
此乃要件 請即處理

如閣下對本通函或應採取的行動存有任何疑問，應向閣下的股票經紀、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，閣下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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



(1)主要及關連交易
有關建議收購東環鑫融、
鑒金置業、重慶潤智
及瀋陽吳華的股權；
及
(2)臨時股東大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

洛爾達有限公司

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5至30頁。獨立董事委員會函件載於本通函第31頁，當中載有其就股權轉讓協議及據此擬進行的交易所提供之推薦意見。獨立財務顧問函件載於本通函第32至61頁，當中載有其就股權轉讓協議及據此擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

本公司謹訂於二零一六年七月十五日(星期五)上午九時正假座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，隨函附奉召開臨時股東大會的通告連同回條及代表委任表格。

無論閣下是否擬出席臨時股東大會，務請盡快將隨附回條及代表委任表格按所載指示填妥，並無論如何就回條而言，不遲於二零一六年七月七日(星期四)下午五時正之前，及就代表委任表格而言，不遲於臨時股東大會或其任何續會分別指定舉行時間24小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願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。擬親身或委任代表出席大會之股東應於二零一六年七月七日(星期四)或之前按回條所載指示填妥及交回回條。

二零一六年六月二十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	31
獨立財務顧問函件	32
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 目標公司的會計師報告	II-1
附錄三 — 目標公司的管理層討論及分析	III-1
附錄四 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 物業估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
臨時股東大會通告	EGM-1

釋 義

除文義另有所指外，本通函所用詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據股權轉讓協議收購股權
「該公告」	指	本公司日期為二零一六年六月三日的公告
「董事會」	指	董事會
「首創方舟」	指	北京首創方舟置業有限公司，一間在中國成立的有限公司，為本公司的關連人士
「首創集團」	指	北京首都創業集團有限公司，一間於一九九四年十月二十六日在中國註冊成立的國有企業，由北京市政府直接監管，為本公司的控股股東及本公司的關連人士
「首創投資」	指	首創投資發展有限公司，一間在中國成立的有限公司，為本公司的關連人士
「重慶股權轉讓協議」	指	創智信融、信威基礎設施及鑫利業達於二零一六年六月三日就重慶潤智訂立的股權轉讓協議
「重慶潤智」	指	重慶潤智建設開發有限公司，一間在中國成立的有限公司
「創智信融」	指	北京創智信融投資中心(有限合夥)，一間在中國成立的有限合夥企業，為本公司的關連人士
「本公司」	指	首創置業股份有限公司，一間於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市及買賣
「持續關連交易」	指	根據租賃協議擬進行的交易(包括其項下的建議年度上限)，須遵守上市規則項下的公告、報告及年度審核規定
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「東環股權轉讓協議」	指	首創集團與本公司於二零一六年六月三日就東環鑫融訂立的股權轉讓協議
「東環鑫融」	指	北京東環鑫融投資管理有限公司，一間在中國成立的有限公司
「臨時股東大會」	指	本公司將召開以供獨立股東考慮及酌情批准股權轉讓協議及據此擬進行的交易的臨時股東大會
「經擴大集團」	指	於股權轉讓協議完成後的本集團及目標公司
「股權轉讓協議」	指	東環股權轉讓協議、鑾金股權轉讓協議、重慶股權轉讓協議及瀋陽股權轉讓協議
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海南奧特萊斯綜合項目」	指	位於中國海南省萬寧市的奧特萊斯綜合商業項目，於最後實際可行日期由本公司擁有55%權益
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事，即王洪先生、李旺先生及黃翼忠先生組成的獨立董事委員會，乃為就股權轉讓協議及據此擬進行的交易向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」	指	洛爾達有限公司，可進行證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團及獲獨立董事委員會批准及委任就股權轉讓協議及據此擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除(i)首創集團及其聯繫人士；及(ii)於股權轉讓協議及據此擬進行的交易中擁有重大權益者以外的股東

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零一六年六月二十七日，即本通函列印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「租賃協議」	指	東環鑫融與首創集團於二零一六年六月三日就首創大廈內的若干單位訂立的租賃協議，惟須待完成東環鑫融股權轉讓後，方可作實
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，以不時修訂及更改的版本為準
「鑾金股權轉讓協議」	指	首創投資與眾置鼎福於二零一六年六月三日就鑾金置業訂立的股權轉讓協議
「鑾金置業」	指	北京鑾金置業有限責任公司，一間在中國成立的有限公司
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「國資委」	指	北京市人民政府國有資產監督管理委員會
「證券及期貨條例」	指	不時修訂及修改的證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司註冊資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
「股東」	指	本公司股份的持有人
「瀋陽股權轉讓協議」	指	首創投資、鑫利業達、首創集團及首創方舟於二零一六年六月三日就瀋陽吳華訂立的股權轉讓協議
「瀋陽吳華」	指	瀋陽吳華置業有限公司，一間在中國成立的有限公司

釋 義

「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	東環鑫融、鑾金置業、重慶潤智及瀋陽吳華，各均為一間「目標公司」
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「鑫利業達」	指	北京鑫利業達投資諮詢有限公司，一間在中國成立的有限公司，為本公司的附屬公司
「信威基礎設施」	指	北京信威基礎設施投資有限公司，一間在中國成立的有限公司，為本公司的關連人士
「眾置鼎福」	指	北京眾置鼎福房地產開發有限公司，一間在中國成立的有限公司，為本公司的附屬公司
「%」	指	百分比

於本通函中，除文義另有所指外，「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」及「主要股東」等詞彙具有上市規則賦予該等詞彙的涵義（經聯交所不時修訂）。

本通函所載若干金額及百分比數字已經約整。因此，表示若干表格總數及貨幣換算或百分比等值的數字未必是該等數字的算數總和。

提述單數之處包含複數的意思（反之亦然），提述某一性別之處包含所有性別。



執行董事：

王灝(董事長)
唐軍(總裁)

非執行董事：

李松平
宋豐景
沈建平
孫寶杰

獨立非執行董事：

王洪
李旺
黃翼忠

註冊地址：

中國
北京市
懷柔區
青春路26號
1幢6008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
干諾道中1號
友邦金融中心2906-08室

敬啟者：

**(1)主要及關連交易
有關建議收購東環鑫融、
鑒金置業、重慶潤智
及瀋陽吳華的股權；
及
(2)臨時股東大會通告**

緒言

謹此提述該公告。於二零一六年六月三日，本集團與本公司的控股股東首創集團以及其附屬公司(即首創投資、首創方舟、創智信融及信威基礎設施(視情況而定))就轉讓目標公司的股權訂立股權轉讓協議。於二零一六年六月三日，東環鑫融與首創集團訂立租賃協議，據此，東環鑫融同意於完成東環鑫融股權轉讓後向首創集團出租首創大廈內的若干單位以供首創集團自用，惟須待完成東環鑫融股權轉讓後，方可作實。

本通函旨在向閣下提供(i)有關股權轉讓協議及據此擬進行的交易的進一步資料；(ii)獨立董事委員會就股權轉讓協議及據此擬進行的交易致獨立股東的推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問就股權轉讓協議及據此擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)根據上市規則須予披露的其他資料；及(v)發出臨時股東大會通告。

A. 收購事項

董事會宣佈，於二零一六年六月三日，本集團與本公司的控股股東首創集團及其附屬公司（即首創投資、首創方舟、創智信融及信威基礎設施（視情況而定））就轉讓目標公司的股權訂立股權轉讓協議。

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

(i) 東環股權轉讓協議

日期

二零一六年六月三日

訂約各方

東環股權轉讓協議由以下訂約方訂立：

- (a) 首創集團（作為賣方）；及
- (b) 本公司（作為買方）。

將收購的權益

東環鑫融的全部股權以及應付首創集團的股東貸款約人民幣269,412,000元。於完成後，東環鑫融將成為本公司的全資附屬公司而全部股東貸款將應付予本公司。

東環鑫融主要專注於位於北京市東城區朝陽門北大街6號的首創大廈的辦公室物業管理及租賃，當中48,431.44平方米的總建築面積由東環鑫融擁有。

首創集團於二零零四年首次投資於東環鑫融的全部股權，涉及總投資成本約為人民幣10,000,000元，東環鑫融其後於二零零五年、二零零七年及二零一五年分批購入首創大廈的單位，涉及總成本約為人民幣465,941,000元。

代價

東環鑫融的全部股權以及應付首創集團的股東貸款的代價分別為人民幣1,297,830,000元及人民幣269,412,000元，總額約為人民幣1,567,242,000元，並將由本公司分兩期結清：(1)約人民幣626,897,000元須於所有先決條件根據東環股權轉讓協議達成及／或獲豁免後的三個工作天內支付；及(2)約人民幣940,345,000元須於完成東環鑫融股權轉讓後的10個工作天內支付。本公司有權從總代價中扣減其及／或東環鑫融所錄得而屬於協定將由首創集團提供的彌償（見下文「(i) 東環股權轉讓協議－彌償」一節）範圍內的任何開支、賠償、損失或罰款。

代價的基準

代價乃東環股權轉讓協議的訂約各方經公平磋商並按正常商業條款釐定，當中已參考(a)東環鑫融於二零一五年十二月三十一日的經審核資產淨值約人民幣989,000,000元；(b)獨立估值師在計及東環鑫融全部權益於二零一五年十二月三十一日的市值約人民幣1,296,980,000元而進行的估值；(c)股東貸款的總額約人民幣269,412,000元；及(d)東環鑫融的價值自首創集團於二零零五年首次購入首創大廈的單位後有所增加，主要由於進一步購入首創大廈的單位、北京房地產市場的物業價格於隨後數年整體呈上升趨勢以及東環鑫融於有關年度錄得來自租賃業務的累計收入。

先決條件

東環股權轉讓協議須於以下先決條件達成後生效而有關條件概不可獲豁免：

- (a) 東環股權轉讓協議已獲訂約各方的董事會、訂約各方的股東（包括本公司的獨立股東）及訂約各方的任何內部審批機構（如需要）的批准；
- (b) 業務估值報告已由獨立估值師完成及根據國有資產估值及管理之適用規例獲批准並已取得相關批文；
- (c) 國資委已經批准根據東環股權轉讓協議進行的收購事項；及

- (d) 訂約各方就履行本身於東環股權轉讓協議的責任而向有關政府、監管機構(包括聯交所)及相關第三方取得一切必須批准(包括但不限於同意、通知、授權或豁免)而有關批准並無在完成前被撤銷。

完成

東環鑫融全部股權的轉讓將於以下條件達成後的第七個工作天(或訂約各方協定的有關其他日期)完成：(i)全部先決條件已根據東環股權轉讓協議達成；(ii)首創集團已經與東環鑫融訂立有關首創大廈內若干單位的新租賃協議，租期將為三年，自東環鑫融股權轉讓完成後起算(即租賃協議)；及(iii)首創集團遵守東環股權轉讓協議，包括其於當中的陳述、保證及承諾。

倘若任何上述規定並無根據東環股權轉讓協議於二零一六年十月三十一日之前由訂約各方達成(獲本公司豁免則作別論，惟上文(i)不可獲豁免)，而訂約各方未能就替代安排達成共識，首創集團須於10個工作天內將代價的首期款項退回予本公司(不計利息)。東環股權轉讓協議及據此擬進行的任何安排將告失效而訂約各方於其中的所有義務及責任將再無效力及訂約各方不得對另一方提出任何申索。於最後實際可行日期，除(b)及(c)項先決條件外，上述要求概未達成或獲豁免，而本公司預期，其餘要求將於東環鑫融的股權轉讓完成前達成，因此，本公司無意豁免當中任何一項。本公司僅會於豁免上述要求屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益，以及根據東環股權轉讓協議擬進行的交易在本質上於各重大方面未受影響時，方會考慮授出豁免。

彌償

首創集團已同意就本公司於東環鑫融股權轉讓完成之前或其後所蒙受以及是因為完成收購東環鑫融前所發生之情況或事宜而產生之所有負債、損失、開支、賠償、罰款、債務及應付款項或涉及之訴訟(包括由於訴訟所造成之損害及應付費用)而向本公司提供彌償。

終止

倘若發生任何下列事件，訂約各方均有權於簽訂東環股權轉讓協議至完成東環鑫融股權轉讓期間終止東環股權轉讓協議，而東環股權轉讓協議將據此不再具有任何效力及訂約各方均無權對另一方提出任何申索：

董事會函件

- (a) 任何法律變更令到訂約各方未能履行本身於東環股權轉讓協議的責任而訂約各方未能協定任何替代安排；或
- (b) 任何不可抗力事件，包括天災、暴動、戰爭及政府政策改變。

此外，若出現違約方造成的任何以下違反，並無違約的訂約方有權於簽訂東環股權轉讓協議至完成東環鑫融股權轉讓期間終止東環股權轉讓協議，而東環股權轉讓協議將據此不再具有任何效力及訂約各方均無權對另一方提出任何申索：

- (a) 違約方提供的陳述及保證或承諾或資料、文件或數據為失實或令人誤導或有重大遺漏而令到東環股權轉讓協議的目的未能達成；
- (b) 違約方違反東環股權轉讓協議的任何條款而違約方並無於收到糾正通知後的15天內糾正有關情況或為並無違約方所蒙受的不利影響作出賠償，令到根據東環股權轉讓協議擬進行的交易未能完成；或
- (c) 重大違反法律法規令到根據東環股權轉讓協議擬進行的交易未能完成。

無論如何，於東環股權轉讓協議終止後，首創集團須於10個工作天內將代價的首期款項退回予本公司（不計利息）。

(ii) 鑒金股權轉讓協議

日期

二零一六年六月三日

訂約各方

鑒金股權轉讓協議由以下訂約方訂立：

- (a) 首創投資（作為賣方）；及
- (b) 眾置鼎福（作為買方）。

將收購的權益

鑾金置業的60%股權以及應付首創投資的股東貸款約人民幣967,702,000元。於最後實際可行日期，本集團擁有鑾金置業40%股權，因此，於完成後，鑾金置業將成為本公司的全資附屬公司而全部股東貸款將應付予本集團。

鑾金置業主要專注於位於北京市石景山西黃村的土地一級開發(棚戶區改造)項目，該項目的總規劃地盤面積為521,462平方米而總建築用地面積為280,829平方米。

首創投資於二零一四年首次收購鑾金置業的60%股權，涉及收購成本約為人民幣60,000,000元，而首創投資其後於二零一四年及二零一五年數次作出的承擔總額約為人民幣972,000,000元，因此總成本約為人民幣1,032,000,000元。

代價

鑾金置業的60%股權以及應付首創投資的股東貸款的代價分別為人民幣1,182,000,000元及約人民幣967,702,000元，總額約為人民幣2,149,702,000元，將由眾置鼎福分兩期結清：(1)約人民幣859,881,000元須於所有先決條件根據鑾金股權轉讓協議達成及／或獲豁免後的三個工作天內支付；及(2)約人民幣1,289,821,000元須於完成鑾金置業股權轉讓後的10個工作天內支付。

代價的基準

代價乃鑾金股權轉讓協議的訂約各方經公平磋商並按正常商業條款釐定，當中已參考(a)鑾金置業於二零一五年十二月三十一日的經審核資產淨值約人民幣1,726,000,000元；(b)獨立估值師在計及鑾金置業全部權益於二零一五年十二月三十一日的市值60%約人民幣1,147,592,000元而進行的估值；(c)股東貸款的總額約人民幣967,702,000元；及(d)鑾金置業的價值相對總投資成本有所增加，主要由於鑾金置業於有關年度錄得來自土地一級開發(棚房區改造)業務的累計收入，有關收入主要以地方政府部門釐定的投資回報8%至15%為基礎計算。

先決條件

鑾金股權轉讓協議須於以下先決條件達成後生效：

- (a) 鑾金股權轉讓協議已獲訂約各方的董事會、訂約各方的股東(包括本公司的獨立股東)及訂約各方的任何內部審批機構(如需要)的批准；
- (b) 業務估值報告已由獨立估值師完成及根據國有資產估值及管理之適用規例獲批准並已取得相關批文；
- (c) 國資委已經批准根據鑾金股權轉讓協議進行的收購事項；鑾金股權轉讓協議已報請有關政府部門；
- (d) 鑾金置業已完成增資登記；及
- (e) 訂約各方就履行本身於鑾金股權轉讓協議的責任而向有關政府、監管機構(包括聯交所)及相關第三方取得一切必須批准(包括但不限於同意、通知、授權或豁免)而有關批准並無在完成前被撤銷。

完成

鑾金置業60%股權的轉讓將於全部先決條件已根據鑾金股權轉讓協議達成後的第七個工作天(或訂約各方協定的有關其他日期)完成。於最後實際可行日期，除(b)及(c)項先決條件外，概無先決條件已達成。此外，概無先決條件可獲訂約各方豁免。鑾金置業的股權轉讓預期於二零一六年九月或前後完成。

終止

倘若發生任何下列事件，訂約各方均有權於簽訂鑾金股權轉讓協議至完成鑾金置業股權轉讓期間終止鑾金股權轉讓協議，而鑾金股權轉讓協議將據此不再具有任何效力及訂約各方均無權對另一方提出任何申索：

- (a) 任何法律變更令到訂約各方未能履行本身於鑾金股權轉讓協議的責任而訂約各方未能協定任何替代安排；或

- (b) 任何不可抗力事件，包括天災、暴動、戰爭及政府政策改變。

此外，若出現違約方造成的任何以下違反，並無違約的訂約方有權於簽訂鑒金股權轉讓協議至完成鑒金置業股權轉讓期間終止鑒金股權轉讓協議，而鑒金股權轉讓協議將據此不再具有任何效力及訂約各方均無權對另一方提出任何申索：

- (a) 違約方提供的陳述及保證或承諾或資料、文件或數據為失實或令人誤導或有重大遺漏而令到鑒金股權轉讓協議的目的未能達成；
- (b) 違約方違反鑒金股權轉讓協議的任何條款而違約方並無於收到糾正通知後的15天內糾正有關情況或為並無違約方所蒙受的不利影響作出賠償，令到根據鑒金股權轉讓協議擬進行的交易未能完成；或
- (c) 重大違反法律法規令到根據鑒金股權轉讓協議擬進行的交易未能完成。

無論如何，於鑒金股權轉讓協議終止後，首創投資須於10個工作天內將代價的首期款項退回予眾置鼎福（不計利息）。

(iii) 重慶股權轉讓協議

日期

二零一六年六月三日

訂約各方

重慶股權轉讓協議由以下訂約方訂立：

- (a) 創智信融（作為共同賣方）；
- (b) 信威基礎設施（作為共同賣方）；及
- (c) 鑫利業達（作為買方）。

將收購的權益

重慶潤智的全部股權以及應付創智信融的股東貸款約人民幣209,915,000元。於完成後，重慶潤智將成為本公司的全資附屬公司而全部股東貸款將應付予本集團。

重慶潤智主要專注於開發位於重慶市九龍坡區走馬鎮金馬村的渝閱項目，該項目的總規劃地盤面積為200,001.70平方米而總規劃建築面積為107,985.5平方米。該項目主要涉及開發住宅物業。於二零一五年十二月三十一日，總已竣工建築面積為25,311.56平方米，當中6,148.48平方米已經出售。

創智信融於二零一五年首次收購重慶潤智的全部股權，涉及總收購成本約為人民幣169,000,000元，而信威基礎設施及創智信融其後於二零一五年作出的承擔總額分別約為人民幣80,000元及人民幣333,000,000元，因此總成本約為人民幣502,080,000元。

代價

重慶潤智的全部股權以及應付創智信融的股東貸款的代價分別約人民幣280,000元及約人民幣209,915,000元，總額約為人民幣210,195,000元，並將由鑫利業達分三期結清：(1)約人民幣54,078,000元須於所有先決條件根據重慶股權轉讓協議達成及／或獲豁免後的三個工作天內支付；(2)約人民幣126,117,000元須於完成重慶潤智股權轉讓後的10個工作天內支付；及(3)人民幣30,000,000元須於完成重慶潤智股權轉讓及完成向相關政府當局辦理變更登記後滿一週年時支付。鑫利業達有權從總代價中扣減其及／或重慶潤智所錄得而屬於協定將由創智信融及信威基礎設施提供的彌償（見下文「(iii) 重慶股權轉讓協議－彌償」一節）範圍內的任何開支、賠償、損失或罰款。

代價的基準

代價乃重慶股權轉讓協議的訂約各方經公平磋商並按正常商業條款釐定，當中已參考(a)重慶潤智於二零一五年十二月三十一日的經審核資產淨值約人民幣251,000元；(b)獨立估值師在計及重慶潤智全部權益於二零一五年十二月三十一日的市值約人民幣280,000元而進行的估值；(c)股東貸款的總額約人民幣209,915,000元；及(d)重慶潤智的價值相對總投資成本有所減少，主要由於重慶潤智於有關年度錄得來自物業發展業務的累計虧損及減值。

先決條件

重慶股權轉讓協議須於以下先決條件達成後生效而有關條件概不可獲豁免：

- (a) 重慶股權轉讓協議已獲訂約各方的董事會以及訂約各方的股東(包括本公司的獨立股東)及訂約各方的任何內部審批機構(如需要)的批准；
- (b) 業務估值報告已由獨立估值師完成及根據國有資產估值及管理之適用規例獲批准並已取得相關批文；
- (c) 國資委已經批准根據重慶股權轉讓協議進行的收購事項；
- (d) 信威基礎設施已繳足其在重慶潤智的註冊資本的部份；及重慶潤智在完成重慶潤智增資登記後取得新營業執照；及
- (e) 就訂約各方履行本身於重慶股權轉讓協議的責任而向有關政府、監管機構(包括聯交所)及相關第三方取得一切必須批准(包括但不限於同意、通知、授權或豁免)而有關批准並無在完成前被撤銷。

完成

重慶潤智全部股權的轉讓將於以下條件達成後的第七個工作天(或訂約各方協定的有關其他日期)完成：(i)全部先決條件已根據重慶股權轉讓協議達成；(ii)重慶潤智已經就物業開發項目與相關地方土地管理當局訂立補充協議；(iii)重慶潤智已獲地方當局確認其於最近三年內並無被處以任何重大處罰；(iv)重慶潤智並無就開展渝閱項目的工程而收到相關政府當局的任何不利要求及／或遇到法律障礙；及(v)創智信融及信威基礎設施遵守重慶股權轉讓協議，包括彼等於當中的陳述、保證及承諾。

倘若任何上述規定並無根據重慶股權轉讓協議於二零一六年十月三十一日之前由訂約各方達成(獲鑫利業達豁免則作別論，惟上文(i)不可獲豁免)，而訂約各方未能就替代安排達成共識，創智信融及／或信威基礎設施須於10個工作天內將代價的首期款項退回予鑫利業達(不計利息)。重慶股權轉讓協議將告失效而訂約各方於其中的所有義務及責任將再無效

力及訂約各方不得對另一方提出任何申索。於最後實際可行日期，除(c)及(d)項先決條件外，上述要求概未達成或獲豁免，而鑫利業達預期，其餘要求將於重慶潤智的股權轉讓完成前達成，因此，鑫利業達無意豁免當中任何一項。鑫利業達僅會於豁免上述要求屬公平合理且符合鑫利業達及其股東的整體利益，以及根據重慶潤智轉讓協議擬進行的交易在本質上於各重大方面未受影響時，方會考慮授出豁免。

彌償

創智信融及信威基礎設施已同意就重慶潤智及／或鑫利業達於重慶潤智股權轉讓完成之前或其後所蒙受以及是因為完成收購重慶潤智前所發生之情況或事宜而產生之所有負債、損失、開支、賠償、罰款、債務及應付款項或涉及之訴訟(包括由於訴訟所造成之損害及應付費用)而向重慶潤智及鑫利業達提供彌償。

終止

倘若發生任何下列事件，訂約各方均有權於簽訂重慶股權轉讓協議至完成重慶潤智股權轉讓期間終止重慶股權轉讓協議，而重慶股權轉讓協議將據此不再具有任何效力及訂約各方均無權對第三方提出任何申索：

- (a) 任何法律變更令到訂約各方未能履行本身於重慶股權轉讓協議的責任而訂約各方未能協定任何替代安排；或
- (b) 任何不可抗力事件，包括天災、暴動、戰爭及政府政策改變。

此外，若出現違約方造成的任何以下違反，並無違約的訂約方有權於簽訂重慶股權轉讓協議至完成重慶潤智股權轉讓期間終止重慶股權轉讓協議，而重慶股權轉讓協議將據此不再具有任何效力及訂約各方均無權對其他訂約方提出任何申索：

- (a) 違約方提供的陳述及保證或承諾或資料、文件或數據為失實或令人誤導或有重大遺漏而令到重慶股權轉讓協議的目的未能達成；

- (b) 違約方違反重慶股權轉讓協議的任何條款而違約方並無於收到糾正通知後的15天內糾正有關情況或為並無違約方所蒙受的不利影響作出賠償，令到根據重慶股權轉讓協議擬進行的交易未能完成；或
- (c) 重大違反法律法規令到根據重慶股權轉讓協議擬進行的交易未能完成。

無論如何，於重慶股權轉讓協議終止後，創智信融及／或信威基礎設施須於10個工作天內將代價的首期款項退回予鑫利業達（不計利息）。

(iv) 瀋陽股權轉讓協議

日期

二零一六年六月三日

訂約各方

瀋陽股權轉讓協議由以下訂約方訂立：

- (a) 首創投資（作為賣方）；
- (b) 鑫利業達（作為買方）；
- (c) 首創集團；及
- (d) 首創方舟。

將收購的權益

瀋陽昊華的全部股權以及應付首創投資、首創集團及首創方舟的合計股東貸款約人民幣275,228,000元。於完成後，瀋陽昊華將成為本公司的全資附屬公司而全部股東貸款將應付予本集團。

瀋陽昊華主要專注於開發位於瀋陽市棋盤山旅遊開發區高坎街道的首創·琥珀灣項目，該項目的總規劃地盤面積為231,666平方米而總規劃建築面積為170,000平方米。該項目主要涉及開發住宅物業、商舖及其他設施。

首創投資於二零零七年首次投資於瀋陽吳華的股權，涉及總投資成本約為人民幣4,500,000元，而首創投資其後於二零一五年作出的承擔總額約為人民幣325,000,000元，因此總成本約為人民幣329,500,000元。

代價

瀋陽吳華的全部股權以及應付首創投資、首創集團及首創方舟的合計股東貸款的代價分別約人民幣328,000元及約人民幣275,228,000元，總額約為人民幣275,556,000元，並將由鑫利業達分三期結清：(1)約人民幣90,222,000元須於所有先決條件根據瀋陽股權轉讓協議達成及／或獲豁免後的三個工作天內支付；(2)約人民幣165,334,000元須於完成瀋陽吳華股權轉讓後的10個工作天內支付；及(3)人民幣20,000,000元須於完成瀋陽吳華股權轉讓及完成向相關政府當局辦理變更登記後滿一週年時支付。鑫利業達有權從總代價的相關部份中扣減其及／或瀋陽吳華所錄得而屬於協定將由首創投資提供的彌償（見下文「(iv) 瀋陽股權轉讓協議－彌償」一節）範圍內的任何開支、賠償、損失或罰款。

代價的基準

代價乃瀋陽股權轉讓協議的訂約各方經公平磋商並按正常商業條款釐定，當中已參考(a)瀋陽吳華於二零一五年十二月三十一日的經審核資產淨值約人民幣271,000元；(b)獨立估值師在計及瀋陽吳華全部權益於二零一五年十二月三十一日的市值約人民幣328,000元而進行的估值；(c)股東貸款的總額約人民幣275,228,000元；及(d)瀋陽吳華的價值相對總投資成本有所減少，主要由於瀋陽吳華於有關年度錄得來自物業發展業務的累計虧損及攤薄。

先決條件

瀋陽股權轉讓協議須於以下先決條件達成後生效而有關條件概不可獲豁免：

- (a) 瀋陽股權轉讓協議已獲訂約各方的董事會、訂約各方的股東（包括本公司的獨立股東）及訂約各方的任何內部審批機構（如需要）的批准；
- (b) 業務估值報告已由獨立估值師完成及根據國有資產估值及管理之適用規例獲批准並已取得相關批文；

- (c) 國資委已經批准根據瀋陽股權轉讓協議進行的收購事項；
- (d) 瀋陽吳華在完成瀋陽吳華增資登記後取得新營業執照；及
- (e) 就履行瀋陽股權轉讓協議的責任而向有關政府、監管機構(包括聯交所)及相關第三方取得一切必須批准(包括但不限於同意、通知、授權或豁免)而有關批准並無在完成前被撤銷。

完成

瀋陽吳華全部股權的轉讓將於以下條件達成後的第七個工作天(或訂約各方協定的有關其他日期)完成：(i)全部先決條件已根據瀋陽股權轉讓協議達成；(ii)瀋陽吳華已取得經更新的社會保險登記證明；(iii)瀋陽吳華已經取得經更新的房地產開發企業暫定資質證書；(iv)瀋陽吳華已獲地方當局確認其於最近三年內並無被處以任何重大處罰；(v)瀋陽吳華並無就開展首創·琥珀灣項目的選定期數工程而收到相關政府當局的任何不利要求及／或遇到法律障礙；及(vi)首創投資遵守瀋陽股權轉讓協議，包括其於當中的陳述、保證及承諾。

倘若任何上述規定並無根據瀋陽股權轉讓協議於二零一六年十月三十一日之前由訂約各方達成(獲鑫利業達豁免則作別論，惟上文(i)不可獲豁免)，而訂約各方未能就替代安排達成共識，首創投資、首創集團及首創方舟須於10個工作天內將代價的首期款項退回予鑫利業達(不計利息)。瀋陽股權轉讓協議將告失效而訂約各方於其中的所有義務及責任將再無效力及訂約各方不得對另一方提出任何申索。於最後實際可行日期，除(b)、(c)及(d)項先決條件外，上述要求概未達成或獲豁免，而鑫利業達預期，其餘要求將於瀋陽吳華的股權轉讓完成前達成，因此，鑫利業達無意豁免當中任何一項。鑫利業達僅會於豁免上述要求屬公平合理且符合鑫利業達及其股東的整體利益，以及根據瀋陽轉讓協議擬進行的交易在本質上於各重大方面未受影響時，方會考慮授出豁免。

彌償

首創投資已同意就瀋陽吳華及／或鑫利業達於瀋陽吳華股權轉讓完成之前或其後所蒙受以及是因為完成收購瀋陽吳華前所發生之情況或事宜而產生之所有負債、損失、開支、賠償、罰款、債務及應付款項或涉及之訴訟(包括由於訴訟所造成之損害及應付費用)而向瀋陽吳華及鑫利業達提供彌償。

終止

倘若發生任何下列事件，訂約各方均有權於簽訂瀋陽股權轉讓協議至完成瀋陽吳華股權轉讓期間終止瀋陽股權轉讓協議，而瀋陽股權轉讓協議將據此不再具有任何效力及訂約各方均無權對另一方提出任何申索：

- (a) 任何法律變更令到訂約各方未能履行本身於瀋陽股權轉讓協議的責任而訂約各方未能協定任何替代安排；或
- (b) 任何不可抗力事件，包括天災、暴動、戰爭及政府政策改變。

此外，若出現違約方造成的任何以下違反，並無違約的訂約方有權於簽訂瀋陽股權轉讓協議至完成瀋陽吳華股權轉讓期間終止瀋陽股權轉讓協議，而瀋陽股權轉讓協議將據此不再具有任何效力及訂約各方均無權對另一方提出任何申索：

- (a) 違約方提供的陳述及保證或承諾或資料、文件或數據為失實或令人誤導或有重大遺漏而令到瀋陽股權轉讓協議的目的未能達成；
- (b) 違約方違反瀋陽股權轉讓協議的任何條款而違約方並無於收到糾正通知後的15天內糾正有關情況或為並無違約方所蒙受的不利影響作出賠償，令到根據瀋陽股權轉讓協議擬進行的交易未能完成；或
- (c) 重大違反法律法規令到根據瀋陽股權轉讓協議擬進行的交易未能完成。

無論如何，於瀋陽股權轉讓協議終止後，首創投資、首創集團及首創方舟須於10個工作天內將代價的首期款項退回予鑫利業達(不計利息)。

B. 收購事項的財務影響

於完成後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司，因此，目標公司的資產、負債及財務業績將綜合計入本集團。有關經擴大集團的未經審核備考財務資料的詳情，請參閱本通函附錄四。

資產及負債

根據本通函附錄四所載的未經審核備考財務資料，假設收購事項已於二零一五年十二月三十一日完成，本集團的總資產將由約人民幣101,800,000,000元增加至按備考基準計算的約人民幣103,900,000,000元，本集團的總負債將由約人民幣78,200,000,000元增加至按備考基準計算的約人民幣80,700,000,000元，而本集團的淨資產將由人民幣23,600,000,000元減少至按備考基準計算的人民幣23,200,000,000元。

盈利

誠如本通函附錄二載列的目標公司的會計師報告所載，目標公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的收益及純利分別為約人民幣108,500,000元及人民幣94,400,000元。由於本集團與目標公司同受首創集團控制且有關控制非暫時性，故收購事項構成同一控制下企業合併，猶如收購事項已經發生及全部目標公司已自合併財務報表所呈列的最早財務期間開始、或自該等公司首次受同一控制之日起（以較短期間為準）合併。因此，本公司預期，本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的收益及純利將分別增加約人民幣108,500,000元及人民幣94,400,000元。

C. 潛在持續關連交易

於收購事項完成後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司，目標公司與首創集團之間的交易因此將成為上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

於二零一六年六月三日，東環鑫融與首創集團訂立租賃協議，惟須待完成東環鑫融股權轉讓後，方可作實，因此，據此擬進行的交易構成上市規則項下的持續關連交易。

租賃協議的主要條款載列如下：

日期

二零一六年六月三日

訂約各方

租賃協議由以下訂約方訂立：

- (a) 東環鑫融（作為出租人）；及
- (b) 首創集團（作為承租人）。

董事會函件

租賃物業

租賃物業的詳情如下：

物業資料	總建築面積 平方米	日租	估計年租	用途
北京市東城區朝陽門 北大街6號首創大廈 907室	199.37	每平方米 人民幣8.5元	人民幣 618,545元	辦公
北京市東城區朝陽門 北大街6號首創大廈 1005-1006室	428.99	每平方米 人民幣8.5元	人民幣 1,330,941元	辦公
北京市東城區朝陽門 北大街6號首創大廈 1008室	361	每平方米 人民幣8.5元	人民幣 1,120,003元	辦公
北京市東城區朝陽門 北大街6號首創大廈 1109室	257.08	每平方米 人民幣8.5元	人民幣 797,591元	辦公
北京市東城區朝陽門 北大街6號首創大廈 15、16及17樓全層	6,588.69	每平方米 人民幣8.5元	人民幣 20,441,411元	辦公
北京市東城區朝陽門 北大街6號首創大廈 地庫首層之43個停車位	不適用	每個停車位 人民幣40元	人民幣 627,800元	停車位
北京市東城區朝陽門 北大街6號首創大廈 地庫第二層02室	209	每平方米 人民幣4.7元	人民幣 358,540元	辦公
總計	8,044.13		人民幣 25,294,830元	

支付租金

東環鑫融應收的估計總年租約為人民幣25,294,830元，不包括物業管理費、水電費及其他費用。租賃物業的租金須每月支付。首創集團亦須負責支付有關租賃物業的物業管理費、水電費及其他費用。

租賃協議的租期及重續

租期將為三年，自完成東環鑫融股權轉讓後起算，可由首創集團在不遲於租期屆滿前90日以書面通知方式，按訂約各方根據當時市況及遵照上市規則所協定之條款重續。

建議年度上限

首創集團根據租賃協議應付予東環鑫融的最高總額(亦為相關建議年度上限)如下：

完成東環鑫融股權轉讓後起算至二零一六年 十二月三十一日止期間	人民幣6,400,000元
截至二零一七年十二月三十一日止年度	人民幣25,300,000元
截至二零一八年十二月三十一日止年度	人民幣25,300,000元
二零一九年一月一日至根據租賃協議 租期結束為止期間	人民幣23,187,000元

過往交易價值

首創集團根據租賃協議前之租約就截至二零一五年十二月三十一日止年度已付之過往租金約為人民幣10,154,765元。東環鑫融於股權轉讓完成前為首創集團之全資附屬公司，因此，據本公司所知，首創集團根據租賃協議前之租約已付之過往租金乃參考東環鑫融與首創集團於有關時間之集團內部公司間關係而釐定。

建議年度上限乃計及基於本公司諮詢獨立物業估值師戴德梁行有限公司有關首創大廈鄰近地區之可比較物業之當時市場租金及北京市內與首創大廈鄰近地區性質相若之商業區近年市場趨勢之情況，並計及東環鑫融最近與首創大廈之獨立第三方租戶按公平原則商定之租金所得出首創大廈內已租賃辦公室單位及停車位等物業位置之當時市場租金，而按公平原則釐定。

此外，建議年度上限乃基於東環鑫融股權轉讓的完成可能於二零一六年九月至二零一六年十二月期間內作實的假設，而由於租賃協議的開始日期是基於東環鑫融股權轉讓的完成，建議年度上限乃按此相應釐定。

倘若東環鑫融股權轉讓因任何原因而未有達致完成及／或東環股權轉讓協議在完成前被終止，租賃協議將告失效並對租賃協議訂約各方並無效力。

D. 進行收購事項及潛在持續關連交易的理由及裨益

本集團為中國領先的大型地產綜合運營商，主要致力於以住宅開發、奧特萊斯綜合體及城市核心綜合體作為發展的三大核心業務線，並以土地一級開發、高新產業地產等創新業務為補充。收購事項為本集團提供擴張其於中國的主要城市（即北京、重慶及瀋陽）的物業組合的機會，本公司預期，將可通過整合本集團於相關地點的資源產生協同效益。此外，本集團收購的物業項目涉及於北京市石景山區的土地一級開發（棚戶區改造）項目，此或可透過與地方政府的合作而為本集團開拓潛在商機。此外，根據租賃協議擬進行的交易將讓本集團可按市值租金水平自首創大廈的若干單位收取可持續的租金收入。

董事（包括獨立非執行董事）相信，股權轉讓協議及潛在持續關連交易的條款為公平合理、屬正常商業條款或更佳條款並符合本公司及股東整體的利益。除王灝先生、李松平先生、宋豐景先生及沈建平先生已基於本身在首創集團的董事職位或高級管理層角色而就相關董事會決議案放棄投票外，就本公司所知以及經作出一切合理查詢後，概無其他董事須就相關董事會決議案放棄投票。

E. 上市規則的涵義

收購事項

於最後實際可行日期，首創投資、首創方舟、創智信融及信威基礎設施為首創集團的附屬公司而首創集團為本公司控股股東，故首創集團、首創投資、

首創方舟、創智信融及信威基礎設施根據上市規則屬本公司的關連人士。因此，收購事項構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

由於有關收購事項的一項適用百分比率為25%或以上但低於100%，收購事項構成上市規則項下本公司的主要交易，故將須遵守上市規則第14章及第14A章的年度報告、公告及獨立股東批准規定。

租賃協議

於收購事項完成後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司，目標公司與首創集團（其為本公司的控股股東及根據上市規則屬於本公司的關連人士）之間的交易因此將成為上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。因此，根據租賃協議（須待完成東環鑫融股權轉讓後方可作實）擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的潛在持續關連交易。

由於有關根據租賃協議擬進行的交易的全部適用百分比率均為低於5%，據此擬進行的交易僅須遵守上市規則第14A章的公告、報告及年度審核規定。

F. 有關本集團的資料

本公司及本集團

本公司為於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市及買賣（股份代號：2868）。本集團為中國領先的大型地產綜合運營商，主要致力於以住宅開發、奧特萊斯綜合體及城市核心綜合體作為發展的三大核心業務線，並以土地一級開發、高新產業地產等創新業務為補充。

鑫利業達為本公司的全資附屬公司，其為一間於中國成立的有限公司，主要從事投資控股。

眾置鼎福為本公司的全資附屬公司，其為一間於中國成立的有限公司，主要從事物業開發。

首創投資

首創投資為首創集團的全資附屬公司，其為一間於中國成立的有限公司，主要從事貿易及投資。

首創方舟

首創方舟為首創集團的附屬公司，其為一間於中國成立的有限公司，主要從事投資控股。

創智信融

創智信融為首創集團的附屬公司，其為一間於中國成立的有限合夥企業，主要從事投資控股。

信威基礎設施

信威基礎設施為首創集團的附屬公司，其為一間於中國成立的有限公司，主要從事投資控股。

G. 有關目標公司的資料

東環鑫融

東環鑫融為於中國成立的公司，主要從事位於北京市東城區朝陽門北大街6號的首創大廈的辦公室物業管理及租賃。於最後實際可行日期，東環鑫融由首創集團全資擁有。

首創大廈於一九九八年落成及於同年啟用，其為一幢共62個商業單位的大廈。於最後實際可行日期及據本公司所知，首創大廈的租用率約為99%。於最後實際可行日期及據本公司所知，(a)東環鑫融並無任何重大發展或擴充計劃；及(b)本公司毋須亦無意對東環鑫融作出任何未來資本投資或承擔，因為預計東環鑫融將首先動用其內部資源及外部借款，然而，本公司在未來或會應要求提供資金，惟須視乎東環鑫融所需資金之規模以及東環鑫融當時之財務狀況而定。

鑾金置業

鑾金置業為於中國成立的公司，主要從事物業開發、商住樓宇銷售、土地開發、信息諮詢及物業管理，以及特別是位於北京市石景山西黃村的物業項目的土地一級開發(棚戶區改造)項目。所謂土地一級開發(棚戶區改造)，是指土地一級開發主體獲委託按照規劃條件參與土地開發行為之政府計劃。開發主體可能須進行徵地拆遷、住戶重置、土地平整及適當的市政配套設施建設。有關活動毋須土地使用權。於最後實際可行日期，鑾金置業由首創投資及眾置鼎福分別擁有60%及40%權益。

於最後實際可行日期及據本公司所知，(a)鑾金置業並無就土地一級開發(棚戶區改造)項目持有任何物業；(b)其亦無任何重大發展或擴充計劃，惟位於北京市石景山西黃村的物業項目的土地一級開發(棚戶區改造)項目(其最早竣工時間預計為二零一七年左右)除外；及(c)本公司毋須亦無意對鑾金置業作出任何未來資本投資或承擔，因為預計鑾金置業將首先動用其內部資源及外部借款，然而，本公司在未來或會應要求提供資金，惟須視乎鑾金置業所需資金之規模以及鑾金置業當時之財務狀況而定。

重慶潤智

重慶潤智為於中國成立的公司，主要從事一個位於重慶市九龍坡區走馬鎮金馬村的住宅及商業物業項目——渝閱項目的開發。於最後實際可行日期，重慶潤智由創智信融及信威基礎設施分別擁有99.98%及0.02%。

渝閱項目主要由兩期已計劃推售的住宅物業組成，第一期已於二零一三年落成作銷售，而第二期正在規劃階段並預期將於二零一七年左右可供預售及於二零一八年左右竣工。截至最後實際可行日期，渝閱項目一期的銷售率約為24%而目前可供銷售的一期總建築面積約為19,000平方米。於最後實際可行日期及據本公司所知，(a)除第二期的住宅物業建築工程外，重慶潤智並無任何重大擴充計劃；及(b)本公司毋須亦無意對重慶潤智作出任何未來資本投資或承擔，因為預計重慶潤智將首先動用其內部資源及外部借款，然而，本公司在未來或會應要求提供資金，惟須視乎重慶潤智所需資金之規模以及重慶潤智當時之財務狀況而定。

瀋陽吳華

瀋陽吳華為於中國成立的公司，主要從事一個位於瀋陽市棋盤山旅遊開發區高坎街道的住宅及商業物業項目——首創·琥珀灣項目的開發。於最後實際可行日期，瀋陽吳華由首創投資全資擁有。

董事會函件

首創·琥珀灣項目主要由五期已計劃推售的住宅物業組成，第一期及第三期部分已分別於二零一零年及二零一四年落成作銷售，餘下期數正在規劃階段並預期將於二零一七年左右可供預售及於二零一八年左右竣工。截至最後實際可行日期，首創·琥珀灣項目一期及三期的銷售率分別約為95%及9%而目前可供銷售的一期及三期的總建築面積分別約為2,000平方米及27,000平方米。於最後實際可行日期及據本公司所知，(a)除餘下期數的住宅物業建築工程外，瀋陽吳華並無任何重大擴充計劃；及(b)本公司毋須亦無意對瀋陽吳華作出任何未來資本投資或承擔，因為預計瀋陽吳華將首先動用其內部資源及外部借款，然而，本公司在未來或會應要求提供資金，惟須視乎瀋陽吳華所需資金之規模以及瀋陽吳華當時之財務狀況而定。

有關目標公司的財務資料

目標公司於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度分別的除稅前溢利／(虧損)淨額及除稅後溢利／(虧損)淨額載列如下：

	截至二零一四年		截至二零一五年	
	十二月三十一日止年度		十二月三十一日止年度	
	除稅前溢利／ (虧損)淨額	除稅後溢利／ (虧損)淨額	除稅前溢利／ (虧損)淨額	除稅後溢利／ (虧損)淨額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
東環鑫融	172,697	129,072	126,023	94,416
鑾金置業	23,625	17,719	17,503	13,120
重慶潤智	(83,478)	(83,478)	(75,420)	(75,420)
瀋陽吳華	(49,648)	(49,648)	(38,576)	(38,576)

東環鑫融於截至二零一五年十二月三十一日止年度的除稅前溢利淨額約為人民幣126,000,000元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度有所減少，主要因為於截至二零一五年十二月三十一日止年度東環鑫融逐步收購所持的額外投資物業以及市場租金水平及管理費處於升軌，帶動租金收入及管理費增加，惟有關增加被截至二零一五年十二月三十一日止年度北京物業市值的升值趨勢放緩而導致的公允價值變動收益減少所抵銷。鑾金置業於截至二零一五年十二月三十一日止年度的除稅前溢利淨額約為人民幣17,500,000元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度有所減少，主要因為鑾金置業於過往年度進行的土地一級開發項目的合約於二零一四年完成而收取大額的相關收入，並因此於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得較高收益。重慶潤智於截至二零一四年

董事會函件

及二零一五年十二月三十一日止年度錄得除稅前虧損淨額，主要因為中國政府推出穩定及緊縮政策以及經濟放緩導致重慶市住宅物業的市場需求下降，而減慢已落成物業的銷售及降低銷售價格。同樣，瀋陽吳華於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度錄得除稅前虧損淨額，主要因為中國政府推出穩定及緊縮政策以及經濟放緩導致瀋陽市住宅物業的市場需求下降，而減慢已落成物業的銷售及降低銷售價格。

董事經考慮上述各目標公司的除稅前溢利／(虧損)淨額變動後相信，收購事項符合本公司及股東的整體利益，原因是(a)經審核財務報表及估值報告已反映目標公司對累計虧損及減值所作的相應撥備，而在商定各目標公司的代價時已經計及有關因素，因此，本公司的有關虧損及減值已獲妥為彌補；(b)中國政府近年的穩定及緊縮政策為物業價格及需求帶來漸次、穩定的支持，預期對重慶潤智及瀋陽吳華的物業銷售加倍有利；(c)將本集團的有效成本控制系統及措施應用於目標公司的營運，預期可創造協同效益及帶來裨益，從而提高目標公司整體盈利能力；及(d)本集團的品牌成熟及經驗豐富，預期可改善目標公司營運的質量及競爭力，從而提升目標公司的價值。

目標公司於二零一四年及二零一五年十二月三十一日分別的資產淨值／(負債淨額)載列如下：

	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
東環鑫融	894,927	989,343
鑾金置業	793,263	1,726,383
重慶潤智	(257,329)	251
瀋陽吳華	(286,153)	271

H. 臨時股東大會

本公司將召開臨時股東大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)建議股權轉讓協議及據此擬進行的交易。臨時股東大會上將按投票方式進行表決。股權轉讓協議將以普通決議案方式於臨時股東大會上提呈供獨立股東批准。

董事會函件

於最後實際可行日期，首創集團於1,649,205,700股股份中擁有權益（佔本公司已發行股本總數約54.47%）、中國物產有限公司於357,998,300股股份中擁有權益（佔本公司已發行股本總數約11.82%，包括透過億華國際企業有限公司間接持有82,762,100股股份），以及億華國際企業有限公司於82,762,100股股份中擁有權益（佔本公司已發行股本總數約2.73%）。首創集團（其為本公司的控股股東）及任何於股權轉讓協議及據此擬進行的交易中擁有重大權益的股東，連同中國物產有限公司及億華國際企業有限公司（基於首創集團分別持有彼等31.53%間接權益而均為首創集團的聯繫人）將就於臨時股東大會上提呈以批准建議股權轉讓協議及據此擬進行的交易的相關決議案放棄投票。據本公司所知，除首創集團、中國物產有限公司及億華國際企業有限公司外，概無股東須於臨時股東大會上放棄就提呈之決議案投票。此外，除王灝先生、李松平先生、宋豐景先生及沈建平先生已基於本身在首創集團的董事職位或高級管理層角色而就相關董事會決議案放棄投票外，就本公司所知以及經作出一切合理查詢後，概無其他董事須就相關董事會決議案放棄投票。

本公司謹訂於二零一六年七月十五日（星期五）上午九時正假座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，隨函附奉召開臨時股東大會的通告連同回條及代表委任表格。

無論閣下是否擬出席臨時股東大會，務請盡快將隨附回條及代表委任表格按所載指示填妥，並無論如何就回條而言，不遲於二零一六年七月七日（星期四）下午五時正之前，及就代表委任表格而言，不遲於臨時股東大會或其任何續會分別指定舉行時間24小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願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。擬親身或委任代表出席大會之股東應於二零一六年七月七日（星期四）或之前按回條所載指示填妥及交回回條。

I. 推薦建議

謹請閣下垂注本通函第31頁所載的獨立董事委員會函件。經考慮獨立財務顧問的意見（全文載於本通函第32頁至第61頁）後，獨立董事委員會認為，股權轉讓協議及據此擬進行的交易屬公平合理且符合本公司及獨立股東之利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈以批准股權轉讓協議及據此擬進行的交易的決議案。

董事會函件

董事(包括獨立非執行董事)認為股權轉讓協議及據此擬進行的交易為公平合理、屬正常商業條款或更佳條款並符合本公司及股東整體的利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈以批准股權轉讓協議及據此擬進行的交易的決議案。

J. 其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載更多資料。

風險提示

根據股權轉讓協議擬進行的交易須於臨時股東大會上分別取得獨立股東批准後，方可作實；此外，收購事項以及潛在持續關連交易須待(其中包括)先決條件及其他規定有否分別根據股權轉讓協議及租賃協議達成後，方可作實。因此，根據股權轉讓協議及租賃協議分別擬進行的交易可能或不可能達致完成。股東及本公司的有意投資者於買賣本公司H股及其他證券時務請審慎行事。

此致

列位股東 台照

承董事會命
首創置業股份有限公司
總裁
唐軍
謹啟

二零一六年六月二十九日



敬啟者：

**主要及關連交易
有關建議收購
東環鑫融、
鑒金置業、重慶潤智
及瀋陽吳華的股權**

吾等茲提述本公司於二零一六年六月二十九日刊發之通函(「該通函」)，本函件構成其中一部分。除另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

根據上市規則，股權轉讓協議構成本公司之關連交易及須待獨立股東於臨時股東大會上批准後，方可作實。

吾等已獲董事會授權組成獨立董事委員會，以考慮股權轉讓協議及據此擬進行的交易(統稱「該等交易」)並就該等交易的公平性及合理性向獨立股東提供意見，並建議獨立股東應如何於臨時股東大會上投票。

吾等謹請閣下垂注載於該通函第5至30頁的董事會函件及載於本通函第32至61頁之獨立財務顧問函件，當中載有其就該等交易致吾等之意見。

經考慮(包括其他事宜)曾考慮的因素及理由後，以及意見函件所述之獨立財務顧問之意見，吾等認為該等交易乃屬公平合理及符合一般商業條款或更佳條款，且該等交易符合本公司及獨立股東之利益。

據此，吾等建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會提呈以批准該等交易之所有決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

王洪 李旺 黃翼忠
獨立非執行董事
謹啟

二零一六年六月二十九日

以下為洛爾達有限公司於二零一六年六月二十九日致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入該通函。

洛爾達有限公司

Unit 1805-08, 18/F
OfficePlus @Sheung Wan
93-103 Wing Lok Street
Sheung Wan, Hong Kong
香港上環永樂街93-103號
協成行上環中心18樓1805-08室

敬啟者：

主要及關連交易 有關建議收購 東環鑫融、 鑾金置業、重慶潤智 及瀋陽吳華的股權

緒言

吾等謹此提述吾等獲委聘就收購事項的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零一六年六月二十九日致股東之通函（「該通函」）內「董事會函件」（「該函件」）一節，而本函件為該通函其中一部份。獨立董事委員會已批准吾等獲委聘為獨立財務顧問。除文義另有所指外，本函件所用詞彙應與該通函所界定者具有相同涵義。

於二零一六年六月三日， 貴集團與 貴公司的控股股東首創集團以及其附屬公司（即首創投資、首創方舟、創智信融及信威基礎設施（視情況而定））就轉讓目標公司（即東環鑫融、鑾金置業、重慶潤智及瀋陽吳華）的股權訂立股權轉讓協議。股權轉讓協議的詳情載於本函件下文「6. 股權轉讓協議的主要條款」一段。

於完成後，(i)目標公司將成為 貴公司之全資附屬公司；(ii)東環鑫融應付首創集團的股東貸款約人民幣269,412,000元將轉為應付予 貴公司；及(iii)鑾金置業應付首創投資的股東貸款約人民幣967,702,000元、重慶潤智應付創智信融的股東貸款約人民幣209,915,000元，以及瀋陽吳華應付首創投資、首創集團及首創方舟的合計股東貸款約人民幣275,228,000元，均將轉為應付予 貴集團。

獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，首創投資、首創方舟、創智信融及信威基礎設施為首創集團的附屬公司而首創集團為 貴公司控股股東，故首創集團、首創投資、首創方舟、創智信融及信威基礎設施根據上市規則屬 貴公司的關連人士。因此，收購事項構成上市規則第14A章項下 貴公司的關連交易。由於有關收購事項的一項適用百分比率為25%或以上但低於100%，收購事項構成上市規則項下 貴公司的主要交易，故將須遵守上市規則第14章及第14A章的年度報告、公告及獨立股東批准規定。

於最後實際可行日期，首創集團於1,649,205,700股股份中擁有權益(佔 貴公司已發行股本總數約54.47%)、中國物產有限公司於357,998,300股股份中擁有權益(佔 貴公司已發行股本總數約11.82%，包括透過億華國際企業有限公司間接持有82,762,100股股份)，以及億華國際企業有限公司於82,762,100股股份中擁有權益(佔 貴公司已發行股本總數約2.73%)。首創集團(其為 貴公司的控股股東)及任何於股權轉讓協議及據此擬進行的交易中擁有重大權益的股東，連同中國物產有限公司及億華國際企業有限公司(基於首創集團分別持有彼等31.53%間接權益而均為首創集團的聯繫人)將就於臨時股東大會上提呈以批准建議股權轉讓協議及據此擬進行的交易的相關決議案放棄投票。據 貴公司所知，除首創集團、中國物產有限公司及億華國際企業有限公司外，概無股東須於臨時股東大會上放棄就提呈之決議案投票。此外，除王灝先生、李松平先生、宋豐景先生及沈建平先生已基於本身在首創集團的董事職位或高級管理層角色而就相關董事會決議案放棄投票外，就 貴公司所知以及經作出一切合理查詢後，概無其他董事須就相關董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會由全體獨立非執行董事王洪先生、李旺先生及黃翼忠先生組成，其已成立並負責在考慮獨立財務顧問的推薦意見後，就收購事項的條款是否屬正常商業條款、公平合理及符合 貴公司及股東整體的利益而向獨立股東提供意見，以及就應如何投票向獨立股東提供意見。

吾等(洛爾達有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。吾等身為獨立財務顧問，負責(i)就收購事項的條款是否屬正常商業條款、對獨立股東是否公平合理及符合 貴公司及股東整體的利益而向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見；及(ii)應如何就上文(i)項投票向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問函件

吾等獨立於 貴公司、其主要股東或關連人士(定義見上市規則)且與彼等概無關連，故被視作合資格就收購事項之條款提供獨立意見。於過去兩年內，吾等並無擔任 貴公司的獨立財務顧問及並無向 貴公司提供其他服務。除吾等就獲委聘為獨立財務顧問向 貴公司提供服務所收取的一般專業費用外，吾等概無訂有任何其他安排並據此自 貴集團或任何其他人士將收取任何費用及／或利益，其可能合理被視為與吾等之獨立性有關。

意見之基準

在達成吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等乃依賴該通函所載或提述之陳述、資料、意見及聲明，以及 貴公司、董事及 貴公司管理層向吾等提供之資料及聲明之準確性。吾等並無理由懷疑吾等於達致吾等之意見時所倚賴之任何資料及陳述屬不真實、不準確或有誤導成份，吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實，致使吾等所獲提供之資料及陳述不真實、不準確或有誤導成份。吾等假設，該通函所載或所提述之所有由 貴公司、董事及 貴公司管理層提供之資料、聲明及意見(彼等就此承擔惟一及全部責任)於其作出時屬真實及準確，且截至最後實際可行日期仍屬真實。

董事願共同及個別地承擔全部責任，包括遵照上市規則而刊載，旨在提供有關 貴公司的資料。各董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，該通函所載資料在各重要方面均屬準確完整，沒有誤導或欺騙成分，且並無遺漏其他事實，足以令致該通函所載任何聲明產生誤導。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見及為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴公司、其附屬公司或聯繫人的業務及事務進行任何獨立深入調查，亦無考慮因收購事項對 貴集團或股東產生的稅務影響。吾等的意見有必要基於最後實際可行日期的實際金融、經濟、市場及其他狀況以及吾等獲提供的資料作出。

刊發本函件之目的純粹在於供獨立董事委員會及獨立股東在考慮收購事項時作參考，故除收錄於通函內，在未經吾等事先書面同意下，本函件之全部或部分不得引述或轉述，亦不得作任何其他用途。

主要考慮因素及原因

吾等構思向獨立董事委員會及獨立股東提供有關收購事項之意見時，已考慮以下主要因素及原因：

1. 收購事項所涉各方的一般資料

貴公司及 貴集團

貴公司為於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市及買賣(股份代號：2868)。貴集團為中國領先的大型地產綜合運營商，主要致力於以住宅開發、奧特萊斯綜合體及城市核心綜合體作為發展的三大核心業務線，並以土地一級開發、高新產業地產等創新業務為補充。

鑫利業達及眾置鼎福

鑫利業達及眾置鼎福為 貴公司的全資附屬公司，均為於中國成立的有限公司及分別主要從事投資控股及物業開發。

首創集團

首創集團為 貴公司的關連人士及控股股東，為一間於一九九四年十月二十六日在中國註冊成立的國有企業，由北京市政府直接監管。

首創投資

首創投資為首創集團的全資附屬公司，其為一間於中國成立的有限公司，主要從事貿易及投資。

首創方舟及信威基礎設施

首創方舟及信威基礎設施為首創集團的附屬公司，均為於中國成立的有限公司及主要從事投資控股。

創智信融

創智信融為首創集團的附屬公司，其為一間於中國成立的有限合夥企業，主要從事投資控股。

2. 貴集團的財務資料

下表載列 貴集團截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度的一般財務資料，乃摘錄自 貴公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報(「該年報」)。

表1：貴集團綜合財務業績的概要

	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣百萬元	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣百萬元
財務表現		
營業收入	15,834	10,058
經營利潤	3,609	2,875
年內利潤	2,885	2,264
	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣百萬元	於二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣百萬元
財務狀況		
銀行及手頭現金	17,748	13,897
總資產	101,801	78,680
總負債	78,165	57,266
淨資產	23,636	21,414

根據該年報，貴集團的經審核綜合營業收入由截至二零一四年十二月三十一日止年度（「二零一四財年」）約人民幣101億元上升至截至二零一五年十二月三十一日止年度（「二零一五財年」）約人民幣158億元，增加約57.42%。誠如該年報所述及根據貴公司之管理層，二零一五財年之營業收入增加主要源自(i)堅持量價平衡策略；及(ii)加強業務運營全價值鏈的制度建設和創新，前端提升產品溢價能力，後端提升成本管控能力。

貴公司的經營利潤由二零一四財年約人民幣29億元上升約25.50%至二零一五財年約人民幣36億元。由於經營利潤的增加，貴集團年內利潤由二零一四財年約人民幣23億元上升約27.45%至二零一五財年約人民幣29億元。

於二零一五年十二月三十一日，貴集團的銀行及手頭現金約為人民幣177億元，較二零一四年十二月三十一日約人民幣139億元增加約27.71%。於二零一五年十二月三十一日，貴集團的總資產約為人民幣1,018億元而貴集團的總負債約為人民幣782億元，按此計算錄得淨資產約人民幣236億元。

根據(i)貴集團的財務表現處於升軌以及如上文所述的銀行及手頭現金約人民幣177億元而言有足夠的內部資源；及(ii)下文「5. 進行收購事項的理由及裨益」一段所分析進行收購事項的理由及裨益，吾等認為並同意董事的看法，收購事項是貴集團進一步擴展其於中國主要城市的物業組合的機遇。

3. 有關目標公司的資料

3.1 目標公司的業務

東環鑫融

東環鑫融為於中國成立的公司，主要從事位於北京市東城區朝陽門北大街6號的首創大廈的辦公室物業管理及租賃，當中48,431.44平方米的總建築面積由東環鑫融擁有。首創大廈於一九九八年落成及於同年啟用，其為一幢共62個商業單位的大廈。

於最後實際可行日期及據 貴公司所知，(i)東環鑫融由首創集團全資擁有；(ii)首創大廈的租用率約為99%；(iii)東環鑫融並無任何重大發展或擴充計劃；及(iv) 貴公司毋須亦無意對東環鑫融作出任何未來資本投資或承擔，因為預計東環鑫融將首先動用其內部資源及外部借款，然而， 貴公司在未來或會應要求提供資金，惟須視乎東環鑫融所需資金之規模以及東環鑫融當時之財務狀況而定。

鑾金置業

鑾金置業為於中國成立的有限公司，主要從事物業開發、商住樓宇銷售、土地開發、信息諮詢及物業管理，以及特別是位於北京市石景山西黃村的物業項目的土地一級開發(棚戶區改造)項目，該項目的總規劃地盤面積為521,462平方米而總建設用地面積為280,829平方米。所謂土地一級開發(棚戶區改造)，是指土地一級開發主體獲委託按照規劃條件參與土地開發行為之政府計劃。開發主體可能須進行徵地拆遷、住戶重置、土地平整及適當的市政配套設施建設。有關活動毋須土地使用權。

於最後實際可行日期及據 貴公司所知，(i)鑾金置業由首創投資及眾置鼎福分別擁有60%及40%權益；(ii)鑾金置業並無就土地一級開發(棚戶區改造)項目持有任何物業；(iii)鑾金置業並無任何重大發展或擴充計劃，惟位於北京市石景山西黃村的物業項目的土地一級開發(棚戶區改造)項目(其最早竣工時間預計為二零一七年左右)除外；及(iv) 貴公司毋須亦無意對鑾金置業作出任何未來資本投資或承擔，因為預計鑾金置業將首先動用其內部資源及外部借款，然而， 貴公司在未來或會應要求提供資金，惟須視乎鑾金置業所需資金之規模以及鑾金置業當時之財務狀況而定。

重慶潤智

重慶潤智為於中國成立的公司，主要從事一個位於重慶市九龍坡區走馬鎮金馬村的住宅及商業物業項目—渝閱項目的開發，該項目的總規劃地盤面積約為200,001.70平方米而總規劃建築面積約為107,985.50平方米。該項目主要涉及住宅物業開發。董事表示，總竣工建築面積約為25,311.56平方米，截至二零一五年十二月三十一日，當中約6,148.48平方米已經出售。

於最後實際可行日期及據 貴公司所知，(i)重慶潤智由創智信融及信威基礎設施分別擁有99.98%及0.02%；(ii)渝閱項目主要由兩期已計劃推售的住宅物業組成，第一期已於二零一三年落成作銷售，而第二期正在規劃階段並預期將於二零一七年左右可供預售及於二零一八年左右竣工。截至最後實際可行日期，渝閱項目一期的銷售率約為24%而目前可供銷售的一期總建築面積約為19,000平方米；(iii)除第二期的住宅物業建築工程外，重慶潤智並無任何重大擴充計劃；及(iv) 貴公司毋須亦無意對重慶潤智作出任何未來資本投資或承擔，因為預計重慶潤智將首先動用其內部資源及外部借款，然而， 貴公司在未來或會應要求提供資金，惟須視乎重慶潤智所需資金之規模以及重慶潤智當時之財務狀況而定。

瀋陽吳華

瀋陽吳華為於中國成立的有限公司，主要從事開發位於瀋陽市棋盤山旅遊開發區高坎街道的住宅及商業物業項目—首創•琥珀灣項目，該項目的總規劃地盤面積約為231,666平方米而總規劃建築面積約為170,000平方米。該項目主要涉及開發住宅物業、商舖及其他設施。

於最後實際可行日期及據 貴公司所知，(i)瀋陽吳華由首創投資全資擁有；(ii)首創•琥珀灣項目主要由五期已計劃推售的住宅物業組成，第一期及第三期部分已分別於二零一零年及二零一四年落成作銷售，餘下期數正在規劃階段並預期將於二零一七年左右可供預售及於二零一八年左右竣工；(iii)截至最後實際可行日期，首創•琥珀灣項目一期及三期的銷售率分別約為95%及9%而目前可供銷售的一期及三期的總建築面積分別約為2,000平方米及27,000平方米；(iv)除

餘下期數的住宅物業建築工程外，瀋陽吳華並無任何重大擴充計劃；及(v) 貴公司毋須亦無意對瀋陽吳華作出任何未來資本投資或承擔，因為預計瀋陽吳華將首先動用其內部資源及外部借款，然而，貴公司在未來或會應要求提供資金，惟須視乎瀋陽吳華所需資金之規模以及瀋陽吳華當時之財務狀況而定。

根據上文所述，吾等留意到東環鑫融、鑾金置業、重慶潤智及瀋陽吳華的主要業務活動與貴集團的現有業務相符。

3.2 目標公司的財務資料

由普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)審核的東環鑫融、鑾金置業、重慶潤智及瀋陽吳華於二零一四財年及二零一五財年分別的財務資料乃分別載於下文的表2、表3、表4及表5(詳情請參閱該通函附錄二)：

表2：東環鑫融的財務資料概要

	二零一五財年 (經審核) 人民幣千元	二零一四財年 (經審核) 人民幣千元
財務表現		
除稅前純利	126,023	172,697
除稅後純利	94,416	129,072
財務狀況		
總資產	1,673,162	1,508,069
總負債	683,819	613,142
淨資產	989,343	894,927

誠如該通函附錄二所述，(i)東環鑫融於二零一五年十二月三十一日的總資產主要是投資物業約人民幣1,572,000,000元；及(ii)東環鑫融於二零一五年十二月三十一日的總負債主要是遞延稅項負債約人民幣309,400,000元及其他應付款項約人民幣298,500,000元，主要源自應付首創集團的股東貸款約人民幣269,400,000元。

誠如該函件所披露，首創集團於二零零四年首次投資於東環鑫融的全部股權，涉及總投資成本約為人民幣10,000,000元，東環鑫融其後於二零零五年、二零零七年及二零一五年分批購入首創大廈的單位，涉及總成本約為人民幣465,900,000元。

獨立財務顧問函件

表3：鑾金置業的財務資料概要

	二零一五財年 (經審核) 人民幣千元	二零一四財年 (經審核) 人民幣千元
財務表現		
除稅前純利	17,503	23,625
除稅後純利	13,120	17,719
財務狀況		
總資產	5,060,102	830,424
總負債	3,333,719	37,161
淨資產	1,726,383	793,263

誠如該通函附錄二所述，(i)鑾金置業於二零一五年十二月三十一日的總資產主要是銀行及手頭現金約人民幣2,261,700,000元以及長期應收款項約人民幣2,379,700,000元；及(ii)鑾金置業於二零一五年十二月三十一日的總負債主要是長期借款約人民幣2,344,200,000元及其他應付款項約人民幣968,300,000元，主要源自應付首創投資的股東貸款約人民幣967,700,000元。

誠如該函件所披露，首創投資於二零一四年首次收購鑾金置業的60%股權，涉及收購成本約為人民幣60,000,000元，而首創投資其後於二零一四年及二零一五年數次作出的承擔總額約為人民幣972,000,000元，因此總成本約為人民幣1,032,000,000元。

表4：重慶潤智的財務資料概要

	二零一五財年 (經審核) 人民幣千元	二零一四財年 (經審核) 人民幣千元
財務表現		
除稅前虧損淨額	(75,420)	(83,478)
除稅後虧損淨額	(75,420)	(83,478)
財務狀況		
總資產	282,684	264,614
總負債	282,433	521,943
淨資產／(負債)	251	(257,329)

獨立財務顧問函件

誠如該通函附錄二所述，(i)重慶潤智於二零一五年十二月三十一日的總資產主要是存貨約人民幣229,900,000元，代表發展中物業及持作待售物業分別約人民幣110,600,000元及人民幣119,300,000元；及(ii)重慶潤智於二零一五年十二月三十一日的總負債主要是其他應付款項約人民幣232,000,000元，主要源自應付創智信融的股東貸款約人民幣209,900,000元。

誠如該函件所披露，創智信融於二零一五年首次收購重慶潤智的全部股權，涉及總收購成本約為人民幣169,000,000元，而信威基礎設施及創智信融其後於二零一五年作出的承擔總額分別約為人民幣80,000元及人民幣333,000,000元，因此總成本約為人民幣502,100,000元。

表5：瀋陽吳華的財務資料概要

	二零一五財年 (經審核) 人民幣千元	二零一四財年 (經審核) 人民幣千元
財務表現		
除稅前虧損淨額	(38,576)	(49,648)
除稅後虧損淨額	(38,576)	(49,648)
財務狀況		
總資產	319,999	340,393
總負債	319,728	626,546
淨資產／(負債)	271	(286,153)

誠如該通函附錄二所述，(i)瀋陽吳華於二零一五年十二月三十一日的總資產主要是存貨約人民幣314,400,000元，代表發展中物業及持作待售物業分別約人民幣82,900,000元及人民幣231,500,000元；及(ii)瀋陽吳華於二零一五年十二月三十一日的總負債主要是其他應付款項約人民幣275,700,000元，主要源自應付首創投資、首創集團及首創方舟的股東貸款合共約人民幣275,200,000元。

誠如該函件所披露，首創投資於二零零七年首次投資於瀋陽吳華的股權，涉及總投資成本約為人民幣4,500,000元，而首創投資其後於二零一五年作出的承擔總額約為人民幣325,000,000元，因此總成本約為人民幣329,500,000元。

獨立財務顧問函件

吾等留意到(i)重慶潤智及瀋陽吳華於二零一四財年及二零一五財年錄得虧損；及(ii)東環鑫融及鑾金置業於二零一四財年及二零一五財年錄得利潤。就此而言，吾等已經與 貴公司管理層進行討論並獲告知以下各項：

東環鑫融

東環鑫融於截至二零一五年十二月三十一日止年度的除稅前溢利淨額約為人民幣126,000,000元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度有所減少，主要因為於截至二零一五年十二月三十一日止年度東環鑫融逐步收購所持的額外投資物業以及市場租金水平及管理費處於升軌，帶動租金收入及管理費增加，惟有關增加被截至二零一五年十二月三十一日止年度北京物業市值的升值趨勢放緩而導致的公允價值變動收益減少所抵銷。

鑾金置業

鑾金置業於截至二零一五年十二月三十一日止年度的除稅前溢利淨額約為人民幣17,500,000元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度有所減少，主要因為鑾金置業於過往年度進行的土地一級開發項目的合約於二零一四年完成而收取大額的相關收入，並因此於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得較高收益。

重慶潤智及瀋陽吳華

重慶潤智及瀋陽吳華於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度錄得除稅前虧損淨額，主要因為中國政府推出穩定及緊縮政策以及經濟放緩導致重慶市及瀋陽市分別的住宅物業的市場需求下降，而減慢已落成物業的銷售及降低銷售價格。

儘管(i)東環鑫融及鑾金置業於二零一五財年的除稅前利潤較二零一四財年的減少；及(ii)重慶潤智及瀋陽吳華於二零一四財年及二零一五財年錄得虧損，但考慮到：

- (i) 經審核財務報表及估值報告已反映目標公司對累計虧損及減值所作的相應撥備，而在商定各目標公司的代價時已經計及有關因素，因此，貴公司的有關虧損及減值已獲妥為彌補；
- (ii) 中國政府近年的穩定及緊縮政策為物業價格及需求帶來漸次、穩定的支持，預期對重慶潤智及瀋陽吳華的物業銷售加倍有利；

- (iii) 將 貴集團的有效成本控制系統及措施應用於目標公司的營運，預期可創造協同效益及帶來裨益，從而提高目標公司整體盈利能力；及
- (iv) 貴集團的品牌成熟及經驗豐富，預期可改善目標公司營運的質量及競爭力，從而提升目標公司的價值，

吾等認為並同意董事之看法，收購事項符合 貴公司及股東整體之利益。

4. 北京、重慶及瀋陽的物業市場概覽

為評估中國物業市場的前景，特別是北京、重慶及瀋陽，吾等已審視中華人民共和國國家統計局、北京統計信息網、重慶統計信息網及瀋陽統計信息網分別發表的以下數據：

表6：有關中國已售商業樓宇的樓面面積統計數據

地區	二零一四年	二零一五年	按年增長率 %	二零一五年 一月至三月	二零一六年 一月至三月	按季增長率 %
	百萬平方米	百萬平方米		百萬平方米	百萬平方米	
北京	14.59	15.55	6.56	2.04	2.52	23.73
重慶	51.00	53.81	5.51	10.20	12.58	23.43
瀋陽	14.98	10.65	(28.92)	1.39	1.38	(0.36)
中國	1,206.49	1,284.95	6.50	182.54	242.99	33.11

資料來源：中國國家統計局、北京統計信息網、重慶統計信息網及瀋陽統計信息網。後三者分別為北京、重慶及瀋陽市政府的官方統計信息網。

根據中國國家統計局，二零一四年及二零一五年的中國已售商業樓宇的樓面面積（「已售樓面面積」）分別為約1,206.49百萬平方米及約1,284.95百萬平方米，按年增加約6.50%。截至二零一六年三月三十一日止三個月，中國的已售樓面面積約為242.99百萬平方米，較二零一五年同期增加約33.11%。

就重慶及北京物業市場的地區表現而言，如重慶統計信息網及北京統計信息網所列，兩地的已售樓面面積均錄得增加。重慶的已售樓面面積由二零一四年約51.00百萬平方米增加至二零一五年約53.81百萬平方米，按年增加約5.51%，而在較近期，由截至二零一五年三月三十一日止三個月約10.20百萬平方米增加至截至二零一六年三月三十一日止三個月約12.58百萬平方米，增加約23.43%。與此同時，北京的已售樓面面積由二零一四年約14.59百萬平方米增加至二零一五年約15.55百萬平方米，按年增加約6.56%。截至二零一六年三月三十一日止三個月，北京的已售樓面面積約為2.04百萬平方米，較二零一五年同期增加約23.73%。

然而，瀋陽物業市場的走勢與中國整體物業市場走勢並不一致。根據瀋陽統計信息網，瀋陽於二零一四年及二零一五年的已售樓面面積分別為約14.98百萬平方米及約10.65百萬平方米，按年減少約28.92%。然而，瀋陽物業市場的表現其後錄得輕微改善，由按年減少約28.92%改善至截至二零一六年三月三十一日止三個月按季微跌約0.36%。貴公司管理層表示，瀋陽的商業樓宇銷售減少主要是市場不穩所造成。有鑑於此，吾等已審閱遼寧省政府於二零一六年二月二十四日所發表《關於化解房地產庫存的若干意見》（「該意見」）。誠如該意見所述，遼寧省政府承認，減少未售出的物業數量，並促進當地房地產市場的健康發展是非常重要的。因此，其鼓勵市政府就此致力工作，措施包括：(i)減少土地供應；(ii)允許申請更改未開發土地物業的用途；(iii)透過提供子女教育及其他鼓勵措施，吸引農村居民遷至城區及購買住房；及(iv)降低購房相關稅率。考慮到(i)儘管瀋陽物業市場的整體銷售表現未如理想，但其於二零一六年首季度的銷售紀錄較二零一五年首季度錄得改善；及(ii)該意見反映出中國地方政府留意到遼寧省內錄得相對高數量的未售出物業並將採取措施來舒緩此情況，董事認為，瀋陽物業市場的銷售表現或可在不久將來改善。

根據上述統計數據，吾等認為北京及重慶的物業市場仍然維持正面前景。

5. 進行收購事項的理由及裨益

根據與董事的討論，貴公司冀主要致力於以住宅開發、奧特萊斯綜合體及城市核心綜合體作為發展的三大核心業務線、並以土地一級開發、高新產業地產等創新業務為補充。董事認為(i)收購事項為貴集團提供擴張其於中國的主要城市(即北京、重慶及瀋陽)的物業組合的機會；(ii)透過收購事項將可通過整合貴集團於相關地點的資源產生協同效益；及(iii)貴集團收購的物業項目涉及於北京市石景山區的土地一級開發(棚戶區改造)項目，此或可透過與地方政府的合作而為貴集團開拓潛在商機。

有鑑於此，吾等已審視該年報所載的貴集團的投資物業及物業開發的物業組合。下文載列截至二零一五年十二月三十一日於北京、重慶及瀋陽的投資物業及物業開發的物業組合詳情，乃摘錄自該年報：

表7：貴集團截至二零一五年十二月三十一日於北京、重慶及瀋陽的投資物業及物業開發的物業組合

項目序號	城市	項目	地理位置	物業類型	未售總建築面積 (平方米)
1	北京	北京陽光大廈	北京市西城區	商業／辦公	52,095
2	北京	北京呼家樓項目	北京市朝陽區	住宅／商業	67,082
3	北京	北京麗澤金融商務區項目	北京市豐台區	商業／辦公	234,656
4	北京	北京麗澤金融商務區項目	北京市豐台區	公寓／辦公	190,573
5	北京	北京玉淵潭項目	北京市海淀區	住宅	3,403
6	北京	北京海淀永豐產業基地F1	北京市海淀區	住宅／公寓／ 商業／辦公	246,705

獨立財務顧問函件

項目序號	城市	項目	地理位置	物業類型	未售總建築面積 (平方米)
7	北京	北京海淀永豐產業基地B2	北京市海淀區	公寓／商業／辦公	178,550
8	北京	北京海淀太平莊項目	北京市海淀區	住宅／公寓	20,266
9	北京	北京趙全營F1-01項目	北京市順義區	公寓／商業	40,035
10	北京	北京趙全營4號地	北京市順義區	住宅／公寓	162,327
11	北京	北京趙全營2號地	北京市順義區	住宅／公寓／商業	157,350
12	北京	北京順義17街區項目	北京市順義區	住宅／公寓	106,173
13	北京	北京趙全營F2-01項目	北京市順義區	公寓／商業	45,670
14	北京	北京順義仁和鎮項目	北京市順義區	住宅／商業	133,807
15	北京	北京順義新城26街區項目	北京市順義區	住宅／商業	276,467
16	北京	北京密雲雲風山莊項目	北京市密雲區	住宅	108,983
17	北京	北京密雲新城項目	北京市密雲區	住宅／商業	164,161
18	北京	房山奧特萊斯	北京市房山區	商業	151,687
19	北京	房山奧特萊斯項目	北京市房山區	住宅	6,242
20	北京	北京長陽4號地項目	北京市房山區	住宅／商業	8,278

獨立財務顧問函件

項目序號	城市	項目	地理位置	物業類型	未售總建築面積 (平方米)
21	北京	北京房山高教園項目	北京市房山區	住宅／公寓／商業	137,641
22	北京	北京黃辛莊項目	北京市房山區	住宅	185,406
23	北京	北京大興孫村項目	北京市大興區	住宅／公寓／商業	53,836
位於北京的未售 總建築面積					2,731,393
24	重慶	重慶鴻恩寺項目	重慶市江北區	住宅／商業	117,389
25	重慶	重慶西永項目	重慶市沙坪壩區	住宅／公寓／商業	216,700
26	重慶	重慶嘉陵廠項目	重慶市沙坪壩區	住宅／商業	771,944
位於重慶的未售 總建築面積					1,106,033
27	瀋陽	瀋陽瀋營路項目	遼寧省瀋陽市渾南新區	住宅／公寓／商業	86,827
28	瀋陽	瀋陽瀋中大街項目	遼寧省瀋陽市渾南新區	住宅／商業	548,760

獨立財務顧問函件

項目序號	城市	項目	地理位置	物業類型	未售總建築面積 (平方米)
29	瀋陽	瀋陽銀河灣項目	遼寧省瀋陽市棋盤山區	住宅／商業	362,114
				位於瀋陽的未售 總建築面積	997,701

附註：

1. 上表所載資料乃更新至二零一五年十二月三十一日。
2. 未售總建築面積為未簽約的總建築面積，即依據最新取得規劃文件或 貴公司最新規劃。

根據表7，截至二零一五年十二月三十一日， 貴集團持有(i)二十三個位於北京的現有物業項目，其未售總建築面積約為2,731,393平方米；(ii)三個位於重慶的現有物業項目，其未售總建築面積約為1,106,033平方米；及(iii)三個位於瀋陽的現有物業項目，其未售總建築面積約為997,701平方米。吾等亦留意到 貴集團持有(i)合共四個分別位於北京市西城區、朝陽區和豐台區的現有項目(項目序號：1至4)，此等項目鄰近東環鑫融持有的首創大廈所在的北京東城區；(ii)合共六個分別位於北京市豐台區和海淀區的現有項目(項目序號：3至8)，此等項目鄰近鑾金置業開發的北京市石景山西黃村項目；(iii)兩個位於重慶市沙坪壩區的現有項目(項目序號：25至26)，此等項目鄰近重慶潤智持有的渝閱項目所在的九龍坡區；及(iv)一個位於瀋陽市棋盤山區的現有項目(項目序號：29)，此項目代表瀋陽吳華持有的首創·琥珀灣項目的相關地點。從位於北京、重慶及瀋陽的現有項目可見 貴集團具備於相關城市的物業開發

及投資的有關資源、知識及經驗。因此，吾等認為並同意董事之看法，透過整合 貴集團於相關城市的資源可產生協同效益。

此外，吾等已經與 貴公司管理層討論鑾金股權轉讓協議。於最後實際可行日期， 貴公司全資附屬公司眾志鼎福持有鑾金置業的40%股權。 貴公司管理層表示， 貴公司擬收購鑾金置業的其餘60%股權以取得涉及在北京市石景山區進行土地一級開發(棚戶區改造)的物業項目的全面控制權。 貴公司管理層確認，透過 貴集團與當地政府的順利合作， 貴集團其後能夠開拓潛在商機。

考慮到(i)貴集團在有關城市開發及投資物業市場的相關資源、知識及經驗；(ii)如上文「4. 北京、重慶及瀋陽的物業市場概覽」一節所論述，重慶及北京的物業市場前景正面；及(iii)收購鑾金置業的其餘60%股權後將可取得對鑾金置業的全面控制權，從而順利發展該物業項目，吾等認為並同意董事之看法，收購事項是 貴集團擴展在中國相關城市的物業組合的機遇，實屬公平合理及符合 貴公司及股東整體的利益。

6. 股權轉讓協議的主要條款

6.1 將予收購的權益

根據股權轉讓協議並在相關條款及條件的規限下， 貴集團收購：

- (i) 東環鑫融的全部股權(約人民幣1,297,830,000元)及應付首創集團為數約人民幣269,412,000元的股東貸款；
- (ii) 鑾金置業的60%股權(約人民幣1,182,000,000元)及應付首創投資為數約人民幣967,702,000元的股東貸款；
- (iii) 重慶潤智的全部股權(約人民幣280,000元)及應付創智信融為數約人民幣209,915,000元的股東貸款；及
- (iv) 瀋陽昊華的全部股權(約人民幣328,000元)及應付首創投資、首創集團及首創方舟共約人民幣275,228,000元的合計股東貸款。

於完成後，(i)目標公司將成為 貴公司之全資附屬公司；(ii)東環鑫融應付首創集團的股東貸款約人民幣269,412,000元將轉為應付予 貴公司；及(iii)鑾金置業應付首創投資的股東貸款約人民幣967,702,000元、重慶潤智應付創智信融的股東貸款約人民幣209,915,000元，以及瀋陽吳華應付首創投資、首創集團及首創方舟的合計股東貸款約人民幣275,228,000元，均將轉為應付予 貴集團。

6.2 代價

收購事項的現金代價（「代價」）約為人民幣4,203,000,000元。誠如該函件所述及根據 貴公司管理層，代價乃股權轉讓協議的訂約各方經公平磋商並按正常商業條款釐定，當中已參考以下基準：

東環股權轉讓協議

(i)東環鑫融於二零一五年十二月三十一日的經審核資產淨值約人民幣989,000,000元；(ii)獨立估值師在計及東環鑫融全部權益於二零一五年十二月三十一日的市值約人民幣1,297,000,000元而進行的估值，此與東環鑫融股權的代價人民幣1,297,800,000元接近；(iii)股東貸款的總額約人民幣269,400,000元；及(iv)東環鑫融的價值自首創集團於二零零五年首次購入首創大廈的單位後有所增加，主要由於進一步購入首創大廈的單位、北京房地產市場的物業價格於隨後數年整體呈上升趨勢以及東環鑫融於有關年度錄得來自租賃業務的累計收入。

鑾金股權轉讓協議

(i)鑾金置業於二零一五年十二月三十一日的經審核資產淨值約人民幣1,726,000,000元；(ii)獨立估值師在計及鑾金置業全部權益於二零一五年十二月三十一日的市值60%約人民幣1,147,600,000元而進行的估值，此與鑾金置業股權的代價人民幣1,182,000,000元接近；(iii)股東貸款的總額約人民幣967,700,000元；及(iv)鑾金置業的價值相對總投資成本有所增加，主要由於鑾金置業於有關年度錄得來自土地一級開發（棚房區改造）業務的累計收入，有關收入主要以地方政府部門釐定的投資回報8%至15%為基礎計算。

重慶股權轉讓協議

(i)重慶潤智於二零一五年十二月三十一日的經審核資產淨值約人民幣251,000元；(ii)獨立估值師在計及重慶潤智全部權益於二零一五年十二月三十一日的市值約人民幣280,000元而進行的估值，此相等於重慶潤智股權的代價人民幣280,000元；(iii)股東貸款的總額約人民幣209,900,000元；及(iv)重慶潤智的價值相對總投資成本有所減少，主要由於重慶潤智於有關年度錄得來自物業發展業務的累計虧損及減值。

瀋陽股權轉讓協議

(i)瀋陽吳華於二零一五年十二月三十一日的經審核資產淨值約人民幣271,000元；(ii)獨立估值師在計及瀋陽吳華全部權益於二零一五年十二月三十一日的市值約人民幣328,000元而進行的估值，此相等於重慶潤智股權的代價人民幣328,000元；(iii)股東貸款的總額約人民幣275,200,000元；及(iv)瀋陽吳華的價值相對總投資成本有所減少，主要由於瀋陽吳華於有關年度錄得來自物業發展業務的累計虧損及減值。

6.2.1 東環鑫融、重慶潤智及瀋陽吳華的代價

吾等已審閱獨立估值師戴德梁行有限公司(「估值師」)就目標公司(即東環鑫融、重慶潤智及瀋陽吳華)持有之所有物業的價值編製的估值報告(「估值報告」)，並留意到目標公司持有的全部物業的公平值為人民幣2,142,700,000元。以下概要乃摘錄自該通函附錄五的估值報告。

獨立財務顧問函件

表8：目標公司持有的物業詳情

物業及位置	物業擁有人	使用情況	估值方法	目標公司應佔於 二零一六年四月三十日 現狀下之市場價值
物業甲： 中國北京市東城區 朝陽門北大街6號 首創大廈部分物業	東環鑫融	於估值日，該物業約99%已出租給不同租戶，租期最長至二零一九年十月十四日，月租金收入約為人民幣7,400,000元（不含物業管理費）。	投資法	人民幣1,573,000,000元
			東環鑫融小計：	人民幣1,573,000,000元
物業乙： 中國重慶市九龍坡區 走馬鎮金馬湖路1號 渝閱一期1至27幢未售部分	重慶潤智	空置待售	直接比較法	人民幣129,800,000元

獨立財務顧問函件

物業及位置	物業擁有人	使用情況	估值方法	目標公司應佔於 二零一六年四月三十日 現狀下之市場價值
物業丙： 將稱為中國重慶市九龍坡區 走馬鎮金馬村開發項目 渝閬一期餘下部分及 二期的建議發展項目的 發展用地	重慶潤智	待建土地	直接比較法	人民幣110,900,000元
			重慶潤智小計：	<u>人民幣240,700,000元</u>
物業丁： 中國遼寧省瀋陽市 棋盤山旅遊開發區 高坎街道七間房村 首創•琥珀灣一期及 三•一期未售部分	瀋陽昊華	空置待售	直接比較法	人民幣246,000,000元

獨立財務顧問函件

物業及位置	物業擁有人	使用情況	估值方法	目標公司應佔於 二零一六年四月三十日 現狀下之市場價值
物業戊： 將稱為中國遼寧省瀋陽市 棋盤山旅遊開發區 高坎街道七間房村開發項目 首創•琥珀灣二期、 三•二期及四期的 建議發展項目的發展用地	瀋陽吳華	待建土地	直接比較法	人民幣83,000,000元
			瀋陽吳華小計：	<u>人民幣329,000,000元</u>
			東環鑫融、重慶潤智及瀋陽吳華的總計：	<u>人民幣2,142,700,000元</u>

估值師的經驗及其委聘

吾等已遵守上市規則第13.80條附註(1)(d)的所有規定，特別是，吾等已與估值師討論其作為簽發估值報告人士(即陳家輝先生)的專業知識。經與陳家輝先生討論後，吾等留意到彼(i)為註冊專業測量師及註冊中國房地產估價師；及(ii)持有理學碩士學位及具備逾28年的中國物業估值經驗。吾等認為估值師的負責人員就估值報告而言具備相關資格以及進行估值的足夠經驗。吾等已審視估值師的委聘函件的條款及工作範疇，並認為有關委聘屬正常商業條款而估值師的工作範疇對進行估值而言屬恰當。

估值方法

吾等已經與估值師討論就估值採納的方法、基準及假設。於考慮表8所示的物業(「該等物業」)的估值時，估值師採納兩種方法，分別為直接比較法(就物業乙、物業丙、物業丁、物業戊)及投資法(就物業甲)。

根據直接比較法，估值師假設有關於各物業按現狀交付出售，參照有關市場的可資比較物業銷售交易(就屬於竣工物業的物業乙及物業丁)或可資比較土地銷售交易(就屬於待建土地物業的物業丙及物業戊)，並作出適當調整。根據吾等與估值師討論及得悉(i)物業乙及物業丁大部分為分層住宅單位及附屬商業單位，可資比較銷售交易頻繁，並可以與取得有關銷售的資料，在此情況使用直接比較法符合市場慣例；及(ii)對土地物業(即物業丙及物業戊)進行評估時的常見市場慣例為參照有關市場的可資比較土地銷售交易。因此，吾等同意估值師之看法，以直接比較法對物業乙、物業丙、物業丁、物業戊進行估值為合適。

誠如表8所示，對物業甲(為東環鑫融於中國持有作投資的竣工物業)進行估值時，估值師採用投資法，以資本化現有租約的租金收入為基準，適當考慮物業的歸復收入潛力。吾等已經就此與估值師進行討論，考慮到(i)涉及相同的性質及租賃結構的同區大型物業交易並不常見，故採用直接比較法未必可行；及(ii)由於物業就租賃安排而產生租金收入及有關租金案例數據較易取得，吾等認為並同意估值師之看法，以投資法對物業甲進行估值為合適。

此外，估值師亦表示，對該等物業進行估值時，彼等已遵守(i)香港測量師學會頒布的《香港測量師學會估值準則》(二零一二年版)；及(ii)聯交所上市規則第五章及第12項應用指引所載的規定(統稱「該等準則及指引」)。

鑑於估值師採納的估值方法屬常見市場慣例及符合該等準則及指引，吾等認為估值師在釐定估值時採納的方法、基準及假設為合適。

對代價的評估

根據該通函附錄二所載的東環鑫融、重慶潤智及瀋陽吳華的經審核財務資料，東環鑫融、重慶潤智及瀋陽吳華於二零一五年十二月三十一日的合計資產淨值分別約為人民幣989,000,000元、人民幣251,000元及人民幣271,000元，而東

獨立財務顧問函件

環鑫融、重慶潤智及瀋陽吳華的物業權益的賬面值分別約為人民幣1,572,000,000元(代表投資物業於二零一五年十二月三十一日的金額)、人民幣229,900,000元(代表發展中物業及持有待售物業的庫存於二零一五年十二月三十一日的金額)及人民幣314,400,000元(代表發展中物業及持有待售物業的庫存於二零一五年十二月三十一日的金額)(「物業權益」)。因此，吾等估計東環鑫融、重慶潤智及瀋陽吳華的經調整資產淨值(「經調整資產淨值」)如下：

表9：東環鑫融、重慶潤智及瀋陽吳華的經調整資產淨值的計算：

	東環鑫融 人民幣	重慶潤智 人民幣	瀋陽吳華 人民幣
於二零一五年十二月三十一日的資產淨值	989,000,000	251,000	271,000
加／(減)：			
於二零一五年十二月三十一日的股東貸款	269,412,000	209,915,000	275,228,000
於二零一五年十二月三十一日的遞延稅項負債	309,370,000	-	-
經估值師評定物業權益於二零一六年四月三十日的公平值	1,573,000,000	240,700,000	329,000,000
物業權益於二零一五年十二月三十一日錄得的賬面值	(1,572,000,000)	(229,898,000)	(314,448,000)
經調整資產淨值	1,568,782,000	220,968,000	290,051,000
合計經調整資產淨值			2,079,801,000

於評估東環鑫融的經調整資產淨值時，吾等留意到有遞延所得稅負債約人民幣309,400,000元。誠如該通函附錄二所述，於資產負債表日，遞延所得稅負債按照預期收回該資產(即首創大廈)或清償該負債期間的適用稅率計量。貴公司管理層確認，貴公司將只會在東環鑫融的資產(即首創大廈)出售時方有責任清償有關上述遞延稅項負債的所得稅(實際金額取決於當時稅率及資產價值而定)。根據貴公司管理層，彼等擬持有首創大廈作長期投資及無意於收購事項完成後出售首創大廈。此外，倘若透過出售東環鑫融股權的方式出售首創大廈，吾等獲貴公司管理層告知，根據中國相關稅務規則及規例，貴集團將

毋須支付有關遞延稅項負債。因此，吾等認為並同意董事的看法，在評定東環鑫融於二零一五年十二月三十一日的資產淨值時不在資產淨值計及遞延所得稅負債為合適，而該金額乃相應加回至東環鑫融的資產淨值。

吾等亦留意到東環鑫融、重慶潤智及瀋陽吳華有股東貸款分別約人民幣269,412,000元、人民幣209,915,000元及人民幣275,228,000元。根據股權轉讓協議，有關股東貸款於收購事項完成後將應付予 貴集團。因此，吾等亦認為在評估東環鑫融、重慶潤智及瀋陽吳華的資產淨值時不計及此等股東貸款。

此外，吾等已計及於東環鑫融、重慶潤智及瀋陽吳華的物業重估盈餘分別約人民幣1,000,000元、人民幣10,800,000元及人民幣14,600,000元（乃參考估值師所編製截至二零一六年四月三十日的估值（與截至二零一五年十二月三十一日的作比較））。考慮到(i)物業權益代表東環鑫融、重慶潤智及瀋陽吳華於二零一五年十二月三十一日的總資產之主要部份；及(ii)於評估物業權益的真正價值時，參考估值師所評定截至二零一六年四月三十日的物業權益的最新市值相比起物業權益於二零一五年十二月三十一日所錄得的賬面值更具意義，吾等認為將東環鑫融、重慶潤智及瀋陽吳華的代價與經調整資產淨值作比較，從而評估相關代價是否公平合理的做法乃更具指示性質。

根據估值報告載列的上述估值，及表9所計算的經調整資產淨值，收購東環鑫融、重慶潤智及瀋陽吳華的全部股權的代價，分別較各公司的經調整資產淨值折讓約0.10%、4.88%及5.00%。因此，吾等認為收購東環鑫融、重慶潤智及瀋陽吳華的全部股權屬公平合理。

6.2.2 鑾金置業的代價

誠如該函件所述，鑾金置業主要專注於位於北京市石景山西黃村的土地一級開發（棚戶區改造）項目，該項目的總規劃地盤面積約為521,462平方米而總建築用地面積約為280,829平方米。根據 貴公司管理層，於二零一四年，鑾金置業獲北京市石景山區政府委託進行北京市石景山西黃村棚戶區改造和環境整治項目的主要部份。因此，鑾金置業並無持有相關發展項目的任何土地使用權。因此，無法對評定鑾金置業相關物業權益的價值進行估值。

根據鑾金置業於二零一五年十二月三十一日的經審核賬目，鑾金置業的總資產主要是銀行及手頭現金約人民幣2,261,700,000元（二零一四年：人民幣821,700,000元）以及長期應收款項約人民幣2,379,700,000元（二零一四年：無），分別佔總資產約44.70%及47.03%。上述長期應收款項代表就鑾金置業為上述委託發展項目所投入的一級開發成本以及相關一級開發利潤（經有關當局審視後）而將於二零一七年從北京市石景山區財務局收到的款項。

收購鑾金置業60%股權的代價為人民幣1,182,000,000元，較鑾金置業於二零一五年十二月三十一日的資產淨值之60%（約人民幣1,035,800,000元）溢價約14.11%（「該溢價」）。吾等已審閱由 貴公司提供的北京市石景山區政府於二零一五年五月二十一日發出的《北京市石景山區人民政府關於棚戶區改造和環境整治項目利潤率的通知》，並留意到鑾金置業土地開發項目的投資回報初步訂為12%，根據項目竣工日期介乎8%至15%。有鑑於此，吾等亦已審閱北京市國土資源局於二零一四年六月二十日發出的《關於印發棚戶區改造前期工作及擬似改造土地使用權一次性招標的指導意見的通知》，並留意到北京棚戶區改造項目的投資回報一般不高於15%。儘管有該溢價，吾等認為(i)鑾金置業獲地方政府委託進行一個位於北京的物業項目的土地一級開發並將收取預定投資回報為8%至15%的穩定收入，此與北京其他類似土地開發項目的整體情況相若；及(ii)完成收購事項後取得對鑾金置業的全面控制權構成更多利潤分享而能夠為 貴集團創造更高回報，吾等認為並同意 貴公司管理層之看法，收購鑾金置業的代價為公平合理。

6.2.3 有關代價的結論

為評估代價是否公平合理，吾等已嘗試與(i)主要在中國從事物業開發及投資而營運與目標公司相若；及(ii)最近一個完整財政年度的收入逾50%是源自中國的物業開發及投資的其他聯交所上市公司（「可比較公司」）的價格對盈利比率（「市盈率」）及價格對賬面值比率（「市賬率」）。然而，由於部份目標公司於二零一五財年錄得虧損，吾等無法使用市盈率來評估代價。由於香港證券市場自去年以來波動及整體走勢向下，吾等認為可比較公司的股價未必反映其實際價值，因此與可比較公司的市賬率作比較未必可靠。

獨立財務顧問函件

然而，考慮到：

- (i) 估值師是分別以直接比較法（通過與市場可比較個案作比較）及投資法分別評估物業權益的公平值；
- (ii) 計及物業權益的公平值，收購東環鑫融、重慶潤智及瀋陽吳華的全部股權的代價較相關公司的經調整資產淨值分別折讓約0.10%、4.88%及5.00%；
- (iii) 儘管有該溢價，鑾金置業就其獲委託進行一項北京物業項目的土地一級開工作可從地方政府收取預定投資回報為8%至15%的穩定收入；及
- (iv) 於收購事項完成後對鑾金置業的全面控制構成更多利潤分享並能夠為 貴集團產生更高回報，

吾等認為並同意 貴公司管理層之看法，代價屬公平合理。

6.3 付款條款

根據股權轉讓協議， 貴集團應付予代價約為人民幣4,203,000,000元，詳情如下：

	東環股權 轉讓協議 人民幣千元 (概約)	鑾金股權 轉讓協議 人民幣千元 (概約)	重慶股權 轉讓協議 人民幣千元 (概約)	瀋陽股權 轉讓協議 人民幣千元 (概約)	相關代價 條款總計 人民幣千元 (概約)
代價的付款條款					
(i) 須於所有先決條件 根據相關股權轉讓協議 達成及／或獲豁免後的 三個工作天內支付	626,897	859,881	54,078	90,222	1,631,078
(ii) 須於完成目標公司股權 轉讓後的十個工作天內支付	940,345	1,289,821	126,117	165,334	2,521,617
(iii) 須於完成目標公司股權轉讓 及完成向相關政府當局辦理 變更登記後滿一週年時支付	-	-	30,000	20,000	50,000
總代價	<u>1,567,242</u>	<u>2,149,702</u>	<u>210,195</u>	<u>275,556</u>	<u>4,202,695</u>

根據股權轉讓協議的條款以及與 貴公司管理層的討論，吾等明白各項股權轉讓協議的首期代價將於有關股權轉讓協議終止後的十個工作天退回（不計利息）。因此，吾等認為 貴集團的利益是得到保障。

7. 收購事項可能對 貴集團造成的財務影響

根據吾等的討論以及 貴公司管理層所表示，吾等得悉 貴公司管理層在考慮收購事項可能對 貴集團財務狀況造成的影響時已考慮下列因素：

7.1 對盈利的影響

於收購事項完成後，目標公司將成為 貴公司的全資附屬公司而各公司的財務業績將綜合計入 貴集團的綜合財務報表。

根據目標公司的經審核財務報表，東環鑫融及鑾金置業於截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止兩個年度錄得溢利而將對 貴集團的利潤作出貢獻。

與此同時，重慶潤智及瀋陽昊華於截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止兩個年度錄得虧損。倘若重慶潤智及瀋陽昊華未能於不久將來轉虧為盈，則可能對 貴集團的財務表現造成負面影響。誠如上文「5. 進行收購事項的理由及裨益」一節所述， 貴集團在重慶及瀋陽有若干現有物業項目。與 貴公司管理層進行討論後，吾等得知 貴集團可能於收購事項完成後整合及／或重新分配相關城市的資源以實現更佳的資源管理。

7.2 對資產淨值的影響

誠如 貴公司二零一五年年報所載， 貴集團於二零一五年十二月三十一日的經審核資產淨值約為人民幣23,636,000,000元。考慮到(i)目標公司於二零一五年十二月三十一日的資產淨值約為人民幣2,716,000,000元；及(ii)收購事項的合併成本約為人民幣3,168,000,000元（載於該通函附錄四）， 貴公司管理層預期收購事項將令到 貴集團的淨資產減少約人民幣452,000,000元，而此將於收購事項完成後在 貴集團的綜合權益確認為削減股份溢價。

推薦意見

經考慮上文所闡述之主要因素及理由後，吾等認為(i)儘管收購事項並不屬於貴集團的日常及一般業務範圍，但符合正常商業條款；及(ii)股權轉讓協議的條款為公平合理並符合貴公司及股東整體的利益。因此，吾等(i)建議獨立董事委員會向獨立股東建議；及(ii)建議獨立股東，於股東特別大會上投票贊成批准收購事項之相關決議案。

此致

首創置業股份有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
洛爾達有限公司
陳劍陵
董事
謹啟

二零一六年六月二十九日

陳劍陵先生為根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌人士，並為洛爾達有限公司之負責人員，於企業融資行業擁有逾16年經驗。

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度各年的財務資料詳情分別於下述本公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的年報內披露，有關年報已經刊發並可於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.bjcapitalland.com.cn>)查閱：

- 本公司於二零一四年二月九日刊發截至二零一三年十二月三十一日止年度的二零一三年年報（可於http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0209/LTN20140209016_C.pdf查閱），當中請參閱第88至232頁。
- 本公司於二零一五年二月二十六日刊發截至二零一四年十二月三十一日止年度的二零一四年年報（可於http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0226/LTN20150226230_C.pdf查閱），當中請參閱第87至252頁。
- 本公司於二零一六年三月二十八日刊發截至二零一五年十二月三十一日止年度的二零一五年年報（可於http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0328/LTN20160328108_C.pdf查閱），當中請參閱第75至230頁。

2. 債務聲明

於二零一六年四月三十日（即於本通函付印前確定經擴大集團債務之最後可行日期）營業時間結束時，經擴大集團有未償還借款合同共約人民幣55,755,000,000元，包括：

- (a) 未償還銀行借款約人民幣40,205,000,000元，當中人民幣4,064,000,000元以物業、廠房、設備以及土地使用權作抵押，人民幣9,030,000,000元以若干相關發展中物業作抵押，人民幣723,000,000元以銀行存款作抵押，人民幣2,080,000,000元以附屬公司之股權作抵押，及人民幣100,000,000元以應收賬款作抵押；
- (b) 其他貸款約人民幣6,600,000,000元，以若干相關發展中物業作抵押；
- (c) 無抵押貸款約人民幣17,608,000,000元；及
- (d) 公司債券約人民幣15,550,000,000元。

於二零一六年四月三十日，經擴大集團就本集團一間合營企業的長期借款提供人民幣525,000,000元的擔保。

於二零一六年四月三十日，經擴大集團就若干客戶的按揭貸款還款責任提供人民幣6,566,000,000元的擔保。

除上述者或本附錄另行披露者外，以及除集團內公司間負債外，於二零一六年四月三十日營業時間結束時，經擴大集團並無已發行及未償還或同意發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

經計及經擴大集團可動用的財務資源(包括內部產生的資金及可用銀行信貸額度)，董事經過審慎和周詳查詢後認為，倘無發生不可預見的情況，經擴大集團於完成後擁有充裕的營運資金，可應付其目前(即自本通函日期起計未來至少12個月)的資金需要。

4. 重大收購

於二零一六年三月二十四日，天津興泰吉鑫置業有限公司(本公司一間全資附屬公司)訂立合作框架協議，內容有關向天津聯津房地產開發有限公司(「項目公司」)注入註冊資本及合作開發位於天津市紅橋區咸陽北路與光榮道交口西北側的地塊，從而收購項目公司的25%股權，總代價為人民幣643,750,000元而有關代價由本集團的內部資源撥付。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一六年三月二十四日的公告。

於二零一六年六月八日，首置投資控股有限公司(本公司一間全資附屬公司)與首創鉅大有限公司(本公司一間非全資附屬公司)訂立認購協議，內容有關認購首創鉅大將予發行及配發的905,951,470股新增可轉換優先股(「可轉換優先股」)，發行價為每股可轉換優先股2.78港元。首創鉅大有限公司為一間於聯交所主板上市的投資控股公司(股份代號：1329)，其連同其附屬公司主要從事商業物業開發，集中在選定的中國城市開發奧特萊斯綜合商業項目。同日，本公司及奧特萊斯名牌折扣店企業有限公司(「奧特萊斯名牌折扣店」，為本公司一間全資附屬公司)與首創鉅大有限公司的附屬公司訂立收購協議，內容有關本公司及奧特萊斯名牌折扣店出售於北京創新建業地產投資有限公司及浙江奧特萊斯置業有限公司的股權，總代價為人民幣2,372,327,068元，其將由買方以現金支付。根據認購協議發行可轉換優先股所得所有款項將由首創鉅大有限公司用於撥付及支付部分根據收購協議應付的代價。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一六年六月八日的公告。

於二零一六年六月二十七日，上海首創正恒置業有限公司(本公司一間全資附屬公司)與上海保利建錦房地產有限公司(本公司的獨立第三方)訂立增資擴股協議，內容有關上海首創正恒置業有限公司向上海裕憬房地產開發有限公司及上海暄熹房地

產開發有限公司注入不超過人民幣2,779,500,000元，相當於按其於上海裕憬房地產開發有限公司的權益比例就地塊應付的土地出讓金人民幣5,450,000,000元的51%。有關承擔將以本集團內部資源撥付。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一六年六月二十七日的公告。

除上文披露者以及除收購事項外，本集團於二零一五年十二月三十一日（即本公司最近期刊發的經審核賬目的結算日）後並無進行任何重大收購，而應付予董事的總酬金及董事應收的實物福利並無因為有關重大收購而更改。

5. 財務及營業前景

展望二零一六年，地產行業繼續在提質增效的新常態行進，整體住宅增量開發空間已比較有限，但區域分化態勢持續加劇，一二線城市市場潛力依然巨大，三四線城市庫存過剩的狀態短期內仍難以改變。長期看，新型城鎮化等基礎因素將長期支撐市場需求，行業將在較長時期內維持頂部運行。

在新的行業發展階段，房企面臨新的轉型機遇，首先，行業從「數量時代」轉入「質量時代」，在產業升級、消費力提升下，產品品質需求持續釋放，如何在供給側提供優質高性價比產品，並向輕資產服務模式轉型，對房企愈加重要；其次，市場重心從「住宅」逐步向「產業地產」轉變，作為基礎產業配套，以消費地產和產業園地產為代表的產業地產將迎來長足發展，由此房地產可作為產業發展基礎，通過配套設施及服務，形成特色運營模式。

二零一六年，本集團將進一步升級發展戰略，以「有質量的增長」核心主題為指引，在規模進一步突破的基礎上，實現經營效益的快速提升；充分發揮自身優勢，通過差異化競爭方式，逐步探索業務轉型升級：

- 量價平衡，提高銷售質量—加強供貨管理，保證全年貨源充足，穩定推盤節奏，依托立體複合營銷渠道和消費金融創新，力爭實現全年人民幣380億元銷售目標；繼續實現量價平衡，加強銷售回款管理。

- 差異化競爭，獲取核心資源—繼續聚焦五大核心城市，挺進深圳，加大一線城市改善型住宅和核心綜合體項目投資；成立軌交工作組、工業用地工作組，通過差異化競爭方式，加大北京CBD資源獲取等推進力度；穩步擴大海外市場投資，扎根澳洲，探索歐美核心城市投資機會，成為利潤新增長點。
- 完善業務運營價值鏈，提升運營效益—全面推進產品標準化建設，建設住宅產品試驗中心，重點打造核心城市高端產品綫；集採深度戰略合作，繼續提升戰略總包覆蓋範圍，完善高質量供應鏈條；繼續深化落實成本管控行動，打造精細化、透明化、量化的成本體系。
- 產業培育，佈局長期利潤增長點—新項目試水，適度投資，培育新型潛力產業，規劃長期發展戰略藍圖，提前培育新的利潤增長點。以中法大學城與武清國際學校為基礎，加深國際拓展合作，打造「教育+地產商」模式；以順義養老項目為基礎，聚焦養老中高端產品，加強養老專業機構協同，探索可持續運營的養老地產模式；以中關村集成電路設計產業園為基礎，與高精尖產業園專業團隊戰略合作，探索產業地產、科技地產等細分市場業務模式。
- 優化資本結構，金融創新升級—積極推進A股申報工作，力爭盡早打通境內股本融資渠道；發揮紅籌平台資本運作靈活的優勢，對接國際資本和商業資源，積極引入戰略投資者，增強公司核心資本實力；通過項目權益融資，加大股權合作力度；現有住宅基金模式向一線城市核心區域聚焦，向產品全品類拓展；債務融資堅持規模適度，成本優先，完成人民幣100億元私募公司債發行；通過資本並購獲取優勢資源，重點關注地產相關、大金融、國企改革等方向，助力公司業務轉型，尋求新的利潤增長點，同時帶來更多新業務與傳統業務的協同效應。

於股權轉讓協議完成後，經擴大集團將增強在核心市區的優質物業組合並可對經擴大集團的淨利潤作出貢獻。此外，通過收購事項，經擴大集團將提高資金的利用效率，降低資金的總體成本，從而使經擴大集團得以在房地產行業處於調整階段時提升旗下的優質資源。董事相信，房地產行業具備長遠的未來增長潛力，因此經擴大集團的穩定財務表現及雄厚資金資源將使其能夠實現未來的可持續發展。

於最後實際可行日期，除(i)本公司於最後實際可行日期前刊發之公告及通函中披露的交易(其中包括收購事項)；(ii)本集團於最後實際可行日期在其日常業務過程中尚未落實及／或構成本公司須予披露內幕消息的合營企業收購、出售及投資；及(iii)涉及海南奧特萊斯綜合項目的潛在收購或出售外，本公司無意(a)收購任何新業務；(b)出售、減少有關規模及／或終止本集團現有業務及／或主要經營資產；及(c)向本集團引入任何新業務，亦無就此進行任何商討或訂立任何協議、安排或諒解(落實或締結)。

A. 東環鑫融會計師報告

以下為本公司申報會計師普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)發出的報告，以供收錄於本通函內。



普華永道

致首創置業股份有限公司
列位董事

敬啟者：

本所(以下簡稱「我們」)謹此就北京東環鑫融投資管理有限公司(「目標公司東環鑫融」)及其附屬公司(統稱為「目標集團東環鑫融」)的財務資料(「財務資料」)作出報告，此等財務資料包括於二零一五年、二零一四年及二零一三年十二月三十一日的合併資產負債表、截至二零一五年、二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度各年(「有關期間」)的合併利潤表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。此等財務資料由首創置業股份有限公司(「貴公司」)董事編製，並載於下文第I至第III節內以供收錄於貴公司於二零一六年六月二十九日就貴公司擬收購目標集團東環而刊發的通函(「通函」)附錄二內。

目標公司東環鑫融於二零零四年三月八日根據中國公司法在中華人民共和國(「中國」)註冊成立為有限公司。

於本報告日，目標公司東環鑫融於其附屬公司中所擁有的直接及間接權益載於下文第II節附註四。

目標集團東環截至二零一五年、二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度各年的財務報表已由普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)按照我們與目標公司東環鑫融訂立的業務約定書作出審計。

目標公司東環鑫融董事須負責根據中國財政部頒佈的中華人民共和國企業會計準則(「企業會計準則」)編製及公允地列報目標集團東環於有關期間的財務報表(「相關財務報表」)，及落實其認為編製相關財務報表所必要的內部控制，以使相關財務

普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)

PricewaterhouseCoopers Zhong Tian LLP, 11/F PricewaterhouseCoopers Center
2 Corporate Avenue, 202 Hu Bin Road, Huangpu District, Shanghai 200021, PRC
T: +86(21)2323 8888, F: +86(21)2323 8800, www.pwccn.com

報表不存在由於舞弊或錯誤而導致的重大錯報。按照我們另行訂立的業務約定書，我們已根據中國註冊會計師協會（「中註協」）頒佈的中國註冊會計師審計準則（「中國註冊會計師審計準則」）審計相關財務報表。

財務資料已根據相關財務報表編製且沒有作出任何調整。

董事對財務資料的責任

貴公司董事須負責根據企業會計準則以及於 貴公司截至二零一五年十二月三十一日止的年度財務報告中所載 貴公司及其附屬公司（統稱為「貴集團」）所採納的會計政策編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平的反映。

申報會計師的責任

我們的責任是對財務資料發表意見並將我們的意見向閣下報告。我們已按照會計師公會頒佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

意見

我們認為，就本報告而言，財務資料已真實而公平地反映目標集團東環於二零一五年、二零一四年及二零一三年十二月三十一日的事務狀況，以及目標集團東環有關期間的業績和現金流量。

I. 目標集團東環鑫融的財務資料

以下為 貴公司董事編製目標集團東環鑫融於2015年、2014年及2013年12月31日以及截至2015年、2014年及2013年12月31日止年度各年的財務資料(「財務資料」)：

1. 合併資產負債表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
資產				
流動資產				
貨幣資金	五(1)	93,280	75,350	52,465
應收賬款	五(2)(a)	5,854	4,377	3,151
其他應收款	五(2)(b)	934	583	445
存貨	五(3)	205	186	228
流動資產合計		100,273	80,496	56,289
非流動資產				
投資性房地產	五(4)	1,572,000	1,427,000	1,293,000
固定資產	五(5)	882	542	644
長期待攤費用		7	31	55
非流動資產合計		1,572,889	1,427,573	1,293,699
資產總計		1,673,162	1,508,069	1,349,988

項目	附註	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
負債及所有者權益				
流動負債				
應付賬款	五(6)	45	45	407
預收款項	五(7)	4,563	5,798	4,284
應付職工薪酬	五(8)	450	661	318
應交稅費	五(9)	10,862	8,712	6,150
其他應付款	五(10)	298,529	313,065	325,781
一年內到期的非流動負債	五(11)	6,000	—	—
流動負債合計		320,449	328,281	336,940
非流動負債				
長期借款	五(12)	54,000	—	—
遞延所得稅負債	五(13)	309,370	284,861	247,193
非流動負債合計		363,370	284,861	247,193
負債合計		683,819	613,142	584,133
所有者權益				
實收資本	五(14)	10,000	10,000	10,000
資本公積		2	2	2
盈餘公積	五(15)	5,107	3,065	1,471
未分配利潤	五(16)	974,234	881,860	754,382
所有者權益合計		989,343	894,927	765,855
負債及所有者權益總計		1,673,162	1,508,069	1,349,988

2. 合併利潤表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	2015年度	2014年度	2013年度
營業收入	五(17)	108,541	100,054	88,679
減：營業成本	五(17)	(19,312)	(17,913)	(18,089)
營業稅金及附加	五(18)	(6,083)	(5,744)	(5,259)
銷售費用	五(19)	(4,319)	(1,944)	(1,667)
管理費用	五(19)	(23,695)	(21,550)	(15,599)
財務費用－淨額	五(20)	(10,447)	(14,196)	(17,597)
公允價值變動收益	五(21)	81,363	134,000	24,000
		<hr/>	<hr/>	<hr/>
營業利潤		126,048	172,707	54,468
加：營業外收入		—	1	35
減：營業外支出		(25)	(11)	(22)
		<hr/>	<hr/>	<hr/>
利潤總額		126,023	172,697	54,481
減：所得稅費用	五(22)	(31,607)	(43,625)	(14,690)
		<hr/>	<hr/>	<hr/>
淨利潤		94,416	129,072	39,791
		<hr/>	<hr/>	<hr/>
其他綜合收益的稅後淨額		—	—	—
		<hr/>	<hr/>	<hr/>
綜合收益總額		94,416	129,072	39,791
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

3. 合併現金流量表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	2015年度	2014年度	2013年度
經營活動產生的現金流量				
銷售商品、提供勞務 收到的現金		105,829	100,342	89,835
收到其他與經營活動 有關的現金		2,777	3,835	2,568
經營活動現金流入小計		108,606	104,177	92,403
購買商品、接受勞務 支付的現金		(19,331)	(18,235)	(17,942)
支付給職工以及為職工 支付的現金		(21,366)	(19,205)	(13,726)
支付的各項稅費		(11,030)	(9,139)	(7,274)
支付其他與經營活動 有關的現金		(5,416)	(3,891)	(3,388)
經營活動現金流出小計		(57,143)	(50,470)	(42,330)
經營活動產生的現金流量淨額	五(23)(a)	51,463	53,707	50,073
投資活動產生的現金流量				
處置固定資產、無形資產和 其他長期資產收回的 現金淨額		-	1	11
收到其他與投資活動 有關的現金	六(3)(b)	12	-	44
投資活動現金流入小計		12	1	55
購建固定資產、無形資產和 其他長期資產支付的現金		(64,144)	(51)	(547)
支付其他與投資活動 有關的現金	六(3)(b)	(153)	(60)	-
投資活動現金流出小計		(64,297)	(111)	(547)
投資活動產生的現金流量淨額		(64,285)	(110)	(492)

項目	附註	2015年度	2014年度	2013年度
籌資活動產生的現金流量				
取得借款收到的現金		60,000	—	—
籌資活動現金流入小計		60,000	—	—
分配股利、利潤或償付利息				
支付的現金		(320)	—	—
支付其他與籌資活動 有關的現金	六(3)(b)	(28,928)	(30,712)	(123,481)
籌資活動現金流出小計		(29,248)	(30,712)	(123,481)
籌資活動產生的現金流量淨額		30,752	(30,712)	(123,481)
現金淨增加／(減少)額	五(23)(b)	17,930	22,885	(73,900)
加：年初現金餘額		75,350	52,465	126,365
年末現金餘額	五(23)(c)	93,280	75,350	52,465

4. 合併所有者權益變動表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	實收資本	資本公積	盈餘公積	未分配 利潤	所有者 權益合計
2013年1月1日年初餘額		10,000	2	558	715,504	726,064
2013年度增減變動額						
淨利潤		-	-	-	39,791	39,791
提取盈餘公積	五(15)	-	-	913	(913)	-
2013年12月31日年末餘額		10,000	2	1,471	754,382	765,855
2014年1月1日年初餘額		10,000	2	1,471	754,382	765,855
2014年度增減變動額						
淨利潤		-	-	-	129,072	129,072
提取盈餘公積	五(15)	-	-	1,594	(1,594)	-
2014年12月31日年末餘額		10,000	2	3,065	881,860	894,927
2015年1月1日年初餘額		10,000	2	3,065	881,860	894,927
2015年度增減變動額						
淨利潤		-	-	-	94,416	94,416
提取盈餘公積	五(15)	-	-	2,042	(2,042)	-
2015年12月31日年末餘額		10,000	2	5,107	974,234	989,343

II. 目標集團東環鑫融的財務報表附註

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

一 基本情況

北京東環鑫融投資管理有限公司(以下稱「目標公司東環鑫融」，與其下屬子公司合稱「目標集團東環鑫融」)為有限責任公司，於2004年由北京首都創業集團有限公司(以下稱「首創集團」)和北京向明投資管理有限公司(以下稱「向明投資」)分別按40%和60%出資設立，註冊資本人民幣1,000萬元。

於2011年12月，向明投資將其持有目標公司東環鑫融60%的股份全部轉讓給首創集團，股權轉讓後，首創集團持有目標公司東環鑫融100%的股份。

截至2015年12月31日，目標公司東環鑫融實收資本為人民幣1,000萬元。

目標公司東環鑫融的註冊地址為北京市東城區朝陽門北大街6號首創大廈610室。

目標公司東環鑫融經批准的主要經營範圍為房地產開發及銷售，房屋租賃，物業服務和管理。

目標集團東環鑫融的最終控股母公司為首創集團。

二 主要會計政策和會計估計

(1) 財務報表的編製基礎

本財務報表按照中國財政部2006年2月15日及以後期間頒佈的《企業會計準則—基本準則》、各項具體會計準則及相關規定(以下合稱「企業會計準則」)編製。

於2015年12月31日、2014年12月31日及2013年12月31日，目標集團東環鑫融合併財務報表中流動負債超過流動資產分別為人民幣220,176,000元、人民幣247,785,000元及人民幣280,651,000元，其中流動負債主要包括應付關聯方往來款，分別為人民幣269,412,000元、人民幣285,460,000元及人民幣301,410,000元。因此，目標集團東環鑫融業務的持續經營將在很大程度上取決於投資方的持續資金支持。目標集團東環鑫融已確認收購事項完成後將從 貴公司獲得必要的財務支持，以使目標集團東環鑫融在資產負債表日後12個月內有能力清償到期債務而不至於縮減經營規模。基於此，目標集團東環鑫融管理層確認目標集團東環鑫融將會持續經營，故仍以持續經營假設為基礎編製本財務報表。

(2) 遵循企業會計準則的聲明

目標集團東環鑫融2015年度、2014年度及2013年度的財務報表符合企業會計準則的要求，真實、完整地反映了目標集團東環鑫融2015年12月31日、2014年12月31日及2013年12月31日的合併財務狀況以及2015年度、2014年度及2013年度的合併經營成果和現金流量等有關信息。

(3) 會計年度

會計年度為公歷1月1日起至12月31日止。

(4) 記賬本位幣

記賬本位幣為人民幣。

(5) 現金

現金是指庫存現金以及可隨時用於支付的存款。

(6) 金融工具

(a) 金融資產

(i) 金融資產分類

金融資產於初始確認時分類為：以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、應收款項、可供出售金融資產和持有至到期投資。金融資產的分類取決於目標集團東環鑫融對金融資產的持有意圖和持有能力。目標集團東環鑫融的金融資產為應收款項。

應收款項

應收款項是指在活躍市場中沒有報價、回收金額固定或可確定的非衍生金融資產，包括應收賬款和其他應收款(附註二(7))。

(ii) 確認和計量

金融資產於目標集團東環鑫融成為金融工具合同的一方時，按公允價值在資產負債表內確認，取得應收款項時發生的相關交易費用計入初始確認金額。

應收款項採用實際利率法，以攤餘成本計量。

(iii) 金融資產減值

目標集團東環鑫融於資產負債表日對金融資產的賬面價值進行檢查，如果有客觀證據表明某項金融資產發生減值的，計提減值準備。

表明金融資產發生減值的客觀證據，是指金融資產初始確認後實際發生的、對該金融資產的預計未來現金流量有影響，且目標集團東環鑫融能夠對該影響進行可靠計量的事項。

以攤餘成本計量的金融資產發生減值時，按預計未來現金流量(不包括尚未發生的未來信用損失)現值低於賬面價值的差額，計提減值準備。如果有客觀證據表明該金融資產價值已恢復，且客觀上與確認該損失後發生的事項有關，原確認的減值損失予以轉回，計入當期損益。

(iv) 金融資產的終止確認

金融資產滿足下列條件之一的，予以終止確認：(1)、收取該金融資產現金流量的合同權利終止；(2)、該金融資產已轉移，且目標集團東環鑫融將金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬轉移給轉入方；或者(3)、該金融資產已轉移，雖然目標集團東環鑫融既沒有轉移也沒有保留金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，但是放棄了對該金融資產控制。

金融資產終止確認時，其賬面價值與收到的對價以及原直接計入所有者權益的公允價值變動累計額之和的差額，計入當期損益。

(b) 金融負債

金融負債於初始確認時分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債和其他金融負債。目標集團東環鑫融的金融負債主要為其他金融負債，包括應付款項及借款。

應付款項包括應付賬款、其他應付款等，以公允價值進行初始計量，並採用實際利率法按攤餘成本進行後續計量。

借款按其公允價值扣除交易費用後的金額進行初始計量，並採用實際利率法按攤餘成本進行後續計量。

其他金融負債期限在一年以下(含一年)或一個正常經營週期內的，列示為流動負債；期限在一年以上但自資產負債表起一年內(含一年)到期的，列示為一年內到期的非流動負債；其餘列示為非流動負債。

當金融負債的現時義務全部或部分解除時，終止確認該金融負債或義務已解除的部分。終止確認部分的賬面價值與支付的對價之間的差額，計入當期損益。

(c) 金融資產和金融負債的相互抵銷

金融資產和金融負債在資產負債表內分別列示，不相互抵銷。但是，同時滿足下列條件的，以相互抵銷後的淨額在資產負債表內列示：(1)、目標集團東環鑫融具有抵銷已確認金額的法定權利，且該種法定權利現在是可執行的；(2)、目標集團東環鑫融計劃以淨額結算，或同時變現該金融資產和清償該金融負債。

(7) 應收款項

應收款項包括應收賬款和其他應收款。目標集團東環鑫融對外銷售商品或提供勞務形成的應收賬款，按從購貨方或勞務接受方應收的合同或協議價款的公允價值作為初始確認金額。

(a) 單項金額重大並單獨計提壞賬準備的應收款項

對於單項金額重大的應收款項，單獨進行減值測試。當存在客觀證據表明目標集團東環鑫融將無法按應收款項的原有條款收回款項時，根據其預計未來現金流量現值低於其賬面價值的差額，計提壞賬準備。

單項金額重大並單獨計提壞賬準備的計提方法為：根據應收款項的預計未來現金流量現值低於其賬面價值的差額進行計提。

(b) 按組合計提壞賬準備的應收款項

對於單項金額不重大的應收款項，與經單獨測試後未減值的應收款項一起按信用風險特徵劃分為若干組合，根據以前年度與之具有類似信用風險特徵的應收款項組合的實際損失率為基礎，結合現時情況確定應計提的壞賬準備。

確定組合的依據如下：

關聯方組合	對目標集團東環鑫融關聯方的應收款項
第三方組合	除應收目標集團東環鑫融關聯方外的應收款項

按組合計提壞賬準備的計提方法如下：

關聯方組合	經評估信用風險較低，不計提壞賬準備
第三方組合	歷史損失率法

目標集團東環鑫融無單項金額不重大，但按信用風險特徵組合後該組合的風險較大的應收款項。

(c) 單項金額雖不重大但單項計提壞賬準備的應收款項

單項計提壞賬準備的理由為：存在客觀證據表明目標集團東環鑫融將無法按應收款項的原有條款收回款項。

壞賬準備的計提方法為：根據應收款項的預計未來現金流量現值低於賬面價值的差額進行計提。

(8) 存貨

存貨包括餐飲營業原材料等，按成本與可變現淨值孰低列示。

存貨在領用時採用一次轉銷法進行攤銷。

存貨跌價準備按存貨成本高於其可變現淨值的差額計提。可變現淨值按日常活動中，以存貨的估計售價減去估計的銷售費用以及相關稅費後的金額確定。

目標集團東環鑫融的存貨盤存制度採用實際盤存制。

(9) 投資性房地產

投資性房地產包括以出租為目的的建築物，以成本進行初始計量。與投資性房地產有關的後續支出，在相關的經濟利益很可能流入目標集團東環鑫融且其成本能夠可靠的計量時，計入投資性房地產成本；否則，於發生時計入當期損益。

目標集團東環鑫融採用公允價值模式對投資性房地產進行後續計量。採用公允價值模式進行後續計量的投資性房地產，會計政策選擇的依據為：

- (a) 投資性房地產所在地有活躍的房地產交易市場。
- (b) 目標集團東環鑫融能夠從房地產交易市場上取得同類或類似房地產的市場價格及其他相關信息，從而對投資性房地產的公允價值作出合理的估計。

目標集團東環鑫融不對投資性房地產計提折舊或進行攤銷，在資產負債表日以投資性房地產的公允價值為基礎調整其賬面價值，公允價值與原賬面價值之間的差額計入當期損益。

目標集團東環鑫融有確鑿證據表明房地產用途發生改變，將投資性房地產轉換為自用房地產或存貨時，以其轉換當日的公允價值作為自用房地產或存貨的賬面價值，公允價值與原賬面價值的差額計入當期損益。自用房地產或存貨轉換為採用公允價值模式計量的投資性房地產時，以轉換當日的公允價值作為投資性房地產的賬面價值，轉換當日的公允價值小於原賬面價值的，其差額計入當期損益；轉換當日的公允價值大於原賬面價值的，其差額計入其他綜合收益。

當投資性房地產被處置、或者永久退出使用且預計不能從其處置中取得經濟利益時，終止確認該項投資性房地產。投資性房地產出售、轉讓、報廢或毀損的處置收入扣除其賬面價值和相關稅費後計入當期損益。

(10) 固定資產**(a) 固定資產確認及初始計量**

固定資產包括運輸工具及辦公設備等。固定資產在與其有關的經濟利益很可能流入目標集團東環鑫融、且其成本能夠可靠計量時予以確認。購置或新建的固定資產按取得時的成本進行初始計量。

與固定資產有關的後續支出，在相關的經濟利益很可能流入目標集團東環鑫融且其成本能夠可靠的計量時，計入固定資產成本；對於被替換的部分，終止確認其賬面價值；所有其他後續支出於發生時計入當期損益。

(b) 固定資產的折舊方法

固定資產折舊採用年限平均法並按其入賬價值減去預計淨殘值後在預計使用壽命內計提。對計提了減值準備的固定資產，則在未來期間按扣除減值準備後的賬面價值及依據尚可使用年限確定折舊額。

固定資產的預計使用壽命、淨殘值率及年折舊率列示如下：

	預計使用壽命	預計淨殘值率	年折舊率
運輸設備	5-10年	4%	9.6%-19.2%
辦公設備	5-10年	4%	9.6%-19.2%

對固定資產的預計使用壽命、預計淨殘值和折舊方法於每年年度終了進行覆核並作適當調整。

(c) 當固定資產的可收回金額低於其賬面價值時，賬面價值減記至可收回金額(附註二(11))。**(d) 固定資產的處置**

當固定資產被處置、或者預期通過使用或處置不能產生經濟利益時，終止確認該固定資產。固定資產出售、轉讓、報廢或毀損的處置收入扣除其賬面價值和相關稅費後的金額計入當期損益。

(11) 長期資產減值

固定資產等長期資產，於資產負債表日存在減值跡象的，進行減值測試。減值測試結果表明資產的可收回金額低於其賬面價值的，按其差額計提減值準備並計入減值損失。可收回金額為資產的公允價值減去處置費用後的淨額與資產預計未來現金流量的現值兩者之間的較高者。資產減值準備按單項資產為基礎計算並確認，如果難以對單項資產的可收回金額進行估計的，以該資產所屬的資產組確定資產組的可收回金額。資產組是能夠獨立產生現金流入的最小資產組合。

上述資產減值損失一經確認，以後期間不予轉回價值得以恢復的部分。

(12) 職工薪酬

職工薪酬是目標集團東環鑫融為獲得職工提供的服務或解除勞動關係而給予的各種形式的報酬或補償，包括短期薪酬、離職後福利、辭退福利和其他長期職工福利等。

(a) 短期薪酬

短期薪酬包括工資、獎金、津貼和補貼、職工福利費、醫療保險費、工傷保險費、生育保險費、住房公積金、工會和教育經費、短期帶薪缺勤等。目標集團東環鑫融在職工提供服務的會計期間，將實際發生的短期薪酬確認為負債，並計入當期損益或相關資產成本。其中，非貨幣性福利按照公允價值計量。

(b) 離職後福利

目標集團東環鑫融將離職後福利計劃分類為設定提存計劃和設定受益計劃。設定提存計劃是目標集團東環鑫融向獨立的基金繳存固定費用後，不再承擔進一步支付義務的離職後福利計劃；設定受益計劃是除設定提存計劃以外的離職後福利計劃。於報告期內，目標集團東環鑫融的離職後福利主要是為員工繳納的基本養老保險和失業保險，均屬於設定提存計劃。

基本養老保險

目標集團東環鑫融職工參加了由當地勞動和社會保障部門組織實施的社會基本養老保險。目標集團東環鑫融以當地規定的社會基本養老保險繳納基數和比例，按月向當地社會基本養老保險經辦機構繳納養老保險費。職工退休後，當地勞動及社會保障部門有責任向已退休員工支付社會基本養老金。目標集團東環鑫融在職工提供服務的會計期間，將根據上述社保規定計算應繳納的金額確認為負債，並計入當期損益或相關資產成本。

補充養老保險

目標集團東環鑫融符合條件的職工可自願加入補充養老保險計劃。目標集團東環鑫融以職工當年5月的社保基數和企業繳費8.3%、個人繳費5%的比例，按月向受託人繳納補充養老保險費。職工退休後，受託人有責任向已離職員工支付補充養老金。目標集團東環鑫融在職工提供服務的會計期間，將根據上述社保規定計算應繳納的金額確認為負債，並計入當期損益或相關資產成本。

(c) 辭退福利

目標集團東環鑫融在職工勞動合同到期之前解除與職工的勞動關係、或者為鼓勵職工自願接受裁減而提出給予補償，在目標集團東環鑫融不能單方面撤回解除勞動關係計劃或裁減建議時和確認與涉及支付辭退福利的重組相關的成本費用時兩者孰早日，確認因解除與職工的勞動關係給予補償而產生的負債，同時計入當期損益。

(13) 利潤分配

利潤於董事會批准的當期，確認為負債。

(14) 收入確認

收入的金額按照目標集團東環鑫融在日常經營活動中出租辦公場所、餐飲經營及銷售商品，以及對外提供物業管理服務時，已收或應收合同或協議價款的公允價值確定。

與交易相關的經濟利益能夠流入目標集團東環鑫融，相關的收入能夠可靠計量且滿足下列各項經營活動的特定收入確認標準時，確認相關的收入：

(a) 投資性房地產租賃

固定租金的經營租賃收入根據合同約定按照直線法在租賃期內確認。提供免租期的，將租金總額在不扣除免租期的整個租賃期內，按直線法進行分配，並確認租金收入。

(b) 餐飲經營

對外提供餐飲服務的，在餐飲服務已經提供且取得服務費或收取服務費權利時確認收入。

(c) 提供勞務

收入在勞務已提供，並且與收入有關的成本能夠可靠地計量時予以確認。

(15) 租賃

實質上轉移了與資產所有權有關的全部風險和報酬的租賃為融資租賃。其他的租賃為經營租賃。

目標集團東環鑫融沒有融資租賃業務。

經營租賃的租金支出在租賃期內按照直線法計入相關資產成本或當期損益。

(16) 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債

遞延所得稅資產和遞延所得稅負債根據資產和負債的計稅基礎與其賬面價值的差額(暫時性差異)計算確認。對於按照稅法規定能夠於以後年度抵減應納稅所得額的可抵扣虧損,確認相應的遞延所得稅資產。對於既不影響會計利潤也不影響應納稅所得額(或可抵扣虧損)的非企業合併的交易中產生的資產或負債的初始確認形成的暫時性差異,不確認相應的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債。於資產負債表日,遞延所得稅資產和遞延所得稅負債,按照預期收回該資產或清償該負債期間的適用稅率計量。

遞延所得稅資產的確認以很可能取得用來抵扣可抵扣暫時性差異、可抵扣虧損和稅款抵減的應納稅所得額為限。

同時滿足下列條件的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債以抵銷後的淨額列示:

- 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債與同一稅收徵管部門對目標集團東環鑫融內同一納稅主體徵收的所得稅相關;
- 目標集團東環鑫融內該納稅主體擁有以淨額結算當期所得稅資產及當期所得稅負債的法定權利。

(17) 合併財務報表的編製方法

編製合併財務報表時,合併範圍包括目標公司東環鑫融及其全部子公司。

從取得子公司的實際控制權之日起,目標集團東環鑫融開始將其納入合併範圍;從喪失實際控制權之日起停止納入合併範圍。

在編製合併財務報表時,子公司與目標公司東環鑫融採用的會計政策或會計期間不一致的,按照目標公司東環鑫融的會計政策或會計期間對子公司財務報表進行必要的調整。

目標集團東環鑫融內所有重大往來餘額、交易及未實現利潤在合併財務報表編製時予以抵銷。

如果以目標集團東環鑫融為會計主體與以目標公司東環鑫融或子公司為會計主體對同一交易的認定不同時,從目標集團東環鑫融的角度對該交易予以調整。

於本會計師報告期間內,目標公司東環鑫融的子公司均為其出資設立持有的公司。

(18) 重要會計估計和判斷

目標集團東環鑫融根據歷史經驗和其他因素，包括對未來事項的合理預期，對所採用的重要會計估計和關鍵判斷進行持續的評價。

重要會計估計及其關鍵假設

下列重要會計估計及關鍵假設存在會導致下一會計年度資產和負債的賬面價值出現重大調整的重要風險：

(i) 稅項

目標集團東環鑫融繳納企業所得稅。在正常的經營活動中，部分交易和事項的最終的稅務處理存在不確定性。在計提所得稅費用時，目標集團東環鑫融需要作出重大判斷。如果這些稅務事項的最終認定結果與最初入賬的金額存在差異，該差異將對作出上述最終認定期間的所得稅費用和遞延所得稅的金額產生影響。

(ii) 投資性房地產公允價值

目標集團東環鑫融採用公允價值模式對投資性房地產進行後續計量，每年從獨立第三方評估師取得獨立估值，公允價值金額將基於預計未來獲得的租金收益和有關現金流量的現值進行確定。

三 稅項

目標集團東環鑫融報告期間適用的主要稅種及其稅率列示如下：

稅種	稅率	稅基
企業所得稅	25%、20%減半徵收	應納稅所得額
營業稅(a)	5%	應納稅營業額
城建稅	7%	應納營業稅額
教育費附加	3%	應納營業稅額
地方教育費附加	2%	應納營業稅額
房產稅	12%	出租物業租賃收入

- (a) 根據財政部、國家稅務總局頒佈的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅(2016)36號)規定，自2016年5月1日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅(以下稱營改增)試點，建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。根據規定，目標集團東環鑫融提供房屋租賃服務，其適用的增值稅稅率為11%。

四 企業合併及合併財務報表

子公司情況：

子公司名稱	註冊地	主要經營地	業務性質 及經營範圍	註冊資本	持股 比例(%)	表決權 比例(%)
北京家溫馨餐飲 有限公司	北京市東城區	北京	餐飲服務	人民幣500,000元	100	100
北京棲岸餐飲 有限公司	北京市東城區	北京	餐飲服務	人民幣500,000元	100	100

五 財務報表項目附註

(1) 貨幣資金

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
庫存現金	162	151	207
銀行存款	93,118	75,199	52,258
合計	<u>93,280</u>	<u>75,350</u>	<u>52,465</u>

於2015年12月31日、2014年12月31日及2013年12月31日銀行存款中無受限資金。

(2) 應收賬款及其他應收款

(a) 應收賬款

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
應收賬款	5,854	4,377	3,151
減：壞賬準備	—	—	—
合計	<u>5,854</u>	<u>4,377</u>	<u>3,151</u>

應收賬款的賬齡分析如下：

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
一年以內	<u>5,854</u>	<u>4,377</u>	<u>3,151</u>

應收賬款按類別分析如下：

客戶類別	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
投資性物業類客戶	5,854	4,377	3,151

於2015年12月31日，2014年12月31日及2013年12月31日，目標集團東環鑫融無已逾期但未減值的應收賬款。

(b) 其他應收款

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
關聯方往來款(附註六(4)(a))	201	60	-
其他單位往來款	200	100	-
押金	400	400	400
其他	133	23	45
合計	934	583	445
減：壞賬準備	-	-	-
淨額	934	583	445

其他應收款及相應的壞賬準備分析如下：

	2015年12月31日				2014年12月31日				2013年12月31日			
	金額	佔總額 比例 (%)	壞賬 準備	計提 比例 (%)	金額	佔總額 比例 (%)	壞賬 準備	計提 比例 (%)	金額	佔總額 比例 (%)	壞賬 準備	計提 比例 (%)
一年以內	416	45%	-	-	163	28%	-	-	39	9%	-	-
一到二年	103	11%	-	-	14	2%	-	-	400	90%	-	-
二到三年	9	1%	-	-	400	69%	-	-	-	-	-	-
三年以上	406	43%	-	-	6	1%	-	-	6	1%	-	-
合計	934	100%	-	-	583	100%	-	-	445	100%	-	-

其他應收款按類別分析如下：

	2015年12月31日				2014年12月31日				2013年12月31日			
	金額	佔總額 比例 (%)	壞賬 準備	計提 比例 (%)	金額	佔總額 比例 (%)	壞賬 準備	計提 比例 (%)	金額	佔總額 比例 (%)	壞賬 準備	計提 比例 (%)
按組合計提 壞賬準備												
—應收關聯方 款項	201	22%	-	-	60	10%	-	-	-	-	-	-
—應收第三方 款項	733	78%	-	-	523	90%	-	-	445	100%	-	-
合計	934	100%	-	-	583	100%	-	-	445	100%	-	-

於2015年12月31日，2014年12月31日及2013年12月31日，目標集團東環鑫融無已逾期但未減值的其他應收款。

(3) 存貨

(a) 存貨分類如下：

	2015年12月31日			2014年12月31日			2013年12月31日		
	賬面 餘額	存貨 跌價準備	賬面 價值	賬面 餘額	存貨 跌價準備	賬面 價值	賬面 餘額	存貨 跌價準備	賬面 價值
餐飲營業 原材料	205	-	205	186	-	186	228	-	228

(b) 存貨賬面餘額本年變動分析如下：

	2014年 12月31日	本年增加	本年減少	2015年 12月31日
餐飲營業原材料	186	529	(510)	205

	2013年 12月31日	本年增加	本年減少	2014年 12月31日
餐飲營業原材料	228	403	(445)	186

	2012年 12月31日	本年增加	本年減少	2013年 12月31日
餐飲營業原材料	252	528	(552)	228

(c) 目標集團東環鑫融未發現存貨存在重大減值跡象，故未計提存貨跌價準備。

(4) 投資性房地產

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
採用公允價值進行後續計量的 投資性房地產(a)	1,572,000	1,427,000	1,293,000
減：投資性房地產減值準備	-	-	-
合計	1,572,000	1,427,000	1,293,000

(a) 採用公允價值進行後續計量的投資性房地產

	房屋及建築物 和 土地使用權
成本	
2013年1月1日	415,933
本年增加	—
本年減少	—
2013年12月31日	415,933
本年增加	—
本年減少	—
2014年12月31日	415,933
本年增加(i)	63,637
本年減少	—
2015年12月31日	479,570
	房屋及建築物 和 土地使用權
公允價值變動	
2013年1月1日	853,067
公允價值變動損益(附註五(21))	24,000
2013年12月31日	877,067
公允價值變動損益(附註五(21))	134,000
2014年12月31日	1,011,067
公允價值變動損益(附註五(21))	81,363
2015年12月31日	1,092,430
賬面淨值	
2015年12月31日	1,572,000
2014年12月31日	1,427,000
2013年12月31日	1,293,000
2012年12月31日	1,269,000

(i) 於2015年，目標集團東環鑫融購入原值為人民幣63,637,000元的投資性房地產作為出租用途。

於2015年12月31日，上述投資性房地產中原值為人民幣479,570,000元的房屋及建築物抵押給銀行作為目標集團東環鑫融取得長期借款人民幣60,000,000元的擔保(附註五(12))。

(5) 固定資產

	運輸工具	辦公設備	合計
原價			
2014年12月31日	551	216	767
本年增加	317	190	507
—購置	317	190	507
本年減少	—	—	—
2015年12月31日	868	406	1,274
累計折舊			
2014年12月31日	(148)	(77)	(225)
本年增加	(98)	(69)	(167)
—計提	(98)	(69)	(167)
本年減少	—	—	—
2015年12月31日	(246)	(146)	(392)
減值準備			
2015年12月31日	—	—	—
2014年12月31日	—	—	—
淨值			
2015年12月31日	622	260	882
2014年12月31日	403	139	542

	運輸工具	辦公設備	合計
原價			
2013年12月31日	551	200	751
本年增加	—	51	51
—購置	—	51	51
本年減少	—	(35)	(35)
—處置及報廢	—	(35)	(35)
2014年12月31日	<u>551</u>	<u>216</u>	<u>767</u>
累計折舊			
2013年12月31日	(55)	(52)	(107)
本年增加	(93)	(58)	(151)
—計提	(93)	(58)	(151)
本年減少	—	33	33
—處置及報廢	—	33	33
2014年12月31日	<u>(148)</u>	<u>(77)</u>	<u>(225)</u>
減值準備			
2014年12月31日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
2013年12月31日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
淨值			
2014年12月31日	<u>403</u>	<u>139</u>	<u>542</u>
2013年12月31日	<u>496</u>	<u>148</u>	<u>644</u>

	運輸工具	辦公設備	合計
原價			
2012年12月31日	310	108	418
本年增加	423	124	547
—購置	423	124	547
本年減少	(182)	(32)	(214)
—處置及報廢	(182)	(32)	(214)
2013年12月31日	551	200	751
累計折舊			
2012年12月31日	(209)	(41)	(250)
本年增加	(19)	(42)	(61)
—計提	(19)	(42)	(61)
本年減少	173	31	204
—處置及報廢	173	31	204
2013年12月31日	(55)	(52)	(107)
減值準備			
2013年12月31日	—	—	—
2012年12月31日	—	—	—
淨值			
2013年12月31日	496	148	644
2012年12月31日	101	67	168

於2015年度、2014年度及2013年度，固定資產折舊人民幣167,000元、人民幣151,000元及人民幣61,000元，全部計入管理費用。

(6) 應付賬款

應付賬款按其入賬日期的賬齡分析如下：

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
一年以內	—	45	407
一到兩年	45	—	—
合計	45	45	407

(7) 預收款項

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
租賃預收款	4,563	5,798	4,284

租賃預收款主要為目標集團東環鑫融收到租戶提前繳納的租金，尚未攤銷結轉收入。

(8) 應付職工薪酬

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
應付短期薪酬(a)	328	556	255
應付設定提存計劃(b)	122	105	63
合計	450	661	318

(a) 短期薪酬

	2014年 12月31日	本年增加	本年減少	2015年 12月31日
工資、獎金、津貼和補貼	-	18,049	(18,049)	-
職工福利費	-	207	(207)	-
社會保險費	48	698	(689)	57
其中：醫療保險費	44	626	(618)	52
工傷保險費	2	33	(32)	3
生育保險費	2	39	(39)	2
住房公積金	-	426	(426)	-
工會經費和職工教育經費	508	357	(594)	271
合計	556	19,737	(19,965)	328

	2013年 12月31日	本年增加	本年減少	2014年 12月31日
工資、獎金、津貼和補貼	-	16,924	(16,924)	-
職工福利費	-	269	(269)	-
社會保險費	28	567	(547)	48
其中：醫療保險費	26	510	(492)	44
工傷保險費	1	26	(25)	2
生育保險費	1	31	(30)	2
住房公積金	1	338	(339)	-
工會經費和職工教育經費	226	354	(72)	508
合計	<u>255</u>	<u>18,452</u>	<u>(18,151)</u>	<u>556</u>
	2012年 12月31日	本年增加	本年減少	2013年 12月31日
工資、獎金、津貼和補貼	-	12,067	(12,067)	-
職工福利費	-	132	(132)	-
社會保險費	20	418	(410)	28
其中：醫療保險費	18	373	(365)	26
工傷保險費	1	20	(20)	1
生育保險費	1	25	(25)	1
住房公積金	-	245	(244)	1
工會經費和職工教育經費	51	245	(70)	226
其他	1	-	(1)	-
合計	<u>72</u>	<u>13,107</u>	<u>(12,924)</u>	<u>255</u>

(b) 設定提存計劃

	2014年 12月31日	本年增加	本年減少	2015年 12月31日
基本養老保險	101	1,136	(1,120)	117
年金繳費	-	230	(230)	-
失業保險費	4	52	(51)	5
合計	<u>105</u>	<u>1,418</u>	<u>(1,401)</u>	<u>122</u>
	2013年 12月31日	本年增加	本年減少	2014年 12月31日
基本養老保險	60	877	(836)	101
年金繳費	-	179	(179)	-
失業保險費	3	40	(39)	4
合計	<u>63</u>	<u>1,096</u>	<u>(1,054)</u>	<u>105</u>
	2012年 12月31日	本年增加	本年減少	2013年 12月31日
基本養老保險	40	568	(548)	60
年金繳費	-	231	(231)	-
失業保險費	2	24	(23)	3
合計	<u>42</u>	<u>823</u>	<u>(802)</u>	<u>63</u>

(9) 應交稅費

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
應交企業所得稅	8,068	6,665	4,521
應交個人所得稅	2,031	1,245	1,180
應交營業稅	681	717	401
城市維護建設費	48	50	28
教育費附加	34	35	20
合計	<u>10,862</u>	<u>8,712</u>	<u>6,150</u>

(10) 其他應付款

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
應付關聯方款項 (附註六(4)(b))	269,412	285,460	301,410
押金及保證金	25,224	23,867	20,630
其他	3,893	3,738	3,741
合計	<u>298,529</u>	<u>313,065</u>	<u>325,781</u>

(11) 一年內到期的非流動負債

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
一年內到期的長期借款 (附註五(12))	<u>6,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(12) 長期借款

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
抵押借款	60,000	—	—
減：一年內到期的長期借款	<u>(6,000)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
合計	<u>54,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於2015年12月31日，目標集團東環鑫融以投資性房地產中的房屋建築物為抵押（附註五(4)）取得的長期借款為人民幣60,000,000元，按季付息，其中，人民幣6,000,000元本金將於2016年12月31日前到期，故於2015年12月31日財務報表上列示為一年內到期的長期借款，剩餘本金將於2025年9月前分期償還。

(13) 遞延所得稅負債

	2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	遞延 所得稅 負債	應納稅 暫時性 差異	遞延 所得稅 負債	應納稅 暫時性 差異	遞延 所得稅 負債	應納稅 暫時性 差異
投資性房地產						
公允價值變動	273,108	1,092,430	252,767	1,011,067	219,267	877,067
投資性房地產的 折舊差異	36,262	145,050	32,094	128,377	27,926	111,705
	<u>309,370</u>	<u>1,237,480</u>	<u>284,861</u>	<u>1,139,444</u>	<u>247,193</u>	<u>988,772</u>
合計						
其中：						
預計將於1年後 轉回的金額	<u>309,370</u>		<u>284,861</u>		<u>247,193</u>	

(14) 實收資本

	2014年		2015年	
	12月31日	本年增加	本年減少	12月31日
首創集團	<u>10,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,000</u>
	2013年		2014年	
	12月31日	本年增加	本年減少	12月31日
首創集團	<u>10,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,000</u>
	2012年		2013年	
	12月31日	本年增加	本年減少	12月31日
首創集團	<u>10,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,000</u>

(15) 盈餘公積

	2014年 12月31日	本年增加	本年減少	2015年 12月31日
法定盈餘公積金	<u>3,065</u>	<u>2,042</u>	<u>-</u>	<u>5,107</u>
	2013年 12月31日	本年增加	本年減少	2014年 12月31日
法定盈餘公積金	<u>1,471</u>	<u>1,594</u>	<u>-</u>	<u>3,065</u>
	2012年 12月31日	本年增加	本年減少	2013年 12月31日
法定盈餘公積金	<u>558</u>	<u>913</u>	<u>-</u>	<u>1,471</u>

根據《中華人民共和國公司法》、目標公司東環鑫融章程及董事會決議，按年度淨利潤的10%提取法定盈餘公積金。於2015年度、2014年度及2013年度，目標公司東環鑫融分別計提法定盈餘公積人民幣2,042,000元、人民幣1,594,000元及人民幣913,000元。其中，目標公司東環鑫融未對投資性房地產公允價值變動收益提取盈餘公積。

(16) 未分配利潤

	2015年度	2014年度	2013年度
年初未分配利潤	881,860	754,382	715,504
加：本年歸屬於母公司股東的淨利潤	94,416	129,072	39,791
減：提取法定盈餘公積	<u>(2,042)</u>	<u>(1,594)</u>	<u>(913)</u>
年末未分配利潤	<u>974,234</u>	<u>881,860</u>	<u>754,382</u>

(17) 營業收入和營業成本

	2015年度		2014年度		2013年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主營業務						
— 投資性物業 租賃及 物業管理	93,188	14,658	84,330	13,370	74,365	12,761
其他業務						
— 餐飲業務	10,786	4,654	11,038	4,543	10,791	5,328
— 其他	4,567	—	4,686	—	3,523	—
合計	<u>108,541</u>	<u>19,312</u>	<u>100,054</u>	<u>17,913</u>	<u>88,679</u>	<u>18,089</u>

(18) 營業稅金及附加

	2015年度	2014年度	2013年度
營業稅	5,440	5,136	4,714
城市維護建設稅	375	355	318
教育費附加	161	152	136
地方教育費附加	107	101	91
合計	<u>6,083</u>	<u>5,744</u>	<u>5,259</u>

(19) 費用按性質分類

利潤表中的營業成本、銷售費用和管理費用按照性質分類，列示如下：

	2015年度	2014年度	2013年度
工資、社保及福利(i)	21,155	19,548	13,930
投資物業運營成本	7,262	6,157	6,610
餐飲物料耗用	3,828	3,355	3,619
營銷費用	4,319	1,944	1,667
稅金	3,733	3,824	3,730
行政辦公費	5,119	5,029	5,181
折舊與攤銷	191	175	78
差旅招待費	445	399	131
中介服務費	941	856	74
其他	333	120	335
合計	<u>47,326</u>	<u>41,407</u>	<u>35,355</u>

(i) 2015年度、2014年度及2013年度包含基本養老保險為人民幣1,136,000元、人民幣877,000元及人民幣568,000元。

(20) 財務費用／(收入)－淨額

	2015年度	2014年度	2013年度
利息支出	13,200	14,760	19,481
其中：銀行借款	320	—	—
其他負債	12,880	14,760	19,481
利息收入	(2,776)	(598)	(1,920)
其他	23	34	36
淨額	<u>10,447</u>	<u>14,196</u>	<u>17,597</u>

利息支出按銀行借款及其他借款的償還期分析如下：

	2015年度		2014年度		2013年度	
	銀行借款	其他借款	銀行借款	其他借款	銀行借款	其他借款
最後一期還款日 在五年之內的 借款	32	12,880	—	14,760	—	19,481
最後一期還款日 在五年之後的 借款	288	—	—	—	—	—
合計	<u>320</u>	<u>12,880</u>	<u>—</u>	<u>14,760</u>	<u>—</u>	<u>19,481</u>

(21) 公允價值變動收益

	2015年度	2014年度	2013年度
以公允價值進行後續計量的 投資性房地產(附註五(4))	<u>81,363</u>	<u>134,000</u>	<u>24,000</u>

(22) 所得稅費用

	2015年度	2014年度	2013年度
當期所得稅	7,098	5,957	4,522
遞延所得稅	24,509	37,668	10,168
合計	<u>31,607</u>	<u>43,625</u>	<u>14,690</u>

將基於利潤表的利潤總額採用適用稅率計算的所得稅調節為所得稅費用：

	2015年度	2014年度	2013年度
利潤總額	126,023	172,697	54,481
按適用稅率25%計算的所得稅	31,506	43,174	13,620
子公司不同稅率的影響	(2)	-	(12)
不得扣除的成本、費用和損失	103	451	1,082
所得稅費用	31,607	43,625	14,690

(23) 現金流量表附註

(a) 將淨利潤調節為經營活動現金流量

	2015年度	2014年度	2013年度
淨利潤	94,416	129,072	39,791
加：財務費用	13,200	14,760	19,481
固定資產折舊	167	151	61
長期待攤費用的攤銷／(增加)	24	24	(55)
存貨的(增加)／減少	(19)	42	24
公允價值變動收益	(81,363)	(134,000)	(24,000)
遞延所得稅負債的變動	24,509	37,668	10,168
經營性應收項目的增加	(1,687)	(1,304)	(3,020)
經營性應付項目的減少	2,216	7,294	7,623
經營活動產生的現金流量淨額	51,463	53,707	50,073

(b) 現金淨變動情況

	2015年度	2014年度	2013年度
現金的年末餘額	93,280	75,350	52,465
減：現金的年初餘額	(75,350)	(52,465)	(126,365)
現金淨增加／(減少)額	17,930	22,885	(73,900)

(c) 現金

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
貨幣資金(附註五(1))	93,280	75,350	52,465
減：受到限制的存款	—	—	—
現金年末餘額	<u>93,280</u>	<u>75,350</u>	<u>52,465</u>

六 關聯方關係及其交易

(1) 母公司信息

(a) 母公司基本情況

東環鑫融於報告期內的母公司為首創集團，其註冊地和業務性質如下：

	註冊地	業務性質
首創集團	北京市	基礎設施、金融證券、 工業科技、商業貿易和 旅遊酒店等

目標集團東環鑫融於報告期內的最終控制方為首創集團。

(b) 母公司註冊資本及其變化

	2014年 12月31日	本年增加	本年減少	2015年 12月31日
首創集團	<u>3,300,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,300,000</u>
	2013年 12月31日	本年增加	本年減少	2014年 12月31日
首創集團	<u>3,300,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,300,000</u>
	2012年 12月31日	本年增加	本年減少	2013年 12月31日
首創集團	<u>3,300,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,300,000</u>

(c) 母公司對目標集團東環鑫融的持股比例和表決權比例

	2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	持股	表決權	持股	表決權	持股	表決權
	比例	比例	比例	比例	比例	比例
	%	%	%	%	%	%
首創集團	100	100	100	100	100	100

(2) 其他關聯方及其關係的性質

關聯企業名稱	與目標集團東環鑫融的關係
北京首創股份有限公司(以下稱「首創股份」)	受同一最終控制方控制的實體
北京首創金融資產交易信息服務股份有限公司(以下稱「首創金服」)	受同一最終控制方控制的實體
北京首創資產管理有限公司(以下稱「首創資產」)	受同一最終控制方控制的實體
北京首創新城鎮建設投資基金管理有限公司(以下稱「首創新城鎮」)	受同一最終控制方控制的實體

(3) 關聯交易

目標集團東環鑫融董事會認為所有與關聯方的交易均符合正常商業條款，關聯交易定價是由目標集團東環鑫融與關聯方協商一致確定。

(a) 提供勞務

租賃收入

	2015年度	2014年度	2013年度
首創金服	4,382	—	—
首創資產	1,367	1,259	1,259
首創集團	9,909	8,707	8,000
首創新城鎮	711	549	412
合計	16,369	10,515	9,671

物業費收入

	2015年度	2014年度	2013年度
首創金服	392	—	—
首創資產	176	174	174
首創集團	371	237	217
首創新城鎮	72	54	41
合計	1,011	465	432

(b) 提供／(收到) 資金

	2015年度	2014年度	2013年度
首創股份	(12)	12	—
首創集團(i)	29,049	30,760	123,437
首創金服	32	—	—
合計	<u>29,069</u>	<u>30,772</u>	<u>123,437</u>

(i) 於2015年度，目標集團東環鑫融償還首創集團借款本金人民幣16,000,000元及利息人民幣12,928,000元，並提供其他不計息往來資金人民幣121,000元。

於2014年度，目標集團東環鑫融償還首創集團借款本金人民幣16,000,000元及利息人民幣14,712,000元，並提供其他不計息往來資金人民幣48,000元。

於2013年度，目標集團東環鑫融償還首創集團借款本金人民幣104,000,000元及利息人民幣19,481,000元，並收到其他不計息往來資金人民幣44,000元。

(c) 目標集團東環鑫融與關聯方發生的資金佔用費

	2015年度	2014年度	2013年度
首創集團	<u>12,880</u>	<u>14,760</u>	<u>19,481</u>

(4) 關聯方應收、應付款項餘額**(a) 其他應收款 (附註五(2))**

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
首創集團	169	48	—
首創股份	—	12	—
首創金服	32	—	—
合計	<u>201</u>	<u>60</u>	<u>—</u>

於2015年12月31日、2014年12月31日及2013年12月31日，目標集團東環鑫融的上述應收關聯方往來款均不計息，無抵押、無擔保、無固定還款期。

(b) 其他應付款 (附註五(10))

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
首創集團	269,412	285,460	301,410

於2015年12月31日，目標集團東環鑫融應付首創集團款項中包含股東借款本金為人民幣214,000,000元，借款利率為固定利率5.6%，借款無抵押、無固定還款期限。其餘部分為不計息往來款，無抵押、無固定還款期。

於2014年12月31日及2013年12月31日，目標集團東環鑫融應付首創集團款項中包含股東借款本金分別為人民幣230,000,000元及人民幣246,000,000元，借款利率為人民銀行公佈的同期貸款基準利率，借款無抵押、無固定還款期限。其餘部分為不計息往來款，無抵押、無固定還款期。

七 金融工具及其風險

目標集團東環鑫融的經營活動會面臨金融風險：市場風險（主要為利率風險）、信用風險和流動性風險。目標集團東環鑫融整體的風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，並尋求盡量減低對目標集團東環鑫融財務業績的潛在不利影響。

(1) 市場風險

(a) 利率風險

目標集團東環鑫融的利率風險主要產生於應付款項、長期銀行借款等帶息債務。浮動利率的金融負債使目標集團東環鑫融面臨現金流量利率風險，目標集團東環鑫融根據當時的市場環境來決定固定利率及浮動利率合同的相對比例。於2015年12月31日，目標集團東環鑫融帶息債務主要為人民幣計價的長期借款浮動利率合同，金額為人民幣60,000,000元，於2014年12月31日及2013年12月31日，目標集團東環鑫融帶息債務主要為人民幣計價的關聯方借款浮動利率合同，金額分別為人民幣230,000,000元及人民幣246,000,000元。

目標集團東環鑫融管理層持續監控利率水平。利率上升會增加新增帶息債務的成本以及目標集團東環鑫融尚未付清的以浮動利率計息的帶息債務的利息支出，並對目標集團東環鑫融的財務業績產生重大的不利影響，管理層會依據最新的市場狀況及時做出調整。

於2015年12月31日、2014年12月31日及2013年12月31日，如果以浮動利率計算的借款利率上升或下降0.5個百分點，而其他因素保持不變，目標集團東環鑫融的淨利潤會減少或增加人民幣2,000元、人民幣74,000元及人民幣97,000元。

(2) 信用風險

目標集團東環鑫融對信用風險按組合分類進行管理。信用風險主要產生於銀行存款、應收賬款及其他應收款等。

目標集團東環鑫融銀行存款主要存放於國有銀行和其他大中型商業銀行，目標集團東環鑫融認為其不存在重大的信用風險，不會產生因對方單位違約而導致的任何重大損失。

此外，對於應收款項，目標集團東環鑫融設定相關政策以控制信用風險敞口。目標集團東環鑫融基於對客戶的財務狀況、從第三方獲取擔保的可能性、信用記錄及其他因素諸如目前市場狀況等評估客戶的信用資質並設置相應信用期。目標集團東環鑫融會定期對客戶信用記錄進行監控，對於信用記錄不良的客戶，目標集團東環鑫融會採用書面催款、縮短信用期或取消信用期等方式，以確保目標集團東環鑫融的整體信用風險在可控的範圍內。

(3) 流動性風險

目標集團東環鑫融負責其自身的現金流量預測。財務部門持續監控短期和長期的資金需求，以確保維持充裕的現金儲備和可供隨時變現的有價證券；同時持續監控是否符合借款協議的規定，從主要金融機構獲得提供足夠備用資金的承諾，以滿足短期和長期的資金需求。

於各資產負債表日，目標集團東環鑫融各項金融負債以未折現的合同現金流量按到期日列示如下：

	2015年12月31日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融負債					
應付賬款	45	-	-	-	45
其他應付款	298,529	-	-	-	298,529
一年內到期的 非流動負債	6,242	-	-	-	6,242
長期借款	3,347	9,222	25,467	35,084	73,120
合計	<u>308,163</u>	<u>9,222</u>	<u>25,467</u>	<u>35,084</u>	<u>377,936</u>

	2014年12月31日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融負債					
應付賬款	45	-	-	-	45
其他應付款	313,065	-	-	-	313,065
合計	<u>313,110</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>313,110</u>
	2013年12月31日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融負債					
應付賬款	407	-	-	-	407
其他應付款	325,781	-	-	-	325,781
合計	<u>326,188</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>326,188</u>

八 公允價值估計

公允價值計量結果所屬的層次，由對公允價值計量整體而言具有重要意義的輸入值所屬的最低層次決定：

- 第一層次： 相同資產或負債在活躍市場上未經調整的報價。
- 第二層次： 除第一層次輸入值外相關資產或負債直接或間接可觀察的輸入值。
- 第三層次： 相關資產或負債的不可觀察輸入值。

(1) 持續的以公允價值計量的資產：

於2015年12月31日，持續的以公允價值計量的資產按上述三個層次列示如下：

	第一層次	第二層次	第三層次	合計
非金融資產				
投資性房地產				
首創大廈	-	-	1,572,000	1,572,000
非金融資產合計	-	-	1,572,000	1,572,000
資產合計	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,572,000</u>	<u>1,572,000</u>

於2014年12月31日，持續的以公允價值計量的資產按上述三個層次列示如下：

	第一層次	第二層次	第三層次	合計
非金融資產				
投資性房地產				
首創大廈	-	-	1,427,000	1,427,000
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,427,000</u>	<u>1,427,000</u>
非金融資產合計	-	-	1,427,000	1,427,000
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,427,000</u>	<u>1,427,000</u>
資產合計	-	-	1,427,000	1,427,000
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,427,000</u>	<u>1,427,000</u>

於2013年12月31日，持續的以公允價值計量的資產按上述三個層次列示如下：

	第一層次	第二層次	第三層次	合計
非金融資產				
投資性房地產				
首創大廈	-	-	1,293,000	1,293,000
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,293,000</u>	<u>1,293,000</u>
非金融資產合計	-	-	1,293,000	1,293,000
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,293,000</u>	<u>1,293,000</u>
資產合計	-	-	1,293,000	1,293,000
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,293,000</u>	<u>1,293,000</u>

對於投資性房地產，目標集團東環鑫融委託外部評估師對其公允價值進行評估。所採用的方法主要為租期內及租期外收益資本化法等。所使用的輸入值主要包括租金、租金增長率和資本化率等。

上述第三層次資產變動如下：

	投資性房地產 首創大廈
2015年1月1日	1,427,000
購買	63,637
計入損益的利得	81,363
	<u>1,572,000</u>
2015年12月31日	<u>1,572,000</u>
2015年12月31日仍持有的資產計入2015年度損益的 未實現利得的變動	
— 公允價值變動收益	81,363
	<u>81,363</u>

	投資性房地產 首創大廈
2014年1月1日	1,293,000
計入損益的利得	134,000
	<hr/>
2014年12月31日	1,427,000
	<hr/> <hr/>
2014年12月31日仍持有的資產計入2014年度損益的 未實現利得的變動	
— 公允價值變動收益	134,000
	<hr/> <hr/>
	投資性房地產 首創大廈
2013年1月1日	1,269,000
計入損益的利得	24,000
	<hr/>
2013年12月31日	1,293,000
	<hr/> <hr/>
2013年12月31日仍持有的資產計入2013年度損益的 未實現利得的變動	
— 公允價值變動收益	24,000
	<hr/> <hr/>

計入損益的利得主要計入利潤表中的公允價值變動收益項目。

第三層次公允價值計量的相關信息如下：

投資性房地產	2015年 12月31日 公允價值	估值技術	名稱	不可觀察輸入值	
				範圍/ 加權平均值	與公允價值 之間的關係
首創大廈	1,572,000	收益法	折現率	6.0%至6.5%	折現率越高， 公允價值 越低
			市場租金	每平方米每月 人民幣90元至 人民幣340元	租金越高， 公允價值 越高

			不可觀察輸入值		
	2014年 12月31日 公允價值	估值技術	名稱	範圍/ 加權平均值	與公允價值 之間的關係
投資性房地產					
首創大廈	1,427,000	收益法	折現率	6.0%至6.5%	折現率越高， 公允價值 越低
			市場租金	每平方米每月 人民幣80元至 人民幣321元	租金越高， 公允價值 越高
			不可觀察輸入值		
	2013年 12月31日 公允價值	估值技術	名稱	範圍/ 加權平均值	與公允價值 之間的關係
投資性房地產					
首創大廈	1,293,000	收益法	折現率	6.0%至6.5%	折現率越高， 公允價值 越低
			市場租金	每平方米每月 人民幣80元至 人民幣305元	租金越高， 公允價值 越高

(2) 不以公允價值計量但披露其公允價值的資產和負債

目標集團東環鑫融以攤餘成本計量的金融資產和金融負債主要包括：應收款項、應付款項及長期借款等。不以公允價值計量的金融資產和負債的賬面價值與公允價值相差很小。

九 淨流動資產

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
流動資產	100,273	80,496	56,289
減：流動負債	(320,449)	(328,281)	(336,940)
淨流動負債	<u>(220,176)</u>	<u>(247,785)</u>	<u>(280,651)</u>

十 總資產減流動負債

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
資產總計	1,673,162	1,508,069	1,349,988
減：流動負債	(320,449)	(328,281)	(336,940)
總資產減流動負債	<u>1,352,713</u>	<u>1,179,788</u>	<u>1,013,048</u>

III. 期後財務報表

目標公司東環鑫融或其任何附屬公司並未就2015年12月31日後至本報告日止的任何期間編製經審計財務報表。目標公司東環鑫融或其任何附屬公司並未在2015年12月31日後的任何期間宣派或支付股利。

普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)

中國，上海

二零一六年六月二十九日

B. 鑒金置業會計師報告

以下為本公司申報會計師普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)發出的報告，以供收錄於本通函內。



普華永道

致首創置業股份有限公司
列位董事

敬啟者：

本所(以下簡稱「我們」)謹此就北京鑒金置業有限責任公司(「目標公司鑒金置業」)的財務資料(「財務資料」)作出報告，此等財務資料包括於二零一五年、二零一四年及二零一三年十二月三十一日的資產負債表、截至二零一五年、二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度各年(「有關期間」)的利潤表、權益變動表和現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。此等財務資料由首創置業股份有限公司(「貴公司」)董事編製，並載於下文第I至第III節內以供收錄於貴公司於二零一六年六月二十九日就貴公司擬收購目標公司鑒金置業而刊發的通函(「通函」)附錄二內。

目標公司鑒金置業於二零零六年十一月八日根據中國公司法在中華人民共和國(「中國」)註冊成立為有限公司。

目標公司鑒金置業截至二零一五年、二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度各年的財務報表已由普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)按照我們與貴公司訂立的業務約定書作出審計。

貴公司董事須負責根據中國財政部頒佈的中華人民共和國企業會計準則(「企業會計準則」)編製及公允地列報目標公司鑒金置業於有關期間的財務報表(「相關財務報表」)，及落實其認為編製相關財務報表所必要的內部控制，以使相關財務報表不存在由於舞弊或錯誤而導致的重大錯報。按照我們另行訂立的業務約定書，我們已根據中國註冊會計師協會(「中註協」)頒佈的中國註冊會計師審計準則(「中國註冊會計師審計準則」)審計相關財務報表。

財務資料已根據相關財務報表編製且沒有作出任何調整。

董事對財務資料的責任

貴公司董事須負責根據企業會計準則以及於 貴公司截至二零一五年十二月三十一日止的年度財務報告中所載 貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)所採納的會計政策編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平的反映。

申報會計師的責任

我們的責任是對財務資料發表意見並將我們的意見向 閣下報告。我們已按照會計師公會頒佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

意見

我們認為，就本報告而言，財務資料已真實而公平地反映目標公司鑾金置業於二零一五年、二零一四年及二零一三年十二月三十一日的事務狀況，以及目標公司鑾金置業有關期間的業績和現金流量。

I. 目標公司鑒金置業的財務資料

以下為 貴公司董事編製目標公司鑒金置業於2015年、2014年及2013年12月31日以及截至2015年、2014年及2013年12月31日止年度各年的財務資料(「財務資料」)：

1. 資產負債表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
資產				
流動資產				
貨幣資金	四(1)	2,261,716	821,727	4,388
其他應收款	四(2)	368,288	280	70,250
存貨	四(3)	49,766	7,823	—
流動資產合計		2,679,770	829,830	74,638
非流動資產				
長期應收款	四(4)	2,379,676	—	—
固定資產	四(5)	656	594	108
遞延所得稅資產	四(10)	—	—	5,290
非流動資產合計		2,380,332	594	5,398
資產總計		5,060,102	830,424	80,036

項目	附註	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
負債及所有者權益				
流動負債				
應付職工薪酬	四(6)	5,594	916	—
應交稅費	四(7)	7,870	1,032	728
應付利息		3,323	—	—
其他應付款	四(8)	968,284	35,140	21
流動負債合計		985,071	37,088	749
非流動負債				
長期借款	四(9)	2,344,192	—	—
遞延所得稅負債	四(10)	4,456	73	—
其他非流動負債		—	—	3,743
非流動負債合計		2,348,648	73	3,743
負債合計		3,333,719	37,161	4,492
所有者權益				
實收資本	四(11)	1,720,000	800,000	100,000
盈餘公積		638	—	—
未分配利潤		5,745	(6,737)	(24,456)
所有者權益合計		1,726,383	793,263	75,544
負債及所有者權益總計		5,060,102	830,424	80,036

2. 利潤表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	2015年度	2014年度	2013年度
營業收入	四(12)	52,634	43,623	13,000
減：營業成本	四(12)	(45,039)	(15,266)	(12,351)
營業税金及附加	四(13)	(7,323)	(2,443)	(728)
管理費用	四(14)	(5,637)	(2,724)	—
財務費用				
—淨額	四(15)	22,868	543	(4,407)
營業利潤／(虧損)		17,503	23,733	(4,486)
減：營業外支出		—	(108)	(10)
利潤／(虧損)總額		17,503	23,625	(4,496)
減：所得稅費用	四(16)	(4,383)	(5,906)	402
淨利潤／(虧損)		13,120	17,719	(4,094)
其他綜合收益的稅後淨額		—	—	—
綜合收益／(虧損)總額		13,120	17,719	(4,094)

3. 現金流量表
(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	2015年度	2014年度	2013年度
經營活動產生的現金流量				
銷售商品、提供勞務 收到的現金		–	35,800	13,000
收到其他與經營活動 有關的現金		10,756	2,687	11
經營活動現金流入小計		<u>10,756</u>	<u>38,487</u>	<u>13,011</u>
購買商品、接受勞務 支付的現金		(27,305)	(11,771)	(7,505)
支付給職工以及為職工 支付的現金		(6,050)	(2,991)	(4,873)
支付的各項稅費		(486)	(3,348)	(5)
支付其他與經營活動 有關的現金		(869)	(5,764)	(11,319)
經營活動現金流出小計		<u>(34,710)</u>	<u>(23,874)</u>	<u>(23,702)</u>
經營活動產生的現金流量淨額	<i>四(17)(a)</i>	<u><u>(23,954)</u></u>	<u><u>14,613</u></u>	<u><u>(10,691)</u></u>
投資活動產生的現金流量				
處置固定資產、無形資產和 其他長期資產收回的 現金淨額		–	108	36
收到的其他與投資活動 有關的現金	<i>五(3)(a)</i>	–	68,250	11,750
投資活動現金流入小計		<u>–</u>	<u>68,358</u>	<u>11,786</u>
購建固定資產、無形資產和 其他長期資產支付的現金		(289)	(632)	–
支付其他與投資活動 有關的現金	<i>四(17)(e)</i>	(2,680,293)	–	–
投資活動現金流出小計		<u>(2,680,582)</u>	<u>(632)</u>	<u>–</u>
投資活動產生的現金流量淨額		<u><u>(2,680,582)</u></u>	<u><u>67,726</u></u>	<u><u>11,786</u></u>

項目	附註	2015年度	2014年度	2013年度
籌資活動產生的現金流量				
吸收投資收到的現金	四(11)	538,000	700,000	—
取得借款收到的現金		2,344,192	—	—
收到的其他與籌資活動有關的現金	五(3)(a)	1,311,000	35,000	—
籌資活動現金流入小計		<u>4,193,192</u>	<u>735,000</u>	<u>—</u>
分配股利、利潤或償付利息				
支付的現金		(20,069)	—	(4,417)
支付的其他與籌資活動有關的現金	五(3)(a)	(28,598)	—	—
籌資活動現金流出小計		<u>(48,667)</u>	<u>—</u>	<u>(4,417)</u>
籌資活動產生的現金流量淨額		<u>4,144,525</u>	<u>735,000</u>	<u>(4,417)</u>
現金淨增加／(減少)額	四(17)(b)	1,439,989	817,339	(3,322)
加：年初現金餘額		821,727	4,388	7,710
年末現金餘額	四(17)(c)	<u><u>2,261,716</u></u>	<u><u>821,727</u></u>	<u><u>4,388</u></u>

4. 所有者權益變動表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	實收資本	盈餘公積	未分配利潤	所有者權益合計
2013年1月1日年初餘額		100,000	—	(20,362)	79,638
2013年度增減變動額					
淨虧損		—	—	(4,094)	(4,094)
2013年12月31日年末餘額		100,000	—	(24,456)	75,544
2014年1月1日年初餘額		100,000	—	(24,456)	75,544
2014年度增減變動額					
淨利潤		—	—	17,719	17,719
所有者投入或減少資本：					
所有者投入資本	四(11)	700,000	—	—	700,000
2014年12月31日年末餘額		800,000	—	(6,737)	793,263
2015年1月1日年初餘額		800,000	—	(6,737)	793,263
2015年度增減變動額					
淨利潤		—	—	13,120	13,120
所有者投入或減少資本					
所有者投入資本：					
所有者投入資本	四(11)	538,000	—	—	538,000
所有者轉增資本	四(11)	382,000	—	—	382,000
利潤分配					
提取盈餘公積		—	638	(638)	—
2015年12月31日年末餘額		1,720,000	638	5,745	1,726,383

II. 目標公司鑒金置業的財務報表附註

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

一 基本情況

北京鑒金置業有限責任公司(以下稱「目標公司鑒金置業」)為有限責任公司，於2006年11月8日由北京實興騰飛置業發展公司(以下稱「實興騰飛」)和北京八大處房地產開發有限公司(以下稱「八大處房地產」)共同出資設立，註冊資本人民幣100,000,000元，其中，實興騰飛及八大處房地產各出資人民幣50,000,000元，出資比例各佔50%。

於2010年7月13日及2011年4月6日，八大處房地產分別將其持有目標公司鑒金置業的20%及30%股權轉讓給實興騰飛，股權轉讓後，實興騰飛持有目標公司鑒金置業的100%股權。

於2014年7月2日，實興騰飛將其持有目標公司鑒金置業的100%股權分別轉讓給首創投資發展有限公司(以下稱「首創投資」)和北京眾置鼎福房地產開發有限公司(以下稱「眾置鼎福」)，其中，首創投資持有60%股權，眾置鼎福持有40%股權。

於2014年9月15日，目標公司鑒金置業新增註冊資本人民幣700,000,000元，其中，首創投資新增出資人民幣420,000,000元，眾置鼎福新增出資人民幣280,000,000元，增資完成後，目標公司鑒金置業註冊資本增加至人民幣800,000,000元，其中，首創投資持有60%股權，眾置鼎福持有40%股權。

於2015年10月15日，目標公司鑒金置業新增註冊資本人民幣920,000,000元，其中，眾置鼎福認繳並實際出資人民幣368,000,000元，首創投資認繳出資人民幣552,000,000元，實際出資人民幣170,000,000元。於2015年12月31日，首創投資以其持有的對目標公司鑒金置業債權人民幣382,000,000元轉增資本，完成對目標公司鑒金置業的認繳出資。債權轉增實收資本後，目標公司鑒金置業註冊資本增至人民幣1,720,000,000元，其中，首創投資持有60%股權，眾置鼎福持有40%股權。

目標公司鑒金置業的註冊地址為北京市石景山區時代花園南路17號三層309室。

目標公司鑒金置業批准的主要經營範圍為房地產開發與銷售及土地開發。於2015年度、2014年度及2013年度，目標公司鑒金置業主營業務為北京市石景山區西黃村棚戶區改造及土地開發。

目標公司鑒金置業的最終控股母公司為北京首都創業集團有限公司(以下稱「首創集團」)。

二 主要會計政策和會計估計

(1) 財務報表的編製基礎

本財務報表按照中國財政部2006年2月15日及以後期間頒佈的《企業會計準則—基本準則》、各項具體會計準則及相關規定(以下合稱「企業會計準則」)編製。

(2) 遵循企業會計準則的聲明

目標公司鑾金置業2015年度、2014年度及2013年度的財務報表符合企業會計準則的要求，真實、完整地反映了目標公司鑾金置業2015年12月31日、2014年12月31日及2013年12月31日的財務狀況以及2015年度、2014年度及2013年度的經營成果和現金流量等有關信息。

(3) 會計年度

會計年度為公歷1月1日起至12月31日止。

(4) 記賬本位幣

記賬本位幣為人民幣。

(5) 現金

現金是指庫存現金以及可隨時用於支付的存款。

(6) 金融工具

(a) 金融資產

(i) 金融資產分類

金融資產於初始確認時分類為：以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、應收款項、可供出售金融資產和持有至到期投資。金融資產的分類取決於目標公司鑾金置業對金融資產的持有意圖和持有能力。目標公司鑾金置業的金融資產為應收款項。

應收款項

應收款項是指在活躍市場中沒有報價、回收金額固定或可確定的非衍生金融資產，包括長期應收款及其他應收款(附註二(7))。

(ii) 確認和計量

金融資產於目標公司鑾金置業成為金融工具合同的一方時，按公允價值在資產負債表內確認，取得應收款項時發生的相關交易費用計入初始確認金額。

應收款項採用實際利率法，以攤餘成本計量。

(iii) 金融資產減值

目標公司鑾金置業於資產負債表日對金融資產的賬面價值進行檢查，如果有客觀證據表明某項金融資產發生減值的，計提減值準備。

表明金融資產發生減值的客觀證據，是指金融資產初始確認後實際發生的、對該金融資產的預計未來現金流量有影響，且本集團目標公司鑾金置業能夠對該影響進行可靠計量的事項。

以攤餘成本計量的金融資產發生減值時，按預計未來現金流量(不包括尚未發生的未來信用損失)現值低於賬面價值的差額，計提減值準備。如果有客觀證據表明該金融資產價值已恢復，且客觀上與確認該損失後發生的事項有關，原確認的減值損失予以轉回，計入當期損益。

(iv) 金融資產的終止確認

金融資產滿足下列條件之一的，予以終止確認：(1)、收取該金融資產現金流量的合同權利終止；(2)、該金融資產已轉移，且目標公司鑾金置業將金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬轉移給轉入方；或者(3)、該金融資產已轉移，雖然目標公司鑾金置業既沒有轉移也沒有保留金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，但是放棄了對該金融資產控制。

金融資產終止確認時，其賬面價值與收到的對價以及原直接計入股東權益的公允價值變動累計額之和的差額，計入當期損益。

(b) 金融負債

金融負債於初始確認時分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債和其他金融負債。目標公司鑾金置業的金融負債主要為其他金融負債，包括應付款項及借款。

應付款項包括其他應付款等，以公允價值進行初始計量，並採用實際利率法按攤餘成本進行後續計量。

借款按其公允價值扣除交易費用後的金額進行初始計量，並採用實際利率法按攤餘成本進行後續計量。

其他金融負債期限在一年以下(含一年)或一個正常經營週期內的，列示為流動負債；期限在一年以上但自資產負債表起一年內(含一年)到期的，列示為一年內到期的非流動負債；其餘列示為非流動負債。

當金融負債的現時義務全部或部分解除時，終止確認該金融負債或義務已解除的部分。終止確認部分的賬面價值與支付的對價之間的差額，計入當期損益。

(c) 金融資產和金融負債的相互抵銷

金融資產和金融負債在資產負債表內分別列示，不相互抵銷。但是，同時滿足下列條件的，以相互抵銷後的淨額在資產負債表內列示：(1)、目標公司鑾金置業具有抵銷已確認金額的法定權利，且該種法定權利現在是可執行的；(2)、目標公司鑾金置業計劃以淨額結算，或同時變現該金融資產和清償該金融負債。

(7) 應收款項

應收款項包括長期應收款和其他應收款。

(a) 單項金額重大並單獨計提壞賬準備的應收款項

對於單項金額重大的應收款項，單獨進行減值測試。當存在客觀證據表明目標公司鑾金置業將無法按應收款項的原有條款收回款項時，根據其預計未來現金流量現值低於其賬面價值的差額，計提壞賬準備。

單項金額重大並單獨計提壞賬準備的計提方法為：根據應收款項的預計未來現金流量現值低於其賬面價值的差額進行計提。

(b) 按組合計提壞賬準備的應收款項

對於單項金額不重大的應收款項，與經單獨測試後未減值的應收款項一起按信用風險特徵劃分為若干組合，根據以前年度與之具有類似信用風險特徵的應收款項組合的實際損失率為基礎，結合現時情況確定應計提的壞賬準備。

確定組合的依據如下：

關聯方組合	對目標公司鑾金置業關聯方的應收款項
第三方組合	除應收目標公司鑾金置業關聯方外的應收款項

按組合計提壞賬準備的計提方法如下：

關聯方組合	經評估信用風險較低，不計提壞賬準備
第三方組合	歷史損失率法

目標公司鑾金置業無單項金額不重大，但按信用風險特徵組合後該組合的風險較大的應收款項。

(c) 單項金額雖不重大但單項計提壞賬準備的應收款項

單項計提壞賬準備的理由為：存在客觀證據表明目標公司鑾金置業將無法按應收款項的原有條款收回款項。

壞賬準備的計提方法為：根據應收款項的預計未來現金流量現值低於賬面價值的差額進行計提。

(8) 存貨**(a) 分類**

目標公司鑾金置業的存貨為建造合同—已完工未結算。

(b) 建造合同—已完工未結算／已結算未完工：

建造合同工程按照累計發生的工程施工成本和累計確認的合同毛利(虧損)扣除已經辦理結算的價款列示。

建造合同工程累計發生的工程施工成本和累計確認的合同毛利(虧損)超過累計已經辦理結算的價款部分在存貨中列示為「已完工未結算」；累計已經辦理結算的價款超過累計發生的工程施工成本和累計確認的合同毛利(虧損)部分在預收賬款中列示為「已結算未完工」。

(9) 固定資產**(a) 固定資產確認及初始計量**

固定資產包括運輸設備及辦公設備等。固定資產在與其有關的經濟利益很可能流入目標公司鑒金置業、且其成本能夠可靠計量時予以確認。購置或新建的固定資產按取得時的成本進行初始計量。

與固定資產有關的後續支出，在相關的經濟利益很可能流入目標公司鑒金置業且其成本能夠可靠的計量時，計入固定資產成本；對於被替換的部分，終止確認其賬面價值；所有其他後續支出於發生時計入當期損益。

(b) 固定資產的折舊方法

固定資產折舊採用年限平均法並按其入賬價值減去預計淨殘值後在預計使用壽命內計提。對計提了減值準備的固定資產，則在未來期間按扣除減值準備後的賬面價值及依據尚可使用年限確定折舊額。

固定資產的預計使用壽命、淨殘值率及年折舊率列示如下：

	預計使用壽命	預計淨殘值率	年折舊率
運輸設備	4年	5%	23.8%
辦公設備	3年	5%	31.7%

對固定資產的預計使用壽命、預計淨殘值和折舊方法於每年年度終了進行覆核並作適當調整。

(c) 當固定資產的可收回金額低於其賬面價值時，賬面價值減記至可收回金額(附註二(11))。**(d) 固定資產的處置**

當固定資產被處置、或者預期通過使用或處置不能產生經濟利益時，終止確認該固定資產。固定資產出售、轉讓、報廢或毀損的處置收入扣除其賬面價值和相關稅費後的金額計入當期損益。

(10) 借款費用

發生的可直接歸屬於需要經過相當長時間的購建活動才能達到預定可使用狀態的開發項目的購建的借款費用，在資產支出及借款費用已經發生、為使資產達到預定可使用狀態所必要的購建活動已經開始時，開始資本化並計入該資產的成本。當購建的資產達到預定可使用狀態時停止資本化，其後發生的借款費用計入當期損益。如果資產的購建活動發生非正常中斷，並且中斷時間連續超過3個月，暫停借款費用的資本化，直至資產的購建活動重新開始。

對於為構建符合資本化條件開發項目而借入的專門借款，以專門借款當期實際發生的利息費用減去尚未動用的借款資金存入銀行取得的利息收入或進行暫時性投資取得的投資收益後的金額確定專門借款借款費用的資本化金額。

對於為構建符合資本化條件的開發項目而佔用的一般借款，按照累計資產支出超過專門借款部分的資本支出加權平均數乘以所佔用一般借款的加權平均實際利率計算確定一般借款借款費用的資本化金額。實際利率為將借款在預期存續期間或適用的更短期間內的未來現金流量折現為該借款初始確認金額所使用的利率。

(11) 長期資產減值

固定資產等長期資產，於資產負債表日存在減值跡象的，進行減值測試。減值測試結果表明資產的可收回金額低於其賬面價值的，按其差額計提減值準備並計入減值損失。可收回金額為資產的公允價值減去處置費用後的淨額與資產預計未來現金流量的現值兩者之間的較高者。資產減值準備按單項資產為基礎計算並確認，如果難以對單項資產的可收回金額進行估計的，以該資產所屬的資產組確定資產組的可收回金額。資產組是能夠獨立產生現金流入的最小資產組合。

上述資產減值損失一經確認，以後期間不予轉回價值得以恢復的部分。

(12) 職工薪酬

職工薪酬是目標公司鑾金置業為獲得職工提供的服務或解除勞動關係而給予的各種形式的報酬或補償，包括短期薪酬、離職後福利、辭退福利和其他長期職工福利等。

(a) 短期薪酬

短期薪酬包括工資、獎金、津貼和補貼、職工福利費、醫療保險費、工傷保險費、生育保險費、住房公積金、工會和教育經費、短期帶薪缺勤等。目標公司鑾金置業在職工提供服務的會計期間，將實際發生的短期薪酬確認為負債，並計入當期損益或相關資產成本。其中，非貨幣性福利按照公允價值計量。

(b) 離職後福利

目標公司鑾金置業將離職後福利計劃分類為設定提存計劃和設定受益計劃。設定提存計劃是目標公司鑾金置業向獨立的基金繳存固定費用後，不再承擔進一步支付義務的離職後福利計劃；設定受益計劃是除設定提存計劃以外的離職後福利計劃。於報告期內，目標公司鑾金置業的離職後福利主要是為員工繳納的基本養老保險和失業保險，均屬於設定提存計劃。

基本養老保險

目標公司鑾金置業職工參加了由當地勞動和社會保障部門組織實施的社會基本養老保險。目標公司鑾金置業以當地規定的社會基本養老保險繳納基數和比例，按月向當地社會基本養老保險經辦機構繳納養老保險費。職工退休後，當地勞動及社會保障部門有責任向已退休員工支付社會基本養老金。目標公司鑾金置業在職工提供服務的會計期間，將根據上述社保規定計算應繳納的金額確認為負債，並計入當期損益或相關資產成本。

(c) 辭退福利

目標公司鑾金置業在職工勞動合同到期之前解除與職工的勞動關係、或者為鼓勵職工自願接受裁減而提出給予補償，在目標公司鑾金置業不能單方面撤回解除勞動關係計劃或裁減建議時和確認與涉及支付辭退福利的重組相關的成本費用時兩者孰早日，確認因解除與職工的勞動關係給予補償而產生的負債，同時計入當期損益。

(13) 收入確認

收入的金額按照目標公司鑾金置業在日常經營活動中提供勞務時，已收或應收合同或協議價款的公允價值確定。

與交易相關的經濟利益能夠流入目標公司鑾金置業相關的收入能夠可靠計量且滿足下列各項經營活動的特定收入確認標準時，確認相關的收入：

建造合同收入

在建造合同的結果能夠可靠估計的情況下，於資產負債表日按照完工百分比法確認合同收入和合同費用。合同完工進度按累計實際發生的合同成本佔合同預計總成本的比例確定。

如建造合同的結果不能可靠地估計，但合同成本能夠收回的，合同收入根據能夠收回的實際合同成本予以確認，合同成本在其發生的當期確認為合同費用；合同成本不可能收回的，在發生時立即確認為合同費用，不確認合同收入。當使建造合同的結果不能可靠估計的不確定因素不復存在時，按照完工百分比法確認與建造合同有關的收入和成本。

合同預計總成本超過合同預計總收入的，將預計損失確認為當期費用。

(14) 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債

遞延所得稅資產和遞延所得稅負債根據資產和負債的計稅基礎與其賬面價值的差額(暫時性差異)計算確認。對於按照稅法規定能夠於以後年度抵減應納稅所得額的可抵扣虧損，確認相應的遞延所得稅資產。對於既不影響會計利潤也不影響應納稅所得額(或可抵扣虧損)的非企業合併的交易中產生的資產或負債的初始確認形成的暫時性差異，不確認相應的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債。於資產負債表日，遞延所得稅資產和遞延所得稅負債，按照預期收回該資產或清償該負債期間的適用稅率計量。

遞延所得稅資產的確認以很可能取得用來抵扣可抵扣暫時性差異、可抵扣虧損和稅款抵減的應納稅所得額為限。

同時滿足下列條件的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債以抵銷後的淨額列示：

- 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債與同一稅收徵管部門對目標公司鑾金置業徵收的所得稅相關；
- 目標公司鑾金置業擁有以淨額結算當期所得稅資產及當期所得稅負債的法定權利。

(15) 重要會計估計和判斷

目標公司鑾金置業根據歷史經驗和其他因素，包括對未來事項的合理預期，對所採用的重要會計估計和關鍵判斷進行持續的評價。

下列重要會計估計及關鍵假設存在會導致下一會計年度資產和負債的賬面價值出現重大調整的重要風險：

(i) 稅項

目標公司鑾金置業經營業務需要繳納多種稅項。在正常的經營活動中，部分交易和事項的最終稅務處理存在不確定性。在計提所得稅等稅金時，需要作出重要估計。如果這些稅務事項的最終認定結果與最初入賬的金額存在差異，該差異將對作出上述最終認定期間計提的稅金金額產生影響。

(ii) 應收款項壞賬準備

根據附註二(7)所述的會計政策，目標公司鑾金置業每年測試應收款項是否出現減值。當情況表明目標公司鑾金置業將無法按應收賬款的原有條款收回款項時，計提壞賬準備並計入減值損失。

三 稅項

目標公司鑾金置業報告期間適用的主要稅種及其稅率列示如下：

稅種	稅率	稅基
企業所得稅	25%	應納稅所得額
營業稅(a)	5%	應納稅營業額
城建稅	7%	應納營業稅額
教育費附加	3%	應納營業稅額
地方教育費附加	2%	應納營業稅額

- (a) 根據財政部、國家稅務總局頒佈的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅(2016)36號)規定，自2016年5月1日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅(以下稱營改增)試點，建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

四 財務報表項目附註

(1) 貨幣資金

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
庫存現金	4	—	5
銀行存款	2,261,712	821,727	4,383
合計	<u>2,261,716</u>	<u>821,727</u>	<u>4,388</u>

於2015年12月31日、2014年12月31日及2013年12月31日銀行存款中無受限資金。

(2) 其他應收款

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
關聯方往來款(附註五(4)(a))	368,000	—	68,250
保證金	—	—	2,000
其他	288	280	—
合計	368,288	280	70,250
減：壞賬準備	—	—	—
淨額	<u>368,288</u>	<u>280</u>	<u>70,250</u>

其他應收款及相應的壞賬準備分析如下：

	2015年12月31日				2014年12月31日				2013年12月31日			
	金額	佔總額 比例 (%)	壞賬 準備	計提 比例 (%)	金額	佔總額 比例 (%)	壞賬 準備	計提 比例 (%)	金額	佔總額 比例 (%)	壞賬 準備	計提 比例 (%)
一年以內	368,010	100%	—	—	280	100%	—	—	—	—	—	—
一到二年	278	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二到三年	—	—	—	—	—	—	—	—	70,250	100%	—	—
合計	<u>368,288</u>	<u>100%</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>280</u>	<u>100%</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>70,250</u>	<u>100%</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於2015年12月31日、2014年12月31日及2013年12月31日，目標公司鑒金置業無已逾期但未減值的應收賬款。

其他應收款按類別分析如下：

	2015年12月31日				2014年12月31日				2013年12月31日			
	金額	佔總額 比例 (%)	壞賬 準備	計提 比例 (%)	金額	佔總額 比例 (%)	壞賬 準備	計提 比例 (%)	金額	佔總額 比例 (%)	壞賬 準備	計提 比例 (%)
按組合計提 壞賬準備												
- 應收 關聯方 款項	368,000	100%	-	-	-	-	-	-	68,250	97%	-	-
- 應收 第三方 款項	288	-	-	-	280	100%	-	-	2,000	3%	-	-
合計	<u>368,288</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>280</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>70,250</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(3) 存貨

(a) 存貨分類如下：

	2015年12月31日			2014年12月31日			2013年12月31日		
	賬面 餘額	存貨 跌價準備	賬面 價值	賬面 餘額	存貨 跌價準備	賬面 價值	賬面 餘額	存貨 跌價準備	賬面 價值
已完工 未結算	<u>49,766</u>	<u>-</u>	<u>49,766</u>	<u>7,823</u>	<u>-</u>	<u>7,823</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(b) 建造合同工程

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
已發生成本加已確認毛利	49,766	7,823	-
減：已辦理結算的價款	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合計	<u>49,766</u>	<u>7,823</u>	<u>-</u>
已完工未結算原值	49,766	7,823	-
減：已完工未結算跌價準備	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
已完工未結算淨值	<u>49,766</u>	<u>7,823</u>	<u>-</u>

於2015年12月31日的存貨中，包含借款費用資本化的金額人民幣433,000元，資本化率為5%。於2014年12月31日的存貨中，無資本化的借款費用。

(4) 長期應收款

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
應收土地一級開發款(i)	2,379,676	-	-

(i) 於2014年，北京市石景山區政府委託目標公司鑾金置業作為實施主體，完成北京市石景山區西黃村棚戶區改造項目，該項目已於2015年取得北京市發改委下發的【2015】1482號立項批復。根據《北京市石景山區人民政府關於棚戶區改造和環境整治項目利潤率的通知》，區政府將予以返還經相關部門審核的目標公司鑾金置業所投入的一級開發成本及按一定利潤率計算的一級開發利潤。於2015年12月31日目標公司鑾金置業墊付一級土地開發拆遷款及預計利潤約人民幣2,379,676,000元，預計將於2017年由北京市石景山區財政局撥付收回。

(5) 固定資產

	運輸設備	辦公設備	合計
原價			
2014年12月31日	434	198	632
本年增加	242	47	289
本年減少	-	-	-
2015年12月31日	676	245	921
累計折舊			
2014年12月31日	(9)	(29)	(38)
本年計提	(156)	(71)	(227)
本年減少	-	-	-
2015年12月31日	(165)	(100)	(265)
減值準備			
2015年12月31日	-	-	-
2014年12月31日	-	-	-
淨值			
2015年12月31日	511	145	656
2014年12月31日	425	169	594

	運輸設備	辦公設備	合計
原價			
2013年12月31日	1,197	83	1,280
本年增加	434	198	632
本年減少	(1,197)	(83)	(1,280)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
2014年12月31日	<u>434</u>	<u>198</u>	<u>632</u>
累計折舊			
2013年12月31日	(1,119)	(53)	(1,172)
本年計提	(9)	(29)	(38)
本年減少	1,119	53	1,172
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
2014年12月31日	<u>(9)</u>	<u>(29)</u>	<u>(38)</u>
減值準備			
2014年12月31日	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
2013年12月31日	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
淨值			
2014年12月31日	<u>425</u>	<u>169</u>	<u>594</u>
2013年12月31日	<u>78</u>	<u>30</u>	<u>108</u>

	運輸設備	辦公設備	合計
原價			
2012年12月31日	1,197	260	1,457
本年增加	—	—	—
本年減少	—	(177)	(177)
2013年12月31日	1,197	83	1,280
累計折舊			
2012年12月31日	(1,039)	(220)	(1,259)
本年計提	(80)	—	(80)
本年減少	—	167	167
2013年12月31日	(1,119)	(53)	(1,172)
減值準備			
2013年12月31日	—	—	—
2012年12月31日	—	—	—
淨值			
2013年12月31日	<u>78</u>	<u>30</u>	<u>108</u>
2012年12月31日	<u>158</u>	<u>40</u>	<u>198</u>

於2015年度計入開發成本及管理費用的折舊費用分別為人民幣204,000元及人民幣23,000元。

於2014年度及2013年度，固定資產折舊人民幣38,000元及人民幣80,000元，全部計入管理費用。

(6) 應付職工薪酬

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
應付短期薪酬(a)	5,510	856	—
應付設定提存計劃(b)	84	60	—
合計	<u>5,594</u>	<u>916</u>	<u>—</u>

(a) 短期薪酬

	2014年 12月31日	本年增加	本年減少	2015年 12月31日
工資、獎金、津貼和補貼	818	8,659	(4,041)	5,436
社會保險費	32	503	(490)	45
其中：醫療保險費	28	433	(422)	39
工傷保險費	2	35	(34)	3
生育保險費	2	35	(34)	3
住房公積金	–	544	(544)	–
工會經費	6	112	(89)	29
合計	<u>856</u>	<u>9,818</u>	<u>(5,164)</u>	<u>5,510</u>
	2013年 12月31日	本年增加	本年減少	2014年 12月31日
工資、獎金、津貼和補貼	–	3,168	(2,350)	818
社會保險費	–	205	(173)	32
其中：醫療保險費	–	181	(153)	28
工傷保險費	–	10	(8)	2
生育保險費	–	14	(12)	2
住房公積金	–	147	(147)	–
工會經費	–	6	–	6
合計	<u>–</u>	<u>3,526</u>	<u>(2,670)</u>	<u>856</u>
	2012年 12月31日	本年增加	本年減少	2013年 12月31日
工資、獎金、津貼和補貼	–	3,410	(3,410)	–
社會保險費	22	337	(359)	–
其中：醫療保險費	22	304	(326)	–
工傷保險費	–	10	(10)	–
生育保險費	–	23	(23)	–
住房公積金	–	262	(262)	–
工會經費	6	11	(17)	–
其他	–	217	(217)	–
合計	<u>28</u>	<u>4,237</u>	<u>(4,265)</u>	<u>–</u>

(b) 設定提存計劃

	2014年 12月31日	本年增加	本年減少	2015年 12月31日
基本養老保險	57	867	(844)	80
失業保險費	3	43	(42)	4
合計	<u>60</u>	<u>910</u>	<u>(886)</u>	<u>84</u>
	2013年 12月31日	本年增加	本年減少	2014年 12月31日
基本養老保險	–	363	(306)	57
失業保險費	–	18	(15)	3
合計	<u>–</u>	<u>381</u>	<u>(321)</u>	<u>60</u>
	2012年 12月31日	本年增加	本年減少	2013年 12月31日
基本養老保險	–	579	(579)	–
失業保險費	–	29	(29)	–
合計	<u>–</u>	<u>608</u>	<u>(608)</u>	<u>–</u>

(7) 應交稅費

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
應交營業稅	6,930	391	650
應交城建稅	485	27	46
應交教育費附加	347	20	32
其他	108	594	–
合計	<u>7,870</u>	<u>1,032</u>	<u>728</u>

(8) 其他應付款

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
應付關聯方款項(附註五(4)(b))	967,702	35,000	–
其他	582	140	21
合計	<u>968,284</u>	<u>35,140</u>	<u>21</u>

(9) 長期借款

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
信用借款	2,344,192	-	-

於2015年12月31日，長期借款人民幣2,344,192,000元係目標公司鑒金置業從中國郵政儲蓄銀行股份有限公司北京東城區支行取得的信用貸款，無抵押擔保，年利率為中國人民銀行公佈的1-5年同期貸款基準利率下浮5%，按季付息，每季度末月的20日為結息日。該長期借款將於2020年10月7日到期，到期一次還本。

(10) 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債

(a) 未經抵銷的遞延所得稅資產

	2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	可抵扣 暫時性 差異	遞延 所得稅 資產	可抵扣 暫時性 差異	遞延 所得稅 資產	可抵扣 暫時性 差異	遞延 所得稅 資產
可抵扣虧損	5,616	1,404	-	-	21,160	5,290
其中：						
預計於1年內 (含1年)轉回 的金額		-		-		5,290
預計於1年後 轉回的金額		1,404		-		-
合計		1,404		-		5,290

(b) 未經抵銷的遞延所得稅負債

	2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	應納稅 暫時性 差異	遞延 所得稅 負債	應納稅 暫時性 差異	遞延 所得稅 負債	應納稅 暫時性 差異	遞延 所得稅 負債
建造合同收入	4,940	1,235	292	73	-	-
預提利息收入	18,500	4,625	-	-	-	-
合計	<u>23,440</u>	<u>5,860</u>	<u>292</u>	<u>73</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
其中：						
預計一年後轉回 的金額		<u>5,860</u>		<u>73</u>		<u>-</u>

(c) 於2015年12月31日、2014年12月31日及2013年12月31日，目標公司鑾金置業無未確認遞延所得稅資產的可抵扣暫時性差異及可抵扣虧損。

(d) 抵銷後的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債淨額列示如下：

	2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	互抵金額	抵銷後餘額	互抵金額	抵銷後餘額	互抵金額	抵銷後餘額
遞延所得稅資產淨額	1,404	-	-	-	-	5,290
遞延所得稅負債淨額	<u>1,404</u>	<u>4,456</u>	<u>-</u>	<u>73</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(11) 實收資本

	2014年			2015年
	12月31日	本年增加	本年減少	12月31日
首創投資(i)	480,000	552,000	-	1,032,000
眾置鼎福(i)	<u>320,000</u>	<u>368,000</u>	<u>-</u>	<u>688,000</u>
合計	<u>800,000</u>	<u>920,000</u>	<u>-</u>	<u>1,720,000</u>

	2013年 12月31日	本年增加	本年減少	2014年 12月31日
首創投資(ii)	-	480,000	-	480,000
眾置鼎福(ii)	-	320,000	-	320,000
實興騰飛(ii)	100,000	-	(100,000)	-
合計	<u>100,000</u>	<u>800,000</u>	<u>(100,000)</u>	<u>800,000</u>

	2012年 12月31日	本年增加	本年減少	2013年 12月31日
實興騰飛	<u>100,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>100,000</u>

(i) 於2015年10月，根據股東會決議，目標公司鑾金置業股東首創投資及眾置鼎福分別認繳出資人民幣552,000,000元及人民幣368,000,000元，其中，首創投資及眾置鼎福分別以貨幣繳納出資人民幣170,000,000元及人民幣368,000,000元。於2015年12月，根據股東會決議，首創投資將其持有的對目標公司鑾金置業債權人民幣382,000,000元轉增實收資本，完成剩餘部分認繳出資。

(ii) 於2014年7月，根據股東會決議，實興騰飛將其持有目標公司鑾金置業100%股權分別轉讓予首創投資及眾置鼎福，轉讓完成後，首創投資持有60%股權，眾置鼎福持有40%股權。於2014年9月，根據股東會決議，首創投資及眾置福鼎分別以貨幣新增出資人民幣420,000,000元及人民幣280,000,000元。

(12) 營業收入和營業成本

	2015年度		2014年度		2013年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
棚戶區改造	<u>52,634</u>	<u>45,039</u>	<u>43,623</u>	<u>15,266</u>	<u>13,000</u>	<u>12,351</u>

(13) 營業稅金及附加

	2015年度	2014年度	2013年度
營業稅	6,539	2,181	650
城市維護建設稅	458	152	46
教育稅附加	326	110	32
合計	<u>7,323</u>	<u>2,443</u>	<u>728</u>

(14) 費用按性質分類

利潤表中的營業成本和管理費用按照性質分類，列示如下：

	2015年度	2014年度	2013年度
工資、社保及福利(i)	10,728	3,907	4,845
行政辦公費	1,321	5,288	6,825
稅金	–	666	–
折舊	23	38	80
差旅招待費	53	197	66
中介服務費	122	427	–
一級土地開發成本	38,429	7,091	–
其他	–	376	535
合計	<u>50,676</u>	<u>17,990</u>	<u>12,351</u>

(i) 2015年度、2014年度及2013年度包含基本養老保險為人民幣867,000元、人民幣363,000元及人民幣579,000元。

(15) 財務(收入)/費用－淨額

	2015年度	2014年度	2013年度
利息支出	55,692	–	4,417
其中：銀行借款	23,392	–	–
其他借款	32,300	–	4,417
減：資本化利息支出	(433)	–	–
利息支出淨額	55,259	–	4,417
利息收入	(78,138)	(548)	(10)
其他	11	5	–
淨額	<u>(22,868)</u>	<u>(543)</u>	<u>4,407</u>

利息支出按銀行借款及其他借款的償還期分析如下：

	2015年度		2014年度		2013年度	
	銀行借款	其他借款	銀行借款	其他借款	銀行借款	其他借款
最後一期還款日 在五年之內 的借款	23,392	32,300	-	-	-	4,417

(16) 所得稅費用

	2015年度	2014年度	2013年度
當期所得稅	-	689	-
遞延所得稅	4,383	5,217	(402)
合計	4,383	5,906	(402)

將基於利潤表的利潤／(虧損)總額採用適用稅率計算的所得稅調節為所得稅費用：

	2015年度	2014年度	2013年度
利潤／(虧損)總額	17,503	23,625	(4,496)
按適用稅率25%計算的所得稅	4,376	5,906	(1,124)
不得扣除的成本、費用和損失	7	-	17
轉銷以前年度確認遞延所得稅 資產的可抵扣虧損	-	-	705
所得稅費用	4,383	5,906	(402)

(17) 現金流量表附註

(a) 將淨利潤／(虧損)調節為經營活動現金流量

	2015年度	2014年度	2013年度
淨利潤／(虧損)	13,120	17,719	(4,094)
加：固定資產折舊	227	38	80
財務費用	(12,124)	—	4,417
遞延所得稅資產的減少／(增加)	(1,404)	5,290	(402)
遞延所得稅負債的增加	5,787	73	—
存貨的增加	(41,510)	(7,823)	—
長期待攤費用的減少	—	—	652
經營性應收項目的(增加)/減少	(8)	1,720	—
經營性應付項目的增加／(減少)	11,958	(2,404)	(11,344)
經營活動產生的現金流量淨額	<u>(23,954)</u>	<u>14,613</u>	<u>(10,691)</u>

(b) 現金淨變動情況

	2015年度	2014年度	2013年度
現金的年末餘額	2,261,716	821,727	4,388
減：現金的年初餘額	(821,727)	(4,388)	(7,710)
現金淨增加／(減少)額	<u>1,439,989</u>	<u>817,339</u>	<u>(3,322)</u>

(c) 現金

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
貨幣資金(附註四(1))	2,261,716	821,727	4,388
減：受到限制的存款	—	—	—
現金年末餘額	<u>2,261,716</u>	<u>821,727</u>	<u>4,388</u>

(d) 不涉及現金流的重大籌資活動

	2015年度	2014年度	2013年度
債務轉增資本(附註四(11))	<u>382,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(e) 支付其他與投資活動有關的現金

	2015年度	2014年度	2013年度
支付一級開發投資款	2,312,293	-	-
支付關聯方往來款(附註五(3)(a))	368,000	-	-
合計	<u>2,680,293</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

五 關聯方關係及其交易

(1) 母公司信息

(a) 母公司基本情況

如附註一所示，目標公司鑾金置業於報告期內的母公司先後為實興騰飛及首創投資，其註冊地和業務性質如下：

	註冊地	業務性質
實興騰飛	北京市	房地產開發及銷售、 材料銷售
首創投資	北京市	房地產開發及投資管理

目標公司鑾金置業於報告期內的最終控制方分別為北京市石景山區國有資產經營公司及首創集團。

(b) 母公司註冊資本及其變化

	2014年 12月31日	本年增加	本年減少	2015年 12月31日
首創投資	<u>100,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>100,000</u>
	2013年 12月31日	本年增加	本年減少	2014年 12月31日
首創投資	100,000	-	-	100,000
實興騰飛	<u>60,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>60,000</u>
	2012年 12月31日	本年增加	本年減少	2013年 12月31日
實興騰飛	<u>60,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>60,000</u>

(c) 母公司對目標公司鑾金置業的持股比例和表決權比例

	2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	持股 比例 %	表決權 比例 %	持股 比例 %	表決權 比例 %	持股 比例 %	表決權 比例 %
實興騰飛	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	100%
首創投資	60%	60%	60%	60%	不適用	不適用

(2) 其他關聯方及其關係的性質

關聯企業名稱	與目標公司鑾金置業的關係
北京中瑞凱華投資管理有限公司 (以下稱「中瑞凱華」)	與目標公司鑾金置業受同一最終控制方 控制的實體

(3) 關聯交易

目標公司鑾金置業董事會認為所有與關聯方的交易均符合正常商業條款，關聯交易定價是由目標公司鑾金置業與關聯方協商一致確定。

(a) 提供／(收到) 資金

	2015年度	2014年度	2013年度
中瑞凱華(i)	368,000	-	-
首創投資(ii)	(1,282,402)	(35,000)	-
實興騰飛(iii)	-	(68,250)	(11,750)
合計	<u>(914,402)</u>	<u>(103,250)</u>	<u>(11,750)</u>

(i) 於2015年度，目標公司鑾金置業提供中瑞凱華關聯方往來款人民幣368,000,000元。

(ii) 於2015年度，目標公司鑾金置業收到首創投資提供的股東借款人民幣1,311,000,000元，並支付其2015年度利息人民幣28,598,000元。

於2014年度，目標公司鑾金置業收到首創投資提供的關聯方往來款人民幣35,000,000元。

(iii) 於2014年度及2013年度，目標公司鑾金置業收到實興騰飛歸還的資金往來款，分別為人民幣68,250,000元及人民幣11,750,000元。

(b) 資金佔用費

	2015年度	2014年度	2013年度
首創投資	32,300	-	-
(4) 關聯方應付款項餘額			

(a) 其他應收款 (附註四(2))

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
中瑞凱華	368,000	-	-
實興騰飛	-	-	68,250
合計	368,000	-	68,250

於2015年12月31日及2013年12月31日，目標公司鑾金置業應收關聯方款項均不計息，無抵押、無擔保，無固定還款期限。

(b) 其他應付款 (附註四(8))

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
首創投資	967,702	35,000	-

於2014年12月31日，應付首創投資款項為取得的關聯方往來款人民幣35,000,000元，該筆往來款項不計息，無抵押、無擔保，無固定還款期限。

於2015年12月31日，首創投資以其持有的對目標公司鑾金置業債權人民幣382,000,000元轉增出資，增加目標公司鑾金置業的實收資本，債權轉增實收資本後，目標公司鑾金置業應付首創投資股東借款本金為人民幣964,000,000元，應付利息人民幣3,702,000元，該股東借款年利率為9%，無抵押、無擔保，無固定還款期限。

六 金融工具及其風險

目標公司鑾金置業的經營活動會面臨金融風險：市場風險、信用風險和流動性風險。目標公司鑾金置業整體的風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，並尋求盡量減低對目標公司鑾金置業財務業績的潛在不利影響。

(1) 市場風險

(a) 外匯風險

目標公司鑾金置業主要經營位於中國境內，主要業務以人民幣結算。目標公司鑾金置業無外幣資產，因此並無任何重大外匯風險。

(b) 利率風險

目標公司鑾金置業的利率風險主要產生於長期借款等帶息債務。浮動利率的金融負債使目標公司鑾金置業面臨現金流量利率風險，固定利率的金融負債使目標公司鑾金置業面臨公允價值利率風險。目標公司鑾金置業根據當時的市場環境來決定固定利率及浮動利率合同的相對比例。於2015年12月31日，目標公司鑾金置業長期帶息債務主要為人民幣計價的浮動利率合同，金額為人民幣2,344,192,000元。於2014年12月31日及2013年12月31日，本公司無此類長期債務。

目標公司鑾金置業管理層持續監控利率水平。利率上升會增加新增帶息債務的成本以及目標公司鑾金置業尚未付清的以浮動利率計息的帶息債務的利息支出，並對目標公司鑾金置業的財務業績產生重大的不利影響，管理層會依據最新的市場狀況及時做出調整。

於2015年12月31日，如果以浮動利率計算的借款利率上升或下降0.5個百分點，而其他因素保持不變，目標公司鑾金置業的淨利潤會減少或增加人民幣11,721,000元。於2014年12月31日及2013年12月31日，本公司無此浮動利率風險。

(2) 信用風險

目標公司鑾金置業對信用風險按組合分類進行管理。信用風險主要產生於銀行存款及其他應收款等。

目標公司鑾金置業的銀行存款主要存放於國有銀行和其他大中型商業銀行，目標公司鑾金置業認為其不存在重大的信用風險，不會產生因對方單位違約而導致的任何重大損失。

此外，對於應收款項，目標公司鑾金置業設定相關政策以控制信用風險敞口。目標公司鑾金置業基於對欠款方的財務狀況及其他因素諸如目前市場狀況等評估其信用情況。對於信用記錄不良的欠款方，目標公司鑾金置業會採用書面催款等方式，以確保目標公司鑾金置業的整體信用風險在可控的範圍內。

(3) 流動性風險

目標公司鑾金置業負責其自身的現金流量預測。財務部門持續監控短期和長期的資金需求，以確保維持充裕的現金儲備和可供隨時變現的有價證券；同時持續監控是否符合借款協議的規定，從主要金融機構獲得提供足夠備用資金的承諾，以滿足短期和長期的資金需求。

於各資產負債表日，目標公司鑾金置業各項金融負債以未折現的合同現金流量按到期日列示如下：

	2015年12月31日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融負債					
應付款項	968,284	-	-	-	968,284
長期借款	109,239	109,239	2,646,770	-	2,865,248
合計	<u>1,077,523</u>	<u>109,239</u>	<u>2,646,770</u>	<u>-</u>	<u>3,833,532</u>
	2014年12月31日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融負債					
應付款項	35,140	-	-	-	35,140
合計	<u>35,140</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>35,140</u>
	2013年12月31日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融負債					
應付款項	21	-	-	-	21
合計	<u>21</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21</u>

七 淨流動資產

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
流動資產	2,679,770	829,830	74,638
減：流動負債	(985,071)	(37,088)	(749)
淨流動資產	<u>1,694,699</u>	<u>792,742</u>	<u>73,889</u>

八 總資產減流動負債

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
資產總計	5,060,102	830,424	80,036
減：流動負債	(985,071)	(37,088)	(749)
總資產減流動負債	<u>4,075,031</u>	<u>793,336</u>	<u>79,287</u>

III. 期後財務報表

目標公司鑒金置業並未就2015年12月31日後至本報告日止的任何期間編製經審計財務報表。目標公司鑒金置業並未在2015年12月31日後的任何期間宣派或支付股利。

普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)
中國，上海

二零一六年六月二十九日

C. 重慶潤智會計師報告

以下為本公司申報會計師普華永道中天會計師事務所(特殊普通合伙)發出的報告，以供收錄於本通函內。



普華永道

致首創置業股份有限公司
列位董事

敬啟者：

本所(以下簡稱「我們」)謹此就重慶潤智建設開發有限公司(「目標公司重慶潤智」)的財務資料(「財務資料」)作出報告，此等財務資料包括於二零一五年、二零一四年及二零一三年十二月三十一日的資產負債表、截至二零一五年、二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度各年(「有關期間」)的利潤表、權益變動表和現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。此等財務資料由首創置業股份有限公司(「貴公司」)董事編製，並載於下文第I至第III節內以供收錄於 貴公司於二零一六年六月二十九日就 貴公司擬收購目標公司重慶潤智而刊發的通函(「通函」)附錄二內。

目標公司重慶潤智於二零一零年三月三十一日根據中國公司法在中華人民共和國(「中國」)註冊成立為有限公司。

目標公司重慶潤智截至二零一五年、二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度各年的財務報表已由普華永道中天會計師事務所(特殊普通合伙)按照我們與目標公司重慶潤智另行訂立的業務約定書作出審計。

目標公司重慶潤智董事須負責根據中國財政部頒佈的中華人民共和國企業會計準則(「企業會計準則」)編製及公允地列報目標公司重慶潤智於有關期間的財務報表(「相關財務報表」)，及落實其認為編製相關財務報表所必要的內部控制，以使相關財務報表不存在由於舞弊或錯誤而導致的重大錯報。按照我們另行訂立的業務約定書，我們已根據中國註冊會計師協會(「中註協」)頒佈的中國註冊會計師審計準則(「中國註冊會計師審計準則」)審計相關財務報表。

財務資料已根據相關財務報表編製且沒有作出任何調整。

董事對財務資料的責任

貴公司董事須負責根據企業會計準則以及於 貴公司截至二零一五年十二月三十一日止的年度財務報告中所載 貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)所採納的會計政策編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平的反映。

申報會計師的責任

我們的責任是對財務資料發表意見並將我們的意見向閣下報告。我們已按照會計師公會頒佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

意見

我們認為，就本報告而言，財務資料已真實而公平地反映目標公司重慶潤智於二零一五年、二零一四年及二零一三年十二月三十一日的事務狀況，以及目標公司重慶潤智有關期間的業績和現金流量。

I. 目標公司重慶潤智的財務資料

以下為 貴公司董事編製目標公司重慶潤智於2015年、2014年及2013年12月31日以及截至2015年、2014年及2013年12月31日止年度各年的財務資料(「財務資料」)：

1. 資產負債表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
資產				
流動資產				
貨幣資金	四(1)	1,164	1,762	59,240
預付款項	四(3)	—	—	13,191
其他應收款	四(2)	48,952	21,130	20,755
存貨	四(4)	229,898	238,880	277,323
其他流動資產	四(5)	1,847	1,841	5,699
流動資產合計		281,861	263,613	376,208
非流動資產				
固定資產	四(6)	823	1,001	1,172
非流動資產合計		823	1,001	1,172
資產總計		282,684	264,614	377,380
負債及所有者權益				
流動負債				
應付賬款	四(7)	49,683	52,532	91,678
預收款項	四(8)	780	5,657	49,303
應付職工薪酬	四(9)	—	—	—
應交稅費		—	3	635
其他應付款	四(10)	231,970	364,751	309,615
一年內到期的非流動負債	四(11)	—	99,000	—
流動負債合計		282,433	521,943	451,231
非流動負債				
長期借款	四(12)	—	—	100,000
非流動負債合計		—	—	100,000
負債合計		282,433	521,943	551,231
所有者權益				
實收資本	四(13)	341,000	8,000	8,000
未分配利潤	四(14)	(340,749)	(265,329)	(181,851)
所有者權益合計		251	(257,329)	(173,851)
負債及所有者權益總計		282,684	264,614	377,380

2. 利潤表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	2015年度	2014年度	2013年度
營業收入	四(15)	–	43,997	–
減：營業成本	四(15)	–	(41,533)	–
營業税金及附加	四(16)	–	(4,004)	–
銷售費用	四(17)	(72)	(1,903)	(220)
管理費用	四(17)	(4,232)	(10,649)	(752)
財務費用－淨額	四(18)	(61,375)	(57,590)	(19,373)
資產減值損失	四(19)	(8,982)	(11,896)	(149,735)
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
營業利潤		(74,661)	(83,578)	(170,080)
加：營業外收入		–	100	120
減：營業外支出		(759)	–	(10)
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
虧損總額		(75,420)	(83,478)	(169,970)
減：所得稅費用	四(20)	–	–	–
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
淨虧損		(75,420)	(83,478)	(169,970)
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
其他綜合收益的稅後淨額		–	–	–
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
綜合收益總額		<u>(75,420)</u>	<u>(83,478)</u>	<u>(169,970)</u>

3. 現金流量表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	2015年度	2014年度	2013年度
經營活動產生的現金流量				
銷售商品、提供勞務收到的現金		—	—	49,202
收到其他與經營活動有關的現金		81	278	17,050
經營活動現金流入小計		81	278	66,252
購買商品、接受勞務支付的現金		(2,848)	(40,276)	(47,037)
支付給職工以及為職工支付的現金		(206)	(6,114)	(7,665)
支付的各项稅費		(22)	(780)	(6,037)
支付其他與經營活動有關的現金		(10,232)	(1,514)	(14,633)
經營活動現金流出小計		(13,308)	(48,684)	(75,372)
經營活動產生的現金流量淨額	四(21)(a)	(13,227)	(48,406)	(9,120)
投資活動產生的現金流量				
購建固定資產、無形資產和 其他長期資產支付的現金		—	(6)	(92)
支付其他與投資活動有關的現金		(27,878)	—	—
投資活動現金流出小計		(27,878)	(6)	(92)
投資活動產生的現金流量淨額		(27,878)	(6)	(92)
籌資活動產生的現金流量				
取得借款收到的現金		—	—	100,000
收到的其他與籌資活動有關 的現金	五(3)(a)	150,000	3,022	291,690
籌資活動現金流入小計		150,000	3,022	391,690
償還銀行借款支付的現金		(99,000)	(1,000)	(80,000)
分配股利、利潤或償付利息 支付的現金		(7,473)	(11,089)	(12,998)
支付的其他與籌資活動有關 的現金		(3,022)	—	(272,406)
籌資活動現金流出小計		(109,495)	(12,089)	(365,404)
籌資活動產生的現金流量淨額		40,505	(9,067)	26,286
現金淨(減少)/增加額	四(21)(b)	(600)	(57,479)	17,074
加：年初現金餘額		1,451	58,930	41,856
年末現金餘額	四(21)(c)	851	1,451	58,930

4. 所有者權益變動表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	實收資本	未分配利潤	所有者權益合計
2013年1月1日年初餘額		8,000	(11,881)	(3,881)
2013年度增減變動額				
淨虧損		—	(169,970)	(169,970)
2013年12月31日年末餘額		8,000	(181,851)	(173,851)
2014年1月1日年初餘額		8,000	(181,851)	(173,851)
2014年度增減變動額				
淨虧損		—	(83,478)	(83,478)
2014年12月31日年末餘額		8,000	(265,329)	(257,329)
2015年1月1日年初餘額		8,000	(265,329)	(257,329)
2015年度增減變動額				
所有者投入或減少資本：				
所有者轉增資本	四(13)	333,000	—	333,000
淨虧損		—	(75,420)	(75,420)
2015年12月31日年末餘額		341,000	(340,749)	251

II 目標公司重慶潤智的財務報表附註

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

一 基本情況

重慶潤智建設開發有限公司(以下稱「目標公司重慶潤智」)為有限責任公司，於1996年由三個自然人股東共同出資設立，註冊資本人民幣800萬元。於2010年3月，目標公司重慶潤智原股東將股權全部轉讓給重慶海眾房地產開發有限公司(以下稱「重慶海眾」，現已更名為「重慶首創環境治理有限公司」)，並於2010年3月重新申領了註冊號為500107000014997的《企業法人營業執照》。

於2013年12月，重慶海眾將其持有目標公司重慶潤智100%的股份全部轉讓給北京市新興房地產開發總公司(以下稱「新興房地產」)，股權轉讓後，新興房地產持有目標公司重慶潤智100%的股份。

於2015年6月，新興房地產將其持有目標公司重慶潤智100%的股份全部轉讓給北京創智信融投資中心(有限合夥)(以下稱「創智信融」)，同時，新增股東北京信威基礎設施投資有限公司(以下稱「北京信威」)認繳出資人民幣8萬元，股權轉讓及增資完成後，目標公司重慶潤智註冊資本為人民幣808萬元，其中，創智信融持有目標公司重慶潤智99%的股份，北京信威持有目標公司重慶潤智1%的股份(尚未實際出資)。

於2015年12月，創智信融以其持有的對目標公司重慶潤智債權人民幣33,300萬元轉為出資，增加目標公司重慶潤智的註冊資本，債權轉股權後，目標公司重慶潤智註冊資本為人民幣34,108萬元，其中，創智信融持有目標公司重慶潤智99.98%的股份，北京信威持有目標公司重慶潤智0.02%的股份(尚未實際出資)。

截至2015年12月31日，目標公司重慶潤智實收資本為人民幣34,100萬元。

目標公司重慶潤智的註冊地址為中國重慶市九龍坡區謝家灣龍騰大道79號。

目標公司重慶潤智經批准的主要經營範圍為房地產開發及銷售，於2015年度、2014年度及2013年度，目標公司重慶潤智主營業務為對位於重慶市九龍坡區的世外桃源項目進行開發銷售。

目標公司重慶潤智的最終控股母公司為北京首都創業集團有限公司(以下稱「首創集團」)。

二 主要會計政策和會計估計

(1) 財務報表的編製基礎

本財務報表按照中國財政部2006年2月15日及以後期間頒佈的《企業會計準則—基本準則》、各項具體會計準則及相關規定(以下合稱「企業會計準則」)編製。

於2015年12月31日、2014年12月31日及2013年12月31日，目標公司重慶潤智財務報表中流動負債超過流動資產分別為人民幣572,000元、人民幣258,330,000元及人民幣75,023,000元，2015年度、2014年度及2013年度淨虧損分別為人民幣74,420,000元、人民幣83,478,000元及人民幣169,970,000元。因此，目標公司重慶潤智業務的持續經營將在很大程度上取決於投資方的持續資金支持。目標公司重慶潤智已確認收購事項完成後將從 貴公司獲得必要的財務支持，以使目標公司重慶潤智在資產負債表日後12個月內有能力清償到期債務而不至於縮減經營規模，基於此，目標公司重慶潤智管理層確信目標公司重慶潤智將會持續經營，故仍以持續經營假設為基礎編製本財務報表。

(2) 遵循企業會計準則的聲明

目標公司重慶潤智2015年度、2014年度及2013年度的財務報表符合企業會計準則的要求，真實、完整地反映了目標公司重慶潤智2015年12月31日、2014年12月31日及2013年12月31日的財務狀況以及2015年度、2014年度及2013年度的經營成果和現金流量等有關信息。

(3) 會計年度

會計年度為公歷1月1日起至12月31日止。

(4) 記賬本位幣

記賬本位幣為人民幣。

(5) 現金

現金是指庫存現金以及可隨時用於支付的存款。

(6) 金融工具

(a) 金融資產

(i) 金融資產分類

金融資產於初始確認時分類為：以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、應收款項、可供出售金融資產和持有至到期投資。金融資產的分類取決於目標公司重慶潤智對金融資產的持有意圖和持有能力。目標公司重慶潤智的金融資產為應收款項。

應收款項

應收款項是指在活躍市場中沒有報價、回收金額固定或可確定的非衍生金融資產，包括其他應收款(附註二(7))。

(ii) 確認和計量

金融資產於目標公司重慶潤智成為金融工具合同的一方時，按公允價值在資產負債表內確認，取得應收款項時發生的相關交易費用計入初始確認金額。

應收款項採用實際利率法，以攤餘成本計量。

(iii) 金融資產減值

目標公司重慶潤智於資產負債表日對金融資產的賬面價值進行檢查，如果有客觀證據表明某項金融資產發生減值的，計提減值準備。

表明金融資產發生減值的客觀證據，是指金融資產初始確認後實際發生的、對該金融資產的預計未來現金流量有影響，且本集團目標公司重慶潤智能夠對該影響進行可靠計量的事項。

以攤餘成本計量的金融資產發生減值時，按預計未來現金流量(不包括尚未發生的未來信用損失)現值低於賬面價值的差額，計提減值準備。如果有客觀證據表明該金融資產價值已恢復，且客觀上與確認該損失後發生的事項有關，原確認的減值損失予以轉回，計入當期損益。

(iv) 金融資產的終止確認

金融資產滿足下列條件之一的，予以終止確認：(1)、收取該金融資產現金流量的合同權利終止；(2)、該金融資產已轉移，且目標公司重慶潤智將金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬轉移給轉入方；或者(3)、該金融資產已轉移，雖然目標公司重慶潤智既沒有轉移也沒有保留金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，但是放棄了對該金融資產控制。

金融資產終止確認時，其賬面價值與收到的對價以及原直接計入所有者權益的公允價值變動累計額之和的差額，計入當期損益。

(b) 金融負債

金融負債於初始確認時分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債和其他金融負債。目標公司重慶潤智的金融負債主要為其他金融負債，包括應付款項及借款。

應付款項包括應付賬款、其他應付款等，以公允價值進行初始計量，並採用實際利率法按攤餘成本進行後續計量。

借款按其公允價值扣除交易費用後的金額進行初始計量，並採用實際利率法按攤餘成本進行後續計量。

其他金融負債期限在一年以下(含一年)或一個正常經營週期內的，列示為流動負債；期限在一年以上但自資產負債表起一年內(含一年)到期的，列示為一年內到期的非流動負債；其餘列示為非流動負債。

當金融負債的現時義務全部或部分解除時，終止確認該金融負債或義務已解除的部分。終止確認部分的賬面價值與支付的對價之間的差額，計入當期損益。

(c) 金融資產和金融負債的相互抵銷

金融資產和金融負債在資產負債表內分別列示，不相互抵銷。但是，同時滿足下列條件的，以相互抵銷後的淨額在資產負債表內列示：(1)、目標公司重慶潤智具有抵銷已確認金額的法定權利，且該種法定權利現在是可執行的；(2)、目標公司重慶潤智計劃以淨額結算，或同時變現該金融資產和清償該金融負債。

(7) 應收款項

應收款項包括應收賬款和其他應收款。目標公司重慶潤智對外銷售商品或提供勞務形成的應收賬款，按從購貨方或勞務接受方應收的合同或協議價款的公允價值作為初始確認金額。

(a) 單項金額重大並單獨計提壞賬準備的應收款項

對於單項金額重大的應收款項，單獨進行減值測試。當存在客觀證據表明目標公司重慶潤智將無法按應收款項的原有條款收回款項時，根據其預計未來現金流量現值低於其賬面價值的差額，計提壞賬準備。

單項金額重大並單獨計提壞賬準備的計提方法為：根據應收款項的預計未來現金流量現值低於其賬面價值的差額進行計提。

(b) 按組合計提壞賬準備的應收款項

對於單項金額不重大的應收款項，與經單獨測試後未減值的應收款項一起按信用風險特徵劃分為若干組合，根據以前年度與之具有類似信用風險特徵的應收款項組合的實際損失率為基礎，結合現時情況確定應計提的壞賬準備。

確定組合的依據如下：

關聯方組合	對目標公司重慶潤智關聯方的應收款項
第三方組合	除應收目標公司重慶潤智關聯方外的應收款項

按組合計提壞賬準備的計提方法如下：

關聯方組合	經評估信用風險較低，不計提壞賬準備
第三方組合	歷史損失率法

目標公司重慶潤智無單項金額不重大，但按信用風險特徵組合後該組合的風險較大的應收款項。

(c) 單項金額雖不重大但單項計提壞賬準備的應收款項

單項計提壞賬準備的理由為：存在客觀證據表明目標公司重慶潤智將無法按應收款項的原有條款收回款項。

壞賬準備的計提方法為：根據應收款項的預計未來現金流量現值低於賬面價值的差額進行計提。

(8) 存貨**(a) 分類**

存貨包括開發成本和開發產品，按成本與可變現淨值孰低列示。

(b) 存貨的計價方法

存貨於取得時按實際成本入賬。開發成本和開發產品的成本包括土地成本、建築成本、資本化的利息、其他直接和間接開發費用，開發產品成本結轉時按實際成本核算。目標公司重慶潤智取得的土地使用權用於建造對外出售的房屋建築物，相關的土地使用權計入所建造的房屋建築物的成本。

公共配套設施指按政府有關部門批准的公共配套項目如道路等，其所發生的支出列入開發成本，按成本核算對象和成本項目進行明細核算；開發用土地所發生的支出亦列入開發成本核算。

(c) 存貨的可變現淨值的確定依據及存貨跌價準備的計提方法

存貨跌價準備按存貨成本高於其可變現淨值的差額計提。可變現淨值按日常活動中，以存貨的估計售價減去至完工時估計將要發生的成本、估計的銷售費用以及相關稅費後的金額確定。

(d) 目標公司重慶潤智的存貨盤存制度採用永續盤存制。**(9) 固定資產****(a) 固定資產確認及初始計量**

固定資產包括運輸工具及辦公設備等。固定資產在與其有關的經濟利益很可能流入目標公司重慶潤智、且其成本能夠可靠計量時予以確認。購置或新建的固定資產按取得時的成本進行初始計量。

與固定資產有關的後續支出，在相關的經濟利益很可能流入目標公司重慶潤智且其成本能夠可靠的計量時，計入固定資產成本；對於被替換的部分，終止確認其賬面價值；所有其他後續支出於發生時計入當期損益。

(b) 固定資產的折舊方法

固定資產折舊採用年限平均法並按其入賬價值減去預計淨殘值後在預計使用壽命內計提。對計提了減值準備的固定資產，則在未來期間按扣除減值準備後的賬面價值及依據尚可使用年限確定折舊額。

固定資產的預計使用壽命、淨殘值率及年折舊率列示如下：

	預計使用壽命	預計淨殘值率	年折舊率
運輸設備	5-10年	4%	9.6%-19.2%
辦公設備	5-10年	4%	9.6%-19.2%

對固定資產的預計使用壽命、預計淨殘值和折舊方法於每年年度終了進行覆核並作適當調整。

(c) 當固定資產的可收回金額低於其賬面價值時，賬面價值減記至可收回金額(附註二(11))。

(d) 固定資產的處置

當固定資產被處置、或者預期通過使用或處置不能產生經濟利益時，終止確認該固定資產。固定資產出售、轉讓、報廢或毀損的處置收入扣除其賬面價值和相關稅費後的金額計入當期損益。

(10) 借款費用

發生的可直接歸屬於需要經過相當長時間的購建活動才能達到預定可使用狀態的房地產開發項目的購建的借款費用，在資產支出及借款費用已經發生、為使資產達到預定可使用狀態所必要的購建活動已經開始時，開始資本化並計入該資產的成本。房地產開發項目達到可銷售狀態(一般以完工驗收為標準)後停止資本化，其後發生的借款費用計入當期損益。如果資產的購建活動發生非正常中斷，並且中斷時間連續超過3個月，暫停借款費用的資本化，直至資產的購建活動重新開始。

對於為構建符合資本化條件房地產開發項目而借入的專門借款，以專門借款當期實際發生的利息費用減去尚未動用的借款資金存入銀行取得的利息收入或進行暫時性投資取得的投資收益後的金額確定專門借款借款費用的資本化金額。

對於為構建符合資本化條件的房地產開發項目而佔用的一般借款，按照累計資產支出超過專門借款部分的資本支出加權平均數乘以所佔用一般借款的加權平均實際利率計算確定一般借款借款費用的資本化金額。實際利率為將借款在預期存續期間或適用的更短期間內的未來現金流量折現為該借款初始確認金額所使用的利率。

(11) 長期資產減值

固定資產等長期資產，於資產負債表日存在減值跡象的，進行減值測試。減值測試結果表明資產的可收回金額低於其賬面價值的，按其差額計提減值準備並計入減值損失。可收回金額為資產的公允價值減去處置費用後的淨額與資產預計未來現金流量的現值兩者之間的較高者。資產減值準備按單項資產為基礎計算並確認，如果難以對單項資產的可收回金額進行估計的，以該資產所屬的資產組確定資產組的可收回金額。資產組是能夠獨立產生現金流入的最小資產組合。

上述資產減值損失一經確認，如果在以後期間價值得以恢復，也不予轉回。

(12) 職工薪酬

職工薪酬是目標公司重慶潤智為獲得職工提供的服務或解除勞動關係而給予的各種形式的報酬或補償，包括短期薪酬、離職後福利、辭退福利和其他長期職工福利等。

(a) 短期薪酬

短期薪酬包括工資、獎金、津貼和補貼、職工福利費、醫療保險費、工傷保險費、生育保險費、住房公積金、工會和教育經費、短期帶薪缺勤等。目標公司重慶潤智在職工提供服務的會計期間，將實際發生的短期薪酬確認為負債，並計入當期損益或相關資產成本。其中，非貨幣性福利按照公允價值計量。

(b) 離職後福利

目標公司重慶潤智將離職後福利計劃分類為設定提存計劃和設定受益計劃。設定提存計劃是目標公司重慶潤智向獨立的基金繳存固定費用後，不再承擔進一步支付義務的離職後福利計劃；設定受益計劃是除設定提存計劃以外的離職後福利計劃。於報告期內，目標公司重慶潤智的離職後福利主要是為員工繳納的基本養老保險和失業保險，均屬於設定提存計劃。

基本養老保險

目標公司重慶潤智職工參加了由當地勞動和社會保障部門組織實施的社會基本養老保險。目標公司重慶潤智以當地規定的社會基本養老保險繳納基數和比例，按月向當地社會基本養老保險經辦機構繳納養老保險費。職工退休後，當地勞動及社會保障部門有責任向已退休員工支付社會基本養老金。目標公司重慶潤智在職工提供服務的會計期間，將根據上述社保規定計算應繳納的金額確認為負債，並計入當期損益或相關資產成本。

(c) 辭退福利

目標公司重慶潤智在職工勞動合同到期之前解除與職工的勞動關係、或者為鼓勵職工自願接受裁減而提出給予補償，在目標公司重慶潤智不能單方面撤回解除勞動關係計劃或裁減建議時和確認與涉及支付辭退福利的重組相關的成本費用時兩者孰早日，確認因解除與職工的勞動關係給予補償而產生的負債，同時計入當期損益。

(13) 利潤分配

利潤於股東會批准的當期，確認為負債。

(14) 收入確認

收入的金額按照目標公司重慶潤智在日常經營活動中銷售商品和提供勞務時，已收或應收合同或協議價款的公允價值確定。收入按扣除商業折扣、銷售折讓及銷售退回的淨額列示。

與交易相關的經濟利益能夠流入目標公司重慶潤智，相關的收入能夠可靠計量且滿足下列各項經營活動的特定收入確認標準時，確認相關的收入：

開發產品的銷售收入確認需滿足以下條件：

- 開發產品的相關物業已完工並驗收；
- 交易雙方簽訂具有法律約束力的銷售合同；
- 已將開發產品所有權上的主要風險和報酬轉移給購買方；
- 目標公司重慶潤智既沒有保留通常與所有權相聯繫的繼續管理權，也沒有對已售出的開發產品實施有效控制，以及上述銷售商品收入確認涉及的其他條件。

(15) 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債

遞延所得稅資產和遞延所得稅負債根據資產和負債的計稅基礎與其賬面價值的差額(暫時性差異)計算確認。對於按照稅法規定能夠於以後年度抵減應納稅所得額的可抵扣虧損，確認相應的遞延所得稅資產。對於既不影響會計利潤也不影響應納稅所得額(或可抵扣虧損)的非企業合併的交易中產生的資產或負債的初始確認形成的暫時性差異，不確認相應的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債。於資產負債表日，遞延所得稅資產和遞延所得稅負債，按照預期收回該資產或清償該負債期間的適用稅率計量。

遞延所得稅資產的確認以很可能取得用來抵扣可抵扣暫時性差異、可抵扣虧損和稅款抵減的應納稅所得額為限。

同時滿足下列條件的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債以抵銷後的淨額列示：

- 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債與同一稅收徵管部門對目標公司重慶潤智徵收的所得稅相關；
- 目標公司重慶潤智擁有以淨額結算當期所得稅資產及當期所得稅負債的法定權利。

(16) 重要會計估計和判斷

目標公司重慶潤智根據歷史經驗和其他因素，包括對未來事項的合理預期，對所採用的重要會計估計和關鍵判斷進行持續的評價。

(a) 重要會計估計及其關鍵假設

下列重要會計估計及關鍵假設存在會導致下一會計年度資產和負債的賬面價值出現重大調整的重要風險：

(i) 房地產開發成本

目標公司重慶潤智確認開發成本時需要對開發項目的預算成本和開發進度作出重大估計和判斷。目標公司重慶潤智定期覆核項目的預算成本和開發進度並作出適當調整，當房地產開發項目的實際成本和預算成本不一致時，其差額將影響相應的開發產品成本。

(ii) 稅項

目標公司重慶潤智房地產開發業務需要繳納多種稅項。在正常的經營活動中，部分交易和事項的最終稅務處理存在不確定性。在計提土地增值稅等稅金時，需要作出重要估計。如果這些稅務事項的最終認定結果與最初入賬的金額存在差異，該差異將對作出上述最終認定期間計提的稅金金額產生影響。

(iii) 遞延所得稅資產

目標公司重慶潤智在確認遞延所得稅資產時，需要對可抵扣暫時性差異和可抵扣虧損在未來期間的可轉回性進行判斷。由於並無明顯證據表明目標公司重慶潤智未來期間能取得足夠的應納稅所得額用於抵扣可抵扣虧損和稅款抵減，因此於報告期內未確認遞延所得稅資產。

(iv) 存貨跌價準備

目標公司重慶潤智於資產負債表日對存貨按照成本與可變現淨值孰低計量，可變現淨值的計算需要利用假設和估計。如果管理層對估計售價及至完工時將要發生的成本及費用等進行重新修訂，將影響存貨的可變現淨值的估計，該差異將對計提的存貨跌價準備產生影響。

(b) 採用會計政策的關鍵判斷—收入確認

根據附註二(14)所述的會計政策，目標公司重慶潤智對於開發產品所有權上的主要風險和報酬轉移給購買者的時點，需要根據交易的發生情況做出判斷。在多數情況下，所有權風險和報酬轉移的時點，與購買者驗收或視同驗收的時點相一致。

如附註六所述，目標公司重慶潤智對部分購買者的銀行按揭貸款提供擔保。當購買者的商品所有權證抵押給銀行時，該擔保將被解除。目標公司重慶潤智評估後認為所有權的重大風險與報酬在購買者驗收或視同驗收時已經轉移。

三 稅項

目標公司重慶潤智報告期間適用的主要稅種及其稅率列示如下：

稅種	稅率	稅基
企業所得稅	25%	應納稅所得額
營業稅(a)	5%	應納稅營業額
土地增值稅	30%–60%	轉讓房地產所取得的應納稅增值額
城建稅	7%	應納營業稅額
教育費附加	3%	應納營業稅額
地方教育費附加	2%	應納營業稅額

(a) 根據財政部、國家稅務總局頒佈的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅(2016)36號)規定，自2016年5月1日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅(以下稱「營改增」)試點，建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。根據規定，目標公司重慶潤智主要從事房地產開發銷售業務，其適用的增值稅稅率為11%(一般稅率)或5%(簡易稅率)。

四 財務報表項目附註

(1) 貨幣資金

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
庫存現金	–	1	42
銀行存款	1,164	1,761	59,198
合計	<u>1,164</u>	<u>1,762</u>	<u>59,240</u>

於2015年12月31日、2014年12月31日及2013年12月31日銀行存款中分別包括人民幣313,000元、人民幣311,000元、人民幣310,000元為預售監管資金。

(2) 其他應收款

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
關聯方往來款(附註五(4)(a))	27,878	–	–
其他單位往來款	18,293	18,293	18,554
保證金	1,208	1,208	1,874
其他	1,573	1,629	327
合計	<u>48,952</u>	<u>21,130</u>	<u>20,755</u>
減：壞賬準備	–	–	–
淨額	<u>48,952</u>	<u>21,130</u>	<u>20,755</u>

其他應收款及相應的壞賬準備分析如下：

	2015年12月31日				2014年12月31日				2013年12月31日			
	金額	佔總額 比例 (%)	壞賬 準備	計提 比例(%)	金額	佔總額 比例 (%)	壞賬 準備	計提 比例(%)	金額	佔總額 比例 (%)	壞賬 準備	計提 比例(%)
一年以內	27,929	57%	-	-	1,403	7%	-	-	19,850	96%	-	-
一到二年	1,346	3%	-	-	18,822	89%	-	-	905	4%	-	-
二到三年	18,772	38%	-	-	905	4%	-	-	-	-	-	-
三年以上	905	2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	<u>48,952</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,130</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,755</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於2015年12月31日、2014年12月31日及2013年12月31日，目標公司重慶潤智無已逾期但未減值的應收款項。

其他應收款按類別分析如下：

	2015年12月31日				2014年12月31日				2013年12月31日			
	金額	佔總額 比例 (%)	壞賬 準備	計提 比例(%)	金額	佔總額 比例 (%)	壞賬 準備	計提 比例(%)	金額	佔總額 比例 (%)	壞賬 準備	計提 比例(%)
按組合計提 壞賬準備												
—應收關聯 方款項	27,878	57%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
—應收第三 方款項	21,074	43%	-	-	21,130	100%	-	-	20,755	100%	-	-
合計	<u>48,952</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,130</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,755</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(3) 預付賬款

預付款項分析如下：

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
預付工程款	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,191</u>

預付賬款按賬齡分析如下：

	2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金額	佔總額 比例	金額	佔總額 比例	金額	佔總額 比例
一年以內	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,191</u>	<u>100%</u>

(4) 存貨

(a) 存貨分類如下：

	2015年12月31日			2014年12月31日			2013年12月31日		
	賬面 餘額	存貨跌價 準備	賬面 價值	賬面 餘額	存貨跌價 準備	賬面 價值	賬面 餘額	存貨跌價 準備	賬面 價值
開發成本	201,426	(90,845)	110,581	201,426	(85,402)	116,024	186,440	(73,506)	112,934
開發產品	179,215	(59,898)	119,317	179,215	(56,359)	122,856	240,618	(76,229)	164,389
合計	<u>380,641</u>	<u>(150,743)</u>	<u>229,898</u>	<u>380,641</u>	<u>(141,761)</u>	<u>238,880</u>	<u>427,058</u>	<u>(149,735)</u>	<u>277,323</u>

(b) 存貨賬面餘額變動分析如下：

	2014年 12月31日	本年增加	本年減少	2015年 12月31日
成本				
開發成本	201,426	—	—	201,426
開發產品	179,215	—	—	179,215
合計	<u>380,641</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>380,641</u>
	2013年 12月31日	本年增加	本年減少	2014年 12月31日
成本				
開發成本(i)	186,440	14,986	—	201,426
開發產品	240,618	—	(61,403)	179,215
合計	<u>427,058</u>	<u>14,986</u>	<u>(61,403)</u>	<u>380,641</u>
	2012年 12月31日	本年增加	本年減少	2013年 12月31日
成本				
開發成本(i)	249,334	177,724	(240,618)	186,440
開發產品	—	240,618	—	240,618
合計	<u>249,334</u>	<u>418,342</u>	<u>(240,618)</u>	<u>427,058</u>

(i) 目標公司重慶潤智持有開發的世外桃源項目一期於2013年竣工並結轉至開發產品，後期項目基本處於停工狀態，於2014年發生少量市政配套設施支出。

(c) 存貨跌價準備分析如下：

	2014年 12月31日	本年增加	本年減少	2015年 12月31日
開發成本	85,402	5,443	–	90,845
開發產品	56,359	3,539	–	59,898
合計	<u>141,761</u>	<u>8,982</u>	<u>–</u>	<u>150,743</u>
	2013年 12月31日	本年增加	本年減少	2014年 12月31日
開發成本	73,506	11,896	–	85,402
開發產品	76,229	–	(19,870)	56,359
合計	<u>149,735</u>	<u>11,896</u>	<u>(19,870)</u>	<u>141,761</u>
	2012年 12月31日	本年增加	本年減少	2013年 12月31日
開發成本	–	73,506	–	73,506
開發產品	–	76,229	–	76,229
合計	<u>–</u>	<u>149,735</u>	<u>–</u>	<u>149,735</u>

於2014年度，目標公司重慶潤智確認為開發產品銷售成本的存貨賬面價值為人民幣41,533,000元，於2015年度及2013年度無（附註四(15)）。

於2015年12月31日、2014年12月31日及2013年12月31日的存貨成本中，包含借款費用資本化的金額分別為人民幣50,423,000元、人民幣50,423,000元及人民幣66,523,000元。

於2013年度，資本化率為9.68%，於2015年度及2014年度無符合資本化條件的利息支出。

於2014年12月31日及2013年12月31日，目標公司重慶潤智開發成本中有賬面價值為人民幣22,332,000元的土地使用權作為抵押，取得銀行抵押借款分別為人民幣99,000,000元及人民幣100,000,000元（附註四(12)）。

(5) 其他流動資產

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
預繳税金	<u>1,847</u>	<u>1,841</u>	<u>5,699</u>

(6) 固定資產

	運輸工具	辦公設備	合計
原價			
2014年12月31日	1,147	302	1,449
本年增加	-	-	-
本年減少	-	-	-
2015年12月31日	<u>1,147</u>	<u>302</u>	<u>1,449</u>
累計折舊			
2014年12月31日	(285)	(163)	(448)
本年增加	(120)	(58)	(178)
— 計提	(120)	(58)	(178)
本年減少	-	-	-
2015年12月31日	<u>(405)</u>	<u>(221)</u>	<u>(626)</u>
減值準備			
2015年12月31日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
2014年12月31日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
淨值			
2015年12月31日	<u>742</u>	<u>81</u>	<u>823</u>
2014年12月31日	<u>862</u>	<u>139</u>	<u>1,001</u>

於2015年度，固定資產折舊人民幣178,000元全部計入管理費用。

	運輸工具	辦公設備	合計
原價			
2013年12月31日	1,147	296	1,443
本年增加	—	6	6
— 購置	—	6	6
本年減少	—	—	—
2014年12月31日	<u>1,147</u>	<u>302</u>	<u>1,449</u>
累計折舊			
2013年12月31日	(165)	(106)	(271)
本年增加	(120)	(57)	(177)
— 計提	(120)	(57)	(177)
本年減少	—	—	—
2014年12月31日	<u>(285)</u>	<u>(163)</u>	<u>(448)</u>
減值準備			
2014年12月31日	—	—	—
2013年12月31日	—	—	—
淨值			
2014年12月31日	<u>862</u>	<u>139</u>	<u>1,001</u>
2013年12月31日	<u>982</u>	<u>190</u>	<u>1,172</u>

於2014年度，固定資產折舊人民幣177,000元全部計入管理費用。

	運輸工具	辦公設備	合計
原價			
2012年12月31日	1,147	204	1,351
本年增加	—	92	92
—購置	—	92	92
本年減少	—	—	—
2013年12月31日	<u>1,147</u>	<u>296</u>	<u>1,443</u>
累計折舊			
2012年12月31日	(45)	(53)	(98)
本年增加	(120)	(53)	(173)
—計提	(120)	(53)	(173)
本年減少	—	—	—
2013年12月31日	<u>(165)</u>	<u>(106)</u>	<u>(271)</u>
減值準備			
2013年12月31日	—	—	—
2012年12月31日	—	—	—
淨值			
2013年12月31日	<u>982</u>	<u>190</u>	<u>1,172</u>
2012年12月31日	<u>1,102</u>	<u>151</u>	<u>1,253</u>

於2013年度，計入開發成本及管理費用的折舊費用分別為人民幣130,000元和人民幣43,000元。

(7) 應付賬款

應付賬款按其入賬日期的賬齡分析如下：

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
一年以內	—	10,354	91,676
一年以上	49,683	42,178	2
合計	<u>49,683</u>	<u>52,532</u>	<u>91,678</u>

(8) 預收款項

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
開發項目預售款	<u>780</u>	<u>5,657</u>	<u>49,303</u>

開發項目預售款項主要為目標公司重慶潤智房地產開發項目的預售房款，由於購房者尚未辦理驗收或視同驗收，未結轉收入。

(9) 應付職工薪酬

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
應付短期薪酬(a)	-	-	-
應付設定提存計劃(b)	-	-	-
合計	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(a) 短期薪酬

	2014年 12月31日	本年增加	本年減少	2015年 12月31日
工資、獎金、津貼和補貼	-	177	(177)	-
社會保險費	-	9	(9)	-
其中：醫療保險費	-	8	(8)	-
生育保險費	-	1	(1)	-
住房公積金	-	4	(4)	-
合計	<u>-</u>	<u>190</u>	<u>(190)</u>	<u>-</u>

	2013年 12月31日	本年增加	本年減少	2014年 12月31日
工資、獎金、津貼和補貼	-	4,121	(4,121)	-
職工福利費	-	90	(90)	-
社會保險費	-	147	(147)	-
其中：醫療保險費	-	128	(128)	-
工傷保險費	-	9	(9)	-
生育保險費	-	10	(10)	-
住房公積金	-	83	(83)	-
其他	-	1,365	(1,365)	-
合計	<u>-</u>	<u>5,806</u>	<u>(5,806)</u>	<u>-</u>

	2012年 12月31日	本年增加	本年減少	2013年 12月31日
工資、獎金、津貼和補貼	-	5,868	(5,868)	-
職工福利費	-	522	(522)	-
社會保險費	-	306	(306)	-
其中：醫療保險費	-	263	(263)	-
工傷保險費	-	21	(21)	-
生育保險費	-	22	(22)	-
住房公積金	-	260	(260)	-
工會經費和職工教育經費	-	65	(65)	-
其他	-	38	(38)	-
合計	<u>-</u>	<u>7,059</u>	<u>(7,059)</u>	<u>-</u>

(b) 設定提存計劃

	2014年 12月31日	本年增加	本年減少	2015年 12月31日
基本養老保險	-	15	(15)	-
失業保險費	-	1	(1)	-
合計	<u>-</u>	<u>16</u>	<u>(16)</u>	<u>-</u>
	2013年 12月31日	本年增加	本年減少	2014年 12月31日
基本養老保險	-	283	(283)	-
失業保險費	-	25	(25)	-
合計	<u>-</u>	<u>308</u>	<u>(308)</u>	<u>-</u>
	2012年 12月31日	本年增加	本年減少	2013年 12月31日
基本養老保險	-	561	(561)	-
失業保險費	-	45	(45)	-
合計	<u>-</u>	<u>606</u>	<u>(606)</u>	<u>-</u>

(10) 其他應付款

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
應付關聯方款項(附註五(4)(b))	209,915	342,030	292,338
其他單位往來款	12,078	12,169	12,036
保證金	60	60	250
其他	9,917	10,492	4,991
合計	<u>231,970</u>	<u>364,751</u>	<u>309,615</u>

(11) 一年內到期的非流動負債

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
一年內到期的長期借款(附註四(12))	<u>-</u>	<u>99,000</u>	<u>-</u>

(12) 長期借款

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
抵押、質押借款	-	99,000	100,000
減：一年內到期的長期借款	<u>-</u>	<u>(99,000)</u>	<u>-</u>
合計	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>100,000</u>

於2013年12月31日及2014年12月31日，目標公司重慶潤智以開發成本中的土地使用權為抵押(附註四(4))、以目標公司重慶潤智股權為質押取得的長期銀行借款餘額分別為人民幣100,000,000元及人民幣99,000,000元，該本金將於2015年12月31日前償還，故於2014年12月31日財務報表上列示為一年內到期的長期借款。於2015年12月31日，該筆借款已償還。

(13) 實收資本

	2014年 12月31日	本年增加	本年減少	2015年 12月31日
新興房地產	8,000	-	(8,000)	-
創智信融	-	341,000	-	341,000
合計	<u>8,000</u>	<u>341,000</u>	<u>(8,000)</u>	<u>341,000</u>

於2015年6月，新興房地產將其持有的目標公司重慶潤智100%的股份全部轉讓給創智信融。於2015年12月，創智信融將其持有的對目標公司重慶潤智債權人民幣333,000,00元轉為出資，增加目標公司重慶潤智的實收資本(附註五(4)(b))。

	2013年 12月31日	本年增加	本年減少	2014年 12月31日
新興房地產	<u>8,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,000</u>

	2012年 12月31日	本年增加	本年減少	2013年 12月31日
新興房地產	-	8000	-	8,000
重慶海眾	8,000	-	(8,000)	-
合計	<u>8,000</u>	<u>8,000</u>	<u>(8,000)</u>	<u>8,000</u>

(14) 利潤分配

於2015年度、2014年度及2013年度，目標公司重慶潤智未進行利潤分配。

(15) 營業收入和營業成本

	2015年度		2014年度		2013年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
房地產銷售	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>43,997</u>	<u>41,533</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(16) 營業稅金及附加

	2015年度	2014年度	2013年度
營業稅	-	2,200	-
土地增值稅	-	1,540	-
其他	-	264	-
合計	<u>-</u>	<u>4,004</u>	<u>-</u>

(17) 費用按性質分類

利潤表中的營業成本、銷售費用和管理費用按照性質分類，列示如下：

	2015年度	2014年度	2013年度
工資、社保及福利(i)	206	6,697	378
房地產項目銷售成本	–	40,950	–
折舊與攤銷	178	177	173
營銷費用	–	1,059	–
行政辦公費	710	1,234	253
物業費	1,253	1,391	–
差旅招待費	150	491	52
中介服務費	1,447	1,086	40
稅金	13	1	56
其他	347	999	20
	<u>4,304</u>	<u>54,085</u>	<u>972</u>
合計	<u>4,304</u>	<u>54,085</u>	<u>972</u>

(i) 2015年度、2014年度及2013年度包含基本養老保險分別為人民幣15,000元、人民幣283,000元，人民幣17,000元。

(18) 財務費用／(收入)－淨額

	2015年度	2014年度	2013年度
利息支出	61,380	57,759	65,985
其中：銀行借款	7,473	11,089	12,998
其他負債	53,907	46,670	52,987
減：資本化利息支出	–	–	(46,456)
利息支出淨額	61,380	57,759	19,529
利息收入	(11)	(175)	(168)
其他	6	6	12
	<u>61,375</u>	<u>57,590</u>	<u>19,373</u>
淨額	<u>61,375</u>	<u>57,590</u>	<u>19,373</u>

利息支出按銀行借款及其他借款的償還期分析如下：

	2015年度		2014年度		2013年度	
	銀行借款	其他借款	銀行借款	其他借款	銀行借款	其他借款
最後一期						
還款日在五年						
之內的借款	<u>7,473</u>	<u>53,907</u>	<u>11,089</u>	<u>46,670</u>	<u>12,998</u>	<u>52,987</u>

(19) 資產減值損失

	2015年度	2014年度	2013年度
存貨跌價準備(附註四(4))	<u>8,982</u>	<u>11,896</u>	<u>149,735</u>

(20) 所得稅費用

	2015年度	2014年度	2013年度
當期所得稅	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
將基於利潤表的虧損總額採用適用稅率計算的所得稅調節為所得稅費用：			
	2015年度	2014年度	2013年度
虧損總額	(75,420)	(83,478)	(169,970)
按適用稅率25%計算的所得稅	(18,855)	(20,870)	(42,493)
當期未確認遞延所得稅資產的暫時性差異	2,246	—	37,434
使用以前年度未確認遞延所得稅資產的可抵扣暫時性差異	—	(1,994)	—
當期未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損	<u>16,609</u>	<u>22,864</u>	<u>5,059</u>
所得稅費用	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損之到期日分佈如下：

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
2017年	166	166	166
2018年	20,235	20,235	20,235
2019年	91,452	91,452	—
2020年	<u>66,438</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
合計	<u>178,291</u>	<u>111,853</u>	<u>20,401</u>

於2015年12月31日、2014年12月31日及2013年12月31日未確認遞延所得稅資產的可抵扣暫時性差異金額分別為人民幣150,743,000元，人民幣141,761,000元及人民幣149,735,000元。

(21) 現金流量表附註

(a) 將淨虧損調節為經營活動現金流量

	2015年度	2014年度	2013年度
淨虧損	(75,420)	(83,478)	(169,970)
加：固定資產折舊(附註四(5))	178	177	173
資產減值準備	8,982	11,896	149,735
財務費用	61,380	57,759	19,529
受限制資金的增加	(2)	(1)	(2)
存貨的減少／(增加)	—	26,547	(131,268)
經營性應收項目的減少／(增加)	50	16,674	(764)
經營性應付項目的(減少)／增加	<u>(8,395)</u>	<u>(77,980)</u>	<u>123,447</u>
經營活動產生的現金流量淨額	<u>(13,227)</u>	<u>(48,406)</u>	<u>(9,120)</u>

(b) 現金淨變動情況

	2015年度	2014年度	2013年度
現金的年末餘額	851	1,451	58,930
減：現金的年初餘額	(1,451)	(58,930)	(41,856)
現金淨(減少)／增加額	<u>(600)</u>	<u>(57,479)</u>	<u>17,074</u>

(c) 現金

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
貨幣資金(附註四(1))	1,164	1,762	59,240
減：受到限制的存款	(313)	(311)	(310)
現金年末餘額	<u>851</u>	<u>1,451</u>	<u>58,930</u>

(d) 不涉及現金流的重大籌資活動

	2015年度	2014年度	2013年度
股東債權轉為出資	<u>333,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

五 關聯方關係及其交易**(1) 母公司信息****(a) 母公司基本情況**

如附註一所述，目標公司重慶潤智於報告期內的母公司先後為重慶海眾、新興房地產和創智信融，其註冊地和業務性質如下：

	註冊地	業務性質
創智信融	北京市	房地產開發及銷售
新興房地產	北京市	房地產開發、貿易物流
重慶海眾	重慶市	房地產開發、物業管理

目標公司重慶潤智於2015年度、2014年度及2013年度的最終控制方分別為首創集團、新興房地產及首創集團。

(b) 母公司註冊資本及其變化

	2014年 12月31日	本年增加	本年減少	2015年 12月31日
創智信融	826,000	1,190,000	-	2,016,000
新興房地產	10,000	-	-	10,000
	<u>836,000</u>	<u>1,190,000</u>	<u>-</u>	<u>2,026,000</u>
	2013年 12月31日	本年增加	本年減少	2014年 12月31日
新興房地產	10,000	-	-	10,000
	<u>10,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,000</u>
	2012年 12月31日	本年增加	本年減少	2013年 12月31日
新興房地產	10,000	-	-	10,000
重慶海眾	7,000	-	-	7,000
	<u>17,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17,000</u>

(c) 母公司對目標公司重慶潤智的持股比例和表決權比例

	2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	持股比例	表決 權比例	持股比例	表決 權比例	持股比例	表決 權比例
	%	%	%	%	%	%
創智信融	100	100	不適用	不適用	不適用	不適用
新興房地產	不適用	不適用	100	100	100	100
	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>

(2) 其他關聯方及其關係的性質

關聯企業名稱	與目標公司重慶潤智的關係
首創投資發展有限公司 (以下稱「首創投資」)	受同一最終控制方控制的實體
北京水星投資有限責任公司 (以下稱「水星投資」)	受同一最終控制方控制的實體

(3) 關聯交易

目標公司重慶潤智董事會認為所有與關聯方的交易均符合正常商業條款，關聯交易定價是由目標公司重慶潤智與關聯方協商一致確定。

(a) 提供／(收到) 資金

	2015年度	2014年度	2013年度
首創投資(i)	30,900	(3,022)	—
新興房地產(附註五(4)(b))	—	—	(291,690)
創智信融(附註五(4)(b))	(150,000)	—	—
水星投資(ii)	—	—	272,406
合計	<u>(119,100)</u>	<u>(3,022)</u>	<u>(19,284)</u>

(i) 於2015年度，目標公司重慶潤智償還首創投資資金往來款人民幣3,022,000元，並提供其資金往來款人民幣27,878,000元(附註五(4)(a)(b))。

(ii) 於2013年度，目標公司重慶潤智償還水星投資股東借款本金及利息分別為人民幣220,067,000元及人民幣52,339,000元。

(b) 目標公司重慶潤智與關聯方發生的資金佔用費

	2015年度	2014年度	2013年度
新興房地產	—	46,670	648
創智信融	53,907	—	—
水星投資	—	—	52,339
合計	<u>53,907</u>	<u>46,670</u>	<u>52,987</u>

(4) 關聯方應收、應付款項餘額

(a) 其他應收款(附註四(2))

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
首創投資	<u>27,878</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

該應收款項不利息、無抵押或擔保，無固定回收期。

(b) 其他應付款(附註四(10))

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
新興房地產(i)	–	339,008	292,338
首創投資	–	3,022	–
創智信融(ii)	209,915	–	–
合計	<u>209,915</u>	<u>342,030</u>	<u>292,338</u>

(i) 於2014年12月31日及2013年12月31日，目標公司重慶潤智應付新興房地產股東借款本金分別為人民幣291,690,000元及人民幣291,690,000元，年利率16%，無抵押、無擔保，無固定還款期。該筆股東借款已於2015年度由創智信融代為償還。

(ii) 於2015年1月，創智信融提供目標公司重慶潤智股東借款本金人民幣150,000,000元，並代目標公司重慶潤智償還新興房地產股東借款及本金共計人民幣339,008,000元，上述款項年利率16%，無抵押、無擔保，無固定還款期，2015年度共計計提利息人民幣53,907,000元。

於2015年12月，創智信融以其持有的對目標公司重慶潤智債權人民幣333,000,000元轉為出資，增加目標公司重慶潤智的註冊資本，債權轉股權後，目標公司重慶潤智應付創智信融股東借款本金及利息共計人民幣209,915,000元。

除上述款項外，其他應關聯方款項均不利息，無抵押或擔保情況，且無固定償還期。

六 或有事項

按揭擔保及承諾

目標公司重慶潤智已就若干物業單位購買方安排銀行融資，並對該等購買方的還款責任提供擔保。目標公司重慶潤智的部分客戶採取銀行按揭(抵押貸款)方式購買其開發的商品房時，根據銀行發放個人購房抵押貸款的要求，目標公司重慶潤智分別為銀行向購房客戶發放的抵押貸款提供階段性擔保。該項擔保責任在購房客戶辦理完畢房屋所有權證並辦妥房產抵押登記手續後解除。於2015年12月31日，未清償擔保金額為人民幣66,000元。

未決訴訟

於2012年度，目標公司重慶潤智與重慶園林建築工程(集團)有限公司(以下稱「重慶園林建築公司」)簽訂景觀工程施工合同，合同金額人民幣25,000,000元。目標公司重慶潤智認為重慶園林建築公司不按合同約定履行材料認質認價手續，未經目標公司重慶潤智核價擅自進料施工，導致雙方結算過程中產生爭議。為解決相關爭議，目標公司重慶潤智向法院提起訴訟請求法院確定工程結算款，並要求重慶園林建築公司支付相應賠償。於2014年8月，重慶園林建築公司反訴目標公司重慶潤智，要求目標公司重慶潤智支付其工程款及履約保證金金額共計人民幣26,334,000元。目前，案件還在審理之中。

七 金融工具及其風險

目標公司重慶潤智的經營活動會面臨金融風險：市場風險、信用風險和流動性風險。目標公司重慶潤智整體的風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，並尋求盡量減低對目標公司重慶潤智財務業績的潛在不利影響。

(1) 市場風險

(a) 外匯風險

目標公司重慶潤智的主要經營位於中國境內，主要業務以人民幣結算。目標公司重慶潤智本年度無外幣資產，因此並無任何重大外匯風險。

(b) 利率風險

目標公司重慶潤智的利率風險主要產生於借款等帶息債務。浮動利率的金融負債使目標公司重慶潤智面臨現金流量利率風險，目標公司重慶潤智根據當時的市場環境來決定固定利率及浮動利率合同的相對比例。於2014年12月31日及2013年12月31日，目標公司重慶潤智帶息債務主要為人民幣計價的固定利率合同，金額分別為人民幣99,000,000元及人民幣100,000,000元。

目標公司重慶潤智管理層持續監控利率水平。利率上升會增加新增帶息債務的成本以及目標公司重慶潤智尚未付清的以浮動利率計息的帶息債務的利息支出，並對目標公司重慶潤智的財務業績產生重大的不利影響，管理層會依據最新的市場狀況及時做出調整。

(2) 信用風險

目標公司重慶潤智對信用風險按組合分類進行管理。信用風險主要產生於銀行存款和其他應收款等。

目標公司重慶潤智銀行存款主要存放於國有銀行和其他大中型上市銀行，目標公司重慶潤智認為其不存在重大的信用風險，不會產生因對方單位違約而導致的任何重大損失。

此外，對於應收款項，目標公司重慶潤智設定相關政策以控制信用風險敞口。目標公司重慶潤智基於對欠款方的財務狀況及其他因素諸如目前市場狀況等評估其信用情況。對於信用記錄不良的欠款方，目標公司重慶潤智會採用書面催款等方式，以確保目標公司重慶潤智的整體信用風險在可控的範圍內。

目標公司重慶潤智已對購買某些物業單位安排銀行融資，並對購買者的償還義務提供擔保。假若購買者在擔保期間拖欠應支付的按揭抵押還款，銀行按揭抵押貸款需要目標公司重慶潤智償還尚未償還的金額，以相應的銀行貸款和應計利息金額為限。在如此情況下，目標公司重慶潤智有權利將該物業出售於銀行用於抵償目標公司重慶潤智應付之金額。因此，目標公司重慶潤智管理層認為目標公司重慶潤智的信貸風險已極大減小。

(3) 流動性風險

目標公司重慶潤智負責其自身的現金流量預測。財務部門持續監控短期和長期的資金需求，以確保維持充裕的現金儲備和可供隨時變現的有價證券；同時持續監控是否符合借款協議的規定，從主要金融機構獲得提供足夠備用資金的承諾，以滿足短期和長期的資金需求。

於各資產負債表日，目標公司重慶潤智各項金融負債以未折現的合同現金流量按到期日列示如下：

	2015年12月31日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融負債					
應付賬款	49,683	-	-	-	49,683
其他應付款	231,970	-	-	-	231,970
合計	<u>281,653</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>281,653</u>
	2014年12月31日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融負債					
應付賬款	52,532	-	-	-	52,532
其他應付款	364,751	-	-	-	364,751
一年內到期的非流動負債	105,990	-	-	-	105,990
合計	<u>523,273</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>523,273</u>
	2013年12月31日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融負債					
應付款項	91,678	-	-	-	91,678
其他應付款	309,615	-	-	-	309,615
長期借款	12,084	105,990	-	-	118,074
合計	<u>413,377</u>	<u>105,990</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>519,367</u>

八 淨流動資產

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
流動資產	281,861	263,613	376,208
減：流動負債	<u>282,433</u>	<u>521,943</u>	<u>451,231</u>
淨流動負債	<u>(572)</u>	<u>(258,330)</u>	<u>(75,023)</u>

九 總資產減流動負債

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
資產總計	282,684	264,614	377,380
減：流動負債	282,433	521,943	451,231
總資產減流動負債	<u>251</u>	<u>(257,329)</u>	<u>(73,851)</u>

III. 期後財務報表

目標公司重慶潤智並未就2015年12月31日後至本報告日止的任何期間編製經審計財務報表。目標公司重慶潤智並未在2015年12月31日後的任何期間宣派或支付股利。

普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)
中國，上海

二零一六年六月二十九日

D. 瀋陽吳華會計師報告

以下為本公司申報會計師普華永道中天會計師事務所(特殊普通合伙)發出的報告，以供收錄於本通函內。



普華永道

致首創置業股份有限公司
列位董事

敬啟者：

本所(以下簡稱「我們」)謹此就瀋陽吳華置業有限公司(「目標公司瀋陽吳華」)的財務資料(「財務資料」)作出報告，此等財務資料包括於二零一五年、二零一四年及二零一三年十二月三十一日的資產負債表、截至二零一五年、二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度各年(「有關期間」)的利潤表、權益變動表和現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。此等財務資料由首創置業股份有限公司(「貴公司」)董事編製，並載於下文第I至第III節內以供收錄於 貴公司於二零一六年六月二十九日就 貴公司擬收購目標公司瀋陽吳華而刊發的通函(「通函」)附錄二內。

目標公司瀋陽吳華於二零零七年八月十日根據中國公司法在中華人民共和國(「中國」)註冊成立為有限公司。

目標公司瀋陽吳華截至二零一五年、二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度各年的財務報表已由普華永道中天會計師事務所(特殊普通合伙)按照我們與目標公司瀋陽吳華訂立的業務約定書作出審計。

目標公司瀋陽吳華董事須負責根據中國財政部頒佈的中華人民共和國企業會計準則(「企業會計準則」)編製及公允地列報目標公司瀋陽吳華於有關期間的財務報表(「相關財務報表」)，及落實其認為編製相關財務報表所必要的內部控制，以使相關財務報表不存在由於舞弊或錯誤而導致的重大錯報。按照我們另行訂立的業務約定書，我們已根據中國註冊會計師協會(「中註協」)頒佈的中國註冊會計師審計準則(「中國註冊會計師審計準則」)審計相關財務報表。

財務資料已根據相關財務報表編製且沒有作出任何調整。

董事對財務資料的責任

貴公司董事須負責根據企業會計準則以及於 貴公司截至二零一五年十二月三十一日止的年度財務報告中所載 貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)所採納的會計政策編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平的反映。

申報會計師的責任

我們的責任是對財務資料發表意見並將我們的意見向 閣下報告。我們已按照會計師公會頒佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

意見

我們認為，就本報告而言，財務資料已真實而公平地反映目標公司瀋陽昊華於二零一五年、二零一四年及二零一三年十二月三十一日的事務狀況，以及目標公司瀋陽昊華有關期間的業績和現金流量。

I. 目標公司瀋陽昊華的財務資料

以下為 貴公司董事編製目標公司瀋陽昊華於2015年、2014年及2013年12月31日以及截至2015年、2014年及2013年12月31日止年度各年的財務資料(「財務資料」)：

1. 資產負債表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
資產				
流動資產				
貨幣資金	四(1)	498	1,968	3,064
預付款項		99	917	1,109
其他應收款	四(2)	2,914	3,060	3,002
存貨	四(3)	314,448	332,247	362,666
其他流動資產	四(4)	1,664	1,967	2,664
流動資產合計		319,623	340,159	372,505
非流動資產				
固定資產	四(5)	26	43	70
無形資產	四(6)	350	191	12
非流動資產合計		376	234	82
資產總計		319,999	340,393	372,587
負債及所有者權益				
流動負債				
應付賬款	四(7)	22,353	29,468	42,408
預收款項	四(8)	21,551	37,776	40,212
應付職工薪酬	四(9)	—	—	—
應交稅費	四(10)	156	162	181
其他應付款	四(11)	275,668	559,140	526,291
流動負債合計		319,728	626,546	609,092
負債合計		319,728	626,546	609,092
所有者權益				
實收資本	四(12)	335,000	10,000	10,000
未分配利潤		(334,729)	(296,153)	(246,505)
所有者權益合計		271	(286,153)	(236,505)
負債及所有者權益總計		319,999	340,393	372,587

2. 利潤表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	2015年度	2014年度	2013年度
營業收入	四(13)	14,740	26,626	1,900
減：營業成本	四(13)	(13,749)	(25,106)	(1,995)
營業税金及附加	四(14)	(1,047)	(1,890)	(135)
銷售費用	四(15)	(246)	(751)	(619)
管理費用	四(15)	(7,863)	(8,286)	(9,343)
財務費用－淨額	四(16)	(25,520)	(31,449)	(29,373)
資產減值損失	四(17)	(4,050)	(8,789)	(168,478)
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
營業利潤		(37,735)	(49,645)	(208,043)
加：營業外收入		1	19	－
減：營業外支出		(842)	(22)	(20)
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
虧損總額		(38,576)	(49,648)	(208,063)
減：所得稅費用	四(18)	－	－	－
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
淨虧損		(38,576)	(49,648)	(208,063)
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
其他綜合收益的稅後淨額		－	－	－
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
綜合收益總額		<u>(38,576)</u>	<u>(49,648)</u>	<u>(208,063)</u>

3. 現金流量表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	2015年度	2014年度	2013年度
經營活動產生的現金流量				
銷售商品、提供勞務收到的現金		984	24,190	13,717
收到其他與經營活動有關的現金		381	184	16
經營活動現金流入小計		1,365	24,374	13,733
購買商品、接受勞務支付的現金		(3,064)	(7,627)	(43,385)
支付給職工以及為職工支付的現金		(906)	(897)	(3,900)
支付的各项稅費		(2,607)	(3,123)	(2,782)
支付其他與經營活動有關的現金		(10,782)	(16,917)	(4,131)
經營活動現金流出小計		(17,359)	(28,564)	(54,198)
經營活動產生的現金流量淨額	<i>四(19)(a)</i>	(15,994)	(4,190)	(40,465)
投資活動產生的現金流量				
購建固定資產、無形資產和其他 長期資產支付的現金		(315)	(216)	(11)
投資活動現金流出小計		(315)	(216)	(11)
投資活動產生的現金流量淨額		(315)	(216)	(11)
籌資活動產生的現金流量				
收到的其他與籌資活動有關的現金		16,795	12,820	61,300
籌資活動現金流入小計		16,795	12,820	61,300
支付的其他與籌資活動有關的現金		(800)	(11,164)	(18,871)
籌資活動現金流出小計		(800)	(11,164)	(18,871)
籌資活動產生的現金流量淨額		15,995	1,656	42,429
現金淨(減少)/增加額	<i>四(19)(b)</i>	(314)	(2,750)	1,953
加：年初現金餘額		314	3,064	1,111
年末現金餘額	<i>四(19)(c)</i>	-	314	3,064

4. 所有者權益變動表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	實收資本	未分配利潤	所有者 權益合計
2013年1月1日年初餘額		10,000	(38,442)	(28,442)
2013年度增減變動額				
淨虧損		—	(208,063)	(208,063)
2013年12月31日年末餘額		10,000	(246,505)	(236,505)
2014年1月1日年初餘額		10,000	(246,505)	(236,505)
2014年度增減變動額				
淨虧損		—	(49,648)	(49,648)
2014年12月31日年末餘額		10,000	(296,153)	(286,153)
2015年1月1日年初餘額		10,000	(296,153)	(286,153)
2015年度增減變動額				
所有者投入或減少資本：				
所有者轉增資本	四(12)	325,000	—	325,000
淨虧損		—	(38,576)	(38,576)
2015年12月31日年末餘額		335,000	(334,729)	271

II. 目標公司瀋陽吳華的財務報表附註

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

一 基本情況

瀋陽吳華置業有限公司(以下稱「目標公司瀋陽吳華」)為有限責任公司，於2007年由北京京中科技開發有限公司(以下稱「京中科技」)和首創投資發展有限公司(以下稱「首創投資」)共同出資設立，註冊資本人民幣10,000,000元，其中京中科技出資人民幣5,500,000元，出資比例55%；首創投資出資人民幣4,500,000元，出資比例45%。

於2015年6月，京中科技將其持有目標公司瀋陽吳華55%的股份轉讓給首創投資，股權轉讓後，首創投資持有目標公司瀋陽吳華100%的股份。

於2015年12月，首創投資以其持有的對目標公司瀋陽吳華債權人民幣325,000,000元轉為出資，增加目標公司瀋陽吳華的註冊資本，債權轉股權後，目標公司瀋陽吳華註冊資本為人民幣335,000,000元，首創投資持有目標公司瀋陽吳華100%股份。

目標公司瀋陽吳華的註冊地址為中國遼寧省瀋陽市棋盤山開發區高坎鎮舊站路50號。

目標公司瀋陽吳華批准的主要經營範圍為房地產開發及銷售，於2015年度、2014年度及2013年度，主營業務為對瀋陽棋盤山開發區琥珀灣項目進行開發銷售。

目標公司瀋陽吳華的最終控股母公司為北京首都創業集團有限公司(以下稱「首創集團」)。

二 主要會計政策和會計估計

(1) 財務報表的編製基礎

本財務報表按照中國財政部2006年2月15日及以後期間頒佈的《企業會計準則—基本準則》、各項具體會計準則及相關規定(以下合稱「企業會計準則」)編製。

於2015年12月31日、2014年12月31日及2013年12月31日，目標公司瀋陽吳華財務報表中流動負債超過流動資產分別為人民幣105,000元、人民幣286,387,000元及人民幣236,587,000元，2015年度、2014年度及2013年度淨虧損分別為人民幣38,576,000元、人民幣49,648,000元及人民幣208,063,000元。因此，目標公司瀋陽吳華業務的持續經營將在很大程度上取決於投資方的持續資金支持。目標公司瀋陽吳華已確認收購事項完成後將從 貴公司獲得必要的財務支持，以使目標公司瀋陽吳華在資產負債表日後12個月內有能力清償到。期債務而不至於縮減經營規模。基於此，目標公司瀋陽吳華管理層確認目標公司瀋陽吳華將會持續經營，故仍以持續經營假設為基礎編製本財務報表。

(2) 遵循企業會計準則的聲明

目標公司瀋陽吳華2015年度、2014年度及2013年度的財務報表符合企業會計準則的要求，真實、完整地反映了目標公司瀋陽吳華2015年12月31日、2014年12月31日及2013年12月31日的財務狀況以及2015年度、2014年度及2013年度的經營成果和現金流量等有關信息。

(3) 會計年度

會計年度為公歷1月1日起至12月31日止。

(4) 記賬本位幣

記賬本位幣為人民幣。

(5) 現金

現金是指庫存現金以及可隨時用於支付的存款。

(6) 金融工具

(a) 金融資產

(i) 金融資產分類

金融資產於初始確認時分類為：以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、應收款項、可供出售金融資產和持有至到期投資。金融資產的分類取決於目標公司瀋陽吳華對金融資產的持有意圖和持有能力。目標公司瀋陽吳華的金融資產為應收款項。

應收款項

應收款項是指在活躍市場中沒有報價、回收金額固定或可確定的非衍生金融資產，包括其他應收款（附註二(7)）。

(ii) 確認和計量

金融資產於目標公司瀋陽吳華成為金融工具合同的一方時，按公允價值在資產負債表內確認，取得應收款項時發生的相關交易費用計入初始確認金額。

應收款項採用實際利率法，以攤餘成本計量。

(iii) 金融資產減值

目標公司瀋陽吳華於資產負債表日對金融資產的賬面價值進行檢查，如果有客觀證據表明某項金融資產發生減值的，計提減值準備。

表明金融資產發生減值的客觀證據，是指金融資產初始確認後實際發生的、對該金融資產的預計未來現金流量有影響，且目標公司瀋陽吳華能夠對該影響進行可靠計量的事項。

以攤餘成本計量的金融資產發生減值時，按預計未來現金流量(不包括尚未發生的未來信用損失)現值低於賬面價值的差額，計提減值準備。如果有客觀證據表明該金融資產價值已恢復，且客觀上與確認該損失後發生的事項有關，原確認的減值損失予以轉回，計入當期損益。

(iv) 金融資產的終止確認

金融資產滿足下列條件之一的，予以終止確認：(1)、收取該金融資產現金流量的合同權利終止；(2)、該金融資產已轉移，且目標公司瀋陽吳華將金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬轉移給轉入方；或者(3)、該金融資產已轉移，雖然目標公司瀋陽吳華既沒有轉移也沒有保留金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，但是放棄了對該金融資產控制。

金融資產終止確認時，其賬面價值與收到的對價以及原直接計入所有者權益的公允價值變動累計額之和的差額，計入當期損益。

(b) 金融負債

金融負債於初始確認時分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債和其他金融負債。目標公司瀋陽吳華的金融負債主要為其他金融負債，包括應付款項。

應付款項包括應付賬款、其他應付款等，以公允價值進行初始計量，並採用實際利率法按攤餘成本進行後續計量。

其他金融負債期限在一年以下(含一年)或一個正常的經營週期內的，列示為流動負債；期限在一年以上但自資產負債表起一年內(含一年)到期的，列示為一年內到期的非流動負債；其餘列示為非流動負債。

當金融負債的現時義務全部或部分解除時，終止確認該金融負債或義務已解除的部分。終止確認部分的賬面價值與支付的對價之間的差額，計入當期損益。

(c) 金融資產和金融負債的相互抵銷

金融資產和金融負債在資產負債表內分別列示，不相互抵銷。但是，同時滿足下列條件的，以相互抵銷後的淨額在資產負債表內列示：(1)、目標公司瀋陽吳華具有抵銷已確認金額的法定權利，且該種法定權利現在是可執行的；(2)、目標公司瀋陽吳華計劃以淨額結算，或同時變現該金融資產和清償該金融負債。

(7) 應收款項

應收款項為其他應收款。

(a) 單項金額重大並單獨計提壞賬準備的應收款項

對於單項金額重大的應收款項，單獨進行減值測試。當存在客觀證據表明目標公司瀋陽吳華將無法按應收款項的原有條款收回款項時，根據其預計未來現金流量現值低於其賬面價值的差額，計提壞賬準備。

單項金額重大並單獨計提壞賬準備的計提方法為：根據應收款項的預計未來現金流量現值低於其賬面價值的差額進行計提。

(b) 按組合計提壞賬準備的應收款項

對於單項金額不重大的應收款項，與經單獨測試後未減值的應收款項一起按信用風險特徵劃分為若干組合，根據以前年度與之具有類似信用風險特徵的應收款項組合的實際損失率為基礎，結合現時情況確定應計提的壞賬準備。

確定組合的依據如下：

關聯方組合	對目標公司瀋陽吳華關聯方的應收款項
第三方組合	除應收目標公司瀋陽吳華關聯方外的應收款項

按組合計提壞賬準備的計提方法如下：

關聯方組合	經評估信用風險較低，不計提壞賬準備
第三方組合	歷史損失率法

目標公司瀋陽吳華無單項金額不重大，但按信用風險特徵組合後該組合的風險較大的應收款項。

(c) 單項金額雖不重大但單項計提壞賬準備的應收款項

單項計提壞賬準備的理由為：存在客觀證據表明目標公司瀋陽吳華將無法按應收款項的原有條款收回款項。

壞賬準備的計提方法為：根據應收款項的預計未來現金流量現值低於賬面價值的差額進行計提。

(8) 存貨**(a) 分類**

存貨包括開發成本和開發產品，按成本與可變現淨值孰低列示。

(b) 存貨的計價方法

存貨於取得時按實際成本入賬。開發成本和開發產品的成本包括土地成本、建築成本、資本化的利息、其他直接和間接開發費用，開發產品成本結轉時按實際成本核算。目標公司瀋陽吳華取得的土地使用權用於建造對外出售的房屋建築物，相關的土地使用權計入所建造的房屋建築物的成本。

公共配套設施指按政府有關部門批准的公共配套項目如道路等，其所發生的支出列入開發成本，按成本核算對象和成本項目進行明細核算；開發用土地所發生的支出亦列入開發成本核算。

(c) 存貨的可變現淨值的確定依據及存貨跌價準備的計提方法

存貨跌價準備按存貨成本高於其可變現淨值的差額計提。可變現淨值按日常活動中，以存貨的估計售價減去至完工時估計將要發生的成本、估計的銷售費用以及相關稅費後的金額確定。

(d) 目標公司瀋陽吳華的存貨盤存制度採用永續盤存制。**(9) 固定資產****(a) 固定資產確認及初始計量**

固定資產包括工程設備、運輸工具及辦公設備等。固定資產在與其有關的經濟利益很可能流入目標公司瀋陽吳華、且其成本能夠可靠計量時予以確認。購置或新建的固定資產按取得時的成本進行初始計量。

與固定資產有關的後續支出，在相關的經濟利益很可能流入目標公司瀋陽吳華且其成本能夠可靠的計量時，計入固定資產成本；對於被替換的部分，終止確認其賬面價值；所有其他後續支出於發生時計入當期損益。

(b) 固定資產的折舊方法

固定資產折舊採用年限平均法並按其入賬價值減去預計淨殘值後在預計使用壽命內計提。對計提了減值準備的固定資產，則在未來期間按扣除減值準備後的賬面價值及依據尚可使用年限確定折舊額。

固定資產的預計使用壽命、淨殘值率及年折舊率列示如下：

	預計使用壽命	預計淨殘值率	年折舊率
工程設備	3年	3%	32.3%
運輸工具	5年	3%	19.4%
辦公設備	5-10年	3%	9.7%-19.4%

對固定資產的預計使用壽命、預計淨殘值和折舊方法於每年年度終了進行覆核並作適當調整。

(c) 當固定資產的可收回金額低於其賬面價值時，賬面價值減記至可收回金額(附註二(12))。

(d) **固定資產的處置**

當固定資產被處置、或者預期通過使用或處置不能產生經濟利益時，終止確認該固定資產。固定資產出售、轉讓、報廢或毀損的處置收入扣除其賬面價值和相關稅費後的金額計入當期損益。

(10) **借款費用**

發生的可直接歸屬於需要經過相當長時間的購建活動才能達到預定可使用狀態的房地產開發項目的購建的借款費用，在資產支出及借款費用已經發生、為使資產達到預定可使用狀態所必要的購建活動已經開始時，開始資本化並計入該資產的成本。房地產開發項目達到可銷售狀態(一般以完工驗收為標準)後停止資本化，其後發生的借款費用計入當期損益。如果資產的購建活動發生非正常中斷，並且中斷時間連續超過3個月，暫停借款費用的資本化，直至資產的購建活動重新開始。

對於為構建符合資本化條件房地產開發項目而借入的專門借款，以專門借款當期實際發生的利息費用減去尚未動用的借款資金存入銀行取得的利息收入或進行暫時性投資取得的投資收益後的金額確定專門借款借款費用的資本化金額。

對於為構建符合資本化條件的房地產開發項目而佔用的一般借款，按照累計資產支出超過專門借款部分的資本支出加權平均數乘以所佔用一般借款的加權平均實際利率計算確定一般借款借款費用的資本化金額。實際利率為將借款在預期存續期間或適用的更短期間內的未來現金流量折現為該借款初始確認金額所使用的利率。

(11) **無形資產**

無形資產為目標公司瀋陽吳華自用的計算機軟件，以成本計量。

(a) **計算機軟件**

計算機軟件按預計使用年限3年平均攤銷。

(b) **定期覆核使用壽命和攤銷方法**

對使用壽命有限的無形資產的預計使用壽命及攤銷方法於每年年度終了進行覆核並作適當調整。

(c) 當無形資產的可收回金額低於其賬面價值時，賬面價值減記至可收回金額(附註二(12))。

(12) 長期資產減值

固定資產、無形資產等長期資產，於資產負債表日存在減值跡象的，進行減值測試。減值測試結果表明資產的可收回金額低於其賬面價值的，按其差額計提減值準備並計入減值損失。可收回金額為資產的公允價值減去處置費用後的淨額與資產預計未來現金流量的現值兩者之間的較高者。資產減值準備按單項資產為基礎計算並確認，如果難以對單項資產的可收回金額進行估計的，以該資產所屬的資產組確定資產組的可收回金額。資產組是能夠獨立產生現金流入的最小資產組合。

上述資產減值損失一經確認，以後期間不予轉回價值得以恢復的部分。

(13) 職工薪酬

職工薪酬是目標公司瀋陽吳華為獲得職工提供的服務或解除勞動關係而給予的各種形式的報酬或補償，包括短期薪酬、離職後福利、辭退福利和其他長期職工福利等。

(a) 短期薪酬

短期薪酬包括工資、獎金、津貼和補貼、職工福利費、醫療保險費、工傷保險費、生育保險費、住房公積金、工會和教育經費、短期帶薪缺勤等。目標公司瀋陽吳華在職工提供服務的會計期間，將實際發生的短期薪酬確認為負債，並計入當期損益或相關資產成本。其中，非貨幣性福利按照公允價值計量。

(b) 離職後福利

目標公司瀋陽吳華將離職後福利計劃分類為設定提存計劃和設定受益計劃。設定提存計劃是目標公司瀋陽吳華向獨立的基金繳存固定費用後，不再承擔進一步支付義務的離職後福利計劃；設定受益計劃是除設定提存計劃以外的離職後福利計劃。於報告期內，目標公司瀋陽吳華的離職後福利主要是為員工繳納的基本養老保險和失業保險，均屬於設定提存計劃。

基本養老保險

目標公司瀋陽吳華職工參加了由當地勞動和社會保障部門組織實施的社會基本養老保險。目標公司瀋陽吳華以當地規定的社會基本養老保險繳納基數和比例，按月向當地社會基本養老保險經辦機構繳納養老保險費。職工退休後，當地勞動及社會保障部門有責任向已退休員工支付社會基本養老金。目標公司瀋陽吳華在職工提供服務的會計期間，將根據上述社保規定計算應繳納的金額確認為負債，並計入當期損益或相關資產成本。

(c) 辭退福利

目標公司瀋陽吳華在職工勞動合同到期之前解除與職工的勞動關係、或者為鼓勵職工自願接受裁減而提出給予補償，在目標公司瀋陽吳華不能單方面撤回解除勞動關係計劃或裁減建議時和確認與涉及支付辭退福利的重組相關的成本費用時兩者孰早日，確認因解除與職工的勞動關係給予補償而產生的負債，同時計入當期損益。

(14) 收入確認

收入的金額按照目標公司瀋陽吳華在日常經營活動中銷售商品和提供勞務時，已收或應收合同或協議價款的公允價值確定。收入按扣除商業折扣、銷售折讓及銷售退回的淨額列示。

與交易相關的經濟利益能夠流入目標公司瀋陽吳華，相關的收入能夠可靠計量且滿足下列各項經營活動的特定收入確認標準時，確認相關的收入：

銷售商品

開發產品的銷售收入確認需滿足以下條件：

- 開發產品的相關物業已完工並驗收；
- 交易雙方簽訂具有法律約束力的銷售合同；
- 已將開發產品所有權上的主要風險和報酬轉移給購買方；
- 目標公司瀋陽吳華既沒有保留通常與所有權相聯繫的繼續管理權，也沒有對已售出的開發產品實施有效控制，以及上述銷售商品收入確認涉及的其他條件。

(15) 重要會計估計和判斷

目標公司瀋陽吳華根據歷史經驗和其他因素，包括對未來事項的合理預期，對所採用的重要會計估計和關鍵判斷進行持續的評價。

(a) 重要會計估計及其關鍵假設

下列重要會計估計及關鍵假設存在會導致下一會計年度資產和負債的賬面價值出現重大調整的重要風險：

(i) 房地產開發成本

目標公司瀋陽吳華確認開發成本時需要對開發項目的預算成本和開發進度作出重大估計和判斷。目標公司瀋陽吳華定期覆核項目的預算成本和開發進度並作出適當調整，當房地產開發項目的實際成本和預算成本不一致時，其差額將影響相應的開發產品成本。

(ii) 稅項

目標公司瀋陽吳華房地產開發業務需要繳納多種稅項。在正常的經營活動中，部分交易和事項的最終稅務處理存在不確定性。在計提土地增值稅等稅金時，需要作出重要估計。如果這些稅務事項的最終認定結果與最初入賬的金額存在差異，該差異將對作出上述最終認定期間計提的稅金金額產生影響。

(iii) 存貨跌價準備

目標公司瀋陽吳華於資產負債表日對存貨按照成本與可變現淨值孰低計量，可變現淨值的計算需要利用假設和估計。如果管理層對估計售價及至完工時將要發生的成本及費用等進行重新修訂，將影響存貨的可變現淨值的估計，該差異將對計提的存貨跌價準備產生影響。

(b) 採用會計政策的關鍵判斷—收入確認

根據附註二(14)所述的會計政策，目標公司瀋陽吳華對於開發產品所有權上的主要風險和報酬轉移給購買者的時點，需要根據交易的發生情況做出判斷。在多數情況下，所有權風險和報酬轉移的時點，與購買者驗收的時點相一致。

三 稅項

目標公司瀋陽吳華報告期間適用的主要稅種及其稅率列示如下：

稅種	稅率	稅基
企業所得稅	25%	應納稅所得額
營業稅(a)	5%	應納稅營業額
土地增值稅	30% - 60%	轉讓房地產所取得的應納稅增值額
城建稅	7%	應納營業稅額
教育費附加	3%	應納營業稅額
地方教育費附加	2%	應納營業稅額

- (a) 根據財政部、國家稅務總局頒佈的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅(2016)36號)規定，自2016年5月1日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅(以下稱營改增)試點，建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。根據規定，目標公司瀋陽吳華主要從事房地產開發銷售業務，其適用的增值稅稅率為11%(一般稅率)或5%(簡易稅率)。

四 財務報表項目附註

(1) 貨幣資金

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
庫存現金	-	9	2
銀行存款	498	1,959	3,062
合計	498	1,968	3,064

於2015年12月31日及2014年12月31日，因目標公司瀋陽吳華與工程方存在訴訟判決，銀行存款中分別包括人民幣498,000元及人民幣1,654,000元的資金被法院凍結，目標公司瀋陽吳華將其分類至受限資金。於2013年12月31日無受限資金。

(2) 其他應收款

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
保證金	2,520	2,520	2,520
其他	394	540	482
合計	2,914	3,060	3,002
減：壞賬準備	—	—	—
淨額	2,914	3,060	3,002

其他應收款及相應的壞賬準備分析如下：

	2015年12月31日				2014年12月31日				2013年12月31日			
	金額	佔總額 比例 (%)	壞賬 準備	計提 比例(%)	金額	佔總額 比例 (%)	壞賬 準備	計提 比例(%)	金額	佔總額 比例 (%)	壞賬 準備	計提 比例(%)
一年以內	121	4%	—	—	557	18%	—	—	302	10%	—	—
一到二年	48	2%	—	—	54	2%	—	—	2,520	84%	—	—
二到三年	54	2%	—	—	2,399	78%	—	—	130	4%	—	—
三年以上	2,691	92%	—	—	50	2%	—	—	50	2%	—	—
合計	2,914	100%	—	—	3,060	100%	—	—	3,002	100%	—	—

於2015年12月31日、2014年12月31日及2013年12月31日，目標公司瀋陽吳華無已逾期但未減值的其他應收款。

其他應收款按類別分析如下：

	2015年12月31日				2014年12月31日				2013年12月31日			
	金額	佔總額 比例 (%)	壞賬 準備	計提 比例(%)	金額	佔總額 比例 (%)	壞賬 準備	計提 比例(%)	金額	佔總額 比例 (%)	壞賬 準備	計提 比例(%)
按組合計提 壞賬準備 —應收第三 方款項	2,914	100%	—	—	3,060	100%	—	—	3,002	100%	—	—
合計	2,914	100%	—	—	3,060	100%	—	—	3,002	100%	—	—

(3) 存貨

(a) 存貨分類如下：

	2015年12月31日			2014年12月31日			2013年12月31日		
	賬面 餘額	存貨跌價 準備	賬面 價值	賬面 餘額	存貨跌價 準備	賬面 價值	賬面 餘額	存貨跌價 準備	賬面 價值
開發成本	208,300	(125,428)	82,872	208,300	(125,428)	82,872	467,024	(153,182)	313,842
開發產品	274,468	(42,892)	231,576	290,887	(41,512)	249,375	64,120	(15,296)	48,824
合計	<u>482,768</u>	<u>(168,320)</u>	<u>314,448</u>	<u>499,187</u>	<u>(166,940)</u>	<u>332,247</u>	<u>531,144</u>	<u>(168,478)</u>	<u>362,666</u>

(b) 存貨賬面餘額本年變動分析如下：

	2014年 12月31日	本年增加	本年減少	2015年 12月31日
成本				
開發成本	208,300	—	—	208,300
開發產品	290,887	—	(16,419)	274,468
合計	<u>499,187</u>	<u>—</u>	<u>(16,419)</u>	<u>482,768</u>
	2013年 12月31日	本年增加	本年減少	2014年 12月31日
成本				
開發成本	467,024	3,476	(262,200)	208,300
開發產品	64,120	262,200	(35,433)	290,887
合計	<u>531,144</u>	<u>265,676</u>	<u>(297,633)</u>	<u>499,187</u>
	2012年 12月31日	本年增加	本年減少	2013年 12月31日
成本				
開發成本	467,024	—	—	467,024
開發產品	66,115	—	(1,995)	64,120
合計	<u>533,139</u>	<u>—</u>	<u>(1,995)</u>	<u>531,144</u>

- (i) 目標公司瀋陽吳華持有開發的琥珀灣項目於2013年基本處於停工狀態。其中，項目一期於2011年完成竣工驗收。項目二期於2012年已達到預定可使用狀態，但因與工程方存在訴訟，截至2014年底訴訟判決後，才最終辦理竣工備案，並於當年結轉至開發產品。截至2015年12月31日，開發成本餘額為尚未開發的土地。

(c) 存貨跌價準備分析如下：

	2014年 12月31日	本年增加	本年減少	2015年 12月31日
開發成本	125,428	–	–	125,428
開發產品	41,512	4,050	(2,670)	42,892
合計	<u>166,940</u>	<u>4,050</u>	<u>(2,670)</u>	<u>168,320</u>
	2013年 12月31日	本年增加	本年減少	2014年 12月31日
開發成本	153,182	1,440	(29,194)	125,428
開發產品	15,296	36,543	(10,327)	41,512
合計	<u>168,478</u>	<u>37,983</u>	<u>(39,521)</u>	<u>166,940</u>
	2012年 12月31日	本年增加	本年減少	2013年 12月31日
開發成本	–	153,182	–	153,182
開發產品	–	15,296	–	15,296
合計	<u>–</u>	<u>168,478</u>	<u>–</u>	<u>168,478</u>

2015年度、2014年度及2013年度，目標公司瀋陽吳華確認為開發產品銷售成本的存貨賬面價值分別為人民幣13,749,000元、人民幣25,106,000元及人民幣1,995,000元（附註四(13)）。

於2015年12月31日、2014年12月31日及2013年12月31日的存貨賬面成本中，包含借款費用資本化的金額分別為人民幣31,593,000元、人民幣33,550,000元及人民幣38,003,000元。

於2015年度、2014年度及2013年度，目標公司瀋陽吳華無符合資本化條件的利息支出。

(4) 其他流動資產

其他流動資產按類別分析如下：

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
預付稅金	<u>1,664</u>	<u>1,967</u>	<u>2,664</u>

(5) 固定資產

	工程設備	運輸工具	辦公設備	合計
原價				
2014年12月31日	33	133	276	442
本年增加	-	-	-	-
本年減少	-	-	-	-
	<u>33</u>	<u>133</u>	<u>276</u>	<u>442</u>
2015年12月31日	33	133	276	442
累計折舊				
2014年12月31日	(32)	(112)	(255)	(399)
本年增加	-	(11)	(6)	(17)
本年減少	-	-	-	-
	<u>(32)</u>	<u>(112)</u>	<u>(255)</u>	<u>(399)</u>
2015年12月31日	(32)	(123)	(261)	(416)
減值準備				
2015年12月31日	-	-	-	-
2014年12月31日	-	-	-	-
淨值				
2015年12月31日	<u>1</u>	<u>10</u>	<u>15</u>	<u>26</u>
2014年12月31日	<u>1</u>	<u>21</u>	<u>21</u>	<u>43</u>

	工程設備	運輸工具	辦公設備	合計
原價				
2013年12月31日	33	133	276	442
本年增加	-	-	-	-
本年減少	-	-	-	-
2014年12月31日	33	133	276	442
累計折舊				
2013年12月31日	(32)	(96)	(244)	(372)
本年增加	-	(16)	(11)	(27)
本年減少	-	-	-	-
2014年12月31日	(32)	(112)	(255)	(399)
減值準備				
2014年12月31日	-	-	-	-
2013年12月31日	-	-	-	-
淨值				
2014年12月31日	<u>1</u>	<u>21</u>	<u>21</u>	<u>43</u>
2013年12月31日	<u>1</u>	<u>37</u>	<u>32</u>	<u>70</u>

	工程設備	運輸工具	辦公設備	合計
原價				
2012年12月31日	33	133	265	431
本年增加	-	-	11	11
本年減少	-	-	-	-
2013年12月31日	33	133	276	442
累計折舊				
2012年12月31日	(25)	(70)	(220)	(315)
本年增加	(7)	(26)	(24)	(57)
本年減少	-	-	-	-
2013年12月31日	(32)	(96)	(244)	(372)
減值準備				
2013年12月31日	-	-	-	-
2012年12月31日	-	-	-	-
淨值				
2013年12月31日	<u>1</u>	<u>37</u>	<u>32</u>	<u>70</u>
2012年12月31日	<u>8</u>	<u>63</u>	<u>45</u>	<u>116</u>

於2015年度、2014年度及2013年度，固定資產折舊金額人民幣17,000元、人民幣27,000元及人民幣57,000元全部計入管理費用。

(6) 無形資產

	計算機軟件
原價	
2014年12月31日	346
本年增加	315
本年減少	—
	<u> </u>
2015年12月31日	<u>661</u>
累計攤銷	
2014年12月31日	(155)
本年增加	(156)
本年減少	—
	<u> </u>
2015年12月31日	<u>(311)</u>
減值準備	
2015年12月31日	—
	<u> </u>
2014年12月31日	—
	<u> </u>
淨值	
2015年12月31日	<u>350</u>
	<u> </u>
2014年12月31日	<u>191</u>
	<u> </u>
	計算機軟件
原價	
2013年12月31日	130
本年增加	216
本年減少	—
	<u> </u>
2014年12月31日	<u>346</u>
累計攤銷	
2013年12月31日	(118)
本年增加	(37)
本年減少	—
	<u> </u>
2014年12月31日	<u>(155)</u>
減值準備	
2014年12月31日	—
	<u> </u>
2013年12月31日	—
	<u> </u>
淨值	
2014年12月31日	<u>191</u>
	<u> </u>
2013年12月31日	<u>12</u>
	<u> </u>

	計算機軟件
原價	
2012年12月31日	130
本年增加	—
本年減少	—
	<u>130</u>
2013年12月31日	<u>130</u>
累計攤銷	
2012年12月31日	(99)
本年增加	(19)
本年減少	—
	<u>(118)</u>
2013年12月31日	<u>(118)</u>
減值準備	
2013年12月31日	—
	<u>—</u>
2012年12月31日	<u>—</u>
淨值	
2013年12月31日	<u>12</u>
	<u>12</u>
2012年12月31日	<u>31</u>
	<u>31</u>

於2015年度、2014年度及2013年度，無形資產攤銷金額人民幣156,000元、人民幣37,000元及人民幣19,000元全部計入管理費用。

(7) 應付賬款

應付賬款按其入賬日期的賬齡分析如下：

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
一年以內	—	3,476	—
一到兩年	3,476	—	—
二到三年	—	—	42,408
三年以上	18,877	25,992	—
	<u>22,353</u>	<u>29,468</u>	<u>42,408</u>
合計	<u>22,353</u>	<u>29,468</u>	<u>42,408</u>

(8) 預收款項

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
開發項目預售款	21,551	37,776	39,562
其他	—	—	650
合計	<u>21,551</u>	<u>37,776</u>	<u>40,212</u>

開發項目預售款項主要為目標公司瀋陽吳華房地產開發項目的預售房款，由於購房者尚未辦理驗收，未結轉收入。

(9) 應付職工薪酬

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
應付短期薪酬(a)	—	—	—
應付設定提存計劃(b)	—	—	—
合計	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(a) 短期薪酬

	2014年 12月31日	本年增加	本年減少	2015年 12月31日
工資、獎金、津貼和補貼	—	667	(667)	—
社會保險費	—	48	(48)	—
其中：醫療保險費	—	41	(41)	—
工傷保險費	—	4	(4)	—
生育保險費	—	3	(3)	—
住房公積金	—	63	(63)	—
工會經費和職工教育經費	—	11	(11)	—
合計	<u>—</u>	<u>789</u>	<u>(789)</u>	<u>—</u>

	2013年 12月31日	本年增加	本年減少	2014年 12月31日
工資、獎金、津貼和補貼	-	633	(633)	-
社會保險費	-	60	(60)	-
其中：醫療保險費	-	54	(54)	-
工傷保險費	-	4	(4)	-
生育保險費	-	2	(2)	-
住房公積金	-	75	(75)	-
工會經費和職工教育經費	-	12	(12)	-
合計	-	780	(780)	-

	2012年 12月31日	本年增加	本年減少	2013年 12月31日
工資、獎金、津貼和補貼	-	3,013	(3,013)	-
社會保險費	-	185	(185)	-
其中：醫療保險費	-	162	(162)	-
工傷保險費	-	13	(13)	-
生育保險費	-	10	(10)	-
住房公積金	-	221	(221)	-
工會經費和職工教育經費	-	27	(27)	-
其他短期薪酬	-	13	(13)	-
合計	-	3,459	(3,459)	-

(b) 設定提存計劃

	2014年 12月31日	本年增加	本年減少	2015年 12月31日
基本養老保險	-	110	(110)	-
失業保險費	-	7	(7)	-
合計	-	117	(117)	-

	2013年 12月31日	本年增加	本年減少	2014年 12月31日
基本養老保險	-	110	(110)	-
失業保險費	-	7	(7)	-
合計	-	117	(117)	-

	2012年 12月31日	本年增加	本年減少	2013年 12月31日
基本養老保險	-	409	(409)	-
失業保險費	-	32	(32)	-
合計	-	441	(441)	-

(10) 應交稅費

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
應交土地使用稅	153	153	160
其他	3	9	21
合計	<u>156</u>	<u>162</u>	<u>181</u>

(11) 其他應付款

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
應付關聯方款項(附註五(4))	275,228	558,712	525,609
保證金	423	423	648
其他	17	5	34
合計	<u>275,668</u>	<u>559,140</u>	<u>526,291</u>

(12) 實收資本

	2014年 12月31日	本年增加	本年減少	2015年 12月31日
首創投資(i)	4,500	330,500	—	335,000
京中科技	5,500	—	(5,500)	—
合計	<u>10,000</u>	<u>330,500</u>	<u>(5,500)</u>	<u>335,000</u>

(i) 於2015年6月，京中科技將其持有的目標公司瀋陽昊華55%的股份全部轉讓給首創投資。於2015年12月，首創投資將其持有的對目標公司瀋陽昊華債權人民幣325,000,000元轉為出資，增加目標公司瀋陽昊華的實收資本(附註五(4))。

	2013年 12月31日	本年增加	本年減少	2014年 12月31日
首創投資	4,500	—	—	4,500
京中科技	5,500	—	—	5,500
合計	<u>10,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>10,000</u>

	2012年 12月31日	本年增加	本年減少	2013年 12月31日
首創投資	4,500	—	—	4,500
京中科技	5,500	—	—	5,500
合計	<u>10,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>10,000</u>

(13) 營業收入和營業成本

	2015年度		2014年度		2013年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
房地產銷售	<u>14,740</u>	<u>13,749</u>	<u>26,626</u>	<u>25,106</u>	<u>1,900</u>	<u>1,995</u>

(14) 營業稅金及附加

	2015年度	2014年度	2013年度
營業稅	737	1,331	95
土地增值稅	221	399	28
城市維護建設稅	52	93	7
教育稅附加	37	67	5
合計	<u>1,047</u>	<u>1,890</u>	<u>135</u>

(15) 費用按性質分類

利潤表中的營業成本、銷售費用和管理費用按照性質分類，列示如下：

	2015年度	2014年度	2013年度
工資、社保及福利(i)	2,720	4,201	4,172
行政辦公費	4,193	5,189	3,226
稅金	1,857	1,911	1,902
折舊與攤銷	173	64	76
差旅招待費	198	187	219
中介服務費	536	50	46
營銷及佣金費用	239	736	586
開發成本	11,935	21,802	1,723
其他	7	3	7
合計	<u>21,858</u>	<u>34,143</u>	<u>11,957</u>

(i) 2015年度、2014年度及2013年度包含基本養老保險為人民幣824,000元、人民幣1,275,000元及人民幣774,000元。

(16) 財務費用－淨額

	2015年度	2014年度	2013年度
利息支出	25,521	31,447	29,384
其中：其他負債	25,521	31,447	29,384
利息收入	(2)	(4)	(16)
其他	1	6	5
淨額	<u>25,520</u>	<u>31,449</u>	<u>29,373</u>

利息支出按銀行借款及其他借款的償還期分析如下：

	2015年度		2014年度		2013年度	
	銀行借款	其他借款	銀行借款	其他借款	銀行借款	其他借款
最後一期還款 日在五年之 內的借款	<u>-</u>	<u>25,521</u>	<u>-</u>	<u>31,447</u>	<u>-</u>	<u>29,384</u>

(17) 資產減值損失

	2015年度	2014年度	2013年度
存貨跌價準備 (附註四(3))	<u>4,050</u>	<u>8,789</u>	<u>168,478</u>

(18) 所得稅費用

	2015年度	2014年度	2013年度
當期所得稅	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

將基於利潤表的虧損總額採用適用稅率計算的所得稅調節為所得稅費用：

	2015年度	2014年度	2013年度
虧損總額	(38,576)	(49,648)	(208,063)
按適用稅率25%計算的所得稅	(9,644)	(12,412)	(52,016)
當年未確認遞延所得稅資產的 可抵扣暫時性差異	345	-	42,120
使用以前年度未確認遞延所得稅 資產的可抵扣暫時性差異	-	(385)	-
當年未確認遞延所得稅資產的 可抵扣虧損	<u>9,299</u>	<u>12,797</u>	<u>9,896</u>
所得稅費用	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損之到期日分佈如下：

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
2017年	33,222	33,222	33,222
2018年	39,584	39,584	39,584
2019年	51,188	51,188	-
2020年	37,196	-	-
合計	<u>161,190</u>	<u>123,994</u>	<u>72,806</u>

於2015年12月31日、2014年12月31日及2013年12月31日，未確認遞延所得稅資產的可抵扣暫時性差異餘額分別為人民幣168,320,000元、人民幣166,940,000元及人民幣168,478,000元。

(19) 現金流量表附註

(a) 將淨虧損調節為經營活動現金流量

	2015年度	2014年度	2013年度
淨虧損	(38,576)	(49,648)	(208,063)
加：固定資產折舊	17	27	57
無形資產攤銷	156	37	19
財務費用	25,521	31,447	29,384
存貨的減少	13,749	21,630	1,995
資產減值損失	4,050	8,789	168,478
受限制的現金減少／ (增加)	1,156	(1,654)	-
經營性應收項目的減少／ (增加)	1,267	831	(550)
經營性應付項目的減少	<u>(23,334)</u>	<u>(15,649)</u>	<u>(31,785)</u>
經營活動產生的現金流量淨額	<u>(15,994)</u>	<u>(4,190)</u>	<u>(40,465)</u>

(b) 現金淨變動情況

	2015年度	2014年度	2013年度
現金的年末餘額	-	314	3,064
減：現金的年初餘額	<u>(314)</u>	<u>(3,064)</u>	<u>(1,111)</u>
現金淨(減少)／增加額	<u>(314)</u>	<u>(2,750)</u>	<u>1,953</u>

(c) 現金

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
貨幣資金(附註四(1))	498	1,968	3,064
減：受到限制的存款	<u>(498)</u>	<u>(1,654)</u>	<u>-</u>
現金年末餘額	<u>-</u>	<u>314</u>	<u>3,064</u>

(d) 不涉及現金流的重大籌資活動

	2015年度	2014年度	2013年度
債務轉為資本(附註四(12(i)))	325,000	-	-

五 關聯方關係及其交易

(1) 母公司信息

(a) 母公司基本情況

如附註一所述，目標公司瀋陽昊華於報告期內的母公司為首創投資，其註冊地和業務性質如下：

	註冊地	業務性質
首創投資	北京市	投資管理

目標公司瀋陽昊華於報告期內的最終控制方為首創集團。

(b) 母公司註冊資本及其變化

	2014年 12月31日	本年增加	本年減少	2015年 12月31日
首創投資	100,000	-	-	100,000

	2013年 12月31日	本年增加	本年減少	2014年 12月31日
首創投資	100,000	-	-	100,000

	2012年 12月31日	本年增加	本年減少	2013年 12月31日
首創投資	100,000	-	-	100,000

(c) 母公司對目標公司瀋陽昊華的持股比例和表決權比例

	2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	持股比例	表決權比例	持股比例	表決權比例	持股比例	表決權比例
	%	%	%	%	%	%
首創投資	100	100	45	45	45	45

(2) 其他關聯方及其關係的性質

關聯企業名稱	與目標公司瀋陽吳華的關係
北京首創方舟置業有限公司 (以下稱「首創方舟」)	受同一最終控制方控制的實體
首創集團	最終控制方

(3) 關聯交易

目標公司瀋陽吳華董事會認為所有與關聯方的交易均符合正常商業條款，關聯交易定價是由目標公司瀋陽吳華與關聯方協商一致確定。

(a) (收到)／提供資金

	2015年度	2014年度	2013年度
首創投資	(14,995)	—	(48,413)
首創方舟	(1,000)	(1,656)	5,984
合計	<u>(15,995)</u>	<u>(1,656)</u>	<u>(42,429)</u>

於2015年度，目標公司瀋陽吳華收到首創投資股東借款人民幣15,795,000元，償還借款人民幣800,000元。於2013年度，目標公司瀋陽吳華收到首創投資股東借款人民幣55,200,000元，支付利息人民幣6,787,000元。

於2015年度，目標公司瀋陽吳華收到首創方舟股東借款人民幣1,000,000元。於2014年度及2013年度，目標公司瀋陽吳華收到首創方舟股東借款人民幣12,820,000元及人民幣6,100,000元，償還借款人民幣8,220,000元及人民幣10,430,000元，支付利息人民幣2,944,000元及人民幣1,654,000元。

(b) 目標公司瀋陽吳華與關聯方發生的資金佔用費

	2015年度	2014年度	2013年度
首創投資	22,522	28,556	26,807
首創方舟	2,999	2,891	2,577
合計	<u>25,521</u>	<u>31,447</u>	<u>29,384</u>

(4) 關聯方應付款項餘額

其他應付款(附註四(11))

	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
首創投資	212,048	499,531	470,975
首創方舟	49,689	45,690	41,143
首創集團	13,491	13,491	13,491
	<u>275,228</u>	<u>558,712</u>	<u>525,609</u>

於2014年12月31日及2013年12月31日，目標公司瀋陽吳華應付首創投資股東借款本金分別為人民幣436,500,000元及人民幣436,500,000元，應付利息分別為人民幣63,031,000元及人民幣34,475,000元，年利率6.6%，無抵押、無擔保，無固定還款期限。

於2015年12月，首創投資以其持有的對目標公司瀋陽吳華債權人民幣325,000,000元轉為出資，增加目標公司瀋陽吳華的註冊資本，債權轉股權後，目標公司瀋陽吳華應付首創投資股東借款本金人民幣126,495,000元，應付利息人民幣85,553,000元，年利率6.6%，無抵押、無擔保，無固定還款期限。

於2015年12月31日、2014年12月31日及2013年12月31日，目標公司瀋陽吳華應付首創方舟借款本金分別為人民幣45,600,000元、人民幣44,600,000元及人民幣40,000,000元，應付利息分別為人民幣4,089,000元、人民幣1,090,000元及人民幣1,143,000元，年利率6.6%，無抵押、無擔保，無固定還款期限。

除上述外，其他應付關聯方款項均不付息，無抵押或擔保情況，且無固定償還期。

六 金融工具及其風險

目標公司瀋陽吳華的經營活動會面臨金融風險：市場風險、信用風險和流動性風險。目標公司瀋陽吳華整體的風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，並尋求盡量減低對目標公司瀋陽吳華財務業績的潛在不利影響。

(1) 市場風險

(a) 利率風險

目標公司瀋陽吳華無浮動利率帶息債務，因此未面臨任何重大利率風險。

(2) 信用風險

目標公司瀋陽吳華對信用風險按組合分類進行管理。信用風險主要產生於銀行存款、其他應收款等。

目標公司瀋陽吳華銀行存款主要存放於國有銀行和其他大中型上市銀行，目標公司瀋陽吳華認為其不存在重大的信用風險，不會產生因對方單位違約而導致的任何重大損失。

此外，對於其他應收款，目標公司瀋陽吳華設定相關政策以控制信用風險敞口。目標公司瀋陽吳華基於對欠款方的財務狀況及其他因素諸如目前市場狀況等評估客戶的信用情況。對於信用記錄不良的欠款方，目標公司瀋陽吳華會採用書面催款等方式，以確保目標公司瀋陽吳華的整體信用風險在可控的範圍內。

(3) 流動性風險

目標公司瀋陽吳華負責其自身的現金流量預測。財務部門持續監控短期和長期的資金需求，以確保維持充裕的現金儲備和可供隨時變現的有價證券；同時持續監控是否符合借款協議的規定，從主要金融機構獲得提供足夠備用資金的承諾，以滿足短期和長期的資金需求。

於各資產負債表日，目標公司瀋陽吳華各項金融負債以未折現的合同現金流量按到期日列示如下：

	2015年12月31日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融負債					
應付賬款	22,353	—	—	—	22,353
其他應付款	275,668	—	—	—	275,668
合計	<u>298,021</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>298,021</u>
	2014年12月31日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融負債					
應付賬款	29,468	—	—	—	29,468
其他應付款	559,140	—	—	—	559,140
合計	<u>588,608</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>588,608</u>

	2013年12月31日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融負債					
應付賬款	42,408	-	-	-	42,408
其他應付款	526,291	-	-	-	526,291
合計	<u>568,699</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>568,699</u>
七 淨流動資產					
		2015年	2014年	2013年	
		12月31日	12月31日	12月31日	
流動資產		319,623	340,159	372,505	
減：流動負債		(319,728)	(626,546)	(609,092)	
淨流動負債		<u>(105)</u>	<u>(286,387)</u>	<u>(236,587)</u>	
八 總資產減流動負債					
		2015年	2014年	2013年	
		12月31日	12月31日	12月31日	
資產總計		319,999	340,393	372,587	
減：流動負債		(319,728)	(626,546)	(609,092)	
總資產減流動負債		<u>271</u>	<u>(286,153)</u>	<u>(236,505)</u>	

III 期後財務報表

目標公司瀋陽昊華並未就2015年12月31日後至本報告日止的任何期間編製經審計財務報表。目標公司瀋陽昊華並未在2015年12月31日後的任何期間宣派或支付股利。

普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)

中國，上海

二零一六年六月二十九日

管理層討論及分析

下文載列目標公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的管理層討論及分析。以下財務資料是基於本通函附錄二所載的目標公司會計師報告。

I. 東環鑫融

A. 業務回顧

於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，東環鑫融主要專注於位於北京市東城區朝陽門北大街6號的首創大廈的辦公室物業管理及租賃。於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，東環鑫融逐步收購首創大廈內更多單位作投資物業。於最後實際可行日期，首創大廈當中48,431平方米的總建築面積由東環鑫融擁有而出租率近100%。

於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，東環鑫融並無重大收購及／或出售。

於東環股權轉讓協議完成後，東環鑫融將繼續專注於位於首創大廈的辦公室物業管理及租賃。首創大廈位處北京東二環的核心商業區，交通便利，對知名企業和跨國公司為極具吸引力的選址。預期首創大廈於未來可望保持高出租率，並將會成為本集團的可持續收入來源。

B. 財務回顧

財務表現

分部信息

於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，東環鑫融僅有一個報告業務分部－在中國的物業管理及租賃。

營業收入

下文載列東環鑫融於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的營業收入明細：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
來自租賃收入及管理費 的營業收入	74,365	84,330	93,188
來自餐飲業務的營業收入	10,791	11,038	10,786
其他收入	3,523	4,686	4,567
	<u>88,679</u>	<u>100,054</u>	<u>108,541</u>

營業收入由二零一三年約人民幣88,700,000元增加約12.8%至二零一四年約人民幣100,100,000元，並進一步增加約8.4%至約人民幣108,500,000元，主要因為東環鑫融逐步收購所持的額外投資物業以及市場租金水平及管理費處於升軌，帶動租金收入及管理費增加。

營業成本

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
行政辦公費	4,126	3,791	3,868
投資物業運營成本	6,610	6,157	7,262
餐飲物料耗用	3,619	3,355	3,828
稅金	3,730	3,824	3,733
中介服務費	4	786	621
	<u>18,089</u>	<u>17,913</u>	<u>19,312</u>

營業成本由二零一三年約人民幣18,100,000元略減至二零一四年約人民幣17,900,000元，主要因為東環鑫融於二零一四年實施更嚴格的成本控制措施，致使二零一四年的行政辦公費、投資物業運營成本及餐飲物料耗用較二零一三年略低。營業成本由二零一四年約人民幣17,900,000元增加至二零一五年約人民幣19,300,000元，主要因為東環鑫融於二零一五年購買投資物業，致使行政辦公費及投資物業運營成本相應增加。

毛利率

東環鑫融於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的毛利率分別約為79.6%、82.1%及82.2%，維持穩定的趨勢。

營業税金及附加

營業税金及附加主要是關於東環鑫融在北京的物業租賃以及餐廳及餐飲業務。於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的營業税金及附加分別約為人民幣5,300,000元、人民幣5,700,000元及人民幣6,100,000元。

管理費用

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
工資	13,653	19,248	20,781
社保及福利	276	300	375
行政辦公費	1,056	1,237	1,215
折舊與攤銷	78	175	191
差旅招待費	131	399	445
中介服務費	70	70	320
其他	335	121	333
	15,599	21,550	23,695
合計	15,599	21,550	23,695

管理費用由二零一三年約人民幣15,600,000元增加至二零一四年約人民幣21,600,000元，並進一步增加至二零一五年約人民幣23,700,000元，主要因為僱員增加以及面對市場工資上升壓力，導致相關年度的工資、社保及福利增加。

財務開支淨額

東環鑫融的財務開支淨額主要代表有關東環鑫融的計息貸款及其他應付款項的利息開支，由二零一三年約人民幣17,600,000元減少至二零一四年約人民幣14,200,000元，並於二零一五年進一步減少至約人民幣10,400,000元，主要因為東環鑫融的其他應付款項的計息部份於二零一四年及二零一五年分別減少所致。

所得稅

所得稅開支主要代表根據東環鑫融的中國應課稅溢利計算的中國企業所得稅。於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的所得稅開支分別約為人民幣14,700,000元、人民幣43,600,000元及人民幣31,600,000元。

年度利潤

基於上述討論，東環鑫融於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的年度利潤分別約為人民幣39,800,000元、人民幣129,100,000元及人民幣94,400,000元。

流動資金及財務資源

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，東環鑫融的流動負債淨額分別約為人民幣280,700,000元、人民幣247,800,000元及人民幣220,200,000元。流動負債淨額減少主要反映出現金及現金等價物以及應收賬款增加連同其他應付款項減少。

東環鑫融於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得現金流出淨額約人民幣73,900,000元，乃源自經營活動的現金流入約人民幣50,100,000元及現金流出約人民幣123,500,000元（此為東環鑫融應付予首創集團的結餘的還款）。東環鑫融於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得現金流入淨額約人民幣22,900,000元，乃源自經營活動的現金流入約人民幣53,700,000元及現金流出約人民幣30,700,000元（此為東環鑫融應付予首創集團的結餘的還款）。東環鑫融於截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得現金流入淨額約人民幣17,900,000元，乃源自經營活動的現金流入約人民幣51,500,000元、收購投資物業的現金流出約人民幣64,100,000元及現金流出約人民幣29,000,000元（此為東環鑫融應付予首創集團的結餘的還款）。

東環鑫融於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的貸款及其他應付款項分別約為人民幣325,800,000元、人民幣313,100,000元及人民幣358,500,000元，其組成如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行貸款(附註1)	-	-	60,000
應付予關連方的款項(附註2)	325,781	313,065	298,529
	<u>325,781</u>	<u>313,065</u>	<u>358,529</u>

附註：

- (1) 東環鑫融於截至二零一五年十二月三十一日止年度取得本金額為人民幣60,000,000元的銀行貸款，於二零一五年十二月三十一日，當中人民幣6,000,000元須於一年內償還而人民幣54,000,000元須於十年內償還。銀行貸款乃以東環鑫融持有為數約人民幣480,000,000元的投資物業作抵押。
- (2) 應付予關連方的款項主要包括於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日本金額分別為人民幣246,000,000元、人民幣230,000,000元及人民幣214,000,000元的股東貸款。於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度就股東貸款收取的利息乃基於中國人民銀行公佈的借貸利率，而於截至二零一五年十二月三十一日止年度就股東貸款收取的利息乃基於固定利率5.6%。有關股東貸款為無抵押及無固定還款期。除上述股東貸款外，於相關年度應付予首創集團的款項的其餘結餘為免息、無抵押及無固定還款期。

有關東環鑫融於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的貸款及其他應付款項的詳情，請參閱本通函附錄二目標公司的會計師報告中附註5(10)、5(11)及5(12)。

東環鑫融於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的總權益分別約為人民幣765,900,000元、人民幣895,000,000元及人民幣989,300,000元。

資本負債比率

東環鑫融於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的淨資本負債比率(相等於總負債除以總資產)分別約為43.3%、40.7%及40.9%。

或然負債

除上文披露者外，東環鑫融於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日並無任何其他或然負債。

財務風險管理

於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，東環鑫融主要面對正常業務範圍產生的利率、信貸、流動資金風險。有關所面對的該等風險以及東環鑫融採納的相關風險管理政策及慣例的詳情，請參閱本通函附錄二目標公司的會計師報告中附註7。

由於東環鑫融於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的營運是主要基於中國，東環鑫融的主要資產及負債是以人民幣計值，因此，東環鑫融認為其並無面對任何重大匯率波動風險及並無採取對沖措施。

重要投資

東環鑫融於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的附屬公司投資的詳情，乃載於本通函附錄二目標公司的會計師報告中附註4。

僱員及薪酬政策

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，東環鑫融平均有43名僱員。東環鑫融採納的薪酬政策同時著重薪酬具市場競爭力以及僱員之間為公平，並包括醫療福利及法定供款。於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，東環鑫融的僱員主要是地方社會保障實體所提供退休計劃的成員。

II. 鑾金置業

A. 業務回顧

於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，鑾金置業主要專注於位於北京市石景山西黃村的土地一級開發(棚戶區改造)項目，該項目的總規劃地盤面積為521,462平方米而總建設用地面積為280,829平方米。具體而言，鑾金置業於二零一四年獲地方政府正式批准於相同物業項目進行棚戶區改造項目。所謂土地一級開發(棚戶區改造)，是指土地一級開發主體獲委託按照規劃條件參與土地開發行為之政府計劃。開發主體可能須進行徵地拆遷、住戶重置、土地平整及適當的市政配套設施建設。有關活動毋須土地使用權。

於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，鑾金置業並無重大收購及／或出售。

於鑾金股權轉讓協議完成後，鑾金置業將繼續專注於位於北京市石景山西黃村的土地一級開發(棚戶區改造)項目，該項目有巨大的發展潛力，預計有關地點內不同地塊將在不久將來逐步可供拍賣和招標。參與北京市石景山區物業項目將讓鑾金置業獲得更佳位置以獲取同一地點內其後物業開發的潛在機會，預計將對本集團的整體表現作出貢獻。

B. 財務回顧

財務表現

分部信息

於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，鑾金置業僅有一個報告業務分部－在中國的土地一級開發(棚戶區改造)。

營業收入

鑾金置業於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的營業收入主要源自土地一級開發(棚戶區改造)，由二零一三年約人民幣13,000,000元增加至二零一四年的人民幣43,600,000元，並於二零一五年再增加至人民幣52,600,000元，主要源於二零一四年及二零一五年確認從地方政府收取的重大資金，有關資金是鑾金置業與地方政府簽訂相關土地一級開發(棚戶區改造)協議而獲地方政府委託進行土地一級開發(棚戶區改造)活動所收取的費用。

營業成本

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
一級土地開發成本	–	7,091	38,429
工資、社保及福利	4,845	3,451	6,610
行政辦公費	6,824	4,234	–
税金	–	16	–
折舊	80	12	–
差旅招待費	66	43	–
中介服務費	–	49	–
其他	535	370	–
合計	<u>12,351</u>	<u>15,266</u>	<u>45,039</u>

營業成本由二零一三年約人民幣12,400,000元增加至二零一四年約人民幣15,300,000元，並進一步增加至二零一五年約人民幣45,000,000元，主要因為(a)鑾金置業於二零一四年獲地方政府正式委託後，鑾金置業於二零一四年及二零一五年進行的土地一級開發項目及棚戶區改造活動增加，導致二零一四年及二零一五年的土地一級開發成本顯著增加；(b)隨著一項土地一級開發合同於二零一四年竣工，相關營運漸減，致使工資、社保及福利以及行政辦公費於二零一四年減少；及(c)於二零一四年獲地方政府正式委託後土地一級開發項目及棚戶區改造活動增加，而二零一五年的僱員亦隨之增加，致使工資、社保及福利以及行政辦公費於二零一五年增加。

毛利率

鑾金置業的毛利率由二零一三年約5.0%增加至二零一四年約65.0%，其後於二零一五年減至約14.4%，主要因為鑾金置業於過往年度進行的土地一級開發合同（成本已於相關年度入賬）於二零一四年完成而收取大額的相關收入，並因此於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得較高收益。

營業税金及附加

營業税金及附加主要是關於鑾金置業的土地一級開發（棚戶區改造）活動。於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的營業税金及附加分別約為人民幣728,000元、人民幣2,400,000元及人民幣7,300,000元。

管理費用

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
工資、社保及福利	–	456	4,118
行政辦公費	–	1,053	1,320
稅金	–	650	–
折舊	–	26	23
差旅招待費	–	155	53
中介服務費	–	378	123
其他	–	6	–
合計	–	2,724	5,637

管理費用由二零一三年約人民幣零元增加至二零一四年約人民幣2,700,000元，主要因為鑾金置業於二零一三年產生的成本乃視為純粹與土地一級開發及棚戶區改造營運有關，因此於營業成本入賬，而管理費用於二零一五年進一步增加至約人民幣5,600,000元，主要因為於二零一四年獲地方政府正式委託後土地一級開發及棚戶區改造活動增加，為增加行政支援而於二零一五年增聘僱員及於二零一五年面對市場工資上升壓力，導致工資、社保及福利顯著增加。

淨財務(收入)/開支

鑾金置業於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的淨財務(收入)/開支的組成載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
利息收入(附註1)	(10)	(548)	(78,138)
利息開支(附註2)	4,417	–	55,259
其他	–	5	11
	4,407	(543)	(22,868)

附註：

- (1) 截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的利息收入主要代表來自計息其他應收款項的已收利息，其處於升軌主要是由於其他應收款項結餘於相關財政年度的增加。

- (2) 截至二零一三年十二月三十一日止年度的利息開支代表其他借款的應付利息而截至二零一五年十二月三十一日止年度的利息開支代表銀行貸款及其他借款的應付利息。

所得稅

所得稅開支主要代表根據鑾金置業的中國應課稅溢利計算的中國企業所得稅。於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的所得稅(抵免)／開支分別約為人民幣(402,000)元、人民幣5,900,000元及人民幣4,400,000元。

年度利潤

基於上述討論，鑾金置業於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的年度(虧損)／利潤分別約為人民幣(4,100,000)元、人民幣17,700,000元及人民幣13,100,000元。

流動資金及財務資源

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，鑾金置業的流動資產淨值分別約為人民幣73,900,000元、人民幣792,700,000元及人民幣1,694,700,000元。流動資產淨值增加主要反映出現金及現金等價物以及存貨增加，其影響因其他應付款項增加而減少。

鑾金置業於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得現金流出淨額約人民幣3,300,000元，乃主要源自經營活動的現金流出約人民幣10,700,000元、現金流入約人民幣11,800,000元(此為一名關連方償還應付予鑾金置業的結餘)及現金流出約人民幣4,400,000元(此為利息開支的付款)。鑾金置業於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得現金流入淨額約人民幣817,300,000元，乃主要源自經營活動的現金流入約人民幣14,600,000元、現金流入約人民幣68,200,000元(此為一名關連方償還應付予鑾金置業的結餘)及現金流入約人民幣700,000,000元(此為鑾金置業股東的注資)。鑾金置業於截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得現金流入淨額約人民幣1,440,000,000元，乃源自經營活動的現金流出約人民幣24,000,000元、現金流出約人民幣2,680,600,000元(此為土地一級開發(棚戶區改造)承擔的付款)及投資活動的合計現金流入約人民幣4,144,500,000元(主要源自收到來自首創投資的墊款及提取貸款)。

鑾金置業於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的貸款及其他應付款項分別約為人民幣21,000元、人民幣35,100,000元及人民幣3,312,500,000元，其組成如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行貸款(附註1)	-	-	2,344,192
應付予關連方的款項(附註2)	21	35,140	968,284
	<u>21</u>	<u>35,140</u>	<u>3,312,476</u>

附註：

- (1) 鑾金置業於截至二零一五年十二月三十一日止年度取得本金額為人民幣2,344,200,000元的銀行貸款，其為無抵押及年利率為低於中國人民銀行就相應一至五年期刊發的借貸利率減5%。有關銀行貸款將於二零二零年十月七日屆滿並將於到期時悉數結清應付本金。
- (2) 應付予關連方的款項主要包括於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日本金額分別為無、人民幣35,000,000元及人民幣967,700,000元的股東貸款。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本金額為無抵押、免息及無固定還款期。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本金額為無抵押、年利率為9%及無固定還款期。

有關鑾金置業於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的貸款及其他應付款項的詳情，請參閱本通函附錄二目標公司的會計師報告中附註4(8)、4(9)及5(4)。

鑾金置業於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的總權益分別約為人民幣75,500,000元、人民幣793,300,000元及人民幣1,726,400,000元。

資本負債比率

鑾金置業於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的淨資本負債比率(相等於總負債除以總資產)分別約為5.6%、4.5%及65.9%。

或然負債

除上文披露者外，鑾金置業於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日並無任何其他或然負債。

財務風險管理

於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，鑾金置業主要面對正常業務範圍產生的利率、信貸、流動資金風險。有關所面對的該等風險以及鑾金置業採納的相關風險管理政策及慣例的詳情，請參閱本通函附錄二目標公司的會計師報告中附註6。

由於鑾金置業於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的營運是主要基於中國，鑾金置業的主要資產及負債是以人民幣計值，因此，鑾金置業認為其並無面對任何重大匯率波動風險及並無採取對沖措施。

重要投資

鑾金置業於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日並無任何重大股本投資。

僱員及薪酬政策

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，鑾金置業平均有30名僱員。鑾金置業採納的薪酬政策同時著重薪酬具市場競爭力以及僱員之間為公平，並包括醫療福利及法定供款。於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，鑾金置業的僱員主要是地方社會保障實體所提供退休計劃的成員。

III. 重慶潤智

A. 業務回顧

於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，重慶潤智主要專注於開發位於重慶市九龍坡區走馬鎮金馬村的渝閱項目，該項目的總規劃地盤面積為200,001.70平方米而總規劃建築面積為107,985.5平方米。該項目主要涉及開發住宅物業。於二零一五年十二月三十一日，總已竣工建築面積為25,311.56平方米，當中6,148.48平方米已經出售。由於在截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，中國政府就地方房地產市場推出穩定政策以及其時經濟放緩，房地產市場的平均售價及需求以及渝閱項目的銷情均大受影響。

於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，重慶潤智並無重大收購及／或出售。

於重慶股權轉讓協議完成後，重慶潤智將繼續專注於渝閱項目的物業發展，該項目具備充足的資源，位置便利，並將發揮本集團的銷售渠道、品牌及專業知識，以就提升渝閱項目的設計及成本控制創造協同效益及機會，預計將對本集團的整體表現作出貢獻。

B. 財務回顧**財務表現***分部信息*

於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，重慶潤智僅有一個報告業務分部－在中國的物業開發。

營業收入

重慶潤智於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的營業收入主要源自竣工物業的銷售，由二零一三年的零增加至二零一四年約人民幣44,000,000元，並於二零一五年減至零，主要因為中國政府推出的穩定政策以及經濟放緩，令到市場對重慶住宅物業的需求轉弱。特別是，於二零一五年錄得零收益，主要由於重慶潤智調整產品方案及設計（涉及取得地方政府相關批准），因此暫停促銷或推銷活動。

營業成本

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
工資	—	583	—
開發成本	—	40,950	—
合計	—	41,533	—

營業成本由零增加至二零一四年約人民幣41,500,000元，其後於二零一五年減少至零，主要因為於二零一四年銷售物業及於二零一五年暫停推廣及銷售物業，以向當地政府取得有關調整產品規劃及設計的相關批准，致使開發成本於二零一四年增加及其後開發成本於二零一五年減少。

毛利率

重慶潤智於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的毛利率分別為無、約5.6%及無，此與相關年度的營業收入趨勢一致。

營業税金及附加

營業税金及附加主要是關於重慶潤智的物業開發活動。於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的營業税金及附加分別為無、約人民幣4,000,000元及無，此與相關年度的營業收入趨勢一致。

管理費用

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
工資、社保及福利	184	5,488	155
折舊與攤銷	172	177	177
行政辦公費	254	1,218	710
物業費	–	1,390	1,254
差旅招待費	46	415	142
中介服務費	40	1,087	1,447
税金	56	1,160	13
其他	–	873	334
合計	<u>752</u>	<u>10,649</u>	<u>4,232</u>

管理費用由二零一三年約人民幣750,000元增加至二零一四年約人民幣10,600,000元，其後減少至約人民幣4,200,000元，主要因為於二零一四年增聘員工以支持二零一四年間的銷售及營運，導致二零一四年工資、社保及福利增加，以及於二零一五年暫停推廣及銷售物業令二零一五年的僱員人數減少，導致二零一五年工資、社保及福利減少。

淨財務開支

重慶潤智於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的淨財務開支主要是銀行貸款及其他借款的應付利息，由二零一三年約人民幣19,400,000元增加至二零一四年約人民幣57,600,000元，並再增至約人民幣61,400,000元，主要是由於其他應付款項的計息部份於相關財政年度的增加。

年度虧損

基於上述討論，重慶潤智於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的年度虧損分別約為人民幣170,000,000元、人民幣83,500,000元及人民幣75,400,000元。

流動資金及財務資源

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，重慶潤智的流動負債淨額分別約為人民幣75,000,000元、人民幣258,300,000元及人民幣600,000元。流動負債淨額由二零一三年十二月三十一日約人民幣75,000,000元增加至二零一四年十二月三十一日約人民幣258,300,000元，主要是因為現金及現金等價物、存貨以及其他流動資產減少，以及其他流動負債及非流動負債之流動部份增加所致。流動負債淨額由二零一四年十二月三十一日約人民幣258,300,000元減少至二零一五年十二月三十一日約人民幣600,000元，主要是因為其他應收款項增加，以及其他應付款項、其他流動負債及非流動負債之流動部份減少所致。

重慶潤智於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得現金流入淨額約人民幣17,100,000元，乃主要源自提取貸款的現金流入人民幣100,000,000元及墊支股東貸款約人民幣291,700,000元，有關影響乃因為經營活動的現金流出淨額約人民幣9,100,000元、償還股東貸款約人民幣272,400,000元及償還銀行貸款人民幣80,000,000元而減少。重慶潤智於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得現金流出淨額約人民幣57,500,000元，乃主要源自經營活動的現金流出約人民幣48,400,000元及現金流出約人民幣11,100,000元（此為支付利息）。重慶潤智於截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得現金流出淨額約人民幣600,000元，乃主要源自經營活動的現金流出約人民幣13,200,000元、償還貸款的現金流出人民幣99,000,000元及投資的現金流出約人民幣27,900,000元，有關影響乃因為現金流入人民幣150,000,000元（為股東貸款墊款）而減少。

重慶潤智於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的貸款及其他應付款項分別約為人民幣409,600,000元、人民幣463,800,000元及人民幣232,000,000元，其組成如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行貸款(附註1)	100,000	99,000	—
應付予關連方的款項(附註2)	309,615	364,751	231,970
	<u>409,615</u>	<u>463,751</u>	<u>231,970</u>

附註：

- (1) 於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，人民幣100,000,000元及人民幣99,000,000元的銀行貸款乃以重慶潤智的發展中物業的若干土地使用權之按揭以及重慶潤智股權的質押而作為抵押。有關銀行貸款須於二零一五年十二月三十一日或之前償還而年利率為11%。
- (2) 於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，應付予關連方的款項主要是約人民幣291,700,000元的股東貸款，利率為16%、無抵押、無擔保及無固定到期日。有關款項已於二零一五年內償還。

於二零一五年十二月三十一日，應付予關連方的款項主要是人民幣150,000,000元的股東貸款，年利率為16%、無抵押、無擔保及須於要求時償還。

有關重慶潤智於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的貸款及其他應付款項的詳情，請參閱本通函附錄二目標公司的會計師報告中附註4(10)至4(12)及5(4)。

重慶潤智於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的總權益分別為(借方結餘)／貸方結餘約人民幣(173,900,000)元、人民幣(257,300,000)元及人民幣300,000元。

資本負債比率

重慶潤智於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的淨資本負債比率(相等於總負債除以總資產)分別約為146.1%、197.2%及99.9%。

或然負債

重慶潤智就若干物業買方獲授的銀行貸款提供擔保，有關擔保於二零一五年十二月三十一日為數人民幣31,066,000元。

此外，重慶潤智對於一項於二零一二年訂立的建築合同的承建商被指稱違約而展開訴訟程序，所涉及的合同價值為人民幣25,000,000元。於二零一四年，該承建商對重慶潤智反申索約人民幣26,300,000元。於最後實際可行日期，該訴訟仍在進行中。

除上文披露者外，重慶潤智於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日並無任何其他或然負債。

財務風險管理

於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，重慶潤智主要面對正常業務範圍產生的利率、信貸、流動資金風險。有關所面對的該等風險以及重慶潤智採納的相關風險管理政策及慣例的詳情，請參閱本通函附錄二目標公司的會計師報告中附註7。

由於重慶潤智於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的營運是主要基於中國，重慶潤智的主要資產及負債是以人民幣計值，因此，重慶潤智認為其並無面對任何重大匯率波動風險及並無採取對沖措施。

重要投資

重慶潤智於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日並無任何重大股本投資。

僱員及薪酬政策

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，重慶潤智有一名僱員。重慶潤智採納的薪酬政策同時著重薪酬具市場競爭力以及僱員之間為公平，並包括醫療福利及法定供款。於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，重慶潤智的僱員主要是地方社會保障實體所提供退休計劃的成員。

4. 瀋陽吳華

A. 業務回顧

於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，瀋陽吳華主要專注於開發位於瀋陽市棋盤山旅遊開發區高坎街道的首創•琥珀灣項目，該項目的總規劃地盤面積為231,666平方米而總規劃建築面積為170,000平方米。該項目主要涉及開發住宅物業、商舖及其他設施。由於在截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，中國政府就地方房地產市場推出穩定政策以及其時經濟放緩，房地產市場的平均售價及需求以及首創•琥珀灣項目的銷情均大受影響。

於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，瀋陽吳華並無重大收購及／或出售。

於瀋陽股權轉讓協議完成後，瀋陽吳華將繼續專注於首創·琥珀灣項目的物業發展，該項目乃計劃打造成低密度豪宅區，並將發揮本集團的銷售渠道、品牌及專業知識，以就提升首創·琥珀灣項目的設計及成本控制創造協同效益及機會，預計將對本集團的整體表現作出貢獻。

B. 財務回顧

財務表現

分部信息

於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，瀋陽吳華僅有一個報告業務分部—在中國的物業開發。

營業收入

瀋陽吳華於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的營業收入主要源自竣工物業的銷售，由二零一三年約人民幣1,900,000元增加至二零一四年約人民幣26,600,000元，並於二零一五年減至約人民幣14,700,000元，主要原因為中國政府推出的穩定政策以及經濟放緩，令到市場對瀋陽住宅物業的需求轉弱。

營業成本

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
工資	272	3,304	1,814
開發成本	1,723	21,802	11,935
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
合計	<u>1,995</u>	<u>25,106</u>	<u>13,749</u>

營業成本由二零一三年約人民幣2,000,000元增加至二零一四年約人民幣25,100,000元，其後於二零一五年減少至約人民幣13,700,000元，主要因為二零一四年的物業銷售隨著相關物業於二零一四年竣工而增加，而其後於二零一五年減少，原因為中國政府的穩定政策及經濟放緩令到瀋陽市住宅物業的市場需求轉弱。

毛利率

瀋陽吳華於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的毛利／(損)率分別約為(5)%、約5.7%及約6.7%，乃因為相關年度的平均售價疲弱所致。

營業税金及附加

營業税金及附加主要是關於瀋陽吳華的物業開發活動。於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的營業税金及附加分別約為人民幣135,000元、人民幣1,900,000元及人民幣1,000,000元，此與相關年度的營業收入趨勢一致。

管理費用

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
工資	3,778	838	827
社保及福利	122	59	79
折舊與攤銷	59	52	173
差旅招待費	219	187	198
行政辦公費	3,215	5,189	4,193
税金	1,902	1,911	1,857
中介服務費	46	50	536
其他	2	-	-
合計	<u>9,343</u>	<u>8,286</u>	<u>7,863</u>

管理費用由二零一三年約人民幣9,300,000元減少至二零一四年約人民幣8,300,000元，並於二零一五年輕微減少至約人民幣7,900,000元，主要因為(a)行政辦公費於二零一四年增加以支持二零一四年的物業銷售增加，而於二零一五年因年內的物業銷減少而下降；及(b)由於實行更嚴謹的成本控制措施，二零一四年的僱員人數減少令工資、社保及福利減少，而於二零一五年則保持在相若水平。

淨財務開支

瀋陽吳華於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的淨財務開支主要是其他借款的應付利息，由二零一三年約人民幣29,400,000元增加至二零一四年約人民幣31,400,000元，其後減至約人民幣25,500,000元，主要是由於其他應付款項的計息部份於相關年度的變動。

年度虧損

基於上述討論，瀋陽吳華於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的年度虧損分別約為人民幣208,100,000元、人民幣49,600,000元及人民幣38,600,000元。

流動資金及財務資源

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，瀋陽吳華的流動負債淨額分別約為人民幣236,600,000元、人民幣286,400,000元及人民幣105,000元。流動負債淨額由二零一三年十二月三十一日約人民幣236,600,000元增加至二零一四年十二月三十一日約人民幣286,400,000元，主要是因為現金及現金等價物以及存貨減少，以及其他流動負債及非流動負債之流動部份增加，而有關影響已因為其他應付款項減少而削減所致。流動負債淨額由二零一四年十二月三十一日約人民幣286,400,000元減少至二零一五年十二月三十一日約人民幣105,000元，主要是因為其他應付款項減少所致。

瀋陽吳華於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得現金流入淨額約人民幣2,000,000元，乃主要源自經營活動的現金流出約人民幣40,500,000元及有關集資活動的現金流入淨額約人民幣42,400,000元所致。瀋陽吳華於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得現金流出淨額約人民幣2,800,000元，乃主要源自經營活動的現金流出約人民幣4,200,000元，而有關影響已因為有關集資活動的現金流入淨額約人民幣1,700,000元而減少。瀋陽吳華於截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得現金流出淨額約人民幣314,000元，乃主要源自經營活動的現金流出約人民幣16,000,000元，而有關影響已因為有關集資活動的現金流入淨額約人民幣16,000,000元而減少。

瀋陽吳華於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的其他應付款項分別約為人民幣526,300,000元、人民幣559,100,000元及人民幣275,700,000元，主要是分別約為人民幣476,500,000元、人民幣481,100,000元及人民幣172,100,000元的股東貸款。有關股東貸款為無抵押及無固定還款期，而年利率率乃固定為6.6%。

有關瀋陽吳華於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的其他應付款項的詳情，請參閱本通函附錄二目標公司的會計師報告中附註4(11)及5(4)。

瀋陽吳華於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的總權益分別為(借方結餘)／貸方結餘約人民幣(236,500,000)元、人民幣(286,200,000)元及人民幣300,000元。

資本負債比率

瀋陽吳華於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的淨資本負債比率(相等於總負債除以總資產)分別約為163.5%、184.1%及99.9%。

或然負債

除上文披露者外，瀋陽吳華於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日並無任何其他或然負債。

財務風險管理

於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，瀋陽吳華主要面對正常業務範圍產生的信貸及流動資金風險。有關所面對的該等風險以及瀋陽吳華採納的相關風險管理政策及慣例的詳情，請參閱本通函附錄二目標公司的會計師報告中附註6。

由於瀋陽吳華於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的營運是主要基於中國，瀋陽吳華的主要資產及負債是以人民幣計值，因此，瀋陽吳華認為其並無面對任何重大匯率波動風險及並無採取對沖措施。

重要投資

瀋陽吳華於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日並無任何重大股本投資。

僱員及薪酬政策

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，瀋陽吳華平均有五名僱員。瀋陽吳華採納的薪酬政策同時著重薪酬具市場競爭力以及僱員之間為公平，並包括醫療福利及法定供款。於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，瀋陽吳華的僱員主要是地方社會保障實體所提供退休計劃的成員。

以下資料並不構成有關本集團財務資料的會計師報告及本通函附錄二所載本公司申報會計師普華永道中天會計師事務所(特殊普通合伙)發出有關目標公司鑾金置業、目標集團東環鑫融、目標公司瀋陽吳華及目標公司重慶潤智財務資料的會計師報告之一部分，載入本文僅供參考。備考財務資料應與本集團的財務資料及有關目標公司鑾金置業、目標集團東環鑫融、目標公司瀋陽吳華及目標公司重慶潤智財務資料的會計師報告一併閱讀。

A. 本集團的未經審計備考財務資料

以下本集團的未經審計備考資產負債表(「未經審計備考財務資料」)乃按下文所載附註編製，旨在說明對經擴大集團資產及負債之影響，猶如該等協議項下擬進行之交易(「建議交易」)已於二零一五年十二月三十一日發生。

未經審計備考財務資料僅供說明之用，由於其假設性質使然，未必能夠真實反映倘該項交易已於二零一五年十二月三十一日或任何未來日期完成時本集團之財務狀況。

未經審計備考財務資料應與本通函所載之其他財務資料一併閱讀。

未經審計備考財務資料乃採用與本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之年度報告所載者一致之會計政策而編製。

經擴大集團的未經審計備考財務資料

	備考調整					其他調整 人民幣千元 (附註3&4)	於二零一五年 十二月三十一日 經擴大集團 未經審計備考 資產和負債表 人民幣千元
	於二零一五年 十二月三十一日 本集團 經審計合併 資產和負債表 人民幣千元 (附註1)	於二零一五年 十二月三十一日 目標集團 經審計 資產和負債表 人民幣千元 (附註2)	於二零一五年 十二月三十一日 目標公司 經審計 資產和負債表 人民幣千元 (附註2)	於二零一五年 十二月三十一日 目標公司 經審計 資產和負債表 人民幣千元 (附註2)	於二零一五年 十二月三十一日 目標公司 經審計 資產和負債表 人民幣千元 (附註2)		
資產							
流動資產							
貨幣資金	17,747,986	2,261,716	93,280	498	1,164	(4,202,695)	15,901,949
以公允價值計量且其變動 計入當期損益的金融資產	228,266	-	-	-	-	-	228,266
應收票據	1,811	-	-	-	-	-	1,811
應收賬款	671,044	-	5,854	-	-	-	676,898
預付賬款	585,740	-	-	99	-	-	585,839
應收利息	19,980	-	-	-	-	-	19,980
應收股利	21,825	-	-	-	-	-	21,825
其他應收款	2,509,853	368,288	934	2,914	48,952	(368,000)	2,562,941
存貨	58,089,148	49,766	205	314,448	229,898	-	58,683,465
一年內到期的非流動資產	593,030	-	-	-	-	-	593,030
劃分為持有待售的資產	9,921	-	-	-	-	-	9,921
其他流動資產	2,180,922	-	-	1,664	1,847	-	2,184,433
流動資產合計	82,659,526	2,679,770	100,273	319,623	281,861	(4,570,695)	81,470,358
非流動資產							
可供出售金融資產	86,444	-	-	-	-	-	86,444
長期應收款	2,283,991	2,379,676	-	-	-	-	4,663,667
長期股權投資	5,515,566	-	-	-	-	(694,713)	4,820,853
投資性房地產	10,373,033	-	1,572,000	-	-	-	11,945,033
固定資產	136,727	656	882	26	823	-	139,114
無形資產	-	-	-	350	-	-	350
商譽	172,137	-	-	-	-	-	172,137
長期待攤費用	104,573	-	7	-	-	-	104,580
遞延所得稅資產	469,401	-	-	-	-	-	469,401
非流動資產合計	19,141,872	2,380,332	1,572,889	376	823	(694,713)	22,401,579
資產合計	101,801,398	5,060,102	1,673,162	319,999	282,684	(5,265,408)	103,871,937

	備考調整					於二零一五年 十二月三十一日	經擴大集團 未經審計備考 資產和負債表 人民幣千元
	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一五年 十二月三十一日		
	目標公司 鑒金置業 經審計合併 資產和負債表 人民幣千元 (附註1)	目標集團 東環鑫融 經審計合併 資產和負債表 人民幣千元 (附註2)	目標公司 瀋陽吳華 經審計 資產和負債表 人民幣千元 (附註2)	目標公司 重慶潤智 經審計 資產和負債表 人民幣千元 (附註2)	其他調整 人民幣千元 (附註3&4)		
負債							
流動負債							
短期借款	3,005,029	-	-	-	-	-	3,005,029
應付票據	39,476	-	-	-	-	-	39,476
應付賬款	6,197,916	-	45	22,353	49,683	-	6,269,997
預收賬款	12,678,775	-	4,563	21,551	780	-	12,705,669
應付職工薪酬	199,294	5,594	450	-	-	-	205,338
應交稅費	2,234,615	7,870	10,862	156	-	-	2,253,503
應付利息	330,095	3,323	-	-	-	-	333,418
應付股利	197,803	-	-	-	-	-	197,803
其他應付款	3,032,293	968,284	298,529	275,668	231,970	(2,090,257)	2,716,487
一年內到期的非流動負債	6,756,707	-	6,000	-	-	-	6,762,707
流動負債合計	34,672,003	985,071	320,449	319,728	282,433	(2,090,257)	34,489,427
非流動負債							
長期借款	24,106,490	2,344,192	54,000	-	-	-	26,504,682
應付債券	12,481,249	-	-	-	-	-	12,481,249
長期應付款	5,508,075	-	-	-	-	-	5,508,075
遞延所得稅負債	1,341,408	4,456	309,370	-	-	-	1,655,234
衍生金融負債	55,601	-	-	-	-	-	55,601
非流動負債合計	43,492,823	2,348,648	363,370	-	-	-	46,204,841
負債合計	78,164,826	3,333,719	683,819	319,728	282,433	(2,090,257)	80,694,268
淨資產	23,636,572	1,726,383	989,343	271	251	(3,175,151)	23,177,669

B. 未經審計備考財務資料附註：

1. 有關餘額摘錄自本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度報告所載二零一五年十二月三十一日本集團已發佈經審計合併財務狀況表。
2. 就本未經審計備考財務資料中所採用的目標公司鑾金置業、目標集團東環鑫融、目標公司瀋陽昊華及目標公司重慶潤智(合稱「目標公司」)財務資料基於本通函附錄二所載會計師報告內所載截至二零一五年十二月三十一日之資產負債表。
3. 由於本集團與目標公司在交易前後同受首創集團最終控制且控制非暫時性，因此該交易構成同一控制下企業合併。視為該交易已發生，且自目標公司與本公司首次同受最終控制方控制之日，或本備考財務資料披露起始日(兩者孰晚)起納入本公司合併範圍。

本集團及目標公司的淨資產從最終控制方的角度以賬面價值進行合併，同一控制下企業合併未確認商譽，或本集團按持股比例應享有的目標公司可辨認資產、負債及或有負債超過合併對價的淨公允價值收益。取得的淨資產賬面價值與支付的合併對價賬面價值的差額，調整資本公積下股本溢價。

- 3.1 根據股權轉讓協議，收購目標公司股權的轉讓對價為人民幣2,480,438,000元，此外，本集團需支付目標公司原股東貸款，對價為人民幣1,722,257,000元，收購事項之總代價為人民幣4,202,695,000元，將以現金支付。收購事項詳情載列如下：

	人民幣千元
股權收購事項之總對價	4,202,695
減：需支付目標公司原股東貸款對價	<u>(1,722,257)</u>
收購事項之股權對價	2,480,438
原持有目標公司鑾金置業40%股權的 長期股權投資初始投資價值 (附註3.2&3.3)	<u>688,000</u>
股權收購事項之合併成本	3,168,438
減： 目標公司淨資產的賬面價值	(2,716,248)
其中：	
目標公司鑾金置業淨資產的賬面價值	(1,726,383)
目標集團東環鑫融淨資產的賬面價值	(989,343)
目標公司瀋陽吳華淨資產的賬面價值	(271)
目標公司重慶潤智淨資產的賬面價值	(251)
合併成本與取得的淨資產賬面價值的差額	<u><u>452,190</u></u>

於交易完成後，上述差異將確認為本集團合併股東權益中的資本公積下股本溢價的調減項。

- 3.2 目標公司鑾金置業原為本集團持股40%的合營公司，本集團收購目標公司鑾金置業剩餘60%股權屬於通過多次交易分步實現的同一控制下企業合併，合併方在合併日前取得的長期股權投資，在原股權取得之日與合併方和被合併方同處於同一方最終控制之日孰晚日起至合併日之間已確認的有關損益，應沖減比較報表期間的期初留存收益（如果合併日不在年初，還應當沖減當期投資收益）。於二零一五年十二月三十一日，本集團持有的目標公司鑾金置業40%股權的長期股權投資的賬面價值為人民幣694,713,000元，於合併日沖減本集團合併股東權益中的未分配利潤共計人民幣6,713,000元。
- 3.3 交易完成後，目標公司鑾金置業將成為本集團之子公司，其持有的應收本集團子公司中瑞凱華往來款賬面價值人民幣368,000,000元，以及本集團之子公司眾置鼎福原持有其40%股權的長期股權投資賬面價值人民幣688,000,000元，在合併資產和負債表中抵銷。
4. 概無作出任何調整，以反映本集團及目標公司於二零一五年十二月三十一日後的任何業務狀況或其他交易。

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



普華永道

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告

致首創置業股份有限公司
列位董事

本所已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」),以及北京鑾金置業有限責任公司(「目標公司鑾金置業」)、北京東環鑫融投資管理有限公司及其附屬公司(「目標集團東環鑫融」)、瀋陽吳華置業有限公司(「目標公司瀋陽吳華」)以及重慶潤智建設開發有限公司(「目標公司重慶潤智」)(統稱「擴大後集團」)的未經審核備考財務資料(由 貴公司董事編製,並僅供說明用途)完成鑒證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司就擬收購目標公司鑾金置業60%股權、目標集團東環鑫融、目標公司瀋陽吳華及目標公司重慶潤智100%股權(「該項交易」)而於二零一六年六月二十九日刊發的通函中第IV-1至IV-6頁內所載有關於二零一五年十二月三十一日的未經審核備考資產和負債報表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。 貴公司董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於第IV-1至IV-6頁。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製,以說明該項交易對 貴集團於二零一五年十二月三十一日的財務狀況可能造成的影響,猶如該項交易於二零一五年十二月三十一日已經發生。在此過程中, 貴公司董事從 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止期間的財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料,而上述財務報表已公佈審計報告。

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條及參考香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的會計指引第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。

申報會計師對未經審計備考財務資料的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，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。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務」執行我們的工作。該準則要求我們計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29及參考會計師公會頒佈的會計指引第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，我們不對該項交易於二零一五年十二月三十一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)條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

二零一六年六月二十九日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司有關其對目標公司物業權益於二零一六年四月三十日之價值意見而編制之函件全文、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

二零一六年六月二十九日

敬啟者：

指示、目的及估值日期

我們謹遵照閣下的委託，評估首創置業股份有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（統稱「貴集團」）計劃收購的若干公司（「目標公司」）所擁有位於中華人民共和國（「中國」）的物業權益的市場價值（詳細內容參見後附之估值證書）。我們證實曾視察該等物業，作出有關查詢，並搜集我們認為必要的進一步資料，以便向貴集團呈報我們對該等物業於二零一六年四月三十日（「估值日」）的市場價值的意見。

市值定義

我們對該等物業的估值代表其市值，根據香港測量師學會頒布的《香港測量師學會估值準則》（二零一二年版），市值的定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計交易金額。」

估值基準及假設

對於物業進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司頒布的證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》（二零一二年版）的規定。

我們的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後回租安排、任何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)導致的任何估價漲跌。

在對該等物業進行估值的過程中，我們依賴 貴集團及其法律顧問君澤君律師事務所就位於中國的該等物業的業權及目標公司於物業的權益所提供的資料及意見。除相關法律意見中另行指明者外，對物業進行估值時，我們假設目標公司對各項該等物業擁有可強制執行的業權並可於各獲批土地使用年期屆滿前的整段期間不受干預自由使用、佔用或轉讓物業。

就位於中國的物業而言，根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及授出的主要證書、批文及執照載於有關估值證書的附註內。

我們的估值並無考慮物業所欠負的任何抵押、按揭或欠款，或在銷售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假定物業概無附帶可能影響其價值的他項權利、限制及繁重支銷。

估值方法

於估值日，第一類及第二類物業乃指在中國的已建成物業，而相關業權證書(包括建設工程竣工驗收證書、房屋所有權證或房地產權證或相關同等證書或許可)已獲有。

第三類物業乃指在中國的待建土地物業。於估值日，施工許可證或開工許可證尚未獲有，但國有土地使用證或國有建設用地使用權出讓合同或相關同等證書或合同已獲有。

對第一類物業(即目標公司在中國擁有的已建成及作銷售用途物業)進行估值時，我們採用直接比較法，假設有關於各物業按現狀交付出售，參照有關市場的可資比較銷售交易，並對這些銷售交易及報價參考資料的單價作出適當調整。鑑於物業大部分為分層住宅單位及附屬商業單位，可資比較銷售交易頻繁，並可以與取得有關銷售的資料。因此，我們已使用直接比較法，有關方法符合市場慣例。

對第二類物業(即目標公司在中國擁有的已建成及作投資用途物業)進行估值時，我們採用投資法，以資本化現有租約的租金收入為基準，適當考慮物業的歸復收入潛力。涉及相同的性質及租賃結構的同區大型物業交易並不常見。另一方面，由於物業就租賃安排而產生租金收入及有關租金案例數據較易取得，故我們認為投資法(同時常用於投資物業的估值)為評估該物業估值的最佳方法。

對第三類物業(即目標公司在中國擁有的待建土地物業)進行估值時，我們採用直接比較法，假設有關各物業按現狀交付出售，參照有關市場的可資比較土地銷售交易。此方法是最適合對土地物業進行估值的方法。

資料來源

我們已獲 貴集團提供有關物業業權的文件副本。然而，我們並無查閱文件正本以確定是否有任何修訂並未載於交予我們的副本。

於我們的估值過程中，我們相當依賴 貴集團及其法律顧問君澤君律師事務所就位於中國的該等物業的業權及目標公司於物業的權益所提供的資料。

我們接納 貴集團提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、樓宇竣工日期、單元數目、佔用詳情、租金收入及收益、發展方案、發展時間表、建築成本、土地及樓宇面積、目標公司應佔權益及所有其他相關事項的意見。

估值概要及估值證書所載尺寸、量度及面積乃基於我們所獲提供的資料，因此僅為約數。我們並無理由懷疑 貴集團向我們所提供資料(該等資料對估值有重大意義)是否真實準確。 貴集團亦向我們表示， 貴集團所提供資料並無遺漏任何重大事項。

我們謹此指出，我們獲提供有關中國物業的文件副本主要以中文編寫，英文譯本是我們對內容的理解。因此，我們建議 閣下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。

業權調查

我們已獲提供有關中國物業的業權文件摘要，但並未就該等物業進行查冊。我們並未查閱文件正本，以核實所有權或確定是否有任何修訂並未載於交予我們的副本。我們亦無法確定中國物業業權，故我們依賴 貴集團及其法律顧問提供的有關目標公司於物業權益的意見。

實地勘察

我們曾於二零一六年一月勘察該等物業的外部，並在可能的情況下勘察物業的內部。然而，我們並無進行任何實地調查，以確定土壤狀況及公共設施等是否適合任何未來發展。我們編製的估值意見乃假設此等方面符合要求，且在建設期間不會產生額外開支或延遲。此外，我們並無進行結構測量，惟在勘察過程中並無注意到任何嚴重缺陷。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缺陷。我們並無測試任何公共設施。除另有說明外，我們未能進行實地度量，以核實該等物業的土地及樓宇面積，而假設交予我們的文件所載面積均屬準確。

貨幣

除另有說明外，我們對位於中國的物業估值所有金錢金額均為中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列示。

隨函附奉我們的估值概要及估值證書。

此致

首創置業股份有限公司
中華人民共和國
北京市
懷柔區
青春路26號1幢6008室
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
陳家輝
高級董事
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估價師
理學碩士
香港測量師學會會員
謹啟

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師(產業測量組)，於中國物業行業的多個領域擁有逾28年經驗。

估值概要

物業	於二零一六年 四月三十日 現狀下之 市場價值 人民幣元	目標公司 應佔權益 %	目標公司 於二零一六年 四月三十日 現狀下應佔 的市場價值 人民幣元
第一類－目標公司於中國持有的已建成及作銷售用途物業			
1. 中華人民共和國遼寧省瀋陽市棋盤山旅遊開發區高坎街道七間房村首創•琥珀灣一期及三•一期未售部分	246,000,000	100	246,000,000
2. 中華人民共和國重慶市九龍坡區走馬鎮金馬湖路1號渝閱一期1至27幢未售部分	129,800,000	100	129,800,000
		小計：	375,800,000
第二類－目標公司於中國持有的已建成且作投資用途物業			
3. 中華人民共和國北京市東城區朝陽門北大街6號首創大廈部分物業	1,573,000,000	100	1,573,000,000
		小計：	1,573,000,000

估值概要

物業	於二零一六年 四月三十日 現狀下之 市場價值 人民幣元	目標公司 應佔權益 %	目標公司 於二零一六年 四月三十日 現狀下應佔 的市場價值 人民幣元
第三類－目標公司於中國持有的待建土地物業			
4. 中華人民共和國遼寧省瀋陽市棋盤山旅遊開發區高坎街道七間房村開發項目首創•琥珀灣二期、三•二期及四期	83,000,000	100	83,000,000
5. 中華人民共和國重慶市九龍坡區走馬鎮金馬村開發項目渝閱一期餘下部分及二期	110,900,000	100	110,900,000
		小計：	<u>193,900,000</u>
		總計：	<u><u>2,142,700,000</u></u>

估值證書

第一類－目標公司於中國持有的已建成及作銷售用途物業

物業	概況及年期	使用情況	於二零一六年 四月三十日 現狀下之 市場價值
1. 中華人民共和國遼寧省瀋陽市棋盤山旅遊開發區高坎街道七間房村首創•琥珀灣一期及三•一期未售部分	該物業位於兩宗總佔地面積為99,282平方米的土地上，包含一期及三•一期的未售的別墅及商業物業。一期於二零一零年竣工而三•一期於二零一四年竣工。	該物業為空置待售。	人民幣 246,000,000元 (目標公司應佔 100%權益：人民幣 246,000,000元)
	該物業位於瀋陽市棋盤山旅遊開發區。該物業周邊以別墅式發展項目為主，如保利十二橡樹莊園、世茂諾丁山、億達玖墅等。該物業主要經公車往返。		
	該物業的合計建築面積為31,901.34平方米。		
	該物業已獲得土地使用權，作商業及住宅用途，土地使用權終止日期為介乎二零五九年六月四日至二零六零年二月三日之間。		

附註：

- (1) 該物業的概約建築面積如下：

用途	建築面積 平方米
別墅	29,845.20
商舖	2,056.14
總計	31,901.34

- (2) 根據瀋陽市規劃和國土資源局棋盤山國際風景旅遊開發區分局發出的四項國有土地使用證，一個經擴大發展項目(包括該物業)的土地使用權已出讓予瀋陽吳華置業有限公司，主要詳情如下：

證書編號	地號	發證日期	土地用途	土地使用期 終止日期	土地面積 平方米
(2010) 003	不適用	二零一零年一月十三日	住宅、商業	二零六零年一月十三日	26,666
(2010) 007	070317024	二零一零年二月三日	住宅、商業	二零六零年二月三日	52,701
(2009) 015	070317021-2	二零零九年六月五日	住宅、商業	二零五九年六月四日	68,699
(2009) 009	070317021-1	二零零九年六月五日	住宅、商業	二零五九年六月四日	83,600
總計					231,666

- (3) 根據日期為二零零九年四月二十日的國有土地使用權出讓合同字第2101122009A2001號，一個經擴大發展項目(包括該物業)(總佔地面積為231,666平方米)的土地使用權已出讓予瀋陽吳華置業有限公司。主要條件載列如下：

位置	: 高坎街道七間房村
土地用途	: 住宅、商業
土地面積	: 231,666平方米
土地使用年期	: 住宅50年、商業40年
容積率	: 不大於1.0
出讓建築面積	: 不大於231,666平方米
土地出讓價款	: 人民幣222,399,360元
工程建設規約	: 於二零零九年十二月三十一日或之前動工 於二零一二年十二月三十一日或之前竣工

- (4) 根據瀋陽市規劃和國土資源局於二零零九年四月十五日發出的建設用地規劃許可證地字第210112200912006號，一個經擴大發展項目(包括該物業)(總面積為165,000平方米)的建設地塊符合城市規劃規定。

- (5) 瀋陽市規劃和國土資源局發出的兩項建設工程規劃許可證的詳情如下：

證書編號	期數	發證日期	建築面積 平方米
210112200912009	1	二零零九年六月十一日	44,760.00
210112201012025	3	二零一零年十一月二十六日	59,004.66
總計			103,764.66

(6) 瀋陽棋盤山國際風景旅遊開發區建設管理局發出的二十項建築工程施工許可證的詳情如下：

證書編號	期數	發證日期	建築面積 平方米
210112200908070101	1	二零零九年八月七日	39,143.51
210112200907140101	1	二零零九年七月十四日	5,616.00
210112201105110501	3	二零一一年四月二十九日	764.62
210112201105110701	3	二零一一年四月二十九日	764.36
210112201105110601	3	二零一一年四月二十九日	764.36
210112201105110401	3	二零一一年五月十一日	1,045.51
210112201105110301	3	二零一一年四月二十九日	1,128.70
210112201105110101	3	二零一一年四月二十九日	1,022.54
210112201104290601	3	二零一一年四月二十九日	859.46
210112201104290101	3	二零一一年四月二十九日	1,022.54
210112201104290901	3	二零一一年四月二十九日	859.46
210112201105110201	3	二零一一年四月二十九日	1,077.40
210112201104290801	3	二零一一年四月二十九日	1,022.54
210112201104290701	3	二零一一年四月二十九日	1,128.70
210112201104290201	3	二零一一年四月二十九日	1,320.34
210112201104290501	3	二零一一年四月二十九日	1,264.97
210112201104290301	3	二零一一年四月二十九日	1,077.40
210112201104291001	3	二零一一年四月二十九日	1,028.52
210112201104290401	3	二零一一年四月二十九日	1,077.40
210112201105110801	3	二零一一年五月十一日	12,070.70
總計			<u>74,059.03</u>

(7) 根據瀋陽市房產局發出的11項預售許可證，該物業的建設工程獲准預售，主要詳情如下：

證書編號	發證日期	期數	樓數	建築面積 平方米
10268	二零一零年八月二日	1	2	1,046.79
09341	二零零九年十月十四日	1	7、19、21、25及26	5,641.58
09343	二零零九年十月十六日	1	8、27及34	3,579.17
09400	二零零九年十一月十九日	1	14及17	1,801.54
10068	二零一零年四月二十七日	1	3、10、13、2、23及24	7,196.93
10189	二零一零年七月一日	1	1、5、6、9及28-33	10,630.82
10213	二零一零年七月十三日	1	35、36及37	2,875.06
09315	二零零九年九月二十二日	1	11、12、15、16、18、22及38	7,216.09
10022	二零一零年三月一日	1	4	1,619.89
11325	二零一一年七月七日	3	123、133、134、139、140、127、135、 111、117、119、130、136、105、112、 118、128、138、104、124、137、98、 99、132、143、110、131、141及142	27,524.78
13008	二零一三年一月十七日	3	91、92及93	2,395.67
總計				<u>71,528.32</u>

(8) 根據貴集團的提供資料，該物業中已預售建築面積合計為2,340.34平方米的不同單位，預售金額合計約為人民幣21,440,000元。我們已在估值中計及上述預售部份及預售金額。

- (9) 根據72項工程竣工驗收備案證明書，經擴大部份(包括該物業)(總建築面積為74,222平方米)已經竣工。
- (10) 根據日期為二零一五年六月二十九日的營業執照210134000001155號，瀋陽吳華置業有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，營業期限自二零零七年八月十日至二零三二年八月九日。
- (11) 我們已獲得 貴公司的中國法律顧問發出的物業法律意見書，其中包括以下資料：
- (i) 該物業的國有土地使用證根據中國法律為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 瀋陽吳華置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者並已就該物業的建設向政府取得相關證書及批准；
 - (iii) 瀋陽吳華置業有限公司有權將該物業的土地使用權及房屋所有權自由地租賃、轉讓、押記及處置；
 - (iv) 土地使用權出讓合同所列的所有土地出讓金已經足額繳納；及
 - (v) 未有發現瀋陽吳華置業有限公司申領該物業的房屋所有權證存在重大法律障礙。
- (12) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照授予狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 無 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 工程竣工驗收備案證明書 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (13) 物業勘察工作由戴德梁行瀋陽辦事處的高級經理王志福於二零一六年一月二十日進行。

估值證書

物業	概況及年期	使用情況	於二零一六年四月三十日現狀下之市場價值
2. 中華人民共和國重慶市九龍坡區走馬鎮金馬湖路1號渝閱一期1至27幢未售部分	<p>該物業位於一宗總佔地面積為40,729.62平方米的地上，包含渝閱項目一期的未售的住宅及商業物業。該物業於二零一三年竣工。</p> <p>該物業位於九龍坡區走馬鎮，位於金馬路之南面及東面，廖家溝水庫畔。除渝閱項目，該物業周邊僅有少數發展項目。</p> <p>該物業的合計建築面積為19,163.08平方米。</p> <p>該物業已獲得土地使用權，作住宅及商業用途，土地使用權終止日期住宅用途為二零五三年十月二十四日，住宅用途為二零五六年十一月一日及商業用途為二零四三年十月二十四日。</p>	該物業為空置待售。	<p>人民幣 129,800,000元</p> <p>(目標公司應佔 100%權益：人民幣 129,800,000元)</p>

附註：

(1) 該物業的概約建築面積如下：

用途	建築面積 平方米
別墅	16,677.05
商舖	2,486.03
總計	<u>19,163.08</u>

- (2) 根據日期為二零一四年八月十四日至二十五日的24項房地產權證，九龍坡區走馬鎮金馬湖路4至27幢的土地使用權及房屋所有權已出讓予重慶潤智建設開發有限公司，主要詳情如下：

證書編號	樓號	土地用途	土地使用期終止日期	用途	建築面積 平方米
105-2014-36466	4	住宅	二零五三年十月二十四日	住宅	1,057.86
105-2014-36516	5	住宅	二零五三年十月二十四日	住宅	1,057.86
105-2014-36512	6	住宅	二零五三年十月二十四日	住宅	1,057.86
105-2014-36507	7	住宅	二零五三年十月二十四日	住宅	1,057.86
105-2014-37139	8	住宅	二零五三年十月二十四日	住宅	1,057.86
105-2014-36532	9	住宅	二零五三年十月二十四日	住宅	1,057.86
105-2014-36530	10	住宅	二零五三年十月二十四日	住宅	1,003.90
105-2014-37729	11	住宅	二零五三年十月二十四日	住宅	651.08
105-2014-37651	12	住宅	二零五六年十一月一日	住宅	686.72
105-2014-37739	13	住宅	二零五三年十月二十四日	住宅	651.08
105-2014-37746	14	住宅	二零五三年十月二十四日	住宅	646.40
105-2014-37677	15	住宅	二零五三年十月二十四日	住宅	651.08
105-2014-37654	16	住宅	二零五三年十月二十四日	住宅	646.40
105-2014-37693	17	住宅	二零五三年十月二十四日	住宅	651.08
105-2014-37699	18	住宅	二零五三年十月二十四日	住宅	686.72
105-2014-37758	19	住宅	二零五三年十月二十四日	住宅	968.50
105-2014-37763	20	住宅	二零五三年十月二十四日	住宅	978.20
105-2014-36541	21	住宅	二零五三年十月二十四日	住宅	1,057.86
105-2014-36518	22	住宅	二零五三年十月二十四日	住宅	1,057.86
105-2014-36540	23	住宅	二零五三年十月二十四日	住宅	1,057.86
105-2014-36535	24	住宅	二零五三年十月二十四日	住宅	1,057.86
105-2014-36603	25	住宅	二零五三年十月二十四日	住宅	1,057.86
105-2014-36523	26	住宅	二零五三年十月二十四日	住宅	1,057.86
105-2014-37644	27	商業	二零四三年十月二十四日	商業	2,486.03
總計					23,401.51

貴公司表示，該物業包括上述房地產權證所列的樓宇部份。

- (3) 根據重慶市規劃局於二零零五年九月一日發出的建設用地規劃許可證地字第20050059號，一個經擴大發展項目(包括該物業)(總面積為196,562平方米)的建設地塊符合城市規劃規定。
- (4) 根據重慶市規劃局於二零一二年七月二十日發出的建設工程規劃許可證第500107201200046號，世外桃源(現稱為渝閱項目)一期(總建築面積為26,448.28平方米)的建設工程符合建設工程規定並已獲得批准。
- (5) 重慶市九龍坡區城鄉建設委員會發出的三項建築工程施工許可證的詳情如下：

證書編號	部份	發證日期	建築面積 平方米
510202200703130101	土石方工程	二零零七年三月十三日	不適用
500107201112160201	一期	二零一一年十二月十六日	23,580.96
510202200809040101	會所	二零零八年九月四日	2,101.34
總計			25,682.30

- (6) 根據12項國有土地使用權出讓合同，一個經擴大發展項目(包括該物業)的土地使用權已出讓予重慶潤智建設開發有限公司，主要詳情載列如下：

合同編號	發出日期	土地用途	土地用途 終止日期	土地面積 平方米	出讓建築 面積 平方米
2003-48	二零零三年 十月二十四日	住宅、商業	二零五三年十月 二零四三年十月	10,267.4	15,401.10
2003-53	二零零三年 十月二十四日	住宅、商業	二零五三年十月 二零四三年十月	19,379.1	29,068.65
2003-55	二零零三年 十月二十日	住宅、商業	二零五三年十月 二零四三年十月	7,301.7	10,952.55
2003-57	二零零三年 九月二十九日	住宅、商業	二零五三年九月 二零四三年九月	19,925.7	29,888.55
2003-60	二零零三年 十月九日	住宅、商業	二零五三年十月 二零四三年十月	14,502.3	21,753.45
2003-63	二零零三年 十月二十日	住宅、商業	二零五三年十月 二零四三年十月	15,354.7	23,032.05
2003-65	二零零三年 十月二十四日	住宅、商業	二零五三年十月 二零四三年十月	19,779.7	29,669.55
2003-70	二零零三年 十月二十四日	住宅、商業	二零五三年十月 二零四三年十月	18,830.8	28,246.20
2003-78	二零零三年 十月三十日	住宅、商業	二零五三年十月 二零四三年十月	18,232.1	27,348.15
2003-83	二零零三年 十一月五日	住宅、商業	二零五三年十月 二零四三年十月	19,646.4	29,469.60
2003-84	二零零三年 十一月十日	住宅、商業	二零五三年十月 二零四三年十月	17,192.8	25,789.20
2003-89	二零零三年 十一月二十日	住宅、商業	二零五三年十月 二零四三年十月	19,589.8	29,384.70
總計				200,002.50	300,003.75

- (7) 根據兩項工程竣工驗收備案證明書，該物業已經竣工。

證書編號	發證日期	樓數	建築面積 平方米
2013-037	二零一三年八月二十七日	1-26	23,673.73
2012-068	二零一二年十二月十二日	27	2,717.21
總計			26,390.94

- (8) 根據重慶市平正房地產測量事務所出具的測繪報告，建築工程的概約建築面積如下：

樓數	建築物用途	建築面積 平方米
1	住宅	611.80
2	住宅	580.87
3	住宅	717.38
總計		1,910.05

- (9) 根據日期為二零一五年六月四日的營業執照500107000014997號，重慶潤智建設開發有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣8,080,000元，營業期限自一九九六年四月一日起。

- (10) 我們已獲得 貴公司的中國法律顧問發出的物業法律意見書，其中包括以下資料：

- (i) 該物業的房地產權證根據中國法律為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 重慶潤智建設開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者並已就該物業的建設向政府取得相關證書及批准；
- (iii) 該物業部份的房屋所有權（總建築面積為3,819.15平方米）已作按揭，作為借款的抵押品。重慶潤智建設開發有限公司有權將該物業中取得房地產權證的部份的土地使用權自由地佔用、使用、租賃、轉讓、押記及處置，惟倘該物業的任何部份已作按揭，則該公司須先將有關按揭解除或取得承按人的同意；
- (iv) 土地使用權出讓合同所列的所有土地出讓金已經足額繳納；及
- (v) 未有發現重慶潤智建設開發有限公司申領該物業的房屋所有權證存在重大法律障礙。

- (11) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照授予狀況如下：

房地產權證	有 (部份)
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
工程竣工驗收備案證明書	有
測繪報告	有 (部份)
營業執照	有

- (12) 物業勘察工作由戴德梁行重慶辦事處的助理經理劉學超於二零一六年一月十九日進行。

估值證書

第二類－目標公司於中國持有的已建成且作投資用途物業

物業	概況及年期	使用情況	於二零一六年四月三十日現狀下之市場價值
3. 中華人民共和國北京市東城區朝陽門北大街6號首創大廈部分物業	<p>該物業包括一幢於一九九八年竣工的19層大廈(包括兩層地庫)內B2-17層的部份單位。</p> <p>首創大廈位於東城區朝陽門北大街6號，由東二環路、東中街及工體北路所圍繞。該物業周邊以辦公室大廈為主，如富華大廈、五礦廣場、新保利大廈等。該物業可經公車及地鐵往返。</p> <p>該物業的合計建築面積為48,431.44平方米。</p> <p>該物業已獲得為期五十年的土地使用權，作綜合用途，土地使用權終止日期為二零四三年八月十日。</p>	於估值日，該物業約99%已被不同租戶佔用，租期最長至二零一九年十月十四日，月租金收入約為人民幣7,400,000元(不含物業管理費)。	<p>人民幣 1,573,000,000元</p> <p>(目標公司應佔100%權益：人民幣1,573,000,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的概約建築面積如下：

用途	建築面積 平方米
地庫2層至第3層、第5層、第8至11層及第15至17層	43,572.99
第6層	3,232.58
第12層	1,625.87
總計	48,431.44

- (2) 根據兩項房屋所有權證，該物業部份的房屋所有權歸北京東環鑫融投資管理有限公司所有，主要詳情如下：

證書 編號	發證日期	建築物 用途	部份	建築面積 平方米
1850008	二零零五年二月二日	辦公	地庫2層至第3層、第5層、 第8至11層及第15至17層	43,572.99
1850012	二零零七年六月六日	辦公	第6層	3,232.58
總計				46,805.57

- (3) 根據日期為二零一五年十二月二十三日的房地產權證字第(2015)0023791號，該物業第12層的房屋所有權(總建築面積1,625.87平方米)及土地使用權(總土地面積201.9平方米)的年期均於二零四三年八月十日到期，作綜合用途，歸北京東環鑫融投資管理有限公司所有。

- (4) 根據北京市土地管理局發出的兩項國有土地使用證，該物業的土地使用權已出讓予北京東環鑫融投資管理有限公司，主要詳情如下：

證書編號	發證日期	土地 用途	土地使用期 終止日期	土地面積 平方米
(2004)1850008	二零零五年二月二十五日	綜合	二零四三年八月十日	5,410.92
(2007)0000617	二零零七年十月二十日	綜合	二零四三年八月十日	401.42
總計				5,812.34

- (5) 根據日期為二零一五年十二月七日的營業執照911101017596175916號，北京東環鑫融投資管理有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，營業期限自二零零四年三月八日至二零二四年三月七日。

- (6) 我們已獲得 貴公司的中國法律顧問發出的物業法律意見書，其中包括以下資料：

- (i) 該物業的國有土地使用權證、房屋所有權證及房地產權證根據中國法律為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 北京東環鑫融投資管理有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；
- (iii) 該物業部份的土地使用權及房屋所有權(建築面積為43,572.99平方米)已用作訴訟的擔保。北京東環鑫融投資管理有限公司有權將該物業中有關部份(建築面積為43,572.99平方米)的土地所有權及房屋所有權自由地佔用、使用、租賃、轉讓、押記及處置，惟就已用作訴訟的擔保的任何物業部份而言，該公司須將有關訴訟的擔保解除；

- (iv) 該物業部份的土地使用權及房屋所有權(建築面積為3,232.58平方米)已作按揭,作為人民幣130,590,000元借款的抵押品。北京東環鑫融投資管理有限公司有權將該物業中有關部份(建築面積為3,232.58平方米)的土地所有權及房屋所有權自由地佔用、使用、租賃、轉讓、押記及處置,惟倘該物業的任何部份已作按揭,則該公司須先將有關按揭解除或取得承按人的同意;及
- (v) 北京東環鑫融投資管理有限公司有權將該物業中有關部份(建築面積為1,625.87平方米)的土地所有權及房屋所有權自由地租賃、轉讓、按揭及處置。
- (7) 根據 貴集團提供的資料,業權狀況以及主要批文及執照授予狀況如下:
- | | |
|----------|-------|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有(部份) |
| 房地產權證 | 有(部份) |
| 營業執照 | 有 |
- (8) 物業勘察工作由戴德梁行北京辦事處的高級經理胡京湘於二零一六年一月十九日進行。

估值證書

第三類－目標公司於中國持有的待建土地物業

物業	概況及年期	使用情況	於二零一六年四月三十日現狀下之市場價值
4. 中華人民共和國遼寧省瀋陽市棋盤山旅遊開發區高坎街道七間房村開發項目首創•琥珀灣二期、三•二期及四期	<p>該物業包括三宗土地，總佔地面積為132,384平方米。</p> <p>該物業位於瀋陽市棋盤山旅遊開發區。該物業周邊以別墅式發展項目為主，如保利十二橡樹莊園、世茂諾丁山、億達玖墅等。該物業主要經公車往返。</p>	該物業為待建土地。	<p>人民幣83,000,000元</p> <p>(目標公司應佔100%權益：人民幣83,000,000元)</p>
	<p>根據 貴公司提供的資料，該物業作別墅式發展項目的合計可建建築面積為96,000平方米。</p>		
	<p>該物業已獲得土地使用權，作商業及住宅用途，土地使用權終止日期為介乎二零五九年六月四日至二零六零年二月三日之間。</p>		

附註：

- (1) 根據瀋陽市規劃和國土資源局棋盤山國際風景旅遊開發區分局發出的四項國有土地使用證，一個經擴大發展項目(包括該物業)的土地使用權已出讓予瀋陽吳華置業有限公司，主要詳情如下：

證書編號	地號	發證日期	土地用途	土地使用期終止日期	土地面積 平方米
(2010) 003	不適用	二零一零年 一月十三日	住宅、商業	二零六零年 一月十三日	26,666
(2010) 007	070317024	二零一零年 二月三日	住宅、商業	二零六零年 二月三日	52,701
(2009) 015	070317021-2	二零零九年 六月五日	住宅、商業	二零五九年 六月四日	68,699
(2009) 009	070317021-1	二零零九年 六月五日	住宅、商業	二零五九年 六月四日	83,600
總計					231,666

- (2) 根據日期為二零零九年四月二十日的國有土地使用權出讓合同字第2101122009A2001號，一個經擴大發展項目(包括該物業)(總佔地面積為231,666平方米)的土地使用權已出讓予瀋陽吳華置業有限公司。主要條件載列如下：

位置	：	高坎街道七間房村
土地用途	：	住宅、商業
土地面積	：	231,666平方米
土地使用年期	：	住宅50年、商業40年
容積率	：	不大於1.0
出讓建築面積	：	不大於231,666平方米
土地出讓價款	：	人民幣222,399,360元
工程建設規約	：	於二零零九年十二月三十一日或之前動工 於二零一二年十二月三十一日或之前竣工

- (3) 根據瀋陽市規劃和國土資源局於二零零九年四月十五日發出的建設用地規劃許可證地字第210112200912006號，一個經擴大發展項目(包括該物業)(總面積為165,000平方米)的建設地塊符合城市規劃規定。

- (4) 瀋陽市規劃和國土資源局發出的兩項建設工程規劃許可證的詳情如下：

證書編號	期數	發證日期	建築面積 平方米
210112201012005	2	二零一零年三月二十二日	21,590.70
210112201012025	3	二零一零年十一月二十六日	59,004.66
總計			80,595.36

- (5) 根據日期為二零一五年六月二十九日的營業執照210134000001155號，瀋陽吳華置業有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，營業期限自二零零七年八月十日至二零三二年八月九日。

- (6) 我們已獲得 貴公司的中國法律顧問發出的物業法律意見書，其中包括以下資料：
- (i) 該物業的國有土地使用證根據中國法律為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 瀋陽昊華置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者並已就該物業的建設向政府取得相關證書及批准；
 - (iii) 瀋陽昊華置業有限公司有權將該物業的土地使用權自由地租賃、轉讓、按揭及處置；及
 - (iv) 土地使用權出讓合同所列的所有土地出讓金已經足額繳納。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照授予狀況如下：
- | | |
|-------------|-------|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有(部份) |
| 營業執照 | 有 |
- (8) 物業勘察工作由戴德梁行瀋陽辦事處的高級經理王志福於二零一六年一月二十日進行。

估值證書

物業	概況及年期	使用情況	於二零一六年四月三十日現狀下之市場價值
5. 中華人民共和國重慶市九龍坡區走馬鎮金馬村開發項目渝閱一期餘下部分及二期	<p>該物業包括九宗土地，總佔地面積為159,272.08平方米。</p> <p>該物業位於九龍坡區走馬鎮，位於金馬路之南面及東面，廖家溝水庫畔。除渝閱項目，該物業周邊僅有少數發展項目。</p>	該物業為待建土地。	<p>人民幣110,900,000元</p> <p>(目標公司應佔100%權益：人民幣110,900,000元)</p>
	<p>根據 貴公司提供的資料，別墅式發展項目的容積率為不大於0.54。</p>		
	<p>該物業已獲得土地使用權，作住宅及商業用途，土地使用權終止日期住宅用途為二零五三年九月至十月及商業用途為二零四三年九月至十月。</p>		

附註：

- (1) 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出的九項國有土地使用證，該物業的土地使用權已出讓予重慶潤智建設開發有限公司，主要詳情如下：

證書編號	地號	發證日期	土地用途	土地使用期 終止日期	土地面積 平方米
105D-2012-00516	JL0110100005000	二零一二年 七月二十六日	住宅、商業	二零五三年九月 二零四三年九月	19,925.7
105D-2012-00517	JL0110100004000	二零一二年 七月二十六日	住宅、商業	二零五三年十月 二零四三年十月	19,379.1
105D-2012-00518	JL0110100003000	二零一二年 七月二十六日	住宅、商業	二零五三年十月 二零四三年十月	10,266.5
105D-2012-00519	JL0110100001000	二零一二年 七月二十六日	住宅、商業	二零五三年十月 二零四三年十月	15,354.7
105D-2012-00520	JL0110100002000	二零一二年 七月二十六日	住宅、商業	二零五三年十月 二零四三年十月	14,502.3
105D-2012-00521	JL0110100011000	二零一二年 七月二十六日	住宅、商業	二零五三年十月 二零四三年十月	18,232.1
105D-2012-00522	JL0110100012000	二零一二年 七月二十六日	住宅、商業	二零五三年十月 二零四三年十月	18,830.8
105D-2012-00523	JL0110100006000	二零一二年 七月二十六日	住宅、商業	二零五三年十月 二零四三年十月	7,301.7
105D-2014-00277	JL0110100026000	二零一四年 六月三日	住宅、商業	二零五三年十月 二零四三年十月	54,940.9
總計					178,733.8

貴公司表示，該物業包括上述國有土地使用權證所列的地塊部份。

- (2) 根據12項國有土地使用權出讓合同，一個經擴大發展項目(包括該物業)的土地使用權已出讓予重慶潤智建設開發有限公司，主要詳情載列如下：

合同 編號	發出日期	土地 用途	土地用途 終止日期	土地面積 平方米	出讓 建築面積 平方米	工程建設規約 (竣工日期)	土地 出讓金 人民幣
2003-48	二零零三年 十月二十四日	住宅、 商業	二零五三年十月 二零四三年十月	10,267.4	15,401.10	二零零五年十二月	723,852
2003-53	二零零三年 十月二十四日	住宅、 商業	二零五三年十月 二零四三年十月	19,379.1	29,068.65	二零零五年十二月	1,366,247

合同編號	發出日期	土地用途	土地用途 終止日期	土地面積 平方米	出讓 建築面積 平方米	工程建設規約 (竣工日期)	土地 出讓金 人民幣
2003-55	二零零三年 十月二十日	住宅、 商業	二零五三年十月 二零四三年十月	7,301.7	10,952.55	二零零五年九月	514,770
2003-57	二零零三年 九月二十九日	住宅、 商業	二零五三年九月 二零四三年九月	19,925.7	29,888.55	二零零五年十二月	1,404,762
2003-60	二零零三年 十月九日	住宅、 商業	二零五三年十月 二零四三年十月	14,502.3	21,753.45	二零零五年六月	1,022,412
2003-63	二零零三年 十月二十日	住宅、 商業	二零五三年十月 二零四三年十月	15,354.7	23,032.05	二零零五年十二月	1,082,506
2003-65	二零零三年 十月二十四日	住宅、 商業	二零五三年十月 二零四三年十月	19,779.7	29,669.55	二零零五年九月	1,394,469
2003-70	二零零三年 十月二十四日	住宅、 商業	二零五三年十月 二零四三年十月	18,830.8	28,246.20	二零零五年十二月	1,327,571
2003-78	二零零三年 十月三十日	住宅、 商業	二零五三年十月 二零四三年十月	18,232.1	27,348.15	二零零五年十二月	1,285,363
2003-83	二零零三年 十一月五日	住宅、 商業	二零五三年十月 二零四三年十月	19,646.4	29,469.60	二零零五年十二月	1,385,071
2003-84	二零零三年 十一月十日	住宅、 商業	二零五三年十月 二零四三年十月	17,192.8	25,789.20	二零零五年十二月	1,212,092
2003-89	二零零三年 十一月二十日	住宅、 商業	二零五三年十月 二零四三年十月	19,589.8	29,384.70	二零零五年十二月	1,381,081
總計				200,002.50	300,003.75		14,100,196

- (3) 根據重慶市規劃局於二零零五年九月一日發出的建設用地規劃許可證地字第20050059號，一個經擴大發展項目(包括該物業)(總面積為196,562平方米)的建設地塊符合城市規劃規定。
- (4) 根據重慶市規劃局於二零零五年九月一日發出的建設圖則批覆意見第2005-0059號，於196,562平方米的地塊上總建築面積為107,985.5平方米的建設工程符合城市規劃規定。
- (5) 根據日期為二零一五年六月四日的營業執照500107000014997號，重慶潤智建設開發有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣8,080,000元，營業期限自一九九六年四月一日起。
- (6) 我們已獲得 貴公司的中國法律顧問發出的物業法律意見書，其中包括以下資料：
- (i) 該物業的國有土地使用權證根據中國法律為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 重慶潤智建設開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；

- (iii) 該物業的土地使用權已作按揭。重慶潤智建設開發有限公司有權將該物業的土地使用權自由地佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置，惟倘該物業的任何部份已作按揭，則該公司須先將有關按揭解除或取得承按人的同意；
- (iv) 土地使用權出讓合同所列的所有土地出讓金已經足額繳納；及
- (v) 重慶市九龍坡區國土資源局有權依法在不予賠償下撤回已出讓予重慶潤智建設開發有限公司的土地使用權，除非訂立土地使用權出讓合同補充協議以將所發出的建設日期延展，或重慶潤智建設開發有限公司取得土地管理部門發出的文件以證明重慶潤智建設開發有限公司對建設延期並不負責。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照授予狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 無 |
| 營業執照 | 有 |
- (8) 物業勘察工作由戴德梁行重慶辦事處的助理經理劉學超於二零一六年一月十九日進行。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料。董事願就本通函所載資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致令當中所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

- (a) 於最後實際可行日期，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任何須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文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條須載入其所述之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將詮釋為適用於本公司監事）。
- (b) 於最後實際可行日期，首創集團於本公司1,649,205,700股內資股中直接擁有權益，其約佔本公司已發行股本總數之約54.47%（誠如其根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司所作之披露）。於最後實際可行日期，王灝先生、李松平先生、宋豐景先生及沈建平先生各自擔任首創集團之董事。除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，本公司概無其他董事或擬擔任董事人士出任於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。儘管如此，王灝先生、李松平先生、宋豐景先生及沈建平先生已基於本身在首創集團的董事職位而就批准收購事項的相關董事會決議案放棄投票。
- (c) 於最後實際可行日期，各董事概無與本集團任何成員公司訂立並非於一年內屆滿或該等本集團成員公司不可於一年內終止而毋須賠償（法定賠償除外）的服務合約。
- (d) 於最後實際可行日期，各董事概無於經擴大集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日（即本公司最近刊發的經審核財務報表的編製日期）以來所購置或出售或租賃或擬購置或出售或租賃的任何資產中擁有直接或間接的重大權益。
- (e) 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

於最後實際可行日期，就任何董事所知，下列人士（並非本公司之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及第3分部之條文向本公司披露之權益或淡倉：

股東名稱/姓名	直接及 間接持有之 股份數目	股份類別	佔有關類別股份之概約百分比(%)			佔全部已發行股本之概約百分比(%)		
			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	1,649,205,700 (附註1)	非上市股份	82.16 (好倉)	-	82.16	54.47 (好倉)	-	54.47
北京融通正和投資管理有限公司	357,998,300 (附註1及2)	非上市股份	-	17.83 (好倉)	17.83	-	11.82 (好倉)	11.82
國達有限公司	357,998,300 (附註3)	非上市股份	-	17.83 (好倉)	17.83	-	11.82 (好倉)	11.82
中國物產有限公司	357,998,300 (附註4)	非上市股份	13.71 (好倉)	4.12 (好倉)	17.83	9.09 (好倉)	2.73 (好倉)	11.82
億華國際企業有限公司	82,762,100	非上市股份	4.12 (好倉)	-	4.12	2.73 (好倉)	-	2.73
Reco Pearl Private Limited	165,070,000	H股	16.17 (好倉)	-	16.17	5.45 (好倉)	-	5.45
Recosia China Pte Ltd	165,070,000 (附註5)	H股	-	16.17 (好倉)	16.17	-	5.45 (好倉)	5.45
Recosia Pte Ltd.	165,070,000 (附註6)	H股	-	16.17 (好倉)	16.17	-	5.45 (好倉)	5.45
Government of Singapore Investment Corporation (Realty) Pte Ltd.	165,070,000 (附註7)	H股	-	16.17 (好倉)	16.17	-	5.45 (好倉)	5.45

附註：

1. 1,649,205,700股股份由首創集團直接持有。於最後實際可行日期，中國物產有限公司由北京陽光房地產綜合開發公司持有31.53%股權，而北京陽光房地產綜合開發公司則由首創集團全資擁有。據此，根據證券及期貨條例，首創集團不被視為在透過中國物產有限公司持有的275,236,200股股份及在透過中國物產有限公司及億華國際企業有限公司持有的82,762,100股股份中擁有權益。
2. 275,236,200股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過國達有限公司及中國物產有限公司間接持有。82,762,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過國達有限公司、中國物產有限公司及億華國際企業有限公司間接持有。
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。82,762,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過中國物產有限公司及億華國際企業有限公司間接持有。
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. 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。
6. 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。
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、Recosia China Pte Ltd.及Recosia Pte Ltd.間接持有。

除上文所披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期，概無任何人士(除本公司董事或最高行政人員以外)於本公司之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及第3分部之條文向本公司披露之權益或淡倉。

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，而據董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何待決或面臨任何重大訴訟或索償。

據本公司所知，除下文披露者外，目標公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，目標公司或其任何附屬公司亦無任何待決或面臨任何重大訴訟或索償。

於二零一二年度，重慶潤智與重慶園林建築工程(集團)有限公司(以下稱「重慶園林建築公司」)簽訂景觀工程施工合同，合同金額人民幣25,000,000元。重慶潤智認為重慶園林建築公司不按合同約定履行材料認質認價手續，未經重慶潤智核價擅自進料施工，導致雙方結算過程中產生爭議。為解決相關爭議，重慶潤智向法院提起訴訟請求法院確定工程結算款，並要求重慶園林建築公司支付相應賠償。於二零一四年八月，重慶園林建築公司反訴重慶潤智，要求重慶潤智支付其工程款及履約保證金金額共計人民幣26,334,000元。目前，案件還在審理之中。

根據重慶股權轉讓協議，創智信融及信威基礎設施已同意就重慶潤智及／或鑫利業達於重慶潤智股權轉讓完成之前或其後所蒙受以及是因為完成收購重慶潤智前所發生之情況或事宜而產生之所有負債、損失、開支、賠償、罰款、債務及應付款項或涉及之訴訟（包括由於訴訟所造成之損害及應付費用）而向重慶潤智及鑫利業達提供彌償。

5. 重大合約

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

- (a) 於二零一四年八月十五日，Reco Ziyang Pte Ltd.與僑恩有限公司就僑恩有限公司以代價約人民幣937.6百萬元向Reco Ziyang Pte Ltd.收購西安首創新開置業有限公司之60%股權訂立的股權轉讓協議；
- (b) 於二零一四年八月十五日，深廣發展有限公司與僑恩有限公司訂立的股權轉讓協議，內容有關以總代價約人民幣1,563百萬元轉讓西安首創新開置業有限公司全部股權；
- (c) 於二零一四年八月十五日，得興有限公司與鉅大國際控股有限公司（現稱首創鉅大有限公司「首創鉅大」）訂立的認購協議，內容有關得興有限公司以總代價約1,963.4百萬元認購首創鉅大將發行之可轉換優先股；
- (d) 於二零一四年九月十八日，首創投資與眾置鼎福訂立的股東協議，內容有關眾置鼎福向鑒金置業的註冊資本增資人民幣360,000,000元；
- (e) 於二零一四年十一月四日，成超有限公司、富才置業有限公司與Reco Ziyang Pte Ltd.訂立之有關天津伴山人家置業有限公司股權的股權轉讓協議及有關重慶首創新石置業有限公司股權的重慶股權轉讓協議，內容有關Reco Ziyang Pte Ltd.分別以代價約人民幣224.62百萬元及人民幣581.74百萬元向成超有限公司及富才置業有限公司轉讓天津伴山人家置業有限公司（本公司當時持有其55%股權）之45%股權及重慶首創新石置業有限公司（本公司當時持有其50%股權）之50%股權；

- (f) 於二零一四年十一月十三日，本公司與首創鉅大各自簽立的不競爭契據，據此，本公司向首創鉅大提供不競爭承諾，承諾不在中國指定目標城市經營物業業務；而作為代價，首創鉅大向本公司提供不競爭承諾，承諾不在該等指定目標城市以外的城市經營物業業務，條件為僑恩有限公司向深廣發展有限公司出售西安首創新開置業有限公司全部股權（「不競爭契據」）；
- (g) 於二零一四年十一月二十五日，由（其中包括）首創鉅大、僑恩有限公司及 HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited（作為保薦人）訂立的保薦人協議，內容有關彼等就首創鉅大上市申請之權利和責任，保薦人費用為2百萬美元；
- (h) 於二零一四年十一月二十五日，本公司、Central Plaza Development Ltd.（作為發行人）、International Financial Center Property Ltd.（作為擔保人）與星展銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、工銀國際證券有限公司及渣打銀行（作為聯席牽頭經辦人）訂立的認購協議，以根據於二零一四年二月十日設立的「1,000,000,000美元有擔保中期票據及永續證券計劃」進行提取，從而就Central Plaza Development Ltd.提呈發售及發行並由Interestional Financial Center Property Ltd.擔保的高級永續資本證券呈發售及發行總面值450,000,000美元分派率為7.125厘的提取票據；
- (i) 於二零一五年一月十四日，本公司、首創集團、首創集團若干附屬公司（包括北京市農業投資有限公司、北京首創融資擔保有限公司、首創經中（天津）投資有限公司、北京水星投資管理有限責任公司與首正德盛資本管理有限公司）、嘉興首金合益投資合夥企業（有限合夥）（一間根據中國法律成立之有限合夥企業）以及東華軟件股份公司（一間上市有限公司，深交所股份代號：002065）訂立的投資協議，內容有關成立合營公司北京首創金融資產交易信息服務股份有限公司，據此本公司出資人民幣20,000,000元；
- (j) 於二零一五年三月十七日，上海首創正恒置業有限公司、北京萬安金瑞投資管理有限公司及旭輝集團股份有限公司訂立的協議，內容有關向項目公司上海首嘉置業有限公司注入註冊資本，據此，上海首創正恒置業有限公司及北京萬安金瑞投資管理有限公司分別出資人民幣5,100,000元及人民幣4,900,000元；

- (k) 於二零一五年六月二十六日，北京郎園置業有限公司、中關村發展集團股份有限公司、北京中關村軟件園發展有限責任公司及北京中關村集成電路設計園發展有限責任公司訂立的協議，內容有關向項目公司北京中關村集成電路設計園發展有限責任公司（「項目公司」）注入資本，據此，北京郎園置業有限公司將向項目公司之註冊資本注入人民幣500,000,000元及向項目公司提供最多人民幣913,500,000元之股東貸款；
- (l) 於二零一五年五月六日，本公司與中國國際金融股份有限公司（作為承銷商）訂立的承銷協議，內容有關本公司發行本金額人民幣3,000,000,000元之5年期人民幣債券之承銷安排，票面利率4.58%；
- (m) 首創鉅大、Rosy Capital Global Limited及首創集團與香港上海滙豐銀行有限公司及星展銀行有限公司、農銀國際融資有限公司、中國銀行（香港）有限公司以及中國建設銀行股份有限公司新加坡分行於二零一五年七月二十三日訂立的認購協議，內容有關Rosy Capital Global Limited發行的人民幣1,300,000,000元於二零一八年到期的5.25%擔保票據；
- (n) 首創鉅大、Rosy Capital Global Limited、首創集團與香港上海滙豐銀行有限公司（作為受託人）於二零一五年七月三十日訂立的維好及流動資金支持契據，據此，首創集團將（其中包括）促使Rosy Capital Global Limited及首創鉅大各自一直維持至少1.00美元及人民幣100,000,000元之綜合淨值並擁有充裕的流動資金以確保及時支付Rosy Capital Global Limited發行的人民幣1,300,000,000元於二零一八年到期的5.25%擔保票據項下應付或相關的任何及所有金額；
- (o) 首創鉅大、Rosy Capital Global Limited、首創集團與香港上海滙豐銀行有限公司（作為受託人）於二零一五年七月三十日訂立的股權購買承諾契據，據此，首創集團同意於出現Rosy Capital Global Limited發行的人民幣1,300,000,000元於二零一八年到期的5.25%擔保票據項下之違約事件時購買若干股權；
- (p) 於二零一五年八月十日，首創集團與本公司訂立的內資股認購協議，據此，首創集團有條件地同意認購而本公司有條件地同意發行1,000,000,000股新內資股，每股新內資股的認購價為人民幣3.08元；
- (q) 於二零一五年十二月九日，首創投資與眾置鼎福訂立的注資協議，內容有關（其中包括）按各自於鑾金置業的持股百分比（即分別為60%及40%）向鑾金置業的註冊資本增資合共不超過人民幣920,000,000元；

- (r) 於二零一五年十二月二十二日，本公司與中國一間持牌商業銀行訂的立保證合同，內容有關本公司就由該中國持牌商業銀行向首創嘉銘新城鎮投資發展有限公司授出的最高為人民幣600,000,000元之貸款提供連帶責任擔保，期限由提取該貸款當日起計直至該貸款獲得清償當日為止；
- (s) 於二零一五年十二月二十五日，本公司及International Financial Center Property Ltd. (作為賣方) 與珠海橫琴創元中環股權投資中心 (有限合夥) 及北京創元匯資本管理有限公司 (作為買方) 訂立的產權交易合同，內容有關轉讓北京中環鑫融酒店管理有限公司的全部股權，代價為人民幣624,400,000元；
- (t) 於二零一五年十二月三十一日，華謙有限公司 (作為買方)、瑞元控股有限公司 (作為賣方) 及Speed Plus Investments Limited訂立的股份及股東債權轉讓協議，內容有關買賣25股Speed Plus Investments Limited的股份 (佔Speed Plus Investments Limited全部已發行股份25%) (代價為13,600,522.27美元) 及股東債權 (總代價為61,731,870.23美元)；
- (u) 於二零一六年三月二十四日，天津興泰吉鑫置業有限公司、深圳聯新投資管理有限公司、深圳市裕嘉投資管理有限公司、天津市房地產發展 (集團) 股份有限公司、仁恆發展 (天津) 有限公司及天津聯津房地產開發有限公司訂立的合作框架協議，內容有關向天津聯津房地產開發有限公司注入註冊資本及合作開發位於天津市紅橋區咸陽北路與光榮道交口西北側的地塊，據此，天津興泰吉鑫置業有限公司同意提供合共最多人民幣643,750,000元；
- (v) 於二零一六年四月一日，北京瑞元豐吉置業有限公司與北京首創新城鎮建設投資基金 (有限合夥) 訂立的合作協議，內容有關組建北京首創青雲城鎮建設開發有限公司，據此，北京瑞元豐吉置業有限公司與北京首創新城鎮建設投資基金 (有限合夥) 同意分別出資人民幣52,200,000元及人民幣37,800,000元；
- (w) 股權轉讓協議；
- (x) 租賃協議；

- (y) 於二零一六年六月八日，上海鉅譽投資管理有限公司及上海鉅歆企業管理諮詢有限公司(作為買方)與本公司(作為賣方)訂立的股權轉讓協議，內容有關以代價人民幣701,573,886元轉讓北京創新建業地產投資有限公司全部股權；
- (z) 於二零一六年六月八日，首創鉅大奧萊資源有限公司(作為買方)與奧特萊斯名牌折扣店企業有限公司(作為賣方)訂立的股權轉讓協議，內容有關以代價人民幣472,957,000元轉讓浙江奧特萊斯置業有限公司全部已發行股本；
- (aa) 於二零一六年六月八日，上海鉅譽投資管理有限公司(作為買方)、本公司(作為賣方)與北京創新建業地產投資有限公司訂立的股東貸款轉讓協議，內容有關以代價人民幣1,197,796,182元轉讓股東貸款；
- (bb) 於二零一六年六月八日，首創鉅大(作為發行人)與首置投資控股有限公司(作為認購人)訂立的認購協議，內容有關首置投資控股有限公司以每股新增有限投票權不可贖回可轉換優先股2.78港元之發行價認購首創鉅大將配發及發行之905,951,470股新增有限投票權不可贖回可轉換優先股；及
- (cc) 於二零一六年六月二十七日，上海首創正恒置業有限公司與上海保利建錦房地產有限公司訂立注資協議，內容有關上海首創正恒置業有限公司向上海裕憬房地產開發有限公司及上海暄熹房地產開發有限公司注資不超過合共人民幣2,779,500,000元。

據本公司所知，目標公司或其任何附屬公司概無於本通函日期前兩年內，訂立任何董事認為屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)。

6. 專家資格及同意書

以下為本通函收錄其意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
洛爾達有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並獲批准及委任為獨立財務顧問，就股權轉讓協議及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)	執業會計師
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師
北京市君澤君律師事務所	中國法律顧問

上述專家各自已就本通函的刊行發出同意書，同意以當中所載形式和內容載入函件、報告、證書及／或意見(視情況而定)並於本通函中引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

上述各專家確認於最後實際可行日期，其概無於本集團任何成員公司中擁有任何實益股權，亦無擁有可認購或指定他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(無論是否可依法執行)，且並無在經擴大集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日(即本集團編製最近期刊發經審核綜合財務報表之日)以來所收購或出售或租賃或經擴大集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 不利變動

董事確認，本集團自二零一五年十二月三十一日(即本公司最近期公佈的經審核財務報表的編製日期)至最後實際可行日期的財務或經營狀況並無重大不利變動。

8. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等之緊密聯繫人於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務(不包括本集團之業務)中擁有權益。

9. 備查文件

下列文件之副本於本通函日期起計14日之正常辦公時間內(公眾假期除外)可於本公司於香港之營業地點可供查閱,除非(i)懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號,或(ii)發出黑色暴雨警告信號:

- (a) 章程;
- (b) 董事會函件,全文載於本通函第5至30頁;
- (c) 獨立董事委員會推薦建議函件,全文載於本通函第31頁;
- (d) 獨立財務顧問函件,全文載於本通函第32至61頁;
- (e) 普華永道中天會計師事務所(特殊普通合伙)就目標公司財務資料編製的會計師報告,全文載於本通函附錄二;
- (f) 普華永道中天會計師事務所(特殊普通合伙)就經擴大集團未經審核備考財務資料編製的報告,全文載於本通函附錄四;
- (g) 戴德梁行有限公司就本集團之物業編製的物業估值報告,全文載於本通函附錄五;
- (h) 本附錄「重大合約」一段提述之重大合約;
- (i) 本附錄「專家資格及同意書」一段提述之同意書;
- (j) 本公司分別截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止財政年度的年度報告;
- (k) 北京市君澤君律師事務所就中國物業之所有權及本集團於中國物業之權益提供的法律意見;及
- (l) 本通函。

10. 其他資料

- (a) 本公司之註冊地址為中國北京市懷柔區青春路26號1幢6008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) 本公司於香港之主要營業地點為香港中環干諾道中一號友邦金融中心2906-08室。
- (d) 本公司之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號舖。
- (e) 公司秘書為李斯維先生，彼為香港會計師公會之會員。
- (f) 本通函及代表委任表格的中英文本如有任何歧義，概以英文文本為準。

臨時股東大會通告



臨時股東大會通告

茲通告首創置業股份有限公司(「本公司」)將於二零一六年七月十五日(星期五)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。除另有指明外，本通告所用詞彙與本公司於二零一六年六月二十九日刊發的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義：

普通決議案

有關東環股權轉讓協議的決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認首創集團與本公司訂立的東環股權轉讓協議(此詞的定義及描述載於本公司日期為二零一六年六月二十九日的通函(「通函」)，其註有「A」字樣的副本已提呈大會並由臨時股東大會主席簽署以資識別)及據此擬進行的交易；及
- (b) 授權任何董事執行並採取所有步驟以及開展彼認為可能屬必要或適當之所有行動及事項以使東環股權轉讓協議及據此擬進行的交易生效及／或完成或與之相關之行動及事項，包括但不限於批准其任何變動及修訂，取得相關中國及其他機構的所有必要批准並於該等機構辦理所有相關登記及存檔，以及簽署及簽立有關進一步文件，或作出任何其他附帶及／或據此擬進行的事項。」

有關鑒金股權轉讓協議的決議案

2. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認首創投資與眾置鼎福訂立的鑒金股權轉讓協議(此詞的定義及描述載於本公司日期為二零一六年六月二十九日的通函(「通函」)，其註有「B」字樣的副本已提呈大會並由臨時股東大會主席簽署以資識別)及據此擬進行的交易；及

臨時股東大會通告

- (b) 授權任何董事執行並採取所有步驟以及開展彼認為可能屬必要或適當之所有行動及事項以使鑾金股權轉讓協議及據此擬進行的交易生效及／或完成或與之相關之行動及事項，包括但不限於批准其任何變動及修訂，取得相關中國及其他機構的所有必要批准並於該等機構辦理所有相關登記及存檔，以及簽署及簽立有關進一步文件，或作出任何其他附帶及／或據此擬進行的事項。」

有關重慶股權轉讓協議的決議案

3. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認創智信融、信威基礎設施及鑫利業達訂立的重慶股權轉讓協議（此詞的定義及描述載於本公司日期為二零一六年六月二十九日的通函（「通函」），其註有「C」字樣的副本已提呈大會並由臨時股東大會主席簽署以資識別）及據此擬進行的交易；及
- (b) 授權任何董事執行並採取所有步驟以及開展彼認為可能屬必要或適當之所有行動及事項以使重慶股權轉讓協議及據此擬進行的交易生效及／或完成或與之相關之行動及事項，包括但不限於批准其任何變動及修訂，取得相關中國及其他機構的所有必要批准並於該等機構辦理所有相關登記及存檔，以及簽署及簽立有關進一步文件，或作出任何其他附帶及／或據此擬進行的事項。」

有關瀋陽股權轉讓協議的決議案

4. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認首創投資、鑫利業達、首創集團及首創方舟訂立的瀋陽股權轉讓協議（此詞的定義及描述載於本公司日期為二零一六年六月二十九日的通函（「通函」），其註有「D」字樣的副本已提呈大會並由臨時股東大會主席簽署以資識別）及據此擬進行的交易；及

臨時股東大會通告

- (b) 授權任何董事執行並採取所有步驟以及開展彼認為可能屬必要或適當之所有行動及事項以使瀋陽股權轉讓協議及據此擬進行的交易生效及／或完成或與之相關之行動及事項，包括但不限於批准其任何變動及修訂，取得相關中國及其他機構的所有必要批准並於該等機構辦理所有相關登記及存檔，以及簽署及簽立有關進一步文件，或作出任何其他附帶及／或據此擬進行的事項。」

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
李斯維

香港，二零一六年六月二十九日

附註：

(1) 投票安排

誠如該通函所披露，首創集團及任何於股權轉讓協議及據此擬進行的交易中擁有重大權益的股東，連同中國物產有限公司及億華國際企業有限公司（均為首創集團的聯繫人），將就於臨時股東大會上提呈以批准建議股權轉讓協議及據此擬進行的交易的決議案放棄投票。

(2) 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二零一六年七月七日（星期四）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。

(3) 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大會及於會上投票。受委代表毋須為股東。
- ii. 委任代表時必須提交代表委任表格。倘代表委任表格由委任人的代理以授權書或其他授權文件簽署，則亦須附上經公證人簽署證明的有關授權書或其他授權文件。內資股或非H股外資股持有人須於臨時股東大會舉行時間前不少於二十四小時向本公司的中國營業地點，或H股持有人須於該時間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號舖。
- 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。

臨時股東大會通告

(4) 其他事項

- i. 預期臨時股東大會舉行時間不會超過半日。出席臨時股東大會之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. 本公司之中國營業地點：

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. 本公司之香港營業地點：

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

於本通函刊發日期，董事會成員包括執行董事王灝先生(董事長)及唐軍先生(總裁)；非執行董事李松平先生、宋豐景先生、沈建平先生及孫寶杰女士；以及獨立非執行董事王洪先生、李旺先生及黃翼忠先生。