港會計師公會頒佈的香港鑒證工作準則第3420號「就編製載入章程的備考財務資料作出報告的鑒證」進行工作。該準則要求申報會計師計劃及實施程序，以就董事是否按照上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理保證。

就本次工作而言，吾等並不負責就編製未經審核備考財務資料時使用的任何歷史財務資料更新或重新發佈任何報告或意見，亦概無於本次工作中對編製未經審核備考財務資料時使用的財務資料進行任何審核或審閱。

載入通函的未經審核備考財務資料僅旨在說明收購事項對貴集團未經調整財務資料的影響(猶如收購事項於選定的較早日期已進行)，以作說明用途。因此，吾等並不對所呈報收購事項的實際結果提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否乃按適用標準妥為編製而作出報告的合理鑒證工作，涉及履程序評估董事編製未經審核備考財務資料時使用的適用標準是否能為呈報收購事項直接帶來的重大影響而提供合理基準，並就以下各項取得充分適當的證據：

- 相關備考調整是否令該等標準適當生效；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料適當應用該等調整。

所選定的程序視乎申報會計師在考慮申報會計師對 貴集團性質、編製未經審核備考財務資料涉及的收購事項及其他相關工作情況的理解後作出的判斷而定。

該工作亦涉及整體呈報未經審核備考財務資料。

吾等相信，吾等取得的證據屬充分及適當，可為吾等之意見提供依據。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料乃按所述基準妥為編製；
- (b) 該基準符合 貴集團的會計政策；及
- (c) 調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的備考財務資料而言屬適當。

此 致

執業會計師
香港
謹啟



香港灣仔軒尼詩道427 - 429號
張寶慶大廈7樓B室
電話：(852) 3624 7882 傳真：(852) 3007 8501
網站：www.raviagroup.com
電郵：general@raviagroup.com

二零一八年十一月三十日

眾安房產有限公司

(「眾安」, 連同其附屬公司統稱「眾安集團」)

香港灣仔
港灣道26號
華潤大廈
40樓4006室

中國新城市商業發展有限公司

(「中國新城市」, 連同其附屬公司統稱「中國新城市集團」)

香港灣仔
港灣道26號
華潤大廈
40樓4003-4室

(眾安集團與中國新城市集團統稱「集團」)

敬啟者：

關於： 中華人民共和國多項物業估值

吾等茲提述浙江眾安盛隆商業有限公司(「眾安盛隆」)(中國新城市的間接非全資附屬公司)(作為買方)與杭州東方文化園旅業集團有限公司(「杭州東方」)(作為賣方)訂立的日期為二零一八年七月二十日之股權轉讓協議, 據此, 眾安盛隆擬向杭州東方收購浙江新農都實業有限公司(「目標公司」, 為杭州東方的聯營公司, 連同其附屬公司、聯營公司及分公司統稱(「浙江新農都集團」))全部股權的額外22.65%。

按照眾安及中國新城市發出的對浙江新農都集團擁有權益的中華人民共和國(「中國」)物業估值的聯合指示，吾等確認，吾等已進行視察，作出相關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零一八年八月三十一日市場價值的意見，載入眾安及中國新城市分別刊發的通函。

1. 估值基準

吾等對物業的估值指吾等對相關物業市場價值之意見，所謂市場價值，根據吾等之定義，乃指「自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受強迫之情況下進行交易」。

市場價值被理解為所估計之資產或負債未經考慮買賣(或交易)成本及未經抵銷任何相關稅項或潛在稅項的情況下所估計的價值。

3. 估值方法

在有市場可資比較對象資料的情況下，吾等乃採用直接比較法對該等物業進行估值，並假設該等物業在附帶空置管有權的利益之情況下出售。直接比較法被認為是有充足可資比較資料時最適當的估值方法。調整將在必要時應用於上述可資比較物業，以反映位置、大小、交通及一整份其他考慮因素。

4. 所有權調查

吾等已獲提供與該等物業有關的所有權文件摘錄副本。然而，吾等並無檢查原始文件核實所有權或核實是否有任何修訂未顯示在提供予吾等的副本上。吾等乃依賴浙江新農都及其法律顧問浙江博方律師事務所(「中國法律顧問」)提供的有關該等物業所有權及其他法律事宜的資料。

5. 估值假設

吾等進行估值時，乃假設業主在市場上將該等物業以現況出售，不附帶遞延定期合約、租回、合營、管理協議或將影響該等物業價值的任何類似安排之利益。此外，並未考慮有關或影響該等物業出售的任何選擇權或優先購買權，且並無就該等物業一次性出售或出售予單一買方而作出撥備。

6. 資料來源

在估值過程中，吾等在很大程度上依賴浙江新農都提供的資料，並已接受向吾等提供的有關規劃審批或法定通告、地役權、租期、物業識別、佔用詳情、土地／建築面積、樓齡及可能影響該等物業價值的所有其他相關事宜之意見。所有文件僅用作參考。

隨附估值報告中包含的尺寸、量度及面積基於吾等獲提供的資料，因此僅為約數。吾等未能進行詳細的現場測量，以核實該等物業的土地及建築面積，且吾等已假設交予吾等之文件所示之面積正確。吾等已獲浙江新農都告知，所提供的資料並無遺漏重大事實。

7. 估值考慮因素

吾等已視察若干物業的外部，並在可能情況下視察其內部。並無對該等物業進行結構勘測。然而，在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。但吾等無法報告該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何樓宇設施。

吾等之報告並無考慮任何物業有任何抵押、按揭或欠負債項，亦無考慮在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業概無涉及任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制、所有權瑕疵及支銷。

在對該等物業估值時，吾等已遵守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)及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項應用指引相關條文的規定。

8. 備註

除另有指明外，吾等的估值中所述所有貨幣金額均為人民幣(人民幣)。

隨函附奉吾等的估值證書。

代表

RAVIA GLOBAL APPRAISAL ADVISORY LIMITED

董事

李偉健博士

PhD(BA) MFin BCom(Property)

MHKIS RPS(GP) AAPI CPV CPV (Business)

謹啟

李偉健博士為註冊專業測量師(產業測量)、香港測量師學會會員及澳洲房地產學會會員。彼於香港、澳門、中國、亞太地區及歐洲國家具有逾14年估值經驗。

價值概要

第一類－浙江新農都集團將在中國收購的投資用物業

編號	物業	於二零一八年 八月三十一日 現況下的市場價值
1.	中國浙江省杭州市蕭山區新街鎮新農都物流中心3至5區之一幢酒店及數個商業單位	人民幣 1,626,000,000元
2.	中國浙江省衢州市衢江區G60杭金衢高速南出口以西浙江新農都衢州批發市場之數個商業單位	人民幣 498,000,000元
3.	中國浙江省諸暨市暨陽街道農產品深加工園區浙江新農都諸暨物流中心數個市場單位	人民幣 752,000,000元
4.	中國浙江省長興市李家巷鎮劉家渡村浙江新農都長興物流中心	人民幣 133,000,000元
	總計：	人民幣 3,009,000,000元

第二類－浙江新農都集團將在中國開發及收購的物業

5.	中國浙江省長興市李家巷鎮劉家渡村浙江新農都長興物流中心	人民幣 311,000,000元
	總計：	人民幣 311,000,000元

估值證書

第一類－浙江新農都集團將在中國收購的投資用物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 八月三十一日 現況下的市場價值
1.	中國浙江省杭州市蕭山區新街鎮新農都物流中心3至5區之一幢酒店及數個商業單位	該物業包括約於二零一零年前後分階段落成的一個住宅／商業綜合發展項目的一幢酒店、數個商業經營單位及住宅單位。 該物業的總建築面積約227,264.07平方米。 該物業已獲授共同為期40年的土地使用權，於二零五零年二月二十二日屆滿，作市場及酒店用途。	該物業已出租。	人民幣 1,626,000,000元

附註：

1. 根據杭州市人民政府頒發的4份國有土地使用權證，該物業(總土地面積為134,977平方米)的土地使用權已授予目標公司，期限於二零五零年二月二十二日屆滿，作市場及酒店用途。
2. 根據多份房屋所有權證，該物業(總建築面積為227,264.07平方米)歸屬於目標公司，作商業及酒店用途。
3. 吾等已獲提供中國法律顧問出具的有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 目標公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - b. 該物業存在多項抵押，經各銀行批准後可予轉讓。
4. 吾等的視察由李偉健博士於二零一八年六月進行。
5. 就不具備適當業權證書的物業而言，其價值未計入吾等的估值。

估值證書

				於二零一八年 八月三十一日
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市場價值
2.	中國浙江省衢州市衢江區G60杭金衢高速南出口以西浙江新農都衢州批發市場之數個商業單位	該物業包括約於二零一五年至二零一七年期間分階段落成的一個商業發展項目的數個商業單位。	該物業已出租。	人民幣 498,000,000元
		該物業的總建築面積約110,592.05平方米。		
		該物業已獲授期限不一的土地使用權，作住宅用途於二零一四年一月十九日屆滿，作商業服務用途於二零一四年一月十九日屆滿。		

附註：

1. 根據多份國有土地使用權證，該物業（總土地面積為55,978.58平方米）的土地使用權已授予浙江衢州新農都實業有限公司，期限相同，作商業服務用途於二零一四年一月十九日屆滿。
2. 根據多份房屋所有權證，該物業（總建築面積為110,592.05平方米）歸屬於浙江衢州新農都實業有限公司，作商業服務用途。
3. 吾等已獲提供中國法律顧問出具的有關該物業的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - a. 浙江衢州新農都實業有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - b. 該物業存在一項抵押，經各銀行批准後可予轉讓。
4. 吾等的視察由李偉健博士於二零一八年六月進行。
5. 就不具備適當業權證書的物業而言，其價值未計入吾等的估值。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 八月三十一日 現況下的市場價值
3.	中國浙江省諸暨市暨陽街道農產品深加工園區浙江新農都諸暨物流中心數個市場單位	該物業包括於二零一七年前後建成的多個商業單位。	該物業已出租。	人民幣 752,000,000元
		該物業的建築面積約167,149.96平方米。		
		該物業亦包括多幢建築物，建築面積為19,394.5平方米，並無相關的所有權文件。吾等的估值未將其考慮在內。		
		該物業已獲授土地使用權，年期於二零五四年五月二十九日屆滿。		

附註：

- 根據5份國有土地使用權證，該物業(總土地面積為156,352.8平方米)的土地使用權已授予浙江諸暨新農都實業有限公司，共同期限於二零五四年五月二十九日屆滿。
- 根據多份房屋所有權證，該物業(總建築面積為167,149.96平方米)歸屬於浙江諸暨新農都實業有限公司，作市場用途。
- 吾等已獲提供中國法律顧問出具的有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 浙江諸暨新農都實業有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - 該物業存在多項抵押，經各銀行批准後可予轉讓。
- 吾等的視察由李偉健博士於二零一八年六月進行。
- 就不具備適當業權證書的物業而言，其價值未計入吾等的估值。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 八月三十一日 現況下的市場價值
4.	中國浙江省長興市李家巷鎮劉家渡村浙江新農都長興物流中心	該物業包括多幢商業樓宇及附屬建築物。	該物業已出租。	人民幣 133,000,000元
		該物業的建築面積約29,627.01平方米。		
		該物業亦包括多幢建築物，建築面積為42,317.77平方米，並無相關的產權證書。詳情請參閱附註5。		
		該物業已獲授土地使用權，期限不一，最早年期於二零五四年七月九日屆滿。		

附註：

- 根據4份國有土地使用權證，該物業(總土地面積為106,011.6平方米)的土地使用權已授予浙江長興新農都實業有限公司，期限不一，最早年期於二零五四年七月九日屆滿。
- 根據多份房屋所有權證，該物業(總建築面積為29,627.01平方米)歸屬於浙江長興新農都實業有限公司，作商業服務用途。
- 吾等已獲提供中國法律顧問出具的有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 浙江長興新農都實業有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - 該物業存在多項抵押，經各銀行批准後可予轉讓。
- 吾等的視察由李偉健博士於二零一八年六月進行。
- 在對並無相關所有權文件的部分估值時，吾等未對其賦予商業價值。然而，為作參考用途，吾等認為，假設所有相關所有權證已取得且該部分可在市場上自由轉讓，於估值日期的參考價值將為人民幣190,000,000元。
- 除附註5中的物業外，就不具備適當業權證書的物業而言，其價值未計入吾等的估值。

估值證書

第二類－浙江新農都集團將在中國開發及收購的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 八月三十一日 現況下的市場價值
5.	中國浙江省長興市李家巷鎮劉家渡村浙江新農都長興物流中心	該物業包括2幅土地，總土地面積約108,825平方米。	該物業待開發。	人民幣 311,000,000元
		該物業的擬定建築面積約388,629.80平方米。		
		該物業已獲授土地使用權，於二零五四年七月九日屆滿，作商業用途。		

附註：

1. 根據2份國有土地使用權證，該物業(總土地面積為108,825平方米)的土地使用權已授予浙江長興新農都實業有限公司，共同期限於二零五四年七月九日屆滿，作商業用途。
2. 吾等已獲提供中國法律顧問出具的有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 浙江長興新農都實業有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - b. 該物業存在多項抵押。
3. 吾等的視察由李偉健博士於二零一八年六月進行。
4. 就不具備適當業權證書的物業而言，其價值未計入吾等的估值。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所提供的有關本公司之資料。各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，本通函並無遺漏任何其他事項致使本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有的(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之相關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記載於該條所述本公司存置的登記冊內之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

董事姓名	本集團成員公司／相聯法團名稱	身份／權益性質	持有股份數目 (附註1)	股權概約百分比
施侃成先生	本公司	受控制法團權益(附註2)	1,301,303,594股股份(L)	70.92%
	眾安	受控制法團權益(附註3)	3,262,411,200股每股 面值0.10港元之股份(L)	56.15%
		實益擁有人(附註4)	10,367,440股每股 面值0.10港元之股份(L)	0.18%
	全好	實益擁有人	1股面值1.00美元之股份(L)	100%
金妮女士	眾安	實益擁有人(附註5)	3,722,480股每股 面值0.10港元之股份(L)	0.06%
董水校先生	眾安	實益擁有人(附註6)	3,722,480股每股 面值0.10港元之股份(L)	0.06%
唐怡燕女士	眾安	實益擁有人(附註7)	600,000股每股 面值0.10港元之股份(L)	0.01%

附註：

1. 字母「L」指該人士於本公司或有關相聯法團的股份及相關股份的好倉。
2. 該1,301,303,594股股份中，1,270,000,000股股份由Ideal World(眾安之全資附屬公司)持有。眾安的全部已發行股份由全好擁有約56.15%，全好由施侃成先生全資擁有。此外，31,303,594股股份由全好持有。根據證券及期貨條例，施侃成先生被視為於Ideal World及全好各自擁有權益的股份中擁有權益。
3. 該等股份由全好持有。根據證券及期貨條例，施侃成先生被視為於全好擁有權益的眾安股份中擁有權益。
4. 該等股份指根據眾安於二零零九年五月十五日採納的購股權計劃授予施侃成先生並由其持有的購股權涉及的眾安相關股份。
5. 該等股份指根據眾安於二零零九年五月十五日採納的購股權計劃授予金妮女士並由其持有的購股權涉及的眾安相關股份。
6. 該等股份指根據眾安於二零零九年五月十五日採納的購股權計劃授予董水校先生並由其持有的購股權涉及的眾安相關股份。
7. 該等股份指根據眾安於二零零九年五月十五日採納的購股權計劃授予唐怡燕女士並由其持有的購股權涉及的眾安相關股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之相關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記載於該條所述本公司存置的登記冊內之權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 主要股東之權益披露

於最後實際可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，下列人士（不包括董事或本公司主要行政人員）(i)擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之股份及相關股份之權益或淡倉；或(ii)直接或間接擁有可於任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上具有投票權之任何類別股本面值10%或以上權益：

股東名稱	身份／權益性質	身份／持有股份數目 (附註1)	佔本公司已發行 股本之概約百分比
Ideal World	實益擁有人	1,270,000,000股股份(L)	69.21%
眾安	受控制法團權益(附註2)	1,270,000,000股股份(L)	69.21%
全好	受控制法團權益(附註2)	1,270,000,000股股份(L)	69.21%
	實益擁有人	31,303,594股股份(L)	1.71%

附註：

1. 字母「L」表示該人士於股份的好倉。
2. 該等股份由Ideal World(眾安之全資附屬公司)持有。眾安的全部已發行股份由全好擁有約56.15%，全好由施侃成先生全資擁有。根據證券及期貨條例，眾安、全好及施侃成先生各自被視為於Ideal World擁有權益的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，除董事及本公司主要行政人員（其權益披露於上文「2.權益披露-(a)董事權益披露」一段）外，概無人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上。

(c) 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事已經或擬與本公司或其任何附屬公司訂立服務合約（不包括於一年內屆滿或僱主可毋須支付賠償（法定賠償除外）而終止的合約）。

(d) 於重大合約及安排之權益

概無董事於最後實際可行日期存續的對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

(e) 於競爭業務之權益

據董事所知，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於與或可能與本集團業務競爭的業務中擁有任何權益。

(f) 於資產之權益

於最後實際可行日期，概無任何董事於自二零一七年十二月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核財務報表之編製日期）以來由本集團任何成員公司收購、出售、出租或租用或擬由本集團任何成員公司收購、出售、出租或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

3. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，本公司及其任何附屬公司概無牽涉對本公司經營業績及財務狀況具有重大不利影響的任何重大訴訟、仲裁或索償，且董事並不知悉本公司牽涉任何尚未了結或面臨的重大訴訟、仲裁或索償。

4. 專家

已於本通函中提供或同意本通函收錄其意見或建議的專家資格如下：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師
Ravia Global Appraisal Advisory Limited	專業測量師

上述各專家已就本通函的刊發及按所示形式及內容收錄其函件及／或估值概要(視情況而定)及提述其名稱發出且並無撤回書面同意。

於最後實際可行日期，上述各專家概無於本集團任何成員公司的股本中擁有任何實益權益，或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法強制執行)，或於本集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)以來所收購、出售或租用或擬收購、出售或租用的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

5. 重大合約

以下乃本集團於緊接本通函日期前兩年內訂立的屬或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) (i)本公司(作為發行人)與(ii)恒明珠證券有限公司(作為配售代理)訂立的日期為二零一七年七月五日之配售協議；(i)本公司(作為發行人)與(ii)恒明珠證券有限公司及海通國際證券有限公司(作為配售代理)訂立的日期為二零一七年七月七日之補充配售協議，內容有關按盡力基準以每股股份1.82港元之配售價向不少於六名獨立承配人配售最多260,000,000股股份；
- (b) (i)眾安盛隆(作為買方)與(ii)杭州東方(作為賣方)就眾安盛隆以代價人民幣327,000,000元向杭州東方收購浙江新農都的19.85%股權訂立的日期為二零一七年八月二十一日之股權轉讓協議(本通函中稱為早前轉讓協議)；

- (c) 全勝企業有限公司(「全勝」)(本公司附屬公司)、高悅有限公司(「高悅」)、Maggie & Rose (CN) Limited及Maggie & Rose (Greater China) Group Limited(「合營公司」)訂立的日期為二零一七年十一月二十四日之合營協議及日期為二零一七年十一月二十四日之經修訂組織章程細則(統稱「合營文件」),內容有關成立合營公司及規管其成立(據此,全勝同意注入合共人民幣150,000,000元或等值港元),以投資優質家庭生活業務,包括(其中包括)在中國、澳門及台灣以「Maggie & Rose」品牌使用系統及/或網站、互聯網或其他媒介從事「Maggie & Rose」品牌優質旗艦俱樂部、家庭俱樂部、兒童發展及教育機構、託兒所、書籍、餐飲及活動。合營公司成立後,將成為本公司的附屬公司;
- (d) Maggie & Rose (CN) Limited、Maggie & Rose Limited及合營公司訂立的日期為二零一七年十一月二十四日之獨家許可協議,內容有關Maggie & Rose (CN) Limited(作為許可人)將若干知識產權免費獨家許可及提供予合營公司(作為獲許可人),用於合營公司在中國、澳門及台灣的業務經營,初步為期10年,並可按照獨家許可協議所載條款及條件續期;
- (e) 合營公司與高悅訂立的日期為二零一七年十一月二十四日之服務協議,據此,高悅(作為服務供應商)同意免費提供技術及營運服務支持合營公司在中國、澳門及台灣的業務經營(作為服務接收者);
- (f) (i)眾安健康產業發展有限公司(本公司之附屬公司)(作為買方);(ii)李秋連女士、李秋嬌女士及肇慶市威信實業有限公司(「威信實業」)(作為賣方);及(iii)鋒華(香港)有限公司訂立的日期為二零一七年十二月十四日之合作協議(「合作協議」),內容有關(其中包括)(i)以代價人民幣50,000,000元(協定為人民幣10,000,000元以現金結算,人民幣40,000,000元透過按發行價每股1.75港元配發及發行26,890,773股新股份而結算)向李秋連女士及李秋嬌女士收購懷集岳山溫泉旅游度假區有限公司的全部股權;(ii)成立將在中國成立的公司(「中國公司」,總註冊資本為人民幣1,000,000元(協定為眾安健康(95%)及威信實業(5%)按照彼等各自於中國公司的股權比例注入);及(iii)於中國公司成立後,以代價人民幣50,000元(協定為以現金結算)向威信實業收購中國公司的5%股權;

- (g) (i) 眾安盛隆及中商聯盟(北京)商業投資有限公司(作為買方)與(ii)萬象(福建)置業發展有限公司(「萬象福建」)(作為賣方)訂立的日期為二零一八年五月十六日之股權轉讓協議(經日期為二零一八年五月十六日之補充股權轉讓協議補充),內容有關眾安盛隆以總代價人民幣204,000,000元(包括可退還履約保證金人民幣60,000,000元)收購徐州市萬象置業發展有限公司的51%股權;及
- (h) 股權轉讓協議。

6. 其他事項

- (a) 於最後實際可行日期,本公司的法定股本為500,000,000港元,分為5,000,000,000股每股面值0.10港元之股份,其中1,834,968,000股股份已發行。
- (b) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司,地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (c) 本公司的開曼群島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) 本公司的中國總辦事處位於中國浙江省杭州蕭山區北幹街道恒隆廣場2座12樓1201室。
- (e) 本公司的公司秘書為趙岩先生。彼為香港會計師公會資深會員。
- (f) 本通函提及的所有日期均指香港日期。
- (g) 本通函的中英文版本如有任何歧異,概以英文版為準。

7. 備查文件

下列文件之副本於截至本通函日期起14日屆滿之日止(包括該日)期間工作日(公眾假期除外)正常營業時間上午十時正至下午五時正,可於本公司辦事處(地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈40樓4003-4室)查閱:

- (a) 本公司經修訂及重述的組織章程大綱,以及本公司經修訂及重述的組織章程細則;
- (b) 本公司截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年之年報;
- (c) 本公司截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告;
- (d) 安永會計師事務所編製的浙江新農都之會計師報告,其全文載列於本通函附錄二;
- (e) 安永會計師事務所就未經審核備考財務資料編製之報告,其全文載於本通函附錄三;
- (f) Ravia Global Appraisal Advisory Limited編製的估值報告(包括函件、估值概要及估值證書),其全文載於本通函附錄四;
- (g) 本附錄「5.重大合約」分段所述之重大合約;
- (h) 本附錄「4.專家」分段所述之同意書;及
- (i) 本通函。