
此乃要件 請即處理

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

如閣下已出售或轉讓名下所有首創置業股份有限公司股份，應立即將本通函交給買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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



首創置業股份有限公司
BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

主要交易
收購項目公司51%股權

本封面頁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4至10頁。

二零一八年五月十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團的財務資料	I-1
附錄二 – 項目公司的財務資料	II-1
附錄三 – 經擴大集團的未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 – 估值報告	IV-1
附錄五 – 一般資料	V-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙及措詞具有以下涵義：

「收購事項」	指	天津興泰根據該協議向賣方收購銷售權益
「該協議」	指	天津興泰與賣方就收購事項所訂立日期為二零一八年三月十三日的協議
「董事會」	指	本公司董事會
「首創集團」	指	北京首都創業集團有限公司，於一九九四年十月二十六日在中國註冊成立的國有企業，受北京市政府直接監督，為本公司的控股股東
「本公司」	指	首創置業股份有限公司，根據中國法律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
「完成」	指	完成收購事項
「保證金」	指	天津興泰已就收購事項將為數人民幣549,300,000元付予託管的保證金
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	緊隨完成後本集團及項目公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零一八年五月十六日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「香港鐵路」	指	香港鐵路有限公司，根據香港法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：66)

釋 義

「港鐵物業(天津)」	指	港鐵物業(天津)第一有限公司，根據香港法律註冊成立的有限公司，為香港鐵路的全資附屬公司
「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
「過往收購事項」	指	天津興泰根據日期為二零一七年三月二十三日的框架協議向港鐵物業(天津)收購項目公司49%股權，有關詳情載於本公司日期為二零一七年三月二十三日的公告
「項目公司」	指	天津城鐵港鐵建設有限公司，根據中國法律註冊成立的有限公司，於緊接完成前分別由天津興泰及賣方擁有49%及51%權益
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售權益」	指	緊接完成前賣方所持有項目公司的51%股權
「地塊」	指	位於中國天津市河北區小王莊津浦北路北側的地塊
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「天津興泰」	指	天津興泰吉鴻置業有限公司，根據中國法律註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「賣方」	指	天津市地下鐵道集團有限公司，根據中國法律註冊成立的有限公司
「書面批准」	指	首創集團根據上市規則第14.44條就該協議及其項下擬進行的交易所發出的書面批准

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，倘使用「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「百分比率」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙，將具有上市規則賦予該等詞彙的涵義（經聯交所不時修改）。

單數之提述亦包括眾數之提述，反之亦然，而某一性別的提述亦包括各個性別。



首創置業股份有限公司

BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

非執行董事：
李松平(董事長)

執行董事：
鍾北辰(總裁)
李曉斌
胡衛民
范書斌

非執行董事：
蘇健

獨立非執行董事：
李旺
黃翼忠
劉昕

註冊地址：
中國
北京市
懷柔區
開放東路
13號院4號樓
第三層辦公區3071室

中國營業地點：
中國
北京市
西城區
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：

主要交易

收購項目公司51%股權

緒言

謹此提述本公司日期為二零一七年三月二十三日的公告，內容有關天津興泰向港鐵物業(天津)收購項目公司49%股權的過往收購事項，以及本公司日期為二零一八年三月十三日的公告，內容有關收購事項。

於二零一八年三月十三日，天津興泰(本公司一間全資附屬公司)與賣方訂立該協議，據此，天津興泰已同意購買而賣方已同意出售銷售權益(相當於項目公司的餘下51%股權)，代價為人民幣1,831,000,000元。緊接完成前，項目公司分別由天津興泰與賣方擁有49%及51%權益，而於完成後，項目公司將成為本公司的全資附屬公司。

董事會函件

於該協議日期，天津興泰已就收購事項將保證金付予託管。項目公司主要從事位於中國天津市河北區的地塊的開發。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關收購事項的進一步詳情及上市規則所規定的其他資料。

該協議

日期：二零一八年三月十三日

訂約方：(1) 天津興泰(本公司一間全資附屬公司)；及
(2) 賣方。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

收購事項

根據該協議的條款及在該協議的條件規限下，天津興泰已同意收購而賣方已有條件同意出售銷售權益。

標的事項

緊接完成前，項目公司分別由天津興泰與賣方擁有49%及51%權益，而銷售權益相當於賣方所持有項目公司的餘下51%股權。

根據該協議，收購事項的參考日期為二零一七年一月三十一日，而天津興泰將承擔項目公司於二零一七年一月三十一日直至完成止期間內的溢利或虧損。於完成後，項目公司將成為本公司的全資附屬公司，而項目公司的財務業績將綜合計入本集團的財務報表。

項目公司從事位於中國天津市河北區的地塊的開發。有關項目公司及地塊之進一步詳情，謹請參閱下文「項目公司及地塊的資料」一段。

代價

收購事項的代價為人民幣1,831,000,000元。於該協議日期，天津興泰已就收購事項將保證金付予託管。根據該協議，保證金連同代價的餘款須於該協議日期後五(5)個工作日內支付予賣方。代價將以本集團之自有資金撥付。

釐定代價的基準

代價乃經該協議的訂約方公平磋商釐定，經參考(a)獨立專業估值師編製的項目公司的股權估值報告(對項目公司於二零一七年一月三十一日的資產及負債採用資產基礎法評估，釐定項目公司於二零一七年一月三十一日的淨資產公允價值為約人民幣3,588,870,000元)；及(b)銷售權益(即除天津興泰於緊接完成前已持有的項目公司股權外的餘下股權，亦即項目公司的多數股權)的價值。本次項目公司資產評估報告是賣方為向國有資產監管管理委員會申請評估核准而準備且已經過核准，因此該協議採納了以二零一七年一月三十一日為基準日的評估報告為基準。此外，本公司透過天津興泰(作為項目公司的現有股東)監督項目公司的管理，而經審查項目公司自二零一七年二月一日起至該協議日期止的營運及財務資料後，本公司認為並不存在可能影響代價基準的重大不利變化。基於上文所述，董事認為代價公平合理，並符合本公司及其股東整體的利益。

終止

倘在以下情況下，該協議可予終止：(a)該協議的訂約方協定；(b)訂約方由於不可抗力因素而無法履行彼等各自於該協議項下的責任；(c)某一方違反該協議，另一方可因而終止；及(d)該協議的條款及條件更改。

倘賣方違反該協議，則其須向天津興泰雙倍奉還保證金。另一方面，倘天津興泰違反該協議，則賣方有權沒收保證金。在任何情況下，倘賣方與天津興泰協定終止該協議，則賣方須向天津興泰退回保證金。

項目公司及地塊的資料

項目公司

項目公司為根據中國法律註冊成立之有限公司，主要從事地塊的開發。地塊被規劃用作發展集商業及住宅物業、辦公樓、商場及其他地上設施以及停車場及地下商用物業於一體的綜合體。地塊開發的總資本支出估計約為人民幣7,800,000,000元。地塊之開發已動工，於最後實際可行日期部分住宅物業已完成樁基工程。預期項目公司將於二零一八年六月前後獲得於地塊建設的必要牌照及許可證，項目一期預計於二零一八年九月前後開盤。此外，於地塊的首期建築工程及整體項目分別計劃於二零二一年十月前後及二零二三年四月前後完工。有關地塊的進一步資料，謹請參閱下文「地塊」一段。

董事會函件

項目公司財務資料

以下載列項目公司於截至二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止兩個年度之經審核財務資料：

	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
除稅前虧損淨額	(9,503)	(14,489)
除稅後利潤／(虧損)淨額	4,030	(14,489)

於二零一七年十二月三十一日，項目公司之經審核淨資產值約為人民幣2,232,580,000元。

地塊

地塊由項目公司於二零一三年八月五日通過土地使用權競標向天津市國土資源和房屋管理局競得。地塊之詳情載列如下：

地塊編號：	津北富(掛)2013-066號
地塊位置：	地塊位於中國天津市河北區小王莊津浦北路北側
地塊總面積：	約66,888平方米
規劃總建築面積：	約435,950平方米，其中約252,650平方米為地上面積及約183,300平方米為地下面積
土地使用權年限：	70年(城鎮住宅用途) 40年(商業用途)
土地出讓金：	人民幣2,075,000,000元

收購事項的財務影響

完成時，本公司間接擁有項目公司的100%股權，故項目公司被視為本公司的附屬公司。因此，其計入本集團的綜合財務報表。有關經擴大集團的未經審核備考財務資料的詳情，請參閱本通函附錄三。

資產及負債

根據本通函附錄三所載的未經審核備考財務資料，假設完成已於二零一七年十二月三十一日落實，本集團的總資產將由約人民幣141,421,169,000元增加至按備考基準計算的約人民幣141,565,372,000元，本集團的總負債將由約人民幣109,489,636,000元增加至按備考基準計算的約人民幣109,633,839,000元，本集團的淨資產將保持人民幣31,931,533,000元不變。

盈利

誠如本通函附錄二載列的項目公司過往財務資料的會計師報告所載，項目公司於截至二零一七年十二月三十一日止年度的收入及除稅後利潤淨額分別為零及約人民幣4,030,000元。本公司認為，將不會對經擴大集團緊隨完成後的損益構成任何重大影響。本公司通過天津興泰分享或承擔項目公司於二零一七年一月三十一日（即收購事項的參考日期）之後的任何損益。

訂立該協議的理由及裨益

本集團為中國大型地產綜合營運商，聚焦住宅開發、奧特萊斯綜合體及城市核心綜合體以及土地一級開發核心業務綫。本次收購事項連同過往收購事項使本集團得以收購項目公司的全部股權。項目公司主要從事地塊的開發，地塊位於中國天津市河北區，屬天津商業中心地段。收購完成後，憑着地塊的區位優勢和本集團的管理優勢，預計其可主要通過商業、辦公之租賃／銷售收入以及發展住宅物業的銷售，為本集團帶來穩定的財務回報。此外，董事會認為，透過地塊的區位優勢及天津房地產市場的樂觀前景，收購事項為本集團提供投資良機，可進一步鞏固本集團在天津房地產市場的商業地位，透過收購餘下股權進而控制項目公司全部權益，從而帶來潛在的規模效應，發揮協同作用，為本公司股東帶來更高回報。

董事（包括獨立非執行董事）認為，該協議及其項下擬進行的交易均按正常商業條款訂立，其條款及條件屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但全部低於100%，故收購事項連同過往收購事項構成本公司一項主要交易，因而須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，倘在以下情況下，可以書面股東批准代替召開股東大會從而取得股東批准：(a)倘若本公司召開股東大會以批准該協議及其項下擬進行的交易，亦概無股東須放棄投票；及(b)已向有權出席股東大會並於會上投票而持有或合共持有本公司已發行股本50%以上的一名股東或一批有密切聯繫的股東取得書面批准以批准該協議及其項下擬進行的交易。

於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於該協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，因此倘若本公司召開股東大會以批准該協議及其項下擬進行的交易，亦概無股東須放棄投票。

於最後實際可行日期，首創集團持有1,649,205,700股本公司股份(相當於本公司全部已發行股份約54.47%)。由於本公司已向首創集團取得書面批准，因此，根據上市規則第14.44條，本公司將不會召開臨時股東大會以批准該協議。

有關訂約各方的一般資料

本公司

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(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、城市核心綜合體及土地一級開發作為發展的四大核心業務線，並以高新產業地產及文創產業等創新業務為補充。

天津興泰

天津興泰為根據中國法律註冊成立的有限公司，且為本公司的全資附屬公司。天津興泰主要從事物業開發。

董事會函件

賣方

賣方為根據中國法律註冊成立的有限公司，主要從事城市軌道交通項目投資開發、建設、設計、監理及運營。

推薦建議

董事認為，該協議的條款屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。倘若召開股東大會以批准收購事項，董事會將會建議其股東於有關股東大會投票贊成決議案以批准收購事項。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
首創置業股份有限公司
董事長
李松平
謹啟

二零一八年五月十八日

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年的財務資料詳情，分別披露於下列本公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的年報。該等年報已於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.bjcapitalland.com.cn>)刊載：

- 本公司於二零一六年三月二十八日刊載的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，(刊載於：http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0328/LTN20160328108_C.pdf)，請特別參閱第75至230頁。
- 本公司於二零一七年三月九日刊載的截至二零一六年十二月三十一日止年度的二零一六年年報，(刊載於：http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0309/LTN20170309345_C.pdf)，請特別參閱第89至240頁。
- 本公司於二零一八年三月十三日刊載的截至二零一七年十二月三十一日止年度的二零一七年年報，(刊載於：http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0313/LTN20180313026_C.pdf)，請特別參閱第90至276頁。

2. 債務聲明

於二零一八年三月三十一日(即於本通函付印前確認經擴大集團債務的最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團有未償還借款合共約人民幣75,004,124,000元，包括：

- (a) 未償還銀行借款約人民幣46,586,899,000元，當中人民幣6,076,015,000元以物業、廠房、設備及土地使用權作抵押，人民幣6,881,000,000元以若干相關發展中物業作抵押，人民幣1,482,000,000元以附屬公司的股權作抵押；無抵押貸款約人民幣32,147,884,000元；
- (b) 其他借款約人民幣603,725,000元，當中人民幣600,000,000元以應收賬款作抵押，人民幣3,725,000元無抵押；
- (c) 公司債券約人民幣27,813,500,000元。

於二零一八年三月三十一日，經擴大集團向本集團一間合營企業的長期借款人民幣73,500,000元提供擔保。

於二零一八年三月三十一日，經擴大集團為若干客戶的按揭貸款的還款責任提供擔保人民幣8,542,284,000元。

除上文所述或本通函其他地方所披露者，以及不包括集團內負債外，於二零一八年三月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無任何已發行且未償還或同意發行的借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事經審慎周詳查詢後認為，經考慮經擴大集團可供動用的財務資源(包括內部產生資金及可供動用的銀行融資)後，在並無不可預見的情況(例如自然災害，包括颱風、風暴、洪水、火災、地震或其他自然災害及疾病、戰爭及社會動亂)下，經擴大集團有足夠營運資金應付其目前(即本通函日期起計至少未來12個月)的需要。

4. 重大收購事項

於二零一八年四月二日，首創(天津)置業管理有限公司(為本公司之全資附屬公司)、天津招勝房地產有限公司、北京方興亦城置業有限公司、天津市房地產發展(集團)股份有限公司、南京仁遠投資有限公司及天津合發房地產開發有限公司(「項目公司」)訂立一項合作協議，內容有關(其中包括)首創(天津)置業管理有限公司以人民幣39,600,000元之代價認購項目公司19.8%股權及提供人民幣950,004,000元款項用於開發項目公司所持有位於天津市之地塊項目。有關詳情敬請參閱本公司日期為二零一八年四月三日之公告。

除上文所披露者及收購事項外，本集團於二零一七年十二月三十一日(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該等重大收購而更改。

5. 財務及經營前景

展望二零一八年，房地產行業將繼續在「新常態」中行進，短期政策調控與長效機制建立將持續並存，行業預計仍將處於平穩發展的通道中；「新常態」指中國經濟發展的新篇章，其特點是中高速經濟增長、經濟結構優化升級、城鄉經濟差距縮小、居民收入增加以及追求創新驅動。與此同時，房地產市場區域分化趨勢延續，核心城市土地供應充足，行業集中度將繼續提升，房地產行業面臨更多新的機遇和挑戰，本集團將繼續以「實現有質量增長」為經營方針，執行以下發展策略：

1. 堅持衝規模快周轉，確保全年充足貨源，全年簽約額確保實現750億以上，力爭超過800億。其中住宅項目加快開發速度，實現快速供貨快速銷售；非住宅存貨繼續加快處置，快速回籠資金。
2. 以「天閱系」、「禧瑞系」等高端產品線的快速複製及大數據運用為基礎，提升產品核心競爭力及核心運營能力，深入推進「首創製造2020」。「首創製造2020」是本集團的營銷策略，務求在二零二零年之前將「天閱系」及「禧瑞系」打造成領先業界的品牌。全面提升前期規劃、設計研發、工程質量、品牌營銷、物業服務等業務全價值鏈管控，實現精準研發、品牌提升、精益管理，打造綜合營運領先優勢。
3. 投資區域布局由核心城市升級為京津冀、長三角、粵港澳大灣區核心城市圈，深度協同首創集團軌交業務、京津合作示範區、小城鎮基金等資源優勢，加大土地一級開發和棚戶區改造的土地資源獲取力度，積極尋求項目併購機會，大力獲取核心區域核心資源。
4. 打造不動產資管平台，全面提升項目運營，獲取穩定現金流與資產增值，聚焦京滬深寫字樓，並探索集體土地發展長租公寓項目；聚焦北京地區泛文創、高精尖與大健康三大產業，打造文創與產業地產平台，重點發掘北京地區舊廠房、舊商場、舊辦公樓等存量物業改造升級機會；利用京津冀資源優勢，繼續加大土地一級開發及棚戶區改造投資力度，獲取穩定收益並分享區域土地增值收益，增強二級開發資源獲取能力；奧特萊斯業務輕重並舉，按照「五年二十城」發展戰略，快速布局全國，同時機會性把握行業併購、整合機遇，鞏固全國奧特萊斯布局規模優勢，提升經營業績。
5. 繼續積極推進各項股本融資方案，加大合作開發等權益性融資力度，做大做強基金平台，業務拓展與資本運營複合驅動；積極應對資金面趨緊的市場環境，持續拓寬融資渠道、優化融資成本、控制融資風險，尤其是進一步拓寬資本市場直接融資渠道，企業債、中期票據、住房租賃可續期債、境外債等多品種債券共同推進，為業務發展提供多元化、低成本資金支持。

以下第II-1至II-2頁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)發出的會計師報告全文，以供收錄於本通函。

A. 就歷史財務資料出具的會計師報告

普華永道中天審字(2018)第25450號

二零一八年五月十八日

致首創置業股份有限公司列位董事

序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就天津城鐵港鐵建設有限公司(「目標公司城鐵港鐵」)的歷史財務資料作出報告(載於第II-3至II-28頁)，此等歷史財務資料包括於二零一七年、二零一六年及二零一五年十二月三十一日的資產負債表、以及截至二零一七年、二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度各年(「業績記錄期」)的利潤表、所有者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(統稱為「歷史財務資料」)。第II-3至II-28頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於首創置業股份有限公司(「貴公司」)於二零一八年五月十八日就貴公司擬收購目標公司城鐵港鐵而刊發的通函(「通函」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註二所載的編制基礎編制真實而公允的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報所必需的內部控制負責。

作為歷史財務資料基礎的目標公司城鐵港鐵業績記錄期的財務報表(「相關財務報表」)，是由目標公司城鐵港鐵董事負責根據目標公司城鐵港鐵業績記錄期的以前已發佈財務報表擬備。

目標公司城鐵港鐵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」)編制及公允地列報目標公司城鐵港鐵業績記錄期相關財務報表，並對其認為為使財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報所必需的內部控制負責。

普華永道中天審字(2018)第25450號

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號，*投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告*執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，計劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯報獲取合理保證。

我們的工作涉及執行情序，以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括對由於舞弊或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯報風險的評估。在進行風險評估時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註二所載的編制基礎編制真實而公允的歷史財務資料相關的內部控制，以設計恰當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作還包括評價董事選用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報。

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

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註二所載的編制基礎編制，真實而公允地反映目標公司城鐵港鐵於二零一七年、二零一六年及二零一五年十二月三十一日的財務狀況，以及目標公司城鐵港鐵於業績記錄期的經營成果和現金流量。

調整

在擬備歷史財務資料時，未對相關財務報表作出任何調整。

普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)

中華人民共和國，上海
二零一八年五月十八日

I. 目標公司城鐵港鐵的財務資料

以下為貴公司董事編制目標公司天津城鐵港鐵建設有限公司(以下稱「目標公司城鐵港鐵」)於二零一七年、二零一六年及二零一五年十二月三十一日及截至二零一七年、二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度各年的財務資料(以下稱「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	二零一七年	二零一六年	二零一五年
		十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
資產				
流動資產				
貨幣資金	四(1)	4,396	35,435	65,459
預付款項		128	132	131
其他應收款		839	2,695	2,688
存貨	四(2)	2,351,629	2,332,499	2,275,618
其他流動資產	四(3)	5,340	3,526	—
流動資產合計		<u>2,362,332</u>	<u>2,374,287</u>	<u>2,343,896</u>
非流動資產				
固定資產		599	915	1,174
無形資產		319	360	129
長期待攤費用		—	—	30
遞延所得稅資產	四(4)	13,533	—	—
非流動資產合計		<u>14,451</u>	<u>1,275</u>	<u>1,333</u>
資產總計		<u><u>2,376,783</u></u>	<u><u>2,375,562</u></u>	<u><u>2,345,229</u></u>

1. 資產負債表(續)

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	二零一七年 十二月 三十一日	二零一六年 十二月 三十一日	二零一五年 十二月 三十一日
負債及所有者權益				
流動負債				
應付賬款	四(5)	37	57	8,327
應付職工薪酬		12	18	19
應交稅費		9	34	40
應付利息		215	191	3,375
其他應付款	四(6)	44	15,463	90,429
流動負債合計		<u>317</u>	<u>15,763</u>	<u>102,190</u>
非流動負債				
長期借款	四(7)	143,886	131,249	—
非流動負債合計		<u>143,886</u>	<u>131,249</u>	<u>—</u>
負債合計		<u>144,203</u>	<u>147,012</u>	<u>102,190</u>
所有者權益				
實收資本	四(8)	2,273,000	2,273,000	2,273,000
資本公積		180	180	180
累計虧損	四(9)	(40,600)	(44,630)	(30,141)
所有者權益合計		<u>2,232,580</u>	<u>2,228,550</u>	<u>2,243,039</u>
負債及所有者權益總計		<u>2,376,783</u>	<u>2,375,562</u>	<u>2,345,229</u>

2. 利潤表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	二零一七年度	二零一六年度	二零一五年度
一、營業收入		-	-	-
減：營業成本		-	-	-
税金及附加		(676)	(788)	(735)
銷售費用	四(10)	(1,485)	(3,050)	(3,260)
管理費用	四(10)	(7,579)	(10,670)	(10,779)
加：財務收入－淨額	四(11)	304	19	2,680
二、營業虧損		(9,436)	(14,489)	(12,094)
加：營業外收入		3	-	-
減：營業外支出		(70)	-	(108)
三、虧損總額		(9,503)	(14,489)	(12,202)
減：所得稅費用		13,533	-	-
四、淨利潤／(虧損)		4,030	(14,489)	(12,202)
五、其他綜合收益		-	-	-
六、綜合收益／(虧損)總額		4,030	(14,489)	(12,202)

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	二零一七年度	二零一六年度	二零一五年度
一、經營活動產生的現金流量				
收到其他與經營活動有關的現金		310	540	2,778
經營活動現金流入小計		310	540	2,778
購買商品、接受勞務支付的現金		(13,846)	(63,959)	(96,678)
支付給職工以及為職工支付的現金		(2,657)	(2,555)	(2,772)
支付的各項稅費		(702)	(794)	(733)
支付其他與經營活動有關的現金	四(12)(d)	(19,688)	(6,289)	(8,329)
經營活動現金流出小計		(36,893)	(73,597)	(108,512)
經營活動使用的現金流量淨額	四(12)(a)	(36,583)	(73,057)	(105,734)
二、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		—	(314)	(94)
投資活動現金流出小計		—	(314)	(94)
投資活動使用的現金流量淨額		—	(314)	(94)

項目	附註	二零一七年度	二零一六年度	二零一五年度
三、籌資活動產生的現金流量				
取得借款收到的現金		12,637	131,249	—
收到的其他與籌資活動有關的現金		—	—	80,000
籌資活動現金流入小計		<u>12,637</u>	<u>131,249</u>	<u>80,000</u>
償付利息支付的現金		(7,093)	(7,902)	—
支付的其他與籌資活動有關的現金		—	(80,000)	—
籌資活動現金流出小計		<u>(7,093)</u>	<u>(87,902)</u>	<u>—</u>
籌資活動產生的現金流量淨額		<u>5,544</u>	<u>43,347</u>	<u>80,000</u>
四、匯率變動對現金的影響				
		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
五、現金淨減少額				
加：年初現金餘額	四(12)(b)	(31,039)	(30,024)	(25,828)
		<u>35,435</u>	<u>65,459</u>	<u>91,287</u>
六、年末現金餘額				
	四(12)(c)	<u>4,396</u>	<u>35,435</u>	<u>65,459</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)

	股本	資本公積	累計虧損	所有者 權益合計
二零一五年一月一日				
年初餘額	2,273,000	180	(17,939)	2,255,241
二零一五年度增減變動額				
淨虧損	—	—	(12,202)	(12,202)
綜合虧損總額	—	—	(12,202)	(12,202)
二零一五年十二月				
三十一日年末餘額	2,273,000	180	(30,141)	2,243,039
二零一六年一月一日				
年初餘額	2,273,000	180	(30,141)	2,243,039
二零一六年度增減變動額				
淨虧損	—	—	(14,489)	(14,489)
綜合虧損總額	—	—	(14,489)	(14,489)
二零一六年十二月				
三十一日年末餘額	2,273,000	180	(44,630)	2,228,550
二零一七年一月一日				
年初餘額	2,273,000	180	(44,630)	2,228,550
二零一七年度增減變動額				
淨利潤	—	—	4,030	4,030
綜合收益總額	—	—	4,030	4,030
二零一七年十二月				
三十一日年末餘額	2,273,000	180	(40,600)	2,232,580

II. 目標公司城鐵港鐵的財務報表附註

一 基本情況

目標公司城鐵港鐵，於二零一三年七月由天津市地下鐵道集團有限公司（以下稱「地下鐵道集團」）以及港鐵物業（天津）第一有限公司（以下稱「港鐵物業」）分別按照51%和49%的出資設立，註冊資本人民幣180,000萬元。

於二零一四年一月，目標公司城鐵港鐵新增註冊資本人民幣47,300萬元，雙方股東按持股比例進行增資，增資完成後，目標公司港鐵城鐵註冊資本增加至人民幣227,300萬元。

於二零一七年七月，港鐵物業將其持有的目標公司城鐵港鐵49%的股份，以人民幣13億元轉讓予天津興泰吉鴻置業有限公司（以下稱「天津興泰」）。天津興泰為首創置業股份有限公司（以下稱「首創置業」）的全資子公司。

截至二零一七年十二月三十一日，目標公司城鐵港鐵實收資本為人民幣227,300萬元。

目標公司城鐵港鐵的註冊地址為天津市河北區海河東路62號101。

目標公司城鐵港鐵經批准的主要經營範圍為房地產開發及建設，於二零一七年度、二零一六年度及二零一五年度，目標公司城鐵港鐵主營業務為開發天津市北運河項目。

於二零一七年十二月三十一日，目標公司城鐵港鐵的股東為地下鐵道集團以及天津興泰；於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，目標公司城鐵港鐵的母公司及最終控股母公司為地下鐵道集團。

二 主要會計政策和會計估計

(1) 財務報表的編制基礎

本財務報表按照中國財政部於二零零六年二月十五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」）編制。

本財務報表以持續經營為基礎編制。

(2) 遵循企業會計準則的聲明

目標公司城鐵港鐵二零一七年度、二零一六年度及二零一五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城鐵港鐵二零一七年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日的財務狀況以及二零一七年度、二零一六年度及二零一五年度的經營成果和現金流量等有關資訊。

(3) 會計年度

會計年度為西曆一月一日起至十二月三十一日止。

(4) 記賬本位幣

目標公司城鐵港鐵記賬本位幣為人民幣。本財務報表以人民幣列示。

(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城鐵港鐵對金融資產的持有意圖和持有能力。目標公司城鐵港鐵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。

(ii) 確認和計量

金融資產於目標公司城鐵港鐵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

目標公司城鐵港鐵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，且目標公司城鐵港鐵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，且目標公司城鐵港鐵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，雖然目標公司城鐵港鐵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。目標公司城鐵港鐵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及其他應付款等，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。

金融負債期限在一年以下(含一年)或在一個正常營業週期內的，列示為流動負債；期限在一年以上但自資產負債表日起一年內(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已經解除時，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)、目標公司城鐵港鐵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)、目標公司城鐵港鐵計畫以淨額結算，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城鐵港鐵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現值低於其賬面價值的差額，計提壞賬準備。

單項金額重大的判斷標準為：應收賬款無單項金額不重大，其他應收款單項金額超過人民幣4,800,000元。

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及經單獨測試後未減值的應收關聯方款項劃分為關聯方組合，根據以前年度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 對目標公司城鐵港鐵關聯方的應收款項

按組合計提壞賬準備的計提方法如下：

關聯方組合 根據業務性質和客戶歷史交易情況評估信用風險較低，不計提壞賬準備

對於應收第三方款項，因無類似信用風險特徵，因此單獨進行減值測試，未按組合計提壞賬準備。

(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城鐵港鐵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其賬面價值的差額進行計提。

(8) 存貨

(a) 分類

存貨包括開發成本及開發產品，按成本與可變現淨值孰低計量。

(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、資本化的借款費用、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。目標公司城鐵港鐵取得的土地使用權用於建造對外出售的房屋建築物的，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) 目標公司城鐵港鐵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以及辦公設備等。

固定資產在與其有關的經濟利益很可能流入目標公司城鐵港鐵、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城鐵港鐵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
運輸工具	5年	10%	18%
辦公設備	5年	10%	18%

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復核並作適當調整。

(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) 無形資產－軟體

所購買的軟體特許權按購買有關軟體所產生的成本予以資本化。該等成本按其估計可使用年期10年攤銷。

(11) 長期待攤費用

長期待攤費用包括已經發生但應由本期和以後各期負擔的、分攤期限在一年以上的各項費用，按預計受益期間分期平均攤銷，並以實際支出減去累計攤銷後的淨額列示。

(12) 長期資產減值

固定資產及使用壽命有限的無形資產等，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。

(13) 借款費用

目標公司城鐵港鐵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。當房地產開發項目達到可銷售狀態（一般以完成竣工備案為標準）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的房地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。

(14) 職工薪酬

職工薪酬是目標公司城鐵港鐵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、工會和教育經費及短期帶薪缺勤等。目標公司城鐵港鐵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

目標公司城鐵港鐵將離職後福利計畫分類為設定提存計畫和設定受益計畫。設定提存計畫是目標公司城鐵港鐵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畫；設定受益計畫是除設定提存計畫以外的離職後福利計畫。於報告期內，目標公司城鐵港鐵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，均屬於設定提存計畫。

基本養老保險

目標公司城鐵港鐵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。目標公司城鐵港鐵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。目標公司城鐵港鐵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

目標公司城鐵港鐵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，在目標公司城鐵港鐵不能單方面撤回解除勞動關係計畫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。

預期在資產負債表目標起一年內需支付的辭退福利，列示為流動負債。

(15) 利潤分配

擬發放的利潤於董事會批准的當期，確認為負債。

(16) 收入確認

收入的金額按照目標公司城鐵港鐵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城鐵港鐵，相關的收入能夠可靠計量且滿足各項經營活動的特定收入確認標準時，確認相關的收入。

(17) 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。對於商譽的初始確認產生的暫時性差異,不確認相應的遞延所得稅負債。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城鐵港鐵徵收的所得稅相關;
- 目標公司城鐵港鐵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。

(18) 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。

目標公司城鐵港鐵沒有融資租賃業務,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。

經營租賃的租金收入在租賃期內按照直線法確認。

(19) 維修基金和品質保證金

維修基金是按照相關規定,按房價總額的一定比例代房地產管理部門向購房者收取,在辦理立契過戶手續時上交房地產管理部門。收到時,列入「其他應付款」,專項用於住宅共同部位、共同設備和物業管理區域公共設施的維修、更新。

品質保證金一般按施工單位工程款的一定比例預留,在開發產品辦理竣工驗收後並在約定的品質保證期內無品質問題時,再行支付給施工單位。

(20) 重要會計估計和判斷

目標公司城鐵港鐵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:

遞延所得稅資產

目標公司城鐵港鐵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。目標公司城鐵港鐵對於能夠結轉以後年度的可抵扣虧損和可抵扣暫時性差異,以很可能獲得用來抵扣可抵扣虧損的未來應納稅所得額為限,確認相應的遞延所得稅資產。

(21) 重要會計政策變更

財政部於二零一六年頒佈了《關於印發《增值稅會計處理規定》的通知》(財會【2016】22號)、二零一七年頒佈了《企業會計準則第42號—持有待售的非流動資產、處置組和終止經營》、修訂後的《企業會計準則第16號—政府補助》和《關於修訂印發一般企業財務報表格式的通知》(財會【2017】30號)，目標公司城鐵港鐵已採用上述準則和通知編製二零一七年度、二零一六年度及二零一五年度財務報表，對目標公司城鐵港鐵財務報表無重大影響。

三 稅項

目標公司城鐵港鐵報告期內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
增值稅	5%、11%	應納稅增值額(應納稅額按應納稅銷售額乘以適用稅率扣除當期允許抵扣的進項稅後的餘額計算)

根據財政部、國家稅務總局頒佈的《關於全面推開營業稅改征增值稅試點的通知》(財稅【2016】36號)規定，自二零一六年五月一日起，在全國範圍內全面推開營業稅改征增值稅試點，房地產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，目標公司城鐵港鐵的房地產開發及銷售業務收入自二零一六年五月一日起適用增值稅，其中，在二零一六年四月三十日之前取得開工證的房地產開發項目，適用簡易徵收率5%，在二零一六年五月一日之後取得開工許可證的房地產開發項目，適用一般稅率11%。目標公司城鐵港鐵現有項目適用稅率分別為5%及11%。

四 財務報表項目附註

(1) 貨幣資金

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
庫存現金	5	1	2
銀行存款	4,391	35,434	65,457
合計	4,396	35,435	65,459

於二零一七年、二零一六年及二零一五年十二月三十一日的貨幣資金中無受限資金。

(2) 存貨

(a) 存貨分類如下：

	二零一七年十二月三十一日			二零一六年十二月三十一日			二零一五年十二月三十一日		
	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	2,351,629	-	2,351,629	2,332,499	--	2,332,499	2,275,618	-	2,275,618

(b) 存貨賬面餘額本年變動分析如下：

	二零一六年 十二月 三十一日	本年增加	本年減少	二零一七年 十二月 三十一日
成本－開發成本	<u>2,332,499</u>	<u>19,130</u>	<u>-</u>	<u>2,351,629</u>
	二零一五年 十二月 三十一日	本年增加	本年減少	二零一六年 十二月 三十一日
成本－開發成本	<u>2,275,618</u>	<u>56,881</u>	<u>-</u>	<u>2,332,499</u>
	二零一四年 十二月 三十一日	本年增加	本年減少	二零一五年 十二月 三十一日
成本－開發成本	<u>2,167,724</u>	<u>107,894</u>	<u>-</u>	<u>2,275,618</u>

於二零一七年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日的開發成本中包含借款費用資本化的金額分別為人民幣15,210,000元、人民幣8,093,000元及人民幣3,375,000元。二零一七年度、二零一六年度及二零一五年度的資本化率分別為4.90%、5.32%及5.89%。

於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，目標公司城鐵港鐵開發成本中有賬面價值為人民幣1,600,942,000元的土地使用權抵押給銀行，分別取得長期借款人民幣143,886,000元及人民幣131,249,000元（附註四(7)）。於二零一五年十二月三十一日，目標公司城鐵港鐵無此類抵押。

(3) 其他流動資產

	二零一七年 十二月 三十一日	二零一六年 十二月 三十一日	二零一五年 十二月 三十一日
待抵扣進項稅額	<u>5,340</u>	<u>3,526</u>	<u>-</u>

(4) 遞延所得稅資產

(a) 未經抵銷的遞延所得稅資產

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
可抵扣虧損	<u>54,133</u> <u>13,533</u>	<u>-</u> <u>-</u>	<u>-</u> <u>-</u>
預計於1年內(含1年) 轉回的金額	<u>1,747</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
預計於1年後轉回 的金額	<u>11,786</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合計	<u>13,533</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(b) 未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損分析如下：

	二零一七年 十二月 三十一日	二零一六年 十二月 三十一日	二零一五年 十二月 三十一日
可抵扣虧損	-	44,630	30,141

(c) 未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損將於以下年度到期：

	二零一七年 十二月 三十一日	二零一六年 十二月 三十一日	二零一五年 十二月 三十一日
二零一八年	-	6,988	6,988
二零一九年	-	10,951	10,951
二零二零年	-	12,202	12,202
二零二一年	-	14,489	-
合計	-	44,630	30,141

(5) 應付賬款

	二零一七年 十二月 三十一日	二零一六年 十二月 三十一日	二零一五年 十二月 三十一日
工程款	-	-	8,275
購貨款	37	57	52
合計	37	57	8,327

(6) 其他應付款

	二零一七年 十二月 三十一日	二零一六年 十二月 三十一日	二零一五年 十二月 三十一日
應付關聯方款項(i)	-	496	80,248
勞務費用	-	14,915	10,141
其他	44	52	40
合計	44	15,463	90,429

於二零一五年十二月三十一日，應付關聯方款項中人民幣80,000,000元係目標公司城鐵港鐵從天津市農村商業銀行股份有限公司取得的委託貸款，委託貸款的委託人為港鐵(北京)商業設施管理有限公司(以下稱「港鐵商業」)，合同借款期間為二零一五年三月二十日至二零一六年三月十九日，年利率為5.89%。

(7) 長期借款

	二零一七年 十二月 三十一日	二零一六年 十二月 三十一日	二零一五年 十二月 三十一日
抵押借款	143,886	131,249	-

二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，銀行抵押借款分別為人民幣143,886,000元及人民幣131,249,000元，以目標公司城鐵港鐵開發成本中的土地使用權作為抵押(附註四(2))，利息每季度支付一次，本金應於項目銷售率達到70%前償還。於二零一五年十二月三十一日，目標公司城鐵港鐵無此類借款。

於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，長期借款的年利率均為4.9%。

(8) 實收資本

	二零一六年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一七年 十二月三十一日
地下鐵道集團	1,159,230	-	-	1,159,230
港鐵物業	1,113,770	-	(1,113,770)	-
天津興泰	-	1,113,770	-	1,113,770
合計	2,273,000	1,113,770	(1,113,770)	2,273,000

	二零一五年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一六年 十二月三十一日
地下鐵道集團	1,159,230	-	-	1,159,230
港鐵物業	1,113,770	-	-	1,113,770
合計	2,273,000	-	-	2,273,000

	二零一四年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零一五年 十二月三十一日
地下鐵道集團	1,159,230	-	-	1,159,230
港鐵物業	1,113,770	-	-	1,113,770
合計	2,273,000	-	-	2,273,000

(9) 累計虧損

	二零一七年度	二零一六年度	二零一五年度
年初累計虧損	(44,630)	(30,141)	(17,939)
加：本年淨利潤／(虧損)	4,030	(14,489)	(12,202)
年末累計虧損	(40,600)	(44,630)	(30,141)

(10) 費用按性質分類

利潤表中的管理費用和銷售費用按照性質分類，列示如下：

	二零一七年度	二零一六年度	二零一五年度
工資、社保及福利	2,651	2,554	2,765
勞務費用	1,990	4,774	4,753
租金	1,574	1,616	1,759
銷售費用	1,485	3,050	3,260
折舊攤銷費	357	372	431
	<u>1,007</u>	<u>1,354</u>	<u>1,071</u>
其他			
合計	<u>9,064</u>	<u>13,720</u>	<u>14,039</u>

(11) 財務收入 – 淨額

	二零一七年度	二零一六年度	二零一五年度
利息支出	7,117	4,718	3,375
其中：銀行借款	7,117	2,773	–
其他負債	–	1,945	3,375
減：資本化利息支出	(7,117)	(4,718)	(3,375)
利息費用	–	–	–
利息收入	(307)	(540)	(2,778)
其他	3	521	98
	<u>(304)</u>	<u>(19)</u>	<u>(2,680)</u>

(12) 現金流量表附註

(a) 將淨虧損調節為經營活動現金流量

	二零一七年度	二零一六年度	二零一五年度
淨利潤／(虧損)	4,030	(14,489)	(12,202)
加：固定資產折舊	316	310	305
無形資產攤銷	41	32	10
長期待攤費用攤銷	–	30	116
存貨的增加	(12,013)	(52,163)	(104,519)
遞延所得稅資產的增加	(13,533)	–	–
經營性應收項目的減少／(增加)	46	(3,534)	(2,290)
經營性應付項目的(減少)／增加	(15,470)	(3,243)	12,846
	<u>(36,583)</u>	<u>(73,057)</u>	<u>(105,734)</u>
經營活動使用的現金流量淨額			

(b) 現金淨變動情況

	二零一七年度	二零一六年度	二零一五年度
現金的年末餘額	4,396	35,435	65,459
減：現金的年初餘額	(35,435)	(65,459)	(91,287)
現金淨減少額	<u>(31,039)</u>	<u>(30,024)</u>	<u>(25,828)</u>

(c) 現金

	二零一七年 十二月 三十一日	二零一六年 十二月 三十一日	二零一五年 十二月 三十一日
貨幣資金(附註四(1))	4,396	35,435	65,459
現金年末餘額	<u>4,396</u>	<u>35,435</u>	<u>65,459</u>

(d) 支付其他與經營活動有關的現金

	二零一七年度	二零一六年度	二零一五年度
勞務費用	16,905	-	-
管理辦公費	1,938	3,871	5,759
手續費及其他	845	2,418	2,570
合計	<u>19,688</u>	<u>6,289</u>	<u>8,329</u>

五 關聯方關係及其交易**(1) 目標公司城鐵港鐵之股東****(a) 股東基本情況**

	註冊地	業務性質
地下鐵道集團	中國天津市	組織和管理城市軌道交通項目投資 開發、建設、設計、監理、運營、 技術諮詢、技術服務
港鐵物業	中國香港	物業投資
天津興泰	中國天津市	房地產開發

(b) 股東註冊資本及其變化

	二零一六年 十二月 三十一日	本年增加	本年減少	二零一七年 十二月 三十一日
地下鐵道集團	7,186,434	-	-	7,186,434
天津興泰	30,000	-	-	30,000
	二零一五年 十二月 三十一日	本年增加	本年減少	二零一六年 十二月 三十一日
地下鐵道集團	7,186,434	-	-	7,186,434
港鐵物業	1港元	-	-	1港元
	二零一四年 十二月 三十一日	本年增加	本年減少	二零一五年 十二月 三十一日
地下鐵道集團	7,186,434	-	-	7,186,434
港鐵物業	1港元	-	-	1港元

(c) 股東對目標公司城鐵港鐵的持股比例和表決權比例

	二零一七年 十二月三十一日		二零一六年 十二月三十一日		二零一五年 十二月三十一日	
	控股 比例	表決權 比例	控股 比例	表決權 比例	控股 比例	表決權 比例
地下鐵道集團	51%	51%	51%	51%	51%	51%
港鐵物業	-	-	49%	49%	49%	49%
天津興泰	49%	49%	-	-	-	-

(2) 不存在控制目標公司城鐵港鐵關係的關聯方的性質

關聯企業名稱	與目標公司城鐵港鐵的關係
港鐵物業	股東
港鐵商業	股東之子公司
天津市海河風貌建設發展有限公司 (以下稱「海河風貌」)	受地下鐵道集團最終控制方控制的實體

(3) 關聯交易

目標公司城鐵港鐵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城鐵港鐵與關聯方協商一致確定。

(a) 接受勞務

	二零一七年度	二零一六年度	二零一五年度
地下鐵道集團	1,990	4,774	4,753

(b) 收到資金			
	二零一七年度	二零一六年度	二零一五年度
港鐵商業	—	—	80,000
(c) 與關聯方發生的資金佔用費用			
	二零一七年度	二零一六年度	二零一五年度
港鐵商業	—	1,945	3,375
(4) 關聯方應收、應付餘額			
(a) 其他應收款			
	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
海河風貌	360	360	302
(b) 預付賬款			
	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
海河風貌	52	57	64
(c) 其他應付款			
	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
海河風貌	—	496	248
港鐵商業	—	—	80,000
	—	496	80,248
(d) 應付利息			
	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
港鐵商業	—	—	3,375

六 金融工具及其風險

目標公司城鐵港鐵的經營活動會面臨各種金融風險：市場風險（主要為利率風險）、信用風險和流動性風險。

目標公司城鐵港鐵的風險管理計畫針對金融市場的不可預見性，力求減少對目標公司城鐵港鐵財務業績的潛在不利影響。

(1) 市場風險**利率風險**

目標公司城鐵港鐵的利率風險主要產生於長期銀行借款。浮動利率的金融負債使目標公司城鐵港鐵面臨現金流量利率風險，固定利率的金融負債使目標公司城鐵港鐵面臨公允價值利率風險。目標公司城鐵港鐵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。於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，目標公司城鐵港鐵長期帶息債務為人民幣計價的浮動利率合同，金額分別為人民幣143,886,000及人民幣131,249,000元。於二零一五年十二月三十一日，目標公司城鐵港鐵無此類長期債務。

目標公司城鐵港鐵財務部門持續監控公司利率水準。利率上升會增加新增帶息債務的成本以及目標公司城鐵港鐵尚未付清的以浮動利率計息的帶息債務的利息支出，並對目標公司城鐵港鐵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，這些調整可能是進行利率互換的安排來降低利率風險。於二零一七年度、二零一六年度及二零一五年度目標公司城鐵港鐵並無利率互換安排。

於二零一七年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，如果以浮動利率計算的借款利率上升或下降零點五個百分點，而其他因素保持不變，目標公司城鐵港鐵的銀行借款利息支出會分別增加或減少人民幣719,000元、人民幣656,000元及零。

(2) 信用風險

目標公司城鐵港鐵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。

目標公司城鐵港鐵銀行存款主要存放於國有銀行和其他大中型上市銀行，目標公司城鐵港鐵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，目標公司城鐵港鐵設定相關政策以控制信用風險敞口。目標公司城鐵港鐵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。目標公司城鐵港鐵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，目標公司城鐵港鐵會採用書面催款、縮短信用期或取消信用期等方式，以確保目標公司城鐵港鐵的整體信用風險在可控的範圍內。

於二零一七年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，目標公司城鐵港鐵無重大逾期應收款項。

(3) 流動性風險

目標公司城鐵港鐵負責其自身的現金流量預測。

目標公司城鐵港鐵的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；同時持續監控目標公司城鐵港鐵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，目標公司城鐵港鐵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：

	二零一七年十二月三十一日				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	37	—	—	—	37
應付利息	215	—	—	—	215
其他應付款	44	—	—	—	44
長期借款	7,050	7,050	21,151	164,555	199,806
合計	7,346	7,050	21,151	164,555	200,102
	二零一六年十二月三十一日				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	57	—	—	—	57
應付利息	191	—	—	—	191
其他應付款	15,463	—	—	—	15,463
長期借款	6,431	6,431	19,294	150,375	182,531
合計	22,142	6,431	19,294	150,375	198,242
	二零一五年十二月三十一日				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	8,327	—	—	—	8,327
應付利息	3,375	—	—	—	3,375
其他應付款	91,462	—	—	—	91,462
合計	103,164	—	—	—	103,164

(4) 公允價值**(a) 不以公允價值計量的金融工具**

不以公允價值計量的金融資產和負債主要包括：應收款項、應付款項和長期借款。

上述不以公允價值計量的金融資產和負債的賬面價值與其公允價值相差較小。

長期借款合同規定的未來現金流量按照市場上具有可比信用等級並在相同條件下提供類似現金流量的利率進行折現後的現值確定其公允價值。

(b) 以公允價值計量的金融工具

於二零一七年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，目標公司城鐵港鐵無以公允價值計量的金融工具。

七 資本管理

目標公司城鐵港鐵資本管理政策的目標是為了保障目標公司城鐵港鐵能夠持續經營，從而為股東提供回報，並使其他利益相關者獲益，同時維持最佳的資本結構以降低資本成本。

為了維持或調整資本結構，目標公司城鐵港鐵可能會調整支付給股東的股利金額、向股東返還資本、發行新股或出售資產以減低債務。

與同行業內其他公司一樣，目標公司城鐵港鐵利用資產負債比率監控其資本。該比率按照總負債除以總資產計算。

於二零一七年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，目標公司城鐵港鐵的資產負債比率列示如下：

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
總負債	144,203	147,012	102,190
總資產	2,376,783	2,375,562	2,345,229
資產負債比率	6%	6%	4%

八 淨流動資產

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
流動資產	2,362,332	2,374,287	2,343,896
減：流動負債	(317)	(15,763)	(102,190)
淨流動資產	2,362,015	2,358,524	2,241,706

九 總資產減流動負債

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日
資產總計	2,376,783	2,375,562	2,345,229
減：流動負債	(317)	(15,763)	(102,190)
總資產減流動負債	<u>2,376,466</u>	<u>2,359,799</u>	<u>2,243,039</u>

III. 期後財務報表

目標公司城鐵港鐵並未就二零一七年十二月三十一日後至本報告日止的任何期間編制經審計財務報表。目標公司港鐵城鐵並未在二零一七年十二月三十一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(特殊普通合伙)
中國，上海

B. 項目公司的管理層討論與分析

以下管理層討論與分析乃以本附錄「A. 就歷史財務資料出具的會計師報告」一節所載項目公司會計師報告內，截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務資料為依據。

業務回顧

項目公司乃於二零一三年七月註冊成立，以收購及開發地塊，主要從事物業開發及運營。項目公司乃於二零一三年八月五日通過向國土資源局和天津市國土資源和房屋管理局投標土地使用權的方式收購地塊。

地塊被規劃用作發展集商業及住宅物業、辦公樓、商場及其他地上設施以及停車場及地下商用物業於一體的綜合體。地塊之開發已動工，於最後實際可行日期部分住宅物業已完成樁基工程。

截至二零一五年十二月三十一日，二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度，項目公司沒有進行重大收購和／或出售。

財務回顧

(a) 財務表現

截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度，項目公司僅有一個須報告業務分部，即於中國開發及管理物業。

項目公司於截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度均無錄得任何收益及銷售成本，因為項目公司尚未開始出售物業，而於最後實際可行日期僅開始地塊的開發。

項目公司於截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度之稅金及附加分別約為人民幣735,000元、人民幣788,000元及人民幣676,000元，包括土地使用稅及印花稅。

於截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度，項目公司的一般及行政開支分別約為人民幣10,779,000元、人民幣10,670,000元及人民幣7,579,000元，而項目公司的銷售及分銷開支分別約為人民幣3,260,000元、人民幣3,050,000元及人民幣1,485,000元。一般及行政開支以及銷售及分銷開支主要包括工資、社保及福利、勞務費用、租金開支以及營銷及佣金費用。總開支由截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣14,039,000元稍為下降至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣13,720,000元，及進一步下降至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣9,064,000元，主要是由於涉及購買地塊上的物業的初步階段落實因而令洽商及市場推廣活動減少，以致工資、社保及福利、勞務費用、租金開支以及營銷及佣金費用下降。

財務收入淨額由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣2,680,000元減少至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣19,000元，隨後增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣304,000元，主要是由於相關年度的銀行現金平均結餘減少令到利息收入下降。

基於上文分析，項目公司於截至二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止年度分別錄得虧損淨額約人民幣12,202,000元及人民幣14,489,000元，於截至二零一七年十二月三十一日止年度錄得淨利潤約人民幣4,030,000元。具體而言，項目公司於截至二零一七年十二月三十一日止年度確認了一筆遞延所得稅資產。

(b) 流動資金及財政資源

於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，項目公司的流動資產淨值分別約為人民幣2,241,706,000元、人民幣2,358,524,000元及人民幣2,362,015,000元。

項目公司於截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度分別錄得現金流出淨額約人民幣25,828,000元、人民幣30,024,000元及人民幣31,039,000元，主要為用於二零一五年、二零一六年及二零一七年經營活動的現金流出淨額、於二零一六年以現金償還借款，及於二零一六年及二零一七年以現金償還利息開支，而其影響分別被二零一六年及二零一七年借款收取的現金及於二零一五年就融資活動收取現金所抵銷。

項目公司的貸款及借款主要包括二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日的長期借款人民幣131,249,000元及人民幣143,886,000元。二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日的長期借款以項目公司發展中物業的若干土地使用權為數人民幣1,600,942,000元按揭作為抵押，年利率均為4.9%。此外，於二零一五年十二月三十一日，項目公司有應付關聯方款項，涉及天津市農村商業銀行股份有限公司提供的人民幣80,000,000元委託貸款。委託貸款的委託人為港鐵(北京)商業設施管理有限公司，合同借款期間為二零一五年三月二十日至二零一六年三月十九日，年利率為5.89%。

除上文所披露者外，分別於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，項目公司概無任何其他按揭及押記。

項目公司於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日的權益總額分別約為人民幣2,243,039,000元、人民幣2,228,550,000元及人民幣2,232,580,000元。

(c) 資產負債比率

項目公司於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日的資產負債比率(總負債除以總資產)分別約為4%、6%及6%。

(d) 或然負債

除上文披露者外，於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日項目公司並無任何其他或然負債。

(e) 財務風險管理

於截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度，項目公司主要承受日常業務過程中產生的市場(利率)、信貸及流動資金風險。有關所承受相關風險的詳情及項目公司所採納相關風險管理政策及常規，請參閱本通函附錄二所載項目公司的會計師報告附註六。

由於截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度，項目公司的營運主要於中國進行，故項目公司的主要資產及負債乃以人民幣計值，因此，項目公司認為並無任何匯率波動風險而並無採取對沖政策。

(f) 重大投資

於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，除地塊外，項目公司並無任何重大投資。於未來一年開發地塊的資金預期將以項目公司的外來貸款及借款撥付。

(g) 僱員及薪酬政策

於截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度，項目公司的工資、社保及福利開支分別約為人民幣2,765,000元、人民幣2,554,000元及人民幣2,651,000元，其平均僱員人數按年計分別約為41人、41人及34人。僱員福利是為獲得僱員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。僱員福利主要包括短期福利、離職後福利、辭退福利和其他長期僱員福利等。

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)發出有關目標公司城鐵港鐵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城鐵港鐵財務資料的會計師報告一併閱讀。

A. 經擴大集團的未經審計備考財務資料

以下經擴大集團的未經審計備考資產負債表(「未經審計備考財務資料」)乃按下文所載附註為基礎編制，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」)已於二零一七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二零一七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二零一七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制。

經擴大集團的未經審計備考財務資料

	備考調整			於 二零一七年 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 (附註1)
	於 二零一七年 十二月 三十一日 目標公司 城鐵港鐵 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)	於 二零一七年 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	
資產				
流動資產				
貨幣資金	21,038,178	4,396	(1,831,000)	19,211,574
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產	73,844	—	—	73,844
應收賬款	2,409,002	—	—	2,409,002
預付賬款	6,626,829	128	—	6,626,957
應收利息	468	—	—	468
應收股利	12,000	—	—	12,000
其他應收款	7,833,512	839	—	7,834,351
存貨	65,467,004	2,351,629	886,455	68,705,088
一年內到期的非流動資產	5,175,724	—	—	5,175,724
劃分為持有待售的資產	338,921	—	—	338,921
其他流動資產	2,851,861	5,340	—	2,857,201
流動資產合計	111,827,343	2,362,332	(944,545)	113,245,130
非流動資產				
可供出售金融資產	2,590,462	—	—	2,590,462
長期應收款	3,201,838	—	—	3,201,838
長期股權投資	4,481,354	—	(1,288,035)	3,193,319
投資性房地產	18,080,424	—	—	18,080,424
固定資產	152,297	599	—	152,896
無形資產	—	319	—	319
長期待攤費用	108,935	—	—	108,935
遞延所得稅資產	978,516	13,533	—	992,049
非流動資產合計	29,593,826	14,451	(1,288,035)	28,320,242
資產合計	141,421,169	2,376,783	(2,232,580)	141,565,372

	備考調整			於 二零一七年 十二月 三十一日 經擴大集團 未經審核 備考資產 和負債表 人民幣千元 (附註1)
	於 二零一七年 十二月 三十一日 目標公司 城鐵港鐵 經審核 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)	於 二零一七年 十二月 三十一日 經擴大集團 未經審核 備考資產 和負債表 人民幣千元	
負債				
流動負債				
短期借款	1,831,743	—	—	1,831,743
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融負債	235,605	—	—	235,605
應付票據	67,694	—	—	67,694
應付賬款	8,922,366	37	—	8,922,403
預收賬款	21,113,831	—	—	21,113,831
應付職工薪酬	206,723	12	—	206,735
應交稅費	2,853,624	9	—	2,853,633
應付利息	612,032	215	—	612,247
應付股利	264,790	—	—	264,790
其他應付款	6,143,919	44	—	6,143,963
一年內到期的非流動負債	23,793,041	—	—	23,793,041
流動負債合計	66,045,368	317	—	66,045,685
非流動負債				
長期借款	22,072,547	143,886	—	22,216,433
應付債券	12,451,547	—	—	12,451,547
長期應付款	6,305,775	—	—	6,305,775
遞延所得稅負債	2,475,827	—	—	2,475,827
衍生金融負債	138,572	—	—	138,572
非流動負債合計	43,444,268	143,886	—	43,588,154
負債合計	109,489,636	144,203	—	109,633,839
淨資產	31,931,533	2,232,580	(2,232,580)	31,931,533

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二零一七年十二月三十一日止年度的年度報告所載二零一七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城鐵港鐵財務資料基於本通函附錄二所載會計師報告內所載截至二零一七年十二月三十一日之資產負債表。
3. 由於目標公司城鐵港鐵自成立以來除收購地塊外並無重大業務，故本次收購不被視為業務合併，按照購買資產進行會計處理，而目標公司城鐵港鐵於注資完成時成為本集團的子公司。

- 3.1 根據已簽訂的協議，本集團支付人民幣1,831,000,000元取得目標公司城鐵港鐵剩餘51%股權，假設已於二零一七年十二月三十一日透過本集團銀行存款支付，有關詳情載列如下：

	人民幣千元
收購目標公司城鐵港鐵49%股權對價	1,288,035
收購目標公司城鐵港鐵51%股權對價	<u>1,831,000</u>
減：二零一七年十二月三十一日目標公司 城鐵港鐵淨資產帳面成本	<u>(2,232,580)</u>
目標公司城鐵港鐵51%淨資產與收購對價的差額	<u><u>886,455</u></u>

- 3.2 本集團於二零一七年七月取得目標公司城鐵港鐵49%股權，將其作為合營企業核算。根據本集團二零一七年度報告所載財務報表附註四(11)，於二零一七年十二月三十一日本集團持有的對合營企業目標公司城鐵港鐵的長期股權投資餘額為人民幣1,288,035,000元。
4. 概無作出任何調整，以反映本集團及目標公司城鐵港鐵於二零一七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

2018/SH-0170

獨立申報會計師就編制未經審計備考財務資料的鑒證報告

致首創置業股份有限公司
列位董事

本所已對首創置業股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)以及天津城鐵港鐵建設有限公司(目標公司城鐵港鐵)(統稱「擴大後集團」)的未經審計備考財務資料(由貴公司董事編制，並僅供說明用途)完成鑒證工作並作出報告。未經審計備考財務資料包括貴公司就通過收購取得目標公司城鐵港鐵51%股權(「該項交易」)而於二零一八年五月十八日刊發的通函中第III-1至III-4頁內所載有關於二零一七年十二月三十一日的未經審計備考資產和負債報表以及相關附註(「未經審計備考財務資料」)。貴公司董事用於編制未經審計備考財務資料的適用標準載於第III-1至III-4頁。

未經審計備考財務資料由貴公司董事編制，以說明該項交易對貴集團於二零一七年十二月三十一日的財務狀況可能造成的影響，猶如該項交易於二零一七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已於二零一八年三月十三日發佈的二零一七年度報告附錄中經審計的二零一七年十二月三十一日合併資產負債表中摘錄有關貴集團財務狀況的資料。

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「編制備考財務資料以加載投資通函內」(「會計指引第7號」)，編制未經審計備考財務資料。

我們的獨立性和品質控制

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

本所應用會計師公會頒佈的香港品質控制準則第1號，因此維持全面的品質控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

申報會計師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。與編制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「就編制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。該準則要求我們計畫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號編制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制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，我們也不對在編制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二零一七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制的合理保證的鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編制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制；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、與編制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

二零一八年五月十八日

以下為獨立估值師行亞太評估諮詢有限公司為載入本通函而編製的函件全文及估值證書，乃有關其對天津城鐵港鐵建設有限公司所佔用物業權益作出於二零一八年二月二十八日的估值。



亞太評估

亞太評估諮詢有限公司

香港銅鑼灣

希慎道33號

利園一期19樓1907室

敬啟者：

指示、目的及估值日期

亞太評估諮詢有限公司（「**亞太評估**」或「**吾等**」）獲首創置業股份有限公司（「**貴公司**」）指示，對位於中華人民共和國（「**中國**」）天津的物業提供估值服務，以作披露用途。該物業乃由天津城鐵港鐵建設有限公司（「**目標公司**」）所持有，貴公司或其附屬公司正收購目標公司的股本權益。吾等確認已進行視察、作出相關查詢及查冊以及取得吾等認為必需的其他資料，以便吾等就有關物業權益於二零一八年二月二十八日（「**估值日期**」）的市值向閣下提供意見。

估值基準

吾等按市值基準進行估值。市值乃定義為「某資產或負債經適當市場推銷後，自願買方與自願賣方在知情、審慎及概無脅迫的情況下，於估值日期按公平原則進行交易的估計金額」。

估值方法

吾等採用比較法對物業進行估值，以相關市場上可資比較土地銷售交易作參考，並就有關物業與可資比較物業作出適當調整。在得出物業最終估值時，吾等亦已計及截至估值日期的開發成本。

估值假設

吾等的估值乃假設賣方在市場上將物業權益出售，且並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響物業權益的價值。

吾等的估值報告並無考慮任何待估物業權益所欠付的任何抵押、按揭或債項，或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另外有說明外，吾等乃假設待估物業概無涉及可影響其價值的任何負擔、限制及支銷。

估值標準

在評估物業權益時，吾等遵照了香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會刊發的《皇家特許測量師學會估值 – 專業準則》；香港測量師學會出版的《香港測量師學會估值準則》和國際估值準則委員會出版的《國際估值準則》所載的一切規定。

資料來源

吾等在頗大程度上倚賴目標公司提供的資料，並接納給予吾等有關年期、規劃批准、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他有關事項的意見。尺寸及量度乃以自目標公司收集的文件副本為基準，因此僅為約數。

吾等並無理由懷疑目標公司給予吾等的資料的真實性及準確性。吾等也已向該公司查詢，並獲目標公司確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為所獲提供的數據足以令吾等達致知情的意見，吾等並無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

文件及業權調查

吾等已獲出示各種業權文件副本，包括房屋所有權證及其他有關物業權益的正式批文，並已作出有關查詢。吾等已在可行情況下查證有關文件之正本以核證中國物業權益的現有所有權及物業權益或任何租賃修訂是否附有任何重大產權負擔。吾

等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問 – 君澤君律師事務所就中國物業權益的有效性所提供的意見。

面積測量及勘查

吾等並未進行詳細實地測量以核實待估物業的佔地面積的準確性，惟已假設交予吾等的業權文件及正式地盤圖則所載的佔地面積為正確無誤。所有文件及合同均只用作參考，而所有尺寸、量度及面積皆為約值，吾等並未進行實地測量。

吾等曾視察待估物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並未進行實地調查，以確定地面狀況和設施是否適合在其上進行開發。在評估時吾等假設待估物業在上述方面狀況良好，且無任何會於工程期間發生的未預期成本及延誤。此外，吾等並未進行結果測量，但在視察過程中亦無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等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，亦無對任何設施進行測試。

實際視察由奚望女士於二零一八年四月四日進行，奚望女士於中國物業估值方面擁有逾三年經驗。

幣種

本報告中所載全部金額均以人民幣為單位。

隨附有關估值證書。

此致

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

代表
亞太評估諮詢有限公司
執行董事
程國棟
MRICS
謹啟

二零一八年五月十八日

附註：程國棟為皇家特許測量師學會會員，於中國、香港及亞太地區物業估值方面擁有17年經驗。

估值證書

目標公司於中國持作未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值																				
中國天津市河北區 小王莊津浦北路北 側的兩幅地塊	<p>該物業兩幅總地盤面積約66,888平方米的地塊，將發展為住宅及商業綜合體。於估值日期，該物業正進行地基工程。</p> <p>該地區目前公共交通便利(鄰近地鐵站)，附近亦有一些公共設施。此外，周邊地區還有一些住宅樓宇及零售設施。</p> <p>目標公司表示，該物業預訂於二零二三年落成。於落成後，該物業的總樓面面積約為435,950平方米，詳情如下：</p>	於估值日期，該物業正進行地基工程。	人民幣 3,780,000,000元																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃總樓面 面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>89,495</td> </tr> <tr> <td>服務式公寓</td> <td>28,400</td> </tr> <tr> <td>零售—地面上</td> <td>80,450</td> </tr> <tr> <td>零售—地下</td> <td>11,235</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>50,300</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>4,005</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>263,885</td> </tr> <tr> <td>地下泊車位</td> <td>172,065 (2,615個)</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>435,950</td> </tr> </tbody> </table>	用途	規劃總樓面 面積 (平方米)	住宅	89,495	服務式公寓	28,400	零售—地面上	80,450	零售—地下	11,235	辦公室	50,300	配套	4,005	小計	263,885	地下泊車位	172,065 (2,615個)	總計	435,950		
用途	規劃總樓面 面積 (平方米)																						
住宅	89,495																						
服務式公寓	28,400																						
零售—地面上	80,450																						
零售—地下	11,235																						
辦公室	50,300																						
配套	4,005																						
小計	263,885																						
地下泊車位	172,065 (2,615個)																						
總計	435,950																						
	<p>該物業已獲授土地使用權，分別於二零五三年十二月九日屆滿(作商業用途)及於二零八三年十二月九日屆滿(作住宅用途)。</p>																						

附註：

1. 根據天津市人民政府於二零一四年十月十四日發出的房屋所有權證，總地盤面積約66,888平方米的物業的土地使用權已授予天津城鐵港鐵建設有限公司，詳情如下：

證書編號	地塊	用途	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
房地證津字第105051400036號	地塊A	商業	二零五三年十二月九日	25,386.60
房地證津字第105051400035號	地塊B	住宅	二零八三年十二月九日	41,501.40
總計：				66,888.00

2. 根據天津市國土資源和房屋管理局與天津城鐵港鐵建設有限公司分別於二零一三年八月二十八日及二零一五年五月十九日所訂立國有土地使用權出讓合同第TJ11102013009號及隨後的補充合同，該物業的土地使用權已訂約授予天津城鐵港鐵建設有限公司，詳情如下：

位置	:	河北區小王莊津浦路北側
地盤面積	:	66,888平方米
用途	:	住宅、商業
土地使用年期	:	70年(作住宅用途) 40年(作商業用途)
總樓面面積	:	地塊A：132,300平方米 地塊B：120,350平方米
土地出讓金	:	人民幣2,075,000,000元

3. 根據向天津城鐵港鐵建設有限公司批出的建設用地規劃許可證第(2014)河北地證0004號，天津城鐵港鐵建設有限公司已獲批地盤面積約66,887.70平方米的有關土地的規劃許可。
4. 根據向天津城鐵港鐵建設有限公司批出的兩份建設工程規劃許可證 – (2018)河北住證第0002號及(2016)河北住證第0012號，該物業規劃總樓面面積104,113.17平方米的多幢建築已獲准建設。
5. 根據向天津城鐵港鐵建設有限公司批出的兩份建設工程施工許可證第1201052015091803120號及第1201052016101702120號，有關當局已批准該物業的地基工程施工。
6. 根據目標公司所提供資料，截至估值日期已產生約人民幣132,000,000元的建設成本，而尚未支付的開發建設建築成本估計約為人民幣5,538,000,000元。
7. 在進行估值時，吾等已參考相關市場可得的可資比較的土地銷售，受限於每平方米人民幣20,000元至人民幣60,000元之間的適當調整。調整相關因素後，吾等得到的物業土地價格評估為地塊A：每平方米人民幣56,583元，地塊B：每平方米人民幣56,463元。
8. 主要證書／批文概列如下：
- | | | |
|----|-------------|---------|
| a. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. | 房屋所有權證 | 有(僅為土地) |
| c. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. | 建設工程規劃許可證 | 有(部份) |
| e. | 建設工程施工許可證 | 有(部份) |
9. 吾等獲 貴公司法律顧問提供的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- a. 天津城鐵港鐵建設有限公司已悉數結清土地出讓金，並已取得該物業的土地使用權；
- b. 於土地使用權期限內，天津城鐵港鐵建設有限公司依法有權轉讓、佔用、使用、出租及按揭該物業的土地使用權；及
- c. 天津城鐵港鐵建設有限公司已取得該物業的相關建設及開發批文。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料。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

董事權益

- (a) 於最後實際可行日期，概無董事、本公司的監事及高級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，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊的任何權益或淡倉；或根據上市規則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任何權益或淡倉（就此而言，證券及期貨條例的相關條文將詮釋為猶如應用於本公司的監事）。
- (b) 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。
- (c) 於最後實際可行日期，各董事概無於本集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日（即本公司最近刊發的經審核財務報表的結算日）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。
- (d) 概無任何董事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（並非董事或本公司的高級行政人員）於股份及本公司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分部的條文向本公司披露的權益或淡倉：

股東名稱／姓名	直接及間接持有的股份數目	股份類別	佔有關類別股份的概約百分比(%)			佔全部已發行股本的概約百分比(%)		
			直接權益	間接權益	權益總數	直接權益	間接權益	權益總數
首創集團	1,649,205,700 (附註1)	非上市股份	82.17 (好倉)	-	82.17	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)	13.71	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	132,676,000	H股	12.99 (好倉)	-	12.99	4.38 (好倉)	-	4.38
Recosia China Pte Ltd	132,676,000 (附註5)	H股	-	12.99 (好倉)	12.99	-	4.38 (好倉)	4.38
Recosia Pte Ltd.	132,676,000 (附註6)	H股	-	12.99 (好倉)	12.99	-	4.38 (好倉)	4.38
Government of Singapore Investment Corporation (Realty) Pte Ltd.	132,676,000 (附註7)	H股	-	12.99 (好倉)	12.99	-	4.38 (好倉)	4.38

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，首創集團將不視為透過中國物產有限公司於275,236,200股股份，以及透過中國物產有限公司及億華國際企業有限公司於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. 132,676,000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. 132,676,000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. 132,676,000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（除本公司董事或高級行政人員以外）於本公司的股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向本公司披露的權益或淡倉。

4. 訴訟

本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，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。

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的合約（並非日常業務過程中訂立者）：

- (a) 首創集團(作為賣方)與本公司(作為買方)所訂立日期為二零一六年六月三日的股權轉讓協議,內容有關以總代價約人民幣1,567,242,000元轉讓北京東環鑫融投資管理有限公司全部股權及股東貸款;
- (b) 首創投資發展有限公司(作為賣方)與北京眾置鼎福房地產開發有限公司(作為買方)所訂立日期為二零一六年六月三日的股權轉讓協議,內容有關以總代價約人民幣2,149,702,000元轉讓北京鑒金置業有限責任公司60%股權及股東貸款;
- (c) 北京創智信融投資中心(有限合夥)及北京信威基礎設施投資有限公司(作為共同賣方)與北京鑫利業達投資諮詢有限公司(作為買方)所訂立日期為二零一六年六月三日的股權轉讓協議,內容有關以總代價約人民幣210,196,000元轉讓重慶潤智建設開發有限公司全部股權及股東貸款;
- (d) 首創投資發展有限公司(作為賣方)、北京鑫利業達投資諮詢有限公司(作為買方)、首創集團與北京首創方舟置業有限公司所訂立日期為二零一六年六月三日的股權轉讓協議,內容有關以總代價約人民幣275,556,000元轉讓瀋陽吳華置業有限公司全部股權及股東貸款;
- (e) 北京東環鑫融投資管理有限公司與首創集團就首創大廈若干單位所訂立日期為二零一六年六月三日的租賃協議;
- (f) 上海鉅睿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)所訂立日期為二零一六年六月八日的股權轉讓協議,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;
- (g) 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)所訂立日期為二零一六年六月八日的股權轉讓協議,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;

- (h) 上海鉅睿投資管理有限公司(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所訂立日期為二零一六年六月八日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；
- (i) 本公司的非全資附屬公司首創鉅大有限公司(「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)所訂立日期為二零一六年六月八日的認購協議，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港元的發行價認購首創鉅大將配發及發行的905,951,470股新增有限投票權不可贖回可轉換優先股；
- (j) 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所訂立日期為二零一六年六月二十七日的注資協議，內容有關由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人民幣2,779,500,000元；
- (k) 本公司與首創鉅大所訂立日期為二零一六年六月二十八日的經修訂不競爭契據，以取代不競爭契據；
- (l) 本公司的全資附屬公司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)所訂立日期為二零一六年六月二十八日的合作開發協議，內容有關成立北京優達置業有限公司，據此，北京瑞元豐吉置業有限公司同意出資人民幣63,000,000元；
- (m) 首創鉅大與KKR CG Judo Outlets及Smart Win Group Limited所訂立日期為二零一六年十一月二十五日的認購協議，內容有關認購首創鉅大所發行的95,192,308股新普通股及首創鉅大所發行的若干永久可換股證券；
- (n) 本公司的全資附屬公司上海首創正恒置業有限公司與中糧地產(上海)有限公司所訂立日期為二零一六年十二月二日的協議，內容有關向上海置悅實業有限公司及其附屬公司注資，據此，上海首創正恒置業有限公司將注入合共不超過人民幣480,000,000元；

- (o) 本公司、首創證券有限責任公司及交通銀行股份有限公司北京市分行所訂立日期為二零一七年二月十日的資產管理協議，內容有關首創證券有限責任公司為本公司管理及投資最高達人民幣350,000,000元；
- (p) 本公司、首創證券有限責任公司及交通銀行股份有限公司北京市分行所訂立日期為二零一七年二月二十日的補充協議，內容有關首創證券有限責任公司為本公司管理及投資最高達人民幣2,000,000,000元；
- (q) 本公司的全資附屬公司與港鐵物業(天津)第一有限公司所訂立日期為二零一七年三月二十三日的框架協議，據此(其中包括)，天津興泰同意向港鐵物業(天津)第一有限公司購買項目公司49%股權，代價為人民幣1,300,000,000元；
- (r) 本公司與首創證券有限責任公司、中國國際金融股份有限公司、中信建投證券股份有限公司及海通證券股份有限公司所訂立日期為二零一七年九月二十一日的承銷協議，內容有關本公司建議在中國以一批或分批形式發行本金總額不超過人民幣10,000,000,000元的境內公司債券(將在上海證券交易所上市交易)；
- (s) 首創(天津)置業管理有限公司與天津龍湖置業有限公司所訂立日期為二零一七年九月二十九日的合作協議，內容有關收購天津睿濱置業有限公司50%股權，代價為人民幣15,000,000元，並涉及天津龍湖置業有限公司向天津睿濱置業有限公司償還人民幣329,330,000元股東貸款及人民幣342,115,000元墊款；
- (t) 本公司、第一創業證券股份有限公司與興業銀行股份有限公司所訂立日期為二零一七年十二月十九日的資產管理協議，內容有關第一創業證券股份有限公司管理及投資最高達人民幣20,000,000,000元；

- (u) 北京開元和安投資管理有限公司、本公司、首創朝陽房地產發展有限公司、Reco Yanshan Private Limited、Bantex Investments Limited、北京天城永元置業有限公司及首置投資控股有限公司所訂立日期為二零一七年十二月二十二日的收購協議，內容有關以現金代價人民幣1,316,020,000元收購位於中國北京市豐台區的商業地產項目；
- (v) 該協議；
- (w) 首創(天津)置業管理有限公司(為本公司之全資附屬公司)、天津招勝房地產有限公司、北京方興亦城置業有限公司、天津市房地產發展(集團)股份有限公司、南京仁遠投資有限公司及天津合發房地產開發有限公司所訂立日期為二零一八年四月二日的合作協議，內容有關(其中包括)首創(天津)置業管理有限公司以代價人民幣39,600,000元認購天津合發房地產開發有限公司19.8%股權及提供人民幣950,004,000元款項用於開發天津合發房地產開發有限公司所持有位於天津市之地塊項目；及
- (x) 本公司、首創集團、北京水星投資管理有限責任公司及首正德盛資本管理有限公司所訂立日期為二零一八年四月十一日的產權交易合同，內容有關(其中包括)本公司以人民幣23,200,000元向首創集團出售北京首創金融資產交易信息服務股份有限公司10%股權。

6. 專家資格及同意書

以下為本通函收錄其意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)	執業會計師
亞太評估諮詢有限公司	獨立物業估值師

上述專家各自已就刊發本通函發出同意書，同意以當中所載形式及內容載入函件、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，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（無論是否可依法執行），且並無自二零一七年十二月三十一日（即本公司最近刊發的經審核綜合財務報表的結算日）以來在本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 重大變動

董事確認，本集團自二零一七年十二月三十一日（即本公司最近刊發的經審核財務報表的結算日）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. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等的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的業務（不包括本集團的業務）中擁有權益。

9. 備查文件

下列文件於本通函日期起計14日期間（公眾假期除外）的一般辦公時間內在本公司於香港的營業地點可供查閱，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) 本公司的公司章程；
- (b) 董事會函件，全文載於本通函第4至10頁；
- (c) 本公司分別截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止財政年度的年報；
- (d) 普華永道中天會計師事務所（特殊普通合伙）就項目公司財務資料編製的會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (e) 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發出的報告，全文載於本通函附錄三；

- (f) 本附錄「重大合約」一段提述的重大合約；
- (g) 亞太評估諮詢有限公司所編製的物業估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (h) 本附錄「專家資格及同意書」一段提述的同意書；
- (i) 本公司之法律顧問就項目公司於中國物業所持物業業權及權益發表的法律意見；及
- (j) 本通函。

10. 其他資料

- (a) 本公司的註冊地址為中國北京市懷柔區開放東路13號院4號樓第三層辦公區3071室。
- (b) 本公司在中國的主要營業地點為中國北京市西城區廣寧伯街2號金澤大廈17層。
- (c) 本公司於香港的主要營業地點為香港干諾道中1號友邦金融中心2906-08室。
- (d) 本公司的香港股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (e) 公司秘書為李斯維先生，彼為香港會計師公會的會員。
- (f) 本通函的中英文本如有任何歧義，概以英文文本為準。