
此 乃 要 件 請 即 處 理

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

閣下如已售出或轉讓名下所有Jingrui Holdings Limited (景瑞控股有限公司*) 股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通函全部或任何部分內容所產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



JINGRUI HOLDINGS LIMITED

景瑞控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01862)

合作協議及
收購武漢盈錦40%股權

* 僅供識別

2017年12月15日

目 錄

| | 頁次 |
|----------------------------|-------|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 5 |
| 附錄一 本集團的財務資料 | I-1 |
| 附錄二 目標公司的會計師報告 | II-1 |
| 附錄三 目標公司的管理層討論與分析 | III-1 |
| 附錄四 估值報告 | IV-1 |
| 附錄五 經擴大集團的未經審核備考財務資料 | 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：

| | | |
|--------|---|--|
| 「收購事項」 | 指 | 武漢瑞驍向賣方收購武漢盈錦40%股權 |
| 「墊款」 | 指 | 根據合作協議，武漢瑞驍將向武漢新飛輪按免息基準以墊款形式應付之部分代價人民幣574,000,000元 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 香港及中國的商業銀行營業的任何日子（星期六或星期天除外） |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣地區 |
| 「本公司」 | 指 | Jingrui Holdings Limited（景瑞控股有限公司*），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 |
| 「完成」 | 指 | 合作協議的所有先決條件達成，包括（其中包括）就收購事項向地方工商管理當局完成商業登記 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義 |

釋 義

| | | |
|------------|---|---|
| 「合作事項」 | 指 | (i)武漢瑞驍將透過現金出資方式及以股東貸款形式向武漢盈錦注資合共人民幣762,000,000元；及(ii)武漢瑞驍將根據合作協議向武漢新飛輪作出墊款人民幣574,000,000元，而於該事項完成後，武漢盈錦將分別由武漢瑞驍及武漢新飛輪擁有40%及60%權益 |
| 「合作協議」 | 指 | (其中包括)投資方與賣方訂立日期為2017年9月27日的合作協議，據此，(i)武漢瑞驍將透過現金出資方式及以股東貸款形式向武漢盈錦注資合共人民幣762,000,000元；及(ii)武漢瑞驍將向武漢新飛輪作出墊款人民幣574,000,000元 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「經擴大集團」 | 指 | 於收購事項完成後的本集團及目標公司 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「香港財務報告準則」 | 指 | 香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 獨立於本公司及其關連人士的個人或公司 |
| 「該地塊」 | 指 | 位於中國武漢市洪山區長江村的P(2016)162號地塊K4地塊，總佔地面積為106,556.58平方米及總建築面積不超過410,000平方米，將用於開發住宅物業 |

釋 義

| | | |
|------------------|---|---|
| 「最後可行日期」 | 指 | 2017年12月13日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後可行日期 |
| 「上市規則」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則（經不時修訂或補充） |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.01美元的普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「平方米」 | 指 | 平方米 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「收購守則」 | 指 | 香港公司收購及合併守則 |
| 「美元」 | 指 | 美元，美國法定貨幣 |
| 「賣方」 | 指 | 武漢新飛輪及武漢同邦的統稱 |
| 「武漢國土局」 | 指 | 武漢市國土資源局和規劃局，為中國政府部門 |
| 「武漢瑞驍」或 「投資方」 | 指 | 武漢瑞驍房地產投資有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司 |
| 「武漢同邦」 | 指 | 武漢同邦機電設備有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，緊接收購事項完成前為目標公司20%股權的法定及實益擁有人 |

釋 義

| | | |
|-------------------|---|--|
| 「武漢新飛輪」 | 指 | 武漢新飛輪房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，緊接收購事項完成前為目標公司80%股權的法定及實益擁有人，且緊隨收購事項完成後及於本通函日期為目標公司60%股權的法定及實益擁有人 |
| 「武漢盈錦」或 「目標公司」 | 指 | 武漢盈錦嘉園房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，且(i)緊接收購事項完成前分別由武漢新飛輪及武漢同邦擁有80%及20%權益及(ii)緊隨收購事項完成後及於本通函日期分別由武漢新飛輪及武漢瑞驍擁有60%及40%權益 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |



JINGRUI HOLDINGS LIMITED

景瑞控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01862)

執行董事：

閔浩先生 (聯席主席)

陳新戈先生 (聯席主席)

楊鐵軍先生

許朝輝先生

註冊辦事處：

190 Elgin Avenue

George Town

Grand Cayman

KY1-9005

Cayman Islands

獨立非執行董事：

韓炯先生

錢世政博士

盧永仁博士

香港主要營業地點：

香港

港灣道26號

華潤大廈

43樓09室

敬啟者：

**主要交易
合作協議及
收購武漢盈錦40% 股權**

I. 緒言

茲提述本公司日期為2017年9月27日有關合作協議的公告。

本通函寄發予股東僅供參考之用。由於本公司控股股東(即閔浩先生及陳新戈先生，彼等直接或間接透過Beyond Wisdom Limited及Decent King Limited持有505,917,613股及427,987,918股股份(分別相當於截至本通函日期本公司已發行股本的39.18%及33.14%))已根據上市規則第14.44條以書面方式批准合作協議及其項下擬進行之交易，故將不會舉行股東大會以批准合作協議及其項下擬進行之交易。此外，由於概無任何股東於合作事項擁有重大權益，因此倘本公司就批准合作協議及其項下擬進行之交易召開股東大會，概無股東須於會上放棄投票。

本通函旨在為閣下提供（其中包括）(i)合作協議及收購事項的進一步詳情；(ii)目標公司的經審核財務資料；(iii)該地塊的估值報告及(iv)根據上市規則須披露的其他資料。

II. 收購事項

於2017年9月27日，本公司全資附屬公司武漢瑞驍（作為投資方）與武漢新飛輪及武漢同邦（作為賣方）訂立合作協議，據此：(i)武漢瑞驍將透過現金出資方式及以股東貸款形式向武漢盈錦（作為目標公司）注資合共人民幣762,000,000元；及(ii)武漢瑞驍將向武漢新飛輪作出墊款人民幣574,000,000元。因此，武漢瑞驍根據合作協議將作出的承擔及代價總額將為人民幣1,336,000,000元。於收購事項完成後，武漢盈錦已分別由武漢瑞驍及武漢新飛輪擁有40%及60%權益。於本通函日期，武漢盈錦全資擁有及開發位於中國武漢洪山區的該地塊。

III. 合作協議的主要條款

合作協議的主要條款概述如下。

日期

2017年9月27日

訂約方

- (1) 投資方：武漢瑞驍，為本公司的全資附屬公司
- (2) 賣方：武漢新飛輪
武漢同邦
- (3) 目標公司：武漢盈錦

緊接收購事項完成前，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，武漢新飛輪及武漢同邦以及其各自最終實益擁有人均為獨立第三方。

標的事項

緊接收購事項完成前，武漢盈錦分別由武漢新飛輪及武漢同邦擁有80%及20%權益。根據合作協議，武漢瑞驍及武漢新飛輪將共同投資武漢盈錦，進而共同開發該地塊。武漢瑞驍將向武漢新飛輪收購武漢盈錦20%權益及向武漢同邦收購武漢盈錦20%權益。

收購事項於2017年10月27日完成，於完成後，武漢盈錦已分別由武漢新飛輪及武漢瑞驍擁有60%及40%權益。於收購事項完成後，鑒於武漢瑞驍已根據合作協議擁有武漢盈錦董事會大多數的控制權，武漢盈錦被視為本公司非全資附屬公司。

武漢盈錦全資擁有及開發位於中國武漢洪山區的該地塊。

武漢瑞驍應付的承擔及代價總額

武漢瑞驍根據合作協議將應付的承擔及代價總額將為人民幣1,336,000,000元，當中包括(i)透過出資人民幣24,000,000元的方式及以股東貸款人民幣738,000,000元的形式向武漢盈錦注資合共人民幣762,000,000元；及(ii)武漢瑞驍將向武漢新飛輪作出墊款人民幣574,000,000元。

(i) 出資

武漢盈錦目前的註冊資本為人民幣60,000,000元，且均未繳足。根據合作協議，武漢瑞驍及武漢新飛輪將分別向武漢盈錦注資人民幣24,000,000元及人民幣36,000,000元（相當於武漢盈錦的40%及60%股權）作為武漢盈錦的註冊資本。

(ii) 股東貸款

根據合作協議，武漢瑞驍將以股東貸款形式向武漢盈錦提供人民幣738,000,000元，乃經考慮該地塊的預期拆遷及開發成本約人民幣1,435,000,000元（包括應付武漢國土局的該地塊公開拍賣代價總額約人民幣882,800,000元）。拆遷及開發該地塊成本餘下總額人民幣697,000,000元將由武漢新飛輪以（其中包括）股東貸款的形式出資予武漢盈錦。

(iii) 免息墊款

根據合作協議，武漢瑞驍將向武漢新飛輪以墊款形式支付部分代價人民幣574,000,000元，主要考慮到武漢新飛輪過往就收購該地塊作出的預付款項及土地成本增值。墊款金額經參考人民幣1,312,800,000元（即武漢瑞驍應佔該地塊市值約人民幣3,282,000,000元之40%權益）減武漢瑞驍將向武漢盈錦提供之股東貸款總額人民幣738,000,000元後釐定。合作協議之訂約方同意，應付賣方之土地補價總額應由賣方（即武漢新飛輪及武漢同邦）平分，據此，各賣方將有權分別自武漢新飛輪及武漢同邦各收取人民幣287,000,000元，作為武漢瑞驍收購武漢盈錦20%股權之代價。有關墊款之支付條款請參閱下文「代價的支付」一段。該金額被視為向武漢新飛輪作出之墊款，乃因為該金額須於武漢盈錦未來自銷售該地塊已發展物業產生充足利潤後向武漢瑞驍以利潤分派形式償還。有關墊款的償付條款，請參閱下文「利潤分享及派付」一段。

合作事項的承擔及代價總額乃由訂約方經公平協商後達致，並經參考該地塊之價值約人民幣3,282,000,000元，包括該地塊預期拆遷及開發總成本約人民幣1,435,000,000元（包括該地塊成本（即該地塊公開競拍之總代價）約人民幣882,800,000元）、武漢新飛輪就拆遷及開發該地塊須支付的款項人民幣410,000,000元及土地補價，相當於土地增值約人民幣1,435,000,000元，其乃根據誠如本通函附錄四所載由獨立專業物業估值師進行之物業估值，而其市值採用直接比較法，經參考相關市場可供查閱的可資比較銷售憑證（其包括武漢地區可資比較住宅開發項目的近期市值）後達致予以釐定。

代價的支付

承擔及代價總額人民幣1,336,000,000元將由武漢瑞驍以現金按如下方式支付：

- (i) 為數人民幣574,000,000元向武漢新飛輪提供的墊款已存入武漢瑞驍與賣方共同管理的賬戶，將於合作協議的所有先決條件達成時存入武漢新飛輪指定的銀行賬戶。誠如合作協議訂約方所協定，墊款之全部金額將存入武漢新飛輪，且武漢新飛輪將有義務向武漢同邦轉讓該金額之50%，作為來自

武漢瑞驍之代價。武漢同邦同意，武漢瑞驍於向武漢瑞驍及賣方（包括武漢新飛輪及武漢同邦）的共同管理賬戶支付人民幣574,000,000元後，將完全解除對武漢同邦就收購其20%股權之所有義務及責任。於本通函日期，武漢同邦確認其已收到其就武漢瑞驍收購20%股權所佔之相關代價人民幣287,000,000元的相關部份；

- (ii) 於合作協議後三日內，為數人民幣738,000,000元向武漢盈錦提供的股東貸款將存入武漢瑞驍與賣方共同管理的賬戶，將於合作協議的所有先決條件達成時存入武漢盈錦的銀行賬戶；及
- (iii) 於2017年11月30日前，出資人民幣24,000,000元，相當於為武漢盈錦40%股權注入的註冊資本金額將予繳足。

於本通函日期，武漢瑞驍已根據上述條款悉數支付人民幣1,336,000,000元。代價已以本集團的可用內部資源撥付。

完成

合作協議之完成將於所有先決條件達成當日作實：

- (i) 取得訂約方的章程文件及適用法例所規定的所有必要批准或授權，及武漢盈錦仍將有效存續；
- (ii) 根據合作協議自有關第三方就確認僅由賣方（或彼等的關聯方）負責該地塊現有物業的拆遷取得確認；
- (iii) 武漢盈錦已於合作協議日期與相關土地部門訂立國有建設用地使用權成交確認書及城中村改造項目土地開發補償合同，且有關協議的條款及條件與合作協議並不衝突；
- (iv) 武漢瑞驍已完成對賣方及武漢盈錦的盡職調查並表示滿意，而賣方已按武漢瑞驍的要求採取相關整改措施；

- (v) 武漢盈錦已取得股東及董事會批准合作協議及其執行、修訂組織章程細則以及根據合作協議委任新董事、總經理、監事、財務總監及法定代表的批文；
- (vi) 就投資方向賣方收購武漢盈錦40%股權向地方工商行政管理局妥為完成商業登記，以及根據合作協議妥為完成董事、總經理、監事、財務總監及法定代表的變更；
- (vii) 訂約方已根據合作協議呈交各自應呈交的資料，包括武漢盈錦的公司印鑑、證書、賬簿及其他相關資料；及
- (viii) 概無違反合作協議的條文。

於本通函日期，所有先決條件已獲達成，而各付款額已根據上文「代價的支付」一段所載撥付予武漢新飛輪及武漢盈錦指定的銀行賬戶。尤其就先決條件第(iii)項，武漢盈錦已於2017年11月28日與武漢國土局訂立城中村改造項目土地開發補償合同，據此，該等訂約方確認，該地塊拆遷及開發工作的預期總成本將相等於約人民幣1,435,000,000元，乃超過根據武漢國土局於2017年1月24日頒佈之國有建設用地使用權成交確認書項下武漢盈錦應付的總代價約人民幣882,800,000元。根據城中村改造項目土地開發補償合同，武漢盈錦須負責該地塊拆遷及開發工作的所有成本，因此，武漢盈錦應付總金額將為人民幣1,435,000,000元。

投資方向賣方收購武漢盈錦40%股權向地方工商行政管理局進行商業登記已於2017年10月27日完成，進而完成收購事項。

股東書面批准

閆浩先生及陳新戈先生為本集團的共同創辦人，自2002年11月以來一直為本公司及其前身公司的控股股東。彼等均為本公司的聯席主席，閆浩先生亦兼任本公司首席執行官。鑒於閆浩先生及陳新戈先生以高度一致的方式一同管理且持續管理本集團並

共同行使彼等之投票權，故彼等根據收購守則被推定為一致行動人士。因此，閔浩先生及陳新戈先生及彼等各自的控股公司Beyond Wisdom Limited及Decent King Limited根據上市規則第14.44條被認為為一組緊密聯繫股東。閔浩先生及陳新戈先生、Beyond Wisdom Limited及Decent King Limited已於2017年9月30日以書面方式批准合作協議。

董事會及管理層

根據合作協議的條款，武漢盈錦之董事會將由三名董事組成，其中兩名將由武漢瑞驍提名，而另一名則由武漢新飛輪提名。武漢盈錦董事會主席將由武漢瑞驍任命。

誠如合作協議所載，武漢盈錦的日常管理將授予武漢瑞驍任命的總經理負責。

否決權或保護權

根據合作協議，若干事宜須取得持有相當於武漢盈錦至少三分之二股權總額的武漢盈錦股東批准。此等事宜包括（其中包括）修改章程文件、變更註冊資本、外部投資、武漢盈錦股權轉讓、籌資、出售資產、提供擔保或貸款、變更主營業務活動及投資策略。根據合作協議，武漢新飛輪承諾與武漢瑞驍一同行使於武漢盈錦的表決權。

利潤分享及派付

根據合作協議的條款，該地塊住宅項目產生的純利中可供分派的武漢盈錦資金應按以下順序分派予武漢瑞驍及武漢新飛輪：

- (a) 首筆款項人民幣410,000,000元將派付予武漢新飛輪（相等於由武漢新飛輪為及代表武漢盈錦就該地塊的拆遷及開發須支付之總金額）；
- (b) 於根據上文(a)項作出分派後的餘額中的人民幣1,435,000,000元（若有）將派付予武漢新飛輪，其中人民幣574,000,000元須償付予武漢瑞驍以直接抵銷墊款。該金額相等於土地成本增值。根據合作協議，該金額應按武漢瑞驍及武漢新飛輪各自於武漢盈錦的股權比例支付；

- (c) 於根據上文(a)項及(b)項作出分派後的餘額(若有)將派付予武漢瑞驍,直至武漢瑞驍取得本(c)項相等於武漢盈錦的總收入x40%x8%的回報;
- (d) 於根據上文(a)項至(c)項作出分派後的餘額(若有)將派付予武漢新飛輪,直至武漢新飛輪取得本(d)項相等於武漢盈錦的總收入x60%x8%的回報。武漢新飛輪須放棄所收取本(d)項下該等回報的10%,以由武漢盈錦董事會全權酌情重新派付;及
- (e) 於根據上文(a)項至(d)項作出分派後的任何餘額將在武漢瑞驍與武漢新飛輪之間按彼等各自於武漢盈錦的權益比例派付。

為免生疑,武漢盈錦以股東貸款或其他應付款項形式結欠武漢瑞驍及武漢新飛輪的任何款項(包括但不限於武漢瑞驍向武漢盈錦提供的股東貸款人民幣738,000,000元)將首先由武漢盈錦在其資金作為純利可供按上文第(a)至(e)段分派前償付。

綜上所述,於武漢盈錦正式清償(i)分別欠付武漢瑞驍及武漢新飛輪的所有尚未償還股東貸款、(ii)武漢新飛輪代表武漢盈錦就該地塊作出的所有額外欠付款項及(iii)武漢瑞驍及武漢新飛輪按其各自於武漢盈錦的股權比例應佔的土地增值後,武漢瑞驍將較武漢新飛輪優先收取利潤派付,其中,武漢新飛輪應佔土地補價總額的60%,而有關派付的40%將用於抵銷由武漢瑞驍以墊款形式支付的初始代價。換言之,於清償所有相關欠付款項或武漢盈錦股東出資後,該地塊產生的淨利潤將首先派付予武漢瑞驍。因此,董事會認為上述利潤分享及派付屬公平合理,及符合本公司及其股東之整體利益。

有關合作協議訂約方的資料

賣方

武漢新飛輪房地產開發有限公司,為一家於中國成立的公司,主要於中國武漢從事物業開發及物業管理。武漢同邦機電設備有限公司,為一家於中國成立的公司,主要從事機電設備的生產、銷售、製造、維護及技術支持。武漢新飛輪與武漢同邦均由相同實益擁有人(即馮軍先生及馮萍女士)最終擁有。

董事會函件

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，緊接收購事項完成前，武漢新飛輪及武漢同邦以及其各自最終實益擁有人均為獨立第三方。

目標公司

武漢盈錦，為一家於中國成立的有限責任公司並從事該地塊的開發。緊接收購事項完成前，武漢盈錦分別由武漢新飛輪及武漢同邦持有80%及20%權益。

緊隨收購事項完成後，武漢盈錦分別由武漢瑞驍及武漢新飛輪持有40%及60%權益。武漢盈錦成為本公司之間接非全資附屬公司，而武漢盈錦的財務業績將於本集團賬目內綜合入賬。

截至2017年6月30日，目標公司的經審核資產淨值約為人民幣573,497元，及其於2016年11月23日至2016年12月31日止期間及截至2017年6月30日止六個月的經審核財務業績如下：

| | 於2016年 11月23日 (註冊成立 日期)至2016年 12月31日止期間 人民幣 | 截至2017年 6月30日止 六個月 人民幣 |
|-------|--|---------------------------------|
| 收入 | — | — |
| 除稅前溢利 | 8,424 | 756,239 |
| 除稅後溢利 | 6,318 | 567,179 |

有關該地塊的資料

P(2016)162號地塊K4地塊位於中國武漢市洪山區長江村，總佔地面積為106,556.58平方米，總建築面積不超過410,000平方米。該地塊將用於開發住宅物業。該地塊乃由武漢盈錦透過公開拍賣自武漢國土局購得，總代價約為人民幣882.8百萬元。國有建設用地使用權成交確認書乃由武漢國土局於2017年1月24日發出。土地使用權出讓合同將於2018年7月於所有由武漢盈錦承包的該地塊拆遷工作完成後訂立。該地塊住宅單位的土地使用權期限應為70年。於該地塊公開拍賣的期間，約人民幣529.0百

萬元已作為按金支付予武漢國土局，根據武漢盈錦與武漢國土局參考該地塊拆遷與發展進度的討論，收購該地塊之總代價人民幣882,800,000元中合共人民幣414,929,800元須於2017年12月20日或之前支付，人民幣190,000,000元須於2018年1月10日或之前支付，及餘額人民幣277,870,200元須於該地塊之拆遷工作完成時支付，拆遷工作目前預期將於2018年7月開工。據此，於最後可行日期，武漢盈錦就該地塊總代價的付款義務約為人民幣415.0百萬元。因此，餘額約人民幣114.0百萬元已退還予武漢盈錦。

該地塊擬開發為將予出售的住宅項目。本公司計劃分三期，包括約3,850個可銷售單位開發該住宅項目。完成住宅項目之估計總建設成本為人民幣2,500百萬元及目前預期將由武漢盈錦取得的銀行貸款出資約人民幣2,000百萬元，而餘額將由預售該項目之可出售住宅單位之所得款項撥付。該地塊拆遷工作預期將於2018年7月完成。該地塊之拆遷工作將產生的總成本為人民幣1,435百萬元。建設工程預計將於2018年10月下旬開工，並於2020年9月下旬完工。住宅項目單位的預售預期將於2018年11月開始。

根據附錄四之物業估值報告，於2017年10月31日，目標公司應佔該地塊現況下總市值約為人民幣3,282,000,000元。有關進一步詳情請參閱載於本通函附錄四之物業估值報告。

該地塊估值的對賬

根據本通函附錄四中的物業估值報告，戴德梁行有限公司於2017年10月31日重新估值該地塊為人民幣3,282,000,000元。根據目標公司的會計政策，該地塊按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。因此，其中的土地成本增值，即該地塊市值超逾其租賃土地的預付款項賬面值人民幣1,435,000,000元，該金額將不會包括在本通函附錄二「目標公司的會計師報告」一節所載目標公司於2017年6月30日的財務狀況表內。

董事會函件

按上市規則第5.07條規定所披露的該地塊估值的對賬如下。

人民幣

| | |
|--|-----------------------------|
| 如附錄四估值報告所載該地塊於2017年10月31日的估值 | 3,282,000,000 |
| 如附錄二目標公司的會計師報告所載 租賃土地的預付款項於2017年6月30日的賬面值 | 232,290,366 |
| 加：由2017年6月30日至2017年10月31日期間 所產生的拆遷及開發成本增加（未經審核） | — |
| 如附錄四估值報告所載將予估值 租賃土地的預付款項於2017年10月31日的賬面值 | <u>232,290,366</u> |
| 該地塊預期拆遷及開發之餘下成本 | <u>1,612,709,634</u> |
| 土地成本增值 | <u><u>1,437,000,000</u></u> |

有關投資方的資料

本公司為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。本集團是中國長江三角洲地區的領先物業開發商之一。

武漢瑞驍，為一家於中國成立的有限責任公司及本公司之全資附屬公司，其主要業務活動為物業開發。於最後可行日期，除於武漢盈錦之投資及建議於該地塊開發之住宅項目外，武漢瑞驍概無任何其他物業開發項目。

進行收購事項的理由及裨益

本集團主要在長江三角洲地區從事物業開發業務。

董事認為，合作事項乃本集團拓展業務至武漢的絕佳機遇及首要一步，從而可進一步多元化及拓展本集團的業務、收入來源及地域佈局。此外，經考慮武漢物業市場的近期市場活動以及該地區可資比較住宅開發項目（尤其是鄰近該地塊者）的市值，本

集團認為未來該區域內該地塊的價值將繼續增長。根據可供查閱的市場資料，收購武漢附近地塊的代價已從2017年初的每平方米約人民幣5,600元上升至2017年9月底的每平方米約人民幣9,000元。因此，根據該地塊之平均土地成本約每平方米人民幣8,284元及比較可供查閱的市場數據，本集團相信該地塊有持續增值的巨大潛力。此外，根據中國對房地產市場的宏觀調控要求，武漢有關當局推出對武漢若干核心住宅區域之限制。該地塊緊鄰原有的核心住宅區域，該區域並非武漢當局針對房地產宏觀調控的目標，因此，本集團相信武漢盈錦開發之該項目可紓緩武漢物業買家之需求，並轉移其目光至該地塊所在的新住宅區域。再者，位於該地塊所在區域之新建第一手住宅物業自2015年的平均每平方米約人民幣7,000元增長至2016年的每平方米約人民幣8,500元，並於2017年首十個月內進一步增長至每平方米約人民幣10,000元。此外，出售緊鄰或於住宅區域附近的住宅單位之銷售價格已達到每平方米約人民幣22,000元，甚至高達每平方米人民幣40,000元。綜上所述，本集團亦預期未來武漢的物業出售趨勢利好。因此，本公司認為，透過該地塊的潛在升值及住宅開發所得潛在出售收入可增強收入來源，藉此合作事項將有利於本集團的整體增長及擴張。董事會亦認為，鑑於武漢新飛輪在武漢的良好品牌及穩固地位，與其合作將令本集團可依憑武漢新飛輪的管理、經驗、資源及網絡優勢進行該地塊的住宅開發。

董事認為，合作事項乃於本集團日常及一般業務過程進行，且合作事項及合作協議項下擬進行的交易乃按正常商業條款經公平磋商後訂立。董事認為，合作協議的條款（包括合作事項的資本承擔總額）乃屬公平合理，且合作事項符合本公司及其股東的整體利益。

合作事項的財務影響

根據合作協議，目標公司已成為本公司非全資附屬公司，目標公司的資產、負債及財務業績已於收購事項完成後於本集團賬目內綜合入賬。有關經擴大集團的未經審核備考財務資料，請參閱本通函附錄五。

資產及負債

根據本通函附錄五所載列的未經審核備考合併財務狀況表（假設收購事項已於2017年6月30日完成），本集團的總資產按備考基準計算將由約人民幣39,360,600,000

董事會函件

元增加至約人民幣40,587,800,000元，本集團總負債按備考基準計算將由約人民幣35,682,300,000元增加至約人民幣36,012,500,000元，而本集團淨資產按備考基準計算將由約人民幣3,678,200,000元增加至約人民幣4,575,200,000元。

盈利

誠如本通函附錄二目標公司的會計師報告及本通函附錄三目標公司管理層討論與分析所載列，該地塊發展及建設工程於本通函日期尚未開始，因此目標公司並未開始預售於該發展項目的任何住宅單位。鑒此，目標公司未產生任何收入並於2016年11月23日至2016年12月31日期間及截至2017年6月30日止六個月期間分別錄得純利人民幣6,318元及人民幣567,179元，主要由於購買融資產品之股息收入。雖然收購事項不會對本集團的盈利立時產生任何重大影響，但董事認為，收購事項將加強本集團的業務發展。

上市規則的涵義

由於有關合作事項的最高適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，合作事項構成本公司的一項主要交易，須遵守上市規則項下的通知、公佈及股東批准規定。

由於概無股東於合作事項擁有重大權益，因此倘本公司就批准合作協議召開股東大會，概無股東須於會上放棄投票。根據上市規則第14.44條，在核數師並無就目標公司的會計師報告（其將載入本通函內）出具保留意見的情況下，可接受股東給予書面批准代替召開股東大會。如本通函附錄二所載，核數師並無就目標公司於截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個財政年度及截至2017年6月30日止六個月的會計師報告出具保留意見。本公司控股股東（即閔浩先生及陳新戈先生，彼等直接或間接透過Beyond Wisdom Limited及Decent King Limited持有480,220,613股及427,987,918股股份（分別相當於本通函日期本公司已發行股本的39.18%及33.14%）），已以書面方式批准合作協議及其項下擬進行之交易。收購事項已於2017年10月27日完成。

列位股東 台照

承董事會命
Jingrui Holdings Limited
景瑞控股有限公司*
聯席主席
閔浩 陳新戈
謹啟

2017年12月15日

* 僅供識別

1. 有關本集團的財務資料

本集團截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度各年的經審核合併財務資料以及本集團截至2017年6月30日止六個月的未經審核財務資料連同其相關附註乃於下列文件披露：

- 於2017年9月19日刊發的本公司截至2017年6月30日止六個月的中期報告（第45至128頁）；

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0919/LTN20170919217.pdf>

- 於2017年4月5日刊發的本公司截至2016年12月31日止年度的年報（第75至203頁）；

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0405/LTN20170405007.pdf>

- 於2016年4月26日刊發的本公司截至2015年12月31日止年度的年報（第57至159頁）；

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0426/LTN20160426285.pdf>

- 於2015年4月8日刊發的本公司截至2014年12月31日止年度的年報（第54至147頁）；及

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0408/LTN20150408796.pdf>

2. 債務聲明

截至2017年10月31日（即本通函付印前為確認本債務聲明的最後可行日期），經擴大集團的借款約為人民幣15,860百萬元（包括目標公司目前的股東貸款人民幣232百萬元），包括即期借款約人民幣4,205百萬元及非即期借款約人民幣11,655百萬元。

截至2017年10月31日，經擴大集團的未動用銀行信貸約為人民幣696百萬元。

截至2017年10月31日，經擴大集團擁有下列債務工具：

- (i) 由本公司在中國境外成立的若干附屬公司共同及個別擔保的於2018年到期本金總額64.8百萬美元13.250%票息的有擔保優先票據；
- (ii) 由本公司在中國境外成立的若干附屬公司共同及個別擔保的於2020年到期本金總額400百萬美元7.75%票息的有擔保優先票據；

- (iii) 本金總額人民幣15億元5.88%票息的無抵押境內企業債券，應於2021年3月17日償還；及
- (iv) 本金總額人民幣9.5億元6.75%票息的無抵押境內企業債券，應於2019年9月13日償還。

截至2017年10月31日，經擴大集團就金融機構向經擴大集團物業買家提供的按揭貸款而向該等金融機構提供擔保所產生的或然負債約為人民幣6,249百萬元。此外，截至2017年10月31日，經擴大集團就若干銀行貸款人民幣1,070百萬元及人民幣113百萬元分別為經擴大集團的合營企業及聯營公司提供擔保。

除上文所披露或本附錄另有所述者外，以及除於日常業務過程中的集團內負債及一般應付賬款外，截至2017年10月31日，經擴大集團並無任何已發行而未償還及經授權或以其他方式增設但未發行之債務證券，及定期貸款、其他借貸或屬借貸性質之債項（包括承兌負債或承兌信貸或租購承擔），以及任何按揭及押記、擔保及重大或然負債。

3. 營運資金

董事經審慎周詳考慮後認為，經計及經擴大集團的可用財務資源（包括本集團內部產生的資金）、收購事項的影響及可用銀行信貸，在並無不可預見的情況下，經擴大集團自本通函日期起計至少12個月將擁有充足的營運資金。

4. 本集團的財務及貿易前景

於下一財政年度，本集團將繼續於中國長江三角洲地區以及中國的杭州從事物業開發及物業投資業務。管理層團隊一直在有關地區物色業務機遇，力爭拓展本集團業務及增加其盈利。管理層團隊正積極物色適當的投資機遇，以推動其現有業務組合多元化，並拓展其收入來源。

下表載列本集團截至最後可行日期的物業發展的現有項目：

| 地點／項目名稱 | 發展狀況 | 預計 竣工日期 | 建築面積 | 建築面積 |
|----------------|---------------|------------|---------------|---------------|
| | | | (平方米) － 在建 | (平方米) － 待建 |
| 上海／上海景瑞·城中公園項目 | 混合用途 開發／在建 | － | 151,175 | 39,628 |
| 二期 | | 2018年4月 | 151,175 | － |
| 三期 | | 2018年12月 | － | 39,628 |
| 杭州／杭州景瑞·天賦 | 住宅／在建 | 2018年9月 | 114,038 | － |
| 杭州／杭州景瑞·法蘭公園 | 住宅／在建 | 2019年12月 | 183,851 | － |
| 寧波／寧波景瑞·緹香郡 | 住宅／在建 | 2018年8月 | 121,628 | － |
| 寧波／寧波景瑞·海志府 | 住宅／在建 | 2018年10月 | 123,047 | － |
| 寧波／寧波景瑞·緹香酈城 | 住宅／在建 | 2019年9月 | 111,188 | － |
| 寧波／寧波景瑞·洪塘地塊 | 住宅／待建 | 2019年4月 | － | 78,712 |
| 寧波／寧波景瑞·華光城 | 商業住宅／ 待建 | 2020年1月 | － | 53,486 |

| 地點／項目名稱 | 發展狀況 | 預計 竣工日期 | 建築面積 | 建築面積 |
|----------------|-------|------------|---------------|---------------|
| | | | (平方米) － 在建 | (平方米) － 待建 |
| 寧波／寧波景瑞・春曉160# | 住宅／待建 | 2019年10月 | － | 299,240 |
| 寧波／寧波景瑞・姜山8號地塊 | 住宅／待建 | 2019年10月 | － | 86,712 |
| 舟山／舟山景瑞・豪布斯卡三期 | 住宅／在建 | － | － | 63,659 |
| 紹興／紹興景瑞・望府五期 | 住宅／在建 | 2017年12月 | 54,003 | － |
| 紹興／紹興景瑞・御江山二期 | 住宅／在建 | 2017年12月 | 71,850 | － |
| 蘇州／蘇州景瑞・翡翠灣四期 | 住宅／在建 | 2018年5月 | 87,967 | － |
| 蘇州／蘇州景瑞・望府五期 | 住宅／在建 | 2017年12月 | 70,578 | － |
| 蘇州／蘇州景瑞・東環之歌 | 住宅／在建 | 2017年12月 | 137,362 | － |
| 蘇州／蘇州景瑞・無雙 | 住宅／在建 | 2018年12月 | 141,761 | － |
| 常州／常州景瑞・望府三期 | 住宅／在建 | 2018年12月 | 114,233 | － |

| 地點／項目名稱 | 發展狀況 | 預計 竣工日期 | 建築面積 | 建築面積 |
|------------------------|---------------|------------|---------------|---------------|
| | | | (平方米) － 在建 | (平方米) － 待建 |
| 常熟／常熟梅李鎮2017B-001地塊 | 住宅／待建 | 2018年11月 | 85,615 | － |
| 蘇州／蘇州七都WJ-J-2017－016地塊 | 住宅／待建 | 2018年6月 | 14,550 | － |
| 蘇州／蘇州七都WJ-J-2017－017地塊 | 混合用途 開發／待建 | 2018年10月 | 20,928 | － |
| 南京／南京景瑞·春風十里 | 住宅／在建 | 2017年12月 | 37,291 | － |
| 南京／南京景瑞·六合G18 | 混合用途 開發／待建 | 2019年9月 | － | 106,333 |
| 南通／南通景瑞·御府 | 住宅／在建 | － | 310,034 | － |
| 一期 | | 2017年12月 | 123,115 | － |
| 二期 | | 2017年12月 | 186,919 | － |
| 南京／南京景瑞·金城東方 | 混合用途 開發／待建 | 2019年6月 | 176,379 | － |
| 天津／天津景瑞·海上國際 | 混合用途開發 | 2020年1月 | 427,294 | － |
| 寧波／寧波景瑞·寧波樊石項目 | 住宅／待建 | 2020年3月 | － | 31,370 |

| 地點／項目名稱 | 發展狀況 | 預計 竣工日期 | 建築面積 | 建築面積 |
|------------------|-------|------------|---------------|---------------|
| | | | (平方米) － 在建 | (平方米) － 待建 |
| 寧波／寧波景瑞・寧波潘火項目 | 住宅／在建 | 2019年9月 | 24,201 | － |
| 武漢／武漢景瑞・武漢白沙洲項目 | 住宅／待建 | 2020年9月 | － | 409,992 |
| 杭州／杭州景瑞・杭州留下項目 | 住宅／待建 | 2019年12月 | － | 46,593 |
| 杭州／杭州景瑞・杭州臨平山北項目 | 住宅／待建 | 2019年12月 | － | 155,262 |
| 總計 | | | 2,578,973 | 1,370,987 |

5. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉自2016年12月31日（即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期）以來本集團的財務或交易狀況有任何重大不利變動。

以下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，以供載入本通函。



羅兵咸永道

致景瑞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

緒言

本所（以下簡稱「我們」）謹此就武漢盈錦嘉園房地產開發有限公司（「武漢盈錦」或「目標公司」）的歷史財務資料（載於第II-3至II-18頁）作出報告，此等財務資料包括於2016年12月31日及2017年6月30日的財務狀況表，及於2016年11月23日（註冊成立日期）起至2016年12月31日止期間及截至2017年6月30日止六個月（「業績記錄期」）的全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料（統稱為「歷史財務資料」）。第II-3至II-18頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，其編製以供載入景瑞控股有限公司（「貴公司」）於2017年12月15日就 貴公司收購目標公司40%股權而刊發的通函（「該通函」）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附註2(a)所載的編製基準編製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編製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目標公司於業績記錄期的財務報表（「相關財務報表」），是由 貴公司董事根據目標公司於業績記錄期的管理賬目編製。 貴公司董事須負責根據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」）編製真實而中肯的財務報表，並對其認為為使財務報表的編製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。

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（「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，申報會計師考慮與董事根據歷史財務資料附註2(a)所載的編製基準編製真實而中肯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，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2(a)所載的編製基準，真實而中肯地反映目標公司於2016年12月31日及2017年6月30日的財務狀況以及目標公司於業績記錄期的財務表現及現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則下事項出具的報告

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

2017年12月15日

I 目標公司的歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載為構成本會計師報告的一部分之歷史財務資料。

歷史財務資料所基於之相關財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所（香港）根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核。

歷史財務資料以人民幣列示。

1. 全面收益表

| | 附註 | 於2016年11月23日 (註冊成立日期)至 2016年12月31日 止期間 人民幣 | 截至2017年 6月30日 止六個月 人民幣 |
|---------------------------------|----|--|---------------------------------|
| 收入 | | — | — |
| 毛利或毛損 | | — | — |
| 銷售及營銷成本 | 6 | — | (566) |
| 行政開支 | 6 | (870) | (1,783) |
| 其他收入淨額 | 8 | — | 499,726 |
| 經營(虧損)/溢利 | | (870) | 497,377 |
| 融資收入淨額 | 9 | 9,294 | 258,862 |
| 除所得稅前溢利 | | 8,424 | 756,239 |
| 所得稅開支 | 10 | (2,106) | (189,060) |
| 當時為目標公司股東之權益持有 人所有應佔期內溢利 | | 6,318 | 567,179 |
| 其他全面收益或虧損 | | — | — |
| 當時為目標公司股東之權益持有 人所有應佔期內全面溢利總額 | | 6,318 | 567,179 |

2. 財務狀況表

| | 附註 | 截至2016年 12月31日 人民幣 | 截至2017年 6月30日 人民幣 |
|-----------------|-----------|--------------------------|-------------------------|
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 其他非流動資產－扣減進項增值稅 | | — | 312,383 |
| 流動資產 | | | |
| 現金及現金等價物 | 11 | 9,294 | 98,161,914 |
| 租賃土地的預付款項 | 13 | — | 232,290,366 |
| 可供出售的金融資產 | 12 | 240,000,000 | — |
| | | 240,009,294 | 330,452,280 |
| 總資產 | | 240,009,294 | 330,764,663 |
| 權益 | | | |
| 股本 | 14 | — | — |
| 儲備 | 15 | 6,318 | 573,497 |
| 總權益 | | 6,318 | 573,497 |
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 流動負債 | | | |
| 其他應付款項 | 17 | 870 | — |
| 來自股東的貸款 | 16, 20(c) | 240,000,000 | 330,000,000 |
| 當期所得稅負債 | | 2,106 | 191,166 |
| | | 240,002,976 | 330,191,166 |
| 總負債 | | 240,002,976 | 330,191,166 |
| 總權益及負債 | | 240,009,294 | 330,764,663 |
| 流動資產淨值 | | 6,318 | 261,114 |

3. 權益變動表

| | 股本 人民幣 | 保留盈利 人民幣 | 總計 人民幣 |
|--------------------------|-----------|----------------|----------------|
| 於2016年11月23日 (註冊成立日期) | – | – | – |
| 全面收益 | | | |
| 期內溢利 | – | 6,318 | 6,318 |
| | <u>–</u> | <u>6,318</u> | <u>6,318</u> |
| 於2016年12月31日 | <u>–</u> | <u>6,318</u> | <u>6,318</u> |
| 於2017年1月1日 | – | 6,318 | 6,318 |
| 全面收益 | | | |
| 期內溢利 | – | 567,179 | 567,179 |
| | <u>–</u> | <u>567,179</u> | <u>567,179</u> |
| 於2017年6月30日 | <u>–</u> | <u>573,497</u> | <u>573,497</u> |

4. 現金流量表

| | | 於2016年11月23日 (註冊成立日期)至 2016年12月31日 止期間 人民幣 | 截至6月30日 止六個月 2017年 人民幣 |
|------------------------------------|----|--|---------------------------------|
| 經營活動 | | | |
| 經營活動所用現金淨額 | 18 | 9,294 | (232,347,106) |
| 經營活動所得／(所用) 現金淨額 | | 9,294 | (232,347,106) |
| 投資活動 | | | |
| 投資可供出售金融資產 | | (240,000,000) | — |
| 出售可供出售金融資產 | | — | 240,000,000 |
| 已收投資收入 | | — | 499,726 |
| 投資活動(所用)／所得 現金淨額 | | (240,000,000) | 240,499,726 |
| 融資活動 | | | |
| 來自股東的貸款 | | 240,000,000 | 290,000,000 |
| 償還來自股東的貸款 | | — | (200,000,000) |
| 融資活動所得現金淨額 | | 240,000,000 | 90,000,000 |
| 現金及現金等價物增加 期初現金及現金 等價物(附註11) | | 9,294 | 98,152,620 |
| | | — | 9,294 |
| 期末現金及現金 等價物(附註11) | | 9,294 | 98,161,914 |

II 目標公司歷史財務資料附註

1 一般資料

目標公司為一家於中華人民共和國（「中國」）湖北省武漢市註冊成立的有限公司。其註冊辦事處地址為武漢市洪山區和平街青城華府S2幢1-2層B5號。

目標公司主要於武漢從事物業發展業務。

目標公司由武漢新飛輪房地產開發有限公司（「武漢新飛輪」）及武漢同邦機電設備有限公司（「武漢同邦」）於2016年11月23日成立，而武漢新飛輪及武漢同邦分別持有目標公司80%及20%之股權。於2017年9月27日，武漢新飛輪及武漢同邦與武漢瑞驍房地產投資有限公司（「武漢瑞驍」）（為景瑞控股有限公司之全資附屬公司）訂立協議，以向武漢瑞驍轉讓其各自於目標公司20%股權。於是項交易完成後，武漢新飛輪及武漢瑞驍分別持有目標公司60%及40%之股權。就收購武漢盈錦40%股權向地方工商管理當局之商業登記已於2017年10月27日完成。

歷史財務資料乃按人民幣（「人民幣」）呈列，而人民幣亦為目標公司的功能貨幣。

2 主要會計政策概要

(a) 編製基準

編製歷史財務資料所採用的主要會計政策載於下文。此等政策已在所呈報的所有期間貫徹應用。歷史財務資料乃根據所有適用之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。歷史財務資料乃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須使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層在應用目標公司會計政策的過程中作出判斷。涉及較高程度的判斷或高度複雜性的範疇或涉及對歷史財務資料而言屬重大的假設及估算的範疇於歷史財務資料附註5披露。

新訂／經修訂準則、修改及詮釋

以下為於2017年1月1日開始的財政年度頒佈且仍未生效及並無提前採納的與目標公司的業務有關的新訂準則：

| | | 於以下日期或之後 開始的會計期間生效 |
|--------------|-----------|-----------------------|
| 香港財務報告準則第9號 | 金融工具 | 2018年1月1日 |
| 香港財務報告準則第15號 | 來自客戶合約的收入 | 2018年1月1日 |
| 香港財務報告準則第16號 | 租賃 | 2019年1月1日 |

管理層並無提早採納已頒佈但尚未生效的任何新訂會計及財務報告準則以及對現有準則的修改或詮釋。目前預期於上述者生效後採納該等準則、修改及詮釋並不會對目標公司的歷史財務資料造成重大影響。

(b) 外幣換算**(i) 功能及呈列貨幣**

歷史財務資料包含的項目均以該實體經營所在主要經濟環境所使用的貨幣（「功能貨幣」）計量。

(ii) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日的現行匯率或於項目獲重新計量時按估值日期的現行匯率換算為功能貨幣。因上述交易結算及按年末匯率兌換以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的匯兌盈虧，均於全面收益表的損益中確認。

有關借款及現金及現金等價物的外匯盈虧於損益內「財務收入或融資成本」下呈列。所有其他外匯盈虧於損益內「其他收益／（虧損）－淨額」下呈列。

(c) 在建銷售物業

在建銷售物業按成本及可變現淨值的較低者列作流動資產。在建物業的成本包括租賃土地成本、動遷成本（如有）、建造支出、資本化借款成本及開發期間產生的其他直接成本。可變現淨值按管理層參考現行市況後釐定的日常業務過程中的估計售價減預期至竣工時將產生的其他成本以及銷售及營銷成本計算。

(d) 金融資產**(i) 分類**

目標公司將金融資產分為以下類別：按公允價值計量且其變動計入損益、貸款及應收款項及可供出售。分類視乎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。

(a) 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產指交易性金融資產。倘金融資產主要為短期內出售而購入，則分類為此類別。衍生工具除非被指定為套期，否則亦分類為交易性。此類別中的資產，若其結算時間預期為12個月以內，則分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

(b) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可確定付款額且在活躍市場並無報價的非衍生金融資產。該等項目計入流動資產，但到期日超過於報告期末起計12個月則被分類為非流動資產。目標公司的貸款及應收款項包括「現金及現金等價物」的銀行存款。

(c) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定納入此類別或不能歸入任何其他類別的非衍生金融工具。該等資產列入非流動資產內，惟管理層擬於報告期末後12個月內出售有關投資或基礎資產將到期則除外。

(ii) 確認及計量

正常買賣金融資產在交易日（目標公司承諾買賣該資產的日期）確認。對於並非以公允價值計量且變動並非計入損益的所有金融資產，投資初始按公允價值加交易成本確認。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產初始按公允價值計量，而交易成本於全面收益表的損益中支銷。當從投資收取現金流量的權利已屆滿或已轉讓，且目標公司已實質上將擁有權的絕大部分風險及回報轉移時，即終止確認金融資產。可供出售金融資產及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產其後按公允價值列賬。貸款及應收款項隨後使用實際利率法按攤銷成本列賬。在活躍市場未取得市場報價及公允價值未能可靠計量的可供出售股權投資按成本計量。

「以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產」類別因公允價值變動而產生的收益或虧損乃於產生期間於損益內「其他收益／（虧損）－淨額」下呈列。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的股息收入乃於目標公司的收款權利建立時在損益內確認為其他收入的一部分。

分類為可供出售貨幣及非貨幣證券的公允價值變動乃於其他全面收益確認。

當分類為可供出售的證券售出或減值時，於權益確認的累計公允價值調整會作為「投資證券的收益及虧損」，計入損益。

可供出售證券的利息採用實際利率法計算，於全面收益表的損益中確認為其他收入一部分。可供出售股權工具的股息於目標公司的收款權利建立時在全面收益表的損益中確認為其他收入的一部分。

(e) 其他應收款項

如其他應收款項預期在一年或以內（或若更長則在業務的正常經營週期內）收回，則呈列為非流動資產。

其他應收款項初始按公允價值確認，其後以實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

(f) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭及銀行內現金、銀行活期存款及原到期日為三個月或以下之其他短期且流動性強的投資。

(g) 註冊資本

註冊資本分類為權益。

(h) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項為於日常業務過程中向供應商購買商品或服務而應支付的債務。如款項於報告期後12個月內（或若更長則在業務的正常經營週期內）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初始按公允價值確認，其後以實際貿易及利率法按攤銷成本計量。

(i) 當期及遞延稅項

期內的稅項開支包括當期及遞延稅項。稅項乃於損益內確認，但與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關的稅項除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益內確認。

(i) 當期所得稅

當期所得稅支出根據目標公司經營及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例受詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關繳納的稅款設定撥備。

(ii) 遞延所得稅*內在差異*

對於資產及負債的稅基與其在財務報表的賬面值的暫時性差額，使用負債法確認遞延所得稅。然而，倘遞延稅項負債來自對商譽的初始確認，則不予確認，而倘遞延所得稅來自在交易（業務合併除外）中對資產或負債的初始確認，且進行有關交易時並無影響會計或應課稅利潤或虧損，則不予列賬。遞延所得稅乃按結算日前已頒佈或實質上已頒佈，並預期將於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時應用的稅率（及法律）計算。

遞延所得稅資產就可能有未來應課稅利潤而就此可使用暫時性差額而確認。

(j) 撥備

倘目標公司因過往事件而現時須承擔法定或推定責任，且履行該等責任可能須動用資源，及所涉及的金額能可靠估計時，則確認撥備。未來經營虧損毋須確認撥備。

倘存在多項類似責任時，履行該等責任是否需要動用資源在考慮整體責任的類別後釐定。即使同一類別的任何一項責任可能須動用資源的可能性極低，亦須確認撥備。

撥備採用反映當時市場對金錢時間值及有關責任固有風險的評估的稅前比率按照預期履行有關責任所需的支出的現值計量。隨着時間消逝而增加的撥備確認為利息開支。

或然負債乃一項因過往事件可能產生的責任，而該責任的存在僅可由一項或多項並非由目標公司全權控制的日後不明朗事件的存在與否確定。或然負債亦可為因不大可能需要動用經濟資源或承擔的金額未能可靠地估量而未確認的過往事件產生的現時責任。

或然負債未予確認，但已於財務報表附註披露。倘動用經濟資源的可能性出現變動致使有可能需動用經濟資源，則或然負債將確認為撥備。

(k) 利息收入

利息收入利用實際利率法按時間比例確認。當應收款項出現減值時，目標公司將其賬面值減至其可收回金額（即按工具的原實際利率貼現的估計未來現金流量），並繼續沖抵貼現作為利息收入。已減值貸款及應收款項的利息收入利用原實際利率確認。

(l) 僱員福利

根據中國規則及法規，目標公司的中國僱員須參加中國有關省市政府管理的多項界定供款退休福利計劃，據此，目標公司及中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款，但不得超過特定上限。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國僱員退休福利責任。除每月供款外，目標公司毋須就其僱員承擔其他退休金付款或其他退休後福利的責任。此等計劃的資產與目標公司其他資產分開持有，並由中國政府獨立管理的基金保管。

該等供款於產生時確認為僱員福利開支。

(m) 經營租約

出租人保留所有權的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。根據經營租賃支付的款項（扣除自出租人收取的任何獎勵金後），於租賃期內以直線法自損益表扣除。

3 財務風險管理**(a) 財務風險因素**

目標公司的業務承受多項財務風險：信貸風險及流動資金風險。目標公司的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，並尋求儘量降低對目標公司財務表現可能構成的不利影響。

(i) 信貸風險

目標公司的信貸風險主要來自於銀行結餘。

由於目標公司的銀行結餘作為銀行存款存放於信貸評級較高的銀行，故目標公司並無重大信貸風險。

(ii) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理意味著維持充裕的現金結餘。目標公司透過維持充裕的現金以及向其股東取得融資為其營運管理流動資金風險。

下表乃根據結算日至合同到期日的剩餘期間，按相關到期組別分析目標公司的金融負債。表內披露的金額為合同未貼現現金流量及其概約公允價值。

| | 一年內 人民幣 | 一年至兩年 人民幣 | 二年至五年 人民幣 | 五年以上 人民幣 | 總計 人民幣 |
|---------------------|--------------------|--------------|--------------|-------------|--------------------|
| 於2016年12月31日 | | | | | |
| 其他應付款項 | 870 | - | - | - | 870 |
| 來自股東的貸款 | 240,000,000 | - | - | - | 240,000,000 |
| | <u>240,000,870</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>240,000,870</u> |
| 於2017年6月30日 | | | | | |
| 來自股東的貸款 | <u>330,000,000</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>330,000,000</u> |

(b) 資金風險管理

目標公司的資本管理旨在保障目標公司持續經營的能力，以便為股東提供回報、為其他利益相關者提供利益及維持最佳的資本結構以減少資本成本。

為維持或調整資本結構，目標公司可能會調整股東融資的金額為其營運撥付資金。

4 公平值估計

下表利用估值法分析按公允價值入賬的金融工具。不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價（未經調整）（第1層）。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接（即例如價格）或間接（即源自價格）（第2層）。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入（即非可觀察輸入）（第3層）。

下表顯示目標公司按2016年12月31日及2017年6月30日公允價值計量的金融資產。

| | 第1層 人民幣 | 第2層 人民幣 | 第3層 人民幣 | 總計 人民幣 |
|------------------|------------|------------|--------------------|--------------------|
| 可供出售的金融資產 | | | | |
| 2017年6月30日 | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| 2016年12月31日 | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>240,000,000</u> | <u>240,000,000</u> |

5 主要會計估計及判斷

目標公司乃根據過往經驗及其他因素不斷對估計及判斷進行評估，包括在認為屬合理的情況下對未來事件的預期。

目標公司會對未來作出估計及假設。所採納的會計估計基於屬估計性質，故罕有與相關實際結果相同。有關估計及假設對資產及負債於下一財政年度的賬面值引致重大調整的風險於下文討論。

稅項

目標公司須於中國武漢繳納所得稅，並須作出重大判斷以釐定所得稅撥備。多項交易與計算所涉及的最終稅務釐定在日常業務過程中難以確定。目標公司按是否須繳納額外稅項的估計，就預期稅務事宜確認負債。倘此等事宜的最終稅務結果與當初記錄的金額有所不同，則該等差額將影響釐定最終稅務期間的所得稅及遞延稅項撥備。

6 按性質劃分的開支

| | 於2016年11月23日 (註冊成立日期)至 2016年12月31日 期間 人民幣 | 截至 2017年6月30日 止六個月 人民幣 |
|-------|---|---------------------------------|
| 廣告成本 | – | 566 |
| 辦公室開支 | 800 | 1,579 |
| 銀行收費 | 70 | 204 |
| | <u>870</u> | <u>2,349</u> |

7 董事的福利及權益及五名最高薪人士

(a) 董事酬金

目標公司之董事概無就彼等於2016年11月23日（註冊成立日期）至2016年12月31日期間及截至2017年6月30日止六個月對目標公司之服務收取任何費用及其他酬金。

(i) 董事的退休福利

於2016年11月23日（註冊成立日期）至2016年12月31日期間及截至2017年6月30日止六個月，概無就任何董事提供有關管理目標公司事務的服務而向任何董事支付或應付退休福利。

(ii) 董事的終止僱傭福利

於2016年11月23日（註冊成立日期）至2016年12月31日期間及截至2017年6月30日止六個月，概無向董事作出終止僱傭福利付款。

(iii) 向第三方支付提供董事服務的代價

於2016年11月23日（註冊成立日期）至2016年12月31日期間及截至2017年6月30日止六個月，概無向第三方支付提供董事服務的代價支付任何款項。

(iv) 有關以董事、董事的受控制法人團體及關連實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易的資料

於2016年11月23日（註冊成立日期）至2016年12月31日期間及截至2017年6月30日止六個月，概無向目標公司的董事或彼等的受控制法人團體及關連實體提供貸款或與其進行其他交易。

(v) 董事於交易、安排或合約的重大權益

於2016年11月23日（註冊成立日期）至2016年12月31日期間，目標公司的董事同時也是武漢新飛輪的股東，而武漢新飛輪向目標公司提供了金額為人民幣180,000,000元的免息股東貸款。另一筆金額為人民幣290,000,000元的免息股東貸款向目標公司提供，並由目標公司於截至2017年6月30日止六個月向武漢新飛輪償付人民幣200,000,000元。於2017年6月30日及2016年12月31日，來自未償還武漢新飛輪股東貸款餘額分別為人民幣270,000,000元及人民幣180,000,000元（附註16）。

於2016年11月23日（註冊成立日期）至2016年12月31日期間，目標公司的董事同時也是武漢同邦的股東，而武漢同邦向目標公司提供了金額為人民幣60,000,000元的免息股東貸款。於2017年6月30日及2016年12月31日之未償還武漢同邦股東貸款餘額為人民幣60,000,000元（附註16）。

於2016年11月23日（註冊成立日期）至2016年12月31日期間及截至2017年6月30日止六個月，除上文所披露者外，目標公司董事概無於期末或期內任何時間存續的以目標公司作為訂約方且與目標公司業務有關的重大交易、安排及合約中擁有直接或間接的重大權益。

(b) 五名最高薪人士

向目標公司的五名最高薪人士支付的酬金如下：

| | 於2016年11月23日 (註冊成立日期)至 2016年12月31日 期間 人民幣 | 截至 2017年6月30日 止六個月 人民幣 |
|-----------------|---|---------------------------------|
| 基本薪金、津貼及實物福利 | - | - |
| 8 其他收入淨額 | | |
| | 於2016年11月23日 (註冊成立日期)至 2016年12月31日 期間 人民幣 | 截至 2017年6月30日 止六個月 人民幣 |
| 投資收入 | - | 499,726 |

投資收入指源自目標公司於2016年11月23日（註冊成立日期）至2016年12月31日期間購買並於截至2017年6月30日止六個月出售之金融產品的股息收入（附註12）。

9 財務收入淨額

| | 於2016年11月23日 (註冊成立日期)至 2016年12月31日 期間 人民幣 | 截至 2017年6月30日 止六個月 人民幣 |
|----------|---|---------------------------------|
| 財務收入 | | |
| — 銀行利息收入 | 9,294 | 258,862 |
| 融資成本 | — | — |
| 財務收入淨額 | <u>9,294</u> | <u>258,862</u> |

10 所得稅開支

於全面收益表計入的稅項金額指：

| | 於2016年11月23日 (註冊成立日期)至 2016年12月31日 期間 人民幣 | 截至 2017年6月30日 止六個月 人民幣 |
|-----------|---|---------------------------------|
| 當期所得稅 | | |
| — 中國企業所得稅 | 2,106 | 189,060 |
| 期內所得稅 | <u>2,106</u> | <u>189,060</u> |

目標公司除所得稅前溢利的所得稅與以中國利得稅稅率計算的理論金額存在差異，乃載列如下：

| | 於2016年11月23日 (註冊成立日期)至 2016年12月31日 期間 人民幣 | 截至 2017年6月30日 止六個月 人民幣 |
|---------------|---|---------------------------------|
| 除所得稅前溢利 | 8,424 | 756,239 |
| 按企業所得稅稅率25%計算 | 2,106 | 189,060 |
| 期內所得稅 | <u>2,106</u> | <u>189,060</u> |

中國企業所得稅

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」），位於中國的目標公司適用的企業所得稅稅率為25%。

11 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如下：

| | 於2016年12月31日 人民幣 | 於2017年6月30日 人民幣 |
|------|---------------------|--------------------|
| 銀行結餘 | 9,294 | 98,161,914 |

於2016年12月31日及2017年6月30日，目標公司的銀行存款加權平均利率為0.35%。

於2016年12月31日及2017年6月30日，現金及現金等價物均以人民幣計值。

12 可供出售的金融資產

| | 於2016年12月31日 人民幣 | 於2017年6月30日 人民幣 |
|------|---------------------|--------------------|
| 融資產品 | 240,000,000 | - |

可供出售的金融資產為武漢農村商業銀行所發行年回報率4%的金融產品人民幣240,000,000元（由目標公司於2016年12月21日認購，且該金融產品於2017年1月10日到期）。

結餘公允價值屬公允價值階層的第3層。

13 租賃土地的預付款項

| | 於2016年12月31日 人民幣 | 於2017年6月30日 人民幣 |
|----------|---------------------|--------------------|
| 租賃土地預付款項 | - | 232,290,366 |

於2017年6月30日，目標公司就收購位於武漢之租賃土地預付人民幣232,290,366元，該款項將於取得所有權證或發展活動開始後轉至在建銷售物業。

14 股本

| | 於2016年12月31日 人民幣 | 於2017年6月30日 人民幣 |
|------|---------------------|--------------------|
| 實繳資本 | - | - |

於2016年12月31日及2017年6月30日之未繳足註冊資本為人民幣60,000,000元

15 儲備

目標公司的儲備變動披露於本報告第II-5頁之權益變動表。

16 來自股東的貸款

| | 於2016年12月31日 人民幣 | 於2017年6月30日 人民幣 |
|------------|---------------------|--------------------|
| 來自武漢新飛輪的貸款 | 180,000,000 | 270,000,000 |
| 來自武漢同邦的貸款 | 60,000,000 | 60,000,000 |
| | <u>240,000,000</u> | <u>330,000,000</u> |

於2016年11月23日（註冊成立日期）至2016年12月31日期間，武漢新飛輪向目標公司提供金額為人民幣180,000,000元的免息股東貸款。另一筆金額為人民幣290,000,000元的免息股東貸款由武漢新飛輪提供，並由目標公司於截至2017年6月30日止六個月向武漢新飛輪償付人民幣200,000,000元。於2017年6月30日及2016年12月31日，來自武漢新飛輪之未償還股東貸款餘額分別為人民幣270,000,000元及人民幣180,000,000元。

於2016年11月23日（註冊成立日期）至2016年12月31日期間，武漢同邦向目標公司提供金額為人民幣60,000,000元的免息股東貸款。於2017年6月30日及2016年12月31日，來自武漢同邦之未償還股東貸款餘額為人民幣60,000,000元。

於2017年6月30日及2016年12月31日，股東貸款為免息。該等結餘的賬面價值與其公允價值相若。

17 其他應付款項

| | 於2016年 12月31日 人民幣 | 於2017年 6月30日 人民幣 |
|-----------------|-------------------------|------------------------|
| 辦公室開支及銀行收費的應付款項 | 870 | — |

18 現金流量表附註

除所得稅前溢利與經營業務中所用現金淨額對賬：

| | 截至2016年 12月31日止年度 人民幣 | 截至2017年 6月30日止六個月 人民幣 |
|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 經營前溢利 | 6,318 | 567,179 |
| 就下列各項調整： | | |
| 所得稅開支 | 2,106 | 189,060 |
| 除所得稅前溢利 | 8,424 | 756,239 |
| 投資收入 | — | (499,726) |
| 租賃土地預付款項增加 | — | (232,290,366) |
| 其他非流動資產增加 | — | (312,383) |
| 其他應付款項增加／(減少) | 870 | (870) |
| 經營所得／(所用) 現金淨額 | <u>9,294</u> | <u>(232,347,106)</u> |

19 承擔

| | 於2016年 12月31日 人民幣 | 於2017年 6月30日 人民幣 |
|-------------------|-------------------------|------------------------|
| 已簽約但未撥備 | | |
| — 租賃土地及拆遷工作預付款項開支 | — | 1,612,709,634 |

20 關連方交易

(a) 關連方名稱及與關連方的關係

| 名稱 | 與目標公司的關係 |
|-------|-------------------------|
| 武漢新飛輪 | 目標公司的股東 |
| 武漢同邦 | 為目標公司的前任股東至2017年10月27日止 |

(b) 與關連方的交易

除了於歷史財務資料附註16所披露之來自股東的貸款外，於期內與關連方概無進行其他交易。

(c) 關連方結餘

| | 於2016年 12月31日 人民幣 | 於2017年 6月30日 人民幣 |
|----------------|-------------------------|------------------------|
| 來自股東的貸款 (附註16) | | |
| — 武漢新飛輪 | 180,000,000 | 270,000,000 |
| — 武漢同邦 | 60,000,000 | 60,000,000 |
| | <u>240,000,000</u> | <u>330,000,000</u> |

III 其後財務報表

目標公司概無就2017年6月30日後任何期間宣派任何股息或作出任何分派。概無就目標公司編製2017年6月30日後直至本報告日期任何期間的經審核財務報表。

以下管理層討論及分析應與目標公司於2016年11月23日（即其註冊成立日期）至2016年12月31日期間及截至2017年6月30日止六個月的會計師報告一併閱讀。

1. 業務回顧

目標公司為一家於2016年11月23日於中國成立的有限責任公司並從事該地塊的發展。除了有關該地塊的經營外，目標公司並無其他業務經營。於本通函日期，該地塊發展及建設工程尚未開始，因此，目標公司並未開始預售於該發展項目的任何住宅單位且無收入。

於完成收購事項後及截至本通函日期，目標公司已成為本公司非全資附屬公司。

2. 財務回顧

目標公司於回顧期間的若干財務資料載列如下：

收入、銷售成本及毛利

於本通函日期，該地塊發展及建設工程尚未開始，因此目標公司並未開始預售於該發展項目的任何住宅單位。鑒此，目標公司於2016年11月23日至2016年12月31日期間及截至2017年6月30日止六個月未錄得收入、銷售成本或毛利。

銷售及營銷成本

目標公司於截至2017年6月30日止六個月產生用於廣告開支之銷售及營銷成本人民幣566元。

行政開支

目標公司於2016年11月23日至2016年12月31日期間產生行政開支人民幣870元及截至2017年6月30日止六個月產生雜項辦公室開支及銀行收費人民幣1,783元。

其他收入

目標公司於截至2017年6月30日止六個月因來自目標公司於2016年12月21日認購由武漢農村商業銀行發行年回報率4%並於2017年1月10日到期的金融產品之股息收入（本金額為人民幣240,000,000元）錄得投資收入人民幣499,726元。

經營業務所得溢利／虧損

於2016年11月23日至2016年12月31日期間及截至2017年6月30日止六個月，目標公司分別錄得經營業務所得虧損人民幣870元及經營業務所得收益人民幣497,377元。

財務收入

目標公司於2016年11月23日至2016年12月31日期間及截至2017年6月30日止六個月分別錄得收入淨額人民幣9,294元及人民幣258,862元。

目標公司之財務收入包括銀行利息收入。

所得稅開支

目標公司於2016年11月23日至2016年12月31日期間及截至2017年6月30日止六個月分別錄得所得稅開支人民幣2,106元及人民幣189,060元。

各期內之有效稅率為25%，相等於根據中國企業所得稅法實施之中國企業所得稅率。

武漢盈錦股權持有人所有應佔期內利潤

於2016年11月23日至2016年12月31日期間及截至2017年6月30日止六個月，目標公司分別錄得期內純利人民幣6,318元及人民幣567,179元。

3. 流動資金及財務資源

現金及現金等價物

目標公司主要以來自股東的貸款為營運資金需求撥付資金。

於2016年12月31日及2017年6月30日，目標公司的現金及現金等價物總額分別為人民幣9,294元及人民幣98,161,914元。現金及現金等價物均以人民幣計價。

來自股東的貸款

目標公司於2016年12月31日及2017年6月30日來自股東的貸款總額分別為人民幣240,000,000元及人民幣330,000,000元。目標公司來自股東的貸款明細如下：

| | 於2016年 12月31日 人民幣 | 於2017年 6月30日 人民幣 |
|----------------|-------------------------|------------------------|
| 來自股東的貸款 | | |
| 來自武漢新飛輪的貸款 | 180,000,000 | 270,000,000 |
| 來自武漢同邦的貸款 | 60,000,000 | 60,000,000 |
| 總計 | 240,000,000 | 330,000,000 |

來自股東的貸款為無抵押及免息。

來自股東的貸款之詳情載於本通函附錄二目標公司的會計師報告內附註16。

除來自股東的貸款外，目標公司於2016年12月31日及2017年6月30日概無任何其他借款。

資產負債比率

目標公司於2016年12月31日及2017年6月30日的總權益為人民幣6,318元及人民幣573,497元。

於2016年12月31日及2017年6月30日，目標公司的資產負債比率（按債務總額除以總權益計算）分別為37986.7及575.4。

4. 資產抵押

於2016年12月31日及2017年6月30日，目標公司概無任何資產抵押或質押。

5. 或然負債

除於2017年6月30日就租賃土地預付款項及拆遷工作合共人民幣1,612,709,634元的承擔外，目標公司於2016年12月31日及2017年6月30日並無其他或然負債。

6. 重大投資

除投資於目標公司擁有的該地塊外，於2016年11月23日至2016年12月31日期間及截至2017年6月30日止六個月，目標公司並無作出或持有任何其他重大投資。概無有關重大投資或資本資產的未來計劃。

7. 重大收購及出售

於2016年11月23日至2016年12月31日期間及截至2017年6月30日止六個月，目標公司並無任何重大收購或出售附屬公司及聯營公司事項。

8. 僱員及薪酬政策

由於該地塊發展及建設工程尚未開始，故於2016年12月31日及2017年6月30日，目標公司尚無任何僱員。

就整體薪酬政策而言，目標公司應參考僱員的資質、經驗、職責及當前市況釐定僱員的薪酬。

9. 外匯風險

目標公司主要在中國經營業務，因此面臨人民幣產生的外匯風險，可能會對目標公司的業務情況及財務表現造成不利影響。目標公司並無採取任何對沖措施以緩解有關貨幣風險。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司對由武漢盈錦嘉園房地產開發有限公司(「目標公司」)所持有之該地塊於2017年10月31日市值之意見而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈16樓

敬啟者：

有關：P(2016)162號地塊K4地塊，總佔地面積為106,556.58平方米，位於中華人民共和國湖北省武漢市洪山區長江村(「該地塊」)

指示、目的及估值日期

吾等遵照景瑞控股有限公司(「貴公司」)的指示，對武漢盈錦嘉園房地產開發有限公司(「目標公司」)所持位於中華人民共和國(「中國」)之該地塊之市值進行估值，吾等確認，吾等已視察該地塊、作出相關查詢並取得吾等認為必要之進一步資料，以向貴公司提供吾等對該地塊於2017年10月31日(「估值日期」)現況下市值之意見。

市值之定義

該地塊的估值指吾等對其市值的意見。香港測量師學會估值準則(2012年版)所採納對市值的定義乃依循國際估值準則委員會(「國際估值準則委員會」)頒佈的國際估值準則。國際估值準則委員會界定市值為「某項資產或負債於估值日期經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

吾等對該地塊的估值並無考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素）所引致的估價升跌。

在對位於中國之該地塊進行估值時，經考慮國浩律師（上海）事務所出具的中國法律意見後，吾等已假設支付象徵式土地使用年費後，已獲授該地塊於其具體年期內的可轉讓土地使用權，而任何應付地價亦已全數支付。吾等依賴由 貴公司給予該土地業權及該地塊權益的資料及意見以及 貴公司法律顧問日期為2017年12月15日的中國法律意見。對該地塊進行估值時，吾等已假設業主擁有該地塊的強制執行業權，且於整段未屆滿的獲批授土地使用年期內，有權在自由及不受干擾的情況下，使用、佔用或轉讓該地塊。

根據目標公司提供的資料，有關位於中國之該地塊之業權及主要證書、批文及執照之批授情況乃載於估值證書之附註中。

吾等之估值並無考慮該地塊之任何抵押、質押或欠款，或在落實銷售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，該地塊之估值乃基於其概無附帶任何可影響其價值之產權負擔、限制及繁重支出。

估值方法

在對目標公司於中國持作發展的該地塊進行估值時，吾等乃以該地塊將根據目標公司提供予吾等之最新發展方案進行發展及完成為依據，吾等已採用直接比較法並參照有關市場現有的可資比較銷售憑證對該地塊的市值進行估值。

根據國有建設用地使用權成交確認書，該地塊計劃作為住宅用途。該地塊總建築面積不超過410,000平方米擁有用於開發住宅物業的發展潛力。

該地塊在中國持作未來發展。建築工程施工許可證或該等相關許可證尚未核發，乃由於該發展尚未進行而該許可證於土地空置階段並無取得之必要。鑒於該地塊仍為空置，未取得該上述許可證將不會影響吾等的估值，並且符合市場規例。該地塊乃由

目標公司透過公開競標收購。拆遷程序將於2018年7月完成。國有土地使用權出讓合同將於上述拆遷程序完成後訂立，並列明完成開發的樓宇合同及期限。於所有程序完成後，國有建設用地權證將於2019年取得。

對該地塊進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（2012年版）所載的規定。

資料來源

吾等已獲目標公司提供有關該地塊業權的文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以核實吾等所獲副本是否包括所有正本的修訂。

在吾等估值過程中，吾等在相當程度上倚賴目標公司所提供位於中國之該地塊的資料，並接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、該地塊土地證明、發展計劃、建設成本、佔地及樓面面積以及所有其他有關事宜提供的意見。

估值證書所載之尺寸、量度及面積乃以吾等獲取之資料為基準，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑目標公司向吾等提供對估值而言屬重要的資料是否真實準確。吾等亦獲目標公司告知，所提供的資料並無遺漏任何重要事實。

吾等謹此指出，向吾等提供的文件副本主要以中文編製，有關英譯本為吾等對有關內容之理解。因此吾等建議 貴公司參閱文件的中文原文並自行諮詢 貴公司之法律顧問有關該等文件的合法性及詮釋。

業權調查

吾等已獲提供有關該地塊當前業權之文件副本。然而，吾等未能進行查冊，以核實該地塊之所有權或確定是否有任何修訂並未載於交予吾等之副本。吾等亦無法核實位於中國之該地塊之業權，故吾等依賴中國法律顧問及目標公司所提供之意見。

實地視察

吾等的武漢辦事處估值師聶玉芳（一名擁有八年經驗的中國房地產估價師）於2017年11月曾視察該地塊的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何實地調查，確定土壤情況及設施等是否適合任何未來發展。吾等的估值乃假設此等方面符合要求及在建築期間不會產生超出預期的額外開支或延誤。

除另有說明者外，吾等並未進行實地量度，以核實該地塊之佔地及樓面面積，而吾等已假設吾等獲提供之文件副本所示面積均正確無誤。

貨幣

除另有說明者外，吾等估值的所有金額均以中國法定貨幣人民幣（人民幣）列示。

隨函附奉估值證書。

此致

香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈43樓09室
Jingrui Holdings Limited
景瑞控股有限公司*
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊叡
註冊專業測量師（產業測量）
中國註冊房地產估價師
MSc, MHKIS
謹啟

2017年12月15日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，在中國物業估值方面擁有逾24年經驗。

* 僅供識別

估值證書

目標公司在中國持作發展之該地塊

| 該地塊 | 概況及租期 | 佔用詳情 | 於 2017年10月31日 現況下之市值 |
|---|---|--|--|
| P(2016)162號地塊 K4地塊，位於中國 湖北省武漢市洪山 區長江村（「該地 塊」） | 該地塊包括一幅住宅用地，總佔地 面積為106,556.58平方米。目標公 司表示，該地塊將用於發展住宅物 業，總計劃建築面積為574,991.75平 方米，詳情如下： | 於估值日期，該地塊為空 置，有待拆遷。該地塊之 拆遷工作預期將於2018年 7月完成。 | 人民幣 3,282,000,000元 (目標公司 應佔40%權益： 人民幣 1,312,800,000元) |
| | 用途 | 概約建築面積 (平方米) | |
| | 高層住宅 | 387,831.10 | |
| | 零售 | 13,900.00 | |
| | 地上配套設施 | <u>8,260.68</u> | |
| | 地上小計： | 409,991.78 | |
| | 地下配套設施 及停車場 | <u>165,000.00</u> | |
| | 總計： | <u><u>574,991.75</u></u> | |
| | 據目標公司表示，一間4,670.00平方 米的獨立幼兒園將於完工後作為配 套設施無償提供予政府。 | | |
| | 該地塊位於武漢洪山區。附近發展 主要為低層倉儲及鄉村式住宅物 業。據目標公司表示，該地塊計劃 作住宅用途；無環境問題及法律訴 訟；無計劃變更該地塊用途。 | | |
| | 該地塊土地使用權將獲授出，住宅 用途有效期限為70年。 | | |

附註：

- (1) 吾等注意到，尚未取得該地塊的國有建設用地權證，吾等假設所有相關的國有建設用地權證將適時出具，而土地補價已悉數繳足。
- (2) 根據武漢市國土資源和規劃局於2017年1月24日發出的國有建設用地使用權成交確認書，該地塊（佔地面積為106,536.99平方米）乃由目標公司透過公開競拍購得，總代價約為人民幣882.8百萬元。土地使用權出讓合同將於2018年7月訂立。該地塊住宅單位的土地使用權期限為70年。總代價人民幣430百萬元已獲支付。
- (3) 目標公司表示，目標公司亦負責該地塊的拆遷及開發工作；該地塊的預期拆遷及開發成本（包括應付武漢市國土資源和規劃局的該地塊公開競拍代價總額）約為人民幣1,435,000,000元。
- (4) 根據日期為2017年7月18日的營業執照編號91420111MA4KPNYAX6，目標公司為一間於2016年11月23日成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣60,000,000元。
- (5) 根據中國法律意見：
 - (i) 目標公司已根據相關法律簽訂國有建設用地使用權成交確認書；
 - (ii) 根據目標公司及 貴公司之確認，於取得建設用地許可證、國有土地使用權出讓合同及國有建設用地權證後，將取得建設工程規劃許可證及建設許可證以根據國有土地使用權出讓合同之樓宇合同進行開發。前述許可證及權證根據相關法律初始預期將於2019年取得。根據其中國法律顧問的意見， 貴公司目前並無預期任何就取得相關許可證及權證之法律障礙；
 - (iii) 目標公司根據法律達成相關轉讓合同的責任後，有權享有該地塊之土地使用權。
- (6) 根據目標公司向吾等提供的資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文及執照的授出情況如下：

| | |
|----------------|---|
| 國有建設用地使用權成交確認書 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
| 國有建設用地權證 | 無 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 無 |

以下為按下文所載附註編製的本集團及武漢盈錦嘉園房地產開發有限公司（統稱為「經擴大集團」）說明性及未經審核備考資產負債表，旨在說明本集團收購武漢盈錦嘉園房地產開發有限公司40%權益（「該交易」）的影響，猶如該交易於2017年6月30日已發生。

本未經審核備考資產負債表乃僅就說明用途而編製，且因其假設性質使然，其未必能真實反映倘該交易於2017年6月30日或任何未來日期完成後經擴大集團的財務狀況。

經擴大集團於2017年6月30日的未經審核備考資產負債表

| | 武漢盈錦嘉園 房地產開發 | | 備考調整 | | | 經擴大集團於 2017年6月30日的 未經審核備考 資產負債表 |
|--------------------|--|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--|
| | 本集團於 2017年6月30日的 未經審核 合併資產負債表 | 有限公司於 2017年6月30日的 經審核 資產負債表 | 其他備考調整 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | |
| | 人民幣千元 附註1 | 人民幣千元 附註2 | 人民幣千元 附註3 | 人民幣千元 附註4 | 人民幣千元 附註5 | 人民幣千元 |
| 資產 | | | | | | |
| 非流動資產 | | | | | | |
| 物業、廠房及設備 | 36,219 | - | | | | 36,219 |
| 投資物業 | 4,617,454 | - | | | | 4,617,454 |
| 無形資產 | 21,728 | - | | | | 21,728 |
| 於合營企業的投資 | 30,646 | - | | | | 30,646 |
| 於聯營公司的投資 | 66,215 | - | | | | 66,215 |
| 遞延所得稅資產 | 419,096 | - | | | | 419,096 |
| 可供出售金融資產 | 764,609 | - | | | | 764,609 |
| 貿易及其他應收款項和 預付款項 | 739,583 | - | | | | 739,583 |
| 其他非流動資產 | - | 312 | | | | 312 |
| | <u>6,695,550</u> | <u>312</u> | | | | <u>6,695,862</u> |

| | 備考調整 | | | | | 經擴大集團於 2017年6月30日的 未經審核備考 資產負債表 人民幣千元 附註5 |
|--------------------|--------------------------|-----------------------|-------------|-----------|---------|--|
| | 武漢盈錦嘉園 房地產開發 有限公司於 | | 其他備考調整 | | 人民幣千元 | |
| | 本集團於 | 2017年6月30日的 | 2017年6月30日的 | 人民幣千元 | | |
| | 2017年6月30日的 | 未經審核 | 經審核 | 附註3 | | |
| 合併資產負債表 | 附註1 | 資產負債表 | 附註2 | 附註4 | 附註5 | |
| 流動資產 | | | | | | |
| 購買土地使用權的權利 | - | - | - | 1,434,427 | - | 1,434,427 |
| 租賃土地預付款項 | 978,256 | 232,290 | | | 1,110 | 1,211,656 |
| 完工待售或在建銷售物業 | 20,446,239 | - | | | | 20,446,239 |
| 貿易及其他應收款項和 預付款項 | 3,156,198 | - | | | | 3,156,198 |
| 預付所得稅 | 419,475 | - | | | | 419,475 |
| 受限制現金 | 1,638,232 | - | | | | 1,638,232 |
| 現金及現金等價物 | 5,742,423 | 98,162 | 36,000 | (574,000) | (1,110) | 5,301,475 |
| 衍生金融工具 | 32,382 | - | | | | 32,382 |
| 可供出售金融資產 | 251,813 | - | | | | 251,813 |
| | <u>32,665,018</u> | <u>330,452</u> | | | | <u>33,891,897</u> |
| 總資產 | <u><u>39,360,568</u></u> | <u><u>330,764</u></u> | | | | <u><u>40,587,759</u></u> |

| | 備考調整 | | | | | 經擴大集團於 2017年6月30日的 未經審核備考 資產負債表 人民幣千元 附註5 |
|-----------------------|--|---|--------------|--------------|--------------|--|
| | 本集團於 2017年6月30日的 未經審核 合併資產負債表 人民幣千元 附註1 | 武漢盈錦嘉園 房地產開發 有限公司於 2017年6月30日的 經審核 資產負債表 人民幣千元 附註2 | 其他備考調整 | | | |
| | | | 人民幣千元 附註3 | 人民幣千元 附註4 | 人民幣千元 附註5 | |
| 負債 | | | | | | |
| 非流動負債 | | | | | | |
| 借款 | 10,879,488 | - | | | | 10,879,488 |
| 遞延所得稅負債 | 1,248,648 | - | | | | 1,248,648 |
| | <u>12,128,136</u> | <u>-</u> | | | | <u>12,128,136</u> |
| 流動負債 | | | | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 4,000,811 | - | | 60,000 | | 4,060,811 |
| 應付附屬公司非控股權益款項 | 360,616 | 330,000 | | (60,000) | | 630,616 |
| 融資租賃負債 | 4,251 | - | | | | 4,251 |
| 預售物業預收款項 | 14,012,734 | - | | | | 14,012,734 |
| 當期所得稅負債 | 448,363 | 191 | | | | 448,554 |
| 就非控股權益撤銷認沽期權的 金融負債 | 222,534 | - | | | | 222,534 |
| 借款 | 4,504,890 | - | | | | 4,504,890 |
| | <u>23,554,199</u> | <u>330,191</u> | | | | <u>23,884,390</u> |
| 總負債 | <u>35,682,335</u> | <u>330,191</u> | | | | <u>36,012,526</u> |
| 資產淨值 | <u>3,678,233</u> | <u>573</u> | | | | <u>4,575,233</u> |

經擴大集團之未經審核備考資產及負債表附註：

- (1) 有關金額摘錄自載於本公司已刊發的截至2017年6月30日止六個月的簡明合併中期財務報表中本集團於2017年6月30日的未經審核合併資產負債表。
- (2) 有關金額摘錄自載於本通函附錄二的武漢盈錦嘉園房地產開發有限公司（「武漢盈錦」）於2017年6月30日的經審核資產負債表。
- (3) 備考調整指根據合作協議武漢新飛輪房地產開發有限公司向武漢盈錦注資人民幣36,000,000元。
- (4) 根據合作協議，武漢新飛輪房地產開發有限公司已將其於武漢盈錦股東大會的表決權授予本公司。武漢盈錦的相關活動須董事會半數以上的董事同意，方可作實。本集團有權委任董事會半數以上的董事，故本公司董事認為於該交易完成後，武漢盈錦將成為本集團之非全資附屬公司。

根據合作協議的條款及條件，本公司董事認為該交易之實質為收購武漢盈錦之資產組別。收購非業務的資產組別乃根據其相應的公允價值將該交易的成本分配至所收購的資產及負債內入賬。由於除租賃土地的預付款項外，所收購資產及負債的公允價值與其賬面值相若，超過武漢盈錦淨資產的成本乃為土地成本增值的部分分配至購買土地使用權的權利。武漢盈錦之淨資產成本人民幣1,435,000,000元，乃以武漢盈錦40%股權按代價人民幣574,000,000元的比例計量。超過武漢盈錦之淨資產賬面值的成本金額為人民幣1,434,427,000元，並將分配至購買土地使用權的權利。本集團亦確認非控股權益增加人民幣860,656,000元。

- (5) 備考調整指經擴大集團就該交易應付的專業費用及其他開支估計金額。本公司董事評估收購事項並非為業務合併，乃由於武漢盈錦未達致業務的定義及該交易之實質為收購武漢盈錦之資產組別。交易成本與收購資產組別屬直接相關，並且獲資本化為已收購資產成本的部分。
- (6) 除上述者外，概無作出其他調整以反映於2017年6月30日後本集團或武漢盈錦的任何交易業績或其他交易。

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



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的鑒證報告

敬啟者：

本所已對景瑞控股有限公司（「貴公司」）董事編製的 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）的未經審核備考財務資料完成鑒證工作並作出報告，僅作說明用途。未經審核備考財務資料包括就 貴集團收購武漢盈錦嘉園房地產開發有限公司（「目標公司」）的40%股權（「該交易」）而編製的於2017年6月30日的未經審核備考資產負債財務表以及相關附註（「未經審核備考財務資料」），載於 貴公司日期為2017年12月15日的通函第V-1至V-4頁。 貴公司董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用標準載於第V-1至V-4頁。

未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事編製，旨在說明該交易對 貴集團於2017年6月30日的財務狀況的影響，猶如該交易已於2017年6月30日發生。在此過程中，有關 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴公司已刊發的截至2017年6月30日止六個月的簡明合併中期財務報表，目前尚未對簡明合併中期財務報表刊發審核或審閱報告。

貴公司董事就未經審核備考財務資料須承擔的責任

貴公司董事須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供載入投資通函內」（「會計指引第7號」），編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵從香港會計師公會頒佈的「專業會計師職業道德守則」獨立性及其他道德規範之規定，其乃基於正直、客觀、專業能力及盡職審查、保密及專業操守等基本原則制定。

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，據此維持全面的質量控制系統，包括將有關遵守道德規範、專業準則及適用法律監管規定的存檔政策及程序。

申報會計師對未經審核備考財務資料的責任

本所的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料，而本所過往對該等財務資料曾發出的任何報告，本所除於該等報告發出日期對該等報告的收件人所負的責任外，概不承擔任何其他責任。

本所根據由香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程內所載的備考財務資料作出報告的鑒證業務」進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃和實施程序，以對貴公司董事是否根據上市規則第4.29段的規定及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獲取合理保證。

就本業務而言，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中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，本所亦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中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已於選定說明該影響的日期前發生或進行。因此，本所不對該交易於2017年6月30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根據適用標準妥為編製提供合理保證的鑒證業務，涉及實施程序以評估董事在編製未經審核備考財務資料時所採用的適用標準是否為呈現有關事項或交易直接產生的重大影響提供合理基準，以及就下列事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否已適當遵循該等標準；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、對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業務情況的了解。

此類業務亦包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

本所相信，本所獲取的證據是充分、適當的，為本所發表意見提供了基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準妥為編製；
- (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，該等調整乃屬適當。

此致

Jingrui Holdings Limited

景瑞控股有限公司*

列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

2017年12月15日

* 僅供識別

1. 責任聲明

本通函遵照上市規則載有有關本公司之資料，董事願就本通函的資料共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，概無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事宜，致使本通函或當中所載任何聲明有所誤導。

2. 權益披露

(a) 本公司董事及最高行政人員的權益

於最後可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉；或根據證券及期貨條例第352條須記錄入該條例所述登記冊之權益及淡倉；或根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

| 董事姓名 | 身份／權益性質 | 相關股份／ 債權證數目 ⁽³⁾ | 概約股權 (%) |
|-----------------------|------------|-------------------------------|-------------|
| Beyond Wisdom Limited | 直接權益 | 505,917,613 (L) | 39.18 |
| 閻浩 ⁽¹⁾ | 於受控制法團中的權益 | 505,917,613 (L) | 39.18 |
| Decent King Limited | 直接權益 | 427,205,918 (L) | 33.08 |
| 陳新戈 ⁽²⁾ | 實益擁有人 | 782,000 (L) | 0.06 |
| | 於受控制法團中的權益 | 427,205,918 (L) | 33.08 |
| | 總計 | 427,987,918 (L) | 33.14 |
| 許朝輝 | 實益擁有人 | 748,605 (L) | 0.06 |
| 楊鐵軍 | 實益擁有人 | 311,858 (L) | 0.02 |

附註：

- (1) 閻先生擁有Beyond Wisdom Limited的全部股權。因此，閻先生被視為於Beyond Wisdom Limited所持有的505,917,613股股份中擁有權益。閻先生為Beyond Wisdom Limited的唯一董事。
- (2) 陳先生擁有Decent King Limited的全部股權。因此，陳先生被視為於Decent King Limited所持有的427,205,918股股份中擁有權益。陳先生為Decent King Limited的唯一董事。
- (3) (L)指此等證券中的好倉。

概無任何本公司董事或最高行政人員於本公司的任何相聯法團之股份、相關股份或債權證中擁有任何權益或淡倉。

(b) 主要股東

除本節「權益披露」所披露者外，據董事所知，於最後可行日期，概無人士（本公司董事及最高行政人員除外）於本公司股份或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分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有在所有情況下附有權利可在本集團任何成員公司股東大會上投票表決的任何類別股本面值10%或以上的權益。

(c) 於本集團其他成員公司的權益

截至最後可行日期，以下人士（不包括本公司）直接或間接擁有在任何情況下附有權利可在本集團任何其他成員公司股東大會上投票表決的任何類別股本面值10%或以上的權益：

於附屬公司的權益

| 附屬公司名稱 | 股東姓名 | 註冊資本 | 概約權益(%) |
|------------|--------------------------|-----------|---------|
| 重慶景騰置業有限公司 | Asia Green Property SARL | 人民幣150百萬元 | 49% |
| 杭州景航置業有限公司 | 上海佳燦投資有限公司 | 人民幣100百萬元 | 49% |
| 寧波翔竣投資有限公司 | 寧波市鄞州金丙企業管理諮詢有限公司 | 人民幣400百萬元 | 49% |
| 寧波驍勇投資有限公司 | 寧波維科置業有限公司 | 人民幣200百萬元 | 24% |
| | 寧波開晟投資有限公司 | | 24% |
| | 寧波宏鼎源投資有限公司 | | 24% |

| 附屬公司名稱 | 股東姓名 | 註冊資本 | 概約權益(%) |
|------------------|----------------------|-----------|---------|
| 上海華江建設 發展有限公司 | 上海勵恒投資管理有限公司 | 人民幣10百萬元 | 15% |
| | 上海市房屋實業有限公司 | | 15% |
| | 上海總泉置業有限公司 | | 2.5% |
| 上海微束信息 科技有限公司 | 蔡天嗣 | 人民幣1百萬元 | 30% |
| 上海驍意投資 有限公司 | 上海佳御置業有限公司 | 人民幣0.1百萬元 | 35% |
| | 深圳市平嘉投資管理 有限公司 | | 15% |
| 上海驍澤投資 有限公司 | 天津盛德利科技有限公司 | 人民幣100百萬元 | 30% |
| 紹興景明置業 有限公司 | 日月城置業有限公司 | 人民幣300百萬元 | 49% |
| 蘇州艾力得貿易 有限公司 | 昆山海港投資諮詢有限公司 | 人民幣50百萬元 | 50% |
| 太倉景尚置業 有限公司 | 上海嘉定區房地產 (集團)有限公司 | 人民幣150百萬元 | 20% |
| | 上海綠洲投資控股集團 有限公司 | | 10% |
| 上海集宅實業 有限公司 | 向寵 | 人民幣1.2百萬元 | 33% |
| | 馬紅軍 | | 27% |

| 附屬公司名稱 | 股東姓名 | 註冊資本 | 概約權益(%) |
|-------------------------------|---------------------------|-----------|---------|
| 上海驍品投資 有限公司 | 南京洛德德寧房地產投資 合夥企業(有限合夥) | 人民幣500百萬元 | 30% |
| 南京景銳企業 管理有限公司 | 寧波海匯通房地產營銷 策劃有限公司 | 人民幣1百萬元 | 45% |
| 武漢盈錦嘉園房地 產開發有限公司 (目標公司) | 武漢新飛輪房地產開發有限 公司 | 人民幣60百萬元 | 60% |

(c) 董事的服務合約

概無董事與本集團任何成員公司訂立服務協議(於一年內到期或可由僱主免付賠償(法定賠償除外)而終止的合約除外)。

(d) 董事的競爭權益

於最後可行日期,概無董事於直接或間接與本集團業務存在競爭或可能存在競爭的任何業務(本集團業務除外)中擁有權益。

(e) 免責聲明

除本通函所披露者外,董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據該證券及期貨條例之規定當作或視作擁有之權益或淡倉);或根據證券及期貨條例第352條須記錄入該條例所述登記冊之權益及淡倉;或根據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或淡倉。

除本通函所披露者外,據任何董事或本公司最高行政人員所知,概無任何人士在股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉,或直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

於最後可行日期，概無董事於自2016年12月31日（即本公司最近期刊發財務報表的日期）以來收購、出售或租賃予經擴大集團任何成員公司或建議收購、出售或租賃予經擴大集團任何成員公司之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

概無董事於最後可行日期仍然存續並對經擴大集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

3. 重大合約

以下合約（並非於本集團的日常業務過程中訂立）乃由經擴大集團的成員公司訂立，該等合約於緊接本通函日期前兩年內屬重大或可能屬重大：

- (a) 本公司的間接全資擁有附屬公司上海景瑞投資有限公司（作為認購方）與廈門國際銀行股份有限公司（作為發行方）訂立日期為2016年6月22日的資本認購協議，據此，上海景瑞投資有限公司認購由廈門國際銀行股份有限公司發行的84,000,000股認購股份，總代價為人民幣403.2百萬元；
- (b) 本公司、Natural Apex Limited（作為買方）、Wing Tai Properties (China) (No.2) Limited及Keen Achieve Limited（作為賣方）訂立日期為2016年7月18日的買賣協議，內容關於(i)Natural Apex Limited向賣方購買Property Sky Limited全部已發行股本；(ii)向Natural Apex Limited轉讓賣方向Property Sky Limited借出總額765,100,000港元的股東貸款；及(iii)Property Sky Limited償還若干貸款，總代價為1,022.0百萬港元；
- (c) 景瑞地產（集團）有限公司、上海景瑞投資有限公司、上海友茂建築材料有限公司及上海立臣建築裝飾工程有限公司（作為轉讓人）及恒大地產集團天津有限公司（作為承讓人）訂立日期為2016年11月28日的股權轉讓協議，內容關於轉讓人向承讓人出售天津景秀置業投資有限公司全部股權，總代價為人民幣797,080,000元；

- (d) 上海景瑞投資有限公司（作為轉讓人）及恒大地產集團上海有限公司（作為承讓人）訂立日期為2016年12月1日的股權轉讓協議，內容關於(i)上海景瑞投資有限公司（作為轉讓人）向恒大地產集團上海盛建置業有限公司（作為承讓人）出售上海佳靖投資有限公司全部股權；及(ii)上海景瑞投資有限公司向上海佳靖投資有限公司轉讓上海景麒房地產開發有限公司餘下51%股權，總代價為人民幣1,157,410,000元；
- (e) Natural Apex Limited（作為買方）及Robinson RE Company, Limited（作為賣方）訂立日期為2016年12月5日的購股協議，內容關於Natural Apex Limited向賣方收購Modern Jump Limited全部已發行股本的43.24%，代價為41.8百萬美元；
- (f) 舟山景尚置業有限公司（作為買方）及上海宏龍投資控股有限公司（作為賣方）訂立日期為2016年12月5日的股權購買協議，內容關於向賣方收購上海佳冠投資有限公司34.43%股權，代價為人民幣503,580,000元；
- (g) 寧波瑞策投資有限公司（作為賣方）及寧波環高投資管理有限公司及寧波海曙康發企業管理諮詢有限公司（作為該等買方）訂立日期為2017年1月5日的合作協議，內容關於按總代價人民幣208,853,446.20元向該等買方出售寧波佳穆投資有限公司合共60%股權及承讓其股東貸款60%，以及寧波佳穆投資有限公司及寧波景航置業有限公司事務及業務的管理及經營；
- (h) Natural Apex Limited（作為買方）及丘世賓訂立日期為2017年2月13日的股份購買協議，據此，Natural Apex Limited同意購買各58家特殊目的公司股份中的全部已發行股份，總代價為人民幣642.5百萬元；
- (i) 由本公司、本公司若干附屬公司、上銀國際有限公司、國泰君安國際、海通國際及華融金控於2017年4月5日就本公司發行於2020年到期的本金總額400百萬美元7.75%票息的擔保優先票據訂立的購買協議；

- (j) 上海佳冠投資有限公司（作為買方）與顧先生及張女士（作為賣方）訂立日期為2017年5月8日的股權轉讓協議，據此，上海佳冠投資有限公司同意向賣方收購上海鳳翔房地產開發有限公司20%股權，總代價為人民幣319,080,366.63元；
- (k) Natural Apex Limited及豐隆環球有限公司訂立日期為2017年5月31日的買賣協議，內容關於按初步收購價人民幣550,000,000元收購新加坡林甲岩國際投資私人有限公司全部已發行股本，而新加坡林甲岩國際投資私人有限公司則擁有(i)上海滬泰房地產發展有限公司全部股權及(ii)青島國敦大酒店有限公司60%股權；
- (l) 杭州景驍投資管理有限公司（作為買方）及美好控股集團有限公司訂立日期為2017年6月2日的股權轉讓協議，內容關於杭州景驍投資管理有限公司收購杭州銷穎房地產開發有限公司65%股權，總代價為人民幣725,654,171元（其中包括杭州銷穎房地產開發有限公司65%股權的收購價人民幣173,120,000元，及轉讓杭州景驍投資管理有限公司股東貸款代價總額人民幣552,534,171元）；
- (m) 蘇州優興投資中心（有限合夥）（作為買方）與張昌輝及鄭成勇（作為賣方）訂立日期為2017年6月9日的股權購買協議，內容關於(i)蘇州優興投資中心（有限合夥）按初步代價總額人民幣300,000,000元收購上海兆量廣告有限公司全部股權；(ii)蘇州優興投資中心（有限合夥）向上海兆量廣告有限公司提供股東貸款，以付清若干未償還負債；及(iii)蘇州優興投資中心（有限合夥）向上海兆量廣告有限公司提供相關資金，以償還若干未償還銀行貸款；
- (n) 舟山景尚置業有限公司及寧波龍嘉房地產發展有限公司訂立日期為2017年6月23日的合作協議，內容關於（其中包括）舟山景尚置業有限公司及寧波龍嘉房地產發展有限公司向項目公司作出的資本承擔總額人民幣872.6百萬元，股權認購完成後項目公司將由舟山景尚置業有限公司及寧波龍嘉房地產發展有限公司分別擁有50%股權；

- (o) (i)寧波瑞策投資有限公司及(ii)寧波維科置業有限公司、寧波開晟投資有限公司及寧波宏鼎源投資有限公司(作為投資人)訂立日期為2017年6月26日的合作協議,內容關於投資人向寧波驍勇投資有限公司注資總額人民幣144,000,000元,致使寧波瑞策投資有限公司進行寧波驍勇投資有限公司72%股權之視為出售事項;
- (p) 海南景申投資管理有限公司(作為買方)及黃山市安業投資諮詢有限公司(作為賣方)訂立日期為2017年6月29日的股權回購協議,據此,海南景申投資管理有限公司同意向黃山市安業投資諮詢有限公司收購寧波景瑞置業有限公司35%股權,代價總額為人民幣208,170,076元;
- (q) 杭州景驍投資管理有限公司(作為買方)與杭州余杭供銷控股集團有限公司(作為賣方)訂立的日期為2017年7月17日的股權轉讓協議,據此,(i)杭州景驍投資管理有限公司同意向杭州余杭供銷控股集團有限公司購買杭州銷穎房地產開發有限公司的35%股權及(ii)杭州余杭供銷控股集團有限公司同意將未償還股東貸款轉讓予杭州景驍投資管理有限公司,總代價為人民幣390,738,400元;
- (r) 寧波瑞策投資有限公司及寧波鄞州金丙企業管理諮詢有限公司訂立日期為2017年8月1日的合作協議,內容有關注資總額人民幣708,604,560元致使寧波瑞策投資有限公司進行寧波翔竣投資有限公司49%股權之視為出售事項,注資完成後,寧波瑞策投資有限公司及寧波市鄞州金丙企業管理諮詢有限公司分別持有51%(即人民幣361,388,325.6元)及49%(即人民幣347,216,234.4元)的股權;
- (s) 杭州景驍投資管理有限公司(作為賣方)、杭州騰順房地產開發有限公司(作為買方)及杭州銷穎房地產開發有限公司訂立的日期為2017年9月11日的股權轉讓協議,據此,(i)杭州景驍投資管理有限公司同意出售,而杭州騰順房地產開發有限公司同意購買杭州銷穎房地產開發有限公司50%股權,及(ii)訂約方已同意將50%相關股東貸款轉讓予杭州騰順房地產開發有限公司,總代價為人民幣578,696,286元;
- (t) 詳情載於本通函的合作協議;

- (u) 南通景瑞置業有限公司（作為轉讓人）與上海敘敞企業管理中心（有限合夥）（作為承讓人）所訂立日期為2017年9月29日的股權轉讓協議，內容關於南通景瑞置業有限公司向上海敘敞企業管理中心（有限合夥）被視作出售南京彩程置業有限公司70%股權，上海敘敞企業管理中心（有限合夥）透過現金代價人民幣70百萬元及股東貸款人民幣490百萬元的方式注資；
- (v) 英達有限公司、Natural Apex Limited、杭州甲寅房地產開發有限公司、招商局地產（杭州）有限公司、寧波海曙康欣企業管理諮詢有限公司、浙江錦焱投資管理有限公司、杭州上坤置業有限公司、廣州正嘉經濟信息諮詢有限公司、金秋發展有限公司及廣州雲佳房地產開發有限公司所訂立日期為2017年10月17日的合作協議，據此，(i) Natural Apex Limited將認購金秋發展有限公司25%權益；(ii) Natural Apex Limited將支付英達有限公司作出的預付款；(iii) Natural Apex Limited將就該地塊餘下代價向杭州越榮房地產開發有限公司按比例出資及作為其註冊資本，資本承擔及代價總額為約人民幣172,125,023元；及
- (w) 上海景昱股權投資基金管理有限公司（作為普通合夥人）、上海景潤股權投資基金管理有限公司（作為初始有限合夥人）及寧波梅山保稅港區景驍投資有限公司（「景驍投資」）於2017年12月1日訂立的合夥認購協議，內容有關景驍投資認購於上海景昱雅贊投資中心（有限合夥）（「有限合夥企業」）的權益，據此，景驍投資同意作為有限合夥人向有限合夥企業出資現金人民幣207百萬元，約佔有限合夥企業總出資額33.39%。

4. 訴訟及索償

於最後可行日期，經擴大集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，且據董事所知，亦無尚未了結或具威脅性或針對經擴大集團的重大訴訟、仲裁或申索而將對其業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

5. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見及建議的專家之資格：

| 姓名 | 資格 |
|-------------|---------|
| 羅兵咸永道會計師事務所 | 執業會計師 |
| 戴德梁行有限公司 | 獨立物業估值師 |
| 國浩律師（上海）事務所 | 中國法律顧問 |

上述各專業機構已發出書面同意，表示同意以本通函刊載之形式及涵義轉載其函件及引述其名稱或意見，且迄今並無撤回其書面同意。

於最後可行日期，上述各專家概無於本集團任何成員公司實益擁有股權，亦無持有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論可否依法強制執行）。

6. 一般資料

本通函的英文文本與中文文本如有歧義，概以英文文本為準。

本公司的聯席公司秘書為蔣冰弦女士及黎少娟女士(FCIS, FCS)。

本公司的註冊辦事處位於190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands，及其香港主要營業地點位於香港港灣道26號華潤大廈43樓09室。

7. 備查文件

以下文件將由本通函日期起直至2017年12月28日（包括該日）期間任何工作日（公眾假期除外）的一般辦公時間在本公司的香港主要營業地點（地址為香港港灣道26號華潤大廈43樓09室）可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本通函附錄二所載羅兵咸永道會計師事務所發出的目標公司的會計師報告；
- (c) 本通函附錄五所載羅兵咸永道會計師事務所發出的經擴大集團的未經審核備考財務資料的報告；

- (d) 本通函附錄五所載戴德梁行有限公司發出的物業估值報告；
- (e) 本公司截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個財政年度的年報；
- (f) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約；
- (g) 本附錄「專家及同意書」一段所述的同意書；
- (h) 本公司日期為2017年1月24日的通函（內容有關出售上海佳靖投資有限公司及上海景麒房地產開發有限公司100%股權）；
- (i) 本公司日期為2017年9月25日的通函（內容有關杭州景驍投資管理有限公司收購杭州銷穎房地產開發有限公司35%股權）；及
- (j) 本通函。