
此補充通函乃要件 請即處理

閣下如對本補充通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之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。

閣下如已售出或轉讓所有名下之天安中國投資有限公司（「本公司」）股份，應立即將本補充通函送交買方或承讓人，或經手出售或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理人，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本補充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，概不對因本補充通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



天安中國投資有限公司

TIAN AN CHINA INVESTMENTS COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：28)

補充通函

有關於目標公司之可能投資之
可能主要交易授權

本公司董事會函件載於本補充通函第2至4頁。

二零一九年一月三十一日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	
緒言.....	2
補充通函.....	3
其他資料.....	4
附錄一 – 目標公司之財務資料.....	I-1
附錄二 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料.....	II-1
附錄三 – 一般資料.....	III-1

釋 義

除文義另有所指外，本補充通函所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。此外，於本補充通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「通函」	指	由本公司向股東發出日期為二零一八年八月二十八日之通函，內容有關（其中包括）於目標公司之可能投資
「經擴大集團」	指	於完成後經目標公司擴大之本集團
「最後實際可行日期」	指	二零一九年一月二十八日，即本補充通函付印前確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「中國附屬公司」	指	上海天榮置業有限公司，本公司於中國成立之間接全資附屬公司
「補充通函」	指	由本公司刊發之本補充通函，旨在向股東提供有關目標公司及經擴大集團之進一步資料

就本補充通函而言，人民幣兌港元或港元兌人民幣，已按人民幣0.87元兌1.00港元之匯率換算。該匯率（倘適用）僅供參考之用，並不構成任何款額已經、可能曾經或將會按該等或任何其他匯率兌換、或曾作兌換之聲明。



天安中國投資有限公司

TIAN AN CHINA INVESTMENTS COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：28)

執行董事：

宋增彬 (副主席)

李成偉 (董事總經理)

馬申 (副總裁)

勞景祐

杜燦生

註冊辦事處：

香港

灣仔

告士打道138號

聯合鹿島大廈

22樓

非執行董事：

李成輝 (主席)

鄭慕智

獨立非執行董事：

鄭鑄輝

金惠志

魏華生

楊麗琛

敬啟者：

有關於目標公司之可能投資之 可能主要交易授權

緒言

茲提述本公司日期為二零一八年八月一日、二零一八年九月十四日及二零一八年十月二十五日之公佈以及由本公司刊發日期為二零一八年八月二十八日之通函，內容有關（其中包括）於目標公司之可能投資。股東已於二零一八年九月十四日之股東特別大會上批准可能投資。

於二零一八年十月二十五日，本公司宣佈按廈門產權交易中心於二零一八年九月二十七日公佈，中國附屬公司（本公司於中國成立之間接全資附屬公司）以人民幣

1,301,260,000元（相當於約1,495,701,000港元）注資於目標公司之可能投資成功中標。因此，中國附屬公司與現有股權持有人於二零一八年九月二十九日訂立增資協議，據此，中國附屬公司及現有股權持有人同意由中國附屬公司以注資人民幣1,301,260,000元（相當於約1,495,701,000港元）之方式增加目標公司之註冊資本及資本公積。目標公司於中國相關工商部門之新增註冊資本及資本公積登記手續已於二零一八年十月十九日完成。於二零一八年十月二十二日，中國附屬公司與現有股權持有人訂立合作合同，以規管訂約方的權利與義務以及有關目標公司之管理及事務。

本補充通函旨在向閣下提供有關目標公司及經擴大集團之進一步資料。

補充通函

誠如通函所述，僅作為招標的潛在投標人之一，投標人尚無於目標公司擁有任何權益，並無足夠權限進入目標公司的財務系統以使本公司核數師能夠根據香港財務報告準則就編製目標公司的會計師報告而對目標公司的財務報表進行審核，亦無權獲取上市規則規定須於通函中提供的有關目標公司的若干重大保密非公開資料。因此，本公司已申請而聯交所已豁免本公司嚴格遵守上市規則第14.67(6)(a)(i)條及第14.67(6)(a)(ii)條。

為履行上市規則項下之披露責任，本公司於本補充通函載列以下資料，以補充於通函內已披露之資料：

- (i) 將根據香港財務報告準則編製的目標公司於截至二零一七年十二月三十一日止三個財政年度及截至本補充通函日期前不超過六個月止追加期間的會計師報告；及
- (ii) 已按照相同會計基準與目標公司資產及負債合併的本集團資產及負債的備考報表。

除本補充通函及本公司日期為二零一八年十月二十五日之公佈所披露之資料（內容有關（其中包括）投標之競標結果）外，早前於通函內所披露之資料概無重大變動。股東及潛在投資者務請注意，寄發本補充通函不會影響可能投資的實行及結果。

董事會函件

其他資料

務請閣下垂注本補充通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
天安中國投資有限公司
執行董事
勞景祐
謹啟

二零一九年一月三十一日

以下為本公司申報會計師致同（香港）會計師事務所有限公司（香港執業會計師）編製之報告全文，以供載入本補充通函內。



致天安中國投資有限公司董事就蘇州象嶼地產有限公司之歷史財務資料出具之會計師報告

序言

吾等就第I-4至I-34頁所載之蘇州象嶼地產有限公司（「目標公司」）之歷史財務資料作出報告，該等財務資料包括目標公司於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日之財務狀況表，及截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度各年及截至二零一八年九月三十日止九個月（「有關期間」）之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料（統稱為「歷史財務資料」）。第I-4至I-34頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分，本報告乃編製以供載入天安中國投資有限公司（「貴公司」）就通過公開招標以注資方式對目標公司50%股權進行之投資（「可能投資」）所刊發日期為二零一九年一月三十一日之補充通函（「該補充通函」）。

董事須就歷史財務資料承擔之責任

目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載之編製及呈列基準編製可作出真實而公平反映之歷史財務資料，並落實董事認為就編製歷史財務資料所需之內部監控，以使其不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

申報會計師之責任

吾等之責任為對歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之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之會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否確無重大錯誤陳述作出合理保證。

吾等之工作涉及執行情序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露之證據。所選擇之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料出現重大錯誤陳述之風險。於作出該等風險評估時，申報會計師會考慮有關實體根據歷史財務資料附註2.1所載編製及呈列基準編製可作出真實而公平反映之歷史財務資料之內部監控，以設計於各類情況下屬適當之程序，惟並非為就實體內部監控之成效提出意見。吾等之工作亦包括評估董事所採用之會計政策是否恰當及所作出之會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料之整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得之證據屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2.1所載編製及呈列基準編製之歷史財務資料真實而公平反映目標公司於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日之財務狀況及其於有關期間之財務表現及現金流量。

審閱追加期間之比較財務資料

吾等已審閱目標公司追加期間之比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一七年九月三十日止九個月之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間之比較財務資料」）。目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載編製及呈列基準編製及呈列追加期間之比較財務資料。吾等之責任是根據吾等之審閱，對追加期間之比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第2410號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括向主要負責財務和會計事務之人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱之範圍遠小於根據香港審計準則進行審計之範圍，故不能令吾等取得保證吾等將知悉在審計中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就會計師報告而言追加期間之比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2.1所載編製及呈列基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例下事項出具之報告

調整

於編製歷史財務資料時，未對第I-4頁中所述之相關財務報表作出任何調整。

股息

吾等茲提述歷史財務資料附註10，當中載有目標公司就有關期間所宣派股息之資料。

致同（香港）會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12樓

二零一九年一月三十一日

林友鑫

執業證書編號：P06622

目標公司之歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告之組成部分。

目標公司有關期間之財務報表（「相關財務報表」）（作為編製歷史財務資料之依據）已由致同（香港）會計師事務所有限公司按目標公司獨立委聘條款根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審計。

歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈示。除非另有說明，所有金額均湊整至最接近之千位數（「人民幣千元」）。

損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		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)
收益	5	-	-	964,925	-	114,170
銷售成本		-	-	(533,450)	-	(43,331)
毛利		-	-	431,475	-	70,839
其他收入及收益	6	68	768	228	188	433
市場推廣及分銷開支		(322)	(1,268)	(15,568)	(1,454)	(3,766)
行政開支		(818)	(1,059)	(1,353)	(815)	(1,310)
財務成本	7	-	-	-	-	-
除稅前(虧損)/溢利	8	(1,072)	(1,559)	414,782	(2,081)	66,196
稅項	9	254	375	(262,271)	497	(35,333)
年/期內(虧損)/溢利 及全面(開支)/收益 總額		<u>(818)</u>	<u>(1,184)</u>	<u>152,511</u>	<u>(1,584)</u>	<u>30,863</u>
目標公司擁有人 應佔每股盈利 基本及攤薄	11	<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>

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於九月三十日
		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	二零一八年 人民幣千元
資產及負債					
非流動資產					
物業、廠房及設備	13	12	59	106	137
遞延稅項資產	14	390	765	—	—
		<u>402</u>	<u>824</u>	<u>106</u>	<u>137</u>
流動資產					
物業存貨	15				
— 發展中		1,028,994	1,280,771	786,854	987,410
— 已竣工		—	—	371,899	329,139
其他應收款項、按金及預付款項	16	574	23,120	21,019	29,308
可收回稅款		11	17,976	—	—
應收直屬控股公司款項	17	—	374,537	333,500	55,897
應收一間中間控股公司款項	17	—	—	2,537	—
應收同系附屬公司款項	17	—	—	—	30,024
銀行結餘及現金	18	32,479	38,583	45,023	73,665
		<u>1,062,058</u>	<u>1,734,987</u>	<u>1,560,832</u>	<u>1,505,443</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	19	39,970	87,831	163,308	72,706
稅項負債		—	—	238,967	167,110
應付最終控股公司款項	17	483	99	—	—
應付直屬控股公司款項	17	106,144	—	—	—
應付同系附屬公司款項	17	—	—	114	99
合約負債	20	4,596	914,298	176,455	412,806
借貸	21	364,000	—	—	—
		<u>515,193</u>	<u>1,002,228</u>	<u>578,844</u>	<u>652,721</u>
流動資產淨額		<u>546,865</u>	<u>732,759</u>	<u>981,988</u>	<u>852,722</u>
總資產減流動負債		<u>547,267</u>	<u>733,583</u>	<u>982,094</u>	<u>852,859</u>
非流動負債					
借貸	21	148,500	336,000	432,000	431,000
資產淨額		<u>398,767</u>	<u>397,583</u>	<u>550,094</u>	<u>421,859</u>
權益					
股本	22	400,000	400,000	400,000	400,000
儲備	22	(1,233)	(2,417)	150,094	21,859
總權益		<u>398,767</u>	<u>397,583</u>	<u>550,094</u>	<u>421,859</u>

權益變動表

	股本 人民幣千元 (附註22.1)	法定儲備 人民幣千元 (附註22.2)	(累計虧損)/ 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之結餘	20,000	-	(415)	19,585
年內虧損及全面開支總額	-	-	(818)	(818)
與擁有人之交易：				
繳足股本增加 (附註22.1)	380,000	-	-	380,000
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日之結餘	400,000	-	(1,233)	398,767
年內虧損及全面開支總額	-	-	(1,184)	(1,184)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日之結餘	400,000	-	(2,417)	397,583
年內溢利及全面收益總額	-	-	152,511	152,511
轉移至法定儲備	-	17,677	(17,677)	-
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日之結餘	400,000	17,677	132,417	550,094
期內溢利及全面收益總額	-	-	30,863	30,863
與擁有人之交易：				
已付股息 (附註10)	-	-	(159,098)	(159,098)
於二零一八年九月三十日之結餘	<u>400,000</u>	<u>17,677</u>	<u>4,182</u>	<u>421,859</u>
於二零一七年一月一日之結餘	400,000	-	(2,417)	397,583
期內虧損及全面開支總額	-	-	(1,584)	(1,584)
於二零一七年九月三十日之結餘 (未經審核)	<u>400,000</u>	<u>-</u>	<u>(4,001)</u>	<u>395,999</u>

現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一五年 人民幣千元	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)
經營活動所得現金流量					
除稅前(虧損)/溢利	(1,072)	(1,559)	414,782	(2,081)	66,196
經調整：					
折舊	2	7	31	21	38
利息收入	(68)	(268)	(138)	(98)	(133)
營運資金變動前之					
經營(虧損)/溢利	(1,138)	(1,820)	414,675	(2,158)	66,101
物業存貨(增加)/減少	(139,889)	(251,649)	122,589	(149,316)	(157,189)
其他應收款項、按金及預付款項 (增加)/減少	(374)	(22,546)	2,101	(67,355)	(8,289)
貿易及其他應付款項增加/(減少)	38,995	47,349	74,807	(66,848)	(91,209)
合約負債增加/(減少)	4,596	909,702	(737,843)	192,597	236,351
經營(所用)/所得現金	(97,810)	681,036	(123,671)	(93,080)	45,765
已繳稅項	(11)	(17,965)	(4,563)	(3,412)	(107,190)
經營活動(所用)/所得現金淨額	(97,821)	663,071	(128,234)	(96,492)	(61,425)
投資活動所得現金流量					
(償還直屬控股公司款項)/ 直屬控股公司墊款	(464,731)	(480,681)	41,037	(152,500)	277,603
(償還中間控股公司款項)/ 中間控股公司墊款	-	-	(2,537)	-	2,537
同系附屬公司墊款/ (償還同系附屬公司款項)	-	-	114	42	(30,039)
購買物業、廠房及設備之付款	(14)	(54)	(78)	(59)	(69)
已收利息	68	268	138	98	133
投資活動(所用)/所得現金淨額	(464,677)	(480,467)	38,674	(152,419)	250,165

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一五年 人民幣千元	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)					
融資活動所得現金流量					
銀行借貸所得款項	148,500	331,500	248,000	248,000	-
償還銀行借貸	-	(144,000)	(152,000)	(1,000)	(1,000)
來自最終控股公司之貸款	97,500	1,259,000	-	-	-
償還最終控股公司款項	(31,500)	(1,623,000)	-	-	-
來自中間控股公司之貸款	-	-	-	-	116,500
償還中間控股公司款項	-	-	-	-	(116,500)
來自繳足股本增加之所得款項	380,000	-	-	-	-
已付股息 (附註10)	-	-	-	-	(159,098)
受限制現金 (增加) / 減少	(18,128)	(2,983)	(7,549)	1,419	(27,107)
融資活動所得 / (所用) 現金淨額	576,372	(179,483)	88,451	248,419	(187,205)
現金及現金等價物增加 / (減少)					
淨值	13,874	3,121	(1,109)	(492)	1,535
年 / 期初現金及現金等價物	477	14,351	17,472	17,472	16,363
年 / 期末現金及現金等價物 (附註18)	14,351	17,472	16,363	16,980	17,898

歷史財務資料附註

1. 一般資料

蘇州象嶼地產有限公司（「目標公司」）為一間於中華人民共和國（「中國」）註冊成立之有限公司。其辦事處及主要營業地點之註冊地址為中國江蘇省蘇州昆山市花橋鎮兆豐路8號（郵編：215300）。目標公司之主要業務為中國之房地產開發及經營以及物業管理。

目標公司為上海象嶼置業有限公司（「上海象嶼」）之全資附屬公司。上海象嶼為一間於中國成立之有限公司，並由一間於中國註冊成立之國有企業廈門象嶼集團有限公司（「廈門象嶼」）最終控制。

2. 主要會計政策概要

2.1 編製及呈列基準

目標公司之業務於有關期間構成目標公司及其附屬公司之更大集團（「整個集團」）之一部分。

就編製歷史財務資料而言，僅目標公司之資產及負債以及業績乃予以計入，但與按綜合基準編製之整個集團之資產及負債以及業績相比，則並不包括其附屬公司昆山合泰房地產開發有限公司（「昆山合泰」）之資產及負債以及業績（即「割離」基準）。

目標公司之管理層認為，以「割離」基準呈列目標公司於有關期間之歷史財務資料較以綜合基準呈列整個集團之財務資料更為恰當，原因如下：

- 鑑於目標公司之會計帳簿及記錄與昆山合泰之會計帳簿及記錄乃分開存置，故確定屬於目標公司業務之歷史財務資料屬切實可行。
- 昆山合泰已於截至二零一八年九月三十日止九個月內出售，故於出售完成後取得財務資料屬不切實可行。
- 昆山合泰並不構成天安中國投資有限公司通過公開招標以注資方式對目標公司50%股權進行之可能投資（「可能投資」）之一部分，因此其歷史財務資料與目標公司之交易記錄並不相關。管理層認為，以綜合基準呈列整個集團之綜合財務資料（即載有非可能投資之昆山合泰之業績）將會向歷史財務資料使用者提供不相關及可能具誤導性之財務資料。
- 整個集團之綜合財務資料從未由目標公司管理層按單獨基準編製。
- 以「割離」基準呈列目標公司之歷史財務資料將向歷史財務資料使用者提供更直接及相關之資料。

就可能投資而言，目標公司之歷史財務資料已按「割離」基準編製及呈列，猶如不包括昆山合泰於整個有關期間編製之歷史財務資料。

歷史財務資料乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），該統稱包括由香港會計師公會頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋，包括所有於二零一八年一月一日開始之會計期間生效之香港財務報告準則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之適用披露條文編製。目標公司於有關期間內貫徹應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號。

用於編製本歷史財務資料之主要會計政策概述於下文。

歷史財務資料按歷史成本基準編製。歷史成本一般以交換貨品及服務時之代價公平值為基準。

編製符合香港財務報告準則之歷史財務資料須運用若干關鍵會計估計。這亦需要管理層在應用目標公司之會計政策過程中行使其判斷。涉及較高程度判斷或複雜性之範疇或假設及估計對歷史財務資料而言屬重大之範疇於下文附註4披露。

2.2 外幣

目標公司之功能貨幣為人民幣。於編製目標公司之歷史財務資料時，目標公司以功能貨幣以外之貨幣進行之交易按交易日當時之匯率確認。於報告期末，以外幣計值之貨幣項目按報告期末當時之匯率重新換算。按公平值以外幣計值之非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率重新換算。以外幣計值並按歷史成本計量之非貨幣項目不會重新換算。

結算及重新換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間之損益中確認，惟有關在建中作未來生產用途之資產之外幣借款匯兌差額則除外，當該等資產被視為對該等外幣借款利息成本之調整時，其匯兌差額計入該等資產之成本中。

2.3 物業存貨

供銷售之已竣工物業及發展中物業均以成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本包括土地成本、發展費用、其他應佔成本及已資本化之借貸成本。可變現淨值乃參考管理層根據現行市場狀況作出之估計而釐定。

2.4 稅項

所得稅支出乃指本期應付稅項加上遞延稅項之總額。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益表所報之除稅前溢利不同，此乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅收入或開支，以及從未課稅或可扣稅之項目。即期稅項負債乃按報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項按財務報表中資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之臨時差額確認。

所有暫時應課稅差額一般都會確認為遞延稅項負債。遞延稅項資產則於應課稅溢利有可能抵銷可扣稅暫時差額予以確認。但倘若有關暫時差額是由初步確認（非業務合併）既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易之資產和負債所引起，則不會確認該等遞延稅項資產和負債。

遞延稅項資產之賬面值會於各報告期末審核，並調低至再無可能有足夠應課稅溢利足以撥回全部或部分資產。

遞延稅項資產及負債乃以預期於償付負債或變現資產之期間應用之稅率，根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率（及稅法）計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映目標公司預期於報告期末將出現之稅務後果，以收回或清償資產及負債之賬面值。

即期及遞延稅項於損益確認，惟當其與於其他全面收益確認或直接於權益確認之項目有關時，在此情況下，即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益確認。

2.5 減值虧損

於各報告期末，目標公司審閱其有限期有形資產之賬面值，以確定有否任何跡象顯示該等資產蒙受減值虧損。倘存在任何有關跡象，則會估計資產之可收回金額，以確定減值虧損（如有）之程度。倘無法估計個別資產之可收回金額，則目標公司將估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘可識別合理一致之分配基準，公司資產亦會被分配至個別現金產生單位，否則會被分配至可識別合理一致之分配基準之最小現金產生單位組別中。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量按稅前貼現率貼現至其現值。該貼現率反映現時市場對貨幣時間值及未調整未來現金流量估計之資產特定風險之評估。

倘估計資產（或現金產生單位）之可收回金額低於其賬面值，則資產（或現金產生單位）賬面值扣減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘某項減值虧損其後撥回，則資產賬面值須增至其可回收金額經修訂後之估值，惟增加後之賬面值不得超過假設該項資產於過往年度未有確認減值虧損而會釐定之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

2.6 收入確認

目標公司在確認來自銷售已竣工物業之收入時會採用五個步驟法：

步驟1：辨別客戶合約

步驟2：辨別合約中之履約責任

步驟3：釐定交易價格

步驟4：將交易價格分配至合約中之履約責任

步驟5：於（或在）目標公司完成履約責任時確認收入。

目標公司於（或在）履約責任獲完成（即當某特定履約責任涉及之貨品或服務之「控制權」轉移至客戶之時）後方會確認收入。

履約責任指可區分之單一貨品及服務（或組合貨品或服務）或大致相同之一系列可區分貨品或服務。倘符合下列其中一項標準，按已完成相關履約責任之進度逐步轉移控制權及確認收入：

- 於目標公司履約時客戶同時收取及耗用由目標公司履約所帶來之利益；
- 目標公司之履約導致創建及提升一項資產，該資產於目標公司履約時即由客戶控制；或
- 目標公司履約並無產生對目標公司有替代用途之資產，且目標公司可享有強制執行權，以收回至今已履約部分之款項。

否則，收入於客戶獲得可區分之貨品或服務之控制權時確認。

合約負債指目標公司因已自客戶收取代價（或到期之代價金額），而須向客戶轉移貨品或服務之責任。

供銷售之已發展物業之收入於客戶取得已竣工物業控制權之時間點，即交付於買賣協議列明之已竣工物業及將其業權轉交予客戶之時確認。

符合以上收入確認條件前之已收樓宇銷售定金則於財務狀況表之流動負債項下呈列為合約負債。

金融資產產生之利息收入乃按時間基準，並參照尚未償還本金額及按所適用之實際利率計提，而實際利率為透過金融資產之預期可用年期將估計未來現金收入折現至該資產於首次確認時之賬面淨值之利率。

存在重大融資部分

釐定交易價時，倘協定之付款時間（明示或暗示）為客戶或目標公司提供有關向客戶轉讓貨品或服務之重大融資利益，目標公司會就貨幣時間價值之影響調整承諾代價金額。於該等情況下，合約即包含重大融資部分。不論融資承諾是否明確列於合約或隱含在合約訂約方協定之付款條款中，均可能存在重大融資部分。

對於付款與轉讓相關貨品或服務相隔期間不足一年之合約，目標公司應用可行權宜之計，而不就任何重大融資部分調整交易價。

2.7 金融工具

金融資產

目標公司將其金融資產歸類為下列計量類別：

- 隨後按公平值計量之金融資產，及
- 按攤銷成本計量之金融資產。

分類視乎實體之管理金融資產之業務模式及現金流量之合約條款而定。

按公平值計量之資產而言，利潤及虧損將計入損益賬或其他全面收益賬中。對債務工具之投資而言，視乎持有該項投資之業務模式而定。

目標公司僅會在其就管理該等資產之業務模式變改之時方會重新分類債務投資。

確認及計量

在初次確認時，倘金融資產並非按公平值計入損益，則目標公司以其公平值再加上收購金融資產時直接應佔之交易成本計量。按公平值計入損益之金融資產之交易成本於損益表中列作開支。

債務工具之後續計量取決於目標公司管理資產之業務模式及該項資產之現金流特點。目標公司對債務工具進行分類之三種計量方式如下：

- 按攤銷成本：為收取合約現金流而持有，且其現金流僅為支付本金及利息之資產按攤銷成本計量。後續以攤銷成本計量，並且不處於對沖關係之債務投資之損益，在資產被取消確認或減值時在損益中確認。該等金融資產之利息收入按實際利率法計入財務收入。
- 按公平值計入其他全面收益－重新歸入，倘投資的合約現金流量僅包括本金及利息付款，且該投資於以通過收取合約現金流量及出售實現目標的業務模式所持有。公平值變動於其他全面收入確認，惟預期信貸虧損、利息收入（採用實際利息法計算）及匯兌損益於損益中確認除外。取消確認投資時，於其他全面收入累計的金額由權益重新歸入損益。
- 按公平值計入損益：不符合以攤銷成本計量之資產或按公平值計入其他全面收益之金額資產，均按公平值計入損益計量。後續以公平值計入損益計量且不處於對沖關係之債務投資之損益，需在損益中確認，並在於其產生期間之損益及其他全面收益表中以淨額呈列。該等金融資產之利息收入均計入其他收入中。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率乃按金融資產之預計年期或適用之較短期間內該項金融負債於首次確認時之賬面淨值之準確折讓估計未來現金收入（包括所有支付或收取之其整體可構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓之費用）之利率。

就債務工具而言，利息收入按實際利率基準確認。

金融負債

目標公司發行之債務根據合約安排性質及金融負債之定義分類為金融負債。

確認及計量

金融負債包括借款、應付最終控股公司、直屬控股公司及同系附屬公司款項、交易及其他應付賬款乃採用實際利率法按公平值初始確認並其後按攤銷成本計量，除非貼現影響並不重大，在此情況下，則按成本列賬。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本及按有關期間攤分利息支出之方法。實際利率乃按金融負債之預計年期或適用之較短期間內該項金融負債於首次確認時之賬面淨值之準確折讓估計未來現金支出（包括所有支付或收取之其整體可構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓之費用）之利率。

利息費用按實際利率基準確認。

取消確認

目標公司取消確認金融資產乃僅當資產現金流量之合同權利屆滿，或其金融資產之資產所有權幾乎所有之風險和回報轉移給另一個實體。

於取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收益直接確認之累計損益之總和間之差額於損益確認。

目標公司之金融負債會於及只會於有關合約所指定之目標公司責任遭免除、註銷或屆滿時取消確認。取消確認之金融負債賬面值與已付或應付代價間之差額於損益確認。

2.8 預期信貸虧損模式下之減值

目標公司就須予減值之金融資產（包括銀行結餘及現金、其他應收款項、應收直屬控股公司、中間控股公司及同系附屬公司款項）之預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新以反映信貸風險自初始確認以來之變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具於預計全期內所有可能違約事件產生之預期信貸虧損。相反，十二個月預期信貸虧損指預計於報告日期後12個月內可能發生之違約事件產生之部分全期預期信貸虧損。評估乃根據目標公司過往信貸虧損經驗，並就債務人特定因素、一般經濟狀況以及對於報告日期之當時狀況及未來狀況預測之評估作調整。目標公司計量虧損撥備等於十二個月預期信貸虧損，除非當信貸風險自初始確認以來顯著上升，則目標公司確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損乃根據自初始確認以來發生違約之可能性或風險顯著上升而定。

信貸風險大幅增加

於評估信貸風險是否自初始確認以來大幅增加時，目標公司比較金融工具於報告日期出現違約之風險與該金融工具於初始確認日期出現違約之風險。作此評估時，目標公司會考慮合理及有理據之定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得之前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部（如有）或內部信貸評級之實際或預期重大惡化；
- 預期將導致債務人履行其債務責任之能力大幅下降之業務、財務或經濟狀況之現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績之實際或預期重大惡化；及
- 導致債務人履行其債務責任之能力大幅下降之債務人監管、經濟或技術環境之實際或預期重大不利變動。

無論上述評估結果如何，目標公司假定合約付款逾期超過30日時，信貸風險自初始確認以來已大幅增加，除非目標公司有合理及可靠資料證明可予收回則當別論。

倘該工具已逾期超過90日，則目標公司認為已產生違約，除非目標公司有合理及可靠資料證明較寬鬆之違約標準更為適用則當別論。

預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約損失率（即出現違約時之損失幅度）及違約風險之函數。違約可能性及違約損失率之評估乃根據過往數據進行，並就前瞻性資料作出調整。

一般而言，目標公司估算根據合約到期支付予目標公司之所有合約現金流量與目標公司預期收取之所有現金流量之間的差異，並按首次確認時釐定之實際利率折現。

利息收入根據金融資產之賬面值總額計算，惟金融資產為信貸減值之情況除外，於此情況下，利息收入根據金融資產之攤銷成本計算。

目標公司藉由調整所有金融工具之賬面值於損益中確認其減值收益或虧損，惟貿易應收款項除外，相應調整於減損撥備賬中確認。

2.9 物業、廠房及設備

物業、機器及設備按成本減其後累計折舊及累計減值虧損（如有）於財務狀況表列賬。

物業、機器及設備項目按估計可使用年期及每年20至33%以直線法確認折舊以撇銷物業、機器及設備項目（扣除剩餘價值後）。

物業、機器及設備項目於出售或當預期不會因持續使用資產而產生未來經濟利益時取消確認。取消確認該資產所產生之任何收益或虧損（按出售所得款項淨額與該項目之賬面值差額計算）於項目被取消確認之期間內計入損益。

2.10 借貸成本

因購買、建造或生產合資格資產（即需要一段較長時期作準備以作既定用途或銷售之資產）而直接產生之借貸成本會被加入為該等資產成本內，直至當資產可大致上用作既定用途或出售。

所有其餘借貸成本均於產生時被確認於當期損益。

2.11 退休福利費用

向定額供款退休福利計劃、國家監管退休福利計劃之供款於僱員提供有權享有供款之服務時列為費用。

2.12 現金和現金等值項目

現金和現金等值項目包括於銀行及手頭之現金及銀行活期存款，其價值變動風險極微。

2.13 撥備及或然負債

倘目標公司因過去事件導致現有法律或推定責任，而履行責任很可能導致經濟利益外流，且責任之金額能夠可靠估計時，則會確認撥備。倘時間價值重大，則撥備之金額乃按預期用於解除該責任之支出之現值列賬。

所有撥備均會於各報告日審閱並作出調整，以反映當時最準確之估計。

倘經濟效益外流之可能性不高或無法可靠地估算該外流數額時，該責任便會披露為或然負債（除非經濟效益外流之可能性極低）。若須視乎某宗或多宗並非由目標公司完全所能控制之未來不確定事件是否發生才能確定是否須承擔責任時，該或須承擔之責任亦會披露為或然負債（除非經濟效益外流之可能性極低）。

2.14 分部報告

目標公司根據向主要營運決策人呈報以供彼等就決定分配資源至目標公司業務分部及檢討該等分部表現之定期內部財務資料識別營運分部及編製分部資料。

2.15 關聯方

就歷史財務資料而言，該名人士將被視為與目標公司有關聯，倘：

- (a) 該人士為一名自然人，或該自然人之近親，倘該自然人：
 - (i) 對目標公司有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對目標公司有重大影響力；或
 - (iii) 為目標公司或目標公司母公司主要管理人員之成員。
- (b) 該人士為一實體，且若下列任一條件適用：
 - (i) 該實體及目標公司屬同一集團之成員；
 - (ii) 一個實體為另一實體之聯營公司或合營企業（或為某一集團成員公司之聯營公司或合營企業，而該另一實體為此集團之成員）；
 - (iii) 該實體與目標公司皆為相同第三方之合營企業；
 - (iv) 一個實體為第三實體之合營企業及另一實體為第三實體之聯營公司；
 - (v) 該實體為目標公司或與目標公司有關聯之實體之僱員福利而設之離職後福利計劃（倘目標公司本身是該計劃），及提供資助之僱主亦與目標公司有關連；
 - (vi) 該實體受(a)部所界定人士控制或共同控制；
 - (vii) 於(a)(i)所界定對實體有重大影響之人士，或是實體（或實體之母公司）主要管理人員之成員；及
 - (viii) 該實體或其所屬之任何集團之成員公司向目標公司或目標公司之母公司提供主要管理成員服務。

個別人士之近親家族成員指預期可影響該人士與實體進行交易或於交易時受該人士影響之有關家族成員。

3. 新訂及經修訂香港財務報告準則

目標公司並未提早採納以下已發佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋：

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第9號之修訂本	具有負補償之提前還款特點 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之 資產出售或注資 ³
香港會計準則第19號之修訂本	修訂、縮減或結算計劃 ¹
香港會計準則第28號之修訂本	於聯營公司及合營企業之長期權益 ¹
香港財務報告準則之修訂	二零一五年至二零一七年週期之年度改進 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ²

1 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

2 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

3 尚未釐定生效日期

目標公司董事預計，所有相關新訂及經修訂香港財務報告準則將於該等準則生效日期後開始之首個期間應用於目標公司之會計政策。目標公司認為上述新訂及經修訂香港財務報告準則之應用不大可能對目標公司之經營業績及財務狀況造成重大影響，然而或會導致須作出額外披露。

4. 不確定性估計之主要來源

於應用目標公司之會計政策（如上文附註2所述）時，目標公司之董事須對未能透過其他來源確定之資產及負債之賬面值作出估計及假設。所作出之估計及假設乃以過往經驗及其他被視為相關之因素為基準。實際結果可能與該等估計有異。

以下為涉及未來之主要假設及於各報告期末不確定性估計之其他主要來源，其具有導致於下個財政年度／期間內對資產及負債之賬面值作出重大調整之重大風險。

物業存貨之估值

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日，分別為人民幣1,028,994,000元、人民幣1,280,771,000元、人民幣1,158,753,000元及人民幣1,316,549,000元之物業存貨（附註15）乃按成本及可變現淨值之較低者入賬。

管理層考慮若干因素，包括在中國之相同項目之類似物業類型或類似物業所得之近期價格，經參考已竣工物業存貨之估計市價釐定已竣工物業存貨之可變現淨值。

管理層考慮若干因素，包括在中國之相同項目之類似物業類型或類似物業所得之近期價格，經參考迄今為止產生之成本、完成之估計成本及已竣工物業存貨之估計市價，釐定發展中物業存貨之可變現淨值。

基於管理層之評估，於有關期間，概無存貨之減值及存貨之減值撥回於損益中確認。

土地增值稅

中國土地增值稅乃就土地價值之增值數額（即出售物業所得款項減包括出售費用、借貸成本及所有物業發展開支在內之可扣減開支）按遞增稅率徵收。

目標公司須支付中國之土地增值稅。目標公司經營所在之城市之地方稅務局已公佈有關執行之細節，然而，目標公司尚未與地方稅務局落實土地增值稅之計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值額及其相關稅項。目標公司根據管理層按其對稅務規則之理解作出之最佳估計，確定此等負債。最終稅務結果可能與最初記錄之金額不同，而有關差異將於有關執行細節落實期間影響所得稅撥備。

5. 收益及分部資料

香港財務報告準則第8號「經營分部」規定經營分部應按與主要經營決策者（為董事會）為分配資源及評估表現而定期審閱目標公司組成部份有關之內部報告基準識別。

目標公司主要從事中國房地產開發及經營以及物業管理，而管理層視該業務為向主要經營決策者匯報之唯一主要可呈報之業務分部。因此，概無就有關期間呈列分部收入、分部業績、分部資產及分部負債之分析。

目標公司之業務位於中國。於有關期間，目標公司之所有收益均來自於其中國客戶。此外，於各報告日結束時，目標公司之所有特定非流動資產均位於中國。

目標公司於有關期間內確認之收入指就物業銷售收取之代價之公平值。於有關期間內，概無個別客戶佔目標公司之總收入超過10%。

6. 其他收入及收益

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一五年 人民幣千元	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)
銀行利息收入	68	268	138	98	133
沒收所收取之按金	—	500	90	90	300
	<u>68</u>	<u>768</u>	<u>228</u>	<u>188</u>	<u>433</u>

7. 財務成本

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一五年 人民幣千元	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)
以下各項之利息支出：					
銀行貸款	288	14,319	24,034	17,163	16,600
來自最終控股公司之貸款 (附註23)	20,701	21,609	—	—	—
來自中間控股公司之貸款 (附註23)	—	—	—	—	1,135
	<u>20,989</u>	<u>35,928</u>	<u>24,034</u>	<u>17,163</u>	<u>17,735</u>
減：資本化於發展中 物業金額	<u>(20,989)</u>	<u>(35,928)</u>	<u>(24,034)</u>	<u>(17,163)</u>	<u>(17,735)</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

8. 除稅前(虧損)/溢利

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一五年 人民幣千元	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)
除稅前(虧損)/溢利					
已扣除/(計入)以下各項					
(a) 員工成本(包括董事酬金 (附註12.1))					
— 薪金及其他成本	260	1,097	4,128	1,892	4,197
— 界定供款退休計劃之 供款	37	112	320	250	397
	297	1,209	4,448	2,142	4,594
減：資本化於發展中 物業金額	(293)	(1,196)	(3,804)	(1,999)	(3,937)
	4	13	644	143	657
(b) 其他項目：					
折舊	2	7	31	21	38
核數師薪酬	20	24	47	9	75

9. 稅項

根據中國企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，目標公司須按適用稅率25%繳納中國企業所得稅(「企業所得稅」)。

土地增值稅之撥備乃按相關中國稅法及條例所訂之規定計算，土地增值稅根據增值額及指定允許減免額按遞增率計提。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一五年 人民幣千元	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)
本期中國企業所得稅	—	—	98,174	—	16,009
本期中國土地增值稅	—	—	163,332	—	19,324
遞延稅項(附註14)	(254)	(375)	765	(497)	—
	(254)	(375)	262,271	(497)	35,333

有關期間稅項支出與損益及其他全面收益表內(虧損)/溢利之對照如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一五年 人民幣千元	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)
除稅前(虧損)/溢利	<u>(1,072)</u>	<u>(1,559)</u>	<u>414,782</u>	<u>(2,081)</u>	<u>66,196</u>
除稅前(虧損)/溢利之					
稅項，按稅率25%計算	(268)	(390)	103,696	(520)	16,549
不可扣稅開支之稅項影響	14	15	69	23	31
土地增值稅之影響	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>158,506</u>	<u>-</u>	<u>18,753</u>
	<u>(254)</u>	<u>(375)</u>	<u>262,271</u>	<u>(497)</u>	<u>35,333</u>

10. 股息

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一五年 人民幣千元	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)
已付股息	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>159,098</u>

人民幣159,098,000元之股息已於截至二零一八年九月三十日止九個月內獲批准及派付。

11. 每股盈利

每股盈利資料並無呈列，就本報告而言，鑑於目標公司於有關期間內為有限責任企業，故載列該資料並無意義。

12. 董事酬金及五名最高薪酬人士

12.1 董事酬金

	董事費用 人民幣千元	薪金、服務費 及其他福利 人民幣千元	表現相關 獎勵付款 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一五年十二月三十一日 止年度 執行董事 王澍陶	-	-	-	-	-
截至二零一六年十二月三十一日 止年度 執行董事 王澍陶	-	-	-	-	-
截至二零一七年十二月三十一日 止年度 執行董事 王澍陶	-	-	-	-	-
截至二零一七年九月三十日 止九個月(未經審核) 執行董事 王澍陶	-	-	-	-	-
截至二零一八年九月三十日 止九個月 執行董事 王澍陶	-	-	-	-	-

董事概無就其於有關期間在目標公司擔任董事或僱員收取任何酬金。

12.2 五名最高薪酬人士

五名最高薪酬人士於有關期間之酬金總額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一五年 人民幣千元	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
薪金、服務費用及其他福利	256	987	1,569	1,224	1,620
界定供款退休計劃之供款	27	112	129	100	124
	<u>283</u>	<u>1,099</u>	<u>1,698</u>	<u>1,324</u>	<u>1,744</u>

酬金屬於以下組別：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年 (未經審核)	二零一八年
酬金組別：					
零至1,000,000港元	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

於有關期間，目標公司概無向董事或上述五名最高薪酬人士支付酬金，作為加入或於加入目標公司後之獎勵或作為離任目標公司董事或管理層之補償。概無董事或五名最高薪酬人士於有關期間放棄或同意放棄任何酬金。

13. 物業、廠房及設備

	家具、裝置及設備 人民幣千元
於二零一五年一月一日	
成本	—
累計折舊	—
賬面淨值	—
截至二零一五年十二月三十一日止年度	
期初賬面淨值	—
添置	14
折舊	(2)
期末賬面淨值	12
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	
成本	14
累計折舊	(2)
賬面淨值	12

家具、裝置及設備
人民幣千元

截至二零一六年十二月三十一日止年度	
期初賬面淨值	12
添置	54
折舊	(7)
	<u>59</u>
期末賬面淨值	59
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	
成本	68
累計折舊	(9)
	<u>59</u>
賬面淨值	59
截至二零一七年十二月三十一日止年度	
期初賬面淨值	59
添置	78
折舊	(31)
	<u>106</u>
期末賬面淨值	106
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	
成本	146
累計折舊	(40)
	<u>106</u>
賬面淨值	106
截至二零一八年九月三十日止九個月	
期初賬面淨值	106
添置	69
折舊	(38)
	<u>137</u>
期末賬面淨值	137
於二零一八年九月三十日	
成本	215
累計折舊	(78)
	<u>137</u>
賬面淨值	<u><u>137</u></u>

14. 遞延稅項資產

遞延稅項就短暫性差異以負債法按適用稅率25%作出悉數撥備。

有關期間已確認遞延稅項資產主要組成部分及其變動如下：

	稅項虧損 人民幣千元
於二零一五年一月一日	136
計入損益 (附註9)	<u>254</u>
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	390
計入損益 (附註9)	<u>375</u>
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	765
扣自損益 (附註9)	<u>(765)</u>
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日	<u><u>-</u></u>

15. 物業存貨

	於十二月三十一日			於九月三十日
	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	二零一八年 人民幣千元
在建	1,028,994	1,280,771	786,854	987,410
已完成	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>371,899</u>	<u>329,139</u>
	<u><u>1,028,994</u></u>	<u><u>1,280,771</u></u>	<u><u>1,158,753</u></u>	<u><u>1,316,549</u></u>

目標公司之物業存貨位於中國。所有物業存貨均以成本及可變現價值呈列(以較低者為準)。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年九月三十日之在建物業賬面值分別為人民幣1,028,994,000元、人民幣527,276,000元、人民幣786,854,000元及零，預期不會於報告日期末起12個月內變現。

16. 其他應收款項、按金及預付款項

	於十二月三十一日			於九月三十日
	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	二零一八年 人民幣千元
其他應收款項	43	12	3,070	362
其他可收回稅項	31	12,428	10,325	16,088
按金	500	650	650	200
預付款項	<u>-</u>	<u>10,030</u>	<u>6,974</u>	<u>12,658</u>
	<u><u>574</u></u>	<u><u>23,120</u></u>	<u><u>21,019</u></u>	<u><u>29,308</u></u>

17. 應收／付直接控股公司／一家中間控股公司／最終控股公司／同系附屬公司款項

到期款項為無抵押、免息及於要求時償還。

18. 銀行結餘及現金

	於十二月三十一日			於九月三十日
	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	二零一八年 人民幣千元
於財務狀況表呈列之銀行結餘及現金	32,479	38,583	45,023	73,665
減：受限制現金	<u>(18,128)</u>	<u>(21,111)</u>	<u>(28,660)</u>	<u>(55,767)</u>
現金及現金等價物	<u>14,351</u>	<u>17,472</u>	<u>16,363</u>	<u>17,898</u>

存放於銀行之現金根據每日銀行存款利率以浮動利率賺取利息。

受限制現金金額指存放於指定賬戶，並用於興建售前物業之以人民幣計值擔保存款。

根據相關政府規定，目標公司須存放售前所得款項若干金額至指定銀行賬戶，作為興建相關物業之擔保存款。該等擔保存款將於相關物業完成興建後釋放。

19. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於九月三十日
	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	二零一八年 人民幣千元
貿易應付款項	32,016	60,429	134,878	59,803
應付保固金	1,667	7,040	10,219	657
應計款項及其他應付款項	6,287	6,732	11,541	11,765
其他應付稅項	<u>–</u>	<u>13,630</u>	<u>6,670</u>	<u>481</u>
	<u>39,970</u>	<u>87,831</u>	<u>163,308</u>	<u>72,706</u>

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日，目標公司就合約工程持有的保固金（計入目標公司流動負債項下應付保固金）為人民幣1,667,000元、人民幣7,040,000元、人民幣10,219,000元及人民幣657,000元，其中人民幣1,667,000元、人民幣19,000元、人民幣657,000元及人民幣657,000元分別預期於超過一年後應予支付。

各報告日期末，貿易應付款項根據貿易應付款項合約工程獲得服務日期或發票日期之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	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	二零一八年 人民幣千元
三個月內	31,957	59,422	131,818	53,226
四至六個月	35	–	55	805
七至十二個月	24	182	1,327	–
十二個月以上	–	825	1,678	5,772
	<u>32,016</u>	<u>60,429</u>	<u>134,878</u>	<u>59,803</u>

20. 合約負債

	於十二月三十一日			於九月三十日
	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	二零一八年 人民幣千元
預期將予確認之來自客戶墊付代價 合約負債				
– 一年內	–	909,330	31,923	412,806
– 一年後	4,596	4,968	144,532	–
	<u>4,596</u>	<u>914,298</u>	<u>176,455</u>	<u>412,806</u>

有關期間合約負債變動如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	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	二零一八年 人民幣千元
年／期初	–	4,596	914,298	176,455
來自客戶	4,596	909,702	227,082	350,521
於年／期內確認為收期的金額：				
– 上年／期收獲金額	–	–	(909,330)	(31,923)
– 本年／期收獲金額	–	–	(55,595)	(82,247)
年／期末	<u>4,596</u>	<u>914,298</u>	<u>176,455</u>	<u>412,806</u>

21. 借款

	於十二月三十一日			於九月三十日
	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	二零一八年 人民幣千元
有抵押銀行貸款 (附註a)	148,500	336,000	432,000	431,000
無抵押來自最終控股公司貸款 (附註b)	364,000	-	-	-
	<u>512,500</u>	<u>336,000</u>	<u>432,000</u>	<u>431,000</u>

於各報告日期末，貸款償還如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	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	二零一八年 人民幣千元
根據按計劃償還日期償還之 賬面金額：				
一年內	364,000	-	-	-
一年以上，但不超過兩年	-	-	-	431,000
兩年以上，但不超過五年	148,500	336,000	432,000	-
	<u>512,500</u>	<u>336,000</u>	<u>432,000</u>	<u>431,000</u>

附註：

(a) 於二零一五年十二月三十一日，目標公司有抵押銀行貸款為人民幣148,500,000元，按固定利率每年4.9875%計息，並以目標公司發展中物業（賬面值為人民幣869,265,000元）作為抵押。

於二零一六年十二月三十一日，目標公司有抵押銀行貸款為人民幣336,000,000元，按固定利率每年4.9875%計息，並以目標公司發展中物業（賬面值為人民幣869,265,000元）作為抵押。

於二零一七年十二月三十一日，目標公司有抵押銀行貸款為人民幣432,000,000元，按固定利率每年4.9875%至6.1750%計息，並以發展中物業及已竣工物業（賬面值分別為人民幣473,222,000元及人民幣170,826,000元）作為抵押。

於二零一八年九月三十日，目標公司有抵押銀行貸款為人民幣431,000,000元，按固定利率每年4.9875%至6.1750%計息，並以發展中物業及已竣工物業（賬面值分別為人民幣473,222,000元及人民幣152,280,000元）作為抵押。

(b) 於二零一五年十二月三十一日，目標公司來自最終控股公司之無抵押貸款為人民幣364,000,000元，按固定利率每年4.07%至6.75%計息，並於一年內償還。有關貸款已於截至二零一六年十二月三十一日止年度悉數償還。

22. 股本及儲備

22.1 股本

人民幣千元

註冊資本	
於二零一五年一月一日	20,000
註冊資本增加	380,000
	<hr/>
於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及 二零一八年九月三十日	400,000
	<hr/> <hr/>

根據股東於二零一五年五月三十一日通過之書面決議案，目標公司註冊資本由人民幣20,000,000元增加人民幣380,000,000元至人民幣400,000,000元，為目標公司提供額外營運資本。

22.2 儲備

目標公司股本於有關期間之各組成部分變動載於權益變動表。

法定儲備

根據中國公司法，於中國註冊之各公司須撥出10%年度法定稅後溢利（經抵銷任何過往年度虧損，並根據中國公認會計原則釐定）至法定儲備，直至儲備金結餘達實體註冊資本50%。法定儲備可用於抵銷過往年度虧損或增加資本，惟法定儲備餘下結餘不少於註冊資本25%。

23. 關連方交易

除上文附註17及附註21所披露之詳情外，於有關期間，目標公司與其關連方訂立下述交易。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一五年 人民幣千元	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
由最終控股公司收取並資本 化於物業存貨之利息開支 (附註7)	20,701	21,609	-	-	-
由中間控股公司收取並資本 化於物業存貨之利息開支 (附註7) (附註)	-	-	-	-	1,135
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

附註：截至二零一八年九月三十日止九個月，目標公司已就來自中間控股公司貸款人民幣116,500,000元，向中間控股公司支付利息開支人民幣1,135,000元。有關貸款無抵押、按固定利率每年7%計息並於二零一八年四月悉數償還。

24. 退休福利計劃

目標公司僱員為中國政府營運之國家管理退休福利計劃成員。目標公司須以薪金成本若干百分比向退休福利計劃供款，為福利提供資金。目標公司之退休福利計劃唯一義務乃作出指定供款。

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年度以及截至二零一七年及二零一八年九月三十日止九個月，目標公司已分別向退休福利計劃供款人民幣37,000元、人民幣112,000元、人民幣320,000元、人民幣250,000元（未經審核）及人民幣397,000元。

25. 或然負債

於各報告期末，目標公司或然負債之詳情如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	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	二零一八年 人民幣千元
就授予已竣工物業買方之按揭貸款 向銀行提供之擔保	—	563,357	598,781	328,402

26. 財務風險管理及公平值計量

目標公司透過於一般營運過程使用金融工具而面臨財務風險。有關財務風險包括市場風險（利率風險及外匯風險）、信貸風險及流動性風險。目標公司整體風險管理測羅尋求將對目標公司財務表現之潛在不利影響降至最低。風險管理由目標公司管理層進行，並由董事會批准。

目標公司所面臨之該等風險以及目標公司用以管理該等風險之財務風險政策及常規載述如下。

26.1 金融資產及負債類別

財務狀況表所呈列之賬面值與下列金融資產及負債類別相關：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	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	二零一八年 人民幣千元
金融資產				
按攤銷成本計算				
— 其他應收款項及按金	543	662	3,720	562
— 應收直接控股公司款項	—	374,537	333,500	55,897
— 應收中間控股公司款項	—	—	2,537	—
— 應收同系附屬公司款項	—	—	—	30,024
— 銀行結餘及現金	32,479	38,583	45,023	73,665
	<u>33,022</u>	<u>413,782</u>	<u>384,780</u>	<u>160,148</u>

	於十二月三十一日			於九月三十日
	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	二零一八年 人民幣千元
金融負債				
按攤銷成本計算：				
— 貿易及其他應付款項	39,970	74,201	156,638	72,225
— 應付最終控股公司款項	483	99	—	—
— 應付直接控股公司款項	106,144	—	—	—
— 應付同系附屬公司款項	—	—	114	99
— 借款	512,500	336,000	432,000	431,000
	<u>659,097</u>	<u>410,300</u>	<u>588,752</u>	<u>503,324</u>

目標公司之主要金融工具包括，其他應收款項、應收／付最終控股公司／直接控股公司／中間控股公司／同系附屬公司款項、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項及借款。有關該等金融工具詳情披露於相應附註。與該等金融工具關連之風險，包括市場風險（利率風險及外匯風險）、信貸風險及流動性風險。減低該等風險之政策載列如下。管理層管理並監測該等風險，確保合適措施得以及時並有效地落實。

26.2 市場風險

目標公司之業務所面臨之風險主要為利率變動及外匯匯兌之金融風險（見下文）。目標公司所面臨之市場或其管理及計量風險之方法並無變動。

利率風險

與金融工具公平值或現金流相關之利率風險因市場利率變動而出現波幅。鑑於所有計息借款按固定利率計息，故目標公司並無面臨任何重大利率風險。

外匯匯兌風險

外匯匯兌風險乃外匯匯兌風險所導致之金融工具價值波動風險。鑑於目標公司於中國進行業務且其所有業務活動均以人民幣計值及結算，故目標公司尚無任何重大外匯匯兌風險。此外，於各報告日期末，所有金融工具均以人民幣計值。

26.3 信貸風險

於各報告日期末，目標公司就已確認金融資產所面臨之最大信貸風險受各報告期末賬面值限制（如附註26.1所概述）。

監測程序乃用以確保進行跟進行動收回預期債務，從而將信貸風險降至最低。此外，目標公司亦基於根據歷史信貸虧損經驗，並就債務人特有的因素、一般經濟狀況以及對報告日期當前狀況的評估以及對未來狀況的預測進行調整，從而對其他應收款項及應收直接控股公司／中間控股公司／同系附屬公司款項的可收回性進行定期集體評估及獨立評估。董事估計，其他應收款項及應收直接控股公司／中間控股公司／同系附屬公司款項的預期信貸虧損並不顯著。目標公司並無集中重大信貸風險，且有關風險分散於大量對手方及客戶。

鑑於對手方為具備由國際信貸評級機構指定之高信貸評級之銀行，故流動資金信貸風險有所限制。

26.4 流動性風險

目標公司監測並維持被管理層視為足以為目標公司營運提供資金並減少現金流量波動影響之現金及現金等價物水平。管理層監測銀行借款之動用狀況，並確保遵守貸款契約。

下表詳列目標公司非衍生性金融負債餘下合約到期日。下表乃根據按目標公司須付款最早日期之金融負債未折現現金流量編製。非衍生性金融負債到期日乃基於協定還款日期。下表包括利息及主要現金流量。

	於要求時或 一年內 人民幣千元	一年以上及 五年以內 人民幣千元	未折現 現金流總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零一五年十二月三十一日				
貿易及其他應付款項	38,303	1,667	39,970	39,970
應付最終控股公司款項	483	–	483	483
應收直接控股公司款項	106,144	–	106,144	106,144
借款	376,355	173,154	549,509	512,500
	<u>521,285</u>	<u>174,821</u>	<u>696,106</u>	<u>659,097</u>
於二零一六年十二月三十一日				
貿易及其他應付款項	74,182	19	74,201	74,201
應付最終控股公司款項	99	–	99	99
借款	16,758	375,025	391,783	336,000
	<u>91,039</u>	<u>375,044</u>	<u>466,083</u>	<u>410,300</u>
於二零一七年十二月三十一日				
貿易及其他應付款項	155,981	657	156,638	156,638
應付同系附屬公司款項	114	–	114	114
借款	23,013	462,579	485,592	432,000
	<u>179,108</u>	<u>463,236</u>	<u>642,344</u>	<u>588,752</u>
於二零一八年九月三十日				
貿易及其他應付款項	71,568	657	72,225	72,225
應付同系附屬公司款項	99	–	99	99
借款	22,963	444,337	467,300	431,000
	<u>94,630</u>	<u>444,994</u>	<u>539,624</u>	<u>503,324</u>

26.5 資本風險管理

目標公司管理其資本以確保按持續基準繼續經營業務，於此同時透過優化債務及權益平衡來提高擁有人回報。

目標公司之資本架構包括債務，包括應付最終控股公司、直接控股公司及同系附屬公司款項以及借款（分別如附註17及附註21所披露），經扣除銀行結餘以及目標公司擁有人應佔現金及股權（包括股本及儲備）。

董事定期檢討資本架構。作為檢討之部分，董事考慮各資本類別相關之資本成本及風險。根據董事之推薦意見，目標公司將透過支付股息、新股發行以及發行新債務或贖回現有債務平衡整體資本架構（如需要）。此策略自過往年度起及於有關期間維持不變。

26.6 公平值計量

目標公司董事認為歷史財務資料按攤銷成本記錄之金融資產及金融負債賬面值與其公平值大致相同。

27. 現金流量表附註

來自融資活動之負債對賬

目標公司來自融資活動之負債變動可分類如下：

	銀行借款 人民幣千元	來自中間控股 公司貸款 人民幣千元	來自最終控股 公司貸款 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日	-	-	298,000	298,000
現金流量：				
— 所得款項	148,500	-	97,500	246,000
— 還款	-	-	(31,500)	(31,500)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	148,500	-	364,000	512,500
現金流量：				
— 所得款項	331,500	-	1,259,000	1,590,500
— 還款	(144,000)	-	(1,623,000)	(1,767,000)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	336,000	-	-	336,000
現金流量：				
— 所得款項	248,000	-	-	248,000
— 還款	(152,000)	-	-	(152,000)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	432,000	-	-	432,000
現金流量：				
— 所得款項	-	116,500	-	116,500
— 還款	(1,000)	(116,500)	-	(117,500)
於二零一八年九月三十日	<u>431,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>431,000</u>
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	336,000	-	-	336,000
現金流量：				
— 所得款項	248,000	-	-	248,000
— 還款	(1,000)	-	-	(1,000)
於二零一七年九月三十日（未經審核）	<u>583,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>583,000</u>

28. 未履行合約

於各報告期末，與物業發展有關之未履行合約之詳情如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	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	二零一八年 人民幣千元
預期將於一年內確認	–	965,460	110,717	1,677,010
預期將於一年後確認	22,276	91,349	625,159	–
	<u>22,276</u>	<u>1,056,809</u>	<u>735,876</u>	<u>1,677,010</u>

29. 期後事項

於二零一八年九月二十九日，上海象嶼及上海天榮置業有限公司（「上海天榮」）（為天安中國投資有限公司之附屬公司）訂立增資協議（「增資協議」），據此，上海象嶼及上海天榮同意由上海天榮以注資人民幣1,301,260,000元之方式增加目標公司之註冊資本及資本公積。根據增資協議，目標公司之註冊資本將由人民幣400,000,000元增至人民幣800,000,000元，而上海天榮之餘下注資金額人民幣901,260,000元將撥入目標公司之資本公積。目標公司於中國相關工商部門之新增註冊資本及資本公積登記手續已於二零一八年十月十九日完成。

30. 期後財務報表

目標公司並無就二零一八年九月三十日之後的任何期間編製經審核財務報表。

經擴大集團未經審核備考財務資料

A. 經擴大集團有關可能投資（定義見通函）之未經審核備考財務資料

下列供說明用途之經擴大集團於二零一八年六月三十日之未經審核備考資產及負債報表，已按下文載列附註基準編製，以供說明本集團作出可能投資之影響，猶如其於二零一八年六月三十日已經進行（「經擴大集團未經審核備考財務資料」）。本公司董事已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29段編製經擴大集團未經審核備考財務資料，有關基準與本公司會計政策及呈列方式一致。

經擴大集團未經審核備考財務資料基於本集團中期報告（於二零一八年九月七日刊發）所載列本集團於二零一八年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表所編製，並經作出備考調整，猶如可能投資於二零一八年六月三十日已經進行。用於編製經擴大集團未經審核備考財務資料之會計政策及計算方法，與本集團截至二零一八年六月三十日止六個月未經審核綜合財務報表所使用者一致。

本公司董事已經編製之經擴大集團未經審核備考財務資料僅供說明用途，且建基於多項假設、估計、不確定因素及現時可取得資料。因此，經擴大集團未經審核備考財務資料未必真實反映若然可能投資於二零一八年六月三十日已經完成，經擴大集團會達致之財務狀況，亦非旨在推測經擴大集團之未來財務狀況。

經擴大集團未經審核備考財務資料應與本集團已刊發截至二零一八年六月三十日止六個月中期報告所載列歷史財務資料，以及本補充通函其他部分所載其他財務資料一併閱讀。

可能投資完成後經擴大集團未經審核備考資產及負債報表

	本集團 於二零一八年 六月三十日 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)		未經審核 備考經擴大 集團於 二零一八年 六月三十日 千港元 (附註3)
非流動資產				
物業、廠房及設備	250,853	-	-	250,853
投資物業	13,409,397	-	-	13,409,397
待發展物業	3,754,035	-	-	3,754,035
收購待發展物業之按金	232,063	-	-	232,063
土地使用權之預付租賃款	57,753	-	-	57,753
其他資產－物業權益	18,099	-	-	18,099
於聯營公司之權益	2,988,205	-	-	2,988,205
於合營企業之權益	3,489,927	1,495,701	-	4,985,628
應收貸款	192,033	-	-	192,033
按公平值計入損益之金融資產	392,890	-	-	392,890
按公平值計入其他全面收益之股本工具	235,092	-	-	235,092
俱樂部會籍	10,500	-	-	10,500
遞延稅項資產	110,370	-	-	110,370
	<u>25,141,217</u>	<u>1,495,701</u>	<u>-</u>	<u>26,636,918</u>
流動資產				
物業存貨				
－發展中	1,494,515	-	-	1,494,515
－已竣工	2,705,679	-	-	2,705,679
其他存貨	1,620	-	-	1,620
聯營公司欠款	123,802	-	-	123,802
合營企業欠款	1,531,059	-	-	1,531,059
非控股權益欠款	19,048	-	-	19,048
應收貸款	1,204,006	-	-	1,204,006
貿易及其他應收款項、				
按金及預付款	454,357	-	-	454,357
土地使用權之預付租賃款	901	-	-	901
按公平值計入損益之股本證券	66,126	-	-	66,126
預繳稅項	957	-	-	957
用作抵押之銀行存款	187,302	-	-	187,302
銀行結餘及現金	3,556,411	(1,495,701)	(3,300)	2,057,410
	<u>11,345,783</u>	<u>(1,495,701)</u>	<u>(3,300)</u>	<u>9,846,782</u>

	本集團			未經審核
	於二零一八年 六月三十日 千港元 (附註1)	備考調整		備考經擴大 集團於 二零一八年 六月三十日 千港元
		千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	
流動負債				
貿易及其他應付款項	1,545,323	-	-	1,545,323
合約負債	916,899	-	-	916,899
稅項負債	1,366,681	-	-	1,366,681
付息借貸	1,098,160	-	-	1,098,160
免息借貸	261,390	-	-	261,390
	<u>5,188,453</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,188,453</u>
非流動負債				
付息借貸	3,393,297	-	-	3,393,297
來自一名租戶之遞延租金收入	29,967	-	-	29,967
租戶之租金按金	21,759	-	-	21,759
遞延稅項負債	2,801,767	-	-	2,801,767
	<u>6,246,790</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,246,790</u>
資產淨值	<u>25,051,757</u>	<u>-</u>	<u>(3,300)</u>	<u>25,048,457</u>

附註：

- 金額摘錄自本公司於二零一八年九月七日刊發，截至二零一八年六月三十日止六個月中期報告所載的最新刊發本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表。
- 調整反映支付可能投資之現金代價人民幣1,301,260,000元（相當於約1,495,701,000港元）。

根據招標及增資協議，本集團將以注資方式增加目標公司之註冊資本及資本儲備，相當於目標公司的50%股權。本集團將有權委任目標公司董事會五名董事其中三名。根據招標及增資協議，目標公司有關活動的決策過程將須獲得董事會的一致批准。本集團於可能投資完成後將擁有目標公司的共同控制權。根據香港會計準則（「香港會計準則」）第28號於聯營公司及合營企業之投資，可能投資以權益法入賬為收購合營企業。
- 調整指確認有關可能投資之估計開支。本集團承擔估計開支約3,300,000港元，包括交易成本、代理費用、法律費用、印刷成本、會計師費用及其他相關開支。
- 目標公司之可識別資產、負債及或然負債之正式估值已於二零一八年六月三十日進行，上述各項公平值或與編製經擴大集團的未經審核備考資產及負債報表所使用者不同。

- (5) 就經擴大集團未經審核備考財務資料而言，港元與人民幣之換算乃按1港元兌人民幣0.87元之匯率計算。此匯率僅供參考之用，並不構成任何金額已經、原應可以、可以按此或任何其他匯率兌換，或曾作兌換之聲明。
- (6) 除上文所述者外，概無作出其他調整以反映任何交易結果或本集團於二零一八年六月三十日後訂立的其他交易。

B. 本集團及經擴大集團之未經審核備考財務資料報告

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)就本集團未經審核備考財務資料發出的獨立申報會計師鑒證報告全文，乃編製以供載入本補充通函。

Deloitte.**德勤****獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告****致天安中國投資有限公司列位董事**

我們已對天安中國投資有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料(由 貴公司董事(「董事」)編製，並僅供說明之用)完成鑒證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司於二零一九年一月三十一日刊發的補充通函(「補充通函」)第II-1至II-4頁內所載於二零一八年六月三十日的未經審核備考資產負債報表以及相關附註。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於補充通函第II-1至II-4頁。

董事編製未經審核備考財務資料乃為說明可能投資(定義見通函)對 貴集團於二零一八年六月三十日的財務狀況的影響，猶如可能投資已於二零一八年六月三十日發生。作為該過程的一部分，董事已從 貴集團截至二零一八年六月三十日止六個月的財務報表中摘錄有關 貴集團的財務狀況的資料，就上述報表已有審閱報告刊發。

董事就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。

我們的獨立性及質量控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德的要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「企業進行財務報表之審核及審閱之質量控制及其他鑒證及相關服務工作」，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

申報會計師的責任

我們的責任是根據上市規則第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。就與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由我們曾發出的任何報告，我們除對該等報告出具日的報告收件人負責外，我們概不承擔任何其他責任。

我們根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務」執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29段並參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理保證。

就是項工作而言，我們不負責更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在是項工作過程中，我們也不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料加入投資通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不會對該事項或交易於二零一八年六月三十日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製的報告的合理鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對 貴集團性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

有關工作也涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們認為，我們獲取的證據屬充分及適當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整屬適當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港，二零一九年一月三十一日

1. 責任聲明

本補充通函載有遵照上市規則之規定提供有關經擴大集團之資料。董事就本補充通函所載資料共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本補充通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或虛假成分，且並無遺漏任何其他事宜，致使本補充通函所載之任何聲明或本補充通函產生誤導。

2. 專家及同意書

以下為本補充通函內提及或提供本補充通函內所載意見或建議之專家資格：

名稱	資格
致同（香港）會計師事務所有限公司	執業會計師
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師

上述各專家之函件、報告及／或意見之發出日期乃本補充通函之日期，以供載入本補充通函內。上述專家各自已就刊發本補充通函發出同意書，表示同意按本補充通函所示形式及涵義，於本補充通函轉載其函件、報告及／或意見（視情況而定）及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述專家各自：

- (a) 並無於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結算日）後，於本集團任何成員公司購入或出售或租賃，或擬購入或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 並無於本集團任何成員公司中持有任何股權或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法執行）。

3. 一般事項

- (a) 於最後實際可行日期，概無任何董事於任何在最後實際可行日期仍然有效並與本集團業務關係重大之合約或安排中擁有重大權益。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓。
- (c) 本公司之公司秘書為容綺媚女士，彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。
- (d) 本補充通函之中、英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

4. 備查文件

以下文件副本由本補充通函日期起計14日期間之一般辦公時間內，可於胡百全律師事務所之辦事處查閱，地址為香港中環遮打道10號太子大廈12樓：

- (a) 本公司之組織章程細則；
- (b) 本公司截至二零一七年十二月三十一日止三個財政年度之年報；
- (c) 由致同（香港）會計師事務所有限公司就目標公司編製之會計師報告，其內文載於本補充通函附錄一；
- (d) 由德勤•關黃陳方會計師行就經擴大集團未經審核備考財務資料編製之會計師報告，其內文載於本補充通函附錄二；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；及
- (f) 本補充通函。