此乃要件　請即處理

如　閣下對本通函任何方面或應採取的行動**存有任何疑問**，應向　閣下的股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問進行諮詢。

如　閣下已出售或轉讓名下所有首創置業股份有限公司股份，應立即將本通函連同所附回條及代表委任表格交給買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

首創置業股份有限公司
BEIJING CAPITAL LAND LTD.

（在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司）

（股份代號：2868）

(1)主要出售事項
(2)認購可轉換優先股及主要交易
及
(3)臨時股東大會通告

本封面所用專用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第7至29頁。

本公司謹訂於二零一四年十二月十一日（星期四）上午九時正假座中華人民共和國北京市廣寧伯街2號金澤大厦17層舉行臨時股東大會，隨函附奉臨時股東大會通告、回條及代表委任表格。

倘　閣下擬出席臨時股東大會，務請盡快將隨附的回條及代表委任表格按所列指示填妥，並無論如何就回條而言，不遲於二零一四年十二月三日（星期三）之前交回，而就代表委任表格而言，不遲於大會或其任何續會指定舉行時間24小時前交回。

填妥及交回代表委任表格後，　閣下仍可親身出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票，屆時有關代表委任表格視為已撤銷論。

二零一四年十一月二十六日

目　錄

頁次

釋義 1

董事會函件 7

附錄一　－　本集團的財務資料 I–1

附錄二　－　本集團的備考財務資料 II–1

附錄三　－　目標集團的財務資料 III–1

附錄四　－　目標集團的估值報告 IV–1

附錄五　－　一般資料 V–1

臨時股東大會通告 EGM–1

於本通函內，除非文義另有規定，以下詞彙具有下列涵義：

「章程細則」	指	本公司的組織章程細則（經不時修訂）
「僑恩」	指	僑恩有限公司，於二零一一年五月四日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「聯繫人」	指	具上市規則所界定的涵義
「首創華星」	指	首創華星國際投資有限公司，於一九九三年七月八日在香港註冊成立的有限公司，為首創集團的全資附屬公司、於最後可行日期持有鉅大國際股本中每股面值0.01港元的普通股9.9%
「首創置業收購事項」	指	Reco Ziyang根據Reco Ziyang轉讓協議的條款並在其條件的規限下，向僑恩轉讓目標公司的60%股權，有關事項已於二零一四年九月二十八日完成
「北京瑞元」	指	北京瑞元豐祥置業有限公司，於二零零九年六月二十四日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開放進行業務交易的營業日
「首創集團」	指	北京首都創業集團有限公司，於一九九四年十月二十六日在中國註冊成立及由北京市政府直接監管的國有企業
「緊密聯繫人」	指	具上市規則所界定的涵義

「公司條例」	指	公司條例（香港法例第622章）
「本公司」	指	首創置業股份有限公司，於二零零二年十二月五日在中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市（股份代號：2868）
「完成」	指	根據出售協議的條款及條件完成出售事項以及根據認購協議的條款及條件完成可轉換優先股的認購事項
「完成日期」	指	完成的日期
「代價」	指	就出售事項而言合共約為人民幣1,563,000,000元（相當於約1,963,400,000港元）
「控股股東」	指	具上市規則賦予的涵義
「轉換股份」	指	鉅大國際於得興行使可轉換優先股所附換股權時將會向得興配發及發行的鉅大國際738,130,482股列為已繳足新股份
「可轉換優先股」	指	每股面值0.01港元的738,130,482股新有限投票權不可贖回可轉換優先股，將於完成時在鉅大國際股本中設立為新股份類別並由鉅大國際以入賬列為已繳足的方式配發及發行，而單數的可轉換優先股指其中任何一者
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	僑恩根據出售協議向深廣發展出售目標公司的100%股權
「出售協議」	指	深廣發展與僑恩就轉讓權益的轉讓所訂立的日期為二零一四年八月十五日的股權轉讓協議
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，為獨立物業估值師

「臨時股東大會」	指	本公司就考慮及酌情批准（其中包括）(i)出售事項；(ii)認購事項；及(iii)訂立不競爭契據以及據此擬進行交易所召開的臨時股東大會
「深廣發展」	指	深廣發展有限公司，於二零一零年八月九日在香港註冊成立的有限公司，為發盛的全資附屬公司，而發盛由鉅大國際全資擁有
「建築面積」	指	建築面積
「得興」	指	得興有限公司，於二零一一年七月八日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，該等普通股於中國境外發行、於聯交所上市及於香港進行買賣
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立股東」	指	除首創集團及其緊密聯繫人（包括首創華星）、Reco Ziyang的緊密聯繫人以及於出售事項、認購事項及不競爭契據中擁有重大權益的任何股東以外的股東
「發行價」	指	每股可轉換優先股2.66港元
「鉅大章程細則」	指	鉅大國際於二零一二年三月十四日採納的組織章程細則（經不時修訂）
「鉅大擴大集團」	指	於完成時的鉅大集團及目標集團
「鉅大集團」	指	鉅大國際及其附屬公司

「鉅大國際」	指	鉅大國際控股有限公司，於二零一零年八月九日在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1329），為本公司的間接非全資附屬公司
「最後交易日」	指	二零一四年八月十四日，即本公司與鉅大國際就（其中包括）出售事項及認購可轉換優先股日期為二零一四年八月十五日的聯合公告日期之前股份的最後完整交易日
「最後可行日期」	指	二零一四年十一月二十日，即本通函印發前確定本通函內所載若干資料的最後實際可行日期
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「不競爭契據」	指	本公司與鉅大國際互相為對方簽立的日期為二零一四年十一月十三日的不競爭契據（附帶於出售事項）
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載五項比率的任何一項
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國政府」	指	中國中央政府，包括所有政府分支機構（包括省、市及其他地區或地方政府實體）
「普華永道」	指	本公司的申報會計師普華永道中天會計師事務所（特殊普通合夥）
「Reco Ziyang」	指	Reco Ziyang Pte Ltd.，為本公司若干非全資附屬公司的主要股東

「Reco Ziyang權益」	指	緊接首創置業收購事項完成前由Reco Ziyang擁有的目標公司60%股權
「Reco Ziyang轉讓協議」	指	僑恩與Reco Ziyang就Reco Ziyang權益的轉讓所訂立的日期為二零一四年八月十五日的股權轉讓協議
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「瑞元控股」	指	瑞元控股有限公司，於二零一零年十二月二十八日在香港註冊成立的有限公司，為北京瑞元的全資附屬公司
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司註冊股本中每股面值人民幣1.00元的內資股、非H股外資股及H股
「發盛」	指	發盛有限公司，於二零一零年七月五日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為鉅大國際的全資附屬公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	得興按照認購協議載列的條款及條件認購可轉換優先股
「認購協議」	指	得興與鉅大國際就認購事項所訂立的日期為二零一四年八月十五日的認購協議

「目標城市」	指	中國17個選定城市，包括西安、杭州、南京、濟南、長沙、福州、武漢、合肥、昆明、鄭州、南昌、南寧、長春、哈爾濱、蘇州、廈門及大連
「目標公司」	指	西安首創新開置業有限公司，於二零零七年十二月二十四日在中國成立的有限責任合資企業，由僑恩全資擁有
「目標集團」	指	目標公司及西安恒賦，而彼等各自為一間「目標集團公司」
「營業記錄期間」	指	包括截至二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年六月三十日止六個月的期間
「轉讓權益」	指	於完成前由僑恩持有的目標公司100%股權
「西安首創國際城」或「西安項目」	指	位於中國西安市，稱為西安首創國際城的房地產發展項目
「西安恒賦」	指	西安恒賦商業企業管理有限公司，於二零一二年八月二日在中國成立的有限責任公司，由目標公司全資擁有
「%」	指	百分比

首創置業股份有限公司
BEIJING CAPITAL LAND LTD.

（在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司）

（股份代號：2868）

執行董事：
劉曉光*（主席）*
唐　軍
張巨興

非執行董事：
王　灝
沈建平
張勝利

獨立非執行董事：
李兆杰
吳育強
王　洪

法定地址：
中國
北京市
懷柔區
迎賓中路1號
501室

中國營業地點：
中國
北京市
廣寧伯街2號
金澤大廈17層

香港營業地點：
香港
中環干諾道中1號
友邦金融中心2906-08室

敬啟者：

(1)主要出售事項
(2)認購可轉換優先股及主要交易
及
(3)臨時股東大會通告

緒言

茲提述本公司與鉅大國際日期為二零一四年八月十五日的聯合公告，內容有關（其中包括）出售事項及認購可轉換優先股，以及本公司日期為二零一四年八月十五日的公告，內容有關（其中包括）首創置業收購事項。

本通函旨在向股東提供以下各項的詳情：

(a) 出售事項；

(b) 認購可轉換優先股；

(c) 本集團的財務資料；

(d) 本集團的備考財務資料；

(e) 目標集團的財務資料；及

(f) 目標集團的物業估值。

本通函亦附奉致股東的臨時股東大會通告以及回條和代表委任表格。

出售事項

出售協議

日期

二零一四年八月十五日

訂約各方

僑恩（本公司的間接全資附屬公司）（作為賣方）及深廣發展（作為買方）

將予出售的資產

僑恩已有條件地同意出售及深廣發展已有條件地同意收購轉讓權益，相當於目標公司的100%股權。

代價

出售事項的代價約為人民幣1,563,000,000元（相當於約1,963,400,000港元），須由深廣發展於完成時支付。出售事項的代價乃根據首創置業收購事項的代價而釐定並且按照其比例而確定。

出售協議的先決條件

出售事項須待以下先決條件達成(或獲豁免,如適用)後,方可完成:

(a) 首創置業收購事項獲得完成,而僑恩成為目標公司的唯一擁有人;

(b) 於鉅大國際的股東特別大會上,其獨立股東批准(其中包括):(i)根據出售協議購買目標公司的100%股權;(ii)發行可轉換優先股;及(iii)建議授出特定授權;及(iv)鉅大國際的股東批准建議增加鉅大國際的法定股本及設立可轉換優先股;

(c) 向政府或監管機關或機構(包括聯交所及中國、香港和開曼群島其他相關機構)及╱或其他相關第三方取得或作出訂約各方為訂立出售協議或完成所需的一切必要執照、同意、批准、授權、許可、豁免、通知、命令及寬免,且於完成之前並無被撤回;

(d) 相關政府、半政府、法定或監管機構、法院或部門並無發出任何指令或作出任何決定,限制或禁止實行出售協議所涉交易;

(e) 上市委員會原則上批准鉅大國際就根據出售協議購買目標公司的100%股權而提交的新上市申請,且並無撤回或撤銷有關批准;

(f) 僑恩於出售協議內所作保證在各重大方面仍為真實和準確及於任何重大方面並無誤導;

(g) 僑恩已經履行及遵守出售協議規定須於完成時或之前履行或遵守的所有協議、責任及條件;

(h) 於營業記錄期間後,目標集團任何成員公司的業務、營運、財務狀況或前景並無且預期不會發生重大不利變動;

(i) 戴德梁行已經按照上市規則的規定，就根據出售協議購買目標公司的100%股權對目標集團的物業完成估值及發出其報告，且鉅大國際信納有關的形式和內容；

(j) 目標集團的核數師及申報會計師安永會計師事務所已經按照上市規則的規定，就根據出售協議購買目標公司的100%股權完成審計目標集團的會計師報告，並已發出無保留意見；

(k) 鉅大國際已經接獲鉅大國際的中國法律顧問君澤君律師事務所就目標集團及根據出售協議購買目標公司100%股權而發出的意見，且鉅大國際信納有關的形式和內容；

(l) 於完成日期同時完成根據認購協議發行可轉換優先股；及

(m) 獨立股東在本公司的臨時股東大會上批准（其中包括）(i)出售事項；(ii)認購事項；及(iii)本公司與鉅大國際各自為彼此利益而訂立的不競爭契據（附帶於出售事項）以及本公司簽立和交付該契據。

預期上述條件將於二零一五年三月三十一日（或出售協議的訂約各方可能書面協定的較後日期）或之前達成（或獲豁免，惟條件(a)至(e)、(i)、(j)、(l)及(m)不可豁免除外）。就可予豁免的條件（即條件(f)、(g)、(h)及(k)）而言，倘該等條件於完成時未獲達成，深廣發展可選擇於完成時豁免該等條件（若有關豁免的影響並不重大及不影響收購事項的實質內容）。倘截至二零一五年三月三十一日（或出售協議的訂約各方可能書面協定的較後日期）有任何條件尚未達成或獲深廣發展豁免（惟條件(a)至(e)、(i)、(j)、(l)及(m)不可豁免除外），則出售協議將予終止，且各方不得向任何其他方提出任何申索，惟就先前違反出售協議的任何條款而提出者除外。於最後可行日期，條件(a)、(i)至(k)已獲達成，而由於本公司並不知悉有任何情況可能導致任何其他條件於完成時或之前不會獲得達成，故概無豁免或擬豁免該等其他條件。

代價基準

代價經出售協議的訂約各方於公平磋商後釐定，並且乃根據首創置業收購事項的代價而釐定並且須按照其比例而確定。有關代價較目標集團於二零一四年六月三十日的經重估資產淨值折讓24.7%。目標集團的經重估資產淨值相當於下列各項的總和：(i)基於目標集團的未經審計財務報表，於二零一四年六月三十日股東應佔權益約人民幣1,236,300,000元；(ii)根據戴德梁行的初步評值及經調整目標集團應付的估計相關稅款後，於二零一四年六月三十日股東應佔物業升值約人民幣839,100,000元。

董事認為，訂約各方經公平磋商後達成的出售協議條款乃按一般商務條款訂立、公平合理及符合本公司與股東的整體利益。

認購可轉換優先股

認購協議

日期

二零一四年八月十五日

訂約各方

得興（本公司的間接全資附屬公司）（作為認購人）及鉅大國際（作為發行人）

主要事項

得興已有條件地同意認購及鉅大國際已有條件地同意按發行價配發及發行738,130,482股可轉換優先股。

認購事項的代價

根據將按發行價獲認購的738,130,482股可轉換優先股計算，得興應就認購事項支付的代價約為1,963,400,000港元，相等於鉅大國際就根據出售協議購買目標公司100%股權應付的代價。因發行可轉換優先股而產生的全部所有款項將由鉅大國際用作撥支及償付代價。為免生疑問，可轉換優先股將就認購事項而發行，而非作為償付出售事項應付代價的代價股份。

認購協議的先決條件

認購事項及發行可轉換優先股須待以下先決條件達成（或豁免，如適用）後，方可完成：

(a) 鉅大國際的獨立股東於其股東特別大會上批准：(i)認購協議；(ii)建議授出特定授權；及(iii)建議增加鉅大國際的法定股本及設立可轉換優先股；

(b) 向政府或監管機關或機構及／或其他相關第三方取得或作出訂約各方為訂立認購協議或完成所需的一切必要執照、同意、批准、授權、許可、豁免、通知、命令及寬免，且於完成之前並無被撤回；

(c) 認購協議內有關鉅大國際的各項保證截至完成日期在各重大方面仍為真實和準確及於任何方面並無誤導；

(d) 上市委員會批准轉換股份在聯交所主板上市及買賣；

(e) 於完成日期同時完成根據出售協議進行的出售事項；及

(f) 本公司的獨立股東在臨時股東大會上批准（其中包括）得興認購可轉換優先股。

預期上述條件將於二零一五年三月三十一日（或認購協議的訂約各方可能書面協定的較後日期）或之前達成（或獲豁免，惟條件(a)、(b)、(d)、(e)及(f)不可豁免除外）。就可予豁免的條件（即條件(c)）而言，倘該等條件於完成時未獲達成，得興可選擇於完成時豁免該項條件（若有關豁免的影響並不重大及不影響認購事項的實質內容）。倘截至二零一五年三月三十一日（或認購協議的訂約各方可能書面協定的較後日期）有任何條件尚未達成或獲得興豁免（惟條件(a)、(b)、(d)、(e)及(f)不可豁免除外），則認購協議將予終止，且各方不得向任何其他方提出任何申索，惟就先前違反認購協議的任何條款而提出者除外。於最後可行日期，概無條件已獲達成，而由於本公司並不知悉有任何情況可能導致任何其他條件於完成時或之前不會獲得達成，故概無豁免或擬豁免該等其他條件。

鉅大國際的承諾

根據認購協議，鉅大國際向得興承諾，倘未首先取得得興的書面同意，於認購協議的日期與完成日期之間，除根據鉅大國際於二零一二年三月十四日所採納購股權計劃的條款或就出售事項和認購協議而言外，其不會：

(a) 配發或發行或要約配發或發行或授出任何購股權、權利或認股權證以認購任何鉅大國際股份或鉅大國際股份中的任何權益或可轉換為或換取任何鉅大國際股份或股份權益的任何證券；或

(b) 同意訂立或實行其經濟效果與上文(a)所述任何交易相同的任何交易。

鉅大國際將於股東特別大會上向其獨立股東尋求授出特定授權，以便配發及發行可轉換優先股及轉換股份。

發行價

發行價乃得興與鉅大國際經考慮（其中包括）鉅大國際股份緊接訂立認購協議前的收市價、出售協議及認購協議的條款和條件、目標集團所持有物業的質素和大小及鉅大國際於二零一四年三月三十一日的經審計每股綜合資產淨值，於公平磋商後釐定。董事認為，認購協議的條款為一般商務條款，以目前市況而言，該等條款及發行價為公平合理並且符合本公司及股東的整體利益。

每股可轉換優先股的發行價2.66港元較：

(a) 鉅大國際股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股3.36港元折讓約20.8%；

(b) 鉅大國際股份於直至最後交易日（包括該日）為止的五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約3.33港元折讓約20.1%；

(c) 鉅大國際股份於直至最後交易日(包括該日)為止的十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約3.29港元折讓約19.1%；

(d) 鉅大國際股份於直至最後交易日(包括該日)為止的三十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約3.05港元折讓約12.8%；

(e) 鉅大國際股份於二零一四年三月三十一日的經審計每股綜合資產淨值溢價約173.2%。

完成出售事項及認購可轉換優先股

預計出售事項將於上文各段所載出售協議及認購協議項下的全部條件達成或獲豁免(視情況而定)後第二個營業日完成，惟訂約各方另行協定除外，以及倘所有其他條件均已達成，則須同時完成的條件將被視為已獲達成。訂約各方目前預期完成的日期不遲於二零一五年三月三十一日，屆時目標公司將由深廣發展全資擁有。

緊隨完成後，得興根據上市規則將仍為鉅大國際的控股股東，而目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司，其財務業績將於本公司的財務報表內綜合列賬。因此，目標公司的控制權並無任何變動。

可轉換優先股及轉換股份的資料

轉換股份

可轉換優先股獲轉換時所發行的轉換股份將以繳足形式發行，且在各方面與轉換日期已發行的鉅大國際股份享有同等地位。

申請上市

鉅大國際已於二零一四年九月十七日向上市委員會申請轉換股份上市及買賣。

可轉換優先股

可轉換優先股的主要條款如下：

面值：	於完成時將設立每股面值0.01港元的有限投票權不可贖回可轉換優先股，作為鉅大國際股本中的新類別股份
換股比率：	可轉換優先股持有人可按一股可轉換優先股換一股股份的換股比率，選擇將可轉換優先股轉換為有關數目的繳足鉅大國際股份，毋須支付任何額外代價
換股權：	於可轉換優先股發行後，可轉換優先股持有人將有權隨時將全部或部分可轉換優先股轉換為轉換股份，惟行使換股權所轉換的可轉換優先股數目不得導致鉅大國際不符合上市規則第8.08條的最低公眾持股量規定
贖回：	鉅大國際或其持有人不可贖回可轉換優先股
股息及分派權益：	每股可轉換優先股賦予其持有人權利，按每股可轉換優先股可轉換的鉅大國際股份數目基準及按經轉換基準，收取鉅大國際股份持有人同等享有的任何股息 鉅大國際因清算、清盤或解散（但並非因轉換可轉換優先股或鉅大國際購回任何可轉換優先股或鉅大國際股份）而分派資產時，可轉換優先股持有人較鉅大國際股東優先享有鉅大國際可供分派的資產和資金

投票權：	可轉換優先股持有人可收取鉅大國際股東大會通告並出席鉅大國際股東大會，但可轉換優先股並不賦予其持有人於鉅大國際股東大會投票的權利，除非股東大會將提呈鉅大國際清盤的決議案，或所提呈的決議案在通過後會修訂或廢除可轉換優先股所附權利或特權，或改變可轉換優先股所須符合的限制除外
轉讓：	可轉換優先股持有人可不受限制地轉讓其可轉換優先股（包括可轉換優先股轉換成的轉換股份）
地位：	除鉅大章程細則明確規定外，每股可轉換優先股與每股鉅大國際股份享有相同權利，惟投票權與鉅大國際清算、清盤或解散時的分派權益除外。轉換股份將以繳足形式發行，且在各方面與轉換日期已發行的鉅大國際股份享有同等地位
調整：	倘若及當鉅大國際股份合併或分拆為不同面額時，可轉換優先股亦同樣合併或分拆，屆時換股比率仍為一股可轉換優先股換一股股份（經合併或分拆者，視情況而定）
上市：	本公司不會尋求可轉換優先股於聯交所或任何其他證券交易所上市。然而，鉅大國際已於二零一四年九月十七日向上市委員會申請轉換股份上市及買賣

根據可轉換優先股的條款，(i)可轉換優先股並不附有投票權，惟有關鉅大國際清盤或廢止或更改可轉換優先股的權利和限制的決議案除外；(ii)可轉換優先股將不可贖回及每股可轉換優先股將可轉換為一股鉅大國際普通股及(iii)持有人可享有鉅大國際的股息，有關股息將按經轉換基準而支付，故此於計算鉅大國際的公眾持股量時，將不包括可轉換優先股。

本公司進行出售事項及認購事項的理由及裨益

董事認為出售事項及認購事項符合本公司及股東的整體利益，理由如下：

(a) 提供所需海外上市平台以提高籌資靈活性

H股上市公司須就所有股本融資取得監管審批。出售事項將有助為本公司的資產及投資新增一個海外上市的房地產平台，該平台是在股本市場更有效提供潛在籌資之靈活性而所需要的非H股平台。本公司將能夠通過鉅大國際，把握資本市場的市場窗口和機會及時籌措所需資金。

(b) 釋出房地產資產的價值及提升股東價值

在香港，中國商業房地產開發運營商的上市公司數目不多。以商用物業作為發展重心的中國優質房地產開發運營商的市盈率普遍高於本公司及一般住宅房地產開發商，經重估資產淨值（RNAV）的折讓幅度卻較低。董事認為，讓鉅大擴大集團成為一個主力發展奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目的獨立上市平台以及將其財務業績與本集團的賬目綜合列賬，將有助釋出將注入鉅大擴大集團的房地產資產的潛藏價值及為股東帶來內涵價值。

出售事項對本公司的財務影響

於完成後，本公司將由於出售事項而間接持有目標公司的65.1%股權。因此，目標公司將為本公司的間接非全資附屬公司，目標公司的財務報表將於本公司的財務報表內綜合列賬。誠如本集團的備考財務資料（詳情載於本通函附錄二）所解釋，鑒於鉅大國際為本公司的附屬公司，故出售事項及認購事項作為與非控股權益進行交易處理。就與非控股權益進行該等交易以出售一間附屬公司的若干權益（並無失去對附屬公司的控制權），出售權益的所得款項與所佔附屬公司淨資產減少的差異乃於資本公積內調整。因此，本集團的未經審計備考資產及負債報表並無受到影響，以及預期出售事項不會為本公司帶來重大盈虧。

認購事項對鉅大國際股權架構的影響

於最後可行日期及緊隨完成（未考慮因行使根據鉅大國際於二零一二年三月十四日採納的購股權計劃已授出的任何購股權而可能發行的任何鉅大國際股份）後，鉅大國際股權架構的詳情載列如下：

	於最後可行日期		緊隨完成後（假設並無可轉換優先股已獲轉換）			緊隨完成後及假設所有可轉換優先股已獲轉換為轉換股份（僅供說明）*（附註2）*	
	所持股份數目	*佔全部已發行股份概約百分比*	*所持股份數目*	*佔全部已發行股份概約百分比*	*所持可轉換優先股數目（附註1）*	*所持股份數目*	*佔全部已發行股份概約百分比*
得興	130,200,000	65.10%	130,200,000	65.10%	738,130,482	868,330,482	92.60%
首創華星	19,800,000	9.90%	19,800,000	9.90%	–	19,800,000	2.10%
公眾人士	50,000,000	25.00%	50,000,000	25.00%	–	50,000,000	5.30%
總計	200,000,000	100%	200,000,000	100%	738,130,482	938,130,482	100%

附註：

1. 可轉換優先股可按1:1的轉換比率轉換為鉅大國際的股份。

2. 指鉅大國際於完成時的股權架構（假設向得興發行的738,130,482股可轉換優先股已（按1:1的轉換比率）悉數轉換為轉換股份），惟僅供說明，並不反映完成時鉅大國際的實際股權架構，原因為行使可轉換優先股所附的換股權時，鉅大國際須遵守上市規則第8.08條的最低公眾持股量規定。

本公司、得興及僑恩的資料

本公司為於中國註冊成立的股份有限責任公司，其H股於聯交所主板上市。本集團為中國的大型物業發展商，主要致力於發展及投資商用物業、奧特萊斯綜合物業及中高檔住宅物業、酒店經營、房地產諮詢服務及控股投資。深廣發展為鉅大國際的間接全資附屬公司，而鉅大國際為本公司的間接非全資附屬公司。

得興為於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司及本公司的間接全資附屬公司。

僑恩為於香港註冊成立的投資控股公司及本公司的間接全資附屬公司。

鉅大國際及深廣發展的資料

鉅大國際於開曼群島註冊成立，其股份於聯交所主板上市。鉅大國際為一間投資控股公司，而鉅大集團主要從事生產鄰苯二甲酸酐（苯酐）及富馬酸，該等產品為主要用於增塑劑及聚酯樹脂的工業生產的中間化學品。得興及本公司為鉅大國際的控股股東。

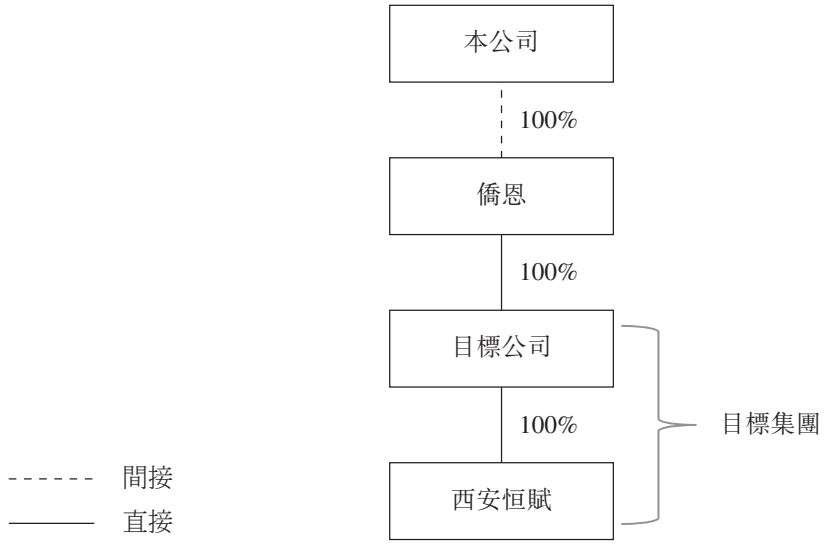
鉅大集團截至二零一四年三月三十一日止年度的資產淨值約為194,700,000港元。截至二零一四年三月三十一日止三個年度各年，鉅大集團的除稅前純利分別約為24,600,000港元、17,500,000港元及8,300,000港元，而鉅大集團的除稅後純利分別約為20,200,000港元、10,100,000港元及3,100,000港元。

深廣發展於香港註冊成立，為鉅大國際的間接全資附屬公司。其為一間投資控股公司。

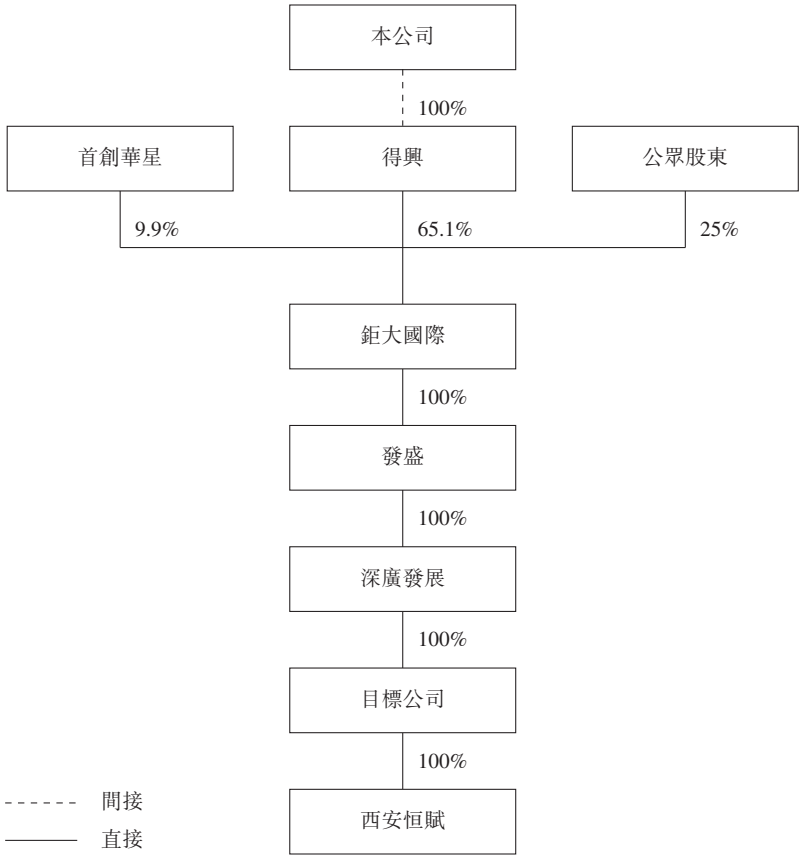
目標集團的資料

目標集團的公司架構

於最後可行日期，目標集團的公司架構：



緊隨完成(假設並無可轉換優先股獲轉換)後,本公司於鉅大國際持有的股權及鉅大擴大集團公司架構的簡化圖表:



附註: 鉅大擴大集團亦包括發盛另外三間全資附屬公司,即成旺有限公司、宏升投資有限公司及世佳化工(廈門)有限公司,彼等直接或間接從事鉅大集團的化學業務(生產鄰苯二甲酸酐(「苯酐」)及富馬酸)。

目標公司於二零零七年十二月在中國成立。根據Reco Ziyang轉讓協議,僑恩收購目標公司的原成本約為人民幣1,444,600,000元,即下列各項的總和:(i)僑恩向本公司另一間全資附屬公司收購目標公司40%股權涉及的約人民幣507,000,000元及(ii)剩餘60%股權(即Reco Ziyang權益)涉及的約人民幣937,600,000元。

目標集團的業務

目標集團持有位於中國陝西省西安市一個物業發展項目，即西安首創國際城。西安首創國際城的設計包含寫字樓、折扣店、商業區、住宅樓宇和車位。目標集團的業務模式為開發、銷售及租賃西安首創國際城的物業。於二零一四年六月三十日，西安首創國際城的總佔地面積約為355,914平方米，已竣工或在建的總可售建築面積為1,241,791平方米。

目標集團的財務資料

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團的總收益分別約為人民幣1,188,300,000元、人民幣95,400,000元、人民幣1,211,400,000元及人民幣1,045,300,000元。於二零一四年六月三十日，目標集團的資產淨值為人民幣1,236,300,000元。

目標集團於各個相關期間的除稅前及後溢利如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	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*
				(未經審計)	
除稅前溢利	276,491	15,111	337,189	205,847	261,559
除稅後溢利	207,368	11,330	234,478	154,385	181,015

有關目標集團的其他財務資料，請參閱本通函附錄三「目標集團的財務資料」一節。

目標集團的物業估值

於二零一四年八月三十一日，目標集團物業應佔的經評估市場總值約為人民幣2,665,700,000元。戴德梁行採納的估值方法乃根據直接比較法，並透過參照相關市場的可資比較銷售憑證釐定，亦會計及已預售面積和代價以及估計全部及已花耗建築成本。

本集團與鉅大擴大集團的劃分

於完成後，得興及本公司（透過其全資附屬公司北京瑞元及瑞元控股）將繼續為鉅大國際的控股股東，分別直接及間接持有鉅大國際已發行股份約65.1%權益。本集團為中國的大型物業發展商，主要致力於發展及投資商用物業、奧特萊斯綜合物業及中高檔住宅物業、酒店經營、房地產諮詢服務及控股投資。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得收入約人民幣11,320,800,000元及簽約銷售金額約人民幣19,600,000,000元，而截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團錄得收入約人民幣4,519,300,000元及簽約銷售金額約人民幣6,800,000,000元。於二零一四年六月三十日，本集團在中國各地城市（目標城市（定義見下文）除外）擁有52個物業開發項目，包括住宅項目及綜合住宅及商業項目。根據本公司截至二零一四年六月三十日止六個月的中期報告，於二零一四年六月三十日，本集團的土地總儲備建築面積約為11,173,601平方米，待售地面建築面積約為9,218,468平方米。除鉅大擴大集團外，本公司將於完成後繼續透過其他附屬公司持有其他物業開發項目的權益。

於完成後，鉅大擴大集團將主力在中國發展奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目。董事認為，根據地理劃分，以及鉅大國際與本公司訂立的不競爭契據（其進一步詳情載於下文），鉅大擴大集團與本集團的業務能得到充分劃分。

地理劃分

本集團及鉅大擴大集團的業務根據彼等的地理位置得到清晰劃分。於完成後，本集團將會於中國的非目標城市經營其業務，而鉅大擴大集團將會在中國十七個選定城市經營業務，這些中國城市分別是西安、杭州、南京、濟南、長沙、福州、武漢、合肥、昆明、鄭州、南昌、南寧、長春、哈爾濱、蘇州、廈門及大連（統稱「**目標城市**」）。目標城市與本集團將會經營業務的非目標城市沒有任何重疊。該地理劃分的目的是將鉅大擴大集團的業務與本集團的任何潛在業務區隔開來。

所挑選的目標城市乃基於以下準則而審慎釐定：

- **地理位置。**目標城市為本集團現時並無任何物業發展項目或無意開拓有關業務的城市。

- **城市規模和性質。**所有目標城市均是中國的二線城市，被中國政府正式列為：

  (i) 省會城市，例如西安、杭州、南京、濟南、長沙、福州、武漢、合肥、昆明、鄭州、南昌、南寧、長春及哈爾濱；

  (ii) 地級市，例如蘇州；或

  (iii) 計劃單列城市，例如廈門及大連。

- **經濟及增長潛力。**所選定的所有目標城市均具備相當規模的地區經濟實力及高增長潛力。每個選定目標城市的人口均為5,000,000人或以上（除了廈門的人口超過3,000,000人），而當地的國內生產總值亦超逾人民幣200,000,000,000元。人口及國內生產總值對未來的房屋、商業及零售活動增長提供支持，並帶來龐大的消費品購買力。鉅大擴大集團的目標，是善用目標城市的高速增長潛力和購買力，主力發展奧特萊斯折扣店，為目標城市和附近的富裕人口提供大都會的購物生活模式。

- **交通便利。**所選定的所有目標城市均具備交通便利的特點。通過龐大的運輸網絡，例如高速公路及／或鐵路，能夠實現大量運輸及四通八達的交通。對於發展奧特萊斯綜合物業項目來說，交通暢達程度十分重要，原因是奧特萊斯折扣店將會是吸引來自鄰近地區或城市的遊客和購物人士的發展重心。每個目標城市的奧特萊斯綜合物業項目擬吸引車程為一小時內的鄰近地區的人口，與每個目標城市距離的車程為一小時內的估計人口約為20,000,000人。

- **發展潛力。**目標城市為鉅大擴大集團根據初步研究和探討，所物色乃有最大可能於短期內訂立發展計劃的城市。

董事認為，上文載列的地理劃分有效地區隔本集團與鉅大擴大集團的業務。目標城市及非目標城市藉分隔的地理距離、空中、鐵路或道路運輸方式及往來需時而區分。目標城市與非目標城市的最短距離約為50公里。每日上下班人流、運輸狀況、零售客戶與商業客戶所處地點和教育均屬阻隔個人和業務能否從一個城市輕易搬遷到另一城市的因素。不同城市由不同的市政府監管，而且各具性質和特色。若干城市的商業活動及市政事務頗為集中，若干城市則能夠吸引技術及研發投資，而其他城市則能夠帶動旅遊事業。因此，不同城市對物業的市場需求及產品定位互不相同，故此亦有不同類型的目標客戶。鑒於本集團與鉅大擴大集團將分別於目標城市及非目標城市獨立經營業務，董事相信鉅大擴大集團的房地產開發業務不會與本集團構成競爭。

降低本集團及鉅大擴大集團日後潛在競爭的措施

不競爭契據

(1) 本公司不會於目標城市進行競爭的不競爭承諾

為了讓本集團與鉅大擴大集團的物業發展項目實現地理劃分及盡量降低因而引致的任何潛在競爭，預期本公司與鉅大國際將訂立不競爭契據。根據不競爭契據，本公司將向鉅大國際（為本身及代表其附屬公司）承諾，在完成的前提下及於不競爭契據的期限內，其不會，且會促使其附屬公司不會（透過鉅大擴大集團除外）直接或間

接於任何目標城市進行、從事、投資或參與任何開發、銷售、租賃及管理任何物業項目(「**房地產業務**」)或以其他方式擁有當中權益。

本公司根據不競爭契據作出的不競爭承諾不適用於(i)本公司(或本集團的任何成員公司)持有於任何目標城市從事房地產業務且證券於認可證券交易所上市的任何公司的證券,惟本公司(或本集團的任何成員公司)須並無控制相關公司的董事會,亦無擁有相關公司已發行股本5%以上權益;及(ii)本集團出於自用而收購或持有物業。

根據不競爭契據,本集團須提供鉅大擴大集團所要求對鉅大國際的獨立非執行董事進行有關檢討屬必要的一切資料,而本公司須於鉅大國際的年報內作出有關遵守不競爭契據的年度聲明,確保所披露有關遵守及執行不競爭契據的詳情符合上市規則附錄14所載企業管治守則的披露原則。

本公司為鉅大國際(為本身及代表其附屬公司)訂立的不競爭契據須待獨立股東於臨時股東大會上批准後,方可作實。首創集團(於最後可行日期持有本公司已發行股本總額約45.58%)及其緊密聯繫人將就相關決議案放棄投票。

(2) 鉅大國際不會於非目標城市進行競爭的不競爭承諾

作為本公司根據不競爭契據作出不競爭承諾的代價,鉅大國際將於不競爭契據中向本公司及本集團承諾,在完成的前提下及於不競爭契據的期限內,其不會,且會促使其附屬公司不會直接或間接於中國任何非目標城市進行、從事、投資或參與任何房地產業務或以其他方式擁有當中權益。

鉅大國際根據不競爭契據作出的不競爭承諾不適用於(i)鉅大國際(或鉅大擴大集團的任何成員公司)持有於中國任何非目標城市從事房地產業務且證券於認可證券交易所上市的任何公司的證券,惟鉅大國際(或鉅大擴大集團的任何成員公司)須並無控制相關公司的董事會或擁有相關公司已發行股本5%以上權益;及(ii)鉅大擴大集團出於自用而收購或持有物業。

不競爭契據須以完成作為前提及將於以下日期的較早者終止：(i)本公司（或其附屬公司，包括得興）不再直接或間接擁有鉅大國際全部已發行股本50%，或(ii)鉅大國際的股份不再於聯交所上市及買賣（惟鉅大國際股份因任何理由於聯交所暫停交易的情況除外）之日。

倘須對不競爭契據的重大條款作出任何調整或修訂，包括改變目標城市的數目及／或組成以及本公司與鉅大國際分別在目標城市及非目標城市的房地產業務的權利，將要同時獲得本公司及鉅大國際的獨立非執行董事及獨立股東批准。

排除首創置業現有奧特萊斯折扣店的理由

本集團將於完成後繼續從事住宅物業項目、商用物業項目及奧特萊斯綜合物業項目的開發。其將會繼續經營其在北京、崑山、湖州及萬寧的現有奧特萊斯綜合物業項目（「**首創置業現有奧特萊斯折扣店**」）。就下文載列的監管及商業理由，首創置業現有奧特萊斯折扣店並未包括在出售事項中。

首創置業現有奧特萊斯折扣店已基於兩個理由而被排除於出售事項中：(i)本公司透過境內投資結構持有北京和崑山的奧特萊斯綜合物業項目，轉讓該等境內資產將要根據《國務院關於進一步加強在境外發行股票和上市管理的通知》取得中國證監會及國資委的批准。鑒於相關中國法律對於中國證監會進行的檢討並無明確的時間及程序指引，加上檢討程序或會冗長及結果可能並不確定，而除非相關法律改變或情況許可，否則本公司目前無意於短期內將北京和崑山的奧特萊斯綜合物業項目注入鉅大擴大集團內；及(ii)湖州及萬寧的奧特萊斯綜合物業項目所在位置並不配合鉅大擴大集團的發展策略，原因是該等城市為三或四線城市及不符合目標城市的部分挑選準則（例如人口數字），故本公司目前無意於短期內將該兩個項目注入鉅大擴大集團內。

儘管本集團將繼續經營首創置業現有奧特萊斯折扣店，該等商店將不會與西安項目或鉅大擴大集團往後開發的其他奧特萊斯綜合物業項目進行競爭，原因是該等項目在中國受到地域距離和地區所區隔。本公司的現有奧特萊斯折扣店將由本公司的項目公司營運及由獨立於鉅大擴大集團的本集團人員管理。

出售事項及認購事項根據上市規則的涵義

向深廣發展轉讓目標公司的100%股權構成本公司的出售事項。鑒於適用百分比率高於25%但低於75%，故出售事項構成本公司的主要交易，因而須於臨時股東大會上獲得獨立股東批准，方可作實。

就本公司進行的認購事項而言，鑒於適用百分比率高於25%但低於100%，故認購事項構成本公司的主要交易，因而須於臨時股東大會上獲得獨立股東批准，方可作實。

臨時股東大會

本公司謹訂於二零一四年十二月十一日（星期四）上午九時正假座中華人民共和國北京市廣寧伯街2號金澤大廈17層舉行臨時股東大會，以考慮並酌情通過普通決議案以批准、確認及追認出售協議、認購協議、不競爭契據及據此擬進行的交易，臨時股東大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

章程細則規定，有意出席任何股東大會的股東須於會議日期前七日（「回覆日期」）向本公司送交書面回覆。倘若本公司接獲股東表明有意出席臨時股東大會的書面回覆佔不足附有投票權的股份總數的一半，則本公司須於回覆日期後五日內以公告方式，通知股東有關臨時股東大會上提呈考慮的事宜及有關大會的舉行日期與地點，而有關股東大會可於上述公告刊登後召開。

隨函附奉召開臨時股東大會的代表委任表格。不論　閣下是否擬親自出席臨時股東大會，務請盡快將代表委任表格填妥，並於大會指定舉行時間24小時前交回本公司在中國（就內資股及非H股外資股持有人而言）或香港（就H股持有人而言）的營業地點。

鑒於臨時股東大會通告所召開會議的上述規定，無論　閣下是否有意出席臨時股東大會，務請　閣下填妥及交回隨附的代表委任表格及回條。填妥及交回代表委任表格後，　閣下仍可依願親身出席臨時股東大會（或其任何續會），並於會上投票，惟於該情況下，相關代表委任表格將被視為已予撤回。

根據上市規則第13.39(4)條，於股東大會上股東必須以投票方式表決。因此，於臨時股東大會上提呈的所有決議案將以投票方式表決。

臨時股東大會上表決

首創集團及其緊密聯繫人（於最後可行日期持有本公司924,441,900股非H股（相當於本公司已發行股本總額45.58%）的直接及間接權益）、Reco Ziyang的緊密聯繫人（於最後可行日期持有本公司165,070,000股H股（相當於本公司已發行股本總額8.14%）的直接及間接權益）及於出售事項和認購可轉換優先股事宜上擁有重大權益的任何其他股東，在臨時股東大會上將要就所提呈以批准（其中包括）出售事項、認購可轉換優先股及不競爭契據的相關決議案放棄投票。

除上文所披露者外及據本公司所深知，於最後可行日期，概無其他股東於出售事項及認購可轉換優先股事宜上擁有重大權益，並且須在臨時股東大會上就所提呈的相關決議案放棄投票。

推薦建議

董事認為出售協議與認購協議的條款、不競爭契據及據此擬進行的交易為公平合理並符合股東及本公司的整體利益，故此推薦獨立股東表決贊成將於臨時股東大會上提呈的普通決議案，以批准出售協議、認購協議、不競爭契據及其項下擬進行的一切事宜。概無董事於出售協議、認購協議及不競爭契據中擁有任何重大權益，惟其中三名董事（即唐軍先生、劉曉光先生及王灝先生）兼任鉅大國際的董事，因而已於考慮相關事宜的董事會決議案放棄投票。

其他資料

敬請　閣下垂注本通函各附錄所載列的其他資料。

警告

出售事項及認購可轉換優先股須待包括本公司及鉅大國際的獨立股東分別批准等的多項條件達成後，方可作實，而該等條件未必能夠達成。此外，上市委員會未必批准鉅大國際提出的新上市申請。倘上市委員會不批准鉅大國際提出的新上市申請，出售協議及認購協議將不會成為無條件，以及不會進行出售事項及認購可轉換優先股。本公司股東及有意投資者於買賣或擬買賣股份或本公司任何其他證券時，務須審慎行事。

此　致

列位股東　台照

承董事會命
主席
劉曉光
謹啟

二零一四年十一月二十六日

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零一一年、二零一二年、二零一三年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一四年六月三十日止六個月的財務資料詳情，分別披露於本公司截至二零一一年、二零一二年、二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年六月三十日止六個月的年報和中期報告。該等財務資料連同隨附的有關附註已於下列已刊發文件內披露，並已於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(http://www.bjcapitalland.com.cn)刊載：

- 本公司於二零一二年四月三日刊載的截至二零一一年十二月三十一日止十二個月的二零一一年年報(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2012/0403/LTN20120403709.pdf)

- 本公司於二零一三年三月十四日刊載的截至二零一二年十二月三十一日止十二個月的二零一二年年報(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0314/LTN20130314408.pdf)

- 本公司於二零一四年二月九日刊載的截至二零一三年十二月三十一日止十二個月的二零一三年年報(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0209/LTN20140209015.pdf)

- 本公司於二零一四年八月二十二日刊載的截至二零一四年六月三十日止六個月的二零一四年中期報告(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0822/LTN20140822314.pdf)

目標集團於營業記錄期間的財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，當中包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋、香港公認會計原則及公司條例的披露規定，而本集團於營業記錄期間的財務資料乃根據財政部於二零零六年二月十五日及翌日頒佈的《企業會計準則－基本準則》及具體會計準則以及其後頒佈的《企業會計準則－應用指南》、《企業會計準則解釋》(「中國公認會計原則」)及其他相關規定編製。目標公司的董事認為(及其申報會計師認同)，香港財務報告準則及中國公認會計原則對目標集團的財務報表並無公認會計準則差異可能對目標集團於營業記錄期間的已呈報財務狀況及經營業績造成重大影響。

有關本集團未經審計備考財務資料的其他詳情，請參閱本通函附錄二載列的「本集團的備考財務資料」一節。

2. 債務聲明

於二零一四年九月三十日(即於本通函付印前確認本集團債務的最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團有未償還借款合共約人民幣29,467,825,000元,包括:

(a) 未償還銀行借款約人民幣17,043,700,000元,當中人民幣5,444,811,000元以酒店物業、機器、設備及土地使用權作抵押,人民幣9,194,800,000元以若干相關發展中物業作抵押,人民幣81,828,000元以押金作抵押,人民幣1,512,261,000元以銀行存款作抵押,人民幣650,000,000元以一間附屬公司的股權作抵押及人民幣160,000,000元以應收賬款作抵押;

(b) 信託貸款約人民幣350,000,000元以押金作抵押及由本公司擔保;

(c) 其他貸款約人民幣650,000,000元以土地使用權及一間附屬公司的股權作抵押;

(d) 無抵押貸款約人民幣6,174,125,000元;及

(e) 公司債券約人民幣5,250,000,000元。

除上文所述或另行披露者,以及不包括集團內負債外,於二零一四年九月三十日營業時間結束時,本集團並無已發行或未償還或同意發行的借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兑負債或承兑信貸、債權證、按揭、押記、租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事經審慎周詳查詢後認為,經考慮本集團可供動用的財務資源(包括內部產生資金及可供動用的銀行融資額度)後,於完成後,倘沒有不能預計的情況,本集團有足夠營運資金應付其目前(即本通函日期起計至少未來12個月)的需要。

4. 財務及經營前景

董事對中國房地產市場的中長期前景持樂觀態度。一方面,中國仍處於工業化和城市化進程全面加速的階段,房地產的新增需求依然旺盛,行業整體向好的基本面沒有變化。未來較長一段時間內,內需在經濟中的地位將更加突出,而房地產需求作為內需的最重要組成部分將對行業長期的發展形成支持。

另一方面，嚴厲的房地產調控政策持續之下，市場競爭將更加激烈，行業進入全面整合和分化期，單一的物業開發已不能滿足日益綜合化和多元化的需求。資金充裕的企業將迎來整合分化期的戰略擴張機遇。為促進本集團的未來盈利，本集團將繼續發揮財務穩健的特性，繼續按照「集中開發」的經營戰略，憑藉「住宅+整合奧特萊斯項目」、「城市核心綜合體」及「住宅開發」三條成熟的業務線優勢，實現跨越式發展。

於完成時，目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司，而其賬目將於本公司賬目內綜合列賬。預期本公司不會因出售事項而產生重大盈虧，以及本公司將繼續為鉅大國際的控股股東。

下列資料不屬於「附錄一－本集團的財務資料」所載的本集團財務資料的一部分，載於此處僅供參考。備考財務資料應與「附錄一－本集團的財務資料」一併閱讀。

本集團未經審計備考財務資料

A. 本集團未經審計備考財務資料

下列本集團之未經審計備考資產及負債表(「未經審計備考財務資料」)已按照下文所列附註而編製，以說明如果認購協議擬進行的交易(「建議交易」)已於二零一四年六月三十日發生之情況下對本集團資產和負債的影響。

未經審計備考財務資料乃僅就說明而編製，且因其假設性質使然，有關資料未必能真實反映倘建議交易已於二零一四年六月三十日或任何未來日期完成的情況下本集團的真實財務狀況。

未經審計備考財務資料應與通函所載的其他財務資料一併閱讀。

編製未經審計備考財務資料所採用的會計政策，與本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度年報及截至二零一四年六月三十日止六個月中期報告所載的本集團會計政策一致。

		交易的備考調整				
	於二零一四年六月三十日本集團未經審計綜合資產及負債表	於二零一四年六月三十日目標集團經審計綜合資產及負債表	收購目標集團的備考調整		就認購可轉換優先股及出售目標集團的備考調整	本集團未經審計備考資產及負債表
	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*
	(附註1)	*(附註2)*	*(附註3)*	*(附註4)*	*(附註5)*	
流動資產						
貨幣資金	11,673,497	270,554		(937,600)	(29,849)	10,976,602
應收票據	1,181	–				1,181
應收賬款	718,137	16,585				734,722
向供應商墊款	162,467	46,234				208,701
應收利息	3,431	–				3,431
應收股息	238,447	–				238,447
其他應收款項	3,454,427	1,640,255				5,094,682
存貨	37,815,912	1,307,869	842,866			39,966,647
被劃分為持有待售的非流動資產及被劃分為持有待售的處置組中的資產	9,921	–				9,921
其他流動資產	1,188,113	–				1,188,113
流動資產合計	55,265,533	3,281,497				58,422,447

	於二零一四年六月三十日本集團未經審計綜合資產及負債表	於二零一四年六月三十日目標集團經審計綜合資產及負債表	交易的備考調整			本集團未經審計備考資產及負債表
			收購目標集團的備考調整		就認購可轉換優先股及出售目標集團的備考調整	
	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*
	(附註1)	*(附註2)*	*(附註3)*	*(附註4)*	*(附註5)*	
非流動資產						
可供出售金融資產	123,381	–				123,381
長期應收款項	300,239	–				300,239
長期股權投資	2,299,539	–		(509,413)		1,790,126
投資性房地產	3,962,981	–				3,962,981
固定資產	495,886	270				496,156
無形資產	59,066	–				59,066
商譽	172,137	–				172,137
長期待攤費用	69,422	–				69,422
遞延稅項資產	325,343	–				325,343
其他非流動資產	9,895	–				9,895
非流動資產合計	7,817,889	270				7,308,746
資產合計	63,083,422	3,281,767				65,731,193
流動負債						
短期借貸	4,314,733	–				4,314,733
應付票據	54,674	–				54,674
應付賬款	3,422,104	291,256				3,713,360
預收賬款	7,231,690	487,390				7,719,080
應付職工薪酬	87,951	1,021				88,972
應付稅項	2,037,683	34,318				2,072,001
應付利息	178,712	–				178,712
應付股息	684,626	590,155				1,274,781
其他應付款項	4,416,256	31,336				4,447,592
一年內到期的非流動負債	4,452,712	547,500				5,000,212
流動負債合計	26,881,141	1,982,976				28,864,117
非流動負債						
長期借貸	11,639,800	62,500				11,702,300
應付債券	5,193,650	–				5,193,650
長期應付款項	650,000	–				650,000
遞延稅項負債	618,312	–	160,712			779,024
其他非流動負債	–	–	200,017			200,017
非流動負債合計	18,101,762	62,500				18,524,991
負債合計	44,982,903	2,045,476				47,389,108
淨資產	18,100,519	1,236,291				18,342,085

B. 未經審計備考財務資料附註：

1. 該等結餘乃摘錄自已刊發的本公司截至二零一四年六月三十日止六個月中期報告所載本集團於二零一四年六月三十日的未經審計綜合財務狀況表。

2. 該等結餘乃摘錄自通函附錄三所載由安永會計師事務所（執業會計師）出具的目標集團會計師報告內收錄的目標集團於二零一四年六月三十日的經審計綜合財務狀況表。

3. 就未經審計備考財務資料而言，本集團已委任戴德梁行有限公司（獨立物業估值師）估計目標集團於二零一四年六月三十日的主要已收購資產和負債的公平值（「估值」），以協助本集團根據《企業會計準則第20號企業合併》進行購買價分配。有關調整指將目標集團存貨由賬面值調整為公平值的公平值調整，導致公平值增加人民幣842,866,000元。存貨估值增加導致確認遞延所得稅負債人民幣160,712,000元及與土地增值稅相關的非流動負債人民幣200,017,000元。所有其他可識別資產和負債的公平值與其各自的賬面值相若。

   就未經審計備考財務資料而言，乃假設首創置業收購事項已於二零一四年六月三十日完成。首創置業收購事項已於二零一四年九月完成。

4. 根據與首創置業收購事項有關的Reco Ziyang轉讓協議，目標公司60%股權的代價為人民幣937,600,000元。收購目標公司60%股權被視為分步實現的非同一控制下企業合併。本集團先前持有的目標公司股權於收購日期被重新計量為公平值，有關盈虧在收益表內確認。本集團應佔目標公司可識別

淨資產的公平值超出所轉讓代價與本集團之前所持有目標公司股權於收購日期的公平值兩者總和的部分作為收益入賬。詳細計算方法如下：

	人民幣千元
收購目標集團100%股份的總代價	1,624,971
包括：就60%股權支付的現金	937,600
本集團之前所持有40%股權的賬面值	509,413
所持的40%股權的公平值超出賬面值的部分	177,958
*減：*目標集團100%可識別淨資產的公平值	1,718,428
目標集團可識別淨資產的公平值超出收購代價與本集團之前所持有目標集團股權於收購日期的公平值兩者總和的差異	(93,457)

5. 由於鉅大國際為本公司的附屬公司，故出售目標公司的100%股權及本集團認購由鉅大國際發行的可轉換優先股被視為與少數股東進行交易。在與非控股權益進行交易以出售一間附屬公司的權益（並無失去對附屬公司的控制權）中，出售權益的所得款項與所佔附屬公司淨資產減少的差異乃於資本公積內調整。因此，上文呈列的未經審計備考資產及負債表並不受到影響。

認購可轉換優先股直接產生的開支人民幣29,849,000元將於完成時在本集團的經綜合擁有人權益內扣除。

6. 並無作出其他調整以反映本集團及目標集團於二零一四年六月三十日後的任何經營業績或其他交易。

以下為普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)發出的報告全文,以供載入本通函內。

普华永道

獨立申報會計師就編製通函內未經審計備考財務資料的鑒證報告

致首創置業股份有限公司
列位董事

本所已對 貴公司董事對首創置業股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」),以及西安首創新開置業有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(「目標集團」),以及認購由鉅大國際控股有限公司(「鉅大國際」)發行的可轉換優先股編製的未經審計備考財務資料完成鑒證工作並作出報告,僅供說明用途。未經審計備考財務資料包括 貴公司就收購目標公司60%股權(已於二零一四年九月完成)、擬向鉅大國際出售目標公司100%股權,以及 貴集團擬認購鉅大國際發行的可轉換優先股(「建議交易」)而於二零一四年十一月二十六日刊發的通函中第II-1至II-4頁內所載有關於二零一四年六月三十日的未經審計備考資產和負債報表以及相關附註(「未經審計備考財務資料」)。 貴公司董事用於編製未經審計備考財務資料的適用標準載於第II-1至II-4頁。

未經審計備考財務資料由 貴公司董事編製,以說明建議交易對 貴集團於二零一四年六月三十日的財務狀況可能造成的影響,猶如建議交易二零一四年六月三十日已發生。在此過程中, 貴公司董事從 貴集團二零一四年六月三十日的財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料。

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)
PricewaterhouseCoopers Zhong Tian LLP, 11/F PricewaterhouseCoopers Center,
2 Corporate Avenue, 202 Hu Bin Road, Huangpu District, Shanghai 200021, PRC

貴公司董事對未經審計備考財務資料的責任

貴公司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段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的會計指引第7號「編製備考財務資料以加載投資通函內」(「會計指引第7號」),編製未經審計備考財務資料。

申報會計師的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定,對未經審計備考財務資料發表意見並向 閣下報告。與編製未經審計備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告,本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外,本所概不承擔任何其他責任。

本所根據香港會計師公會頒布的香港鑒證業務準則第3420號「就編製通函內備考財務資料作出報告的鑒證業務」執行我們的工作。該準則要求我們遵守職業道德規範,計劃和實施工作以對董事是否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒布的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言,本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審計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,且在本業務過程中,我們也不對在編製未經審計備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料包括在通函中,目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體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,我們不對建議交易於二零一四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。

就未經審計備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審計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：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審計備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

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該公司性質的瞭解、與編製未經審計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瞭解。

本業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

本所認為：

(a) 未經審計備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；

(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)段所披露的未經審計備考財務資料而言，該等調整是適當的。

普華永道中天會計師事務所（特殊普通合夥）
中國，上海
二零一四年十一月二十六日

A. 目標集團的會計師報告

以下為目標公司的申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就載入本通函而編製的目標集團財務資料的報告全文。

安永會計師事務所
香港中環添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者:

以下載列我們就西安首創新開置業有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(以下統稱「目標集團」)的財務資料所編製的報告,該等財務資料包括目標集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一四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、目標集團及目標公司分別於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日的綜合財務狀況表及財務狀況表連同有關附註(「財務資料」),以及目標集團截至二零一三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(「中期比較資料」),以供載入首創置業股份有限公司(「貴公司」)就建議出售目標公司100%股權而於二零一四年十一月二十六日刊發的通函(「通函」)。

目標公司為於二零零七年十二月二十四日在中華人民共和國(「中國」或「中國大陸」,不包括香港)成立的有限責任公司。

於本報告日期,目標公司於下文第II節附註1所載的附屬公司擁有100%直接權益。目標集團目前所有成員公司均採用十二月三十一日作為其財務年度結算日。目標集團目前所有成員公司的法定財務報表乃根據中國公認會計原則而編製。該等公司於相關期間的法定核數師詳情載於下文第II節附註1。

就本報告而言，目標公司的董事已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），當中包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋而編製目標集團的綜合財務報表（「相關財務報表」）。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則審計截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月的相關財務報表。

本報告所載的財務資料乃根據相關財務報表編製，而並無對其作出調整。

董事的責任

目標公司的董事須負責根據香港財務報告準則編製可真實而公平地反映情況的相關財務報表，並且對目標公司的董事所認定屬必要的內部監控承擔責任，以確保相關財務報表不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

貴公司的董事（「董事」）須為本報告內收錄的財務資料、中期比較資料及通函的內容承擔責任。

申報會計師的責任

我們的責任是分別就財務資料及中期比較資料發表獨立意見及審閱結論，並向　閣下報告我們的意見及審閱結論。

就本報告而言，我們已根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號招股章程及申報會計師就財務資料執行程序。

吾等亦已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號*由實體獨立核數師審閱中期財務資料*審閱中期比較資料。審閱主要包括對管理層作出查詢及對財務資料應用分析性程序，並據此評估會計政策及呈列方式是否貫徹應用，惟另作披露者除外。審閱工作並不包括例如監控測試及資產與負債和交易活動核實等的審計程序。由於審閱的工作範圍遠較審計工作為小，故所提供的確定程度亦較審計工作為低。因此，吾等並不就中期比較資料發表意見。

有關財務資料的意見

我們認為，就本報告而言，財務資料能夠真實而公平地反映目標集團及目標公司於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日的事務狀況以及目標集團於各個相關期間的綜合業績及現金流量情況。

有關中期比較資料的審閱結論

根據吾等並不構成審計的審閱，就本報告而言，吾等並無注意到任何事項，致使吾等認為中期比較資料在所有重大方面並無按就財務資料所採納的相同基準編製。

此　致

創置業股份有限公司
列位董事　台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
二零一四年十一月二十六日

I. 財務資料

(a) 綜合損益及其他全面收益表

		截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	附註	*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*
					(未經審計)	
收益	*6*	1,188,285	95,420	1,211,440	889,058	1,045,287
銷售成本		(877,849)	(57,588)	(844,832)	(667,824)	(760,021)
毛利		310,436	37,832	366,608	221,234	285,266
其他收入及收益	*6*	2,028	6,620	2,297	851	1,088
銷售及分銷開支		(31,972)	(24,688)	(26,460)	(14,716)	(21,883)
行政開支		(4,000)	(4,341)	(5,256)	(1,522)	(2,242)
其他開支		(1)	(312)	–	–	(670)
融資成本	*8*	–	–	–	–	–
除稅前溢利	*7*	276,491	15,111	337,189	205,847	261,559
所得稅開支	*10*	(69,123)	(3,781)	(102,711)	(51,462)	(80,544)
年／期內溢利		207,368	11,330	234,478	154,385	181,015
年／期內其他全面收益，扣除稅項		–	–	–	–	–
年／期內全面收益總額		207,368	11,330	234,478	154,385	181,015
以下各方應佔：						
母公司擁有人	*11*	207,368	11,330	234,478	154,385	181,015
非控股權益		–	–	–	–	–
		207,368	11,330	234,478	154,385	181,015

應付股息的詳情於財務報表附註12披露。

(b) 綜合財務狀況表

	附註	二零一一年十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年六月三十日 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	*14*	805	520	340	270
總非流動資產		805	520	340	270
流動資產					
存貨	*16*	1,204,477	1,846,547	1,731,576	1,307,869
應收貿易賬款	*17*	–	–	19,990	16,585
預付款項、按金及其他應收款項	*18*	1,256,309	1,188,309	1,605,723	1,666,919
預繳稅項	*19*	19,528	73,001	41,995	19,570
受限制現金	*20*	–	9,753	126,407	54,186
已抵押存款	*20*	–	–	210,000	10,000
現金及現金等價物	*20*	100,684	40,814	134,712	206,368
總流動資產		2,580,998	3,158,424	3,870,403	3,281,497
流動負債					
應付貿易賬款	*21*	19,090	101,247	235,176	291,256
客戶墊款		693,021	1,391,609	1,316,559	487,390
其他應付款項及應計費用	*22*	53,024	48,832	145,156	35,517
應付股息		31,000	218,555	218,555	590,155
計息銀行借貸	*23*	200,000	160,000	24,000	547,500
應付稅項	*19*	24,645	13,903	36,021	31,158
總流動負債		1,020,780	1,934,146	1,975,467	1,982,976
淨流動資產		1,560,218	1,224,278	1,894,936	1,298,521
總資產減流動負債		1,561,023	1,224,798	1,895,276	1,298,791

	附註	二零一一年十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年六月三十日 人民幣千元
總資產減流動負債		1,561,023	1,224,798	1,895,276	1,298,791
非流動負債					
計息銀行借貸	*23*	180,000	20,000	456,000	62,500
總非流動負債		180,000	20,000	456,000	62,500
淨資產		1,381,023	1,204,798	1,439,276	1,236,291
權益					
母公司擁有人應佔權益					
已發行股本	*24*	1,169,184	1,169,184	1,169,184	1,169,184
儲備	*25*	211,839	35,614	270,092	67,107
		1,381,023	1,204,798	1,439,276	1,236,291
非控股權益		–	–	–	–
權益總額		1,381,023	1,204,798	1,439,276	1,236,291

(c) 綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔					
	已發行股本 *人民幣千元* *(附註24)*	儲備金 *人民幣千元* *(附註25)*	保留溢利 *人民幣千元* *(附註25)*	總計 *人民幣千元*	非控股權益 *人民幣千元*	權益總額 *人民幣千元*
於二零一一年一月一日	1,169,184	3,547	924	1,173,655	–	1,173,655
年內溢利	–	–	207,368	207,368	–	207,368
年內其他全面收益	–	–	–	–	–	–
年內全面收益總額	–	–	207,368	207,368	–	207,368
自保留溢利轉撥	–	20,737	(20,737)	–	–	–
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	1,169,184	24,284*	187,555*	1,381,023	–	1,381,023
年內溢利	–	–	11,330	11,330	–	11,330
年內其他全面收益	–	–	–	–	–	–
年內全面收益總額	–	–	11,330	11,330	–	11,330
自保留溢利轉撥	–	1,134	(1,134)	–	–	–
已宣派股息*(附註12)*	–	–	(187,555)	(187,555)	–	(187,555)
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	1,169,184	25,418*	10,196*	1,204,798	–	1,204,798
年內溢利	–	–	234,478	234,478	–	234,478
年內其他全面收益	–	–	–	–	–	–
年內全面收益總額	–	–	234,478	234,478	–	234,478
自保留溢利轉撥	–	23,447	(23,447)	–	–	–
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	1,169,184	48,865*	221,227*	1,439,276	–	1,439,276
期內溢利	–	–	181,015	181,015	–	181,015
期內其他全面收益	–	–	–	–	–	–
期內全面收益總額	–	–	181,015	181,015	–	181,015
自保留溢利轉撥	–	18,110	(18,110)	–	–	–
已宣派股息*(附註12)*	–	–	(384,000)	(384,000)	–	(384,000)
於二零一四年六月三十日	1,169,184	66,975*	132*	1,236,291	–	1,236,291

截至二零一三年六月三十日止六個月(未經審計)

	母公司擁有人應佔					
	已發行股本	儲備金	保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
	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*
	(附註24)	*(附註25)*	*(附註25)*			
於二零一三年一月一日	1,169,184	25,418	10,196	1,204,798	–	1,204,798
期內溢利(未經審計)	–	–	154,385	154,385	–	154,385
期內其他全面收益(未經審計)	–	–	–	–	–	–
期內全面收益總額(未經審計)	–	–	154,385	154,385	–	154,385
於二零一三年六月三十日(未經審計)	1,169,184	25,285	164,581	1,359,183	–	1,359,183

* *於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日,該等儲備賬包括綜合財務狀況表中的綜合儲備分別人民幣211,839,000元、人民幣35,614,000元、人民幣270,092,000元及人民幣67,107,000元。*

(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	
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	附註	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審計)	*人民幣千元*
經營活動產生的現金流量						
除稅前溢利		276,491	15,111	337,189	205,847	261,559
就下列各項的調整:						
利息收入	*6*	(2,008)	(6,365)	(1,275)	(504)	(882)
折舊	*14*	269	326	249	155	70
		274,752	9,072	336,163	205,498	260,747
存貨(增加)/減少		234,050	(620,792)	134,550	307,544	449,555
應收貿易賬款(增加)/減少		–	–	(19,990)	–	3,405
預付款項、按金及其他應收款項(增加)/減少		(18,367)	(43,242)	13,236	27,642	72,513
受限制現金(增加)/減少		–	(9,753)	(116,654)	(87,835)	72,221
應付貿易賬款增加/(減少)		(20,525)	82,157	133,929	111,509	56,080
客戶墊款增加/(減少)		(235,057)	698,588	(75,050)	(524,780)	(829,169)
其他應付款項及應計費用增加/(減少)		26,244	5,975	96,324	29,247	(109,638)
經營產生/(所用)的現金		261,097	122,005	502,508	68,825	(24,286)
已付中國企業所得稅		(19,629)	(54,464)	(24,817)	(16,979)	(56,268)
已付中國土地增值稅		(9,920)	(13,531)	(24,770)	(8,794)	(6,715)
經營活動產生/(所用)的現金流量淨額		231,548	54,010	452,921	43,052	(87,269)

		截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	附註	*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*
					(未經審計)	
經營活動產生／(所用)的現金流量淨額		231,548	54,010	452,921	43,052	(87,269)
投資活動產生的現金流量						
購買物業、廠房及設備項目		(423)	(41)	(69)	(68)	–
已收利息		2,008	865	1,275	504	882
已抵押存款(增加)／減少		–	–	(210,000)	(10,000)	200,000
墊款予關連方		(1,927,000)	(2,298,500)	(1,476,000)	(577,000)	(3,856,500)
關連方還款		1,606,832	2,415,242	1,045,350	456,350	3,722,791
投資活動所得／(所用)的現金流量淨額		(318,583)	117,566	(639,444)	(130,214)	67,173
融資活動產生的現金流量						
新增銀行借貸		300,000	–	500,000	300,000	150,000
償還銀行借貸		(170,000)	(200,000)	(200,000)	(180,000)	(20,000)
應付關連方借貸		10,168	–	–	–	–
向關連方還款		–	(10,168)	–	–	–
已付利息		(22,856)	(21,278)	(19,579)	(5,841)	(25,848)
已付股息		–	–	–	–	(12,400)
融資活動所得／(所用)的現金流量淨額		117,312	(231,446)	280,421	114,159	91,752
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		30,277	(59,870)	93,898	26,997	71,656
年／期初的現金及現金等價物		70,407	100,684	40,814	40,814	134,712
年／期末的現金及現金等價物		100,684	40,814	134,712	67,811	206,368
現金及現金等價物的結餘分析						
綜合財務狀況表所示的現金及現金等價物		100,684	40,814	134,712	67,811	206,368

(e) 財務狀況表

	附註	二零一一年十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年六月三十日 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	*14*	805	520	340	270
於一間附屬公司的投資	*15*	–	10,000	10,000	10,000
總非流動資產		805	10,520	10,340	10,270
流動資產					
存貨	*16*	1,204,477	1,846,457	1,731,486	1,307,869
應收貿易賬款	*17*	–	–	19,990	16,585
預付款項、按金及其他應收款項	*18*	1,256,309	1,188,309	1,605,723	1,666,919
預繳稅項	*19*	19,528	73,001	41,995	19,570
受限制現金	*20*	–	9,753	126,407	54,186
已抵押存款	*20*	–	–	210,000	10,000
現金及現金等價物	*20*	100,684	30,915	124,793	196,447
總流動資產		2,580,998	3,148,435	3,860,394	3,271,576
流動負債					
應付貿易賬款	*21*	19,090	101,247	235,176	291,256
客戶墊款		693,021	1,391,609	1,316,559	487,390
其他應付款項及應計費用	*22*	53,024	48,832	145,156	35,517
應付股息		31,000	218,555	218,555	590,155
計息銀行借貸	*23*	200,000	160,000	24,000	547,500
應付稅項	*19*	24,645	13,903	36,017	31,157
總流動負債		1,020,780	1,934,146	1,975,463	1,982,975
總流動資產		1,560,218	1,214,289	1,884,931	1,288,601
總資產減流動負債		1,561,023	1,224,809	1,895,271	1,298,871

	附註	二零一一年十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年六月三十日 人民幣千元
總資產減流動負債		1,561,023	1,224,809	1,895,271	1,298,871
非流動負債					
計息銀行借貸	*23*	180,000	20,000	456,000	62,500
總非流動負債		180,000	20,000	456,000	62,500
淨資產		1,381,023	1,204,809	1,439,271	1,236,371
權益					
已發行股本	*24*	1,169,184	1,169,184	1,169,184	1,169,184
儲備	*25*	211,839	35,625	270,087	67,187
權益總額		1,381,023	1,204,809	1,439,271	1,236,371

II. 財務資料附註

1. 公司資料

目標公司為於二零零七年十二月二十四日在中國成立的有限責任公司。目標公司的註冊辦事處位於中國西安鳳城路12號。

於相關期間，目標集團從事物業開發業務。

於本報告日期，目標公司擁有其附屬公司（「該附屬公司」）的100%直接權益。該附屬公司為在中國註冊成立的有限責任公司。該附屬公司的其他詳情載於本節附註15。

目標公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度根據企業會計準則編製的法定財務報表乃由在中國註冊的華安德會計師事務所審計。

該附屬公司根據企業會計準則編製的截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度法定財務報表已由在中國註冊的華安德會計師事務所審計。

2.1 編製基準

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（此包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）、香港公認會計原則及公司條例的披露規定而編製。目標集團於編製整個相關期間的財務資料時，已提早採納自二零一四年一月一日開始的會計期間生效的所有香港財務報告準則及相關過渡性條文。

財務資料乃按歷史成本慣例編製。除另有指明者外，財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，而所有價值均四捨五入至最接近千位數。

2.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

目標集團並未於該等財務報表內應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	*金融工具*[2]
香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39號（修訂本）	*對沖會計*及香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39號的修訂[2]
香港財務報告準則第14號	*監管遞延賬戶*[3]
香港財務報告準則第15號	*來自客戶合約的收入*[4]
香港會計準則第16號及香港財務報告準則第38號（修訂本）	*釐清可接納的折舊和攤銷方法*[3]
香港財務報告準則第11號（修訂本）	*收購合營業務權益的會計處理*[3]
香港會計準則第19號（修訂本）	香港會計準則第19號*僱員福利－定額福利計劃：僱員供款*的修訂[1]
二零一零年至二零一二年週期的年度改進項目	於二零一四年一月頒佈的年度改進[1]
二零一一年至二零一三年週期的年度改進項目	於二零一四年一月頒佈的年度改進[1]

[1] *於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效*
[2] *尚未釐定強制生效日期，但可予採納*
[3] *於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效*
[4] *於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效*

儘管採納部分新訂及經修訂香港財務報告準則及修訂可能導致會計政策改變，惟預期該等修訂概不會對目標集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

3. 主要會計政策概要

綜合基準

財務資料包括目標公司及該附屬公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月的財務報表。該附屬公司與目標公司的財務報表的報告期間相同，並採用一致的會計政策編製。該附屬公司的業績由目標集團獲得控制權當日起綜合列賬，並繼續綜合列賬直至有關控制權終止當日為止。

目標集團成員公司間的交易的所有集團內部公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量會於綜合列賬時悉數抵銷。

倘事實及情況顯示下文附屬公司的會計政策所述三項控制因素之一項或多項出現變化，目標集團會重新評估其是否控制被投資方。並無失去控制權的附屬公司所有權權益變動作為股本交易入賬。

倘目標集團失去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)於權益內記錄的累計匯兑差額；及確認(i)已收代價的公允價值，(ii)所保留任何投資的公允價值及(iii)損益中任何因此產生的盈餘或虧絀。先前已於其他全面收益內確認的目標集團應佔部分重新分類至損益或保留溢利（如適當），基準與目標集團直接出售相關資產或負債所需使用的基準相同。

附屬公司

附屬公司乃目標公司直接或間接控制的公司（包括結構性公司）。當目標集團因參與投資對象的業務而可或有權獲得可變回報，且有能力藉對投資對象行使其權力而影響該等回報（即現有權利可使目標集團能於現時指揮投資對象的相關活動），即視為獲得控制權。

當目標公司於投資對象直接或間接持有的投票權或類似權利少於過半數，目標集團考慮一切相關事實和情況以評估其是否對投資對象擁有權力，當中包括：

(a) 與投資對象的其他可投票持有人簽訂的訂約安排；

(b) 其他訂約安排產生的權利；及

(c) 目標集團的投票權及潛在投票權。

計入目標公司損益的附屬公司業績以已收及應收的股息為限。目標公司於並非根據香港財務報告準則第5號列為持作出售的附屬公司的投資按成本減任何減值虧損列賬。

公允價值計量

公允價值為在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場，或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於目標集團能到達的地方。資產或負債的公允價值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量（假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事）。

非金融資產的公允價值計量乃經計及一名市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

目標集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠資料計量公允價值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於財務報表中計量或披露公允價值的所有資產及負債，乃按對整體公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據分類至下述的公允價值層次：

第一層 — 根據相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）

第二層 — 根據採用對公允價值計量構成重大影響的直接或間接可觀察最低層輸入數據的估值方法

第三層 — 根據採用對公允價值計量構成重大影響的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

就按經常性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透過重新評估分類釐定是否有任何轉撥已於各層之間發生（基於最低層輸入數據對整體公允價值計量構成重大影響）。

非金融資產減值

倘出現減值跡象或需對一項資產(存貨及金融資產除外)進行年度減值測試時,則需估計該資產的可收回金額。一項資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值及其公允價值減出售成本兩者之中的較高者,並就個別資產釐定,惟該項資產大致上並非獨立於其他資產或組別資產而產生現金流入除外,在此情況下,需確定該資產所屬現金產生單位的可收回金額。

減值虧損僅在資產的賬面值超過其可收回金額時確認。於評估使用價值時,會使用可反映目前市場對款額時間價值的評估及該資產特定風險評估的稅前折現率,將估計日後現金流量折現至現值。減值虧損在其於符合減值資產功能的開支類別中的產生期間於損益內扣除。

於各報告期末均會評估是否有跡象顯示先前確認的減值虧損可能不再存在或已減少。如有任何此等跡象,則估計可收回金額。資產(商譽除外)先前確認的減值虧損僅在用以釐定該項資產的可收回金額的估計有變動時撥回,但撥回金額不得高於若以往年度並無為該資產確認減值虧損而應確定的賬面值(已扣除任何折舊/攤銷)。撥回的減值虧損於其產生期間計入損益。

關連方

下列任何一方被視為目標集團的關連方:

(a) 該方為某人士或某人士的直系親屬,且該人士

(i) 對目標集團具有控制權或共同控制權;

(ii) 對目標集團具有重大影響力;或

(iii) 為目標集團或其母公司的其中一名主要管理人員;

或

(b) 該方乃以下任何條件適用的實體：

(i) 該實體及目標集團為同一集團的成員；

(ii) 該實體為其他實體（或其他實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合資企業；

(iii) 該實體及目標集團為同一第三方的合資企業；

(iv) 該實體乃第三方的合資企業，而另一實體為第三方實體的聯營公司；

(v) 該實體為目標集團或目標集團有關實體為僱員福利設立的退休福利計劃；

(vi) 該實體受(a)所指人士控制或共同控制；及

(vii) (a)(i)所述的人士對該實體具有重大影響力或乃該實體（或該實體的母公司）的其中一名主要管理人員。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備（進行中的工程除外）乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。物業、廠房及設備項目的成本包括購入價以及將該項資產置於其運作狀態及地點作其擬定用途的任何直接相關成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後所產生如維修及保養等開支，通常於產生期間自損益中扣除。倘符合確認標準，則有關重大檢查的開支會按該資產的賬面值資本化為重置資產。倘物業、廠房及設備的主要部分須分段重置，則目標集團將該等部分確認為獨立資產，並設定特定的可使用年期及進行相應折舊。

折舊乃按直線基準將每項物業、廠房及設備項目的成本於其估計可使用年期內撇銷至其剩餘價值。就此所採用的主要年率如下：

辦公室設備	30%
汽車	18%

倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期不同，則該項目的成本會按合理基準分配至各部分，而各部分會分別計算折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法將至少於各財政年末檢討，並作出適當調整。

倘物業、廠房及設備項目，包括初步確認的任何主要部分於出售後或預期日後使用或出售該項目不會帶來經濟利益，則會終止確認有關項目。於該資產終止確認的年度在損益內確認的任何出售或報廢盈虧乃有關資產出售所得款項淨額與賬面值的差額。

經營租賃

資產擁有權的絕大部分回報及風險由出租人承受的租賃，皆作經營租賃列賬。倘目標集團為承租人，根據經營租賃應付租金扣除出租人給予的任何獎勵，乃以直線法於租賃年期內在損益中扣除。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

於初步確認時，金融資產可分類為按公允價值計入損益的金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融資產，或指定為有效對沖中的對沖工具的衍生工具（按合適者）。金融資產於初步確認時按公允價值加收購金融資產時產生的交易成本計量（按公允價值計入損益的金融資產除外）。

循正常途徑買入及出售的所有金融資產於交易日（即目標集團承諾購買或出售資產之日）確認。循正常途徑買入或出售指須於規例或市場慣例一般設定的期間內交付資產的金融資產買入或出售。

期後計量

金融資產的期後計量取決於其以下分類：

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款，但在活躍市場中無報價的非衍生金融資產。於初步確認後，該等資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備入賬。攤銷成本的計算乃計入收購的任何折讓或溢價，並包括屬實際利率必要部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益中的其他收入及收益內。減值產生的虧損於損益中的貸款融資成本及應收款項的其他開支內確認。

終止確認金融資產

金融資產（或倘適用，一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分）主要在下列情況終止確認（即於目標集團的綜合財務狀況表剔除）：

- 自資產收取現金流量的權利經已屆滿；或
- 目標集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利，或已根據「轉遞」安排就向第三方在並無重大延誤下全數支付所收取現金流量承擔責任；而(a)目標集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b)目標集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，惟已轉讓資產的控制權。

如目標集團已轉讓其收取資產所得現金流量的權利或已訂立轉遞安排，則目標集團會評估其是否保留該項資產擁有權的風險及回報以及保留程度。但如無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報，且並無轉讓該項資產的控制權，目標集團繼續確認已轉讓資產，條件為目標集團須持續涉及。於該情況下，目標集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映目標集團保留的權利及義務的基準計量。

金融資產減值

目標集團於各報告期末評估是否存在客觀跡象顯示一項或一組金融資產出現減值。倘於初步確認一項或一組金融資產後發生一項或多項事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流量所造成的影響乃能夠可靠地估計，則出現減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大財政困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目改變或出現與違約相關的經濟狀況變化。

按攤銷成本列賬的金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，目標集團首先會按個別基準就個別屬重大的金融資產或按組合基準就個別不屬重大的金融資產評估是否出現減值。倘目標集團認定按個別基準經評估的金融資產（無論具重要性與否）並無客觀跡象顯示存在減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性的金融資產內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值的資產，其減值虧損會予確認或繼續確認入賬，而不會納入綜合減值評估之內。

減值虧損按該資產賬面值與估計未來現金流量（不包括並未產生的未來信貸虧損）現值的差額計量。估計未來現金流量的現值以金融資產的初始實際利率（即初步確認時計算的實際利率）折現。

該資產的賬面值會通過使用備抵賬而減少，而虧損金額於損益確認。利息收入按減少後賬面值持續累計，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量的利率累計。若日後收回不可實現，且所有抵押品已變現或轉撥至目標集團，則撇銷貸款及應收款項連同任何相關撥備。

倘若在期後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後發生的事項而增加或減少，則透過調整撥備金額增加或減少先前確認的減值虧損。倘於其後收回撇銷，該項收回將計入損益中的其他開支。

金融負債

初步確認及計量

於初步確認時，金融負債可分類為貸款及借款（按合適者）。

所有金融負債初步按公允價值確認，如屬貸款或借款，則減去直接應佔交易成本。

目標集團的金融負債包括應付貿易賬款及其他應付款項、應付股息，以及計息銀行借貸。

期後計量

金融負債按不同類別作期後計量如下：

貸款及借款

於初步確認後，計息貸款及借款隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非折現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認及按實際利率進行攤銷過程時，其收益及虧損在損益內確認。

攤銷成本於計及收購的任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益中的融資成本內。

終止確認金融負債

當負債項下的義務已被解除、取消或期滿，則終止確認金融負債。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款均有差異的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，此種置換或修改視作終止確認原有負債並確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於損益中確認。

抵銷金融工具

當現有可執行的合法權利抵銷已確認的金額，且有意願以淨額基準結算，或同時變現資產及結算負債，則金融資產可與金融負債抵銷，淨額於財務狀況表內呈報。

開發中物業

開發中物業擬於竣工後出售。開發中物業按成本與可變現淨值的較低者列賬。成本包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及於發展期內與有關物業直接相關的其他成本。可變現淨值是管理層根據當前市況作出估算，減去出售物業將要產生的成本後釐定。

除非物業開發項目不能於一個正常營運週期內竣工，否則相關開發中物業分類為流動資產。物業於竣工時轉撥至持作出售的已竣工物業。

持作出售的已竣工物業

持作出售的已竣工物業按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本按未售物業應佔土地及樓宇成本總額的分攤比例釐定。可變現淨值參照日常業務過程中已售出物業的銷售所得款項減去適用的可變銷售開支釐定，或根據現行市況經由管理層估計得出。

現金及現金等價物

就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金並於購入後一般在三個月內到期，且並無重大價值變動風險的短期及高度流通投資，再扣除在催繳時須償還及構成目標集團現金管理不可或缺部分的銀行透支。

就編製財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行現金（包括定期存款），以及性質類似現金的用途不受限制資產。

撥備

倘因為過去事件導致目前存在責任（法律或推斷責任），且日後很可能須付出資源解除有關責任，則確認撥備，條件為對有關責任涉及的金額可以作出可靠的估計。

倘折現的影響重大，確認為撥備的金額乃為預期日後解除有關責任所須的開支於報告期末的現值。隨著時間過去而產生的經折現現值增加數額，計入損益中的融資成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關損益外確認項目的所得稅於損益外確認，不論是否於其他全面收益或直接在權益中確認。

本期間及過往期間的即期稅項資產及負債，乃根據已頒佈或於報告期末已實質頒佈的稅率（及稅法），並考慮目標集團業務所在國家的現有詮釋及慣例，按預期自稅務機構退回或付予稅務機關的金額計算。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間各項暫時差額計提撥備。

所有應課稅暫時差額均被確認為遞延稅項負債，惟；

- 產生自初步確認商譽或不屬業務合併的交易中的資產或負債，且於進行交易時不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損的遞延稅項負債除外；及

- 有關於附屬公司、聯營公司及合資企業的投資的應課稅暫時差額，如撥回該等暫時差額的時間可以控制及暫時差額於可預見將來可能不會撥回的情況除外。

所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉均須確認遞延稅項資產，惟只限於將可能以應課稅溢利抵扣可扣稅暫時差額，及可動用結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的情況，惟以下情況除外：

- 因有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產源自初步確認一項交易中的資產或負債，而有關交易（非為業務合併）進行時不會影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及

- 就有關附屬公司、聯營公司及合資企業的投資所產生的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，而且具有應課稅溢利用以抵銷暫時性差額時，方會予以確認。

於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據已頒佈或於報告期末已實質頒佈的稅率（及稅法），按預期於資產獲變現或負債償還期間適用的稅率計算。

倘存在法律上可強制執行的權利，以將有關同一課稅實體及同一稅務機關的即期稅項資產及即期稅項負債以及遞延稅項抵銷，則對銷遞延稅項資產與遞延稅項負債。

收益確認

倘收益會為目標集團帶來經濟利益並能作出可靠計算，則會按下列基準予以確認：

(i) 來自銷售已竣工物業，於所有權的重大風險及回報已轉讓予買家，即於相關物業的建設已竣工及物業已交付予買家，以及能合理保證相關應收款項的可收回性時；及

(ii) 利息收入使用實際利率法按累計基準確認，而實際利率乃用於按金融工具預計年期或較短年期（如適合）將估計未來現金收入準確折現至金融資產賬面淨值的利率。

僱員福利

退休金計劃

目標集團每月向多個由中國內地相關省市政府營辦的界定供款退休福利計劃作出供款。根據該等計劃，該等省市政府須承擔應付所有已經及將於日後退休僱員的退休福利責任，而目標集團除供款外，毋須承擔任何其他退休後福利責任。該等計劃的供款於產生時支銷。

借貸成本

購置、建設或生產合資格資產（即需要經過一段長時間方可作擬定用途或出售的資產）直接應佔借貸成本撥充資本，作為該等資產成本其中部分。當資產大致上能作擬定用途或出售時，則有關借貸成本終止撥充資本。有關特定借貸的暫時投資所賺取投資收入（有待用於合資格資產的開支）自撥充資本的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括實體就借取資金而產生的利息及其他成本。

股息

股息於董事批准派付時確認為負債。

外幣

財務資料以人民幣(目標集團的功能及呈列貨幣)呈列。目標集團各實體決定其各自的功能貨幣,而各實體於財務報表中呈列的項目以該功能貨幣列值。目標集團實體錄得的外幣交易初步按交易日期適用的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按各報告期末的功能貨幣匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生的差額於損益中確認。

以外幣為單位而按歷史成本計量的非貨幣項目按初次交易日的匯率換算。以外幣為單位而按公允價值計量的非貨幣項目,按計量公允價值當日的匯率換算。換算非貨幣項目而產生的收益或虧損乃與確認該項目的公允價值變動而確認的盈虧的處理方法一致(即於其他全面收益或損益中確認公允價值盈虧的項目的匯兑差額,亦分別於其他全面收益或損益中確認)。

4. 重要會計判斷及估計

編製財務資料需管理層作出判斷、估計及假設,而該等判斷、估計及假設可影響收入、開支、資產及負債的所呈報金額,以及隨附披露,及或然負債的披露。有關該等假設及估計的未確定性可引致須對未來受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的結果。

判斷

採用目標集團會計政策過程中，管理層曾作出以下對財務資料所確認數額有最重大影響的判斷（涉及估計的部分除外）：

開發中物業的建築成本分攤

於開發物業時，目標集團一般將發展項目分期發展。一個開發期的直接相關成本會記錄為該期的成本入賬。數個開發期的共同成本按每個開發期的可售樓面面積佔整個項目的全部可售樓面面積百分比分攤至每個開發期。已出售單位的成本按已出售的樓面面積（以平方米計）乘以該期項目的每平方米平均成本而釐定。

估計不確定性

下文說明於各報告期末所作出有關未來的主要假設及估計不確定性的其他主要來源，並具有須於下個財政年度就資產及負債的賬面值作出重大調整的重大風險：

中國企業所得稅

目標集團須繳納中國企業所得稅（「企業所得稅」）。由於若干涉及企業所得稅的事宜仍未獲地方稅務機關確認，故於釐定所需提撥的企業所得稅撥備時，須根據現行已實施的稅務法律、法規及其他相關政策作出客觀估計和判斷。倘這些事宜的最終稅務結果與原來入賬的金額有所不同，有關差額將對解決差額期間的所得稅及稅項撥備造成影響。其他詳情載於本節附註10。

中國土地增值稅

目標集團須繳納中國土地增值稅（「土地增值稅」）。土地增值稅撥備乃根據管理層按照相關中國稅務法律及法規所載規定的理解，從而作出的最佳估計計提。實際的土地增值稅負債須待物業發展項目完成後由地方稅務機關釐定。目標集團尚未與地方稅務機關就若干物業發展項目確定土地

增值稅的最終計算及款項。最終結果可能與初步入賬的金額有所不同，其任何差額將對解決差額期間的土地增值稅開支及有關撥備造成影響。其他詳情載於本節附註10。

5. 經營分部資料

目標集團所有業務均位於中國內地及於中國內地經營，而目標集團的全部收益和經營業績均來自物業發展。因此，並無按業務及地區分部呈列分部資料。

目標集團來自外部客戶的收益純粹源自其於中國內地的業務，目標集團並無任何非流動資產位於中國內地以外地區。

6. 收益、其他收入及收益

於相關期間，收益（亦即目標集團的營業額）指出售物業扣除營業稅後的所得款項總額。

收益、其他收入及收益的分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	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*
				（未經審計）	
收益					
銷售物業	1,188,285	95,420	1,211,440	889,058	1,045,287
其他收入					
銀行利息收入	2,008	865	1,275	504	882
其他利息收入	–	5,500	–	–	–
租金收入總額	–	–	562	338	125
其他	20	255	460	9	81
	2,028	6,620	2,297	851	1,088

7. 除稅前溢利

目標集團的除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項:

		截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	附註	*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*
					(未經審計)	
已售存貨成本		877,849	57,588	844,832	667,824	760,021
折舊	*14*	269	326	249	155	70
經營租賃下的最低租金:						
樓宇		–	140	168	84	84
核數師酬金		20	49	45	–	60
僱員福利開支(包括董事及行政總裁薪酬以及已資本化金額)						
工資、薪金及員工福利		13,395	16,058	21,402	6,972	5,940
退休金計劃供款		853	967	1,113	429	454
		14,248	17,025	22,515	7,401	6,394
銀行利息收入		(2,008)	(865)	(1,275)	(504)	(882)
其他利息收入		–	(5,500)	–	–	–

8. 融資成本

融資成本分析如下:

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	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*
				(未經審計)	
須於五年內悉數償還的銀行貸款的利息	22,856	21,278	19,579	5,841	25,848
減:已資本化的利息	(22,856)	(21,278)	(19,579)	(5,841)	(25,848)
	–	–	–	–	–

9. 董事薪酬及五名最高薪酬僱員

董事於相關期間的薪酬(由目標集團承擔)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	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	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*
				(未經審計)	
薪金、津貼及實物利益	720	717	713	357	–
績效花紅	663	459	288	–	–
退休金計劃供款	30	33	37	18	–
	1,413	1,209	1,038	375	–

其餘董事於相關期間的薪酬由目標公司的股東承擔。目標公司董事認為,並無合理基準可將彼等的薪酬劃撥予目標集團。

於相關期間,五名最高薪酬僱員(包括董事)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	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	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*
				(未經審計)	
薪金、津貼及實物利益	1,338	1,416	1,514	838	846
績效花紅	1,026	864	528	–	–
退休金計劃供款	120	132	148	90	95
	2,484	2,412	2,190	928	941

薪酬屬下列範圍的非董事及非行政總裁的最高薪酬僱員的人數如下:

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
				(未經審計)	
零至1,000,000港元	4	4	4	4	5

10. 所得稅

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審計)	*人民幣千元*
即期:					
中國企業所得稅	69,123	3,781	78,159	51,462	60,368
中國土地增值稅	–	–	24,552	–	20,176
年／期內稅項開支總額	69,123	3,781	102,711	51,462	80,544

香港利得稅

於相關期間內，目標集團並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

中國企業所得稅

於相關期間內，目標公司及其附屬公司須根據中國所得稅規則及法規按稅率25%繳納法定企業所得稅。

中國土地增值稅

根據由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暫行條例》及由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，在中國內地出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施產生的所有收入，須按介乎增值部分30%至60%的累進稅率繳付土地增值稅，若增值不超過可扣稅項目總額的20%，則普通標準住宅的銷售可獲豁免。

由一九九五年起，地方稅務機關要求就物業開發項目的預售和銷售所得款項預付土地增值稅。根據地方稅務機關頒佈的相關稅務通知，目標集團須就其物業的預售和銷售所得款項按1%至3%的稅率預先繳付土地增值稅。

目標集團已根據相關中國稅務法律及法規所載規定，估計、作出及在稅項內計提土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目竣工後，由稅務機關釐定。

目標公司及其附屬公司按註冊所在司法權區的法定稅率就除稅前溢利計算的稅項開支，與按實際稅率計算的稅項開支的對賬，以及適用稅率（即法定稅率）與實際稅率的對賬如下：

本集團

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一一年		二零一二年		二零一三年		二零一三年		二零一四年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元* （未經審計）	*%*	*人民幣千元*	*%*
除稅前溢利	276,491		15,111		337,189		205,847		261,559	
按法定稅率計算的企業所得稅	69,123	25.0	3,778	25.0	84,297	25.0	51,462	25.0	65,390	25.0
不可扣減企業所得稅的開支	–	–	3	–	–	–	–	–	22	–
土地增值稅	–	–	–	–	24,552	7.3	–	–	20,176	7.7
土地增值稅的企業所得稅影響	–	–	–	–	(6,138)	(1.8)	–	–	(5,044)	(1.9)
按目標集團實際稅率計算的稅項支出	69,123	25.0	3,781	25.0	102,711	30.5	51,462	25.0	80,544	30.8

11. 母公司擁有人應佔溢利

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月，母公司擁有人應佔綜合溢利包括已於目標公司財務報表內處理的溢利人民幣207,368,000元、人民幣11,341,000元、人民幣234,462,000元及人民幣181,100,000元。

12. 股息

根據董事會分別於二零一二年及二零一四年的決議案，已向目標公司的股東宣派股息人民幣187,555,000元及人民幣384,000,000元。

13. 每股盈利

由於收錄每股盈利的資料對本報告並無意義，故並未呈列有關資料。

14. 物業、廠房及設備

集團及公司

	辦公室設備 *人民幣千元*	汽車 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
於二零一一年一月一日，			
扣除累計折舊	150	501	651
添置	423	–	423
年內計提的折舊	(107)	(162)	(269)
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日，			
扣除累計折舊	466	339	805
添置	41	–	41
年內計提的折舊	(164)	(162)	(326)
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日，			
扣除累計折舊	343	177	520
添置	69	–	69
年內計提的折舊	(162)	(87)	(249)
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日，			
扣除累計折舊	250	90	340
期內計提的折舊	(70)	–	(70)
於二零一四年六月三十日，			
扣除累計折舊	180	90	270
於二零一一年十二月三十一日：			
成本	905	901	1,806
累計折舊	(439)	(562)	(1,001)
賬面淨值	466	339	805
於二零一二年十二月三十一日：			
成本	946	901	1,847
累計折舊	(603)	(724)	(1,327)
賬面淨值	343	177	520
於二零一三年十二月三十一日：			
成本	1,015	901	1,916
累計折舊	(765)	(811)	(1,576)
賬面淨值	250	90	340
於二零一四年六月三十日：			
成本	1,015	901	1,916
累計折舊	(835)	(811)	(1,646)
賬面淨值	180	90	270

15. 於一間附屬公司的投資

公司

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	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*
非上市股份，按成本	–	10,000	10,000	10,000

該附屬公司的詳情如下：

名稱	註冊股本 *人民幣元*	註冊地點	目標公司應佔股權百分比 直接	主要業務
西安恒賦商業企業管理有限公司	10,000,000	中國	100%	物業管理

16. 存貨

集團

		於十二月三十一日			於二零一四年
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	六月三十日
	附註	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
開發中物業	*(a)*	1,017,035	1,711,238	1,339,832	758,310
持作出售的已竣工物業	*(b)*	187,442	135,219	391,654	549,559
其他		–	90	90	–
		1,204,477	1,846,547	1,731,576	1,307,869

公司

	附註	於十二月三十一日 二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	於二零一四年六月三十日 人民幣千元
開發中物業	(a)	1,017,035	1,711,238	1,339,832	758,310
持作出售的已竣工物業	(b)	187,442	135,219	391,654	549,559
		1,204,477	1,846,457	1,731,486	1,307,869

(a) 開發中物業

集團及公司

	截至十二月三十一日止年度 二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	截至二零一四年六月三十日止六個月 人民幣千元
年／期初的賬面值	1,398,547	1,017,035	1,711,238	1,339,832
添置(包括開發成本、土地使用權及已資本化開支)	666,655	699,568	729,861	336,404
轉撥至持作出售的已竣工物業	(1,048,167)	(5,365)	(1,101,267)	(917,926)
年／期末的賬面值	1,017,035	1,711,238	1,339,832	758,310

預期於以下期間收回：

	於十二月三十一日 二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	於二零一四年六月三十日 人民幣千元
一年內	–	876,144	772,337	195,082
超過一年後	1,017,035	835,094	567,495	563,228
	1,017,035	1,711,238	1,339,832	758,310

目標集團的開發中物業位於中國內地及以下列租期持有：

集團及公司

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	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*
長期租賃	692,795	1,226,621	1,072,651	362,710
中期租賃	324,240	484,617	267,181	395,600
	1,017,035	1,711,238	1,339,832	758,310

目標集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日總賬面值分別為人民幣324,086,000元、人民幣584,679,000元、人民幣787,399,000元及人民幣499,942,000元的若干開發中物業已予質押，作為目標集團獲授出的銀行貸款的保證（附註23、27）。

(b) 持作出售的已竣工物業

目標集團持作出售的已竣工物業位於中國內地及以下列租期持有：

集團及公司

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	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*
長期租賃	187,442	135,219	79,925	261,971
中期租賃	–	–	311,729	287,588
	187,442	135,219	391,654	549,559

所有持作出售的已竣工物業均按成本列賬。

目標集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日總賬面值分別為人民幣170,847,000元、人民幣零元、人民幣269,811,000元及人民幣440,051,000元的若干持作出售的已竣工物業已予質押，作為目標集團獲授出的銀行貸款的保證（附註23、27）。

17. 應收貿易賬款

集團及公司

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	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*
應收貿易賬款	–	–	19,990	16,585

目標集團的應收貿易賬款主要源自銷售物業。已出售物業的代價乃根據相關買賣協議的條款支付。

目標集團致力對其未獲償還的應收款項保持嚴格控制，並由高級管理層定期審閱逾期結餘。鑒於上述各項，故信貸風險的集中程度並不嚴重。目標集團並無就應收貿易賬款持有任何抵押品或其他信貸提升項目。應收貿易賬款為不計利息。

應收貿易賬款於各個相關期間末根據物業交付日期的賬齡分析如下。該等應收貿易賬款被認為並無減值。

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	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*
一個月內	–	–	19,990	–
一至六個月	–	–	–	16,585
	–	–	19,990	16,585

應收款項與多名近期並無拖欠記錄的各式客戶有關。

18. 預付款項、按金及其他應收款項

集團及公司

		於十二月三十一日			於 二零一四年
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	六月三十日
	附註	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
預付款項		1,843	5,270	23	–
按金		7,464	7,267	11,757	11,757
其他預繳稅項		39,175	79,297	74,632	26,665
應收關連方款項	*(a)*	1,166,883	1,055,641	1,486,291	1,620,000
其他應收款項		40,944	40,834	33,020	8,497
		1,256,309	1,188,309	1,605,723	1,666,919

上述資產概未逾期或減值。包括於上述結餘的金融資產與近期並無拖欠記錄的應收款項有關。

(a) 應收關連方結餘為非貿易性質、無抵押、免息及須於催繳時償還。

19. 預繳稅項及應付稅項

(a) *預繳稅項*

集團及公司

	於十二月三十一日			於二零一四年六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
中國企業所得稅	–	38,212	7,106	–
中國土地增值稅	19,528	34,789	34,889	19,570
	19,528	73,001	41,995	19,570

(b) *應付稅項*

集團

	於十二月三十一日			於二零一四年六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
中國企業所得稅	23,650	11,178	33,414	30,409
中國土地增值稅	995	2,725	2,607	749
	24,645	13,903	36,021	31,158

公司

	於十二月三十一日			於二零一四年六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
中國企業所得稅	23,650	11,178	33,410	30,408
中國土地增值稅	995	2,725	2,607	749
	24,645	13,903	36,017	31,157

20. 現金及現金等價物、已抵押存款及受限制現金

集團

	於十二月三十一日			於 二零一四年 六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
現金及銀行結餘	100,684	50,567	261,119	260,554
定期存款	–	–	210,000	10,000
	100,684	50,567	471,119	270,554
減：				
受限制現金 *（附註(a)）*	–	(9,753)	(126,407)	(54,186)
已就一項銀行貸款抵押的定期存款 *（附註23、27）*	–	–	(210,000)	(10,000)
現金及現金等價物	100,684	40,814	134,712	206,368

公司

	於十二月三十一日			於 二零一四年 六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
現金及銀行結餘	100,684	40,668	251,200	250,633
定期存款	–	–	210,000	10,000
	100,684	40,668	461,200	260,633
減：				
受限制現金 *（附註(a)）*	–	(9,753)	(126,407)	(54,186)
已就一項銀行貸款抵押的定期存款 *（附註23、27）*	–	–	(210,000)	(10,000)
現金及現金等價物	100,684	30,915	124,793	196,447

附註：

(a) 根據中國相關法規，目標集團須將物業的若干預售所得款項存放於指定銀行賬戶，作為相關物業建設的保證金。當取得相關地方政府當局的批准時，才可利用按金購買相關物業開發項目的建築材料及支付建築費用。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，目標集團全部現金及銀行結餘均以人民幣（「人民幣」）計值。人民幣不能自由兌換為其他貨幣，惟根據中國內地的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，目標集團可透過獲准經營外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行結存按每日銀行存款利率賺取按浮動利率計算的利息。短期定期存款的期限由一日至三個月不等，視乎目標集團對即時現金的需求而定，並按相應的短期存款息率賺取利息。銀行結存及定期存款乃存放於商譽良好且近期並無拖欠記錄的銀行內。

21. 應付貿易賬款

應付貿易賬款於各個相關期間末基於發票日期的賬齡分析如下：

集團及公司

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年六月三十日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年內	18,942	101,247	235,176	291,256
一年以上	148	–	–	–
	19,090	101,247	235,176	291,256

應付貿易賬款為免息及須於介乎七個月至十二個月的一般營運週期內償還或於催繳時償還。

22. 其他應付款項及應計費用

集團及公司

	於十二月三十一日			於二零一四年六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
其他應付款項	6,870	15,070	105,982	7,249
應計費用	4,459	4,320	5,427	1,021
應付關連方款項	10,529	–	–	425
其他應付稅項	31,166	29,442	33,747	26,822
	53,024	48,832	145,156	35,517

計入上述結餘的金融負債為免息及無固定還款期。

23. 計息銀行借貸

集團及公司

	二零一一年十二月三十一日			二零一二年十二月三十一日			二零一三年十二月三十一日			二零一四年六月三十日		
	實際利率 (%)	到期日	*人民幣千元*	實際利率 (%)	到期日	*人民幣千元*	實際利率 (%)	到期日	*人民幣千元*	實際利率 (%)	到期日	*人民幣千元*
即期												
長期銀行貸款的即期部分，有抵押	6.65-6.72	二零一二年	200,000	6.72	二零一三年	160,000	7.07	二零一四年	24,000	7.07-8.00	二零一四年至二零一五年	547,500
非即期												
銀行貸款，有抵押	6.46	二零一三年至二零一四年	180,000	6.72	二零一四年	20,000	7.07-7.38	二零一五年	456,000	8.00	二零一五年	62,500
			380,000			180,000			480,000			610,000

集團及公司

	於十二月三十一日			於二零一四年六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
按以下類別分析：				
須償還銀行貸款：				
一年內或按要求	200,000	160,000	24,000	547,500
第二年	160,000	20,000	456,000	62,500
第三至第五年（包括首尾兩年）	20,000	–	–	–
	380,000	180,000	480,000	610,000

附註：

(i) 於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，目標集團的銀行貸款中有人民幣380,000,000元、人民幣180,000,000元、人民幣480,000,000元及人民幣610,000,000元由開發中物業及持作出售的已竣工物業作抵押，其詳情於本節附註16披露。

(ii) 於二零一三年十二月三十一日，目標集團的銀行貸款中有人民幣200,000,000元由於二零一三年十二月三十一日金額為人民幣200,000,000元的已抵押定期存款作抵押（附註20）。

(iii) 於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，目標集團的銀行貸款中分別有人民幣280,000,000元及人民幣260,000,000元由金額為人民幣10,000,000元的已抵押定期存款作抵押（附註20）。

(iv) 於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，目標集團的銀行貸款中分別有人民幣280,000,000元及人民幣260,000,000元由目標公司的同系附屬公司瀋陽首創新資置業有限公司（「瀋陽首創」）作擔保。

24. 已發行股本

	於十二月三十一日			於二零一四年六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
已註冊、發行及繳足	1,169,184	1,169,184	1,169,184	1,169,184

25. 儲備

儲備金

從保留溢利轉撥至法定盈餘儲備乃遵照中國相關規例及法規、目標公司的組織章程細則及董事會的決議案進行。

法定盈餘儲備可用於抵銷過往年度的虧損(如有)及／或增加股本，惟於有關轉換後的結餘不得少於註冊資本的25%。

於相關期間內，目標公司儲備的變動如下：

	儲備金	保留溢利	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於二零一一年			
一月一日	3,547	924	4,471
年內全面收益總額	–	207,368	207,368
從保留溢利轉撥	20,737	(20,737)	–
於二零一一年			
十二月三十一日及			
二零一二年一月一日	24,284	187,555	211,839
年內全面收益總額	–	11,341	11,341
從保留溢利轉撥	1,134	(1,134)	–
已宣派股息	–	(187,555)	(187,555)
於二零一二年			
十二月三十一日及			
二零一三年一月一日	25,418	10,207	35,625
年內全面收益總額	–	234,462	234,462
從保留溢利轉撥	23,446	(23,446)	–
於二零一三年			
十二月三十一日及			
二零一四年一月一日	48,864	221,223	270,087
期內全面收益總額	–	181,100	181,100
從保留溢利轉撥	18,110	(18,110)	–
已宣派股息	–	(384,000)	(384,000)
於二零一四年			
六月三十日	66,974	213	67,187

26. 或然負債

於各個相關期間末，目標集團及目標公司的財務擔保如下：

集團及公司

	於十二月三十一日			於二零一四年六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
為目標集團若干物業買家的按揭融資提供擔保 *(附註a)*	737,925	698,843	1,080,270	1,243,209
為授予一名關連方的貸款向銀行提供擔保 *(附註b)*	–	–	279,000	279,000
	737,925	698,843	1,359,270	1,522,209

附註：

(a) 於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，目標集團就若干銀行所授予有關為若干買家安排的按揭貸款提供按揭融資擔保。根據擔保條款，倘該等買家於擔保屆滿前拖欠按揭還款，目標集團須負責償還違約買家欠付銀行的未償還按揭本金連同應計利息和罰款。根據上述安排，有關物業已抵押予銀行作為按揭貸款的抵押品，倘該等買家拖欠按揭還款，銀行有權接管法定所有權，並會透過公開拍賣變賣所質押的物業。當物業拍賣所得款項不足以償付所結欠按揭本金連同累計利息和罰款，目標集團須負責還款予銀行。

目標集團的擔保期自授予相關按揭貸款日期起開始直至向買家發出房屋所有權證時結束，而房屋所有權證通常於買家接管相關物業後一至兩年內便可取得。

該等擔保的公允價值並不重大，且董事認為在發生拖欠付款的情況下，相關物業的可變現淨值足以償付所結欠按揭本金連同累計利息和罰款，故此並無於財務資料內就該等擔保作出撥備。

(b) 於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，目標集團就若干銀行授予瀋陽首創的貸款提供擔保。

該等擔保的公允價值並不重大，且董事認為拖欠付款的風險頗低，故此並無於該等財務報表內就該等擔保作出撥備。

27. 資產抵押

於各個相關期間末，目標集團及目標公司已抵押下列資產予若干銀行，作為貸款的擔保。

集團及公司

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年六月三十日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
已抵押存款*(附註20)*	–	–	210,000	10,000
開發中物業*(附註16(a))*	324,086	584,679	787,399	499,942
持作出售的已竣工物業*(附註16(b))*	170,847	–	269,811	440,051
	494,933	584,679	1,267,210	949,993

28. 承擔

(a) 經營租賃承擔

目標集團於二零一二年根據經營租賃安排租賃若干辦公室物業。經磋商的租賃期為三年。

於各個相關期間末，目標集團及目標公司於下列期間屆滿的不可註銷經營賃下的未來最低租金總額如下：

集團及公司

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年六月三十日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年內	–	168	168	112
於第二至第五年（包括首尾兩年）	–	196	28	–
	–	364	196	112

(b) 房地產發展的資本承擔

於各個相關期間末，目標集團及目標公司有下列的資本承擔。

集團及公司

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年六月三十日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
已訂約但未撥備：				
開發中物業	181,635	295,807	791,021	702,546

29. 關連方交易

除財務資料內其他章節所詳述的交易外，目標集團於相關期間內與關連方的重大交易如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*（未經審計）	*人民幣千元*
來自一名關連方的利息收入（*附註(a)*）	–	5,500	–	–	–
向一名關連方支付的顧問費	16,008	13,006	22,200	15,000	19,000
向關連方提供資金	1,927,000	2,298,500	1,476,000	577,000	3,856,500
關連方償還資金	1,606,832	2,415,242	1,045,350	456,350	3,722,791
關連方提供資金	10,168	–	–	–	–
向關連方償還資金	–	10,168	–	–	–

上述交易乃根據所涉各方互相協定的條款及條件進行。

除向本公司(目標公司的間接非控股股東)支付顧問費外,上述所有其他交易均是與本公司及其附屬公司、合資企業及聯營公司進行。

附註:

(a) 利息收入人民幣5,500,000元源自於二零一二年九月至二零一二年十一月向北京興泰吉成置業有限公司(「興泰吉成」,為本公司的附屬公司)借出的人民幣200,000,000元,該筆款項按15%利率計息。

除上述借予興泰吉成的計息貸款外,提供予關連方的資金為免息。

30. 按類別劃分的金融工具

於各個相關期間末,每類金融工具的賬面值如下:

二零一一年十二月三十一日

集團及公司

金融資產

	貸款及應收款項 *人民幣千元*
包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	1,215,291
現金及現金等價物	100,684
	1,315,975

金融負債

	按攤銷成本計量的金融負債 *人民幣千元*
應付貿易賬款	19,090
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	48,565
應付股息	31,000
計息銀行借貸	380,000
	478,655

二零一二年十二月三十一日

集團

金融資產

	貸款及應收款項
	人民幣千元
包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	1,103,742
受限制現金	9,753
現金及現金等價物	40,814
	1,154,309

金融負債

	按攤銷成本計量的金融負債
	人民幣千元
應付貿易賬款	101,247
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	44,512
應付股息	218,555
計息銀行借貸	180,000
	544,314

公司

金融資產

	貸款及應收款項
	人民幣千元
包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	1,103,742
受限制現金	9,753
現金及現金等價物	30,915
	1,144,410

金融負債

	按攤銷成本計量的金融負債
	人民幣千元
應付貿易賬款	101,247
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	44,512
應付股息	218,555
計息銀行借貸	180,000
	544,314

二零一三年十二月三十一日

集團

金融資產

	貸款及應收款項
	人民幣千元
應收貿易賬款	19,990
包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	1,531,068
受限制現金	126,407
已抵押存款	210,000
現金及現金等價物	134,712
	2,022,177

金融負債

	按攤銷成本計量的金融負債
	人民幣千元
應付貿易賬款	235,176
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	139,729
應付股息	218,555
計息銀行借貸	480,000
	1,073,460

公司

金融資產

	貸款及應收款項
	人民幣千元
應收貿易賬款	19,990
包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	1,531,068
受限制現金	126,407
已抵押存款	210,000
現金及現金等價物	124,793
	2,012,258

金融負債

	按攤銷成本計量的金融負債
	人民幣千元
應付貿易賬款	235,176
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	139,729
應付股息	218,555
計息銀行借貸	480,000
	1,073,460

二零一四年六月三十日

集團

金融資產

	貸款及應收款項
	人民幣千元
應收貿易賬款	16,585
包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	1,640,254
受限制現金	54,186
已抵押存款	10,000
現金及現金等價物	206,368
	1,927,393

金融負債

	按攤銷成本計量的金融負債
	人民幣千元
應付貿易賬款	291,256
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	34,496
應付股息	590,155
計息銀行借貸	610,000
	1,525,907

公司

金融資產

	貸款及應收款項
	人民幣千元
應收貿易賬款	16,585
包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	1,640,254
受限制現金	54,186
已抵押存款	10,000
現金及現金等價物	196,447
	1,917,472

金融負債

	按攤銷成本計量的金融負債
	人民幣千元
應付貿易賬款	291,256
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	34,496
應付股息	590,155
計息銀行借貸	610,000
	1,525,907

31. 金融工具的公允價值及公允價值架構

目標集團及目標公司的金融工具的賬面值及公允價值(賬面值與其公允價值相當近似的金融工具除外)如下:

集團及公司

	賬面值 於十二月三十一日			於二零一四年	公允價值 於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	六月三十日	二零一一年	二零一二年	二零一三年	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*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
金融負債								
計息銀行借貸	380,000	180,000	480,000	610,000	380,000	180,000	480,000	610,000

據管理層的評估,現金及現金等價物、受限制現金、已抵押存款、應收貿易賬款、應付貿易賬款、包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產以及包括於其他應付款項及應計費用的金融負債的公允價值與其賬面值相若,主要是由於該等工具將於短期內到期。

金融資產及負債的公允價值為當前交易(強制性或清算出售除外)中自願各方進行交換的金額。

公允價值架構

下表說明目標集團及目標公司金融工具的公允價值計量架構:

已披露公允價值的負債:

集團及公司

	重大可觀察輸入數值(第2層)			
	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	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*
計息銀行借貸	380,000	180,000	480,000	610,000

32. 金融風險管理目標及政策

目標集團的主要金融工具包括計息銀行借貸、應收／應付關連方款項以及現金及銀行結存。該等金融工具的主要用途是為目標集團的業務集資。目標集團擁有應收貿易款項及應付貿易款項等多項金融資產及負債，均直接源自其營運。

目標集團的政策是不會買賣金融工具，其於整個相關期間內亦無進行有關交易。

目標集團的金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。目標公司的董事會檢討及協定管理每項該等風險的政策，並概述如下。

利率風險

目標集團所面對的市場利率變動風險主要與目標集團按浮動利率計算的計息銀行借貸有關。按淨動利率計算的借貸令目標集團須承受現金流量利率風險。於相關期間內，目標集團並無訂立任何利率掉期以對沖其利率風險。由於固定存款屬短期性質，故銀行存款的公允價值利率風險並不重大。

目標集團的管理層持續監察目標集團的利率狀況及參照最新市場情況作出決定。

信貸風險

信貸風險乃客戶合約的交易方不會履行其責任而導致財務虧損的風險。目標集團承受來自其房地產銷售及其金融活動（包括向銀行存入存款）的信貸風險。信貸風險透過持續地監察應收款項來管理，而目標集團的壞賬風險並不重大。

目標集團其他金融資產（包括現金及銀行結餘、應收貿易賬款、應收關連方款項、按金及其他應收款項）的信貸風險來自交易對手違約，承受的最大風險相等於該等工具的賬面值。

由於目標集團僅與經認可及信譽良好的個別人士進行交易，因此並無要求提供抵押品。由於目標集團的應收貿易賬款由大量分散於不同行業的客戶組成，故目標集團並無重大集中的信貸風險。

目標集團亦由於授出財務擔保而承受信貸風險，其進一步詳情於本節附註26披露。

流動資金風險

目標集團旨在維持足夠現金及現金等價物，並透過充足信貸額度維持可供動用資金，以應付其承擔。

於各個相關期間末，根據已訂約但未折現的款項，目標集團及目標公司金融負債的到期情況如下：

集團及公司

二零一一年十二月三十一日

	1年之內或按要求	**1至2年**	**2至5年**	**超過5年**	**總計**
	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*
應付貿易賬款	19,090	–	–	–	19,090
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	48,565	–	–	–	48,565
應付股息	31,000	–	–	–	31,000
計息銀行借貸	209,591	180,932	23,286	–	413,809
	308,246	180,932	23,286	–	512,464

二零一二年十二月三十一日

	1年之內或按要求	1至2年	2至5年	超過5年	總計
	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*
應付貿易賬款	101,247	–	–	–	101,247
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	44,512	–	–	–	44,512
應付股息	218,555	–	–	–	218,555
計息銀行借貸	170,127	21,936	–	–	192,063
	534,441	21,936	–	–	556,377

二零一三年十二月三十一日

	1年之內或按要求	1至2年	2至5年	超過5年	總計
	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*
應付貿易賬款	235,176	–	–	–	235,176
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	139,729	–	–	–	139,729
應付股息	218,555	–	–	–	218,555
計息銀行借貸	25,260	505,064	–	–	530,324
	618,720	505,064	–	–	1,123,784

二零一四年六月三十日

	1年之內或按要求	1至2年	2至5年	超過5年	總計
	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*
應付貿易賬款	291,256	–	–	–	291,256
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	34,496	–	–	–	34,496
應付股息	590,155	–	–	–	590,155
計息銀行借貸	577,561	63,705	–	–	641,266
	1,493,468	63,705	–	–	1,557,173

資本管理

目標集團資本管理的主要目標是確保目標集團能夠繼續按持續經營基準經營業務，以及維持資本比率穩健，以支持其業務及盡量提高股東價值。

目標集團因應經濟狀況變化來管理其資本結構並作出調整。目標集團可調整向股東派付的股息、向股東退歸資本或籌措額外資本，以維持或調整資本結構。於相關期間內，管理資本的目標、政策或程序並無變動。

目標集團利用負債對權益比率監察資本。該比率按負債淨額除以股東權益計算。負債淨額按計息銀行借貸總額減去現金及現金等價物、已抵押存款及受限制現金計算。股東權益包括所有權益組成部分（包括非控股權益）。目標集團旨在維持其負債對權益比率於合理水平。於各個相關期間末的負債對權益比率如下：

集團

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年六月三十日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
計息銀行借貸	380,000	180,000	480,000	610,000
減：現金及現金等價物	100,684	40,814	134,712	206,368
受限制現金	–	9,753	126,407	54,186
已抵押存款	–	–	210,000	10,000
負債淨額	279,316	129,433	8,881	339,446
股東權益	1,381,023	1,204,798	1,439,276	1,236,291
負債對權益比率	20%	11%	1%	27%

III. 相關期間後財務報表

目標集團、目標公司或其該附屬公司並無編製二零一四年六月三十日之後任何期間的經審計財務報表。

B. 目標集團過往營運業績的管理層討論及分析

目標集團從事西安首創國際城的開發及營運。西安首創國際城被設計為一個位於中國西安市的奧特萊斯綜合物業項目。該項目依托奧特萊斯折扣店大街而設計，再輔以其他物業，包括寫字樓、商業區、住宅樓宇及車位。

有關項目於二零零九年開始建設，預計於二零一八年全部竣工。於二零一四年八月三十一日，西安首創國際城項目總佔地面積為355,914平方米，包括：

(i) 一至六期（不包括第五A期）的已竣工總建築面積994,351平方米，其中143,895平方米仍未出售；

(ii) 五及七期的開發中總建築面積332,044平方米，其中242,807平方米仍未出售；及

(iii) 用作未來開發的第五A期，已規劃總建築面積382,047平方米。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，目標集團分別錄得收益人民幣1,188,300,000元、人民幣95,400,000元、人民幣1,211,400,000元、人民幣889,100,000元及人民幣1,045,300,000元，及年度或期間溢利人民幣207,400,000元、人民幣11,300,000元、人民幣234,500,000元、人民幣154,400,000元及人民幣181,000,000元。

呈列基準

目標集團的綜合財務資料乃根據香港財務報告準則、香港公認會計原則及公司條例的披露規定編製。目標集團已於編製其於整個營業記錄期間的綜合財務資料時提早採納所有於二零一四年一月一日起會計期間生效的香港財務報告準則連同相關過渡性條文。

目標公司附屬公司西安恒賦的財務報表按照與目標公司相同的報告期間編製，並採用貫徹一致的會計政策。由於該附屬公司於二零一二年八月二日成立，故該附屬公司的業績計入目標集團的綜合業績內。

綜合財務資料按歷史成本法編製。目標公司與其附屬公司之間交易的所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合賬目時全數對銷。

影響目標集團經營業績的因素

中國的經濟及房地產市場

中國的經濟增長、城鎮化及不斷提高的生活水平，一直是物業市場需求日益增加的主要推動因素。中國的房地產行業極其依賴中國的整體經濟增長，包括中國消費者購買力的提高以及由此產生的住宅物業需求。中國的整體經濟增長及城鎮化速率將持續受多項宏觀經濟因素影響，這些因素包括全球經濟變化以及中國政府的宏觀經濟、財政和貨幣政策。由於目標集團的業務重心為開發西安市的西安首創國際城，以及於完成後在中國的選定目標城市開發其他奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目，故此該等城市的經濟增長及城鎮化速率將會對目標集團的業務增長具有重大影響。

中國房地產市場近年歷經大幅波動，尤其是隨著環球經濟和金融危機帶來的持續影響及中國經濟增長和信貸環境近期有所轉差。鑒於中國房地產市場發展放緩，民眾對於在物業市場進行投資亦抱持較審慎態度，對中國物業的需求因而下降。倘中國整體經濟狀況，或目標集團未來將會經營業務的西安或目標城市的經濟狀況持續低迷，可能對其業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

影響中國房地產行業的監管環境和措施

目標集團的業務已經並將繼續受到中國監管環境影響，尤其是針對物業開發及相關行業的政策和措施。近年來，中國政府實施一系列措施抑制被視為過熱的房地產市場，包括(i)收緊金融業的放貸規定；(ii)改變區域房地產市場的供求狀況；(iii)提高房產轉讓稅及契稅；(iv)提高住宅按揭的首付款比例；(v)收緊融資及按揭貸款信貸；及(vi)限制在中國居住省份以外地區擁有多套住房及投資性住宅物業。中國對房地產行業的監管措施將繼續對目標集團未來的業務構成影響。

物業組合

目標集團的收益主要源於銷售西安項目的住宅及商用物業，且預期擴大集團可於出售事項後在中國目標城市的同類項目中產生收益。鉅大目標集團亦預期於未來拓展其投資物業租賃業務，尤其是出租奧特萊斯折扣店。商用物業的每平方米平均售價通常較高，且毛利率高於住宅物業。就住宅物業而言，低層住宅物業的每平方米平均售價及毛利率均高於高層住宅物業。目標集團預期未來其將保留部分已竣工商用物業作為投資物業，以賺取經常性租金收入以及維持長期的財務實力。提高留作投資物業的已竣工物業的比例，可能令目標集團短期內的收益及現金流入減少，這是因為於預售期間內及交付房產時產生的現金流入及收益下降所致。因此，目標集團各個期間的業務、財務狀況、經營業績及經營所得現金流量，可能會因應目標集團出售的物業類型以及目標集團留作投資物業用途的已竣工商用物業的比例而出現重大變化。

項目開發時間表

物業開發通常需投入巨大資本開支及大量時間方可完成。開發項目的進度會受到多項因素的不利影響，包括但不限於缺少建築材料或承建商、難以融資、遭遇建築事故、自然災害以及惡劣的天氣狀況等。目標集團亦可能於取得其項目的必要劃區、用地、房屋、開發及所需的其他政府和監管執照、許可證、批文及授權方面出現延誤。開發中項目亦可能面臨建設風險，包括（其中包含）承建商或其他第三方服務及貨品提供商未履行其責任或面臨財政困境。倘開發項目進度推遲，將導致建築成本增加。此外，倘已預售物業未能按時完成開發，買家或承租人可能有權就延遲交付獲取賠償。延遲竣工或交付開發項目可能對目標集團的業務、財務狀況及經營業績構成影響。

預售物業是目標集團的重要營運現金流量來源。由於現行中國法律及法規規定物業開發商須達到若干條件後才可開始預售，故物業開發進度可能影響目標集團獲得現金流入的時間。此外，由於目標集團直至完成開發及已向買家交付物業後方會就所出售的物業確認收益，故物業開發進度亦可能導致目標集團於不同期間的經營業績基於所出售物業的建築面積和交付時間而呈現重大差異。

物業開發成本

已售物業的成本對目標集團的經營業績具有重大影響力，有關成本主要包括建築成本及購地成本。

建築成本主要包括項目的建材成本、設計及建築成本，包括向第三方承建商支付的款項、勞工成本及已資本化開支（包括已資本化利息）。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，目標集團的建築成本（不包括已資本化融資成本）分別佔銷售成本的75.0%、77.1%、73.3%、78.1%及70.2%，以及其收益的55.4%、46.5%、51.1%、58.7%及51.0%。目標集團的承建商一般須負責採購及供應施工所須的材料（主要為鋼材及混凝土）。根據該等合同的條款，視乎所採購的建築材料，可根據商品價格高於若干上限的漲幅而對建築費用作出一般介乎3%至5%的調整。因此，目標集團須根據其建築合同承擔一部分的商品價格上漲風險。倘建築成本（包括建築合同內已訂明者）有所上升，若目標集團無法將相關增幅轉嫁予其客戶，則目標集團的銷售成本及邊際利潤將會受到影響。由於目標集團預售部分未竣工物業，故倘預售之後的有關成本增加，將無法將該等物業的成本增幅轉嫁予客戶。目標集團預期其建築成本將持續受建材成本波動及持續增加的勞工成本影響。

購地成本包括與收購佔用、使用及開發土地的權利有關的成本，主要指獲中國地方政府出讓土地或於二級市場購地時產生的土地出讓金。由於目標集團於二零零八年取得開發西安項目所需的整幅土地，目標集團於營業記錄期間的經營業績並未受近年來土地使用權成本日漸增加的整體市場趨勢影響。然而，為維持穩定的可供出售物業數量以及達致長期持續增長，鉅大擴大集團須以可接受的成本於目標城市收購適合作開發的土地儲備。由於中國主要城市的未開發土地日漸稀缺，故收購適合作物業開發土地的成本持續增加。購地成本亦受多項因素影響，包括土地所在地段、收購時機、收購方式（透過參與一級市場招標、拍賣或掛牌出售，以及於二級市場自行收購及達成合作協議）以及中國購地政策和法規的相關變動。

融資渠道及成本

目標集團在資本密集型行業經營業務。於營業記錄期間，目標集團依賴銷售及預售物業所得款項及銀行貸款撥付項目開發活動所需資金。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團經營活動所得現金淨額分別為人民幣231,500,000元、人民幣54,000,000元及人民幣452,900,000元。目標集團截至二零一三年六月三十日止六個月的經營活動所得現金淨額為人民幣43,100,000元，而目標集團截至二零一四年六月三十日止六個月的經營活動所用現金淨額為人民幣87,300,000元。儘管目標集團預期將可於西安首創國際城的第五A期竣工後自投資物業獲取經常性租金收入，惟預期於二零一八年將由於來自預售西安首創國際城物業的現金流量減少而可能更需要依賴外部融資，以及為新項目開發機遇進行融資的成本會有所增加。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，目標集團的未償還銀行貸款分別為人民幣380,000,000元、人民幣180,000,000元、人民幣480,000,000元及人民幣610,000,000元。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月二十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，開發中物業產生並撥充資本的融資成本分別為人民幣22,900,000元、人民幣21,300,000元、人民幣19,600,000元、人民幣5,800,000元及人民幣25,800,000元。目標集團的銀行貸款按浮動利率計息。鑒於中國的商業貸款將貸款利率與中國人民銀行公佈的基準借貸利率掛鈎，故中國人民銀行基準利率上調可能影響目標集團的借貸成本，因而影響其現金流量、財務狀況及經營業績。

目標集團的融資渠道及成本亦受中國政府的銀行信貸政策及針對物業開發的銀行放貸規定影響。倘中國政府收緊銀行信貸政策或限制物業市場的銀行放貸活動，則目標集團獲取資本的渠道以及融資成本可能受到不利影響。此外，利率上升或銀行信貸政策收緊將影響目標集團潛在物業買家的按揭融資成本，進而可能對目標集團物業的需求構成影響。

投資物業的公平值

目標集團於營業記錄期間並未錄得任何投資物業公平值收益或虧損，原因是其並無任何列為投資物業的在建或已竣工物業。然而，目標集團預期將於西安首創國際城第五A期竣工後持有一定數量的投資物業。因此，目標集團未來將面臨基於現行市況出現的投資物業公平值波動。倘目標集團投資物業的公平值有所下降，可能對其盈利能力造成不利影響。此外，在投資物業按與估值相若的代價被出售之前無法變現公平值收益，亦不會為目標集團帶來任何現金流入。因此，目標集團藉由投資物業的估值收益提升盈利能力時，其流動資金狀況未必會相應改善。

主要會計政策、會計判斷及估計

編製目標集團的綜合財務報表時，管理層須選擇會計政策及作出影響收益、開支、資產及負債呈報金額、相應披露內容及或然負債披露內容的估計、判斷和假設。

於釐定及應用會計政策時，管理層須根據未來期間可能變動的資料和數據就本質上並不確定的事宜作出主觀及複雜的判斷。管理層所作出假設和估計的不確定性所產生的結果，可能導致未來須對受影響資產或負債的賬面值作出大幅調整。

下列各段識別於營業記錄期間對目標集團的綜合財務資料最為重大的會計政策和判斷。目標集團應用該等政策時的主要會計政策和重大判斷、有關未來的主要假設及估計不確定性的其他主要來源，於本附錄A部分所載目標集團的會計師報告附註3及4有較詳盡的載述。

收益確認

收益乃在經濟利益有可能流入目標集團及收益金額能可靠計量時確認。銷售已竣工物業的收益於所有權的絕大部分風險及回報已轉移予買家時確認，即相關物業已完成建設並交付予買家，以及能合理地確定可收回有關應收款項的時候。

就收益確認而言，於符合上列準則之前從買家收取的款項，包括於竣工和交付之前預售物業的款項，作為客戶預付款項記錄於綜合財務狀況表的流動負債項下。

開發中物業

開發中物業乃擬於竣工後持作銷售。開發中物業按成本與可變現淨值中的較低者列賬。成本包括開發期內產生的土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及該等物業直接應佔的其他成本。可變現淨值乃參考管理層基於現行市況所作估計減去出售物業所產生的成本後釐定。

開發中物業分類為流動資產，除非預期完成相關物業開發項目的建設期會超過正常營運週期則除外。竣工後，物業轉入持作銷售的已竣工物業。

持作銷售的已竣工物業

持作銷售的已竣工物業按成本與可變現淨值中的較低者列賬。成本按分攤未出售物業應佔的土地及樓宇成本總額釐定。可變現淨值乃參考於日常業務過程中銷售物業的銷售所得款項減去適用的可變銷售開支，或按管理層基於現行市況所作估計釐定。

分攤開發中物業的建築成本

開發物業時，目標集團通常將開發項目分為不同的開發期。與某個開發階段直接相關的成本記錄為該個開發期的成本。數個開發期共同產生的成本按各個開發期的可售樓面面積佔整個項目的總可售樓面面積的比例分攤至各個開發期。已售單位的成本按已售樓面面積（以平方米計）乘以項目相關開發期的每平方米平均成本釐定。

中國企業所得稅

目標集團須繳納中國企業所得稅(「企業所得稅」)。由於有關企業所得稅的若干事項尚未經當地稅務機關確認,於釐定須計提的企業所得稅撥備時,須基於現行稅務法律、法規及其他相關政策作出客觀估計和判斷。倘該等事項的最終稅務結果有別於最初記錄的數額,所產生的差額將影響產生差額期間的所得稅及稅務撥備。

中國土地增值稅

目標集團須繳納中國土地增值稅(「土地增值稅」)。土地增值稅按管理層基於對相關中國稅務法律及法規所載規定的理解而作出的最佳估計作出撥備。實際土地增值稅負債須待物業開發項目竣工後由當地稅務機關釐定。目標集團尚未確定西安項目內若干物業發展項目的土地增值稅計算結果及須向當地稅務機關繳納的稅款。最終結果可能有別於最初記錄的數額,而所產生的任何差額將影響產生差額期間的土地增值稅開支和相關撥備。

分部資料

西安的房地產市場

根據西安統計局的資料,房地產投資(就所有物業類型而言)由二零一二年的人民幣1,280億元上升24.5%至二零一三年的約人民幣1,600億元。已售總建築面積(就所有物業類型而言)由二零一三年的1,532.9萬平方米上升6.5%至二零一三年的1,632.8萬平方米。已售建築面積(就所有物業類型而言)的平均價格由二零一一年的每平方米人民幣6,156元上升7.8%至二零一二年的每平方米人民幣6,634元。

下表載列於所示年度西安房地產市場與住宅及商用物業有關的選定統計數字。

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年上半年
房地產投資(人民幣十億元)	69	84	100	128	157	77
銷售總收益(人民幣十億元)	49	71	109	102	110	48
住宅物業						
已竣工建築面積(千平方米)	4,535	4,124	5,661	9,038	6,632	3,959
在建建築面積(千平方米)	48,832	57,777	70,943	82,514	83,324	81,236
已售建築面積(千平方米)	12,021	15,232	16,749	13,839	14,963	6,741
銷售收益(人民幣十億元)	45	66	97	86	96	40
平均售價(每平方米人民幣元)	3,749	4,341	5,830	6,224	6,435	不適用
商用物業						
已竣工建築面積(千平方米)	548	238	403	858	450	339
在建建築面積(千平方米)	3,639	4,272	5,481	7,427	8,546	7,168
已售建築面積(千平方米)	330	228	577	695	614	398
銷售收益(人民幣十億元)	3	2	8	9	7	5
平均售價(每平方米人民幣元)	8,200	9,416	13,571	14,086	13,570	11,679

資料來源:2013年西安統計公報;西安統計局

西安的競爭形勢

西安市的住宅及商用房地產市場十分分散,競爭激烈。目標集團的現有及潛在競爭對手包括非上市地方開發商以至已上市的全國性開發商等的大型內地發展商,其次是以亞洲作為主要市場的境外發展商,包括來自香港的領先房地產發展商。

西安的奧特萊斯市場頗為分散,發展尚未成熟,西安市內缺乏具有規模的直銷店。目標集團的現有及潛在競爭者包括房地產發展商、百貨公司及購物商場營運商,彼等可以是當地國內公司以至全國性與境外的上市公司。以物業組合的多樣性而言,鉅大目標集團的競爭優勢包括提供廣泛類型產品的實力,並且能夠吸引品牌零售商成為租戶,租用其奧特萊斯綜合物業項目。

中國法規和政策的發展

近期，中國政府放鬆了針對中國若干城市的壓抑政策。在西安，西安市住房保障和房屋管理局於二零一四年八月二十八日發佈《關於促進房地產市場持續健康發展有關問題的通知》，規定自二零一四年九月一日起，凡在西安市內購買商品住房和二手住房的，毋須申報戶籍和原有住房情況。於二零一四年九月二十四日，中國人民銀行及中國銀監會聯合發佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於進一步做好住房金融服務工作的通知》，規範金融機構對居民家庭合理住房需求及房地產開發企業合理融資需求的支持。對擁有一套住房並已結清相應購房貸款的家庭，如再次申請貸款購買普通商品住房，銀行可以執行首套房貸款政策。在西安，對擁有兩套或以上住房並已結清相應購房貸款的家庭，又申請貸款購買住房，銀行可具體確定首付款比例和貸款利率水平。該通知亦鼓勵銀行及金融機構配置信貸資源，以支持房地產開發企業的合理融資需求，包括在銀行間債券市場發行債務融資工具。

目前預期上述放寬措施可能令物業投資者對鉅大擴大集團物業的需求及銀行業金融機構為鉅大擴大集團提供的融資（包括債務融資）帶來正面影響。儘管如此，由於對壓抑調控措施的放寬剛頒佈不久，其影響尚未確定，上述放寬措施因而未必導致鉅大擴大集團往後的收益、溢利或新獲得的融資有所增加。

經營業績

下表載列目標集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月的綜合經營業績：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	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*
				（未經審計）	
收益	1,188,285	95,420	1,211,440	889,058	1,045,287
銷售成本	(877,849)	(57,588)	(844,832)	(667,824)	(760,021)
毛利	310,436	37,832	366,608	221,234	285,266
其他收入及收益	2,028	6,620	2,297	851	1,088
銷售及分銷開支	(31,972)	(24,688)	(26,460)	(14,716)	(21,883)
行政開支	(4,000)	(4,341)	(5,256)	(1,522)	(2,242)
其他開支	(1)	(312)	–	–	(670)
融資成本	–	–	–	–	–
除稅前溢利	276,491	15,111	337,189	205,847	261,559
所得稅開支	(69,123)	(3,781)	(102,711)	(51,462)	(80,544)
年度／期間溢利	207,368	11,330	234,478	154,385	181,015
已宣派股息	–	187,555	–	–	384,000

節選收益表項目的說明

收益

目標集團的經營活動源於一個可呈報經營分部，主要集中於開發西安首創國際城。於營業記錄期間，目標集團的收益主要來自銷售及交付西安首創國際城一至六期（不包括第五A期）的住宅和商用物業。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，目標集團的收益（指物業銷售所得款項總額扣除營業稅）分別為人民幣1,188,300,000元、人民幣95,400,000元、人民幣1,211,400,000元、人民幣889,100,000元及人民幣1,045,300,000元。影響目標集團某個指定期間的物業銷售收益的主要因素包括項目開發時間表和進度、已交付總可售建築面積、物業銷售進度、售價、已售物業類型及相關市況。

下表載列於所示期間西安首創國際城已售及已交付物業的若干詳情，包括收益、已交付建築面積及平均售價（「平均售價」）。

	截至十二月三十一日止年度									截至六月三十日止六個月					
	二零一一年			二零一二年			二零一三年			二零一三年			二零一四年		
	總收益	已交付建築面積	平均售價	總收益	已交付建築面積	平均售價	總收益	已交付建築面積	平均售價	總收益	已交付建築面積	平均售價	總收益	已交付建築面積	平均售價
	人民幣千元	*平方米*	*人民幣元／平方米*	*人民幣千元*	*平方米*	*人民幣元／平方米*	*人民幣千元*	*平方米*	*人民幣元／平方米*	*人民幣千元*	*平方米*（未經審計）	*人民幣元／平方米*	*人民幣千元*	*平方米*	*人民幣元／平方米*
開發期															
一期	41,568	4,715	8,816	366	93	3,935	–	–	–	–	–	–	–	–	–
二期	512,795	106,619	4,810	39,351	3,738	10,527	6,773	513	13,203	–	–	–	–	–	–
三期	633,922	114,118	5,555	55,703	9,820	5,672	135,731	22,239	6,103	125,704	20,295	6,194	5,331	1,008	5,289
四期	–	–	–	–	–	–	857,246	142,502	6,016	763,354	124,492	6,132	6,468	1,379	4,690
五期	–	–	–	–	–	–	211,690	33,060	6,403	–	–	–	28,434	4,894	5,810
六期	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1,005,054	162,471	6,186
總計	1,188,285	225,452	5,271	95,420	13,651	6,990	1,211,440	198,314	6,109	889,058	144,787	6,140	1,045,287	169,752	6,158

附註： 平均售價是將銷售物業的收益除以同期交付的建築面積而達致。

於營業記錄期間，影響目標集團經營業績變化的最主要因素為西安首創國際城的開發時間表。於二零一一年至二零一三年期間建設活動有所增加，這反映於開發中物業分別增加人民幣666,700,000元、人民幣699,600,000元及人民幣729,900,000元，而於二零一二年，已竣工物業存貨透過自開發中物業轉入而增加人民幣5,400,000元，於二零一一年及二零一三年則分別增加人民幣1,048,200,000元及人民幣1,101,300,000元。因此，於二零一二年可供交付予客戶（包括第四期預售的客戶）的物業存貨較少，於二零一二年確認的收益因而大幅減少。目標集團於二零一四年完成及開始交付第六期的物業。第六期的大部分物業已於二零一四年首六個月交付，並錄得收益人民幣1,005,100,000元，相當於目標集團截至二零一四年六月三十日止六個月總收益的96.2%。

銷售成本

目標集團的銷售成本主要包括物業開發直接產生的成本，包括建築成本、購地成本、已資本化融資成本及監督成本和駐場管理等的間接開發成本。倘目標集團已就某一既定期間的物業確認收益，則目標集團確認該等物業於同一期間的銷售成本。

建築成本包括設計及建設物業的所有成本，主要包含向第三方承建商的付款以及建材和設備成本。購地成本指與收購佔用、使用及開發土地的權利有關的成本，包括土地出讓金、相關稅項及費用。目標集團將直接用於購地及建設物業的融資成本撥充資本。

下表載列於所示期間按項目開發期劃分的目標集團銷售成本分類：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一一年		二零一二年		二零一三年		二零一三年		二零一四年	
	銷售成本 *人民幣千元*	單位銷售成本 *人民幣元／平方米*	銷售成本 *人民幣千元*	單位銷售成本 *人民幣元／平方米*	銷售成本 *人民幣千元*	單位銷售成本 *人民幣元／平方米*	銷售成本 *人民幣千元* （未經審計）	單位銷售成本 *人民幣元／平方米*	銷售成本 *人民幣千元*	單位銷售成本 *人民幣元／平方米*
開發期										
一期	14,598	3,096	348	3,742	–	–	–	–	–	–
二期	374,429	3,512	13,720	3,670	1,862	3,630	–	–	–	–
三期	488,822	4,283	43,520	4,432	70,709	3,180	79,626	3,923	3,346	3,319
四期	–	–	–	–	632,740	4,440	588,198	4,725	3,581	2,597
五期	–	–	–	–	139,521	4,220	–	–	22,614	4,621
六期	–	–	–	–	–	–	–	–	730,480	4,496
總計	877,849	3,894	57,588	4,219	844,832	4,260	667,824	4,612	760,021	4,477

附註： 單位銷售成本是將銷售成本除以同期交付的建築面積而達致。

下表載列於所示期間按性質劃分的目標集團銷售成本分類：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	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*
				(未經審計)	
建築成本	657,950	44,376	619,170	521,625	533,612
購地成本	145,396	8,638	152,370	101,450	148,907
已資本化融資成本	25,034	1,789	37,642	23,185	33,460
間接開發成本	49,469	2,785	35,650	21,564	44,042
總計	877,849	57,588	844,832	667,824	760,021

目標集團的每平方米已交付建築面積的平均建築成本受到物業組合及第三方承建商定價影響，而後者則受建材價格和勞工成本波動影響。目標集團已交付物業的平均建築成本由二零一一年的每平方米人民幣2,918元上升11.4%至二零一二年的每平方米人民幣3,251元，然後輕微下跌至二零一三年的每平方米人民幣3,122元。目標集團已交付物業的平均建築成本由截至二零一三年六月三十日止六個月的每平方米人民幣3,603元下跌12.7%至截至二零一四年六月三十日止六個月的每平方米人民幣3,143元。下表載列目標集團建築成本的敏感度分析，說明若目標集團於所示期間的建築成本上升或下降10%，對目標集團除稅前溢利的影響（假設所有其他變量保持不變）。

敏感度分析

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	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*
				(未經審計)	
倘建築成本上升10%					
除稅前溢利減少	65,795	4,438	61,917	52,163	53,361
除稅前溢利減少百分比	23.8%	29.4%	18.4%	25.3%	20.4%
倘建築成本下降10%					
除稅前溢利增加	65,795	4,438	61,917	52,163	53,361
除稅前溢利增加百分比	23.8%	29.4%	18.4%	25.3%	20.4%

毛利及毛利率

毛利指收益減銷售成本。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，目標集團的毛利分別為人民幣310,400,000元、人民幣37,800,000元、人民幣366,600,000元、人民幣221,200,000元及人民幣285,300,000元，毛利率分別為26.1%、39.6%、30.3%、24.9%及27.3%。

其他收入及收益

其他收入及收益包括銀行及其他利息收入、租金收入總額及其他。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日及二零一四年六月三十日止六個月，目標集團的其他收入及收益分別為人民幣2,000,000元、人民幣6,600,000元、人民幣2,300,000元、人民幣900,000元及人民幣1,100,000元。下表載列於所示期間目標集團其他收入及收益的分類：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審計)	*人民幣千元*
銀行利息收入	2,008	865	1,275	504	882
其他利息收入	–	5,500	–	–	–
租金收入總額	–	–	562	338	125
其他	20	255	460	9	81
總計	2,028	6,620	2,297	851	1,088

銀行利息收入指目標集團銀行存款的利息收入。二零一二年錄得的其他利息收入指於二零一二年向一名關連方作出的兩個月計息貸款的利息收入。二零一三年及二零一四年的租金總收入與目標集團出租位於西安首創國際城的一間幼兒園有關。幼兒園的總建築面積及可租賃總面積分別為4,500平方米及4,144平方米，乃出租予一名教育營運商，租期為15年，自二零一三年起支付租金。目標集團並無將幼兒園作為投資物業入賬，原因是該物業發展及作為幼兒園使用是基於相關政府當局的既定城市規劃要求，並且是取得相關政府批准整個西安首創國際城物業發展項目的先設條件。發展該項物業的主要目的並非賺取租金收入或獲取升值。該幼兒園乃建設為西安首創國際城的配套及輔助設施，並且不可獨立出售或轉讓。因此，該物業並不符合香港會計準則第40號*投資物業*所指定的定義。儘管該幼兒園以低於市值租金出租予一名教育營運商，但卻為西安首創國際城的不可或缺部分，其成本亦構成物業銷售成本的一部分。因此，目標集團將建設該幼兒園的成本分配至住宅物業的銷售成本，並且將其租金收入於綜合損益及其他全面收益表內記錄為其他收入及收益。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支包括廣告活動產生的宣傳開支、向銷售中介機構支付的銷售佣金、辦公室開支以及就目標集團所獲提供有關其銷售及推廣策略的服務而向本公司支付的顧問開支。下表載列於所示期間目標集團銷售及分銷開支的分類：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審計)	*人民幣千元*
促銷開支	15,029	16,950	13,647	5,715	11,266
銷售佣金	12,899	2,028	12,053	8,484	10,003
辦公室開支	844	1,746	760	517	614
顧問開支	3,200	3,964	–	–	–
總計	31,972	24,688	26,460	14,716	21,883

於營業記錄期間，目標集團亦產生應付本公司有關物業設計及開發活動的顧問費，並已將該等費用資本化為開發中物業。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，向本公司支付的已支銷及資本化總顧問費分別為人民幣16,000,000元、人民幣13,000,000元、人民幣22,000,000元、人民幣15,000,000元及人民幣19,000,000元。

行政開支

行政開支主要包括薪金及福利，亦包括目標集團行政部僱員的社會保險、若干稅項開支及其他項目。下表載列於所示期間目標集團行政開支的分類：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審計)	*人民幣千元*
薪金及福利	3,118	3,667	4,100	994	761
社會保險	427	519	678	294	320
其他	455	455	478	234	1,161
總計	4,000	4,341	5,256	1,522	2,242

其他開支

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，目標集團分別產生其他開支人民幣1,000元、人民幣312,000元（有關就二零一二年錄得的其他利息收入人民幣5,500,000元所徵收的營業稅）、零、零及人民幣670,000元。

融資成本

融資成本主要包括銀行貸款的利息減去開發中物業的已資本化利息金額。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，目標集團銀行貸款的利息開支分別為人民幣22,900,000元、人民幣21,300,000元、人民幣19,600,000元、人民幣5,800,000元及人民幣25,800,000元，目標集團已將相應年度或期間的利息開支悉數資本化為開發中物業。

稅項開支

目標集團的稅項開支包括中國企業所得稅及土地增值稅。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，目標集團的稅項開支分別為人民幣69,100,000元、人民幣3,800,000元、人民幣102,700,000元、人民幣51,500,000元及人民幣80,500,000元。下表載列於所示期間目標集團稅項開支的分類：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* （未經審計）	*人民幣千元*
即期稅項					
中國企業所得稅	69,123	3,781	78,159	51,462	60,368
土地增值稅	–	–	24,552	–	20,176
總計	69,123	3,781	102,711	51,462	80,544

中國企業所得稅

於營業記錄期間，目標公司及其附屬公司須按25%的標準企業所得稅稅率繳稅。

中國土地增值稅

根據中國相關法律和法規，在中國出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其所附帶設施而產生的所有收入，須按增值額以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟出售普通標準住宅時，倘其增值額不超過所有可扣稅項目總額的20%則可免繳稅。然而，商用物業的銷售額並不適用於該項豁免。

地方稅務機關要求就物業開發的預售及銷售所得款項預繳土地增值稅。根據地方稅務機關刊發的相關稅務通知，目標集團須就其物業的預售及銷售所得款項預先繳付1%至3%的土地增值稅。

目標集團已根據相關中國稅務法律和法規所載的規定，估計、作出並於稅項中計入土地增值稅撥備。實際土地增值稅負債須待物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。

香港利得稅

由於目標集團於營業記錄期間並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

實際稅率

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，目標集團的實際稅率分別為25.0%、25.0%、30.5%、25.0%及30.8%。二零一三年及截至二零一四年六月三十日止六個月的實際稅率相對較高，分別是由於土地增值稅開支人民幣24,600,000元及人民幣20,200,000元所致。目標集團的除稅前溢利按中國法定稅率計算的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支，以及適用法定稅率與實際稅率的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一一年		二零一二年		二零一三年		二零一三年		二零一四年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*（未經審計）	*%*	*人民幣千元*	*%*
除稅前溢利	276,491		15,111		337,189		205,847		261,559	
按法定稅率計算的企業所得稅	69,123	25.0	3,778	25.0	84,297	25.0	51,462	25.0	65,390	25.0
就企業所得稅而言不可扣稅開支	–	–	3	–	–	–	–	–	22	–
土地增值稅	–	–	–	–	24,552	7.3	–	–	20,176	7.7
土地增值稅對企業所得稅的影響	–	–	–	–	(6,138)	(1.8)	–	–	(5,044)	(1.9)
按目標集團實際稅率計算的稅項開支	69,123	25.0	3,781	25.0	102,711	30.5	51,462	25.0	80,544	30.8

於營業記錄期間，目標集團已支付所有相關稅項或計提有關撥備，以及與相關稅務機關並無重大爭議。

截至二零一四年六月三十日止六個月與截至二零一三年六月三十日止六個月的比較

收益

收益由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣889,100,000元增加17.6%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣1,045,300,000元，主要原因是已交付總建築面積由截至二零一三年六月三十日止六個月的144,787平方米增加17.2%至截至二零一四年六月三十日止六個月的169,752平方米，主要由於交付第六期的物業所致。已售物業的平均售價由截至二零一三年六月三十日止六個月的每平方米人民幣6,140元略增至截至二零一四年六月三十日止六個月的每平方米人民幣6,158元。截至二零一四年六月三十日止六個月的物業平均售價較高，主要因物業組合改變所致。這是由於截至二零一四年六月三十日止六個月商用物業（大部分來自第五期）及低層住宅物業（來自第六期）相對於已交付的其他住宅物業的比例，高於截至二零一三年六月三十日止六個月所致。截至二零一四年六月三十日止六個月的物業平均售價升幅，部分被第三及四期物業的較低平均售價所抵銷，當中包括較靠近地下或樓宇天台樓層的公寓，而該等單位的售價相對低於樓宇中層的單位所致。

截至二零一四年六月三十日止六個月交付的建築面積較二零一三年同期有所增加，主要由於目標集團的項目開發時間表是於二零一四年首六個月建成及交付第六期的大部分物業所致。

銷售成本

銷售成本由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣667,800,000元增加13.8%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣760,000,000元，反映截至二零一四年六月三十日止六個月的已交付總建築面積有所增加。

毛利及毛利率

毛利由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣221,200,000元增加至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣285,300,000元，主要因第六期的物業竣工及交付所致。毛利率由截至二零一三年六月三十日止六個月的24.9%上升至截至二零一四年六月三十日止六個月的27.3%，主要是上述物業組合變化所致。

其他收入及收益

其他收入及收益由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣900,000元增加22.2%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣1,100,000元，主要由於目標集團向相關銀行購買若干財富管理產品，致使銀行利息收入增加所致。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣14,700,000元增加49.0%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣21,900,000元，主要因宣傳開支增加所致，這是由於目標集團於截至二零一四年六月三十日止六個月贊助體育盛事及向客戶交付的建築面積增加導致銷售佣金上升所致。

行政開支

行政開支由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣1,500,000元增加46.7%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣2,200,000元，主要因相關銀行於完成前就將應收關連方款項重組為委託貸款而徵收若干費用所致。

融資成本

目標集團將截至二零一三年六月三十日及二零一四年六月三十日止六個月的銀行貸款利息悉數資本化為開發中物業。銀行貸款的利息由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣5,800,000元增加至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣25,800,000元，主要由於未償還銀行貸款增加所致。

稅項

目標集團的所得稅開支由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣51,500,000元增加56.3%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣80,500,000元，主要因截至二零一四年六月三十日止六個月交付的建築面積增加導致應課稅收入上升及土地增值稅上升所致。企業所得稅由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣51,500,000元增加人民幣8,900,000元至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣60,400,000元，而土地增值稅由截至二零一三年六月三十日止六個月的零增加人民幣20,200,000元至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣20,200,000元，主要因有關銷售第六期低層物業的土地增值稅所致。目標集團的實際稅率由截至二零一三年六月三十日止六個月的25.0%上升至截至二零一四年六月三十日止六個月的30.8%，主要因截至二零一四年六月三十日止六個月產生上述的土地增值稅開支所致。

期間溢利

由於上述原因，目標集團的期間溢利由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣154,400,000元增加至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣181,000,000元，反映截至二零一四年六月三十日止六個月持作出售的已竣工物業供應量增加，尤其是竣工及交付的第六期物業。

截至二零一三年十二月三十一日止年度與截至二零一二年十二月三十一日止年度的比較

收益

收益由二零一二年的人民幣95,400,000元增加11.7倍至二零一三年的人民幣1,211,400,000元，主要原因是已交付總建築面積由二零一二年的13,651平方米增加13.5倍至二零一三年的198,314平方米，主要由於二零一三年開始交付第四及五期的物業所致。收益增加由於已售物業的平均售價由二零一二年的每平方米人民幣6,990元下降12.6%至二零一三年的每平方米人民幣6,109元而被略為抵銷。

二零一三年交付的建築面積較二零一二年大幅增加，主要由於目標集團於二零一二年的項目開發時間表及持作出售的已竣工物業存貨輕微增加所致。第一、二及三期的物業已於二零一一年年底竣工，而第一期接近全部存貨及第二和三期的重大部分存貨已於該年年底交付予客戶並確認為收益。第四及五期的物業直至二零一三年方始竣工和交付。

二零一二年交付的物業的平均售價較高，主要因物業組合改變所致，原因是二零一二年交付的商用物業（大部份來自第二期）相對於住宅物業的比例高於二零一三年。

銷售成本

銷售成本由二零一二年的人民幣57,600,000元增加13.7倍至二零一三年的人民幣844,800,000元，反映二零一三年的已交付總建築面積有所增加。

毛利及毛利率

毛利由二零一二年的人民幣37,800,000元增加至二零一三年的人民幣366,600,000元，主要因第四及五期的物業於二零一三年竣工及開始交付所致。毛利率由二零一二年的39.6%下降至二零一三年的30.3%，主要原因是上述物業組合改變所致。

其他收入及收益

其他收入及收益由二零一二年的人民幣6,600,000元減少65.2%至二零一三年的人民幣2,300,000元。收入及收益減少是由於二零一二年就向一名關連方作出兩個月的計息貸款而於二零一二年錄得利息收入人民幣5,500,000元，惟部分被二零一三年的平均銀行存款數額上升導致銀行利息收入增加人民幣400,000元所抵銷。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由二零一二年的人民幣24,700,000元增加7.3%至二零一三年的人民幣26,500,000元，主要因二零一三年向客戶交付的建築面積增加令銷售佣金增加人民幣10,000,000元所致。有關開支增加部分被促銷開支減少人民幣3,300,000元，以及目標集團將二零一三年付予本公司的所有顧問費資本化導致顧問開支減少人民幣4,000,000元所抵銷。有關營業記錄期間所產生的顧問費的詳情，請參閱本節「關連方交易」。

行政開支

行政開支由二零一二年的人民幣4,300,000元增加23.3%至二零一三年的人民幣5,300,000元，主要因目標集團行政部僱員於二零一三年的平均薪酬水平上升，導致僱員薪金及福利增加人民幣700,000元所致。

融資成本

目標集團將二零一二年及二零一三年的銀行貸款利息悉數資本化為開發中物業。銀行貸款的利息由二零一二年的人民幣21,300,000元輕微減少至二零一三年的人民幣19,600,000元。

稅項

目標集團的所得稅開支由二零一二年的人民幣3,800,000元增加26倍至二零一三年的人民幣102,700,000元，主要因二零一三年交付的建築面積增加導致應課稅收入上升及土地增值稅上升所致。企業所得稅由二零一二年的人民幣3,800,000元增加人民幣74,400,000元至二零一三年的人民幣78,200,000元，而土地增值稅由二零一二年的零增加人民幣24,600,000元至二零一三年的人民幣24,600,000元。目標集團的實際稅率由二零一二年的25.0%上升至二零一三年的30.5%，主要因二零一三年產生土地增值稅開支人民幣24,600,000元所致。

年度溢利

由於上述原因，目標集團的年度溢利由二零一二年的人民幣11,300,000元增加至二零一三年的人民幣234,500,000元，主要反映於二零一三年竣工及開始向預售客戶交付第四及五期的物業。

截至二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一一年十二月三十一日止年度的比較

收益

目標集團的收益由二零一一年的人民幣1,188,300,000元減少至二零一二年的人民幣95,400,000元，原因是已交付總建築面積由二零一一年的225,452平方米減少至二零一二年的13,651平方米。收益減少被已售物業的平均售價由二零一一年的每平方米人民幣5,271元上升32.6%至二零一二年的每平方米人民幣6,990元輕微抵銷。

二零一二年交付的建築面積較二零一一年大幅減少，同樣是由於目標集團的項目開發時間表所致。二零一一年交付及銷售的物業包括第二期可售建築面積的全部存貨，以及第三期的重大部分建築面積。第一期的物業已於二零一一年年底大致完成交付。第四及五期的物業於二零一三年方始竣工和交付。因此，二零一二年可供銷售的已竣工物業存貨數量不多，故此收益有所減少。

二零一二年交付的物業的平均售價較高，主要因物業組合改變所致，原因是二零一二年交付的商用物業（主要來自第二期）相對於住宅物業的比例高於二零一一年。

銷售成本

銷售成本由二零一一年的人民幣877,800,000元減少至二零一二年的人民幣57,600,000元，反映二零一二年交付的總建築面積有所減少。

毛利及毛利率

毛利由二零一一年的人民幣310,400,000元減少至二零一二年的人民幣37,800,000元，主要因項目開發時間表及二零一二年交付的總建築面積大幅減少所致。毛利率由二零一一年的26.1%上升至二零一二年的39.6%，主要原因是上述物業組合改變所致。

其他收入及收益

其他收入及收益由二零一一年的人民幣2,000,000元增加2.3倍至二零一二年的人民幣6,600,000元，主要因目標集團於二零一二年就向一名關連方作出計息貸款而錄得其他利息收入人民幣5,500,000元。此項扣除稅項人民幣300,000元後的利息收入人民幣5,500,000元佔目標集團二零一二年年度溢利的45.8%。這項收益部分被二零一二年的平均銀行存款數額減少導致銀行利息收入減少人民幣1,100,000元所抵銷。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由二零一一年的人民幣32,000,000元減少22.8%至二零一二年的人民幣24,700,000元，主要因二零一二年交付的建築面積減少令銷售佣金減少人民幣10,900,000元所致。有關開支減少部分被二零一二年促銷開支增加人民幣2,000,000元、辦公室開支增加人民幣900,000元及就銷售和推廣策略向本公司支付的顧問費增加人民幣800,000元所抵銷。有關營業記錄期間內招致的顧問費的更多資料，請參閱本節「關連方交易」。

行政開支

行政開支由二零一一年的人民幣4,000,000元增加7.5%至二零一二年的人民幣4,300,000元，主要因行政僱員的薪金及福利增加人民幣200,000元所致。

融資成本

目標集團將二零一一年及二零一二年的銀行貸款利息悉數資本化為開發中物業。銀行貸款的利息由二零一一年的人民幣22,900,000元輕微減少至二零一二年的人民幣21,300,000元。

稅項

目標集團的稅項開支由二零一一年的人民幣69,100,000元減少94.5%至二零一二年的人民幣3,800,000元。有關開支減少主要因二零一二年交付的建築面積減少令企業所得稅減少人民幣65,300,000元所致。目標集團於二零一一年及二零一二年的實際稅率保持不變，即中國法定企業所得稅率25.0%。

年度溢利

由於上述原因，目標集團的年度溢利由二零一一年的人民幣207,400,000元減少至二零一二年的人民幣11,300,000元，反映持作出售的已竣工物業於二零一一年逐漸減少，並且受限於目標集團的項目開發時間表，於二零一二年內新增的物業數量頗為有限。

僱員

於最後可行日期，目標集團於西安約有55名全職僱員。於最後可行日期，目標集團全職僱員按職能劃分如下：

職能	僱員人數
項目開發	19
成本管理	6
財務	9
銷售及推廣	6
設計	5
綜合管理	5
客戶服務	5
總計	**55**

僱員薪酬包括基本薪金、酌情花紅、績效獎金、住房及其他津貼與退休福利計劃供款。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團支付的僱員酬金總額分別約為人民幣14,200,000元、人民幣17,000,000元、人民幣22,500,000元及人民幣6,400,000元。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團支付給目標集團五名最高薪僱員（包括目標集團的董事）的薪酬（包括薪金、花紅、津貼及實物利益以及退休金計劃供款）總額分別約為人民幣2,500,000元、人民幣2,400,000元、人民幣2,200,000元及人民幣900,000元。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團並無已支付或應支付其他款項或薪酬給五名最高薪僱員，作為吸引加入目標集團或加入目標集團時的誘因或作為離職補償，亦無授出任何實物利益。

目標集團為僱員提供內部培訓，包括新僱員入職培訓，以及針對處於不同職業發展階段的不同資歷僱員的其他培訓項目。該等培訓計劃旨在提升僱員對物業開發行業的了解與認識，尤其是如何開發、營運、銷售、租賃及管理奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目，確保目標集團在競爭環境中維持領先地位。

目標集團主要根據相關職位的要求、僱員的經驗與資質以及相關時期的當時市況招募僱員。目標集團通常與提供招募服務的僱傭中介公司訂立一年服務協議。僱傭中介公司通常於相關僱員獲聘起計一至三個月後獲分期支付佣金。獲招募僱員的社保及住房公積金費用由目標集團承擔。

流動資金及資本資源

概覽

目標集團以往主要透過內部現金資源、經營活動（主要為預售及銷售物業）所得現金、股東出資及商業銀行貸款撥支營運資金及資本開支。於完成後，鉅大擴大集團將繼續依賴內部現金資源、經營所得現金及商業銀行貸款撥支其未來資金需求，並且可能會考慮股本或債務融資。於二零一四年九月三十日（就釐定債項而言的最後實際可行日期），目標集團的未提取及無限制銀行融資總額為人民幣100,000,000元。於最後可行日期，目標集團並無任何其他於可見未來籌措重大外部債項的計劃。

於二零一四年下半年，目標集團將由於在完成時或之前收回關連方借貸而獲得現金流入人民幣1,620,000,000元。該款項連同二零一四年下半年從營運產生的現金（主要來自預售及銷售第五、六及七期的物業）將主要用作下列各項的資金：(i)於完成時或之前分派應付股息人民幣590,200,000元，(ii)於二零一四年下半年償還若干銀行借貸預計約人民幣322,000,000元及(iii)於二零一四年下半年支付估計約為人民幣491,600,000元的開發成本。

於二零一五年，將使用從該年度內營運產生的現金（主要來自預售及銷售第五、六及七期的物業）及內部現金資源以主要用作下列各項的資金：(i)於二零一五年償還若干銀行借貸預計約人民幣288,000,000元及(ii)於二零一五年支付估計為人民幣1,229,500,000元的開發成本。

於二零一六年及往後，將使用從營運產生的現金（主要來自預售及銷售第5A期的物業）及內部現金資源以主要用作撥支估計為人民幣1,844,700,000元的西安首創國際城剩餘開發成本。

現金流量

下表列示於所示期間目標集團綜合現金流量表的節選現金流量數據：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	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*
				（未經審計）	
經營活動所得／（所用）現金淨額	231,548	54,010	452,921	43,052	(87,269)
投資活動（所用）／所得現金淨額	(318,583)	117,566	(639,444)	(130,214)	67,173
融資活動所得／（所用）現金淨額	117,312	(231,446)	280,421	114,159	91,752
現金及現金等價物增加／（減少）淨額	30,277	(59,870)	93,898	26,997	71,656
年／期初現金及現金等價物	70,407	100,684	40,814	40,814	134,712
年／期末現金及現金等價物	100,684	40,814	134,712	67,811	206,368

經營活動所得或所用現金淨額

於營業記錄期間，目標集團的經營活動所得現金主要來自預售及銷售其已開發物業，而經營活動所用現金源自其物業開發活動及已付稅項。

截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團的經營活動所用現金流入淨額為人民幣87,300,000元，反映經營所用現金人民幣24,300,000元及已付稅項人民幣63,000,000元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣260,700,000元。營運資金變動人民幣285,000,000元貢獻現金流出淨額，主要歸因於(i)客戶預付款項減少淨額人民幣829,200,000元，主要源於截至二零一四年六月三十日止六個月交付第六期的已預售物業，(ii)其他應付款項及應計費用減少淨額人民幣109,600,000元，主要來自兩名無關連第三方償還現金墊付人民幣78,000,000元。抵銷該等營運資金減少的因素包括(i)存貨減少淨額人民幣449,600,000元，反映交付物業（主要為第六期）；(ii)預付款項、按金及其他應收款項減少淨額人民幣72,500,000元，原因是收回應收第三方的款項及預繳稅項增加所致；及(iii)受限制現金減少淨額人民幣72,200,000元，主要由於受限制現金因交付物業（主要為第六期）而被解除所致。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團的經營活動所得現金流入淨額為人民幣452,900,000元，反映經營所得現金人民幣502,500,000元以及已付稅項人民幣49,600,000元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣336,200,000元。營運資金變動人民幣166,300,000元貢獻現金流入淨額，主要歸因於(i)貿易應付款項增加淨額人民幣133,900,000元，反映五至七期（不包括第五A期）的建設活動增加及應付承建商有關一至四期建築費用的會計核算；(ii)其他應付款項及應計費用增加淨額人民幣96,300,000元，主要來自兩名無關連第三方墊付的現金人民幣83,000,000元；及(iii)反映第四及五期物業銷售的存貨減少淨額人民幣134,600,000元。抵銷該等營運資金減少的因素包括(i)有關根據中國法律將預售所得款項存入項目開發指定賬戶的受限制現金增加淨額人民幣116,700,000元；及(ii)客戶預付款項減少淨額人民幣75,100,000元，主要源於二零一三年交付第四及五期的預售物業，惟部分因已於二零一三年收取預售所得款項而被抵銷。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團的經營活動所得現金流入淨額為人民幣54,000,000元，反映經營所得現金人民幣122,000,000元及已付稅項人民幣68,000,000元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣9,100,000元。人民幣112,900,000元的營運資金變動導致出現現金流入淨額，主要歸因於(i)客戶預付款項增加淨額人民幣698,600,000元，主要源自預售及銷售三至六期（不包括第五A期）的物業；及(ii)貿易應付款項增加淨額人民幣82,200,000元，原因是第四及五期的建設活動增加導致應付建築成本增加所致。抵銷該等營運資金減少的因素包括(i)存貨增加淨額人民幣620,800,000元，反映四至六期（不包括第五A期）的建築成本；及(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加淨額人民幣43,200,000元，主要由於若干預繳稅項增加所致。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，目標集團的經營活動所得現金流入淨額為人民幣231,500,000元，反映經營所得現金人民幣261,100,000元及已付稅項人民幣29,500,000元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣274,800,000元。人民幣13,700,000元的營運資金變動導致出現現金流出淨額，主要歸因於(i)客戶預付款項減少淨額人民幣235,100,000元，主要源自交付第二及三期的已預售物業；及(ii)貿易應付款項減少淨額人民幣20,500,000元，理由是清償主要與第三期建設有關的應付建築費用，惟部分被存貨減少淨額人民幣234,100,000元所抵銷，同樣反映交付第二及三期的物業。

投資活動所用或所得現金淨額

目標集團於營業記錄期間的投資活動所用或所得現金淨額主要源自向關連方提供墊款及獲關連方償還款項。目標集團根據本公司的集中現金管理政策向關連方提供墊款，據此，目標集團向其關連方提供短暫性免息墊款以支持彼等的營運資金。

截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團的投資活動所得現金淨額為人民幣67,200,000元，主要由於獲解除已抵押存款人民幣200,000,000元，部分被向關連方提供墊款淨額人民幣133,700,000元所抵銷。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團的投資活動所用現金淨額為人民幣639,400,000元，主要由於向關連方提供墊款淨額人民幣430,700,000元及暫時用作抵押目標集團若干銀行貸款的已抵押存款增加人民幣210,000,000元所致。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團的投資活動所得現金淨額為人民幣117,600,000元，主要由於關連方償還款項淨額人民幣116,700,000元所致。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，目標集團的投資活動所用現金淨額為人民幣318,600,000元，主要由於向關連方提供墊款淨額人民幣320,200,000元所致。

融資活動所得或所用現金淨額

目標集團於營業記錄期間的融資活動所得或所用現金淨額主要源自銀行借貸及有關利息款項。

截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團來自融資活動的現金流入淨額為人民幣91,800,000元，主要源自就建設第七期的物業而新籌措的銀行借貸淨額人民幣130,000,000元，部分被銀行貸款利息付款人民幣25,800,000元及股息付款人民幣12,400,000元所抵銷。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團來自融資活動的現金流入淨額為人民幣280,400,000元，主要源自就建設第五及六期的物業而新籌措的銀行借貸淨額人民幣300,000,000元，部分被銀行貸款利息付款人民幣19,600,000元所抵銷。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團的融資活動所用現金淨額為人民幣231,400,000元，主要源自償還銀行借貸人民幣200,000,000元、支付銀行貸款利息人民幣21,300,000元及償還於二零一一年自關連方取得的現金墊款人民幣10,200,000元。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，目標集團的融資活動所得現金流入淨額為人民幣117,300,000元，主要源自就建設第四期的物業而新籌措的銀行借貸淨額人民幣130,000,000元及應收關連方的現金墊款人民幣10,200,000元，部分被銀行貸款利息付款人民幣22,900,000元所抵銷。

流動資產淨值

下表載列於所示日期目標集團的流動資產及流動負債：

	於十二月三十一日			於六月三十日	於九月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年
	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* (未經審計)
流動資產					
存貨	1,204,477	1,846,547	1,731,576	1,307,869	1,253,262
貿易應收款項	–	–	19,990	16,585	10,698
預付款項、按金及其他應收款項	1,256,309	1,188,309	1,605,723	1,666,919	1,786,247
預繳稅項	19,528	73,001	41,995	19,570	20,493
受限制現金	–	9,753	126,407	54,186	93,124
已抵押存款	–	–	210,000	10,000	10,000
現金及現金等價物	100,684	40,814	134,712	206,368	116,861
流動資產總值	2,580,998	3,158,424	3,870,403	3,281,497	3,290,685
流動負債					
貿易應付款項	19,090	101,247	235,176	291,256	169,393
客戶預付款項	693,021	1,391,609	1,316,559	487,390	650,677
其他應付款項及應計費用	53,024	48,832	145,156	35,517	37,359
應派股息	31,000	218,555	218,555	590,155	590,155
計息銀行借貸	200,000	160,000	24,000	547,500	568,000
應繳稅項	24,645	13,903	36,021	31,158	31,006
流動負債總額	1,020,780	1,934,146	1,975,467	1,982,976	2,046,590
流動資產淨值	1,560,218	1,224,278	1,894,936	1,298,521	1,244,095

目標集團的流動資產淨值一直受到其物業開發時間表和進度、其融資活動及若干應收款項的變動影響。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日、二零一四年六月三十日及二零一四年九月三十日，目標集團的流動資產淨值分別為人民幣1,560,200,000元、人民幣1,224,300,000元、人民幣1,894,900,000元、人民幣1,298,500,000元及人民幣1,244,100,000元。

目標集團的淨流動資產由二零一四年六月三十日的人民幣1,298,500,000元輕微減少至二零一四年九月三十日的人民幣1,244,100,000元，主要因(i)客戶預付款項主要因預售第七期的物業而增加人民幣163,300,000元；(ii)現金及現金等價物減少人民幣

89,500,000元；及(iii)存貨主要因交付第五期的物業而減少人民幣54,600,000元，部分被下列各項所抵銷：(i)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣119,300,000元，主要因預繳税項及向關連方提供的現金墊款增加；及(ii)貿易應付款項減少人民幣121,900,000元，主要因支付建築成本所致。

目標集團的淨流動資產由二零一三年十二月三十一日的人民幣1,894,900,000元減少至二零一四年六月三十日的人民幣1,298,500,000元，主要因(i)存貨主要因交付第六期的物業而減少人民幣423,700,000元；(ii)受限制現金減少人民幣72,200,000元，乃由於交付相關物業而獲得解除；(iii)已抵押存款減少人民幣200,000,000元，乃由於設立相關物業的抵押而獲得解除；(iv)應付股息因宣派股息人民幣384,000,000元及派付股息人民幣12,400,000元而增加人民幣371,600,000元；及(v)銀行借貸增加人民幣523,500,000元，乃由於新增銀行借貸以撥支興建第七期的物業及長期銀行借貸轉撥至短期銀行借貸，部分被下列各項所抵銷：(i)可供預售物業數量減少，令客戶預付款項減少人民幣829,200,000元；及(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣61,200,000元，主要因向關連方提供的現金墊款金額增加所致。

目標集團的淨流動資產由二零一二年十二月三十一日的人民幣1,224,300,000元增加至二零一三年十二月三十一日的人民幣1,894,900,000元，原因為流動資產增加所致，部分被流動負債輕微增加所抵銷。流動資產增加主要因(i)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣417,400,000元，主要由於應收關連方款項增加；(ii)用作抵押目標集團若干銀行貸款的已抵押存款增加人民幣210,000,000元；(iii)於二零一三年有關根據中國法律將預售所得款項存入項目開發指定賬戶的受限制現金增加人民幣116,700,000元；及(iv)現金及現金等價物增加人民幣93,900,000元。流動負債增加主要因(i)貿易應付款項增加人民幣133,900,000元，主要是關於五至七期（不包括第五A期）建設活動增加的應付建築成本及就一至四期應向承建商支付的決算建築費用；及(ii)其他應付款項及應計費用增加人民幣96,300,000元，主要源自兩名無關連第三方為增強目標集團的財務資源而墊付現金人民幣83,000,000元，部分被銀行借貸減少人民幣136,000,000元所抵銷。

目標集團的淨流動資產由二零一一年十二月三十一日的人民幣1,560,200,000元減少至二零一二年十二月三十一日的人民幣1,224,300,000元，主要因(i)有關預售四至六期（不包括第五A期）物業的客戶預付款項增加人民幣698,600,000元；(ii)二零一二年宣派股息人民幣187,600,000元導致應派股息增加；及(iii)預付款項、按金及其他應收款項減少人民幣68,000,000元，主要由於收回應收關連方款項所致，部分被主要與建設四至六期（不包括第五A期）有關的存貨增加人民幣642,100,000元所抵銷。

債項及或然負債

銀行貸款

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日、二零一四年六月三十日及二零一四年九月三十日，目標集團的銀行貸款分別為人民幣380,000,000元、人民幣180,000,000元、人民幣480,000,000元、人民幣610,000,000元及人民幣568,000,000元。下表載列於所示日期目標集團未償還銀行貸款的若干詳情：

	於十二月三十一日						於六月三十日		於九月三十日	
	二零一一年		二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一四年	
	人民幣千元	*實際利率*	*人民幣千元*	*實際利率*	*人民幣千元*	*實際利率*	*人民幣千元*	*實際利率*	*人民幣千元* (未經審計)	*實際利率*
即期										
長期銀行貸款的即期部分，有抵押	200,000	6.65-6.72	160,000	6.72	24,000	7.07	547,500	7.07-8.00	568,000	7.07-8.00
非即期										
銀行貸款，有抵押	180,000	6.46	20,000	6.72	456,000	7.07-7.38	62,500	8.00	–	不適用
總計	380,000		180,000		480,000		610,000		568,000	

下表列示於所示日期目標集團銀行貸款的到期情況：

	於十二月三十一日			於六月三十日	於九月三十日
	二零一一年	**二零一二年**	**二零一三年**	**二零一四年**	**二零一四年**
	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* (未經審計)
一年內或按要求	200,000	160,000	24,000	547,500	568,000
於第二年	160,000	20,000	456,000	62,500	–
於第三至五年，包括首尾兩年	20,000	–	–	–	–
總計	380,000	180,000	480,000	610,000	568,000

目標集團於二零一二年償還銀行借貸人民幣200,000,000元。目標集團於二零一三年籌措新銀行借貸淨額人民幣300,000,000元，以撥支五期及六期物業的建設。截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團已籌措新銀行借貸人民幣130,000,000元，以撥支興建第七期的物業。於二零一四年九月三十日（就釐定債項而言的最後實際可行日期），目標集團的銀行借貸總額為人民幣568,000,000元。

目標集團的銀行貸款以人民幣計值。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日、二零一四年六月三十日及二零一四年九月三十日，未償還金額由目標集團的開發中物業及持作出售的已竣工物業作抵押。目標集團於二零一三年十二月三十一日的銀行貸款其中人民幣200,000,000元由定期存款人民幣200,000,000元作臨時抵押，以待設立其他開發中物業及持作出售的已竣工物業的抵押。此外，於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日其中分別人民幣280,000,000元及人民幣260,000,000元由另一項定期存款人民幣10,000,000元作抵押及由一名關連方擔保。目標集團將透過於完成時或之前悉數償還該等未償還銀行借貸而解除該項擔保。下表載列用作抵押目標集團銀行貸款的資產：

	於十二月三十一日			於六月三十日	於九月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年
	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* （未經審計）
已抵押存款	–	–	210,000	10,000	10,000
開發中物業	324,086	584,679	787,389	499,942	226,575
持作銷售的已竣工物業	170,847	–	269,811	440,051	659,382
總計	494,933	584,679	1,267,210	949,993	859,957

於二零一四年九月三十日（就釐定債項而言的最後實際可行日期），目標集團的未提取及無限制銀行融資總額為人民幣100,000,000元。

除「債項及或然負債」一段所披露者外，目標公司並無任何其他未解除的按揭及抵揭或其他重大或然負債。

重大契諾

目標集團與中國若干商業銀行訂立貸款協議。目標公司須遵守多項契諾，並須（其中包括）於有意作出下列事項時尋求貸款銀行批准：(i)對其企業架構作出重大變動；(ii)轉讓重大數量的資產；(iii)分派超過若干金額的股息；(iv)作出重大投資；(v)提前償還其他長期債項，(vi)償還股東貸款；或(vii)產生債項、提供貸款、擔保或質押或豁免第三方責任而其總金額自貸款協議日期起計超過其若干資產比率。

除本通函所披露者外，概無其他有關目標集團未償還債項的重大契諾。目標集團已取得相關貸款銀行同意就出售事項進行企業和股權架構變動。

第三方及關連方的墊款

於營業記錄期間，兩名無關連方向目標集團提供現金墊款人民幣83,000,000元。目標集團已於二零一四年六月三十日前償還人民幣78,000,000元，目前預期將於完成時或之前償還剩餘金額。

此外，本公司通常於營業記錄期間內墊付獲調派至目標集團的若干僱員的薪酬。目標集團於年內不時向本公司償付該等金額。於二零一四年六月三十日，尚有待償付結欠款項人民幣400,000元。目標集團已於二零一四年八月償還所有該項未償還金額，並且已不再慣常地使用來自本公司的墊款。

於二零一一年，目標集團的若干關連方向其提供免息短暫現金墊款人民幣10,200,000元。目標集團已於二零一二年償還該等墊款。

向關連方提供墊款及關連方償還款項

由於本公司的集中現金管理政策，截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團向關連方提供墊款及獲關連方償還款項總額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
年／期內總額				
向關連方提供墊款	1,927,000	2,298,500	1,476,000	3,856,500
關連方償還款項	1,606,832	2,415,242	1,045,350	3,722,791

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，目標集團未獲償還的應收關連方款項分別為人民幣1,166,900,000元、人民幣1,055,600,000元、人民幣1,486,300,000元及人民幣1,620,000,000元。於二零一四年六月三十日，應收關連方款項已重組為一項委託貸款安排。委託貸款將於完成時或之前獲償還。於完成後，鉅大擴大集團將毋須接受本公司的集中現金管理政策。其他資料請參閱本節「關連方交易」。

債項聲明

於二零一四年九月三十日（就釐定債項而言的最後實際可行日期），目標集團有未償還銀行借貸人民幣568,000,000元、應付無關連第三方款項人民幣5,000,000元（目前預期將於完成時或之前償還）、應付關連方款項人民幣200,000元、就銀行向購買目標集團物業的客戶提供的按揭貸款而為該等客戶向銀行作出的未解除擔保人民幣1,426,000,000元及就授予一名關連方的貸款而向銀行提供的未解除擔保人民幣279,000,000元。

截至二零一四年九月三十日（就本債項聲明而言的最後實際可行日期），除本節「債項及或然負債」一節所披露者外，目標集團並無任何銀行透支或其他類似債項、租購承擔、擔保或其他重大或然負債或法定債權證。此外，自二零一四年九月三十日以來，目標集團的債項並無任何重大變動。

於營業記錄期間及截至最後可行日期，目標集團並無嚴重拖欠銀行貸款及關連方借貸，亦無嚴重違反有關其借貸及其他財務融資的財務契諾。

或然負債

目標集團已就銀行向購買目標集團物業的客戶提供的按揭貸款而為該等客戶向銀行提供擔保。擔保期自授出按揭貸款當日開始，至物業買家獲發出房屋所有權證後結束。物業買家通常於取得相關物業後一到兩年內獲得房屋所有權證。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日、二零一四年六月三十日及二零一四年九月三十日，有關擔保的賬面值分別為人民幣737,900,000元、人民幣698,800,000元、人民幣1,080,300,000元、人民幣1,243,200,000元及人民幣1,426,000,000元。

根據擔保條款，倘若該等客戶於擔保屆滿之前拖欠按揭還款，目標集團須負責償還違約買家結欠銀行的未償還按揭本金連同應計利息和罰款。根據上述安排，相關物業已抵押予銀行作為按揭貸款的抵押品，倘若該等買家拖欠按揭還款，銀行有權接管已抵押物業的法定所有權及透過公開拍賣變賣有關抵押品。倘物業拍賣所得款項未能抵償未償還的按揭本金、應計利息及罰款，目標集團須負責向銀行償還有關差額。於營業記錄期間及截至最後可行日期，目標集團遭遇客戶拖欠按揭付款事件。在該等事件中，目標集團已向相關銀行清償未償還按揭和罰款，其後並接管相關物業及於抵銷款項後向客戶退還首期款項。該等事件涉及的金額對目標集團並不重大。

該等按揭擔保的公允價值並不重大，倘出現拖欠付款情況，相關物業的可變現淨值可抵償未償還的按揭本金及應計利息和罰款，故此並無就有關擔保於綜合財務報表內作出撥備。

於二零一三年八月，目標集團為總金額人民幣279,000,000元提供三年擔保，以擔保一名關連方的若干銀行借貸。該項擔保於二零一四年九月三十日尚未解除，並且將於完成時或之前獲解除或免除。該項擔保的公允價值並不重大，且拖欠付款的風險並不重大，故此並無就該項擔保於綜合財務報表內作出撥備。

自二零一四年九月三十日以來，目標集團的或然負債並無重大變動。

若干資產負債表項目

存貨

存貨主要包括目標集團的開發中物業及持作銷售的已竣工物業，它們於營業記錄期間內均被列為流動資產。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，目標集團分別有存貨人民幣1,204,500,000元、人民幣1,846,500,000元、人民幣1,731,600,000元及人民幣1,307,900,000元。各個期間的存貨變動一般受開發中物業隨著西安首創國際城各個開發期的建設進度而增加及期間交付的已竣工物業數量所影響。

下表載列於所示日期目標集團的存貨分類：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
開發中物業				
四期	324,086	584,679	–	–
五期	117,538	275,907	51,450	167,232
六期	192,178	464,139	765,949	27,850
七期	176,530	177,803	306,702	334,859
五A期	206,703	208,710	215,731	228,369
小計	1,017,035	1,711,238	1,339,832	758,310
持作銷售的已竣工物業				
一期	348	–	–	–
二期	16,223	2,503	641	641
三期[(1)]	170,871	132,716	54,307	44,192
四期	–	–	66,894	62,813
五期	–	–	269,812	247,533
六期	–	–	–	194,380
小計	187,442	135,219	391,654	549,559
其他	–	90	90	–
總計	1,204,477	1,846,547	1,731,576	1,307,869

附註(1)： 於二零一三年，第三期持作銷售的已竣工物業包括建築面積為4,500平方米的幼兒園，於二零一四年六月三十日其賬面值為人民幣35,100,000元。幼兒園已予出租，為期15年，租賃於二零二七年屆滿。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，賬面總值分別為人民幣324,100,000元、人民幣584,700,000元、人民幣787,400,000元及人民幣499,900,000元的開發中物業已予抵押，以為目標集團的若干銀行貸款作擔保。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，賬面總值分別為人民幣170,800,000元、零、人民幣269,800,000元及人民幣440,100,000元的持作出售已竣工物業已予抵押，以為目標集團的若干銀行貸款作擔保。

其他資料請參閱本附錄A部分所載目標集團的會計師報告附註16，及本節「主要會計政策、會計判斷及估計」一節項下「存貨」、「開發中物業」及「持作銷售的已竣工物業」各段落。

貿易應收款項

目標集團的貿易應收款項包括於交付已購置物業時尚未獲付款的物業的購買代價。根據目標集團與其客戶訂立的物業買賣協議的條款，於大多數情況下，購買代價須於簽訂銷售合同後60至90日內及無論如何須於交付已購置物業之前支付。於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，目標集團分別錄得貿易應收款項人民幣20,000,000元及人民幣16,600,000元。

目標集團力求對未償還應收款項維持嚴格控制，並由高級管理層定期審計逾期結餘，故並不存在重大信貸集中風險。目標集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信用增級。貿易應收款項乃不計息。

貿易應收款項於各報告期末的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一個月內	–	–	19,990	–
一至六個月	–	–	–	16,585
總計	–	–	19,990	16,585

該等貿易應收款項被視為並未減值。截至二零一四年九月三十日，目標集團收回於二零一四年六月三十日未獲償還貿易應收款項的約14.6%。

預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項包括應收關連方款項、若干預繳稅項、有關銷售佣金的預付款項及按金、物業維修基金及其他，以及其他應收款項。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，目標集團的預付款項、按金及其他應收款項分別為人民幣1,256,300,000元、人民幣1,188,300,000元、人民幣1,605,700,000元及人民幣1,666,900,000元。

下表載列於所示日期目標集團預付款項、按金及其他應收款項的分類：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
預付款項	1,843	5,270	23	–
按金	7,464	7,267	11,757	11,757
其他預繳稅項	39,175	79,297	74,632	26,665
應收關連方款項	1,166,883	1,055,641	1,486,291	1,620,000
其他應收款項	40,944	40,834	33,020	8,497
總計	1,256,309	1,188,309	1,605,723	1,666,919

上述預付款項、按金及其他應收款項概無逾期或減值。應收關連方款項結餘為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。於二零一四年六月三十日，應收關連方款項已重組為一項委託貸款安排。委託貸款將於完成時或之前獲償還。

貿易應付款項

目標集團的貿易應付款項主要包括應付第三方承建商的建築費用。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，貿易應付款項分別為人民幣19,100,000元、人民幣101,200,000元、人民幣235,200,000元及人民幣291,300,000元。

目標集團的貿易應付款項為免息及須於介乎七個月至十二個月的正常營運週期內償還。貿易應付款項於所示日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年內	18,942	101,247	235,176	291,256
一年後	148	–	–	–
總計	19,090	101,247	235,176	291,256

貿易應付款項由二零一一年十二月三十一日的人民幣19,100,000元增加至二零一二年十二月三十一日的人民幣101,200,000元及二零一三年十二月三十一日的人民幣235,200,000元，主要由於四期及五期的建設活動於二零一二年有所增加、五至七期（不包括第五A期）的建設活動於二零一三年有所增加及一至四期應付建築費用的會計核算，導致於二零一三年應向第三方承建商支付額外金額所致。貿易應付款項就興建第七期的人防物業而增加至二零一四年六月三十日的人民幣291,300,000元。

貿易應付款項的平均周轉天數由二零一一年的18日增加至二零一二年的34日，再增加至二零一三年的94日，並進一步增加至截至二零一四年六月三十日止六個月的187日，主要原因是營業記錄期間內上述建設活動有所增加所致。貿易應付款項的平均周轉天數乃按年內貿易應付款項的年初及年末結餘的均值除以年內相關採購總額，再乘以該年度的天數計算。

截至二零一四年九月三十日，目標集團已結清於二零一四年六月三十日未償還貿易應付款項的約32.6%。

客戶預付款項

客戶預付款項指因預售物業收取且並未根據目標集團的收益確認政策確認為收益的所得款項。有關款項預期將於物業竣工及交付予買家後確認為收益。

根據相關中國法律和法規，目標集團將若干預售所得款項存入指定銀行賬戶作為相關物業建設的擔保按金。有關按金僅可用作為相關項目開發購買建材及支付建築費用。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，目標集團的客戶預付款項分別為人民幣693,000,000元、人民幣1,391,600,000元、人民幣1,316,600,000元及人民幣487,400,000元。下表載列於所示日期按項目開發期劃分的客戶預付款項分類：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
二期	32,793	4,195	203	203
三期	96,766	110,393	5,447	3,865
四期	563,462	827,794	17,115	13,899
五期	–	324,158	308,367	282,519
六期	–	125,069	958,051	98,804
七期	–	–	27,376	88,100
總計	693,021	1,391,609	1,316,559	487,390

應派股息

目標集團的應派股息指已宣派但尚未派付的股息結餘。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，應派股息分別約為人民幣31,000,000元、人民幣218,600,000元、人民幣218,600,000元及人民幣590,200,000元。目標集團目前預計將於完成時或之前分派全部應派股息金額。

關連方交易

於營業記錄期間，目標集團已與關連方訂立下列重大交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審計)	*人民幣千元*
向關連方提供墊款	1,927,000	2,298,500	1,476,000	577,000	3,856,500
關連方償還款項	1,606,832	2,415,242	1,045,350	456,350	3,722,791
關連方墊款	10,168	–	–	–	–
向關連方償還款項	–	10,168	–	–	–
來自一名關連方的利息收入	–	5,500	–	–	–
向一名關連方支付的顧問費	16,008	13,006	22,200	15,000	19,000

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日及二零一四年六月三十日止六個月，目標集團就本公司向其提供的服務向本公司支付顧問費人民幣16,000,000元、人民幣13,000,000元、人民幣22,000,000元、人民幣15,000,000元及人民幣19,000,000元。在已付顧問費總額中，二零一一年的人民幣3,200,000元及二零一二年的人民幣4,000,000元已於損益扣除，原因是相關服務與目標集團的銷售及推廣策略有關，而二零一一年的人民幣12,800,000元、二零一二年的人民幣9,000,000元、二零一三年的人民幣22,000,000元以及截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣19,000,000元已資本化，原因是相關服務與目標集團的物業開發活動有關。

下表載列於所示各報告期末來自關連方交易的未償還款項：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應付關連方款項	10,529	–	–	425
應收關連方款項	1,166,883	1,055,641	1,486,291	1,620,000

目標集團根據本公司的集中現金管理政策，於營業記錄期間內向其關連方提供臨時墊款。該等墊款為非貿易性質及免息，惟於二零一二年向本公司一間附屬公司作出的一筆兩個月貸款人民幣200,000,000元除外，該筆貸款按15%利率計息並於二零一二年產生利息收入人民幣5,500,000元。於二零一四年六月三十日，應收關連方款項已重組為一項委託貸款，為期直至二零一四年十二月為止。根據委託貸款協議，目標公司向相關商業銀行的一個受限制銀行賬戶存入款項，而該商業銀行將於符合協議條件的情況下向關連方借款人發放相關款項。該商業銀行就根據協議提供的委託服務，向關連方借款人徵收按委託貸款的未償還金額某個固定百分比計算的月費。在目標集團同意的情況下，關連方借款人可於每項貸款到期之前償還全部或部分本金額。委託貸款將於完成時或之前獲償還，而上述委託安排將於該時候終止。於完成後，鉅大擴大集團將毋須接受本公司的集中現金管理政策。

於二零一三年八月，目標公司為總金額人民幣279,000,000元提供三年擔保，以擔保一名關連方的若干銀行借貸。該項擔保於二零一四年九月三十日尚未解除，並且將於完成時或之前獲解除或免除。

此外，本公司通常於營業記錄期間內墊付獲調派至目標集團的若干僱員的薪酬。目標集團於年內不時向本公司償付該等金額。於二零一四年六月三十日，尚有待償付結欠款項人民幣400,000元。目標集團已於二零一四年八月償還所有該項未償還金額，並且已不再慣常地使用來自本公司的墊款。

上述所有關連方交易乃根據有關各方互相協定的條款和條件進行。目標集團與本公司的顧問服務交易乃按照正常商務條款及於目標集團的一般業務過程中進行。於營業記錄期間，目標集團向其關連方提供的現金墊款對其資產負債表項目「預付款項、按金及其他應收款項」具有重大影響。目標集團由於財務狀況穩健而能夠於營業記錄期間內作出該等現金墊款。營業記錄期間內的關連方交易並無扭曲目標集團的財務業績或令致過往財務業績並不反映其過去表現。

有關目標集團與關連方的交易的其他詳情，請參閱本通函A部分所載目標集團的會計師報告附註29。

主要財務比率

下表載列於所示期間目標集團的若干主要財務比率：

	於十二月三十一日及截至該日止年度			於六月三十日及截至該日止六個月
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
流動比率[1]	2.5	1.6	2.0	1.7
負債比率[2]	27.5%	14.9%	33.4%	49.3%
權益回報率[3]	15.0%	0.9%	16.3%	14.6%
淨債務權益比率[4]	20.2%	10.7%	0.6%	27.5%

附註：

(1) 流動資產除以流動負債。

(2) 總債務除以總權益 x 100%；總債務包括短期借貸及長期借貸。

(3) 純利除以總權益 x 100%。

(4) 淨債務除以總權益 x 100%；淨債務包括短期借貸及長期借貸減去受限制現金、已抵押存款以及現金及現金等價物。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，流動比率分別為2.5、1.6、2.0及1.7。二零一二年的流動比率較二零一一年下降，主要由於二零一二年預售增加，惟開發中物業增加對其有所抵銷。二零一三年的流動比率較二零一二年上升，主要由於應收關連方款項淨額增加所致。截至二零一四年六月三十日止六個月的流動比率較二零一三年十二月三十一日下降，主要由於存貨以及現金及銀行結餘減少所致。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，負債比率分別為27.5%、14.9%、33.4%及49.3%。二零一二年的負債比率較二零一一年下降，主要由於二零一二年年底的銀行借貸減少，部分被二零一二年宣派的股息所抵銷。二零一三年的負債比率較二零一二年上升，主要由於二零一三年年底的銀行借貸增加，部分被二零一三年的保留盈利所抵銷。截至二零一四年六月三十日止六個月的負債比率較二零一三年上升，主要由於二零一四年首六個月底的銀行借貸增加及二零一四年宣派股息所致。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，權益回報率分別為15.0%、0.9%、16.3%及14.6%。權益回報率有所波動，主要由於項目開發時間表導致所交付的建築面積變動所致。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，淨債務權益比率分別為20.2%、10.7%、0.6%及27.5%。二零一二年的淨債務權益比率較二零一一年下降，主要由於二零一二年年底的銀行借貸減少，部分被二零一二年宣派的股息及手頭現金減少所抵銷。二零一三年的淨債務權益比率較二零一二年下降，主要由於二零一三年的保留盈利令總權益有所增加及現金增加，部分被二零一三年的銀行借貸增加所抵銷。截至二零一四年六月三十日止六個月的淨債務權益比率較二零一三年上升，主要由於二零一四年首六個月底的銀行借貸增加及現金資產減少，以及總權益因二零一四年宣派股息而減少所致。

承擔及資本開支

經營租賃承擔

目標集團於二零一二年根據經營租賃安排租賃若干辦公室範圍。物業租賃的租期議定為三年。於各報告期末，目標集團根據於以下期間到期的不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款總額如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年內	–	168	168	112
於第二至五年，包括首尾兩年	–	196	28	–
總計	–	364	196	112

物業開發的資本承擔

於下文所示日期，目標集團已訂約但未撥備的資本承擔如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
已訂約但未撥備：				
開發中物業	181,635	295,807	791,021	702,546

資本開支

於二零一四年六月三十日，目標集團預期須支付人民幣3,565,800,000元以完成西安項目的其餘開發部分及結清任何未償付的開發成本。目標集團擬運用經營所得現金、銀行借貸及於完成時或之前從償付應付及應收關連方款項所得的現金流入淨額撥支該等開發成本。

可供分派儲備

於二零一四年六月三十日，目標公司可用作分派的可供分派儲備為人民幣200,000元。

資產負債外承擔及安排

除本通函（包括本節內的「或然負債」）所披露者外，目標集團並無訂立任何資產負債表外安排或承擔以為任何第三方的付款責任提供擔保。目標集團並無於向其提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持或與其進行租賃或對沖或研發服務的任何未合併實體中擁有任何可變權益。

股息政策

於二零一一年、二零一二年、二零一三年及截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團已分別分派股息零、零、零及約人民幣12,400,000元。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，目標集團就已宣派但未派付股息的應計負債分別約為人民幣31,000,000元、人民幣218,600,000元、人民幣218,600,000元及人民幣590,200,000元。目標公司目前預計將於完成時或之前分派全部應派股息金額。

有關市場風險的定量及定性披露

金融工具

目標集團的主要金融工具包括計息銀行借貸、應收／應付關連方款項以及現金及現金結餘。該等金融工具的主要目的是為目標集團的營運籌措資金。目標集團有各種金融資產及負債，例如自其營運直接產生的貿易應收款項及貿易應付款項。於整個營業記錄期間，目標集團的政策一直為不從事金融工具買賣。目標集團的金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。目標公司的董事會檢討及協定管理該等風險的各項政策，該等政策於下文概述。

市場風險

目標集團於其日常業務過程中承受各類市場風險，包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。

利率風險。目標集團的浮息借貸令其面臨現金流量利率風險。於營業記錄期間，目標集團並無訂立任何利率掉期以對沖其利率風險。由於定息存款為短期性質，銀行存款的公平值利率風險並不重大。目標集團的管理層持續監察目標集團的利率狀況，並因應最新市況作出決策。

倘利率上升或下跌100個基點而所有其他變量保持不變，目標集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月的銀行借貸利息將分別減少或增加約人民幣3,582,466元、人民幣3,021,370元、人民幣2,869,863元及人民幣2,343,562元。這主要是由於目標集團的浮息銀行借貸承擔利率風險所致。由於擴大集團將開發中物業的全部融資成本資本化，故此目標集團於利率變動期間的除稅前溢利應不會受到影響。

信貸風險。信貸風險為對手方不會履行其於客戶合同項下的責任而導致財務損失的風險。目標集團面臨的信貸風險來自其物業銷售及融資活動（包括銀行存款）。目標集團透過持續監察應收款項管理信貸風險，且其面臨的壞賬風險並不重大。

此外，目標公司面臨其他金融資產的信貸風險，例如現金及銀行結餘、貿易應收款項、應收關連方款項以及對手方違約產生的按金及其他應收款項，最高風險承擔額相當於該等金融資產的賬面值。

鑒於目標集團僅與備受認可及信譽良好的個人進行業務往來，故並無要求抵押品。目標集團並無重大信貸集中風險，原因是目標集團貿易應收款項的客戶來源廣泛分散。誠如本附錄A部分所載目標集團的會計師報告附註26所披露，目標集團亦因授出金融擔保而面臨信貸風險。

目標集團亦因授出金融擔保而面臨信貸風險，詳細論述載於「債項及或然負債－或然負債」一節。

流動資金風險。目標集團致力維持充足的現金及現金等價物，並透過維持足夠金額的信貸承諾以獲取可用資金履行其承擔。於營業記錄期間，目標集團的金融負債於各報告期末的到期情況載於本附錄A部分所載目標集團的會計師報告附註32。

資本管理。目標集團管理資本的目的是保障其能夠持續經營，及維持穩健的資本比率以支持其業務及盡量提高股東價值。目標集團可調整向股東派付的股息、向股東返還資本或籌措額外資本以維持或調整資本架構。於營業記錄期間，管理資本的目標、政策或流程並無變動。目標集團根據淨債務權益比率監察資本，並致力維持淨債務權益比率處於合理水平。有關比率以淨債務除以股東權益計算。淨債務乃以計息銀行借貸減去現金及現金等價物、已抵押存款及受限制現金計算。股東權益包括權益的所有組成部分（包括非控股權益）。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，淨債務權益比率分別為20.2%、10.7%、0.6%及27.5%。

未來計劃

就西安首創國際城而言，項目第五A期的進一步開發已進行規劃，其中包括奧特萊斯折扣店大街及酒店和寫字樓等附屬設施。目前預期奧特萊斯折扣店的建設將於二零一五年施工，目前並預期於二零一六年年底或前後完工及於二零一七年或前後展開商業營運。第五A期的資金來源預期包括銀行貸款及預售所得款項。奧特萊斯折扣店的租賃對象將會是品牌零售商（包括國際及國內品牌），預計彼等將出售服飾、運動服、手袋、行李箱及鞋履產品。預期奧特萊斯折扣店的時尚購物大街不單將吸引鄰近地區的消費者，還會吸引鄰近城市的消費者前來觀光購物。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就所持有位於中國的該等物業於二零一四年八月三十一日的市場價值的意見而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。

香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

物業組合估值

指示、目的及估值日期

我們按照首創置業股份有限公司有限公司（「貴公司」）的指示，對西安首創新開置業有限公司（「目標公司」）在中華人民共和國（「中國」）所持有物業（「該等物業」）的市場價值進行估值。我們確認曾進行視察、作出相關查詢並取得我們認為必要的其他資料，以便向　閣下提供我們對該等物業於二零一四年八月三十一日（「估值日期」）在現況下的市場價值的意見。目標公司及西安恒賦商業企業管理有限公司（統稱「目標集團」）。於估值日期，西安恒賦商業企業管理有限公司並無持有或租用任何物業。

市值的定義

我們對各項該等物業的估值指其市值。《香港測量師學會物業估值準則(2012年版)》採納的市值定義依循國際估值準則委員會(「國際估值準則委員會」)發表的國際估值準則。國際估值準則委員會將市值定義為「一項資產或負債經過適當推銷後,自願買方及自願賣方在知情、審慎及自願情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

我們的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素)所引致的估價升跌。

我們對位於中國的該等物業進行估值時,我們已假設按指定年期支付年度土地使用費的該等物業已獲授可轉讓的土地使用權,且已繳足任何應付地價。我們依賴目標公司提供有關該等物業的所有權及該等物業的權益之資料和意見以及法律顧問的中國法律意見。對該等物業進行估值時,我們所編製的估值亦假設目標公司擁有該等物業的可強制執行所有權,並可於尚未屆滿的整段獲批授期間內有權自由及不受干預地使用、佔用或出讓該等物業。

我們於估值中並無考慮任何有關物業的抵押、按揭或欠款,或出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外,我們假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

對第一類及第三類物業(即目標公司於中國分別持作出售及未來開發的物業)進行估值時,我們已採用直接比較法,並參照有關市場上的可資比較銷售交易。

對第二類物業(即目標公司於中國持有的開發中物業)進行估值時,我們已基於有關物業將按照我們獲提供的最新發展計劃書而開發及竣工而進行估值。我們已採用直接比較法,並參照有關市場上的可資比較銷售交易,以及考慮已預售面積和金額、所估計的全部及已支銷建築成本。

我們為該等物業進行估值時,已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引以及《香港測量師學會物業估值準則(2012年版)》所載的規定。

資料來源

我們頗為依賴目標公司提供的資料及中國法律顧問君澤君律師事務所日期為二零一四年十一月二十六日的中國法律意見。我們已接納我們獲提供的有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、發展計劃、該等物業的權屬資料、房屋竣工日期、建築成本、佔用詳情、發展計劃、已預售面積和金額、地盤及樓面面積以及其他一切有關事項的意見。

估值報告所載的尺寸、量度及面積是根據我們獲提供的資料呈列,故此僅為約數。我們並無理由懷疑目標公司向我們提供而與估值有重大關係的資料的真實性及準確性。 貴公司亦已向我們表示,所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

我們謹此指出,我們獲提供的文件副本主要以中文編寫,英文譯本乃為我們對內容的理解。因此,我們建議 貴公司參考該等文件的中文原本,並就該等文件的合法性及詮釋諮詢 閣下的法律顧問。

所有權調查

我們已獲目標公司提供文件的副本或摘錄,但我們並無查閱文件正本,以核實所有權或確定是否存在任何修訂。我們未能在中國為該等物業進行所有權查證,惟我們已參考有關法律意見及所有權文件的副本。所有文件僅供參考,而所有尺寸、量度及面積僅為約數。

實地視察

我們戴德梁行西安辦事處的估值師崔帥曾於二零一四年七月二日視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損毀情況。然而，我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦無測試任何有關設施。此外，我們並無進行任何土壤調查以確定土壤狀況及設施等是否適合作任何日後發展。我們的估值乃假設此等方面的情況理想，且於建築期間內將不會產生特殊開支或延誤而編製。

除另有說明外，我們無法進行詳細實地測量，以核實該等物業的地盤及建築面積，我們已經假設所獲提供的文件內顯示的面積正確無誤。

貨幣

除另有說明外，我們的估值中所列款額均為中國官方貨幣人民幣。

備註

敬請注意，我們受聘於首創置業股份有限公司及鉅大國際控股有限公司委任為替該等物業進行估值之共同估值師。我們已基於公正基礎編製我們的估值，並無對任何一方有所偏倚。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此　致

香港
干諾道中1號
友邦金融中心2906-08室
首創置業股份有限公司
董事會　台照

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

二零一四年十一月二十六日

附註： 曾俊叡先生為註冊專業測量師（產業測量組），在中國物業估值方面擁有逾21年經驗。

估值概要

	物業	於二零一四年八月三十一日現況下的市值 *人民幣元*	目標公司應佔權益 *%*	於二零一四年八月三十一日目標公司應佔現況下的市值 *人民幣元*
第一類－目標公司在中國持作出售的物業				
1.	中國陝西省 西安市西安經濟技術開發區 鳳城十二路 西安首創國際城第二、三及四期 未出售的部分	182,290,000	100	182,290,000
2.	中國陝西省 西安市西安經濟技術開發區 鳳城十二路 西安首創國際城第六期 未出售的部分	695,000,000	100	695,000,000
	第一類小計（人民幣元）：	**877,290,000**		**877,290,000**
第二類－目標公司在中國持有的開發中物業				
3.	中國陝西省 西安市西安經濟技術開發區 鳳城十二路 西安首創國際城第五及七期 未出售的部分	1,216,000,000	100	1,216,000,000
	第二類小計（人民幣元）：	**1,216,000,000**		**1,216,000,000**

	物業	於二零一四年八月三十一日現況下的市值 *人民幣元*	目標公司應佔權益 *%*	於二零一四年八月三十一日目標公司應佔現況下的市值 *人民幣元*
第三類－目標公司在中國持作未來開發的物業				
4.	中國陝西省 西安市西安經濟技術開發區 鳳城十二路 西安首創國際城第五A期	572,410,000	100	572,410,000
	第三類小計(人民幣元):	**572,410,000**		**572,410,000**
	總計:	**2,665,700,000**		**2,665,700,000**

	物業	於二零一四年八月三十一日現況下的市值 *人民幣元*
第四類－目標公司在中國租用的物業		
5.	中國陝西省 西安市西安經濟技術開發區 鳳城十二路66號 西安首創國際城一至二層 1-1-0101號商業單位	無商業價值

估值證書

第一類－目標公司在中國持作出售的物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年八月三十一日現況下的市值
1.	中國陝西省西安市西安經濟技術開發區鳳城十二路西安首創國際城第二、三及四期未出售的部分	西安首創國際城第一、二、三及四期為於一幅總佔地面積約135,032.20平方米的土地上興建，並分別於二零一零年、二零一一年、二零一一年及二零一三年竣工的綜合住宅、商業及幼兒園發展項目。 根據目標公司提供的資料，該物業包括第二、三及四期已預售及未出售部分的住宅物業、幼兒園、商業區及車位，總建築面積約為32,808.48平方米：	於估值日期，除幼兒園外，該物業為空置。 幼兒園受租約所約束，自二零一二年四月一日至二零二七年三月三十一日，總租金為人民幣8,525,000元。	人民幣182,290,000元 （目標公司應佔100%權益：人民幣182,290,000元） （其中第二期：人民幣1,050,000元；第三期：人民幣12,240,000元；第四期：人民幣169,000,000元）

部分	建築面積 *（平方米）*
二期	
已預售－住宅	112.16
未出售－住宅	62.78
小計：	**174.94**
三期	
已預售－住宅	1,398.18
－車位	136.45
未出售－住宅	172.17
－幼兒園	4,144.43
－車位	463.93
小計：	**6,315.16**

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年八月三十一日現況下的市值
	部分	建築面積 (平方米)	
	四期		
	已預售－住宅	1,380.46	
	－商業	1,402.55	
	－車位	354.14	
	未出售－住宅	570.49	
	－車位	22,610.74	
	小計：	**26,318.38**	
	總計：	**32,808.48**	
	該物業位於陝西省西安市西安經濟技術開發區鳳城十二路以南。鄰近的發展項目主要為住宅樓宇。根據目標公司所提供的資料，並無環境問題或法律糾紛；並無計劃於短期內對該物業的用途作出任何更改。 該物業獲授的土地使用權作住宅用途，於二零七七年十一月十三日屆滿。		

附註：

(1) 根據日期為二零一二年八月二十四日的國有土地使用證西經國用(2012出)第038號，目標公司獲授西安首創國際城第一、二、三及四期（佔地面積135,032.20平方米）的土地使用權，作住宅用途，土地使用年期於二零七七年十一月十三日屆滿。

(2) 根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期為二零零九年八月十三日的建設工程規劃許可證(2009)第033號，目標公司已獲授西安首創國際城第二期（第1至4幢、商業）總建築面積為113,322.00平方米的建設項目規劃權。

根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期為二零一零年五月十四日的建設工程規劃許可證(2010)第019號，目標公司已獲授西安首創國際城第三期（第17至22幢、商業、幼兒園及地下停車場）總建築面積為159,930.00平方米的建設項目規劃權。

根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期為二零一零年十二月十七日的建設工程規劃許可證第(2010)047號，目標公司已獲授西安首創國際城第三期（第11至16幢、商業）總建築面積為142,068.00平方米的建設項目規劃權。

根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期為二零一一年九月二十九日的建設工程規劃許可證建字第西經開(2011)第030號，目標公司已獲授西安首創國際城第四期（地下停車場乙）建築面積為33,453.00平方米的建設項目規劃權。

(3) 根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期為二零零九年九月三日的建築工程施工許可證西經開(2009)040號，西安首創國際城第二期（第1至4幢、商業）總建築面積為113,322.00平方米的建設已獲批准，開工日期為二零零九年八月一日。

根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期為二零一零年六月八日的建築工程施工許可證西經開(2010)018號，西安首創國際城第三期（第17至22幢、商業、幼兒園）總建築面積為159,930.00平方米的建設已獲批准，開工日期為二零一零年五月一日。

根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期為二零一一年二月十七日的建築工程施工許可證西經開(2011)003號，西安首創國際城第四期（第11至16幢、商業）總建築面積為142,068.00平方米的建設已獲批准，開工日期為二零一一年一月三十一日。

根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期為二零一三年三月二十日的建築工程施工許可證西經開 (2013)007號＜補＞，西安首創國際城第四期（地下停車場B）建築面積為33,453.00平方米的建設已獲批准，開工日期為二零一一年十二月二十日。

(4) 根據西安市房屋管理局所出具日期為二零零九年九月二十五日的商品房預售許可證市房預售字第2009183號，目標公司已獲准預售總建築面積為113,091平方米的西安首創國際城第二期（第1至4幢及第9幢）。

根據西安市房屋管理局所出具日期分別為二零一零年六月二十九日及二零一二年十一月二十六日的兩份商品房預售許可證市房預售字第2010111號及市房預售字第2012244號，目標公司已獲准預售總建築面積為158,873平方米的西安首創國際城第三期（第17至22幢、地下停車場）。

根據西安市房屋管理局所出具日期為二零一一年六月十七日的商品房預售許可證市房預售字第2011104號，目標公司已獲准預售總建築面積為1,615平方米的西安首創國際城第三期（第24幢、商業）。

根據西安市房屋管理局所出具日期分別為二零一一年三月二十五日、二零一一年六月十七日及二零一三年十一月二十九日的三份商品房預售許可證市房預售字第2011053號、市房預售字第2011104號及市房預售字第2013342號，目標公司已獲准預售總建築面積為175,837平方米的西安首創國際城第四期（第11至16幢、商業及地下停車場）。

(5) 根據日期為二零一一年六月二十三日的五份竣工驗收備案表，西安首創國際城第二期（第1至4幢及商業）已於二零一一年六月十七日通過竣工驗收備案及作為已竣工存檔。西安首創國際城第二期（第1至4幢、商業）屬於目標公司。總建築面積為110,155.30平方米。

竣工驗收備案表號碼	幢號	建築面積（平方米）
2011044	1（住宅及商業）	26,567.10
2011045	2（住宅）	24,990.90
2011046	3（住宅）	27,175.90
2011047	4（住宅）	29,600.70
2011048	9（商業）	1,820.70
	總計	**110,155.30**

根據日期為二零一一年十一月十三日的九份竣工驗收備案表，西安首創國際城及第三期（第17至22幢、商業、幼兒園及地下停車場）已於二零一一年十一月十一日通過竣工驗收備案及作為已竣工存檔。西安首創國際城第三期（第17至22幢、商業、幼兒園及地下停車場）屬於目標公司。總建築面積為159,930.45平方米。

竣工驗收備案表號碼	幢號	建築面積（平方米）
2011099	17（住宅）	14,110.70
20110100	18（住宅）	28,156.92
20110101	19（住宅）	25,633.08
2011077	20（住宅）	12,924.18
20110102	21（住宅）	25,738.43
2011078	22（住宅）	33,210.09
20110103	23（幼兒園）	4,500.00
20110104	24（商業）	1,600.00
20110105	車位	14,057.05
	總計	**159,930.45**

根據日期為二零一三年五月三十日的八份竣工驗收備案表，西安首創國際城第四期（第11至16幢、商業及地下停車場）已於二零一三年五月二十九日通過竣工驗收備案及作為已竣工存檔。西安首創國際城第四期（第11至16幢、商業及地下停車場）屬於目標公司。總建築面積為175,521.00平方米。

竣工驗收備案表號碼	幢號	建築面積（平方米）
2013(061)	10（商業）	1,512.00
2013(062)	11（住宅）	19,933.00
2013(063)	12（住宅）	25,913.00
2013(064)	13（住宅）	26,046.00
2013(065)	14（住宅）	28,395.00
2013(066)	15（住宅）	14,223.00
2013(067)	16（住宅）	26,046.00
2013(068)	車位	33,453.00
	總計	**175,521.00**

(6) 根據目標公司提供的資料，以下為截至估值日期的未出售建築面積、已預售建築面積及預售金額的詳情：

部分	未出售建築面積（平方米）	已預售建築面積（平方米）	預售金額（人民幣元）
二期			
住宅	62.78	112.16	672,960
三期			
住宅	172.17	1,398.18	7,729,349
幼兒園	4,144.43	–	–
車位	463.93 （17個車位）	136.45 （5個車位）	747,000
四期			
住宅	570.49	1,380.46	8,019,586
商業	–	1,402.55	22,517,760
車位	22,610.74 （830個車位）	354.14 （13個車位）	1,775,000

於估值過程中，我們已考慮預售金額。

(7) 根據房屋所有權證第1100118024-1-23-10000號，總建築面積為4,144.43平方米的幼兒園的法定所有權歸屬目標公司所有。

根據目標集團提供的資料，該幼兒園乃建設為西安首創國際城的配套及輔助設施，並且不可獨立出售或轉讓，故此並無賦予該幼兒園任何商業價值。

(8) 根據營業執照第610100400001934號，目標公司成立為有限責任公司，註冊資本為165,000,000美元，有效經營期由二零零七年十二月二十四日至二零二七年十二月二十三日。

(9) 根據中國法律意見：

(i) 目標公司作為一間項目開發公司，乃遵照中國法律依法成立、已取得房地產開發企業資質證書及有權開發和營運該物業；

(ii) 土地使用權出讓合同及其變更協議對目標公司及西安經開區國土局具有法律效力和約束力；

(iii) 目標公司已結清該物業的全部土地出讓金及稅項以及取得國有土地使用證。

(iv) 於出具法律意見當日，目標公司已就實際開發進度取得一切必要許可證、批文及法律文件。該等許可證、批文及法律文件並無被撤銷、修訂、被廢除或被撤回；

(v) 目標公司已就所有已出售單位取得一切必要許可證，故此擁有出售許可區域內任何單位的法律權利。

(vi) 幼兒園的租賃協議已正式登記。租賃協議對目標公司及承租方具有法律約束力；

(vii) 除幼兒園的租約外，該物業不受任何所有權爭議、租約、抵押、保證或查封所規限，亦無採取其他合法強制措施；及

(viii) 根據土地使用權證及房屋所有權證，目標公司有權在土地使用權限期內擁有、使用、轉讓或依法處理房屋所有權及相應的土地使用權；惟第三期的幼兒園除外。承租方應於轉讓所有權及相應的土地使用權之前獲通知。

(10) 根據目標公司提供的資料及中國法律顧問的意見，所有權狀況及主要批文和執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

(11) 為該等物業估值時，我們已假設住宅部分約為每平方米人民幣6,000元；商業部分第一至二層的平均價格約為每平方米人民幣16,900元及車位部分的價格約為每個人民幣160,000元。

直接比較法已獲採用，並參考市場上的可資比較銷售憑證。就此而言，已收集有關物業範圍內於估值日期前後的可資比較銷售憑證及其他相關可資比較銷售憑證，並且按每平方米的價格進行分析。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣5,500元至每平方米人民幣6,500元。商業物業一樓的價格介乎每平方米約人民幣26,000元至每平方米人民幣31,500元。停車場物業的價格介乎每個約人民幣160,000元至每個人民幣180,000元。然後，將調整該物業與比較物業之間的差異，包括但不限於時間、地點、大小、樓面差異和質素。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關比較物業的單位價格一致。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年八月三十一日現況下的市值
2.	中國陝西省西安市西安經濟技術開發區鳳城十二路西安首創國際城第六期未出售的部分	西安首創國際城第六期及部分第七期於一幅總佔地面積約114,172.93平方米的土地上興建，包括住宅、商業及地下停車場發展項目。第六期已於二零一四年六月竣工。 根據目標公司提供的資料，該物業第六期包括已預售及未出售的部分，建築面積為110,568.25平方米：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣695,000,000元 （目標公司應佔100%權益：人民幣695,000,000元）

部分	建築面積 *（平方米）*
六期	
已預售－高層住宅	10,241.67
－低層住宅	14,280.85
－商業	3,495.66
－車位	4,586.73
未出售－高層住宅	2,839.37
－低層住宅	17,418.61
－商業	283.74
－車位	57,421.62
總計：	**110,568.25**

該物業位於陝西省西安市西安經濟技術開發區鳳城十二路以南。鄰近的發展項目主要為住宅樓宇。根據目標公司所提供的資料，並無環境問題或法律糾紛；並無計劃於短期內對該物業的用途作出任何更改。

該物業獲授的土地使用權作住宅用途，於二零七七年十一月十三日屆滿。

附註：

(1) 根據日期為二零一二年八月二十四日的國有土地使用證西經國用(2012出)第035號，目標公司獲授西安首創國際城第六期及部分第七期（佔地面積114,172.93平方米）的土地使用權，作住宅用途，土地使用年期於二零七七年十一月十三日屆滿。

(2) 根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期為二零一二年十月三十一日的建設工程規劃許可證建字第(2012)第034號，目標公司已獲授西安首創國際城第六期以及第七期第41至44幢總建築面積為312,636.00平方米的建設項目規劃權。

(3) 根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期分別為二零一二年十一月二十八日及二零一三年四月十六日的兩份建築工程施工許可證西經開(2012)048號及(2013)008號，西安首創國際城第六期（第31至36、40、45幢及商業）總建築面積為192,711.37平方米的建設已獲批准，開工日期為二零一二年三月十日；而西安首創國際城第六期（第37至39幢及停車場）總建築面積為96,245.25平方米的建設已獲批准，開始日期為二零一三年四月一日。

(4) 根據西安市房屋管理局所出具日期分別為二零一二年十二月十四日及二零一三年六月五日的兩份商品房預售許可證市房預售字第2012254及2013133號，目標公司已獲准預售總建築面積為225,688.00平方米的西安首創國際城第六期（第31至40、45幢及商業）。於估值日期，尚未取得西安首創國際城第六期停車場的商品房預售許可證。

(5) 根據日期為二零一四年六月十九日的十二份竣工驗收備案表，西安首創國際城第六期（第31至40幢、第45幢、商業及停車場）已於二零一四年五月三十一日通過竣工驗收及作為已竣工存檔。西安首創國際城第六期屬於目標公司。總建築面積為288,955.25平方米。

竣工驗收備案表號碼	**幢號**	**建築面積** *(平方米)*
2014(045)	31（住宅）	12,105.00
2014(046)	32（住宅）	11,415.00
2014(047)	33（住宅及商業）	35,914.00
2014(048)	34（住宅）	12,309.00
2014(049)	35（住宅）	12,408.00
2014(050)	36（住宅及商業）	34,961.00
2014(051)	37（住宅）	12,308.89
2014(052)	38（住宅）	8,472.48
2014(053)	39（住宅）	12,407.24
2014(054)	40（住宅及商業）	37,224.00
2014(055)	45（住宅及商業）	36,374.00
2014(056)	車位	63,056.64
	總計	**288,955.25**

(6) 根據目標公司提供的資料，下文載列截至估值日期的未出售建築面積、已預售建築面積及預售金額以及已付建築成本的詳情：

部分	未出售建築面積 *(平方米)*	已預售建築面積 *(平方米)*	預售金額 *(人民幣元)*
六期			
高層住宅	2,839.37	10,241.67	56,661,043
低層住宅	17,418.61	14,280.85	115,505,532
商業	283.74	3,495.66	71,965,680
車位	57,421.62	4,586.73	19,510,000
	(1,640個車位)	(131個車位)	

於估值過程中，我們已考慮預售金額。

(7) 根據營業執照第610100400001934號，目標公司成立為有限責任公司，註冊資本為165,000,000美元，有效經營期由二零零七年十二月二十四日至二零二七年十二月二十三日。

(8) 根據中國法律意見：

(i) 目標公司作為一間開發公司，乃遵照中國法律依法成立、已取得房地產開發企業資質證書及有權開發和營運該物業；

(ii) 土地使用權出讓合同及其變更協議對目標公司及西安經開區國土局具有法律效力和約束力；

(iii) 目標公司已結清該物業的全部土地出讓金及稅項以及取得國有土地使用證；

(iv) 於出具法律意見當日，目標公司已就實際開發進度取得一切必要許可證、批文及法律文件。該等許可證、批文及法律文件並無被撤銷、修訂、被廢除或被撤回；

(v) 目標公司已就所有已出售單位取得一切必要許可證，故此擁有出售許可區域內任何單位的法律權利；

(vi) 倘目標公司已遵照中國法律的法律程序申請法律註冊，對取得該物業的房地產權證將無任何法律障礙；

(vii) 該物業第六期（土地面積為73,579.08平方米，而其已建設建築面積為192,711.37平方米）的土地使用權及其相應建築工程已抵押予貸款銀行，但不包括未分攤共用建築面積728.8平方米及相應的土地使用權、附屬用房4,059.48平方米及相應的土地使用權、其他人防區域及未分攤共用建築面積連同其土地使用權。上述抵押已申請辦理登記手續；及

(viii)除上述抵押及其已出售單位連同相應的土地使用權外，該物業不受任何其他所有權爭議、租約、抵押、保證或查封所規限，亦無違反相關發展及銷售規定。

(9) 根據目標公司提供的資料及中國法律顧問的意見，所有權狀況及主要批文和執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

(10) 為物業評值時，我們已假設住宅部分（包括高層住宅及低層住宅）的價格約為每平方米人民幣6,200元至人民幣8,400元；商業部分第一至二層的平均價格約為每平方米人民幣17,000元及車位部分的價格約為每個人民幣160,000元。

直接比較法已獲採用，並參考市場上的可資比較銷售憑證。就此而言，已收集有關物業範圍內於估值日期前後的可資比較銷售憑證及其他相關可資比較銷售憑證，並且按每平方米的價格進行分析。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣5,500元至每平方米人民幣8,900元。商業部分一樓的價格介乎每平方米約人民幣26,000元至每平方米人民幣31,500元。停車場物業的價格介乎每個人民幣160,000元至每個人民幣180,000元。然後，將調整該物業與比較物業之間的差異，包括但不限於時間、地點、大小、樓面差異和質素。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關比較物業的單位價格一致。

估值證書

第二類－目標公司在中國持有的開發中物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年八月三十一日現況下的市值
3.	中國陝西省西安市西安經濟技術開發區鳳城十二路西安首創國際城第五及七期未出售的部分	西安首創國際城第五期於一幅總佔地面積約28,973.52平方米的土地上興建，包括寫字樓、商務公寓、商業及地下停車場發展項目。 西安首創國際城第七期及第六期於兩幅總佔地面積約121,086.42平方米的土地上興建，包括住宅、商業及地下停車場發展項目。 根據目標公司提供的資料，該物業第五及七期的未出售部分包括已預售及未出售的部分，建築面積分別為121,820.38平方米及301,677.43平方米。	於估值日期，西安首創國際城第五及七期的未出售部分正在興建途中，預計分別於二零一四年十二月及二零一六年八月竣工。	人民幣1,216,000,000元 （目標公司應佔100%權益：人民幣1,216,000,000元） （其中第五期：人民幣757,000,000元；第七期：人民幣459,000,000元）

部分	建築面積 *（平方米）*
五期	
已預售－寫字樓	11,977.62
－商務公寓	42,835.31
－商業	6,401.05
未出售－寫字樓	10,636.17
－商務公寓	3,072.61
－商業	10,633.62
－車位	36,264.00
小計：	**121,820.38**

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年八月三十一日現況下的市值
	部分	建築面積 (平方米)	
	七期		
	已預售－高層住宅	35,072.84	
	－低層住宅	4,161.81	
	－花園洋房	1,653.14	
	未出售－商業	1,492.00	
	－高層住宅	87,199.16	
	－低層住宅	53,676.19	
	－花園洋房	9,518.86	
	－寫字樓	35,314.00	
	－車位	32,910.00	
	附屬 －人防區域	40,679.43	
	小計：	**301,677.43**	
	總計：	**423,497.81**	
	該物業位於陝西省西安市西安經濟技術開發區鳳城十二路以北。鄰近的發展項目主要為住宅樓宇。根據目標公司所提供的資料，並無環境問題或法律糾紛；並無計劃於短期內對該物業的用途作出任何更改。		
	該物業獲授的土地使用權分為多個期間，請參閱附註(1)。		

附註：

(1) 根據日期為二零一二年八月二十四日的國有土地使用證西經國用(2012出)第034號，目標公司獲授西安首創國際城第五期（佔地面積28,973.52平方米）的土地使用權，作綜合用途，土地使用年期於二零五七年十一月十三日屆滿。

根據日期為二零一二年八月二十四日的國有土地使用證西經國用(2012出)第035號，目標公司獲授西安首創國際城第六期及部分第七期（佔地面積114,172.93平方米）的土地使用權，作住宅用途，土地使用年期於二零七七年十一月十三日屆滿。

根據日期為二零一二年八月二十四日的國有土地使用證西經國用(2012出)第036號，目標公司獲授西安首創國際城第七期（佔地面積6,913.49平方米）的土地使用權，作綜合用途，土地使用年期於二零五七年十一月十三日屆滿。

(2) 根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期分別為二零一一年九月二十九日及二零一二年十月十三日的兩份建設工程規劃許可證建字第西經開(2011)第029號及建字第(2012)第023號，目標公司已獲授西安首創國際城第五期（第26至29幢、商業及地下停車場）總建築面積為175,123.00平方米的建設項目規劃權。

根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期為二零一二年十月三十一日的建設工程規劃許可證建字第(2012)第034號，目標公司已獲授西安首創國際城第六期以及第七期（第41至44幢）總建築面積為312,636.00平方米的建設項目規劃權。

根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期為二零一三年四月十九日的建設工程規劃許可證建字第西經開(2013)第014號，目標公司已獲授西安首創國際城第七期（第46至56幢、商業及停車場）總建築面積為247,038.00平方米的建設項目規劃權。

根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期為二零一三年四月十九日的建設工程規劃許可證建字第西經開(2013)第015號，目標公司已獲授西安首創國際城第七期（第57幢）總建築面積為40,753.00平方米的建設項目規劃權。

(3) 根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期分別為二零一一年十二月三十一日及二零一三年一月二十一日的兩份建築工程施工許可證西經開(2011)043號及西經開(2013)004號，西安首創國際城第五期（第27至29幢、商業及停車場）總建築面積為126,622.00平方米的建設已獲批准，開工日期為二零一一年十二月九日；而西安首創國際城第五期（第26幢及停車場）總建築面積為48,501.00平方米的建設已獲批准，開工日期為二零一二年十二月十五日。

根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期分別為二零一三年十一月八日及二零一三年十一月二十七日的兩份建築工程施工許可證西經開(2013)029號及西經開(2013)037號，西安首創國際城第七期（第41至44、46至50幢、商業及停車場）總建築面積為137,837.00平方米的建設已獲批准，開工日期為二零一三年九月二十六日；而西安首創國際城第七期（第51、57幢及商業）總建築面積為54,772.00平方米的建設已獲批准，開工日期為二零一三年十一月十五日。

根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期為二零一四年五月八日的建築工程施工許可證西經開(2014)028號，西安首創國際城第七期（第52至56幢）總建築面積為118,861.00平方米的建設已獲批准，開工日期為二零一四年三月十日。

(4) 根據西安市房屋管理局所出具日期分別為二零一二年三月十五日、二零一二年十一月十五日及二零一三年五月十三日的三份商品房預售許可證市房預售字第2012026號、市房預售字第2012240號及市房預售字第2013105號，目標公司已獲准預售總建築面積為133,060.00平方米的西安首創國際城第五期（第26至29幢及商業）。於估值日期，尚未取得西安首創國際城第五期停車場的預售許可證。

根據西安市房屋管理局所出具日期分別為二零一三年十一月二十八日及二零一三年十二月九日的兩份商品房預售許可證市房預售字第2013334號及市房預售字第2013353號，目標公司已獲准預售總建築面積為85,333.00平方米的西安首創國際城第七期（第41至44、46至50幢及商業）及總建築面積為36,246.00平方米的西安首創國際城第七期（第57幢及其商業）。

(5) 根據日期為二零一三年十二月四日的四份竣工驗收備案表，西安首創國際城第五期（第27至30幢及商業）已於二零一三年十一月二十七日通過竣工驗收備案及作為已竣工存檔。西安首創國際城第五期屬於目標公司。總建築面積為100,728.00平方米。

竣工驗收備案表號碼	幢號	建築面積（平方米）
2013089	27（寫字樓及商業）	29,782.00
2013090	28（寫字樓及商業）	29,922.00
2013091	29（寫字樓及商業）	36,134.00
2013092	30（商業）	4,890.00
	總計	**100,728.00**

根據日期為二零一四年八月三十日的兩份竣工驗收備案表，西安首創國際城第五期（第26幢、商業及停車場C二段）已於二零一四年八月二十七日通過竣工驗收備案及作為已竣工存檔。西安首創國際城第五期屬於目標公司。總建築面積為48,501.00平方米。

竣工驗收備案表號碼	幢號	建築面積（平方米）
2014073	26（寫字樓及商業）	34,934.00
2014074	停車場C二段	13,567.00
	總計	**48,501.00**

(6) 根據目標公司提供的資料，下文載列第五期未出售及已預售建築面積的詳情：

部分	物業類型	未出售建築面積（平方米）	已預售建築面積（平方米）
已竣工	商務公寓	3,072.61	42,835.31
已竣工	商業	10,633.62	6,401.05
已竣工	寫字樓	10,636.17	11,977.62
已竣工	車位（415個車位）	13,567.00	–
興建中	車位（693個車位）	22,697.00	–
	總計	**60,606.40**	**61,213.98**

(7) 根據目標公司提供的資料，下文載列於估值日期未出售及已預售建築面積、預售金額、待支付建築成本及已付建築成本的詳情：

部分	未出售建築面積 *（平方米）*	已預售建築面積 *（平方米）*	預售金額 *（人民幣元）*	待支付建築成本 *（人民幣元）*	已付建築成本 *（人民幣元）*
五期				63,618,406	492,424,308
寫字樓	10,636.17	11,977.62	79,758,633	不適用	不適用
商務公寓	3,072.61	42,835.31	237,065,438	不適用	不適用
商業	10,633.62	6,401.05	128,090,221	不適用	不適用
車位	36,264.00 （1,108個車位）	–	–	不適用	不適用
七期				833,752,496	186,511,215
商業	1,492.00	–	–	不適用	不適用
高層住宅	87,199.16	35,072.84	211,805,986	不適用	不適用
低層住宅	53,676.19	4,161.81	35,356,467	不適用	不適用
花園洋房	9,518.86	1,653.14	16,487,710	不適用	不適用
寫字樓	35,314.00	–	–	不適用	不適用
車位	32,910.00 （864個車位）	–	–	不適用	不適用
人防區域（附屬）	40,679.43 （1,067個車位）	–	不適用	不適用	不適用

於估值過程中，我們已考慮預售金額及建築成本。

(8) 假設建議發展項目於估值日期已竣工，其估計市值如下：

	於二零一四年八月三十一日的估計市值（猶如已經竣工） *人民幣元*
五期	897,000,000
七期	1,761,000,000

(9) 根據營業執照第610100400001934號，目標公司成立為有限責任公司，註冊資本為165,000,000美元，有效經營期由二零零七年十二月二十四日至二零二七年十二月二十三日。

(10) 根據中國法律意見：

(i) 目標公司作為一間項目開發公司，乃遵照中國法律依法成立、已取得房地產開發企業資質證書及有權開發和營運該物業；

(ii) 土地使用權出讓合同及其變更協議對目標公司及西安經開區國土局具有法律效力和約束力；

(iii) 目標公司已結清該物業的全部土地出讓金及稅項以及取得國有土地使用證；

(iv) 於出具法律意見當日，目標公司已就實際開發進度取得一切必要許可證、批文及法律文件。該等許可證、批文及法律文件並無被撤銷、修訂、被廢除或被撤回；

(v) 目標公司已就所有已出售單位取得一切必要許可證，故此擁有出售許可區域內任何單位的法律權利；

(vi) 於項目竣工時及辦妥建設機關的標準驗收程序後，另倘目標公司已遵照中國法律的法律程序申請法律註冊，於確認註冊後對取得該物業的房地產權證將無任何法律障礙；

(vii) 該物業第五期的土地使用權及其相應建築工程（包括獲批准建築面積為175,123平方米的第26至29幢及其地下停車場）已抵押予貸款銀行，不包括未分攤共用建築面積438.18平方米及其相應的土地使用權、建築面積為51,977.57平方米的799個住宅單位的已出售部分及其土地使用權，以及未分攤的人防區域及其土地使用權。上述質押已申請辦理註冊程序；

該物業第七期的土地使用權及其相應建築工程（包括獲批准建築面積為286,880平方米的第46至57幢及其地下停車場）已抵押予貸款銀行，不包括人防區域40,679.43平方米及其相應的土地使用權、未分攤範圍2,563.63平方米及其相應的土地使用權、建築面積為7,273.17平方米的79個住宅單位的已出售部分及其土地使用權，以及未分攤的其他人防和共同區域及其土地使用權。上述質押已申請辦理註冊程序；

(viii) 除上述抵押及其已出售單位連同相應的土地使用權外，該物業不受任何其他所有權爭議、租約、抵押、保證或查封所規限，亦無採取其他合法強制措施；

(ix) 在不具備相應預售許可證的情況下，並未出售第五至七期的任何車位。法律上，並未違反相關的開發和預售法規；及

(x) 第七期的人防區域設計方案已獲相關部門批准。

(11) 根據目標公司提供的資料及中國法律顧問的意見，所有權狀況及主要批文和執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有（部分）
營業執照	有

(12) 為該物業（猶如已竣工）的估計市值評值時，我們已假設寫字樓部分的價格約為每平方米人民幣7,100元；商務公寓部分的價格約為每平方米人民幣5,880元；商業部分一樓的價格約為每平方米人民幣22,250元；住宅部分（包括高層住宅、低層住宅及花園洋房）的價格約為每平方米人民幣6,200元至人民幣9,300元；及車位部分的價格約為每個人民幣160,000元。

直接比較法已獲採用，並參考市場上的可資比較銷售憑證。就此而言，已收集有關物業範圍內於估值日期前後的可資比較銷售憑證及其他相關可資比較銷售憑證，並且按每平方米的價格進行分析。寫字樓物業的價格介乎每平方米約人民幣8,000元至每平方米人民幣12,000元。商業物業一樓的價格介乎每平方米約人民幣26,000元至每平方米人民幣31,500元。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣5,500元至每平方米人民幣9,500元。停車場物業的價格介乎每個約人民幣160,000元至每個人民幣180,000元。然後，將調整所收集的銷售憑證，以計及該物業與比較物業之間的差異，包括但不限於時間、地點、大小、樓面差異和質素。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關比較物業的單位價格一致。

估值證書

第三類－目標公司在中國持作未來開發的物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年八月三十一日現況下的市值
4.	中國陝西省西安市西安經濟技術開發區鳳城十二路西安首創國際城第五A期	該物業包括兩幅土地，總佔地面積約為70,821.77平方米。 根據目標公司提供的資料，該物業包括一個奧特萊斯、酒店、辦公室及停車場的混合發展項目，已規劃總建築面積約為382,047平方米。 該物業位於陝西省西安市西安經濟技術開發區鳳城十二路以北。鄰近的發展項目主要為住宅樓宇。根據目標公司所提供的資料，並無環境問題或法律糾紛；並無計劃於短期內對該物業的用途作出任何更改。 該物業獲授的土地使用權作綜合用途，於二零五七年十一月十三日屆滿。	於估值日期，該物業乃空置及正等候發展。	人民幣572,410,000元 （目標公司應佔100%權益：人民幣572,410,000元）

附註：

(1) 根據日期為二零一二年八月二十四日的兩份國有土地使用證西經國用(2012出)第033號及西經國用(2012出)第037號，目標公司獲授該物業（總佔地面積70,821.77平方米）的土地使用權，作綜合用途，土地使用年期於二零五七年十一月十三日屆滿。

(2) 根據目標公司提供的資料，該物業達致竣工將要支付的估計建築成本約為人民幣1,735,000,000元；截至估值日期已支付的建築成本約為人民幣20,000,000元。於估值過程中，我們已計及上述成本。

(3) 根據營業執照第610100400001934號，目標公司成立為有限責任公司，註冊資本為165,000,000美元，有效經營期由二零零七年十二月二十四日至二零二七年十二月二十三日。

(4) 根據中國法律意見：

(i) 目標公司作為一間項目開發公司，乃遵照中國法律依法成立、已取得房地產開發企業資質證書及有權開發和營運該物業；

(ii) 土地使用權出讓合同及其變更協議對目標公司及西安經開區國土局具有法律效力和約束力；

(iii) 目標公司已結清該物業的全部土地出讓金及稅項以及取得土地使用權證。目標公司擁有法律權利，以擁有、使用、轉讓或以任何合法方式處置其土地使用權；

(iv) 該項目現正分為多個階段開發。目標公司並未違反土地使用權出讓合同及其變更協議的條款和條件，因此不存在閒置土地問題或土地使用權被收回或目標公司被處罰的任何風險；及

(v) 該物業不受任何所有權爭議、租約、抵押、保證或查封所規限，亦無採取其他合法強制措施。

(5) 根據目標公司提供的資料及中國法律顧問的意見，所有權狀況及主要批文和執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
營業執照	有

(6) 為該物業估值時，我們已假設土地價格約為每平方米人民幣7,800元。

直接比較法已獲採用，並參考市場上的可資比較銷售憑證。就此，已收集估值日期前後的可資比較銷售憑證及按每平方米的價格進行分析。土地價格介乎每平方米約人民幣6,729元至每平方米人民幣8,737元。然後，將調整所收集的銷售憑證，以計及該物業與比較物業之間的差異，包括但不限於時間、地點、大小和用途。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關比較物業的單位價格一致。

估值證書

第四類－目標公司在中國租用的物業

	物業	概況及年期	於二零一四年八月三十一日現況下的市值
5.	中國陝西省 西安市西安 經濟技術開發區 鳳城十二路66號 西安 首創國際城一至二層 1-1-0101號商業單位	該物業包括西安首創國際城一至二層一個商業單位，總建築面積約為3,113.36平方米，用作寫字樓用途。 該物業目前由目標公司租用，由二零一二年三月一日至二零一五日二月二十八日，為期三年，年租人民幣168,000元。 根據中國法律意見，由於出租方尚未支付契據稅項，故出租方並無取得該物業的房屋所有權證。中國法律顧問君澤君律師事務所表示，租賃協議為合法、有效及具約束力，以及替租賃協議辦理登記的責任須由出租方承擔。根據中國法律，雖然租賃協議並未辦理註冊，惟並不影響其效力。	無商業價值

1. 責任聲明

本通函(董事對此共同及個別承擔全部責任)載有遵照上市規則規定提供有關本公司的詳細資料。董事於作出一切合理查詢後確認,據彼等所深知及深信,本通函所載資料於所有重大方面屬準確完整,不具誤導或欺詐成分,且並無遺漏其他事實,致使本通函內所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益的披露

董事權益

(a) 於最後可行日期,概無任何本公司董事、監事及最高行政人員或彼等的聯繫人於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括其根據該等證券及期貨條例的規定被當作或視為擁有的權益或淡倉);或根據證券及期貨條例第352條須載入本公司存置於登記冊的權益或淡倉;或根據上市規則的上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(就此而言,證券及期貨條例有關條文的詮釋將猶如適用於本公司監事)。

(b) 於最後可行日期,各董事概無與本集團任何成員公司訂立並非於一年內終止或本集團有關成員公司不可終止而毋須賠償(法定賠償除外)的服務合約。

(c) 於最後可行日期,各董事概無於本集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日(即本公司最近期公佈的經審計財務報表的編製日期)所買賣或租賃或擬買賣或租賃的任何資產中擁有直接或間接的重大權益。

(d) 各董事概無於與本集團業務關係重大且於本通函刊發日期仍然存續的合約或安排中擁有重大權益。

3. 主要股東

於最後可行日期，就任何董事所知，下列人士（並非本公司的董事或最高行政人員）於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露的權益或淡倉：

股東名稱	直接及間接持有的股份數目	股份類別	佔有關類別股份的概約百分比(%)			佔全部已發行股本的概約百分比(%)		
			直接權益	間接權益	權益總數	直接權益	間接權益	權益總數
首創集團	924,441,900[1]	非上市股份	64.46（好倉）	27.33（好倉）	91.78	32.01（好倉）	13.57（好倉）	45.58
北京陽光房地產綜合開發公司	275,236,200[2]	非上市股份	–	27.33（好倉）	27.33	–	13.57（好倉）	13.57
北京首創陽光房地產有限責任公司	275,236,200[3]	非上市股份	–	27.33（好倉）	27.33	–	13.57（好倉）	13.57
中國物產有限公司	275,236,200	非上市股份	27.33（好倉）	–	27.33	13.57（好倉）	–	13.57
億華國際企業有限公司	82,762,100	非上市股份	8.22（好倉）	–	8.22	4.08（好倉）	–	4.08
Fexi Holdings Limited	82,762,100[4]	非上市股份	–	8.22（好倉）	8.22	–	4.08（好倉）	4.08
錦城控股有限公司	82,762,100[5]	非上市股份	–	8.22（好倉）	8.22	–	4.08（好倉）	4.08
魏舒	82,762,100[6]	非上市股份	–	8.22（好倉）	8.22	–	4.08（好倉）	4.08
Reco Pearl Private Limited	165,070,000	H股	16.17（好倉）	–	16.17	8.14（好倉）	–	8.14
Recosia China Pte Ltd	165,070,000[7]	H股	–	16.17（好倉）	16.17	–	8.14（好倉）	8.14
Recosia Pte Ltd.	165,070,000[8]	H股	–	16.17（好倉）	16.17	–	8.14（好倉）	8.14
Government of Singapore Investment Corporation (Realty) Pte Ltd.	165,070,000[9]	H股	–	16.17（好倉）	16.17	–	8.14（好倉）	8.14
Templeton Asset Management Limited	101,470,000	H股	9.94（好倉）	–	9.94	5.00（好倉）	–	5.00

附註：

1. 在924,441,900股股份當中，649,205,700股股份由首創集團直接持有，其餘275,236,200股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過北京陽光房地產綜合開發公司、北京首創陽光房地產有限責任公司及中國物產有限公司間接持有。

2. 275,236,200股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過北京首創陽光房地產有限責任公司及中國物產有限公司間接持有。

3. 275,236,200股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過中國物產有限公司間接持有。

4. 82,762,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過億華國際企業有限公司間接持有。

5. 82,762,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過億華國際企業有限公司及Fexi Holdings Limited間接持有。

6. 82,762,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過億華國際企業有限公司、Fexi Holdings Limited及錦城控股有限公司間接持有。

7. 165,070,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited間接持有。

8. 165,070,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited及Recosia China Pte Ltd間接持有。

9. 165,070,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited、Recosia China Pte Ltd及Recosia Pte Ltd.間接持有。

除上文所披露者以外，就董事所知，除本公司董事或最高行政人員外，概無任何人士於最後可行日期在本公司的股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露的權益或淡倉。

4. 訴訟

本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就各董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

5. 重大合約

本集團曾於本通函刊發日期前兩年內，訂立下列屬於或可屬重大的合約（並非日常業務過程中訂立者）：

(a) 於二零一二年十一月八日，北京恒元銀星投資管理有限公司（本公司的全資附屬公司）與昆山創博盛拓股權投資管理有限公司就出售事項訂立的框架協議，內容有關按代價約人民幣825,650,000元出售北京永元金泰投資管理有限公司的全部股權及股東貸款（連同利息）；

(b) 於二零一二年十一月二十二日，Central Plaza Development Ltd.、附屬公司擔保人（AG Wuxi Residential SRL除外）與匯豐（作為唯一全球協調人及唯一賬簿管理人）訂立的認購協議，內容有關發行人發行人民幣2,000,000,000元的二零一五年到期7.60%有擔保債券；

(c) 於二零一三年三月二十六日，Central Plaza Development Ltd.、附屬公司擔保人、匯豐（作為獨家全球協調人、聯席牽頭經辦人和聯席帳簿管理人）與瑞信（作為聯席牽頭經辦人和聯席帳簿管理人）訂立的認購協議，內容有關發行人發行400,000,000美元8.375%的高級永續證券；

(d) 於二零一三年七月十九日，本公司與珠海橫琴首創置業光和城股權投資基金（有限合夥）訂立的框架協議，內容有關按代價約人民幣497,048,850元出售重慶首永置業有限公司的全部股權及股東貸款（連同利息）；

(e) 於二零一三年十一月八日，聯旺有限公司、蔡念慈先生、得興有限公司及首創華星國際投資有限公司訂立的購股協議（連認購期權），以按個別及並非共同及個別基準分別購買112,200,000股、19,800,000股及18,000,000股股份，相當於鉅大國際控股有限公司全部已發行股本分別56.1%、9.9%及9%，代價為351,120,000港元；

(f) 於二零一三年十二月二十四日，本公司、瑞元控股有限公司及ICBC International Investment Management Limited就以代價146,000,037美元出售Speed Plus Investments Limited已發行股本的63%訂立的購股協議；

(g) 於二零一三年十二月三十日，本公司、北京尚博雅投資顧問有限公司及北京陽光迅馳投資管理有限公司就以代價人民幣710,520,000元出售北京利通商宜投資有限公司全部股權訂立的股權轉讓協議；

(h) 誠如本公司於二零一四年二月二十八日刊發的通函所載，於二零一四年一月二十八日，Reco Yanshan Private Limited、Diversified Elite Limited及本公司就根據買賣協議、CPL貸款安排及回售選擇權的條款出售Bantex Investments Limited全部已發行股本訂立的買賣協議；

(i) 誠如本公司於二零一四年二月二十八日刊發的通函所載，於二零一四年二月十日，本公司、Central Plaza Development Ltd.、International Financial Center Property Ltd.為擔保人及中國銀行（香港）有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司及渣打銀行（香港）有限公司為聯席牽頭經辦人訂立認購協議，以根據「於二零一四年二月十日設立1,000,000,000美元的有擔保中期票據及永續證券計劃」進行提取，從而分兩批提呈發售及發行總票面值人民幣2,250,000,000元的票據；

(j) 於二零一四年三月二十八日，本公司、Central Plaza Development Ltd.、International Financial Center Property Ltd.及星展銀行有限公司訂立定價補充文件，以根據「於二零一四年二月十日設立1,000,000,000美元的有擔保中期票據及永續證券計劃」以私人配售交易方式提呈發售及發行總票面值人民幣1,000,000,000元的票據，並且將綜合為及組成一個單一系列的由發行人於二零一四年二月十七日發行的二零一七年到期人民幣2,000,000,000元5.75厘票據；

(k) 於二零一四年四月二十五日，北京瑞元豐祥置業有限公司（「北京瑞元豐祥」）、北京中瑞凱華投資管理有限公司（「北京中瑞凱華」）及珠海橫琴首創置業自住房股權投資中心）（有限合夥）訂立的框架協議，內容有關按代價約人民幣564,984,600元出售北京泰浩盛垣置業有限公司的全部股權及股東貸款（連同利息）；

(l) 於二零一四年八月十五日，Reco Ziyang與僑恩訂立的Reco Ziyang轉讓協議，內容有關按代價約人民幣937,600,000元轉讓Reco Ziyang權益；

(m) 於二零一四年八月十五日，深廣發展與僑恩訂立的出售協議，內容有關按代價合共約人民幣1,563,000,000元進行轉讓權益的轉讓；

(n) 於二零一四年八月十五日，得興與鉅大國際訂立的認購協議，內容有關按代價合共約1,963,400,000港元進行認購事項：

(o) 於二零一四年九月十八日，首創投資與北京眾置訂立的股東協議，內容有關向北京鎏金增加出資；

(p) 成超有限公司及富才置業有限公司（均為本公司的間接全資附屬公司）與Reco Ziyang訂立的日期為二零一四年十一月四日的股權轉讓協議，內容有關按代價分別約人民幣224,620,000元及人民幣581,740,000元轉讓天津伴山人家置業有限公司的45%股權及重慶首創新石置業有限公司的50%股權；

(q) 本公司與鉅大國際各自為彼此簽立的日期為二零一四年十一月十三日的不競爭契據（附帶於出售事項）；及

(r) 珠海橫琴首聚創信股權投資基金管理有限公司（其40%股本權益由本公司持有，作為普通合夥人）、珠海橫琴瑞元滙金股權投資企業（有限合夥）（其股權由本公司間接全資擁有，作為中間級有限合夥人）及其他投資者（作為優先級有限合夥人及次級有限合夥人）訂立的日期為二零一四年十一月十九日的有限合夥協議，資本承擔總額為人民幣2,200,000,000元。

6. 資格

以下為本通函收錄其意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
普華永道	執業會計師
安永會計師事務所	執業會計師
戴德梁行	獨立物業估值師

於最後可行日期，普華永道、安永會計師事務所及戴德梁行各自並無實益擁有本集團任何成員公司的股本，亦無擁有可認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司的證券的權利（不論可否依法強制執行），其於本集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日（即本公司最近期公佈的經審計財務報表的編製日期）以來收購或出售或租用或建議收購或出售或租用的任何資產中並無擁有任何直接或間接權益。

7. 同意書

普華永道、安永會計師事務所及戴德梁行各自已就本通函的刊發發出其同意書，同意以本通函的形式及涵義載列其函件、報告或證書或其摘要意見（視情況而定）及引用其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

8. 重大不利變動

董事確認，本集團自二零一三年十二月三十一日（即本公司最近期公佈的經審計財務報表的編製日期）以來直至最後可行日期的財務或經營狀況並無重大不利變動。

9. 董事於競爭業務的權益

於最後可行日期，基於本通函「董事會函件」一節「本集團與鉅大擴大集團的劃分」一段所載的原因，除本集團的業務外，董事或彼等的聯繫人概無於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

10. 備查文件

下列文件的副本由本通函日期起至臨時股東大會舉行日期（包括該日）止的正常辦公時間內，於本公司香港營業地點（地址為香港中環干諾道中1號友邦金融中心2906-08室）可供查閱：

(a) 章程細則；

(b) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約；

(c) 普華永道就本集團未經審計備考財務資料發出的報告，全文載於本通函附錄二；

(d) 安永會計師事務所編製的目標公司截至二零一三年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一四年六月三十日止六個月期間的會計師報告，全文載於本通函附錄三；

(e) 戴德梁行編製的目標集團物業估值，全文載於本通函附錄四；

(f) 本附錄第7段所述的同意書；

(g) 本公司分別截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止財政年度的年報；

(h) 本公司截至二零一四年六月三十日止六個月的中期報告；及

(i) 自二零一三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發的經審計綜合財務報表之日）以來，本公司根據上市規則第14章及／或第14A章所載規定刊發的通函。

11. 其他事項

(a) 本公司的法定地址為中國北京市懷柔區迎賓中路1號501室。

(b) 本公司在中國的主要營業地點為中國北京市廣寧伯街2號金澤大廈17層。

(c) 本公司在香港的主要營業地點為香港中環干諾道中1號友邦金融中心2906-08室。

(d) 本公司的香港股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

(e) 本公司的秘書為李斯維先生，彼為香港會計師公會會員。

(f) 倘出現任何歧義，本通函及代表委任表格以英文本為準。

首創置業股份有限公司
BEIJING CAPITAL LAND LTD.

（在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司）

（股份代號：2868）

茲通告首創置業股份有限公司（「**本公司**」）將於二零一四年十二月十一日（星期四）上午九時正假座中華人民共和國（「**中國**」）北京市廣寧伯街2號金澤大廈17層舉行臨時股東大會（「**臨時股東大會**」），以考慮並酌情通過下列決議案為普通決議案：

普通決議案

「**動議**：

1. (a) 批准、確認及追認出售協議及不競爭契據（定義及說明見本公司日期為二零一四年十一月二十六日的通函（「**通函**」））（出售協議及不競爭契據分別註有「A」及「B」字樣的副本已由大會主席簽署以供識別及送呈大會）以及據此擬進行的交易，包括本公司向鉅大擴大集團（定義見通函）授出新業務的優先權利及現有業務的優先購買權（定義見通函）；及

   (b) 授予本公司董事會一般及無條件授權以作出所有行動和事項，以及簽署所有文件及採取一切本公司董事會認為就出售協議及不競爭契據或使彼等生效屬必須、有利或可取的步驟，並執行據此擬進行的交易及同意本公司董事會對有關事宜作出認為符合本公司利益的修改、修訂或豁免。

2. (a) 批准、確認及追認認購協議(定義及說明見通函)(認購協議註有「C」字樣的副本已由大會主席簽署以供識別及送呈大會)以及據此擬進行的交易;及

(b) 授予本公司董事會一般及無條件授權以作出所有行動和事項,以及簽署所有文件及採取一切本公司董事會認為就認購協議或使認購協議生效屬必須、有利或可取的步驟,並執行據此擬進行的交易及同意本公司董事會對有關事宜作出認為符合本公司利益的修改、修訂或豁免。」

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
李斯維
謹啟

香港,二零一四年十一月二十六日

附註:

(1) 出席臨時股東大會的登記程序

有意出席臨時股東大會的股東須於二零一四年十二月三日(星期三)或之前親身或以郵寄或傳真方式將回條(連同任何所需登記文件)交回本公司,方可出席臨時股東大會。

(2) 受委代表

i. 凡有權出席臨時股東大會並於會上投票的股東,均可委任一名或多名代表代其出席及投票。受委代表毋須為股東。

ii. 委任代表時必須提交經委任人或其代理簽署的書面文據。倘書面文據由委任人的代理簽署,則亦須附上經公證人簽署證明的授權書或其他授權文件。內資發起人股或非H股外資股持有人須於臨時股東大會舉行時間二十四小時前向本公司的中國營業地點,或H股股東須於臨時股東大會舉行時間二十四小時前向本公司的香港營業地點或本公司H股股份過戶登記處提交上述文件,方為有效。本公司H股股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712－1716室。

iii. 股東或其代表於出席臨時股東大會時均須出示身份證明文件。

(3) **其他事項**

i. 預期臨時股東大會舉行時間不會超過半日。所有出席臨時股東大會的股東須自行安排交通及住宿，有關費用概由彼等負責。

ii. 臨時股東大會上全部表決均將以投票方式進行。

iii. 本公司的中國營業地點：

中國北京市
廣寧伯街2號
金澤大廈17層

電話：86-10-6652 3000

傳真：86-10-6652 3171

iv. 本公司的香港營業地點：

香港
中環干諾道中1號
友邦金融中心2906-08室

電話：(852) 2869 9098

傳真：(852) 2869 9708