
此乃要件 請即處理

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。

閣下如對本通函的任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的禹洲地產股份有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行經理、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



禹洲地產股份有限公司
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01628)

有關收購目標公司的全部已發行股本
之主要交易

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團、佛山和諧家園及武漢致盛之會計師報告	II-1
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 目標集團之管理層討論及分析	IV-1
附錄五 — 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：

「收購事項」	指	根據買賣協議收購目標公司合共100%已發行股份
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「北京天倫」	指	北京天倫寰宇投資管理有限公司，一間於中國成立的有限公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國持牌銀行在其正常營業時間一般開門營業的日子（不包括星期六、星期日、公眾假期或於香港上午九時正至下午五時正懸掛8號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號的任何日子）
「沿海綠色家園」	指	沿海綠色家園有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1124）
「沿海上海」	指	沿海房地產開發（上海）有限公司，一間於中國成立的有限公司，由賣方間接全資擁有
「上海沿海國投」	指	上海沿海國投投資管理有限公司，一間於中國成立的有限公司
「沿海瀋陽」	指	沿海綠色家園發展（瀋陽）有限公司，一間於中國成立的有限公司
「沿海武漢」	指	沿海綠色家園發展（武漢）有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司

釋 義

「本公司」	指	禹洲地產股份有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1628）
「完成」	指	收購事項根據買賣協議的條款及條件完成
「完成日期」	指	完成根據買賣協議的條款及條件落實當日
「先決條件」	指	買賣協議所載完成的先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	買方就收購事項將支付予賣方的代價人民幣3,800,000,000元（相當於約4,580,000,000港元）
「董事」	指	本公司的董事
「經擴大集團」	指	經合併目標公司擴大的本集團
「佛山和諧家園」	指	佛山和諧家園房地產有限公司，一間於中國成立的有限公司
「樓面面積」	指	樓面面積
「本集團」	指	本集團及其附屬公司
「香港附屬公司1」	指	華安發展有限公司，一間於香港註冊成立的投資控股有限公司，為目標公司的全資附屬公司
「香港附屬公司2」	指	茂恒有限公司，一間於香港註冊成立用於投資控股目的之公司
「香港附屬公司3」	指	順林有限公司，一間於香港註冊成立用於投資控股目的之公司

釋 義

「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其任何關連人士（定義見上市規則）以及彼等各自聯繫人，且與彼等概無關連的第三方
「最後實際可行日期」	指	2018年5月23日，即本通函付印前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所主板證券上市規則
「主板」	指	聯交所維護及運營的主板
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括中華人民共和國香港特別行政區、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	裕海國際有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「物業」	指	目標集團所持有的物業權益
「重組」	指	目標集團之重組，包括目標公司收購項目公司（視乎收購落實與否而定）之全部已發行股本
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	賣方與買方於2018年1月13日訂立的買賣協議，內容有關收購事項（經買賣雙方分別於2018年4月19日及2018年5月11日訂立的補充協議補充）

釋 義

「銷售股份」	指	於最後實際可行日期目標公司的全部已發行股本
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	本公司股份持有人
「瀋陽沿海榮天」	指	瀋陽沿海榮天置業有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「瀋陽市市場開發」	指	瀋陽市市場開發有限公司，一間於中國成立的有限公司
「瀋陽榮天」	指	瀋陽榮天房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「瀋陽中廣」	指	瀋陽中廣北方影視城有限公司，一間於中國註冊成立有限公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「目標公司」	指	恒華集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由賣方直接全資擁有

釋 義

「目標集團」	指	本通函第10頁所載「目標集團於完成後的股權架構」一節所載收購事項的目標公司。上述公司中，北京天倫、沿海武漢、佛山和諧家園、瀋陽沿海榮天、瀋陽中廣、天津和諧家園及武漢致盛為項目公司，各自持有物業項目。就編製本通函附錄二所載目標集團之財務資料而言，(i)不包括於報告期間尚未成為目標公司附屬公司的佛山和諧家園及武漢致盛；及(ii)包括目前為目標公司附屬公司或聯營公司但於重組完成前未終止合併入賬的沿海綠色家園發展(鞍山)有限公司、廣州海涌房地產有限公司、上海沿海綠色家園置業有限公司、上海新弘大置業有限公司、珠海市沿海綠色家園房地產開發有限公司及武漢格致睿和房地產顧問有限公司
「天津和諧家園」	指	天津和諧家園建設開發有限公司，一間於中國成立的有限公司
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「賣方」	指	沿海綠色家園有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1124)
「武漢瀚海」	指	武漢市瀚海房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司
「武漢致盛」	指	武漢致盛集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「%」	指	百分比

就本通函而言，除另有說明外，人民幣兌港元乃按概約匯率1港元兌人民幣0.82997元換算。此匯率僅供說明用途，並不表示任何金額已按、可能已按或可按此匯率或任何其他匯率換算。



禹洲地產股份有限公司
YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01628)

執行董事：

林龍安先生 (主席)

郭英蘭女士

林聰輝先生

獨立非執行董事：

林廣兆先生

黃循強先生

翟普博士

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地址：

香港

中環

皇后大道中99號中環中心

49樓4905-06室

敬啟者：

**有關收購目標公司的全部已發行股本
之主要交易**

緒言

茲提述本公司日期為2018年1月15日、2018年2月20日、2018年4月19日、2018年4月30日、2018年5月3日及2018年5月11日的公告，內容有關(其中包括)訂立買賣協議以在買賣協議條款及條件的規限下買賣銷售股份。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)買賣協議及其項下擬進行的交易的詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)目標集團的財務資料；(iv)經擴大集團的未經審核備考財務資料及(v)目標集團所持物業權益的估值報告。

買賣協議

日期

2018年1月13日

訂約方

買方：裕海國際有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

賣方：沿海綠色家園有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1124)

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人為本公司之獨立第三方。

買賣協議項下擬進行之收購事項

根據買賣協議，買方已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售銷售股份(即目標公司的全部已發行股本)。

董事會函件

代價及付款方式

代價為人民幣3,800,000,000元（相當於約4,580,000,000港元）。代價已經並將以本集團的內部資源撥資，且已經並將按以下方式以現金向賣方支付：

- (1) 於簽署買賣協議後2個營業日內，買方須向賣方支付第一期付款人民幣700,000,000元，其中人民幣400,000,000元作為按金；
- (2) 於天津和諧家園通過決議案表示於買方競投天津和諧家園的一級土地時天津和諧家園其他股東不會與買方競爭（必須於簽署買賣協議後40日內達成）後5個營業日內，買方須向賣方支付第二期付款人民幣500,000,000元；
- (3) 倘買方完成對目標集團的盡職調查後10日內沒有可能影響收購事項的重大阻礙，買方須向賣方支付第三期付款人民幣800,000,000元；
- (4) 於完成（包括完成中國目標公司的董事、高級管理人員及監事變更）後3個營業日內，買方須向賣方支付第四期付款人民幣1,600,000,000元；及
- (5) 於完成及變更中國目標公司控制權後3個月內，買方須支付代價餘款。

董事會函件

先決條件

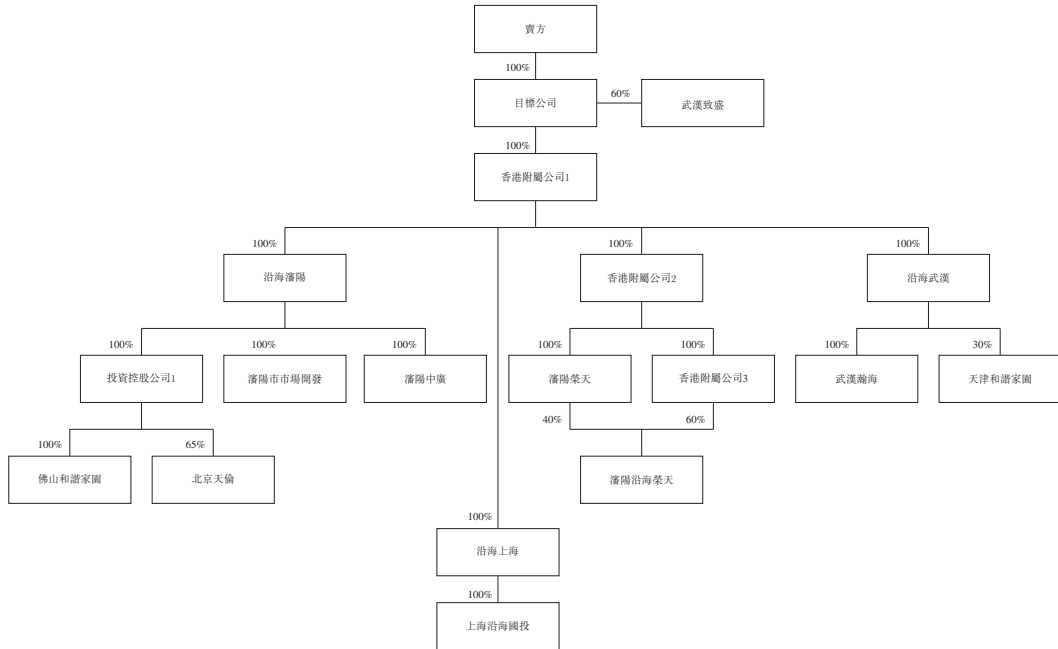
完成須待以下條件達成後方可作實：

- (1) 將進行的有關目標公司及目標集團的法律事宜及財務狀況的盡職調查已完成並達到買方滿意。倘在盡職調查過程中發現任何潛在事宜及／或問題，相關事宜及／或問題已在買方要求的期限內解決並達到買方滿意；
- (2) 買賣協議項下擬進行的交易已符合所有相關及必要的批准及同意，包括但不限於政府批准（如適用）；
- (3) 自賣方股東取得對買賣協議及買賣協議項下擬進行交易的批准；
- (4) 重組已完成並達到買方滿意；及
- (5) 賣方於買賣協議項下作出的聲明、保證及承諾在所有重大方面維持真實及準確且在任何重大方面概無誤導或不真實或不準確成分。

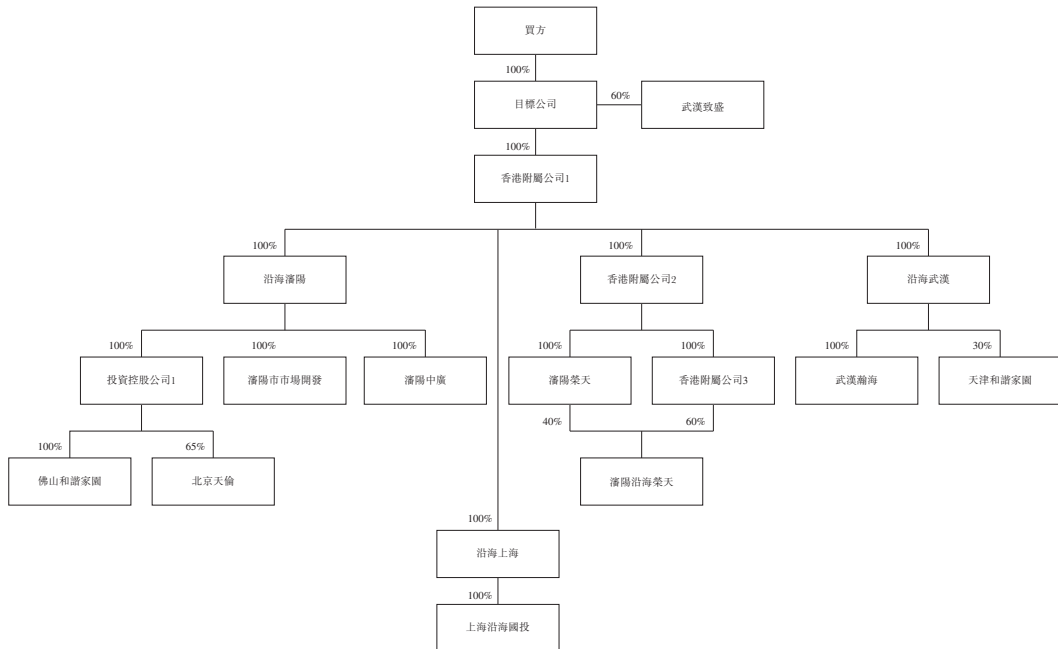
倘有任何先決條件未於買賣協議簽訂後120日（或訂約雙方書面協定的其他較後日期）內達成，買賣協議即告終止及賣方須於5個營業日內將已自買方收取的任何代價或按金退還予買方，其後買賣協議各訂約方均不對任何一方承擔任何義務及責任，惟先前任何違反買賣協議條款的情形除外。茲提述本公司日期為2018年5月11日的公告，買方及賣方已訂立補充協議以將上述先決條件的達成日期延長至2018年6月30日（或訂約雙方書面協定的其他較後日期）。於最後實際可行日期，先決條件均尚未達成，且買方及本公司無意豁免任何先決條件。

董事會函件

目標集團及天津和諧家園於重組後及緊接完成前的股權架構



目標集團於完成後的股權架構



附註：香港附屬公司1、香港附屬公司2、沿海瀋陽、沿海上海、上海沿海國投、瀋陽榮天、香港附屬公司3、武漢瀚海及投資控股公司1為投資控股公司。

* 為作說明用途及就本通函而言，目標集團股權架構包括天津和諧家園

董事會函件

完成

完成應於所有先決條件達成后第十日或之前落實。緊隨完成後，本公司將間接擁有目標集團的全部已發行股本，並將於本集團的財務報表中將目標集團的業績綜合入賬。

終止

倘發生以下情況，買賣協議即告終止(i)買賣協議及其項下擬進行之交易未獲聯交所批准；或(ii)先決條件未於簽署買賣協議後120日（或訂約雙方書面協定的其他較後日期）內達成。茲提述本公司日期為2018年5月11日的公告，買方及賣方已訂立補充協議以將上述先決條件的達成日期延長至2018年6月30日（或訂約雙方書面協定的其他較後日期）。

有關買賣協議訂約方的資料

本集團

本集團主要從事住宅、零售及商用物業發展。

買方

買方主要從事投資控股。其為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司。

賣方

賣方為沿海綠色家園有限公司，為一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1124）。賣方主要附屬公司的主要業務包括物業發展及投資、提供項目投資及管理業務。

董事會函件

目標集團

目標公司

目標公司為一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司。於最後實際可行日期，目標公司由賣方直接全資擁有。目標公司的主要業務為投資控股。目標集團的主要資產為開展待售或發展中物業項目的項目公司。根據買賣協議，賣方將進行重組以轉讓(i)收購事項下的所有項目公司的股本權益及(ii)應收中國地方政府的結餘款項人民幣152,000,000元（由瀋陽市市場開發按等額基準擁有）予目標公司。重組完成後，目標集團將包括若干投資控股公司及以下主要附屬公司、聯營公司或合夥企業（主要在中國從事物業發展及投資業務），即北京天倫、沿海武漢、佛山和諧家園、瀋陽沿海榮天、瀋陽中廣、天津和諧家園及武漢致盛。於最後實際可行日期，重組尚未完成。該等項目公司的詳情載列如下：

項目公司	項目名稱	地點	項目類型	股本權益	項目狀態
北京天倫	北京建國門外項目	北京朝陽區	辦公	65%	發展中
沿海武漢	武漢賽洛城	武漢東西湖區	住宅	100%	發展中及待售
佛山和諧家園	佛山沿海馨庭	佛山市禪城區	商業	100%	竣工待售
瀋陽沿海榮天	瀋陽沿海國際中心	瀋陽渾南新區	酒店	100%	發展中及待售
瀋陽中廣	瀋陽蘇家屯項目	瀋陽蘇家屯區	綜合用途	100%	發展中
天津和諧家園	天津項目	天津北辰區	一級土地開發	30%	發展中
武漢致盛	武漢菱角湖項目	武漢江漢區	商業	60%	竣工待售

董事會函件

北京天倫

北京天倫為一間在中國成立的有限公司。北京天倫主要從事物業投資業務。北京天倫目前在朝陽區開展一項寫字樓發展項目。

沿海武漢

沿海武漢為一間在中國成立的有限公司。沿海武漢主要從事物業發展業務。沿海武漢目前在東西湖區開展一項住宅物業項目。

佛山和諧家園

佛山和諧家園為一間在中國成立的有限公司。佛山和諧家園主要從事物業發展業務。佛山和諧家園目前在禪城區開展一項商業物業項目。

瀋陽沿海榮天

瀋陽沿海榮天為一間在中國成立的有限公司。瀋陽沿海榮天主要從事物業發展業務。瀋陽沿海榮天目前在渾南新區開展一項酒店項目。

瀋陽中廣

瀋陽中廣為一間在中國成立的有限公司。瀋陽中廣主要從事物業發展業務。瀋陽中廣目前在蘇家屯區開展一項綜合用途項目。

天津和諧家園

天津和諧家園為一間在中國成立的有限公司。據賣方告知，天津和諧家園主要從事物業發展業務。於最後實際可行日期，天津和諧家園目前在北辰區從事一項一級土地開發項目。

武漢致盛

武漢致盛為一間在中國成立的有限公司。武漢致盛主要從事物業發展業務。武漢致盛目前在江漢區從事一個商業物業項目。

董事會函件

目標集團的財務資料

目標公司的財務資料合併入目標集團的財務資料。

以下列載目標集團（就於下文載列目標集團之財務資料而言，(i)不包括於報告期間尚未成為目標公司附屬公司的佛山和諧家園及武漢致盛；及(ii)包括目前為目標公司附屬公司或聯營公司但於重組完成前未終止合併入賬的沿海綠色家園發展（鞍山）有限公司、廣州海涌房地產有限公司、上海沿海綠色家園置業有限公司、上海新弘大置業有限公司、珠海市沿海綠色家園房地產開發有限公司及武漢格致睿和房地產顧問有限公司）於截至2016年3月31日及2017年3月31日止兩個年度的財務資料，該等資料乃摘自目標集團根據香港財務報告準則編製的會計師報告：

	截至2016年 3月31日止 財政年度 千港元	截至2017年 3月31日止 財政年度 千港元
收入	638,728	1,072,724
除稅前利潤／（虧損）	(153,979)	1,837,666
除稅後利潤／（虧損）	(212,336)	1,388,933
資產總值	13,823,191	11,732,570
負債總額	(11,816,894)	(8,489,698)
資產淨值	2,006,297	3,242,872

董事會函件

以下列載佛山和諧家園於截至2016年3月31日及2017年3月31日止兩個年度的財務資料，該等資料乃摘自佛山和諧家園根據香港財務報告準則編製的會計師報告：

	截至2016年 3月31日止 財政年度 千港元	截至2017年 3月31日止 財政年度 千港元
收入	558,041	141,237
除稅前利潤	187,511	43,094
除稅後利潤	104,537	19,086
資產總值	524,865	465,083
負債總額	(168,107)	(114,368)
資產淨值	356,758	350,715

以下列載武漢致盛於截至2016年3月31日及2017年3月31日止兩個年度的財務資料，該等資料乃摘自武漢致盛根據香港財務報告準則編製的會計師報告：

	截至2016年 3月31日止 財政年度 千港元	截至2017年 3月31日止 財政年度 千港元
收入	–	1,321,294
除稅前利潤／(虧損)	(16,206)	52,011
除稅後利潤／(虧損)	(16,206)	45,694
資產總值	1,679,520	1,339,182
負債總額	(1,681,229)	(1,295,122)
資產淨值	(1,709)	44,060

董事會函件

收購事項的財務影響

收購事項完成後，目標公司已成為本公司的間接全資附屬公司，目標公司的財務業績、資產及負債將綜合計入本集團的賬目。

資產及負債

於2017年12月31日，本集團的最新公佈經審核綜合總資產及負債分別約為人民幣79,905,000,000元及人民幣62,462,000,000元。假設完成於2017年12月31日落實，則經擴大集團的未經審核備考綜合總資產及負債將因收購事項而分別增至約人民幣86,821,000,000元及人民幣69,203,000,000元。

盈利

如本通函附錄二所載，於截至2017年3月31日止年度，目標集團、佛山和諧家園及武漢致盛的經審核除稅後利潤分別約為1,389,000,000港元、19,000,000港元及46,000,000港元。

儘管收購事項將不會對本集團的盈利即時產生任何重大影響，但由於目標的財務業績將於完成後併入本集團財務業績內，因此本集團的盈利未來將會受到目標表現的影響。預計收購事項將增強本集團的業務發展並拓寬本集團的盈利基礎。

有關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進一步詳情載於本通函附錄三。

訂立買賣協議的理由及裨益

根據買賣協議項下的交易，本集團能夠取得目標集團的項目公司的所有權。本集團於買賣協議項下的資本承擔為人民幣3,800,000,000元（相當於約4,580,000,000港元），倘交易作實，本集團擬通過內部資源提供相關資金。

董事會函件

本集團已制定相關業務策略以在前景良好的新城市尋求業務擴張機遇。鑒於目標集團的項目公司位置分佈廣泛，以及中國物業發展及投資市場的蓬勃發展，董事會認為買賣協議及其項下擬進行的交易為本集團豐富其物業組合及進入中國多個市場提供了絕佳機會。董事會認為增長前景良好，能夠提升股東的投資回報。

買賣協議的條款乃訂約雙方主要參考(i)目標集團的未經審核資產淨值；及(ii)按等額基準應收中國地方政府的款項餘額，經公平磋商後釐定。

(鑒於上文所述及買賣協議的條款以及(i)物業項目的位置及指定用途；(ii)此大規模收購事項符合本集團擴張其於中國的業務規模的發展策略；及(iii)代價較具吸引力，董事認為收購事項可令本集團增強其物業發展及投資業務方面的盈利能力，從而增加本集團的收入並最大程度地提升股東價值。

因此，董事（包括獨立非執行董事）認為買賣協議乃按正常商業條款訂立且相關條款就本公司及股東而言屬公平合理，且訂立買賣協議符合本公司及股東整體之利益。

上市規則的涵義

由於有關買賣協議項下之交易的最高適用百分比率超過25%但低於100%，因此買賣協議構成本公司於上市規則第14章項下的主要交易，根據上市規則第14章須遵守申報、公告及股東批准規定。

董事會函件

股東書面批准

根據上市規則第14.44條，本公司已就買賣協議項下之交易取得本公司控股股東林龍安先生及郭英蘭女士（彼等均為董事，並為各自之配偶）的股東書面批准，以代替於本公司股東大會上通過決議案。於買賣協議日期，林龍安先生及郭英蘭女士分別直接持有1,301,200,000股及1,309,591,000股股份，合併計算林龍安先生及郭英蘭女士合共持有2,610,791,000股股份，相當於本公司已發行股本約62.38%。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於買賣協議及其項下擬進行交易擁有任何重大權益，因此，倘本公司召開股東特別大會以批准買賣協議及其項下擬進行交易，概無股東須放棄投票。

倘本公司召開股東特別大會以批准收購事項及須進行投票，董事將基於本函件所載之理由建議股東投票贊成有關決議案。

聯交所授出之豁免

由於需要更多時間編製及確定本通函所載之若干資料，本公司已申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，以延遲本通函之寄發期限至於2018年1月15日刊發相關公告後15個營業日之後之日期。誠如本公司日期為2018年2月20日及2018年5月3日之公告所披露，聯交所已於2018年2月20日及2018年5月3日授出有關豁免以分別延遲寄發本通函期限至2018年4月30日及2018年5月25日。

一般資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
禹洲地產股份有限公司
主席
林龍安

2018年5月25日

1. 本集團之財務資料

本集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個財政年度各年之財務資料載於本公司刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.yuzhou-group.com>)之有關年度報告。亦敬請見以下有關年度報告及中期業績公告之快速鏈接：

本公司於2018年4月26日刊發之截至2017年12月31日止年度之年度報告（第175頁至328頁）：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0426/LTN201804262255_c.pdf

本公司於2017年4月27日刊發之截至2016年12月31日止年度之年度報告（第153頁至301頁）：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0427/LTN20170427332_c.pdf

本公司於2016年4月26日刊發之截至2015年12月31日止年度之年度報告（第200頁至330頁）：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0426/LTN201604261116_c.pdf

2. 債務聲明

於2018年3月31日（本通函付印前，就本債務聲明而言之最後實際可行日期），經擴大集團之未償還債務為人民幣33,176,000,000元，包括銀行及其他借貸人民幣17,164,000,000元、公司債券人民幣9,959,000,000元及優先票據人民幣6,053,000,000元。銀行及其他借貸由(i)本集團若干在建物業、投資物業及持作銷售用途的物業；(ii)本集團若干附屬公司簽署的公司擔保；及(iii)擔保銀行存款作擔保。

本集團就若干銀行授出的有關為本集團物業的若干買家安排的按揭貸款的按揭融資提供擔保。擔保期由授出相關按揭貸款之日期起至向買家發出房產證為止，然後有關房產證交予銀行。於2018年3月31日，就本集團物業的若干買家所獲提供按揭融資而作出的擔保為人民幣11,204,000,000元。本集團已就有關按揭向銀行存入人民幣556,000,000元作為擔保存款。

於2018年3月31日，本集團就銀行及其他融資向合營企業及一間聯營公司提供之擔保分別為人民幣4,764,000,000元及人民幣350,000,000元，其中已分別動用約人民幣4,764,000,000元及人民幣350,000,000元。

除上文披露者以及集團內公司間負債及一般貿易應付款項外，於2018年3月31日營業時間結束時，經擴大集團並無任何其他已發行但尚未償還、已獲批准發行或以其他方式設立但尚未發行之債務證券，亦無任何其他定期貸款、任何其他借貸或屬借貸性質之債務（包括銀行透支及承兌負債（一般貿易票據除外））、承兌信貸、租購承擔、任何其他按揭及押記或任何擔保或任何融資租賃承擔或重大或然負債。

3. 營運資金

經考慮內部產生資金及現時可動用之信貸融資，董事認為，於訂立買賣協議後，在並無不可預見之情況下，經擴大集團擁有充足營運資金以應付其自本通函日期起計至少十二個月之現時所需。

4. 經擴大集團的財務及經營前景

未來，本集團將秉持「區域深耕，全國領先」的策略，持續深耕六大核心都市圈，重點發展長三角都市圈、京津冀都市圈、粵港澳大灣區、海西都市圈、華中都市圈以及西南都市圈。隨著合約銷售額穩步增長和融資費用持續下降，我們將不斷強化業務模式，通過對各城市的不同項目採取適當的周轉模式，努力取得最佳投資回報及現金流量的最佳平衡，實現債務、庫存管理及產品發佈的穩定，進而實現利潤與業務規模的有序增長。本集團將繼續以客戶為中心，推動產品、服務升級，以擴大其戰略存在。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或經營狀況自2017年12月31日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來有任何重大不利變動。

以下第II-1至第II-107頁所載為本公司的申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)發出之報告全文,以供載入本通函。

Deloitte.

德勤

致禹洲地產股份有限公司董事就恒華集團有限公司之過往財務資料出具之會計師報告

緒言

吾等報告載於第II-5至第II-107頁有關恒華集團有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)之過往財務資料,當中包括於2015年、2016年及2017年3月31日及2017年12月31日之合併財務狀況表,以及截至2015年、2016年及2017年3月31日止三個年度各年及截至2017年12月31日止九個月(「有關期間」)之合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表,以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「過往財務資料」)。載於第II-5至第II-107頁的過往財務資料構成本報告整體一部分,編製本報告乃供載入禹洲地產股份有限公司(「禹洲地產」)日期為2018年5月25日有關禹洲地產擬收購目標公司全部股權的通函(「通函」)。

董事就過往財務資料須承擔的責任

目標公司的董事負責根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製反映真實及公平意見的過往財務資料,並負責進行目標公司的董事認為屬必要的有關內部控制,以確保過往財務資料的編製不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

禹洲地產董事對載有目標集團過往財務資料的本通函的內容負責,且相關資料乃根據與禹洲地產一致的會計政策編製。

申報會計師的責任

吾等的責任乃就過往財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。吾等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委聘準則第200號「就投資通函內過往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，以就過往財務資料是否確無重大錯誤陳述取得合理確認。

吾等之工作涉及實程序以獲取與過往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，包括評估過往財務資料出現重大錯誤陳述（不論由於欺詐或錯誤）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過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製反映真實及公平意見的過往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發表意見。吾等之工作亦包括評估目標公司的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，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所得之憑證充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，過往財務資料乃根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製，真實公平地反映目標集團於2015年、2016年及2017年3月31日及2017年12月31日的財務狀況以及目標集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

審閱追加期間之比較財務資料

吾等已審閱目標集團追加期間之比較財務資料，當中包括截至2016年12月31日止九個月之合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間之比較財務資料」）。目標公司董事須負責根據過往財務資料附註2所載編製及呈列基準編製及呈列追加期間之比較財務資料。吾等之責任是根據吾等之審閱，對追加期間之比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「實體獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，並實施分析及其他審閱程序。由於審閱範圍遠較根據香港審計準則進行審核之範圍小，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。根據吾等之審閱，吾等並無注意到任何事項令吾等相信就會計師報告而言追加期間之比較財務資料在各重大方面未有根據過往財務資料附註2所載編製及呈列基準編製。

根據聯交所證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例須呈報事項

調整

過往財務資料乃於作出第II-5頁所界定的有關財務報表相關必要調整後呈列。

股息

吾等提述過往財務資料附註12，當中陳述組成目標集團的集團實體概無就有關期間派付股息。

並無目標公司過往財務報表

目標公司自其註冊成立日期起概無編製其財務報表。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2018年5月25日

目標集團之過往財務資料

過往財務資料之編製

下文所載過往財務資料構成本會計師報告整體之一部分。

本報告內的過往財務資料乃根據，於有關期間沿海綠色家園發展（瀋陽）有限公司（「沿海瀋陽」）、沿海房地產開發（上海）有限公司（「沿海上海」）、沿海綠色家園發展（武漢）有限公司（「沿海武漢」）的綜合財務報表（統稱「沿海財務報表」）；於有關期間茂恒有限公司（「茂恒」）及順林有限公司（「順林」）的綜合管理賬目以及目標公司於2017年7月3日（註冊成立日期）起至2017年12月31日止期間的管理賬目（統稱「沿海管理賬目」）編製。沿海財務報表及沿海管理賬目統稱有關財務報表。有關財務報表乃根據符合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」）的會計政策編製。沿海財務報表已由我們根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審計。

過往財務資料以港元（「港元」）呈示。除非另有所指，所有金額均湊整至最接近的千港元。

合併損益及其他全面收益表

	附註	截至3月31日止年度			截至12月31日止九個月	
		2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元
收入	7	1,521,780	638,728	1,072,724	898,305	2,384,606
銷售成本		(1,443,800)	(667,610)	(948,964)	(799,492)	(1,988,115)
毛利(損)		77,980	(28,882)	123,760	98,813	396,491
其他收入、收益及虧損	8	9,390	42,178	(25,511)	(26,644)	10,812
營銷及銷售開支		(69,702)	(42,020)	(50,992)	(42,724)	(20,369)
行政開支		(18,835)	(33,212)	(21,847)	(11,948)	(11,495)
其他開支		(2,132)	(3,183)	(46,665)	(31,934)	-
融資成本	9	(138,590)	(88,860)	(97,381)	(80,422)	(64,697)
出售附屬公司收益	28	-	-	1,956,302	1,956,302	822,400
除稅前(虧損)利潤		(141,889)	(153,979)	1,837,666	1,861,443	1,133,142
稅項	10	(86,900)	(58,357)	(448,733)	(431,251)	(460,342)
年/期內(虧損)利潤	11	(228,789)	(212,336)	1,388,933	1,430,192	672,800
其他全面收益(開支)						
不會重新分類至損益的項目：						
換算為呈列貨幣產生的匯兌差額		2,603	(102,240)	(152,358)	(194,876)	232,463
年/期內全面(開支)收益總額		<u>(226,186)</u>	<u>(314,576)</u>	<u>1,236,575</u>	<u>1,235,316</u>	<u>905,263</u>
以下各方應佔年/期內(虧損)利潤：						
目標公司擁有人		(228,769)	(212,320)	1,388,949	1,430,206	672,805
非控股權益		(20)	(16)	(16)	(14)	(5)
		<u>(228,789)</u>	<u>(212,336)</u>	<u>1,388,933</u>	<u>1,430,192</u>	<u>672,800</u>
以下各方應佔年/期內全面(開支)收益總額：						
目標公司擁有人		(226,166)	(314,560)	1,236,591	1,235,330	905,268
非控股權益		(20)	(16)	(16)	(14)	(5)
		<u>(226,186)</u>	<u>(314,576)</u>	<u>1,236,575</u>	<u>1,235,316</u>	<u>905,263</u>

合併財務狀況表

	附註	於3月31日			於2017年
		2015年	2016年	2017年	12月31日
		千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	14	33,963	30,644	28,986	30,064
投資物業	15	226,237	215,062	201,850	214,377
於聯營公司權益	16	684,079	657,850	2,280,382	2,689,384
就其他借貸之已抵押存款	17	–	196,698	–	–
非流動資產總值		<u>944,279</u>	<u>1,100,254</u>	<u>2,511,218</u>	<u>2,933,825</u>
流動資產					
發展中物業	18	9,771,828	9,677,656	4,742,379	2,373,706
持作銷售的竣工物業	19	1,110,930	698,996	1,228,146	2,260,283
預付款項、按金及其他應收款項	20	581,518	1,012,140	525,764	389,371
應收聯營公司款項	34	1,123,308	872,215	986,921	801,094
應收同系附屬公司款項	34	–	–	–	1,252,958
預付稅項		17,681	148,309	–	–
已抵押銀行存款	17	429,258	–	–	–
現金及銀行結餘	17	683,260	313,621	616,205	460,955
		<u>13,717,783</u>	<u>12,722,937</u>	<u>8,099,415</u>	<u>7,538,367</u>
分類為持作銷售的資產	21	–	–	1,121,937	–
流動資產總值		<u>13,717,783</u>	<u>12,722,937</u>	<u>9,221,352</u>	<u>7,538,367</u>
流動負債					
貿易應付款項及應付票據	22	352,938	259,486	855,003	509,531
已收預售物業按金	23	1,109,167	1,458,499	1,458,569	474,634
其他應付款項及應計費用	24	755,885	1,631,297	921,974	838,694
應付同系附屬公司款項	34	2,902,326	773,617	695,375	–
應付稅項		380,459	409,925	653,099	1,094,020
計息銀行及其他借貸	25	2,543,903	2,974,976	901,114	729,744
		<u>8,044,678</u>	<u>7,507,800</u>	<u>5,485,134</u>	<u>3,646,623</u>

附錄二 目標集團、佛山和諧家園及武漢致盛之會計師報告

	附註	於3月31日			於2017年
		2015年	2016年	2017年	12月31日
		千港元	千港元	千港元	千港元
分類為持作銷售的資產相關的負債	21	-	-	531,890	-
流動負債總額		8,044,678	7,507,800	6,017,024	3,646,623
流動資產淨值		5,673,105	5,215,137	3,204,328	3,891,744
總資產減流動負債		<u>6,617,384</u>	<u>6,315,391</u>	<u>5,715,546</u>	<u>6,825,569</u>
股本及儲備					
股本	26	297,835	547,835	547,835	547,835
儲備		2,021,738	1,457,178	2,693,769	3,599,037
目標公司擁有人應佔權益		2,319,573	2,005,013	3,241,604	4,146,872
非控股權益		1,300	1,284	1,268	1,263
權益總額		<u>2,320,873</u>	<u>2,006,297</u>	<u>3,242,872</u>	<u>4,148,135</u>
非流動負債					
計息銀行及其他借貸	25	4,139,681	4,231,701	2,389,078	2,567,262
遞延稅項負債	27	156,830	77,393	83,596	110,172
非流動負債總額		<u>4,296,511</u>	<u>4,309,094</u>	<u>2,472,674</u>	<u>2,677,434</u>
權益總額及非流動負債		<u>6,617,384</u>	<u>6,315,391</u>	<u>5,715,546</u>	<u>6,825,569</u>

合併權益變動表

	目標公司擁有人應佔					非控股 權益	權益總額
	股本	租賃物業 重估儲備	外匯波動 儲備	保留利潤	總計		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
於2014年4月1日	297,835	7,138	656,394	1,584,372	2,545,739	1,320	2,547,059
年內虧損	-	-	-	(228,769)	(228,769)	(20)	(228,789)
換算為呈列貨幣產生的匯兌差額	-	-	2,603	-	2,603	-	2,603
全面收益(開支)總額	-	-	2,603	(228,769)	(226,166)	(20)	(226,186)
於2015年3月1日	297,835	7,138	658,997	1,355,603	2,319,573	1,300	2,320,873
年內虧損	-	-	-	(212,320)	(212,320)	(16)	(212,336)
換算為呈列貨幣產生的匯兌差額	-	-	(102,240)	-	(102,240)	-	(102,240)
全面開支總額	-	-	(102,240)	(212,320)	(314,560)	(16)	(314,576)
視作透過股息分派之出資(附註)	250,000	-	-	(250,000)	-	-	-
於2016年3月31日	547,835	7,138	556,757	893,283	2,005,013	1,284	2,006,297
年內利潤(虧損)	-	-	-	1,388,949	1,388,949	(16)	1,388,933
換算為呈列貨幣產生的匯兌差額	-	-	(152,358)	-	(152,358)	-	(152,358)
全面(開支)收益總額	-	-	(152,358)	1,388,949	1,236,591	(16)	1,236,575
出售於附屬公司的股權	-	-	100,457	(100,457)	-	-	-
於2017年3月31日	547,835	7,138	504,856	2,181,775	3,241,604	1,268	3,242,872
期內利潤(虧損)	-	-	-	672,805	672,805	(5)	672,800
換算為呈列貨幣產生的匯兌差額	-	-	232,463	-	232,463	-	232,463
全面收益(開支)總額	-	-	232,463	672,805	905,268	(5)	905,263
出售於附屬公司的股權	-	-	28,265	(28,265)	-	-	-
於2017年12月31日	547,835	7,138	765,584	2,826,315	4,146,872	1,263	4,148,135

附錄二 目標集團、佛山和諧家園及武漢致盛之會計師報告

	目標公司擁有人應佔					非控股	
	股本	租賃物業 重估儲備	外匯波動 儲備	保留利潤	總計	權益	權益總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
(未經審核)							
於2016年4月1日	547,835	7,138	556,757	893,283	2,005,013	1,284	2,006,297
期內利潤(虧損)	-	-	-	1,430,206	1,430,206	(14)	1,430,192
換算為呈列貨幣產生的匯兌差額	-	-	(194,876)	-	(194,876)	-	(194,876)
全面(開支)收益總額	-	-	(194,876)	1,430,206	1,235,330	(14)	1,235,316
出售於附屬公司的股權	-	-	100,457	(100,457)	-	-	-
於2016年12月31日	<u>547,835</u>	<u>7,138</u>	<u>462,338</u>	<u>2,223,032</u>	<u>3,240,343</u>	<u>1,270</u>	<u>3,241,613</u>

附註：有關金額指向沿海武漢(目標集團的一間附屬公司)宣派股息資本化，並按視作注資入賬。

合併現金流量表

	截至3月31日止年度			截至12月31日止九個月	
	2015年	2016年	2017年	2016年	2017年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
經營活動					
除稅前(虧損)利潤	(141,889)	(153,979)	1,837,666	1,861,443	1,133,142
就以下項目作出調整：					
融資成本	138,590	88,860	97,381	80,422	64,697
利息收入	(5,257)	(41,071)	(132)	(84)	(218)
折舊	2,121	1,446	1,372	1,281	896
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	(8,322)	27	(1,813)	(802)	-
就預付款、按金及其他應收款項確認之減值虧損	5,631	-	-	-	715
就發展中物業確認之減值虧損	-	-	74,120	74,120	-
就應收聯營公司款項確認之減值虧損	-	-	28,224	25,828	1,745
出售附屬公司之收益淨額	-	-	(1,956,302)	(1,956,302)	(822,400)
營運資金變動前之經營現金流量	(9,126)	(104,717)	80,516	85,906	378,577
物業存貨(增加)減少	(2,786,877)	330,096	(1,493,982)	(852,597)	1,516,039
預付款、按金及其他應收款項減少(增加)	249,068	(468,780)	79,107	(113,965)	168,863
貿易應付款項及應付票據增加(減少)	162,208	(78,065)	625,404	600,933	(389,406)
已收預售物業按金(減少)增加	(277,189)	411,772	89,672	62,279	(1,068,246)
其他應付款項及應計費用增加(減少)	5,628	931,924	317,033	277,066	(10,505)
經營(所用)所得現金	(2,656,288)	1,022,230	(302,250)	59,622	595,322
已付中國企業所得稅及中國土地增值稅	(152,117)	(60,964)	(9,783)	(2,258)	(25,980)
經營活動(所用)所得現金淨額	(2,808,405)	961,266	(312,033)	57,364	569,342
投資活動					
墊款予一間聯營公司	(882,614)	(537,378)	(197,960)	(170,381)	-
一間聯營公司還款	-	738,483	98,431	-	240,046
向一間聯營公司注資	-	-	-	-	(232,327)
墊款予同系附屬公司	-	-	-	-	(1,335,670)
購買物業、廠房及設備	(152)	(398)	(33)	(33)	(161)
出售物業、廠房及設備所得款項	17,037	346	2,354	803	-
出售附屬公司所得款項	-	-	925,150	925,150	1,557,218

附錄二 目標集團、佛山和諧家園及武漢致盛之會計師報告

	截至3月31日止年度			截至12月31日止九個月	
	2015年	2016年	2017年	2016年	2017年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)				
(存放)提取已抵押銀行存款	(419,181)	216,100	190,731	190,731	-
已收利息	5,257	41,071	132	84	218
投資活動(所用)所得現金淨額	(1,279,653)	458,224	1,018,805	946,354	229,324
融資活動					
向同系附屬公司還款	-	(2,031,966)	(48,265)	(47,260)	(668,243)
來自同系附屬公司的墊款	2,899,358	-	-	-	-
新增銀行及其他借貸	2,790,087	3,763,816	2,389,078	1,789,807	717,781
償還銀行及其他借貸	(1,597,006)	(2,899,118)	(2,493,313)	(2,249,070)	(864,865)
已付利息	(523,425)	(588,674)	(220,199)	(207,275)	(178,694)
融資活動所得(所用)現金淨額	3,569,014	(1,755,942)	(372,699)	(713,798)	(994,021)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(519,044)	(336,452)	334,073	289,920	(195,355)
年/期初之現金及現金等價物	1,198,887	683,260	313,621	313,621	621,342
匯率變動影響	3,417	(33,187)	(26,352)	(26,362)	34,968
年/期末現金及現金等價物， 指現金及銀行結餘	<u>683,260</u>	<u>313,621</u>	<u>621,342</u>	<u>577,179</u>	<u>460,955</u>
現金及現金等價物分析：					
現金及銀行結餘	683,260	313,621	616,205	572,081	460,955
分類為持作出售資產之現金及銀行結餘 (附註21)	-	-	5,137	5,098	-
	<u>683,260</u>	<u>313,621</u>	<u>621,342</u>	<u>577,179</u>	<u>460,955</u>

過往財務資料附註

1. 一般資料

恒華集團有限公司（「目標公司」，或連同其附屬公司統稱為「目標集團」）為一間於2017年7月3日在英屬處女群島註冊成立之有限公司。於2017年12月1日，1股1美元之股份獲配發予沿海綠色家園有限公司（「沿海」，連同其附屬公司統稱「沿海集團」），一間於百慕達註冊成立並於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市之公眾有限公司。沿海及其附屬公司（組成目標集團的集團實體除外）統稱為「餘下集團」。

目標公司之註冊辦事處及主要營業地址分別為 OMC Chambers, Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola, British Virgin Islands及香港干諾道中200號信德中心招商局大廈17樓1712-16室。

過往財務資料乃以港元（「港元」）呈列，與目標公司之功能貨幣人民幣（「人民幣」）不同，此乃由於，為與控股公司之呈列貨幣一致，目標公司董事認為港元為其最合適之呈列貨幣。

由於目標公司註冊成立所在的司法權區並無法定審核規定，因此並未就目標公司刊發法定財務報表。

2. 重組及過往財務資料的編製及呈列基準

於2018年1月13日，沿海與其獨立第三方禹洲地產股份有限公司（「禹洲地產」）訂立買賣協議（「買賣協議」），據此，沿海有條件同意出售而禹洲地產有條件同意購買目標公司之全部股權，總代價約為人民幣3,800,000,000元（相等於約4,580,000,000港元）（「交易」）。交易標的僅包括由沿海之附屬公司、聯營公司或合資企業持有之七個物業項目，根據買賣協議及日期為2018年4月19日的補充買賣協議，完成交易之其中一項條件為完成重組（「重組」），當中涉及以下股權轉讓：

- (i) 轉讓沿海集團四間全資附屬公司（即沿海瀋陽、沿海上海、茂恒及沿海武漢）之全部股權予華安發展有限公司（「華安」，一間於2018年1月1日在香港註冊成立之私人有限公司，為目標公司之直接全資附屬公司）；

- (ii) 將順林（沿海集團的另一間全資附屬公司）之全部股權由餘下集團轉讓予茂恒。順林持有瀋陽榮天之60%股權。瀋陽榮天之另外40%股權由瀋陽榮天房地產開發有限公司（為茂恒之直接全資附屬公司）。因此，瀋陽榮天將成為茂恒之間接全資附屬公司；
- (iii) 將上海沿商投資管理有限公司（沿海上海之間接全資附屬公司）之全部股權由上海沿海國投投資管理有限公司（沿海上海之直接全資附屬公司）轉讓予沿海瀋陽；
- (iv) 由餘下集團收購佛山和諧家園房地產有限公司（「佛山和諧家園」）另一名股東於佛山和諧家園之80%股權，並將該權益連同餘下集團現時於佛山和諧家園（現時分類為沿海集團聯營公司）持有之20%權益一併轉讓予沿海瀋陽之一家直接全資附屬公司；
- (v) 由目標公司收購武漢致盛集團有限公司（「武漢致盛」）另一名股東於武漢致盛之60%股權。餘下集團擁有武漢致盛現有30%股權，而武漢致盛為沿海集團合資企業。於交易完成後，該30%權益將由餘下集團繼續持有；及
- (vi) 轉讓目標集團若干間接附屬公司之全部股權及廣州海涌房地產有限公司（「廣州海涌」，沿海武漢之聯營公司）之20%股權予餘下集團。

於重組完成後，目標集團將由若干投資控股公司及下列主要附屬公司或聯營公司組成，以於中華人民共和國（「中國」）進行物業發展及物業投資業務營運：

- (i) 北京天倫寰宇投資管理有限公司（沿海瀋陽之間接附屬公司）；
- (ii) 沿海武漢；
- (iii) 佛山和諧家園；
- (iv) 瀋陽榮天；
- (v) 瀋陽中廣北方影視城有限公司（沿海瀋陽之直接全資附屬公司）；
- (vi) 天津和諧家園建設開發有限公司（沿海武漢之聯營公司）；及
- (vii) 武漢致盛。

截至報告日期，重組尚未完成。

過往財務資料乃根據附註4所載且符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則的會計政策及香港會計師公會頒佈之會計指引第5號「共同控制合併之合併會計處理」項下的合併會計處理原則編製。

重組完成後，目標公司將成為沿海瀋陽、沿海上海、茂恒、沿海武漢及順林的控股公司。目標公司、沿海瀋陽、沿海上海、茂恒、沿海武漢及順林以及該等公司附屬公司（如有）於往績記錄期間受沿海共同控制。因此，目標集團的過往財務資料乃按猶如目標公司一直為沿海瀋陽、沿海上海、茂恒、沿海武漢及順林以及該等公司附屬公司（如有）的控股公司的基準編製。

於截至2015年、2016年及2017年3月31日止三個年度各年及截至2017年12月31日止九個月，目標集團的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表包括目標公司及其附屬公司、沿海瀋陽、沿海上海、茂恆、沿海武漢及順林以及該等公司附屬公司（如有）的業績、權益變動及現金流量，猶如重組完成後（未計及上文所載重組的第(iv)至(vi)步驟）的集團架構於有關期間或該等公司各自註冊成立日期起（以期限較短者為準）一直存在。

目標集團於2015年、2016年及2017年3月31日及2017年12月31日的合併財務狀況表已予編製以呈列目標公司及其附屬公司、沿海瀋陽、沿海上海、茂恆、沿海武漢及順林以及該等公司附屬公司（如有）的資產及負債，猶如重組完成後（未計及上文所載重組的第(iv)至(vi)步驟）的集團架構於上述日期（經計及其各自註冊成立日期（如適用））已存在。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

就編製及呈列有關期間之過往財務資料而言，目標集團於整個有關期間貫徹採納符合於2017年4月1日開始之會計期間生效之香港會計準則（「香港會計準則」）、香港財務報告準則、修訂及有關詮釋之會計政策。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

於本報告日期，下列新訂準則、修訂及詮釋已頒佈但尚未生效。目標集團於編製有關期間之過往財務資料時並無提早採納該等準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ²
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎的付款交易之分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號之修訂	應用香港財務報告準則第9號「金融工具」與香港財務報告準則第4號「保險合約」 ¹
香港財務報告準則第9號之修訂	提早還款特性及負補償 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營或合營企業間之資產出售或注資 ³
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或清償 ²
香港會計準則第28號之修訂	聯營公司或合營企業的長期權益 ²
香港會計準則第28號之修訂	香港財務報告準則2014年至2016年週期的部分年度改進 ¹
香港會計準則第40號之修訂	投資物業的轉移 ¹
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進 ²

¹ 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於待定日期或以後開始之年度期間生效

⁴ 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號引進金融資產、金融負債、一般對沖會計法及金融資產減值要求的分類及計量之新規定。

香港財務報告準則第9號與目標集團相關之主要規定為：

- 屬於香港財務報告準則第9號範圍內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公允值計量。具體而言，目的為收取合約現金流量之業務模式內持有之債務投資，以及合約現金流量僅為支付本金及未償還本金利息之債務投資，一般均於其後會計期間結算日按攤銷成本計量。目的為收取合約現金流量及出售金融資產之業務模式內持有之債務工具，以及合約條款令於特定日期產生之現金流量僅為支付本金及未償還本金利息之債務工具，一般均按公允值計入其他全面收益（「按公允值計入其他全面收益」）計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後會計期間結算日按其公允值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤銷之選擇，以於其他全面收益呈列股本投資（並非持作買賣）公允值之其後變動，僅股息收入一般在損益確認。
- 就金融資產減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及變動計入該等預期信貸虧損，以反映信貸風險自初步確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方始確認信貸虧損。

根據目標集團於2017年12月31日之金融工具及風險管理政策，目標公司董事預期初步應用香港財務報告準則第9號可產生下列潛在影響：

分類及計量：

附註34所披露的應收聯營公司款項目前按攤銷成本計量。倘合約條款產生僅為尚未償還本金額的本金及利息付款或按公允值計入損益的現金流量，則目標集團將繼續按攤銷成本計量應收款項。

所有其他金融資產及金融負債將繼續根據與香港會計準則第39號相同之現行計量基準計量。

減值：

一般而言，目標公司董事預期應用香港財務報告準則第9號之預期信貸虧損模式將導致目標集團就目標集團按攤銷成本計量之金融資產之尚未產生信貸虧損提前撥備。

根據目標公司董事之評估，其預期應用香港財務報告準則第9號將不會對目標集團之業績及財務狀況構成重大財務影響。

香港財務報告準則第15號客戶合約收益

香港財務報告準則第15號已頒佈並制定一項單一綜合模式供實體用作將與客戶之間的合同產生的收益入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時之收益確認指引，包括香港會計準則第18號*收益*、香港會計準則第11號*建築合約*及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體應確認收益以說明向客戶轉讓承諾貨品或服務，而該金額能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入收益確認之五個步驟：

- 步驟1：識別與客戶訂立的合約
- 步驟2：識別合約之履約責任
- 步驟3：釐定交易價格
- 步驟4：分配交易價格至合約中之履約責任
- 步驟5：於（或隨著）實體完成履約責任時確認收益

根據香港財務報告準則第15號，於（或隨著）實體完成履約責任，即與特定履約責任相關之貨品或服務之「控制權」轉移予客戶時確認收益。香港財務報告準則第15號已加入更多特定指引以處理特別情況。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡之披露。

於2016年，香港會計師公會發佈對香港財務報告準則第15號的澄清，內容關於確認履約義務、委託人與代理方考慮事項以及許可申請指引。

目標公司董事預計日後應用香港財務報告準則第15號可能會導致更多披露，但目標公司董事預期應用香港財務報告準則第15號將不會對各報告期間確認的收益的時間和金額產生重大影響。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號為租賃安排之識別以及出租人及承租人之會計處理引入一套全面模型。香港財務報告準則第16號於生效後將取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制以區分租賃及服務合約。除短期租賃及低值資產的租賃外，經營租賃及融資租賃之差異自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式所取代。

使用權資產初步按成本計量，其後以成本（惟若干例外情況除外）減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何計量而作出調整。租賃負債乃按租賃付款（非當日支付）的現值初步計量。其後，租賃負債就（其中包括）利息及租賃付款以及租賃修訂的影響進行調整。

與承租人會計處理方法相反，香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號內出租人的會計要求，並繼續規定出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號亦要求較廣泛的披露。

再者，應用新規定可能導致上文所示之計量、呈列及披露出現變動。

誠如附註31所披露，目標集團擁有不可撤銷經營租賃承擔。初步評估顯示該等安排將符合租賃的定義。於應用香港財務報告準則第16號後，目標集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非其符合低值或短期租賃。

除上文所述者外，目標公司董事預期應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對目標集團之過往財務資料構成重大影響。

4. 主要會計政策

過往財務資料乃根據符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則的以下會計政策編製。此外，過往財務資料亦包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露資料。

過往財務資料乃按歷史成本基準編製。

歷史成本一般按交換貨品及服務所付出代價的公允值計算。

公允值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產可能收取或轉讓負債可能支付之價格，不論該價格是否直接觀察可得或使用另一種估值方法估計。估計資產或負債之公允值時，目標集團考慮了市場參與者在計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮的資產或負債特徵。在目標集團過往財務資料中計量及／或披露的公允值均在此基礎上予以確定，惟香港會計準則第17號租賃範圍內之租賃交易及與公允值類似但並非公允值的計量（例如，香港會計準則第2號存貨中的可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值中的使用價值）除外。

此外，就財務報告而言，公允值計量根據公允值計量之輸入數據可觀察程度及輸入數據對公允值計量之整體重要性分類為第一級、第二級或第三級，載述如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據（第一級內包括的報價除外）；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

合併基準

過往財務資料包括目標公司及由目標公司及其附屬公司所控制之公司之財務報表。控制是指目標公司：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象之業務而就可變回報面臨風險或擁有權利；及
- 有能力藉行使其權力而影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變數，目標集團會重新評估其是否控制投資對象。

目標集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司合併入賬，並於失去附屬公司控制權時終止合併入賬。具體而言，於年內購入或出售之附屬公司之收入及開支，按自目標集團獲得控制權當日起至目標集團失去附屬公司控制權當日止，計入合併損益及其他全面收益報表內。

損益及其他全面收益各項目歸屬於目標公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收入總額歸屬於目標公司擁有人及非控股權益，即使因此而導致非控股權益出現虧絀結餘。

如有需要，目標集團會就附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與目標集團之會計政策保持一致。

所有集團內公司間資產、負債、權益、收入、支出及現金流量（與目標集團成員公司間之交易有關）均於合併時予以全數對銷。

目標集團於現有附屬公司之擁有權權益之變動

倘目標集團失去附屬公司之控制權，則會終止確認該附屬公司的資產及負債以及非控股權益（如有）。於損益賬中確認收益或虧損，並按以下兩者之差額計算：(i)已收代價之公允值及任何保留權益之公允值之總額，及(ii)歸屬於目標公司擁有人之附屬公司之資產（包括商譽）及負債之賬面值。先前於其他全面收益中確認的與該附屬公司有關的所有金額，將按猶如目標集團已直接出售該附屬公司的資產或負債入賬（即按適用之香港財務報告準則所規定／允許重新分類至損益或轉撥至另一類別之股權）。於失去控制權當日在前附屬公司保留之任何投資之公允值，被視為根據香港會計準則第39號就其後會計處理首次確認之公允值，或（如適用）首次確認於聯營公司或合營企業之投資時的成本。

涉及共同控制下業務的業務合併的合併會計處理

過往財務資料包括共同控制合併發生的合併業務的財務報表項目，猶如其已自合併業務首次受控制方控制日期起合併。

合併業務的資產淨值使用控制方角度的現有賬面值綜合入賬。共同控制合併時不會就商譽或議價購買收益確認金額。

合併損益及其他全面收益表包括合併業務自最早呈列日期或合併業務首次處於共同控制下日期起（以較短期間為準）各自的業績。

於聯營公司投資

聯營公司乃指目標集團對其有重大影響力之實體。重大影響力指參與投資對象財務及經營決策，而非控制或共同控制該等政策之權力。

聯營公司的業績以及資產及負債以權益會計法於過往財務資料入賬。聯營公司編製用作權益會計目的之財務報表所採用之會計政策與目標集團於類似情況下就同類交易及事件所採用者一致。根據權益法，於聯營公司之投資乃初步按成本於合併財務狀況表中確認，並於其後作出調整以確認目標集團於該聯營公司應佔之損益及其他全面收益。當目標集團應佔某聯營公司之虧損超出其於該聯營公司之權益（包括任何長期權益，而其實質上構成目標集團於該聯營公司之淨投資之一部分），則目標集團終止確認其應佔之進一步虧損。當目標集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司作出付款時，才會確認額外虧損。

於聯營公司之投資於投資對象成為聯營公司當日以權益法入賬。收購於聯營公司之投資時，投資成本超出目標集團攤佔投資對象之可識別資產及負債之公允值淨值之任何數額被確認為商譽，而商譽包括於投資賬面值中。目標集團攤佔可識別資產及負債之公允值淨值超出投資成本之任何數額，經重新評估後，於收購該投資期間內，即時於損益中確認。

香港會計準則第39號之規定被應用以釐定是否需要就目標集團於聯營公司之投資確認任何減值虧損。於需要時，該項投資之全部賬面值（包括商譽）會根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產進行減值測試，方法為比較其可收回金額（即使用價值與公允值減出售成本之較高者）與其賬面值。任何已確認之減值虧損構成該項投資之賬面值之一部分。有關減值虧損之任何撥回乃於該項投資之可收回金額其後增加之情況下根據香港會計準則第36號確認。

倘目標集團對聯營公司失去重大影響力，其入賬列作出售投資對象的全部權益，所產生的收益或虧損於損益確認。倘目標集團保留於前聯營公司之權益且該保留權益屬香港會計準則第39號範圍內之金融資產，則目標集團會於該日按公允值計量保留權益，而該公允值被視為於初步確認時之公允值。聯營公司之賬面值與任何保留權益公允值及出售聯營公司之相關權益之所得款項間之差額計入釐定出售該聯營公司之收益或虧損中。此外，有關目標集團就該聯營公司過往於其他全面收益中確認之所有金額，須如該聯營公司直接出售其資產或負債般處理。因此，若該聯營公司過往於其他全面收益中確認之收益或虧損，於出售其資產或負債時重新分類至損益，則目標集團會在終止採用權益法時，將收益或虧損由權益重新分類至損益（作為分類調整）。

當某集團實體與目標集團之聯營公司進行交易，與該聯營公司交易所產生之損益須於目標集團之過往財務資料確認，惟僅以與目標集團無關之於聯營公司之權益為限。

分類為持作出售資產

倘資產之賬面值將主要透過出售交易而非透過持續使用而收回，則會分類為持作出售。此條件僅於資產可以其現況供即時出售，出售條款僅屬出售該資產之一般慣常條款，且極有可能出售時，方告達成。管理層必須承諾進行出售，即應預期於分類日期起計一年內合資格確認為一項已完成出售。

當目標集團承諾進行涉及失去一間附屬公司控制權之出售計劃，倘符合上述條件，該附屬公司之所有資產及負債均分類為持作出售，不論目標集團會否於出售後保留其前附屬公司之非控股權益。

分類為持作出售之資產按其過往賬面值與公允值減出售成本之較低者計量。

收入確認

收入按已收或應收代價之公允值計算，收入指日常業務過程中銷售貨品及提供服務（扣除折扣及銷售相關稅項後）之應收賬款。

銷售貨品之收入於交付貨品及轉移擁有權時確認，屆時以下所有條件均獲達成：

- 目標集團已向買方轉移貨品擁有權的重大風險及回報；
- 目標集團對已售貨品不再具有一般與擁有權相關之持續管理參與權，亦無實際控制權；
- 收入金額能可靠計量；
- 與交易相關之經濟利益可能流入目標集團；及
- 交易已產生或將產生之成本能可靠計量。

具體而言，於日常業務過程中出售物業之收入在有關物業已竣工並已交付予買方後才確認。於達致上述收入確認之標準前，自買方收取之按金及分期付款乃於合併財務狀況表內列入流動負債項下。

經營租賃項下物業的租金收入於有關租賃期限內按直線基準於損益確認。

項目管理服務收入於提供相關服務時確認。

金融資產利息收入於很可能將有經濟利益流入目標集團且收入金額能可靠計量時確認。金融資產的利息收入參考尚未償還本金額及按適用的實際利率以時間基準累計，實際利率為將金融資產估計未來現金收入按其估計年期準確貼現至該資產於初始確認時的賬面淨值的利率。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以成本值或公允值扣除其後累計折舊及累計減值虧損（如有）列賬。

持作用於生產或供應貨物或服務或作行政用途之土地及樓宇，按其重估值（即重估日之公允值減任何其後之累計折舊及任何其後之累計減值虧損（如有））於合併財務狀況表列賬。重估會適當地定期進行，以確保賬面值與採用各報告期末公允值釐定者不會有重大差異。

重估土地及樓宇產生之任何重估盈餘於其他全面收益內確認並於租賃物業重估儲備內累計，惟其撥回同一資產先前已於損益內確認之重估虧絀則除外，在此情況下，有關盈餘會以先前就虧絀扣除之適用金額記為損益之進項。重估資產所得之賬面淨值減少將於損益內確認，但僅限於超出先前重估有關資產所得之重估儲備結餘部分（如有）。經重估資產在其後出售或報廢時應佔之重估盈餘將轉撥至保留利潤。

折舊以直線法，按其估計可使用之年期撇銷其成本值或資產估值減去其剩餘價值確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末進行檢討，而任何估計變動之影響按提前應用基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何未來經濟利益時終止確認。物業、廠房及設備項目出售或報廢產生之任何收益或虧損，按出售所得款項與資產賬面值之差額釐定，並於損益中確認。

租賃土地及樓宇

當目標集團就包含租賃土地及樓宇部分的物業權益作出付款時，目標集團會按每個部分之擁有權附帶之絕大部分風險及回報是否已轉移至目標集團評估每個部分，以分別評估各部分，除非該兩部分明顯地為經營租賃，在這種情況下，整項物業被分類為經營租賃。具體而言，總代價（包括任何一次性預付款）按初始確認時租賃部分及樓宇部分租賃權益之相對公允值，按比例分配至租賃土地及樓宇部分。

如租賃付款能可靠地作出分配，列賬為經營租賃的租賃土地權益在合併財務狀況表呈列為「預付租賃款項」，並在租賃期內按直線法攤銷，惟根據公允值模式分類及列賬為投資物業者則除外。當租賃付款無法可靠地在租賃土地及樓宇部分之間分配，整項物業一般歸類按猶如租賃土地為融資租賃而進行分類。

投資物業

投資物業乃持有作賺取租金及／或資本增值之物業（包括作為該等用途之發展中物業）。

投資物業初步按成本（包括任何有關之直接支出）計量。於首次確認後，投資物業以其公允值計量。投資物業公允值變動所產生之收益或虧損於產生期間計入損益。

凡於在建投資物業之公允值未能可靠釐定的情況下，該等在建投資物業須按成本減減值（如有）計量，直至於發展計劃確定而屆時在建投資物業應佔土地與拆遷成本及建造成本能可靠釐定，而其公允值能可靠釐定時。

就在建投資物業所產生之建造成本作為在建投資物業賬面值之部分撥充資本。

投資物業於出售時或當投資物業永久地不再使用及當出售該資產預期不會產生任何未來經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生之任何收益或虧損（按該資產之出售所得款項淨額及賬面值之差額計算）於終止確認該物業之期間計入損益。

發展中物業

發展中物業按成本與可變現淨值中較低者入賬。成本包括土地成本、發展支出、資本化借貸成本及其他應佔成本。可變現淨值為存貨估計售價減所有估計完工成本及銷售所需成本。

持作銷售已竣工物業

持作銷售已竣工物業按成本與可變現淨值中較低者列賬。成本乃根據未出售物業應佔土地總成本、發展支出、資本化借貸成本及其他直接成本總額分配而釐定。可變現淨值為存貨估計售價減所有估計完工成本及銷售所需成本。

有形資產之減值虧損

於各報告期末，目標集團審閱其可使用年期有限之有形資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，則會估計資產之可收回金額以釐定減值虧損（如有）之程度。倘不大可能估計個別資產之可收回金額，目標集團會估計有關資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘可確定合理及一致之分配基準，公司資產亦可分配至個別現金產生單位，否則公司資產將分配至能確定合理及一致之分配基準之最小組別現金產生單位。

可收回金額為公允值減出售成本及使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量會採用稅前貼現率貼現至其現值，該貼現率能反映當前市場所評估之貨幣時間價值及資產特定風險（未來現金流量估計未就此作出調整）。

倘估計資產之可收回金額低於其賬面值，則會將資產賬面值降至其可收回金額。減值虧損隨即確認為支出，惟倘有關資產根據其他準則按重估金額列賬，則於此情況下減值虧損被視作該準則下之重估減少。

倘其後撥回減值虧損，則資產（或現金產生單位）之賬面值將增至重新估計之可收回數額，惟增加後之賬面值不得超過假設並無於過往年度就資產（或現金產生單位）確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時於損益確認，惟倘有關資產根據其他準則按重估金額列賬，則於此情況下減值虧損之撥回被視作該準則下之重估增加。

租賃

倘租約條款將擁有權之絕大部分風險及回報轉歸承租人所有時，有關租約列作融資租賃。所有其他租約列作經營租賃。

目標集團作為出租人

經營租賃之租金收入乃按有關租期以直線法在損益內確認。於協商及安排經營租賃時引致之初始直接成本乃加至租賃資產之賬面值，並按租期以直線法支銷。

目標集團作為承租人

經營租賃款項按租賃年期以直線法確認為開支，惟倘另有系統基準更能代表消耗租賃資產所產生經濟利益之時間模式，則作別論。

外幣

編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣（外幣）進行之交易，乃以其各自功能貨幣（即該實體經營業務之主要經濟環境之貨幣）按交易日期當時適用之匯率列賬。於各報告期末，以外幣列值之貨幣項目以該日當時適用之匯率重新換算。按公允值以外幣入賬之非貨幣項目則按釐定公允值當日之匯率重新換算。以外幣過往成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

結算及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間計入損益內。重新換算非貨幣項目所產生之匯兌差額按公允值計入期間之損益。

就呈列過往財務資料而言，以目標集團實體之資產及負債均按各報告期末當時之匯率換算為目標集團之呈列貨幣（即港元），而相關收支項目按期內平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波動，於此情況下，將採用交易日期當時適用之匯率。所產生匯兌差額（如有）均於其他全面收益確認，並於匯兌波動儲備一欄下權益（於適當情況下歸入非控股權益）中累計。

出售附屬公司時，於歸屬於目標公司擁有人的有關該公司的權益內累計的所有匯兌差額重新分類至保留利潤。

借貸成本

直接歸屬於收購、建築或生產合資格資產（即必須長時間預備作擬定用途或銷售的資產）的借貸成本計入該等資產之成本，直至該等資產已準備就緒以供擬定用途或銷售為止。特定用於合資格資產的借貸在其尚未支銷時用作暫時性投資所賺取的投資收入，乃於已資本化的借貸成本扣除。

所有其他借貸成本於其產生期間於損益中確認。

退休福利成本

於中國營運的目標集團的僱員須參與由地方市政府營運的中央退休金計劃。中國附屬公司須按其僱員薪金的若干百分比向該中央退休金計劃作出供款，並於供款根據中央退休金計劃的規則成為應付款項時於損益中扣除。

向中央退休金計劃所付款項於僱員提供服務而使其有權享有相關供款時確認為開支。

稅項

所得稅開支指即期應繳稅項及遞延稅項之總和。

即期應繳稅項乃按年／期內應課稅利潤計算。應課稅利潤有別於合併損益及其他全面收益表呈報之「除稅前虧損」，原因為其不包括其他年度應課稅或可扣稅之收入或支出以及毋須課稅或不可扣稅之項目所致。目標公司之即期稅項負債乃按各報告期末已頒佈或實際頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就過往財務資料內資產及負債賬面值與計算應課稅利潤所用相應稅基間之暫時差額確認。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認入賬。遞延稅項資產一般會於將可能有應課稅利潤可使用可扣稅暫時差額抵銷時就所有可扣稅暫時差額確認入賬。倘暫時差額因商譽或初步確認在概不影響應課稅利潤及會計利潤之交易中之其他資產及負債（除業務合併外）而產生，則有關資產及負債不予確認。此外，倘因初步確認商譽而引致暫時差額，則不會確認遞延稅項負債。

除非目標集團可控制有關暫時差額之回撥且暫時差額在可見將來不可能回撥，有關於附屬公司及聯營公司權益之應課稅暫時差額予以確認為遞延稅項負債。有關該等投資之可扣減暫時差額產生之遞延稅項資產，僅於可能將會有足夠應課稅利潤可使用暫時差額抵銷並預期將於可見未來撥回方予以確認。

遞延稅項資產賬面值會於各報告期末審閱，並在應課稅利潤可能不足以收回全部或部分資產時作出調減。

遞延稅項資產及負債按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率（按於各報告期末已頒佈或實際頒佈之稅率（及稅法）計算）計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映以目標集團預期於各報告期末收回資產或償還負債賬面值之方式產生之稅務後果。

即期稅項及遞延稅項於損益確認，惟涉及於其他全面收益或直接於權益確認之項目除外，在該情況下，即期稅項及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。倘因對業務合併進行初始會計處理而產生即期稅項或遞延稅項，稅務影響乃計入業務合併之會計處理內。

金融工具

倘集團實體成為工具合約條文之訂約方，則於合併財務狀況表確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公允值計量。在適當情況下，因收購或發行金融資產及金融負債而直接產生之交易成本，於初步確認時，將加入或自金融資產或金融負債之公允值中扣除。

金融資產

目標集團之金融資產分為貸款及應收款項。分類視乎金融資產之性質及目的而定，並於初步確認時釐定。所有以正常方式購買或出售之金融資產按交易日基準確認及終止確認。正常方式之購買或出售指規定於根據規例或市場慣例設定之時限內交付資產之金融資產之買賣。

實際利率法

實際利率法乃計算債務工具之攤銷成本及於有關期間內分配利息收入之方法。實際利率為於債務工具預計年期或（視適用情況而定）較短期間內確切折算估計未來現金收入（包括構成實際利率其中部分之所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓）至初步確認時之賬面淨值之利率。

利息收入就債務工具按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指具有固定或可釐定付款，且在活躍市場無報價的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項（包括其他應收款項、應收同系附屬公司款項、應收聯營公司款項、已抵押銀行存款、就其他借貸之已抵押存款以及現金及銀行結餘）均以採用實際利率法計算之攤銷成本減任何減值入賬（請參閱下文有關金融資產減值之會計政策）。

金融資產減值

在各報告期末會評估金融資產是否有任何減值跡象。倘若有任何客觀證據表明，由於一個或多個於初次確認金融資產後發生之事項，金融資產之估計未來現金流受到影響，則金融資產被視為出現減值。

減值之客觀證據包括：

- 發行人或交易對方出現嚴重財務困難；或
- 違約，如不履行或拖欠利息或本金付款；或
- 借款人很有可能將破產或進行財務重組；或
- 因財務困難引致金融資產之活躍市場消失。

減值虧損金額按資產之賬面值及按金融資產之原實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額確認。

就所有金融資產而言，金融資產之賬面值直接按減值虧損減少，惟其他應收款項除外，其賬面值乃透過使用撥備賬目而減少，撥備賬目之賬面值變動於損益內確認。倘其他應收款項被視為無法收回，則與撥備賬目撇銷。其後收回過往撇銷之款項計入損益內。

倘於後續期間減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前確認之減值虧損透過損益撥回，惟該資產於撥回減值日期之賬面值不得超過在並無確認減值之情況下應有之攤銷成本。

金融負債及權益工具

集團實體發行之金融負債及權益工具，根據所訂立合約安排的實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益工具。

權益工具

權益工具指在扣除實體全部負債後證明於實體資產剩餘權益的任何合約。目標公司發行的權益工具按已收所得款項扣除直接發行費用入賬。

金融負債

金融負債（包括貿易應付款項及應付票據、其他應付款項、應付同系附屬公司款項及計息銀行及其他借貸）其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債攤銷成本及在有關期間分配利息開支之方法。實際利率指在金融負債預計年期或（如適用）較短期間內將估計未來現金付款（包括構成實際利率一部分之所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓）準確貼現至初步確認時之賬面淨額之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

財務擔保合約

財務擔保合約指因特定債務人無法根據債務工具的條款償還到期款項，簽發人須作出特定付款以補償持有人所蒙受之損失的合約。

目標集團所簽發但尚未指定為按公允值於損益中記賬之財務擔保合約，會初步按其公允值減簽發財務擔保合約直接應佔之交易成本確認。於初步確認後，目標集團會以下列兩者之較高者計量財務擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定於合約義務金額；及(ii)初步確認之款額減去（如適用）根據收入確認政策確認之累計攤銷。

終止確認

僅當從資產收取現金流量之合約權利屆滿時，或目標集團將金融資產及該項資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓至另一實體時，目標集團終止確認該項金融資產。

終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價以及已於其他全面收益確認並於權益累計之累計收益或虧損總額之差額於損益內確認。

當及僅當目標集團之責任獲解除、取消或屆滿，目標集團方終止確認金融負債。終止確認金融負債賬面值與已付及應付代價之差額於損益確認。

5. 估計不明朗因素之主要來源

於應用附註4所述之目標集團會計政策時，目標公司董事須對未能透過其他來源明顯得悉之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設以過往經驗及其他被視作相關之因素為基準。實際結果可能與該等估計有所不同。

目標集團就該等估計及相關假設持續進行檢討。對會計估計進行修訂時，倘修訂僅影響該期間，則修訂會於修訂估計之期間內確認；或倘修訂同時影響當期及未來期間，則修訂會於修訂期間及未來期間確認。

下文論述有關日後之主要假設及於報告期末之其他估計不明朗因素之主要來源，該等假設及不明朗因素會造成須對下一個十二個月期間內資產及負債賬面值作出重大調整之重大風險。

發展中物業及已竣工之待售物業之估計撇銷

目標集團根據對發展中物業及已竣工之待售物業之可靠性評估，撇減發展中物業及已竣工之待售物業至可變現淨值。目標集團委任獨立合資格專業評估師就發展中物業及已竣工待售物業進行估值以釐定可變現淨值。此外，在釐定可變現淨值時，目標集團已按現有成本數據及過去經驗估計發展中項目直至竣工所產生之成本，以及按過去經驗及當時之市況評估銷售價淨值。倘竣工所產生之成本增加或銷售價淨值減少，則可變現淨值將會減少，此可能導致需對發展中物業及已竣工之待售物業撇減至可變現淨值。當有事項或情況發生變化顯示有關資產的餘額面估計值可能不會按所列金額兌現，則撇減會作列賬。識別撇減情況時須作出判斷及估計。倘事件或情況出現變動而導致釐定可變現淨值所用原定估計有所變動，其將影響發生變動之期間之發展中物業及已竣工之待售物業之賬面值及撇減。於2015年、2016年及2017年3月31日以及2017年12月31日，庫存物業賬面值分別為10,882,758,000港元、10,376,652,000港元、5,970,525,000港元及4,633,989,000港元。

應收款之估計減值

當有減值虧損之客觀證據，目標集團會考慮有關資產所產生的未來現金流量之估計。減值虧損之金額按資產賬面值與估計未來現金流量（不包括未產生之未來信貸虧損）按金融資產之原實際利率（即於初步確認時估算之實際利率）貼現之現值兩者之差額計量。倘實際未來現金流量少於預期，則可能出現重大減值虧損。

於進行估計時，管理層考慮最終收回該等應收款的可行性，包括各債務人之目前信譽、過往收款記錄及其後結算記錄。若目標集團客戶及對手方之財務狀況惡化，導致其償付能力降低，則可能需要額外撥備。

於2015年、2016年及2017年3月31日以及2017年12月31日，應收聯營公司款項分別為1,123,308,000港元、872,215,000港元、986,921,000港元及801,094,000港元。

中國土地增值稅（「土地增值稅」）估計

中國土地增值稅乃就地價增值額按30%至60%的累進稅率徵收，即物業銷售所得款項減去可扣減支出（包括銷售費用、借貸成本及一切物業開發開支）。

目標集團須繳納中國土地增值稅。若干大城市的地方稅務局已頒佈實施細則，然而，目標集團尚未與該等中國城市的地方稅務局落實其土地增值稅的計算及繳納方法。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項的金額。目標集團根據董事按其對稅務規則之理解作出之最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅務結果與最初記錄的金額不同，該等差額將會影響作出有關決定期間的所得稅撥備。

6. 分類資料

目標集團主要於中國從事物業銷售、物業投資及提供項目管理服務。

目標集團的業務僅為在中國從事物業發展及投資。沿海的董事，即主要經營決策者（「主要經營決策者」），僅審閱目標集團的整體業績及財務狀況（相關資料乃根據附註4所載的會計政策編製以供進行資源分配及表現評估）。因此，目標集團僅呈列單一分部而不呈列進一步之分析。

地區資料

由於目標集團全部收入均源自中國之業務及客戶且目標集團全部非流動資產之賬面值均位於中國，故並無編製地區分部分分析。

主要客戶之資料

由於並無單一外界客戶於有關期間為目標集團帶來超過10%之收入，故目標集團並無主要客戶。

7. 收入

目標集團於有關期間之收入分析如下：

	截至3月31日止年度			截至12月31日止九個月	
	2015年	2016年	2017年	2016年	2017年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
物業銷售	1,511,004	638,592	1,019,426	873,013	2,383,720
租金收入	170	119	2,828	2,422	769
物業管理服務收入	10,606	17	50,470	22,870	117
	<u>1,521,780</u>	<u>638,728</u>	<u>1,072,724</u>	<u>898,305</u>	<u>2,384,606</u>

8. 其他收入、收益及虧損

	截至3月31日止年度			截至12月31日止九個月	
	2015年	2016年	2017年	2016年	2017年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
銀行利息收入	200	172	132	84	185
於其他應收款確認之減值虧損	(5,631)	-	-	-	(715)
出售物業、廠房及設備收益(虧損)	8,322	(27)	1,813	802	-
應收聯營公司款項確認減值虧損 (計入其他收入、收益及虧損)	-	-	(28,224)	(27,828)	1,745
其他利息收入	5,057	40,899	-	-	33
其他	1,442	1,134	768	298	9,564
	<u>9,390</u>	<u>42,178</u>	<u>(25,511)</u>	<u>(26,644)</u>	<u>10,812</u>

9. 融資成本

	截至3月31日止年度			截至12月31日止九個月	
	2015年	2016年	2017年	2016年	2017年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
銀行借貸之利息	223,880	425,838	125,645	124,853	115,997
其他借貸之利息	299,545	162,836	94,554	82,422	62,697
	523,425	588,674	220,199	207,275	178,694
減：於發展中物業資本化之款項	(384,835)	(499,814)	(122,818)	(126,853)	(113,997)
	<u>138,590</u>	<u>88,860</u>	<u>97,381</u>	<u>80,422</u>	<u>64,697</u>

資本化之借貸成本乃於特定用作獲得合資格資產之借貸中產生，並採用截至2015年、2016年及2017年3月31日止年度以及截至2016年及2017年12月31日止九個月之平均資本化率分別為6.89%、8.33%、9.45%、9.45%（未經審核）及9.64%計算。

10. 稅項

	截至3月31日止年度			截至12月31日止九個月	
	2015年	2016年	2017年	2016年	2017年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
即期稅項：					
中國企業所得稅（「企業所得稅」）					
本年度／期間撥備	93,550	121,979	142,349	141,246	213,644
過往年度／期間超額撥備	—	—	(4,611)	(2,984)	(12,313)
	<u>93,550</u>	<u>121,979</u>	<u>137,738</u>	<u>138,262</u>	<u>201,331</u>
中國土地增值稅					
本年度／期間撥備	12,322	9,708	300,415	282,853	236,075
遞延稅項（附註27）	<u>(18,972)</u>	<u>(73,330)</u>	<u>10,580</u>	<u>10,136</u>	<u>22,936</u>
年度／期間稅項	<u>86,900</u>	<u>58,357</u>	<u>448,733</u>	<u>431,251</u>	<u>460,342</u>

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，目標公司的中國附屬公司法定稅率為25%。

土地增值稅撥備乃根據相關中國稅法及條例所載之規定估計。土地增值稅已按增值額之漸進稅率範圍撥備，且有若干可扣減項目。

附錄二 目標集團、佛山和諧家園及武漢致盛之會計師報告

根據合併損益及其他全面收益表的年度／期間稅項與除稅前（虧損）利潤對賬如下：

	截至3月31日止年度			截至12月31日止九個月	
	2015年	2016年	2017年	2016年	2017年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
除稅前（虧損）利潤	<u>(141,889)</u>	<u>(153,979)</u>	<u>1,837,666</u>	<u>1,861,443</u>	<u>1,133,142</u>
按法定稅率25%作出的					
稅項（抵免）支出	(35,472)	(38,495)	459,417	465,361	283,286
毋須課稅收入之稅務影響	(51,583)	(88,051)	(337,573)	(311,918)	(30,894)
不可扣稅開支之稅務影響	70,524	74,140	58,922	34,192	17,926
尚未確認稅務虧損之稅務影響	94,140	103,482	47,267	34,460	13,992
過往年度中國企業所得稅超額撥備	-	-	(4,611)	(2,984)	(1,024)
中國土地增值稅	12,322	9,708	300,415	282,853	236,075
中國土地增值稅之所得稅影響	<u>(3,081)</u>	<u>(2,427)</u>	<u>(75,104)</u>	<u>(70,713)</u>	<u>(59,019)</u>
年度／期間稅項	<u>86,900</u>	<u>58,357</u>	<u>448,733</u>	<u>431,251</u>	<u>460,342</u>

11. 年度／期間（虧損）利潤

	截至3月31日止年度			截至12月31日止九個月	
	2015年	2016年	2017年	2016年	2017年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
年度／期間（虧損）利潤乃經扣除 （抵免）下列各項後致達：					
已售竣工物業成本	1,443,800	667,610	874,844	725,372	1,988,115
物業、廠房及設備之折舊（附註14）	2,551	1,732	1,392	1,296	1,113
減：於發展中物業中撥充為資本的款項	(430)	(286)	(20)	(15)	(217)
	2,121	1,446	1,372	1,281	896
經營租賃項下的土地及 樓宇最低租賃付款	1,838	1,141	902	596	684
減：於發展中物業中撥充為資本的款項	(1,838)	(1,141)	(902)	(596)	(684)
	-	-	-	-	-
員工成本：					
薪金及其他福利 （包括董事薪酬（附註））	9,536	11,058	6,627	5,340	4,397
退休金計劃供款	4,299	3,315	1,822	1,420	835
減：於發展中物業中撥充為資本的款項	(12,655)	(12,853)	(7,514)	(6,116)	(4,547)
	1,180	1,520	935	644	685
核數師之薪酬	2,423	2,802	3,271	2,101	2,453
就發展中物業確認之減值虧損 （計入銷售成本）	-	-	74,120	74,120	-
就應收聯營公司款項（計入其他收入、 收益及虧損）確認之減值虧損	-	-	28,224	25,828	1,745
出售物業、廠房及設備之（收益）虧損	(8,322)	27	(1,813)	(802)	-
總租金收入	170	119	2,828	2,422	769
減：支出	(35)	(30)	(2,602)	(2,306)	(43)
租金收入淨額	<u>135</u>	<u>89</u>	<u>226</u>	<u>116</u>	<u>726</u>

附註：於有關期間概無向目標公司的董事支付酬金。

12. 股息

於有關期間目標集團並無派付或建議派付任何股息，於2017年12月31日後亦無建議派付任何股息。

13. 每股盈利

就本報告而言，由於載入每股盈利／虧損的資料並無意義，故並無呈列每股盈利的資料。

14. 物業、廠房及設備

	租賃土地及 傢俬、裝置及		汽車	總計
	樓宇	設備		
	千港元	千港元	千港元	千港元
成本或估值				
於2014年4月1日	40,483	9,471	5,895	55,849
匯兌調整	41	11	7	59
添置	-	152	-	152
處置	(8,684)	(382)	(267)	(9,333)
重估調整	(1,388)	-	-	(1,388)
於2015年3月31日	30,452	9,252	5,635	45,339
匯兌調整	(1,502)	(423)	(228)	(2,153)
添置	-	159	239	398
處置	-	(1,531)	(2,687)	(4,218)
重估調整	(1,051)	-	-	(1,051)
於2016年3月31日	27,899	7,457	2,959	38,315
匯兌調整	(502)	(420)	(144)	(1,066)
添置	-	859	-	859
處置	(47)	(217)	(345)	(609)
出售附屬公司(附註28)	(268)	-	-	(268)
重估調整	(1,001)	-	-	(1,001)
於2017年3月31日	26,081	7,679	2,470	36,230
匯兌調整	1,681	426	172	2,279
添置	-	25	136	161
處置	-	(32)	-	(32)
重估調整	(884)	-	-	(884)
於2017年12月31日	26,878	8,098	2,778	37,754
包括				
按成本	-	9,252	5,635	14,887
按估值	30,452	-	-	30,452
於2015年3月31日	30,452	9,252	5,635	45,339

	租賃土地及 傢俬、裝置及			總計
	樓宇	設備	汽車	
	千港元	千港元	千港元	千港元
按成本	-	7,457	2,959	10,416
按估值	27,899	-	-	27,899
於2016年3月31日	27,899	7,457	2,959	38,315
按成本	-	7,679	2,470	10,149
按估值	26,081	-	-	26,081
於2017年3月31日	26,081	7,679	2,470	36,230
按成本	-	8,098	2,778	10,876
按估值	26,878	-	-	26,878
於2017年12月31日	26,878	8,098	2,778	37,754
折舊				
於2014年4月1日	-	7,741	3,075	10,816
匯兌調整	-	10	5	15
年度撥備	1,388	570	593	2,551
於出售時對銷	-	(364)	(254)	(618)
重估調整	(1,388)	-	-	(1,388)
於2015年3月31日	-	7,957	3,419	11,376
匯兌調整	-	(377)	(164)	(541)
年度撥備	1,051	343	338	1,732
於出售時對銷	-	(1,340)	(2,505)	(3,845)
重估調整	(1,051)	-	-	(1,051)
於2016年3月31日	-	6,583	1,088	7,671
匯兌調整	-	(512)	(238)	(750)
年度撥備	1,001	170	221	1,392
於出售時對銷	-	(47)	(21)	(68)
重估調整	(1,001)	-	-	(1,001)

	租賃土地及	傢俬、裝置及	汽車	總計
	樓宇	設備		
	千港元	千港元	千港元	千港元
於2017年3月31日	-	6,194	1,050	7,244
匯兌調整	-	135	113	248
期間撥備	884	107	122	1,113
於出售時對銷	-	(31)	-	(31)
重估調整	(884)	-	-	(884)
	<u>-</u>	<u>6,405</u>	<u>1,285</u>	<u>7,690</u>
於2017年12月31日	-	6,405	1,285	7,690
賬面值				
於2015年3月31日	<u>30,452</u>	<u>1,295</u>	<u>2,216</u>	<u>33,963</u>
於2016年3月31日	<u>27,899</u>	<u>874</u>	<u>1,871</u>	<u>30,644</u>
於2017年3月31日	<u>26,081</u>	<u>1,485</u>	<u>1,420</u>	<u>28,986</u>
於2017年12月31日	<u>26,878</u>	<u>1,693</u>	<u>1,493</u>	<u>30,064</u>

上述物業、廠房及設備項目經計入其估計殘值後以直線法按以下年率計算折舊：

租賃土地及樓宇	租約年期或2%至5%兩者中較短者
傢俬、裝置及設備	10%–20%
汽車	20%

目標公司董事認為，位於中國之若干物業之租賃土地及樓宇部分無法可靠分配，因此全數金額分類為物業、廠房及設備。

15. 投資物業

	在建投資物業
	千港元
按成本計	
於2014年4月1日	225,963
匯兌調整	<u>274</u>
於2015年3月31日	226,237
匯兌調整	<u>(11,175)</u>
於2016年3月31日	215,062
匯兌調整	<u>(13,212)</u>
於2017年3月31日	201,850
匯兌調整	<u>12,527</u>
於2017年12月31日	<u><u>214,377</u></u>

目標公司與一名中國訂約方訂立合作協議以開發位於中國北京之商業物業。根據協議，目標公司主要負責拆除現有物業及建造物業，成本預計不少於人民幣340,000,000元。於物業發展項目竣工時，目標公司有權享有未來35年該物業租賃租金收入的65%。上述金額指目標集團錄得之開發成本。該等物業於2015年、2016年及2017年3月31日以及2017年12月31日之乃按成本計量，乃由於該等投資物業之發展仍處於初期階段及公允值並不能可靠釐定。由於目標集團正考慮可能出售發展中物業，自2014年4月以來並無錄得進一步開發成本。

16. 於聯營公司之權益

	於3月31日			於2017年
	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	12月31日 千港元
於聯營公司(非上市)之投資成本(附註)	684,079	657,850	2,280,382	2,689,384

附註：於有關期間，該等聯營公司的收購後業績並不重大。

於2015年、2016年及2017年3月31日以及2017年12月31日，目標集團於下列聯營公司擁有重大權益：

聯營公司名稱	註冊成立及 營運地點	貴公司應佔權益				主營業務
		2015年 3月31日 %	2016年 3月31日 %	2017年 3月31日 %	2017年 12月31日 %	
廣州海涌(附註a)	中國	100%	100%	100%	20%	物業發展
天津和諧家園(附註b)	中國	100%	100%	30%	30%	物業發展
南京源鼎置業有限公司 (「南京源鼎」)(附註c)	中國	30%	30%	30%	無	物業發展
武漢藍空房地產開發有限公司 (「武漢藍空」)(附註d)	中國	40%	40%	40%	無	物業發展

附註：

- (a) 於2015年、2016年及2017年3月31日，廣州海涌為目標公司的全資附屬公司，於截至2017年12月31日止九個月，目標集團出售於廣州海涌的80%股權。出售完成後，廣州海涌入賬列為目標集團的聯營公司。

於2015年、2016年及2017年3月31日及2017年12月31日，目標集團所持廣州海涌的投票權比例分別為100%、100%、100%及20%。

- (b) 於2015年及2016年3月31日，天津和諧家園為目標公司的全資附屬公司，於截至2017年3月31日止年度，目標集團出售於天津和諧家園的70%股權。出售完成後，天津和諧家園入賬列為目標集團的聯營公司。

於2015年、2016年及2017年3月31日及2017年12月31日，目標集團所持天津和諧家園的投票權比例分別為100%、100%、30%及30%。

- (c) 於截至2017年12月31日止九個月期間，目標集團出售南京源鼎30%股權及錄得約2,000,000港元虧損，已計入其他開支。

於2015年、2016年及2017年3月31日以及2017年12月31日，目標集團所持投票權比例分別為零、零、25%及零。

- (d) 於截至2017年3月31日止年度期間，於武漢藍空之投資已轉撥至分類為持作出售資產及負債（見附註21）。

於2015年、2016年及2017年3月31日以及2017年12月31日，目標集團所持投票權比例分別為20%、20%、20%及20%。

一間重大聯營公司財務資料概要

武漢藍空

資產及負債

	於2015年 3月31日	於2016年 3月31日
	千港元	千港元
流動資產	<u>1,553,794</u>	<u>1,446,313</u>
非流動資產	<u>315,925</u>	<u>328,901</u>
流動負債	<u>(575,091)</u>	<u>(579,886)</u>
目標集團於武漢藍空權益之賬面值 (40%擁有權權益)	<u>517,851</u>	<u>478,131</u>

天津和諧家園

資產及負債

	於2017年 3月31日	於2017年 12月31日
	千港元	千港元
流動資產	<u>13,084,578</u>	<u>15,463,741</u>
非流動資產	<u>241</u>	<u>217</u>
流動負債	<u>(1,198,621)</u>	<u>(1,901,511)</u>
非流動負債	<u>(4,340,851)</u>	<u>(4,796,948)</u>
目標集團於天津和諧家園 權益之賬面值 (30%擁有權權益)	<u>2,263,604</u>	<u>2,629,650</u>

非個別重大之聯營公司之綜合資料：

	於3月31日			於2017年 12月31日
	2015年	2016年	2017年	千港元
	千港元	千港元	千港元	千港元
貴集團權益賬面值	<u>166,228</u>	<u>179,719</u>	<u>16,778</u>	<u>59,734</u>

17. 其他借貸之已抵押存款／已抵押銀行存款／現金及銀行結餘

於2016年3月31日，其他借貸之已抵押存款196,698,000港元指就獲得長期其他借貸而支付予中國信託公司之存款，因此被列為非流動資產。已抵押存款已於償還其他借貸時解除。

於2015年3月31日的已抵押銀行存款指就授予目標集團所發展之若干物業買家之按揭貸款融資而抵押予銀行之存款。

於2015年、2016年及2017年3月31日及2017年12月31日，銀行結餘分別按介乎0.35%至2.35%、0.3%至2.75%、0.3%至2.75%及0.35%至2.75%之市場年利率計息。

18. 發展中物業

於2015年、2016年及2017年3月31日及2017年12月31日賬面值分別為9,516,152,000港元、8,199,542,000港元、1,584,870,000港元及844,562,000港元之發展中物業預計將自各報告期末起計十二個月後竣工及可供出售。

19. 持作銷售的竣工物業

目標集團持作銷售的竣工物業位於中國，並以成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。

20. 預付款、按金及其他應收款項

	於3月31日			於2017年
	2015年	2016年	2017年	12月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
其他應收款項	130,836	208,134	179,989	171,949
日後收購土地使用權之按金 (附註)	293,904	345,132	217,385	212,273
預付經營費用及其他按金	156,778	458,874	128,390	5,149
	<u>581,518</u>	<u>1,012,140</u>	<u>525,764</u>	<u>389,371</u>

附註：

該款項指可能收購於中國之土地使用權以發展作銷售用途之付款。倘收購於其後終止，該等按金將全數退還。

於2015年、2016年及2017年3月31日及2017年12月31日，日後收購土地使用權之按金指根據過往年度與中國地方政府訂立之協議就瀋陽一項投資物業之土地使用權而應收中國地方政府之款項，分別為188,000,000港元、177,000,000港元、187,000,000港元及187,789,000港元。應收地方政府款項實質為為收購土地使用權所存放的按金，存放按金的時間處於本集團的正常營運週期內，故該款項被分類為流動資產。

21. 分類為持作銷售之資產及負債

於2016年12月16日，目標集團與獨立第三方訂立出售協議，據此，目標集團有條件同意出售而獨立第三方有條件同意購買昆山富智鼎鑫股權投資企業（「昆山富智」）之全部股權，現金代價為人民幣1,400,000,000元（相當於約1,562,500,000港元）。目標集團將首次向非控股權益收購昆山富智0.53%股權，代價為人民幣28,000,000元（相當於約32,522,000港元）（「收購事項」），以滿足出售的一項條件並將在出售完成後將應收昆山富智款項轉讓予獨立第三方，代價為人民幣81,884,000元（相當於約95,106,000港元）。緊接出售前，昆山富智（在中國從事物業發展）的100%股權歸屬於沿海集團，而昆山富智持有武漢藍空40%股權（見附註16）。出售事項之詳情分別載於沿海日期為2016年12月28日之公告及日期為2017年3月31日之通函。

於2017年3月31日，由於昆山富智可按其現況即時出售且沿海董事認為出售事項很有可能進行，故昆山富智應佔資產及負債已分類為持作銷售。因此，昆山富智應佔資產及負債於2017年3月31日之合併財務狀況表中單獨呈列。

與分類為持作銷售的資產有關之資產及負債主要類別如下：

	於2017年 3月31日
	千港元
於聯營公司之權益	588,527
應收一間聯營公司款項	528,273
現金及銀行結餘	5,137
	<u>1,121,937</u>
其他應付款項及應計費用	531,890
	<u>531,890</u>
與分類為持作出售之資產有關之負債	<u>531,890</u>

22. 貿易應付款項及應付票據

貿易應付款項及應付票據於各報告期末按發票日期及票據發行日期之賬齡分析如下：

	於3月31日			於2017年
	2015年	2016年	2017年	12月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
0-30日	176,557	189,870	637,295	362,330
31-60日	18,082	11,467	158,514	24,656
61-90日	7,444	4,006	31,862	7,476
90日以上	150,855	54,143	27,332	115,069
	<u>352,938</u>	<u>259,486</u>	<u>855,003</u>	<u>509,531</u>

購買的平均信貸期為90天。目標集團有適當的財務風險管理政策，確保所有應付款項於信貸期限內結清。

23. 預售物業已收按金

於2015年、2016年及2017年3月31日及2017年12月31日，分別為638,728,000港元、1,072,724,000港元、1,458,569,000港元及474,634,000港元之預售物業已收按金預計將於各報告期末起計十二個月內撥回至損益。

24. 其他應付款項及應計費用

	於3月31日			於2017年
	2015年	2016年	2017年	12月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
應付銷售稅及其他稅項	76,250	78,418	78,978	48,550
建築按金	228,690	488,926	381,851	421,823
其他應付款項 (附註)	33,515	568,453	181,233	122,389
其他應計經營開支	417,430	495,500	279,912	245,932
	<u>755,885</u>	<u>1,631,297</u>	<u>921,974</u>	<u>838,694</u>

附註：於2016年及2017年3月31日以及2017年12月31日，其他應付款項分別為300,030,000港元、161,538,000港元及56,929,000港元，乃就目標集團一間前附屬公司向目標集團貸款而應付該公司之款項。

25. 計息銀行及其他借貸

	於3月31日			於2017年
	2015年	2016年	2017年	12月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行借貸	4,461,614	3,842,622	754,683	663,947
其他借貸	2,221,970	3,364,055	2,535,509	2,633,059
	<u>6,683,584</u>	<u>7,206,677</u>	<u>3,290,192</u>	<u>3,297,006</u>
分析為：				
應於以下期限償還的銀行借貸：				
一年內	688,053	1,470,147	168,959	11,963
超過一年但不超過兩年	1,583,153	1,770,177	574,460	622,077
超過兩年但不超過五年	2,190,408	602,298	11,264	29,907
	<u>4,461,614</u>	<u>3,842,622</u>	<u>754,683</u>	<u>663,947</u>
應於以下期限償還的其他借貸：				
一年內	1,855,850	1,504,829	732,155	717,781
超過一年但不超過兩年	366,120	1,859,226	-	-
超過兩年但不超過五年	-	-	1,803,354	1,915,278
	<u>2,221,970</u>	<u>3,364,055</u>	<u>2,535,509</u>	<u>2,633,059</u>
	<u>6,683,584</u>	<u>7,206,677</u>	<u>3,290,192</u>	<u>3,297,006</u>
減：列入流動負債於一年內到期的款項	(2,543,903)	(2,974,976)	(901,114)	(729,744)
列入非流動負債的款項	<u>4,139,681</u>	<u>4,231,701</u>	<u>2,389,078</u>	<u>2,567,262</u>

附註：

- (a) 目標集團於2015年、2016年及2017年3月31日及2017年12月31日的若干銀行借貸乃由以下方式抵押：
- (i) 目標集團於2015年、2016年及2017年3月31日及2017年12月31日賬面總值分別為約1,321,567,000港元、837,766,000港元、956,050,000港元及146,150,000港元之若干發展中物業；
- (ii) 目標集團於2015年、2016年及2017年3月31日及2017年12月31日賬面總值分別為125,757,000港元、60,216,000港元、90,391,000港元及900,478,000港元之若干持作銷售的竣工物業；及
- (iii) 沿海集團之公司擔保。
- (b) 目標集團之其他借貸自中國信託公司及金融機構借入，於截至2015年、2016年及2017年3月31日止年度及截至2017年12月31日止九個月分別按介乎6.77%至14%、8%至14%、6.67%至14%及6.67%至13%的固定利率計息，而有關期間還款期介乎3個月至48個月。該等其他借貸乃由以下方式抵押：
- (i) 目標集團於2015年、2016年及2017年3月31日及2017年12月31日賬面總值分別為366,711,000港元、976,753,000港元、1,042,745,000港元及1,089,763,000港元之若干發展中物業；
- (ii) 目標集團於2016年3月31日賬面總值為117,791,000港元之持作銷售的若干竣工物業；及
- (iii) 沿海集團之公司擔保。
- (c) 目標集團計息銀行及其他借貸之實際年利率（其亦與合約定下之利率相若）範圍如下：

	於3月31日								
	2015年		2016年		2017年		於2017年12月31日		
	借貸	利率	借貸	利率	借貸	利率	借貸	利率	
	千港元		千港元	千港元		千港元	千港元		
實際利率：									
定息借貸	2,221,970	6.77%至14%	3,167,357	8%至14%	3,098,705	6.67%至14%	3,231,209	6.67%至13%	
浮息借貸	4,461,614	6.40%至8.5%	4,039,320	6.04%至7.2%	191,487	6.18%至7.2%	65,797	6.18%	

浮息借貸之實際利率乃根據中國人民銀行（「中國人民銀行」）所規定介乎102%至104%之利率釐定。

26. 資本

於2017年7月3日，目標公司註冊成立，普通股每股面值1美元，註冊成立時發行1股股份。於2017年12月1日，1股面值1美元的股份配發及發行予沿海。

就本報告而言，於2015年、2016年及2017年3月31日以及2017年12月31日的實繳資本為沿海瀋陽、沿海上海、沿海武漢、茂恒、順林及目標公司的已繳資本／股本總額。

目標公司

於2017年7月3日，目標公司於英屬處女群島註冊成立為一間有限公司，法定股本為50,000股每股面值1美元的股份。於2017年12月1日，1股面值1美元的股份配發及發行予沿海。目標公司於有關期間的已發行股本並無任何其他變動。

27. 遞延稅項負債

以下為於有關期間確認之主要遞延稅項負債及其變動詳情：

	業務合併 (附註a)	其他 (附註a)	總計
	千港元	千港元	千港元
於2014年4月1日	139,220	36,390	175,610
匯兌調整	144	48	192
(計入損益)自損益扣除	(23,746)	4,774	(18,972)
於2015年3月31日	115,618	41,212	156,830
匯兌調整	(5,542)	(565)	(6,107)
計入損益	(7,819)	(65,511)	(73,330)
於2016年3月31日	102,257	(24,864)	77,393
匯兌調整	(5,991)	1,614	(4,377)
(計入損益)自損益扣除	(12,824)	23,404	10,580
於2017年3月31日	83,442	154	83,596
匯兌調整	3,601	39	3,640
(計入損益)自損益扣除	(32,672)	55,608	22,936
於2017年12月31日	<u>54,371</u>	<u>55,801</u>	<u>110,172</u>

附註：

- (a) 該款項指根據於有關期間前進行的業務合併收購附屬公司後發展中物業賬面值公允值調整產生的暫時差額稅務影響。
- (b) 該款項指就銷售若干物業釐定會計利潤或應課稅利潤產生的暫時差額稅務影響。
- (c) 於2015年、2016年及2017年3月31日以及2017年12月31日，目標集團尚未動用稅項虧損分別為376,560,000港元、771,887,000港元、913,535,000港元及1,026,201,000港元，可用於抵銷未來利潤。由於未來利潤無法預測，因此並未就該等尚未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

未確認稅項將於以下年度到期：

	於3月31日			於2017年
	2015年	2016年	2017年	12月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
2020年	376,560	413,928	189,068	55,968
2021年	—	357,959	388,499	200,802
2022年	—	—	335,968	412,611
2023年	—	—	—	356,820
	<u>376,560</u>	<u>771,887</u>	<u>913,535</u>	<u>1,026,201</u>

- (d) 根據中國企業所得稅法，自2008年1月1日起，就中國附屬公司賺取的利潤宣派的股息須繳納預扣所得稅。由於目標集團能夠控制暫時差額撥回的時間且暫時差額在可見的未來可能不會撥回，因此未就因中國附屬公司於2017年3月31日及2017年12月31日的累計利潤（分別約為1,388,933,000港元及2,061,733,000港元）產生的暫時差額於綜合財務報表中計提遞延稅項撥備。

28. 出售附屬公司

- (a) 於2016年8月3日，目標集團與獨立第三方訂立出售協議，據此，目標集團有條件同意合共轉讓天津和諧家園（目標公司之全資附屬公司，為擁有一級土地開發項目作為其主要資產之從事物業發展的公司）之70%股權予獨立第三方，總代價為人民幣875,000,000元（相等於約984,883,000港元）。該出售事項已於截至2017年3月31日止年度完成，而天津和諧家園於完成該出售事項後成為目標公司的聯營公司（見附註16）。

- (b) 附註21所述就出售目標集團於昆山富智全部股權之若干條件均已於2017年11月達成。出售昆山富智已於2017年11月完成，及目標集團已不再對昆山富智擁有控制權。
- (c) 誠如沿海日期為2017年6月22日刊發之公告內詳述，沿海集團與一名獨立第三方訂立出售協議，據此，目標集團同意出售及獨立第三方同意收購廣州海涌之80%股權，總代價為人民幣80,000,000元（相當於約94,732,000港元）。該交易已於2017年9月25日完成且廣州海涌成為沿海之聯營公司（見附註16）。
- (d) 除因出售於附屬公司權益而收取的代價外，已出售附屬公司對目標集團於截至2015年、2016年及2017年3月31日止年度及截至2017年12月31日止九個月的業績、營運、投資及融資現金流量並無重大貢獻。

就出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	天津 和諧家園	昆山富智	廣州海涌
	千港元	千港元	千港元
收到現金代價	984,883	1,562,500	-
已出售之現金及銀行結餘	(59,733)	(5,280)	(2)
就出售附屬公司之現金及 現金等價物流入（流出）淨額	<u>925,150</u>	<u>1,557,220</u>	<u>(2)</u>

附錄二 目標集團、佛山和諧家園及武漢致盛之會計師報告

附屬公司於出售日期之資產淨值如下：

	截至2017年	截至2017年12月31日		
	3月31日	止九個月		
	天津	昆山富智	廣州海涌	總計
	和諧家園			
	千港元	千港元	千港元	千港元
已出售資產淨值：				
物業、廠房及設備	268	-	-	-
於聯營公司之權益	-	607,228	-	607,228
發展中物業	4,963,656	-	-	-
預付款、按金及其他應收款項	344,966	-	-	-
應收目標集團款項	-	-	118,372	118,372
應收聯營公司款項	281	522,666	-	522,666
現金及銀行結餘	59,733	5,280	2	5,282
應付目標集團款項	(295,009)	-	-	-
貿易應付款項	-	-	-	-
其他應付款項及應計費用	(320,475)	(522,669)	-	(522,669)
計息銀行及其他借貸	(3,461,235)	-	-	-
	<u>1,292,185</u>	<u>612,505</u>	<u>118,374</u>	<u>730,879</u>
出售收益計算如下：				
收到現金代價	984,883	1,562,500	-	1,562,500
已出售附屬公司之資產淨值	(1,292,185)	(612,505)	(118,374)	(730,879)
於聯營公司之保留權益的公允值	2,263,604	-	23,675	23,675
同意承擔之其他應付款項	-	(32,522)	-	(32,522)
目標集團欠付債務之豁免額	-	-	94,732	94,732
目標集團欠付其他應收款項之豁免額	-	(95,106)	-	(95,106)
出售收益	<u>1,956,302</u>	<u>822,367</u>	<u>33</u>	<u>822,400</u>

29. 融資活動產生之負債之對賬

下表詳列目標集團融資活動產生之負債的變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債為其現金流量或未來現金流量將於目標集團合併現金流量表內分類為來自融資活動之現金流量之負債。

	應付同系 附屬公司 款項	銀行及 其他借貸	總計
	千港元	千港元	千港元
於2014年4月1日	–	5,482,630	5,482,630
融資現金流量	2,899,358	669,656	3,569,014
匯兌調整	2,968	7,873	10,841
融資成本	–	523,425	523,425
於2015年3月31日	2,902,326	6,683,584	9,585,910
融資現金流量	(2,031,966)	276,024	(1,755,942)
匯兌調整	(96,743)	(341,605)	(438,348)
融資成本	–	588,674	588,674
於2016年3月31日	773,617	7,206,677	7,980,294
融資現金流量	(48,265)	(324,434)	(372,699)
匯兌調整	(29,977)	(351,015)	(380,992)
出售附屬公司 (附註28)	–	(3,461,235)	(3,461,235)
融資成本	–	220,199	220,199
於2017年3月31日	695,375	3,290,192	3,985,567
融資現金流量	(668,243)	(325,778)	(994,021)
匯兌調整	67,600	153,898	221,498
出售附屬公司 (附註28)	(94,732)	–	(94,732)
融資成本	–	178,694	178,694
於2017年12月31日	–	3,297,006	3,297,006
(未經審核)			
於2016年4月1日	773,617	7,206,677	7,980,294
融資現金流量	(47,260)	(666,538)	(713,798)
匯兌調整	(17,651)	(331,409)	(349,060)
出售附屬公司 (附註28)	–	(3,461,235)	(3,461,235)
融資成本	–	207,275	207,275
於2016年12月31日	708,706	2,954,770	3,663,476

30. 或然負債

於各報告期末，目標集團已分別於2015年、2016年及2017年3月31日以及2017年12月31日就向物業買家授出抵押貸款融資向銀行作出而未償之擔保分別2,268,197,000港元、2,939,143,000港元、2,493,123,000港元及1,576,915,000港元。

於2017年3月31日及2017年12月31日，目標集團擁有一間聯營公司獲授的銀行融資分別為304,464,000港元及323,360,000港元。

目標公司董事認為該等融資擔保合約於初始確認時之公允值為不重大。於各報告期末，目標公司董事認為由於到期時間短及違約率低，違約的可能性為低。

31. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

目標集團根據經營租賃安排出租其分類為竣工物業之停車場，租期議定為介乎1個月至超過5年，租金固定。該等租賃的條款一般亦要求承租人支付保證金並根據當時的市場狀況定期調整租金。

於各報告期末，目標集團已與承租人訂立以下未來最低租賃付款：

	於3月31日			於2017年
	2015年	2016年	2017年	12月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
1年內	111	15	357	294
第2至5年內(包括首尾兩年)	-	-	15	15
	<u>111</u>	<u>15</u>	<u>372</u>	<u>309</u>

(b) 作為承租人

目標集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業。物業租期議定為介乎1至5年不等，租金固定。

於各報告期末，目標集團根據於下列租期內到期的不可撤銷經營租賃而應付的未來最低租賃付款承擔如下：

	於3月31日			於2017年
	2015年	2016年	2017年	12月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
1年內	998	184	774	446

32. 資本風險管理

目標集團管理資本以確保目標集團旗下實體將能夠按持續經營基準繼續經營，同時透過優化債務及權益平衡，為股東帶來最大回報。目標集團的整體策略於整個有關期間保持不變。

目標集團的資本架構包括債務淨額，其包括附註25所披露之計息銀行及其他借貸，及目標公司擁有人應佔權益（包括已發行資本及儲備）。

目標公司董事定期檢討資本架構。作為檢討其中一環，董事考慮資本成本及各類資本之相關風險。基於董事提供之推薦意見，目標集團將透過派付股息、發行新股份及發行新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本架構。

33. 金融工具

(a) 金融工具分類

	於3月31日			於2017年
	2015年	2016年	2017年	12月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
金融資產				
貸款及應收款項 (包括已抵押銀行存款、現金及銀行結餘)	2,366,662	1,590,668	1,783,115	2,686,956
金融負債				
攤銷成本	10,201,053	9,297,159	5,403,654	4,350,749

(b) 金融風險管理目標及政策

目標集團之主要金融工具包括其他應收款項、就其他借貸之已抵押存款、應收聯營公司及同系附屬公司之款項、已抵押銀行存款、現金及銀行結餘、貿易應付款及應付票據、其他應付款項、應付同系附屬公司款項及計息銀行及其他借貸。該等金融工具之詳情於相關附註內披露。與該等金融工具有關之風險包括市場風險 (利率風險)、信貸風險及流動資金風險。下文載列了如何減輕該等風險之政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時有效地採取適當措施。

(i) 市場風險

利率風險

目標集團就固定利率銀行及其他借貸承受公允值利率風險。目標集團亦主要就浮動利率銀行及其他借貸承受現金流量利率風險。目標集團現金流量利率風險主要集中於目標集團之港元及人民幣計值借貸就中國人民銀行釐定之利率所產生之波動。管理層認為，由於銀行利率處於低水平，就已抵押銀行存款及銀行結餘承受之利率風險並不重大。於有關期間，目標集團並無訂立任何衍生合約對沖其現金流量及公允值利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

敏感度分析

下表詳述有關期間目標集團於中國人民銀行釐定之利率上升及下降100個基點的情況下之敏感度。100個基點為於內部向主要管理人員報告利率風險時所採用之敏感度比率，其代表管理層對利率可能合理變動之評估。敏感度分析僅包括浮息銀行及其他借貸（假設於各報告期末的尚未償還負債於整個年度／期間未償還）。以下正值表明利率上升時利潤的減少值或虧損的增加值。當利率下降，則會對年／期內利潤／虧損構成相等及相反影響。

管理層認為，敏感度分析並不代表利率風險，此乃由於年末風險並未反映年／期內風險。

	於3月31日			於2017年
	2015年	2016年	2017年	12月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
中國人民銀行 規定利率				
年／期內利潤減少／ 虧損增加	33,463	28,820	1,436	493

(ii) 信貸風險

目標集團因交易對手未能履行責任及目標集團提供的財務擔保而可能面對財務損失的最高信貸風險，此乃源於合併財務狀況表載列之有關已確認金融資產之賬面值及附註30披露之目標集團出具之財務擔保合約的或然負債金額。

目標集團於各報告期末檢討個別債務的可回收金額，以確保可就不可回收金額作出足夠的減值虧損撥備。管理層認為提供予銀行作為物業買家獲授銀行融資擔保的財務擔保的信貸風險亦為有限。目標集團須於物業買家拖欠按揭款項時償還未償還按揭本金連同欠款物業買家結欠銀行之應計利息及罰款，且目標集團有權保留相關物業合法所有權並接管有關物業。倘拖欠付款情況發生，目標公司董事認為有關物業的可變現淨值可抵消未償還按揭本金連同應計利息及罰款之還款。就此而言，目標公司之董事認為目標集團之信貸風險已大幅下降。

於2015年、2016年及2017年3月31日以及2017年12月31日，目標集團就應收聯營公司及同系附屬公司款項承受集中信貸風險。管理層密切監察債務人的財務狀況及債務償還狀況，並認為信貸風險較低。目標集團並無其他重大集中信貸風險，該風險已分散予若干交易對手。

流動資金信貸風險有限，此乃由於交易對手為獲信用評級機構授予高信用評級的銀行。

(iii) 流動資金風險

流動資金風險管理之最終責任歸屬於董事會，其已為管理目標集團的短期、中期及長期資金及流動資金管理規定設立合適的流動資金風險管理框架。目標集團透過維持足夠的營運資金管理流動資金風險，並持續監測預測和實際現金流量。

目標集團依賴銀行及其他貸款作為流動資金的重要來源。目標集團透過指派團隊緊密監控資金需求、貸款契約及其遵守情況，以及在到期日之前提前就再融資安排與貸款人進行磋商或尋求新融資渠道來管理其銀行及其他貸款的到期情況。

流動資金表

下表詳列目標集團非衍生金融負債之剩餘合約期限。該表乃根據目標集團於可被要求償還金融負債之最早日期之金融負債未貼現現金流量編製。其他非衍生金融負債之到期日以協定還款日期為基礎。

下表包括利息及主要現金流量。在利息流為浮動利率之前提下，未貼現數額以各報告期末之利率計算得出。

	加權平均 實際利率	按要求或				未貼現 現金流量 總額	於2015年 3月31日 之賬面值
		少於 一個月	一個月至 三個月	三個月至 一年	一年至 五年		
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2015年3月31日							
貿易應付款項、應付票據及 其他應付款項		615,143	-	-	-	615,143	615,143
應付同系附屬公司款項		2,902,326	-	-	-	2,902,326	2,902,326
計息銀行及其他借貸							
— 固定利率	12.8%	22,623	46,001	1,963,082	412,970	2,444,676	2,221,970
— 浮動利率	6.8%	24,857	50,543	654,324	4,030,230	4,759,954	4,461,614
財務擔保合約		2,268,197	-	-	-	2,268,197	-
		<u>5,833,146</u>	<u>96,544</u>	<u>2,617,406</u>	<u>4,443,200</u>	<u>12,990,296</u>	<u>10,201,053</u>

	加權平均 實際利率	按要求或				未貼現 現金流量 總額	於2016年 3月31日 之賬面值
		少於 一個月	一個月至 三個月	三個月至 一年	一年至 五年		
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2016年3月31日							
貿易應付款項、應付票據及 其他應付款項		1,316,865	-	-	-	1,316,865	1,316,865
應付同系附屬公司款項		773,617	-	-	-	773,617	773,617
計息銀行及其他借貸							
– 固定利率	13.63%	35,401	881,306	444,780	2,112,661	3,474,148	3,167,357
– 浮動利率	6.46%	20,374	41,427	1,708,750	2,525,767	4,296,318	4,039,320
財務擔保合約		2,939,143	-	-	-	2,939,143	-
		<u>5,085,400</u>	<u>922,733</u>	<u>2,153,530</u>	<u>4,638,428</u>	<u>12,800,091</u>	<u>9,297,159</u>
於2017年3月31日							
貿易應付款項、應付票據及 其他應付款項		1,418,087	-	-	-	1,418,087	1,418,087
應付同系附屬公司款項		695,375	-	-	-	695,375	695,375
計息銀行及其他借貸							
– 固定利率	9.7%	21,922	44,574	730,252	2,596,191	3,392,939	3,098,705
– 浮動利率	7.11%	1,114	2,266	177,345	24,128	204,853	191,487
財務擔保合約		2,797,587	-	-	-	2,797,587	-
		<u>4,934,085</u>	<u>46,840</u>	<u>907,597</u>	<u>2,620,319</u>	<u>8,508,841</u>	<u>5,403,654</u>

	加權平均 實際利率	按要求或				未貼現 現金流量 總額	於2017年 12月31日 之賬面值
		少於 一個月	一個月至 三個月	三個月至 一年	一年至 五年		
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2017年12月31日							
貿易應付款項、應付票據及 其他應付款項		1,053,743	-	-	-	1,053,743	1,053,743
計息銀行及其他借貸							
— 固定利率	7.99%	20,578	41,843	707,748	2,714,346	3,484,515	3,231,209
— 浮動利率	6.18%	334	679	11,626	57,158	69,797	65,797
財務擔保合約		1,900,275	-	-	-	1,900,275	-
		<u>2,974,930</u>	<u>42,522</u>	<u>719,374</u>	<u>2,771,504</u>	<u>6,508,330</u>	<u>4,350,749</u>

上述計入財務擔保合約之金額為（如交易對手根據擔保提出申索）目標集團根據全額擔保安排可能須償付之最高金額。根據各報告期末之預期，目標集團認為不大可能須根據安排支付任何款項。然而，此估計將因應交易對手根據擔保提出申索之可能性而變動，而該可能性則受交易對手被擔保的財務應收款項承受信貸損失的可能性影響。

上述計入非衍生金融負債浮息工具之金額，將於浮動利率之變動與於各報告期末釐定之估計利率變動有差異時作出變動。

(c) 金融工具之公允值

金融資產及金融負債之公允值乃基於貼現現金流量分析之公認定價模式，使用可觀察現時市場交易之價格或費率作為輸入數據釐定。

目標公司董事認為於過往財務資料按攤銷成本入賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公允值相若。

34. 關聯方交易

- (a) 除於過往財務資料其他附註所披露之交易及結餘外，目標集團與關聯方有下列重大交易：

截至2017年3月31日止年度，目標集團自聯營公司收取項目管理服務收入50,470,000港元。

- (b) 關聯方之未結餘額

目標集團應收其附屬公司及同系附屬公司之款項乃非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。於2015年、2016年及2017年3月31日以及2017年12月31日，目標集團之董事預期該款項將於一年內結清，故其獲分類為流動資產。

- (c) 主要管理人員薪酬

目標集團之董事及其他主要管理人員於有關期間並無任何薪酬。

35. 主要附屬公司詳情

附屬公司名稱	註冊成立/ 登記及營運地點	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足股份/ 註冊資本	目標集團應佔股權			於2017年 12月31日	於報告 日期	主營業務	法定核數師
				2015年	2016年	2017年				
直接持有										
華安發展有限公司	香港	2018年1月1日	1港元	無	無	無	100%	投資控股	不適用(尚未到期刊 發)	
間接持有										
北京天倫寰宇投資管理有限公司	中國	2009年1月8日	人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業發展	北京洪海明珠稅務師 事務所有限公司	
沿海綠色家園發展(鞍山)有限公司	中國	1993年12月30日	人民幣50,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業發展	鞍山新興會計師事務所 有限公司	
沿海綠色家園發展(瀋陽)有限公司	中國	2003年10月28日	人民幣160,796,487元	100%	100%	100%	100%	物業發展	遼寧華安會計師事務所 有限公司	
沿海綠色家園發展(武漢)有限公司	中國	1993年3月27日	人民幣250,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業發展	湖北公信會計師事務所 有限公司	
沿海房地產開發(上海)有限公司	中國	1993年9月17日	12,000,000美元	100%	100%	100%	100%	物業發展	上海聚生會計師事務所 (普通合夥)	
廣州海浦房地產有限公司	中國	2013年9月18日	人民幣100,000,000元	100%	100%	100%	20%*	物業發展	北京中天恒會計師 事務所有限責任公司 廣東分公司	
茂炬有限公司	香港	2006年11月21日	1港元	100%	100%	100%	100%	投資控股	德勤•關黃陳方會計師行	
上海沿海投資管理有限公司	中國	2007年12月24日	人民幣10,000,000元	65%	65%	65%	65%	投資控股	上海聚生會計師事務所 (普通合夥)	
珠海市沿海綠色家園房地產開發有限公司	中國	2013年3月1日	人民幣150,000,000元	67%	67%	67%	67%	物業發展	利安達會計師事務所 (特殊普通合夥)	

附屬公司名稱	註冊成立/ 登記及營運地點	已發行及繳足股份/ 註冊資本	2015年	2016年	2017年	於2017年 12月31日	於報告 日期	主營業務	法定核數師
上海浩海綠色家園置業有限公司	中國	人民幣136,200,000元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股	上海眾珪會計師事務所 (普通合夥)
上海新弘大置業有限公司	中國	人民幣248,292,951元	100%	100%	100%	100%	100%	物業發展	上海眾珪會計師事務所 (普通合夥)
瀋陽浩海榮大置業有限公司	中國	18,000,000美元	100%	100%	100%	100%	100%	物業發展	遼寧華安會計師事務所 有限公司
上海浩海國投投資管理有限公司	中國	人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股	上海眾珪會計師事務所 (普通合夥)
瀋陽市場開發有限公司	中國	人民幣12,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業發展	遼寧華安會計師事務所 有限公司
瀋陽榮大房地產開發有限公司	中國	32,000,000美元	100%	100%	100%	100%	100%	物業發展	遼寧華安會計師事務所 有限公司
瀋陽中廣北方影視城有限公司	中國	人民幣200,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業發展	遼寧華安會計師事務所 有限公司
順林有限公司	香港	1港元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股	德勤•關黃陳方會計師行
天津和諧家園建設開發有限公司(附註6)	中國	人民幣1,250,000,000元	100%	100%	30%*	30%*	30%	物業發展	天津市希地有限責任會 計師事務所
武漢格致睿和房地產顧問有限公司	中國	人民幣3,000,000元	無	無	無	100%	100%	物業發展	湖北公信會計師事務所 有限公司
武漢市瀚海房地產開發有限公司	中國	人民幣10,000,000元	無	無	無	100%	100%	物業發展	湖北公信會計師事務所 有限公司

* 為目標集團的聯營公司

於香港註冊成立的附屬公司的法定財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。

上述於中國成立的附屬公司的於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的法定財務報表乃根據適用於在中國成立的企業的相關會計原則及規例編製，並由上述於中國登記的註冊會計師審核。

36. 期後事項

(a) 於2018年4月18日，目標公司與武漢致盛之另一名股東訂立買賣協議，以進一步收購武漢致盛60%股權，代價為人民幣366,000,000元。有關是次收購之詳情載於沿海日期為2018年4月18日之公告內。於收購後，目標公司直接持有武漢致盛60%股權。

(b) 建議出售附屬公司及一間聯營公司

為籌備交易的執行，目標集團須進行重組（更全面解釋見附註2），據此目標集團將把目標集團的若干間接附屬公司（即沿海綠色家園發展（鞍山）有限公司、上海沿海綠色家園置業有限公司、上海新弘大置業有限公司、珠海市沿海綠色家園房地產開發有限公司及武漢格致睿和房地產顧問有限公司）的股權；及一間聯營公司（即廣州海涌房地產有限公司）的股權（統稱「出售集團」）轉讓予剩餘集團。於本報告日期，出售集團尚未完成轉讓。

過往財務資料包括(1)出售集團及(2)目標集團除出售集團之外的部分（「剩餘目標集團」）的合併財務狀況、業績及現金流量。由於在出售集團轉讓至剩餘集團之前，出售集團構成目標集團業務的一部分，因此，於有關期間，出售集團的財務資料計入過往財務資料內。下文披露的出售集團及剩餘目標集團的財務資料乃由目標公司董事編製作為額外資料，並按對銷出售集團與剩餘目標集團間交易及結餘前的合併基準編製。

出售集團的詳情如下：

附屬公司名稱	目標集團所持權益					主營業務
	2015年	於3月31日 2016年	2017年	於2017年 12月31日	於報告日期	
沿海綠色家園發展(鞍山)有限公司	100%	100%	100%	100%	100%	物業發展
珠海市沿海綠色家園房地產開發有限公司	67%	67%	67%	67%	67%	物業發展
上海沿海綠色家園置業有限公司	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
上海新弘大置業有限公司	100%	100%	100%	100%	100%	物業發展
武漢格致睿和房地產顧問有限公司	無	無	無	100%	100%	物業發展
廣州海涌房地產有限公司	100%	100%	100%	不適用	無	物業發展
聯營公司名稱	目標集團所持權益					主營業務
	2015年	於3月31日 2016年	2017年	於2017年 12月31日	於報告日期	
廣州海涌房地產有限公司	不適用	不適用	不適用	20%	無	物業發展

財務表現

	剩餘目標集團 截至2015年 3月31日 止年度 千港元	出售集團 截至2015年 3月31日 止年度 千港元	目標集團 截至2015年 3月31日 止年度 千港元
收入	1,453,873	67,907	1,521,780
銷售成本	<u>(1,398,304)</u>	<u>(45,496)</u>	<u>(1,443,800)</u>
毛利	55,569	22,411	77,980
其他收入、收益及虧損	(1,738)	11,128	9,390
營銷及銷售開支	(64,722)	(4,980)	(69,702)
行政開支	(1,898)	(16,937)	(18,835)
其他開支	(1,594)	(538)	(2,132)
融資成本	<u>(138,590)</u>	<u>–</u>	<u>(138,590)</u>
除稅前(虧損)利潤	(152,973)	11,084	(141,889)
稅項	<u>(78,551)</u>	<u>(8,349)</u>	<u>(86,900)</u>
年內(虧損)利潤	<u>(231,524)</u>	<u>2,735</u>	<u>(228,789)</u>
其他全面收益 不會重新分類至 損益的項目 換算為呈列貨幣產生 的匯兌差額	<u>(4,752)</u>	<u>7,355</u>	<u>2,603</u>
年內全面收益 (開支)總額	<u><u>(236,276)</u></u>	<u><u>10,090</u></u>	<u><u>(226,186)</u></u>
歸屬於以下各方的 年內(虧損)利潤：			
目標公司擁有人	(231,504)	2,735	(228,769)
非控股權益	<u>(20)</u>	<u>–</u>	<u>(20)</u>
	<u><u>(231,524)</u></u>	<u><u>2,735</u></u>	<u><u>(228,789)</u></u>
以下各方應佔年內全面 (開支)收益總額：			
本公司擁有人	(236,256)	10,090	(226,166)
非控股權益	<u>(20)</u>	<u>–</u>	<u>(20)</u>
	<u><u>(236,276)</u></u>	<u><u>10,090</u></u>	<u><u>(226,186)</u></u>

	剩餘目標集團 截至2016年 3月31日 止年度 千港元	出售集團 截至2016年 3月31日 止年度 千港元	目標集團 截至2016年 3月31日 止年度 千港元
收入	575,208	63,520	638,728
銷售成本	(440,124)	(227,486)	(667,610)
毛利(損)	135,084	(163,966)	(28,882)
其他收入、收益及虧損	41,739	439	42,178
營銷及銷售開支	(20,008)	(22,012)	(42,020)
行政開支	(2,342)	(30,870)	(33,212)
其他開支	(2,742)	(441)	(3,183)
融資成本	(88,860)	–	(88,860)
除稅前利潤(虧損)	62,871	(216,850)	(153,979)
稅項	(58,357)	–	(58,357)
年內利潤(虧損)	4,514	(216,850)	(212,336)
其他全面(開支)收益 不會重新分類至 損益的項目 換算為呈列貨幣產生的 匯兌差額	(95,130)	(7,110)	(102,240)
年內全面收益(開支)總額	(90,616)	(223,960)	(314,576)
歸屬於以下各方的 年內利潤(虧損)：			
目標公司擁有人	4,816	(217,136)	(212,320)
非控股權益	(302)	286	(16)
	4,514	(216,850)	(212,336)
以下各方應佔年內全面 收益(開支)總額：			
本公司擁有人	(90,314)	(224,246)	(314,560)
非控股權益	(302)	286	(16)
	(90,616)	(223,960)	(314,576)

	剩餘目標集團 截至2017年 3月31日 止年度 千港元	出售集團 截至2017年 3月31日 止年度 千港元	目標集團 截至2017年 3月31日 止年度 千港元
收入	1,059,575	13,149	1,072,724
銷售成本	(938,627)	(10,337)	(948,964)
毛利	120,948	2,812	123,760
其他收入、收益及虧損	(27,580)	2,069	(25,511)
營銷及銷售開支	(50,321)	(671)	(50,992)
行政開支	(1,455)	(20,392)	(21,847)
其他開支	(41,454)	(5,211)	(46,665)
融資成本	(97,381)	–	(97,381)
出售附屬公司之收益	1,956,302	–	1,956,302
除稅前利潤(虧損)	1,859,059	(21,393)	1,837,666
稅項	(466,559)	17,826	(448,733)
年內利潤(虧損)	1,392,500	(3,567)	1,388,933
其他全面開支 不會重新分類至 損益的項目 換算為呈列貨幣產生的 匯兌差額	(124,459)	(27,899)	(152,358)
年內全面收益(開支)總額	1,268,041	(31,466)	1,236,575
以下各方應佔年內 利潤(虧損)：			
目標公司擁有人	1,393,054	(4,105)	1,388,949
非控股權益	(554)	538	(16)
	1,392,500	(3,567)	1,388,933
以下各方應佔年內全面 收益(開支)總額：			
本公司擁有人	1,268,595	(32,004)	1,236,591
非控股權益	(554)	538	(16)
	1,268,041	(31,466)	1,236,575

	剩餘目標集團 截至2016年 12月31日 止期間 千港元	出售集團 截至2016年 12月31日 止期間 千港元	目標集團 截至2016年 12月31日 止期間 千港元
收入	892,691	5,614	898,305
銷售成本	(792,385)	(7,107)	(799,492)
毛利	100,306	(1,493)	98,813
其他收入、收益及虧損	(28,137)	1,493	(26,644)
營銷及銷售開支	(42,070)	(654)	(42,724)
行政開支	(1,255)	(10,693)	(11,948)
其他開支	(31,628)	(306)	(31,934)
融資成本	(80,422)	–	(80,422)
出售附屬公司之收益	1,956,302	–	1,956,302
除稅前利潤(虧損)	1,873,096	(11,653)	1,861,443
稅項	(450,331)	19,080	(431,251)
期內利潤	1,422,765	7,427	1,430,192
其他全面(開支)收益 不會重新分類至 損益的項目 換算為呈列貨幣產生的 匯兌差額	(159,716)	(35,160)	(194,876)
期內全面收益(開支)總額	1,263,045	(27,733)	1,235,316
以下各方應佔期內 利潤(虧損)：			
目標公司擁有人	1,423,180	7,026	1,430,206
非控股權益	(415)	401	(14)
	1,422,765	7,427	1,430,192
以下各方應佔期內全面 收益(開支)總額：			
本公司擁有人	1,263,464	(28,134)	1,235,330
非控股權益	(415)	401	(14)
	1,263,049	(27,733)	1,235,316

	剩餘目標集團 截至2017年 12月31日 止期間 千港元	出售集團 截至2017年 12月31日 止期間 千港元	目標集團 截至2017年 12月31日 止期間 千港元
收入	2,383,431	1,175	2,384,606
銷售成本	(2,252,423)	264,308	(1,988,115)
毛利	131,008	265,483	396,491
其他收入、收益及虧損	10,428	384	10,812
營銷及銷售開支	(18,873)	(1,496)	(20,369)
行政開支	3,007	(14,502)	(11,495)
其他開支	992	(992)	-
融資成本	(64,697)	-	(64,697)
出售附屬公司之收益	822,400	-	822,400
除稅前利潤	884,265	248,877	1,133,142
稅項	(457,810)	(2,532)	(460,342)
期內利潤	426,455	246,345	672,800
其他全面收益 不會重新分類至 損益的項目 換算為呈列貨幣產生的 匯兌差額	178,017	54,446	232,463
期內全面收益總額	604,472	300,791	905,263
以下各方應佔期內 利潤(虧損)：			
目標公司擁有人	428,055	244,750	672,805
非控股權益	(1,600)	1,595	(5)
	426,455	246,345	672,800
以下各方應佔期內全面 收益(開支)總額：			
本公司擁有人	606,072	299,196	905,268
非控股權益	(1,600)	1,595	(5)
	604,472	300,791	905,263

財務狀況

	剩餘目標集團 於2015年 3月31日 千港元	出售集團 於2015年 3月31日 千港元	集團內 公司間對銷 千港元	目標集團 於2015年 3月31日 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	7,262	26,701	-	33,963
投資物業	226,237	-	-	226,237
於附屬公司的權益	553,828	-	(553,828)	-
於聯營公司的權益	674,600	9,479	-	684,079
非流動資產總值	1,461,927	36,180	(553,828)	944,279
流動資產				
發展中物業	9,604,295	167,533	-	9,771,828
持作銷售的竣工物業	1,020,003	90,927	-	1,110,930
預付款項、按金及 其他應收款項	564,377	17,141	-	581,518
應收聯營公司款項	315,157	808,151	-	1,123,308
應收同系附屬公司款項	-	1,005,262	(1,005,262)	-
預付稅項	15,705	1,976	-	17,681
已抵押銀行存款	429,258	-	-	429,258
現金及銀行結餘	665,747	17,513	-	683,260
流動資產總值	12,614,542	2,108,503	(1,005,262)	13,717,783
流動負債				
貿易應付款項及 應付票據	328,734	24,204	-	352,938
已收預售物業按金	1,093,654	15,513	-	1,109,167
其他應付款項及 應計費用	506,456	249,429	-	755,885
應付同系附屬公司款項	3,907,588	-	(1,005,262)	2,902,326
應付稅項	121,793	258,666	-	380,459
計息銀行及其他借貸	2,228,282	315,621	-	2,543,903

	剩餘目標集團 於2015年 3月31日 千港元	出售集團 於2015年 3月31日 千港元	集團內 公司間對銷 千港元	目標集團 於2015年 3月31日 千港元
流動負債總額	8,186,507	863,433	(1,005,262)	8,044,678
流動資產淨值	4,428,035	1,245,070	–	5,673,105
總資產減流動負債	<u>5,889,962</u>	<u>1,281,250</u>	<u>(553,828)</u>	<u>6,617,384</u>
股本及儲備				
股本	297,835	553,828	(553,828)	297,835
儲備	1,293,983	727,755	–	2,021,738
目標公司擁有人應佔 權益	1,591,818	1,281,583	(553,828)	2,319,573
非控股權益	1,300	–	–	1,300
權益總額	<u>1,593,118</u>	<u>1,281,583</u>	<u>(553,828)</u>	<u>2,320,873</u>
非流動負債				
計息銀行及其他借貸	4,139,681	–	–	4,139,681
遞延稅項負債	157,163	(333)	–	156,830
非流動負債總額	<u>4,296,844</u>	<u>(333)</u>	<u>–</u>	<u>4,296,511</u>
權益總額及非流動負債	<u>5,889,962</u>	<u>1,281,250</u>	<u>(553,828)</u>	<u>6,617,384</u>

	剩餘目標集團 於2016年 3月31日 千港元	出售集團 於2016年 3月31日 千港元	集團內 公司間對銷 千港元	目標集團 於2016年 3月31日 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	6,531	24,113	-	30,644
投資物業	215,062		-	215,062
於附屬公司的權益	553,828	-	(553,828)	-
於聯營公司的權益	642,706	15,144	-	657,850
就其他借貸的 已抵押存款	196,698		-	196,698
非流動資產總值	1,614,825	39,257	(553,828)	1,100,254
流動資產				
發展中物業	9,561,979	115,677	-	9,677,656
持作銷售的竣工物業	656,347	42,649	-	698,996
預付款項、按金及 其他應收款項	985,480	26,660	-	1,012,140
應收聯營公司款項	104,210	768,005	-	872,215
應收同系附屬公司款項	-	72,719	(72,719)	-
預付稅項	146,431	1,878	-	148,309
已抵押銀行存款	-	-	-	-
現金及銀行結餘	294,355	19,266	-	313,621
流動資產總值	11,748,802	1,046,854	(72,719)	12,722,937
流動負債				
貿易應付款項及 應付票據	239,139	20,347	-	259,486
已收預售物業按金	1,458,499	-	-	1,458,499
其他應付款項及 應計費用	1,370,675	260,622	-	1,631,297
應付同系附屬公司款項	846,336	-	(72,719)	773,617
應付稅項	406,344	3,581	-	409,925
計息銀行及其他借貸	2,974,976		-	2,974,976

	剩餘目標集團 於2016年 3月31日 千港元	出售集團 於2016年 3月31日 千港元	集團內 公司間對銷 千港元	目標集團 於2016年 3月31日 千港元
流動負債總額	7,295,969	284,550	(72,719)	7,507,800
流動資產淨值	4,452,833	762,304	–	5,215,137
總資產減流動負債	<u>6,067,658</u>	<u>801,561</u>	<u>(553,828)</u>	<u>6,315,391</u>
股本及儲備				
股本	547,835	553,828	(553,828)	547,835
儲備	1,204,545	252,633	–	1,457,178
目標公司擁有人應佔 權益	1,752,380	806,461	(553,828)	2,005,013
非控股權益	1,570	(286)	–	1,284
權益總額	<u>1,753,950</u>	<u>806,175</u>	<u>(553,828)</u>	<u>2,006,297</u>
非流動負債				
計息銀行及其他借貸	4,231,701	–	–	4,231,701
遞延稅項負債	82,007	(4,614)	–	77,393
非流動負債總額	<u>4,313,708</u>	<u>(4,614)</u>	<u>–</u>	<u>4,309,094</u>
權益總額及非流動負債	<u>6,067,658</u>	<u>801,561</u>	<u>(553,828)</u>	<u>6,315,391</u>

	剩餘目標集團 於2017年 3月31日 千港元	出售集團 於2017年 3月31日 千港元	集團內 公司間對銷 千港元	目標集團 於2017年 3月31日 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	4,045	24,941	-	28,986
投資物業	201,850	-	-	201,850
於附屬公司的權益	553,828	-	(553,828)	-
於聯營公司的權益	2,265,238	15,144	-	2,280,382
就其他借貸的 已抵押存款	-	-	-	-
非流動資產總值	3,024,961	40,085	(553,828)	2,511,218
流動資產				
發展中物業	4,595,006	147,373	-	4,742,379
持作銷售的竣工物業	1,194,272	33,874	-	1,228,146
預付款項、按金及 其他應收款項	493,658	32,106	-	525,764
應收聯營公司款項	269,488	717,433	-	986,921
應收同系附屬公司款項	-	29,470	(29,470)	-
已抵押銀行存款	-	-	-	-
現金及銀行結餘	592,320	23,885	-	616,205
	7,144,744	984,141	(29,470)	8,099,415
分類為持作出售資產	1,121,937	-	-	1,121,937
流動資產總值	8,266,681	984,141	(29,470)	9,221,352
流動負債				
貿易應付款項及 應付票據	844,535	10,468	-	855,003
已收預售物業按金	1,458,569	-	-	1,458,569
其他應付款項及 應計費用	685,939	236,035	-	921,974
應付同系附屬公司款項	724,845	-	(29,470)	695,375
應付稅項	650,487	2,612	-	653,099
計息銀行及其他借貸	901,114	-	-	901,114
	5,265,489	249,115	(29,470)	5,485,134

	剩餘目標集團 於2017年 3月31日 千港元	出售集團 於2017年 3月31日 千港元	集團內 公司間對銷 千港元	目標集團 於2017年 3月31日 千港元
與分類為持作出售資產 相關的負債	531,890	—	—	531,890
流動負債總額	5,797,379	249,115	(29,470)	6,017,024
流動資產淨值	2,469,302	735,026	—	3,204,328
總資產減流動負債	5,494,263	775,111	(553,828)	5,715,546
股本及儲備				
股本	547,835	553,828	(553,828)	547,835
儲備	2,472,065	221,704	—	2,693,769
目標公司擁有人應佔				
權益	3,019,900	775,532	(553,828)	3,241,604
非控股權益	2,091	(823)	—	1,268
權益總額	3,021,991	774,709	(553,828)	3,242,872
非流動負債				
計息銀行及其他借貸	2,366,550	22,528	—	2,389,078
遞延稅項負債	105,722	(22,126)	—	83,596
非流動負債總額	2,472,272	402	—	2,472,674
權益總額及非流動負債	5,494,263	775,111	(553,828)	5,715,546

	剩餘目標集團 於2017年 12月31日 千港元	出售集團 於2017年 12月31日 千港元	集團內 公司間對銷 千港元	目標集團 於2017年 12月31日 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	4,247	25,817	-	30,064
投資物業	214,377	-	-	214,377
於附屬公司的權益	601,802	-	(601,802)	-
於聯營公司的權益	2,674,240	15,144	-	2,689,384
	<u>3,494,666</u>	<u>40,961</u>	<u>(601,802)</u>	<u>2,933,825</u>
非流動資產總值				
	<u>3,494,666</u>	<u>40,961</u>	<u>(601,802)</u>	<u>2,933,825</u>
流動資產				
發展中物業	2,161,282	212,424	-	2,373,706
持作銷售的竣工物業	2,228,168	32,115	-	2,260,283
預付款項、按金及 其他應收款項	319,580	69,791	-	389,371
應收聯營公司款項	36,907	764,187	-	801,094
應收同系附屬公司款項	1,119,609	133,349	-	1,252,958
現金及銀行結餘	436,664	24,291	-	460,955
	<u>6,302,210</u>	<u>1,236,157</u>	<u>-</u>	<u>7,538,367</u>
流動資產總值				
	<u>6,302,210</u>	<u>1,236,157</u>	<u>-</u>	<u>7,538,367</u>
流動負債				
貿易應付款項及 應付票據	496,789	12,742	-	509,531
已收預售物業按金	474,634	-	-	474,634
其他應付款項及 應計費用	745,502	93,192	-	838,694
應付同系附屬公司款項	-	-	-	-
應付稅項	1,092,265	1,755	-	1,094,020
計息銀行及其他借貸	717,781	11,963	-	729,744
	<u>3,526,971</u>	<u>119,652</u>	<u>-</u>	<u>3,646,623</u>
流動負債總額				
	<u>3,526,971</u>	<u>119,652</u>	<u>-</u>	<u>3,646,623</u>

	剩餘目標集團 於2017年 12月31日 千港元	出售集團 於2017年 12月31日 千港元	集團內 公司間對銷 千港元	目標集團 於2017年 12月31日 千港元
流動資產淨值	2,775,239	1,116,505	-	3,891,744
總資產減流動負債	<u>6,269,905</u>	<u>1,157,466</u>	<u>(601,802)</u>	<u>6,825,569</u>
股本及儲備				
股本	547,835	601,802	(601,802)	547,835
儲備	<u>3,074,947</u>	<u>524,090</u>	<u>-</u>	<u>3,599,037</u>
目標公司擁有人應佔 權益	3,622,782	1,125,892	(601,802)	4,146,872
非控股權益	<u>3,681</u>	<u>(2,418)</u>	<u>-</u>	<u>1,263</u>
權益總額	<u>3,626,463</u>	<u>1,123,474</u>	<u>(601,802)</u>	<u>4,148,135</u>
非流動負債				
計息銀行及其他借貸	2,513,428	53,834	-	2,567,262
遞延稅項負債	<u>130,014</u>	<u>(19,842)</u>	<u>-</u>	<u>110,172</u>
非流動負債總額	<u>2,643,442</u>	<u>33,992</u>	<u>-</u>	<u>2,677,434</u>
權益總額及非流動負債	<u>6,269,905</u>	<u>1,157,466</u>	<u>(601,802)</u>	<u>6,825,569</u>

現金流量

	剩餘目標集團 截至2015年 3月31日 止年度 千港元	出售集團 截至2015年 3月31日 止年度 千港元	目標集團 截至2015年 3月31日 止年度 千港元
經營活動			
除稅前(虧損)利潤	(152,974)	11,085	(141,889)
就以下項目作出調整：			
融資成本	138,590	–	138,590
利息收入	(5,257)	–	(5,257)
折舊	263	1,858	2,121
出售物業、廠房及設 備之(收益)虧損	(18,606)	10,284	(8,322)
就其他預付款項、按 金及其他應收款項 確認減值虧損	5,631	–	5,631
營運資金變動前之			
經營(虧損)利潤	(32,353)	23,227	(9,126)
物業存貨增加	(2,780,408)	(6,469)	(2,786,877)
預付款項、按金及其他 應收款項減少	77,296	171,772	249,068
貿易應付款項及應付 票據增加(減少)	168,510	(6,302)	162,208
已收預售物業按金減少	(269,264)	(7,925)	(277,189)
其他應付款項及應計 費用增加(減少)	13,698	(8,070)	5,628

	剩餘目標集團 截至2015年 3月31日 止年度 千港元	出售集團 截至2015年 3月31日 止年度 千港元	目標集團 截至2015年 3月31日 止年度 千港元
經營(所用)所得現金	(2,822,521)	166,233	(2,656,288)
已付中國企業所得稅及 土地增值稅	(139,369)	(12,748)	(152,117)
經營活動(所用) 所得現金淨額	(2,961,890)	153,485	(2,808,405)
投資活動			
向聯營公司墊款	(1,135,662)	253,048	(882,614)
購買物業、廠房及設備	(143)	(9)	(152)
出售物業、廠房及設備 所得款項	17,037	–	17,037
存放已抵押銀行存款	(419,181)	–	(419,181)
已收利息	5,257	–	5,257
投資活動(所用)所得 現金淨額	(1,532,692)	253,039	(1,279,653)
融資活動			
來自同系附屬公司的 墊款(向同系附屬 公司還款)	3,326,553	(427,195)	2,899,358
新增銀行及其他借貸	2,790,087	–	2,790,087
償還銀行及其他借貸	(1,597,006)	–	(1,597,006)
已付利息	(523,425)	–	(523,425)

	剩餘目標集團 截至2015年 3月31日 止年度 千港元	出售集團 截至2015年 3月31日 止年度 千港元	目標集團 截至2015年 3月31日 止年度 千港元
融資活動所得(所用)			
現金淨額	3,996,209	(427,195)	3,569,014
現金及現金等價物			
減少淨額	(498,373)	(20,671)	(519,044)
年初之現金及現金等價物	1,162,118	36,769	1,198,887
匯率變動影響	2,002	1,415	3,417
年末之現金及現金 等價物，指現金及 銀行結餘	<u>665,747</u>	<u>17,513</u>	<u>683,260</u>
現金及現金等價物分析：			
現金及銀行結餘	<u>665,747</u>	<u>17,513</u>	<u>683,260</u>

	剩餘目標集團 截至2016年 3月31日 止年度 千港元	出售集團 截至2016年 3月31日 止年度 千港元	目標集團 截至2016年 3月31日 止年度 千港元
經營活動			
除稅前利潤(虧損)	58,331	(212,310)	(153,979)
就以下項目作出調整：			
融資成本	88,860	–	88,860
利息收入	(41,071)	–	(41,071)
折舊	285	1,161	1,446
出售物業、廠房及設 備之(收益)虧損	(890)	917	27
營運資金變動前之 經營利潤(虧損)	105,515	(210,232)	(104,717)
物業存貨減少	240,536	89,560	330,096
預付款項、按金及 其他應收款項增加	(458,205)	(10,575)	(468,780)
貿易應付款項及應付 票據減少	(75,319)	(2,746)	(78,065)
已收預售物業 按金增加(減少)	426,858	(15,086)	411,772
其他應付款項及 應計費用增加	908,164	23,760	931,924

	剩餘目標集團 截至2016年 3月31日 止年度 千港元	出售集團 截至2016年 3月31日 止年度 千港元	目標集團 截至2016年 3月31日 止年度 千港元
經營所得(所用)現金 退回(已付)中國企業 所得稅及土地增值稅	1,147,549 195,859	(125,319) (256,823)	1,022,230 (60,964)
經營活動所得(所用) 現金淨額	<u>1,343,408</u>	<u>(382,142)</u>	<u>961,266</u>
投資活動			
向聯營公司墊款 一間聯營公司還款 (向一間聯營公司 墊款)	(537,378) 743,656	– (5,173)	(537,378) 738,483
購買物業、廠房及設備 出售物業、廠房及 設備所得款項	– 346	(398) –	(398) 346
提取已抵押銀行存款 已收利息	216,100 41,071	– –	216,100 41,071
投資活動所得(所用) 現金淨額	<u>463,795</u>	<u>(5,571)</u>	<u>458,224</u>
融資活動			
(向同系附屬公司還款) 來自同系附屬公司的 墊款	(2,728,703)	696,737	(2,031,966)
新增銀行及其他借貸 償還銀行及其他借貸 已付利息	3,763,816 (2,592,175) (588,674)	– (306,943) –	3,763,816 (2,899,118) (588,674)

	剩餘目標集團 截至2016年 3月31日 止年度 千港元	出售集團 截至2016年 3月31日 止年度 千港元	目標集團 截至2016年 3月31日 止年度 千港元
融資活動(所用)所得 現金淨額	(2,145,736)	389,794	(1,755,942)
現金及現金等價物 (減少)增加淨額	(338,533)	2,081	(336,452)
年初之現金及現金等價物	665,747	17,513	683,260
匯率變動影響	(32,859)	(328)	(33,187)
年末之現金及現金等價物， 指現金及銀行結餘	<u>294,355</u>	<u>19,266</u>	<u>313,621</u>
現金及現金等價物分析： 現金及銀行結餘	<u>294,355</u>	<u>19,266</u>	<u>313,621</u>

	剩餘目標集團 截至2017年 3月31日 止年度 千港元	出售集團 截至2017年 3月31日 止年度 千港元	目標集團 截至2017年 3月31日 止年度 千港元
經營活動			
除稅前利潤(虧損)	1,859,059	(21,393)	1,837,666
就以下項目作出調整：			
融資成本	97,381	–	97,381
利息收入	(132)	–	(132)
折舊	360	1,012	1,372
出售物業、廠房及設備 之(收益)虧損	(5,759)	3,946	(1,813)
就發展中物業確認之 減值虧損	74,120	–	74,120
就應收聯營公司款項 確認之減值虧損	28,224	–	28,224
出售附屬公司之 收益	(1,956,302)	–	(1,956,302)
營運資金變動前之經營 利潤(虧損)	96,951	(16,435)	80,516
物業存貨增加	(1,459,189)	(34,793)	(1,493,982)
預付款項、按金及其他 應收款項減少(增加)	86,287	(7,180)	79,107
貿易應付款項及 應付票據增加(減少)	634,265	(8,861)	625,404
已收預售物業按金增加	89,672	–	89,672
其他應付款項及應計 費用增加	311,768	5,265	317,033

	剩餘目標集團 截至2017年 3月31日 止年度 千港元	出售集團 截至2017年 3月31日 止年度 千港元	目標集團 截至2017年 3月31日 止年度 千港元
經營所用現金	(240,246)	(62,004)	(302,250)
(已付)退回中國企業 所得稅及土地增值稅	(10,408)	625	(9,783)
經營活動所用現金淨額	(250,654)	(61,379)	(312,033)
投資活動			
向聯營公司墊款	(197,960)	-	(197,960)
聯營公司還款	93,856	4,575	98,431
購買物業、廠房及設備	(33)	-	(33)
出售物業、廠房及設備 所得款項	2,354	-	2,354
出售附屬公司所得款項	925,150	-	925,150
存放已抵押銀行存款	190,731	-	190,731
已收利息	132	-	132
投資活動所得現金淨額	1,014,230	4,575	1,018,805
融資活動			
(向同系附屬公司還款)來 自同系附屬公司的墊款	(88,597)	40,332	(48,265)
新增銀行及其他借貸	2,366,023	23,055	2,389,078
償還銀行及其他借貸	(2,493,313)	-	(2,493,313)
已付利息	(220,199)	-	(220,199)

	剩餘目標集團 截至2017年 3月31日 止年度 千港元	出售集團 截至2017年 3月31日 止年度 千港元	目標集團 截至2017年 3月31日 止年度 千港元
融資活動(所用)所得 現金淨額	(436,086)	63,387	(372,699)
現金及現金等價物 增加(減少)淨額	327,490	6,583	334,073
年初之現金及現金等價物	294,355	19,266	313,621
匯率變動影響	(24,388)	(1,964)	(26,352)
年末之現金及現金 等價物，指現金及 銀行結餘	<u>597,457</u>	<u>23,885</u>	<u>621,342</u>
現金及現金等價物分析：			
現金及銀行結餘	592,320	23,885	616,205
計入分類為持作銷售 資產的現金及銀行 結餘	<u>5,137</u>	<u>-</u>	<u>5,137</u>
	<u>597,457</u>	<u>23,885</u>	<u>621,342</u>

	剩餘目標集團 截至2016年 12月31日 止期間 千港元	出售集團 截至2016年 12月31日 止年度 千港元	目標集團 截至2016年 12月31日 止期間 千港元
經營活動			
除稅前利潤(虧損)	1,873,095	(11,652)	1,861,443
就以下項目作出調整：			
融資成本	80,422	–	80,422
利息收入	(84)	–	(84)
折舊	536	745	1,281
出售物業、廠房及設備 之(收益)虧損	(1,754)	952	(802)
就發展中物業確認之 減值虧損	74,120	–	74,120
就應收聯營公司款項 確認之減值虧損	25,828	–	25,828
出售附屬公司之 收益	(1,956,302)	–	(1,956,302)
營運資金變動前之經營 利潤	95,861	(9,955)	85,906
物業存貨(增加)減少	(852,047)	(550)	(852,597)
預付款項、按金及其他應收 款項增加	(91,599)	(22,366)	(113,965)
貿易應付款項及應付票據 增加(減少)	604,310	(3,377)	600,933
已收預售物業按金增加	62,279	–	62,279
其他應付款項及應計費用 增加(減少)	285,825	(8,759)	277,066

	剩餘目標集團 截至2016年 12月31日 止期間 千港元	出售集團 截至2016年 12月31日 止年度 千港元	目標集團 截至2016年 12月31日 止期間 千港元
經營所得(所用)現金	104,629	(45,007)	59,622
已付中國企業所得稅及 土地增值稅	2,028	(4,286)	(2,258)
經營活動所得(所用)現金 淨額	106,657	(49,293)	57,364
投資活動			
(向聯營公司墊款)			
聯營公司還款	(173,567)	3,186	(170,381)
購買物業、廠房及設備	(33)	-	(33)
出售物業、廠房及設備 所得款項	803	-	803
出售附屬公司所得款項	925,150	-	925,150
存放已抵押銀行存款	190,731	-	190,731
已收利息	84	-	84
投資活動所得現金淨額	943,168	3,186	946,354
融資活動			
(向同系附屬公司還款)來			
自同系附屬公司的墊款	(86,930)	39,670	(47,260)
新增銀行及其他借貸	1,789,807	-	1,789,807
償還銀行及其他借貸	(2,249,070)	-	(2,249,070)
已付利息	(207,275)	-	(207,275)

	剩餘目標集團 截至2016年 12月31日 止期間 千港元	出售集團 截至2016年 12月31日 止年度 千港元	目標集團 截至2016年 12月31日 止期間 千港元
融資活動(所用)所得 現金淨額	(753,468)	39,670	(713,798)
現金及現金等價物 增加(減少)淨額	296,357	(6,437)	289,920
期初之現金及現金等價物	294,355	19,266	313,621
匯率變動影響	(25,622)	(740)	(26,362)
期末之現金及現金等價物， 指現金及銀行結餘	<u>565,090</u>	<u>12,089</u>	<u>577,179</u>
現金及現金等價物分析：			
現金及銀行結餘	559,992	12,089	572,081
計入分類為持作銷售資產 的現金及銀行結餘	<u>5,098</u>	<u>—</u>	<u>5,098</u>
	<u>565,090</u>	<u>12,089</u>	<u>577,179</u>

	剩餘目標集團 截至2017年 12月31日 止期間 千港元	出售集團 截至2017年 12月31日 止年度 千港元	目標集團 截至2017年 12月31日 止期間 千港元
經營活動			
除稅前利潤	880,673	252,469	1,133,142
就以下項目作出調整：			
融資成本	64,697	–	64,697
利息收入	(218)	–	(218)
折舊	38	858	896
就其他預付款項、按金及 其他應收款項確認 之減值虧損	715	–	715
就應收聯營公司款項 確認之減值虧損	1,745	–	1,745
出售附屬公司之收益	(822,400)	–	(822,400)
營運資金變動前之 經營利潤	125,250	253,327	378,577
物業存貨減少(增加)	1,566,281	(50,242)	1,516,039
預付款項、按金及 其他應收款項 減少(增加)	203,077	(34,214)	168,863
貿易應付款項及應付票據 (減少)增加	(390,966)	1,560	(389,406)
已收預售物業按金減少	(1,068,246)	–	(1,068,246)
其他應付款項及應計費用 增加(減少)	142,922	(153,427)	(10,505)

	剩餘目標集團 截至2017年 12月31日 止期間 千港元	出售集團 截至2017年 12月31日 止年度 千港元	目標集團 截至2017年 12月31日 止期間 千港元
經營所得現金	578,318	17,004	595,322
已付中國企業所得稅及 土地增值稅	(22,048)	(3,932)	(25,980)
經營活動 所得現金淨額	556,270	13,072	569,342
投資活動			
一間聯營公司還款	192,967	47,079	240,046
向一間聯營公司注資	(232,327)	–	(232,327)
向同系附屬公司墊款	(1,234,981)	(100,689)	(1,335,670)
購買物業、廠房及設備	–	(161)	(161)
出售附屬公司所得款項	1,557,218	–	1,557,218
已收利息	218	–	218
投資活動所得(所用) 現金淨額	283,095	(53,771)	229,324
融資活動			
向同系附屬公司 還款	(668,243)	–	(668,243)
新增銀行及 其他借貸	717,781	–	717,781
償還銀行及其他借貸	(905,504)	40,639	(864,865)
已付利息	(178,694)	–	(178,694)

	剩餘目標集團 截至2017年 12月31日 止期間 千港元	出售集團 截至2017年 12月31日 止年度 千港元	目標集團 截至2017年 12月31日 止期間 千港元
融資活動(所用)所得 現金淨額	(1,034,660)	40,639	(994,021)
現金及現金等價物 (減少)增加淨額	(195,295)	(60)	(195,355)
期初之現金及 現金等價物	597,457	23,885	621,342
匯率變動影響	34,501	467	34,968
期末之現金及現金 等價物，指現金及 銀行結餘	<u>436,663</u>	<u>24,292</u>	<u>460,955</u>
現金及現金等價物 分析： 現金及銀行結餘	<u>436,663</u>	<u>24,292</u>	<u>460,955</u>

37. 期後財務報表

目標公司、目標集團或其任何附屬公司並無就2017年12月31日之後的任何期間編製經審核財務報表。

以下第II-108至第II-145頁所載為本公司的申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)發出之報告全文,以供載入本通函。

Deloitte.

德勤

致禹洲地產股份有限公司董事就佛山和諧家園房地產有限公司之過往財務資料出具之會計師報告

緒言

吾等報告載於第II-111至第II-145頁有關佛山和諧家園房地產有限公司(「目標」)之過往財務資料,當中包括於2015年、2016年及2017年3月31日及2017年12月31日之財務狀況表,以及截至2015年、2016年及2017年3月31日止三個年度各年及截至2017年12月31日止九個月(「有關期間」)之損益及其他全面收益表、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「過往財務資料」)。載於第II-111至第II-145頁的過往財務資料構成本報告整體一部分,編製本報告乃供載入禹洲地產股份有限公司(「禹洲地產」)日期為2018年5月25日有關禹洲地產擬收購恒華集團有限公司全部股權的通函(「通函」)。

董事就過往財務資料須承擔的責任

目標的董事負責根據過往財務資料附註2所載的編製基準編製反映真實及公平意見的過往財務資料,並負責進行目標的董事認為屬必要的有關內部控制,以確保過往財務資料的編製不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

禹洲地產董事對載有目標過往財務資料的本通函的內容負責,且相關資料乃根據禹洲地產一致的會計政策編製。

申報會計師的責任

吾等的責任乃就過往財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。吾等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委聘準則第200號「就投資通函內過往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，以就過往財務資料是否確無重大錯誤陳述取得合理確認。

吾等之工作涉及實程序以獲取與過往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，包括評估過往財務資料出現重大錯誤陳述（不論由於欺詐或錯誤）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過往財務資料附註2所載的編製基準編製反映真實及公平意見的過往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發表意見。吾等之工作亦包括評估目標的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，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所得之憑證充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為，就會計師報告而言及根據過往財務資料附註2所載的編製基準，過往財務資料真實公平地反映目標於2015年、2016年及2017年3月31日及2017年12月31日的財務狀況以及目標於各有關期間的財務表現及現金流量。

審閱追加期間之比較財務資料

吾等已審閱目標於追加期間之比較財務資料，當中包括截至2016年12月31日止九個月之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間之比較財務資料」）。目標董事須負責根據過往財務資料附註2所載編製基準編製追加期間之比較財務資料。吾等之責任是根據吾等之審閱，對追加期間之比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審核之範圍小，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。根據吾等之審閱，吾等並無注意到任何事項令吾等相信就會計師報告而言追加期間之比較財務資料在各重大方面未有根據過往財務資料附註2所載編製基準編製。

根據聯交所證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例須呈報事項

調整

於編製過往財務資料時並無對第II-111頁所界定的有關財務報表作出調整。

股息

吾等提述過往財務資料附註11，當中陳述目標概無就有關期間派付股息。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2018年5月25日

目標之過往財務資料

過往財務資料之編製

下文所載過往財務資料構成本會計師報告整體之一部分。

過往財務資料所依據的有關目標於有關期間的財務報表乃根據符合香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的會計政策編製，並由吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核（「有關財務報表」）。

過往財務資料以港元（「港元」）呈示。除非另有所指，所有金額均湊整至最接近的千港元。

損益及其他全面收益表

	附註	截至3月31日止年度			截至12月31日止九個月	
		2015年	2016年	2017年	2016年	2017年
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收入	7	937,404	558,041	141,237	132,978	77,593
銷售成本		(671,985)	(352,456)	(88,249)	(82,893)	(46,197)
毛利		265,419	205,585	52,988	50,085	31,396
其他收入		275	1,637	154	29	12
融資成本	8	-	(2,491)	-	-	-
營銷及銷售開支		(17,013)	(11,490)	(6,617)	(6,568)	(893)
行政開支		(7,667)	(5,730)	(3,431)	(2,661)	(3,167)
除稅前利潤		241,014	187,511	43,094	40,885	27,348
稅項	9	(97,120)	(82,974)	(24,008)	(22,795)	(6,554)
年/期內利潤	10	143,894	104,537	19,086	18,090	20,794
其他全面收益(開支)						
不會重新分類至損益的項目：						
換算為呈列貨幣產生的匯兌差額		331	(17,727)	(25,129)	(28,155)	22,450
年/期內全面收益(開支)總額		144,225	86,810	(6,043)	(10,065)	43,244

財務狀況表

	附註	於3月31日			於2017年
		2015年	2016年	2017年	12月31日
		千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	13	241	177	113	101
流動資產					
持作銷售的竣工物業	14	795,647	326,617	211,709	181,707
預付款、按金及其他應收款項	15	5,987	7,497	11,324	11,006
現金及銀行結餘	16	107,529	190,574	241,937	321,055
流動資產總值		909,163	524,688	464,970	513,768
流動負債					
貿易應付款項	17	7,787	21,568	6,064	5,385
其他應付款項及應計費用	17	376,367	37,292	6,097	4,774
已收預售物業按金		56,521	21,220	5,761	21,696
應付關聯公司款項	18	1,424	127	238	3,665
計息銀行借貸	19	157,810	–	–	–
應付稅項		39,547	87,900	96,208	84,390
流動負債總額		639,456	168,107	114,368	119,910
流動資產淨值		269,707	356,581	350,602	393,858
總資產減流動負債		269,948	356,758	350,715	393,959
股本及儲備					
股本	20	126,095	126,095	126,095	126,095
儲備		143,853	230,663	224,620	267,864
權益總額		269,948	356,758	350,715	393,959

權益變動表

	股本	外匯波動 儲備	(累計虧損)／ 保留利潤	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
於2014年4月1日	126,095	6	(378)	125,723
年內利潤	-	-	143,894	143,894
換算為呈列貨幣產生的匯兌差額	-	331	-	331
全面收益總額	-	331	143,894	144,225
於2015年3月1日	126,095	337	143,516	269,948
年內利潤	-	-	104,537	104,537
換算為呈列貨幣產生的匯兌差額	-	(17,727)	-	(17,727)
全面(開支)收益總額	-	(17,727)	104,537	86,810
於2016年3月31日	126,095	(17,390)	248,053	356,758
年內利潤	-	-	19,086	19,086
換算為呈列貨幣產生的匯兌差額	-	(25,129)	-	(25,129)
全面(開支)收益總額	-	(25,129)	19,086	(6,043)
於2017年3月31日	126,095	(42,519)	267,139	350,715
期內利潤	-	-	20,794	20,794
換算為呈列貨幣產生的匯兌差額	-	22,450	-	22,450
全面收益總額	-	22,450	20,794	43,244
於2017年12月31日	126,095	(20,069)	287,933	393,959

附錄二 目標集團、佛山和諧家園及武漢致盛之會計師報告

	股本	外匯波動 儲備	(累計虧損)／ 保留利潤	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
(未經審核)				
於2016年4月1日	126,095	(17,390)	248,053	356,758
期內利潤	-	-	18,090	18,090
換算為呈列貨幣產生的匯兌差額	-	(28,155)	-	(28,155)
全面(開支)收益總額	-	(28,155)	18,090	(10,065)
於2016年12月31日	126,095	(45,545)	266,143	346,693

現金流量表

	截至3月31日止年度			截至12月31日止九個月	
	2015年	2016年	2017年	2016年	2017年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
經營活動					
除稅前利潤	241,014	187,511	43,094	40,885	27,348
就以下項目作出調整：					
折舊	-	53	37	30	19
融資成本	-	2,491	-	-	-
營運資金變動前之經營現金流量	241,014	190,055	43,131	40,915	27,367
物業存貨減少	617,556	440,000	97,533	90,356	42,288
預付款、按金及其他應收款項減少(增加)	30,550	(1,840)	(4,376)	(3,206)	1,011
貿易應付款項(減少)增加	(240,416)	14,468	(14,542)	(12,779)	(1,036)
已收預售物業按金(減少)增加	(499,339)	(33,282)	(14,517)	(14,327)	15,124
其他應付款項及應計費用減少	(23,963)	(327,910)	(29,634)	(29,457)	(1,665)
經營所得現金	125,402	281,491	77,595	71,502	83,089
已付中國企業所得稅及中國土地增值稅	(44,031)	(31,609)	(10,106)	(9,845)	(24,007)
經營活動所得現金淨額	81,371	249,882	67,489	61,657	59,082

	截至3月31日止年度			截至12月31日止九個月	
	2015年	2016年	2017年	2016年	2017年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
融資活動					
向關聯公司還款	-	(1,255)	(9)	-	-
關聯公司墊款	362	-	111	99	3,325
償還銀行借貸	(37,836)	(153,471)	-	-	-
已付利息	(10,007)	(2,491)	-	-	-
融資活動(所用)所得現金淨額	(47,481)	(157,217)	102	99	3,325
現金及現金等價物增加淨額	33,890	92,665	67,591	61,756	62,407
年/期初之現金及現金等價物	73,515	107,529	190,574	190,574	241,937
匯率變動影響	124	(9,620)	(16,228)	(16,522)	16,711
年/期末現金及現金等價物， 指現金及銀行結餘	<u>107,529</u>	<u>190,574</u>	<u>241,937</u>	<u>235,808</u>	<u>321,055</u>

過往財務資料附註

1. 一般資料

佛山和諧家園房地產有限公司（「目標」）為一間於2011年7月6日在中華人民共和國（「中國」）成立的有限公司。目標直接控股公司為成豪發展有限公司（一間於香港註冊成立的有限公司）。於緊接2018年4月18日前，目標的最終控股公司為AG Acquisition B (BVI) L.P.（一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司）。於2018年4月18日，目標的直接控股公司變更為深圳創智信投資管理有限公司（一間於中國成立的有限公司）。目標的最終控股公司變更為沿海綠色家園有限公司（一間於百慕達註冊成立並於香港聯合交易所有限公司上市的公眾有限公司）。其註冊辦事處及主要營運地點位於中國佛山市禪城區朝安路西側環市童裝交易中心A區4016-4017室，營運期至2023年2月9日。於截至2015年、2016年及2017年3月31日止三個年度各年及截至2017年12月31日止九個月（「有關期間」），目標主要於中國廣東省佛山市禪城區從事商業物業的發展及銷售業務。

過往財務資料乃以港元（「港元」）呈列，與目標之功能貨幣人民幣（「人民幣」）不同。目標董事認為就其投資者而言，港元為其最合適之呈列貨幣。

目標於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的法定財務報表乃根據適用於在中國成立的企業的相關會計原則及規例編製，並由普華永道中天會計師事務所（於中國登記的註冊會計師）審核。

2. 過往財務資料編製基準

過往財務資料乃根據附註4所載的符合香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的會計政策編製。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

就編製及呈列有關期間之過往財務資料而言，目標於整個有關期間貫徹應用符合於2017年4月1日開始之會計期間生效之香港會計準則、香港財務報告準則、修訂及有關詮釋的會計政策。

於本報告日期，下列新訂準則、修訂及詮釋已頒佈但尚未生效。目標於編製有關期間之過往財務資料時並無提早採納該等準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入及相關修訂 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ²
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎的付款交易之分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號之修訂	應用香港財務報告準則第9號「金融工具」與香港財務報告準則第4號「保險合約」 ¹
香港財務報告準則第9號之修訂	提早還款特性及負補償 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營或合營企業間之資產出售或注資 ³
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或清償 ²
香港會計準則第28號之修訂	聯營公司或合營企業的長期權益 ²

香港會計準則第28號之修訂	香港財務報告準則2014年至 2016年週期的部分年度改進 ¹
香港會計準則第40號之修訂	投資物業的轉讓 ¹
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則2015年至 2017年週期的年度改進 ²

¹ 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於待定日期或以後開始之年度期間生效

⁴ 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號引進金融資產、金融負債、一般對沖會計法及金融資產減值要求的分類及計量之新規定。

香港財務報告準則第9號與目標相關之主要規定為：

- 屬於香港財務報告準則第9號範圍內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公允值計量。具體而言，目的為收取合約現金流量之業務模式內持有之債務投資，以及合約現金流量僅為支付本金及未償還本金利息之債務投資，一般均於其後會計期間結算日按攤銷成本計量。目的為收取合約現金流量及出售金融資產之業務模式內持有之債務工具，以及合約條款令於特定日期產生之現金流量僅為支付本金及未償還本金利息之債務工具，一般均按公允值計入其他全面收益（「按公允值計入其他全面收益」）計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後會計期間結算日按其公允值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤銷之選擇，以於其他全面收益呈列股本投資（並非持作買賣）公允值之其後變動，僅股息收入一般在損益確認。

- 就金融資產減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及變動計入該等預期信貸虧損，以反映信貸風險自初步確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方始確認信貸虧損。

根據目標於2017年12月31日之金融工具及風險管理政策，目標董事預期初步應用香港財務報告準則第9號可產生下列潛在影響：

分類及計量：

所有金融資產及金融負債將繼續根據與香港會計準則第39號相同之現行計量基準計量。

減值：

一般而言，目標董事預期應用香港財務報告準則第9號之預期信貸虧損模式將導致目標就目標按攤銷成本計量之金融資產之尚未產生信貸虧損提前撥備。

根據目標董事之評估，彼等預期應用香港財務報告準則第9號將不會對目標之業績及財務狀況構成重大財務影響。

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入

香港財務報告準則第15號已頒佈並制定一項單一綜合模式供實體用作將與客戶之間之合同產生的收益入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時之收益確認指引，包括香港會計準則第18號*收益*、香港會計準則第11號*建築合約*及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體應確認收益以說明向客戶轉讓承諾貨品或服務，而該金額能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入收益確認之五個步驟：

- 步驟1：識別與客戶訂立的合約
- 步驟2：識別合約之履約責任
- 步驟3：釐定交易價格
- 步驟4：分配交易價格至合約中之履約責任
- 步驟5：於（或隨著）實體完成履約責任時確認收益

根據香港財務報告準則第15號，於（或隨著）實體完成履約責任，即與特定履約責任相關之貨品或服務之「控制權」轉移予客戶時確認收益。香港財務報告準則第15號已加入更多特定指引以處理特別情況。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡之披露。

於2016年，香港會計師公會發佈對香港財務報告準則第15號的澄清，內容關於確認履約義務、委託人與代理方考慮事項以及許可申請指引。

目標董事預計日後應用香港財務報告準則第15號可能會導致更多披露，但目標董事預期應用香港財務報告準則第15號將不會對各報告期間確認的收益的時間和金額產生重大影響。

除上文所述者外，目標董事預期應用其他新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂將不會對目標之財務狀況及財務表現構成重大影響。

4. 主要會計政策

過往財務資料乃根據符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則的以下會計政策編製。此外，過往財務資料亦包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露資料。

過往財務資料乃按歷史成本基準編製。

歷史成本一般按交換貨品及服務所付出代價的公允值計算。

公允值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產可能收取或轉讓負債可能支付之價格，不論該價格是否直接觀察可得或使用另一種估值方法估計。估計資產或負債之公允值時，目標考慮了市場參與者在計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮的資產或負債特徵。在目標集團過往財務資料中計量及／或披露的公允值均在此基礎上予以確定，惟香港會計準則第17號租賃範圍內之租賃交易及與公允值類似但並非公允值的計量（例如，香港會計準則第2號存貨中的可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值中的使用價值）除外。

此外，就財務報告而言，公允值計量根據公允值計量之輸入數據可觀察程度及輸入數據對公允值計量之整體重要性分類為第一級、第二級及第三級，載述如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據（第一級內包括的報價除外）；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

收入確認

收入按已收或應收代價之公允值計算，收入指日常業務過程中銷售貨品及提供服務（扣除折扣及銷售相關稅項後）之應收賬款。

銷售貨品之收入於交付貨品及轉移擁有權時確認，屆時以下所有條件均獲達成：

- 目標已向買方轉移貨品擁有權的重大風險及回報；
- 目標對已售貨品不再具有一般與擁有權相關之持續管理參與權，亦無實際控制權；
- 收入金額能可靠計量；
- 與交易相關之經濟利益可能流入目標；及
- 交易已產生或將產生之成本能可靠計量。

於日常業務過程中出售物業之收入在有關物業已竣工並已交付予買方後才確認。於達致上述收入確認之標準前，自買方收取之按金及分期付款乃於合併財務狀況表內列入流動負債項下。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以成本值或公允值扣除其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

折舊以直線法,按其估計可使用之年期撇銷其成本值或資產估值減去其剩餘價值確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末進行檢討,而任何估計變動之影響按提前應用基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何未來經濟利益時終止確認。物業、廠房及設備項目出售或報廢產生之任何收益或虧損,按銷售所得款項與資產賬面值之差額釐定,並於損益中確認。

持作銷售已竣工物業

持作銷售已竣工物業按成本與可變現淨值中較低者列賬。成本乃根據未出售物業應佔土地成本、發展支出、資本化借貸成本及其他直接成本總值分配而釐定。可變現淨值為存貨估計售價減所有估計完工成本及銷售所需成本。

有形資產之減值虧損

於各報告期末,目標審閱其有形資產之賬面值,以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何該等跡象,則會估計資產之可收回金額以釐定減值虧損(如有)之程度。倘估計一項資產的可收回金額低於其賬面值,則該資產的賬面值將減至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

倘其後撥回減值虧損,則資產之賬面值將增至重新估計之可收回金額,惟增加後之賬面值不得超過假設並無於過往年度就資產確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時於確認為收益。

借貸成本

直接歸屬於收購、建築或生產合資格資產（即必須長時間預備作擬定用途或銷售的資產）的借貸成本計入該等資產之成本，直至該等資產已準備就緒以供擬定用途或銷售為止。

所有其他借貸成本於其產生期間於損益中確認。

退休福利成本

於中國營運的目標的僱員須參與由地方市政府營運的中央退休金計劃。目標須按其僱員薪金的若干百分比向該中央退休金計劃作出供款，並於供款根據中央退休金計劃的規則成為應付款項時於損益中扣除。

向中央退休金計劃所付款項於僱員提供服務而使其有權享有相關供款時確認為開支。

稅項

所得稅開支指即期應繳稅項及遞延稅項之總和。

即期應繳稅項乃按年／期內應課稅利潤計算。應課稅利潤有別於損益及其他全面收益表呈報之「除稅前虧損／利潤」，原因為其不包括其他年度應課稅或可扣稅之收入或支出項目以及毋須課稅或不可扣稅之項目所致。目標之即期稅項負債乃按各報告期末已頒佈或實際頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就過往財務資料內資產及負債賬面值與計算應課稅利潤所用相應稅基間之暫時差額確認。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認入賬。遞延稅項資產一般會於可能有應課稅利可使用可扣稅暫時差額抵銷之情況下就所有可扣稅暫時差額確認入賬。倘暫時差額因初步確認在概不影響應課稅利潤及會計利潤之交易中之資產及負債（除業務合併外）而產生，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項資產賬面值會於各報告期末審閱，並在應課稅利潤可能不足以收回全部或部分資產時作出調減。

遞延稅項資產及負債按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率（按於各報告期末已頒佈或實際頒佈之稅率（及稅法）計算）計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映以目標預期於各報告期末收回資產或償還負債賬面值之方式產生之稅務後果。

即期稅項及遞延稅項於損益確認，惟涉及於其他全面收益或直接於權益確認之項目除外，在該情況下，即期稅項及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

金融工具

倘目標成為工具合約條文之訂約方，則於財務狀況表確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公允值計量。在適當情況下，因收購或發行金融資產及金融負債而直接產生之交易成本，於初步確認時，將加入或自金融資產或金融負債之公允值中扣除。

金融資產

目標之金融資產分類為貸款及應收款項。分類視乎金融資產之性質及目的而定，並於初步確認時釐定。所有以正常方式購買或出售之金融資產按交易日基準確認及終止確認。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本及於有關期間內分配利息收入之方法。實際利率為於金融資產預計年期或（視適用情況而定）較短期間內確切折算估計未來現金收入（包括構成實際利率其中部分之所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓）至初步確認時之賬面淨值之利率。

利息收入就債務工具按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指具有固定或可釐定付款，且在活躍市場無報價的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項（包括其他應收款項以及現金及銀行結餘）均以採用實際利率法計算之攤銷成本減任何減值入賬（請參閱下文有關金融資產減值之會計政策）。

金融資產減值

在各報告期末會評估金融資產是否有任何減值跡象。倘若有任何客觀證據表明，由於一個或多個於初次確認金融資產後發生之事項，金融資產之估計未來現金流受到影響，則金融資產被視為出現減值。

減值之客觀證據包括：

- 發行人或交易對方出現嚴重財務困難；或
- 違約，如不履行或拖欠利息或本金付款；或
- 借款人很有可能將破產或進行財務重組；或
- 因財務困難引致金融資產之活躍市場消失。

減值虧損金額按資產之賬面值及按金融資產之原本實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額確認。

倘於後續期間減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前確認之減值虧損透過損益撥回，惟該資產於撥回減值日期之賬面值不得超過在並無確認減值之情況下應有之攤銷成本。

金融負債及權益工具

目標發行之金融負債及權益工具，根據所訂立合約安排的實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具指在扣除目標全部負債後證明於目標資產剩餘權益的任何合約。目標發行的權益工具按已收所得款項扣除直接發行費用入賬。

金融負債

金融負債(包括貿易應付款項及其他應付款項、應付關聯公司款項及計息銀行借貸)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債攤銷成本及在有關期間分配利息開支之方法。實際利率指在金融負債預計年期或(如適用)較短期間內將估計未來現金付款(包括構成實際利率一部分之所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時之賬面淨額之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

終止確認

僅當從資產收取現金流量之合約權利屆滿時，或目標將金融資產及該項資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓至另一實體時，目標終止確認該項金融資產。

終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總額之差額於損益內確認。

當及僅當目標之責任獲解除、取消或屆滿，目標方終止確認金融負債。終止確認金融負債賬面值與已付及應付代價之差額於損益確認。

外幣

就呈列過往財務資料而言，目標營運之資產及負債均按各報告期末當時之匯率換算為目標之呈列貨幣（即港元），而相關收支項目按期內平均匯率換算，惟期內匯率大幅波動除外，於此情況下，採用交易日期適用之匯率。所產生匯兌差額（如有）均於其他全面收益確認，並於匯兌波動儲備一欄下權益中累計。

5. 估計不明朗因素之主要來源

於應用附註4所述之目標會計政策時，目標董事須對未能透過其他來源明顯得悉之資產及負債賬面值作出估計及假設。估計及相關假設以過往經驗及其他被視作相關之因素為基準。實際結果可能與該等估計有所不同。

該等估計及相關假設持續進行檢討。對會計估計進行修訂時，倘修訂僅影響該期間，則修訂會於修訂估計之期間內確認；或倘修訂同時影響當期及未來期間，則修訂會於修訂期間及未來期間確認。

以下為於各報告期末有關未來的主要假設及其他估計不明朗因素的主要來源，存在導致下十二個月內資產及負債賬面金額重大調整的重大風險。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)估計

中國土地增值稅乃就地價增值額按30%至60%的累進稅率徵收，即物業銷售所得款項減去可扣減支出（包括銷售費用、借貸成本及一切物業開發開支）。

目標須繳納中國土地增值稅。若干大城市的地方稅務局已頒佈實施細則，然而，目標尚未與該等中國城市的地方稅務局落實其土地增值稅的計算及繳納金額。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項的金額。目標根據董事按其對稅務規則之理解作出之最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅務結果與最初入賬的金額不同，該等差額將會影響作出有關決定期間的所得稅撥備。

6. 分類資料

目標主要於中國從事物業銷售業務。

目標之經營活動來自主要進行物業發展的單一經營及呈報分部。此經營分部已按目標的內部報告予以識別，該等內部報告由目標董事，即主要營運決策者（「主要營運決策者」）定期審閱，以分配分部資源及評估其表現。由於主要營運決策者並無定期提供分部業績、資產或負債，故並無呈列有關分析。

地區資料

由於目標全部收入均源自中國之業務及客戶且目標全部非流動資產之賬面值均位於中國，故並無編製地區分部分分析。

主要客戶之資料

由於並無單一外界客戶於有關期間為目標帶來超過10%之收入，故目標並無主要客戶。

7. 收入

相關金額指銷售物業所產生的收入。

目標之收入分析如下：

	截至3月31日止年度			截至12月31日止九個月	
	2015年	2016年	2017年	2016年	2017年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
物業銷售	937,404	558,041	141,237	132,978	77,593

8. 融資成本

	截至3月31日止年度			截至12月31日止九個月	
	2015年	2016年	2017年	2016年	2017年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
銀行借貸之利息	10,007	2,491	-	-	-
減：於發展中物業資本化之款項	(10,007)	-	-	-	-
	-	2,491	-	-	-

截至2015年3月31日止年度，發展中物業（於2015年3月完工）的融資成本已按100%資本化率資本化。

9. 稅項

	截至3月31日止年度			截至12月31日止九個月	
	2015年	2016年	2017年	2016年	2017年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
即期稅項：					
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	53,228	39,893	10,003	9,241	6,459
過往年度／期間企業所得稅撥備					
不足(超額撥備)	1,254	3,571	4,528	4,234	(3,977)
土地增值稅	42,638	39,510	9,477	9,320	4,072
	<u>97,120</u>	<u>82,974</u>	<u>24,008</u>	<u>22,795</u>	<u>6,554</u>

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，目標的稅率為25%。

土地增值稅撥備乃根據相關中國稅法及條例所載之規定估計。土地增值稅已按增值額之累進稅率範圍撥備，且有若干可扣減項目。

年／期內稅項與除稅前利潤對賬如下：

	截至3月31日止年度			截至12月31日止九個月	
	2015年	2016年	2017年	2016年	2017年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
除稅前利潤	<u>241,014</u>	<u>187,511</u>	<u>43,094</u>	<u>40,885</u>	<u>27,348</u>
按25%稅率計算的中國企業所得稅	60,254	46,878	10,774	10,221	6,837
過往年度／期間企業所得稅					
撥備不足(超額撥備)	1,254	3,571	4,528	4,234	(3,977)
不可扣稅開支的稅務影響	3,634	2,893	1,598	1,350	640
土地增值稅	42,638	39,510	9,477	9,320	4,072
土地增值稅之稅務影響	<u>(10,660)</u>	<u>(9,878)</u>	<u>(2,369)</u>	<u>(2,330)</u>	<u>(1,018)</u>
年／期內稅項	<u>97,120</u>	<u>82,974</u>	<u>24,008</u>	<u>22,795</u>	<u>6,554</u>

10. 年／期內利潤

	截至3月31日止年度			截至12月31日止九個月	
	2015年	2016年	2017年	2016年	2017年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
年／期內利潤乃扣除以下各項後達致：					
待售竣工物業成本	671,985	352,456	88,249	82,893	46,197
物業、廠房及設備折舊	62	53	37	30	19
減：發展中物業資本化	(62)	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>53</u>	<u>37</u>	<u>30</u>	<u>19</u>
核數師之薪酬	120	580	549	553	739
董事之薪酬 (附註a)	-	-	-	-	-
其他員工成本 (附註b)					
薪金及其他津貼	3,019	1,790	1,061	890	526
退休福利成本	516	320	212	178	111
減：發展中物業資本化	(428)	-	-	-	-
	<u>3,107</u>	<u>2,110</u>	<u>1,273</u>	<u>1,068</u>	<u>637</u>

附註：

- (a) 於有關期間概無向目標董事及監事支付酬金。
- (b) 於有關期間概無向目標主要管理層支付薪酬。

11. 股息

於有關期間目標並無派付或建議派付股息，於2017年12月31日後亦無建議派付任何股息。

12. 每股盈利

就本報告而言，由於載入每股盈利的資料並無意義，故並無呈列每股盈利的資料。

13. 物業、廠房及設備

	傢俬、裝置及 設備	汽車	總計
	千港元	千港元	千港元
成本			
於2014年4月1日	249	157	406
匯兌調整	2	-	2
添置	2	-	2
	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>2</u>
於2015年3月31日	253	157	410
匯兌調整	(13)	(8)	(21)
	<u>(13)</u>	<u>(8)</u>	<u>(21)</u>
於2016年3月31日	240	149	389
匯兌調整	(27)	(13)	(40)
添置	3	3	6
處置	(48)	-	(48)
	<u>(48)</u>	<u>-</u>	<u>(48)</u>
於2017年3月31日	168	139	307
匯兌調整	11	8	19
	<u>11</u>	<u>8</u>	<u>19</u>
於2017年12月31日	<u>179</u>	<u>147</u>	<u>326</u>

	傢俬、裝置及 設備	汽車	總計
	千港元	千港元	千港元
折舊			
於2014年4月1日	86	20	106
匯兌調整	1	–	1
年內支出	62	–	62
於2015年3月31日	149	20	169
匯兌調整	(9)	(1)	(10)
年內支出	53	–	53
於2016年3月31日	193	19	212
匯兌調整	(6)	(1)	(7)
年內支出	23	14	37
於出售時對銷	(48)	–	(48)
於2017年3月31日	162	32	194
匯兌調整	10	2	12
期內支出	2	17	19
於2017年12月31日	174	51	225
賬面值			
於2015年3月31日	<u>104</u>	<u>137</u>	<u>241</u>
於2016年3月31日	<u>47</u>	<u>130</u>	<u>177</u>
於2017年3月31日	<u>6</u>	<u>107</u>	<u>113</u>
於2017年12月31日	<u>5</u>	<u>96</u>	<u>101</u>

上述物業及設備項目經計入其估計殘值後以直線法按以下年率計算折舊：

傢俬、裝置及設備	20% – 50%
汽車	10% – 20%

14. 持作銷售的竣工物業

目標的物業存貨位於中國。所有物業存貨按成本與可變現淨值中較低者入賬。

目標持作銷售的物業位於中國，所有持作銷售的竣工物業按成本與可變現淨值中較低者入賬。

15. 預付款項、按金及其他應收款項

相關款項主要為公用事業按金及預付款項。

16. 現金及銀行結餘

於2015年、2016年及2017年3月31日及2017年12月31日，銀行結餘分別按0.35%、0.3%、0.3%及0.3%的市場年利率計息。

17. 貿易應付款項、其他應付款項及應計費用

	於3月31日			於2017年
	2015年	2016年	2017年	12月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
貿易應付款項	7,787	21,568	6,064	5,385
應計費用(附註)	367,724	26,456	56	80
其他應付款項	8,643	10,836	6,041	4,694
	376,367	37,292	6,097	4,774

附註： 於2015年及2016年3月31日的應計費用主要為按建設進度累計的建築成本。

貿易應付款項包括建築成本及目標所計量應按項目進度支付的其他項目相關開支。採購的平均信貸期為90天。目標已制定財務風險管理政策以確保所有應付款項於信貸期限內清償。

於各報告期末貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	於3月31日			於2017年
	2015年	2016年	2017年	12月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
0至30日	7,780	21,529	6,026	5,347
31至60日	7	39	-	-
超過60日	-	-	38	38
	<u>7,787</u>	<u>21,568</u>	<u>6,064</u>	<u>5,385</u>

18. 應付關聯公司款項

關聯公司為沿海綠色家園有限公司（對目標擁有共同控制）的附屬公司，相關款項為免息、無抵押並須按要求償還。

19. 計息銀行借貸

	於3月31日			於2017年
	2015年	2016年	2017年	12月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行借貸	<u>157,810</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於2015年3月31日，目標的銀行借貸為157,810,000港元，按7.38%年利率計息，無抵押，由關聯公司擔保並須於十二個月內償還。

20. 股本

於2015年、2016年及2017年3月31日以及2017年12月31日的已繳股本為126,095,000港元。

21. 融資活動產生之負債之對賬

下表詳列目標融資活動產生之負債的變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債為其現金流量或未來現金流量將於目標現金流量表內分類為來自融資活動之現金流量之負債。

	計息銀行借貸	應付關聯 公司款項	總計
	千港元	千港元	千港元
於2014年4月1日	195,448	1,060	196,508
融資現金流量	(37,836)	(9,645)	(47,481)
融資成本	–	10,007	10,007
匯兌調整	198	2	200
於2015年3月31日	157,810	1,424	159,234
融資現金流量	(153,471)	(3,746)	(157,217)
融資成本	–	2,491	2,491
匯兌調整	(4,339)	(42)	(4,381)
於2016年3月31日	–	127	127
融資現金流量	–	102	102
匯兌調整	–	9	9
於2017年3月31日	–	238	238
融資現金流量	–	3,325	3,325
匯兌調整	–	102	102
於2017年12月31日	–	3,665	3,665
(未經審核)			
於2016年4月1日	–	127	127
融資現金流量	–	99	99
匯兌調整	–	(10)	(10)
於2016年12月31日	–	216	216

22. 資本風險管理

目標管理其資本以確保目標將能夠按持續經營基準繼續經營，同時透過優化債務及權益平衡，為股東帶來最大回報。於有關期間內，目標的整體策略維持不變。

目標的資本架構包括債務淨額，其包括相關附註所披露之應付關聯公司款項及計息銀行借貸，以及目標擁有人應佔權益（包括實繳資本及儲備）。

目標董事定期檢討資本架構。作為檢討其中一環，董事考慮資本成本及各類資本的相關風險並透過派付股息、發行新股份及發行新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本架構。

23. 金融工具

(a) 金融工具分類

	於3月31日			於2017年
	2015年	2016年	2017年	12月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
金融資產				
貸款及應收款項				
(包括現金及現金等價物)	108,607	194,172	247,315	325,649
金融負債				
攤銷成本	175,664	32,531	12,343	13,744

(b) 金融風險管理目標及政策

目標之主要金融工具包括其他應收款項、現金及銀行結餘、貿易應付款項及其他應付款項、應付關聯公司款項及計息銀行借貸。該等金融工具之詳情於相關附註內披露。與該等金融工具有關之風險包括市場風險（利率風險）、信貸風險及流動資金風險。下文載列了如何減輕該等風險之政策。目標的管理層管理及監控該等風險，以確保及時有效地採取適當措施。

(i) 市場風險

利率風險

目標就固定利率銀行借貸承受公允值利率風險。

目標目前並未使用任何衍生合約以對沖其利率風險。然而，目標的董事將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

(ii) 信貸風險

於各報告期末，目標所面臨的將導致目標因交易對手方未能履行其責任而產生的最高信貸風險來自財務狀況表所列相關已確認金融資產的賬面值。

為最大程度降低信貸風險，目標已制定相關政策，用於釐定信貸限額、信貸審批及其他相關監控程序以確保採取跟進新進行動收回逾期債務。此外，目標董事於各報告期末審閱各項應收賬款的可收回金額，以確保已就不可收回金額計提充足的減值虧損。就此而言，目標董事認為信貸風險已大幅降低。

目標並無重大信貸風險集中，其風險分散於多個具有相似特徵的交易對手方。

流動資金的信貸風險有限，原因在於相關交易對手方為被信用評級機構授予高信用評級的銀行。

(iii) 流動資金風險

目標董事密切監察目標的現金流量，以令目標能夠在可預見的未來繼續開展業務。就此而言，目標董事認為目標的流動資金風險已大幅降低。

下表詳列目標非衍生金融負債的剩餘合約期。該等表格乃根據目標可被要求償還款項的最早日期的金融負債的未貼現現金流量編製。其他非衍生金融負債到期日乃按協定還款日期計算。

表格包括利息及本金現金流量。倘利息現金流量按浮動利率計息，則未貼現金額按各報告期末的利率計算。

	年利率	按要求或				未貼現	於2015年
		於1年內	1至2年	2至5年	超過5年	現金流量	3月31日的
		千港元	千港元	千港元	千港元	總額	賬面值
於2015年3月31日							
貿易應付款項及其他應付款項		16,430	-	-	-	16,430	16,430
應付關聯公司款項		1,424	-	-	-	1,424	1,424
計息銀行借貸							
— 固定利率	7.38%	170,308	-	-	-	170,308	157,810
		<u>188,162</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>188,162</u>	<u>175,664</u>

	按要求或 於1年內	1至2年	2至5年	超過5年	未貼現 現金流量 總額	於2016年 3月31日的 賬面值
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<u>於2016年3月31日</u>						
貿易應付款項及其他應付款項	32,404	-	-	-	32,404	32,404
應付關聯公司款項	127	-	-	-	127	127
	<u>32,531</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>32,531</u>	<u>32,531</u>
<u>於2017年3月31日</u>						
貿易應付款項及其他應付款項	12,105	-	-	-	12,105	12,105
應付關聯公司款項	238	-	-	-	238	238
	<u>12,343</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,343</u>	<u>12,343</u>
<u>於2017年12月31日</u>						
貿易應付款項及其他應付款項	10,079	-	-	-	10,079	10,079
應付關聯公司款項	3,665	-	-	-	3,665	3,665
	<u>13,744</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,744</u>	<u>13,744</u>

(c) 公允值

金融資產及金融負債之公允值乃基於貼現現金流量分析之公認定價模式釐定。

目標董事認為於過往財務資料按攤銷成本入賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公允值相若。

24. 退休福利計劃

根據中國相關法律及法規，目標須參與由地方市政府管理的定額供款退休計劃。目標根據地方市政府規定按僱員薪資若干百分比向該計劃供款，以為僱員的退休福利提供資金。目標就退休福利計劃的主要責任為根據計劃按要求供款。

25. 期後事項

2017年12月31日後並未發生任何期後事項。

26. 期後財務報表

目標並未就2017年12月31日之後的任何期間編製經審核財務報表。

以下第II-146至第II-186頁所載為本公司的申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)發出之報告全文,以供載入本通函。

Deloitte.

德勤

致禹洲地產股份有限公司董事就武漢致盛集團有限公司之過往財務資料出具之會計師報告

緒言

吾等報告載於第II-149至第II-186頁有關武漢致盛集團有限公司(「目標」)之過往財務資料,當中包括於2015年、2016年及2017年3月31日及2017年12月31日之財務狀況表,以及截至2015年、2016年及2017年3月31日止三個年度各年及截至2017年12月31日止九個月(「有關期間」)之損益及其他全面收益表、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「過往財務資料」)。載於第II-149至第II-186頁的過往財務資料構成本報告整體一部分,編製本報告乃供載入禹洲地產股份有限公司(「禹洲地產」)日期為2018年5月25日有關禹洲地產擬收購恒華集團有限公司全部股權的通函(「通函」)。

董事就過往財務資料須承擔的責任

目標的董事負責根據過往財務資料附註2所載的編製基準編製反映真實及公平意見的過往財務資料,並負責進行目標的董事認為屬必要的有關內部控制,以確保過往財務資料的編製不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

禹洲地產董事對載有目標過往財務資料的本通函的內容負責,且相關資料乃根據禹洲地產一致的會計政策編製。

申報會計師的責任

吾等的責任乃就過往財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。吾等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委聘準則第200號「就投資通函內過往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，以就過往財務資料是否確無重大錯誤陳述取得合理確認。

吾等之工作涉及實程序以獲取與過往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，包括評估過往財務資料出現重大錯誤陳述（不論由於欺詐或錯誤）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過往財務資料附註2所載的編製基準編製反映真實及公平意見的過往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發表意見。吾等之工作亦包括評估目標的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，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所得之憑證充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為，就會計師報告而言及根據過往財務資料附註2所載的編製基準，過往財務資料真實公平地反映目標於2015年、2016年及2017年3月31日及2017年12月31日的財務狀況以及目標於各有關期間的財務表現及現金流量。

審閱追加期間之比較財務資料

吾等已審閱目標追加期間之比較財務資料，當中包括截至2016年12月31日止九個月之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間之比較財務資料」）。目標董事須負責根據過往財務資料附註2所載編製基準編製追加期間之比較財務資料。吾等之責任是根據吾等之審閱，對追加期間之比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審核之範圍小，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。根據吾等之審閱，吾等並無注意到任何事項令吾等相信就會計師報告而言追加期間之比較財務資料在各重大方面未有根據過往財務資料附註2所載編製基準編製。

根據聯交所證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例須呈報事項

調整

於編製過往財務資料時並無對第II-149頁所界定的有關財務報表作出調整。

股息

吾等提述過往財務資料附註11，當中陳述目標概無就有關期間派付股息。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2018年5月25日

目標之過往財務資料

過往財務資料之編製

下文所載過往財務資料構成本會計師報告整體之一部分。

過往財務資料所依據的目標於有關期間的財務報表乃根據符合香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的會計政策編製，並由吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核（「有關財務報表」）。

過往財務資料以港元（「港元」）呈示。除非另有所指，所有金額均湊整至最接近的千港元。

損益及其他全面收益表

	附註	截至3月31日止年度			截至12月31日止九個月	
		2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元
收入	7	-	-	1,321,294	-	774,422
銷售成本		-	-	(1,235,805)	-	(381,084)
毛利		-	-	85,489	-	393,338
其他收入		-	-	59	31	39
融資成本	8	-	-	-	-	-
營銷及銷售開支		(5,165)	(12,019)	(29,299)	(10,819)	(4,950)
行政開支		(2,085)	(4,187)	(4,238)	(3,323)	(8,793)
除稅前(虧損)利潤		(7,250)	(16,206)	52,011	(14,111)	379,634
稅項	9	311	-	(6,317)	-	(90,177)
年/期內(虧損)利潤	10	(6,939)	(16,206)	45,694	(14,111)	289,457
其他全面收益(開支)						
不會重新分類至損益的項目： 換算為呈列貨幣產生的 匯兌差額		19	(380)	75	655	4,625
年/期內全面(開支)收益總額		(6,920)	(16,586)	45,769	(13,456)	294,082

財務狀況表

	附註	於3月31日			於2017年
		2015年	2016年	2017年	12月31日
		千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	13	500	368	245	183
流動資產					
發展中物業	14	971,632	1,164,624	-	-
持作銷售的竣工物業	14	-	-	1,069,427	687,359
貿易應收款項		-	-	488	19,046
預付款項、按金及其他應收款項	15	12,748	49,227	7,161	5,414
應收關聯公司款項	16	-	118,010	-	-
預付稅項		-	13,238	62,627	27,956
現金及銀行結餘	17	60,402	334,053	199,234	370,528
流動資產總值		1,044,782	1,679,152	1,338,937	1,110,303
流動負債					
貿易應付款項	18	12,817	9,350	23,186	11,031
其他應付款項及應計費用	18	49,182	225,725	801,078	632,685
已收預售物業按金		155,451	846,094	411,938	61,609
應付關聯公司款項	16	180,274	-	58,920	67,019
計息銀行借貸	19	-	600,060	-	-
應付稅項		1,440	-	-	-
流動負債總額		399,164	1,681,229	1,295,122	772,344

	附註	於3月31日			於2017年
		2015年	2016年	2017年	12月31日
		千港元	千港元	千港元	千港元
淨流動資產(負債)		645,618	(2,077)	43,815	337,959
總資產減流動負債		<u>646,118</u>	<u>(1,709)</u>	<u>44,060</u>	<u>338,142</u>
股本及儲備					
股本	20	189,143	189,143	189,143	189,143
儲備		<u>(174,266)</u>	<u>(190,852)</u>	<u>(145,083)</u>	<u>148,999</u>
權益總額		<u>14,877</u>	<u>(1,709)</u>	<u>44,060</u>	<u>338,142</u>
非流動負債					
計息銀行借貸	19	<u>631,241</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
權益總額及非流動負債		<u>646,118</u>	<u>(1,709)</u>	<u>44,060</u>	<u>338,142</u>

權益變動表

	股本	外匯波動 儲備	(累計虧損) 保留利潤	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
於2014年4月1日	189,143	–	(167,346)	21,797
年內虧損	–	–	(6,939)	(6,939)
換算為呈列貨幣產生的匯兌差額	–	19	–	19
全面收益(開支)總額	–	19	(6,939)	(6,920)
於2015年3月31日	189,143	19	(174,285)	14,877
年內虧損	–	–	(16,206)	(16,206)
換算為呈列貨幣產生的匯兌差額	–	(380)	–	(380)
全面開支總額	–	(380)	(16,206)	(16,586)
於2016年3月31日	189,143	(361)	(190,491)	(1,709)
年內利潤	–	–	45,694	45,694
換算為呈列貨幣產生的匯兌差額	–	75	–	75
全面收益總額	–	75	45,694	45,769
於2017年3月31日	189,143	(286)	(144,797)	44,060
期內利潤	–	–	289,457	289,457
換算為呈列貨幣產生的匯兌差額	–	4,625	–	4,625
全面收益總額	–	4,625	289,457	294,082
於2017年12月31日	189,143	4,339	144,660	338,142

附錄二 目標集團、佛山和諧家園及武漢致盛之會計師報告

	股本	外匯波動 儲備	(累計虧損) 保留利潤	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
(未經審核)				
於2016年4月1日	189,143	(361)	(190,491)	(1,709)
期內虧損	-	-	(14,111)	(14,111)
換算為呈列貨幣產生的匯兌差額	-	655	-	655
全面收益(開支)總額	-	655	(14,111)	(13,456)
於2016年12月31日	189,143	294	(204,602)	(15,165)

現金流量表

	截至3月31日止年度			截至12月31日止九個月	
	2015年	2016年	2017年	2016年	2017年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
經營活動					
除稅前(虧損)利潤	(7,250)	(16,206)	52,011	(14,111)	379,634
就以下項目作出調整：					
折舊	-	-	102	-	75
營運資金變動前之經營現金流量	(7,250)	(16,206)	52,113	(14,111)	379,709
物業存貨(增加)減少	(159,559)	(203,833)	45,345	(212,470)	437,568
貿易應收款項增加	-	-	(500)	-	(17,999)
預付款、按金及其他應收款項					
(增加)減少	(11,429)	(37,907)	40,026	40,490	2,141
貿易應付款項增加(減少)	21,710	(2,899)	14,733	7,514	(13,249)
已收預售物業按金增加(減少)	155,292	713,448	(392,344)	809,055	(365,925)
其他應付款項及應計費用增加					
(減少)	1,439	182,834	602,698	(194,714)	(213,319)
經營所得現金	203	635,437	362,071	435,764	208,926
退回(已付)中國企業所得稅及					
中國土地增值稅	1,749	(14,929)	(57,677)	(45,861)	(52,598)
經營活動所得現金淨額	1,952	620,508	304,394	389,903	156,328
投資活動					
(向關聯公司墊款)關聯公司還款	-	(120,595)	113,524	113,416	-
購買物業、廠房及設備	(577)	-	-	-	-
投資活動(所用)所得現金淨額	(577)	(120,595)	113,524	113,416	-

	截至3月31日止年度			截至12月31日止九個月	
	2015年	2016年	2017年	2016年	2017年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
融資活動				(未經審核)	
關聯公司墊款	80,431	-	74,556	72,453	4,203
向關聯公司還款	-	(175,323)	(14,257)	(9,267)	-
償還銀行借貸	-	(683)	(577,248)	(565,834)	-
已付利息	(43,372)	(41,271)	(19,465)	(19,319)	-
融資活動所得(所用)現金淨額	37,059	(217,277)	(536,414)	(521,967)	4,203
現金及現金等價物增加(減少)淨額	38,434	282,636	(118,496)	(18,648)	160,531
年/期初之現金及現金等價物	21,902	60,402	334,053	334,053	199,234
匯率變動影響	66	(8,985)	(16,323)	(21,327)	10,763
年/期末現金及現金等價物、指現金及銀行結餘	60,402	334,053	199,234	294,078	370,528

過往財務資料附註

1. 一般資料

武漢致盛集團有限公司（「目標」）為一間於1995年12月14日在中華人民共和國（「中國」）成立的有限公司。目標的直接控股公司為智達投資（集團）有限公司（一間於香港註冊成立的有限公司）。目標由Century Bridge HK 101 Limited（一間於香港註冊成立的有限公司）與沿海綠色家園有限公司（一間於百慕達註冊成立並於香港聯合交易所有限公司上市的公眾有限公司）共同控制。目標註冊辦事處及主要營運地點位於中國武漢市江漢區長江日報路28號，營運期至2033年4月26日。於截至2015年、2016年及2017年3月31日止三個年度各年及截至2017年12月31日止九個月（「有關期間」），目標主要於中國武漢市江漢區從事商業物業的發展及銷售業務。

過往財務資料乃以港元（「港元」）呈列，與目標之功能貨幣人民幣（「人民幣」）不同，此乃由於目標董事認為就其投資者而言，港元為其最合適之呈列貨幣。

目標於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的法定財務報表乃根據適用於在中國成立的企業的相關會計原則及規例編製，並由武漢融華會計師事務所有限責任公司（於中國登記的註冊會計師）審核。

2. 過往財務資料編製基準

過往財務資料乃根據附註4所載的符合香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的會計政策編製。

於2016年3月31日，目標的流動負債超出其流動資產2,077,000港元。目標董事認為目標在自2016年3月31日起十二個月內將能夠獲得充足的內部資源以履行其承擔並滿足其現時營運資金需求。因此，過往財務資料乃按持續經營基準編製。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

就編製及呈列有關期間之過往財務資料而言，目標於整個有關期間貫徹應用符合於2017年4月1日開始之會計期間生效之香港會計準則（「香港會計準則」）、香港財務報告準則、修訂及有關詮釋的會計政策。

於本報告日期，下列新訂準則、修訂及詮釋已頒佈但尚未生效。目標於編製有關期間之過往財務資料時並無提早採納該等準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
香港（國際財務報告 詮釋委員會）－詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
香港（國際財務報告 詮釋委員會）－詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ²
香港財務報告準則第2號 之修訂	以股份為基礎的付款交易之分類及 計量 ¹
香港財務報告準則第4號 之修訂	應用香港財務報告準則第9號 「金融工具」與香港財務報告準則 第4號「保險合約」 ¹
香港財務報告準則第9號 之修訂	提早還款特性及負補償 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業間之 資產出售或注資 ³
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或清償 ²
香港會計準則第28號之修訂	聯營公司或合營企業的長期權益 ²

香港會計準則第28號之修訂	香港財務報告準則2014年至2016年週期的部分年度改進 ¹
香港會計準則第40號之修訂	投資物業的轉讓 ¹
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進 ²

¹ 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於待定日期或以後開始之年度期間生效

⁴ 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號引進金融資產、金融負債、一般對沖會計法及金融資產減值要求的分類及計量之新規定。

香港財務報告準則第9號與目標相關之主要規定為：

- 屬於香港財務報告準則第9號範圍內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公允值計量。具體而言，目的為收取合約現金流量之業務模式內持有之債務投資，以及合約現金流量僅為支付本金及未償還本金利息之債務投資，一般均於其後會計期間結算日按攤銷成本計量。目的為收取合約現金流量及出售金融資產之業務模式內持有之債務工具，以及合約條款令於特定日期產生之現金流量僅為支付本金及未償還本金利息之債務工具，一般均按公允值計入其他全面收益（「按公允值計入其他全面收益」）計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後會計期間結算日按其公允值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤銷之選擇，以於其他全面收益呈列股本投資（並非持作買賣）公允值之其後變動，僅股息收入一般在損益確認。

- 就金融資產減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及變動計入該等預期信貸虧損，以反映信貸風險自初步確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方始確認信貸虧損。

根據目標於2017年12月31日之金融工具及風險管理政策，目標董事預期初步應用香港財務報告準則第9號可產生下列潛在影響：

分類及計量：

所有金融資產及金融負債將繼續根據與香港會計準則第39號相同之現行計量基準計量。

減值：

一般而言，目標董事預期應用香港財務報告準則第9號之預期信貸虧損模式將導致目標就目標按攤銷成本計量之金融資產之尚未產生信貸虧損提前撥備。

根據目標董事之評估，彼等預期應用香港財務報告準則第9號將不會對目標之業績及財務狀況構成重大財務影響。

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入

香港財務報告準則第15號已頒佈並制定一項單一綜合模式供實體用作將與客戶之間之合同產生的收益入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時之收益確認指引，包括香港會計準則第18號*收益*、香港會計準則第11號*建築合約*及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體應確認收益以說明向客戶轉讓承諾貨品或服務，而該金額能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入收益確認之五個步驟：

- 步驟1：識別與客戶訂立的合約
- 步驟2：識別合約之履約責任
- 步驟3：釐定交易價格
- 步驟4：分配交易價格至合約中之履約責任
- 步驟5：於（或隨著）實體完成履約責任時確認收益

根據香港財務報告準則第15號，於（或隨著）實體完成履約責任，即與特定履約責任相關之貨品或服務之「控制權」轉移予客戶時確認收益。香港財務報告準則第15號已加入更多特定指引以處理特別情況。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡之披露。

於2016年，香港會計師公會發佈對香港財務報告準則第15號的澄清，內容關於確認履約義務、委託人與代理方考慮事項以及許可申請指引。

目標董事預計日後應用香港財務報告準則第15號可能會導致更多披露，但目標董事預期應用香港財務報告準則第15號將不會對各報告期間確認的收益的時間和金額產生重大影響。

4. 主要會計政策

過往財務資料乃根據符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則的以下會計政策編製。此外，過往財務資料亦包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露資料。

過往財務資料乃按歷史成本基準編製。

歷史成本一般按交換貨品及服務所付出代價的公允值計算。

公允值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產可能收取或轉讓負債可能支付之價格，不論該價格是否直接觀察可得或使用另一種估值方法估計。估計資產或負債之公允值時，目標考慮了市場參與者在計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮的資產或負債特徵。在目標的過往財務資料中計量及／或披露的公允值均在此基礎上予以確定，惟香港會計準則第17號租賃範圍內之租賃交易及以及與公允值類似但並非公允值的計量（例如，香港會計準則第2號存貨中的可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值中的使用價值）除外。

此外，就財務報告而言，公允值計量根據公允值計量之輸入數據可觀察程度及輸入數據對公允值計量之整體重要性分類為第一級、第二級及第三級，載述如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據（第一級內包括的報價除外）；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

收入確認

收入按已收或應收代價之公允值計算，收入指日常業務過程中銷售貨品及提供服務（扣除折扣及銷售相關稅項後）之應收賬款。

銷售貨品之收入於交付貨品及轉移擁有權時確認，屆時以下所有條件均獲達成：

- 目標已向買方轉移貨品擁有權的重大風險及回報；
- 目標對已售貨品不再具有一般與擁有權相關之持續管理參與權，亦無實際控制權；
- 收入金額能可靠計量；
- 與交易相關之經濟利益可能流入目標；及
- 交易已產生或將產生之成本能可靠計量。

於日常業務過程中出售物業之收入在有關物業已竣工並已交付予買方後才確認。於達致上述收入確認之標準前，自買方收取之按金及分期付款乃於合併財務狀況表內列入流動負債項下。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以成本值或公允值扣除其後累計折舊及累計減值虧損（如有）列賬。

折舊以直線法，按其估計可使用之年期撇銷其成本值或資產估值減去其剩餘價值確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末進行檢討，而任何估計變動之影響按提前應用基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何未來經濟利益時終止確認。物業、廠房及設備項目出售或報廢產生之任何收益或虧損，按銷售所得款項與資產賬面值之差額釐定，並於損益中確認。

發展中物業

發展中物業按成本與可變現淨值中較低者入賬。成本包括土地成本、發展支出、資本化借貸成本及其他直接應佔成本。可變現淨值為存貨估計售價減所有估計完工成本及銷售所需成本。

持作銷售已竣工物業

持作銷售已竣工物業按成本與可變現淨值中較低者列賬。成本乃根據未出售物業應佔土地成本、發展支出、資本化借貸成本及其他直接成本總值分配而釐定。可變現淨值為存貨估計售價減所有估計完工成本及銷售所需成本。

有形資產之減值虧損

於各報告期末，目標審閱其有形資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，則會估計資產之可收回金額以釐定減值虧損（如有）之程度。倘估計一項資產的可收回金額低於其賬面值，則該資產的賬面值將減至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

倘其後撥回減值虧損，則資產之賬面值將增至重新估計之可收回金額，惟增加後之賬面值不得超過假設並無於過往年度就資產確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時於確認為收益。

外幣

就呈列過往財務資料而言，目標之資產及負債均按各報告期末當時之匯率換算為目標之呈列貨幣（即港元），而相關收支項目按期內平均匯率換算，惟期內匯率大幅波動除外，於此情況下，採用交易日期適用之匯率。所產生匯兌差額（如有）均於其他全面收益確認，並於匯兌波動儲備一欄下權益中累計。

借貸成本

直接歸屬於收購、建築或生產合資格資產（即必須長時間預備作擬定用途或銷售的資產）的借貸成本計入該等資產之成本，直至該等資產已準備就緒以供擬定用途或銷售為止。

所有其他借貸成本於其產生期間於損益中確認。

退休福利成本

於中國營運的目標的僱員須參與由地方市政府營運的中央退休金計劃。目標須按其僱員薪金的若干百分比向該中央退休金計劃作出供款，並於供款根據中央退休金計劃的規則成為應付款項時於損益中扣除。

向中央退休金計劃所付款項於僱員提供服務而使其有權享有相關供款時確認為開支。

稅項

所得稅開支指即期應繳稅項及遞延稅項之總和。

即期應繳稅項乃按年／期內應課稅利潤計算。應課稅利潤有別於損益及其他全面收益表呈報之「除稅前虧損／利潤」，原因為其不包括其他年度應課稅或可扣稅之收入或支出項目以及毋須課稅或不可扣稅之項目所致。目標之即期稅項負債乃按各報告期末已頒佈或實際頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就過往財務資料內資產及負債賬面值與計算應課稅利潤所用相應稅基間之暫時差額確認。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認入賬。遞延稅項資產一般會於可能有應課稅利潤可使用可扣稅暫時差額抵銷之情況下就所有可扣稅暫時差額確認入賬。倘暫時差額因初步確認在概不影響應課稅利潤及會計利潤之交易中之資產及負債（除業務合併外）而產生，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項資產賬面值會於各報告期末審閱，並在應課稅利潤可能不足以收回全部或部分資產時作出調減。

遞延稅項資產及負債按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率（按於各報告期末已頒佈或實際頒佈之稅率（及稅法）計算）計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映以目標預期於各報告期末收回資產或償還負債賬面值之方式產生之稅務後果。

即期稅項及遞延稅項於損益確認，惟涉及於其他全面收益或直接於權益確認之項目除外，在該情況下，即期稅項及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

金融工具

倘集團實體成為工具合約條文之訂約方，則於財務狀況表確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公允值計量。在適當情況下，因收購或發行金融資產及金融負債而直接產生之交易成本，於初步確認時，將加入或自金融資產或金融負債之公允值中扣除。

金融資產

目標之金融資產分類為貸款及應收款項。分類視乎金融資產之性質及目的而定，並於初步確認時釐定。所有以正常方式購買或出售之金融資產按交易日基準確認及終止確認。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本及於有關期間內分配利息收入之方法。實際利率為於金融資產預計年期或（視適用情況而定）較短期間內確切折算估計未來現金收入（包括構成實際利率其中部分之所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓）至初步確認時之賬面淨值之利率。

利息收入就債務工具按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指具有固定或可釐定付款，且在活躍市場無報價的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項（包括貿易應收款項及其他應收款項、應收關聯公司款項以及現金及銀行結餘）均以採用實際利率法計算之攤銷成本減任何減值入賬（請參閱下文有關金融資產減值之會計政策）。

金融資產減值

在各報告期末會評估金融資產是否有任何減值跡象。倘若有任何客觀證據表明，由於一個或多個於初次確認金融資產後發生之事項，金融資產之估計未來現金流受到影響，則金融資產被視為出現減值。

減值之客觀證據包括：

- 發行人或交易對方出現嚴重財務困難；或
- 違約，如不履行或拖欠利息或本金付款；或
- 借款人很有可能將破產或進行財務重組；或
- 因財務困難引致金融資產之活躍市場消失。

減值虧損金額按資產之賬面值及按金融資產之原本實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額確認。

倘於後續期間減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前確認之減值虧損透過損益撥回，惟該資產於撥回減值日期之賬面值不得超過在並無確認減值之情況下應有之攤銷成本。

金融負債及權益工具

目標發行之金融負債及權益工具，根據所訂立合約安排的實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具指在扣除目標全部負債後證明於目標資產剩餘權益的任何合約。目標發行的權益工具按已收所得款項扣除直接發行費用入賬。

金融負債

金融負債（包括貿易應付款項及其他應付款項、應付關聯公司款項及計息銀行借貸）其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債攤銷成本及在有關期間分配利息開支之方法。實際利率指在金融負債預計年期或（如適用）較短期間內將估計未來現金付款（包括構成實際利率一部分之所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓）準確貼現至初步確認時之賬面淨額之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

終止確認

僅當從資產收取現金流量之合約權利屆滿時，或目標將金融資產及該項資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓至另一實體時，目標終止確認該項金融資產。

終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總額之差額於損益內確認。

當及僅當目標之責任獲解除、取消或屆滿，目標方終止確認金融負債。終止確認金融負債賬面值與已付及應付代價之差額於損益確認。

5. 估計不明朗因素之主要來源

於應用附註4所述之目標會計政策時，目標董事須對未能透過其他來源明顯得悉之資產及負債賬面值作出估計及假設。估計及相關假設以過往經驗及其他被視作相關之因素為基準。實際結果可能與該等估計有所不同。

該等估計及相關假設持續進行檢討。對會計估計進行修訂時，倘修訂僅影響該期間，則修訂會於修訂估計之期間內確認；或倘修訂同時影響當期及未來期間，則修訂會於修訂期間及未來期間確認。

以下為於各報告期末有關未來的主要假設及其他估計不明朗因素的主要來源，存在導致下十二個月內資產及負債賬面金額重大調整的重大風險。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)估計

中國土地增值稅乃就地價增值額按30%至60%的累進稅率徵收，即物業銷售所得款項減去可扣減支出(包括銷售費用、借貸成本及一切物業開發開支)。

目標須繳納中國土地增值稅。若干大城市的地方稅務局已頒佈實施細則，然而，目標尚未與該等中國城市的地方稅務局落實其土地增值稅的計算及繳納金額。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項的金額。目標根據董事按其對稅務規則之理解作出之最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅務結果與最初入賬的金額不同，該等差額將會影響作出有關決定期間的所得稅撥備。

6. 分類資料

目標主要於中國從事商業物業項目的發展及銷售業務。

目標之經營活動來自主要進行物業發展的單一經營及呈報分部。此經營分部已按目標的內部報告予以識別，該等內部報告由主要營運決策者(「主要營運決策者」)(為目標的董事)定期審閱，以分配分部資源及評估其表現。由於主要營運決策者並無定期提供分部業績、資產或負債，故並無呈列有關分析。

地區資料

由於目標全部收入均源自中國之業務及客戶且目標全部非流動資產之賬面值均位於中國，故並無編製地區分部分分析。

主要客戶之資料

由於並無單一外界客戶於有關期間為目標帶來超過10%之收入，故目標並無主要客戶。

7. 收入

相關金額指銷售物業所產生的收入。

目標之收入分析如下：

	截至3月31日止年度			截至12月31日止九個月	
	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元
物業銷售	-	-	1,321,294	-	774,422

8. 融資成本

	截至3月31日止年度			截至12月31日止九個月	
	2015年	2016年	2017年	2016年	2017年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
銀行借貸之利息	43,372	41,271	19,465	19,319	-
減：於發展中物業 資本化之款項	(43,372)	(41,271)	(19,465)	(19,319)	-
	-	-	-	-	-

資本化之借貸成本乃於特定用作獲得合資格資產之借貸中產生，並採用截至2015年、2016年及2017年3月31日止年度以及截至2016年及2017年12月31日止九個月之資本化比率分別為8.86%、8.25%、15%、15%（未經審核）及0%計算。

9. 稅項

	截至3月31日止年度			截至12月31日止九個月	
	2015年	2016年	2017年	2016年	2017年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
即期稅項：					
中國企業所得稅 （「企業所得稅」）	926	-	15,686	-	89,177
過往年度／期間企業 所得稅超額撥備	(1,237)	-	(9,369)	-	(25,782)
土地增值稅	-	-	-	-	26,782
	(311)	-	6,317	-	90,177

根據中國企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，目標於有關期間的稅率為25%。

土地增值稅撥備乃根據相關中國稅法及條例所載之規定估計。土地增值稅已按增值額之累進稅率範圍撥備，且有若干可扣減項目。

附錄二 目標集團、佛山和諧家園及武漢致盛之會計師報告

年／期內稅項與除稅前（虧損）利潤對賬如下：

	截至3月31日止年度			截至12月31日止九個月	
	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元
除稅前（虧損）利潤	(7,250)	(16,206)	52,011	(14,111)	379,634
按25%稅率計算的					
中國企業所得稅	(1,813)	(4,052)	13,003	(3,528)	94,909
不可扣稅開支的					
稅務影響	956	2,246	2,683	2,116	964
未確認稅項虧損的					
稅務影響	1,783	1,806	-	1,412	-
過往年度／期間企業					
所得稅超額撥備	(1,237)	-	(9,369)	-	(25,782)
土地增值稅	-	-	-	-	26,782
土地增值稅之稅務影響	-	-	-	-	(6,696)
年／期內稅項	(311)	-	6,317	-	90,177

10. 年／期內（虧損）利潤

	截至3月31日止年度			截至12月31日止九個月	
	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元
年／期內（虧損）利潤乃					
扣除以下各項後達致：					
待售竣工物業成本	-	-	1,235,805	-	381,084
物業、廠房及設備折舊	91	110	102	77	75
減：發展中物業資本化	(91)	(110)	-	(77)	-
	-	-	102	-	75

	截至3月31日止年度			截至12月31日止九個月	
	2015年	2016年	2017年	2016年	2017年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
核數師之薪酬	185	134	126	127	300
董事之薪酬 (附註a)	-	-	-	-	-
其他員工成本 (附註b)					
薪金及其他津貼	413	905	820	622	657
退休福利成本	88	250	219	189	591
減：發展中物業資本化	(501)	(1,155)	-	(811)	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,039</u>	<u>-</u>	<u>1,248</u>

附註：

- (a) 於有關期間概無向目標董事及監事支付酬金。
- (b) 於有關期間概無向目標主要管理層支付薪酬。

11. 股息

於有關期間目標並無派付或建議派付股息，於2017年12月31日後亦無建議派付任何股息。

12. 每股盈利

就本報告而言，由於載入每股盈利的資料並無意義，故並無呈列每股盈利的資料。

13. 物業、廠房及設備

	傢俬、裝置 及設備	汽車	總計
	千港元	千港元	千港元
成本			
於2014年4月1日	125	–	125
匯兌調整	2	–	2
添置	85	492	577
於2015年3月31日	212	492	704
匯兌調整	(9)	(25)	(34)
於2016年3月31日	203	467	670
匯兌調整	(14)	(28)	(42)
於2017年3月31日	189	439	628
匯兌調整	12	27	39
於2017年12月31日	201	466	667
折舊			
於2014年4月1日	113	–	113
年內支出	13	78	91
於2015年3月31日	126	78	204
匯兌調整	(8)	(4)	(12)
年內支出	21	89	110
於2016年3月31日	139	163	302
匯兌調整	(10)	(11)	(21)
年內支出	17	85	102
於2017年3月31日	146	237	383
匯兌調整	9	17	26
期內支出	11	64	75
於2017年12月31日	166	318	484

	傢俬、裝置 及設備	汽車	總計
	千港元	千港元	千港元
賬面值			
於2015年3月31日	<u>86</u>	<u>414</u>	<u>500</u>
於2016年3月31日	<u>64</u>	<u>304</u>	<u>368</u>
於2017年3月31日	<u>43</u>	<u>202</u>	<u>245</u>
於2017年12月31日	<u>35</u>	<u>148</u>	<u>183</u>

上述物業及設備項目經計入其估計殘值後以直線法按以下年率計算折舊：

傢俬、裝置及設備	20% – 50%
汽車	10% – 20%

14. 發展中物業／持作銷售的竣工物業

目標的物業存貨位於中國。所有物業存貨按成本與可變現淨值中較低者入賬。

15. 預付款項、按金及其他應收款項

	於3月31日			於2017年
	2015年	2016年	2017年	12月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
其他應收款項	5,426	6,756	7,161	5,414
預付其他稅項	7,322	42,471	-	-
	<u>12,748</u>	<u>49,227</u>	<u>7,161</u>	<u>5,414</u>

於釐定貿易應收款項的可收回性時，目標考慮自初始授出信貸日期起至各報告期末貿易應收款項的信貸質素的任何變動。由於客戶基礎較大且彼此並無關聯，因此信貸風險集中程度有限，目標董事認為毋須於各報告期末作出相關撥備。

於2015年、2016年、2017年3月31日及2017年12月31日，並未就其他應收款項計提呆賬撥備。

16. 應收(應付)關聯公司款項

關聯公司為沿海綠色家園有限公司(對目標擁有重大影響力)的附屬公司，相關款項為免息、無抵押並須按要求償還。

17. 現金及銀行結餘

於2015年、2016年及2017年3月31日及2017年12月31日，銀行結餘按分別0.35%、0.3%、0.3%及0.3%的市場年利率計息。

18. 貿易應付款項、其他應付款項及應計費用

	於3月31日			於2017年
	2015年	2016年	2017年	12月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
貿易應付款項	12,817	9,350	23,186	11,031
應計費用(附註)	12,843	195,518	665,305	573,517
其他應付款項	36,339	30,207	135,773	59,168
	49,182	225,725	801,078	632,685

附註：應計費用主要包括按建設進度累計的建築成本。

貿易應付款項包括建築成本及目標所計量應按項目進度支付的其他項目相關開支。採購的平均信貸期為90天。目標已制定財務風險管理政策以確保所有應付款項於信貸期限內清償。

附錄二 目標集團、佛山和諧家園及武漢致盛之會計師報告

於各報告期末貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	於3月31日			於2017年
	2015年	2016年	2017年	12月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
0至30日	4,732	6,898	22,424	9,721
31至90日	8,085	2,444	762	1,310
超過90日	-	8	-	-
	<u>12,817</u>	<u>9,350</u>	<u>23,186</u>	<u>11,031</u>

19. 計息銀行借貸

	於3月31日			於2017年
	2015年	2016年	2017年	12月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行借貸	<u>631,241</u>	<u>600,060</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

分為：

	於3月31日			於2017年
	2015年	2016年	2017年	12月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
於一年內或按要求	-	600,060	-	-
超過一年但不超過兩年	631,241	-	-	-
	<u>631,241</u>	<u>600,060</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

上述借貸於2015年及2016年3月31日分別按固定年利率6.77%及6.77%計息，並使目標承受公允值利率風險。於各報告期末的銀行借貸由附註25所載的資產作抵押。

20. 股本

於2015年、2016年及2017年3月31日以及2017年12月31日的已繳股本為189,143,000港元。

21. 融資活動產生之負債之對賬

下表詳列目標融資活動產生之負債的變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債為其現金流量或未來現金流量將於目標現金流量表內分類為來自融資活動之現金流量之負債。

	計息銀行 借貸	應付關聯 公司款項	總計
	千港元	千港元	千港元
於2014年4月1日	630,477	99,640	730,117
融資現金流量	–	37,059	37,059
融資成本	–	43,372	43,372
匯兌調整	764	203	967
於2015年3月31日	631,241	180,274	811,515
融資現金流量	(683)	(216,594)	(217,277)
融資成本	–	41,271	41,271
匯兌調整	(30,498)	(4,951)	(35,449)
於2016年3月31日	600,060	–	600,060
融資現金流量	(577,248)	40,834	(536,414)
融資成本	–	19,465	19,465
匯兌調整	(22,812)	(1,379)	(24,191)
於2017年3月31日	–	58,920	58,920
融資現金流量	–	4,203	4,203
匯兌調整	–	3,896	3,896
於2017年12月31日	–	67,019	67,019

	計息銀行 借貸	應付關聯 公司款項	總計
	千港元	千港元	千港元
(未經審核)			
於2016年4月1日	600,060	–	600,060
融資現金流量	(565,834)	43,867	(521,967)
融資成本	–	19,319	19,319
匯兌調整	(34,226)	12,127	(22,099)
	<u>–</u>	<u>75,313</u>	<u>75,313</u>
於2016年12月31日	<u>–</u>	<u>75,313</u>	<u>75,313</u>

22. 資本風險管理

目標管理其資本以確保目標將能夠按持續經營基準繼續經營，同時透過優化債務及權益平衡，為股東帶來最大回報。於有關期間內，目標的整體策略維持不變。

目標的資本架構包括債務淨額，其包括相關附註所披露之應付關聯公司款項及計息銀行借貸，以及目標擁有人應佔權益（包括實繳資本及儲備）。

目標董事定期檢討資本架構。作為檢討其中一環，董事考慮資本成本及各類資本的相關風險並透過派付股息、發行新股份及發行新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本架構。

23. 金融工具

(a) 金融工具分類

	於3月31日			於2017年
	2015年	2016年	2017年	12月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
金融資產				
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	65,828	458,819	206,883	394,988
金融負債				
攤銷成本	860,671	639,617	217,879	137,218

(b) 金融風險管理目標及政策

目標之主要金融工具包括貿易應收款項及其他應收款項、應收關聯公司款項、現金及銀行結餘、貿易應付款項及其他應付款項、應付關聯公司款項及計息銀行借貸。該等金融工具之詳情於相關附註內披露。與該等金融工具有關之風險包括市場風險(利率風險)、信貸風險及流動資金風險。下文載列了如何減輕該等風險之政策。目標管理層管理及監控該等風險，以確保及時有效地採取適當措施。

(i) 市場風險

利率風險

目標就固定利率銀行借貸承受公允值利率風險。

目標目前並未使用任何衍生合約以對沖其利率風險。然而，目標董事將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

(ii) 信貸風險

於各報告期末，目標所面臨的將導致目標因交易對手方未能履行其責任而產生的信貸風險來自財務狀況表所列相關已確認金融資產的賬面值。

為最大程度降低信貸風險，目標已制定相關政策，用於釐定信貸限額、信貸審批及其他相關監控程序以確保採取跟進新進行動收回逾期債務。此外，目標董事於各報告期末審閱各項應收賬款的可收回金額，以確保已就不可收回金額計提充足的減值虧損。就此而言，目標董事認為信貸風險已大幅降低。

目標並無重大信貸風險集中，其風險分散於多個具有相似特徵的交易對手方。

流動資金的信貸風險有限，原因在於相關交易對手方為被信用評級機構授予高信用評級的銀行。

(iii) 流動資金風險

目標董事密切監察目標的現金流量，以令目標能夠在可預見的未來繼續開展業務。就此而言，目標董事認為目標的流動資金風險已大幅降低。

於2016年3月31日，目標的流動負債超出其流動資產2,077,000港元。目標董事認為目標在自2016年3月31日起十二個月內將能夠獲得充足的內部資源以履行其承擔并滿足其現時營運資金需求。

下表詳列目標非衍生金融負債的剩餘合約期。該等表格乃根據目標可被要求償還款項的最早日期的金融負債的未貼現現金流量編製。其他非衍生金融負債的屆滿日期按協定還款日期計算。

表格包括利息及本金現金流量。倘利息現金流量按浮動利率計息，則未貼現金額按各報告期末的利率計算。

	利率	按要求或 於1年內 千港元	1至2年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	於2015年 3月31日的 賬面值 千港元
<u>於2015年3月31日</u>					
貿易應付款項及 其他應付款項		49,156	-	49,156	49,156
應付關聯公司款項		180,274	-	180,274	180,274
銀行借貸 — 固定利率	6.77%	-	741,640	741,640	631,241
		<u>229,430</u>	<u>741,640</u>	<u>971,070</u>	<u>860,671</u>
<u>於2016年3月31日</u>					
貿易應付款項及 其他應付款項		39,557	-	39,557	39,557
銀行借貸 — 固定利率	6.77%	663,817	-	663,817	600,060
		<u>703,374</u>	<u>-</u>	<u>703,374</u>	<u>639,617</u>

	按要求或 於1年內	1至2年	未貼現現金 流量總額	於2017年 3月31日的 賬面值
	千港元	千港元	千港元	千港元
於2017年3月31日				
貿易應付款項及其他應付款項	158,959	-	158,959	158,959
應付關聯公司款項	58,920	-	58,920	58,920
	<u>217,879</u>	<u>-</u>	<u>217,879</u>	<u>217,879</u>
於2017年12月31日				
貿易應付款項及其他應付款項	70,199	-	70,199	70,199
應付關聯公司款項	67,019	-	67,019	67,019
	<u>137,218</u>	<u>-</u>	<u>137,218</u>	<u>137,218</u>

(c) 公允值

金融資產及金融負債之公允值乃基於貼現現金流量分析之公認定價模式釐定。

目標董事認為於過往財務資料按攤銷成本入賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公允值相若。

24. 退休福利計劃

根據中國相關法律及法規，目標須參與由地方市政府管理的定額供款退休計劃。目標根據地方市政府規定按僱員薪資若干百分比向該計劃供款，以為僱員的退休福利提供資金。目標就退休福利計劃的主要責任為根據計劃按要求供款。

25. 資產抵押

於各報告期末，已下資產已予抵押以為目標獲授的若干銀行融資提供擔保：

	於3月31日			於2017年
	2015年	2016年	2017年	3月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
發展中物業	971,632	1,164,624	-	-

26. 期後事項

2017年12月31日後並未發生任何期後事項。

27. 期後財務報表

目標並未就2017年12月31日之後的任何期間編製經審核財務報表。

未經審核備考財務資料

本未經審核備考綜合財務狀況表（「未經審核備考財務資料」）乃基於收購事項於2017年12月31日完成之假設下，呈列收購事項可能對本集團於2017年12月31日之財務狀況構成之影響，從而向本公司股東提供有關收購事項之影響之資料而編製。

未經審核備考財務資料乃基於若干假設、估計及不明朗因素而編製。因此，未經審核備考財務資料並非旨在描述倘於2017年12月31日完成收購事項，經擴大集團所達致之實際財務狀況。未經審核備考財務資料亦非旨在預測經擴大集團之未來財務狀況。

本未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，且由於其性質，其未必能真實反映經擴大集團於收購事項完成後之財務狀況。

未經審核備考財務資料乃於相關附註所述之備考調整落實後，按照本集團於2017年12月31日之經審核綜合財務狀況表（載於本集團截至2017年12月31日止年度之經審核財務報表）及目標集團於2017年12月31日之經審核綜合財務狀況表（載於本通函附錄二所載之目標集團之會計師報告）而編製。

未經審核備考財務資料應與本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團	目標集團於		備考調整					經擴大集團
	於2017年 12月31日 人民幣千元	2017年12月31日		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	之未經審核 備考 人民幣千元
		千港元	人民幣千元	附註2a	附註2b	附註2c	附註2d	附註2e	
非流動資產									
物業、廠房及設備	874,715	30,064	25,039				237	(21,502)	878,489
投資物業	8,140,210	214,377	178,543	639,157					8,957,910
持作物業開發銷售用途的									
土地	215,224	-	-						215,224
商譽	-	-	-	505,703	233,000	51,283	(615,640)	903,527	1,077,873
於合營企業投資	6,387,378	-	-						6,387,378
於聯營公司投資	602,365	2,689,384	2,239,847					(12,613)	2,829,599
遞延稅項資產	526,074	-	-						526,074
非流動資產總值	16,745,966	2,933,825	2,443,429						20,872,547
流動資產									
持作物業開發銷售用途的									
土地	9,173,473	-	-						9,173,473
發展中物業	10,263,940	2,373,706	1,976,935	780,386				(165,321)	12,855,940
持作銷售物業	8,121,694	2,260,283	1,882,471	(198,807)			1,092,900	(26,747)	10,871,511
收購土地預付款項	2,109,667	-	-						2,109,667
預付款項、按金及 其他應收款項	15,630,318	389,371	324,287				42,216	(58,124)	15,938,697
應收聯營公司款項	-	801,094	667,189			(51,283)		(615,906)	-
應收同系附屬公司款項	-	1,252,958	1,043,523	(932,480)				(111,043)	-
預付企業所得稅	127,813	-	-						127,813
預付土地增值稅	216,020	-	-						216,020
衍生金融工具	17,718	-	-						17,718
受限制現金	1,901,969	-	-						1,901,969
現金及現金等價物	15,596,239	460,955	383,905	(3,800,000)			575,983	(20,231)	12,735,896
流動資產總值	63,158,851	7,538,367	6,278,310						65,948,704
流動負債									
預收款項	10,268,840	474,634	395,298				69,380		10,733,518
貿易應付款項	5,153,520	509,531	424,362				13,672	(10,612)	5,580,942
其他應付款項及應計費用	12,468,016	838,694	698,504		233,000		576,119	(77,615)	13,898,024
計息銀行及其他借貸	6,704,340	729,744	607,765					(9,963)	7,302,142
公司債券	10,000,000	-	-						10,000,000
應付企業所得稅	1,893,370	1,094,020	911,152				79,595	(1,461)	2,882,656
土地增值稅撥備	1,505,218	-	-						1,505,218
衍生金融工具	19,229	-	-						19,229
流動負債總額	48,012,533	3,646,623	3,037,081						51,921,729

附錄三

經擴大集團之未經審核備考財務資料

	本集團	目標集團於		備考調整					經擴大集團
	於2017年 12月31日 人民幣千元	2017年12月31日 千港元	2017年12月31日 人民幣千元	人民幣千元 附註2a	人民幣千元 附註2b	人民幣千元 附註2c	人民幣千元 附註2d	人民幣千元 附註2e	之未經審核 備考 人民幣千元
流動資產淨值	15,146,318	3,891,744	3,241,229						14,026,975
總資產減流動負債	31,892,284	6,825,569	5,684,658						34,899,522
非流動負債									
其他應付款項	2,560,449	-	-						2,560,449
計息銀行及其他借貸	7,007,525	2,567,262	2,138,138					(44,835)	9,100,828
優先票據	3,855,621	-	-						3,855,621
遞延稅項負債	1,025,453	110,172	91,756	447,671			182,705	16,526	1,764,111
非流動負債總額	14,449,048	2,677,434	2,229,894						17,281,009
資產淨值	17,443,236	4,148,135	3,454,764						17,618,513
權益									
已發行股本	355,982	547,835	456,263	(456,263)					355,982
優先永久證券 儲備	1,911,986	-	-						1,911,986
	14,113,513	3,599,037	2,997,449	(2,997,449)					14,113,513
非控股權益	16,381,481	4,146,872	3,453,712				174,225		16,381,481
	1,061,755	1,263	1,052						1,237,032
權益總額	17,443,236	4,148,135	3,454,764						17,618,513

附註：

1. 編製基準

本未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4.29條並按照：(i)本集團於2017年12月31日之經審核綜合財務狀況表（摘錄自本集團截至2017年12月31日止年度之經審核財務報表）；及(ii)目標集團於2017年12月31日之經審核綜合財務狀況表（摘錄自本通函附錄二所載之目標集團之會計師報告）而編製，並按人民幣1元兌1.2007港元的匯率將港元換算為人民幣；並根據下文附註2所述之備考調整而予以調整，猶如收購事項已於2017年12月31日完成。

本未經審核備考財務資料之編製方式與本集團於截至2017年12月31日止年度之經審核財務報表內採納之格式及會計政策一致。

2. 備考調整附註

目標集團主要在中華人民共和國內地從事物業發展、物業投資及物業管理業務。根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則第3號（經修訂）業務合併（「香港財務報告準則第3號」），收購法適用於收購資產及承擔負債構成業務之情況。通過應用收購法，本集團將按於收購日期的公允值確認在收購事項中收購的可識別資產及承擔的可識別負債。根據香港財務報告準則第3號，代價超過可識別淨資產公允值的數額應入賬列為商譽。

附註a：收購事項完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司。據此，應作出以下調整(i)根據買賣協議就收購事項支付總代價人民幣3,800,000,000元；(ii)對銷目標集團的已繳股本人民幣456,000,000元及收購前儲備人民幣2,997,000,000元；(iii)目標集團所持物業的公允值超出賬面值人民幣1,221,000,000元（根據本通函附錄五所載於2018年2月28日的估值計算）；(iv)就以上第(iii)項中確認的公允值計算的企業所得稅及土地增值稅計提遞延稅項負債人民幣448,000,000元；(v)放棄應收賣方及其附屬公司的若干款項；及(vi)根據香港財務報告準則第3號，將代價超出目標集團可識別淨資產於2017年12月31日的公允值的金額分配至商譽。

所收購淨資產的公允值於收購事項完成後可能發生變動，此乃由於根據香港財務報告準則第3號，目標集團的全部可識別資產及負債的公允值須於完成日期進行評估。因此，商譽可能與上述計算存在重大差異。

附註b：天津和諧家園建設開發有限公司（「天津和諧家園」）由目標集團擁有30%權益並入賬列作一間聯營公司。根據一份於2016年簽署的股東協議，賣方就天津和諧家園人民幣1,834,000,000元的利潤分派享有優先權。賣方其後已將該權利質押以作為目標集團的一間附屬公司沿海武漢所借人民幣1,601,000,000元銀行借貸的擔保。根據買賣協議，利潤分派優先權及償還銀行借貸的責任仍由賣方承擔。據此，應作出一項調整以確認應付款項淨額人民幣233,000,000元從而反映上述安排。計算如下：

	人民幣千元
賣方就天津和諧家園利潤分派的優先權	(1,834,000)
償還銀行借貸的責任	1,601,000
	(233,000)

就本未經審核備考財務資料而言，假設貨幣的時間價值並不重大。

附註c：根據買賣協議，沿海武漢擁有的人民幣51,000,000元應收聯營公司款項將不會轉移至經擴大集團。因此，目標集團的資產淨值應作出相應調整。

附註d：賣方及其附屬公司（「沿海集團」）目前持有佛山和諧家園房地產有限公司（「佛山和諧家園」）20%股權及武漢致盛集團有限公司（「武漢致盛」）30%股權，均主要從事物業發展業務。根據買賣協議的一份補充協議，沿海集團須進一步向佛山和諧家園其他股東收購佛山和諧家園80%股權，向武漢致盛其他股東收購武漢致盛60%股權。作為重組的一部分，佛山和諧家園100%股權及武漢致盛60%股權將在收購事項完成前轉讓予目標集團。武漢致盛及佛山和諧家園於2017年12月31日的資產及負債的賬面值乃分別摘錄自本通函附錄二所載武漢致盛及佛山和諧家園的財務資料，並按人民幣1元兌1.2007港元的匯率將港元換算為人民幣。

附註e：根據本通函附錄二所載目標集團的財務資料附註2，排除於收購事項之外的若干公司，包括沿海綠色家園發展（鞍山）有限公司、上海沿海綠色家園置業有限公司、上海新弘大置業有限公司、珠海市沿海綠色家園房地產開發有限公司及武漢格致睿和房地產顧問有限公司的資產及負債以及於一間聯營公司（即廣州海涌房地產有限公司）的股權於2017年12月31日的賬面值乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團的財務資料並按人民幣1元兌1.2007港元的匯率將港元換算為人民幣。

附註f：根據目標集團董事所編製於2018年4月30日的未經審核管理賬目，華安發展有限公司（「華安」，目標公司的全資附屬公司，一間於2018年1月1日在香港註冊成立的投資控股有限公司）的股本及資產淨值為1港元。根據重組，華安將由本集團收購。就未經審核備考財務資料而言，由於華安對經擴大集團而言並不重大，因此並未將其納入。

獨立申報會計師就編製備考財務資料發出之核證報告

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)就本集團未經審核備考財務資料發出的報告全文,以供載入本通函。



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

吾等已完成受聘進行之核證工作,以就編製禹洲地產股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告,而未經審核備考財務資料由 貴公司董事(「董事」)編製,僅供說明之用。備考財務資料包括載於 貴公司所刊發日期為2018年5月25日之通函(「通函」)第III-1至III-5頁所載 貴集團於2017年12月31日之未經審核備考綜合財務狀況表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載述於通函第III-1頁。

未經審核備考財務資料由董事編製,以說明收購恒華集團有限公司(「收購事項」)對 貴集團於2017年12月31日之財務狀況之影響,猶如交易已於2017年12月31日發生。作為此過程之一部分,有關 貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至2017年12月31日止年度之經審核綜合財務報表。有關目標集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自通函附錄二所載目標集團的會計師報告。

董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段之規定，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引（「會計指引」）第7號編製供載入投資通函內之備考財務資料，編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德之規定，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有審慎、保密及專業行為之基本原則而制定。

本事務所應用香港質量控制準則第1號有關進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務業務的公司的質量控制，並相應設有全面質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規規定之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而由吾等於過往發出之任何報告，除於刊發報告當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號就招股章程內的備考財務資料之編製提交報告而進行受聘核證工作。該準則要求申報會計師須規劃及實程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段之規定並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料，取得合理查證。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用之任何過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於是次委聘之過程中亦無就編製未經審核備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

通函所載之未經審核備考財務資料，僅旨在說明收購事項對 貴集團未經調整財務資料之影響，猶如交易已於經選定較早日期進行，以供說明。故此，吾等概不就交易之實際結果會否與呈列者相同作出任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告之合理受聘查證，涉及進程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用之適用準則有否提供合理基準，以顯示直接歸因於交易之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否恰當應用該等準則；及
- 未經審核備考財務資料是否反映該等調整恰當應用於未經調整財務資料。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與未經審核備考財務資料之編製有關之交易，以及其他相關受聘狀況。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得之憑證充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就未經審核備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露之該等調整均屬恰當。

此 致

禹洲地產股份有限公司
列位董事 台照

香港
安永會計師事務所
執業會計師
謹啟

2018年5月25日

下文載列目標集團截至2015年、2016年及2017年3月31日止三個財政年度及截至2017年12月31日止九個月（「有關期間」）之管理層討論及分析。

業務回顧

目標公司為一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務。重組完成後，目標集團將包括若干投資控股公司及以下主要附屬公司、聯營公司或合營企業（該等公司在中國從事物業發展及投資業務），即北京天倫、沿海武漢、佛山和諧家園、瀋陽沿海榮天、瀋陽中廣、天津和諧家園及武漢致盛，該等公司目前從事待售及發展中的物業項目。

於最後實際可行日期，重組尚未完成。

就編製本管理層討論及分析而言，目標集團及剩餘目標集團對本通函附錄二所載的目標集團及剩餘目標集團的定義的界定相同。

財務回顧

收入

目標集團的收入主要來自物業銷售。於截至2015年、2016年及2017年3月31日止各財政年度及截至2017年12月31日止九個月，目標集團的收入分別約為1,521,780,000港元、638,728,000港元、1,072,724,000港元及2,384,606,000港元。

於截至2015年、2016年及2017年3月31日止各財政年度及截至2017年12月31日止九個月，剩餘目標集團收入分別約為1,453,873,000港元、575,208,000港元、1,059,575,000港元及2,383,431,000港元。截至2017年3月31日止年度的收入較截至2016年3月31日止年度增加乃主要由於受2017年交付物業的總樓面面積增加推動，物業銷售額增加。截至2016年3月31日止年度的收入較截至2015年3月31日止年度減少乃主要由於2016年交付物業的總樓面面積減少，導致物業銷售額減少。

毛利及毛利率

於截至2015年、2016年及2017年3月31日止各財政年度及截至2017年12月31日止九個月，目標集團的毛利分別約為77,980,000港元、28,882,000港元（虧損）、123,760,000港元及396,491,000港元，毛利率分別為5.1%、4.5%（虧損）、11.5%及16.6%。

於截至2015年、2016年及2017年3月31日止各財政年度及截至2017年12月31日止九個月，剩餘目標集團的毛利分別約為55,569,000港元、135,084,000港元、120,948,000港元及131,008,000港元，毛利率分別約為3.8%、23.5%、11.4%及5.5%。

其他收入、收益及虧損

於截至2015年、2016年及2017年3月31日止各財政年度及截至2017年12月31日止九個月，目標集團的其他收入、收益及虧損分別約為9,390,000港元、42,178,000港元、25,511,000港元（虧損）及10,812,000港元。於截至2015年、2016年及2017年3月31日止各財政年度及截至2017年12月31日止九個月，剩餘目標集團的其他收入、收益及虧損分別約為1,738,000港元（虧損）、41,739,000港元、27,580,000港元（虧損）及10,428,000港元。截至2017年3月31日止年度的其他收入、收益及虧損較截至2016年3月31日止年度減少乃由於應收聯營公司款項減值虧損增加及其他利息收入減少。截至2016年3月31日止年度的其他收入、收益及虧損較截至2015年3月31日止年度增加乃由於其他利息收入增加。

營銷及銷售開支

於有關期間內的營銷及銷售開支主要為產生的廣告及市場推廣開支、佣金及薪金開支。

行政開支

於有關期間內的行政開支主要為產生的折舊、薪金開支及專業費用。

其他開支

於有關期間內的其他開支主要為罰金及其他應收款項撥備。

融資成本

於有關期間內的融資成本主要為應付銀行、金融機構及信託公司利息。

出售附屬公司收益

於截至2015年、2016年及2017年3月31日止各財政年度及截至2017年12月31日止九個月，目標集團及剩餘目標集團因出售或部分出售若干附屬公司而錄得的出售附屬公司收益分別為零、零、1,956,302,000港元及822,400,000港元。

流動資金、財務資源及資本架構

於有關期間，目標集團的主要金融工具包括其他應收款項、就其他借貸的已抵押存款、應收關聯公司及同系附屬公司款項、已抵押銀行存款、現金及銀行結餘、貿易應付款項及應付票據、其他應付款項、應付同系附屬公司款項及計息銀行及其他借貸。

於2017年12月31日，目標集團擁有資產淨值4,148,135,000港元，流動資產淨值3,891,744,000港元。

於2017年12月31日，剩餘目標集團擁有資產淨值3,626,463,000港元，流動資產淨值2,775,239,000港元。

目標集團管理其資本以確保目標集團將能夠按持續經營基準繼續經營，同時透過優化債務及權益平衡，為股東帶來最大回報。

僱員及薪酬政策

於2017年12月31日，目標集團及剩餘目標集團分別擁有約96名及78名僱員。僱員的薪酬及其他福利根據市場狀況及趨勢予以審閱並根據僱員的資質、經驗、職責及表現確定。目標集團的僱員須參與由中國地方市政府營運的中央退休金計劃。目標集團須按其僱員薪金的若干百分比向該中央退休金計劃作出供款。於有關期間，目標集團並未採納購股權計劃或其他股份獎勵計劃。

資本負債比率

於2017年12月31日，目標集團及剩餘目標集團的資本負債比率，即以債務淨額（計息銀行及其他借貸減現金及銀行結餘）除以權益總額，分別約為68.4%及77.1%。

或然負債

於2017年12月31日，目標集團分別以1,576,915,000港元及323,360,000港元為限，就物業買方獲授的按揭貸款融資及一間聯營公司獲授的銀行融資向銀行作出擔保。

於2017年12月31日，剩餘目標集團分別以1,576,915,000港元及323,360,000港元為限，就物業買方獲授的按揭貸款融資及一間聯營公司獲授的銀行融資向銀行作出擔保。

以下為獨立估值師及顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其於2018年2月28日就目標集團持有之物業權益作出之估值發出之函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
6/F Three Pacific Place 1 Queen's Road East Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Company Licence No.: C-030171

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

敬啟者：

根據買方（禹洲地產股份有限公司（「貴公司」，連同 貴公司及其附屬公司以下統稱「貴集團」）之間接全資附屬公司）與賣方沿海綠色家園有限公司於2018年1月13日訂立的買賣協議，買方有意購買恒華集團有限公司（「目標公司」，賣方之直接全資附屬公司）全部已發行股本。仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「仲量聯行」或「吾等」）根據指示就目標公司及其附屬公司（以下統稱「目標集團」）於中華人民共和國（「中國」）擁有的物業權益提供估值服務，以作披露用途。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及調查，並已取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於2018年2月28日（「估值日」）之市值之意見。

吾等之估值乃按市值基準進行。市值定義為「資產或負債經適當營銷後，由自願買方與自願賣方按公平原則磋商之交易，在知情、審慎及不受脅迫情況下於估值日進行交易之估計金額」。

吾等採用比較法對第一類及第三類物業權益進行估值，並假設該等物業權益按現有狀況即時交吉出售，並參考市場上可得的可比較銷售交易。該方法乃以公認市場交易為最佳指標之依據，並假定可從市場相關交易推斷出類似物業的情況，惟須考慮當中涉及的變量因素。

吾等在評估現時興建中的第二類物業權益時，假設物業將按照目標集團向吾等提供的最新發展建議開發及完成。於達致吾等的估值意見時，吾等已參考有關市場可得之可比較銷售證明採納比較法並亦已考慮於估值日各建設階段相應的累計建設成本及專業費用，以及為完成發展而預期將產生的餘下成本及費用。吾等依賴目標集團於估值日按照物業的不同建設階段提供之累計建設成本及專業費用資料，且吾等並無發現與其他類似發展存在任何重大不符的情況。

吾等進行估值時，乃假設賣方可於市場出售物業權益，而並無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益之價值。

吾等的報告並無考慮到任何所估物業權益涉及的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

對物業權益進行估值時，吾等已遵從香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》第5章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值－全球準則2017》；香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》；以及國際評估準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載所有規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，亦接納 貴集團向吾等提供有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情及租賃等事項以及所有其他相關事項的意見。

吾等獲提供國有土地使用證、不動產權證書、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證等業權文件及有關物業權益的其他正式圖則副本，並已作出有關查詢。吾等已在可能的情況下查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權及物業權益可能附有的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問福建衡興明業律師事務所就中國物業權益有效性所發表的意見。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供有關業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出實地調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展工程。吾等於進行估值時，乃假設該等方面均為良好且施工期間不會出現意料之外的成本及延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能報告該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

張博龍先生、王冉女士、瞿歡女士及劉子荷女士曾於2018年3月28日至2018年3月31日期間進行實地視察。張博龍先生擁有4年中國物業估值經驗。王冉女士、瞿歡女士及劉子荷女士均擁有1年中國物業估值經驗，且彼等均畢業於物業發展科目的學位課程。

吾等並無理由懷疑目標集團向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求目標集團確認所提供的資料概無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

本報告所述所有貨幣單位均為人民幣。

吾等的估值概要及估值證書於下文隨附，以供閣下垂注。

此 致

香港
中環
皇后大道中99號中環中心
49樓4905-06室

禹洲地產股份有限公司
董事會 台照

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

2018年5月25日

附註： 陳志康為特許測量師，擁有25年中國物業估值經驗。

估值概要

第一類—目標集團於中國持作出售的物業權益

第二類—目標集團於中國持有的發展中物業權益

第三類—目標集團於中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	於估值日 現況下的市值 人民幣 第一類：	於估值日 現況下之市值 人民幣 第二類：	於估值日 現況下之市值 人民幣 第三類：	物業於估值日 現況下之總市值 人民幣
1.	位於中國 北京市 朝陽區 建國門外大街 甲1號以北的 一幅土地	—	—	無商業價值	無
2.	位於中國 湖北省 武漢市 東西湖區 金山大道 與張柏路交匯處 西北的 武漢賽洛城項目 部分	890,700,000	652,000,000	—	1,542,700,000
3.	位於中國 湖北省 武漢市 江漢區 新華路與長江日報 路交匯處東北的 武漢菱角湖項目 未售部分	777,700,000	—	—	777,700,000

編號	物業	於估值日	於估值日	於估值日	物業於估值日
		現況下的市值 人民幣 第一類：	現況下之市值 人民幣 第二類：	現況下之市值 人民幣 第三類：	現況下之總市值 人民幣
4.	位於中國 廣東省 佛山市 禪城區 港口路16號的 佛山沿海馨庭項目 未售部分	177,600,000	-	-	177,600,000
5.	位於中國 遼寧省 瀋陽市 渾南區 天壇南街8號的 瀋陽沿海國際中心 項目部分	315,300,000	649,000,000	-	964,300,000
6.	位於中國 遼寧省 瀋陽市 蘇家屯區 陳相鎮的 一幅土地	-	-	1,273,000,000	1,273,000,000
7.	位於中國 天津市 北辰區 北倉鎮的 多幅發展中土地	-	-	無商業價值	無
總計：		2,161,300,000	1,301,000,000	1,273,000,000	4,735,300,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日 現況下之市值 人民幣
1.	位於中國 北京市 朝陽區 建國門外大街 甲1號以北的 一幅土地	該物業包括一幅佔地面積約為 5,683.50平方米的土地。 該物業計劃發展為帶有寫字樓及 配套設施的綜合發展項目，總樓 面面積約58,200平方米。該物業 規劃樓面面積的詳情載於附註 2。 該物業之土地使用權已劃撥用作 寫字樓用途。	該物業目前空置並計 劃在未來發展為包含 辦公室及附屬設施的 綜合發展項目。	無商業價值

附註：

- 根據北京實業開發總公司獲發的建設用地規劃許可證—2007規地字0008號，北京實業開發總公司已獲授佔地面積5,683.50平方米的標的土地規劃許可。
- 根據設計方案審查意見—2013規復函字0035號，總規劃樓面面積約為58,200平方米的規劃物業建設工程已獲批准。該物業規劃樓面面積的詳情載列如下：

用途	樓面面積 (平方米)
地上空間	39,200.00
地下空間	19,000.00
總計：	58,200.00

- 根據北京實業開發總公司（「甲方」）與沿海地產投資（中國）有限公司（「乙方」）於2007年12月6日訂立的合作協議及其補充協議，乙方同意投資約人民幣340,000,000元發展該物業及乙方將取得總樓面面積65%的權利，為期35年。倘土地使用權由劃撥性質變為出讓性質，甲乙雙方同意重新分配樓面面積。

4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- a. 該物業的土地使用權已劃撥歸北京實業開發總公司；及
 - b. 北京實業開發總公司尚未取得相關所有權文件。
5. 在對該物業進行估值時，吾等已倚賴上述法律意見及並無賦予該物業商業價值，原因為目標集團並無取得任何合適的業權證書。然而，為參考起見，吾等認為該物業於估值日的市值為人民幣1,258,000,000元，假設已取得所有適當的業權證書且該物業可自由轉讓。

6. 主要證書／批准概要載列如下：

- | | |
|--------------|-----|
| a. 國有土地使用證 | 無 |
| b. 建設工程規劃許可證 | 不適用 |

7. 就本報告而言，物業根據持有目的分為以下類別，吾等認為各類別於估值日現況下之市值如下：

類別	於估值日 現況下之市值 (人民幣)
第一類－目標集團持作出售	－
第二類－目標集團持有發展中	－
第三類－目標集團持作未來發展	無商業價值
總計：	無

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日 現況下之市值 人民幣
2.	位於中國 湖北省 武漢市 東西湖區 張柏路與金山大道 交匯處西北的 武漢賽洛城項目 部分	<p data-bbox="528 495 879 683">武漢賽洛城項目（「該項目」）公共交通便利。包括13幅土地，佔地面積約842,635.07平方米，將發展為涵蓋住宅、辦公、零售及停車位的綜合發展項目。</p> <p data-bbox="528 736 879 1044">該項目的開發將分8期進行。完成後，該項目總樓面面積約為1,762,739.44平方米。一至五期、六-A期、七期及六-BC期中的部分已於2007年至2017年分不同階段完工。六-BC期的剩餘部分目前正在建設中（「在建工程」）並計劃於2018年7月完工。</p>	<p data-bbox="911 495 1142 719">該項目一至五期、六-A期及七期及六-BC期中的未售部分目前空置待售，在建工程目前處於發展中。</p>	1,542,700,000
		<p data-bbox="528 1098 879 1285">該物業包括一至五期、六-A期、七期的完工部分及六-BC期中的部分未售單位及六-BC期剩餘部分的在建工程。物業樓面面積的詳情載於附註8。</p>		
		<p data-bbox="528 1338 879 1523">據目標集團告知，該物業在建工程的總建築成本估計約為人民幣325,000,000元，其中人民幣250,000,000元截至估值日已支付。</p>		

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日 現況下之市值 人民幣
----	----	-------	------	-----------------------

獲授的該物業的土地使用權，商業用途部分於2042年6月19日屆滿，住宅用途部分於2072年6月19日屆滿。

附註：

1. 據目標集團告知，沿海綠色家園發展（武漢）有限公司（「沿海武漢」）為目標公司的全資附屬公司。
2. 根據13份國有土地使用證（東國用（2006）第TD2006-020號、東國用（2008）第010602109號、010602120號至010602124號、010602126號、東國用（2010）第010602129號、東國用（2013）第010602128號、東國用（商2014）第10862號、東國用（商2015）第02248號及東國用（2016）第118號），總佔地面積約842,635.07平方米的13幅土地（物業所在位置）的土地使用權已授予沿海武漢，商業用途部分於2042年6月19日屆滿，住宅用途部分於2072年6月19日屆滿。
3. 根據沿海武漢獲發的16份建設工程規劃許可證，該項目總規劃樓面面積約1,769,241.21平方米的建設工程已獲批准建設。
4. 根據沿海武漢獲發的30份建築工程施工許可證，有關地方機關已批准該項目總樓面面積約1,762,739.44平方米的建設工程動工。
5. 根據沿海武漢獲發的8份預售許可證（武房開預售[2014] 424、580號、武房開預售[2015] 137、243、264、302號、武房開預售[2016] 009號及327號），目標集團有權向買家出售總樓面面積約281,590.51平方米（包括物業）的該項目的部分單位。
6. 根據沿海武漢獲發的128份建設工程竣工驗收證書，武漢賽洛城項目的部分建設工程（總樓面面積約為1,251,434.91平方米）已完工並通過驗收（完工部分）。
7. 根據3份不動產權證書（武房權證東字第2014014292號、2015002135號及2016008421號），3個零售單位（總樓面面積約8,150.66平方米）由沿海武漢擁有。

8. 根據目標集團提供的資料，物業樓面面積的詳情載列如下：

物業	階段	用途	樓面面積 (平方米)	停車位數目
已完工部分的 未售單位	一至五期、六-A期、 七期及六-BC期部分	住宅	30,992.64	
		零售	37,183.24	
		辦公室	613.53	
		停車位	142,834.00	4,748
		小計：	211,623.41	4,748
在建工程(規劃)	六-BC期剩餘部分	住宅	70,894.63	
		零售	2,001.30	
		小計：	72,895.93	
		總計：	284,519.34	4,748

9. 在對該物業進行估值中，吾等已識別並分析與該物業擁有相似特徵的臨近物業的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣7,000元至人民幣11,000元；辦公室單位的單價介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣12,000元，一樓零售單位的單價介乎每平方米人民幣33,000元至人民幣37,000元，停車位單價介乎每個車位人民幣60,000元至人民幣100,000元。計算該物業的假設單價時，已考慮就可比較物業與該物業在地段、規模及其他特徵上的差異作出適當調整及分析。

10. 該物業在建工程倘於估值日已完工，則其市值估計為人民幣773,300,000元。

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- a. 該項目的國有土地使用證屬合法；
- b. 沿海武漢為該項目的合法土地使用者；
- c. 沿海武漢有權自由出租、轉讓、抵押或處置該項目的土地使用權及建築所有權，惟須取得該項目的預售許可證或在該項目完工時取得不動產權屬證明；及
- d. 由於無法取得停車位的建築物所有權證書，因此沿海武漢不能銷售該項目的停車位。

12. 在對此物業估值時，吾等依賴上述法律意見，且由於沿海武漢並未取得任何相關產權證書，因而未將該物業的停車位賦予任何商業價值。但是，為作參考，吾等認為，假設已取得該物業的停車位的全部所有權證書且該等停車位能夠自由轉讓，則該等停車位於估值日的市場價值為人民幣357,800,000元。

13. 主要證書／批准概要如下：

a.	國有土地使用證	有
b.	建設工程規劃許可證	有
c.	建築工程施工許可證	有
d.	預售許可證	有(完工部分)
e.	建設工程竣工驗收證書／表	有(完工部分)
f.	不動產權證書	部分

14. 就本報告而言，物業根據持有目的分為以下類別，吾等認為各類別於估值日現況下之市值如下：

類別	於估值日 現況下之市值 (人民幣)
第一類－目標集團持作銷售	890,700,000
第二類－目標集團所持發展中	652,000,000
第三類－目標集團持作未來發展	—
總計：	<u>1,542,700,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日 現況下之市值 人民幣
3.	位於中國 湖北省 武漢市 江漢區 新華路與長江日報 路交匯處東北的 武漢菱角湖項目 未售部分	武漢菱角湖項目(「該項目」)公共交通便利,為涵蓋住宅、辦公、零售單位及停車位的大型綜合發展項目,已於2017年完工。 該物業包括多個未售住宅、辦公、零售單位及停車位。物業樓面面積的詳情載於附註7。 獲授的該物業的土地使用權,商業用途部分於2051年1月25日屆滿,住宅用途部分於2081年1月25日屆滿。	該物業目前空置待售。	777,700,000

附註:

1. 據目標集團告知,武漢致盛集團有限公司(「武漢致盛」)為目標公司擁有60%權益的附屬公司。
2. 根據1份國有土地使用證(武國用(2011)第63號),總佔地面積約31,696.05平方米的1幅土地(物業所在位置)的土地使用權已授予武漢致盛,商業用途部分於2051年1月25日屆滿,住宅用途部分於2081年1月25日屆滿。
3. 根據武漢致盛獲頒發的1份建設工程規劃許可證(武規建[2013]159號),該項目總規劃樓面面積約164,271.00平方米的建設工程已獲批准建設。
4. 根據武漢致盛獲頒發的1份建築工程施工許可證(4201032013032200114BJ4001號),有關地方機關已批准該項目總樓面面積約164,271.00平方米的建設工程動工。

5. 根據武漢致盛獲頒發的3份預售許可證（武房開預售[2014] 488號、武房開預售[2015] 578號及武房開預售[2017] 525號），目標集團有權向買家出售總樓面面積約132,230.00平方米（包括物業）的該項目。
6. 根據武漢致盛獲發的5份建設工程竣工驗收證書，武漢菱角湖項目的部分建設工程（總樓面面積約為162,030.54平方米）已完工並通過驗收。
7. 根據目標集團提供的資料，物業樓面面積的詳情載列如下：

用途	樓面面積 (平方米)	停車位數目
住宅	1,593.03	
辦公室	15,593.81	
零售	18,635.95	
停車位	20,720	560
總計	56,542.79	560

8. 在對該物業進行估值中，吾等已識別並分析與該物業擁有相似特徵的臨近物業的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣18,000元至人民幣21,000元，辦公室單位的單價介乎每平方米人民幣21,000元至人民幣23,000元，一樓零售單位的單價介乎每平方米人民幣27,000元至人民幣30,000元，停車位單價介乎每個車位人民幣200,000元至人民幣250,000元。計算該物業的假設單價時，已考慮就可比較物業與該物業在地段、規模及其他特徵上的差異作出適當調整及分析。
9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- 該項目的國有土地使用證屬合法；
 - 武漢致盛為該項目的合法土地使用者；
 - 武漢致盛有權自由出租、轉讓、抵押或處置該項目的土地使用權及建築所有權，惟須取得該項目的預售許可證或在該項目完工時取得不動產權屬證明；及
 - 由於無法取得停車位的建築物所有權證書，因此武漢致盛不能銷售該項目的停車位。
10. 在對此物業估值時，吾等依賴上述法律意見，且由於武漢致盛並未取得任何相關產權證書，因而未將該物業的停車位賦予任何商業價值。但是，為作參考，吾等認為，假設已取得該物業的停車位的全部所有權證書且該等停車位能夠自由轉讓，則該等停車位於估值日的市場價值為人民幣99,600,000元。

11. 主要證書／批准概要如下：

a.	國有土地使用證	有
b.	建設工程規劃許可證	有
c.	建築工程施工許可證	有
d.	預售許可證	有
e.	建設工程竣工驗收證書／表	有
f.	不動產權證書	不適用

12. 就本報告而言，物業根據持有目的分為以下類別，吾等認為各類別於估值日現況下之市值如下：

類別	於估值日 現況下之市值 (人民幣)
第一類－目標集團持作銷售	777,700,000
第二類－目標集團所持發展中	-
第三類－目標集團持作未來發展	-
總計：	<u><u>777,700,000</u></u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日 現況下之市值 人民幣
4.	位於中國 廣東省 佛山市 禪城區 港口路16號的 佛山沿海馨庭項目 的未售部分	佛山沿海馨庭項目（「該項目」） 的公共交通配套完善。該項目為 大型住宅開發項目，已於2014年 竣工。 物業包括多個未售住宅、零售單 位及多個停車位。物業的總樓面 面積詳情載於附註7。 已獲授的該物業的土地使用權， 商業用途部分於2051年9月1日屆 滿，住宅用途部分於2081年9月1 日屆滿。	物業目前空置待售。	177,600,000

附註：

1. 據目標集團告知，佛山和諧家園房地產有限公司（「佛山和諧家園」）為目標公司的全資附屬公司。
2. 根據國有土地使用證—佛禪國用（2011）第1007969號，佛山和諧家園已獲授物業所在的佔地面積約55,378.00平方米的土地之土地使用權，商業用途部分於2051年9月1日屆滿，而住宅用途部分於2081年9月1日屆滿。
3. 根據佛山和諧家園獲發的3份建設工程規劃許可證—建字第440604201200129至440604201200131號，總規劃樓面面積約307,884.35平方米的該項目建設工程已獲批准動工。

4. 根據佛山和諧家園獲發的3份建築工程施工許可證－440601201205280101、440601201206280201及440601201207120101號，有關當地部門批准該項目總樓面面積約307,883.00平方米的建設工程動工。
5. 根據佛山和諧家園獲發的7份預售許可證－2013007701、2014001601、2013009901、2012009701、2013002201、2013000601及2013004601號，目標集團有權向買家出售總樓面面積約91,388.76平方米（包括物業）的項目。
6. 根據佛山和諧家園獲發的3份建設工程竣工驗收證書，總樓面面積約306,966.21平方米的佛山沿海馨庭項目的建設部分已竣工並通過驗收。
7. 根據目標集團提供的資料，物業的樓面面積詳情載列如下：

用途	樓面面積 (平方米)	停車位數目
零售	8,254.06	
停車位(地庫)	894.60	35
停車位(人防)	12,183.44	317
總計：	21,332.10	352

8. 在對物業進行估值時，吾等已識別並分析於物業周邊與物業具有類似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業的一樓零售單元的單位價格介乎每平方米人民幣28,000元至人民幣33,000元，而每個停車位(地庫)的單價則介乎人民幣180,000元至人民幣230,000元。計算該物業的假設單價時，已考慮就可比較物業與物業在地段、規模及其他特徵上的差異作出適當調整及分析。
9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 該項目的國有土地使用證屬合法；
 - b. 佛山和諧家園為該項目的合法土地使用者；
 - c. 佛山和諧家園有權自由出租、轉讓、抵押或處置該項目的土地使用權及建築物所有權(根據有關協議拆遷安置住房除外)，惟須取得該項目的預售許可證或在該項目完工時取得不動產權屬證明；及
 - d. 不能取得停車位(人防)的建築物所有權證書。

10. 在對該物業進行估值時，吾等已倚賴上述法律意見及並無對物業的停車位（人防區域）賦予商業價值，原因為佛山和諧家園並無取得任何合適的業權證書。然而，為參考起見，吾等認為，假設已取得所有合適的業權證書且建築物可自由轉讓，則物業的停車位（人防區域）於估值日的市場價值為人民幣38,000,000元。

11. 主要證書／批准概要載列如下：

a.	國有土地使用證	有
b.	建設工程規劃許可證	有
c.	建築工程施工許可證	有
d.	預售許可證	有
e.	建設工程竣工驗收證書／表	有
f.	不動產權證書	不適用

12. 就本報告而言，物業根據持有目的分為以下類別，吾等認為各類別於估值日現況下之市值如下：

類別	於估值日 現況下之市值 (人民幣)
第一類－目標集團持作出售	177,600,000
第二類－目標集團持有發展中	—
第三類－目標集團持作未來發展	—
總計：	<u><u>177,600,000</u></u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日 現況下之市值 人民幣
5.	位於中國 遼寧省 瀋陽市 渾南區 天壇南街8號的 瀋陽沿海國際中心 項目部分	瀋陽沿海國際中心項目（「該項目」）的公共交通配套完善。其包含一幅面積約31,756.70平方米的土地，將開發為配有公寓、辦公室、零售、酒店及停車位的綜合開發項目。	該項目的二期未售部分及一期部分目前空置待售，在建工程部分目前正在開發中。	964,300,000
		該項目分兩期開發。於竣工時，該項目將擁有總樓面面積約217,481平方米。部分一期工程已於2016年竣工，二期工程已於2017年竣工。一期餘下部分現正建設中（「在建工程」），計劃於2018年6月完工。		
		物業包括二期完工部分及一期中部分的未售單位及一期剩餘部分的在建工程。物業的樓面面積詳情載於附註7。		
		據目標集團告知，物業在建工程的總建設成本估計約人民幣324,000,000元，其中人民幣301,000,000元截至估值日付清。		

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日 現況下之市值 人民幣
----	----	-------	------	-----------------------

已獲授的該物業的土地使用權，
商業用途部分於2046年4月10日
屆滿。

附註：

1. 據目標集團告知，瀋陽沿海榮天置業有限公司（「瀋陽沿海榮天」）為目標公司的全資附屬公司。
2. 根據國有土地使用證—瀋南國用（2007）第078號，瀋陽沿海榮天已獲授物業所在的佔地面積約31,756.70平方米的土地之土地使用權，商業用途部分於2046年4月10日屆滿。
3. 根據瀋陽沿海榮天獲發的2份建設工程規劃許可證—建字第210112201300009及210112201300070號，總規劃樓面面積約217,481.00平方米的該項目建設工程已獲批准動工。
4. 根據瀋陽沿海榮天獲發的2份建築工程施工許可證—210130201305170401及210100201309183101號，有關當地部門批准該項目總樓面面積約217,481.00平方米的建設工程動工。
5. 根據瀋陽沿海榮天獲發的3份預售許可證—瀋房預售第13554、14123及14124號，目標集團有權向買家出售總樓面面積約168,295.61平方米（包括物業）的該項目。
6. 根據瀋陽沿海榮天獲發的3份建設工程竣工驗收證書，總樓面面積約147,712.47平方米的瀋陽沿海國際中心項目的建設部分已竣工並通過驗收（完工部分）。

7. 根據目標集團提供的資料，物業的樓面面積詳情載列如下：

物業	階段	用途	樓面面積 (平方米)	停車位數目
已完工部分的 未出售單位	二期及一期部分	公寓	48,947.65	
		零售	1,441.53	
		停車位	18,225.00	729
		小計：	68,614.18	729
在建工程(規劃)	一期剩餘部分	辦公室	30,882.24	
		酒店	16,719.60	
		零售	16,920.94	
		小計：	64,522.78	
		總計：	133,136.96	729

8. 在對物業進行估值時，吾等已識別並分析於物業周邊與物業具有類似特徵的多項相關銷售憑證。該等可資比較物業的公寓單位價格介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣8,000元、零售單位介乎每平方米人民幣18,000元至人民幣20,000元、辦公室單位介乎每平方米人民幣9,500元至人民幣11,000元、而每個停車位介乎人民幣100,000元至人民幣130,000元。計算該物業的假設單價時，已考慮就可比較物業與物業在地段、規模及其他特徵上的差異作出適當調整及分析。

9. 據目標集團告知，該物業總樓面面積約48,419.73平方米的多個公寓單位、辦公室單位及零售單位已預售予多家第三方，總代價為人民幣359,548,495元。該等部分物業尚未合法實際轉讓，因此吾等將該等單位納入吾等的估值內。於達致吾等就該物業市值的意見時，吾等已計及該等部分物業的合約價格。

10. 該物業在建工程倘於估值日已完工，則其市值估計為人民幣684,000,000元。

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 該項目的國有土地使用證屬合法；
- b. 瀋陽沿海榮天為該項目的合法土地使用者；
- c. 瀋陽沿海榮天有權自由出租、轉讓、抵押或處置該項目的土地使用權及建築物所有權，惟須取得該項目的預售許可證或在該項目完工時取得不動產權屬證明；及
- d. 由於無法取得停車位的建築物所有權證書，因此瀋陽沿海榮天不能銷售該項目的停車位。

12. 主要證書／批准概要載列如下：

a.	國有土地使用證	有
b.	建設工程規劃許可證	有
c.	建築工程施工許可證	有
d.	預售許可證	有
e.	建設工程竣工驗收證書／表	有(完工部分)
f.	不動產權證書	不適用

13. 在對該物業進行估值時，吾等已倚賴上述法律意見及並無對物業的停車位賦予商業價值，原因為瀋陽沿海榮天並無取得任何合適的業權證書。然而，為參考起見，吾等認為，假設已取得所有合適的業權證書且該等證書可自由轉讓，物業的停車位於估值日的市場價值為人民幣87,500,000元。

14. 就本報告而言，物業根據持有目的分為以下類別，吾等認為各類別於估值日現況下之市值如下：

類別	於估值日 現況下之市值 (人民幣)
第一類－目標集團持作出售	315,300,000
第二類－目標集團持有發展中	649,000,000
第三類－目標集團持作未來發展	—
總計：	<u><u>964,300,000</u></u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日 現況下之市值 人民幣
6.	位於中國 遼寧省 瀋陽市 蘇家屯區 陳相鎮的兩幅土地	物業位於郊區地帶，其總佔地面積約1,272,050.00平方米。 已獲授的物業的土地使用權，綜合用途及加油站用途部分於2052年9月23日屆滿。	物業目前建有若干現有建築物及結構。	1,273,000,000

附註：

1. 據目標集團告知，瀋陽中廣北方影視城有限公司（「瀋陽中廣」）為目標公司的全資附屬公司。
2. 根據2份國有土地使用證—蘇家屯國用（2000）第0000220號及蘇家屯國用（2000）字第0221號，瀋陽中廣已獲授總佔地面積約1,272,050.00平方米的兩幅土地之土地使用權，綜合用途及加油站用途部分於2052年9月23日屆滿。
3. 吾等未獲提供本物業之建設工程規劃許可證。
4. 在對物業進行估值時，吾等已參考於物業周邊與物業具有類似特徵的土地售價。該等可資比較土地按土地面積計算的單位價格約為每平方米人民幣940元至人民幣1,200元。計算假設單價時，已考慮就可比較物業與物業在地段、規模及其他特徵上的差異作出適當調整及分析。吾等在估值中並無考慮現有建築及結構的拆除開支。
5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - a. 國有土地使用證（蘇家屯國用（2000）第0000220號）屬合法及瀋陽中廣為該幅土地的合法土地使用者；及
 - b. 吾等未獲提供國有土地使用證（蘇家屯國用（2000）字第0221號）的原件，且並未收到有關此業權證書的撤銷確認文件。

6. 在對此物業進行估值時，吾等已倚賴上述法律意見，且由於 貴公司中國法律顧問並未提供有關 貴公司是否可轉讓蘇家屯國用(2000)字第0221號下地塊(佔地面積約17,635平方米)的土地使用權的法律意見，而並無賦予上述地塊商業價值。然而，為參考起見，吾等認為，假設已取得所有適當的業權證書且此地塊可自由轉讓，則此地塊於估值日的市值為人民幣18,000,000元。

7. 主要證書／批准概要載列如下：

- | | | |
|----|-----------|-----|
| a. | 國有土地使用證 | 有 |
| b. | 建設工程規劃許可證 | 不適用 |

8. 就本報告而言，物業根據持有目的分為以下類別，吾等認為各類別於估值日現況下之市值如下：

類別	於估值日 現況下之市值 (人民幣)
第一類－目標集團持作出售	－
第二類－目標集團持有發展中	－
第三類－目標集團持作未來發展	1,273,000,000
總計：	<u>1,273,000,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日 現況下之市值 人民幣
7.	位於中國 天津 北辰區 北倉鎮的 多幅發展中土地	北倉小鎮項目（「該項目」）佔 有多幅土地，總佔地面積約 2,900,000平方米。 物業包括該項目的多幅發展中土 地，總佔地面積約1,577,805平方 米，將開發成多個總規劃樓面面 積約3,141,224.8平方米的住宅及 商業發展項目。	該物業目前由多條村 落佔有並建有多幢未 拆建築。	無商業價值

附註：

1. 根據北倉鎮政府（「甲方」）與天津和諧家園建設開發有限公司（「乙方」或「天津和諧家園」）於2010年10月20日訂立的有關北辰區北倉小鎮項目投資建設合作協議，乙方將協助甲方進行總佔地面積約2,900,000平方米的多幅土地的基礎設施建設及初步開發。乙方亦為拆遷安置住房建設工程的主要責任方。作為回報，乙方根據協議有權享有土地補償。
2. 據 貴集團告知，物業包括多幅開發中土地，總佔地面積約1,577,805平方米，其將開發成多個住宅及商業開發項目，總規劃樓面面積約3,141,224.8平方米。

3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

a. 天津和諧家園尚未取得土地使用權及相關業權文件。

4. 在對該物業進行估值時，吾等已倚賴上述法律意見及並無對物業賦予商業價值，原因為目標集團並無取得任何合適的業權證書。然而，為參考起見，吾等認為物業於估值日的市值為人民幣24,242,000,000元（假設已取得所有合適的業權文件且物業可自由轉讓）。

5. 主要證書／批准概要載列如下：

a. 國有土地使用證 無

b. 建設工程規劃許可證 不適用

6. 就本報告而言，物業根據持有目的分為以下類別，吾等認為各類別於估值日現況下之市值如下：

類別	於估值日 現況下之市值 (人民幣)
第一類－目標集團持作出售	—
第二類－目標集團持有發展中	—
第三類－目標集團持作未來發展	無商業價值
總計：	<u>無</u>

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本集團的資料，董事對本通函所載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，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

(a) 於本公司普通股之好倉

董事姓名	實益權益	透過配偶	總計	佔本公司權益 概約百分比
林龍安先生 (附註)	1,303,200,000股股份	1,311,591,000股股份	2,614,791,000股股份	62.48%
郭英蘭女士 (附註)	1,311,591,000股股份	1,303,200,000股股份	2,614,791,000股股份	62.48%

附註：

郭英蘭女士及林龍安先生為對方的配偶。

(b) 於相關股份之好倉－購股權計劃項下之購股權

購股權計劃

於2010年5月24日，本公司當時的股東已採納及批准一項購股權計劃（「該計劃」），年期為由採納日期起計十年。根據該計劃，董事會可酌情邀請其全權酌情認為已經或將會為本集團作出貢獻的任何董事（包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）及本集團任何成員公司的僱員及本集團任何成員公司的任何諮詢人、顧問、分銷商、承包商、客戶、供應商、代理、業務夥伴、合營企業業務夥伴、服務供應商參與該計劃（「參與者」）。

於最後實際可行日期，董事於該計劃項下授出之購股權的權益詳情載列如下：

董事	權益性質	於最後實際 可行日期尚未 行使購股權	佔於最後實際 可行日期已發行股份 概約百分比
執行董事			
林龍安先生 (附註)	實益擁有人	6,320,000	0.15%
	配偶權益	6,320,000	0.15%
郭英蘭女士 (附註)	實益擁有人	6,320,000	0.15%
	配偶權益	6,320,000	0.15%
林聰輝先生	實益擁有人	9,060,000	0.22%

附註：

郭英蘭女士及林龍安先生互為配偶，故彼等被視為於對方持有之購股權中擁有權益

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或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）的任何股份、相關股份或債權證中概無擁有(i)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；(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條規定所述的登記冊內；或(iii)根據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的任何權益或淡倉。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，據任何董事或本公司最高行政人員所知或以其他方式獲知會，除董事或本公司最高行政人員外，概無股東於股份及相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的任何權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置登記冊的任何權益或淡倉。

4. 重大合約

經擴大集團之成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內，曾簽訂以下並非於日常業務過程中簽訂屬或可能屬重大之合約：

- (a) 擔保人、買方及賣方於2016年7月19日訂立之擔保協議，據此擔保人已同意就買方於股權轉讓協議項下之若干責任作出擔保；
- (b) 廈門禹洲鴻圖地產開發有限公司（作為買方）與中維地產股份有限公司、中國煙草總公司浙江省公司及浙江中煙工業有限責任公司於2016年7月19日訂立之股權轉讓協議（經於2016年7月19日訂立之補充協議補充），內容有關買賣中維地產浙江有限公司（「中維地產浙江」）之全部股權及中維地產浙江結欠中維地產股份有限公司的貸款；
- (c) (1)上海豐洲房地產開發有限公司（「上海豐洲」）；(2)沿海綠色家園發展（武漢）有限公司；(3)昆山富智鼎鑫股權投資企業（有限合夥）（「富智」）；(4)沿海綠色家園有限公司；及(5)本公司於2016年12月16日訂立之合作協議（經於2016年12月16日訂立的第一份補充協議及於2016年12月18日訂立的第二份補充協議補充），內容有關上海豐洲擬直接或間接收購(i)富智的全部合夥企業股權；及(ii)武漢藍空房地產開發有限公司的全部股權；及
- (d) 買賣協議。

5. 重大訴訟

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，據董事所知，經擴大集團概無涉及任何尚未完結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

6. 董事服務合約

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於一年內不會屆滿或不可由僱主毋須賠償（法定賠償除外）而予以終止的服務協議。

7. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或彼等各自之聯繫人根據上市規則第8.10條於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

8. 董事於資產、合約或安排的權益

於最後實際可行日期，概無董事：(i)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）起已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；或(ii)於本通函日期仍然有效且就本集團業務而言屬重要之任何合約或安排中擁有任何重大權益。

9. 專家及同意書

- (a) 提供本通函所提述或所載意見的專家資格載列如下：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
安永會計師事務所	執業會計師
仲量聯行企業評估及 諮詢有限公司	專業測量師及估值師

- (b) 於最後實際可行日期，上述各專家並無擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券的權利（無論可否依法強制執行）。

- (c) 上述專家各自已就刊發本通函發出同意書，同意按各自所載形式及內容轉載其意見函件並引述其名稱，且並無撤回同意書。
- (d) 於最後實際可行日期，上述專家各自並無於本集團任何成員公司自2017年12月31日（即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期）起已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司之總辦事處位於中華人民共和國上海浦東新區金港路299號禹洲廣場。
- (c) 本公司之香港主要營業地點位於香港中環皇后大道中99號中環中心49樓4905-06室。
- (d) 本公司之主要股份過戶登記處為Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited，地址為4th Floor, Royal Bank House, 24 Shedden Road, George Town, Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands。
- (e) 本公司於香港之股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (f) 本公司的公司秘書為黃展鴻先生（「黃先生」）。黃先生畢業於香港城市大學，取得工商管理學士學位主修會計學。黃先生現為香港會計師公會會員及特許公認會計師公會會員。
- (g) 本通函備有中英文版本，兩者如有歧義，概以英文版本為準。

11. 備查文件

以下文件副本可自本通函日期起至2018年6月8日（包括該日）之一般辦公時間於本公司香港主要營業地點（地址為香港中環皇后大道中99號中環中心49樓4905-06室）可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 申報會計師德勤•關黃陳方會計師行所作目標集團、佛山和諧家園及武漢致盛之會計師報告（其全文載於本通函附錄二），及相關調整報表；
- (c) 申報會計師安永會計師事務所有關經擴大集團之未經審核備考財務資料之報告，其全文載於本通函附錄三；
- (d) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司的估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (e) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (f) 本附錄「專家及同意書」一段所述各專家之同意書；
- (g) 本公司截至2016年及2017年12月31日止兩個財政年度之年報；及
- (h) 本通函。