

此乃要件 請即處理

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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函或對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。

閣下如已出售或轉讓所有名下之中國奧園地產集團股份有限公司之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。



中國奧園地產集團股份有限公司
China Aoyuan Property Group Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：3883)

重大交易

**收購位於中國
深圳的項目土地的70%權益**

二零一六年五月十九日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 – 目標集團之財務資料.....	II-1
附錄三 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料.....	III-1
附錄四 – 物業估值報告	IV-1
附錄五 – 一般資料.....	V-1

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「Ace Rise」	指	Ace Rise Profits Limited，根據英屬維爾京群島法律註冊成立之有限公司
「收購事項」	指	根據合作協議收購目標公司全部股本權益
「公告」	指	本公司日期為二零一六年四月二十七日之公告，內容有關合作協議及收購事項
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於其正常營業時間內一般開門營業之日(不包括星期六)
「本公司」	指	中國奧園地產集團股份有限公司，根據開曼群島法律註冊成立之公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	收購事項及其項下擬進行之交易的完成
「合作協議」	指	賣方、買方、目標公司及項目公司就收購事項訂立日期為二零一六年四月二十七日的合作協議
「代價」	指	收購代價為人民幣2,286,900,000元(相等於約2,721,411,000港元)
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	經併入目標集團擴大後之本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「獨立第三方」	指	並非本公司之關連人士(定義見上市規則)及連同其／彼等最終實益擁有人均獨立於本公司及本公司之關連人士(定義見上市規則)之該名／該等參與方
「最後實際可行日期」	指	二零一六年五月十六日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「項目公司」	指	深圳市泰富華瀾灣置業有限公司，根據中國法律註冊成立的有限公司，由目標公司及賣方分別持有70%及30%股本權益
「項目土地」	指	宗地號G13302-8019及宗地號G13302-8021的兩塊土地，位於中國深圳市坪山新區金牛路與翠景路交匯處
「買方」	指	奧園集團有限公司，根據中國法律註冊成立的公司，並為本公司的全資附屬公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股東
「股份」	指	本公司每股面值0.01港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	深圳市瀾灣弘盛投資有限公司，根據中國法律註冊成立的有限公司
「目標集團」	指	目標公司及項目公司

釋 義

「賣方」 指 深圳市泰富投資發展有限公司，根據中國法律註冊成立的有限公司及獨立第三方。

「人民幣」 指 人民幣，中國法定貨幣

「%」 指 百分比

就本通函而言，人民幣兌港元的匯率為人民幣1.00元兌1.19港元（如適用），僅供說明用途。



中國奧園地產集團股份有限公司
China Aoyuan Property Group Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：3883)

執行董事：

郭梓文先生(主席)
郭梓寧先生(副主席兼行政總裁)
鍾平女士(首席財務官)
馬軍先生(營運總裁)

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

非執行董事：

楊忠先生

香港主要營業地點：

香港
九龍尖沙咀
北京道1號
19樓1901-2室

獨立非執行董事：

徐景輝先生
張國強先生
胡江先生

敬啟者：

重大交易

收購位於中國
深圳的項目土地的70%權益

緒言

茲提述公告。

於二零一六年四月二十七日(交易時段後)，賣方與買方、目標公司及項目公司訂立合作協議，據此買方有條件同意按現金代價人民幣2,286,900,000元(相等於約2,721,411,000港元)向賣方購買目標公司全部股本權益。

董事會函件

收購事項根據上市規則構成本公司的重大交易，並須遵守上市規則第14章有關申報、公告及取得股東批准的規定。股東批准的條件經Ace Rise就收購事項及其項下擬進行之交易已發出其書面批准而告達成。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(a)收購事項及合作協議項下擬進行之交易的詳情；(b)本集團之財務資料；(c)目標集團之財務資料；及(d)完成後經擴大集團之未經審核備考財務資料。

合作協議

合作協議的主要條款概述如下：

日期：二零一六年四月二十七日(交易時段後)

訂約方：

- (a) 買方；
- (b) 賣方；
- (c) 目標公司；及
- (d) 項目公司。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方、目標公司、項目公司及其各最終實益擁有人均為獨立第三方。

交易的性質及將予收購的資產

根據合作協議，買方有條件同意購買及賣方有條件同意出售目標公司的全部股本權益。於完成後，目標公司將成為本集團的間接全資附屬公司，並持有項目公司70%的全部股本權益，而目標集團的財務業績將綜合至本集團。

代價

本公司應付的總代價為人民幣2,286,900,000元(相等於約2,721,411,000港元)，將按以下方式及條件支付：

- (a) 第一期付款：買方應於合作協議日期後五個工作天內，將一筆人民幣1,000,000,000元的款項存入賣方及買方共同管有的託管銀行賬戶內。受託管的第一期付款將於「先決條件」一段所述的先決條件達成後方發放並轉讓予賣方。
- (b) 第二期付款：買方應於合作協議日期後45天內，在達成以下條件時向賣方支付一筆人民幣600,000,000元的款項(即代價的第二期付款)：
 - (i) 有關項目土地的新《建設用地規劃許可證》經已以項目公司的名稱發出；及
 - (ii) 清除項目土地上剩餘的穀物及植物，並已於項目土地50%範圍築起圍欄。
- (c) 最後一期付款：買方應於合作協議日期後90日內向賣方支付一筆人民幣686,900,000元的款項(即代價餘下金額)，條件為項目公司的法定代表已正式更換為買方提名的人士。

訂約各方進一步協定，最後一期付款人民幣100,000,000元應存於項目公司的銀行賬戶，作為在非項目土地上將予發展的補償房屋及賣方將進行的若干建築工程的託管款項。

代價的基準

代價經合作協議訂約各方公平磋商後達致，於釐定時已參考(a)於各方訂立合作協議時目標集團的資產淨值人民幣79,516,000元；(b)項目公司已支付的土地成本人民幣33,430,000元；(c)因向項目公司轉讓項目土地及項目土地若干建築工程而產生的成本、補償、稅項、費用及付款約人民幣800,000,000元(根據預算的平均建築成本估算)，包括由賣方或將由賣方支付清除、平整土地及加建圍欄；及(d)下文「收購事項的理由及裨益」一段所載的其他因素。

董事會函件

根據上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為收購事項乃於本集團的日常及一般業務過程中進行及代價屬公平合理。本公司應付的代價以本集團內部資源及／或董事可能認為屬合適的銀行借貸融資撥付。

先決條件

訂約各方就完成之責任須待買方達成下列條件後，方可作實：

- (a) 賣方已向買方交付目標集團的公司印章、原許可證及證書及有關項目土地的所有文件並共同保留；
- (b) 目標公司全部股本權益經已登記於買方名下，而目標集團法定代表、董事、監事及總經理的變動經已向相關政府機關更新及登記；
- (c) 項目公司完成有關項目土地的《中華人民共和國不動產權證書》的首次登記；及
- (d) 買方已取得項目公司現有股東批准合作開發項目土地的會議記錄（或其他類似性質之文件）。

上述先決條件已全部達成。

完成

待本公司已取得作為聯交所主板上市公司所有必須或適當的批准、授權、同意及許可，包括但不限於收購事項及其項下擬進行的交易後，於先決條件達成之日方告完成。於完成後，目標集團將成為本集團的附屬公司，而其財務業績將會被綜合至本集團。因此，本集團將實益擁有項目公司70%的股本權益，而賣方則擁有30%。

項目公司的營運

根據合作協議，於完成後，(a) 項目公司董事會將由三名成員組成，其中兩名由買方提名，餘下一名董事則由賣方提名。買方提名的董事亦將獲委任為項目公司的主席及法定代表；(b) 賣方將向項目公司提名一名監事及財務經理，以監察項目土地

的建築；及(c)買方將在賣方的協助下負責項目公司的日常營運及項目土地的開發及建築。

根據合作協議，賣方已確認及同意，使用部分代價全權負責因向項目公司轉讓項目土地及若干建築工程而產生的任何補償、成本、稅項、負債、付款，包括項目土地的清除、平整土地及加建圍欄。

終止合作協議

因賣方無法滿足其於合作協議、項目公司的責任，或土地使用權有差異，致使(a)項目公司無法按進度取得項目土地的預售許可證(即延誤三個月或以上)；或(b)項目土地的建築已停工三個月或以上，則買方有權終止合作協議，收回來自賣方的代價退款並向賣方申索就此產生的任何損失。

一般資料

有關目標集團的資料

目標公司為投資控股公司，根據中國法律註冊成立，於最後實際可行日期由賣方全資擁有。

項目公司為根據中國法律註冊成立的項目公司，其主營業務為物業發展；項目公司亦參與以下土地的物業開發及建築：項目土地宗地號G13302-8019及宗地號G13302-8021的兩個地塊，位於中國深圳市坪山新區金牛路與翠景路交匯處，用於住宅用途(附帶公共及支援設施)。於最後實際可行日期，項目公司已就以其名義登記的項目土地取得《中華人民共和國不動產權證書》。

董事會函件

目標集團的財務資料

以下為項目公司由二零一四年四月一日(成立日期)至二零一四年十二月三十一日及截至二零一五年十二月三十一日止年度的經審核財務資料：

	截至以下日期止年度／期間	
	二零一四年 十二月三十一日 (成立日期)	二零一五年 十二月三十一日 (經審核)
	二零一四年 四月一日 (經審核)	二零一五年 十二月三十一日 (經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
其他收入	2	—
除稅前虧損	(143)	(341)
虧損及其他全面費用	(143)	(341)
資產(負債)淨值(淨額)	79,516	(341)

目標公司於二零一六年三月七日註冊成立，故概無可提供的經審核財務資料。項目公司於二零一六年三月三十一日的未經審核資產淨值為人民幣199,451,828元。

有關目標集團由二零一四年四月一日(成立日期)至二零一四年十二月三十一日期間及截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務資料之進一步詳情請參閱本通函附錄二。

有關賣方的資料

賣方為一間根據中國法律成立的有限公司。其最終實益擁有人為袁文泰先生。袁文泰先生為一名中國物業發展商，由本公司之一名業務夥伴介紹予本公司，彼等均為獨立第三方。賣方之主要業務為物業發展、物業代理及物業租賃，而賣方實益擁有項目公司30%的股本權益。

有關本公司的資料

本集團的主要業務包括於中國進行物業發展及物業投資。

收購事項的理由及裨益

目標公司為根據中國法律成立的有限公司，持有項目公司70%股本權益的公司，而項目公司參與位於中國深圳坪山新區的項目土地的發展及建築，其總樓面

積約217,800平方米，用於住宅用途(附帶公共及支援設施)。董事認為收購事項符合本公司的業務計劃，將為本集團提供於不同地區擴展業務的機會，加強本集團於一線城市的土地儲備，促進日後物業發展業務的增長。

董事(包括獨立非執行董事)認為合作協議的條款為一般商業條款，屬公平合理，而訂立合作協議亦符合本公司及股東的整體利益。因此，倘本公司須舉行股東特別大會以省覽及批准合作協議、收購事項及其項下擬進行的交易時，董事會將建議有關股東就批准該等事項之決議案投贊成票。

收購事項的財務影響

收購事項後，目標集團將成為本集團的附屬公司，而其財務業績將綜合至本集團。因此，本集團將實益擁有項目公司70%的股本權益，而賣方則擁有30%。

1. 資產及負債

誠如本通函附錄三經擴大集團之未經審核備考綜合資產及負債表所詳述，假設收購事項於二零一五年十二月三十一日完成，經擴大集團之未經審核備考綜合資產將由人民幣488.269億元增加至人民幣488.486億元，經擴大集團之未經審核備考綜合負債將維持不變，淨資產將因收購事項由約人民幣115.759億元增加至人民幣115.976億元。

2. 盈利

收購事項完成後，目標集團之財務業績將併入本集團之綜合財務報表。然而對本集團的盈利並無直接重大影響，故董事相信收購事項將提升本集團的業務發展。

上市規則的涵義

一般事項

於完成後，目標集團將成為本公司的間接全資附屬公司，而其財務業績將綜合至本集團。由於收購事項的一項或多項適用百分比率高於25%但均低於100%，收購事項根據上市規則構成本公司的重大交易，因此須遵守上市規則第14章有關申報、公告及取得股東批准的規定。

董事會函件

概無董事被視為於收購事項中擁有重大權益，因此概無董事須就批准合作協議及收購事項及其項下擬進行之交易的董事會決議案放棄投票。

書面股東批准

根據上市規則第14.44條，在下述情況下可以無須召開股東大會而以書面股東批准方式取得股東對合作協議及其項下擬進行的交易的批准：(a)如果本公司召開股東大會，概無股東需要就批准交易放棄投票；及(b)已經取得持有或共同持有超過本公司已發行股本面值50%並有權出席股東大會並在會上表決以批准交易的一位股東或一組緊密聯繫的股東的書面股東批准。據董事作出一切合理查詢後所知，如果本公司召開股東大會，概無股東須就批准收購事項及其項下擬進行之交易放棄投票。

於最後實際可行日期，Ace Rise持有1,392,201,062股股份，佔本公司全部已發行股本50.01%，並已就收購事項及其項下擬進行之交易發出不可撤回及無條件之書面批准。因此，本公司將不會就批准收購事項及其項下擬進行之交易召開股東特別大會。

其他資料

敬希閣下垂注本通函附錄所載資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
中國奧園地產集團股份有限公司
主席
郭梓文

二零一六年五月十九日

(A) 本集團之財務報表

有關本集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料於以下文件披露，該等文件刊載於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.aoyuan.com.cn>)：

- 於二零一四年四月二日刊發本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報 (第108頁至256頁)；
- 於二零一五年四月二十日刊發本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報 (第106頁至252頁)；及
- 於二零一六年四月十四日刊發本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報 (第97頁至256頁)。

(B) 經擴大集團之營運資金

於最後實際可行日期，計及經擴大集團之現有現金結餘、預期日後內部產生之資金及經擴大集團現時可動用之銀行融資，董事 (包括獨立非執行董事) 認為在無不可預見的情況下，經擴大集團可獲得之營運資金足夠所需。

(C) 經擴大集團之債項

於二零一六年三月三十一日 (即寄發本通函前用於編製本債項聲明之最後可行日期) 營業時間結束時，

(a) 借貸

本集團之銀行及其他借貸約為人民幣75.574億元。銀行及其他借貸乃以 (i) 若干本集團之可供銷售物業、投資物業、樓宇及土地使用權；(ii) 若干本集團之股本權益；(iii) 受限制銀行存款作抵押。

(b) 應付合營企業款項

本集團之應付合營企業款項約為人民幣2.249億元，該款項為無抵押、免息及於要求時償還。

(c) 應付附屬公司非控股股東款項

本集團之應付附屬公司非控股股東款項約為人民幣1.047億元，該款項為無抵押、免息及於要求時償還。

(d) 或然負債

本集團因財務擔保而存在之或然負債約為人民幣133.174億元，乃由本集團提供的擔保作抵押。

(e) 優先票據及債券

本集團之優先票據及債券約為人民幣87.385億元，乃由本集團提供的擔保作抵押。

除上述者或本通函附錄一另行披露者以及集團內公司間的負債外，於二零一六年三月三十一日營業時間結束時，經擴大集團概無任何尚未了結之按揭、押記、債券、貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他尚未償還之重大或然負債。

(D) 經擴大集團之財務前景

本集團主要從事於中國進行物業發展及物業投資。

誠如本公司二零一五年報所披露，本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之收益約為人民幣95.724億元。本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之毛利及純利分別約人民幣26.463億元及約人民幣9.075億元。於二零一五年十二月三十一日之資產總額及權益總額分別約人民幣488.269億元及約人民幣115.759億元。本集團將繼續於國內及海外市場的物業發展及物業投資業務。

建築將在項目土地上動工，預期於二零一八年九月完成。估計建築成本為人民幣1,000,000,000元，而建築許可證預期於二零一六年七月取得。

對賬表

獨立物業估值師仲量聯行已就項目土地作出估值。有關項目土地於二零一六年三月三十一日估值的估值報告函件全文、估值摘要及估值證書載於本通函附錄四。

以下載列上述物業自二零一五年十二月三十一日(目標集團最近期經審核財務報表刊發日期)至二零一六年三月三十一日的權益對賬表。下表乃根據上市規則第5.07條編製。

項目土地
人民幣百萬元

於二零一五年十二月三十一日(經審核)及二零一六年三月三十一日 (未經審核)賬面淨值	33
估值盈餘	3,380
於二零一六年三月三十一日項目土地的估值(載於附錄四)	3,413

(A) 有關目標集團財務資料之會計師報告

Deloitte.
德勤

德勤·關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F, One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

吾等謹此就深圳市瀾灣弘盛投資有限公司（「目標公司」）及其附屬公司（以下統稱為「目標集團」）由二零一四年四月一日至二零一四年十二月三十一日期間及截至二零一五年十二月三十一日止年度（「有關期間」）的財務資料（「財務資料」）提呈之報告載列如下，以供載入中國奧園地產集團股份有限公司（「中國奧園」）於二零一六年五月十九日就由中國奧園建議收購目標公司100%股本權益而刊發的通函（「通函」）。

目標公司為於二零一六年三月七日在中華人民共和國（「中國」）成立的有限責任公司。目標公司為投資控股公司。藉由重組（更多全面闡述見下文A節附註2所載「集團重組及財務資料的編製基準」）（「重組」），目標公司於二零一六年三月二十四日成為深圳市泰富華瀾灣置業有限公司（「瀾灣置業」）之控股公司。

於本報告日期，目標公司於以下附屬公司擁有直接權益：

附屬公司名稱	成立地點	成立日期	目標公司應佔股本權益		註冊資本	主要業務	法律形式
			二零一五年	二零一四年			
深圳市泰富華瀾灣置業有限公司	中國	二零一四年 四月一日	70%	70%	80,000,000 人民幣	物業發展	有限責任公司

目標公司及其附屬公司的財政年度結算日為十二月三十一日。

由於目標公司並未達所需法定審核之首個年結日，故自其成立日期以來概無編製任何經審核法定財務報表。然而，就本報告而言，吾等已審閱貴公司自其成立日期起至本報告日期的全部相關交易。

自瀾灣置業成立日期以來，概無就瀾灣置業編製任何經審核法定財務報表，概因其成立的司法權區內並無此法定審核規定。就本報告而言，瀾灣置業的董事根據國際會計準則委員會頒發的國際財務報告準則編製瀾灣置業於有關期間的財務報表（「相關財務報表」）。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則就相關財務報表進行獨立審核，以及根據香港會計師公會建議之核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」審查相關財務報表。

本報告所載的財務資料已按照下文A節附註2所載編製基準根據相關財務報表進行編製，並於編製以供載入通函之報告時作出認為合適之該等調整。

瀾灣置業董事已批准相關財務報表的刊發，並須對其負責。中國奧園董事亦須對載有本報告之通函之內容負責。吾等之責任為根據相關財務報表編製本報告所載之財務資料，以作出關於財務資料之獨立意見，並向閣下呈報。

吾等認為，就本報告而言，根據下文A節附註2所載之財務資料之編製基準，財務資料已真實及公平地反映了目標集團於二零一五年及二零一四年十二月三十一日的財務狀況及目標集團於有關期間的財務表現及現金流量。

A. 財務資料

合併損益及其他全面收益表

		二零一四年 四月一日至 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 一月一日至 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
其他收入		-	2
行政開支		<u>(341)</u>	<u>(145)</u>
除稅前虧損	6	(341)	(143)
所得稅開支	7	<u>-</u>	<u>-</u>
期／年內虧損及全面費用總額		<u><u>(341)</u></u>	<u><u>(143)</u></u>
應佔期／年內虧損及全面費用總額			
— 目標公司擁有人		(239)	(100)
— 非控股權益		<u>(102)</u>	<u>(43)</u>
		<u><u>(341)</u></u>	<u><u>(143)</u></u>

合併財務狀況表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
流動資產			
可供銷售在建物業	9	–	33,430
應收一間附屬公司非控股股本持有人款項	10	802	44,679
應收一間關連公司款項	11	100	–
銀行結餘及現金	12	27	1,407
		929	79,516
流動負債			
應付關連公司款項	11	(1,270)	–
		(1,270)	–
流動(負債)資產淨值(淨額)		(341)	79,516
資本及儲備			
實繳股本	13	–	56,000
累計虧損		(239)	(339)
		(239)	55,661
目標公司擁有人應佔權益		(102)	23,855
非控股權益			
		(341)	79,516

合併權益變動表

	目標公司擁有人應佔				總額 人民幣千元
	實繳股本	累計虧損	小計	非控股權益	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一四年四月一日	-	-	-	-	-
期內虧損及全面費用總額	-	(239)	(239)	(102)	(341)
於二零一四年十二月三十一日	-	(239)	(239)	(102)	(341)
年度虧損及全面費用總額	-	(100)	(100)	(43)	(143)
一間附屬公司股本持有人出資	56,000	-	56,000	24,000	80,000
於二零一五年十二月三十一日	<u>56,000</u>	<u>(339)</u>	<u>55,661</u>	<u>23,855</u>	<u>79,516</u>

合併現金流量表

	二零一四年 四月一日至 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 一月一日至 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
經營活動		
除稅前虧損	(341)	(143)
經下列調整：		
銀行利息收入	—	(2)
營運資金變動前經營現金流量	(341)	(145)
可供銷售在建物業增加	—	(33,430)
經營活動所用現金淨額	(341)	(33,575)
投資活動		
(向)來自一間關連公司的(墊款)還款	(100)	100
向一間附屬公司的一名非控股股本持有人墊款	(5,232)	(87,777)
來自一間附屬公司的一名非控股股本持有人的還款	4,430	43,900
已收利息	—	2
投資活動所用現金淨額	(902)	(43,775)
融資活動		
來自(向)關連公司的墊款(還款)	1,270	(1,270)
一間附屬公司的一名股本持有人出資	—	80,000
融資活動所得現金淨額	1,270	78,730
現金及現金等價物增加淨額	27	1,380
期／年初的現金及現金等價物	—	27
期／年終的現金及現金等價物，即銀行結餘及現金	<u>27</u>	<u>1,407</u>

財務資料附註

1. 一般資料

目標公司於中國成立為有限責任公司。其註冊辦事處地址及主要營業地點為中國廣東深圳前海深港合作區前灣路1號。目標公司的主要業務為投資控股。其附屬公司的主要業務為物業開發。

財務資料以人民幣呈列，其與目標公司的功能貨幣相同。於有關期間的財務資料僅為將目標集團之財務資料載入於中國奧園就由中國奧園建議收購目標公司100%股本權益而刊發的通函內而編製。

合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表、合併現金流量表及相關附註列示的比較數字涵蓋由二零一四年四月一日(瀾灣置業之成立日期)至二零一四年十二月三十一日期間。於最近期期間的合併財務資料涵蓋截至二零一五年十二月三十一日止12個月期間，故此未必可與上個期間列示的金額進行比較。

2. 集團重組及財務資料的編製基準

於重組前，瀾灣置業由袁文泰先生(「最終股本擁有人」)透過其控股公司深圳市泰富華投資發展有限公司(「泰富華」)持有。根據重組，目標公司於二零一六年三月七日成立，並於最終股本擁有人與瀾灣置業之間介入為瀾灣置業的控股公司，其中，目標公司與泰富華於二零一六年三月二十四日訂立協議(「該協議」)，以收購瀾灣置業70%的股本權益。瀾灣置業主要從事物業發展，其持有兩幅位於中國深圳的土地。自此，目標公司及泰富華分別持有瀾灣置業的股本權益之70%及30%，並且目標公司成為瀾灣置業的控股公司。

目標集團包括目標公司及其因重組所得之附屬公司瀾灣置業，並被視作持續經營實體。

就編製目標集團之綜合財務報表而言，以反映在最終股本擁有人之共同控制下之公司重組，目標集團於有關期間的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表包括組成目標集團之各公司之業績、權益變動及現金流量，猶如目前集團架構自二零一四年四月一日起一直存續而編製。

目標集團截止二零一四年及二零一五年十二月三十一日的合併財務狀況表經已編製，以呈列現時組成目標集團之各公司(猶如目前集團架構於有關申報日期一直存續)的資產及負債。

3. 採用國際財務報告準則

國際會計準則委員會頒佈若干準則及詮釋修訂，此等修訂對目標集團於二零一五年一月一日開始的財務期間生效。就編製及呈列有關期間的財務資料而言，目標集團始終完全採用國際財務報告準則，適用於二零一五年一月一日開始乃至整個有關期間的財務期間。

於本報告日期，國際會計準則委員會頒佈下列新訂國際財務報告準則，惟尚未生效。目標集團於有關期間並無提早採用下列已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第9號	金融工具 ¹
國際財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ²
國際財務報告準則第15號	客戶合約收益 ¹
國際財務報告準則第16號	租賃 ³
國際財務報告準則第11號之修訂	收購合資經營權益的會計處理 ⁴
國際財務報告準則第15號之修訂	就國際財務報告準則第15號「客戶合約收益」作出澄清 ¹
國際會計準則第1號之修訂	披露措施 ⁴
國際會計準則第16號	澄清折舊及攤銷的可接受方法 ⁴
及國際會計準則第38號之修訂	
國際財務報告準則之修訂	二零一二年至二零一四年週期國際財務報告準則 年度改進 ⁴
國際會計準則第16號	農業：生產性植物 ⁴
及國際會計準則第41號之修訂	
國際會計準則第27號之修訂	獨立財務報表權益法 ⁴
國際財務報告準則第10號	投資者與其聯營公司或合營企業之間 的資產出售或投入 ⁵
及國際會計準則第28號之修訂	
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號	投資實體：應用綜合特例 ⁴
及國際會計準則第28號之修訂	
國際會計準則第7號之修訂	披露措施 ⁶
國際會計準則第12號之修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ⁶

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一六年一月一日或之後開始的首個國際財務報告準則全年財務報表生效

³ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於待定日期或之後開始的年度期間生效

⁶ 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

目標公司董事預期，應用此等新訂及經修訂國際財務報告準則將不會對財務資料造成重大影響。

4. 主要會計政策

財務資料已根據符合國際會計準則委員會頒佈之國際財務報告準則的會計政策編製。此外，財務資料包括香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例（「公司條例」）所規定之適用披露事項。

財務資料按歷史成本基準編製。歷史成本一般基於交易貨品及服務時所涉代價的公平值。

所採納的主要會計政策載列如下：

合併基準

財務資料包括目標公司及受目標公司控制之實體之財務資料。目標公司在下列情況下，即屬擁有控制權：

- 有權控制被投資方；
- 因其參與被投資方業務而對可變回報承擔風險或享有權利；及
- 有能力以其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上列三項控制權條件之其中一項或多項有變，目標公司會重新評估其是否控制被投資方。

當目標公司取得附屬公司之控制權，便將該附屬公司合併入賬；當目標公司失去附屬公司之控制權，便停止將該附屬公司合併入賬。具體而言，於有關期間收購或出售之附屬公司之收入及支出會於目標公司取得控制權當日起計入合併損益及其他全面收益表，直至目標公司對該附屬公司之控制權終止當日為止。

損益及其他全面收益各項目乃目標公司擁有人及非控股權益分佔。附屬公司全面收益總額乃目標公司擁有人及非控股權益分佔，即使導致非控股權益產生虧絀結餘。

如有需要，會對附屬公司之財務資料作出調整，以使彼等之會計政策與目標集團之會計政策一致。

與目標集團成員公司之間交易有關之所有集團內資產及負債、權益、收入、開支及現金流量已於合併賬目時全數對銷。

於附屬公司的非控股權益與目標集團於其中的權益分開呈列。

收入確認

收入按已收或應收代價之公平值計量。

在經濟利益可能流入目標集團及收入金額能夠可靠地計量之情況下，金融資產之利息收入會被確認。利息收入乃參照未償還本金按適用之實際利率及時間比例計算（適用之實際利率即準確貼現金融資產預計年期內估計未來現金收入至資產於初始確認時之賬面淨值之利率）。

可供銷售在建物業

可供銷售在建物業按成本及可變現淨值（以較低者為準）列賬。成本包括土地成本、發展開支、撥充資本的借款成本及其他應佔開支。

可變現淨值指可供銷售在建物業之估計售價減全部估計完成成本及所需之銷售費用。

借款成本

與收購、建築或生產合資格資產（即需長時間準備以達致其擬定用途或可供出售的資產）直接相關的借款成本將計入該等資產的成本中，直至有關資產大致可供用作擬定用途或出售為止。

所有其他借款成本均於其產生期間於損益內確認。

金融工具

倘一集團實體為金融工具合約條文之訂約方，則確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債首先按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債（透過損益以公平值列賬之金融資產及金融負債除外）而直接產生之交易成本於首次確認時計入金融資

產或金融負債(如適用)之公平值或自其公平值扣除。就透過損益以公平值列賬之金融資產或金融負債而言，收購直接產生之交易成本即時於損益確認。

金融資產

目標集團的金融資產分類為貸款及應收款項。分類取決於金融資產的性質和宗旨，並在初始確認時確定。所有日常買賣之金融資產於交易日確認及終止確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之金融資產買賣。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為在活躍市場上並無報價而具有固定或待付的非衍生金融資產。於初始確認後，貸款及應收款項(包括應收一間附屬公司之非控股股東持有人款項、應收一間關連公司款項及銀行結餘及現金)採用實際利率法按攤銷成本減任何減值計量(參見下文有關金融資產減值的會計政策)。

實際利率法

實際利率法是一種計算債務工具的攤銷成本以及在有關期間分攤利息收入的方法。實際利率是在債務工具預計年期或較短期間(如適用)內，將其估計未來現金收入(包括所有構成實際利率不可缺少的一部份所支付或收取的費用、交易成本及其他溢價或折扣)準確貼現至於初步確認時的賬面淨值所使用的利率。

債務工具之利息收入以實際利率基準確認。

金融資產減值

金融資產需於報告期末評估是否具有減值跡象。倘有客觀證據顯示，有關投資的估計未來現金流量已因於初步確認金融資產後發生的一件或多件事件而受到影響，則會對金融資產作出減值。

減值的客觀證據可包括：

- 發行人或對手方出現重大財務困難；或
- 利息及本金支付款項違約或拖欠等違約情況；或
- 借方很可能破產或出現財務重組。

對於按攤銷成本列賬的金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與按原先實際利率折現估計未來現金流量現值之間的差額計算。

倘於隨後期間，減值虧損金額下跌，而有關下跌客觀地與確認減值虧損之後發生的事件有關，則過往確認的減值虧損會透過損益表撥回，而於減值日期撥回的資產賬面值不得超過倘未有確認減值時的攤銷成本。

金融負債及股本工具

集團實體所發行的債務及股本工具根據所訂立的合約安排的具體內容及金融負債與股本工具的定義進行分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具是證明在扣除所有負債後於貴集團資產之剩餘權益的任何合約。目標集團發行的股本工具按已收款項扣除直接發行成本而確認。

金融負債

金融負債(包括應付關連公司款項)其後採用實際利率法按已攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法是一種計算債務工具的攤銷成本以及在有關期間分攤利息費用的方法。實際利率是在金融負債預計年期或較短期間(如適用)內,將其估計未來現金支付款項(包括所有構成實際利率不可缺少的一部份所支付或收取的費用、交易成本及其他溢價或折扣)準確貼現至於初步確認時的賬面淨值所使用的利率。

解除確認

目標集團只有在當資產現金流量的合約權利屆滿或予另一實體轉讓金融資產及絕大部分風險及回報時才解除確認金融資產。如果目標集團既不是轉讓也不是保留絕大部分風險及回報並繼續控制被轉讓資產,則目標集團繼續確認該資產並以其持續涉及者為限及確認相關負債。如果目標集團保留被轉讓金融資產絕大部分風險及回報,則目標集團繼續確認該金融資產及確認已收所得款項之抵押借貸。

於全面解除確認金融資產時,該項資產賬面值與已收及應收代價及於其他全面收益確認並在權益中累計的累計損益總數間的差額會於損益中確認。

目標集團僅於目標集團責任獲解除、註銷或已屆滿時,方會解除確認金融負債。獲解除確認的金融負債的賬面值與已付或應付代價間的差額於損益中確認。

稅項

所得稅開支為即期應付稅項及遞延稅項的總額。

即期應付稅項是根據期/年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與在合併損益及其他全面收益表中所呈報的「除稅前溢利」有別,原因是應課稅溢利不包括其他年度的應課稅收入項目或可扣減開支項目,亦不包括毋須課稅或不可扣減的收益表項目。目標集團的即期稅項負債乃按在報告期末已頒佈的稅率計算。

資產及負債在財務資料的賬面值與計算應課稅溢利所用的相應稅基兩者間的臨時差額確認為遞延稅項。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產一般於可能有應課稅溢利抵銷該等可扣減臨時差額時就所有可扣減臨時差額確認。

遞延稅項負債就與於附屬公司之投資相關之應課稅臨時差額予以確認，除非目標集團有能力控制臨時差額之撥回，而臨時差額很可能不會於可見將來撥回。可扣減臨時差額產生的遞延稅項資產（與該等投資有關）僅於可能將有足夠應課稅溢利可用來抵銷動用臨時差額的利益而且該等利益於可見將來可撥回的情況下予以確認。

遞延稅項資產的賬面值於報告期末作檢討，並在不大可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部份資產時作調減。

遞延稅項資產及負債乃按照於報告期末已實施或大致實施之稅率（及稅法），按預期於負債清償或資產變現期間適用的稅率計算。

遞延稅項負債及資產的計量反映出於報告期末將依循目標集團所預計以收回或清償其資產及負債賬面值的方式的稅務後果。

即期稅項及遞延稅項於損益內確認，除非即期稅項及遞延稅項與於其他全面收益或直接於權益確認的項目相關，在該情況下，即期稅項與遞延稅項亦須分別於其他全面收益或直接於權益確認。

5. 估計不明朗因素的主要來源

採用附註4所述目標集團之會計政策時，目標公司管理層須就難以自其他來源確定之資產及負債之賬面值作判斷、估計及假設。該等估計及有關假設乃根據過往經驗及其他視為相關之因素而作出。實際結果與該等估計或有差異。

以下是於報告期末有關未來的主要假設及估計不明朗因素的其他主要來源，有關假設及來源具有導致資產及負債的賬面值於下一財政年度內作出大幅調整的重大風險。

釐定可供銷售在建物業的可變現淨值

可供銷售在建物業乃按成本或可變現淨值（以較低者為準）入賬。於各發展階段中的各單位成本乃使用加權平均成本法釐定。可變現淨值乃以估計售價減估計銷售開支及估計竣工成本（倘有）計算，並根據最可靠的資料作出估計。倘中國的物業市場狀況發生任何改變導致估計售價下降，於可供銷售在建物業的虧損將於合併損益及其他全面收益表中確認。

6. 期／年內虧損

	二零一四年 四月一日至 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 一月一日至 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
期／年內虧損經扣除以下項目後達致：		
核數師薪酬	—	—
董事薪酬	—	—
	<u> </u>	<u> </u>

7. 所得稅開支

根據中華人民共和國企業所得稅(「企業所得稅」)法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國公司的稅率為25%。

由於目標集團於有關期間並無應課稅溢利，故毋須於財務資料內作出企業所得稅撥備。

期／年內的所得稅開支與除稅前虧損的對賬如下：

	二零一四年 四月一日至 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 一月一日至 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
除稅前虧損	<u>(341)</u>	<u>(143)</u>
按本地稅率25%計算的稅項支出	(85)	(36)
未確認稅項虧損的稅務影響	<u>85</u>	<u>36</u>
期／年內的所得稅開支	<u> </u>	<u> </u>

8. 董事薪酬

根據適用之公司條例，於期／年內之董事薪酬披露如下：

	二零一四年 四月一日至 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 一月一日至 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
董事薪酬		
袁文泰先生	<u> </u>	<u> </u>

於有關期間，董事薪酬由目標公司一間附屬公司非控股股本持有人泰富華所承擔。

9. 可供銷售在建物業

於二零一五年十二月三十一日的結餘指按成本列賬的有關物業發展項目之可供銷售在建物業人民幣33,430,000元(二零一四年：無)，該可供銷售在建物業預期將於二零一五年十二月三十一日一年後落成。

10. 應收一間附屬公司非控股股本持有人款項

於二零一五年十二月三十一日的結餘指應收目標公司一間附屬公司非控股股本持有人泰富華的款項。該款項為無抵押、免息及於要求時償還。

11. 應收／應付關連公司款項

於二零一四年十二月三十一日應收一間關連公司款項指應收深圳市興達華商貿有限公司的款項人民幣100,000元。應付關連公司款項指分別應付深圳市和信華電子有限公司及深圳市泰富華商業管理有限公司的款項人民幣1,220,000元及人民幣50,000元。此等關連實體均為目標公司一間附屬公司非控股股東持有人泰富華的附屬公司。該等款項為無抵押、免息及於要求時償還。

12. 銀行結餘及現金

按浮動利率計息的銀行結餘平均年利率為0.35% (二零一四年：0.35%)。

13. 實繳股本

目標集團於二零一五年及二零一四年十二月三十一日的實繳股本指瀾灣置業的已繳註冊資本。

瀾灣置業於二零一四年四月一日成立，註冊資本為人民幣80,000,000元，於二零一四年十二月三十一日並無繳納任何註冊資本，而於截至二零一五年十二月三十一日止年度繳足。

14. 資本風險管理

目標集團管理其資本，以確保目標集團內各實體將能夠以持續經營方式營運，同時亦透過達致債務與股本結餘之間最佳的平衡而為股本持有人爭取最大回報。於整個有關期間，目標集團的整體策略維持不變。

目標集團之資本結構包括負債淨額，包括附註11所披露應付關連公司款項，扣除現金及現金等價物，以及目標公司擁有人應佔權益 (包括實繳股本及累計虧損)。

目標公司管理層定期檢討資本結構。作為此項審閱之一部分，目標公司管理層評估大型物業項目之預算，並考慮所獲得之資金。目標公司根據營運預算，考慮資本成本及與各類別資本有關之風險，以及藉發行新股以及發行新債或償還現有債務平衡整體之資本架構。

15. 金融工具**(a) 金融工具類別**

	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
金融資產		
貸款及應收款項 (包括銀行結餘及現金)	929	46,086
金融負債		
攤銷成本	1,270	-

(b) 財務風險管理目標及政策

目標集團主要金融工具包括應收一間附屬公司及一間關連公司之非控股股東持有人款項、銀行結餘及現金及應付關連公司款項。此等金融工具詳情於相應附註中披露。與此等金融工具相關的風險包括市場風險 (利率風險)、信貸風險及流動資金風險。減輕該等風險的政策載列如下。管理層管理及監察該等風險，以確保及時有效地施行適當措施。

市場風險(利率風險)

目標集團因銀行結餘的現行市場利率波動而面臨現金流量利率風險。目標集團的現金流量利率風險主要集中於銀行結餘的中國人民銀行基準存款利率的波動。

由於目標公司的董事認為對合併財務資料的影響甚微，故並無呈列利率風險的敏感度分析。

信貸風險

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，因對手方未能履行責任而令目標集團蒙受財務損失之目標集團的最高信貸風險乃因合併財務狀況表所載列各項已確認金融資產的賬面值而產生。

為將債務之信貸風險降至最低，目標集團於報告期末審閱各項個別債務之可收回金額，確保已就不可收回金額計提足夠的減值虧損。就此而言，目標公司的董事認為，目標集團之信貸風險已顯著降低。

由於對手方為中國國有銀行，因此流動資金的信貸風險有限。

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，目標集團亦就分別應收一間附屬公司之非控股股本持有人款項802,000人民幣元及人民幣44,679,000元而面臨集中信貸風險。

流動資金風險

目標集團之目標乃透過使用借款，維持資金的連續性與靈活性之間的平衡。目標公司董事密切監測流動資金狀況，並預期擁有充足的資金來源以為目標集團的物業項目及營運提供資金。

於二零一四年十二月三十一日，非衍生金融負債的合約到期日為於要求時償還。賬面值與其未折現現金流量總額相若。

16. 關聯方交易及結餘

除第4頁合併財務狀況表及附註10及11披露者外，目標集團於有關期間並無訂立任何其他重大關聯方交易。

於有關期間，概無向擔任目標公司董事的關鍵管理層已付／應付任何短期福利、離職後福利及其他長期福利。

17. 報告期後事項

於二零一六年一月十五日，瀾灣置業的註冊資本由人民幣80,000,000元增加至人民幣200,000,000元，並由泰富華悉數繳足。

B. 後續財務報表

目標公司或其附屬公司概無就有關二零一五年十二月三十一日後的任何期間編製任何經審核財務報表。

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

二零一六年五月十九日

(B) 有關目標集團的管理層討論及分析**業務回顧**

目標公司是單一目的工具，於二零一六年三月七日在中國成立。項目公司是一間項目公司，而其唯一業務為收購及發展項目土地，及其後銷售及出租建於項目土地上的物業。項目土地位於中國深圳坪山新區，其總樓面面積約217,800平方米，用於住宅用途（附帶公共及支援設施）。項目公司就建築及預售將建於項目土地上的單位已自有關中國機關取得所有相關批准。

由於中國深圳住宅物業的市場需求殷切，此物業發展項目的預計回報將十分豐厚。

財務回顧

目標公司為投資控股公司，根據中國法律註冊成立並由賣方全資擁有。

由於項目土地的發展尚未動工，項目公司並無自物業銷售產生任何收益。

行政開支

二零一五年之行政開支由註冊成立日期至二零一四年十二月三十一日期間的約人民幣341,000元減少57.5%至約人民幣145,000元。此項減少主要是因為二零一四年為取得兩塊土地而產生的費用。

虧損及全面費用

二零一五年之虧損及全面費用由註冊成立日期至二零一四年十二月三十一日期間的約人民幣341,000元減少58.1%至約人民幣143,000元。此項減少主要是因為二零一五年產生之行政開支減少。

可供銷售在建物業

可供銷售在建物業由二零一四年十二月三十一日的人民幣零元增加至二零一五年十二月三十一日的約人民幣33,430,000元。此項增加主要是因為目標集團取得兩塊土地及已向政府支付相關地價。

應收附屬公司非控股股本持有人款項

應收附屬公司非控股股本持有人款項由二零一四年十二月三十一日的約人民幣802,000元增加至二零一五年十二月三十一日的約人民幣44,679,000元。此項增加主要是因為目標集團向泰富華(目標集團一間附屬公司非控股股本持有人)支付臨時款項。該款項為無抵押、免息及於要求時償還。

實繳股本

實繳股本由二零一四年十二月三十一日的人民幣零元增加至二零一五年十二月三十一日的約人民幣56,000,000元。此項增加主要是因為人民幣80,000,000元之註冊資本於二零一四年十二月三十一日並無繳納，而於截至二零一五年十二月三十一日止年度繳足，註冊資本之30%由非控股股本持有人支付。

僱員及薪酬政策

目標集團於二零一五年及由註冊成立日期至二零一四年十二月三十一日期間並無僱用僱員，因為項目土地的發展尚未動工。

資產抵押

目標集團於二零一五年及由註冊成立日期至二零一四年十二月三十一日期間並無抵押其任何資產。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零一五年十二月三十一日，目標集團的銀行結餘及現金約為人民幣1,407,000元。目標集團於有關日期並無負債。

於二零一五年十二月三十一日，目標集團的流動資產約為人民幣79,516,000元，除銀行結餘及現金外，包括可供銷售在建物業約人民幣33,430,000元及應收附屬公司非控股股本持有人款項約人民幣44,679,000元。

於二零一四年十二月三十一日，目標集團的銀行結餘及現金約為人民幣27,000元，而流動比率(流動資產總額除以流動負債總額)及債務資產比率(負債總額除以資產總額)分別約為0.73倍及1.37倍。目標集團於有關日期並無銀行借貸或長期借貸。

於二零一四年十二月三十一日，目標集團的流動資產約為人民幣929,000元，除銀行結餘及現金外，主要包括應收附屬公司非控股股本持有人款項約人民幣802,000元。

於二零一四年十二月三十一日，目標集團的流動負債約為應付關聯方款項人民幣1,270,000元。

經擴大集團之未經審核備考財務資料

本附錄三所載資料並不構成「附錄二—目標集團之財務資料」所載有關深圳市瀾灣弘盛投資有限公司的財務資料之會計師報告之一部分，載入本通函僅供參考。未經審核備考財務資料應與附錄一所載「本集團之財務資料」及附錄二所載「目標集團之會計師報告」一併閱讀。

(A) 經擴大集團之未經審核備考財務資料

(I) 經擴大集團之未經審核備考綜合財務資料之編製基準

於二零一六年四月二十七日，中國奧園地產集團股份有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱為「本集團」）與獨立第三方（即深圳市瀾灣弘盛投資有限公司（「目標公司」）的股本權益持有人）（「賣方」）訂立股權轉讓協議（「該協議」），內容有關以現金代價人民幣2,286,900,000元（「代價」）重大收購目標公司（其持有其唯一附屬公司70%的股本權益（目標公司及其唯一附屬公司統稱為「目標集團」））100%的股本權益（「收購事項」）。

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資產及負債表，乃根據下文所載附註編製，以提供有關經擴大集團因收購事項完成之資料，就編製未經審核備考綜合資產及負債表闡述收購事項之影響（猶如收購事項已於二零一五年十二月三十一日進行）。

有關資料僅供說明而編製，而由於其假設性質使然，其未必可真實反映經擴大集團於二零一五年十二月三十一日或於任何日後日期之財務狀況。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合財務資料乃根據(i)本集團於二零一五年十二月三十一日的綜合財務狀況表（摘錄自本集團最近期刊發之年報之綜合財務報表）及(ii)目標集團於二零一五年十二月三十一日

的合併財務狀況表(摘錄自本通函附錄二所載目標集團之會計師報告)並就收購事項作出涉及(i)因收購事項直接而起;及(ii)具有事實根據之備考調整,猶如收購事項已於二零一五年十二月三十一日進行。

(II) 經擴大集團之未經審核備考綜合資產及負債表

	本集團	目標集團	備考調整		經擴大集團
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註4)	未經審核備考 人民幣千元 (未經審核)
非流動資產					
物業、廠房及設備	493,882	-			493,882
預付租賃款項	15,374	-			15,374
投資物業	4,504,545	-			4,504,545
於合營企業的權益	216,966	-			216,966
可供出售投資	75,000	-			75,000
遞延稅項資產	171,134	-			171,134
應收一間合營企業款項	151,989	-			151,989
	<u>5,628,890</u>	<u>-</u>			<u>5,628,890</u>
流動資產					
可供銷售物業	31,792,372	33,430	2,231,239		34,057,041
貿易及其他應收款	1,752,635	-			1,752,635
應收附屬公司非控股股東款項	26,534	44,679			71,213
應收關連公司款項	221,992	-			221,992
應收合營企業款項	105,320	-			105,320
可收回稅金	263,016	-			263,016
預付租賃款項	435	-			435
受限制銀行存款	1,266,632	-			1,266,632
銀行結餘及現金	7,769,046	1,407	(2,286,900)	(2,084)	5,481,469
	<u>43,197,982</u>	<u>79,516</u>			<u>43,219,753</u>

	本集團	目標集團	備考調整		經擴大集團
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註4)	未經審核備考 人民幣千元 (未經審核)
流動負債					
貿易及其他應付款	5,348,139	-			5,348,139
銷售物業已收訂金	9,823,411	-			9,823,411
應付附屬公司非控股股東款項	104,728	-			104,728
應付合營企業款項	1,123,287	-			1,123,287
稅項負債	2,202,224	-			2,202,224
銀行及其他借款	2,570,344	-			2,570,344
撥備	1,597,451	-			1,597,451
	<u>22,769,584</u>	<u>-</u>			<u>22,769,584</u>
流動資產淨值	<u>20,428,398</u>	<u>79,516</u>			<u>20,450,169</u>
總資產減流動負債	<u>26,057,288</u>	<u>79,516</u>			<u>26,079,059</u>
非流動負債					
其他應付款項	300,000	-			300,000
銀行及其他借款	4,802,953	-			4,802,953
遞延稅項負債	454,100	-			454,100
優先票據及債券	8,924,378	-			8,924,378
非流動負債總額	<u>14,481,431</u>	<u>-</u>			<u>14,481,431</u>
淨資產	<u>11,575,857</u>	<u>79,516</u>			<u>11,597,628</u>

附註：

1. 該等金額摘錄自本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的最近期刊發綜合財務報表。
2. 該等金額摘錄自本通函附錄二所載目標集團的會計師報告所示之於二零一五年十二月三十一日的合併財務狀況表。
3. 由於目標集團從事可供銷售物業前期發展項目並持有中國深圳的多幅土地，董事認為，收購事項之交易乃透過收購附屬公司購入資產及負債。

就編製經擴大集團之備考財務資料而言，代價人民幣2,286,900,000元透過扣減「銀行結餘及現金」進行全面調整。本公司董事預期，收購事項將透過a)銀行及其他借款及b)本集團內部財務資源相結合方式進行撥付。截至授權刊發經擴大集團之未經審核備考財

務資料日期，本集團尚未獲授有關銀行融資。因此，由於本集團可能產生因銀行及其他借款產生之融資成本，故備考財務資料或會與實際業績有所不同。

收購事項之代價人民幣2,286,900,000元與所收購目標集團的擁有人應佔權益於二零一五年十二月三十一日的賬面值人民幣55,661,000元之差額為人民幣2,231,239,000元，於釐定其公平值時已分配至經擴大集團之可供銷售在建物業。

本公司董事已對可供銷售在建物業之可變現淨值進行評估，並根據國際會計準則第2號「存貨」所載規定記錄經擴大集團之可供銷售在建物業是否有任何減值，及得出結論，有關可供銷售在建物業並無減值。本公司董事確認，將根據國際會計準則第2號的規定於後續報告期間採用一致會計政策及主要假設評估可供銷售在建物業有否減值。

4. 調整指有關收購事項直接產生之估計支出，乃計入本集團之損益，包括由本集團承擔之法律及專業費用、印刷費用及其他相關開支約人民幣2,084,000元。

(B) 獨立申報會計師有關編製備考財務資料的核證報告

以下是本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)發出的報告全文，乃為載入本通函而編製。

Deloitte.
德勤**致中國奧園地產集團股份有限公司列位董事**

吾等已完成核證委聘以就中國奧園地產集團股份有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的備考財務資料提交報告，僅供說明之用。備考財務資料包括貴公司於二零一六年五月十九日刊發的通函(「通函」)第III-2至III-4頁所載的於二零一五年十二月三十一日的備考資產及負債表以及相關附註。董事編製備考財務資料時所依據的適用準則於通函第III-1頁詳述。

董事編製備考財務資料以說明建議重大收購深圳市瀾灣弘盛投資有限公司的100%股本權益對貴集團二零一五年十二月三十一日之財務狀況的影響，猶如建議重大收購已於二零一五年十二月三十一日進行。進行此程序時，有關貴集團之財務狀況的資料乃由董事摘錄自貴集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表(已就此刊發的審核報告)。

董事就備考財務資料應負的責任

董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條，並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的會計指引第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」(「會計指引第7號」)編製備考財務資料。

吾等的獨立性及品質控制

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈「專業會計師之操守守則」的獨立性及其他操守規定，其乃根據誠信、客觀性、專業能力及謹慎、保密性及專業行為的基本原則而制訂。

本所應用香港會計師公會所頒布香港質素控制標準第1號「企業進行財務報表之審核及審閱之質素控制，及其他核證及相關服務工作」並據此維持一個全面的質素控制系統，包括關於遵守操守要求、專業標準以及適用法律與規則要求的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)條的規定，就備考財務資料發表意見及並向閣下匯報。對於吾等先前就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除對該等報告發出日期所指明的報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會所頒佈的香港核證委聘準則第3420號「核證委聘以就編製載入招股章程之備考財務資料作出報告」進行委聘工作。此項準則要求申報會計師遵守道德規範，並計劃及執行程序以合理核證董事是否已根據上市規則第4.29條及參照香港會計師公會所頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料。

就此項委聘而言，吾等並無責任就用以編製備考財務資料的任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，於履行此項委聘過程中，吾等亦無責任對用以編製備考財務資料的財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函的備考財務資料純粹旨在說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件已發生或有關交易已於就說明用途選定的較早日期進行。因此，吾等並無核證於二零一五年十二月三十一日的有關事件或交易的實際結果將與所呈列者相同。

合理核證工作旨在匯報備考財務資料是否按照適用標準妥為編製，當中涉及執行程序以評估董事於編製備考財務資料時是否採用適用標準，以就呈列事件或交易直接引致的重大影響提供合理基準，以及獲取足夠及適當的憑證釐定：

- 有關備考調整對該等標準所產生的影響是否適當；及

- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

已選定的程序乃取決於申報會計師的判斷，並已考慮申報會計師對貴集團性質的理解、與編製備考財務資料有關的事件或交易及其他有關委聘情況。

該項委聘工作亦涉及評價備考財務資料的整體呈列。

吾等相信吾等已取得足夠及適當的憑證，為吾等的意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與貴集團的會計政策貫徹一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)條所披露的備考財務資料而言為恰當。

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一六年五月十九日

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就載入本通函而編製之函件全文及估值證書，內容有關其對目標集團所持物業權益於二零一六年三月三十一日之估值。



仲量聯行

Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
6/F Three Pacific Place 1 Queen's Road East Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Company Licence No.: C-030171

敬啟者：

茲遵照閣下之指示，就中國奧園地產集團股份有限公司（「貴公司」）向深圳市瀾灣弘盛投資有限公司及其附屬公司（以下統稱「目標集團」）將予收購於中華人民共和國（「中國」）之物業權益進行估值，吾等確認，吾等曾進行視察、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必需之該等其他資料，以就物業權益於二零一六年三月三十一日（「估值日期」）之市值向閣下提供意見。

吾等之估值乃按市值基準進行。市值被界定為「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫之情況下進行交易」。

吾等採用直接比較法就物業權益進行估值，即假設物業權益在其現況下可即時交吉出售，並參考有關市場上可供作比較的銷售交易。已考慮可資比較物業與目標物業在位置、面積及其他特點的差異而作出適當調整及分析。

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益，而並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響物業權益之價值。

吾等之報告並無考慮任何所評估物業權益欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能涉及之任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

為物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會出版之《皇家特許測量師學會估值專業準則》、香港測量師學會出版之《香港測量師學會物業估值準則》及國際估值準則委員會出版之《國際估值準則》所載之一切規定。

吾等於很大程度上倚賴目標集團提供之資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事宜之意見。

吾等已獲提供各種業權文件副本，包括國有土地使用權授出合約、國有土地使用權證及其他有關物業權益之正式圖則，並已作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本以核實中國物業權益之現有業權，以及物業權益有否附帶任何繁重產權負擔或任何租賃修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問－廣信君達律師事務所提供有關中國物業權益有效性之意見。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積之準確性，惟已假設吾等所獲提供業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等已視察該物業。然而，吾等並無進行調查以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展工程。吾等於編製估值時，乃假設該等方面均為良好。概無就任何設施進行測試。

物業視察乃由詹聯俊先生及祝婷婷女士於二零一六年四月進行。彼等於中國物業估值方面擁有逾2年經驗，並擁有有關房地產估值專業的學術背景。

吾等並無理由目標集團向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已尋求目標集團確認所提供資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有指明外，本報告所列的全部貨幣數字均以人民幣呈列。

敬希閣下垂注隨附之估值證書。

此致

中國奧園地產集團股份有限公司

董事會 台照

代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

董事

姚贈榮

MRICS MHKIS RPS(GP)

謹啟

二零一六年五月十九日

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有22年經驗，並具備亞太區相關經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元
位於中國廣東省深圳市坪山新區金牛路與翠景路交匯處之兩塊土地(宗地號為G13302-8019及G13302-8021)	<p>該物業包括兩塊土地，總地盤面積約55,876.35平方米，計劃發展為住宅開發項目，總計容建築面積約為217,800.00平方米。</p> <p>該物業位於金牛路與翠景路交匯。該物業的位置享有優美環境，步行至坪山濕地公園及聚龍山生態公園在20分鐘內。目標地區設施完善，公共設施，20分鐘車程可抵達坪山火車站、聚龍醫院、福萬佳購物中心及多個教育設施，包括坪山第二小學及坪山中學。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於二零一五年九月二十八日到期，為期70年，作住宅用途。</p>	該物業於估值日期空置。	3,413,000,000

附註：

1. 根據日期為二零一五年九月二十九日的兩份國有土地使用權授出合約—深地合字(2015)第9010號及第9012號以及兩份補充協議，該物業總地盤面積約為55,876.35平方米的土地使用權訂約授予深圳市泰富華瀾灣置業有限公司(「瀾灣置業」，深圳市瀾灣弘盛投資有限公司擁有70%權益的附屬公司)，詳情如下：

宗地號G13302-8019

地盤面積	:	27,416.62平方米
土地用途	:	住宅用途
土地年期	:	70年
容積率	:	≤4.0
計容建築面積	:	不超過109,660平方米
地價	:	人民幣2,554,859元

宗地號G13302-8021

地盤面積	:	28,459.73平方米
土地用途	:	住宅用途
土地年期	:	70年
容積率	:	≤3.8
計容建築面積	:	不超過108,140平方米
地價	:	人民幣2,459,588元

2. 根據兩份國有土地使用權證－該物業總地盤面積約為55,876.35平方米的土地使用權授予瀾灣置業。詳情載列如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	到期日	用途
(1)	粵(2016)深圳市不動產權地 第0053508號	27,416.62	二零八五年 九月二十八日	住宅
(2)	粵(2016)深圳市不動產權地 第0053505號	28,459.73	二零八五年 九月二十八日	住宅
合共：		<u>55,876.35</u>		

3. 根據兩份建設用地規劃許可證－深規土許第PS-2016-0027號及第PS-2016-0028號，上述相應地塊總地盤面積約為55,876.35平方米的規劃許可授予瀾灣置業。

4. 吾等獲 貴公司中國的法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：

- a. 瀾灣置業以授讓方式擁有該物業的土地使用權屬合法及有效並為該物業的土地使用權的法定使用者。於土地使用權年期內，瀾灣置業有權根據其法定用途使用附註2所述地塊；及
- b. 據目標集團告知，附註2所述地塊不附帶任何扣押、按揭或其他第三方權利產生的任何限制。

5. 主要證書／批文概要列示如下：

- | | |
|------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用權證 | 有 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| e. 建設工程施工許可證 | 不適用 |
| f. 預售許可證 | 不適用 |
| g. 建設工程竣工驗收證書／圖表 | 不適用 |

6. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：

於對該物業進行估值時，吾等已參考同一地區內的近期土地交易價。此等可資比較物業因其具有與該物業可資比較的特點而入選。土地可資比較作住宅用途的樓面地價介乎每平方米人民幣12,000元至每平方米人民幣18,000元。吾等假設的單價與有關可資比較的單價經適當調整後一致。吾等已對該等交易的單價作出適當調整，以反映達致主要假設之該等因素，包括但不限於土地的交易時間、位置、面積及形狀。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則規定提供有關本公司的資料詳情。董事願對本通函共同及個別承擔全部責任，及經作出所有合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均準確完整，並無誤導或欺詐，亦無遺漏任何其他事實致使本附錄或本通函任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員在本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7和第8分部須知會本公司及聯交所的權益（包括根據證券及期貨條例有關條文的規定彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於本公司根據該條例所保存的登記冊的權益，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益如下：

於最後實際可行日期，於股份的實益權益及好倉：

董事／主要行政人員姓名	股份數目		佔已發行股本 概約百分比
	受控制法團持有 之普通股權益 及／或個人權益	總權益	
董事			
郭梓文先生	1,392,201,062 (附註1)	1,392,201,062	50.01%
楊 忠先生	1,650,000	1,650,000	0.059%
鍾 平女士	50,000	50,000	0.002%
郭梓寧先生 (附註2)			

附註：

- 該等1,392,201,062股普通股以Ace Rise之名義登記。Ace Rise由Joy Pacific Group Limited（由Sturgeon Limited全資持有）及合嘉投資有限公司分別持有90%及10%權益；而Sturgeon Limited則由Asia Square Holdings Ltd.全資持有，彼等乃J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Ltd.之代名人及受託人，以受託人身份為The Golden Jade Trust的受益人持有信託權益。The Golden Jade Trust為根據新加坡法律及法規設立之全權家庭信託。The Golden Jade Trust之財產授予人為郭梓文先生及江敏兒女士。

2. 自二零一三年四月股權轉讓完成後，Ace Rise由Joy Pacific Group Limited (由Sturgeon Limited全資擁有)及合嘉投資有限公司(由本公司董事郭梓寧先生之配偶蘇超美女士全資擁有之公司)分別持有90%及10%權益。因此，郭梓寧先生被視為擁有本公司股份約5%的實際權益。由於Ace Rise根據證券及期貨條例並非郭梓寧先生或蘇超美女士之受控制法團，故此根據證券及期貨條例郭梓寧先生並未就其於Ace Rise被視為擁有之權益提交通告。

於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員在本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7和第8分部須知會本公司及聯交所的權益(包括根據證券及期貨條例有關條文的規定彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於本公司根據該條例所保存的登記冊的權益，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，就本公司董事或主要行政人員所知悉，下列人士(上文所披露的本公司董事或主要行政人員除外)於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本的面值10%或以上的權益，或於最後實際可行日期擁有任何與該等股本相關的購股權：

名稱	身份	股份數目	表決權概約百分比(%)
Ace Rise (附註1)	實益擁有人	1,392,201,062	50.01%
Joy Pacific Group Limited (附註1)	受控制法團	1,392,201,062	50.01%
J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Ltd. (附註1)	受託人	1,392,201,062	50.01%
江敏兒女士(附註1)	The Golden Jade Trust 之財產授予人	1,392,201,062	50.01%
Asia Square Holdings Ltd. (附註1)	受控制法團	1,392,201,062	50.01%
Sturgeon Limited (附註1)	受控制法團	1,392,201,062	50.01%
Selwyn Donald Sussman 先生 (附註2及3)	受控制法團	334,819,563	12.03%
Capital Asset Management, Inc. (附註3)	受控制法團	284,819,563	10.23%
Trust Asset Management LLP (附註2及3)	受控制法團	284,819,563	10.23%
保爾·渥蘭斯基先生(附註2)	受託人	284,819,563	10.23%
Cathay Capital Holdings, L.P. (附註2)	受控制法團	284,819,563	10.23%
Cathay Master GP, Ltd. (附註2)	受控制法團	284,819,563	10.23%
Cathay Sino Property Ltd. (附註2)	實益擁有人	284,819,563	10.23%
合嘉投資有限公司(附註1)			

附註：

1. 該1,392,201,062股股份以Ace Rise之名義登記。Ace Rise由Joy Pacific Group Limited (由Sturgeon Limited全資持有)及合嘉投資有限公司分別持有90%及10%權益；而Sturgeon Limited則由Asia Square Holdings Ltd.全資持有，彼等乃J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Ltd.之代名人及受託人，以受託人身份為The Golden Jade Trust的受益人持有信託權益。The Golden Jade Trust為根據新加坡法律及法規設立之全權家庭信託。The Golden Jade Trust之財產授予人為郭梓文先生及江敏兒女士。

自二零一三年四月股權轉讓完成後，Ace Rise由Joy Pacific Group Limited (由Sturgeon Limited全資擁有)及合嘉投資有限公司(由本公司董事郭梓寧先生之配偶蘇超美女士全資擁有之公司)分別持有90%及10%權益。因此，郭梓寧先生被視為擁有本公司股份約5%的實際權益。由於Ace Rise根據證券及期貨條例並非郭梓寧先生或蘇超美女士之受控制法團，故此根據證券及期貨條例郭梓寧先生並未就其於Ace Rise被視為擁有之權益提交通告。

2. 該284,819,563股股份以Cathay Sino Property Ltd.之名義登記，而Cathay Sino Property Ltd.由Cathay Capital Holdings, L.P.全資擁有。Cathay Capital Holdings, L.P.由其普通合夥人Cathay Master GP, Ltd.管理，而Cathay Master GP, Ltd.則由保爾·渥蘭斯基先生(作為受託人)及Trust Asset Management LLP.分別擁有45%及45%權益。根據證券及期貨條例，Cathay Capital Holdings, L.P.、Cathay Master GP, Ltd.、保爾·渥蘭斯基先生及Trust Asset Management LLP均被視為於284,819,563股股份中擁有權益。
3. Capital Asset Management, Inc為Trust Asset Management LLP之普通合夥人，而Trust Asset Management LLP持有Cathay Capital Holdings, L.P.之普通合夥人Cathay Master GP, Ltd.45%之權益。由於Selwyn Donald Sussman先生持有Capital Asset Management, Inc100%之權益，Selwyn Donald Sussman先生、Capital Asset Management, Inc.及Trust Asset Management LLP均被視為於Cathay Sino Property Ltd.持有之284,819,563股股份中擁有權益。其餘50,000,000股股份為Sussman先生持有的個人權益。

除本通函所披露者外，就本公司董事或主要行政人員所知悉，概無其他人士(上文所披露的本公司董事或主要行政人員除外)於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本的面值10%或以上的權益，或於最後實際可行日期擁有任何與該等股本相關的購股權。

4. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，各現任執行董事均已獲委以三年任期，惟須遵守本公司組織章程細則之董事退任及輪值退任條文。

各現任非執行董事均已獲委以一年任期，惟須遵守本公司組織章程細則之董事退任及輪值退任條文。

各獨立非執行董事均已獲委以三年任期，年度薪酬載於其服務合約內，且董事會根據本公司薪酬委員會的推薦建議可能酌情釐定的其他酌情花紅，惟須遵守本公司組織章程細則之董事退任及輪值退任條文。

除於上文披露外，概無任何其他董事與本公司訂有本公司未支付賠償(法定賠償除外)即不可於一年內終止的服務合約及概無董事之酬金乃由目標集團支付。

5. 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仲裁，且據董事所知，經擴大集團任何成員公司概無任何未了結或面臨威脅或針對經擴大集團任何成員公司的任何重大訴訟或索償。

6. 重大合約

於緊隨本通函日期前兩年內，經擴大集團成員公司已訂立以下重大或可能重大的協議(即並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 合作協議；
- (b) 由本公司、本公司的附屬公司、農銀國際融資有限公司(「農銀國際」)、Merrill Lynch Far East Limited(「美銀美林」)、Credit Suisse Securities (Europe) Limited、德意志銀行新加坡分行、國泰君安證券(香港)有限公司及UBS AG及彼等之間訂立日期為二零一六年四月十八日之協議，內容有關由本公司將予發行於二零一九年到期之250,000,000美元6.525%優先票據；
- (c) 由(其中包括)本公司(作為借款人)與南洋商業銀行有限公司、南洋商業銀行(中國)有限公司及中國銀行股份有限公司澳門分行(作為貸款人)訂立日期為二零一六年一月二十九日之定期貸款融資協議，內容有關該等貸款人向本公司授出180,000,000美元有抵押定期貸款融資；
- (d) 廣州錦宴投資有限公司(「廣州錦宴」)(作為投資者)、上益投資有限公司及重慶錦奧置業有限公司訂立日期為二零一五年十一月三日增加註冊資本之協議，內容有關廣州錦宴透過認購額外註冊資本之方式以代價人民幣1,000,000,000元認購於重慶錦奧置業有限公司40%股本權益；

- (e) 由奧園集團有限公司(「奧園集團」)(作為發行人)與西南證券股份有限公司(作為牽頭主承銷商)及中國川財證券有限責任公司(作為聯席主承銷商)及彼等之間訂立日期為二零一五年七月二十八日之協議，內容有關發行最多人民幣24億元年期三年之境內公司債券；
- (f) 由本公司、本公司的附屬公司、UBS AG、農銀國際、國泰君安證券(香港)有限公司及美銀美林及彼等之間訂立日期為二零一五年五月十八日之協議，內容有關由本公司將予發行於二零一八年到期之250,000,000美元10.875%優先票據；
- (g) 由本公司、本公司的若干附屬公司、Harbour Sure (HK) Investments Limited(農銀國際之附屬公司)及彼等之間訂立日期為二零一五年四月一日之協議，內容有關由本公司將予發行於二零一八年到期之100,000,000美元9.25%優先票據；
- (h) 奧園集團與張繼平先生訂立日期為二零一五年二月十六日之注資協議，內容有關本集團以向各合營公司注資方式以總代價人民幣200,000,000元收購於上海田野生態產業開發有限公司及上海江南田園休閒會所有限公司之67%股本權益；及
- (i) 華夏人壽保險股份有限公司(作為投資者)、耀發投資有限公司及廣東奧園置業有限公司訂立日期為二零一四年十一月二十九日之協議(以日期為二零一四年十一月二十九日之補充協議為補充)，內容有關投資者透過注資其註冊資本之方式以代價人民幣1,000,000,000元認購於廣州奧譽房地產開發有限公司約46.04%股本權益。

7. 董事及聯繫人於競爭業務的權益

為免於涉及與本集團構成競爭的業務，郭梓文先生、郭梓寧先生及江敏兒女士(郭梓文先生之配偶)於二零零七年九月二十日與本公司簽訂不競爭契約。

遵照於二零零七年九月二十日簽訂之不競爭契約，郭梓文先生、郭梓寧先生及江敏兒女士謹此就其遵守不競爭承諾作出年度聲明。

於最後實際可行日期，除上文披露者外，就董事所知，概無董事或彼等各自的聯繫人被視為直接或間接於與經擴大集團業務構成或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益，或根據上市規則與經擴大集團有或可能有任何其他利益衝突。

8. 董事或提名董事或專家於經擴大集團任何成員公司所收購或出售或租賃資產的權益

自本公司最近期刊發的經審核賬目的編製日期直至最後實際可行日期，概無董事或提名董事或專家(如下文第10段所列)於經擴大集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 董事享有重大權益並對經擴大集團的業務而言屬重要的合約或安排

於最後實際可行日期，並無存在董事享有重大權益並對經擴大集團的業務而言屬重要的任何合約或安排。

10. 專家及同意書

以下為於本通函中提及或曾提供本通函所載意見或函件的專家的資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)	執業會計師
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)	獨立專業物業估值師
廣信君達律師事務所(「廣信君達」)	中國法律顧問

德勤、仲量聯行及廣信君達各自已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所載形式及內容轉載其各自之函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，德勤、仲量聯行及廣信君達各自概無於經擴大集團任何成員公司股本中實益擁有權益，亦無擁有任何權利(不論是否可依法強制執行)以認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司之任何證券，且並無於經擴大集團任

何成員公司自本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期(即二零一五年十二月三十一日)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

11. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於 Cricket Squares Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司的公司秘書為黃智美女士。黃女士為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員。黃女士持有香港城市大學法學碩士學位及理學碩士(專業會計與企業管治)學位。
- (c) 本公司於香港的總辦事處及主要營業地點位於香港九龍尖沙咀北京道一號19樓1901-2室。
- (d) 本公司的股份過戶登記總處為 Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited, 地址為4th Floor, Royal Bank House, 24 Shedden Road, George Town, Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands。
- (e) 本公司的香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司, 地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

12. 重大不利影響

董事確認, 於最後實際可行日期, 概無自二零一五年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來經擴大集團之財務或經營狀況發生重大不利影響。

13. 備查文件

下列文件副本由本通函日期起14日期間的一般辦公時間內, 在香港主要營業地點(地址為香港九龍尖沙咀北京道一號19樓1901-2室)可供查閱:

- (a) 本通函;
- (b) 本公司的組織章程大綱及細則;
- (c) 本公司截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止兩個財政年度之年報;

- (d) 目標集團的財務資料之會計師報告；
- (e) 本附錄「董事的服務合約」一節所述之服務合約；
- (f) 德勤就經擴大集團之未經審核備考資產及負債表編製之報告；
- (g) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (h) 仲量聯行就附錄四「物業估值報告」一段所述項目土地及其發展項目編製之估值報告；
- (i) 本附錄「專家及同意書」一段所述之德勤發出之同意書；
- (j) 本附錄「專家及同意書」一段所述之仲量聯行發出之同意書；
- (k) 本附錄「專家及同意書」一段所述之廣信君達發出之同意書；及
- (l) Ace Rise 發出日期為二零一六年四月二十七日之書面批准。

14. 語言

本通函之中英文版本如有任何歧義概以英文版為準。