
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，應立即將本通函及隨附之委任代表表格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)

非常重大收購事項 收購利德賀大樓 及 股東特別大會通告

中渝置地控股有限公司謹訂於2017年5月18日(星期四)下午12時05分(或緊隨本公司將於同日上午11時45分假座同一地點舉行的股東週年大會結束或休會後)假座香港灣仔港灣道1號香港君悅酒店閣樓畫堂舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1頁。隨函附奉適用於股東特別大會的委任代表表格。無論閣下擬親身出席股東特別大會並於會上投票與否，務請盡快填妥並交回委任代表表格予中渝置地控股有限公司的股份登記處香港分處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，並無論如何須於2017年5月16日(星期二)下午12時05分時或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前(視情況而定)交回。閣下填妥及交回委任代表表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

2017年5月2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 II — 目標集團的財務資料.....	AII-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
股東特別大會通告.....	SGM-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：

「協議」	指	買方、本公司、賣方及Oxford擔保人就利德賀收購事項訂立的日期為2017年3月1日(英國時間)的協議
「該公告」	指	本公司日期為2017年3月1日有關(其中包括)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
「BL賣方」	指	Union Property Holdings (London) Limited，一間於英格蘭及威爾斯註冊成立的公司
「董事會」	指	董事會
「買方」	指	翠創投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，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」	指	利德賀收購事項根據協議成交
「成交資產負債表」	指	根據協議，由賣方準備並經買方及賣方同意或確定的目標集團於成交日期的綜合資產負債表
「成交日期」	指	根據協議進行成交的日期
「先決條件」	指	載於本通函「董事會函件」題為「先決條件」一節的先決條件
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	經利德賀收購事項擴大後的本集團
「豁除公司」	指	具有本通函「董事會函件」題為「利德賀大樓及目標集團的資料」一節所界定的涵義
「最後截止日期」	指	2017年6月28日，或協議訂約方約定的任何其他日期
「第一個最後截止日期」	指	2017年5月25日，或協議訂約方約定的任何其他日期
「英鎊」	指	英鎊，大不列顛及北愛爾蘭聯合王國的法定貨幣

釋義

「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
「獨立第三方」	指	非為本集團關連人士(定義見《上市規則》)，並獨立於及與本集團及其關連人士無關連的獨立第三方
「獨立物業估值師」	指	萊坊測計師行有限公司
「初步代價」	指	具有本通函「董事會函件」題為「代價及付款條款」一節所賦予的涵義
「1月收購事項」	指	本集團收購一項位於英國倫敦的物業的全部權益，此收購事項已於2017年1月完成，有關收購詳情分別於本公司日期為2017年1月27日的公告及日期為2017年3月9日的通函內披露
「最後實際可行日期」	指	2017年4月28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
「利德賀收購事項」	指	根據協議收購利德賀大樓的100%權益(透過收購銷售股份及償還目標集團的股東貸款)
「利德賀大樓」	指	位於倫敦Leadenhall Street 122號，EC3V 4PE的永久業權物業，及部份Leadenhall Street上空的租賃物業
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「Oxford擔保人」	指	Oxford Jersey Holding Company Limited，一間於澤西註冊成立的公司，根據協議為Oxford賣方的擔保人
「Oxford賣方」	指	Oxford Properties European GP Inc.，Oxford Properties European Holdings Limited Partnership(安大略省有限合夥)的一般合夥人
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、澳門及台灣
「物業公司」	指	Leadenhall Property Co (Jersey) Ltd，一間於澤西註冊成立的私人公司，利德賀大樓的註冊擁有人
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股份」	指	具有本通函「董事會函件」題為「擬收購的資產」一節所賦予的涵義

釋義

「賣方」	指	BL賣方及Oxford賣方的統稱，彼等各自均稱為「賣方」
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股東特別大會」	指	就批准協議及其項下擬進行的交易而將於2017年5月18日召開的本公司股東特別大會
「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
「保存人賬戶」	指	具有本通函「董事會函件」題為「代價及付款條款」一節所賦予的涵義
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Leadenhall Holding Co (Jersey) Ltd，一間於澤西註冊成立的私人公司
「目標成交日期」	指	2017年4月25日，或協議訂約方約定的任何其他日期
「目標集團」	指	目標公司及物業公司，為免疑問，不包括豁除公司
「稅務契據」	指	買方與賣方將於成交日期訂立的稅務契據，據此，賣方為契諾人按照該契據的條款向買方作出支付目標集團若干稅項負債的契諾
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比

於本通函內，英鎊的金額經以1英鎊兌9.7港元的匯率換算，惟該等匯率僅供說明之用，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。



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)

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 HM 11
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港灣仔
港灣道26號
華潤大廈
33樓3308-10室

敬啟者：

收購利德賀大樓

1. 緒言

誠如該公告所披露，於2017年3月1日(英國時間)，本公司的一間間接全資附屬公司作為買方及本公司作為買方擔保人訂立協議，收購(透過收購銷售股份及償還目標集團的股東貸款)利德賀大樓的100%權益。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)利德賀收購事項的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)目標集團及豁除公司的財務資料；(iv)經擴大集團的未經審核備考財務資料；(v)利德賀大樓的物業估值報告；及(vi)《上市規則》所規定的其他資料。

2. 協議

於2017年3月1日(英國時間)，本公司的一間間接全資附屬公司作為買方及本公司作為買方擔保人訂立協議，其主要條款概列如下：

2.1 日期

2017年3月1日(英國時間)

2.2 訂約方

買方：翠創投資有限公司

買方擔保人：中渝置地控股有限公司

賣方：(i) Union Property Holdings (London) Limited；及(ii) Oxford Properties European GP Inc.，作為Oxford Properties European Holdings Limited Partnership的一般合夥人

Oxford擔保人： Oxford Jersey Holding Company Limited

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，賣方、Oxford擔保人及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

2.3 擬收購的資產

買方有條件同意：

- (i) 向BL賣方購買目標公司資本中已發行普通「B」股64股每股為1英鎊的股份，及目標公司已發行普通「C」股300股每股為1英鎊的股份(合稱「**BL股份**」)(實質相當於目標公司合共50%的權益)；及
- (ii) 向Oxford賣方購買目標公司資本中已發行普通「A」股64股每股為1英鎊的股份(「**Oxford股份**」，連同BL股份統稱為「**銷售股份**」)(實質相當於目標公司其餘50%的權益)。

銷售股份構成目標公司全部已發行股本。目標公司為物業公司全部已發行股本的法定及實益擁有人，而物業公司則是利德賀大樓的法定及實益擁有人。因此，於成交後，本集團將持有目標公司及物業公司各自的100%已發行股本。

2.4 代價及付款條款

根據協議，預期買方應以現金支付的總金額為約1,135百萬英鎊(相等於約11,009.5百萬港元)，當中包括(i)銷售股份的初步代價770.7百萬英鎊(相等於約7,475.8百萬港元)(「初步代價」)(將平均支付予賣方)及(ii)買方將償還目標集團於成交時尚未償還的股東貸款。賣方估計(假設成交將於目標成交日期進行)，該金額為364.3百萬英鎊(相等於約3,533.7百萬港元)。

初步代價的金額為賣方估計目標集團的資產淨值(假設於目標成交日期成交)。

成交後調整

成交後，初步代價將須作以下調整：

- (a) 加上成交資產負債表所示目標集團於成交日期的資產淨值(「最終代價」)超出初步代價的金額(如有)；或
- (b) 減去最終代價少於初步代價的金額(如有)。

此外，成交資產負債表中將包括一項負債，以反映賣方同意補充的免租及租金保證金額，而成交資產負債表中目標集團的資產淨值將為減去該筆金額後之價值。於最後實際可行日期，假設成交於目標成交日期進行，估計該金額約為12.7百萬英鎊(相等於約123.2百萬港元)。

於成交日期後的30個營業日內，賣方須準備(或促使準備)並提供成交資產負債表擬本予買方。成交資產負債表擬本獲同意或確定後，買方或賣方(視情況而定)須於成交資產負債表獲同意或確定之日後的5個營業日內，結清初步代價與最終代價的任何差額或餘額。

付款時間、按金及其發放

初步代價將根據協議以下列方式結算：

- (i) 於協議簽訂時，買方已從本集團內部現金資源支付為數287.5百萬英鎊(相等於約2,788.8百萬港元)的款項至BL賣方律師(作為保存人)的賬戶(「保存人賬戶」)，該等金額包括：(a) 30百萬英鎊(相等於約291百萬港元)的初步保證金額(「初步保證金額」)；及(b) 257.5百萬英鎊(相等於約2,497.8百萬港元)的初步持有資金(「初步持有資金」)；

董事會函件

- (ii) 倘先決條件未能於：
- (1) 目標成交日期前5個營業日當日(或買方及賣方書面同意的較短時間)或以前達成，初步保證金額將在目標成交日期發放予賣方；
 - (2) 第一個最後截止日期前5個營業日當日(或買方及賣方書面同意的較短時間)或以前達成，初步持有資金中的10百萬英鎊(相等於約97百萬港元)將訂為額外保證金額(「進一步保證金額」)；
 - (3) 最後截止日期或以前達成，(aa)進一步保證金額將發放予賣方(但不影響賣方在協議項下的任何其他權利或補償)；及(bb)初步持有資金餘款247.5百萬英鎊(相等於約2,400.8百萬港元)將歸還買方；
- (iii) 倘先決條件已達成並進行成交，初步保證金額(倘未發放)、進一步保證金額(倘未發放)及初步持有資金(或其餘額(如適用))(連同應計利息)將於成交時發放予賣方，而買方將於成交時結清初步代價減287.5百萬英鎊(相等於約2,788.8百萬港元)。

總括而言，倘先決條件未能於最後截止日期或以前達成，為數共40百萬英鎊(相等於約388百萬港元)的金額將於最後截止日期發放予賣方(但不影響賣方在協議項下的任何其他權利或補償)。於最後實際可行日期，由於先決條件尚未達成，初步保證金額已在目標成交日期發放予賣方。倘先決條件未能於最後截止日期或之前達成，本公司將根據《上市規則》的要求適時遵守其披露責任。

2.5 先決條件

成交須待股東於本公司的股東大會上通過決議案，批准協議及其項下擬進行的交易後方告作實。如下述題為「股東特別大會」一節所披露，鑒於張松橋先生已承諾促使Fame Seeker Holdings Limited(「Fame Seeker」)及興業有限公司(「興業」)(於最後實際可行日期合共持有全部已發行股份約50.41%)投票贊成該決議案，預期該決議案將於股東特別大會上獲得股東通過。

2.6 成交

成交將於：(a)先決條件獲達成之日後的第5個營業日當日(或買方及賣方同意的較短時間)；(b)根據成交延期(定義見下文)而釐定的其他日期；或(c)訂約方以書面同意的任何其他日期進行。

董事會函件

如先決條件已達成但成交因買方或賣方其中一方不能履行其成交責任而未能進行，守約方將有權為成交定立新日期，而該日期不得少於原先成交日期後10個營業日但不得多於20個營業日（「成交延期」）。如成交在根據成交延期而定的新成交日期仍未能進行，守約方可終止協議。

2.7 擔保及保證

本公司為買方履行其於協議及稅務契據項下的一切責任及義務（包括但不限於付款責任）作擔保。Oxford擔保人為Oxford賣方履行其於協議及稅務契據項下的責任及義務作擔保。

2.8 終止及違約

如先決條件未能在最後截止日期或以前達成，或在最後截止日期前訂約方書面同意先決條件已無法在最後截止日期或以前達成，協議將自動終止。

倘先決條件已獲達成但成交因賣方違約而無法進行，而買方終止協議，(i)所有屆時於保存人賬戶中的金額（連同應計利息）將歸還予買方；及(ii)任何此前已按協議發放予賣方的金額將退還買方。反之，倘先決條件已獲達成但成交因買方違約而無法進行，而賣方終止協議，所有屆時於保存人賬戶中的剩餘金額（即最多為287.5百萬英鎊（相等於約2,788.8百萬港元））連同應計利息將發放予賣方。

3. 釐定代價的基準

利德賀收購事項的代價乃經參考目標集團於2016年12月31日的未經審核資產淨值（且就賣方同意補充的免租及租金保證（假設於目標成交日期成交）作調整後）之金額約770.7百萬英鎊（相等於約7,475.8百萬港元）、利德賀大樓於2017年2月21日的協定物業價值1,150百萬英鎊（相等於約11,155百萬港元）及2016年12月31日的未經審核財務資料所示目標集團尚未償還的股東貸款（並就於目標成交日期成交作出調整）的估計金額364.3百萬英鎊（相等於約3,533.7百萬港元），並由協議訂約方公平磋商並按一般商業條款訂立。

成交時，本集團將根據協議以現金結清代價的餘額847.5百萬英鎊（相等於約8,220.7百萬港元）。隨著本公司於2017年4月28日完成供股，本集團緊於其後有超過117億港元的可動用經補充營運資金。鑑於本集團財政資源充裕，利德賀收購事項的代價餘額可以本集團經供股補充的營運資金的約70%支付，或視乎現安排中的外部借款的可用性，（如董事可能認為合適）部份以本集團營運資金支付連同約76%由債務融資支付，為環球物業市場可能為本集團帶來的任何未來投資機會，維持穩健的營運資金水平。

4. 賣方及 OXFORD 擔保人的資料

就董事所深知及盡悉，BL 賣方主要業務為投資控股。BL 賣方的最終控股公司 The British Land Company PLC 為一個在倫敦證券交易所上市的房地產投資信託基金，其主要業務為持有位於英國的商業物業作投資之用。

就董事所深知及盡悉，Oxford 賣方為 Oxford Properties European Holdings Limited Partnership 的一般合夥人，而 Oxford Properties European Holdings Limited Partnership 為 Oxford Properties Group (「Oxford Properties」) 的成員。Oxford Properties 的業務為替 Ontario Municipal Employees Pension System (「OMERS」) (一個為加拿大安大略省內的行政區、學校董事局、緊急服務及地方機構的成員進行退休金投資及管理的界定福利退休基金計劃) 作房地產投資、發展及管理。Oxford 擔保人主要業務為投資控股，其亦是 Oxford Properties 的成員及由 OMERS 間接擁有。

5. 利德賀大樓及目標集團的資料

利德賀大樓為一幢逾 46 層的商業大樓，由約 610,000 平方呎的寫字樓及零售樓面組成。大樓已全數租出予多名租戶，該等租賃的尚餘租賃期加權平均值為約 13 年 (其中逾 10 年為確定租賃期)。大樓的租戶群包括大型國際保險公司，以及金融機構、科技及專業服務企業。利德賀大樓現時每年租金收入約在 40.2 百萬英鎊 (相等於約 389.9 百萬港元) 上下。利德賀大樓由 Rogers Stirk Harbour + Partners 設計，並於 2014 年由 The British Land Company PLC 及 Oxford Properties 的合營企業發展。該物業佔地 0.94 畝 (0.38 公頃) 及上延到 736 英尺高。根據獨立物業估值師採用直接比較法進行估值，利德賀大樓於 2017 年 3 月 31 日的估值約為 1,150 百萬英鎊 (相等於約 11,155 百萬港元)。

目標集團的財務資料如下：

(1) 目標公司

	截至 2016 年 3 月 31 日 止年度 百萬英鎊 (相等於 百萬港元) (未經審核)	截至 2015 年 3 月 31 日 止年度 百萬英鎊 (相等於 百萬港元) (未經審核)
稅前淨虧損	0.1 (1)	0.1 (1)
稅後淨虧損	0.1 (1)	0.1 (1)
		於 2016 年 3 月 31 日 百萬英鎊 (相等於 百萬港元) (未經審核)
淨資產		85.4 (828.4)

董事會函件

(2) 物業公司

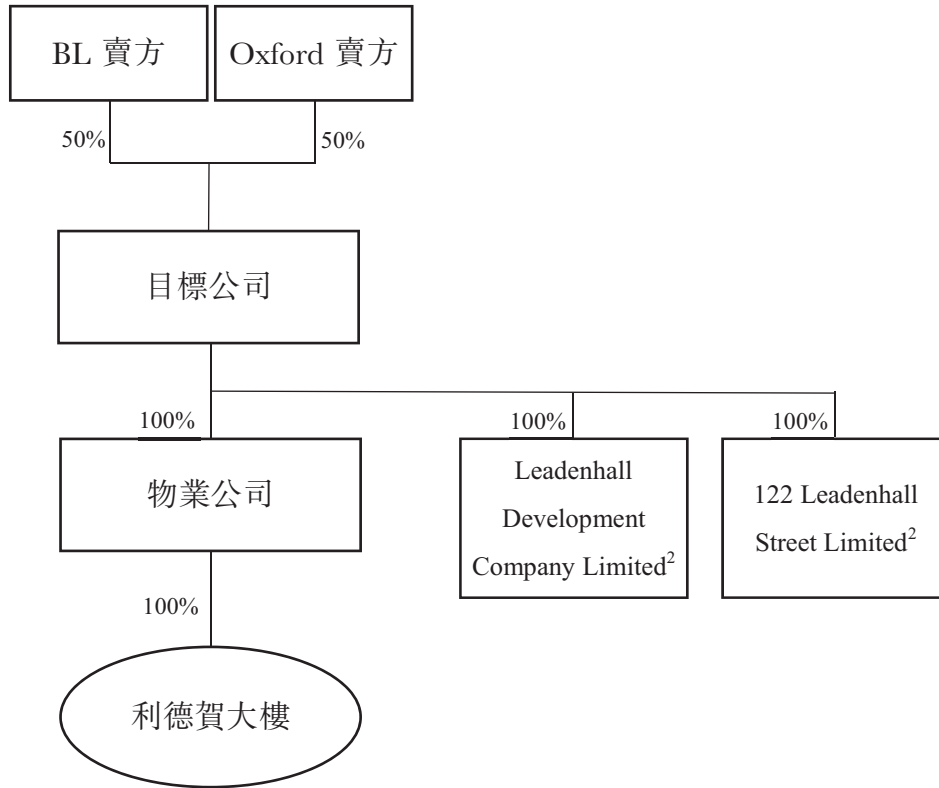
	截至2016年 3月31日 止年度 百萬英鎊 (相等於 百萬港元) (未經審核)	截至2015年 3月31日 止年度 百萬英鎊 (相等於 百萬港元) (未經審核)
稅前淨盈利	140.6 (1,363.8)	202.2 (1,961.3)
稅後淨盈利	140.6 (1,363.8)	202.2 (1,961.3)
淨資產		於2016年 3月31日 百萬英鎊 (相等於 百萬港元) (未經審核) 498.6 (4,836.4)

於2016年12月31日，目標集團尚未償還的股東貸款約為372.8百萬英鎊(相等於約3,616.2百萬港元)，而目標集團的資產淨值則約為634.7百萬英鎊(相等於約6,156.6百萬港元)。

據董事通過賣方所知悉，目標集團直接或間接持有利德賀大樓(及其附屬事項)作為投資物業，以及於緊接協議日期之前，目標公司除了物業公司外，還持有其他兩間公司(「豁除公司」)，彼等並非利德賀收購事項的一部分：(i) Leadenhall Development Company Limited，其主要業務為向物業公司提供發展管理服務，而Leadenhall Development Company Limited於2017年3月31日的資產淨值約為0.1百萬英鎊(相等於約1百萬港元)；及(ii) 122 Leadenhall Street Limited，其為不活動公司。根據協議，賣方將促使目標公司出售豁除公司一事將於成交前完成，而在若干限制下，賣方將就(其中包括)因豁除公司而可能承受的任何損失或負債向本集團作出彌償。於最後實際可行日期，董事從賣方得悉(i)出售122 Leadenhall Street Limited已經完成；及(ii)出售Leadenhall Development Company Limited預期將於成交前一個營業日完成。

董事會函件

下圖顯示緊接簽訂協議前目標公司的股權架構：

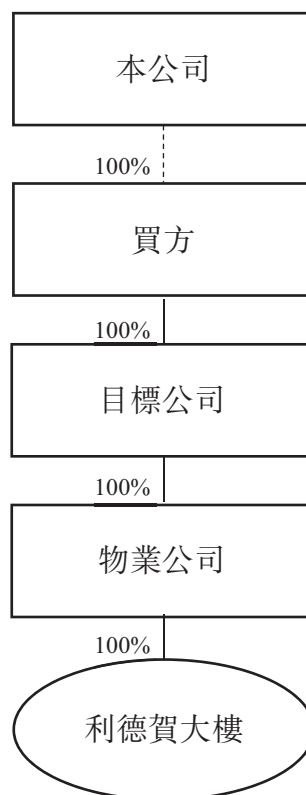


附註 1： 目標集團包括目標公司及直接持有利德賀大樓的物業公司。

附註 2： 該等公司是豁免公司，不屬利德賀收購事項的一部分。根據協議，賣方將促使目標公司出售豁免公司一事將於成交前完成。

董事會函件

下圖顯示緊隨成交後目標公司的股權架構：



附註：虛線(- -)指間接持股。

6. 買方及本集團的資料

買方為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司。其主要業務為投資控股。本集團的主要業務為物業發展及投資以及財務投資。

7. 交易的財務影響

於成交後，目標集團將成為本公司的附屬公司，且目標集團的資產、負債及財務業績將於成交後綜合於本公司的綜合財務報表。說明利德賀收購事項的財務影響的經擴大集團的未經審核備考財務資料載於本通函附錄 III。

盈利

利德賀大樓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。利德賀大樓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。

董事會函件

僅供說明，根據載於本通函附錄 III 本集團（經利德賀收購事項擴大）的未經審核備考綜合收益表，本集團截至 2016 年 12 月 31 日止年度的收益約 1,129 百萬港元將上升至本集團經利德賀收購事項擴大後的收益約 1,393 百萬港元。

資產及負債

根據本公司經審核綜合財務狀況表，本集團於 2016 年 12 月 31 日的資產總值約為 14,636 百萬港元，負債總額約為 1,368 百萬港元，淨流動資產約為 9,752 百萬港元，並處於淨現金狀況。根據本通函附錄 III 所載的未經審核備考綜合財務狀況表，本集團於 2016 年 12 月 31 日（倘經利德賀收購事項擴大）的資產總值應約為 14,786 百萬港元，負債總額約為 1,440 百萬港元，流動負債淨額約為 1,326 百萬港元。

僅供說明，按上述數據以備考基準計算，本集團於 2016 年 12 月 31 日（倘經利德賀收購事項擴大）的淨流動資產將由於利德賀收購事項代價的應付現金而減少約 11,078 百萬港元，因而導致淨流動負債狀況。

8. 交易的理由及裨益

收購利德賀大樓符合本集團投資於全球發達城市優質物業發展項目的業務策略。利德賀大樓為倫敦主要金融及保險區內一幢標誌性獲獎大廈。利德賀大樓於 2014 年建成，為世界級的摩天大廈及寫字樓，擁有可提供穩固經常性租金的可觀租賃組合，其將由本集團持作投資物業以提供作長期的資本增長。預期利德賀大樓可為本集團提供穩定及強大的經常性收入及確認本集團在國際物業市場的地位。

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

9. 《上市規則》涵義

由於一項適用百分比率超過 100%，協議及其項下擬進行的交易構成本公司的非常重大收購事項，根據《上市規則》須符合有關通知、公告、通函及股東批准的規定。

10. 股東特別大會

為審議及酌情批准協議及其項下擬進行的交易的相關普通決議案將舉行股東特別大會。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上放棄投票。於最後實際可行日期，Fame Seeker 及興業合共持有已發行股份約 50.41%。於協議當日，張松橋先生（持有 Fame Seeker 及興業各自的 100% 權益）向賣方不可撤銷地承諾促使 Fame Seeker 及興業投票贊成批准協議及其項下擬進行的交易的決議案。

董事會函件

股東特別大會謹訂於2017年5月18日(星期四)下午12時05分(或緊隨本公司將於同日上午11時45分假座同一地點舉行的股東週年大會結束或休會後)假座香港灣仔港灣道1號香港君悅酒店閣樓畫堂舉行，一項普通決議案將於會上提呈股東考慮，以及酌情批准協議及其項下擬進行的交易。股東特別大會通告載於本通函第SGM-1頁。於股東特別大會上股東的表決將以投票方式進行，本公司亦將根據《上市規則》公佈股東特別大會的投票結果。

茲附奉適用於股東特別大會的委任代表表格。無論閣下擬親身出席股東特別大會並於會上投票與否，務請盡快填妥並交回委任代表表格予本公司的股份登記處香港分處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，並無論如何須於2017年5月16日(星期二)下午12時05分或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前(視情況而定)交回。閣下填妥及交回委任代表表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

11. 推薦建議

董事會認為，協議及其項下擬進行的交易為一般商業條款，而協議的條款經公平磋商後釐定，屬公平合理並符合本集團及股東的整體利益。因此，董事會推薦股東投票贊成載於股東特別大會通告的普通決議案以批准協議及其項下擬進行的交易。

12. 其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載的資料。

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5月2日

1. 本集團的財務資料概要

本集團截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個財政年度各年的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。

亦請見以下有關年報的快速鏈接：

- 本公司於2017年4月11日刊發的截至2016年12月31日止年度的年報(第33至95頁)：
http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0411/LTN20170411615_C.pdf
- 本公司於2016年4月14日刊發的截至2015年12月31日止年度的年報(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日刊發的截至2014年12月31日止年度的年報(第64至133頁)：
http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0415/LTN20150415836_C.pdf

2. 債務聲明

於2017年3月31日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團擁有的總銀行借貸為約5,679,180,000港元，全數以經擴大集團於銀行存置的現金存款約1,406,605,000港元作抵押。

除上述或本通函其他章節所披露以及集團內債務外，於2017年3月31日營業時間結束時，經擴大集團並無已發行及未償還或同意將予發行的任何債務證券、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(除正常貿易票據外)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，經考慮成交之影響及經擴大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，在並無不可預見的情況下經擴大集團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. 經擴大集團的財務及經營前景

經擴大集團的主要業務仍為物業發展及投資以及財務投資。誠如之前於2015年及2016年所公佈，作為一項對抗現時市場挑戰的措施，本公司已經開始就其物業組合、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得以增強。

經擴大集團正建立一個由投資物業獲得穩定經常性租金收入，以及發展物業獲得物業銷售收入的房地產組合。經擴大集團旨在透過維持穩定的物業投資組合，長遠帶來收入及防範物業市場風險。

經擴大集團現時正積極物色收購機會，並專注於選擇投資於中國一線城市、香港及全球發達城市。本集團的財務實力及管理架構令其有迅速回應市場的能力，把握近期世界政治及財務變化，攫取經擴大集團認為具收購潛力的兩項投資物業（即位於英國倫敦的One Kingdom Street及利德賀大樓）。憑藉管理層於物業業務的經驗及專長，經擴大集團有信心可於將來穩定擴張，為其股東創造價值。

就財務投資業務而言，經擴大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。經擴大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。

5. 管理層討論及分析

(A) 本集團的管理層討論及分析

本集團截至2014年、2015年及2016年12月31日止三年各年的管理層討論及分析載列如下。以下管理層討論及分析須與本集團的歷史財務資料一併細閱。本集團的財務報表乃按照香港財務報告準則編製。

(i) 截至2016年12月31日止年度

業績

本集團錄得綜合收入1,129.4百萬港元，較2015年的6,620.2百萬港元減少約83%。本集團本年度的淨虧損為356.8百萬港元（2015年：淨盈利1,641.6百萬港元）。本年度股東應佔虧損為356.8百萬港元（2015年：股東應佔盈利1,366.7百萬港元）。本年度每股基本虧損為13.78港仙（2015年：每股基本盈利52.80港仙）。

業務回顧

本集團本年度收入為1,129.4百萬港元，下跌83%，原因為年內僅有三個物業項目可入賬。全年業績錄得虧損356.8百萬港元(2015年：盈利1,641.6百萬港元)。此乃由於物業項目貢獻下降及過往年度戰略性出售物業項目導致年內交付後確認的物業單位的貢獻減少。此外，業績亦受到本集團投資於透過損益按公平值列賬之股本投資的重大公平值虧損195.3百萬港元(2015年：公平值收益168.6百萬港元)及可供出售投資的減值虧損152.4百萬港元(2015年：無)的不利影響。出售附屬公司方面，2015年錄得淨收益(經扣除稅項)1,416.9百萬港元，而本年度的淨收益(經扣除稅項)則為25.5百萬港元。

為實現股東價值最大化，本集團於年內亦出售了西安項目。於2016年11月，本集團訂立協議以總代價約621百萬港元(人民幣555百萬元)出售其於西安遠聲實業有限公司(「西安遠聲」)的全部權益，西安遠聲持有位於西安的項目中渝·國際城。中渝·國際城的竣工及規劃總建築面積約為527,000平方米，包括住宅、商業、辦公區域及停車場。交易已於2016年11月完成，並錄得本年度出售收益約67百萬港元。本集團亦已於2017年2月21日訂立協議以約206.7百萬港元(人民幣186百萬元)之總代價出售其於佳濤國際有限公司(於四川持有兩個項目：雍河灣及都江逸家(「四川項目」))的全部權益。四川項目的竣工及規劃總建築面積約251,000平方米，包括住宅、商業及停車場。交易已於2017年3月完成。

本集團應佔聯營公司業績由2015年的14.1百萬港元大幅增加至回顧年度的39.3百萬港元，此乃由於本集團擁有少數股權的重慶物業項目已經完工。

自2015年中戰略性出售物業以來，所變現的雄厚現金令本集團能積極地尋找有潛力的投資機會。

本集團參與一間合營公司間接投資於一個澳洲悉尼的8層高樓宇物業項目(「澳洲項目」)。本集團持有47%合營公司權益及34.55%澳洲項目應佔權益。本集團的投資成本約為122百萬港元。澳洲項目提供建築面積約11,100平方米的寫字樓及228個車庫。樓宇計劃於2017年中開始翻新，屆時其長期資本增值潛力及租金表現方面的價值將進一步提升。

於2016年12月31日止年度後，本集團訂約收購兩項投資物業，分別為英國倫敦的One Kingdom Street及利德賀大樓。

倫敦為世界級金融城市，吸引著來自全球各地（尤其是亞洲國家）的投資者。未受去年6月脫歐公投的影響，優質寫字樓的租賃及投資需求均維持強勁。英鎊貶值為吸引投資者關注該市場的其中一項主要因素。全面出租且尚餘加權平均租賃期長的優質寫字樓已被證實為深受尋求長線收益資產的投資者歡迎，此類物業交易自公投以來一直非常活躍。

One Kingdom Street座落於一條鐵路、一條主幹道及兩座交通繁忙的橋梁之間，距離倫敦市中心的Paddington Station僅幾分鐘步程。其提供約265,000平方呎甲級寫字樓空間及若干停車位。Paddington地區正在進行大型重建，Crossrail System建成後，將成為倫敦West End的重要樞紐。收購代價約290百萬英鎊，而本集團持有此項目100%權益。於2017年3月23日，所有寫字樓樓面均已租出。租金收益率約為每年5%。

利德賀大樓為一幢逾46層的大樓，由約610,000平方呎的超甲級寫字樓、零售及附屬樓面組成。利德賀大樓為倫敦中心主要金融及保險區內一幢全球知名且具標誌性的獲獎大廈。原開發商用了20年時間將土地併合，並最終於2014年完成建設。收購代價約1,135百萬英鎊，於完成收購後本集團將持有該大樓的100%權益。於2017年3月23日，所有寫字樓樓面均已租出。租金收益率約為每年3.5%。

鑒於現有租戶信譽良好及其租賃性質，這兩幢樓宇將為本集團錄得大量經常性租金收入，並帶來長期資本增值潛力，亦為本集團於英國的物業投資提供堅實基礎，確立本集團於國際物業市場的重要位置，促進本集團於其他主要國際都市的發展。

該兩個投資物業的收購符合本集團投資全球發達城市優質物業的業務策略。

已確認收入

物業銷售收入為881.7百萬港元（人民幣751.5百萬元）（2015年：6,370.8百萬港元（人民幣5,109.2百萬元）），已入賬銷售總建築面積達164,400平方米（2015年：683,500平方米）。物業銷售收入及已入賬建築面積分別較去年下降86%及76%。2016年平均售價為每平方米人民幣4,570元（2015年：人民幣7,480元），較2015年下降38.9%。2016年的入賬毛利率為17%（2015年：25%）。對年內已確認收入有貢獻的項目為西安中渝·國際城及四川雍河灣及都江逸家項目。

合約銷售

年內的合約銷售為人民幣691.1百萬元(2015年：人民幣5,089.0百萬元)。總建築面積為131,300平方米，平均售價為每平方米人民幣5,260元，較2015年平均售價下降21.8%。合約銷售減少乃由於2015年戰略性出售項目後，大大削減可供銷售項目的數量。於2017年3月23日，上述合約銷售的項目已經出售。

土地儲備

於2017年3月23日，本集團沒有可作物業發展的土地儲備。本集團現正積極尋求於中國一線城市、香港及其他全球發達城市的收購機會，以填補其土地儲備。

財務投資業務

財務投資分部貢獻收入247.8百萬港元，並錄得虧損172.1百萬港元(2015年：盈利369.3百萬港元)。源自此等投資及應收貸款的股息及利息合共233.5百萬港元(2015年：16.8百萬港元)。透過損益按公平值列賬之股本投資已變現收益及未變現虧損分別為14.3百萬港元及195.3百萬港元(2015年：透過損益按公平值列賬之股本投資已變現及未變現收益分別為217.7百萬港元及168.6百萬港元)。於出售本集團持有的可供出售投資後變現的虧損淨額為48.1百萬港元(2015年：3.0百萬港元)。由於投資公平值大幅／長期減少，分類為可供出售投資的上市證券錄得減值虧損152.4百萬港元(2015年：無)。

公司策略與展望

預期2017年全球銀行利率將有所上升，此可能暫時冷卻物業市場的激烈競爭，然而前路仍具挑戰。2017年主要經濟體的整體狀況預期仍然利好。2016年商業地產核心投資市場交易量保持活躍。由於資本流入及外國投資者的進入，預期該等市場的投資活動於來年仍將保持強勁。

本集團正建立一個由投資物業獲得穩定經常性租金收入，以及發展物業獲得物業銷售收入的房地產組合。本集團相信，穩定的物業投資組合將長遠帶來收入及防範物業市場風險。

本集團現時正積極物色收購機會，並專注於選擇投資於中國一線城市、香港及全球發達城市。本集團於2016年12月31日持有現金75億港元。本集團的財務實力及管理架構令我們有迅速回應市場的能力，把握近期世界政治及財務變化，攫取本集團認為具收購潛力的機會。憑藉管理層於物業業務的經驗及專長，本集團有信心可於將來穩定擴張，為其股東創造價值的同時亦可維持穩健的資產負債表。

財務回顧

投資

本集團的投資政策旨在保留流動資金的同時將風險降至最低，實現有競爭力的回報。

本集團已將盈餘資金投資於上市股本證券、永續證券及非上市投資基金的多元化組合。於2016年12月31日，投資組合由上市股本證券、永續證券及非上市投資基金組成，賬面總值為3,545.0百萬港元(2015年：4,245.6百萬港元)，其分析載於下表：

	2016年 12月31日 百萬港元	2015年 12月31日 百萬港元
透過損益按公平值列賬之股本投資		
上市股本證券	581.3	756.5
可供出售投資		
上市股本證券	433.4	1,571.1
永續證券	930.0	1,305.0
非上市投資基金	1,600.3	613.0
	2,963.7	3,489.1
總計	3,545.0	4,245.6

永續證券的本金額為120百萬美元，已由中國恒大集團(前稱恒大地產集團有限公司)，一間於聯交所主板上市的中國領先物業開發商於2017年1月悉數贖回。

非上市投資基金包括一項於2016年12月約835.6百萬港元(人民幣752百萬元)的投資。詳情請參閱本公司日期為2016年12月29日的公告。

就表現而言，本集團於年內源自投資組合在綜合損益表內確認347.7百萬港元(2015年：公平值收益168.6百萬港元)及在綜合其他全面收益表內確認406.3百萬港元(2015年：公平值收益390.4百萬港元)的公平值虧損總額。年內投資組合已變現虧損為33.9百萬港元(2015年：已變現收益214.7百萬港元)，而年內源自此等投資及應收貸款之股息及利息收入為233.5百萬港元(2015年：16.8百萬港元)。就本集團投資的未來前景而言，所持上市股本證券及非上市投資基金的表現在很大程度上受急速變化及難以預測的相關金融市場的相應表現所規限。

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。

流動資金及財務資源

本集團繼續保持較高的流動資金水平。於2016年12月31日，於主要銀行及金融機構持有的現金及等同現金結餘合共達75億港元，而於2015年12月31日為31億港元。於2017年3月14日，本公司宣佈以供股方式，以每股供股股份2港元之認購價，藉此集資不少於約2,588.2百萬港元(未扣除開支)，及不多於約2,651.5百萬港元(未扣除開支)。本集團一般營運資金將於供股後顯著增強，將為本集團提供即時財務資源，以捕捉在全球物業市場的任何投資機會及／或本公司不時遇上的其他投資(包括收購利德賀大樓)。有關詳情請參閱本公司日期為2017年3月14日的公告及日期為2017年4月3日之供股章程。

於2016年12月底，總資產為146億港元，其中約76%為流動性質。於2016年12月31日，淨流動資產為98億港元，佔本集團淨資產約73%。

於2017年3月23日，本集團尚未收取的出售物業項目應收代價合共約19.5億港元。

於2016年12月31日，本集團為淨現金狀況。股東權益為133億港元(2015年：141億港元)及每股淨資產為5.13港元(2015年：5.46港元)。

或然負債／財務擔保

於2016年12月31日，本集團有下列或然負債／財務擔保：

- (i) 就若干本集團物業買家獲授按揭額度而向銀行作出為數83.3百萬港元(2015年：695.0百萬港元)的擔保；及
- (ii) 就合營企業獲授融資而向銀行作出為數256.3百萬港元(2015年：無)的擔保。

資產抵押

於2015年12月31日，總額為303.5百萬港元的現金、銀行結餘及定期存款已抵押作為授予本集團的一般銀行備用額的擔保。於2016年12月31日，有關資產的抵押於悉數償還全部銀行借貸後已獲解除。

外匯風險

於年內，本集團來自中國的物業業務的收入及其大部分開支乃以人民幣計值。因此，物業業務並無承受重大外匯風險。於2016年12月31日，本集團就出售附屬公司應收的餘下代價款項以人民幣計值的金額為人民幣961百萬元。倘該部分應收代價轉換為港元或其他貨幣，則須承受外匯波動風險。於2016年12月31日，本集團並無訂立任何人民幣兌港元的貨幣掉期對沖合約。

於2017年3月23日，本集團已就投資目的購買倫敦的投資物業。出於對沖目的，本集團已訂立額度為800百萬英鎊的循環貸款銀行融資，以港元／美元的等額現金存款向銀行作出抵押。故對英鎊的外匯風險極微。管理層將繼續密切監控情況，並於對該等資產出現任何不利變動時引入適當的對沖措施。

僱員

於2016年12月31日，本集團於香港及中國合共有152名僱員，於年內的應計僱員成本約為144百萬港元。本集團酬賞僱員是以其功績、資歷、表現、能力及現行市場工資水平為基礎。本集團亦已設立獎勵花紅計劃，按僱員表現加以獎賞，以吸引、挽留及激勵其僱員。僱員亦可根據本公司購股權計劃並按董事會的酌情決定獲授購股權。於2016年及2015年，概無於綜合損益表內扣除任何金額作為股權結算購股權開支。其他福利包括強制性公積金供款、醫療保險、在職培訓及由專業機構組織的外部研討會。

(ii) 截至2015年12月31日止年度

業績

本集團錄得綜合收益6,620,200,000港元，較2014年的10,299,900,000港元減少約35.7%。本集團的淨利潤按年增長50.6%至記錄新高1,641,600,000港元。本集團股東應佔利潤為1,366,700,000港元(2014年：1,068,300,000港元)。本年度每股基本盈利為52.80港仙(2014年：41.27港仙)，增長27.9%。

業務回顧

年內中國非一線城市的物業市場普遍仍然疲弱，儘管中國政府已採取若干措施支持行業發展。這種不明朗為本集團帶來特別的挑戰。於2015年，本集團進一步努力清除庫存，以應對中國西部物業市場可能出現的較長期的「寒冬」挑戰。因此，於年內完成的戰略性出售載列如下：

1. 於2015年6月，本集團訂立協議出售其於高原國際有限公司全部92%權益，總代價約為6,900,000,000港元(人民幣5,500,000,000元)。高原國際有限公司透過重慶中渝物業發展有限公司持有建築面積約為3,400,000平方米位於重慶渝北及其他地區以及雲南的物業組合。交易已於2015年7月完成，並錄得出售收益約741,500,000港元。
2. 於2015年7月，本集團簽訂協議出售其於悅景集團有限公司的全部權益，總代價約為2,600,000,000港元(人民幣2,100,000,000元)。悅景集團有限公司透過其於成都國嘉志得置業有限公司51%的間接實益權益，持有本集團大部分成都項目(「成都國嘉項目」)。成都國嘉項目包括7個於不同發展階段的項目，建築面積約為1,900,000平方米，屬綜合用途。交易已於2015年10月完成，並錄得出售收益約800,800,000港元。
3. 於2015年9月，本集團簽訂協議出售其於凱峰集團有限公司的全部權益，總代價約為542,000,000港元(人民幣450,000,000元)。凱峰集團有限公司透過其於重慶同景置業有限公司51%的間接實益權益，持有本集團在重慶南岸區、璧山縣及沙坪壩區大部分項目(「同景項目」)。同景項目建築面積約為2,300,000平方米，包括住宅、商業、寫字樓及停車場的不同發展階段的項目。交易已於2015年10月完成，並錄得出售收益約252,900,000港元。
4. 於2015年10月，本集團簽訂協議出售其於怡滿投資有限公司的全部權益，總代價為1,750,000,000港元。怡滿投資有限公司透過其於重慶尖置房地產有限公司25%的間接實益權益，持有重慶合營項目御龍·天峰。御龍·天峰的總規劃建築面積約為1,300,000平方米，包括住宅、寫字樓、商業及停車場。交易已於2015年10月完成，並錄得出售收益約205,300,000港元。

5. 於2015年11月，本集團簽訂協議出售其於滿怡投資有限公司的全部權益，總代價約為1,300,000,000港元(人民幣1,100,000,000元)。滿怡投資有限公司透過其於貴陽中渝置地房地產開發有限公司85%的間接實益權益，持有本集團於貴陽的所有項目(「貴陽項目」)。貴陽項目的已竣工及規劃總建築面積約為3,000,000平方米，包括住宅、商業、寫字樓及停車場。交易已於2015年12月完成，並錄得出售收益約126,700,000港元。
6. 於2015年12月，本集團簽訂協議出售其於港峰控股有限公司的全部權益，總代價約為708,000,000港元(人民幣600,000,000元)。港峰控股有限公司透過重慶聚信房地產開發(集團)有限公司，於重慶持有梧桐郡項目。梧桐郡的已竣工及規劃總建築面積約為96,000平方米，包括住宅、商業及停車場。交易已於2015年12月完成，並錄得出售收益約177,500,000港元。
7. 於2015年12月，本集團簽訂協議出售其於裕新有限公司的全部權益，總代價約為622,000,000港元(人民幣530,000,000元)。裕新有限公司透過重慶瑞昌房地產有限公司，於重慶萬州持有已竣工項目濱江壹號。濱江壹號的總建築面積約為28,000平方米，包括住宅、商業及停車場。交易已於2015年12月完成，並錄得出售收益約600,000港元。

上述交易的詳情已於本公司2015年刊發的有關公告及通函內披露。該等交易將對本集團產生相等於合共約14,400,000,000港元的現金流入總額。於2016年3月23日，本集團尚未收取的應收收益合共約為2,900,000,000港元。

已確認收入

物業銷售收入為6,370,800,000港元(人民幣5,109,200,000元)(2014年：10,244,100,000港元(人民幣8,110,900,000元))，已入賬銷售總建築面積達683,500平方米(2014年：1,135,500平方米)。物業銷售收入及已入賬建築面積分別較去年下降37.8%及39.8%，此乃由於上文所述的出售所致。2015年已確認銷售的平均售價從2014年的每平方米人民幣7,140元輕微增加4.8%至每平方米人民幣7,480元。2015年的入賬毛利率為25.8%(2014年：29.1%)。於計入就若干發展物業作出28,400,000港元的減值撥備後，2015年的入賬毛利率應為25.3%(2014年：26.0%)。

就地點而言，各個地區在已確認收入及已入賬面積中所佔的百分比分別如下：

	已確認收入		已入賬面積	
	2015年	2014年	2015年	2014年
重慶	52%	65%	61%	71%
成都	33%	24%	19%	19%
貴陽	10%	9%	13%	8%
其他地區	5%	2%	7%	2%
總計	<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>100%</u>

在用途方面，約75%(2014年：79%)用作住宅，其餘用作非住宅用途。

於2015年12月31日，未確認收入約為人民幣681,000,000元，即預售面積為142,000平方米。全部來自已竣工或計劃將於2016年落成的項目。該收入可於有關物業落成、獲發入伙紙及將該物業交付予買家後予以確認。

合約銷售

本集團於年內的合約銷售為人民幣5,089,000,000元(2014年：人民幣5,753,700,000元)。預售累計建築面積為756,400平方米，而相應的平均售價為每平方米人民幣6,730元，較2014年的每平方米人民幣7,600元下降11.4%。合約銷售減少乃由於年內出售項目，大大削減可供銷售項目的數量。

土地儲備

於2016年3月23日，本集團的土地儲備位於中國西部的西安及達州兩個城市，建築面積為850,000平方米。平均樓面地價為每平方米人民幣700元。

財務投資業務

財務投資錄得利潤369,300,000港元(2014年：172,900,000港元)。源自此等投資的股息及利息合共16,800,000港元(2014年：22,900,000港元)。上市證券的已變現及未變現收益分別為217,700,000港元及168,600,000港元(2014年：上市證券的已變現虧損及未變現收益分別為4,500,000港元及60,500,000港元)。

財務狀況

於2015年12月31日，本集團的現金、銀行結餘及定期存款為3,142,800,000港元(2014年：9,519,000,000港元)。本集團於2015年12月31日的淨現金結餘為2,342,800,000港元(2014年12月31日：淨借貸2,563,000,000港元，及淨資產負債比率為17.3%)。年內平均借貸利率為6.81%(2014年：6.58%)。由於年內出售物業組合後資本結構優化，本集團於2016年的融資成本將較2015年的158,500,000港元大幅減少。

年內，物業業務的現金回收率為103%。

公司策略與展望

展望未來，中國於2016年的經濟預期將保持穩定。倘銷售有所提升但房地產投資收益依舊低下，則預期政府將擴大扶持措施。穩定的個人收入增長及城鎮化可為銷售及房價帶來一定的支撐。長遠而言，本集團相信中國房地產市場將持續保持穩定。

於資產負債表日的現金、銀行結餘及定期存款為3,142,800,000港元(2014年12月31日：9,519,000,000港元)。由於「業務回顧」一節所註明的截至2016年3月23日所收取的出售交易所得款項，於2016年3月23日的現金結餘合共增加至約7,300,000,000港元。該現金充裕狀況有助本集團以更敏銳的眼光發現潛在投資機會，並從中篩選最適當的機會(可能為權益合作關係、合資企業或其他的形式)。該等投資將不限於本集團自2006年以來所投資的中國西部二線城市，亦不限於中國。本集團相信更為明智的選擇為於一線城市或其他全球發達國家的成熟項目。

收購並無固定時間表，亦沒有迫切性。同時本集團將繼續於其日常業務中營運物業發展業務。本集團預期其於西安(中渝·國際城第一期及第二期)及達州(雍河灣第二期)的兩個餘下項目分別將於2016年完成，總竣工面積為256,000平方米，於2016年2月29日已預售其中68%的住宅面積。於上述戰略項目出售後，將於2016年落成及可供銷售的項目數量將大幅減少，除非收購新項目，否則該減少將對2016年的確認收入及合約銷售產生負面影響。

財務回顧

投資

針對具有增長潛力的戰略投資，並考慮到銀行存款的利息回報不斷下降，本集團已物色若干投資機會，並將其盈餘資金投資於上市股本證券、永續證券及非上市投資基金的多元化組合。

於2015年12月31日，本集團持有一個由上市股本證券(2,327,600,000港元)、永續證券(1,305,000,000港元)及非上市投資基金(613,000,000港元)組成的多元化投資組合，賬面總值為4,245,600,000港元(2014年12月31日：1,577,300,000港元)。本集團投資組合增加主要是由於2015年12月認購中國領先物業開發商恒大地產集團有限公司(聯交所主板上市)發行的本金金額為170,000,000美元的永續證券。永續證券並無固定贖回日期及年利率為9%，不僅可為本集團提供穩定投資回報，還可提供在取得發行人事先書面同意的情況下於任何時間出售或轉讓永續證券予其他投資者而變現為現金的靈活性。就表現而言，本集團於年內在綜合損益表內確認168,600,000港元(2014年：60,500,000港元)及在綜合其他全面收益表內確認390,400,000港元(2014年：133,200,000港元)源自投資組合的公平值收益。年內上市股本證券變現收益為217,700,000港元(2014年：上市股本證券變現虧損4,500,000港元)，而年內源自此等投資的股息及利息收入為16,800,000港元(2014年：37,200,000港元)。就本集團投資的未來前景而言，所持上市股本證券及非上市投資基金的表現在很大程度上受相關金融市場的相應表現所規限，而鑒於當前市況，金融市場或會相對不穩定。關於所持永續證券，本集團將繼續享有穩定年度投資回報直至將其出售或轉讓為止。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。

流動資金及財務資源

財務及資金動用活動均進行有效的集中化管理及監控。本集團將繼續維持與各大銀行的現有關係，並將在需要時尋求其他融資渠道。

於2015年12月31日，本集團的財務狀況穩健。於資產負債表日，現金、銀行結餘以及定期存款為3,142,800,000港元，而於2014年12月31日，該值為9,519,000,000港元。數值的減少主要由於年內變現物業組合時按協議條款僅取得部分代價款項以及提前償還銀行借貸所致。金額為303,500,000港元(2014年12月31日：1,880,800,000港元)的存款已抵押予銀行。

現金及銀行結餘的計值貨幣分析如下：

	2015年		2014年	
	百萬港元	百分比	百萬港元	百分比
人民幣	947.2	30.1	8,506.2	89.3
港元	2,111.2	67.2	1,010.0	10.6
美元	84.4	2.7	2.8	0.1
總計	<u>3,142.8</u>	<u>100.0</u>	<u>9,519.0</u>	<u>100.0</u>

本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)為4.4倍(2014年12月31日：1.6倍)。於2015年12月31日，本集團並無未動用的銀行貸款額度(2014年12月31日：1,982,000,000港元)。

借貸總額為800,000,000港元(2014年12月31日：12,082,000,000港元)。截至2015年12月31日止年度的平均貸款利率為每年6.81%(2014年12月31日：6.58%)。於2015年12月31日，借貸總額悉數有抵押(2014年12月31日：71%)。

於2015年12月31日，銀行貸款的到期情況以及現金、銀行結餘及定期存款如下：

銀行貸款的貨幣	人民幣	港元	美元	總計	百分比
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	
應於以下期限償還的銀行貸款：					
– 1年內或於提出要求時	–	450.0	–	450.0	56.3
– 於第2年	–	350.0	–	350.0	43.7
銀行貸款總額	–	800.0	–	800.0	100.0
減：現金、銀行結餘及定期存款	(947.2)	(2,111.2)	(84.4)	(3,142.8)	
淨現金狀況	<u>(947.2)</u>	<u>(1,311.2)</u>	<u>(84.4)</u>	<u>(2,342.8)</u>	

股東權益為14,100,000,000港元(2014年12月31日：14,800,000,000港元)及每股淨資產為5.46港元(2014年12月31日：5.72港元)。

或然負債／財務擔保

於2015年12月31日，本集團因就若干銀行授予本集團物業買家的按揭額度提供為數695,000,000港元(2014年12月31日：7,072,700,000港元)的擔保而擁有或然負債／財務擔保。

資產抵押

於2015年12月31日，總額為303,500,000港元的現金、銀行結餘及定期存款已抵押作為授予本集團的一般銀行備用額的擔保。

匯率風險

本集團的物業業務在中國營運，其收入及大部分開支均以人民幣列值。因此，物業業務並無承受重大外匯風險。董事預計人民幣匯率的任何波動均不會對本集團營運產生重大不利影響。鑒於近期的人民幣匯率波動可能對本集團就2015年出售附屬公司應收的餘下代價款項造成若干匯率風險，本集團已於2016年2月訂立一項人民幣對沖交易，以有利的價格對沖已於2016年3月收回的人民幣代價款項。董事將繼續密切監控及管理本集團面對的人民幣匯率波動風險。

僱員

於2015年12月31日，本集團於中國及香港合共約有256名僱員(2014年12月31日：2,206名僱員)，應計僱員成本約為318,000,000港元(2014年12月31日：377,000,000港元)。本集團酬賞僱員是以其功績、資歷、能力及現行市場工資水平為基礎。本集團亦已設立獎勵花紅計劃，按僱員表現加以獎賞，以吸引、挽留及激勵其僱員。僱員亦可根據本公司購股權計劃並按董事會的酌情決定獲授購股權。截至2015年12月31日及2014年12月31日止年度，概無於綜合損益表內扣除任何金額作為股權結算購股權開支。其他福利包括強制性公積金供款以及醫療保險。

(iii) 截至2014年12月31日止年度

業績

本集團於2014年的收入達到記錄新高約10,299,900,000港元，按年增長約50.5%，淨利潤按年增加64.4%至記錄新高1,090,100,000港元。出售重慶照母山項目及萬州項目產生非經常性收益，分別為除稅前利潤約457,400,000港元及90,000,000港元。本集團截至2014年12月31日止年度錄得股東應佔利潤1,068,300,000港元(2013年：505,400,000港元)，較去年增加約111.4%。本年度之每股基本盈利增加111.3%至41.27港仙(2013年：19.53港仙)。

業務回顧

本集團繼續專注於在中國西部地區的物業開發及投資業務。其大部分項目均位於中國西部地區的省會城市，該等城市的國內生產總值增速高於全國平均水平。去年中國經濟步入經濟及社會發展調節階段。實際國內生產總值增長放緩至7.4%(2013年：7.7%)。樓市的疲弱情緒導致全國交易量及售價均錄得下跌。

為了保持樓市的健康、平衡及可持續發展，中央政府已經放寬了關於樓市的緊縮政策，令更多買家能夠獲得更優惠的按揭條款，從而增加銷售。於2014年年底，各大城市出現樓市回穩的明顯跡象，受惠於中國的基本因素良好，預期樓市的重大下行風險不大。

已確認收入

物業銷售收入為10,244,100,000港元(人民幣8,110,900,000元)(2013年：6,798,400,000港元(人民幣5,383,300,000元))，已入賬銷售總建築面積達1,135,500平方米(2013年：719,700平方米)。物業銷售收入及已入賬建築面積分別較去年增加50.7%及57.8%。銷售收入及已入賬建築面積的大幅增加主要是由於年內交付更多物業並確認收入。已確認收入主要來自重慶的八個項目、成都的三個項目以及貴陽的一個項目。由於2013年確認收入的大部分項目為平均售價及毛利率較高的高端住宅項目，2014年已確認銷售的平均售價從2013年的每平方米人民幣7,480元輕微下降4.5%至2014年的每平方米人民幣7,140元。然而，本集團從平均售價較高的寫字樓項目錄得44,900平方米的較高交易量，抵消了2014年交付的住宅公寓平均售價較低的影響。2014年的入賬毛利率為29.1%(2013年：33.7%)。已於年內為發展物業作出金額共324,900,000港元(2013年：208,900,000港元)的減值撥備。計及該撥備後，本集團於2014年物業開發及投資業務的毛利率為26.2%(2013年：30.9%)。

2014年按項目確認之銷售收入如下：

項目	用途	建築面積 (平方米)	扣除營業稅後 的銷售收入 (人民幣千元)	扣除營業稅後 的平均售價 (人民幣元)	本集團 權益
重慶					
山頂道國賓城第一、第二、第三及第四期	住宅	93,200	700,500	7,520/平方米	92%
	商業	4,400	70,300	15,820/平方米	
	停車場	16,100	54,100	133,850/車位	
濱江壹號第一、第二及第三期	住宅	172,200	850,100	4,940/平方米	100%
	商業	6,000	69,500	11,510/平方米	
	停車場	29,600	74,100	80,670/車位	
愛都會第一、第二及第三期	住宅	10,700	80,400	7,520/平方米	92%
	商業	4,300	61,000	14,350/平方米	
	停車場	800	3,100	125,160/車位	
中渝廣場					
— 6號樓	寫字樓	30,000	443,500	14,790/平方米	74%
— 8號樓	寫字樓	14,900	245,200	16,470/平方米	92%
梧桐郡第一、第二及第三期	住宅	98,400	723,700	7,350/平方米	100%
	商業	300	5,000	19,320/平方米	
	停車場	500	1,900	129,730/車位	
春華秋實第一及第二期	住宅	78,600	372,600	4,740/平方米	92%
	商業	500	10,400	21,350/平方米	
同景國際城	住宅	85,900	775,500	9,030/平方米	51%
	商業	3,500	53,200	15,140/平方米	
	停車場	35,700	74,500	74,380/車位	
璧山·同景國際城 — B區	住宅	100,300	475,300	4,740/平方米	26%
	商業	4,500	76,100	16,880/平方米	
其他	住宅/ 商業/ 停車場	11,900	108,600		
成都					
光華逸家及光華中心第一、第二、第三及第四期	住宅	167,400	1,218,700	7,280/平方米	51%
	商業	4,900	179,100	36,410/平方米	
城南逸家第一及第二期	住宅	16,000	211,200	13,170/平方米	51%
	停車場	3,800	14,100	140,660/車位	
四海逸家第一及第二期	住宅	15,300	272,700	17,820/平方米	51%
	停車場	11,900	40,800	122,040/車位	
其他	住宅	600	3,100	5,090/平方米	
貴陽					
中渝·第一城第一期	住宅	79,600	576,200	7,240/平方米	85%
	商業	9,200	144,700	15,670/平方米	
其他地區					
雍河灣第一期	住宅	21,300	100,100	4,710/平方米	100%
雲都國際	住宅	2,100	16,200	7,750/平方米	64%
	停車場	1,100	5,400	144,810/車位	
總計		1,135,500	8,110,900		

就地點而言，各個地區在已確認收入及已入賬面積中所佔的百分比分別如下：

	已確認收入		已入賬面積	
	2014年	2013年	2014年	2013年
重慶	65%	74%	71%	78%
成都	24%	18%	19%	11%
貴陽	9%	1%	8%	1%
其他地區	2%	7%	2%	10%
總計	<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>100%</u>

在用途方面，約79%(2013年：87%)用作住宅，其餘用作非住宅。

於2014年12月31日，未確認收入約為人民幣11,300,000,000元，即預售面積為1,300,000平方米，當中約人民幣9,600,000,000元來自已竣工或計劃將於2015年落成的項目。該收入可於有關物業落成、獲發入伙紙及將該物業交付予買家後予以確認。

於2014年，共有八個項目如期完成。於年內，本集團已落成的總建築面積約為1,199,500平方米(2013年：1,171,000平方米)。詳情如下：

項目	用途	建築面積 (平方米)	於2014年 12月31日	
			已售面積百分比	本集團權益
重慶				
山頂道國賓城第四期	住宅	71,100	99%	92%
	商業	17,200		
	其他	13,500		
中渝廣場				
— 6號樓	寫字樓	34,100	91%	74%
— 8號及9號樓	寫字樓	106,100	20%	92%
濱江壹號第三期	住宅	182,600	98%	100%
	商業	22,500	58%	
	其他	34,200	85%	
梧桐郡第三期	住宅	97,400	100%	100%
	其他	22,600		
春華秋實第二期	住宅	118,100	69%	92%
	商業	3,600		
	其他	42,900		
同景國際城				
— O區	住宅	21,800	99%	51%
	商業	800		
	其他	9,800		
— M區	住宅	64,800	92%	
璧山·同景國際城				
— B區	住宅	119,300	90%	26%
	商業	11,800	64%	
	其他	22,500		
成都				
光華逸家及光華中心第一、第二、 第三及第四期	住宅	169,100	99%	51%
	商業	10,500	56%	
	其他	3,200		
總計		<u>1,199,500</u>		

合約銷售

2014年的首數月，中央政府繼續對樓市實施限購政策。市場觀望情緒強烈，打擊了首次置業者及改善住房者的購買慾。受此等不利市場情緒的影響，本集團的合約交易量及售出建築面積均較去年有所下降。

於2014年，本集團在西安推出首個項目，銷售成績理想。

本集團自六個城市的26個項目錄得合約銷售人民幣5,753,700,000元(2013年：人民幣9,775,700,000元)，預售總面積達757,500平方米(2013年：1,132,400平方米)，分別較去年減少41.1%及33.1%，並較年度銷售目標人民幣11,000,000,000元低47.7%。整體平均售價從2013年的每平方米人民幣8,630元下降11.9%至每平方米人民幣7,600元。下降主要是由於項目貢獻及產品組合與去年相比有所改變。

除了上述合約銷售之外，於2014年12月31日，總計139,000平方米已獲認購，總值人民幣1,300,000,000元，將於未來幾個月轉化為合約銷售。

2014年共推出26個項目進行預售，其中包括五個新項目，分別為重慶的香奈公館及同景優活城、成都的南湖逸家、西安的中渝•國際城及貴陽的中渝•萬錦城。

2014年的合約銷售明細如下：

項目	用途	概約合約 銷售面積 (平方米)	概約合約 銷售收入 (人民幣千元)	概約合約平均售價 (扣除營業稅前) (人民幣元)
重慶				
山頂道國賓城第一、第二、 第三及第四期	住宅	8,900	83,000	9,380/平方米
	商業	600	18,700	31,820/平方米
	停車場	15,700	55,600	141,150/車位
同景國際城	住宅	36,100	383,200	10,620/平方米
	商業	12,500	300,200	24,030/平方米
	寫字樓	51,700	396,100	7,650/平方米
	停車場	35,000	77,200	78,750/車位
璧山·同景國際城 — A、B及C區	住宅	36,800	181,900	4,920/平方米
	商業	5,200	98,300	18,800/平方米
同景優活城第一期	住宅	31,800	142,100	4,460/平方米
	商業	200	5,200	23,740/平方米
濱江壹號第二及第三期	住宅	27,000	122,200	4,530/平方米
	商業	2,200	24,100	10,730/平方米
	停車場	9,600	24,600	81,590/車位
梧桐郡第一、第二及第三期	住宅	62,100	539,600	8,690/平方米
	商業	1,600	40,300	24,790/平方米
	停車場	500	2,100	137,270/車位
春華秋實第一、第二及第三期	住宅	45,300	197,600	4,370/平方米
	商業	900	20,300	23,170/平方米
香奈公館第一及第二期	住宅	14,100	100,600	7,130/平方米
	商業	100	6,400	54,810/平方米
	寫字樓	1,200	17,800	14,350/平方米
御府	住宅	700	30,000	42,980/平方米
其他	住宅/ 商業/ 停車場	10,600	51,700	
		410,400	2,918,800	
成都				
四海逸家第二及第三期	住宅	18,500	317,200	17,160/平方米
	停車場	1,900	7,900	147,040/車位
錦江逸家	住宅	5,700	63,900	11,250/平方米
	商業	2,400	107,900	44,820/平方米
光華逸家及光華中心第二、 第四及第五期	住宅	800	6,500	7,880/平方米
	商業	3,800	156,200	40,730/平方米
	寫字樓	11,200	104,400	9,310/平方米
城南逸家第一、第二、第三及 第五期	住宅	14,000	206,500	14,730/平方米
	停車場	1,900	8,400	150,000/車位
天府逸家第一及第二期	住宅	53,900	324,200	6,020/平方米
	商業	1,900	40,400	21,400/平方米
南湖逸家第一期	住宅	41,800	262,100	6,280/平方米
	商業	2,900	51,900	18,130/平方米
其他	住宅	600	3,200	
		161,300	1,660,700	

項目	用途	概約合約 銷售面積 (平方米)	概約合約 銷售收入 (人民幣千元)	概約合約平均售價 (扣除營業稅前) (人民幣元)
貴陽				
中渝·第一城第一、第二、 第三及第四期	住宅	51,200	311,300	6,080/平方米
	商業	26,400	336,900	12,790/平方米
	停車場	8,000	3,500	120,620/車位
中渝·萬錦城第一期	住宅	16,200	77,600	4,790/平方米
	商業	1,500	33,600	22,970/平方米
		<u>103,300</u>	<u>762,900</u>	
西安				
中渝·國際城第一及第二期	住宅	43,400	209,600	4,830/平方米
其他地區				
雲都國際	住宅	1,400	10,900	8,010/平方米
	停車場	200	1,100	150,000/車位
雍河灣第一及第二期	住宅	37,500	189,700	5,060/平方米
		<u>39,100</u>	<u>201,700</u>	
總計		<u><u>757,500</u></u>	<u><u>5,753,700</u></u>	

2014年的合約銷售中，50%、29%、13%、4%及4%分別來自重慶、成都、貴陽、西安及其他地區。按地區劃分的平均售價明細如下：

平均售價(每平方米人民幣元)	2014年	2013年	百分比變動
重慶	7,110	8,330	-14.6%
成都	10,290	9,890	+4.0%
貴陽	7,390	8,920	-17.2%
西安	4,830	不適用	不適用
其他	5,170	5,160	—
本集團整體	7,600	8,630	-11.9%

在用途方面，約65%(2013年：66%)作為住宅，約35%(2013年：34%)是非住宅物業。按用途劃分的平均售價明細如下：

平均售價(人民幣元)	2014年	2013年	百分比變動
住宅(每平方米)	6,880	7,530	-8.6%
商業(每平方米)	22,000	20,110	+9.4%
寫字樓(每平方米)	7,810	11,890	-34.3%
停車場(每車位)	101,150	136,010	-25.6%

土地儲備

本集團繼續其業務拓展於中國西部主要城市的策略。鑒於宏觀經濟環境、市場動態及銷售業績，本集團決定不在2014年收購任何新土地。

於2015年3月25日，本集團的土地儲備的建築面積達12,300,000平方米(應佔建築面積約為8,500,000平方米)，足夠5至6年的開發。該等項目位於重慶、成都、貴陽、達州及西安五個城市。平均建築面積土地成本約為每平方米人民幣1,930元。

為進一步整合土地儲備資源，本集團完成了重慶照母山及萬州地區項目的出售，代價分別約為人民幣1,425,500,000元及人民幣459,000,000元。此出售令本集團得以集中更多資源加快發展其於重慶渝北區加州商圈的商業物業組合。此兩個項目的出售合共產生除稅前收益約547,400,000港元。

於2015年3月25日，本集團的土地儲備適度分佈，按用途劃分的明細如下：

用途	已落成		已落成		持作發展土地建築面積		佔總 建築面積 百分比
	持作 投資物業 建築面積 (平方米)	持作 自用物業 建築面積 (平方米)	持作 出售物業 建築面積 (平方米)	持作發展土地建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	應佔	
商業	28,000	11,000	164,000	1,717,000	1,283,000	1,920,000	14.1
住宅	2,000		296,000	5,251,000	3,329,000	5,549,000	40.6
寫字樓			98,000	1,568,000	1,198,000	1,666,000	12.2
酒店及服務式公寓			6,000	234,000	113,000	240,000	1.8
洋房及別墅			134,000	327,000	222,000	461,000	3.4
其他(停車場及 其他配套設施)	53,000	11,000	501,000	3,247,000	2,382,000	3,812,000	27.9
總計	83,000	22,000	1,199,000	12,344,000	8,527,000	13,648,000	100.0

在用途方面，約47%持作發展土地用於住宅、酒店及服務式公寓以及洋房及別墅，其餘53%則用作寫字樓、商業及其他發展。合共430,000平方米已落成持作出售住宅、洋房及別墅中，約51%已經預售及正等候交付。

按地點劃分的持作發展土地儲備明細如下：

地點	總建築面積 (平方米)	應佔建築面積 (平方米)	佔總建築面積 百分比
重慶	6,328,000	3,961,000	51.2
四川			
— 成都	1,998,000	1,019,000	16.2
— 達州	247,000	247,000	2.0
貴陽	3,145,000	2,674,000	25.5
西安	626,000	626,000	5.1
總計	<u>12,344,000</u>	<u>8,527,000</u>	<u>100.0</u>

約51%及16%持作發展土地儲備分別位於重慶及成都，33%則位於達州、貴陽及西安。

年內有20個項目處於不同發展階段。於2014年12月31日在建的總面積約為4,800,000平方米，佔本集團總土地儲備約39%。

於2015年3月25日，本集團持作發展的土地儲備詳情如下：

地點／項目名稱	預期竣工日期	建築面積 (平方米)	本集團權益
重慶市渝北區			
— 梧桐郡	2015年	184,000	100%
— 中渝廣場			
— 酒店部分	2017年	80,000	46%
— 其他	2015年	209,000	92%
— 香奈公館	2015年至2016年	296,000	92%
— 第17-1號地段	2017年或之後	210,000	92%
— 第9號地段	2017年或之後	657,000	92%
— 第4號地段	2016年或之後	752,000	92%
— 第3-1號地段	2017年或之後	361,000	92%
— 新牌坊	2017年或之後	26,000	92%
— 其他	2017年或之後	91,000	92%
重慶市江北區	2015年或之後	1,029,000	25%
重慶市南岸區			
— 同景國際城	2016年或之後	614,000	51%
重慶市沙坪壩區			
— 春華秋實	2015年	206,000	92%
— 同景優活城	2017年或之後	676,000	51%
重慶市璧山縣綠島新區			
— 璧山·同景國際城	2015年或之後	791,000	26%
重慶市榮昌縣			
— 同景·巴黎左岸	2015年	146,000	25%
成都市錦江區			
— 四海逸家	2015年	215,000	51%
— 錦江逸家	2015年	125,000	51%
成都市雙流區			
— 城南逸家	2015年或之後	142,000	51%
成都市青羊區			
— 光華逸家及光華中心	2015年	186,000	51%
成都益州大道			
— 中渝國際	2017年或之後	117,000	51%
成都華府大道			
— 南湖逸家	2015年或之後	398,000	51%
成都龍泉驛區			
— 天府逸家	2015年或之後	815,000	51%
四川省達州市通川區			
— 雍河灣	2015年或之後	247,000	100%
貴陽市觀山湖區			
— 中渝·第一城	2015年或之後	1,191,000	85%
貴陽市烏當區			
— 中渝·萬錦城	2017年或之後	641,000	85%
貴陽市合肥路			
— 中渝·萬熙城	2017年或之後	1,313,000	85%
西安市未央區			
— 中渝·國際城	2016年或之後	626,000	100%
總計		12,344,000	

為支持可持續發展，本集團將繼續尋找機會以最具效益的方式擴大其土地儲備，並將基於銷售表現及可用財務資源釐定其投資規模。

投資物業

重慶一直是中國西南部地區的經濟重鎮，是多個重要行業的製造中心以及長江上游地區的活躍商業中心。重慶在2014年的國內生產總值增速達到10.9%，在中國所有省份中名列前茅。中國新一輪的城市化進程將推動人口增長，令重慶從中受益。中國剛剛宣佈將投入人民幣1.6萬億元興建大規模基礎設施項目。經濟基礎的擴大將為該地區創造更多就業崗位，帶來經濟增長及商用物業發展的良機。本集團已經在該地區扎根發展，將能夠從該等發展趨勢中顯著受益。

於2014年12月31日，按總建築面積約83,107平方米的公平值計量，本集團投資物業賬面值為421,700,000港元(2013年：411,300,000港元)，其中5,900,000港元是由於回顧年度內公平值增加所致。公平值由獨立專業評估師基於本集團就相關投資物業採用的當前經營模式以及預期產生的租金收入而釐定。投資物業估值受益主要是因為年內本集團持有的商業部分的價值增加所致。

本集團在渝北區的核心土地儲備中的物業投資正被發展為重慶其中一個最重要的中心。該核心土地儲備擁有四幅商業地塊(3號、4號、9號及10號地塊)，已被指定開發為酒店、商業及住宅物業的綜合體。

於2014年12月31日，可出租及可出售總建築面積約為961,000平方米的4號及10號地塊正在建設。物業組合包括下列項目：

- a. 位於10號地塊名為「中渝廣場」的購物商場及停車場區域計劃於2015年竣工，可出租及可出售總建築面積約為209,000平方米。
- b. 4號地塊的建築工程已經開始，這幅地塊將被發展為中國西部地區其中一所最大型及最高端的購物及娛樂中心，可出租及可出售總建築面積約為752,000平方米。本集團已經與台灣新光三越(台灣及中國的連鎖百貨商場運營商)簽訂預租協議，以租用建築面積約250,000平方米的商業區域。根據租賃安排，合作模式以租用面積及每月營業收入兩項因素計算租金。百貨商場預計2016年開業。

本集團擬將本集團的投資物業作租賃用途，但在接獲具吸引力賣價時亦可能出售部分單位。本集團將不時評估市場環境，以釐定投資物業在出租及出售之間的合適比例。

本年度投資物業的租金收入約為23,100,000港元，而去年則約為20,000,000港元。租金收入乃產生自現有投資物業，年增長率為15.5%。

財務投資業務

財務投資分部於本年度錄得利潤172,900,000港元(2013年：67,400,000港元)。出售本集團持有之可供出售投資變現收益為97,800,000港元(2013年：83,200,000港元)。上市證券之已變現虧損及未變現收益分別為4,500,000港元及60,500,000港元(2013年：上市證券之已變現收益及未變現虧損分別為800,000港元及27,900,000港元)。股息收入及投資於應收票據之利息收入合共22,900,000港元(2013年：15,000,000港元)。

財務狀況

本集團的財務狀況於年內維持穩健。於2014年12月31日，本集團之現金、銀行結餘及定期存款合共9,519,000,000港元(2013年：9,636,300,000港元)。本集團基於淨資產負債比率監控其資本。本集團於2014年12月31日按總借貸扣除現金、銀行結餘及定期存款後除以擁有人權益計算之淨資產負債比率為17.3%(2013年：10.3%)。資產負債比率的增加主要是由於分別支付地價及相關費用以及工程費人民幣553,400,000元及人民幣4,983,600,000元所致。該等款項主要從物業預售已收現金所產生之內部資源及外來銀行借貸撥付。年內合約銷售的放緩影響了預售所得款。截至2014年12月31日止年度平均貸款利率為每年6.58%(2013年：6.73%)，於市場上處於相對較低的水平。

年內，物業業務的現金回收率為118%。

公司策略與展望

宏觀監管環境令潛在置業者卻步。由於市場動力於2014年有所放緩，置業者採用「觀望」態度並繼續於樓市外徘徊。大部分城市的房屋供應及交投量均達到歷史新低。政府在9月份開始推出針對吸引置業者的相關政策，其中包括增加按揭供應以及為首次置業者及已經償還一套房按揭貸款的二套房買家提供更有利的按揭條款。預期中國將繼續採用審慎的貨幣政策，在實行改革的同時確保經濟發展。有利的政策提高消費者信心，並很可能為銷售提供一定支持。房屋銷售的下跌趨勢在2014年最後一個季度有所放緩，此情況在一線城市尤為明顯。若經濟環境繼續改善，該等改變應可幫助樓市在未來幾個月重拾動力。本集團認為，受益於城鎮化進程、居民可支配收入增加重新帶來的強勁需求、以及改善住房者所釋放的需求(房地產市場可持續增長的推動力量)，房地產行業仍有增長空間。

在土地收購方面，本集團將基於未來的市場供應以及置業者的消費偏好審慎篩選及評估每一個機會。為實現可持續增長，本集團將繼續確保始終具有充足資金以擴大具有高利潤潛力的土地儲備資源。本集團認為最理想的土地儲備規模是足夠未來5至6年開發的土地儲備。

中國新一輪的城鎮化進程預期將推動人口增長，並令重慶從中受益。寫字樓及零售市場的前景預期將保持穩定。本集團將繼續發展並保留其頂級商用物業作租賃用途。

隨著更多新項目的推出，預計合約銷售表現將相應重拾升軌。2015年之合約銷售目標為人民幣8,000,000,000元，較2014年合約銷售高約39%。這將透過5個城市的21個項目之銷售而實現。未確認合約銷售為人民幣11,300,000,000元，等同預售建築面積1,300,000平方米。加上2015年首兩個月之合約銷售，將於2015年及之後交付之未確認合約銷售總額為人民幣12,000,000,000元。

2015年及2016年將竣工的物業分別為2,584,000平方米及1,449,000平方米，詳情如下：

地點	項目	住宅	商業/ 停車場/ 其他面積	總面積 (平方米)	本集團 權益
		面積 (平方米)	面積 (平方米)		
2015年					
重慶	梧桐郡第二及第三期	143,000	41,000	184,000	100%
	中渝廣場	—	209,000	209,000	92%
	春華秋實第三期	124,000	82,000	206,000	92%
	香奈公館第一期	—	116,000	116,000	92%
	同景國際城—M區	128,000	42,000	170,000	51%
	璧山·同景國際城—A區	54,000	38,000	92,000	26%
成都	四海逸家第三期	157,000	58,000	215,000	51%
	錦江逸家	80,000	45,000	125,000	51%
	光華逸家及光華中心第一、第二、 第三、第四及第五期	—	186,000	186,000	51%
	天府逸家第一期	162,000	77,000	239,000	51%
	南湖逸家第一期	142,000	68,000	210,000	51%
	城南逸家第三、第四及第五期	75,000	10,000	85,000	51%
	達州	雍河灣第一及第二期	50,000	—	50,000
貴陽	中渝·第一城第二、第三及第四期	155,000	342,000	497,000	85%
總計		1,270,000	1,314,000	2,584,000	

地點	項目	住宅 面積 (平方米)	商業/ 停車場/ 其他面積 (平方米)	總面積 (平方米)	本集團 權益
2016年					
重慶	香奈公館第二期	132,000	48,000	180,000	92%
	4號地塊	—	250,000	250,000	92%
	同景國際城				
	— S區	—	97,000	97,000	51%
	— U區	—	103,000	103,000	51%
	璧山·同景國際城				
	— C區	72,000	23,000	95,000	26%
	— D區	90,000	29,000	119,000	26%
成都	天府逸家第二期	186,000	131,000	317,000	51%
達州	雍河灣第二期	36,000	6,000	42,000	100%
貴陽	中渝·第一城第三期	60,000	—	60,000	85%
西安	中渝·國際城第一及第二期	164,000	22,000	186,000	100%
總計		<u>740,000</u>	<u>709,000</u>	<u>1,449,000</u>	

於2015年2月28日，2015年及2016年目標竣工住宅面積的65%及18%均已預售。2015年目標竣工面積為2,584,000平方米，較2014年之竣工面積1,199,500平方米增加約115%。

截至2014年12月31日，本集團共有20個發展中項目。根據現行的開發計劃，本集團預期2015年新開工總面積約為2,600,000平方米。連同於2014年12月31日正在建設的面積4,800,000平方米，於2015年底預期發展中的總面積將超過7,400,000平方米—佔本集團總土地儲備約60%。

於2014年12月31日，未付的地價約為人民幣542,000,000元。預期2015年的工程費約為人民幣7,500,000,000元。

本集團將繼續採取審慎及謹慎的投資策略，並將不時考慮可減輕本集團的財務承擔及增強其項目回報的任何投資及／或合作機會，以加快本集團的進一步增長。本集團將密切關注市場環境及需求之變動，對開發計劃及時作出適當調整，以保持理想之銷售進度，提升運營表現，為股東提供最大回報。

財務回顧

投資

針對具有增長潛力的戰略投資，並考慮到銀行存款的利息回報不斷下降，本集團繼續物色若干投資機會，並將未需動用的資金投資於上市及非上市證券及非上市投資基金的組合。為維持審慎之投資組合，限制投資組合的價值不超過本集團總資產的10%。

於2014年12月31日，本集團持有一個以上市及非上市股本證券及應收票據(由聯交所上市的公司發行)組成的投資組合，賬面值為1,577,300,000港元(2013年12月31日：906,700,000港元)，約為本集團總資產的3.2%。本集團將密切監控未需動用現金的使用並調整其投資組合的規模。於年內，由於香港股市價格波動，本集團錄得上市投資未變現公平值收益60,500,000港元(2013年：未變現公平值虧損27,900,000港元)。年內源自此等投資的股息及利息收入為37,200,000港元(2013年：25,600,000港元)。

流動資金及財務資源

本集團將繼續採用審慎之財務政策。財務及資金動用活動均進行有效的集中化管理及監控。在繼續維持與各大銀行的現有關係的同時，本集團亦在尋找其他融資渠道並優化其資本結構，以增強其風險抵禦能力。

於2014年12月31日，本集團之財務狀況穩健，在維持較高的定期存款及銀行結餘，該等結餘合共9,519,000,000港元(2013年12月31日：9,636,300,000港元)，當中包括已抵押予銀行的存款1,880,800,000港元(2013年12月31日：781,200,000港元)的同時亦為進行未來之資本擴張作好準備。在現金及銀行結餘中，受限制現金的賬面值約1,357,300,000港元(2013年12月31日：約3,079,100,000港元)。根據中國的有關法律法規，本集團須將預售物業的若干所得款項存入指定銀行戶口，以擔保相關物業的發展。

現金及銀行結餘的計值貨幣分析如下：

	2014年		2013年	
	百萬港元	百分比	百萬港元	百分比
人民幣	8,506.2	89.3	8,321.6	86.4
港元	1,010.0	10.6	1,302.7	13.5
美元	2.8	0.1	12.0	0.1
總計	<u>9,519.0</u>	<u>100.0</u>	<u>9,636.3</u>	<u>100.0</u>

於2014年12月31日，本集團的營運資金(流動資產減流動負債)約為13,515,300,000港元(2013年12月31日：11,107,000,000港元)。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)為1.6倍(2013年12月31日：1.4倍)。於2014年12月31日，本集團未動用之銀行貸款總額度為1,982,000,000港元(2013年12月31日：678,000,000港元)，其中大部份作為中長期用途，有助於減少再融資風險。本集團主要依賴內部產生的資金以及銀行借款以確保本集團長期穩定及健康發展，並定時監控資產負債比率以有效減低風險。

借貸總額為12,082,000,000港元(2013年12月31日：11,094,000,000港元)。截至2014年12月31日止年度的平均貸款利率為每年6.58%(2013年12月31日：6.73%)。在636,400,000港元(2013年12月31日：643,700,000港元)資本化並計入發展中物業成本後，總融資成本較去年增加約77%至159,800,000港元(2013年12月31日：90,300,000港元)。於2014年12月31日，有抵押債務約佔借貸總額的71%(2013年12月31日：66%)。於2014年12月31日，將銀行借貸總額扣除現金結餘後，本集團的淨借貸為2,563,000,000港元(2013年12月31日：1,457,700,000港元)。淨借貸結餘的增加主要是因為年內支付地價及相關費用約人民幣553,400,000元以及支付工程費約人民幣5,000,000,000元所需的資金所致。

於2014年12月31日，銀行貸款的到期情況以及現金、銀行結餘及定期存款如下：

銀行貸款的貨幣	人民幣 百萬港元	港元 百萬港元	美元 百萬港元	總計 百萬港元	百分比
應於以下期限償還的銀行貸款：					
— 1年內或於提出要求時	2,317.5	1,835.1	—	4,152.6	34.4
— 於第2年	3,560.9	2,911.0	—	6,471.9	53.5
— 於第3年至第5年(包括首尾2年)	730.3	660.0	—	1,390.3	11.5
— 5年以上	67.2	—	—	67.2	0.6
銀行貸款總額	6,675.9	5,406.1	—	12,082.0	100.0
減：現金、銀行結餘及定期存款	(8,506.2)	(1,010.0)	(2.8)	(9,519.0)	
淨借貸	(1,830.3)	4,396.1	(2.8)	2,563.0	

股東權益為14,800,000,000港元(2013年12月31日：14,200,000,000港元)及每股淨資產為5.72港元(2013年12月31日：5.48港元)。

或然負債／財務擔保

於2014年12月31日，本集團擁有以下或然負債／財務擔保：

- a. 就一間聯營公司獲授的備用額作出為數526,100,000港元(2013年12月31日：526,100,000港元)的擔保。
- b. 就若干銀行授予本集團物業買家的按揭額度提供為數7,072,700,000港元(2013年12月31日：7,492,600,000港元)的擔保。

資產抵押

於2014年12月31日，本集團已抵押以下資產：

- a. 租賃物業，作為授予本集團之一般銀行備用額的擔保。 84,300,000港元
- b. 銀行結餘及定期存款，作為授予本集團之一般銀行備用額的擔保。 1,880,800,000港元
- c. 發展中物業、已落成待售物業及投資物業，作為授予本集團銀行備用額的擔保。 人民幣13,169,200,000元
- d. 本集團位於中國的一間附屬公司的100%權益。 人民幣202,100,000元

匯率風險

本集團的物業業務在中國經營，其收入及大部分開支均以人民幣列值。因此，物業業務並無承受重大外匯風險。董事預計人民幣匯率的任何波動均不會對本集團營運產生重大不利影響。截至2014年12月31日，並無進行任何匯率對沖安排。本集團將繼續密切監控及管理其外匯匯率波動風險。

僱員

於2014年12月31日，本集團於中國及香港約有2,206名僱員(2013年12月31日：1,932名僱員)，產生僱員成本約377,000,000港元(2013年12月31日：358,000,000港元)。本集團定期審核薪酬政策及方案，酬賞僱員是以其功績、資歷、能力及現行市場工資環境為基礎。本集團亦已設立獎勵花紅計劃，按僱員表現及集團整體表現加以獎賞，吸引、挽留及激勵其僱員。僱員亦可根據本公司購股權計劃並按董事會的酌情決定獲授購股權。截至2014年12月31日及2013年12月31日止年度，概無於綜合損益表內扣除任何金額作為股權結算開支。其他僱員福利包括強制性公積金供款以及醫療保險。

(B) 目標集團的管理層討論及分析

下文載列目標集團於截至2014年、2015年及2016年3月31日止財政年度各年以及截至2016年12月31日止9個月的管理層討論及分析。目標公司於澤西註冊成立，乃一間物業投資控股公司。目標公司的附屬公司主要於英國從事物業投資。

業務回顧

目標集團的主要資產為利德賀大樓的永久業權權益，該物業由約610,000平方呎的寫字樓及零售樓面組成，絕大部分已租予多名租戶，該等租賃的尚餘租賃期加權平均值為約13年(其中逾10年為確定租賃期)。大樓的租戶群包括大型國際保險公司，以及金融機構、科技及專業服務企業。大樓每年平均租金約為每平方呎66英鎊(相等於約640港元)。

財務回顧**收益**

目標截至2014年、2015年及2016年3月31日止年度以及截至2015年及2016年12月31日止9個月之收益分析如下：

	截至3月31日止年度			截至12月31日止9個月	
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
租金收入	—	9,767	27,220	19,630	24,035

(未經審核)

租金收入來源於向租戶租賃利德賀大樓。利德賀大樓於2014年完工後，自截至2015年3月31日止財政年度起開始出租並賺取租金收入。由於利德賀大樓完工後租予租戶的面積增加，租金收入有所增加。於2016年12月31日，利德賀大樓絕大部分已出租予多名租戶，年度租金收入約為40,200,000英鎊。

利德賀大樓之公平值變動

截至2014年、2015年及2016年3月31日止年度以及截至2015年及2016年12月31日止9個月，投資物業之公平值收益如下：

	截至3月31日止年度			截至12月31日止9個月	
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
公平值收益	128,702	199,147	123,026	113,871	37,815

(未經審核)

公平值乃由獨立專業估值師按殘值法或投資法釐定。

融資成本

目標集團截至2014年、2015年及2016年3月31日止年度以及截至2015年及2016年12月31日止9個月之融資成本分析如下：

	截至3月31日止年度			截至12月31日止9個月	
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
股東貸款利息	1,802	4,772	5,538	4,108	4,370
減：資本化利息	(1,802)	(1,356)	—	—	—
	<u>—</u>	<u>3,416</u>	<u>5,538</u>	<u>4,108</u>	<u>4,370</u>

流動資金及財務資源

目標集團有權收取利德賀大樓全部租金收入總額，租戶須提前支付租金收入。本公司將持續為目標集團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3月31日以及2016年12月31日，以英鎊計值之現金及銀行結餘分別為1,178,000英鎊、3,539,000英鎊、5,322,000英鎊及9,471,000英鎊。目標集團於2014年、2015年及2016年3月31日以及2016年12月31日之借貸分析如下：

	於3月31日		於12月31日	
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊	2016年 千英鎊
股東不計息貸款	174,546	174,546	174,546	174,546
股東計息貸款	<u>138,630</u>	<u>168,748</u>	<u>188,070</u>	<u>195,340</u>
股東貸款總額	<u><u>313,176</u></u>	<u><u>343,294</u></u>	<u><u>362,616</u></u>	<u><u>369,886</u></u>

於2014年、2015年及2016年3月31日以及2016年12月31日，所有股東貸款均為無抵押、無固定還款期及以英鎊列值。股東計息貸款按年率3厘計息，並按年計算複利。

目標集團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。淨債務包括貸款及其他應付款項減現金及銀行結餘。

	於3月31日		於12月31日	
	2014年	2015年	2016年	2016年
	千英鎊	千英鎊	千英鎊	千英鎊
股東貸款	313,176	343,294	362,616	369,886
其他應付款項	3,081	3,416	4,258	3,538
減：現金及銀行結餘	(1,178)	(3,539)	(5,322)	(9,471)
淨債務	<u>315,079</u>	<u>343,171</u>	<u>361,552</u>	<u>363,953</u>
總資本	<u>213,411</u>	<u>428,597</u>	<u>578,670</u>	<u>634,676</u>
總資本加淨債務	<u>528,490</u>	<u>771,768</u>	<u>940,022</u>	<u>998,629</u>
資產負債比率	<u>60%</u>	<u>44%</u>	<u>38%</u>	<u>36%</u>

或然負債

於2014年、2015年及2016年3月31日以及2016年12月31日，目標集團並無任何重大或然負債。

資產抵押或質押

於2014年、2015年及2016年3月31日以及2016年12月31日，目標集團並無質押或抵押資產。

外匯風險

目標集團於英國營運，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目標集團之營運產生重大不利影響。董事將繼續密切監控並管理目標集團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3月31日止年度以及截至2016年12月31日止9個月，目標集團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3月31日止年度以及截至2016年12月31日止9個月，目標集團並無僱用任何僱員，利德賀大樓的管理已外包予外部服務提供商。

(C) 根據1月收購事項單位信託的管理層討論及分析

下文載列 Paddington Central III Unit Trust (「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。單位信託於澤西成立。

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英國倫敦 W2 6BD, Kingdom Street 1號 (「**Kingdom Street**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 S.à r.l. (「**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 Kingdom Street 物業。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度，因 Kingdom Street 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 Kingdom Street 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 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。單位信託之聯合受託人（「受託人」）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。受託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，Kingdom Street 物業的管理已外包予外部服務提供商。

(D) 根據 1 月收購事項 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Kingdom Street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Kingdom Street物業。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度，因Kingdom Street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。

Kingdom Street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Kingdom Street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
	<u>—</u>	<u>4,142</u>	<u>74,449</u>
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
	<u>95,588</u>	<u>95,709</u>	<u>25,850</u>
借貸總額	<u><u>95,588</u></u>	<u><u>99,851</u></u>	<u><u>100,299</u></u>

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>

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，Kingdom Street物業的管理已外包予外部服務提供商。

下文為安永會計師事務所(執業會計師)發出的報告全文，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：

下文載列我們分別根據下文第II節附註2.1及2.2所載的呈列及編製基準就Leadenhall Holding Co (Jersey) Limited(「目標公司」)及其附屬公司(即Leadenhall Property Co (Jersey) Limited、The Leadenhall Development Company Limited及122 Leadenhall Street Limited，下文統稱「目標集團」)的財務資料編製的報告，當中包括目標集團截至2014年、2015年及2016年3月31日止三年各年以及截至2016年12月31日止9個月(「有關期間」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表、綜合現金流量表、目標集團於2014年、2015年及2016年3月31日以及2016年12月31日的綜合財務狀況表，連同相關附註(統稱「財務資料」)以及目標集團截至2015年12月31日止9個月的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表(「中期比較資料」)，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5月2日有關 貴公司一間附屬公司收購目標公司全部股本權益並償還目標集團的相關股東貸款(「利德賀收購事項」)的通函(「通函」)。

目標公司為於2010年12月10日在澤西註冊成立的有限公司。目標公司的主要業務乃作為一間物業投資控股公司。於有關期間結束時，目標公司於下文第II節附註1所載的附屬公司中擁有直接權益。組成目標集團的全部公司已採納3月31日作為其財政年度結算日。

目標公司截至2014年3月31日止年度的法定財務報表已根據英國公認原則編製，並由英國註冊特許會計師Deloitte LLP審核。目標公司截至2015年及2016年3月31日止年度各年的法定財務報表已根據歐洲聯盟採納的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製，並由英國註冊特許會計師PricewaterhouseCoopers LLP審核。

目標公司的附屬公司的法定財務報表已根據適用於該等公司於其註冊成立所在國家的有關會計原則編製。該等公司於有關期間的法定核數師詳情載於下文第II節附註1。

就本報告而言，目標公司的董事（「目標公司董事」）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編製目標集團於有關期間的綜合財務報表（「相關財務報表」）。截至2014年、2015年及2016年3月31日止年度各年以及截至2016年12月31日止9個月的相關財務報表已由澤西註冊的特許會計師Ernst & Young LLP審核。

本報告所載的財務資料乃根據相關財務報表所編製，且並無作出調整。

目標公司董事的責任

目標公司董事負責根據國際財務報告準則編製及真實而公平地反映相關財務報表、財務資料及中期比較資料，以及對目標公司董事認為使相關財務報表、財務資料及中期比較資料的編製不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述而必要的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任為分別對財務資料及中期比較資料發表獨立意見及審閱結論，並向閣下匯報我們的意見及審閱結論。

就本報告而言，我們已審查相關財務報表，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」對財務資料進行有關程序。

我們亦已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱包括主要向管理層作出查詢，以及對財務資料應用分析性程序，並據此評估除另有披露者外，是否已貫徹應用會計政策及呈列方法。審閱範圍並不包括進行監控測試與核實資產及負債以及交易等審核程序，其範圍遠小於審核，故所提供的保證程度亦低於審核。因此，我們並無對中期比較資料發表意見。

有關財務資料的意見

我們認為，就本報告而言及分別根據下文第II節附註2.1及2.2所載的呈列及編製基準，財務資料真實及公平地反映目標集團於2014年、2015年及2016年3月31日以及2016年12月31日的財務狀況，以及目標集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

就中期比較資料作出的審閱結論

根據我們的審閱（並不構成審核），就本報告而言，我們並無得悉任何事項，致令我們相信中期比較資料並無在所有重大方面根據就財務資料所採納的相同基準而編製。

I. 財務資料

(A) 綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至3月31日止年度			截至12月31日止9個月	
		2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊	2015年 千英鎊 (未經審核)	2016年 千英鎊
收益	5	—	9,767	27,220	19,630	24,035
銷售成本		(750)	(3,492)	(2,502)	(2,345)	(561)
毛利／(虧損)		(750)	6,275	24,718	17,285	23,474
投資物業重估	10	128,702	199,147	123,026	113,871	37,815
融資收入		14	32	18	17	14
融資成本	7	—	(3,416)	(5,538)	(4,108)	(4,370)
行政費用		(331)	(832)	(1,748)	(1,313)	(1,871)
除稅前盈利	6	127,635	201,206	140,476	125,752	55,062
所得稅抵免／(開支)	8	(15)	4	1	1	—
本年度盈利及全面收益總額		<u>127,620</u>	<u>201,210</u>	<u>140,477</u>	<u>125,753</u>	<u>55,062</u>

I. 財務資料(續)

(B) 綜合財務狀況表

		於3月31日		於12月31日	
	附註	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊	2016年 千英鎊
非流動資產					
投資物業	10	529,210	770,510	942,010	1,000,000
流動資產					
預付款項及其他應收款項	11	1,136	2,204	362	1,205
現金及銀行結餘	12	1,178	3,539	5,322	9,471
流動資產總值		2,314	5,743	5,684	10,676
流動負債					
其他應付款項及預提負債	13	4,937	4,362	6,408	6,114
股東提供的不計息墊款	14	174,546	174,546	174,546	174,546
股東提供的計息墊款	14	138,630	168,748	188,070	195,340
流動負債總額		318,113	347,656	369,024	376,000
淨流動負債		(315,799)	(341,913)	(363,340)	(365,324)
淨資產		213,411	428,597	578,670	634,676
權益					
股本	15	—	—	—	—
股份溢價	15	62,304	76,280	85,876	86,820
保留盈利		151,107	352,317	492,794	547,856
權益總額		213,411	428,597	578,670	634,676

I. 財務資料(續)

(C) 綜合權益變動表

	已發行 股本 英鎊 (附註15)	股份溢價賬 千英鎊 (附註15)	保留盈利 千英鎊	權益總額 千英鎊
於2013年4月1日	414	29,102	23,487	52,589
本年度盈利及全面收益總額	—	—	127,620	127,620
股份發行	4	33,202	—	33,202
於2014年3月31日及 2014年4月1日	418	62,304	151,107	213,411
本年度盈利及全面收益總額	—	—	201,210	201,210
股份發行	4	13,976	—	13,976
於2015年3月31日及 2015年4月1日	422	76,280	352,317	428,597
本年度盈利及全面收益總額	—	—	140,477	140,477
股份發行	4	9,596	—	9,596
於2016年3月31日及 2016年4月1日	426	85,876	492,794	578,670
本期間盈利及全面收益總額	—	—	55,062	55,062
股份發行	2	3,944	—	3,944
已付股息	—	(3,000)	—	(3,000)
於2016年12月31日	428	86,820	547,856	634,676
(未經審核)				
於2015年4月1日	422	76,280	352,317	428,597
本期間盈利及全面收益總額	—	—	125,753	125,753
股份發行	2	5,358	—	5,358
於2015年12月31日	424	81,638	478,070	559,708

I. 財務資料(續)

(D) 綜合現金流量表

	附註	截至3月31日止年度			截至12月31日 止9個月	
		2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
(未經審核)						
經營活動所得現金流量						
除稅前盈利		127,635	201,206	140,476	125,752	55,062
就下列各項作出調整：						
非現金獎勵		—	(9,623)	(24,860)	(18,147)	(17,944)
融資成本	7	—	3,416	5,538	4,108	4,370
融資收入	6	(14)	(32)	(18)	(17)	(14)
投資物業公平值收益	10	(128,702)	(199,147)	(123,026)	(113,871)	(37,815)
		(1,081)	(4,180)	(1,890)	(2,175)	3,659
預付款項及其他應收款項						
減少/(增加)		53	(703)	1,488	198	(24)
其他應付款項及應計費用						
增加/(減少)		(1)	901	1,002	788	529
經營產生/(所用)之現金						
已付稅項		(1,029)	(3,982)	600	(1,189)	4,164
		(27)	—	—	—	—
經營業務所得/(所用)						
現金流量淨額		(1,056)	(3,982)	600	(1,189)	4,164
投資活動所得現金流量						
投資物業添置		(91,274)	(34,207)	(22,939)	(19,721)	(2,903)
已收利息		14	32	18	17	14
預付款項及其他應收款項增加		—	—	—	—	(313)
已收回間接稅項		6,197	562	179	835	627
投資業務所用現金流量淨額						
		(85,063)	(33,613)	(22,742)	(18,869)	(2,575)

I. 財務資料(續)

(D) 綜合現金流量表(續)

	附註	截至3月31日止年度			截至12月31日 止9個月	
		2014年	2015年	2016年	2015年	2016年
		千英鎊	千英鎊	千英鎊	千英鎊	千英鎊
投資業務所用現金流量淨額		(85,063)	(33,613)	(22,742)	(18,869)	(2,575)
融資活動所得現金流量						
股東提供的計息墊款增加		85,946	39,956	23,925	21,995	5,560
已付股息		—	—	—	—	(3,000)
融資活動所得現金流量淨額		85,946	39,956	23,925	21,995	2,560
現金及等同現金淨增加/(減少)		(173)	2,361	1,783	1,937	4,149
年初/期初現金及等同現金		1,351	1,178	3,539	3,539	5,322
年末/期末現金及等同現金	12	1,178	3,539	5,322	5,476	9,471
現金及等同現金結餘的分析						
現金及銀行結餘		1,178	3,539	5,322	5,476	9,471

II. 財務資料附註

1. 公司資料

目標公司為於2010年12月10日在澤西註冊成立的有限公司，其為一間物業投資控股公司。目標公司的註冊辦事處地址為13-14 Esplanade, St Helier, Jersey, JE1 1BD。

於有關期間，目標公司的附屬公司主要在英國從事物業投資。

於有關期間結束時，目標公司為The British Land Company PLC (「**British Land**」)的全資附屬公司BL Leadenhall (Jersey) Limited (「**BL Leadenhall**」)及Oxford Properties European Holdings Limited Partnership (「**Oxford合營夥伴**」)之間按50:50比例的合營企業。於2017年2月27日，BL Leadenhall將其於目標公司的全部50%股本權益轉讓予BL Leadenhall的同系附屬公司Union Property Holdings (London) Limited (「**BL賣方**」)。

於有關期間結束時，目標公司於其附屬公司擁有直接權益，該等附屬公司均於香港以外的地點註冊成立，並具備大致上與在香港註冊成立的私人公司相似的特色，其有關詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立地點 及日期以及 經營地點	已發行 股本面值	目標公司 直接應佔 權益百分比	主要業務
Leadenhall Property Co (Jersey) Limited (「物業公司」) (a)	澤西 2010年12月10日	400英鎊	100	物業控股
The Leadenhall Development Company Limited (「發展公司」) (a)	英格蘭及威爾斯 2010年11月2日	100英鎊	100	物業開發
122 Leadenhall Street Limited (「英國公司」) (b)	英格蘭及威爾斯 2002年10月9日	100英鎊	100	不活躍

附註：

- (a) 該等實體截至2014年3月31日止年度的法定財務報表已根據英國公認原則編製及由Deloitte LLP審核，而其截至2015年及2016年3月31日止年度根據歐洲聯盟採納的國際財務報告準則編製的法定財務報表則由PricewaterhouseCoopers LLP審核。
- (b) 由於該實體有權根據英國2006年公司法有關不活躍公司的相關章節獲豁免進行審核，因此並未為該實體編製截至2014年、2015年及2016年3月31日止年度各年的經審核財務報表。

II. 財務資料附註(續)

2.1 呈列基準

於2016年12月31日，目標集團的淨流動負債為365,324,000英鎊。目標集團主要通過其股東獲取資金，為其業務融資，而於2016年12月31日，股東提供的墊款總額(包括計息及不計息墊款)為369,886,000英鎊。

財務資料已由目標公司根據持續經營概念編製，由於：

- (i) 目標公司的現有股東已同意向目標公司及物業公司提供持續財政支持及足夠資金，以在負債到期時予以應付，且不會要求償還應付該等公司的款項，直至目標公司及物業公司在無損其流動狀況的情況下、未來十二個月內或直至完成利德賀收購事項之時(以較早發生者為準)有能力償還該等款項為止；及
- (ii) 中渝置地亦已同意向目標公司及物業公司提供持續財政支持及足夠資金，以在完成利德賀收購事項後負債到期時予以應付。

2.2 編製基準

財務資料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。於有關期間及中期比較資料涵蓋的期間編製財務資料時，目標集團已提早採納所有自2016年4月1日開始的會計期間生效的國際財務報告準則連同有關過渡性條文。

除投資物業已按公平值計量外，財務資料已根據歷史成本慣例編製。財務資料以英鎊(「英鎊」)呈列，而除另行指明者外，所有價值均四捨五入至最接近千位。

綜合基準

財務資料包括目標公司及其附屬公司截至2014年、2015年及2016年3月31日止年度各年以及截至2016年12月31日止9個月的財務報表。附屬公司乃目標公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。取得控制權是指目標集團就參與投資對象營運所得的可變回報承受風險或享有權利以及能夠運用其對投資對象的權力(即目標集團獲賦予現有能力以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報。

倘目標公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似的權利，則目標集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 目標集團的投票權及潛在投票權。

II. 財務資料附註(續)

2.2 編製基準(續)

綜合基準(續)

附屬公司的財務報表乃就與目標公司相同的報告期間而編製，並使用一致的會計政策。附屬公司的業績於目標集團取得控制權之日起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至有關控制權終止之日為止。

損益及其他全面收益的各組成部分歸屬予目標集團母公司擁有人。所有目標集團成員公司間交易所產生的集團內公司間的資產及負債、權益、收入、開支以及現金流量，乃於綜合入賬時全面抵銷。

倘有事實及情況顯示上文所述的三個控制權因素中有一項或多項出現變化，目標集團將重新評估其是否控制投資對象。一間附屬公司的所有權權益發生變動(並無失去控制權)，則按權益交易入賬。

倘目標集團失去對一間附屬公司的控制權，則其撤銷確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債、(ii)於權益內記錄的累計匯兌差額；及確認(i)所收代價的公平值、(ii)任何所保留投資的公平值及(iii)損益賬中任何因此產生的盈餘或虧損。先前於其他全面收益內確認的目標集團應佔部分按與目標集團直接出售相關資產或負債相同的基準重新分類為損益或保留盈利(視何者屬適當)。

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

目標集團並未於財務資料內採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

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
國際財務報告準則第4號修訂	於應用國際財務報告準則第4號保險合約時 一併應用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(2011年)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15號修訂	澄清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
國際會計準則第40號修訂	轉讓投資物業 ²

¹ 於2017年4月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2018年4月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2019年4月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 並無強制生效日期，但可採納

目標集團正評估首次採納該等新訂及經修訂國際財務報告準則時的影響。

II. 財務資料附註(續)

3. 主要會計政策概要

關聯方

符合下列條件的任何一方被視為目標集團的關聯方：

- (a) 該方為某人士或某人士之直系親屬，且該人士
 - (i) 對目標集團具有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對目標集團具有重大影響力；或
 - (iii) 為目標集團或目標集團的母公司其中一名主要管理人員；

或

- (b) 該方乃以下任何條件適用的實體：
 - (i) 該實體及目標集團為同一集團的成員；
 - (ii) 該實體為其他實體(其他實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合資企業；
 - (iii) 該實體及目標集團為同一第三方實體的合資企業；
 - (iv) 該實體乃第三方實體的合資企業，而另一實體為第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體為目標集團或目標集團有關實體為僱員福利設立的退休福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)所指個人控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)所述的人士對該實體具有重大影響力或乃該實體(或該實體的母公司)的其中一名主要管理人員；及
 - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向目標集團或目標集團的母公司提供主要管理人員服務。

公平值計量

目標集團於各報告期末按公平值計量其投資物業。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目標集團能進入之市場。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。

目標集團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。

II. 財務資料附註(續)

3. 主要會計政策概要(續)

公平值計量(續)

所有於財務報表計量或披露公平值的資產及負債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

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，目標集團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。

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。

因公平值變動產生之投資物業盈虧，乃計入所產生年度之損益表內。

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表內確認。

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。倘目標集團為出租人，目標集團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表中。

金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為貸款及應收款項。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(即目標集團承諾購買或出售資產之日)確認。循正常途徑買入或出售指須於規例或市場慣例一般設定之期間內交付資產之金融資產買入或出售。

II. 財務資料附註(續)

3. 主要會計政策概要(續)

金融資產(續)

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表中其他收入及收益內。減值產生之虧損於損益表中確認為其他開支。

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(即從目標集團綜合財務狀況表移除)：

- 自資產收取現金流量之權利經已屆滿；或
- 目標集團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)目標集團已轉讓資產之絕大部分風險及回報，或(b)目標集團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。

如目標集團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，則目標集團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，則目標集團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，目標集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映目標集團保留的權利及義務的基準計量。

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目標集團可能須償付之最高代價兩者之較低者計量。

金融資產減值

目標集團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。

II. 財務資料附註(續)

3. 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，目標集團首先會按個別基準就個別屬重大的金融資產或按組合基準就個別不屬重大的金融資產評估是否存在減值。倘目標集團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，而虧損金額於損益表確認。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目標集團，則撇清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，則透過調整撥備金額增加或減少先前確認的減值虧損。倘於其後收回撇銷，該項收回將計入損益表之其他開支。

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。

目標集團的金融負債包括應付賬項及其他應付款項及股東貸款。金融負債初步按已收代價的公平值減去直接應佔交易成本確認。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式時，其損益在損益表內確認。

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表的融資成本內。

II. 財務資料附註(續)

3. 主要會計政策概要(續)

解除確認金融負債

當負債項下之義務已被解除、取消或期滿，則解除確認金融負債。

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，此種置換或修改作解除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表確認。

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。

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於權益中確認。

即期稅項資產及負債，乃根據已頒佈或於報告期末已大致頒佈的稅率(及稅法)，並考慮目標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當局的金額計算。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債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。

所有應課稅暫時差額均被確認為遞延稅項負債，惟：

- 產生自進行不屬業務合併之交易且於交易時不影響會計盈利或應課稅盈利或虧損之商譽、資產或負債的初步確認的遞延稅項負債除外；及
- 有關於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資之應課稅暫時差額，如撥回該等暫時差額之時間可以控制及暫時差額於可預見將來可能不會撥回之情況下除外。

所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產，惟只限於將可能有應課稅盈利可利用可扣稅暫時差額作抵扣，及可動用結轉之未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之情況，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產乃與產生自進行不屬業務合併之交易且於交易時不影響會計盈利或應課稅盈利或虧損之資產或負債的初步確認的可扣稅暫時差額有關；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關之可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅會於暫時差額很可能於可見將來撥回及有應課稅盈利可動用暫時差額進行抵銷時確認。

II. 財務資料附註(續)**3. 主要會計政策概要(續)****所得稅(續)**

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

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已頒佈或已大致頒佈之稅率(及稅法)，按預期於資產獲變現或負債償還期間適用之稅率計算。

遞延稅項資產及遞延稅項負債可在即期稅項資產及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。

現金及等同現金

就編製綜合現金流量表而言，現金及等同現金包括手頭現金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，再扣除銀行透支。

就編製綜合財務狀況表而言，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)。

收入確認

倘收入會為目標集團帶來經濟利益並能作出可靠計算，則按下列基準予以確認：

- (a) 租金收入，在租賃期內按時間比例入賬；及
- (b) 利息收入以應計基準按金融工具之估計年期或較短期間(如適用)用實際利率法按將未來估計之現金收入折現至金融資產之賬面淨值的利率計算；

借貸成本

購置、建設或生產合資格資產(即需要經過一段長時間方可作擬定用途或出售之資產)直接應佔借貸成本撥充資本，作為該等資產成本的一部分。當資產大致上能作擬定用途或出售時，則有關借貸成本終止撥充資本。以有待用於合資格資產開支的特定借貸作暫時投資所賺取的投資收入自撥充資本之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本由實體就借取資金而產生之利息及其他成本所組成。

股息

當股息獲目標公司之董事會批准宣派時，即須確認為負債。

II. 財務資料附註(續)

3. 主要會計政策概要(續)

撥備

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

倘折現之影響重大，確認為撥備之金額乃為預期日後須解除有關責任之開支於報告期末之現值。隨著時間過去而產生之經折現現值增加數額，計入損益表之融資成本。

4. 重要會計判斷及估計

編製財務報表需管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設可影響收入、開支、資產及負債之所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未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

採用目標集團會計政策過程中，管理層曾作出以下對財務報表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

目標集團已就其投資物業訂立物業租約。目標集團已確認，根據對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

目標集團確定一幢物業是否可列作投資物業，並已制定判斷標準。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，目標集團考慮一幢物業在產出現金流量時，是否大都獨立於目標集團持有之其他資產。

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單獨出售或單獨出租，則目標集團就將此等部分單獨列賬。倘若此等部分不能單獨出售，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。

按個別物業基準作出判斷，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。

II. 財務資料附註(續)

4. 重要會計判斷及估計(續)

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

在缺乏類似物業於活躍市場中之現價資料之情況下，目標集團將考慮來自多種來源之資料，其中包括：

- (a) 於交投活躍之市場中不同性質、狀況或地點(或訂有不同租約或其他合約)之物業之現價，並作出調整以反映上述不同；
- (b) 於交投較淡靜之市場中類似物業之近期價格，並作出調整以反映自交易日期以來經濟環境之任何變動對該等價格之影響；及
- (c) 根據可靠之未來現金流量估算作出之貼現現金流量預測，現金流量估算乃根據任何現有租約及其他合約之年期，以及(如可能)外在證據(如於同一地點及狀況下，類似物業之現行市值租金)，使用可反映現金流金額及出現時間不明朗因素之當前市場評估之貼現率計算。

支持目標集團所作公平值估計之主要假設包括相同地點及狀況之類似物業之現行市場租金、適當之折讓率、預計未來市場租金及未來維保成本。

5. 收入

收入指投資物業於有關期間賺取的租金收入。

6. 除稅前盈利

目標集團之除稅前盈利已扣除/(計入)：

	截至3月31日止年度			截至12月31日止9個月	
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
利息收入	(14)	(32)	(18)	(17)	(14)
來自賺取租金物業的 直接經營開支	—	2,133	1,533	1,597	639
核數師酬金	20	5	10	6	11
	<u>20</u>	<u>5</u>	<u>10</u>	<u>6</u>	<u>11</u>

II. 財務資料附註(續)

7. 融資成本

	截至3月31日止年度			截至12月31日止9個月	
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊	2015年 千英鎊 (未經審核)	2016年 千英鎊
融資成本分析如下：					
自BL Leadenhall產生的 貸款利息	901	2,386	2,769	2,054	2,185
自Oxford合營夥伴產生的 貸款利息	901	2,386	2,769	2,054	2,185
	1,802	4,772	5,538	4,108	4,370
減：已資本化利息 (附註10)	(1,802)	(1,356)	—	—	—
	<u>—</u>	<u>3,416</u>	<u>5,538</u>	<u>4,108</u>	<u>4,370</u>

8. 所得稅開支／(抵免)

目標公司於英國及澤西無需繳納任何企業所得稅。於有關期間，目標公司的附屬公司於英國應繳納的利得稅按20%的稅率計算。

	截至3月31日止年度			截至12月31日止9個月	
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊	2015年 千英鎊 (未經審核)	2016年 千英鎊
年內／期內稅項 支出／(抵免)總額	<u>15</u>	<u>(4)</u>	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>	<u>—</u>

II. 財務資料附註(續)

8. 所得稅開支／(抵免)(續)

適用於除稅前盈利按法定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3月31日止年度			截至12月31日止9個月	
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊	2015年 千英鎊 (未經審核)	2016年 千英鎊
除稅前盈利	<u>127,635</u>	<u>201,206</u>	<u>140,476</u>	<u>125,752</u>	<u>55,062</u>
按英國法定稅率20%計算 之稅項	25,527	40,241	28,095	25,151	11,013
毋須課稅收入	(25,740)	(41,997)	(27,160)	(25,297)	(9,963)
不可扣稅之開支	55	27	205	184	59
未確認之稅項虧損	81	854	—	—	—
過往期間動用之稅項虧損	—	—	(558)	(17)	(552)
其他	92	871	(583)	(22)	(557)
按目標集團之實際稅率計算 之稅項支出／(抵免)	<u>15</u>	<u>(4)</u>	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>	<u>—</u>

9. 股息

	截至3月31日止年度			截至12月31日止9個月	
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊	2015年 千英鎊 (未經審核)	2016年 千英鎊
中期股息	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,000</u>

截至2016年12月31日止9個月期間，目標公司之董事會宣佈及批准向其股東派發中期股息3,000,000英鎊。

II. 財務資料附註(續)

10. 投資物業

	2014年 千英鎊	於3月31日		於12月31日	
		2015年 千英鎊	2016年 千英鎊	2016年 千英鎊	2016年 千英鎊
於年初/期初的賬面值	317,510	529,210	770,510	942,010	
添置	81,196	29,353	20,716	2,250	
已資本化利息(附註7)	1,802	1,356	—	—	
租賃獎勵	—	11,444	27,758	17,925	
公平值調整的淨收益	128,702	199,147	123,026	37,815	
於年末/期末的賬面值	<u>529,210</u>	<u>770,510</u>	<u>942,010</u>	<u>1,000,000</u>	

目標集團的投資物業包括於英國的一處商用物業。該投資物業於2014年、2015年及2016年3月31日以及2016年12月31日分別由一家獨立專業合資格估值師行萊坊測計師行有限公司，以及一家獨立專業合資格估值師行仲量聯行有限公司重新估值為529,210,000英鎊、770,510,000英鎊、942,010,000英鎊及1,000,000,000英鎊。就財務申報用途，目標集團的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/期間末，目標集團的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。

該投資物業已根據經營租賃出租予若干關聯方及第三方，其進一步概要詳情載於財務資料附註18。

公平值等級

下表說明目標集團投資物業的公平值計量等級：

	2014年 千英鎊	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	
		於3月31日 2015年 千英鎊	2016年 千英鎊	2016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>529,210</u>	<u>770,510</u>	<u>942,010</u>	<u>1,000,000</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。

II. 財務資料附註(續)

10. 投資物業(續)

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2013年4月1日的賬面值	317,510
添置	81,196
已資本化利息	1,802
公平值調整的淨收益	128,702
	<hr/>
於2014年3月31日及2014年4月1日的賬面值	529,210
添置	29,353
已資本化利息	1,356
租賃獎勵	11,444
公平值調整的淨收益	199,147
	<hr/>
於2015年3月31日及2015年4月1日的賬面值	770,510
添置	20,716
租賃獎勵	27,758
公平值調整的淨收益	123,026
	<hr/>
於2016年3月31日及2016年4月1日的賬面值	942,010
添置	2,250
租賃獎勵	17,925
公平值調整的淨收益	37,815
	<hr/>
於2016年12月31日的賬面值	<u>1,000,000</u>

下文概述投資物業估值所用之估值方法及主要輸入數據：

	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	估值／範圍
於2014年3月31日			
商用物業	殘值法	資本化率(出租前) 資本化率(未出租) 估計租賃價值 (每平方呎每年)	5.00% 5.25% 56英鎊至75英鎊
於2015年3月31日			
商用物業	投資法	等值收益率 估計租賃價值 (每平方呎每年)	4.26% 56英鎊至90英鎊
於2016年3月31日			
商用物業	投資法	等值收益率 估計租賃價值 (每平方呎每年)	3.94% 58英鎊至105英鎊
於2016年12月31日			
商用物業	投資法	等值收益率 估計租賃價值 (每平方呎每年)	4.18% 67.5英鎊至107.5英鎊

II. 財務資料附註(續)

10. 投資物業(續)

投資物業於各有關期間末的公平值乃按殘值法或投資法計算，該方法對現時及未來估計租金流採用資本化收益率，並扣除因物業空置或免租期所產生的收入真空及相關營運成本。該等資本化收益率及租金價值乃根據市場上的可比較物業及租賃交易按估值師的專業判斷及市場觀察數據釐定。估值中所考慮的其他因素包括物業年期、租賃詳情及地面和結構狀況。

估計租金價值單獨大幅上升/(下降)會導致投資物業公平值的大幅增加/(減少)。資本化率或等值收益率單獨大幅上升/(下降)會導致投資物業公平值的大幅減少/(增加)。一般而言，就估計租金價值所作假設的變動伴隨著資本化率或等值收益率的相反變動。

11. 預付款項及其他應收款項

	2014年 千英鎊	於3月31日 2015年 千英鎊	2016年 千英鎊	於12月31日 2016年 千英鎊
預付款項	—	674	218	285
其他應收款項	1,136	1,530	144	920
	<u>1,136</u>	<u>2,204</u>	<u>362</u>	<u>1,205</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近期並無拖欠記錄的應收款項有關。

12. 現金及銀行結餘

銀行現金按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拖欠記錄而具信譽的銀行。現金及等同現金的賬面值與其公平值相若。

13. 其他應付款項及預提負債

	2014年 千英鎊	於3月31日 2015年 千英鎊	2016年 千英鎊	於12月31日 2016年 千英鎊
應付BL Leadenhall的利息	1,528	1,708	2,121	1,479
應付Oxford合營夥伴的利息	1,528	1,708	2,121	1,479
遞延收入	—	133	1,334	2,094
其他應付款項	25	—	16	580
預提負債	1,856	813	816	482
	<u>4,937</u>	<u>4,362</u>	<u>6,408</u>	<u>6,114</u>

計入其他應付款項及預提負債的金融負債為免息及預期於一年內結清，惟應付股東之利息則按年率3厘計息，並按年計算複利，且無固定還款期。

II. 財務資料附註(續)

14. 股東貸款

附註	於3月31日		於12月31日	
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊	2016年 千英鎊
不計息墊款：	(a)			
BL Leadenhall	87,273	87,273	87,273	87,273
Oxford合營夥伴	87,273	87,273	87,273	87,273
	<u>174,546</u>	<u>174,546</u>	<u>174,546</u>	<u>174,546</u>
計息墊款：	(b)			
BL Leadenhall	69,315	84,374	94,035	97,670
Oxford合營夥伴	69,315	84,374	94,035	97,670
	<u>138,630</u>	<u>168,748</u>	<u>188,070</u>	<u>195,340</u>
	<u><u>313,176</u></u>	<u><u>343,294</u></u>	<u><u>362,616</u></u>	<u><u>369,886</u></u>

附註：

- (a) 該等墊款為無抵押、免息及無固定還款期。
- (b) 該等墊款為無抵押、按年率3厘計息，並按年計算複利，且無固定還款期。部份墊款已於有關期間轉換為股份，其進一步詳情於財務資料附註15披露。

15. 股本及股份溢價

	2014年 英鎊	於3月31日 2015年 英鎊	2016年 英鎊	於12月31日 2016年 英鎊
已發行及繳足：				
每股面值1英鎊的普通A股	59	61	63	64
每股面值1英鎊的普通B股	59	61	63	64
每股面值1英鎊的普通C股	<u>300</u>	<u>300</u>	<u>300</u>	<u>300</u>
	<u><u>418</u></u>	<u><u>422</u></u>	<u><u>426</u></u>	<u><u>428</u></u>

A股及B股各自附帶投票權以及委任及罷免董事的權利，且A股及B股在所有其他方面均相同及具有同等地位。C股並不附帶投票權，而C股的持有人無權參加目標公司的任何股東大會，亦無權於會上發言或投票(但有權收取大會通告)。

II. 財務資料附註(續)

15. 股本及股份溢價(續)

目標公司的股本於有關期間的變動概述如下：

	附註	已發行 股份數目	股本 英鎊	股份溢價 千英鎊	總計 千英鎊
每股面值1英鎊的普通A股：					
於2013年4月1日		57	57	14,551	14,551
發行股份	(i)	2	2	16,601	16,601
於2014年3月31日及2014年4月1日		59	59	31,152	31,152
發行股份	(ii)	2	2	6,988	6,988
於2015年3月31日及2015年4月1日		61	61	38,140	38,140
發行股份	(iii)	2	2	4,798	4,798
於2016年3月31日及2016年4月1日		63	63	42,938	42,938
發行股份	(iv)	1	1	1,972	1,972
已付股息		—	—	(1,500)	(1,500)
於2016年12月31日		<u>64</u>	<u>64</u>	<u>43,410</u>	<u>43,410</u>
每股面值1英鎊的普通B股：					
於2013年4月1日		57	57	14,551	14,551
發行股份	(i)	2	2	16,601	16,601
於2014年3月31日及2014年4月1日		59	59	31,152	31,152
發行股份	(ii)	2	2	6,988	6,988
於2015年3月31日及2015年4月1日		61	61	38,140	38,140
發行股份	(iii)	2	2	4,798	4,798
於2016年3月31日及2016年4月1日		63	63	42,938	42,938
發行股份	(iv)	1	1	1,972	1,972
已付股息		—	—	(1,500)	(1,500)
於2016年12月31日		<u>64</u>	<u>64</u>	<u>43,410</u>	<u>43,410</u>

II. 財務資料附註(續)

15. 股本及股份溢價(續)

附註：

- (i) 於截至2014年3月31日止年度，透過向BL Leadenhall及Oxford合營夥伴分別發行兩股目標公司A股及兩股目標公司B股，將33,202,000英鎊的計息墊款分兩批轉換為權益。
- (ii) 於截至2015年3月31日止年度，透過向BL Leadenhall及Oxford合營夥伴分別發行兩股目標公司A股及兩股目標公司B股，將13,976,000英鎊的計息墊款分兩批轉換為權益。
- (iii) 於截至2016年3月31日止年度，透過向BL Leadenhall及Oxford合營夥伴分別發行兩股目標公司A股及兩股目標公司B股，將9,596,000英鎊的計息墊款分兩批轉換為權益。
- (iv) 於截至2016年12月31日止9個月，透過向BL Leadenhall及Oxford合營夥伴分別發行一股目標公司A股及一股目標公司B股，將3,944,000英鎊的計息墊款分兩批轉換為權益。

16. 或然負債

於各有關期間末，目標集團概無任何重大或然負債。

17. 資本承擔

於各有關期間末，目標集團具有下列資本承擔：

	2014年 千英鎊	於3月31日 2015年 千英鎊	2016年 千英鎊	於12月31日 2016年 千英鎊
已訂約，但未撥備： 投資物業	<u>60,000</u>	<u>25,000</u>	<u>5,000</u>	<u>5,000</u>

於各有關期間末，目標公司概無任何重大承擔。

II. 財務資料附註(續)

18. 經營租賃安排

作為出租人

目標集團根據經營租賃安排租賃其投資物業(附註10)，租賃年期協商為介乎1年至20年。目標集團通常會向租戶提供介乎三至四十八個月的免租期。根據租賃條款之規定，租金會定期根據當時市況進行調整。

於各有關期間末，目標集團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如下：

	2014年 千英鎊	於3月31日 2015年 千英鎊	2016年 千英鎊	於12月31日 2016年 千英鎊
一年內	—	1,584	8,510	21,324
於第二至第五年 (包括首尾兩年)	—	59,500	128,329	145,921
五年後	—	210,261	275,464	252,196
	—	271,345	412,303	419,441

19. 關聯方交易

(a) 於有關期間及截至2015年12月31日止9個月內，除財務資料其他章節所詳述之交易外，目標集團有下列關聯方交易：

	截至3月31日止年度			截至12月31日止9個月	
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊	2015年 千英鎊 (未經審核)	2016年 千英鎊
BL Leadenhall：					
所產生之貸款利息支出	901	2,386	2,769	2,054	2,185
Oxford合營夥伴及其 其聯屬公司：					
所產生之資產顧問費	—	91	308	212	327
所產生之貸款利息支出	901	2,386	2,769	2,054	2,185
所賺取之租金收入	—	2	895	511	1,153
British Land及其聯屬公司：					
所產生之資產管理費	—	365	1,235	851	1,314
所產生之行政費用	150	150	150	113	113
所產生/(退回)之營銷成本	750	1,359	969	748	(78)
所賺取之租金收入	—	10	14	11	11
所產生之服務費	—	1,856	763	997	114

上述交易乃以相關訂約方共同協定的條款及條件進行。

II. 財務資料附註(續)**19. 關聯方交易(續)****(b) 與關聯方之未償還結餘**

於各有關期間末，目標集團與其股東之結餘詳情披露於財務資料附註 13 及 14。

20. 按類別劃分之金融工具

於各有關期間末，目標集團之所有金融資產及負債分別為貸款及應收款項以及按攤銷成本列賬之金融負債。

目標集團金融工具之賬面值及公平值均與其公平值合理相若。

21. 公平值計量

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、股東貸款、貿易應付款項以及計入其他應付款項及預提負債之金融負債之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。

22. 財務風險管理目標及政策

目標集團的主要金融工具包括股東墊款及現金及銀行結餘。該等金融工具之主要目的乃為目標集團的營運籌集資金。

管理層定期召開會議，以分析及制定管理目標集團財務風險(主要包括流動資金風險)之措施。目標集團並無面臨重大信貸風險、利率風險、外匯風險及股價風險。目標集團整體就其風險管理實施保守策略。

流動資金風險

目標集團之目標為透過利用股東提供之墊款，在資金延續性與靈活性之間保持平衡。

目標集團過往在持續獲得股東財務支持方面並無任何困難，故目標公司董事認為，目標集團之流動資金風險不大。

目標集團於各有關期間末的金融負債須於一年內或按要求償還。

II. 財務資料附註(續)**22. 財務風險管理目標及政策(續)****利率風險**

目標集團並無外部債務，股東墊款之利率按股東訂立之股東協議由股東釐定。

信貸風險

綜合財務狀況表所列之金融資產賬面值為目標集團所承擔之最大信貸風險。於各報告期間末的現金及等同現金指現金及銀行結餘，且並無存款。

目標集團所承受有關其貿易及其他應收款項的信貸風險披露於財務資料相應附註內。

資本管理

目標集團資本管理的主要目標是保障目標集團有能力持續經營，以為股東提供回報，同時維持最佳資本架構以降低資金成本。

目標集團管理其資本架構並因應經濟狀況變動作出調整。為維持或調整資本架構，目標集團可調整向股東支付的股息金額、股東資本回報或發行新股份。目標集團並無受任何外部施加之資本要求所規限。

II. 財務資料附註(續)

23. 目標公司的財務狀況表

有關目標公司於報告期間末的財務狀況表的資料如下：

	2014年 千英鎊	於3月31日 2015年 千英鎊	2016年 千英鎊	於12月31日 2016年 千英鎊
非流動資產				
於附屬公司的投資	5,454	5,454	5,454	5,454
流動資產				
應收附屬公司款項	56,200	70,176	79,677	83,234
預付款項及其他應收款項	—	—	—	314
現金及銀行結餘	347	242	242	242
流動資產總值	56,547	70,418	79,919	83,790
流動負債				
其他應付款項及預提負債	25	25	18	18
流動負債總額	25	25	18	18
淨流動資產	56,522	70,393	79,901	83,772
淨資產	61,976	75,847	85,355	89,226
權益				
母公司擁有人應佔權益				
已發行股本	—	—	—	—
股份溢價	62,304	76,280	85,876	89,820
累積虧損	(328)	(433)	(521)	(594)
權益總額	61,976	75,847	85,355	89,226

III. 報告期後事項

於有關期間後，目標集團訂立兩份股份買賣協議，將英國公司及發展公司從目標集團中剝離，有關詳情如下：

- (a) 於2017年3月1日，目標公司與BL賣方訂立一份股份買賣協議，以出售其於英國公司的全部100%股權，代價為100英鎊(即英國公司的實繳股本價值)，已以現金支付。是項出售已於2017年3月1日完成。
- (b) 於2017年3月1日，目標公司與Oxford Jersey Holding Company Limited(「Oxford擔保人」)(Oxford合營夥伴的聯屬公司)及BL賣方訂立一份股份買賣協議，以出售其於發展公司的全部100%股權。總代價為相當於發展公司資產淨值之金額，為86,000英鎊，將以現金支付。是項出售預計將於利德賀收購事項完成前完成。

財務資料中所列於有關期間內英國公司及發展公司的總業績以及總資產及負債之詳情概述如下：

業績

	截至3月31日止年度			截至12月31日止9個月	
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊
收入	—	—	—	—	—
融資收入	8	25	7	9	10
行政費用	(165)	(152)	(120)	(92)	(138)
本年度/期間虧損	<u>(157)</u>	<u>(127)</u>	<u>(113)</u>	<u>(83)</u>	<u>(128)</u>

(未經審核)

資產及負債

	於3月31日		於12月31日	
	2014年 千英鎊	2015年 千英鎊	2016年 千英鎊	2016年 千英鎊
資產：				
預付款項及其他應收款項	4	107	—	—
現金及銀行結餘	821	2,419	1,510	1,268
	<u>825</u>	<u>2,526</u>	<u>1,510</u>	<u>1,268</u>
負債：				
其他應付款項及預提負債	63	740	537	431
	<u>63</u>	<u>740</u>	<u>537</u>	<u>431</u>

IV. 結算日後財務報表

目標公司或其附屬公司並無就2016年12月31日以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
列位董事 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

2017年5月2日

本附錄所載資料並不構成本通函附錄II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其中一部分，僅供載入本通函作參考用途。

A. 經擴大集團的未經審核備考財務資料

(1) 緒言

以下為中渝置地控股有限公司(「本公司」或「中渝置地」，連同其附屬公司稱為「本集團」)具說明用途的未經審核備考綜合財務資料(「未經審核備考財務資料」)，本集團乃經建議收購Leadenhall Holding Co (Jersey) Limited(「目標公司」，連同其附屬公司Leadenhall Property Co (Jersey) Ltd稱為「利德賀集團」)的全部股權及本集團償還利德賀集團之股東貸款(「利德賀收購事項」)而擴大。經利德賀收購事項擴大之本集團以下統稱為「經擴大集團」。未經審核備考財務資料包括經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合現金流量表，該等報表乃由本公司董事(「董事」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29條編製，以說明利德賀收購事項對本集團之影響。

編製以下呈列之未經審核備考財務資料旨在說明：(a)假設利德賀收購事項已於2016年12月31日完成，經擴大集團的財務狀況；及(b)假設利德賀收購事項已於2016年1月1日完成，經擴大集團於截至2016年12月31日止年度的業績及現金流量。

未經審核備考財務資料由董事根據彼等之判斷、估算及假設編製，僅供說明用途，且由於其假設性質，未必能真實反映倘利德賀收購事項於2016年12月31日或未來任何日子完成之經擴大集團的財務狀況，或倘利德賀收購事項於2016年1月1日或未來任何日子完成之經擴大集團於截至2016年12月31日止年度的業績及現金流量。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於2016年12月31日之經審核綜合財務狀況表、本集團於截至2016年12月31日止年度之經審核綜合損益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自本公司已刊發的2016年年報)，以及目標公司及其附屬公司(即Leadenhall Property Co (Jersey) Limited(「物業公司」)、The Leadenhall Development Company Limited(「發展公司」)及122 Leadenhall Street Limited(「英國公司」))(「目標集團」)於2016年12月31日之經審核綜合財務狀況表、目標集團於截至2016年3月31日止年度之經審核綜合損益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自本通函附錄II所載目標集團之會計師報告)編製，並作出隨附附註所述的未經審核備考調整。

未經審核備考財務資料應連同本公司日期為2017年5月2日之通函(「通函」)其他章節所載的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財務狀況表

	本集團	目標集團	備考調整				經擴大集團
	於2016年 12月31日 千港元 附註1	於2016年 12月31日 千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註4	千港元 附註5	千港元 附註7	於2016年 12月31日 之未經審核 備考 千港元 附註8
非流動資產							
物業及設備	103,837	—	—	—	—	—	103,837
投資物業	—	9,700,000	—	—	1,455,000	—	11,155,000
高爾夫球會所會籍	10,540	—	—	—	—	—	10,540
於合資企業之投資	319,907	—	—	—	—	—	319,907
於聯營公司之投資	142,666	—	—	—	—	—	142,666
可供出售投資	2,963,697	—	—	—	—	—	2,963,697
非流動資產總值	3,540,647	9,700,000	—	—	1,455,000	—	14,695,647
流動資產							
發展中物業	246,595	—	—	—	—	—	246,595
已落成待售物業	306,947	—	—	—	—	—	306,947
貸款及應收利息	237,522	—	—	—	—	—	237,522
預付款項、按金及 其他應收款項	1,982,375	11,689	—	—	—	—	1,994,064
透過損益按公平值列賬 之股本投資	581,295	—	—	—	—	—	581,295
預付所得稅及土地增值稅	22,328	—	—	—	—	—	22,328
經紀公司存款	168,989	—	—	—	—	—	168,989
有限制銀行結餘	38,926	—	—	—	—	—	38,926
現金及等同現金	7,510,847	91,869	—	(12,300)	(11,096,723)	—	(3,506,307)
流動資產總值	11,095,824	103,558	—	(12,300)	(11,096,723)	—	90,359
流動負債							
貿易應付款項	116,352	—	—	—	—	—	116,352
其他應付款項及預提負債	222,704	59,306	(28,693)	(4,181)	—	45,778	294,914
不計息股東墊款	—	1,693,096	—	—	(1,693,096)	—	—
計息股東墊款	—	1,894,798	28,693	—	(1,923,491)	—	—
計息銀行及其他借貸	112,208	—	—	—	—	—	112,208
應付稅項	892,523	—	—	—	—	—	892,523
流動負債總額	1,343,787	3,647,200	—	(4,181)	(3,616,587)	45,778	1,415,997
淨流動資產/(負債)	9,752,037	(3,543,642)	—	(8,119)	(7,480,136)	(45,778)	(1,325,638)
總資產減流動負債	13,292,684	6,156,358	—	(8,119)	(6,025,136)	(45,778)	13,370,009

(2) 經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表(續)

	本集團 於2016年 12月31日 千港元 附註1	目標集團 於2016年 12月31日 千港元 附註2	千港元 附註3	備考調整		千港元 附註7	經擴大集團
				千港元 附註4	千港元 附註5		於2016年 12月31日 之未經審核 備考 千港元 附註8
非流動負債							
遞延稅項負債	23,896	—	—	—	—	—	23,896
非流動負債總額	23,896	—	—	—	—	—	23,896
淨資產	13,268,788	6,156,358	—	(8,119)	(6,025,136)	(45,778)	13,346,113
權益							
母公司擁有人應佔權益							
已發行股本	258,822	—	—	—	—	—	258,822
儲備	13,009,966	6,156,358	—	(8,119)	(6,025,136)	(45,778)	13,087,291
權益總額	13,268,788	6,156,358	—	(8,119)	(6,025,136)	(45,778)	13,346,113

(3) 經擴大集團之未經審核備考綜合損益表

	本集團 截至 2016年 12月31日 止年度 千港元 附註1	目標集團 截至 2016年 3月31日 止年度 千港元 附註2	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	千港元 附註7	經擴大集團 截至 2016年 12月31日 止年度之 未經審核 備考 千港元
收入	1,129,416	264,034	—	—	—	—	—	1,393,450
銷售成本	(733,438)	(24,269)	—	—	—	—	—	(757,707)
毛利	395,978	239,765	—	—	—	—	—	635,743
其他收入及收益	143,038	—	175	(68)	123,103	—	—	266,248
投資物業之公平值收益	—	1,193,352	—	—	—	—	—	1,193,352
銷售及分銷開支	(20,007)	—	—	—	—	—	—	(20,007)
行政費用	(201,955)	(16,956)	—	1,164	—	—	(45,778)	(263,525)
其他開支	(602,494)	—	—	—	—	—	—	(602,494)
融資收入	—	175	(175)	—	—	—	—	—
融資成本	(10,641)	(53,719)	—	—	—	53,719	—	(10,641)
應佔盈虧：								
合資企業	(33,078)	—	—	—	—	—	—	(33,078)
聯營公司	39,270	—	—	—	—	—	—	39,270
除稅前盈利/(虧損)	(289,889)	1,362,617	—	1,096	123,103	53,719	(45,778)	1,204,868
所得稅開支	(66,867)	10	—	—	—	—	—	(66,857)
本年度盈利/(虧損)	<u>(356,756)</u>	<u>1,362,627</u>	<u>—</u>	<u>1,096</u>	<u>123,103</u>	<u>53,719</u>	<u>(45,778)</u>	<u>1,138,011</u>

(4) 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團 截至 2016年 12月31日 止年度 千港元 附註1	目標集團 截至 2016年 3月31日 止年度 千港元 附註2	備考調整			千港元 附註7	經擴大集團 截至 2016年 12月31日 止年度之 未經審核 備考 千港元
			千港元 附註4	千港元 附註5	千港元 附註6		
經營業務所得現金流量							
除稅前盈利/(虧損)	(289,889)	1,362,617	1,096	123,103	53,719	(45,778)	1,204,868
就下列各項作出調整：							
非現金租賃獎勵	—	(241,142)	—	—	—	—	(241,142)
議價收購收益	—	—	—	(123,103)	—	—	(123,103)
投資物業之公平值收益	—	(1,193,352)	—	—	—	—	(1,193,352)
撇減已落成待售物業 至可變現淨值	3,305	—	—	—	—	—	3,305
撇減發展中物業 至可變現淨值	1,910	—	—	—	—	—	1,910
折舊	3,938	—	—	—	—	—	3,938
可供出售投資之減值	152,420	—	—	—	—	—	152,420
融資成本	10,641	53,719	—	—	(53,719)	—	10,641
應佔合資企業盈虧	33,078	—	—	—	—	—	33,078
應佔聯營公司盈虧	(39,270)	—	—	—	—	—	(39,270)
銀行利息收入	(29,967)	(175)	68	—	—	—	(30,074)
其他利息收入	(54,927)	—	—	—	—	—	(54,927)
透過損益按公平值列賬之 股本投資之公平值							
虧損，淨額	195,271	—	—	—	—	—	195,271
出售可供出售投資之 虧損，淨額	48,142	—	—	—	—	—	48,142
出售物業及設備項目之收益 向於過往年度所出售一間 附屬公司之收購方支付 之補償	(186)	—	—	—	—	—	(186)
出售附屬公司之收益，淨額	95,377	—	—	—	—	—	95,377
	(57,566)	—	—	—	—	—	(57,566)
	72,277	(18,333)	1,164	—	—	(45,778)	9,330

(4) 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表(續)

	本集團 截至 2016年 12月31日 止年度 千港元 附註1	目標集團 截至 2016年 3月31日 止年度 千港元 附註2	備考調整			千港元 附註7	經擴大集團
			千港元 附註4	千港元 附註5	千港元 附註6		截至 2016年 12月31日 止年度之 未經審核 備考 千港元
發展中物業增加	(305,147)	—	—	—	—	—	(305,147)
已落成待售物業減少	728,223	—	—	—	—	—	728,223
貸款及應收利息增加	(237,522)	—	—	—	—	—	(237,522)
預付款項、按金及 其他應收款項減少	15,846	14,434	(1,038)	—	—	—	29,242
透過損益按公平值列賬之 股本投資增加	(20,110)	—	—	—	—	—	(20,110)
經紀公司存款增加	(165,073)	—	—	—	—	—	(165,073)
有限制銀行結餘增加	(89,284)	—	—	—	—	—	(89,284)
貿易應付款項及其他應付 款項及預提負債 增加/(減少)	(113,271)	9,719	1,969	—	—	45,778	(55,805)
經營所得/(所用)現金	(114,061)	5,820	2,095	—	—	—	(106,146)
已付稅項，淨額	(192,134)	—	—	—	—	—	(192,134)
已付利息	(16,372)	—	—	—	—	—	(16,372)
經營業務所得/(所用) 現金流量淨額	(322,567)	5,820	2,095	—	—	—	(314,652)

(4) 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表(續)

	本集團 截至 2016年 12月31日 止年度 千港元 附註1	目標集團 截至 2016年 3月31日 止年度 千港元 附註2	備考調整			千港元 附註7	經擴大集團
			千港元 附註4	千港元 附註5	千港元 附註6		截至 2016年 12月31日 止年度之 未經審核 備考 千港元
投資活動所得現金流量							
添置投資物業	—	(222,508)	6,790	—	—	—	(215,718)
予合資企業之貸款	(229,291)	—	—	—	—	—	(229,291)
與聯營公司之結餘減少	73,812	—	—	—	—	—	73,812
已抵押定期存款減少	300,073	—	—	—	—	—	300,073
購置物業及設備項目	(87,720)	—	—	—	—	—	(87,720)
購入非上市股本投資	(1,089,470)	—	—	—	—	—	(1,089,470)
購入上市股本投資	(115,115)	—	—	—	—	—	(115,115)
已收銀行存款利息	29,967	175	(68)	—	—	—	30,074
向於過往年度所出售 一間附屬公司之收購方支付 之補償	(95,377)	—	—	—	—	—	(95,377)
出售物業及設備項目 之所得款項	188	—	—	—	—	—	188
出售附屬公司之所得款項	5,962,599	—	—	—	—	—	5,962,599
出售可供出售投資之所得款項	1,171,388	—	—	—	—	—	1,171,388
已收回間接稅	—	1,736	—	—	—	—	1,736
投資活動所得/(所用) 現金流量淨額	5,921,054	(220,597)	6,722	—	—	—	5,707,179
融資活動所得現金流量							
股東墊款增加	—	232,073	—	(232,073)	—	—	—
已付股息	(142,352)	—	—	—	—	—	(142,352)
新增銀行及其他借貸	112,208	—	—	—	—	—	112,208
償還銀行及其他借貸	(800,000)	—	—	—	—	—	(800,000)
融資活動所得/(所用) 現金流量淨額	(830,144)	232,073	—	(232,073)	—	—	(830,144)
現金及等同現金							
增加/(減少)淨額	4,768,343	17,296	8,817	(232,073)	—	—	4,562,383
年初現金及等同現金	2,774,285	34,328	(23,464)	(11,096,723)	—	—	(8,311,574)
匯率變動之影響，淨額	(31,781)	—	—	—	—	—	(31,781)
年終現金及等同現金	7,510,847	51,624	(14,647)	(11,328,796)	—	—	(3,780,972)

(4) 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表(續)

	本集團 截至 2016年 12月31日 止年度 千港元 附註1	目標集團 截至 2016年 3月31日 止年度 千港元 附註2	備考調整			千港元 附註7	經擴大集團 截至 2016年 12月31日 止年度之 未經審核 備考 千港元
			千港元 附註4	千港元 附註5	千港元 附註6		
現金及等同現金結餘分析							
現金及銀行結餘 於獲取時距原有到期日 少於三個月之無抵押 定期存款	7,011,812	51,624	(14,647)	(11,328,796)	—	—	(4,280,007)
	499,035	—	—	—	—	—	499,035
綜合現金流量表呈列之 現金及等同現金	<u>7,510,847</u>	<u>51,624</u>	<u>(14,647)</u>	<u>(11,328,796)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(3,780,972)</u>

(5) 經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

1. 本集團財務資料摘錄自本公司於截至2016年12月31日止年度之2016年年報。
2. 目標集團於2016年12月31日之經審核綜合財務狀況表、目標集團於截至2016年3月31日止年度之經審核綜合損益表及經審核綜合現金流量表乃摘錄自本通函附錄II所載目標集團之會計師報告，按1英鎊兌9.7港元之匯率折算為港元。
3. 就未經審核備考財務資料而言，目標集團之綜合財務狀況表及綜合損益表已作出若干重新分類調整，以符合本集團財務資料之呈列方式。
4. 於2016年12月31日，目標公司除持有物業公司之全部股權外，亦持有另外兩家全資附屬公司即發展公司及英國公司(統稱「**豁除公司**」)之股權。根據就利德賀收購事項於2017年3月1日訂立之買賣協議(「**該協議**」)，賣方將促使目標公司在利德賀收購事項完成前完成出售豁除公司。因此，就未經審核備考財務資料而言，已作出有關調整，以剔除豁除公司之財務資料，猶如出售豁除公司已於2016年12月31日或2016年1月1日(按適用者)完成。英國公司為不活動公司，已發行股本及總資產為100英鎊(相等於970港元)，故此所作出的該等調整主要來自發展公司。
5. 根據該協議，本集團應付利德賀收購事項之現金總代價為1,135,000,000英鎊(相等於約11,009,500,000港元)(「**總代價**」)(可予調整)，當中包括(i)目標公司全部股權的初步代價770,700,000英鎊(相等於7,475,790,000港元)(「**初步代價**」)，及(ii)本集團償還利德賀集團於成交時尚未償還的股東貸款為364,300,000英鎊(相等於3,533,710,000港元)(「**債項代價**」)。根據該協議，初步代價及債項代價為賣方估計利德賀集團於目標成交日期的資產淨值及股東貸款總額，於成交時可予調整，惟利德賀集團的投資物業價值固定為1,150,000,000英鎊(相等於11,155,000,000港元)(「**協定價值**」)。此外，根據該協議，賣方亦同意就根據於成交日期仍然生效之任何租約，於成交日期尚未到期的初步免租期扣除相關金額，賣方估算該金額為12,691,000英鎊(相等於123,103,000港元)(「**租金補足**」)。

(5) 經擴大集團之未經審核備考財務資料附註(續)

5. (續)

就未經審核備考財務資料而言，經考慮(i)上文附註4所述出售豁除公司，及(ii)重新評估利德賀集團的投資物業為協定價值(亦相當於獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司所編製之2017年3月31日的估值)，債項代價乃假定相等於2016年12月31日的股東貸款總額372,844,000英鎊(相等於3,616,587,000港元)，而初步代價乃假定相等於利德賀集團於2016年12月31日的資產淨值。

基於上述假設，根據未經審核備考財務資料，利德賀收購事項之總代價假定如下：

	千英鎊	千港元
債項代價	372,844	3,616,587
初步代價	783,839	7,603,239
減：租金補足	(12,691)	(123,103)
	<u>1,143,992</u>	<u>11,096,723</u>
總代價	<u>1,143,992</u>	<u>11,096,723</u>

經考慮(i)上文附註4所述出售豁除公司，及(ii)重新評估利德賀集團的投資物業為協定價值，及債項代價的任何差額將調整至初步代價，本集團將於成交時確認之債項代價及初步代價須待利德賀集團於成交日期之資產淨值落實及協定後，方可釐定。

於利德賀收購事項完成後，利德賀集團之可識別資產及負債將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」(「香港財務報告準則第3號」)以收購法按公平值列入經擴大集團之綜合財務報表。

(5) 經擴大集團之未經審核備考財務資料附註(續)

5. (續)

就未經審核備考財務資料而言，經考慮(i)上文附註4所述出售豁除公司，及(ii)重新評估利德賀集團的投資物業為協定價值(亦相當於2017年3月31日的估值)，已假設利德賀集團於成交時的可識別資產及負債的公平值與其於2016年12月31日的賬面值相若。因此，利德賀收購事項所產生之議價購買收益計算如下：

	千港元
總代價	11,096,723
減：所收購淨資產及股東貸款之公平值	<u>(11,219,826)</u>
議價購買收益	<u><u>(123,103)</u></u>

所收購淨資產之公平值於利德賀收購事項完成時可能有變，因根據香港財務報告準則第3號，利德賀集團所有可識別資產及負債之公平值應於完成日期評估。因此，議價購買收益可能與上述計算結果有重大差異。

6. 該調整指利德賀集團股東貸款所產生之利息開支撥回，因假設股東貸款已於利德賀收購事項於2016年1月1日完成時由本集團償清。
7. 就未經審核備考財務資料而言，與利德賀收購事項直接相關的交易開支(如專業服務費)估計為45,778,000港元。
8. 儘管經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表顯示負現金及銀行結餘為3,506,307,000港元，但董事經計及本公司日期為2017年3月14日的公佈所披露之本集團建議供股及經擴大集團現時可得的銀行融資後，認為本集團將有充足資金為利德賀收購事項撥資。
9. 未經審核備考財務資料概無作出其他調整，以反映本集團及利德賀集團於2016年12月31日後的任何經營業績或所訂立的其他交易。

B. 獨立申報會計師就編製經擴大集團未經審核備考財務資料所發出的核證報告

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)就載於本通函附錄III第A節的經擴大集團未經審核備考財務資料所編製的報告全文，僅供載入本通函。



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

我們已完成對 貴公司董事(「董事」)所編製經擴大集團未經審核備考財務資料的鑑證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於2016年12月31日的未經審核備考綜合財務狀況表、截至2016年12月31日止年度的未經審核備考綜合損益表及備考綜合現金流量表，以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)(載於由 貴公司刊發日期為2017年5月2日之通函(「通函」)附錄III第A節，內容有關收購Leadenhall Holding Co (Jersey) Ltd(「目標公司」)及Leadenhall Property Co (Jersey) Ltd(統稱「利德賀集團」)之全部股權(「利德賀收購事項」))。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於通函附錄III第A節。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明利德賀收購事項對 貴集團於2016年12月31日的財務狀況及 貴集團於截至2016年12月31日止年度的財務業績及現金流量所造成的影響，猶如利德賀收購事項已分別於2016年12月31日及2016年1月1日進行。作為此流程的其中一環，有關 貴集團財務狀況、財務業績及現金流量的資料乃董事摘錄自 貴公司截至2016年12月31日止年度的已公佈年報。有關目標公司及其附屬公司(即Leadenhall Property Co (Jersey) Limited、The Leadenhall Development Company Limited及122 Leadenhall Street Limited)(「目標集團」)於2016年12月31日的財務狀況、截至2016年3月31日止年度的財務業績及現金流量的資料乃董事摘錄自目標集團的財務資料，且已於通函附錄II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「編製未經審核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。

我們的獨立性及品質控制

我們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、專業勝任能力及應有的審慎、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的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

我們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。對我們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，我們概不承擔任何責任。

我們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未經審核備考財務資料作出報告的核證委聘」履行我們獲委聘的工作。此準則規定，申報會計師規劃及執行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，我們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，我們於進行獲委聘工作過程中亦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利德賀收購事項對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如利德賀收購事項已於就說明目的而選擇的較早日期進行。因此，我們概不保證利德賀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為呈列利德賀收購事項直接產生的重大影響而提供合理基準，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交易以及其他與委聘相關的情況。

委聘工作亦涉及對備考財務資料的整體呈列進行評估。

我們相信已取得足夠適當憑證，為吾等的意見提供基礎。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準妥為編製；
- (b) 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)段所披露的未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

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5月2日

以下為獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司就本集團收購的物業權益於2017年3月31日的估值發出的函件及估值報告，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 Leadenhall Street 122號，EC3V 4PE，利德賀大樓 (The Leadenhall Building, 122 Leadenhall Street, London, EC3V 4PE, the United Kingdom) (「該物業」) 的估值

吾等遵照指示對中渝置地控股有限公司 (以下稱為「貴公司」) 及其附屬公司 (以下統稱「貴集團」) 所收購的物業權益進行估值，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的有關其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於2017年3月31日 (「估值日」) 於現況下的市值的意見，作公開披露用途。

估值基準

於達成吾等對市值的意見時，吾等遵照香港測量師學會頒佈的《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的《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的《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、審慎及非強迫的情況下於估值日進行資產或負債交易的估計價值」。

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的最佳價格，亦為買方可在市場上合理取得的最優惠價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況而增加或減少的估計價格，例如非典型融資、售後租回安排、與出售有關的人士所授予的特殊考慮或優惠，或任何特別價值的元素。

吾等的估值符合香港測量師學會頒佈的《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的《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章所載的規定。

估值方法

於形成吾等對持作投資的該物業價值的意見時，吾等經參考有關市場上可取的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標的物業周邊的需求證明的基準作出。透過有關交易，吾等隨後已應用該等資料至標的物業，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的租金收入及該物業的潛在復歸收入資本化的結果。

估值假設及條件

吾等的估值受限於以下假設及條件：－

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

吾等的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作出撥備。

資料來源

吾等很大程度上依賴 貴集團提供的資料。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的意見。吾等並無核實吾等獲 閣下、 閣下的代表或 閣下的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3月10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)。

將予估值的該物業權益的識別

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的物業，且載於吾等的估值報告中。若就該物業地址，或該物業將予估值的範圍產生歧義，則須於 閣下的指示中或緊隨收到吾等的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上可接受的保費投保，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，吾等倚賴獲提供的樓面面積。吾等亦已假設獲提供的文件所載的地盤面積、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的興建過程中有否使用有害物料。因此吾等的估值乃假設物業處於合理的維修狀況、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，吾等假設該物業的興建、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(本報告的依據)的一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。

匯率

除另有說明外，吾等的估值所列的所有貨幣金額均以英鎊計值。吾等的估值所採納的匯率為1英鎊 = 9.7港元，乃估值日當日的現行概約匯率。

責任限制

根據吾等的標準守則，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的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可得的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後的任何市場波動、政策及社會變動或其他意外事件均可能對該物業的價值造成影響。

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5月2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

貴集團將會收購的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2017年 3月31日 現況下之市值
英國倫敦 Leadenhall Street 122號, EC3V 4PE, 利德賀大樓 (The Leadenhall Building, 122 Leadenhall Street, London, EC3V 4PE, the United Kingdom) (「該物 業」)	<p>利德賀大樓為一幢46層的大樓, 由Rogers Stirk Harbour & Partners建築師設計, 於2014年落成。該物業包括約610,000平方呎的甲級寫字樓及零售空間, 且樓高224米(736呎)。該物業佔地約38,352平方呎(3,563平方米)。</p> <p>利德賀大樓建於「大樓群」之中, 緊鄰多幢現有及擬建大樓, 以及多個地標建築物。該物業由British Land及Oxford Properties發展, 乃新建的倫敦地標, 擁有倫敦最高的辦公樓層, 可飽覽倫敦中心區(Central London)的景致。</p> <p>該物業離利物浦街(Liverpool Street)的新Crossrail站僅有幾分鐘步行距離, 接連中央線(Central Line)及環線(Circle Line)。經鐵路前往蓋特威克機場(Gatwick Airport)和希思路機場(Heathrow Airport)約需45分鐘。</p> <p>辦公室樓面面積由樓宇底層21,000平方呎至大樓頂層6,000平方呎不等, 為長方形的開放式格局。公共空間設有6部電扶梯, 可通往主要接待區。另設有3部升降機通往低層、中層及高層辦公室。</p> <p>該物業配有22個停車位, 地下一層亦有多個摩托車及單車停車位。該物業的入口設於Leadenhall Street。</p>	於估值日, 該物業按52份租約出租予共21名承租人, 整體佔用率約為99.5%。合約租金總額為每年40,233,724英鎊, 於2020年至2034年期間屆滿及中止。	1,150,000,000英鎊 (拾壹億伍仟萬英鎊)

附註：

- (1) 該估值乃由萊坊的倫敦估值團隊編製。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) 吾等的估值乃按總額基準反映出 3.50% 初始收益率。
- (4) 該物業乃按現時用途為附設零售裙樓的辦公室物業的基準進行估值。辦公區域及零售區域總面積分別為 580,000 平方呎及 20,000 平方呎，另有貯物／附屬區域約 10,000 平方呎。
- (5) 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的維修項目。雖然有文件顯示螺栓出現問題，但據吾等所知，問題已經完全解決，吾等認為該物業的狀況良好。
- (6) 吾等已得到一間英國法律顧問編製的法律意見，當中載有以下事項（其中包括）：—
 - (i) 該物業包括已於土地註冊處辦理註冊登記的永久權益，業權編號為 LN115071，由 Leadenhall Property Co (Jersey) Limited 持有。
 - (ii) 該物業緊鄰可使用公費維修的道路（以該物業緊鄰 Leadenhall Street 及 Undershaft 之臨街面為限）。據確認，該物業的現有業主於由高速公路直接到達該物業方面並無任何困難。因此，吾等已假設該物業的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。
 - (iii) 該物業的現有業主擁有該物業良好及可轉售的業權。因此，於吾等的估值中，吾等已假設業權良好及可予轉售，且所有文件均已擬備妥當。

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. 董事及最高行政人員於本公司或相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

除以下披露外，於最後實際可行日期，董事及本公司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）之股份、相關股份及債權證中擁有 (a) 根據《證券及期貨條例》第 XV 部第 7 及 8 分部規定須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉（包括根據《證券及期貨條例》的相應條文被當作或視為擁有的權益及淡倉），或 (b) 根據《證券及期貨條例》第 352 條須記錄於該條所指之登記冊之任何權益及淡倉，或 (c) 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」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

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	權益合計	概約百分比 ⁴
	個人權益	公司權益	權益 ³		
張松橋（「張先生」）	-	2,249,284,465 ^{1及2}	-	2,249,284,465	57.94
林孝文	486,753	-	43,667,369	44,154,122	1.14
曾維才	3,394,242	-	-	3,394,242	0.09
梁振昌	667,000	-	1,521,900	2,188,900	0.06
梁偉輝	-	-	3,043,800	3,043,800	0.08

附註：

- 該等股份中的 1,606,215,346 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 350,873,560 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292,195,559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	3.2229	17,755,500
	2010年9月3日至2020年9月2日	3.2624	21,853,469
	2011年1月1日至2020年9月2日	3.2624	4,058,400
梁振昌	2010年9月3日至2020年9月2日	3.2624	1,521,900
梁偉輝	2010年9月3日至2020年9月2日	3.2624	3,043,800

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)。

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。

於最後實際可行日期，概無董事或擬任董事於經擴大集團任何成員公司自2016年12月31日(即本集團最近期刊發經審核賬目的日期)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。

於最後實際可行日期，概無董事於與經擴大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. 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
安永會計師事務所	執業會計師
萊坊測計師行有限公司	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經擴大集團任何成員公司自2016年12月31日（即經擴大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。

4. 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。

5. 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）。

6. 重大合約

除下文所披露外，經擴大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（並非於一般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,總代價為人民幣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,「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) 由 Fortune Point Holdings Limited、City Planner Investments Limited(兩者均由本公司間接全資擁有,作為買方)、及KS Freehold S.à r.l.及Cityhold Participations S.à r.l.(作為賣方),以及Kingdom Trustee 1 Limited及Kingdom Trustee 2 Limited(the Paddington Central III Unit Trust(「單位信託」),一個於澤西組成的單位信託的聯合受託人)訂立日期為2017年1月27日的單位收購協議,內容有關收購19,515,571個單位信託已發行單位的法定及實益所有權,不受任何產權負擔影響,代價總額為147,824,795英鎊(相等於約1,456,074,000港元);
- (m) 由Cityhold Sterling S.à r.l.(作為賣方)及Fortune Point Holdings Limited(作為買方)訂立日期為2017年1月27日的股份收購協議,據此,買方同意購買及賣方同意出售5,000,000股KS Leasehold S.à r.l.(於盧森堡大公國註冊成立及登記的私人有限公司)股份的法定及實益所有權,不受任何產權負擔影響,代價總額為142,203,326英鎊(相等於約1,400,703,000港元);
- (n) 協議;及

- (o) 由本公司與海通國際證券有限公司(作為包銷商)訂立日期為2017年3月14日的包銷協議，內容有關本公司以供股方式，按於指定記錄日期本公司合資格股東每持有兩股股份獲發一股供股股份的基準，以每股供股股份2港元的認購價發行供股股份，集資不少於約2,588.2百萬港元及不多於約2,651.5百萬港元(未扣除開支)。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，經擴大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，經擴大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。

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所知，自2016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。

9. 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) 本公司總辦事處及於香港的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) 本通函的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

10. 備查文件

直至及包括2017年5月18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目標集團的財務資料報告，全文載於本通函附錄II；
- (c) 經擴大集團的未經審核備考財務資料報告，全文載於本通函附錄III；
- (d) 由萊坊測計師行有限公司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「3. 專家的資格及同意書」一節所述的書面同意書；
- (f) 本附錄題為「6. 重大合約」一節所述的重大合約；
- (g) 本公司截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度各年的經審核綜合財務報表；及
- (h) 本公司的組織章程大綱及公司細則。

股東特別大會通告



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)

茲通告中渝置地控股有限公司(「本公司」)謹訂於2017年5月18日(星期四)下午12時05分(或緊隨本公司將於同日上午11時45分假座同一地點舉行的股東週年大會結束或休會後)假座香港灣仔港灣道1號香港君悅酒店閣樓畫堂舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過下列本公司普通決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

「動議批准、確認及追認協議(定義見本公司日期為2017年5月2日的通函(本通告構成通函的一部分)，註有「A」字樣的協議副本已提交本大會並由本大會主席簡簽以資識別)以及據此擬進行的所有交易及附帶事項。」

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

香港，2017年5月2日

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的任何股東有權委任其他人士作為其受委代表代其出席及投票。持有本公司股份兩股或以上的股東可委任一名或多名受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 隨日期與本通告相同的本公司通函附奉大會或其任何續會適用的委任代表表格。委任代表表格必須由閣下或閣下的正式書面授權代表簽署；如為一間公司，則須蓋上公司印鑑或經由負責人、授權代表或獲正式授權的其他人士簽署。
3. 委任代表表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或該等授權書或授權文件的核證副本，須盡快惟無論如何須於2017年5月16日(星期二)下午12時05分或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前(視情況而定)送達本公司的股份過戶登記處香港分處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，方為有效，否則委任代表概不會被視為有效。閣下填妥並交回委任代表表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票。
4. 為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東資格，股東應確保不遲於2017年5月12日(星期五)(就股東特別大會而言，即最後股份登記日期)下午4時30分前將所有過戶文件及相關股票遞交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)以辦理登記手續。
5. 如屬任何股份的聯名登記持有人，則任何一名該等持有人均可親身或委派代表於任何會上就有關股份投票，猶如其為唯一有權投票的人士；惟倘超過一名有關聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只接納在股東名冊中就有關股份排名首位的人士作出的投票，其他聯名持有人的投票將不獲接納。
6. 除文義另有所指外，本通告所用詞彙與本公司日期為2017年5月2日的通函所界定的意義相同。