

---

**此乃要件 請即處理**

---

閣下對本通函的任何內容或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、執業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的陽光100中國控股有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手出售或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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



**Sunshine 100 China Holdings Ltd**

**陽光100中國控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2608)

**重大交易：**

**收購溫州三間項目公司之剩餘股權**

---

二零二零年一月二十日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	ii
董事會函件 .....	1
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二A – 溫州中心之會計師報告 .....	IIA-1
附錄二B – 溫州生態城之會計師報告 .....	IIB-1
附錄二C – 溫州中信吳園之會計師報告 .....	IIC-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 – 項目公司之管理層討論及分析 .....	IV-1
附錄五A – 溫州中心之物業估值報告 .....	VA-1
附錄五B – 溫州生態城之物業估值報告 .....	VB-1
附錄五C – 溫州中信吳園之商業估值報告 .....	VC-1
附錄六 – 董事會安慰函 .....	VI-1
附錄七 – 申報會計師報告 .....	VII-1
附錄八 – 一般資料 .....	VIII-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：

「工商機關」	指	中國的工商管理機關，或倘文義所指，國家工商管理總局或其省級、市級或其他地方級別的授權機關
「公司章程」	指	本公司的公司章程(經不時修訂)
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「工作日」	指	除星期六、星期天、中國法定節假日及非中國授權銀行工作日以外的任何日子
「重慶世和」	指	重慶世和同晟投資有限公司，一間根據中國法律成立之公司
「本公司」	指	陽光100中國控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「交割」	指	股權轉讓協議項下擬進行之交易完成
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	總代價人民幣1,105,966,262.43元，包括(i)溫州中心49%股權之股權轉讓價人民幣220,396,262.43元、(ii)溫州生態城49%股權之股權轉讓價人民幣964,134,900元、及(iii)溫州中信吳園51%股權之股權轉讓價人民幣443,620,000元
「當前持有人」	指	中行吳園、重慶世和及上海吳銘
「董事」	指	本公司董事

---

## 釋 義

---

「經擴大集團」	指	經股權轉讓協議項下擬進行之交易擴大的本集團
「股權轉讓協議」	指	陽光壹佰集團、當前持有人、賣方及項目公司於二零一九年十一月二十二日訂立之股權轉讓協議
「第一期付款」	指	具有「代價及支付條款」一段賦予該詞的涵義
「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
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立第三方」	指	就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方之任何人士或公司以及彼等各自之最終實益擁有人
「個人控股股東」	指	易小迪先生、范小冲先生、范曉華女士、靳翔飛先生、劉朝暉女士、田豐先生及李明強先生，根據2013年協議為一致行動人士
「共同賬戶」	指	各項目公司之共同賬戶，由陽光壹佰集團及賣方共同管理
「最後實際可行日期」	指	二零二零年一月十七日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣

---

## 釋 義

---

「項目公司」	指	溫州中心、溫州生態城及溫州中信吳園
「剩餘股權」	指	(i)溫州中心之49%股權、(ii)溫州生態城之49%股權、及 (iii)溫州中信吳園之51%股權
「重組」	指	具有「交割及先決條件」一段賦予該詞的涵義
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國的法定貨幣
「第二期付款」	指	具有「代價及支付條款」一段賦予該詞的涵義
「賣方」	指	(i)成都榮仁雅樂商貿有限公司；(ii)朔州市三源商業集團 有限公司；(iii)重慶溪上花田農業科技有限公司；(iv)四 川華漢能源開發有限公司；及(v)拉薩市豫勇汽車服務有 限責任公司，均為根據中國法律成立之公司
「上海吳銘」	指	上海吳銘股權投資基金管理有限公司，一間根據中國法律 成立之公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份的持有人
「證券及期貨條例」	指	香港證券及期貨條例(香港法例第571章)，經不時修訂、 補充或以其他方式修改

---

## 釋 義

---

「世和恒業」	指	重慶世和恒業地產(集團)有限公司，一間根據中國法律成立之公司，其持有各當前持有人100%股權並分別由成都榮仁雅樂商貿有限公司、朔州市三源商業集團有限公司、重慶溪上花泖農業科技有限公司、四川華漢能源開發有限公司及拉薩市豫勇汽車服務有限責任公司持有18%、25%、25%、20%及12%的股權
「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
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「陽光壹佰集團」	指	陽光壹佰置業集團有限公司(前稱為北京陽光壹佰房地產開發有限責任公司及北京陽光壹佰置業集團有限公司)，一間根據中國法律成立的有限責任公司及本集團的間接全資附屬公司
「第三期付款」	指	具有「代價及支付條款」一段賦予該詞的涵義
「溫州生態城」	指	溫州世和生態城開發有限公司，一間根據中國法律成立之公司
「溫州中心」	指	溫州中心大廈建設發展有限公司，一間根據中國法律成立之公司
「溫州中信昊園」	指	溫州中信昊園投資有限公司，一間根據中國法律成立之公司

---

## 釋 義

---

「中行昊園」 指 四川中行昊園投資有限公司，一間根據中國法律成立之公司

「%」 指 百分比



**Sunshine 100 China Holdings Ltd**

**陽光100中國控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2608)

執行董事：

易小迪先生(主席)

范小冲先生

非執行董事：

范曉華女士

王功權先生

獨立非執行董事：

顧雲昌先生

黃博愛先生

王波先生

註冊辦事處：

190 Elgin Avenue

George Town, Grand Cayman KY1-9005

Cayman Islands

總部：

中國

北京

光華路2號

D座12層

(郵編：100026)

香港主要營業地點：

香港

皇后大道中15號

置地廣場

告羅士打大廈39樓

敬啟者：

**重大交易：**

**收購溫州三間項目公司之剩餘股權**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零一九年十一月二十二日的公告。本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)股權轉讓協議；(ii)本集團之財務資料；(iii)物業估值報告及商業估值報告；及(iv)上市規則要求的其他資料之詳情。



---

## 董事會函件

---

### 股權轉讓協議

股權轉讓協議的詳情載列如下：

#### 日期

二零一九年十一月二十二日

#### 訂約方

- (1) 買方： 陽光壹佰集團；
- (2) 當前持有人： (i) 中行吳園、(ii) 重慶世和及(iii) 上海吳銘；
- (3) 賣方： (i) 成都榮仁雅樂商貿有限公司；
- (ii) 朔州市三源商業集團有限公司；
- (iii) 重慶溪上花田農業科技有限公司；
- (iv) 四川華漢能源開發有限公司；及
- (v) 拉薩市豫勇汽車服務有限責任公司；
- (4) 項目公司： (i) 溫州中心、(ii) 溫州生態城及(iii) 溫州中信吳園。

#### 主體事項

根據股權轉讓協議的條款，當前持有人及賣方已同意向陽光壹佰集團轉讓(i)溫州中心49%的股權、(ii)溫州生態城49%的股權及(iii)溫州中信吳園51%的股權(統稱「剩餘股權」)，總代價為人民幣1,105,966,262.43元(「代價」)。

### 代價及支付條款

陽光壹佰集團應付之代價為人民幣1,105,966,262.43元，包括(i)溫州中心49%股權之股權轉讓價人民幣220,396,262.43元、(ii)溫州生態城49%股權之股權轉讓價人民幣441,950,000元，及(iii)溫州中信吳園51%股權之股權轉讓價人民幣443,620,000元。

陽光壹佰集團應按以下方式支付代價：

- (1) 人民幣8,396,262.43元，即當前持有人、賣方及彼等各自之聯繫人欠付項目公司之債務及負債，應與代價抵銷；
- (2) 人民幣150,000,000元(「**第一期付款**」)應於自股權轉讓協議日期起30個營業日內支付至各項目公司之共同賬戶(各由陽光壹佰集團及賣方共同管理)(統稱「**共同賬戶**」)；
- (3) 人民幣398,785,000元(「**第二期付款**」)應於支付第一期付款後90天內支付予賣方，可選擇提前支付最多人民幣100,000,000元；及
- (4) 人民幣548,785,000元(「**第三期付款**」)應於支付第一期付款後270天內支付予賣方。

陽光壹佰集團有權延遲支付第二期付款及第三期付款，期限分別最多為180天，期間每延遲一天應分別按6%及9%的年利率計算資金佔用費。為免生疑問，延遲最多180天支付第二期付款及／或第三期付款不被視為陽光壹佰集團之違約事件。

假設陽光壹佰集團根據股權轉讓協議行使其延遲最多180天支付第二期付款及第三期付款的權利，陽光壹佰集團須支付的資金佔用費總額為人民幣36,156,698.63元。代價加上該資金佔用費不會導致股權轉讓協議構成上市規則第14章項下本公司之非常重大收購事項。

### 交割及先決條件

根據股權轉讓協議的條款，當前持有人及賣方應於支付第一期付款後30個營業日內滿足以下條件：

- (1) 當前持有人應將項目公司的剩餘股權轉讓予賣方(「重組」)；
- (2) 於完成重組後，賣方應將項目公司的剩餘股權轉讓予陽光壹佰集團並就該轉讓完成工商機關登記；
- (3) 當前持有人及賣方應配合將項目公司的管理人員(包括法定代表人、董事、監事、經理及財務經理)變更為陽光壹佰集團指定的代表；及
- (4) 當前持有人及賣方應將項目公司的所有文件、印章、許可證、項目文件、財務賬簿及賬目、銀行電子密鑰及其他文件交付予陽光壹佰集團。

就條件1而言，當前持有人的股權由賣方間接持有，重組使陽光壹佰集團直接與作為剩餘股權的最終實益擁有人的賣方進行交易。陽光壹佰集團認為該條件有利，並同意與賣方直接交易剩餘股權，有利於(i)交易談判的順利進行及表現，以及(ii)由剩餘股權實益擁有人提供股權轉讓協議的承諾及保證。

於滿足上述條件後，共同賬戶中的第一期付款應釋放予賣方及交割應被視為已發生。於交割後，溫州中心及溫州生態城將繼續為本公司之間接附屬公司，及溫州中信吳園將成為本公司之間接附屬公司。

當前持有人、賣方及彼等各自之聯繫人欠付項目公司之債務及負債人民幣8,396,262.43元已抵銷代價且第一期付款(人民幣50,000,000元)已支付。於最後實際可行日期，概無支付其他代價。截至最後實際可行日期，上述有關項目公司之條件1已達成，及有關溫州中信吳園之條件2、3及4已達成。因此，收購溫州中信吳園已完成。預計溫州中心及溫州生態城之剩餘條件將於二零二零年五月底獲達成。

### 代價基準

溫州中心及溫州生態城之餘下權益之代價分別約人民幣220,000,000元及人民幣442,000,000元乃由賣方與買方經計及(其中包括)以下事項後經公平磋商後按一般商業條款釐定，

- i. 溫州中心及溫州生態城於二零一九年十月三十一日之資產淨值分別人民幣583,696,000元及人民幣27,195,000元；
- ii. 誠如本通函附錄五A及附錄五B所載溫州中心及溫州生態城所持有之物業(即持作出售或未來開發之開發中物業及已落成物業)於二零一九年十月三十一日之估值分別約人民幣2,631,000,000元及人民幣4,298,000,000元；
- iii. 溫州中心之物業於二零一九年十月三十一日之估值產生之重估盈餘淨額人民幣271,399,500元(除稅後)相當於(a)誠如本通函附錄五A所載其物業於二零一九年十月三十一日之估值人民幣2,631,000,000元，(b)溫州中心所持有之物業淨面值總金額人民幣2,269,134,000元，及(c)根據於中國成立企業適用之相關會計原則及規則，25%的遞延稅項負債(人民幣90,466,500元)之差額產生之重估盈餘；
- iv. 溫州生態城之物業於二零一九年十月三十一日之估值產生之重估盈餘淨額人民幣922,332,750元(除稅後)相當於(a)誠如本通函附錄五B所載其物業於二零一九年十月三十一日之估值約人民幣4,298,000,000元，(b)溫州生態城所持有之物業淨面值總金額人民幣3,068,223,000元，及(c)根據於中國成立企業適用之相關會計原則及規則，25%的遞延稅項負債(人民幣307,444,250元)之差額產生之重估盈餘；
- v. 溫州中心之經調整資產淨值約人民幣855,095,500元(溫州中心之資產淨值加重估盈餘淨額所得)；及
- vi. 溫州生態城之經調整資產淨值約人民幣949,527,750元(溫州生態城之資產淨值加重估盈餘淨額所得)。

---

## 董事會函件

---

溫州中心及溫州生態城49%權益之代價當時乃分別透過經調整資產淨值乘以49%計算得出，並考慮以下因素予以下調(i)剩餘股權的代價不得高於三間項目公司的淨資產值，(ii)溫州中信吳園剩餘股權的代價應根據其市場價值釐定，(iii)溫州生態城主要由住宅用地組成，本集團預期能迅速產生回報，僅需較低額外資本支持其發展及管理業務風險，(iv)溫州中心包括商業地產、酒店綜合體及住宅公寓，本集團預計運營商業地產及酒店綜合體的業務風險較高且可能需要額外資本。

為釐定溫州中信吳園剩餘股權之代價，本集團已考慮多項因素，包括但不限於截至二零一九年十月三十一日之溫州中信吳園項目的預期投資回報率、可比土地的市場價格、項目土地實際取得成本、前期開發成本及合理的利息成本、溫州中信吳園實收資本金及獨立估值師出具的溫州中信吳園剩餘股權之商業估值(估值已慮及溫州中信吳園之收益情況及盈利預測)等(該等內容載於本通函附錄五C)。溫州中信吳園並不擁有土地所有權或土地使用權，但有權進行土地基礎設施的準備工作。本通函附錄二C所載列的溫州中信吳園之會計師報告中提及的「待售土地開發」主要呈列溫州中信吳園項目產生的土地開發成本。此外，當當地政府出售土地時，溫州中信吳園有權自當地政府機構獲取出售土地的部分資金，該部分資金將構成對現金流的預測，作為商業估值下財務預測的一部分。

本集團將以其內部資源支付代價。

### 擔保

根據股權轉讓協議的條款，項目公司已同意就陽光壹佰集團向賣方支付第二期付款及第三期付款提供連帶擔保。

### 終止

倘(a)因當前持有人或賣方的原因，任何或所有剩餘股權未於陽光壹佰集團將第一期付款支付至共同賬戶後30個營業日屆滿後30天內轉讓予陽光壹佰集團；或(b)當前持有人或賣方嚴重違反其保證及承諾，導致剩餘股權的轉讓存在重大障礙，陽光壹佰集團有權終止股權轉讓協議。

倘陽光壹佰集團(a)未能於股權轉讓協議日期起30個營業日屆滿後30天內支付任何第一期付款相關款項至共同賬戶；或(b)於股權轉讓協議日期起30個營業日屆滿後30天內支付部分第一期付款，但未能於其後的60天內支付剩餘第一期付款，當前持有人及賣方有權終止股權轉讓協議。

### 股權轉讓協議的財務影響

交割後，本公司透過陽光壹佰集團間接持有三間項目公司100%的股權。溫州中心及溫州生態城將仍為本公司的間接附屬公司，溫州中信吳園將成為本公司的間接附屬公司

交割後，溫州中信吳園的財務業績，包括但不限於溫州中信吳園擁有人應佔收入、成本及利潤，將於交割後併入本集團的綜合財務報表。於訂立股權轉讓協議前，本公司的附屬公司溫州中心及溫州生態城的財務業績自二零一五年收購起已併入本集團的綜合財務報表。經參考溫州中信吳園過往財務表現，溫州中信吳園於二零一八年錄得淨虧損，因為於二零一八年的整治工作主要是用於商業目的的土地，與住宅用地相比，土地出讓價格較低。溫州中信吳園於二零一六年及二零一七年主要整治住宅用途的一級土地，因此與二零一八年相比，取得了較好的財務業績。儘管於二零一八年出現淨虧損，但董事認為，收購溫州中信吳園的所持剩餘權益，將對擴大集團未來收益產生積極影響，因為目前由溫州中信吳園整治的住宅用途的一級土地約為90%。

### 收益

摘錄自本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度報告，本集團截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的淨利潤約為人民幣242.7百萬元。誠如本通函附件二C所載，截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，溫州中信吳園錄得的經審核淨虧損約為人民幣15.1百萬元。

### 資產及負債

摘錄自本公司截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告，本集團於二零一九年六月三十日的未經審核綜合資產總值及負債總額分別約為人民幣58,921.7百萬元及人民幣48,802.8百萬元。誠如本通函附件三所載，假設交割已於二零一九年六月三十日作實，於合併溫州中信吳園後，本集團的資產總值將減少至約人民幣58,814.6百萬元及本集團的負債總額將增加至人民幣48,961.4百萬元。

有關股權轉讓協議的財務影響的進一步詳情，請參閱本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料。

### 有關訂約方的資料

#### 本公司

本公司為在開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市。本公司的主要業務為投資控股。本集團主要於中國從事物業及土地開發、物業投資及物業管理以及酒店營運。

#### 陽光壹佰集團

陽光壹佰集團為根據中國法律成立的有限責任公司且為本公司的全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

#### 項目公司

#### 溫州中心

溫州中心為根據中國法律成立的有限責任公司，其為本公司的間接附屬公司，分別由陽光壹佰集團及中行吳園持有51%及49%的股權。其主要業務為持有溫州中心項目之土地使用權及對其進行開發及管理。

## 董事會函件

溫州中心項目位於浙江省溫州市鹿城區七都島，總建築規模約48萬平方米。溫州中心項目包含三個區域——區域A包含在建的商業及酒店綜合體，預計將於二零二三年五月前後完工；區域B包含將於二零二零年五月前後開始施工並預計於二零二三年五月前後完工的商用物業；及區域C包含已完工並在售的住宅公寓。本公司將於區域A及區域B完工並達到合法銷售條件後開始出售其物業。

節錄於溫州中心按照《國際財務報告準則》編製的經審核歷史財務資料(內容載於附錄二A)截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零一九年十月三十一日止十個月的財務資料之概要載列如下：

	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至二零一九年 十月三十一日 止十個月 (人民幣千元)
稅前淨利潤	114,121	175,501	44,566
稅後淨利潤	80,961	102,236	33,205

根據溫州中心之經審核歷史財務資料，於二零一九年十月三十一日，溫州中心的總資產及資產淨值分別為約人民幣3,056.7百萬元及約人民幣583.7百萬元。

### 溫州生態城

溫州生態城為根據中國法律成立的有限責任公司，其為本公司的間接附屬公司，分別由陽光壹佰集團及重慶世和分別持有51%及49%的股權。其主要業務為持有溫州生態城項目之土地使用權及對其進行開發及管理。

溫州生態城項目位於浙江省溫州市鹿城區林里單元，規劃總佔地約3,160畝，總建築規模約300萬平方米，擬建設成為溫州最大，環境最優的生態宜居高尚社區，目前已通過公開摘牌取得六塊住宅、商業用地，共計佔地面積約571畝。溫州生態城項目的部份住宅物業已完工並出售。剩餘施工應於二零二零年年底至二零二三年年初分批完工，並在達到合法銷售條件後開始出售。



## 董事會函件

節錄於溫州生態城按照《國際財務報告準則》編製的經審核歷史財務資料(內容載於附錄二B)截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零一九年十月三十一日止十個月的財務資料之概要載列如下：

	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至二零一九年 十月三十一日 止十個月 (人民幣千元)
稅前淨利潤(虧損)	(61,394)	(63,886)	90,528
稅後淨利潤(虧損)	(47,008)	(49,533)	54,305

根據溫州生態城之經審核歷史財務資料，於二零一九年十月三十一日，溫州生態城的總資產及資產淨值分別為約人民幣4,382.0百萬元及約人民幣27.2百萬元。

### 溫州中信昊園

溫州中信昊園為根據中國法律成立的有限責任公司，分別由上海昊銘及陽光壹佰集團持有51%及49%的股權。其主要業務為在溫州林里片區進行土地一級整治等工作。

溫州中信昊園項目位於浙江省溫州市鹿城區，土地一級整治規模約400公頃。溫州中信昊園預計於二零二零年向溫州中信昊園項目投資人民幣13億元，土地一級整治預計於二零二六年完成。

節錄於溫州中信昊園按照《國際財務報告準則》編製的經審核歷史財務資料(內容載於附錄二C)截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零一九年十月三十一日止十個月的財務資料之概要載列如下：

	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至二零一九年 十月三十一日 止十個月 (人民幣千元)
稅前淨利潤(虧損)	170,272	(18,989)	(4,192)
稅後淨利潤(虧損)	127,272	(15,118)	(4,330)

---

## 董事會函件

---

根據溫州中信吳園之經審核歷史財務資料，於二零一九年十月三十一日，溫州中信吳園的總資產及資產淨值分別為約人民幣1,237.5百萬元及約人民幣221.9百萬元。

### 當前持有人及世和恒業

中行吳園、重慶世和及上海吳銘均為根據中國法律成立的有限責任公司。中行吳園、重慶世和及上海吳銘各自的主要業務分別為對溫州中心、溫州生態城及溫州中信吳園進行投資控股。

各當前持有人均為重慶世和恒業地產(集團)有限公司(「**世和恒業**」)的直接全資附屬公司。世和恒業為根據中國法律成立的有限責任公司且主要從事對當前持有人進行投資控股。

當前持有人及世和恒業為本公司附屬公司層面的關連人士。

### 賣方

賣方均為根據中國法律成立的有限責任公司且各自為世和恒業的直接股東。賣方的主要業務為對世和恒業進行投資控股。

基於公開可獲資料，各賣方之最終實益擁有人如下所示：

成都榮仁雅樂商貿有限公司由馮強及葛戈最終持有。

朔州市三源商業集團有限公司由王秉文及王峰最終持有。

重慶溪上花田農業科技有限公司由劉傑及劉約君最終持有。

四川華漢能源開發有限公司由張兵最終持有。

拉薩市豫勇汽車服務有限責任公司由李玢及甘文最終持有。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，賣方及彼等之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

### 交易事項之理由及裨益

由於本集團已開發管理溫州中心項目及溫州生態城項目一段時間，收購事項將有利於更高效管理及後續開發。本公司認為，溫州中心項目及溫州生態城項目系本公司主力產品喜馬拉雅高端共用式服務式公寓及阿爾勒小鎮。阿爾勒項目(即阿爾勒鎮)為溫州生態城的房地產建設開發項目，其將成為商住兩用的複合居住社區。此外，溫州中信吳園項目進行一級土地整治的範圍涵蓋阿爾勒項目已開發及周邊土地，獲取溫州中信吳園項目有利於提升該範圍整體環境及品質，進而提升阿爾勒項目價值，同時獲取高額的合同收益。本公司認為股權轉讓協議項下的代價合理並認為本次收購將取得較好收益，並有利於本集團及其股東的整體利益。此外，收購事項將有利於陽光壹佰集團主導該等項目的管理及營運，亦有利於本公司對「陽光100」品牌使用的控制。

### 上市規則涵義

由於股權轉讓協議項下擬進行的交易的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但均低於75%，故根據上市規則第14章，股權轉讓協議項下擬進行的交易構成本公司的重大交易，並須遵守申報、公告及股東批准規定。

溫州中心分別由陽光壹佰集團及中行吳園擁有51%及49%的股權。溫州生態城分別由陽光壹佰集團及重慶世和擁有51%及49%的股權。世和恒業直接持有中行吳園及重慶世和100%的股權。因此，世和恒業、中行吳園及重慶世和為本公司附屬公司層面的關連人士。溫州中信吳園分別由上海吳銘及陽光壹佰集團擁有51%及49%的股權。世和恒業亦直接持有上海吳銘100%的股權。因此，世和恒業的附屬公司上海吳銘及溫州中信吳園亦均為本公司附屬公司層面的關連人士。故此，股權轉讓協議項下擬進行的交易亦構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

## 董事會函件

股權轉讓協議已獲董事會批准且董事(包括獨立非執行董事)已確認，股權轉讓協議的條款屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本公司及其股東之整體利益。由於世和恒業及各當前持有人為本公司附屬公司層面的關連人士，根據上市規則第14A.101條，股權轉讓協議獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

### 股東書面批准

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，並無股東於股權轉讓協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，故倘召開股東大會以批准股權轉讓協議，亦無股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條，作為召開本公司股東大會的替代方式，已自樂昇控股有限公司(本公司控股股東，持有1,693,273,906股股份，相當於於最後實際可行日期本公司已發行股本總額約66.19%，當中包括9.19%衍生權益)取得有關股權轉讓協議的股東書面批准。因此，本公司將不會為批准上述交易召開股東大會。

### 推薦建議

儘管本公司將不會召開股東大會批准股權轉讓協議，董事(包括獨立非執行董事)認為股權轉讓協議及其項下擬進行的交易之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東的整體最佳利益。因此，倘本公司擬召開股東大會，董事將會建議股東投票贊成訂立股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。

### 其他資料

閣下務請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  
陽光100中國控股有限公司  
主席兼執行董事  
易小迪  
謹啟

二零二零年一月二十日

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一九年六月三十日止六個月之經審核綜合財務報告已於下列文件中披露，而該等文件已於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.ss100.com.cn/>)登載：

- 本公司於二零一九年九月十日所發佈之截至二零一九年六月三十日止六個月之中報(第49至88頁)；
- 本公司於二零一九年四月三十日所發佈之截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(第116至266頁)；
- 本公司於二零一八年四月三十日所發佈之截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報(第113至228頁)；及
- 本公司於二零一七年四月二十八日所發佈之截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報(第116至224頁)。

上述之本公司年報及中報於以下鏈接可供查閱：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0910/ltn20190910005.pdf>

[http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2019/0430/LTN20190430084\\_c.pdf](http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2019/0430/LTN20190430084_c.pdf)

[http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0430/LTN20180430104\\_c.pdf](http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0430/LTN20180430104_c.pdf)

[http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0428/LTN20170428192\\_c.pdf](http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0428/LTN20170428192_c.pdf)

## 2. 債務聲明

於二零一九年  
十一月三十日  
之結餘  
人民幣千元

**銀行貸款**

— 有抵押	2,734,668
— 有擔保	30,000
— 有抵押及有擔保	<u>1,189,425</u>

3,954,093

**其他金融機構貸款**

— 有抵押	959,715
— 有擔保	492,799
— 有抵押及有擔保	<u>8,630,450</u>

10,082,964

**第三方貸款**

— 有抵押	181,000
— 無抵押及無擔保	<u>303,000</u>

484,000

**公司債券**

— 有擔保	1,450,393
— 有抵押及有擔保	1,494,321
— 無抵押及無擔保	<u>1,996,378</u>

4,941,092

**優先票據**

— 有擔保	<u>4,551,234</u>
-------	------------------

**可轉換債券**

— 無抵押及無擔保	<u>915,826</u>
-----------	----------------

**租賃負債**

— 無抵押及無擔保	<u>76,919</u>
-----------	---------------

除上述或本通函其他章節所披露者外，及不計集團內公司間負債，於二零一九年十一月三十日營業時間結束時，經擴大集團無任何未償還按揭、押記、債權證或其他借貸資本或銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債務，或租購合約項下之任何承擔或應付融資租賃或任何擔保或其他或然負債。

### 3. 無重大不利變動

於截至二零一八年十二月三十一日止年度期間，本集團管理層對向第三方提供的貸款計提損失撥備共計人民幣9.02億元，上述撥備主要是針對若干提供予與某個人(「某個人」)間接控制的公司及由某個人提供擔保的公司提供的金額為人民幣10.02億元借款計提。管理層對上述餘額的信用風險顯著增加的評估結果是在考慮了某個人應中國大陸相關部門要求協助調查的不利報告，與其失去聯繫，本集團行使個人提供的擔保權利存在不確定性，以及本集團就該等未償還貸款結餘持有的其他抵押品預估價值的變現可行性因素後得出的。由於上述計提撥備，截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的溢利由二零一七年的人民幣848.7百萬元減少71.4%至二零一八年的人民幣242.8百萬元；本公司的權益股東應佔虧損為人民幣30.0百萬元，而二零一七年年本公司權益股東應佔溢利為人民幣593.1百萬元。

董事確認，自二零一八年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日)起至最後實際可行日期止，本集團之財務或經營狀況或前景概無任何重大不利變動。

### 4. 營運資金

經計及經擴大集團之業務前景、經擴大集團可獲得之財務資源包括可持續獲得融資，在交割完成後且在未有不可預見之情形的情況下，董事經謹慎周詳查詢後認為，經擴大集團擁有充裕營運資金，可滿足目前自本通函日期起計至少未來十二個月之需要。

## 5. 本集團之財務及經營前景

中國房地產行業正在經歷從一級增量市場佔優到二級存量市場主導的轉變，由高增長走入「存量時代，運營為王」的新階段。在這樣的市場背景下，本公司開始由開發商向運營商轉型，商業模式由開發利潤向服務升值轉變。本公司將持續提升喜馬拉雅公寓、商業街區綜合體及阿爾勒小鎮項目三大主力產品比例，加強主力產品的優勢，同時從土地升值走向服務升值，提升品牌力和市場競爭力，為產品賦予內容和附加服務。隨著三大主力產品逐步打開市場、盈利能力提升，相信未來本公司將在新的發展時代取得更為顯著的增長。

溫州中心項目包含喜馬拉雅高端共用性公寓及商業的綜合項目、生態城項目為阿爾勒小鎮項目，均系公司開發的主力產品，收購剩餘股權更有利於提高兩個項目的管理效率，加快溫州中心項目及生態城項目的發展速度，溫州中信昊園項目與生態城項目土地儲備和配套基礎設施及公共設施建設有密切關係，收購剩餘股權有利於提升生態城項目品質。總體來說，收購三家公司剩餘股權有利於加快公司的戰略轉型升級和新業務的發展，同時調整公司的土地儲備結構，持續降低公司的財務風險。



以下為溫州中心之申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)發出載於第IIA-1至IIA-57頁之報告全文以供載入本通函。



## 對陽光100中國控股有限公司董事作出有關溫州中心大廈建設發展有限公司歷史財務資料之會計師報告

### 緒言

吾等就載於第IIA-4至IIA-57頁之溫州中心大廈建設發展有限公司(「溫州中心」)及其附屬公司(統稱「溫州中心集團」)之歷史財務資料，包括綜合財務資料之編製基準目標集團之未經審核綜合財務資料包括目標集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表，及截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年及截至二零一九年十月三十一日止十個月(「相關期間」)之相關綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他解釋附註(統稱「歷史財務資料」)載於第IIA-4至IIA-57頁之歷史財務資料為本報告的組成部分，乃為載入陽光100中國控股有限公司(「貴公司」)日期為二零二零年一月二十日關於建議收購溫州三個項目公司剩餘股權(「建議收購」)之通函(「通函」)而編製。

### 董事就歷史財務資料承擔之責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製真實而公允的歷史財務資料。

第IIA-4頁界定的溫州中心集團相關財務報表(歷史財務資料以此為依據)乃由溫州中心董事編製。董事須負責根據國際會計準則理事會發佈的《國際財務報告準則》擬備真實而公允的相關財務報表並對其認為為使相關財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報所需的內部控制負責。

## 申報會計師之責任

吾等之責任是對歷史財務資料提出意見並向閣下報告吾等之意見。吾等按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)發出的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具之會計師報告」進行吾等的工作。該準則規定，吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否存在重大錯誤陳述作出合理保證。

吾等的工作包括執执行程序，以獲取有關歷史財務資料中金額及披露的證據。選定的程序取決於報告會計師的判斷，包括評估歷史財務資料的重大錯報風險(無論是由於欺詐還是錯誤所導致)。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製真實而公允的歷史財務資料相關的內部控制，以在有關情況下設計適當的程序，但目的並非對實體內部控制的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計及相關披露的合理性，以及評估歷史財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證能充足及適當地為吾等意見提供基礎。

## 意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準真實而公允地反映了溫州中心集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日的綜合財務狀況及相關期間的綜合財務表現及綜合現金流量。

**審閱追加期間的相應財務資料**

吾等已審閱溫州中心集團於追加期間之相應財務資料，該等財務資料包括截至二零一八年十月三十一日止十個月之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及其他解釋資料(「追加期間相應財務資料」)。溫州中心的董事負責根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製及呈列追加期間相應財務資料。吾等之責任是根據吾等之審閱，對追加期間相應財務資料作出結論。吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括進行調查，主要是對負責財務和會計事項的人員進行調查，並採用分析和其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港審計準則進行審計的範圍，故無法保證吾等將知悉在審計中可能發現的所有重大事項。因此，吾等並不就此發表審計意見。根據吾等的審閱，並無事宜致令吾等認為，就會計師報告而言，追加期間相應財務資料並非根據歷史財務資料附註1所載的編製和呈列基準編製。

**根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須呈報事項****調整**

在編製歷史財務資料時，概無對第IIA-4頁所定義之相關財務報表作出調整。

**畢馬威會計師事務所**

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零二零年一月二十日

**歷史財務資料**

下文載列構成本會計師報告組成部分之歷史財務資料。

溫州中心集團於相關期間之綜合財務報表(歷史財務資料以此為依據)乃由畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審計(「**相關財務報表**」)。

## 綜合全面收益表

(以人民幣列示)

	附註	截至十月三十一日				
		截至十二月三十一日止年度			止十個月	
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
						(未經審核)
收入	3	90,368	30,407	1,013,120	805,355	26,247
銷售成本		<u>(66,801)</u>	<u>(23,803)</u>	<u>(781,615)</u>	<u>(582,713)</u>	<u>(22,410)</u>
毛利		23,567	6,604	231,505	222,642	3,837
投資物產估值收益		81,400	149,967	17,342	14,281	66,756
其他收入		34	11	1	-	110
銷售費用		(28,224)	(27,724)	(38,406)	(30,610)	(10,429)
行政費用		(45,175)	(15,886)	(18,575)	(12,631)	(14,359)
其他經營開支		<u>(77)</u>	<u>(132)</u>	<u>(17,007)</u>	<u>(7,995)</u>	<u>(1,480)</u>
經營溢利		31,525	112,840	174,860	185,687	44,435
融資收入	4(a)	506	1,316	657	576	154
融資成本	4(a)	<u>(547)</u>	<u>(35)</u>	<u>(16)</u>	<u>(5)</u>	<u>(23)</u>
除稅前溢利	4	31,484	114,121	175,501	186,258	44,566
所得稅	5	<u>(8,181)</u>	<u>(33,160)</u>	<u>(73,265)</u>	<u>(79,509)</u>	<u>(11,361)</u>
年度／期間溢利		23,303	80,961	102,236	106,749	33,205
年度／期間其他全面收益 (除稅後並經重新分類調整)		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
年度／期間全面收益總額		<u>23,303</u>	<u>80,961</u>	<u>102,236</u>	<u>106,749</u>	<u>33,205</u>

隨附附註為歷史財務資料的一部分。

## 綜合財務狀況表

(以人民幣列示)

	附註	於十二月三十一日			於十月
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	三十一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
設備	8	3,617	2,839	2,214	1,516
投資物業	9	543,700	807,600	877,000	955,000
受限制存款	15	55,640	–	–	–
應收賬款和其他應收款	14	7,938	39,140	–	–
遞延稅項資產	19	63,692	73,414	43,343	74,707
<b>非流動資產總額</b>		<u>674,587</u>	<u>922,993</u>	<u>922,557</u>	<u>1,031,223</u>
<b>流動資產</b>					
發展中物業和持作銷售用途的					
已落成物業	10	1,156,646	1,385,081	1,205,641	1,314,134
受限制存款	15	19	40,042	–	–
應收賬款和其他應收款	14	975,997	579,740	595,497	580,870
合同成本	12	29,598	20,143	13,571	45,670
現金及現金等價物	16	267,028	339,337	71,669	84,773
<b>流動資產總額</b>		<u>2,429,288</u>	<u>2,364,343</u>	<u>1,886,378</u>	<u>2,025,447</u>
<b>流動負債</b>					
貸款及借款	17	613,000	703,000	283,000	283,000
應付賬款及其他應付賬項	18	953,855	1,039,988	1,703,803	1,729,336
合同負債	13	624,700	934,286	87,433	245,402
應付合約保留金		–	2	2	–
即期稅項負債	19	–	–	37,220	28,461
<b>流動負債總額</b>		<u>2,191,555</u>	<u>2,677,276</u>	<u>2,111,458</u>	<u>2,286,199</u>
<b>流動資產／(負債)淨值</b>		<u>237,733</u>	<u>(312,933)</u>	<u>(225,080)</u>	<u>(260,752)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>912,320</u>	<u>610,060</u>	<u>697,477</u>	<u>770,471</u>

	附註	於十二月三十一日			於十月
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	三十一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動負債</b>					
貸款及借款	17	420,000	–	–	–
應付賬款及其他應付賬項	18	–	–	2,650	–
遞延稅項負債	19	125,026	161,805	144,336	186,775
<b>非流動負債總額</b>		<u>545,026</u>	<u>161,805</u>	<u>146,986</u>	<u>186,775</u>
<b>資產淨值</b>		<u>367,294</u>	<u>448,255</u>	<u>550,491</u>	<u>583,696</u>
<b>資本與儲備</b>	20				
實繳股本		204,080	204,080	204,080	204,080
儲備		<u>163,214</u>	<u>244,175</u>	<u>346,411</u>	<u>379,616</u>
<b>權益總額</b>		<u>367,294</u>	<u>448,255</u>	<u>550,491</u>	<u>583,696</u>

隨附附註為歷史財務資料的一部分。

## 綜合權益變動表

(以人民幣列示)

	實繳股本 人民幣千元	一般儲備 基金 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一六年一月一日的結餘	204,080	13,991	125,920	343,991
二零一六年權益變動：				
年度溢利	—	—	23,303	23,303
其他全面收益	—	—	—	—
全面收益總額	—	—	23,303	23,303
劃轉為一般儲備基金	—	2,330	(2,330)	—
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日的結餘	204,080	16,321	146,893	367,294
二零一七年權益變動：				
年度溢利	—	—	80,961	80,961
其他全面收益	—	—	—	—
全面收益總額	—	—	80,961	80,961
劃轉為一般儲備基金	—	8,096	(8,096)	—
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日的結餘	204,080	24,417	219,758	448,255
二零一八年的權益變動：				
年度溢利	—	—	102,236	102,236
其他全面收益	—	—	—	—
全面收益總額	—	—	102,236	102,236
劃轉為一般儲備基金	—	10,224	(10,224)	—
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日的結餘	204,080	34,641	311,770	550,491



	一般儲備		總額
	實繳股本	基金	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至二零一九年十月三十一日止十個月的</b>			
<b>權益變動</b>			
期間溢利	—	—	33,205
其他全面收益	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
全面收益總額	—	—	33,205
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>33,205</u>
劃轉為一般儲備基金	—	3,321	(3,321)
	<u>—</u>	<u>3,321</u>	<u>(3,321)</u>
於二零一九年十月三十一日的結餘	<u>204,080</u>	<u>37,962</u>	<u>341,654</u>
	<u>204,080</u>	<u>37,962</u>	<u>341,654</u>
於二零一八年一月一日的結餘	204,080	24,417	219,758
	<u>204,080</u>	<u>24,417</u>	<u>219,758</u>
<b>截至二零一八年十月三十一日</b>			
<b>十個月的權益變動(未經審核)</b>			
期間溢利(未經審核)	—	—	106,749
其他全面收益(未經審核)	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
全面收益總額(未經審核)	—	—	106,749
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>106,749</u>
劃轉為一般儲備基金(未經審核)	—	10,675	(10,675)
	<u>—</u>	<u>10,675</u>	<u>(10,675)</u>
於二零一八年十月三十一日的結餘 (未經審核)	<u>204,080</u>	<u>35,092</u>	<u>315,832</u>
	<u>204,080</u>	<u>35,092</u>	<u>315,832</u>

隨附附註為歷史財務資料的一部分。

## 綜合現金流量表

(以人民幣列示)

	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	
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
						(未經審核)
<b>經營活動</b>						
除稅前溢利		31,484	114,121	175,501	186,258	44,566
<b>調整項目：</b>						
— 折舊	4(c)	1,014	920	950	799	698
— 投資物業估值收益	9	(81,400)	(149,967)	(17,342)	(14,281)	(66,756)
		(48,902)	(34,926)	159,109	172,776	(21,492)
發展以供出售物業(增加)/減少		(184,202)	(21,270)	386,651	216,563	(17,124)
應收賬款和其他應收款 減少/(增加)		203,700	(22,009)	30,936	42,564	6,322
受限制存款(增加)/減少		(1,799)	13,817	35,842	35,842	—
應付賬款和其他應付款 (減少)/增加		(47,249)	(24,977)	(11,632)	(115,202)	82,012
合同負債增加/(減少)		507,110	309,586	(846,853)	(677,404)	157,969
合同成本(增加)/減少		(29,598)	9,455	6,572	6,151	(32,099)
<b>經營活動產生/(所用)的現金</b>		<b>399,060</b>	<b>229,676</b>	<b>(239,375)</b>	<b>(318,710)</b>	<b>175,588</b>
已付所得稅		(15,205)	(11,556)	(2,785)	(45,761)	(9,045)
<b>經營活動產生/(所用)的 現金淨額</b>		<b>383,855</b>	<b>218,120</b>	<b>(242,160)</b>	<b>(364,471)</b>	<b>166,543</b>

	截至十月三十一日					
	截至十二月三十一日止年度			止十個月		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年	
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
					(未經審核)	
<b>投資活動</b>						
購入設備		(591)	(142)	(325)	(321)	-
購入投資物業		(1,000)	(53,035)	(56,421)	(38,119)	(16,949)
給予關聯方貸款		(64,501)	(443)	(28,654)	(23,673)	(8,059)
償還給予關聯方的貸款		179,478	392,960	443	-	16,364
<b>投資活動產生/(所用)的現金淨額</b>						
		113,386	339,340	(84,957)	(62,113)	(8,644)
<b>融資活動</b>						
貸款和借款所得款項	16(b)	1,133,000	-	-	-	-
償還貸款和借款	16(b)	(673,516)	(330,000)	(420,000)	(420,000)	-
已付利息	16(b)	(41,778)	(48,405)	(11,610)	-	-
受限制存款增加	16(b)	(6,000)	1,800	4,201	4,200	-
來自關聯方的貸款	16(b)	-	68,580	667,634	667,634	73,808
償還來自關聯方的貸款	16(b)	(702,728)	(177,126)	(180,776)	(27,415)	(218,603)
<b>融資活動(所用)/產生的現金淨額</b>						
		(291,022)	(485,151)	59,449	224,419	(144,795)
<b>現金和現金等價物</b>						
增加/(減少)淨額		206,219	72,309	(267,668)	(202,165)	13,104
年/期初的現金和現金等價物		60,809	267,028	339,337	339,337	71,669
年/期末的現金和現金等價物		267,028	339,337	71,669	137,172	84,773

隨附附註為歷史財務資料的一部分。

## 歷史財務資料附註

## 1. 歷史財務資料之編製及呈列基準

溫州中心大廈建設發展有限公司(「溫州中心」)於二零一三年二月二十八日在中華人民共和國(「中國」)浙江省根據中國法律成立為有限責任公司。溫州中心及其附屬公司(統稱「溫州中心集團」)主要從事持有溫州中心項目之土地使用權及對其進行開發管理。

歷史財務資料乃按照所有適用的《國際財務報告準則》(此統稱包含國際會計準則理事會頒佈的所有適用的個別《國際財務報告準則》、《國際會計準則》和詮釋)進行編製。所採納主要會計政策之進一步詳情載於附註2。

國際會計準則理事會已頒佈多項新訂及經修訂國際財務報告準則。就編製歷史財務資料而言，溫州中心已採納相關期間所有適用之新訂及經修訂國際財務報告準則，惟截至二零一九年十二月三十一日止會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋除外，並於二零一九年一月一日(首次應用日期)使用經修訂追溯法採納國際財務報告準則第16號。根據該方法，溫州中心集團已追溯應用該準則，並將首次採納的累計影響視為對於二零一九年一月一日保留溢利期初結餘的調整，而二零一七年及二零一八年的比較資料未經重列，繼續根據國際會計準則第17號呈報。已頒佈但於截至二零一九年十二月三十一日止會計期間尚未生效之經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註27。

歷史財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則之適用披露條文。

下文載列之會計政策已對於歷史財務資料內呈列之所有期間貫徹應用，惟附註2(e)所載之租賃除外。

追加期間相應財務資料乃根據就歷史財務資料所採納相同編製及呈列基準而編製。

於本報告日期，並無編製任何溫州中心集團經審核綜合財務報表。

於本報告日期，溫州中心於以下附屬公司(為私人公司)擁有直接或間接權益：

公司名稱	成立地點 及日期	已發行及繳足 股本之詳情	溫州中心持有 之權益比例	主要業務
溫州麒瑞房地產開發有限公司	中國浙江省	人民幣50,000,000元	100%	物業開發

組成溫州中心集團之所有公司已採納十二月三十一日為其財政年度年結日。

## 2. 主要會計政策

### (a) 計量基準

於二零一九年十月三十一日，溫州中心集團流動負債淨額為人民幣260,752,000元，包括應付直接控股公司金額人民幣1,223,331,000元(參閱附註18(b))。儘管有上述情況，歷史財務資料乃按持續經營基準編製，此乃由於溫州中心董事認為，根據管理層編製的溫州中心集團截至二零二零年十二月三十一日之現金流量預測，溫州中心集團將產生充足的資金以清償其自報告期末起至少十二個月內到期的負債。因此，溫州中心的董事認為，按持續經營基準編製財務報表乃屬合適。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)列示，捨入最接近的千數，人民幣是溫州中心集團的功能貨幣。除以下資產是按公允價值入賬(見下文所載的會計政策)外，編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準：

- 投資物業(參閱附註2(c))。

### (b) 估計及判斷的應用

管理層需在編製符合《國際財務報告準則》的財務報表時作出會對會計政策的應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。該等估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

有關管理層在應用《國際財務報告準則》時所作出對本財務報表有重大影響的判斷，以及主要的估計數額不確定因素的討論內容，載列於附註24。

### (c) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而擁有的土地及／或建築物，當中包括就尚未確定未來用途持有的土地，以及正在建造或開發以供作日後用作投資物業的物業。

投資物業按公允價值入賬，但於各報告期末正在建造或開發而且當時無法可靠地確定公允價值的投資物業除外。投資物業公允價值的變動，或報廢或處置投資物業所產生的任何收益或虧損均在損益中確認。

當一項自用物業變為以公允價值入賬的投資物業時，在轉變用途當日所錄得的任何盈餘(即物業的賬面金額超出其公允價值的部分)記入其他全面收益，並在物業重估儲備的權益中分開累計。如錄得虧絀，則計入損益。

**(d) 設備**

設備以成本減去累計折舊和減值虧損(參閱附註2(f)(ii))後入賬。

報廢或處置設備項目所產生的損益以處置所得款項淨額與項目賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或處置日在損益中確認。

設備項目的折舊是以直線法在以下預計可用期限內沖銷其成本(已扣除估計殘值(如有))計算：

— 汽車	8年
— 辦公室設備	5年

如果設備項目的組成部分有不同的可用期限，有關項目的成本會按照合理的基準分配至各個部分，而且每個部分會分開計提折舊。溫州中心集團會每年審閱資產的可用期限和殘值(如有)。

**(e) 租賃資產**

於合約成立時，溫州中心集團會評估合約是否為租賃或包含租賃。倘合約賦予在一段時間內控制已識別資產使用的權利以換取代價，則合約為租賃或包含租賃。如果客戶有權主導可識別資產的使用及從該使用中獲取幾乎所有的經濟收益，則控制權是已讓渡。

**(i) 自二零一九年一月一日適用的政策**

倘合約包含租賃部分及非租賃部分，則溫州中心已選擇不區分非租賃部分，並將各租賃部分及任何相關非租賃部分視作所有租賃的單一租賃部分。

於租賃開始日期，溫州中心確認使用權資產及租賃負債(租賃期為12個月或更短的短期租賃以及低價值資產租賃除外)。當溫州中心就低價值資產訂立租賃時，溫州中心按每項租賃情況決定是否將租賃資本化。而與該等不作資本化租賃相關的租賃付款於租賃期內按系統基準確認為開支。

**(ii) 於二零一九年一月一日前適用的政策**

作為承租人，倘租賃轉移所有權之絕大部分風險及回報至溫州中心，則溫州中心將有關租賃分類為融資租賃。倘租賃並無將所有權之絕大部分風險及回報轉移至溫州中心，則分類為經營租賃。

倘溫州中心以融資租賃獲得資產的使用權，便會將相當於租賃資產公允價值或該資產的最低租賃付款現值(以較低者為準)的金額確認為設備，而扣除融資費用後的相應負債則記錄為融資租賃承擔。如附註2(d)所述，折舊乃在相關租賃期(或倘溫州中心有可能取得資產的所有權，則按資產的可使用年期)內，按撇銷資產成本或估值的比率作出撥備。減值虧損根據附註2(f)(ii)所載會計政策列賬。租賃付款內含的融資費用於租賃期內在損益扣除，使每個會計期間的融資費用佔承擔餘額的比率大致相同。或有租金在產生的會計期間在損益中列支。

倘溫州中心集團以經營租賃獲得資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額分期在損益中列支，惟倘有其他基準能更清楚反映租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的激勵措施均在損益中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間內在損益中列支。

(f) 信用損失及資產減值

(i) 金融工具的信用損失

溫州中心集團對以下專案確認了預期信用損失(「預期信用損失」)的損失準備：

- 以攤銷成本計量的金融資產(包括現金和現金等價物、應收賬款和其他應收款)。

以公允價值計量的金融資產，包括其他以公允價值計量計入綜合損益的權益證券投資(不可撥回)以及衍生金融工具都不在預期信用損失評估的範圍內。

*預期信用損失的計量*

預期信用損失是信用損失的概率加權估計值。信用損失以所有預期的現金短缺(即，溫州中心集團根據合同應付的現金流量與溫州中心集團預期收取的現金流量之間的差額)的現值進行計量。

如果折現的影響重大，溫州中心集團則採用以下折現率對預期現金短缺金額進行折現：

- 固定利率金融資產以及應收賬款和其他應收款：初始確認時確定的實際利率或其近似值。

在計量預期信用損失時需考慮的最長期限為溫州中心集團面臨信貸風險的最長合同期限。

在計量預期信用損失時，溫州中心集團會考慮無須付出不當成本或努力便可獲得的合理及可支援的資訊。此包括過去事件、當前狀況及未來經濟狀況預測等資訊。

預期信用損失基於以下其中一項基準計量：

- 12個月預期信用損失：即報告日後12個月內可能違約事件產生的預期損失；及
- 整個存續期預期信用損失：預期該等採用預期信用損失模型的專案於整個預期存續期內所有可能發生的違約事件導致的損失。

應收賬款的損失準備始終按照相當於整個存續期預期信用損失的金額計量。該等金融資產的預期信用損失是使用基於溫州中心集團歷史信用損失經驗的準備矩陣進行估計，並根據債務人的特定因素以及對報告日現況及一般經濟狀況預測的評估進行調整。

對於所有其他金融工具，溫州中心集團按照相當於12個月預期信用損失的金額確認損失準備，除非金融工具的信貸風險自初始確認後已顯著增加，在此情況下，損失準備會按照相當於整個存續期預期信用損失的金額計量。

#### 信貸風險的顯著增加

在評估金融工具的信貸風險自初始確認後是否顯著增加時，溫州中心集團將報告日評估的金融工具違約風險與初始確認日的違約風險進行比較。在進行評估時，溫州中心集團認為如出現以下情況，則發生了違約事件：(i)借款人大不可能全額支付其對溫州中心集團的信用義務，該評估不考慮溫州中心集團採取例如變現抵押品(如果持有)等追索行動；或(ii)該金融資產逾期90日時，即發生違約事件。溫州中心集團會考慮合理且有理據的定量和定性資訊，包括過往經驗和無需付出不必要成本或努力即可獲得的前瞻性資訊。

尤其是，在評估信貸風險自初始確認後是否顯著增加時，將會考慮以下資訊：

- 在合約還款日未能償還本金或利息；
- 金融工具的外部或內部信用評級(如有)的實際或預期顯著惡化；
- 債務人實際或者預期的經營業績發生重大惡化；及
- 現行或預期的科技、市場、經濟或者法務環境的改變將對債務人履行對溫州中心集團的義務帶來重大不利影響。

根據金融工具的性质，對信貸風險是否顯著增加的評估是按個別基準或組合基準執行。當評估是以組合基準進行時，會按照金融工具的共同信貸風險特徵(例如逾期狀態及信貸風險評級)歸類。

預期信用損失在各報告日重新計量，以反映自初始確認後金融工具信貸風險的變動。預期信用損失金額的任何變動均在損益中確認為減值收益或損失。溫州中心集團確認所有金融工具的減值損益並通過損失撥備調整賬面價值。

#### 利息收入的計算基礎

根據附註2(q)確認的利息收入是根據金融資產的賬面總值計算，除非該金融資產發生信用減值，在此情況下，利息收入是根據金融資產的攤銷成本計算(即金融資產的賬面總值減去損失準備)。

溫州中心集團在各報告日評估金融資產是否發生信用減值。當一項或多項事件對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響時，金融資產即為出現信用減值。



金融資產出現信用減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠利息或本金付款；
- 債務人很可能面臨破產或其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現對債務人構成負面影響的重大變動；或
- 因發行人遇到財務困難，證券市場不再活躍。

#### 核銷政策

金融資產、租賃應收款項或合同資產的賬面總額核銷到一個(部分或者全部的)程度，導致已經實際上已無回收的可能。這種情況通常發生在溫州中心集團認為債務人沒有資產或收入來源可產生足夠的現金流量以償還被核銷的金額。

此前已撤銷資產的隨後收回在收回發生期間在損益中確認為減值撥回。

#### (ii) 非流動資產減值

溫州中心集團於各報告期末審閱內部和外來的資訊，以確定下列資產是否出現減值跡象，以往確認的減值虧損已經不再存在或可能已經減少：

- 設備(包括使用權資產)(按重估數額列賬的物業除外)；

如果出現任何這類跡象，便會估計資產的可收回數額。

- 計算可收回數額

資產的可收回數額是其公允價值減去出售成本與使用價值兩者中的較高額。在評估使用價值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。如果資產所產生的現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產類別(即現金產出單元)來釐定可收回數額。

- 確認減值虧損

當資產或所屬現金產出單元的賬面金額高於其可收回數額時，減值虧損便會在損益中確認。分配現金產出單元確認的減值虧損以按比例減少該單元(或該組單元)內資產的賬面金額；但資產的賬面值不得減少至低於其個別公允價值減去出售成本後所得數額(如可衡量)或其使用價值(如能釐定)。

— 撥回減值虧損

倘用以釐定可收回數額之估計出現有利變動，將撥回減值虧損。

所撥回的減值虧損以在以往期間並無確認任何減值虧損的情況下而釐定之資產賬面金額為限。所撥回的減值虧損在確認撥回之期間內計入損益。

(g) 發展以供出售物業和持作銷售用途的已落成物業

與物業發展活動有關的發展中物業和持作銷售用途的已落成物業是以成本和可變現淨值兩者中的較低額入賬。成本和可變現淨值的釐定方法如下：

• 發展以供出售物業

發展以供出售物業的成本包含已明確分辨的成本，包括土地的收購成本、累計發展成本、材料和供應品、工資和其他直接開支、適當比例的間接費用，以及資本化借貸成本(參閱附註2(r))。可變現淨值是以估計售價減去估計完工成本和將於物業出售時產生的成本後所得數額。

• 持作銷售用途的已落成物業

持作銷售用途的已落成物業成本包括所有採購成本、加工成本和使物業處於當前地點和狀況的其他成本。

就溫州中心集團發展的已完成物業而言(其中包括單獨銷售的多個單位)，各個單位的成本乃按發展項目各單位每平方呎的總發展成本的比例釐定，惟另有基準更能代表特定單位的成本除外。可變現淨值是以估計售價減去將於物業出售時產生的成本後所得數額。

當發展中物業及持作銷售用途的已落成物業出售時，該等發展中及持作銷售用途的已落成物業之賬面金額於相關收入確認期間確認為開支。

發展中物業和持作銷售用途的已落成物業撇減至可變現淨值的數額及發展中物業和持作銷售用途的已落成物業的所有損失，會在撇減或損失所發生的期間內確認為支出，而撥回任何撇減數額則會在撥回的期間用以扣減已確認的支出。

**(h) 合同成本**

合同成本是指取得客戶合同的增量成本或履行客戶合同的成本中未資本化為發展中物業以及持作銷售用途的已落成物業(參閱附註2(g))，或設備(參閱附註2(d))成本的金額。

獲得合同的增量成本指在未獲得合約之情況下本不會產生之溫州中心集團為從客戶獲得合同而產生的該等成本(例如增量銷售佣金)。倘成本與將於未來報告期間確認的收益相關且預期將可收回成本，則獲得合同的增量成本於產生時資本化。獲得合同的其他成本於產生時支銷。

倘成本直接與現有合同或可特別認定的預計合同相關；產生或增加日後將用於提供貨品或服務的資源；及預期將被收回，則完成合同的成本會資本化。直接與現有合同或可特別認定的預計合同有關的成本可能包括直接勞務、直接材料、成本分攤、可明確向客戶收取的成本及僅因溫州中心集團訂立合同而產生的其他成本(例如付款予分包商)。完成合同的其他成本(未資本化為存貨或設備)於產生時支銷。

已資本化的合同成本以成本減累計攤銷及減值虧損列賬。合同成本資產賬面金額超過下述金額，則溫州中心集團確認減值虧損：(i)溫州中心集團因交付與該資產相關的商品或服務而預計收取的剩餘對價金額，減去(ii)與提供此類商品或服務直接相關且未確認為開支的成本。

資本化合同成本的攤銷金額在確認與資產相關的收入時計入損益。收入確認的會計政策載於附註2(q)。

**(i) 合同負債**

合同負債是當客戶在溫州中心集團確認相關收入之前支付的不可退回之對價(見附註2(q))。合同負債同時亦是當溫州中心集團在確認相關收入前的無條件獲得的對價。於該等情況，相應應收款項亦獲確認(參閱附註2(j))。

如果合同包含一項重大融資成分，則合同餘額包括採用實際利率法計提的利息(參閱附註2(q))。

**(j) 應收賬款和其他應收款**

溫州中心集團擁有獲得對價的無條件權利時，則確認應收款項。倘在到期支付該對價前僅需經過一段時間，則收取對價的權利即為無條件。如果溫州中心集團在擁有獲得對價的無條件權利之前確認收入，則該收入列報為一項合同資產。

應收款項乃使用實際利息法按攤銷成本減信貸虧損撥備列賬(參閱附註2(f)(i))。

**(k) 現金及現金等價物**

現金和現金等價物包括銀行存款和手頭現金、銀行及其他金融機構之活期存款以及於收購時於三個月內到期而可輕易轉換為已知現金金額及價值變動風險極微之短期高流動投資。現金及現金等價物乃根據附註2(f)(i)所載的政策評估預期信貸虧損評估。

**(l) 貸款及借貸**

附息借款在初始確認時按公允價值減去交易成本計量。初始確認後，附息借款以實際利率法按攤銷成本計量。利息開支乃根據溫州中心集團的借貸成本會計政策進行確認(參閱附註2(r))。

**(m) 應付賬款和其他應付款**

溫州中心集團擁有獲得對價的無條件權利時，確認一項應收款。僅當對價支付前所需的時間流逝到期時，獲得對價的權利才是無條件的。如果溫州中心集團在擁有獲得對價的無條件權利之前確認收入，則該收入列報為一項合同資產。

應收款項以實際利率法按攤銷成本減去信用損失準備(參閱附註2(f)(i))後所得數額入賬。

**(n) 僱員福利****(i) 短期僱員福利和界定供款退休計劃的供款**

薪金、年度獎金、有薪年假、界定供款退休計劃的供款和非貨幣福利成本在僱員提供相關服務的年度內列支。如果延遲付款或結算會造成重大影響，則該等數額會以現值列賬。

根據中國相關法律法規作出的界定供款退休計劃的供款於產生時在損益中列支。

**(ii) 辭退福利**

辭退福利會在溫州中心集團不再能夠撤回所提供的辭退福利或確認涉及辭退福利付款的重組成本(以較早者為準)時確認。

(o) 所得稅

本年度所得稅包括當期稅項和遞延稅項資產與負債的變動。當期稅項和遞延稅項資產與負債的變動均在損益中確認，惟若涉及於其他全面收益或直接在權益中確認的企業合併及相關項目，則相關稅款分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

當期稅項是按年度應稅所得，根據已執行或在報告期末實質上已執行的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產與負債分別由可抵扣和應稅暫時差異產生，暫時差異是指資產與負債在財務報表上的賬面金額跟該等資產與負債的計稅基礎的差異。遞延稅項資產亦可由未利用稅款虧損和未利用稅款抵減產生。

除部分例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產(僅限於很可能獲得能利用該遞延稅項資產來抵扣的未來應稅溢利)均予以確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產的未來應稅溢利包括因撥回目前存在的應稅暫時差異而產生的數額；但該等撥回的差異必須與同一稅務機關和同一應稅實體有關，並預期在可抵扣暫時差異預計撥回的同一年間或遞延稅項資產所產生稅款虧損可向後期或向前期結轉的期間內撥回。在決定目前存在的應稅暫時差異是否足以支持確認由未利用稅款虧損和稅款抵減所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關和同一應稅實體有關，以及是否預期在能夠使用未利用可抵扣虧損和稅款抵減撥回的同一年間內撥回。

沒有予以確認為遞延稅項資產與負債的暫時差異源自以下有限的例外情況：不影響會計或應稅溢利的資產或負債的初始確認(如屬企業合併的一部分則除外)，以及投資於附屬公司(如屬應稅差異，只限於溫州中心集團可以控制撥回的時間，而且在可預見的將來不大可能撥回的暫時差異，或如屬可抵扣差異，除非該差異很可能在將來撥回)。

已確認遞延稅額是按照資產與負債賬面金額的預期實現或結算方式，根據已執行或於報告期末實質上已執行的稅率計量。遞延稅項資產與負債均不折現計算。

會於各報告期末對遞延稅項資產的賬面金額進行審閱。如果預期不再可能獲得足夠的應稅溢利以抵扣相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面金額便會調低。但是如果日後有可能獲得足夠的應稅溢利，有關減額便會撥回。

當期和遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。當期和遞延稅項資產只會在溫州中心集團有法定行使權以當期稅項資產抵銷當期稅項負債，並且符合以下附帶條件的情況下，才可以分別抵銷當期和遞延稅項負債：

- 當期稅項資產與負債：溫州中心集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該等資產和結算該等負債；或
- 遞延稅項資產與負債：該等資產與負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 同一應稅實體；或
  - 不同的應稅實體。該等實體計劃在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要結算或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額基準變現當期稅項資產和結算當期稅項負債，或同時變現該等資產和結算該等負債。

**(p) 準備及或有負債**

如果溫州中心集團須就已發生的事件承擔法定或推定義務，因而預期會導致經濟利益流出，在可以作出可靠的估計時，溫州中心集團便會就該時間或數額不確定的其他負債計提準備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

如果經濟利益流出的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該義務披露為或有負債，但經濟利益流出的可能性極低則除外。如果義務須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或有負債，但經濟利益流出的可能性極低則除外。

**(q) 收入確認**

溫州中心集團將溫州中心日常經營活動中銷售物業產生的收益分類為收入。

當物業的控制權轉移給客戶時，按溫州中心集團預期有權收取的對價金額確認收入，不包括第三方收取款項。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並已扣除任何營業折扣。

有關溫州中心集團的所有收入確認政策的進一步詳情如下：

— 銷售物業

於各項物業落成前預先全數付款的物業銷售所產生的收入乃採用成本比例法(即：根據已發生的實際建設成本與預計建設成本總額的比例)於一段時間內逐步確認。

除預先全數付款之物業銷售以外的其他物業銷售所產生的收入於合法轉讓程序完成時(即客戶能夠主導該物業的使用且基本獲得該物業所有剩餘溢利的時間點)確認。於收入確認日期前就所出售物業收取的按金及分期付款已計入財務狀況表的合同負債項目中(參閱附註2(i))。

當物業仍處於建設中但溫州中心集團將該等住宅物業進行營銷時，若客戶同意盡早支付對價餘額，則溫州中心集團可向其提供基於上市銷售價格的折扣。在此情況下，倘預先預付款被視為向溫州中心集團提供重大融資溢利，則溫州中心集團應計於付款日與合法轉讓完成日期間調整資金時間價值產生的利息開支。該項應計費用使建設期間合同負債的結餘增加，且當已落成物業的控制權按照《國際會計準則》第23號借貸成本轉移予客戶時，根據附註2(r)所載列政策增加已確認收入金額(如重大)。

— 利息收入

利息收入是在產生時按實際利率法確認。對於不存在信用減值的以攤銷成本計量的金融資產，實際利率適用於資產的賬面總額。對於已發生信用減值的金融資產，實際利率適用於資產的攤銷成本(即賬面總額減去損失準備)(參閱附註2(f)(i))。

(r) 借貸成本

與收購、建造或生產需要長時間才可以投入擬定用途或銷售的資產直接相關的借貸成本，則予以資本化為該資產成本的一部分。其他借貸成本於產生期間在費用中列支。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生和使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

## (s) 關聯方

(a) 倘一名人士或其直系親屬符合下列任何一項條件，則視為溫州中心集團的關聯方：

- (i) 控制或共同控制溫州中心集團；
- (ii) 對溫州中心集團有重大影響力；或
- (iii) 是溫州中心集團或溫州中心集團母公司的關鍵管理人員。

(b) 如符合下列任何條件，即企業實體是溫州中心集團的關聯方：

- (i) 該實體隸屬同一集團(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司相互關聯)。
- (ii) 一家實體是另一實體的聯營公司或合營公司(或另一實體所屬集團旗下成員公司的聯營公司或合營公司)。
- (iii) 兩家實體是同一第三方的合營公司。
- (iv) 一家實體是第三方實體的合營公司，而另一實體是第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體是為溫州中心集團或作為溫州中心關聯方的任何實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受到上述第(a)項內所述人士控制或共同控制。
- (vii) 上述第(a)(i)項內所述人士對該實體有重大影響力或是該實體(或該實體母公司)的關鍵管理人員。
- (viii) 所屬集團的實體、或任何成員向溫州中心集團或溫州中心集團母公司提供關鍵管理人員服務。

一名人士之近親家庭成員指預期在與實體之交易中可影響該人士或受該人士影響之家庭成員。



## 3. 收益

溫州中心集團主要從事物業及土地開發活動。

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日 止十個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
<b>《國際財務報告準則》第15號</b>					
<b>「源自客戶合約的收入」</b>					
物業銷售	<u>90,368</u>	<u>30,407</u>	<u>1,013,120</u>	<u>805,355</u>	<u>26,247</u>
<b>按收益確認時點分類</b>					
於某一時間點	-	-	915,320	678,652	17,339
於一段時間內	<u>90,368</u>	<u>30,407</u>	<u>97,800</u>	<u>126,703</u>	<u>8,908</u>
	<u>90,368</u>	<u>30,407</u>	<u>1,013,120</u>	<u>805,355</u>	<u>26,247</u>

在相關期間內，溫州中心集團擁有多樣化的客戶群，且並無交易超過溫州中心集團收益10%的客戶。

相關期間內的所有收入均產自綜合性住宅社區。

溫州中心集團大部分經營業務均位於中國境內，因此並無呈報地區分部報告。

## 4. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

## (a) 融資收入和融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日 止十個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
<b>融資收入</b>					
按攤銷成本計量之金融資產					
利息收入	(506)	(1,316)	(657)	(576)	(154)
<b>融資成本</b>					
貸款和借款的利息費用總額 (附註16(b))	157,709	207,165	207,211	203,741	91,369
減：資本化為發展中物業的 利息支出(附註(i))	(157,709)	(207,165)	(207,211)	(203,741)	(91,369)
	-	-	-	-	-
銀行手續費和其他	547	35	16	5	23
	547	35	16	5	23

附註(i)：於相關期間內，截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年十月三十一日止十個月，借款成本已分別按每年9.28%-12.00%、10.70%-12.00%、12.00%及12.00%的比率資本化。

## (b) 員工成本

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日 止十個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
界定供款退休計劃供款	278	441	659	475	271
薪金、工資和其他福利	26,439	13,812	8,685	6,670	7,371
	26,717	14,253	9,344	7,145	7,642

## (c) 其他項目

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日 止十個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
折舊					
— 擁有的設備	1,014	920	950	799	698
核數師酬金					
— 審計服務	30	225	29	29	29

## 5. 所得稅

## (a) 綜合全面收益表所示的稅項：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日 止十個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年度／期間準備					
— 中國企業所得稅	—	—	21,616	22,602	—
— 土地增值稅	—	6,103	39,047	43,815	286
遞延稅項(附註19(b))	8,181	27,057	12,602	13,092	11,075
	<u>8,181</u>	<u>33,160</u>	<u>73,265</u>	<u>79,509</u>	<u>11,361</u>

根據中國企業所得稅法，溫州中心集團於相關期間的所得稅稅率為25%。

根據中國土地增值稅法，溫州中心集團在中國發展物業以供出售須繳納土地增值稅。土地增值稅對增值額按30%至60%的累進比率徵收。

## (b) 稅項支出和會計溢利按適用稅率計算的對賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日 止十個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>31,484</u>	<u>114,121</u>	<u>175,501</u>	<u>186,258</u>	<u>44,566</u>
按25%的稅率計算除稅前 溢利的名義稅項	7,871	28,530	43,875	46,565	11,142
土地增值稅準備	–	6,103	39,047	43,815	286
可扣減中國企業所得稅的 土地增值稅的稅項影響	–	(1,526)	(9,762)	(10,954)	(72)
未使用且未確認虧損的稅項 影響	–	–	33	11	5
不可扣減支出的稅項影響	<u>310</u>	<u>53</u>	<u>72</u>	<u>72</u>	<u>–</u>
實際稅項支出	<u>8,181</u>	<u>33,160</u>	<u>73,265</u>	<u>79,509</u>	<u>11,361</u>

## 6. 董事酬金

董事認為，就本歷史財務資料而言，呈列有關資料並無意義。

## 7. 最高薪酬人士

董事認為，就本歷史財務資料而言，呈列有關資料並無意義。

## 8. 設備

	汽車 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>成本：</b>			
於二零一六年一月一日	3,345	2,361	5,706
增置	—	591	591
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	3,345	2,952	6,297
增置	—	142	142
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	3,345	3,094	6,439
增置	—	325	325
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	3,345	3,419	6,764
增置	—	—	—
於二零一九年十月三十一日	3,345	3,419	6,764
<b>累計折舊：</b>			
於二零一六年一月一日	1,117	549	1,666
年度折舊	439	575	1,014
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	1,556	1,124	2,680
年度折舊	341	579	920
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	1,897	1,703	3,600
年度折舊	341	609	950
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	2,238	2,312	4,550
年度折舊	284	414	698
於二零一九年十月三十一日	2,522	2,726	5,248
<b>賬面金額：</b>			
於二零一六年十二月三十一日	1,789	1,828	3,617
於二零一七年十二月三十一日	1,448	1,391	2,839
於二零一八年十二月三十一日	1,107	1,107	2,214
於二零一九年十月三十一日	823	693	1,516

## 9. 投資物業

	在建物業 人民幣千元
於二零一六年一月一日	461,300
增置	1,000
年度投資物業估值收益	<u>81,400</u>
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	543,700
增置	113,933
年度投資物業估值收益	<u>149,967</u>
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	807,600
增置	52,058
年度投資物業估值收益	<u>17,342</u>
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	877,000
增置	11,244
期間投資物業估值收益	<u>66,756</u>
於二零一九年十月三十一日	<u><u>955,000</u></u>

## (a) 投資物業的公允值計量

## (i) 公允價值層級

下表呈列溫州中心集團於每個報告期末按經常基準所計量的投資物業公允價值。該等物業已歸入《國際財務報告準則》第13號「公允價值計量」所界定的三個公允價值層級。貴集團參照以下估值方法所採用的輸入值的可觀察程度和重要性，從而釐定公允價值計量數值所應歸屬的層級：

- 第一層級估值：只使用第一層級輸入值(即相同資產或負債於計量日期在活躍市場的未經調整報價)來計量公允價值
- 第二層級估值：使用第二層級輸入值(即未達第一層級的可觀察輸入值)，並捨棄重大不可觀察輸入值來計量公允價值。不可觀察輸入值是指欠缺市場數據的輸入值
- 第三層級估值：採用重大不可觀察輸入值來計量公允價值

	於二零一六年 十二月三十一日 的公允價值  人民幣千元	於二零一六年十二月三十一日的 公允價值計量分類		
		第一層級 人民幣千元	第二層級 人民幣千元	第三層級 人民幣千元
按經常基準所計量的 公允價值				
投資物業：				
— 商業	543,700	—	—	543,700
	<u>543,700</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>543,700</u>
	於二零一七年 十二月三十一日 的公允價值  人民幣千元	於二零一七年十二月三十一日的 公允價值計量分類		
		第一層級 人民幣千元	第二層級 人民幣千元	第三層級 人民幣千元
按經常基準所計量的 公允價值				
投資物業：				
— 商業	807,600	—	—	807,600
	<u>807,600</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>807,600</u>
	於二零一八年 十二月三十一日 的公允價值  人民幣千元	於二零一八年十二月三十一日的 公允價值計量分類		
		第一層級 人民幣千元	第二層級 人民幣千元	第三層級 人民幣千元
按經常基準所計量的 公允價值				
投資物業：				
— 商業	877,000	—	—	877,000
	<u>877,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>877,000</u>
	於二零一九年 十月三十一日 的公允價值  人民幣千元	於二零一九年十月三十一日的 公允價值計量分類		
		第一層級 人民幣千元	第一層級 人民幣千元	第三層級 人民幣千元
按經常基準所計量的 公允價值				
投資物業：				
— 商業	955,000	—	—	955,000
	<u>955,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>955,000</u>

在相關期間內，在第一與第二層級之間並無出現任何公允價值轉移，亦無任何公允價值轉入第三層級或自第三層級轉出。溫州中心集團的政策是在公允價值層級之間出現轉移的相關期末確認有關變動。

溫州中心集團的所有在建投資物業於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日進行重估。估值工作由香港一家獨立合資格估值師－華坊諮詢評估有限公司(「華坊」)進行，該測量師行近期在重估物業的所在地點和類別均積累了相關的經驗。溫州中心集團的財務管理人和財務總監已與測量師於相關期末進行估價時就估值之假設及結果進行討論。

(ii) 第三層級公允價值計量的資料

估值技術	重大不可觀察的 輸入值		人民幣元／平方米
	直接比較法	市場單位銷售價格	
在建投資物業			二零一六年十二月三十一日：18,753 二零一七年十二月三十一日：30,039 及二零一八年十二月三十一日：30,248 二零一九年十月三十一日：32,939

在建投資物業乃以物業將按照相關開發計劃建設及完成為基準進行估值。華坊對在建物業的公允價值的評估，是採用了市場上常用的直接比較法，即首先評估「假設物業已落成時」的市場價值，然後適當地扣減將會產生的建造成本、專家費用、於評估日的利息付款和發展商溢利等。公允價值計量與市場單位銷售價格存在正相關性。

(b) 在中國以中期租賃持有投資物業。

(c) 於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，溫州中心集團的投資物業並無被用作貸款和借款的抵押。

10. 發展中物業及持作出售已落成物業

	於十二月三十一日			於十月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
發展中物業	1,156,646	1,385,081	1,169,564	1,295,435
持作出售已落成物業	—	—	36,077	18,699
	<u>1,156,646</u>	<u>1,385,081</u>	<u>1,205,641</u>	<u>1,314,134</u>



- (a) 發展中物業及持作出售已落成物業中包含的租賃土地的賬面價值分析如下：

	於十二月三十一日			於十月
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
在中國				
— 長期租賃	94,848	94,848	907	—
— 中期租賃	<u>462,981</u>	<u>462,981</u>	<u>462,981</u>	<u>462,981</u>
	<u>557,829</u>	<u>557,829</u>	<u>463,888</u>	<u>462,981</u>

- (b) 預期超過一年以後方可變現的發展中物業的金額分析如下：

	於十二月三十一日			於十月
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
發展中物業	<u>1,156,646</u>	<u>554,244</u>	<u>1,205,641</u>	<u>1,314,134</u>

所有其他發展中物業及持作銷售用途的已落成物業均預期可在一年內變現。

- (c) 確認為銷售成本並計入損益的發展中物業及持作銷售用途的已落成物業金額分析如下：

	於十二月三十一日			於十月
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已出售物業賬面金額	<u>66,801</u>	<u>23,803</u>	<u>781,615</u>	<u>22,410</u>

- (d) 於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，溫州中心集團的若干發展中物業及持作銷售用途的已落成物業已被用作貸款和借款的抵押，相關詳情載列於附註17(e)。

## 11. 於附屬公司的投資

下表載列溫州中心集團附屬公司的詳情。除非另有說明，否則所持有的股份類別均為普通股。

公司名稱	註冊成立及 經營地點	已繳足股本和 債務證券情況	所有者權益比率		註冊成立年份	主要業務
			集團的實際權益	公司持股情況		
溫州麒瑞房地產開發有限 責任公司(「溫州麒瑞」)	中國浙江	人民幣 50,000,000元	100%	100%	2018年	物業開發

## 12. 合同成本

	於十二月三十一日				於十月
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合同成本					
— 銷售佣金	29,598	20,143	13,571	45,670	

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年十月三十一日，資本化合同成本與支付予地產代理商的增量銷售佣金相關，而地產代理商的銷售活動促使客戶就溫州中心集團物業於報告日的在建物業簽訂買賣協議。合同成本於物業銷售確認期間被確認為全面收益表中「銷售開支」的一部分。截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止各年度及截至二零一九年十月三十一日止十個月期間於損益中確認的資本化成本金額分別為人民幣2,711,000元、人民幣851,000元、人民幣31,936,000元、人民幣853,000元。資本化成本的期初結餘或資本化成本於相關期間並無任何減值。

溫州中心集團採用《國際財務報告準則》第15號第94段的可行權宜方法，倘溫州中心集團簽訂該合同的日期與該資產的攤銷期處於同一報告期，則 貴集團於獲取物業銷售合同的增量成本發生時，將其確認為開支。

於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十月三十一日，預計超過一年以上收回的資本化合同成本金額分別為人民幣28,746,000元、零、人民幣12,718,000元及人民幣45,418,000元。

## 13. 合同負債

	於十二月三十一日			於十月
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
合同負債				
— 銷售按金	624,700	934,286	87,433	245,402

預計超過一年以上確認為收入的銷售按金金額分別為人民幣594,293,000元、零、人民幣60,773,350元及人民幣243,794,000元。

## 14. 應收賬款和其他應收款

	附註	於十二月三十一日			於十月
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	三十一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應收賬款	(a)	—	—	—	3
應收關聯方款項					(b)
— 直接控股公司	(i)	—	443	—	—
— 貴公司附屬公司	(ii)	489,501	103,374	132,028	123,664
— 非控股權益的母公司	(iii)	171,445	171,445	171,445	163,445
— 其他關聯方	(iv)	251,949	245,116	245,116	253,175
其他應收款(已扣除壞賬準備)		7,305	4,191	583	206
按攤銷成本計量的金融資產					
(已扣除壞賬準備)		920,200	524,570	549,172	540,494
按金和預付款		63,735	94,311	46,325	40,377
		983,935	618,880	595,497	580,870
減：其他應收款中的非即期部分		7,938	39,140	—	—
		975,997	579,740	595,497	580,870

## (a) 賬齡分析

截至相關期末，應收賬款的賬齡分析(以收入確認日期計算)如下：

	於十二月三十一日			於十月
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
6個月內	-	-	-	3

## (b) 應收關聯方款項

- (i) 結餘指貸給直接控股公司的預收款，於相關期間內免息。
- (ii) 結餘指貸給 貴公司附屬公司的預收款，於相關期間內免息。
- (iii) 結餘指貸給非控股權益的母公司的預收款，於相關期間內免息。
- (iv) 結餘指貸給非控股權益主要管理人員的附屬公司的預收款，於相關期間內免息。

上述所有預付款均無抵押且無固定還款期。

## 15. 受限制存款

	附註	於十二月三十一日			於十月
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	三十一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
作以下用途的非流動受限制存款：					
— 建造費用擔保	(i)	49,659	-	-	-
— 按揭貸款擔保	(ii)	5,981	-	-	-
		55,640	-	-	-
作以下用途的流動受限制存款：					
— 建造費用擔保	(i)	-	35,842	-	-
— 按揭貸款擔保	(ii)	19	4,200	-	-
		19	40,042	-	-
		55,659	40,042	-	-

上述受限制存款受到以下限制：

- (i) 於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，根據一項政府規定，溫州中心集團在銀行存入了為數人民幣49,659,000元及人民幣35,842,000元的受限制存款，作為應付承建商建造費用的不可撤銷擔保。倘若溫州中心集團無法支付有關的建造費用，銀行或政府可動用存款以抵償相關欠款。假如存款結餘不足，則可要求溫州中心集團償還尚欠餘額。
- (ii) 溫州中心集團已就提供予溫州中心集團物業單位買方的按揭貸款，與部分銀行和其他金融機構訂立協議。於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，溫州中心集團根據該等協議以人民幣6,000,000元及人民幣4,200,000元的受限制銀行存款，作為分期償還按揭貸款的抵押品。倘若按揭人無法支付每月按揭分期款項，有關銀行或其他金融機構可動用最多達未償還按揭分期款項的抵押存款。假如存款結餘不足，則可要求溫州中心集團償還尚欠餘額。當物業業權已抵押予有關銀行及其他金融機構，或買方已經償還有關按揭貸款時，可解除此筆擔保存款。

#### 16. 現金和現金等價物以及其他現金流量資料

- (a) 現金和現金等價物包括：

	於			
	於十二月三十一日			十月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
財務狀況表及現金流量表所示的				
銀行存款和現金等價物	<u>267,028</u>	<u>339,337</u>	<u>71,669</u>	<u>84,773</u>

## (b) 融資活動所產生負債的對賬

	附註	貸款及借款 人民幣千元 (附註17)	受限制存款 人民幣千元 (附註15)	應付利息 人民幣千元 (附註(i))	應付關聯方 款項 人民幣千元 (附註18)	總額 人民幣千元
於二零一六年一月一日		573,516	-	-	1,371,234	1,944,750
<b>融資現金流的變動：</b>						
貸款和借款的所得款項		1,133,000	-	-	-	1,133,000
貸款和借款的還款		(673,516)	-	-	-	(673,516)
已付利息		-	-	(41,778)	-	(41,778)
受限制存款的增加		-	(6,000)	-	-	(6,000)
對於關聯方預付款的 還款		-	-	-	(702,728)	(702,728)
融資現金流的年度變動 總額		459,484	(6,000)	(41,778)	(702,728)	(291,022)
<b>其他變動：</b>						
利息支出	4(a)	-	-	45,746	111,963	157,709
其他總變動		-	-	45,746	111,963	157,709
於二零一六年 十二月三十一日		1,033,000	(6,000)	3,968	780,469	1,811,437

	貸款和借款	受限制存款	應付利息	應付關聯方 款項	總額
附註	人民幣千元 (附註17)	人民幣千元 (附註15)	人民幣千元 (附註(i))	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元
於二零一七年一月一日	1,033,000	(6,000)	3,968	780,469	1,811,437
<b>融資現金流的變動：</b>					
貸款和借款的還款	(330,000)	-	-	-	(330,000)
已付利息	-	-	(48,405)	-	(48,405)
受限制存款的減少	-	1,800	-	-	1,800
關聯方預付款	-	-	-	68,580	68,580
對於關聯方預付款的還款	-	-	-	(177,126)	(177,126)
融資現金流的年度變動總額	(330,000)	1,800	(48,405)	(108,546)	(485,151)
<b>其他變動：</b>					
利息支出	4(a) -	-	92,536	114,629	207,165
其他總變動	-	-	92,536	114,629	207,165
於二零一七年十二月 三十一日及二零一八年 一月一日	703,000	(4,200)	48,099	786,552	1,533,451
<b>融資現金流的變動：</b>					
貸款和借款的還款	(420,000)	-	-	-	(420,000)
已付利息	-	-	(11,610)	-	(11,610)
受限制存款的減少	-	4,200	-	-	4,200
關聯方預付款	-	-	-	667,634	667,634
對於關聯方預付款的還款	-	-	-	(180,776)	(180,776)
融資現金流的變動總額	(420,000)	4,200	(11,610)	486,858	59,448
<b>其他變動：</b>					
利息支出	4(a) -	-	53,850	153,361	207,211
其他總變動	-	-	53,850	153,361	207,211
於二零一八年十二月 三十一日	283,000	-	90,339	1,426,771	1,800,110

	附註	應付關聯方				總額 人民幣千元
		貸款和借款 人民幣千元 (附註17)	受限制存款 人民幣千元 (附註15)	應付利息 人民幣千元 (附註(i))	款項 人民幣千元 (附註18)	
於二零一九年一月一日		283,000	–	90,339	1,426,771	1,800,110
<b>融資現金流的變動：</b>						
已付利息		–	–	–	–	–
關聯方預付款		–	–	–	73,808	73,808
對於關聯方預付款的還款		–	–	–	(218,603)	(218,603)
融資現金流的變動總額		–	–	–	(144,795)	(144,795)
<b>其他變動：</b>						
利息支出	4(a)	–	–	–	91,369	91,369
其他總變動		–	–	–	91,369	91,369
於二零一九年十月三十一日		283,000	–	90,339	1,373,345	1,746,684

附註(i)：應付利息計入「應付賬款和其他應付款」中的「其他應付款」(附註18)。

## 17. 貸款和借款

	於十二月三十一日				於十月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
以攤銷成本計量的貸款和借款：					
— 長期	420,000	–	–	–	
— 短期	613,000	703,000	283,000	283,000	
	1,033,000	703,000	283,000	283,000	



## (a) 溫州中心集團的長期貸款及借款包括：

	於十二月三十一日			於十月
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
以攤銷成本計算的貸款和借款：				
其他金融機構貸款－有抵押	600,000	420,000	—	—
減：長期貸款和借款的即期部分：				
其他金融機構貸款－有抵押	<u>180,000</u>	<u>420,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>420,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## (b) 溫州中心集團的短期貸款和借款包括：

	於十二月三十一日			於十月
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
以攤銷成本計算的貸款和借款：				
第三方貸款				
—無抵押	433,000	283,000	283,000	283,000
長期貸款和借款的即期部分	<u>180,000</u>	<u>420,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>613,000</u>	<u>703,000</u>	<u>283,000</u>	<u>283,000</u>

## (c) 溫州中心集團的貸款和借款(按攤銷成本)的實際年利率如下：

	於十二月三十一日			於十月
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
其他金融機構貸款	9.28%	10.70%	—	—
第三方貸款	12.00%	12.00%	12.00%	12.00%

(d) 溫州中心集團的貸款和借款還款期如下：

	於十二月三十一日			於十月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內或接獲通知時	613,000	703,000	283,000	283,000
1年後但2年內	420,000	—	—	—
	<u>1,033,000</u>	<u>703,000</u>	<u>283,000</u>	<u>283,000</u>

(e) 於相關期末，下列項目作為溫州中心獲實體或個人擔保的部分所得貸款和借款的抵押：

	附註	於十二月三十一日			於十月三十一日
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
發展中物業和持作銷售用途的已落成物業	10	<u>1,096,845</u>	<u>508,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 18. 應付賬款和其他應付款

	附註	於十二月三十一日			於十月三十一日
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付賬款	(a)	118,893	178,438	175,563	220,936
預收第三方款項		—	—	2,396	5,960
應付關聯方款項	(b)	780,469	786,552	1,426,771	1,373,345
應付利息		3,968	48,099	90,339	90,339
其他應付款		<u>15,669</u>	<u>6,263</u>	<u>9,127</u>	<u>38,756</u>
按攤銷成本計量的金融負債		918,999	1,019,352	1,704,196	1,729,336
其他應付稅項		<u>34,856</u>	<u>20,636</u>	<u>2,257</u>	<u>—</u>
		953,855	1,039,988	1,706,453	1,729,336
減：應付賬款的非即期部分		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,650</u>	<u>—</u>
		<u>953,855</u>	<u>1,039,988</u>	<u>1,703,803</u>	<u>1,729,336</u>

(a) 截至相關期末，計入應付賬款和其他應付款的應付賬款按發票日期計算的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於十月
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
1年內	118,893	178,438	172,913	220,936
1至2年	—	—	2,650	—
	<u>118,893</u>	<u>178,438</u>	<u>175,563</u>	<u>220,936</u>

(b) 應付關聯方款項

	附註	於十二月三十一日			於十月
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	三十一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
直接控股公司	(i)	649,716	628,886	1,296,520	1,223,331
非控股權益	(ii)	122,595	80,928	80,928	26,883
貴公司附屬公司	(iii)	158	30,017	2,602	52,138
其他關聯方	(iv)	<u>8,000</u>	<u>46,721</u>	<u>46,721</u>	<u>70,993</u>
		<u>780,469</u>	<u>786,552</u>	<u>1,426,771</u>	<u>1,373,345</u>

- (i) 結餘指預收直接控股公司的款項，該預收款於相關期間為免息。
- (ii) 結餘指借自 貴公司附屬公司的貸款，於相關期間年利率為12%-15%。
- (iii) 結餘指借自非控股權益的貸款，於相關期間年利率為12%-15%。
- (iv) 結餘指借自非控股權益的一名主要管理人員的附屬公司的貸款，於相關期間年利率為12%-15%。

上述全部預收款為無抵押且無固定還款期限。

## 19. 綜合財務狀況表所示的所得稅

## (a) 綜合財務狀況表所示的本年稅項為：

	於十二月三十一日			於十月
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應付中國企業所得稅	–	–	21,616	18,120
應付土地增值稅	–	–	15,604	10,341
	–	–	37,220	28,461

## (b) 已確認遞的延稅項資產與負債：

## (i) 遞延稅項資產和負債的每個組成部分的變動

已在綜合資產負債表確認的遞延稅項資產／(負債)的組成部分和在本年度的變動如下：

以下各項產生的 遞延稅項：	稅項虧損 人民幣千元	發展中物業和 持作銷售用途 的已落成物業 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	資本化合同 成本的攤銷 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一六年一月一日	(38,232)	–	91,385	–	53,153
在損益(計入)/列支 (參閱附註5(a))	(6,340)	(10,982)	20,350	5,153	8,181
於二零一六年十二月三十一 日及二零一七年一月一日	(44,572)	(10,982)	111,735	5,153	61,334
在損益(計入)/列支 (參閱附註5(a))	184	(12,450)	37,492	1,831	27,057
於二零一七年十二月三十一 日及二零一八年一月一日	(44,388)	(23,432)	149,227	6,984	88,391
在損益(計入)/列支 (參閱附註5(a))	7,312	6,145	4,335	(5,190)	12,602
於二零一八年十二月 三十一日及二零一九年 一月一日	(37,076)	(17,287)	153,562	1,794	100,993
在損益(計入)/列支 (參閱附註5(a))	(12,168)	8,113	14,250	880	11,075
於二零一九年十月三十一日	(49,244)	(9,174)	167,812	2,674	112,068

## (ii) 與綜合財務狀況表的對賬：

	於十二月三十一日			於十月三十一日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
在綜合財務狀況表確認的延稅項資產	63,692	73,414	43,343	74,707
在綜合財務狀況表確認的延稅項負債	<u>(125,026)</u>	<u>(161,805)</u>	<u>(144,336)</u>	<u>(186,775)</u>
	<u>(61,334)</u>	<u>(88,391)</u>	<u>(100,993)</u>	<u>(112,068)</u>

## 20. 資本、儲備及股息

## (a) 權益組成部分的變動

溫州中心集團合併權益的每個組成部分的期初與期末結餘的對賬，載列於綜合權益變動表。溫州中心集團個別權益組成部分在相關期初及期末的變動詳情，載列如下：

## 溫州中心：

	實收資本 人民幣千元	一般儲備基金 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一六年一月一日的結餘	204,080	13,991	125,920	343,991
二零一六年權益變動額：				
年度溢利	—	—	23,303	23,303
其他全面收益	—	—	—	—
全面收益總額	—	—	23,303	23,303
撥入一般儲備基金	—	2,330	(2,330)	—
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日的結餘	204,080	16,321	146,893	367,294
二零一七年權益變動額：				
年度溢利	—	—	80,961	80,961
其他全面收益	—	—	—	—
全面收益總額	—	—	80,961	80,961
撥入一般儲備基金	—	8,096	(8,096)	—

	實收資本 人民幣千元	一般儲備基金 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日的結餘	204,080	24,417	219,758	448,255
二零一八年權益變動額：				
年度溢利	-	-	102,367	102,367
其他全面收益	-	-	-	-
全面收益總額	-	-	102,367	102,367
撥入一般儲備基金	-	10,237	(10,237)	-
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日的結餘	204,080	34,654	311,888	550,622
截至二零一九年十月三十一日止 十個月的權益變動額：				
年度溢利	-	-	33,226	33,226
其他全面收益	-	-	-	-
全面收益總額	-	-	33,226	33,226
撥入一般儲備基金	-	3,323	(3,323)	-
於二零一九年十月三十一日的結餘	204,080	37,977	341,791	583,848
於二零一八年一月一日的結餘	204,080	24,417	219,758	448,255
截至二零一八年十月三十一日止 十個月的權益變動額(未經審核)：				
期間溢利(未經審核)	-	-	106,793	106,793
其他全面收益(未經審核)	-	-	-	-
全面收益總額(未經審核)	-	-	106,793	106,793
撥入一般儲備基金(未經審核)	-	10,679	(10,679)	-
於二零一八年十月三十一日的結餘 (未經審核)	204,080	35,096	315,872	555,048

**(b) 股息**

溫州中心於相關期間未宣告派發任何股息。

**(c) 一般儲備基金**

根據溫州中心各中國附屬公司的公司章程，該等附屬公司須按中國的會計準則和法規，將特定比例的除稅後溢利撥入一般儲備基金。撥款的比例由附屬公司董事決定。該儲備基金可以用來彌補有關附屬公司的累計虧損或增加資本金，並在除清算之外的其他情況下不得分配。

**(d) 資本管理**

溫州中心集團管理資本的主要目的是保障溫州中心集團可持續經營，藉著訂定與風險水準相稱的物業價格並以合理成本獲得融資的方式，為物業發展和建造提供資金，並繼續為權益股東提供回報。

溫州中心集團積極定期檢討和管理其資本架構，以在維持較高借貸水準可能帶來較高股東回報與穩健資本狀況所提供的優勢和保障兩者之間取得平衡，並因應經濟狀況轉變而調整資本架構。

按照行業慣常做法，溫州中心集團以於相關期間不變的資本負債比率監管其資本架構。按溫州中心集團所界定，資本負債比率是以貸款和借款總額除以資產總值計算。於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十月三十一日，溫州中心的資本負債比率分別為33.28%、21.35%、9.93%及9.00%。

**21. 僱員福利計劃**

溫州中心集團已安排其員工參與由相關地方政府機關所組織的界定供款退休計劃。溫州中心集團須按員工總工資的12%至20%向退休計劃作出供款。

除上述供款以外，溫州中心集團並無其他退休後福利支付義務。

## 22. 承擔

## (a) 資本承擔

於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十月三十一日，溫州中心集團就未於財務報表中計提撥備的發展中物業及在建投資物業作出以下承擔：

	於十二月三十一日			於十月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約	-	1,331,765	21,765	939,679
已批准但未訂約	2,218,321	722,364	2,811,921	1,306,730
	<u>2,218,321</u>	<u>2,054,129</u>	<u>2,833,686</u>	<u>2,246,409</u>

## (b) 經營租賃承擔

於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十月三十一日，根據不可解除的經營租賃在日後應付的最低租賃付款總額如下：

	於十二月三十一日			於十月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	<u>1,627,799</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## (c) 擔保

溫州中心集團已就提供予物業單位買方的按揭貸款，與多家銀行訂立協議。溫州中心集團就該等銀行提供予買方的按揭貸款作出擔保。當物業的所有權契據交予銀行作為有關按揭貸款的抵押品時（一般是在向買方交付物業單位後兩年內），擔保便告解除。於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月及二零一九年十月三十一日，由溫州中心集團提供擔保的未償還按揭總額分別為人民幣600,000,000元、人民幣420,000,000元、零及零。

## (d) 物業瑕疵保證

根據中國相關法規，購入物業的買方均能就某些瑕疵情況獲得為期一至五年的維修保證。這類保證由有關項目的承建商作出的背對背保證所涵蓋。

## (e) 或有法律事項

溫州中心集團在正常業務過程發生的一些訴訟中成為被告，並在其他法律程式中成為與訟一方。雖然目前仍然無法斷定有關或有事項、訴訟或其他法律程式的結果，但董事會認為因此產生的負債不會對溫州中心集團的財政狀況、流動資金或經營業績產生重大不利影響。



### 23. 金融風險管理和金融工具之公允價值

溫州中心集團須在日常業務過程中承受信貸、流動性及利率風險。下文載列了溫州中心集團所承受的上述各項風險，以及為管理該等風險所採取的金融風險管理政策和慣常做法。

#### (a) 信貸風險

對溫州中心集團而言，信貸風險指的是因交易對手違背合同義務而招致溫州中心集團財務損失的風險。溫州中心集團的信貸風險主要源自應收賬款和其他應收款。由於交易對手為銀行及金融機構，溫州中心集團認為其信貸風險較低，因此溫州中心集團因現金及現金等價物產生的信貸風險有限。

溫州中心集團未提供任何其他可能令溫州中心集團承受信貸風險的擔保。

#### 應收賬款

並未被個別或整體視為減值的應收賬款賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於十月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未逾期或減值	-	-	-	3

未逾期或減值的應收款與最近均未拖欠記錄的客戶及債務人相關。

溫州中心集團所承受的信貸風險，主要受各客戶的個別特點所影響，而並非來自客戶所經營的行業或所在的國家，因此當溫州中心集團承受個別客戶的重大風險時，將產生高度集中的信貸風險。

#### (b) 流動性風險

溫州中心集團以往在很大程度上依賴已收預售物業單位(在地產項目落成前預先銷售)所得款項為開發和建造地產項目提供融資。由於溫州中心集團不能保證將來從預售現時地產項目所得款項能滿足溫州中心集團的需要，溫州中心集團需按經營計劃籌集額外的資金為開發及建造現時地產項目提供融資。若溫州中心集團未能籌得額外的股權或債務融資，溫州中心或需縮減其擴張計劃或經營業務。

溫州中心集團負責溫州中心集團的整體現金管理及籌措借款以應付預計現金需求。溫州中心集團的政策為定期監察目前及預期流動資金需求，以及是否符合貸款合同的規定，以確保維持充裕的現金儲備，同時獲得大型金融機構承諾提供足夠的備用資金，以滿足短期及較長期的流動資金需求。

溫州中心集團的政策為定期監察其流動資金需求，以及是否符合貸款合同的規定，以確保維持充裕的現金儲備，同時獲得大型金融機構承諾提供足夠的備用資金，以滿足短期及較長期的流動資金需求。

下表詳列了溫州中心集團的非衍生金融負債於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年十月三十一日，以合約未折現現金流量(包括按照合約利率或(如屬浮動利率)各報告期末的現行利率計算的利息付款)和溫州中心集團可能需要付款的最早日期為準的剩餘合約到期情況：

	截至二零一六年十二月三十一日止年度			
	合約未折現現金流量			
	1年內或 接獲通知時	1年後但 2年內	總額	賬面金額
	<i>RMB'000</i>	<i>RMB'000</i>	<i>RMB'000</i>	<i>RMB'000</i>
貸款和借款				
—長期	38,993	430,219	469,212	420,000
—長期即期部分	183,000	—	183,000	180,000
—短期	444,531	—	444,531	433,000
按攤銷成本計量的金融負債	918,999	—	918,999	918,999
	<u>1,585,523</u>	<u>430,219</u>	<u>2,015,742</u>	<u>1,951,999</u>
	截至二零一七年十二月三十一日止年度			
	合約未折現現金流量			
	1年內或 接獲通知時	1年後但 2年內	總額	賬面金額
	<i>RMB'000</i>	<i>RMB'000</i>	<i>RMB'000</i>	<i>RMB'000</i>
貸款和借款				
—長期即期部分	430,219	—	430,219	420,000
—短期	307,656	—	307,656	283,000
按攤銷成本計量的金融負債	1,019,352	—	1,019,352	1,019,352
	<u>1,757,227</u>	<u>—</u>	<u>1,757,227</u>	<u>1,722,352</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	合約未折現現金流量			
	1年內或 接獲通知時 人民幣千元	1年後但 2年內 人民幣千元	總額 人民幣千元	賬面金額 人民幣千元
	貸款和借款			
— 短期	307,656	—	307,656	283,000
按攤銷成本計量的金融負債	1,701,546	2,650	1,704,196	1,704,196
	<u>2,009,202</u>	<u>2,650</u>	<u>2,011,852</u>	<u>1,987,196</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	合約未折現現金流量			
	1年內或 接獲通知時 人民幣千元	1年後但 2年內 人民幣千元	總額 人民幣千元	賬面金額 人民幣千元
	貸款和借款			
— 短期	313,424	—	313,424	283,000
按攤銷成本計量的金融負債	1,729,336	—	1,729,336	1,729,336
	<u>2,042,760</u>	<u>—</u>	<u>2,042,760</u>	<u>2,012,336</u>

## (c) 利率風險

溫州中心集團的貸款及借款利率披露於附註17(c)。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年十月三十一日，溫州中心集團的銀行存款年利率為0.3%。

下表詳列溫州中心集團的帶息金融工具的利率風險狀況：

	於十二月三十一日			於十月 三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
固定利率工具				
貸款和借款(按攤銷成本)	<u>1,033,000</u>	<u>703,000</u>	<u>283,000</u>	<u>283,000</u>

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年十月三十一日，貸款及借款的整體利率每增加／減少100個基點(所有其他可變因素維持不變)或會導致溫州中心集團的稅後溢利及保留溢利減少／增加分別約人民幣零、零、零及零，並導致溫州中心集團的發展中物業及持作銷售用途的已落成物業增加／減少分別約零、零、零及零。

以上敏感度分析假設利率變動於相關期末已經發生，並且應用於重新計量溫州中心集團所持有的金融工具(導致溫州中心集團於相關期末承擔公允價值利率風險)，溫州中心集團的稅後溢利(及保留溢利)會因此即時變動。就溫州中心集團於相關期末持有的浮動利率非衍生工具所產生的現金流量利率風險額度而言，溫州中心集團的稅後溢利及保留溢利所受到的影響，乃基於每年有關利率變動對利息支出或收入的影響作出估計。以上分析乃按二零一六年、二零一七年及二零一八年及二零一九年十月三十一日止十個月的同一基準進行。

(d) 公允價值層級

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年十月三十一日，無按公允價值列賬的金融工具。按成本或攤銷成本入賬的金融工具的賬面金額，與其於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年十月三十一日的公允價值數額分別不大。

24. 重大關聯方交易

(a) 於相關期間之重大關聯方交易如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日 止十個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
					(未經審核)
給予以下各方的貸款					
— 直接控股公司	—	443	—	—	—
— 貴公司之附屬公司	—	—	28,654	23,673	—
— 非控股權益之母公司	64,501	—	—	—	—
— 其他關聯方	—	—	—	—	8,059
向以下各方收回償還的貸款					
— 直接控股公司	—	—	443	—	—
— 貴公司之附屬公司	68,507	386,127	—	—	8,364
— 非控股權益之母公司	—	—	—	—	8,000
— 其他關聯方	110,971	6,833	—	—	—
已收以下各方的貸款					
— 直接控股公司	—	—	667,634	667,634	49,536
— 貴公司之附屬公司	—	29,859	—	—	—
— 其他關聯方	—	38,721	—	—	24,272
給予以下各方的還款					
— 直接控股公司	31,293	59,035	—	—	125,747
— 貴公司之附屬公司	—	—	180,776	27,415	—
— 非控股權益	645,244	118,091	—	—	92,856
— 其他關聯方	26,191	—	—	—	—

**(b) 關鍵管理人員酬金**

董事認為，就歷史財務資料而言該等資料的呈現並無意義。

**25. 應用溫州中心的會計政策時作出的主要會計判斷**

編製本賬項時所用的估計及判斷乃以過往經驗及其他因素(包括相信在相關情況下合理的未來事項預測)為基準作出評估。溫州中心集團會作出有關未來的估計及假設。當然，所產生的會計估計將不大可能相等於相關的實際業績。可能對資產與負債的賬面金額產生重大影響的估計及假設主要包括與物業發展業務相關的項目。

**(a) 土地增值稅**

中國土地增值稅乃為就土地增值(即銷售物業所得款項減去可減免開支，包括銷售費用、借貸費用及所有物業發展開支後的數額)按30%至60%的累進比率徵收。

溫州中心須於中國繳納土地增值稅，有關稅款已計入溫州中心集團所得稅中。然而，溫州中心集團尚未就溫州中心集團若干物業發展項目的土地增值稅申報表與稅務當局達成最後協定。因此在釐定土地增值額及其相關稅款時需要作出重大判斷。最終稅務裁定在日常業務過程中具有不確定性。溫州中心集團按照管理層的最佳估計確認該等負債。倘若該等事宜的最終稅務結果有別於初始記錄的數額，有關差異將對作出裁定期間的所得稅及遞延所得稅準備構成影響。

**(b) 發展中物業及持作銷售用途的已落成物業的準備**

如附註2(g)所解釋，溫州中心集團的發展中物業和持作銷售用途的已落成物業乃以成本值與可變現淨值的較低者入賬。根據溫州中心集團的最近經驗及上述物業的性質，溫州中心集團基於現時的市場狀況，推算售價和發展中物業的竣工成本。

倘若竣工成本有所增加或銷售淨值有所減少，可變現淨值將會減少，此或需要為發展中物業和持作銷售用途的已落成物業提撥準備。該等準備須予以判斷和估計。若預期與原來估計有所不同，於有關估計出現變動期內的物業賬面值和準備將會相應調整。

此外，根據中國物業市場的波動及個別物業的獨有性質，成本和收益的實際所得可能會高於或低於結算日的估計數額。準備的任何增加或減少將對未來期間的溢利或虧損構成影響。

**(c) 確認和分配發展中物業的建造成本**

物業的發展成本在建造階段入賬於發展中物業，並將於確認銷售該等物業時轉撥到損益。在最終結算發展成本和有關銷售物業的其他成本前，溫州中心會按照管理層的最佳估計計提該等成本。

當發展物業時，溫州中心一般會將發展項目分為多期階段。與發展某一期直接相關的特定成本以該期的成本入賬。各期共用的成本根據各期的估計市值佔整個項目總估計市值的百分比分配至各期，或倘若上述分配不能切實執行，共同成本則根據實用面積分配至各期。

當最終結算成本和相關成本分配有別於最初估計時，發展成本和其他成本的任何增加或減少將會影響未來期間的損益。

**(d) 設備減值**

倘若有情況顯示某一設備的賬面淨值可能無法收回，有關資產可能會被視為「減值」，並須根據附註2(f)(ii)中所述的設備減值的會計政策確認減值虧損，將有關資產的賬面金額減至可收回金額。可收回金額為淨售價與使用價值兩者中的較高者。在釐定使用價值時，由資產帶來的預計現金流量會折現至其現值，並需要對未來收入和經營成本做出重大判斷。溫州中心集團利用所有可獲得的資訊來釐定可收回金額的合理近似金額，包括根據對未來收入和營運成本的合理和有證據支持的假設及預測進行估計。該等估計金額的變動可能對資產的賬面值構成重大影響，並可能導致在未來期間計提額外的減值虧損或撥回已計提的減值虧損。

**(e) 投資物業估值**

正如附註9(a)所述，投資物業根據獨立專業估值師所進行的估值按公允價值入賬，並且已慮及成交價的市場資料，以及留出潛在復歸收入後的租金收入(如適用)。

在釐定公允價值時，估值師已顧及各報告期末的市場狀況或估值方法(如適用)。該估值方法涉及(其中包括)若干估算(包括同一地點和狀況的可比較物業的資本化率、市場價格、現行市場租金、預計未來市場租金和適當的折現率)。管理層於依賴估值報告時已行使判斷，並相信該估值方法是反映各相關報告期末的現行市況。

## (f) 投資物業的遞延稅項

就計算以公允價值模型計量的投資物業產生的遞延稅項負債或資產而言，管理層已審閱溫州中心集團的投資物業組合，總結認為溫州中心集團的該等投資物業乃基於商業模式持有，旨在將投資物業絕大部分的經濟利益隨着時間消耗，而非通過出售消耗。因此，於計算溫州中心集團於投資物業的遞延稅項時，管理層釐定，使用公允價值模型計量的投資物業賬面值為全部透過出售予以收回的「銷售」假設被推翻。溫州中心集團已就投資物業的公允價值變動按適用的企業所得稅稅率確認遞延稅項。

## 26. 貴公司財務狀況

	於十二月三十一日			於十月三十一日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
設備	3,617	2,839	2,214	1,516
投資物業	543,700	807,600	877,000	955,000
受限制存款	55,640	—	—	—
於一間分公司之投資(附註11)	—	—	50,000	50,000
應收賬款和其他應收款	7,938	39,140	—	—
遞延稅項資產	63,692	73,414	43,343	74,707
<b>非流動資產總額</b>	<b>674,587</b>	<b>922,993</b>	<b>972,557</b>	<b>1,081,223</b>
<b>流動資產</b>				
持作銷售用發展中物業	1,156,646	1,385,081	1,114,039	1,219,910
限制性存款	19	40,042	—	—
應收賬款和其他應收款	975,997	579,740	595,497	580,870
合同成本	29,598	20,143	13,571	45,670
現金及現金等價物	267,028	339,337	71,661	84,754
<b>流動資產總額</b>	<b>2,429,288</b>	<b>2,364,343</b>	<b>1,794,768</b>	<b>1,931,204</b>
<b>流動負債</b>				
貸款和借款	613,000	703,000	283,000	283,000
應付賬款及其他應付賬項	953,855	1,039,988	1,662,062	1,684,941
合同負債	624,700	934,286	87,433	245,402
應付合約保留金	—	2	2	—
即期稅項負債	—	—	37,220	28,461
<b>流動負債總額</b>	<b>2,191,555</b>	<b>2,677,276</b>	<b>2,069,717</b>	<b>2,241,804</b>

	於十二月三十一日			於十月三十一日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動資產淨值	<u>237,733</u>	<u>(312,933)</u>	<u>(274,949)</u>	<u>(310,600)</u>
資產總值減流動負債	<u>912,320</u>	<u>610,060</u>	<u>697,608</u>	<u>770,623</u>
非流動負債				
貸款及借款	420,000	–	–	–
應付賬款及其他應付賬項	–	–	2,650	–
遞延稅項負債	<u>125,026</u>	<u>161,805</u>	<u>144,336</u>	<u>186,775</u>
非流動負債總額	<u>545,026</u>	<u>161,805</u>	<u>146,986</u>	<u>186,775</u>
資產淨值	<u>367,294</u>	<u>448,255</u>	<u>550,622</u>	<u>583,848</u>
資本與儲備(附註20(a))				
實繳股本	204,080	204,080	204,080	204,080
儲備	<u>163,214</u>	<u>244,175</u>	<u>346,542</u>	<u>379,768</u>
權益總額	<u>367,294</u>	<u>448,255</u>	<u>550,622</u>	<u>583,848</u>

## 27. 直接和最終控股公司

溫州中心董事認為，於二零一九年十月三十一日，其直接控股公司為在中國註冊成立的陽光壹佰房地產集團有限公司。而最終控股公司是於二零零七年三月九日在英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司漢威控股有限公司。該等實體並無編製財務報表以供公眾查閱。



**28. 已頒佈但尚未於截至二零一九年十二月三十一日止期間採用的修訂、新準則和詮釋可能帶來的影響**

截至本歷史財務資料刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項修訂及新準則。該等修訂及新準則於截至二零一九年十二月三十一日止期間尚未生效且並未於本歷史財務資料中採納。該等修訂包括以下可能涉及溫州中心的內容。

在以下日期或之後開始的  
會計期間生效

香港財務報告準則第3號之修訂/業務之定義/ 二零二零年一月一日

香港財務報告準則第1號及香港財務報告準則第8號之修訂/重大之定義/ 二零二零年一月一日

溫州中心集團正在評估初始應用期間該等修訂、新準則和詮釋的預期影響。截至目前為止，溫州中心集團並未預期應用該等修訂、新準則和詮釋會對其財務報表造成重大影響。

**29. 報告期後之事項**

於二零一九年十一月，陽光100中國控股有限公司，一間於香港聯合交易所有限公司上市的中國房地產開發商，訂立了收購溫州中心49%股權之協議。該收購將於二零二零年五月完成，自此之後溫州中心將成為陽光100中國控股有限公司的一間全資附屬公司。

**期後財務報表**

溫州中心或其附屬公司並無就二零一九年十月三十一日後任何期間編製經審核的財務報表。

以下為溫州生態城之申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)發出載於第IIB-1至IIB-47頁之報告全文，以供載入本通函。



## 對陽光100中國控股有限公司董事作出有關溫州世和生態城開發有限公司歷史財務資料之會計師報告

### 緒言

吾等就載於第IIB-4至IIB-47頁之溫州世和生態城開發有限公司(「溫州生態城」)之歷史財務資料，包括溫州生態城於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表，及截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年，及截至二零一九年十月三十一日止十個月(「相關期間」)之全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。載於第IIB-4至IIB-47頁之歷史財務資料為本報告的組成部分，乃為載入陽光100中國控股有限公司(「貴公司」)日期為二零二零年一月二十日關於建議收購溫州三個項目公司剩餘股權(「建議收購」)之通函(「通函」)而編製。

### 董事就歷史財務資料承擔之責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製真實而公允的歷史財務資料。

第IIB-4頁界定的溫州生態城相關財務報表(歷史財務資料以此為依據)乃由溫州生態城董事編製。溫州生態城董事須負責根據國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》編製真實而公允的相關財務報表，並對溫州生態城認為為使相關財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報所需的內部控制負責。

### 申報會計師之責任

吾等之責任是對歷史財務資料提出意見並向閣下報告吾等之意見。吾等按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)發出的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具之會計師報告」進行吾等的工作。該準則規定，吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否存在重大錯誤陳述作出合理保證。

吾等的工作包括執程序，以獲取有關歷史財務資料中金額及披露的證據。選定的程序取決於報告會計師的判斷，包括評估歷史財務資料的重大錯報風險(無論是由於欺詐還是錯誤所導致)。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製真實而公允的歷史財務資料相關的內部控制，以在有關情況下設計適當的程序，但目的並非對實體內部控制的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評估歷史財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證能充足及適當地為吾等之意見提供基礎。

### 意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準真實而公允地反映了溫州生態城於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日的財務狀況以及溫州生態城於相關期間的財務表現及現金流量。

**審閱追加期間的相應財務資料**

吾等已審閱溫州生態城於追加期間之相應財務資料，該等財務資料包括截至二零一八年十月三十一日止十個月之全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他解釋資料（「追加期間相應財務資料」）。溫州生態城之董事負責根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製及呈列追加期間相應財務資料。吾等之責任是根據吾等之審閱，對追加期間相應財務資料作出結論。吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括進行調查，主要是對負責財務和會計事項的人員進行調查，並採用分析和其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港審計準則進行審計的範圍，故無法保證吾等將知悉在審計中可能發現的所有重大事項。因此，吾等並不就此發表審計意見。根據吾等的審閱，並無事宜致令吾等認為，就會計師報告而言，追加期間相應財務資料於所有重大方面並非根據歷史財務資料附註1所載的編製和呈列基準編製。

**根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須呈報事項****調整**

在編製歷史財務資料時，概無對第IIB-4頁所定義之相關財務報表作出調整。

**畢馬威會計師事務所**

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零二零年一月二十日

**歷史財務資料**

下文載列構成本會計師報告組成部分之歷史財務資料。

溫州生態城於相關期間之財務報表(歷史財務資料以此為依據)乃由畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審計(「相關財務報表」)。

## 全面收益表

(以人民幣列示)

	附註	截至十月三十一日				
		截至十二月三十一日止年度			止十個月	
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
						(未經審核)
收入	3	41,446	94,186	132,708	101,046	1,282,407
銷售成本		<u>(36,143)</u>	<u>(82,586)</u>	<u>(119,431)</u>	<u>(89,257)</u>	<u>(1,106,789)</u>
毛利		5,303	11,600	13,277	11,789	175,618
其他收入		12	326	836	300	1,298
銷售費用		(17,194)	(54,923)	(35,422)	(23,389)	(58,740)
行政費用		(22,164)	(20,162)	(44,522)	(26,775)	(29,143)
其他經營開支		<u>(176)</u>	<u>(107)</u>	<u>(141)</u>	<u>(136)</u>	<u>(94)</u>
經營(虧損)/溢利		(34,219)	(63,266)	(65,972)	(38,211)	88,939
融資收入	4(a)	119	1,916	2,287	1,757	1,687
融資成本	4(a)	<u>(46)</u>	<u>(44)</u>	<u>(201)</u>	<u>(184)</u>	<u>(98)</u>
除稅前(虧損)/溢利	4	(34,146)	(61,394)	(63,886)	(36,638)	90,528
所得稅	5	<u>8,164</u>	<u>14,386</u>	<u>14,353</u>	<u>7,966</u>	<u>(36,223)</u>
年度/期間(虧損)/溢利		(25,982)	(47,008)	(49,533)	(28,672)	54,305
年度/期間其他全面收益(除稅後並經重新分類調整)		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年度/期間全面收益總額		<u>(25,982)</u>	<u>(47,008)</u>	<u>(49,533)</u>	<u>(28,672)</u>	<u>54,305</u>

隨附附註為歷史財務資料的一部分。

## 財務狀況表

(以人民幣列示)

		於十二月三十一日			於十月三十一日
附註	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>非流動資產</b>					
設備		398	688	864	771
受限制存款	12	-	-	-	110,000
遞延稅項資產	16	<u>58,888</u>	<u>76,079</u>	<u>116,601</u>	<u>103,085</u>
<b>非流動資產總額</b>		<u>59,286</u>	<u>76,767</u>	<u>117,465</u>	<u>213,856</u>
<b>流動資產</b>					
發展中物業和持作銷售用途的					
已落成物業	8	2,017,814	2,436,642	3,333,600	3,068,223
合同成本	9	29,359	24,283	107,850	93,872
應收賬款及其他應收賬項	11	235,012	441,906	864,406	769,399
現金及現金等價物	13	<u>269,383</u>	<u>601,209</u>	<u>400,294</u>	<u>236,640</u>
<b>流動資產總額</b>		<u>2,551,568</u>	<u>3,504,040</u>	<u>4,706,150</u>	<u>4,168,134</u>
<b>流動負債</b>					
貸款及借款	14	150,000	880,000	597,000	697,000
應付賬款及其他應付賬項	15	1,474,567	1,048,093	1,505,169	1,354,980
合約負債	10	177,191	1,010,946	1,919,063	1,617,593
應付合約保留金		<u>11,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>流動負債總額</b>		<u>1,812,758</u>	<u>2,939,039</u>	<u>4,021,232</u>	<u>3,669,573</u>

	附註	於十二月三十一日			於十月
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	三十一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動資產淨值		<u>738,810</u>	<u>565,001</u>	<u>684,918</u>	<u>498,561</u>
資產總值減流動負債		<u>798,096</u>	<u>641,768</u>	<u>802,383</u>	<u>712,417</u>
<b>非流動負債</b>					
貸款及借款	14	720,000	590,000	795,000	646,000
應付賬款及其他應付賬項	15	–	19,049	–	–
遞延稅項負債	16	<u>8,665</u>	<u>10,296</u>	<u>34,493</u>	<u>39,222</u>
非流動負債總額		<u>728,665</u>	<u>619,345</u>	<u>829,493</u>	<u>685,222</u>
資產／(負債)淨值		<u>69,431</u>	<u>22,423</u>	<u>(27,110)</u>	<u>27,195</u>
<b>資本與儲備</b>					
實繳股本		204,080	204,080	204,080	204,080
儲備		<u>(134,649)</u>	<u>(181,657)</u>	<u>(231,190)</u>	<u>(176,885)</u>
權益總額		<u>69,431</u>	<u>22,423</u>	<u>(27,110)</u>	<u>27,195</u>

隨附附註為歷史財務資料的一部分。



## 權益變動表

(以人民幣列示)

	實繳股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一六年一月一日的結餘	110,000	(108,667)	1,333
二零一六年權益變動：			
年度虧損	—	(25,982)	(25,982)
其他全面收益	—	—	—
全面收益總額	—	(25,982)	(25,982)
控股股東出資額	94,080	—	94,080
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年 一月一日的結餘	204,080	(134,649)	69,431
二零一七年權益變動：			
年度虧損	—	(47,008)	(47,008)
其他全面收益	—	—	—
全面收益總額	—	(47,008)	(47,008)
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年 一月一日的結餘	204,080	(181,657)	22,423
二零一八年權益變動：			
年度虧損	—	(49,533)	(49,533)
其他全面收益	—	—	—
全面收益總額	—	(49,533)	(49,533)
於二零一八年十二月三十一日的結餘	204,080	(231,190)	(27,110)

	實繳股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一九年一月一日的結餘	204,080	(231,190)	(27,110)
截至二零一九年十月三十一日止十個月的權益 變動：			
期間溢利	–	54,305	54,305
其他全面收益	–	–	–
全面收益總額	–	54,305	54,305
於二零一九年十月三十一日的結餘	204,080	(176,885)	27,195
於二零一八年一月一日的結餘	204,080	(181,657)	22,423
截至二零一八年十月三十一日十個月的權益 變動(未經審核)：			
期間虧損(未經審核)	–	(28,672)	(28,672)
其他全面收益(未經審核)	–	–	–
全面收益總額(未經審核)	–	(28,672)	(28,672)
於二零一八年十月三十一日的結餘(未經審核)	204,080	(210,329)	(6,249)

隨附附註為歷史財務資料的一部分。

## 現金流量表

(以人民幣列示)

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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
<b>經營活動</b>					
除稅前(虧損)/溢利	(34,146)	(61,394)	(63,886)	(36,638)	90,528
調整項目：					
一折舊	4(c) 18	82	168	136	163
	(34,128)	(61,312)	(63,718)	(36,502)	90,691
發展中物業和持作銷售用途的已落成物業 (增加)/減少	(911,242)	(252,039)	(655,267)	(528,513)	527,044
應收賬款和其他應收款減少/(增加)	95,736	(4,077)	170	(273,986)	(7,739)
合同成本(增加)/減少	(29,359)	5,076	(83,567)	(69,242)	13,978
應付賬款和其他應付款及應付合約保留金 增加/(減少)	978,126	26,301	211,228	(290,243)	(3,032)
合同負債增加/(減少)	177,191	833,755	908,117	1,055,081	(301,470)
<b>經營活動產生/(所用)的現金</b>	276,324	547,704	316,963	(143,405)	319,472
已付所得稅	(11,186)	(12,092)	(32,998)	(19,934)	(21,113)
<b>經營活動產生/(所用)的現金淨額</b>	265,138	535,612	283,965	(163,339)	298,359
<b>投資活動</b>					
購入設備	(409)	(372)	(344)	(340)	(70)
給予關聯方貸款	(319,560)	(316,817)	(466,908)	(51,543)	(10,986)
償還給予關聯方的貸款	492,935	124,918	75,263	–	116,868
<b>投資活動產生/(所用)的現金淨額</b>	172,966	(192,271)	(391,989)	(51,883)	105,812

## 現金流量表(續)

(以人民幣列示)

	附註	截至十月三十一日				
		截至十二月三十一日止年度			止十個月	
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
						(未經審核)
<b>融資活動</b>						
貸款和借款所得款項	13(b)	870,000	1,000,000	809,000	809,000	250,000
償還貸款和借款	13(b)	–	(400,000)	(887,000)	(882,000)	(299,000)
已付利息	13(b)	(87,533)	(125,300)	(135,586)	(65,793)	(116,443)
受限制存款增加	13(b)	–	–	–	–	(110,000)
來自關聯方的貸款	13(b)	1,297,333	2,011	738,223	738,223	64,032
償還來自關聯方的貸款	13(b)	(2,350,375)	(488,226)	(617,528)	(517,028)	(356,414)
控股股東出資額		94,080	–	–	–	–
<b>融資活動(所用)/產生的現金淨額</b>		<u>(176,495)</u>	<u>(11,515)</u>	<u>(92,891)</u>	<u>82,402</u>	<u>(567,825)</u>
<b>現金和現金等價物增加/(減少)淨額</b>		261,609	331,826	(200,915)	(132,820)	(163,654)
<b>年/期初的現金和現金等價物</b>	13(a)	<u>7,774</u>	<u>269,383</u>	<u>601,209</u>	<u>601,209</u>	<u>400,294</u>
<b>年/期末的現金和現金等價物</b>	13(a)	<u>269,383</u>	<u>601,209</u>	<u>400,294</u>	<u>468,389</u>	<u>236,640</u>

隨附附註為歷史財務資料的一部分。

## 歷史財務資料附註

### 1. 歷史財務資料之編製及呈列基準

溫州世和生態城開發有限公司(「溫州生態城」)於二零一四年八月二十八日在中華人民共和國(「中國」)浙江省根據中國法律註冊成立為有限責任公司。溫州生態城的主要業務為持有溫州生態城項目之土地使用權及對其進行開發管理。

歷史財務資料乃按照所有適用的《國際財務報告準則》(此統稱包含國際會計準則理事會頒佈的所有適用的個別《國際財務報告準則》、《國際會計準則》和詮釋)進行編製。所採納主要會計政策之進一步詳情載於附註2。

國際會計準則理事會已頒佈多項新訂及經修訂國際財務報告準則。就編製歷史財務資料而言，溫州生態城已採納相關期間所有適用之新訂及經修訂國際財務報告準則，惟截至二零一九年十二月三十一日止會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋除外，並於二零一九年一月一日(首次應用日期)使用經修訂追溯法採納國際財務報告準則第16號。根據該方法，溫州中心集團已追溯應用該準則，並將首次採納的累計影響視為對於二零一九年一月一日保留溢利期初結餘的調整，而二零一八年的比較資料未經重列，繼續根據國際會計準則第17號呈報。已頒佈但於截至二零一九年十二月三十一日止會計期間尚未生效之經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註24。

歷史財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則之適用披露條文。

下文載列之會計政策已對於歷史財務資料內呈列之所有期間貫徹應用。

追加期間相應財務資料乃根據就歷史財務資料所採納相同編製及呈列基準而編製。

於本報告日期，並無編製任何溫州生態城經審核財務報表。

### 2. 主要會計政策

#### (a) 計量基準

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)列示，捨入最接近的千數，人民幣是溫州生態城的功能貨幣。編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準。

**(b) 估計及判斷的應用**

管理層需在編製符合《國際財務報告準則》的財務報表時作出會對會計政策的應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。該等估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

有關管理層在應用《國際財務報告準則》時所作出對本財務報表有重大影響的判斷，以及主要的估計數額不確定因素的討論內容，載列於附註22。

**(c) 設備**

設備以成本減去累計折舊和減值虧損(參閱附註2(e)(ii))後入賬。

報廢或處置設備項目所產生的損益以處置所得款項淨額與項目賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或處置日在損益中確認。

設備項目的折舊是以直線法在以下預計可用期限內沖銷其成本(已扣除估計殘值(如有))計算：

— 汽車	8年
— 辦公室設備	5年

如果設備項目的組成部分有不同的可用期限，有關項目的成本會按照合理的基準分配至各個部分，而且每個部分會分開計提折舊。溫州中心集團會每年審閱資產的可用期限和殘值(如有)。

**(d) 租賃資產**

於合約成立時，溫州生態城會評估合約是否為租賃或包含租賃。倘合約賦予在一段時間內控制已識別資產使用的權利以換取代價，則合約為租賃或包含租賃。當客戶有權主導該項已識別資產的使用及從使用中獲取幾乎所有的經濟利益時，則控制權是已讓渡。

**(i) 自二零一九年一月一日適用的政策**

倘合約包含租賃部分及非租賃部分，則溫州生態城已選擇不區分非租賃部分，並將各租賃部分及任何相關非租賃部分視作所有租賃的單一租賃部分。

於租賃開始日期，溫州生態城確認使用權資產及租賃負債(租賃期為12個月或更短的短期租賃以及低價值資產租賃除外)。當溫州生態城就低價值資產訂立租賃時，溫州生態城按每項租賃情況決定是否將租賃資本化。而與該等不作資本化租賃相關的租賃付款於租賃期內按系統基準確認為開支。

(ii) 於二零一九年一月一日前適用的政策

作為承租人，倘租賃轉移所有權之絕大部分風險及回報至溫州生態城，則溫州生態城將有關租賃分類為融資租賃。倘租賃並無將所有權之絕大部分風險及回報轉移至溫州生態城，則分類為經營租賃。

倘溫州生態城以融資租賃獲得資產的使用權，便會將相當於租賃資產公允價值或該資產的最低租賃付款現值(以較低者為準)的金額確認為物業及設備，而扣除融資費用後的相應負債則記錄為融資租賃承擔。如附註2(d)所述，折舊乃在相關租賃期(或倘溫州生態城有可能取得資產的所有權，則按資產的可使用年期)內，按撇銷資產成本或估值的比率作出撥備。減值虧損根據附註2(e)(ii)所載會計政策列賬。租賃付款內含的融資費用於租賃期內在損益扣除，使每個會計期間的融資費用佔承擔餘額的比率大致相同。或有租金在產生的會計期間在損益中列支。

倘溫州生態城以經營租賃獲得資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額分期在損益中列支，惟倘有其他基準能更清楚反映租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的激勵措施均在損益中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間內在損益中列支。

(e) 信用損失及資產減值

(i) 金融工具的信用損失

溫州生態城對以下專案確認了預期信用損失(「預期信用損失」)的損失準備：

- 以攤餘成本計量的金融資產(包括現金和現金等價物、應收賬款和其他應收款)。

以公允價值計量的金融資產，包括其他以公允價值計量計入綜合損益的權益證券投資(不可轉回)以及衍生金融工具都不在預期信用損失評估的範圍內。

#### 預期信用損失的計量

預期信用損失是信用損失的概率加權估計值。信用損失以所有預期的現金短缺(即，溫州生態城根據合同應付的現金流量與溫州生態城預期收取的現金流量之間的差額)的現值進行計量。

如果折現的影響重大，溫州生態城則採用以下折現率對預期現金短缺金額進行折現：

- 固定利率金融資產以及應收賬款和其他應收款：初始確認時確定的實際利率或其近似值。

在計量預期信用損失時需考慮的最長期限為溫州生態城面臨信貸風險的最長合同期限。

在計量預期信用損失時，溫州生態城會考慮無須付出不當成本或努力便可獲得的合理及可支援的資訊。此包括過去事件、當前狀況及未來經濟狀況預測等資訊。

預期信用損失基於以下其中一項基準計量：

- 12個月預期信用損失：即報告日後12個月內可能違約事件產生的預期損失；及
- 整個存續期預期信用損失：預期該等採用預期信用損失模型的專案於整個預期存續期內所有可能發生的違約事件導致的損失。

應收賬款的損失準備始終按照相當於整個存續期預期信用損失的金額計量。該等金融資產的預期信用損失是使用基於溫州生態城歷史信用損失經驗的準備矩陣進行估計，並根據債務人的特定因素以及對報告日現況及一般經濟狀況預測的評估進行調整。

對於所有其他金融工具，溫州生態城按照相當於12個月預期信用損失的金額確認損失準備，除非金融工具的信貸風險自初始確認後已顯著增加，在此情況下，損失準備會按照相當於整個存續期預期信用損失的金額計量。

#### 信貸風險的顯著增加

在評估金融工具的信貸風險自初始確認後是否顯著增加時，溫州生態城將報告日評估的金融工具違約風險與初始確認日的違約風險進行比較。在進行評估時，溫州生態城認為如出現以下情況，則發生了違約事件：(i)借款人大不可能全額支付其對溫州生態城的信用義務，該評估不考慮溫州生態城採取例如變現抵押品(如果持有)等追索行動；或(ii)該金融資產逾期90日時，即發生違約事件。溫州生態城會考慮合理且有理據的定量和定性資訊，包括過往經驗和無需付出不必要成本或努力即可獲得的前瞻性資訊。



尤其是，在評估信貸風險自初始確認後是否顯著增加時，將會考慮以下資訊：

- 在合約還款日未能償還本金或利息；
- 金融工具的外部或內部信用評級(如有)的實際或預期顯著惡化；
- 債務人實際或者預期的經營業績發生重大惡化；及
- 現行或預期的科技，市場，經濟或者法務環境的改變將對債務人履行對溫州生態城的義務帶來重大不利影響。

根據金融工具的性质，對信貸風險是否顯著增加的評估是按個別基準或組合基準執行。當評估是以組合基準進行時，會按照金融工具的共同信貸風險特徵(例如逾期狀態及信貸風險評級)歸類。

預期信用損失在各報告日重新計量，以反映自初始確認後金融工具信貸風險的變動。預期信用損失金額的任何變動均在損益中確認為減值收益或損失。溫州生態城確認所有金融工具的減值損益並通過損失撥備調整賬面價值。

利息收入的計算基礎

根據附註2(p)確認的利息收入是根據金融資產的賬面總值計算，除非該金融資產發生信用減值，在此情況下，利息收入是根據金融資產的攤銷成本計算(即金融資產的賬面總值減去損失準備)。

溫州生態城於各報告日評估金融資產是否發生信用減值。當一項或多項事件對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響時，金融資產即為出現信用減值。

金融資產出現信用減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠利息或本金付款；
- 債務人很可能面臨破產或其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現對債務人構成不利影響的重大變動；或
- 因發行人遇到財務困難，證券市場不再活躍。

### 核銷政策

金融資產、租賃應收款項或合同資產的賬面總額核銷到一個(部分或者全部的)程度，導致已經實際上已無回收的可能。這種情況通常發生在溫州生態城認為債務人沒有資產或收入來源可產生足夠的現金流量以償還被核銷的金額。

此前已撤銷資產的隨後收回在收回發生期間在損益中確認為減值撥回。

#### (ii) 非流動資產減值

於各報告期末審閱內部和外來的資訊，以確定下列資產是否出現減值跡象，以往確認的減值虧損已經不再存在或可能已經減少：

- 設備，包括使用權資產(按重估數額列賬的物業除外)。

如果出現任何這類跡象，便會估計資產的可收回數額。

- 計算可收回數額

資產的可收回數額是其公允價值減去出售成本與使用價值兩者中的較高額。在評估使用價值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。如果資產所產生的現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產類別(即現金產出單元)來釐定可收回數額。

- 確認減值虧損

當資產或所屬現金產出單元的賬面金額高於其可收回數額時，減值虧損便會在損益中確認。分配現金產出單元確認的減值虧損時，按比例減少單元(或該組單元)的資產的賬面金額，但資產的賬面值不得減少至低於其個別公允價值減去出售成本後所得數額(如可衡量)或其使用價值(如能釐定)。

- 撥回減值虧損

撥回倘用以釐定可收回數額之估計出現有利變動，將撥回減值虧損。

所撥回的減值虧損以在以往期間並無確認任何減值虧損的情況下而釐定之資產賬面金額為限。所撥回的減值虧損在確認撥回之期間內計入損益。

**(f) 發展以供出售物業和持作銷售用途的已落成物業**

與物業發展活動有關的發展中物業和持作銷售用途的已落成物業是以成本和可變現淨值兩者中的較低額入賬。成本和可變現淨值的釐定方法如下：

**— 發展以供出售物業**

發展以供出售物業的成本包含已明確分辨的成本，包括土地的收購成本、累計發展成本、材料和供應品、工資和其他直接開支、適當比例的間接費用，以及資本化借貸成本(參閱附註2(q))。可變現淨值是以估計售價減去估計完工成本和將於物業出售時產生的成本後所得數額。

**— 持作銷售用途的已落成物業**

持作銷售用途的已落成物業成本包括所有採購成本、加工成本和使物業處於當前地點和狀況的其他成本。

就溫州生態城發展的已落成物業而言(其中包括單獨銷售的多個單位)，各個單位的成本乃按發展項目各單位每平方呎的總發展成本的比例釐定，惟另有基準更能代表特定單位的成本除外。可變現淨值是以估計售價減去將於物業出售時產生的成本後所得數額。

當發展中物業及持作銷售用途的已落成物業出售時，該等發展中及持作銷售用途的已落成物業之賬面金額於相關收入確認期間確認為開支。

發展中物業和持作銷售用途的已落成物業撇減至可變現淨值的數額及發展中物業和持作銷售用途的已落成物業的所有損失，會在撇減或損失所發生的期間內確認為支出，而撥回任何撇減數額則會在撥回的期間用以扣減已確認的支出。

**(g) 合同成本**

合同成本是指取得客戶合同的增量成本或履行客戶合同的成本中未資本化為發展中物業以及持作銷售用途的已落成物業(參閱附註2(f))，或設備(參閱附註2(c))成本的金額。

獲得合同的增量成本指在未獲得合約之情況下本不會產生之溫州生態城為從客戶獲得合同而產生的該等成本(例如增量銷售佣金)。倘成本與將於未來報告期間確認的收益相關且預期將可收回成本，則獲得合同的增量成本於產生時資本化。獲得合同的其他成本於產生時支銷。

倘成本直接與現有合同或可特別認定的預計合同相關；產生或增加日後將用於提供貨品或服務的資源；及預期將被收回，則完成合同的成本會資本化。直接與現有合同或可特別認定的預計合同有關的成本可能包括直接勞務、直接材料、成本分攤、可明確向客戶收取的成本及僅因溫州生態城訂立合同而產生的其他成本(例如付款予分包商)。完成合同的其他成本(未資本化為存貨或設備)於產生時支銷。

已資本化的合同成本以成本減累計攤銷及減值虧損列賬。合同成本資產賬面金額超過下述金額，則 貴集團確認減值虧損：(i)溫州生態城因交付與該資產相關的商品或服務而預計收取的剩餘對價金額，減去(ii)與提供此類商品或服務直接相關且未確認為開支的成本。

資本化合同成本的攤銷金額在確認與資產相關的收入時計入損益。收入確認的會計政策載於附註2(p)。

**(h) 合同負債**

合同負債是當客戶在溫州生態城確認相關收入之前支付的不可歸還的對價(參閱附註2(p))。合同負債同時亦是當溫州生態城在確認相關收入前的無條件獲得的不可歸還的對價。於該等情況，相應應收款項亦獲確認(參閱附註2(i))。

如果合同包含一項重大融資成分，則合同餘額包括採用實際利率法計提的利息(參閱附註2(p))。

**(i) 應收賬款和其他應收款**

溫州生態城擁有獲得對價的無條件權利時，則確認應收款項。倘在到期支付該對價前僅需經過一段時間，則收取對價的權利即為無條件。如果溫州生態城在擁有獲得對價的無條件權利之前確認收入，則該收入列報為一項合同資產。

應收款項乃使用實際利息法按攤銷成本減信貸虧損撥備列賬攤銷成本(參閱附註2(e)(i))。

**(j) 現金和現金等價物**

現金和現金等價物包括銀行存款和手頭現金、銀行及其他金融機構之活期存款以及於收購時於三個月內到期而可輕易轉換為已知現金金額及價值變動風險極微之短期高流動投資。現金及現金等價物乃根據附註2(e)(i)所載的政策評估預期信貸虧損評估。

**(k) 貸款及借貸**

附息借款在初始確認時按公允價值減去交易成本計量。初始確認後，附息借款以實際利率法按攤銷成本計量。利息開支乃根據 貴集團的借貸成本會計政策進行確認(參閱附註2(q))。

**(l) 應付賬款和其他應付款**

應付賬款和其他應付款按公允價值初始確認。除財務擔保負債外，應付賬款和其他應付款其後按攤銷成本入賬；惟如折現影響並不重大，則按成本入賬。

**(m) 僱員福利****(i) 短期僱員福利和界定供款退休計劃的供款**

薪金、年度獎金、有薪年假、界定供款退休計劃的供款和非貨幣福利成本在僱員提供相關服務的年度內列支。如果延遲付款或結算會造成重大影響，則該等數額會以現值列賬。

根據中國相關法律法規作出的界定供款退休計劃的供款於產生時在損益中列支。

**(ii) 辭退福利**

辭退福利會在溫州生態城不再能夠撤回所提供的辭退福利或確認涉及辭退福利付款的重組成本(以較早者為準)時確認。

**(n) 所得稅**

本期內所得稅包括當期稅項和遞延稅項資產與負債的變動。當期稅項和遞延稅項資產與負債的變動均在損益中確認，惟若涉及於其他全面收益或直接在權益中確認的相關項目，則相關稅款分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

當期稅項是按本期間應稅所得，根據已執行或在報告期末實質上已執行的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產與負債分別由可抵扣和應稅暫時差異產生，暫時差異是指資產與負債在財務報表上的賬面金額跟該等資產與負債的計稅基礎的差異。遞延稅項資產亦可由未利用稅款虧損和未利用稅款抵減產生。

除部分例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產（僅限於很可能獲得能利用該遞延稅項資產來抵扣的未來應稅溢利）均予以確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產的未來應稅溢利包括因撥回目前存在的應稅暫時差異而產生的數額；但該等撥回的差異必須與同一稅務機關和同一應稅實體有關，並預期在可抵扣暫時差異預計撥回的同一年間或遞延稅項資產所產生稅款虧損可向後期或向前期結轉的期間內撥回。在決定目前存在的應稅暫時差異是否足以支持確認由未利用稅款虧損和稅款抵減所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關和同一應稅實體有關，以及是否預期在能夠使用未利用可抵扣虧損和稅款抵減撥回的同一年間內撥回。

沒有予以確認為遞延稅項資產與負債的暫時差異源自以下有限的例外情況：不影響會計或應稅溢利的資產或負債的初始確認（如屬企業合併的一部分則除外），以及投資於附屬公司（如屬應稅差異，只限於溫州生態城可以控制撥回的時間，而且在可預見的將來不大可能撥回的暫時差異，或如屬可抵扣差異，除非該差異很可能在將來撥回）。

已確認遞延稅額是按照資產與負債賬面金額的預期實現或結算方式，根據已執行或於報告期末實質上已執行的稅率計量。遞延稅項資產與負債均不折現計算。

會於各報告期末對遞延稅項資產的賬面金額進行審閱。如果預期不再可能獲得足夠的應稅溢利以抵扣相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面金額便會調低。但是如果日後有可能獲得足夠的應稅溢利，有關減額便會撥回。

當期和遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。當期和遞延稅項資產只會在溫州生態城有法定行使權以當期稅項資產抵銷當期稅項負債，並且符合以下附帶條件的情況下，才可以分別抵銷當期和遞延稅項負債：

- 當期稅項資產與負債：溫州生態城計劃按淨額基準結算，或同時變現該等資產和結算該等負債；或
- 遞延稅項資產與負債：該等資產與負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 同一應稅實體；或
  - 不同的應稅實體。該等實體計劃在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要結算或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額基準變現當期稅項資產和結算當期稅項負債，或同時變現該等資產和結算該等負債。

(o) 準備及或有負債

如果溫州生態城須就已發生的事件承擔法定或推定義務，因而預期會導致經濟利益流出，在可以作出可靠的估計時，溫州生態城便會就該時間或數額不確定的其他負債計提準備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

如果經濟利益流出的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該義務披露為或有負債，但經濟利益流出的可能性極低則除外。如果義務須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或有負債，但經濟利益流出的可能性極低則除外。

(p) 收入確認

溫州生態城將溫州生態城日常經營活動中銷售物業產生的收益分類為收入。

當物業的控制權轉移給客戶時，按溫州生態城預期有權收取的對價金額確認收入，不包括第三方收取款項。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並已扣除任何營業折扣。

有關溫州生態城的所有收入確認政策的進一步詳情如下：

— 銷售物業

於各項物業落成前預先全數付款的物業銷售所產生的收入乃採用成本比例法(即：根據已發生的實際建設成本與預計建設成本總額的比例)於一段時間內逐步確認。

除預先全數付款之物業銷售以外的其他物業銷售所產生的收入於合法轉讓程序完成時(即客戶能夠主導該物業的使用且基本獲得該物業所有剩餘溢利的時間點)確認。於收入確認日期前就所出售物業收取的按金及分期付款已計入財務狀況表的合約負債項目中(參閱附註2(h))。

當物業仍處於建設中但溫州生態城將該等住宅物業進行營銷時，若客戶同意盡早支付對價餘額，則溫州生態城可向其提供基於上市銷售價格的折扣。在此情況下，倘預付款被視為向溫州生態城提供重大融資溢利，則溫州生態城應計於付款日與合法轉讓完成日期間調整資金時間價值產生的利息開支。該項應計費用使建設期間合同負債的結餘增加，且當已落成物業的控制權按照《國際會計準則》第23號借貸成本轉移予客戶時，根據附註2(q)所載列政策增加已確認收入金額(如重大)。

— 利息收入

利息收入是在產生時按實際利率法確認。對於不存在信用減值的以攤銷成本計量的金融資產，實際利率適用於資產的賬面總額。對於已發生信用減值的金融資產，實際利率適用於資產的攤餘成本(即，賬面總額減去損失準備)(參閱附註2(e)(i))。

**(q) 借貸成本**

與收購、建造或生產需要長時間才可以投入擬定用途或銷售的資產直接相關的借貸成本，則予以資本化為該資產成本的一部分。其他借貸成本於產生期間在費用中列支。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生和使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

**(r) 關聯方**

(a) 倘一名人士或其直系親屬符合下列任何一項條件，則視為溫州生態城的關聯方：

- (i) 控制或共同控制溫州生態城；
- (ii) 對溫州生態城有重大影響力；或
- (iii) 是溫州生態城或溫州生態城母公司的關鍵管理人員。

(b) 如符合下列任何條件，即企業實體是溫州生態城的關聯方：

- (i) 該實體隸屬同一集團(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司相互關聯)。
- (ii) 一家實體是另一實體的聯營公司或合營公司(或另一實體所屬集團旗下成員公司的聯營公司或合營公司)。
- (iii) 兩家實體皆是同一第三方的合營公司。
- (iv) 一家實體是第三方實體的合營公司，而另一實體是該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體是為溫州生態城或作為溫州生態城關聯方的任何實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受到上述第(a)項內所述人士控制或共同控制。



(vii) 上述第(a)(i)項內所述人士對該實體有重大影響力或是該實體(或該實體母公司)的關鍵管理人員。

(viii) 所屬集團的實體、或任何成員向溫州生態城或溫州生態城母公司提供關鍵管理人員服務。

一名人士之近親家庭成員指預期在與實體之交易中可影響該人士或受該人士影響之家庭成員。

### 3. 收益

溫州生態城主要從事物業及土地開發活動。

	截至十月三十一日				
	截至十二月三十一日止年度			止十個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
<b>《國際財務報告準則》第15號</b>					
<b>「源自客戶合約的收入」</b>					
物業銷售	<u>41,446</u>	<u>94,186</u>	<u>132,708</u>	<u>101,046</u>	<u>1,282,407</u>
<b>按收益確認時點分類</b>					
於某一時間點	-	-	-	-	1,045,349
於一段時間內	<u>41,446</u>	<u>94,186</u>	<u>132,708</u>	<u>101,046</u>	<u>237,058</u>
	<u>41,446</u>	<u>94,186</u>	<u>132,708</u>	<u>101,046</u>	<u>1,282,407</u>

在相關期間內，溫州生態城擁有多樣化的客戶群，且並無交易超過溫州生態城收益10%的客戶。

相關期間內的所有收入均產自綜合性住宅社區。

溫州生態城經營業務位於中國境內，因此並無呈報地區分部報告。

## 4. 除稅前虧損／(溢利)

除稅前虧損／(溢利)已扣除／(計入)：

## (a) 融資收入和融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日 止十個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
					(未經審核)
<b>融資收入</b>					
按攤銷成本計量之金融資產					
利息收入	<u>(119)</u>	<u>(1,916)</u>	<u>(2,287)</u>	<u>(1,757)</u>	<u>(1,687)</u>
<b>融資成本</b>					
貸款和借款的利息費用總額					
(附註14(b))	113,410	166,789	241,692	171,898	261,667
減：資本化為發展中物業的					
利息支出	<u>(113,410)</u>	<u>(166,789)</u>	<u>(241,692)</u>	<u>(171,898)</u>	<u>(261,667)</u>
	-	-	-	-	-
銀行手續費和其他	<u>46</u>	<u>44</u>	<u>201</u>	<u>184</u>	<u>98</u>
	<u>46</u>	<u>44</u>	<u>201</u>	<u>184</u>	<u>98</u>

附註(i)：於相關期間內，截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年十月三十一日止十個月，借貸成本已分別按每年7.80% -15.00%、6.00% -15.00%、6.00%- 15.00%及7.00% -15.00%的比率資本化。

## (b) 員工成本

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日 止十個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
					(未經審核)
界定供款退休計劃供款	86	717	630	449	247
薪金、工資和其他福利	<u>7,256</u>	<u>10,509</u>	<u>14,628</u>	<u>10,983</u>	<u>12,439</u>
	<u>7,342</u>	<u>11,226</u>	<u>15,258</u>	<u>11,432</u>	<u>12,686</u>

## (c) 其他項目

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日 止十個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
折舊					
— 擁有的設備	18	82	168	136	163
核數師酬金					
— 審計服務	50	24	29	23	29

## 5. 全面收益表所示的所得稅

## (a) 全面收益表所示的稅項：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日 止十個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年度／期間準備					
— 土地增值稅	268	1,174	1,972	1,479	17,979
遞延稅項(附註16)	(8,432)	(15,560)	(16,325)	(9,445)	18,245
	<u>(8,164)</u>	<u>(14,386)</u>	<u>(14,353)</u>	<u>(7,966)</u>	<u>36,224</u>

根據中國企業所得稅法，溫州生態城於相關期間適用的所得稅稅率為25%。

根據中國土地增值稅法，溫州生態城在中國發展物業以供出售須繳納土地增值稅。土地增值稅對增值額按30%至60%的累進比率徵收。

## (b) 稅項支出和會計(虧損)/溢利按適用稅率計算的對賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日 止十個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前(虧損)/溢利	(34,146)	(61,394)	(63,886)	(36,638)	90,528
按25%的稅率計算除稅前(虧損)/溢利的名義稅項	(8,537)	(15,349)	(15,972)	(9,160)	22,632
土地增值稅準備	268	1,174	1,972	1,479	17,979
可扣減中國企業所得稅的土地增值稅的稅項影響	(67)	(294)	(492)	(370)	(4,495)
不可扣減支出的稅項影響	172	83	139	85	107
實際稅項支出	<u>(8,164)</u>	<u>(14,386)</u>	<u>(14,353)</u>	<u>(7,966)</u>	<u>36,223</u>

## 6. 董事酬金

董事認為，就本歷史財務資料而言，呈列有關資料並無意義。

## 7. 最高薪酬人士

董事認為，就本歷史財務資料而言，呈列有關資料並無意義。

## 8. 發展中物業及持作銷售已落成物業

	於十二月三十一日			於十月 三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
發展中物業	2,017,814	2,436,642	3,333,600	2,969,706
持作銷售已落成物業	—	—	—	98,517
	<u>2,017,814</u>	<u>2,436,642</u>	<u>3,333,600</u>	<u>3,068,223</u>

- (a) 發展中物業及持作銷售已落成物業中包含的租賃土地的賬面價值分析如下：

	於十二月三十一日			於十月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
在中國				
—長期租賃	<u>1,726,085</u>	<u>1,726,085</u>	<u>1,705,407</u>	<u>1,487,284</u>

- (b) 預期超過一年以後方可變現的發展中物業的金額分析如下：

	於十二月三十一日			於十月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
發展中物業	<u>1,639,210</u>	<u>2,436,642</u>	<u>2,335,741</u>	<u>2,969,706</u>

所有其他發展中物業及持作銷售用途的已落成物業均預期可在一年內變現。

- (c) 確認為銷售成本並計入損益的發展中物業及持作銷售用途的已落成物業金額分析如下：

	於十二月三十一日			於十月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已出售物業賬面金額	<u>36,143</u>	<u>82,586</u>	<u>119,431</u>	<u>1,106,789</u>

- (d) 於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年十月三十一日，溫州生態城若干發展中物業和持作銷售用途的已落成物業已就貸款及借款作出抵押，詳情載於附註14(e)。

## 9. 合同成本

	於十二月三十一日			於十月
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>合同成本</b>				
— 銷售佣金	29,359	24,283	107,850	93,872

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年十月三十一日，資本化的合同成本與支付予地產代理商的增量銷售佣金相關，而地產代理商的銷售活動促使客戶就溫州生態城於報告日的在建物業簽訂買賣協議。合同成本於物業銷售確認期間被確認為全面收益表中「銷售開支」的一部分。截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止各年度及截至二零一九年十月三十一日止十個月期間的於損益中確認的資本化成本金額分別為人民幣1,243,000元、人民幣2,840,000元、人民幣4,752,000元及人民幣39,083,000元。資本化成本的期初結餘或資本化成本於相關期間並無任何減值。

溫州生態城採用《國際財務報告準則》第15號第94段的可行權宜方法，若溫州生態城簽訂該合同的日期與該資產的攤銷期處於同一報告期，則 貴集團於獲取物業銷售合同的增量成本發生時，將其確認為開支。

於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十月三十一日，預計超過一年以上收回的資本化合同成本金額分別為人民幣26,514,000元、人民幣19,531,000元、人民幣45,971,000及人民幣40,729,000元。

## 10. 合同負債

	於十二月三十一日			於十月
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>合同負債</b>				
— 銷售按金	177,191	1,010,946	1,919,063	1,617,593

預計超過一年以上確認為收入的銷售按金金額分別為人民幣83,006,000元、人民幣878,238,000元、人民幣631,996,000元及人民幣789,193,000元。

## 11. 應收賬款和其他應收款

	附註	於十二月三十一日			於十月三十一日
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應收賬款	(a)	-	-	-	1,562
應收關聯方款項	(b)				
— 直接控股公司	(i)	66,706	217,267	684,175	567,307
— 貴公司附屬公司	(ii)	150,000	25,082	922	5,708
— 貴公司一間聯營公司	(iii)	-	51,103	-	-
— 非控股權益之母公司	(iv)	-	115,153	115,153	121,353
其他應收款(已扣除壞賬準備)		7,138	2,567	6,850	18,987
按攤銷成本計量的金融資產					
(已扣除壞賬準備)		223,844	411,172	807,100	714,917
按金和預付款		11,168	30,734	57,306	54,482
		<u>235,012</u>	<u>441,906</u>	<u>864,406</u>	<u>769,399</u>

## (a) 賬齡分析

截至相關期末，應收賬款的賬齡分析(以收入確認日期計算)如下：

	於十二月三十一日			於十月三十一日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
6個月內	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,562</u>

## (b) 應收關聯方款項

- (i) 結餘指提供予直接控股公司的預收款，於相關期間內免息。
- (ii) 結餘指提供予 貴公司附屬公司的預收款，於相關期間內免息。
- (iii) 結餘指提供予 貴公司一間聯營公司的預收款，於相關期間內免息。
- (iv) 結餘指提供予非控股權益之母公司的預收款，於相關期間內免息。

上述所有預付款均無抵押且無固定還款期。

## 12. 受限制存款

	附註	於十二月三十一日			於十月三十一日
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動受限制存款：					
— 貸款及借款擔保	13(b)/14(e)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>110,000</u>

## 13. 現金及現金等價物及其他現金流量資料

## (a) 現金及現金等價物

	於十二月三十一日			於十月三十一日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
財務狀況表及現金流量表所示 的銀行存款和現金等價物	<u>269,383</u>	<u>601,209</u>	<u>400,294</u>	<u>236,640</u>

## (b) 融資活動所產生負債的對賬

附註	貸款及借款	受限制存款	應付利息	應付關聯方款項	總額
	人民幣千元 (附註14)	人民幣千元 (附註12)	人民幣千元 (附註(i))	人民幣千元 (附註15)	人民幣千元
於二零一六年一月一日	—	—	—	2,313,387	2,313,387
融資現金流的變動：					
貸款和借款的所得款項	870,000	—	—	—	870,000
已付利息	—	—	(2,203)	(85,330)	(87,533)
關聯方預付款	—	—	—	1,297,333	1,297,333
對於關聯方預付款的還款	—	—	—	(2,350,375)	(2,350,375)
融資現金流的年度變動總額	<u>870,000</u>	<u>—</u>	<u>(2,203)</u>	<u>(1,138,372)</u>	<u>(270,575)</u>
其他變動：					
利息支出	4(a) <u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,416</u>	<u>108,994</u>	<u>113,410</u>
其他總變動	—	—	4,416	108,994	113,410
於二零一六年十二月三十一日	<u>870,000</u>	<u>—</u>	<u>2,213</u>	<u>1,284,009</u>	<u>2,156,222</u>



	附註	貸款及借款 人民幣千元 (附註14)	受限制存款 人民幣千元 (附註12)	應付利息 人民幣千元 (附註(i))	應付 關聯方款項 人民幣千元 (附註15)	總額 人民幣千元
於二零一七年一月一日		870,000	—	2,213	1,284,009	2,156,222
<b>融資現金流的變動：</b>						
貸款和借款的所得款項		1,000,000	—	—	—	1,000,000
貸款和借款的還款		(400,000)	—	—	—	(400,000)
已付利息		—	—	(89,969)	(35,331)	(125,300)
關聯方預付款		—	—	—	2,011	2,011
關聯方預付款的還款		—	—	—	(488,226)	(488,226)
融資現金流的變動總額		600,000	—	(89,969)	(521,546)	(11,515)
<b>其他變動：</b>						
利息支出	4(a)	—	—	88,922	77,867	166,789
其他總變動		—	—	88,922	77,867	166,789
於二零一七年十二月 三十一日及二零一八年 一月一日		1,470,000	—	1,166	840,330	2,311,496
<b>融資現金流的變動：</b>						
貸款和借款的所得款項		809,000	—	—	—	809,000
貸款和借款的還款		(887,000)	—	—	—	(887,000)
已付利息		—	—	(99,467)	(36,119)	(135,586)
關聯方預付款		—	—	—	738,223	738,223
關聯方預付款的還款		—	—	—	(617,528)	(617,528)
融資現金流的變動總額		(78,000)	—	(99,467)	84,576	(92,891)
<b>其他變動：</b>						
利息支出	4(a)	—	—	98,301	143,391	241,692
其他總變動		—	—	98,301	143,391	241,692
於二零一八年十二月 三十一日		1,392,000	—	—	1,068,297	2,460,297

	附註	貸款及借款 人民幣千元 (附註14)	受限制存款 人民幣千元 (附註12)	應付利息 人民幣千元 (附註(i))	應付 關聯方款項 人民幣千元 (附註15)	總額 人民幣千元
於二零一九年一月一日		1,392,000	—	—	1,068,297	2,460,297
<b>融資現金流的變動：</b>						
貸款和借款的所得款項		250,000	—	—	—	250,000
貸款和借款的還款		(299,000)	—	—	—	(299,000)
已付利息		—	—	(80,324)	(36,119)	(116,443)
受限制存款的增加		—	(110,000)	—	—	(110,000)
關聯方預付款		—	—	—	64,032	64,032
關聯方預付款還款		—	—	—	(356,414)	(356,414)
融資現金流的變動總額		(49,000)	(110,000)	(80,324)	(328,501)	(567,825)
<b>其他變動：</b>						
利息支出	4(a)	—	—	80,324	181,343	261,667
其他總變動		—	—	80,324	181,343	261,667
於二零一九年十月三十一日		1,343,000	(110,000)	—	921,139	2,154,139

附註(i)： 應付利息計入「應付賬款和其他應付款」中的「其他應付款」(附註15)。

## 14. 貸款及借款

	於十二月三十一日			於十月
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
以攤銷成本計量的貸款和借款：	-	-	-	1,562
— 長期	720,000	590,000	795,000	646,000
— 短期	150,000	880,000	597,000	697,000
	<u>870,000</u>	<u>1,470,000</u>	<u>1,392,000</u>	<u>1,343,000</u>

## (a) 溫州生態城的長期貸款和借款包括：

	於十二月三十一日			於十月
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
以攤銷成本計算的貸款和借 款：				
銀行貸款—有抵押	300,000	900,000	1,392,000	1,093,000
其他金融機構貸款—有抵押	570,000	570,000	-	250,000
	<u>870,000</u>	<u>1,470,000</u>	<u>1,392,000</u>	<u>1,343,000</u>
減：長期貸款和借款的即期 部分：				
銀行貸款—有抵押	-	310,000	597,000	697,000
其他金融機構貸款—有抵押	150,000	570,000	-	-
	<u>150,000</u>	<u>880,000</u>	<u>597,000</u>	<u>697,000</u>
小計	<u>720,000</u>	<u>590,000</u>	<u>795,000</u>	<u>646,000</u>

## (b) 溫州生態城的短期貸款和借款包括：

	於十二月三十一日			於十月
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
長期貸款和借款的即期部分	<u>150,000</u>	<u>880,000</u>	<u>597,000</u>	<u>697,000</u>

## (c) 溫州生態城的貸款和借款(按攤銷成本)的實際年利率如下：

	於十二月三十一日			於十月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>長期</b>				
銀行貸款	7.80%	6.00%	6.00% – 7.00%	7.00% – 8.00%
其他金融機構貸款	9.55%	–	–	12.00%
<b>短期</b>				
銀行貸款	–	6.00% – 7.80%	6.00% – 6.50%	7.00%
其他金融機構貸款	9.55%	9.55%	–	–

## (d) 溫州生態城的貸款和借款還款期如下：

	於十二月三十一日			於十月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內或接獲通知時	150,000	880,000	597,000	697,000
1年後但2年內	720,000	590,000	399,000	396,000
2年後但5年內	–	–	396,000	250,000
	<u>870,000</u>	<u>1,470,000</u>	<u>1,392,000</u>	<u>1,343,000</u>

## (e) 於相關期末，下列項目作為溫州生態城獲實體或個人擔保的部分所得貸款和借款的抵押：

	附註	於十二月三十一日			於十月三十一日
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
發展中物業和持作銷售用途的已落成物業	8	486,862	1,172,068	666,189	622,530
受限制存款	12	–	–	–	110,000
		<u>486,862</u>	<u>1,172,068</u>	<u>666,189</u>	<u>732,530</u>

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，為數人民幣570,000,000元的貸款和借款以溫州生態城的股份作為抵押。

## 15. 應付賬款和其他應付款

	附註	於十二月三十一日			於十月三十一日
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應付賬款及應付票據	(a)	97,806	91,328	292,017	351,396
預收第三方款項		–	–	4,981	1,700
應付關聯方款項	(b)	1,284,009	840,330	1,068,297	921,139
其他應付款		15,260	9,518	10,356	10,502
		<u>1,397,075</u>	<u>941,176</u>	<u>1,375,651</u>	<u>1,284,737</u>
按攤銷成本計量的金融負債					
其他應付稅項		77,492	125,966	129,518	70,243
		<u>1,474,567</u>	<u>1,067,142</u>	<u>1,505,169</u>	<u>1,354,980</u>
減：應付賬款的非即期部分		–	19,049	–	–
		<u>1,474,567</u>	<u>1,048,093</u>	<u>1,505,169</u>	<u>1,354,980</u>

(a) 截至相關期末，計入貿易應付賬款和其他應付款的應付賬款及應付票據按發票日期計算的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於十月三十一日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
1年內	97,806	72,279	242,017	351,396
1至2年	–	19,049	–	–
	<u>97,806</u>	<u>91,328</u>	<u>242,017</u>	<u>351,396</u>

(b) 應付關聯方款項

	於十二月三十一日			於十月三十一日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
—直接控股公司(i)	–	–	1,504	6
—非控股權益(ii)	47,451	47,451	37,451	15,358
—貴公司附屬公司(iii)	1,116,519	755,366	900,595	751,076
—貴公司一間聯營公司(iv)	84,946	–	91,234	91,234
—非控股權益母公司(ii)	5,665	8,085	8,085	–
—其他關聯方(ii)	29,428	29,428	29,428	63,465
	<u>1,284,009</u>	<u>840,330</u>	<u>1,068,297</u>	<u>921,139</u>

- (i) 結餘指借自直接控股公司的貸款，該貸款於相關期間為免息。
- (ii) 結餘指借自非控股公司、非控股權益母公司及其他關聯方的貸款，於相關期間年利率為12%-15%。
- (iii) 結餘指借自 貴公司附屬公司的貸款，於相關期間年利率為12%-15%。
- (iv) 於二零一六年十二月三十一日金額為人民幣37,049,000元及人民幣47,897,000元的結餘指借自溫州中信吳園投資有限公司(「溫州中信吳園」)的貸款，於相關期間年利率分別為12%和免息。於二零一七年，二零一八年十二月三十一日及二零一九年十月三十一日的結餘指借自溫州中信吳園的預收款，該預收款於相關期間為免息。

上述全部預收款為無抵押且無固定還款期限。

## 16. 財務狀況表所示的所得稅

已確認的遞延稅項資產與負債：

### (i) 遞延稅項資產和負債的每個組成部分的變動

遞延稅項資產／(負債)在財務狀況表期內確認的組成部分及於相關期內的變動如下：

以下各項產生的遞延稅項：	稅項虧損 人民幣千元	發展中物業和 持作銷售用途 的已落成物業 人民幣千元	資本化合同 成本的攤銷 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一六年一月一日 在損益計入／(列支)(參閱附註 5(a))	41,791	—	—	41,791
	<u>8,071</u>	<u>7,126</u>	<u>(6,765)</u>	<u>8,432</u>
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日 在損益計入(參閱附註5(a))	49,862	7,126	(6,765)	50,223
	<u>10,949</u>	<u>3,917</u>	<u>694</u>	<u>15,560</u>
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日 在損益計入／(列支)(參閱附註 5(a))	60,811	11,043	(6,071)	65,783
	<u>12,576</u>	<u>24,641</u>	<u>(20,892)</u>	<u>16,325</u>
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日 在損益計入／(列支)(參閱附註 5(a))	73,387	35,684	(26,963)	82,108
	<u>(54,744)</u>	<u>33,005</u>	<u>3,494</u>	<u>(18,245)</u>
於二零一九年十月三十一日	<u>18,643</u>	<u>68,689</u>	<u>(23,469)</u>	<u>63,863</u>

## (ii) 與財務狀況表的對賬：

	於十二月三十一日			於十月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
在綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產	58,888	76,079	116,601	<b>103,085</b>
在綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債	(8,665)	(10,296)	(34,493)	<b>(39,222)</b>
	<u>50,223</u>	<u>65,783</u>	<u>82,108</u>	<u><b>63,863</b></u>

## 17. 資本、儲備及股息

## (a) 實收資本

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，溫州生態城已註冊資本及實收資本為人民幣204,080,000元。

## (b) 股息

溫州生態城於相關期間未宣告派發任何股息。

## (c) 資本管理

溫州生態城管理資本的主要目的是保障溫州生態城可持續經營，藉著訂定與風險水準相稱的物業價格並以合理成本獲得融資的方式，為物業發展和建造提供資金，並繼續為權益股東提供回報。

溫州生態城積極定期檢討和管理其資本架構，以在維持較高借貸水準可能帶來較高股東回報與穩健資本狀況所提供的優勢和保障兩者之間取得平衡，並因應經濟狀況轉變而調整資本架構。

按照行業慣常做法，溫州生態城以於相關期間不變的資本負債比率監管其資本架構。按溫州生態城所界定，資本負債比率是以貸款和借款總額除以資產總值計算。於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十月三十一日，溫州生態城的資本負債比率分別為33.32%、41.05%、28.86%及29.76%。

## 18. 僱員福利計劃

溫州生態城已安排其員工參與由相關地方政府機關所組織的界定供款退休計劃。溫州生態城須按員工總工資的12%至20%向退休計劃作出供款。

除上述供款以外，溫州生態城並無其他退休後福利支付義務。

## 19. 承擔

## (a) 資本承擔

於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十月三十一日，溫州生態城就未於財務報表中計提撥備的發展中物業及在建投資物業作出以下承擔：

	於十二月三十一日			於十月三十一日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已訂約	461,266	58,880	1,034,215	1,583,091
已批准但未訂約	<u>97,353</u>	<u>379,149</u>	<u>434,927</u>	<u>470,538</u>
	<u>558,619</u>	<u>438,029</u>	<u>1,469,142</u>	<u>2,053,629</u>

## (b) 經營租賃承擔

於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十月三十一日，根據不可解除的經營租賃在日後應付的最低租賃付款總額如下：

	於十二月三十一日			於十月三十一日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
1年內	4,033,057	4,033,057	4,033,057	—
1年後但5年內	<u>7,000,667</u>	<u>3,050,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>11,033,724</u>	<u>7,083,057</u>	<u>4,033,057</u>	<u>—</u>

## (c) 擔保

溫州生態城已就提供予物業單位買方的按揭貸款，與多家銀行訂立協議。溫州生態城就該等銀行提供予買方的按揭貸款作出擔保。當物業的所有權契據交予銀行作為有關按揭貸款的抵押品時(一般是在向買方交付物業單位後兩年內)，擔保便告解除。於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十月三十一日，由溫州生態城提供擔保的未償還按揭總額分別為零、人民幣431,230,000元、人民幣440,410,000元及人民幣432,170,000元。



**(d) 物業瑕疵保證**

根據中國相關法規，購入物業的買方均能就某些瑕疵情況獲得為期一至五年的維修保證。這類保證由有關項目的承建商作出的背對背保證所涵蓋。

**(e) 或有法律事項**

溫州生態城在正常業務過程發生的一些訴訟中成為被告，並在其他法律程式中成為與訟一方。雖然目前仍然無法斷定有關或有事項、訴訟或其他法律程式的結果，但董事會認為因此產生的負債不會對溫州生態城的財政狀況、流動資金或經營業績產生重大不利影響。

**20. 金融風險管理和金融工具之公允價值**

溫州生態城須在日常業務過程中承受信貸、流動性及利率風險。下文載列了溫州生態城所承受的上述各項風險，以及為了管理該等風險所採取的金融風險管理政策和慣常做法。

**(a) 信貸風險**

對溫州生態城而言，信貸風險指的是因交易對手違背合同義務而招致溫州生態城財務損失的風險。溫州生態城的信貸風險主要源自應收賬款以及向關聯方提供的貸款。由於交易對手為銀行及金融機構，溫州生態城認為其信貸風險較低，因此溫州生態城因現金及現金等價物及應收票據而產生的信貸風險有限。

溫州生態城未提供任何其他可能令溫州生態城承受信貸風險的擔保。

應收賬款

並未被個別或整體視為減值的應收賬款賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於十月三十一日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
未逾期或減值	—	—	—	1,562

未逾期或減值的應收款與最近均沒有拖欠記錄的客戶和債務人相關。

溫州生態城所承受的信貸風險，主要受各客戶的個別特點所影響，而並非來自客戶所經營的行業或所在的國家，因此當溫州生態城承受個別客戶的重大風險時，將產生高度集中的信貸風險。

**(b) 流動性風險**

溫州生態城以往在很大程度上依賴已收預售物業單位(在地產項目落成前預先銷售)所得款項為開發和建造地產項目提供融資。由於溫州生態城不能保證將來從預售現時地產項目所得款項能滿足溫州生態城的需要，溫州生態城需按經營計劃籌集額外的資金為開發和建造現時地產項目提供融資。若溫州生態城未能籌得額外的股權或債務融資，溫州生態城或需縮減其擴張計劃或經營業務。

溫州生態城負責溫州生態城的整體現金管理及籌措借款以應付預計現金需求。溫州生態城的政策是定期監察目前和預期流動資金需求，以及是否符合貸款合同的規定，以確保維持充裕的現金儲備，同時獲得大型金融機構承諾提供足夠的備用資金，以滿足短期和較長期的流動資金需求。

溫州生態城的政策是定期監察其流動資金需求，以及是否符合貸款合同的規定，以確保維持充裕的現金儲備，同時獲得大型金融機構承諾提供足夠的備用資金，以滿足短期及較長期的流動資金需求。

下表詳列了溫州生態城的金融負債於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十月三十一日，以合約未折現現金流量(包括按照合約利率或(如屬浮動利率)各相關期末的現行利率計算的利息付款)和溫州生態城可能需要付款的最早日期為準的剩餘合約到期情況：

於二零一六年十二月三十一日  
合約未折現現金流量

	1年內或接獲			總額	賬面金額
	通知時	1年後但2年內	2年後但5年內		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貸款和借款					
— 長期	63,510	749,910	—	813,420	720,000
— 短期	154,592	—	—	154,592	150,000
應付合約保留金	11,000	—	—	11,000	11,000
按攤銷成本計量的金融負債	1,397,075	—	—	1,397,075	1,397,075
	<u>1,626,177</u>	<u>749,910</u>	<u>—</u>	<u>2,376,087</u>	<u>2,278,075</u>

於二零一七年十二月三十一日

合約未折現現金流量

	1年內或接獲				總額	賬面金額
	通知時	1年後但2年內	2年後但5年內			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
貸款和借款						
—長期	32,277	612,984	—	645,261	590,000	
—短期	884,898	—	—	884,898	880,000	
按攤銷成本計量的金融負債	922,127	19,049	—	941,176	941,176	
	<u>1,839,302</u>	<u>632,033</u>	<u>—</u>	<u>2,471,335</u>	<u>2,411,176</u>	

於二零一八年十二月三十一日

合約未折現現金流量

	1年內或接獲				總額	賬面金額
	通知時	1年後但2年內	2年後但5年內			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
貸款和借款						
—長期	49,773	424,964	406,006	880,743	795,000	
—短期	620,305	—	—	620,305	597,000	
按攤銷成本計量的金融負債	1,375,651	—	—	1,375,651	1,375,651	
	<u>2,045,729</u>	<u>424,964</u>	<u>406,006</u>	<u>2,876,699</u>	<u>2,767,651</u>	

於二零一九年十二月三十一日

合約未折現現金流量

	1年內或接獲				總額	賬面金額
	通知時	1年後但2年內	2年後但5年內			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
貸款和借款						
—長期	59,792	442,282	267,836	769,910	646,000	
—短期	703,823	—	—	703,823	697,000	
按攤銷成本計量的金融負債	1,284,737	—	—	1,284,737	1,284,737	
	<u>2,048,352</u>	<u>442,282</u>	<u>267,836</u>	<u>2,758,470</u>	<u>2,627,737</u>	

**(c) 利率風險**

溫州生態城的貸款和借款的利率披露於附註14(c)。於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十月三十一日，溫州生態城的銀行存款年利率為0.3%。

下表詳列溫州生態城的帶息金融工具的利率風險狀況：

	於十二月三十一日			於十月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>固定利率工具</b>				
貸款和借款(按攤銷成本)	<u>870,000</u>	<u>1,470,000</u>	<u>1,293,000</u>	<u>1,343,000</u>
<b>浮動利率工具</b>				
貸款和借款(按攤銷成本)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>99,000</u>	<u>-</u>

於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十月三十一日，貸款和借款的整體利率每增加／減少100個基點(所有其他可變因素維持不變)估計會導致溫州生態城的稅後溢利和保留溢利減少／增加分別約人民幣零、零、零及零，並導致溫州生態城的發展中物業及持作銷售用途的已落成物業增加／減少分別約零、零、人民幣742,500元及零。

以上敏感度分析假設利率變動於相關期末已經發生，並且應用於重新計量溫州生態城所持有的金融工具(導致溫州生態城於相關期末承擔公允價值利率風險)，溫州生態城的稅後溢利(和保留溢利)會因此即時變動。就溫州生態城於相關期末持有的浮動利率非衍生工具所產生的現金流量利率風險額度而言，溫州生態城的稅後溢利及保留溢利所受到的影響，乃基於每年有關利率變動對利息支出或收入的影響作出估計。以上分析乃按二零一六年、二零一七年及二零一八年及二零一九年十月三十一日止十個月的同一基準進行。

**(d) 公允價值層級**

於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十月三十一日，無按公允價值列賬的金融工具。按成本或攤銷成本入賬的金融工具的眼面金額，與其於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年十月三十一日的公允價值數額分別不大。

## 21. 重大關聯方交易

## (a) 於相關期間之重大關聯方交易如下：

在日常業務過程中進行的主要交易如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
給予以下各方的貸款					
— 直接控股公司	—	150,561	466,908	51,543	—
— 貴公司之附屬公司	—	—	—	—	4,786
— 貴公司之一間聯營公司	319,560	51,103	—	—	—
— 非控股權益之母公司	—	115,153	—	—	6,200
向以下各方收回償還的貸款					
— 直接控股公司	492,935	—	—	—	116,868
— 貴公司之附屬公司	—	124,918	24,160	—	—
— 貴公司之一間聯營公司	—	—	51,103	—	—
已收以下各方的貸款					
— 直接控股公司	—	—	1,353	1,353	—
— 非控股權益	—	—	—	—	—
— 貴公司之附屬公司	1,297,333	—	654,797	654,797	40,000
— 貴公司之一間聯營公司	—	—	82,073	82,073	24,032
— 非控股權益之母公司	—	2,011	—	—	—
給予以下各方的還款					
— 直接控股公司	6	—	—	—	1,499
— 非控股權益	876	2,402	13,761	13,761	24,514
— 貴公司之附屬公司	2,232,129	399,388	600,000	499,500	307,932
— 貴公司之一間聯營公司	116,718	84,946	—	—	14,384
— 非控股權益之母公司	104	—	812	812	8,085
— 其他關聯方	542	1,490	2,955	2,955	—

## (b) 關鍵管理人員酬金

董事認為，就歷史財務資料而言該等資料的呈現並無意義。

**22. 應用溫州生態城的會計政策時作出的主要會計判斷**

編製本賬項時所用的估計及判斷乃以過往經驗及其他因素(包括相信在相關情況下合理的未來事項預測)為基準作出評估。溫州生態城會作出有關未來的估計及假設。當然，所產生的會計估計將不大可能相等於相關的實際業績。可能對資產與負債的賬面金額產生重大影響的估計和假設主要包括與物業發展業務相關的項目。

**(a) 土地增值稅**

中國土地增值稅是就土地增值(即銷售物業所得款項減去可減免開支，包括銷售費用、借貸費用和所有物業發展開支後的數額)按30%至60%的累進比率徵收。

溫州生態城須於中國繳納土地增值稅，有關稅款已計入本溫州生態城的所得稅中。然而，溫州生態城尚未就其若干物業發展項目的土地增值稅申報表與稅務當局達成最後協定。因此在釐定土地增值額和其相關稅款時需要作出重大的判斷。最終稅務裁定在日常業務過程中具有不確定性。溫州生態城按照管理層的最佳估計確認該等負債。倘若該等事宜的最終稅務結果有別於初始記錄的數額，有關差異將對作出裁定期間的所得稅和遞延所得稅準備構成影響。

**(b) 發展中物業及持作銷售用途的已落成物業的準備**

如附註2(f)所解釋，溫州生態城的發展中物業和持作銷售用途的已落成物業是以成本值與可變現淨值的較低者入賬。根據溫州生態城的最近經驗和上述物業的性質，溫州生態城基於現時的市場狀況，推算售價和發展中物業的竣工成本。

倘若竣工成本有所增加或銷售淨值有所減少，可變現淨值將會減少，此或需要為發展中物業和持作銷售用途的已落成物業提撥準備。該等準備須予以判斷和估計。若預期與原來估計有所不同，於有關估計出現變動期內的物業賬面值和準備將會相應地調整。

此外，根據中國物業市場的波動和個別物業的獨有性質，成本和收益的實際所得可能會高於或低於結算日的估計數額。準備的任何增加或減少將對未來期間的溢利或虧損構成影響。

**(c) 確認和分配發展中物業的建造成本**

物業的發展成本在建造階段入賬於發展中物業，並將於確認銷售該等物業時轉撥到損益。在最終結算發展成本和有關銷售物業的其他成本前，溫州生態城會按照管理層的最佳估計計提該等成本。

當發展物業時，溫州生態城一般會將發展項目分為多期階段。與發展某一期直接相關的特定成本以該期的成本入賬。各期共用的成本根據各期的估計市值佔整個項目總估計市值的百分比分配至各期，或倘若上述分配不能切實執行，共同成本則根據實用面積分配至各期。

當最終結算成本和相關成本分配有別於最初估計時，發展成本和其他成本的任何增加或減少將會影響未來期間的損益。

**(d) 設備減值**

倘若有情況顯示一設備的賬面淨值可能無法收回，有關資產可能會被視為「減值」，並須根據附註2(e)(ii)中所述的設備減值的會計政策確認減值虧損，將關資產賬面金額減至可收回金額。可收回金額是淨售價與使用價值兩者中的較高者。在釐定使用價值時，由資產帶來的預計現金流量會折現至其現值，並需要對未來收入和經營成本做出重大判斷。溫州生態城利用所有可獲得的資訊來釐定可收回金額的合理近似金額，包括根據對未來收入和營運成本的合理和有證據支持的假設及預測進行估計。估計金額的變動可能對資產的賬面值構成重大影響，並可能導致在未來期間計提額外的減值虧損或撥回已計提的減值虧損。

**23. 直接及最終控股公司**

溫州生態城董事認為，於二零一九年十月三十一日，直接控股公司是在中國註冊成立的陽光壹佰置業集團有限公司。而最終控股公司是於二零零七年三月九日在英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司漢威控股有限公司。該等實體並無編製財務報表以供公眾查閱。

**24. 已頒佈但尚未於截至二零一九年十二月三十一日止年度採用的修訂、新準則和詮釋可能帶來的影響**

截至本歷史財務資料刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項修訂及新準則。該等修訂及新準則於截至二零一九年十二月三十一日止期間尚未生效且並未於本歷史財務資料中採納。其中包括以下可能與溫州生態城有關的內容。

在以下日期或之後開始  
的會計期間生效

香港財務報告準則第3號之修訂「業務之定義」

二零二零年一月一日

香港財務報告準則第1號及香港財務報告準則第8號之修訂「重大之定義」

二零二零年一月一日

溫州生態城正在評估初始應用期間該等修訂、新準則和詮釋的預期影響。截至目前為止，溫州生態城並未預期應用該等修訂、新準則和詮釋會對其財務報表造成重大影響。

**25. 報告期後之事項**

於二零一九年十一月，陽光100中國控股有限公司，一間於香港聯合交易所有限公司上市的中國房地產開發商，訂立了收購溫州生態城49%股權之協議。該收購將於二零二零年五月完成，自此之後溫州生態城將成為陽光100中國控股有限公司的一間全資附屬公司。

**期後財務報表**

溫州生態城並無就二零一九年十月三十一日後任何期間編製經審核的財務報表。



以下為溫州中信吳園之申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)發出載於第IIC-1至IIC-43頁之報告全文以供載入本通函。



## 對陽光100中國控股有限公司董事作出有關溫州中信吳園投資有限公司歷史財務資料之會計師報告

### 緒言

吾等就載於第IIC-4至IIC-43頁之溫州中信吳園投資有限公司(「溫州中信吳園」)之歷史財務資料，包括溫州中信吳園於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日之財務狀況表，及截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年及截至二零一九年十月三十一日止十個月(「相關期間」)之相關全面收益表、權益變動表及綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)載於第IIC-4至IIC-43頁之歷史財務資料為本報告的組成部分，乃為載入陽光100中國控股有限公司(「貴公司」)日期為二零二零年一月二十日關於建議收購溫州三個項目公司剩餘股權(「建議收購」)之通函(「通函」)而編製。

### 董事就歷史財務資料承擔之責任

歷史財務 貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製真實而公允的歷史財務資料。

第IIC-4頁界定的溫州中信吳園相關財務報表(歷史財務資料以此為依據)乃由溫州中信吳園董事編製。溫州中信吳園之董事須負責根據國際會計準則理事會發佈的《國際財務報告準則》擬備真實而公允的相關財務報表並對其認為為使相關財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報所需的內部控制負責。

### 申報會計師之責任

吾等之責任是對歷史財務資料提出意見並向閣下報告吾等之意見。吾等按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)發出的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具之會計師報告」進行吾等的工作。該準則規定，吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否存在重大錯誤陳述作出合理保證。

吾等的工作包括執程序，以獲取有關歷史財務資料中金額及披露的證據。選定的程序取決於報告會計師的判斷，包括評估歷史財務資料的重大錯報風險(無論是由於欺詐還是錯誤所導致)。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製真實而公允的歷史財務資料相關的內部控制，以在有關情況下設計適當的程序，但目的並非對實體內部控制的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計及相關披露的合理性，以及評估歷史財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證能充足及適當地為吾等意見提供基礎。

### 意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準真實而公允地反映了溫州中信吳園於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日的財務狀況及相關期間的溫州中信吳園之財務表現及現金流量。

**審閱追加期間的相應財務資料**

吾等已審閱溫州中信吳園於追加期間之相應財務資料，該等財務資料包括截至二零一八年十月三十一日止十個月之全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他解釋資料（「追加期間相應財務資料」）。溫州中信吳園的董事負責根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製及呈列追加期間相應財務資料。吾等之責任是根據吾等之審閱，對追加期間相應財務資料作出結論。吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括進行調查，主要是對負責財務和會計事項的人員進行調查，並採用分析和其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港審計準則進行審計的範圍，故無法保證吾等將知悉在審計中可能發現的所有重大事項。因此，吾等並不就此發表審計意見。根據吾等的審閱，並無事宜致令吾等認為，就會計師報告而言，追加期間相應財務資料並非根據歷史財務資料附註1所載的編製和呈列基準編製。

**根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須呈報事項****調整**

在編製歷史財務資料時，概無對第IIC-4頁所定義之相關財務報表作出調整。

**畢馬威會計師事務所**

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零二零年一月二十日

**歷史財務資料**

下文載列構成本會計師報告組成部分之歷史財務資料。

溫州中信吳園於相關期間之財務報表(歷史財務資料以此為依據)乃由畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審計(「相關財務報表」)。

## 全面收益表

(以人民幣列示)

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		
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	
收入	3	470,000	537,430	69,342	69,342	–
銷售成本		(415,422)	(359,769)	(81,879)	(81,879)	–
毛利／(損)		54,578	177,661	(12,537)	(12,537)	–
其他收入		–	8	–	–	–
行政費用		(6,410)	(8,496)	(6,614)	(5,091)	(4,196)
經營溢利／(虧損)		48,168	169,174	(19,151)	(17,628)	(4,196)
融資收入	4(a)	408	1,107	167	161	10
融資成本	4(a)	(11)	(9)	(5)	(4)	(6)
除稅前溢利／(虧損)	4	48,565	170,272	(18,989)	(17,471)	(4,192)
所得稅	5	(12,347)	(43,000)	3,871	4,148	(138)
年度／期間溢利／(虧損)		36,218	127,272	(15,118)	(13,323)	(4,330)
年度／期間其他全面收益 (除稅後並經重新分類調 整)		–	–	–	–	–
年度／期間全面收益總額		<u>36,218</u>	<u>127,272</u>	<u>(15,118)</u>	<u>(13,323)</u>	<u>(4,330)</u>

隨附附註為歷史財務資料的一部分。

## 財務狀況表

(以人民幣列示)

	附註	於十二月三十一日			於十月三十一日
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
設備	8	1,760	1,504	1,073	778
遞延稅項資產	14(b)	—	—	3,871	3,733
		1,760	1,504	4,944	4,511
<b>流動資產</b>					
待售土地開發	9	308,853	621,160	845,193	958,403
應收賬款和其他應收款	10	306,388	769,226	268,994	273,989
現金及現金等價物	11(a)	273,354	44,308	1,112	558
		888,595	1,434,694	1,115,299	1,232,950
<b>流動負債</b>					
貸款及借款	12	24,000	500,000	—	18,800
應付賬款及其他應付賬項	13	406,101	545,672	844,835	947,583
即期稅項負債	14(a)	6,158	49,158	49,158	49,158
		436,259	1,094,830	893,993	1,015,541
<b>流動資產淨值</b>		<u>452,336</u>	<u>339,864</u>	<u>221,306</u>	<u>217,409</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>454,096</u>	<u>341,368</u>	<u>226,250</u>	<u>221,920</u>
<b>非流動負債</b>					
貸款及借款	12	340,000	100,000	—	—
<b>資產淨值</b>		<u>114,096</u>	<u>241,368</u>	<u>226,250</u>	<u>221,920</u>
<b>資本與儲備</b>					
實繳股本	15	100,000	100,000	100,000	100,000
儲備		14,096	141,368	126,250	121,920
<b>權益總額</b>		<u>114,096</u>	<u>241,368</u>	<u>226,250</u>	<u>221,920</u>

隨附附註為歷史財務資料的一部分。

## 權益變動表

(以人民幣列示)

	實繳股本 人民幣千元	一般 儲備基金 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一六年一月一日的結餘	100,000	—	(22,122)	77,878
二零一六年權益變動：				
年度溢利	—	—	36,218	36,218
其他全面收益	—	—	—	—
全面收益總額	—	—	36,218	36,218
劃轉為一般儲備基金	—	3,622	(3,622)	—
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日的結餘	100,000	3,622	10,474	114,096
二零一七年權益變動：				
年度溢利	—	—	127,272	127,272
其他全面收益	—	—	—	—
全面收益總額	—	—	127,272	127,272
劃轉為一般儲備基金	—	12,727	(12,727)	—
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日的結餘	100,000	16,349	125,019	241,368
二零一八年的權益變動：				
年度虧損	—	—	(15,118)	(15,118)
其他全面收益	—	—	—	—
全面收益總額	—	—	(15,118)	(15,118)
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日的結餘	100,000	16,349	109,901	226,250

	一般			總額 人民幣千元
	實繳股本 人民幣千元	儲備基金 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	
<b>截至二零一九年十月三十一日止十個月的權益變動：</b>				
年度虧損	-	-	(4,330)	(4,330)
其他全面收益	-	-	-	-
全面收益總額	-	-	(4,330)	(4,330)
於二零一九年十月三十一日的結餘	100,000	16,349	105,571	221,920
於二零一八年一月一日的結餘	100,000	16,349	125,019	241,368
<b>截至二零一八年十月三十一日十個月的權益變動(未經審核)：</b>				
期間虧損(未經審核)	-	-	(13,323)	(13,323)
其他全面收益(未經審核)	-	-	-	-
全面收益總額(未經審核)	-	-	(13,323)	(13,323)
於二零一八年十月三十一日的結餘 (未經審核)	100,000	16,349	111,696	228,045

隨附附註為歷史財務資料的一部分。



## 現金流量表

(以人民幣列示)

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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
				(未經審核)	
<b>經營活動</b>					
除稅前溢利／(虧損)	48,565	170,272	(18,989)	(17,471)	(4,192)
<b>調整項目：</b>					
一折舊	4(c) 829	1,145	1,160	965	959
<b>營運資金變動：</b>					
待售土地開發增加	(292,014)	(265,805)	(191,989)	(166,774)	(108,011)
應收賬款和其他應收款 減少／(增加)	60,547	(567,317)	537,142	538,189	(4,996)
應付賬款和其他應付款 增加／(減少)	40,286	11,470	8,107	(4,134)	(13,550)
<b>經營活動(所用)／產生的 現金</b>					
	(141,787)	(650,235)	335,431	296,775	(129,790)
已付所得稅	—	—	—	—	—
<b>經營活動(所用)／產生的 現金淨額</b>					
	(141,787)	(650,235)	335,431	296,775	(129,790)
<b>投資活動</b>					
購入設備	(2,376)	(889)	(729)	(729)	(664)
給予關聯方貸款	(68,123)	(46,000)	(54,000)	(54,000)	—
償還給予關聯方的貸款	246,440	150,479	17,090	—	—

	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	
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
投資活動產生/(所用)的 現金淨額		175,941	103,590	(37,639)	(729)	(664)
<b>融資活動</b>						
貸款和借款所得款項	11(b)	500,000	575,000	-	-	48,800
償還貸款和借款	11(b)	(160,000)	(339,000)	(600,000)	(600,000)	(30,000)
來自關聯方的貸款	11(b)	180,000	99,000	736,910	315,000	113,950
償還來自關聯方的貸款	11(b)	(280,000)	-	(424,000)	-	-
已付利息	11(b)	(24,913)	(17,401)	(53,898)	(53,898)	(2,850)
投資活動產生/(所用)的 現金淨額		215,087	317,599	(340,988)	(338,898)	129,900
現金和現金等價物增加/ (減少)淨額		249,241	(229,046)	(43,196)	(42,852)	(554)
年初/期初的現金和現金 等價物		24,113	273,354	44,308	44,308	1,112
年末/期末的現金和現金 等價物		273,354	44,308	1,112	1,456	558

隨附附註為歷史財務資料的一部分。

## 歷史財務資料附註

### 1. 歷史財務資料之編製及呈列基準

溫州中信吳園投資有限公司(「溫州中信吳園」)於二零一二年七月十七日在中華人民共和國(「中國」)根據中國法律註冊成立為有限責任公司。溫州中信吳園主要業務為在溫州林里片區進行土地一級整治等工作。

歷史財務資料乃按照所有適用的《國際財務報告準則》(此統稱包含國際會計準則理事會頒佈的所有適用的個別《國際財務報告準則》、《國際會計準則》和詮釋)進行編製。所採納主要會計政策之進一步詳情載於附註2。

國際會計準則理事會已頒佈多項新訂及經修訂國際財務報告準則。就編製歷史財務資料而言，溫州中信吳園已採納相關期間所有適用之新訂及經修訂國際財務報告準則，惟截至二零一九年十二月三十一日止會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋除外，並於二零一九年一月一日(首次應用日期)使用經修訂追溯法採納國際財務報告準則第16號。根據該方法，溫州中信吳園已追溯應用該準則，並將首次採納的累計影響視為對於二零一九年一月一日保留溢利期初結餘的調整，而二零一八年的比較資料未經重列，繼續根據國際會計準則第17號呈報。已頒佈但於截至二零一九年十二月三十一日止會計期間尚未生效之經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註22。

歷史財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則之適用披露條文。

下文載列之會計政策已對於歷史財務資料內呈列之所有期間貫徹應用。

追加期間相應財務資料乃根據就歷史財務資料所採納相同編製及呈列基準而編製。

根據法定要求，溫州中信吳園的財務報表按財政部發佈的企業會計準則編製。

### 2. 主要會計政策

#### (a) 計量基準

歷史財務資料以人民幣列示，捨入最接近的千數，人民幣乃為溫州中信吳園之功能貨幣。編製歷史財務資料時是以歷史成本作為計量基準。

**(b) 估計及判斷的應用**

管理層需在編製符合《國際財務報告準則》的財務報表時作出會對會計政策的應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。該等估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

有關管理層在應用《國際財務報告準則》時所作出對本財務報表有重大影響的判斷，以及主要的估計數額不確定因素的討論內容，載列於附註20。

**(c) 設備**

設備以成本減去累計折舊和減值虧損(參閱附註2(e)(ii))後入賬。

報廢或處置設備項目所產生的損益以處置所得款項淨額與項目賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或處置日在損益中確認。

設備項目的折舊是以直線法在以下預計可用期限內沖銷其成本(已扣除估計殘值(如有))計算：

— 汽車	4 – 5年
— 辦公室設備	3 – 5年

如果設備項目的組成部分有不同的可用期限，有關項目的成本會按照合理的基準分配至各個部分，而且每個部分會分開計提折舊。溫州中信吳園會每年審閱資產的可用期限和殘值(如有)。

**(d) 租賃資產**

於合約成立時，溫州中信吳園會評估合約是否為租賃或包含租賃。倘合約賦予在一段時間內控制已識別資產使用的權利以換取代價，則合約為租賃或包含租賃。如果客戶有權主導可識別資產的使用及從該使用中獲取幾乎所有的經濟收益，則控制權是已讓渡。

(i) 自二零一九年一月一日適用的政策

倘合約包含租賃部分及非租賃部分，則溫州中信吳園已選擇不區分非租賃部分，並將各租賃部分及任何相關非租賃部分視作所有租賃的單一租賃部分。

於租賃開始日期，溫州中信吳園確認使用權資產及租賃負債(租賃期為12個月或更短的短期租賃以及低價值資產租賃除外)。當溫州中信吳園就低價值資產訂立租賃時，溫州中信吳園按每項租賃情況決定是否將租賃資本化。而與該等不作資本化租賃相關的租賃付款於租賃期內按系統基準確認為開支。

(ii) 於二零一九年一月一日前適用的政策

作為承租人，倘租賃轉移所有權之絕大部分風險及回報至溫州中信吳園，則溫州中信吳園將有關租賃分類為融資租賃。倘租賃並無將所有權之絕大部分風險及回報轉移至溫州中信吳園 貴公司，則分類為經營租賃。

倘溫州中信吳園以融資租賃獲得資產的使用權，便會將相當於租賃資產公允價值或該資產的最低租賃付款現值(以較低者為準)的金額確認為設備，而扣除融資費用後的相應負債則記錄為融資租賃承擔。如附註2(c)所述，折舊乃在相關租賃期(或倘溫州中信吳園有可能取得資產的所有權，則按資產的可使用年期)內，按撇銷資產成本或估值的比率作出撥備。減值虧損根據附註2(e)(ii)所載會計政策列賬。租賃付款內含的融資費用於租賃期內在損益扣除，使每個會計期間的融資費用佔承擔餘額的比率大致相同。或有租金在產生的會計期間在損益中列支。

倘溫州中信吳園以經營租賃獲得資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額分期在損益中列支，惟倘有其他基準能更清楚反映租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的激勵措施均在損益中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間內在損益中列支。

(e) 信用損失及資產減值

(i) 金融工具的信用損失

溫州中信吳園對以下專案確認了預期信用損失(「預期信用損失」)的損失準備：

— 以攤餘成本計量的金融資產(包括現金和現金等價物、應收賬款和其他應收款)。

以公允價值計量的金融資產，包括其他以公允價值計量計入綜合損益的權益證券投資(不可撥回)以及衍生金融工具都不在預期信用損失評估的範圍內。

預期信用損失的計量

預期信用損失是信用損失的概率加權估計值。信用損失以所有預期的現金短缺(即，溫州中信吳園根據合同應付的現金流量與溫州中信吳園預期收取的現金流量之間的差額)的現值進行計量。

如果折現的影響重大，溫州中信吳園則採用以下折現率對預期現金短缺金額進行折現：

— 固定利率金融資產以及應收賬款和其他應收款：初始確認時確定的實際利率或其近似值。

在計量預期信用損失時需考慮的最長期限為溫州中信吳園面臨信貸風險的最長合同期限。

在計量預期信用損失時，溫州中信吳園會考慮無須付出不當成本或努力便可獲得的合理及可支援的資訊。這包括過去事件、當前狀況及未來經濟狀況預測等資訊。

預期信用損失基於以下其中一項基準計量：

- 12個月預期信用損失：即年終日後12個月內可能違約事件產生的預期損失；及
- 整個存續期預期信用損失：預期該等採用預期信用損失模型的專案於整個預期存續期內所有可能發生的違約事件導致的損失。

應收賬款的損失準備始終按照相當於整個存續期預期信用損失的金額計量。該等金融資產的預期信用損失是使用基於溫州中信吳園歷史信用損失經驗的準備矩陣進行估計，並根據債務人的特定因素以及對報告日現況及一般經濟狀況預測的評估進行調整。

對於所有其他金融工具，溫州中信吳園按照相當於12個月預期信用損失的金額確認損失準備，除非金融工具的信貸風險自初始確認後已顯著增加，在此情況下，損失準備會按照相當於整個存續期預期信用損失的金額計量。

### 信貸風險的顯著增加

在評估金融工具的信貸風險自初始確認後是否顯著增加時，溫州中信吳園將報告日評估的金融工具違約風險與初始確認日的違約風險進行比較。在進行評估時，溫州中信吳園認為如出現以下情況，則發生了違約事件：(i) 借款人不大有可能全額支付其對溫州中信吳園的信用義務，該評估不考慮溫州中信吳園採取例如變現抵押品(如果持有)等追索行動；或(ii) 該金融資產逾期90日時，即發生違約事件。溫州中信吳園會考慮合理且有理據的定量和定性資訊，包括歷史經驗和無需付出不必要成本或努力即可獲得的前瞻性資訊。

尤其是，在評估信貸風險自初始確認後是否顯著增加時，將會考慮以下資訊：

- 在合約還款日未能償還本金或利息；
- 金融工具的外部或內部信用評級(如有)的實際或預期顯著惡化；
- 債務人實際或者預期的經營業績發生重大惡化；及
- 存在的或者預期的科技、市場、經濟或者法務環境的改變將對債務人履行對溫州中信吳園的義務帶來重大不利影響。

根據金融工具的性质，對信貸風險是否顯著增加的評估是按個別基準或組合基準執行。當評估是以組合基準進行時，會按照金融工具的共同信貸風險特徵(例如逾期狀態及信貸風險評級)歸類。

預期信用損失在各報告日重新計量，以反映自初始確認後金融工具信貸風險的變動。預期信用損失金額的任何變動均在損益中確認為減值收益或損失。溫州中信吳園確認所有金融工具的減值損益並通過損失撥備調整賬面價值。

### 利息收入的計算基礎

根據附註2(n)確認的利息收入是根據金融資產的賬面總值計算，除非該金融資產發生信用減值，在此情況下，利息收入是根據金融資產的攤餘成本計算(即金融資產的賬面總值減去損失準備)。

溫州中信吳園在各報告日評估金融資產是否發生信用減值。當一項或多項事件對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響時，金融資產即為出現信用減值。

金融資產出現信用減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現重大的財務困難；
- 違反合約，如拖欠利息或本金付款；
- 債務人很可能面臨破產或其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現對債務人構成負面影響的重大變動；或
- 因發行人遇到財務困難，證券市場不再活躍。

#### 核銷政策

金融資產、租賃應收款項或合同資產的賬面總額核銷到一個(部分或者全部的)程度，導致已經實際上已無回收的可能。這種情況通常發生在溫州中信吳園認為債務人沒有資產或收入來源可產生足夠的現金流量以償還被核銷的金額。

此前已撤銷資產的隨後收回在收回發生期間在損益中確認為減值撥回。

#### (ii) 非流動資產減值

於各報告期末審閱內部和外來的資訊，以確定下列資產是否出現減值跡象，以往確認的減值虧損已經不再存在或可能已經減少：

- 設備(包括使用權資產)(按重估數額列賬的物業除外)。

如果出現任何這類跡象，便會估計資產的可收回數額。

- 計算可收回數額

資產的可收回數額是其公允價值減去出售成本與使用價值兩者中的較高額。在評估使用價值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。如果資產所產生的現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產類別(即現金產出單元)來釐定可收回數額。

- 確認減值虧損

當資產或所屬現金產出單元的賬面金額高於其可收回數額時，減值虧損便會在損益中確認。分配現金產出單元確認的減值虧損以按比例減少該單元(或該組單元)內資產的賬面金額；但資產的賬面值不得減少至低於其個別公允價值減去出售成本後所得數額(如可衡量)或其使用價值(如能釐定)。



— 撥回減值虧損

倘用以釐定可收回數額之估計出現有利變動，將撥回減值虧損。

所撥回的減值虧損以在以往期間並無確認任何減值虧損的情況下而釐定之資產賬面金額為限。所撥回的減值虧損在確認撥回之期間內計入損益。

**(f) 待售土地開發**

待售土地開發的開發成本包括開發、物料和供應品的總成本、就建築期間有關借貸資金的資本化借貸成本以及待售土地開發的其他直接應佔成本。待售土地開發按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。可變現淨值計及按當前市場狀況估計 貴集團應佔政府當局出售待售土地開發的所得款項，減去估計至完工及實現出售以獲取收入所需的成本。

**(g) 應收賬款和其他應收款**

溫州中信吳園擁有獲得對價的無條件權利時，確認一項應收款。僅當對價支付前所需的時間流逝到期時，獲得對價的權利才是無條件的。如果溫州中信吳園在擁有獲得對價的無條件權利之前確認收入，則該收入列報為一項合同資產。

應收款項以實際利率法按攤餘成本減去信用損失準備(參閱附註2(e)(i))後所得數額入賬。

**(h) 現金及現金等價物**

現金和現金等價物包括銀行存款和現金、存放於銀行和其他金融機構的活期存款，以及短期和高流動性的投資。該等投資可以隨時換算為已知的現金額、價值變動方面的風險不大，並在購入後三個月內到期。現金和現金等價物按照附註2(e)(i)所載會計政策進行評估。

**(i) 貸款及借貸**

貸款及借款在初始確認時按公允價值減去交易成本計量。初始確認後，應收款項以實際利率法按攤餘成本計量。初始確認後貸款及借款以實際利率法按攤餘成本計量。利息開支乃根據溫州中信吳園的借貸成本會計政策進行確認(參閱附註2(o))。

**(j) 應付賬款和其他應付款**

應付賬款和其他應付款按公允價值初始確認。除財務擔保負債外，應付賬款和其他應付款其後按攤銷成本入賬；惟如折現影響並不重大，則按成本入賬。

**(k) 僱員福利**

**(i) 短期僱員福利和界定供款退休計劃的供款**

薪金、年度獎金、有薪年假、界定供款退休計劃的供款和非貨幣福利成本在僱員提供相關服務的期間內列支。如果延遲付款或結算會造成重大的影響，則該等數額會以現值列賬。

根據中國相關法規作出的界定供款退休計劃的供款於產生時在損益中列支。

**(ii) 辭退福利**

辭退福利會在溫州中信吳園不再能夠撤回所提供的辭退福利或確認涉及辭退福利付款的重組成本(以較早者為準)時確認。

**(l) 所得稅**

本年度所得稅包括期間稅項和遞延稅項資產與負債的變動。當期稅項和遞延稅項資產與負債的變動均在損益中確認，但如果是在其他全面收益或直接在權益中確認的企業合併及相關項目，則相關稅款分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

當期稅項是按年度應稅所得，根據已執行或在結算日實質上已執行的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產與負債分別由可抵扣和應稅暫時差異產生，暫時差異是指資產與負債在財務報表上的賬面金額跟該等資產與負債的計稅基礎的差異。遞延稅項資產也可以由未利用稅款虧損和未利用稅款抵減產生。

除部分例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產（僅限於很可能獲得能利用該遞延稅項資產來抵扣的未來應稅溢利）均予以確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產的未來應稅溢利包括因撥回目前存在的應稅暫時差異而產生的數額；但該等撥回的差異必須與同一稅務機關和同一應稅實體有關，並預期在可抵扣暫時差異預計撥回的同一年間或遞延稅項資產所產生稅款虧損可向後期或向前期結轉的期間內撥回。在決定目前存在的應稅暫時差異是否足以支持確認由未利用稅款虧損和稅款抵減所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關和同一應稅實體有關，以及是否預期在能夠使用未利用可抵扣虧損和稅款抵減撥回的同一年間內撥回。

沒有予以確認為遞延稅項資產與負債的暫時差異源自以下有限的例外情況：不影響會計或應稅溢利的資產或負債的初始確認（如屬企業合併的一部分則除外）；以及投資於附屬公司（如屬應稅差異，只限於溫州中信吳園可以控制撥回的時間，而且在可預見的將來不大可能撥回的暫時差異；或如屬可抵扣差異，除非該差異很可能在將來撥回）。

已確認遞延稅額是按照資產與負債賬面金額的預期實現或結算方式，根據已執行或於結算日實質上已執行的稅率計量。遞延稅項資產與負債均不折現計算。

會在每個結算日對遞延稅項資產的賬面金額進行審閱。如果預期不再可能獲得足夠的應稅溢利以抵扣相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面金額便會調低；但是如果日後有可能獲得足夠的應稅溢利，有關減額便會撥回。

當期和遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。當期和遞延稅項資產只會在溫州中信吳園有法定行使權以當期稅項資產抵銷當期稅項負債，並且符合以下附帶條件的情況下，才可以分別抵銷當期和遞延稅項負債：

- 當期稅項資產與負債：溫州中信吳園計劃按淨額基準結算，或同時變現該等資產和結算該等負債；或
- 遞延稅項資產與負債：該等資產與負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 同一應稅實體；或
  - 不同的應稅實體。該等實體計劃在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要結算或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額基準變現當期稅項資產和結算當期稅項負債，或同時變現該等資產和結算該等負債。

**(m) 準備及或有負債**

如果溫州中信吳園須就已發生的事件承擔法定或推定義務，因而預期會導致經濟利益流出，在可以作出可靠的估計時，溫州中信吳園便會就該時間或數額不確定的其他負債計提準備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

如果經濟利益流出的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該義務披露為或有負債，但經濟利益流出的可能性極低則除外。如果義務須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或有負債，但經濟利益流出的可能性極低則除外。

**(n) 收入確認**

溫州中信吳園將溫州中信吳園日常經營活動中一級土地開發產生的收益分類為收入。

當產品的控制權轉移給客戶時，按溫州中信吳園預期有權收取的對價金額確認收入，不包括第三方收取款項。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並已扣除任何營業折扣。

有關溫州中信吳園的所有收入確認政策的進一步詳情如下：

**(i) 待售土地開發的收益**

待售土地開發的收益在與待售土地開發有關的控制權轉移，以及能夠可靠地計量收入金額(即完成有關工程和出售土地)時確認。

**(ii) 利息收入**

利息收入是在產生時按實際利率法確認。對於不存在信用減值的以攤銷成本計量的金融資產，實際利率適用於資產的賬面總額。對於已發生信用減值的金融資產，實際利率適用於資產的攤餘成本(即，賬面總額減去損失準備)(參閱附註2(e)(ii))。

**(o) 借貸成本**

與收購、建造或生產需要長時間才可以投入擬定用途或銷售的資產直接相關的借貸成本，則予以資本化為該資產成本的一部分。其他借貸成本於產生期間在費用中列支。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生和使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

**(p) 關聯方**

- (a) 倘一名人士或其直系親屬符合下列任何一項條件，則視為溫州中信吳園的關聯方：
- (i) 控制或共同控制溫州中信吳園；
  - (ii) 對溫州中信吳園有重大影響力；或
  - (iii) 是溫州中信吳園或溫州中信吳園母公司的關鍵管理人員。
- (b) 如符合下列任何條件，即企業實體是溫州中信吳園的關聯方：
- (i) 該實體和溫州中信吳園隸屬同一溫州中信吳園之成員(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司相互關聯)。
  - (ii) 一家實體是另一實體的聯營公司或合營公司(或另一實體所屬溫州中信吳園旗下成員公司的聯營公司或合營公司)。
  - (iii) 兩家實體是同一第三方的合營公司。
  - (iv) 一家實體是第三方實體的合營公司，而另一實體是第三方實體的聯營公司。
  - (v) 該實體是為溫州中信吳園或作為溫州中信吳園關聯方的任何實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
  - (vi) 該實體受到上述第(a)項內所述人士控制或共同控制。
  - (vii) 上述第(a)(i)項內所述人士對該實體有重大影響力或是該實體(或該實體母公司)的關鍵管理人員。
  - (viii) 所屬集團的實體、或任何成員向溫州中信吳園或溫州中信吳園母公司提供關鍵管理人員服務。

一名人士之近親家庭成員指預期在與實體之交易中可影響該人士或受該人士影響之家庭成員。

## 3. 收益

溫州中信吳園主要從事一級土地開發。

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
<b>《國際財務報告準則》第15號</b>					
<b>「源自客戶合約的收入」</b>					
待售土地開發的收益	<u>470,000</u>	<u>537,430</u>	<u>69,342</u>	<u>69,342</u>	<u>-</u>
<b>按收益確認時點分類</b>					
於某一時間點	<u>470,000</u>	<u>537,430</u>	<u>69,342</u>	<u>69,342</u>	<u>-</u>

在相關期間內，溫州中信吳園的客戶為中國浙江省溫州市鹿城區人民政府。

相關期間內的所有收入均產自一級土地開發。

溫州中信吳園經營業務位於中國境內，因此並無呈報地區分部報告。

## 4. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

## (a) 融資收入和融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
<b>融資收入</b>					
按攤銷成本計量之金融					
資產利息收入	(408)	(1,107)	(167)	(161)	(10)
<b>融資成本</b>					
借款的利息費用總額					
(附註12(b))	29,584	46,502	32,044	31,373	5,199
減：資本化為待售					
土地開發的利息支出					
(附註(i))	29,584	46,502	32,044	31,373	5,199
	-	-	-	-	-
銀行手續費和其他	11	9	5	4	6
	11	9	5	4	6

附註(i)：於相關期間內，截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年十月三十一日止十個月，借款成本已分別按每年6.00% - 12.00%、6.30% - 12.50%、零及8.00%的比率資本化。

## (b) 員工成本

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
界定供款退休計劃供款	100	163	238	223	178
薪金、工資和其他福利	<u>1,738</u>	<u>2,031</u>	<u>2,242</u>	<u>1,950</u>	<u>1,513</u>
	<u>1,838</u>	<u>2,194</u>	<u>2,480</u>	<u>2,173</u>	<u>1,691</u>

## (c) 其他項目

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
折舊費					
— 擁有的設備	829	1,145	1,160	965	959
核數師酬金					
— 法定的審計服務	14	19	21	21	19
— 其他服務	—	—	300	300	—
經營租賃費	922	711	1,359	1,186	—
與短期租賃有關 的租賃費	—	—	—	—	1,147



## 5. 溢利或虧損表所示的所得稅

## (a) 全面收益表所示的稅項：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年度／期間準備					
— 中國企業所得稅	22,824	43,000	-	-	-
遞延稅項(附註14(b))	699	-	(3,871)	(4,148)	138
	<u>12,347</u>	<u>43,000</u>	<u>(3,871)</u>	<u>(4,148)</u>	<u>138</u>

根據中國企業所得稅法，溫州中信吳園於相關期間所適用的所得稅稅率為25%。

## (b) 稅項支出和會計溢利／(虧損)按適用稅率計算的對賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
除稅前溢利／(虧損)	<u>48,565</u>	<u>170,272</u>	<u>(18,989)</u>	<u>(17,471)</u>	<u>(4,192)</u>
按25%的稅率計算除稅 前溢利／(虧損)的名 義稅項	12,141	42,568	(4,747)	(4,368)	(1,048)
不可扣減支出的 稅項影響	206	432	351	220	261
應課稅政府撥款的 稅項影響	-	-	525	-	925
實際稅項支出	<u>12,347</u>	<u>43,000</u>	<u>(3,871)</u>	<u>(4,148)</u>	<u>138</u>

## 6. 董事酬金

董事認為，就本歷史財務資料而言，呈列有關資料並無意義。

## 7. 最高薪酬人士

董事認為，就本歷史財務資料而言，呈列有關資料並無意義。

## 8. 設備

	汽車 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>成本：</b>			
於二零一六年一月一日	483	201	684
增置	887	1,489	2,376
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	1,370	1,690	3,060
增置	-	889	889
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	1,370	2,579	3,949
增置	-	729	729
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	1,370	3,308	4,678
增置	-	664	664
於二零一九年十月三十一日	1,370	3,972	5,342
<b>累計折舊：</b>			
於二零一六年一月一日	(326)	(145)	(471)
年度折舊	(183)	(646)	(829)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	(509)	(791)	(1,300)
年度折舊	(188)	(957)	(1,145)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	(697)	(1,748)	(2,445)
年度折舊	(188)	(972)	(1,160)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	(885)	(2,720)	(3,605)
期間折舊	(155)	(804)	(959)
於二零一九年十月三十一日	(1,040)	(3,524)	(4,564)
<b>賬面淨值：</b>			
於二零一九年十月三十一日	330	448	778
於二零一八年十二月三十一日	485	588	1,073
於二零一七年十二月三十一日	673	831	1,504
於二零一六年十二月三十一日	861	899	1,760

## 9 待售土地開發

	於十二月三十一日			於十月
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
待售土地開發	308,853	621,160	845,193	958,403

待售土地開發主要是指溫州中信吳園土地開發項目的土地開發成本。雖然溫州中信吳園並未擁有土地所有權或土地使用權，但溫州中信吳園已獲權就該等項目中的土地基礎設施開展準備工作。地方政府出售地塊時，溫州中信吳園有權取得地方當局出售土地的部分款項。

待售土地開發預期在正常工作週期內(超過十二個月)完成。

按照附註2(n)(i)所載的會計政策，待售土地開發所得的相關收入應按照政府向第三方出售相關土地的時間予以確認。

## 10 應收賬款和其他應收款

	附註	於十二月三十一日			於十月
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	三十一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應收賬款	(a)	-	537,430	-	-
應收關聯方款項	(b)	298,285	193,806	230,716	230,716
其他應收款(已扣除壞賬準備)		7,391	19,096	21,459	29,114
按攤銷成本計量的金融資產					
(已扣除壞賬準備)		305,676	212,902	252,175	259,830
按金和預付款		712	18,894	16,819	14,159
		306,388	769,226	268,994	273,989
減：其他應收款中的非即期部分		-	-	-	-
		306,388	769,226	268,994	273,989

## (a) 賬齡分析

截至相關期末，應收賬款的賬齡分析(以收入確認日期計算)如下：

	於十二月三十一日			於十月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
六個月內	-	537,430	-	-

## (b) 應收關聯方款項

	附註	於十二月三十一日			於十月三十一日
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
直接控股公司	(i)	17,875	17,875	17,875	17,875
非控股股東	(ii)	17,090	17,090	-	-
貴公司附屬公司	(iii)	153,320	2,841	2,841	2,841
其他關聯方	(iv)	110,000	156,000	210,000	210,000
		<u>298,285</u>	<u>193,806</u>	<u>230,716</u>	<u>230,716</u>

- (i) 結餘指借自直接控股公司的預付款，於相關期間內免息。
- (ii) 結餘指借自非控股股東的貸款，於相關期間內免息。
- (iii) 結餘指借自 貴公司附屬公司的貸款，於相關期間內免息。
- (iv) 結餘指借自其他關聯方的貸款，於相關期間內按12%-15%年利率計息。

上述所有預付款皆無抵押且無固定還款期。

## 11 現金和現金等價物以及其他現金流量資料

## (a) 現金和現金等價物

	於十二月三十一日			於十月 三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
財務狀況表及現金流量表所示 的銀行存款和現金等價物	273,354	44,308	1,112	558

## (b) 融資活動所產生負債的對賬

	附註	貸款和借款 人民幣千元 (附註12)	應付利息 人民幣千元 (附註13)	應付	總額 人民幣千元
				關聯方款項 人民幣千元 (附註13)	
於二零一六年 一月一日		24,000	-	497,515	521,515
融資現金流的變化：					
貸款和借款的所得款項		500,000	-	-	500,000
貸款和借款的還款		(160,000)	-	-	(160,000)
來自關聯方之貸款		-	-	180,000	180,000
來自關聯方之貸款還款		-	-	(280,000)	(280,000)
已付利息		-	(24,913)	-	(24,913)
融資現金流的變動總額		340,000	(24,913)	(100,000)	215,087
其他變動：					
利息支出	4(a)	-	25,694	3,890	29,584
其他總變動		-	25,694	3,890	29,584
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日		364,000	781	401,405	766,186

	附註	貸款和借款 人民幣千元 (附註12)	應付利息 人民幣千元 (附註13)	應付 關聯方款項 人民幣千元 (附註13)	總額 人民幣千元
<b>融資現金流的變動：</b>					
貸款和借款的所得款項		575,000	-	-	575,000
貸款和借款的還款		(339,000)	-	-	(339,000)
來自關聯方之貸款		-	-	99,000	99,000
已付利息		-	(17,401)	-	(17,401)
融資現金流的變動總額		236,000	(17,401)	99,000	317,599
<b>其他變動：</b>					
利息支出	4(a)	-	42,488	4,014	46,502
其他總變動		-	42,488	4,014	46,502
於二零一七年十二月三十一日		600,000	25,868	504,419	1,130,287
於二零一八年一月一日		600,000	25,868	504,419	1,130,287
<b>融資現金流的變動：</b>					
貸款和借款的還款		(600,000)	-	-	(600,000)
來自關聯方之貸款		-	-	736,910	736,910
來自關聯方之貸款還款		-	-	(424,000)	(424,000)
已付利息		-	(53,898)	-	(53,898)
融資現金流的變動總額		(600,000)	(53,898)	312,910	(340,988)
<b>其他變動：</b>					
利息支出	4(a)	-	28,030	4,014	32,044
其他總變動		-	28,030	4,014	32,044
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日		-	-	821,343	821,343

	附註	貸款和借款 人民幣千元 (附註12)	應付利息 人民幣千元 (附註13)	應付 關聯方款項 人民幣千元 (附註13)	總額 人民幣千元
<b>融資現金流的變動：</b>					
貸款和借款的所得款項		48,800	-	-	48,800
貸款和借款的還款		(30,000)	-	-	(30,000)
來自關聯方之貸款		-	-	113,950	113,950
已付利息		-	(2,850)	-	(2,850)
融資現金流的變動總額		<u>18,800</u>	<u>(2,850)</u>	<u>113,950</u>	<u>129,900</u>
<b>其他變動：</b>					
利息支出	4(a)	<u>-</u>	<u>3,882</u>	<u>1,317</u>	<u>5,199</u>
其他總變動		<u>-</u>	<u>3,882</u>	<u>1,317</u>	<u>5,199</u>
於二零一九年十月三十一日		<u>18,800</u>	<u>1,032</u>	<u>936,610</u>	<u>956,443</u>

## 12 貸款和借款

	附註	於十二月三十一日			於十月三十一日
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
以攤銷成本計量的貸款和借款					
- 長期	(a)	340,000	100,000	-	-
- 短期	(b)	<u>24,000</u>	<u>500,000</u>	<u>-</u>	<u>18,800</u>
		<u>364,000</u>	<u>600,000</u>	<u>-</u>	<u>18,800</u>

## (a) 溫州中信吳園的長期貸款和借款包括：

	於十二月三十一日			於十月
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
以攤銷成本計算的貸款和借款				
銀行貸款－有抵押	340,000	100,000	-	-
減：長貸款和借款的 即期部分	-	-	-	-
	<u>340,000</u>	<u>100,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## (b) 溫州中信吳園的短期貸款和借款包括：

	於十二月三十一日			於十月
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
以攤銷成本計算的貸款和借款				
其他金融機構貸款				
－有抵押	24,000	500,000	-	-
－無抵押	-	-	-	18,800
小計	<u>24,000</u>	<u>500,000</u>	<u>-</u>	<u>18,800</u>
長期貸款和借款的即期部分	-	-	-	-
	<u>24,000</u>	<u>500,000</u>	<u>-</u>	<u>18,800</u>

## (c) 溫州中信吳園的貸款和借款(按攤銷成本)的實際年利率如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
長期貸款					
銀行貸款	6.00% – 6.30%	6.30%	-	-	-
短期貸款					
其他金融機構貸款	12.00%	12.50%	-	-	8.00%



(d) 溫州中信吳園的的貸款和借款還款期如下：

	於十二月三十一日			於十月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內或接獲通知時	24,000	500,000	-	18,800
1年後但2年內	-	-	-	-
2年後但5年內	340,000	100,000	-	-
	<u>364,000</u>	<u>600,000</u>	<u>-</u>	<u>18,800</u>

### 13 應付賬款和其他應付款

	附註	於十二月三十一日			於十月三十一日
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付賬款	(a)	3,513	13,668	22,718	9,068
應付關聯方款項	(b)	401,405	504,419	821,343	936,610
— 非控股股東	(i)	-	-	411,910	525,860
— 貴公司附屬公司	(ii)	-	99,000	-	-
— 最終控股公司之附屬公司	(iii)	13,066	13,066	13,066	13,066
— 其他關聯方	(iv)	388,339	392,353	396,367	397,684
應付利息		781	25,868	-	1,032
其他應付款		402	1,717	774	873
		<u>406,101</u>	<u>545,672</u>	<u>844,835</u>	<u>947,583</u>
減：應付賬款及其他應付款的非即期部分		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		<u>406,101</u>	<u>545,672</u>	<u>844,835</u>	<u>947,583</u>

(a) 截至相關期末，計入應付賬款和其他應付款的應付賬款按發票日期計算的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於十月三十一日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
1年內	2,313	12,073	21,163	5,036
1年後但2年內	-	395	156	2,631
2年後但5年內	1,200	1,200	199	201
超過5年	-	-	1,200	1,200
	<u>3,513</u>	<u>13,668</u>	<u>22,718</u>	<u>9,068</u>

(b) 應付關聯方款項

	於十二月三十一日			於十月三十一日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
— 非控股股東(i)	-	-	411,910	525,860
— 貴公司附屬公司(ii)	-	99,000	-	-
— 最終控股公司之附屬公司(iii)	13,066	13,066	13,066	13,066
— 其他關聯方(iv)	388,339	392,353	396,367	397,684
	<u>401,405</u>	<u>504,419</u>	<u>821,343</u>	<u>936,610</u>

- (i) 結餘指借自非控股股東的貸款，該貸款於相關期間年利率為12%。
- (ii) 結餘指借自 貴公司附屬公司的貸款，於相關期間年利率為12%-14%。
- (iii) 結餘指來自最終控股公司附屬公司的預付款，於相關期間為免息。
- (iv) 結餘指借自其他關聯方的貸款，於相關期間年利率為12%-15%。

上述全部預收款為無抵押且無固定還款期限。

## 14 財務狀況表所示的所得稅

## (a) 財務狀況表所示的本年稅項為：

	於十二月三十一日			於十月
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應付中國企業所得稅	6,158	49,158	49,158	49,158

## (b) 已確認遞延稅項資產：

已於財務狀況表確認的遞延稅項資產及於相關期間的變動均來源於稅項虧損且如下所示：

	於十二月三十一日			於十月
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於年／期初	699	-	-	3,871
在損益(列支)／計入(附註5(a))	(699)	-	3,871	(138)
於年／期末	-	-	3,871	3,733

## 15 資本、儲備及股息

## (a) 實繳資本

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年十月三十一日，溫州中信吳園的註冊及實繳資本為人民幣100,000,000元。

## (b) 股息

溫州中信吳園於相關期間未宣告派發任何股息。

## (c) 一般儲備基金

根據溫州中信吳園的公司章程，該等附屬公司須按中國的會計準則和法規，將特定比例的除稅後溢利撥入一般儲備基金。撥款的比例由溫州中信吳園董事決定。該儲備基金可以用來彌補有關溫州中信吳園的累計虧損或增加資本金，並在除清算之外的其他情況下不得分配。

**(d) 資本管理**

溫州中信吳園中信吳園管理資本的主要目的是保障溫州中信吳園可持續經營，藉著訂定與風險水準相稱的物業價格並以合理成本獲得融資的方式，為土地一級開發提供資金，並繼續為股東提供回報。

溫州中信吳園積極定期檢討和管理其資本架構，以在維持較高借貸水準可能帶來較高股東回報與穩健資本狀況所提供的優勢和保障兩者之間取得平衡，並因應經濟狀況轉變而調整資本架構。

按照行業慣常做法，溫州中信吳園以於相關期間不變的資本負債比率監管其資本架構。按溫州中信吳園所界定，資本負債比率是以貸款和借款總額除以資產總值計算。於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十月三十一日，溫州中信吳園的資本負債比率分別為40.90%、41.81%、零及1.54%。

**16 僱員福利計劃**

溫州中信吳園已安排其員工參與由相關地方政府機關所組織的界定供款退休計劃。溫州中信吳園須按員工總工資的12%至20%向退休計劃作出供款。

除上述供款以外，溫州中信吳園並無其他退休後福利支付義務。

**17 承擔****(a) 資本承擔**

於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十月三十一日，溫州中信吳園就未於財務報表中計提撥備的發展中物業及在建投資物業作出以下承擔：

	於十二月三十一日			於十月三十一日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已訂約	785,694	817,862	1,032,481	1,041,161

**(b) 經營租賃承擔**

於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十月三十一日，根據不可解除的經營租賃在日後應付的最低租賃付款總額如下：

	於十二月三十一日			於十月
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
1年內	1,102	732	1,334	249
1年後但5年內	2,315	1,583	249	-
5年後	-	-	-	-
	<u>3,417</u>	<u>2,315</u>	<u>1,583</u>	<u>249</u>

**(c) 或有法律事項**

溫州中信昊園在正常業務過程發生的一些訴訟中成為被告，並在其他法律程式中成為與訟一方。雖然目前仍然無法斷定有關或有事項、訴訟或其他法律程式的結果，但董事會認為因此產生的負債不會對溫州中信昊園的財政狀況、流動資金或經營業績產生重大不利影響。

**18 金融風險管理和金融工具公允價值**

溫州中信昊園須在日常業務過程中承受信貸、流動性、利率及貨幣風險。下文載列了溫州中信昊園所承受的上述各項風險，以及為管理該等風險所採取的金融風險管理政策和慣常做法。

**(a) 信貸風險**

對溫州中信昊園而言，信貸風險指的是因交易對手違背合同義務而招致溫州中信昊園財務損失的風險。溫州中信昊園的信貸風險主要源自應收賬款和為關聯方提供的貸款。由於交易對手為銀行及金融機構，溫州中信昊園認為其信貸風險較低，因此溫州中信昊園因現金及現金等價物產生的信貸風險有限。

溫州中信昊園未提供任何其他可能令溫州中信昊園承受信貸風險的擔保。

## 應收賬款

並未被個別或整體視為減值的應收賬款及應收票據賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於十月
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
未逾期或減值	-	537,430	-	-

未逾期或減值的應收款與最近均未拖欠記錄的客戶及債務人相關。

溫州中信吳園所承受的信貸風險，主要受各客戶的個別特點所影響，而並非來自客戶所經營的行業或所在的國家，因此當溫州中信吳園承受個別客戶的重大風險時，將產生高度集中的信貸風險。於相關期末，應收賬款總額的100%來源於溫州中信吳園最大客戶－中國浙江省溫州市鹿城區人民政府。

**(b) 流動性風險**

溫州中信吳園的政策為定期監察其流動資金需求，以及是否符合貸款合同的規定，以確保維持充裕的現金儲備，同時獲得大型金融機構承諾提供足夠的備用資金，以滿足短期及較長期的流動資金需求。

下表詳列了溫州中信吳園的非衍生金融負債於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年十月三十一日，以合約未折現現金流量(包括按照合約利率或(如屬浮動利率)各報告期末的現行利率計算的利息付款)和溫州中信吳園可能需要付款的最早日期為準的剩餘合約到期情況：

	截至二零一六年十二月三十一日止年度				
	合約未折現現金流量				
	1年內或 接獲通知時 人民幣千元	1年後 但2年內 人民幣千元	2年後 但5年內 人民幣千元	總額 人民幣千元	賬面金額 人民幣千元
貸款和借款					
－長期	21,420	21,420	377,223	420,063	340,000
－短期	24,647	-	-	24,647	24,000
按攤銷成本計量的 金融負債	406,101	-	-	406,101	406,101
	<u>452,168</u>	<u>21,420</u>	<u>377,223</u>	<u>850,811</u>	<u>770,101</u>

	截至二零一七年十二月三十一日止年度				
	合約未折現現金流量				
	1年內或 接獲通知時 人民幣千元	1年後 但2年內 人民幣千元	2年後 但5年內 人民幣千元	總額 人民幣千元	賬面金額 人民幣千元
貸款和借款					
— 長期	—	—	174,962	174,962	100,000
— 短期	536,986	—	—	536,986	500,000
按攤銷成本計量的 金融負債	545,672	—	—	545,672	545,672
	<u>1,082,658</u>	<u>—</u>	<u>174,962</u>	<u>1,257,620</u>	<u>1,145,672</u>

	截至二零一八年十二月三十一日止年度				
	合約未折現現金流量				
	1年內或 接獲通知時 人民幣千元	1年後 但2年內 人民幣千元	2年後 但5年內 人民幣千元	總額 人民幣千元	賬面金額 人民幣千元
貸款和借款					
— 長期	—	—	—	—	—
— 短期	—	—	—	—	—
按攤銷成本計量的 金融負債	844,835	—	—	844,835	844,835
	<u>844,835</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>844,835</u>	<u>844,835</u>

	截至二零一九年十二月三十一日止年度				
	合約未折現現金流量				
	1年內或 接獲通知時 人民幣千元	1年後 但2年內 人民幣千元	2年後 但5年內 人民幣千元	總額 人民幣千元	賬面金額 人民幣千元
貸款和借款					
— 長期	—	—	—	—	—
— 短期	19,552	—	—	19,552	18,800
按攤銷成本計量的 金融負債	947,583	—	—	947,583	947,583
	<u>967,135</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>967,135</u>	<u>966,383</u>

**(c) 利率風險**

溫州中信吳園的利率風險主要來自帶息借款。以可變利率和固定利率發行的借款，分別暴露了溫州中信吳園的現金流利率風險和公允價值利率風險。

下表詳列溫州中信吳園的帶息金融工具的利率風險狀況：

	於十二月三十一日			於十月
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>固定利率工具</b>				
貸款和借款(按攤銷成本)	364,000	600,000	-	18,800
<b>浮動利率工具</b>				
貸款和借款(按攤銷成本)	-	-	-	-

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年十月三十一日，貸款和借款的整體利率每增加／減少100個基點(所有其他可變因素維持不變)估計會導致溫州中信吳園的稅後溢利和保留溢利減少／增加約零、零、零及零，並導致溫州中信吳園的發展中物業、持作銷售用途的已落成物業增加／減少約零、零、零及零。

以上敏感度分析假設利率變動於相關期末已經發生，並且應用於重新計量溫州中信吳園所持有的金融工具(導致溫州中信吳園於報告期末承擔公允價值利率風險)，溫州中信吳園的稅後溢利(和保留溢利)以及綜合權益的其他組成部分會因此即時變動。就溫州中信吳園於相關期末持有的浮動利率非衍生工具所產生的現金流量利率風險額度而言，溫州中信吳園的稅後溢利和保留溢利所受到的影響，是基於每年有關利率變動對利息支出或收入的影響作出估計。以上分析是按二零一六年、二零一七年及二零一八年及截至二零一九年十月三十一日止十個月的同一基準進行。

**(d) 公允價值計量**

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年十月三十一日，無按公允價值列賬的金融工具。按成本或攤銷成本入賬的金融工具的賬面金額，與其於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年十月三十一日的公允價值數額分別不大。



## 19 重大關聯方交易

## (a) 與關聯方的重大交易

在日常業務過程中進行的主要交易如下：

	於十二月三十一日			截至十月三十一日止十個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
給予以下各方的貸款					
— 直接控股公司	17,800	—	—	—	—
— 非控股股東	17,090	—	—	—	—
— 其他關聯方	33,233	46,000	54,000	54,000	—
向以下各方收回償還的貸款					
— 非控股股東	—	—	17,090	—	—
— 其他關聯方	246,440	150,479	—	—	—
已收以下各方的貸款					
— 非控股股東	150,000	—	411,910	—	113,950
— 貴公司之附屬公司	30,000	99,000	—	—	—
— 其他關聯方	—	—	325,000	315,000	—
向以下各方償還的貸款					
— 非控股股東	150,000	—	—	—	—
— 貴公司之附屬公司	30,000	—	99,000	—	—
— 其他關聯方	100,000	—	325,000	—	—

## (b) 關鍵管理人員酬金

董事認為，就本歷史財務資料而言該等資料的呈現並無意義。

## 20 應用溫州中信吳園的會計政策時作出的主要會計判斷

編製本賬項時所用的估計和判斷是以歷史經驗及其他因素(包括相信在相關情況下合理的未來事項預測)為基準作出評估。溫州中信吳園會作出有關未來的估計和假設。溫州中信吳園會作出有關未來的估計和假設。當然，所產生的會計估計將不大可能相等於相關的實際業績。可能對資產與負債的賬面金額產生重大影響的估計和假設主要包括與土地發展業務相關的項目。

### **確認和分配待售土地開發的建造成本**

待售開發成本在建造階段入賬於待售土地開發，並將於確認銷售該等土地開發時轉撥到損益。在最終結算開發成本和有關銷售土地開發的其他成本前，溫州中信吳園會按照管理層的最佳估計計提該等成本。

當開發土地時，溫州中信吳園一般會將發展項目分為多期階段。與開發某一期直接相關的特定成本以該期的成本入賬。各期共用的成本根據各期的估計市值佔整個項目總估計市值的百分比分配至各期，或倘若上述分配不能切實執行，共同成本則根據實用面積分配至各期。

當最終結算成本和相關成本分配有別於最初估計時，開發成本和其他成本的任何增加或減少將會影響未來期間的損益。

## 21 直接及最終控股公司

溫州中信吳園董事認為，於二零一九年十月三十一日，貴公司的直接控股公司為在中國註冊成立的上海吳銘股權投資基金管理有限公司。而最終控股公司是根據中華人民共和國法律註冊成立的朔州市三源商業集團有限公司。該等實體並無編製財務報表以供公眾查閱。

## 22 已頒佈但尚未於截至二零一九年十二月三十一日止期間採用的修訂、新準則和詮釋可能帶來的影響

截至本歷史財務資料刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項修訂及新準則詮釋。該等修訂及新準則於截至二零一九年十二月三十一日止尚未生效且並未於本歷史財務資料中採納。該等修訂包括以下可能與溫州中信吳園有關的內容。

在以下日期或之後  
開始的會計期間生效

香港財務報告準則第3號之修訂*「業務之定義」*

二零二零年一月一日

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂*「重大之定義」*

二零二零年一月一日

溫州中信吳園正在評估初始應用期間該等修訂、新準則和詮釋的預期影響。截至目前為止，溫州中信吳園並未預期應用該等修訂、新準則和詮釋會對其財務報表造成重大影響。

**23 報告期後之事項**

於二零一九年十一月，陽光100中國控股有限公司，一間於香港聯合交易所有限公司上市的中國房地產開發商，訂立了收購溫州中信吳園51%股權之協議。該收購已於二零一九年十二月完成，自此之後溫州中信吳園已成為陽光100中國控股有限公司的一間全資附屬公司。

**期後財務報表**

溫州中信吳園並無就二零一九年十月三十一日後任何期間編製經審核的財務報表。

**A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料****未經審核備考財務資料概述**

下文載列陽光100中國控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)(包括溫州中心大廈建設發展有限公司、溫州世和生態城開發有限公司及溫州中信吳園投資有限公司)(統稱「目標公司」)(「經擴大集團」)之未經審核備考財務資料，當中包括經擴大集團之未經審核綜合資產負債表(「未經審核備考財務資料」)。該未經審核備考財務資料乃遵循香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製。經擴大集團之未經審核備考財務資料乃為說明建議收購目標公司之剩餘股權(「收購事項」)對本集團於二零一九年六月三十日財務狀況之影響(猶如收購事項已於二零一九年六月三十日完成)而編製。有關收購事項之詳情載於本公司刊發之日期為二零二零年一月二十日之通函(「通函」)所載「董事會函件」內。

未經審核備考財務資料僅供說明之用，且基於若干假設、估計、不確定因素及其他現時可獲得的資料編製。因此，基於其假設性質，經擴大集團之未經審核備考財務資料未必能真實反映經擴大集團於收購事項完成後之財務狀況。此外，經擴大集團之未經審核備考財務資料並非旨在預測本集團之未來財務狀況。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃基於本集團於二零一九年六月三十日之綜合財務狀況表(摘錄自本集團已刊發之截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告)編製，並已作出與收購事項直接相關且具有事實依據的備考調整(於隨附附註內概述)，且可清楚確定該等調整對本集團並無持續影響。

未經審核備考財務資料應與通函附錄一載列之本集團財務資料以及通函別處所載之其他財務資料一併閱讀。

## 經擴大集團於二零一九年六月三十日之未經審核備考綜合資產負債表

	本集團		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	人民幣千元 附註5	人民幣千元 附註6
<b>非流動資產</b>						
物業及設備	659,344	778	-	-	-	660,122
投資物業	11,234,110	-	-	-	-	11,234,110
無形資產	-	-	-	-	863,898	863,898
受限制存款	214,073	-	-	-	-	214,073
於聯營公司的投資	1,362,049	-	-	-	(26,384)	1,335,665
應收賬款和其他應收款	532,203	-	-	-	-	532,203
遞延稅項資產	1,376,074	3,733	-	-	-	1,379,807
其他非流動金融資產	109,777	-	-	-	-	109,777
<b>非流動資產總額</b>	<b>15,487,630</b>					<b>16,329,655</b>
<b>流動資產</b>						
發展中物業和持作銷售用途的已落成物業	27,938,739	-	-	-	-	27,938,739
待售土地開發	907,182	958,403	-	-	-	1,865,585
合同成本	212,698	-	-	-	-	212,698
應收賬款和其他應收款	8,735,672	273,989	(528,701)	(555,848)	-	7,925,112
受限制存款	2,069,587	-	-	-	-	2,069,587
現金和現金等價物	3,498,971	558	-	(1,097,570)	-	2,401,959
交易性證券	71,217	-	-	-	-	71,217
<b>流動資產總額</b>	<b>43,434,066</b>					<b>42,484,897</b>

## 經擴大集團於二零一九年六月三十日之未經審核備考綜合資產負債表(續)

	本集團		備考調整			經擴大集團	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註1	附註2	附註3	附註4	附註5	附註6	
<b>流動負債</b>							
貸款和借款	8,304,550	18,800	-	-	-	-	8,323,350
應付賬款和其他應付款	6,262,944	947,583	(528,701)	(547,452)	-	3,200	6,137,574
合同負債	10,187,342	-	-	-	-	-	10,187,342
應付合約保留金	163,690	-	-	-	-	-	163,690
流動稅務負債	1,223,786	49,158	-	-	-	-	1,272,944
租賃負債	20,291	-	-	-	-	-	20,291
<b>流動負債總額</b>	<b>26,162,603</b>						<b>26,105,191</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>17,271,463</b>						<b>16,379,706</b>
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>32,759,093</b>						<b>32,709,361</b>
<b>非流動負債</b>							
貸款和借款	18,031,720	-	-	-	-	-	18,031,720
合同負債	106,255	-	-	-	-	-	106,255
應付賬款和其他應付款	623,230	-	-	-	-	-	623,230
遞延稅項負債	3,815,324	-	-	-	215,975	-	4,031,299
租賃負債	63,695	-	-	-	-	-	63,695
<b>非流動負債總額</b>	<b>22,640,224</b>						<b>22,856,199</b>
<b>資產淨值</b>	<b>10,118,869</b>						<b>9,853,162</b>

## 經擴大集團未經審核備考財務資料附註

1. 本集團於二零一九年六月三十日之未經調整綜合資產負債表乃摘錄自本公司已發佈之截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告所載本集團於二零一九年六月三十日之綜合財務狀況表。
2. 調整指納入溫州中信吳園投資有限公司(「溫州中信吳園」)之資產及負債，猶如收購事項已於二零一九年六月三十日進行。溫州中信吳園於二零一九年十月三十一日之資產及負債乃摘錄自通函附錄二C所載溫州中信吳園於二零一九年十月三十一日之財務狀況表。

溫州中心大廈建設發展有限公司(「溫州中心」)及溫州生態城開發有限公司(「溫州生態城」)自二零一五年起為本公司之非全資附屬公司，彼等之資產及負債已併入本集團於二零一九年六月三十日之綜合財務狀況表中。

3. 調整指本集團與溫州中信吳園於二零一九年十月三十一日之結餘，且該結餘將於經擴大集團之綜合財務狀況表抵銷。
4. 根據日期為二零一九年十一月二十二日之股權轉讓協議，本公司間接全資附屬公司陽光壹佰置業集團有限公司(「陽光壹佰集團」)已同意收購(i)溫州中心49%的股權，(ii)溫州生態城49%的股權及(iii)溫州中信吳園51%的股權(「股權轉讓協議」)，總代價為人民幣1,105,966,262元，其中債務淨額及負債抵銷人民幣8,396,262元，以現金人民幣1,097,570,000元結付。
5. 收購事項完成後，溫州中心、溫州生態城及溫州中信吳園將成為本集團之全資附屬公司，溫州中信吳園之可辨認資產及負債將由本集團根據《國際財務報告準則》第3號「企業合併」按其公允價值列賬。

假設收購事項已於二零一九年六月三十日進行，收購溫州中信吳園產生之臨時收購價格分攤計算如下：

	附註	人民幣千元
溫州中信吳園於二零一九年十月三十一日之資產淨值	(i)	221,920
公允價值調整：		
— 無形資產	(ii)	863,898
— 無形資產公允價值調整產生之遞延稅項負債	(ii)	<u>(215,975)</u>
溫州中信吳園之可辨認資產淨值於二零一九年十月三十一日之公允價值		869,843
減：		
收購溫州中信吳園51%股權之代價	(iii)	443,620
先前持有溫州中信吳園之49%股權之公允價值		<u>426,223</u>
合計		<u><u>—</u></u>

先前持有溫州中信吳園股權之收益計算如下：

	附註	人民幣千元
先前持有溫州中信吳園之49%股權於二零一九年十月三十一日之公允價值		426,223
就本集團先前持有溫州中信吳園49%股權而言，於二零一九年六月三十日於聯營公司投資之賬面金額		<u>(26,384)</u>
於損益中確認之先前持有溫州中信吳園股權之收益	(iv)	<u><u>399,839</u></u>

附註：

- (i) 溫州中信吳園之資產淨值乃摘錄自本通函附錄二C所載溫州中信吳園於二零一九年十月三十一日之財務狀況表。
- (ii) 公允價值調整指確認專有土地開發權(於收購事項中獲得之一項無形資產)，金額為人民幣863,898,000元，乃參照收入法項下超額收益法釐定。



就此而言，人民幣215,975,000元的遞延稅項負債乃通過採用中國內地25%的稅率基於金額為人民幣863,898,000元之無形資產公允價值釐定。

本公司董事通過參考獨立估值師於二零二零年一月二十日編製之估值報告對溫州中信吳園之可辨認資產及負債於二零一九年十月三十一日之公允價值進行評估，並於編製未經審核備考財務資料時，並於收購事項中將其用作溫州中信吳園可辨認資產及負債之公允價值。

就編製未經審核備考財務資料而言，董事已參考香港會計準則第36號「資產減值」評估收購事項產生之無形資產是否存在任何減值。董事已將溫州中信吳園之過往業績及財務表現作為估值的關鍵參數和業務假設，並已根據可辨認資產之公允價值對溫州中信吳園之可收回金額進行評估。根據評估結果，董事認為無形資產並無任何減值。本公司將採用與未經審核備考財務資料所用者一致之會計政策、主要假設及方法，評估經擴大集團之日後無形資產減值。

- (iii) 收購溫州中信吳園之51%股權將支付權益代價，金額為人民幣443,620,000元。
- (iv) 於收購溫州中信吳園完成後，本公司於二零一九年六月三十日收購事項前持有之溫州中信吳園49%股權之賬面金額為人民幣26,384,000元，須按其公允價值重新計量。基於溫州中信吳園100%股權之價值為人民幣869,843,000元，本公司先前持有49%股權之公允價值為人民幣426,223,000元，公允價值與賬面金額之差額為人民幣399,839,000元。

收購事項的實際財務影響可能有別於上述金額，且視乎總代價、溫州中信吳園可辨認淨資產之公允價值而定，因此會於收購事項實際交割時出現變動。

- 6. 調整指本公司應付之金額約為人民幣3,200,000元之估計交易費用，包括就收購事項提供之會計，法律，估值及其他專業服務。該等費用將直接計入損益。
- 7. 概無作出任何其他調整以反映本集團於二零一九年六月三十日之後的任何經營業績或訂立之其他交易。

**B. 獨立申報會計師就編撰未經審核備考財務資料發表之鑑證報告**

以下為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)就本集團之未經審核備考財務資料發出之報告全文，以供載入本通函。

**獨立申報會計師就編撰未經審核備考財務資料發表之鑑證報告****致陽光100中國控股有限公司董事**

吾等已就陽光100中國控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編撰 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料完成鑑證工作並作出報告，其僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括本公司所刊發日期為二零二零年一月二十日通函(「通函」)附錄三第III-1頁至第III-6頁所載於二零一九年六月三十日之未經審核備考綜合資產及負債表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事編撰未經審核備考財務資料所依據之適用標準載於通函附錄IIIA部分。

未經審核備考財務資料由董事編撰，以說明建議收購位於溫州的三間項目公司之剩餘股權(「收購事項」)對 貴集團於二零一九年六月三十日之財務狀況之影響，猶如收購事項已於二零一九年六月三十日進行。在此過程中，董事從 貴集團截至二零一九年六月三十日止六個月之中期財務報告(已就此刊發審閱報告)中摘錄有關 貴集團於二零一九年六月三十日之財務狀況之資料。

**董事就未經審核備考財務資料承擔之責任**

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段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「未經審核編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)編撰備考財務資料。

### 吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之專業會計師道德守則中對獨立性之要求及其他道德要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有之審慎、保密及專業行為之基本原則而制定。

本所應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「進行財務報表審計及審閱以及其他核證及相關服務委聘的事務所的質量控制」，並就此維持全面的質量控制系統，包括就遵守道德要求、專業準則以及適用法律及監管規定制定書面政策及程序。

### 申報會計師之責任

吾等之責任是根據上市規則第4.29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料提出意見並向閣下報告吾等之意見。就與編撰未經審核備考財務資料時所採用之任何財務資料相關之由吾等曾發出之任何報告而言，吾等除對該等報告出具日之報告收件人負責外，概不承擔任何其他責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港鑑證業務準則第3420號「就編撰招股章程內之備考財務資料作出報告之鑑證業務」進行吾等之工作。該準則要求申報會計師計劃及執行程序，以就董事有否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編撰未經審核備考財務資料取得合理保證。

就是次委聘而言，吾等並無責任就於編撰未經審核備考財務資料時所使用之任何歷史財務資料更新或重新出具任何報告或意見，且在委聘過程中，吾等亦未對於編撰未經審核備考財務資料時所使用之財務資料進行審核或審閱。

將備考財務資料載入投資通函內之目的僅為說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如事件或交易已於為供說明用途而選擇之較早日期發生。因此，吾等不對事件或交易於二零一九年六月三十日之實際結果會否如同所呈報般發生而提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編撰而作出報告之合理保證的鑑證業務，涉及執行程序以評估董事用以編撰未經審核備考財務資料之適用標準是否提供合理基準，以呈列該事件或交易直接造成之重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出之適當調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並考慮申報會計師對 貴集團之性質、有關編撰未經審核備考財務資料之事件或交易，以及其他相關業務情況的了解。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲取之證據對吾等之意見提供了充分、適當的基礎。

### 意見

吾等認為：

- a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準適當編撰；
- b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整屬適當。

**畢馬威會計師事務所**

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零二零年一月二十日

項目公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一八年及二零一九年十月三十一日止十個月之管理層討論及分析

下文載列基於本通函附錄二A、附錄二B及附錄二C所載項目公司財務資料之項目公司之管理層討論及分析。

### 業務回顧

溫州中心及溫州生態城均為根據中國法律成立的有限責任公司。其主要業務分別為持有溫州中心項目及溫州生態城項目之土地使用權及對其進行開發及管理。

溫州中信吳園為根據中國法律成立的有限責任公司。其主要業務為在溫州林里片區進行土地一級整治等工作。

### 溫州中心

#### 收益及毛利率

溫州中心截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年及二零一九年十月三十一日止十個月之收益分別約為人民幣90.4百萬元、人民幣30.4百萬元、人民幣1,013.1百萬元、人民幣805.4百萬元及人民幣26.2百萬元。溫州中心截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年及二零一九年十月三十一日止十個月之毛利率分別約為26.08%、21.72%、22.85%、27.65%及14.62%。二零一六年至二零一七年之收益減少乃主要由於在各物業完成建設前預先全額付款的物業結轉收入變動(其收益採用成本比例法於一段時間內逐步確認)。二零一七年至二零一八年之收益增加乃主要由於交房面積增加。截至二零一八年及二零一九年十月三十一日止十個月之收益減少乃主要由於交房面積減少。

#### 營運成本

營運成本包括銷售費用、行政費用及其他經營費用。

溫州中心截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年及二零一九年十月三十一日止十個月之營運成本分別約為人民幣73.5百萬元、人民幣43.7百萬元、人民幣74.0百萬元、人民幣51.2百萬元及人民幣26.3百萬元。

二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日之間營運成本下降乃主要由於人工成本及陽光壹佰置業集團收取的品牌管理費減少。二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日之間營運成本增加乃主要由於二零一八年應用新準則，資本化的銷售佣金攤銷所致。截至二零一八年及二零一九年十月三十一日止十個月之營運成本下降乃主要由於銷售佣金減少。

### **投資物業**

投資物業包括在建商業物業。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，溫州中心的投資物業分別約為人民幣543.7百萬元、人民幣807.6百萬元、人民幣877.0百萬元及人民幣955.0百萬元。

截至二零一八年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年十月三十一日止十個月，投資物業價值增長乃主要由於在建物業隨著工程進度完工率增加，估值增加及市場價格向好導致。

### **發展中物業及持作銷售用途的已落成物業**

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，溫州中心的發展中物業及持作銷售用途的已落成物業分別約為人民幣1,156.6百萬元、人民幣1,385.1百萬元、人民幣1,205.6百萬元及人民幣1,314.1百萬元。

二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日之間，發展中物業及持作銷售用途的已落成物業的價值增加乃由於發展中物業的賬面成本隨著工程進度增加。二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日之間，發展中物業及持作銷售用途的已落成物業的價值減少乃由於二零一八年部分物業交房結轉成本，導致賬面成本減少。與二零一八年十二月三十一日相比，二零一九年十月三十一日發展中物業及持作銷售用途的已落成物業的價值增加乃由於發展中物業的賬面成本隨著工程進度增加。

### **合同負債**

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，溫州中心的合同負債分別約為人民幣624.7百萬元、人民幣934.3百萬元、人民幣87.4百萬元及人民幣245.4百萬元。

與二零一六年十二月三十一日相比，二零一七年十二月三十一日的合同負債增加乃主要由於預售收款增加。

與二零一七年十二月三十一日相比，二零一八年十二月三十一日的合同負債減少乃主要由於預售房屋實際交付，結轉收入所致。

與二零一八年十二月三十一日相比，二零一九年十月三十一日的合同負債增加乃主要由於預售收款增加及預售房屋交付減少。

## 流動資金及財務資源

下表載列截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度以及截至二零一八年及二零一九年十月三十一日止十個月溫州中心的現金流量數據概要。

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
經營活動所得現金淨額	383,855	218,120	(242,160)	(364,471)	166,543
投資活動所得現金淨額	113,386	339,340	(84,957)	(62,113)	(8,644)
融資活動所得現金淨額	(291,022)	(485,151)	59,449	224,419	(144,795)

經營活動所得現金淨額主要包括除稅前溢利、投資物業的折舊及估值收益調整、待售發展中物業的變化、應收賬款和其他應收款以及應付賬款和其他應付款的變化、受限制存款的變化以及合同成本及負債的變化。

投資活動所得現金淨額主要包括購置設備、收購投資物業、給予關聯方貸款以及償還給予關聯方的貸款。

融資活動所得現金淨額主要包括貸款和借款所得款項、償還貸款和借款、已付利息、受限制存款增加、來自關聯方的貸款及償還來自關聯方的貸款。

## 資本承擔

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，溫州中心就未於財務報表內計提撥備的發展中及在建物業作出以下承擔：

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	十月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約	0	1,331,765	21,765	939,679
已批准但還未訂約	2,218,321	722,364	2,811,921	1,306,730
	<u>2,218,321</u>	<u>2,054,129</u>	<u>2,833,686</u>	<u>2,246,409</u>

### 資本架構及資本負債比率

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，溫州中心的現金及銀行結餘分別約為人民幣267.0百萬元、人民幣339.3百萬元、人民幣71.7百萬元及人民幣84.8百萬元。大部分現金及銀行餘額以活期存款形式持有，且全部以人民幣計值。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，溫州中心的借款分別約為人民幣1,033.0百萬元、人民幣703.0百萬元、人民幣283.0百萬元及人民幣283.0百萬元。加權實際年利率分別為10.3%、12.0%、13.5%及7.5%。所有借款均以人民幣計值。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，人民幣613.0百萬元、人民幣703.0百萬元、人民幣283.0百萬元及人民幣283.0百萬元借款於一年內到期及人民幣420.0百萬元、零、零及零的借款於一年後到期。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，溫州中心的資本負債比率(即總貸款及借款除以總資產)分別約為33.28%、21.39%、10.07%及9.26%。

### 資產抵押

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，溫州中心的資產抵押分別為人民幣1,096.8百萬元、人民幣508.0百萬元、零及零。

### 僱員

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，溫州中心僱員總人數分別為97名、61名、52名及41名。

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年十月三十一日止十個月，溫州中心僱員的總成本分別約為人民幣26.7百萬元、人民幣14.3百萬元、人民幣9.3百萬元及人民幣7.6百萬元。



## 溫州生態城

### 收益及毛利率

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年及二零一九年十月三十一日止十個月，溫州生態城之收益分別約為人民幣41.4百萬元、人民幣94.2百萬元、人民幣132.7百萬元、人民幣101.0百萬元及人民幣1,282.4百萬元。收益增加乃主要由於交房收入增加所致。

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年及二零一九年十月三十一日止十個月，溫州生態城之毛利分別約為人民幣5.3百萬元、人民幣11.6百萬元、人民幣13.3百萬元、人民幣11.8百萬元及人民幣175.6百萬元。截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年及二零一九年十月三十一日止十個月，溫州生態城之毛利率分別約為12.79%、12.32%、10.00%、11.67%及13.69%。毛利增加乃主要由於交房收入增加。

### 營運成本

營運成本包括銷售費用、行政費用及其他經營費用。

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年及二零一九年十月三十一日止十個月，溫州生態城之營運成本分別為人民幣39.5百萬元、人民幣75.2百萬元、人民幣80.1百萬元、人民幣50.3百萬元及人民幣88.0百萬元。營運成本增加乃主要由於支付品牌管理費及佣金增加。

### 發展中物業及持作銷售用途的已落成物業

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，溫州生態城的發展中物業及持作銷售用途的已落成物業分別約為人民幣2,017.8百萬元、人民幣2,436.6百萬元、人民幣3,333.6百萬元及人民幣3,068.2百萬元。

於二零一六年十二月三十一日至二零一八年期間，發展中物業及持作銷售用途的已落成物業的價值增加乃主要由於發展中物業施工及新增土地導致成本增加。與二零一八年十二月三十一日相比，二零一九年十月三十一日發展中物業及持作銷售用途的已落成物業的價值減少主要由於房屋交付增加。

**合同負債**

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，溫州生態城的合同負債分別約為人民幣177.2百萬元、人民幣1,010.9百萬元、人民幣1,919.1百萬元及人民幣1,617.6百萬元。二零一六年十二月三十一日至二零一八年十二月三十一日的合同負債增加乃主要由於預售收款增加。與二零一八年十二月三十一日相比，二零一九年十月三十一日的合同負債減少乃主要由於預售房屋實際交付，結轉收入所致。

**流動資金及財務資源**

下表載列截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度以及截至二零一八年及二零一九年十月三十一日止十個月溫州生態城的現金流量數據概要。

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
經營活動所得現金淨額	179,808	535,612	283,965	(163,339)	298,359
投資活動所得現金淨額	172,966	(192,271)	(391,989)	(51,883)	105,812
融資活動所得現金淨額	(91,165)	(11,515)	(92,891)	82,402	(567,825)

經營活動所得現金淨額主要包括除稅前溢利／虧損、折舊調整、發展中物業及持作銷售用途的已落成物業的變化、應收賬款和其他應收款以及應付賬款和其他應付款的變化、合同成本的變化、應付合約保留金的變化以及合同負債的變化。

投資活動所得現金淨額主要包括購置設備、給予關聯方貸款以及償還給予關聯方的貸款。

融資活動所得現金淨額主要包括貸款和借款所得款項、償還貸款和借款、已付利息、受限制存款增加、來自關聯方的貸款、償還來自關聯方的貸款以及控股股東的資本出資。

## 資本承擔

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，溫州生態城就未於財務報表內計提撥備的發展中及在建物業作出以下承擔：

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	十月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約	461,266	58,880	1,034,215	1,583,091
已批准但未訂約	97,353	379,149	434,927	470,538
	<u>558,619</u>	<u>438,029</u>	<u>1,469,142</u>	<u>2,053,629</u>

## 資本架構及資本負債比率

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，溫州生態城的現金及銀行結餘分別約為人民幣269.4百萬元、人民幣601.2百萬元、人民幣400.3百萬元及人民幣236.6百萬元。大部分現金及銀行餘額以活期存款形式持有，且全部以人民幣計值。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，溫州生態城的借款分別約為人民幣870.0百萬元、人民幣1,470.0百萬元、人民幣1,392.0百萬元及人民幣1,343.0百萬元。加權實際年利率分別為7.6%、6.8%、8.9%及10.5%。所有借款均以人民幣計值。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，人民幣150.0百萬元、人民幣880.0百萬元、人民幣597.0百萬元及人民幣697.0百萬元之借款於一年內到期及人民幣720.0百萬元、人民幣590.0百萬元、人民幣795.0百萬元及人民幣646.0百萬元之借款於一年後到期。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，溫州生態城之資本負債比率(即總貸款及借款除以總資產)分別約為33.32%、41.05%、28.86%及30.65%。

### 資產抵押

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年十月三十一日止十個月，溫州生態城的資產抵押分別為人民幣486.9百萬元、人民幣1,172.1百萬元、人民幣666.2百萬元及人民幣732.5百萬元。

### 僱員

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，溫州生態城僱員總人數分別為29名、51名、73名及73名。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年十月三十一日，溫州生態城僱員的總成本分別約為人民幣7.3百萬元、人民幣11.2百萬元、人民幣15.2百萬元及人民幣12.7百萬元。

### 溫州中信吳園

#### 收益及毛利率

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年及二零一九年十月三十一日止十個月，溫州中信吳園之收益分別約為人民幣470.0百萬元、人民幣537.4百萬元、人民幣69.3百萬元、人民幣69.3百萬元及人民幣零元。收益變動乃主要由於不同年度招拍掛的土地性質及面積不同導致。待售土地開發的收益在與待售土地開發有關的控制權轉移及能夠可靠計量收益金額(即完成有關工程和出售土地)時確認。截至二零一九年十月三十一日止十個月，概無土地售出且概無控制權轉移。因此，截至二零一九年十月三十一日止十個月並無收益確認。

截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，溫州中信吳園之毛利分別約為人民幣54.6百萬元及人民幣177.7百萬元。截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一八年十月三十一日止十個月，溫州中信吳園分別錄得毛損約人民幣12.5百萬元及人民幣12.5百萬元。由於截至二零一九年十月三十一日止十個月並無產生收益，故溫州中信吳園於該期間並無錄得毛利(虧損)。截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年及二零一九年十月三十一日止十個月，溫州中信吳園之毛利率分別約為11.61%、33.06%、-18.07%、-18.07%及零。毛利變動乃主要由於不同年度拍賣的土地使用性質不同，二零一六年及二零一七年拍賣的居住用地價格較高，二零一八年拍賣的商業用地價格較低。

**行政費用**

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年及二零一九年十月三十一日止十個月，溫州中信吳園之行政費用分別約為人民幣6.4百萬元、人民幣8.5百萬元、人民幣6.6百萬元、人民幣5.1元及人民幣4.2百萬元。行政費用變動乃主要由於人工成本變動。

**待售土地開發**

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，溫州中信吳園之待售土地開發分別約為人民幣308.9百萬元、人民幣621.2百萬元、人民幣845.2百萬元及人民幣958.4百萬元。

待售土地開發的價值增加乃主要由於陸續進行一級土地開發產生的成本增加。

**流動資金及財務資源**

下表載列截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度以及截至二零一八年及二零一九年十月三十一日止十個月溫州中信吳園的現金流量數據概要。

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一六年 (人民幣千元)	二零一七年 (人民幣千元)	二零一八年 (人民幣千元)	二零一八年 (人民幣千元)	二零一九年 (人民幣千元)
經營活動所得現金淨額	(141,787)	(650,235)	335,431	296,775	(129,790)
投資活動所得現金淨額	175,941	103,590	(37,639)	(729)	(664)
融資活動所得現金淨額	215,078	317,599	(340,988)	(338,898)	129,900

經營活動所得現金淨額主要包括除稅前溢利／虧損、折舊調整、待售土地開發增加，及應收賬款和其他應收款以及應付賬款和其他應付款的變化。

投資活動所得現金淨額主要包括購置設備、給予關聯方貸款以及償還給予關聯方的貸款。

融資活動所得現金淨額主要包括貸款和借款所得款項、償還貸款和借款、來自關聯方的貸款、償還來自關聯方的貸款以及已付利息。

### 資本承擔

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，溫州中信吳園就未於財務報表內計提撥備的發展中及在建物業作出以下承擔：

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	十月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約	785,694	817,862	1,032,481	1,041,161

### 資本架構及資本負債比率

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，溫州中信吳園分別擁有人民幣273.4百萬元、人民幣44.3百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣0.6百萬元之現金及銀行結餘。大部分現金及銀行餘額以活期存款形式持有，且全部以人民幣計值。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，溫州中信吳園之借款分別約為人民幣364.0百萬元、人民幣600.0百萬元、零及人民幣18.8百萬元。加權實際年利率分別為9.3%、7.8%、9.61%及12.0%，所有借款均以人民幣計值。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及於二零一九年十月三十一日，人民幣24.0百萬元、人民幣500.0百萬元、零及人民幣18.8百萬元的借款於一年內到期及人民幣340.0百萬元、人民幣100.0百萬元、零及零的借款於一年後到期。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，溫州中信吳園之資本負債比率(即總貸款及借款除以總資產)分別約為40.09%，41.81%，零及1.54%。

### 資產抵押

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，溫州生態城概無資產抵押。

### 僱員

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，溫州中信吳園僱員總數分別為37名、47名、54名及48名。

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年十月三十一日止十個月，溫州中信吳園僱員的總成本分別約人民幣9.2百萬元、人民幣11.0百萬元、人民幣11.1百萬元及人民幣9.1百萬元。

### 外匯風險

於有關期間，項目公司於中國運營，其多數交易均以人民幣計值及結算。就此而言，其運營現金流概無重大貨幣錯配，且項目公司於運營過程中並無任何重大外匯風險。於有關期間，項目公司並無有關外匯交易、資產及負債之外匯對沖政策。

### 分部資料

於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一九年十月三十一日止十個月，各項目公司運營一個可呈報及運營分部，即持有溫州中心項目之土地使用權，及對其進行開發及管理，持有溫州生態城項目之土地使用權、及對其進行開發及管理，及對溫州中信吳園進行土地一級整治。因此，並無相關期間可用的分部資料。

### 或然負債

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，項目公司並無任何或然負債。

**重大投資、收購或出售**

於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一九年十月三十一日止十個月，項目公司並未收購或出售任何附屬公司或聯屬公司。於有關期間內，項目公司亦無持有任何重大投資或進行重大投資的計劃或資本資產。

**重大投資及資本資產之未來計劃**

於最後實際可行日期，項目公司並無任何有關重大投資及資本資產之未來計劃。



以下為獨立估值師就本公司購買的溫州中心物業權益於二零一九年十月三十一日的估值編製的函件全文及估值報告，以供載入本通函。



華坊諮詢評估有限公司  
CHFT ADVISORY AND APPRAISAL LTD.  
香港上環文咸東街 40號 15樓 1502室  
1502, 15/F, 40 Bonham Strand, Sheung Wan, HK  
電話 Main +852 2301 4080  
傳真 Fax +852 2301 4988

報告日期：二零二零年一月二十日

### 董事會

#### 陽光100中國控股有限公司

中華人民共和國

北京

朝陽區

光華路2號

陽光100寫字樓

D座12層

敬啟者：

有關：溫州中心大廈建設發展有限公司所持位於中華人民共和國(「中國」)浙江省溫州市的物業之  
估值服務

吾等遵照陽光100中國控股有限公司(「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」)有關對溫州中心大廈建設發展有限公司(「溫州中心」)或其附屬公司所持物業進行估值之指示，吾等確認已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對有關物業權益於二零一九年十月三十一日(「估值日期」)之資本價值之意見，僅供貴公司載入審議購買該物業權益的通函中。

### 估值基準

吾等按市值基準進行估值，市值之定義為「資產或負債經適當市場推銷後及自願買家與自願賣家均在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期以公平交易方式易手之估計金額」。

本估值乃遵守「香港測量師學會」頒佈之《香港測量師學會物業評估準則(2017年版)》、「皇家特許測量師學會」頒佈之《皇家特許測量師學會評估－全球標準2017版》、「國際評估準則委員會」頒佈之《國際評估準則》以及「香港聯合交易所有限公司」所頒佈的上市規則第五章及應用指引附註12所載之規定。

### 估值假設

吾等之估值乃假設業主在公開市場上出售物業時，並無獲得或承擔遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排之利益或負擔而導致物業權益之價值可能會受到影響。

吾等之估值並無考慮物業權益之任何押記、按揭或所欠款項，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業權益並無任何可能會影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

### 估值方法

吾等採用市場法，通過將類似資產與標的物業進行比較及可得的價格資料進行指示。吾等採用基於可資比較物業的實際供應按單位售價基準作出比較。就特徵及位置等方面相若之可比物業進行分析，並審慎權衡物業各自之所有利弊，以達致公平值比較。

### 資料來源

在估值過程中，我們倚賴 貴公司中國法律顧問浙江人民聯合律師事務所所提供之法律意見，並獲提供有關物業權益之若干業權文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實有關業權，亦未查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。所有文件僅作參考用途。

吾等亦在頗大程度上依賴 貴公司提供之資料，尤其是(但不限於)規劃審批、法定通告、地役權、地盤及建築面積、開發方案、應計未付開發成本、開發進度等。在檢視所獲提供之資料及作出相關查詢時，吾等已採取一切合理審慎之措施。

宋穎助先生(彼擁有逾一年之中國物業估值經驗)已於二零一九年十一月對物業進行現場視察。吾等已視察物業之外部及(在可能情況下)內部。吾等並無視察物業中被遮蓋、無外露或不能通往之部分，惟假設此等部分乃處於合理狀況。吾等並無進行具體測量，以核實該等物業之面積是否準確，惟假設吾等獲提供之業權文件及官方地盤平面圖中所示之面積準確無誤。所有文件及合約僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等已採納總建築面積作為估值基準。中國房地產市場普遍接納總建築面積。本報告並無根據皇家特許測量師學會推薦的國際評估準則重新測量建築面積。

於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並無進行任何結構測繪或測試樓宇設施。因此，吾等無法匯報該等物業是否概無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無進行實地考察以確定土地狀況及服務等方面是否適宜作任何未來開發。吾等並無就該等物業或任何鄰近土地之過去或現時用途進行任何調查，以確定該等物業有否因此等用途或位置而產生或可能產生污染問題，因而假設該等情況並不存在。

吾等假設具特定年期之物業之可轉讓土地使用權已按名義土地使用年費出讓，且任何應付之土地出讓金亦已全數繳清。除非另作說明，吾等亦假設擁有人擁有物業之可執行業權，且有權於相關獲批土地使用權有效期屆滿前不受干擾地自由佔用、使用、轉讓、租賃或出讓物業。

### 責任限制

吾等並無理由懷疑吾等所獲 貴公司提供之資料之真實及準確性。吾等亦曾請 貴公司確認所提供之資料並無遺漏任何重要因素。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，且吾等並無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

負責估值師處於提供客觀及無偏見估值之地位並有能力承擔估值工作。於本報告中，吾等有關該等物業之估值結果或結論僅可作所述用途及僅適用於估值日期，且僅供 貴公司使用。吾等或吾等之人員一概毋須因本報告而向法庭或任何政府機關提供證供或出席聆訊，且估值師並不對任何其他人士承擔責任。

吾等就損失或損害所承擔之責任，僅限於經計及吾等之責任後，以及所有其他顧問及專家(倘獲委任)就其服務而被視為向 貴公司已提供之合約承擔，以及視作已向 貴公司支付有關供款(如適當)，在經考慮彼等就有關損失或損害而承擔之責任後，根據相同基準而吾等合理應付之款項。

吾等就上述行動或訴訟所招致之任何損失或損害而承擔之責任，儘管以上條文所述，在任何情況下須限制在吾等協議收費的十倍範圍內。無論如何，吾等不會就任何相應、特殊、偶然或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於溢利流失、機會成本等)承擔責任，即使已獲告知可能存在上述情況下，亦概不就上述情況負責。為免產生疑問，吾等之責任不應超過根據上述條文計算之金額及本條款所規定金額之較低者。

貴公司須對吾等就基於委聘所提供之資料，於任何時間以任何形式被追討、支付或產生之任何申索、責任、成本及開支(包括但不限於律師費及吾等之人員所投入之時間)向吾等作出彌償保證，使吾等及吾等之人員免受損害，惟倘任何有關損失、開支、損害或責任，最終確定為因吾等受委聘團隊於進行工作時嚴重疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐所致者除外。此項規定於吾等因任何理由終止受聘後仍然有效。

除非另作說明，本報告所載所有貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣(「人民幣」)列值。

隨函附奉估值概要及估值報告。

此致

代表

**華坊諮詢評估有限公司**

謹啟

**盧銘恩MHKIS MRICS**

董事總經理

附註：盧銘恩先生是皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，擁有逾14年之中國物業估值經驗。

## 估值概要

編號	物業地址	於估值日期 現況下之市值	歸屬於 貴集團之 權益百分比	歸屬於 貴集團之權益價值
<b>第一類－持作銷售物業</b>				
1.	中國浙江省溫州市鹿城區七都 島上沙村陽光100溫州中心C區 1個住宅單元及112個停車位	人民幣24,000,000元	49%	人民幣11,760,000元
<b>第二類－在建物業</b>				
2.	中國浙江省溫州市鹿城區七都 島上沙村陽光100溫州中心A區 若干部分	人民幣1,742,000,000元	49%	人民幣853,580,000元
<b>第三類－持作未來開發物業</b>				
3.	中國浙江省溫州市鹿城區七都 島上沙村陽光100溫州中心B區	人民幣750,000,000元	49%	人民幣367,500,000元
4.	中國浙江省溫州市鹿城區仰義 林里片區溫州陽光100阿爾勒項 目的三個地塊	人民幣115,000,000元	49%	人民幣56,350,000元
<b>第三類物業小計</b>				人民幣423,850,000元
<b>總計</b>				人民幣1,289,190,000元

## 第一類 – 持作銷售物業

## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下之市值								
1. 中國浙江省溫州市鹿城區七都島上沙村陽光100溫州中心C區內的1個住宅單元及112個停車位	<p>該物業包括一個項目(為含住宅、公寓、辦公、酒店及零售等綜合用途的大型發展項目)C區內的1個住宅單元及112個停車位。</p> <p>陽光100溫州中心位於鹿城區七都島上沙村。從該物業駕車約15分鐘可到達溫州市中心。</p> <p>經 貴公司告知，該物業於二零一八年落成。</p> <p>該物業總建築面積約2,787.90平方米，明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>307.80</td> </tr> <tr> <td>停車</td> <td><u>2,480.10</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u><u>2,787.90</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業土地使用權作商業及住宅用途的使用年期分別於二零五三年九月十六日及二零八三年九月十六日屆滿。</p>	部分	建築面積 (平方米)	住宅	307.80	停車	<u>2,480.10</u>	合計	<u><u>2,787.90</u></u>	<p>經告知，於估值日期，該物業空置。</p>	<p>人民幣24,000,000元 (人民幣貳仟肆佰萬元整)</p> <p>貴集團所持49%權益：人民幣11,760,000元</p>
部分	建築面積 (平方米)										
住宅	307.80										
停車	<u>2,480.10</u>										
合計	<u><u>2,787.90</u></u>										

附註：

- a) 根據「不動產權證」，標的住宅單元系溫州中心所有，作住宅用途。詳情概述如下：

文件編號	地址	建築面積 (平方米)	土地使用權屆滿日期
浙(2019)溫州市不動產權第 0032685號	開發項目2幢32層 3212室	307.80	二零八三年九月十六號

- b) 根據「房屋建築面積測繪報告」(文件編號F2018-080)，112個停車位的總建築面積約為2,480.90平方米。
- c) 根據 貴公司提供的資料，15個標的停車位已簽約出售，代價為人民幣2,286,000元，但目前尚未交付買方。在進行估值時，吾等已考慮出售部分的上述金額。
- d) 貴公司中國法律顧問已向吾等提供有關該物業權益的法律意見，包括(其中包括)以下各項：
- (i) 溫州中心合法擁有該物業；
  - (ii) 溫州中心擁有合法佔用和使用該物業的權利；及
  - (iii) 該物業不存在任何查封的權利限制。
- e) 考慮到上述法律意見，吾等的估計乃基於以下假設作出：該物業的土地使用權均附帶合法業權，且業主／準買家有權在土地使用權的剩餘年期內佔用、使用、抵押、出租及轉讓該物業，而無需向有關部門支付任何額外地價、出讓金或其他繁苛費用。

## 第二類 – 在建物業

## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下之市值														
2. 中國浙江省溫州市鹿城區七都島上沙村陽光100溫州中心A區若干部分	<p>該物業包括一個項目(為含住宅、公寓、辦公、酒店及零售等綜合用途的大型發展項目)內開發中A區的若干商用部分。</p> <p>陽光100溫州中心位於鹿城區七都島上沙村。從該物業駕車約15分鐘可到達溫州市中心。</p> <p>經 貴公司告知，該物業預期於二零二三年落成。</p> <p>落成後，該物業總建築面積(「建築面積」)約262,807.61平方米，明細如下：</p>	經視察，該物業仍在建設中。	<p>人民幣1,742,000,000元(人民幣拾柒億肆仟貳佰萬元整)</p> <p>貴集團所持49%權益：人民幣853,580,000元</p>														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公／住宅</td> <td>131,206.81</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>61,983.81</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>17,170.71</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>13,810.87</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td><u>38,635.41</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u><u>262,807.61</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	建築面積 (平方米)	辦公／住宅	131,206.81	酒店	61,983.81	商業	17,170.71	附屬設施	13,810.87	停車場	<u>38,635.41</u>	合計	<u><u>262,807.61</u></u>		
部分	建築面積 (平方米)																
辦公／住宅	131,206.81																
酒店	61,983.81																
商業	17,170.71																
附屬設施	13,810.87																
停車場	<u>38,635.41</u>																
合計	<u><u>262,807.61</u></u>																
	<p>該物業土地使用權作商業及住宅用途的使用年期分別於二零五三年九月十六日及二零八三年九月十六日屆滿。</p>																



附註：

- a) 根據日期為二零一三年九月十七日的「國有土地使用權出讓合同」(文件編號：3303022013A21013)及其補充文件，地盤面積約72,850平方米之開發項目的土地使用權已出讓予溫州中心，作商業服務用途的使用年期為四十年，而作住宅用途的使用年期為七十年。主要開發條件載列如下：
- 總體規劃 : 酒店、商業、住宅及辦公
  - 容積率 :  $\leq 4.5$ 且 $\geq 1.5$
  - 建築高度 :  $\leq 330$ 米
  - 建築密度 :  $\leq 40\%$
  - 綠化覆蓋率 :  $\geq 30\%$
  - 開工日期 : 二零一四年九月十七日前
  - 竣工日期 : 二零一七年九月十七日前
- b) 根據日期為二零一五年三月二十六日的「國有土地使用權證書」(文件編號：溫國用(2015)第1-05731號)，地盤面積約72,850平方米之開發項目的土地使用權已出讓予溫州中心，作住宅用途的使用年期於二零八三年九月十六日屆滿，而作商業服務用途的使用年期於二零五三年九月十六日屆滿。
- c) 據 貴公司告知，標的物業僅包括上述證書所載地盤面積部分。
- d) 根據 貴公司提供的資料，該物業中總面積約27,718.66平方米之部分已預售出去，代價為人民幣544,627,031元。在進行估值時，吾等已考慮預售部分的上述金額。
- e) 據 貴公司告知，於估值日期，已發生建築成本及至竣工建築成本預算分別為人民幣402,127,099元及人民幣1,965,542,396元。
- f) 吾等認為，該物業假設竣工後的總開發價值為人民幣4,900,000,000元。
- g) 貴公司中國法律顧問已向吾等提供有關物業權益的法律意見，包括(其中包括)以下各項：
- (i) 溫州中心合法擁有該物業；
  - (ii) 溫州中心有權依法佔有、使用及開發該物業；
  - (iii) 該物業的土地使用權以中國長城資產管理有限公司湖南省分公司為受益人被抵押；
  - (iv) 該物業可合法出售，但須受抵押貸款的限制；
  - (v) 該物業由溫州中心分期開發，並無與該物業有關的土地閒置問題；及
  - (vi) 該物業不存在任何查封的權利限制。
- h) 考慮到上述法律意見，吾等的估計乃基於以下假設作出：該物業的土地使用權均附帶合法業權，且業主／準買家有權在土地使用權的剩餘年期內佔用、使用、抵押、出租及轉讓該物業，而無需向有關當局支付任何額外地價、出讓金或其他繁苛費用。

i) 主要證書／批文摘要如下所示。

(i)	國有土地使用權出讓合同	已取得
(ii)	國有土地使用權證	已取得
(iii)	建設用地規劃許可證	已取得
(iv)	建設工程規劃許可證	已取得
(v)	建設工程施工許可證	已取得
(vi)	預售許可證	已取得
(vii)	建設工程竣工驗收報告	尚未取得

## 第三類－持作未來開發物業

## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下之市值
3. 中國浙江省溫州市鹿城區七都島上沙村陽光100溫州中心B區	<p>該物業包括一個項目(用作含住宅、公寓、辦公、酒店及零售等綜合用途的大型分期發展項目)內待開發的一個地塊(即B區)。</p> <p>陽光100溫州中心位於鹿城區七都島上沙村。從該物業駕車約15分鐘可到達溫州市中心。</p> <p>經 貴公司告知，整個開發項目預期於二零二三年落成。</p> <p>該物業地盤面積約29,303.32平方米。</p> <p>該物業土地使用權作商業及住宅用途的使用年期分別於二零五三年九月十六日及二零八三年九月十六日屆滿。</p>	經視察，該物業基本處於空置狀態。	<p>人民幣750,000,000元 (人民幣柒億伍仟萬元整)</p> <p>貴集團所持49%權益：人民幣367,500,000元</p>

## 附註：

- a) 根據日期為二零一三年九月十七日的「國有土地使用權出讓合同」(文件編號：3303022013A21013)及其增補文件，地盤面積約72,850平方米之開發項目的土地使用權已出讓予溫州中心，作商業服務用途的使用年期為四十年，而作住宅用途的使用年期為七十年。該開發項目須滿足如下主要開發條件：

— 總體規劃	：	酒店、商業，住宅及辦公
— 容積率	：	≤4.5且≥1.5
— 建築高度	：	≤330米
— 建築密度	：	≤40%
— 綠化覆蓋率	：	≥30%
— 開工日期	：	二零一四年九月十七日前
— 竣工日期	：	二零一七年九月十七日前

- b) 根據日期為二零一五年三月二十六日的「國有土地使用權證書」(文件編號：溫國用(2015)第1-05731號)，地盤面積約72,850平方米之開發項目的土地使用權已出讓予溫州中心，作住宅用途的使用年期於二零八三年九月十六日屆滿，而作商業服務用途的使用年期於二零五三年九月十六日屆滿。
- c) 據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所載地盤面積部分。
- d) 據 貴公司告知，於估值日期，已就土地平整相關的產生開發成本人民幣21,236,826元。
- e) 貴公司中國法律顧問已向吾等提供有關物業權益的法律意見，包括(其中包括)以下各項：
- (i) 溫州中心合法擁有該物業；
  - (ii) 溫州中心有權依法佔有及使用該物業；
  - (iii) 該物業的土地使用權以中國長城資產管理有限公司湖南省分公司為受益人被抵押；
  - (iv) 該物業可合法出售，但須受抵押貸款的限制；
  - (v) 該物業由溫州中心分期開發，並無與該物業有關的土地閒置問題；
  - (vi) 合法取得有關該物業的所有施工工程開發許可證後，溫州中心有權依法開發該物業；及
  - (vii) 該物業不存在任何查封的權利限制。
- f) 考慮到上述法律意見，吾等的估計乃基於以下假設作出：該物業的土地使用權均附帶合法業權，且業主／準買家有權在土地使用權的剩餘年內佔用、使用、抵押、出租及轉讓該物業，而無需向有關當局支付任何額外地價、出讓金或其他繁苛費用。
- g) 主要證書／批文摘要如下所示。
- (i) 國有土地使用權出讓合同 已取得
  - (ii) 國有土地使用權證 已取得
  - (iii) 建設用地規劃許可證 已取得
  - (iv) 建設工程規劃許可證 已取得
  - (v) 建設工程施工許可證 尚未取得
  - (vi) 預售許可證 尚未取得
  - (vii) 建設工程竣工驗收報告 尚未取得

## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下之市值										
4. 中國浙江省溫州市鹿城區仰義林里片區溫州陽光100阿爾勒項目的三個地塊	<p>該物業包括溫州陽光100阿爾勒項目(規劃用作開發大型住宅項目)內的三個地塊(即B-09、C-04及C-08)。</p> <p>溫州陽光100阿爾勒項目位於鹿城區仰義林里片區鐘山村。從該物業駕車約30分鐘可到達溫州市中心。</p> <p>該物業地盤總面積約31,568.82平方米，明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地塊</th> <th>地盤面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>B-09</td> <td>14,666.81</td> </tr> <tr> <td>C-04</td> <td>5,893.90</td> </tr> <tr> <td>C-08</td> <td>11,008.11</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>31,568.82</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業土地使用權作零售、餐飲用途的使用年期於二零五八年五月二十八日屆滿。</p>	地塊	地盤面積 (平方米)	B-09	14,666.81	C-04	5,893.90	C-08	11,008.11	合計	<u>31,568.82</u>	經視察，該物業為閒置地盤。	<p>人民幣115,000,000元 (人民幣壹億壹仟伍佰萬元整)</p> <p>貴集團所持49%權益：人民幣56,350,000元</p>
地塊	地盤面積 (平方米)												
B-09	14,666.81												
C-04	5,893.90												
C-08	11,008.11												
合計	<u>31,568.82</u>												

## 附註：

- a) 根據「國有土地使用權出讓合同」(文件編號：3303022018A21002)，地盤面積約14,666.81平方米之土地使用權已出讓，作零售及餐飲用途的使用年期為四十年。主要開發條件載列如下：

—	總體規劃	：	商業
—	容積率	：	1.3至2.0
—	建築高度	：	≤40米
—	建築密度	：	≤35%
—	綠化覆蓋率	：	≥30%
—	開工日期	：	二零一九年五月二十七日前
—	竣工日期	：	二零二二年五月二十七日前

b) 根據「國有土地使用權出讓合同」(文件編號：3303022018A21003)，地盤總面積約16,902.01平方米之地塊C-04及C-08的土地使用權已出讓，作零售及餐飲用途的使用年期為四十年。主要開發條件載列如下：

- 總體規劃 : 商業
- 容積率 : 1.3至2.0
- 建築高度 : ≤40米
- 建築密度 : ≤35%
- 綠化覆蓋率 : ≥30%
- 開工日期 : 二零一九年五月二十七日前
- 竣工日期 : 二零二二年五月二十七日前

c) 根據三組「國有土地使用權證書」，該物業的土地使用權已出讓予溫州麒瑞房地產開發有限公司(「溫州麒瑞」)作零售及餐飲用途。證書詳情概述如下：

文件編號	地塊	地盤面積 (平方米)	土地使用權 屆滿日期
浙(2018)溫州市不動產權第0070610號	B-09	14,666.81	二零五八年 五月二十八日
浙(2018)溫州市不動產權第0073122號	C-08	11,008.11	二零五八年 五月二十八日
浙(2018)溫州市不動產權第0073123號	C-04	5,893.90	二零五八年 五月二十八日

d) 據 貴公司告知，溫州麒瑞為溫州中心的全資附屬公司。

e) 貴公司中國法律顧問已向吾等提供有關物業權益的法律意見，包括(其中包括)以下各項：

- (i) 溫州中心合法擁有該物業；
- (ii) 溫州中心有權依法佔有及使用該物業；
- (iii) 該物業的土地使用權以中國華融資產管理有限公司北京市分公司為受益人被抵押；
- (iv) 儘管於估值日期並無與該物業相關的土地閒置問題，但由於在開發條件下，上述開工日期之前未進行任何建設工程，故意此存在潛在法律後果。截至二零一九年十二月三十一日，罰款金額為人民幣9,675,800元；
- (v) 合法取得所有施工工程許可證後，溫州中心有權依法開發該物業；及
- (vi) 該物業不存在任何查封的權利限制。

f) 考慮到上述法律意見，吾等已就上述附註e所述的潛在罰款，作出準備。

g) 考慮到上述法律意見，吾等的估計乃基於以下假設作出：該物業的土地使用權均附帶合法業權，且業主／準買家有權在土地使用權的剩餘年期內佔用、使用、抵押、出租及轉讓該物業，而無需向有關當局支付任何額外地價、出讓金或其他繁苛費用。

h) 主要證書／批文摘要如下所示。

(i)	國有土地使用權出讓合同	已取得
(ii)	國有土地使用權證	已取得
(iii)	建設用地規劃許可證	已取得
(iv)	建設工程規劃許可證	尚未取得
(v)	建設工程施工許可證	尚未取得
(vi)	預售許可證	尚未取得
(vii)	建設工程竣工驗收報告	尚未取得

以下為獨立估值師就本公司購買的溫州生態城物業權益於二零一九年十月三十一日的估值編製的函件全文及估值報告，以供載入本通函。



華坊諮詢評估有限公司  
CHFT ADVISORY AND APPRAISAL LTD.  
香港上環文咸東街 40號 15樓 1502室  
1502, 15/F, 40 Bonham Strand, Sheung Wan, HK  
電話 Main +852 2301 4080  
傳真 Fax +852 2301 4988

報告日期：二零二零年一月二十日

### 董事會

#### 陽光100中國控股有限公司

中華人民共和國

北京

朝陽區

光華路2號

陽光100寫字樓

D座12層

敬啟者：

**有關： 溫州世和生態城開發有限公司所持位於中華人民共和國(「中國」)浙江省溫州市的物業之估值服務**

吾等遵照陽光100中國控股有限公司(「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」)有關對溫州世和生態城開發有限公司(「溫州生態城」)或其附屬公司所持物業進行估值之指示，吾等確認已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對有關物業權益於二零一九年十月三十一日(「估值日期」)之資本價值之意見，僅供貴公司載入審議購買該物業權益的通函中。

### 估值基準

吾等按市值基準進行估值，市值之定義為「資產或負債經適當市場推銷後及自願買家與自願賣家均在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期以公平交易方式易手之估計金額」。



本估值乃遵守「香港測量師學會」頒佈之《香港測量師學會物業評估準則(2017年版)》、「皇家特許測量師學會」頒佈之《皇家特許測量師學會評估—全球標準2017版》、「國際評估準則委員會」頒佈之《國際評估準則》以及「香港聯合交易所有限公司」所頒佈的上市規則第五章及應用指引附註12所載之規定。

### 估值假設

吾等之估值乃假設業主在公開市場上出售物業時，並無獲得或承擔遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排之利益或負擔而導致物業權益之價值可能會受到影響。

吾等之估值並無考慮物業權益之任何押記、按揭或所欠款項，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業權益並無任何可能會影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

### 估值方法

吾等採用市場法，通過將類似資產與標的物業進行比較及可得的價格資料進行指示。吾等採用基於可資比較物業的實際供應按單位售價基準作出比較。就特徵及位置等方面相若之可比物業進行分析，並審慎權衡物業各自之所有利弊，以達致公平值比較。

### 資料來源

在估值過程中，我們倚賴 貴公司中國法律顧問浙江人民聯合律師事務所所提供之法律意見，並獲提供有關物業權益之若干業權文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實有關業權，亦未查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。所有文件僅作參考用途。

吾等亦在頗大程度上依賴 貴公司提供之資料，尤其是(但不限於)規劃審批、法定通告、地役權、地盤及建築面積、開發方案、應計未付開發成本、開發進度等。在檢視所獲提供之資料及作出相關查詢時，吾等已採取一切合理審慎之措施。

宋穎助先生(彼擁有逾一年之中國物業估值經驗)已於二零一九年十一月對物業進行現場視察。吾等已視察物業之外部及(在可能情況下)內部。吾等並無視察物業中被遮蓋、無外露或不能通往之部分，惟假設此等部分乃處於合理狀況。吾等並無進行具體測量，以核實該等物業之面積是否準確，惟假設吾等獲提供之業權文件及官方地盤平面圖中所示之面積準確無誤。所有文件及合約僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等已採納總建築面積作為估值基準。中國房地產市場普遍接納總建築面積。本報告並無根據皇家特許測量師學會推薦的國際評估準則重新測量建築面積。

於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並無進行任何結構測繪或測試樓宇設施。因此，吾等無法匯報該等物業是否概無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無進行實地考察以確定土地狀況及服務等方面是否適宜作任何未來開發。吾等並無就該等物業或任何鄰近土地之過去或現時用途進行任何調查，以確定該等物業有否因此等用途或位置而產生或可能產生污染問題，因而假設該等情況並不存在。

吾等假設具特定年期之物業之可轉讓土地使用權已按名義土地使用年費出讓，且任何應付之土地出讓金亦已全數繳清。除非另作說明，吾等亦假設擁有人擁有物業之可執行業權，且有權於相關獲批土地使用權有效期屆滿前不受干擾地自由佔用、使用、轉讓、租賃或出讓物業。

### 責任限制

吾等並無理由懷疑吾等所獲 貴公司提供之資料之真實及準確性。吾等亦曾請 貴公司確認所提供之資料並無遺漏任何重要因素。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，且吾等並無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

負責估值師處於提供客觀及無偏見估值之地位並有能力承擔估值工作。於本報告中，吾等有關該等物業之估值結果或結論僅可作所述用途及僅適用於估值日期，且僅供 貴公司使用。吾等或吾等之人員一概毋須因本報告而向法庭或任何政府機關提供證供或出席聆訊，且估值師並不對任何其他人士承擔責任。

吾等就損失或損害所承擔之責任，僅限於經計及吾等之責任後，以及所有其他顧問及專家(倘獲委任)就其服務而被視為向 貴公司已提供之合約承擔，以及視作已向 貴公司支付有關供款(如適當)，在經考慮彼等就有關損失或損害而承擔之責任後，根據相同基準而吾等合理應付之款項。

吾等就上述行動或訴訟所招致之任何損失或損害而承擔之責任，儘管以上條文所述，在任何情況下須限制在吾等協議收費的十倍範圍內。無論如何，吾等不會就任何相應、特殊、偶然或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於溢利流失、機會成本等)承擔責任，即使已獲告知可能存在上述情況下，亦概不就上述情況負責。為免產生疑問，吾等之責任不應超過根據上述條文計算之金額及本條款所規定金額之較低者。

貴公司須對吾等就基於委聘所提供之資料，於任何時間以任何形式被追討、支付或產生之任何申索、責任、成本及開支(包括但不限於律師費及吾等之人員所投入之時間)向吾等作出彌償保證，使吾等及吾等之人員免受損害，惟倘任何有關損失、開支、損害或責任，最終確定為因吾等受委聘團隊於進行工作時嚴重疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐所致者除外。此項規定於吾等因任何理由終止受聘後仍然有效。

除非另作說明，本報告所載所有貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣(「人民幣」)列值。

隨函附奉估值概要及估值報告。

此致

代表

**華坊諮詢評估有限公司**

謹啟

**盧銘恩MHKIS MRICS**

董事總經理

附註： 盧銘恩先生是皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，擁有逾14年之中國物業估值經驗。

		估值概要		
編號	物業地址	於估值日期 現況下之市值	歸屬於 貴集團之 權益百分比	歸屬於 貴集團之 權益價值
<b>第一類－持作銷售物業</b>				
1.	中國浙江省溫州市鹿城區仰義 林里片區溫州陽光100阿爾勒項 目完工待售部分	人民幣146,600,000元	49%	人民幣71,834,000元
<b>第二類－在建物業</b>				
2.	中國浙江省溫州市鹿城區仰義 林里片區溫州陽光100阿爾勒項 目在建部分	人民幣3,381,000,000元	49%	人民幣1,656,690,000元
<b>第三類－持作未來開發物業</b>				
3.	中國浙江省溫州市鹿城區仰義 林里片區溫州陽光100阿爾勒項 目用作後期工程的閒置地盤	人民幣770,300,000元	49%	人民幣377,447,000元
<b>總計</b>				<b>人民幣2,105,971,000</b>

## 第一類 – 持作銷售物業

## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下之市值
1. 中國浙江省溫州市鹿城區仰義林里片區溫州陽光100阿爾勒項目完工待售部分	該項目包括一個大型住宅開發項目內的20個待售住宅單元及1,533個停車位。該物業於二零一九年初竣工。	經告知，於估值日期，該物業空置。	人民幣146,600,000元 (人民幣壹億肆仟陸佰陸拾萬元整)
	溫州陽光100阿爾勒項目位於鹿城區仰義林里片區鐘山村。從該物業駕車約30分鐘可到達溫州市中心。		貴集團所持49%權益：人民幣71,834,000元
	該物業總建築面積(「建築面積」)約57,896.00平方米，明細如下：		
	<b>部分</b>	<b>建築面積</b> (平方米)	
	住宅	2,155.07	
	停車	<u>55,740.93</u>	
	合計	<u><u>57,896.00</u></u>	
	該物業土地使用權作住宅用途的使用年期於二零八五年八月十六日屆滿。		

附註：

a) 根據19組「不動產權證」，該物業為溫州生態城所有。證書詳情概述如下：

文件編號	建築面積 (平方米)	用途	土地使用權 屆滿日期
浙(2019)溫州市不動產權第0052366號	99.99	住宅	二零八五年八月十六號
浙(2019)溫州市不動產權第0052515號	73.27	住宅	二零八五年八月十六號
浙(2019)溫州市不動產權第0052817號	99.99	住宅	二零八五年八月十六號
浙(2019)溫州市不動產權第0052522號	99.99	住宅	二零八五年八月十六號
浙(2019)溫州市不動產權第0052759號	144.51	住宅	二零八五年八月十六號
浙(2019)溫州市不動產權第0051945號	111.52	住宅	二零八五年八月十六號
浙(2019)溫州市不動產權第0052544號	73.45	住宅	二零八五年八月十六號
浙(2019)溫州市不動產權第0051901號	111.53	住宅	二零八五年八月十六號
浙(2019)溫州市不動產權第0052027號	57.45	住宅	二零八五年八月十六號
浙(2019)溫州市不動產權第0051921號	118.14	住宅	二零八五年八月十六號
浙(2019)溫州市不動產權第0051587號	111.13	住宅	二零八五年八月十六號
浙(2019)溫州市不動產權第0052411號	111.54	住宅	二零八五年八月十六號
浙(2019)溫州市不動產權第0052502號	114.04	住宅	二零八五年八月十六號
浙(2019)溫州市不動產權第0051689號	138.97	住宅	二零八五年八月十六號
浙(2019)溫州市不動產權第0051704號	144.91	住宅	二零八五年八月十六號
浙(2019)溫州市不動產權第0051571號	114.04	住宅	二零八五年八月十六號
浙(2019)溫州市不動產權第0051574號	138.97	住宅	二零八五年八月十六號
浙(2019)溫州市不動產權第0052412號	73.33	住宅	二零八五年八月十六號
浙(2019)溫州市不動產權第0051683號	73.39	住宅	二零八五年八月十六號
合計	<u>2,155.07</u>		

b) 根據「竣工驗收證明」(文件編號：33030220190125101)，該物業已通過竣工認證。

- c) 根據 貴公司提供的資料，16個標的住宅單元，總面積約1,763.44平方米，及627個停車位已簽約出售，代價為人民幣67,966,661元，但目前尚未交付買方。在進行估值時，吾等已考慮出售部分的上述金額。
- d) 貴公司中國法律顧問已向吾等提供有關該物業權益的法律意見，包括(其中包括)以下各項：
- (i) 溫州生態城合法擁有該物業；
  - (ii) 溫州生態城有權依法佔用及使用該物業；及
  - (iii) 該物業不存在任何查封的權利限制。
- e) 考慮到上述法律意見，吾等的估計乃基於以下假設作出：該物業的土地使用權均附帶合法業權，且業主／準買家有權在土地使用權的剩餘年期內佔用、使用、抵押、出租及轉讓該物業，而無需向有關部門支付任何額外地價、出讓金或其他繁苛費用。

## 第二類 – 在建物業

## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下之市值												
2. 中國浙江省溫州市鹿城區仰義林里片區溫州陽光100阿爾勒項目在建部分	<p>該物業包括一個大型住宅開發項目內的在建部分，即地塊A-02、A-03及A-05。</p> <p>溫州陽光100阿爾勒項目位於鹿城區仰義林里片區鐘山村。從該物業駕車約30分鐘可到達溫州市中心。</p> <p>經 貴公司告知，該物業正處於分步驟開發階段，預期於二零二零年至二零二二年之間完工。</p> <p>完工後，該物業總建築面積(「<b>建築面積</b>」)約572,216.25平方米，明細如下：</p>	<p>經視察，該物業仍在建設中。</p>	<p>人民幣3,381,000,000元(人民幣叁拾叁億捌仟壹佰萬元整)</p> <p>貴集團所持49%權益：人民幣1,656,690,000元</p>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>地塊</th> <th>地盤面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>351,005.27</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>8,708.89</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>11,890.02</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td><u>200,612.07</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u><u>572,216.25</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	地塊	地盤面積 (平方米)	住宅	351,005.27	商業	8,708.89	附屬設施	11,890.02	停車場	<u>200,612.07</u>	合計	<u><u>572,216.25</u></u>		
地塊	地盤面積 (平方米)														
住宅	351,005.27														
商業	8,708.89														
附屬設施	11,890.02														
停車場	<u>200,612.07</u>														
合計	<u><u>572,216.25</u></u>														
	<p>該物業土地使用權作批發、零售及餐飲用途的使用年期於二零五六年八月十七日屆滿，而作住宅用途的使用年期於二零八五年一月十五日至二零八六年八月十七日間屆滿。</p>														



附註：

- a) 根據三組「國有土地使用權出讓合同」，該物業的土地使用權已出讓予溫州生態城，合同詳情概述如下：

文件編號	地盤面積 用途 (平方米)	最大建築面積 (平方米)	最大容積率
3303022014A21014	98,718.83 住宅	246,798.00	2.50
3303022016A21013	46,869.47 住宅 批發、零售、住宿及 餐飲	112,485.00	2.40
3303022014A21015	56,888.40 住宅	62,577.00	1.10

- b) 根據三組「國有土地使用權證書」，該物業的土地使用權已出讓予溫州生態城。證書詳情概述如下：

文件編號	地盤面積 用途 (平方米)	土地使用權屆滿日期
溫國用(2016)第1-01554號	98,223.00 住宅	二零八五年七月二十一日
浙(2017)溫州市不動產權 第0010039號	46,869.47 住宅 批發、零售、住宿 及餐飲	二零八六年八月十七日 二零五六年八月十七日
溫國用(2015)第1-01940號	56,888.40 住宅	二零八五年一月十五日

- c) 據 貴公司告知，於估值日期，已發生建築成本及至竣工建築成本預算分別為人民幣786,451,488元及人民幣2,085,320,630元。

- d) 根據 貴公司提供的資料，該物業中總面積約245,502.63平方米之部分已預售出去，代價為人民幣2,624,234,451元。在進行估值時，吾等已考慮預售部分的上述金額。

- e) 吾等認為，該物業假設竣工後的總開發價值為人民幣4,996,000,000元。

- f) 貴公司中國法律顧問已向吾等提供有關物業權益的法律意見，包括(其中包括)以下各項：

- (i) 溫州生態城合法擁有該物業；
- (ii) 溫州生態城有權依法佔有、開發及使用該等土地；
- (iii) 地塊A02及A03的土地使用權以華夏銀行股份有限公司溫州分行為受益人被抵押；
- (iv) 地塊A05的土地使用權以中國長城資產管理有限公司湖南省分公司為受益人被抵押；
- (v) 該物業可合法出售，但須受抵押貸款的限制；及
- (vi) 該物業不存在任何查封的權利限制。

- g) 考慮到上述法律意見，吾等的估計乃基於以下假設作出：該物業的土地使用權均附帶合法業權，且業主／準買家有權在土地使用權的剩餘年期內開發、佔用、使用、抵押、出租及轉讓該物業，而無需向有關當局支付任何額外地價、出讓金或其他繁苛費用。
- h) 主要證書／批文摘要如下所示。
- |       |             |                  |
|-------|-------------|------------------|
| (i)   | 國有土地使用權出讓合同 | 已取得              |
| (ii)  | 國有土地使用權證    | 已取得              |
| (iii) | 建設用地規劃許可證   | 已取得              |
| (iv)  | 建設工程規劃許可證   | 已取得              |
| (v)   | 建設工程施工許可證   | 已取得              |
| (vi)  | 預售許可證       | 已取得，不包括該物業的A05地塊 |
| (vii) | 建設工程竣工驗收報告  | 尚未取得             |

## 第三類－持作未來開發物業

## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下之市值						
3. 中國浙江省溫州市鹿城區仰義林里片區溫州陽光100阿爾勒項目用作後期工程的閒置地盤	該物業包括規劃用作開發大型住宅後期工程的若干地塊，即A-07及A16。  溫州陽光100阿爾勒項目位於鹿城區仰義林里片區鐘山村。從該物業駕車約30分鐘可到達溫州市中心。  該物業地盤總面積約112,297.90平方米，明細如下：	經視察，該物業基本處於閒置狀態。	人民幣770,300,000元 (人民幣柒億柒仟零叁拾萬元整)						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>地塊</th> <th>地盤面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A07</td> <td>101,142.45</td> </tr> <tr> <td>A16</td> <td>11,155.45</td> </tr> </tbody> </table>	地塊	地盤面積 (平方米)	A07	101,142.45	A16	11,155.45		貴集團所持49%權益：人民幣377,447,000元
地塊	地盤面積 (平方米)								
A07	101,142.45								
A16	11,155.45								
	該物業土地使用權作批發、零售及餐飲用途的使用年期於二零五六年八月十七日屆滿，而作住宅用途的使用年期於二零八五年一月十五日至二零八六年八月十七日間屆滿。								

## 附註：

- a) 根據「國有土地使用權出讓合同」(文件編號：3303022016A21014)及其補充文件，地盤面積約101,142.45平方米之地塊A07的土地使用權已出讓，作批發、零售、住宿及餐飲用途的使用年期為四十年，而作住宅用途的使用年期為七十年。主要開發條件載列如下：

—	總體規劃	：	住宅
—	容積率	：	1.0至1.1
—	建築高度	：	≤40米
—	建築密度	：	≤30%
—	綠化覆蓋率	：	≥30%
—	開工日期	：	二零一七年八月十八日前
—	竣工日期	：	二零二零年八月十八日前

- b) 根據「國有土地使用權出讓合同」(文件編號：3303022016A21015)及其補充文件，地盤總面積約11,155.45平方米之地塊A16的土地使用權已出讓，作批發、零售、住宿及餐飲用途的使用年期為四十年。主要開發條件載列如下：

- 總體規劃 : 商業
- 容積率 : 1.5至2.0
- 建築高度 : ≤40米
- 建築密度 : ≤35%
- 綠化覆蓋率 : ≥30%
- 開工日期 : 二零一七年八月十八日前
- 竣工日期 : 二零二零年八月十八日前

- c) 根據兩組「國有土地使用權證書」，該物業的土地使用權已出讓予溫州生態城，作批發、零售、住宿及餐飲用途的使用年期介乎二零一六年八月十八日至二零五六年八月十七日之間，詳情如下。

文件編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用權屆滿日期
浙(2018)溫州市不動產權 第0059236號	101,142.45	住宅	二零八六年八月十七日
		批發、零售、住宿 及餐飲	二零五六年八月十七日
浙(2017)溫州市不動產權 第0009456號	11,155.45	批發、零售、住宿 及餐飲	二零五六年八月十七日

- d) 據 貴公司告知，於估值日期，已物業改造成本為人民幣52,360,992元。

- e) 貴公司中國法律顧問已向吾等提供有關物業權益的法律意見，包括(其中包括)以下各項：

- (i) 溫州生態城合法擁有該物業；
- (ii) 溫州生態城有權依法佔用、使用及開發該物業；
- (iii) 該物業的土地使用權以中國長城資產管理有限公司湖南省分公司為受益人被抵押；
- (iv) 該物業可合法出售，但須受抵押貸款的限制；及
- (v) 該物業不存在任何查封的權利限制。

- f) 考慮到上述法律意見，吾等的估計乃基於以下假設作出：該物業的土地使用權均附帶合法業權，且業主／準買家有權在土地使用權的剩餘年期內開發、佔用、使用、抵押、出租及轉讓該物業，而無需向有關當局支付任何額外地價、出讓金或其他繁苛費用。

g) 主要證書／批文摘要如下所示。

(i)	國有土地使用權出讓合同	已取得
(ii)	國有土地使用權證	已取得
(iii)	建設用地規劃許可證	已取得
(iv)	建設工程規劃許可證	已取得
(v)	建設工程施工許可證	已取得
(vi)	預售許可證	尚未取得
(vii)	建設工程竣工驗收報告	尚未取得

以下為獨立估值師就本公司購買的溫州中信吳園投資有限公司51%股權於二零一九年十月三十一日的估值編製的估值報告，以供載入本通函。



華坊諮詢評估有限公司  
CHFT ADVISORY AND APPRAISAL LTD.  
香港上環文咸東街 40號 15樓 1502室  
1502, 15/F, 40 Bonham Strand, Sheung Wan, HK  
電話 Main +852 2301 4080  
傳真 Fax +852 2301 4988

報告日期：二零二零年一月二十日

### 陽光100中國控股有限公司

中華人民共和國  
北京  
朝陽區  
光華路2號  
陽光100寫字樓  
D座12層

### 董事會

敬啟者：

### 有關：溫州中信吳園投資有限公司51%股權之估值服務

吾等謹此遵照陽光100中國控股有限公司(「指示方」)之指示，於二零一九年十月三十一日(「估值日期」)按市場價值對溫州中信吳園投資有限公司(「目標公司」)51%股權提供估值服務。

吾等確認曾作出相關查詢，並取得吾等認為就向閣下提供有關對目標公司51%股權市值之意見而言屬必要之資料。

本估值已遵守皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)頒佈之《RICS估價－專業標準》及國際評估準則委員會頒佈之《國際估值準則》(「國際估值準則」)。

## 1 估值目的

本報告之目的乃對目標公司51%股權於估值日期之市值發表獨立意見。本報告概述吾等之最新發現及估值結論，僅供載入公開通函而編製。

## 2 工作範圍

於進行本估值時，吾等之工作範圍包括：

- 與指示方代表協調，以取得吾等估值所需之資料及文件；
- 蒐集吾等可獲得之指示方相關資料，包括法律文件、控制性詳細規劃、財務報表等；
- 為估值所需，與指示方進行討論，以瞭解目標公司之歷史、經營模式、營運、投資策略、業務發展計劃等；
- 就有關行業進行研究及從可靠來源蒐集有關市場數據以作分析；
- 對吾等可獲得之目標公司之資料進行調查，並考慮吾等估值結論之基礎及假設；
- 設計恰當估值模型，以分析市場數據，並計算出目標公司之估計市場價值；及
- 編製估值報告，該報告概述吾等之調查發現、估值方法及假設以及估值結論。

當吾等進行估值時，所有相關資料、文件以及有關資產、負債及或然負債之有關數據應提供予吾等。吾等在達成估值意見時倚賴該等數據、記錄及文件，且並無理由質疑由指示方、目標公司及其授權代表向吾等提供之資料是否真實準確。

## 3 目標公司概况

### 目標公司背景

目標公司為一間於二零一二年七月十七日在中國註冊成立的有限責任公司，於估值日期由指示方的全資附屬公司陽光壹佰集團持有49%股權。其主要業務為在浙江省溫州林里片區進行土地一級整治等工作。

### 溫州中信吳園項目背景

目標公司於二零一二年七月十八日與溫州市鹿城區人民政府訂立項目開發協議(「**項目開發協議**」)。根據項目開發協議，目標公司將負責溫州鹿城區林里片區低丘緩坡的土地一級整治(「**溫州中信吳園項目**」)。

溫州中信吳園項目包括林里低丘緩坡項目(「**林里項目**」)及一系列配套項目(「**配套項目**」)。根據溫州市城市規劃設計研究院編製並經溫州市人民政府批准的控制性詳細規劃及項目開發協議，林里項目包括徵地整治、房屋徵收與安置及其他公共設施建設等。配套項目主要包括在林里片區翻修三條道路、建設安置房及建設基礎設施。

## 4 房地產及土地市場分析

根據中國國家統計局的數據，近十年來中國的房地產及土地市場總體呈上升趨勢，房地產投資自人民幣31,200億元增加至人民幣120,260億元。

二零一八年，溫州的GDP在所有城市中排名第35位。近年來其房地產市場十分活躍。根據中國國家統計局的數據，溫州新商品房銷售價格指數(用以反映房屋銷售價格水平總體趨勢的指標)於二零一五年至二零一八年間的複合年增長率(「**複合年增長率**」)保持在5%。

此外，二零一九年上半年溫州土地市場亦蓬勃發展。根據專研中國房地產及土地市場的好地研究院(Keyland Research Institute)表示，越來越多房地產公司進入溫州，土地出讓金亦於二零一九年上半年增至約人民幣568億元，同比增長58.2%。

根據二零一九年溫州統計年鑒，過去三年間溫州人口持續增長。溫州政府亦頒布了一系列有關人才引進計劃的政策，預計未來將吸引更多人才至溫州工作與生活。

鑒於房價及人口發展趨勢，未來幾年溫州房地產及土地市場將繼續呈上升趨勢發展。



## 5 估值方法

本估值並有三種公認之估值法。估值法來自國際估值準則第105條—估值法及方法。

### 5.1 成本法

成本法提供價值指標時所採用經濟原則為買方將不會為資產支付多於獲得資產作相同用途之成本(不論透過購買或透過建造取得)，惟涉及不當時間、不便、風險或其他因素則除外。此方法透過計算資產當時之重置或重造成本及扣減實際損耗及所有其他相關形式之陳舊情況，提供價值指標。

在下列情況下，成本法應用作估值之主要基準：

- 市場參與者能夠在不受監管或法律限制的情況下，重建效用與目標資產大致相同的資產，而有關資產可快速重建，足以令市場參與者不願就能夠即時使用該目標資產而支付大量溢價；
- 有關資產不能(直接或間接)產生收入，有關資產的獨有性質使應用收入法或市場法不可行；及
- 所使用之價值基準基本上基於重置成本，例如修復價值。

### 5.2 市場法

市場法透過將資產與可獲取價格資料之相同或可資比較(類似)資產比較以提供價值指標。倘可獲得可靠、可核實及相關市場資料，則市場法為首選之估值法。

在下列情況下，市場法應用作估值之主要基準：

- 有關資產近期已按價值基準於適合考慮之交易中出售；

- 有關資產或大致相似之資產正積極公開交易；及
- 大致相似的資產有頻繁或近期可觀察交易。

### 5.3 收入法

收入法透過將未來現金流量轉換為單一現值以反映價值。根據收入法，資產價值乃參照資產所產生之收入價值、現金流量或成本節約而釐定。

在下列情況下，收入法應用作估值之主要基準：

- 從市場參與者角度而言，有關資產之收入產生能力乃影響價值至關重要之因素；及
- 能夠預測目標資產可獲得之未來收入金額及時間，惟市場上僅存有少量(如有)相關之市場可資比較數據。

### 5.4 挑選評估方法

吾等認為市場法不適用於本次估值。經與管理層討論，吾等了解到，目標公司乃專門為溫州中信吳園項目而設立，預計將在項目完成後終止運作。鑒於目標公司之獨特性，市場上並無足夠的可資比較公司。因此，吾等並無採用市場法。

吾等認為，成本法亦非本次估值的適當方法。由於成本法並無考慮到項目開發協議的潛在權利，而根據項目開發協議及控制性詳細規劃，目標公司有權開發約2,756畝土地並通過出讓土地產生收入。因此，吾等並無採用成本法。

因此，吾等確定收入法為評估目標公司51%股權最合適的估值方法，因其考慮了目標公司的未來收益及公司特性。吾等於此估值中採用貼現現金流量法。

**貼現現金流量法(「貼現現金流量法」)**

貼現現金流量法以價值乃將流向股東的所有未來利益透過合適的貼現率貼現得到的現值為理論基礎。此等未來利益包括當前收入分配、資產升值，或兩者的相結合。從本質而言，本估值方法需要對現金流量進行預測，所預期的時期要遠及所估值的業務假定的穩定情況發生為止。本方法假設所預測的收入／現金流量不一定於近期出現平穩，但會於未來穩定下來。

**6 目標公司於估值日期之資產負債表**

於此估值中，吾等已取得目標公司於二零一九年十月三十一日的財務報表。財務資料之詳情載列於下表。

項目	金額
－現金	558,383
－預付按金及其他應收款	273,989,062
－庫存	958,402,952
－物業、廠房及設備(淨值)	777,671
－遞延稅項資產	3,732,594
資產總額	<u>1,237,460,663</u>
－短期貸款	18,800,000
－應付賬款	9,067,614
－即期稅項	49,158,119
－應計費用及其他應付款	938,517,072
負債總額	<u>1,015,542,804</u>
－實收資本	100,000,000
－留存收益	121,917,859
股東權益	<u>221,917,859</u>

貨幣：人民幣；來源：指示方

## 7 財務預測的討論

### 預測期間

於估值過程中，吾等已從指導方管理層處獲取財務預測。預測期間為二零一九年十一月一日至二零二六年十二月三十一日（「預測期間」）。根據吾等與管理層的討論，溫州中信吳園項目預計將於二零二六年底完成，同時目標公司將停止運營。

### 收益預測

目標公司於預測期間的收益預測載列於下表。

年份	二零一九年*	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
收益	0	704	1,709	1,618	1,366	2,151	1,193	2,022

貨幣：人民幣，百萬元

\* 二零一九年：二零一九年十一月一日至二零一九年十二月三十一日

根據吾等與目標公司管理層的討論，年預測收益來自每年的土地出讓金，由收益率、銷售面積與單位售價釐定。

- **收益率**

土地出讓金將首先匯至溫州市鹿城區人民政府。根據項目開發協議，扣除22%的國家財政部規定費用後，78%的土地出讓金將返還予目標公司，作為溫州中信吳園項目的投資收益。

- **銷售面積**

目標公司於預測期間的銷售面積預測載列於下表。

年份	二零一九年*	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
銷售面積	0	131	335	317	246	323	182	396

單位：畝

\* 二零一九年：二零一九年十一月一日至二零一九年十二月三十一日

根據吾等與目標公司管理層的討論，銷售面積乃參考控制性詳細規劃及項目進度表進行預測。

根據控制性詳細規劃，溫州中信吳園項目包括土地總面積約為2,756畝的土地一級整治。於估值日期，餘下約1,929畝土地計劃在預測期間內如期開發及出讓。

- **單位售價**

目標公司於預測期間的單位售價預測載列於下表。

年份	二零一九年十一月	附註
價格1	6,500	價格1為住宅用地單位售價(容積率：1.1)
價格2	6,000	價格2為住宅用地單位售價(容積率：1.1 – 2.0)
價格3	2,177	價格3為商業用地單位售價

貨幣：人民幣元每平方米

二零一九年單位售價乃參考可比土地交易之平均價格釐定，選定有關交易時參考了一系列標準，包括但不限於，地段及容積率。

就單位售價增長率而言，管理層考慮了過往商品房售價走勢及配套設備開發進度。

經與管理層討論，根據溫州市近三年的商品房售價復合年增長率，於二零二零年至二零二三年間，單位售價增長率預計為5%。根據溫州市二零一九年前三季度的CPI指數，於二零二三年至二零二六年間，單位售價增長率預計保持為2% (考慮到主要配套設施將於二零二三年完工)。

### 銷貨成本預測

目標公司於預測期間的銷貨成本(「銷貨成本」)預測載列於下表。

年份	二零一九年*	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
銷貨成本	0	580	1,487	1,408	1,092	1,435	808	1,759

貨幣：人民幣；百萬元

\* 二零一九年：二零一九年十一月一日至二零一九年十二月三十一日

根據吾等與管理層的討論，年度確認銷貨成本根據單位銷貨成本及年度銷售面積釐定。單位銷貨成本由餘下建設投入總額、資本化利息及資本化管理費用除以擬出讓總銷售面積計算得出。

- **餘下建設投入**

餘下建設投入總額主要包括拆遷補償費、徵地補償費及工程造價。吾等已取得目標公司管理層按此項目為基準編製的總建設成本之內部詳細預算(「預算」)。預算乃參考仰義街道交通建設辦事處提供的基本數據(如戶數)、溫州市人民政府實施的徵地拆遷補償標準及項目獲批的設計成本概算而編製。

- **資本化利息**

資本化利息總額根據債務融資金額及利率釐定。債務融資金額根據預測期間的現金短缺情況預測。

利率參考目標公司之近期借貸利率，預計為9%。

- **資本化管理費用**

資本化管理費用總額主要為與項目相關的勞務開支。資本化管理費用總額根據管理費用總額及資本化比率釐定。管理費用總額預計約為總建設成本的2%。

預計資本化比率為67%，乃參考過往資本化比率釐定。

### 經營費用預測

項目公司於預測期間的經營費用預測載列於下表。

年份	二零一九年*	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
經營費用	0.8	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6

貨幣：人民幣；百萬元

\* 二零一九年：二零一九年十一月一日至二零一九年十二月三十一日

根據吾等與管理層的討論，經營費用主要包括差旅費用及其他一般管理費。經營費用為管理費用總額減去資本化管理費用後的餘額。

由於經營費用與項目建設並無直接關係，因此所有經營費用於預測期內平均分配。

### 所得稅

根據相關稅法，採納25%之企業所得稅稅率。

### 資本支出預測

資本支出衡量目標公司用於投資的現金流，尤其是用於購買物業、廠房及設備（「物業、廠房及設備」）等方面。根據目標公司的總賬，物業、廠房及設備主要包括行政辦公車輛及辦公設備。

根據吾等與管理層的討論，目標公司目前的物業、廠房及設備預期足以完成於預測期間的收入預測。於預測期間，每年資本支出預計約為人民幣200,000元。

### 債務預測

於二零一九年至二零二零年，目標公司額外募集人民幣12億元的債務融資以為項目提供資金。債務融資金額乃根據預測期間現金短缺情況釐定。目標公司將於二零二零年至二零二三年間通過出售土地償還本金。

如「銷貨成本預測」一節所述，利率根據目標公司近期借貸利率預計，為9%。

### 運營資金預測

目標公司所需之運營資金淨額包括存貨、應收賬款及應付賬款。

- **存貨**

存貨根據餘下建設投入、年度資本化利息及管理費用以及年度確認銷貨成本預測。

存貨期末結餘為存貨期初結餘、建設投入，及資本化利息以及資本化管理費用之和減去已確認銷貨成本。



- **應收賬款**

應收賬款根據平均收款天數預測。預測期間內平均收款天數預計約為30天，符合項目開發協議之付款條款。

- **應付賬款**

應付賬款根據應付賬款周轉天數預測。預測期間內平均應付賬款周轉天數預計約為45天，符合目標公司過往周轉天數。

根據吾等與管理層的討論，所有運營資金及非運營資金將於二零二六年年末目標公司終止運營時結清。

## 8. 業務估值－貼現率

於為目標公司的業務進行估值時，吾等採用加權平均資本成本(「**加權平均資本成本**」)作為基準貼現率。加權平均資本成本包含兩個部分：權益成本及債務成本。權益成本使用資本資產定價模型(「**資本資產定價模型**」)得出。資本資產定價模型指出，一名投資者需要超額回報以補償系統風險，而一個有效市場不會為其他風險提供超額回報。債務成本乃經參考目標公司的近期借款利率而得出。

吾等為目標公司之業務釐定的貼現率為11.88%。

### 可資比較公司

吾等已挑選一組於中國上市之可資比較公司，為評估所用的行業貝塔系數及資本結構作合理參考。吾等之挑選準則為可資比較公司應具備以下條件：

- 主要從事土地一級整治或房地產開發行業；
- 主要於中國營運；及
- 包含可用且已公開披露之相關資料。

由於吾等已對所有符合上述標準的公司進行了詳盡查詢，吾等認為採納的可資比較公司與目標公司相比具有代表性、公平性及合理性。可資比較公司的詳細資料載列如下。

交易編號	公司名稱	債務與權益比	無槓桿貝塔值
600657-CN	信達地產股份有限公司	1.93	0.58
002208-CN	合肥城建發展股份有限公司	1.67	0.73
600791-CN	京能置業股份有限公司	1.02	0.80
000608-CN	陽光新業地產股份有限公司	0.66	0.73
002305-CN	南國置業股份有限公司	2.24	0.54
600322-CN	天津市房地產發展(集團)股份有限公司	3.02	0.42
2608-HK	陽光100中國控股有限公司	3.97	-0.14
平均值		<b>1.93</b>	<b>0.58</b>

#### 可資比較公司之簡介

- 信達地產股份有限公司從事房地產業務，主要涉及國內市場上商品住房的開發及分銷以及商業物業管理。該公司成立於一九八四年七月二十日，總部位於中國北京。
- 合肥城建發展股份有限公司從事房地產開發。其業務涉及房地產開發，以及城市基礎設施及公共設施的開發與運營。該公司成立於一九九八年七月十八日，總部位於中國合肥。
- 京能置業股份有限公司從事商業建築及其他房地產的開發、銷售與租賃。該公司成立於一九九三年十二月二十四日，總部位於中國北京。
- 陽光新業地產股份有限公司從事房地產開發與銷售、投資性房地產租賃及提供資產管理服務。該公司成立於一九九三年，總部位於中國北京。
- 南國置業股份有限公司從事房地產業務，亦從事房地產開發、銷售與租賃。該公司由許曉明於一九九八年七月二十七日創立，總部位於中國武漢。

- 天津市房地產發展(集團)股份有限公司從事房地產開發與管理。其業務活動包括土地項目建設及房地產項目銷售。該公司成立於一九八一年，總部位於中國天津。
- 陽光100中國控股有限公司為一間投資公司，從事房地產與土地開發、房地產投資及物業管理以及酒店運營。該公司由易小迪於二零零七年九月二十日創立，總部位於中國北京。

#### 加權平均資本成本計算

目標公司的加權平均資本成本計算如下表所示。

組成部分	目標公司	附註	公式
債務與權益比率	1.93	1	a
無槓桿貝塔系數	0.58	2	b
無風險收益率	3.32%	3	c
權益風險溢價	6.94%	4	d
有槓桿貝塔系數	1.42	5	e
規模溢價	5.60%	6	f
公司特定溢價	3.00%	7	g
<b>權益成本</b>	<b>21.75%</b>		$h=c+d*e+f+g$
稅前債務成本	9.00%	8	i
實際稅率	25.00%		j
<b>稅後債務成本</b>	<b>6.75%</b>		$k=i*(1-j)$
<b>加權平均資本成本</b>	<b>11.88%</b>		$l=h/(1+a)+ k/(1+a)*a$

加權平均資本成本參數的附註如下：

1. 債務與權益比率取自可資比較公司。
2. 無槓桿貝塔系數取自可資比較公司。
3. 無風險收益率乃經參考中國十年期主權債券孳息率後釐定。中國十年期主權債券孳息率的資料來源為FactSet。
4. 權益風險溢價為中國權益風險溢價，資料來源為Aswath Damodaran。
5. 有槓桿貝塔系數乃將可資比較公司的無槓桿貝塔系數進行槓桿化後得出。
6. 規模溢價用於反映公司規模對回報的影響。規模溢價的資料來源為Duff & Phelps 2016 Valuation Handbook。

7. 公司特定溢價用於說明公司的特定額外風險因素，包括但不限於政府信用、市場需求等。吾等認為在加權平均資本成本上加入3%公司特定溢價是合適的。
8. 稅前債務成本與目標公司近期借貸率一致。

## 9 估值前提及估值基準

吾等之估值乃根據市場價值基準進行。市場價值經定義為「自願買方與自願賣方於適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期交易資產或負債之估計金額」。

### 9.1 資料來源

吾等之調查涵蓋與目標公司及指示方代表進行之討論，以及搜集資料，包括目標公司之詳細資料。

吾等假設於估值過程中取得之數據，以及由指示方向吾等提供之意見及陳述，均經合理審慎編製。

吾等並無理由質疑由指示方提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦自指示方取得確認，其所提供之資料並無遺漏重要因素。吾等認為已獲提供充足資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑有任何重要資料遭到隱瞞。

### 9.2 所考慮之因素

是次估值所考慮之因素包括但不限於以下各項：

- 地區內房地產行業之供求；
- 建造成本和勞務薪資；
- 目標公司之經營及財務風險；
- 政府制定的與目標公司相關的環境政策；
- 區域內可資比較公司的平均經營參數；

- 目標公司管理層的經營經驗；及
- 中國的經濟狀況。

## 10 免責聲明及限制

本報告內有關吾等對標的資產調查結果或估值結論僅就所述用途及於估值日期有效，並僅供指示方使用。

吾等就損失或損害所承擔之責任，僅以在考慮吾等就此需承擔之責任後合理應付之金額為限，當中之基礎為所有其他顧問及專家(倘獲委任)將被視為已就其服務向指示方提供合約承諾，以及將被視為已向指示方支付在考慮彼等就有關損失或損害須承擔之責任後恰當之分擔費用。

即使前述條文有所訂明，吾等就上述法律行動或程序所產生之任何損失或損害所須承擔之責任，在任何情況下均以不超過吾等就是項委聘之協定收費金額三(3)倍為限。即使已獲告知可能出現上述情況，吾等在任何情況下均不會就由此引致、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於溢利損失、機會成本等)承擔責任。為免生疑，吾等之責任不會高於根據前述條文所計算之數額及本條文訂明之數額之較低者。

指示方須對吾等於委聘期間所面臨、支付或產生及根據吾等之委聘工作可得之資料以任何方式提出之任何申索、責任、成本及開支(包括但不限於律師費及吾等人員所投入之時間)向吾等及吾等之人員作出彌償，並使吾等及吾等之人員免受損害，惟倘任何有關損失、開支、損害或責任最終被確定為因吾等之受聘團隊於工作期間之嚴重疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐而導致者除外。本條文在是項委聘因任何原因被終止後仍然有效。

吾等有權將 貴公司／商號名稱列入客戶名單，惟除法律或行政程序或訴訟另有規定外，吾等將對所有談話、吾等獲提供之文件，以及吾等報告之內容保密。該等條件僅可由雙方簽署書面文件作出修訂。

評估對象之擁有人須就任何有關購買、出售或轉讓當中權益之決定，以及就此所使用之架構及接受之價格負全責。在選定接納價時，需要考慮吾等將提供或已提供之資料以外之因素。涉及主要業務之實際交易可能以更高或更低之價值完成，當中取決於交易及業務之情況，以及買賣雙方於當時所知悉之情況及動機。

## 11. 結論

估值結論基於獲接納之估值程序及慣例，有關程序及慣例在很大程度上依賴採用大量假設，並會考慮眾多不確定因素，但並非所有該等假設及不確定因素均可輕易量化或確認。

雖然該等事項之假設及考慮被認為屬合理，但其無可避免地須面對重大之業務、經濟及競爭不確定因素及或然事件之影響，當中不少並非指示方及／或華坊諮詢評估有限公司所能控制。

基於所採納之估值方法，吾等認為於二零一九年十月三十一日，目標公司51%股權之市值合共為人民幣445,000,000元(人民幣肆億肆仟伍佰萬元正)。

吾等謹此證明，吾等於 貴公司或所報告之價值中並無現時或潛在權益。

此致

代表

華坊諮詢評估有限公司

謹啟

汪心浩特許金融分析師(CFA)

董事

附註：汪心浩先生持有特許金融分析師(CFA)認證，於香港、中國和亞洲地區有逾9年之提供業務估值服務的經驗。



**Sunshine 100 China Holdings Ltd**

**陽光100中國控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2608)

敬啟者：

吾等謹此提述本公司日期為二零二零年一月二十日的通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除非文義另有所指，否則通函所界定的詞彙與本函件所使用者具有相同涵義。

茲提述獨立估值師華坊諮詢評估有限公司(「估值師」)於二零二零年一月二十日就溫州中信吳園之估值編製之估值報告(「估值報告」)，其全文載於通函附錄五C。估值乃基於溫州中信吳園的折現未來估計現金流量，其被視為上市規則第14.61條項下之盈利預測。

吾等已與估值師進行討論，並審查編製估值報告所依據之假設。吾等亦聘請畢馬威會計師事務所就估值報告中使用的折現未來現金流量的計算方法進行報告，並考慮畢馬威會計師事務所出具之報告，其全文載於通函附錄七。

基於上文所述，吾等確認估值報告所載之預測乃經謹慎周詳查詢後作出。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
陽光100中國控股有限公司  
主席兼執行董事  
易小迪  
謹啟

二零二零年一月二十日

以下為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本通函。



## 有關溫州中信吳園投資有限公司51%股權估值之折現未來現金流量報告

### 致陽光100中國控股有限公司董事會

吾等提述華坊諮詢評估有限公司就評估溫州中信吳園投資有限公司(「目標公司」)之51%股權於二零一九年十月三十一日之市值所編製日期為二零二零年一月二十日之估值(「估值」)所依據之折現未來現金流量。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61段，由於估值根據折現未來現金流量編製，故被視作盈利預測。

### 董事之責任

陽光100中國控股有限公司的董事(「董事」)負責根據董事所確定及估值所載之基準及假設編製折現未來現金流量。此項責任包括執行與編製估值所依據折現未來現金流量有關之適當程序及應用恰當編製基準；以及作出在相關情況下屬合理之估計。

### 吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之專業會計師道德守則中之獨立性及其他道德要求，而該項守則乃建立在誠信、客觀、專業能力和應有之審慎、保密及專業行為之基本原則上。

本所應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「進行財務報表審計及審閱以及其他核證及相關服務委聘之事務所之質量控制」，並就此維持全面的質量控制系統，包括就遵守道德要求、專業準則以及適用法律及監管規定制定書面政策及程序。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第14.62(2)段之規定，對估值所依據之折現未來現金流量之計算作出報告。折現未來現金流量並無涉及採用會計政策。



### 意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港鑒證業務準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審計或審閱以外之鑒證業務」進行吾等之工作。該準則要求吾等規劃及執行工作，以合理確定就計算而言董事是否根據估值所載由董事採納之基準及假設妥為編製折現未來現金流量。吾等已根據董事所採納之基準及假設對折現未來現金流量的算術計算及編製執程序。吾等之工作範圍遠小於根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則進行核數之範圍。因此，吾等概不發表審計意見。

### 意見

吾等認為，就計算而言，折現未來現金流量於所有重大方面已根據估值所載由董事採納之基準及假設妥為編製。

### 其他事項

在毋須作出保留意見之情況下，吾等謹請閣下注意，吾等並非對折現未來現金流量所依據之基準及假設之適當性及有效性作出報告，吾等之工作亦不構成對目標公司之任何估值或對估值發表審計或審閱意見。

折現未來現金流量取決於未來事件及多項無法如過往業績般進行確認及核實之假設，且並非全部假設於整段期間內一直成立。此外，由於折現未來現金流量與未來事件有關，實際結果可能因事件和情況往往不會如預期般出現而與折現未來現金流量有所差異，且差異可能重大。吾等之工作旨在根據上市規則第14.62(2)段僅向閣下報告，而不作其他用途。吾等概不向任何其他人士承擔吾等之工作所涉及、產生或相關之任何責任。

### 畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零二零年一月二十日

## 1. 責任聲明

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

## 2. 權益披露

### a. 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

#### i. 於本公司的權益

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及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(如有)(包括根據證券及期貨條例的該等條文董事及主要行政人員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條須記入本公司置存的登記冊內的權益及淡倉(如有)，或根據本公司所採納的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(如有)如下：

董事姓名	所持權益身份	股份／購股權數目	佔已發行股份 總數的概約百分比		附註
				(%)	
易小迪	一致行動人士 受控制法團權益 全權信託創立人	1,712,073,906(L)	66.93		1、2、3
范小冲	一致行動人士 受控制法團權益 全權信託創立人	1,712,073,906(L)	66.93		1、2、4

董事姓名	所持權益身份	股份／購股權數目	佔已發行股份	附註
			總數的概約百分比 (%)	
范曉華	一致行動人士 受控制法團權益 全權信託創立人	1,712,073,906(L)	66.93	1、2、5

附註：

- (1) 「L」表示有關人士於該等股份的好倉。
- (2) 樂昇控股有限公司(「樂昇」)的40%已發行股本由明輝國際有限公司(「明輝」)持有及樂昇的60%已發行股本由漢威控股有限公司(「漢威」)持有。根據證券及期貨條例，明輝與漢威均被視為持有樂昇所持股份權益。Fantasy Races Limited持有明輝與漢威各自的72.4%已發行股本。綜上所述，根據證券及期貨條例，Fantasy Races Limited被視為持有樂昇所持股份權益。
- (3) 易小迪先生為全權家族信託的創立人，該全權家族信託的全權受益人為易小迪先生、其家庭成員及可能不時加入的其他人士(「易氏家族信託」)。根據證券及期貨條例，其被視為持有Fantastic Magician Limited所持股份權益。

易小迪先生亦為由易小迪先生、范小冲先生、范曉華女士、靳翔飛先生、劉朝暉女士、田豐先生、李明強先生(「個人控股股東」)設立的全權投資集合信託的創立人之一，該全權投資集合信託的全權受益人為個人控股股東及可能不時加入的其他人士(「陽光信託I」)。根據證券及期貨條例，易小迪先生被視為持有Fantasy Races Limited所持股份權益。

易小迪先生分別是由易小迪先生、范小冲先生、范曉華女士及廖赤眉先生訂立的日期為二零一零年八月十二日的一致行動人士協議(「二零一零年協議」)及由個人控股股東之間訂立的日期為二零一三年八月一日的一致行動人士協議(「二零一三年協議」)的訂約方之一。根據證券及期貨條例，其被視為持有該等協議其他各訂約方所持股份權益。

根據以上及其他附註，按照證券及期貨條例，易小迪先生被視為持有樂升所持股份權益。

易小迪先生持有愉偉有限公司(「愉偉」)的控制權益，而愉偉持有18,800,000股股份，佔已發行股本的0.73%。根據證券及期貨條例，易小迪先生被視為持有愉偉所持股份權益。

- (4) 范小冲先生為全權家族信託的創立人，該全權家族信託的全權受益人為范小冲先生、其家庭成員及可能不時加入的其他人士(「范小冲家族信託」)。根據證券及期貨條例，其被視為持有True Passion Limited所持股份權益。

范小冲先生亦為陽光信託I的創立人之一。根據證券及期貨條例，其被視為持有Fantasy Races Limited所持股份權益。

范小冲先生亦為由個人控股股東設立的全權集合信託的創立人之一，該全權集合信託的全權受益人為三名人士及可能不時加入的其他人士(「陽光信託II」)。根據證券及期貨條例，范小冲先生被視為持有Floral Crystal Limited所持股份權益。

范小冲先生分別是二零一零年協議及二零一三年協議訂約方之一。根據證券及期貨條例，其被視為持有該等協議其他各訂約方所持股份權益。

根據以上及其他附註，按照證券及期貨條例，范小冲先生被視為持有樂升所持股份權益。

- (5) 范曉華女士為全權家族信託的創立人，該全權家族信託的全權受益人為范曉華女士、其家庭成員及可能不時加入的其他人士(「范曉華家族信託」)。根據證券及期貨條例，其被視為持有Glorious Glory Limited所持股份權益。

范曉華女士亦為陽光信託I的創立人之一。根據證券及期貨條例，其被視為持有Fantasy Races Limited所持股份權益。

范曉華女士分別是二零一零年協議及二零一三年協議訂約方之一。根據證券及期貨條例，其被視為持有該等協議其他各訂約方所持股份權益。根據以上及其他附註，按照證券及期貨條例，范曉華女士被視為持有樂升所持股份權益。

## ii. 於相聯法團的權益

董事姓名	所持權益身份	相聯 法團名稱	股份權益	持股概約 百分比	附註
易小迪	一致行動人士 全權信託創立人	漢威	50,000	100%	1
范小冲	一致行動人士 全權信託創立人	漢威	50,000	100%	2
范曉華	一致行動人士 全權信託創立人	漢威	50,000	100%	3
易小迪	一致行動人士 受控制法團權益 全權信託創立人	樂昇	50,000	100%	4
范小冲	一致行動人士 受控制法團權益 全權信託創立人	樂昇	50,000	100%	5
范曉華	一致行動人士 受控制法團權益 全權信託創立人	樂昇	50,000	100%	6
易小迪	一致行動人士 全權信託創立人	明輝	50,000	100%	1
范小冲	一致行動人士 全權信託創立人	明輝	50,000	100%	2
范曉華	一致行動人士 全權信託創立人	明輝	50,000	100%	3
易小迪	實益擁有人 一致行動人士	愉偉	50,000	100%	1
范小冲	實益擁有人 一致行動人士	愉偉	50,000	100%	2
范曉華	實益擁有人 一致行動人士	愉偉	50,000	100%	3

附註：

- (1) 請參閱上文「(i)於本公司的權益」分節附註(3)。
- (2) 請參閱上文「(i)於本公司的權益」分節附註(4)。
- (3) 請參閱上文「(i)於本公司的權益」分節附註(5)。
- (4) 請參閱上文「(i)於本公司的權益」分節附註(2)及(3)。
- (5) 請參閱上文「(i)於本公司的權益」分節附註(2)及(4)。
- (6) 請參閱上文「(i)於本公司的權益」分節附註(2)及(5)。

除上文所述者外，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相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有須記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊的任何其他權益或淡倉；或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的任何其他權益或淡倉。

## b. 主要股東於股份及相關股份的權益

於最後實際可行日期，就董事所知，以下人士(本公司董事或主要行政人員除外)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露並登記於本公司依據證券及期貨條例第336條存置之登記冊的權益或淡倉：

股東名稱	所持權益身份	股份權益	持股概約百分比	附註
樂昇	實益擁有人	1,693,273,906 (L)	66.19%	1、2
明輝	受控制法團權益	1,693,273,906 (L)	66.19%	1、3
漢威	受控制法團權益	1,693,273,906 (L)	66.19%	1、4
Fantasy Races Limited	受控制法團權益	1,693,273,906 (L)	66.19%	1、5
靳翔飛	一致行動人士	1,712,073,906 (L)	66.93%	1、6
	受控制法團權益			
	全權信託創立人			
劉朝暉	一致行動人士	1,712,073,906 (L)	66.93%	1、7
	受控制法團權益			
	全權信託創立人			
田豐	一致行動人士	1,712,073,906 (L)	66.93%	1、8
	受控制法團權益			
	全權信託創立人			
李明強	一致行動人士	1,712,073,906 (L)	66.93%	1、9
	受控制法團權益			
	全權信託創立人			
Cititrust Private Trust (Cayman)Limited	受託人	1,693,273,906(L)	66.19%	1、10
	受控制法團權益			
Beyond Steady Limited	實益擁有人	235,055,000(L)	9.19%	1、11
		235,055,000(S)	9.19%	
	持有股份的保證權益的人	891,335,000(L)	34.84%	
Huarong International	受控制法團權益	1,126,390,000(L)	44.03%	1、11
Financial Holdings Limited		235,055,000(S)	9.19%	
中國華融資產管理股份有限 公司	受控制法團權益	1,126,390,000(L)	44.03%	1、11
		235,055,000(S)	9.19%	

股東名稱	所持權益身份	股份權益	持股概約百分比	附註
CITIC Securities Company Limited	受控制法團權益	95,974,400(L) 155,958,400(S)	3.75% 6.10%	1、12
Central New Ventures Limited	實益擁有人	310,263,000(L)	12.13%	1、13
上海勵博投資中心 (有限合夥)	受控制法團權益	310,263,000(L)	12.13%	1、13
北京富鼎信投資管理有限 公司	受控制法團權益	310,263,000(L)	12.13%	1、13
富鼎和股權投資基金管理 (天津)有限公司	受控制法團權益	310,263,000(L)	12.13%	1、13
王志強	實益擁有人 配偶權益 受控制法團權益	130,312,559(L)	5.09%	1、14
馬麗	實益擁有人 配偶權益	130,312,559(L)	5.09%	1、14

附註：

- (1) 字母「L」代表相關人士所持的股份好倉。字母「S」代表相關人士所持的股份淡倉。
- (2) 樂昇擁有本公司66.19%已發行股本，當中包括9.19%衍生權益。
- (3) 明輝持有樂昇40%已發行股本。根據證券及期貨條例，明輝視為持有樂昇所持股份權益。
- (4) 漢威持有樂昇60%已發行股本。根據證券及期貨條例，漢威視為持有樂昇所持股份權益。
- (5) Fantasy Races Limited持有明輝與漢威各72.4%已發行股本。根據以上及附註(2)及(3)與證券及期貨條例，Fantasy Races Limited被視為持有樂昇所持股份權益。



- (6) 靳翔飛先生為全權家族信託的創立人，該全權家族信託的全權受益人為靳翔飛先生、其家庭成員及可能不時加入的其他人士(「靳氏家族信託」)。

靳翔飛先生是二零一三年協議訂約方之一。根據證券及期貨條例，靳翔飛先生被視為持有該協議其他各訂約方所持股份權益。根據二零一零年協議，三名其他訂約方即易小迪先生、范小冲先生及范曉華女士被視為持有廖赤眉先生所持股份權益。

根據以上及其他附註與證券及期貨條例，靳翔飛先生被視為持有樂昇所持股份權益。

- (7) 劉朝暉女士為全權家族信託的創立人，該全權家族信託的全權受益人為劉朝暉女士、其家庭成員及可能不時加入的其他人士(「劉氏家族信託」)。

劉朝暉女士是二零一三年協議訂約方之一。根據證券及期貨條例，劉朝暉女士被視為持有該協議其他各訂約方所持股份權益。根據二零一零年協議，三名其他訂約方即易小迪先生、范小冲先生及范曉華女士被視為持有廖赤眉先生所持股份權益。

根據以上及其他附註與證券及期貨條例，劉朝暉女士被視為持有樂昇所持股份權益。

- (8) 田豐先生為全權家族信託的創立人，該全權家族信託的全權受益人為田豐先生、其家庭成員及可能不時加入的其他人士(「田氏家族信託」)。根據證券及期貨條例，田豐先生被視為持有Happy Sunshine Limited所持股份權益。

田豐先生是二零一三年協議訂約方之一。根據證券及期貨條例，田豐先生被視為持有該協議其他各訂約方所持股份權益。根據二零一零年協議，三名其他訂約方即易小迪先生、范小冲先生及范曉華女士被視為持有廖赤眉先生所持股份權益。

根據以上及其他附註與證券及期貨條例，田豐先生被視為持有樂昇所持股份權益。

- (9) 李明強先生為全權家族信託的創立人，該全權家族信託的全權受益人為李明強先生、其家庭成員及可能不時加入的其他人士(「李氏家族信託」)。根據證券及期貨條例，李明強先生視為持有Ultimate Triumph Investments Limited所持股份權益。

李明強先生是二零一三年協議訂約方之一。根據證券及期貨條例，李明強先生被視為持有該協議其他各訂約方所持股份權益。根據二零一零年協議，三名其他訂約方即易小迪先生、范小冲先生及范曉華女士被視為持有廖赤眉先生所持股份權益。

根據以上及其他附註與證券及期貨條例，李明強先生被視為持有樂昇所持股份權益。

- (10) Cititrust Private Trust (Cayman)Limited(「受託人」)為易氏家族信託、范小冲家族信託、范曉華家族信託、靳氏家族信託、田氏家族信託、劉氏家族信託、李氏家族信託、陽光信託I及陽光信託II所涉受託人。有關該等信託的詳情，請參閱售股章程(「售股章程」)第121至第122頁的「歷史、重組及集團架構—成立境外信託」。

根據以上及附註(2)及(3)與證券及期貨條例，受託人被視為持有樂昇所持股份權益。

- (11) Huarong International Financial Holdings Limited及中國華融資產管理股份有限公司間接持有Beyond Steady Limited 100%的權益。因此，根據證券及期貨條例，Huarong International Financial Holdings Limited及中國華融資產管理股份有限公司被視作持有Beyond Steady Limited所持股份權益。
- (12) CITIC Securities Company Limited間接持有CSI Capital Management Limited的100%的權益。因此，根據證券及期貨條例，CITIC Securities Company Limited被視作持有CSI Capital Management Limited所持股份權益。
- (13) 上海勵博投資中心(有限合夥)持有Central New Ventures Limited 60%權益。北京富鼎信投資管理有限公司(為富鼎和股權投資基金管理(天津)有限公司一全資附屬公司)乃上海勵博投資中心(有限合夥)的普通合夥人。因此，根據證券及期貨條例，上海勵博投資中心(有限合夥)、北京富鼎信投資管理有限公司及富鼎和股權投資基金管理(天津)有限公司被視作持有Central New Ventures Limited所持股份權益。
- (14) 王志強先生持有本公司130,312,559股股份之權益，其中包括由其本人持有的100,047,559股股份、通過Zhongran Investment Company Limited持有的14,468,000股股份及被視為持有由其配偶馬麗女士持有的5,797,000股股份之權益。
- (15) 馬麗女士持有本公司130,312,559股股份之權益，其中包括由其本人持有的5,797,000股股份及被視為持有由其配偶王志強先生持有的124,515,559股股份之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉，任何人士(並非董事或本公司主要行政人員)於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3分部規定須予披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條登記於該條所述登記冊的權益或淡倉。

### 3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團概無訂立本集團不可在一年內免付賠償(法定賠償除外)的情況下終止的服務合約。

### 4. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，董事(不含獨立非執行董事)或其聯繫人概無參與或於與本集團直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益。

### 5. 於本集團資產或對本集團而言屬重大的合同或安排中的權益

於最後實際可行日期，概無董事：

- (i) 自二零一八年十二月三十一日(即本集團編製最近期刊發經審核賬目之日期)以來，於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益；或
- (ii) 於截至本通函日期仍然存續的並對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

### 6. 重大訴訟

#### 有關成都土地一級開發項目的訴訟

二零零五年及二零零七年，本集團與成都市成華區及其下屬政府機關訂立一系列合作協議，對該區的一幅土地進行一級開發。根據該等合作協議，本集團負責協助當地政府進行整體項目設計及規劃、搬遷及重置現有居民及企業與平整及交付土地。根據合作協議，倘地價高於重整土地產生的成本而本集團在拍賣中中標，則可從所付地價中扣除所產生的成本；然而，倘其他開發商在拍賣中中標，當地政府須於收到買方支付的地價後七日內向本集團支付有關地價(經扣除協定金額作為政府應佔之土地出售所得利潤)。

該項目分為四期，地盤面積分別約為244,361平方米、59,967平方米、14,667平方米及109,334平方米。一期已完工，相關土地已於二零零七年七月透過公開拍賣售予第三方。成華區政府於二零零八年收到相關地價並累計已支付地價所得款項中約人民幣1,927.0百萬元。本集團餘下應收地價人民幣581.1百萬元尚未付清，並於本集團資產負債表列為逾期貿易應收款項。

本集團於二零一五年一月二十八日向四川省高級人民法院(「高院」)起訴成都市成華區人民政府、成都成華區危房改造開發辦公室支付土地整理收益及管理費用人民幣15百萬元共計人民幣596.1百萬元(「該案件」)。二零一五年二月十日，高院通知受理本案。二零一五年六月，高院對本案進行了開庭審理。

於該案件審理的過程中，本集團與成華區政府進行了多次協商及和解談判。作為和解議程的一部分，本集團於二零一八年七月二十四日向高院遞交了撤訴申請(「撤訴申請」)，法院已接受及批准該撤訴申請。雙方希望就該案件盡快達成和解協議，確定和解金額。於本通函日期，雙方尚未就該案件達成和解協議。本公司將於該案件和解談判有重大進展時於聯交所網站及本公司網站刊發相關公告。

#### **有關佰佳瑞借款的訴訟**

本集團、本公司之全資附屬公司，作為原告，因民間借貸糾紛，本集團向北京市第三中級人民法院提起訴訟，本次訴訟已經北京市第三中級人民法院正式受理。

該起訴訟有關本集團根據於二零一六年一月二十八日與深圳市佰佳瑞投資有限公司(「佰佳瑞」)訂立的《貸款合同》(「貸款合同」)及其之後簽訂了數份補充合同，向佰佳瑞發放的本金為人民幣2.5億元、年利率為12%、借款期限經展期後至二零一八年十二月三十一日的借款。為擔保貸款合同的履行，深圳市中創城市更新集團有限公司(「中創城市更新」)以其持有佰佳瑞100%的股權及相關派生權益為佰佳瑞在貸款合同項下的債務清償提供質押擔保，深圳市中創資產管理有限公司(「中創資產」)提供連帶責任保證。上述借款到期後，借款人尚有借款本金人民幣2.5億元及利息尚未償還，中創城市更新、中創資產也未履行擔保責任。陽光壹佰集團向北京市第三中級人民法院提起訴訟，要求：(1)佰佳瑞償還借款本金人民幣2.5億元；(2)本集團對中創城市更新提供質押的佰佳瑞100%股權及該股權形成的派生權益折價或拍賣、變賣的價款優先受償；(3)中創資產對上述第一項請求承擔連帶保證責任。

本集團已向北京市第三中級人民法院申請財產保全，請求對被告價值人民幣2.5億元的財產採取保全措施，法院已出具民事裁定書，凍結中創資產持有的中創城市更新30%的股權，凍結、查封財產限額為人民幣2.5億元。

於二零一九年九月二十九日，北京市第三中級人民法院作出一審判決，判定本集團勝訴，判令佰佳瑞向本集團償還借款本金人民幣250百萬元及訴訟費人民幣400,000元。該判決通過通知發出並於二零二零年一月四日生效。

#### **有關岳陽漢森的訴訟**

本公司之全資附屬公司岳陽陽光壹佰置業有限責任公司(「岳陽陽光壹佰」)，成為湖南省高級人民法院(2018)湘執6號執行案件下的申請執行人並獲湖南省常德市中級人民法院查封被執行人岳陽漢森酒店有限公司(「岳陽漢森」)的資產。

於二零一七年十一月九日，中國長城資產管理股份有限公司湖南省分公司（「長城資產」）與岳陽漢森及其擔保人肖漢、吳芳就金融借款合同糾紛案件達成民事調解並取得湖南省高級人民法院作出的(2017)湘民初16號《民事調解書》（「民事調解書」）。根據民事調解書的約定，岳陽漢森應於二零一八年一月三十一日前向長城資產償還債務本金人民幣2億元及其利息、罰息。因岳陽漢森未履行民事調解書，經長城資產申請，湖南省高級人民法院於二零一八年三月二十一日立案執行，並於二零一八年九月十日作出執行裁定指定常德市中級人民法院執行。

於二零一八年六月，長城資產通過天津金融交易所公開掛牌拍賣其對岳陽漢森的上述債權及其附屬權利，包括民事調解書所述之債權本金、利息、以及對岳陽漢森名下房產的抵押權，岳陽陽光壹佰以人民幣2.48億元的價格摘牌並與長城資產簽署《資產轉讓協議》（「資產轉讓協議」），取得民事調解書項下的全部債權及附屬權利。根據資產轉讓協議之約定，截至二零一八年四月三十日，債權本息（含罰息、複利、違約金）合計人民幣297,237,800元。

於二零一九年四月十二日，經岳陽陽光壹佰申請，常德市中級人民法院作出裁定，將申請執行人由長城資產變更為岳陽陽光壹佰。

於二零一九年五月十六日，岳陽陽光壹佰接到常德市中級人民法院的通知，已對岳陽漢森所有的測量號511132020001、測量號511132020002、測量號511132020003、測量號511132020004下的所有房產進行了查封。

岳陽陽光壹佰已與岳陽漢森達成執行和解並向湖南省常德市中級人民法院提交執行和解申請。經湖南省常德市中級人民法院同意，於二零一九年十二月十六日結案。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或索償要求及本公司或其任何附屬公司亦無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償要求。

## 7. 重大合約

於最後實際可行日期前兩年內本公司及其附屬公司所訂立重大合約如下(非於一般業務過程中訂立之合約)：

- (a) 於二零一九年四月一日，陽光壹佰置業集團有限公司與融創西南房地產開發(集團)有限公司就出售重慶陽光壹佰房地產開發有限公司的70%股權訂立股權轉讓協議，總代價為人民幣1,334,134,900元，詳情載於本公司日期為二零一九年四月一日之公告及本公司日期為二零一九年六月十三日之通函；
- (b) 於二零一九年四月十三日，由(其中包括)長佳國際有限公司及凱擇有限公司就出售卓星集團有限公司全部已發行股本及相關債權訂立股權及債權收購協議，總代價為人民幣4,661,241,775.98元，有關詳情載於本公司日期為二零一九年四月十三日的公告及本公司日期為二零一九年六月十三日之通函；及
- (c) 股權轉讓協議。

## 8. 專家及同意書

以下為於本通函提供意見或載有其建議的專家的資格：

名稱	資格
華坊諮詢評估有限公司	獨立估值師
畢馬威會計師事務所	香港執業會計師

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義載入其報告或函件(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家

- (a) 概無於本公司或本集團任何成員公司持有任何股權，亦無擁有任何權利(不論是否可依法執行)以認購或提名他人認購本公司或本集團任何成員公司的任何證券；及
- (b) 概無於自二零一八年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的結算日)以來本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 其他事項

- (a) 本公司註冊辦事處為190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。
- (b) 本公司香港股份過戶登記分處為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室香港中央證券登記有限公司。
- (c) 本公司總部為中國北京光華路2號D座12層(郵編：100026)。
- (d) 本公司香港主要營業地點為香港皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈39樓。
- (e) 本公司聯席公司秘書為賀杰先生及曾浩賢先生。曾先生分別於二零一二年及二零一三年獲澳大利亞律師資格及香港律師資格。
- (f) 本通函的中英文版本如有歧義，應以英文版本為準。



**10. 備查文件**

下列文件的副本於本通函日期起至二零二零年二月三日止的一般辦公時間內，可於本公司的法律顧問美富律師事務所營業地點(地址為香港中環皇后大道中15號置地廣場公爵大廈33樓)查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司之年報，當中載有本公司截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務報表及截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告；
- (c) 畢馬威會計師事務所編製之溫州中心、溫州生態城及溫州中信吳園之會計師報告，其全文載於本通函附錄二A、附錄二B及附錄二C；
- (d) 畢馬威會計師事務所編製之有關經擴大集團之未經審核備考財務資料之報告，其全文載於本通函附錄三；
- (e) 華坊諮詢評估有限公司編製之溫州中心及溫州生態城之物業估值報告及溫州中信吳園之業務估值報告，其全文載於本通函附錄五A、附錄五B及附錄五C；
- (f) 董事會函件，內容有關於溫州中信吳園估值中使用現金流量折現，其全文載於附錄六；
- (g) 畢馬威會計師事務所報告，內容有關於溫州中信吳園估值中使用未來現金流量折現，其全文載於附錄七；
- (h) 本通函附錄八「重大合約」一段所指的合約；
- (i) 本附錄八「專家及同意書」一段所指的同意書；
- (j) 本公司日期為二零一九年六月十三日之通函，內容有關重慶陽光壹佰房地產開發有限公司70%股權之重大出售事項；
- (k) 本公司日期為二零一九年六月十三日之通函，內容有關卓星集團有限公司100%股權之非常重大出售事項；及
- (l) 本通函。