
此乃要件 請即處理

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

閣下如已將名下之中渝置地控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



C C Land Holdings Limited 中渝置地控股有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

網址：www.ccland.com.hk

(股份代號：1224)

主要交易

2017年3月9日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄I — 本集團的財務資料	AI-1
附錄IIA — 單位信託的財務資料	AIIA-1
附錄IIB — KS Leasehold的財務資料	AIIB-1
附錄III — 經擴大集團的未經審核備考財務資料	AIII-1
附錄IV — 物業估值報告	AIV-1
附錄V — 一般資料	AV-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「兩份協議」	指	單位收購協議及股份收購協議
「該公告」	指	本公司日期為2017年1月27日有關（其中包括）兩份協議及其項下擬進行的交易的公告
「聯繫人」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「買方一」	指	Fortune Point Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立及登記的有限公司，由本公司間接全資擁有
「買方二」	指	City Planner Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立及登記的有限公司，由本公司間接全資擁有
「本公司」	指	中渝置地控股有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「成交日期」	指	2017年1月27日（英國時間）
「董事」	指	本公司董事
「成交賬目草稿」	指	於成交日期的成交賬目草稿，由根據單位收購協議或股份收購協議條款（視情況而定）編製的未經審核資產負債表的草稿組成
「產權負擔」	指	任何按揭、抵押、質押、留置權、轉讓、期權、限制、申索、優先認購權、優先購買權、第三者權利或權益、其他任何種類的產權負擔或擔保權益，以及任何其他有類似效果的優先安排（包括產權轉讓及保留的安排）
「預估資產淨值」	指	成交賬目草稿所示的資產淨值
「最終成交賬目」	指	於成交日期的最終成交賬目，由根據單位收購協議或股份收購協議條款（視情況而定）編製的最終的未經審核資產負債表組成
「英鎊」	指	英鎊，大不列顛及北愛爾蘭聯合王國的法定貨幣
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣

釋 義

「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士（定義見《上市規則》）以及獨立於及與本公司及其關連人士並無關連的獨立第三方
「集團內部債項」	指	於成交日期由KS Leasehold結欠賣方三或任何賣方三的關聯方的款項總數，有關全部及最終償還KS Leasehold於KS Leasehold（作為借款人）及賣方三或任何賣方三的關聯方（作為貸款人）的所有借款協議項下的債務
「萊坊」	指	萊坊測計師行有限公司，獨立的專業估值機構
「KS Leasehold」	指	KS Leasehold S.à r.l.，一間於盧森堡大公國註冊成立及登記的私人有限公司
「最後實際可行日期」	指	2017年3月3日，即於本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「倫敦物業」	指	位於英國倫敦Kingdom Street 1號，W2 6BD（1 Kingdom Street, London W2 6BD, United Kingdom）的土地和建築物
「大多數股東」	指	興業有限公司、Fame Seeker Holdings Limited（均由董事會主席張松橋先生直接全資擁有）以及Regulator Holdings Limited（一間由Yugang International Limited（渝港國際有限公司，由張松橋先生實益擁有44.06%的公司）全資擁有的附屬公司），分別持有1,070,810,231股股份、233,915,707股股份及260,395,559股股份，於最後實際可行日期合共佔已發行股份約60.47%
「資產淨值」	指	資產的淨值（即總資產減去總負債）
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國的法定貨幣
「賣方一」	指	KS Freehold S.à r.l.，一間於盧森堡大公國註冊成立及登記的私人有限公司
「賣方二」	指	Cityhold Participations S.à r.l.，一間於盧森堡大公國註冊成立及登記的私人有限公司
「賣方三」	指	Cityhold Sterling S.à r.l.，一間於盧森堡大公國註冊成立及登記的私人有限公司
「優先債項（淨額）」	指	由KS Leasehold結欠的該等款項總額，包括本金金額、應計利息及所有相關成本及支付費用，有關全部及最終償還由（其中包括）KS Leasehold、受託人及外部財務機構於2012年5月2日訂立的優先借款協議（經日期為2015年11月17日的修訂契據修訂）項下該等債務人的負債，減去KS Leasehold能用於部分償還及解除該等債務人負債的現金淨額6,940,874英鎊（相等於約68,368,000港元）

釋 義

「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	指	本公司股本中每股0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「股份收購協議」	指	日期為2017年1月27日由賣方三及買方一就買賣KS Leasehold全部已發行股份訂立的協議
「股份代價」	指	於本通函題為「2.8代價」一段所述的有關買賣KS Leasehold的全部已發行股份的代價
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「受託人」	指	Kingdom Trustee 1 Limited及Kingdom Trustee 2 Limited，均於澤西註冊成立，為單位信託的聯合受託人
「單位收購協議」	指	日期為2017年1月27日由買方一、買方二、賣方一、賣方二及受託人就買賣單位信託的全部已發行單位訂立的協議
「單位代價」	指	於本通函題為「2.4代價」一段所述的有關買賣單位信託的全部已發行單位的代價
「單位信託」	指	the Paddington Central III Unit Trust，一個於澤西組成的單位信託
「美元」	指	美元，美利堅合眾國的法定貨幣
「%」	指	百分比

於本通函內，英鎊已按1英鎊=9.85港元的匯率兌換為港元，僅供說明。概不表示任何英鎊或港元金額已、可能已或可按上述匯率或任何其他匯率兌換或可進行兌換。



C C Land Holdings Limited 中渝置地控股有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：1224)

執行董事：

張松橋先生 (主席)

林孝文醫生 (副主席兼董事總經理)

曾維才先生 (副主席)

黃志強先生 (副主席)

梁振昌先生

梁偉輝先生

獨立非執行董事：

林健鋒先生

梁宇銘先生

黃龍德博士

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港灣仔

港灣道26號

華潤大廈

33樓3308-10室

敬啟者：

主要交易

1. 緒言

茲提述該公告。於2017年1月27日（英國時間），本公司透過其兩間全資附屬公司訂立兩份協議，間接收購倫敦物業的永久權益及租賃權益，總代價約為290,028,121英鎊（相等於約2,856,777,000港元），並需按照兩份協議作調整。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)兩份協議的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)單位信託及KS Leasehold的財務資料；(iv)經擴大集團的未經審核備考財務資料；(v)物業估值報告；及(vi)《上市規則》所規定的其他資料。

2. 兩份協議

A. 單位收購協議

2.1 日期

2017年1月27日（英國時間）

2.2 訂約方

買方： Fortune Point Holdings Limited及City Planner Investments Limited

賣方： KS Freehold S.à r.l.及Cityhold Participations S.à r.l.

受託人： Kingdom Trustee 1 Limited及Kingdom Trustee 2 Limited，以單位信託的聯合受託人身份行事

2.3 擬收購的資產

19,515,571個單位信託已發行的單位（即單位信託的全部已發行單位）的法定及實益所有權，不受任何產權負擔影響

2.4 代價

單位代價為單位信託的預估資產淨值約147,824,795英鎊（相等於約1,456,074,000港元），以現金支付並需按以下及根據單位收購協議作出調整：

- (a) 加上單位信託的最終成交賬目所示的單位信託的資產淨值超出根據單位收購協議計算的單位信託的預估資產淨值的金額（如有）；或
- (b) 減去單位信託的最終成交賬目所示的單位信託的資產淨值少於根據單位收購協議計算的單位信託的預估資產淨值的金額（如有）。

於成交日期後的45日內，賣方一須準備並提供予買方一一份單位信託的最終成交賬目草稿。當單位信託的最終成交賬目獲同意或確定，訂約方須於單位信託的最終成交賬目獲同意或確定日期的5個營業日內，根據單位收購協議以扣減或是增加單位代價的方式（視情況而定）結清單位信託的資產淨值與預估資產淨值之間的任何差額。於最後實際可行日期，賣方一仍未向買方一交付單位信託的最終成交賬目草稿。

單位代價（仍需作調整）已根據單位收購協議於成交日期全數支付。單位代價將於適當時候根據單位收購協議作出調整。

B. 股份收購協議

2.5 日期

2017年1月27日（英國時間）

2.6 訂約方

買方： Fortune Point Holdings Limited

賣方： Cityhold Sterling S.à r.l.

2.7 擬收購的資產

5,000,000股KS Leasehold股份的法定及實益所有權，即全部KS Leasehold已發行的股份，不受任何產權負擔影響

2.8 代價

股份代價為約142,203,326英鎊（相等於約1,400,703,000港元），即KS Leasehold的預估資產淨值約51,104,000英鎊（相等於約503,374,000港元）加上優先債項（淨額）約63,246,055英鎊（相等於約622,974,000港元）及集團內部債項約27,853,271英鎊（相等於約274,355,000港元）的總額，以現金支付並需按以下及根據股份收購協議作出調整：

- (a) 加上KS Leasehold的最終成交賬目所示的KS Leasehold的資產淨值超出根據股份收購協議計算的KS Leasehold的預估資產淨值的金額（如有）；或
- (b) 減去KS Leasehold的最終成交賬目所示的KS Leasehold的資產淨值少於根據股份收購協議計算的KS Leasehold的預估資產淨值的金額（如有）。

於成交日期後的45日內，賣方三須準備並提供予買方一一份KS Leasehold的最終成交賬目草稿。當KS Leasehold的最終成交賬目獲同意或確定，賣方三和買方一須於KS Leasehold的最終成交賬目獲同意或確定日期的5個營業日內，根據股份收購協議以扣減或是增加股份代價的方式（視情況而定）結清KS Leasehold的資產淨值與預估資產淨值之間的任何差額。於最後實際可行日期，賣方三仍未向買方一交付KS Leasehold的最終成交賬目草稿。

股份代價（仍需作調整）已根據股份收購協議於成交日期全數支付。股份代價將於適當時候根據股份收購協議作出調整。

C. 成交

兩份協議的成交於成交日期緊接兩份協議訂立後同時進行，於成交後：

- (1) 買方一及買方二合共持有19,515,571個單位信託已發行單位，即單位信託的全部已發行單位，其中買方一持有19,465,571個已發行單位以及買方二持有50,000個已發行單位；及
- (2) 買方一持有5,000,000股KS Leasehold股份，即KS Leasehold的全部已發行股份。

D. 釐定代價的基準

倫敦物業由受託人以信託形式為單位信託持有的永久權益及由KS Leasehold擁有的租賃權益組成。就收購整體倫敦物業的兩份協議總代價為約290,028,121英鎊（相等於約2,856,777,000港元）（需作調整），經兩份協議訂約方公平磋商後釐定。總代價經參考萊坊估算的倫敦物業估值結果292,000,000英鎊（相等於約2,876,200,000港元）及單位信託以及KS Leasehold的成交賬目草稿所示的其他資產／負債價值後釐定。

如附錄IV物業估值報告所披露，萊坊於估值中採用的估值基準、估值方法以及主要估值假設及條件如下：

估值日期： 2017年1月27日

估值基準： 倫敦物業於估值日期的現有市值為有意向的買方與有意向的賣方在適當推廣後經公平磋商，在知情、審慎及非強迫之情況下於估值日期進行倫敦物業交易之估計價值

估值方法： 採用直接比較法，參考市場上現有可資比較的销售交易資料

主要估值假設及條件：

- 良好及可轉售的業權以及所有文件均已妥善地取得。
- 倫敦物業毋須受限於任何不尋常或繁重契約、限制、產權負擔或開銷。
- 並無考慮倫敦物業的任何押記、按揭或欠款，或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。
- 倫敦物業於估值日期的外部及內部裝修狀況屬理想狀況，並無任何未經授權僭建或結構性改建或非法使用。

- 倫敦物業之興建、佔用及使用完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知。
- 倫敦物業任何使用已取得一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。

資料來源：萊坊已提供（其中包括）本公司英國法律顧問Addleshaw Goddard編製的關於業權的報告，其指出（其中包括）倫敦物業業權良好及可轉售。

董事認為，兩份協議的總代價實屬公平合理。

單位代價及股份代價已全部由本集團內部資源撥付。

3. 交易的理由及裨益

董事會認為倫敦物業的成功完成成交為本集團提供一個擴展至主要國際門戶城市例如倫敦分散其投資組合的機會，符合本集團的投資策略。倫敦物業是位於倫敦West End的一個優質商業物業。董事會現時計劃為持有倫敦物業作長期投資用途，可讓本集團從租金收入產生穩定及經常性的現金流，並從將來任何中長期的潛在資本增長中獲益。

董事認為，協議的條款經過公平磋商並為一般商業條款，條款實屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

4. 賣方、倫敦物業、單位信託、受託人及KS LEASEHOLD的資料

賣方一、賣方二及賣方三各為於盧森堡大公國註冊成立及登記的私人有限公司，以及彼等的主要業務均為投資控股。賣方一及賣方二由賣方三全資擁有。經作出所有合理查詢後，就董事深知、所悉及所信，賣方一、賣方二、賣方三、受託人，以及彼等各自的最終實益擁有人為獨立第三方。

倫敦物業由約265,000平方呎遍佈於兩層地下室及九層地上甲級寫字樓空間組成。倫敦物業為位於倫敦West End的Grand Union Canal及Paddington Station之間的Paddington Waterside發展區域內獨特的地產管理項目Paddington Central的一部分。

單位信託為於澤西組成的一個單位信託。緊接單位收購協議成交之前，單位信託有19,515,571個已發行單位，其中賣方一持有19,465,571個已發行單位以及賣方二持有50,000個已發行單位。單位信託由受託人管理，其於單位收購協議成交後仍繼續管理單位信託。受託人均為於澤西註冊成立及登記的特殊目的實體，及按照日期為2012年1月12日的辭任及委任文書的條款獲委任為單位信託的受託人。倫敦物業的永久權益是單位信託的主要資產及由受託人以信託形式為單位信託持有。

董事會函件

KS Leasehold是一間於2011年9月29日於盧森堡大公國註冊成立及登記的私人有限公司。緊接股份收購協議成交前，KS Leasehold是賣方三全資擁有的附屬公司，法定及實益持有KS Leasehold已發行股本中全部5,000,000股每股為1.00英鎊（相等於約9.85港元）的股份。於股份收購協議成交前，KS Leasehold的主要業務為持有倫敦物業的租賃權益，即由日期為2006年3月31日的租約原訂約方授予期限為由2006年3月31日起至2256年3月30日屆滿的250年，用作高級寫字樓用途或業主和承租人同意的其他用途的租賃權益。受託人及KS Leasehold分別為租約項下現時的業主及承租人。受託人有權獲得，以KS Leasehold從佔用租戶所收取的租金總額及由KS Leasehold佔用的物業的估計租金減去於租約中詳細規定可以扣減的支出計算的租金淨額50%（可作調整）。倫敦物業現時全部租出予多名租戶並產生每年租金淨值約14,441,000英鎊（相等於約142,244,000港元），即按倫敦物業初步估值結果的292,000,000英鎊（相等於約2,876,200,000港元）有4.95%的初始回報率。

單位信託及KS Leasehold的財務摘要及綜合營運業績如下：

	截至2016年 12月31日止 12個月 千英鎊 (相等於千港元) (未經審核)	截至2015年 12月31日止 12個月 千英鎊 (相等於千港元) (未經審核)	截至2014年 12月31日止 12個月 千英鎊 (相等於千港元) (未經審核)
收入	17,112 <i>(168,553)</i>	17,212 <i>(169,538)</i>	17,192 <i>(169,341)</i>
稅前利潤	16,193 <i>(159,501)</i>	35,687 <i>(351,517)</i>	15,024 <i>(147,986)</i>
淨利潤	14,708 <i>(144,874)</i>	35,297 <i>(347,675)</i>	15,134 <i>(149,070)</i>
	於2016年 12月31日 千英鎊 (相等於千港元) (未經審核)	於2015年 12月31日 千英鎊 (相等於千港元) (未經審核)	於2014年 12月31日 千英鎊 (相等於千港元) (未經審核)
總資產	310,840 <i>(3,061,774)</i>	308,141 <i>(3,035,189)</i>	270,770 <i>(2,667,084)</i>
總負債	108,015 <i>(1,063,948)</i>	112,612 <i>(1,109,228)</i>	102,998 <i>(1,014,530)</i>
淨資產	202,825 <i>(1,997,826)</i>	195,529 <i>(1,925,961)</i>	167,772 <i>(1,652,554)</i>

單位信託及KS Leasehold的詳細財務資料分別於附錄IIA單位信託的財務資料及附錄IIB KS Leasehold的財務資料披露。

5. 本集團的資料

買方一和買方二各自為於英屬處女群島註冊成立的有限公司並為本公司間接全資擁有的附屬公司。買方一和買方二的主要業務均為投資控股及物業投資。

本集團的主要業務為發展及投資房地產以及財務投資。

6. 收購事項對本集團的財務影響

於兩份協議成交後，單位信託及KS Leasehold已成為本公司全資擁有的附屬公司，彼等的資產和負債以及利潤和虧損將綜合於本公司的綜合財務報表。

倫敦物業由本集團持作投資物業以獲得租金收入及資本升值。投資物業以公平值計算，反映報告期末的市況，而投資物業公平值變動產生的任何收益或虧損計入其產生期間的綜合損益表。倫敦物業產生的租金收入總額將於本公司的綜合財務報表列作本集團的收入。

載於本通函附錄III的經擴大集團的未經審核備考財務資料詳細說明於兩份協議成交後收購單位信託及KS Leasehold對本集團的資產及債務的財務影響。

7. 《上市規則》涵義

由於一項或多項適用百分比率超過25%但全部低於100%，兩份協議及其項下擬進行的交易構成本公司的主要交易，根據《上市規則》須符合有關通知、刊登公告及股東批准的規定。

由於本公司於訂立兩份協議之前已就訂立兩份協議及其項下擬進行的交易取得大多數股東的書面批准，並已符合《上市規則》第14.44條項下的所有條件，書面批准已獲本公司接納代替召開股東特別大會以批准訂立兩份協議及其項下擬進行的交易。因此，無須就批准訂立兩份協議及其項下擬進行的交易召開股東特別大會。

8. 推薦建議

董事會認為，兩份協議及其項下擬進行的交易均按一般商業條款訂立，而兩份協議的條款經公平磋商後釐定，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。倘召開股東特別大會以批准兩份協議及其項下擬進行的交易，則董事會將建議股東投票贊成兩份協議及其項下擬進行的交易。

9. 其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載之資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
中渝置地控股有限公司
副主席兼董事總經理
林孝文
謹啟

2017年3月9日

1. 本集團的財務資料

本集團截至2013年、2014年及2015年12月31日止3個財政年度各年以及截至2016年6月30日止6個月之財務資料載於本公司於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.ccland.com.hk>)上傳之有關年報及中期報告。

亦敬請見以下有關年報及中期報告之快速鏈接：

- 本公司於2016年9月7日刊發之截至2016年6月30日止6個月之中期報告（第10至22頁）：
http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0907/LTN20160907476_C.pdf
- 本公司於2016年4月14日刊發之截至2015年12月31日止年度之年報（第30至91頁）：
http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0414/LTN20160414816_C.pdf
- 本公司於2015年4月15日刊發之截至2014年12月31日止年度之年報（第64至133頁）：
http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0415/LTN20150415836_C.pdf
- 本公司於2014年4月11日刊發之截至2013年12月31日止年度之年報（第66至141頁）：
http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0411/LTN201404111021_C.pdf

2. 債務聲明

於2017年1月31日（即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團擁有總銀行及其他借貸為約3,017,958,000港元，包括已抵押及無抵押銀行及其他借貸分別為約2,905,950,000港元及約112,208,000港元。已抵押銀行及其他借貸以本集團於銀行存置之現金存款約2,905,950,000港元作抵押。

於2017年1月31日，本集團擁有就本集團之若干物業單位買家獲授之按揭額度向銀行作出為數約84,905,000港元之擔保。

除上述或本通函其他披露以及集團內債務外，於2017年1月31日營業時間結束時，本集團並無已發行及未償還或同意將予發行之任何債務證券、有期貸款、貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債（除正常交易票據外）或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、金融租賃或租購承擔（無論屬已擔保、無擔保、已抵押及無抵押）、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

經作出合理及仔細查詢後，董事認為，經考慮兩份協議成交之影響及本集團現時可用財務資源，包括從其業務營運產生的內部資金及可用財務融資，本集團在並無不可預見的情況下擁有充足營運資金以滿足其於本通函日期起未來最少12個月的業務運營。

4. 本集團財務及經營前景

本集團的主要業務為物業發展及投資以及財務投資。誠如之前所公佈，作為一項對抗現時市場挑戰的措施，本公司已經開始在其物業組合、合資投資及／或投資項目進行一系列戰略性出售。本公司已從來自該等出售交易帶來的快速回報中獲益及其現金狀況已增強。

除持有倫敦物業作投資用途外，本集團將繼續積極物色收購機會，並專注於選擇投資於中國一線城市、香港及其他主要國際門戶城市例如倫敦，以作發展或投資用途。本集團擁有嚴密的內部估價程序用以評估任何潛在收購之有關機會及相關風險，這亦是倫敦物業收購成功的原因。上文所述的戰略性出售令本集團現金狀況得以增強，為其把握潛在投資機會（可能採取股權夥伴關係、合資企業或其他形式）提供了充裕資源。

就財務投資業務而言，本集團已將盈餘資金投資於上市股本證券及非上市投資基金的多元化組合。本集團將繼續採取審慎及謹慎的投資策略，並將不時評估其投資組合的表現，及對其投資及時作出適當調整，以為其股東產生可觀回報。

於最後實際可行日期，本公司並無就任何收購或發展進行磋商或擬訂立任何協議、安排、承諾或諒解書，以收購任何新業務及／或變更本集團主要業務。

1. 會計師報告

下文為本公司申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）發出的報告之全文，編製以供載入本通函。



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

下文載列我們分別根據下文第二節附註2.1及2.2所載之呈列及編製基準就Paddington Central III Unit Trust（「單位信託」）的財務資料編製的報告，當中包括截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度各年（「有關期間」）的損益及其他全面收益表、單位持有人應佔資產淨值變動表、現金流量表，以及單位信託於2014年、2015年及2016年12月31日的財務狀況表，連同相關附註（「信託財務資料」），以供載入中渝置地控股有限公司（「貴公司」或「中渝置地」）日期為2017年3月9日有關收購單位信託全部已發行單位（「信託收購」）的通函（「通函」）。

單位信託於2005年12月1日在海峽群島澤西成立。單位信託主要從事物業投資。

單位信託已採納12月31日作為其財政年度結算日。單位信託截至2014年12月31日止年度的財務報表乃根據英國會計準則連同投資管理協會於2010年10月頒佈的經許可基金財務報表建議常規說明（Statement of Recommended Practice for Authorised Funds）而編製，並由Ernst & Young LLP（於澤西註冊之特許會計師）審核。單位信託截至2015年12月31日止年度的財務報表乃根據英國會計準則（包括財務報告準則第102號適用於英國及愛爾蘭共和國的財務報告準則）編製，並由PricewaterhouseCoopers CI LLP（於澤西註冊的特許會計師）審核。單位信託截至2016年12月31日止年度的財務報表乃根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製，並由Ernst & Young LLP審核。

就本報告而言，單位信託管理層已根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則編製單位信託截至2014年及2015年12月31日止年度的財務報表，該等財務報表已由Ernst & Young LLP審核。根據國際財務報告準則編製的單位信託截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度各年的財務報表於下文統稱為信託相關財務報表。

本報告所載的信託財務資料乃根據信託相關財務報表所編製，且並無作出調整。

管理層的責任

單位信託管理層負責編製根據國際財務報告準則可作真實而公平反映的信託相關財務報表以及信託財務資料，以及對單位信託管理層認為使信託相關財務報表及信託財務資料之編製不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述而言屬必要的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任為對信託財務資料發表獨立意見，並向閣下匯報我們的意見。

就本報告而言，我們已審查信託相關財務報表，並已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的核數指引第3.340號招股章程及申報會計師對信託財務資料進行有關程序。

有關信託財務資料的意見

我們認為，就本報告而言，信託財務資料真實及公平地反映單位信託於2014年、2015年及2016年12月31日的財務狀況，以及單位信託於各有關期間的財務表現及現金流量。

I. 信託財務資料

(A) 損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
收益	6	7,170	7,223	7,220
直接經營開支		(78)	(140)	(357)
毛利		7,092	7,083	6,863
投資物業的公平值變動	10	5,000	15,450	(1,530)
其他收入及收益	6	–	–	7
行政開支		(95)	(118)	(169)
除稅前盈利	7	11,997	22,415	5,171
所得稅開支	8	–	–	–
本年度盈利及全面收益總額		<u>11,997</u>	<u>22,415</u>	<u>5,171</u>

(B) 財務狀況表

		於12月31日		
	附註	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
非流動資產				
投資物業	10	<u>135,000</u>	<u>150,450</u>	<u>148,920</u>
流動資產				
貿易應收款項	11	470	–	717
預付款項及其他應收款項	12	272	391	577
現金及等同現金	13	<u>4</u>	<u>1</u>	<u>7</u>
流動資產總值		<u>746</u>	<u>392</u>	<u>1,301</u>
流動負債				
其他應付款項及預提負債	14	<u>1,950</u>	<u>2,171</u>	<u>2,491</u>
流動負債淨額		<u>(1,204)</u>	<u>(1,779)</u>	<u>(1,190)</u>
淨資產		<u><u>133,796</u></u>	<u><u>148,671</u></u>	<u><u>147,730</u></u>
淨資產				
單位持有人資金	15	19,516	19,516	19,516
儲備	16	<u>114,280</u>	<u>129,155</u>	<u>128,214</u>
單位持有人應佔淨資產		<u><u>133,796</u></u>	<u><u>148,671</u></u>	<u><u>147,730</u></u>

(C) 單位持有人應佔淨資產變動表

	單位信託之單位持有人應佔			
	單位持有人 資金 千英鎊 (附註15)	資本 賬戶** 千英鎊	收入 賬戶*** 千英鎊	總計 千英鎊
於2014年1月1日	19,516	110,484	(1,662)	128,338
本年度盈利及全面收益總額	–	–	11,997	11,997
已付分派	–	–	(6,539)	(6,539)
轉撥資本賬戶	–	5,000	(5,000)	–
於2014年12月31日及2015年1月1日	19,516	115,484*	(1,204)*	133,796
本年度盈利及全面收益總額	–	–	22,415	22,415
已付分派	–	–	(7,540)	(7,540)
轉撥資本賬戶	–	15,450	(15,450)	–
於2015年12月31日及2016年1月1日	19,516	130,934*	(1,779)*	148,671
本年度盈利及全面收益總額	–	–	5,171	5,171
已付分派	–	–	(6,112)	(6,112)
轉撥資本賬戶	–	(1,530)	1,530	–
於2016年12月31日	<u>19,516</u>	<u>129,404*</u>	<u>(1,190)*</u>	<u>147,730</u>

* 該等儲備賬包括分別於2014年、2015年及2016年12月31日之財務狀況表呈列之儲備114,280,000英鎊、129,155,000英鎊及128,214,000英鎊。

** 資本賬戶指單位信託的溢價部分及投資物業的公平值變動(屬資本性質且不可分派予單位持有人)。

*** 收入賬戶指單位信託可分配保留盈利/(累計虧損)。

(D) 現金流量表

	附註	截至12月31日止年度		
		2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
經營活動所得現金流量				
除稅前盈利		11,997	22,415	5,171
就下列各項作出調整：				
作為分派直接支付予				
單位持有人的租金收入	9、20	(6,539)	(7,540)	(6,112)
投資物業的公平值變動	10	(5,000)	(15,450)	1,530
		458	(575)	589
貿易應收款項減少／(增加)		(470)	470	(717)
預付款項及其他應收款項減少／ (增加)		192	(119)	(186)
其他應付款項及預提負債 增加／(減少)		(183)	221	320
現金及等同現金淨增加／ (減少)		(3)	(3)	6
年初現金及等同現金		7	4	1
年末現金及等同現金		<u>4</u>	<u>1</u>	<u>7</u>
現金及等同現金結餘的分析				
現金及銀行結餘		<u>4</u>	<u>1</u>	<u>7</u>

II. 信託財務資料附註

1. 公司資料

單位信託為於海峽群島澤西成立的單位信託。於有關期間末及本報告日期，單位信託乃由 Kingdom Trustee 1 Limited及 Kingdom Trustee 2 Limited（「受託人」，為單位信託之受託人）以信託方式控制。受託人之註冊辦事處為 Elizabeth House, 9 Castle Street, St Helier, Jersey, JE2 3RT。

於有關期間，單位信託之主要業務為物業投資。

受託人認為，於有關期間末，KS Freehold S.à r.l.（一間於盧森堡大公國（「盧森堡」）註冊成立之公司）為單位信託之主要單位持有人。於有關期間末後，Fortune Point Holdings Limited（一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為中渝置地之全資附屬公司）自2017年1月27日起為單位信託之主要單位持有人。

2.1 呈列基準

儘管單位信託於2016年12月31日有淨流動負債狀況，由於中渝置地已同意向單位信託提供持續財務支持及充足資金以支付其到期之負債，故信託財務資料已由受託人按持續經營原則編製。

2.2 編製基準

信託財務資料乃根據國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則編製。

單位信託於有關期間編製信託財務資料時已提早採納所有自2016年1月1日開始的會計期間生效的國際財務報告準則。

除投資物業按公平值計量外，信託財務資料乃根據歷史成本慣例編製。信託財務資料以英鎊（「英鎊」）呈列，而除另有指明者外，所有價值均四捨五入至最接近千位。

3. 已頒佈但尚未生效之國際財務報告準則

單位信託並無於信託財務資料內採納以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第9號	金融工具 ²
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號修訂	投資者及其聯營公司或合資企業間的資產出售或 注資 ⁴
國際財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 ²
國際財務報告準則第16號	租賃 ³
國際會計準則第7號修訂	披露措施 ¹
國際會計準則第12號修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ¹
國際財務報告準則第2號修訂	以股份為基礎之付款交易的分類及計量 ²

¹ 於2017年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，惟可供提早採納

單位信託正在評估該等新訂及經修訂國際財務報告準則於初始應用後之影響。

4. 主要會計政策概要

公平值計量

單位信託於各報告期末按公平值計量投資物業。公平值為市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產時收取或為轉移負債而支付之價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場進行，或於缺乏主要市場的情況下，則選取對資產或負債最有利的市場。主要或最有利市場須為單位信託能進入之市場。資產或負債的公平值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

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

單位信託使用適用於不同情況，而其有足夠資料計量公平值的估值方法，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於信託財務資料計量或披露的資產及負債公平值乃基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公平值等級分類：

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）
- 第二級 — 基於對公平值計量而言屬重大的最低層輸入數據為可觀察（直接或間接）的估值方法
- 第三級 — 基於對公平值計量而言屬重大的最低層輸入數據為不可觀察的估值方法

就按經常性基準於信託財務資料確認的資產及負債而言，單位信託透過於各報告期末重新評估分類（基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據）確定是否發生不同等級轉移。

關聯方

符合下列條件的任何一方被視為單位信託之關聯方：

- (a) 該方為某人士或某人士之直系親屬，且該人士
 - (i) 對單位信託具有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對單位信託具有重大影響力；或
 - (iii) 為單位信託或其母公司之其中一名主要管理人員；

或

- (b) 該方乃以下任何條件適用之實體：
- (i) 該實體及單位信託為同一集團之成員；
 - (ii) 該實體為其他實體（其他實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司）之聯營公司或合資企業；
 - (iii) 該實體及單位信託為同一第三方之合資企業；
 - (iv) 該實體乃第三方實體之合資企業，而另一實體為第三方實體之聯營公司；
 - (v) 該實體為單位信託或單位信託有關實體為僱員福利設立之退休福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)所指個人控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)所述之人士對該實體具有重大影響力或乃該實體（或該實體之母公司）之其中一名主要管理人員；及
 - (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向單位信託或單位信託之母公司提供主要管理人員服務。

投資物業

投資物業乃指持作賺取租金收入及／或作資本增值（非作生產或供應貨品或服務或作行政用途；或於日常業務中出售）之土地及樓宇權益，包括有關符合投資物業之定義的物業之經營租賃下的租賃權益。此類物業初步以成本（包括交易成本）計量。於初步確認後，投資物業乃以反映各報告期末之市場情況之公平值列賬。

因投資物業公平值變動產生之盈虧，乃計入所產生年度之損益內。

報廢或出售投資物業之任何盈虧，乃於報廢或出售年度之損益內確認。

租賃

資產擁有權之絕大部分回報及風險由出租人承受之租賃，皆作經營租賃列賬。倘單位信託為出租人，單位信託根據經營租賃出租之資產乃列為非流動資產，而根據經營租賃應收之租金乃以直線法於租賃年期計入損益。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時按貸款及應收款項。金融資產於初步確認時按公平值加收購金融資產應佔之交易成本計量。

循正常途徑買入及出售之所有金融資產於交易日（即單位信託承諾購買或出售資產之日）確認。循正常途徑買入或出售指須於規例或市場慣例一般設定之期間內交付資產之金融資產買入或出售。

其後計量

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款，但在活躍市場中無報價之非衍生金融資產。於初步計量後，該等資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備入賬。攤銷成本乃按收購之任何折讓或溢價計算，並包括屬實際利率必要部分之費用或成本。實際利率攤銷計入損益中其他收入及收益內。減值產生之虧損於其他開支內的損益中確認。

終止確認金融資產

金融資產（或倘適用，一項金融資產之一部分或一組同類金融資產之一部分）主要在下列情況終止確認（即從單位信託財務狀況表移除）：

- 自資產收取現金流量之權利經已屆滿；或
- 單位信託已轉讓其自資產收取現金流量之權利，或已根據「轉遞」安排就向第三方在並無重大延誤下全數支付所收取現金流量承擔責任；而(a)單位信託已轉讓資產之絕大部分風險及回報，或(b)單位信託並無轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報，惟已轉讓資產之控制權。

如單位信託已轉讓其收取資產所得現金流量之權利或已訂立「轉遞」安排，則單位信託會評估其是否保留該項資產擁有權之風險及回報及保留程度。但如無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，則單位信託將按持續涉及該項資產的程度繼續確認該項資產。於該情況下，單位信託亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映單位信託保留的權利及義務的基準計量。

以擔保形式持續涉及之已轉讓資產，以該資產之原賬面值與單位信託可能須償付之最高代價兩者之較低者計量。

金融資產減值

單位信託於各個報告期末評估是否存在客觀跡象顯示一項或一組金融資產出現減值。倘於初步確認資產後發生一項或多項事件，對該項或該組金融資產之估計未來現金流量造成影響，而有關影響能夠可靠地估計，則存在減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

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

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

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

倘若在其後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後發生的事項增加或減少，則透過調整撥備賬增加或減少先前確認的減值虧損。倘於其後收回撤銷，該項收回將計入損益之其他開支。

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時劃分為貸款及借貸。

單位信託的金融負債包括其他應付款項。金融負債按已收代價的公平值減直接應佔交易成本進行初步確認。於初步確認後，金融負債隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率進行攤銷程序時，其盈虧在損益內確認。

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

終止確認金融負債

當負債項下之義務已被解除、取消或期滿，則終止確認金融負債。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且條款有重大差異之另一項金融負債所取代，或現有負債之條款被大幅修改，此種置換或修改作終止確認原有負債並確認新負債處理，而兩者之賬面值差額於損益確認。

抵銷金融工具

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

現金及等同現金

就編製現金流量表而言，現金及等同現金包括手頭現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金並於購入後一般在三個月內到期，且並無重大價值變動風險之短期及高度流通投資，再扣除在催繳時須償還及構成單位信託現金管理一部分之銀行透支。

就編製財務狀況表而言，現金及等同現金包括手頭現金及銀行現金（包括定期存款及性質類似現金及用途不受限制之資產）。

所得稅

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

即期稅項資產及負債，乃根據於各報告期末已頒佈或已大致頒佈的稅率（及稅法），並考慮單位信託業務所在國家的現有詮釋及慣例，按預期自稅務機構退回或付予稅務機構的金額計算。

遞延稅項採用負債法就於各報告期末資產及負債之稅基與兩者用作財務報告之賬面值之間各項暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃作出全數撥備，而遞延稅項資產則於未來可能有應課稅溢利以動用暫時性差額以作對銷之情況確認。

遞延稅項資產及遞延稅項負債在即期稅項資產及即期稅項負債有合法可強制執行權利予以抵銷，以及遞延稅項乃關乎同一應課稅實體及同一稅務機關之情況下，方可互相抵銷。

收入確認

倘收入會為單位信託帶來經濟利益並能作出可靠計算，則予以確認。物業之租金收入在物業租約期內按直線基準入賬。

分派

單位信託投資物業產生的收入於受託人向單位持有人宣派收入分派時分派予單位持有人。

5. 重要會計判斷及估計

編製信託財務資料需管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設可影響收入、開支、資產及負債之呈報金額以及隨附披露及或然負債之披露。有關該等假設及估計之不確定性可引致須對未來受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整之結果。

判斷

採用單位信託會計政策過程中，管理層曾作出以下對信託財務資料所確認數額有最重大影響之判斷（除涉及估計之部分外）：

經營租賃承擔－作為出租人

單位信託已確認，根據對其投資物業租賃安排條款及條件的評估，其保留根據經營租賃出租的相關物業之所有權的所有重大風險及回報。

投資物業和自用物業的劃分

單位信託確定一幢物業是否可列作投資物業，並已制定判斷之準則。投資物業乃持有作賺取租金或資本增值或兩者兼有之用途的物業。因此，單位信託考慮一幢物業在產出現金流量時，是否大都獨立於單位信託持有之其他資產。

若干物業一部分被持有作賺取租金或資本增值用途，另一部分則被持有作生產或供應貨物或服務或行政用途。倘若此等部分可按融資租約分別出售或分別出租，則單位信託就將此等部分分別列賬。倘若此等部分不能分別出售，則只能於一小部分持有作生產或供應貨物或服務或行政用途時，物業方列為投資物業。

按個別物業判斷以決定配套服務之重大程度是否足以使一幢物業不再列為投資物業。

應收款項減值

單位信託根據應收款項的可收回性評估錄得應收款項減值。減值識別須管理層作出判斷及估計。倘實際結果或未來預期與原有估計有別，則該等差異將影響有關估計變動期間應收款項的賬面值及減值虧損／減值虧損撥回。

估計不確定性

於報告期末，關於將來之關鍵假設及其他估計不確定性之主要原因闡述如下，此等假設及不確定性原因具有重大風險可導致資產及負債賬面值於下一財政年度內出現重大調整。

投資物業的公平值估計

單位信託投資物業的公平值主要使用現金流量預測，該等預測乃基於現時及未來現金流量的估計，並由外在憑證（如位於相同地區及狀況的類似物業的當時的市場租金）支持，並採用能反映當時市況的資本化比率而釐定。每平方米（「每平方米」）的未來租金率、等值收益率及資本價值乃根據投資物業的實際地區、類型及質量並考慮於估值日期的市場數據及預測而估計。

6. 收入、其他收入及收益

收入指於有關期間的已收及應收投資物業之租金收入總額。

單位信託的其他收入及收益分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
收入			
租金收入總額	7,170	7,223	7,220
其他收入及收益			
其他	-	-	7

7. 除稅前盈利

除稅前盈利已扣除：

	截至12月31日止年度		
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
來自賺取租金物業的直接經營開支	78	140	357

8. 所得稅

倘單位持有人一直於澤西境外居住且並無來自澤西的收入，則受託人獲豁免就單位信託應課稅收入淨額繳納澤西所得稅。

倘投資者被視作有關收入的實益擁有人，則彼等須就單位信託產生的收入直接繳稅，因此，單位信託被視為具透明度。透明基金無須遵守基金申報制度的規定，前提是有關基金於其他非申報基金持有不多於5%的資產及其向其投資者提供足夠資料以令其完成自我評估責任。鑒於單位信託將達成有關條件，故其將無須遵守申報基金制度的規定，且受託人無意將單位信託登記為申報基金。

9. 分派

於有關期間，單位信託已作出以下分派：

	截至12月31日止年度		
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
3月	1,774	2,211	593
6月	1,730	1,809	2,738
9月	1,779	1,685	34
12月	1,256	1,835	2,747
	<u>6,539</u>	<u>7,540</u>	<u>6,112</u>

	截至12月31日止年度		
	2014年 每單位英鎊	2015年 每單位英鎊	2016年 每單位英鎊
3月	0.090893	0.113319	0.030399
6月	0.088646	0.092670	0.140319
9月	0.091147	0.086352	0.001722
12月	0.064367	0.094020	0.140767
	<u>0.064367</u>	<u>0.094020</u>	<u>0.140767</u>

10. 投資物業

	於12月31日		
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
於1月1日的賬面值	130,000	135,000	150,450
公平值調整的收益／(虧損)	<u>5,000</u>	<u>15,450</u>	<u>(1,530)</u>
於12月31日的賬面值	<u>135,000</u>	<u>150,450</u>	<u>148,920</u>

投資物業包括位於英國（「英國」）倫敦Kingdom Street 1號，W2 6BD（1 Kingdom Street, London, W2 6BD, United Kingdom）的商業物業永久權益。

根據獨立專業合資格估值師萊坊測計師行有限公司（「萊坊」）作出的估值，投資物業已於2014年、2015年及2016年12月31日分別重新估值為135,000,000英鎊、150,450,000英鎊及148,920,000英鎊。就財務申報用途，受託人對獨立估值師作出的估值進行審閱，並對價值或估值數據提出疑問。於各財政年度末，物業經理代表受託人評估物業估值相對過往年度估值報告的變動並與獨立估值師就估值所用輸入數據進行討論。

於各有關期間末，投資物業已予抵押作為關聯方自銀行獲得之定期融資安排的擔保（附註21(c)）。於有關期間末後，於2017年1月27日，就投資物業的抵押已解除。

投資物業根據經營租賃出租予第三方，其進一步概要詳情載於信託財務資料附註18。於有關期間，物業的租賃權益由Cityhold Sterling S.à r.l.（單位信託的單位持有人之直接控股公司）控制的公司KS Leasehold S.à r.l.（「KS Leasehold」）擁有。KS Leasehold（持有物業的租賃權益）與單位信託（物業的業主）訂立溢利分成協議，據此，單位信託獲得之租金分配佔KS Leasehold所賺取淨租金收入的50%。投資物業的所有經營租賃均由KS Leasehold訂立。

公平值等級

下表說明單位信託投資物業的公平值計量等級：

	使用重大不可觀察輸入數據（第三級）		
	進行公平值計量		
	於12月31日		
	2014年	2015年	2016年
就以下項目的經常性公平值調整：	千英鎊	千英鎊	千英鎊
商業物業	135,000	150,450	148,920

於有關期間，公平值計量於第一級及第二級之間並無轉移，亦無轉入或轉出第三級。

分類至公平值等級第三級內的公平值計量之對賬：

	千英鎊
於2014年1月1日的賬面值	130,000
公平值調整的收益	5,000
於2014年12月31日及2015年1月1日的賬面值	135,000
公平值調整的收益	15,450
於2015年12月31日及2016年1月1日的賬面值	150,450
公平值調整的虧損	(1,530)
於2016年12月31日的賬面值	148,920

投資物業的公平值按收入法及銷售比較法合併釐定。收入法被視為最適合的估值方法，能從物業的收入淨值資本化中獲取相關物業的市值。物業年度經營收入淨值（「經營收入淨值」）的市場推導預測乃基於現時及預期租賃安排以及佔用情況，扣除印花稅、代理費用、法律費用及轉讓成本計算。此項經營收入淨值其後使用等值初始收益率就核心租金及其他額外收入於永久權中資本化。撥備乃根據過往出租經驗就所須任何資本開支成本及空置情況作出。

估值師透過參考經多個來源渠道（包括但不限於其他代理、英國土地註冊處數據庫及估值師所認購的計算機數據庫）取得的可資比較物業的市場資料，得出投資物業之「等值收益率」或「資本化率」。

估算投資物業公平值時，物業的目前用途（作為辦公建築）被視為其最高及最佳用途。

下文載列投資物業估值之主要輸入值概要：

商業物業	重大不可觀察 輸入數據	估值／範圍
於2014年12月31日	等值收益率	5.15%
	市場租金	7,099,728英鎊（每平方呎54.53英鎊）
於2015年12月31日	等值收益率	4.66%
	市場租金	7,186,142英鎊（每平方呎55.16英鎊）
於2016年12月31日	等值收益率	4.86%
	市場租金	7,218,290英鎊（每平方呎55.40英鎊）

敏感度分析：

輸入值變動	對公平值影響：減少	對公平值影響：增加
於2014年12月31日		
等值收益率增加／減少0.25%	(6,630,000)英鎊	7,395,000英鎊
市場租金每平方呎減少／增加5%	(4,717,500)英鎊	5,610,000英鎊
於2015年12月31日		
等值收益率增加／減少0.25%	(8,160,000)英鎊	8,874,000英鎊
市場租金每平方呎減少／增加5%	(5,610,000)英鎊	6,783,000英鎊
於2016年12月31日		
等值收益率增加／減少0.25%	(7,344,000)英鎊	8,364,000英鎊
市場租金每平方呎減少／增加5%	(5,253,000)英鎊	7,140,000英鎊

等值收益率指房地產投資物業根據預期物業將產生之收益計算之回報率。市場租金指租賃物業作商業用途的一般接受價格。一般而言，等值收益率降低會導致投資物業公平值升高。市場租金增加會導致投資物業公平值升高。

11. 貿易應收款項

租賃投資物業所產生之貿易應收款項並不計息。投資物業之租戶須按季度提前支付租賃收入。於2016年12月31日之貿易應收款項指自KS Leasehold分配之部分租金收入，該款項仍未償還及應收自KS Leasehold。單位信託已委聘物業經理，以確保僅與具有合適信貸歷史的承租人訂立租賃合約。物業經理已就訂立相關適當合約編製管理備忘錄，該備忘錄已獲受託人批准。

貿易應收款項於有關期間各報告期末按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
3個月內	470	-	717

並無被視為個別地或共同地減值之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
逾期少於3個月	470	-	717

已逾期但未減值之應收款項與多名近期並無近期違約記錄的客戶有關。

12. 預付款項及其他應收款項

	於12月31日		
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
應收單位持有人款項	264	381	567
預付款項	8	9	10
其他應收款項	-	1	-
	<u>272</u>	<u>391</u>	<u>577</u>

上述資產概無逾期或減值。上述結餘所包括之金融資產與應收並無近期違約記錄的客戶的款項相關。

於2014年、2015年及2016年12月31日，應收單位持有人款項與有待向應收單位持有人收取的應付增值稅相關。相關結餘為無抵押及免息。

13. 現金及等同現金

	於12月31日		
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
現金及銀行結餘	4	1	7

銀行存款按根據每日銀行存款利率計算之浮動利率計息。銀行結餘乃存於並無近期違約記錄而具信譽的銀行。

14. 其他應付款項及預提負債

	於12月31日		
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
預收租金	1,653	1,666	1,664
其他應付款項	270	387	567
預提負債	27	118	260
	<u>1,950</u>	<u>2,171</u>	<u>2,491</u>

其他應付款項並不計息。

15. 單位持有人之股本

	於12月31日		
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
已發行及繳足： 19,515,571份信託單位	<u>19,516</u>	<u>19,516</u>	<u>19,516</u>

單位信託之單位持有人之股本於有關期間內並無變動。

16. 儲備

單位信託之儲備金額及其於各有關期間內的變動情況於單位持有人應佔資產淨值變動表內反映。

17. 或然負債

各有關期間末，單位信託並無任何重大或然負債。

18. 經營租賃安排

作為出租人

單位信託擁有位於1 Kingdom Street, London W2之投資物業之永久業權，該物業已根據KS Leasehold訂立的多份經營租賃協議出租予多名租戶。租賃部分由KS Leasehold擁有。單位信託（作為業主）向KS Leasehold收取根據經營租賃應收淨租金收入的百分之五十。

於有關期間末，單位信託根據於下列期間到期之不可撤銷經營租賃於日後可收取之最低租金總額（自KS Leasehold收取的50%租金配額）如下：

	於12月31日		
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
一年內	7,210	7,210	7,210
於第二至第五年（包括首尾兩年）	28,840	28,840	28,840
五年後	34,996	27,784	20,574
	<u>71,046</u>	<u>63,834</u>	<u>56,624</u>

19. 資本承擔

於有關期間末，單位信託並無任何重大資本承擔。

20. 重大非現金交易

單位信託有權自KS Leasehold收取經營租賃項下應收淨租金收入的百分之五十。於有關期間內，自經營租賃收取之現金已直接作為分派由獲委任物業經理轉撥予單位信託的單位持有人。

21. 關聯方交易

(a) 於有關期間內，除信託財務資料其他部分所詳述之交易外，單位信託有下列關聯方重大交易：

	附註	截至12月31日止年度		
		2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
應收KS Leasehold之 分配租金收入		7,170	7,223	7,220
支付下列各方之法律及 專業費用：				
Cityhold UK Asset Management Limited	(i)	57	39	–
Henderson Real Estate Asset Management Limited	(i)	–	69	280
JTC (Jersey) Limited (「JTC」)	(ii)	2	1	1
支付予JTC之受託人費用	(ii)	8	8	9
支付予JTC之行政及會計費用	(ii)	<u>75</u>	<u>100</u>	<u>111</u>

附註：

- (i) 於有關期間內，Cityhold UK Asset Management Limited及Henderson Real Estate Asset Management Limited均為由單位信託最終擁有的附屬公司。有關交易乃按相關方共同協定的條件及條款進行。
- (ii) 單位信託由受託人通過單位信託控制。受託人之董事為JTC之僱員。

(b) 與關聯方之未償還結餘

- (i) 除信託財務資料附註12所披露與關聯方之未償還結餘外，於各有關期間末，單位信託與關聯方擁有下列未償還結餘：

	截至12月31日止年度		
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
JTC			
計入預付款項之預付受託人費用	6	9	9
計入其他應付款項及預提負債之 行政及會計費用	12	21	41

- (ii) 於2016年12月31日之應收KS Leasehold貿易款項詳情於信託的財務資料附註11中披露。

(c) 與關聯方的其他交易

於有關期間，Cityhold Participations S.à r.l.（「Cityhold Participations」）及KS Freehold S.à r.l.（「KS Freehold」）均為單位信託的單位持有人，且KS Leasehold已與Nycredit Realkredit AS訂立為數140,000,000英鎊的有抵押融資安排。作為有抵押融資安排的一部分，於Cityhold Participations、KS Freehold及KS Leasehold的股份；Cityhold Participations及KS Freehold持有的單位信託的單位；Cityhold Participations、KS Freehold、KS Leasehold及單位信託的受託人持有的若干銀行賬戶以及KS Leasehold及單位信託持有的投資物業已予以質押。此外，Cityhold Participations、KS Freehold、KS Leasehold及單位信託的受託人已共同及個別為銀行貸款作擔保。於有關期間，KS Leasehold、KS Freehold及Cityhold Participation於融資安排下所借的本金分別為70,000,000英鎊、69,821,000英鎊及179,000英鎊。

於有關期間結束後，於2017年1月27日，上述質押及擔保於提前償還相關銀行貸款時已解除。

22. 按類別劃分之金融工具

於各有關期間末，單位信託之所有金融資產及負債均為貸款及應收款項以及按攤銷成本列賬之金融負債。

單位信託金融工具之賬面值及公平值均與公平值合理相若。

管理層已評估現金及等同現金、貿易應收款項、計入預付款項及其他應收款項之金融資產，以及計入其他應付款項及預提負債之金融負債之公平值，相關公平值與其賬面值相若，此乃主要由於該等工具之短期性質使然。

金融資產及負債之公平值以該工具於自願交易方（而非強迫或清盤銷售）當前交易下的可交易金額入賬。

23. 財務風險管理目標及政策

單位信託之金融工具所面臨的主要風險包括市場風險（包括外匯風險及利率風險）、信貸風險及流動資金風險。經受託人審閱及議定管理各項風險之政策概述如下。

市場風險

市場風險為金融工具之公平值或未來現金流量因應市場價格變動出現波動的風險。

(i) 外匯風險

單位信託之外匯風險為金融工具之價值由於匯率變動而產生波動的風險。因單位信託並無金融工具以非功能貨幣計量，故單位信託並無重大外匯風險。

(ii) 利率風險

單位信託面臨之利率風險僅限於以浮息計息之銀行結餘，由於現行利率低企，該風險被視為並不重大。因此並無呈列利率風險的敏感度分析。

信貸風險

信貸風險指金融工具的一方因未能履行責任而導致另一方財務損失的風險。單位信託並無重大的集中信貸風險。現金及等同現金、貿易應收款項及其他應收款項之最大信貸風險為此等工具之賬面值。

流動資金風險

流動資金風險指單位信託或不能產生充足現金資源完整履行其到期責任或僅可基於重大不利條款履行責任之風險。流動資金風險由單位信託經理管理及監控。

與各有關期間末，單位信託之金融負債為須於一年內支付。

資金管理

單位信託管理資本的目標是保障其有能力持續經營，以為單位持有人及其他利益持有人提供回報及利益，同時維持最佳資本架構以降低資金成本。

單位信託管理其資本架構並因應經濟狀況變動作出調整。於有關期間內，管理資本的目標、政策或程式概無任何變動。

III. 其後財務報表

並無就單位信託2016年12月31日後任何期間編製經審核財務報表。

此 致

中渝置地控股有限公司
董事會 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

2017年3月9日

2. 單位信託的管理層討論及分析

下文載列單位信託於截至2014年、2015年及2016年12月31日止財政年度各年的管理層討論及分析。

單位信託於Jersey成立，及單位信託的主要業務為物業投資。

業務回顧

單位信託的主要資產為倫敦物業的永久業權，該物業由約265,000平方呎遍佈於兩層地下室及九層地上甲級寫字樓空間組成。該投資物業根據經營租賃租賃予第三方，而租金收入的50%根據溢利分成協議分配予KS Leasehold。於2016年12月31日，辦公區域已全數承租，平均年租金為每平方呎約55英鎊（相當於約542港元）。

財務回顧

收益

單位信託截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度之收益分析如下：

	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
租金收入總額	<u>7,170</u>	<u>7,223</u>	<u>7,220</u>

租金收入來源於向租戶租賃倫敦物業。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度，因倫敦物業幾乎已全數獲承租，且於有關期間內並無租金調整，故收益相對穩定。根據與租戶訂立的各有關租賃協議，租金通常每5年調整一次，大部分租約的下個租金調整期間為2018年。

投資物業之公平值變動

截至2014年及2015年12月31日止年度，投資物業之公平值收益分別為5,000,000英鎊及15,450,000英鎊，而截至2016年12月31日止年度則錄得公平值虧損1,530,000英鎊。公平值乃由獨立專業估值師使用收益法及銷售比較法釐定。

流動資金及財務資源

單位信託有權收取倫敦物業淨租金收入之50%，有關租金收入作為分派直接轉撥予單位信託的單位持有人。本公司將持續為單位信託提供財務支持及充足資金，以保證其能履行其到期財務責任。於2014年、2015年及2016年12月31日，現金及銀行結餘以英鎊計值，分別為數4,000英鎊、1,000英鎊及7,000英鎊。

於2014年、2015年及2016年12月31日，概無銀行及其他借貸。

或然負債

於2014年、2015年及2016年12月31日，單位信託並無任何重大或然負債。

資產抵押

於2014年、2015年及2016年12月31日，為數135,000,000英鎊、150,450,000英鎊及148,920,000英鎊的投資物業已分別抵押予一間銀行，以為定期融資安排提供擔保。

外匯風險

單位信託於英國營運，其收益及開支主要以英鎊計值，因此其並無面臨重大外匯風險。受托人預期，英鎊匯率的任何波動均不會對單位信託之營運產生任何重大不利影響。受托人將繼續密切監控並管理單位信託面臨的英鎊匯率波動風險。

重大投資

於截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度，單位信託並無任何作重大投資的未來計劃。

僱員

於截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度，單位信託並無僱傭任何僱員，倫敦物業的管理已外包予外部服務提供商。

1. 會計師報告

下文為本公司申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）發出的報告之全文，編製以供載入本通函。



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

下文載列我們分別根據下文第二節附註2.1及2.2所載之呈列及編製基準就KS Leasehold S.à r.l.（「KS Leasehold」）的財務資料編製的報告，當中包括截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度各年（「有關期間」）的損益及其他全面收益表、權益變動表、現金流量表，以及KS Leasehold於2014年、2015年及2016年12月31日的財務狀況表，連同相關附註（「KS Leasehold財務資料」），以供載入中渝置地控股有限公司（「貴公司」或「中渝置地」）日期為2017年3月9日有關收購KS Leasehold全部股本權益（「Leasehold收購」）的通函（「通函」）。

KS Leasehold乃於2011年9月29日註冊成立，並根據盧森堡大公國（「盧森堡」）法律成立為私人有限公司。KS Leasehold之主要業務為物業投資。

KS Leasehold已採納12月31日作為其財政年度結算日。KS Leasehold截至2014年及2015年12月31日止年度之法定財務報表乃根據盧森堡的法律及監管規定及適用於盧森堡之公認會計準則編製，並已分別由盧森堡註冊執業會計師Ernst & Young S.A.及羅兵咸永道會計師事務所審核。於本報告日期，並無編製KS Leasehold截至2016年12月31日止年度之法定財務報表。

就本報告而言，KS Leasehold管理層已根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製KS Leasehold於有關期間的財務報表（「KS Leasehold相關財務報表」）。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度各年的KS Leasehold相關財務報表已由Ernst & Young S.A.審核。

本報告所載的KS Leasehold財務資料乃根據KS Leasehold相關財務報表所編製，且並無作出調整。

管理層的責任

KS Leasehold管理層負責編製根據國際財務報告準則可作真實而公平反映的KS Leasehold相關財務報表以及KS Leasehold財務資料，以及對KS Leasehold管理層認為使KS Leasehold相關財務報表及KS Leasehold財務資料之編製不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述而言屬必要的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任為對KS Leasehold財務資料發表獨立意見，並向閣下匯報我們的意見。

就本報告而言，我們已審查KS Leasehold相關財務報表，並已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的核數指引第3.340號招股章程及申報會計師對KS Leasehold財務資料進行有關程序。

有關KS Leasehold財務資料的意見

我們認為，就本報告而言，KS Leasehold財務資料真實及公平地反映KS Leasehold於2014年、2015年及2016年12月31日的財務狀況，以及KS Leasehold於各有關期間的財務表現及現金流量。

I. KS LEASEHOLD財務資料

(A) 損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
收益	6	10,022	9,989	9,892
直接經營開支		<u>(2,854)</u>	<u>(2,766)</u>	<u>(2,693)</u>
毛利		7,168	7,223	7,199
其他收入及收益淨額	6	5,027	14,604	10,743
行政開支		(148)	(302)	(433)
其他開支	7	(4,316)	(3,928)	(1,470)
融資收入		18	40	43
融資成本	8	<u>(4,722)</u>	<u>(4,365)</u>	<u>(5,060)</u>
除稅前盈利	9	3,027	13,272	11,022
所得稅抵免／(開支)	10	<u>110</u>	<u>(390)</u>	<u>(1,485)</u>
本年度盈利及全面收益總額		<u><u>3,137</u></u>	<u><u>12,882</u></u>	<u><u>9,537</u></u>

(B) 財務狀況表

		於12月31日		
	附註	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
非流動資產				
投資物業	12	129,950	144,550	143,080
流動資產				
貿易應收款項	13	1,269	1,199	2,521
其他應收款項	14	28	24	10
衍生金融工具	18	–	–	4,282
現金及等同現金	15	3,777	11,526	10,726
流動資產總值		5,074	12,749	17,539
流動負債				
貿易應付款項	16	–	12	717
其他應付款項	17	2,360	3,629	2,854
衍生金融工具	18	–	–	197
銀行及其他借貸	19	–	4,142	74,449
應繳稅項		362	290	351
流動負債總額		2,722	8,073	78,568
淨流動資產／(負債)		2,352	4,676	(61,029)
資產總值減流動負債		132,302	149,226	82,051
非流動負債				
衍生金融工具	18	2,738	6,659	–
銀行及其他借貸	19	95,588	95,709	25,850
遞延稅項負債	20	–	–	1,106
非流動負債總額		98,326	102,368	26,956
淨資產		33,976	46,858	55,095
權益				
股本及股份溢價	21	24,300	24,300	24,300
法定儲備	22	453	500	500
保留盈利	22	9,223	22,058	30,295
權益總額		33,976	46,858	55,095

(C) 權益變動表

	KS Leasehold之擁有人應佔				
	股本 千英鎊 (附註21)	股份溢價 千英鎊 (附註21)	法定儲備* 千英鎊	保留盈利/ (累計虧損) 千英鎊	權益總額 千英鎊
於2014年1月1日	5,000	19,300	97	8,242	32,639
本年度盈利及全面收益總額	-	-	-	3,137	3,137
轉撥法定儲備	-	-	356	(356)	-
已批准股息	-	-	-	(1,800)	(1,800)
於2014年12月31日及2015年1月1日	5,000	19,300	453	9,223	33,976
本年度盈利及全面收益總額	-	-	-	12,882	12,882
轉撥法定儲備	-	-	47	(47)	-
於2015年12月31日及2016年1月1日	5,000	19,300	500	22,058	46,858
本年度盈利及全面收益總額	-	-	-	9,537	9,537
已批准股息	-	-	-	(1,300)	(1,300)
於2016年12月31日	<u>5,000</u>	<u>19,300</u>	<u>500</u>	<u>30,295</u>	<u>55,095</u>

* 根據盧森堡公司法，KS Leasehold須轉撥其於各財政年度淨利潤之最少5%至法定儲備。當法定儲備餘額達到已發行股本之10%時，此項規定不再為必要規定。法定儲備不可分派予股東。

(D) 現金流量表

	附註	截至12月31日止年度		
		2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
經營活動所得現金流量				
除稅前盈利		3,027	13,272	11,022
就下列各項作出調整：				
融資收入	6	(18)	(40)	(43)
融資成本	8	4,722	4,365	5,060
投資物業公平值 虧損／(收益)	6、7	(5,000)	(14,600)	1,470
衍生金融工具公平值 虧損／(收益)，淨額	6、7	4,304	3,921	(10,743)
		7,035	6,918	6,766
貿易應收款項減少／(增加)		74	70	(1,322)
其他應收款項減少／(增加)		503	4	13
貿易應付款項增加／(減少)		(105)	12	705
其他應付款項增加／(減少)		(1,343)	1,236	(775)
經營產生之現金		6,164	8,240	5,387
已收利息		18	40	43
已付稅項		(388)	(429)	(318)
經營業務所得現金流量淨額		5,794	7,851	5,112
融資活動所得現金流量				
其他新借貸		–	4,500	–
已付利息		(4,601)	(4,602)	(4,612)
已付股息		(1,800)	–	(1,300)
融資活動所用現金流量淨額		(6,401)	(102)	(5,912)
現金及等同現金淨				
增加／(減少)		(607)	7,749	(800)
年初現金及等同現金		4,384	3,777	11,526
年末現金及等同現金		3,777	11,526	10,726
現金及等同現金結餘的分析				
現金及銀行結餘		3,777	11,526	10,726

II. KS LEASEHOLD財務資料附註

1. 公司資料

KS Leasehold為一間於盧森堡註冊成立之私人有限公司。KS Leasehold之註冊辦事處地址為4a, rue Henri Schnadt, L-2530, Luxembourg。

於有關期間，KS Leasehold之主要業務為物業投資。

KS Leasehold之管理層認為，於有關期間末，Cityhold Sterling S.à r.l.（一間於盧森堡註冊成立之公司）為KS Leasehold之直接控股公司，而Cityhold Office Partnership S.à r.l.（一間於盧森堡註冊成立之公司）為KS Leasehold之最終控股公司。

於有關期間結束後，於2017年1月27日，KS Leasehold之所有股本已自Cityhold Sterling S.à r.l.轉撥至Fortune Point Holdings Limited（「Fortune Point」）（一間於英屬處女群島註冊成立之公司）。KS Leasehold之管理層認為，於本報告日期，Fortune Point為KS Leasehold之直接控股公司，而中渝置地則為KS Leasehold之最終控股公司。

2.1 呈列基準

儘管KS Leasehold於2016年12月31日有淨流動負債狀況，由於中渝置地已同意向KS Leasehold提供持續財務支持及充足資金以支付其到期之負債，故KS Leasehold財務資料已由KS Leasehold之管理層按持續經營原則編製。

2.2 編製基準

KS Leasehold財務資料乃根據國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則編製。

於有關期間編製KS Leasehold財務資料時已提早採納所有自2016年1月1日開始的會計期間生效的國際財務報告準則。

除投資物業及衍生金融工具按公平值計量外，KS Leasehold財務資料乃根據歷史成本慣例編製。KS Leasehold財務資料以英鎊（「英鎊」）呈列，而除另有指明者外，所有價值均四捨五入至最接近千位。

3. 已頒佈但尚未生效之國際財務報告準則

KS Leasehold並無於KS Leasehold財務資料內採納以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第9號	金融工具 ²
國際財務報告準則第10號	投資者及其聯營公司或合資企業間的
國際會計準則第28號修訂	資產出售或注資 ⁴
國際財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 ²
國際財務報告準則第16號	租賃 ³
國際會計準則第7號修訂	披露措施 ¹
國際會計準則第12號修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ¹
國際財務報告準則第2號修訂	以股份為基礎之付款交易的分類及計量 ²

¹ 於2017年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，惟可供提早採納

KS Leasehold正在評估該等新訂及經修訂國際財務報告準則於初始應用後之影響。

4. 主要會計政策概要

公平值計量

KS Leasehold於各報告期末按公平值計量投資物業及衍生金融工具。公平值為市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產時收取或為轉移負債而支付之價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場進行，或於缺乏主要市場的情況下，則選取對資產或負債最有利的市場。主要或最有利市場須為KS Leasehold能進入之市場。資產或負債的公平值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

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

KS Leasehold使用適用於不同情況，而其有足夠資料計量公平值的估值方法，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於KS Leasehold財務資料計量或披露的資產及負債公平值乃基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公平值等級分類：

第一級	—	基於相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）
第二級	—	基於對公平值計量而言屬重大的最低層輸入數據為可觀察（直接或間接）的估值方法
第三級	—	基於對公平值計量而言屬重大的最低層輸入數據為不可觀察的估值方法

就按經常性基準於KS Leasehold財務資料確認的資產及負債而言，KS Leasehold透過於各報告期末重新評估分類（基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據）確定是否發生不同等級轉移。

關聯方

符合下列條件的任何一方被視為KS Leasehold之關聯方：

- (a) 該方為某人士或某人士之直系親屬，且該人士
 - (i) 對KS Leasehold具有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對KS Leasehold具有重大影響力；或
 - (iii) 為KS Leasehold或其母公司之其中一名主要管理人員；

或

- (b) 該方為適用以下任何條件之實體：
 - (i) 該實體及KS Leasehold為同一集團之成員公司；
 - (ii) 該實體為其他實體（其他實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司）之聯營公司或合資企業；
 - (iii) 該實體及KS Leasehold為同一第三方實體之合資企業；
 - (iv) 該實體乃第三方實體之合資企業，而另一實體為第三方實體之聯營公司；
 - (v) 該實體為KS Leasehold或KS Leasehold之關聯實體為僱員福利設立之退休福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)所指個人控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)所述之人士對該實體具有重大影響力或乃該實體（或該實體之母公司）之其中一名主要管理人員；及
 - (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向KS Leasehold或KS Leasehold母公司提供主要管理人員服務。

投資物業

投資物業乃指持作賺取租金收入及／或作資本增值（非作生產或供應貨品或服務或作行政用途；或於日常業務中出售）之土地及樓宇權益，包括有關符合投資物業之定義的物業之經營租賃下的租賃權益。此類物業初步以成本（包括交易成本）計量。於初步確認後，投資物業乃以反映各報告期末之市場情況之公平值列賬。

因投資物業公平值變動產生之盈虧，乃計入所產生年度之損益內。

報廢或出售投資物業之任何盈虧，乃於報廢或出售年度之損益內確認。

租賃

資產擁有權之絕大部分回報及風險由出租人承受之租賃，皆作經營租賃列賬。倘KS Leasehold為出租人，KS Leasehold根據經營租賃出租之資產乃列為非流動資產，而根據經營租賃應收之租金乃以直線法於租賃年期計入損益。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分為以公平值計入損益的金融資產或貸款及應收款項（如適用）。初步確認金融資產時按公平值加上購入金融資產產生的交易成本計量，惟以公平值計入損益的金融資產則除外。

循正常途徑買入及出售之所有金融資產於交易日（即KS Leasehold承諾購買或出售資產之日）確認。循正常途徑買入或出售指須於規例或市場慣例一般設定之期間內交付資產之金融資產買入或出售。

其後計量

金融資產的其後計量取決於其如下分類：

按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產包括持作買賣金融資產。衍生工具除被指定為國際會計準則第39號所界定之有效對沖工具外，便分類為持作買賣。

按公平值於財務狀況表列賬之衍生工具分類為持作買賣，而其公平值變動淨額則根據下文「衍生金融工具」所載政策確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可確定付款額，但在活躍市場中並無報價的非衍生金融資產。初步計量後，該等資產其後採用實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。攤銷成本通過計及收購時的任何折讓或溢價，且包括作為實際利率重要部分的費用或成本進行計算。實際利率攤銷計入損益表的其他收入及收益。因減值產生的虧損於損益表中的其他開支確認。

終止確認金融資產

金融資產（或倘適用，一項金融資產之一部分或一組同類金融資產之一部分）主要在下列情況終止確認（即從KS Leasehold財務狀況表移除）：

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

如KS Leasehold已轉讓其收取資產所得現金流量之權利或已訂立轉遞安排，則KS Leasehold會評估其是否保留該項資產擁有權之風險及回報及保留程度。如無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，則KS Leasehold將按持續涉及該項資產的程度繼續確認已轉讓資產。於該情況下，KS Leasehold亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映KS Leasehold保留的權利及義務的基準計量。

以擔保形式持續涉及之已轉讓資產，以該資產之原賬面值與KS Leasehold可能須償付之最高代價兩者之較低者計量。

金融資產減值

KS Leasehold於各個報告期末評估是否存在客觀跡象顯示一項或一組金融資產出現減值。倘於初步確認資產後發生一項或多項事件，對該項或該組金融資產之估計未來現金流量造成影響，而有關影響能夠可靠地估計，則存在減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

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

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

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

倘若在其後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後發生的事項增加或減少，則透過調整撥備賬增加或減少先前確認的減值虧損。倘於其後收回撤銷，該項收回將計入損益之其他開支。

金融負債

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分為以公平值計入損益的金融負債或貸款及借貸（如適用）。

所有金融負債初步按公平值確認，而倘為貸款及借款，則扣除直接歸屬的交易成本。

KS Leasehold的金融負債包括貿易應付款項、其他應付款項、衍生金融工具及銀行及其他借貸。

其後計量

金融負債的其後計量取決於其如下分類：

按公平值計入損益之金融負債

按公平值計入損益之金融負債包括持作買賣金融負債。持作買賣的金融負債包括由KS Leasehold訂立，並非被指定為國際會計準則第39號所界定之對沖關係中的對沖工具的衍生金融工具。分類為持作買賣之衍生金融工具按公平值於財務狀況表列賬，而其公平值變動淨額則根據下文「衍生金融工具」所載政策確認。

貸款及借貸

初步確認後，銀行及其他借貸其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響並不重大，則按成本列賬。當負債終止確認及已透過實際利率法攤銷時，收益及虧損於損益確認。

攤銷成本的計算已計及任何收購折讓或溢價，以及作為實際利率重要部分的費用或成本。實際利率攤銷會計入損益的融資成本。

終止確認金融負債

當負債項下責任已解除或取消或屆滿時，終止確認金融負債。

倘一項現有金融負債被來自同一出借人且大部分條款不同的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，則該項替代或修改視為終止確認原負債並確認新增負債處理，而兩者的賬面值差額於損益確認。

抵銷金融工具

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

衍生金融工具

初步確認及其後計量

KS Leasehold利用跨貨幣掉期及利率掉期等衍生金融工具對沖其外幣風險及利率風險。衍生金融工具並無指定為國際會計準則第39號所界定對沖關係中的對沖工具。該等衍生金融工具初步按訂立衍生工具合約當日之公平值確認，其後按公平值重新計量。衍生工具之公平值為正數時，則列為資產，公平值為負數時，則列為負債。

因衍生工具的公平值變動產生的任何損益，直接撥入損益。

流動與非流動分類對比

無指定為對沖工具之衍生工具乃根據對事實及情況之評估（即相關合約現金流量）分類為流動或非流動，或分別列為流動或非流動部分。當KS Leasehold預期將持有衍生工具超過報告期末後十二個月期間，該衍生工具乃與相關項目之分類一致分類為非流動（或分別列為流動及非流動部分）。

現金及等同現金

就編製現金流量表而言，現金及等同現金包括手頭現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金並於購入後一般在三個月內到期，且並無重大價值變動風險之短期及高度流通投資，再扣除在催繳時須償還及構成KS Leasehold現金管理一部分之銀行透支。

就編製財務狀況表而言，現金及等同現金包括手頭現金及銀行現金（包括定期存款及性質類似現金之資產）。

所得稅

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

即期稅項資產及負債，乃根據於各報告期末已頒佈或已大致頒佈的稅率（及稅法），並考慮KS Leasehold業務所在國家的現有詮釋及慣例，按預期自稅務機關退回或付予稅務機關的金額計算。

遞延稅項採用負債法就於各報告期末資產及負債之稅基與兩者用作財務報告用途之賬面值之間各項暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃作出全數撥備，而遞延稅項資產則於未來可能有應課稅溢利以動用暫時性差額以作對銷之情況確認。

遞延稅項資產及遞延稅項負債在即期稅項資產及即期稅項負債有合法可強制執行權利予以抵銷，以及遞延稅項乃關乎同一應課稅實體及同一稅務機關之情況下，方可互相抵銷。

收入確認

倘收入會為KS Leasehold帶來經濟利益並能作出可靠計算，則予以確認。物業之租金收入在物業租約期內按直線基準確認。物業管理費收入於提供服務後確認。

借貸成本

借貸成本於產生期間支銷。借貸成本由實體就借取資金而產生之利息及其他成本所組成。

股息

當末期股息獲唯一股東批准宣派時，即確認為負債。

5. 重要會計判斷及估計

編製KS Leasehold財務資料需管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設可影響收入、開支、資產及負債之呈報金額以及隨附披露及或然負債之披露。有關該等假設及估計之不確定性可引致須對未來受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整之結果。

判斷

採用KS Leasehold會計政策過程中，管理層曾作出以下對KS Leasehold的財務資料所確認數額有最重大影響之判斷（除涉及估計之部分外）。

經營租賃承擔—作為出租人

KS Leasehold已確認，根據對其投資物業租賃安排條款及條件的評估，其保留根據經營租賃出租的相關物業之所有權的所有重大風險及回報。

投資物業和自用物業的劃分

KS Leasehold確定一幢物業是否可列作投資物業，並已制定判斷之準則。投資物業乃持有作賺取租金或資本增值或兩者兼有之用途的物業。因此，KS Leasehold考慮一幢物業在產出現金流量時，是否大都獨立於KS Leasehold持有之其他資產。

若干物業一部分被持有作賺取租金或資本增值用途，另一部分則被持有作生產或供應貨物或服務或行政用途。倘若此等部分可按融資租約分別出售或分別出租，則KS Leasehold就將此等部分分別列賬。倘若此等部分不能分別出售，則只能於一小部分持有作生產或供應貨物或服務或行政用途時，物業方列為投資物業。

按個別物業判斷以決定配套服務之重大程度是否足以使一幢物業不再列為投資物業。

應收款項減值

KS Leasehold根據應收款項的可收回性評估錄得應收款項減值。減值識別須管理層作出判斷及估計。倘實際結果或未來預期與原有估計有別，則該等差異將影響有關估計變動期間應收款項的賬面值及減值虧損／減值虧損撥回。

估計不確定性

於報告期末，關於將來之關鍵假設及其他估計不確定性之主要原因闡述如下，此等假設及不確定性原因具有重大風險可導致資產及負債賬面值於下一財政年度內出現重大調整。

投資物業的公平值估計

KS Leasehold投資物業的公平值主要使用現金流量預測，該等預測乃基於現時及未來現金流量的估計，並由外在憑證（如位於相同地區及狀況的類似物業的當時的市場租金）支持，並採用能反映當時市況的資本化比率而釐定。每平方呎（「每平方呎」）的未來租金率、等值收益率及資本價值乃根據投資物業的實際地區、類型及質量並考慮於估值日期的市場數據及預測而估計。

衍生金融工具的公平值估計

未有於活躍市場交易的金融工具的公平值（如通過櫃台交易之衍生工具）乃透過使用估值技術釐定。KS Leasehold倚賴對手方每月編製之估值。該等判斷及假設主要根據各報告期末的市況作出。

6. 收入、其他收入及收益，淨額

收入指於有關期間的已收及應收租金收入總額以及投資物業的已收及應收物業管理費收入。

收入、其他收入及收益分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
收入			
租金收入總額及物業管理費收入*	10,022	9,989	9,892
其他收入及收益，淨額			
投資物業之公平值收益	5,000	14,600	–
衍生金融工具之公平值收益，淨額	–	–	10,743
其他	27	4	–
	<u>5,027</u>	<u>14,604</u>	<u>10,743</u>

* 誠如KS Leasehold的財務資料附註12內所進一步討論，扣除分配至由Cityhold Sterling S.à r.l.於有關期間控制的信託the Paddington Central III Unit Trust (「單位信託」)之租金收入。

7. 其他開支

其他開支分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
投資物業之公平值虧損	–	–	1,470
衍生金融工具之公平值虧損，淨額	4,304	3,921	–
其他	12	7	–
	<u>4,316</u>	<u>3,928</u>	<u>1,470</u>

8. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
銀行貸款利息	2,650	2,648	2,650
向Cityhold Property AB貸款之利息 (附註26(a)(ii))	2,072	1,550	–
向Cityhold Office Partnership S.à r.l貸款之利息 (附註26(a)(ii))	–	167	2,410
	<u>4,722</u>	<u>4,365</u>	<u>5,060</u>

9. 除稅前盈利

除稅前盈利已扣除下列各項：

	截至12月31日止年度		
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
來自賺取租金物業的 直接經營開支	2,854	2,766	2,693

10. 所得稅

根據盧森堡一般適用稅務條例，KS Leasehold須繳付盧森堡稅項。KS Leasehold於有關期間須繳納盧森堡最低企業所得稅。

由於KS Leasehold為非居民業主，故其須以截至4月5日止期間之各12個月的租金盈利淨額的20%繳付英國（「英國」）所得稅。

	截至12月31日止年度		
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
本年度支出	348	390	379
遞延稅項（附註20）	(458)	-	1,106
所得稅開支／（抵免）總額	(110)	390	1,485

適用於除稅前盈利按盧森堡最低企業所得稅稅率計算之稅項開支與按實際稅率計算之稅項開支／（抵免）對賬如下：

	截至12月31日止年度		
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
除稅前盈利	3,027	13,272	11,022
按盧森堡最低企業所得稅稅率 計算之稅項	885	3,878	3,221
英國較低稅率之影響	(212)	(307)	(188)
減：英國收入資本撥備	(157)	(139)	(166)
加／（減）：投資物業之毋須課稅虧損／收入	(1,461)	(4,266)	430
加：不可扣稅之開支	35	78	80
加／（減）：衍生工具不確認之遞延稅項	800	1,146	(1,892)
按實際稅率計算之稅項開支／（抵免）	(110)	390	1,485

11. 股息

	截至12月31日止年度		
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
末期股息	1,800	–	1,300

於2014年5月15日舉行之2013年股東週年大會上，本公司決議向KS Leasehold當時之唯一股東分派1,800,000英鎊（每股股份0.36英鎊）。於2016年6月30日舉行之2015年股東週年大會上，本公司決議向KS Leasehold當時之唯一股東分派1,300,000英鎊（每股股份0.26英鎊）。

12. 投資物業

	於12月31日		
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
於1月1日的賬面值	124,950	129,950	144,550
公平值調整的淨收益／（虧損）	5,000	14,600	(1,470)
於12月31日的賬面值	129,950	144,550	143,080

投資物業包括位於英國倫敦Kingdom Street 1號，W2 6BD（1 Kingdom Street, London, W2 6BD, UK）的租賃商業物業及相關自有產權「Crossrail box」（即Crossrail現時使用直至2018年止之平台下方區域）。

根據獨立專業合資格估值師萊坊測計師行有限公司（「萊坊」）作出的估值，投資物業已於2014年、2015年及2016年12月31日分別重新估值為129,950,000英鎊、144,550,000英鎊及143,080,000英鎊。就財務申報用途，KS Leasehold管理層對獨立估值師作出的估值進行審閱，並對價值或估值數據提出疑問。於各財政年度末，KS Leasehold管理層評估物業估值相對過往年度估值報告的變動並與獨立估值師就估值所用輸入數據進行討論。

投資物業根據經營出租予第三方，其進一步概要詳情載於KS Leasehold財務資料附註24。物業的永久業權由單位信託擁有。KS Leasehold（持有物業的租賃權益）與單位信託（物業的業主）訂立溢利分成協議，據此，單位信託獲得之租金分配佔KS Leasehold所賺取淨租金收入的50%。

於各有關期間末，投資物業已予質押作為KS Leasehold及若干關聯方自銀行獲得之定期融資安排的抵押（附註26(c)）。於有關期間結束後，於2017年1月27日，就投資物業的抵押已解除。

公平值等級

下表說明投資物業的公平值計量等級：

	使用重大不可觀察輸入數據（第三級） 進行公平值計量 於12月31日		
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
就以下項目的經常性公平值計量：			
商業物業	<u>129,950</u>	<u>144,550</u>	<u>143,080</u>

於有關期間，公平值計量於第一級及第二級之間並無轉移，亦無轉入或轉出第三級。

分類至公平值等級第三級內的公平值計量之對賬：

	千英鎊
於2014年1月1日的賬面值	124,950
公平值調整的收益	<u>5,000</u>
於2014年12月31日及2015年1月1日的賬面值	129,950
公平值調整的收益	<u>14,600</u>
於2015年12月31日及2016年1月1日的賬面值	144,550
公平值調整的虧損	<u>(1,470)</u>
於2016年12月31日的賬面值	<u>143,080</u>

投資物業的公平值按收入法及銷售比較法合併釐定。收入法被視為最適合的估值方法，能從物業的收入淨值資本化中獲取相關物業的市值。物業年度經營收入淨值（「經營收入淨值」）的市場推導預測乃基於現時及預期租賃安排以及佔用情況，扣除印花稅、代理費用、法律費用及轉讓成本計算。此項經營收入淨值其後使用等值初始收益率就核心租金及其他額外收入於永久權中資本化。撥備乃根據過往出租經驗就所須任何資本開支成本及空置情況作出。

估值師透過參考經多個來源渠道（包括但不限於其他代理、英國土地註冊處數據庫及估值師所認購的計算機數據庫）取得的可資比較物業的市場資料，得出投資物業之「等值收益率」或「資本化率」。

估算投資物業公平值時，物業的目前用途（作為辦公建築）被視為其最高及最佳用途。

下文載列投資物業估值之主要輸入數據概要：

商業物業	重大不可觀察 輸入數據	估值／範圍
於2014年12月31日	初始回報率 市場租金	5.15% 14,199,456英鎊（每平方呎54.53英鎊）
於2015年12月31日	初始回報率 市場租金	4.66% 14,372,284英鎊（每平方呎55.16英鎊）
於2016年12月31日	初始回報率 市場租金	4.86% 14,436,579英鎊（每平方呎55.40英鎊）

敏感度分析（僅就KS Leasehold所擁有之租賃部分而言）：

輸入數據變動	對公平值影響：減少	對公平值影響：增加
於2014年12月31日		
等值收益率 增加／減少0.25%	(6,370,000)英鎊	7,105,000英鎊
市場租金每平方呎 減少／增加5%	(4,532,500)英鎊	5,390,000英鎊
於2015年12月31日		
等值收益率 增加／減少0.25%	(7,840,000)英鎊	8,526,000英鎊
市場租金每平方呎 減少／增加5%	(5,390,000)英鎊	6,517,000英鎊
於2016年12月31日		
等值收益率 增加／減少0.25%	(7,056,000)英鎊	8,036,000英鎊
市場租金每平方呎 減少／增加5%	(5,047,000)英鎊	6,860,000英鎊

等值收益率指房地產投資物業根據預期物業將產生之收益計算之回報率。市場租金指租賃物業作商業用途的一般接受價格。一般而言，等值收益率減少會導致投資物業公平值升高。市場租金增加會導致投資物業公平值升高。

13. 貿易應收款項

租賃投資物業所產生之貿易應收款項並不計息。投資物業之租戶須按季度提前支付租賃收入。貿易應收款項指未結清之租金收入結餘。KS Leasehold已委聘物業經理，以確保僅與具有合適信貸記錄的承租人訂立租賃合約。物業經理已編製管理層備忘錄且該備忘錄已獲KS Leasehold管理層批准，以訂立相關適當合約。

貿易應收款項於有關期間各報告期末按發票日期及扣除撥備後呈列之賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
3個月內	1,269	1,199	2,521

並無被視為個別地或共同地減值之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
逾期少於3個月	1,269	1,199	2,521

已逾期但未減值之應收款項與多名近期並無近期違約記錄的客戶有關。

14. 其他應收款項

	於12月31日		
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
應收Cityhold UK Asset Management Limited款項	23	-	-
雜項應收款項	5	24	10
	<u>28</u>	<u>24</u>	<u>10</u>

上述資產概無逾期或減值。上述結餘所包括之金融資產與應收並無近期違約記錄的客戶的款項相關。

於2014年12月31日，應收Cityhold UK Asset Management Limited (Cityhold Property AB之附屬公司)之款項為無抵押、免息及須按要求償還。

15. 現金及等同現金

	於12月31日		
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
現金及銀行結餘	3,777	11,526	10,726

銀行存款按根據每日銀行存款利率計算之浮動利率計息。銀行結餘乃存於並無近期違約記錄而具信譽的銀行。

於2015年及2016年12月31日，根據交叉貨幣掉期及利率掉期協議要求，銀行結餘7,500,000英鎊已抵押予相關銀行。

16. 貿易應付款項

貿易應付款項於報告期末按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	2014年 千英鎊	於12月31日 2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
3個月內	—	12	717

貿易應付款項為不計息。於2016年12月31日之貿易應付款項指分配至單位信託的部分租金收入，該款項於年底仍未償還及應付予單位信託。

17. 其他應付款項

	2014年 千英鎊	於12月31日 2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
應付利息	522	1,045	523
預收租金	1,639	2,278	1,688
雜項應付款項	199	306	643
	<u>2,360</u>	<u>3,629</u>	<u>2,854</u>

其他應付款項並不計息。

18. 衍生金融工具

	2014年 千英鎊	資產 於12月31日 2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
交叉貨幣掉期—即期	—	—	4,282
		負債 於12月31日	
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
交叉貨幣掉期	1,831	5,979	—
利率掉期	907	680	197
	<u>2,738</u>	<u>6,659</u>	<u>197</u>
分類為非流動部分：			
交叉貨幣掉期	(1,831)	(5,979)	—
利率掉期	(907)	(680)	—
	<u>(2,738)</u>	<u>(6,659)</u>	<u>—</u>
流動部分	—	—	197

於2012年，KS Leasehold訂立交叉貨幣掉期合約及利率掉期合約，以管理其與以丹麥克朗（「丹麥克朗」）計值的按浮動利率計息的銀行貸款相關的匯率及利率風險。交叉貨幣掉期合約及利率掉期合約並非指定作對沖用途，並透過損益按公平值計算。非作對沖貨幣衍生工具的公平值淨收益／（虧損）(4,304,000)英鎊、(3,921,000)英鎊及10,743,000英鎊分別於截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度計入損益／（在損益中扣除）。

於有關期間結束後，由於提前償付相關貸款借款，於2017年1月27日，KS Leasehold提前終止衍生金融工具。

19. 銀行及其他借貸

	2014年		於12月31日			2016年		千英鎊	
	實際利率	到期	實際利率	2015年	到期	實際利率	到期		
流動									
有抵押銀行貸款	-	-	-	-	-	3.61%	2017年	69,976	
來自當時最終控股公司的其他借貸									
- Cityhold Office Partnership S.à r.l.	-	-	-	0%	2016年	4,142	按要求	4,473	
						4,142		74,449	
非流動									
有抵押銀行貸款	3.61%	2017年	69,836	3.61%	2017年	69,905	-	-	
來自當時最終控股公司的其他借貸									
- Cityhold Property AB	8%	2018年	25,752	-	-	-	-	-	
- Cityhold Office Partnership S.à r.l.	-	-	-	8%	2018年	25,804	8%	2018年	25,850
			95,588			95,709		25,850	
			95,588			99,851		100,299	

	於12月31日		
	2014年	2015年	2016年
	千英鎊	千英鎊	千英鎊
分析：			
應付銀行貸款：			
一年內或按要求的	-	-	69,976
第二年	-	69,905	-
第三至第五年（包括首尾兩年）	69,836	-	-
	69,836	69,905	69,976
其他應付借貸：			
一年內或按要求的	-	4,142	4,473
第二年	-	-	25,850
第三至第五年（包括首尾兩年）	25,752	25,804	-
	25,752	29,946	30,323
	95,588	99,851	100,299

於2014年、2015年及2016年12月31日的銀行貸款乃以丹麥克朗計值。該等貸款訂有交叉貨幣掉期，將本金固定為等值英鎊70,000,000英鎊，且訂有利率掉期，將KS Leasehold的利率固定為3.61%。

於有關期間結束後，於2017年1月27日，當時最終控股公司的銀行貸款及其他借貸已悉數償還。

於2014年、2015年及2016年12月31日為獲得銀行貸款所抵押之資產及所提供之擔保詳情載於KS Leasehold的財務資料附註26(c)。

20. 遞延稅項負債

於有關期間遞延稅項負債之變動如下：

	衍生金融工具 公平值調整 千英鎊
於2014年1月1日	458
年內計入損益的遞延稅項	<u>(458)</u>
於2014年12月31日及2015年1月1日	—
年內在損益扣除的遞延稅項	<u>—</u>
於2015年12月31日及2016年1月1日	—
年內在損益扣除的遞延稅項	<u>(1,106)</u>
於2016年12月31日	<u><u>(1,106)</u></u>

KS Leasehold向其股東支付股息不會產生所得稅影響。

21. 股本及股份溢價

	於12月31日		
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
法定：			
5,000,000股每股面值1英鎊的股份	<u>5,000</u>	<u>5,000</u>	<u>5,000</u>
已發行及繳足：			
5,000,000股每股面值1英鎊的股份	<u>5,000</u>	<u>5,000</u>	<u>5,000</u>
股份溢價	<u>19,300</u>	<u>19,300</u>	<u>19,300</u>

於有關期間，KS Leasehold的股本及股份溢價概無變動。

22. 儲備

於有關期間，KS Leasehold在各報告期間之儲備金額及其變動情況於權益變動表內反映。

23. 或然負債

於各有關期間末，KS Leasehold並無任何重大或然負債。

24. 經營租賃安排*作為出租人*

KS Leasehold根據經營租賃安排租賃其投資物業（附註12），租賃年期協商為介乎14年至20年。投資物業之永久業權由單位信託持有，且單位信託（作為業主）收取KS Leasehold所賺取淨租金收入之50%。

於各有關期間末，KS Leasehold根據於下列期間到期之與租戶訂立之不可撤銷經營租賃於日後可收取之最低租金總額（向單位信託分配50%租金之前）如下：

	於12月31日		
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
一年內	14,315	14,315	14,421
於第二至第五年（包括首尾兩年）	57,263	57,263	57,680
五年後	69,447	55,132	41,151
	<u>141,025</u>	<u>126,710</u>	<u>113,252</u>

25. 資本承擔

於各有關期間末，KS Leasehold並無任何重大資本承擔。

26. 關聯方交易

- (a) 於有關期間內，除KS Leasehold財務資料所詳述之交易外，KS Leasehold有下列關聯方重大交易：

	附註	截至12月31日止年度		
		2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
向單位信託分配之租金收入		7,170	7,223	7,220
應付下列各方之服務費用：				
Cityhold Sterling S.à r.l.	(i)	15	13	13
Cityhold Property AB	(ii)	12	–	–
Cityhold Office Partnership S.à r.l.	(ii)	–	6	6
支付予Cityhold UK Asset Management Limited之資產管理費	(iii)	57	107	39
應付下列各方之利息費用：				
Cityhold Property AB	(ii)	2,072	1,550	–
Cityhold Office Partnership S.à r.l.	(ii)	–	167	2,410

附註：

- (i) 於有關期間，Cityhold Sterling S.à r.l.為KS Leasehold的直接控股公司。
- (ii) 於企業重組（自2015年10月起生效）之前，Cityhold Property AB為KS Leasehold的當時最終控股公司。於企業重組後及直至有關期間末，Cityhold Office Partnership S.à r.l.為KS Leasehold的最終控股公司。
- (iii) 於有關期間，Cityhold UK Asset Management Limited為KS Leasehold的同系附屬公司。
- (iv) 上述交易乃以相關訂約方共同協定的條款及條件進行。

(b) 與關聯方之未償還結餘

- (i) 於各有關期間末，有關應收Cityhold UK Asset Management Limited其他款項的詳情披露於KS Leasehold的財務資料附註14。
- (ii) 於各有關期間末，有關應收當時最終控股公司其他借貸的詳情披露於KS Leasehold的財務資料附註19。
- (iii) 於2016年12月31日之應付單位信託貿易款項詳情披露於KS Leasehold的財務資料附註16。

(c) 與關聯方的其他交易

於有關期間，Cityhold Participations S.à r.l.（「Cityhold Participations」）及KS Freehold S.à r.l.（「KS Freehold」）均為單位信託的單位持有人，且KS Leasehold已與Nycredit Realkredit AS訂立為數140,000,000英鎊的有抵押定期融資安排。作為有抵押融資安排的一部分，於Cityhold Participations、KS Freehold及KS Leasehold的股份、Cityhold Participations及KS Freehold持有的單位信託的單位、Cityhold Participations、KS Freehold、KS Leasehold及單位信託的受託人持有的若干銀行賬戶以及KS Leasehold及單位信託持有的投資物業已予以質押。此外，Cityhold Participations、KS Freehold、KS Leasehold及單位信託的受託人已共同及個別為銀行貸款作擔保。於有關期間，KS Leasehold、KS Freehold及Cityhold Participations於融資安排下所借的本金分別為70,000,000英鎊、69,821,000英鎊及179,000英鎊。於2014年、2015年及2016年12月31日，KS Leasehold所借銀行貸款之賬面值分別為69,836,000英鎊、69,905,000英鎊及69,976,000英鎊。

於有關期間結束後，於2017年1月27日，上述質押及擔保於提前償還相關銀行貸款時已解除。

(d) KS Leasehold主要管理人員之酬金

KS Leasehold主要管理層包括董事會成員。於有關期間的各報告期間內，KS Leasehold董事之薪酬如下：

	截至12月31日止年度		
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
短期僱員福利	<u>8</u>	<u>6</u>	<u>6</u>

27. 按類別劃分之金融工具

除衍生金融工具按公平值計量外，於2014年、2015年及2016年12月31日，KS Leasehold之其他金融資產及負債均為貸款及應收款項以及按攤銷成本列賬之金融負債。

28. 金融工具之公平值及公平值等級

根據管理層評估，現金及等同現金、貿易應收款項、其他應收款項、貿易應付款項、其他應付款項及銀行及其他借貸即期部份的公平值與其賬面值相若，很大程度由於該等工具於短期內到期。

金融資產及負債的公平值以該工具於自願交易方（而非強迫或清盤銷售）當前交易下的可交易金額入賬。

銀行及其他借貸之非即期部分之公平值乃透過使用當前可供類似條款、信用風險及餘下到期日的工具使用的利率，折讓預期未來現金流量而計算。於有關期間各報告期末，KS Leasehold本身銀行及其他借貸的不履約風險被評定為並不重大。

衍生金融工具乃使用對手方編製的估值方法計量。

KS Leasehold按公平值計量之金融工具之公平值計量等級：

	使用重大不可觀察輸入數據 (第二級)進行公平值計量 於12月31日		
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
衍生金融工具(資產)	–	–	4,282
衍生金融工具(負債)	2,738	6,659	197

於有關期間，金融資產及金融負債第一級與第二級公平值計量之間並無轉移，亦無轉入或轉出第三級。

29. 財務風險管理目標及政策

KS Leasehold的主要金融工具包括現金及等同現金以及銀行及其他借貸。該等金融工具之主要目的乃為KS Leasehold的營運籌集資金。KS Leasehold擁有多種其他金融資產及負債，如直接來自其經營業務之貿易應收款項及貿易應付款項。

KS Leasehold亦進行衍生工具交易，包括利率掉期及貨幣掉期，目的為管理來自其銀行貸款之利率及貨幣風險。

KS Leasehold之金融工具所面臨的主要風險包括市場風險(包括外匯風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。經KS Leasehold管理層審閱及議定管理各項風險之政策詳情概述如下。

市場風險

市場風險為金融工具之公平值或未來現金流量因應市場價格變動出現波動的風險。

(i) 外匯風險

KS Leasehold的外匯風險主要來自向信貸機構作出之以丹麥克郎計值之外部借貸。為管理外匯波動風險，KS Leasehold已採取貨幣掉期安排以減低其借貸之外匯風險。然而，由於KS Leasehold所持有之貨幣資產及負債主要以英鎊(即KS Leasehold的功能貨幣)計量，KS Leasehold認為外匯風險有限。此外，以功能貨幣以外之貨幣持有之貨幣資產及負債被視為並不重大。

(ii) 利率風險

KS Leasehold的利率風險主要來自長期借貸。按不同利率發行之借貸使KS Leasehold面臨現金流利率風險，但KS Leasehold已採取利率掉期安排以減輕該風險。

信貸風險

信貸風險指金融工具的一方因未能履行責任而導致另一方財務損失的風險。KS Leasehold並無重大的集中信貸風險。現金及等同現金、貿易應收款項及其他應收款項之最大信貸風險為此等工具之賬面值。

流動資金風險

流動資金風險指KS Leasehold或不能產生充足現金資源以履行其全部到期責任或僅可基於重大不利條款履行責任之風險。KS Leasehold透過(i)維持現金水平以撥付短期經營開支及(ii)保留溢利管理其流動資金風險。

於有關期間各報告期末，根據已訂約但未折現之款項，KS Leasehold金融負債之到期資料如下：

	於1年內 或按要求 千英鎊	於1至5年 千英鎊	總計 千英鎊
於2014年12月31日			
其他應付款項	2,360	–	2,360
衍生金融工具	–	2,738	2,738
銀行及其他借貸	4,617	104,870	109,487
	<u>6,977</u>	<u>107,608</u>	<u>114,585</u>
於2015年12月31日			
貿易應付款項	12	–	12
其他應付款項	3,629	–	3,629
衍生金融工具	–	6,659	6,659
銀行及其他借貸	5,182	100,271	105,453
	<u>8,823</u>	<u>106,930</u>	<u>115,753</u>
於2016年12月31日			
貿易應付款項	717	–	717
其他應付款項	2,854	–	2,854
衍生金融工具	197	–	197
銀行及其他借貸	76,686	26,936	103,622
	<u>80,454</u>	<u>26,936</u>	<u>107,390</u>

資金管理

KS Leasehold的資本架構指股本、股份溢價及保留溢利，以及淨債務（與關聯方及外部人士之流動及非流動借貸）。KS Leasehold管理資本的目標是保障其有能力持續經營，以為股東及其他利益持有人提供回報，同時維持最佳資本架構以降低資金成本。

為維持或調整資本架構，KS Leasehold可調整向股東支付的股息金額或發行新股份。

於有關期間，KS Leasehold資金管理方法並無變動。

KS Leasehold並無受到外部施加之資本要求。

KS Leasehold利用資產負債比率監察資本，即淨債務除以總資本加淨債務。淨債務包括銀行及其他借貸、貿易應付款項及其他應付款項減現金及等同現金。

	截至12月31日止年度		
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
銀行及其他借貸	95,588	99,851	100,299
貿易應付款項	–	12	717
其他應付款項	2,360	3,629	2,854
減：現金及等同現金	(3,777)	(11,526)	(10,726)
淨債務	<u>94,171</u>	<u>91,966</u>	<u>93,144</u>
總資本	<u>33,976</u>	<u>46,858</u>	<u>55,095</u>
總資本加淨債務	<u>128,147</u>	<u>138,824</u>	<u>148,239</u>
資產負債比率	<u>73%</u>	<u>66%</u>	<u>63%</u>

III. 其後財務報表

並無就KS Leasehold於2016年12月31日後任何期間編製經審核財務報表。

此 致

中渝置地控股有限公司
董事會 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

2017年3月9日

2. KS LEASEHOLD的管理層討論及分析

下文載列KS Leasehold於截至2014年、2015年及2016年12月31日止財政年度各年的管理層討論及分析。

KS Leasehold於盧森堡註冊成立，及KS Leasehold的主要業務為物業投資。

業務回顧

KS Leasehold的主要資產為倫敦物業的租賃權益，該物業由約265,000平方呎遍佈於兩層地下室及九層地上甲級寫字樓空間組成。該投資物業根據經營租賃出租予第三方，而50%之租金收入已根據利潤分配協議分配予單位信託。於2016年12月31日，辦公區域已全數出租，平均年租金為每平方呎約55英鎊（相當於約542港元）。

財務回顧

收益

KS Leasehold截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度之收益分析如下：

	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
租金收入總額及物業管理費收入	<u>10,022</u>	<u>9,989</u>	<u>9,892</u>

租金收入來源於向租戶租賃倫敦物業。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度，因倫敦物業幾乎已全數獲承租，且於有關期間內並無租金調整，故收益相對穩定。根據與租戶訂立的各有關租賃協議，租金通常每5年調整一次，大部分租賃協議的下個租金調整期間為2018年。

倫敦物業之公平值變動

截至2014年及2015年12月31日止年度，投資物業之公平值收益分別為5,000,000英鎊及14,600,000英鎊，而截至2016年12月31日止年度則錄得公平值虧損1,470,000英鎊。公平值乃由獨立專業估值師使用收益法及銷售比較法釐定。

融資成本

KS Leasehold截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度之融資成本分析如下：

	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
銀行貸款利息	2,650	2,648	2,650
其他貸款利息	<u>2,072</u>	<u>1,717</u>	<u>2,410</u>
	<u>4,722</u>	<u>4,365</u>	<u>5,060</u>

流動資金及財務資源

KS Leasehold有權收取倫敦物業淨租金收入之50%，租戶須按季度提前支付租金收入。本公司將持續為KS Leasehold提供財務支持及充足資金，以保證其能履行其到期責任。於2014年、2015年及2016年12月31日，現金及銀行結餘以英鎊計值，分別為數3,777,000英鎊、11,526,000英鎊及10,726,000英鎊。

於2014年、2015年及2016年12月31日，以英鎊計值之銀行及其他借貸分別為數95,588,000英鎊、99,851,000英鎊及100,299,000英鎊。銀行借貸的實際利率為固定年利率3.61%。於2014年、2015年及2016年12月31日，其他借貸分別為數25,752,000英鎊、25,804,000英鎊及25,850,000英鎊，其固定實際年利率為8%。於2015年及2016年12月31日，分別為數4,142,000英鎊及4,473,000英鎊之其他借貸為免息。於2014年、2015年及2016年12月31日，銀行及其他借貸之到期情況如下：

	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
須於一年內償還之借貸：			
— 有抵押銀行借貸	—	—	69,976
— 無抵押其他借貸	—	4,142	4,473
	—	4,142	74,449
須於第二至第五年內償還之借貸：			
— 有抵押銀行借貸	69,836	69,905	—
— 無抵押其他借貸	25,752	25,804	25,850
	95,588	95,709	25,850
借貸總額	95,588	99,851	100,299

KS Leasehold利用資產負債比率監察資本，即淨債務除以總資本加淨債務。淨債務包括銀行及其他借貸、貿易應付款項及其他應付款項減現金及等同現金。

	截至12月31日止年度		
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
銀行及其他借貸	95,588	99,851	100,299
貿易應付款項	—	12	717
其他應付款項	2,360	3,629	2,854
減：現金及等同現金	(3,777)	(11,526)	(10,726)
淨債務	94,171	91,966	93,144
總資本	33,976	46,858	55,095
總資本加淨債務	128,147	138,824	148,239
資產負債比率	73%	66%	63%

或然負債

於2014年、2015年及2016年12月31日，KS Leasehold並無任何重大或然負債。

資產抵押

於2014年、2015年及2016年12月31日，金額分別為129,950,000英鎊、144,550,000英鎊及143,080,000英鎊的投資物業已抵押予銀行以獲得定期融資安排。

於2015年及2016年12月31日，銀行結餘7,500,000英鎊已根據貨幣掉期及利率掉期協議規定以相關銀行為受益人作出抵押。

外匯風險

KS Leasehold於英國營運，其收益及開支主要以英鎊計值，因此其並無面臨重大外匯風險。董事預期，英鎊匯率的任何波動均不會對KS Leasehold之營運產生重大不利影響。董事將繼續密切監控並管理KS Leasehold面臨的英鎊匯率波動風險。

重大投資

於截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度，KS Leasehold並無任何作重大投資的未來計劃。

僱員

於截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度，KS Leasehold並無僱用任何僱員，倫敦物業的管理已外包予外部服務提供商。

本附錄所載資料並不構成本通函附錄IIA及附錄IIB所載本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)所編製的會計師報告,僅供載入本通函作參考用途。

A. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出的核證報告

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



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者:

吾等已完成對 貴公司董事(「董事」)所編製 貴集團未經審核備考財務資料之鑑證工作並作出報告,僅供說明用途。備考財務資料包括 貴公司就收購Paddington Central III Unit Trust(「單位信託」)全部已發行單位及KS Leasehold S.à r.l.(「KS Leasehold」)全部已發行股份(「收購事項」)而刊發日期為2017年3月9日之通函(「通函」)附錄III第B節所載於2016年6月30日的未經審核備考綜合資產負債表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於通函附錄III第B節。

未經審核備考財務資料乃由董事編製,以說明收購事項對 貴集團於2016年6月30日的資產及負債造成的影響,猶如收購事項已於2016年6月30日進行。作為此程序之一部分,有關 貴集團資產及負債之資料乃董事摘錄自 貴集團截至2016年6月30日止六個月的未經審核中期財務資料。有關單位信託及KS Leasehold資產及負債之資料乃董事摘錄自單位信託及KS Leasehold於2016年12月31日的財務資料,且已分別於通函附錄IIA及IIB刊發關於上述財務資料的會計師報告。

董事就未經審核備考財務資料的責任

董事的責任為根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段的規定,並參考由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引(「會計指引」)第7號編製備考財務資料以供載入投資通函編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性和品質控制

吾等已遵守香港會計師公會所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，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制訂。

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

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下呈報吾等的意見。對吾等於過往就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料所發出的任何報告，除對於該等報告發出當日的報告收件人外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證委聘履行吾等獲委聘的工作。此準則規定申報會計師遵循道德規定，並規劃及執程序以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段，以及參考香港會計師公會所頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就本委聘而言，吾等並無責任更新或重新發出有關編製未經審核備考財務資料時採用的任何歷史財務資料的任何報告或意見，吾等於進行獲委聘工作過程中亦並無對編製未經審核備考財務資料時採用的財務資料進行審核或審閱。

於通函載入未經審核備考財務資料純粹為說明收購事項對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如收購事項已在為說明為目的而選擇的較早日期進行。因此，吾等概不保證收購事項的實際結果將與所呈列者一致。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製作報告的合理核證委聘工作涉及若干程序，以評估董事於編製未經審核備考財務資料時使用的適用標準有否提供合理基準，以呈列收購事項直接產生的重大影響，以及取得有關下列各項的足夠適當憑證：

- 相關備考調整是否適當反映該等標準；及
- 未經審核備考財務資料所反映對未經調整財務資料作出的調整是否恰當應用。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中涉及申報會計師對貴集團性質的理解、編製未經審核備考財務資料所涉收購事項以及其他與委聘相關的情況。

委聘工作亦涉及對未經審核備考財務資料的整體呈列進行評估。

吾等相信已取得足夠適當憑證，為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 所作調整就根據上市規則第4.29(1)段的規定所披露的未經審核備考財務資料而言屬適當。

此 致

中渝置地控股有限公司
董事會 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

2017年3月9日

B. 經擴大集團之未經審核備考財務資料**(1) 緒言**

以下為經擴大集團之說明性未經審核備考綜合資產負債表（「未經審核備考財務資料」），乃根據下文附註為基準編製，以說明收購單位信託全部已發行單位及KS Leasehold全部已發行股份（「收購事項」）之影響，猶如收購事項已於2016年6月30日完成。

未經審核備考財務資料乃由董事基於其判斷、估計及假設而編製，僅供說明用途，而由於其假設性質使然，其並不旨在真實反映在收購事項已於2016年6月30日或任何未來日期完成的假設下經擴大集團之財務狀況。

未經審核備考財務資料乃根據本公司已刊發的2016年中期報告所載本集團於2016年6月30日的未經審核綜合財務狀況表以及分別載於本通函附錄IIA及IIB之單位信託會計師報告及KS Leasehold會計師報告所載單位信託及KS Leasehold於2016年12月31日的經審核財務狀況表而編製，並已作出隨附附註所述之未經審核備考調整。

未經審核備考財務資料應與本通函其他部分所載其他財務資料一併閱讀。

(2) 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表

	本集團 於2016年 6月30日 千港元 附註1	單位信託 於2016年 12月31日 千港元 附註2	KS Leasehold 於2016年 12月31日 千港元 附註3	千港元 附註4	備考調整 千港元 附註5	千港元 附註6	經擴大集團 於2016年 6月30日之 未經審核 備考總額 千港元
非流動資產							
物業及設備	21,522	-	-				21,522
投資物業	-	1,466,862	1,409,338				2,876,200
高爾夫球會所會籍	10,540	-	-				10,540
於合資企業之投資	111,403	-	-				111,403
於聯營公司之投資	213,526	-	-				213,526
可供出售投資	2,910,998	-	-				2,910,998
發展中物業	392,957	-	-				392,957
出售附屬公司之應收代價	493,859	-	-				493,859
非流動資產總值	4,154,805	1,466,862	1,409,338				7,031,005
流動資產							
發展中物業	468,680	-	-				468,680
已落成待售物業	833,301	-	-				833,301
應收賬項	-	7,062	24,832			(7,062)	24,832
預付款項、按金及其他應收款項	2,606,123	5,683	99				2,611,905
衍生金融工具	-	-	42,178	(42,178)			-
透過損益按公平值列賬之 股本投資	865,276	-	-				865,276
預付所得稅及土地增值稅	29,685	-	-				29,685
經紀公司存款	32,146	-	-				32,146
有限制銀行結餘	62,448	-	-				62,448
現金及等同現金	6,023,038	69	105,651	(2,945,534)			3,183,224
流動資產總值	10,920,697	12,814	172,760				8,111,497
流動負債							
應付賬項及票據	243,589	-	7,062			(7,062)	243,589
其他應付款項及預提負債	468,411	24,536	28,113		19,659		540,719
衍生金融工具	-	-	1,940	(1,940)			-
銀行及其他借貸	-	-	733,322	(733,322)			-
應付稅項	1,033,096	-	3,457				1,036,553
流動負債總額	1,745,096	24,536	773,894				1,820,861
淨流動資產/(負債)	9,175,601	(11,722)	(601,134)				6,290,636
總資產減流動負債	13,330,406	1,455,140	808,204				13,321,641
非流動負債							
其他借貸	-	-	254,623	(254,623)			-
遞延稅項負債	18,283	-	10,894				29,177
非流動負債總額	18,283	-	265,517				29,177
淨資產	13,312,123	1,455,140	542,687				13,292,464

(3) 經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

1. 有關結餘乃摘錄自本公司截至2016年6月30日止六個月之已刊發中期報告所載之本集團於2016年6月30日的未經審核綜合財務狀況表。
2. 有關結餘乃摘錄自本通函附錄IIA單位信託會計師報告所載單位信託於2016年12月31日的經審核財務狀況表，已按匯率1英鎊兌9.85港元（即中國銀行（香港）有限公司（「中銀香港」）於2017年1月26日所發佈的英鎊匯率）換算為港元。
3. 有關結餘乃摘錄自本通函附錄IIB KS Leasehold會計師報告所載KS Leasehold於2016年12月31日的經審核財務狀況表，已按匯率1英鎊兌9.85港元（即中銀香港於2017年1月26日所發佈的英鎊匯率）換算為港元。
4. 根據單位收購協議，收購單位信託全部已發行單位的現金代價（「信託代價」）應為單位信託於2017年1月27日的最終成交賬目（「信託最終成交賬目」）所示的單位信託的資產淨值（「單位信託最終資產淨值」）。就未經審核備考財務資料而言，單位信託最終資產淨值乃假設與單位信託於2016年12月31日的資產淨值相等，因此，信託代價乃假定為147,730,000英鎊（相等於約1,455,140,000港元）。

根據股份收購協議，收購KS Leasehold全部已發行股本的現金代價（「KS Leasehold股份代價」）應為KS Leasehold於2017年1月27日的最終成交賬目（「KS Leasehold最終成交賬目」）所示的KS Leasehold的資產淨值（「KS Leasehold最終資產淨值」）。就未經審核備考財務資料而言，KS Leasehold最終資產淨值乃假設與KS Leasehold於2016年12月31日的資產淨值相等，因此，KS Leasehold股份代價乃假定為55,095,000英鎊（相等於約542,687,000港元）。

此外，根據股份收購協議，本集團應償還KS Leasehold最終成交賬目中尚未償還的銀行及其他借貸（「KS Leasehold債項代價」）。就未經審核備考財務資料而言，KS Leasehold債項代價乃假設與KS Leasehold的銀行及其他借貸以及其相關衍生金融工具於2016年12月31日的賬面總值96,214,000英鎊（相等於約947,707,000港元）相等。

本集團將予確認的信託代價、KS Leasehold股份代價及KS Leasehold債項代價須待落實信託最終成交賬目及KS Leasehold最終成交賬目，以釐定單位信託最終資產淨值、KS Leasehold最終資產淨值及KS Leasehold於2017年1月27日的銀行及其他借貸以及衍生金融工具後方可確定。

基於上述假設，收購事項的現金代價總額載列如下：

	千英鎊	千港元
信託代價	147,730	1,455,140
KS Leasehold股份代價	55,095	542,687
KS Leasehold債項代價	96,214	947,707
	<u>299,039</u>	<u>2,945,534</u>
現金代價總額	<u>299,039</u>	<u>2,945,534</u>

於收購事項完成後，單位信託及KS Leasehold的可識別資產及負債將按根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第3號業務合併以收購法計量的公平值列入經擴大集團之綜合財務報表。

基於獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司於2017年1月27日所進行的估值（「估值」），投資物業（為收購事項下唯一的非流動資產）於2017年1月27日的公平值釐定為292,000,000英鎊（相等於約2,876,200,000港元），與投資物業於2016年12月31日的公平值及賬面值相等。因此，董事已釐定單位信託及KS Leasehold的可識別資產及負債於完成日期的公平值與其於2016年12月31日的賬面值相若，故收購事項並無產生任何商譽或議價收購收益。

	千港元
信託代價	1,455,140
KS Leasehold股份代價	542,687
減：所收購單位信託資產淨值的公平值	(1,455,140)
減：所收購KS Leasehold資產淨值的公平值	<u>(542,687)</u>
收購事項產生的商譽／議價收購收益	<u>—</u>

- 就未經審核備考財務資料而言，與收購事項直接相關的交易開支（如專業服務費）估計為19,659,000港元。
- 調整指於2016年12月31日，由於KS Leasehold與單位信託於收購完成後均成為本集團之全資附屬公司，而對彼等之間的公司內結餘進行對銷。
- 未經審核備考財務資料概無作出其他調整以反映本集團於2016年6月30日後以及單位信託及KS Leasehold於2016年12月31日後的任何經營業績或所訂立的其他交易。

以下為獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司就本集團於2017年1月27日收購之物業權益估值發出之函件及估值報告，乃編製以供載入本通函。



香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4樓

敬啟者：

英國倫敦Kingdom Street 1號，W2 6BD (1 Kingdom Street, London W2 6BD, the United Kingdom) (「該物業」)之估值

吾等遵照指示對中渝置地控股有限公司(以下稱為「貴公司」)，連同其全部附屬公司統稱「貴集團」兩間附屬公司所收購之物業權益進行估值，吾等確認曾進行外部視察、作出相關查詢及進行調查，並取得吾等認為必要之有關其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於2017年1月27日(「估值日」)於現況下之市值之意見，以於公開通函中披露。

估值基準

於達成吾等對市值之意見時，吾等遵照香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則(2012年版)》、皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值－專業標準(2014年版)》及國際評估準則委員會頒佈之《國際評估準則(2017年版)》。根據上述準則，市值定義如下：—

「自願買方與自願賣方在市場適當推廣後經公平磋商，在知情、審慎及非強迫之情況下於估值日進行資產或負債交易之估計價值」。

市場價值被理解為估計資產或負債的價值時不會考慮買賣(或交易)成本，亦無扣減任何有關稅項或潛在稅項。

市值乃賣方可在市場上合理取得之最佳價格，亦為買方可在市場上合理取得之最優惠價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況而增加或減少之估計價格，例如非典型融資、售後租回安排、與出售有關之人士所授予之特殊考慮或優惠，或任何特別價值之元素。

吾等之估值符合香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會物業估值準則（2012年版）》、皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值－專業標準》及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章所載之規定。

估值方法

於形成吾等對持作投資之該物業價值之意見時，吾等經參考有關市場上可取之可資比較出售交易的資料，已採用直接比較法。吾等的評估乃按整理及分析合適可資比較出售交易以及物業周邊之需求證明之基準作出。透過有關交易，吾等隨後已應用該等資料至物業，考慮價值大小、地點、期限、契約及其他重大因素。吾等亦已參考現有租約產生之租金收入（經就該物業的潛在復歸收入作出適當撥備）資本化之結果。

估值假設及條件

吾等的估值受限於以下假設及條件：一

業權文件及產權負擔

於吾等的估值中，吾等已假設業權良好及可轉售以及所有文件均已妥善地草擬。吾等亦已假設該物業毋須受限於任何不尋常或繁重契約、限制、產權負擔或支銷。

出售成本及負債

吾等之報告並無就該物業的任何押記、按揭或欠款，或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。

資料來源

吾等很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並已獲提供 貴公司之英國法律顧問Addleshaw Goddard就該物業業權及其他法律事宜所編製之業權報告。吾等接納就規劃批文、法定通告、地役權、年期、地盤、樓面面積及停車位數量等事宜以及所有其他有關事宜提供予吾等之意見。吾等並無核實吾等獲 閣下、 閣下之代表或 閣下之法律或專業顧問或該物業的任何（或任何表面）佔用人提供或業權登記冊所載與該物業有關的任何資料（不論是書面或口頭），包括其翻譯。吾等假設該資料為完備及正確。

視察

吾等已於2017年1月19日視察該物業的外部。該視察由萊坊於英國倫敦的估值團隊進行。然而，吾等已於估值中假設該物業的外部及內部裝修狀況於估值日屬理想狀況，並無任何非法僭建或結構性改建或非法使用（除非另有指明）。

將予估值之該物業權益之識別

吾等已採取合理謹慎態度及技能以確保該物業為吾等視察之物業，且載於吾等之估值報告中。若就該物業地址，或該物業將予估值之範圍產生歧義，則須於閣下之指示中或緊隨收到吾等之報告後提示吾等注意。

物業保險

吾等在進行物業估值時已假設該物業在所有方面均可針對所有一般風險按一般商業可接受保費投保，包括恐怖襲擊、水災及水位上升。

面積及樓齡

於吾等的估值中，吾等倚賴吾等獲提供於2008年2月實際竣工時測量的樓面面積，該樓面面積亦用作計算出租租金之用。

吾等亦已假設吾等獲提供的文件所載之地盤面積、樓面面積、量度及尺寸屬正確及僅為約數。樓齡乃為估計，僅供參考。

結構及設施狀況

吾等並未進行任何結構測量、設施測試或安排任何調查以確定物業之興建過程中有否使用有害物料。因此吾等之估值乃假設物業處於合理之維修狀況、並無包含任何有害物料及設備運作正常。

土地狀況

吾等已假設並無未發現不良土地或土壤狀況，且物業地盤的承重質素足以支撐已建或即將建造的樓宇；並且有關設施適用於任何現有或未來發展。因此，吾等的估值乃基於就此將無額外開支或不會發生延遲而編製。

環境事宜

吾等並不是環保專家，故吾等並未對地盤或已建現存的建築物進行任何環境污染的科學調查，亦並無研究公開資料以尋找可能造成潛在污染的過往行為證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由質疑潛在污染的情況下，吾等的估值於編製時乃假設該物業未受影響。當涉嫌或確認存在污染，但仍未進行充分的調查且知會吾等前，該估值將仍然有效。

遵守相關條例及規章

除另有說明外，吾等假設該物業之興建、佔用及使用完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知。除另有說明外，吾等進一步假設已取得使用該物業（本報告之依據）之一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。

匯率

除另有說明外，吾等之估值所列之所有貨幣金額均以英鎊（「英鎊」）計值。吾等之估值所採納之匯率1英鎊=9.85港元，乃估值日當日之現行概約匯率。

責任限制

根據吾等之標準守則，吾等必須聲明本估值僅供收件方所用，概不就其全部或任何部分內容對任何第三方負責。吾等概不就本估值所導致之任何直接或間接後果性損失或溢利損失對任何第三方負責。

萊坊已根據吾等於估值日期可得之資料及數據編製估值。貴公司須了解房地產市場受市場波動影響，而政策方向及社會環境可能會出現即時變動並對房地產市場造成大範圍影響。因此務請注意於估值日期後之任何市場波動、政策及社會變動或其他意外事件均可能對該物業之價值造成影響。

隨函附奉吾等的估值報告。

此 致

香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈
33樓3308-10室
中渝置地控股有限公司
董事會 台照

代表
萊坊測計師行有限公司

林浩文 皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會會員註冊專業測量師（產業測量）、皇家特許測量師學會註冊估值師
高級董事，估值及諮詢部主管
謹啟

2017年3月9日

附註：林浩文為合資格估值師，在多個物業市場（包括中國、香港、澳門、亞太區（日本除外）及英國）於市場研究、資產估值及房地產諮詢等多個方面擁有17年經驗。

估值證書

貴集團將予收購之物業權益

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2017年1月27日 現況下之市值
1 Kingdom Street, London W2 6BD, the United Kingdom (「該物業」)	1 Kingdom Street位於Paddington Central，毗鄰Paddington Station及距離Oxford Circus不足一英里。Paddington被視為West End寫字樓市場的一個重要細分市場，與London Heathrow、London Paddington、國家高速公路網絡及Central London之交通便利。	於估值日，該物業全部出租予6名承租人。合約租金總額為每年14,441,439英鎊，於2023年屆滿及中止。	292,000,000英鎊 (貳億玖仟貳佰萬英鎊)
	該物業乃由Development Securities開發並於2008年完工。該物業佔地約0.84英畝(3,399.36平方米或36,590平方呎)。該物業包括由位於兩層裙樓以上合共約265,000平方呎(24,619.10平方米)的九層甲級辦公室組成。辦公室單位面積介乎9,540平方呎至27,306平方呎。		
	辦公室建於規則形狀的地塊之上及配備有6架乘客用直梯。該物業之入口位為Kingdom Street(其為具有監控的半步行道)。配有20個停車位，其中6個為傷殘人士使用。		

附註：

- (1) 該估值乃由萊坊之倫敦估值團隊編製。本項目乃由Guy Schiess,皇家特許測量師學會會員(會員編號1134900)負責,彼為英國特許商業物業測量師及皇家特許測量師學會註冊估值師。
- (2) 該物業並不位於受保護區域,亦不包括任何歷史建築。
- (3) 於呈報吾等之估值意見時,吾等已假設物業邊界與公共保養公路之間並無第三方權益,故該物業擁有不受限制的車輛和行人通道。
- (4) 吾等之估值乃按總額基準反映出4.95%等值收益率。
- (5) 該物業乃按現時用途為辦公室物業之基準進行估值,此用途被視為該資產之最高及最佳用途。
- (6) 於考察日期,該物業整體就其樓齡及使用而言處於合理的維修狀態。吾等並無發現緊急或重大缺陷或於可預見未來引致大筆開支或將超出正常年度維修計劃範圍之外之維修項目。
- (7) 吾等已獲提供 貴公司之英國法律顧問Addleshaw Goddard所編製之業權報告,當中發表下列意見(其中包括):
 - (i) 該物業業權良好及可轉售。
 - (ii) 該物業須繳納多項款項,惟將於建議收購完成後免除;及
 - (iii) 該物業包括(a)已於英國土地註冊處辦理註冊登記之永久權益,業權編號為NGL858538且所附絕對業權為可註冊的最理想業權形式,由英國土地註冊處簽署並由Kingdom Trustee 1 Limited及Kingdom Trustee 2 Limited作為註冊業主持有;及(b)已於英國土地註冊處辦理註冊登記之租賃權益,業權編號為NGL863736且所附絕對業權為可註冊最理想的業權形式,由英國土地註冊處簽署並由KS Leasehold S.á r.l作為註冊業主持有,期限由2006年3月31日起至2256年3月30日屆滿,為期250年。
- (8) 於吾等的估值中,吾等已假設業權良好及可轉售以及所有文件均已妥善地草擬。

1. 責任

本通函的資料乃遵照《上市規則》而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確及完備，並無誤導或欺詐成分，且無遺漏任何其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

於最後實際可行日期，本公司各董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部的條文知會本公司及聯交所的權益及淡倉（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）；或須根據《證券及期貨條例》第352條規定記錄於該條例所述的登記冊的權益及淡倉；或須根據《上市規則》有關《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司的股份權益（好倉）

董事姓名	股份權益		根據本公司 授出購股權的 相關股份權益 ³	權益合計	概約百分比 ⁴
	個人權益	公司權益			
張松橋（「張先生」）	-	1,565,121,497 ^{1及2}	-	1,565,121,497	60.47
林孝文	324,502	-	43,039,000	43,363,502	1.68
曾維才	3,394,242	-	-	3,394,242	0.13
梁振昌	666,948	-	1,500,000	2,166,948	0.08
梁偉輝	-	-	3,000,000	3,000,000	0.12

附註：

- 該等股份中的1,070,810,231股乃透過張先生全資擁有的興業有限公司（「興業」）持有。因此，張先生被視為擁有透過興業所持有相同股份數目的權益。

該等股份中的233,915,707股乃透過張先生全資擁有的Fame Seeker Holdings Limited（「Fame Seeker」）持有。因此，張先生被視為擁有透過Fame Seeker所持有相同股份數目的權益。

2. 該等股份中的260,395,559股乃透過Yugang International (B.V.I.) Limited (「Yugang-BVI」)的直接全資附屬公司Regulator Holdings Limited (「Regulator」)持有，而Yugang-BVI則為Yugang International Limited (渝港國際有限公司，「渝港」)的直接全資附屬公司。渝港由中渝實業有限公司(「中渝」)、Timmex Investment Limited (「Timmex」)及張先生合共擁有約44.06%。中渝則由張先生、Peking Palace Limited (「Peking Palace」)、Miraculous Services Limited (「Miraculous Services」)及Prize Winner Limited (「Prize Winner」)分別擁有35%、30%、5%及30%權益。張先生擁有Timmex的100%實益權益。Prize Winner由張先生及其聯繫人實益擁有。Peking Palace及Miraculous Services則由Palin Holdings Limited (「Palin」)持有。Palin為家族全權信託Palin Discretionary Trust的受託人，其對象包括張先生及其家人。故張先生亦被視為擁有透過Regulator所持有相同股份數目的權益。
3. 有關董事根據本公司授出的購股權於相關股份的權益詳情如下：

董事姓名	行使期	行使價 (每股港元)	授出而未行使的 購股權數目
林孝文	2009年5月7日至2019年5月6日	3.27	17,500,000
	2010年9月3日至2020年9月2日	3.31	21,539,000
	2011年1月1日至2020年9月2日	3.31	4,000,000
梁振昌	2010年9月3日至2020年9月2日	3.31	1,500,000
梁偉輝	2010年9月3日至2020年9月2日	3.31	3,000,000

4. 概約百分比指董事的權益合計佔本公司於最後實際可行日期已發行股本的百分比(取至小數點後兩個位)。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份或債權證中，擁有任何須根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部的條文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》有關條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)；或須根據《證券及期貨條例》第352條規定記錄於該條例所述的登記冊的權益或淡倉；或須根據《標準守則》知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事或候任董事於本集團任何成員公司自2015年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核賬目的編製日期)以來已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於與本集團業務有重大關係的任何合約或安排中擁有重大權益。

3. 根據《證券及期貨條例》股東須披露的權益及淡倉

於最後實際可行日期，據董事及本公司最高行政人員所知，下列人士（董事或本公司最高行政人員除外）持有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的股份或相關股份的權益或淡倉：

股東名稱	所持權益身份	所持股份數目	概約百分比 ³
興業	實益擁有人	1,070,810,231 ¹	41.37
Fame Seeker	實益擁有人	233,915,707 ¹	9.04
Regulator	實益擁有人	260,395,559 ²	10.06
Yugang-BVI	受控公司的權益	260,395,559 ²	10.06
渝港	受控公司的權益	260,395,559 ²	10.06
中渝	受控公司的權益	260,395,559 ²	10.06
Palin	受控公司的權益	260,395,559 ²	10.06

附註：

1. 此等股份已包括在上文題為「2. 權益披露」一節中「於本公司的股份權益（好倉）」一段所披露張先生於股份的權益。張先生及梁宇銘先生為渝港的董事。張先生亦為興業、Fame Seeker、Regulator、Yugang-BVI、中渝及Palin的董事。
2. 上文所示分別由Regulator、Yugang-BVI、渝港、中渝及Palin持有的權益乃屬同一批股份權益。上述股份亦已包括在上文題為「2. 權益披露」一節中「於本公司的股份權益（好倉）」一段所披露張先生於股份的權益。
3. 概約百分比指股東持有的股份數目或淡倉佔本公司於最後實際可行日期已發行股本的百分比（取至小數點後兩個位）。
4. 上文所披露的全部權益均指好倉。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，根據本公司按照《證券及期貨條例》第336條存置的權益登記冊所載，以及據董事及本公司最高行政人員所知，並無任何其他人士（董事或本公司最高行政人員除外）持有股份或相關股份中，須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的條文向本公司披露的任何權益或淡倉，或直接或間接持有本集團內任何其他成員公司已發行的有投票權股份（包括有關該股本的任何購股權）10%或以上權益。

4. 專家的資格及同意書

以下為名列本通函或其意見或建議載於本通函的專家的資格：

名稱	資格
安永	執業會計師
萊坊	獨立物業估值師

上文所列專家已各自就本通函的刊發發出書面同意書，表示同意按本通函現時的形式及內容載入其意見或函件及引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。

於最後實際可行日期，上文所列專家各自並無於本集團任何成員公司擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論可否依法強制執行）。

於最後實際可行日期，上文所列專家各自概無於本集團任何成員公司自2015年12月31日（即本集團最近期編製已刊發的經審核賬目的日期）以來收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

5. 競爭利益

於最後實際可行日期，張先生為Y.T. Realty Group Limited（渝太地產集團有限公司，「渝太」）（其股份於聯交所主板上市）的執行董事，並被視為於渝太的股權中擁有34.14%的權益。渝太是一間投資控股公司及其附屬公司的主要業務包括物業投資及物業買賣。於最後實際可行日期，張先生亦於從事物業投資及物業管理服務業務的私人公司擁有個人權益。因此，張先生被認為於與本集團業務可能競爭的業務中擁有權益。此外，本公司的執行董事曾維才先生，於從事物業發展及投資以及相關業務的私人公司擁有個人權益，其亦被認為於與本集團業務可能競爭的業務中擁有權益。

董事均知悉其對本公司負有受信責任，其於履行其作為董事的職責時須避免引起實際或潛在的利益與職責的衝突，且不得為自身利益而損害本公司的利益。此外，公司細則訂有條文禁止董事就批准其或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何董事會決議案（惟若干准許事宜除外）進行投票或計入法定人數。因此，董事認為，本公司能獨立於該等張先生或曾先生被視為擁有權益並與本集團業務可能競爭的業務之外並按公平基準經營本集團的業務。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，就董事所深知，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的任何業務中擁有任何權益。

6. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約（惟不包括於一年內屆滿或本集團有關成員公司可於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）的合約）。

7. 重大合約

除下文所披露外，本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內概無訂立任何重大合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 由妙領投資有限公司（作為賣方，一間由本公司直接全資擁有的公司，「妙領」）、盛譽（BVI）有限公司（作為買方）與恒大地產集團有限公司（現時名為中國恒大集團，作為買方擔保人）就出售高原國際有限公司（「高原」）全部已發行股本的92%及轉讓高原應付及結欠妙領的借款中的所有利益及權益訂立日期為2015年6月2日的協議，總代價為人民幣5,500,000,000元；
- (b) 由妙領（作為賣方）、本公司（作為賣方擔保人）、易勝控股有限公司（作為買方）、融創中國控股有限公司（作為買方擔保人）、四川中渝置地有限公司（作為債務人）與成都國嘉志得置業有限公司（作為目標公司）就出售悅景集團有限公司（一間由本公司間接全資擁有的公司，「悅景」）的全部已發行股本及轉讓悅景應付及結欠妙領的借款中的所有利益及權益訂立日期為2015年7月24日的協議，總代價為人民幣2,755,553,457.92元；
- (c) 由妙領（作為賣方）與Colour Gold Limited（作為買方）就出售凱峰集團有限公司（一間由本公司間接全資擁有的公司）的全部已發行股本訂立日期為2015年9月4日的協議，總代價為人民幣450,000,000元；
- (d) 由妙領（作為賣方）與盛譽（BVI）有限公司（作為買方）就出售怡滿投資有限公司（一間由本公司間接全資擁有的公司，「怡滿」）全部已發行股本及轉讓怡滿應付及結欠妙領的借款訂立日期為2015年10月19日的協議，總代價為1,750,000,000港元；
- (e) 由妙領（作為賣方）與Masterson Global Limited（作為買方）就出售滿怡投資有限公司（一間由本公司間接全資擁有的公司，「滿怡」）全部已發行股本及轉讓滿怡應付及結欠妙領的借款訂立日期為2015年11月17日的協議，總代價人民幣1,100,000,000元；
- (f) 由妙領（作為賣方）與Super Twins Limited（作為買方）就出售港峰控股有限公司（一間由本公司間接全資擁有的公司，「港峰」）全部已發行股本及轉讓港峰應付及結欠妙領的借款訂立日期為2015年12月4日的協議，總代價人民幣600,000,000元；

- (g) 由妙領（作為賣方）與Noble Tend Limited（作為買方）就出售裕新有限公司（一間由本公司間接全資擁有的公司，（「裕新」））全部已發行股本及轉讓裕新應付及結欠妙領的借款訂立日期為2015年12月14日的協議，總代價人民幣530,000,000元；
- (h) 由（其中包括）超誠有限公司（一間由本公司間接全資擁有的公司）與恒大地產集團有限公司（現時名為中國恒大集團，作為發行人）就認購本金金額為170,000,000美元的永續債券訂立日期為2015年12月23日的認購協議；
- (i) 由妙領（作為賣方）與盛譽（BVI）有限公司（作為買方）就出售億中投資有限公司（一間由本公司間接全資擁有的公司，（「億中」））全部已發行股本及轉讓億中應付及結欠妙領的借款訂立日期為2016年11月14日的第一出售協議，代價為人民幣344,500,000元；
- (j) 由四川中渝置地有限公司（作為賣方，一間由本公司間接全資擁有的公司，（「四川中渝」））與恒大地產集團西安有限公司（作為買方）就出售西安中渝置地有限公司（一間由本公司間接全資擁有的公司，（「西安中渝」））全部股本權益及向四川中渝償還西安中渝應付及結欠四川中渝的借款訂立日期為2016年11月14日的第二出售協議，代價為人民幣210,500,000元；
- (k) 由西藏滙星悅景企業管理服務有限公司（一間由本公司間接全資擁有的公司，「滙星悅景」），深圳泰智基金管理有限公司（作為基金經理）及中信銀行股份有限公司廣州分行（作為基金託管人）訂立的日期為2016年12月5日的協議，根據與其相同的條款，滙星悅景合共認購的泰智睿豐契約型私募投資基金1,000,000,000份B類基金單位，本金總額為人民幣1,000,000,000元；
- (l) 兩份協議；及
- (m) 翠創投資有限公司（一間由本公司間接全資擁有的公司，作為買方）、本公司（作為買方擔保人）、Union Property Holdings (London) Limited、Oxford Properties European GP Inc.（「Oxford賣方」）以及Oxford Jersey Holding Company Limited（作為Oxford賣方的擔保人）就（透過收購Leadenhall Holding Co (Jersey) Ltd的股份及償還Leadenhall Holding Co (Jersey) Ltd及Leadenhall Property Co (Jersey) Ltd的股東貸款）購買英國倫敦利德賀大樓的100%權益訂立的日期為2017年3月1日的股份買賣協議，總代價為約1,135百萬英鎊，並需按照協議作調整。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，及據董事所知，本集團任何成員公司亦無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

9. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所知，自2015年12月31日（即本集團最近期編製已刊發的經審核賬目的日期）以來，本集團的財政或經營狀況概無任何重大不利變動。

10. 其他資料

- (a) 本公司的註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司於香港的總辦事處及主要營業地點為香港灣仔港灣道26號華潤大廈33樓3308-10室。
- (c) 本公司的股份過戶登記處香港分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本公司的公司秘書為張鳳儀，彼為香港特許秘書公會及特許秘書及行政人員公會的會員。
- (e) 本通函的中英文本如有歧義，概以英文本為準。

11. 備查文件

直至及包括2017年3月23日止期間的正常營業時間內，閣下可於本公司於香港的分支辦事處（地址為香港北角馬寶道28號華匯中心15樓1503-11室），查閱下列文件的副本：

- (a) 本通函；
- (b) 安永會計師事務所編製的單位信託及KS Leasehold的會計師報告，全文分別載於本通函附錄IIA及IIB；
- (c) 安永會計師事務所編製的經擴大集團的未經審核備考財務資料核證報告，全文載於本通函附錄III的A部分；
- (d) 由萊坊編製的物業估值報告，全文載於本通函附錄IV；
- (e) 本附錄題為「4.專家的資格及同意書」部份所述的由安永及萊坊各自出具的書面同意書；
- (f) 本附錄題為「7.重大合約」部份所述的重大合約；
- (g) 本公司截至2014年及2015年12月31日止年度各年的綜合經審核財務報表；及
- (h) 本公司組織章程大綱及公司細則。