

---

## 此 乃 要 件      請 即 處 理

---

閣下如對本通函任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的融信中國控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣的銀行、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，並明確表示不會就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。

---



**Ronshine China Holdings Limited**

**融 信 中 國 控 股 有 限 公 司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3301)

主要交易

收購寧波海亮及安徽海亮股權

---

董事會函件載於本通函第4頁至第12頁。

二零一七年十二月三十日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 安徽海亮集團之會計師報告.....	II-1
附錄三 — 寧波海亮集團之會計師報告.....	III-1
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	IV-1
附錄五 — 有關寧波海亮及安徽海亮之管理層討論與分析.....	V-1
附錄六 — 物業估值報告 .....	VI-1
附錄七 — 一般資料.....	VII-1

---

## 釋 義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該等收購事項」	指	寧波海亮收購事項及安徽海亮收購事項
「安徽股權轉讓協議」	指	上海融恩與海饒投資就安徽海亮收購事項所訂立日期為二零一七年七月二十七日的股權轉讓協議
「安徽海亮」	指	安徽海亮房地產有限公司，一家於中國成立的有限公司
「安徽海亮收購事項」	指	根據安徽股權轉讓協議收購安徽海亮的55%股權
「公告」	指	本公司日期為二零一七年七月二十七日的公告，內容有關(其中包括)該等收購事項
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國的銀行開門營業的任何工作日(星期六、星期日及中國法定假期除外)
「本公司」	指	融信中國控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「Dingxin」	指	Dingxin Company Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為一名控股股東
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	由於該等收購事項，經納入寧波海亮及安徽海亮而擴大的本集團
「股權轉讓協議」	指	寧波股權轉讓協議及安徽股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海亮慈善」	指	浙江海亮慈善基金會，一家根據中國法律成立的非公募基金會及為一名獨立第三方
「海亮投資」	指	浙江海亮投資股份有限公司，一家於中國成立的有限公司及為一名獨立第三方

---

## 釋 義

---

「海亮金屬」	指	海亮金屬貿易集團有限公司，一家於中國成立的有限公司及為一名獨立第三方
「海饒投資」	指	寧波海饒投資有限公司，一家於中國成立的有限公司及為一名獨立第三方
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(定義見上市規則)，以及獨立於本公司及本公司或其任何附屬公司的董事、主要行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自之聯繫人並與彼等無關連之獨立第三方
「愷胤實業」	指	上海愷胤實業有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「最後實際可行日期」	指	二零一七年十二月二十九日，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
「馮先生」	指	馮海良先生，一名獨立第三方
「唐先生」	指	唐魯先生，一名獨立第三方
「寧波股權轉讓協議」	指	愷胤實業與海饒投資、馮先生、海亮投資、唐先生及海亮慈善各自就寧波海亮收購事項所訂立日期為二零一七年七月二十七日的五份股權轉讓協議
「寧波海亮」	指	寧波海亮房地產投資有限公司，一家於中國成立的有限公司
「寧波海亮收購事項」	指	根據寧波股權轉讓協議收購寧波海亮的55%股權
「中國」	指	中華人民共和國
「招股章程」	指	本公司日期為二零一五年十二月三十一日的招股章程
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「融信投資」	指	融信(福建)投資集團有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「上海融恩」	指	上海融恩房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00001港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比。

就本通函而言，已採用人民幣1元兌1.18港元之匯率進行貨幣換算。該匯率僅供說明之用，並不構成任何人民幣或港元金額已經、本應或可按此匯率或任何其他匯率兌換之陳述。

本通函內中國實體之英文名稱乃彼等中文名稱之翻譯，僅供識別。如有任何不一致，概以中文名稱為準。



**Ronshine China Holdings Limited**

**融信中國控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3301)

**執行董事**

歐宗洪先生  
吳劍先生  
林峻嶺先生  
曾飛燕女士

**註冊辦事處：**

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

**獨立非執行董事**

盧永仁先生  
任煜男先生  
屈文洲先生

**香港主要營業地點：**

香港  
灣仔  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心18樓

敬啟者：

**主要交易**

**收購寧波海亮及安徽海亮股權**

**緒言**

本通函旨在向股東提供內容有關(其中包括)(i)股權轉讓協議；(ii)本集團之財務資料；(iii)寧波海亮之財務資料；(iv)安徽海亮之財務資料；(v)經擴大集團之未經審核備考財務資料；以及(vi)寧波海亮及安徽海亮之物業估值報告之詳情。

### 寧波海亮收購事項

誠如日期為二零一七年七月二十七日(交易時段後)的公告所披露，愷胤實業(本公司的間接全資附屬公司)與海饒投資、馮先生、海亮投資、唐先生及海亮慈善各自訂立寧波股權轉讓協議，據此，愷胤實業同意自海饒投資、馮先生、海亮投資、唐先生及海亮慈善收購寧波海亮合共55%的股權，總代價為人民幣2,264,023,700元(相等於2,626,267,492港元)。

除賣方的名稱、於寧波海亮轉讓的股權百分比及代價外，各份寧波股權轉讓協議的條款均相同。各份寧波股權轉讓協議的主要條款載列如下：

#### 日期：

二零一七年七月二十七日(交易時段後)

#### 訂約方：

- (i) 愷胤實業(作為買方)；
- (ii) 海饒投資(作為賣方)；
- (iii) 馮先生(作為賣方)；
- (iv) 海亮投資(作為賣方)；
- (v) 唐先生(作為賣方)；及
- (vi) 海亮慈善(作為賣方)。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，海饒投資、海亮投資、海亮慈善及彼等各自最終實益擁有人以及馮先生及唐先生均為獨立第三方。

#### 將予收購的資產：

愷胤實業同意收購，且海饒投資、馮先生、海亮投資、唐先生及海亮慈善均同意出售彼等各自於寧波海亮的30.2%、16.9%、4.7%、2.1%及1.1%股權。

## 董事會函件

### 代價：

愷胤實業就寧波海亮收購事項應付的總代價為人民幣2,264,023,700元(相等於2,626,267,492港元)，其中人民幣1,243,566,500元、人民幣694,026,200元、人民幣193,471,100元、人民幣85,209,600元及人民幣47,750,300元須分別支付予海饒投資、馮先生、海亮投資、唐先生及海亮慈善。寧波海亮收購事項的代價須以現金按以下方式支付：

- (i) 於簽立寧波股權轉讓協議後十(10)個營業日內，愷胤實業將根據寧波股權轉讓協議將相應代價的50%支付予愷胤實業及各賣方共同控制的銀行賬戶。於達成若干條件後，其中包括(a)完成關於寧波海亮的相關股權轉讓所需的商業登記；及(b)相關工商管理部門已頒發寧波海亮新營業執照，將取消對上述銀行賬戶的共同控制，金額將保留為各賣方的利益；及
- (ii) 於寧波海亮收購事項完成後三(3)個月內，愷胤實業將根據寧波股權轉讓協議將相應代價的剩餘50%連同按年利率5%(較中國銀行提供的短期人民幣貸款(一年內)年利率4.35%屬溢價)計算的自完成所需商業登記之日起至支付日期的利息支付予各賣方。

代價乃經訂約方公平磋商釐定，其中主要參考(a)寧波海亮及其附屬公司於二零一七年六月三十日持有的未售出物業價值的估算增值(已扣除未售出物業的相關賬面值)，其釐定乃參考寧波海亮及其附屬公司於二零一七年六月三十日持有的未售出物業的現行市價，該價格根據位於附近的物業以及寧波海亮及其附屬公司過往銷售的物業的歷史價格算出，約為人民幣4,098,339,700元；(b)寧波海亮的股權持有人應佔於二零一七年六月三十日之未經審核資產淨值約人民幣234,720,000元；及(c)應用於上述(a)與(b)項之和的折讓5%，此乃經訂約方考慮(a)訂約方的業務關係；及(b)本集團與寧波海亮收購事項的賣方未來於中國物業開發的潛在合作(雖然於寧波股權轉讓協議日期及於最後實際可行日期並未制定重大合作計劃)後釐定的商業決策。因此，董事認為寧波股權轉讓協議項下的代價屬公平合理。訂約方間概無達成代價調整機制。

代價已由本集團的內部資源支付，並於最後實際可行日期悉數清償。

### 完成：

各份寧波股權轉讓協議均將於就寧波海亮股權變動而於中國的相關工商局完成登記當日完成。

於完成後，寧波海亮將成為本公司的間接非全資附屬公司，寧波海亮的財務業績將併入本集團的財務報表。

於最後實際可行日期，寧波海亮收購事項已告完成，愷胤實業持有寧波海亮55%的股權。



## 董事會函件

### 安徽海亮收購事項

誠如日期為二零一七年七月二十七日(交易時段後)的公告所披露，上海融恩(本公司的間接全資附屬公司)與海饒投資訂立安徽股權轉讓協議，據此，上海融恩同意自海饒投資收購安徽海亮55%的股權，代價為人民幣632,500,000元(相等於733,700,000港元)。

安徽股權轉讓協議的主要條款載列如下：

#### 日期：

二零一七年七月二十七日(交易時段後)

#### 訂約方：

- (i) 上海融恩(作為買方)；及
- (ii) 海饒投資(作為賣方)。

#### 將予收購的資產：

上海融恩同意收購，且海饒投資同意出售於安徽海亮的55%股權。

#### 代價：

上海融恩就安徽海亮收購事項應付的代價為人民幣632,500,000元(相等於733,700,000港元)，其須以現金按以下方式支付：

- (i) 於簽立安徽股權轉讓協議後十(10)個營業日內，上海融恩將根據安徽股權轉讓協議將代價的50%支付予上海融恩及海饒投資共同控制的銀行賬戶。於達成若干條件後，其中包括(a)完成關於安徽海亮的相關股權轉讓所需的商業登記；及(b)相關工商管理部門已頒發安徽海亮新營業執照，將取消對上述銀行賬戶的共同控制，金額將保留為海饒投資的利益；及
- (ii) 於安徽海亮收購事項完成後三(3)個月內，上海融恩將根據安徽股權轉讓協議將代價的剩餘50%連同按年利率5%(較中國銀行提供的短期人民幣貸款(一年內)年利率4.35%屬溢價)計算的自完成所需商業登記之日起至支付日期的利息支付予海饒投資。

代價乃經訂約方公平磋商釐定，其中主要參考(a)安徽海亮及其附屬公司於二零一七年六月三十日持有的未售出物業價值的估算增值(已扣除未售出物業的相關賬面值)，其釐定乃參考安徽海亮及其附屬公司於二零一七年六月三十日持有的未售出物業的現行市價，該價格根據位於附近的物業以及安徽海亮及其附屬公司過往銷售的物業的歷史價格算出，約為人民幣553,706,300元；(b)安徽海亮的股權持有人應佔於二零一七年六月三十日之未經審核資產淨值約人民幣656,820,000元；及(c)應用於上述(a)與(b)項之和的折讓5%，此乃經訂約方考慮(a)訂約方的業務關係；及(b)本集團與海饒投資未來於中國物業開發的潛在合作(雖然於安徽股權轉讓協議日期及於最後實際可行日期並未制定重大合作計劃)後釐定的商業決策。因此，董事認為安徽股權轉讓協議項下的代價屬公平合理。訂約方間概無達成代價調整機制。代價已由本集團的內部資源支付，並於最後實際可行日期悉數清償。

## 董事會函件

完成：

安徽海亮收購事項將於就安徽海亮股權變動而於中國的相關工商局完成登記當日完成。

於完成後，安徽海亮將成為本公司的間接非全資附屬公司，安徽海亮的財務業績將併入本集團的財務報表。

於最後實際可行日期，安徽海亮收購事項已告完成，上海融恩持有寧波海亮55%的股權。

### 寧波海亮的資料

寧波海亮為一家於中國成立的有限公司，連同其附屬公司及聯營公司主要從事房地產項目投資及建築材料(除竹木)之批發及零售。

於二零一七年六月三十日，寧波海亮的經審核總資產淨值約人民幣379,509,000元，截至二零一六年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，寧波海亮的經審核溢利淨額如下：

	截至二零一五年 十二月三十一日止 年度(概約人民幣)	截至二零一六年 十二月三十一日止 年度(概約人民幣)	截至二零一七年六 月三十日止六個月 (概約人民幣)
除稅前溢利淨額	755,103,000	326,131,000	232,514,000
除稅後溢利淨額	492,262,000	157,548,000	148,034,000

### 安徽海亮的資料

安徽海亮為一家於中國成立的有限公司，連同其附屬公司主要從事房地產開發及商品房之銷售、租賃及提供售後服務。

於二零一七年六月三十日，安徽海亮的經審核總資產淨值約人民幣848,037,000元，截至二零一六年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，安徽海亮的經審核溢利淨額如下：

	截至二零一五年 十二月三十一日止 年度(概約人民幣)	截至二零一六年 十二月三十一日止 年度(概約人民幣)	截至二零一七年六 月三十日止六個月 (概約人民幣)
除稅前溢利淨額	983,046,000	526,576,000	134,605,000
除稅後溢利淨額	673,849,000	367,193,000	94,243,000

---

## 董事會函件

---

### 有關股權轉讓協議訂約方的資料

#### 本公司

本公司為一家投資控股公司。本集團為一家位於中國的地產開發商，專注於海峽西岸經濟區內城市及經挑選的一二線城市的住宅物業開發。本集團主要從事中高檔住宅物業開發，亦開發與其住宅物業相結合或臨近其住宅物業的商業物業，包括辦公樓宇、零售商舖及其他商業物業。

#### 愷胤實業

愷胤實業為一家於中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司，主要於中國從事物業開發。

#### 上海融恩

上海融恩為一家於中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司，主要於中國從事物業開發。

#### 海饒投資

海饒投資為一家於中國成立的有限公司，主要從事實業投資、投資諮詢、投資管理及有色金屬材料及建築材料之批發及零售。

#### 馮先生

馮先生為一名中國居民及商人。

#### 海亮投資

海亮投資為一家於中國成立的有限公司，主要從事實業投資及投資諮詢。

#### 唐先生

唐先生為一名中國居民及商人。

#### 海亮慈善

海亮慈善為一家根據中國法律成立的非公募基金會，主要從事慈善公益活動，對由於緊急情況、不治之症及急性疾而遭受經濟困難的個人提供救濟。

### 進行該等收購事項的理由及裨益

隨着中國房地產市場的持續穩定發展，董事相信該等收購事項將增加本集團的土地儲備，提升本集團在中國房地產市場的地位及市場形象，並將為本集團提供在安徽省及浙江省發展項目的良機。於二零一七年六月三十日，安徽海亮與寧波海亮持有土地的在建總建築面積分別為約1,070,463平方米及約3,904,032平方米，其中擬建總面積分別為約400,407平方米及約707,091平方米。安徽海亮與寧波海亮持有的物業類型主要用於住宅與商務用途。誠如本通函附錄六寧波海亮及安徽海亮物業估值報告所詳述，於二零一七年九月三十日，由(i)寧波海亮、其聯營公司及附屬公司及(ii)安徽海亮及其附屬公司持有之物業權益之市值分別為人民幣23,973,500,000元及人民幣6,485,300,000元。透過該等收購事項，本集團不僅可將寧波海亮及安徽海亮的財務業績併入本集團的財務報表，本集團在中國中西部城市的市場地位亦將進一步鞏固。此外，安徽海亮與寧波海亮的管理團隊具有在中國進行物業開發與管理的紮實經驗，可充實本公司的房地產開發與管理團隊，滿足本公司不斷增長的人力需求。再者，安徽海亮與寧波海亮的品牌與產品質量在各自城市享有盛譽。同時，本公司管理團隊與安徽海亮及寧波海亮管理團隊在經營理念、行業態勢分析、市場判斷及宏觀經濟政策研究領域具有高度一致性，將有利於其在完成該等收購事項後的協作。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為該等收購事項乃按一般商業條款進行，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

### 進行該等收購事項的財務影響

於完成該等收購事項後，寧波海亮及安徽海亮將成為本公司的間接非全資附屬公司，其財務業績將併入本集團。

#### 1. 資產與負債

誠如本通函附錄四經擴大集團之未經審核備考綜合資產及負債表所詳述，假設該等收購事項已於二零一七年六月三十日完成，該等收購事項將使經擴大集團的未經審核備考綜合資產由人民幣118,618,400,000元增加至人民幣147,900,700,000元，經擴大集團的未經審核備考綜合負債由人民幣93,992,400,000元增加至人民幣120,449,300,000元，資產淨值由人民幣24,626,000,000元增加至人民幣27,451,400,000元。

#### 2. 盈利

於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止各年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，寧波海亮分別錄得收益為人民幣3,477,300,000元、人民幣5,270,400,000元及人民幣1,543,400,000元。於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止各年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，安徽海亮分別錄得收益為人民幣5,712,900,000元、人民幣5,276,400,000元及人民幣1,101,700,000元。鑒於寧波海亮及安徽海亮的盈利往績，董事預期本集團盈利將因該等收購事項而有所增加。

## 董事會函件

### 物業估值

獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已於二零一七年九月三十日對由安徽海亮及寧波海亮所持有的物業權益(「物業權益」)估值。仲量聯行企業評估及諮詢有限公司發出之函件全文及估值證書載於本通函附錄六。

下表載列於二零一七年六月三十日之物業權益賬面淨值(載於本通函附錄二及附錄三)與於二零一七年九月三十日之物業權益估值(載於本通函附錄六)之對賬：

	人民幣千元
於二零一七年六月三十日之物業權益賬面淨值	18,945,080
— 開發中物業	15,017,962
— 持作出售已竣工物業	3,286,047
— 收購土地使用權的預付款項	639,292
— 樓宇	1,779
添置	384,719
於二零一七年九月三十日之物業權益賬面淨值	19,329,799
除稅前估值盈餘	7,844,991
於二零一七年九月三十日之物業權益估值，載於附錄六之 物業估值報告(「物業估值報告」)	30,458,770
減：物業估值報告所載之安徽海亮及寧波海亮聯營公司之物業估值	3,283,980
物業估值報告所載之於二零一七年九月三十日之物業權益估值 (撇除安徽海亮及寧波海亮聯營公司之物業)	27,174,790

該等收購事項的代價並不適用於與本通函附錄六所載的獨立估值報告中由寧波海亮及安徽海亮持有的物業權益估值進行比較，乃由於：

- (i) 一方面，獨立估值報告由獨立專業估值師按市場價值基準編製，並僅與寧波海亮及安徽海亮的物業權益有關；及
- (ii) 另一方面，寧波海亮及安徽海亮持有的未售出物業價值的估算增值乃為該等收購事項的有關各方經公平磋商後商定的估值，其中參考多項因素(包括(a)寧波海亮及安徽海亮資產負債表中所反映的負債；及(b)各方在今後的潛在合作及各方之間的業務關係等商業因素)。

## 董事會函件

根據本通函附錄四經擴大集團之未經審核備考財務資料附註4，寧波海亮及安徽海亮之可識別資產及負債之公平值約為人民幣2,925,577,000元，與本集團就該等收購事項支付的現金代價總額人民幣2,896,524,000元的水平相當。

### 上市規則的涵義

由於寧波海亮收購事項及安徽海亮收購事項根據上市規則所載的一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第十四章，訂立股權轉讓協議構成本公司之主要交易。因此，寧波海亮收購事項及安徽海亮收購事項須遵守上市規則第十四章項下之申報、公佈及股東批准之規定。

### 股東書面批准

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於寧波海亮收購事項及安徽海亮收購事項中擁有重大權益，並須放棄投票（倘本公司就批准寧波海亮收購事項及安徽海亮收購事項召開股東大會）。本公司已根據上市規則第14.44條取得Dingxin有關批准寧波海亮收購事項及安徽海亮收購事項的股東書面批准，以代替於本公司股東大會上通過決議案，而Dingxin持有1,014,000,000股股份，相當於最後實際可行日期本公司已發行股本約67.84%。

### 推薦建議

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交易的條款屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。因此，倘於本公司的股東大會上提呈決議案以供股東考慮上述事項，董事建議股東投票贊成有關決議案。

### 其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
融信中國控股有限公司  
主席  
歐宗洪  
謹啟

二零一七年十二月三十日



## I. 本集團截至二零一六年十二月三十一日止三個財政年度的財務資料

本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度的財務資料，分別於招股章程第I-1至I-91頁、本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報第72至156頁及本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報第97至203頁披露，所有該等財務資料於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.rongxingroup.com登載。本公司招股章程及年報的快速連結載列如下：

招股章程：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/1231/LTN20151231086\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/1231/LTN20151231086_C.pdf)

本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0426/LTN20160426343\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0426/LTN20160426343_C.pdf)

本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0427/LTN20170427929\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0427/LTN20170427929_C.pdf)

## II. 債務

### (a) 借款

於二零一七年十月三十一日(即本通函付印前此債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團借款總額為人民幣69,844,800,000元，有關內容載列如下：

	本集團		寧波海亮		安徽海亮		總計	
	有抵押	無抵押	有抵押	無抵押	有抵押	無抵押	有抵押	無抵押
	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	人民幣千元
銀行借款	12,765,575	—	2,590,000	—	259,000	—	15,614,575	—
其他借款	36,585,050	2,663,431	700,000	—	—	—	37,285,050	2,663,431
資產支持證券	827,200	—	—	—	—	—	827,200	—
公司債券	—	10,815,083	—	—	—	—	—	10,815,083
優先票據	—	2,639,485	—	—	—	—	—	2,639,485
總計	50,177,825	16,117,999	3,290,000	—	259,000	—	53,726,825	16,117,999

於二零一七年十月三十一日，本集團人民幣50,177,800,000元的借款均以其資產作抵押，有關資產包括持作出售已竣工物業、開發中物業、投資物業、物業、廠房及設備、土地使用權、若干附屬公司股權及定期存款。除抵押本集團資產外，於二零一七年十月三十一日，本公司主席兼執行董事歐宗洪先生就人民幣2,863,400,000元的銀行及其他借款提供個人擔保。

於二零一七年十月三十一日，寧波海亮人民幣3,290,000,000元的借款均以其資產作抵押，有關資產包括開發中物業。

於二零一七年十月三十一日，安徽海亮人民幣259,000,000元的借款均以其資產作抵押，有關資產包括持作出售已竣工物業及開發中物業。

#### **(b) 擔保**

經擴大集團已為經擴大集團物業單位的若干買方安排銀行融資，並為有關買方的還款責任提供擔保。有關擔保於(i)發出房地產權證(一般於完成擔保登記後兩至三年的平均年期內取得)；或(ii)物業買方支付按揭貸款的較早者終止。於二零一七年十月三十一日，為本集團、寧波海亮及安徽海亮的若干物業買方提供按揭融資的擔保分別達人民幣11,402,400,000元、人民幣10,712,700,000元及人民幣4,629,600,000元。

於二零一七年十月三十一日營業時間結束時，本集團就自若干金融機構獲得的借款向若干合營企業提供擔保。於二零一七年十月三十一日，由本集團擔保的尚未償還借款達人民幣628,800,000元。

除上述披露者外，於二零一七年十月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行而未償還或經授權或以其他方式增設但未發行之債務證券，或定期貸款，或其他借款或屬借款性質之債項，包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信用證或租購承擔，或按揭及抵押，且並無其他或然負債或擔保。

### **III. 營運資金**

經計及經擴大集團的現有資源，包括內部產生的資金、外部借款及目前可動用銀行融資額度，且在並無不可預見的情況下，董事認為經擴大集團將有充足營運資金以應付自本通函日期起未來十二個月的目前需要。

### **IV. 重大不利變動**

董事並不知悉本集團的財務或交易狀況自二零一六年十二月三十一日(即本公司最近期經審核綜合財務報表的刊發日期)以來有任何重大不利變動。



## V. 本集團的財務及交易前景

誠如本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報所披露，本集團將繼續深耕現有一線城市和二線城市的核心區域，策略性進軍其他極具發展潛力的一、二線及部分三線城市。同時，結合時下中國土地市場競爭激烈的現狀，本集團將進一步拓展土地獲取渠道，加大土地併購比例，確保在獲取優質土地的資源的同時，合理的控制土地成本。

誠如本通函董事會函件「進行該等收購事項的理由及裨益」一段內所述，該等收購事項將增加本集團的土地儲備，提升本集團在中國房地產市場的地位及市場形象，並將為本集團提供在安徽省及浙江省發展項目的良機。待該等收購事項完成後，寧波海亮及安徽海亮的財務業績將被併入本集團的財務報表，本集團在中國中西部城市的市場地位得以鞏固。

董事會認為該等收購事項乃符合本集團的業務戰略，董事會將繼續為本集團尋求於投資及房地產開發項目方面的良機。

於將來，本公司將繼續透過與房地產開發公司併購的方式，積極開拓於中國的商機，以進一步實施其進軍其他極具發展潛力的一、二線及部分三線城市的戰略。

以下第II-1至II-59頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本通函。

R14.67(6)(a)(i)  
App1B-31(1)



羅兵咸永道

## 致融信中國控股有限公司列位董事就歷史財務資料出具的會計師報告

### 序言

本所謹此就寧波海亮房地產投資有限公司(「寧波海亮」)以及下文第II節附註1(b)中所列示在中華人民共和國從事住宅及商業物業開發的各公司(統稱為「寧波海亮集團」)的歷史財務資料出具報告，該等歷史財務資料包括二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日的匯總資產負債表，及截至該等日期止各期間(「往績記錄期」)的匯總損益表、匯總綜合收益表、匯總權益變動表及匯總現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第II-4至II-59頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其編製以供收錄於融信中國控股有限公司(「貴公司」)於二零一七年十二月三十日就 貴公司的附屬公司收購寧波海亮而刊發的通函(「通函」)內。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料第II節附註1(d)及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

作為歷史財務資料基礎的寧波海亮集團於往績記錄期的財務報表(「相關財務報表」)，是由 貴公司董事負責根據寧波海亮集團之前就往績記錄期已發佈的財務報表編製。寧波海亮的董事須負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製及中肯地列報寧波海亮集團的財務報表，並對其認為為使財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓  
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

## 申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會頒佈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的會計師報告」，執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執执行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料第II節附註1(d)及2.1中所載呈列及編製基準編製真實而中肯反映的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們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，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

## 意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料根據歷史財務資料第II節附註1(d)及2.1中所載呈列及編製基準，真實而中肯地反映了寧波海亮集團於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日的匯總財務狀況，及其於往績記錄期的匯總財務表現及匯總現金流量。

## 審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱寧波海亮集團於追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一六年六月三十日止六個月的匯總損益表、綜合收益表、權益變動表及現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。貴公司董事須負責根據歷史財務資料第II節附註1(d)及2.1中所載編製基準列報追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第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。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我

們相信，就寧波海亮集團的會計師報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料第II節附註1(d)及2.1中所載的呈列及編製基準進行編製。

根據香港聯合交易所有限公司主板上市規則下事項出具的報告

**調整**

在編製歷史財務資料時，未對相關財務報表作出任何調整。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

二零一七年十二月三十日

## I 寧波海亮集團歷史財務資料

## 編製歷史財務資料

下文所載的歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

作為歷史財務資料基礎的相關財務報表，已由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。

本歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）列報，且所有數值已列算至最接近的千位數（人民幣千元）（除非另有說明）。

## (a) 匯總損益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 人民幣千元
收益	6	1,064,342	3,477,339	5,270,440	1,435,351	1,543,440
銷售成本	7	(988,329)	(2,484,183)	(4,657,428)	(1,128,550)	(1,174,483)
毛利		76,013	993,156	613,012	306,801	368,957
銷售及營銷成本	7	(116,436)	(115,895)	(163,582)	(70,402)	(72,469)
行政開支	7	(105,249)	(120,333)	(120,624)	(72,650)	(63,482)
經營溢利		(145,672)	756,928	328,806	163,749	233,006
融資收入		1,716	2,379	4,410	1,912	3,497
融資成本		—	—	—	—	—
融資收入—淨額	9	1,716	2,379	4,410	1,912	3,497
分佔以權益法入賬 的投資虧損淨額		—	(4,204)	(7,085)	(3,183)	(3,989)
除所得稅前(虧損) ／溢利		(143,956)	755,103	326,131	162,478	232,514
所得稅開支	10	(25,142)	(262,841)	(168,583)	(84,698)	(84,480)
年內／期內(虧損) ／溢利		(169,098)	492,262	157,548	77,780	148,034
以下人士應佔年內／ 期內(虧損)／溢利						
寧波海亮擁有人		(190,500)	492,297	159,032	79,263	149,144
非控股權益		21,402	(35)	(1,484)	(1,483)	(1,110)
		(169,098)	492,262	157,548	77,780	148,034

## (b) 匯總綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 人民幣千元
年內／期內(虧損)／溢利	(169,098)	492,262	157,548	77,780	148,034
其他全面收入	—	—	—	—	—
年內／期內全面收入總額	<u>(169,098)</u>	<u>492,262</u>	<u>157,548</u>	<u>77,780</u>	<u>148,034</u>
以下人士應佔年內／期內 全面收入總額：					
寧波海亮擁有人	(190,500)	492,297	159,032	79,263	149,144
非控股權益	<u>21,402</u>	<u>(35)</u>	<u>(1,484)</u>	<u>(1,483)</u>	<u>(1,110)</u>
	<u>(169,098)</u>	<u>492,262</u>	<u>157,548</u>	<u>77,780</u>	<u>148,034</u>

## (c) 匯總資產負債表

	附註	十二月三十一日			六月三十日
		二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	12	12,232	10,614	8,413	7,330
無形資產		2,819	2,000	1,512	1,912
於聯營公司投資	13	—	69,296	65,072	58,349
遞延所得稅資產	23	<u>66,020</u>	<u>32,160</u>	<u>39,601</u>	<u>60,799</u>
		<u>81,071</u>	<u>114,070</u>	<u>114,598</u>	<u>128,390</u>
流動資產					
開發中物業	15	7,444,958	12,174,018	10,526,554	12,604,305
持作出售已竣工物業	15	418,166	984,712	1,758,001	1,451,867
貿易及其他應收款項以及 預付款項	16	614,504	639,470	628,685	1,008,710
應收關聯方款項	28(d)	945,436	1,878,083	2,497,584	1,479,451
就建設工程應收客戶款項	17	4,943	—	—	—
預付所得稅		22,186	54,439	167,256	304,118
受限制現金	18	86,290	115,772	148,299	279,515
現金及現金等價物	19	<u>223,688</u>	<u>721,089</u>	<u>1,053,598</u>	<u>1,217,272</u>
		<u>9,760,171</u>	<u>16,567,583</u>	<u>16,779,977</u>	<u>18,345,238</u>
資產總值		<u>9,841,242</u>	<u>16,681,653</u>	<u>16,894,575</u>	<u>18,473,628</u>

	附註	十二月三十一日			六月三十日
		二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>權益</b>					
<b>寧波海亮擁有人應佔權益</b>					
匯總資本	20	300,000	300,000	300,000	300,000
其他儲備	21	526,574	1,018,871	1,177,903	69,329
		826,574	1,318,871	1,477,903	369,329
<b>非控股權益</b>		—	4,965	10,081	10,180
<b>權益總額</b>		<u>826,574</u>	<u>1,323,836</u>	<u>1,487,984</u>	<u>379,509</u>
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
借款	22	596,091	1,526,501	1,720,000	1,287,000
<b>流動負債</b>					
已收客戶的預售所得款項		4,019,134	5,751,125	8,536,845	11,426,912
應付關聯方款項	28(d)	2,812,712	3,525,159	2,175,244	1,434,607
就建設工程應付客戶款項	17	—	58,393	7,644	115
貿易及其他應付款項	24	1,228,837	1,350,628	1,765,141	1,942,485
借款	22	303,909	3,061,368	1,126,501	2,003,000
即期所得稅負債		53,985	84,643	75,216	—
		8,418,577	13,831,316	13,686,591	16,807,119
<b>負債總額</b>		<u>9,014,668</u>	<u>15,357,817</u>	<u>15,406,591</u>	<u>18,094,119</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>9,841,242</u>	<u>16,681,653</u>	<u>16,894,575</u>	<u>18,473,628</u>

## (d) 匯總權益變動表

	寧波海亮擁有人應佔						
	匯總資本	其他儲備			總計	非控股權益	權益總額
		資本儲備	法定儲備	保留盈利／ (累計虧損)			
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20	附註21(a)	附註21(b)				
於截至二零一四年 十二月三十一日止年度 於二零一四年一月一日 的結餘	300,000	547,462	38,983	130,629	1,017,074	41,967	1,059,041
全面收入							
— 一年內(虧損)／溢利	—	—	—	(190,500)	(190,500)	21,402	(169,098)
— 其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—
全面收入總額	—	—	—	(190,500)	(190,500)	21,402	(169,098)
以彼等作為擁有人的身份 與擁有人進行交易 — 收購於附屬公司的 額外權益	—	—	—	—	—	(63,369)	(63,369)
於二零一四年 十二月三十一日的結餘	300,000	547,462	38,983	(59,871)	826,574	—	826,574
	寧波海亮擁有人應佔						
	匯總資本	其他儲備			總計	非控股權益	權益總額
		資本儲備	法定儲備	(累計虧損) ／保留盈利			
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20	附註21(a)	附註21(b)				
於截至二零一五年 十二月三十一日止年度 於二零一五年一月一日 的結餘	300,000	547,462	38,983	(59,871)	826,574	—	826,574
全面收入							
— 一年內(虧損)／溢利	—	—	—	492,297	492,297	(35)	492,262
— 其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—
全面收入總額	—	—	—	492,297	492,297	(35)	492,262
以彼等作為擁有人的身份 與擁有人進行交易 — 來自非控股權益的 注資	—	—	—	—	—	5,000	5,000
轉撥至法定儲備	—	—	46,749	(46,749)	—	—	—
於二零一五年 十二月三十一日的結餘	300,000	547,462	85,732	385,677	1,318,871	4,965	1,323,836



## 寧波海亮擁有人應佔

	其他儲備				總計	非控股權益	權益總額
	匯總資本	資本儲備	法定儲備	保留盈利			
	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20	附註21(a)	附註21(b)				
於截至二零一六年 十二月三十一日止年度 於二零一六年 十二月三十一日的結餘	300,000	547,462	85,732	385,677	1,318,871	4,965	1,323,836
全面收入							
一年內溢利／(虧損)	—	—	—	159,032	159,032	(1,484)	157,548
— 其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—
全面收入總額	—	—	—	159,032	159,032	(1,484)	157,548
以彼等作為擁有人的身份 與擁有人進行交易							
— 來自非控股權益的注資	—	—	—	—	—	6,600	6,600
轉撥至法定儲備	—	—	14,352	(14,352)	—	—	—
於二零一六年 十二月三十一日的結餘	300,000	547,462	100,084	530,357	1,477,903	10,081	1,487,984

## 寧波海亮擁有人應佔

	其他儲備				總計	非控股權益	權益總額
	匯總資本	資本儲備	法定儲備	保留盈利／			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
	附註20	附註21(a)	附註21(b)	(累計虧損)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於截至二零一七年 六月三十日止六個月 於二零一七年一月一日 的結餘	300,000	547,462	100,084	530,357	1,477,903	10,081	1,487,984
全面收入：							
— 期內溢利／(虧損)	—	—	—	149,144	149,144	(1,110)	148,034
— 其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—
全面收入總額	—	—	—	149,144	149,144	(1,110)	148,034
以彼等作為擁有人身份 與擁有人進行交易							
— 股息(附註11)	—	—	—	(1,250,000)	(1,250,000)	—	(1,250,000)
— 收購於附屬公司的 額外權益	—	(7,718)	—	—	(7,718)	(1,591)	(9,309)
— 來自非控股權益的 注資	—	—	—	—	—	2,800	2,800
以彼等作為擁有人 的身份與擁有人進行 交易的總額	—	(7,718)	—	(1,250,000)	(1,257,718)	1,209	(1,256,509)
轉撥至法定儲備	—	—	38,805	(38,805)	—	—	—
於二零一七年 六月三十日的結餘	300,000	539,744	138,889	(609,304)	369,329	10,180	379,509

## 寧波海亮擁有人應佔

	其他儲備				總計	非控股權益	權益總額
	匯總資本	資本儲備	法定儲備	保留盈利			
	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20	附註21(a)	附註21(b)				
(未經審計)							
於截至二零一六年							
六月三十日止六個月							
於二零一六年一月一日							
的結餘	300,000	547,462	85,732	385,677	1,318,871	4,965	1,323,836
全面收入：							
— 期內溢利／(虧損)	—	—	—	79,263	79,263	(1,483)	77,780
— 其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—
全面收入總額	—	—	—	79,263	79,263	(1,483)	77,780
以彼等作為擁有人的身份							
與擁有人進行交易							
— 來自非控股權益的							
注資	—	—	—	—	—	6,600	6,600
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—	—	—
於二零一六年							
六月三十日的結餘	300,000	547,462	85,732	464,940	1,398,134	10,082	1,408,216

## (e) 匯總現金流量表

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月		
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	
<b>經營活動現金流量</b>						
經營(所用)/						
所得現金	25(a)	(410,831)	(2,287,720)	5,005,178	(1,941,393)	1,270,765
已付中國所得稅		(109,032)	(230,576)	(298,268)	(248,490)	(317,756)
<b>經營活動(所用)/</b>						
所得現金淨額		(519,863)	(2,518,296)	4,706,910	(2,189,883)	953,009
<b>投資活動現金流量</b>						
就購買物業、						
廠房及設備及						
無形資產付款		(5,170)	(1,226)	(1,212)	(976)	(882)
處置設備所得款項		308	17	67	6	147
向聯營公司注資		—	(73,500)	(4,800)	—	—
已收利息		1,716	2,379	4,410	1,912	3,497
向關聯方現金墊款		(946,837)	(2,375,410)	(8,441,351)	(3,566,452)	(8,795,900)
來自關聯方還款		1,002,410	1,442,763	7,821,850	5,409,535	9,814,033
<b>投資活動所得/</b>						
(所用)現金淨額		52,427	(1,004,977)	(621,036)	1,844,025	1,020,895

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 人民幣千元
融資活動現金流量					
來自非控股權益的 注資	—	5,000	6,600	6,600	2,800
收購於附屬公司的 額外權益	(63,369)	—	—	—	(9,309)
借款所得款項	900,000	6,388,869	4,269,737	1,428,714	1,803,591
償還借款	(777,000)	(2,701,000)	(6,011,105)	(450,000)	(1,360,092)
收到寧波海亮集團 及其附屬公司的 最終控股公司的 款項(附註28(d)(v))	6,734,940	6,455,224	2,516,319	1,197,056	3,378,780
向寧波海亮集團 及其附屬公司的 最終控股公司 還款(附註28(d)(v))	(6,456,457)	(5,783,137)	(4,145,904)	(1,740,384)	(4,355,804)
來自關聯方					
現金墊款	1,416,060	2,299,935	878,443	411,537	433,511
向關聯方還款	(806,533)	(2,259,575)	(598,773)	(302,286)	(197,124)
已付利息	(364,638)	(384,642)	(668,682)	(332,793)	(256,583)
已付寧波海亮 擁有人的股息	—	—	—	—	(1,250,000)
融資活動所得/ (所用)現金淨額	<u>583,003</u>	<u>4,020,674</u>	<u>(3,753,365)</u>	<u>218,444</u>	<u>(1,810,230)</u>
現金及現金 等價物增加/ (減少)淨額	115,567	497,401	332,509	(127,414)	163,674
年初/期初現金及 現金等價物	<u>108,121</u>	<u>223,688</u>	<u>721,089</u>	<u>721,089</u>	<u>1,053,598</u>
年末/期末現金及 現金等價物	<u><u>223,688</u></u>	<u><u>721,089</u></u>	<u><u>1,053,598</u></u>	<u><u>593,675</u></u>	<u><u>1,217,272</u></u>

## II 匯總財務報表附註

### 1 一般資料

#### (a) 一般資料

寧波海亮房地產投資有限公司(「寧波海亮」)於二零一七年六月十六日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立，其註冊辦事處地址為中國寧波市梅山大道五號，主要業務為投資控股與房地產開發。寧波海亮及其附屬公司(統稱為「寧波海亮集團」)為私營公司，主要在中華人民共和國(「中國」)從事住宅及商業地產的開發，尤其集中於寧夏、陝西、蘇州、安徽及河南(「該業務」)。

寧波海亮集團的最終控股方為馮海良先生(「馮先生」)及其配偶朱愛花女士(「朱女士」)(統稱為「控股股東」)。

#### (b) 重組

在準備融信中國控股有限公司的收購事項時，寧波海亮及目前構成寧波海亮集團的其他公司已進行一次重組(「該重組」)，據此，從事該業務的集團各公司已轉讓予寧波海亮。該重組始於二零一七年三月並於二零一七年九月十四日完成。該重組完成後，目前構成寧波海亮集團的寧波海亮主要附屬公司及聯營公司載於附註1(c)。

## (c) 構成寧波海亮集團的公司

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日，構成寧波海亮集團的公司均於中國註冊成立，詳情如下：

公司名稱	註冊成立日期	主要業務	於下列日期所持權益			
			二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
			十二月三十一日		六月三十日	
<b>附屬公司：</b>						
寧夏海亮房地產有限公司	二零零七年十月十日	房地產開發	100%	100%	100%	100%
海亮地產控股集團管理有限公司	二零一一年四月二十九日	房地產開發	100%	100%	100%	100%
蘭州海亮房地產開發有限公司	二零一二年十一月二十一日	房地產開發	100%	100%	100%	100%
蘇州市吳江海亮房地產有限公司	二零一三年三月七日	房地產開發	100%	100%	100%	100%
贛州海亮房地產有限公司	二零一三年七月二十三日	房地產開發	100%	100%	100%	100%
西寧海亮房地產開發有限公司	二零一三年十一月八日	房地產開發	100%	100%	100%	100%
西安海關房地產開發有限公司	二零一四年二月十日	房地產開發	100%	100%	100%	100%
南通海亮房地產有限公司	二零一四年二月二十八日	房地產開發	100%	100%	100%	100%
鄭州海亮房地產開發有限公司	二零一四年五月二十六日	房地產開發	100%	100%	100%	100%
阜陽海亮穎東房地產有限公司	二零一四年十二月二日	房地產開發	100%	100%	100%	100%
蘇州工業園區聖哲房地產有限公司	二零一五年七月三十日	房地產開發	不適用	95%	95%	95%
西安海領房地產開發有限公司	二零一六年九月二十七日	房地產開發	不適用	不適用	51%	67%

公司名稱	註冊成立日期	主要業務	於下列日期所持權益			
			十二月三十一日		六月三十日	
			二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
阜陽海關阜合房地產有限公司	二零一六年十二月十四日	房地產開發	不適用	不適用	100%	100%
阜陽海亮星城置業有限公司	二零一七年一月二十日	房地產開發	不適用	不適用	不適用	100%
陝西盛世海宏房地產開發有限公司	二零一七年三月二十八日	房地產開發	不適用	不適用	不適用	64%
<b>聯營公司：</b>						
銀川海茂房地產有限公司	二零一五年五月二十日	房地產開發	不適用	49%	49%	49%
銀川世海房地產有限公司	二零一五年九月二日	房地產開發	不適用	49%	49%	49%
陝西海和房地產開發有限公司	二零一六年五月二十四日	房地產開發	不適用	不適用	48%	48%

- (i) 就所有非全資擁有的附屬公司而言，於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日，概無任何實體的非控股權益單獨對寧波海亮集團具有重大意義。
- (ii) 所有構成寧波海亮集團的實體均為有限責任公司，已採用十二月三十一日作為其財政年度截止日期。

#### (d) 呈列基準

就本報告而言，寧波海亮集團的匯總財務報表已按照香港會計師公會頒佈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的會計師報告」的原則基準編製。寧波海亮集團於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止各年度以及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月（「往績記錄期」）的匯總損益表、匯總綜合收益表、匯總權益變動表和匯總現金流量表已使用處於控股股東共同控制下從事該業務並且目前構成寧波海亮集團的各公司的歷史財務資料編製，猶如現有集團結構於往績記錄期內，或自各匯總公司註冊成立／建立的各日期，或自各匯總公司首次受到控股股東控制之日（以時間較短者為準）起即始終存在。已編製寧波海亮集團於二零一四年、二零一五年及二零一六



年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日的匯總資產負債表以呈列目前構成寧波海亮集團的各公司於該等日期的資產及負債，猶如現有集團結構於該等日期已經存在。

寧波海亮集團的淨資產及業績已按照控股股東的視角使用當前賬面價進行匯總。

就於往績記錄期內向第三方購買或出售予第三方的公司而言，其於購買或出售之日起計入寧波海亮集團的匯總財務報表中或從中剔除。

公司間交易、集團各公司間結餘及交易的未實現損益於匯總時對銷。

於該重組完成前，處於控股股東共同控制之下的若干公司曾從事該業務及若干其他業務（「除外業務」）。

匯總資產負債表包括直接關連並明確為該業務的資產及負債，匯總損益表包括該業務直接產生或導致的一切收益、相關成本、開支及費用。

寧波海亮的董事認為，上述呈列方法為該業務的歷史財務資料於往績記錄期應佔金額的最佳近似值。

## 2 重大會計政策概要

編製歷史財務資料時所採用的主要會計政策載於下文。除非另有說明，否則該等政策於所呈列的全部年度及期間一直貫徹採用。

### 2.1 編製基準

寧波海亮集團的歷史財務資料已根據香港會計師公會頒佈的所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製，載列如下。歷史財務資料已按歷史成本慣例編製。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料需要使用若干關鍵會計估計。管理層在應用寧波海亮集團會計政策過程中亦須作出判斷。涉及高度判斷或複雜程度的範疇或對歷史財務資料屬重大的假設及估計的範疇披露於附註4。

#### (a) 尚未採納的新訂準則及經修訂準則

下列新訂準則、經修訂準則及準則詮釋已頒佈，但於二零一七年一月一日開始的財政年度尚未生效，及寧波海亮集團並未提早採納：

		於下列日期或 之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第28號(修訂本)	二零一四年至二零一六年週期 年度改進	二零一八年一月一日
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	二零一四年至二零一六年週期 年度改進	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	以股份為基礎之付款交易之 分類及計量	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第4號 (修訂本)	應用香港財務報告準則第9號 金融工具及香港財務報告 準則第4號保險合約	二零一八年一月一日或 寧波海亮集團 首次採用香港財務報告 準則第9號時
香港財務報告準則第9號	金融工具及多項其他準則的 相關修訂	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號 (修訂本)	香港財務報告準則第15號之澄清	二零一八年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第22號	外匯交易及墊付代價	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營或合營企業之 間的資產出售或出資	待定

除附註(i)、(ii)及(iii)所載者外，預期上述各項對寧波海亮集團的匯總財務報表並無重大影響。

(i) 香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」

寧波海亮集團預期將於二零一八年一月一日開始的財政年度採納香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」。香港財務報告準則第15號規定，當客戶取得貨品或服務之控制權時，收益即獲確認。當客戶有能力操控對貨品或服務之收益的使用或取得時，即取得控制權。相關原則是，實體將確認收益，以描述以向客戶轉讓貨品或服務，而有關轉讓涉及之金額為實體預計有權換取該等貨品或服務之代價。這與寧波海亮集團根據香港會計準則第18號「收益」目前所採納轉移風險及回報概念不同。實體擁有的交易倘涉及可變考慮因素、於單一安排、許可安排中出售多種貨品或服務或實體履行安排或客戶付款可能按顯著不同的次數產生，預期將受到香港財務報告準則第15號之新收益確認原則之重大影響。寧波海亮的董事現正評估香港財務報告準則第15號對寧波海亮集團收益確認的影響，惟尚未能說明採納香港財務報告準則第15號是否會導致寧波海亮集團目前的收益確認政策(附註2.22)出現任何重大變動。

(ii) 香港財務報告準則第9號「金融工具」及多項其他準則的相關修訂

預期寧波海亮集團將於二零一八年一月一日開始的財政年度採納香港財務報告準則第9號「金融工具」。寧波海亮集團目前所採納原則的主要變動包括：

金融資產及負債分類及計量之變動

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號對金融資產的多項分類及計量模式，改為只有三種劃分類別(即攤銷成本、按公平值透過其他全面收益列賬及按公平值透過損益列賬)的單一模式。香港財務報告準則第9號對金融負債的分類及計量同香港會計準則第39號保持一致，惟實體可選擇按公平值透過損益列賬計量金融負債。

寧波海亮的董事預期香港財務報告準則第9號引入的分類及計量模式變動不會對寧波海亮集團現有的金融資產及負債造成重大影響，因其主要由貸款及應收款項以及根據香港會計準則第39號(附註2.9)釐定的按攤銷成本列賬的金融負債組成，因而與根據香港財務報告準則第9號按攤銷成本計量的金融資產及負債類似，預期該等資產及負債仍將繼續於初始按公平值確認，且其後按攤銷成本計量。

## 減值模型變動

香港財務報告準則第9號引入一項全新且具前瞻性的預期信貸虧損減值模型。新準則指明，實體於初始確認金融資產時必須以12個月內的預期信貸虧損作為首日虧損。香港財務報告準則第9號採用「三階段」法，以初始確認後金融資產的信貸質素變化為基礎。資產跟隨信貸質素變動於三個階段內轉移，不同階段決定實體對減值虧損的計量方法及實際利率法的運用方式。倘信貸風險顯著增加，則使用整個期限的預期信貸虧損（而非12個月內的預期信貸虧損）計量減值。該模型涵蓋貿易應收款項的操作簡化。如屬未包括重大金融部分的貿易應收款項，則虧損撥備將於初始確認時及於應收款項整個期限內按照相等於整個期限的預期信貸虧損數額計量。

寧波海亮的董事預期相較香港會計準則第39號的現有產生虧損模式（附註2.11），香港財務報告準則第9號引入的新減值模型通常將導致提早確認虧損。

## (iii) 香港財務報告準則第16號「租賃」

寧波海亮集團為目前分類為經營租賃的若干辦公室的承租人。如附註2.13所載，寧波海亮集團有關該等租賃現時的會計政策旨在將經營租賃開支計入寧波海亮集團當前期間的匯總損益表，同時披露相關經營租賃承擔。於二零一七年六月三十日，寧波海亮集團的不可撤銷經營租賃承擔總額達人民幣3,529,000元（附註27）。香港財務報告準則第16號提供租賃會計處理的新規定，承租人不得於匯總財務狀況表外確認租賃，所有非即期租賃均須於寧波海亮集團匯總財務狀況表內以資產（若為使用權）及金融負債（若為付款責任）的形式確認。少於十二個月的短期租賃及低價值資產租賃獲豁免遵守有關申報責任。故此，新訂準則會導致終止確認匯總資產負債表內的預付經營租賃、使用權資產增加及租賃負債增加。因此，於匯總損益表內，相同情況下的年度經營租賃開支將會減少，而資產使用權折舊及租賃負債產生的利息開支將會增加。預計二零一九年一月一日或之後開始的財政年度方會採納新訂準則。

## 2.2 附屬公司

### 2.2.1 匯總入賬

附屬公司指寧波海亮集團可控制的實體(包括結構性實體)。寧波海亮集團對實體擁有控制權，是指寧波海亮集團透過參與該實體的業務而面臨該實體的可變回報風險或有權取得可變回報，並能夠運用對該實體的權力影響該等回報。附屬公司自控制權轉讓予寧波海亮集團日期起匯總入賬，並於控制權終止日期起終止匯總入賬。

#### (a) 業務匯總

寧波海亮集團採用收購法將業務匯總入賬。收購一家附屬公司所轉讓的代價為被購買方的前擁有人所轉讓資產、所產生負債及寧波海亮集團所發行的股本權益的公平值。所轉讓的代價包括因一項或然代價安排而產生的任何資產或負債的公平值。在業務匯總中所收購可識別的資產以及所承擔的負債及或然負債，初步按其於收購日期的公平值計量。

寧波海亮集團按逐項收購基準確認於被購買方的任何非控股權益。被購買方的非控股權益為現時的擁有權權益，並賦予持有人一旦清盤時按比例應佔實體的淨資產，可按公平值或按現時擁有權權益應佔被購買方可識別淨資產的確認金額比例而計量。非控股權益的所有其他組成部分按收購日期的公平值計量，除非香港財務報告準則規定必須以其他計量基準計算。收購相關成本乃於產生時支銷。

倘業務匯總分階段進行，則購買方先前持有的被購買方股本權益於收購當日的賬面值乃重新計量為收購日期的公平值；該重新計量產生的任何收益或虧損乃於損益確認。

寧波海亮集團將轉讓的任何或然代價於收購當日按公平值確認。被視為一項資產或負債的或然代價的公平值的後續變動，按照香港會計準則第39號的規定，於損益確認或確認為其他全面收入變動。分類為權益的或然代價毋須重新計量，且其後續結算於權益入賬。

所轉讓代價、被購買方的任何非控股權益金額及任何先前於被購買方的股本權益於收購日期的公平值超逾所收購可識別淨資產公平值的差額，乃入賬列作商譽。倘所轉讓代價、已確認非控股權益及先前持有的權益計量的總額低於所收購附屬公司淨資產的公平值(於議價收購的情況下)，則該差額會直接於收益表內確認。

集團內的交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益均予以抵銷。未變現虧損亦會抵銷，除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值。附屬公司所報金額已於必要時作出調整以與寧波海亮集團的會計政策一致。

(b) 不導致控制權變動的附屬公司擁有權權益變動

不導致失去控制權的非控股權益交易入賬列作權益交易——即以彼等作為擁有人的身份與擁有人進行交易。任何已付代價公平值與所購買相關應佔附屬公司淨資產賬面值之間的差額列作權益。向非控股權益出售的收益或虧損亦列作權益。

(c) 出售附屬公司

當寧波海亮集團失去控制權時，於實體的任何保留權益重新計量至失去控制權當日的公平值，有關賬面值變動在損益確認。就其後將保留權益入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產而言，公平值為初始賬面值。此外，先前就實體於其他全面收入確認的任何金額按猶如寧波海亮集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此可能意味著先前在其他全面收入確認的金額重新分類至損益或轉至適用香港財務報告準則所規定／允許的另一權益類別。

## 2.3 權益法及聯營公司

(a) 權益法

根據權益法，投資初始按成本確認，而賬面值被增加或減少以確認投資者在收購日期後應佔被投資者的溢利或虧損。寧波海亮集團於一家聯營公司的投資包括收購時已識別的商譽。收購於聯營公司之擁有權權益時，聯營公司成本與寧波海亮集團應佔聯營公司可識別資產及負債淨公平值之間的任何差額入賬為商譽。

如於聯營公司的擁有權權益被削減但仍保留重大影響力，則先前在其他全面收入中確認的金額只有按比例應佔的部分會重新分類至損益(如適當)。



寧波海亮集團應佔收購後的溢利或虧損於綜合全面收益表內確認，而其應佔於其他全面收入中的收購後變動則於其他全面收入內確認，並相應調整投資賬面值。當寧波海亮集團應佔聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益(包括任何其他無抵押應收款項)時，則寧波海亮集團不會確認進一步虧損，除非其須代該聯營公司承擔法定或推定責任或已代其支付款項。

寧波海亮集團於各結算日釐定是否有任何客觀證據證明於聯營公司的投資已減值。如有關投資已減值，則寧波海亮集團計算減值，數額為聯營公司可收回數額與其賬面值的差額，並於匯總損益表中確認與「分佔以權益法入賬的投資虧損淨額」相若的款項。

寧波海亮集團與其聯營公司之間的上游及下游交易所產生的溢利及虧損於寧波海亮集團的匯總財務報表中確認，惟僅限於無關聯投資者在聯營公司的權益。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未變現虧損予以對銷。聯營公司的會計政策已於必要時作出變動，以確保與寧波海亮集團採納的政策一致。

攤薄於聯營公司的股本權益所產生的收益及虧損於匯總損益表確認。

#### (b) 聯營公司

聯營公司指寧波海亮集團對其有重大影響力但無控制權的實體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。於聯營公司的投資以會計權益法入賬。

### 2.4 分部報告

經營分部的報告形式與向主要營運決策者(「主要營運決策者」)提供的內部報告形式一致。主要營運決策者負責分配資源及評估經營分部表現，已被確定為寧波海亮集團制定戰略決策的執行董事。

### 2.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊及任何減值虧損入賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

僅當與項目有關的未來經濟利益很可能流入寧波海亮集團，且該項目的成本能夠可靠地計量時，方會將該項目其後產生的成本計入該項資產的賬面值或確認為獨立資產(如適當)。已替換部分的賬面值會終止確認。所有其他維修及保養成本乃於其產生的財務期間內自損益扣除。物業、廠房及設備的折舊按以下估計可使用年期以直線法分配其成本至其剩餘價值計算：

樓宇	20年
汽車	4年
傢具、固定裝置及辦公設備	3至5年

資產的剩餘價值及可使用年期均於各報告期末進行檢討，並作出適當調整。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則資產賬面值會即時撇減至其可收回金額(附註2.7)。

出售收益及虧損乃通過比較所得款項與賬面值而釐定。

## 2.6 無形資產

### 計算機軟件

計算機軟件根據購買及使用該特定軟件所產生的成本資本化。該等成本按其估計可用年期(4至10年)攤銷。

## 2.7 非金融資產減值

當發生事件或情況變化顯示資產賬面值未必可收回時，會對須攤銷的資產進行減值檢討。減值虧損按資產賬面值超過其可收回金額的金額確認。可收回金額為資產公平值減出售成本與使用價值的較高者。就評估減值而言，資產以可獨立識別現金流量的最低水平(現金產生單位)分類。非金融資產(商譽除外)如出現減值，則會於各報告日期檢討撥回減值的可能性。

## 2.8 開發中物業及持作出售的已竣工物業

開發中物業及持作出售的已竣工物業按成本與可變現淨值的較低者列賬。物業的開發成本主要包括土地使用權成本、建設成本、借款成本及於開發期產生的專業費用。物業竣工後轉移至持作出售的已竣工物業。

可變現淨值計及預期最終將變現的價格減適用可變銷售開支及預計竣工成本。



開發中物業分類為流動資產，除非預期相關房地產開發項目的建設期將於正常經營週期後結束。

## 2.9 金融資產

### 2.9.1 分類

寧波海亮集團將金融資產分類為貸款及應收款項。該分類視乎所收購金融資產的目的而定。管理層於初始確認金融資產時決定其分類。

貸款及應收款項指有固定或可確定付款額且並無活躍市場報價的非衍生金融資產。貸款及應收款項計入流動資產，惟自報告期末起計超過12個月結算或預期結算者除外，其分類為非流動資產。貸款及應收款項包括匯總資產負債表中的「貿易及其他應收款項」、「應收關聯方款項」、「受限制現金」及「現金及現金等價物」(附註2.15及附註2.16)。

### 2.9.2 確認及計量

以正規途徑買賣的金融資產乃於交易日——即寧波海亮集團承諾買賣該資產當日確認。所有並非按公平值計入損益入賬的金融資產的投資初步按公平值加交易成本確認。當收取投資所得現金流量的權利屆滿或已被轉讓，且寧波海亮集團已轉讓擁有權的絕大部分風險及回報時，終止確認金融資產。貸款及應收款項其後使用實際利率法按攤銷成本入賬。

## 2.10 抵銷金融工具

當有法定可強制執行權利抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表呈報其淨額。法定可強制執行權利不得依賴未來事件而定，且於一般業務過程中，以及於公司或對手方違約、無力償債或破產時必須可強制執行。

## 2.11 金融資產減值

於各報告期末，寧波海亮集團會評估是否存在客觀證據證明一項金融資產或一組金融資產出現減值。僅當存在客觀證據證明因初步確認資產後發生的一項或多項事件導致出現減值(「虧損事件」)，且該項(或該等)虧損事件對該項金融資產或該組金融資產的估計未來現金流量造成的影響能可靠估計時，才能確定一項金融資產或一組金融資產已出現減值並產生減值虧損。

減值證據可包括借款人或一組借款人正面臨嚴重財務困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如與違約相互關聯的拖欠情況或經濟狀況改變。

就貸款及應收款項類別而言，虧損金額按資產賬面值與估計未來現金流量(不包括未產生的未來信貸虧損)按金融資產的初始實際利率貼現的現值之間的差額計量。資產的賬面值減少，虧損金額於損益中確認。倘貸款或持有至到期投資以浮動利率計息，則用作計量任何減值虧損的貼現率為根據合約釐定的當期實際利率。在實際應用中，寧波海亮集團可利用可觀察的市場價格，按工具的公平值計量減值。

倘於其後期間，減值虧損金額減少，且有關減少與確認減值後發生的事件(如債務人信貸評級改善)客觀相關，則過往確認的減值虧損撥回於匯總損益表中確認。

### 2.12 建築合同

當建築合同成果能可靠估計及合約可能獲得盈利，合約收益會參考落成階段於合約期內確認。合約成本參考報告期末合約活動的落成階段確認為費用。若總合約成本可能會超過總合約收益，則預期虧損即時確認為費用。

當建築合同結果不能可靠估算時，則只有在產生的合約成本將來可能得以收回的情況下才能確認合約收益。

合同工程、索償和獎勵的變動僅於可能已與客戶協定並能可靠計量時計入合約收益。

寧波海亮集團採用「完工百分比」法釐定在既定期間內須確認的適當金額。完工階段乃依據直至報告期末已產生的合約成本佔各合約估計成本總額的比例計量。釐定完工階段時，年內就合約的未來活動所產生的成本不計入合約成本。

在資產負債表上，寧波海亮集團就每項合約將淨合約狀況報告為資產或負債。當已產生成本加已確認溢利(減已確認虧損)超出進度結算款項時，該合約確認為資產，反之則確認為負債。

### 2.13 租賃

租賃的條款將絕大部分擁有權的風險及回報轉移至承租人時，租賃分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

經營租賃付款按相關租賃期以直線法確認為開支。作為訂立經營租賃的獎勵而收取及應收之利益，按直線法於租期內確認為租金開支扣減。

### 2.14 土地使用權

中國的所有土地均為國有或集體所有，不存在個人所有權。寧波海亮集團收購土地使用權以開發物業。持作開發以供出售的土地使用權為存貨，且計入開發中物業或持作出售已竣工物業及按成本與可變現淨值的較低者計量，其中正常營運週期內的土地使用權分類為流動資產，而於正常營運週期以外的土地使用權則分類為非流動資產。

### 2.15 貿易及其他應收款項及應收關聯方款項

貿易應收款項為就於日常業務過程中所售物業或提供的服務應收客戶的款項。倘預期於一年或以內(或倘較長，則在業務的正常營運週期內)收回貿易及其他應收款項，則將其分類為流動資產，反之則作為非流動資產呈列。

貿易及其他應收款項及應收關聯方款項初步按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。

### 2.16 現金及現金等價物及受限制現金

現金及現金等價物包括手頭及銀行內現金及銀行通知存款以及原到期日為三個月或以內的其他短期高流動性投資。

受限制使用的銀行存款計入「受限制現金」。受限制現金不計入於匯總現金流量表中的現金及現金等價物。

### 2.17 貿易及其他應付款項及應付關聯方款項

貿易應付款項為就於日常業務過程中已向供應商取得的商品或服務作出付款的責任。倘付款於一年或以內(或倘較長，則在業務的正常營運週期內)到期，則貿易及其他應付款項分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項及應付關聯方款項初步按公平值確認，而其後則採用實際利率法按已攤銷成本計量。

### 2.18 借款及借款成本

借款初步按公平值扣除交易成本確認。借款隨後按攤銷成本列賬；所得款項（扣除交易成本）與贖回價值之間的任何差異以實際利率法於借款期間於收益表內確認。

設立貸款融資時支付的費用，於很有可能提取部分或所有融資時確認為貸款的交易成本。在此情況下，該費用會遞延至提取融資為止。倘若並無證據顯示很有可能提取部分或所有融資，則有關費用將資本化作流動資金服務的預付款項，並在融資相關期間攤銷。

除非寧波海亮集團具有無條件權利將負債的結算日期遞延至報告期末後至少12個月，否則借款分類為流動負債。

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產（指必須經一段長時間處理以備妥作其預定用途或銷售的資產）的一般及特定借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

特定借款於撥作合資格資產之支出前用作短暫投資所賺取之投資收入，會自合資格撥作資本之借款成本中扣除。

所有其他借款成本在產生期內的損益中確認。

### 2.19 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項乃於收益表內確認，惟其與其他全面收益內或直接於權益內確認的項目有關者除外。在該情況下，稅項亦分別於其他全面收益內或直接於權益內確認。

#### (a) 即期所得稅

即期所得稅支出按寧波海亮集團及其聯營公司經營及產生應課稅收入所在國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層定期評估報稅表中對於有關須詮釋的適用稅例所採納的立場，及以預期須向稅務機構所支付款項基準建立適當的撥備。

(b) 遞延所得稅

內部基準差異

遞延所得稅採用負債法就資產及負債的稅基與其於匯總財務報表內的賬面值兩者之暫時差額作出確認。然而，若遞延所得稅來自對商譽的初始確認，則不作確認。若遞延所得稅來自在交易(不包括業務匯總)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅損益，則不作記賬。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產僅於很可能有未來應課稅溢利而就此可使用暫時差額時確認。

外部基準差異

遞延所得稅按於附屬公司、聯營公司及合營安排所產生的應課稅暫時差額作撥備，惟倘撥回暫時差額的時間由寧波海亮集團控制而在可見將來不大可能撥回暫時差額的情況下的遞延所得稅負債除外。一般而言，寧波海亮集團無法控制其聯營公司暫時差額的撥回。僅在訂有協議賦予寧波海亮集團權利控制在可見將來暫時差額的撥回時，與來自聯營公司未分配溢利的暫時差額有關的遞延稅項負債不作確認。

遞延所得稅資產就於附屬公司、聯營公司及合營安排所產生的可扣減暫時差額予以確認，惟僅在暫時差額很可能將於日後撥回，且有充足的應課稅溢利而動用暫時差額時才會確認。

(c) 抵銷

當有法定可強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產與負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅，而實體有意以淨額基準結算結餘時可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

## 2.20 僱員福利

### (a) 退休福利

根據中國之規例及法規，寧波海亮集團之中國僱員參與多項由中國相關市級及省級政府運作之定額供款退休福利計劃，據此，寧波海亮集團及中國僱員每月須對該等計劃作出按僱員薪金百分比計算得出之供款。

市級及省級政府承諾會承擔根據上述計劃應付予所有現有及未來退休中國僱員之退休福利責任。除每月供款外，寧波海亮集團並無進一步責任向其僱員提供退休付款及其他退休後福利。該等計劃之資產乃與寧波海亮集團分開，並由中國政府所管理之獨立管理基金持有。

寧波海亮集團向定額供款退休計劃之供款於發生時列為開支。

### (b) 僱員應享假期

僱員所享有之年假，於歸屬於僱員後確認。已就僱員至結算日提供服務所享年假之估計負債作出撥備。

僱員享有之病假及產假，乃於放假之時確認。

## 2.21 撥備及或然負債

倘寧波海亮集團須就過去事件承擔現有法律或推定責任；履行該責任可能導致資源流出；且有關金額能可靠估計，方可確認撥備。未來經營虧損不作撥備確認。

倘出現多項類似責任時，因履行責任而導致資源流出的可能性按考慮責任的整體類別而釐定。即使同一類別責任中任何一項導致資源流出的可能性很小，仍須確認撥備。

撥備採用稅前利率按照履行責任預期所需支出的現值計量，該利率反映當期市場對金錢時間值及該責任的特定風險的評估。隨時間流逝而增加的撥備確認為利息支出。



或然負債指因過往事件可能引致之責任，其存在與否僅可透過日後會否發生一宗或多宗寧波海亮集團不能完全控制之不確定事件確定。或然負債亦可能是過往事件所產生之現時責任，但由於可能毋須流出經濟資源或有關責任金額不能可靠計量而並無確認。

或然負債不予確認，但會於財務報表附註中披露。當資源流出之可能性變動致使可能流出資源，則會確認或然負債為撥備。

## 2.22 收益確認

收益按已收或應收代價的公平值計量，為物業銷售及服務收益的應收款項，並於扣除折扣、退貨、增值稅及對銷寧波海亮集團內部銷售後列示。

當收益數額能夠可靠地計量；未來經濟利益可能流入該實體；及符合下文所述寧波海亮集團各業務的特定標準時，寧波海亮集團便會確認收益。寧波海亮集團基於以往業績，考慮客戶類型、交易類型及各項安排細節作出估計。

### (a) 銷售物業

當物業的風險及回報轉移至買家，即相關物業已竣工、已向買家交出物業及相關應收款項的可收回性能夠得到合理保證時，即會確認物業銷售收益。於收益確認日期前就所售物業收取的按金及分期付款乃於匯總資產負債表中列作流動負債下的「來自客戶的預售所得款項」。

### (b) 建築合同

當一項建築合同的結果能可靠估算，且該合約很可能獲利，則將合約收益在合約期內參照完工進度確認(附註2.12)。

### (c) 服務收入

服務收入在提供相關服務時確認。

### 2.23 財務擔保負債

香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」中的財務擔保合同入賬列為金融負債。財務擔保合同初步按其公平值加收購或發出財務擔保合同的直接應佔交易成本確認。初步確認後，寧波海亮集團會以下列兩者之較高者計量財務擔保合同：償付現時債務所需開支的最佳估計現值，以及初步確認的款項減累計攤銷。

### 2.24 利息收入

利息收入採用實際利息法確認。當貸款及應收款項減值時，寧波海亮集團將其賬面值減至可收回金額，即按工具原實際利率貼現之估計未來現金流量，並繼續解除貼現作為利息收入。已減值貸款及應收款項之利息收入乃按原實際利率確認。

### 2.25 股息收入

股息收入於收取股息之權利獲確定時確認。

### 2.26 股息分派

分派予寧波海亮所有人的股息於寧波海亮所有人批准股息的期間在寧波海亮的財務報表中確認為負債。

## 3 金融風險管理

### 3.1 金融風險因素

寧波海亮集團的業務使其面臨多種金融風險：市場風險、信貸風險及流動資金風險。寧波海亮集團的整體風險管理方案注重於金融市場的不可預測性，並尋求盡量減少對寧波海亮集團財務表現的潛在不利影響。

#### (a) 市場風險

##### (i) 利率風險

寧波海亮集團的利率風險來自長期借款。按固定利率取得的借款使寧波海亮集團面臨公平值利率風險。按浮動利率取得的借款使寧波海亮集團面臨現金流量利率風險，這部分被按浮動利率持有的現金所抵銷。

寧波海亮集團所面臨來自利率變動的風險主要是由於其長期借款所致。於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，寧波海亮集團以浮動利率計息的長期借款分別為約人民幣70,000,000元及人民幣170,000,000元。



倘浮動利率借款的利率上調或下調100個基點，而所有其他變量保持不變，年內／期內的利息支出將分別上升／下降人民幣2,021,000元及人民幣4,909,000元，均由開發中物業撥付。於二零一四年及二零一五年十二月三十一日均無以浮動利率計息的長期借款。

(b) 信貸風險

寧波海亮集團並無信貸風險集中的情況。現金交易限於高信貸質素機構。所面臨與金融資產有關的最高信貸風險為現金及現金等價物(不包括手頭現金)、受限制現金、貿易及其他應收款項、應收關聯方款項及提供予第三方的擔保的賬面金額。寧波海亮集團所面臨來自貿易及其他應收款項及應收關聯方款項的信貸風險載於附註16及附註28(d)(iii)。

就於銀行及金融機構的現金而言，僅接受信貸評級良好的銀行及金融機構。

就出售物業產生的貿易應收款項而言，寧波海亮集團透過在交付物業前全數收取現金或恰當安排買家的按揭貸款融資程序管理信貸風險。寧波海亮集團根據可執行合同中規定的還款計劃密切監察客戶按期還款的進度。寧波海亮集團設有政策以確保向具有適當財務實力的買家作出銷售。

同時，客戶如拖欠還款，寧波海亮集團即有權取消合同。其亦設有其他監督程序以確保採取跟進措施以收回逾期結欠。寧波海亮集團並無重大信貸風險集中的情況，風險分佈於多名客戶。

寧波海亮集團已為寧波海亮集團物業單位的若干買方安排銀行融資，並為有關買方的還款責任提供擔保。有關擔保的詳盡披露載於附註26。倘若一名買家於擔保期間拖欠支付其按揭貸款，持有擔保的銀行可要求寧波海亮集團償還尚未償還的貸款本金及由此產生的任何利息。在此情況下，寧波海亮集團可沒收客戶的按金及轉售物業，以收回寧波海亮集團向銀行支付的任何款項。就此而言，寧波海亮董事認為寧波海亮集團的信貸風險大大降低。

應收關聯方款項之關聯方為寧波海亮集團同一最終股東所有的公司，該等公司出現壞賬的可能性不高。就其他應收款項及應收合營企業及聯營公司款項而言，寧波海亮集團通過考慮其財務狀況、信用記錄及其他因素來評估對手方的信用質量。管理層亦會定期檢討該等應收款項的可收回情況，並跟進處理糾紛或逾期款項(如有)。寧波海亮董事認為對手方的違約風險不高。

(c) 流動資金風險

寧波海亮集團管理層旨在維持充足的現金及現金等價物，或通過預售物業所得款項及維持充足的可用融資(包括短期及長期借款)以及自股東獲取的額外資金而維持充足的資金。

下表載列於各結算日按相關到期日劃分的寧波海亮集團的金融負債。表內披露的金額為合約未貼現現金流量。

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於二零一四年</b>					
十二月三十一日					
借款(附註(a))	370,641	630,207	—	—	1,000,848
貿易及其他應付款項	1,226,784	—	—	—	1,226,784
應付關聯方款項 (附註28(d))	2,812,712	—	—	—	2,812,712
金融擔保(附註26)	1,762,797	—	—	—	1,762,797
	<u>6,172,934</u>	<u>630,207</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,803,141</u>
<b>於二零一五年</b>					
十二月三十一日					
借款(附註(a))	3,349,031	1,602,808	—	—	4,951,839
貿易及其他應付款項	1,350,628	—	—	—	1,350,628
應付關聯方款項 (附註28(d))	3,525,159	—	—	—	3,525,159
金融擔保(附註26)	4,063,520	—	—	—	4,063,520
	<u>12,288,338</u>	<u>1,602,808</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>13,891,146</u>

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年 十二月三十一日					
借款(附註(a))	1,272,957	1,294,154	507,559	—	3,074,670
貿易及其他應付款項 應付關聯方款項 (附註28(d))	1,765,077	—	—	—	1,765,077
金融擔保(附註26)	2,175,244	—	—	—	2,175,244
	6,036,760	—	—	—	6,036,760
	<u>11,250,038</u>	<u>1,294,154</u>	<u>507,559</u>	<u>—</u>	<u>13,051,751</u>
於二零一七年 六月三十日					
借款(附註(a))	2,172,153	1,337,885	—	—	3,510,038
貿易及其他 應付款項 應付關聯方款項 (附註28(d))	1,942,479	—	—	—	1,942,479
金融擔保(附註26)	1,434,607	—	—	—	1,434,607
	6,381,880	—	—	—	6,381,880
	<u>11,931,119</u>	<u>1,337,885</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>13,269,004</u>

附註：

- (a) 借款利息乃按二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日持有的借款計算。浮息利率乃按二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日的當前利率估計。

### 3.2 資本風險管理

寧波海亮集團的資本管理目標是保障寧波海亮集團能夠持續為擁有人提供回報及為其他持份者提供利益，並保持最佳資本架構以降低資金成本。

為保持或調整資本架構，寧波海亮集團或會調整付予擁有人的股息金額、發行新股或出售資產以減少債務。

寧波海亮集團根據資產負債比率監控資本。該比率乃按借款淨額除以匯總資產負債表中所列的資本總額計算。借款淨額按借款總額(包括匯總資產負債表中所列的流動及非流動借款)及應付寧波海亮集團及其附屬公司的最終控股公司款項減去現金及現金等價物及受限制現金之和計算。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日的資產負債比率載列如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借款總額(附註22)	900,000	4,587,869	2,846,501	3,290,000
應付寧波海亮集團及其附屬公司 的最終控股公司的款項 (附註28(d)(v))	2,307,320	2,979,407	1,349,822	372,798
減：現金及現金等價物 (附註19)	(223,688)	(721,089)	(1,053,598)	(1,217,272)
受限制現金(附註18)	(86,290)	(115,772)	(148,299)	(279,515)
借款淨額	2,897,342	6,730,415	2,994,426	2,166,011
權益總額	826,574	1,323,836	1,487,984	379,509
資本總額	3,723,916	8,054,251	4,482,410	2,545,520
資產負債比率	78%	84%	67%	85%

### 3.3 公平值估計

寧波海亮集團的金融資產包括現金及現金等價物、受限制現金、貿易及其他應收款項及應收關聯方款項。寧波海亮集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應付關聯方款項及借款。到期日不足一年的金融資產及負債的公平值由於其短期性質假設與其賬面值相若。

## 4 重要會計估計及判斷

編製歷史財務資料所用的估計及判斷會根據過往經驗及其他因素持續進行評價，包括在有關情況下相信對未來事件的合理預測。寧波海亮集團對未來作出估計及假設。所得的會計估計按其定義，很少會與其實際結果相同。可能對下一財政年度資產及負債的賬面值有重大影響的估計及假設論述如下。

### (a) 開發中物業、持作出售已竣工物業撥備以及收購土地使用權的預付款項

寧波海亮集團根據開發中物業、持作出售已竣工物業以及收購土地使用權的預付款項的可變現性，按可變現淨值評估該等物業及預付款項的賬面值。開發中物業及收購土地使用權的預付款項的可變現淨值評估乃參照管理層根據當時市況

估計物業的售價而釐定，並扣除適用可變銷售開支及預計竣工成本(包括土地成本)。持作出售已竣工物業的可變現淨值評估乃參照管理層根據當時市況估計物業的售價而釐定，並扣除適用可變銷售開支。

**(b) 企業所得稅、土地增值稅及遞延稅項**

寧波海亮集團須繳中國的企業所得稅及中國土地增值稅(「土地增值稅」)。釐定企業所得稅及土地增值稅撥備需進行判斷。在日常業務過程中，所涉及的許多交易及計算均難以最終作出明確釐定。寧波海亮集團尚未與主管寧波海亮集團在中國的若干項目的若干地方稅務機關確定其企業所得稅及土地增值稅的計算及款項。寧波海亮集團乃基於管理層根據對適用稅務法規的理解作出的最佳估計確認企業所得稅及土地增值稅。倘該等事項的最終稅項結果與初步記錄金額有別，該差異將影響釐定稅項年度的企業所得稅及土地增值稅撥備。

倘管理層認為可能有未來應課稅溢利用以抵銷暫時差額或稅項虧損，則會確認有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延所得稅資產。該等實際抵銷的結果或會有所不同。

**5 分部資料**

管理層已根據主要運營決策者審閱的報告確定經營分部。主要營運決策者負責分配資源及評估經營分部表現，已被確定為寧波海亮執行董事。

寧波海亮集團主要在中國從事房地產開發。管理層按一個經營分部審閱業務的經營業績，以就資源如何分配作出決策。主要營運決策者認為僅有一個用於作出戰略決策的經營分部。

寧波海亮集團的主要經營實體均位於中國內地。於往績記錄期，寧波海亮集團的收益來自中國內地。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，所有非流動資產均位於中國內地。

於往績記錄期並無任何來自單一外部客戶的收益佔寧波海亮集團收益的10%或以上。

## 6 收益

寧波海亮集團於往績記錄期的收益如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 人民幣千元
物業銷售收益	1,022,229	3,412,081	5,192,207	1,406,489	1,534,024
建築合同收益(附註17)	4,943	33,793	50,749	12,360	7,529
服務收益(附註28(b))	<u>37,170</u>	<u>31,465</u>	<u>27,484</u>	<u>16,502</u>	<u>1,887</u>
	<u>1,064,342</u>	<u>3,477,339</u>	<u>5,270,440</u>	<u>1,435,351</u>	<u>1,543,440</u>

## 7 按性質劃分的開支

銷售成本、銷售及營銷成本以及行政開支中的關鍵開支項目之主要分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 人民幣千元
已售物業成本 (不包括員工成本)	896,489	2,207,028	4,288,913	1,020,151	1,031,794
員工成本(附註8)	105,840	156,234	182,721	96,774	132,924
廣告成本	60,085	43,514	62,905	27,560	28,689
辦公及差旅開支	22,255	16,145	14,951	4,505	9,277
租金開支	5,425	4,428	8,396	5,771	2,374
折舊及攤銷	2,593	3,646	3,834	1,860	1,418
營業稅及其他稅項	5,544	4,983	13,436	11,623	852
捐款	262	10,120	330	10	250
其他	<u>111,521</u>	<u>274,313</u>	<u>366,148</u>	<u>103,348</u>	<u>102,856</u>
銷售成本、銷售及營銷 成本以及行政開支總額	<u>1,210,014</u>	<u>2,720,411</u>	<u>4,941,634</u>	<u>1,271,602</u>	<u>1,310,434</u>

## 8 員工成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 人民幣千元
工資及薪金	92,385	135,853	166,715	89,718	120,066
退休金成本					
— 法定退休金	10,547	16,535	12,025	5,144	8,598
其他員工福利及利益	2,908	3,846	3,981	1,912	4,260
	<u>105,840</u>	<u>156,234</u>	<u>182,721</u>	<u>96,774</u>	<u>132,924</u>

## 9 融資收入—淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 人民幣千元
融資收入					
— 銀行存款利息收入	1,716	2,379	4,410	1,912	3,497
融資成本					
— 利息開支：					
銀行借款及 其他借款	(49,975)	(169,335)	(341,785)	(147,156)	(171,325)
應付寧波海亮集團 及其附屬公司的 最終控股公司的 款項(附註28(d))	(314,663)	(215,307)	(326,897)	(185,637)	(85,258)
減：資本化利息	364,638	384,642	668,682	332,793	256,583
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
融資收入—淨額	<u>1,716</u>	<u>2,379</u>	<u>4,410</u>	<u>1,912</u>	<u>3,497</u>

## 10 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 人民幣千元
即期所得稅：					
中國企業所得稅	68,893	165,071	137,887	84,789	93,173
中國土地增值稅	5,629	63,910	38,137	20,249	12,505
	74,522	228,981	176,024	105,038	105,678
遞延所得稅(附註23)：					
中國企業所得稅	(49,380)	33,860	(7,441)	(20,340)	(21,198)
	25,142	262,841	168,583	84,698	84,480

如下表所示，寧波海亮集團除所得稅前溢利的所得稅不同於按適用於寧波海亮集團實體的中國頒佈稅率計算得出的理論金額：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 人民幣千元
除所得稅前(虧損)/ 溢利	(143,956)	755,103	326,131	162,478	232,514
減：分佔聯營公司 虧損(扣除稅項 後呈報)	—	4,204	7,085	3,184	3,989
	(143,956)	759,307	333,216	165,662	236,503
按適用企業所得稅稅率 計算的稅項	(35,989)	189,827	83,304	41,416	59,126
毋須扣所得稅開支的影響	7,071	12,600	56,676	28,095	15,187
未確認遞延所得稅資產 的稅項虧損	49,838	12,482	—	—	788
可扣所得稅的土地增值稅	(1,407)	(15,978)	(9,534)	(5,062)	(3,126)
中國企業所得稅	19,513	198,931	130,446	64,449	71,975
土地增值稅	5,629	63,910	38,137	20,249	12,505
	25,142	262,841	168,583	84,698	84,480



### 中國企業所得稅

寧波海亮集團就中國內地業務所作所得稅撥備乃根據現行有關法例、詮釋及慣例，按對往績記錄期估計的應課稅溢利的適用稅率計算。適用於位於中國內地集團實體的企業所得稅稅率為25%。

根據於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施細則，所有類型實體的企業所得稅統一為25%，自二零零八年一月一日起生效。於往績記錄期，寧波海亮集團中國實體的標準稅率為25%。

### 中國土地增值稅

根據自一九九四年一月一日生效的中國土地增值稅暫行條例的規定，以及自一九九五年一月二十七日生效的中國土地增值稅暫行條例實施細則，銷售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及附屬設施的所有收入須按介乎增值的30%至60%累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業的銷售增值不超過總可扣稅項目金額的20%，則會獲得豁免。

寧波海亮集團已按上述累進稅率就物業銷售計提土地增值稅撥備。

## 11 股息

於二零一七年五月二十五日，寧波海亮董事已批准人民幣1,250,000,000元的現金紅利，並於截至二零一七年六月三十日止六個月期間派付。

## 12 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢具、 固定裝置及 辦公設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日				
成本	3,098	5,367	4,862	13,327
累計折舊	(804)	(853)	(1,398)	(3,055)
賬面淨值	<u>2,294</u>	<u>4,514</u>	<u>3,464</u>	<u>10,272</u>
截至二零一四年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	2,294	4,514	3,464	10,272
添置	—	853	3,110	3,963
出售	—	(299)	(9)	(308)
折舊費用	(147)	(367)	(1,181)	(1,695)
年末賬面淨值	<u>2,147</u>	<u>4,701</u>	<u>5,384</u>	<u>12,232</u>
於二零一四年十二月三十一日				
成本	3,098	5,922	7,963	16,983
累計折舊	(951)	(1,221)	(2,579)	(4,751)
賬面淨值	<u>2,147</u>	<u>4,701</u>	<u>5,384</u>	<u>12,232</u>
截至二零一五年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	2,147	4,701	5,384	12,232
添置	—	49	908	957
出售	—	—	(17)	(17)
折舊費用	(147)	(744)	(1,667)	(2,558)
年末賬面淨值	<u>2,000</u>	<u>4,006</u>	<u>4,608</u>	<u>10,614</u>
於二零一五年十二月三十一日				
成本	3,098	5,970	8,854	17,922
累計折舊	(1,098)	(1,964)	(4,246)	(7,308)
賬面淨值	<u>2,000</u>	<u>4,006</u>	<u>4,608</u>	<u>10,614</u>
截至二零一六年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	2,000	4,006	4,608	10,614
添置	—	116	320	436
出售	—	(55)	(12)	(67)
折舊費用	(147)	(713)	(1,710)	(2,570)
年末賬面淨值	<u>1,853</u>	<u>3,354</u>	<u>3,206</u>	<u>8,413</u>

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢具、 固定裝置及 辦公設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於二零一六年十二月三十一日</b>				
成本	3,098	6,031	9,162	18,291
累計折舊	<u>(1,245)</u>	<u>(2,677)</u>	<u>(5,956)</u>	<u>(9,878)</u>
賬面淨值	<u>1,853</u>	<u>3,354</u>	<u>3,206</u>	<u>8,413</u>
<b>截至二零一七年六月三十日止六個月</b>				
期初賬面淨值	1,853	3,354	3,206	8,413
添置	—	—	142	142
出售	—	—	(147)	(147)
折舊費用	<u>(74)</u>	<u>(379)</u>	<u>(625)</u>	<u>(1,078)</u>
期末賬面淨值	<u>1,779</u>	<u>2,975</u>	<u>2,576</u>	<u>7,330</u>
<b>於二零一七年六月三十日</b>				
成本	3,098	6,031	9,157	18,286
累計折舊	<u>(1,319)</u>	<u>(3,056)</u>	<u>(6,581)</u>	<u>(10,956)</u>
賬面淨值	<u>1,779</u>	<u>2,975</u>	<u>2,576</u>	<u>7,330</u>
<b>(未經審計)：</b>				
<b>截至二零一六年六月三十日止六個月</b>				
期初賬面淨值	2,000	4,006	4,608	10,614
添置	—	64	124	188
出售	—	—	(6)	(6)
折舊費用	<u>(74)</u>	<u>(374)</u>	<u>(874)</u>	<u>(1,322)</u>
期末賬面淨值	<u>1,926</u>	<u>3,696</u>	<u>3,852</u>	<u>9,474</u>
<b>於二零一六年六月三十日</b>				
成本	3,098	6,034	8,972	18,104
累計折舊	<u>(1,172)</u>	<u>(2,338)</u>	<u>(5,120)</u>	<u>(8,630)</u>
賬面淨值	<u>1,926</u>	<u>3,696</u>	<u>3,852</u>	<u>9,474</u>

以下為匯總損益表中包括折舊費用的類別：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 人民幣千元
營銷及廣告成本	1,443	2,148	2,095	1,322	839
行政開支	<u>252</u>	<u>410</u>	<u>475</u>	<u>—</u>	<u>239</u>
	<u>1,695</u>	<u>2,558</u>	<u>2,570</u>	<u>1,322</u>	<u>1,078</u>

### 13 以權益法入賬的投資

於匯總資產負債表確認的金額如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
投資聯營公司	<u>—</u>	<u>69,296</u>	<u>65,072</u>	<u>58,349</u>

於匯總損益表確認的虧損如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 人民幣千元
聯營公司(附註(a))	<u>—</u>	<u>4,204</u>	<u>7,085</u>	<u>3,183</u>	<u>3,989</u>

## (a) 聯營公司

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一月一日	—	—	69,296	69,296	65,072
添置	—	73,500	4,800	—	—
分佔虧損 — 淨額	—	(4,204)	(7,085)	(3,183)	(3,989)
對銷未變現溢利	—	—	(1,939)	—	(2,734)
於十二月 三十一日 / 六月三十日	—	69,296	65,072	66,113	58,349

於往績記錄期，寧波海亮集團投資三家從事物業開發業務的聯營公司。

## 14 按類別劃分的金融工具

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>金融資產：</b>				
貸款及應收款項				
— 貿易及其他應收款項	104,579	148,911	268,776	224,558
— 就建設工程應收客戶款項	4,943	—	—	—
— 應收關聯方款項(附註28(d))	945,436	1,878,083	2,497,584	1,479,451
— 受限制現金(附註18)	86,290	115,772	148,299	279,515
— 現金及現金等價物(附註19)	223,688	721,089	1,053,598	1,217,272
	<u>1,364,936</u>	<u>2,863,855</u>	<u>3,968,257</u>	<u>3,200,796</u>
<b>金融負債：</b>				
按攤銷成本計算的負債				
— 貿易及其他應付款項	1,226,784	1,350,628	1,765,077	1,942,479
— 應付關聯方款項(附註28(d))	2,812,712	3,525,159	2,175,244	1,434,607
— 借款(附註22)	900,000	4,587,869	2,846,501	3,290,000
	<u>4,939,496</u>	<u>9,463,656</u>	<u>6,786,822</u>	<u>6,667,086</u>

## 15 發展中物業及持作出售已竣工物業

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>發展中物業：</b>				
— 建設成本	1,748,087	2,435,386	2,350,539	3,224,556
— 資本化利息	496,559	643,387	961,028	1,198,448
— 土地使用權	<u>5,200,312</u>	<u>9,095,245</u>	<u>7,214,987</u>	<u>8,181,301</u>
	<u>7,444,958</u>	<u>12,174,018</u>	<u>10,526,554</u>	<u>12,604,305</u>
<b>持作出售已竣工物業：</b>				
— 建設成本	363,844	667,919	1,079,250	893,345
— 資本化利息	6,994	46,885	141,233	117,881
— 土地使用權	<u>47,328</u>	<u>269,908</u>	<u>537,518</u>	<u>440,641</u>
	<u>418,166</u>	<u>984,712</u>	<u>1,758,001</u>	<u>1,451,867</u>

寧波海亮集團的發展中物業及持作出售已竣工物業均位於中國，並預期將於一個經營週期內竣工及可供出售。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，分別約人民幣992,000,000元、人民幣4,052,000,000元、人民幣3,433,015,000元及人民幣3,352,225,000元的發展中物業已就寧波海亮集團借款抵押為抵押品（附註22）。

往績記錄期借款的資本化比率介乎7.58%至9.34%。

持作出售已竣工物業均位於中國。

## 16 貿易及其他應收款項及預付款項

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))	—	—	90	—
其他應收款項				
— 物業建設保證金(附註(b))	85,996	127,943	109,195	81,861
— 其他(附註(c))	18,583	20,968	159,491	142,697
	<u>104,579</u>	<u>148,911</u>	<u>268,686</u>	<u>224,558</u>
預付款項				
第三方				
— 收購土地使用權的預付款項	269,205	162,835	57,200	459,292
— 預付增值稅、營業稅及 其他稅項	180,086	269,603	244,985	242,896
— 建築合同預付款項	54,940	24,962	53,680	76,045
— 其他	5,694	5,992	4,044	3,928
關聯方				
— 已向關聯方預付建築成本 (附註28(d)(i))	—	27,167	—	1,991
	<u>509,925</u>	<u>490,559</u>	<u>359,909</u>	<u>784,152</u>
貿易及其他應收款項及預付款項	<u>614,504</u>	<u>639,470</u>	<u>628,685</u>	<u>1,008,710</u>

- (a) 寧波海亮集團的大部分銷售來自物業銷售。有關銷售物業的所得款項乃根據相關買賣協議的條款收取。一般而言，物業買方須於買賣協議所訂明的90日內支付結餘。在確認貿易應收款項時按發票日期對貿易應收款項所作的賬齡分析如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一年內	—	—	90	—

- (b) 物業建設保證金是當地監管機構規定的有關建築質量的強制性按金。

- (c) 該等金額包括土地使用權的競買保證金。

- (d) 於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，寧波海亮集團的貿易及其他應收款項及預付款項均以人民幣列值。
- (e) 於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，寧波海亮集團所承擔的最高信貸風險為上述各類應收款項的賬面值。概無重大貿易及其他應收款項減值。

### 17 就合約工程應收／(應付)客戶款項

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年末／期末進行中的合約：				
已產生的合約成本加已確認溢利	4,943	38,736	89,485	97,014
減：進度款項	—	(97,129)	(97,129)	(97,129)
	<u>4,943</u>	<u>(58,393)</u>	<u>(7,644)</u>	<u>(115)</u>

就合約工程應收／(應付)客戶款項乃因寧波海亮集團參與建設安置房及土地開發項目而產生。

根據與地方政府訂立的土地使用權收購協議，寧波海亮集團的一家公司須為相關政府建造物業。代價將由訂約方主要參考所產生的成本後協商釐定。

### 18 受限制現金

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
來自物業預售所得款項的受限制現金(附註(a))	<u>86,290</u>	<u>115,772</u>	<u>148,299</u>	<u>279,515</u>

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日的受限制現金均以人民幣列值。

- (a) 根據地方國有土地資源管理局發出的有關文件，寧波海亮集團若干物業開發公司須在指定銀行賬戶存放若干物業預售所得款項作為相關物業建設保證金。保證金僅可在獲取中國地方國有土地資源管理局批准時，用於為有關的物業項目購買建材及支付建築費。該等保證金結餘將於相關預售物業竣工或發放房地產權證(以較早者為準)後方可發放。



**19 現金及現金等價物**

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行現金及手頭現金：				
— 以人民幣列值	<u>223,688</u>	<u>721,089</u>	<u>1,053,598</u>	<u>1,217,272</u>

人民幣列值結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

**20 匯總股本**

於各結算日的匯總股本指於抵銷公司間投資後寧波海亮集團現時旗下公司的匯總股本。

**21 其他儲備****(a) 資本儲備**

資本儲備主要指寧波海亮集團當時股東的累計出資。

**(b) 法定儲備**

根據中國相關規則及法規，寧波海亮的附屬公司均須於宣派股息時將其不少於按中國會計準則及法規計算的稅後溢利的10%轉撥至法定儲備基金，直至累計的基金總額達致有關公司註冊資本的50%為止。法定儲備基金僅可在相關部門批准後方可用以抵銷過往年度結轉的虧損或增加有關公司的繳足資本。

## 22 借款

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
計入非流動負債的借款：				
銀行借款				
— 有抵押(附註(a))	—	—	2,400,000	2,497,000
其他借款				
— 有抵押(附註(b))	500,000	2,365,000	—	—
— 無抵押	400,000	640,869	26,501	—
減：一年內到期款項	(303,909)	(1,479,368)	(706,501)	(1,210,000)
	596,091	1,526,501	1,720,000	1,287,000
計入流動負債的借款：				
銀行借款				
— 有抵押(附註(a))	—	—	220,000	93,000
其他借款				
— 有抵押(附註(b))	—	—	200,000	—
— 無抵押	—	1,582,000	—	700,000
長期借款即期部分	303,909	1,479,368	706,501	1,210,000
	303,909	3,061,368	1,126,501	2,003,000
借款總額	900,000	4,587,869	2,846,501	3,290,000

**(a) 銀行借款 — 有抵押**

於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，由發展中物業抵押的銀行借款分別為人民幣2,620,000,000元及人民幣2,590,000,000元(附註15)，並分別額外獲得若干關聯方擔保(附註28(b))。於二零一四年及二零一五年十二月三十一日概無該等借款。

**(b) 其他借款 — 有抵押**

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，由發展中物業抵押的來自其他金融機構的借款為人民幣500,000,000元、人民幣2,365,000,000元及人民幣200,000,000元(附註15)。有抵押其他借款額外獲得若干關聯方擔保(附註28(b))。

- (c) 寧波海亮集團的借款相對於利率變化的風險以及合約重新訂價日期或到期日(以較早者為準)如下：

	6個月 或以下 人民幣千元	6至12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入非流動負債 的借款：					
於二零一四年 十二月三十一日	—	—	596,091	—	596,091
於二零一五年 十二月三十一日	—	—	1,526,501	—	1,526,501
於二零一六年 十二月三十一日	—	70,000	1,650,000	—	1,720,000
於二零一七年 六月三十日	—	170,000	1,117,000	—	1,287,000
計入流動負債 的借款：					
於二零一四年 十二月三十一日	168,909	135,000	—	—	303,909
於二零一五年 十二月三十一日	2,196,368	865,000	—	—	3,061,368
於二零一六年 十二月三十一日	676,501	450,000	—	—	1,126,501
於二零一七年 六月三十日	1,080,000	923,000	—	—	2,003,000

- (d) 於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，銀行借款及其他借款的賬面值與彼等的公平值相若，因為貼現影響並不重大或借款以浮動利率計息。

- (e) 借款年期如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
1年以內	303,909	3,061,368	1,126,501	2,003,000
1至2年	596,091	1,526,501	1,220,000	1,287,000
2至5年	—	—	500,000	—
	<u>900,000</u>	<u>4,587,869</u>	<u>2,846,501</u>	<u>3,290,000</u>

- (f) 於往績記錄期，銀行及其他借款的實際利率分別為8.13%、6.78%、6.22%及8.62%。

- (g) 寧波海亮集團的所有銀行及其他借款均以人民幣列值。

## 23 遞延所得稅

遞延所得稅資產分析如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
遞延所得稅資產：				
將於12個月內變現	13,204	6,432	7,920	12,160
將於超過12個月後變現	<u>52,816</u>	<u>25,728</u>	<u>31,681</u>	<u>48,639</u>
	<u>66,020</u>	<u>32,160</u>	<u>39,601</u>	<u>60,799</u>

有關遞延所得稅資產的變動如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 人民幣千元
於一月一日	16,640	66,020	32,160	32,160	39,601
匯總損益表稅項 抵免／(扣除) (附註10)	<u>49,380</u>	<u>(33,860)</u>	<u>7,441</u>	<u>20,340</u>	<u>21,198</u>
於十二月三十一日／ 六月三十日	<u>66,020</u>	<u>32,160</u>	<u>39,601</u>	<u>52,500</u>	<u>60,799</u>

遞延所得稅資產乃主要就結轉的稅務虧損確認，惟以有可能透過日後的應課稅溢利變現有關稅項利益為限。於二零一四年、二零一五年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，寧波海亮集團並未分別就人民幣199,353,000元、人民幣49,923,000元及人民幣3,153,000元的虧損確認人民幣49,838,000元、人民幣12,481,000元及人民幣788,000元的遞延所得稅資產，該等虧損可往後結轉五年抵銷日後的應課稅收益。

## 24 貿易及其他應付款項

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	939,136	1,127,833	1,448,772	1,572,631
— 第三方	917,137	1,037,778	1,242,942	1,373,021
— 關聯方(附註28(d)(ii))	21,999	90,055	205,830	199,610
應付票據	157,700	—	—	—
其他應付款項	132,001	222,795	316,369	369,854
— 自承包商及供應商收取的按金	82,600	100,172	116,803	145,716
— 就房地產權證向客戶收取的按金	12,354	55,199	103,691	100,470
— 其他	37,047	67,424	95,875	123,668
	<u>1,228,837</u>	<u>1,350,628</u>	<u>1,765,141</u>	<u>1,942,485</u>

- (a) 按發票日期對於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日的貿易應付款項所作的賬齡分析如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一年內	513,192	822,889	816,858	876,482
超過一年	<u>425,944</u>	<u>304,944</u>	<u>631,914</u>	<u>696,149</u>
	<u>939,136</u>	<u>1,127,833</u>	<u>1,448,772</u>	<u>1,572,631</u>

- (b) 於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日的貿易及其他應付款項均以人民幣列值。

## 25 現金流量資料

## (a) 經營(所用)/所得現金

除所得稅前溢利與經營(所用)/所得現金的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 人民幣千元
除所得稅前 (虧損)/溢利	(143,956)	755,103	326,131	162,478	232,514
下列各項之調整：					
折舊及攤銷 (附註7)	2,593	3,646	3,834	1,860	1,418
分佔以權益法 入賬的投資 虧損淨額	—	4,204	7,085	3,183	3,989
融資收入—淨額 (附註9)	(1,716)	(2,379)	(4,410)	(1,912)	(3,497)
營運資金變動：					
發展中物業及 持作出售已 竣工物業	(3,828,358)	(4,910,964)	1,544,796	(3,364,928)	(1,512,300)
就合約工程應收 客戶款項	—	4,943	—	—	—
受限制現金	(23,124)	(29,482)	(32,527)	32,855	(131,216)
貿易及其他 應收款項及 預付款項	(146,393)	(24,966)	10,785	(569,542)	(380,025)
貿易及其他應 付款項	976,933	121,791	414,513	311,046	177,344
已收客戶預售 所得款項	2,717,978	1,731,991	2,785,720	1,508,942	2,890,067
就合約工程應付 客戶款項	35,212	58,393	(50,749)	(25,375)	(7,529)
經營(所用)/ 所得現金	<u>(410,831)</u>	<u>(2,287,720)</u>	<u>5,005,178</u>	<u>(1,941,393)</u>	<u>1,270,765</u>

## (b) 債務淨額對賬

	十二月三十一日			六月三十日	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
現金及現金等價物	223,688	721,089	1,053,598	1,217,272	
減：					
— 借款(附註22)	(900,000)	(4,587,869)	(2,846,501)	(3,290,000)	
— 應付寧波海亮集團及 其附屬公司的最終 控股公司的款項 (附註28(d)(v))	<u>(2,307,320)</u>	<u>(2,979,407)</u>	<u>(1,349,822)</u>	<u>(372,798)</u>	
債務淨額	<u>(2,983,632)</u>	<u>(6,846,187)</u>	<u>(3,142,725)</u>	<u>(2,445,526)</u>	

	其他資產 現金及現 金等價物 人民幣千元	來自融資活動的負債		總計 人民幣千元
		借款 人民幣千元	應付寧波 海亮集團及 其附屬公司 的最終控股 公司的款項 人民幣千元	
於二零一四年一月一日				
的債務淨額	108,121	(777,000)	(1,924,702)	(2,593,581)
現金流量	<u>115,567</u>	<u>(123,000)</u>	<u>(382,618)</u>	<u>(390,051)</u>
於二零一四年十二月三十一日				
的債務淨額	<u>223,688</u>	<u>(900,000)</u>	<u>(2,307,320)</u>	<u>(2,983,632)</u>
現金流量	<u>497,401</u>	<u>(3,687,869)</u>	<u>(672,087)</u>	<u>(3,862,555)</u>
於二零一五年十二月三十一日				
的債務淨額	<u>721,089</u>	<u>(4,587,869)</u>	<u>(2,979,407)</u>	<u>(6,846,187)</u>
現金流量	<u>332,509</u>	<u>1,741,368</u>	<u>1,629,585</u>	<u>3,703,462</u>
於二零一六年十二月三十一日				
的債務淨額	<u>1,053,598</u>	<u>(2,846,501)</u>	<u>(1,349,822)</u>	<u>(3,142,725)</u>
現金流量	<u>163,674</u>	<u>(443,499)</u>	<u>977,024</u>	<u>697,199</u>
於二零一七年六月三十日				
的債務淨額	<u>1,217,272</u>	<u>(3,290,000)</u>	<u>(372,798)</u>	<u>(2,445,526)</u>
<b>(未經審計)</b>				
於二零一六年一月一日				
的債務淨額	721,089	(4,587,869)	(2,979,407)	(6,846,187)
現金流量	<u>(127,414)</u>	<u>(978,714)</u>	<u>543,328</u>	<u>(562,800)</u>
於二零一六年六月三十日				
的債務淨額	<u>593,675</u>	<u>(5,566,583)</u>	<u>(2,436,079)</u>	<u>(7,408,987)</u>

## 26 財務擔保合同

對寧波海亮集團開具的財務擔保的面值的分析如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
為若干買方提供按揭融資 的擔保(附註(a))	<u>1,762,797</u>	<u>4,063,520</u>	<u>6,036,760</u>	<u>6,381,880</u>

- (a) 寧波海亮集團已為寧波海亮集團物業單位的若干買方安排銀行融資，並為有關買方的還款責任提供擔保。有關擔保於(i)發出房地產權證(一般於完成擔保登記後兩至三年的平均年期內取得)；或(ii)物業買方支付按揭貸款的較早者終止。

根據擔保條款，當該等買家拖欠按揭付款，寧波海亮集團須負責向銀行償還失責買家尚欠的按揭本金連同應計利息及罰款，而寧波海亮集團有權接管相關物業的業權及擁有權。寧波海亮集團的擔保期始於授予按揭貸款當日。寧波海亮的董事認為因買方拖欠付款導致寧波海亮集團產生損失的可能性較低，因此按公平值計算的財務擔保並不重大。

## 27 承擔

### (a) 物業開發開支的承擔

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備：				
物業開發活動	2,863,832	1,492,427	2,513,399	2,034,998
收購土地使用權	<u>427,182</u>	<u>—</u>	<u>554,414</u>	<u>112,000</u>
	<u>3,291,014</u>	<u>1,492,427</u>	<u>3,067,813</u>	<u>2,146,998</u>

### (b) 經營租賃承擔 — 寧波海亮集團作為承租人

不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃付款總額如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
不超過一年	1,978	1,888	1,718	1,695
超過一年但不超過二年	1,888	1,718	1,625	1,323
超過二年但不超過三年	<u>1,718</u>	<u>1,625</u>	<u>1,022</u>	<u>511</u>
	<u>5,584</u>	<u>5,231</u>	<u>4,365</u>	<u>3,529</u>



## 28 關聯方交易

## (a) 名稱及與關聯方的關係

名稱	關係
海亮集團有限公司	寧波海亮集團的最終控股公司
銀川世海房地產有限公司	聯營公司
銀川海茂房地產有限公司	聯營公司
陝西海和房地產開發有限公司	聯營公司
紹興海亮置業有限公司	一家同系附屬公司的聯營公司
恒中達建築有限公司	一家同系附屬公司的聯營公司
浙江銘軒建築工程有限公司	一家同系附屬公司的聯營公司

**(b) 與關聯方的交易**

於往績記錄期，寧波海亮集團與關聯方擁有以下重大交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
				(未經審計)	
<b>向關聯方提供的服務：</b>					
— 寧波海亮集團及其附屬公司的最終控股公司	34,940	30,220	26,541	15,747	—
— 一家同系附屬公司的聯營公司	<u>2,230</u>	<u>1,245</u>	<u>943</u>	<u>755</u>	<u>1,887</u>
	<u>37,170</u>	<u>31,465</u>	<u>27,484</u>	<u>16,502</u>	<u>1,887</u>
<b>關聯方提供的物業管理服務：</b>					
— 同系附屬公司	<u>5,076</u>	<u>13,659</u>	<u>11,109</u>	<u>4,410</u>	<u>2,343</u>
<b>關聯方提供的建築服務：</b>					
— 一家同系附屬公司的聯營公司	<u>186,426</u>	<u>446,060</u>	<u>494,875</u>	<u>349,624</u>	<u>140,595</u>

寧波海亮集團董事認為，上述關聯方交易於日常經營過程中按一般商業條款進行，並按相關協議的條款支付費用／付款。

若干關聯方於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日已為寧波海亮集團的銀行及其他借款提供擔保，金額分別為人民幣500,000,000元、人民幣2,365,000,000元、人民幣2,820,000,000元及人民幣2,590,000,000元(附註22)。

**(c) 主要管理層薪酬**

寧波海亮集團將寧波海亮集團的董事視為主要管理層。於往績記錄期，寧波海亮集團並無承擔董事的薪酬，該等薪酬由海亮集團承擔。

## (d) 與關聯方的結餘

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>預付關聯方款項(附註(i))：</b>				
— 一家同系附屬公司 的聯營公司	—	27,167	—	1,991
<b>應付關聯方賬款(附註(ii))：</b>				
— 同系附屬公司	853	378	1,486	1,008
— 一家同系附屬公司 的聯營公司	21,146	89,677	204,344	198,602
	<u>21,999</u>	<u>90,055</u>	<u>205,830</u>	<u>199,610</u>
<b>應收關聯方款項(附註(iii))：</b>				
— 聯營公司	—	350,135	158,498	606,368
— 寧波海亮集團及其 附屬公司的最終 控股公司	945,426	1,527,868	2,334,798	869,350
— 一家同系附屬公司 的聯營公司	10	80	4,288	3,733
	<u>945,436</u>	<u>1,878,083</u>	<u>2,497,584</u>	<u>1,479,451</u>
<b>應付關聯方款項：</b>				
— 聯營公司(附註(iv))	—	24,501	49,000	127,400
— 一家同系附屬公司 的聯營公司(附註(iv))	10,588	10,503	12,138	11,714
— 寧波海亮集團及其附屬 公司的最終控股公司				
— 現金墊款(附註iv)	494,804	510,748	764,284	922,695
— 借款性質(附註v)	2,307,320	2,979,407	1,349,822	372,798
	<u>2,812,712</u>	<u>3,525,159</u>	<u>2,175,244</u>	<u>1,434,607</u>

(i) 預付關聯方款項主要為由物業管理服務及建築服務產生的款項。

- (ii) 應付關聯方賬款主要為由物業管理服務及建築服務產生的款項。未償付金額將根據相關合同結算。
- (iii) 應收關聯方款項為無抵押、免息、須按要求償還的現金墊款。對於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日的應收關聯方款項所作的賬齡分析如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
六個月內	661,436	1,601,049	2,220,550	1,325,489
六個月至一年	<u>284,000</u>	<u>277,034</u>	<u>277,034</u>	<u>153,962</u>
	<u>945,436</u>	<u>1,878,083</u>	<u>2,497,584</u>	<u>1,479,451</u>

- (iv) 應付寧波海亮集團及其附屬公司的最終控股公司、聯營公司及一家同系附屬公司的聯營公司的款項為無抵押、免息、須按要求償還的現金墊款。
- (v) 應付寧波海亮集團及其附屬公司的最終控股公司的款項性質為借款，該借款無抵押、須按要求償還且利率介乎7.21%至9.05%。相關變動如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 人民幣千元
於一月一日	2,028,837	2,307,320	2,979,407	2,979,407	1,349,822
年內／期內收到的款項	6,734,940	6,455,224	2,516,319	1,197,056	3,378,780
年內／期內還款	<u>(6,456,457)</u>	<u>(5,783,137)</u>	<u>(4,145,904)</u>	<u>(1,740,384)</u>	<u>(4,355,804)</u>
於十二月三十一日／六月三十日	<u>2,307,320</u>	<u>2,979,407</u>	<u>1,349,822</u>	<u>2,436,079</u>	<u>372,798</u>

於往績記錄期，來自應付寧波海亮集團及其附屬公司的最終控股公司的款項的利息分別為人民幣314,663,000元、人民幣215,307,000元、人民幣326,897,000元及人民幣85,258,000元。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日已全部支付所產生的利息。

- (vi) 於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，所有結餘均以人民幣列值。

### III 隨後財務報表

寧波海亮集團或寧波海亮集團現時旗下的任何公司並無就二零一七年六月三十日後至本報告日期止任何期間編製經審核財務報表。除本報告內所披露者外，寧波海亮或寧波海亮集團現時旗下的任何其他公司並無就二零一七年六月三十日後任何期間宣派任何股息或作出分派。

以下第III-1至III-55頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本通函。



羅兵咸永道

## 致融信中國控股有限公司列位董事就歷史財務資料出具的會計師報告

### 序言

本所謹此就安徽海亮房地產有限公司(「安徽海亮」)以及下文第II節附註1(b)中所列示的各附屬公司(統稱為「安徽海亮集團」)的歷史財務資料出具報告，該等歷史財務資料包括第III-4至III-13頁所載的二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日的合併資產負債表，及截至該等日期止各期間(「往績記錄期」)的合併損益表、合併綜合收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第III-14至III-55頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其編製以供收錄於融信中國控股有限公司(「貴公司」)於二零一七年十二月三十日就貴公司的附屬公司收購安徽海亮集團而刊發的通函(「通函」)內。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料第II節附註1(d)及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

作為歷史財務資料基礎的安徽海亮集團於往績記錄期的財務報表(「相關財務報表」)，是由貴公司董事負責根據安徽海亮集團之前就往績記錄期已發佈的財務報表編製。安徽海亮的董事須負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製及中肯地列報寧波海亮集團的財務報表，並對其認為為使財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓  
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

### 申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會頒佈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的會計師報告」，執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執行情序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料第II節附註2.1中所載編製基準編製真實而中肯反映的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們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，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

### 意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料根據歷史財務資料第II節附註2.1中所載呈列及編製基準，真實而中肯地反映了安徽海亮集團於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日的合併財務狀況，及其於往績記錄期的合併財務表現及合併現金流量。

### 審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱安徽海亮集團於追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一六年六月三十日止六個月的合併損益表、綜合收益表、權益變動表及現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。貴公司董事須負責根據歷史財務資料第II節附註2.1中所載編製基準列報追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第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。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就安徽海亮集團的會計師報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料第II節附註2.1中所載的呈列及編製基準進行編製。

根據香港聯合交易所有限公司主板上市規則下事項出具的報告

*調整*

在編製歷史財務資料時，未對相關財務報表作出任何調整。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

二零一七年十二月三十日

## I 安徽海亮集團歷史財務資料

## 編製歷史財務資料

下文所載的歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

作為歷史財務資料基礎的相關財務報表，已由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。

本歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）列報，且所有數值已列算至最接近的千位數（人民幣千元）（除非另有說明）。

## (a) 合併損益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 人民幣千元
收益	6	1,935,217	5,712,872	5,276,357	2,786,840	1,101,666
銷售成本	7	(1,686,463)	(4,571,101)	(4,618,588)	(2,499,670)	(913,633)
<b>毛利</b>		<b>248,754</b>	<b>1,141,771</b>	<b>657,769</b>	<b>287,170</b>	<b>188,033</b>
銷售及營銷成本	7	(97,448)	(89,725)	(80,083)	(37,936)	(41,779)
行政開支	7	(76,941)	(73,755)	(55,419)	(33,091)	(14,440)
<b>經營溢利</b>		<b>74,365</b>	<b>978,291</b>	<b>522,267</b>	<b>216,143</b>	<b>131,814</b>
融資收入		2,212	4,755	4,309	1,555	2,791
融資成本		—	—	—	—	—
融資收入 — 淨額	9	2,212	4,755	4,309	1,555	2,791
除所得稅前溢利		<b>76,577</b>	<b>983,046</b>	<b>526,576</b>	<b>217,698</b>	<b>134,605</b>
所得稅開支	10	(73,730)	(309,197)	(159,383)	(63,343)	(40,362)
<b>年內／期內溢利</b>		<b>2,847</b>	<b>673,849</b>	<b>367,193</b>	<b>154,355</b>	<b>94,243</b>



## (b) 合併綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年內／期內溢利	2,847	673,849	367,193	154,355	94,243
其他全面收入	—	—	—	—	—
全面收入總額	<u>2,847</u>	<u>673,849</u>	<u>367,193</u>	<u>154,355</u>	<u>94,243</u>

(未經審計)

## (c) 合併資產負債表

	附註	十二月三十一日			六月三十日
		二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	12	7,642	6,089	4,238	3,309
無形資產		1,134	949	762	669
遞延所得稅資產	21	<u>56,933</u>	<u>38,787</u>	<u>37,227</u>	<u>54,006</u>
		<u>65,709</u>	<u>45,825</u>	<u>42,227</u>	<u>57,984</u>
<b>流動資產</b>					
開發中物業	14	8,326,176	5,747,836	2,828,736	2,413,657
持作出售已竣工物業	14	147,043	1,250,192	1,858,526	1,834,180
貿易及其他應收款項以及 預付款項	15	300,991	314,281	656,336	786,990
應收關聯方款項	26(d)	1,116,554	780,254	1,556,570	1,611,705
預付所得稅		72,427	63,708	96,704	182,516
受限制現金	16	828,242	389,336	372,710	393,080
現金及現金等價物	17	<u>185,369</u>	<u>121,194</u>	<u>253,570</u>	<u>430,265</u>
		<u>10,976,802</u>	<u>8,666,801</u>	<u>7,623,152</u>	<u>7,652,393</u>
資產總值		<u>11,042,511</u>	<u>8,712,626</u>	<u>7,665,379</u>	<u>7,710,377</u>

	附註	十二月三十一日			六月三十日
		二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>權益</b>					
<b>安徽海亮擁有人應佔權益</b>					
股本		162,500	162,500	162,500	162,500
其他儲備	18,19	<u>450,252</u>	<u>774,101</u>	<u>1,141,294</u>	<u>685,537</u>
<b>權益總額</b>		<u>612,752</u>	<u>936,601</u>	<u>1,303,794</u>	<u>848,037</u>
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
借款	20	<u>400,620</u>	<u>150,000</u>	<u>200,000</u>	<u>140,000</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	22	1,021,484	1,307,292	2,040,691	1,730,952
應付關聯方款項	26(d)	1,051,520	795,247	1,029,966	473,787
來自客戶的預售所得款項		6,565,165	4,730,597	2,843,343	3,976,751
即期所得稅負債		8,400	92,269	177,585	181,850
借款	20	<u>1,382,570</u>	<u>700,620</u>	<u>70,000</u>	<u>359,000</u>
		<u>10,029,139</u>	<u>7,626,025</u>	<u>6,161,585</u>	<u>6,722,340</u>
<b>負債總額</b>		<u>10,429,759</u>	<u>7,776,025</u>	<u>6,361,585</u>	<u>6,862,340</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>11,042,511</u>	<u>8,712,626</u>	<u>7,665,379</u>	<u>7,710,377</u>

## (d) 合併權益變動表

	安徽海亮擁有人應佔				權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元 (附註18)	其他儲備 法定儲備 人民幣千元 (附註19)	保留盈利 人民幣千元	
於截至二零一四年 十二月三十一日止年度 於二零一四年一月一日的 結餘	162,500	442,154	—	5,251	609,905
全面收入					
— 年內溢利	—	—	—	2,847	2,847
— 其他全面收入	—	—	—	—	—
全面收入總額	—	—	—	2,847	2,847
於二零一四年 十二月三十一日的結餘	162,500	442,154	—	8,098	612,752

	附註	安徽海亮擁有人應佔				權益總額 人民幣千元
		股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元 (附註18)	其他儲備		
				法定儲備 人民幣千元 (附註19)	保留盈利 人民幣千元	
於截至二零一五年 十二月三十一日止 年度 於二零一五年 一月一日的結餘		162,500	442,154	—	8,098	612,752
全面收入						
— 年內溢利		—	—	—	673,849	673,849
— 其他全面收入		—	—	—	—	—
全面收入總額		—	—	—	673,849	673,849
以彼等作為擁有人的 身份與擁有人 進行交易						
— 股息	11	—	—	—	(350,000)	(350,000)
轉撥至法定儲備		—	—	38,240	(38,240)	—
於二零一五年十二月 三十一日的結餘		162,500	442,154	38,240	293,707	936,601

	安徽海亮擁有人應佔				
	股本	資本儲備	其他儲備		權益總額
			法定儲備	保留盈利	
人民幣千元	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元	人民幣千元	
於截至二零一六年 十二月三十一日止年度 於二零一六年一月一日的 結餘	162,500	442,154	38,240	293,707	936,601
全面收入					
— 年內溢利	—	—	—	367,193	367,193
— 其他全面收入	—	—	—	—	—
全面收入總額	—	—	—	367,193	367,193
轉撥至法定儲備	—	—	2,910	(2,910)	—
於二零一六年 十二月三十一日的結餘	162,500	442,154	41,150	657,990	1,303,794

	附註	安徽海亮擁有人應佔				權益總額 人民幣千元
		股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元 (附註18)	其他儲備		
				法定儲備 人民幣千元 (附註19)	保留盈利 人民幣千元	
於截至二零一七年 六月三十日止 六個月 於二零一七年 一月一日的結餘		162,500	442,154	41,150	657,990	1,303,794
全面收入						
— 期內溢利		—	—	—	94,243	94,243
— 其他全面收入		—	—	—	—	—
全面收入總額		—	—	—	94,243	94,243
以彼等作為擁有人的 身份與擁有人 進行交易						
— 股息	11	—	—	—	(550,000)	(550,000)
轉撥至法定儲備		—	—	61,111	(61,111)	—
於二零一七年 六月三十日的結餘		162,500	442,154	102,261	141,122	848,037

	安徽海亮擁有人應佔				
	股本	資本儲備	其他儲備		權益總額
			法定儲備	保留盈利	
人民幣千元	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元	人民幣千元	
(未經審計)					
於截至二零一六年					
六月三十日止六個月					
於二零一六年一月一日的					
結餘	162,500	442,154	38,240	293,707	936,601
全面收入					
— 期內溢利	—	—	—	154,355	154,355
— 其他全面收入	—	—	—	—	—
全面收入總額	—	—	—	154,355	154,355
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—
於二零一六年六月三十日					
的結餘	162,500	442,154	38,240	448,062	1,090,956

## (e) 合併現金流量表

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
				(未經審計)	
<b>經營活動現金流量</b>					
經營(所用)／					
所得現金	23 (639,073)	1,658,446	1,441,026	(232,037)	1,269,268
已付中國所得稅	<u>(242,209)</u>	<u>(198,463)</u>	<u>(105,503)</u>	<u>(82,936)</u>	<u>(138,688)</u>
<b>經營活動(所用)／</b>					
<b>所得現金淨額</b>	<u>(881,282)</u>	<u>1,459,983</u>	<u>1,335,523</u>	<u>(314,973)</u>	<u>1,130,580</u>
<b>投資活動現金流量</b>					
就購買物業、廠房					
及設備及無形					
資產付款	(3,597)	(365)	(15)	(3)	(62)
處置物業、廠房及					
設備所得款項	75	743	5	—	473
已收利息	2,212	4,755	4,309	1,555	2,791
向關聯方現金墊款	(1,399,815)	(3,727,686)	(5,998,944)	(2,992,723)	(5,422,317)
來自關聯方還款	<u>1,182,309</u>	<u>4,063,986</u>	<u>5,222,628</u>	<u>3,772,977</u>	<u>5,367,182</u>
<b>投資活動(所用)／</b>					
<b>所得現金淨額</b>	<u>(218,816)</u>	<u>341,433</u>	<u>(772,017)</u>	<u>781,806</u>	<u>(51,933)</u>



附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審計)	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>融資活動現金流量</b>					
借款所得款項	763,190	1,250,000	680,000	300,000	300,000
償還借款	(290,000)	(2,182,570)	(1,260,620)	(450,000)	(71,000)
收到安徽海亮集團及其附屬公司的最終控股公司的款項 (附註26(d)(v))	1,274,800	713,022	2,568,708	711,799	223,639
向安徽海亮集團及其附屬公司的最終控股公司還款 (附註26(d)(v))	(1,010,790)	(1,020,576)	(2,224,728)	(248,195)	(1,161,566)
來自其他關聯方現金墊款	1,018,334	434,067	940,329	400,923	499,637
向其他關聯方還款	(630,531)	(382,786)	(1,049,590)	(605,839)	(117,889)
已付利息	(177,722)	(326,748)	(85,229)	(51,365)	(24,773)
已付安徽海亮擁有人的股息	—	(350,000)	—	—	(550,000)
<b>融資活動所得／(所用)現金淨額</b>	<u>947,281</u>	<u>(1,865,591)</u>	<u>(431,130)</u>	<u>57,323</u>	<u>(901,952)</u>
<b>現金及現金等價物(減少)／增加淨額</b>	<u>(152,817)</u>	<u>(64,175)</u>	<u>132,376</u>	<u>524,156</u>	<u>176,695</u>
年初／期初現金及現金等價物	<u>338,186</u>	<u>185,369</u>	<u>121,194</u>	<u>121,194</u>	<u>253,570</u>
<b>年末／期末現金及現金等價物</b>	<u><u>185,369</u></u>	<u><u>121,194</u></u>	<u><u>253,570</u></u>	<u><u>645,350</u></u>	<u><u>430,265</u></u>

## II 合併財務報表附註

### 1 一般資料

#### (a) 一般資料

安徽海亮房地產有限公司(「安徽海亮」)於二零零九年七月十五日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立，其註冊辦事處地址為中國合肥市龍門嶺路304號，主要業務為投資控股與房地產開發。安徽海亮及其附屬公司(統稱為「安徽海亮集團」)為私營公司，主要在中國從事房地產開發。

#### (b) 構成安徽海亮集團的公司

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日，構成安徽海亮集團的附屬公司均於中國註冊成立，詳情如下：

公司名稱	註冊成立日期	主要業務	於下列日期所持權益			
			十二月三十一日		六月三十日	
			二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
<b>附屬公司：</b>						
蚌埠海亮房地產有限公司	二零一二年六月十三日	房地產開發	100%	100%	100%	100%
合肥海亮投資有限公司	二零一二年十月十二日	房地產開發	100%	100%	100%	100%
阜陽海亮房地產有限公司	二零一三年二月二十八日	房地產開發	100%	100%	100%	100%
阜陽海亮投資有限公司	二零一三年三月二十六日	房地產開發	100%	100%	100%	100%
蚌埠海亮投資有限公司	二零一三年十一月十四日	房地產開發	100%	100%	100%	100%
六安海亮房地產有限公司	二零一三年十二月十三日	房地產開發	100%	100%	100%	100%

公司名稱	註冊成立日期	主要業務	於下列日期所持權益			
			十二月三十一日		六月三十日	
			二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
阜陽海亮阜合房地產有限公司	二零一三年十二月三十日	房地產開發	100%	100%	100%	100%
阜陽海亮穎泉房地產有限公司(「穎泉」)(i)	二零一四年一月十六日	房地產開發	100%	100%	不適用	不適用
阜陽海關穎東置業有限公司	二零一六年七月一日	房地產開發	不適用	不適用	100%	100%
阜陽融信海亮房地產有限公司	二零一七年六月十三日	房地產開發	不適用	不適用	不適用	100%

- (i) 安徽海亮於二零一六年十二月將其當時的附屬公司穎泉出售予第三方，並無產生重大收益或虧損。
- (ii) 所有構成安徽海亮集團的實體均為有限責任公司，已採用十二月三十一日作為其財政年度截止日期。

## 2 重大會計政策概要

編製歷史財務資料時所採用的主要會計政策載於下文。除非另有說明，否則該等政策於所呈列的全部年度及期間一直貫徹採用。

### 2.1 編製基準

安徽海亮集團的歷史財務資料已根據香港會計師公會頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，載列如下。歷史財務資料已按歷史成本慣例編製。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料需要使用若干關鍵會計估計。管理層在應用安徽海亮集團的會計政策過程中亦須作出判斷。涉及高度判斷或複雜程度的範疇或對歷史財務資料屬重大的假設及估計的範疇披露於附註4。

## (a) 尚未採納的新訂準則及經修訂準則

下列新訂準則、經修訂準則及準則詮釋已頒佈，但於二零一七年一月一日開始的財政年度尚未生效，及安徽海亮集團並未提早採納：

		於下列日期或之後 開始的年度期間生效
香港會計準則第28號 (修訂本)	二零一四至二零一六年 週期年度改進	二零一八年一月一日
香港會計準則第40號 (修訂本)	轉讓投資物業	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	二零一四至二零一六年 週期年度改進	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	以股份為基礎之付款交易之 分類及計量	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第4號 (修訂本)	應用香港財務報告準則第9號 金融工具及香港財務報告 準則第4號保險合約	二零一八年一月一日或 安徽海亮集團首次採用 香港財務報告準則第9號時
香港財務報告準則第9號	金融工具及多項其他準則的 相關修訂	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號 (修訂本)	香港財務報告準則第15號之 澄清	二零一八年一月一日
香港(國際財務報告詮釋 委員會)詮釋第22號	外匯交易及墊付代價	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋 委員會)詮釋第23號	所得稅處理的不確定性	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營或合營企業 之間的資產出售或出資	待定

除附註(i)、(ii)及(iii)所載者外，預期上述各項對安徽海亮集團的合併財務報表並無重大影響。

## (i) 香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」

安徽海亮集團預期將於二零一八年一月一日開始的財政年度採納香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」。香港財務報告準則第15號規定，當客戶取得貨品或服務之控制權時，收益即獲確認。當客戶有能力操控對貨品或服務之收益的使用或取得時，即取得控制權。相關原則是，實體將確認收益，以描述以向客戶轉讓貨品或服務，而有關轉讓涉及之金額為實體預計有權換取該等貨品或服務之代價。這與安徽海亮集團根據

香港會計準則第18號「收益」目前所採納轉移風險及回報概念不同。實體擁有的交易倘涉及可變考慮因素、於單一安排、許可安排中出售多種貨品或服務或實體履行安排或客戶付款可能按顯著不同的次數產生，預期將受到香港財務報告準則第15號之新收益確認原則之重大影響。安徽海亮的董事現正評估香港財務報告準則第15號對安徽海亮集團收益確認的影響，惟尚未能說明採納香港財務報告準則第15號是否會導致安徽海亮集團目前的收益確認政策(附註2.21)出現任何重大變動。

(ii) 香港財務報告準則第9號「金融工具」及多項其他準則的相關修訂

預期安徽海亮集團將於二零一八年一月一日開始的財政年度採納香港財務報告準則第9號「金融工具」。該集團目前所採納原則的主要變動包括：

金融資產及負債分類及計量之變動

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號對金融資產的多項分類及計量模式，改為只有三種劃分類別(即攤銷成本、按公平值透過其他全面收益列賬及按公平值透過損益列賬)的單一模式。香港財務報告準則第9號對金融負債的分類及計量同香港會計準則第39號保持一致，惟實體可選擇按公平值透過損益列賬計量金融負債。

安徽海亮的董事預期香港財務報告準則第9號引入的分類及計量模式變動不會對安徽海亮集團現有的金融資產及負債造成重大影響，因其主要由貸款及應收款項以及根據香港會計準則第39號(附註2.8)釐定的按攤銷成本列賬的金融負債組成，因而與根據香港財務報告準則第9號按攤銷成本計量的金融資產及負債類似，預期該等資產及負債仍將繼續於初始按公平值確認，且其後按攤銷成本計量。

減值模型變動

香港財務報告準則第9號引入一項全新且具前瞻性的預期信貸虧損減值模型。新準則指明，實體於初始確認金融資產時必須以12個月內的預期信貸虧損作為首日虧損。香港財務報告準則第9號採用「三階段」法，以初始確認後金融資產的信貸質素變化為基礎。資產跟隨信貸質素變動於三個階段內轉移，不同階段決定實體對減值虧損的計量方法及實際利率法的運用方式。倘信貸風險顯著增加，則使用整個期限的預期信貸虧損(而非12個月內的預期信貸虧損)計量減值。該模型涵蓋貿易應收款項的操作簡化。如屬未包括重大金融部分的貿易應收款項，則虧損撥備將於初始確認時及於應收款項整個期限內按照相等於整個期限的預期信貸虧損數額計量。

安徽海亮集團的董事預期相較香港會計準則第39號的現有產生虧損模式(附註2.10)，香港財務報告準則第9號引入的新減值模型通常將導致提早確認虧損。

(iii) 香港財務報告準則第16號「租賃」

安徽海亮集團為目前分類為經營租賃的若干辦公室的承租人。如附註2.11所載，安徽海亮集團有關該等租賃現時的會計政策旨在將經營租賃開支計入安徽海亮集團當前期間的合併報表，同時披露相關經營租賃承擔。於二零一七年六月三十日，安徽海亮集團的不可撤銷經營租賃承擔總額達人民幣187,000元(附註25)。香港財務報告準則第16號提供租賃會計處理的新規定，承租人不得於合併財務狀況表外確認租賃，所有非即期租賃均須於安徽海亮集團合併財務狀況表內以資產(若為使用權)及金融負債(若為付款責任)的形式確認。少於十二個月的短期租賃及低價值資產租賃獲豁免遵守有關申報責任。故此，新訂準則會導致終止確認合併財務狀況表內的預付經營租賃、使用權資產增加及租賃負債增加。因此，於合併綜合收益表內，相同情況下的年度經營租賃開支將會減少，而資產使用權折舊及租賃負債產生的利息開支將會增加。預計二零一九年一月一日或之後開始的財政年度方會採納新訂準則。

## 2.2 附屬公司

### 2.2.1 合併入賬

附屬公司指安徽海亮集團可控制的實體(包括結構性實體)。安徽海亮集團對實體擁有控制權，是指安徽海亮集團透過參與該實體的業務而面臨該實體的可變回報風險或有權取得可變回報，並能夠運用對該實體的權力影響該等回報。附屬公司自控制權轉讓予安徽海亮集團日期起合併入賬，並於控制權終止日期起終止合併入賬。

(a) 業務合併

安徽海亮集團採用收購法將業務合併入賬。收購一家附屬公司所轉讓的代價為被購買方的前擁有人所轉讓資產、所產生負債及安徽海亮集團所發行的股本權益的公平值。所轉讓的代價包括因一項或然代價安排而產生的任何資產或負債的公平值。在業務合併中所收購可識別的資產以及所承擔的負債及或然負債，初步按其於收購日期的公平值計量。

安徽海亮集團按逐項收購基準確認於被購買方的任何非控股權益。被購買方的非控股權益為現時的擁有權權益，並賦予持有人一旦清盤時按比例應佔實體的淨資產，可按公平值或按現時擁有權權益應佔被購買方可識別淨資產的確認金額比例而計量。非控股權益的所有其他組成部分按收購日期的公平值計量，除非香港財務報告準則規定必須以其他計量基準計算。收購相關成本乃於產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，則購買方先前持有的被購買方股本權益於收購當日的賬面值乃重新計量為收購日期的公平值；該重新計量產生的任何收益或虧損乃於損益確認。

安徽海亮集團將轉讓的任何或然代價於收購當日按公平值確認。被視為一項資產或負債的或然代價的公平值的後續變動，按照香港會計準則第39號的規定，於損益確認或確認為其他全面收入變動。分類為權益的或然代價毋須重新計量，且其後續結算於權益入賬。

所轉讓代價、被購買方的任何非控股權益金額及任何先前於被購買方的股本權益於收購日期的公平值超逾所收購可識別淨資產公平值的差額，乃入賬列作商譽。倘所轉讓代價、已確認非控股權益及先前持有的權益計量的總額低於所收購附屬公司淨資產的公平值（於議價收購的情況下），則該差額會直接於收益表內確認。

集團內的交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益均予以抵銷。未變現虧損亦會抵銷，除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值。附屬公司所報金額已於必要時作出調整以與安徽海亮集團的會計政策一致。

(b) 不導致控制權變動的附屬公司擁有權權益變動

不導致失去控制權的非控股權益交易入賬列作權益交易——即以彼等作為擁有人的身份與擁有人進行交易。任何已付代價公平值與所購買相關應佔附屬公司淨資產賬面值之間的差額列作權益。向非控股權益出售的收益或虧損亦列作權益。



(c) 出售附屬公司

當安徽海亮集團失去控制權時，於實體的任何保留權益重新計量至失去控制權當日的公平值，有關賬面值變動在損益確認。就其後將保留權益入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產而言，公平值為初始賬面值。此外，先前就實體於其他全面收入確認的任何金額按猶如安徽海亮集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此可能意味著先前在其他全面收入確認的金額重新分類至損益或轉至適用香港財務報告準則所規定／允許的另一權益類別。

### 2.3 分部報告

經營分部的報告形式與向主要營運決策者（「主要營運決策者」）提供的內部報告形式一致。主要營運決策者負責分配資源及評估經營分部表現，已被確定為安徽海亮集團制定戰略決策的執行董事。

### 2.4 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊及任何減值虧損入賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

僅當與項目有關的未來經濟利益很可能流入安徽海亮集團，且該項目的成本能夠可靠地計量時，方會將該項目其後產生的成本計入該項資產的賬面值或確認為獨立資產（如適當）。已替換部分的賬面值會終止確認。所有其他維修及保養成本乃於其產生的財務期間內自損益扣除。物業、廠房及設備的折舊按以下估計可使用年期以直線法分配其成本至其剩餘價值計算：

樓宇	20年
汽車	4年
傢具、固定裝置及設備	3至5年

資產的剩餘價值及可使用年期均於各報告期末進行檢討，並作出適當調整。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則資產賬面值會即時撇減至其可收回金額（附註2.6）。

出售收益及虧損乃通過比較所得款項與賬面值而釐定。



## 2.5 無形資產

### 計算機軟件

購買的計算機軟件許可根據購買及使用該特定軟件所產生的成本資本化。該等成本按其估計可用年期(4至10年)攤銷。

## 2.6 非金融資產減值

當發生事件或情況變化顯示資產賬面值未必可收回時，會對須攤銷的資產進行減值檢討。減值虧損按資產賬面值超過其可收回金額的金額確認。可收回金額為資產公平值減出售成本與使用價值的較高者。就評估減值而言，資產以可獨立識別現金流量的最低水平(現金產生單位)分類。非金融資產(商譽除外)如出現減值，則會於各報告日期檢討撥回減值的可能性。

## 2.7 開發中物業及持作出售的已竣工物業

開發中物業及持作出售的已竣工物業按成本與可變現淨值的較低者列賬。物業的開發成本主要包括土地使用權成本、建設成本、借款成本及於開發期產生的專業費用。物業竣工後轉移至持作出售的已竣工物業。

可變現淨值計及預期最終將變現的價格減適用可變銷售開支及預計竣工成本。

開發中物業分類為流動資產，除非預期相關房地產開發項目的建設期將於正常經營週期後結束。

## 2.8 金融資產

### 2.8.1 分類

安徽海亮集團將金融資產分類為貸款及應收款項。該分類視乎所收購金融資產的目的而定。管理層於初始確認金融資產時決定其分類。

貸款及應收款項指有固定或可確定付款額且並無活躍市場報價的非衍生金融資產。貸款及應收款項計入流動資產，惟自報告期末起計超過12個月結算或預期結算者除外，其分類為非流動資產。貸款及應收款項包括合併資產負債表中的「貿易及其他應收款項」、「應收關聯方款項」、「受限制現金」及「現金及現金等價物」(附註2.13及附註2.14)。

### 2.8.2 確認及計量

以正規途徑買賣的金融資產乃於交易日—即安徽海亮集團承諾買賣該資產當日確認。所有並非按公平值計入損益入賬的金融資產的投資初步按公平值加交易成本確認。當收取投資所得現金流量的權利屆滿或已被轉讓，且安徽海亮集團已轉讓擁有權的絕大部分風險及回報時，終止確認金融資產。貸款及應收款項其後使用實際利率法按攤銷成本入賬。

## 2.9 抵銷金融工具

當有法定可強制執行權利抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表呈報其淨額。法定可強制執行權利不得依賴未來事件而定，且於一般業務過程中，以及於公司或對手方違約、無力償債或破產時必須可強制執行。

## 2.10 金融資產減值

於各報告期末，安徽海亮集團會評估是否存在客觀證據證明一項金融資產或一組金融資產出現減值。僅當存在客觀證據證明因初步確認資產後發生的一項或多項事件導致出現減值（「虧損事件」），且該項（或該等）虧損事件對該項金融資產或該組金融資產的估計未來現金流量造成的影響能可靠估計時，才能確定一項金融資產或一組金融資產已出現減值並產生減值虧損。

減值證據可包括借款人或一組借款人正面臨嚴重財務困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如與違約相互關聯的拖欠情況或經濟狀況改變。

就貸款及應收款項類別而言，虧損金額按資產賬面值與估計未來現金流量（不包括未產生的未來信貸虧損）按金融資產的初始實際利率貼現的現值之間的差額計量。資產的賬面值減少，虧損金額於損益中確認。倘貸款或持有至到期投資以浮動利率計息，則用作計量任何減值虧損的貼現率為根據合約釐定的當期實際利率。在實際應用中，安徽海亮集團可利用可觀察的市場價格，按工具的公平值計量減值。

倘於其後期間，減值虧損金額減少，且有關減少與確認減值後發生的事件（如債務人信貸評級改善）客觀相關，則過往確認的減值虧損撥回於合併損益表中確認。

### 2.11 租賃

租賃的條款將絕大部分擁有權的風險及回報轉移至承租人時，租賃分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

經營租賃付款按相關租賃期以直線法確認為開支。作為訂立經營租賃的獎勵而收取及應收之利益，按直線法於租期內確認為租金開支扣減。

### 2.12 土地使用權

中國的所有土地均為國有或集體所有，不存在個人所有權。安徽海亮集團收購土地使用權以開發物業。持作開發以供出售的土地使用權為存貨，且計入開發中物業或持作出售已竣工物業及按成本與可變現淨值的較低者計量，其中正常營運週期內的土地使用權分類為流動資產，而於正常營運週期以外的土地使用權則分類為非流動資產。

### 2.13 貿易及其他應收款項及應收關聯方款項

貿易應收款項為就於日常業務過程中所售物業或提供的服務應收客戶的款項。倘預期於一年或以內(或倘較長，則在業務的正常營運週期內)收回貿易及其他應收款項，則將其分類為流動資產，反之則作為非流動資產呈列。

貿易及其他應收款項及應收關聯方款項初步按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。

### 2.14 現金及現金等價物及受限制現金

現金及現金等價物包括手頭及銀行內現金及銀行通知存款以及原到期日為三個月或以內的其他短期高流動性投資。

受限制使用的銀行存款計入「受限制現金」。受限制現金不計入於合併現金流量表中的現金及現金等價物。

### 2.15 股本

普通股分類為權益。發行新股份直接應佔新增成本於權益中列作所得款項扣減(扣除稅項)。

### 2.16 貿易及其他應付款項及應付關聯方款項

貿易應付款項為就於日常業務過程中已向供應商取得的商品或服務作出付款的責任。倘付款於一年或以內(或倘較長，則在業務的正常營運週期內)到期，則貿易及其他應付款項分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項及應付關聯方款項初步按公平值確認，而其後則採用實際利率法按已攤銷成本計量。

### 2.17 借款及借款成本

借款初步按公平值扣除交易成本確認。借款隨後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差異以實際利率法於借款期間於收益表內確認。

設立貸款融資時支付的費用，於很有可能提取部分或所有融資時確認為貸款的交易成本。在此情況下，該費用會遞延至提取融資為止。倘若並無證據顯示很有可能提取部分或所有融資，則有關費用將資本化作流動資金服務的預付款項，並在融資相關期間攤銷。

除非安徽海亮集團具有無條件權利將負債的結算日期遞延至報告期末後至少12個月，否則借款分類為流動負債。

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以備妥作其預定用途或銷售的資產)的一般及特定借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

特定借款於撥作合資格資產之支出前用作短暫投資所賺取之投資收入，會自合資格撥作資本之借款成本中扣除。

所有其他借款成本在產生期內的損益中確認。

### 2.18 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項乃於收益表內確認，惟其與其他全面收益內或直接於權益內確認的項目有關者除外。在該情況下，稅項亦分別於其他全面收益內或直接於權益內確認。

#### (a) 即期所得稅

即期所得稅支出按安徽海亮的附屬公司及聯營公司經營及產生應課稅收入所在國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層定期評估報稅表中對於有關須詮釋的適用稅例所採納的立場，及以預期須向稅務機構所支付款項基準建立適當的撥備。

(b) 遞延所得稅

內部基準差異

遞延所得稅採用負債法就資產及負債的稅基與其於合併財務報表內的賬面值兩者之暫時差額作出確認。然而，若遞延所得稅來自對商譽的初始確認，則不作確認。若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅損益，則不作記賬。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產僅於很可能有未來應課稅溢利而就此可使用暫時差額時確認。

外部基準差異

遞延所得稅按於附屬公司、聯營公司及合營安排所產生的應課稅暫時差額作撥備，惟倘撥回暫時差額的時間由安徽海亮集團控制而在可見將來不大可能撥回暫時差額的情況下的遞延所得稅負債除外。一般而言，安徽海亮集團無法控制其聯營公司暫時差額的撥回。僅在訂有協議賦予安徽海亮集團權利控制在可見將來暫時差額的撥回時，與來自聯營公司未分配溢利的暫時差額有關的遞延稅項負債不作確認。

遞延所得稅資產就於附屬公司、聯營公司及合營安排所產生的可扣減暫時差額予以確認，惟僅在暫時差額很可能將於日後撥回，且有充足的應課稅溢利而動用暫時差額時才會確認。

(c) 抵銷

當有法定可強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產與負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅，而實體有意以淨額基準結算結餘時可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

### 2.19 僱員福利

#### (a) 退休福利

根據中國之規例及法規，安徽海亮集團之中國僱員參與多項由中國相關市級及省級政府運作之定額供款退休福利計劃，據此，安徽海亮集團及中國僱員每月須對該等計劃作出按僱員薪金百分比計算得出之供款。

市級及省級政府承諾會承擔根據上述計劃應付予所有現有及未來退休中國僱員之退休福利責任。除每月供款外，安徽海亮集團並無進一步責任向其僱員提供退休付款及其他退休後福利。該等計劃之資產乃與安徽海亮集團分開，並由中國政府所管理之獨立管理基金持有。

安徽海亮集團向定額供款退休計劃之供款於發生時列為開支。

#### (b) 僱員應享假期

僱員所享有之年假，於歸屬於僱員後確認。已就僱員至結算日提供服務所享年假之估計負債作出撥備。

僱員享有之病假及產假，乃於放假之時確認。

### 2.20 撥備及或然負債

倘安徽海亮集團須就過去事件承擔現有法律或推定責任；履行該責任可能導致資源流出；且有關金額能可靠估計，方可確認撥備。未來經營虧損不作撥備確認。

倘出現多項類似責任時，因履行責任而導致資源流出的可能性按考慮責任的整體類別而釐定。即使同一類別責任中任何一項導致資源流出的可能性很小，仍須確認撥備。

撥備採用稅前利率按照履行責任預期所需支出的現值計量，該利率反映當期市場對金錢時間值及該責任的特定風險的評估。隨時間流逝而增加的撥備確認為利息支出。



或然負債指因過往事件可能引致之責任，其存在與否僅可透過日後會否發生一宗或多宗安徽海亮集團不能完全控制之不確定事件確定。或然負債亦可能是過往事件所產生之現時責任，但由於可能毋須流出經濟資源或有關責任金額不能可靠計量而並無確認。

或然負債不予確認，但會於財務報表附註中披露。當資源流出之可能性變動致使可能流出資源，則會確認或然負債為撥備。

### **2.21 收益確認**

收益按已收或應收代價的公平值計量，為物業銷售及服務收益的應收款項，並於扣除折扣、退貨、增值稅及對銷安徽海亮集團內部銷售後列示。

當收益數額能夠可靠地計量；未來經濟利益可能流入該實體；及符合下文所述安徽海亮集團各業務的特定標準時，安徽海亮集團便會確認收益。安徽海亮集團基於以往業績，考慮客戶類型、交易類型及各項安排細節作出估計。

#### **(a) 銷售物業**

當物業的風險及回報轉移至買家，即相關物業已竣工、已向買家交出物業及相關應收款項的可收回性能夠得到合理保證時，即會確認物業銷售收益。於收益確認日期前就所售物業收取的按金及分期付款乃於合併資產負債表中列作流動負債下的「來自客戶的預售所得款項」。

### **2.22 財務擔保負債**

香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」中的財務擔保合同入賬列為金融負債。財務擔保合同初步按其公平值加收購或發出財務擔保合同的直接應佔交易成本確認。初步確認後，安徽海亮集團會以下列兩者之較高者計量財務擔保合同：償付現時債務所需開支的最佳估計現值，以及初步確認的款項減累計攤銷。

### **2.23 利息收入**

利息收入採用實際利息法確認。當貸款及應收款項減值時，安徽海亮集團將其賬面值減至可收回金額，即按工具原實際利率貼現之估計未來現金流量，並繼續解除貼現作為利息收入。已減值貸款及應收款項之利息收入乃按原實際利率確認。

### 2.25 股息收入

股息收入於收取股息之權利獲確定時確認。

### 2.26 股息分派

分派予安徽海亮擁有人的股息於安徽海亮擁有人批准股息的期間在安徽海亮的財務報表中確認為負債。

## 3 金融風險管理

### 3.1 金融風險因素

安徽海亮集團的業務使其面臨多種金融風險：市場風險、信貸風險及流動資金風險。安徽海亮集團的整體風險管理方案注重於金融市場的不可預測性，並尋求盡量減少對安徽海亮集團財務表現的潛在不利影響。

#### (a) 市場風險

##### (i) 利率風險

安徽海亮集團的利率風險來自長期借款。按固定利率取得的借款使安徽海亮集團面臨公平值利率風險。按浮動利率取得的借款使安徽海亮集團面臨現金流量利率風險，這部分被按浮動利率持有的現金所抵銷。

安徽海亮集團所面臨來自利率變動的風險主要是由於其長期借款所致。於二零一七年六月三十日，安徽海亮集團以浮動利率計息的長期借款為約人民幣140,000,000元。倘浮動利率借款的利率上調或下調100個基點，而所有其他變量保持不變，期內的利息支出將上升／下降人民幣4,683,000元，均由開發中物業撥付。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日均無以浮動利率計息的長期借款。

#### (b) 信貸風險

安徽海亮集團並無信貸風險集中的情況。現金交易限於高信貸質素機構。所面臨與金融資產有關的最高信貸風險為現金及現金等價物(不包括手頭現金)、受限制現金、貿易及其他應收款項、應收關聯方款項及提供予第三方的擔保的賬面金額。安徽海亮集團所面臨來自貿易及其他應收款項及應收關聯方款項的信貸風險載於附註15及26(d)(iii)。

就於銀行及金融機構的現金而言，僅接受信貸評級良好的銀行及金融機構。



就出售物業產生的貿易應收款項而言，安徽海亮集團透過在交付物業前全數收取現金或恰當安排買家的按揭貸款融資程序管理信貸風險。安徽海亮集團根據可執行合同中規定的還款計劃密切監察客戶按期還款的進度。安徽海亮集團設有政策以確保向具有適當財務實力的買家作出銷售。

同時，客戶如拖欠還款，安徽海亮集團即有權取消合同。其亦設有其他監督程序以確保採取跟進措施以收回逾期結欠。安徽海亮集團並無重大信貸風險集中的情況，風險分佈於多名客戶。

安徽海亮集團已為安徽海亮集團物業單位的若干買方安排銀行融資，並為有關買方的還款責任提供擔保。有關擔保的詳盡披露載於附註24。倘若一名買家於擔保期間拖欠支付其按揭貸款，持有擔保的銀行可要求安徽海亮集團償還尚未償還的貸款本金及由此產生的任何利息。在此情況下，安徽海亮集團可沒收客戶的按金及轉售物業，以收回安徽海亮集團向銀行支付的任何款項。就此而言，安徽海亮的董事認為安徽海亮集團的信貸風險大大降低。

應收關聯方款項之關聯方為安徽海亮集團同一最終股東所有的公司，該等公司出現壞賬的可能性不高。就其他應收款項及應收合營企業及聯營公司款項而言，安徽海亮集團通過考慮其財務狀況、信用記錄及其他因素來評估對手方的信用質量。管理層亦會定期檢討該等應收款項的可收回情況，並跟進處理糾紛或逾期款項(如有)。安徽海亮的董事認為對手方的違約風險不高。

#### (c) 流動資金風險

安徽海亮集團管理層旨在維持充足的現金及現金等價物，或通過預售物業所得款項及維持充足的可用融資(包括短期及長期借款)以及自股東獲取的額外資金而維持充足的資金。

下表載列於各結算日按相關到期日劃分的安徽海亮集團的金融負債。表內披露的金額為合約未貼現現金流量。

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於二零一四年</b>					
十二月三十一日					
借款(附註a)	1,510,962	421,737	—	—	1,932,699
貿易及其他 應付款項	1,021,484	—	—	—	1,021,484
應付關聯方款項 (附註26(d))	1,051,520	—	—	—	1,051,520
金融擔保(附註24)	<u>2,939,155</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,939,155</u>
	<u>6,523,121</u>	<u>421,737</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,944,858</u>
<b>於二零一五年</b>					
十二月三十一日					
借款(附註a)	752,641	160,770	—	—	913,411
貿易及其他應付 款項	1,307,292	—	—	—	1,307,292
應付關聯方款項 (附註26(d))	795,247	—	—	—	795,247
金融擔保(附註24)	<u>3,196,035</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,196,035</u>
	<u>6,051,215</u>	<u>160,770</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,211,985</u>

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年 十二月三十一日					
借款(附註a)	88,113	212,625	—	—	300,738
貿易及其他 應付款項	1,898,670	—	—	—	1,898,670
應付關聯方款項 (附註26(d))	1,029,966	—	—	—	1,029,966
金融擔保(附註24)	3,986,624	—	—	—	3,986,624
	<u>7,003,373</u>	<u>212,625</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,215,998</u>
於二零一七年 六月三十日					
借款(附註a)	391,154	145,295	—	—	536,449
貿易及其他應付 款項	1,563,568	—	—	—	1,563,568
應付關聯方款項 (附註26(d))	473,787	—	—	—	473,787
金融擔保(附註24)	4,297,832	—	—	—	4,297,832
	<u>6,726,341</u>	<u>145,295</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,871,636</u>

- a. 借款利息乃按二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日持有的借款計算。浮息利率乃按二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日的當前利率估計。

### 3.2 資本風險管理

安徽海亮集團的資本管理目標是保障安徽海亮集團能夠持續為擁有人提供回報及為其他持份者提供利益，並保持最佳資本架構以降低資金成本。

為保持或調整資本架構，安徽海亮集團或會調整付予擁有人的股息金額、發行新股或出售資產以減少債務。

安徽海亮集團根據資產負債比率監控資本。該比率乃按借款淨額除以合併資產負債表中所列的資本總額計算。借款淨額按借款總額(包括合併資產負債表中所列的流動及非流動借款)及應付安徽海亮集團及其附屬公司的最終控股公司款項減去現金及現金等價物及受限制現金之和計算。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日的資產負債比率載列如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	六月三十日 二零一七年 人民幣千元
借款總額(附註20)	1,783,190	850,620	270,000	499,000
應付安徽海亮集團及其附屬公司 的最終控股公司的款項 (附註26(d)(v))	901,507	593,953	937,933	6
減：現金及現金等價物(附註17)	(185,369)	(121,194)	(253,570)	(430,265)
受限制現金(附註16)	<u>(828,242)</u>	<u>(389,336)</u>	<u>(372,710)</u>	<u>(393,080)</u>
借款淨額	1,671,086	934,043	581,653	(324,339)
權益總額	<u>612,752</u>	<u>936,601</u>	<u>1,303,794</u>	<u>848,037</u>
資本總額	<u>2,283,838</u>	<u>1,870,644</u>	<u>1,885,447</u>	<u>523,698</u>
資產負債比率	<u>73%</u>	<u>50%</u>	<u>31%</u>	<u>不適用</u>

未予呈列資產負債比率乃是由於安徽海亮於二零一七年六月三十日具有現金盈餘淨額。

### 3.3 公平值估計

安徽海亮集團的金融資產包括現金及現金等價物、受限制現金、貿易及其他應收款項及應收關聯方款項。安徽海亮集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應付關聯方款項及借款。到期日不足一年的金融資產及負債的公平值由於其短期性質假設與其賬面值相若。

## 4 重要會計估計及判斷

編製歷史財務資料所用的估計及判斷會根據過往經驗及其他因素持續進行評價，包括在有關情況下相信對未來事件的合理預測。安徽海亮集團對未來作出估計及假設。所得的會計估計按其定義，很少會與其實際結果相同。可能對下一財政年度資產及負債的賬面值有重大影響的估計及假設論述如下。

**(a) 開發中物業、持作出售已竣工物業撥備以及收購土地使用權的預付款項**

安徽海亮集團根據開發中物業、持作出售已竣工物業以及收購土地使用權的預付款項的可變現性，按可變現淨值評估該等物業及預付款項的賬面值。開發中物業及收購土地使用權的預付款項的可變現淨值評估乃參照管理層根據當時市況估計物業的售價而釐定，並扣除適用可變銷售開支及預計竣工成本(包括土地成本)。持作出售已竣工物業的可變現淨值評估乃參照管理層根據當時市況估計物業的售價而釐定，並扣除適用可變銷售開支。

**(b) 企業所得稅、土地增值稅及遞延稅項**

安徽海亮集團須繳中國的企業所得稅及中國土地增值稅(「土地增值稅」)。釐定企業所得稅及土地增值稅撥備需進行判斷。在日常業務過程中，所涉及的許多交易及計算均難以最終作出明確釐定。安徽海亮集團尚未與主管安徽海亮集團在中國的若干項目的若干地方稅務機關確定其企業所得稅及土地增值稅的計算及款項。安徽海亮集團乃基於管理層根據對適用稅務法規的理解作出的最佳估計確認企業所得稅及土地增值稅。倘該等事項的最終稅項結果與初步記錄金額有別，該差異將影響釐定稅項年度的企業所得稅及土地增值稅撥備。

倘管理層認為可能有未來應課稅溢利用以抵銷暫時差額或稅項虧損，則會確認有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延所得稅資產。該等實際抵銷的結果或會有所不同。

**5 分部資料**

管理層已根據主要運營決策者審閱的報告確定經營分部。主要營運決策者負責分配資源及評估經營分部表現，已被確定為安徽海亮的執行董事。

安徽海亮集團主要在中國從事房地產開發。管理層按一個經營分部審閱業務的經營業績，以就資源如何分配作出決策。主要營運決策者認為僅有一個用於作出戰略決策的經營分部。

安徽海亮集團的主要經營實體均位於中國內地。於往績記錄期，安徽海亮集團的收益來自中國內地。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，所有非流動資產均位於中國內地。

於往績記錄期並無任何來自單一外部客戶的收益佔安徽海亮集團收益的10%或以上。

## 6 收益

安徽海亮集團於往績記錄期的收益如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 人民幣千元
物業銷售收益	<u>1,935,217</u>	<u>5,712,872</u>	<u>5,276,357</u>	<u>2,786,840</u>	<u>1,101,666</u>

## 7 按性質劃分的開支

銷售成本、銷售及營銷成本以及行政開支中的關鍵開支項目之主要分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 人民幣千元
已售物業成本 (不包括員工成本)	1,526,306	4,229,058	4,339,919	2,353,589	858,002
員工成本(附註8)	98,941	94,509	63,501	33,539	38,046
廣告成本	30,746	24,943	24,083	11,409	13,434
辦公及差旅開支	13,741	9,085	6,049	2,280	2,525
營業稅及其他稅項	5,907	3,365	18,243	12,924	728
租金開支	3,066	943	148	68	45
折舊及攤銷	1,604	1,360	2,048	926	611
捐款	105	200	—	—	3
其他	<u>180,436</u>	<u>371,118</u>	<u>300,099</u>	<u>155,962</u>	<u>56,458</u>
銷售成本、銷售及 營銷成本以及 行政開支總額	<u>1,860,852</u>	<u>4,734,581</u>	<u>4,754,090</u>	<u>2,570,697</u>	<u>969,852</u>

## 8 員工成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
工資及薪金	83,578	80,427	55,902	29,762	34,801
退休金成本					
— 法定退休金	10,872	10,612	5,919	2,920	2,348
其他員工福利及利益	4,491	3,470	1,680	857	897
	<u>98,941</u>	<u>94,509</u>	<u>63,501</u>	<u>33,539</u>	<u>38,046</u>

## 9 融資收入 — 淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
融資收入					
— 銀行存款					
利息收入	<u>2,212</u>	<u>4,755</u>	<u>4,309</u>	<u>1,555</u>	<u>2,791</u>
融資成本					
— 利息開支					
— 借款	(165,722)	(209,323)	(73,633)	(46,288)	(18,400)
— 應付安徽海亮集團 及其附屬公司的 最終控股 公司的款項 (附註26(d)(v))	(12,000)	(117,425)	(11,596)	(5,077)	(6,373)
減：資本化利息	<u>177,722</u>	<u>326,748</u>	<u>85,229</u>	<u>51,365</u>	<u>24,773</u>
融資成本總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
融資收入 — 淨額	<u>2,212</u>	<u>4,755</u>	<u>4,309</u>	<u>1,555</u>	<u>2,791</u>

## 10 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期所得稅：					
— 中國企業所得稅	47,722	222,039	146,155	46,331	59,080
— 中國土地增值稅	34,106	69,012	11,668	6,165	(1,939)
	81,828	291,051	157,823	52,496	57,141
遞延所得稅					
— 中國企業所得稅 (附註21)	(8,098)	18,146	1,560	10,847	(16,779)
	73,730	309,197	159,383	63,343	40,362

如下表所示，安徽海亮集團除所得稅前溢利的所得稅不同於按適用於安徽海亮集團實體的中國頒佈稅率計算得出的理論金額：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
除所得稅前溢利	76,577	983,046	526,576	217,698	134,605
按適用企業所得稅 稅率計算的稅項 毋須扣所得稅開支的 影響	19,144	245,762	131,644	54,425	33,651
未確認遞延所得稅 資產的稅項虧損	2,568	8,620	5,407	2,702	3,282
可扣所得稅的土地 增值稅	26,439	3,056	13,581	1,592	4,883
	(8,527)	(17,253)	(2,917)	(1,541)	485
中國企業所得稅	39,624	240,185	147,715	57,178	42,301
土地增值稅	34,106	69,012	11,668	6,165	(1,939)
	73,730	309,197	159,383	63,343	40,362



### 中國企業所得稅

安徽海亮集團就中國內地業務所作所得稅撥備乃根據現行有關法例、詮釋及慣例，按對往績記錄期估計的應課稅溢利的適用稅率計算。適用於位於中國內地集團實體的企業所得稅稅率為25%。

根據於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施細則，所有類型實體的企業所得稅統一為25%，自二零零八年一月一日起生效。於往績記錄期，安徽海亮集團中國實體的標準稅率為25%。

### 中國土地增值稅

根據自一九九四年一月一日生效的中國土地增值稅暫行條例的規定，以及自一九九五年一月二十七日生效的中國土地增值稅暫行條例實施細則，銷售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及附屬設施的所有收入須按介乎增值的30%至60%累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業的銷售增值不超過總可扣稅項目金額的20%，則會獲得豁免。

安徽海亮集團已按上述累進稅率就物業銷售計提土地增值稅撥備。

## 11 股息

- (a) 安徽海亮於二零一五年二月十日及二零一五年五月十五日分別向其當時的股東宣派人民幣200,000,000元及人民幣150,000,000元的股息。有關股息已於二零一五年五月派付。
- (b) 安徽海亮於二零一七年四月十日向其當時的股東宣派人民幣550,000,000元的股息。有關股息已於二零一七年五月派付。

## 12 物業、廠房及設備

	汽車 人民幣千元	傢具、 固定裝置及 辦公設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於二零一四年一月一日</b>			
成本	3,992	3,995	7,987
累計折舊	(1,212)	(939)	(2,151)
賬面淨值	<u>2,780</u>	<u>3,056</u>	<u>5,836</u>
<b>截至二零一四年 十二月三十一日止年度</b>			
年初賬面淨值	2,780	3,056	5,836
添置	781	2,534	3,315
出售	—	(75)	(75)
折舊費用	(459)	(975)	(1,434)
年末賬面淨值	<u>3,102</u>	<u>4,540</u>	<u>7,642</u>
<b>於二零一四年十二月三十一日</b>			
成本	4,773	6,454	11,227
累計折舊	(1,671)	(1,914)	(3,585)
賬面淨值	<u>3,102</u>	<u>4,540</u>	<u>7,642</u>
<b>截至二零一五年 十二月三十一日止年度</b>			
年初賬面淨值	3,102	4,540	7,642
添置	—	365	365
出售	(663)	(80)	(743)
折舊費用	(8)	(1,167)	(1,175)
年末賬面淨值	<u>2,431</u>	<u>3,658</u>	<u>6,089</u>
<b>於二零一五年十二月三十一日</b>			
成本	4,110	6,739	10,849
累計折舊	(1,679)	(3,081)	(4,760)
賬面淨值	<u>2,431</u>	<u>3,658</u>	<u>6,089</u>

	汽車 人民幣千元	傢具、 固定裝置及 辦公設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一六年</b>			
<b>十二月三十一日止年度</b>			
年初賬面淨值	2,431	3,658	6,089
添置	—	15	15
出售	—	(5)	(5)
折舊費用	(380)	(1,481)	(1,861)
年末賬面淨值	<u>2,051</u>	<u>2,187</u>	<u>4,238</u>
<b>於二零一六年十二月三十一日</b>			
成本	4,110	6,476	10,586
累計折舊	(2,059)	(4,289)	(6,348)
賬面淨值	<u>2,051</u>	<u>2,187</u>	<u>4,238</u>
<b>截至二零一七年</b>			
<b>六月三十日止六個月</b>			
期初賬面淨值	2,051	2,187	4,238
添置	—	62	62
出售	(412)	(61)	(473)
折舊費用	—	(518)	(518)
期末賬面淨值	<u>1,639</u>	<u>1,670</u>	<u>3,309</u>
<b>於二零一七年六月三十日</b>			
成本	3,698	6,477	10,175
累計折舊	(2,059)	(4,807)	(6,866)
賬面淨值	<u>1,639</u>	<u>1,670</u>	<u>3,309</u>
<b>(未經審計)：</b>			
<b>截至二零一六年</b>			
<b>六月三十日止六個月</b>			
期初賬面淨值	2,431	3,658	6,089
添置	—	3	3
折舊費用	(222)	(610)	(832)
期末賬面淨值	<u>2,209</u>	<u>3,051</u>	<u>5,260</u>
<b>於二零一六年六月三十日</b>			
成本	4,110	6,742	10,852
累計折舊	(1,901)	(3,691)	(5,592)
賬面淨值	<u>2,209</u>	<u>3,051</u>	<u>5,260</u>

以下為合併損益表中包括折舊費用的類別：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 人民幣千元
營銷及廣告成本	1,105	733	1,407	575	304
行政開支	<u>329</u>	<u>442</u>	<u>454</u>	<u>257</u>	<u>214</u>
	<u>1,434</u>	<u>1,175</u>	<u>1,861</u>	<u>832</u>	<u>518</u>

### 13 按類別劃分的金融工具

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>金融資產：</b>				
貸款及應收款項				
— 貿易及其他應收款項(附註15)	125,192	177,449	562,438	543,434
— 應收關聯方款項(附註26(d))	1,116,554	780,254	1,556,570	1,611,705
— 受限制現金(附註16)	828,242	389,336	372,710	393,080
— 現金及現金等價物(附註17)	<u>185,369</u>	<u>121,194</u>	<u>253,570</u>	<u>430,265</u>
	<u>2,255,357</u>	<u>1,468,233</u>	<u>2,745,288</u>	<u>2,978,484</u>
<b>金融負債：</b>				
按攤銷成本計算的負債				
— 貿易及其他應付款項	1,021,484	1,307,292	1,898,670	1,563,568
— 應付關聯方款項(附註26(d))	1,051,520	795,247	1,029,966	473,787
— 借款(附註20)	<u>1,783,190</u>	<u>850,620</u>	<u>270,000</u>	<u>499,000</u>
	<u>3,856,194</u>	<u>2,953,159</u>	<u>3,198,636</u>	<u>2,536,355</u>

## 14 發展中物業及持作出售已竣工物業

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
發展中物業：				
— 建設成本	3,513,389	2,595,967	1,040,911	950,531
— 資本化利息	228,735	168,487	125,274	113,166
— 土地使用權	<u>4,584,052</u>	<u>2,983,382</u>	<u>1,662,551</u>	<u>1,349,960</u>
	<u>8,326,176</u>	<u>5,747,836</u>	<u>2,828,736</u>	<u>2,413,657</u>
持作出售已竣工物業：				
— 建設成本	76,394	632,558	860,158	842,998
— 資本化利息	6,818	44,398	53,889	57,316
— 土地使用權	<u>63,831</u>	<u>573,236</u>	<u>944,479</u>	<u>933,866</u>
	<u>147,043</u>	<u>1,250,192</u>	<u>1,858,526</u>	<u>1,834,180</u>

安徽海亮集團的發展中物業及持作出售已竣工物業均位於中國，並預期將於一個經營週期內竣工及可供出售。

於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，分別約為人民幣3,054,134,000元、人民幣1,084,221,000元、人民幣926,223,000元及人民幣1,055,169,000元的發展中物業已就安徽海亮集團借款抵押為抵押品(附註20)。

往績記錄期借款的資本化比率介乎7.99%至9.09%。

## 15 貿易及其他應收款項及預付款項

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>關聯方：</b>				
預付款項				
— 已向關聯方預付建築成本 (附註26(d)(i))	—	11,875	500	3,500
<b>第三方：</b>				
貿易應收款項(附註(a))	—	825	592	1,129
應收票據	—	200	3,400	100
其他應收款項	125,192	176,424	558,446	542,205
— 物業建設保證金(附註(b))	73,725	116,232	115,431	110,694
— 應收潁泉款項(附註(c))	—	—	344,479	379,641
— 其他	51,467	60,192	98,536	51,870
預付款項	175,799	124,957	93,398	240,056
— 建築合同預付款項	26,759	48,600	73,509	58,360
— 收購土地使用權的預付款項	—	—	16,620	180,000
— 預付營業稅及其他稅項	146,173	73,693	—	—
— 其他	2,867	2,664	3,269	1,696
貿易及其他應收款項及預付款項	<u>300,991</u>	<u>314,281</u>	<u>656,336</u>	<u>786,990</u>

- (a) 安徽海亮集團的大部分銷售來自物業銷售。有關銷售物業的所得款項乃根據相關買賣協議的條款收取。一般而言，物業買方須於買賣協議所訂明的90日內支付結餘。在確認貿易應收款項時按發票日期對貿易應收款項所作的賬齡分析如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一年內	—	825	592	1,129

- (b) 物業建設保證金是當地監管機構規定的有關建築質量的強制性按金。
- (c) 應收／(應付) 穎泉的款項為無抵押、免息、須按要求償還的現金墊款。於二零一六年十二月十九日被出售予第三方之前，穎泉為安徽海亮的附屬公司。
- (d) 於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日，安徽海亮集團的貿易應收款項及應收票據以及其他應收款項均以人民幣列值。
- (e) 於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日，安徽海亮集團所承擔的最高信貸風險為上述各類應收款項的賬面值。概無重大貿易及其他應收款項減值。

## 16 受限制現金

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自物業預售所得款項的 受限制現金	828,242	389,336	264,710	343,080
發行應付票據抵押	—	—	108,000	50,000
	<u>828,242</u>	<u>389,336</u>	<u>372,710</u>	<u>393,080</u>

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日的受限制現金均以人民幣計值。

- (a) 根據地方國有土地資源管理局發出的有關文件，安徽海亮集團若干物業開發公司須在指定銀行賬戶存放若干物業預售所得款項作為相關物業建設保證金。保證金僅可在獲取中國地方國有土地資源管理局批准時，用於為有關的物業項目購買建材及支付建築費。該等保證金結餘將於相關預售物業竣工或發放房地產權證(以較早者為準)後方可發放。

## 17 現金及現金等價物

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行現金及手頭現金：				
— 以人民幣列值	<u>185,369</u>	<u>121,194</u>	<u>253,570</u>	<u>430,265</u>

人民幣列值結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

## 18 資本儲備

資本儲備主要指安徽海亮集團當時股東的累計出資。

## 19 法定儲備

根據中國相關規則及法規，安徽海亮的附屬公司均須於宣派股息時將其不少於按中國會計準則及法規計算的稅後溢利的10%轉撥至法定儲備基金，直至累計的基金總額達致有關公司註冊資本的50%為止。法定儲備基金僅可在相關部門批准後方可用以抵銷過往年度結轉的虧損或增加有關公司的繳足資本。

## 20 借款

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
計入非流動負債的借款：				
銀行借款				
— 有抵押(附註(a))	—	—	—	145,000
— 無抵押	200,000	300,000	—	100,000
其他借款				
— 有抵押(附註(b))	1,350,620	250,620	200,000	200,000
— 無抵押	—	300,000	—	—
減：一年內到期款項	(1,150,000)	(700,620)	—	(305,000)
	<u>400,620</u>	<u>150,000</u>	<u>200,000</u>	<u>140,000</u>
計入流動負債的借款：				
銀行借款				
— 有抵押(附註(a))	—	—	—	4,000
其他借款				
— 有抵押(附註(b))	232,570	—	—	—
— 無抵押	—	—	70,000	50,000
長期借款即期部分	<u>1,150,000</u>	<u>700,620</u>	<u>—</u>	<u>305,000</u>
	<u>1,382,570</u>	<u>700,620</u>	<u>70,000</u>	<u>359,000</u>
借款總額	<u>1,783,190</u>	<u>850,620</u>	<u>270,000</u>	<u>499,000</u>



## (a) 銀行借款—有抵押

於二零一七年六月三十日，由發展中物業抵押的銀行借款為人民幣149,000,000元(附註14)。有抵押銀行借款額外獲得若干關聯方擔保(附註26(b))。安徽海亮集團於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日概無有抵押銀行借款。

## (b) 其他借款—有抵押

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日，由發展中物業(附註14)及持作出售已竣工物業(附註14)抵押的來自其他金融機構的借款為人民幣1,583,190,000元、人民幣250,620,000元、人民幣200,000,000元及人民幣200,000,000元。有抵押其他借款額外獲得若干關聯方擔保(附註26(b))。

## (c) 安徽海亮集團的借款相對於利率變化的風險以及合約重新訂價日期或到期日(以較早者為準)如下：

	6個月或以下 人民幣千元	6至12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>計入非流動負債的借款：</b>					
於二零一四年 十二月三十一日	—	250,620	150,000	—	400,620
於二零一五年 十二月三十一日	—	—	150,000	—	150,000
於二零一六年 十二月三十一日	—	—	200,000	—	200,000
於二零一七年 六月三十日	—	140,000	—	—	140,000
<b>計入流動負債的借款：</b>					
於二零一四年 十二月三十一日	482,570	900,000	—	—	1,382,570
於二零一五年 十二月三十一日	450,000	250,620	—	—	700,620
於二零一六年 十二月三十一日	70,000	—	—	—	70,000
於二零一七年 六月三十日	54,000	305,000	—	—	359,000

## (d) 於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，銀行借款及其他借款的賬面值與彼等的公平值相若，因為貼現影響並不重大或借款以浮動利率計息。

(e) 借款年期如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
1年以內	1,382,570	700,620	70,000	359,000
1至2年	400,620	150,000	200,000	140,000
2至5年	—	—	—	—
5年以上	—	—	—	—
	<u>1,783,190</u>	<u>850,620</u>	<u>270,000</u>	<u>499,000</u>

(f) 於往績記錄期，銀行及其他借款的實際利率分別為9.91%、10.11%、7.86%及8.83%。

(g) 安徽海亮集團的所有銀行及其他借款均以人民幣列值。

## 21 遞延所得稅

遞延所得稅資產分析如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
遞延所得稅資產：				
將於12個月內變現	11,387	7,757	7,445	10,801
將於超過12個月後變現	<u>45,546</u>	<u>31,030</u>	<u>29,782</u>	<u>43,205</u>
	<u>56,933</u>	<u>38,787</u>	<u>37,227</u>	<u>54,006</u>

有關遞延所得稅資產的變動如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 人民幣千元
於一月一日	48,835	56,933	38,787	38,787	37,227
合併損益表稅項 抵免／(扣除) (附註10)	<u>8,098</u>	<u>(18,146)</u>	<u>(1,560)</u>	<u>(10,847)</u>	<u>16,779</u>
於十二月三十一日／ 六月三十日	<u>56,933</u>	<u>38,787</u>	<u>37,227</u>	<u>27,940</u>	<u>54,006</u>

遞延所得稅資產乃主要就結轉的稅務虧損確認，惟以有可能透過日後的應課稅溢利變現有關稅項利益為限。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日，安徽海亮並未分別就人民幣105,756,000元、人民幣12,224,000元、人民幣54,325,000元及人民幣19,532,000元的虧損確認人民幣26,439,000元、人民幣3,056,000元、人民幣13,581,000元及人民幣4,883,000元的遞延所得稅資產，該等虧損可往後結轉五年抵銷日後的應課稅收益。

## 22 貿易及其他應付款項

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	896,690	1,135,585	1,272,699	1,005,324
— 第三方	891,084	1,129,746	1,265,626	998,569
— 關聯方(附註(26)(d)(ii))	5,606	5,839	7,073	6,755
應付票據	—	—	148,000	50,000
其他應付款項	124,794	171,707	619,992	675,628
— 自承包商及供應商 收取的按金	63,757	69,342	62,472	54,672
— 其他應付稅項	—	—	142,021	167,384
— 應付頴泉的款項(附註15(b))	—	—	311,572	329,523
— 就房地產權證向客戶 收取的按金	21,624	54,838	53,318	53,382
— 其他	39,413	47,527	50,609	70,667
	<u>1,021,484</u>	<u>1,307,292</u>	<u>2,040,691</u>	<u>1,730,952</u>

- (a) 按發票日期對於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日的貿易應付款項所作的賬齡分析如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一年內	554,348	756,492	514,114	356,215
超過一年	342,342	379,093	758,585	649,109
	<u>896,690</u>	<u>1,135,585</u>	<u>1,272,699</u>	<u>1,005,324</u>

- (b) 於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日的貿易及其他應付款項均以人民幣列值。

## 23 現金流量資料

## (a) 經營(所用)/所得現金

除所得稅前溢利與經營(所用)/所得現金的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審計)	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
除所得稅前溢利	76,577	983,046	526,576	217,698	134,605
下列各項之調整：					
折舊及攤銷(附註7)	1,604	1,360	2,048	926	611
融資收入—淨額	(2,212)	(4,755)	(4,309)	(1,555)	(2,791)
營運資金變動：					
發展中物業及持作 出售已竣工物業	1,070,430	1,801,939	2,395,995	854,614	464,198
受限制現金	(299,504)	438,906	16,626	281,871	(20,370)
貿易及其他應收款項 及預付款項	(109,891)	(13,290)	(342,055)	(154,104)	(130,654)
貿易及其他應付款項 已收客戶預售 所得款項	<u>(1,596,074)</u>	<u>(1,834,568)</u>	<u>(1,887,254)</u>	<u>(1,264,460)</u>	<u>1,133,408</u>
經營(所用)/ 所得現金	<u>(639,073)</u>	<u>1,658,446</u>	<u>1,441,026</u>	<u>(232,037)</u>	<u>1,269,268</u>

## (b) 債務淨額對賬

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
現金及現金等價物	185,369	121,194	253,570	430,265
減：				
— 借款(附註20)	(1,783,190)	(850,620)	(270,000)	(499,000)
— 應付安徽海亮集團及其附屬公司的最終控股公司的款項(附註26(d)(v))	(901,507)	(593,953)	(937,933)	(6)
債務淨額	<u>(2,499,328)</u>	<u>(1,323,379)</u>	<u>(954,363)</u>	<u>(68,741)</u>
	其他資產 現金及 現金等價物 人民幣千元	來自融資活動的負債 應付關聯方的 借款 人民幣千元	應付關聯方的 款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日的 債務淨額	338,186	(1,310,000)	(399,707)	(1,371,521)
現金流量	(152,817)	(473,190)	(501,800)	(1,127,807)
於二零一四年十二月三十一日 的債務淨額	<u>185,369</u>	<u>(1,783,190)</u>	<u>(901,507)</u>	<u>(2,499,328)</u>
現金流量	(64,175)	932,570	307,554	1,175,949
於二零一五年十二月三十一日 的債務淨額	<u>121,194</u>	<u>(850,620)</u>	<u>(593,953)</u>	<u>(1,323,379)</u>
現金流量	132,376	580,620	(343,980)	369,016
於二零一六年十二月三十一日 的債務淨額	<u>253,570</u>	<u>(270,000)</u>	<u>(937,933)</u>	<u>(954,363)</u>
現金流量	176,695	(229,000)	937,927	885,622
於二零一七年六月三十日的 債務淨額	<u>430,265</u>	<u>(499,000)</u>	<u>(6)</u>	<u>(68,741)</u>
(未經審計)				
於二零一六年一月一日的 債務淨額	121,194	(850,620)	(593,953)	(1,323,379)
現金流量	524,156	150,000	(463,604)	210,552
於二零一六年六月三十日的 債務淨額	<u>645,350</u>	<u>(700,620)</u>	<u>(1,057,557)</u>	<u>(1,112,827)</u>

## 24 財務擔保合同

對安徽海亮集團開具的財務擔保的面值的分析如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
有關為若干買方提供按揭融資的擔保(附註(a))	<u>2,939,155</u>	<u>3,196,035</u>	<u>3,986,624</u>	<u>4,297,832</u>

- (a) 安徽海亮集團已為安徽海亮集團物業單位的若干買方安排銀行融資，並為有關買方的還款責任提供擔保。有關擔保於(i)發出房地產權證(一般於完成擔保登記後兩至三年的平均年內取得)；或(ii)物業買方支付按揭貸款的較早者終止。

根據擔保條款，當該等買家拖欠按揭付款，安徽海亮集團須負責向銀行償還失責買家尚欠的按揭本金連同應計利息及罰款，而安徽海亮集團有權接管相關物業的業權及擁有權。安徽海亮集團的擔保期始於授予按揭貸款當日。安徽海亮的董事認為因買方拖欠付款導致安徽海亮集團產生損失的可能性較低，因此按公平值計算的財務擔保並不重大。

## 25 承擔

## (a) 物業開發開支的承擔

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備：				
物業開發活動	5,316,258	2,273,329	2,039,374	1,031,813
收購土地使用權	<u>285,000</u>	<u>179,240</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>5,601,258</u>	<u>2,452,569</u>	<u>2,039,374</u>	<u>1,031,813</u>

**(b) 經營租賃承擔 — 安徽海亮集團作為承租人**

不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃付款總額如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
不超過一年	1,264	3	370	187
超過一年但不超過二年	3	370	—	—
超過二年但不超過三年	370	—	—	—
	<u>1,637</u>	<u>373</u>	<u>370</u>	<u>187</u>

**26 關聯方交易****(a) 名稱及與關聯方的關係**

名稱	關係
海亮集團有限公司(「海亮集團」)	安徽海亮集團的最終控股公司
合肥海亮置業有限公司	同系附屬公司的合營企業
浙江銘軒建築工程有限公司	同系附屬公司的聯營公司
恒中達建築有限公司	同系附屬公司的聯營公司
浙江萬鑫自控科技有限公司	由主要管理人員控股的公司

## (b) 與關聯方的交易

於往績記錄期，安徽海亮集團與關聯方擁有以下重大交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 人民幣千元
出售予關聯方的物業：					
— 一家同系附屬公司	<u>—</u>	<u>4,700</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
關聯方提供的物業管理服務：					
— 同系附屬公司	<u>7,790</u>	<u>7,391</u>	<u>8,377</u>	<u>3,542</u>	<u>2,242</u>
關聯方提供的建築服務：					
— 一家同系附屬公司的聯營公司	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>126,399</u>	<u>71,107</u>	<u>1,631</u>
— 一家由主要管理人員控股的公司	<u>1,830</u>	<u>1,000</u>	<u>4,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>1,830</u>	<u>1,000</u>	<u>130,399</u>	<u>71,107</u>	<u>1,631</u>
關聯方提供的諮詢服務：					
— 一家同系附屬公司	<u>10,400</u>	<u>9,000</u>	<u>15,624</u>	<u>7,717</u>	<u>—</u>

安徽海亮的董事認為，上述關聯方交易於日常經營過程中按一般商業條款進行，並按相關協議的條款支付費用／付款。

若干關聯方於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日已為安徽海亮集團的銀行及其他借款提供擔保，金額分別為人民幣1,583,190,000元、人民幣250,620,000元、人民幣200,000,000元及人民幣200,000,000元(附註20)。



**(c) 主要管理層薪酬**

安徽海亮集團將董事視為主要管理層。主要管理層的薪酬並未由海亮集團承擔；安徽海亮集團於年內／期內並未承擔董事的酬金。

**(d) 與關聯方的結餘**

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>預付關聯方款項</b>				
(附註(i)):				
— 同系附屬公司	—	—	500	3,500
— 一家同系附屬公司的聯營公司	—	11,875	—	—
	<u>—</u>	<u>11,875</u>	<u>500</u>	<u>3,500</u>
<b>應付關聯方賬款</b>				
(附註(ii)):				
— 同系附屬公司	—	233	1,467	1,149
— 一家同系附屬公司的聯營公司	5,606	5,606	5,606	5,606
	<u>5,606</u>	<u>5,839</u>	<u>7,073</u>	<u>6,755</u>
<b>應收關聯方款項:</b>				
(附註(iii)):				
— 一家同系附屬公司的合營企業	—	—	220	3,469
— 安徽海亮集團及其附屬公司 的最終控股公司	1,047,609	652,017	1,540,405	1,591,521
— 一家由主要管理人員持有的公司	68,945	128,237	15,945	16,715
	<u>1,116,554</u>	<u>780,254</u>	<u>1,556,570</u>	<u>1,611,705</u>
<b>應付關聯方款項:</b>				
— 一家同系附屬公司的合營企業 (附註(iv))	—	—	3	14
— 安徽海亮集團及其附屬公司 的最終控股公司				
— 現金墊款(附註iv)	13	200,039	79,675	461,412
— 借款性質(附註v)	901,507	593,953	937,933	6
— 一家由主要管理人員持有的公司 (附註(iv))	—	80	12,355	12,355
— 同系附屬公司的聯營公司 (附註(iv))	150,000	1,175	—	—
	<u>1,051,520</u>	<u>795,247</u>	<u>1,029,966</u>	<u>473,787</u>

- (i) 預付關聯方款項主要為由物業管理服務及建築服務產生的款項。
- (ii) 應付關聯方賬款主要為由物業管理服務及建築服務產生的款項。未償付金額將根據相關合同結算。
- (iii) 應收關聯方款項主要為無抵押、免息、須按要求償還的現金墊款。對於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日的應收關聯方款項所作的賬齡分析如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
六個月內	980,552	647,404	1,412,981	1,095,966
六個月至一年	<u>136,002</u>	<u>132,850</u>	<u>143,589</u>	<u>515,739</u>
	<u>1,116,554</u>	<u>780,254</u>	<u>1,556,570</u>	<u>1,611,705</u>

- (iv) 應付安徽海亮集團及其附屬公司的最終控股公司、一家同系附屬公司的合營企業、一家由主要管理人員持有的公司及同系附屬公司的聯營公司的款項為無抵押、免息、須按要求償還的現金墊款。
- (v) 應付安徽海亮集團及其附屬公司的最終控股公司的款項性質為借款，該借款無抵押、須按要求償還且利率介乎7.34%至8.82%。相關變動如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一月一日	637,497	901,507	593,953	593,953	937,933
年內／期內收到的 款項	1,274,800	713,022	2,568,708	711,799	223,639
年內／期內還款	<u>(1,010,790)</u>	<u>(1,020,576)</u>	<u>(2,224,728)</u>	<u>(248,195)</u>	<u>(1,161,566)</u>
於十二月三十一日／ 六月三十日	<u>901,507</u>	<u>593,953</u>	<u>937,933</u>	<u>1,057,557</u>	<u>6</u>

於往績記錄期，來自應付安徽海亮集團及其附屬公司的最終控股公司的款項的利息分別為人民幣12,000,000元、人民幣117,425,000元、人民幣11,596,000元及人民幣6,373,000元。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日已全部支付所產生的利息。

- (vi) 於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日，所有結餘均以人民幣列值。

**III 隨後財務報表**

安徽海亮集團或安徽海亮集團現時旗下的任何公司並無就二零一七年六月三十日後至本報告日期止任何期間編製經審核財務報表。除本報告內所披露者外，安徽海亮或安徽海亮集團現時旗下的任何其他公司並無就二零一七年六月三十日後任何期間宣派任何股息或作出分派。

## 經擴大集團之未經審核備考財務資料

以下為作闡明用途的經擴大集團於二零一七年六月三十日的未經審核備考綜合資產負債表（「未經審核備考財務資料」），乃根據下文所載附註為基準編製，旨在說明建議收購寧波海亮房地產投資有限公司（「寧波海亮」）及安徽海亮房地產有限公司（「安徽海亮」）相關股本權益（「該等交易」）之影響，猶如該等交易已於二零一七年六月三十日發生。寧波海亮及安徽海亮統稱為「目標公司」。編製備考財務資料僅供說明用途，基於其假設性質使然，其未必可真實反映倘若該等交易已於二零一七年六月三十日或任何未來日期完成，經擴大集團之財務狀況。

經擴大集團之未經審核備考財務資料應與納入本通函之其他財務資料一併呈閱。

## 經擴大集團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 於二零一七年 六月三十日 未經審核 備考綜合 資產負債表 人民幣千元
	於二零一七年 六月三十日 未經審核 中期簡明綜合 資產負債表 (附註1) 人民幣千元	寧波海亮 於二零一七年 六月三十日 資產負債表 (附註2) 人民幣千元	安徽海亮 於二零一七年 六月三十日 資產負債表 (附註3) 人民幣千元	(附註4) 人民幣千元	(附註5) 人民幣千元		
資產							
非流動資產							
物業、廠房及設備	1,370,351	7,330	3,309	1,001	—	1,381,991	
土地使用權	471,976	—	—	—	—	471,976	
投資物業	5,834,086	—	—	—	—	5,834,086	
預付款項	3,167,915	—	—	—	—	3,167,915	
無形資產	5,069	1,912	669	—	—	7,650	
使用權益法入賬之投資	4,463,857	58,349	—	474,055	—	4,996,261	
遞延所得稅資產	217,680	60,799	54,006	—	—	332,485	
	<u>15,530,934</u>	<u>128,390</u>	<u>57,984</u>	<u>475,056</u>	<u>—</u>	<u>16,192,364</u>	

	本集團 於二零一七年 六月三十日 未經審核 中期簡明綜合 資產負債表 (附註1) 人民幣千元	備考調整			(附註5) 人民幣千元	經擴大集團 於二零一七年 六月三十日 未經審核 備考綜合 資產負債表 人民幣千元
		寧波海亮 於二零一七年 六月三十日 資產負債表 (附註2) 人民幣千元	安徽海亮 於二零一七年 六月三十日 資產負債表 (附註3) 人民幣千元	(附註4) 人民幣千元		
<b>流動資產</b>						
開發中物業(「開發中物業」)	49,025,812	12,604,305	2,413,657	5,180,268	—	69,224,042
持作出售已竣工物業(「持作出售物業」)	11,025,992	1,451,867	1,834,180	346,493	—	14,658,532
貿易及其他應收款項以及預付款項	25,987,181	1,008,710	786,990	—	—	27,782,881
應收合營企業款項	3,390,715	1,479,451	1,611,705	—	—	6,481,871
就建設工程應收客戶款項	1,629,979	—	—	—	—	1,629,979
預付稅項	994,899	304,118	182,516	—	—	1,481,533
可供出售金融資產	21,333	—	—	—	—	21,333
定期存款	3,422,471	—	—	—	—	3,422,471
受限制現金	1,143,406	279,515	393,080	—	—	1,816,001
現金及現金等價物	6,445,664	1,217,272	430,265	(2,896,524)	(7,000)	5,189,677
	<u>103,087,452</u>	<u>18,345,238</u>	<u>7,652,393</u>	<u>2,630,237</u>	<u>(7,000)</u>	<u>131,708,320</u>
<b>資產總值</b>	<u>118,618,386</u>	<u>18,473,628</u>	<u>7,710,377</u>	<u>3,105,293</u>	<u>(7,000)</u>	<u>147,900,684</u>
<b>負債</b>						
<b>非流動負債</b>						
借款	39,464,183	1,287,000	140,000	—	—	40,891,183
遞延所得稅負債	1,585,656	—	—	1,500,454	—	3,086,110
	<u>41,049,839</u>	<u>1,287,000</u>	<u>140,000</u>	<u>1,500,454</u>	<u>—</u>	<u>43,977,293</u>
<b>流動負債</b>						
貿易及其他應付款項	15,071,945	1,942,485	1,730,952	—	—	18,745,382
應付關聯方款項	56,041	1,434,607	473,787	—	—	1,964,435
已收客戶的預售所得款項	17,384,874	11,426,912	3,976,751	—	—	32,788,537
即期所得稅負債	1,546,414	—	181,850	—	—	1,728,264
借款	18,883,281	2,003,000	359,000	—	—	21,245,281
就建設工程應付客戶款項	—	115	—	—	—	115
	<u>52,942,555</u>	<u>16,807,119</u>	<u>6,722,340</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>76,472,014</u>
<b>負債總額</b>	<u>93,992,394</u>	<u>18,094,119</u>	<u>6,862,340</u>	<u>1,500,454</u>	<u>—</u>	<u>120,449,307</u>
<b>資產淨值</b>	<u>24,625,992</u>	<u>379,509</u>	<u>848,037</u>	<u>1,604,839</u>	<u>(7,000)</u>	<u>27,451,377</u>

經擴大集團之未經審核備考財務資料附註：

1. 本集團未經審核中期簡明綜合資產負債表乃摘錄自本集團截至二零一七年六月三十日止六個月之已刊發中期報告所載本集團於二零一七年六月三十日之未經審核中期簡明綜合資產負債表。
2. 寧波海亮之經審核匯總資產負債表乃摘錄自本通函附錄二寧波海亮之會計師報告內所載之寧波海亮於二零一七年六月三十日之經審核匯總資產負債表。
3. 安徽海亮之經審核合併資產負債表乃摘錄自本通函附錄三安徽海亮之會計師報告內所載之安徽海亮於二零一七年六月三十日之經審核合併資產負債表。
4. 根據日期為二零一七年七月二十七日之買賣協議，本集團分別收購寧波海亮及安徽海亮各55%股本權益，總現金代價為人民幣2,896,524,000元。待該等交易完成後，寧波海亮及其附屬公司及聯營公司將成為本公司之附屬公司及聯營公司，而安徽海亮及其附屬公司將成為本公司之附屬公司。按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」，目標公司可識別資產及負債將使用收購會計法按公平值入賬。

就未經審核備考財務資料而言，根據獨立估值師編製的兩份單獨估值報告，董事估計目標公司可識別淨資產之公平值於二零一七年六月三十日將約為人民幣7,229,363,000元。

代價超逾所收購可識別淨資產公平值的金額確認為商譽，計算如下：

	人民幣千元
現金代價總額	2,896,524
減：可識別資產及負債公平值	(2,925,577)
包括：	
目標公司淨資產之賬面值	1,227,546
非控股權益應佔賬面值	(10,180)
可識別資產及負債之估值調整	
• 開發中物業	5,180,268
• 持作出售物業	346,493
• 使用權益法入賬之投資	474,055
• 物業、廠房及設備	1,001
減：遞延所得稅負債	(1,500,454)
非控股權益應佔估值調整	(399,498)

5. 調整指估計交易成本約人民幣7,000,000元，主要包括本集團就該等交易應付之專業費用。
6. 概無對經擴大集團之未經審核備考財務資料作出調整，以反映本集團及目標公司於二零一七年六月三十日以後訂立的任何交易結果或其他交易。

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本通函內。



羅兵咸永道

### 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發表的鑑證報告

致融信中國控股有限公司  
列位董事

本所已對融信中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)及寧波海亮房地產投資有限公司及安徽海亮房地產有限公司(「目標公司」)(統稱「經擴大集團」)的未經審核備考財務資料(由董事編製，並僅供說明用途)完成鑑證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司就擬收購目標公司相關股本權益(「該等交易」)而於二零一七年十二月三十日刊發的 貴公司通函中第IV-1至IV-3頁內所載有關於二零一七年六月三十日的未經審核備考資產和負債報表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於第IV-1至IV-3頁。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明該等交易對 貴集團於二零一七年六月三十日的財務狀況的影響，猶如該等交易已於二零一七年六月三十日發生。在此過程中， 貴公司董事自 貴集團截至二零一七年六月三十日止六個月的財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而上述財務報表並無公佈審核或審閱報告。

### 貴公司董事對未經審核備考財務資料的責任

貴公司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」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

### 我們的獨立性及品質控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的「職業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓  
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策及程序記錄為書面文件。

#### 申報會計師對未經審計備考財務資料的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務」執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃及實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本工作而言，本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料時所使用的任何歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在通函內，目的僅為說明某重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如上述事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該等交易於二零一七年六月三十日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列上述事項或交易直接造成的重大影響，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的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關工作情況的了解。

本業務亦包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。



我們相信，我們獲取的證據是充分及適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一七年十二月三十日

## 附錄五 有關寧波海亮及安徽海亮之管理層討論與分析

本附錄概述寧波海亮及安徽海亮各自截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止各年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月的業務及財務業績以及其他財務資料。

### 寧波海亮的業務及財務業績

寧波海亮為一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產項目投資及建築材料(除竹木)之批發及零售。

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止各年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，寧波海亮的附屬公司、聯營公司及合資公司的房地產項目主要位於中國蘇州、南通、蚌埠、合肥、鄭州、西安、蘭州、銀川、西寧及贛州，總土地面積約為2,727,436平方米，其中約5,033,652平方米建築面積的土地預期開發為住宅樓宇，而餘下約1,583,704平方米建築面積的土地預期開發為商業設施。

### 收益及毛利

寧波海亮截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止各年度以及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月的收益及毛利如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益	1,064,342	3,477,339	5,270,440	1,435,351	1,543,440
毛利	76,013	993,156	613,012	306,801	368,957

寧波海亮的收益主要來自中國的(i)物業銷售及(ii)建築合同。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止各年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月，寧波海亮擁有一個營運及呈報分部，即於中國的物業開發。

寧波海亮的收益由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣1,064,300,000元增加約226.71%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣3,477,300,000元，並於截至二零一六年十二月三十一日止年度進一步增加約51.57%至人民幣5,270,400,000元。寧波海亮的收益亦由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣1,435,400,000元增加約7.53%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣1,543,400,000元。所有該等增幅主要是由於年／期內所交付物業的總建築面積增加所致。

## 附錄五 有關寧波海亮及安徽海亮之管理層討論與分析

### 銷售成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	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
銷售成本	(988,329)	(2,484,183)	(4,657,428)	(1,128,550)	(1,174,483)

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止各年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月，寧波海亮的銷售成本包括已交付物業直接開發活動相關的成本，如土地使用權成本、建造成本、資本化成本及營業稅。

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止各年度以及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，集團的銷售成本分別為人民幣988,300,000元、人民幣2,484,200,000元、人民幣4,657,400,000元、人民幣1,128,600,000元及人民幣1,174,500,000元。

### 行政開支、銷售及營銷成本及所得稅

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	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
行政開支	(105,249)	(120,333)	(120,624)	(72,650)	(63,482)
銷售及營銷成本	(116,436)	(115,895)	(163,582)	(70,402)	(72,469)
所得稅開支	(25,142)	(262,841)	(168,583)	(84,698)	(84,480)

### 行政開支

寧波海亮的行政開支主要包括員工成本、辦公及差旅開支、租賃費用及其他。

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止各年度以及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，寧波海亮的行政開支分別為人民幣105,200,000元、人民幣120,300,000元、人民幣120,600,000元、人民幣72,700,000元及人民幣63,500,000元。

### 銷售及營銷成本

寧波海亮截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止各年度以及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月的銷售及營銷成本主要包括員工成本、廣告開支及其他雜項費用及開支。

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，寧波海亮的銷售及營銷成本分別為人民幣116,400,000元、人民幣115,900,000元、人民幣163,600,000元、人民幣70,400,000元及人民幣72,500,000元。截至二零一五年十二月三十一日止年度至截至二零一六年十二月三十一日止年度的增加主要是由於寧波海亮及其附屬公司因銷售活動增多而增加廣告開支及銷售人員數目所致。

## 附錄五 有關寧波海亮及安徽海亮之管理層討論與分析

### 所得稅開支

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止各年度以及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，寧波海亮的所得稅開支分別為人民幣25,100,000元、人民幣262,800,000元、人民幣168,600,000元、人民幣84,700,000元及人民幣84,500,000元

### 年／期內虧損／溢利

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
除所得稅前					
虧損／溢利	(143,956)	755,103	326,131	162,478	232,514
所得稅開支	(25,142)	(262,841)	(168,583)	(84,698)	(84,480)
年／期內					
虧損／溢利	(169,098)	492,262	157,548	77,780	148,034

截至二零一四年十二月三十一日止年度，寧波海亮錄得虧損人民幣169,100,000元。有關虧損主要是由於(i)所交付物業的總建築面積減少；及(ii)因當時規劃的若干新房地產項目將於二零一五年及二零一六年予以開發及交付，銷售及營銷成本及行政開支水平相對較高所致。

截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止各年度以及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，寧波海亮產生溢利分別為人民幣492,300,000元、人民幣157,500,000元、人民幣77,800,000元及人民幣148,000,000元。有關溢利主要是由於(i)來自具相對較高毛利率的物業收益；及(ii)所交付物業的總建築面積所致。

### 寧波海亮的財務狀況及其他資料

#### 財務資源及資產負債比率

寧波海亮一般透過預售物業所得款項及維持充足的可用融資(包括短期及長期借款)以及自其關連人士獲取的額外資金來為其營運提供資金。由於相關業務的動態性質使然，寧波海亮透過維持充足的現金及現金等價物及透過擁有可用融資來源維持資金靈活性。

下表載列於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日按相關到期日劃分的寧波海亮的金融負債。表內披露的金額為合約未貼現現金流量。

	少於一年 人民幣千元	一至二年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年					
十二月三十一日					
借款	370,641	630,207	—	—	1,000,848
貿易及其他應付					
款項	1,226,784	—	—	—	1,226,784
應付關聯方款項	2,812,712	—	—	—	2,812,712
金融擔保	1,762,797	—	—	—	1,762,797
	<u>6,172,934</u>	<u>630,207</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,803,141</u>

## 附錄五 有關寧波海亮及安徽海亮之管理層討論與分析

	少於一年 人民幣千元	一至二年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於二零一五年</b>					
<b>十二月三十一日</b>					
借款	3,349,031	1,602,808	—	—	4,951,839
貿易及其他應付 款項	1,350,628	—	—	—	1,350,628
應付關聯方款項	3,525,159	—	—	—	3,525,159
金融擔保	4,063,520	—	—	—	4,063,520
	<u>12,288,338</u>	<u>1,602,808</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>13,891,146</u>
<b>於二零一六年</b>					
<b>十二月三十一日</b>					
借款	1,272,957	1,294,154	507,559	—	3,074,670
貿易及其他應付 款項	1,765,077	—	—	—	1,765,077
應付關聯方款項 及來自關聯方 的貸款	2,175,244	—	—	—	2,175,244
金融擔保	6,036,760	—	—	—	6,036,760
	<u>11,250,038</u>	<u>1,294,154</u>	<u>507,559</u>	<u>—</u>	<u>13,051,751</u>
<b>於二零一七年</b>					
<b>六月三十日</b>					
借款	2,172,153	1,337,885	—	—	3,510,038
貿易及其他應付 款項	1,942,479	—	—	—	1,942,479
應付關聯方款項 及來自關聯方 的貸款	1,434,607	—	—	—	1,434,607
金融擔保	6,381,880	—	—	—	6,381,880
	<u>11,931,119</u>	<u>1,337,885</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>13,269,004</u>

於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，由開發中物業作抵押的銀行借款分別為無、無、人民幣2,620,000,000元及人民幣2,590,000,000元，並分別額外獲得若干關聯方擔保。

於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，由開發中物業作抵押的來自其他金融機構的借款分別為人民幣500,000,000元、人民幣2,365,000,000元、人民幣200,000,000元及無，並分別額外獲得若干關聯方擔保。

寧波海亮於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日的資產負債比率載列如下：

## 附錄五 有關寧波海亮及安徽海亮之管理層討論與分析

	於十二月三十一日			於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
借款總額	900,000	4,587,869	2,846,501	3,290,000
應付寧波海亮集團及其附屬公司的 最終控股公司款項 (附註28(d)(v))	2,307,320	2,979,407	1,349,822	372,798
減：現金及現金等價物	(223,688)	(721,089)	(1,053,598)	(1,217,272)
受限制現金	<u>(86,290)</u>	<u>(115,772)</u>	<u>(148,299)</u>	<u>(279,515)</u>
借款淨額	2,897,342	6,730,415	2,994,426	2,166,011
權益總額	<u>826,574</u>	<u>1,323,836</u>	<u>1,487,984</u>	<u>379,509</u>
資本總額	<u>3,723,916</u>	<u>8,054,251</u>	<u>4,482,410</u>	<u>2,545,520</u>
資產負債比率	<u>78%</u>	<u>84%</u>	<u>67%</u>	<u>85%</u>

### 或然負債

於二零一六年十二月三十一日，寧波海亮並無任何據此預期將出現重大虧損的或然負債。

### 資產抵押

於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，分別就寧波海亮的借款抵押開發中物業約人民幣992,000,000元、人民幣4,052,000,000元、人民幣3,433,000,000元及人民幣3,352,200,000元作為抵押物。

### 外匯風險

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止各年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月，寧波海亮的絕大部分交易均以人民幣計值，及大部分銀行存款均以人民幣計值，以便降低外匯風險。寧波海亮的董事認為寧波海亮的外匯風險並不重大，因此，寧波海亮並未採取任何正式對沖政策以處理有關風險。

### 僱員薪酬及政策

於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，寧波海亮為其業務分別僱用合共623名、586名、578名及495名僱員。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止各年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月的總員工成本分別為人民幣105,800,000元、人民幣156,200,000元、人民幣182,700,000元及人民幣132,900,000元。

寧波海亮設有與市場慣例相符的薪酬政策並根據其僱員的崗位責任及表現、市場要求及寧波海亮的表現確定其僱員的薪酬。除月度薪金以外，寧波海亮亦向其員工提供包括酌情花紅、社會保險及住房公積金在內的福利。

### 持有的重大投資

於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止各年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月，寧波海亮並未持有任何重大投資。

### 重大收購及出售附屬公司及聯營公司

除本通函第III-14頁至第III-15頁披露者外，截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，寧波海亮並無任何重大收購事項或出售事項。

### 未來計劃

除上文所披露者外，寧波海亮於截至二零一七年十二月三十一日止年度並無重大投資計劃。

## 附錄五 有關寧波海亮及安徽海亮之管理層討論與分析

### 安徽海亮的業務及財務業績

安徽海亮為一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發及商品房之銷售、租賃及提供售後服務。

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止各年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，安徽海亮附屬公司、聯營公司及合資公司的房地產項目主要位於中國合肥、阜陽、蚌埠及六安，總土地面積約1,981,895平方米，其中約1,261,397平方米建築面積的土地預期開發為住宅樓宇，而餘下約501,559平方米建築面積的土地預期開發為商業設施。

### 收益及毛利

安徽海亮截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止各年度以及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月的收益及毛利如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益	1,935,217	5,712,872	5,276,357	2,786,840	1,101,666
毛利	248,754	1,141,771	657,769	287,170	188,033

安徽海亮的收益主要來自在中國銷售房地產。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止各年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月，安徽海亮擁有一個營運及呈報分部，即於中國的物業開發。

安徽海亮的收益由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣1,935,200,000元增加約195.21%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣5,712,900,000元，是由於所交付物業的總建築面積增加。截至二零一六年十二月三十一日止年度，安徽海亮的收益減少約7.64%至人民幣5,276,400,000元。該跌幅主要是由於不同城市所交付物業的平均售價下降所致。

安徽海亮的收益由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣2,786,800,000元減少約60.47%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣1,101,700,000元，主要是由於所交付物業的總建築面積減少所致。

### 銷售成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銷售成本	(1,686,463)	(4,571,101)	(4,618,588)	(2,499,670)	(913,633)

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止各年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月，安徽海亮的銷售成本包括已交付物業直接開發活動相關的成本，如土地使用權成本、建造成本、資本化成本及營業稅。

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止各年度以及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，集團的銷售成本分別為人民幣1,686,500,000元、人民幣4,571,100,000元、人民幣4,618,600,000元、人民幣2,499,700,000元及人民幣913,600,000元。



## 附錄五 有關寧波海亮及安徽海亮之管理層討論與分析

### 行政開支、銷售及營銷成本及所得稅

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
行政開支	(76,941)	(73,755)	(55,419)	(33,091)	(14,440)
銷售及營銷成本	(97,448)	(89,725)	(80,083)	(37,936)	(41,779)
所得稅開支	(73,730)	(309,197)	(159,383)	(63,343)	(40,362)

#### 行政開支

安徽海亮的行政開支主要包括員工成本及稅項。

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止各年度以及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，安徽海亮的行政開支分別為人民幣76,900,000元、人民幣73,800,000元、人民幣55,400,000元、人民幣33,100,000元及人民幣14,400,000元。

#### 銷售及營銷成本

安徽海亮截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止各年度以及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月的銷售及營銷成本主要包括員工成本及廣告開支。

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，安徽海亮的銷售及營銷成本分別為人民幣97,400,000元、人民幣89,700,000元、人民幣80,100,000元、人民幣37,900,000元及人民幣41,800,000元。截至二零一四年十二月三十一日止年度至截至二零一六年十二月三十一日止年度的減少主要是由於安徽海亮及其附屬公司因銷售活動減少而減少廣告開支及銷售人員數目所致。

#### 所得稅開支

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止各年度以及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，安徽海亮的所得稅開支分別為人民幣73,700,000元、人民幣309,200,000元、人民幣159,400,000元、人民幣63,300,000元及人民幣40,400,000元。

#### 年／期內溢利

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
除所得稅前溢利	76,577	983,046	526,576	217,698	134,605
所得稅開支	(73,730)	(309,197)	(159,383)	(63,343)	(40,362)
年／期內溢利	2,847	673,849	367,193	154,355	94,243

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止各年度以及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，安徽海亮產生溢利分別為人民幣2,800,000元、人民幣673,800,000元、人民幣367,200,000元、人民幣154,400,000元及人民幣94,200,000元。有關溢利主要是來自所交付物業總建築面積的收益。

## 附錄五 有關寧波海亮及安徽海亮之管理層討論與分析

### 安徽海亮的財務狀況及其他資料

#### 財務資源及資產負債比率

安徽海亮一般透過預售物業所得款項及維持充足的可用融資(包括短期及長期借貸)以及自其關連人士獲取的額外資金來為其營運提供資金。由於相關業務的動態性質使然，安徽海亮透過維持充足的現金及現金等價物及透過擁有可用融資來源維持資金靈活性。

下表載列於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日按相關到期日劃分的安徽海亮的金融負債。表內披露的金額為合約未貼現現金流量。

	少於一年 人民幣千元	一至二年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年 十二月三十一日					
借款	1,510,962	421,737	—	—	1,932,699
貿易及其他應付 款項	1,021,484	—	—	—	1,021,484
應付關聯方款項	1,051,520	—	—	—	1,051,520
金融擔保	2,939,155	—	—	—	2,939,155
	<u>6,523,121</u>	<u>421,737</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,944,858</u>
於二零一五年 十二月三十一日					
借款	752,641	160,770	—	—	913,411
貿易及其他應付 款項	1,307,292	—	—	—	1,307,292
應付關聯方款項	795,247	—	—	—	795,247
金融擔保	3,196,035	—	—	—	3,196,035
	<u>6,051,215</u>	<u>160,770</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,211,985</u>
於二零一六年 十二月三十一日					
借款	88,113	212,625	—	—	300,738
貿易及其他應付 款項	1,898,670	—	—	—	1,898,670
應付關聯方款項	1,029,966	—	—	—	1,029,966
金融擔保	3,986,624	—	—	—	3,986,624
	<u>7,003,373</u>	<u>212,625</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,215,998</u>

## 附錄五 有關寧波海亮及安徽海亮之管理層討論與分析

	少於一年 人民幣千元	一至二年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年六月三十日					
借款	391,154	145,295	—	—	536,449
貿易及其他應付款項	1,563,568	—	—	—	1,563,568
應付關聯方款項	473,787	—	—	—	473,787
金融擔保	4,297,832	—	—	—	4,297,832
	<u>6,726,341</u>	<u>145,295</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,871,636</u>

於二零一七年六月三十日，人民幣149,000,000元的銀行借款由安徽海亮的開發中物業作抵押，並額外獲得安徽海亮的若干關聯方擔保。

於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，由開發中物業及已竣工待出售物業作抵押的來自其他金融機構的借款分別為人民幣1,583,200,000元、人民幣250,600,000元、人民幣200,000,000元及人民幣200,000,000元，並分別額外獲得安徽海亮的若干關聯方擔保。

安徽海亮於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日的資產負債比率載列如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	六月三十日 二零一七年 人民幣千元
借款總額	1,783,190	850,620	270,000	499,000
來自關聯方的貸款	901,507	593,953	937,933	6
減：現金及現金等價物	(185,369)	(121,194)	(253,570)	(430,265)
受限制現金	<u>(828,242)</u>	<u>(389,336)</u>	<u>(372,710)</u>	<u>(393,080)</u>
借款淨額	1,671,086	934,043	581,653	(324,339)
權益總額	<u>612,752</u>	<u>936,601</u>	<u>1,303,794</u>	<u>848,037</u>
資本總額	<u>2,283,838</u>	<u>1,870,644</u>	<u>1,885,447</u>	<u>523,698</u>
資產負債比率	<u>73%</u>	<u>50%</u>	<u>31%</u>	<u>不適用</u>

由於於二零一七年六月三十日安徽海亮擁有現金盈餘淨額，因此於二零一七年六月三十日安徽海亮並無資產負債比率。

### 或然負債

於二零一六年十二月三十一日，安徽海亮並無任何據此預期將出現重大虧損的或然負債。

### 資產抵押

於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，分別就安徽海亮的借款抵押安徽海亮開發中物業人民幣3,054,100,000元、人民幣1,084,200,000元、人民幣926,200,000元及人民幣1,055,200,000元作為抵押物。

### 外匯風險

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止各年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月，安徽海亮的絕大部分交易均以人民幣計值，及大部分銀行存款均以人民幣計值，以便降低外匯風險。安徽海亮的董事認為安徽海亮的外匯風險並不重大，因此，安徽海亮並未採取任何正式對沖政策以處理有關風險。

### 僱員薪酬及政策

於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，安徽海亮為其業務分別僱用合共645名、395名、360名及453名僱員。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止各年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月的總員工成本分別為人民幣98,900,000元、人民幣94,500,000元、人民幣63,500,000元及人民幣38,000,000元。

安徽海亮設有與市場慣例相符的薪酬政策並根據其僱員的崗位責任及表現、市場要求及安徽海亮的表現確定其僱員的薪酬。除月度薪金以外，安徽海亮亦向其員工提供包括酌情花紅、社會保險及住房公積金在內的福利。

### 持有的重大投資

於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止各年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月，安徽海亮並未持有任何重大投資。

### 重大收購及出售附屬公司及聯營公司

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止各年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月，安徽海亮並無進行任何重大收購或出售事項。

### 未來計劃

除上文所披露者外，安徽海亮於截至二零一七年十二月三十一日止年度並無重大投資計劃。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司之就其對目標集團所持物業權益於二零一七年九月三十日所進行估值發出的函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本通函而編製。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓  
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001  
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等遵照融信中國控股有限公司（「貴公司」）的指示，就安徽海亮房地產有限公司及寧波海亮房地產投資有限公司（「目標公司」）以及其附屬公司及聯營公司（以下統稱「目標集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值，吾等確認，吾等曾視察物業及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需的進一步資料，以就有關物業權益於二零一七年九月三十日（「估值日期」）的市值向 貴公司提供意見。

吾等的估值基於市值進行。吾等界定市值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

吾等採用比較法，假設物業權益按現有狀況即時交吉出售，並參考市場可資比較的銷售交易後，對於估值日期第一類由目標集團持有及佔用的物業權益、第二類由目標集團持作出售的物業權益及第四類由目標集團持作未來開發的物業權益進行估值。是項估值方法以獲廣泛接納的市場交易作為最佳指標，及假定市場上相關交易的憑證可用作推斷類似物業的價值，惟須就多項變數作出調整。

就吾等的估值而言，待售房地產開發項目指已獲或正在申請相關地方部門發出建築工程竣工驗收證明／備案表／報告或房屋所有權證／房地產權證的項目，亦包括已訂約將予出售惟尚未完成正式轉讓程序的物業權益；持有及佔用的房地產開發項目指已獲相關地方部門發出建築工程竣工驗收證明／備案表或房屋所有權證／房地產權證及已被擁有人佔用或將予佔用的項目；而作未來開發的房地產開發項目指尚未獲發建築工程施工許可證惟已取得國有土地使用證的項目，其中亦包括已簽訂國有土地使用權出讓合同惟尚未獲發國有土地使用權證的物業權益。

對目標集團所持開發中的第三類物業於估值日期的權益進行估值時，吾等已假設其將按目標集團提供予吾等的最新發展方案發展及落成。在達至吾等的估值意見時，吾等已採納比較法，參考有關市場上可資比較的銷售個案，並亦計及與於估值日期的建設階段相關的應計建設成本及專業費用，以及為完成開發項目而預期產生的剩餘成本及費用。吾等依賴由目標集團根據物業於估值日期的不同建設階段所提供的應計建築成本及專業費用資料，且吾等並無發現該等資料與其他類似開發項目的資料存在任何重大不一致之處。

就吾等的估值而言，在建房地產開發項目指已獲發建築工程施工許可證，惟未獲發樓宇建築工程竣工驗收報告或證明的項目。

吾等的估值乃假設賣方在市場出售物業權益時，並無受惠於可能影響物業權益價值的遞延有期合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無考慮任何所估物業權益的任何押記、按揭或所欠付債項，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業概不附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值—二零一七年全球準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》的所有規定。

吾等在頗大程度上依賴目標集團所提供的資料，並已接受向吾等提出有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事宜的意見。

吾等已獲提供多個業權文件副本，包括國有土地使用權證、房屋所有權證、房產證及其他有關物業權益的正式圖則，並已作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱有關文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等於各估值證書附註內概述該等物業的主要證書／批文。於該等概要中，倘貴集團尚未取得目前施工階段所不需要的有關證書／批文，則吾等採用「無」，倘因該等物業包括上文提及的不同類別／施工階段（須就不同類別／施工階段取得不同的證書／批文），而貴集團尚未取得該等物業的若干有關證書／批文，則吾等採用「部分」，吾等於第VI-135及VI-137頁附註5內採用「不適用」，乃由於相應物業屬收購自第三方，有關證書／批文就該等物業並不適用，惟房屋所有權證除外。吾等在頗大程度上依賴貴公司中國法律顧問—錦天城律師事務所提供有關中國物業權益有效性的意見。



吾等並無進行詳盡量度，以核實物業面積的準確性，惟吾等假設所獲業權文件及正式地盤圖則所示面積為正確無誤。所有文件及合約僅供參考，且所有尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並無進行任何實地量度。

吾等已視察該等物業的外部及在可能情況下視察物業的內部。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設施在其上進行任何開發的適宜性。吾等的估值乃假設該等方面均令人滿意，且於建築期間不會產生無法預計的成本及延誤而編製。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無就任何設施進行測試。

物業視察乃於二零一七年十月由約15名技術人員進行，包括梁穎女士、何靜欣女士、盧顯揚先生、許楚逸女士、王萍女士、朱皓翔先生、祝婷婷女士、叶柯先生、朱健峰先生、顧英傑先生、顧毓喆先生、劉玉秀女士、黃媛女士、鄭雨瑋女士、陳子暉先生等。彼等均擁有四年以上中國物業估值經驗，其中許楚逸女士為皇家特許測量師協會之見習測量師，王萍女士為中國房地產估價師，叶柯先生為中國註冊資產評估師，劉玉秀女士為中國土地估價師及中國註冊房地產評估師，鄭雨瑋女士為中國房地產估價師及中國資產評估師，以及陳子暉先生為中國房地產估價師。

吾等並無理由懷疑目標集團提供予吾等資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求目標集團確認，所提供資料概無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明者外，本報告所載的全部金額均以人民幣為單位。

以下隨附吾等的估值概要及估值證書，敬請 貴公司垂注。

此致

香港  
灣仔  
皇后大道東28號  
金鏡匯中心18樓  
融信中國控股有限公司  
董事會 台照

代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
董事  
姚贈榮  
MRICS MHKIS RPS (GP)  
謹啟

二零一七年十二月三十日

附註： 姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有23年經驗，並擁有亞太區相關經驗。

## 估值概要

## 簡稱：

第一類：目標集團於中國持有及佔用的物業

第二類：目標集團於中國持作出售的物業

第三類：目標集團於中國持作開發的物業

第四類：目標集團於中國持作未來開發的物業

「—」或不適用：不適用或不可用

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下 的市值 人民幣元	現況下 的市值 人民幣元	現況下 的市值 人民幣元	現況下 的市值 人民幣元	現況下 的總市值 人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	
1.	位於中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 鐘南街18號 蘇州唐寧府	—	—	5,628,000,000	—	<b>5,628,000,000</b>
2.	位於中國 江蘇省 蘇州市 吳江區 中山北路西側及 江陵西路北側 蘇州長橋雅苑的部分	—	174,370,000	1,308,000,000	—	<b>1,482,370,000</b>
3.	位於中國 江蘇省 南通市 海門市 東海路東側及 嘉陵江西側 南通悅榕墅的部分	—	32,030,000	—	—	<b>32,030,000</b>



編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下 的市值 人民幣元 第一類：	現況下 的市值 人民幣元 第二類：	現況下 的市值 人民幣元 第三類：	現況下 的市值 人民幣元 第四類：	現況下 的總市值 人民幣元
4.	位於中國 安徽省 阜陽市 潁州區 淮河路南側及 西清路東側 海亮•華府的部分	—	17,000,000	—	—	<b>17,000,000</b>
5.	位於中國 安徽省 阜陽市 潁州區 南京路西側及 柳林路北側 海亮•御府的部分	—	53,120,000	—	—	<b>53,120,000</b>
6.	位於中國 安徽省 阜陽市 阜合新城 天鵝湖南側及 黃山路東側 海亮•悅府的部分	—	153,880,000	560,050,000	—	<b>713,930,000</b>

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下 的市值 人民幣元 第一類：	現況下 的市值 人民幣元 第二類：	現況下 的市值 人民幣元 第三類：	現況下 的市值 人民幣元 第四類：	現況下 的總市值 人民幣元
7.	位於中國 安徽省 阜陽市 潁東區 潁濱路東側及 潁河東路南側 海亮•江灣城的部分	—	24,410,000	1,202,890,000	—	<b>1,227,300,000</b>
8.	位於中國 安徽省 阜陽市 潁東區 阜口路北側及 渦陽路東側 阜陽海亮瓏園	—	—	631,510,000	—	<b>631,510,000</b>
9.	位於中國 安徽省 阜陽市 潁泉區 渦陽路東側及 潘寨路北側 阜陽海亮星城	—	—	349,710,000	—	<b>349,710,000</b>

編號	物業	於估值日期 現況下 的市值 人民幣元 第一類：	於估值日期 現況下 的市值 人民幣元 第二類：	於估值日期 現況下 的市值 人民幣元 第三類：	於估值日期 現況下 的市值 人民幣元 第四類：	於估值日期 現況下 的總市值 人民幣元
10.	位於中國 安徽省 阜陽市 阜陽合肥現代產業園區 華山路東側及 蜀峰湖路南側 阜陽海亮幸福里	—	—	959,790,000	—	<b>959,790,000</b>
11.	位於中國 安徽省 阜陽市 潁州區 潁七路北側及 州二十七路西側 阜陽•幸福里東郡	—	—	—	469,020,000	<b>469,020,000</b>
12.	位於中國 安徽省 阜陽市 潁州區 潁七路南側及 港口路西側 阜陽•幸福里北郡	—	—	—	258,050,000	<b>258,050,000</b>

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下 的市值 人民幣元 第一類：	現況下 的市值 人民幣元 第二類：	現況下 的市值 人民幣元 第三類：	現況下 的市值 人民幣元 第四類：	現況下 的總市值 人民幣元
13.	位於中國 安徽省 蚌埠市 龍子湖區 東海大道及 學海路 安徽蚌埠海亮明珠的部分	—	326,670,000	564,550,000	—	<b>891,220,000</b>
14.	位於中國 安徽省 蚌埠市 龍子湖區 東海大道及 環湖西路交界處 安徽蚌埠海亮天御的部分	—	109,110,000	986,050,000	—	<b>1,095,160,000</b>
15.	位於中國 安徽省 六安市 裕安區 振華路及 解放路交匯處 六安海亮•官邸的部分	—	227,840,000	449,800,000	—	<b>677,640,000</b>

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下 的市值 人民幣元 第一類：	現況下 的市值 人民幣元 第二類：	現況下 的市值 人民幣元 第三類：	現況下 的市值 人民幣元 第四類：	現況下 的總市值 人民幣元
16.	位於中國 安徽省 合肥市 高新區 創新大道及 皖水路交匯處 合肥海亮•九璽的部分	—	538,750,000	—	—	<b>538,750,000</b>
17.	位於中國 安徽省 合肥市 蜀山區 青陽路及 淠河路交匯處 海亮•熙園的部分	—	2,480,000	—	—	<b>2,480,000</b>
18.	位於中國 安徽省 合肥市 廬陽區 南二環路及 北二環路交匯處 合肥海亮•蘭郡的部分	—	146,190,000	—	—	<b>146,190,000</b>

編號	物業	於估值日期 現況下 的市值 人民幣元 第一類：	於估值日期 現況下 的市值 人民幣元 第二類：	於估值日期 現況下 的市值 人民幣元 第三類：	於估值日期 現況下 的市值 人民幣元 第四類：	於估值日期 現況下 的總市值 人民幣元
19.	位於中國 安徽省 合肥市 廬陽區 義井路及 固鎮路交匯處 海亮紅璽台的部分	—	450,150,000	—	—	<b>450,150,000</b>
20.	位於中國 安徽省 宣城市 涇縣 桃花潭西路353號 宣城海亮·陽光水岸 的部分	—	17,090,000	—	—	<b>17,090,000</b>
21.	位於中國 安徽省 宣城市 涇縣 創業路西側 涇縣海亮·天御 的部分	—	31,830,000	327,480,000	—	<b>359,310,000</b>
22.	位於中國 安徽省 宣城市 廣德縣 濱河路東側 廣德海亮·英倫城邦 的部分	—	37,980,000	117,790,000	—	<b>155,770,000</b>

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下 的市值 人民幣元 第一類：	現況下 的市值 人民幣元 第二類：	現況下 的市值 人民幣元 第三類：	現況下 的市值 人民幣元 第四類：	現況下 的總市值 人民幣元
23.	位於中國 河南省 鄭州市 金水區 花園路及 龍門路交匯處 海亮時代ONE	—	—	2,253,050,000	—	<b>2,253,050,000</b>
24.	位於中國 陝西省 西安市 雁塔區 西澧路東側及 雁環路南側 海亮•新英里的 部分	—	1,467,000,000	—	225,490,000	<b>1,692,490,000</b>
25.	位於中國 陝西省 西安市 長安區 郭社街 海亮•德文郡	—	—	—	757,800,000	<b>757,800,000</b>
26.	位於中國 陝西省 西安市 滄灞生態區 恆通二路西側及 月登閣路南側 海亮•唐寧府	—	—	597,640,000	534,370,000	<b>1,132,010,000</b>

編號	物業	於估值日期 現況下 的市值 人民幣元 第一類：	於估值日期 現況下 的市值 人民幣元 第二類：	於估值日期 現況下 的市值 人民幣元 第三類：	於估值日期 現況下 的市值 人民幣元 第四類：	於估值日期 現況下 的總市值 人民幣元
27.	位於中國 陝西省 西安市 長安區 順興路東側及 翰林路西側 西安•海亮熙悅的部分	—	—	—	823,600,000	<b>823,600,000</b>
28.	位於中國 甘肅省 蘭州市 安寧區 莫高大道西側及 蘭州城市學院北側 蘭州海亮濱河壹號的部分	—	367,990,000	—	—	<b>367,990,000</b>
29.	位於中國 甘肅省 蘭州市 城關區 B462號路北側及 S459號路東側 蘭州海亮和園 的部分	—	83,790,000	—	—	<b>83,790,000</b>



編號	物業	於估值日期 現況下 的市值 人民幣元 第一類：	於估值日期 現況下 的市值 人民幣元 第二類：	於估值日期 現況下 的市值 人民幣元 第三類：	於估值日期 現況下 的市值 人民幣元 第四類：	於估值日期 現況下 的總市值 人民幣元
30.	位於中國 甘肅省 蘭州市 西固區 西固西路105號 蘭州熙岸華府	—	—	718,000,000	—	<b>718,000,000</b>
31.	位於中國 青海省 西寧市 城東區 互助東路12號 西寧海亮大都匯	—	885,790,000	199,690,000	51,000,000	<b>1,136,480,000</b>
32.	位於中國 寧夏回族自治區 銀川市 興慶區 沙海路及 花園南街交匯處 海亮國際社區 的部分	—	404,470,000	—	—	<b>404,470,000</b>
33.	位於中國 寧夏回族自治區 銀川市 興慶區 賀蘭山東路北側 銀川濱河壹號項目	—	—	665,490,000	87,570,000	<b>753,060,000</b>

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下 的市值 人民幣元 第一類：	現況下 的市值 人民幣元 第二類：	現況下 的市值 人民幣元 第三類：	現況下 的市值 人民幣元 第四類：	現況下 的總市值 人民幣元
34.	位於中國 寧夏回族自治區 銀川市 賀蘭縣 富興南街E14 銀川望都郡府 的一個住宅單位	1,500,000	—	—	—	1,500,000
35.	位於中國 寧夏回族自治區 銀川市 興慶區 沙渠路南側 景墨家園三期 的兩個住宅單位	1,280,000	—	—	—	1,280,000
36.	位於中國 寧夏回族自治區 銀川市 金鳳區 緯一路南側及 正源北街西側 海茂壹號院項目	—	—	1,625,090,000	—	1,625,090,000

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下 的市值 人民幣元 第一類：	現況下 的市值 人民幣元 第二類：	現況下 的市值 人民幣元 第三類：	現況下 的市值 人民幣元 第四類：	現況下 的總市值 人民幣元
37.	位於中國 寧夏回族自治區 銀川市 金鳳區 瀋陽路森林帶南側及 正源北街西側 世悅府項目	—	—	295,680,000	231,200,000	<b>526,880,000</b>
38.	位於中國 江西省 贛州市 章江新區 東江源大道66號 海亮天城	—	217,180,000	1,799,610,000	—	<b>2,016,790,000</b>
39.	位於中國 安徽省 蚌埠市 懷遠縣 荊塗路東側及 聖泉路北側 懷遠頤景花園的一幅土地	—	—	—	8,900,000	<b>8,900,000</b>
總計：						<b><u><u>30,458,770,000</u></u></b>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
1.	位於中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 鐘南街18號 蘇州唐寧府	蘇州唐寧府位於蘇州工業園區鐘南街18號。該地區是一處住宅區，配備設有臨街商舖及學校的多個大型住宅開發項目。	於估值日期，該物業仍在建。	5,628,000,000
		蘇州唐寧府佔有一幅土地，地盤面積約為106,303.44平方米，目前開發為住宅開發項目。該項目於估值日期仍在建，計劃於二零一八年六月竣工。經目標集團告知，待竣工後，該項目總建築面積將約為279,093.02平方米。		
		於估值日期，該物業包括蘇州唐寧府整個項目。該物業的類別、用途及建築面積詳情載於附註7。		
		經目標集團告知，該物業的建築成本估計約為人民幣1,850,000,000元，其中約人民幣919,000,000元已於估值日期支付。		
		該物業已獲授出土地使用權，於二零八五年十月七日屆滿，作住宅用途。		

附註：

1. 根據日期為二零一五年七月一日的國有土地使用權出讓合同第3205032015CR0017號及日期為二零一五年八月八日的補充合同，一幅地盤面積約106,303.44平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予蘇州工業園區聖哲房地產有限公司（「聖哲房地產」，目標公司持有95%權益的附屬公司），自土地交付日期起為期70年，作住宅用途。土地出讓金為人民幣3,060,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第C20150008-01號，上述地盤面積約106,303.44平方米地塊的規劃許可已授予聖哲房地產。
3. 根據國有土地使用權證書—蘇工園國用(2015)第00143號，上述地盤面積約106,303.44平方米地塊的土地使用權已授予聖哲房地產，作住宅用途於二零一五年十月七日屆滿。
4. 根據聖哲房地產獲發的建設工程規劃許可證—建字第20151524號，總建築面積約279,093.02平方米的蘇州唐寧府已獲准興建。
5. 根據聖哲房地產獲發的四份建築工程施工許可證—第320594201512220501、320594201601150301、320594201603290301及320594201604200201號，相關地方當局已批准開工建設總建築面積約279,093.02平方米的蘇州唐寧府。
6. 根據聖哲房地產獲發的三份預售許可證—蘇房預園區第(2016) 146、(2016) 229及(2017) 056號，目標集團有權向買方出售部分蘇州唐寧府（總建築面積約為141,535.85平方米）。
7. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類—目標集團 持作開發	住宅	187,493.83	
	配套	30,832.19	
	地庫(包括停車位)	60,767.00	825
	<b>總計：</b>	<b>279,093.02</b>	<b>825</b>

8. 經目標集團告知，該物業多個住宅單位及停車位（總建築面積約為126,786.57平方米）已預售予多個第三方，總代價為人民幣4,804,372,321元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已將該等單位計入吾等的估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
9. 假設根據上述開發計劃，該物業於估值日期竣工並可於市場上自由轉讓，則該物業的市值將為人民幣7,556,000,000元。

## 10. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：

於進行估值時，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近物業的各項相關銷售證據，如性質、用途、規模、佈局及交通方便程度。所選擇的可資比較物業為目標物業同一開發區域內的住宅單位及停車位，以及毗鄰目標物業區域的其他新的將予竣工樓宇，其建築條件及設施與目標物業類似，於二零一七年進行交易。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣38,000元至人民幣43,000元及每個停車位的單價介乎人民幣140,000元至人民幣240,000元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就房齡、規模及佈局等物理特點以及位置如交通方便程度而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況。

## 11. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

- a. 該物業的地塊受限於一項按揭；
- b. 聖哲房地產合法及有效擁有該物業的土地使用權。聖哲房地產有權佔用及使用該物業的地塊，惟其轉讓受限於該按揭，直至該按揭獲解除；
- c. 聖哲房地產已向相關政府部門取得該物業建設工程的相關必要批文；及
- d. 由於已獲發部分該物業的預售許可證，因此聖哲房地產有權根據獲發的預售許可證合法預售有關部分。

## 12. 主要證書／批文概要載列如下：

- |                      |    |
|----------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同       | 有  |
| b. 國有土地使用權證          | 有  |
| c. 房屋所有權證            | 無  |
| d. 建設用地規劃許可證         | 有  |
| e. 建設工程規劃許可證         | 有  |
| f. 建築工程施工許可證         | 有  |
| g. 預售許可證             | 部分 |
| h. 建設工程竣工驗收證明／備案表／報告 | 無  |

## 13. 就本報告而言，該物業按照其持作用途分類為目標集團「第三類—目標集團於中國持作開發」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
2.	位於中國 江蘇省 蘇州市 吳江區 中山北路 西側及 江陵西路北側 蘇州長橋雅苑 的部分	<p>蘇州長橋雅苑位於中山北路西側及江陵西路北側，公共交通便利。該地區是一處成熟的住宅及商業區。</p> <p>蘇州長橋雅苑佔有三幅土地，總地盤面積約為161,105.50平方米，目前開發為住宅開發項目。部分該項目已於二零一四年至二零一六年期間竣工，其未售出部分（「未售出單位」）於估值日期持作出售。於估值日期，該項目餘下部分正在建設中（「在建工程」），計劃於二零一九年五月竣工。經目標集團告知，待竣工後，在建工程的總建築面積將約為145,523.37平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括蘇州長橋雅苑的未售出單位及在建工程，總建築面積約為187,354.85平方米。該物業的類別、用途及建築面積詳情載於附註8。</p>	於估值日期，該物業的未售出部分持作出售，該物業的餘下部分正在建設中。	1,482,370,000

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
	<p>經目標集團告知，該物業在建工程的建築成本估計約為人民幣478,000,000元，其中約人民幣478,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已獲授出土地使用權，作住宅用途於二零八三年三月十六日屆滿。</p>		

## 附註：

1. 根據三份日期為二零一三年三月二十六日的國有土地使用權出讓合同 — 第3205842013CR0038、3205842013CR0039及3205842013CR0040號，三幅總地盤面積約161,117.70平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予蘇州市吳江海亮房地產有限公司（「吳江海亮房地產」，目標公司的全資附屬公司），自土地交付日期起為期70年，作住宅用途。土地出讓金為人民幣943,000,000元。
2. 根據三份建設用地規劃許可證 — 地字第320584201303041、320584201303047及320584201303048號，上述總地盤面積約161,134.139平方米地塊的規劃許可已授予吳江海亮房地產。
3. 根據三份國有土地使用權證書 — 吳國用(2013)第2600074、2600075及2600069號，上述總地盤面積約161,105.50平方米地塊的土地使用權已授予吳江海亮房地產，作住宅用途於二零八一年四月十三日屆滿。
4. 根據吳江海亮房地產獲發的四份建設工程規劃許可證 — 建字第320584201303094、320584201303121及320584201403004號，總建築面積約507,342.18平方米的蘇州長橋雅苑已獲准興建。
5. 根據吳江海亮房地產獲發的五份建築工程施工許可證 — 第FJ20130329320584201307090401、FJ20130446320584201310140101、FJ20130674320584201401090301、FJ20140290320584201410150201及FJ20150197320584201507290301號，相關地方當局已批准開工建設總建築面積約505,544.11平方米的蘇州長橋雅苑。
6. 根據吳江海亮房地產獲發的十份預售許可證 — 第(2013) 059、(2013) 078、(2014) 011、(2014) 030、(2014) 050、(2014) 068、(2015) 039、(2015) 056、(2016) 080及(2016) 040號，目標集團有權向買方出售部分蘇州長橋雅苑（總建築面積約為361,194.50平方米）。



7. 根據吳江房地產獲發的九份建設工程竣工驗收備案表，蘇州長橋雅苑總建築面積約356,445.14平方米的施工部分已竣工並通過驗收。
8. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類 — 目標集團 持作出售	住宅	8,259.23	
	停車位	33,572.25	1,041
	小計：	<b>41,831.48</b>	<b>1,041</b>
第三類 — 目標集團 持作開發	住宅	92,037.70	
	配套	13,182.79	
	地庫(包括停車位)	40,302.88	1,000
	小計：	<b>145,523.37</b>	<b>1,000</b>
	總計：	<b>187,354.85</b>	<b>2,041</b>

9. 經目標集團告知，屬於第三類的該物業多個住宅單位、地庫及停車位(總建築面積約為11,576.90平方米)已預售予多個第三方，總代價為人民幣41,974,904元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已將該等單位計入吾等的估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
10. 假設根據上述開發計劃，該物業在建工程於估值日期竣工並可於市場上自由轉讓，則該物業在建工程的市值將為人民幣1,308,000,000元。
11. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：

於進行估值時，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近物業的各項相關銷售證據，如性質、用途、規模、佈局及交通方便程度。所選擇的可資比較物業為目標物業同一開發區域內的住宅單位及停車位，以及毗鄰目標物業區域的其他新的將予竣工樓宇，其建築條件及設施與目標物業類似，於二零一七年進行交易。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣14,000元至人民幣18,000元及每個停車位的單價介乎每平方米人民幣35,000元至人民幣80,000元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就房齡、規模及佈局等物理特點以及位置如交通方便程度而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況。

12. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

- a. 吳江海亮房地產合法及有效擁有該物業的土地使用權。吳江海亮房地產有權佔用、使用、租賃及處置該物業的地塊；
- b. 吳江海亮房地產已向相關政府部門取得該物業建設工程的相關必要批文；
- c. 由於已獲發部分該物業的預售許可證，因此吳江海亮房地產有權根據獲發的預售許可證合法預售有關部分；及
- d. 就已竣工並通過最終施工驗收的部分而言，吳江海亮房地產向相關政府部門申報後，已取得相關建設工程竣工驗收證明。

13. 主要證書／批文概要載列如下：

- |                         |    |
|-------------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同          | 有  |
| b. 國有土地使用權證             | 有  |
| c. 房屋所有權證               | 無  |
| d. 建設用地規劃許可證            | 有  |
| e. 建設工程規劃許可證            | 有  |
| f. 建築工程施工許可證            | 有  |
| g. 預售許可證                | 部分 |
| h. 建設工程竣工驗收報告／證明／備案表／報告 | 部分 |

14. 就本報告而言，該物業按照其持作用途分為以下類別，吾等認為於估值日期各類別於現況的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類 — 目標集團持作出售	174,370,000
第三類 — 目標集團持作開發	<u>1,308,000,000</u>
<b>總計：</b>	<b><u><u>1,482,370,000</u></u></b>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
3.	位於中國 江蘇省 南通市 海門市 東海路東側及 嘉陵江西側 南通悅榕墅 的部分	南通悅榕墅位於東海路南側及嘉陵江西側，公共交通便利。該地區是一處住宅區，配備多個設有臨街商舖、學校及公園的大型住宅開發項目。  南通悅榕墅佔有一幅土地，地盤面積約為53,561.00平方米，已被開發為住宅開發項目。該項目於二零一六年竣工，其未售出部分（「未售出單位」）於估值日期持作出售。	於估值日期，該物業持作出售。	32,030,000
		於估值日期，該物業包括南通悅榕墅的未售出單位，總建築面積約為7,275.56平方米。該物業的類別、用途及建築面積詳情載於附註8。		
		該物業已獲授出土地使用權，作住宅用途於二零八四年六月三十日屆滿，作公共建築用途於二零六四年六月三十日屆滿，及作商業用途於二零五四年六月三十日屆滿。		

附註：

1. 根據日期為二零一四年二月十日的國有土地使用權出讓合同第3206842014CR0018號及日期為二零一四年三月三十一日的補充合同，地盤面積約53,561.00平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予南通海亮房地產有限公司（「南通房地產」，目標公司的全資附屬公司），自土地交付日期起作住宅用途為期70年，作公共建築用途為期50年，及作商業用途為期40年。土地出讓金為人民幣435,986,540元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第320684201410009號，上述地盤面積約53,561.00平方米地塊的規劃許可已授予南通房地產。
3. 根據國有土地使用權證書—海國用(2014)第071040號，上述地盤面積約53,561.00平方米地塊的土地使用權已授予南通房地產，作住宅用途於二零八四年六月三十日屆滿，作公共建築用途於二零六四年六月三十日屆滿，及作商業用途於二零五四年六月三十日屆滿。
4. 根據南通房地產獲發的建設工程規劃許可證—建字第320684201410038號，總建築面積約129,652.91平方米的南通悅榕墅已獲准興建。
5. 根據南通房地產獲發的兩份建築工程施工許可證—第320684020140066及320684020140077號，相關地方當局已批准開工建設總建築面積約129,652.91平方米的南通悅榕墅。
6. 根據南通房地產獲發的十份預售許可證—海房銷字地預第2014048、2014050、2014064、2014065、2015002、2015012、2015017、2015030、2015037及2016001號，目標集團有權向買方出售部分南通悅榕墅（總建築面積約為95,048.08平方米）。
7. 根據南通房地產獲發的建設工程竣工驗收備案表，南通悅榕墅總建築面積約129,582.89平方米的施工工程已竣工並通過驗收。
8. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類—目標集團 持作出售	住宅	284.03	
	停車位	<u>6,991.53</u>	<u>519</u>
	<b>總計：</b>	<b><u>7,275.56</u></b>	<b><u>519</u></b>

9. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：

於進行估值時，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近物業的各項相關銷售證據，如性質、用途、規模、佈局及交通方便程度。所選擇的可資比較物業為目標物業同一樓宇區域內的住宅單位及停車位，以及毗鄰目標物業區域的其他新建已竣工樓宇，其建築條件及設施與目標物業類似，於二零一七年進行交易。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣8,000元至人民幣18,000元及每個停車位的單價介乎每個車位人民幣90,000元至人民幣100,000元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就房齡、規模及佈局等物理特點以及位置如交通方便程度而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況。

10. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

- a. 南通房地產合法及有效擁有該物業的土地使用權。南通房地產有權佔用、使用、租賃及處置該物業的地塊；
- b. 南通房地產已向相關政府部門取得該物業建設工程的相關必要批文；
- c. 由於已獲發該物業的預售許可證，因此南通房地產有權根據獲發的預售許可證合法預售有關部分；及
- d. 就已竣工並通過最終施工驗收的部分而言，南通房地產向相關政府部門申報後，已取得相關建設工程竣工驗收證明。

11. 主要證書／批文概要載列如下：

- |                      |    |
|----------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同       | 有  |
| b. 國有土地使用權證          | 有  |
| c. 房屋所有權證            | 無  |
| d. 建設用地規劃許可證         | 有  |
| e. 建設工程規劃許可證         | 有  |
| f. 建築工程施工許可證         | 有  |
| g. 預售許可證             | 部分 |
| h. 建設工程竣工驗收證明／備案表／報告 | 有  |

12. 就本報告而言，該物業按照其持作用途分類為目標集團「第二類—目標集團於中國持作出售」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
4.	位於中國 安徽省 阜陽市 潁州區 淮河路南側及 西清路東側 海亮•華府 的部分	海亮•華府位於淮河路南側及西清路東側，公共交通便利。該地區是一處住宅區，配備設有臨街商舖及一所醫院的多個大型住宅開發項目。	於估值日期，該物業持作出售。	17,000,000
		海亮•華府佔有一幅土地，地盤面積約為22,873.00平方米，已被開發為住宅開發項目。該項目於二零一四年竣工，其未售出部分（「未售出單位」）於估值日期持作出售。		
		於估值日期，該物業包括海亮•華府的未售出單位，總建築面積約為2,787.71平方米。該物業的類別、用途及建築面積詳情載於附註8。		
		該物業已獲授出土地使用權，作住宅用途於二零八三年三月二十七日屆滿及作商業用途於二零五三年三月二十七日屆滿。		

附註：

1. 根據日期為二零一三年二月二十八日的國有土地使用權出讓合同 — 第341201出讓(2013)-3號，地盤面積約22,873.00平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予阜陽海亮房地產有限公司(「阜陽房地產」，目標公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起作住宅用途為期70年及作商業用途為期40年。土地出讓金為人民幣176,500,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第341200201300024號，上述地盤面積約22,873.00平方米地塊的規劃許可已授予阜陽房地產。
3. 根據國有土地使用權證書 — 阜州國用(2013)第A110046號，上述地盤面積約22,873.00平方米地塊的土地使用權已授予阜陽房地產，作住宅用途為期70年於二零八三年三月二十七日屆滿，及作商業用途為期40年於二零五三年三月二十七日屆滿。
4. 根據阜陽房地產獲發的四份建設工程規劃許可證 — 建字第341200201300062、341200201300100、341200201300175及341200201300272號，總建築面積約87,989.00平方米的海亮•華府已獲准興建。
5. 根據阜陽房地產獲發的五份建築工程施工許可證 — 第341200201308230101、341200201307100101、34120013121601S01、34120013121601S05及341200201305100101號，相關地方當局已批准開工建設總建築面積約87,409.98平方米的海亮•華府。
6. 根據阜陽房地產獲發的七份預售許可證 — (阜)房預售證第20130061、20130062、20130092、201300125、201300174、201300119及201400228號，目標集團有權向買方出售部分海亮•華府(總建築面積約為78,703.00平方米)。
7. 根據阜陽房地產獲發的八份建設工程竣工驗收備案表，海亮•華府總建築面積約83,523.16平方米的施工部分已竣工並通過驗收。
8. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類 — 目標集團 持作出售	公寓	1,306.40	
	零售	1,481.31	
	<b>總計：</b>	<b>2,787.71</b>	<b>不適用</b>

9. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：

於進行估值時，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近物業的各項相關銷售證據，如性質、用途、規模、佈局及交通方便程度。所選擇的可資比較物業為目標物業同一開發區域內的公寓單位及零售單位，以及毗鄰目標物業區域的其他新建已竣工樓宇，其建築條件及設施與目標物業類似，於二零一七年進行交易。該等可資比較物業的公寓單位單價介乎每平方米人民幣5,000元至人民幣9,000元及每個零售單位的單價介乎每平方米人民幣14,500元至人民幣20,000元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就房齡、規模及佈局等物理特點以及位置如交通方便程度而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況。

10. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

- a. 阜陽房地產合法及有效擁有該物業的土地使用權。阜陽房地產有權佔用、使用、租賃及處置該物業的地塊；
- b. 阜陽房地產已向相關政府部門取得該物業建設工程的相關必要批文；
- c. 由於已獲發該物業的預售許可證，因此阜陽房地產有權根據獲發的預售許可證合法預售有關部分；及
- d. 就已竣工並通過最終施工驗收的部分而言，阜陽房地產向相關政府部門申報後，已取得相關建設工程竣工驗收證明。

11. 主要證書／批文概要載列如下：

- |                      |    |
|----------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同       | 有  |
| b. 國有土地使用權證          | 有  |
| c. 房屋所有權證            | 無  |
| d. 建設用地規劃許可證         | 有  |
| e. 建設工程規劃許可證         | 有  |
| f. 建築工程施工許可證         | 有  |
| g. 預售許可證             | 部分 |
| h. 建設工程竣工驗收證明／備案表／報告 | 有  |

12. 就本報告而言，該物業按照其持作用途分類為目標集團「第二類—目標集團於中國持作出售」。



## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
5.	位於中國 安徽省 阜陽市 潁州區 南京路西側及 柳林路北側 海亮•御府 的部分	海亮•御府位於南京路西側及柳林路北側，公共交通便利。該地區是一處住宅區，配備設有臨街商舖、學校及公園的多個大型住宅開發項目。  海亮•御府佔有一幅土地，地盤面積約為130,244.00平方米，已被開發為住宅開發項目。該項目於二零一五年竣工，其未售出部分（「未售出單位」）於估值日期持作出售。	於估值日期，該物業持作出售。	53,120,000
		於估值日期，該物業包括海亮•御府的未售出單位，總建築面積約為14,487.97平方米。該物業的類別、用途及建築面積詳情載於附註8。		
		該物業已獲授出土地使用權，於二零八三年五月三日屆滿，作住宅用途。		

附註：

1. 根據日期為二零一三年四月二日的國有土地使用權出讓合同 — 第341201出讓(2013)-7號，地盤面積約130,244.00平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予阜陽海亮投資有限公司(「阜陽投資」，目標公司的全資附屬公司)，為期70年，作住宅用途。土地出讓金為人民幣263,700,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第341200201300055號，上述地盤面積約130,244.00平方米地塊的規劃許可已授予阜陽投資。
3. 根據國有土地使用權證書 — 阜州國用(2013)第A110055號，上述地盤面積約130,244.00平方米地塊的土地使用權已授予阜陽投資，作住宅用途為期70年於二零八三年五月三日屆滿。
4. 根據阜陽投資獲發的十份建設工程規劃許可證 — 建字第341200201400170、341200201400119、341200201400137、341200201300206、341200201300138、341200201300235、341200201300246、341200201400006、341200201400038及341200201300076號，總建築面積約285,487.00平方米的海亮•御府已獲准興建。
5. 根據阜陽投資獲發的16份建築工程施工許可證 — 第341200201310220101、341200201307260101、341200201307260201、341200201306040101、341200201306040201、341200201311060101、341200201309250101、34120213121602S01、341200201309250101、34120213121602S03、34120014060502S01、34120014060502S02、34120213121603S04、34120213121603S02、34120014060502S04及34120014060502S05號，相關地方當局已批准開工建設總建築面積約264,485.89平方米的海亮•御府。
6. 根據阜陽投資獲發的35份預售許可證 — 阜房預售證第201300103、201300104、201300129、201300130、201300140、201300142、201300143、201300156、201300157、201300169–201300174、201400020–201400022、201400030、201400031、201400053、201400019、201400210、201400211、201400218、201400219、201400227、201400229、201400239–201400241、201500001、201500103、201500239及201600151號，目標集團有權向買方出售部分海亮•御府(總建築面積約為254,677.00平方米)。
7. 根據阜陽投資獲發的34份建設工程竣工驗收備案表，海亮•御府總建築面積約259,834.15平方米的施工部分已竣工並通過驗收。
8. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類 — 目標集團 持作出售	零售	4,614.24	
	停車位	9,873.73	314
	<b>總計：</b>	<b>14,487.97</b>	<b>314</b>

9. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：

於進行估值時，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近物業的各項相關銷售證據，如性質、用途、規模、佈局及交通方便程度。所選擇的可資比較物業為目標物業同一樓宇區域內的零售單位及停車位，以及毗鄰目標物業區域的其他新建已竣工樓宇，其建築條件及設施與目標物業類似，於二零一七年進行交易。該等可資比較物業的零售單位單價介乎每平方米人民幣9,500元至人民幣20,000元及每個停車位的單價介乎每個車位人民幣30,000元至人民幣50,000元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就房齡、規模及佈局等物理特點以及位置如交通方便程度而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況。

10. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

- a. 阜陽投資合法及有效擁有該物業的土地使用權。阜陽投資有權佔用、使用、租賃及處置該物業的地塊；
- b. 阜陽投資已向相關政府部門取得該物業建設工程的相關必要批文；
- c. 由於已獲發該物業的預售許可證，因此阜陽投資有權根據獲發的預售許可證合法預售有關部分；及
- d. 就已竣工並通過最終施工驗收的物業部分而言，阜陽投資向相關政府部門申報後，已取得相關建設工程竣工驗收證明。

11. 主要證書／批文概要載列如下：

- |                      |    |
|----------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同       | 有  |
| b. 國有土地使用權證          | 有  |
| c. 房屋所有權證            | 無  |
| d. 建設用地規劃許可證         | 有  |
| e. 建設工程規劃許可證         | 有  |
| f. 建築工程施工許可證         | 有  |
| g. 預售許可證             | 部分 |
| h. 建設工程竣工驗收證明／備案表／報告 | 有  |

12. 就本報告而言，該物業按照其持作用途分類為目標集團「第二類—目標集團於中國持作出售」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
6	位於中國安徽省阜陽市阜合新城天鵝湖路南側及黃山路東側海亮•悅府的部分	<p>海亮•悅府位於天鵝湖路南側及黃山路東側。該地區是一處新的開發區域，市政設施及生活保障等公共設施仍在開發中。</p> <p>海亮•悅府佔有兩幅土地，總地盤面積約為145,024.00平方米，目前開發為一個住宅及商用開發項目。該物業部分已於二零一六年至二零一七年一月期間竣工，其未售出部分（「未售出單位」）於估值日期持作出售。於估值日期，該物業餘下部分仍在建（「在建工程」），計劃於二零一八年十月竣工。經目標集團告知，待竣工後，在建工程的總建築面積將約為256,784.63平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括海亮•悅府的未售出單位及在建工程，總建築面積約為257,708.40平方米。該物業的類別、用途及建築面積詳情載於附註8。</p>	於估值日期，該物業的未售出部分持作出售，而該物業的餘下部分仍在建。	713,930,000

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
-------	-------	------	-------------------------

經目標集團告知，該物業在建工程的建築成本估計約為人民幣583,000,000元，其中約人民幣152,000,000元已於估值日期支付。

該物業已獲授出土地使用權，作住宅用途為期70年於二零八四年二月二十六日屆滿，及作商業用途為期40年於二零五四年二月二十六日屆滿。

附註：

1. 根據二零一四年一月八日至二零一四年三月二十五日期間的三份國有土地使用權出讓合同第341201出讓(2014)-1、2及10號，兩幅總地盤面積約145,024.00平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予阜陽海亮阜合房地產有限公司(「海亮阜合」，目標公司全資附屬公司)，自土地交付日期起作住宅用途為期70年，及作商業用途為期40年。土地出讓金為人民幣358,950,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第341200201400044號，上述總地盤面積約145,024.00平方米地塊的規劃許可已授予海亮阜合。
3. 根據兩份國有土地使用權證書 — 阜州國用(2014)第A110050號及皖(2017)阜陽市不動產權第0053642號，上述總地盤面積約145,024.00平方米地塊的土地使用權已授予海亮阜合，作住宅用途為期70年於二零八四年二月二十六日屆滿，及作商業用途為期40年於二零五四年二月二十六日屆滿。
4. 根據海亮阜合獲發的六份建設工程規劃許可證 — 建字第341200201400129、341200201400151、341200201400181、341200201400199、341200201600057及341200201600173號，總建築面積約404,928.00平方米的海亮•悅府已獲准興建。
5. 根據海亮阜合獲發的11份建築工程施工許可證 — 第34120014062501S01、34120014062501S02、34120014062501S03、34120014062502S01、34120014062502S02、34120014062502S07、34120014062502S08、34120014062502S10、34120014062502S11、34120014062502S12及34120014062502S13號，相關地方當局已批准開工建設總建築面積約404,881.90平方米的海亮•悅府。

6. 根據海亮阜合獲發的38份預售許可證 — (阜)房預售證第201400189至201400194、201400220、201400230至201400234、201400237、201400245、201500039至201500042、201500213至201500214、201500288、201600031至201600032、201600064、201600142至201600143、201600065、201600152至201600153、201600227至201600228、201600281、201600342、201600363、201600206、201600235、201600303、201600374至201600375、201600450、201600470至201600471、201700028至201700029、201700066及201700067號，目標集團有權向買方出售部分海亮•悅府(總建築面積約為307,653.00平方米)。
7. 根據海亮阜合獲發的19份建設工程竣工驗收備案表，建築面積約為148,057.94平方米的部分海亮•悅府的建設工程已竣工及通過驗收。
8. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類 — 目標集團 持作出售	住宅	356.33	
	零售	567.44	
	小計：	<b>923.77</b>	
第三類 — 目標集團 持作開發	住宅	194,566.74	
	零售	20,152.09	
	配套	3,963.22	
	地庫(包括停車位)	38,102.58	1,355
	小計：	<b>256,784.63</b>	<b>1,355</b>
	總計：	<b>257,708.40</b>	<b>1,355</b>

9. 經目標集團告知，該物業第三類多個住宅單位及零售單位(總建築面積約為183,833.43平方米)已預售予多個第三方，總代價為人民幣830,845,667元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已將該等單位計入吾等的估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
10. 假設根據上述開發計劃，該物業的在建工程於估值日期竣工並可於市場上自由轉讓，則該物業在建工程的市值將為人民幣1,200,560,000元。

## 11. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：

於進行估值時，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近物業的各項相關銷售證據，如性質、用途、規模、佈局及交通方便程度。所選擇的可資比較物業為目標物業同一開發區域內的住宅單位、零售單位及停車位，以及毗鄰目標物業區域的其他新的將予竣工樓宇，其建築條件及設施與目標物業類似，於二零一七年進行交易。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣5,000元至人民幣9,000元及零售單位單價介乎每平方米人民幣14,500元至人民幣25,000元及每個停車位的單價介乎人民幣20,000元至人民幣130,000元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就房齡、規模及佈局等物理特點以及位置如交通方便程度而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況。

## 12. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

- a. 海亮阜合合法及有效擁有該物業的土地使用權。海亮阜合有權佔用、使用、租賃及處置該物業的地塊；
- b. 海亮阜合已向相關政府部門取得該物業建設工程的相關必要批文；
- c. 由於已獲發部分該物業的預售許可證，因此海亮阜合有權根據獲發的預售許可證合法預售有關部分；及
- d. 就已竣工及通過最終驗收的該物業部分而言，海亮阜合向相關政府部門申報後，已取得相關建設工程竣工驗收證明。

## 13. 主要證書／批文概要載列如下：

- |                      |    |
|----------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同       | 有  |
| b. 國有土地使用權證          | 有  |
| c. 房屋所有權證            | 無  |
| d. 建設用地規劃許可證         | 有  |
| e. 建設工程規劃許可證         | 有  |
| f. 建築工程施工許可證         | 有  |
| g. 預售許可證             | 部分 |
| h. 建設工程竣工驗收證明／備案表／報告 | 部分 |

## 14. 就本報告而言，該物業按照其持作用途分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類 — 目標集團持作出售	153,880,000
第三類 — 目標集團持作開發	560,050,000
<b>總計：</b>	<b>713,930,000</b>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
7	位於中國 安徽省 阜陽市 潁東區 潁濱路東側及 潁河東路南側 海亮•江灣城 的部分	<p>海亮•江灣城位於潁濱路東側及潁河東路南側。該地區是一處新的開發區域，市政設施及生活保障等公共設施仍在開發中。</p> <p>海亮•江灣城佔有兩幅土地，總地盤面積約為114,375.80平方米，目前開發為一個住宅及商用開發項目。該物業部分已於二零一七年九月竣工，其未售出部分（「未售出單位」）於估值日期持作出售。於估值日期，該物業餘下部分仍在建（「在建工程」），計劃於二零一八年四月竣工。經目標集團告知，待竣工後，在建工程的總建築面積將約為282,141.77平方米。</p>	於估值日期，該物業的未售出部分持作出售，而該物業的餘下部分仍在建。	1,227,300,000
		於估值日期，該物業包括海亮•江灣城的未售出單位及在建工程，總建築面積約為283,926.60平方米。該物業的類別、用途及建築面積詳情載於附註8。		



編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
-------	-------	------	-------------------------

經目標集團告知，該物業在建工程的建築成本估計約為人民幣692,000,000元，其中約人民幣410,000,000元已於估值日期支付。

該物業已獲授出土地使用權，為期70年，於二零八五年三月十四日屆滿，作住宅用途。

附註：

1. 根據日期為二零一四年十一月十九日的國有土地使用權出讓合同第341201出讓(2014)-47號及日期為二零一四年二月二十七日的補充合同，兩幅總地盤面積約114,375.80平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予阜陽海亮穎東房地產有限公司(「阜陽穎東」，目標公司全資附屬公司)，自土地交付日期起為期70年，作住宅用途。土地出讓金為人民幣533,551,600元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第341200201500042號，上述地盤面積約114,375.80平方米地塊的規劃許可已授予阜陽穎東。
3. 根據兩份國有土地使用權證書 — 阜東國用(2015)第A110067及A110068號，上述總地盤面積約114,375.80平方米地塊的土地使用權已授予阜陽穎東，作住宅用途為期70年於二零八五年三月十四日屆滿。
4. 根據阜陽穎東獲發的七份建設工程規劃許可證 — 建字第341200201500047、341200201500072、341200201500138、341200201500201、341200201600003、341200201600041及341200201600063號，總建築面積約390,010.00平方米的海亮•江灣城已獲准興建。
5. 根據阜陽穎東獲發的八份建築工程施工許可證 — 第3412001503180102-SX-001至007及009號，相關地方當局已批准開工建設總建築面積約388,698.73平方米的海亮•江灣城。
6. 根據阜陽穎東獲發的34份預售許可證 — (阜)房預售證第201500143至201500148、201500185、201500219至201500223、201500252、201500285至201500286、201600013、201600019至201600020、201600035、201600048、201600065、201600152至201600153、201600227至201600228、201600281、201600342、201600363、201600416、201600440、201600448、201700068至201700070及201700233號，目標集團有權向買方出售部分海亮•江灣城(總建築面積約為303,376.00平方米)。

7. 根據阜陽穎東獲發的11份建設工程竣工驗收備案表及兩份建設工程竣工驗收報告，總建築面積約為106,556.96平方米的部分海亮•江灣城的建設工程已竣工及通過驗收。
8. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類 — 目標集團 持作出售	住宅	672.82	
	零售	1,112.31	
	小計：	<b>1,785.13</b>	
第三類 — 目標集團 持作開發	住宅	200,406.53	
	零售	15,607.73	
	配套	3,471.53	
	地庫(包括停車位)	62,655.98	2,011
	小計：	<b>282,141.77</b>	<b>2,011</b>
	總計：	<b>283,926.90</b>	<b>2,011</b>

9. 經目標集團告知，該物業第三類多個住宅單位及零售單位(總建築面積約為199,367.23平方米)已預售予多個第三方，總代價為人民幣1,274,219,111元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已將該等單位計入吾等的估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
10. 假設根據上述開發計劃，該物業在建工程於估值日期竣工並可於市場上自由轉讓，則該物業在建工程的市值將為人民幣1,653,000,000元。
11. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：

於進行估值時，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近的各項相關銷售證據，如性質、用途、規模、佈局及交通方便程度。所選擇的可資比較物業為目標物業同一開發區域內的住宅單位、零售單位及停車位，以及毗鄰目標物業區域的其他新的將予竣工樓宇，其建築條件及設施與目標物業類似，於二零一七年進行交易。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣5,300元至人民幣7,300元及零售單位單價介乎每平方米人民幣13,800元至人民幣25,000元及每個停車位的單價介乎人民幣45,000元至人民幣70,000元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就房齡、規模及佈局等物理特點以及位置如交通方便程度而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況。

12. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- 阜陽穎東合法及有效擁有該物業的土地使用權。阜陽穎東有權佔用、使用、租賃及處置該物業的地塊；
  - 阜陽穎東已向相關政府部門取得該物業建設工程的相關必要批文；
  - 由於已獲發部分該物業的預售許可證，因此阜陽穎東有權根據獲發的預售許可證合法預售有關部分；及
  - 就已竣工及通過最終驗收的該物業部分而言，阜陽穎東向相關政府部門申報後，已取得相關建設工程竣工驗收證明。

13. 主要證書／批文概要載列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用權證	有
c. 房屋所有權證	無
d. 建設用地規劃許可證	有
e. 建設工程規劃許可證	有
f. 建築工程施工許可證	有
g. 預售許可證	部分
h. 建設工程竣工驗收證明／備案表／報告	部分

14. 就本報告而言，該物業按照其持作用途分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類 — 目標集團持作出售	24,410,000
第三類 — 目標集團持作開發	1,202,890,000
<b>總計：</b>	<b>1,227,300,000</b>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
8	位於中國 安徽省 阜陽市 潁東區 阜口路北側及 渦陽路東側 阜陽海亮• 瓏園	<p>阜陽海亮•瓏園位於阜口路北側及渦陽路東側。該地區是一處新的開發區域，市政設施及生活保障等公共設施仍在開發中。</p> <p>阜陽海亮•瓏園佔有一幅土地，地盤面積約為51,589.00平方米，目前開發為一個住宅及商用開發項目。該項目於估值日期仍在建，計劃於二零一八年九月竣工。經目標集團告知，待竣工後，該項目總建築面積將約為181,030.08平方米。</p>	於估值日期，該物業仍在建。	631,510,000
		<p>於估值日期，該物業包括阜陽海亮•瓏園整個項目。該物業的類別、用途及建築面積詳情載於附註7。</p>		
		<p>經目標集團告知，該物業的建築成本估計約為人民幣451,000,000元，其中約人民幣177,000,000元已於估值日期支付。</p>		

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
-------	-------	------	-------------------------

該物業已獲授出土地使用權，  
作住宅用途於二零八六年六月  
二十二日屆滿及作商業用途於二  
零五六年六月二十二日屆滿。

附註：

1. 根據日期為二零一六年五月二十四日的國有土地使用權出讓合同第341201出讓(2016)-13號及日期為二零一六年七月七日的補充合同，一幅地盤面積約51,589.00平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予阜陽海闊穎東置業有限公司（「阜陽海闊穎東」，目標公司持有95%權益的附屬公司），自土地交付日期起作住宅用途為期70年，及作商業用途為期40年。土地出讓金為人民幣316,197,700元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第341200201600101號，上述地盤面積約51,589.00平方米地塊的規劃許可已授予阜陽海闊穎東。
3. 根據國有土地使用權證書—皖(2016)阜陽市不動產權第0029058號，上述總地盤面積約51,589.00平方米地塊的土地使用權已授予阜陽海闊穎東，作住宅用途於二零八六年六月二十二日屆滿，及作商業用途於二零五六年六月二十二日屆滿。
4. 根據阜陽海闊穎東獲發的兩份建設工程規劃許可證—建字第341200201600191及341200201600211號，總建築面積約181,030.00平方米的阜陽海亮•瓏園已獲准興建。
5. 根據阜陽海闊穎東獲發的兩份建築工程施工許可證—第3412031609010102-SX-001及3412031609010102-SX-002號，相關地方當局已批准開工建設總建築面積約180,934.72平方米的阜陽海亮•瓏園。
6. 根據阜陽海闊穎東獲發的19份預售許可證—(阜)房預售證第201700047至201700055、201700077、201700078、201700159至201700161、201700272至201700274、201700284及201700403號，目標集團有權向買方出售阜陽海亮•瓏園(總建築面積約為132,749.00平方米)。

7. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類 — 目標集團 持作開發	住宅	143,324.47	
	零售	1,605.00	
	地庫(包括停車位)	35,453.17	954
	配套	647.44	
	<b>總計：</b>	<b>181,030.08</b>	<b>954</b>

8. 經目標集團告知，該物業多個住宅及零售單位(總建築面積約為132,131.73平方米)已預售予多個第三方，總代價為人民幣1,011,356,322元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已將該等單位計入吾等的估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

9. 假設根據上述開發計劃，該物業於估值日期竣工並可於市場上自由轉讓，則該物業的市值將為人民幣1,069,000,000元。

10. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：

於進行估值時，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近的各項相關銷售證據，如性質、用途、規模、佈局及交通方便程度。所選擇的可資比較物業為目標物業同一開發區域內的住宅單位、零售單位及停車位，以及毗鄰目標物業區域的其他新的將予竣工樓宇，其建築條件及設施與目標物業類似，於二零一七年進行交易。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣7,000元至人民幣10,000元及零售單位單價介乎每平方米人民幣14,000元至人民幣20,000元及每個停車位的單價介乎人民幣40,000元至人民幣80,000元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就房齡、規模及佈局等物理特點以及位置如交通方便程度而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況。

11. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

- a. 該物業的地塊受限於一項按揭；
- b. 阜陽海闊頴東合法及有效擁有該物業的土地使用權。阜陽海闊頴東有權佔用及使用該物業的地塊，惟其轉讓受限於該按揭，直至該按揭獲解除；

- c. 阜陽海關頴東已向相關政府部門取得該物業建設工程的相關必要批文；及
- d. 由於已獲發部分該物業的預售許可證，因此阜陽海關頴東有權根據獲發的預售許可證合法預售有關部分。
12. 主要證書／批文概要載列如下：
- |                      |    |
|----------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同       | 有  |
| b. 國有土地使用權證          | 有  |
| c. 房屋所有權證            | 無  |
| d. 建設用地規劃許可證         | 有  |
| e. 建設工程規劃許可證         | 有  |
| f. 建築工程施工許可證         | 有  |
| g. 預售許可證             | 部分 |
| h. 建設工程竣工驗收證明／備案表／報告 | 無  |
13. 就本報告而言，該物業按照其持作用途分類為目標集團「第三類—目標集團於中國持作開發」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
9	位於中國 安徽省 阜陽市 潁泉區 渦陽路東側及 潘寨路北側 海亮•星城	<p data-bbox="469 438 895 587">海亮•星城位於渦陽路東側及潘寨路北側。該地區是一處新的開發區域，市政設施及生活保障等公共設施仍在開發中。</p> <p data-bbox="469 640 895 949">海亮•星城佔有一幅土地，地盤面積約為51,543.00平方米，目前開發為一個住宅及商用開發項目。該項目於估值日期仍在建，計劃於二零一九年四月竣工。經目標集團告知，待竣工後，該項目總建築面積將約為148,364.32平方米。</p>	於估值日期，該物業仍在建。	349,710,000
		<p data-bbox="469 1002 895 1108">於估值日期，該物業包括海亮•星城整個項目。該物業的類別、用途及建築面積詳情載於附註7。</p>		
		<p data-bbox="469 1161 895 1306">經目標集團告知，該物業的建築成本估計約為人民幣383,000,000元，其中約人民幣100,000,000元已於估值日期支付。</p>		



編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
-------	-------	------	-------------------------

該物業已獲授出土地使用權，作住宅用途於二零八七年一月十六日屆滿，及作商業用途於二零五七年一月十六日屆滿。

附註：

1. 根據日期為二零一七年一月十八日的國有土地使用權出讓合同341201出讓(2017) — 第4號及日期為二零一七年一月二十三日的補充合同，一幅地盤面積約51,543.00平方米的土地已訂約出讓予阜陽海亮星城置業有限公司(「阜陽星城」，目標公司持有67%權益的附屬公司)，自土地交付日期起作住宅用途為期70年，及作商業用途為期40年。土地出讓金為人民幣194,938,900元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第341200201700021號，上述地盤面積約51,543.00平方米地塊的規劃許可已授予阜陽星城。
3. 根據國有土地使用權證書 — 皖(2017)阜陽市不動產權第0080084號，上述總地盤面積約51,543.00平方米地塊的土地使用權已授予阜陽星城，作住宅用途於二零八七年一月十六日屆滿，及作商業用途於二零五七年一月十六日屆滿。
4. 根據阜陽星城獲發的兩份建設工程規劃許可證 — 建字第341200201700064及341200201700109號，總建築面積約148,364.00平方米的海亮•星城已獲准興建。
5. 根據阜陽星城獲發的兩份建築工程施工許可證 — 第3412001704060101-SX-001及3412001704060101-SX-002號，相關地方當局已批准開工建設總建築面積約148,364.00平方米的海亮•星城。
6. 根據阜陽星城獲發的15份預售許可證 — (阜)房預售證第201700055、201700414至201700421、201700479至201700482、201700490及201700491號，目標集團有權向買方出售部分海亮•星城(總建築面積約為110,887.00平方米)。

7. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類 — 目標集團 持作開發	住宅	120,225.94	
	地庫(包括停車位)	26,049.07	
	配套	2,089.31	908
	<b>總計：</b>	<b>148,364.32</b>	<b>908</b>

8. 經目標集團告知，該物業多個住宅及零售單位(總建築面積約為81,746.10平方米)已預售予多個第三方，總代價為人民幣570,053,971元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已將該等單位計入吾等的估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

9. 假設根據上述開發計劃，該物業於估值日期竣工並可於市場上自由轉讓，則該物業的市值將為人民幣785,000,000元。

10. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：

於進行估值時，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近的各項相關銷售證據，如性質、用途、規模、佈局及交通方便程度。所選擇的可資比較物業為目標物業同一開發區域內的住宅單位及停車位，以及毗鄰目標物業區域的其他新的將予竣工樓宇，其建築條件及設施與目標物業類似，於二零一七年進行交易。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣6,500元至人民幣7,300元及每個停車位的單價介乎人民幣50,000元至人民幣120,000元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就房齡、規模及佈局等物理特點以及位置如交通方便程度而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況。

11. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

- a. 阜陽星城合法及有效擁有該物業的土地使用權。阜陽星城有權佔用、使用、租賃及處置該物業的地塊；
- b. 阜陽星城已向相關政府部門取得該物業建設工程的相關必要批文；及
- c. 由於已獲發部分該物業的預售許可證，因此阜陽星城有權根據獲發的預售許可證合法預售有關部分。

12. 主要證書／批文概要載列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用權證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	部分
h.	建設工程竣工驗收證明／備案表／報告	無

13. 就本報告而言，該物業按照其持作用途分類為目標集團「第三類－目標集團於中國持作開發」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
10.	位於中國 安徽省 阜陽市 阜陽合肥現代 產業園區 華山路東側及 蜀峰湖路南側 海亮•幸福里	海亮•幸福里位於華山路東側及蜀峰湖路南側。該地為新開發地區，其中市政設施及生活保障等公共設施仍在建設中。	於估值日期，該物業正在建設中。	959,790,000
		海亮•幸福里佔有一幅土地，地盤面積約為154,391.00平方米，正被開發為住宅及商用開發項目。於估值日期，該項目正在建設中，計劃於二零一九年五月竣工。經目標集團告知，待竣工後，該項目的總建築面積將約為401,954.76平方米。		
		於估值日期，該物業包括整個海亮•幸福里項目。該物業的類別、用途及建築面積詳情載於附註7。		
		經目標集團告知，該物業的建築成本估計約為人民幣900,000,000元，其中約人民幣231,000,000元已於估值日期支付。		

編號 物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
-------	-------	------	-------------------------

該物業已獲授出土地使用權，作住宅用途於二零八七年一月四日屆滿及作商業用途於二零五七年一月四日屆滿。

附註：

1. 根據日期為二零一六年十二月六日的國有土地使用權出讓合同第341201出讓(2016)-35號及日期為二零一六年十二月二十三日的補充合同，地盤面積約154,391.00平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予阜陽海闊阜合房地產有限公司（「阜陽海闊」，目標公司持有70%權益的附屬公司），自土地交付日期起作住宅用途為期70年，及作商業用途為期40年。土地出讓金為人民幣440,014,350元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第341200201700004號，上述地盤面積約154,391.00平方米地塊的規劃許可已授予阜陽海闊。
3. 根據國有土地使用權證書 — 皖(2017)阜陽市不動產權第0059977號，上述地盤面積約154,391.00平方米地塊的土地使用權已授予阜陽海闊，作住宅用途於二零八七年一月四日屆滿，及作商業用途於二零五七年一月四日屆滿。
4. 根據阜陽海闊獲發的三份建設工程規劃許可證 — 建字第341200201700015、341200201700093及341200201700057號，總建築面積約401,955.00平方米的海亮•幸福里已獲准興建。
5. 根據阜陽海闊獲發的三份建築工程施工許可證 — 第341200171220101-SX-001、3412001704060101-SX-002及341200171220101-SX-003號，相關地方當局已批准開工建設總建築面積約401,954.76平方米的海亮•幸福里。
6. 根據阜陽海闊獲發的38份預售許可證 — (阜)房預售證第201700147至201700158、201700289至201700304、201700395、201700396、201700405至201700408、201700410至201700412及201700483號，目標集團有權向買方出售部分海亮•幸福里（總建築面積約為258,249.00平方米）。

7. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類 — 目標集團 持作開發	住宅	310,859.14	
	零售	17,099.44	
	地庫(包括停車位)	69,296.35	2,471
	配套	4,699.83	
	<b>總計：</b>	<b>401,954.76</b>	<b>2,471</b>

8. 經目標集團告知，該物業的多個住宅及零售單位(總建築面積約為167,165.90平方米)已預售予多個第三方，總代價為人民幣1,141,913,964元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已將該等單位計入吾等的估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

9. 假設根據上述開發計劃，該物業於估值日期竣工並可於市場上自由轉讓，則該物業的市值將為人民幣2,083,000,000元。

10. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：

於進行估值時，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近物業的各項相關銷售證據，如性質、用途、規模、佈局及交通方便程度。所選擇的可資比較物業為目標物業同一開發區域內的住宅單位、零售單位及停車位，以及毗鄰目標物業區域的其他將予竣工樓宇，其建築條件及設施與目標物業類似，於二零一七年進行交易。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣5,000元至人民幣9,000元，零售單位單價介乎每平方米人民幣14,000元至人民幣25,000元，及每個停車位的單價介乎每個車位人民幣50,000元至人民幣130,000元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就房齡、規模及佈局等物理特點以及位置如交通方便程度而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況。

11. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

- a. 阜陽海關合法及有效擁有該物業的土地使用權。阜陽海關有權佔用、使用、租賃及處置該物業的地塊；
- b. 阜陽海關已向相關政府部門取得該物業建設工程的相關必要批文；及
- c. 由於已獲發部分該物業的預售許可證，因此阜陽海關有權根據獲發的預售許可證合法預售有關部分。

12. 主要證書／批文概要載列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用權證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	部分
h.	建設工程竣工驗收證明／備案表／報告	無

13. 就本報告而言，該物業按照其持作用途分類為目標集團「第三類－目標集團於中國持作開發」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
11.	位於中國 安徽省 阜陽市 潁州區 潁七路北側及 州二十七路 西側 幸福里東郡	<p data-bbox="469 438 895 587">幸福里東郡位於潁七路北側及州二十七路西側。該地為新開發地區，其中市政設施及生活保障等公共設施仍在建設中。</p> <p data-bbox="469 640 895 868">幸福里東郡佔有一幅土地，地盤面積約為86,710.00平方米，正被開發為總建築面積約253,097.00平方米的住宅及商用開發項目。經目標集團告知，於估值日期該物業尚未開工。</p>	於估值日期，該物業為空地。	469,020,000
		<p data-bbox="469 921 895 1027">於估值日期，該物業包括整個幸福里東郡項目。該物業的類別、用途及建築面積詳情載於附註4。</p>		
		<p data-bbox="469 1081 895 1225">該物業已獲授出土地使用權，作商業用途於二零五七年七月三日屆滿，作住宅用途於二零八七年七月三日屆滿。</p>		



附註：

1. 根據日期為二零一七年六月十六日的國有土地使用權出讓合同 — 第341201出讓(2017)17號及日期為七月二十六日的股權轉讓協議，地盤面積約86,710.00平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予阜陽融信海亮房地產有限公司（「融信海亮」，目標公司的全資附屬公司），自土地交付日期起作商業用途為期40年，及作住宅用途為期70年。總土地出讓金為人民幣427,795,700元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第341200201700089號，上述地盤面積約86,710.00平方米地塊的規劃許可已授予融信海亮。
3. 根據國有土地使用權證書 — 皖(2017)阜陽市不動產權第0116503號，上述地盤面積約86,710.00平方米地塊的土地使用權已授予融信海亮，作商業用途於二零一七年七月三日屆滿，及作住宅用途於二零一七年七月三日屆滿。
4. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第四類 — 目標集團 持作未來開發	住宅	183,373.00	
	零售	10,354.00	
	配套	5,706.00	
	地庫(包括停車位)	53,664.00	不適用
	<b>總計：</b>	<b>253,097.00</b>	<b>不適用</b>

5. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：

於進行估值時，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近物業的各項相關土地銷售證據，如物業的性質、用途、地盤面積、輪廓及交通方便程度。所選擇的可資比較物業為自二零一五年至二零一七年期間交易的潁州區住宅及商業用地。可資比較地盤的樓面價介乎每平方米人民幣2,100元至人民幣2,400元的基準，用作綜合住宅及商業用途。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就位置如交通方便程度以及地盤面積、形狀、容積率、年期等與開發潛力相關的特點而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況。

6. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

融信海亮合法及有效擁有該物業的土地使用權。融信海亮有權佔用、使用、租賃及處置該物業的地塊。

7. 主要證書／批文概要載列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用權證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	無
e.	建設工程規劃許可證	無
f.	建築工程施工許可證	無
g.	預售許可證	無
h.	建設工程竣工驗收證明／備案表／報告	無

8. 就本報告而言，該物業按照其持作用途分類為目標集團「第四類－目標集團於中國持作未來開發」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
12.	位於中國 安徽省 阜陽市 潁州區 潁七路南側及 港口路西側 幸福里北郡	<p data-bbox="469 438 895 587">幸福里北郡位於潁七路南側及港口路西側。該地為新開發地區，其中市政設施及生活保障等公共設施仍在建設中。</p> <p data-bbox="469 640 895 868">幸福里北郡佔有一幅土地，地盤面積約為47,886.00平方米，正被開發為總建築面積約143,367.00平方米的住宅及商用開發項目。經目標集團告知，於估值日期該項目尚未開工。</p>	於估值日期，該物業為空地。	258,050,000
		<p data-bbox="469 921 895 1027">於估值日期，該物業包括整個幸福里北郡項目。該物業的類別、用途及建築面積詳情載於附註3。</p>		
		<p data-bbox="469 1081 895 1225">該物業已獲授出土地使用權，作商務用途於二零五七年七月十二日屆滿，作住宅用途於二零八七年七月十二日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據日期為二零一七年六月十六日的國有建設用地使用權出讓合同 — 341201出讓(2017)第16號，地盤面積約47,886.00平方米的土地的使用權已訂約出讓予阜陽融信海亮房地產有限公司(「融信海亮」，目標公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起作商業用途為期40年，及作住宅用途為期70年。總土地出讓金為人民幣231,213,800元。
2. 根據國有土地使用權證書 — 皖(2017)阜陽市不動產權第0123739號，上述地盤面積約47,886.00平方米地塊的土地使用權已授予融信海亮，作商業用途於二零一七年七月十二日屆滿，及作住宅用途於二零一七年七月十二日屆滿。
3. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第四類 — 目標集團持作 未來開發	住宅	100,670.00	
	零售	4,352.00	
	配套	5,108.00	
	地庫(包括停車位)	33,237.00	不適用
	<b>總計：</b>	<b>143,367.00</b>	<b>不適用</b>

4. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：

於進行估值時，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近土地的各项相關銷售證據，如物業的性質、用途、地盤面積、輪廓及交通方便程度。所選擇的可資比較物業為自二零一五年至二零一七年期間交易的穎州區住宅及商業用地。可資比較地盤的樓面價介乎每平方米人民幣2,100元至人民幣2,400元的基準，用作綜合住宅及商業用途。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就位置如交通方便程度以及地盤面積、形狀、容積率、年期等與開發潛力相關的特點而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況。

5. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

融信海亮合法及有效擁有該物業的土地使用權。融信海亮有權佔用、使用、租賃及處置該物業的地塊。

6. 主要證書／批文概要載列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用權證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	無
e.	建設工程規劃許可證	無
f.	建築工程施工許可證	無
g.	預售許可證	無
h.	建設工程竣工驗收證明／備案表／報告	無

7. 就本報告而言，該物業按照其持作用途分類為目標集團「第四類－目標集團於中國持作未來開發」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
13.	位於中國 安徽省 蚌埠市 龍子湖區 東海大道及 學海路 安徽蚌埠海亮 明珠的部分	<p>蚌埠海亮明珠位於東海大道南側及學海路西側。其為新開發項目，配有公共交通。周邊環境包括大學區及居住區。</p> <p>蚌埠海亮明珠佔有三幅土地，總地盤面積約為187,378.00平方米，目前開發為住宅及商用開發項目。部分項目已於二零一四年十二月竣工，於估值日期其未售出部分（「未售出單位」）出現空置或已出租予多個第三方。於估值日期，部分項目正在建設中（「在建工程」），計劃於二零一八年二月竣工。經目標集團告知，待竣工後，在建工程的總建築面積將約為171,875.94平方米。</p> <p>該物業包括蚌埠海亮明珠的未售出單位及在建工程，總建築面積約為231,177.26平方米。該物業的類別、用途及規劃建築面積詳情載於附註8。</p>	於估值日期，該物業的部分未售出單位出現空置，部分未售出單位則出租予多個第三方作商業用途，而該物業的其餘部分正在建設中。	891,220,000

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
	<p>經目標集團告知，該物業在建工程的建築成本估計約為人民幣354,000,000元，其中約人民幣204,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已獲授出土地使用權，作住宅用途於二零八年六月二十九日屆滿，作商業用途於二零五二年六月二十九日屆滿。</p>		

## 附註：

1. 根據兩份國有土地使用權出讓合同 — 第3403002012045及3403002012046號，三幅總地盤面積約187,378.00平方米的的土地的使用權已訂約出讓予蚌埠海亮房地產有限公司（「蚌埠房地產」，目標公司的全資附屬公司），自土地交付日期起作住宅用途為期70年，及作商業用途為期40年。土地出讓金為人民幣550,000,000元。
2. 根據三份建設用地規劃許可證 — 地字第340301200064、340301200115及340301200116號，上述總地盤面積約187,377.90平方米地塊的規劃許可已授予蚌埠房地產。
3. 根據三份國有土地使用權證書 — 蚌國用出讓第2012235、2013317及2013318號，上述總地盤面積約187,378.00平方米地塊的土地使用權已授予蚌埠房地產，作住宅用途於二零八年六月二十九日屆滿，及作商業用途於二零五二年六月二十九日屆滿。
4. 根據蚌埠房地產獲發的16份建設工程規劃許可證 — 建字第340301201200215、340301201200285、340301201200364、340301201200365、340301201300273、340301201600088、340301201600081、340301201400025、340301201500233、340301201300079、340301201600181、340301201500010、340301201300274、340301201400028、340301201400226及340301201400370號，總建築面積約603,019.92平方米的蚌埠海亮明珠已獲准興建。
5. 根據蚌埠房地產獲發的38份建築工程施工許可證 — 第34030120120906011、34030120121022021、34030120121022031、34030120120906021、34030120121022041、34030120120906031、34030120121210011、34030120121210021、34030120121210031、4030120121210041、34030120121210051、34030120121210061、34030120121210071、34030120121210081、34030120130402011、34030120130402021、34030120130402031、34030120130402041、34030120130402051、34030120130624151、34030120130624161、34030120130624171、34030120130624181、34030120130624191、34030120130624201、3403001512160101SX001、

3403001512160101SX002、3403001512160101SX003、3403001512160101SX004、340300151216101SX005、34030114012302S01、34030120130402061、34030120121210091、3403001501210101SX001、34030120130634211、34030120130634221、34030120130624131及34030120130624141號，相關地方當局已批准開工建設總建築面積約600,848.60平方米的蚌埠海亮明珠。

6. 根據蚌埠房地產獲發的42份預售許可證——(商品)第FYSZD (2012)184、306、307、363、364、350、351、(2013)023、024、067、068、069、070、072、103、104、071、072、179、180、181、205、206、345、346、(2014)085、086、183、297、298、(2015)009、010、(2016)001、089、132、150、165、193、229、(2017)005、029及071號，目標集團有權向買方出售部分蚌埠海亮明珠(總建築面積約為529,168.79平方米)。
7. 根據蚌埠房地產獲發的36份建設工程竣工驗收備案表，蚌埠海亮明珠總建築面積約434,528.45平方米的施工部分已竣工並通過驗收。
8. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類 — 目標集團 持作出售	住宅	2,292.25	
	零售	33,285.69	
	SOHO	23,723.38	
	小計：	<b>59,301.32</b>	
第三類 — 目標集團 持作開發	住宅	136,035.94	
	零售	7,657.00	
	配套	7,323.00	
	地庫(包括停車位)	20,860.00	1,665
	小計：	<b>171,875.94</b>	<b>1,665</b>
總計：		<b>231,177.26</b>	<b>1,665</b>

9. 經目標集團告知，該物業第三類中的多個住宅及零售單位(總建築面積約為8,693.64平方米)已預售予多個第三方，總代價為人民幣36,853,260元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已將該等單位計入吾等的估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
10. 假設根據上述開發計劃，該物業在建工程於估值日期竣工並可於市場上自由轉讓，則該物業在建工程的市值將為人民幣801,000,000元。



11. 根據59份租賃協議，物業總建築面積約22,254.96平方米的部分租予多個租戶作商業用途，期限為二零一七年十一月十四日至二零二五年九月三十日，於估值日期的應收每月租金總額約為人民幣161,000元，其中不包括管理費及水電費。

12. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：

於進行估值時，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近的各項相關銷售證據，如性質、用途、規模、佈局及交通方便程度。所選擇的可資比較物業為目標物業同一開發區域內的住宅單位、SOHO單位、零售單位及停車位，以及毗鄰目標物業區域的其他新的將予竣工樓宇，其建築條件及設施與目標物業類似，於二零一七年進行交易。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣4,500元至人民幣6,200元，零售單位單價介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣20,000元，SOHO單位單價介乎每平方米人民幣4,200元至人民幣6,600元，及每個停車位的單價介乎每個車位人民幣38,000元至人民幣52,000元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就房齡、規模及佈局等物理特點以及位置如交通方便程度而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況。

13. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

- a. 該物業的部分商用單位受限於按揭；
- b. 蚌埠房地產合法及有效擁有該物業的土地使用權。蚌埠房地產有權佔用、使用、租賃及處置該物業的地塊；
- c. 蚌埠房地產已向相關政府部門取得該物業建設工程的相關必要批文；
- d. 由於已獲發部分該物業的預售許可證，因此蚌埠房地產有權根據獲發的預售許可證合法預售有關部分；及
- e. 就已竣工並通過最終施工驗收的該物業部分而言，蚌埠房地產向相關政府部門申報後，已取得相關建設工程竣工驗收證明。

14. 主要證書／批文概要載列如下：

- |                      |    |
|----------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同       | 有  |
| b. 國有土地使用權證          | 有  |
| c. 房屋所有權證            | 無  |
| d. 建設用地規劃許可證         | 有  |
| e. 建設工程規劃許可證         | 有  |
| f. 建築工程施工許可證         | 有  |
| g. 預售許可證             | 部分 |
| h. 建設工程竣工驗收證明／備案表／報告 | 部分 |

15. 就本報告而言，該物業按照其持作用途分為以下類別，吾等認為於估值日期各類別於現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類 — 目標集團持作出售	326,670,000
第三類 — 目標集團持作開發	<u>564,550,000</u>
總計：	<u><u>891,220,000</u></u>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
14.	位於中國 安徽省 蚌埠市 龍子湖區 東海大道及 環湖西路 交界處 安徽蚌埠海亮 天御的部分	<p>蚌埠海亮天御位於善水路北側及宏業南路東側，公共交通便利。該地區是一處新開發的住宅及商業區。</p> <p>蚌埠海亮天御佔有五幅土地，總地盤面積約為126,792.00平方米，目前開發為住宅及商用開發項目。部分項目已於二零一六年至二零一七年八月期間竣工，其未售出部分（「未售出單位」）於估值日期持作出售。於估值日期，該項目餘下部分正在建設中（「在建工程」），計劃於二零一八年五月竣工。經目標集團告知，待竣工後，在建工程的總建築面積將約為235,288.68平方米。</p>	於估值日期，該物業的未售出部分持作出售，該物業的餘下部分正在建設中。	1,095,160,000
		於估值日期，該物業包括蚌埠海亮天御的未售出單位及在建工程，總建築面積約為248,839.49平方米。該物業的類別、用途及建築面積詳情載於附註8。		

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
	<p>經目標集團告知，該物業在建工程的建築成本估計約為人民幣542,000,000元，其中約人民幣272,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已獲授出土地使用權，作住宅用途於二零八三年十一月十六日屆滿，作商務用途於二零五三年十一月十六日屆滿。</p>		

## 附註：

1. 根據日期為二零一三年十一月十七日的國有土地使用權出讓合同 — 第3403002013063號，五幅總地盤面積約126,792.00平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予蚌埠海亮投資有限公司（「蚌埠海亮投資」，目標公司的全資附屬公司），自土地交付日期起作住宅用途為期70年，及作商業用途為期40年。土地出讓金為人民幣592,600,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第340301201400008號，上述總地盤面積約126,792.38平方米地塊的規劃許可已授予蚌埠海亮投資。
3. 根據五份國有土地使用權證書 — 蚌國用第2014226、2014227、2014228、2014229及2014230號，上述總地盤面積約126,792.00平方米地塊的土地使用權已授予蚌埠海亮投資，作住宅用途為期70年於二零八五年十一月十六日屆滿，及作商業用途為期40年於二零五三年十一月十六日屆滿。
4. 根據蚌埠海亮投資獲發的九份建設工程規劃許可證 — 建字第340301201400084、340301201400314、340301201500078、340301201500131、340301201600189、340301201600195、340301201600247、340301201700030及340301201700081號，總建築面積約425,400.24平方米的蚌埠海亮天御已獲准興建。
5. 根據蚌埠海亮投資獲發的12份建築工程施工許可證 — 第34030114021101S01、34030114021101S03、34030114021101S08、34030114021101S06、34030114021101S11、34030114021101B10、34030114021101S12、34030114021101S13、34030114021101S05、34030114021101S14、34030114021101S07及34030114021101S09號，相關地方當局已批准開工建設總建築面積約424,472.87平方米的蚌埠海亮天御。

6. 根據蚌埠海亮投資獲發的32份預售許可證 — (商品)第FYSZD (2014)286、287、288、290及396、(2015)042-050、170、217、289及297、(2016)051、070、077、123、124、125、151、254及276以及(2017)006、007、092、253及303號，目標集團有權向買方出售部分蚌埠海亮天御(總建築面積約為292,514.13平方米)。
7. 根據蚌埠海亮投資獲發的14份建設工程竣工驗收備案表，蚌埠海亮天御總建築面積約179,190.72平方米的施工部分已竣工並通過驗收。
8. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類 — 目標集團 持作出售	住宅	3,887.16	
	零售	4,509.69	
	地庫(包括停車位)	5,153.96	427
	小計：	<b>13,550.81</b>	<b>427</b>
第三類 — 目標集團 持作開發	住宅	177,327.34	
	零售	10,496.84	
	配套	6,419.62	
	地庫(包括停車位)	41,044.88	1,149
	小計：	<b>235,288.68</b>	<b>1,149</b>
	總計：	<b>248,839.49</b>	<b>1,576</b>

9. 經目標集團告知，該物業第三類中的多個住宅單位、零售單位及停車位(總建築面積約為139,030.62平方米)已預售予多個第三方，總代價為人民幣957,470,119元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已將該等單位計入吾等的估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
10. 假設根據上述開發計劃，該物業在建工程於估值日期竣工並可於市場上自由轉讓，則該物業在建工程的市值將為人民幣1,441,000,000元。
11. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：

於進行估值時，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近物業的各項相關銷售證據，如性質、用途、規模、佈局及交通方便程度。所選擇的可資比較物業為目標物業同一開發區域內的住宅單位、零售單位及停車位，以及毗鄰目標物業區域的其他將予竣工樓宇，其建築條件及設施與目標物業類似，於二零一七年進行交易。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣6,500元至人民幣9,500元及每個零售單位的單價介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣20,000元。該等可資比較物業的停車位的單價介乎每個車位人

民幣40,000元至人民幣50,000元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就房齡、規模及佈局等物理特點以及位置如交通方便程度而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況。

12. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- a. 蚌埠海亮投資合法及有效擁有該物業的土地使用權。蚌埠海亮投資有權佔用、使用、租賃及處置該物業的地塊；
  - b. 蚌埠海亮投資已向相關政府部門取得該物業建設工程的相關必要批文；
  - c. 由於已獲發部分該物業的預售許可證，因此蚌埠海亮投資有權根據獲發的預售許可證合法預售有關部分；及
  - d. 就已竣工並通過最終施工驗收的該物業部分而言，蚌埠海亮投資向相關政府部門申報後，已取得相關建設工程竣工驗收證明。
13. 主要證書／批文概要載列如下：
- |                      |    |
|----------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同       | 有  |
| b. 國有土地使用權證          | 有  |
| c. 房屋所有權證            | 無  |
| d. 建設用地規劃許可證         | 有  |
| e. 建設工程規劃許可證         | 有  |
| f. 建築工程施工許可證         | 有  |
| g. 預售許可證             | 部分 |
| h. 建設工程竣工驗收證明／備案表／報告 | 部分 |
14. 就本報告而言，該物業按照其持作用途分為以下類別，吾等認為於估值日期各類別於現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類 — 目標集團持作出售	109,110,000
第三類 — 目標集團持作開發	<u>986,050,000</u>
<b>總計：</b>	<b><u><u>1,095,160,000</u></u></b>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
15.	位於中國 安徽省 六安市 裕安區 振華路及 解放路交匯處 六安海亮• 官邸的部分	<p>海亮•官邸位於振華路及解放路交匯處，公共交通便利。該地區是一處新開發的住宅及商業區。</p> <p>海亮•官邸佔有一幅土地，地盤面積約為116,862.00平方米，正被開發為住宅及商用開發項目。部分項目已於二零一六年至二零一七年五月期間竣工，其未售出部分(「未售出單位」)於估值日期持作出售。於估值日期，該項目餘下部分正在建設中(「在建工程」)，計劃於二零一九年六月竣工。經目標集團告知，待竣工後，在建工程的總建築面積將約為126,944.40平方米。</p>	於估值日期，該物業的未售出部分持作出售，該物業的餘下部分正在建設中。	677,640,000
		於估值日期，該物業包括海亮•官邸的未售出單位及在建工程，總建築面積約為176,207.05平方米。該物業的類別、用途及建築面積詳情載於附註8。		

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
	<p>經目標集團告知，該物業在建工程的建築成本估計約為人民幣301,000,000元，其中約人民幣80,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已獲授出土地使用權，作住宅用途於二零八四年一月十九日屆滿，作商務用途於二零五四年一月十九日屆滿。</p>		

## 附註：

1. 根據日期為二零一三年十二月十六日的國有土地使用權出讓合同 — 六出(2013)第39號，一幅地盤面積約116,862.00平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予六安海亮房地產有限公司(「六安房地產」，目標公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起作住宅用途為期70年，及作商業用途為期40年。土地出讓金為人民幣570,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第341500201400005號，上述地盤面積約116,862.00平方米地塊的規劃許可已授予六安房地產。
3. 根據國有土地使用權證書 — 皖(2016)六安市市不動產權第0015194號，上述地盤面積約116,862.00平方米地塊的土地使用權已授予六安房地產，作住宅用途為期70年於二零八四年一月十九日屆滿，及作商業用途為期40年於二零五四年一月十九日屆滿。
4. 根據六安房地產獲發的36份建設工程規劃許可證 — 建字第341500201400145、341500201400147至341500201400149、341500201400182至341500201400184、341501201400481、341501201400482、341500201400637至341500201400639、341500201510028、341501201600102、341500201500146、341500201500147、341500201500195、341500201500196、341500201500662、341501201500707、341501201600102至341501201600279、341500201600636、341510201700183、341501201700185及341501201700184號，總建築面積約358,011.77平方米的六安海亮•官邸已獲准興建。
5. 根據六安房地產獲發的15份建築工程施工許可證 — 第34150014052901S09至34150014052901S22及34150114041101S01號，相關地方當局已批准開工建設總建築面積約352,792.00平方米的六安海亮•官邸。



6. 根據六安房地產獲發的26份預售許可證 — 六房預售證第20140243至20140246、20140251、20140465、20140466、20140599、20150145、20150266、20150311、20150312、20160060、20160235 至 20160237、20160379、20160380、20170241、20170242、20170363、20170413、20170414、20170488、20170058 及 20170059 號，目標集團有權向買方出售部分海亮•官邸(總建築面積約為248,580.38平方米)。
7. 根據六安房地產獲發的三份建設工程竣工驗收備案表，六安海亮•官邸總建築面積約206,108.22平方米的施工部分已竣工並通過驗收。
8. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類 — 目標集團 持作出售	住宅	45,813.53	
	零售	3,449.12	
	<b>小計：</b>	<b>49,262.65</b>	
第三類 — 目標集團 持作開發	住宅	68,194.50	
	零售	11,156.60	
	幼稚園	1,464.00	
	配套	6,832.80	
	地庫(包括停車位)	39,296.50	2,705
	<b>小計：</b>	<b>126,944.40</b>	<b>2,705</b>
	<b>總計：</b>	<b>176,207.05</b>	<b>2,705</b>

9. 經目標集團告知，該物業第三類中的多個住宅單位及零售單位(總建築面積約為30,817.18平方米)已預售予多個第三方，總代價為人民幣238,688,810元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已將該等單位計入吾等的估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
10. 假設根據上述開發計劃，該物業在建工程於估值日期竣工並可於市場上自由轉讓，則該物業在建工程的市值將為人民幣850,000,000元。
11. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：

於進行估值時，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近的各項相關銷售證據，如性質、用途、規模、佈局及交通方便程度。所選擇的可資比較物業為目標物業同一開發區域內的住宅單位、零售單位及停車位，以及毗鄰目標物業區域的其他將予竣工樓宇，其建築條件及設施與目標物業類似，於二零一七年進行交易。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣7,500元至人民幣8,200元，零售單位單價介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣26,000元，及每個停車位的單價介乎每個車位人民幣50,000元至人民幣80,000

元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就房齡、規模及佈局等物理特點以及位置如交通方便程度而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況。

12. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- a. 六安房地產合法及有效擁有該物業的土地使用權。六安房地產有權佔用、使用、租賃及處置該物業的地塊；
  - b. 六安房地產已向相關政府部門取得該物業建設工程的相關必要批文；
  - c. 由於已獲發該物業的預售許可證，因此六安房地產有權根據獲發的預售許可證合法預售有關部分；及
  - d. 就已竣工並通過最終施工驗收的該物業部分而言，六安房地產向相關政府部門申報後，已取得相關建設工程竣工驗收證明。
13. 主要證書／批文概要載列如下：
- |                      |    |
|----------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同       | 有  |
| b. 國有土地使用權證          | 有  |
| c. 房屋所有權證            | 無  |
| d. 建設用地規劃許可證         | 有  |
| e. 建設工程規劃許可證         | 有  |
| f. 建築工程施工許可證         | 有  |
| g. 預售許可證             | 部分 |
| h. 建設工程竣工驗收證明／備案表／報告 | 部分 |

14. 就本報告而言，該物業按照其持作用途分為以下類別，吾等認為於估值日期各類別於現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類 — 目標集團持作出售	227,840,000
第三類 — 目標集團持作開發	449,800,000
<b>總計：</b>	<b><u>677,640,000</u></b>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
16.	位於中國 安徽省 合肥市 高新區 創新大道及 皖水路交匯處 合肥海亮• 九璽花園 的部分	合肥海亮•九璽花園位於創新大道及皖水路交匯處。該地區是一處新開發地區，配備多個住宅開發項目及臨街商舖、醫院、學校及公園。  合肥海亮•九璽花園佔有兩幅土地，地盤面積約為193,815.16平方米，已被開發為住宅開發項目。該項目於二零一五年竣工，其未售出部分（「未售出單位」）於估值日期持作出售。	於估值日期，該物業持作出售。	538,750,000
		於估值日期，該物業包括合肥海亮•九璽花園的未售出單位，總建築面積約為38,955.60平方米。該物業的類別、用途及建築面積詳情載於附註8。		
		該物業已獲授出土地使用權，作住宅用途於二零八二年十一月十五日屆滿。		

附註：

1. 根據日期為二零一二年十月十七日的國有土地使用權出讓合同—合地高新經營(2012)第152號，兩幅總地盤面積約193,815.16平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予合肥海亮投資有限公司(「合肥海亮投資」，目標公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起為期70年，作住宅用途。土地出讓金為人民幣1,159,983,733元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第340101201230071號，上述總地盤面積約193,815.60平方米地塊的規劃許可已授予合肥海亮投資。
3. 根據兩份國有土地使用權證書—合高新國用(2013)第048及056號，上述總地盤面積約193,815.16平方米地塊的土地使用權已授予合肥海亮投資，作住宅用途為期70年於二零八年十一月十五日屆滿。
4. 根據合肥海亮投資獲發的92份建設工程規劃許可證—建字第340101201320031至340101201320041、340101201320069、340101201320070、340101201320107、340101201320133、340101201320134、340101201320142、340101201320167、340101201320177、340101201320232至340101201320234、340101201320238至340101201320242、340101201320254、340101201320256、340101201420001、340101201420039、340101201420040、340101201420119至340101201420126、340101201420132、340101201420133、340101201420151至340101201420155、340101201420216、340101201420217、340101201420241至340101201420252、340101201420284至340101201420295、340101201420297、340101201432011、340101201432015、340101201432016、34010120150007、340101201520272至340101201520275、340101201520300至340101201520302、340101201520346、340101201520347、340101201520388至340101201520390號，總建築面積約627,570.63平方米的合肥海亮•九璽花園已獲准興建。
5. 根據合肥海亮投資獲發的28份建築工程施工許可證—第013313032600331、013313050600508、013313062800767、013313071900873、013313071900874、013313081201025、013313091301198、013313092901272、013313103001410、013313111801500、013313112601545、013315082800210、013315092400267、013315103000318、013315103000319、013315111700349、013316031700074、013316041200126、013316042600154、34013613120401S01至34013613120401S08及34013613120401S10號，相關地方當局已批准開工建設總建築面積約678,538.70平方米的合肥海亮•九璽花園。
6. 根據合肥海亮投資獲發的76份預售許可證—合房預售證字第20130413至20130417、20130443至20130447、20130464、20130531、20130532、20130604、20130686、20130726、20130786、20130787、20130845、20130910、20130927、20131017、20131018、20140058、20140067、20140068、20140245、20140267、20140441至20140448、20140467、20140468、20140515、20140617至20140620、20140700、20140826至20140830、20140862、20140977、20150024、20150263、20150538至20150540、20150554、201508237、20150914、20150915、20151176至20151178、20160547、20160548、20160787至20160794、20170437、20170438及20170760號，目標集團有權向買方出售部分合肥海亮•九璽花園(總建築面積約為526,552.60平方米)。
7. 根據合肥海亮投資獲發的89份建設工程竣工驗收備案表，合肥海亮•九璽花園總建築面積約612,440.67平方米的施工部分已竣工並通過驗收。

8. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類 — 目標集團 持作出售	住宅	37,217.28	
	零售	1,738.32	
總計：		<b>38,955.60</b>	<b>不適用</b>

9. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：

於進行估值時，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近物業的各項相關銷售證據，如性質、用途、規模、佈局及交通方便程度。所選擇的可資比較物業為目標物業同一樓宇區域內的住宅單位及零售單位，以及毗鄰目標物業區域的其他新建已竣工樓宇，其建築條件及設施與目標物業類似，於二零一七年進行交易。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣9,000元至人民幣14,000元及每個零售單位的單價介乎每平方米人民幣4,000元至人民幣12,000元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就房齡、規模及佈局等物理特點以及位置如交通方便程度而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況。

10. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

- a. 合肥海亮投資合法及有效擁有該物業的土地使用權。合肥海亮投資有權佔用、使用、租賃及處置該物業的地塊；
- b. 合肥海亮投資已向相關政府部門取得該物業建設工程的相關必要批文；
- c. 由於已獲發部分該物業的預售許可證，因此合肥海亮投資有權根據獲發的預售許可證合法預售有關部分；及
- d. 就已竣工並通過最終施工驗收的部分而言，合肥海亮投資向相關政府部門申報後，已取得相關建設工程竣工驗收證明。

11. 主要證書／批文概要載列如下：

- |                      |    |
|----------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同       | 有  |
| b. 國有土地使用權證          | 有  |
| c. 房屋所有權證            | 無  |
| d. 建設用地規劃許可證         | 有  |
| e. 建設工程規劃許可證         | 有  |
| f. 建築工程施工許可證         | 有  |
| g. 預售許可證             | 部分 |
| h. 建設工程竣工驗收證明／備案表／報告 | 有  |

12. 就本報告而言，該物業按照其持作用途分類為目標集團「第二類 — 目標集團於中國持作出售」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
17.	位於中國 安徽省 合肥市 蜀山區 青陽路及 淠河路交匯處 海亮•熙園 的部分	<p>合肥海亮•熙園位於義井路及固鎮路交匯處，公共交通便利。該地區是一處居民區，配備多個住宅開發項目及臨街商舖、學校、超市、醫院及公園。</p> <p>合肥海亮•熙園佔有一幅土地，地盤面積約為10,508.18平方米，已被開發為住宅開發項目。該項目於二零一五年竣工，其未售出部分（「未售出單位」）於估值日期持作出售。</p>	於估值日期，該物業持作出售。	2,480,000
		<p>於估值日期，該物業包括合肥海亮•熙園的未售出單位，總建築面積約為642.51平方米。該物業的類別、用途及建築面積詳情載於附註8。</p>		
		<p>該物業已獲授出土地使用權，作住宅用途於二零七三年七月一日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據國有土地使用權證書—合國用(2012)地第069號，地盤面積約10,508.18平方米的土地的土地使用權已授予安徽海亮房地產有限公司(「安徽海亮」)，作住宅用途為期70年於二零七三年七月一日屆滿。
2. 根據建設用地規劃許可證—合規第2001152號，上述地盤面積約414,629.00平方米地塊(包括物業)的規劃許可已授予安徽海亮。
3. 根據安徽海亮獲發的三份建設工程規劃許可證—合規建民許第2013157及2013101號以及建字第340104201610006號，總建築面積約26,838.55平方米的合肥海亮•熙園已獲准興建。
4. 根據安徽海亮獲發的兩份建築工程施工許可證—第10013042800489及10015020500015號，相關地方當局已批准開工建設總建築面積約26,838.55平方米的合肥海亮•熙園。
5. 根據安徽海亮獲發的三份預售許可證—合房預售證第20130269、20130270及20141032號，目標集團有權向買方出售部分合肥海亮•熙園(總建築面積約為23,288.45平方米)。
6. 根據安徽海亮獲發的三份建設工程竣工驗收備案表—第236801-236803號，合肥海亮•熙園總建築面積約26,866.55平方米的施工部分已竣工並通過驗收。
7. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類—目標集團 持作出售	零售	22.98	
	停車位	<u>619.53</u>	<u>19</u>
	<b>總計：</b>	<b><u>642.51</u></b>	<b><u>19</u></b>

## 8. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：

於進行估值時，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近物業的各項相關銷售證據，如性質、用途、規模、佈局及交通方便程度。所選擇的可資比較物業為目標物業同一樓宇區域內的零售單位及停車位，以及毗鄰目標物業區域的其他新建已竣工樓宇，其建築條件及設施與目標物業類似，於二零一七年進行交易。該等可資比較物業的零售單位單價介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣40,000元及每個停車位的單價介乎每個車位人民幣70,000元至人民幣80,000元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就房齡、規模及佈局等物理特點以及位置如交通方便程度而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況。

## 9. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

- a. 安徽海亮合法及有效擁有該物業的土地使用權。安徽海亮有權佔用、使用、租賃及處置該物業的地塊；
- b. 安徽海亮已向相關政府部門取得該物業建設工程的相關必要批文；
- c. 由於已獲發部分該物業的預售許可證，因此安徽海亮有權根據獲發的預售許可證合法預售有關部分；及
- d. 就已竣工並通過最終施工驗收的部分而言，安徽海亮向相關政府部門申報後，已取得相關建設工程竣工驗收證明。

## 10. 主要證書／批文概要載列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	無
b. 國有土地使用權證	有
c. 房屋所有權證	無
d. 建設用地規劃許可證	有
e. 建設工程規劃許可證	有
f. 建築工程施工許可證	有
g. 預售許可證	部分
h. 建設工程竣工驗收證明／備案表／報告	有

## 11. 就本報告而言，該物業按照其持作用途分類為目標集團「第二類—目標集團於中國持作出售」。



## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
18.	位於中國 安徽省 合肥市 廬陽區 南二環路及 北二環路 交匯處 合肥海亮• 蘭郡的部分	<p>合肥海亮•蘭郡位於南二環路及北二環路交匯處，公共交通便利。該地區是一處居民區，配備多個住宅開發項目及臨街商舖及公園。</p> <p>合肥海亮•蘭郡佔有三幅土地，總地盤面積約為164,126.86平方米，已被開發為住宅及商用開發項目。該項目於二零一五年竣工，其未售出部分（「未售出單位」）於估值日期持作出售。</p>	於估值日期，該物業持作出售。	146,190,000
		<p>於估值日期，該物業包括合肥•蘭郡的未售出單位，總建築面積約為13,871.80平方米。該物業的類別、用途及建築面積詳情載於附註8。</p>		
		<p>該物業已獲授出土地使用權，於二零七六年十月十二日屆滿，作住宅用途。</p>		

附註：

1. 根據日期為二零零四年三月一日的國有土地使用權出讓合同，三幅總地盤面積約162,418.05平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予安徽海亮房地產有限公司(「安徽海亮」)，自土地交付日期起為期70年，作住宅用途。土地出讓金為人民幣82,092,579元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第340103201000015號，上述總地盤面積約164,982.69平方米地塊的規劃許可已授予安徽海亮。
3. 根據三份國有土地使用權證書 — 合國用(2012)第068及132號及合國用(2015)第126號，上述總地盤面積約164,126.86平方米地塊的土地使用權已授予安徽海亮，作住宅用途為期70年於二零七六年十月十二日屆滿。
4. 根據安徽海亮獲發的23份建設工程規劃許可證 — 合規建民許第010078至2010280、2012246至2012251、2012296、2012344至2012346、2014080、2014139、2014181、2014182、2014338、2014355、2014574、2014575、2015280及2015281號，總建築面積約238,659.59平方米的合肥海亮•蘭郡已獲准興建。
5. 根據安徽海亮獲發的12份建築工程施工許可證 — 第010010030001、010070022、010010030028、34010313121103S01、34010313121103S02、34010313121103S05 至 34010313121103S09、010012051800529 及 010012071000761號，相關地方當局已批准開工建設總建築面積約243,227.67平方米的合肥•蘭郡。
6. 根據安徽海亮獲發的74份預售許可證 — 合房預售證第20120205、20160362、20110040至20110045、20110173、20110208至20110220、20120167至20120172、20120174至20120177、20120204、20120254、20120347至 20120349、20120418、20120419、20120433、20130253 至 20130261、20140243、20140244、20140253、20140259、20140354、20140355、20140375 至 20140378、20140495、20140496、20140607 至 20140609、20140624、20140625、20140951、20140952、20140978、20140979、20141071、20141072、20150182、20150183號，目標集團有權向買方出售部分合肥海亮•蘭郡(總建築面積約為222,166.13平方米)。
7. 根據安徽海亮獲發的75份建設工程竣工驗收備案表及兩份建設工程竣工驗收報告，合肥海亮•蘭郡總建築面積約241,895.63平方米的施工部分已竣工並通過驗收。
8. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類 — 目標集團 持作出售	住宅	3,900.64	
	零售	9,971.16	
	總計：	<u>13,871.80</u>	<u>不適用</u>

9. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：

於進行估值時，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近的各項相關銷售證據，如性質、用途、規模、佈局及交通方便程度。所選擇的可資比較物業為目標物業同一樓宇區域內的住宅單位及零售單位，以及毗鄰目標物業區域的其他新建已竣工樓宇，其建築條件及設施與目標物業類似，於二零一七年進行交易。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣9,000元至人民幣17,000元及每個零售單位的單價介乎每平方米人民幣13,000元至人民幣15,000元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就房齡、規模及佈局等物理特點以及位置如交通方便程度而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況。

10. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

- a. 安徽海亮合法及有效擁有該物業的土地使用權。安徽海亮有權佔用、使用、租賃及處置該物業的地塊；
- b. 安徽海亮已向相關政府部門取得該物業建設工程的相關必要批文；
- c. 由於已獲發該物業的預售許可證，因此安徽海亮有權根據獲發的預售許可證合法預售有關部分；及
- d. 就已竣工並通過最終施工驗收的部分而言，安徽海亮向相關政府部門申報後，已取得相關建設工程竣工驗收證明。

11. 主要證書／批文概要載列如下：

- |                      |    |
|----------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同       | 有  |
| b. 國有土地使用權證          | 有  |
| c. 房屋所有權證            | 無  |
| d. 建設用地規劃許可證         | 有  |
| e. 建設工程規劃許可證         | 有  |
| f. 建築工程施工許可證         | 有  |
| g. 預售許可證             | 部分 |
| h. 建設工程竣工驗收證明／備案表／報告 | 有  |

12. 就本報告而言，該物業按照其持作用途分類為目標集團「第二類—目標集團於中國持作出售」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
19.	位於中國 安徽省 合肥市 廬陽區 義井路及 固鎮路交匯處 紅璽台公館 的部分	紅璽台公館位於義井路及固鎮路 交匯處，公共交通便利。該地區 是一處居民區，配備多個住宅開 發項目及學校及公園。	於估值日期，該物 業持作出售。	450,150,000
		紅璽台公館佔有一幅土地，地盤 面積約為61,411.57平方米，已被 開發為住宅及商用開發項目。該 項目於二零一六年至二零一七 年三月期間竣工，其未售出部分 （「未售出單位」）於估值日期持作 出售。		
		於估值日期，該物業包括紅璽台 公館的未售出單位，總建築面積 約為33,874.08平方米。該物業的 類別、用途及建築面積詳情載於 附註8。		
		該物業已獲授出土地使用權，作 住宅用途於二零八三年十二月 二十三日屆滿。		

附註：

1. 根據日期為二零一二年十二月十三日的國有土地使用權出讓合同 — 合地市經營第2013192號，一幅地盤面積約61,411.57平方米的土地的土地使用權已出讓予安徽海亮房地產有限公司（「安徽海亮」，目標公司），自土地交付日期起為期70年，作住宅用途。土地出讓金為人民幣667,850,824元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第340103201400001號，上述地盤面積約61,411.57平方米地塊的規劃許可已授予安徽海亮。
3. 根據國有土地使用權證書 — 合國用(2014)第347號，上述地盤面積約61,411.57平方米地塊的土地使用權已授予安徽海亮，作住宅用途為期70年於二零八三年十二月二十三日屆滿。
4. 根據安徽海亮獲發的十份建設工程規劃許可證 — 建字第340103201610052、340103201610053、340103201610054、340103201610055、340103201610056、340103201610057、340103201710014、340103201610105、340103201610067及340103201610068號，總建築面積約192,995.01平方米的紅璽台公館已獲准興建。
5. 根據安徽海亮獲發的六份建築工程施工許可證 — 第34010314031301S02、34010314031301S03、34010314081302S04、34010314081302S05、34010314081302S07及34010314081302S09號，相關地方當局已批准開工建設建築面積約193,053.31平方米的紅璽台公館。
6. 根據安徽海亮獲發的24份預售許可證 — 合房預售證第20140706、20140707、20140708、20140709、20150555、20140751、20150349、20140710、20151004、20160471、20160472、20151106、20160360、20160361、20151213、20151104、20150898、20150899、20140711、20140712、20151214、20151105、20140713及20170296號，目標集團有權向買方出售部分紅璽台公館（總建築面積約為177,048.29平方米）。
7. 根據安徽海亮獲發的26份建設工程竣工驗收報告，紅璽台公館總建築面積約192,474.17平方米的施工部分已竣工並通過驗收。
8. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類 — 目標集團 持作出售	住宅	8,024.95	
	零售	5,244.04	
	停車位	20,605.09	730
	<b>總計：</b>	<b>33,874.08</b>	<b>730</b>

9. 經目標集團告知，該物業的多個零售單位及停車位（總建築面積約為7,677.61平方米）已預售予多個第三方，總代價為人民幣69,186,523元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已將該等單位計入吾等的估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

10. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：

於進行估值時，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近物業的各項相關銷售證據，如性質、用途、規模、佈局及交通方便程度。所選擇的可資比較物業為目標物業同一樓宇區域內的住宅單位、零售單位及停車位，以及毗鄰目標物業區域的其他新建已竣工樓宇，其建築條件及設施與目標物業類似，於二零一七年進行交易。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣20,800元至人民幣22,000元，零售單位單價介乎每平方米人民幣18,000元至人民幣40,000元，及每個停車位的單價介乎每個車位人民幣120,000元至人民幣180,000元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就房齡、規模及佈局等物理特點以及位置如交通方便程度而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況。

11. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

- a. 安徽海亮合法及有效擁有該物業的土地使用權。安徽海亮有權佔用、使用、租賃及處置該物業的地塊；
- b. 安徽海亮已向相關政府部門取得該物業建設工程的相關必要批文；
- c. 由於已獲發該物業的預售許可證，因此安徽海亮有權根據獲發的預售許可證合法預售有關部分；及
- d. 就已竣工並通過最終施工驗收的部分而言，安徽海亮向相關政府部門申報後，已取得相關建設工程竣工驗收證明。

12. 主要證書／批文概要載列如下：

- |                      |    |
|----------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同       | 有  |
| b. 國有土地使用權證          | 有  |
| c. 房屋所有權證            | 無  |
| d. 建設用地規劃許可證         | 有  |
| e. 建設工程規劃許可證         | 有  |
| f. 建築工程施工許可證         | 有  |
| g. 預售許可證             | 部分 |
| h. 建設工程竣工驗收證明／備案表／報告 | 有  |

13. 就本報告而言，該物業按照其持作用途分類為目標集團「第二類—目標集團於中國持作出售」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
20	位於中國 安徽省 宣城市 涇縣 桃花潭西路 353號 宣城海亮• 陽光水岸 三期的部分	宣城海亮•陽光水岸三期位於桃花潭西路353號。該地區是一處新的開發區域，配備設有臨街商舖、學校及醫院的多個住宅開發項目。  宣城海亮•陽光水岸三期佔有一幅土地，地盤面積約為50,613.60平方米，已開發為一個住宅及商用開發項目。該項目於二零一四年竣工，於估值日期，其未售出部分（「未售出單位」）持作出售。	於估值日期，該物業持作出售。	17,090,000
		於估值日期，該物業包括宣城海亮•陽光水岸三期的未售出單位，總建築面積約為4,367.59平方米。該物業的類別、用途及建築面積詳情載於附註8。		
		該物業已獲授出土地使用權，作商業用途於二零四八年十一月三十日屆滿，及作住宅用途於二零七八年十一月三十日屆滿。		

附註：

1. 根據日期為二零零八年五月十六日的國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約122,791.70平方米的土地(包括物業)的土地使用權已訂約出讓予安徽海亮房地產有限公司涇縣分公司(「海亮涇縣」)，自土地交付日期起作住宅用途為期70年，及作商業用途為期40年。土地出讓金為人民幣133,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第341823200900011號及上述補充合同，上述地盤面積約122,791.70平方米地塊(包括物業)的規劃許可已授予海亮涇縣。
3. 根據國有土地使用權證書 — 涇國用(2012)第473號，一幅地盤面積約50,613.60平方米土地的土地使用權已授予海亮涇縣，作住宅用途為期70年於二零七八年十一月三十日屆滿，及作商業用途為期40年於二零八年十一月三十日屆滿。
4. 根據海亮涇縣獲發的六份建設工程規劃許可證 — 建字第341823201200233、341823201200036、341823201200207、341823201300634、341823201100018及341823201300136號，總建築面積約110,070.07平方米的宣城海亮•陽光水岸三期已獲准興建。
5. 根據海亮涇縣獲發的四份建築工程施工許可證 — 第34182320131126301、341823201209260101、341823201205180101及341823201206290101號，相關地方當局已批准開工建設總建築面積約109,804.87平方米的宣城海亮•陽光水岸三期。
6. 根據海亮涇縣獲發的12份預售許可證 — (涇)房預售證第180、816、0170、176、185、172、184、169、166、175、165及0211號，目標集團有權向買方出售部分宣城海亮•陽光水岸三期(總建築面積約為104,143.01平方米)。
7. 根據海亮涇縣獲發的22份建設工程竣工驗收備案表，總建築面積約為110,071.33平方米的宣城海亮•陽光水岸三期的建設工程已竣工及通過驗收。
8. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類 — 目標集團持作出售	零售	4,367.59	
	<b>總計：</b>	<b>4,367.59</b>	<b>不適用</b>



9. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：

於進行估值時，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近的各項相關銷售證據，如性質、用途、規模、佈局及交通方便程度。所選擇的可資比較物業為目標物業同一樓宇內的零售單位，以及毗鄰目標物業區域的其他新的已竣工樓宇，其建築條件及設施與目標物業類似，於二零一七年進行交易。該等可資比較物業的零售單位單價介乎每平方米人民幣3,000元至人民幣8,000元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就房齡、規模及佈局等物理特點以及位置如交通方便程度而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況。

10. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

- a. 海亮涇縣合法及有效擁有該物業的土地使用權。海亮涇縣有權佔用、使用、租賃及處置該物業的地塊；
- b. 海亮涇縣已向相關政府部門取得該物業建設工程的相關必要批文；
- c. 由於已獲發該物業的預售許可證，因此海亮涇縣有權根據獲發的預售許可證合法預售有關部分；及
- d. 就已竣工及通過最終驗收的該物業而言，海亮涇縣向相關政府部門申報後，已取得相關建設工程竣工驗收證明。

11. 主要證書／批文概要載列如下：

- |                      |    |
|----------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同       | 有  |
| b. 國有土地使用權證          | 有  |
| c. 房屋所有權證            | 無  |
| d. 建設用地規劃許可證         | 有  |
| e. 建設工程規劃許可證         | 有  |
| f. 建築工程施工許可證         | 有  |
| g. 預售許可證             | 部分 |
| h. 建設工程竣工驗收證明／備案表／報告 | 有  |

12. 就本報告而言，該物業按照其持作用途分類為目標集團「第二類—目標集團於中國持作出售」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
21.	位於中國 安徽省 宣城市 涇縣 創業路西側 涇縣海亮• 天御的部分	<p>海亮•天御位於創業路西側。該地區是新開發區域。</p> <p>海亮•天御佔有兩幅土地，總地盤面積約為140,000.00平方米，目前開發為住宅及商業開發項目。該項目的部分於二零一五年至二零一六年竣工，其未出售部分(「未出售單位」)於估值日期乃持作出售。該項目的餘下部分於估值日期仍在建(「在建工程」)，計劃於二零二零年六月竣工。經目標集團告知，待竣工後，在建工程總建築面積將約為108,818.92平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括海亮•天御的未出售單位及在建工程，總建築面積約113,574.09平方米。該物業的類別、用途及建築面積詳情載於附註9。</p>	於估值日期，該物業的未出售部分乃持作出售，該物業的餘下部分仍在建。	359,310,000

編號 物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
-------	-------	------	-------------------------

經目標集團告知，該物業在建工程的建築成本估計約為人民幣237,000,000元，其中約人民幣149,000,000元於估值日期已支付。

該物業已獲授出土地使用權，作住宅用途於二零八三年八月二十七日屆滿，及作商業用途於二零五三年八月二十七日屆滿。

附註：

1. 根據日期均為二零一三年四月二十八日的兩份國有建設用地使用權出讓合同，兩幅總地盤面積約140,000.00平方米土地的土地使用權已訂約出讓予安徽海亮房地產有限公司涇縣分公司（「海亮涇縣」），自土地交付日期起作住宅用途為期70年，及作商業用途為期40年。土地出讓金為人民幣221,000,000元。
2. 根據一份建設用地規劃許可證 — 地字第341823201300247號，上述總地盤面積約140,000.00平方米地塊的規劃許可已授予海亮涇縣。
3. 根據兩份國有土地使用權證書 — 涇國用(2013)第2640號及涇國用(2015)第0082號，上述總地盤面積約140,000.00平方米地塊的土地使用權已授予海亮涇縣，作住宅用途於二零八三年八月二十七日屆滿為期70年，及作商業用途於二零五三年八月二十七日屆滿為期40年。
4. 根據海亮涇縣獲發的六份建設工程規劃許可證 — 建字第341823201300496、341823201300553、341823201300684、341823201700057、341823201700165及341823201700246號，總建築面積約233,990.59平方米的海亮•天御已獲准興建。
5. 根據海亮涇縣獲發的六份建築工程施工許可證 — 第34182313112901S01、34182313112902S01、341823201309170101及34182314030602S01至34182314030602S03號，相關地方當局已批准開工建設總建築面積約233,990.59平方米的海亮•天御。

6. 根據海亮涇縣獲發的14份預售許可證—(涇)房預售證第0203、0205、0216、0220、0229、0243、0289、0309、0311、0312、0316、0319、0322及0328號，目標集團有權向買方出售海亮•天御的部分(總建築面積約為170,725.87平方米)。
7. 根據海亮涇縣獲發的31份建築工程竣工驗收報告，總建築面積約為119,963.19平方米的海亮•天御部分的建設已竣工並通過驗收。
8. 根據海亮涇縣獲發的一份房屋所有權證—房地權證涇縣字第2016043462號，海亮•天御的一座總建築面積約為2,168.23平方米的商業樓由海亮涇縣擁有。
9. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類—目標集團 持作出售	住宅	2,586.94	
	零售	2,168.23	
	小計：	<u>4,755.17</u>	
第三類—目標集團 持作開發	住宅	103,913.67	
	零售	905.59	
	地庫(包括停車位)	3,999.66	
	小計：	<u>108,818.92</u>	不適用
	總計：	<u>113,574.09</u>	<u>不適用</u>

10. 經目標集團告知，該物業屬於第三類的多個住宅單位及零售單位(總建築面積約為35,536.93平方米)已預售予多個第三方，總代價為人民幣148,381,634元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已將該等單位計入吾等的估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
11. 假設根據上述開發計劃，該物業在建工程於估值日期竣工並可於市場上自由轉讓，則該物業在建工程的市值將為人民幣459,000,000元。
12. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：

於進行估值時，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近物業的各項相關銷售證據，如性質、用途、規模、佈局及交通方便程度。所選擇的可資比較物業為目標物業同一開發區域內的住宅單位及零售單位，以及毗鄰目標物業區域的其他將予竣工樓宇，其建築條件及設施與目標物業類似，於二零一七年進行交易。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣3,500元至人民幣11,000元及零售單位單價介乎每平方米人民幣3,200元至人民幣4,500元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特點方面的差

異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就房齡、規模及佈局等物理特點以及位置如交通方便程度而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況。

13. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

- a. 海亮涇縣合法及有效擁有該物業的土地使用權。海亮涇縣有權佔用、使用、租賃及處置該物業的地塊；
- b. 海亮涇縣已向相關政府部門取得該物業建設工程的相關必要批文；
- c. 由於已獲發該物業部分的預售許可證，因此海亮涇縣有權根據獲發的預售許可證合法預售有關部分；
- d. 就已竣工及通過最終驗收的該物業部分而言，海亮涇縣向相關政府部門申報後已取得相關建設工程竣工驗收證明；及
- e. 就附註8所述的樓宇而言，海亮涇縣為該物業部分的擁有人並擁有合法佔用、使用、租賃及處置的權利。

14. 主要證書／批文概要載列如下：

- |                      |    |
|----------------------|----|
| a. 國有建設用地使用權出讓合同     | 有  |
| b. 國有土地使用權證書         | 有  |
| c. 房屋所有權證            | 部分 |
| d. 建設用地規劃許可證         | 有  |
| e. 建設工程規劃許可證         | 有  |
| f. 建築工程施工許可證         | 有  |
| g. 預售許可證             | 部分 |
| h. 建築工程竣工驗收證明／備案表／報告 | 部分 |

15. 就本報告而言，該物業按照其持作用途分類為下列類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類 — 目標集團持作出售	31,830,000
第三類 — 目標集團持作開發	327,480,000
<b>總計：</b>	<b><u>359,310,000</u></b>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
22.	位於中國 安徽省 宣城市 廣德縣 濱河路東側 廣德海亮• 英倫城邦 的部分	海亮•英倫城邦位於濱河路東側，公共交通便利。該地區是一處住宅區，配備設有學校及公園的多個住宅開發項目。	於估值日期，該物業的未出售部分乃持作出售，該物業的餘下部分仍在建。	155,770,000
		海亮•英倫城邦佔有四幅土地，總地盤面積約為298,954.50平方米，目前開發為住宅及商業開發項目。該項目的部分於二零一零年至二零一一年竣工，其未出售部分（「未出售單位」）於估值日期乃持作出售。該項目的餘下部分於估值日期仍在建（「在建工程」），計劃於二零一八年六月竣工。經目標集團告知，待竣工後，在建工程總建築面積將約為46,405.28平方米。		
		於估值日期，該物業包括海亮•英倫城邦的未出售單位及在建工程，總建築面積約53,024.12平方米。該物業的類別、用途及建築面積詳情載於附註8。		

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
	<p>經目標集團告知，該物業在建工程的建築成本估計約為人民幣95,000,000元，其中約人民幣53,000,000元於估值日期已支付。</p> <p>該物業已獲授出土地使用權，作住宅用途於二零七八年三月二十五日屆滿，及作商業用途於二零四八年三月二十五日屆滿。</p>		

## 附註：

1. 根據日期為二零零八年三月二十五日的國有建設土地使用權出讓合同及日期為二零一二年一月的補充合同，四幅總地盤面積約298,946.60平方米土地的土地使用權已訂約出讓予安徽海亮房地產有限公司廣德分公司（「廣德海亮」），自土地交付日期起作住宅用途為期70年，及作商業用途為期40年。土地出讓金為人民幣346,742,800元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第341822080900001號及上述補充合同，上述總地盤面積約290,048.10平方米地塊的規劃許可已授予廣德海亮。
3. 根據四份國有土地使用權證書 — 廣開國用(2009)第0182號、廣開國用(2012)第1577號、廣開國用(2012)第1896號及廣開國用(2012)第1897號，上述地盤面積約298,954.50平方米地塊的土地使用權已授予廣德海亮，作住宅用途於二零七八年三月二十五日屆滿為期70年，及作商業用途於二零四八年三月二十五日屆滿為期40年。
4. 根據廣德海亮獲發的20份建設工程規劃許可證 — 第3418220909000037、3418220812000010、3418220904000002、3418220909000043、34182208100005、3418221210000103、3418221206000061、3418221204000040、3418221211000113、3418221301000008、3418221208000081、3418221209000094、3418221305000049、3418221305000050、3418221504000030、3418221405000045、3418221310000129、3418221504000041、3418221504000033及3418221604000012號，總建築面積約400,856平方米的海亮·英倫城邦已獲准興建。

5. 根據廣德海亮獲發的22份建築工程施工許可證 — 第341822200920230101、341822200920230201、341822200920230301、341822200920230401、341822200920230501、341822200920230601、182209002、341822201208100101、341822201210220101、341822201211120101、341822201210170101、341822201208100101、341822201304260301、341822201209210101、341822201306170201、341822201209250201、31822201207170101、341822201204240101、34200014051406S02、34200014030301S02、341822201311150101及3420001604070101-SX-001號，相關地方當局已批准開工建設總建築面積約438,431.24平方米的海亮•英倫城邦。
6. 根據廣德海亮獲發的57份預售許可證 — (廣德)房預售證第0370-0374、0410-0411、0432-0437、0447-0449、0467、廣售許字(2012)第0009、0013、0017-0019、0029-0031、0040-0042、0047-0049、0052-0053、廣售許字(2013)第0008-0009、0015-0018、0030、0033、0042、0047、0055、廣售許字(2014)第0005、0019、廣售許字(2015)第0009、廣售許字(2016)第0011、0019、0024、0032、0034、0037、廣售許字(2017)第0001及0003號，目標集團有權向買方出售海亮•英倫城邦的部分(總建築面積約為316,095.21平方米)。
7. 根據廣德海亮獲發的五份建築工程竣工驗收報告，總建築面積約為341,658.36平方米的海亮•英倫城邦部分的建設已竣工並通過驗收。
8. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類 — 目標集團 持作出售	住宅	1,317.07	
	零售	5,301.77	
	小計：	<b>6,618.84</b>	
第三類 — 目標集團 持作開發	住宅	41,470.86	
	零售	2,133.32	
	配套	2,801.10	
	小計：	<b>46,405.28</b>	
	總計：	<b>53,024.12</b>	<b>不適用</b>

9. 經目標集團告知，該物業屬於第三類的多個住宅單位及零售單位(總建築面積約為43,227.06平方米)已預售予多個第三方，總代價為人民幣181,851,507元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已將該等單位計入吾等的估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
10. 假設根據上述開發計劃，該物業在建工程於估值日期竣工並可於市場上自由轉讓，則該物業在建工程的市值將為人民幣181,850,000元。



## 11. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：

於進行估值時，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近的各項相關銷售證據，如性質、用途、規模、佈局及交通方便程度。所選擇的可資比較物業為目標物業同一開發區域內的住宅單位及零售單位，以及毗鄰目標物業區域的其他將予竣工樓宇，其建築條件及設施與目標物業類似，於二零一七年進行交易。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣4,200元至人民幣5,100元及零售單位單價介乎每平方米人民幣4,800元至人民幣11,000元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就房齡、規模及佈局等物理特點以及位置如交通方便程度而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況。

## 12. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

- a. 廣德海亮合法及有效擁有該物業的土地使用權。廣德海亮有權佔用、使用、租賃及處置該物業的地塊；
- b. 廣德海亮已向相關政府部門取得該物業建設工程的相關必要批文；
- c. 由於已獲發該物業部分的預售許可證，因此廣德海亮有權根據獲發的預售許可證合法預售有關部分；及
- d. 就已竣工及通過最終驗收的該物業部分而言，廣德海亮向相關政府部門申報後，已取得相關建設工程竣工驗收證明。

## 13. 主要證書／批文概要載列如下：

- |                      |    |
|----------------------|----|
| a. 國有建設用地使用權出讓合同     | 有  |
| b. 國有土地使用權證書         | 有  |
| c. 房屋所有權證            | 無  |
| d. 建設用地規劃許可證         | 有  |
| e. 建設工程規劃許可證         | 有  |
| f. 建築工程施工許可證         | 有  |
| g. 預售許可證             | 部分 |
| h. 建築工程竣工驗收證明／備案表／報告 | 部分 |

## 14. 就本報告而言，該物業按照其持作用途分類為下列類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類 — 目標集團持作出售	37,980,000
第三類 — 目標集團持作開發	117,790,000
<b>總計：</b>	<b>155,770,000</b>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
23.	位於中國 河南省 鄭州市 金水區 花園路及 龍門路交匯處 海亮時代ONE	<p>海亮時代ONE位於主要的住宅建設及新建項目附近。該地區是新開發區域，市政設施及生活保障等公用設施仍在建。</p> <p>海亮時代ONE佔有兩幅土地，總地盤面積約為50,053.14平方米，目前開發為商業開發項目。該項目於估值日期仍在建，計劃於二零一八年十二月竣工。經目標集團告知，待竣工後，該項目總建築面積將約為306,868.17平方米。</p>	於估值日期，該物業仍在建。	2,253,050,000
		<p>於估值日期，該物業包括海亮時代ONE整個項目。該物業的類別、用途及建築面積詳情載於附註7。</p>		
		<p>經目標集團告知，該物業的建築成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,001,000,000元，其中約人民幣595,000,000元於估值日期已支付。</p>		

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
-------	-------	------	-------------------------

該物業已獲授出土地使用權，作商業用途於二零五五年五月四日及二零五五年五月九日屆滿。

附註：

1. 根據兩份國有用地使用權出讓合同 — 日期為二零一五年二月五日的第410100-CR-2015-0878-12694號及日期為二零一五年二月十日的第410100-CR-2015-0884-12725號，兩幅總地盤面積約50,053.14平方米土地的土地使用權已訂約出讓予鄭州海亮房地產開發有限公司（「鄭州海亮」，目標公司的全資附屬公司），自土地交付日期起作商業用途為期40年。土地出讓金為人民幣690,770,000元。
2. 根據兩份建設用地規劃許可證 — 鄭規地字第410100201509068及410100201509070號，上述總地盤面積約50,052.34平方米地塊的規劃許可已授予鄭州海亮。
3. 根據兩份國有土地使用權證書 — 鄭國用(2015)第0179及0180號，上述總地盤面積約50,053.14平方米地塊的土地使用權已授予鄭州海亮，作商業用途於二零五五年五月四日及二零五五年五月九日屆滿。
4. 根據鄭州海亮獲發的兩份建設工程規劃許可證 — 鄭規建字第4101002011609044及410100201609054號，總建築面積約306,868.17平方米的海亮時代ONE已獲准興建。
5. 根據鄭州海亮獲發的兩份建築工程施工許可證 — 第410102201605270101及410100201701120101號，相關地方當局已批准開工建設總建築面積約306,868.17平方米的海亮時代ONE。
6. 根據鄭州海亮獲發的六份預售許可證 — (2016)鄭房管預字第3813、3777及3839以及(2017)鄭房管預字第4076、4028及4027號，目標集團有權向買方出售海亮時代ONE的部分（總建築面積約為162,304.39平方米）。

7. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類 — 目標集團 持作開發	公寓	165,863.20	
	零售	42,811.42	
	配套	3,293.28	
	地庫(包括停車位)	94,900.27	3,180
	<b>總計：</b>	<b>306,868.17</b>	<b>3,180</b>

8. 經目標集團告知，該物業多個公寓及零售單位(總建築面積約105,593.67平方米)已預售予多個第三方，總代價為人民幣1,208,666,010元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已將該等單位計入吾等的估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

9. 假設根據上述開發計劃，該物業於估值日期竣工並可於市場上自由轉讓，則該物業的市值將為人民幣3,067,000,000元。

10. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：

於進行估值時，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近物業的各項相關銷售證據，如性質、用途、規模、佈局及交通方便程度。所選擇的可資比較物業為目標物業同一開發區域內的住宅單位、零售單位及停車位，以及毗鄰目標物業區域的其他將予竣工樓宇，其建築條件及設施與目標物業類似，於二零一七年進行交易。該等可資比較物業的公寓單位單價介乎每平方米人民幣11,000元至人民幣15,000元、零售單位單價介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣29,000元及停車位單價介乎每個人民幣110,000元至人民幣120,000元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就房齡、規模及佈局等物理特點以及位置如交通方便程度而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況。

11. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

- a. 鄭州海亮合法及有效擁有該物業的土地使用權。鄭州海亮有權佔用、使用、租賃及處置該物業的地塊；
- b. 鄭州海亮已向相關政府部門取得該物業建設工程的相關必要批文；及
- c. 由於已獲發該物業部分的預售許可證，因此鄭州海亮有權根據獲發的預售許可證合法預售有關部分。

12. 主要證書／批文概要載列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用權證書	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證明／備案表／報告	無

13. 就本報告而言，該物業按照其持作用途分類為目標集團「第三類－目標集團於中國持作開發」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
24.	位於中國 陝西省 西安市 雁塔區 西灃路東側及 雁環路南側 海亮•新英里的 部分	海亮•新英里位於西灃路東側及雁環路南側，公共交通便利。該地區是一處住宅區，配備設有臨街商舖、學校及公園的多個大型住宅開發項目。	於估值日期，該物業的未出售單位被空置，該物業的餘下部分為空置土地。	1,692,490,000
		該項目佔有三幅土地，總地盤面積約為103,317.33平方米，目前開發為住宅及商業開發項目。該項目的部分於二零一六年至二零一七年七月竣工，其未出售部分（「未出售單位」）於估值日期乃持作出售。該項目餘下部分的建設於估值日期尚未開始（「空置土地」）。		
		於估值日期，該物業包括海亮•新英里的未出售單位及空置土地，總建築面積約293,043.11平方米。該物業的類別、用途及建築面積詳情載於附註8。		

編號 物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
-------	-------	------	-------------------------

該物業已獲授出土地使用權，作住宅用途於二零八四年二月十四日屆滿，作教育用途於二零六四年二月十四日屆滿，及作商業用途於二零五四年二月十四日屆滿。

附註：

1. 根據日期為二零一三年一月十五日的一份國有土地使用權出讓合同 — 第29907號及於二零一四年四月十六日的補充合同，三幅總地盤面積約103,317.34平方米土地的土地使用權已訂約出讓予西安海闊房地產開發有限公司（「西安海闊房地產」，目標公司持有95%權益的附屬公司），自土地交付日期起作住宅用途為期70年，作教育用途為期50年，及作商業用途為期40年。土地出讓金為人民幣992,000,000元。
2. 根據一份建設用地規劃許可證 — 西規地字第(2014)034號，上述總地盤面積約103,317.33平方米地塊的規劃許可已授予西安海闊房地產。
3. 根據三份國有土地使用權證書 — 西雁國用(2014)第156、西雁國用(2014初)第155及157號，上述總地盤面積約103,317.33平方米地塊的土地使用權已授予西安海闊房地產，作住宅用途於二零八四年二月十四日屆滿，作教育用途於二零六四年二月十四日屆滿，及作商業用途於二零五四年二月十四日屆滿。
4. 根據西安海闊房地產獲發的兩份建設工程規劃許可證 — 西規建字地(2014)第045號及西規建字地(2015)第002號，總建築面積約327,189.45平方米的海亮•新英里部分已獲准興建。
5. 根據西安海闊房地產獲發的四份建築工程施工許可證 — 二零一四年第0074號、二零一五年第0005號、第6101132015014010101及6101132015014290201號，相關地方當局已批准開工建設總建築面積約326,977.00平方米的海亮•新英里部分。
6. 根據西安海闊房地產獲發的十份預售許可證 — 市房預售字第2014476、2014433、2015218、2015050、2016205、2015123、2015325、2016083、2017013及2017287號，目標集團有權向買方出售海亮•新英里的部分（總建築面積約為290,156.34平方米）。
7. 根據西安海闊房地產獲發的18份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約為243,362.28平方米的海亮•新英里部分的建設已竣工並通過驗收。

8. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類 — 目標集團 持作出售	住宅	112,801.64	
	零售	21,871.27	
	停車位	54,919.00	2,056
	<b>小計：</b>	<b>189,591.91</b>	<b>2,056</b>
第四類 — 目標集團 持作未來開發	公寓	77,259.80	
	零售	4,828.40	
	酒店	5,276.80	
	地庫(包括停車位)	16,086.20	不適用
	<b>小計：</b>	<b>103,451.20</b>	<b>不適用</b>
	<b>總計：</b>	<b>293,043.11</b>	<b>2,056</b>

9. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：

- a. 就屬於第二類的該物業未出售單位而言，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近的各項相關銷售證據，如性質、用途、規模、佈局及交通方便程度。所選擇的可資比較物業為目標物業同一開發區域內的住宅單位、零售單位及停車位，以及毗鄰目標物業區域的其他新的將予竣工樓宇，其建築條件及設施與目標物業類似，於二零一七年進行交易。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣13,000元，零售單位單價介乎每平方米人民幣7,000元至人民幣30,000元，及停車位單價介乎每個人民幣100,000元至人民幣180,000元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就房齡、規模及佈局等物理特點以及位置如交通方便程度而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況。
- b. 就屬於第四類的該物業空置土地而言，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近土地的各項相關銷售證據，如性質、用途、地盤面積、輪廓及交通方便程度。所選擇的可資比較土地為雁塔區的住宅及商業土地，於二零一五年至二零一七年進行交易。就住宅及商業綜合用途而言，該等可資比較土地地盤的樓面價介乎每平方米人民幣2,000元至人民幣3,200元的基準。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就位置如交通方便程度以及地盤面積、形狀、容積率、年期等與開發潛力相關的特點而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況。



10. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

- a. 該物業的兩幅土地及建設工程已被抵押；
- b. 西安海關房地產合法及有效擁有該物業的土地使用權。除已抵押地塊以外，西安海關房地產有權佔用、使用、租賃及處置該物業的地塊。就已抵押的地塊而言，西安海關房地產有權佔用及使用，但在抵押被解除之前，其轉讓將受到抵押的限制；
- c. 西安海關房地產已向相關政府部門取得該物業建設工程的相關必要批文；
- d. 由於已獲發該物業部分的預售許可證，因此西安海關房地產有權根據獲發的預售許可證合法預售有關部分；及
- e. 就已竣工及通過最終驗收的該物業部分而言，西安海關房地產向相關政府部門申報後，已取得相關建設工程竣工驗收證明。

11. 主要證書／批文概要載列如下：

- |                      |    |
|----------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同       | 有  |
| b. 國有土地使用權證書         | 有  |
| c. 房屋所有權證            | 無  |
| d. 建設用地規劃許可證         | 有  |
| e. 建設工程規劃許可證         | 部分 |
| f. 建築工程施工許可證         | 部分 |
| g. 預售許可證             | 部分 |
| h. 建築工程竣工驗收證明／備案表／報告 | 部分 |

12. 就本報告而言，該物業按照其持作用途分類為下列類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類 — 目標集團持作出售	1,467,000,000
第四類 — 目標集團持作未來開發	225,490,000
<b>總計：</b>	<b><u>1,692,490,000</u></b>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
25.	位於中國 陝西省 西安市 長安區 郭社街 海亮•德文郡	<p>海亮•德文郡位於郭社街。該地區是新開發區域，市政設施及生活保障等公用設施仍在建。</p> <p>海亮•德文郡佔有兩幅土地，總地盤面積約為69,763.41平方米，將被開發為總建築面積約279,877.52平方米的住宅及商業開發項目。經目標集團告知，於估值日期，該項目的建設尚未開工。</p>	於估值日期，該物業為空置土地。	757,800,000
		<p>於估值日期，該物業包括海亮•德文郡整個項目。該物業的類別、用途及建築面積詳情載於附註3。</p>		
		<p>該物業已獲授出土地使用權，作住宅用途於二零八七年三月二十三日屆滿，及作商業用途於二零五七年三月二十三日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據日期均為二零一六年十二月三十日的兩份國有建設用地使用權出讓合同，兩幅總地盤面積約69,763.41平方米的土地已訂約出讓予西安海領房地產開發有限公司(「西安海領」，目標公司持有73.15%權益的附屬公司)，自土地交付日期起作商業用途為期40年，及作住宅用途為期70年。土地出讓金為人民幣114,400,000元。
2. 根據兩份國有土地使用權證書—陝2017長安區不動產權第0000037及0000038號，上述總地盤面積約69,763.41平方米兩幅地塊的土地使用權已授予西安海領，作住宅用途於二零八七年三月二十三日屆滿，及作商業用途於二零五七年三月二十三日屆滿。
3. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第四類—目標集團 持作未來開發	住宅	205,975.40	
	零售	14,298.60	
	配套	4,964.00	
	地庫(包括停車位)	54,639.52	571
	<b>總計：</b>	<b>279,877.52</b>	<b>571</b>

4. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：

於進行估值時，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近土地的各项相關銷售證據，如性質、用途、地盤面積、輪廓及交通方便程度。所選擇的可資比較土地為長安區的住宅及商業土地，於二零一五年至二零一七年進行交易。就住宅及商業綜合用途而言，該等可資比較土地地盤的樓面價介乎每平方米人民幣2,800元至人民幣3,600元的基準。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就位置如交通方便程度以及地盤面積、形狀、容積率、年期等與開發潛力相關的特點而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況。

5. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

- a. 該物業的兩幅土地已被抵押；及
- b. 西安海領合法及有效擁有該物業的土地使用權。西安海領有權佔用及使用，但在抵押被解除之前，其轉讓將受到抵押的限制。

6. 主要證書／批文概要載列如下：

a.	國有用地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用權證書	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	無
e.	建設工程規劃許可證	無
f.	建築工程施工許可證	無
g.	預售許可證	無
h.	建築工程竣工驗收證明／備案表／報告	無

7. 就本報告而言，該物業按照其持作用途分類為目標集團「第四類－目標集團於中國持作未來開發」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
26.	位於中國 陝西省 西安市 滄灞生態區 恆通二路西側 及月登閣路 南側 海亮•唐寧府	<p>海亮•唐寧府位於恆通二路西側及月登閣路南側。該地區是新開發區域，市政設施及生活保障等公用設施仍在建。</p> <p>海亮•唐寧府佔有一幅土地，地盤面積約為70,065.04平方米，目前開發為住宅及商業開發項目。該項目分為兩期，第一期於估值日期仍在建(「在建工程」)，計劃於二零二零年六月竣工。經目標集團告知，待竣工後，在建工程總建築面積將約為131,649.02平方米。該項目第二期的建設於估值日期尚未開始(「空置土地」)。</p>	於估值日期，該物業的部分仍在建，該物業的餘下部分為空置土地。	1,132,010,000
		於估值日期，該物業包括海亮•唐寧府整個項目，總建築面積約為267,799.96平方米。該物業的類別、用途及建築面積詳情載於附註7。		

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
-------	-------	------	-------------------------

經目標集團告知，該物業在建工程的建築成本估計約為人民幣451,000,000元，其中約人民幣93,000,000元於估值日期已支付。

該物業已獲授出土地使用權，作住宅用途於二零八六年十月三十日屆滿，及作商業服務用途於二零五六年十月三十日屆滿。

附註：

1. 根據日期為二零一六年十月二十六日的國有建設用地使用權出讓合同 — 第2496101號，一幅地盤面積約70,065.04平方米土地的土地使用權已訂約出讓予陝西海和房地產開發有限公司（「陝西海和」，目標公司持有48%權益的聯營公司），自土地交付日期起作商業服務用途為期40年，及作住宅用途為期70年。土地出讓金為人民幣284,350,000元。
2. 根據一份建設用地規劃許可證 — 滄灞規地字2016第022號，上述地盤面積約70,065.26平方米地塊的規劃許可已授予陝西海和。
3. 根據一份國有土地使用權證書 — 陝(2017)西安市不動產權第0000205號，上述地盤面積約70,065.04平方米地塊的土地使用權已授予陝西海和，作住宅用途於二零八六年十月三十日屆滿，及作商業服務用途於二零五六年十月三十日屆滿。
4. 根據陝西海和獲發的一份建設工程規劃許可證 — 滄灞規建字2017第008號，總建築面積約267,799.96平方米的海亮•唐寧府部分已獲准興建。
5. 根據陝西海和獲發的一份建築工程施工許可證 — 第610141201706140201號，相關地方當局已批准開工建設總建築面積約131,109.04平方米的海亮•唐寧府部分。
6. 根據陝西海和獲發的兩份預售許可證 — 市房預售字第2017059及2017383號，目標集團有權向買方出售海亮•唐寧府的部分（總建築面積約為35,478平方米）。

7. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類 — 目標集團 持作開發	住宅	92,945.55	
	零售	3,093.50	
	地庫(包括停車位)	35,609.97	963
	<b>小計：</b>	<b>131,649.02</b>	<b>963</b>
第四類 — 目標集團 持作未來開發	住宅	93,982.61	
	零售	2,601.04	
	配套	3,560.00	
	地庫(包括停車位)	36,007.29	973
	<b>小計：</b>	<b>136,150.94</b>	<b>973</b>
	<b>總計：</b>	<b>267,799.96</b>	<b>1,936</b>

8. 經目標集團告知，該物業的多個住宅單位(總建築面積約為28,934.41平方米)已預售予多個第三方，總代價為人民幣346,864,489元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已將該等單位計入吾等的估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

9. 假設根據上述開發計劃，該物業在建工程於估值日期竣工並可於市場上自由轉讓，則該物業在建工程的市值將為人民幣1,314,000,000元。

10. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：

- a. 就屬於第三類的該物業部分而言，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近物業的各項相關銷售證據，如性質、用途、規模、佈局及交通方便程度。所選擇的可資比較物業為目標物業同一開發區域內的住宅單位、零售單位及停車位，以及毗鄰目標物業區域的其他將予竣工樓宇，其建築條件及設施與目標物業類似，於二零一七年進行交易。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣11,000元至人民幣12,500元，零售單位單價介乎每平方米人民幣28,000元至人民幣30,000元，及停車位單價介乎每個人民幣160,000元至人民幣165,000元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就房齡、規模及佈局等物理特點以及位置如交通方便程度而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況；及
- b. 就屬於第四類的該物業空置土地而言，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近土地的各項相關銷售證據，如性質、用途、地盤面積、輪廓及交通方便程度。所選擇的可資比較土地為滄瀟生態區的住宅及商業土地，於二零一五年至二零一七年進行交易。就住宅及商業綜合用途而言，該等可資比較

土地地盤的樓面價介乎每平方米人民幣4,300元至人民幣5,300元的基準。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就位置如交通方便程度以及地盤面積、形狀、容積率、年期等與開發潛力相關的特點而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況。

11. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- a. 該項目的地塊及建設工程的部分已被抵押；
  - b. 陝西海和合法及有效擁有該物業的土地使用權。陝西海和有權佔用及使用，但在抵押被解除之前，其轉讓將受到抵押的限制；
  - c. 陝西海和已向相關政府部門取得該物業建設工程的相關必要批文；及
  - d. 由於已獲發該物業部分的預售許可證，因此陝西海和有權根據獲發的預售許可證合法預售有關部分。
12. 主要證書／批文概要載列如下：
- |                      |    |
|----------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同       | 有  |
| b. 國有土地使用權證書         | 有  |
| c. 房屋所有權證            | 無  |
| d. 建設用地規劃許可證         | 有  |
| e. 建設工程規劃許可證         | 部分 |
| f. 建築工程施工許可證         | 部分 |
| g. 預售許可證             | 部分 |
| h. 建築工程竣工驗收證明／備案表／報告 | 無  |
13. 就本報告而言，該物業按照其持作用途分類為下列類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第三類 — 目標集團持作開發	597,640,000
第四類 — 目標集團持作未來開發	534,370,000
<b>總計：</b>	<b><u>1,132,010,000</u></b>



## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
27.	位於中國 陝西省西安市 長安區順興路 東側 及翰林路西側 西安• 海亮熙悅 的部分	西安•海亮熙悅位於順興路東側 及翰林路西側。該地區是新開發 區域，市政設施及生活保障等公 共設施仍在建。  西安•海亮熙悅佔有一幅土 地，地盤面積約為63,448.10平方 米，將開發為總建築面積約為 300,534.00平方米的住宅、SOHO 及商業開發項目。經目標集團告 知，於估值日期，該項目的建設 尚未開工。	於估值日期，該物 業為空地。	823,600,000
		於估值日期，該物業包括西安• 海亮熙悅整個項目。該物業的類 別、用途及建築面積詳情載於附 註3。		
		該物業已獲授出土地使用權，作 商業用途於二零五七年九月七日 屆滿，作住宅用途於二零八七年 九月七日屆滿。		

附註：

1. 根據日期為二零一七年六月二十二日的一份國有建設用地使用權出讓合同 — 第GF-2008-2601號，一幅地盤面積約63,448.10平方米土地的土地使用權已訂約出讓予陝西盛世海宏房地產開發有限公司（「陝西盛世海宏」，目標公司持有60.80%權益的附屬公司），自土地交付日期起作商業用途為期40年，及作住宅用途為期70年。土地出讓金為人民幣112,000,000元。
2. 根據國有土地使用權證書 — 陝(2017)長安區不動產權第0000048號，上述地盤面積約63,448.10平方米地塊的土地使用權已授予陝西盛世海宏，作商業用途於二零五七年九月七日屆滿，及作住宅用途於二零八七年九月七日屆滿。
3. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第四類 — 目標集團 持作未來開發	住宅	205,642.00	
	SOHO	22,432.00	
	零售	16,000.00	
	配套	7,180.00	
	地庫(包括停車位)	49,280.00	1,193
	<b>總計：</b>	<b>300,534.00</b>	<b>1,193</b>

4. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：

於進行估值時，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近土地的各项相關銷售證據，如性質、用途、地盤面積、輪廓及交通方便程度。所選擇的可資比較物業為長安區的住宅及商業土地，於二零一五年至二零一七年期間進行交易。就住宅及商業綜合用途而言，該等可資比較地盤的樓面價介乎每平方米人民幣2,800元至人民幣3,600元的基準。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就位置如交通方便程度以及地盤面積、形狀、容積率、年期等與開發潛力相關的特點而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況。

5. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

陝西盛世海宏合法及有效擁有該物業的土地使用權。陝西盛世海宏有權佔用、使用、租賃及處置該物業的地塊。

6. 主要證書／批文概要載列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用權證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	無
e.	建設工程規劃許可證	無
f.	建築工程施工許可證	無
g.	預售許可證	無
h.	建設工程竣工驗收證明／備案表／報告	無

7. 就本報告而言，該物業按照其持作用途分類為目標集團「第四類 — 目標集團於中國持作未來開發」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
28.	位於中國 甘肅省 蘭州市 安寧區 莫高大道西側 及蘭州城市 學院北側蘭州 海亮濱河壹號 的部分	<p>蘭州海亮濱河壹號位於安寧區，公共交通便利。該地區是一處住宅區，配備設有臨街商舖、學校及公園的多個大型住宅開發項目。</p> <p>蘭州海亮濱河壹號佔有一幅土地，地盤面積約為78,533.00平方米，已開發為住宅開發項目。該項目於二零一六年竣工，於估值日期，其未出售部分（「未出售單位」）持作出售。</p>	於估值日期，該物業持作出售。	367,990,000
		<p>於估值日期，該物業包括蘭州海亮濱河壹號的未出售單位，總建築面積約為53,459.98平方米。該物業的類別、用途及建築面積詳情載於附註8。</p>		
		<p>該物業已獲授出土地使用權，作住宅用途於二零八二年七月二十一日屆滿，作商業用途於二零五二年七月二十一日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據日期為二零一二年十一月二十二日的一份國有土地使用權出讓合同 — 甘讓A(蘭(2012)第23號)，一幅地盤面積約78,533.00平方米土地的土地使用權已訂約出讓予蘭州海亮房地產開發有限公司(「蘭州海亮」，目標公司持有95%權益的附屬公司)，自土地交付日期起，作住宅用途為期70年，及作商業用途為期40年。土地出讓金為人民幣440,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 蘭經開規建房地字第2012-41號，上述地盤面積約78,533.00平方米地塊的規劃許可已授予蘭州海亮。
3. 根據國有土地使用權證書 — 蘭國用(2013)第A0017號，上述地盤面積約78,533.00平方米地塊的土地使用權已授予蘭州海亮，作住宅用途為期70年於二零八年七月二十一日屆滿，及作商業用途於二零五二年七月二十一日屆滿。
4. 根據蘭州海亮獲發的一份建設工程規劃許可證 — 蘭經開規建房建字第2013-23號，總建築面積約341,454.02平方米的蘭州海亮濱河壹號已獲准興建。
5. 根據蘭州海亮獲發的兩份建築工程施工許可證 — 第620105201308130101及620105201309250101號，相關地方當局已批准開工建設建築面積約341,454.02平方米的蘭州海亮濱河壹號。
6. 根據蘭州海亮獲發的八份預售許可證 — 蘭房商預字(2013)第035及058號、蘭房商預字(2014)第01、24、52、64及78號、蘭房商預字(2015)第07號，目標集團有權向買方出售蘭州海亮濱河壹號的部分(總建築面積約為14,826.09平方米)。
7. 根據蘭州海亮獲發的13份建築工程竣工驗收備案表 — 第2015-16至2015-21及第2016-15、16及26-30號，建築面積約341,403.94平方米的蘭州海亮濱河壹號的建設已竣工並通過驗收。
8. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類 — 目標集團 持作出售	住宅	23,107.14	
	零售	7,259.73	
	停車位	23,093.11	706
	<b>總計：</b>	<b>53,459.98</b>	<b>706</b>

## 9. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：

於進行估值時，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近的各項相關銷售證據，如性質、用途、規模、佈局及交通方便程度。所選擇的可資比較物業為目標物業同一建築內的住宅單位、零售單位及停車位，以及毗鄰目標物業區域的其他新竣工樓宇，其建築條件及設施與目標物業類似，於二零一七年進行交易。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣5,000元至人民幣9,000元，商業單位單價介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣27,000元及每個停車位的單價介乎人民幣100,000元至人民幣180,000元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就房齡、規模及佈局等物理特點以及位置如交通方便程度而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況。

## 10. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

- a. 蘭州海亮合法及有效擁有該物業的土地使用權。蘭州海亮有權佔用、使用、租賃及處置該物業的地塊；
- b. 蘭州海亮已向相關政府部門取得該物業建設工程的相關必要批文；
- c. 由於已獲發該物業部分的預售許可證，因此蘭州海亮有權根據獲發的預售許可證合法預售有關部分；及
- d. 就已竣工及通過最終驗收的該物業而言，蘭州海亮向相關政府部門申報後，已取得相關建設工程竣工驗收證明。

## 11. 主要證書／批文概要載列如下：

- |                      |    |
|----------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同       | 有  |
| b. 國有土地使用權證          | 有  |
| c. 房屋所有權證            | 無  |
| d. 建設用地規劃許可證         | 有  |
| e. 建設工程規劃許可證         | 有  |
| f. 建築工程施工許可證         | 有  |
| g. 預售許可證             | 部分 |
| h. 建設工程竣工驗收證明／備案表／報告 | 有  |

## 12. 就本報告而言，該物業按照其持作用途分類為目標集團「第二類—目標集團於中國持作出售」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
29.	位於中國 甘肅省 蘭州市 城關區 B462號 路北側及 S459號路東側 蘭州海亮和園 的部分	<p>蘭州海亮和園位於城關區，公共交通便利。該地區是一處住宅區，配備多個住宅開發項目。</p> <p>蘭州海亮和園佔有一幅土地，地盤面積約為28,040.20平方米，已開發為住宅開發項目。該項目於二零一六年竣工，於估值日期，其未出售部分（「未出售單位」）持作出售。</p>	於估值日期，該物業持作出售。	83,790,000
		<p>於估值日期，該物業包括蘭州海亮和園未出售單位，總建築面積約為17,862.13平方米。該物業的類別、用途及建築面積詳情載於附註8。</p>		
		<p>該物業已獲授出土地使用權，作住宅用途於二零八三年十月十三日屆滿，作商業用途於二零五三年十月十三日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據日期為二零一三年八月十五日的一份國有土地使用權出讓合同 — 甘讓A(蘭(2012)第43號)，一幅地盤面積約28,040.20平方米土地的土地使用權已訂約出讓予蘭州海亮房地產開發有限公司(「蘭州海亮」，目標公司持有95%權益的附屬公司)，自土地交付日期起，為期70年，作住宅用途。土地出讓金為人民幣80,100,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第2013-145號，上述地盤面積約33,299.60平方米地塊的規劃許可已授予蘭州海亮。
3. 根據國有土地使用權證書 — 蘭國用(2013)第C08147號，上述地盤面積約28,040.20平方米地塊的土地使用權已授予蘭州海亮，作住宅用途為期70年於二零八三年十月十三日屆滿，及作商業用途於二零五三年十月十三日屆滿。
4. 根據蘭州海亮獲發的兩份建設工程規劃許可證 — 蘭規建字第620100201300211及620100201300212號，總建築面積約92,397.34平方米的項目已獲准興建。
5. 根據蘭州海亮獲發的建築工程施工許可證 — 第620102201404240101號，相關地方當局已批准開工建設總建築面積約92,397.34平方米的蘭州海亮和園。
6. 根據蘭州海亮獲發的兩份預售許可證 — 蘭房商預字(2014)第28及38號，目標集團有權向買方出售蘭州海亮和園的部分(總建築面積約為82,950.61平方米)。
7. 根據蘭州海亮獲發的建築工程竣工驗收備案表 — 2016第030號，建築面積約92,397.34平方米的蘭州海亮和園建設已竣工並通過驗收。
8. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類 — 目標集團 持作出售	住宅	3,294.92	
	零售	5,487.69	
	幼兒園	801.80	
	停車位	8,277.72	132
	總計：	<b>17,862.13</b>	<b>132</b>



9. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：

於進行估值時，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近的各項相關銷售證據，如性質、用途、規模、佈局及交通方便程度。所選擇的可資比較物業為目標物業同一建築內的住宅單位、零售單位及停車位，以及毗鄰目標物業區域的其他新竣工樓宇，其建築條件及設施與目標物業類似，於二零一七年進行交易。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣4,500元至人民幣10,000元，零售單位單價介乎每平方米人民幣8,000元至人民幣10,000元及每個停車位的單價介乎人民幣100,000元至人民幣140,000元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就房齡、規模及佈局等物理特點以及位置如交通方便程度而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況。

10. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

- a. 蘭州海亮合法及有效擁有該物業的土地使用權。蘭州海亮有權佔用、使用、租賃及處置該物業的地塊；
- b. 蘭州海亮已向相關政府部門取得該物業建設工程的相關必要批文；
- c. 由於已獲發該物業部分的預售許可證，因此蘭州海亮有權根據獲發的預售許可證合法預售有關部分；及
- d. 就已竣工及通過最終驗收的該物業而言，蘭州海亮向相關政府部門申報後，已取得相關建設工程竣工驗收證明。

11. 主要證書／批文概要載列如下：

- |                      |    |
|----------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同       | 有  |
| b. 國有土地使用權證          | 有  |
| c. 房屋所有權證            | 無  |
| d. 建設用地規劃許可證         | 有  |
| e. 建設工程規劃許可證         | 有  |
| f. 建築工程施工許可證         | 有  |
| g. 預售許可證             | 部分 |
| h. 建設工程竣工驗收證明／備案表／報告 | 有  |

12. 就本報告而言，該物業按照其持作用途分類為目標集團「第二類—目標集團於中國持作出售」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
30.	位於中國 甘肅省 蘭州市 西固區 西固西路105號 蘭州熙岸華府	<p data-bbox="469 438 895 587">蘭州熙岸華府位於西固區西北部。該地區是新開發區域，地鐵線及附屬設備等公共設施正在改善。</p> <p data-bbox="469 640 895 944">蘭州熙岸華府佔有一幅土地，地盤面積約為65,784.80平方米，目前開發為住宅及商業開發項目。該項目於估值日期仍在建，計劃於二零一九年三月竣工。經目標集團告知，待竣工後，該項目總建築面積將約為257,542.60平方米。</p>	於估值日期，該物業仍在建。	718,000,000
		<p data-bbox="469 1002 895 1144">於估值日期，該物業包括蘭州熙岸華府整個項目。該物業的類別、用途及建築面積詳情載於附註7。</p>		
		<p data-bbox="469 1202 895 1349">經目標集團告知，該物業的建設成本估計約為人民幣661,000,000元，其中約人民幣238,000,000元已於估值日期支付。</p>		

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
----	----	-------	------	-------------------------

該物業已獲授出土地使用權，作住宅用途於二零八五年六月九日屆滿，及作商業用途於二零五五年六月九日屆滿。

附註：

1. 根據日期為二零一五年八月十七日的一份國有土地使用權出讓合同 — 甘讓A(蘭(2015)第19號)，一幅地盤面積約65,784.80平方米土地的土地使用權已訂約出讓予蘭州海亮房地產開發有限公司西固分公司(「西固海亮」，目標公司持有95%權益的附屬公司)，自土地交付日期起，作住宅用途為期70年，及作商業用途為期40年。土地出讓金為人民幣302,700,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第2015-079號，上述地盤面積約65,784.80平方米地塊的規劃許可已授予西固海亮。
3. 根據國有土地使用權證書 — 蘭國用(2015)第X1192號，上述地盤面積約65,784.80平方米地塊的土地使用權已授予西固海亮，作住宅用途於二零八五年六月九日屆滿，及作商業用途於二零五五年六月九日屆滿。
4. 根據西固海亮獲發的五份建設工程規劃許可證 — 蘭規建字第620100201500139至620100201500143號，總建築面積約257,542.60平方米的蘭州熙岸華府已獲准興建。
5. 根據西固海亮獲發的三份建築工程施工許可證 — 第620101201603080101、620101201604290201及620101201604290301號，相關地方當局已批准開工建設建築面積約257,542.60平方米的蘭州熙岸華府。
6. 根據西固海亮獲發的四份預售許可證 — 蘭房商預字(2016)第16、26及71號及蘭房商預字(2017)第56號，目標集團有權向買方出售蘭州熙岸華府的部分(總建築面積約為234,033.740平方米)。

7. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類 — 目標集團 持作開發	住宅	230,108.75	
	零售	3,924.99	
	配套	1,880.84	
	地庫(包括停車位)	21,628.02	695
	<b>總計：</b>	<b>257,542.60</b>	<b>695</b>

8. 經目標集團告知，該物業多個住宅及零售單位(總建築面積約為188,085.75平方米)已預售予多個第三方，總代價為人民幣1,041,622,336元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已將該等單位計入吾等的估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

9. 假設根據上述開發計劃，該物業於估值日期竣工並可於市場上自由轉讓，則該物業的市值將為人民幣1,441,000,000元。

10. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：

於進行估值時，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近的各項相關銷售證據，如性質、用途、規模、佈局及交通方便程度。所選擇的可資比較物業為目標物業同一開發區域內的住宅單位、零售單位及停車位，以及毗鄰目標物業區域的其他將予竣工樓宇，其建築條件及設施與目標物業類似，於二零一七年進行交易。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣7,000元至人民幣9,000元，零售單位單價介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣13,000元及每個停車位的單價介乎人民幣100,000元至人民幣140,000元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就房齡、規模及佈局等物理特點以及位置如交通方便程度而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況。

11. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

- a. 西固海亮合法及有效擁有該物業的土地使用權。西固海亮有權佔用、使用、租賃及處置該物業的地塊；
- b. 西固海亮已向相關政府部門取得該物業建設工程的相關必要批文；及
- c. 由於已獲發該物業部分的預售許可證，因此西固海亮有權根據獲發的預售許可證合法預售有關部分。

12. 主要證書／批文概要載列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用權證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	部分
h.	建設工程竣工驗收證明／備案表／報告	無

13. 就本報告而言，該物業按照其持作用途分類為目標集團「第三類－目標集團於中國持作開發」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
31.	位於中國 青海省 西寧市 城東區 互助東路12號 西寧海亮 大都匯	<p>海亮大都匯位於西寧市中心的東部，公共交通便利。該地區正在進一步改善。</p> <p>海亮大都匯佔有一幅土地，地盤面積約為193,597.61平方米，目前開發為住宅及商業開發項目。該項目的部分於二零一六年至二零一七年九月期間竣工，於估值日期，其未出售部分（「未出售單位」）乃持作出售。該項目的部分於估值日期仍在建（「在建工程」），計劃於二零二零年八月竣工。經目標集團告知，待竣工後，在建工程的總建築面積將約為177,643.98平方米。該項目餘下部分（「空地」）的建設於估值日期尚未開工。</p> <p>於估值日期，該物業包括海亮大都匯的未出售單位及在建工程，總建築面積約為386,469.77平方米。該物業的類別、用途及建築面積詳情載於附註8。</p>	於估值日期，該物業未出售單位部分被空置，該物業的部分仍在建，該物業的餘下部分為空地。	1,136,480,000

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
	<p>經目標集團告知，該物業在建工程的建築成本估計約為人民幣606,000,000元，其中約人民幣45,000,000元於估值日期已支付。</p> <p>該物業已獲授出土地使用權，作住宅用途於二零八三年十二月二十七日屆滿，及作商業用途於二零五三年十二月二十七日屆滿。</p>		

## 附註：

1. 根據日期為二零一三年十二月十三日的一份國有土地使用權出讓合同 — 第6301002013B00960號，一幅地盤面積約193,800.49平方米土地的土地使用權已訂約出讓予西寧海亮房地產開發有限公司（「西寧海亮」，目標公司全資附屬公司），自土地交付日期起，作住宅用途為期70年，及作商業用途為期40年。土地出讓金為人民幣696,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第寧規選字第2014-003號，上述地盤面積約193,800.49平方米地塊的規劃許可已授予西寧海亮。
3. 根據國有土地使用權證書 — 寧國用(2014)第00064號，上述地盤面積約193,597.61平方米地塊的土地使用權已授予西寧海亮，作住宅用途為期70年於二零八三年十二月二十七日屆滿，及作商業用途為期40年於二零五三年十二月二十七日屆滿。
4. 根據西寧海亮獲發的20份建設工程規劃許可證 — 寧規字第2014-078-01至11、2014-013-1至5、2014-121、2015-003及050號，總建築面積約533,985.40平方米的海亮大都匯部分已獲准興建。
5. 根據西寧海亮獲發的九份建築工程施工許可證 — 第2014-030、031、034、035及寧建管第630102201703030101、630102201701090101、630102201504170101、630102201506050101及630102201508190201號，相關地方當局已批准開工建設總建築面積約642,649.62平方米的海亮大都匯的部分工程。

6. 根據西寧海亮獲發的24份預售許可證 — (2014)寧房預售證字第092-096、147-149、216-221、(2015)寧房預售證字第112、139、142、202、(2016)寧房預售證字第010、011及(2017)寧房預售證字第004、046及047號，目標集團有權向買方出售海亮大都匯的部分(總建築面積約為515,896.44平方米)。
7. 根據海亮大都匯獲發的六份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約442,151.26平方米的西寧海亮部分建設已竣工並通過驗收。
8. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類 — 目標集團 持作出售	住宅	155,207.00	
	零售	11,415.06	
	停車位	7,547.80	607
	<b>小計：</b>	<b>174,169.86</b>	<b>607</b>
第三類 — 目標集團 持作開發	住宅	96,118.40	
	零售	12,886.83	
	地庫(包括停車位)	68,638.75	3,243
	<b>小計：</b>	<b>177,643.98</b>	<b>3,243</b>
第四類 — 目標集團 持作未來開發	公寓	18,097.34	
	零售	15,243.64	
	地庫(包括停車位)	1,314.95	不適用
	<b>小計：</b>	<b>34,655.93</b>	<b>不適用</b>
<b>總計：</b>		<b>386,469.77</b>	<b>3,850</b>

9. 經目標集團告知，屬於第三類的該物業多個住宅單位及零售單位(總建築面積約為31,837.91平方米)已預售予多個第三方，總代價為人民幣169,459,449元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已將該等單位計入吾等的估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
10. 假設根據上述開發計劃，該物業在建工程於估值日期竣工並可於市場上自由轉讓，則該物業在建工程的市值將為人民幣1,031,000,000元。



11. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：

- a. 就第二類及第三類中的物業部分而言，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近的各項相關銷售證據，如性質、用途、規模、佈局及交通方便程度。所選擇的可資比較物業為目標物業同一開發區域內的住宅單位、零售單位及停車位，以及毗鄰目標物業區域的其他將予竣工樓宇，其建築條件及設施與目標物業類似，於二零一七年進行交易。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣5,000元至人民幣6,000元，零售單位單價介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣13,000元及每個停車位的單價介乎人民幣100,000元至人民幣120,000元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就房齡、規模及佈局等物理特點以及位置如交通方便程度而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況；及
- b. 就屬於第四類的該物業空地而言，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近土地的各项相關銷售證據，如性質、用途、地盤面積、輪廓及交通方便程度。所選擇的可資比較物業為城東區的住宅及商業土地，於二零一五年至二零一七年交易。就住宅及商業綜合用途而言，該等可資比較地盤的樓面價介乎每平方米人民幣1,700元至人民幣2,000元的基準。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就位置如交通方便程度以及地盤面積、形狀、容積率、年期等與開發潛力相關的特點而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況。

12. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

- a. 西寧海亮合法及有效擁有該物業的土地使用權。西寧海亮有權佔用、使用、租賃及處置該物業的地塊；
- b. 西寧海亮已向相關政府部門取得該物業建設工程的相關必要批文；
- c. 由於已獲發該物業部分的預售許可證，因此西寧海亮有權根據獲發的預售許可證合法預售有關部分；及
- d. 就已竣工及通過最終驗收的該物業部分而言，西寧海亮向相關政府部門申報後，已取得相關建設工程竣工驗收證明。

13. 主要證書／批文概要載列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用權證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	部分
f.	建築工程施工許可證	部分
g.	預售許可證	部分
h.	建設工程竣工驗收證明／備案表／報告	部分

14. 就本報告而言，該物業按照其持作用途分類為下列類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類 — 目標集團持作出售	885,790,000
第三類 — 目標集團持作開發	199,690,000
第四類 — 目標集團持作未來開發	<u>51,000,000</u>
<b>總計：</b>	<b><u><u>1,136,480,000</u></u></b>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
32.	位於中國 寧夏回族 自治區 銀川市 興慶區 沙海路及 花園南街 交匯處 海亮國際社區 的部分	<p>海亮國際社區位於安置區北側及唐徕渠東側的德勝商住區，公共交通便利。該地區是一處住宅區，配備設有臨街商舖、學校及公園的多個大型住宅開發項目。</p> <p>海亮國際社區佔有九幅土地，地盤總面積約為597,958.00平方米，已經開發為住宅開發項目。該項目於二零一二年至二零一六年期間竣工，於估值日期，其未出售部分（「未出售單位」）持作出售。</p> <p>於估值日期，該物業包括海亮國際社區的未出售單位，總建築面積約為133,864.07平方米。該物業的類別、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p>該物業已獲授出土地使用權，作住宅用途於二零七八年六月三十日屆滿，及作商業用途於二零四八年六月三十日屆滿。</p>	於估值日期，該物業持作出售。	404,470,000

附註：

1. 根據日期為二零一二年六月二十五日的兩份國有土地使用權出讓合同 — 賀國讓合字(2008)第5及37號，海亮國際社區及濱河壹號項目總地盤面積約797,960.00平方米的十幅土地(包括該物業)的土地使用權已訂約出讓予寧夏海亮房地產有限公司(「寧夏海亮」，目標公司全資附屬公司)，自土地交付日期起，作住宅用途為期70年，及作商業用途為期40年。土地出讓金為人民幣598,470,000元。
2. 根據四份建設用地規劃許可證 — 賀建規地字第2010028、2011033、2013008及2014018號，上述地塊中地盤面積約484,668.53平方米的九幅地塊的規劃許可已授予寧夏海亮。
3. 根據九份國有土地使用權證書 — 賀國用(2008)第268、269及945號，(2009)第1426至1429號，(2010)第60046及60047號，上述地塊中的總地盤面積約597,958.00平方米的九幅地塊的土地使用權已授予寧夏海亮，作住宅用途為期70年於二零七八年六月三十日屆滿，及作商業用途於二零四八年六月三十日屆滿。
4. 根據寧夏海亮獲發的11份建設工程規劃許可證 — 賀建字第2010108、2010097、2011081-1、2011081-3、2012070-1至3、2013067、2013028-1、2013028-2及2014052號，總建築面積約1,263,449.99平方米的海亮國際社區已獲准興建。
5. 根據寧夏海亮獲發的102份建築工程施工許可證 — 第640122201009100101、640122201009100201、640122201011300101、640122201111040201 至 640122201111040901、640122201111050101 至 640122201111050301、64012220111110101 至 64012220111110401、640122201111160101 至 640122201111160701、640122201204160101 至 640122201204162701、640122201206180101 至 640122201206180301、640122201209150201 至 640122201209150601、640122201211290101、640122201211290201、64012220121129301、640122201303290101 至 640122201303290701、640122201305190101、640122201305310101 至 640122201305311001、640122201309270101 至 640122201309271001 及 640122201409300101 至 640122201409301101 號，相關地方當局已批准開工建設建築面積約1,268,340.90平方米的海亮國際社區。
6. 根據寧夏海亮獲發的120份預售許可證 — 賀房預售證第2011019至2011041、2011102至2011110、2011178至2011181、2012026至2012063、2012199至2012202、2012296至2012300、2012348至2012350、2013026至2013029、2013057、2013058、2013071至2013078、2014009至2014017、2014077及2014296至2014305，目標集團有權向買方出售海亮國際社區(總建築面積約為1,039,106.57平方米)。
7. 根據寧夏海亮獲發的111份建築工程竣工驗收備案表，建築面積約1,114,424.31平方米的海亮國際社區建設已竣工並通過驗收。

8. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類 — 目標集團 持作出售	住宅	17,834.58	
	零售	16,309.90	
	停車位	99,719.59	2,754
	<b>總計：</b>	<b>133,864.07</b>	<b>2,754</b>

9. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：

於進行估值時，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近的各項相關銷售證據，如性質、用途、規模、佈局及交通方便程度。所選擇的可資比較物業為目標物業同一建築內的住宅單位、零售單位及停車位，以及毗鄰目標物業區域的其他新竣工樓宇，其建築條件及設施與目標物業類似，於二零一七年進行交易。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣4,000元至人民幣7,500元，零售單位單價介乎每平方米人民幣4,500元至人民幣16,000元及每個停車位的單價介乎人民幣50,000元至人民幣120,000元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就房齡、規模及佈局等物理特點以及位置如交通方便程度而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況。

10. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

- a. 寧夏海亮合法及有效擁有該物業的土地使用權。寧夏海亮有權佔用、使用、租賃及處置該物業的地塊；
- b. 寧夏海亮已向相關政府部門取得該物業建設工程的相關必要批文；
- c. 由於已獲發該物業部分的預售許可證，因此寧夏海亮有權根據獲發的預售許可證合法預售有關部分；及
- d. 就已竣工及通過最終驗收的該物業而言，寧夏海亮向相關政府部門申報後，已取得相關建設工程竣工驗收證明；

11. 主要證書／批文概要載列如下：

- |                      |    |
|----------------------|----|
| a. 國有土地使用權合同         | 有  |
| b. 國有土地使用權證          | 有  |
| c. 房屋所有權證            | 無  |
| d. 建設用地規劃許可證         | 有  |
| e. 建設工程規劃許可證         | 有  |
| f. 建築工程施工許可證         | 有  |
| g. 預售許可證             | 部分 |
| h. 建設工程竣工驗收證明／備案表／報告 | 有  |

12. 就本報告而言，該物業按照其持作用途分類為目標集團「第二類 — 目標集團於中國持作出售」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
33.	位於中國 寧夏回族 自治區 銀川市 興慶區 賀蘭山東路 北側 銀川濱河壹號 項目	<p>濱河壹號項目位於永勝路東側及濱河路北側，公共交通便利。該地區是一處住宅區，配備設有臨街商舖、學校及公園的多個大型住宅開發項目。</p> <p>濱河壹號項目包括一幅地盤面積約為204,040.00平方米的土地，目前開發為住宅及商業開發項目。該項目的部分於估值日期仍在建（「在建工程」），計劃於二零一八年九月竣工。經目標集團告知，待竣工後，該在建工程的總建築面積將約為280,001.24平方米。該項目餘下部分（「空地」）的建設於估值日期尚未開工。</p>	於估值日期，該物業部分仍在建，餘下部分為空地。	753,060,000
		於估值日期，該物業約包括濱河壹號項目的整個項目，總建築面積約為349,338.74平方米。該物業的類別、用途及建築面積詳情載於附註7。		

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
	<p>經目標集團告知，該物業在建工程的建築成本估計約為人民幣764,000,000元，其中約人民幣286,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已獲授出土地使用權，作住宅用途於二零七八年二月二十二日屆滿，及作商業服務用途於二零四八年二月二十二日屆滿。</p>		

## 附註：

1. 根據日期為二零一二年六月二十五日的兩份國有建設土地使用權出讓合同 — 賀國讓合字(2008)第5及37號，海亮國際社區及濱河壹號項目十幅地盤面積約797,960.00平方米的土地(包括該物業)的土地使用權已訂約出讓予寧夏海亮房地產有限公司(「寧夏海亮」，目標公司的全資附屬公司)，自土地交付日期起，作商業服務用途為期40年，及作住宅用途為期70年。土地出讓金為人民幣598,470,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 賀建規地字第2016035號，上述地盤中的一幅面積約157,815.00平方米地塊的規劃許可已授予寧夏海亮。
3. 根據國有土地使用權證書 — 賀國用(2016)第60107號，上述地盤中的一幅面積約204,040.00平方米地塊的土地使用權已授予寧夏海亮，住宅用途於二零七八年二月二十二日屆滿，商務服務用途於二零四八年二月二十二日屆滿。
4. 根據寧夏海亮獲發的兩份建設工程規劃許可證 — 賀建字第2016058與2016087號，總建築面積約280,001.24平方米的濱河壹號項目的部分已獲准興建。
5. 根據寧夏海亮獲發的38份建築工程施工許可證 — 第640122201607280101至640122201607281801及640122201702240101至640122201702242001號，相關地方當局已批准開工建設總建築面積約279,135.42平方米的濱河壹號項目的部分。

6. 根據寧夏海亮獲發的34份預售許可證 — 賀房預售證字第2016083至2016093、2016130至2016132、2016143、2017013、2017057至2017061、2017156至2017160、2017238、2017239及2017266至2017269，目標集團有權向買方出售濱河壹號項目的部分(總建築面積約為218,293.95平方米)。

7. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類 — 目標集團 持作開發	住宅	206,869.40	
	零售	7,107.60	
	配套	5,110.40	
	地庫(包括停車位)	60,913.84	1,266
	<b>小計：</b>	<b>280,001.24</b>	<b>1,266</b>
第四類 — 目標集團 持作未來開發	住宅	69,337.50	
	<b>小計：</b>	<b>69,337.50</b>	
	<b>總計：</b>	<b>349,338.74</b>	<b>1,266</b>

8. 經目標集團告知，該物業多個住宅單位、零售單位及停車位(總建築面積約為136,490.81平方米)已預售予多個第三方，總代價為人民幣786,303,174元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已將該等單位計入吾等的估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

9. 假設根據上述開發計劃，該物業在建工程於估值日期竣工並可於市場上自由轉讓，則該物業在建工程的市值將為人民幣1,377,000,000元。

10. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：

- a. 就屬於第三類的該物業部分而言，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近物業的各項相關銷售證據，如性質、用途、規模、佈局及交通方便程度。所選擇的可資比較物業為目標物業同一開發區域內的住宅單位、零售單位及停車位，以及毗鄰目標物業區域的其他新的將予竣工樓宇，其建築條件及設施與目標物業類似，於二零一七年進行交易。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣4,000元至人民幣7,500元，零售單位單價介乎每平方米人民幣5,500元至人民幣12,000元及每個停車位的單價介乎人民幣55,000元至人民幣150,000元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就房齡、規模及佈局等物理特點以及位置如交通方便程度而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況；及



- b. 就屬於第四類的該物業空地而言，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近土地的各项相關銷售證據，如性質、用途、地盤面積、輪廓及交通方便程度。選定的可資比較物業是興慶區二零一五年至二零一七年期間交易的住宅及商業土地。該等可資比較綜合住宅與商業用途土地的樓面價介乎每平方米人民幣1,300元至人民幣1,800元的基準。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就位置如交通方便程度以及地盤面積、形狀、容積率、年期等與開發潛力相關的特點而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況。
11. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- a. 寧夏海亮合法及有效擁有該物業的土地使用權。寧夏海亮有權佔用、使用、租賃及處置該物業的地塊。
- b. 寧夏海亮已向相關政府部門取得該物業建設工程的相關必要批文；及
- c. 由於已獲發部分該物業的預售許可證，因此寧夏海亮有權根據獲發的預售許可證合法預售有關部分。
12. 主要證書／批文概要載列如下：
- |                      |    |
|----------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同       | 有  |
| b. 國有土地使用權證          | 有  |
| c. 房屋所有權證            | 無  |
| d. 建設用地規劃許可證         | 部分 |
| e. 建設工程規劃許可證         | 部分 |
| f. 建築工程施工許可證         | 部分 |
| g. 預售許可證             | 部分 |
| h. 建設工程竣工驗收證明／備案表／報告 | 無  |
13. 就本報告而言，該物業按照其持作用途分類為下列類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第三類 — 目標集團持作開發	665,490,000
第四類 — 目標集團持作未來開發	87,570,000
<b>總計：</b>	<b>753,060,000</b>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
34.	位於中國 寧夏回族自治區 銀川市 賀蘭縣 富興南街E14 銀川望都郡府 的一個住宅 單位	該物業由於二零零七年竣工的望都郡府的一個住宅單位構成。該處公共交通便利，附近還有一些公共設施。  該物業建築面積約348.55平方米。該物業的類別、用途及建築面積詳情載於附註2。	於估值日期，該物業由目標集團持有及估用。	1,500,000

## 附註：

- 根據房屋所有權證 — 賀蘭縣房權證習崗鎮字第20070056號，總建築面積約348.55平方米的一個住宅單位，由寧夏海亮房地產有限公司（「寧夏海亮」，目標公司全資附屬公司）所有。
- 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類 — 目標集團 持有及估用	住宅	348.55	_____
	<b>總計：</b>	<b>348.55</b>	<b>不適用</b>

3. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：

於進行估值時，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近物業的各項相關銷售證據，如性質、用途、規模、佈局及交通方便程度。所選擇的可資比較物業為目標物業同一建築內的住宅單位，以及毗鄰目標物業區域的其他新竣工樓宇，其建築條件及設施與目標物業類似，於二零一七年進行交易。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣4,000元至人民幣5,000元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就房齡、規模及佈局等物理特點以及位置如交通方便程度而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況。

4. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

就附註1所述的單位而言，寧夏海亮為該物業的所有人，並具有合法佔用、使用、租賃及處置權。

5. 主要證書／批文概要載列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	不適用
b. 國有土地使用權證	不適用
c. 房屋所有權證	有
d. 建設用地規劃許可證	不適用
e. 建設工程規劃許可證	不適用
f. 建築工程施工許可證	不適用
g. 預售許可證	不適用
h. 建設工程竣工驗收證明／備案表／報告	不適用

6. 就本報告而言，該物業按照其持作用途分類為目標集團「第一類—目標集團於中國持有及佔用」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
35.	位於中國 寧夏回族 自治區 銀川市 興慶區 沙渠路南側 景墨家園三期 的兩個 住宅單位	該物業由於二零零八年竣工的景墨家園三期的兩個住宅單位構成。該處公共交通便利，附近還有一些公共設施。  該物業總建築面積約255.32平方米。該物業的類別、用途及建築面積詳情載於附註2。	於估值日期，該物業由目標集團持有及估用。	1,280,000

## 附註：

- 根據兩份房屋所有權證 — 銀房權證興慶區字第2008017487號與2008017486號，總建築面積約255.32平方米的兩個住宅單位，由寧夏海亮房地產有限公司（「寧夏海亮」，目標公司全資附屬公司）所有。
- 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類 — 目標集團 持有及估用	住宅	255.32	
	總計：	<u>255.32</u>	<u>不適用</u>

3. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：

於進行估值時，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近的各項相關銷售證據，如性質、用途、規模、佈局及交通方便程度。所選擇的可資比較物業為目標物業同一開發／建築內的住宅單位，以及毗鄰目標物業區域的其他新竣工樓宇，其建築條件及設施與目標物業類似，於二零一七年進行交易。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣4,800元至人民幣5,000元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就房齡、規模及佈局等物理特點以及位置如交通方便程度而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況。

4. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

就附註1所述的單位而言，寧夏海亮為該物業的所有人，並有權合法佔用、使用、租賃及處置。

5. 主要證書／批文概要載列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	不適用
b. 國有土地使用權證	不適用
c. 房屋所有權證	有
d. 建設用地規劃許可證	不適用
e. 建設工程規劃許可證	不適用
f. 建築工程施工許可證	不適用
g. 預售許可證	不適用
h. 建設工程竣工驗收證明／備案表／報告	不適用

6. 就本報告而言，該物業按照其持作用途分類為目標集團「第一類—目標集團於中國持有及佔用」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
36.	位於中國 寧夏回族自治區 銀川市 金鳳區 緯一路南側及 正源北街西側 海茂壹號院 項目	海茂壹號院項目位於緯一路南側及正源北街森林帶西側，公共交通便利。該地區是一處住宅區，配備多個大型住宅開發項目。  海茂壹號院項目佔有一幅土地，地盤面積約為176,146.41平方米，目前開發為住宅及商業開發項目。該項目於估值日期仍在建，計劃於二零一八年二月竣工。經目標集團告知，待竣工後，該項目總建築面積將約為401,951.99平方米。	於估值日期，該物業仍在建。	1,625,090,000
		於估值日期，該物業包括海茂壹號院整個項目。該物業的類別、用途及建築面積詳情載於附註7。		
		經目標集團告知，該物業的建設成本估計約為人民幣1,126,000,000元，其中約人民幣689,000,000元已於估值日期支付。		

編號 物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
-------	-------	------	-------------------------

該物業已獲授出土地使用權，作住宅用途於二零八五年七月十九日屆滿。

附註：

1. 根據日期為二零一五年五月二十日的國有土地使用權出讓合同銀地產合同讓字(2015)第28號，一幅地盤面積約176,146.41平方米的土地已訂約出讓予銀川海茂房地產有限公司(「銀川海茂」，目標公司持有49%權益的聯營公司)，自土地交付日期起為期70年，作住宅用途。土地出讓金為人民幣418,220,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—銀規建地字第2015098號，上述地盤面積約176,146.41平方米地塊的規劃許可已授予銀川海茂。
3. 根據國有土地使用權證書—銀國用(2015)第60114號，上述地盤面積約176,146.41平方米地塊的土地使用權已授予銀川海茂，於二零八五年七月十九日屆滿，作住宅用途。
4. 根據銀川海茂獲發的三份建設工程規劃許可證—銀規建字第2015263號、2015241號與2016030號，總建築面積約401,951.99平方米的海茂壹號院項目已獲准興建。
5. 根據銀川海茂獲發的62份建築工程施工許可證—第640102201511120101至640102201511123101、640102201604150101至640102201604150801、640102201604282001及640102201604280101至640102201604282301號，相關地方當局已批准開工建設總建築面積約401,951.99平方米的海茂壹號院項目。
6. 根據銀川海茂獲發的55份預售許可證—銀審服預售證第20150501至20150514、20150539至20150541、20160037、20160051至20160055、20160102至20160108、20160182、20160228至20160231、20160235至20160238、20160346、20170009至20170017、20170166至20170168及20170232至20170234，目標集團有權向買方出售部分海茂壹號院項目(總建築面積約為315,676.02平方米)。

7. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類 — 目標集團 持作開發	住宅	287,217.52	
	零售	24,424.02	
	地庫(包括停車位)	5,422.00	1,873
	配套	84,888.45	
	<b>總計：</b>	<b>401,951.99</b>	<b>1,873</b>

8. 經目標集團告知，該物業多個住宅單位、零售單位及停車位(總建築面積約為274,981.92平方米)已預售予多個第三方，總代價為人民幣1,729,947,144元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已將該等單位計入吾等的估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

9. 假設根據上述開發計劃，該物業於估值日期竣工並可於市場上自由轉讓，則該物業的市值將為人民幣2,307,000,000元。

10. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：

於進行估值時，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近物業的各項相關銷售證據，如性質、用途、規模、佈局及交通方便程度。所選擇的可資比較物業為目標物業同一開發區域內的住宅單位、零售單位及停車位，以及毗鄰目標物業區域的其他新的將予竣工樓宇，其建築條件及設施與目標物業類似，於二零一七年進行交易。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣4,000元至人民幣7,500元，零售單位單價介乎每平方米人民幣5,500元至人民幣16,000元及每個停車位的單價介乎人民幣55,000元至人民幣180,000元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就位置如交通方便程度以及地盤面積、形狀、容積率、年期等與開發潛力相關的特點而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況。

11. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

- a. 銀川海茂合法及有效擁有該物業的土地使用權。銀川海茂有權佔用、使用、租賃及處置該物業的地塊；
- b. 銀川海茂已向相關政府部門取得該物業建設工程的相關必要批文；及
- c. 由於已獲發部分該物業的預售許可證，因此銀川海茂有權根據獲發的預售許可證合法預售有關部分。



12. 主要證書／批文概要載列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用權證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	部分
h.	建設工程竣工驗收證明／備案表／報告	無

13. 就本報告而言，該物業按照其持作用途分類為目標集團「第三類－目標集團於中國持作開發」。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
37.	位於中國 寧夏回族 自治區 銀川市 金鳳區 瀋陽路 森林帶南側及 正源北街西側 世悅府項目	<p>世悅府項目位於瀋陽路森林帶南側及正源北街森林帶西側，公共交通便利。該地區是一處住宅區，配備多個大型住宅開發項目。</p> <p>世悅府項目佔有一幅土地，地盤面積約為136,825.38平方米，目前開發為住宅及商業開發項目。該項目的部分於估值日期仍在建，計劃於二零二零年六月竣工。經目標集團告知，待竣工後，該在建工程的總建築面積將約為173,599.27平方米。該項目餘下部分（「空地」）的建設於估值日期尚未開工。</p>	於估值日期，該物業部分仍在建，其餘部分為空地。	526,880,000
		於估值日期，該物業包括世悅府項目的整體項目，總建築面積約為346,938.27平方米。該物業的類別、用途及建築面積詳情載於附註7。		

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
	<p>經目標集團告知，該物業在建工程的建築成本估計約為人民幣456,000,000元，其中約人民幣69,000,000元於估值日期已支付。</p> <p>該物業已獲授出土地使用權，作住宅用途於二零八五年十月五日屆滿。</p>		

## 附註：

1. 根據日期為二零一五年九月六日的國有土地使用權出讓合同銀地產合同讓字(2015)第65號，一幅地盤面積約136,825.38平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予銀川世海房地產有限公司(「銀川世海」，目標公司持有49%權益的聯營公司)，自土地交付日期起為期70年，作住宅用途。土地出讓金為人民幣349,280,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 銀規建地字第(2017)078號，上述地盤面積約136,825.38平方米地塊的規劃許可已授予銀川世海。
3. 根據國有土地使用權證書 — 銀國用(2015)第60190號，上述地盤面積約136,825.38平方米地塊的土地使用權已授予銀川世海，作住宅用途於二零八五年十月五日屆滿。
4. 根據銀川世海獲發的兩份建設工程規劃許可證 — 銀規建字第(2017)113號及140號，總建築面積約173,599.26平方米的世悅府項目的部分已獲准興建。
5. 根據銀川世海獲發的24份建築工程施工許可證 — 第640102201706160101至640102201706160501及640102201708142101至640102201708143901號，相關地方當局已批准開工建設總建築面積約173,599.26平方米的世悅府項目部分。
6. 根據銀川世海獲發的15份預售許可證 — (銀審服)預售證第20170159至20170163、20170330至20170335及20170364至20170367號，目標集團有權向買方出售部分世悅府項目(總建築面積約為105,987.74平方米)。

7. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類 — 目標集團 持作開發	住宅	115,666.42	
	零售	8,825.90	
	地庫(包括停車位)	49,106.95	884
	小計：	<b>173,599.27</b>	<b>884</b>
第四類 — 目標集團 持作未來開發	住宅	147,901.77	
	配套	1,255.67	
	地庫(包括停車位)	24,181.56	884
	小計：	<b>173,339.00</b>	<b>884</b>
總計：		<b>346,938.27</b>	<b>1,768</b>

8. 經目標集團告知，該物業多個住宅單位(總建築面積約為30,377.12平方米)已預售予多個第三方，總代價為人民幣192,823,172元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已將該等單位計入吾等的估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

9. 假設根據上述開發計劃，該物業在建工程於估值日期竣工並可於市場上自由轉讓，則該物業在建工程的市值將為人民幣896,000,000元。

10. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：

- a. 就第三類中的物業部分而言，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近物業的各項相關銷售證據，如性質、用途、規模、佈局及交通方便程度。所選擇的可資比較物業為目標物業同一開發區域內的住宅單位、零售單位及停車位，以及毗鄰目標物業區域的其他新的將予竣工樓宇，其建築條件及設施與目標物業類似，於二零一七年進行交易。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣4,000元至人民幣7,500元，零售單位單價介乎每平方米人民幣5,500元至人民幣16,000元及每個停車位的單價介乎人民幣55,000元至人民幣180,000元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就房齡、規模及佈局等物理特點以及位置如交通方便程度而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況；及
- b. 就屬於第四類的該物業空地而言，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近土地的各項相關銷售證據，如性質、用途、地盤面積、輪廓及交通方便程度。選定的可資比較土地是金鳳區二零一五年至二零一七年期間交易的住宅及商業土地。該等可資比較綜合住宅與商業用途土地的樓面價介乎每平

方米人民幣1,300元至人民幣1,800元的基準。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就位置如交通方便程度以及地盤面積、形狀、容積率、年期等與開發潛力相關的特點而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況。

11. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- a. 銀川世海合法及有效擁有該物業的土地使用權。銀川世海有權佔用、使用、租賃及處置該物業的地塊；
  - b. 銀川世海已向相關政府部門取得該物業建設工程的相關必要批文；及
  - c. 由於已獲發部分該物業的預售許可證，因此銀川世海有權根據獲發的預售許可證合法預售有關部分。
12. 主要證書／批文概要載列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
  - b. 國有土地使用權證 有
  - c. 房屋所有權證 無
  - d. 建設用地規劃許可證 有
  - e. 建設工程規劃許可證 部分
  - f. 建築工程施工許可證 部分
  - g. 預售許可證 部分
  - h. 建設工程竣工驗收證明／備案表／報告 無
13. 就本報告而言，該物業按照其持作用途分類為下列類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第三類 — 目標集團持作開發	295,680,000
第四類 — 目標集團持作未來開發	<u>231,200,000</u>
<b>總計：</b>	<b><u><u>526,880,000</u></u></b>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
38.	位於中國 江西省 贛州市 章江新區 東江源大道 66號 海亮天城	海亮天城座落於章江新區中心，此處為行政、商業、文化、展覽及住宅區集中的新開發區。根據贛州市的建設工程規劃政策，章江新區將是新的中央商務區。該物業所在區域公共交通、商業及教育服務便利。	於估值日期，該物業未出售部分乃持作出售，餘下部分仍在建。	2,016,790,000
		海亮天城佔有一幅土地，地盤面積約為148,919.00平方米，目前開發為住宅及商業開發。該項目部分於二零一六年竣工，於估值日期，其未出售部分（「未出售單位」）持作出售。該項目餘下部分於估值日期仍在建（「在建工程」），計劃於二零一八年至二零一九年期間竣工。經目標集團告知，待竣工後，該在建工程的總建築面積將約為294,261.90平方米。		

編號 物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
	<p>於估值日期，該物業包括海亮天城的未出售單位及在建工程，總建築面積為329,528.96平方米。該物業的類別、用途及建築面積詳情載於附註8。</p>		
	<p>經目標集團告知，該物業在建工程的建築成本估計約為人民幣966,000,000元，其中約人民幣742,000,000元已於估值日期支付。</p>		
	<p>該物業已獲授出土地使用權，作住宅用途於二零八三年七月十七日屆滿，作商業用途於二零五三年七月十七日屆滿，作教育用途於二零六三年七月十七日屆滿。</p>		

## 附註：

1. 根據日期為二零一三年七月十八日的國有土地使用權出讓合同第36201311010015號及日期為二零一三年七月十八日的補充合同，一幅地盤面積約148,919.00平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予贛州海亮房地產有限公司（「贛州海亮」，目標公司全資附屬公司），自土地交付日期起，作住宅用途為期70年，作商業用途為期40年，及作教育用途為期50年。土地出讓金為人民幣1,235,032,200元。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第360701201300041號，上述地盤面積約148,919.00平方米地塊的規劃許可已授予贛州海亮。
3. 根據國有土地使用權證書 — 贛市章國用(2013)第0172號，地盤面積約148,919.00平方米地塊的土地使用權已授予贛州海亮，作住宅用途為期70年於二零八三年七月十七日屆滿，作商業用途為期40年於二零五三年七月十七日屆滿，及作教育用途為期50年於二零六三年七月十七日屆滿。

4. 根據贛州海亮獲發的五份建設工程規劃許可證 — 建字地房屋建第360701201300108、360701201300099、360701201500029、360701201500053及360701201600039號，總建築面積約461,131.41平方米的海亮天城已獲准興建。
5. 根據贛州海亮獲發的四份建築工程施工許可證 — 綜辦證第362101201402200101、362101201509070101、362101201603180101及362101201611090101號，相關地方當局已批准開工建設總建築面積約461,131.41平方米的海亮天城。
6. 根據贛州海亮獲發的28份預售許可證 — (2014)房預售證第027、043、045、063、068、082及083號，(2015)房預售證第018、032、058、064及069號，(2016)房預售證第009、011、012、021、031、038、042、046、047、063、080、097及104號，(2017)房預售證第001、045及079號，目標集團有權向買方出售海亮天城部分項目(總建築面積約為289,316.16平方米)。
7. 根據贛州海亮獲發的21份建築工程竣工驗收備案表，海亮天城總建築面積約170,080.29平方米的部分建設已竣工並通過驗收。
8. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類 — 目標集團 持作出售	住宅	13,205.23	
	零售	1,799.16	
	停車位	20,262.67	583
	<b>小計：</b>	<b>35,267.06</b>	<b>583</b>
第三類 — 目標集團 持作開發	住宅	190,668.67	
	零售	15,291.20	
	幼兒園	4,450.00	
	配套	957.03	
	地庫(包括停車位)	82,895.00	1,602
	<b>小計：</b>	<b>294,261.90</b>	<b>1,602</b>
<b>總計：</b>	<b>329,528.96</b>	<b>2,185</b>	

9. 經目標集團告知，該物業第三類的多個住宅單位及零售單位(總建築面積約為157,739.19平方米)已預售予多個第三方，總代價為人民幣1,368,567,148元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已將該等單位計入吾等的估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
10. 假設根據上述開發計劃，該物業在建工程於估值日期竣工並可於市場上自由轉讓，則該物業在建工程的市值將為人民幣2,138,000,000元。



## 11. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：

於進行估值時，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近的各項相關銷售證據，如性質、用途、規模、佈局及交通方便程度。所選擇的可資比較物業為目標物業同一開發區域內的住宅單位、零售單位及停車位，以及毗鄰目標物業區域的其他新的將予竣工樓宇，其建築條件及設施與目標物業類似，於二零一七年進行交易。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣8,500元至人民幣14,000元，零售單位單價介乎每平方米人民幣15,000元至人民幣30,000元及每個停車位的單價介乎人民幣55,000元至人民幣180,000元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就房齡、規模及佈局等物理特點以及位置如交通方便程度而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況。

## 12. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

- a. 贛州海亮合法及有效擁有該物業的土地使用權。贛州海亮有權佔用、使用、租賃及處置該物業的地塊；
- b. 贛州海亮已向相關政府部門取得該物業建設工程的相關必要批文；
- c. 由於已獲發部分該物業的預售許可證，因此贛州海亮有權根據獲發的預售許可證合法預售有關部分；及
- d. 就已竣工及通過最終驗收的該物業部分而言，贛州海亮向相關政府部門申報後，已取得相關建設工程竣工驗收證明。

## 13. 主要證書／批文概要載列如下：

a. 國有建設用地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用權證	有
c. 房地產權證	無
d. 建設用地規劃許可證	有
e. 建設工程規劃許可證	有
f. 建築工程施工許可證	有
g. 預售許可證	部分
h. 建設工程竣工驗收證明／備案表／報告	部分

## 14. 就本報告而言，該物業按照其持作用途分類為下列類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類 — 目標集團持作出售	217,180,000
第三類 — 目標集團持作開發	1,799,610,000
<b>總計：</b>	<b>2,016,790,000</b>

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
39.	位於中國 安徽省 蚌埠市 懷遠縣 荊塗路東側及 聖泉路北側 頤景花園 的一幅土地	<p data-bbox="469 438 895 587">該物業位於荊塗路東側及聖泉路北側。該地區是一處住宅區，配備設有臨街商舖、學校的多個住宅開發項目。</p> <p data-bbox="469 640 895 868">該物業佔有一幅土地，地盤面積約為2,015.70平方米，將開發為總建築面積約為5,818.00平方米的住宅開發項目。經目標集團告知，該項目的建設於估值日期尚未開工。</p>	於估值日期，該物業為空地。	8,900,000
		於估值日期，該物業包括頤景花園的一幅土地。該物業的類別、用途及建築面積詳情載於附註3。		
		該物業已獲授出土地使用權，作住宅用途於二零五四年六月一日屆滿。		

附註：

1. 根據國有土地使用權證書 — 懷國用(2009)第136號，一幅地盤面積約2,015.70平方米地塊的土地使用權已授予安徽海亮房地產有限公司懷遠分公司(「海亮懷遠」)，於二零五四年六月一日屆滿，作住宅用途。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 懷(城)用字第2006-005號，一幅地盤面積約75,766.67平方米地塊的規劃許可已授予海亮懷遠。
3. 根據目標集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第四類 — 目標集團 持作未來開發	住宅	5,818.00	_____
	<b>總計：</b>	<b>5,818.00</b>	<b>不適用</b>

4. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：

於進行估值時，吾等已識別並分析當地與目標物業特點相近土地的各项相關銷售證據，如性質、用途、地盤面積、輪廓及交通方便程度。選定的可資比較土地是懷遠縣二零一五年至二零一七年期間交易的住宅及商業土地。該等可資比較綜合住宅與商業用途土地的樓面價介乎每平方米人民幣1,000元至人民幣1,100元的基準。吾等已考慮可資比較物業與該物業在時間、位置及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出一個假設單價。就位置如交通方便程度以及地盤面積、形狀、容積率、年期等與開發潛力相關的特點而言，調整的一般基礎是，倘可資比較物業優於該物業，則進行向下調整。反之，倘可資比較物業不及或不如該物業理想，則進行向上調整。就時間調整而言，須考慮交易日期的市況。

5. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

海亮懷遠合法及有效擁有該物業的土地使用權。海亮懷遠有權佔用、使用、租賃及處置該物業的地塊。

6. 主要證書／批文概要載列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	無
b.	國有土地使用權證	有
c.	房屋所有權證	有
d.	建設用地規劃許可證	無
e.	建設工程規劃許可證	無
f.	建築工程施工許可證	無
g.	預售許可證	無
h.	建設工程竣工驗收證明／備案表／報告	無

7. 就本報告而言，該物業按照其持作用途分類為目標集團「第四類 — 目標集團於中國持作未來開發」。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則規定提供有關本公司的資料，董事願就此共同及個別承擔全責。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在一切重大方面均屬準確完整，不存在誤導或欺詐成份，且無遺漏其他事宜，致使本文所載聲明或本通函存在誤導成份。

## 2. 董事權益披露

### (a) 董事及主要行政人員

於最後實際可行日期，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須登記於所述之登記冊的權益及淡倉（如有），或根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部或上市規則所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須通知本公司及聯交所的權益及淡倉（如有）（包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被視作或當作擁有的權益及淡倉）如下：

董事姓名	權益性質	股份或 相關股份數目 <sup>(1)</sup>	股權概約 百分比 <sup>(1)</sup>
歐宗洪先生 <sup>(2)</sup>	信託受益人	1,014,000,000 (L)	67.84%
吳劍先生	實益擁有人	1,340,000 (L)	0.09%

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，本公司已發行1,494,800,500股股份。「L」指該人士於相關股份的好倉。
- (2) 歐宗洪先生為歐氏家族信託的受益人，歐氏家族信託為由歐國飛先生（作為財產授予人）成立的全權信託，而歐宗洪先生為保護人。TMF (Cayman) Ltd. 透過全資擁有英屬處女群島公司Honesty Global Holdings Limited為歐氏家族信託的受託人，而Honesty Global Holdings Limited（全資擁有另一家英屬處女群島公司Dingxin Company Limited）持有1,014,000,000股股份。

## (b) 主要股東

據本公司任何董事或主要行政人員所深知，於最後實際可行日期，於股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向本公司披露，或本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊所載的權益或淡倉的股東如下：

股東姓名	權益性質／身份	股份或 相關股份數目 <sup>(1)</sup>	股權概約 百分比 <sup>(1)</sup>
Dingxin Company Limited <sup>(2)</sup>	實益擁有人	1,014,000,000 (L)	67.84%
Honesty Global Holdings Limited <sup>(2)</sup>	受控制法團權益	1,014,000,000 (L)	67.84%
TMF (Cayman) Ltd. <sup>(2)</sup>	信託受託人	1,014,000,000 (L)	67.84%
歐國飛先生 <sup>(2)(3)</sup>	信託財產授予人	1,014,000,000 (L)	67.84%
許麗香女士 <sup>(4)</sup>	信託受益人／配偶權益	1,014,000,000 (L)	67.84%

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，本公司已發行1,494,800,500股股份。「L」指該人士於相關股份的好倉。
- (2) *Dingxin Company Limited*為一家英屬處女群島公司，由另一家英屬處女群島公司*Honesty Global Holdings Limited*全資擁有，而*Honesty Global Holdings Limited*則為由歐氏家族信託的受託人*TMF (Cayman) Ltd.*全資擁有的公司，歐氏家族信託是由歐國飛先生（作為財產授予人）成立，並由歐宗洪先生作為保護人的全權信託。因此，*Honesty Global Holdings Limited*、*TMF (Cayman) Ltd.*及歐國飛先生均被視為於*Dingxin Company Limited*所持有的股份中擁有權益。
- (3) 歐國飛先生為歐宗洪先生的兒子。
- (4) 許麗香女士為歐宗洪先生的配偶，故根據證券及期貨條例被視為於歐宗洪先生持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，據本公司董事及主要行政人員所深知，於最後實際可行日期，概無其他人士（本公司董事或主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利在任何情況下均可於本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益或就該等股本持有任何購股權。

於最後實際可行日期，概無董事為於股份或相關股份中擁有將根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向本公司披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

### 3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司之間概無任何現行或擬訂立的服務合約（不包括於一年內屆滿或可由僱主終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的合約）。

### 4. 董事於競爭性業務的權益

於最後實際可行日期，本公司主席兼執行董事歐宗洪先生透過其於家族信託歐氏家族信託的權益，於本公司已發行股本的67.84%中擁有權益。除了因歐氏家族信託於本集團持有權益外，歐宗洪先生亦擁有若干其他從事酒店經營及物業管理業務的公司的股權，有關詳情載於下文。

#### (i) 酒店經營

和美（漳州）酒店投資有限公司為福建鼎誠投資有限公司的成員公司，擁有及經營漳州融信皇冠假日酒店（「漳州融信酒店」）。漳州融信酒店是位於福建省漳州市的一家高級酒店，於二零一四年八月開業。進一步詳情，請參閱招股章程第260至263頁「與控股股東的關係 — 不競爭及劃分業務」一節。

#### (ii) 交樓前物業管理

福建世歐物業管理有限公司（「福建世歐物業管理」）由歐宗洪先生擁有60%。福建世歐物業管理從事提供交樓前物業管理服務，截至最後實際可行日期其一直為本集團若干房地產項目提供交樓前物業管理服務。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年十一月八日的公告及截至二零一六年十二月三十一日止年度的本公司年報中「董事會報告 — 持續關連交易 — 1.總交樓前物業管理協議」一節。

#### (iii) 物業管理

融信（福建）物業管理有限公司（「融信福建物業管理」）由歐宗洪先生擁有52%權益。融信福建物業管理現從事提供物業管理服務，截至最後實際可行日期其一直為本集團若干房地產項目提供物業管理服務。進一步詳情，請參閱招股章程第260至263頁「與控股股東的關係 — 不競爭及清晰劃分業務」一節及截至二零一六年十二月三十一日止年度的本公司年報中「董事會報告 — 持續關連交易 — 2.管理服務協議」一節。

為免於與本集團競爭業務，歐宗洪先生、歐國飛先生、Honesty Global Holdings Limited及Dingxin Company Limited於二零一五年十二月二十二日與本公司訂立不競爭契據。

遵照上述不競爭契據，歐宗洪先生、歐國飛先生、Honesty Global Holdings Limited及Dingxin Company Limited各自作出聲明，表明已按年度基準於各重大方面全面遵守不競爭契據的所有主要條款。歐宗洪先生、歐國飛先生、Honesty Global Holdings Limited及Dingxin Company Limited已於不競爭契據中確認，除招股章程已披露其所開展的業務外，彼等概無從事任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務(本集團除外)或於此類業務中擁有權益。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，就董事所知，概無董事或彼等各自的聯繫人於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益而須根據上市規則予以披露。

## 5. 重大不利變動

董事概不知悉自二零一六年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期)以來，本集團財務或交易狀況有任何重大不利變動。

## 6. 訴訟

於最後實際可行日期，經擴大集團的成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁程序，而就董事所知，經擴大集團的任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨任何重大訴訟或索償。

## 7. 重大合約

經擴大集團於緊接本通函日期前兩年內訂立的重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)如下：

- (1) 於二零一六年三月二十一日，融信(福建)投資集團有限公司(「融信投資」)(本公司的間接全資附屬公司)與福州卓創投資有限公司訂立股權轉讓協議，據此，融信投資已同意收購及福州卓創投資有限公司已同意出售於福建融匯置業有限公司的50%股權，總代價為人民幣840,000,000元；
- (2) 融信投資已分別於二零一六年四月二十五日及二零一六年十二月二日與京東方科技集團股份有限公司、平潭綜合實驗區國有資產投資集團有限公司、平潭綜合實驗區交通投資集團有限公司及北京旋極信息技術股份有限公司訂立一份發起人協議，內容有關成立合營公司以於中國經營保險業務；



- (3) 於二零一六年十一月八日，本公司與福建世歐物業管理有限公司訂立總交樓前物業管理協議（「**管理協議**」），據此，福建世歐物業管理有限公司同意向本集團提供交樓前物業管理服務，期限為管理協議日期起至二零一八年十二月三十一日止（包括首尾兩日）；
- (4) 融信投資已分別於二零一六年十二月二日與京東方科技集團股份有限公司、平潭綜合實驗區國有資產投資集團有限公司、平潭綜合實驗區交通投資集團有限公司及北京旋極信息技術股份有限公司訂立一份發起人協議，內容有關成立合營公司以於中國經營保險業務；
- (5) 於二零一七年二月十四日，本公司與本集團若干現有非中國附屬公司、UBS AG香港分行、海通國際證券有限公司、國泰君安證券（香港）有限公司、尚乘資產管理有限公司、東方證券（香港）有限公司、浦銀國際融資有限公司及興證國際證券有限公司訂立購買協議，內容有關本公司發行本金總額為225,000,000美元及將於二零一九年到期之6.95%額外美元優先票據；
- (6) 於二零一七年八月十四日，融信投資訂立以北京銀行股份有限公司南京分行（「**北京銀行**」）為受益人的擔保協議，據此，融信投資同意提供擔保，以保證南京愷璟晟房地產開發有限公司（「**南京愷璟晟**」）如期向北京銀行股份有限公司南京分行履行貸款協議（該協議由南京愷璟晟與北京銀行於二零一七年八月十四日訂立，內容有關發放本金額達人民幣8億元的貸款）項下的還款責任；
- (7) 於二零一七年九月十五日，本公司與秀景（福建）園林工程有限公司訂立園林工程服務框架協議（「**框架協議**」），據此，秀景（福建）園林工程有限公司同意向本集團提供園林工程服務，期限由框架協議日期起至二零一九年十二月三十一日止（包括首尾兩日）；及
- (8) 於二零一七年十月二十九日，本公司、Dingxin Company Limited及歐宗洪先生與UBS AG香港分行、海通國際證券有限公司及越秀證券有限公司訂立配售協議，內容有關按照每股股份8.52港元的價格向至少六名承配人配售最多142,452,500股現有股份。

## 8. 專家及同意書

以下為本通函內引述名稱或於本通函內作出意見或載列函件的專家的資格：

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)	執業會計師
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，羅兵咸永道及仲量聯行已就刊發本通函發出書面同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，羅兵咸永道及仲量聯行概無於經擴大集團任何成員公司中擁有股權，亦無擁有可認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司股份的權利。

於最後實際可行日期，羅兵咸永道及仲量聯行概無於經擴大集團任何成員公司自二零一六年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 一般事項

- (a) 概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零一六年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期)以來及直至最後實際可行日期已收購或出售或租賃，或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (b) 除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於經擴大集團任何成員公司訂立而仍然存續且對經擴大集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。
- (c) 本公司的聯席公司秘書為曾飛燕女士及吳詠珊女士。

曾女士自二零零三年一月七日起為廣東省註冊會計師協會認可的註冊會計師。彼自二零一三年九月二十六日起成為德州市民營經濟組織專業技術職稱高級評審委員會認可的高級經濟師，並於二零一一年十二月十三日成為廣東省註冊稅務師協會認可的註冊稅務師。曾女士在一九九八年六月於湖南省長沙市的長沙交通學院(現稱長沙理工大學)畢業，並取得會計學學士學位。曾女士目前自二零一三年三月起在北京大學光華管理學院修讀高級工商管理碩士課程。

- 吳女士為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會資深會員。
- (d) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O.Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
  - (e) 本公司的中國主要營業地點及總辦事處位於中國上海市閔行區申長路988弄虹橋萬科中心T1座6層。
  - (f) 本公司的香港主要營業地點位於香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心18樓。
  - (g) 本公司的香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司。
  - (h) 本公司的股份過戶登記總處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited。
  - (i) 本通函的中英文版本如有歧義，概以英文版為準。

## 10. 備查文件

以下文件的副本由本通函日期起直至二零一八年一月十三日(包括該日)止期間的任何工作日(公眾假期除外)的一般營業時間，於本公司的香港主要營業地點香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心18樓可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 招股章程；
- (c) 本公司截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度的年報；
- (d) 寧波海亮及其附屬公司及聯營公司的會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (e) 安徽海亮及其附屬公司的會計師報告，全文載於本通函附錄三；
- (f) 完成該等收購事項後經擴大集團的未經審核備考財務資料的報告，全文載於本通函附錄四；
- (g) 寧波海亮及安徽海亮持有的物業權益的物業估值報告，全文載於本通函附錄六；
- (h) 本附錄「重大合約」一節提述的重大合約；
- (i) 本附錄「專家及同意書」一節提述的專家書面同意書；

- (j) 股權轉讓協議；及
- (k) 本通函。