
此乃要件 請即處理

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

閣下如已出售或轉讓所有名下的弘陽地產集團有限公司的股份，應立即將本通函送交買方或承讓人或經手買賣的銀行、股票經紀或其他代理人，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司以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。

Rsun 弘陽

Redsun Properties Group Limited

弘陽地產集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1996)

**主要及關連交易
進一步收購
名流置業武漢有限公司的39.75%股權**

董事會函件載於本通函第4至11頁。

2019年3月19日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 目標公司的財務資料	II-1
附錄三 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 有關目標公司的管理層討論及分析	IV-1
附錄五 — 物業估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	弘陽地產集團有限公司，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(股份代號：1996)
「2018年12月票據」	指	本公司於2018年12月發行於2020年到期本金總額為180百萬美元的13.5%優先票據
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	於完成先前收購事項及進一步收購事項後經擴大的本集團
「第一份股權轉讓協議」	指	南京紅太陽、廈門市英泰富房地產有限公司及目標公司就先前收購事項訂立日期為2018年9月25日的股權轉讓協議
「進一步收購事項」	指	南京紅太陽根據第二份股權轉讓協議擬進行收購目標公司的39.75%股權
「進一步收購事項公告」	指	本公司日期為2019年2月26日的公告，內容有關訂立第二份股權轉讓協議及進一步收購事項
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「弘昇」	指	弘昇有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司，由弘陽集團全資擁有
「弘陽集團」	指	弘陽集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為控股股東
「弘陽集團(控股)」	指	弘陽集團(控股)有限公司，一家根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，為控股股東

釋 義

「弘陽國際」	指	弘陽國際有限公司，一家在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為控股股東
「弘陽地產投資」	指	弘陽地產投資有限公司，一家根據香港法律註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「江蘇茂弘企業管理」	指	江蘇茂弘企業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「最後實際可行日期」	指	2019年3月14日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「2018年5月票據」	指	弘昇於2018年5月發行的250百萬美元有擔保優先票據
「南京紅太陽」	指	南京紅太陽房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「南京台亞」	指	南京台亞百貨市場管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司
「中國」	指	中華人民共和國
「先前收購事項」	指	南京紅太陽根據第一份股權轉讓協議收購目標公司的55.25%股權，其詳情披露於本公司日期為2018年9月25日及2018年9月26日的公告
「招股章程」	指	本公司日期為2018年6月29日的招股章程
「紅太陽工業原料城」	指	江蘇紅太陽工業原料城有限公司，一家在中國成立的有限公司，為弘陽集團的全資附屬公司

釋 義

「弘陽地產集團(控股)」	指	弘陽地產集團(控股)有限公司，一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，為控股股東
「弘陽地產投資(控股)」	指	弘陽地產投資(控股)有限公司，一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「第二份股權轉讓協議」	指	南京紅太陽、南京台亞及目標公司就進一步收購事項訂立日期為2019年2月26日的股權轉讓協議
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	本公司股東
「股東貸款」	指	南京紅太陽根據第二份股權轉讓協議向目標公司授予人民幣357,750,000元的股東貸款
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	名流置業武漢有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，且於最後實際可行日期為本公司的非全資附屬公司
「武漢名流」	指	武漢名流地產有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司
「武漢項目」	指	一個位於中國湖北省武漢市的物業開發項目，如本通函「有關目標公司的資料 — 武漢項目」一段進一步說明，為目標公司所持的唯一項目
「%」	指	百分比



Redsun Properties Group Limited

弘陽地產集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1996)

執行董事：

曾煥沙先生
何捷先生

非執行董事：

蔣達強先生
張良先生
張宏武先生

獨立非執行董事：

李國棟先生
梁又穩先生
歐陽寶豐先生

註冊辦事處：

Cayman Corporate Centre
27 Hospital Road
George Town
Grand Cayman KY1-9008
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港
皇后大道中99號
中環中心
37樓3712-13室

敬啟者：

**主要及關連交易
進一步收購名流置業武漢有限公司的39.75%股權**

緒言

謹此提述(i)本公司日期為2018年9月25日及2018年9月26日的公告，內容有關先前收購事項；及(ii)進一步收購事項公告。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)：(i)有關進一步收購事項的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)目標公司的財務資料；(iv)經擴大集團的未經審核財務資料；及(v)有關目標公司所持物業權益的估值報告。

第二份股權轉讓協議

下文載列第二份股權轉讓協議的主要條款概要：

日期

2019年2月26日

訂約方

- (a) 南京紅太陽(作為買方)；
- (b) 南京台亞(作為賣方)；及
- (c) 目標公司。

標的事宜

南京紅太陽同意收購而南京台亞同意出售目標公司的39.75%股權，總代價為人民幣1,177,817,343.75元。

代價及支付條款

第二份股權轉讓協議項下的總代價為人民幣1,177,817,343.75元，包括(i)轉讓目標公司的39.75%股權的代價人民幣820,067,343.75元；及(ii)南京紅太陽將向目標公司授出的股東貸款人民幣357,750,000元。

總代價人民幣1,177,817,343.75元乃由南京台亞與南京紅太陽經參考先前收購事項的已付代價、武漢項目的開發前景及相鄰地區類似地塊的平均市場價格按正常商業條款及公平磋商後達致。先前收購事項及進一步收購事項的代價均根據定價基準每平方米建築面積人民幣7,500元而釐定，經考慮其他獨立第三方物業開發商開發的類似及可比較地塊的近期拍賣價，例如位於武漢市漢陽區四新片區的國博濱江e4及e5地塊(每平方米建築面積人民幣15,606元)，本公司認為該代價對本集團而言屬有利。第二份股權轉讓協議的訂約方認為，先前收購事項的代價為釐定進一步收購事項的代價的適當參考，原因為先前收購事項與簽署第二份股權轉讓協議的時間相近。此外，於釐定進一步

董事會函件

收購事項的代價時，經考慮目標公司開發的印月府項目近期的銷售表現，本公司認為武漢項目具有良好開發前景，進一步詳情載於本通函「董事會函件」中的「進行進一步收購事項的理由及裨益」一節。目標公司將使用股東貸款償付目標公司欠付南京台亞的債務。

進一步收購事項的總代價將以本集團的內部資源及外部融資提供資金。

根據第二份股權轉讓協議，總代價將由南京紅太陽按以下方式支付：

- (i) 於訂立第二份股權轉讓協議後五個工作日內，南京紅太陽將向南京台亞支付現金人民幣820,067,343.75元；及
- (ii) 於目標公司(南京台亞為持有目標公司95%股權的股東)取得新營業執照後30個工作日內，南京紅太陽將向目標公司出資人民幣357,750,000元(作為股東貸款)。

於最後實際可行日期，代價的第一筆款項人民幣820,067,343.75元已獲支付。

完成

根據第二份股權轉讓協議的條款，南京台亞及南京紅太陽分別同意，於南京紅太陽按上文「第二份股權轉讓協議 — 代價及支付條款」分節所述方式結付人民幣820,067,343.75元後，根據中國公司法及目標公司的組織章程細則，南京紅太陽有權享有作為目標公司95%股權的股東的權利及義務。

有關目標公司的資料

目標公司為根據中國法律成立的有限公司。其主要從事物業開發，並持有武漢項目，為目標公司所持唯一項目。於最後實際可行日期，目標公司為本公司的間接非全資附屬公司，並由南京紅太陽、南京台亞及武漢名流分別持有55.25%、39.75%及5%股權。

武漢項目

武漢項目為位於中國湖北省武漢市漢陽區鄧甲村的住宅物業開發項目。武漢項目包括

七幅地塊(NK1至NK7)。下文載列七幅地塊詳情的概要，其進一步詳情載於本通函附錄五所載有關目標公司物業權益的估值報告中：

(i) NK1

NK1為空置土地，總建築面積約為21,885.53平方米。於最後實際可行日期，目標公司已取得相關土地使用證但尚未取得必需的建築工程施工許可證。

(ii) NK2

NK2總建築面積約為29,368平方米及可售建築面積約為27,120平方米。其上工程已完工，且已於2015年12月16日取得竣工證明。於最後實際可行日期，概無未售出可售建築面積。

(iii) NK3

NK3總建築面積約為65,951平方米及可售建築面積約為63,360平方米。其上工程已完工，且已於2015年5月18日取得竣工證明。於最後實際可行日期，未售出總可售建築面積為923.63平方米。

(iv) NK4

NK4總建築面積約為97,124平方米及可售建築面積約為87,157平方米。其上工程已完工，且已於2015年12月16日取得竣工證明。於最後實際可行日期，概無未售出可售建築面積。

(v) NK5

NK5總建築面積約為38,135平方米及可售建築面積約為36,541平方米。其上工程已完工，且已於2014年12月18日取得竣工證明。於最後實際可行日期，概無未售出可售建築面積。

(vi) NK6

NK6總建築面積約為72,626平方米及可售建築面積約為53,454.86平方米。其上工程已完工，且已於2018年2月2日取得竣工證明。於最後實際可行日期，未售出總可售建築面積為18,493.52平方米。

(vii) NK7

NK7現正在開發中，總建築面積約為688,352平方米，預期可售建築面積約為519,176平方米。預期於2021年6月竣工。

目標公司的財務資料

根據按國際財務報告準則編製的目標公司的會計師報告，目標公司於2018年12月31日的經審核資產淨值為人民幣1,024,917,000元，及下文載列目標公司於截至2017年及2018年12月31日止兩個財政年度的經審核虧損淨額(稅前及稅後)：

	截至2017年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元
稅前虧損淨額	(16,168)	(52,654)
稅後虧損淨額	<u>(22,918)</u>	<u>(46,252)</u>

有關進一步收購事項訂約方的資料

本集團

本集團為中國江蘇省領先的綜合性房地產開發商，專注於住宅物業開發以及商業及綜合物業的開發、運營及管理。

南京紅太陽

南京紅太陽為根據中國法律成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。其主要從事物業開發。

南京台亞

南京台亞為根據中國法律成立的有限公司，並主要從事商業服務。

進行進一步收購事項的理由及裨益

本集團為中國江蘇省的綜合性房地產開發商，專注於住宅物業開發以及商業及綜合物業的開發、運營及管理。

作為本集團發展策略的一部分，本集團擬繼續深耕長三角區域的市場，其為中國最大的經濟圈且房地產市場發展成熟。同時，本集團優先擴展至華中、華南及西南等目標地區，並重點關注樞紐城市，例如鄭州、武漢、長沙及成都等。因此，本集團認為進一步收購目標公司的股權符合本集團的發展策略，其能夠鞏固本集團對目標公司的控制權，並增加本集團於華中的市場份額，從而加快本集團於全國擴展業務，並優化國內業務佈局。

於先前收購事項在2018年9月完成後，中國地方政府已實行措施加強管制房地產市場，故武漢房地產市場發展緩慢，且於2018年9月至2018年12月的交易量出現下滑。然而，由於武漢項目位於武漢市中心，該地段為受漢陽區主要目標客戶歡迎的區域，故其地價相對較高。此外，武漢項目所處地段自然環境宜人，教育、娛樂、交通及其他設施完備。因此，經計及其地理優勢後，本公司認為，武漢項目的開發前景良好，且抗風險能力較強。此可見於目標公司開發的印月府項目的近期銷售表現，其並無跟隨市場趨勢轉差，並於2018年11月2日至2018年12月31日期間達致銷售額約人民幣26億元。因此，本公司認為，本集團透過進行進一步收購事項增持於武漢項目的權益將為本公司帶來更多武漢項目的經濟利益。

董事(包括獨立非執行董事)認為，第二份股權轉讓協議及進一步收購事項的條款乃由訂約方之間公平磋商後達致，為正常商業條款訂立，公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

進一步收購事項的財務影響

於最後實際可行日期，目標公司為本公司的間接非全資附屬公司，其賬目合併至本公司的賬目。於完成進一步收購事項後，目標公司將仍然為本公司的非全資附屬公司。

因此，目標公司的財務資料已經及將會繼續併入至本集團的財務報表。除現金及銀行結餘減少以及資產淨值相當於進一步收購事項代價的變動外，進一步收購事項將不會對本集團的盈利、資產及負債產生任何重大影響。

假設先前收購事項及進一步收購事項已於2018年6月30日完成，先前收購事項及進一步收購事項的財務影響及編製未經審核備考財務資料的基準的詳情載於本通函附錄三。

上市規則涵義

先前收購事項及進一步收購事項構成於12個月內進行的一連串交易，故須根據上市規則第14.22條予以合併計算。由於有關第二份股權轉讓協議(與第一份股權轉讓協議合併計算時)的一項或多項適用百分比率超過25%惟全部低於100%，故訂立第二份股權轉讓協議構成本公司的一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的通知、公告及股東批准規定。

於最後實際可行日期，目標公司為本公司的間接非全資附屬公司，並由南京台亞持有39.75%。因此，南京台亞為目標公司的主要股東(定義見上市規則)，故為本公司於附屬公司層面的關連人士。訂立第二份股權轉讓協議構成本公司的一項關連交易，故須遵守上市規則第14A章項下的年度審閱、申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A.101條項下的通函、獨立財務意見及股東批准規定，理由如下：

- (1) 第二份股權轉讓協議的條款乃按正常商業條款訂立；
- (2) 董事會已批准訂立第二份股權轉讓協議及其項下擬進行交易；及
- (3) 獨立非執行董事已確認，第二份股權轉讓協議及其項下擬進行交易的條款乃屬公平合理，乃按正常商業條款或更佳條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

股東書面批准

據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於第二份股權轉讓協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，故倘將予召開股東大會，概無股東須就第二份股權轉讓協議及其項下擬進行交易放棄投票。

董事會函件

於最後實際可行日期，弘陽地產集團(控股)為持有本公司已發行股本約72.29%的直接控股股東，並已就訂立第二份股權轉讓協議及其項下擬進行交易作出書面批准。因此，本公司就批准第二份股權轉讓協議及其項下擬進行交易獲豁免遵守上市規則第14.44條項下舉行股東大會的規定。

倘本公司將召開股東大會以批准訂立第二份股權轉讓協議及其項下擬進行交易，董事(包括獨立非執行董事)將推薦股東投票贊成相關決議案。

其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載的額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
弘陽地產集團有限公司
曾煥沙
主席

2019年3月19日

本集團的財務資料

本集團截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年6月30日止六個月的財務資料分別披露於招股章程第I-1頁至第I-109頁及本公司的2018年中期報告第58頁至第134頁。所有該等資料均刊發於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.rsunproperty.hk>)。請瀏覽以下招股章程及已於2018年9月21日刊登的本公司2018年中期報告快速鏈結：

招股章程：

http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0629/LTN20180629036_C.pdf

本公司的2018年中期報告：

<http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0921/LTN20180921344.pdf>

本集團的債項

(1) 銀行借款

於2019年1月31日(即本通函付印前就本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團銀行及其他借款總額約人民幣19,326,501,000元及優先票據約人民幣約2,589,153,000元包括有抵押及無抵押銀行及其他借款分別約人民幣22,957,604,000元及約人民幣394,410,000元。以本集團存放於銀行的現金存款作抵押的已抵押銀行及其他借款為約人民幣3,753,207,000元。

(2) 擔保

於2019年1月31日，本集團以銀行為受益人就本集團物業單位的若干買方獲授的按揭融資提供擔保約人民幣5,937,696,000元。

除上述者或本通函另有披露者外，除集團內公司間負債外，本集團並無任何已發行及尚未償還，或已授權或以其他方式增設惟尚未發行的債務證券，或定期貸款或其他借款或本集團性質屬於借款的債務，包括銀行透支或承兌負債(一般貿易應付賬款除外)或承兌信貸或租購承擔或按揭及抵押，且於2019年1月31日營業時間結束時概無其他重大或有負債或擔保。

營運資金充裕

經審慎周詳考慮後，董事認為計及本集團可供動用的財務資源，包括內部產生資金及可得銀行融資，本集團具備充裕的營運資金，足可應付未來至少12個月的現時所需。

本集團的財務及貿易前景

誠如本公司2018年中期報告所披露，本集團將繼續深耕長三角區域的市場，以上海、南京、杭州、合肥都市圈為核心向周邊拓展，選擇性進入長三角地區一些具有發展潛力的三四線城市；同時，本集團將優先進入華中、華南、西南地區，重點關注節點型城市，例如鄭州、武漢、長沙及成都等；正式搭建起「1+3+X」的戰略佈局。董事認為進一步收購目標公司的股權符合本集團的發展策略，其能夠鞏固本集團對目標公司的控制權，並增加本集團於華中的市場份額，從而加快本集團於全國擴展業務，並優化國內業務佈局。

本集團為深耕長三角、並進行全國化擴張的房地產開發商，依靠快速周轉能力正處於極速發展時期。由於合約銷售金額增長穩健，本公司將持續強化本集團的業務模式，並在各城市不同項目運用適當的周轉模式，以尋求最佳投資回報及最穩健的現金流量，從而穩定債務水平、存貨管理及產品發佈，達致利潤與業務規模的均衡增長。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，乃為載入本通函而編製。



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

吾等就第II-4至II-53頁所載名流置業武漢有限公司(「目標公司」)的歷史財務資料出具報告，有關數據包括目標公司截至2016年、2017年、2018年12月31日止年度各年(「有關期間」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及目標公司於2016年、2017年及2018年12月31日的財務狀況表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(「歷史財務資料」)。載於第II-4至II-53頁的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃供載入弘陽地產集團有限公司(「貴公司」)日期為2019年3月19日的通函(「通函」)，內容有關 貴公司附屬公司南京紅太陽房地產開發有限公司分別向廈門市英泰富房地產有限公司及南京台亞百貨市場管理有限公司收購目標公司55.25%及39.75%的股權。

董事對歷史財務資料的責任

目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料，並落實董事認為必需的內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

申報會計師的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料有無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等的工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料真實公平反映目標公司於2016年、2017年及2018年12月31日的財務狀況及目標公司根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製的於各有關期間的財務表現及現金流量。

聯交所主板證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例項下的報告事項

調整

於編製歷史財務資料時，並無對第II-4頁所界定的相關財務報表作出調整。

股息

茲提述歷史財務資料附註11，其載有目標公司就有關期間所支付股息的資料。

此 致

Cayman Corporate Centre
27 Hospital Road
George Town
Grand Cayman KY1-9008
Cayman Islands
弘陽地產集團有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

2019年3月19日

I 歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告不可或缺的一部分。

編製歷史財務資料所依據的目標公司於有關期間的財務報表(「相關財務報表」)乃經安永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核。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有所指外，所有金額均經四捨五入調整至最接近的千位數(人民幣千元)。

損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	5	878,413	255,371	337,480
銷售成本		<u>(819,476)</u>	<u>(211,606)</u>	<u>(305,688)</u>
毛利		58,937	43,765	31,792
其他收入及收益	5	866	1,259	1,054
銷售及分銷開支		(21,542)	(12,589)	(22,970)
行政開支		(58,787)	(23,611)	(12,576)
其他開支		(1,770)	(1,641)	(54)
融資成本	7	<u>(1,158)</u>	<u>(23,351)</u>	<u>(49,900)</u>
稅前虧損	6	(23,454)	(16,168)	(52,654)
所得稅開支	10	<u>(8,530)</u>	<u>(6,750)</u>	<u>6,402</u>
年內虧損及全面虧損總額		<u><u>(31,984)</u></u>	<u><u>(22,918)</u></u>	<u><u>(46,252)</u></u>

財務狀況表

	附註	12月31日		
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	12	6,787	791	353
遞延稅項資產	13	<u>39,331</u>	<u>46,808</u>	<u>62,116</u>
非流動資產總值		<u>46,118</u>	<u>47,599</u>	<u>62,469</u>
流動資產				
開發中物業	14	2,425,350	2,541,435	2,333,157
持作出售的已完工物業	15	265,584	53,978	191,537
應收關聯方款項	28	555,910	892,536	3,013
預付款項、按金及其他應收款項	16	11,694	8,766	12,096
可收回稅項		9,406	10,904	7,146
受限制現金	17	44,217	53,590	395,117
現金及現金等價物	17	<u>501,707</u>	<u>125,413</u>	<u>649,173</u>
流動資產總值		<u>3,813,868</u>	<u>3,686,622</u>	<u>3,591,239</u>
流動負債				
貿易應付款項及應付票據	18	1,143,812	674,010	227,726
其他應付款項、已收按金及應計費用	19	37,949	13,450	51,419
合同負債	20	150,663	250,585	1,428,187
應付關聯方款項	28	533,475	610,007	371,459
計息銀行貸款及其他借款	21	<u>180,000</u>	<u>604,500</u>	<u>—</u>
流動負債總額		<u>2,045,899</u>	<u>2,152,552</u>	<u>2,078,791</u>
流動資產淨值		<u>1,767,969</u>	<u>1,534,070</u>	<u>1,512,448</u>
資產總值減流動負債		<u>1,814,087</u>	<u>1,581,669</u>	<u>1,574,917</u>

	附註	12月31日		
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動負債				
計息銀行貸款及其他借款	21	<u>720,000</u>	<u>510,500</u>	<u>550,000</u>
非流動負債總額		<u>720,000</u>	<u>510,500</u>	<u>550,000</u>
資產淨值		<u>1,094,087</u>	<u>1,071,169</u>	<u>1,024,917</u>
權益				
已發行股本	22	1,205,000	1,205,000	1,205,000
儲備	23	<u>(110,913)</u>	<u>(133,831)</u>	<u>(180,083)</u>
		<u>1,094,087</u>	<u>1,071,169</u>	<u>1,024,917</u>
權益總額		<u>1,094,087</u>	<u>1,071,169</u>	<u>1,024,917</u>

權益變動表

	已發行股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2016年1月1日	1,205,000	(78,929)	1,126,071
年內虧損及其他全面虧損	<u>—</u>	<u>(31,984)</u>	<u>(31,984)</u>
於2016年12月31日及 2017年1月1日	1,205,000	(110,913)	1,094,087
年內虧損及其他全面虧損	<u>—</u>	<u>(22,918)</u>	<u>(22,918)</u>
於2017年12月31日及 2018年1月1日	1,205,000	(133,831)	1,071,169
年內利潤及其他全面虧損	<u>—</u>	<u>(46,252)</u>	<u>(46,252)</u>
於2018年12月31日	<u>1,205,000</u>	<u>(180,083)</u>	<u>1,024,917</u>

現金流量表

	附註	截至12月31日止年度		
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
經營活動所得現金流量				
稅前虧損		(23,454)	(16,168)	(52,654)
調整項目：				
物業、廠房及設備項目折舊	12	1,799	1,556	453
融資成本	7	1,158	23,351	49,900
出售物業、廠房及設備項目的虧損	6	—	156	—
利息收入	5	(731)	(901)	(695)
待開發及待售物業減少		268,029	148,783	142,524
受限制現金增加		(14,697)	(9,373)	(341,527)
貿易應收款項減少		1,130	—	—
預付款項、按金及其他應收款項 (增加)／減少		(2,355)	5,236	(3,330)
貿易應付款項及應付票據 增加／(減少)		164,736	(469,802)	(446,284)
其他應付款項、已收按金及應計費用 增加／(減少)		28,735	(12,016)	39,028
合約負債(減少)／增加		(58,456)	99,922	1,177,622
應付關聯方款項(減少)／增加		—	(3,032)	67
經營所得／(所用)現金		365,894	(232,288)	565,084
已收利息	5	731	901	695
已付利息		(161,215)	(75,832)	(122,764)
已繳稅項		(25,160)	(31,297)	(3,581)
經營活動所得／(所用)現金流量淨額		<u>180,250</u>	<u>(338,516)</u>	<u>439,434</u>

	附註	截至12月31日止年度		
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
投資活動所得現金流量				
出售物業、廠房及設備項目所得款項		—	143	4,297
購買物業、廠房及設備項目	12	(147)	(150)	(22)
向關聯公司作出的墊款		(4,617,439)	(947,622)	(3,013)
償還向關聯公司作出的墊款		<u>5,030,402</u>	<u>615,287</u>	<u>435,420</u>
投資活動所得／(所用)現金流量淨額		<u><u>412,816</u></u>	<u><u>(332,342)</u></u>	<u><u>436,682</u></u>
融資活動所得現金流量				
關聯公司墊款		500,000	579,564	2,015,379
償還關聯公司墊款		(300,000)	(500,000)	(1,802,735)
計息銀行借款所得款項		900,000	215,000	550,000
償還計息銀行借款及其他借款		<u>(1,205,000)</u>	<u>—</u>	<u>(1,115,000)</u>
融資活動(所用)／所得現金流量淨額		<u><u>(105,000)</u></u>	<u><u>294,564</u></u>	<u><u>(352,356)</u></u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		<u><u>488,066</u></u>	<u><u>(376,294)</u></u>	<u><u>523,760</u></u>
年初現金及現金等價物		<u>13,641</u>	<u>501,707</u>	<u>125,413</u>
年末現金及現金等價物		<u><u>501,707</u></u>	<u><u>125,413</u></u>	<u><u>649,173</u></u>

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	545,924	179,003	1,044,290
減：受限制現金	<u>44,217</u>	<u>53,590</u>	<u>395,117</u>
合併財務狀況表和現金流量表內所列 的現金及現金等價物	<u>501,707</u>	<u>125,413</u>	<u>649,173</u>

II 歷史財務資料附註

1. 公司資料

名流置業武漢有限公司(「目標公司」)是於中華人民共和國(「中國」)註冊成立的有限責任公司。目標公司註冊辦事處位於湖北省武漢市漢陽區馬營路1號。

於2018年12月31日，目標公司的主要股東包括南京紅太陽房地產開發有限公司，其持有目標公司55.25%的股權，及南京台亞百貨市場管理有限公司，其持有目標公司的39.75%股權。

2.1 編製基準

歷史財務資料乃根據《國際財務報告準則》(「國際財務報告準則」)(包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准的所有準則及詮釋)編製。除《國際財務報告準則》第9號「金融工具」外，為編製整個有關期間的歷史財務資料，目標公司已採納自2018年1月1日起開始的會計期間生效的所有《國際財務報告準則》連同相關過渡條文。

歷史財務資料乃根據歷史成本法編製。該等財務報表則以人民幣呈列，且除另有指明外，所有數字亦已湊整至最接近的千位。

目標公司已採用《國際財務報告準則》第9號，其自2018年1月1日或其後開始的年度期間生效。目標公司並無就屬於《國際財務報告準則》第9號範圍內的金融工具重列於2016年1月1日至2017年12月31日的財務資料。於2016年1月1日至2017年12月31日的財務資料乃根據《國際會計準則》第39號(「國際會計準則」第39號)予以呈報，且並不可與2018年呈報的資料相比較。根據估值，目標公司管理層認為，因採納《國際財務報告準則》第9號而產生的差額並不重大。

此外，目標公司於編製整個有關期間的歷史財務資料時，已提早採納《國際財務報告準則》第15號客戶合同收益及《國際財務報告準則》第15號的修訂澄清《國際財務報告準則》第15號客戶合同收益，其自2018年1月1日或其後開始的年度期間生效。《國際財務報告準則》第15號建立新五步模式入賬客戶合同收益。根據《國際財務報告準則》第15號，收益乃以反映實體預期有權就向交換客戶轉讓貨品或服務而收取代價的權利。《國際財務報告準則》第15號的準則就計量及確認收益提供更加結構化的方法。目標公司已獲准提前採納《國際財務報告準則》第15號及其修訂。

根據《國際會計準則》第39號的賬面值與根據《國際財務報告準則》第9號申報的結餘於2018年1月1日的對賬如下：

人民幣千元列示	《國際會計準則》 第39號的計量			重新計量預期 信貸虧損	《國際財務報告準則》 第9號的計量	
	分類	金額	重新分類		金額	分類
金融資產						
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	L&R*	5,082	—	—	5,082	AC**
應收關聯公司款項	L&R	892,536	—	—	892,536	AC
受限制現金	L&R	53,590	—	—	53,590	AC
現金及現金等價物	L&R	125,413	—	—	125,413	AC
		<u>1,076,621</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,076,621</u>	
金融負債						
貿易應付款項及應付票據	AC	674,010	—	—	674,010	AC
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債	AC	5,082	—	—	5,082	AC
應付關聯公司款項	AC	610,007	—	—	610,007	AC
計息銀行貸款及其他借款	AC	1,115,000	—	—	1,115,000	AC
		<u>2,404,099</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,404,099</u>	

*L&R: 貸款及應收款項

**AC: 按攤銷成本計量的金融資產或金融負債

以根據《國際財務報告準則》第9號的預期信貸虧損撥備取代根據《國際會計準則》第39號的期初貸款虧損撥備總額對2018年1月1日的金融工具並無重大影響。

2.2 已頒佈但未生效的《國際財務報告準則》

目標公司尚未於本歷史財務資料應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂《國際財務報告準則》。目標公司擬於該等新訂及經修訂《國際財務報告準則》生效時採納該等準則(倘適用)。

《國際財務報告準則》第9號的修訂	具有負補償的預付特性 ¹
《國際財務報告準則》第3號的修訂	業務的定義 ³
《國際財務報告準則》第10號 及《國際會計準則》第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合資企業之間的資產出售或給予 ⁵
《國際財務報告準則》第16號	租賃 ¹
《國際財務報告準則》第17號	保險合約 ⁴
《國際會計準則》第1號的修訂	財務報表的呈列 ²
《國際會計準則》第8號的修訂	會計政策、會計估計變動及錯誤 ²
《國際會計準則》第19號的修訂	計劃修訂、削減或結算 ¹
《國際會計準則》第28號的修訂	於聯營公司及合資企業的長期權益 ¹
國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號 《國際財務報告準則》 2015-2017年週期的年度改進	所得稅處理的不確性 ¹ 對以下準則的修訂： — 《國際財務報告準則》第3號業務合併 ¹ — 《國際財務報告準則》第11號聯合安排 ¹ — 《國際會計準則》第12號所得稅 ¹ — 《國際會計準則》第23號借款成本 ¹

¹ 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

- ³ 就收購日期為2020年1月1日或之後的業務合併及於該期間開始時或之後發生的資產收購
⁴ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效
⁵ 未釐定強制生效日期，惟仍可供採納

目標公司管理層預期採用新訂及經修訂《國際財務報告準則》將不會對目標公司於可預見未來的財務狀況及財務表現產生重大影響。

2.3 主要會計政策概要

公允價值計量

公允價值乃指市場參與者之間在計量日進行的有序交易中出售一項資產所收取的價格或轉移一項負債所支付的價格。公允價值計量假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)資產或負債最具優勢市場進行。主要或最具優勢市場須為目標公司可進入的市場。資產或負債的公允價值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以彼等之最佳經濟利益行事計量。

非金融資產公允價值的計量則參考市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

目標公司使用適用於不同情況的估值技術，而其有足夠數據計量公允價值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於財務報表中計量或披露公允價值的所有資產及負債，均根據對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據在下列公允價值層級內進行分類：

- 第一層級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格(未經調整)
- 第二層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值技術
- 第三層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值技術

就按經常性基準於歷史財務資料確認的資產及負債而言，目標公司通過於各有關年度結束時重新評估分類(基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據)，釐定層級內級別之間是否出現轉移。

非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或當須每年就資產進行減值檢測(金融資產、開發中物業、持作出售的已完工物業及投資物業除外)，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額乃按資產或現金產生單位的使用價值或公允價值減出售成本兩者的較高者計算，而個別資產須分開計算，除非資產並不產生明顯獨立於其他資產或目標公司資產的現金流入，於此情況下，則可收回金額按資產所屬現金產生單位的可收回金額計算。

僅在資產賬面值高於其可收回金額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映幣值時間值及資產特定風險的現時市場評估的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自損益中扣除。

貴集團會在各有關年度末評估是否有任何跡象顯示以前所確認的減值虧損已不存在或可能減少。倘出現此等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以確定資產（商譽除外）可收回金額的估計有變時，方會撥回先前確認的減值虧損，但撥回後的金額不得超逾假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。減值虧損撥回會計入產生期間的損益（惟倘財務報表中有重估資產）。除非資產以重估金額入賬，在此情況下，減值虧損撥回根據重估資產的有關會計政策列賬。

關聯方

以下人士被視為目標公司的關聯方，倘：

- (a) 有關方為一名人士或該人士的關係密切家庭成員，而該人士：
 - (i) 擁有目標公司的控制權或共同控制權；
 - (ii) 對目標公司產生重大的影響力；或
 - (iii) 該人士為目標公司或目標公司母公司的主要管理人員的其中一名成員；或
- (b) 該人士為實體且符合下列任何一項條件：
 - (i) 該實體與目標公司屬同一集團的成員公司；
 - (ii) 實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合資企業；
 - (iii) 該實體與目標公司為同一第三方的合資企業；
 - (iv) 實體為一第三方的合資企業，而另一實體為同一第三方的聯營公司；
 - (v) 該方提供一個僱用後福利計劃予目標公司僱員或與目標公司相關的實體作為福利；
 - (vi) 該實體為(a)所述人士控制或共同控制；
 - (vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響或屬該實體（或該實體母公司）主要管理人員的其中一名成員；及
 - (viii) 向目標公司或目標公司的母公司提供主要管理人員的服務的實體或為其一部分的任何目標公司成員。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備類項目的成本包括其購買價及任何令資產投入運作及將資產運往擬定用途地點的直接應計費用。

於物業、廠房及設備類項目投入運作後所引致的支出，如維修及保養費等，通常於該等支出產生期間計入損益。倘確認條件達標，主要檢查費用可按撥充資本計入作為重置的資產賬面值。倘大部分物業、廠房及設備須不時重置，目標公司確認該部分物業、廠房及設備為個別具有特定使用年期的資產及相應地對其作出折舊。

折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇銷各項物業、廠房及設備的成本至其剩餘價值。作該用途的主要年利率如下：

汽車	12%
辦公設備及電子裝置	19%

當一項物業、廠房及設備的各部分有不同可使用年期時，該項目的成本乃按合理基準在各部分之間分配，而各部分乃個別地折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度結束時檢討，並作出調整(如適用)。

物業、廠房及設備的項目及最初經確認的任何重大部分於出售或預期其使用或出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢而於該資產終止確認年度的損益內確認的任何盈虧乃有關資產出售淨收入與賬面值的差額。

開發中物業

開發中物業擬於完工後持作出售。

開發中物業按成本與可變現淨值的較低者列賬，成本包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及於開發期內與有關物業直接相關的其他成本。

除非開發中物業不能於正常營運週期內落成，否則相關開發中物業分類為流動資產。物業於完工時轉至持作出售的已完工物業。

持作出售的已完工物業

持作出售的已完工物業按成本與可變現淨值兩者的較低者於財務狀況表列賬。成本按未售物業應佔土地及樓宇成本總額的分攤比例釐定，可變現淨值按預期最終將變現的價格減出售物業產生的估計成本計算。

分配房地產開發成本

土地成本根據各單位的可售建築面積（「建築面積」）佔可售總建築面積的比例分配至各單位。單位相關建築成本按個別情況識別及分配。一般建築成本按與土地成本相若的方式根據可售建築面積分配。

租約

融資租約乃指資產所有權回報與風險（法定業權除外）幾乎全部轉移至目標公司的租約。於融資租約開始時，租賃資產的成本值乃按最低租賃款項的現值撥充資本及與債務一同記錄（利息除外），以反映是項購置及融資。資本化融資租約下的資產乃計入物業、廠房及設備，就租賃期及資產估計可使用年期兩者的較短者折舊。該等租約的融資成本乃就租期長短自損益內扣除，以得出不變的週期收費率。

以融資性質租購合同購入的資產乃列作融資租約，惟會就其估計可使用年期折舊。

經營租約乃指資產所有權回報與風險幾乎全部歸由出租人承擔的租約。如目標公司為出租人，目標公司按經營租約出租的資產包括在非流動資產中，而經營租約項下的應收租金於租賃期內以直線法計入損益。如目標公司為承租人，經營租約項下的應付租金經扣除從出租人收取的優惠後乃於租賃期內以直線法自損益內扣除。

根據經營租約的預付土地租賃款項乃首次按成本列賬，而隨後則按租期以直線法確認。

金融資產（根據《國際會計準則》第39號）

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為貸款及應收款項以及可供出售（「可供出售」）金融資產。所有金融資產於初始確認時，以公允價值加（倘屬並非按公允價值計入損益的金融資產）收購該金融資產時產生的交易成本計量。

需要在一般由法規或市場慣例確定的期間內移交（常規買賣）的購買或出售金融資產於交易日確認，即目標公司承諾購買或出售該資產當日。

隨後計量

就隨後計量而言，金融資產分為以下兩類：

- 貿易及應收款項
- 可供出售金融資產

貸款及應收款項

該分類與目標公司最為相關。貸款及應收款項指有固定或可確定還款且在活躍市場並無報價的非衍生金融資產。初始計量後，該等金融資產隨後採用實際利率（「實際利率」）法以攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時，計入收購產生的任何折讓或溢價，且包括實際利率中不可或缺的費用或成本。實際利率攤銷計入損益及其他全面收益表中的財務收入。貸款減值虧損於損益及其他全面收益表中確認為融資成本，而應收款項的減值虧損確認為銷售成本或其他費用。

可供出售金融資產

可供出售金融資產包括債務證券。該分類的債務證券並無固定持有期間，且可能因應流動資金的需要或應對市場狀況的變動而出售。

於初始計量後，可供出售金融資產隨後按公允價值計量，而未變現收益或虧損於其他全面收益（「其他全面收益」）中確認，並計入可供出售儲備，直至取消確認該投資，屆時累計收益或虧損於其他經營收入中確認，或倘累計虧損由可供出售儲備重新分類至損益及其他全面收益表中的財務成本，則釐定該投資出現減值。持有可供出售金融資產賺取的利息使用實際利率法呈報為利息收入。

目標公司評估於近期出售其可供出售金融資產的能力及意圖是否仍然適當。倘管理層有能力及有意於可預見未來或於到期前持有有關資產，而於極少數情況下，目標公司由於市場不活躍而無法買賣該等金融資產，則目標公司可能選擇重新分類該等金融資產。

就由可供出售類別重新分類的金融資產而言，於重新分類當日的公允價值成為其新攤銷成本，而就有關資產於權益中確認的任何過往收益或虧損則使用實際利率法於該投資的剩餘年內攤銷至損益。新攤銷成本及到期金額之間的任何差額亦使用實際利率法於該資產的剩餘年內攤銷。倘該資產隨後被釐定為出現減值，則於權益中入賬的有關金額重新分類至損益及其他全面收益表。

終止確認金融資產（根據《國際會計準則》第39號及《國際財務報告準則》第9號）

倘出現以下情況，金融資產（或（倘適用）部分金融資產或一組同類金融資產的一部分）會終止確認（即從目標公司的財務狀況表中剔除）：

- 從資產收取現金流量的權利已到期；或
- 目標公司已根據「轉手」安排轉讓從資產收取現金流量的權利，或已承擔向第三方無重大延誤全額支付所收現金流量的責任；及(a)目標公司已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b)目標公司雖未轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘目標公司已轉讓從資產收取現金流量的權利或訂立轉手安排，則評估有否保留資產所有權的風險及回報及保留的程度。倘目標公司並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產控制權，則目標公司將就目標公司持續參與有關資產的程度繼續確認已轉讓資產。在此情況下，目標公司亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債基於目標公司所保留權利及責任的基準計量。

以擔保形式對已轉讓資產的持續參與，按資產原賬面價值與目標公司可能須償還最高對價兩者的較低者計量。

金融資產減值(根據《國際會計準則》第39號)

目標公司於各有關期間末評估是否存在客觀跡象顯示一項或一組金融資產出現減值。僅當資產初始確認後發生一項或多項事件，且該損失事件對金融資產或一組金融資產的估計未來現金流量的影響能夠可靠預計時，方會存在減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

按攤銷成本入賬的金融資產

對於按攤銷成本入賬的金融資產，目標公司首先按個別基準評估單項重大或按組合基準評估單項非重大的金融資產有否減值。倘目標公司釐定單項評估的金融資產並無客觀減值證據，則不論資產重大與否均須將該資產歸入一組具有相似信貸風險特徵的金融資產，以整體評估有否減值。已單獨評估減值並已確認或將繼續確認減值虧損的資產不進行整體減值評估。

已確定的減值虧損金額按資產賬面值與估計未來現金流量的現值(不包括尚未產生的未來信貸虧損)的差額計算。估計未來現金流量的現值按金融資產的原實際利率(即初始確認時的實際利率)貼現。

資產賬面值直接或通過使用撥備賬調減，虧損金額於損益及其他全面收益表中確認。利息收入繼續於已調減賬面值累計，並採取就計量減值虧損用以貼現未來現金流量的利率累計。貸款及應收款項連同任何相關撥備於基於實際角度出發認為不會在未來收回款項，而所有抵押品已變現或已轉撥至目標公司的情況下撤銷。

倘往後期間估計減值虧損金額增加或減少，乃因確認減值以後發生的事件產生，則先前確認的減值虧損將通過調整撥備賬調高或調減。倘其後收回撤銷，則收回金額計入損益及其他全面收益表中的其他開支。

可供出售金融投資

就可供出售金融投資而言，目標公司會於各有關期間末評估有否客觀證據顯示一項投資或一組投資出現減值。

當可供出售資產減值時，其成本(扣除任何本金付款和攤銷)和其現有公允價值(扣減之前於損益及其他全面收益表中確認的任何減值虧損)的差額將自其他全面收益移除，並在損益及其他全面收益表中確認。

確定是否屬「大幅」或「長期」時須作出判斷。在作出判斷時，目標公司會評估(其中包括)一項投資的公允價值少於其成本的持續時間或程度。

倘債務工具被列作可供出售，則評估減值的標準與按攤銷成本計值的金融資產所採用者相同。然而，減值的入賬金額乃按攤銷成本與其現行公允價值的差額，減以往在損益及其他全面收益表中確認的投資的任何減值虧損計量的累計虧損。未來利息收入就資產的已抵減賬面值持續按計量減值虧損時用作貼現未來現金流量的利率累計。利息收入入賬為財務收入的一部分。倘債務工具的公允價值後續增加客觀上與在損益及其他全面收益表中確認減值虧損後發生的事件相關，則其減值虧損通過損益及全面收益表撥回。

按成本列賬的資產

倘有客觀證據顯示，因未能可靠計量公允價值而未按公允價值列賬的非上市股權工具或與該等非上市股權工具相聯繫並必須以該等非上市股權工具進行交割的衍生資產出現減值虧損，則虧損金額按該資產的賬面值與估計未來現金流量的現值(按類似金融資產的現行市場回報率貼現)的差額計量。該等資產的減值虧損不予撥回。

金融負債(根據《國際會計準則》第39號及《國際財務報告準則》第9號)

初始確認及計量

金融負債於及僅於目標公司成為金融工具合約條款的訂約方時，方予確認。目標公司於初始確認時釐定其金融負債的分類。金融負債於初始確認時分類為貸款及借款(如適用)。

所有金融負債於初始確認時按公允價值計量，且倘金融負債並非按公允價值計入損益，則扣除直接應佔交易成本。

隨後計量

於初始確認後，並非按公允價值計入損益的金融負債其後適用實際利率法按攤銷成本計量。收益及虧損透過攤銷過程於終止確認負債時於損益中確認。

貸款及借款

於初始確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利率法後續按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷程序時，其損益在損益內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益的融資成本內。

財務擔保合同(根據《國際財務報告準則》第9號的政策自2018年1月1日起適用)

目標公司發行的財務擔保合同指因指定債務人未能按債務工具的條款如期付款時，發行者須向持有人付款以補償其遭受損失之合同。財務擔保合同最初以公允價值確認為負債，並就該擔保發行直接應佔交易成本作出調整。初始確認後，目標公司以下列較高者計量財務擔保合同：(i)根據「金融資產減值(根據《國際財務報告準則》第9號的政策自2018年1月1日起使用)」所載政策釐定預期信貸虧損撥備；及(ii)初始確認的金額減(如適用)已確認的累計收入。

財務擔保合同(根據《國際會計準則》第39號的政策於2018年1月1日前適用)

財務擔保合同最初以公允價值確認為負債，並就該擔保發行直接應佔交易成本作出調整。初始確認後，目標公司以下列較高者計量財務擔保合同：(i)報告期末結算現有責任所需開支的最佳估計金額；及(ii)初始確認的金額減(如適用)累計攤銷。

終止確認金融負債(根據《國際會計準則》第39號及《國際財務報告準則》第9號)

當金融負債的責任已履行、取消或屆滿時，金融負債會被終止確認。

當現時金融負債被另一項由同一貸款人借出，而條款有重大不同的金融負債所取代，或當現時負債的條款被重大修訂，該取代或修訂被視為對原有負債的終止確認及對新負債的確認，而各自賬面值的差額於損益確認。

金融資產(根據《國際財務報告準則》第9號)

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為隨後按攤銷成本計量及按公允價值計入損益。

於初始確認分類金融資產乃視乎該金融資產的合約現金流量特性及目標公司就其管理的業務模式。除並無重大融資成分的貿易應收款項及目標公司已採用實際可行權宜方法的有關款項外，目標公司初始按公允價值加交易成本計量金融資產，惟按公允價值計入損益的金融資產除外。

為使金融資產按攤銷成本分類及計量，其需產生「僅為支付本金及未償還本金利息(SPPI)」的現金流量。該評估被稱為SPPI，並於工具層面進行。

目標公司管理金融資產的業務模式為管理金融資產以產生現金流量的方式。業務模式釐定現金流量是否來自收取合約現金流量、出售金融資產或兩者均予進行。需要在一般由法規或市場慣例確定的期間內移交(常規買賣)的購買或出售金融資產於交易日確認，即目標公司承諾購買或出售該資產當日。

隨後計量

就隨後計量而言，金融資產分為以下兩個類別：

- 按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)
- 按公允價值計入損益的金融資產

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

該分類與目標公司最為相關。倘符合以下條件，目標公司則按攤銷成本計量金融資產：

- a) 在業務模式內以持有金融資產以收取合約現金流量為目的的金融資產。

及

- b) 金融資產的合約條款於特定日期產生僅為支付本金額及未償還本金的利息的現金流量。

按攤銷成本計量的金融資產其後適用實際利率法計量，並可予減值。收益及虧損於資產終止確認、修改或減值時於損益中確認。

目標公司按攤銷成本計量的金融資產包括貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產以及應收關聯公司款項。

所有已確認金融資產其後整體按攤銷成本或公允價值計量，視乎金融資產的分類而定。

按公允價值計入損益的金融資產

按公允價值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產、於初始確認時指定為按公允價值計入損益的金融資產或須強制按公允價值計量的金融資產。倘收購金融資產以於近期出售或購回，則金融資產分類為持作買賣。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，除非其獲指定為實際對沖工具。現金流量並非僅為支付本金額及利息的金融資產按公允價值計入損益分類及計量，而不論其業務模式。儘管上述分類債務工具的標準為按攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益，債務工具於初始確認時可能指定為按公允價值計入損益，倘此舉能夠消除或大幅減少會計錯配。

按公允價值計入損益的金融資產按公允價值列賬於財務狀況表中，公允價值變動淨額於損益及其他全面收益表中確認。

減值

目標公司就所有並非按公允價值計入損益持有的債務工具確認預期信貸虧損撥備。預期信貸虧損撥備乃根據合約到期應付的合約現金流量與目標公司預期將收取的所有現金流量之間的差額計量，該差額其後按接近資產原有的實際利率貼現。預期現金流量將包括銷售持有抵押品或整合至合約條款的其他信貸增級安排。

預期信貸虧損乃分兩個階段確認。就自初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸敞口而言，預期信貸虧損乃就於未來12個月內可能出現違約事件產生的信貸虧損（「12個月預期信貸虧損」）計提撥備。就自初始確認以來信貸風險出現大幅增加的信貸敞口而言，預期信貸虧損須就於敞口剩餘年內預期出現的信貸虧損計提虧損撥備，而不論出現違約的時間（使用期預期信貸虧損）。

就貿易應收款項及合約資產而言，目標公司採用簡化法計算預期信貸虧損。因此，目標公司並無追蹤信貸風險的變動，惟於各報告日期按使用期預期信貸虧損確認虧損撥備。目標公司已根據其過往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人特定的前瞻性因素及經濟環境作出調整。

抵銷金融工具

倘現時有強制可執行法定權利抵銷已確認金額，並擬以淨額結算或同時變現資產及清償負債，有關金融資產及金融負債可相互抵銷，並以相互抵銷後的淨金額在財務狀況表中列示。

庫存股份

我們由 貴公司或目標公司持有的權益工具（庫存股份）乃直接按成本於權益中確認。概無就購買、銷售、發行或註銷目標公司自身的權益工具而於損益中確認收益或虧損。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可實時兌換為已知金額現金、所涉價值變動風險不高而一般自取得起計三個月內到期的短期高流動性投資，減須按要求償還的銀行透支，並構成目標公司現金管理主要部分。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及用途不受限制的銀行存款。

撥備

倘因過往事件導致現時承擔責任（法定或推定責任），且日後可能須流失資源以履行責任，並能可靠估計責任的數額，則確認撥備。

當貼現影響屬重大時，確認撥備的金額為預期未來履行責任所作出的開支於各段有關期間末的現值。因時間流逝而增加的貼現值金額會記入損益表財務成本項下。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外確認的其他全面收入或直接於權益確認。

當期及過往期間的即期稅項資產及負債，乃按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額，根據於各段有關期間結束前已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)，以及考慮目標公司經營所在國家當時的詮釋及慣例計量。

遞延稅項採用負債法就於各有關期間末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時性差異計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時性差異而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認商譽、資產或負債而產生，且於交易時對會計利潤及應課稅利潤或虧損均無影響；及
- 就與於附屬公司及聯營公司的投資有關的應課稅暫時性差異而言，暫時性差異的撥回時間為可控制，且該等暫時性差異於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產的確認以將有應課稅利潤可用以抵銷可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉為限，惟下列情況除外：

- 與可抵扣暫時性差異有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時對會計利潤及應課稅利潤或虧損均無影響；及
- 就與於附屬公司及聯營公司的投資有關的可抵扣暫時性差異而言，遞延稅項資產僅於暫時性差異於可見將來有可能撥回以及將有應課稅利潤可用以抵銷暫時性差異的情況下，方予確認。

於各有關期間末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各有關期間末重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於各段有關期間結束前已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)計算。

當且僅當目標公司有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或收回時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同應課稅實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

收入確認

收入乃按目標公司於日常業務過程中就物業銷售及所提供服務而已收或應收代價的公允價值計量。收入乃經扣除稅項後列示。

物業銷售

收入於資產控制權轉移至買方時確認。資產的控制權是在一段時間內抑或在某一時點轉移，取決於合同的條款與適用於合同的法律規定。資產的控制權會在一段時間內轉移，前提是目標公司的履約行為：

- 提供買方同時取得及消耗的利息；或
- 創造及改良買方在目標公司履約時控制的資產；或
- 並無創造對目標公司有替代用途的資產，且目標公司具有就迄今為止已完成的履約部分獲得付款的可強制執行權利。

如果資產的控制權在一段時間內轉移，收入確認會按在整個合同期間已完成該履約義務的進度進行。否則，收入會於買方獲得資產控制權的時點確認。

已完成履約義務的進度按目標公司為完成履約義務而發生的支出或投入計量，有關支出或投入最能反映目標公司完成履約義務的表現。

於確定交易價格時，如交易屬重大，目標公司會就融資部分的影響調整已承諾的代價金額。

對於在某一時點轉移物業控制權的物業開發及銷售合同，收入於買方獲得實物所有權或已竣工物業的法定所有權且目標公司已獲得現時收款權並很可能收回代價時確認。

租金收入

租金收入於租賃期間按時間比例基準確認。

利息收入

利息收入乃透過採用於金融工具預期年期內將估計未來現金收入貼現至金融資產淨賬面值的利率以實際利率法按應計基準確認。

合約資產

合約資產乃就換取已向客戶轉讓的貨品或服務而收取代價的權利。倘目標公司於客戶支付代價或付款到期前將貨品或服務轉讓予客戶，則就附帶條件的已賺取代價確認合約資產。

合約負債

合約負債指目標公司因已向客戶收取代價(或代價款項已到期)，而須向客戶轉讓貨品或服務的責任。倘客戶於目標公司將貨品或服務轉讓予客戶前支付代價，則於作出付款或付款到期時(以較早者為準)確認合約負債。合約負債於目標公司履行合約時確認為收益。

合約成本

除資本化為存貨、物業、廠房及設備以及無形資產的成本外，倘符合所有下列條件，則將履行客戶合約產生的成本資本化為資產：

- (a) 有關成本與實體可明確識別之合約或預期合約有直接關係。
- (b) 有關成本令實體將用於履行(或持續履行)日後履約責任之資源得以產生或有所增加。
- (c) 有關成本預期可收回。

資本化合約成本乃按符合確認相關資產的收益模式的系統基準攤銷並自損益表扣除。其他合約成本於產生時支銷。

借款成本

直接用於興建生產合資格資產(即需待相當時間方可達致其擬定用途或出售的資產)的借款成本一律撥充作為該等資產的部分成本。一旦資產大致可供擬定用途或出售，則有關借款成本不再撥充資本。特定借款於用作合資格資產開支前的臨時投資所賺取的投資收入於已資本化的借款成本中扣減。所有其他借款成本均於產生期間支銷。借款成本包括實體就借用資金產生的利息及其他成本。

股息

股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。

其他僱員福利

社會養老金計劃

目標公司為僱員設有當地管理勞動及保障部門安排的社會養老金計劃。目標公司每月向社會養老金計劃作出供款。供款在按照社會養老金計劃規定須支付時從損益扣除。根據計劃，除作出供款外，目標公司並無其他義務。

住房公積金及其他社會保險

目標公司已根據中國相關法律法規為僱員參與定額社會保障供款計劃，包括住房公積金、基本醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險。目標公司每月向住房公積金及其他社會保險供款。供款按應計基準從損益扣除。除作出供款外，目標公司並無其他義務。

3. 重大會計判斷與估計

編製目標公司的歷史財務資料時，管理層須作出會影響所呈報收入、開支、資產與負債的報告金額及其披露以及或有負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不明朗因素可能導致可能須對日後受到影響的資產與負債的賬面值作出重大調整。

估計不明朗因素

下文披露存在重大可能性引致資產負債的賬面值於下個財政年度或須予以重大調整，且有關未來的主要假設，以及於各有關期間末存在的估計不明朗因素的其他主要來源：

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

目標公司須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備根據管理層對中國相關稅務法律及法規所載規定的理解所作最佳估計計提。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目完工後由稅務機關釐定。目標公司尚未就其若干物業開發項目與稅務機關最終確定土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步入賬的金額不同，差額會影響差額變現期間的土地增值稅開支及相關撥備。

遞延稅項資產

倘可能具有應課稅利潤抵銷可扣減暫時性差額，以及可動用結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則會就所有可扣減暫時性差額以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉確認遞延稅項資產。管理層在釐定可予以確認的遞延稅項資產金額時，須根據未來應課稅利潤可能出現的時間及水平連同未來稅務計劃策略作出重大判斷。進一步詳情載於歷史財務資料附註20。

4. 經營分部數據

管理層將目標公司的損益作為整體審閱，以對表現評估及資源分配作出決策。目標公司的經營構成《國際財務報告準則第8號》「經營分部」下一個單一的經營分部，因此並無另外編製分部資料。由於管理層並不定期審閱分部資產及負債，因此並無呈列分部資產及負債。

地區資料

目標公司的所有收入均來自中國，且其所有資產位於中國。因此，並無呈列地區資料。

有關主要客戶的資料

於有關期間內，並無來自單一客戶或一組受到共同控制的 貴集團客戶的銷售佔目標公司收入的10%或以上。

5. 收入、其他收入及收益

對收入以及其他收入及收益的分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入			
物業銷售	878,413	255,371	337,480

以下列項目代表：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
自物業銷售的收入：			
於某一時間點確認	878,413	255,371	337,480

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他收入及收益			
利息收入	731	901	695
其他	135	358	359
	866	1,259	1,054

6. 稅前虧損

目標公司稅前虧損已扣除以下各項：

	附註	截至12月31日止年度		
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已售存貨成本	15	819,476	211,606	305,688
物業、廠房及設備折舊	12	1,799	1,556	453
出售物業、廠房及設備項目的虧損		—	156	—
租金開支		1,083	2,030	1,037
核數師薪酬		30	—	—
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員 薪酬(附註8))：				
工資及薪金(包括花紅)		43,552	10,777	13,372
養老金計劃供款及社會福利		5,065	4,549	4,513

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行及其他借款的利息	159,732	74,931	120,650
預售按金利息	1,158	1,682	1,055
減：資本化利息	(159,732)	(53,262)	(71,805)
	<u>1,158</u>	<u>23,351</u>	<u>49,900</u>

8. 董事及最高行政人員薪酬

目標公司董事各自的薪酬如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
工資、津貼及實物福利	796	796	2,378
績效獎金	40	40	139
養老金計劃供款及社會福利	64	64	105
合計	<u>900</u>	<u>900</u>	<u>2,622</u>

截至2016年12月31日止年度

	工資、津貼 及實物福利 人民幣千元	績效獎金 人民幣千元	養老金 計劃供款 及社會福利 人民幣千元	薪酬合計 人民幣千元
執行董事：				
— 湯國強先生	516	30	38	584
— 馮嫻女士	280	10	26	316
	<u>796</u>	<u>40</u>	<u>64</u>	<u>900</u>

截至2017年12月31日止年度

	工資、津貼及 實物福利 人民幣千元	績效獎金 人民幣千元	養老金 計劃供款 及社會福利 人民幣千元	薪酬合計 人民幣千元
執行董事：				
— 湯國強先生	516	30	38	584
— 馮嫻女士	280	10	26	316
	<u>796</u>	<u>40</u>	<u>64</u>	<u>900</u>

截至2018年12月31日止年度

	工資、津貼 及實物福利 人民幣千元	績效獎金 人民幣千元	養老金 計劃供款 及社會福利 人民幣千元	薪酬合計 人民幣千元
執行董事：				
— 楊群先生	1,190	79	35	1,304
— 王玉榮先生	728	38	38	804
— 李春燕女士	460	22	32	514
	<u>2,378</u>	<u>139</u>	<u>105</u>	<u>2,622</u>

9. 五名最高薪酬僱員

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的五名最高薪酬僱員分別包括兩名董事、兩名董事及三名董事，其薪酬詳情載於上文附註8。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，並非目標公司董事或最高行政人員的餘下三名、三名及兩名最高薪酬僱員的薪酬詳情分別如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
工資、津貼及實物福利	904	904	990
績效獎金	28	28	50
養老金計劃供款及社會福利	89	89	98
合計	<u>1,021</u>	<u>1,021</u>	<u>1,138</u>

薪酬位於以下範圍的非董事及非最高行政人員、最高薪酬僱員人數如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
零至500,000港元	3	3	—
500,001港元至1,000,000港元	—	—	2
合計	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>2</u>

10. 所得稅

中國內地即期所得稅撥備基於目標公司按照中國企業所得稅法(於2008年1月1日獲批准及生效)(「新企業所得稅法」)釐定的應課稅利潤按法定稅率25%計算。

根據自1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅(「土地增值稅」)暫行條例》，以及自1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，在中國內地出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附屬設施產生的所有收入須繳納土地增值稅，累進稅率為增值部分30%至60%，惟出售普通標準住宅可豁免，前提是彼等的增值額不超過扣除項目金額之和的20%。

目標公司已根據相關中國稅務法律法規估計、計提在稅項下土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待稅務機關於物業開發項目完工後評定。稅務機關可能不認同計算土地增值稅撥備所用的基準。

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期稅項：			
中國企業所得稅	—	—	—
中國土地增值稅	18,952	14,227	8,906
遞延稅項 (附註13)	<u>(10,422)</u>	<u>(7,477)</u>	<u>(15,308)</u>
年內稅項支出總額	<u>8,530</u>	<u>6,750</u>	<u>(6,402)</u>

於各有關期間，目標公司註冊所在司法管轄區按法定稅率計算的稅前利潤適用的所得稅開支與按實際所得稅率計算的所得稅開支對賬如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
稅前虧損	<u>(23,454)</u>	<u>(16,168)</u>	<u>(52,654)</u>
按法定所得稅率計算	(5,863)	(4,042)	(13,164)
不可扣稅開支	179	121	83
土地增值稅撥備	18,952	14,227	8,906
土地增值稅的稅務影響	<u>(4,738)</u>	<u>(3,556)</u>	<u>(2,227)</u>
按目標公司實際稅率計算的稅項費用(抵免)	<u>8,530</u>	<u>6,750</u>	<u>(6,402)</u>

11. 股息

目標公司自註冊成立日期以來並無派付或宣派任何股息。

12. 物業、廠房及設備

	汽車 人民幣千元	辦公設備 及電子設備 人民幣千元	合計 人民幣千元
2016年12月31日			
於2016年1月1日：			
成本	10,212	3,079	13,291
累計折舊	<u>(3,638)</u>	<u>(1,214)</u>	<u>(4,852)</u>
賬面淨值	<u>6,574</u>	<u>1,865</u>	<u>8,439</u>
於2016年1月1日，扣除累計折舊	6,574	1,865	8,439
添置	—	147	147
年內折舊撥備	<u>(1,213)</u>	<u>(586)</u>	<u>(1,799)</u>
於2016年12月31日，扣除累計折舊	<u>5,361</u>	<u>1,426</u>	<u>6,787</u>
於2016年12月31日：			
成本	10,212	3,226	13,438
累計折舊	<u>(4,851)</u>	<u>(1,800)</u>	<u>(6,651)</u>
賬面淨值	<u>5,361</u>	<u>1,426</u>	<u>6,787</u>
2017年12月31日			
於2017年1月1日：			
成本	10,212	3,226	13,438
累計折舊	<u>(4,851)</u>	<u>(1,800)</u>	<u>(6,651)</u>
賬面淨值	<u>5,361</u>	<u>1,426</u>	<u>6,787</u>
於2017年1月1日，扣除累計折舊	5,361	1,426	6,787
添置	—	150	150
出售	(4,353)	(237)	(4,590)
年內折舊撥備	<u>(1,008)</u>	<u>(548)</u>	<u>(1,556)</u>
於2017年12月31日，扣除累計折舊	<u>—</u>	<u>791</u>	<u>791</u>
於2017年12月31日：			
成本	—	2,786	2,786
累計折舊	<u>—</u>	<u>(1,995)</u>	<u>(1,995)</u>
賬面淨值	<u>—</u>	<u>791</u>	<u>791</u>

	汽車 人民幣千元	辦公設備 及電子設備 人民幣千元	合計 人民幣千元
2018年12月31日			
於2018年1月1日：			
成本	—	2,786	2,786
累計折舊	—	(1,995)	(1,995)
賬面淨值	—	791	791
於2018年1月1日，扣除累計折舊			
添置	—	21	21
出售	—	(6)	(6)
年內折舊撥備	—	(453)	(453)
於2018年12月31日，扣除累計折舊	—	353	353
於2018年12月31日：			
成本	—	2,708	2,708
累計折舊	—	(2,355)	(2,355)
賬面淨值	—	353	353

截至2016年、2017年及2018年12月31日，並無質押任何物業、廠房及設備。

13. 遞延稅項資產

於有關期間的遞延稅項資產的變動如下：

	未變現 預收收入 人民幣千元	減值虧損 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2016年1月1日	14,510	146	14,253	28,909
年內(扣除自)/計入虧損的遞延 稅項	<u>(912)</u>	<u>54</u>	<u>11,280</u>	<u>10,422</u>
於2016年12月31日及2017年1月1日	13,598	200	25,533	39,331
年內計入虧損的遞延稅項	<u>2,423</u>	<u>60</u>	<u>4,994</u>	<u>7,477</u>
於2017年12月31日及2018年1月1日	16,021	260	30,527	46,808
年內計入/(扣除自)虧損的遞延 稅項	<u>29,677</u>	<u>(132)</u>	<u>(14,237)</u>	<u>15,308</u>
於2018年12月31日	<u>45,698</u>	<u>128</u>	<u>16,290</u>	<u>62,116</u>

14. 開發中物業

	12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初	2,491,414	2,425,350	2,541,435
添置	711,179	116,085	234,969
轉撥至持作出售的已完工物業(附註15)	<u>(777,243)</u>	<u>—</u>	<u>(443,247)</u>
年末	<u>2,425,350</u>	<u>2,541,435</u>	<u>2,333,157</u>

目標公司的開發中物業位於在中國內地的租賃土地。

於2016、2017年及2018年12月31日，目標公司總賬面值分別約人民幣160,078,000元、人民幣160,078,000元及人民幣1,327,418,000元的若干開發中物業已質押，僅為目標公司獲授的銀行及其他借款作抵押(附註21)。

開發中物業的價值於各有關期間末評估。倘賬面值超逾其可變現值，則視為已減值。

15. 持作出售的已完工物業

	12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初賬面值	307,817	265,584	53,978
轉撥自開發中物業 (附註14)	777,243	—	443,247
轉撥至銷售成本 (附註6)	<u>(819,476)</u>	<u>(211,606)</u>	<u>(305,688)</u>
年末賬面值	<u>265,584</u>	<u>53,978</u>	<u>191,537</u>

持作出售的已完工物業的價值於有關期間各年末評估。倘賬面值超逾其可收回金額(即其公允價值減出售成本的較高者)，則視為已減值。公允價值減出售成本按自類似資產公平交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。

16. 預付款項、按金及其他應收款項

	12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
其他可收回稅項	4,814	2,505	6,139
其他按金	314	1,179	1,572
其他應收款項 (附註29)	<u>6,566</u>	<u>5,082</u>	<u>4,385</u>
	<u>11,694</u>	<u>8,766</u>	<u>12,096</u>

17. 現金及現金等價物、受限制現金

	12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
現金及銀行結餘	545,924	179,003	1,044,290
減：受限制現金	<u>44,217</u>	<u>53,590</u>	<u>395,117</u>
現金及現金等價物	<u>501,707</u>	<u>125,413</u>	<u>649,173</u>

根據有關中國法規，目標公司須將若干現金款項存置於指定銀行賬戶作特定用途。於2016年、2017年及2018年12月31日，該等受限制現金分別為人民幣44,217,000元、人民幣53,590,000元及人民幣395,117,000元。

於2016年、2017年及2018年12月31日，目標公司所有現金及銀行結餘均以人民幣計值。人民幣不得自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，目標公司可通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。銀行結餘存於近期無違約歷史的信譽可靠的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公允價值相若。

18. 貿易應付款項及應付票據

於有關期間各年末基於發票日期的貿易應付款項及應付票據賬齡分析如下：

	12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年以內	1,125,814	247,522	45,036
一年以上	<u>17,998</u>	<u>426,488</u>	<u>182,690</u>
	<u><u>1,143,812</u></u>	<u><u>674,010</u></u>	<u><u>227,726</u></u>

貿易應付款項為無抵押及免息，一般基於工程進度結算。

19. 其他應付款項、已收按金及應計費用

	12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
建築相關留置按金	3,098	4,057	9,533
銷售佣金 (附註29)	—	—	8,714
維修基金 (附註29)	1,703	2,426	20,555
其他稅項及附加費	13,525	261	4,296
應付利息 (附註29)	1,875	2,656	1,597
應付工資及福利	17,728	4,045	6,719
其他	<u>20</u>	<u>5</u>	<u>5</u>
	<u><u>37,949</u></u>	<u><u>13,450</u></u>	<u><u>51,419</u></u>

其他應付款項無抵押、不計息並應按要求償還。其他應付款項於各有關期間末的公允價值與其相應的賬面值相若。

20. 合約負債

合約負債指就目標公司於各有關期間末預售物業而自買家接收的銷售所得款項。

於有關期間各年末，收入確認的預期時間如下：

	12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年以內	150,663	250,585	26,994
一年以上	—	—	1,401,193
	<u>150,663</u>	<u>250,585</u>	<u>1,428,187</u>

21. 計息銀行及其他借款

	附註	2016年12月31日			2017年12月31日			2018年12月31日		
		實際利率 (%)	到期	人民幣千元	實際利率 (%)	到期	人民幣千元	實際利率 (%)	到期	人民幣千元
即期										
長期銀行貸款的即期部分 — 有抵押	(i)	7.65	2017年	180,000	7.65	2018年	540,000	—	—	—
長期其他貸款的即期部分 — 有抵押	(ii)	—	—	—	9.00	2018年	64,500	—	—	—
				<u>180,000</u>			<u>604,500</u>			<u>—</u>
非即期										
銀行貸款 — 有抵押	(iii)	7.65	2018年-19年	720,000	7.65	2019年	360,000	9.50	2021年	550,000
其他貸款 — 有抵押	(ii)	—	—	—	9.00	2019年	150,500	—	—	—
				<u>720,000</u>			<u>510,500</u>			<u>550,000</u>
				<u>900,000</u>			<u>1,115,000</u>			<u>550,000</u>

- (i) 該等銀行貸款乃來自瀋陽於洪永安村鎮銀行股份有限公司，並以目標公司的若干開發中物業作抵押，有關物業於2016年及2017年12月31日的賬面值為約人民幣160,078,000元。此外，該等銀行貸款乃由劉道明先生及美好置業集團股份有限公司（「美好置業」）作擔保，其均為目標公司當時的關聯方。
- (ii) 該借款乃來自中國華融資產管理股份有限公司湖北省分公司，並由i)博羅名流實業有限公司；ii)武漢名流地產有限公司；iii)劉道明先生；iv)王萍女士；及v)美好置業作擔保，其全部為目標公司當時的關聯方。
- (iii) 該等銀行貸款乃來自中國民生銀行股份有限公司武漢分行，並由貴公司的若干開發中物業作抵押，有關物業於2018年12月31日的賬面值為約人民幣1,327,418,000元。該等銀行貸款亦由南京紅太陽房地產開發有限公司（「南京紅太陽房地產」）作擔保。

	12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
分析為：			
應於一年內償還	180,000	604,500	—
應於第二年償還	360,000	510,500	330,000
應於三至五年內償還	<u>360,000</u>	<u>—</u>	<u>220,000</u>
小計	<u>900,000</u>	<u>1,115,000</u>	<u>550,000</u>

目標公司的借款均以人民幣計值。

於各有關期間末，目標公司若干銀行及其他借款開發中物業由下列賬面值的資產作抵押提供擔保：

	附註	12月31日		
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
開發中物業	14	<u>160,078</u>	<u>160,078</u>	<u>1,327,418</u>

22. 已發行股本

人民幣千元

已發行及繳足：

於2016年、2017年及2018年12月31日

1,205,000

23. 儲備

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，目標公司的儲備金額及其變動呈列於權益變動表。

法定盈餘儲備

根據中國《公司法》及於中國成立的附屬公司的組織章程細則，目標公司須按稅後利潤淨額的10%提取法定盈餘儲備，此乃根據中國會計準則釐定，直至儲備餘額達到其註冊資本50%為止。受相關中國法規及目標公司組織章程細則所載若干限制的規限，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉換為增加股本，但轉換後儲備餘額不得少於目標公司註冊資本的25%。儲備不得用作其設立目的以外的用途，亦不得作為現金股息分派。目標公司正蒙受虧損，故於有關期間並無撥備法定盈餘儲備。

24. 現金流量表附註

融資活動產生的負債變動

	計息銀行 及其他借款 人民幣千元	應付關聯 公司款項 人民幣千元	來自融資活動 的負債總額 人民幣千元
於2016年1月1日	1,205,000	302,584	1,507,584
融資活動所得現金流量	(305,000)	200,000	(105,000)
利息開支	160,890	—	160,890
分類為運營現金流量的已付利息	(161,215)	—	(161,215)
應付利息增加	325	30,891	31,216
於2016年12月31日	<u>900,000</u>	<u>533,475</u>	<u>1,433,475</u>
融資活動所得現金流量	215,000	79,564	294,564
利息開支	76,613	—	76,613
分類為運營現金流量的已付利息	(75,832)	(75,832)	
應付利息減少	(781)	—	(781)
非融資活動減少	—	(3,032)	(3,032)
於2017年12月31日	<u>1,115,000</u>	<u>610,007</u>	<u>1,725,007</u>
融資活動所得現金流量	(565,000)	212,644	(352,356)
利息開支	60,011	61,694	121,705
分類為運營現金流量的已付利息	(61,070)	(61,694)	(122,764)
應付利息增加	1,059	—	1,059
非融資活動減少	—	(451,192)	(451,192)
於2018年12月31日	<u>550,000</u>	<u>371,459</u>	<u>921,459</u>

25. 或有負債

於有關期間各年末，未於財務報表內撥備的或有負債如下：

	12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
向銀行作出的有關授予目標公司物業買家融資的擔保	<u>1,325,924</u>	<u>717,152</u>	<u>407,400</u>

目標公司就若干銀行向目標公司持作出售的已完工物業買家授出的抵押融資提供擔保。根據擔保安排的條款，如買家拖欠按揭付款，目標公司負責向該等銀行償還未償還抵押本金及違約買家所欠的任何應計利息及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予該等銀行作為抵押貸款的抵押品；倘該等買家拖欠抵押還款，該等銀行有權接管有關法定業權，並通過公開拍賣將抵押物業變現。

目標公司的擔保期由授出相關抵押貸款日期起至買家獲發物業所有權證及辦理登記止，有關證明一般會於買家接管相關物業後的一至兩年內取得。

於有關期間，目標公司並未就向目標公司持作出售的已完工物業買家授出的抵押融資提供擔保產生任何重大損失。目標公司管理層認為如出現違約付款，相關物業的可變現淨值可足以償還未償還抵押貸款連同任何應計利息及罰款，故並無對擔保計提撥備。

26. 經營租賃安排

作為承租人

目標公司根據經營租賃安排承租若干辦公物業，協定租期為1年，租賃期滿後可選擇續約，但所有條款需重新商定。

於各有關期間末，目標公司根據不可撤銷經營租賃的未來到期後最低租賃付款額如下：

	12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年內	<u>974</u>	<u>1,041</u>	<u>—</u>

27. 承擔

除上文附註26所詳述的經營租賃承擔外，目標公司於有關期間各年末擁有以下資本承擔：

	12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已訂約但尚未撥備： 物業開發活動	<u>887,909</u>	<u>651,374</u>	<u>376,476</u>

28. 關聯方交易

(1) 名稱和關係

關聯方名稱	與目標公司的關係
於2018年9月28日當日或之後：	
曾煥沙	控股股東
南京紅太陽房地產	母公司
武漢弘陽漢都房地產開發有限公司	由母公司控制的公司
上海弘陽電子商務有限公司	由母公司控制的公司
於2016年1月1日至2018年4月16日：	
劉道明先生	控股股東
王萍女士	控股股東配偶
美好置業	母公司
蕪湖名流置業有限公司	由母公司控制的公司
武漢美好生活投資有限公司	由母公司控制的公司
名流置業武漢江北有限公司	由母公司控制的公司
武漢南部新城投資有限公司	由母公司控制的公司
武漢名流地產有限公司	由母公司控制的公司
重慶名流置業有限公司	由母公司控制的公司
美好建築裝配科技有限公司	由母公司控制的公司

關聯方名稱	與目標公司的關係
東莞名流置業有限公司	由母公司控制的公司
武漢園博園置業有限公司	由母公司控制的公司
武漢名流公館置業有限公司	由母公司控制的公司
武漢正華利信息系統工程有限公司	由母公司控制的公司
美好置業武漢江南有限公司	由母公司控制的公司
瀋陽印象名流置業有限公司	由母公司控制的公司
安徽東磁投資有限公司	由母公司控制的公司
武漢名流幸福物業服務有限公司	由母公司控制的公司
武漢市泰宇商貿有限公司	由母公司控制的公司
武漢美好錦程置業有限公司	由控股股東控制的公司
中工建設有限公司	由控股股東控制的公司
武漢奧楠園林綠化工程有限公司	控股股東的密切家庭成員 為 貴公司董事

(2) 重大關聯方交易

除歷史財務資料另有詳述的交易外，目標公司於有關期間與其關聯方有以下重大交易：

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
自關聯方所收墊款：			
南京紅太陽房地產	—	—	2,015,379
武漢南部新城投資有限公司	—	579,564	—
名流置業武漢江北有限公司	500,000	—	—
償還自關聯方所收墊款：			
南京紅太陽房地產	—	—	1,802,735
名流置業武漢江北有限公司	—	500,000	—
中工建設有限公司	300,000	—	—
向關聯方作出的墊款：			
美好置業	4,553,174	710,122	—
名流置業武漢江北有限公司	—	215,000	—
武漢美好錦程置業有限公司	—	22,500	—
重慶名流置業有限公司	64,265	—	—
武漢弘陽漢都房地產開發有限公司	—	—	3,013

	12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
向關聯方償還墊款：			
美好置業	4,032,859	551,022	197,920
名流置業武漢江北有限公司	356,100	—	215,000
武漢美好錦程置業有限公司	—	—	22,500
重慶名流置業有限公司	—	64,265	—
蕪湖名流置業有限公司	187,339	—	—
安徽東磁投資有限公司	1,000	—	—
瀋陽印象名流置業有限公司	95,000	—	—
東莞名流置業有限公司	15,000	—	—
美好置業武漢江南有限公司	100	—	—
武漢市泰宇商貿有限公司	21,100	—	—
武漢正華利資訊系統工程有限公司	48,400	—	—
武漢美好錦程置業有限公司	3,060	—	—
武漢園博園置業有限公司	7,000	—	—
武漢名流公館置業有限公司	135,600	—	—
武漢南部新城投資有限公司	127,844	—	—

(3) 與關聯方的其他交易

	12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
物業管理費	5,680	3,995	1,105
利息支出	49,909	—	61,694
出售物業、廠房及設備	—	4,291	—
諮詢服務	—	—	671

附註：該等交易乃根據訂約各方共同協定的條款及條件進行。

(4) 與關聯方的未付結餘

	12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應收關聯方款項：			
美好置業	491,645	650,745	—
武漢弘陽漢都房地產開發有限公司	—	—	3,013
武漢美好生活投資有限公司	—	268	—
名流置業武漢江北有限公司	—	215,000	—
武漢美好錦程置業有限公司	—	22,500	—
美好建築裝配科技有限公司	—	4,023	—
重慶名流置業有限公司	64,265	—	—
	<u>555,910</u>	<u>892,536</u>	<u>3,013</u>
應付關聯方款項：			
南京紅太陽房地產	—	—	371,392
武漢美好生活投資有限公司	1,697	1,697	—
武漢奧楠園林綠化工程有限公司	1,018	1,408	—
武漢南部新城投資有限公司	—	579,564	—
蕪湖名流置業有限公司	27,338	27,338	—
武漢名流幸福物業服務有限公司	3,422	—	—
上海弘陽電子商務有限公司	—	—	67
名流置業武漢江北有限公司	500,000	—	—
	<u>533,475</u>	<u>610,007</u>	<u>371,459</u>

(5) 目標公司主要管理人員薪酬：

	12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
工資、津貼及實物福利	904	904	990
績效獎金	28	28	50
養老金計劃供款及社會福利	89	89	98
已付主要管理人員薪酬總額	<u>1,021</u>	<u>1,021</u>	<u>1,138</u>

有關董事酬金的進一步詳情載於歷史財務資料附註9。

29. 按類別劃分的金融工具

於有關期間各年末各類金融工具的賬面值如下：

2018年12月31日

金融資產

	按攤銷成本 計量的 金融資產 人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產 (附註16)	4,385
應收關聯公司款項	3,013
受限制現金	395,117
現金及現金等價物	<u>649,173</u>
	<u>1,051,688</u>

金融負債

	按攤銷成本 計量的 金融負債 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	227,726
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債 (附註19)	30,866
計息銀行及其他借款 (附註21)	550,000
應付關聯公司款項	<u>371,459</u>
	<u>1,180,051</u>

2017年12月31日

金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產 (附註16)	5,082
應收關聯公司款項	892,536
受限制現金	53,590
現金及現金等價物	<u>125,413</u>
	<u>1,076,621</u>

金融負債

	按攤銷成本 計量的 金融負債 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	674,010
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債 (附註19)	5,082
計息銀行及其他借款 (附註21)	1,115,000
應付關聯公司款項	<u>610,007</u>
	<u><u>2,404,099</u></u>

2016年12月31日

金融資產

	貸款 及應收款項 人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產 (附註16)	6,566
應收關聯公司款項	555,910
受限制現金	44,217
現金及現金等價物	<u>501,707</u>
	<u><u>1,108,400</u></u>

金融負債

	按攤銷成本 計量的 金融負債 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	1,143,812
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債 (附註19)	3,578
計息銀行及其他借款 (附註21)	900,000
應付關聯公司款項	<u>533,475</u>
	<u><u>2,580,865</u></u>

30. 金融工具的公允價值及公允價值層級

除賬面值與公允價值合理相若的金融工具外，於有關期間各年末目標公司金融工具的賬面值及公允價值如下：

	賬面值			公允價值		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
金融負債						
計息銀行及其他借款 (附註21)	900,000	1,115,000	550,000	900,982	1,120,012	550,660

管理層已評估現金及現金等價物、受限制現金、應收關聯公司款項、應收股東款項、貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、貿易應付款項及應付票據、計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債、應付股東款項及應付關聯公司款項的公允價值與其賬面值大致相若，此乃主要由於該等工具的到期期限較短。

就計息銀行及其他借款的公允價值而言，乃基於目標公司貼現現金流量法，採用現時可用於在各個資產負債表日期具有類似條款與特徵的金融工具的市場利率。計息銀行及其他借款的公允價值計量於公允價值層級內分類為第三層級。

31. 財務風險管理目標及政策

目標公司的主要金融工具主要包括現金及銀行結餘、受限制現金、貿易及其他應收款項、貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項，該等金融工具自其經營中直接產生。目標公司擁有其他金融資產及負債，如計息銀行及其他借款、應付股東款項及應付關聯公司款項。該等金融工具的主要目的在於為目標公司的運營融資。

目標公司金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。一般而言，目標公司對其風險管理採取保守策略。為將目標公司所面臨的該等風險保持最低，目標公司並無使用任何衍生工具及其他工具作對沖目的。目標公司並無持有或發行可供交易的衍生金融工具。董事會檢討並同意各項風險管理政策，其概述如下：

(a) 信貸風險

根據《國際會計準則》第39號

信貸風險指因對手方於2016年1月1日至2018年12月31日無法或不願履行其合約責任而產生虧損的風險。

鑑於目標公司擁有大量的客戶，故目標公司並無信貸風險集中情況。於2016年及2017年12月31日，目標公司並無錄得任何重大壞賬虧損。

目標公司其他金融資產(主要包括受限制現金及已抵押存款、現金及現金等價物、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產及應收關聯公司款項)的信貸風險因對手方違約而產生,所面臨的最大風險等於該等工具於2016年及2017年12月31日的賬面值。

根據《國際財務報告準則》第9號

計入財務狀況表的受限制現金、已抵押存款、現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產及應收關聯公司款項的賬面值為目標公司於2018年12月31日就其金融資產面臨的最高信貸風險。

於2018年12月31日,所有受限制現金、已抵押存款以及現金及現金等價物乃存放於高信貸質量的金融機構,故並無重大信貸風險。

目標公司按共同信貸風險特徵對金融工具進行分類,例如就釐定信貸風險是否出現大幅增加及計量減值時工具的類型及信貸風險評級。為管理貿易應收款項產生的風險,目標公司已制定政策確保僅向具備適當信貸歷史的對手方授出信貸期,且管理層將對目標公司的對手方持續進行信貸評估。客戶通常獲授一至六個月的信貸期,且該等客戶的信貸質量乃經考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素而進行評估。目標公司亦已擁有其他監控程序以確保落實跟進行動以收回逾期應收款項。此外,目標公司定期檢討貿易應收款項的可收回金額,以確保就不可收回金額計提適當的減值虧損。目標公司並無高度集中的信貸風險,且其信貸風險分散至大量對手方及客戶。

目標公司根據《國際財務報告準則》第9號的規定應用簡易方法為預期信貸虧損計提撥備,該準則允許所有貿易應收款項採用整個存續期的預期虧損撥備。預期信貸虧損亦包括根據關鍵經濟變量(例如城市居民人均可支配收入及中央銀行基準利率)而作出的前瞻性資料。

當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的事件時,金融資產出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括以下可觀察事件:

- 債務人出現嚴重財務困難;
- 違反合約,如欠繳或拖欠款項;
- 債務人可能將告破產或進行其他財務重組。

目標公司已制定政策以於2018年1月1日開始的期間評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否出現大幅增加,方式為考慮該金融工具剩餘年期出現違約的風險變動。目標公司將其他應收款項及應收關聯公司款項分為第1階段、第2階段及第3階段,詳情如下:

第1階段 當首次確認其他應收款項及應收關聯公司款項時,目標公司按12個月預期信貸虧損確認撥備。

第2階段 當其他應收款項及應收關聯公司款項自產生以來信貸風險出現大幅增加，目標公司按存續期預期信貸虧損入賬撥備。

第3階段 當其他應收款項及應收關聯公司被視為出現信貸減值時，目標公司按存續期預期信貸虧損入賬撥備。

管理層根據歷史還款記錄及過往經驗定期對計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產及應收關聯公司款項進行共同評估，並對其他應收款項及應收關聯公司款項的可收回性進行單獨評估。目標公司將計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產及應收關聯公司款項分為第1階段，並持續監控其信貸風險。貴公司董事認目標公司計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產以及應收關聯公司款項並無固有的重大信貸風險，故並無確認撥備。

(c) 流動資金風險

目標公司的目標是通過使用計息銀行及其他借款維持資金連續性及靈活性之間的平衡。現金流量的情況受持續密切監控。

目標公司於有關期間各年末按合約未貼現付款計算的金融負債的到期情況如下：

	按要求 人民幣千元	3個月以內 人民幣千元	3至		合計 人民幣千元
			12個月 人民幣千元	1年以上 人民幣千元	
2018年12月31日					
計息銀行及其他借款	—	12,884	39,366	651,494	703,744
貿易應付款項及應付票據	227,726	—	—	—	227,726
其他應付款項	30,866	—	—	—	30,866
應付關聯方款項	371,459	—	—	—	371,459
	<u>603,051</u>	<u>12,884</u>	<u>39,366</u>	<u>651,494</u>	<u>1,333,795</u>
2017年12月31日					
計息銀行及其他借款	—	201,744	490,938	588,693	1,281,375
貿易應付款項及應付票據	674,010	—	—	—	674,010
其他應付款項	5,082	—	—	—	5,082
應付關聯方款項	610,007	—	—	—	610,007
	<u>1,289,099</u>	<u>201,744</u>	<u>490,938</u>	<u>588,693</u>	<u>2,570,474</u>
2016年12月31日					
計息銀行及其他借款	—	16,972	231,860	848,046	1,096,878
貿易應付款項及應付票據	1,143,812	—	—	—	1,143,812
其他應付款項	3,578	—	—	—	3,578
應付關聯方款項	533,475	—	—	—	533,475
	<u>1,680,865</u>	<u>16,972</u>	<u>231,860</u>	<u>848,046</u>	<u>2,777,743</u>

(d) 資本管理

目標公司資本管理的主要目標是為保障目標公司持續經營並維持穩健的資本比率的能力，以支持其業務並使股東價值最大化。

目標公司會根據經濟狀況的變化管理及調整其資本架構。為維持或調整資本架構，目標公司或會對派付予股東的股息、股東資本回報或發行新股作出調整。

目標公司採用資本負債比率(即債務淨額除以資本總額與債務淨額之和)來監控資本。目標公司於債務淨額計入計息銀行及其他借款、貿易應付款項及應付票據、其他應付款項、已收按金及應計費用、應付股東款項及應付關聯公司款項減現金及現金等價物。資本指母公司擁有人應佔權益。於有關期間各年末的資本負債比率如下：

	12月31日		
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	1,143,812	674,010	227,726
其他應付款項、已收按金及應計費用	37,949	13,450	51,419
計息銀行貸款及其他借款	900,000	1,115,000	550,000
應付關聯公司款項	533,475	610,007	371,459
減：現金及現金等價物	<u>(501,707)</u>	<u>(125,413)</u>	<u>(649,173)</u>
債務淨額	<u>2,113,529</u>	<u>2,287,054</u>	<u>551,431</u>
權益	<u>1,094,087</u>	<u>1,071,169</u>	<u>1,024,917</u>
資本及債務淨額	<u>3,207,616</u>	<u>3,358,223</u>	<u>1,576,348</u>
資本負債比率	<u>66%</u>	<u>68%</u>	<u>35%</u>

32. 期後事件

除本報告另有披露者外，目標公司於2018年12月31日後概無出現任何重大期後事件。

下文為本公司的申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)的報告全文，以供載入本通函。



安永會計師事務所
香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

致弘陽地產集團有限公司列位董事

吾等已完成就弘陽地產集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製的 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的未經審核備考財務資料出具報告的核證工作，該報告僅供說明。未經審核備考財務資料包括載於 貴公司發出的日期為2019年3月19日的通函(「通函」)附錄三所載於2018年6月30日的未經審核備考綜合資產負債表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)，內容有關分別向廈門市英泰富房地產有限公司及南京台亞百貨市場管理有限公司收購名流置業武漢有限公司(「目標公司」)分別55.25%及39.75%股權(「收購事項」)。於完成收購事項後， 貴公司將持有目標公司95%股權。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載述於通函附錄三。

未經審核備考財務資料由董事編製，用以說明收購事項對 貴集團於2018年6月30日的資產及負債產生的影響，猶如收購事項已於2018年6月30日進行。作為該程序的一部分，董事已從日期為2018年9月21日 貴公司已刊發中期報告所載 貴集團截至2018年6月30日止六個月期間的未經審核中期簡明財務資料摘錄有關 貴集團資產及負債的資料。董事已從目標公司於2018年12月31日的財務資料中摘錄有關目標公司的資產及負債的資料，而其會計師報告刊發於通函附錄二。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）第4.29段並參照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引（「會計指引」）第7號《編製備考財務資料以供載入投資通函》編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已基於誠實、客觀、專業能力及審慎、保密和專業行為的基本原則，遵循香港會計師公會刊發的《專業會計師道德準則》的獨立性及其他道德要求。

本所採用香港質量控制準則第1號《會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑒證和相關服務業務實施的質量控制》，並相應地維持全面的質量控制體系，包括歸檔政策以及有關遵循道德要求、專業準則及適用法律和監管要求的程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的要求對未經審核備考財務資料發表並向閣下彙報吾等的意見。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而出具的任何報告，除對報告刊發日期的收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核證業務準則第3420號《就編製招股章程所載的未經審核備考財務資料發出核證業務報告》進行工作。該準則要求申報會計師計劃及執行有關程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段並參照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提供合理保證。

就該項業務而言，吾等概不負責對編製未經審核備考財務資料時所用的任何歷史財務資料予以更新或就此重新出具任何報告或意見，亦未在該項業務過程中對編製未經審核備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

通函所載的未經審核備考財務資料僅為說明收購事項對 貴集團未經調整財務資料造成的影響，猶如收購事項已於就說明用途而選擇的較早日期進行。因此，吾等概不保證收購事項的實際結果將與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已根據適用準則妥為編製而出具報告的合理核證業務，涉及履程序來評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則是否為呈列收購事項直接產生的重大影響提供合理依據，以及就下列事項取得充分而適當的憑證：

- 該等準則對於相關備考調整是否適當；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料恰當地應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質、與編製未經審核備考財務資料有關的收購事項及其他相關業務情況的了解。

該項業務亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信吾等所取得的憑證充分而恰當，可為吾等的意見提供依據。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及

- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，所作調整屬恰當。

執業會計師

香港

謹啟

2019年3月19日

緒言

下列用作說明用途的完成收購事項後經擴大的本集團（「經擴大集團」）的未經審核備考綜合資產負債表（「未經審核備考財務資料」），乃按下文所載附註基準編製，旨在闡釋分別向廈門市英泰富房地產有限公司（「廈門英泰富」）及南京台亞百貨市場管理有限公司（「南京台亞」）收購名流置業武漢有限公司（「目標公司」或「名流武漢」）全部股權的55.25%及39.75%（「收購事項」）產生的影響，猶如收購事項已於2018年6月30日完成。

未經審核備考財務資料已獲董事根據其判斷、估計及假設編製，僅供說明用途，且基於其假設性質，未必能真實反映經擴大集團在假設收購事項已於2018年6月30日或任何未來日期完成之情況下的財務狀況。

未經審核備考財務資料乃基於本公司所刊發的2018年中期報告中所載本集團於2018年6月30日的未經審核綜合財務狀況表及本通函附錄二中目標公司的會計師報告所載目標公司於2018年12月31日的財務狀況表而編製，並經作出隨附附註所述的未經審核備考調整。

未經審核備考財務資料應與本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表

	目標公司於		備考調整		經擴大集團於
	本集團於2018 年6月30日 人民幣千元 附註1	2018年 12月31日 人民幣千元 附註2	人民幣千元 附註3	人民幣千元 附註4	2018年 6月30日 的未經審核 備考總額 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	970,547	353	—	—	970,900
投資物業	9,228,800	—	—	—	9,228,800
預付土地租賃款項	29,556	—	—	—	29,556
其他無形資產	12,478	—	—	—	12,478
於合資企業的投資	644,826	—	—	—	644,826
於聯營公司的投資	1,413,479	—	—	—	1,413,479
遞延稅項資產	262,240	62,116	—	—	324,356
其他長期資產	14,800	—	—	—	14,800
非流動資產總值	<u>12,576,726</u>	<u>62,469</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,639,195</u>
流動資產					
開發中物業	20,032,209	2,333,157	163,368	—	23,528,734
持作出售的已完工物業	874,569	191,537	—	—	1,066,106
貿易應收款項	13,579	—	—	—	13,579
應收關聯方款項	4,643,337	3,013	—	—	4,646,350
預付款項、按金及其他應收款項	3,016,492	12,096	—	—	3,028,588
可收回稅項	227,708	7,146	—	—	234,854
按公允價值計入損益的金融資產	594,933	—	—	—	594,933
存貨	1,408	—	—	—	1,408
受限制現金	1,204,773	395,117	—	—	1,599,890
已抵押存款	1,053,045	—	—	—	1,053,045
現金及現金等價物	<u>2,252,439</u>	<u>649,173</u>	<u>(1,959,909)</u>	<u>—</u>	<u>941,703</u>
流動資產總值	<u>33,914,492</u>	<u>3,591,239</u>	<u>(796,541)</u>	<u>—</u>	<u>36,709,190</u>

	本集團於2018 年6月30日 人民幣千元	目標公司於 2018年 12月31日 人民幣千元	備考調整		經擴大集團於 2018年 6月30日 的未經審核 備考總額 人民幣千元
			人民幣千元	人民幣千元	
流動負債					
貿易應付款項及應付票據	2,039,758	227,726	—	—	2,267,484
其他應付款項、已收按金及應 計費用	2,785,146	51,419	—	5,025	2,841,590
合約責任	11,845,275	1,428,187	—	—	13,273,462
應付關聯方款項	3,560,330	371,459	—	3,931,789	
計息銀行貸款及其他借款	3,824,074	—	—	—	3,824,074
應繳稅項	1,143,844	—	—	—	1,143,844
流動負債總額	<u>25,198,427</u>	<u>2,078,791</u>	<u>—</u>	<u>5,025</u>	<u>27,282,243</u>
流動資產淨值	<u>8,716,065</u>	<u>1,512,448</u>	<u>(796,541)</u>	<u>(5,025)</u>	<u>9,426,947</u>
資產總值減流動負債	<u>21,292,791</u>	<u>1,574,917</u>	<u>(796,541)</u>	<u>(5,025)</u>	<u>22,066,142</u>
非流動負債					
計息銀行貸款及其他借款	9,022,347	550,000	—	—	9,572,347
遞延稅項負債	1,959,074	—	290,842	—	2,249,916
非流動負債總額	<u>10,981,421</u>	<u>550,000</u>	<u>290,842</u>	<u>—</u>	<u>11,822,263</u>
資產淨值	<u>10,311,370</u>	<u>1,024,917</u>	<u>(1,087,383)</u>	<u>(5,025)</u>	<u>10,243,879</u>

經擴大集團的未經審核備考財務資料附註

1. 該等結餘摘錄自本公司截至2018年6月30日止六個月的已刊發中期報告所載本集團於2018年6月30日的未經審核綜合財務狀況表。
2. 該等結餘摘錄自本通函附錄二中名流武漢的會計師報告所載名流武漢於2018年12月31日的財務狀況表。
3. 根據本公司間接全資附屬公司南京紅太陽房地產開發有限公司(「南京紅太陽」)與廈門英泰富訂立日期為2018年9月25日的第一份股權轉讓協議，向廈門英泰富收購目標公司全部股權的55.25%的代價為現金人民幣1,139,842,031.25元。根據南京紅太陽與南京台亞訂立日期為2019年2月26日的第二份股權轉讓協議，向南京台亞收購目標公司全部股權的39.75%的代價為現金人民幣820,067,343.75元。收購事項的總現金代價為人民幣1,959,909,375元。

於2018年9月30日，本公司完成向廈門英泰富收購目標公司全部股權的55.25%。隨後，目標公司的可識別資產及負債淨值自2018年9月30日起按其公允價值根據收購法入賬至經擴大集團的綜合財務報表。董事認為，目標公司的可識別資產及負債淨值與其於2018年9月30日的賬面值相若(目標公司開發中物業除外)。就未經審核備考財務資料而言，董事已基於2018年9月30日的初步估值結果釐定開發中物業的價值增加人民幣1,163,368,000元，因此概無因收購事項而產生重大商譽或議價購買收益。

4. 就未經審核備考財務資料而言，收購事項直接產生的交易開支(例如專業服務費用)估計將為人民幣5,025,000元。
5. 概無對未經審核備考財務資料作出調整以反映本集團於2018年6月30日後或名流武漢於2018年12月31日後的任何經營業績或其他交易。

有關目標公司的管理層討論及分析

下文載列截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度有關目標公司的管理層討論及分析。

業務回顧

目標公司為於2010年3月18日根據中國法律成立的有限公司，其主要從事物業開發，並持有武漢項目（即目標公司的唯一項目）。於最後實際可行日期，目標公司的註冊股本為人民幣1,205,000,000元，並為本公司的間接非全資附屬公司，其由南京紅太陽、南京台亞及武漢名流分別持有55.25%、39.75%及5%的股權。

下表載列目標公司截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的損益及全面收益總額表概要：

	截至12月31日止年度		
	2016年 (經審核) 人民幣千元	2017年 (經審核) 人民幣千元	2018年 (經審核) 人民幣千元
收入	878,413	255,371	337,480
銷售成本	<u>(819,476)</u>	<u>(211,606)</u>	<u>(305,688)</u>
毛利	58,937	43,765	31,792
其他收入及收益	866	1,259	1,054
銷售及分銷開支	(21,542)	(12,589)	(22,970)
行政開支	(58,787)	(23,611)	(12,576)
其他開支	(1,770)	(1,641)	(54)
融資成本	<u>(1,158)</u>	<u>(23,351)</u>	<u>(49,900)</u>
稅前虧損	(23,454)	(16,168)	(52,654)
所得稅開支	<u>(8,530)</u>	<u>(6,750)</u>	<u>6,402</u>
年內虧損及全面收益總額	<u><u>(31,984)</u></u>	<u><u>(22,918)</u></u>	<u><u>(46,252)</u></u>

收入

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，目標公司的收入分別為約人民幣878,413,000元、人民幣255,371,000元及人民幣337,480,000元。

截至2017年12月31日止年度的收入較截至2016年12月31日止年度減少約70.93%，主要由於2017年竣工及交付的物業較少導致物業銷售已確認收入減少所致。截至2018年12月31日止年度的收入較截至2017年12月31日止年度增加約32.15%，主要由於2018年物業銷售已確認收入較2017年有所增加。

銷售成本

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，目標公司的銷售成本分別為約人民幣819,476,000元、人民幣211,606,000元及人民幣305,688,000元。

截至2017年12月31日止年度較截至2016年12月31日止年度減少約74.18%，而截至2018年12月31日止年度較截至2017年12月31日止年度則增加約44.46%，乃由於收入於上述相關期間的減幅及增幅，截至2017年12月31日止年度物業銷售產生的毛利率高於截至2016年12月31日止年度的毛利率，且截至2018年12月31日止年度物業銷售產生的毛利率低於截至2017年12月31日止年度的毛利率。

毛利

由於上述因素，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，目標公司的毛利分別為約人民幣58,937,000元、人民幣43,765,000元及人民幣31,792,000元，相當於截至2017年12月31日止年度較截至2016年12月31日止年度減少約25.74%，而截至2018年12月31日止年度較截至2017年12月31日止年度減少約27.36%。

銷售及分銷開支

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，目標公司的銷售及分銷開支分別為約人民幣21,542,000元、人民幣12,589,000元及人民幣22,970,000元。

截至2017年12月31日止年度較截至2016年12月31日止年度減少約41.56%乃主要由於2017年的應付銷售佣金較2016年出現大幅下降，原因為於2016年預售NK6地塊的物業，而於2017年並無可供銷售的新項目。截至2018年12月31日止年度較截至2017年12月31日止年度增加約82.46%乃主要由於開始銷售NK7項目二期的物業導致應付銷售佣金大幅增加。

行政開支

目標公司的行政開支主要包括僱員薪酬、辦公開支、差旅開支及顧問費。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，目標公司的行政開支分別為約人民幣58,787,000元、人民幣23,611,000元及人民幣12,576,000元。

截至2017年12月31日止年度較截至2016年12月31日止年度減少約59.84%乃主要由於目標公司進行公司重組導致管理人員數目減少。截至2018年12月31日止年度較截至2017年12月31日止年度減少約46.74%乃主要由於僱員開支減少，原因為於本集團在2018年收購目標公司的多數股權後，目標公司的管理人員開支不再計入目標公司的開支。

融資成本

目標公司的融資成本包括銀行及其他借款利息減資本化利息。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，目標公司的融資成本分別為約人民幣1,158,000元、人民幣23,351,000元及人民幣49,900,000元。

截至2017年12月31日止年度較截至2016年12月31日止年度增加約1,916.49%主要由於在2016年交付大量物業後2017年的資本化利息增加及借款增加。截至2018年12月31日止年度較截至2017年12月31日止年度增加約113.70%，乃主要由於額外貸款人民幣550,000,000元及該貸款於2018年的實際利率上升，以及因於2018年物業竣工導致資本化利息增加。

稅前虧損

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，目標公司的稅前虧損分別為約人民幣23,454,000元、人民幣16,168,000元及人民幣52,654,000元。

截至2017年12月31日止年度的稅前虧損較截至2016年12月31日止年度減少約31.07%，主要由於物業銷售收入減少及毛利率增加，部分被融資成本增加所抵銷。與截至2017年12月31日止年度相比，截至2018年12月31日止年度的稅前虧損增加約225.67%乃主要由於銷售及分銷開支增加及融資成本增加所致。

所得稅開支

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，目標公司的所得稅開支分別為約人民幣8,530,000元、人民幣6,750,000元及人民幣6,402,000元。

截至2017年12月31日止年度的所得稅開支較截至2016年12月31日止年度減少約20.87%乃主要由於計提土地增值稅及遞延稅項負債減少所致。截至2018年12月31日止年度的所得稅開支較截至2017年12月31日止年度減少約5.16%乃主要由於計提土地增值稅減少，惟被遞延稅項負債增加抵銷部分。

年內虧損及全面收益總額

由於上述因素，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，目標公司的虧損及全面收益總額分別為約人民幣31,984,000元、人民幣22,918,000元及人民幣46,252,000元。截至2017年12月31日止年度的虧損及全面收益總額較截至2016年12月31日止年度減少約28.35%。截至2018年12月31日止年度的虧損及全面收益總額較截至2017年12月31日止年度增加約101.82%。

流動資金、財務資源及資本架構

下表載列目標公司於2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日的財務狀況概要：

	於2016年 12月31日 (經審核) 人民幣千元	於2017年 12月31日 (經審核) 人民幣千元	於2018年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產	46,118	47,599	62,469
流動資產	<u>3,813,868</u>	<u>3,686,622</u>	<u>3,591,239</u>
總資產值	<u>3,859,986</u>	<u>3,734,221</u>	<u>3,653,708</u>
非流動負債	720,000	510,500	550,000
流動負債	<u>2,045,899</u>	<u>2,152,552</u>	<u>2,078,791</u>
負債總額	<u>2,765,899</u>	<u>2,663,052</u>	<u>2,628,791</u>
流動資產淨值	1,767,969	1,534,070	1,512,448
資產淨值	1,094,087	1,071,169	1,024,917

理財政策

目標公司的主要金融工具主要包括現金及銀行結餘、受限制現金、貿易及其他應收款項、貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項，該等金融工具自其經營中直接產生。目標公司擁有其他金融資產及負債，如計息銀行及其他借款、應付股東款項及應付關聯公司款項。該等金融工具的主要目的在於為目標公司的運營融資。

為管理流動資金風險，目標公司的管理層監控及將現金及現金等價物維持在管理層認為足夠的水平，以為其營運提供資金及減少現金流量波動產生的影響。目標公司的管理層亦監控銀行借款的動用情況。

現金流量

下表載列目標公司的現金流量數據概要(摘自目標公司截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的綜合現金流量表)：

	截至12月31日止年度		
	2016年 (經審核) 人民幣千元	2017年 (經審核) 人民幣千元	2018年 (經審核) 人民幣千元
經營活動(所用)所得現金淨額	180,250	(338,516)	439,434
投資活動(所用)所得現金淨額	412,816	(332,342)	436,682
融資活動(所用)所得現金淨額	(105,000)	294,564	(352,356)
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	488,066	(376,294)	523,760
年末現金及現金等價物	501,707	125,413	649,173

現金及現金等價物

於2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日，目標公司的現金及現金等價物分別為約人民幣501,707,000元、人民幣125,413,000元及人民幣649,173,000元。於2017年12月31日的現金及現金等價物較2016年12月31日出現大幅減少乃主要由於在2016年年底開發NK6地塊及完成開發NK2至NK5地塊導致2017年支付的建築成本大幅增加。於2018年12

月31日的現金及現金等價物較2017年12月31日大幅增加乃主要由於在2018年開始預售NK7項目二期導致銷售所得款項增加。目標公司的銀行結餘及現金全部以人民幣計值。

銀行及其他借款

於2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日，目標公司的銀行及其他借款分別為人民幣900,000,000元、人民幣1,115,000,000元及人民幣550,000,000元。目標公司於有關日期的所有借款均以人民幣計值，並按浮動利率計息。該等借款的到期狀況乃載於本通函附錄二目標公司的會計師報告附註21。

資產抵押

於2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日，目標公司的若干開發中物業的總賬面值分別為約人民幣160,078,000元、人民幣160,078,000元及人民幣1,327,418,000元，已質押作為目標公司銀行及其他借款的抵押。

資本負債比率

於2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日，目標公司的資本負債比率(按目標公司的負債總額佔權益總額的百分比計算，而負債總額為於截至各日期的計息銀行及其他借款總額)分別為約82.26%、104.09%及53.66%。於2017年12月31日的資本負債比率較2016年12月31日有所增加乃由於2017年12月31日的借款水平較高，而於2018年12月31日的資本負債比率較2017年12月31日減少乃由於2018年12月31日的借款水平較低。

資本承擔

於2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日，目標公司的資本承擔(不包括經營租賃承擔)為人民幣887,909,000元、人民幣651,374,000元及人民幣376,476,000元。資本承擔包括目標公司就物業開發活動的已訂約惟尚未計提撥備的資本承擔。

面臨的風險及對沖政策

目標公司的金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。一般而言，目標公司對其風險管理採取保守策略。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，目標公司(i)並無訂立任何以對沖為目的衍生工具或其他金融工具；(ii)並無持有或發行可供交易的衍生金融工具；及(iii)並無就外幣淨額投資擁有任何外幣借款或其他對沖工具。

目標公司的絕大部分收入、銷售成本及開支乃以人民幣計值。目標公司亦以人民幣作為其呈報貨幣。董事認為目標公司的營運目前並無面臨任何重大直接外匯風險，且目標公司並無使用任何金融工具以對沖其面臨的有關風險。

所持重大投資

除武漢項目外，目標公司於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度並無持有其他重大投資。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

目標公司於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度並無任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司或合營企業。此外，目標公司並無有關重大投資或資本資產的具體未來計劃。

僱員及薪酬政策

於2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日，目標公司分別有合共125名、79名及54名僱員。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，目標公司的僱員福利開支分別為約人民幣48,617,000元、人民幣15,326,000元及人民幣17,885,000元。

目標公司的工資及薪酬政策乃經參考(其中包括)僱員職位及表現、目標公司的財務表現及經營業績以及現行市場費率而釐定。

目標公司並無採納任何分紅或購股權計劃，惟其向僱員提供培訓課程，以持續提升其技能及知識。

或有負債

於2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日，目標公司的或有負債分別為人民幣1,325,924,000元、人民幣717,152,000元及人民幣407,400,000元，其乃有關目標公司

就獲授融資向銀行作出的擔保，有關融資乃授予目標公司持作出售的已完工物業的買家。或有負債於期內減少乃由於買家註冊物業所有權證導致目標公司向銀行作出的擔保減少。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，目標公司並無就有關擔保產生任何重大虧損。

除上文所披露者外，目標公司於2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日並無任何其他重大或有負債。

股息政策

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，本公司概無派付或宣派任何股息。

展望及未來前景

目標公司成立於2010年3月，於中國從事物業開發業務，其唯一項目為武漢項目，即位於中國湖北省武漢市漢陽區的住宅物業開發項目。

目標公司先後開發了位於漢陽區核心地塊的NK2至NK6地塊，有名流公館、名流印象等多個供出售的項目，在武漢地區有較好的開發口碑。秉承本集團「誠者致遠」創造美好未來的品牌願景，目標公司關注產品、服務、人文生活層面向更深廣的企業社會責任，致力於實現更大的社會價值。

於最後實際可行日期，武漢項目的開發中項目為NK7項目，該項目的預售已於2018年11月展開，預期第一期將於2020年12月竣工，而最後一期則預期將於2021年6月竣工。

儘管目標公司於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度產生稅後虧損淨額，預期目標公司的財務業績將於日後提升，由於武漢項目NK7項目(武漢項目的最大地塊，總建築面積約688,352平方米)的物業預期展開交付，預期大量銷售將自2020年起予以確認。

經計及經濟開發潛力、市場能力、人口增長率及收入水平等因素後，董事對武漢房地產市場於未來數年的開發前景持樂觀態度。

武漢是華中區域的節點和中心城市，亦是七個人口超過千萬的城市之一。預期未來的城鎮化率提高及人口導入將為武漢的房地產市場帶來較大的發展潛力。

從過去十年幾輪房地產週期的情況來看，武漢的房地產週期的波動性相對小於東部城市，較為穩定。

NK7項目位於漢陽區二環路核心區域，地理位置優越，周邊設有商場、醫院及學校。該項目以高層住宅物業為主，匹配部分商業物業

該項目位於墨水湖區域，是武漢漢陽新二環內為數不多的有大量住宅物業可供銷售的區域。由於該區的絕大多數住宅物業來源於NK7地塊，預期目標公司未來面臨的市場競爭較小。

隨著國家房地產宏觀調控向「一城一策」的方向發展，預期武漢的行政性限制房價的政策會有所放鬆，目標公司的開發項目銷售價格有提升的空間，會進一步加強目標公司的房地產項目在未來的盈利能力。

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對目標公司於2018年12月31日所持物業權益的估值意見而編製的函件全文、估值概要及估值報告，以供載入本通函。



第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

香港
太古城英皇道1111號
太古城中心1期1208室

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

指示

吾等已遵照弘陽地產集團有限公司(「貴公司」)的指示，就 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)所收購的名流置業武漢有限公司(「目標公司」)在中華人民共和國(「中國」)持有的物業(「該等物業」)進行估值，吾等確認吾等已就該等物業進行檢查、作出相關查詢及取得吾等認為必要的有關其他資料，以為 閣下提供吾等對該等物業於2018年12月31日(「估值日期」)的市場價值的意見，以供載入 貴公司日期為2019年3月19日的通函。

估值基準

吾等對該等物業的估值乃吾等認為該等物業的市場價值的意見，吾等界定市場價值為「自願買賣雙方經適當推銷後基於公平交易原則，在知情、審慎及不受威迫的情況下於估值日交換資產或負債的估計金額」。

此外，市場價值為資產或負債的估計價值，並無考慮買賣(或交易)成本，且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

吾等的估值乃根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)的2017年香港測量師學會估值準則(包含國際估值準則(「國際估值準則」)以及(如適用)香港測量師學會或司法管轄區的相關補充資料編製。吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定。

估值師的身份及資格

是次估值工作乃由劉振權先生負責。劉振權先生為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)董事，並為一名於香港及中國物業估值具備逾25年經驗的香港測量師學會正式會員，其對相關市場擁有充分認識、技能及了解，可勝任是次估值工作。

在閣下指示吾等就該等物業提供本次估值工作之前，第一太平戴維斯及劉振權先生在過去十二個月內未曾就該等物業作出估值。

吾等獨立於弘陽地產集團有限公司、其附屬公司及目標公司。吾等並不知悉任何情況可能導致第一太平戴維斯或劉振權先生於是次工作中出現任何潛在利益衝突。吾等確認，第一太平戴維斯及劉振權先生均可就該等物業提供客觀及公正的估值。

物業分類及估值方法

對目標公司於中國持作出售的第一組物業進行估值時，吾等採用直接比較法，假設該等物業以交吉方式出售，經參考有關市場可獲得的可比較市場銷售。

就估值而言，持作出售物業為已獲簽發竣工驗收備案登記證的物業。

對目標公司於中國持有的開發中的第二組物業進行估值時，吾等乃基於該物業將根據吾等獲貴公司提供的最新開發計劃開發及竣工而對其作出估值。吾等亦假設該開發計劃已在免受繁苛條件或延誤的情況下，獲得相關政府機關的所有同意、批准及許可。於達致吾等的估值意見時，吾等已採用直接比較法，參考市場上可得的可資比較市場銷售，並計及完成開發項目將支銷的成本，以反映已竣工開發項目的質素。「竣工後的市場價值」指吾等假設該物業將會於估值日期竣工對其總銷售價格的意見。

就估值而言，持作開發中物業為已獲簽發建築工程施工許可證的物業。

對目標公司於中國持作未來發展的第三組物業進行估值時，吾等已採用直接比較法，參考市場上可得的可資比較地塊交易。

就估值而言，持作未來發展物業為尚未獲簽發建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，惟已取得國有土地使用權證的物業。

吾等已採用直接比較法對該等物業進行估值，原因為可比較物業的銷售可於市場輕易獲得。

業權調查

吾等已獲提供有關該物業的業權文件摘錄，惟並無查核正本，以核實擁有權或證實是否有任何修訂可能並未顯示於交予吾等的副本上。吾等相當程度上依賴 貴集團就該等物業的業權所提供的資料及 貴集團法律顧問競天公誠律師事務所就該等物業的業權出具的法律意見。

資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴集團就規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、開發方案、總建設成本及未支銷建設成本、預期竣工日期、交易記錄、買賣協議、佔地及建築面積及所有其他有關事宜的意見。估值證書所載尺寸、量度及面積均以吾等獲提供文件所載的資料為依據，故僅約為數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供進行估值屬重大資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團所告知，提供的資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料以達致知情意見。

估值假設

在對位於中國的該等物業進行估值時，除另有說明外，吾等已假設該等物業的可轉讓土地使用權已按指定年期以象徵式土地使用費授出，而任何應付的土地出讓金已全數繳付。除另有指明外，吾等亦已假設該等物業業主擁有該等物業的合法業權，並可於獲批年期屆滿前的整段期間內，不受干預自由轉讓、租賃或按揭該等物業。

吾等的估值並無考慮任何物業的任何抵押、按揭或欠款或於進行銷售時可能產生的任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

實地視察

吾等曾視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。該等物業的實地視察由胡建明先生及其他估值助理進行。胡建明先生為皇家特許測量師學會的資深會員，擁有逾25年中國物業估值經驗。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故未能呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或其他結構損壞。吾等亦無對任何其他設施進行測試。吾等亦無進行實地調查，以決定地塊狀況及設施等是否適合作日後開發。吾等編製估值時，乃假設上述各方面均令人滿意，且於開發期內不會產生非經常性開支或延誤。

貨幣

除另有指明者外，全部貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）列示。

隨函附奉吾等的估值概要及估值報告。

此 致

中華人民共和國
江蘇省
南京市
大橋北路9號
弘陽大廈26樓
弘陽地產集團有限公司
董事會 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事
劉振權
MRICS MHKIS RPS (GP)

謹啟

2019年3月19日

附註： 劉振權先生乃專業測量師，並於香港及中國物業估值方面擁有逾25年經驗。

估值概要

編號		於2018年 12月31日 現況下的 市場價值 (人民幣)	貴集團 應佔的權益	貴集團 於2018年 12月31日 應佔的市場價值 (人民幣)
第一組 — 目標公司於中國持作出售的物業				
1.	中國 湖北省 武漢 漢陽區 馬鸚路1號 美好名流公館的若干未售住宅單位	6,830,000	95.00%	6,488,500
2.	中國 湖北省 武漢 漢陽區 馬鸚路167號 美好廣場的若干未售辦公單位	184,100,000	95.00%	174,895,000
	第一組小計	<u>190,930,000</u>		<u>181,383,500</u>
第二組 — 目標公司於中國持有的開發中物業				
3.	中國 湖北省 武漢 漢陽區 鄧甲村 地塊NK7上興建名為「弘陽印月府」的開發中 住宅開發項目	3,430,000,000	95.00%	3,258,500,000
	第二組小計	<u>3,430,000,000</u>		<u>3,258,500,000</u>

估值報告

第一組 — 目標公司於中國持作出售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 12月31日 現況下的 市場價值
1.	中國 湖北省 武漢 漢陽區 馬鸚路1號 美好名流公館的若干未售 住宅單位	美好名流公館(「該開發項目」)是興建於一幅佔地面積約為14,211.39平方米的土地上的大型住宅開發項目。據 貴集團所告知，該項目已於2015年竣工。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣6,830,000元 (人民幣陸佰捌拾叁萬元) 貴集團應佔 95.00%權益： 人民幣6,488,500元 (人民幣陸佰肆拾捌萬捌仟伍佰元)
		該開發項目位於武漢漢陽區鄧甲村。鄰近開發項目為若干住宅樓宇。該開發項目距離武漢市中心約30分鐘車程。		
		根據 貴集團提供的資料，該物業包括該開發項目的十二個住宅單位，總建築面積約923.63平方米。		
		該物業獲授的土地使用權於2083年2月7日到期，作住宅用途。		

附註：

- 根據日期為2013年3月4日的國有土地使用權證 — 吳國用(2013)第21號，佔地面積約14,211.39平方米地塊的土地使用權已授予名流置業武漢有限公司(「名流置業」)，於2083年2月7日(作住宅用途)到期。

2. 根據日期為2012年2月23日的建設用地規劃許可證 — 武規第[2012]021號，名流置業獲許可使用佔地面積約204,242.77平方米的地塊，作開發用途。

據 貴集團所告知，該物業僅包括上文建設用地規劃許可證所述的地塊部分。

3. 根據日期為2012年12月28日的建設工程規劃許可證 — 建字第武規(陽)建[2012]51號，該開發項目的批准總建設規模約65,837.37平方米。

據 貴集團所告知，該物業僅包括上文建設工程規劃許可證所述該樓宇的部分。

4. 根據日期為2013年1月10日的建築工程施工許可證第4201052012010900214BJ4001號，總建設規模約65,837.37平方米的若干樓宇的建築工程獲准開始施工。

據 貴集團所告知，該物業僅包括上文建築工程施工許可證所述該樓宇的部分。

5. 根據日期為2013年9月25日的商品房預售許可證 — 武房開預售[2013]376號，總建築面積約55,550.32平方米的部分該等開發項目獲准預售作住宅及商業用途。

據 貴集團所告知，該物業僅包括上文商品房預售許可證所述該樓宇的部分。

6. 根據五份竣工驗收備案登記證，總建築面積約65,950.61平方米的若干樓宇的建築工程已獲驗收，且有關驗收已予登記。上述許可證的詳情如下：

編號	登記編號	簽發日期	建築面積 (平方米)
1.	04-15-036(陽)	2015年5月18日	14,082.65
2.	04-15-037(陽)	2015年5月18日	23,601.52
3.	04-15-038(陽)	2015年5月18日	14,082.65
4.	04-15-039(陽)	2015年5月18日	4,657.32
5.	04-15-040(陽)	2015年5月18日	<u>9,526.47</u>
		總計	<u><u>65,950.61</u></u>

據 貴集團所告知，該物業僅包括上文竣工驗收備案登記證所述該樓宇的部分。

7. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)下列資料：

- i. 名流置業為該物業土地使用權的擁有人；
- ii. 名流置業有權佔用、使用、租賃、轉讓或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
- iii. 於該物業取得竣工驗收備案登記證後，就名流置業取得該物業的業權文件方面並無重大法律障礙。

8. 於對該物業進行估值時，吾等已參考與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目(作住宅用途)的單價介乎每平方米人民幣7,300元至人民幣9,200元。吾等已對該等可比較項目的單價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量等。

吾等於估值時已採用(作住宅用途)平均單價每平方米約人民幣7,400元，與相關可比較項目一致。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年12月31日現況下的市場價值
2.	中國 湖北省 武漢 漢陽區 馬鸚路167號 美好廣場的若干未售辦公單位	美好廣場(「該開發項目」)是興建於一幅佔地面積約12,635.52平方米地塊上的大型商業開發項目。據 貴集團所告知,其於2016年竣工。	於估值日期,該物業為空置。	人民幣184,100,000元 (人民幣壹億捌仟肆佰壹拾萬元) 貴集團應佔95.00%權益: 人民幣174,895,000元 (人民幣壹億柒仟肆佰捌拾玖萬伍仟元)
		該開發項目位於武漢漢陽區鄧甲村。鄰近開發項目為若干住宅樓宇。該開發項目距離武漢市中心約30分鐘車程。		
		根據 貴集團提供的資料,該物業包括該開發項目的若干辦公單位,總建築面積約18,493.52平方米。		
		該物業獲授的土地使用權於2053年12月9日到期,作商業用途。		

附註:

1. 根據日期為2014年1月9日的國有土地使用權證 — 吳國用(2013)第377號,佔地面積約12,635.52平方米地塊的土地使用權已授予名流置業武漢有限公司(「名流置業」),於2053年12月9日(作商業用途)到期。
2. 根據日期為2012年2月23日的建設用地規劃許可證 — 武規第[2012]021號,名流置業獲許可使用佔地面積約204,242.77平方米的地塊,作開發用途。

據 貴集團所告知，該物業僅包括上文建設用地規劃許可證所述的地塊部分。

3. 根據日期為2014年8月21日的建設工程規劃許可證 — 建字第武規(陽)建[2014]37號，批准總建設規模約72,625.78平方米。

據 貴集團所告知，該物業僅包括上文建設工程規劃許可證所述該樓宇的部分。

4. 根據日期為2015年7月8日的建築工程施工許可證第4201052012010900214BJ4006號，總建設規模約72,625.78平方米的若干樓宇的建築工程獲准開始施工。

據 貴集團所告知，該物業僅包括上文建築工程施工許可證所述該樓宇的部分。

5. 根據日期為2016年12月22日的商品房預售許可證 — 武房開預售[2016]663號，總建築面積約53,998.58平方米的部分該等開發項目獲准進行預售作辦公及商業用途。

據 貴集團所告知，該物業僅包括上文商品房預售許可證所述該樓宇的部分。

6. 根據日期為2018年1月31日的竣工驗收備案登記證 — 武規(陽)驗[2018]6號，總建築面積約72,903.56平方米的若干樓宇的建築工程已獲驗收，且有關驗收已予登記。

據 貴集團所告知，該物業僅包括上文竣工驗收備案登記證所述該樓宇的部分。

7. 據 貴集團所告知，總建築面積約17,371.32平方米的部分該物業已獲預售，總代價為約人民幣170,900,000元。吾等於估值時已考慮上述金額。

8. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)下列資料：

- i. 名流置業為該物業土地使用權的擁有人；
- ii. 名流置業有權佔用、使用、租賃、轉讓或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
- iii. 於該物業取得竣工驗收備案登記證後，就名流置業取得該物業的業權文件方面並無重大法律障礙。

9. 於對該物業進行估值時，吾等已參考與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目(作辦公用途)的單價介乎每平方米人民幣11,200元至人民幣13,800元。吾等已對該等可比較項目的單價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量等。

吾等於估值時已採用(作辦公用途)平均單價每平方米約人民幣11,800元，與相關可比較項目一致。

第二組 — 目標公司於中國持有的開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年12月31日 現況下的市場價值
3.	中國 湖北省 武漢 漢陽區 鄧甲村 地塊NK7上興建名 為「弘陽印月府」的開 發中住宅開發項目	弘陽印月府(「該開發項目」) 是於一幅總佔地面積約 123,311.72平方米地塊上開 發的大型住宅開發項目。 該開發項目位於武漢漢陽區 鄧甲村。鄰近開發項目為若 干住宅樓宇。該開發項目距 離武漢市中心約30分鐘車 程。 根據 貴集團提供的資料， 該物業於竣工後的總建築面 積將約500,400.12平方米。 用途及概約建築面積的明細 如下：	於估值日期，該物業 正在興建。	人民幣 3,430,000,000元 (人民幣叁拾肆億叁 仟萬元) 貴集團 應佔95.00%權益： 人民幣 3,258,500,000元 (人民幣叁拾肆億伍 仟捌佰伍拾萬元) (見附註11)
		用途	概約建築面積 (平方米)	
		住宅	352,223.42	
		零售	17,658.40	
		配套設施	3,412.50	
		地庫	<u>127,105.80</u>	
		總計：	<u><u>500,400.12</u></u>	
		據 貴集團所告知，該物業 預期將於2021年6月竣工。		
		該物業獲授的土地使用權的 兩項並存年期於2085年3月 25日屆滿，作住宅用途。		

附註：

1. 根據日期為2015年3月26日的國有土地使用權出讓合同 — WH-2015-B041(「合同」)，佔地面積約123,311.72平方米地塊的土地使用權已授予名流置業武漢有限公司(「名流置業」)，為期70年作住宅用途，土地出讓金為人民幣890,340,000元。

根據合同，該地塊建議開發項目的建築工程將於2015年12月26日前施工並於2018年12月26日前竣工。

2. 根據日期為2015年4月15日的國有土地使用權證 — 吳國用(2015)第73號，佔地面積約123,311.72平方米地塊的土地使用權已授予名流置業，於2085年3月25日(作住宅用途)到期。

3. 根據日期為2012年2月23日的建設用地規劃許可證 — 武規第[2012]021號，名流置業獲許可使用佔地面積約204,242.77平方米的地塊，作開發用途。

據 貴集團所告知，該物業僅包括上文建設用地規劃許可證所述的地塊部分。

4. 根據兩份建設工程規劃許可證，該開發項目的批准總建設規模約635,286.96平方米。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建設規模 (平方米)
1.	建字第武規(陽)建[2014]5號	2014年1月6日	179,113.88
2.	建字第武規(陽)建[2018]15號	2018年5月31日	<u>456,173.08</u>
		合計	<u><u>635,286.96</u></u>

據 貴集團所告知，該物業僅包括上文建設工程規劃許可證所述該樓宇的部分。

5. 根據四份建築工程施工許可證，總建設規模約428,534.50平方米的若干樓宇的建築工程獲准施工。上述許可證的詳情如下。

編號	許可證號	簽發日期	建設規模 (平方米)
1.	4201052012010900214BJ4004	2014年5月4日	148,576.77
2.	4201052012010900214BJ4005	2014年11月25日	24,357.53
3.	4201052012010900214BJ4007	2018年7月3日	116,092.07
4.	4201052012010900214BJ4008	2018年7月19日	<u>139,508.13</u>
		合計	<u><u>428,534.50</u></u>

據 貴集團所告知，該物業僅包括上文建築工程施工許可證所述該樓宇的部分。

6. 根據三份商品房預售許可證，總建築面積約188,415.34平方米的部分該開發項目獲准預售作辦公及商業用途。

編號	許可證號	簽發日期	建設規模 (平方米)
1.	武房開預售[2018]632號	2018年10月30日	63,417.66
2.	武房開預售[2018]789號	2018年12月7日	39,551.68
3.	武房開預售[2018]837號	2018年12月21日	<u>85,446.00</u>
		合計	<u><u>188,415.34</u></u>

7. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建築成本約人民幣219,600,000元，而物業竣工的估計未支銷建築成本將約人民幣1,562,500,000元。吾等在估值中已計入上述金額。
8. 誠如 貴集團所告知，總建築面積約為78,649.52平方米的該物業部分已以總對價約人民幣1,253,800,000元預售。吾等在估值中已計入上述金額。
9. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約人民幣6,156,000,000元。
10. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)下列資料：
- 名流置業為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
 - 名流置業有權佔用、使用、租賃、轉讓或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
 - 名流置業已就興建該物業取得必要許可證、批文及證書；
 - 該物業的部分已用作抵押；
 - 名流置業有權在取得承按人的同意下轉讓、租賃、加按或以其他合法方式處置該物業的按揭部分；及
 - 建築工程延期施工乃由於重新遞交經修訂物業開發建議書，以符合周邊地區的主要規劃。名流置業已開展建築工程，因此該物業被國土資源和規劃局充公的可能性偏低。
11. 根據上述法律意見及 貴公司的特定指示，吾等並無考慮任何因建築工程延期竣工而產生的任何罰則或後果(如有)。
12. 於對該物業(假設已竣工)進行估值時，吾等已參考與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣15,500元至人民幣18,000元，及零售單位(1樓)的單價介乎每平方米人民幣24,000元至人民幣30,800元。吾等已對該等可比較項目的單價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量等。

吾等於估值時已採用平均單價住宅單位每平方米約人民幣16,400元及零售單位(1樓)每平方米人民幣29,400元，與相關可比較項目一致。

第三組 — 目標公司於中國持作未來發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年12月31日現 況下的市場價值
4.	中國 湖北省 武漢 漢陽區 鄧甲村 地塊NK1	該物業包括一幅佔地面積約6,297.64平方米的地塊。 該物業位於武漢漢陽區鄧甲村。鄰近開發項目為若干住宅社區。該物業距離武漢市中心約30分鐘車程。 根據 貴集團提供的資料，該物業總規劃建築面積約21,885.53平方米，作住宅用途。 該物業獲授的土地使用權於2083年2月7日到期，作住宅用途。	於估值日期，該物業為空置地盤。	人民幣 180,000,000元 (人民幣壹億捌仟萬元) 貴集團 應佔95.00%權益： 人民幣 171,000,000元 (人民幣壹億柒仟壹佰萬元) (見附註5)

附註：

1. 根據國有土地使用權出讓合同 — WH-2013-B007(「合同」)，佔地面積約6,297.64平方米地塊的土地使用權已授予名流置業武漢有限公司(「名流置業」)，為期70年作住宅用途，土地出讓金為人民幣31,620,000元。

根據合同，該地塊建議開發項目的建築工程將於2013年10月8日前開始並於2016年10月8日前竣工。

2. 根據日期為2013年3月4日的國有土地使用權證 — 吳國用(2013)第22號，佔地面積約6,297.64平方米地塊的土地使用權已授予名流置業，於2083年2月7日到期，作住宅用途。
3. 根據日期為2012年2月23日的建設用地規劃許可證 — 武規第[2012]021號，名流置業獲許可使用總佔地面積約204,242.77平方米的各幅地塊，作開發用途。

據 貴集團所告知，該物業僅包括上文建設用地規劃許可證所述的地塊部分。

4. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
 - i. 名流置業為該物業土地使用權的擁有人；
 - ii. 名流置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
 - iii. 名流置業已悉數支付土地出讓金；
 - iv. 該物業已用作抵押；
 - v. 名流置業在取得承押人同意後有權轉讓、租賃、加按或以其他合法方式處置該物業的抵押部分；及
 - vi. 由於該物業周邊地塊的收地及搬遷工作尚未完成，該物業的開發計劃尚待進一步調整，因此該物業的建築工程不可如期施工。該物業被國土資源和規劃局充公的可能性偏低。
5. 根據上述法律意見及 貴公司的特定指示，吾等並無考慮任何因該物業的建築工程延期施工而對估值產生的任何影響。
6. 在我們對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價介乎每平方米人民幣6,520元至人民幣8,400元。對該等交易的單價已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於容積率、土地使用年期、可及性、周邊環境、地點、用途、佔地面積及時間等因素。

在我們的估值中，我們已採用樓面價約每平方米人民幣8,220元，與相關可比較項目一致。

責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料。董事願就本通函所載資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致令當中所載任何陳述或本通函有所誤導。

權益披露

1. 董事權益或淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須通知本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文被假設或視為擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第XV部第352條須載入該條所述之登記冊之權益及淡倉；或(c)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 股份權益

董事名稱	權益性質	股份數目	股權概約 百分比
曾煥沙 ⁽¹⁾	受控法團權益	2,400,000,000	72.29%

附註：

- (1) 弘陽地產集團(控股)由弘陽集團全資擁有，而弘陽集團由弘陽國際全資擁有。弘陽國際由弘陽集團(控股)(曾煥沙先生全資擁有的公司)及曾煥沙先生分別擁有50%及50%。因此，根據證券及期貨條例，曾煥沙先生均被視為於弘陽地產集團(控股)持有的2,400,000,000股股份中擁有權益。

(ii) 相關股份權益

本公司已於2018年6月14日採納購股權計劃，據此，若干董事於下列相關股份中擁有權益：

董事名稱	權益性質	相關股份數目	股權概約百分比
蔣達強	實益擁有人	11,808,000	0.37%
張良	實益擁有人	9,840,000	0.30%
張宏武	實益擁有人	4,870,000	0.15%
何捷	實益擁有人	7,537,000	0.23%

(iii) 於相聯法團權益

董事名稱	權益性質	相聯法團名稱	股權概約百分比
曾煥沙	受控法團權益	弘陽地產集團(控股)	100%
	受控法團權益	弘陽集團	100%
	受控法團權益	弘陽國際	100%
	受控法團權益	弘昇 ⁽¹⁾	100%
	受控法團權益	煙台市弘陽家居有限公司 ⁽¹⁾	100%
	受控法團權益	青島弘陽家居有限公司 ⁽¹⁾	100%
	受控法團權益	江蘇紅太陽工業原料城有限公司 ⁽¹⁾	100%
	受控法團權益	滁州弘陽環滁家居有限公司 ⁽¹⁾	100%
	受控法團權益	南京弘陽家居有限公司 ⁽¹⁾	100%
	受控法團權益	南京弘陽電子商務有限公司 ⁽¹⁾	100%

董事名稱	權益性質	相聯法團名稱	股權概約百分比
	受控法團權益	無錫弘陽商業管理有限公司 ⁽¹⁾	100%
	受控法團權益	江蘇弘陽家居有限公司 ⁽¹⁾	100%
	受控法團權益	南京弘陽全生活商業管理有限公司 ⁽¹⁾	100%
	受控法團權益	淮北弘陽家居管理有限公司 ⁽¹⁾	100%
	受控法團權益	南京弘陽企業管理有限公司 ⁽¹⁾	100%
	受控法團權益	南京弘陽物業管理有限公司 ⁽¹⁾	100%
	受控法團權益	南京弘生活置業顧問有限公司 ⁽¹⁾	100%
	受控法團權益	弘生活物業服務管理有限公司 ⁽¹⁾	100%
	受控法團權益	南京弘生活投資管理有限公司 ⁽¹⁾	100%
	受控法團權益	南京弘生活信息科技有限公司 ⁽¹⁾	100%
	受控法團權益	南京弘生活養老服務有限公司 ⁽¹⁾	100%
	受控法團權益	蚌埠弘陽商業管理有限公司 ⁽¹⁾	100%
	受控法團權益	蕪湖弘陽家居有限公司 ⁽¹⁾	100%

董事名稱	權益性質	相聯法團名稱	股權概約百分比
	受控法團權益	天津弘陽家居有限公司 ⁽¹⁾	100%
	受控法團權益	上海弘陽信息科技發展有限公司 ⁽¹⁾	100%
	受控法團權益	南京智誠信息科技有限 公司 ⁽¹⁾	100%
	受控法團權益	弘陽商業保理(深圳) 有限公司 ⁽¹⁾	100%
	受控法團權益	南京南慧企業管理諮詢 有限公司 ⁽¹⁾	100%
	受控法團權益	南京宏邦企業管理諮詢 有限公司 ⁽¹⁾	100%
	受控法團權益	江蘇豐和建設管理有限 公司 ⁽¹⁾	100%
	受控法團權益	浙江弘瀚營銷服務有限 公司 ⁽¹⁾	100%
	受控法團權益	江蘇弘揚小鎮運營發展 有限公司 ⁽¹⁾	100%
	受控法團權益	南京弘誠物業管理有限 公司 ⁽¹⁾	100%

附註：

(1) 該等公司為弘陽集團的附屬公司。

2. 主要股東權益或淡倉

於最後實際可行日期，據董事所悉，以下人士(董事除外)將於股份及／或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉：

主要股東姓名／名稱	權益性質	股份數目	股權概約百分比
弘陽地產集團(控股) ⁽¹⁾	實益擁有人	2,400,000,000	72.29%
弘陽集團 ⁽¹⁾	受控法團權益	2,400,000,000	72.29%
弘陽國際 ⁽¹⁾	受控法團權益	2,400,000,000	72.29%
弘陽集團(控股) ⁽¹⁾	受控法團權益	2,400,000,000	72.29%
陳思紅 ⁽¹⁾	配偶權益	2,400,000,000	72.29%

附註：

- (1) 弘陽地產集團(控股)由弘陽集團全資擁有，而弘陽集團由弘陽國際全資擁有。弘陽國際由弘陽集團(控股)(曾煥沙先生全資擁有的公司)及曾煥沙先生分別擁有50%及50%。因此，根據證券及期貨條例，弘陽集團、弘陽國際、弘陽集團(控股)及曾煥沙先生被視為於弘陽地產集團(控股)持有的股份中擁有權益。陳思紅女士乃曾煥沙先生的配偶，因此根據證券及期貨條例，被視為於曾煥沙先生擁有權益的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所悉，概無任何人士(董事或本公司的最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉。

3. 董事於主要股東擔任的職位

於最後實際可行日期，據董事所知，下列董事為上述主要股東的董事或僱員：

董事姓名	主要股東姓名	職位
曾煥沙	弘陽地產集團(控股) 弘陽集團 弘陽國際 弘陽集團(控股)	董事

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於任何與本集團之業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

5. 於本集團資產中的權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事於經擴大集團任何成員公司自2017年12月31日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)起收購、出售或租用或擬收購、出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 於本集團合約或安排的權益

於最後實際可行日期，概無董事於對本集團業務而言有重大關係的任何合約或安排中擁有任何重大利益。

服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立不會於一年內屆滿或不可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

重大不利變動

董事確認，自2017年12月31日(即本集團最近期經審核財務報表的編製日期)直至最後實際可行日期，本集團的財務或經營狀況並無發生任何重大不利變動。

訴訟

就董事所知，於最後實際可行日期，本集團的成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而本集團的成員公司亦無任何尚未了結或對其構成威脅的任何重大訴訟或仲裁。

專家資格及同意書

以下為於本通函提供意見或建議的專家的姓名及資格：

姓名	資格
安永會計師事務所	執業會計師
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	獨立物業估值師

上述各專家已就本通函的刊發出具書面同意，同意按本通函所載形式及內容轉載彼等函件、報告、證書及／或意見（視情況而定），以及引述其名稱及建議，且並未撤回書面同意。

上述各專家已確認於最後實際可行日期，並無於本集團任何成員公司中擁有任何實益股權（不論直接或間接）或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論在法律上是否可予行使），亦無於本集團任何成員公司自2017年12月31日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）以來所收購、出售、租用或擬收購、出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

重大合約

於緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團簽訂的屬於或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中簽訂的合約）如下：

- (1) 南京紅太陽與紅太陽工業原料城所訂立日期為2017年12月18日的換股協議，據此，南京紅太陽同意將其於無錫弘陽商業管理有限公司的全部股權轉讓予紅太陽工業原料城；紅太陽工業原料城同意將其於江蘇茂弘企業管理有限公司的全部股權轉讓予南京紅太陽並向南京紅太陽支付總計現金人民幣3.7413百萬元；

- (2) 曾煥沙先生(作為轉讓人)與本公司(作為承讓人)所訂立日期為2018年1月5日的轉讓文據，據此，曾煥沙先生向本公司轉讓弘陽地產投資(控股)的一股已繳足普通股；
- (3) 弘陽地產集團(控股)與本公司所訂立日期為2018年2月6日的股權轉讓協議，據此，弘陽地產集團(控股)同意將其於南京紅太陽的全部股權轉讓予本公司，本公司同意以99股股份作為代價收購南京紅太陽的全部股權；
- (4) 美好置業及武漢名流(作為轉讓人)與廈門英泰富(作為承讓人)所訂立日期為2018年3月27日的合作協議，據此，美好置業同意將其於目標公司的55.25%股權，及武漢名流同意將其於目標公司的44.75%股權轉讓予廈門英泰富，代價為人民幣2,963,062,500元；
- (5) 日期為2018年4月27日由弘昇(作為發行人)、母公司擔保人弘陽集團(作為母公司擔保人)、弘陽地產集團(控股)、本公司、弘陽地產投資(控股)及弘陽地產投資(均作為附屬公司擔保人)與初始買方中國國際金融香港證券有限公司、華泰金融控股(香港)有限公司、農銀國際融資有限公司、東方證券(香港)有限公司及VTB Capital plc之間訂立的購買協議，據此，(其中包括)弘昇同意按本金100%減應付2018年5月票據初始買方的合併包銷、管理及銷售佣金的購買價向上述初始買方發行及出售2018年5月票據；
- (6) 日期為2018年5月3日由弘昇(作為發行人)、弘陽集團(作為母公司擔保人)、弘陽地產集團(控股)、本公司、弘陽地產投資(控股)及弘陽地產投資(均作為附屬公司擔保人)與Bank of New York Mellon倫敦分行(作為受託人)就2018年5月票據訂立的契約，據此，(其中包括)上述附屬公司擔保人共同及個別以主要債務人的身份向2018年5月票據持有人擔保如期並準時支付2018年5月票據及契約項下的本金、溢價(如有)及利息以及所有其他應付的金額；
- (7) 日期為2018年6月25日由曾煥沙先生、弘陽地產集團(控股)、弘陽集團(控股)、弘陽國際及弘陽集團公司訂立以本集團為受益人的不競爭契據，據此，上述各契諾人均已(其中包括)不可撤回及無條件向本公司共同及個別承諾，除招股章程所披露已進行的業務外，於有關期間(定義見下文)內任何時間，上述契諾人不會及促使其緊密繫人(本集團成員公司除外)不會直接或間接進行、從事、投資、參與或

試圖參與、提供任何服務、提供任何財務支援或以其他方式參與中國境內及香港與本集團任何成員公司不時進行或擬進行的業務相同、類似或存在競爭的任何業務或投資活動或於其中擁有權益(不論單獨或聯同其他人士進行，亦不論直接或間接或代表或協助任何其他人士或與之一致行動)；

- (8) 日期為2018年6月26日由曾煥沙先生、弘陽集團(控股)、弘陽國際、弘陽集團及弘陽地產集團(控股)訂立以本集團為受益人的彌償契據，以共同及各自就(其中包括)由在本公司的全球發售成為無條件當日或之前賺取、應計或獲得的利潤或收益而產生的稅項及由於違反任何適用法律法規而遭受的任何處罰提供彌償保證；
- (9) 日期為2018年6月27日由(其中包括)本公司與中榮控股有限公司訂立的基石投資協議，據此，中榮控股有限公司同意按發售價2.28港元認購100,000,000港元(不包括經紀佣金及徵費)可購買的股份數目(向下約整至最接近的完整買賣單位)；
- (10) 日期為2018年6月27日由(其中包括)本公司與榮基國際(香港)有限公司訂立的基石投資協議，據此，榮基國際(香港)有限公司同意按發售價2.28港元認購20,000,000美元(不包括經紀佣金及徵費)可購買的股份數目(向下約整至最近的完整買賣單位)；
- (11) 日期為2018年6月27日由(其中包括)本公司與香港信得投資有限公司訂立的基石投資協議，據此，香港信得投資有限公司同意按發售價2.28港元認購39,600,941美元(不包括經紀佣金及徵費)可購買的股份數目(向下約整至最接近的完整買賣單位)；
- (12) 日期為2018年6月28日由(其中包括)本公司與龍貝集團有限公司訂立的基石投資協議，據此，龍貝集團有限公司同意按發售價2.28港元認購300,000,000港元(不包括經紀佣金及交易徵費)可購買的股份數目(向下約整至最近的完整買賣單位)；
- (13) 日期為2018年6月28日由(其中包括)建銀國際金融有限公司、華泰金融控股(香港)有限公司、農銀國際融資有限公司、招銀國際融資有限公司、交銀國際證券有限

公司、海通國際證券有限公司、鉅匯金融證券有限公司、聯合證券有限公司及本公司就本公司香港公開發售訂立的包銷協議；

- (14) 日期為2018年8月16日由蘇州弘陽置業有限公司(作為買方)、江蘇興隆興業地產集團有限公司(作為賣方)、南京常發將被投資有限公司(作為賣方擔保人)及蘇州弘陽房地產開發有限公司(作為買方擔保人)訂立的股權轉讓協議，據此，蘇州弘陽置業有限公司同意收購，而江蘇興隆興業地產集團有限公司同意出售開封市寶隆房地產開發有限公司的全部股權，代價為人民幣867,743,900元；
- (15) 第一份股權轉讓協議；
- (16) 日期為2018年11月27日由本公司(作為發行人)、弘陽地產投資(控股)及弘陽地產投資(作為附屬公司擔保人)、中國國際金融香港證券有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、農銀國際融資有限公司、建銀國際金融有限公司、海通國際證券有限公司、交銀國際證券有限公司、招銀國際融資有限公司、招商證券(香港)有限公司及山證國際證券有限公司就發行2018年12月票據訂立的購買協議；
- (17) 日期為2018年12月17日由本公司(作為發行人)、弘陽地產投資(控股)及弘陽地產投資(作為附屬公司擔保人)、中國國際金融香港證券有限公司、國泰君安國際證券(香港)有限公司及海通國際證券有限公司就發行額外的美元計價優先票據訂立的購買協議，並與2018年12月票據合併及構成單一類別；
- (18) 日期為2019年2月25日由本公司(作為發行人)、弘陽地產投資(控股)及弘陽地產投資(作為附屬公司擔保人)、中國國際金融香港證券有限公司、Barclays Bank PLC、國泰君安證券(香港)有限公司、海通國際證券有限公司、瑞士銀行香港分行、德意志銀行新加坡分行、香港上海滙豐銀行有限公司、招銀國際融資有限公司、新城晉峰證券有限公司及東方證券(香港)有限公司就發行於2021年到期金額為300百萬美元的11.5%優先票據訂立的購買協議；及
- (19) 第二份股權轉讓協議。

備查文件

下列文件將於本通函日期起計14日(公眾假期除外)內的正常辦公時間，在本公司的香港主要營業地址(地址為香港皇后大道中99號中環中心37樓3712-13室)可供查閱：

- (1) 本公司組織章程大綱及章程細則；
- (2) 招股章程；
- (3) 於2018年8月28日刊發的本公司2018年中期報告；
- (4) 安永會計師事務所就目標公司的財務資料編製的會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (5) 經擴大集團的未經審核備考財務資料報告，全文載於本通函附錄三；
- (6) 本附錄「重大合約」一段所提述的重大合約；
- (7) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司編製的估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (8) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述的書面同意書；及
- (9) 本通函。

其他事項

- (1) 本公司的註冊地址位為Cayman Corporate Centre, 27 Hospital Road, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands。
- (2) 本公司於中國的主要營業地點及總辦事處位於中國江蘇省南京市大橋北路9號弘陽大廈26樓。
- (3) 本公司的香港主要營業地點為香港皇后大道中99號中環中心37樓3712-13室。

- (4) 本公司的香港證券登記處為香港中央證券登記有限公司，其位於香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號。
- (5) 本公司公司秘書為嚴洛鈞先生，其為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會的資深會員。