
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何內容或將採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，獲得獨立意見。

閣下如已出售或轉讓所有名下瑞安房地產有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行經理、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，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。



Shui On Land Limited
瑞安房地產有限公司*
(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)
(股份代號：272)

主 要 交 易

股 份 購 買 協 議

董事會函件載於本通函第5至12頁。

* 僅供識別

二零一六年一月二十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 本集團的財務資料	I-1
附錄二 Portspin 的財務資料	II-1
附錄三 經擴大集團的未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 物業估值報告	IV-1
附錄五 一般資料	V-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「已售建築面積 %」	指	已售單位的可銷售總建築面積(以平方米計算)，作為位於TPQ116的物業的所有住宅單位可銷售總建築面積(以平方米計算)的百分比；
「實際平均售價」	指	已售單位的平均售價，以已售單位總合同金額除以已售單位可銷售總建築面積(以平方米計算)計算得出；
「實際土地增值稅」	指	根據實際總銷售收益、總開發成本、銷售及營銷開支、經常及行政成本(設施開支除外)計算的土地增值稅；
「實際總銷售收益」	指	實際平均售價乘以位於TPQ116的物業的所有單位的可銷售總建築面積(以平方米計算)(現時估計為87,000平方米)；
「實際純利」	指	實際除稅前溢利 x (1 - 企業所得稅 %)；
「實際除稅前溢利」	指	實際總銷售收益 x (1 - 營業稅 % - 銷售費用 %) - 總開發成本 - 設施開支 - 銷售及營銷開支 - 經常及行政成本 - 實際土地增值稅；
「收購事項」	指	根據股份購買協議收購有關Portspin的銷售股份及債務權益；
「公佈」	指	本公司日期為二零一五年十二月十八日有關(其中包括)收購事項的公佈；
「基礎總銷售收益」	指	每平方米人民幣135,000元乘以位於TPQ116的物業的所有單位的可銷售總建築面積(以平方米計算)；
「基礎土地增值稅」	指	根據基礎總銷售收益、總開發成本、銷售及營銷開支、經常及行政成本(設施開支除外)計算的土地增值稅；
「基礎純利」	指	基礎除稅前溢利 x (1 - 企業所得稅 %)；
「基礎除稅前溢利」	指	基礎總銷售收益 x (1 - 營業稅 % - 銷售費用 %) - 總開發成本 - 設施開支 - 銷售及營銷開支 - 經常及行政成本 - 基礎土地增值稅；
「董事會」	指	董事會；

釋 義

「營業稅 %」	指	適用的中國營業稅及相關稅項百分比，現時所採用百分比為 5.65%；前提為，倘中國政府於二零一七年十二月二十日前實施增值稅計劃(「增值稅」)，則營業稅 % 指適用的增值稅百分比，預計為 9.91%；
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，一家在開曼群島註冊成立的公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：272)；
「成交」	指	初步成交或最終成交(如適用)；
「成交日期」	指	初步成交日期或最終成交日期(如適用)；
「債務權益」	指	初步債務權益及最終債務權益的統稱；
「董事」	指	本公司董事；
「獲利能力金額」	指	根據股份購買協議的獲利能力金額；
「企業所得稅 %」	指	適用的中國企業所得稅率，現時所採用稅率為 25%；
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大的集團；
「最終成交」	指	完成銷售及購買最終銷售股份及最終債務權益；
「最終成交日期」	指	二零一七年十二月二十九日，除非獲 Taipingqiao 116 及瑞安房地產發展雙方以書面形式另行協定；
「最終代價」	指	最終銷售股份及最終債務權益的代價總共應為 407,000,000 美元(相等於約 3,154,372,000 港元)，加上獲利能力金額(如適用及可予調整)；
「最終債務權益」	指	Taipingqiao 116 對其授予 Portspin 的若干股東貸款(連同應計利息)的權利中與最終銷售股份部分相應的有關部分；
「最終銷售股份」	指	Portspin 股本中每股面值 0.001 美元的 52,191 股已發行股份(佔 Portspin 已發行股本約 42.10%)(可予調整)；
「建築面積」	指	建築面積；

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「初步成交」	指	完成銷售及購買初步銷售股份及初步債務權益(於二零一六年一月十九日發生)；
「初步成交日期」	指	二零一六年一月十九日；
「初步代價」	指	初步銷售股份及初步債務權益的代價總共應為156,000,000美元(相等於約1,209,047,000港元)；
「初步債務權益」	指	Taipingqiao 116 對其授予 Portspin 的若干股東貸款(連同應計利息)的權利中與初步銷售股份部分相應的有關部分；
「初步銷售股份」	指	Portspin 股本中每股面值0.001美元的22,367股已發行股份(佔Portspin已發行股本約18.04%)；
「土地增值稅」	指	適用的中國土地增值稅；
「最後實際可行日期」	指	二零一六年一月二十五日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「Portspin」	指	Portspin Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司；
「Portspin 集團公司」	指	任何 Portspin 及其附屬公司；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括台灣、香港及中國澳門特別行政區；
「相關百分比」	指	(i) 倘保留權利獲行使，為27.096%；或(ii) 於所有其他情況下，為42.096%；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「銷售股份」	指	初步銷售股份及最終銷售股份的統稱；

釋 義

「銷售費用%」	指	銷售佣金 1.5%；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例；
「股份購買協議」	指	瑞安房地產發展及 Taipingqiao 116 於二零一五年十二月十八日訂立有關收購與 Portspin 有關的銷售股份及債務權益的股份購買協議；
「股份」	指	本公司每股面值 0.0025 美元的普通股股份；
「股東」	指	股份持有人；
「瑞安房地產發展」	指	Shui On Development (Holding) Limited，一家根據開曼群島法律註冊成立的有限公司及本公司的全資附屬公司；
「已售單位」	指	已於二零一七年十二月二十日或之前就位於 TPQ116 的任何住宅單位而訂立的物業預售協議、物業買賣協議或相等的協議，「已售單位」涵蓋上述所有涵義；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「Taipingqiao 116」	指	Taipingqiao 116 Development Company Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司；
「目標集團」	指	Portspin 及其附屬公司；
「TPQ116」	指	於中國上海市黃浦區第 116 號地塊進行的發展項目，主要由一個住宅發展項目(包括停車位)組成，其土地使用權由 Portspin 直接或透過一間或多間附屬公司擁有；
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元；
「預扣稅%」	指	就離岸股息分派適用的中國預扣稅率，現時所採用稅率為 5%；及
「%」	指	百分比。

* 僅供識別



瑞安房地產
SHUI ON LAND

Shui On Land Limited
瑞安房地產有限公司*
(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)
(股份代號：272)

執行董事：

羅康瑞先生(主席)

黃月良先生

孫希灝先生

註冊辦事處：

190 Elgin Avenue

George Town

Grand Cayman KY1-9005

Cayman Islands

獨立非執行董事：

龐約翰爵士

馮國綸博士

白國禮教授

麥卡錫•羅傑博士

邵大衛先生

黎定基先生

香港主要營業地點：

香港

灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心34樓

敬啟者：

主要交易

股份購買協議

1. 緒言

茲提述有關收購事項的公佈。於二零一五年十二月十八日，本公司全資附屬公司瑞安房地產發展(作為買方)與Taipingqiao 116(作為賣方)訂立股份購買協議，據此Taipingqiao 116同意出售而瑞安房地產發展同意收購有關Portspin的銷售股份及債務權益，最高總代價為563,000,000美元(相等於約4,363,419,000港元)(可予調整)。

* 僅供識別

董事會函件

本通函主要旨在向閣下提供有關股份購買協議及收購事項的進一步資料以及上市規則所規定的其他資料等。

2. 股份購買協議

股份購買協議的主要條款如下：

日期：二零一五年十二月十八日

訂約方：(1) 瑞安房地產發展(作為買方)；及
(2) Taipingqiao 116(作為賣方)。

收購事項的性質：Taipingqiao 116同意出售而瑞安房地產發展同意購買：

- (1) 於初步成交日期時不附帶一切產權負擔的初步銷售股份及初步債務權益，連同於初步成交日期所有隨附的權利及利益；及
- (2) 於最終成交日期時不附帶一切產權負擔的最終銷售股份及最終債務權益，連同於最終成交日期所有隨附的權利及利益，

惟在各情況下均須遵守及受限於股份購買協議的條款及條件。

代價：(1) 初步銷售股份及初步債務權益的代價合共將為156,000,000美元(相等於約1,209,047,000港元)；及
(2) 最終銷售股份及最終債務權益的代價合共將為407,000,000美元(相等於約3,154,372,000港元)，另加獲利能力金額(如適用及可予調整)。

受限於股份購買協議，瑞安房地產發展應(a)於初步成交日期向Taipingqiao 116支付初步代價，及(b)於最終成交日期向Taipingqiao116支付最終代價及獲利能力金額(如適用)。

董事會函件

收購事項的總代價(563,000,000美元)乃由訂約方進行公平磋商後釐定，該金額較Portspin截至二零一五年七月三十一日的經調整資產值乘以60.14%，再折讓4.3%。

Portspin截至二零一五年七月三十一日的經調整資產淨值為人民幣6,216,000,000元(或相等於978,000,000美元)，該金額乃根據萊坊測計師行有限公司截至二零一五年七月三十一日就TPQ116進行的物業估值減去稅項撥備及其他負債(為人民幣718,000,000元)而計算得出。TPQ116截至二零一五年七月三十一日的物業估值為人民幣6,934,000,000元。

收購事項的代價將以本集團獲授的銀行貸款撥付。

獲利能力 : 倘根據股份購買協議獲利能力條件(定義見下文)能達成，於最終成交日期，除最終代價外，瑞安房地產發展須按以下基準向Taipingqiao 116支付獲利能力金額：

獲利能力金額應為(以較低為準)：

(i) 15,000,000美元(或，倘保留權利(定義見下文)獲行使，則為9,655,074美元)；或

(ii) 利用以下公式計算的金額：

獲利能力金額 = (實際純利 - 基礎純利) x 已售建築面積 %
x (1 - 預扣稅 %) x 98% x 相關百分比

上述公式乃參照(其中包括)銷售TPQ116房地產單位所得的實際純利而定。

「獲利能力條件」指以下兩項條件：(i)TPQ116房地產單位的平均售價超過每平方米人民幣135,000元；及(ii)TPQ116房地產已售單位的可銷售總面積為不少於TPQ116房地產所有單位合共的可銷售總面積的50%。

於股份購買協議的磋商過程中，由於當時的外幣匯率波幅大，故訂約方同意將收購事項的代價減少15,000,000美元。通過進一步磋商，訂約方隨後協定獲利能力安排，倘符合獲利能力條件，則給予Taipingqiao 116機會，以彌補代價減少。因此，最高獲利能力金額乃經參考於磋商過程中收購代價減少總額後(即15,000,000美元)釐定。除非獲利能力條件獲達成，否則Taipingqiao 116將無權獲得該獲利能力金額。除以上披露者外，獲利能力金額並不與任何外幣匯率波幅掛鉤。

各次成交前的
先決條件

： 瑞安房地產發展有責任達致各次成交，惟須待Taipingqiao 116向瑞安房地產發展交付其所簽署的證書，確認在任何重大方面並無違反股份購買協議所載任何Taipingqiao 116的保證後，方告完成。

倘於任何適用的成交日期或之前並無達成上述條件(或獲瑞安房地產發展豁免(視乎情況而定))，除非股份購買協議明確規定，否則股份購買協議將自動終止及概無訂約方可向股份購買協議的任何其他訂約方提出任何索償，惟因訂約方於終止日期前因違反股份購買協議而引起的任何索償除外。

成交

各次成交將於其適用成交日期落實。

保留部分權益

Taipingqiao 116有權將有關最終成交而轉讓予瑞安房地產發展的最終銷售股份數目由(a)52,191股Portspin已發行股份(佔Portspin已發行股本約42.10%)減少至(b)33,594股Portspin已發行股份(佔Portspin已發行股本約27.10%)，於此情況下，待轉讓的最終債務權益將按比例減少(「保留權利」)。倘保留權利獲行使，Taipingqiao 116將保留18,597股Portspin已發行股份，佔Portspin已發行股本的15.00%及債務權益的24.94%。倘Taipingqiao 116於二零一五年十二月三十一日或之前向瑞安房地產發展提交書面通知，則可行使保留權利。Taipingqiao 116並無於二零一五年十二月三十一日或之前行使保留權利，故保留權利已根據股份買協議於二零一六年一月一日失效。

倘Taipingqiao 116及時行使保留權利，最終代價總數應可由407,000,000美元減少至261,981,394美元(相等於約2,030,434,398港元)。

提名Portspin董事

由初步成交起至初步成交後，只要Taipingqiao 116持有任何Portspin股份，即有權委任最少一名董事加入Portspin董事會。倘保留權利獲行使，由最終成交起至最終成交後，Taipingqiao 116將無權委任任何董事加入Portspin董事會。

3. 有關PORTSPIN的資料

Portspin為一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司。透過其間接非全資附屬公司上海駿興房地產開發有限公司，Portspin間接持有於TPQ116進行的發展項目的土地使用權(主要由住宅發展項目(包括總規劃建築面積約為90,000平方米的停車位)組成)。於股份購買協議日期，Portspin由瑞安房地產發展及Taipingqiao 116分別持有約39.86%及60.14%。

於初步成交完成(於二零一六年一月十九日發生)後，Portspin將由瑞安房地產發展及Taipingqiao 116分別持有約57.9%及42.1%。於最終成交完成後(視乎保留權利的行使與否而定)，Portspin將全部由瑞安房地產發展持有。倘保留權利獲行使，最終成交完成後，Portspin將由瑞安房地產發展及Taipingqiao 116分別持有約85%及15%。如上文所披露，保留權利已於二零一六年一月一日失效。

Portspin的財務資料

截至二零一四年十二月三十一日止的財政年度，Portspin的經審核綜合資產淨值、營業額及除稅前後虧損分別約為人民幣151,000,000元、人民幣零元、人民幣27,000,000元及人民幣27,000,000元。

截至二零一三年十二月三十一日止的財政年度，Portspin的經審核綜合資產淨值、營業額及除稅前後純利分別約為人民幣75,000,000元、人民幣零元、人民幣15,000,000元及人民幣15,000,000元。

於二零一五年七月三十一日，Portspin的未經審核綜合資產淨值約為人民幣133,000,000元。

4. 有關本集團及TAIPINGQIAO 116的資料

本集團為中國領先房地產發展商之一。本集團主要於中國從事開發、銷售、租賃、管理及擁有優質住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化物業。

Taipingqiao 116為一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立的投資控股有限責任公司，由Trophy Property Development L.P. 直接全資擁有。

Trophy Property Development L.P. 為有限合夥基金，其中朱玲玲女士(本公司主席兼控股股東羅康瑞先生的配偶)的承擔總額為9百萬美元(相當於Trophy Property Development L.P. 的承擔總額約0.9%)。除上文所披露者外，經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，Taipingqiao 116及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

5. 收購事項的理由及裨益

由於近期降息及過往受抑制的需求爆發，上海住宅物業市場重現猛烈勢頭。TPQ116已於二零一五年年底開始預售。收購事項將增加本集團於住宅領域的投資，令本集團整合上海的知名住宅項目。收購事項的總代價(563,000,000美元)乃由訂約方進行公平磋商後釐定，該金額較Portspin截至二零一五年七月三十一日的經調整資產值乘以60.14%，再折讓4.3%。

Portspin截至二零一五年七月三十一日的經調整資產淨值為人民幣6,216,000,000元(或相等於978,000,000美元)，該金額乃根據萊坊測計師行有限公司截至二零一五年七月三十一日就TPQ116進行的物業估值減去稅項撥備及其他負債(為人民幣718,000,000元)而計算得出。TPQ116截至二零一五年七月三十一日的物業估值為人民幣6,934,000,000元。

董事(包括獨立非執行董事)認為，股份購買協議乃按正常商業條款訂立、屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

6. 收購事項的財務影響

收購事項完成前，Portspin由瑞安房地產發展及Taipingqiao 116分別擁有約39.86%及60.14%的股份。Portspin為本集團的合資公司。收購事項最終成交後，本集團將收購Taipingqiao 116的全部股份，即於Portspin的60.14%股權。Portspin將成為本集團的間接全資附屬公司，因此其資產、負債及財務業績將併入本集團的資產、負債及財務業績。

如本通函附錄三所載未經審核備考財務資料所示，倘股份購買協議之最終成交於二零一五年六月三十日發生，本集團的總資產按備考基準將由約人民幣112,947百萬元增至人民幣117,240百萬元，本集團的負債總額按備考基準將由約人民幣65,563百萬元增至人民幣69,138百萬元。

由於收購事項的總代價將為563百萬美元，而計入TPQ116於二零一五年七月三十一日的相關估值，董事會認為收購事項乃經過公平磋商並已計及根據於二零一五年七月三十一日由萊坊測計師行有限公司進行評估的經調整資產淨值，並將對本集團的營業額及盈利產生正面影響。在編製本集團的未經審核備考資料時，TPQ116的估值乃按本通函附錄四所載獨立估值師萊坊測計師行有限公司所編製TPQ116於二零一五年十月三十一日的獨立物業估值而釐定。董事認為，估值方法及主要估值假設均公平合理。

7. 本集團的財務及貿易前景

本集團正在加快整體資產週轉率，並將繼續變現現有資產的價值。本集團的策略是以合適價格在適當時候剝離其組合中成熟、穩定或屬非核心資產的商業物業。提高資產週轉率將使本集團釋放該等資產的價值以增強盈利能力，並有助於鞏固本集團的現金流及削減債務。

由於土地稀缺且開發商需求強勁，故上海核心地段的地價不斷上漲。上海住宅市場由於近期利率下跌及積壓需求的釋放而重新向好。收購事項將增加本集團對上海黃金地段住宅領域的投資。於二零一五年底，TPQ116的預售已啟動並開始產生收益及現金流量。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團取得人民幣215.1億元的訂約物業銷售總額，總建築面積為630,700平方米，相當於二零一五年銷售目標的120%且較二零一四年增長121%。

本集團其他住宅物業開發方面，位於上海瑞虹新城項目及上海太平橋項目的兩個住宅區於二零一四年中期拆遷完成後隨即開始動工興建。根據最新開發計劃，瑞虹新城6期亦已於二零一五年第四季度預售。本集團將繼續加推位於中國武漢、重慶、佛山及大連的其他項目的新品住宅物業。董事認為，中國房地產市場長期而言將不斷發展壯大。加上本集團穩健的財務及資本狀況，本集團的可持續發展將得以奠定堅實的基礎。董事對本集團的長遠前景仍持樂觀態度。

8. 上市規則的涵義

由於有關收購事項的最高適用百分比率超過25%但少於100%，收購事項構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第十四章的申報、公告及股東批准的規定。

董 事 會 函 件

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，概無股東於收購事項中擁有重大權益，因此，倘本公司召開股東大會批准收購事項，概無股東須放棄投票。

瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司、Chester International Cayman Limited、Lanvic Limited、Boswell Limited、Merchant Treasure Limited及Doreturn Limited均由Shui On Company Limited控制並共同構成一組有緊密聯繫的股東，分別持有1,198,103,792股股份、1,450,808,826股股份、183,503,493股股份、573,333,333股股份、708,448,322股股份、150,000,000股股份及293,319,781股股份，相當於本公司於最後實際可行日期已發行股本約56.78%。

本公司已根據上市規則第14.44條就收購事項取得瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司、Chester International Cayman Limited、Lanvic Limited、Boswell Limited、Merchant Treasure Limited及Doreturn Limited的書面批准，因此不會為審議收購事項召開股東特別大會。

9. 推薦意見

董事認為，收購事項乃按一般商業條款於本集團日常業務過程中進行，而股份購買協議的條款及條件屬公平合理並符合本集團及股東的整體利益，因此倘須就此舉行股東大會，建議股東投票贊成相關決議案以批准收購事項。

10. 其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞
謹啟

二零一六年一月二十九日

1. 本集團的財務資料

本集團(i)截至二零一五年六月三十日止六個月的財務資料披露於本公司於二零一五年九月二十二日刊發的中期報告第29頁至59頁；(ii)截至二零一四年十二月三十一日止年度的財務資料披露於本公司於二零一五年四月二十二日刊發的二零一四年年報第115頁至217頁；(iii)截至二零一三年十二月三十一日止年度的財務資料披露於本公司於二零一四年四月十一日刊發的二零一三年年報第105頁至195頁；及(iv)截至二零一二年十二月三十一日止年度的財務資料披露於本公司於二零一三年四月十九日刊發的二零一二年年報第129頁至207頁，上述全部資料已刊載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.shuionland.com)。

2. 債務聲明

借貸

於二零一五年十一月三十日(即本通函付印前就確定本集團及目標集團債務的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團及目標集團的借貸總額約為人民幣52,731百萬元，其詳情如下：

- (i) 本集團優先票據賬面總值人民幣14,528百萬元(本金總額約為人民幣14,582百萬元)，為無抵押及有擔保；
- (ii) 本集團銀行及其他借貸賬面總值約為人民幣31,937百萬元(本金總額約為人民幣32,023百萬元)，其中人民幣4,529百萬元(相應本金金額約為人民幣4,554百萬元)為無抵押，而人民幣27,408百萬元(相應本金金額約為人民幣27,469百萬元)以本集團若干資產作為抵押。在該等銀行及其他借貸中，賬面總值人民幣9,875百萬元(相應本金總額為人民幣9,937百萬元)為有擔保；
- (iii) 本金總額人民幣301百萬元的應付本集團有關連公司款項，為無抵押及無擔保；
- (iv) 本金總額人民幣23百萬元的應付本集團附屬公司非控股股東款項，為無抵押及無擔保；
- (v) 賬面值及本金額均約人民幣423百萬元的目標集團銀行借款以目標集團若干資產作為抵押及並無擔保；
- (vi) 本金金額分別為人民幣1,863百萬元及人民幣2,811百萬元來自本公司附屬公司及目標集團合營公司夥伴的貸款，為無抵押及無擔保；及

(vii) 本金金額分別為人民幣337百萬元及人民幣508百萬元的應付本公司附屬公司及目標集團合營公司夥伴款項，為無抵押及無擔保。

按揭及抵押

於二零一五年十一月三十日，本集團的有抵押銀行及其他借貸由若干本集團銀行存款、投資物業、物業、廠房及設備、預付租賃付款、發展中待售物業、待售物業、應收賬款、相關物業累計利益及若干附屬公司股權所抵押；及目標集團的有抵押銀行借款以目標集團的發展中待售物業作為抵押。

或然負債

此外，於二零一五年十一月三十日，本集團的或然負債如下：

- (i) 根據與中國上海市虹口區政府（「虹口區政府」）及其教育局於二零零二年七月三十一日訂立的協議，本集團將授出不超過人民幣324百萬元的擔保以支持一間虹口區政府指定的公司獲取銀行借貸，作為發展一幅土地時地盤拆遷工程的財務安排的一部分。於二零一五年十一月三十日，此項安排並未執行。
- (ii) 本集團已就富岸向合營公司及Mitsui Fudosan Residential Co., Ltd.（「三井」，一間聯營公司的附屬公司的一名非控股股東）的付款責任，向(i)富岸與三井成立的一間合營公司及(ii)三井提供總額不超過人民幣100百萬元的擔保。
- (iii) 本集團已就一間聯營公司的一間附屬公司未償還欠款向一名獨立第三方發出財務擔保。倘有關擔保被要求付款，本集團將須支付最高為人民幣149百萬元的金額。

租金保證安排產生的負債

過往年度，本集團向獨立第三方（「買方」）出售多項物業。作為出售的一部分，本集團亦同意向買方提供租金保證，據此，本集團同意按下列方式每年向買方補償：

- (i) 租金保證安排1—自收取第一期付款當日起至二零一九年一月止（在達成若干條件下可由買方進一步延長三次，每次一年）—補償本集團應向買方收取代價的8%與該物業產生的經營收入淨額之間的差額。

- (ii) 租金保證安排2—自收取第一期付款當日起至二零一七年一月止—補償本集團從買方收取代價的8%與該物業產生的經營收入淨額之間的差額。

於二零一五年十一月三十日，該等租金保證安排產生的金融負債公平值總額為人民幣682百萬元。就二零一五年十一月三十日及之後的保證期而言，在已出售物業並無產生經營收入的情況下，本集團將須償付的最高總額為人民幣1,578百萬元。

除上文所述者以及除本集團或目標集團內的集團內公司間負債及日常經營業務外，於二零一五年十一月三十日營業時間結束時，本集團及目標集團並無任何其他尚未清償的借貸、已發行及發行在外或同意發行的借貸股本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(不包括一般商業票據)、承兌信貸、債權證、按揭、抵押、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事認為，若不出現不可預見的情況，經計及收購事項完成後的現金流影響及經擴大集團可動用的現有財務資源，包括但不限於其主要業務產生的收益及出售物業的資金、手頭現金及現金等價物、現有銀行融資及成功就若干銀行融資取得再融資，經擴大集團將具備充裕營運資金以應付其自本通函日期起未來十二個月的業務所需。

A. PORTSPIN 的會計師報告

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：

下文載列 Portspin Limited (「Portspin」) 及其附屬公司(統稱為「Portspin 集團」) 截至二零一四年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一五年十月三十一日止十個月(「相關期間」) 的財務資料(「財務資料」) 報告，以供載入瑞安房地產有限公司(「貴公司」) 就收購 Portspin 的銷售股份及債務權益(定義見通函) 而發出的日期為二零一六年一月二十九日的通函(「通函」) 內。

Portspin 於一九九七年五月二十三日在英屬維爾京群島註冊成立為有限責任公司。Portspin 的主要活動為投資控股。

於相關期間內各報告期間末及於本報告日期，Portspin 擁有下列附屬公司：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及悉數 繳足股本/註冊資本	於下列日期應佔 Portspin 所持權益				於本報告 日期	主要活動
			於十二月三十一日	於十月三十一日	於本報告 日期	主要活動		
<i>直接附屬公司：</i>								
駿家有限公司	香港 一九九七年 六月四日	普通股2港元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
<i>間接附屬公司：</i>								
上海駿興房地產 開發有限公司 (「上海駿興」) (附註)	中華人民共和國 (「中國」) 二零零九年三月五日	註冊及繳足資本 人民幣 4,661,300,000 元	98%	98%	98%	98%	98%	物業開發

附註：中外合資企業。

Portspin 集團旗下所有公司的財政年度結算日為十二月三十一日。

駿家有限公司截至二零一四年十二月三十一日止三個年度各年的法定財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則編製。我們於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度擔任駿家有限公司的法定核數師。駿家有限公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃由執業會計師畢馬威會計師事務所審核。

上海駿興於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度各年的法定財務報表乃根據適用於中國成立的企業的相關會計原則及財務規例編製，並經由中國註冊會計師上海復興明方會計師事務所有限公司審核。

由於英屬維爾京群島並無法定審計要求，故自 Portspin 註冊成立以來並無為其編製經審核財務報表。然而，Portspin 董事已根據國際財務報告準則編製 Portspin 集團於相關期間的綜合財務報表(「相關財務報表」)。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則對截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年及截至二零一五年十月三十一日止十個月的相關財務報表進行獨立審核，而中國註冊會計師畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)已根據香港核數準則對截至二零一四年十二月三十一日止年度的相關財務報表進行審核。我們已根據香港會計師公會推薦的核數指引第 3.340 號「招股章程及申報會計師」對相關財務報表進行檢查。

本報告所載的財務資料乃按照相關財務報表編製。就編製本報告以供載入通函而言，並無必要對相關財務報表作出任何調整。

批准刊發相關財務報表的 Portspin 董事須對相關財務報表負責。貴公司董事對收錄本報告的通函內容負責。我們的責任是根據相關財務報表編製本報告所載的財務資料，就財務資料作出意見並向閣下呈報。

我們認為，就本報告而言，財務資料足以真實公平地反映 Portspin 集團及 Portspin 於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日的財務狀況以及 Portspin 集團於相關期間的財務表現和現金流量。

Portspin 集團截至二零一四年十月三十一日止十個月的比較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以及其附註乃摘錄自 Portspin 董事純粹為本報告編製的 Portspin 集團同期未經審核綜合財務資料(「二零一四年十月三十一日財務資料」)。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第 2410 號「實體的獨立核數師審閱中期財

務資料」審閱二零一四年十月三十一日財務資料。審閱二零一四年十月三十一日財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港審計準則進行審核的範圍，故不能令我們保證我們將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，我們並無就二零一四年十月三十一日財務資料發表審核意見。基於我們的審閱，我們並無發現事項，令我們相信二零一四年十月三十一日財務資料於任何重大方面未有根據與用以編製符合國際財務報告準則的財務資料的會計政策一致的會計政策編製。

I. PORTSPIN 集團財務資料

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
		二零一二年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元	二零一五年 人民幣百萬元
銷售及營銷開支		—	—	—	—	(48)
一般及行政開支		—	(1)	(1)	(1)	(1)
財務成本 (包括匯兌差額)	6	(2)	16	(26)	(26)	—
除稅前(虧損)溢利	7	(2)	15	(27)	(27)	(49)
稅項	8	—	—	—	—	11
年/期內(虧損)溢利 及全面(開支) 收入總額		<u>(2)</u>	<u>15</u>	<u>(27)</u>	<u>(27)</u>	<u>(38)</u>
下列各項應佔：						
Portspin 股東		(2)	15	(27)	(27)	(37)
附屬公司的非控制股東		—	—	—	—	(1)
		<u>(2)</u>	<u>15</u>	<u>(27)</u>	<u>(27)</u>	<u>(38)</u>

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		於十月三十一日	
		二零一二年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元	二零一五年 人民幣百萬元
非流動資產					
物業、廠房及設備	11	—	—	—	15
已抵押銀行存款	13	—	80	—	—
遞延稅項資產	23	—	—	—	11
		—	80	—	26
流動資產					
發展中待售物業	14	3,611	4,656	5,461	6,042
其他應收款項		—	—	2	4
受限制銀行存款	13	—	—	—	8
銀行結餘	13	6	155	257	50
		3,617	4,811	5,720	6,104
流動負債					
應付賬款及其他					
應付款項	15	123	796	267	144
應付款項	16	97	174	118	338
應付貴公司					
附屬公司的款項	17	611	64	—	—
應付Taipingqiao 116 Development Company Limited 的款項					
	18	197	257	492	509
銀行借款—一年內到期	19	1	586	—	—
		1,029	1,877	877	991
流動資產淨值		2,588	2,934	4,843	5,113
總資產減流動負債		2,588	3,014	4,843	5,139

	附註	於十二月三十一日		於十月三十一日	
		二零一二年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元	二零一五年 人民幣百萬元
股本及儲備					
股本	20	—	—	—	—
儲備		2	17	62	25
Portspin 股東應佔權益		2	17	62	25
附屬公司非控制股東		40	58	89	92
權益總額		42	75	151	117
非流動負債					
銀行借款—一年後到期 來自 Shui On Development (Holding) Limited 的貸款	19	586	722	40	370
來自 Taipingqiao 116 Development Company Limited 的貸款	22	1,006	1,263	900	1,854
		954	954	3,752	2,798
		2,546	2,939	4,692	5,022
權益及非流動負債總額		2,588	3,014	4,843	5,139

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		於十月三十一日	
		二零一二年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元	二零一五年 人民幣百萬元
非流動資產					
於附屬公司的投資	12	723	963	1,324	1,324
應收附屬公司的款項	12	1,403	2,161	3,750	3,961
已抵押銀行存款	13	—	80	—	—
		<u>2,126</u>	<u>3,204</u>	<u>5,074</u>	<u>5,285</u>
流動資產					
銀行結餘	13	—	—	22	22
流動負債					
應付 Shui On					
Development (Holding) Limited 款項	16	74	151	118	338
應付 Taipingqiao 116					
Development Company Limited 的款項	18	192	257	492	509
		<u>266</u>	<u>408</u>	<u>610</u>	<u>847</u>
流動負債淨額		<u>(266)</u>	<u>(408)</u>	<u>(588)</u>	<u>(825)</u>
總資產減流動負債		<u>1,860</u>	<u>2,796</u>	<u>4,486</u>	<u>4,460</u>
股本及儲備					
股本	20	—	—	—	—
儲備	21	(100)	(143)	(166)	(192)
權益總額		<u>(100)</u>	<u>(143)</u>	<u>(166)</u>	<u>(192)</u>

	附註	於十二月三十一日		於十月三十一日	
		二零一二年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元	二零一五年 人民幣百萬元
非流動負債					
銀行借貸—一年後到期	19	—	722	—	—
來自 Shui On Development (Holding) Limited 的貸款	22	1,006	1,263	900	1,854
來自 Taipingqiao 116 Development Company Limited 的貸款	22	954	954	3,752	2,798
		<u>1,960</u>	<u>2,939</u>	<u>4,652</u>	<u>4,652</u>
權益總額及非流動負債		<u><u>1,860</u></u>	<u><u>2,796</u></u>	<u><u>4,486</u></u>	<u><u>4,460</u></u>

綜合權益變動表

	Portspin 股東應佔					
	股本	其他儲備	保留盈利	總計	附屬公司	總計
			(累計虧損)		非控制股東	
人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	
於二零一二年一月一日	—	—	4	4	25	29
年內虧損及全面開支總額	—	—	(2)	(2)	—	(2)
注資	—	—	—	—	15	15
於二零一二年十二月三十一日	—	—	2	2	40	42
年內溢利及全面收入總額	—	—	15	15	—	15
注資	—	—	—	—	18	18
於二零一三年十二月三十一日	—	—	17	17	58	75
年內虧損及全面開支總額	—	—	(27)	(27)	—	(27)
Taipingqiao 116 Development Company Limited 豁免	—	72	—	72	—	72
注資	—	—	—	—	31	31
於二零一四年十二月三十一日	—	72	(10)	62	89	151
期內虧損及全面開支總額	—	—	(37)	(37)	(1)	(38)
注資	—	—	—	—	4	4
於二零一五年十月三十一日	—	72	(47)	25	92	117
未經審核						
於二零一四年一月一日	—	—	17	17	58	75
期內虧損及全面開支總額	—	—	(27)	(27)	—	(27)
Taipingqiao 116 Development Company Limited 豁免	—	72	—	72	—	72
注資	—	—	—	—	31	31
於二零一四年十月三十一日	—	72	(10)	62	89	151

附註：其他儲備指 Portspin 股東 Taipingqiao 116 Development Company Limited 就截至二零一四年十二月三十一日止年度的股東貸款豁免的利息開支。

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元	二零一五年 人民幣百萬元
					(未經審核)
經營活動					
除稅前(虧損)溢利	(2)	15	(27)	(27)	(49)
就下列各項調整：					
物業、廠房及設備折舊	—	—	—	—	7
財務成本(包括匯兌差額)	2	(16)	26	26	—
營運資金變動前的經營現金流量	—	(1)	(1)	(1)	(42)
其他應收款項增加	—	—	(2)	—	(2)
發展中待售物業增加	(1,172)	(792)	(505)	(477)	(335)
貿易及其他應付款增加(減少)	27	675	(527)	(539)	(125)
經營活動所用現金淨額	(1,145)	(118)	(1,035)	(1,017)	(504)
投資活動					
購買物業、廠房及設備	—	—	—	—	(22)
存放受限制銀行存款	—	—	—	—	(8)
存放已抵押銀行存款	—	(80)	—	—	—
發放已抵押銀行存款	—	—	80	80	—
投資活動(使用)產生的現金淨額	—	(80)	80	80	(30)

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
				(未經審核)	
融資活動					
向貴公司附屬公司還款	(164)	(482)	(64)	(64)	—
向貴公司附屬公司支付利息	(2)	(80)	(2)	(2)	—
向 Taipingqiao 116 Development Company Limited 支付利息	—	(5)	—	—	—
新借銀行借款	587	737	40	—	330
償還銀行借款	—	—	(1,333)	(1,308)	—
來自 Shui On Development (Holding) Limited 的貸款	701	257	2,435	2,435	—
就銀行借款支付利息	(8)	(84)	(43)	(43)	(7)
就銀行借款支付其他財務成本	—	(14)	(7)	—	—
附屬公司非控制股東注資	15	18	31	31	4
融資活動產生的現金淨額	<u>1,129</u>	<u>347</u>	<u>1,057</u>	<u>1,049</u>	<u>327</u>
現金及現金等值項目(減少)					
增加淨額	(16)	149	102	112	(207)
年/期初現金及現金等值項目	<u>22</u>	<u>6</u>	<u>155</u>	<u>155</u>	<u>257</u>
年/期末現金及現金等值項目， 指銀行結餘	<u><u>6</u></u>	<u><u>155</u></u>	<u><u>257</u></u>	<u><u>267</u></u>	<u><u>50</u></u>

財務資料附註

1. 一般事項

Portspin 於一九九七年五月二十二日於英屬維爾京群島註冊成立為有限責任公司。Portspin 的主要活動為投資控股。Portspin 的附屬公司的主要活動為投資控股及在中國從事物業開發。

二零一二年一月一日至二零一四年九月四日期間，Portspin 的直接控股公司為 Shui On Development (Holding) Limited (「SODH」) (一家於開曼群島註冊成立的私人有限責任公司)。Portspin 的董事認為，其於二零一二年一月一日至二零一二年三月十五日期間的最終控股公司為瑞安房地產有限公司(「貴公司」) (一家於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份在香港聯合交易所有限公司上市)，於二零一二年三月十六日至二零一四年九月四日期間的最終控股公司為 Shui On Company Limited (一家於英屬維爾京群島註冊成立的私人有限責任公司)。Portspin 的董事亦認為，由於 貴公司股權於後期發生變化，故其最終控股方為羅康瑞先生。

二零一四年九月五日前，Taipingqiao 116 Development Company Limited (「TPQ116」) (一家於英屬維爾京群島註冊成立的私人有限責任公司) 擁有 Portspin 的 49% 股權，且並無於 Portspin 的相關活動中擁有控制權或共同控制權。二零一四年九月五日至本報告日期期間，TPQ116 擁有 Portspin 約 60% 至 81% 股權，且於該期間 Portspin 由 SODH 及 TPQ116 共同控制。

Portspin 的註冊辦事處地址為 P.O. Box 173, Kingston Chambers, Road Town, Tortola, BVI，其主要營業地點為香港灣仔港灣道 6-8 號瑞安中心 34 樓。

財務資料以人民幣(「人民幣」)列示，人民幣亦為 Portspin 的功能貨幣。

2. 新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)的應用

就編製及呈列相關期間的財務資料而言，Portspin 集團及 Portspin 已採納並於相關期間持續應用於 Portspin 集團及 Portspin 自二零一五年一月一日開始的財政期間有效的所有國際財務報告準則。

Portspin 集團及 Portspin 並未提早應用下列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 9 號	金融工具 ¹
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 ²

國際財務報告準則第 11 號(修訂本)	收購共同營運權益的會計法 ³
國際會計準則第 1 號(修訂本)	披露計劃 ³
國際會計準則第 16 號及國際會計準則 第 38 號(修訂本)	釐清折舊及攤銷的可接納方法 ³
國際會計準則第 16 號及國際會計準則 第 41 號(修訂本)	農業：生產性植物 ³
國際會計準則第 27 號(修訂本)	獨立財務報表的權益法 ³
國際財務報告準則(修訂本)	國際財務報告準則二零一二年至二零一四年 週期之年度改進 ³
國際財務報告準則第 10 號及國際會計 準則第 28 號(修訂本)	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售 或注資 ⁴
國際財務報告準則第 10 號、國際財務 報告準則第 12 號及國際會計準則 第 28 號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 ³

¹ 自二零一八年一月一日或之後開始的年度期間有效

² 自二零一九年一月一日或之後開始的年度期間有效

³ 自二零一六年一月一日或之後開始的年度期間有效

⁴ 自待釐定的日期或之後開始的年度期間有效

Portspin 的董事預計，應用該等新訂及經修訂國際財務報告準則不會對財務資料中所報告款項及披露事項造成重大影響。

3. 重大會計政策

財務資料乃按歷史成本法編製。

歷史成本一般按照代價的公平值計算，以換取貨品及服務。

公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產可能收取或轉讓負債可能支付的價格，不論該價格乃直接觀察可得或使用另一種估值方法估計所得。估計資產或負債的公平值時，Portspin 集團考慮了市場參與者在計量日期為該資產或負債定價時將會考慮的資產或負債特徵。在該等綜合財務報表中計量及／或披露的公平值均按此基礎釐定，惟國際會計準則第 17 號範圍內的租賃交易除外。

財務資料乃根據下文所載符合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證券上市規則及適用香港公司條例規定的適用披露事項。

主要會計政策載列如下：

綜合基準

財務資料載有 Portspin 及受其(其附屬公司)控制的實體的財務報表。Portspin 在以下情況取得控制權：

- 對投資對象行使權力；
- 藉參與投資對象的業務而獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力行使權力影響其回報。

倘事實及情況顯示上文所述控制權三項要素其中一項或多項出現變動，Portspin 會重估其是否控制投資對象。

損益及各項其他全面收益項目歸屬於 Portspin 擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收益總額歸屬於 Portspin 擁有人及非控股權益，即使這將導致非控股權益出現虧絀結餘。

將在需要時對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與 Portspin 集團的會計政策一致。

所有集團內公司間交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目時悉數撇銷。

於附屬公司的投資

載於 Portspin 財務狀況表的於附屬公司的投資乃按成本減任何減值列賬。

附屬公司的業績乃由 Portspin 以於相關期間已收及應收股息為基準入賬。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減日後累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

折舊乃以直線法確認，經計及物業、廠房及設備項目的估計剩餘價值後，於該等項目的估計可使用年期攤銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末審閱，任何估計變動的影響按未來適用法入賬。

物業、廠房及設備項目於出售或當預期持續使用該資產不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目所產生的任何盈虧按銷售資產所得款項與其賬面值的差額釐定，並於損益中確認。

發展中待售物業

擬持作出售的發展中物業乃按成本與可變現淨值兩者之間較低者入賬並列作流動資產。成本包括土地成本(包括拆遷費用)、所產生的發展開支及於建築期間資本化的借貸成本(倘適用)。可變現淨值乃基於當前市況釐定。

開發活動竣工時，即有關政府機關發出相關竣工證明時，發展中待售物業結轉至持作出售物業。

有形資產減值

於報告期末，Portspin集團審閱其有形資產的賬面值，以釐定該等資產是否出現任何減值虧損跡象。倘存在任何有關跡象，則將估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者的較高者。於評估使用價值時，會採用反映現時市場對貨幣時間價值及針對該資產的風險(並未調整對未來現金流量的估計)評值的稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至其現有價值。

倘資產(或現金產生單位)的可收回金額估計少於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)的賬面值將減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損隨後撥回，則該資產(或現金產生單位)的賬面值將增至其經修訂估計可收回金額，但因此增加的賬面值不會超逾資產(或現金產生單位)於過往年度倘並無確認減值虧損而原應釐定的賬面值。減值虧損撥回即時於損益確認。

金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為工具合約條文的訂約方時確認。金融資產及金融負債初步按公平值計量。

金融資產

Portspin 集團及 Portspin 的金融資產(包括其他應收款項、應收附屬公司款項、已抵押銀行存款、受限制銀行存款及銀行結餘)根據國際會計準則第 39 號分類為貸款及應收款項。

實際利率法

實際利率法為計算債務工具的攤銷成本及分配相關期間利息收入的方法。實際利率為於初步確認時按金融資產的預計年期或較短期間(如適用)準確貼現估計未來現金收入(包括構成實際利率不可或缺部分的一切已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)至賬面淨值的利率。

債務工具的利息收入基於實際利率法確認，惟利息確認並不重大的短期應收款項除外。

貸款及應收款項減值

於各報告期末評估貸款及應收款項是否有減值跡象。於初始確認後，倘發生一項或多項事件導致有客觀證據證明貸款及應收款項的估計未來現金流量受到影響，則貸款及應收款項會被視為已減值。

減值的客觀證據包括：

- 發行方或對手方遇到嚴重財政困難；或
- 違反合約，如拖欠或逾期償還利息及本金；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

確認的減值虧損金額為資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量現值之間的差額。

所有金融資產的減值虧損直接在貸款及應收款項的賬面值中予以扣除。

倘若後續期間貸款及應收款項的減值虧損金額減少，而有關減幅與確認減值虧損後發生的事件客觀相關聯，則先前確認的減值虧損透過損益撥回，惟該資產於撥回減值日期的賬面值不得超過在並無確認減值虧損的情況下應有的已攤銷成本。

金融負債及權益工具

集團實體發行的債務及權益工具乃根據所訂立合約安排的內容以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具指證實扣除所有負債後 Portspin 資產的剩餘權益的任何合約。Portspin 發行的權益工具按已收所得款項(扣除直接發行成本)記賬。

實際利率法

實際利率法為計算金融負債的攤銷成本及分配相關期間利息開支的方法。實際利率為於初步確認時按金融負債的預計年期或較短期間(如適用)準確貼現估計未來現金支出(包括構成實際利率不可或缺部分的一切已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)至賬面淨值的利率。

利息開支基於實際利率法確認。

金融負債

Portspin 集團及 Portspin 的金融負債(包括應付賬款及其他應付款項、應付 SODH、貴公司附屬公司及 TPQ116 款項、向 SODH 及 TPQ116 作出的貸款及銀行借貸)採用實際利率法、按攤銷成本作後續計量。

終止確認

Portspin 集團及 Portspin 僅當從資產收取現金流量的合約權利已屆滿，或向另一實體轉讓金融資產及其所有權的幾乎所有風險及回報時，終止確認金融資產。

於完全終止確認一項金融資產時，該項資產的賬面值與已收及應收代價金額的差額於損益確認。

Portspin 集團及 Portspin 於並僅於 Portspin 集團及 Portspin 的責任獲解除、取消或屆滿時終止確認金融負債。終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益確認。

借貸成本

與收購、建造或生產認可資產(即須耗費大量時間以使其達致擬定用途或出售的資產)直接相關的借貸成本均已資本化，作為該等資產成本的一部分。於此等資產實質上已可作其擬定用途或出售時即停止將該等借貸成本資本化。

指定借貸在用於認可資產開支之前作短暫投資所賺取的投資收入，從合資格作資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於損益確認。

稅項

稅項指即期應付稅項與遞延稅項的總和。

即期稅項

即期應付稅項乃根據年／期內的應課稅溢利計算。由於其他年度應課稅或可扣減的收入或開支，以及毋須課稅或不可扣減的項目，應課稅溢利有別於綜合損益表中所列的除稅前溢利。Portspin集團的即期稅項負債採用報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項

遞延稅項乃就財務資料所列的資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相關稅基兩者的暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般於可扣減暫時差額有可能用以抵銷應課稅溢利時，就所有可扣減暫時差額予以確認。倘暫時差額來自最初確認對應課稅溢利或會計溢利並無影響的其他資產及負債，則不會確認該等資產及負債。

除非Portspin集團可控制暫時差額撥回且暫時差額於可見將來可能不會被撥回，否則會就與於附屬公司的投資有關的應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。與此等投資及權益相關的可扣減暫時差額所引致的遞延稅項資產，僅會於可能有充足的應課稅溢利被暫時差額的利益所抵銷，且預期暫時差額可於可見將來撥回時才予以確認。

遞延稅項資產的賬面值乃於報告期末進行審閱，倘不再可能有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產，遞延稅項資產須相應減少。

遞延稅項資產及負債以預期於負債被償還或資產被變現期間適用的稅率計量，並根據報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅務法規)計算。

計量遞延稅項負債及資產，反映了Portspin集團預期於報告期末收回或償還其資產及負債賬面值方式下所產生的稅務後果。

年內即期及遞延稅項

即期及遞延稅項於損益確認，惟其與於其他全面收益中確認的項目或直接於權益中確認的項目相關聯則除外，在此情況下即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

外幣

編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣(即外幣)進行的交易按於交易日期的通行匯率確認。於報告期末，以外幣計值的貨幣項目乃按當日的通行匯率重新換算。以外幣計值、按公平值列賬的非貨幣項目，按釐定公平值當日的通行匯率重新換算。以外幣計值、按歷史成本計量的非貨幣項目不會重新換算。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生的匯兌差額，於產生期間於損益確認。

退休福利成本

支付予國家管理的退休福利計劃乃於僱員提供服務後而享有供款時確認為開支。

租賃

當租賃條款轉移了租賃所有權的幾乎所有風險及回報時，租賃分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

貴集團作為承租人

經營租賃開支按直線法於租期確認為開支。

4. 估計不確定因素的主要來源

以下是有關未來會導致未來十二個月資產及負債賬面值有重大調整之重大風險及其他於報告期末對估計不明朗因素之主要來源之主要假設。

Portspin 集團已在中華人民共和國(「中國」)購入一塊毛地。Portspin 集團決定將該地盤用於物業開發以供銷售，因此該土地被分類為「發展中待售物業」。作為開發過程的一部分，Portspin 集團委聘上海市黃浦區建設和交通委員會(「甲方」，一家上海政府機關)進行拆遷工作，工作內容包括與原有居民就拆遷事宜進行談判以及向彼等作出拆遷補償。該地盤隨之被清理，並根據上海駿興與甲方簽署的協議向甲方支付總額高達人民幣 41.5 億元的補償費，但決算尚待甲方作出。截至二零一五年十月三十一日，拆遷費用人民幣 41.5 億元已由 Portspin 集團向甲方支付，並計入 Portspin 集團綜合財務狀況表中「發展中待售物業」一項，Portspin 的董事認為，該費用為經計及適用法律法規以及具體事實及情況後對應計截至該日所產生的拆遷費用總額的最佳估計。倘有關估計出現重大變更，則 Portspin 集團的負債將隨著 Portspin 集團發展中待售物業賬面值的相應調整而增減。

5. 分部資料

Portspin 集團的主要活動為在中國進行物業開發。向主要營運決策人(即 Portspin 的董事)就資源分配及表現評估報告的資料乃基於 Portspin 集團的整體表現(被視作一個單一經營分部)。

由於 Portspin 集團的非流動資產(遞延稅項資產除外)大多位於中國，故並無列示該等資產的地理分部資料。

6. 財務費用，包括匯兌差額

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元	二零一五年 人民幣百萬元
須於五年內全數償還的					
銀行借款利息	8	82	41	41	9
來自SODH貸款的利息	58	77	124	114	67
應付貴公司附屬公司款項的利息	57	15	1	1	—
來自TPQ116貸款的利息	68	65	127	86	170
其他財務費用	—	14	25	25	—
財務費用總額	191	253	318	267	246
減：資本化至發展中待售 物業的金額	(191)	(253)	(300)	(249)	(246)
於損益中扣除的利息開支	—	—	18	18	—
銀行借款的匯兌虧損(收益)淨額	2	(16)	8	8	—
	<u>2</u>	<u>(16)</u>	<u>26</u>	<u>26</u>	<u>—</u>

7. 除稅前(虧損)溢利

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元	二零一五年 人民幣百萬元
除稅前(虧損)溢利已扣除 (計入)：					
核數師酬金	—	—	—	—	—
物業、廠房及設備折舊	—	—	—	—	7
經營租賃的最低租賃付款	—	—	—	—	9
僱員福利開支					
董事酬金	—	—	—	—	—
其他員工成本					
薪金、花紅及津貼	2	3	1	1	8
僱員福利開支總額	2	3	1	1	8
減：資本化至發展中待售 物業的金額	(2)	(3)	(1)	(1)	(8)
	—	—	—	—	—

截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止兩個年度的核數師酬金由一間同系附屬公司承擔。相關期間的其餘年度／期間的金額乃少於人民幣1百萬元。

8. 稅項

截至二零一五年十月三十一日止十個月的稅項為遞延稅項抵免(附註23)。

由於Portspin集團於相關期間並無應評稅溢利，故並無就中國企業所得稅及香港利得稅作出撥備。

相關期間的稅項與綜合損益及其他全面收益表的除稅前(虧損)溢利對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元	二零一五年 人民幣百萬元
除稅前(虧損)溢利	(2)	15	(27)	(27)	(49)
按稅率25%計算中國企業 所得稅	(1)	4	(7)	(7)	(12)
不可用於扣稅的開支的 稅務影響	1	—	7	7	1
不用課稅收入的稅務影響	—	(4)	—	—	—
年/期內稅項	—	—	—	—	(11)

9. 董事、最高行政人員及五名最高薪僱員的薪酬

(a) 董事及最高行政人員酬金

就相關期間貴公司董事向Portspin集團提供的服務的薪酬並無已付或應付予貴公司董事。

若干Portspin的董事根據貴公司採納的購股權計劃獲授可認購貴公司股份的購股權。彼等獲授購股權的權利乃與彼等向貴集團(包括Portspin集團)旗下多間公司提供的服務有關。購股權計劃及董事獲授該等購股權的權利的詳情，於貴公司的年報內披露。購股權的價值並無分配至Portspin集團，原因是進行分配並不可行。

(b) 僱員酬金

Portspin 集團五名最高薪人士的酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元	二零一五年 人民幣百萬元
薪金及其他福利	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

(未經審核)

五名最高薪僱員的酬金範圍如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元	二零一五年 人民幣百萬元
零至港幣1,000,000元	<u>5</u>	<u>3</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

(未經審核)

於相關期間，並無向 Portspin 的董事及最高行政人員或五名最高薪人士支付任何酬金作為加入 Portspin 或加入 Portspin 後的獎勵或離職補償。於相關期間，並無 Portspin 的董事放棄彼等的任何酬金。

10. 每股(虧損)盈利

並無呈列相關期間的每股(虧損)盈利的計算，原因為就本報告而言有關資料被視為並無意義。

11. 物業、廠房及設備

租賃裝修
人民幣百萬元

Portspin 集團**按成本**

於二零一二年一月一日、二零一二年十二月三十一日、 二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日	—
添置	22
	<hr/>
於二零一五年十月三十一日	22
	<hr/>

累計折舊

於二零一二年一月一日、二零一二年十二月三十一日、 二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日	—
期內計提撥備	7
	<hr/>
於二零一五年十月三十一日	7
	<hr/>

賬面值

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日	—
	<hr/> <hr/>
於二零一五年十月三十一日	15
	<hr/> <hr/>

租賃裝修於租賃期內按直線法折舊。

12. 於一間附屬公司的投資／應收一間附屬公司的款項

	於十二月三十一日			於
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	二零一五年 人民幣百萬元
非上市投資，按成本	—	—	—	—
被視為向一間附屬公司注資	723	963	1,324	1,324
	<u>723</u>	<u>963</u>	<u>1,324</u>	<u>1,324</u>
應收一間附屬公司的款項	<u>1,403</u>	<u>2,161</u>	<u>3,750</u>	<u>3,961</u>

應收一間附屬公司的款項為無抵押、免息且並無固定償還期。該等款項預期將不會於各報告期末後一年內償還，故被分類為非流動資產。應收一間附屬公司的該等款項的公平值於初始確認時按介乎 6.34% 至 7.59% 的實際年利率釐定。釐定的本金額及於初始確認時的公平值之間的差額已獲確認為被視為向一間附屬公司注資。

13. 已抵押銀行存款／受限制銀行存款／銀行結餘

Portspin 集團及 Portspin

已抵押銀行存款指為獲得授予 Portspin 集團的銀行融資而抵押予銀行的存款。於二零一三年十二月三十一日金額為人民幣 80 百萬元的存款已為獲得長期銀行貸款而被抵押，故被分類為非流動資產。於提前償還銀行借款後，已抵押銀行存款已於截至二零一四年十二月三十一日止年度獲解除。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十月三十一日止十個月，銀行結餘分別按年息介乎 0.01% 至 0.5%、0.01% 至 0.35%、0.01% 至 0.35% 及 0.01% 至 0.35% 的市場利率計息。截至二零一三年十二月三十一日止年度，已抵押銀行存款按年息 0.35% 的市場利率計息。

Portspin 集團

受限制銀行存款僅為償還銀行借款的存款。截至二零一五年十月三十一日止十個月，受限制銀行存款按年息 0.35% 的市場利率計息。

14. 發展中待售物業

	於十二月三十一日			於
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	二零一五年 人民幣百萬元
Portspin 集團				
年／期初	2,248	3,611	4,656	5,461
添置	1,363	1,045	805	581
年／期末	<u>3,611</u>	<u>4,656</u>	<u>5,461</u>	<u>6,042</u>

於二零一四年七月，貴集團已取得發展中待售物業的土地使用權證。發展中物業位於中國並為長期租賃持有。

發展中待售物業預期將於各報告期末逾十二個月後落成。

15. 應付賬款及其他應付款項

	於十二月三十一日			於
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	二零一五年 人民幣百萬元
Portspin 集團				
應付搬遷成本	—	675	200	—
應付建築成本	—	—	—	110
應付契稅	119	119	6	—
應付保留工程款項(附註)	—	—	—	19
其他應付款項及應計費用	4	2	61	15
	<u>123</u>	<u>796</u>	<u>267</u>	<u>144</u>

附註：應付保留工程款項預期根據各相關合約於保留期到期時結付。

16. 應付 Shui On Development (Holding) Limited 款項

Portspin 集團及 Portspin

該等款項為無抵押、免息並按要求償還。

17. 應付 貴公司附屬公司款項

Portspin 集團

除於二零一二年及二零一三年十二月三十一日分別為人民幣 560 百萬元及人民幣 62 百萬元的款項外，該等款項為無抵押、按要求償還並免息，其分別按年息介乎 6.6% 至 7.2% 及 6.2% 至 6.8% 的固定利率計息。

18. 應付 Taipingqiao 116 Development Company Limited 款項

Portspin 集團及 Portspin

該等款項為無抵押、免息並按要求償還。

19. 銀行借貸

	於十二月三十一日			於
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	二零一五年 人民幣百萬元
Portspin 集團				
銀行借貸須於以下期間內償還：				
–1 年內	1	586	—	—
–1 年以上，但不超過 2 年	586	722	—	200
–2 年以上，但不超過 5 年	—	—	40	170
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
銀行借貸總計	587	1,308	40	370
減：流動負債項下於一年內到期的款項	(1)	(586)	—	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於一年後到期的款項	<u>586</u>	<u>722</u>	<u>40</u>	<u>370</u>

Portspin 集團的銀行借貸的賬面值分析如下：

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一二年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元	十月三十一日 二零一五年 人民幣百萬元
計值貨幣	年利率：				
	中國人民銀行 （「中國人民銀行」）				
人民幣	規定利率的 105%	(i) —	—	40	370
	中國人民銀行規定 利率的 140%	(ii) 587	586	—	—
	香港銀行同業拆息 （「香港銀行同業拆息」）				
港幣	加 4.7%	(iii) —	722	—	—
平均實際利率		8.6%	6.5%	6.3%	5.64%

附註：

- (i) 以 Portspin 集團的發展中待售物業作抵押。
- (ii) 以同系附屬公司於佛山瑞康天地置業有限公司及佛山源康房地產發展有限公司持有的權益作抵押並由 貴公司擔保。
- (iii) 以 SODH 及 TPQ116 所持有的 Portspin 股權，及 Legend City Limited 及上海駿興的股權，以及 Portspin 集團的若干銀行存款作抵押並由貴公司擔保。

Portspin

於二零一三年十二月三十一日的銀行貸款須於 1 年以上但不超過 2 年的期間內償還，並按香港銀行同業拆息加 4.7% 計息並由上文附註 (iii) 所載項目作抵押及擔保。

20. Portspin 的股本

	股份數目	股本 美元
法定：		
於二零一二年一月一日、二零一二年十二月三十一日及 二零一三年十二月三十一日 每股面值 1 美元的普通股	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年十月三十一日 每股面值 0.001 美元的普通股	<u>50,000,000</u>	<u>50,000</u>
已發行及繳足：		
於二零一二年一月一日、二零一二年十二月三十一日及 二零一三年十二月三十一日 每股面值 1 美元的普通股	<u>100</u>	<u>100</u>
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年十月三十一日 每股面值 0.001 美元的普通股	<u>123,980</u>	<u>124</u>
		人民幣百萬元
於綜合財務狀況表顯示為		<u>—</u>

於二零一四年七月二十八日，Portspin 的所有股東通過一項決議案，內容為 100 股每股面值 1 美元的股份的現有已發行股本分為 100,000 股每股面值 0.001 美元的股份。49,900 股每股面值 1 美元的股份的現有尚未發行股本分為 49,900,000 股每股面值 0.001 美元的股份。

於二零一四年九月五日，進一步向 SODH 配發 23,980 股每股面值 0.001 美元的普通股。新股份在各方面與現有股份享有同等權益。

21. Portspin 儲備

	其他儲備	累計虧損	總計
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
於二零一二年一月一日	—	(55)	(55)
年內虧損及全面開支總額	—	(45)	(45)
於二零一二年十二月三十一日	—	(100)	(100)
年內虧損及全面開支總額	—	(43)	(43)
於二零一三年十二月三十一日	—	(143)	(143)
年內虧損及全面開支總額	—	(95)	(95)
TPQ116 豁免	72	—	72
於二零一四年十二月三十一日	72	(238)	(166)
期內虧損及全面開支總額	—	(26)	(26)
於二零一五年十月三十一日	72	(264)	(192)

22. 來自 Shui On Development (Holding) Limited 及 Taipinqiao 116 Development Company Limited 的貸款

Portspin 集團及 Portspin

來自 SODH 及 TPQ116 的貸款賬面金額分析如下。

	於			
	於十二月三十一日			十月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
來自 SODH 的貸款(附註 a)	1,006	1,263	900	1,854
來自 TPQ116 的貸款(附註 b)	954	954	3,752	2,798

附註：

- (a) 該貸款為無抵押，且在 Portspin 集團有能力償還之前不會要求償還，惟有待借款人與貸款人雙方達成共識。Portspin 董事認為，該貸款於報告期末起未來十二個月毋須償還。該貸款於相關期間按 110% 的中國人民銀行規定利率計息。
- (b) 該貸款為無抵押，且在 Portspin 集團有能力償還之前不會要求償還，惟有待貸款人與借款人雙方達成共識。Portspin 董事認為，該貸款於報告期末起未來十二個月毋須償還。該貸款於二零一二年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年十月三十一日按 110% 的中國人民銀行規定利率計息。根據日期為二零一三年九月三十日的框架置換協議(詳情請參閱 貴公司於二零一三年十月二十八日發出的通函)的規定，二零一三年八月一日至二零一四年九月四日期間內，該貸款為免息。年實際利率 6.8% 用於量化估算利息。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日，來自 SODH 及 TPQ116 的貸款的加權平均實際年利率分別為 6.8%、6.8%、6.6% 及 6.02%。

23. 遞延稅項資產

Portspin 集團

於二零一五年十月三十一日遞延稅項資產來自於中國產生且可抵銷未來溢利的稅項虧損。稅項虧損將於二零二零年屆滿。

24. 退休福利計劃

根據中國有關法律及法規，若干在中國成立之附屬公司須以其僱員薪金之一個特定比例向退休福利計劃作出供款，為僱員之退休福利撥資。Portspin 集團就退休福利計劃之唯一責任乃根據個別計劃作出所需供款。

25. 資產抵押

於各報告期末已抵押以下資產予銀行，作為取得若干授予 Portspin 集團之銀行融資之擔保：

	於			
	於十二月三十一日			十月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
Portspin 集團	—	—	5,461	6,042
發展中待售物業	—	80	—	—
銀行存款	—	80	5,461	6,042

26. 承擔

於各報告期末，Portspin 集團擁有下列承擔：

	於			
	於十二月三十一日			十月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
已訂約但未撥備：				
— 發展中待售物業的開發成本	940	190	1,896	784
已授權但未訂約：				
— 發展中待售物業的開發成本	—	—	140	741
	940	190	2,036	1,525

27. 經營租賃承諾

於各報告期末，Portspin集團根據於下列期間到期的不可撤銷經營租賃對未來最低租賃款項作出承諾：

	於十二月三十一日			於
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	二零一五年 人民幣百萬元
一年內	—	—	13	13
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	—	—	13	2
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>26</u>	<u>15</u>

經營租賃付款指Portspin集團就銷售中心應付的租金。租期磋商為兩年。

28. 關聯方交易

除附註16、17、18、19及22所述的關聯方結餘及擔保外，Portspin集團於有關期間與關聯方擁有下列交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
(未經審核)					
SODH					
項目管理費	—	—	2	2	8
利息開支	58	77	124	114	67
貴公司的附屬公司					
利息開支	57	15	1	1	—
TPQ116					
項目管理費	5	1	—	—	—
利息開支	<u>68</u>	<u>65</u>	<u>127</u>	<u>86</u>	<u>170</u>

所有支付予關聯方的利息開支及項目管理費均於發展中待售物業資本化。

主要管理人員指 Portspin 董事，其酬金載於附註 9。

29. 資本風險管理

Portspin 集團管理其資本，旨在通過優化債務及權益平衡使得股東回報最大化，同時確保 Portspin 集團內實體能夠保持其持續經營能力。Portspin 集團的整體策略於整個有關期間保持不變。

Portspin 集團的資本架構由債務（包括銀行借款及 SODH 及 TPQ116 借貸）及 Portspin 股權持有人應佔股權（包括已發行股本及儲備）組成。

Portspin 董事按年審閱資本架構。作為審閱的一部分，Portspin 董事考慮資本成本及與資本有關的風險，並將通過新股發行及債務融資（於需要時）平衡其整體資本架構。

30. 金融工具

a. 金融工具類別

	於十二月三十一日			於
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
PORTSPIN 集團				
金融資產				
貸款及應收款項 (包括銀行結餘)	6	235	259	62
金融負債				
攤銷成本	3,456	4,697	5,508	5,898
PORTSPIN				
金融資產				
貸款及應收款項 (包括銀行結餘)	1,403	2,241	3,772	3,983
金融負債				
攤銷成本	2,226	3,347	5,262	5,499

b. 財務風險管理目標及政策

Portspin 集團及 Portspin 的金融工具包括其他應收款項、應收附屬公司款項、已抵押銀行存款、受限制的銀行存款、銀行結餘、賬款及其他應付款項、應付 SODH、貴公司附屬公司及 TPQ116 款項、SODH 及 TPQ116 借貸及銀行借款。

有關該等金融工具的詳情乃於相關附註披露。與該等金融工具有關的風險以及如何降低此等風險的政策載於下文。Portspin 管理層管理及監視該等風險，以確保能即時及有效地採取適當措施。

Portspin 集團金融工具產生的主要風險為貨幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。Portspin 董事審閱並同意管理各風險的政策，有關風險概述如下。

貨幣風險

Portspin 集團擁有若干以外幣計值的銀行結餘及償還債項。故此，Portspin 集團須承擔匯率波動的風險。Portspin 的管理層密切監視外匯風險並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

於各報告期末，Portspin 集團及 Portspin 以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
PORTSPIN 集團及 PORTSPIN				
港幣(「港幣」)				
資產	—	80	22	22
負債	—	722	—	—

由於 Portspin 董事認為 Portspin 集團及 Portspin 以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值屬微不足道，故並無呈列敏感度分析。

利率風險

Portspin 集團及 Portspin 承受有關銀行借款、SODH 及 TPQ116 借貸、受限制的銀行存款、已抵押銀行存款及銀行結餘(按浮動利率計息)的現金流量利率風險。Portspin 集團的政策為維持其借貸按浮動利率計息，以使公平值利率風險最小化。

Portspin 管理層認為，Portspin 集團面臨已抵押銀行存款、受限制的銀行存款及銀行結餘的現金流量利率風險極低，因此並無呈列各報告期的敏感度分析。

Portspin 集團及 Portspin 所面臨的金融負債利率風險詳述於本附註流動資金風險管理一節。Portspin 集團的現金流量利率風險主要集中於香港銀行同業拆放利率及中國人民銀行規定的借款利率的波動。

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於非衍生工具於各報告期末所面臨的利率風險而釐定。就浮息銀行借款、SODH及TPQ116借貸而言，該分析乃假設於各報告期末的未償還負債金額於整個年度／期間尚未結付而編製。當在內部向主要管理人員報告利率風險時乃採用100個基點的增減幅度，其代表管理層對利率可能的合理變動的評估。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年十月三十一日止期間，倘利率上升／下降100個基點，而所有其他變量保持不變，則於Portspin集團的發展中待售物業資本化的利息將增加／減少人民幣25百萬元、人民幣35百萬元、人民幣47百萬元及人民幣50百萬元。

信貸風險

於各報告期末，Portspin集團面臨的最大信貸風險乃產生自綜合財務狀況表內各自己確認金融資產的賬面值。有關信貸風險將導致Portspin集團因對手方未能盡義務而產生財務虧損。

於各報告期末，Portspin面臨的信貸風險主要歸因於應收一家附屬公司的款項。Portspin董事認為其為集團公司，故信貸風險低。

由於資金存放於香港及中國多家信譽良好的金融機構，故流動資金的信貸風險有限。

流動資金風險

Portspin集團旨在利用銀行借款及SODH及TPQ116借貸，在資金持續性與靈活性之間維持平衡。Portspin集團亦定期監視現時及預期流動資金需求及監視其符合貸款契約的情況，以確保其維持充裕的營運資金及足夠而穩定的資金額度來滿足其流動資金需求。

下表詳細說明 Portspin 集團及 Portspin 金融負債的到期情況。該表格依據於 Portspin 集團及 Portspin 被要求還款的最早日期的金融負債的未折讓現金流量而編製。該表包括利息及主要現金流量。倘利息流動為浮動利率，未折讓金額以各報告期末的利率計算。

流動資金及利率風險表

PORTSPIN 集團

			1年以上 但不超過 2年	2年以上 但不超過 5年	未折讓 現金流量 總額	於 二零一二年 十二月 三十一日 的賬面值
加權平均 實際利率 %	1年內或 按要求 人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
於二零一二年十二月三十一日						
非衍生金融負債						
賬款及其他應付款項	—	4	—	—	4	4
應付SODH款項	—	97	—	—	97	97
應付貴公司附屬公司款項						
— 計息	7.2	575	—	—	575	560
— 免息	—	51	—	—	51	51
應付TPQ116款項	—	197	—	—	197	197
銀行借款	8.6	52	624	—	676	587
SODH借貸	6.8	68	68	1,074	1,210	1,006
TPQ116借貸	6.8	65	65	1,019	1,149	954
		<u>1,109</u>	<u>757</u>	<u>2,093</u>	<u>3,959</u>	<u>3,456</u>

					於 二零一三年 十二月 三十一日 的賬面值	
	加權平均 實際利率 %	1年內或 按要求 人民幣百萬元	1年以上 但不超過 2年 人民幣百萬元	2年以上 但不超過 5年 人民幣百萬元	未折讓 現金流量 總額 人民幣百萬元	人民幣百萬元
於二零一三年十二月三十一日						
非衍生金融負債						
賬款及其他應付款項	—	677	—	—	677	677
應付SODH款項	—	174	—	—	174	174
應付貴公司附屬公司款項	6.4	66	—	—	66	64
應付TPQ116款項	—	257	—	—	257	257
銀行借款	6.5	661	784	—	1,445	1,308
SODH借貸	6.8	85	1,348	—	1,433	1,263
TPQ116借貸	6.8	65	1,049	—	1,114	954
		<u>1,985</u>	<u>3,181</u>	<u>—</u>	<u>5,166</u>	<u>4,697</u>

					於 二零一四年 十二月 三十一日 的賬面值	
	加權平均 實際利率 %	1年內或 按要求 人民幣百萬元	1年以上 但不超過 2年 人民幣百萬元	2年以上 但不超過 5年 人民幣百萬元	未折讓 現金流量 總額 人民幣百萬元	人民幣百萬元
於二零一四年十二月三十一日						
非衍生金融負債						
賬款及其他應付款項	—	206	—	—	206	206
應付SODH款項	—	118	—	—	118	118
應付TPQ116款項	—	492	—	—	492	492
銀行借款	6.3	3	3	43	49	40
SODH借貸	6.6	60	60	964	1,084	900
TPQ116借貸	6.6	248	248	4,000	4,496	3,752
		<u>1,127</u>	<u>311</u>	<u>5,007</u>	<u>6,445</u>	<u>5,508</u>

					於 二零一五年 十月 三十一日 的賬面值	
	加權平均 實際利率 %	1年內或 按要求 人民幣百萬元	1年以上 但不超過 2年 人民幣百萬元	2年以上 但不超過 5年 人民幣百萬元	未折讓 現金流量 總額 人民幣百萬元	人民幣百萬元
於二零一五年十月三十一日						
非衍生金融負債						
賬款及其他應付款項	—	29	—	—	29	29
應付SODH款項	—	338	—	—	338	338
應付TPQ116款項	—	509	—	—	509	509
銀行借款	5.64	—	221	180	401	370
SODH借貸	6.02	112	1,966	—	2,078	1,854
TPQ116借貸	6.02	168	2,966	—	3,134	2,798
		<u>1,156</u>	<u>5,153</u>	<u>180</u>	<u>6,489</u>	<u>5,898</u>

PORTSPIN

					於 二零一二年 十二月 三十一日 的賬面值	
	加權平均 實際利率 %	1年內或 按要求 人民幣百萬元	1年以上 但不超過 2年 人民幣百萬元	2年以上 但不超過 5年 人民幣百萬元	未折讓 現金流量 總額 人民幣百萬元	人民幣百萬元
於二零一二年十二月三十一日						
非衍生金融負債						
應付SODH款項	—	74	—	—	74	74
應付TPQ116款項	—	192	—	—	192	192
SODH借貸	6.8	68	68	1,074	1,210	1,006
TPQ116借貸	6.8	65	65	1,019	1,149	954
		<u>399</u>	<u>133</u>	<u>2,093</u>	<u>2,625</u>	<u>2,226</u>

	加權平均 實際利率 %					於二零一三年	
		1年內或 按要求	1年以上 但不超過 2年	2年以上 但不超過 5年	未折讓 現金流量 總額	十二月 三十一日 的賬面值	
		人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	
於二零一三年十二月三十一日							
非衍生金融負債							
應付SODH款項	—	151	—	—	151	151	
應付TPQ116款項	—	257	—	—	257	257	
銀行借款	6.5	37	784	—	821	722	
SODH借貸	6.8	85	1,348	—	1,433	1,263	
TPQ116借貸	6.8	65	1,019	—	1,084	954	
		<u>595</u>	<u>3,151</u>	<u>—</u>	<u>3,746</u>	<u>3,347</u>	
於二零一四年							
	加權平均 實際利率 %					於二零一四年	
		1年內或 按要求	1年以上 但不超過 2年	2年以上 但不超過 5年	未折讓 現金流量 總額	十二月 三十一日 的賬面值	
		人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	
於二零一四年十二月三十一日							
非衍生金融負債							
應付SODH款項	—	118	—	—	118	118	
應付TPQ116款項	—	492	—	—	492	492	
SODH借貸	6.6	60	60	964	1,084	900	
TPQ116借貸	6.6	248	248	4,000	4,496	3,752	
		<u>918</u>	<u>308</u>	<u>4,964</u>	<u>6,190</u>	<u>5,262</u>	

	加權平均 實際利率 %	1年內或 按要求 人民幣百萬元	1年以上 但不超過 2年 人民幣百萬元	2年以上 但不超過 5年 人民幣百萬元	未折讓 現金流量 總額 人民幣百萬元	於二零一五年 十月三十一日 的賬面值 人民幣百萬元
於二零一五年十月三十一日						
非衍生金融負債						
應付SODH款項	—	338	—	—	338	338
應付TPQ116款項	—	509	—	—	509	509
SODH借貸	6.02	112	1,966	—	2,078	1,854
TPQ116借貸	6.02	168	2,966	—	3,134	2,798
		<u>1,127</u>	<u>4,932</u>	<u>—</u>	<u>6,059</u>	<u>5,499</u>

倘浮動利率與各報告期末所釐定的該等估計利率有所差異，則上述包括的浮動利率金融負債的金額將有所變化。

c. 公平值

金融資產及金融負債的公平值按折讓現金流量分析根據公認定價模式釐定。

Portspin董事認為，在財務資料內按攤銷成本記賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

31. 非控股權益

上海駿興2%的權益由非控股股東持有。有關上海駿興的財務資料概要載於下文。下列財務資料概要乃指未計集團內部抵銷的金額：

	於十二月三十一日		於十月三十一日	
	二零一二年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元	二零一五年 人民幣百萬元
非流動資產	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>26</u>
流動資產	<u>3,351</u>	<u>4,351</u>	<u>4,714</u>	<u>5,012</u>
流動負債	<u>741</u>	<u>1,440</u>	<u>213</u>	<u>34</u>
非流動負債	<u>586</u>	<u>—</u>	<u>40</u>	<u>370</u>
上海駿興股東應佔股權	<u>1,984</u>	<u>2,853</u>	<u>4,372</u>	<u>4,542</u>
非控股權益	<u>40</u>	<u>58</u>	<u>89</u>	<u>92</u>

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年 人民幣百萬元	二零一三年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元	二零一五年 人民幣百萬元 (未經審核)
收益	—	—	—	—	—
年／期內虧損及全面開支總額	—	—	—	—	28
經營活動所用現金淨額	(1,147)	(289)	(1,098)	(1,011)	(506)
投資活動所用現金淨額	—	—	—	—	(30)
融資活動所得現金淨額	1,131	438	978	900	523
現金(流出)流入淨額	(16)	149	(120)	(111)	(13)

32. 非現金交易

於往績記錄期，Portspin 集團擁有以下非現金交易：

於整個有關期間，所有由 SODH 及 TPQ116 借貸引起的利息開支均通過即期賬款結算。

於二零一四年九月五日，SODH 根據框架置換協議條款向 TPQ116 分別轉讓應計利息人民幣 162 百萬元及 Portspin 應付貸款人民幣 2,816 百萬元。

於二零一五年六月十日，TPQ116 根據框架置換協議條款向 SODH 分別轉讓應計利息人民幣 148 百萬元及 Portspin 應付貸款人民幣 959 百萬元。

II. 結算日後財務報表

Portspin 集團、Portspin 或其任何附屬公司概無就於二零一五年十月三十一日之後任何期間編製任何經審核財務報表。

此致

瑞安房地產有限公司
董事 台照

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

二零一六年一月二十九日

B. 有關PORTSPIN的管理層討論與分析

有關目標集團的管理層討論與分析

以下是有關目標集團於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止財政年度各年以及截至二零一五年十月三十一日止十個月的財務狀況及營運業績的管理層討論與分析。以下討論與分析應與本通函附錄二所述截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止財政年度各年以及截至二零一五年十月三十一日止十個月的經審核綜合財務報表及其相關附註一併閱讀。

(1) 營運業績

Portspin 乃於一九九七年五月二十二日在英屬維爾京群島註冊成立的私人有限公司。Portspin 的主要業務為投資控股。Portspin 的附屬公司主要從事在中國進行投資控股及房地產開發。於收購事項完成前，本公司通過瑞安房地產發展持有 Portspin 的 39.86% 股權。

截至二零一二年十二月三十一日止財政年度，Portspin 的經審核綜合資產淨值、營業額、除稅前後淨虧損分別約為人民幣 42 百萬元、人民幣零元、人民幣 2 百萬元及人民幣 2 百萬元。

截至二零一三年十二月三十一日止財政年度，Portspin 的經審核綜合資產淨值、營業額、除稅前後純利分別約為人民幣 75 百萬元、人民幣零元、人民幣 15 百萬元及人民幣 15 百萬元。

截至二零一四年十二月三十一日止財政年度，Portspin 的經審核綜合資產淨值、營業額、除稅前後淨虧損分別約為人民幣 151 百萬元、人民幣零元、人民幣 27 百萬元及人民幣 27 百萬元。

截至二零一五年十月三十一日止十個月，Portspin 的經審核綜合資產淨值、營業額、除稅前後虧損分別約為人民幣 117 百萬元、人民幣零元、人民幣 49 百萬元及人民幣 38 百萬元。虧損主要是由於預售於二零一五年年底開始而產生銷售及營銷開支。

由於目標集團自其成立起及截至最後實際可行日期只從事物業發展，故並無業務分部資料。

(2) 重大收購及出售

目標集團自二零一二年一月一日起及截至最後實際可行日期並無任何重大投資、大型收購及出售。

(3) 訴訟

目標集團並無牽涉任何重大訴訟，且據董事所知，截至最後實際可行日期，並無針對任何 Portspin 集團公司的任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

(4) 財務資源、流動資金及資產負債比率

於二零一五年十月三十一日，目標集團的負債總額達約人民幣 6,013 百萬元，現金及銀行存款總額達約人民幣 58 百萬元，當中包括受限制銀行存款人民幣 8 百萬元。目標集團主要一般以股東貸款（包括瑞安房地產發展貸款及應付瑞安房地產發展款項、Taipingqiao 116 貸款及應付 Taipingqiao 116 款項）、應付同系附屬公司款項及銀行借貸為其營運提供資金。

於二零一五年十月三十一日，瑞安房地產發展及 Taipingqiao 116 分別向 Portspin 提供本金額人民幣 1,854 百萬元及人民幣 2,798 百萬元的股東貸款。貸款為無擔保、按中國人民銀行於有關期間的既定利率 110% 計息，惟於日期為二零一三年九月三十日的框架置換協議中所規定於二零一三年八月一日至二零一四年九月四日期間來自 Taipingqiao 116 的免息貸款除外。應付瑞安房地產發展款項及應付 Taipingqiao 116 的款項分別約為人民幣 338 百萬元及人民幣 509 百萬元，以上款項均無抵押、免息及須應要求償還。

於二零一五年十月三十一日，目標集團有銀行借貸總額人民幣 370 百萬元，銀行借貸以目標集團的發展中待售物業作為抵押，乃按中國人民銀行既定年利率的 105% 計息，平均實際年利率為 5.64%。

於二零一五年十月三十一日，目標集團的資產負債比率（以銀行借貸總額減現金及銀行結餘總額，再除以權益總額計算）約為 266.7%。偏高的資產負債比率是由於目標集團的物業仍然在發展之中。

(5) 資產抵押

於二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日，總額分別為人民幣 80 百萬元、人民幣 5,461 百萬元及人民幣 6,042 百萬元的目標集團銀行存款及發展中待售物業已抵押予銀行作為銀行貸款的擔保。

(6) 資本及其他承擔

於二零一五年十月三十一日，目標集團有資本承擔人民幣1,525百萬元。董事認為，目標集團的資本承擔與開發TPQ 116的情況相符。

(7) 或然負債

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日，目標集團並無任何重大或然負債。

(8) 僱員及薪酬政策

本公司為所有僱員提供一系列薪酬福利並提供職業發展機會：包括退休計劃、購股權計劃、醫療保險與其他保險計劃、內部培訓、在職訓練、以及資助僱員參加由專業團體及教育機構主辦與工作有關的研討會及課程。本公司深信平等機會的原則。本公司薪酬政策基於員工的表現、才能和達成我們企業目標所展現的能力。同一城市之項目公司之日常運營及管理由各城市公司統一進行，且僱員並非由項目公司自行聘用。

目標集團並無購股權計劃，而其僱員及薪酬政策亦無任何重大變動。

(9) 外匯風險

目標集團有部分銀行結餘及債務責任乃以外幣計值。故此，目標集團須承受率波動之風險。Portspin 管理層密切監察外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

(10) 前景

待完成後，Portspin 將成為本公司一家間接全資附屬公司。

TPQ 116 項目位於太平橋項目東南部，該項目為由本公司管理之大型城市核心發展項目，包括辦公樓、住宅、商業、零售、酒店、娛樂及文化物業。該項目為一個高檔住宅物業發展項目，完成後，我們預期該項目將擁有可供出租及可供銷售總建築面積約90,000平方米。太平橋翠湖天地4期的首批預售已成功於二零一五年十二月推出，至於再下一批的預售，根據最新開發計劃定於二零一六年進行。

A. 與目標集團合併的本集團(「經擴大集團」)的未經審核備考資產及負債表緒言

以下為根據上市規則第4.29段編製的經擴大集團的未經審核備考資產及負債表(「未經審核備考資產及負債表」)，旨在說明猶如收購Portspin Limited銷售股份及債務權益(定義見通函)(「收購事項」)已於二零一五年六月三十日完成對本集團的影響收購事項。Portspin Limited及其附屬公司(「目標集團」)擁有一個位於中國上海市黃浦區太平橋第116號地塊的物業發展項目。

未經審核備考資產及負債表乃根據(i)本集團於二零一五年六月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至二零一五年六月三十日止六個月的中期報告)；及(ii)目標集團於二零一五年十月三十一日的經審核綜合財務狀況表(摘錄自本通函附錄二所載會計師報告)編製，已就(i)收購事項直接應佔；及(ii)具有事實根據，猶如收購事項已於二零一五年六月三十日完成的收購事項作出備考調整。

未經審核備考資產及負債表乃董事基於若干假設、估計及不確定因素而編製，僅供說明用途，且由於其假設性質，未必可真實反映經擴大集團的財務狀況。因此，未經審核備考資產及負債表並非旨在描述倘已收購事項於二零一五年六月三十日完成的情況下經擴大集團的財務狀況，亦非旨在預計經擴大集團的未來財務狀況。

經擴大集團的未經審核備考資產及負債表

	本集團 於二零一五年 六月三十日 的綜合 資產及負債 人民幣百萬元 (附註1)	目標集團 於二零一五年 十月三十一日 的綜合 資產及負債 人民幣百萬元 (附註2)	備考調整 人民幣百萬元		經擴大集團 的未經審核 備考資產 及負債表 人民幣百萬元
資產					
非流動資產					
投資物業	64,528				64,528
物業、廠房及設備	1,396	15			1,411
預付租賃款項	129				129
於聯營公司的權益	857				857
於合營公司的權益	41		(14)	(附註3)	27
向聯營公司的貸款	1,815				1,815
向合營公司的貸款	2,895		(2,157)	(附註3)	738
應收賬款及預付款項	687				687
聯營公司欠款	1,394				1,394
有關連公司欠款	75				75
已抵押銀行存款	2,606				2,606
遞延稅項資產	614	11			625
	<u>77,037</u>				<u>74,892</u>
流動資產					
發展中待售物業	17,844	6,042	1,357	(附註2)	25,243
待售物業	2,627				2,627
應收賬款、按金及預付款項	9,330	4			9,334
聯營公司欠款	200				200
有關連公司欠款	1,287				1,287
附屬公司的非控制股東欠款	35				35
合約工程客戶欠款	67				67
已抵押銀行存款	827				827
受限制之銀行存款	1,390	8			1,398
銀行結餘及現金	2,303	50	(1,023)	(附註4)	1,330
	<u>35,910</u>				<u>42,348</u>
總資產	<u><u>112,947</u></u>				<u><u>117,240</u></u>

	本集團 於二零一五年 六月三十日 的綜合 資產及負債 人民幣百萬元 (附註1)	目標集團 於二零一五年 十月三十一日 的綜合 資產及負債 人民幣百萬元 (附註2)	備考調整 人民幣百萬元	經擴大集團 的未經審核 備考資產 及負債表 人民幣百萬元
負債				
流動負債				
應付賬款、已收按金及 應計費用	8,269	144		8,413
應付有關連公司款項	808			808
應付附屬公司非控制 股東款項	9	—		9
應付股東款項	—	847	(847)	—
稅項負債	613			613
銀行及其他借貸— 於一年內到期	8,541			8,541
可換股債券	432			432
衍生金融工具	57			57
租金保證安排產生的負債	301			301
	19,030			19,174
非流動負債				
應付賬款及應計費用	60		2,768 (316)	2,512 (附註5及7) (附註5)
銀行及其他借貸— 於一年後到期	25,428	370		25,798
優先票據	13,895			13,895
衍生金融工具	82			82
租金保證安排產生的負債	223			223
股東貸款	—	4,652	(4,652)	—
附屬公司非控制股東貸款	72			72
遞延稅項負債	6,743		609	7,352 (附註2)
界定福利負債	30			30
	46,533			49,964
總負債	65,563			69,138

經擴大集團的未經審核備考資產及負債表附註

1. 該等結餘乃摘錄自本集團於二零一五年六月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表，載於本公司截至二零一五年六月三十日止六個月的已刊發中期報告。
2. 於二零一五年十二月十八日，本公司一家附屬公司與Taipingqiao 116 Development Company Limited (「賣方」) 訂立股份購買協議(「股份購買協議」)，據此，賣方同意分兩階段出售而本集團同意分兩階段購買Portspin Limited (間接擁有一個位於中國上海市黃浦區太平橋地區第116號地塊的物業發展項目)的60.14%已發行股本：首階段有關Portspin Limited的18.04%已發行股本及相關債務利息(「初步銷售」)，現金代價為156百萬美元，將於二零一六年一月二十日(或股份購買協議訂約方另行協定的日期)結清，而最後階段有關Portspin Limited的42.1%已發行股本及相關債務利息(「最終銷售」)，現金代價為407百萬美元，將於二零一七年十二月二十九日(或股份購買協議訂約方另行協定的日期)結清。賣方向Portspin Limited及其附屬公司(以下稱為「目標集團」)墊付的貸款將根據首階段及最後階段合法轉讓Portspin Limited的擁有權益的比例讓予本集團。於初步銷售完成前，本集團擁有Portspin Limited的39.86%已發行股本，而目標集團被歸類為本集團的合營公司，採用權益會計法在本集團的綜合財務報表入賬。於初步銷售完成後，考慮相關協議與特定因素及情況後，本公司董事認為本集團有能力指導目標集團的相關活動，因此已取得其控股權。備考調整相當於將目標集團資產及負債的100%綜合計入本集團的綜合財務狀況表，猶如收購事項已於二零一五年六月三十日完成。對本集團發展中待售物業作出的備考調整，乃反映由獨立物業估值師釐定截至二零一五年十月三十一日目標集團擁有的發展中待售物業的估計公平值(請參閱本通函附錄四「物業估值報告」)，計算方法是估計備考公平值高於發展中待售物業於二零一五年十月三十一日的賬面值(摘錄自本通函附錄二)為人民幣1,357百萬元。因該對發展中待售物業作出公平值調整(已計及企業所得稅及土地增值稅相關的估計影響)而產生的相應遞延稅項負債人民幣609百萬元已被確認。目標集團的資產及負債一般須於本集團取得目標集團控制權之日(即初步銷售的完成日期)按其公平值初步確認，該公平值可能與在本備考調整確認的金額存在差異。
3. 調整相當於終止確認於收購事項完成前被分類為於合營公司的權益的目標集團39.86%擁有權權益。調整亦相當於終止確認由本集團向目標集團墊付的貸款；由本集團向目標集團墊付的任何貸款以及應計利息，將按於收購事項完成後，目標集團將成為本集團控制的附屬公司的基準，於本集團的綜合財務報表中悉數抵消。根據貸款轉讓協議(其簽署版本已附於股份購買協議)，最終銷售的代價為收購Portspin Limited的42.1%

已發行股本及由賣方向目標集團墊付的相關股東貸款(包括計至最終銷售完成日期的應付利息)。因此，本備考調整顯示終止確認全部股東貸款及目標集團應付本集團以及賣方的利息。

4. 調整相當於就初步銷售所支付現金，已採用於二零一六年一月十一日(就編製備考資產及負債表而言作兌換用途的最後實際可行日期)1美元兌人民幣6.56元的匯率兌換為人民幣，而上述匯率可能與初步銷售完成日期(即二零一六年一月十九日)的實際匯率存在差異。
5. 根據股份購買協議，本集團已同意於二零一七年十二月二十九日向賣方收購Portspin Limited的其餘42.1%已發行股本及相關股東貸款，現金代價為407百萬美元，已採用於二零一六年一月十一日1美元兌人民幣6.56元的匯率兌換為人民幣2,670百萬元，而上述匯率可能與初步銷售完成日期的實際匯率存在差異。調整相當於將該遞延代價採用於二零一五年內未償還的本集團銀行及其他借款的加權平均借款利率(即年利率6.26%)貼現約兩年的現值。
6. 根據股份購買協議，賣方有權於最終銷售減少將轉讓予本集團的Portspin Limited股份數目，以致賣方將保留Portspin Limited的15.00%已發行股本及相關股東貸款。然而，根據股份購買協議，賣方須於二零一五年十二月三十一日或之前以書面知會本集團其決定行使該保留權利；否則該權利將告失效及無效。本集團確認於二零一五年十二月三十一日或之前賣方並無行使該權利。因此，本備考資產及負債表並無反映該保留權的財務影響。
7. 根據股份購買協議，當獲利能力條件(定義見股份購買協議)獲達成，除作為最終銷售代價的407百萬美元外，本集團須另向賣方支付最高金額相等於15百萬美元的獲利能力金額。實際獲利能力金額將視乎a)已售單位的實際售價及b)已售單位的實際建築面積而定。就編製本備考資產及負債表而言，該或然代價的公平值乃假設為最高金額15百萬美元(已採用於二零一六年一月十一日1美元兌人民幣6.56元的匯率兌換為人民幣98百萬元。根據國際財務報告準則第3號「業務合併」，或然代價的公平值將於收購方取得投資對象控制權之日及其後每個報告期末重新計量。
8. 並無作出調整以反映於二零一五年六月三十日後的任何交易結果或本集團訂立的其他交易。

B. 有關未經審核備考財務資料的會計師報告

下文為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)編製的報告全文，以供載入本通函。

Deloitte.

德勤

獨立申報會計師有關編製載於通函內的備考財務資料的核證報告

致瑞安房地產有限公司列位董事

吾等已完成受聘進行的核證工作，以就瑞安房地產有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的備考財務資料(僅供說明之用)作出報告。備考財務資料包括 貴公司於二零一六年一月二十九日刊發的通函(「通函」)第III-1頁至第III-5頁所載於二零一五年六月三十日備考資產及負債表以及有關附註。董事編製備考財務資料所採用的適用準則於通函第III-1頁至第III-5頁闡述。

備考財務資料乃由董事編製，以說明收購Portspin Limited的銷售股份及債務權益(定義見通函)對 貴集團於二零一五年六月三十日財務狀況的影響，猶如該交易已於二零一五年六月三十日發生。作為此過程之一部分， 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一五年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表(已就其刊發簡明綜合財務報表審閱報告)。

董事就備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段的規定，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製供載入投資通函內的備考財務資料」(「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頒佈的「專業會計師操守準則」內有關獨立性及其他操守方面的規定，有關準則乃根據誠信、客觀、專業能力及應有審慎態度、保密及專業行為的基本原則而制定。

吾等應用香港品質控制準則第1號「進行財務報表審核及審閱的機構適用的品質控制，以及其他查證及相關服務受聘」，因此設有一個全面的品質控制制度，其中包括涉及遵守道德規範、專業標準以及適用法律及監管規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而由吾等於過往發出的任何報告，除於刊發報告當日對該等報告的發出對象所承擔的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈的香港核證準則第3420號「受聘核證以就招股章程所載備考財務資料之編製作報告」進行受聘核證工作。該準則要求申報會計師須規劃及施行程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段的規定並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料，取得合理核證。

就本次委聘而言，吾等概不負責更新或重新發出有關編製備考財務資料時所用任何歷史財務資料的任何報告或意見，且吾等於受聘進行核證的過程中亦無就編製備考財務資料所用的財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載的備考財務資料，僅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，猶如該事件或交易已於為作說明而選定的較早日期發生或進行。故此，吾等概不就於二零一五年六月三十日的事件或交易的實際結果會否與呈列者相同作出任何保證。

就備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告的合理受聘核證，涉及進行情序評估董事在編製備考財務資料時所用的適用準則有否提供合理基準，以顯示直接歸因於該事件或交易的重大影響，以及就下列各項取得充分而適當的憑證：

- 相關備考調整是否恰當落實該等準則；及

- 備考財務資料是否反映該等調整恰當地應用於未經調整財務資料。

所選程序視乎申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質、與編製備考財務資料有關的事件或交易，以及其他相關受聘核證狀況的理解。

本次委聘亦涉及評估備考財務資料的整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得的憑證充分及恰當，可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 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露的該等調整均屬恰當。

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

二零一六年一月二十九日

以下為獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司就TPQ116於二零一五年十月三十一日的估值編製的函件及估值報告全文，以供載入本通函。



萊坊
香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4樓

電話+852 2840 1177
傳真+852 2840 0600
www.knightfrank.com.hk

敬啟者：

中華人民共和國上海黃浦區太平橋第116號地塊

我們遵照閣下的指示，對瑞安房地產有限公司(下文統稱「貴公司」)及／或其附屬公司(下文統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有的上述物業權益進行估值，我們確認已進行視察並作出相關查詢，以及取得我們認為必要的其他資料，以向閣下提供我們對該物業權益於二零一五年十月三十一日的市值的意見。

估值基準

估值乃我們對物業權益的市值的意見，我們將有關市值定義為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期以公平交易將其易手可取得的估計金額」。

市值乃賣方於市場上合理可獲的最高價格及買方於市場上合理可得的最有利價格。此估值具體而言並不考慮因非典型融資、售後回租安排、與出售有關的任何人士所授出的特別考慮因素或特許，或任何特殊價值成分等特殊條款或情況而有所上調或下調的估計價格。資產或負債的市值估計亦不計及買賣（或交易）成本及並無抵銷相關稅項或潛在稅項。

估值方法

估值乃採用市場估值法參考可比物業的銷售憑證進行估值，並就任何差異作出調整。我們假設物業將根據提供予我們的發展規劃竣工，且已就建議取得相關批文。我們亦已計及發展成本，包括建設成本、財務費用、專業費用及發展商利潤這些充分反映物業發展風險的項目。

業權文件及產權負擔

我們已獲提供有關該物業的業權文件摘錄副本。然而，我們並無查閱文件正本以核實未載於交予我們的副本的擁有權及任何修訂。我們依賴 貴集團及其中國法律顧問金茂律師事務所就該物業的業權及其他法律事宜發出的資料。

我們在估值時並無就任何物業所附帶的任何抵押、按揭或債項作出任何扣減，亦無考慮出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有註明者外，我們假設該物業概不附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

資料來源

我們在頗大程度上依賴由 貴集團所提供的資料以及 貴集團中國法律顧問的法律意見。我們並無理由懷疑 貴集團及／或其中國法律顧問提供予我們的資料的真實及準確性，而該等資料對估值的影響重大。我們已接納 貴集團提供予我們有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、擁有權、樓宇落成日期、佔用詳情、建築及地盤面積、發展規劃、建設成本以及其他一切有關事宜的意見。估值報告所載呎吋、量度及面積乃根據提供予我們的文件中所載資料作出，因此僅為約數。我們並無進行實地量度，以核實該物業的地盤及建築面積是否正確，並假設交予我們的文件所載的地盤及建築面積乃為正確。我們亦獲 貴集團知會，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

視察及結構狀況

我們已視察該物業，視察乃由梁偉明於二零一六年一月進行。然而，我們並無進行實地調查，以確定地面情況及設施等是否適合日後發展。我們於編製估值時，假定上述各方面均令人滿意。然而，我們無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。我們亦無進行任何設施測試。

識別將予估值的物業

我們已採取合理謹慎態度及技巧(但對閣下將並無絕對義務)以確保我們所視察及我們的估值報告所載的物業，為閣下指示中的物業地址所指的物業。倘就該物業地址或估值範圍產生歧義，閣下應於指示中或緊隨接獲我們的報告後提示我們注意。

環境事宜

我們並不是環保專家，故並無對地盤或已建現存樓宇進行任何確定是否存在環境污染的科學調查，亦無查核公開資料以尋找可能存在潛在污染的過往活動證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由懷疑存在潛在污染的情況下，我們於編製估值時已假設該物業未受影響。倘涉嫌或確認存在污染，惟尚未進行充分調查且向我們提供資料前，估值將有所保留。

備註

編製估值報告時，我們已遵從香港測量師學會公佈的「香港測量師學會估值準則(二零一二年版)」及香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引條文所載的一切規定。

貨幣

所有貨幣金額均以人民幣列賬。

隨函附奉我們的估值報告。

此致

中國
上海
淮海中路333號
瑞安廣場26樓
上海駿興房地產開發有限公司
列位董事 台照

代表
萊坊測計師行有限公司
執行董事
中國估價部主管
梁偉明
MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)
謹啟

二零一六年一月二十九日

附註：梁偉明，MCIREA, MHKIS, MRICS, RPS(GP)，為合資格估值師，於香港、澳門及亞太地區物業估值方面擁有約二十二年經驗，並於中華人民共和國物業估值方面擁有二十年經驗。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十月三十一日 現況下的市值														
中國 上海 黃浦區 太平橋 第116號地塊	<p>上海太平橋項目乃大規模重建項目，並為位於上海市中心—黃浦區太平橋地區的綜合用途物業發展項目。該項目位於淮海中路以南一個街區及上海主要城市高速公路的交匯點。</p> <p>該物業為上海太平橋項目的一部分，地盤面積為25,684平方米。</p> <p>根據我們獲提供的資料，該物業規劃開發為住宅開發項目，擬定面積詳情如下：</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">用途</th> <th style="text-align: right;">建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">87,608</td> </tr> <tr> <td>住宅(地庫)</td> <td style="text-align: right;">5,737</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td style="text-align: right;">3,514</td> </tr> <tr> <td>停車位(330個) (地庫)</td> <td style="text-align: right;">24,849</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td style="text-align: right;"><u>5,558</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;"><u><u>127,266</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業乃根據為期70年的土地使用權年期持有，自一九九七年七月十九日至二零六七年七月十八日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	建築面積 平方米	住宅	87,608	住宅(地庫)	5,737	會所	3,514	停車位(330個) (地庫)	24,849	其他	<u>5,558</u>	總計：	<u><u>127,266</u></u>	<p>該物業目前正在建，預計不遲於二零一七年三月竣工。</p>	<p>人民幣 7,399,000,000元 (貴集團應佔 39.06% 權益： 人民幣 2,890,049,400元)</p>
用途	建築面積 平方米																
住宅	87,608																
住宅(地庫)	5,737																
會所	3,514																
停車位(330個) (地庫)	24,849																
其他	<u>5,558</u>																
總計：	<u><u>127,266</u></u>																

附註：

- 根據日期為二零一五年四月十三日發出的營業執照第310000400594673號，上海駿興房地產開發有限公司(「駿興」)以註冊資本人民幣4,661,300,000元註冊成立，有效期由二零零九年三月五日至二零七九年三月四日，業務範圍為在所授土地上開發、興建、出售及租賃多個物業，以及提供物業管理服務。
- 根據上海市房屋土地資源管理局、上海駿興房地產開發有限公司(「甲方」)及上海復興建設發展有限公司(「乙方」)於一九九七年七月十九日訂立的國有土地使用權出讓合同滬房地(1997)出讓

合同外字第24號及於二零一零年六月二十二日訂立的補充合同滬規土資(2010)出讓合同補字第18號，甲方及乙方獲授讓一幅地盤面積為25,684平方米稱為盧灣區第116號地塊的土地的土地使用權。國有土地使用權出讓合同載有(其中包括)以下主要條件：

- (i) 土地用途 : 住宅
- (ii) 土地使用年期 : 70年
- (iii) 地積比率 : ≤ 5
- (iv) 總建築面積 : $\leq 128,420$ 平方米(其中商業設施面積佔總建築面積少於15%)
- (v) 獲准地盤覆蓋面積 : $\leq 45\%$ 地盤面積
- (vi) 建築規約 : 建議發展項目的建設工程須於二零一四年十二月三十一日之前落成
- (vii) 土地出讓金 : 人民幣23,419,656元

3. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一四年七月二十九日發出的上海房地產權證滬房地黃字(2014)第051880號，該幅地盤面積為25,684平方米的物業的所有權屬於駿興，自一九九七年七月十九日起至二零六七年七月十八日屆滿，作住宅用途。
4. 根據上海市盧灣區規劃和國土資源管理局於二零一零年八月三日發出的建設用地規劃許可證滬盧地(2010)EA31010320100918號，地盤面積為25,684平方米的該物業獲准發展。
5. 根據上海市黃浦區規劃和國土資源管理局於二零一四年九月九日發出的建設工程規劃許可證滬黃建(2014)FA31010120145239號，該物業的基樁工程獲准建設。
6. 根據上海市黃浦區規劃和國土資源管理局於二零一四年十月二十二日發出的建設工程規劃許可證滬黃建(2014)FA31010120145445號，該物業總建築面積為39,990平方米部分(地庫)的建設工程獲准建設。
7. 根據上海市黃浦區規劃和國土資源管理局於二零一五年六月二十九日發出的建設工程規劃許可證滬黃建(2015)FA31010120154880號，該物業總建築面積為92,525.68平方米部分的建設工程獲准建設。
8. 根據上海市建築業管理辦公室於二零一四年九月十六日發出的建築工程施工許可證第1301HP0005D01號，該物業的基樁工程獲准施工。
9. 根據上海市建築業管理辦公室於二零一四年十一月三日發出的建築工程施工許可證第1301HP0005D02號，該物業總建築面積為39,990平方米部分(地庫)的建設工程獲准施工。
10. 根據上海市建築業管理辦公室於二零一五年七月十七日發出的建築工程施工許可證第1301HP0005D03號，該物業總建築面積為92,525.68平方米部分的建設工程獲准施工。
11. 據貴集團告知，於估值日期已產生的該物業總建築成本及尚未產生的建築成本分別約為人民幣550,800,000元及人民幣1,579,000,000元。因此，我們於估值時已計入上述成本。我們認為，該物業建議發展項目完工後的總發展價值(假設其於估值日完工)估計約為人民幣10,997,000,000元。

12. 我們獲提供 貴集團中國法律顧問的意見，當中包括下列各項：

- (i) 駿興已合法成立；
- (ii) 駿興為該物業的唯一擁有人；
- (iii) 因該物業之房屋拆遷經黃浦區住房保障和房屋管理局批准，房屋拆遷期限延長至二零一四年十一月十五日，該物業需待拆遷完成後方能開工，因此無法按附註2(vi)所提之期限二零一四年十二月三十一日前竣工，因此，竣工日期相應順延。跟據附註8至10所提之三份建設工程施工許可證，該物業之基樁工程之竣工日期為二零一四年十月十三日，而地下室工程及地上工程之竣工日期俱為二零一六年七月二十四日；
- (iv) 該物業的土地使用權及建設工程受一項以交通銀行股份有限公司上海分行為受益人的按揭所限，貸款金額為人民幣1,940,000,000元，抵押期於二零一八年十二月二十四日屆滿；
- (v) 駿興可根據相關法律法規及上述按揭的規定佔有及使用該物業以及轉讓該物業的土地使用權及建築工程；及
- (vi) 除上述按揭外，該物業概不附帶任何按揭及產權負擔。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所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。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，以致本通函或本通函所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

本公司董事及主要行政人員的權益

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有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的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文規定被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或須根據證券及期貨條例第352條記錄於該條所述的登記冊中的權益及淡倉；或根據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的權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	普通股數目				總計	於最後實際 可行日期權益 佔本公司已 發行股本的 概約百分比 (附註4)
	個人權益	家族權益	其他權益			
羅康瑞先生 (「羅先生」)	—	1,849,521 (附註1)	4,587,365,484 (附註2及3)	4,589,215,005	57.17%	
龐約翰爵士	250,000	—	—	250,000	0.003%	
馮國綸博博士	5,511,456	—	—	5,511,456	0.06%	
白國禮教授	305,381	—	—	305,381	0.0038%	
麥卡錫·羅傑博士	200,000	—	—	200,000	0.002%	

附註：

- (1) 該等股份為羅先生的配偶朱玲玲女士(「羅太太」)實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有1,849,521股股份的權益。

- (2) 該等股份由 Shui On Company Limited (「**SOCL**」) 透過其受控制法團持有，包括分別由瑞安地產有限公司(「**瑞安地產**」)、瑞安投資有限公司(「**瑞安投資**」)、Chester International Cayman Limited (「**Chester International**」)、New Rainbow Investments Limited (「**NRI**」)、Lanvic Limited (「**Lanvic**」)、Boswell Limited (「**Boswell**」)、Merchant Treasure Limited (「**Merchant Treasure**」) 及 Doreturn Limited (「**Doreturn**」) 持有的 1,198,103,792 股股份、1,450,808,826 股股份、183,503,493 股股份、29,847,937 股股份、573,333,333 股股份、708,448,322 股股份、150,000,000 股股份及 293,319,781 股股份，而瑞安地產、Chester International、Lanvic、Boswell、Merchant Treasure 及 Doreturn 均為瑞安投資的全資附屬公司。NRI 為瑞安建業有限公司(由 SOCL 持有 48.38%)的全資附屬公司。SOCL 由 Bosrich Unit Trust 持有，而其受託人為 Bosrich Holdings (PTC) Inc. (「**Bosrich**」)。Bosrich Unit Trust 的單位由一個全權信託擁有，羅先生乃該全權信託的一名全權信託受益人，而 HSBC International Trustee Limited (「**滙豐信託**」) 則為該信託的受託人。因此，根據證券及期貨條例第 XV 部，羅先生、羅太太、Bosrich 及滙豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
- (3) 該等 4,587,365,484 股股份中，瑞安地產可根據其(作為借出人)與 J.P. Morgan Securities plc (作為借用人)訂立的日期為二零一五年五月二十一日的借股協議將最多合共 350,000,000 股股份借予 J.P. Morgan Securities plc，詳情載於本公司日期為二零一五年五月二十二日的公佈內。
- (4) 該等百分比乃根據最後實際可行日期的已發行股份總數(即 8,026,630,189 股股份)編製。
- (b) 於本公司相聯法團債券的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	債券金額
羅先生	Shui On Development (Holding) Limited	家族權益	1,300,000 美元
龐約翰爵士	Shui On Development (Holding) Limited	個人權益	813,000 美元
馮國綸博士	Shui On Development (Holding) Limited	家族權益 受控制法團權益	500,000 美元 3,000,000 美元
孫希灝先生	Shui On Development (Holding) Limited	個人權益	450,000 美元
黎定基先生	Shui On Development (Holding) Limited	個人權益	200,000 美元

除本文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份或債券中擁有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的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述的登記冊中的權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

於最後實際可行日期，自二零一四年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核財務報表的編製日期)以來，概無董事直接或間接於本集團任何成員公司已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權益。

於最後實際可行日期，概無董事於仍屬有效且對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事或提名董事為於本公司股份、相關股份或債券中擁有權益或淡倉的公司的董事或僱員而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定向本公司披露：

董事姓名	擁有該等須予披露權益或淡倉的公司的名稱	於該等公司的職位
羅先生	SOCL、瑞安地產、瑞安投資、NRI及Boswell	董事
黃月良先生	SOCL、瑞安地產、瑞安投資及Boswell	董事

3. 專家及同意書

以下為本通函所指或所載提供意見的專家資格：

名稱	資格
萊坊測計師行有限公司	獨立物業估值師
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
金茂律師事務所	中國法律顧問

萊坊測計師行有限公司、德勤•關黃陳方會計師行及金茂律師事務所各自已就刊發本通函發出書面同意書，同意按所載形式及內容，轉載其函件及估值報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回書面同意書。

4. 專家的權益

於最後實際可行日期，萊坊測計師行有限公司、德勤•關黃陳方會計師行及金茂律師事務所各自確認如下：

- (a) 其並無於本集團任何成員公司中擁有任何股權或任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(無論可否依法強制執行)；及
- (b) 其自二零一四年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核財務報表的編製日期)以來，概無直接或間接於本集團任何成員公司已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立不可於一年內屆滿或於一年內僱主可毋須作出賠償(法定賠償除外)而終止的服務協議。

6. 重大訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，經擴大集團的任何成員概無涉及任何尚未完結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

7. 董事的競爭權益

羅先生為本公司執行董事兼主席，以及SOCL及其附屬公司(不包括瑞安建業有限公司及其附屬公司)(「瑞安集團」)的最終控股股東、主席兼行政總裁。瑞安集團的核心業務包括香港及中國的房地產發展及投資項目，詳情載於本公司日期為二零零六年九月二十日的上市招股章程(「上市招股章程」)「與瑞安集團的關係」一節。本公司與SOCL及羅先生已於二零零六年五月三十日訂立不競爭協議，據此，SOCL及羅先生已個別作出承諾不與本公司業務競爭。有關更多詳情，請參閱上市招股章程「與瑞安集團的關係」一節。此外，羅先生亦為瑞安建業有限公司的主席及控股股東，該公司在中國從事房地產發展。

除上文所述者外，於最後實際可行日期，據董事所知，根據上市規則第8.10條，概無董事或彼等各自的密切聯繫人(定義見上市規則)於與本集團業務構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，亦無與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

8. 無重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一四年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核財務報表的編製日期)以來，本集團的財務或業務狀況有任何重大不利變動。

9. 重大合約

經擴大集團於緊接本通函日期前兩年內已訂立以下合約(並非於日常業務中訂立合約)：

- (a) 股份購買協議。

10. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。
- (b) 本公司的香港主要營業地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓。
- (c) 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。
- (d) 本公司的香港證券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17樓1712至1716號舖。
- (e) 本公司的公司秘書為香港合資格律師黃金綸先生。
- (f) 本通函備有中英文版本。如有歧異，概以英文版本為準。

11. 備查文件

下列文件的副本，將由本通函日期起至本通函日期起 14 日（包括該日）止期間的一般辦公時間內，在香港灣仔港灣道 6-8 號瑞安中心 34 樓可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 德勤•關黃陳方會計師行刊發的 Portspin 會計師報告，載於本通函附錄二；
- (c) 經擴大集團未經審核備考財務資料，載於本通函附錄三；
- (d) 萊坊測計師行有限公司就 TPQ116 發出的估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一節所述書面同意書；
- (f) 本附錄「重大合約」一節所述各重大合約；
- (g) 本公司截至二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度的年報以及本公司截至二零一五年六月三十日止六個月的中期報告；
- (h) 本公司自二零一四年十二月三十一日（即本集團最近期已刊發經審核財務報表的編製日期）起根據上市規則第十四章及／或十四 A 章的規定所刊發日期分別為二零一五年四月三十日、二零一五年八月十四日及二零一五年十二月三十一日的通函；及
- (i) 本通函。