

此乃要件 請即處理

閣下對本通函的任何方面或應採取的行動如有任何疑問，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。

閣下如已售出或轉讓名下所有建發國際投資集團有限公司股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手出售或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

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

C&D INTERNATIONAL INVESTMENT GROUP LIMITED 建發國際投資集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1908)

有關收購

- (I) 蘇州兆坤100%股權；
 - (II) 龍岩利瑞100%股權；
 - (III) 建甌發雲75%股權；
 - (IV) 建甌中恒75%股權；及
 - (V) 建甌嘉景70%股權
- 的主要及關連交易；

及

股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問



本公司謹訂於二零一八年十二月十二日(星期三)下午二時三十分假座香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第N-1至N-4頁。

股東特別大會上股東適用的代表委任表格已隨附本通函寄發予股東。不論閣下是否擬親身出席股東特別大會及/或於會上投票，務請按照隨付代表委任表格其上列印的指示填妥該表格並盡早交回本公司的香港股份過戶及登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一八年十一月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	8
獨立董事委員會函件	50
獨立財務顧問函件	51
附錄一 — 本集團及目標公司的財務資料	I-1
附錄二 a — 蘇州兆坤的會計師報告	IIa-1
附錄二 b — 龍岩利瑞的會計師報告	IIb-1
附錄二 c — 建甌發雲的會計師報告	IIc-1
附錄二 d — 建甌中恒的會計師報告	IId-1
附錄二 e — 建甌嘉景的會計師報告	IIe-1
附錄三 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 估值報告	IV-1
附錄五 — 法定及一般資料	V-1
股東特別大會通告	N-1

釋 義

於本通函內，下列詞彙具有以下涵義：

「合併交易」	指	股權轉讓協議項下擬進行的交易與先前交易的統稱
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「核數師」	指	致同(香港)會計師事務所有限公司，為本公司核數師
「董事會」	指	董事會
「建發物業」	指	廈門建發物業管理服務有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「建發房產」	指	建發房地產集團有限公司，一名於最後實際可行日期持有本公司已發行股本約62.08%的控股股東
「建發上海」	指	建發房地產集團上海有限公司，一家於中國成立的有限公司，為建發房產的全資附屬公司
「本公司」	指	建發國際投資集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一八年十二月十二日(星期三)下午二時三十分假座香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室舉行以批准(其中包括)股權轉讓協議項下擬進行交易的股東特別大會或其任何續會(視情況而定)
「經擴大集團」	指	於股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後，包括蘇州兆坤、龍岩利瑞、建甌發雲、建甌中恒及建甌嘉景的本集團

釋 義

「股權轉讓協議」	指	蘇州兆坤股權轉讓協議、龍岩利瑞股權轉讓協議、建甌發雲股權轉讓協議、建甌中恒股權轉讓協議及建甌嘉景股權轉讓協議
「發雲土地」	指	包括2015一 拍J37號土地(「發雲土地A」)及2015一 拍J35號土地(「發雲土地B」)，土地用途為其他普通商品住房用地、批發零售用地及住宿餐飲用地，位於中國福建省建甌市下水南片區，總佔地面積約為62,094平方米
「福建普和」	指	福建普和會計師事務所，一家中國會計師事務所
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「匯嘉」	指	匯嘉(廈門)物業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司
「匯嘉股權轉讓協議」	指	建發物業與建發房產於二零一八年四月三日訂立的股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售而建發物業同意收購匯嘉的100%權益
「獨立董事委員會」	指	已成立的由獨立非執行董事組成以就股權轉讓協議項下擬進行交易向獨立股東提供意見的獨立董事委員會
「獨立財務顧問」或 「興業金融融資」	指	興業金融融資有限公司，一間獲准從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立財務顧問，乃就股權轉讓協議項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見而獲委任

釋 義

「獨立物業估值師」或「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，為獨立物業估值師
「獨立股東」	指	根據上市規則毋須就批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票的股東
「嘉景土地」	指	位於中國福建省建甌市下水南片區SN-B-(17-18)的住宅用地，佔地面積約為52,747.4平方米
「建陽嘉盛」	指	建陽嘉盛房地產有限公司，一家於中國成立的有限公司，為建發房產的全資附屬公司
「建甌發雲」	指	建甌發雲房地產有限公司，一家於二零一五年十二月二十二日在中國成立的有限公司
「建甌發雲股權轉讓協議」	指	益悅與建陽嘉盛於二零一八年十月二十三日訂立的股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售而益悅同意收購建甌發雲的75%股權
「建甌嘉景」	指	建甌嘉景房地產有限公司，一家於二零一八年三月八日在中國成立的有限公司
「建甌嘉景股權轉讓協議」	指	益悅與建陽嘉盛於二零一八年十月二十三日訂立的股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售而益悅同意收購建甌嘉景的70%股權
「建甌雲建」	指	建甌雲建房地產有限公司，一家於中國成立的有限公司
「建甌中恒」	指	建甌中恒房地產有限公司，一家於二零一六年六月二十二日在中國成立的有限公司
「建甌中恒股權轉讓協議」	指	益悅與建陽嘉盛於二零一八年十月二十三日訂立的股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售而益悅同意收購建甌中恒的75%股權

釋 義

「土地」	指	兆坤土地、利瑞土地、發雲土地、中恒土地及嘉景土地
「最後實際可行日期」	指	二零一八年十一月十六日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「利瑞土地」	指	位於中國福建省龍岩市新羅區龍巖大道東面、漳龍高速公路北面的住宅用地，佔地面積約為91,037平方米
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「龍岩利瑞」	指	龍岩利瑞房地產開發有限公司，一家於二零一七年八月九日在中國成立的有限公司
「龍岩利瑞股權轉讓協議」	指	益悅與廈門建瑞於二零一八年十月二十三日訂立的股權轉讓協議，據此，廈門建瑞同意出售而益悅同意收購龍岩利瑞的100%股權
「南京嘉陽」	指	南京嘉陽房地產開發有限公司，一家在中國成立的有限公司，益悅持有40%股權
「南京嘉陽股權轉讓協議」	指	益悅與建陽嘉盛於二零一八年三月十四日訂立的股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售而益悅同意收購南京嘉陽的40%股權
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

釋 義

「先前交易」	指	包括(i)益悅與建陽嘉盛於二零一八年三月十四日訂立的南京嘉陽股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售而益悅同意收購南京嘉陽的40%股權；(ii)建發物業與建發房產於二零一八年四月三日訂立的匯嘉股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售而建發物業同意收購匯嘉的100%股權；及(iii)建發物業與建發房產及廈門利源於二零一八年四月三日訂立的怡家園股權轉讓協議，據此，建發房產及廈門利源同意出售而建發物業同意收購怡家園的合共100%股權
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂
「股份」	指	本公司每股面值0.1港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「蘇州兆坤」	指	蘇州兆坤房地產開發有限公司，一家於二零一四年九月一日在中國成立的有限公司
「蘇州兆坤股權轉讓協議」	指	益悅與建發上海及廈門兆尚於二零一八年十月二十三日訂立的股權轉讓協議，據此，建發上海及廈門兆尚同意出售而益悅同意收購蘇州兆坤的100%股權
「蘇州兆祥」	指	蘇州兆祥房地產開發有限公司，一家於二零一五年十月三十日在中國成立的有限公司，為本公司的間接附屬公司，其中蘇州兆坤及益悅分別持有47.5%及50%股權
「目標公司」	指	蘇州兆坤、龍岩利瑞、建甌發雲、建甌中恒及建甌嘉景

釋 義

「廈門建瑞」	指	廈門建瑞房地產開發有限公司，一家在中國成立的有限公司，為建發房產的全資附屬公司
「廈門利源」	指	廈門利源投資有限公司，一家在中國成立的有限公司，為建發房產的全資附屬公司
「廈門市大學資產評估」	指	廈門市大學資產評估土地房地產估價有限責任公司，為中國合資格估值師
「廈門新景地」	指	廈門新景地集團有限公司，一家在中國成立的有限公司
「廈門兆尚」	指	廈門兆尚置業有限公司，一家在中國成立的有限公司，為建發房產的全資附屬公司
「益悅」	指	廈門益悅置業有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「怡家園」	指	怡家園(廈門)物業管理有限公司，一家在中國成立的有限公司
「怡家園股權轉讓協議」	指	建發物業與建發房產及廈門利源於二零一八年四月三日簽訂的股權轉讓協議，據此，建發房產及廈門利源同意出售而建發物業同意收購怡家園100%股權
「張家港眾合」	指	張家港眾合房地產開發有限公司，一家於二零一七年一月十七日在中國成立的有限公司，蘇州兆坤持有25%股權

釋 義

「兆坤土地」	指	位於中國江蘇省蘇州市相城區高鐵新城正輝路以東，南天成路以南的城鎮住宅用地，佔地面積約為72,106平方米
「兆祥土地」	指	位於中國江蘇省蘇州市吳中區吳中經濟開發區，位於東方大道以東、賞湖路以南的城鎮住宅和批發零售用地，佔地面積約為224,623.6平方米
「眾合土地」	指	包括320582006042GB00090號土地(「眾合土地A」)及320582006042GB00092號土地(「眾合土地B」)，位於中國江蘇省張家港市的城鎮住宅及商業用地，佔地面積約為91,107.04平方米
「中恒土地」	指	位於中國福建省建甌市下水南片區SN-D-(04-05)的土地，用途為其他普通商品住房用地，批發零售用地及住宿餐飲用地，佔地面積約為47,478.7平方米
「%」	指	百分比

C&D INTERNATIONAL INVESTMENT GROUP LIMITED

建發國際投資集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1908)

執行董事：

庄躍凱先生(主席)

施震先生

趙呈閩女士

非執行董事：

王憲榕女士

吳小敏女士

黃文洲先生

獨立非執行董事：

黃馳維先生

黃達仁先生

陳振宜先生

敬啟者：

註冊辦事處：

P.O. Box 10008

Willow House

Cricket Square

Grand Cayman KY1-1001

Cayman Islands

總辦事處及香港

主要營業地點：

香港灣仔

皇后大道東213號

胡忠大廈

35樓3517號辦公室

有關收購

(I) 蘇州兆坤100%股權；

(II) 龍岩利瑞100%股權；

(III) 建甌發雲75%股權；

(IV) 建甌中恒75%股權；及

(V) 建甌嘉景70%股權

的主要及關連交易；

及

股東特別大會通告

茲提述本公司日期為二零一八年十月二十三日的公告。

本通函旨在(i)向股東提供有關訂立股權轉讓協議的進一步資料；(ii)載列獨立董事委員會有關訂立股權轉讓協議的推薦建議；(iii)載列獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東出具的函件；及(iv)根據上市規則規定向股東提供股東特別大會通告及其他資料。

緒言

茲提述：

- (1) 本公司日期為二零一八年三月十四日的公告，藉此宣佈益悅與建陽嘉盛訂立南京嘉陽股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售而益悅同意收購南京嘉陽的40%股權；及
- (2) 本公司日期為二零一八年四月三日的公告，藉此宣佈建發物業：(a)與建發房產訂立匯嘉股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售而建發物業同意收購匯嘉的100%股權；及(b)與建發房產及廈門利源訂立怡家園股權轉讓協議，據此，建發房產及廈門利源同意出售及建發物業同意收購怡家園合共100%股權。

董事會欣然宣佈，於二零一八年十月二十三日，本公司間接全資附屬公司益悅訂立以下協議：

- (1) 蘇州兆坤股權轉讓協議，據此，建發上海及廈門兆尚同意出售而益悅同意收購蘇州兆坤的100%股權。蘇州兆坤股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣75,984,407.74元。益悅亦須償還建發上海及／或廈門兆尚(及／或彼等各自的股東)先前給予蘇州兆坤的股東貸款人民幣1,060,126,311.31元(可據實調整)；
- (2) 龍岩利瑞股權轉讓協議，據此，廈門建瑞同意出售而益悅同意收購龍岩利瑞的100%股權。龍岩利瑞股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣50,123,141.90元。益悅亦須償還廈門建瑞(或其股東)先前給予龍岩利瑞的股東貸款人民幣950,680,395.63元(可據實調整)；
- (3) 建甌發雲股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售而益悅同意收購建甌發雲的75%股權。建甌發雲股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣25,208,177.10元。益悅亦須償還建陽嘉盛(或其股東)先前給予建甌發雲的股東貸款人民幣58,331,793.31元(可據實調整)；
- (4) 建甌中恒股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售而益悅同意收購建甌中恒的75%股權。建甌中恒股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣

董事會函件

4,160,083.81元。益悅亦須償還建陽嘉盛(或其股東)先前給予建甌中恒的股東貸款人民幣159,105,680.01元(可據實調整)；及

- (5) 建甌嘉景股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售而益悅同意收購建甌嘉景的70%股權。建甌嘉景股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣496,023.16元。益悅亦須償還建陽嘉盛(或其股東)先前給予建甌嘉景的股東貸款人民幣71,620,200.00元(可據實調整)。

股權轉讓協議項下擬進行的交易根據上市規則第14A章構成關連交易。根據上市規則第14A.81條，股權轉讓協議項下擬進行的交易須與先前交易合併計算。於合併後，由於合併交易涉及的一項或多項適用百分比率高於25%但低於100%，故合併交易根據上市規則第14章構成主要交易。

由於完成須待股權轉讓協議項下先決條件獲達成後方可作實，故交易不一定會落實進行。股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款如下：

蘇州兆坤股權轉讓協議

日期

二零一八年十月二十三日

訂約方

賣方： 建發上海及廈門兆尚

買方： 益悅

將予收購的權益

蘇州兆坤的100%股權

代價

蘇州兆坤股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣75,984,407.74元。益悅須於蘇州兆坤股權轉讓協議項下的先決條件獲達成後向建發上海支付51%的代價及向廈門兆尚支付49%的代價。益悅亦須償還建發上海及／或廈門

董事會函件

兆尚(及／或彼等各自的股東)先前墊付予蘇州兆坤的股東貸款人民幣1,060,126,311.31元(可據實調整)。提供予蘇州兆坤的股東貸款乃供收購及開發兆坤土地、兆祥土地(蘇州兆坤持有47.5%權益)及眾合土地(蘇州兆坤持有25%權益)。

現金代價乃由益悅與建發上海及廈門兆尚經參考福建普和及廈門市大學資產評估(獨立於本集團、其關連人士及建發房產的第三方)對蘇州兆坤的資產及負債總額進行估值後公平磋商釐定。根據估值，於二零一八年四月三十日，蘇州兆坤的資產總值估值約為人民幣3,938,741,559.88元，包括(i)資產淨值人民幣75,984,407.74元及(ii)負債總額人民幣3,862,757,152.14元。另一方面，益悅須支付的股東貸款人民幣1,060,126,311.31元乃根據蘇州兆坤於二零一八年四月三十日的經審核賬目內建發上海及／或廈門兆尚(及／或彼等各自的股東)先前墊付予蘇州兆坤的股東貸款(本金及利息)總額計算，並將根據於二零一八年四月三十日後至蘇州兆坤股權轉讓協議完成日止期間產生的任何實際金額調整。蘇州兆坤的估值乃按資產基礎法編製，並假設蘇州兆坤將持續經營，而蘇州兆坤的資產及負債將按與有關資產及負債相對應的具體評估方法進行評估。蘇州兆坤的經評估股權價值按經評估資產總值減經評估負債總額釐定。董事認為，蘇州兆坤股權轉讓協議項下的總代價屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

此外，本公司已委聘戴德梁行(為獨立於本集團、其關連人士、建發上海及廈門兆尚的第三方)對兆坤土地於二零一八年九月三十日的估值進行評估。於釐定蘇州兆坤股權轉讓協議的代價時，由於蘇州兆坤對蘇州兆祥及張家港眾合並無任何控制權，故兆祥土地及眾合土地之估值被視為與之不相關。由於蘇州兆坤於蘇州兆祥及張家港眾合分別僅持有47.5%及25%股權，蘇州兆祥及張家港眾合各自的財務業績並無於蘇州兆坤的財務報表綜合入賬。據此，由於兆祥土地由蘇州兆祥持有及眾合土地由張家港眾合持有，故蘇州兆坤對相關土地並無任何控制權。於二零一八年九月三十日，兆坤土地的估值為人民幣3,886,000,000元。福建普和及廈門市大學資產評估於進行估值時以及戴德梁行的估值報告均採用不同的估值方法。福建普和

董事會函件

及廈門市大學資產評估採用資產基礎法，而戴德梁行則採用直接比較法。鑑於可資比較物業的地點、規模及其他特性有別於標的物業，故考慮作出適當調整及分析。

由於(i)蘇州兆坤所持主要資產為兆坤土地，且蘇州兆坤對兆祥土地及眾合土地並無任何控制權；及(ii)戴德梁行所編製的兆坤土地估值報告較為近期，故董事認為，於本通函附錄四載入戴德梁行所編製估值報告實屬充分合宜之舉，且毋須於本通函披露福建普和與廈門市大學資產評估所編製的估值報告。

於二零一八年四月三十日，蘇州兆坤的資產總值約為人民幣3,978,658,380元，包括：(i)負債總額約人民幣3,929,931,230元及(ii)資產淨值約人民幣48,727,150元。於二零一八年九月三十日，兆坤土地的估值為人民幣3,886,000,000元，超出其賬面值約人民幣52,410,000元。

經參考福建普和與廈門市大學資產評估所作估值而釐定的代價與戴德梁行所作估值之間出現差額，原因為：(i)所採用估值方法不同，福建普和與廈門市大學資產評估採用資產基礎法，而戴德梁行則採用直接比較法；(ii)報告採納的時間點不同，對兆坤土地作出評值與對蘇州兆坤作出估值相距五個月；(iii)估值範疇不同，福建普和與廈門市大學資產評估對蘇州兆坤作出的估值包括蘇州兆坤的資產及負債，而戴德梁行則集中對兆坤土地作出估值；及(iv)估值準則不同，戴德梁行已遵守上市規則第五章及第十二項應用指引的規定以及香港測量師學會刊發的香港測量師學會估值標準2017年版本(誠如本通函附錄四所披露)，而福建普和與廈門市大學資產評估則遵守(包括但不限於)中華人民共和國資產評估法、資產評估基本準則(財資(2017)43號)及其他中國相關法律、規定、準則及規例。

儘管本公司於釐定代價時並無考慮戴德梁行所進行的估值，但經考慮：(i)兆坤土地的估值盈餘淨額超出蘇州兆坤股權轉讓協議項下現金代價較收購蘇州兆坤100%股權的初始成本出現的溢價；(ii)兆坤土地、兆祥土地及眾合土地位處高發展潛力的優越地段；(iii)兆坤土地於二零一八年九月三十日的估值約人民幣3,886,000,000元較蘇州兆坤的發展中物業於二零一八年四月三十日的估值約人民幣3,513,015,555元增加約10.62%；及(iv)蘇州兆坤所持有於兆祥土地及眾合土地的投資屬財務性質，有關投資於二零一八年九月三十日為數約人民幣145,000,000元，相較兆坤土地而言金額較小，

董事會函件

董事認為，蘇州兆坤股權轉讓協議項下的總代價並無較蘇州兆坤估值與蘇州兆坤於兆祥土地及眾合土地的投資的總額出現溢價。基於上文所述，董事認為本公司已遵守上市規則第2.13(2)條及第14A.70(7)條，致使本通函在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，且符合相關披露規定。

儘管蘇州兆坤對兆祥土地及眾合土地並無任何控制權，但蘇州兆坤於兆祥土地及眾合土地的投資屬財務性質，有關投資於二零一八年九月三十日為數約人民幣145,000,000元，相較兆坤土地而言金額較小。因此董事認為，蘇州兆坤股權轉讓協議項下的收購事項屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

龍岩利瑞股權轉讓協議

日期

二零一八年十月二十三日

訂約方

賣方： 廈門建瑞

買方： 益悅

將予收購的權益

龍岩利瑞的100%股權

代價

龍岩利瑞股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣50,123,141.90元。益悅須於龍岩利瑞股權轉讓協議項下的先決條件獲達成後向廈門建瑞悉數支付代價。益悅亦須償還廈門建瑞(或其股東)先前墊付予龍岩利瑞的股東貸款人民幣950,680,395.63元(可據實調整)。提供予龍岩利瑞的股東貸款乃供收購及開發利瑞土地。

現金代價乃由益悅與廈門建瑞經參考福建普和及廈門市大學資產評估(獨立於本集團、其關連人士及建發房產的第三方)對龍岩利瑞的資產及負債總額進行估值後公平磋商釐定。根據估值，於二零一八年四月三十日，龍

董事會函件

岩利瑞的資產總值估值約為人民幣1,299,711,921.75元，包括(i)資產淨值人民幣50,123,141.90元及(ii)負債總額人民幣1,249,588,779.85元。另一方面，益悅須支付的股東貸款人民幣950,680,395.63元乃根據龍岩利瑞於二零一八年四月三十日的經審核賬目內廈門建瑞(或其股東)先前墊付予龍岩利瑞的股東貸款(本金及利息)總額計算，並將根據於二零一八年四月三十日後至龍岩利瑞股權轉讓協議完成日止期間產生的任何實際金額調整。龍岩利瑞的估值乃按資產基礎法編製，並假設龍岩利瑞將持續經營，而龍岩利瑞的資產及負債將按與有關資產及負債相對應的具體評估方法進行評估。龍岩利瑞的經評估股權價值將按經評估資產總值減經評估負債總額釐定。董事認為，龍岩利瑞股權轉讓協議項下的總代價屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

此外，本公司已委聘戴德梁行(為獨立於本集團、其關連人士及廈門建瑞的第三方)對利瑞土地於二零一八年九月三十日的估值進行評估。於二零一八年九月三十日，利瑞土地的估值為人民幣1,290,000,000元。福建普和及廈門市大學資產評估於進行估值時以及戴德梁行的估值報告均採用不同的估值方法。福建普和及廈門市大學資產評估採用資產基礎法，而戴德梁行則採用直接比較法。鑑於可資比較物業的地點、規模及其他特性有別於標的物業，故考慮作出適當調整及分析。

由於(i)龍岩利瑞所持主要資產為利瑞土地；及(ii)戴德梁行所編製的利瑞土地估值報告較為近期，故董事認為，於本通函附錄四載入戴德梁行所編製估值報告實屬充分合宜之舉，且毋須於本通函披露福建普和與廈門市大學資產評估所編製的估值報告。

於二零一八年四月三十日，龍岩利瑞的資產總值約為人民幣1,298,821,950元，包括：(i)負債總額約人民幣1,249,671,580元及(ii)資產淨值約人民幣49,150,370元。於二零一八年九月三十日，利瑞土地的估值為人民幣1,290,000,000元，超出其賬面值約人民幣19,232,000元。

經參考福建普和與廈門市大學資產評估所作估值而釐定的代價與戴德梁行所作估值之間出現差額，原因為：(i)所採用估值方法不同，福建普和與廈門市大學資產評估採用資產基礎法，而戴德梁行則採用直接比較法；(ii)報告採納的時間點不同，對利瑞土地作出評值與對龍岩利瑞作出估值相距五個月；(iii)估值範疇不同，福建普和與廈門市大學資產評估對龍岩利瑞作出的估值包括龍岩利瑞的資產及負債，而戴德梁行則集中對利瑞土地作出

董事會函件

估值；及(iv)估值準則不同，戴德梁行已遵守上市規則第五章及第十二項應用指引的規定以及香港測量師學會刊發的香港測量師學會估值標準2017年版本(誠如本通函附錄四所披露)，而福建普和與廈門市大學資產評估則遵守(包括但不限於)中華人民共和國資產評估法、資產評估基本準則(財資(2017)43號)及其他中國相關法律、規定、準則及規例。

儘管本公司於釐定代價時並無考慮戴德梁行所進行的估值，但經考慮：
(i)利瑞土地的估值盈餘淨額超出龍岩利瑞股權轉讓協議項下現金代價較收購龍岩利瑞100%股權的初始成本出現的溢價；(ii)利瑞土地位處高發展潛力的優越地段；及(iii)利瑞土地於二零一八年九月三十日的估值約人民幣1,290,000,000元較龍岩利瑞的發展中物業於二零一八年四月三十日的估值約人民幣1,148,972,681元增加約12.27%，董事認為，龍岩利瑞股權轉讓協議項下的總代價並無較龍岩利瑞的估值出現溢價。基於上文所述，董事認為本公司已遵守上市規則第2.13(2)條及第14A.70(7)條，致使本通函在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，且符合相關披露規定。

建甌發雲股權轉讓協議

日期

二零一八年十月二十三日

訂約方

賣方： 建陽嘉盛

買方： 益悅

將予收購的權益

建甌發雲的75%股權

代價

建甌發雲股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣25,208,177.10元。益悅須於建甌發雲股權轉讓協議項下的先決條件獲達成後向建陽嘉盛悉數支付代價。益悅亦須償還建陽嘉盛(或其股東)先前墊付予建甌發雲的股東貸款

董事會函件

人民幣58,331,793.31元(可據實調整)。提供予建甌發雲的股東貸款乃供收購及開發發雲土地。

現金代價乃由益悅與建陽嘉盛經參考福建普和及廈門市大學資產評估(獨立於本集團、其關連人士及建發房產的第三方)對建甌發雲的資產及負債總額進行估值後公平磋商釐定。根據估值，於二零一八年四月三十日，建甌發雲的資產總值估值約為人民幣865,994,994.59元，包括(i)資產淨值人民幣33,610,902.80元及(ii)負債總額人民幣832,384,091.79元。另一方面，益悅須支付的股東貸款人民幣58,331,793.31元乃根據建甌發雲於二零一八年四月三十日的經審核賬目內建陽嘉盛(或其股東)先前墊付予建甌發雲的股東貸款(本金及利息)總額計算，並將根據於二零一八年四月三十日後至建甌發雲股權轉讓協議完成日止期間產生的任何實際金額調整。建甌發雲的估值乃按資產基礎法編製，並假設建甌發雲將持續經營，而建甌發雲的資產及負債將按與有關資產及負債相對應的具體評估方法進行評估。建甌發雲的經評估股權價值按經評估資產總值減經評估負債總額釐定。董事認為，建甌發雲股權轉讓協議項下的總代價屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

此外，本公司已委聘戴德梁行(為獨立於本集團、其關連人士及建陽嘉盛的第三方)對發雲土地於二零一八年九月三十日的估值進行評估。於二零一八年九月三十日，發雲土地的估值為人民幣685,000,000元。福建普和及廈門市大學資產評估於進行估值時以及戴德梁行的估值報告均採用不同的估值方法。福建普和及廈門市大學資產評估採用資產基礎法，而戴德梁行則採用直接比較法。鑑於可資比較物業的地點、規模及其他特性有別於標的物業，故考慮作出適當調整及分析。

由於(i)建甌發雲所持主要資產為發雲土地；及(ii)戴德梁行所編製的發雲土地估值報告較為近期，故董事認為，於本通函附錄四載入戴德梁行所編製估值報告實屬充分合宜之舉，且毋須於本通函披露福建普和與廈門市大學資產評估所編製的估值報告。

於二零一八年四月三十日，建甌發雲的資產總值約為人民幣810,912,670元，包括：(i)負債總額約人民幣816,065,960元及(ii)負債淨額約人民幣5,153,290元。於二零一八年九月三十日，發雲土地的估值為人民幣685,000,000元，超出其賬面值約人民幣82,760,000元。

董事會函件

經參考福建普和與廈門市大學資產評估所作估值而釐定的代價與戴德梁行所作估值之間出現差額，原因為：(i)所採用估值方法不同，福建普和與廈門市大學資產評估採用資產基礎法，而戴德梁行則採用直接比較法；(ii)報告採納的時間點不同，對發雲土地作出評值與對建甌發雲作出估值相距五個月；(iii)估值範疇不同，福建普和與廈門市大學資產評估對建甌發雲作出的估值包括建甌發雲的資產及負債，而戴德梁行則集中對發雲土地作出估值；及(iv)估值準則不同，戴德梁行已遵守上市規則第五章及第十二項應用指引的規定以及香港測量師學會刊發的香港測量師學會估值標準2017年版本(誠如本通函附錄四所披露)，而福建普和與廈門市大學資產評估則遵守(包括但不限於)中華人民共和國資產評估法、資產評估基本準則(財資(2017)43號)及其他中國相關法律、規定、準則及規例。

儘管本公司於釐定代價時並無考慮戴德梁行所進行的估值，但經考慮：(i)發雲土地的估值盈餘淨額超出建甌發雲股權轉讓協議項下現金代價較收購建甌發雲75%股權的初始成本出現的溢價；(ii)發雲土地位處高發展潛力的優越地段；及(iii)發雲土地於二零一八年九月三十日的估值約人民幣685,000,000元較建甌發雲的發展中物業於二零一八年四月三十日的估值約人民幣601,569,700元增加約13.87%，董事認為，建甌發雲股權轉讓協議項下的總代價並無較建甌發雲的估值出現溢價。基於上文所述，董事認為本公司已遵守上市規則第2.13(2)條及第14A.70(7)條，致使本通函在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，且符合相關披露規定。

建甌中恒股權轉讓協議

日期

二零一八年十月二十三日

訂約方

賣方： 建陽嘉盛

買方： 益悅

將予收購的權益

建甌中恒的75%股權

代價

建甌中恒股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣4,160,083.81元。益悅須於建甌中恒股權轉讓協議項下的先決條件獲達成後向建陽嘉盛悉數支付代價。益悅亦須償還建陽嘉盛(或其股東)先前墊付予建甌中恒的股東貸款人民幣159,105,680.01元(可據實調整)。提供予建甌中恒的股東貸款乃供收購及開發中恒土地。

現金代價乃由益悅與建陽嘉盛經參考福建普和及廈門市大學資產評估(獨立於本集團、其關連人士及建發房產的第三方)對建甌中恒的資產及負債總額進行估值後公平磋商釐定。根據估值，於二零一八年四月三十日，建甌中恒的資產總值估值約為人民幣212,978,449.63元，包括(i)資產淨值人民幣5,546,778.41元及(ii)負債總額人民幣207,431,671.22元。另一方面，益悅須支付的股東貸款人民幣159,105,680.01元乃根據建甌中恒於二零一八年四月三十日的經審核賬目內建陽嘉盛(或其股東)先前墊付予建甌中恒的股東貸款(本金及利息)總額計算，並將根據於二零一八年四月三十日後至建甌中恒股權轉讓協議完成日止期間產生的任何實際金額調整。建甌中恒的估值乃按資產基礎法編製，並假設建甌中恒將持續經營，而建甌中恒的資產及負債將按與有關資產及負債相對應的具體評估方法進行評估。建甌中恒的經評估股權價值按經評估資產總值減經評估負債總額釐定。董事認為，建甌中恒股權轉讓協議項下的代價屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

此外，本公司已委聘戴德梁行(為獨立於本集團、其關連人士及建陽嘉盛的第三方)對中恒土地於二零一八年九月三十日的估值進行評估。於二零一八年九月三十日，中恒土地的估值為人民幣327,000,000元。福建普和及廈門市大學資產評估於進行估值時以及戴德梁行的估值報告均採用不同的估值方法。福建普和及廈門市大學資產評估採用資產基礎法，而戴德梁行則採用直接比較法。鑑於可資比較物業的地點、規模及其他特性有別於標的物業，故考慮作出適當調整及分析。

由於(i)建甌中恒所持主要資產為中恒土地；及(ii)戴德梁行所編製的中恒土地估值報告較為近期，故董事認為，於本通函附錄四載入戴德梁行所

董事會函件

編製估值報告實屬充分合宜之舉，且毋須於本通函披露福建普和與廈門市大學資產評估所編製的估值報告。

於二零一八年四月三十日，建甌中恒的資產總值約為人民幣211,830,220元，包括：(i)負債總額約人民幣207,431,680元及(ii)資產淨值約人民幣4,398,540元。於二零一八年九月三十日，中恒土地的估值為人民幣327,000,000元，超出其賬面值約人民幣101,178,000元。

經參考福建普和與廈門市大學資產評估所作估值而釐定的代價與戴德梁行所作估值之間出現差額，原因為：(i)所採用估值方法不同，福建普和與廈門市大學資產評估採用資產基礎法，而戴德梁行則採用直接比較法；(ii)報告採納的時間點不同，對中恒土地作出評值與對建甌中恒作出估值相距五個月；(iii)估值範疇不同，福建普和與廈門市大學資產評估對建甌中恒作出的估值包括建甌中恒的資產及負債，而戴德梁行則集中對中恒土地作出估值；及(iv)估值準則不同，戴德梁行已遵守上市規則第五章及第十二項應用指引的規定以及香港測量師學會刊發的香港測量師學會估值標準2017年版本(誠如本通函附錄四所披露)，而福建普和與廈門市大學資產評估則遵守(包括但不限於)中華人民共和國資產評估法、資產評估基本準則(財資(2017)43號)及其他中國相關法律、規定、準則及規例。

儘管本公司於釐定代價時並無考慮戴德梁行所進行的估值，但經考慮：(i)中恒土地的估值盈餘淨額超出建甌中恒股權轉讓協議項下現金代價較收購建甌中恒75%股權的初始成本出現的溢價；(ii)中恒土地位處具高發展潛力的優越地段；及(iii)中恒土地於二零一八年九月三十日的估值約人民幣327,000,000元較建甌中恒的發展中物業於二零一八年四月三十日的估值約人民幣153,053,800元增加約113.65%，董事認為，建甌中恒股權轉讓協議項下的總代價並無較建甌中恒的估值出現溢價。基於上文所述，董事認為本公司已遵守上市規則第2.13(2)條及第14A.70(7)條，致使本通函在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，且符合相關披露規定。

建甌嘉景股權轉讓協議

日期

二零一八年十月二十三日

訂約方

賣方： 建陽嘉盛

買方： 益悅

將予收購的權益

建甌嘉景的70%股權

代價

建甌嘉景股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣496,023.16元。益悅須於建甌嘉景股權轉讓協議項下的先決條件獲達成後向建陽嘉盛悉數支付代價。益悅亦須償還建陽嘉盛(或其股東)先前墊付予建甌嘉景的股東貸款人民幣71,620,200.00元(可據實調整)。提供予建甌嘉景的股東貸款乃供收購及開發嘉景土地。

現金代價乃由益悅與建陽嘉盛經參考福建普和及廈門市大學資產評估(獨立於本集團、其關連人士及建發房產的第三方)對建甌嘉景的資產及負債總額進行估值後公平磋商釐定。根據估值，於二零一八年四月三十日，建甌嘉景的資產總值估值約為人民幣232,234,604.51元，包括(i)資產淨值人民幣708,604.51元及(ii)負債總額人民幣231,526,000.00元。另一方面，益悅須支付的股東貸款人民幣71,620,200.00元乃根據建甌嘉景於二零一八年四月三十日的經審核賬目內建陽嘉盛(或其股東)先前墊付予建甌嘉景的股東貸款(本金及利息)總額計算，並將根據於二零一八年四月三十日後至建甌嘉景股權轉讓協議完成日止期間產生的任何實際金額調整。而甌嘉景的估值乃按資產基礎法編製，並假設建甌嘉景將持續經營，而建甌嘉景的資產及負債將按與有關資產及負債相對應的具體評估方法進行評估。建甌嘉景的經評估股權價值按經評估資產總值減經評估負債總額釐定。董事認為，建甌嘉景股權轉讓協議項下的代價屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

董事會函件

此外，本公司已委聘戴德梁行(為獨立於本集團、其關連人士及建陽嘉盛的第三方)對嘉景土地於二零一八年九月三十日的估值進行評估。於二零一八年九月三十日，嘉景土地的估值為人民幣437,000,000元。福建普和及廈門市大學資產評估於進行估值時以及戴德梁行的估值報告均採用不同的估值方法。福建普和及廈門市大學資產評估採用資產基礎法，而戴德梁行則採用直接比較法。鑑於可資比較物業的地點、規模及其他特性有別於標的物業，故考慮作出適當調整及分析。

由於(i)建甌嘉景所持主要資產為嘉景土地；及(ii)戴德梁行所編製的嘉景土地估值報告較為近期，故董事認為，於本通函附錄四載入戴德梁行所編製估值報告實屬充分合宜之舉，且毋須於本通函披露福建普和與廈門市大學資產評估所編製的估值報告。

於二零一八年四月三十日，建甌嘉景的資產總值約為人民幣231,525,940元，包括：(i)負債總額約人民幣231,525,880元及(ii)負債淨額約人民幣60元。於二零一八年九月三十日，嘉景土地的估值為人民幣437,000,000元，超出其賬面值約人民幣238,000元。

經參考福建普和與廈門市大學資產評估所作估值而釐定的代價與戴德梁行所作估值之間出現差額，原因為：(i)所採用估值方法不同，福建普和與廈門市大學資產評估採用資產基礎法，而戴德梁行則採用直接比較法；(ii)報告採納的時間點不同，對嘉景土地作出評值與對建甌嘉景作出估值相距五個月；(iii)估值範疇不同，福建普和與廈門市大學資產評估對建甌嘉景作出的估值包括建甌嘉景的資產及負債，而戴德梁行則集中對嘉景土地作出估值；及(iv)估值準則不同，戴德梁行已遵守上市規則第五章及第十二項應用指引的規定以及香港測量師學會刊發的香港測量師學會估值標準2017年版本(誠如本通函附錄四所披露)，而福建普和與廈門市大學資產評估則遵守(包括但不限於)中華人民共和國資產評估法、資產評估基本準則(財資(2017)43號)及其他中國相關法律、規定、準則及規例。

儘管本公司於釐定代價時並無考慮戴德梁行所進行的估值，但經考慮：(i)嘉景土地的估值盈餘淨額超出建甌嘉景股權轉讓協議項下現金代價較收購建甌嘉景70%股權的初始成本出現的溢價；(ii)嘉景土地位處具高發展潛力的優越地段；及(iii)嘉景土地於二零一八年九月三十日的估值約人民幣437,000,000元較嘉景土地的收購成本人民幣353,200,000元增加約23.73%，乃

董事會函件

由於建甌嘉景於二零一八年四月三十日已支付嘉景土地代價的50%，董事認為，建甌嘉景股權轉讓協議項下的總代價並無較建甌嘉景的估值出現溢價。基於上文所述，董事認為本公司已遵守上市規則第2.13(2)條及第14A.70(7)條，致使本通函在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，且符合相關披露規定。

股權轉讓協議項下的先決條件

股權轉讓協議項下擬進行的交易須待授出上市規則規定的所有必要批准(包括獨立股東批准股權轉讓協議項下擬進行的各項交易)後，方告完成。

股權轉讓協議各自項下擬進行的交易彼此並不互為條件。

完成

自股權轉讓協議項下擬進行的交易完成起，益悅將持有蘇州兆坤及龍岩利瑞各自的100%股權，建甌發雲及建甌中恒各自的75%股權，以及建甌嘉景的70%股權。因此，蘇州兆坤、龍岩利瑞、建甌發雲、建甌中恒及建甌嘉景各自將成為本公司的間接附屬公司，而其各自的有關財務業績將於本公司綜合財務報表內綜合入賬。

益悅的資本承擔

益悅將以本集團的內部資源撥付股權轉讓協議項下的代價。

有關蘇州兆坤的資料

蘇州兆坤乃於二零一四年九月一日在中國成立的有限公司。蘇州兆坤主要從事物業發展、營運及管理。除於蘇州兆祥的47.5%股權及張家港眾合的25%股權外，於二零一八年八月三十一日，蘇州兆坤並無任何其他附屬公司，蘇州兆坤對蘇州兆祥或張家港眾合亦無任何控制權。於二零一四年九月一日，建發上海及廈門兆尚分別以代價人民幣25,500,000元及人民幣24,500,000元收購蘇州兆坤51%及49%股權。下文載列截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年

董 事 會 函 件

以及自二零一八年一月一日至二零一八年八月三十一日期間蘇州兆坤的若干財務資料(參閱本通函附錄二a所載蘇州兆坤的會計師報告)：

	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) (人民幣千元)	於二零一六年 十二月三十一日 (經審核) (人民幣千元)	於二零一七年 十二月三十一日 (經審核) (人民幣千元)	於二零一八年 八月三十一日 (經審核) (人民幣千元)
資產總值	5,353,876	9,131,402	3,935,783	4,247,303
資產淨值	636,516	2,030,497	2,322,109	1,931,565
	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 (經審核) (人民幣千元)	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 (經審核) (人民幣千元)	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 (經審核) (人民幣千元)	自二零一八年 一月一日至 二零一八年 八月三十一日 期間 (經審核) (人民幣千元)
除稅前純利/(虧損淨額)	(23,950)	10,857	554,440	17,665
除稅後純利/(虧損淨額)	(17,962)	36	393,893	24,928

截至二零一七年十二月三十一日止年度，蘇州兆坤已入賬物業銷售金額為人民幣1,100,000,000元。錄得有關銷售物業的原因為銷售位於中國江蘇省蘇州市相城區高鐵新城青龍港路南側，澄陽路東側土地(土地編號：蘇地2014-G-33，「土地33號」)的物業，該土地於二零一四年十一月由蘇州兆坤收購。於二零一七年十二月三十一日，土地33號上的物業建築工程經已竣工，並實現部分交付。於二零一八年九月三十日，土地33號上的物業入賬列為待售物業，賬面值約為人民幣2,880,000元(參閱本通函附錄二a的蘇州兆坤的會計師報告)。鑑於：(i)土地33號上的物業開發及銷售已經大致完成，而餘下物業的賬面值並不重大；及(ii)蘇州兆坤股權轉讓協議項下的主要目標為兆坤土地，故董事認為，於釐定蘇州兆坤股權轉讓協議項下代價時，土地33號上物業的估值並不相關。

董事會函件

股權結構

緊接蘇州兆坤股權轉讓協議完成前後蘇州兆坤的股權架構如下：

股東名稱	收購蘇州兆坤完成前		緊隨收購蘇州兆坤完成後	
	蘇州兆坤的 註冊資本 金額 (人民幣)	百分比	蘇州兆坤的 註冊資本 金額 (人民幣)	百分比
建發上海	25,500,000	51%	—	—
廈門兆尚	24,500,000	49%	—	—
益悅	—	—	50,000,000	100%
總計：	<u>50,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>50,000,000</u>	<u>100%</u>

兆坤土地估值的對賬

戴德梁行對兆坤土地進行重新評估，兆坤土地於二零一八年九月三十日的估值為人民幣3,886,000,000元。有關估值的詳情於本通函附錄四概述。根據蘇州兆坤的會計政策，兆坤土地乃按成本減累計折舊列賬。因此，錄得重估盈餘淨額，相當於兆坤土地市值超出其賬面值約人民幣52,410,000元，有關金額將不會載入本通函附錄二a蘇州兆坤的會計師報告項下蘇州兆坤截至二零一八年八月三十一日止八個月。

董事會函件

根據上市規則第5.07條的規定載列兆坤土地估值對賬的披露資料載列如下：

	人民幣千元	人民幣千元
附錄四估值報告所載兆坤土地於二零一八年九月三十日的估值		3,886,000
附錄二a會計師報告所載兆坤土地於二零一八年八月三十一日的賬面淨值	3,796,246	
— 持作銷售發展中物業		
減：自二零一八年八月三十一日至二零一八年九月三十日止期間的物業折舊(未經審核)	—	
加：自二零一八年八月三十一日至二零一八年九月三十日止期間的在建工程(未經審核)	37,344	
兆坤土地根據附錄四所載估值報告所述的估值於二零一八年九月三十日的賬面淨值		3,833,590
		<hr/>
重估盈餘淨額		<u>52,410</u>

訂立蘇州兆坤股權轉讓協議的財務影響

說明蘇州兆坤股權轉讓協議對本集團資產及負債的財務影響的經擴大集團備考財務資料連同編製基準載於本通函附錄三。

於蘇州兆坤股權轉讓協議項下擬進行交易完成後，本集團將持有蘇州兆坤100%股權。因此，蘇州兆坤將成為本公司附屬公司，而蘇州兆坤的財務業績及資產與負債亦將於本公司綜合財務報表綜合入賬。

(i) 盈利

於最後實際可行日期，兆坤土地已開展建築項目。由於開發物業項目至其竣工普遍需時超過一年，故僅可於建築項目落成及物業的業權分階段轉移至客戶後方始確認收益。因此，蘇州兆坤的盈利會按年變動。

(ii) 現金流量

於二零一八年八月三十一日，本集團的銀行及手頭現金約為人民幣4,963,750,000元。根據蘇州兆坤股權轉讓協議，於蘇州兆坤股權轉讓協議項下的先決條件達成後，益悅將向建發上海及廈門兆尚全額支付現金代價人民幣75,984,407.74元。益悅亦須償還建發上海及／或廈門兆尚(及／或彼等各

董事會函件

自的股東)先前給予蘇州兆坤的股東貸款人民幣1,060,126,311.31元(可據實調整)。董事認為，本集團現時的銀行及手頭現金可抵銷資本承擔導致的現金流出。

(iii) 資產淨值

本集團於二零一八年八月三十一日的綜合資產淨值約為人民幣3,107,430,000元。蘇州兆坤股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後，鑑於蘇州兆坤的資產淨值大於蘇州兆坤股權轉讓協議項下的現金代價，故本集團的資產淨值將會增加。

(iv) 資產負債比率

於二零一八年八月三十一日，本集團的資產負債比率約為918.53%，乃將本集團於二零一八年八月三十一日的借款總額除以權益總額計算得出。於蘇州兆坤股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後，本集團的資產淨值將隨着合併蘇州兆坤賬面確認的權益金額而增加，資產負債比率繼而會有所下跌。

有關龍岩利瑞的資料

龍岩利瑞乃於二零一七年八月九日在中國成立的有限公司。龍岩利瑞主要從事物業發展、營運及管理。於二零一八年八月三十一日，龍岩利瑞並無附屬公司。於二零一七年八月九日，廈門建瑞以代價人民幣50,000,000元收購龍岩利瑞100%股權。下文載列自二零一七年八月九日(註冊成立日期)至二零一七年十二月三十一日，以及二零一八年一月一日至二零一八年八月三十一日期間龍岩利瑞的若干財務資料(參閱本通函附錄二b所載龍岩利瑞的會計師報告)：

	於二零一七年 十二月三十一日 (經審核) (人民幣千元)	於 二零一八年 八月三十一日 (經審核) (人民幣千元)
資產總值	1,072,743	1,499,968
資產淨值	49,943	44,878

董事會函件

	自二零一七年 八月九日 (註冊成立 日期)至 二零一七年 十二月 三十一日 期間 (經審核) (人民幣千元)	自二零一八年 一月一日至 二零一八年 八月三十一日 期間 (經審核) (人民幣千元)
除稅前虧損淨額	58	6,709
除稅後虧損淨額	57	5,065

股權架構

緊接龍岩利瑞股權轉讓協議完成前後龍岩利瑞的股權架構如下：

股東名稱	收購龍岩利瑞完成前 龍岩利瑞的 註冊資本		緊隨收購龍岩利瑞完成後 龍岩利瑞的 註冊資本	
	金額 (人民幣)	百分比	金額 (人民幣)	百分比
廈門建瑞	50,000,000	100%	—	—
益悅	—	—	50,000,000	100%
總計：	<u>50,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>50,000,000</u>	<u>100%</u>

利瑞土地估值的對賬

戴德梁行對利瑞土地進行重新評估，利瑞土地於二零一八年九月三十日的估值為人民幣1,290,000,000元。有關估值的詳情於本通函附錄四概述。根據龍岩利瑞的會計政策，利瑞土地乃按成本減累計折舊列賬。因此，錄得重估盈餘淨額，相當於利瑞土地市值超出其賬面值約人民幣19,232,000元，其將不會載入本通函附錄二b龍岩利瑞的會計師報告項下龍岩利瑞截至二零一八年八月三十一日止八個月的賬目。

董事會函件

根據上市規則第5.07條的規定載列利瑞土地估值對賬的披露資料載列如下：

	人民幣千元	人民幣千元
附錄四估值報告所載利瑞土地於二零一八年九月三十日的估值		1,290,000
附錄二b會計師報告所載利瑞土地於二零一八年八月三十一日的賬面淨值		
— 待售發展中物業	1,250,606	
減：自二零一八年八月三十一日至二零一八年九月三十日止期間的物業折舊(未經審核)	—	
加：自二零一八年八月三十一日至二零一八年九月三十日止期間的在建工程(未經審核)	20,162	
		<u>1,270,768</u>
利瑞土地根據附錄四所載估值報告所述的估值於二零一八年九月三十日的賬面淨值		<u>1,270,768</u>
重估盈餘淨額		<u>19,232</u>

訂立龍岩利瑞股權轉讓協議的財務影響

說明龍岩利瑞股權轉讓協議對本集團資產及負債的財務影響的經擴大集團備考財務資料連同編製基準載於本通函附錄三。

於龍岩利瑞股權轉讓協議項下擬進行交易完成後，本集團將持有龍岩利瑞100%股權。因此，龍岩利瑞將成為本公司附屬公司，而龍岩利瑞的財務業績及資產與負債亦將於本公司綜合財務報表綜合入賬。

(i) 盈利

於最後實際可行日期，利瑞土地已開展建築項目。由於開發物業項目至其竣工普遍需時超過一年，故僅可於建築項目落成及物業的業權分階段轉移至客戶後方始確認收益。因此，龍岩利瑞的盈利會按年變動。

(ii) 現金流量

於二零一八年八月三十一日，本集團的銀行及手頭現金約為人民幣4,963,750,000元。根據龍岩利瑞股權轉讓協議，於龍岩利瑞股權轉讓協議項下的先決條件達成後，益悅將向廈門建瑞全額支付現金代價人民幣50,123,141.90元。益悅亦須償還廈門建瑞(或其股東)先前給予龍岩利瑞的股東貸款人民幣950,680,395.63元(可據實調整)。董事認為，本集團現時的銀行及手頭現金可抵銷資本承擔導致的現金流出。

(iii) 資產淨值

本集團於二零一八年八月三十一日的綜合資產淨值約為人民幣3,107,430,000元。龍岩利瑞股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後，鑑於龍岩利瑞股權轉讓協議項下的現金代價大於龍岩利瑞的資產淨值，故本集團的資產淨值將會減少。

(iv) 資產負債比率

於二零一八年八月三十一日，本集團的資產負債比率約為918.53%，乃將本集團於二零一八年八月三十一日的借款總額除以權益總額計算得出。於龍岩利瑞股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後，本集團的負債將隨着合併龍岩利瑞賬面確認的負債金額而增加，資產負債比率繼而會有所上升。

有關建甌發雲的資料

建甌發雲乃於二零一五年十二月二十二日在中國成立的有限公司。建甌發雲主要從事物業發展、營運及管理。於二零一八年八月三十一日，建甌發雲並無附屬公司。於二零一七年一月二十四日，建陽嘉盛收購建甌發雲的75%股權，代價為人民幣11,250,000元。下文載列自二零一五年十二月二十二日(註冊成立日期)至二零一五年十二月三十一日期間、截至二零一七年十二月三十一日止

董事會函件

兩個年度各年以及自二零一八年一月一日至二零一八年八月三十一日期間建甌發雲的若干財務資料(參閱本通函附錄二c所載建甌發雲的會計師報告)：

	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) (人民幣千元)	於二零一六年 十二月三十一日 (經審核) (人民幣千元)	於二零一七年 十二月三十一日 (經審核) (人民幣千元)	於二零一八年 八月三十一日 (經審核) (人民幣千元)
資產總值	—	213,284	581,857	1,023,215
資產淨值/(負債淨額)	—	5,710	(7,168)	(11,477)
	自二零一五年 十二月二十二日 (註冊成立日期) 至二零一五年 十二月三十一日 期間 (經審核) (人民幣千元)	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 (經審核) (人民幣千元)	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 (經審核) (人民幣千元)	自二零一八年 一月一日至 二零一八年 八月三十一日 期間 (經審核) (人民幣千元)
除稅前虧損淨額	—	5,681	23,740	9,050
除稅後虧損淨額	—	4,290	17,878	8,986

股權架構

緊接建甌發雲股權轉讓協議完成前後建甌發雲的股權架構如下：

股東名稱	收購建甌發雲完成前 建甌發雲的		緊隨收購建甌發雲完成後 建甌發雲的	
	註冊資本 金額 (人民幣)	百分比	註冊資本 金額 (人民幣)	百分比
建陽嘉盛	11,250,000	75%	—	—
建甌發雲建 益悅	3,750,000 —	25% —	3,750,000 11,250,000	25% 75%
總計：	<u>15,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>15,000,000</u>	<u>100%</u>

董事會函件

建甌雲建為一家於中國成立的有限公司，其主要業務為房地產開發及物業管理服務等。據董事經作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，建甌雲建為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

發雲土地估值的對賬

戴德梁行對發雲土地進行重新評估，發雲土地於二零一八年九月三十日的估值為人民幣685,000,000元。有關估值的詳情於本通函附錄四概述。根據建甌發雲的會計政策，發雲土地乃按成本減累計折舊列賬。因此，錄得重估盈餘淨額，相當於發雲土地市值超出其賬面值約人民幣82,760,000元，其將不會載入本通函附錄二c建甌發雲的會計師報告項下建甌發雲截至二零一八年八月三十一日止八個月的賬目。

根據上市規則第5.07條的規定載列發雲土地估值對賬的披露資料載列如下：

	人民幣千元	人民幣千元
附錄四估值報告所載發雲土地於二零一八年九月三十日的估值		685,000
附錄二c會計師報告所載發雲土地於二零一八年八月三十一日的賬面淨值		
一待售發展中物業	575,054	
減：自二零一八年八月三十一日至二零一八年九月三十日止期間的物業折舊(未經審核)	—	
加：自二零一八年八月三十一日至二零一八年九月三十日止期間的在建工程(未經審核)	27,186	
		<u>602,240</u>
發雲土地根據附錄四所載估值報告所述的估值於二零一八年九月三十日的賬面淨值		<u>602,240</u>
重估盈餘淨額		<u><u>82,760</u></u>

訂立建甌發雲股權轉讓協議的財務影響

說明建甌發雲股權轉讓協議對本集團資產及負債的財務影響的經擴大集團備考財務資料連同編製基準載於本通函附錄三。

董事會函件

於建甌發雲股權轉讓協議項下擬進行交易完成後，本集團將持有建甌發雲75%股權。因此，建甌發雲將成為本公司附屬公司，而建甌發雲的財務業績及資產與負債亦將於本公司綜合財務報表綜合入賬。

(i) 盈利

於最後實際可行日期，發雲土地已開展建築項目。由於開發物業項目至其竣工普遍需時超過一年，故僅可於建築項目落成及物業的業權分階段轉移至客戶後方始確認收益。因此，建甌發雲的盈利會按年變動。

(ii) 現金流量

於二零一八年八月三十一日，本集團的銀行及手頭現金約為人民幣4,963,750,000元。根據建甌發雲股權轉讓協議，於建甌發雲股權轉讓協議項下的先決條件達成後，益悅將向建陽嘉盛全額支付現金代價人民幣25,208,177.10元。益悅亦須償還建陽嘉盛(或其股東)先前給予建甌發雲的股東貸款人民幣58,331,793.31元(可據實調整)。董事認為，本集團現時的銀行及手頭現金可抵銷資本承擔導致的現金流出。

(iii) 資產淨值

本集團於二零一八年八月三十一日的綜合資產淨值約為人民幣3,107,430,000元。建甌發雲股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後，鑑於建甌發雲股權轉讓協議項下的現金代價大於建甌發雲的資產淨值，故本集團的資產淨值將會減少。

(iv) 資產負債比率

於二零一八年八月三十一日，本集團的資產負債比率約為918.53%，乃將本集團於二零一八年八月三十一日的借款總額除以權益總額計算得出。於建甌發雲股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後，本集團的負債將隨着合併建甌發雲賬面確認的負債金額而增加，資產負債比率繼而會有所上升。

董事會函件

有關建甌中恒的資料

建甌中恒乃於二零一六年六月二十二日在中國成立的有限公司。建甌中恒主要從事物業發展、營運及管理。於二零一八年八月三十一日，建甌中恒並無附屬公司。於二零一六年七月二十六日，建陽嘉盛收購建甌中恒的75%股權，代價為人民幣3,750,000元。下文載列自二零一六年六月二十二日(註冊成立日期)至二零一六年十二月三十一日期間、截至二零一七年十二月三十一日止年度，以及自二零一八年一月一日至二零一八年八月三十一日期間建甌中恒的若干財務資料(參閱本通函附錄二d所載建甌中恒的會計師報告)：

	於二零一六年 十二月 三十一日 (經審核) (人民幣千元)	於二零一七年 十二月 三十一日 (經審核) (人民幣千元)	於 二零一八年 八月三十一日 (經審核) (人民幣千元)
資產總值	39,484	145,671	278,645
資產淨值/(負債淨額)	(1)	4,433	3,804
	自二零一六年 六月二十二日 (註冊成立 日期)至 二零一六年 十二月 三十一日 期間 (經審核) (人民幣千元)	截至 二零一七年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) (人民幣千元)	自 二零一八年 一月一日至 二零一八年 八月三十一日 期間 (經審核) (人民幣千元)
除稅前虧損淨額	1	748	770
除稅後虧損淨額	1	566	625

董事會函件

股權架構

緊接建甌中恒股權轉讓協議完成前後建甌中恒的股權架構如下：

股東名稱	收購建甌中恒完成前		緊隨收購建甌中恒完成後	
	建甌中恒的 註冊資本 金額 (人民幣)	百分比	建甌中恒的 註冊資本 金額 (人民幣)	百分比
建陽嘉盛	3,750,000	75%	—	—
建甌雲建	1,250,000	25%	1,250,000	25%
益悅	—	—	3,750,000	75%
總計：	<u>5,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>5,000,000</u>	<u>100%</u>

中恒土地估值的對賬

戴德梁行對中恒土地進行重新評估，中恒土地於二零一八年九月三十日的估值為人民幣327,000,000元。有關估值的詳情於本通函附錄四概述。根據建甌中恒的會計政策，中恒土地乃按成本減累計折舊列賬。因此，錄得重估盈餘淨額，相當於中恒土地市值超出其賬面值約人民幣101,178,000元，其將不會載入本通函附錄二d建甌中恒的會計師報告項下建甌中恒截至二零一八年八月三十一日止八個月的賬目。

董事會函件

根據上市規則第5.07條的規定載列中恒土地估值對賬的披露資料載列如下：

	人民幣千元	人民幣千元
附錄四估值報告所載中恒土地於二零一八年九月三十日的估值		327,000
附錄二d會計師報告所載中恒土地於二零一八年八月三十一日的賬面淨值		
— 待售發展中物業	206,047	
減：自二零一八年八月三十一日至二零一八年九月三十日止期間的物業折舊(未經審核)	—	
加：自二零一八年八月三十一日至二零一八年九月三十日止期間的在建工程(未經審核)	19,775	
		<u>225,822</u>
中恒土地根據附錄四所載估值報告所述的估值於二零一八年九月三十日的賬面淨值		<u>225,822</u>
重估盈餘淨額		<u>101,178</u>

訂立建甌中恒股權轉讓協議的財務影響

說明建甌中恒股權轉讓協議對本集團資產及負債的財務影響的經擴大集團備考財務資料連同編製基準載於本通函附錄三。

於建甌中恒股權轉讓協議項下擬進行交易完成後，本集團將持有建甌中恒75%股權。因此，建甌中恒將成為本公司附屬公司，而建甌中恒的財務業績及資產與負債亦將於本公司綜合財務報表綜合入賬。

(i) 盈利

於最後實際可行日期，中恒土地已開展建築項目。由於開發物業項目至其竣工普遍需時超過一年，故僅可於建築項目落成及物業的業權分階段轉移至客戶後方始確認收益。因此，建甌中恒的盈利會按年變動。

(ii) 現金流量

於二零一八年八月三十一日，本集團的銀行及手頭現金約為人民幣4,963,750,000元。根據建甌中恒股權轉讓協議，於建甌中恒股權轉讓協議項下的先決條件達成後，益悅將向建陽嘉盛全額支付現金代價人民幣4,160,083.81元。益悅亦須償還建陽嘉盛(或其股東)先前給予建甌中恒的股東貸款人民幣159,105,680.01元(可據實調整)。董事認為，本集團現時的銀行及手頭現金可抵銷資本承擔導致的現金流出。

(iii) 資產淨值

本集團於二零一八年八月三十一日的綜合資產淨值約為人民幣3,107,430,001元。建甌中恒股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後，鑑於建甌中恒股權轉讓協議項下的現金代價大於建甌中恒的資產淨值，故本集團的資產淨值將會減少。

(iv) 資產負債比率

於二零一八年八月三十一日，本集團的資產負債比率約為918.53%，乃將本集團於二零一八年八月三十一日的借款總額除以本集團於二零一八年八月三十一日的權益總額計算得出。於建甌中恒股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後，本集團的負債將隨着合併建甌中恒賬面確認的負債金額而增加，資產負債比率繼而會有所上升。

董事會函件

有關建甌嘉景的資料

建甌嘉景乃於二零一八年三月八日在中國成立的有限公司。建甌嘉景主要從事物業發展、營運及管理。於二零一八年八月三十一日，建甌嘉景並無附屬公司。於二零一八年三月八日，建陽嘉盛無償收購建甌嘉景70%股權，原因為建甌嘉景的註冊資本為尚未實繳。下文載列自二零一八年三月八日(註冊成立日期)至二零一八年八月三十一日期間建甌嘉景的若干財務資料(參閱本通函附錄二e所載建甌嘉景的會計師報告)：

	於二零一八年 八月三十一日 (經審核) (人民幣千元)
資產總值	438,013
負債淨額	(334)
	自二零一八年 三月八日 (註冊成立 日期)至 二零一八年 八月三十一日 期間 (經審核) (人民幣千元)
除稅前虧損淨額	443
除稅後虧損淨額	334

董事會函件

股權架構

緊接建甌嘉景股權轉讓協議完成前後建甌嘉景的股權架構如下：

股東名稱	收購建甌嘉景完成前		緊隨收購建甌嘉景完成後	
	建甌嘉景的 註冊資本 金額 (人民幣)	百分比	建甌嘉景的 註冊資本 金額 (人民幣)	百分比
建陽嘉盛	175,000,000	70%	—	—
廈門新景地	75,000,000	30%	75,000,000	30%
益悅	—	—	175,000,000	70%
總計：	<u>250,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>250,000,000</u>	<u>100%</u>

於二零一八年四月三十日，建甌嘉景的註冊資本尚未實繳。

廈門新景地為一家於中國成立的有限公司，其主要業務為房地產開發及物業管理服務等。據董事經作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，廈門新景地為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

嘉景土地估值的對賬

戴德梁行對嘉景土地進行重新評估，嘉景土地於二零一八年九月三十日的估值為人民幣437,000,000元。有關估值的詳情於本通函附錄四概述。根據建甌嘉景的會計政策，嘉景土地乃按成本減累計折舊列賬。因此，錄得重估盈餘淨額，相當於嘉景土地市值超出其賬面值約人民幣238,000元，其將不會載入本通函附錄二e建甌嘉景的會計師報告項下建甌嘉景截至二零一八年八月三十一日止八個月的賬目。

董事會函件

根據上市規則第5.07條的規定載列嘉景土地估值對賬的披露資料載列如下：

	人民幣千元	人民幣千元
附錄四估值報告所載嘉景土地於二零一八年九月三十日的估值		437,000
附錄二e會計師報告所載嘉景土地於二零一八年八月三十一日的賬面淨值		
— 待售發展中物業	431,577	
減：自二零一八年八月三十一日至二零一八年九月三十日止期間的物業折舊(未經審核)	—	
加：自二零一八年八月三十一日至二零一八年九月三十日止期間的在建工程(未經審核)	5,185	
		<u>436,762</u>
嘉景土地根據附錄四所載估值報告所述的估值於二零一八年九月三十日的賬面淨值		<u>436,762</u>
重估盈餘淨額		<u>238</u>

訂立建甌嘉景股權轉讓協議的財務影響

說明建甌嘉景股權轉讓協議對本集團資產及負債的財務影響的經擴大集團備考財務資料連同編製基準載於本通函附錄三。

於建甌嘉景股權轉讓協議項下擬進行交易完成後，本集團將持有建甌嘉景70%股權。因此，建甌嘉景將成為本公司附屬公司，而建甌嘉景的財務業績及資產與負債亦將於本公司綜合財務報表綜合入賬。

(i) 盈利

於最後實際可行日期，嘉景土地已開展建築項目。由於開發物業項目至其竣工普遍需時超過一年，故僅可於建築項目落成及物業的業權分階段轉移至客戶後方始確認收益。因此，建甌嘉景的盈利會按年變動。

(ii) 現金流量

於二零一八年八月三十一日，本集團的銀行及手頭現金約為人民幣4,963,750,000元。根據建甌嘉景股權轉讓協議，於建甌嘉景股權轉讓協議項

董事會函件

下的先決條件達成後，益悅將向建陽嘉盛全額支付現金代價人民幣496,023.16元。益悅亦須償還建陽嘉盛(或其股東)先前給予建甌嘉景的股東貸款人民幣71,620,200.00元(可據實調整)。董事認為，本集團現時的銀行及手頭現金可抵銷資本承擔導致的現金流出。

(iii) 資產淨值

本集團於二零一八年八月三十一日的綜合資產淨值約為人民幣3,107,430,000元。建甌嘉景股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後，鑑於建甌嘉景股權轉讓協議項下的現金代價大於建甌嘉景的資產淨值，故本集團的資產淨值將會減少。

(iv) 資產負債比率

於二零一八年八月三十一日，本集團的資產負債比率約為918.53%，乃將本集團於二零一八年八月三十一日的借款總額除以本集團於二零一八年八月三十一日的權益總額計算得出。於建甌嘉景股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後，本集團的負債將隨着合併建甌嘉景賬面確認的負債金額而增加，資產負債比率繼而會有所上升。

有關土地的資料

於最後實際可行日期，蘇州兆坤：(i)直接持有兆坤土地100%權益；(ii)間接持有兆祥土地47.5%權益；及(iii)間接持有眾合土地25%權益。蘇州兆坤對兆祥土地或眾合土地並無任何控制權。龍岩利瑞持有利瑞土地。建甌發雲持有發雲土地。建甌中恒持有中恒土地。建甌嘉景持有嘉景土地。

兆坤土地

蘇州兆坤主要持有資產為兆坤土地。於二零一六年七月四日，蘇州兆坤與蘇州市國土資源局訂立土地使用權出讓合同，據此，蘇州兆坤收購兆坤土地的土地使用權，總代價為人民幣3,195,090,075元。兆坤土地位於中國江蘇省蘇州市相城區高鐵新城、南天成路以南及正輝路東，佔地面積約72,106平方米，規劃計容建築面積不超過約180,265平方米。兆坤土地的土地使用權出讓年限分別為城鎮住宅用地七十年及批發零售用地四十年。兆坤土地交通便利，北側南天成

董事會函件

路連接蘇州北站高架路及其他主要市區，同時配套齊全，東側通過河道連接城市綠地公園，西側緊鄰高鐵新城鄰里中心，南側一路之隔為蘇州實驗學校。

兆坤土地會分兩期發展。第一期建設及預售已開展，預計於二零一九年三月前竣工。第二期建設及預售已開展，預計於二零二零年三月前竣工。每期建設、預售及竣工的實際時間表可能會根據實際市場情況而變動。

根據與中國建設銀行所訂立日期為二零一六年九月二十二日的認購協議，蘇州兆坤已就兆坤土地的開發及建設發行本金額為人民幣2,000,000,000元的永久債券。永久債券並無固定還款日期、具可遞延利息，並可自發行日起計三年後贖回。於蘇州兆坤股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後，轉讓蘇州兆坤的擁有權不會引發提早償還人民幣2,000,000,000元的永久債券。誠如本通函附錄二a所載，於二零一八年八月三十一日，該等蘇州兆坤永久債券的未償還金額為人民幣1,900,000,000元。

兆祥土地

蘇州兆祥主要持有資產為兆祥土地，蘇州兆坤及益悅分別持有蘇州兆祥的47.5%和50%股權。於二零一五年十一月六日，蘇州兆坤與蘇州市國土資源局訂立土地使用權出讓合同，據此，蘇州兆坤收購兆祥土地的土地使用權，總代價為人民幣3,668,749,096元。於二零一五年十二月十八日，蘇州兆祥與蘇州市國土資源局就土地使用權出讓合同訂立補充協議，據此，兆祥土地的土地使用權轉移至蘇州兆祥。兆祥土地地處中國江蘇省蘇州市吳中區吳中經濟開發區，位於東方大道以東、賞湖路以南。其佔地面積約224,623.6平方米，規劃計容建築面積不超過約336,935.4平方米。兆祥土地的土地使用權出讓年限分別為城鎮住宅用地七十年、機關團體用地四十年及批發零售用地四十年。兆祥土地位於吳中區及蘇州工業園區交界處，屬於尹山湖獨墅湖雙湖板塊，適宜居住和休閒，去往周邊市區交通便捷。

兆祥土地會分三期發展。第一期已竣工。第二期建設及預售已開展，預計於二零一九年三月前竣工。第三期建設已開展，預計於二零二零年三月前竣工。每期建設、預售及竣工的實際時間表可能會根據實際市場情況而變動。

眾合土地

張家港眾合主要持有資產為眾合土地，蘇州兆坤持有張家港眾合的25%股權。眾合土地包括320582006042GB00090號土地(「眾合土地A」)和320582006042GB00092號土地(「眾合土地B」)。在二零一七年一月六日，上海新碧房地產開發有限公司(「上海新碧」，於最後實際可行日期持有張家港眾合的20%股權)與張家港市國土資源局訂立土地使用權出讓合同，據此，上海新碧收購眾合土地A和眾合土地B的土地使用權，總代價分別為人民幣732,449,242元和人民幣535,760,756元。於二零一七年二月八日，上海新碧與張家港市國土資源局就土地使用權出讓合同訂立補充協議，據此，眾合土地的土地使用權轉移至張家港眾合。眾合土地A位於中國江蘇省張家港市市區百橋路東側，其佔地面積約52,618.48平方米，規劃計容建築面積不超過約115,760.66平方米，土地用途為住宅和商業用地。眾合土地A的土地使用權出讓年限為住宅用地七十年，商業用地四十年。眾合土地B位於中國江蘇省張家港市西郊社區境內楊舍鎮七里廟村，其佔地面積約38,488.56平方米，規劃計容建築面積不超過約84,674.83平方米，土地用途為住宅和商業用地。眾合土地B的土地使用權出讓年限為住宅用地七十年，商業用地四十年。眾合土地位於張家港市西，地段成熟，交通便利，配套完善。

眾合土地會分兩期發展。第一期建設及預售已開展，預計於二零一九年三月前竣工。第二期建設及預售已開展，預計於二零一九年七月前竣工。每期建設、預售及竣工的實際時間表可能會根據實際市場情況而變動。

利瑞土地

龍岩利瑞主要持有資產為利瑞土地。於二零一七年七月二十三日，廈門建瑞與龍巖市國土資源局訂立土地使用權出讓合同，據此，廈門建瑞收購利瑞土地的土地使用權，總代價為人民幣1,065,000,000元。於二零一七年八月十八日，廈門建瑞、龍岩利瑞與龍巖市國土資源局就土地使用權出讓合同訂立補充協議，據此，利瑞土地的土地使用權轉移至龍岩利瑞。利瑞土地位於中國福建省龍巖市新羅區龍岩大道東面、漳龍高速公路北面，佔地面積約91,037平方米，規劃計容建築面積不超過約204,670平方米，土地用途為住宅、零售用地、公共管理與公共服務用地。利瑞土地的土地使用權出讓年限為住宅用地七十年、商業

董事會函件

四十年及公共管理與公共服務五十年。利瑞土地處於龍岩中軸線，北面比鄰萬達廣場，東北面比鄰區直屬學校月山小學，周邊幼兒園、菜市場各類配套齊全，條件良好，距離市政府及商業區僅10分鐘車程。

利瑞土地會分三期發展。第一期建設及預售已開展，預計於二零二零年八月前竣工。第二期建設已開展，預計於二零二一年二年前竣工，預計於二零一九年八月前開始預售。第三期建設已開展，預計於二零二零年六月前竣工，預計將於二零二零年六月開始預售。每期建設、預售及竣工的實際時間表可能會根據實際市場情況而變動。

於二零一八年四月至二零一八年八月期間，龍岩利瑞與工商銀行龍岩支行訂立三項貸款協議，據此，工商銀行龍岩支行已就利瑞土地的開發及建設向龍岩利瑞授出一筆為數人民幣300,000,000元的三年定期貸款。該筆貸款由建發房產擔保，且建發房產擬於龍岩利瑞股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後繼續提供擔保。儘管建發房產於龍岩利瑞股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後不再持有龍岩利瑞的股權，但由建發房產提供的擔保將維持有效，而轉讓龍岩利瑞的擁有權不會引發提早償還人民幣300,000,000元的銀行貸款。誠如本通函附錄二b所載，龍岩利瑞於二零一八年八月三十一日已從該筆銀行貸款提取人民幣300,000,000元。

發雲土地

建甌發雲主要持有資產為發雲土地。發雲土地包括2015一 拍J37號土地(「發雲土地A」)和2015一 拍J35號土地(「發雲土地B」)。於二零一六年一月六日，建甌發雲與建甌市國土資源局訂立土地使用權出讓合同，據此，建甌發雲收購發雲土地A和發雲土地B的土地使用權，總代價分別為人民幣51,500,000元和人民幣56,000,000元。發雲土地A位於中國福建省建甌市下水南片區SN-D-07，其佔地面積約32,288.9平方米，規劃計容建築面積不超過約100,095.59平方米，土地用途為其他普通商品住房用地、批發零售用地及住宿餐飲用地。發雲土地A的土地使用權出讓年限為住宅用地七十年、商業用地四十年。發雲土地B位於中國福建省建甌市下水南片區SN-D-(02-03)，其佔地面積約29,805.1平方米，規劃

董事會函件

計容建築面積不超過約92,395平方米，土地用途為其他普通商品住房用地、批發零售用地及住宿餐飲用地。發雲土地B的土地使用權出讓年限為住宅用地七十年、商業用地四十年。發雲土地位於建甌城區南側，鄰近建溪，南側為孝光寺，周邊配套包括醫院、學校及公園等，條件良好。

發雲土地會以一期發展。對於發雲土地A，其建設及預售已開展，預計於二零一九年三月前竣工。對於發雲土地B，其建設及預售已開展，預計於二零一九年七月前竣工。每期建設、預售及竣工的實際時間表可能會根據實際市場情況而變動。

根據與中國銀行所訂立日期為二零一八年二月五日的貸款協議，建甌發雲已就發雲土地的開發及建設獲授一筆為數人民幣260,000,000元的三年定期貸款。該筆貸款由建發房產擔保，且建發房產擬於建甌發雲股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後繼續提供擔保。儘管建發房產於建甌發雲股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後不再持有建甌發雲的股權，但由建發房產提供的擔保將維持有效，而轉讓建甌發雲的擁有權不會引發提早償還人民幣260,000,000元的銀行貸款。誠如本通函附錄二c所載，建甌發雲於二零一八年八月三十一日已從該筆銀行貸款提取人民幣88,700,000元。

中恒土地

建甌中恒主要持有資產為中恒土地。於二零一六年一月二十二日，建甌發雲與建甌市國土資源局訂立土地使用權出讓合同，據此，建甌發雲收購中恒土地的土地使用權，總代價為人民幣106,000,000元。於二零一六年六月二十八日，建甌中恒與建甌市國土資源局就土地使用權出讓合同訂立補充協議，據此，中恒土地的土地使用權轉移至建甌中恒。中恒土地位於中國福建省建甌市下水南片區SN-D-(04-05)，佔地面積約47,478.7平方米，規劃計容建築面積不超過約143,246.10平方米，土地用途為其他普通商品住房用地、批發零售用地及住宿餐飲用地。中恒土地的土地使用權出讓年限為住宅用地七十年、商業用地四十年。中恒土地位於建甌城區南側，距市中心2分鐘車程，北側由水南大橋及三江口大橋連接舊城區，南側由204省道連接寧上高速，周邊為醫院、學校及公園等配套。

中恒土地會分兩期發展。第一期建設及預售已開展，預計於二零一九年三月前竣工。第二期建設及預售已開展，預計於二零二零年八月前竣工。每期建設、預售及竣工的實際時間表可能會根據實際市場情況而變動。

嘉景土地

建甌嘉景主要持有資產為嘉景土地。於二零一八年一月十二日，建陽嘉盛與建甌市國土資源局訂立土地使用權出讓合同，據此，建陽嘉盛收購嘉景土地的土地使用權，總代價為人民幣353,200,000元。於二零一八年四月四日，建甌嘉景與建甌市國土資源局就土地使用權出讓合同訂立補充協議，據此，嘉景土地的土地使用權轉移至建甌嘉景。嘉景土地位於中國福建省建甌市下水南片區SN-B-(17-18)，佔地面積約52,747.4平方米，規劃計容建築面積不超過約147,692.72平方米，土地用途為住宅及零售用地。嘉景土地的土地使用權出讓年限為住宅用地七十年、商業用地四十年。嘉景土地位於建甌城區南側，鄰近孝光寺及南湖公園，周邊交通便利、配套齊全。

嘉景土地會分兩期發展。第一期建設已開展，預計於二零一九年三月前啟動預售，及預計於二零二零年七月前竣工。第二期建設已開展，預計於二零二一年五月前竣工，及預計於二零一九年七月前啟動預售。每期建設、預售及竣工的實際時間表可能會根據實際市場情況而變動。

有關股權轉讓協議各訂約方的資料

益悅為一家於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事房地產投資及開發業務。

建發上海為一家於中國成立的有限公司，為建發房產的全資附屬公司，主要從事房地產開發及物業管理等業務。

廈門兆尚為一家於中國成立的有限公司，為建發房產的全資附屬公司，主要從事房地產開發、物業管理及建築裝修。

廈門建瑞為一家於中國成立的有限公司，為建發房產的全資附屬公司，主要從事房地產開發及物業管理。

建陽嘉盛為一家於中國成立的有限公司，為建發房產的全資附屬公司，主要從事房地產開發及物業管理等業務。

董事會函件

建發房產為一家於中國成立的有限公司，為本公司控股股東，於最後實際可行日期持有456,214,745股已發行股份，佔本公司已發行股本約62.08%，主要從事房地產開發、商業運營、物業管理及投資等業務。

股權轉讓協議項下擬進行交易的理由及裨益

本集團主要於中國從事房地產開發、房地產產業鏈投資服務及新興產業投資業務。

鑑於：(i)土地周邊配套齊全，地段良好，具備較大開發潛力；及(ii)收購土地可進一步擴大本集團的土地儲備規模，進一步提升本集團在中國房地產市場的品牌影響力，董事認為，訂立股權轉讓協議有利於本公司拓展主營業務，而股權轉讓協議項下的條款屬公平合理，符合本公司及股東整體利益。

鑑於：(i)收購及開發土地的成本主要由各目標公司各自的股東所提供股東貸款撥資；(ii)目標公司僅為負責收購及開發土地的項目公司；及(iii)目標公司於益悅收購目標公司前並無財務資源償還股東貸款，相反彼等卻需要資金開發土地，故股權轉讓協議項下代價主要用以償還為數約人民幣2,300,000,000元的股東貸款。鑑於上文所述及下列各項：(i)收購目標公司的主要目的為土地；及(ii)於股權轉讓協議項下擬進行交易完成後，各目標公司相對各自的賣家將不再相欠任何未償還股東貸款，故董事會認為上述安排符合本公司及股東整體利益。

上市規則涵義

由於建發上海、廈門兆尚、廈門建瑞及建陽嘉盛均為建發房產的全資附屬公司，而建發房產為本公司控股股東，故建發上海、廈門兆尚、廈門建瑞及建陽嘉盛為本公司關連人士。因此，股權轉讓協議項下擬進行的交易根據上市規則第14A章構成關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

誠如本公司：(i)於二零一八年三月十四日所宣佈，益悅與建陽嘉盛訂立南京嘉陽股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售而益悅同意收購南京嘉陽的40%股權；及(ii)於二零一八年四月三日所宣佈，建發物業：(a)與建發房產訂立

董事會函件

匯嘉股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售而建發物業同意收購匯嘉的100%股權；及(b)與建發房產及廈門利源訂立怡家園股權轉讓協議，據此，建發房產及廈門利源同意出售而建發物業同意收購怡家園的合共100%股權。根據上市規則第14A.81條，股權轉讓協議項下擬進行的交易須與先前交易合併計算。於合併後，由於合併交易的一項或多項適用百分比率高於25%但低於100%，故合併交易根據上市規則第14章構成主要交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。本公司將舉行股東特別大會，以尋求獨立股東批准股權轉讓協議項下擬進行的交易。

經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無董事於股權轉讓協議項下擬進行的交易中擁有重大權益或須於董事會會議上放棄投票。

建發房產(持有456,214,745股已發行股份，相當於最後實際可行日期本公司已發行股本約62.08%)及其聯繫人將於股東特別大會上就批准股權轉讓協議項下擬進行的交易的建議決議案放棄投票。除上文所述者外及經董事作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，概無其他股東於股權轉讓協議項下擬進行的交易中擁有權益。

本公司已成立獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)，以考慮股權轉讓協議項下擬進行的交易，並就此向獨立股東提供意見。本公司已委任一名獨立財務顧問，以就股權轉讓協議的條款是否於本公司一般及日常業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立，且符合本公司及股東整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司將於二零一八年十二月十二日(星期三)下午二時三十分假座香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室舉行股東特別大會，以審議並酌情批准(其中包括)訂立股權轉讓協議。本通函隨附適用於股東特別大會的代表委任表格。

於決議案中擁有重大權益的任何股東及其聯繫人將會在股東特別大會上就訂立股權轉讓協議的決議案放棄投票。於最後實際可行日期，建發房產持有456,214,745股股份(相當於本公司約62.08%權益)，故此建發房產及其聯繫人將須在股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

董事會函件

除上文所披露者外，就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，概無其他股東須就將於股東特別大會上考慮的相關決議案放棄投票。

召開股東特別大會的通告載於本通函第N-1至N-4頁。

閣下如欲委任代表出席股東特別大會，謹請按照所列印的指示填妥代表委任表格並將該表格交回。上述文件最遲須於股東特別大會或任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，方為有效。本公司將於二零一八年十二月七日(星期五)至二零一八年十二月十二日(星期三)期間(包括首尾兩日)暫停辦理本公司股份過戶登記手續，期內不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會或其任何續會，所有股份過戶文據連同相關股票最遲須於二零一八年十二月六日(星期四)下午四時三十分前送抵本公司香港股份戶登記分處上述地址。凡於二零一八年十二月六日(星期四)名列本公司股東名冊內的股份持有人均有權出席股東特別大會，並可就擬於會上提呈的全部決議案進行投票。

無論閣下會否出席股東特別大會，務請填妥並交回代表委任表格及回執。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會(或其任何延期召開的會議)，並於會上投票。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就股權轉讓協議項下擬進行的交易是否公平合理向獨立股東提供意見。獨立財務顧問興業金融融資有限公司已獲本公司委任，以就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立董事委員會函件全文載於本通函第50頁，而獨立財務顧問函件全文(載有其意見)則載於本通函第51至104頁。

推薦建議

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見後，認為股權轉讓協議項下擬進行的交易乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，其條款屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議全體獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈的相關決議案。

董事會函件

以按股數投票方式進行表決

根據本公司組織章程細則的規定，股東特別大會的所有表決均以按股數投票方式進行。股東於股東特別大會上的表決將採用現場投票及網絡投票相結合的表決方式進行。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄五所載的法定及一般資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
建發國際投資集團有限公司
主席兼執行董事
庄躍凱
謹啟

二零一八年十一月二十四日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會函件的全文，當中載有獨立董事委員會就訂立股權轉讓協議致獨立股東的推薦建議，以供收錄於本通函。

C&D INTERNATIONAL INVESTMENT GROUP LIMITED

建發國際投資集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1908)

敬啟者：

有關收購

- (I) 蘇州兆坤100%股權；
 - (II) 龍岩利瑞100%股權；
 - (III) 建甌發雲75%股權；
 - (IV) 建甌中恒75%股權；及
 - (V) 建甌嘉景70%股權
- 的主要及關連交易
及
股東特別大會通告

吾等獲委任組成獨立董事委員會，藉以審議訂立股權轉讓協議向獨立股東提供意見，有關詳情載於本公司於二零一八年十一月二十四日向股東發出的通函（「通函」），本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。興業金融融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以向獨立董事委員會提供意見。謹請閣下垂注已載於通函第51至104頁的獨立財務顧問函件。

經考慮(i)通函「股權轉讓協議項下擬進行交易的理由及裨益」一段所披露的理由；及(ii)獨立財務顧問所考慮的主要因素及理由，及其結論及意見，吾等同意獨立財務顧問的觀點，及認為股權轉讓協議乃按正常商業條款於本集團的一般及日常業務過程中訂立，其條款屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，藉以批准訂立股權轉讓協議。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
黃馳維先生
黃達仁先生
陳振宜先生
(獨立非執行董事)
謹啟

二零一八年十一月二十四日

獨立財務顧問函件

以下為興業金融融資有限公司就收購事項及股權轉讓協議項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東而編製的函件全文，以供載入本通函。



香港
德輔道中19號
環球大廈12樓

敬啟者：

有關收購

- (I) 蘇州兆坤100%股權；
- (II) 龍岩利瑞100%股權；
- (III) 建甌發雲75%股權；
- (IV) 建甌中恒75%股權；及
- (V) 建甌嘉景70%股權的主要及關連交易

緒言

茲提述吾等就收購(i)蘇州兆坤100%股權(「蘇州兆坤收購事項」)；(ii)龍岩利瑞100%股權(「龍岩利瑞收購事項」)；(iii)建甌發雲75%股權(「建甌發雲收購事項」)；(iv)建甌中恒75%股權(「建甌中恒收購事項」)；及(v)建甌嘉景70%股權(「建甌嘉景收購事項」)(統稱「收購事項」)與股權轉讓協議項下擬進行的交易獲委聘為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司寄發予股東日期為二零一八年十一月二十四日的通函(「通函」)內的董事會函件(「董事會函件」)，而本函件構成通函的一部分。除另有定義或文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所定義者具有相同涵義。

收購事項

於二零一八年十月二十三日，貴公司間接全資附屬公司益悅訂立以下股權轉讓協議：

- (i) 蘇州兆坤股權轉讓協議，據此，建發上海及廈門兆尚同意出售而益悅同意收購蘇州兆坤的100%股權。蘇州兆坤股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣75,984,407.74元。益悅亦須償還建發上海及／或廈門兆尚(及／或彼等各自的股東)先前給予蘇州兆坤的股東貸款人民幣1,060,126,311.31元(可據實調整)；
- (ii) 龍岩利瑞股權轉讓協議，據此，廈門建瑞同意出售而益悅同意收購龍岩利瑞的100%股權。龍岩利瑞股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣50,123,141.90元。益悅亦須償還廈門建瑞(或其股東)先前給予龍岩利瑞的股東貸款人民幣950,680,395.63元(可據實調整)；
- (iii) 建甌發雲股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售而益悅同意收購建甌發雲的75%股權。建甌發雲股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣25,208,177.10元。益悅亦須償還建陽嘉盛(或其股東)先前給予建甌發雲的股東貸款人民幣58,331,793.31元(可據實調整)；
- (iv) 建甌中恒股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售而益悅同意收購建甌中恒的75%股權。建甌中恒股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣4,160,083.81元。益悅亦須償還建陽嘉盛(或其股東)先前給予建甌中恒的股東貸款人民幣159,105,680.01元(可據實調整)；及
- (v) 建甌嘉景股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售而益悅同意收購建甌嘉景的70%股權。建甌嘉景股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣496,023.16元。益悅亦須償還建陽嘉盛(或其股東)先前給予建甌嘉景的股東貸款人民幣71,620,200.00元(可據實調整)。

自股權轉讓協議項下擬進行收購事項完成起，益悅將持有蘇州兆坤及龍岩利瑞各自的100%股權；建甌發雲及建甌中恒各自的75%股權；及建甌嘉景的70%股權。因此，蘇州兆坤、龍岩利瑞、建甌發雲、建甌中恒及建甌嘉景各自將成為貴公司的間接附屬公司，而彼等各自的相關財務業績將於貴公司綜合財務報表內綜合入賬。

上市規則涵義

由於(i)建發上海、廈門兆尚、廈門建瑞及建陽嘉盛均為建發房產的全資附屬公司及(ii)建發房產為 貴公司控股股東，故建發上海、廈門兆尚、廈門建瑞及建陽嘉盛均為 貴公司關連人士。因此，股權轉讓協議項下擬進行的交易根據上市規則第14A章構成關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

誠如本公司：(i)於二零一八年三月十四日所宣佈，益悅與建陽嘉盛訂立南京嘉陽股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售而益悅同意收購南京嘉陽的40%股權；及(ii)於二零一八年四月三日所宣佈，建發物業：(a)與建發房產訂立匯嘉股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售而建發物業同意收購匯嘉的100%股權；及(b)與建發房產及廈門利源訂立怡家園股權轉讓協議，據此，建發房產及廈門利源同意出售而建發物業同意收購怡家園的合共100%股權。根據上市規則第14A.81條，股權轉讓協議項下擬進行的交易須與先前交易合併計算。於合併後，由於合併交易的一項或多項適用百分比率高於25%但低於100%，故合併交易根據上市規則第14章構成主要交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。 貴公司將舉行股東特別大會，以尋求獨立股東批准股權轉讓協議項下擬進行的交易。

建發房產(持有456,214,745股已發行股份，相當於最後實際可行日期 貴公司已發行股本約62.08%)及其聯繫人將於股東特別大會上就批准股權轉讓協議項下擬進行交易的建議決議案放棄投票。除上文所述者外及經董事作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，於本通函日期，概無其他股東於股權轉讓協議項下擬進行的交易中擁有權益。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(即黃弛維先生、黃達仁先生及陳振宜先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就(i)收購事項及股權轉讓協議項下擬進行交易是否按正常商業條款並於 貴集團一般及日常業務過程中進行；(ii)各股權轉讓協議及其項下擬進行交易的條款對獨立股東而言是否屬公平及合理，且是否符合 貴公司及股東的整體利益；及(iii)如何於股東特別大會上就有關收購事項及股權轉讓協議項下擬進行交易的決議案投票向獨立股東提供意見。吾等(興

獨立財務顧問函件

業金融融資有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等的獨立性

於最後實際可行日期，根據上市規則第13.84條，吾等獨立於 貴公司、益悅、建發房產、廈門建匯、建發南寧或彼等各自的任何聯繫人，並與彼等概無關連。於過去兩年直至最後實際可行日期，吾等就有關收購(i)長沙兆禧100%股權；(ii)太倉建晉100%股權；(iii)南寧鼎馳51%股權；及(iv)南寧慶和51%股權的非常重大收購及關連交易(有關通函日期為二零一八年四月二十三日)獲委任為 貴公司的獨立財務顧問。除上述者外，吾等並無擔任 貴公司、益悅、建發房產、建發上海、廈門兆尚、廈門建瑞、建陽嘉盛或彼等各自的任何聯繫人的財務顧問或獨立財務顧問。此外，吾等並不知悉影響吾等獨立性的任何情況存在或有所變動。除就先前及本次委任向 貴公司所提供服務而應付吾等的一般專業費用外，概無有關吾等將向 貴公司、益悅、建發房產、建發上海、廈門兆尚、廈門建瑞、建陽嘉盛或彼等各自的任何聯繫人就收取任何其他費用或利益作出任何安排。因此，吾等認為，吾等符合資格就收購事項及股權轉讓協議項下擬進行交易提供獨立意見。

吾等意見及推薦建議的基礎

於達致吾等意見及推薦建議時，吾等僅依賴通函所載或提述的資料、事實及陳述，以及 貴公司向吾等提供的資料、事實及陳述，以及董事、 貴公司及其管理層表達的意見及意向聲明。吾等已假設，通函所載或提述或向吾等提供的一切資料、事實、陳述及意見，於通函日期在所有重大方面均屬真實、準確及完整，且將維持直至股東特別大會當日。 貴公司將盡早通知股東及公眾人士該等資料、事實、陳述及意見的任何重大變動。此外，吾等已假設 貴公司董事、顧問及代表提供的所有觀點、意見及意向聲明乃經適當及審慎查詢後作出。吾等已獲董事確認，彼等所提供資料、事實及陳述以及所發表意見並無隱瞞或遺漏任何重大事實。吾等並無理由懷疑向吾等提供的資料及陳述的真實性、準確性及完整性，亦無理由相信任何相關資料遭遺漏或隱瞞。

吾等認為，吾等已審閱足夠現時可得的資料，其中包括通函、股權轉讓協議、 貴公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度報告(「二零一七年

獨立財務顧問函件

年報))、貴公司截至二零一八年六月三十日止六個月的中期報告(「二零一八年中報」)、蘇州兆坤、龍岩利瑞、建甌發雲、建甌中恒及建甌嘉景各自於通函附錄二a至二e的會計師報告、經擴大集團於通函附錄三的未經審核備考財務資料以及於通函附錄四的估值報告，並已進行上市規則第13.80條規定的所有必要步驟以令吾等達致知情意見，並作為吾等依據所獲資料的憑證。然而，吾等並無對董事、貴公司及其管理層所提供資料進行任何獨立核證，吾等亦無對貴集團的業務、事務、財務狀況或未來前景進行獨立詳細調查或審核。吾等的意見必須以截至最後實際可行日期財務、經濟、市場及其他當時狀況以及吾等可獲得的資料、事實、陳述及意見為依據。

吾等注意到，貴公司(i)於二零一八年四月向建陽嘉盛收購南京嘉陽房地產開發有限公司40%股權；(ii)於二零一八年七月向建發房產收購匯嘉(廈門)物業管理有限公司100%股權；及(iii)於二零一八年七月向建發房產及廈門利源收購怡家園(廈門)物業管理有限公司100%股權(有關先前交易的詳情，請參閱貴公司日期分別為二零一八年三月十四日及二零一八年四月三日的公告，以及日期分別為二零一八年四月十二日及二零一八年六月二十一日之通函)。然而，吾等並無於下文分析包括先前交易，乃由於(i)先前交易與股權轉讓協議項下擬進行交易的物業位置不同；及(ii)按貴公司日期為二零一八年四月十二日及二零一八年六月二十一日之通函所載，先前交易被視為公平合理，按正常商業條款訂立並於貴公司一般和日常業務過程中進行，且獲貴公司獨立股東於貴公司股東特別大會上正式通過。吾等謹此闡明，收購事項的物業、收購事項及股權轉讓協議項下擬進行交易為主要重點。

全體董事願就通函所載資料、事實及陳述的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知、全悉及確信，通函所載資料、事實及陳述在所有重大方面均屬真確完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事宜，致使通函所載任何聲明有所誤導。

本函件乃作為吾等意見及推薦建議而向獨立董事委員會及獨立股東發出，僅供彼等於考慮是否於股東特別大會上批准收購事項及股權轉讓協議項下擬進行交易時作為參考，除收錄於通函內，未經吾等事先書面同意下，本函件的全部或部分均不得被引用或引述，亦不得作任何其他用途。

主要考慮因素及理由

於達致有關收購事項及股權轉讓協議項下擬進行交易的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團的概覽

貴集團主要於中國從事房地產開發、房地產產業鏈投資服務及新興產業投資。按照二零一八年中中期報告，貴集團計劃透過(i)加大收併購力度，採用創新合作模式選擇項目，從而控制項目運營風險；(ii)拓展業務版圖，擴大貴集團的品牌價值；及(iii)與房地產產業鏈投資服務業務協同結合，有效提升貴集團項目的邊際利潤，以發展其房地產開發業務。

分別摘錄自二零一七年年報及二零一八年中中期報告的貴公司綜合財務資料概要載列如下：

綜合收益表

	截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日 止六個月	
	二零一六年 人民幣千元 (經審核) (重列)	二零一七年 人民幣千元 (經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核) (重列)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
收益	104,103	3,237,677	66,072	708,533
股東應佔溢利/(虧損)	(28,076)	329,416	(37,977)	132,853

綜合資產負債表

	於十二月三十一日		於 二零一八年 六月三十日
	二零一六年 人民幣千元 (經審核) (重列)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核) (重列)	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
現金及現金等價物	631,282	1,735,864	4,675,846
資產總值	8,596,078	28,288,101	48,175,065
負債總額	6,810,499	25,220,034	45,040,173
資產淨值	1,785,579	3,068,067	3,134,892

1.1 截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務表現

貴集團收益由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣104,100,000元(重列)增至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣3,237,600,000元，增加約人民幣3,133,500,000元。按二零一七年年度業績公告所載，有關上升主要歸因於因交付的可售總樓面面積由截至二零一六年十二月三十一日止年度約2,196平方米增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度約173,306平方米，導致物業銷售上升約人民幣3,010,400,000元。

股東應佔溢利由截至二零一六年十二月三十一日止年度股東應佔虧損約人民幣28,100,000元(重列)增加約人民幣357,500,000元至截至二零一七年十二月三十一日止年度股東應佔溢利約人民幣329,400,000元。根據 貴公司管理層所述，有關增加主要歸因於年內蘇州獨墅灣(一期)及長沙中央悅府出售及交付的可售總樓面面積增加，導致物業銷售大幅上升。

1.2 截至二零一八年六月三十日止六個月的財務表現

貴集團收益由截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣66,100,000元(重列)增至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣708,500,000元，增加約971.9%。按二零一八年中期報告所載，有關上升主要歸因於因交付的可售總樓面面積由截至二零一七年六月三十日止六個月約806平方米增加至截至二零一八年六月三十日止六個月約39,916平方米，導致物業銷售上升約人民幣498,000,000元。

股東應佔溢利由截至二零一七年六月三十日止六個月股東應佔虧損約人民幣38,000,000元(重列)增加約人民幣170,800,000元至截至二零一八年六月三十日止六個月股東應佔溢利約人民幣132,900,000元。根據 貴公司管理層所述，有關增加主要歸因於自二零一七年下半年以來蘇州獨墅灣(一期)及長沙中央悅府出售及交付的可售總樓面面積增加，導致物業銷售大幅上升。

1.3 二零一八年六月三十日的財務狀況

貴集團的銀行及手頭現金由二零一七年十二月三十一日約人民幣1,735,900,000元(重列)增加至二零一八年六月三十日約人民幣4,675,800,000元，增加約169.4%。 貴集團資產總值由二零一七年十二月三十一日約人民幣28,288,100,000元(重列)增加至二零一八年六月三十日約人民幣48,175,100,000元，主要由於有關期間內(i)投資物業增加；(ii)於聯營公司

的權益增加；(iii)庫存物業增加；及(iv)銀行及手頭現金增加。於二零一八年六月三十日，貴集團負債總額約為人民幣45,040,200,000元，較二零一七年十二月三十一日增加約79%。按二零一八年中中期報告所載，有關增加主要由於有關期間內(i)合約負債增加；(ii)應付間接控股公司款項增加；(iii)計息借款增加；(iv)間接控股公司貸款；及(v)證券化安排的收款增加。貴集團資產淨值由二零一七年十二月三十一日約人民幣3,068,100,000元(重列)增加至二零一八年六月三十日約人民幣3,134,900,000元，主要由於庫存物業增加並於有關期間為合約負債及間接控股公司貸款增加部份抵銷。

2. 蘇州兆坤、龍岩利瑞、建甌發雲、建甌中恒及建甌嘉景的概覽

2.1 蘇州兆坤的概覽

蘇州兆坤乃於二零一四年九月一日在中國成立的有限公司，主要從事物業發展、營運及管理業務。於最後實際可行日期，蘇州兆坤的註冊股本為人民幣50,000,000元，由建發上海及廈門兆尚分別出資人民幣25,500,000元及人民幣24,500,000元，分別相當於蘇州兆坤的51%及49%股權。蘇州兆坤主要持有資產為兆坤土地，而蘇州兆坤對兆祥土地(蘇州兆坤透過其於蘇州兆祥的47.5%股權而持有)及眾合土地(蘇州兆坤透過其於張家港眾合的25%股權而持有)並無任何控制權。由於蘇州兆坤僅持有蘇州兆祥的47.5%股權及蘇州兆坤僅持有張家港眾合的25%股權，故蘇州兆祥及張家港眾合各自的財務業績並無綜合計入蘇州兆坤的財務報表內。因此，由於兆祥土地及眾合土地分別由蘇州兆祥及張家港眾合持有，故蘇州兆坤並無相關土地的控制權。

有關兆坤土地的資料

按董事會函件所述，於二零一六年七月四日，蘇州兆坤與蘇州市國土資源局訂立土地使用權出讓合同，據此，蘇州兆坤收購兆坤土地的土地使用權，總代價為人民幣3,195,090,075元。兆坤土地位於中國江蘇省蘇州市相城區高鐵新城、南天成路以南及正輝路東，佔地面積約72,106平方米，規劃計容建築面積不超過約180,265平方米。兆坤土地的

獨立財務顧問函件

土地使用權出讓年限分別為城鎮住宅用地七十年、國家組織用地四十年及批發零售用地四十年。兆坤土地交通便利，北側南天成路連接蘇州北站高架路及其他主要市區，同時配套齊全，東側通過河道連接城市綠地公園，西側緊鄰高鐵新城鄰里中心，南側一路之隔為蘇州實驗學校。

據吾等向 貴公司管理層了解，兆坤土地會分兩期發展。第一期建設及預售已開展，預計於二零一九年三月前竣工。第二期建設及預售已開展，預計於二零二零年三月前竣工。每期建設、預售及竣工的實際時間表可能會根據實際市場情況而變動。

根據與中國建設銀行所訂立日期為二零一六年九月二十二日的認購協議，蘇州兆坤已就兆坤土地的開發及建設發行本金額為人民幣2,000,000,000元的永久債券。永久債券並無固定還款日期、具可遞延利息，並可自發行日起計三年後贖回。於蘇州兆坤股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後，轉讓蘇州兆坤的擁有權不會引發提早償還永久債券。誠如本通函附錄二a所載，於二零一八年八月三十一日，該等蘇州兆坤永久債券的未償還金額為人民幣1,900,000,000元。

有關蘇州兆祥的資料

蘇州兆祥乃於二零一五年十月三十日在中國成立的有限公司，並為 貴公司的間接附屬公司。於最後實際可行日期，蘇州兆祥的註冊股本為人民幣200,000,000元，由蘇州兆坤及益悅分別出資人民幣95,000,000元及人民幣100,000,000元，分別相當於蘇州兆祥的47.5%及50%股權。此外，蘇州兆祥主要持有資產為兆祥土地。

有關兆祥土地的資料

按董事會函件所述，於二零一五年十一月六日，蘇州兆坤與蘇州市國土資源局訂立土地使用權出讓合同，據此，蘇州兆坤收購兆祥土地的土地使用權，總代價為人民幣3,668,749,096元。於二零一五年十二月十八日，蘇州兆祥與蘇州市國土資源局就土地使用權出讓合同訂立補充協議，據此，兆祥土地的土地使用權轉移至蘇州兆祥。

兆祥土地地處中國江蘇省蘇州市吳中區吳中經濟開發區，位於東方大道以東、賞湖路以南。其佔地面積約224,623.6平方米，規劃計容建築面積不超過約336,935.4平方米。兆祥土地的土地使用權出讓年限分別為城鎮住宅用地七十年、國家組織用地四十年及批發零售用地四十年。兆祥土地位於吳中區及蘇州工業園區交界處，屬於尹山湖獨墅湖雙湖板塊，適宜居住和休閒，來往周邊市區交通便捷。

據吾等向 貴公司管理層了解，兆祥土地會分三期發展。第一期已竣工。第二期建設及預售已開展，預計於二零一九年三月前竣工。第三期建設已開展，預計於二零二零年三月前竣工。每期建設、預售及竣工的實際時間表可能會根據實際市場情況而變動。

有關張家港眾合的資料

張家港眾合乃於二零一七年一月十七日在中國成立的有限公司。於最後實際可行日期，張家港眾合的註冊股本為人民幣20,000,000元，由蘇州兆坤出資人民幣5,000,000元，相當於張家港眾合的25%股權。此外，張家港眾合主要持有資產為眾合土地。

有關眾合土地的資料

按董事會函件所述，眾合土地包括320582006042GB00090號土地（「眾合土地A」）和320582006042GB00092號土地（「眾合土地B」）。

在二零一七年一月六日，上海新碧房地產開發有限公司（「上海新碧」，於最後實際可行日期持有張家港眾合的20%股權）與張家港市國土資源局訂立土地使用權出讓合同，據此，上海新碧收購眾合土地A和眾合土地B的土地使用權，總代價分別為人民幣732,449,242元和人民幣535,760,756元。於二零一七年二月八日，上海新碧與張家港市國土資源局就土地使用權出讓合同訂立補充協議，據此，眾合土地的土地使用權轉移至張家港眾合。

獨立財務顧問函件

眾合土地A位於中國江蘇省張家港市市區百橋路東側，其佔地面積約52,618.48平方米，規劃計容建築面積不超過約115,760.66平方米，土地用途為住宅和商業用地。眾合土地A的土地使用權出讓年限為住宅用地七十年，商業用地四十年。眾合土地B位於中國江蘇省張家港市西郊社區境內楊舍鎮七里廟村，其佔地面積約38,488.56平方米，規劃計容建築面積不超過約84,674.83平方米，土地用途為住宅和商業用地。眾合土地B的土地使用權出讓年限為住宅用地七十年，商業用地四十年。眾合土地位於張家港市西，地段成熟，交通便利，配套完善。

據吾等向 貴公司管理層了解，眾合土地會分兩期發展。第一期建設及預售已開展，預計於二零一九年三月前竣工。第二期建設及預售已開展，預計於二零一九年七月前竣工。每期建設、預售及竣工的實際時間表可能會根據實際市場情況而變動。

蘇州兆坤的財務表現

蘇州兆坤分別截至二零一七年十二月三十一日止年度、自二零一八年一月一日至二零一八年八月三十一日期間的損益，以及蘇州兆坤分別於二零一七年十二月三十一日及二零一八年八月三十一日的財務狀況的概要載列如下(參閱附錄二a蘇州兆坤的會計師報告)：

收益表

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元	自二零一八年 一月一日至 二零一八年 八月三十一日 期間 (經審核) 人民幣千元
收益	1,122,094	54,768
除所得稅前溢利	554,440	17,665
期/年內溢利及全面收益總額	393,893	24,928

獨立財務顧問函件

資產負債表

	於二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元	於二零一八年 八月三十一日 (經審核) 人民幣千元
資產總值	3,935,783	4,247,303
負債總額	1,613,674	2,315,738
資產淨值	2,322,109	1,931,565

據 貴公司管理層所告知，截至二零一七年十二月三十一止年度及自二零一八年一月一日至二零一八年八月三十一日期間，蘇州兆坤已確認收益分別約為人民幣1,122,000,000元及人民幣54,800,000元。有關收益乃由於來自位於中國江蘇省蘇州市相城區高鐵新城澄陽路以東及青龍路以南的土地(蘇地2014-G-33)(「33號土地」)的物業銷售，蘇州兆坤於二零一四年十一月收購33號土地。於二零一七年十二月三十一日，於33號土地的物業建築工程已竣工並已實現部分交付。於二零一八年八月三十一日，33號土地的物業入賬列作物業銷售，賬面值約為人民幣2,880,000元(參考本通函附錄二a所載蘇州兆坤的會計師報告)。自二零一八年一月一日至二零一八年八月三十一日期間的除稅前溢利及除稅後溢利分別約為人民幣17,700,000元及人民幣24,900,000元，主要歸因於有關期間內物業銷售增加所致。於二零一八年八月三十一日，蘇州兆坤的資產總值約為人民幣4,247,300,000元，主要包括庫存物業約為人民幣3,796,200,000元。蘇州兆坤於二零一八年八月三十一日的負債總額約為人民幣2,315,700,000元，主要包括合約負債約人民幣1,094,900,000元及應付間接控股公司款項約人民幣849,600,000元。

兆坤土地估值的對賬

戴德梁行對兆坤土地進行重新評估，兆坤土地於二零一八年九月三十日的估值為人民幣3,886,000,000元。有關估值的詳情於本通函附錄四概述。根據蘇州兆坤的會計政策，兆坤土地乃按成本減累計折舊列賬。因此，錄得重估盈餘淨額，相當於兆坤土地市值超出其賬面值約人民幣52,410,000元的金額，有關款項不會計入本通函

附錄二a蘇州兆坤的會計師報告項下蘇州兆坤截至二零一八年八月三十一日止八個月的賬目。

根據上市規則第5.07條的規定載列兆坤土地估值對賬的披露資料載列如下：

兆坤土地估值的對賬載列如下：

	人民幣千元
兆坤土地於二零一八年九月三十日的估值	3,886,000
兆坤土地於二零一八年九月三十日的 未經審核賬面淨值	3,833,590
重估盈餘淨額	52,410

2.2 龍岩利瑞的概覽

龍岩利瑞乃於二零一七年八月九日在中國成立的有限公司，主要從事物業發展、營運及管理業務。於最後實際可行日期，龍岩利瑞的註冊股本為人民幣50,000,000元，由廈門建瑞單獨出資。

有關龍岩利瑞的資料

龍岩利瑞主要持有資產為利瑞土地。於二零一七年六月二十三日，廈門建瑞與龍巖市國土資源局訂立土地使用權出讓合同，據此，廈門建瑞收購利瑞土地的土地使用權，總代價為人民幣1,065,000,000元。於二零一七年八月十八日，廈門建瑞、龍岩利瑞與龍巖市國土資源局就土地使用權出讓合同訂立補充協議，據此，利瑞土地的土地使用權轉移至龍岩利瑞。利瑞土地位於中國福建省龍巖市新羅區龍岩大道東面、漳龍高速公路北面，佔地面積約91,037平方米，規劃計容建築面積不超過約204,670平方米，土地用途為住宅用地、公共管理與公共服務用地。利瑞土地的土地使用權出讓年限為住宅用地七十年、商服四十年及公共管理與公共服務五十年。利瑞土地處於龍岩中軸線，北面比鄰萬達廣場，東北面比鄰區直屬學校月山小學，周邊幼兒園、菜市場各類配套齊全，條件良好，距離市政府及商業區僅10分鐘車程。

據吾等向 貴公司管理層了解，利瑞土地會分三期發展。第一期建設已開展，預計於二零二零年八月前竣工，預售已於二零一八年六月開始。第二期建設預計於二零一八年十一月前開展，預計於二零二一

獨立財務顧問函件

年二月前竣工，預計於二零一九年八月前開始預售。第三期建設已開展，預計於二零二零年六月前竣工，預售預計於二零二零年六月前開始。每期建設、預售及竣工的實際時間表可能會根據實際市場情況而變動。

於二零一八年四月至二零一八年八月期間，龍岩利瑞與工商銀行龍岩支行訂立三項貸款協議，據此，工商銀行龍岩支行已就利瑞土地的開發及建設向龍岩利瑞授出一筆為數人民幣300,000,000元的三年定期貸款。該筆貸款由建發房產擔保，且建發房產擬於龍岩利瑞股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後繼續提供擔保。儘管建發房產於龍岩利瑞股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後不再持有龍岩利瑞的股權，但由建發房產提供的擔保將維持有效，而轉讓龍岩利瑞的擁有權不會引發提早償還人民幣300,000,000元的銀行貸款。誠如本通函附錄二b所載，龍岩利瑞於二零一八年八月三十一日已從該筆銀行貸款提取人民幣300,000,000元。

龍岩利瑞的財務表現

龍岩利瑞分別於自二零一七年八月九日(成立日期)至二零一七年十二月三十一日期間及自二零一八年一月一日至二零一八年八月三十一日期間的損益，以及龍岩利瑞分別於二零一七年十二月三十一日及二零一八年八月三十一日的財務狀況的概要載列如下：

收益表

	自二零一七年 八月九日 (成立日期)至 二零一七年 十二月三十一日 期間 (經審核) 人民幣千元	自二零一八年 一月一日至 二零一八年 八月三十一日 期間 (經審核) 人民幣千元
收益	—	—
除所得稅前虧損	58	6,709
期/年內虧損及全面虧損總額	57	5,065

獨立財務顧問函件

資產負債表

	於二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元	於二零一八年 八月三十一日 (經審核) 人民幣千元
資產總值	1,072,743	1,499,968
負債總額	1,022,800	1,455,090
資產淨值	49,943	44,878

據 貴公司管理層所告知，龍岩利瑞自其註冊成立日期二零一七年八月九日以來並無確認任何收益。自二零一八年一月一日至二零一八年八月三十一日期間的除稅前虧損及除稅後虧損分別約為人民幣6,700,000元及人民幣5,100,000元，主要歸因於有關期間內銷售開支增加所致。於二零一八年八月三十一日，龍岩利瑞的資產總值約為人民幣1,500,000,000元，主要包括待售發展中物業約人民幣1,250,600,000元及現金約人民幣124,200,000元。龍岩利瑞於二零一八年八月三十一日的負債總額約為人民幣1,455,100,000元，主要包括合約負債約人民幣170,600,000元及應付間接控股附屬公司款項約人民幣941,100,000元。

利瑞土地估值的對賬

戴德梁行對利瑞土地進行重新評估，利瑞土地於二零一八年九月三十日的估值為人民幣1,290,000,000元。有關估值的詳情於本通函附錄四概述。根據龍岩利瑞的會計政策，利瑞土地乃按成本減累計折舊列賬。因此，錄得重估盈餘淨額，相當於利瑞土地市值超出其賬面值約人民幣19,232,000元的金額，其將不會載入本通函附錄二b龍岩利瑞的會計師報告項下龍岩利瑞截至二零一八年八月三十一日止八個月的賬目。

根據上市規則第5.07條的規定載列利瑞土地估值對賬的披露資料載列如下：

利瑞土地估值的對賬載列如下：

	人民幣千元
利瑞土地於二零一八年九月三十日的估值	1,290,000
利瑞土地於二零一八年九月三十日的 未經審核賬面淨值	1,270,768
重估盈餘淨額	19,232

2.3 建甌發雲的概覽

建甌發雲乃於二零一五年十二月二十二日在中國成立的有限公司，主要從事物業發展及管理業務。於最後實際可行日期，建甌發雲的註冊股本為人民幣15,000,000元，由建陽嘉盛及建甌雲建分別出資人民幣11,250,000元及人民幣3,750,000元，分別相當於建甌發雲的75%及25%股權。建甌雲建為一家於中國成立的有限公司，其主要業務為房地產開發及物業管理。據吾等經作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，建甌雲建為獨立於貴公司及其關連人士的第三方。建甌發雲的主要資產為發雲土地。

有關發雲土地的資料

按董事會函件所述，發雲土地包括2015一拍J37號土地(「發雲土地A」)和2015一拍J35號土地(「發雲土地B」)。於二零一六年一月六日，建甌發雲與建甌市國土資源局訂立土地使用權出讓合同，據此，建甌發雲收購發雲土地A和發雲土地B的土地使用權，總代價分別為人民幣51,500,000元和人民幣56,000,000元。發雲土地A位於中國福建省建甌市下水南片區SN-D-07，其佔地面積約32,288.9平方米，規劃計容建築面積不超過約100,095.59平方米，土地用途為其他普通商品住房用地、批發零售用地及住宿餐飲用地。發雲土地A的土地使用權出讓年限為住宅用地七十年、商業用地四十年。發雲土地B位於中國福建省建甌市下水南片區SN-D-(02-03)，其佔地面積約29,805.1平方米，規劃計容建築面積不超過約92,395平方米，土地用途為其他普通商品住房用地、批發零售用地及住宿餐飲用地。發雲土地B的土地使用權出讓年限為住宅用地七十年、商業用地四十年。發雲土地位於建甌城區南側，鄰近建溪，南側為孝光寺，周邊配套包括醫院、學校及公園等，條件良好。

發雲土地會以一期發展。對於發雲土地A，其建設及預售已開展，預計於二零一九年三月前竣工。對於發雲土地B，其建設及預售已開展，預計於二零一九年七月前竣工。每期建設、預售及竣工的實際時間表可能會根據實際市場情況而變動。

獨立財務顧問函件

根據與中國銀行所訂立日期為二零一八年二月五日的貸款協議，建甌發雲已就發雲土地的開發及建設獲授一筆為數人民幣260,000,000元的三年定期貸款。該筆貸款由建發房產擔保，且建發房產擬於建甌發雲股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後繼續提供擔保。儘管建發房產於建甌發雲股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後不再持有建甌發雲的股權，但由建發房產提供的擔保將維持有效，而轉讓建甌發雲的擁有權不會引發提早償還人民幣260,000,000元的銀行貸款。誠如本通函附錄二c所載，建甌發雲於二零一八年八月三十一日已從該筆銀行貸款提取人民幣88,700,000元。

建甌發雲的財務表現

建甌發雲分別於截至二零一七年十二月三十一日止年度及自二零一八年一月一日至二零一八年八月三十一日期間的損益，以及建甌發雲分別於二零一七年十二月三十一日及二零一八年八月三十一日的財務狀況的概要載列如下(參考附錄二c所載建甌發雲的會計師報告)：

收益表

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元	自二零一八年 一月一日至 二零一八年 八月三十一日 期間 (經審核) 人民幣千元
收益	—	—
除所得稅前虧損	23,740	9,050
年內虧損及全面虧損總額	17,878	8,986

資產負債表

	於二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元	於二零一八年 八月三十一日 (經審核) 人民幣千元
資產總值	581,857	1,023,215
負債總額	589,025	1,034,692
資產淨值	(7,168)	(11,477)

獨立財務顧問函件

據 貴公司管理層所告知，建甌發雲自其註冊成立日期二零一五年十二月二十二日以來並無確認任何收益。自二零一八年一月一日至二零一八年八月三十一日期間的除稅前虧損淨額及除稅後虧損淨額分別約為人民幣9,100,000元及人民幣9,000,000元，主要歸因於有關期間內銷售開支增加所致。於二零一八年八月三十一日，建甌發雲的資產總值約為人民幣1,023,200,000元，主要包括(i)待售發展中物業約人民幣575,000,000元；(ii)其他應收款項約人民幣63,000,000元；及(iii)現金約人民幣280,000,000元。建甌發雲於二零一八年八月三十一日的負債總額約為人民幣1,035,000,000元，主要包括建甌發雲的貿易及其他應付款項以及合約負債分別約為人民幣55,000,000元及人民幣847,000,000元。

發雲土地估值的對賬

戴德梁行對發雲土地進行重新評估，發雲土地於二零一八年九月三十日的估值為人民幣685,000,000元。有關估值的詳情於本通函附錄四概述。根據建甌發雲的會計政策，發雲土地乃按成本減累計折舊列賬。因此，錄得重估盈餘淨額，相當於發雲土地市值超出其賬面值約人民幣82,760,000元的金額，其將不會載入本通函附錄二c建甌發雲的會計師報告項下建甌發雲截至二零一八年八月三十一日止八個月的賬目。

根據上市規則第5.07條的規定載列發雲土地估值對賬的披露資料載列如下：

發雲土地估值的對賬載列如下：

	人民幣千元
發雲土地於二零一八年九月三十日的估值	685,000
發雲土地於二零一八年九月三十日的 未經審核賬面淨值	602,240
重估盈餘淨額	82,760

2.4 建甌中恒的概覽

建甌中恒乃於二零一六年六月二十二日在中國成立的有限公司，主要從事物業發展、營運及管理業務。於最後實際可行日期，建甌中恒的註冊股本為人民幣5,000,000元，由建陽嘉盛及建甌雲建分別出資人民幣3,750,000元及人民幣1,250,000元，分別相當於建甌中恒的75%及25%股權。建甌雲建為一家於中國成立的有限公司，其主要業務為房地產開發及物業管理。據吾等經作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，建甌雲建為獨立於貴公司及其關連人士的第三方。

有關中恒土地的資料

建甌中恒主要持有資產為中恒土地。於二零一六年一月二十二日，建甌發雲與建甌市國土資源局訂立土地使用權出讓合同，據此，建甌發雲收購中恒土地的土地使用權，總代價為人民幣106,000,000元。於二零一六年六月二十八日，建甌中恒與建甌市國土資源局就土地使用權出讓合同訂立補充協議，據此，中恒土地的土地使用權轉移至建甌中恒。中恒土地位於中國福建省建甌市下水南片區SN-D-(04-05)，佔地面積約47,478.7平方米，規劃計容建築面積不超過約143,246.10平方米，土地用途為其他普通商品住房用地、批發零售用地及住宿餐飲用地。中恒土地的土地使用權出讓年限為住宅用地七十年、商業用地四十年。中恒土地位於建甌城區南側，距市中心2分鐘車程，北側由水南大橋及三江口大橋連接舊城區，南側由204省道連接寧上高速，周邊為醫院、學校及公園等配套。

中恒土地會分兩期發展。第一期建設及預售已開展，預計於二零一九年三月前竣工。第二期建設及預售已開展，預計於二零二零年八月前竣工。每期建設、預售及竣工的實際時間表可能會根據實際市場情況而變動。

獨立財務顧問函件

建甌中恒的財務表現

建甌中恒分別於截至二零一七年十二月三十一日止年度及自二零一八年一月一日至二零一八年八月三十一日期間的損益，以及建甌中恒分別於二零一七年十二月三十一日及二零一八年八月三十一日的財務狀況的概要載列如下：

收益表

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元	自二零一八年 一月一日至 二零一八年 八月三十一日 期間 (經審核) 人民幣千元
收益	—	—
除所得稅前虧損	748	770
期／年內虧損及全面虧損總額	566	625

資產負債表

	於二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元	於二零一八年 八月三十一日 (經審核) 人民幣千元
資產總值	145,671	278,645
負債總額	141,238	274,841
資產淨值	4,433	3,804

據 貴公司管理層所告知，建甌中恒並無就截至二零一七年十二月三十一日止年度及自二零一八年一月一日至二零一八年八月三十一日期間確認任何收益。自二零一八年一月一日至二零一八年八月三十一日期間的除稅前虧損淨額及除稅後虧損淨額分別約為人民幣770,000元及人民幣625,000元，主要歸因於有關期間內銷售開支增加所致。於二零一八年八月三十一日，建甌中恒的資產總值約為人民幣278,600,000元，主要包括待售發展中物業約人民幣206,000,000元及現金約人民幣62,200,000元。建甌中恒於二零一八年八月三十一日的負債總額約為人民幣274,800,000元，主要為建甌中恒應付間接控股公司款項約人民幣178,700,000元。

中恒土地估值的對賬

戴德梁行對中恒土地進行重新評估，中恒土地於二零一八年九月三十日的估值為人民幣327,000,000元。有關估值的詳情於本通函附錄四概述。根據建甌中恒的會計政策，中恒土地乃按成本減累計折舊列賬。因此，錄得重估盈餘淨額，相當於中恒土地市值超出其賬面值約人民幣101,178,000元的金額，其將不會載入本通函附錄二d建甌中恒的會計師報告項下建甌中恒截至二零一八年八月三十一日止八個月的賬目。

根據上市規則第5.07條的規定載列中恒土地估值對賬的披露資料載列如下：

中恒土地估值的對賬載列如下：

	人民幣千元
中恒土地於二零一八年九月三十日的估值	327,000
中恒土地於二零一八年九月三十日的 未經審核賬面淨值	225,822
重估盈餘淨額	101,178

2.5 建甌嘉景的概覽

建甌嘉景乃於二零一八年三月八日在中國成立的有限公司，主要從事物業發展、營運及管理業務。於最後實際可行日期，建甌嘉景的註冊股本為人民幣250,000,000元，由建陽嘉盛及廈門新景地分別出資人民幣175,000,000元及人民幣75,000,000元，分別相當於建甌嘉景的70%及30%股權。廈門新景地為一家於中國成立的有限公司，其主要業務為房地產開發及物業管理。據吾等經作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，廈門新景地為獨立於 貴公司及其關連人士的第三方。

有關嘉景土地的資料

建甌嘉景主要持有資產為嘉景土地。於二零一八年一月十二日，建陽嘉盛與建甌市國土資源局訂立土地使用權出讓合同，據此，建陽嘉盛收購嘉景土地的土地使用權，總代價為人民幣353,200,000元。於二零一八年四月四日，建甌嘉景與建甌市國土資源局就土地使用權出讓合同訂立補充協議，據此，嘉景土地的土地使用權轉移至建甌嘉景。嘉景土地位於中國福建省建甌市下水南片區SN-B-(17-18)，佔地面積約

獨立財務顧問函件

52,747.4平方米，規劃計容建築面積不超過約147,692.72平方米，土地用途為住宅及零售用地。嘉景土地的土地使用權出讓年限為住宅用地七十年、商業用地四十年。嘉景土地位於建甌城區南側，鄰近孝光寺及南湖公園，周邊交通便利、配套齊全。

嘉景土地會分兩期發展。第一期建設已開展，預計於二零一九年三月前啟動預售，及預計於二零二零年七月前竣工。第二期建設已開展，預計於二零一九年七月前啟動預售，及預計於二零二一年五月前竣工。每期建設、預售及竣工的實際時間表可能會根據實際市場情況而變動。

建甌嘉景的財務表現

建甌嘉景分別自二零一八年三月八日(成立日期)至二零一八年八月三十一日期間的損益，以及建甌嘉景於二零一八年八月三十一日的財務狀況的概要載列如下：

收益表

	自二零一八年 三月八日 (成立日期)至 二零一八年 八月三十一日 期間 (經審核) 人民幣千元
收益	—
除所得稅前虧損	443
期內虧損及全面虧損總額	334

資產負債表

	於二零一八年 八月三十一日 (經審核) 人民幣千元
資產總值	438,013
負債總額	438,347
資產淨值	(334)

獨立財務顧問函件

據 貴公司管理層所告知，建甌嘉景自其註冊成立日期二零一八年三月八日以來並無確認任何收益。自二零一八年三月八日至二零一八年八月三十一日期間的除稅前虧損淨額及除稅後虧損淨額分別約為人民幣443,000元及人民幣334,000元，主要歸因於有關期間內行政開支增加所致。於二零一八年八月三十一日，建甌嘉景的資產總值約為人民幣438,000,000元，主要包括待售發展中物業約人民幣431,600,000元。建甌嘉景於二零一八年八月三十一日的負債總額約為人民幣438,300,000元，主要包括(i)應計費用及其他應付款項約人民幣30,300,000元；(ii)應付直接控股公司款項約人民幣270,000,000元；及(iii)應付非控股股東款項約人民幣122,400,000元。

嘉景土地估值的對賬

戴德梁行對嘉景土地進行重新評估，嘉景土地於二零一八年九月三十日的估值為人民幣437,000,000元。有關估值的詳情於本通函附錄四概述。根據建甌嘉景的會計政策，嘉景土地乃按成本減累計折舊列賬。因此，錄得重估盈餘淨額，相當於嘉景土地市值超出其賬面值約人民幣238,000元的金額，其將不會載入本通函附錄二e建甌嘉景的會計師報告項下建甌嘉景截至二零一八年八月三十一日止八個月的賬目。

根據上市規則第5.07條的規定載列嘉景土地估值對賬的披露資料載列如下：

嘉景土地估值的對賬載列如下：

	人民幣千元
嘉景土地於二零一八年九月三十日的估值	437,000
嘉景土地於二零一八年九月三十日的 未經審核賬面淨值	436,762
重估盈餘淨額	238

3. 股權轉讓協議的主要條款

3.1 蘇州兆坤股權轉讓協議

日期

二零一八年十月二十三日

訂約方

賣方： 建發上海及廈門兆尚

買方： 益悅

將予收購的資產

蘇州兆坤的100%股權

代價

蘇州兆坤股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣75,984,407.74元。益悅須於蘇州兆坤股權轉讓協議項下的先決條件獲達成後向建發上海支付51%的代價及向廈門兆尚支付49%的代價。益悅亦須償還建發上海及／或廈門兆尚(及／或彼等各自的股東)先前墊付予蘇州兆坤的股東貸款人民幣1,060,126,311.31元(可據實調整)。提供予蘇州兆坤的股東貸款乃供收購及開發兆坤土地、兆祥土地(蘇州兆坤持有47.5%權益)及眾合土地(蘇州兆坤持有25%權益)。

益悅將以 貴集團的內部資源撥付蘇州兆坤股權轉讓協議項下的代價。

先決條件

蘇州兆坤收購事項項下擬進行的交易須待授出上市規則規定的所有必要批准(包括獨立股東批准蘇州兆坤收購事項)後，方告完成。

蘇州兆坤股權轉讓協議、龍岩利瑞股權轉讓協議、建甌發雲股權轉讓協議、建甌中恒股權轉讓協議及建甌嘉景股權轉讓協議各自項下擬進行的交易彼此並不互為條件。

完成

自蘇州兆坤收購事項完成起，益悅將持有蘇州兆坤的100%股權。因此，蘇州兆坤將成為 貴公司的間接附屬公司，而其財務業績將於 貴公司綜合財務報表內綜合入賬。

有關蘇州兆坤股權轉讓協議條款的進一步詳情，請參閱董事會函件。

3.2 龍岩利瑞股權轉讓協議

日期

二零一八年十月二十三日

訂約方

賣方：廈門建瑞

買方：益悅

將予收購的資產

龍岩利瑞的100%股權

代價

龍岩利瑞股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣50,123,141.90元。益悅須於龍岩利瑞股權轉讓協議項下的先決條件獲達成後向廈門建瑞悉數支付代價。益悅亦須償還廈門建瑞(或其股東)先前墊付予龍岩利瑞的股東貸款人民幣950,680,395.63元(可據實調整)。提供予龍岩利瑞的股東貸款乃供收購及開發利瑞土地。

益悅將以 貴集團的內部資源撥付龍岩利瑞股權轉讓協議項下的代價。

先決條件

龍岩利瑞收購事項項下擬進行的交易須待授出上市規則規定的所有必要批准(包括獨立股東批准龍岩利瑞收購事項)後，方告完成。

獨立財務顧問函件

蘇州兆坤股權轉讓協議、龍岩利瑞股權轉讓協議、建甌發雲股權轉讓協議、建甌中恒股權轉讓協議及建甌嘉景股權轉讓協議各自項下擬進行的交易彼此並不互為條件。

完成

自龍岩利瑞收購事項完成起，益悅將持有龍岩利瑞的100%股權。因此，龍岩利瑞將成為 貴公司的間接附屬公司，而其財務業績將於 貴公司綜合財務報表內綜合入賬。

有關龍岩利瑞股權轉讓協議條款的進一步詳情，請參閱董事會函件。

3.3 建甌發雲股權轉讓協議

日期

二零一八年十月二十三日

訂約方

賣方： 建陽嘉盛

買方： 益悅

將予收購的資產

建甌發雲的75%股權

代價

建甌發雲股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣25,208,177.10元。益悅須於建甌發雲股權轉讓協議項下的先決條件獲達成後向建陽嘉盛悉數支付代價。益悅亦須償還建陽嘉盛(或其股東)先前墊付予建甌發雲的股東貸款人民幣58,331,793.31元(可據實調整)。提供予建甌發雲的股東貸款乃供收購及開發發雲土地。

益悅將以 貴集團的內部資源撥付建甌發雲股權轉讓協議項下的代價。

先決條件

建甌發雲收購事項項下擬進行的交易須待授出上市規則規定的所有必要批准(包括獨立股東批准建甌發雲收購事項)後，方告完成。

蘇州兆坤股權轉讓協議、龍岩利瑞股權轉讓協議、建甌發雲股權轉讓協議、建甌中恒股權轉讓協議及建甌嘉景股權轉讓協議各自項下擬進行的交易彼此並不互為條件。

完成

自建甌發雲收購事項完成起，益悅將持有建甌發雲的75%股權。因此，建甌發雲將成為 貴公司的間接附屬公司，而其財務業績將於 貴公司綜合財務報表內綜合入賬。

有關建甌發雲股權轉讓協議條款的進一步詳情，請參閱董事會函件。

3.4 建甌中恒股權轉讓協議

日期

二零一八年十月二十三日

訂約方

賣方： 建陽嘉盛

買方： 益悅

將予收購的資產

建甌中恒的75%股權

代價

建甌中恒股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣4,160,083.81元。益悅須於建甌中恒股權轉讓協議項下的先決條件獲達成後向建陽嘉盛悉數支付代價。益悅亦須償還建陽嘉盛(或其股東)先前墊付予建甌中恒的股東貸款人民幣159,105,680.01元(可據實調整)。提供予建甌中恒的股東貸款乃供收購及開發中恒土地。

益悅將以 貴集團的內部資源撥付建甌中恒股權轉讓協議項下的代價。

先決條件

建甌中恒收購事項項下擬進行的交易須待授出上市規則規定的所有必要批准(包括獨立股東批准建甌中恒收購事項)後，方告完成。

蘇州兆坤股權轉讓協議、龍岩利瑞股權轉讓協議、建甌發雲股權轉讓協議、建甌中恒股權轉讓協議及建甌嘉景股權轉讓協議各自項下擬進行的交易彼此並不互為條件。

完成

自建甌中恒收購事項完成起，益悅將持有建甌中恒的75%股權。因此，建甌中恒將成為 貴公司的間接附屬公司，而其財務業績將於 貴公司綜合財務報表內綜合入賬。

有關建甌中恒股權轉讓協議條款的進一步詳情，請參閱董事會函件。

3.5 建甌嘉景股權轉讓協議

日期

二零一八年十月二十三日

訂約方

賣方： 建陽嘉盛

買方： 益悅

將予收購的資產

建甌嘉景的70%股權

代價

建甌嘉景股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣496,023.16元。益悅須於建甌嘉景股權轉讓協議項下的先決條件獲達成後向建陽

獨立財務顧問函件

嘉盛悉數支付代價。益悅亦須償還建陽嘉盛(或其股東)先前墊付予建甌嘉景的股東貸款人民幣71,620,200.00元(可據實調整)。提供予建甌嘉景的股東貸款乃供收購及開發嘉景土地。

益悅將以 貴集團的內部資源撥付建甌嘉景股權轉讓協議項下的代價。

先決條件

建甌嘉景收購事項項下擬進行的交易須待授出上市規則規定的所有必要批准(包括獨立股東批准建甌嘉景收購事項)後，方告完成。

蘇州兆坤股權轉讓協議、龍岩利瑞股權轉讓協議、建甌發雲股權轉讓協議、建甌中恒股權轉讓協議及建甌嘉景股權轉讓協議各自項下擬進行的交易彼此並不互為條件。

完成

自建甌嘉景收購事項完成起，益悅將持有建甌嘉景的70%股權。因此，建甌嘉景將成為 貴公司的間接附屬公司，而其財務業績將於 貴公司綜合財務報表內綜合入賬。

有關建甌嘉景股權轉讓協議條款的進一步詳情，請參閱董事會函件。

4. 股權轉讓協議項下代價的公平性及合理性分析

4.1 蘇州兆坤股權轉讓協議項下代價

誠如董事會函件所載，現金代價人民幣75,984,407.74元乃由益悅與建發上海及廈門兆尚經參考福建普和及廈門市大學資產評估土地房地產估價有限責任公司(「廈門市大學資產評估」)對蘇州兆坤的資產及負債總額進行估值後公平磋商釐定。另一方面，益悅須支付的股東貸款人民幣1,060,126,311.31元乃根據蘇州兆坤於二零一八年四月三十日的經審核賬目內建發上海及／或廈門兆尚(及／或彼等各自的股東)先前墊付

予蘇州兆坤的股東貸款(本金及利息)總額計算，並將根據於二零一八年四月三十日後至蘇州兆坤股權轉讓協議完成日止期間產生的任何實際金額調整。

根據廈門市大學資產評估編製的估值報告(「兆坤廈門市大學資產評估估值報告」)，於二零一八年四月三十日，蘇州兆坤的資產總值估值約為人民幣3,938,741,559.88元，包括(i)資產淨值人民幣75,984,407.74元及(ii)負債總額人民幣3,862,757,152.14元。蘇州兆坤收購事項的現金代價相當於蘇州兆坤股權100%於二零一八年四月三十日的估值100%(「兆坤廈門市大學資產評估估值」)，其按於二零一八年四月三十日的資產總值估值減負債總額估值釐定。

在評估蘇州兆坤收購事項現金代價的公平性及合理性時，吾等已審閱兆坤廈門市大學資產評估估值報告，並與廈門市大學資產評估討論達致兆坤廈門市大學資產評估估值所採用的方法、主要基準及假設。吾等注意到廈門市大學資產評估採用資產基礎法達致兆坤廈門市大學資產評估估值。根據吾等向廈門市大學資產評估作出的查詢，吾等了解到資產基礎法是評估類似性質公司常用的方法之一，並且符合一般市場慣例。此外，廈門市大學資產評估已遵守估值標準，包括但不限於中華人民共和國資產評估法、資產評估基本準則(財資(2017)43號)以及中國其他相關法例、規則、標準及法規。在吾等與廈門市大學資產評估討論的過程中，吾等並無發現任何主要因素，致使吾等質疑達致兆坤廈門市大學資產評估估值所採用的估值方法以及主要基準及假設的公平性與合理性。

就盡職審查目的而言，吾等已就有關編製兆坤廈門市大學資產評估估值報告而審閱及查詢廈門市大學資產評估的資格及經驗。吾等注意到廈門市大學資產評估獲得中國福建省財政廳認可的資產評估資格，並獲得中華人民共和國財政部與中國證券監督管理委員會聯合認可的證券及期貨相關業務評估資格，而負責簽署兆坤廈門市大學資產評估估值報告的廈門市大學資產評估主要人員已取得中國資產評估協會發出的資產估值師專業資格證書。吾等獲告知，廈門市大學資產評估在資產評估行業擁有約26年經驗，而於過去三年廈門市大學資產評估曾進行60項以上與兆坤廈門市大學資產評估估值報告、利瑞廈門市大學資產評估估值報告、發雲廈門市大學資產評估估值報告、中恒廈門市大學資產評估估值報告及嘉景廈門市大學資產評估估值報告相似的資產評估項目。吾等亦已審閱 貴公司聘用廈門市大學資產評估的條款，並注意到有關工作範圍就所提供的意見而言屬適當，且吾等並無發現任何工作範圍的限制可能對兆坤廈門市大學資產評估估值報告的保

獨立財務顧問函件

證程度造成不利影響。廈門市大學資產評估亦已確認其乃獨立於 貴集團、建發房產及彼等各自的聯繫人。

貴公司亦已委任戴德梁行為獨立估值師，以就兆坤土地進行獨立估值。根據通函附錄四所載戴德梁行所編製估值報告(「兆坤戴德梁行估值報告」)，兆坤土地於二零一八年九月三十日的估值為人民幣3,886,000,000元(「兆坤戴德梁行評估」)。

根據吾等對兆坤戴德梁行估值報告所作審閱及吾等與戴德梁行就達致兆坤戴德梁行評估所採納方法及主要基準及假設所進行討論，吾等注意到戴德梁行採用直接比較法，參考相關市場上可獲得的可資比較銷售交易。已考慮可供比較物業及標的物業之間在地點、面積及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析。吾等自戴德梁行得悉，直接比較法為進行物業估值普遍採納方法之一，並且符合一般市場慣例。吾等亦注意到兆坤戴德梁行估值報告已遵照上市規則第五章及第十二項應用指引的規定以及香港測量師學會刊發的香港測量師學會估值標準2017年版本而編製。在吾等與戴德梁行討論的過程中，吾等並無發現任何主要因素，致使吾等質疑達致兆坤戴德梁行評估所採用的估值方法以及主要基準及假設的公平性與合理性。

根據蘇州兆坤的經審核賬目，於二零一八年八月三十一日，蘇州兆坤的資產淨值約為人民幣1,931,600,000元，而吾等獲 貴公司告知，股東貸款於二零一八年八月三十一日約為人民幣849,600,000元。吾等注意到，蘇州兆坤於二零一八年八月三十一日的經審核資產淨值約人民幣1,931,600,000元與廈門市大學資產評估對蘇州兆坤於二零一八年四月三十日的資產淨值的估值約人民幣75,980,000元(為釐定現金代價的基準)存有差異，乃主要由於對在二零一八年八月三十一日發行予中國建設銀行的永久債券未償還金額人民幣1,900,000,000元採用的會計處理與對上述廈門市大學資產評估的估值及上述經審核資產淨值所採用者不同。據 貴公司管理層所告知，鑑於(i)永久債券並無賦予永久債券擁有人任何表決權；(ii)永久債券擁有人無權享有 貴公司的溢利分派；及(iii)永久債券的提取上限為本金與利息的總和，故永久債券不會對實際的股東權利及溢利分派構成影響。然而，經考慮(i)上述差額或會減至約人民幣44,380,000元(不論上述會計處理差異)；及(ii)有關差額會被二零一八年九月三十日的兆坤戴德梁行評估與兆坤廈門市大學資產評估估

值報告所載二零一八年四月三十日蘇州兆坤就兆坤土地的發展中物業評值之間的重估盈餘約人民幣373,000,000元抵銷，吾等認為 貴公司及股東可受益於蘇州兆坤主要資產兆坤土地的公平值增加。

經考慮(i)現金代價人民幣75,984,407.74元乃由益悅、建發上海及廈門兆尚經參考福建普和及廈門市大學資產評估對蘇州兆坤的資產及負債總額所進行估值後公平磋商釐定，相當於兆坤廈門市大學資產評估估值的100%；(ii)戴德梁行所編製兆坤戴德梁行估值報告反映兆坤土地於二零一八年九月三十日的評值；(iii)根據吾等與戴德梁行及廈門市大學資產評估所進行討論及對其各自的估值報告的審閱，吾等注意到上述估值師已採納符合一般市場慣例的估值方法、主要基準及假設，而彼等各自的估值報告乃遵守相關行業專業標準、法例、規定及法規而編製，吾等認為基於兆坤廈門市大學資產評估估值報告釐定的現金代價屬公平合理；(iv)蘇州兆坤於二零一八年八月三十一日的經審核資產淨值與經扣除向中國建設銀行發行於二零一八年八月三十一日之未償還金額為人民幣1,900,000,000元的永久債券後蘇州兆坤於二零一八年四月三十日的資產淨值的差額將減至約人民幣44,380,000元，而不論上述會計處理方式存在之差異；而(v)有關差額會被二零一八年九月三十日的兆坤戴德梁行評值與兆坤廈門市大學資產評估估值報告所載二零一八年四月三十日蘇州兆坤就兆坤土地的發展中物業評值之間的重估盈餘約人民幣373,000,000元抵銷；及(vi)根據蘇州兆坤股權轉讓協議條款，蘇州兆坤股權轉讓協議項下的股東貸款須按由二零一八年四月三十日至完成日期期間的任何實際變現金額作出調整，吾等同意董事的觀點，認為蘇州兆坤股權轉讓協議項下的總代價屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體利益。

4.2 龍岩利瑞股權轉讓協議項下代價

誠如董事會函件所載，現金代價人民幣50,123,141.90元乃由益悅與廈門建瑞經參考福建普和及廈門市大學資產評估對龍岩利瑞的資產及負債總額進行估值後公平磋商釐定。另一方面，益悅須支付的股東貸款人民幣950,680,395.63元乃根據龍岩利瑞於二零一八年四月三十日的經審核賬目內廈門建瑞(或其股東)先前墊付予龍岩利瑞的股東貸款(本金及利息)總額計算，並將根據於二零一八年四月三十日後至龍岩利瑞股權轉讓協議完成日止期間產生的任何實際金額調整。

根據廈門市大學資產評估編製的估值報告(「利瑞廈門市大學資產評估估值報告」)，於二零一八年四月三十日，龍岩利瑞的資產總值估值約為人民幣1,299,711,921.75元，包括(i)資產淨值人民幣50,123,141.90元及(ii)負債總額人民幣1,249,588,779.85元。龍岩利瑞收購事項的現金代價相當於龍岩利瑞股權100%於二零一八年四月三十日的估值100%(「利瑞廈門市大學資產評估估值」)，其按於二零一八年四月三十日的資產總值估值減負債總額估值釐定。

在評估龍岩利瑞收購事項現金代價的公平性及合理性時，吾等已審閱利瑞廈門市大學資產評估估值報告，並與廈門市大學資產評估討論達致利瑞廈門市大學資產評估估值所採用的方法、主要基準及假設。吾等注意到廈門市大學資產評估採用資產基礎法達致利瑞廈門市大學資產評估估值。根據吾等向廈門市大學資產評估作出的查詢，吾等了解到資產基礎法是評估類似性質公司常用的方法之一，並且符合一般市場慣例。此外，廈門市大學資產評估已遵守估值標準，包括但不限於中華人民共和國資產評估法、資產評估基本準則(財資(2017)43號)以及中國其他相關法例、規則、標準及法規。在吾等與廈門市大學資產評估討論的過程中，吾等並無發現任何主要因素，致使吾等質疑達致利瑞廈門市大學資產評估估值所採用的估值方法以及主要基準及假設的公平性與合理性。

誠如上文所述，就盡職審查目的而言，吾等已就有關編製利瑞廈門市大學資產評估估值報告而審閱及查詢廈門市大學資產評估的資格及經驗。吾等注意到負責簽署利瑞廈門市大學資產評估估值報告的廈門市大學資產評估主要人員已取得中國資產評估協會發出的資產估值師專業資格證書。吾等亦已審閱 貴公司聘用廈門市大學資產評估的條款，並注意到有關工作範圍就所需提供的意見而言屬適當，且吾等並無發現任何工作範圍的限制可能對利瑞廈門市大學資產評估估值報告的保證程度造成不利影響。誠如上文所述，廈門市大學資產評估亦已確認其乃獨立於 貴集團、建發房產及彼等各自的聯繫人。

貴公司亦已委任戴德梁行為獨立估值師，以就利瑞土地進行獨立估值。根據通函附錄四所載戴德梁行所編製估值報告(「利瑞戴德梁行估值報告」)，利瑞土地於二零一八年九月三十日的估值為人民幣1,290,000,000元(「利瑞戴德梁行評值」)。

根據吾等對利瑞戴德梁行估值報告所作審閱及吾等與戴德梁行就達致利瑞戴德梁行評值所採納方法及主要基準及假設所進行討論，吾

等注意到戴德梁行採用直接比較法，參考相關市場上可獲得的可資比較銷售交易。已考慮可供比較物業及標的物業之間在地點、面積及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析。吾等自戴德梁行得悉，直接比較法為進行物業估值普遍採納方法之一，並且符合一般市場慣例。吾等亦注意到利瑞戴德梁行估值報告已遵照上市規則第五章及第十二項應用指引的規定以及香港測量師學會刊發的香港測量師學會估值標準2017年版本而編製。在吾等與戴德梁行討論的過程中，吾等並無發現任何主要因素，致使吾等質疑達致利瑞戴德梁行評估值所採用的估值方法以及主要基準及假設的公平性與合理性。

根據龍岩利瑞的經審核賬目，於二零一八年八月三十一日，龍岩利瑞的資產淨值約為人民幣44,880,000元，而吾等獲 貴公司告知，股東貸款於二零一八年八月三十一日約為人民幣941,100,000元。吾等注意到，龍岩利瑞於二零一八年八月三十一日的資產淨值約人民幣44,880,000元與廈門市大學資產評估對龍岩利瑞於二零一八年四月三十日的資產淨值的估值約人民幣50,120,000元(為釐定現金代價的基準)存有差異。然而，經考慮有關差額會被二零一八年九月三十日的利瑞戴德梁行評值與利瑞廈門市大學資產評估估值報告所載二零一八年四月三十日龍岩利瑞就利瑞土地的發展中物業評值之間的重估盈餘約人民幣141,000,000元抵銷，吾等認為 貴公司及股東可受益於龍岩利瑞主要資產利瑞土地的公平值增加。

經考慮(i)現金代價人民幣50,123,141.90元乃由益悅及廈門建瑞經參考福建普和及廈門市大學資產評估對龍岩利瑞的資產及負債總額所進行估值後公平磋商釐定，相當於利瑞廈門市大學資產評估估值的100%；(ii)戴德梁行所編製利瑞戴德梁行估值報告反映利瑞土地於二零一八年九月三十日的評值；(iii)根據吾等與戴德梁行及廈門市大學資產評估所進行討論及對其各自的估值報告的審閱，吾等注意到上述估值師已採納符合一般市場慣例的估值方法、主要基準及假設，而彼等各自的估值報告乃遵守相關行業專業標準、法例、規定及法規而編製，吾等認為基於利瑞廈門市大學資產評估估值報告釐定的現金代價屬公平合理；(iv)龍岩利瑞於二零一八年八月三十一日的資產淨值與龍岩利瑞於二零一八年四月三十日的資產淨值的差額會被二零一八年九月三十日的利瑞戴德梁行評值與利瑞廈門市大學資產評估估值報告所載二零一八年四月三十日龍岩利瑞就利瑞土地的發展中物業評值之間的重估盈餘約人民幣141,000,000元抵銷；及(v)根據龍岩利瑞股權轉讓協議條款，

龍岩利瑞股權轉讓協議項下的股東貸款須按由二零一八年四月三十日至完成日期期間的任何實際變現金額作出調整，吾等同意董事的觀點，認為龍岩利瑞股權轉讓協議項下的總代價屬公平合理，並符合貴公司及股東整體利益。

4.3 建甌發雲股權轉讓協議項下代價

誠如董事會函件所載，現金代價人民幣25,208,177.10元乃由益悅與建陽嘉盛經參考福建普和及廈門市大學資產評估對建甌發雲的資產及負債總額進行估值後公平磋商釐定。另一方面，益悅須支付的股東貸款人民幣58,331,793.31元乃根據建甌發雲於二零一八年四月三十日的經審核賬目內建陽嘉盛(或其股東)先前墊付予建甌發雲的股東貸款(本金及利息)總額計算，並將根據於二零一八年四月三十日後至建甌發雲股權轉讓協議完成日止期間產生的任何實際金額調整。

根據廈門市大學資產評估編製的估值報告(「發雲廈門市大學資產評估估值報告」)，於二零一八年四月三十日，建甌發雲的資產總值估值約為人民幣865,994,994.59元，包括(i)資產淨值人民幣33,610,902.80元及(ii)負債總額人民幣832,384,091.79元。建甌發雲收購事項的現金代價相當於建甌發雲股權100%於二零一八年四月三十日的估值75%(「發雲廈門市大學資產評估估值」)，其按於二零一八年四月三十日的資產總值估值減負債總額估值釐定。

在評估建甌發雲收購事項現金代價的公平性及合理性時，吾等已審閱發雲廈門市大學資產評估估值報告，並與廈門市大學資產評估討論達致發雲廈門市大學資產評估估值所採用的方法、主要基準及假設。吾等注意到廈門市大學資產評估採用資產基礎法達致發雲廈門市大學資產評估估值。根據吾等向廈門市大學資產評估作出的查詢，吾等了解到資產基礎法是評估類似性質公司常用的方法之一，並且符合一般市場慣例。此外，廈門市大學資產評估已遵守估值標準，包括但不限於中華人民共和國資產評估法、資產評估基本準則(財資(2017)43號)以及中國其他相關法例、規則、標準及法規。在吾等與廈門市大學資產評估討論的過程中，吾等並無發現任何主要因素，致使吾等質疑達致發雲廈門市大學資產評估估值所採用的估值方法以及主要基準及假設的公平性與合理性。

獨立財務顧問函件

誠如上文所述，就盡職審查目的而言，吾等已就有關編製發雲廈門市大學資產評估估值報告而審閱及查詢廈門市大學資產評估的資格及經驗。吾等注意到負責簽署發雲廈門市大學資產評估估值報告的廈門市大學資產評估主要人員已取得中國資產評估協會發出的資產估值師專業資格證書。吾等亦已審閱 貴公司聘用廈門市大學資產評估的條款，並注意到有關工作範圍就所需提供的意見而言屬適當，且吾等並無發現任何工作範圍的限制可能對發雲廈門市大學資產評估估值報告的保證程度造成不利影響。誠如上文所述，廈門市大學資產評估亦已確認其乃獨立於 貴集團、建發房產及彼等各自的聯繫人。

貴公司亦已委任戴德梁行為獨立估值師，以就發雲土地進行獨立估值。根據通函附錄四所載戴德梁行所編製估值報告(「發雲戴德梁行估值報告」)，發雲土地於二零一八年九月三十日的估值為人民幣685,000,000元(「發雲戴德梁行評值」)。

根據吾等對發雲戴德梁行估值報告所作審閱及吾等與戴德梁行就達致發雲戴德梁行評值所採納方法及主要基準及假設所進行討論，吾等注意到戴德梁行採用直接比較法，參考相關市場上可獲得的可資比較銷售交易。已考慮可供比較物業及標的物業之間在地點、面積及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析。吾等自戴德梁行得悉，直接比較法為進行物業估值普遍採納方法之一，並且符合一般市場慣例。吾等亦注意到發雲戴德梁行估值報告已遵照上市規則第五章及第十二項應用指引的規定以及香港測量師學會刊發的香港測量師學會估值標準2017年版本而編製。在吾等與戴德梁行討論的過程中，吾等並無發現任何主要因素，致使吾等質疑達致發雲戴德梁行評值所採用的估值方法以及主要基準及假設的公平性與合理性。

根據建甌發雲的經審核賬目，於二零一八年八月三十一日，建甌發雲的負債淨額約為人民幣11,500,000元，而吾等獲 貴公司告知，於二零一八年八月三十一日並無股東貸款。吾等注意到，建甌發雲於二零一八年八月三十一日的負債淨額約人民幣11,500,000元與廈門市大學資產評估對建甌發雲於二零一八年四月三十日的資產淨值的估值約人民幣33,600,000元(現金代價以建甌發雲資產淨值75%為基準)存有差異。然而，經考慮有關差額會被二零一八年九月三十日的發雲戴德梁行評值與發雲廈門市大學資產評估估值報告所載二零一八年四月三十日建甌發雲就發雲土地的發展中物業評值之間的重估盈餘約人民幣83,400,000

元抵銷，吾等認為 貴公司及股東可受益於建甌發雲主要資產發雲土地的公平值增加。

經考慮(i)現金代價人民幣25,208,177.10元乃由益悅及建陽嘉盛經參考福建普和及廈門市大學資產評估對建甌發雲的資產及負債總額所進行估值後公平磋商釐定，相當於發雲廈門市大學資產評估估值的75%；(ii)戴德梁行所編製發雲戴德梁行估值報告反映發雲土地於二零一八年九月三十日的評值；(iii)根據吾等與戴德梁行及廈門市大學資產評估所進行討論及對其各自的估值報告的審閱，吾等注意到上述估值師已採納符合一般市場慣例的估值方法、主要基準及假設，而彼等各自的估值報告乃遵守相關行業專業標準、法例、規定及法規而編製，吾等認為基於發雲廈門市大學資產評估估值報告釐定的現金代價屬公平合理；(iv)建甌發雲於二零一八年八月三十一日的資產淨值與建甌發雲於二零一八年四月三十日的資產淨值的差額會被二零一八年九月三十日的發雲戴德梁行評值與發雲廈門市大學資產評估估值報告所載二零一八年四月三十日建甌發雲就發雲土地的發展中物業評值之間的重估盈餘約人民幣83,400,000元抵銷；及(v)根據建甌發雲股權轉讓協議條款，建甌發雲股權轉讓協議項下的股東貸款須按由二零一八年四月三十日至完成日期期間的任何實際變現金額作出調整，吾等同意董事的觀點，認為建甌發雲股權轉讓協議項下的總代價屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體利益。

4.4 建甌中恒股權轉讓協議項下代價

誠如董事會函件所載，現金代價人民幣4,160,083.81元乃由益悅與建陽嘉盛經參考福建普和及廈門市大學資產評估對建甌中恒的資產及負債總額進行估值後公平磋商釐定。另一方面，益悅須支付的股東貸款人民幣159,105,680.01元乃根據建甌中恒於二零一八年四月三十日的經審核賬目內建陽嘉盛(或其股東)先前墊付予建甌中恒的股東貸款(本金及利息)總額計算，並將根據於二零一八年四月三十日後至建甌中恒股權轉讓協議完成日止期間產生的任何實際金額調整。

根據廈門市大學資產評估編製的估值報告(「中恒廈門市大學資產評估估值報告」)，於二零一八年四月三十日，建甌中恒的資產總值估值約為人民幣212,978,449.63元，包括(i)資產淨值人民幣5,546,778.41元及(ii)負債總額人民幣207,431,671.22元。建甌中恒收購事項的現金代價相當

於建甌中恒股權100%於二零一八年四月三十日的估值75%（「中恒廈門市大學資產評估估值」），其按於二零一八年四月三十日的資產總值估值減負債總額估值釐定。

在評估建甌中恒收購事項現金代價的公平性及合理性時，吾等已審閱中恒廈門市大學資產評估估值報告，並與廈門市大學資產評估討論達致中恒廈門市大學資產評估估值所採用的方法、主要基準及假設。吾等注意到廈門市大學資產評估採用資產基礎法達致中恒廈門市大學資產評估估值。根據吾等向廈門市大學資產評估作出的查詢，吾等了解到資產基礎法是評估類似性質公司常用的方法之一，並且符合一般市場慣例。此外，廈門市大學資產評估已遵守估值標準，包括但不限於中華人民共和國資產評估法、資產評估基本準則（財資(2017)43號）以及中國其他相關法例、規則、標準及法規。在吾等與廈門市大學資產評估討論的過程中，吾等並無發現任何主要因素，致使吾等質疑達致中恒廈門市大學資產評估估值所採用的估值方法以及主要基準及假設的公平性與合理性。

誠如上文所述，就盡職審查目的而言，吾等已就有關編製中恒廈門市大學資產評估估值報告而審閱及查詢廈門市大學資產評估的資格及經驗。吾等注意到負責簽署中恒廈門市大學資產評估估值報告的廈門市大學資產評估主要人員已取得中國資產評估協會發出的資產估值師專業資格證書。吾等亦已審閱 貴公司聘用廈門市大學資產評估的條款，並注意到有關工作範圍就所需提供的意見而言屬適當，且吾等並無發現任何工作範圍的限制可能對中恒廈門市大學資產評估估值報告的保證程度造成不利影響。誠如上文所述，廈門市大學資產評估亦已確認其乃獨立於 貴集團、建發房產及彼等各自的聯繫人。

貴公司亦已委任戴德梁行為獨立估值師，以就中恒土地進行獨立估值。根據通函附錄四所載戴德梁行所編製估值報告（「中恒戴德梁行估值報告」），中恒土地於二零一八年九月三十日的估值為人民幣327,000,000元（「中恒戴德梁行評值」）。

根據吾等對中恒戴德梁行估值報告所作審閱及吾等與戴德梁行就達致中恒戴德梁行評值所採納方法及主要基準及假設所進行討論，吾等注意到戴德梁行採用直接比較法，參考相關市場上可獲得的可資比較銷售交易。已考慮可供比較物業及標的物業之間在地點、面積及其

他特點方面的差異而作出適當調整及分析。吾等自戴德梁行得悉，直接比較法為進行物業估值普遍採納方法之一，並且符合一般市場慣例。吾等亦注意到中恒戴德梁行估值報告已遵照上市規則第五章及第十二項應用指引的規定以及香港測量師學會刊發的香港測量師學會估值標準2017年版本而編製。在吾等與戴德梁行討論的過程中，吾等並無發現任何主要因素，致使吾等質疑達致中恒戴德梁行評估值所採用的估值方法以及主要基準及假設的公平性與合理性。

根據建甌中恒的經審核賬目，於二零一八年八月三十一日，建甌中恒的資產淨值約為人民幣3,800,000元，而吾等獲 貴公司告知，股東貸款於二零一八年八月三十一日約為人民幣178,700,000元。吾等注意到，建甌中恒於二零一八年八月三十一日的資產淨值約人民幣3,800,000元與廈門市大學資產評估對建甌中恒於二零一八年四月三十日的資產淨值的估值約人民幣5,500,000元(現金代價以建甌中恒資產淨值75%為基準)存有差異。然而，經考慮有關差額會被二零一八年九月三十日的中恒戴德梁行評估值與中恒廈門市大學資產評估估值報告所載二零一八年四月三十日建甌中恒就發雲土地的發展中物業評估值之間的重估盈餘約人民幣174,000,000元抵銷，吾等認為 貴公司及股東可受益於建甌中恒主要資產中恒土地的公平值增加。

經考慮(i)現金代價人民幣4,160,083.81元乃由益悅及建陽嘉盛經參考福建普和及廈門市大學資產評估對建甌中恒的資產及負債總額所進行估值後公平磋商釐定，相當於中恒廈門市大學資產評估估值的75%；(ii)戴德梁行所編製中恒戴德梁行估值報告反映中恒土地於二零一八年九月三十日的評估值；(iii)根據吾等與戴德梁行及廈門市大學資產評估所進行討論及對其各自的估值報告的審閱，吾等注意到上述估值師已採納符合一般市場慣例的估值方法、主要基準及假設，而彼等各自的估值報告乃遵守相關行業專業標準、法例、規定及法規而編製，吾等認為基於中恒廈門市大學資產評估估值報告釐定的現金代價屬公平合理；(iv)建甌中恒於二零一八年八月三十一日的資產淨值與建甌中恒於二零一八年四月三十日的資產淨值的差額會被二零一八年九月三十日的中恒戴德梁行評估值與中恒廈門市大學資產評估估值報告所載二零一八年四月三十日建甌中恒就發雲土地的發展中物業評估值之間的重估盈餘約人民幣174,000,000元抵銷；及(v)根據建甌中恒股權轉讓協議條款，建甌

中恒股權轉讓協議項下的股東貸款須按由二零一八年四月三十日至完成日期期間的任何實際變現金額作出調整，吾等同意董事的觀點，認為建甌中恒股權轉讓協議項下的總代價屬公平合理，並符合貴公司及股東整體利益。

4.5 建甌嘉景股權轉讓協議項下代價

誠如董事會函件所載，現金代價人民幣496,023.16元乃由益悅與建陽嘉盛經參考福建普和及廈門市大學資產評估對建甌嘉景的資產及負債總額進行估值後公平磋商釐定。另一方面，益悅須支付的股東貸款人民幣71,620,200.00元乃根據建甌嘉景於二零一八年四月三十日的經審核賬目內建陽嘉盛(或其股東)先前墊付予建甌嘉景的股東貸款(本金及利息)總額計算，並將根據於二零一八年四月三十日後至建甌嘉景股權轉讓協議完成日止期間產生的任何實際金額調整。

根據廈門市大學資產評估編製的估值報告(「嘉景廈門市大學資產評估估值報告」)，於二零一八年四月三十日，建甌嘉景的資產總值估值約為人民幣232,234,604.51元，包括(i)資產淨值人民幣708,604.51元及(ii)負債總額人民幣231,526,000.00元。建甌嘉景收購事項的現金代價相當於建甌嘉景股權100%於二零一八年四月三十日的估值70%(「嘉景廈門市大學資產評估估值」)，其按於二零一八年四月三十日的資產總值估值減負債總額估值釐定。

在評估建甌嘉景收購事項現金代價的公平性及合理性時，吾等已審閱嘉景廈門市大學資產評估估值報告，並與廈門市大學資產評估討論達致嘉景廈門市大學資產評估估值所採用的方法、主要基準及假設。吾等注意到廈門市大學資產評估採用資產基礎法達致嘉景廈門市大學資產評估估值。根據吾等向廈門市大學資產評估作出的查詢，吾等了解到資產基礎法是評估類似性質公司常用的方法之一，並且符合一般市場慣例。在吾等與廈門市大學資產評估討論的過程中，吾等並無發現任何主要因素，致使吾等質疑達致嘉景廈門市大學資產評估估值所採用的估值方法以及主要基準及假設的公平性與合理性。

獨立財務顧問函件

誠如上文所述，就盡職審查目的而言，吾等已就有關編製嘉景廈門市大學資產評估估值報告而審閱及查詢廈門市大學資產評估的資格及經驗。吾等注意到負責簽署嘉景廈門市大學資產評估估值報告的廈門市大學資產評估主要人員已取得中國資產評估協會發出的資產估值師專業資格證書。吾等亦已審閱 貴公司聘用廈門市大學資產評估的條款，並注意到有關工作範圍就所需提供的意見而言屬適當，且吾等並無發現任何工作範圍的限制可能對嘉景廈門市大學資產評估估值報告的保證程度造成不利影響。誠如上文所述，廈門市大學資產評估亦已確認其乃獨立於 貴集團、建發房產及彼等各自的聯繫人。

貴公司亦已委任戴德梁行為獨立估值師，以就嘉景土地進行獨立估值。根據通函附錄四所載戴德梁行所編製估值報告(「嘉景戴德梁行估值報告」)，嘉景土地於二零一八年九月三十日的估值為人民幣437,000,000元(「嘉景戴德梁行評值」)。

根據吾等對嘉景戴德梁行估值報告所作審閱及吾等與戴德梁行就達致嘉景戴德梁行評值所採納方法及主要基準及假設所進行討論，吾等注意到戴德梁行採用直接比較法，參考相關市場上可獲得的可資比較銷售交易。已考慮可供比較物業及標的物業之間在地點、面積及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析。吾等自戴德梁行得悉，直接比較法為進行物業估值普遍採納方法之一，並且符合一般市場慣例。吾等亦注意到嘉景戴德梁行估值報告已遵照上市規則第五章及第十二項應用指引的規定以及香港測量師學會刊發的香港測量師學會估值標準2017年版本而編製。在吾等與戴德梁行討論的過程中，吾等並無發現任何主要因素，致使吾等質疑達致嘉景戴德梁行評值所採用的估值方法以及主要基準及假設的公平性與合理性。

根據建甌嘉景的經審核賬目，於二零一八年八月三十一日，建甌嘉景的負債淨額約為人民幣334,000元，而吾等獲 貴公司告知，股東貸款於二零一八年八月三十一日約為人民幣285,600,000元。吾等注意到，建甌嘉景於二零一八年八月三十一日的負債淨額約人民幣334,000元與廈門市大學資產評估對建甌嘉景於二零一八年四月三十日的資產淨值的估值約人民幣708,000元(現金代價以建甌嘉景資產淨值70%為基準)存有差異。然而，經考慮(i)有關差額會被二零一八年九月三十日的嘉景戴德梁行評值與嘉景廈門市大學資產評估估值報告所載二零一八年四月三十日建甌嘉景就嘉景土地的發展中物業評值之間的重估盈餘約人

民幣258,400,000元抵銷；(ii)吾等認為 貴公司及股東可受益於建甌嘉景主要資產嘉景土地的公平值增加；及(iii)據 貴公司管理層所告知，上述差額對嘉景土地的公平值而言並不重大，且嘉景土地具有高發展潛力。

然而，經考慮(i)現金代價人民幣496,023.16元乃由益悅及建陽嘉盛經參考福建普和及廈門市大學資產評估對建甌嘉景的資產及負債總額所進行估值後公平磋商釐定，相當於嘉景廈門市大學資產評估估值的70%；(ii)戴德梁行所編製嘉景戴德梁行估值報告反映嘉景土地於二零一八年九月三十日的評值；(iii)根據吾等與戴德梁行及廈門市大學資產評估所進行討論及對其各自的估值報告的審閱，吾等注意到上述估值師已採納符合一般市場慣例的估值方法、主要基準及假設，而彼等各自的估值報告乃遵守相關行業專業標準、法例、規定及法規而編製，吾等認為基於嘉景廈門市大學資產評估估值報告釐定的現金代價屬公平合理；(iv)建甌嘉景於二零一八年八月三十一日的資產淨值與建甌嘉景於二零一八年四月三十日的資產淨值的差額會被二零一八年九月三十日的嘉景戴德梁行評值與嘉景廈門市大學資產評估估值報告所載二零一八年四月三十日建甌嘉景就嘉景土地的發展中物業評值之間的重估盈餘約人民幣258,400,000元抵銷；及(v)根據建甌嘉景股權轉讓協議條款，建甌嘉景股權轉讓協議項下的股東貸款須按由二零一八年四月三十日至完成日期期間的任何實際變現金額作出調整，吾等同意董事的觀點，認為建甌嘉景股權轉讓協議項下的總代價屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體利益。

4.6 戴德梁行及其主要簽署人員資格

就盡職審查目的而言，吾等已就有關編製戴德梁行估值報告而審閱及查詢戴德梁行的資格及經驗。吾等注意到戴德梁行負責簽署戴德梁行估值報告人員曾俊叡先生為註冊專業測量師，於中國物業估值方面有逾二十四年經驗。吾等亦已審閱 貴公司聘用戴德梁行的條款，並注意到有關工作範圍就所需提供的意見而言屬適當，且吾等並無發現任何工作範圍的限制可能對戴德梁行估值報告的保證程度造成不利影響。戴德梁行亦已確認其乃獨立於 貴集團、建發房產及彼等各自的聯繫人。

經考慮以上情況，尤其是：

- (i) 就蘇州兆坤收購事項而言，現金代價人民幣75,984,407.74元相當於兆坤廈門市大學資產評估估值100%，而蘇州兆坤於二零一八年四月三十日由廈門市大學資產評估估值的資產淨值與蘇州兆坤於二零一八年八月三十一日的經審核資產淨值(經扣減於二零一八年八月三十一日已發行予中國建設銀行而未償還款項為人民幣1,900,000,000元的永久債券的會計處理差額)的差額人民幣約44,400,000元，有關差額會被二零一八年九月三十日的兆坤戴德梁行評值與兆坤廈門市大學資產評估估值報告所載二零一八年四月三十日蘇州兆坤就兆坤土地的發展中物業評值之間的重估盈餘約人民幣373,000,000元抵銷，貴公司及股東可受益於兆坤土地的公平值增加。此外，蘇州兆坤股權轉讓協議項下的股東貸款須按由二零一八年四月三十日至完成日期期間的任何實際變現金額作出調整，且屬公平合理；
- (ii) 就龍岩利瑞收購事項而言，現金代價人民幣50,123,141.90元相當於利瑞廈門市大學資產評估估值100%，而龍岩利瑞於二零一八年四月三十日由廈門市大學資產評估估值的資產淨值與龍岩利瑞於二零一八年八月三十一日的經審核資產淨值的差額約人民幣5,240,000元，有關差額會被二零一八年九月三十日的利瑞戴德梁行評值與利瑞廈門市大學資產評估估值報告所載二零一八年四月三十日龍岩利瑞就利瑞土地的發展中物業評值之間的重估盈餘約人民幣141,000,000元抵銷，貴公司及股東可受益於利瑞土地的公平值增加。此外，龍岩利瑞股權轉讓協議項下的股東貸款須按由二零一八年四月三十日至完成日期期間的任何實際變現金額作出調整，且屬公平合理；
- (iii) 就建甌發雲收購事項而言，現金代價人民幣25,208,177.10元相當於發雲廈門市大學資產評估估值75%，而建甌發雲於二零一八年四月三十日由廈門市大學資產評估估值的資產淨值75%與建甌發雲於二零一八年八月三十一日的經審核資產淨值75%的差額約人民幣33,820,000元，有關差額會被二零一八年九月三十日的發雲戴德梁行評值與發雲廈門市大學資產評估估值報告所載二零一八年四月三十日建甌發雲就發雲土地的發展中物業評值之間的重估盈餘約人民幣83,400,000元抵銷，貴公司及股東可

受益於發雲土地的公平值增加。此外，建甌發雲股權轉讓協議項下的股東貸款須按由二零一八年四月三十日至完成日期期間的任何實際變現金額作出調整，且屬公平合理；

- (iv) 就建甌中恒收購事項而言，現金代價人民幣4,160,083.81元相當於中恒廈門市大學資產評估估值75%，而建甌中恒於二零一八年四月三十日由廈門市大學資產評估估值的資產淨值75%與建甌中恒於二零一八年八月三十一日的經審核資產淨值75%的差額人民幣約1,310,000元，有關差額會被二零一八年九月三十日的中恒戴德梁行評值與中恒廈門市大學資產評估估值報告所載二零一八年四月三十日建甌中恒就發雲土地的發展中物業評值之間的重估盈餘約人民幣174,000,000元抵銷，貴公司及股東可受益於中恒土地的公平值增加。此外，建甌中恒股權轉讓協議項下的股東貸款須按由二零一八年四月三十日至完成日期期間的任何實際變現金額作出調整，且屬公平合理；
- (v) 就建甌嘉景收購事項而言，代價人民幣496,023.16元相當於嘉景廈門市大學資產評估估值70%，而建甌嘉景於二零一八年四月三十日由廈門市大學資產評估估值的資產淨值70%與建甌嘉景於二零一八年八月三十一日的經審核負債淨額的差額人民幣約729,000元，被視為對嘉景土地的公平值而言並不重大，有關差額會被二零一八年九月三十日的嘉景戴德梁行評值與嘉景廈門市大學資產評估估值報告所載二零一八年四月三十日建甌嘉景就嘉景土地的發展中物業評值之間的重估盈餘約人民幣258,400,000元抵銷，貴公司及股東可受益於嘉景土地的公平值增加。此外，建甌嘉景股權轉讓協議項下的股東貸款須按由二零一八年四月三十日至完成日期期間的任何實際變現金額作出調整，且屬公平合理；
- (vi) 估值報告乃基於各股權轉讓協議各自的總代價，由合資格估值師及具有認可專業資格及相關經驗人士進行估值，而達至該等估值報告的估值的方法、原則基礎及假設符合市場慣例。

吾等同意董事的意見，認為各股權轉讓協議項下各自的總代價對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體利益。

5. 支付條款及未來資本承擔

按董事會函件所載，益悅將以 貴集團的內部資源撥付股權轉讓協議項下的代價。吾等已取得並審閱 貴集團於二零一八年九月三十日的管理賬目。根據 貴集團於二零一八年九月三十日的管理賬目， 貴集團的銀行現金約為人民幣5,115,000,000元。吾等亦注意到， 貴集團於二零一八年五月三十一日與其控股股東建發房產訂立框架協議（「**框架協議**」）。建發房產已同意向 貴集團授出本金總額不多於人民幣30,000,000,000元的股東貸款（「**股東貸款**」）。倘股東貸款金額不多於人民幣15,000,000,000元，該筆貸款的息率為5.94厘；倘股東貸款金額超過人民幣15,000,000,000元，但不多於人民幣30,000,000,000元，則該筆貸款的息率為6.18厘，並須於 貴公司與建發房產磋商後每年作出調整（如有）。吾等已取得並審閱框架協議，據此及吾等認為，控股股東的借款(i)將按正常商業條款或更佳條款進行並(ii)不會以 貴集團資產作抵押。於二零一八年九月三十日， 貴公司已提取股東貸款合共約人民幣15,788,000,000元。

此外，吾等已取得並審閱 貴公司的業務計劃及現金流量預測，且已就上述預測相關的基準及假設與 貴公司管理層查詢及討論。經考慮(i) 貴集團於二零一八年九月三十日的銀行現金約人民幣5,115,000,000元；(ii) 貴集團於二零一八年五月三十一日與建發房產訂立框架協議而 貴集團可向建發房產提取不多於人民幣30,000,000,000元；及(iii)收購事項日後將會產生正向現金流入，吾等同意 貴公司的意見，認為 貴公司有能力支付股權轉讓協議的總代價（包括償還相關股東貸款）。

6. 收購事項的財務影響

自股權轉讓協議項下擬進行的交易完成起，益悅將持有蘇州兆坤及龍岩利瑞各自的100%股權，建甌發雲及建甌中恒各自的75%股權，以及建甌嘉景的70%股權。因此，蘇州兆坤、龍岩利瑞、建甌發雲、建甌中恒及建甌嘉景各自將成為 貴公司的間接附屬公司，而其各自的有關財務業績將於 貴公司綜合財務報表內綜合入賬。

訂立蘇州兆坤股權轉讓協議的財務影響

說明蘇州兆坤股權轉讓協議對 貴集團資產及負債的財務影響的經擴大集團備考財務資料連同編製基準載於本通函附錄三。

(i) 盈餘

於最後實際可行日期，兆坤土地已開展建築項目。由於開發物業項目至其竣工階段普遍需時超過一年，故僅可於建築項目落成及物業的業權已分階段轉移至客戶後方始確認收益。因此，蘇州兆坤的盈利會按年變動。

(ii) 現金流量

於二零一八年八月三十一日， 貴集團的銀行及手頭現金約為人民幣4,963,750,000元。根據蘇州兆坤股權轉讓協議，於蘇州兆坤股權轉讓協議項下的先決條件達成後，益悅將向建發上海及廈門兆尚全額支付現金代價人民幣75,984,407.74元。益悅亦須償還建發上海及／或廈門兆尚(及／或彼等各自的股東)先前給予蘇州兆坤的股東貸款人民幣1,060,126,311.31元(可據實調整)。董事認為， 貴集團現時的銀行及手頭現金可抵銷資本承擔導致的現金流出。

(iii) 資產淨值

貴集團於二零一八年八月三十一日的綜合資產淨值約為人民幣3,107,430,000元。蘇州兆坤股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後，

鑑於蘇州兆坤的資產淨值大於蘇州兆坤股權轉讓協議項下現金代價，故 貴集團的資產淨值將會增加。

(iv) 資產負債比率

於二零一八年八月三十一日，貴集團的資產負債比率約為918.53%，乃將 貴集團於二零一八年八月三十一日的借款總額除以權益總額計算得出。於蘇州兆坤股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後，經擴大集團的資產淨值將按綜合蘇州兆坤中確認的負債金額增加，資產負債比率繼而會有所上升。

訂立龍岩利瑞股權轉讓協議的財務影響

說明龍岩利瑞股權轉讓協議對 貴集團資產及負債的財務影響的經擴大集團備考財務資料連同編製基準載於本通函附錄三。

(i) 盈利

於最後實際可行日期，利瑞土地已開展建築項目。由於開發物業項目至其竣工階段普遍需時超過一年，故僅可於建築項目落成及物業的業權已分階段轉移至客戶後方始確認收益。因此，龍岩利瑞的盈利會按年變動。

(ii) 現金流量

於二零一八年八月三十一日，貴集團的銀行及手頭現金約為人民幣4,963,750,000元。根據龍岩利瑞股權轉讓協議，於龍岩利瑞股權轉讓協議項下的先決條件達成後，益悅將向廈門建瑞全額支付現金代價人民幣50,123,141.90元。益悅亦須償還廈門建瑞(或其股東)先前給予龍岩利瑞的股東貸款人民幣950,680,395.63元(可據實調整)。董事認為，貴集團現時的銀行及手頭現金可抵銷資本承擔導致的現金流出。

(iii) 資產淨值

貴集團於二零一八年八月三十一日的綜合資產淨值約為人民幣3,107,430,000元。龍岩利瑞股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後，

鑑於龍岩利瑞股權轉讓協議項下現金代價大於龍岩利瑞的資產淨值，故貴集團的資產淨值將會減少。

(iv) 資產負債比率

於二零一八年八月三十一日，貴集團的資產負債比率約為918.53%，乃將貴集團於二零一八年八月三十一日的借款總額除以權益總額計算得出。於龍岩利瑞股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後，經擴大集團的負債將按綜合龍岩利瑞賬目中確認的負債金額增加，資產負債比率繼而會有所上升。

訂立建甌發雲股權轉讓協議的財務影響

說明建甌發雲股權轉讓協議對貴集團資產及負債的財務影響的經擴大集團備考財務資料連同編製基準載於本通函附錄三。

(i) 盈利

於最後實際可行日期，發雲土地已開展建築項目。由於開發物業項目至其竣工階段普遍需時超過一年，故僅可於建築項目落成及物業的業權已分階段轉移至客戶後方始確認收益。因此，建甌發雲的盈利會按年變動。

(ii) 現金流量

於二零一八年八月三十一日，貴集團的銀行及手頭現金約為人民幣4,963,750,000元。根據建甌發雲股權轉讓協議，於建甌發雲股權轉讓協議項下的先決條件達成後，益悅將向建陽嘉盛全額支付現金代價人民幣25,208,177.10元。益悅亦須償還建陽嘉盛(或其股東)先前給予建甌發雲的股東貸款人民幣58,331,793.31元(可據實調整)。董事認為，貴集團現時的銀行及手頭現金可抵銷資本承擔導致的現金流出。

(iii) 資產淨值

貴集團於二零一八年八月三十一日的綜合資產淨值約為人民幣3,107,430,000元。建甌發雲股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後，

鑑於建甌發雲股權轉讓協議項下現金代價大於建甌發雲的資產淨值，故 貴集團的資產淨值將會減少。

(iv) 資產負債比率

於二零一八年八月三十一日，貴集團的資產負債比率約為918.53%，乃將 貴集團於二零一八年八月三十一日的借款總額除以權益總額計算得出。於建甌發雲股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後，經擴大集團的負債將按綜合建甌發雲賬目中確認的負債金額增加，資產負債比率繼而會有所上升。

訂立建甌中恒股權轉讓協議的財務影響

說明建甌中恒股權轉讓協議對 貴集團資產及負債的財務影響的經擴大集團備考財務資料連同編製基準載於本通函附錄三。

(i) 盈利

於最後實際可行日期，中恒土地已開展建築項目。由於開發物業項目至其竣工階段普遍需時超過一年，故僅可於建築項目落成及物業的業權已分階段轉移至客戶後方始確認收益。因此，建甌中恒的盈利會按年變動。

(ii) 現金流量

於二零一八年八月三十一日，貴集團的銀行及手頭現金約為人民幣4,963,750,000元。根據建甌中恒股權轉讓協議，於建甌中恒股權轉讓協議項下的先決條件達成後，益悅將向建陽嘉盛全額支付現金代價人民幣4,160,083.81元。益悅亦須償還建陽嘉盛(或其股東)先前給予建甌中恒的股東貸款人民幣159,105,680.01元(可據實調整)。董事認為，貴集團現時的銀行及手頭現金可抵銷資本承擔導致的現金流出。

(iii) 資產淨值

貴集團於二零一八年八月三十一日的綜合資產淨值約為人民幣3,107,430,000元。建甌中恒股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後，鑑於建甌中恒股權轉讓協議項下現金代價大於建甌中恒的資產淨值，故貴集團的資產淨值將會減少。

(iv) 資產負債比率

於二零一八年八月三十一日，貴集團的資產負債比率約為918.53%，乃將貴集團於二零一八年八月三十一日的借款總額除以貴集團於二零一八年八月三十一日的權益總額計算得出。於建甌中恒股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後，經擴大集團的負債將按綜合建甌中恒賬目中確認的負債金額增加，資產負債比率繼而會有所上升。

訂立建甌嘉景股權轉讓協議的財務影響

說明建甌嘉景股權轉讓協議對貴集團資產及負債的財務影響的經擴大集團備考財務資料連同編製基準載於本通函附錄三。

(i) 盈利

於最後實際可行日期，嘉景土地已開展建築項目。由於開發物業項目至其竣工階段普遍需時超過一年，故僅可於建築項目落成及物業的業權已分階段轉移至客戶後方始確認收益。因此，建甌嘉景的盈利會按年變動。

(ii) 現金流量

於二零一八年八月三十一日，貴集團的銀行及手頭現金約為人民幣4,963,750,000元。根據建甌嘉景股權轉讓協議，於建甌嘉景股權轉讓協議項下的先決條件達成後，益悅將向建陽嘉盛全額支付現金代價人民幣496,023.16元。益悅亦須償還建陽嘉盛(或其股東)先前給予建甌嘉景的股東貸款人民幣71,620,200.00元(可據實調整)。董事認為，貴集團現時的銀行及手頭現金可抵銷資本承擔導致的現金流出。

(iii) 資產淨值

貴集團於二零一八年八月三十一日的綜合資產淨值約為人民幣3,107,430,000元。建甌嘉景股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後，鑑於建甌嘉景股權轉讓協議項下現金代價大於建甌嘉景的資產淨值，故貴集團的資產淨值將會減少。

(iv) 資產負債比率

於二零一八年八月三十一日，貴集團的資產負債比率約為918.53%，乃將貴集團於二零一八年八月三十一日的借款總額除以貴集團於二零一八年八月三十一日的權益總額計算得出。於建甌嘉景股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後，經擴大集團的負債將按綜合建甌嘉景賬目中確認的負債金額增加，資產負債比率繼而會有所上升。

7. 有關股權轉讓協議各訂約方的資料

7.1 益悅

益悅為一家於中國成立的有限公司，為貴公司的間接全資附屬公司，主要從事房地產投資及開發業務。

7.2 建發上海

建發上海為一家於中國成立的有限公司，為建發房產的全資附屬公司，主要從事房地產開發及物業管理等業務。

7.3 廈門兆尚

廈門兆尚為一家於中國成立的有限公司，為建發房產的全資附屬公司，主要從事房地產開發、物業管理及建築裝修。

7.4 廈門建瑞

廈門建瑞為一家於中國成立的有限公司，為建發房產的全資附屬公司，主要從事房地產開發及物業管理。

7.5 建陽嘉盛

建陽嘉盛為一家於中國成立的有限公司，為建發房產的全資附屬公司，主要從事房地產開發及物業管理等業務。

7.6 建發房產

建發房產為一家於中國成立的有限公司，為 貴公司控股股東，於本通函日期持有456,214,745股已發行股份，佔 貴公司已發行股本約62.08%，主要從事房地產開發、商業運營、物業管理及投資等業務。

8. 進行收購事項的理由及裨益

貴集團主要於中國從事房地產開發、房地產產業鏈投資服務及新興產業投資業務。

鑑於：(i)土地周邊配套齊全，地段良好，具備較大開發潛力；及(ii)收購土地可進一步擴大 貴集團的土地儲備規模，進一步提升 貴集團在中國房地產市場的品牌影響力，董事認為，訂立股權轉讓協議有利於 貴公司拓展主營業務，而股權轉讓協議項下的條款屬公平合理，符合 貴公司及股東整體利益。

鑑於：(i)收購及開發土地的成本主要由各目標公司各自的股東所提供股東貸款撥資；(ii)目標公司僅為負責收購及開發土地的項目公司；及(iii)目標公司於益悅收購目標公司前並無財務資源償還股東貸款，相反彼等卻需要資金開發土地，故股權轉讓協議項下代價主要用以償還為數約人民幣2,300,000,000元的股東貸款。鑑於上文所述及下列各項：(i)收購目標公司的主要目的為土地；及(ii)於股權轉讓協議項下擬進行交易完成後，各目標公司相對各自的賣家將不再相欠任何未償還股東貸款，故吾等同意董事會的意見，認為上述安排符合 貴公司及股東整體利益。

有關兆坤土地、利瑞土地、發雲土地、中恒土地及嘉景土地的開發潛力，吾等已取得並審閱上述土地的地盤平面圖及 貴公司開發計劃。據吾等向 貴公司了解，(i)兆坤土地位於蘇州市蘇州高鐵新城的核心地段，周邊設有醫療、企業、商業及住宅配套。此外，兆坤土地距蘇州北站及蘇南碩放

國際機場僅分別5分鐘及45分鐘路程；(ii)根據 貴公司所提供資料，吾等注意到利瑞土地位於福建省龍岩市新羅區核心地段，周邊設有住宅、商業及公園配套，距離龍岩鐵路站約20分鐘車程；及(iii)發雲土地、中恒土地及嘉景土地毗鄰金橋生態家園及建甌三江國際等商住發展項目，驅車至建甌公車站及建甌鐵路站分別只需9分鐘及10分鐘。經考慮(i)上述土地均位處各城市核心地段，社區周邊設施一應俱全；及(ii)可便捷抵達高速公路、鐵路及機場，吾等同意 貴公司的意見，認為兆坤土地、利瑞土地、發雲土地、中恒土地及嘉景土地周邊配套齊全，地段良好，具備較大開發潛力。此外，通過收購兆坤土地、利瑞土地、發雲土地、中恒土地及嘉景土地(佔地面積合共約325,700平方米)可讓 貴集團得以進一步擴大其土地收益並於開發完成後產生收益。此外，透過收購事項與本地企業合作，可使 貴集團取得本地資源。結合 貴集團於物業開發的專門知識，吾等同意董事的意見，認為收購事項可促進上述土地開發及未來的物業開發項目，同時減輕 貴集團的財務風險。

根據二零一八年中期報告及二零一七年年報，依託建發房產的強大背景， 貴集團的業務有快速及穩步的增長。吾等注意到 貴集團於過去兩年擴充業務，積極收購中國物業開發項目及土地儲備的權益。

吾等亦注意到，由二零一八年七月一日至最後實際可行日期， 貴公司宣佈(其中包括)(i)有關收購位於廈門及武漢的土地使用權的兩項交易，佔地總面積約50,710.5平方米，規劃總計容建築面積不超過179,015平方米；(ii)有關通過於中國武漢市、廈門及莆田的公開土地拍賣收購土地使用權的三項交易，規劃總計容建築面積不超過179,015平方米，估計總樓面面積約為149,600平方米及估計總樓面面積不超過約142,939.16平方米；(iii)有關位於深圳的物業開發項目的一項合作協議，建築地盤面積約為8,415.61平方米。因此，吾等同意董事的意見，認為收購事項符合 貴集團擴充物業開發業務及進一步擴大其土地儲備規模的策略，乃於 貴集團一般及日常業務過程中進行。

推薦建議

經考慮上述的主要因素及理由，吾等認為收購事項及股權轉讓協議項下擬進行交易按正常商業條款訂立，並於 貴集團一般及日常業務過程進行，各股權轉讓協議及其項下擬進行交易的條款對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦且吾等向獨立股東建議於股東特別大會上投票贊成相關決議案，以批准收購事項及股權轉讓協議項下擬進行交易。

此 致

香港灣仔
皇后大道東213號
胡忠大廈
35樓3517號辦公室

建發國際投資集團有限公司獨立董事委員會及
獨立股東 台照

代表
興業金融融資有限公司
負責人員
機構融資
副總裁
蔡雄輝
謹啟

二零一八年十一月二十四日

附註：蔡雄輝先生(i)為於證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，且為興業金融融資有限公司的負責人員，從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動及(ii)於機構融資行業積逾6年經驗。

1. 本集團財務資料

本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個財政年度以及截至二零一八年六月三十日止六個月的財務資料已於下列文件中披露，有關文件已登載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.cndintl.com>)：

- 本公司於二零一六年四月十一日刊發的截至二零一五年十二月三十一日止年度年報(第52至123頁)；
- 本公司於二零一七年四月七日刊發的截至二零一六年十二月三十一日止年度年報(第67至143頁)；
- 本公司於二零一八年四月二十日刊發的截至二零一七年十二月三十一日止年度年報(第84至179頁)；及
- 本公司於二零一八年九月十九日刊發的截至二零一八年六月三十日止六個月中期報告(第3至43頁)。

2. 債務聲明

借款—有抵押

於二零一八年九月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團有擔保及有抵押計息銀行借款為人民幣6,444,760,000元。本集團有擔保及有抵押計息銀行借款中的人民幣1,677,000元以若干物業、廠房及設備作抵押，人民幣232,000,000元以投資物業作抵押，而人民幣6,211,083,000元以待售開發中物業作抵押。

借款—無抵押

於二零一八年九月三十日營業時間結束時，經擴大集團的無抵押及有擔保計息銀行借款約為人民幣2,878,000,000元、無抵押及無擔保應付本集團非控股股東款項約為人民幣4,367,149,000元、無抵押及無擔保應付建甌嘉景及建甌中恒非控股股東款項分別約為人民幣131,059,000元及人民幣1,237,000元，以及來自間接控股公司及一家同系附屬公司的無抵押及無擔保計息貸款分別約為人民幣17,686,326,000元及人民幣40,872,000元。

證券化安排的收款

於二零一八年九月三十日營業時間結束時，經擴大集團有證券化安排的收款約人民幣3,575,809,000元，該收款為以若干物業銷售的購房尾款及若干物業管理費用於將來的應收款作為抵押。

融資擔保合約

於二零一八年九月三十日營業時間結束時，經擴大集團已就授予經擴大集團物業買家的按揭融資約人民幣6,709,008,000元向銀行及金融機構提供擔保。有關擔保乃為保證該等買家履行還款責任而提供，擔保期間將自授出按揭當日起至以下時間終止：(i)房地產所有權證的發出時間(通常為完成擔保登記後平均兩至三年期間)；或(ii)物業買家還清按揭貸款的時間(以較早者為準)。

資本承擔

於二零一八年九月三十日營業時間結束時，經擴大集團就物業、廠房及設備，開發中物業以及已提議開發項目的已訂約但未撥備資本承擔分別約為人民幣8,189,000元、人民幣11,875,058,000元及人民幣2,337,357,000元。

抵押資產

於二零一八年九月三十日，銀行借款由相關資產(包括經擴大集團賬面值約為人民幣10,355,000元的若干物業、廠房及設備，賬面值約為人民幣140,311,000元的投資物業以及賬面值約為人民幣9,988,369,000元的若干待售開發中物業)作實際抵押。

或然負債

於二零一八年九月三十日營業時間結束時，經擴大集團並無任何重大或然負債。

免責聲明

除通函本節上文所述以及經擴大集團內公司間負債及日常業務過程中的一般貿易應付款項外，於二零一八年九月三十日營業時間結束時，經擴大集團並無任何其他已發行但未償還、或法定或以其他方式增設但未發行的債務證券、貸款或任何定期貸款(有抵押、無抵押、有擔保或其他形式)、任何其他借款或屬借貸性質的債務，包括銀行透支及任何承兌負債(一般貿易票據除外)或其他類似債務、承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金充足性

董事認為，考慮到經擴大集團的可動用財務資源及銀行融資，在無不可預料事件的情況下，經擴大集團將有充足營運資金以滿足其自本通函日期起未來十二個月的現有需求。

4. 蘇州兆坤的財務資料

蘇州兆坤的財務資料以人民幣呈列，其為蘇州兆坤業務所在的主要經濟環境使用的貨幣(即功能貨幣)。經由核數師編製的蘇州兆坤會計師報告載於本通函附錄二a。

行業分析

於二零一八年上半年，中國政府繼續以去槓桿、去庫存、控房價為目標調控房地產市場，中國人民銀行收緊貨幣政策同時，若干城市也推出限購政策。有關政府調控政策旨在抑制投機性需求，而並非打壓合理消費或改善需求。期內房地產價格依舊保持堅挺，但趨勢上逐步走向平穩，市場供需實現新的均衡。鑒於未來中國城市化進程將持續上升，未來中國房地產市場存在可觀剛性需求，長期基本面前景良好。

業務回顧

蘇州兆坤於二零一四年九月一日在中國成立為有限公司，蘇州兆坤主要持有資產為兆坤土地。

於二零一六年七月四日，蘇州兆坤與蘇州市國土資源局訂立土地使用權出讓合同，據此，蘇州兆坤收購兆坤土地的土地使用權，總代價為人民幣3,195,090,075元。

兆坤土地位於中國江蘇省蘇州市相城區高鐵新城、南天成路南及正輝路東，佔地面積約72,106平方米，規劃計容建築面積不超過約180,265平方米。兆坤土地的土地使用權出讓年限分別為住宅用地七十年及批發零售用地四十年。兆坤土地交通便利，北側南天成路連接蘇州北站高架路及其他主要市區，同時配套齊全，東側通過河道連接城市綠地公園，西側緊鄰高鐵新城鄰里中心，南側一路之隔為蘇州實驗學校。

兆坤土地會分兩期發展。第一期建設及預售已開展，預計於二零一九年三月前竣工。第二期建設及預售已開展，預計於二零二零年三月前竣工。每期建設、預售及竣工的實際時間表可能會根據實際市場情況而變動。

收益

蘇州兆坤截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年八月三十一日止八個月的收益明細如下：

	二零一五年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一八年 八月 三十一日 人民幣千元
銷售物業	0	494,355	1,122,094	54,768

行政開支

蘇州兆坤截至二零一五年十二月三十一日止年度的行政開支約為人民幣422,000元。行政開支主要包括銀行費用。

蘇州兆坤截至二零一六年十二月三十一日止年度的行政開支約為人民幣194,000元。行政開支主要包括銀行費用。

蘇州兆坤截至二零一七年十二月三十一日止年度的行政開支約為人民幣2,966,000元。行政開支主要包括印花稅費用。

蘇州兆坤截至二零一八年八月三十一日止八個月的行政開支約為人民幣45,000元。行政開支主要包括銀行費用。

銷售開支

蘇州兆坤截至二零一五年十二月三十一日止年度的銷售開支約為人民幣23,991,000元。銷售開支主要包括廣告費及銷售佣金。

蘇州兆坤截至二零一六年十二月三十一日止年度的銷售開支約為人民幣37,531,000元。銷售開支主要包括廣告費及銷售佣金。

蘇州兆坤截至二零一七年十二月三十一日止年度的銷售開支約為人民幣52,930,000元。銷售開支主要包括廣告費及銷售佣金。

蘇州兆坤截至二零一八年八月三十一日止八個月的銷售開支約為人民幣10,122,000元。銷售開支主要包括廣告費。

財務成本

截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的財務成本分別約為人民幣1,907,000元及人民幣17,338,000元，主要包括銀行借款利息開支及來自一家間接控股公司的貸款。

應佔聯營公司業績

截至二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年八月三十一日止八個月應佔聯營公司業績分別約為人民幣158,342,000元及人民幣11,167,000元，包括應佔蘇州兆祥及張家港眾合的業績。

出售一家附屬公司的收益

截至二零一七年十二月三十一日止年度出售一家附屬公司的收益約為人民幣26,077,000元，包括出售張家港建豐房地產開發有限公司的收益。

視作出售一家附屬公司的收益

截至二零一七年十二月三十一日止年度視作出售一家附屬公司的收益約為人民幣27,998,000元，包括視作出售蘇州兆祥的收益，由於蘇州兆坤於蘇州兆祥的股權已被攤薄，導致失去於蘇州兆祥的控制權。

所得稅開支／抵免

截至二零一五年十二月三十一日止年度的所得稅優惠約為人民幣5,988,000元，乃因確認遞延所得稅資產而產生。

截至二零一六年十二月三十一日止年度的所得稅開支約為人民幣10,821,000元，乃因確認收益及中國土地增值稅而產生。

截至二零一七年十二月三十一日止年度的所得稅開支約為人民幣160,547,000元，乃因確認收益及中國土地增值稅而產生。

截至二零一八年八月三十一日止八個月的所得稅優惠約為人民幣7,263,000元，乃因確認遞延所得稅資產而產生。

資本架構

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日，蘇州兆坤的註冊及實繳資本為人民幣50,000,000元。

財務資源

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日，蘇州兆坤的融資主要依賴應付一家間接控股公司的款項及來自一家間接控股公司的貸款。

據觀察截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年八月三十一日止八個月，蘇州兆坤的借款需求並無特定季節性趨勢。

淨資產負債比率

淨資產負債比率按負債淨額除以權益總額計算。負債淨額定義為(i)應付一家間接控股公司的款項；(ii)來自一家間接控股公司的貸款；(iii)計息借款；及(iv)現金及現金等價物以及抵押存款總和的差額。

於二零一五年十二月三十一日，蘇州兆坤有來自一家間接控股公司的貸款約人民幣3,631,633,000元。

於二零一六年十二月三十一日，蘇州兆坤有應付一家間接控股公司的款項及來自一家間接控股公司的貸款約人民幣3,849,989,000元，計息借款約人民幣540,000,000元。

於二零一七年十二月三十一日，蘇州兆坤有應付一家間接控股公司的款項約人民幣1,183,845,000元。

於二零一八年十二月三十一日，蘇州兆坤有應付一家間接控股公司的款項約人民幣849,611,000元。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日，蘇州兆坤的淨資產負債比率分別為552%、203%、47%及35%。

僱員及薪酬政策

蘇州兆坤於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日分別擁有32名、59名、22名及12名員工。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年八月三十一日止八個月的員工成本分別約為人民幣16,187,000元、人民幣29,567,000元、人民幣33,229,000元及人民幣3,246,000元。

蘇州兆坤的薪酬政策符合有關個別員工表現的現行市場慣例，且蘇州兆坤執行一項根據相關表現獎勵員工的花紅計劃。

外匯風險

蘇州兆坤的業務位於中國，且其資產、負債及交易主要以人民幣計值。因此，並無重大外匯風險。蘇州兆坤並無任何外匯對沖安排。

或然負債

蘇州兆坤於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日並無重大或然負債。

資本承擔

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日，蘇州兆坤的資本承擔分別約為人民幣356,021,000元、人民幣637,306,000元、人民幣575,701,000元及人民幣291,335,000元。

5. 龍岩利瑞的財務資料

龍岩利瑞的財務資料以人民幣呈列，其為龍岩利瑞業務所在的主要經濟環境使用的貨幣(即功能貨幣)。經由核數師編製的龍岩利瑞會計師報告載於本通函附錄二b。

行業分析

於二零一八年上半年，中國政府繼續以去槓桿、去庫存、控房價為目標調控房地產市場，中國人民銀行收緊貨幣政策同時，若干城市也推出限購政策。有關政府調控政策旨在抑制投機性需求，而並非打壓合理消費或改善需求。期內房地產價格依舊保持堅挺，但趨勢上逐步走向平穩，市場供

需實現新的均衡。鑒於未來中國城市化進程將持續上升，未來中國房地產市場存在可觀剛性需求，長期基本面前景良好。

業務回顧

龍岩利瑞於二零一七年八月九日在中國成立為有限公司，龍岩利瑞主要持有資產為利瑞土地。

於二零一七年七月二十三日，廈門建瑞與龍巖市國土資源局訂立土地使用權出讓合同，據此，廈門建瑞收購利瑞土地的土地使用權，總代價為人民幣1,065,000,000元。

於二零一七年八月十八日，廈門建瑞、龍岩利瑞與龍巖市國土資源局就土地使用權出讓合同訂立補充協議，據此，利瑞土地的土地使用權轉移至龍岩利瑞。利瑞土地位於中國福建省龍巖市新羅區龍岩大道東面、漳龍高速公路北面，佔地面積約91,037平方米，規劃計容建築面積不超過約204,670平方米，土地用途為住宅、零售用地、公共管理與公共服務用地。利瑞土地的土地使用權出讓年限為住宅用地七十年、商業四十年及公共管理與公共服務五十年。利瑞土地處於龍岩中軸線，北面比鄰萬達廣場，東北面比鄰區直屬學校月山小學，周邊幼兒園、菜市場各類配套齊全，條件良好，距離市政府及商業區僅10分鐘車程。

利瑞土地會分三期發展。第一期建設及預售已開展，預計於二零二零年八月前竣工。第二期建設已經開展，預計於二零二一年二月前竣工，預計於二零一九年八月前開始預售。第三期建設已經開展，預計於二零二零年六月前竣工，預期於二零二零年六月前開始預售。每期建設、預售及竣工的實際時間表可能會根據實際市場情況而變動。

行政開支

龍岩利瑞截至二零一八年八月三十一日止八個月的行政開支約為人民幣1,050,000元。行政開支主要包括印花稅費用。

銷售開支

龍岩利瑞截至二零一八年八月三十一日止八個月的銷售開支約為人民幣5,674,000元。銷售開支主要包括有關物業銷售的廣告費。

所得稅抵免

截至二零一八年八月三十一日止八個月的所得稅優惠約為人民幣1,644,000元，乃因確認遞延所得稅資產而產生。

資本架構

於二零一七年十二月三十一日及二零一八年八月三十一日，龍岩利瑞的註冊及實繳資本為人民幣50,000,000元。

財務資源

於二零一七年十二月三十一日，龍岩利瑞的融資主要依賴應付一家間接控股公司的款項。

於二零一八年八月三十一日，龍岩利瑞的融資主要依賴應付一家間接控股公司的款項。就項目融資而言(將由控股股東墊付的額外註冊資本及初步基建資金除外)，中國工商銀行已就項目建設向龍岩利瑞提供為數人民幣900,000,000元的銀行融資，並由建發房產作擔保。

據觀察二零一七年八月九日(成立日期)至二零一七年十二月三十一日期間以及截至二零一八年八月三十一日止八個月，龍岩利瑞的借款需求並無特定季節性趨勢。

淨資產負債比率

淨資產負債比率按負債淨額除以權益總額計算。負債淨額定義為(i)應付一家間接控股公司的款項；(ii)計息借款；及(iii)現金及現金等價物以及抵押存款總和的差額。

於二零一七年十二月三十一日，龍岩利瑞擁有應付一家間接控股公司的款項約人民幣1,018,700,000元。

於二零一八年八月三十一日，龍岩利瑞擁有應付一家間接控股公司的款項約人民幣941,074,000元及計息借款約人民幣300,000,000元。

於二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日，龍岩利瑞的淨資產負債比率分別為2,038%及2,489%。

僱員及薪酬政策

龍岩利瑞於二零一七年十二月三十一日及二零一八年八月三十一日分別擁有零及18名員工。於二零一七年八月九日(成立日期)至二零一七年十二月三十一日期間以及截至二零一八年八月三十一日止八個月的員工成本分別約為人民幣零元及人民幣3,103,000元。

龍岩利瑞的薪酬政策符合有關個別員工表現的現行市場慣例，且龍岩利瑞執行一項根據相關表現獎勵員工的花紅計劃。

外匯風險

龍岩利瑞的業務位於中國，且其資產、負債及交易主要以人民幣計值。因此，並無重大外匯風險。龍岩利瑞並無任何外匯對沖安排。

或然負債

龍岩利瑞於二零一七年十二月三十一日及二零一八年八月三十一日並無重大或然負債。

資本承擔

於二零一七年十二月三十一日及二零一八年八月三十一日，龍岩利瑞的資本承擔分別約為人民幣零元及人民幣479,048,000元。

6. 建甌發雲的財務資料

建甌發雲的財務資料以人民幣呈列，其為建甌發雲業務所在的主要經濟環境使用的貨幣(即功能貨幣)。經由核數師編製的建甌發雲會計師報告載於本通函附錄二c。

行業分析

於二零一八年上半年，中國政府繼續以去槓桿、去庫存、控房價為目標調控房地產市場，中國人民銀行收緊貨幣政策同時，若干城市也推出限購政策。有關政府調控政策旨在抑制投機性需求，而並非打壓合理消費或改善需求。期內房地產價格依舊保持堅挺，但趨勢上逐步走向平穩，市場供需實現新的均衡。鑒於未來中國城市化進程將持續上升，未來中國房地產市場存在可觀剛性需求，長期基本面前景良好。

業務回顧

建甌發雲於二零一五年十二月二十二日在中國成立為有限公司。建甌發雲主要持有資產為發雲土地。發雲土地包括2015 一 拍J37號土地(「發雲土地A」)和2015 一 拍J35號土地(「發雲土地B」)。

於二零一六年一月六日，建甌發雲與建甌市國土資源局訂立土地使用權出讓合同，據此，建甌發雲收購發雲土地A和發雲土地B的土地使用權，總代價分別為人民幣51,500,000元和人民幣56,000,000元。

發雲土地A位於中國福建省建甌市下水南片區SN-D-07，其佔地面積約32,288.9平方米，規劃計容建築面積不超過約100,095.59平方米，土地用途為其他普通商品住房用地、批發零售用地及住宿餐飲用地。發雲土地A的土地使用權出讓年限為住宅用地七十年、商業用地四十年。發雲土地B位於中國福建省建甌市下水南片區SN-D—(02-03)，其佔地面積約29,805.1平方米，規劃計容建築面積不超過約92,395平方米，土地用途為其他普通商品住房用地、批發零售用地及住宿餐飲用地。發雲土地B的土地使用權出讓年限為住宅用地七十年、商業用地四十年。發雲土地位於建甌城區南側，鄰近建溪，南側為孝光寺，周邊配套包括醫院、學校及公園等，條件良好。

發雲土地會以一期發展。對於發雲土地A，其建設及預售已開展，預計於二零一九年三月前竣工。對於發雲土地B，其建設及預售已開展，預計於二零一九年七月前竣工。每期建設、預售及竣工的實際時間表可能會根據實際市場情況而變動。

行政開支

建甌發雲截至二零一六年十二月三十一日止年度的行政開支約為人民幣36,000元。行政開支主要包括銀行費用。

建甌發雲截至二零一七年十二月三十一日止年度的行政開支約為人民幣671,000元。行政開支主要包括印花稅費用。

建甌發雲截至二零一八年八月三十一日止八個月的行政開支約為人民幣513,000元。行政開支主要包括印花稅費用。

銷售開支

建甌發雲截至二零一六年十二月三十一日止年度的銷售開支約為人民幣5,656,000元。銷售開支主要包括廣告費。

建甌發雲截至二零一七年十二月三十一日止年度的銷售開支約為人民幣23,648,000元。銷售開支主要包括廣告費及銷售佣金。

建甌發雲截至二零一八年八月三十一日止八個月的銷售開支約為人民幣9,080,000元。銷售開支主要包括廣告費。

所得稅抵免

截至二零一六年十二月三十一日止年度的所得稅優惠約為人民幣1,391,000元，乃因確認遞延所得稅資產而產生。

截至二零一七年十二月三十一日止年度的所得稅優惠約為人民幣5,862,000元，乃因確認遞延所得稅資產而產生。

截至二零一八年八月三十一日止八個月的所得稅優惠約為人民幣64,000元，乃因確認遞延所得稅資產而產生。

資本架構

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日，建甌發雲的註冊及實繳資本分別為人民幣零元、人民幣10,000,000元、人民幣15,000,000元及人民幣15,000,000元。

財務資源

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，建甌發雲的融資主要依賴應付一家間接控股公司及一家關連公司的款項。

於二零一八年八月三十一日，建甌發雲的融資主要依賴應付一家關連公司的款項。就項目融資而言(將由控股股東墊付的額外註冊資本及初步基建資金除外)，中國銀行已就項目建設向建甌發雲提供為數人民幣260,000,000元的銀行融資，並由建發房產作擔保。

據觀察截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年八月三十一日止八個月，建甌發雲的借款需求並無特定季節性趨勢。

淨資產負債比率

淨資產負債比率按負債淨額除以權益總額計算。負債淨額定義為(i)應付一家間接控股公司以及一家關連公司的款項；(ii)計息借款；及(iii)現金及現金等價物以及抵押存款總和的差額。

於二零一六年十二月三十一日，建甌發雲擁有應付一家間接控股公司及一家關連公司的款項約人民幣154,007,000元。

於二零一七年十二月三十一日，建甌發雲擁有應付一家間接控股公司及一家關連公司的款項約人民幣156,869,000元。

於二零一八年八月三十一日，建甌發雲擁有應付一家關連公司的款項約人民幣36,759,000元及計息借款約人民幣88,700,000元。

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日，建甌發雲的淨資產負債比率分別為2,311%、-449%及1,348%。

僱員及薪酬政策

建甌發雲於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日分別擁有零名、7名、14名及30名員工。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年八月三十一日止八個月的員工成本分別約為人民幣零元、人民幣431,000元、人民幣4,981,000元及人民幣9,205,000元。

建甌發雲的薪酬政策符合有關個別員工表現的現行市場慣例，且建甌發雲執行一項根據相關表現獎勵員工的花紅計劃。

外匯風險

建甌發雲的業務位於中國，且其資產、負債及交易主要以人民幣計值。因此，並無重大外匯風險。建甌發雲並無任何外匯對沖安排。

或然負債

建甌發雲於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日並無重大或然負債。

資本承擔

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日，建甌發雲的資本承擔分別為人民幣零元、人民幣212,980,000元、人民幣283,453,000元及人民幣99,419,000元。

7. 建甌中恒的財務資料

建甌中恒的財務資料以人民幣呈列，其為建甌中恒業務所在的主要經濟環境使用的貨幣(即功能貨幣)。經由核數師編製的建甌中恒會計師報告載於本通函附錄二d。

行業分析

於二零一八年上半年，中國政府繼續以去槓桿、去庫存、控房價為目標調控房地產市場，中國人民銀行收緊貨幣政策同時，若干城市也推出限購政策。有關政府調控政策旨在抑制投機性需求，而並非打壓合理消費或改善需求。期內房地產價格依舊保持堅挺，但趨勢上逐步走向平穩，市場供需實現新的均衡。鑒於未來中國城市化進程將持續上升，未來中國房地產市場存在可觀剛性需求，長期基本面前景良好。

業務回顧

建甌中恒於二零一六年六月二十二日在中國成立為有限公司。建甌中恒主要持有資產為中恒土地。

於二零一六年一月二十二日，建甌發雲與建甌市國土資源局訂立土地使用權出讓合同，據此，建甌發雲收購中恒土地的土地使用權，總代價為人民幣106,000,000元。

於二零一六年六月二十八日，建甌中恒與建甌市國土資源局就土地使用權出讓合同訂立補充協議，據此，中恒土地的土地使用權轉移至建甌中恒。中恒土地位於中國福建省建甌市下水南片區SN-D-(04-05)，佔地面積約47,478.7平方米，規劃計容建築面積不超過約143,246.10平方米，土地用途為其他普通商品住房用地、批發零售用地及住宿餐飲用地。中恒土地的土地使用權出讓年限為住宅用地七十年、商業用地四十年。中恒土地位於建甌城區南側，距市中心2分鐘車程，北側由水南大橋及三江口大橋連接舊城區，南側由204省道連接寧上高速，週邊為醫院、學校及公園等配套。

中恒土地會分兩期發展。第一期建設及預售已開展，預計於二零一九

年三月前竣工。第二期建設及預售已開展，預計於二零二零年八月前竣工。每期建設、預售及竣工的實際時間表可能會根據實際市場情況而變動。

行政開支

建甌中恒截至二零一七年十二月三十一日止年度的行政開支約為人民幣142,000元。行政開支主要包括土地使用稅及印花稅費用。

建甌中恒截至二零一八年八月三十一日止八個月的行政開支約為人民幣263,000元。行政開支主要包括土地使用稅及印花稅費用。

銷售開支

建甌中恒截至二零一八年八月三十一日止八個月的銷售開支約為人民幣518,000元。銷售開支主要包括廣告費。

所得稅抵免

截至二零一七年十二月三十一日止年度的所得稅優惠約為人民幣182,000元，乃因確認遞延所得稅資產而產生。

截至二零一八年八月三十一日止八個月的所得稅優惠約為人民幣145,000元，乃因確認遞延所得稅資產而產生。

資本架構

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日，建甌中恒的註冊及實繳資本分別為人民幣零元、人民幣5,000,000元及人民幣5,000,000元。

財務資源

於二零一七年十二月三十一日，建甌中恒的融資主要依賴應付一家間接控股公司及一家關連公司的款項。

於二零一八年八月三十一日，建甌中恒的融資主要依賴應付一家間接控股公司及一家關連公司的款項。

據觀察二零一六年六月二十二日(成立日期)至二零一六年十二月三十一日期間、截至二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年八月三十一日止八個月，建甌中恒的借款需求並無特定季節性趨勢。

淨資產負債比率

淨資產負債比率按負債淨額除以權益總額計算。負債淨額定義為(i)應付一家間接控股公司及一家關連公司的款項；(ii)現金及現金等價物以及抵押存款總和的差額。

於二零一六年十二月三十一日，建甌中恒擁有應付一家關連公司的款項約人民幣5,000元。

於二零一七年十二月三十一日，建甌中恒擁有應付一家間接控股公司及一家關連公司的款項約人民幣135,784,000元。

於二零一八年八月三十一日，建甌中恒擁有應付一家間接控股公司及一家關連公司的款項約人民幣205,560,000元。

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日，建甌中恒的淨資產負債比率分別為-100%、3,043%及3,769%。

僱員及薪酬政策

建甌中恒於二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日分別擁有零名、7名及18名員工。二零一六年六月二十二日(成立日期)至二零一六年十二月三十一日期間、截至二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年八月三十一日止八個月的員工成本分別約為人民幣零元、人民幣107,000元及人民幣193,000元。

建甌中恒的薪酬政策符合有關個別員工表現的現行市場慣例，且建甌中恒執行一項根據相關表現獎勵員工的花紅計劃。

外匯風險

建甌中恒的業務位於中國，且其資產、負債及交易主要以人民幣計值。因此，並無重大外匯風險。建甌中恒並無任何外匯對沖安排。

或然負債

建甌中恒於二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日並無重大或然負債。

資本承擔

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日，建甌中恒的資本承擔分別為人民幣零元、人民幣130,964,000元及人民幣363,440,000元。

8. 建甌嘉景的財務資料

建甌嘉景的財務資料以人民幣呈列，其為建甌嘉景業務所在的主要經濟環境使用的貨幣(即功能貨幣)。經由核數師編製的建甌嘉景會計師報告載於本通函附錄二e。

行業分析

於二零一八年上半年，中國政府繼續以去槓桿、去庫存、控房價為目標調控房地產市場，中國人民銀行收緊貨幣政策同時，若干城市也推出限購政策。有關政府調控政策旨在抑制投機性需求，而並非打壓合理消費或改善需求。期內房地產價格依舊保持堅挺，但趨勢上逐步走向平穩，市場供需實現新的均衡。鑒於未來中國城市化進程將持續上升，未來中國房地產市場存在可觀剛性需求，長期基本面前景良好。

業務回顧

建甌嘉景於二零一八年三月八日在中國成立為有限公司。建甌嘉景主要持有資產為嘉景土地。

於二零一八年一月十二日，建陽嘉盛與建甌市國土資源局訂立土地使用權出讓合同，據此，建陽嘉盛收購嘉景土地的土地使用權，總代價為人民幣353,200,000元。

於二零一八年四月四日，建甌嘉景與建甌市國土資源局就土地使用權出讓合同訂立補充協議，據此，嘉景土地的土地使用權轉移至建甌嘉景。嘉景土地位於中國福建省建甌市下水南片區SN-B-(17-18)，佔地面積約52,747.4平方米，規劃計容建築面積不超過約147,692.72平方米，土地用途為住宅及零售用地。嘉景土地的土地使用權出讓年限為住宅用地七十年、商業用地四十年。嘉景土地位於建甌城區南側，鄰近孝光寺及南湖公園，週邊交通便利、配套齊全。

嘉景土地會分兩期發展。第一期建設已開展，預計於二零一九年三月前啟動預售，及預計於二零二零年七月前竣工。第二期建設已開展，預計於二零二一年五月前竣工，及預計於二零一九年七月前啟動預售。每期建設、預售及竣工的實際時間表可能會根據實際市場情況而變動。

行政開支

建甌嘉景於二零一八年三月八日(註冊成立日期)至二零一八年八月三十一日期間的行政開支約為人民幣446,000元。行政開支主要包括印花稅費用及員工成本。

資本架構

於二零一八年八月三十一日，建甌嘉景的註冊資本為人民幣250,000,000元。於二零一八年八月三十一日，註冊資本還未支付。

財務資源

於二零一八年八月三十一日，建甌嘉景的融資主要依賴應付一家間接控股公司、一家直接控股公司及一家非控股股東的款項。

據觀察於二零一八年三月八日(成立日期)至二零一八年八月三十一日期間，建甌嘉景的借款需求並無特定季節性趨勢。

淨資產負債比率

淨資產負債比率按負債淨額除以權益總額計算。負債淨額定義為(i)應付一家非控股股東、一家間接控股公司及一家直接控股公司的款項；及(ii)現金及現金等價物以及抵押存款總和的差額。

於二零一八年八月三十一日，建甌嘉景擁有應付一家非控股股東、一家間接控股公司及一家直接控股公司的款項約人民幣408,030,000元。

於二零一八年八月三十一日，建甌嘉景的淨資產負債比率為-121,137%。

僱員及薪酬政策

建甌嘉景於二零一八年八月三十一日擁有5名員工。二零一八年三月八日(成立日期)至二零一八年八月三十一日期間的員工成本為人民幣466,000元。

建甌嘉景的薪酬政策符合有關個別員工表現的現行市場慣例，且建甌嘉景執行一項根據相關表現獎勵員工的花紅計劃。

外匯風險

建甌嘉景的業務位於中國，且其資產、負債及交易主要以人民幣計值。因此，並無重大外匯風險。建甌嘉景並無任何外匯對沖安排。

或然負債

建甌嘉景於二零一八年八月三十一日並無重大或然負債。

資本承擔

於二零一八年八月三十一日，建甌嘉景的資本承擔為人民幣347,015,000元。

9. 經擴大集團的財務及貿易前景

依託建發房產作為國有企業的強大背景及雄厚的資金支援，經擴大集團將繼續有效地以具競爭力的價格獲得土地及通過與建發房產合作開發物業或投資建發房產擁有的物業，不斷增加其優質土地儲備。股權轉讓協議項下擬進行交易將有助拓展經擴大集團的主要業務以及提升經擴大集團在各地方房地產市場的競爭地位。藉著土地，經擴大集團之盈利能力及可持續發展之能力日後將進一步提升。經擴大集團在業務營運上將充分借助建發房產的品牌優勢、營運優勢、融資優勢。並致力於推進(i)業務佈局多元化；(ii)建設及提升盈利能力；及(iii)開拓可持續發展路徑。

本公司在開發及營銷房地產的同時，亦受惠於建發房產的品牌優勢。過去30多年來，建發房產在全國各地開發多個項目，因而在業內享負盛名，處於較其競爭者更優越的地位。

對於經擴大集團的定位和規劃，經擴大集團將致力成為「房地產產業鏈綜合投資服務商」，始終堅持為客戶創造不可或缺的價值。在做好房地產開發主業的同時，經擴大集團將圍繞房地產上下游產業鏈，積極拓展業務邊界，延伸產業鏈的相關業務領域，伺機加緊業務佈局和培育相關產業鏈業務，比如商業運營管理、工程代建諮詢服務、消費和產業金融、文創產業園、智慧家居和智慧城市等領域。

作為香港上市公司，本公司依託建發房產強大背景，將繼續為創造股東價值而提升其盈利能力。

以下為獨立申報會計師致同(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出的報告全文，僅供載入本通函。



就歷史財務資料致蘇州兆坤房地產開發有限公司董事的會計師報告

緒言

吾等就第IIa-4至IIa-57頁所載的蘇州兆坤房地產開發有限公司(「蘇州兆坤」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)的歷史財務資料作出報告，該等財務資料包括目標集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日的綜合財務狀況表、蘇州兆坤於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日的財務狀況表及截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年八月三十一日止八個月(「有關期間」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明資料(統稱為「歷史財務資料」)。第IIa-4至IIa-57頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃為供載入建發國際投資集團有限公司(「貴公司」)日期為二零一八年十一月二十四日的通函(「通函」)內而編製，內容有關建議由貴公司收購蘇州兆坤的100%股權。

董事對歷史財務資料的責任

蘇州兆坤董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的編製及呈列基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料，並負責落實蘇州兆坤董事認為必需的內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

申報會計師的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函報告工作準則第200號「就

投資通函內歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否確無重大錯誤陳述取得合理保證。

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

吾等認為，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2.1所載編製及呈列基準，歷史財務資料真實公平地反映蘇州兆坤於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日的綜合財務狀況及目標集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日的財務狀況以及其於有關期間的綜合財務表現及綜合現金流量。

審閱追加期間比較財務資料

吾等已審閱目標集團追加期間比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一七年八月三十一日止八個月的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其他解釋資料(「追加期間比較財務資料」)。蘇州兆坤董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載擬備基準，擬備追加期間比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對追加期間比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審計中可能被發現

的所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。按照吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就會計師報告而言，追加期間比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2.1所載擬備基準擬備。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須報告事項

調整

於編製歷史財務資料時，並無對第IIa-4頁所界定相關財務報表作出調整。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12樓

二零一八年十一月二十四日

林敬義

執業證書編號：P02771

I. 歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載的歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

歷史財務資料所依據的目標集團於有關期間的綜合財務報表(「**相關財務報表**」)，由致同(香港)會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。

歷史財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列。除非另有指明，所有金額均湊整至最接近的人民幣千元。

(A) 綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日 止年度			截至八月三十一日 止八個月	
		二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
收益	5	—	494,355	1,122,094	20,570	54,768
銷售成本		—	(445,074)	(707,934)	(30,192)	(38,554)
毛利/(毛損)		—	49,281	414,160	(9,622)	16,214
其他收入	6	463	1,208	1,097	353	451
行政開支		(422)	(194)	(2,966)	(1,322)	(45)
銷售開支		(23,991)	(37,531)	(52,930)	(11,231)	(10,122)
融資成本	7	—	(1,907)	(17,338)	(17,338)	—
分佔聯營公司業績	14	—	—	158,342	(9,398)	11,167
出售一家附屬公司的收益	34	—	—	26,077	—	—
視作出售一家附屬公司的收益	35(b)	—	—	27,998	27,998	—
除所得稅前(虧損)/溢利	8	(23,950)	10,857	554,440	(20,560)	17,665
所得稅抵免/(開支)淨額	9	5,988	(10,821)	(160,547)	10,455	7,263
年/期內(虧損)/溢利及全面 (虧損)/收益總額		(17,962)	36	393,893	(10,105)	24,928
應佔年/期內(虧損)/溢利及 全面(虧損)/收益總額：						
蘇州兆坤權益持有人		(17,962)	1,963	405,555	(4,973)	24,928
非控股權益		—	(1,927)	(11,662)	(5,132)	—
		(17,962)	36	393,893	(10,105)	24,928

(B) 綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於二零一八年
		二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	13	2,025	2,467	1,055	807
於聯營公司的權益	14	—	—	272,998	144,989
可供出售金融資產	15	6,000	—	—	—
遞延稅項資產	25	6,013	22,064	3,753	16,187
		<u>14,038</u>	<u>24,531</u>	<u>277,806</u>	<u>161,983</u>
流動資產					
物業存貨	17	4,446,635	8,388,055	3,512,353	3,796,246
其他應收款項	18	49,292	121,989	34,000	62,516
有關土地收購的按金	19	—	289,000	—	—
合約資產	20	—	—	—	14,030
應收一家間接控股公司款項	23	713,135	—	—	—
應收聯營公司款項	23	—	—	16,807	—
應收同系附屬公司款項	23	—	—	215	—
應收股東款項	23	—	—	—	12,250
預付稅項		14,004	38,515	—	32,895
銀行結餘	21	116,772	269,312	94,602	167,383
		<u>5,339,838</u>	<u>9,106,871</u>	<u>3,657,977</u>	<u>4,085,320</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	22	152,752	727,793	93,746	297,369
預售開發中物業所收取墊款		932,975	1,968,271	187,214	—
合約負債	20	—	—	—	1,094,892
應付一家間接控股公司款項	23	—	1,749,989	1,183,845	849,611
應付一家聯營公司款項	23	—	—	—	15,390
應付一家同系附屬公司款項	23	—	—	3,356	—
所得稅負債		—	14,852	145,513	58,476
		<u>1,085,727</u>	<u>4,460,905</u>	<u>1,613,674</u>	<u>2,315,738</u>
流動資產淨值		<u>4,254,111</u>	<u>4,645,966</u>	<u>2,044,303</u>	<u>1,769,582</u>
總資產減流動負債		<u>4,268,149</u>	<u>4,670,497</u>	<u>2,322,109</u>	<u>1,931,565</u>

附註	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
非流動負債				
計息借款	24	—	540,000	—
一家間接控股公司貸款	23	3,631,633	2,100,000	—
		<u>3,631,633</u>	<u>2,640,000</u>	<u>—</u>
資產淨值		<u>636,516</u>	<u>2,030,497</u>	<u>2,322,109</u>
權益				
實繳股本	26	50,000	50,000	50,000
儲備	27	581,516	1,962,874	1,881,565
蘇州兆坤權益持有人應佔權益		<u>631,516</u>	<u>2,012,874</u>	<u>2,322,109</u>
非控股權益		5,000	17,623	—
權益總額		<u>636,516</u>	<u>2,030,497</u>	<u>2,322,109</u>

(C) 綜合權益變動表

	蘇州兆坤權益持有人應佔權益						非控股 權益	權益總額 人民幣千元
	實繳股本 人民幣千元	法定儲備* 人民幣千元 (附註27)	資本儲備* 人民幣千元 (附註27)	永久債券* 人民幣千元 (附註27)	保留盈利/ (累計虧損)* 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於二零一五年一月一日	50,000	—	—	—	(76)	49,924	—	49,924
非控股權益出資	—	—	—	—	—	—	5,000	5,000
發行永久債券	—	—	—	600,000	—	600,000	—	600,000
分配予永久債券持有人	—	—	—	—	(446)	(446)	—	(446)
與擁有人交易總額	—	—	—	600,000	(446)	599,554	5,000	604,554
年內虧損及全面虧損總額	—	—	—	—	(17,962)	(17,962)	—	(17,962)
年內全面虧損總額	—	—	—	—	(17,962)	(17,962)	—	(17,962)
於二零一五年 十二月三十一日及 二零一六年一月一日	50,000	—	—	600,000	(18,484)	631,516	5,000	636,516
非控股權益出資	—	—	—	—	—	—	14,940	14,940
償還永久債券	—	—	—	(600,000)	—	(600,000)	—	(600,000)
發行永久債券	—	—	—	2,000,000	—	2,000,000	—	2,000,000
分配予永久債券持有人	—	—	—	—	(28,755)	(28,755)	—	(28,755)
視作出售一家附屬公司部分 權益	—	—	8,150	—	—	8,150	(390)	7,760
與擁有人交易總額	—	—	8,150	1,400,000	(28,755)	1,379,395	14,550	1,393,945
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	1,963	1,963	(1,927)	36
年內全面收益總額	—	—	—	—	1,963	1,963	(1,927)	36

蘇州兆坤權益持有人應佔權益

	實繳股本 人民幣千元	法定儲備* 人民幣千元 (附註27)	資本儲備* 人民幣千元 (附註27)	永久債券* 人民幣千元 (附註27)	保留盈利/ (累計虧損)* 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股 權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零一六年 十二月三十一日及 二零一七年一月一日	50,000	—	8,150	2,000,000	(45,276)	2,012,874	17,623	2,030,497
轉撥至法定儲備	—	25,000	—	—	(25,000)	—	—	—
非控股權益出資	—	—	—	—	—	—	15,000	15,000
分配予永久債券持有人	—	—	—	—	(96,320)	(96,320)	—	(96,320)
出售一家附屬公司	—	—	—	—	—	—	(3,819)	(3,819)
視作出售一家附屬公司	—	—	(8,150)	—	8,150	—	(17,142)	(17,142)
與擁有人交易總額	—	25,000	(8,150)	—	(113,170)	(96,320)	(5,961)	(102,281)
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	405,555	405,555	(11,662)	393,893
年內全面收益總額	—	—	—	—	405,555	405,555	(11,662)	393,893
於二零一七年 十二月三十一日	50,000	25,000	—	2,000,000	247,109	2,322,109	—	2,322,109

蘇州兆坤權益持有人應佔權益

	實繳股本 人民幣千元	法定儲備* 人民幣千元 (附註27)	資本儲備* 人民幣千元 (附註27)	永久債券* 人民幣千元 (附註27)	保留盈利/ (累計虧損)* 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股 權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零一八年一月一日	50,000	25,000	—	2,000,000	247,109	2,322,109	—	2,322,109
首次採納香港財務報告準則 第15號的影響(附註3)	—	—	—	—	5,147	5,147	—	5,147
首次採納香港財務報告準則 第9號的影響(附註3)	—	—	—	—	(18)	(18)	—	(18)
於二零一八年一月一日 (經調整)	50,000	25,000	—	2,000,000	252,238	2,327,238	—	2,327,238
已付股息(附註12)	—	—	—	—	(272,000)	(272,000)	—	(272,000)
分配予永久債券持有人 償還永久債券	—	—	—	—	(48,601)	(48,601)	—	(48,601)
	—	—	—	(100,000)	—	(100,000)	—	(100,000)
與擁有人交易總額	—	—	—	(100,000)	(320,601)	(420,601)	—	(420,601)
期內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	24,928	24,928	—	24,928
期內全面收益總額	—	—	—	—	24,928	24,928	—	24,928
於二零一八年八月三十一日	<u>50,000</u>	<u>25,000</u>	<u>—</u>	<u>1,900,000</u>	<u>(43,435)</u>	<u>1,931,565</u>	<u>—</u>	<u>1,931,565</u>
於二零一七年一月一日 (經審核)	50,000	—	8,150	2,000,000	(45,276)	2,012,874	17,623	2,030,497
非控股權益出資	—	—	—	—	—	—	15,000	15,000
分配予永久債券持有人	—	—	—	—	(48,028)	(48,028)	—	(48,028)
視作出售一家附屬公司	—	—	(8,150)	—	8,150	—	(17,142)	(17,142)
與擁有人交易總額	—	—	(8,150)	—	(39,878)	(48,028)	(2,142)	(50,170)
期內虧損及全面虧損總額	—	—	—	—	(4,973)	(4,973)	(5,132)	(10,105)
期內全面虧損總額	—	—	—	—	(4,973)	(4,973)	(5,132)	(10,105)
於二零一七年八月三十一日 (未經審核)	<u>50,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,000,000</u>	<u>(90,127)</u>	<u>1,959,873</u>	<u>10,349</u>	<u>1,970,222</u>

* 該等儲備賬包括於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日蘇州兆坤於綜合財務狀況表中的儲備分別人民幣581,516,000元、人民幣1,962,874,000元、人民幣2,272,109,000元及人民幣1,881,565,000元。

(D) 綜合現金流量表

	截至十二月三十一日			截至八月三十一日	
	止年度			止八個月	
	二零一五年 附註 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動現金流量					
除所得稅前(虧損)/溢利	(23,950)	10,857	554,440	(20,560)	17,665
調整：					
利息開支	—	1,907	17,338	17,338	—
利息收入	(237)	(627)	(601)	(281)	(17)
出售一家附屬公司的收益	—	—	(26,077)	—	—
視作出售一家附屬公司的收益	—	—	(27,998)	(27,998)	—
分佔聯營公司業績	—	—	(158,342)	9,398	(11,167)
營運資金變動前經營					
(虧損)/溢利	(24,187)	12,137	358,760	(22,103)	6,481
物業存貨增加	(3,966,747)	(3,710,717)	(1,750,633)	(1,423,867)	(280,958)
其他應收款項增加	(49,101)	(72,697)	(1,242,502)	(1,754,333)	(28,540)
土地收購按金增加	—	(289,000)	—	—	—
合約資產增加	—	—	—	—	(7,167)
貿易及其他應付款項增加	143,789	573,613	824,912	1,093,442	203,623
預售待售開發中物業及持作					
銷售物業所收取墊款增加	932,975	1,035,296	554,841	540,148	—
合約負債增加	—	—	—	—	904,991
受限制銀行存款(增加)/減少	—	(32,784)	14,514	14,123	(21,500)
經營(所用)/所得現金	(2,963,271)	(2,484,152)	(1,240,108)	(1,552,590)	776,930
已付所得稅	(14,004)	(36,531)	(35,693)	(25,374)	(126,813)
經營活動(所用)/所得現金淨額	<u>(2,977,275)</u>	<u>(2,520,683)</u>	<u>(1,275,801)</u>	<u>(1,577,964)</u>	<u>650,117</u>

	截至十二月三十一日			截至八月三十一日	
	止年度			止八個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
投資活動現金流量					
已收利息	237	627	601	281	17
購買物業、廠房及設備	(1,693)	(1,293)	(3,021)	(2,849)	—
已收一家聯營公司股息	—	—	—	—	139,176
購買可供出售金額資產	(6,000)	—	—	—	—
出售可供出售金額資產所得款項	—	6,000	—	—	—
收購於一家聯營公司的投資	—	—	(5,000)	—	—
向股東墊款	—	—	—	—	(12,250)
一家聯營公司的墊款	—	—	—	—	32,197
向一家聯營公司還款	—	—	(16,807)	(212,707)	—
同系附屬公司的墊款	—	—	932,507	—	—
向同系附屬公司還款	—	—	—	(74,033)	(3,141)
出售一家附屬公司的現金流出	—	—	(503,127)	—	—
視作出售一家附屬公司的 現金流出	—	—	(153,558)	(153,558)	—
投資活動(所用)/所得現金淨額	(7,456)	5,334	251,595	(442,866)	155,999

	截至十二月三十一日			截至八月三十一日	
	止年度			止八個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
融資活動現金流量					
已付股息	—	—	—	—	(272,000)
分配予永久債券持有人	(446)	(28,755)	(96,320)	(48,028)	(48,601)
一家間接控股公司的墊款	3,631,633	2,463,124	—	541,288	—
向一家間接控股公司還款	(1,134,754)	(1,761,964)	(1,043,992)	—	(334,234)
非控股股東的墊款	—	—	343,322	604,966	—
新造借款所得款項	—	540,000	1,646,000	696,000	—
永久債券所得款項	600,000	2,000,000	—	—	—
償還永久債券	—	(600,000)	—	—	(100,000)
非控股權益出資	5,000	22,700	15,000	15,000	—
	<u>3,101,433</u>	<u>2,635,105</u>	<u>864,010</u>	<u>1,809,226</u>	<u>(754,835)</u>
融資活動所得/(所用)現金淨額					
現金及現金等價物增加/(減少)					
淨額	116,702	119,756	(160,196)	(211,604)	51,281
年/期初的現金及現金等價物	70	116,772	236,528	236,528	76,332
	<u>70</u>	<u>116,772</u>	<u>236,528</u>	<u>236,528</u>	<u>76,332</u>
年/期終的現金及現金等價物，					
以銀行結餘呈列	21	<u>116,772</u>	<u>236,528</u>	<u>24,924</u>	<u>127,613</u>

II. 蘇州兆坤歷史財務資料附註

1. 一般資料

蘇州兆坤於二零一四年九月一日在中國成立為有限公司。其註冊辦事處地址為蘇州市相城區高鐵新城Tiancheng Garden13座22號。蘇州兆坤主要在中國從事物業開發。蘇州兆坤附屬公司的主要活動載於綜合財務報表附註16。

蘇州兆坤董事認為，蘇州兆坤的直接控股公司及最終控股公司分別為於中國註冊成立的C&D Real Estate Group Shanghai Co., Ltd.及廈門建發集團有限公司。

2. 重大會計政策概要

2.1 編製及呈列基準

載列於本報告的歷史財務資料乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則、修訂及詮釋)以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文而編製。

就編製及呈列有關期間的歷史財務資料而言，目標集團一直貫徹應用於二零一八年一月一日起至整個有關期間生效的所有香港財務報告準則，惟目標集團自二零一八年一月一日起採納的香港財務報告準則第9號「金融工具」(包括香港財務報告準則第9號的修訂本)及香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」除外。香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的影響載於附註3。編製歷史財務資料所用重大會計政策已於整個有關期間內貫徹應用。採納已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則及其對蘇州兆坤歷史財務資料的影響(如有)於附註2.2披露。

歷史財務資料已按照歷史成本基準編製。計量基礎於以下會計政策充分說明。

編製與香港財務報告準則一致的歷史財務資料須運用若干關鍵會計估計。涉及較高程度判斷或複雜性的範圍或假設並估計對歷史財務資料屬重大的範圍於下文附註4披露。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)湊整至最接近的人民幣千元呈列，其為蘇州兆坤的功能貨幣。

2.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

目標集團未有提早採納以下已頒佈惟於有關期間尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第9號(修訂本)	提早還款特性及負補償 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或 注入資產 ³
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結算 ¹
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一五至二零一七年 週期的年度改進 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ¹

- 1 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 2 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 3 生效日期待定

董事預計，所有餘下公告將於公告生效日期後開始的首個期間在目標集團的會計政策中採用。新訂及經修訂香港財務報告準則預期不會對歷史財務資料有重大影響。

2.3 綜合基準

附屬公司指受目標集團控制的實體。當目標集團承受或享有參與實體所得的可變回報，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，則其控制該實體。評估目標集團是否對實體有權力時，僅考慮與實體有關的實質權利(由目標集團及其他持有)。

目標集團自其取得控制權當日至目標集團不再控制附屬公司之日，在綜合財務報表內載列該附屬公司的收入及開支。

集團間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益及虧損於編製綜合財務報表時對銷。倘集團間資產銷售的未變現虧損於綜合入賬時撥回，則亦會從目標集團角度就有關資產進行減值測試。於附屬公司財務報表所呈報的款項已進行調整(倘必要)以確保與目標集團所採納會計政策保持一致。

不會導致失去控制權的目標集團於附屬公司的權益變動入賬列作權益交易，並據此調整綜合權益內控股及非控股權益的數額以反映相關權益的變化，惟並不調整商譽且並不確認收益或虧損。

倘目標集團失去附屬公司控制權，出售損益乃按下列兩者的差額計算：(i)所收取代價公平值與任何保留權益公平值總額與(ii)附屬公司資產(包括商譽)及負債與任何非控股權益過往的賬面金額。倘附屬公司的若干資產按重估數額或公平值計量且相關累計收益或虧損已於其他全面收益確認並於權益中累計，則過往於其他全面收益確認並於權益中累計的數額按猶如蘇州兆坤已直接出售相關資產列賬(即重新分類至損益或直接轉撥至保留盈利)。失去控制權當日於前附屬公司所保留任何投資的公平值，於隨後進行會計處理時，應視為初步確認時的公平值，或(如適用)於聯營公司或合營企業之投資的初步確認成本。

非控股權益指並非蘇州兆坤直接或間接應佔的附屬公司權益，且就此而言目標集團並無與該等權益的持有人協定任何額外條款而可能導致目標集團整體就該等權益負有合約責任，進而形成金融負債。就各項業務合併而言，目標集團可選擇按公平值或按其佔附屬公司可識別資產淨值的比例份額計量任何非控股權益。

非控股權益呈列於綜合財務狀況表的權益內，與蘇州兆坤權益持有人應佔權益分開呈列。目標集團業績中的非控股權益，於綜合損益及其他全面收益內呈列為非控股權益與蘇州兆坤權益持有人之間分配的年內溢利或虧損總額及全面收益總額。

於蘇州兆坤財務狀況表內，附屬公司按成本減任何減值虧損列賬，惟附屬公司屬持作出售或計入出售集團則除外。成本經調整以反映因或然代價修訂而產生的代價變化。成本亦包括投資直接應佔成本。

蘇州兆坤於報告日期按已收及應收股息基準將附屬公司業績入賬。自被投資公司收購前或收購後溢利收取的所有股息均於蘇州兆坤損益內確認。

2.4 聯營公司

聯營公司為目標集團擁有重大影響力的實體，重大影響力乃參與被投資公司財務及經營政策決斷的權力，而非對該等政策的控制或共同控制。

於歷史財務資料內，於聯營公司的投資初步按成本確認及隨後採用權益法列賬。收購成本超逾收購日期所確認目標集團分佔聯營公司可識別資產、負債及或然負債的公平淨值的任何部分，確認為商譽。商譽乃計入投資賬面值，並作為投資的一部分進行減值評估。收購成本乃按交易日期所交付資產、所產生或承擔的負債及目標集團所發行權益工具的公平值，加上投資直接應佔任何成本之和計量。目標集團分佔可識別資產、負債及或然負債的公平淨值超逾收購成本的任何數額，於重新評估後，即時於損益內確認，以釐定收購投資期間目標集團分佔聯營公司的損益。

根據權益法，目標集團於聯營公司的權益乃按成本計量，並就目標集團分佔該聯營公司資產淨值於收購後的變動作出調整，以及減去任何可識別減值虧損，惟其分類為持作出售(或計入分類為持作出售的出售集團)則除外。年/期內溢利或虧損包括目標集團應佔聯營公司年內的收購後、除稅後業績，包括年/期內確認的於聯營公司的投資的任何減值虧損。

目標集團與其聯營公司間交易的未變現收益以目標集團於聯營公司的權益為限進行對銷。倘目標集團與其合營企業進行資產買賣的未變現虧損於進行權益會計處理時撥回，將以目標集團角度對相關資產進行減值測試。倘聯營公司就類似交易及相若情形下的事件採用目標集團所使用者以外的會計政策，則目標集團依照權益法使用聯營公司的財務報表時，會作出必要調整，使聯營公司與目標集團的會計政策一致。

目標集團分佔聯營公司虧損相等於或高於其於聯營公司的權益時，本集團不會進一步確認虧損，惟其已招致法律或推定責任或代表聯營公司作出付款則除外。就此而言，目標集團於聯營公司的權益乃為根據權益法所作投資的賬面值連同目標集團的長期權益(該長期權益實質上構成目標集團於聯營公司的投資淨額的一部分)。

於應用權益法後，目標集團釐定是否需要就目標集團於其聯營公司的投資確認額外的減值虧損。於各報告日期，目標集團釐定是否有客觀證據顯示於聯營公司的投資出現減值。如果發現有關跡象，目標集團則以其聯營公司的可收回金額(使用價值與公平價值減出售成本兩者之較高者)及其賬面值之差額計算減值額度。於釐定投資的使用價值時，目標集團估計其分佔預期將由聯營公司產生的估計未來現金流量的現值，包括聯營公司經營業務產生的現金流量及最終出售投資的所得款項。

目標集團於其不再於聯營公司擁有重大影響力當日不再對該公司使用權益法入賬。於終止採用權益法當日，(i) 出售聯營公司權益之任何所得款項；與(ii) 投資賬面值之差額在損益內確認。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，該投資對象過往於其他全面收益中確認之收益或虧損，須於出售其資產或負債時重新分類至損益，實體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)。

於蘇州兆坤的財務狀況表內，於聯營公司的投資乃按成本減減值虧損呈列，除非有關項目分類為持作出售或計入分類為持作出售的出售集團。

2.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。成本包括收購資產直接應佔開支。

折舊乃按以下年率於其估計可使用年期內以直線法計算，以撇銷其成本減剩餘價值：

傢具及固定裝置	20%
汽車	12.5%

資產的折舊方法、殘值及可使用年期均於各報告日期予以檢討，並作出適當調整。

報廢或出售產生的收益或虧損按資產銷售所得款項與賬面值間的差額計量，並於損益內確認。

僅當與該資產有關的未來經濟利益可能流入蘇州兆坤，而項目成本能可靠地計量時，後續成本方會計入資產的賬面金額或確認為一項獨立資產(如適用)。所有其他成本(如維修及保養)在產生時的財務期間於損益內支銷。

2.6 金融工具

金融資產及金融負債於目標公司訂立金融工具的合約條文時於綜合財務狀況表確認。

金融資產或金融負債初步按公平值加上(倘並非按公平值計入損益之金額資產)收購或發行該項目直接應佔的交易成本計量。

金融資產(於二零一八年一月一日前適用的會計政策)

目標集團對於金融資產採用的會計政策載如下。金融資產分類為貸款及應收款項以及可供出售金融資產。

管理層於初步確認時根據收購金融資產的目的釐定金融資產的類別，並(倘允許及適合)於各報告日期重新評估該分類。

當且僅當目標集團成為工具合約協議之一方，所有金融資產應予確認。按常規方式購買的金融資產於交易日確認。金融資產初步確認時以公平值加直接應佔交易成本計量。

自投資收取現金流量的權利屆滿或被轉讓及所有權的絕大部分風險及回報已被轉讓時，終止確認金融資產。

於各報告日期，會評估金融資產是否存在減值的客觀證據。倘存在該等證據，會按金融資產分類釐定及確認減值虧損。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款而並無活躍市場報價的非衍生金融資產。貸款及應收款項因此利用實際利息法按攤銷成本減任何減值虧損計量。攤銷成本經計及收購時的任何折讓或溢價後計算，並計入屬實際利率及交易成本組成部分的費用。

可供出售金融資產

不符合資格列入金融資產任何其他類別的非衍生工具的金融資產，分類為可供出售的金融資產。

所有該類別金融資產其後按公平值計量。除減值虧損(見以下政策)外，公平值變動產生的盈虧(不包括任何股息及利息收入)於其他全面收益確認，直至終止確認金融資產時，有關累計盈虧由權益重新分類至損益。透過實際利率法計算的利息於損益確認。

就並無於活躍市場掛牌市價，其公平值無法可靠計量之可供出售股本證券投資，以及與無報價之權益工具有關並必須以交付該等權益工具之方式結算之衍生工具，於初步確認後，須以成本減於各申報日期識別之任何減值虧損後計量。

金融資產減值

於各報告日期，按公平值計入損益以外的金融資產會予以檢討，以釐定是否存在任何客觀減值證據。

個別金融資產的客觀減值證據包括目標集團注意到的以下一項或多項虧損事件的可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或未能償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境的重大變動對債務人產生不利影響；及
- 出現財務困難導致金融資產失去活躍市場。

一組金融資產的虧損事項包括顯示該組金融資產的估計未來現金流量出現可計量減少之可觀察數據。該可觀察數據包括但不限於目標集團債務人付款狀況及與目標集團內資產違約有關的國家或地方經濟狀況的不利變動。

倘有客觀證據顯示貸款及應收款項出現減值虧損，虧損數額按資產賬面值與利用金融資產原本實際利率(即於初步確認時計算的實際利率)貼現的估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸虧損)的現值的差額計算。虧損數額於減值出現期間的損益內確認。

倘於往後期間減值虧損數額減少，而減少客觀上乃與減值確認後所發生的事件相關，則撥回先前確認的減值虧損，惟不得使減值撥回當日金融資產賬面值超過未確認減值時的已攤銷成本。撥回數額於撥回期間於損益內確認。

金融資產減值虧損乃直接自相應資產撇銷。其後收回先前自直接撇銷的金額乃於損益內確認。

金融負債(於二零一八年一月一日前適用的會計政策)

目標集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、一家間接控股公司貸款、應付一家間接控股公司及一家同系附屬公司款項以及計息借款。

金融負債於目標集團成為工具合約協議一方時確認。所有利息相關支出均根據目標集團的借貸成本會計政策(參閱附註2.15)確認。

當負債項下的責任已履行、取消或屆滿時，金融負債即取消確認。

當現有金融負債被同一貸款人以明顯不同的條款提供的另一金融負債取代，或現有負債的條款大幅修訂，則有關交換或修訂被視為不再確認原負債而確認新負債，而相關賬面金額的差額於損益內確認。

計息借款

借款初步按公平值扣除所產生的交易成本予以確認。借款其後按攤銷成本列賬；任何所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的差額使用實際利息法於借款期間於損益內確認。

除非目標集團有無條件權利將負債結算日期遞延至報告日期後至少十二個月，否則借款分類為流動負債。

金融負債

金融負債包括貿易及其他應付款項、一家間接控股公司貸款、應付一家間接控股公司、一家聯營公司及一家同系附屬公司款項，初步按公平值確認，隨後使用實際利息法按攤銷成本計量。

於二零一八年一月一日後適用的會計政策

(i) 金融資產的分類及計量

於初始確認時，金融資產被分類為：按攤銷成本計量；按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)計量；或按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量。

金融資產在初始確認後不會重新分類，除非及當目標集團改變管理金融資產的業務模式。

倘金融資產符合以下條件，且並非指定為按公平值計入損益，則該金融資產按攤銷成本計量：

- 該資產為在以持有資產以收取合約現金流量為目標的業務模式下持有；及
- 該金融資產的合約條款在特定日期產生的現金流僅為支付本金及未償本金的利息。

未如上文所述分類為按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益的所有金融資產會按公平值計入損益計量。在初始確認時，倘可消除或大幅減少會計錯配的發生，則目標集團能不可撤回地指定金融資產按公平值計入損益計量。

金融資產：業務模式評估

目標集團在組合層面持有的金融資產評估業務模式的目標，因為此最有效反映業務管理的方法及向管理層提供信息的方式。考慮的信息包括：

- 組合的既定政策和目標以及該等政策的實際操作。此包括管理層關注賺取合約利息收入的策略、維持特定的利率曲線、將金融資產的期限與任何相關負債或預期現金流出或通過出售資產變現現金流量的期限配對；
- 如何評估組合的表現並向目標集團的管理層報告；
- 影響業務模式(及該業務模式下持有的金融資產)表現的風險以及管理該等風險的方法；
- 業務管理人員的補償方式 — 例如補償是否根據所管理資產的公平值或所收取的合約現金流量決定；及
- 過往期間金融資產的銷售頻率、銷量及時間，出售原因以及未來銷售活動的預期。

對於不符合終止確認條件的交易，將金融資產轉移至第三方不會被視為銷售，這與目標集團對資產的持續確認一致。

持作買賣用途且其表現以公平值為基準評估和管理的金融資產按公平值計入損益計量。

金融資產：後續計量及損益

按攤銷成本計量的金融資產(包括其他應收款項、應收聯營公司、同系附屬公司及一名股東款項及銀行結餘)

該等資產隨後以實際利息法按攤銷成本計量。攤銷成本會扣減減值虧損。利息收入、外匯損益及減值於損益中確認。終止確認的任何收益或損失於損益中確認。

(ii) 終止確認金融資產

目標集團僅於自金融資產收取現金流量的合約權利屆滿，或金融資產及絕大部分風險及回報已轉移時，方會終止確認金融資產。

(iii) 金融資產及合約資產減值

目標集團就按攤銷成本計量的金融資產確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）的虧損撥備。

其他應收款項、應收聯營公司、同系附屬公司及一名股東款項及合約資產減值虧損乃按12個月的預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，視乎自初始確認後信貸風險是否大幅增加而定。倘自初始確認後應收款項信貸風險大幅增加，則減值虧損按全期預期信貸虧損計量。

全期預期信貸虧損是預期金融工具在整個存續期內所有可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損。

12個月的預期信貸虧損是指因報告日期後12個月內（或倘該工具預計存續期少於12個月，則為較短期間）可能發生的金融工具違約事件而產生的部分預期信貸虧損。

在所有情況下，在估計預期信貸虧損時考慮的最長期間是目標集團面臨信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有現金缺額（即根據合約應付實體的現金流量與目標集團預計收取的現金流量之間的差額）的現值計量。

信貸減值的金融資產

於各報告日期，目標集團以前瞻性基準評估按攤銷成本入賬的金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的事件時，金融資產將出現「信貸減值」。

金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察數據：

- 借款人或發行人出現重大財政困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期事件；
- 目標集團根據其他情況下不會考慮的條款重組貸款或墊款；
- 借款人很大可能將會破產或進行其他財務重組；或
- 因財政困難而導致擔保失去活躍市場。

在綜合財務狀況表中列報預期信貸虧損的撥備

按攤銷成本計量的金融資產的虧損撥備從資產的賬面總額中扣除。

撇銷

若日後實際上不可收回款項，目標集團則會撇銷(部分或全部)金融資產的總賬面值。該情況通常出現在目標集團確定債務人並無可產生足夠現金流量的資產或收入來源以償還須撇銷金額之時。然而，已撇銷的金融資產仍可能受到執行活動的影響，以遵守目標集團收回應收金額的程序。

(iv) 金融負債的分類及計量

金融負債分類為按攤銷成本或按公平值計入損益計量。倘金融負債分類為持作出售、屬衍生工具或於初步確認時指定為衍生工具，則金融負債分類為按公平值計入損益。按公平值計入損益的金融負債按公平值計量，而收益及虧損淨額(包括任何利息開支)於損益確認。其他金融負債其後利用實際利息法按攤銷成本計量。利息開支以及外匯收益及虧損於損益確認。終止確認時的任何收益或虧損亦於損益確認。

目標集團的金融負債包括貿易及其他應付款項以及應付一家間接控股公司、一家聯營公司及一家同系附屬公司款項，全部均以攤銷成本計量。

(v) 終止確認金融負債

目標集團在合約責任獲解除、取消或屆滿時，終止確認金融負債。

倘金融負債的條款被修改，而經修改負債的現金流量很大程度上有所不同，則目標集團亦會終止確認金融負債。在此情況下，經修改條款下的新金融負債按公平值確認。原有金融負債與經修改條款下的新金融負債的賬面值差額於損益確認。

(vi) 抵銷

當及僅當目標集團現時存在一項可依法強制執行的權利可抵銷已確認的金融資產與金融負債，且其有意以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債，則兩者可予抵銷，而其淨額於綜合財務狀況表呈列。

收入及開支僅在香港財報準則允許的情況下或就一組類似交易所產生的收益或虧損按淨額基準呈列。

2.7 物業存貨

物業存貨包括開發中物業及持作銷售的物業。開發中物業指未完成建築工程中的土地及樓宇的投資，而管理層擬待其竣工後出售。物業存貨乃初步按成本而後續按成本及可變現淨值兩者的較低者確認。物業存貨成本包括按經營租賃持有的土地及開發支出(包括開發該等物業應佔的建造成本、借貸成本及其他直接成本)。可變現淨值按日常業務過程中的預計銷售所得款項減估計竣工成本以及估計銷售費用計算。

2.8 現金及現金等價物

現金及現金等價物指銀行結餘。受限制銀行存款並無計入現金及現金等價物。

2.9 已發出財務擔保

財務擔保合約指規定發行人(或擔保人)須支付特定款項以償付持有人因指定債務人未能根據債務工具的條款支付到期款項而產生的損失的合約。

倘目標集團發出財務擔保，該擔保的公平值初步確認為「貿易及其他應付款項」的遞延收入。倘在發出該擔保時已收取或應收取代價，則該代價根據適用於該類資產的目標集團政策而確認。倘無該已收取或應收取的代價，則於初步確認任何遞延收入時，於損益內確認直接開支。

初步確認為遞延收入的擔保款額按擔保年期於損益內攤銷為已發出財務擔保的收入。此外，當擔保持有人有可能根據該擔保向目標集團提出索償而預期索償金額超過現時賬面值(即初步確認的金額減累計攤銷(如適用))時，則確認撥備。

2.10 租賃

倘目標集團確定某項安排賦予權利於協定期間內使用某一指定資產或多項資產，並以付款或連串付款作為回報，則該項安排(包括交易或連串交易)屬於或包含租賃。本集團經評估該項安排的實際內容後作出上述確定，惟並不考慮該項安排是否具有租賃的法定形式。

所有權的絕大部分風險及回報並未轉移至目標集團的租賃分類為經營租賃

作為承租人的經營租賃費用

倘目標集團有權使用按經營租賃持有的資產，則根據租賃作出的付款乃於租期內以直線法自損益表扣除，惟倘有其他基準更能反映租賃資產將產生利益的時間模式則除外。

包括在建項目的土地權益，預付土地租賃在項目建設期間資本化到建設成中，在物業竣工並售出後計入損益。

2.11 撥備及或然負債

當目標集團因過往事件而有現時債務(法定或推定)、結算有關債務可能會導致經濟利益流出且有關債務的金額能可靠估計時，則會確認撥備。倘若貨幣時間值重大，則撥備以結算債務預期所需開支的現值呈列。

所有撥備均於各報告日期審閱並作出調整，以反映當前最佳估計。

倘需要經濟利益流出之可能性較低，或無法對有關金額作出可靠估計，則會將有關債務披露為或然負債，惟經濟利益流出之可能性極低則除外。倘本集團可能須承擔之債務須視乎未來會否發生某宗或多宗不受目標集團完全控制之不確定事件而確定，則亦會披露為或然負債，惟經濟利益流出之可能性極低則除外。

2.12 收益確認

於二零一八年一月一日前適用的會計政策

收益包括目標集團於日常活動過程中銷售物業及服務而收到或應收的代價的公平值。倘若經濟利益將可能流入目標集團，且收益及成本(倘適用)能可靠地計量，則收益確認如下：

出售持作銷售物業產生的收益於簽訂物業銷售合約，及物業已竣工並獲相關政府當局審批，且已符合確認銷售收益的條件時確認。於確認收益之日前收取的已售物業的按金及分期付款計入綜合財務狀況表中預售開發中物業及持作銷售物業所收取墊款項下。

於二零一八年一月一日後適用的會計政策

收益乃按就中國物業銷售而已收或應收代價的公平值計量。

收益於資產控制權轉移至買方時確認。資產的控制權是在一段時間內或在某一時點轉移，取決於合約條款與適用於合約的法律規定。資產的控制權會在一段時間內轉移，前提是目標集團的履約行為：

- 提供買方同時取得及消耗的所有利益；或
- 創造及提升買方在目標集團履約時控制的資產；或
- 並無創造對目標集團有替代用途的資產，且目標集團具有就迄今為止已完成的履約部分獲得付款的可強制執行權利。

倘資產的控制權在一段時間內轉移，會按在合約期間已完成該履約責任的進度確認收益。否則，收益會於買方獲得資產控制權的時點確認。

於釐定交易價格時，如交易屬重大，目標集團會就融資部分的影響調整已承諾的代價金額。

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

利息收入使用實際利息法按應計基準確認。

2.13 非金融資產減值

物業、廠房及設備及蘇州兆坤於附屬公司及聯營公司的權益須進行減值測試。每當有跡象顯示資產的賬面值可能無法收回時，便會對該等資產進行減值測試。

倘資產賬面值超出其可收回金額，將即時按有關差額確認減值虧損為開支。可收回金額為公平值(反映市況減出售成本)與使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用反映貨幣時間值及資產特定風險的現行市場評估的稅前貼現率貼現至其現值。

就評估減值而言，倘資產並不產生大致上獨立於其他資產的現金流入，則會就可獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。因此，部分資產個別進行減值測試，而部分則在現金產生單位層面進行測試。

已確認減值虧損按比例自現金產生單位之資產中扣除，惟資產賬面值不會調減至低於其個別公平值減銷售成本或使用價值(如可釐定)。

倘用以釐定資產可收回金額的估計出現有利變動，則撥回減值虧損，惟資產的賬面值不得超過倘並無確認減值虧損而釐定的賬面值(扣除折舊或攤銷)。

2.14 僱員福利

退休福利

目標集團為合資格參與的僱員參與由中國政府相關省市社保管理機構籌辦的多項定額供款退休金計劃，包括休退金計劃、醫療保險、失業保險及住房公積金。目標集團及僱員須向該等計劃每月供款，按期內僱員薪金的百分比計算。供款會於到期時被確認為僱員福利開支。

短期僱員福利

僱員的年假權益於假期累計至僱員時確認。本集團會就截至報告日期因僱員所提供的服務而產生的估計年假負債作出撥備。

非累計有薪曠工(如病假及產假)直至放假時方予確認。

2.15 借貸成本

收購、興建或生產任何合資格資產而產生的借貸成本(扣除特定借款暫時性投資所賺取的任何投資收入)，於完成及籌備資產作擬定用途所需期間內資本化。合資格資產指需要花費一段頗長時間始能作其擬定用途或出售的資產。其他借貸成本於產生時支銷。

在資產產生開支、產生借貸成本及使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間，借貸成本乃資本化作合資格資產成本的一部分。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作完成時，借貸成本便會停止資本化。

2.16 所得稅的會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括與財務機構就本期或過往報告期間有關而於報告日期尚未支付的責任或申索。該等金額乃根據期內應課稅溢利按相關財務期間適用的稅率及稅法計算。即期稅項資產或負債的所有變動於損益內確認為稅項開支的一部分。

遞延稅項乃按於報告日期歷史財務資料內資產與負債賬面值與其相應稅基間的暫時差額使用負債法計算。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未運用稅務抵免確認，惟以可能有應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)可抵銷可扣稅暫時差額、未運用稅項虧損及未運用稅務抵免的情況為限。

倘於一宗交易中初步確認的資產及負債產生的暫時差額並不影響應課稅溢利或會計溢利或虧損，則不會就此確認遞延稅項資產及負債。

遞延稅項乃按預期於清償負債或變現資產期間適用的稅率計算(不作貼現)，惟有關稅率於報告日期須為已實施或實際上實施的稅率。

遞延稅項資產或負債的變動於損益內確認，或倘與其他全面收益或直接於權益扣除或計入的項目有關，則於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項資產與即期稅項負債僅會於以下情況以淨額呈列：

- (a) 目標集團依法有強制執行權可以將已確認金額對銷；及
- (b) 計劃以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債。

目標集團僅會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債：

- (a) 目標集團依法有強制執行權可以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷；及
- (b) 遞延稅項資產與遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收的所得稅：
 - (i) 同一應課稅實體；或
 - (ii) 計劃於各未來期間(而預期在有關期間內將結清或收回大額的遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時變現資產及清償負債的不同應課稅實體。

2.17 關聯方

就該等歷史財務資料而言，一方被視為與目標集團有關聯，倘若：

- (a) 該方為一個人或該人的近親家庭成員且若該人士：
 - (i) 控制或共同控制目標集團；

- (ii) 對目標集團有重大影響；或
 - (iii) 為目標集團或目標集團母公司的主要管理層成員。
- (b) 該方為一個實體且若符合下列任何一項條件：
- (i) 該實體與目標集團屬同一集團的成員。
 - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體作為成員公司時所屬集團的旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
 - (iii) 該實體與目標集團均為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 實體為目標集團或與目標集團有關聯的實體就僱員利益設立的離職福利計劃，且發起的僱主亦與目標集團有關聯。
 - (vi) 實體受(a)內所識別人士控制或共同控制。
 - (vii) (a)(i)內所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。
 - (viii) 該實體，或其所屬集團的任何成員，向目標集團或目標集團的母公司提供主要管理層服務。

一名人士的近親家庭成員為在與該實體進行交易時預期可能會影響該人士或受到該人士影響的家庭成員。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

誠如附註2.1所載，目標集團自二零一八年一月一日起已應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，導致如下所述會計政策出現變動及對綜合財務報表內確認的金額作出調整。

香港財務報告準則第9號「金融工具」，包括香港財務報告準則第9號「具有負補償的提前還款特性」的修訂

截至二零一八年八月三十一日止八個月，目標集團已採納香港財務報告準則第9號及其他香港財務報告準則的相關後續修訂。香港財務報告準則第9號就(1)金融資產及金融負債的分類及計量；(2)金融資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)；及(3)一般對沖會計引入新規定。

採納香港財務報告準則第9號時，目標集團已採納過渡性措施及選擇不重列過往期間的資料。目標集團已確認首次應用的累計影響為對二零一八年一月一日權益期初結餘的調整。因此，比較資料繼續按香港會計準則第39號報告。

金融資產及金融負債的分類及計量

於二零一八年一月一日(香港財務報告準則第9號的首次採納日期)目標集團管理層已評估目標集團所持金融資產適用的業務模式，並已將其金融工具分類至香港財務報告準則第9號的適用類別。

香港財務報告準則第9號將金融資產分類為三個主要類別：按攤銷成本計量、按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益。其取代香港會計準則第39號的持至到期投資、貸款及應收款項、可供出售金融資產及按公平值計入損益的金融資產類別。根據香港財務報告準則第9號，金融資產分類按管理金融資產的業務模式及其合約現金流量的特性釐定。

採納香港財務報告準則第9號後，金融資產的分類及計量取決於兩項評估：金融資產合約現金流量特徵及實體管理金融資產的業務模式。於二零一八年一月一日目標集團金融資產及負債的分類及計量不受首次應用香港財務報告準則第9號影響。

金融資產減值

香港財務報告準則第9號以「預期信貸虧損」模式取代香港會計準則第39號的「已產生虧損」模式。預期信貸虧損模式要求持續計量與金融資產相關的信貸風險，因此確認預期信貸虧損的時間較根據香港會計準則第39號的「已產生虧損」會計模式確認的時間為早。

於二零一八年一月一日，目標集團董事根據香港財務報告準則第9號規定，使用毋需付出不必要成本或能力而可得的合理且具支持的資料審閱及評估目標集團現有金融資產及合約資產是否存在減值。詳估結果及其影響詳情如下。

首次採納香港財務報告準則第9號的影響概要

下表說明於首次採納日期二零一八年一月一日香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號項下金融資產的減值。

	其他應收款項 (過往分類 為按攤銷成本 計量的貸款 及應收款項) 人民幣千元	遞延稅項資產 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日			
一香港會計準則第39號	454	3,753	247,109
首次應用香港財務報告準則第9號的影響： 重新計量			
一根據預期信貸虧損模式計算的減值	(24)	6	(18)
於二零一八年一月一日(經調整)	<u>430</u>	<u>3,759</u>	<u>247,091</u>

按攤銷成本計量的金融資產虧損撥備主要包括其他應收款項、應收聯營公司、同系附屬公司款項及銀行結餘，有關款項按12個月預期信貸虧損模式計算，且自首次確認以來信貸風險並無大幅增加。

就銀行結餘而言，目標集團僅與信譽良好並獲國際信貸評級機構賦予高信貸評級的銀行進行交易。該等銀行近期並無拖欠還款記錄。預期信貸虧損並不重大。

就其他應收款項、應收聯營公司及同系附屬公司款項而言，目標集團管理層定期根據歷史還款記錄及過往經驗就可收回程度作出集體及個別評估。根據目標集團管理

層就其他應收款項、應收聯營公司及同系附屬公司款項作出的評估，已就保留盈利確認人民幣24,000元的額外信貸虧損撥備。額外虧損撥備乃自其他應收款項中扣除。

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號訂立就與客戶之間的合約產生的收益會計的新的五步法模型。根據香港財務報告準則第15號，收益應按反映實體預期有權就轉移商品或服務予客戶換取的代價的金額確認。香港財務報告準則第15號內的原則為計量及確認收益提供更具架構的方法。準則亦引進廣泛的描述性及定量披露要求，包括總收益的分拆、有關履行義務的資料、合約資產和負債賬戶結餘於各期間的變動，以及重大判斷和估計。目標集團已選擇使用累計影響過渡方法及已確認首次應用的累計影響為二零一八年一月一日期初結餘的調整。因此，並無重列比較資料及繼續根據香港會計準則第11號及第18號報告。經香港財務報告準則第15號允許，目標集團僅就於二零一八年一月一日前尚未完成的合約應用新規定。

下表概述於二零一八年一月一日過渡至香港財務報告準則第15號對保留盈利的影響及相關稅務影響：

下表概述於二零一八年一月一日過渡至香港財務報告準則第15號對累計虧損及相關項目的影響。

	物業存貨 人民幣千元	合約資產 人民幣千元	遞延 稅項資產 人民幣千元	自預售 開發中 物業收取 的墊款 人民幣千元	合約負債 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日						
— 香港會計準則第11及18號	3,512,353	—	3,753	187,214	—	247,109
首次應用香港財務報告準則 第15號的影響：						
重新分類						
— 銷售佣金資本化	—	6,863	—	—	—	6,863
— 相關稅項	—	—	(1,716)	—	—	(1,716)
— 合約負債	—	—	—	(187,214)	187,214	—
調整：						
— 重大財務組成部分	535	—	—	—	535	—
於二零一八年一月一日(經調整)	<u>3,512,888</u>	<u>6,863</u>	<u>2,037</u>	<u>—</u>	<u>187,749</u>	<u>252,256</u>

有關過往會計政策變動的性質及影響的進一步詳情載於附註2.12及下文：

收益確認時間

根據香港財務報告準則第15號，收益於客戶獲得合約的承諾貨品或服務的控制權時確認。香港財務報告準則第15號確定對承諾貨品或服務的控制權被視為隨時間轉移

的三種情況。倘合約條款及實體活動並不屬於任何該等三種情況，則根據香港財務報告準則第15號，實體於單一時間點(即控制權轉移時)就銷售貨品或服務確認收益。所有權風險及回報的轉移僅為於釐定控制權轉移發生時將考慮的其中一項指標。

影響確認物業銷售收益的時間如下：

目標集團的物業發展活動在中國進行。考慮到合約條款、目標集團的業務慣例以及中國法律及監管環境，物業銷售合約並不符合按時間轉移確認收益的準則，故物業銷售收益將按時間點確認。根據香港財務報告準則第15號的轉讓控制權法，物業銷售收益一般在法律轉讓完成(即客戶有能力指導物業使用並獲得物業的絕大部分剩餘利益的時間點)時確認。首次應用香港財務報告準則第15號對首次採納後各報告期間中國物業發展合約的收益確認時間並無重大影響。

重大融資部分

香港財務報告準則第15號規定，實體須於合約包含重大融資部分時就貨幣時間價值調整交易價格，而不論客戶的付款是否於確認收益前大幅提前或延後收取。

當付款計劃包含重大融資部分，則交易價格需調整以作為單獨考慮此部分。在預先收到款項的情況下，有關調整令目標集團產生利息費用以反映目標集團在付款日及完成法律評估日期期間自客戶取得財務利益的影響。此應計項目增加建造期間的合約負債金額，因此增加當時客戶取得已落成物業的控制權時確認的收益金額。除非符合香港會計準則第23號借款成本中的資本化，否則利息按應計費用計銷。

由於政策出現變動，目標集團已作出調整，於二零一八年一月一日物業存貨及合約負債增加約人民幣535,000元。由於所有累計利息合資格撥備建設中項目的資本，故此政策變動對二零一八年一月一日的保留盈利並無任何影響。

與物業銷售合約有關的應付銷售佣金

目標集團過往已將與物業銷售合約有關的應付銷售佣金於發生時確認為銷售開支。根據香港財務報告準則第15號，目標集團須將該等銷售佣金資本化為取得合約的成本(當其為增量並預期將予以收回)，除非預期攤銷期與首次確認資產日期相隔一年或不足一年，在此情況下，銷售佣金可於發生時計入費用。當相關物業銷售收益確認時，經資本化佣金計入損益並以當時的銷售開支入賬。

由於政策出現變動，於二零一八年一月一日目標集團有與物業銷售合約有關的應付資本化銷售佣金人民幣6,863,000元、遞延稅項資產減少人民幣1,716,000元及保留盈利增加人民幣5,147,000元。

合約資產及負債的呈列

倘目標集團預期可收回與客戶取得合約的新增成本，則目標集團會於合約資產內確認有關成本。

重新分類已於二零一八年一月一日作出，以與香港財務報告準則第15號項下就物業發展活動確認的合約負債過往呈列為預售發展中物業所收取墊款使用的字彙一致。

披露因在二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第15號而對截至二零一八年八月三十一日止八個月的呈報金額的估計影響

下表通過比較根據香港財務報告準則第15號於該等綜合財務報表呈報的金額與根據香港會計準則第18號及香港會計準則第11號的假定金額估計(倘該等替代準則於二零一八年繼續取代香港財務報告準則第15號), 概述採納香港財務報告準則第15號對目標集團截至二零一八年八月三十一日止八個月的綜合財務報表的估計影響。此等表格僅顯示因採納香港財務報告準則第15號而受影響的項目:

	根據香港 財務報告 準則第15號 呈報的金額 (A) 人民幣千元	根據香港 會計準則 第18號及 香港會計準則 第11號的 假定金額 (B) 人民幣千元	差額: 於 二零一八年 採納香港財務 報告準則 第15號的 估計影響 (A)-(B) 人民幣千元
於截至二零一八年八月三十一日			
止八個月的綜合損益及			
其他全面收益表中因採納			
香港財務報告準則第15號			
而受影響的項目:			
銷售成本	(38,554)	(39,034)	480
毛利	16,214	15,734	480
銷售開支	(10,122)	(16,809)	6,687
除所得稅前溢利	17,665	10,498	7,167
所得稅抵免淨額	7,263	8,934	(1,671)
期內溢利及全面收益總額	24,928	19,432	5,496
蘇州兆坤權益持有人	24,928	19,432	5,496
於二零一八年八月三十一日的			
綜合財務狀況表中因採納			
香港財務報告準則第15號			
而受影響的項目:			
遞延稅項資產	16,187	19,574	(3,387)
非流動資產	161,983	165,370	(3,387)
物業存貨	3,796,246	3,793,559	2,687
合約資產	14,030	—	14,030
流動資產	4,085,320	4,068,603	16,717
預售開發中物業所收取墊款	—	(1,092,205)	1,092,205
合約負債	(1,094,892)	—	(1,094,892)
流動負債	(2,315,738)	(2,313,051)	(2,687)
流動資產淨值	1,769,582	1,755,552	14,030
資產總值減流動負債	1,931,565	1,920,922	10,643
資產淨值	1,931,565	1,920,922	10,643
儲備	(1,881,565)	(1,870,922)	(10,643)
蘇州兆坤權益持有人應佔權益	(1,931,565)	(1,920,922)	(10,643)
權益總額	(1,931,565)	(1,920,922)	(10,643)
於截至二零一八年八月三十一日			
止八個月除稅前溢利與經營			
(所用)/所得現金的對賬中受			
採納香港財務報告準則第15號			
影響的項目:			
除所得稅前溢利	17,665	10,498	7,167
合約資產增加	(7,167)	—	(7,167)

該等重大差異乃由於上述會計政策變動而導致。

4. 重要會計估計及假設

估計及假設須持續評估，並基於過往經驗及其他因素，包括在有關情況下相信為合理的對未來事件的預期。

估計不確定性的主要來源

物業存貨估計可變現淨值

物業存貨初步按成本確認，其後按成本與可變現淨值的較低者確認。管理層於各報告期末檢討物業存貨的可變現淨值。可變現淨值指物業的估計售價減估計完工成本及估計銷售成本。

管理層採用當時最新銷售交易等現行市場數據及市場調查報告以及內部可用資料作為估值基礎釐定物業存貨的可變現淨值。

該等估計須透過參考附近地點的最近銷售交易、中國的新物業售價、市場推廣成本(包括促銷所需的價格折讓)及建成物業的預期成本、法律及監管架構以及一般市場情況，對預期售價作出判斷。倘由於市況變動導致物業存貨的實際可變現淨值低於預期，可能需就減值虧損作出重大撥備。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日，物業存貨的賬面值分別為人民幣4,446,635,000元、人民幣8,388,055,000元、人民幣3,512,353,000元及人民幣3,796,246,000元(附註17)。

所得稅及遞延稅項

如附註9所詳述，目標集團須繳納中國所得稅。釐定稅項撥備金額及有關稅項支付的時間時須作出重要判斷。於日常業務過程中，有諸多難以確定最終稅項的交易及計算方法。倘該等事宜的最終稅務結果與最初記賬的金額不同，有關差額將會影響作出有關決定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為日後可能有應課稅溢利用作抵銷暫時差額，則會確認有關若干暫時差額的遞延稅項資產。倘預期與最初估計不同，則有關差額會影響估計更改期間的遞延稅項資產及所得稅開支確認。實際動用的結果可能會有所不同。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日，遞延稅項資產的賬面值分別為人民幣6,013,000元、人民幣22,064,000元、人民幣3,753,000元及人民幣16,187,000元(附註25)。

中國土地增值稅

如附註9所詳述，目標集團須繳納中國土地增值稅(「土地增值稅」)。然而，土地增值稅的實施及處理在中國城市的各稅務管轄區之間存在差異，而目標集團尚未與中國任何地方稅務機關就其大部分物業發展項目最終確定其土地增值稅計稅及納稅方法。因此，在釐定土地增值額及其相關土地增值稅時，須作出重要判斷。目標集團基於管理層根據對稅收法規的詮釋而作出的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能與最初記錄的金額不同，而該等差異將影響當地稅務機關已確定此類稅務的期間的所得稅開支和稅項撥備。

5. 收益

於有關期間的收益指銷售物業。

6. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
銀行利息收入	237	627	601	281	17
雜項收入	226	581	496	72	434
	<u>463</u>	<u>1,208</u>	<u>1,097</u>	<u>353</u>	<u>451</u>

7. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
利息費用：					
銀行借款	—	1,428	22,661	8,739	—
一名非控股股東貸款	—	—	26,415	3,906	—
一家間接控股公司貸款	—	230,331	120,475	96,220	—
合約負債的重大財務部分	—	—	—	—	535
總借款成本	—	231,759	169,551	108,865	535
減：資本化利息	—	(229,852)	(152,213)	(91,527)	(535)
	<u>—</u>	<u>1,907</u>	<u>17,338</u>	<u>17,338</u>	<u>—</u>

借款成本已按截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年八月三十一日止八個月年息4.75%至6%、4.75%至6%及5.46%之各適用年息率作資本化。

8. 除所得稅前(虧損)/溢利

除所得稅前(虧損)/溢利乃經扣除下列項目後計算所得：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
已出售物業成本	—	445,074	707,934	30,192	38,554

9. 所得稅(抵免)/開支淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
即期所得稅					
中國企業所得稅	—	16,580	77,551	16,698	6,676
中國土地增值稅	—	10,292	99,683	411	205
	—	26,872	177,234	17,109	6,881
遞延稅項(附註25)	(5,988)	(16,051)	(16,687)	(27,564)	(14,144)
所得稅(抵免)/開支總額	(5,988)	10,821	160,547	(10,455)	(7,263)

中國企業所得稅乃根據現行法例、詮釋及與此有關的慣例，就年/期內估計應課稅溢利按適用稅率計算。於有關期間內中國企業所得稅乃就估計應課稅溢利按25%計算。

土地增值稅以土地增值(即物業銷售所得款項減可扣除開支(包括土地使用權租賃開支及所有物業開發開支))按30%至60%之累進稅率徵收。中國土地增值稅作為所得稅計入綜合損益及其他全面收益表。

會計(虧損)/溢利與按適用稅率計算的所得稅(抵免)/開支的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
除所得稅前(虧損)/溢利	<u>(23,950)</u>	<u>10,857</u>	<u>554,440</u>	<u>(20,560)</u>	<u>17,665</u>
按適用稅率25%計算的稅項	(5,988)	2,714	138,610	(5,140)	4,416
毋須課稅收入的稅務影響	—	—	(13,521)	(8,286)	(8,687)
不可扣減開支的稅務影響	—	388	288	171	3
分佔聯營公司業績的稅務影響	—	—	(39,585)	2,350	(2,792)
可就計算所得稅扣減的土地 增值稅	—	(2,573)	(24,921)	(103)	(51)
土地增值稅開支	—	10,292	99,683	411	205
其他	—	—	(7)	142	(357)
所得稅(抵免)/開支	<u>(5,988)</u>	<u>10,821</u>	<u>160,547</u>	<u>(10,455)</u>	<u>(7,263)</u>

10. 僱員福利開支

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	15,664	28,381	31,907	15,182	2,268
定額供款退休計劃的供款	523	1,186	1,322	617	978
減：開發中物業的資本化僱員福利開支	<u>(16,187)</u>	<u>(29,567)</u>	<u>(25,190)</u>	<u>(13,997)</u>	<u>(1,737)</u>
確認為開支的僱員福利開支	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8,039</u>	<u>1,802</u>	<u>1,509</u>

11. 董事酬金及五名最高薪酬員工

(a) 董事酬金

於有關期間並無已付或應付目標集團董事的酬金。

於有關期間，目標集團並無向董事或下文附註11(b)所載任何最高薪酬員工支付或應付任何金額作為加入目標集團或加入目標集團後的獎勵，或作為離職的補償。於有關期間，概無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

(b) 五名最高薪酬員工

於有關期間，目標集團五名最高薪酬員工並不包括任何董事。該五名最高薪酬員工於各有關期間的酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	2,987	2,312	1,012	416	1,000
定額供款退休計劃的供款	264	186	409	211	454
	<u>3,251</u>	<u>2,498</u>	<u>1,421</u>	<u>627</u>	<u>1,454</u>

彼等酬金屬於零至1,000,000港元的範圍。

12. 股息

	截至 十二月三十一日止年度			截至 八月三十一日止八個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
中期股息	—	—	—	—	272,000

目標集團自註冊成立日期起至二零一七年十二月三十一日並無派付或宣派任何股息。目標集團已就截至二零一八年八月三十一日止八個月向其當時的權益擁有人宣派及分派股息人民幣272,000,000元。

並無呈列股息率及可獲派股息的股份數目，乃因有關資料對本報告而言並無意義。

13. 物業、廠房及設備

	傢具及裝置 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日			
成本	1,246	—	1,246
累計折舊	(38)	—	(38)
賬面淨額	1,208	—	1,208
截至二零一五年十二月三十一日止年度			
年初賬面淨額	1,208	—	1,208
添置	1,198	495	1,693
折舊	(656)	(220)	(876)
年終賬面淨額	1,750	275	2,025
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日			
成本	2,444	495	2,939
累計折舊	(694)	(220)	(914)
賬面淨額	1,750	275	2,025
截至二零一六年十二月三十一日止年度			
年初賬面淨額	1,750	275	2,025
添置	775	518	1,293
折舊	(771)	(80)	(851)
年終賬面淨額	1,754	713	2,467
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日			
成本	3,219	1,013	4,232
累計折舊	(1,465)	(300)	(1,765)
賬面淨額	1,754	713	2,467
截至二零一七年十二月三十一日止年度			
年初賬面淨額	1,754	713	2,467
添置	2,485	536	3,021
出售一家附屬公司(附註34)	(1,540)	(415)	(1,955)
視作出售一家附屬公司(附註35(b))	(1,036)	(461)	(1,497)
折舊	(858)	(123)	(981)
年終賬面淨額	805	250	1,055
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日			
成本	2,755	580	3,335
累計折舊	(1,950)	(330)	(2,280)
賬面淨額	805	250	1,055
截至二零一八年八月三十一日止八個月			
年初賬面淨額	805	250	1,055
折舊	(203)	(45)	(248)
年終賬面淨額	602	205	807
於二零一八年八月三十一日			
成本	2,755	580	3,335
累計折舊	(2,153)	(375)	(2,528)
賬面淨額	602	205	807

折舊費用經計入：

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	八月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
綜合財務狀況表				
一 於物業存貨中資本化	876	851	981	248

14. 於聯營公司的權益

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	八月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市股份，按成本	—	—	114,656	114,656
分佔聯營公司的業績，扣除				
已收股息	—	—	158,342	30,333
	—	—	272,998	144,989

目標公司的非上市聯營公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立地點	註冊成立日期	已發行及繳足股本詳情	蘇州兆坤所持有權百分比				主要業務
				十二月三十一日		二零一八年		
				二零一五年	二零一六年	二零一七年	八月三十一日	
蘇州兆祥房地產開發有限公司(「蘇州兆祥」)	中國	30/10/2015	人民幣200,000,000元	—	—	47.50%	47.50%	物業投資及發展業務
張家港眾合房地產開發有限公司(「張家港眾合」)	中國	17/1/2017	人民幣20,000,000元	—	—	25.00%	25.00%	物業投資及發展業務

隨著蘇州兆坤的同系附屬公司廈門益悅置業有限公司(「益悅」)於二零一七年三月對蘇州兆祥進行第二次增資，蘇州兆坤於蘇州兆祥的股權由82.65%攤薄至47.50%，導致其失去對蘇州兆祥的控制權。因此，於蘇州兆祥的投資已重新分類為於聯營公司的權益(附註35(b))。

所有聯營公司均採納十二月三十一日為報告日期。

使用權益法計算主要聯營公司蘇州兆祥的財務資料概要如下：

	於 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零一八年 八月三十一日 人民幣千元
流動資產	3,791,139	5,187,478
非流動資產	35,458	59,373
流動負債	(1,622,409)	(3,166,357)
非流動負債	(1,629,456)	(1,775,254)
資產淨值	<u>574,732</u>	<u>305,240</u>
	二零一七年 三月三十日至 二零一七年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一八年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元
收益	2,132,506	210,400
總開支	(1,673,660)	(181,122)
除所得稅前溢利	458,846	29,278
所得稅開支	(114,970)	(5,768)
期內溢利及全面收益總額	<u>343,876</u>	<u>23,510</u>
自蘇州兆祥所收取股息	<u>—</u>	<u>139,176</u>

上述財務資料概要與於一家聯營公司蘇州兆祥投資的賬面值對賬載列如下：

	於 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零一八年 八月三十一日 人民幣千元
聯營公司資產淨值總額	574,732	305,240
目標集團所持擁有權比例	<u>47.5%</u>	<u>47.5%</u>
綜合財務報表所載於聯營公司 投資賬面值	<u>272,998</u>	<u>144,989</u>

倘目標集團有已確認／未確認分佔聯營公司張家港眾合的虧損：

	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一八年 八月三十一日 人民幣千元
未確認分佔年／期內聯營公司虧損	(40)	(5,116)
累計未確認分佔聯營公司虧損	(40)	(5,156)
已確認分佔年／期內聯營公司虧損	(5,000)	—

於二零一七年十二月三十一日及二零一八年八月三十一日，於綜合財務狀況的張家港眾合的總賬面值為人民幣零元。

目標集團並無產生任何與其於聯營公司投資有關的或然負債或其他承擔。

15. 可供出售金融資產

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
非上市股本投資，按成本	6,000	—	—	—

非上市投資按報告日期的成本減減值計量，乃因公平值範圍較大，故目標集團董事認為公平值無法可靠計量。

16. 於附屬公司權益

主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立 地點	註冊成立 日期	已發行及繳足 股本詳情	蘇州兆坤所持有權百分比				主要業務
				十二月三十一日		二零一八年		
				二零一五年	二零一六年	二零一七年	八月三十一日	
蘇州兆祥房地產開發 有限公司*	中國	01/10/2015	人民幣200,000,000元	95.00%	82.65%	—	—	物業投資及發展業務
張家港建豐房地產開發 有限公司(「張家港建豐」)*	中國	06/01/2017	人民幣50,000,000元	—	—	—	—	物業投資及發展業務

隨著益悅於二零一七年三月第二次增加於蘇州兆祥的資本，蘇州兆坤於蘇州兆祥的股權由82.65%攤薄至47.50%，導致其失去對蘇州兆祥的控制權。因此，於蘇州兆祥的投資已重新分類為於聯營公司的權益(附註35(b))。

* 擁有70%的附屬公司已於二零一七年被出售(附註34)。

17. 物業存貨

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
開發中物業	4,446,635	8,388,055	3,472,711	3,793,367
持作銷售物業	—	—	39,642	2,879
	<u>4,446,635</u>	<u>8,388,055</u>	<u>3,512,353</u>	<u>3,796,246</u>
開發中物業包括：				
— 租賃土地成本	4,290,388	7,625,191	2,921,946	3,322,421
— 建築成本及資本化開支	156,247	533,012	524,738	457,431
— 已資本化利息	—	229,852	26,027	13,515
	<u>4,446,635</u>	<u>8,388,055</u>	<u>3,472,711</u>	<u>3,793,367</u>

開發中物業及持作銷售物業位於中國。相關土地使用權的租期為40至70年。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日，開發中物業分別約人民幣3,842,000元、人民幣6,222,000元、人民幣1,757,000元及人民幣1,864,000元，預計將於報告期末起計十二個月後竣工及向客戶出售。

於二零一六年十二月三十一日，開發中物業賬面值人民幣3,839,178,000元已抵押予銀行作為目標集團銀行借款的擔保。有抵押銀行借款詳情載於附註24。

18. 其他應收款項

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
其他應收款項				
按金	8,623	29,778	17,747	5,604
預付款項	36,157	49,930	112	5
其他應收款項	4,512	8,223	454	389
應收增值稅	—	34,058	15,687	56,542
	<u>42,292</u>	<u>121,989</u>	<u>34,000</u>	<u>62,540</u>
減：減值撥備	—	—	—	(24)
	<u>42,292</u>	<u>121,989</u>	<u>34,000</u>	<u>62,516</u>

目標集團董事認為，其他應收款項的公平值與其賬面值並無重大差異，乃由於該等金額自開始起計於短期內到期。

19. 土地收購按金

在中國多個地區收購土地產生土地收購按金。此等按金於二零一七年取得使用土地的權利時轉換為待售開發中物業的租賃土地成本。

20. 合約資產及合約負債

目標集團應用實用方式，倘轉讓貨物與客戶付款期間少於一年，則其不會就重大財務部分生效而調整代價金額，倘確認目標集團資產的攤銷期間少於一年，則會於產生時將取得合約的增加成本確認為開支。

(a) 合約資產

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	八月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約資產				
有關物業銷售合約的應付				
銷售佣金	—	—	—	14,030

管理層預期，由於取得物業銷售合約而產生的已付／應付銷售佣金可予收回。目標集團資本化銷售佣金，並於有關收益確認時將其攤薄。於有關期間內並無攤薄合約資產。並無有關已資本化成本的減值虧損。

(b) 合約負債

	人民幣千元
二零一五年十二月三十一日、二零一六年一月一日、 二零一六年十二月三十一日、二零一七年一月一日、 二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	—
首次應用香港財務報告準則第15號的影響(附註3)	187,749
於二零一八年一月一日(經調整)	187,749
於二零一八年八月三十一日因確認計入合約負債的收益導致合約 負債減少	(54,768)
於二零一八年八月三十一日因收取遠期銷售訂金及期內就興建中 物業的分期付款導致合約負債增加	959,759
墊款應計利息開支導致合約負債增加	2,152
於二零一八年八月三十一日	1,094,892

目標集團根據物業銷售合約所訂條款向客戶收取付款。有關付款一般於履行合約前收取，而有關合約主要為物業發展及銷售。於有關期間內並無合約負債確認為收益。於二零一八年八月三十一日，已收取遠期銷售訂金及分期付款約人民幣1,094,892,000元預期將於一年內確認為收入。

21. 銀行結餘

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
銀行及手頭現金	116,772	269,312	94,602	167,383
減：受限制銀行存款	—	(32,784)	(18,270)	(39,770)
綜合現金流量表的現金及現金 等價物	<u>116,772</u>	<u>236,528</u>	<u>76,332</u>	<u>127,613</u>

受限制銀行存款指存入指定銀行賬戶，以人民幣計值的建築預售物業有擔保按金。根據相關政府規定，目標集團若干房地產開發公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售物業所得款項，作為相關物業建築項目的擔保按金。該按金僅可於獲得有關政府機關批准時用於支付有關物業項目的建築費用。該按金存款將於相關物業的建築竣工後解除。

22. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項				
應付第三方	<u>29,534</u>	<u>381,039</u>	<u>63,467</u>	<u>174,175</u>
其他應付款項				
應計費用及其他應付款項	<u>123,218</u>	<u>346,754</u>	<u>30,279</u>	<u>123,194</u>
	<u>152,752</u>	<u>727,793</u>	<u>93,746</u>	<u>297,369</u>

所有款項均為短期，因此貿易及其他應付款項的賬面值可被合理地視為與其公平價值相若。

目標集團獲其供應商授予0至30天的平均信貸期。截至報告期末，根據發票日期計，計入貿易應付款項的貿易應付賬款的賬齡分析如下。

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
0至30天	29,534	281,580	—	51,030
31至60天	—	11	—	2,407
61至90天	—	—	—	2,423
90天以上	—	99,448	63,467	118,315
	<u>29,534</u>	<u>381,039</u>	<u>63,467</u>	<u>174,175</u>

23. 應收／應付一家間接控股公司／聯營公司／同系附屬公司／一名股東款項／一家間接控股公司貸款

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年八月三十一日，應收／應付一家間接控股公司／聯營公司／同系附屬公司／一名股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，一名非控股股東貸款為無抵押、按年利率6厘計息及須按要求償還，有關貸款屬於附屬公司張家港建豐。該公司已於二零一七年出售(附註34)。

於二零一五年及二零一六年十二月三十一日，一家間接控股公司貸款為無抵押、按年利率6厘計息及並無固定還款期，且屬於附屬公司蘇州兆祥，其於二零一七年被視作出售(附註35)。

結餘的賬面值與其公平值相若。

24. 計息借款

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
有抵押銀行貸款	—	540,000	—	—

目標集團應償還的銀行貸款如下：

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
應償還賬面值 第三至第五年	—	540,000	—	—

於二零一六年十二月三十一日，有抵押銀行貸款按年利率4.75厘計息，並以賬面值約為人民幣3,839,178,000元的開發中物業作抵押(附註17)。

有抵押銀行貸款屬於附屬公司蘇州兆祥，該公司於二零一七年被視作出售(附註35)。

25. 遞延稅項

遞延稅項資產

	預付所得稅 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日	—	25	25
計入損益	3,265	2,723	5,988
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	3,265	2,748	6,013
計入損益	18,521	(2,470)	16,051
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	21,786	278	22,064
計入損益	16,257	430	16,687
出售一家附屬公司(附註34)	(12,163)	—	(12,163)
視作出售一家附屬公司(附註35(b))	(22,835)	—	(22,835)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	3,045	708	3,753
首次應用香港財務報告準則第9號的影響	—	6	6
首次應用香港財務報告準則第15號的影響	—	(1,716)	(1,716)
於二零一八年一月一日(經調整)	3,045	(1,002)	2,043
計入損益	14,138	6	14,144
於二零一八年八月三十一日	17,183	(996)	16,187

26. 實繳資本

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日，蘇州兆坤的註冊及實繳資本為人民幣50,000,000元。

27. 儲備

目標集團於有關期間的儲備變動詳情載於綜合權益變動表。

法定儲備

根據相關中國法律，目標集團須至少將其除稅後純利(根據中國會計規例釐定)的10%撥入法定儲備，直至儲備結餘達到目標集團註冊資本的50%為止。該儲備的轉撥須在向目標集團股權擁有人分派股息之前作出。除就目標集團清盤外，法定儲備不可分派。

資本儲備

資本儲備自益悅分別於二零一六年及二零一七年向蘇州兆祥所作出第一次及第二次資本增加所產生。詳情載於附註35。

永久債券

截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，蘇州兆坤已向獨立第三方發行本金總額分別為人民幣600,000,000元及人民幣2,000,000,000元的永久債券。

債券初步按3個計息年度重新訂價，於重新訂價周期結束後，發行人有權將債券重新訂價周期延長一年，且不受任何遞延數目或全數贖回限制。

債券並無向投資者提供贖回選擇權，致使投資者不得要求發行人於債券有效期內贖回債券。

發行人有權押後支付利息，故此發行人可於每個派息日將支付利息的時間押後至該期間的下一個派息日，連同所有利息及根據相關條款已延後的應計利息，且不受任何遞延數目限制。

目標集團發行的永久債券分類為權益工具，並於綜合財務狀況表的權益項下確認。

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年八月三十一日止八個月，向永久債券持有人已作出的分派分別為人民幣446,000元、人民幣28,755,000元、人民幣96,320,000元及人民幣48,601,000元。

28. 蘇州兆坤的財務狀況表

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	2,025	1,436	1,055	807
於聯營公司的權益	—	—	272,998	144,989
於附屬公司的權益	95,000	95,000	—	—
可供出售金融資產	6,000	—	—	—
遞延稅項資產	6,013	8,502	3,753	16,187
	<u>109,038</u>	<u>104,938</u>	<u>277,806</u>	<u>161,983</u>
流動資產				
物業存貨	604,480	4,068,392	3,512,353	3,796,246
其他應收款項	48,242	88,334	34,000	62,516
土地收購的訂金	—	289,000	—	—
合約資產	—	—	—	14,030
應收一家間接控股公司款項	713,135	—	—	—
應收聯營公司款項	—	—	16,807	—
應收同系附屬公司款項	—	—	215	—
應收一名股東款項	—	—	—	12,250
預付稅項	14,004	22,358	—	32,895
銀行結餘	115,977	17,076	94,602	167,383
	<u>1,495,838</u>	<u>4,485,160</u>	<u>3,657,977</u>	<u>4,085,320</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	40,385	377,874	93,746	297,369
預售開發中物業所收取墊款	932,975	1,125,771	187,214	—
合約負債	—	—	—	1,094,892
應付一家間接控股公司款項	—	1,053,535	1,183,845	849,611
應付一家聯營公司款項	—	—	—	15,390
應付一家同系附屬公司款項	—	—	3,356	—
應付一家附屬公司款項	—	873	—	—
所得稅負債	—	8,124	145,513	58,476
	<u>973,360</u>	<u>2,566,177</u>	<u>1,613,674</u>	<u>2,315,738</u>
流動資產淨值	<u>522,478</u>	<u>1,918,983</u>	<u>2,044,303</u>	<u>1,769,582</u>
資產淨值	<u>631,516</u>	<u>2,023,921</u>	<u>2,322,109</u>	<u>1,931,565</u>
權益				
實繳資本	50,000	50,000	50,000	50,000
儲備	581,516	1,973,921	2,272,109	1,881,565
權益總額	<u>631,516</u>	<u>2,023,921</u>	<u>2,322,109</u>	<u>1,931,565</u>

附註：

蘇州兆坤的儲備變動如下：

	法定儲備 人民幣千元	永久債券 人民幣千元	(累計虧損)／ 保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日	—	—	(76)	(76)
發行永久債券	—	600,000	—	600,000
分配予永久債券持有人	—	—	(446)	(446)
與擁有人進行交易總額	—	600,000	(446)	599,554
年內虧損及全面開支總額	—	—	(17,962)	(17,962)
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	—	600,000	(18,484)	581,516
償還永久債券	—	(600,000)	—	(600,000)
發行永久債券	—	2,000,000	—	2,000,000
分配予永久債券持有人	—	—	(28,755)	(28,755)
與擁有人進行交易總額	—	1,400,000	(28,755)	1,371,245
年內溢利及全面收益總額	—	—	21,160	21,160
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日	—	2,000,000	(26,079)	1,973,921
轉撥至法定儲備	25,000	—	(25,000)	—
分配予永久債券持有人	—	—	(96,320)	(96,320)
與擁有人進行交易總額	25,000	—	(121,320)	(96,320)
年內溢利及全面收益總額	—	—	394,508	394,508
於二零一七年十二月三十一日 首次應用香港財務報告準則 第15號的影響	25,000	2,000,000	247,109	2,272,109
首次應用香港財務報告準則 第9號的影響	—	—	5,147	5,147
於二零一八年一月一日(經調整)	25,000	2,000,000	252,238	2,277,238
償還永久債券	—	(100,000)	—	(100,000)
已付股息	—	—	(272,000)	(272,000)
分配予永久債券持有人	—	—	(48,601)	(48,601)
與擁有人進行交易總額	—	(100,000)	(320,601)	(420,601)
期內溢利及全面收益總額	—	—	24,928	24,928
於二零一八年八月三十一日	25,000	1,900,000	(43,435)	1,881,565
於二零一七年一月一日(經審核)	—	2,000,000	(26,079)	1,973,921
分配予永久債券持有人	—	—	(48,028)	(48,028)
與擁有人進行交易總額	—	—	(48,028)	(48,028)
期內溢利及全面收益總額	—	—	4,955	4,955
於二零一七年八月三十一日 (未經審核)	—	2,000,000	(79,062)	1,930,848

29. 關聯方交易

除該等歷史財務資料其他地方所披露者外，目標集團於有關期間訂立以下關聯方交易：

關聯方名稱	性質	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
		二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
怡家園(廈門)物業 管理有限公司	物業管理服務費	—	—	3,998	808	3,140

主要管理人員薪酬

目標集團董事及高級管理人員被視為目標集團的主要管理人員，而目標集團於有關期間概無已付或應付董事及高級管理人員任何薪酬。

30. 融資活動所產生負債的對賬

蘇州兆坤融資活動所產生負債的變動可分類如下：

	(應收)／ 應付一家 間接控股 公司款項 人民幣千元	計息借款 人民幣千元	一家間接控股 公司貸款 人民幣千元	一名非控股 股東貸款 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日	421,619	—	—	—	421,619
現金流量：					
還款	(1,134,754)	—	—	—	(1,134,754)
所得款項	—	—	3,631,633	—	3,631,633
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	(713,135)	—	3,631,633	—	2,918,498
現金流量：					
還款	—	—	(1,761,964)	—	(1,761,964)
所得款項	2,465,124	540,000	—	—	3,003,124
非現金流量：					
應付利息	—	—	230,331	—	230,331
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日	1,749,989	540,000	2,100,000	—	4,389,989
現金流量：					
還款	(1,043,992)	—	—	—	(1,043,992)
所得款項	—	1,646,000	—	343,322	1,989,322
非現金流量：					
應付利息	—	—	—	26,415	26,415
出售一家附屬公司(附註34)	1,892	(950,000)	—	(369,737)	(1,317,845)
視為出售一家附屬公司(附註35(b))	475,956	(1,236,000)	(2,100,000)	—	(2,860,044)
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	1,183,845	—	—	—	1,183,845
現金流量：					
還款	(334,234)	—	—	—	(334,234)
於二零一八年八月三十一日	849,611	—	—	—	849,611
於二零一七年一月一日(經審核)	1,749,989	540,000	2,100,000	—	4,389,989
現金流量：					
所得款項	84,822	696,000	456,466	604,966	1,842,254
非現金流量：					
應付利息	—	—	96,220	3,906	100,126
視為出售一家附屬公司(附註35(b))	475,956	(1,236,000)	(2,100,000)	—	(2,860,044)
於二零一七年八月三十一日(未經審核)	2,310,767	—	552,686	608,872	3,472,325

31. 經營租賃承擔

於各報告日期，目標集團就目標集團物業的不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃付款總額如下：

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	八月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	1,361	1,839	—	—
一年以上但五年內	7,526	5,651	—	—
	<u>8,887</u>	<u>7,490</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

32. 資本承擔

於各報告日期，目標集團有以下資本承擔：

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	八月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備				
— 開發中物業	356,021	637,306	575,701	291,335
	<u>356,021</u>	<u>637,306</u>	<u>575,701</u>	<u>291,335</u>

33. 融資擔保合約

目標集團出具的融資擔保的面值分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	八月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就向目標集團物業買家批出的按揭貸款向銀行及金融機構作出的擔保	310,940	1,308,848	238,175	1,938,736
	<u>310,940</u>	<u>1,308,848</u>	<u>238,175</u>	<u>1,938,736</u>

該款項指與若干銀行及金融機構就為目標集團物業單位的若干買方安排的按揭貸款所授出的按揭融資有關的擔保。該等擔保乃為擔保上述買方的還款責任而提供。擔保期將自授出按揭當日開始並於下列較早者發生時終止：(i) 出具房地產所有權證（一般於完成擔保登記後平均二至三年內可以取得）；或(ii) 物業買方償還按揭貸款。

根據擔保條款，在有關買方拖欠按揭貸款付款的情況下，目標集團負責償還違約買方欠付銀行及金融機構的尚未償還按揭本金連同應計利息及罰金，而目標集團有權接管相關物業的法定業權及所有權。倘若出現拖欠付款，相關物業的可變現淨值能夠涵蓋尚未償還按揭本金連同應計利息及罰金的還款，因此於綜合財務報表中並無計提撥備。由於適用的拖欠率較低，目標集團董事認為融資擔保的公平值並不重大。

34. 出售一家附屬公司

蘇州兆坤於二零一七年十二月向益悅出售其於張家港建豐的70%權益。

已收代價

人民幣千元

已收現金及現金等價物代價

34,990

對已失去控制權的資產及負債的分析

於二零一七年
十二月
三十一日
人民幣千元

物業、廠房及設備	1,955
遞延稅項資產	12,163
物業存貨	2,688,142
其他應收款項	32,196
應收一家間接控股公司款項	1,892
預付稅項	8,893
銀行結餘	538,117
貿易及其他應付款項	(84,068)
預售開發中物業所收取墊款	(937,455)
一名非控股股東貸款	(369,737)
應付同系附屬公司款項	(929,366)
計息借款	(950,000)
已出售資產淨值	12,732

出售一家附屬公司收益

人民幣千元

已收及應收代價	34,990
已出售資產淨值	(12,732)
非控股權益	3,819
出售所得收益	26,077
現金代價總額	34,990
已出售現金及現金等價物	(538,117)
出售的現金流出	(503,127)

35. 視作出售一家附屬公司及一家附屬公司部分權益

(a) 視作出售蘇州兆祥部分權益

隨著益悅於二零一六年八月對蘇州兆祥第一次增資，蘇州兆坤於蘇州兆祥的股權已由95.00%攤薄至82.65%，而益悅於蘇州兆祥的股權已由0%增至13%。儘管於蘇州兆祥的股權減少，蘇州兆坤仍能對蘇州兆祥行使控制權，而蘇州兆坤於蘇州兆祥的股權減少人民幣8,150,000元(即代價公平值人民幣7,760,000元與扣除蘇州兆祥非控股權益人民幣390,000元的差額已直接於資本儲備中確認。

(b) 視作出售蘇州兆祥

隨著益悅於二零一七年三月對蘇州兆祥第二次增資，蘇州兆坤於蘇州兆祥的股權已由82.65%攤薄至47.50%，而益悅於蘇州兆祥的股權已由13%增至50%，導致其失去對蘇州兆祥的控制權。因此，於蘇州兆祥的投資重新分類為於聯營公司的權益。

於二零一七年三月二十九日，蘇州兆祥的資產及負債已不再於目標集團的綜合財務狀況表中綜合入賬，且於蘇州兆祥的權益乃以權益法入賬列為聯營公司。於失去控制權當日保留於蘇州兆祥的47.50%權益的公平值被視為初步確認於蘇州兆祥的投資為聯營公司的成本。

人民幣千元

保留權益的公平值

109,656

對已失去控制權的資產及負債的分析

於二零一七年
三月二十九日
人民幣千元

物業、廠房及設備	1,497
遞延稅項資產	22,835
物業存貨	4,380,387
其他應收款項	1,298,294
應收一家間接控股公司款項	475,956
預付稅項	26,317
銀行結餘	153,558
貿易及其他應付款項	(1,518,026)
預售開發中物業所收取墊款	(1,398,443)
一家間接控股公司貸款	(2,100,000)
計息借款	(1,236,000)
應付稅項	(7,575)
已出售資產淨值	98,800

視作出售一家附屬公司收益

	人民幣千元
保留權益的公平值	109,656
已出售資產淨值	(98,800)
非控股權益	<u>17,142</u>
視作出售所得收益	<u>27,998</u>
出售所產生現金流出淨額	
視作已出售的現金及現金等價物	<u>153,558</u>

36. 財務風險管理

目標集團因在日常業務過程中及投資活動中利用金融工具而面臨的財務風險。財務風險包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。

目標集團的總部與董事會密切合作，統籌財務風險管理。管理財務風險的總體目標側重於透過盡量減少接觸金融市場以保持目標集團短至中期的現金流量。

36.3 信貸風險

根據香港會計準則第39號

信貸風險指於二零一五年一月一日至二零一七年十二月三十一日因交易對手無法或不願履行其合約責任而帶來的虧損風險。

目標集團的其他金融資產(主要包括現金及現金等價物、其他應收款項、應收一家間接控股公司、聯營公司及同系附屬公司款項)的信貸風險源自交易對手違約,所面臨的最大風險相等於此等工具於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日的賬面值。有關信貸風險政策的進一步詳情載於附註2.6。

根據香港財務報告準則第9號

信貸風險指金融工具的對手方未能根據金融工具的條款履行其責任,因而導致目標集團錄得財務虧損的風險。目標集團面臨的信貸風險主要來自其日常業務過程中向客戶授出的信貸。目標集團就已確認金融資產及合約資產而面臨的最大信貸風險限於各報告期末的賬面值。

就其他應收款項、應收一家間接控股公司、聯營公司、同系附屬公司及一名股東款項及合約資產而言,須對所有對手方進行個別信貸評估。該等評估集中注意對手方的財務狀況、過往付款記錄,並考慮對手方的特定資料及與對手方經營相關的經濟環境。目標集團已實施監控程式以確保採取進一步行動收回逾期債務。此外,目標集團於各報告期末審閱各個別其他應收款項結餘的可收回金額,確保對不可收回金額作出充足減值虧損。

目標集團於首次確認資產時考慮拖欠的可能性,並考慮於各報告期信貸風險是否會出現持續大幅增長。為評估信貸風險是否出現大幅增長,目標集團將報告日資產產生的拖欠風險與首次確認日止拖欠風險進行比較。目標集團考慮可獲得的合理及支持性前瞻資料。內部信貸評級、預計會對借款人履行其義務的能力造成重大變動的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動、借款人經營業績的實際或預期重大變動及借款人預期表現及行為的重大變動(包括借款人於目標集團支付狀況的變動及借款人經營業績的變動)均為須予合併的指標。

目標集團透過及時為預期信貸虧損作出適當撥備將其信貸風險入賬。在計算預期信貸虧損率時,目標集團考慮歷史元素及前瞻性元素。

管理層根據歷史還款記錄及過往經驗,定期對其他應收款項、應收一家間接控股公司、聯營公司、同系附屬公司及一名股東款項等金融資產進行集體評估,並對其他應收款項、應收一家間接控股公司、聯營公司、同系附屬公司及一名股東款項的可收回性進行個別評估。目標集團認為與其他應收款項、應收一家間接控股公司、聯營公司、同系附屬公司及一名股東款項相關的信貸風險並不重大。目標集團董事認為,目標集團於其他應收款項、應收一家間接控股公司、聯營公司、同系附屬公司及一名股東款項等金融資產的未償還款項並無重大固有信貸風險。

36.4 流動資金風險

穩健的流動資金風險管理指維持充足的現金及現金等價物。目標集團旨在透過維持足夠的現金及現金等價物以及來自關連公司的足夠資金，以維持資金的靈活性。

於報告期末，目標集團所有按於各報告日期至合約到期日的餘下年期分為相關到期日組別的非衍生金融負債均於一年內到期。由於貼現的影響並不重大，因此，合約未貼現現金流量相當於其賬面值結餘。

下列合約到期分析乃以金融負債的未貼現現金流量為基準。

	按要求或 於一年內 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	未貼現 現金流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零一五年					
十二月三十一日					
按攤銷成本計：					
一貿易及其他應付款項	151,919	—	—	151,919	151,919
一一家間接控股公司貸款	3,631,633	—	—	3,631,633	3,631,633
	<u>3,783,552</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,783,552</u>	<u>3,783,552</u>
已發出財務擔保：					
一最高擔保金額	<u>310,940</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>310,940</u>	<u>—</u>
於二零一六年					
十二月三十一日					
按攤銷成本計：					
一貿易及其他應付款項	698,611	—	—	698,611	698,611
一應付一家間接控股 公司款項	1,749,989	—	—	1,749,989	1,749,989
一計息借款	25,650	565,650	—	591,300	540,000
一一家間接控股公司貸款	99,750	99,750	2,199,750	2,399,250	2,100,000
	<u>2,574,000</u>	<u>665,400</u>	<u>2,199,750</u>	<u>5,439,150</u>	<u>5,088,600</u>
已發出財務擔保：					
一最高擔保金額	<u>1,308,848</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,308,848</u>	<u>—</u>
於二零一七年					
十二月三十一日					
按攤銷成本計：					
一貿易及其他應付款項	90,496	—	—	90,496	90,496
一應付一家間接控股 公司款項	1,183,845	—	—	1,183,845	1,183,845
一應付一家同系附屬 公司款項	3,356	—	—	3,356	3,356
	<u>1,277,697</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,277,697</u>	<u>1,277,697</u>
已發出財務擔保：					
一最高擔保金額	<u>238,175</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>238,175</u>	<u>—</u>

	按要求或 於一年內 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	未貼現 現金流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零一八年 八月三十一日					
按攤銷成本計：					
一貿易及其他應付款項	296,695	—	—	296,695	296,695
一應付一家間接控股 公司款項	849,611	—	—	849,611	849,611
一應付一家聯營公司款項	15,390	—	—	15,390	15,390
	<u>1,161,696</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,161,696</u>	<u>1,161,696</u>
已發出財務擔保：					
一最高擔保金額	<u>1,938,736</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,938,736</u>	<u>—</u>

36.5 公平值

目標集團董事認為，於綜合財務狀況表中按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與彼等各自於各報告期末的公平值相若。

37. 資本管理

目標集團的資本管理主要為保障目標集團的持續經營能力，同時令股東回報最大化。

目標集團的資本架構由一家間接控股公司貸款、應付間接控股公司款項及目標集團的權益組成。目標集團董事定期審閱資本架構。作為該項審閱的一部分，目標集團董事考慮到資本成本及與已發行股本相關的風險，並採取適當措施平衡整體資本架構。

III. 期後財務報表

目標集團並未就二零一八年八月三十一日後至本報告日期止的任何期間編製經審核財務報表。

以下為獨立申報會計師致同(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)所編製的報告全文，僅供載入本通函。



就歷史財務資料致龍岩利瑞房地產開發有限公司董事的會計師報告

緒言

吾等就第Iib-3至Iib-33頁所載的龍岩利瑞房地產開發有限公司(「龍岩利瑞」)的歷史財務資料作出報告，該等財務資料包括龍岩利瑞於二零一七年十二月三十一日及二零一八年八月三十一日的財務狀況表及由二零一七年八月九日(成立日期)至二零一七年十二月三十一日期間以及截至二零一八年八月三十一日止八個月(「有關期間」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明資料(統稱為「歷史財務資料」)。第Iib-3至Iib-33頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃為供載入建發國際投資集團有限公司(「貴公司」)日期為二零一八年十一月二十四日的通函(「通函」)內而編製，內容有關建議由 貴公司收購龍岩利瑞的100%股權。

董事對歷史財務資料的責任

龍岩利瑞董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的編製及呈列基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料，並負責落實龍岩利瑞董事認為必需的內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

申報會計師的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函報告工作準則第200號「就投資通函內歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否確無重大錯誤陳述取得合理保證。

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

吾等認為，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2.1所載編製及呈列基準，歷史財務資料真實公平地反映龍岩利瑞於二零一七年十二月三十一日及二零一八年八月三十一日的財務狀況以及其於有關期間的財務表現及現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須報告事項

調整

於編製歷史財務資料時，並無對第IIb-3頁所界定的相關財務報表作出調整。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12樓

二零一八年十一月二十四日

林敬義

執業證書編號：P02771

I. 歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載的歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

歷史財務資料所依據的龍岩利瑞於有關期間的財務報表(「**相關財務報表**」)，由致同(香港)會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。

歷史財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列。除非另有指明，所有金額均湊整至最接近的人民幣千元。

(A) 損益及其他全面收益表

		由二零一七年 八月九日 (成立日期)至 二零一七年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一八年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元
	附註		
收益	5	—	—
其他收入	6	2	15
行政開支		—	(1,050)
銷售開支		(60)	(5,674)
融資成本	7	—	—
		<hr/>	<hr/>
除所得稅前虧損	8	(58)	(6,709)
所得稅抵免，淨額	9	1	1,644
		<hr/>	<hr/>
期內虧損及全面虧損總額		<u>(57)</u>	<u>(5,065)</u>

(B) 財務狀況表

	附註	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一八年 八月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	—	167
遞延稅項資產	21	1	8,360
		<u>1</u>	<u>8,527</u>
流動資產			
待售開發中物業	13	—	1,250,606
其他應收款項	14	6,794	16,412
有關土地收購的按金	15	1,065,031	—
合約資產	16	—	268
應收同系附屬公司款項	19	—	99,980
銀行結餘	17	917	124,175
		<u>1,072,742</u>	<u>1,491,441</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	18	4,100	38,129
合約負債	16	—	170,648
應付一家間接控股公司款項	19	1,018,700	941,074
應付一家同系附屬公司款項	19	—	3
所得稅負債		—	5,236
		<u>1,022,800</u>	<u>1,155,090</u>
流動資產淨值		<u>49,942</u>	<u>336,351</u>
總資產減流動負債		<u>49,943</u>	<u>344,878</u>
非流動負債			
計息借款	20	—	300,000
資產淨值		<u>49,943</u>	<u>44,878</u>
權益			
實繳股本	22	50,000	50,000
累計虧損		(57)	(5,122)
總權益		<u>49,943</u>	<u>44,878</u>

(C) 權益變動表

	實繳股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於二零一七年八月九日 (成立日期)			
股東出資(附註22)	50,000	—	50,000
期內虧損及全面虧損總額	—	(57)	(57)
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	50,000	(57)	49,943
期內虧損及全面虧損總額	—	(5,065)	(5,065)
於二零一八年八月三十一日	50,000	(5,122)	44,878

(D) 現金流量表

	由二零一七年 八月九日 (成立日期)至 二零一七年 十二月三十一日 期間 附註 人民幣千元	截至 二零一八年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元
經營活動的現金流量		
除所得稅前虧損	(58)	(6,709)
就下列各項的調整：		
物業、廠房及設備折舊	—	3
利息收入	(2)	(15)
營運資金變動前的經營虧損	(60)	(6,721)
待售開發中物業增加	—	(178,315)
其他應收款項增加	(6,794)	(16,213)
有關土地收購的按金增加	(1,065,031)	—
合約資產增加	—	(268)
貿易及其他應付款項增加	4,100	34,029
合約負債增加	—	170,002
受限制銀行存款增加	—	(123,245)
經營所用現金	(1,067,785)	(120,731)
已付所得稅	—	(1,479)
經營活動所用現金淨額	(1,067,785)	(122,210)
投資活動的現金流量		
已收利息	2	15
購買物業、廠房及設備	—	(189)
向同系附屬公司墊款	—	(99,977)
投資活動所得／(所用)現金淨額	2	(100,151)

	由二零一七年 八月九日 (成立日期)至 二零一七年 十二月三十一日 期間 附註	截至 二零一八年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元
融資活動的現金流量		
股東出資	50,000	—
來自一家間接控股公司的墊款	1,018,700	—
向一家間接控股公司還款	—	(77,626)
新造借款所得款項	—	300,000
	<hr/>	<hr/>
融資活動所得現金淨額	1,068,700	222,374
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等價物增加淨額	917	13
期初的現金及現金等價物	—	917
	<hr/>	<hr/>
期末的現金及現金等價物， 指銀行結餘	17	930
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

II. 龍岩利瑞歷史財務資料附註

1. 一般資料

龍岩利瑞於二零一七年八月九日在中國成立為有限公司。其註冊辦事處地址為福建省龍岩市新羅區曹溪街道下寮新村51號13層1308室。龍岩利瑞主要在中國從物業開發。

龍岩利瑞董事認為，龍岩利瑞的直接控股公司及最終控股公司分別為於中國註冊成立的廈門建瑞房地產開發有限公司及廈門建發集團有限公司。

損益及其他全面收益表、權益變動表、現金流量表及相關附註所示相關比較金額涵蓋二零一八年一月一日至二零一八年八月三十一日止八個月期間，故此不一定可與二零一七年八月九日(成立日期)至二零一七年十二月三十一日期間所示金額作比較。

2. 重大會計政策概要

2.1 編製及呈列基準

載列於本報告的歷史財務資料乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則、修訂及詮釋)以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文而編製。

就編製及呈列有關期間的歷史財務資料而言，除龍岩利瑞自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號「金融工具」(包括香港財務報告準則第9號的修訂)及香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」外，龍岩利瑞於整段有關期間內一直貫徹採納於二零一八年一月一日開始的財政年度生效的所有香港財務報告準則。香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的影響載於附註3。編製歷史財務資料所用重大會計政策已於整個有關期間內貫徹應用。採納已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則及其對龍岩利瑞歷史財務資料的影響(如有)於附註2.2披露。

歷史財務資料已按照歷史成本基準編製。計量基礎於以下會計政策充分說明。

於二零一八年八月三十一日，龍岩利瑞尚未產生任何收入，並依賴來自其間接控股公司建發房地產集團有限公司(「建發房產」)的財務支援，作進一步物業開發及營運資金之用。歷史財務資料按持續經營基準編製，原因為龍岩利瑞的間接控股公司已承諾當其債項到期時會向龍岩利瑞提供所需的財務支援。董事相信，龍岩利瑞將能夠於可見將來履行其財務責任。因此，歷史財務資料已按持續經營基準編製。

編製與香港財務報告準則一致的歷史財務資料須運用若干關鍵會計估計。此亦需要管理層在應用龍岩利瑞的會計政策過程中作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性的範圍或假設並估計對歷史財務資料屬重大的範圍於下文附註3披露。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)湊整至最接近的人民幣千元呈列，其為龍岩利瑞的功能貨幣。

2.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

龍岩利瑞未有提早採納以下已頒佈惟於有關期間尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第9號(修訂本)	提早還款特性及負補償 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 ³
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結算 ¹
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一五至二零一七年週期的年度改進 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 生效日期待定

龍岩利瑞的董事預計，所有餘下公告將於公告生效日期後開始的首個期間在龍岩利瑞的會計政策中採用。新訂及經修訂香港財務報告準則預期不會對歷史財務資料有重大影響。

2.3 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。成本包括購買資產的直接應佔開支。

折舊乃按以下年率於其估計可使用年期內以直線法計提，以撇銷其成本減剩餘價值：

傢具及固定裝置	20%
汽車	12.5%

資產的折舊方法、剩餘價值及可使用年期均於各報告日期結束時予以檢討，並作出適當調整。

報廢或出售產生的收益或虧損按資產銷售所得款項與賬面值間的差額釐定，並於損益內確認。

僅當與該資產有關的未來經濟利益可能流入龍岩利瑞，而項目成本能可靠地計量時，後續成本方會計入資產的賬面金額或確認為一項獨立資產(如適用)。所有其他成本(如維修及保養)在產生時的財務期間於損益內支銷。

2.4 金融工具

金融資產及金融負債於龍岩利瑞訂立金融工具的合約條文時於財務狀況表確認。

金融資產或金融負債初步按公平值加上(倘並非按公平值計入損益之金融資產)收購或發行該項目直接應佔的交易成本計量。

金融資產(於二零一八年一月一日前適用的會計政策)

龍岩利瑞對金融資產採用的會計政策載列如下。金融資產分類為貸款及應收款項。

管理層於初步確認時根據收購金融資產的目的釐定金融資產的類別，並(倘允許及適合)於各報告日期重新評估該分類。

當且僅當龍岩利瑞成為工具合約協議的一方，方會確認所有金融資產。按常規方式購買的金融資產於交易日確認。金融資產初步確認時以公平值加直接應佔交易成本計量。

自投資收取現金流量的權利屆滿或被轉讓及所有權的絕大部分風險及回報已被轉讓時，終止確認金融資產。

於各報告日期，會審視金融資產以評估是否存在減值的客觀證據。倘存在該等證據，會按金融資產分類釐定及確認減值虧損。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款而並無活躍市場報價的非衍生金融資產。貸款及應收款項其後運用實際利息法按攤銷成本減任何減值虧損計量。攤銷成本經計及收購時的任何折讓或溢價後計算，並計入屬實際利率及交易成本組成部分的費用。

金融資產減值

於各報告日期，會審視金融資產以釐定是否存在任何客觀減值證據。

個別金融資產的客觀減值證據包括龍岩利瑞注意到的以下一項或多項虧損事件的可觀察數據：

- 債務人有重大財政困難；
- 違反合約，如拖欠或未能償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境的重大變動對債務人產生不利影響；及
- 因財政困難令金融資產失去活躍市場。

一組金融資產的虧損事件包括顯示該組金融資產的估計未來現金流量出現可計量減少之可觀察數據。該可觀察數據包括但不限於集團債務人付款狀況及與集團的資產違約有關的國家或地方經濟狀況的不利變動。

倘有客觀證據顯示按攤銷成本列賬的貸款及應收款項出現減值虧損，虧損數額按資產賬面值與按金融資產原本實際利率(即於初步確認時計算的實際利率)貼現的

估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸虧損)的現值兩者間的差額計量。虧損數額於減值出現期間在損益內確認。

倘於往後期間減值虧損數額減少，而減少在客觀上與確認減值後所發生的事件相關，則撥回先前確認的減值虧損，惟不得使減值撥回當日金融資產賬面值超過未確認減值時的已攤銷成本。撥回數額於撥回期間在損益內確認。

金融資產的減值虧損直接自相應資產撇銷。其後收回先前直接撇銷的金額於損益內確認。

金融負債(於二零一八年一月一日前適用的會計政策)

龍岩利瑞的金融負債包括貿易及其他應付款項以及應付間接控股公司款項。

金融負債於龍岩利瑞成為工具合約協議一方時確認。所有利息相關支出均根據龍岩利瑞的借貸成本會計政策(參閱附註2.11)確認。

當負債項下的責任已履行、取消或屆滿時，則取消確認金融負債。

當現有金融負債被同一貸款人以明顯不同的條款提供的另一金融負債取代，或現有負債的條款大幅修訂，則有關交換或修訂被視為不再確認原負債而確認新負債，而相關賬面金額的差額於損益內確認。

貿易及其他應付款項及應付間接控股公司款項初步按公平值確認，隨後運用實際利息法按攤銷成本計量。

於二零一八年一月一日後適用的會計政策

(i) 金融資產的分類及計量

於初始確認時，金融資產被分類為：按攤銷成本計量；按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)計量；或按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量。

金融資產在初始確認後不會重新分類，除非及當龍岩利瑞改變管理金融資產的業務模式。

倘金融資產符合以下條件，且並非指定為按公平值計入損益，則該金融資產按攤銷成本計量：

- 該資產為在以持有資產以收取合約現金流量為目標的業務模式下持有；及
- 該金融資產的合約條款在特定日期產生的現金流僅為支付本金及未償本金的利息。

未如上文所述分類為按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益的所有金融資產會按公平值計入損益計量。在初始確認時，倘可消除或大幅減少會計錯配的發生，則龍岩利瑞能不可撤回地指定金融資產按公平值計入損益計量。

金融資產：業務模式評估

龍岩利瑞在組合層面持有的金融資產評估業務模式的目標，因為此最有效反映業務管理的方法及向管理層提供信息的方式。考慮的信息包括：

- 組合的既定政策和目標以及該等政策的實際操作。此包括管理層關注賺取合約利息收入的策略、維持特定的利率曲線、將金融資產的期限與任何相關負債或預期現金流出或通過出售資產變現現金流量的期限配對；
- 如何評估組合的表現並向龍岩利瑞的管理層報告；
- 影響業務模式(及該業務模式下持有的金融資產)表現的風險以及管理該等風險的方法；
- 業務管理人員的補償方式—例如補償是否根據所管理資產的公平值或所收取的合約現金流量決定；及
- 過往期間金融資產的銷售頻率、銷量及時間，出售原因以及未來銷售活動的預期。

對於不符合終止確認條件的交易，將金融資產轉移至第三方不會被視為銷售，這與龍岩利瑞對資產的持續確認一致。

持作買賣用途且其表現以公平值為基準評估和管理的金融資產按公平值計入損益計量。

金融資產：後續計量及損益

按攤銷成本計量的金融資產(包括其他應收款項、合約資產、應收同系附屬公司款項及銀行結餘)

該等資產隨後以實際利息法按攤銷成本計量。攤銷成本會扣減減值虧損。利息收入、外匯損益及減值於損益中確認。終止確認的任何收益或損失於損益中確認。

(ii) 終止確認金融資產

龍岩利瑞僅於自金融資產收取現金流量的合約權利屆滿，或金融資產及絕大部分風險及回報已轉移時，方會終止確認金融資產。

(iii) 金融資產減值

龍岩利瑞就按攤銷成本計量的金融資產確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的虧損撥備。

合約資產、其他應收款項及應收同系附屬公司款項減值虧損乃按12個月的預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，視乎自初始確認後信貸風險是否大幅增加而定。倘自初始確認後應收款項信貸風險大幅增加，則減值虧損按全期預期信貸虧損計量。

全期預期信貸虧損是預期金融工具在整個存續期內所有可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損。

12個月的預期信貸虧損是指因報告日期後12個月內(或倘該工具預計存續期少於12個月,則為較短期間)可能發生的金融工具違約事件而產生的部分預期信貸虧損。

在所有情況下,在估計預期信貸虧損時考慮的最長期間是龍岩利瑞面臨信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有現金缺額(即根據合約應付實體的現金流量與龍岩利瑞預計收取的現金流量之間的差額)的現值計量。

信貸減值的金融資產

於各報告日期,龍岩利瑞以前瞻性基準評估按攤銷成本入賬的金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的事件時,金融資產將出現「信貸減值」。

金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察數據:

- 借款人或發行人出現重大財政困難;
- 違反合約,如拖欠或逾期事件;
- 龍岩利瑞根據其他情況下不會考慮的條款重組貸款或墊款;
- 借款人很大可能將會破產或進行其他財務重組;或
- 因財政困難而導致擔保失去活躍市場。

在財務狀況表中列報預期信貸虧損的撥備

按攤銷成本計量的金融資產的虧損撥備從資產的賬面總額中扣除。

撤銷

若日後實際上不可收回款項,龍岩利瑞則會撤銷(部分或全部)金融資產的總賬面值。該情況通常出現在龍岩利瑞確定債務人並無可產生足夠現金流量的資產或收入來源以償還須撤銷金額之時。然而,已撤銷的金融資產仍可能受到執行活動的影響,以遵守龍岩利瑞收回應收金額的程序。

(iv) 金融負債的分類及計量

金融負債分類為按攤銷成本或按公平值計入損益計量。倘金融負債分類為持作出售、屬衍生工具或於初步確認時指定為衍生工具，則金融負債分類為按公平值計入損益。按公平值計入損益的金融負債按公平值計量，而收益及虧損淨額(包括任何利息開支)於損益確認。其他金融負債其後利用實際利息法按攤銷成本計量。利息開支以及外匯收益及虧損於損益確認。終止確認時的任何收益或虧損亦於損益確認。

龍岩利瑞的金融負債包括貿易及其他應付款項以及應付一家間接控股公司及一家同系附屬公司款項，全部均以攤銷成本計量。

(v) 終止確認金融負債

龍岩利瑞在合約責任獲解除、取消或屆滿時，終止確認金融負債。

倘金融負債的條款被修改，而經修改負債的現金流量很大程度上有所不同，則龍岩利瑞亦會終止確認金融負債。在此情況下，經修改條款下的新金融負債按公平值確認。原有金融負債與經修改條款下的新金融負債的賬面值差額於損益確認。

(vi) 抵銷

當及僅當龍岩利瑞現時存在一項可依法強制執行的權利可抵銷已確認的金融資產與金融負債，且其有意以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債，則兩者可予抵銷，而其淨額於財務狀況表呈列。

收入及開支僅在香港財報準則允許的情況下或就一組類似交易所產生的收益或虧損按淨額基準呈列。

2.5 待售開發中物業

待售開發中物業為對有未完成建築工程的土地及建築物的投資，而管理層擬於完成後持有作出售用途。待售開發中物業初步以成本確認，且其後以成本及可變現淨值中的較低者確認。成本包括由根據經營租賃持有的土地組成的物業，包括建築成本、借貸成本及該等物業應佔的其他直接成本的開發開支。

待售開發中物業於完成後轉移至持作出售物業。

2.6 現金及現金等價物

現金及現金等價物指銀行結餘。受限制銀行存款並無計入現金及現金等價物。

2.7 收益確認

於二零一八年一月一日後適用的會計政策

收益乃按就中國物業銷售而已收或應收代價的公平值計量。

收益於資產控制權轉移至買方時確認。資產的控制權是在一段時間內或在某一時點轉移，取決於合約條款與適用於合約的法律規定。資產的控制權會在一段時間內轉移，前提是龍岩利瑞的履約行為：

- 提供買方同時取得及消耗的所有利益；或
- 創造及提升買方在龍岩利瑞履約時控制的資產；或
- 並無創造對龍岩利瑞有替代用途的資產，且龍岩利瑞具有就迄今為止已完成的履約部分獲得付款的可強制執行權利。

倘資產的控制權在一段時間內轉移，會按在合約期間已完成該履約責任的進度確認收益。否則，收益會於買方獲得資產控制權的時點確認。

於釐定交易價格時，如交易屬重大，龍岩利瑞會就融資部分的影響調整已承諾的代價金額。

對於在某一時點轉移物業控制權的物業開發及銷售合約，收益於買方獲得實物所有權或已竣工物業的法定所有權且龍岩利瑞已獲得現時收款權並很可能收回代價時確認。

利息收入按時間比例基準採用實際利息法確認。

2.8 撥備及或然負債

當龍岩利瑞因過往事件而有現時債務(法定或推定)、結算有關債務可能會導致經濟利益流出且有關債務的金額能可靠估計時，則會確認撥備。倘若貨幣時間值重大，則撥備以結算債務預期所需開支的現值呈列。

所有撥備均於各報告日期審閱並作出調整，以反映當前最佳估計。

倘需要經濟利益流出的可能性較低，或無法對有關金額作出可靠估計，則會將有關債務披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性極低則除外。倘龍岩利瑞可能須承擔的債務須視乎未來會否發生某宗或多宗不受龍岩利瑞完全控制的不確定事件而確定，則亦會披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性極低則除外。

2.9 非金融資產減值

物業、廠房及設備須進行減值測試。每當有跡象顯示資產的賬面值可能無法收回時，會對該等資產進行減值測試。

倘資產賬面值超出其可收回金額，會即時按有關差額確認減值虧損為開支。可收回金額為公平值(反映市況減出售成本)與使用價值兩者間的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用反映貨幣時間值及資產特定風險的現行市場評估的稅前貼現率貼現至其現值。

就評估減值而言，倘資產並不產生大致上獨立於其他資產的現金流入，則會就可獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。因此，部分資產個別進行減值測試，而部分則在現金產生單位層面進行測試。

已確認減值虧損按比例自現金產生單位的資產中扣除，惟資產賬面值不會調減至低於其個別公平值減出售成本或使用價值(如可釐定)。

倘用以釐定資產可收回金額的估計出現有利變動，則撥回減值虧損，惟資產的賬面值不得超過倘並無確認減值虧損而釐定的賬面值(扣除折舊或攤銷)。

2.10 僱員福利

退休福利

龍岩利瑞為合資格參與的僱員參與由中國政府相關省市社保管理機構籌辦的多項定額供款退休金計劃，包括退休金計劃、醫療保險、失業保險及住房公積金。龍岩利瑞及僱員須向該等計劃每月供款，按期內僱員薪金的百分比計算。供款會於到期時確認為僱員福利開支。

短期僱員福利

僱員年假的權利在僱員應享有時確認。就僱員截至報告日期止已提供的服務而產生的年假的估計負債作出撥備。

非累計有薪缺勤(如病假及產假)於支取時方予以確認。

2.11 借貸成本

收購、興建或生產任何合資格資產而產生的借貸成本(扣除特定借款暫時性投資所賺取的任何投資收入)，於完成及籌備資產作擬定用途所需期間內資本化。合資格資產指需要一段頗長時間始能作其擬定用途或出售的資產。其他借貸成本於產生時支銷。

在資產產生開支、產生借貸成本及使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間，借貸成本會資本化作合資格資產成本的一部分。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作完成時，借貸成本會停止資本化。

2.12 所得稅的會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括與財務機構就本期或過往報告期間有關而於報告日期尚未支付的責任或申索。該等金額乃根據期內應課稅溢利按相關財務期間適用的稅率及稅法計算。即期稅項資產或負債的所有變動於損益內確認為稅項開支的一部分。

遞延稅項乃按於報告日期歷史財務資料內資產及負債的賬面值與其相應稅基間的暫時差額運用負債法計算。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未運用稅務抵免確認，惟以可能有應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)可抵銷可扣稅暫時差額、未運用稅項虧損及未運用稅務抵免的情況為限。

倘於一宗交易中初步確認的資產及負債產生的暫時差額並不影響應課稅溢利或會計溢利或虧損，則不會就此確認遞延稅項資產及負債。

遞延稅項乃按預期於清償負債或變現資產期間適用的稅率計算(不作貼現)，惟有關稅率於報告日期須為已實施或實際上實施的稅率。

遞延稅項資產或負債的變動於損益內確認，或倘與其他全面收益或直接於權益扣除或計入的項目有關，則於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項資產及即期稅項負債會且僅會於以下情況以淨額呈列：

- (a) 龍岩利瑞依法有強制執行權可以將已確認金額對銷；及
- (b) 計劃以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債。

龍岩利瑞會且僅會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產及遞延稅項負債：

- (a) 龍岩利瑞依法有強制執行權可以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷；及
- (b) 遞延稅項資產及遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收的所得稅：
 - (i) 同一應課稅實體；或
 - (ii) 計劃於各未來期間(而預期在有關期間內將結清或收回大額的遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及清償負債的不同應課稅實體。

2.13 關聯方

就此等歷史財務資料而言，一方被視為與龍岩利瑞有關聯，倘若：

- (a) 該方為一個人或該人的近親家庭成員且若該人士：
 - (i) 控制或共同控制龍岩利瑞；
 - (ii) 對龍岩利瑞有重大影響力；或
 - (iii) 為龍岩利瑞或龍岩利瑞母公司的主要管理層成員。

- (b) 該方為一個實體且若符合下列任何一項條件：
- (i) 該實體與龍岩利瑞屬同一集團的成員。
 - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體作為成員公司時所屬集團的旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
 - (iii) 該實體與龍岩利瑞均為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 實體為龍岩利瑞或與龍岩利瑞有關聯的實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
 - (vi) 實體受(a)內所識別人士控制或共同控制。
 - (vii) (a)(i)內所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。
 - (viii) 該實體，或其所屬集團的任何成員，向龍岩利瑞或龍岩利瑞的母公司提供主要管理層服務。

一名人士的近親家庭成員為在與該實體進行交易時預期可能會影響該人士或受到該人士影響的家庭成員。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

誠如附註2.1所載，龍岩利瑞自二零一八年一月一日起已應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，導致如下所述會計政策出現變動及對財務報表內確認的金額作出調整。

香港財務報告準則第9號「金融工具」，包括香港財務報告準則第9號「具有負補償的提前還款特性」的修訂

截至二零一八年八月三十一日止八個月，龍岩利瑞已採納香港財務報告準則第9號及其他香港財務報告準則的相關後續修訂。香港財務報告準則第9號就(1)金融資產及金融負債的分類及計量；(2)金融資產的預期信貸虧損；及(3)一般對沖會計引入新規定。

採納香港財務報告準則第9號時，龍岩利瑞已採納過渡性措施及選擇不重列過往期間的資料。龍岩利瑞已確認首次應用的累計影響為對二零一八年一月一日權益期初結餘的調整。因此，比較資料繼續按香港會計準則第39號報告。

金融資產及金融負債的分類

於二零一八年一月一日(香港財務報告準則第9號的首次採納日期)龍岩利瑞管理層已評估龍岩利瑞所持金融資產適用的業務模式，並已將其金融工具分類至香港財務報告準則第9號的適用類別。

香港財務報告準則第9號將金融資產分類為三個主要類別：按攤銷成本計量、按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益。其取代香港會計準則第39號的持至到期投資、貸款及應收款項、可供出售金融資產及按公平值計入損益的金融資產類別。根據香港財務報告準則第9號，金融資產分類按管理金融資產的業務模式及其合約現金流量的特性釐定。

採納香港財務報告準則第9號後，金融資產的分類及計量取決於兩項評估：金融資產合約現金流量特徵及實體管理金融資產的業務模式。於二零一八年一月一日龍岩利瑞金融資產及負債的分類及計量不受首次應用香港財務報告準則第9號影響。

金融資產減值

香港財務報告準則第9號以「預期信貸虧損」模式取代香港會計準則第39號的「已產生虧損」模式。預期信貸虧損模式要求持續計量與金融資產相關的信貸風險，因此確認預期信貸虧損的時間較根據香港會計準則第39號的「已產生虧損」會計模式確認的時間為早。

於二零一八年一月一日，龍岩利瑞董事根據香港財務報告準則第9號規定，使用毋需付出不必要成本或能力而可得的合理且具支持的資料審閱及評估龍岩利瑞現有金融資產是否存在減值。於二零一八年一月一日首次應用香港財務報告準則第9號並無對龍岩利瑞的金融資產構成重大影響。

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號訂立就與客戶之間的合約產生的收益會計的新的五步法模型。根據香港財務報告準則第15號，收益應按反映實體預期有權就轉移商品或服務予客戶換取的代價的金額確認。香港財務報告準則第15號內的原則為計量及確認收益提供更具架構的方法。準則亦引進廣泛的描述性及定量披露要求，包括總收益的分拆、有關履行義務的資料、合約資產和負債賬戶結餘於各期間的變動，以及重大判斷和估計。龍岩利瑞已選擇使用累計影響過渡方法及已確認首次應用的累計影響為二零一八年一月一日期初結餘的調整。因此，並無重列比較資料及繼續根據香港會計準則第11號及第18號報告。經香港財務報告準則第15號允許，龍岩利瑞僅就於二零一八年一月一日前尚未完成的合約應用新規定。經考慮龍岩利瑞主要業務的性質後，採納香港財務報告準則第15號並無對於二零一八年一月一日首次應用時龍岩利瑞的收益確認、金額及披露事項構成重大影響。

披露因在二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第15號而對截至二零一八年八月三十一日止期間的呈報金額的估計影響

下表通過比較根據香港財務報告準則第15號於該等綜合財務報表呈報的金額與根據香港會計準則第18號及香港會計準則第11號的假定金額估計(倘該等替代準則於二零一八年繼續取代香港財務報告準則第15號)·概述採納香港財務報告準則第15號對龍岩利瑞截至二零一八年八月三十一日止期間的財務報表的估計影響。此等表格僅顯示因採納香港財務報告準則第15號而受影響的項目：

	根據香港財務 報告準則第15號 呈報的金額 (A) 人民幣千元	根據香港會計 準則第18號及 香港會計準則 第11號的 假定金額 (B) 人民幣千元	差額： 於二零一八年 採納香港財務 報告準則第15號 的估計影響 (A)-(B) 人民幣千元
於截至二零一八年八月三十一日 止八個月的損益及其他全面收益 表中因採納香港財務報告準則 第15號而受影響的項目：			
銷售開支	(5,674)	(5,942)	268
除所得稅前虧損	(6,709)	(6,977)	268
所得稅抵免淨額	1,644	1,711	(67)
期內虧損及全面虧損總額	(5,065)	(5,266)	201
於二零一八年八月三十一日 的財務狀況表中因採納香港財務 報告準則第15號而受影響的項目：			
遞延稅項資產	8,360	8,427	(67)
非流動資產	8,527	8,594	(67)
待售開發中物業	1,250,606	1,249,960	646
合約資產	268	—	268
流動資產	1,491,441	1,490,527	914
預售訂金	—	(170,002)	170,002
合約負債	(170,648)	—	(170,648)
流動負債	(1,155,090)	(1,154,444)	(646)
流動資產淨值	336,351	336,083	268
資產總值減流動負債	344,878	344,677	201
資產淨值	44,878	44,677	201
累計虧損	5,122	5,323	(201)
權益總額	(44,878)	(44,677)	(201)
於截至二零一八年八月三十一日 止八個月除稅前溢利與經營所得 現金的對賬中受採納香港財務 報告準則第15號影響的項目：			
除所得稅前虧損	(6,709)	(6,977)	268
合約資產增加	(268)	—	(268)

該等重大差異乃由於上述會計政策變動而導致。

4. 重要會計估計及假設

估計及假設須持續評估，並基於過往經驗及其他因素，包括在有關情況下相信為合理的對未來事件的預期。

估計不確定性的主要來源

持作銷售物業的估計可變現淨值

持作銷售物業初步按成本確認，其後按成本及可變現淨值的較低者確認。管理層於各報告期末檢討待售開發中物業的可變現淨值。可變現淨值指物業的估計售價減估計完工成本及估計銷售成本。

管理層採用最近銷售交易等現行市場數據及市場調查報告以及內部可用資料作為估值基礎釐定物業存貨的可變現淨值。

該等估計須透過參考附近地點的最近銷售交易、新物業售價、市場推廣成本(包括促銷所需的價格折讓)及建成物業的預期成本、中國的法律及監管架構以及一般市場情況，對預期售價作出判斷。倘持作銷售物業的實際可變現淨值因市場狀況有重大變動而低於預期，則可能導致重大減值虧損撥備。於二零一七年十二月三十一日及二零一八年八月三十一日，持作銷售物業的賬面值分別為人民幣零元及人民幣1,250,606,000元(附註13)。

5. 收益

龍岩利瑞於有關期間概無產生任何收益。

6. 其他收入

	自二零一七年 八月九日 (成立日期) 至二零一七年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至 二零一八年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元
銀行利息收入	2	15

7. 融資成本

	自二零一七年 八月九日 (成立日期) 至二零一七年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至 二零一八年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元
利息費用：		
銀行借款	—	4,152
合約負債的重大融資部分	—	646
減：資本化利息	—	(4,798)
	—	—

截至二零一八年八月三十一日止八個月，借款成本已按介乎5.46%至5.37%的浮動適用年率資本化。

8. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損乃經扣除下列項目後得出：

	自二零一七年 八月九日 (成立日期) 至二零一七年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至 二零一八年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元
物業、廠房及設備折舊	—	3

9. 所得稅抵免，淨額

	自二零一七年 八月九日 (成立日期) 至二零一七年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至 二零一八年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元
即期所得稅		
中國企業所得稅	—	6,715
遞延稅項(附註21)	(1)	(8,359)
所得稅抵免，淨額	(1)	(1,644)

中國企業所得稅已於歷史財務資料中按有關期間應課稅溢利的25%稅率撥備。

會計虧損與按適用稅率的所得稅抵免的對賬如下：

	自二零一七年 八月九日 (成立日期) 至二零一七年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至 二零一八年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元
除所得稅前虧損	58	6,709
按適用稅率25%計算的稅項	15	1,677
不可扣減開支的稅務影響	—	(61)
未確認可扣減暫時差異的稅務影響	—	13
未確認稅務虧損的稅務影響	(15)	—
動用過往未確認稅項虧損	—	15
其他	1	—
所得稅抵免	1	1,644

10. 僱員福利開支

	自二零一七年 八月九日 (成立日期) 至二零一七年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至 二零一八年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	—	2,951
定額供款退休計劃的供款	—	152
減：開發中物業的資本化僱員福利開支	—	(1,293)
	<u>—</u>	<u>1,810</u>
確認為開支的僱員福利開支	<u>—</u>	<u>1,810</u>

11. 董事酬金及五名最高薪酬員工

(a) 董事酬金

於有關期間並無已付或應付龍岩利瑞的酬金。

於有關期間，龍岩利瑞並無向董事或下文附註11(b)所載的任何最高薪酬員工支付或應付任何金額作為加入龍岩利瑞或加入龍岩利瑞後的獎勵，或作為離職的補償。於有關期間，概無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

(b) 五名最高薪酬員工

於有關期間，龍岩利瑞五名最高薪酬員工並不包括任何董事。該五名最高薪酬員工於各有關期間的酬金如下：

	自二零一七年 八月九日 (成立日期) 至二零一七年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至 二零一八年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	—	1,404
定額供款退休計劃的供款	—	36
	<u>—</u>	<u>1,440</u>

彼等酬金屬於零至1,000,000港元的範圍。

12. 物業、廠房及設備

	傢具及裝置 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年八月九日(成立日期)、 二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日			
成本	—	—	—
累計折舊	—	—	—
賬面淨值	—	—	—
截至二零一八年八月三十一日 止八個月			
期初賬面淨值	—	—	—
添置	121	68	189
折舊	(6)	(16)	(22)
期末賬面淨值	115	52	167
於二零一八年八月三十一日			
成本	121	68	189
累計折舊	(6)	(16)	(22)
賬面淨值	115	52	167
折舊費用經計入：			
		於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一八年 八月三十一日 人民幣千元
財務狀況表			
— 待售開發中物業資本化		—	19
損益及其他全面收益表			
— 銷售開支		—	3
		—	22

13. 待售開發中物業

	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一八年 八月三十一日 人民幣千元
待售開發中物業包括：		
— 租賃土地成本	—	1,065,000
— 建築成本及資本化開支	—	180,808
— 已資本化利息	—	4,798
	<u>—</u>	<u>1,250,606</u>
	<u>—</u>	<u>1,250,606</u>

待售開發中物業均位於中國。相關土地使用權的租期為40至70年。於二零一八年八月三十一日，待售開發中物業預期於報告期末起計十二個月之後完成及可供出售予客戶。

14. 其他應收款項

	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一八年 八月三十一日 人民幣千元
其他應收款項		
按金	—	150
預付款項	6,595	2,976
應收增值稅	199	13,286
	<u>6,794</u>	<u>16,412</u>
	<u>6,794</u>	<u>16,412</u>

龍岩利瑞董事認為，其他應收款項的公平值與其賬面值並無重大差異，乃由於該等金額自開始起計於短期內到期。

15. 土地收購按金

在中國收購土地產生土地收購按金。此等按金可於二零一八年取得使用土地的權利時轉換為待售開發中物業的租賃土地成本。

16. 合約資產及合約負債

(a) 合約資產

	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一八年 八月三十一日 人民幣千元
合約資產		
有關物業銷售合約的應付銷售佣金	—	268

管理層預期，由於取得物業銷售合約而產生的已付／應付銷售佣金可予收回。龍岩利瑞資本化銷售佣金，並於有關收益確認時將其攤薄。由於龍岩利瑞在有關期間並無產生任何收益，故並無攤銷合約資產。並無有關已資本化成本的減值虧損。

(b) 合約負債

	人民幣千元
於二零一七年八月九日、二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	—
於二零一八年八月三十一日因收取遠期銷售訂金及期內 就興建中物業的分期付款導致合約負債增加	170,002
墊款應計利息開支導致合約負債增加	646
於二零一八年八月三十一日	170,648

龍岩利瑞根據物業銷售合約規定的條款收取客戶付款。款項通常在合約的履約義務完成前收取，該等合約主要來自物業開發及銷售。於有關期間內，概無將合約負債確認為收益。於二零一八年八月三十一日，約人民幣170,648,000元的已收遠期銷售按金及分期付款預期將確認為超過一年到期的收入。

17. 銀行結餘

	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一八年 八月三十一日 人民幣千元
銀行現金	917	124,175
減：受限制銀行存款	—	(123,245)
現金流量表的現金及現金等價物	917	930

受限制銀行存款指存入指定銀行賬戶，以人民幣計值的建築預售物業有擔保按金。根據相關政府規定，龍岩利瑞若干房地產開發公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售物業所得款項，作為相關物業建築項目的擔保按金。該按金僅可於獲得有關政府機關批准時用於支付有關物業項目的建築費用。該按金存款將於相關物業的建築竣工後解除。

18. 貿易及其他應付款項

	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一八年 八月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項		
應付第三方	—	26,722
其他應付款項		
應計費用及其他應付款項	4,100	1,661
應付利息	—	2,691
已收按金	—	7,055
	<u>4,100</u>	<u>11,407</u>
	<u>4,100</u>	<u>38,129</u>

所有款項均為短期，因此貿易及其他應付款項的賬面值可被合理地視為與其公平價值相若。

龍岩利瑞獲其供應商授予0至30天的平均信貸期。截至報告期末，根據發票日期計，計入貿易應付款項的貿易應付賬款的賬齡分析如下。

	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一八年 八月三十一日 人民幣千元
0至30天	—	26,421
31至60天	—	268
61至90天	—	3
90天以上	—	30
	<u>—</u>	<u>26,722</u>

19. 應收／應付一家間接控股公司及同系附屬公司的款項

於二零一七年十二月三十一日及二零一八年八月三十一日，應收／應付一家間接控股公司及同系附屬公司的款項為無抵押、免息及須按要求償還。

結餘的賬面值與其公平值相若。

20. 計息借款

	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一八年 八月三十一日 人民幣千元
無抵押銀行貸款	—	300,000

於各報告日期，龍岩利瑞應償還的銀行貸款如下：

	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一八年 八月三十一日 人民幣千元
應償還賬面值 第三至第五年	—	300,000

於二零一八年八月三十一日，無抵押銀行貸款按年利率5.37厘計息及由建發房產擔保。

21. 遞延稅項

遞延稅項資產的變動淨額如下：

	其他 人民幣千元
於二零一七年八月九日(成立日期) 計入損益	— 1
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日 計入損益	1 8,359
於二零一八年八月三十一日	8,360

22. 實繳資本

自二零一七年八月九日(成立日期)至二零一七年十二月三十一日止期間，龍岩利瑞自其直接控股公司收取合共人民幣50,000,000元作為實繳資本。

於二零一七年十二月三十一日及二零一八年八月三十一日，龍岩利瑞的註冊及實繳資本為人民幣50,000,000元。

23. 關聯方交易

除該等歷史財務資料其他地方所披露者外，龍岩利瑞於有關期間訂立以下關聯方交易：

關聯方名稱	性質	自二零一七年 八月九日 (成立日期) 至二零一七年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至 二零一八年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元
同系附屬公司 龍岩利泓房地產開發 有限公司	購買物業、廠房及設備	—	68

主要管理人員薪酬

龍岩利瑞的董事及高級管理層被視為龍岩利瑞的主要管理人員，於有關期間內並無向董事支付任何薪酬。主要管理人員薪酬包括在僱員福利開支內，包括以下開支：

	自二零一七年 八月九日 (成立日期) 至二零一七年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至 二零一八年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	—	1,208
定額供款退休計劃的供款	—	31
	<u>—</u>	<u>1,239</u>

24. 資本承擔

於報告日期，龍岩利瑞有以下資本承擔：

	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	截至 二零一八年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元
已訂約但未撥備 — 待售開發中物業	—	479,048
	<u>—</u>	<u>479,048</u>

25. 融資活動所產生負債的對賬

龍岩利瑞融資活動所產生負債的變動可分類如下：

	應付一家間接 控股公司款項 人民幣千元	計息借款 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年八月九日(成立日期)	—	—	—
現金流量： — 所得款項	<u>1,018,700</u>	<u>—</u>	<u>1,018,700</u>
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	1,018,700	—	1,018,700
現金流量： — 還款	(77,626)	—	(77,626)
— 所得款項	<u>—</u>	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>
於二零一八年八月三十一日	<u>941,074</u>	<u>300,000</u>	<u>1,241,074</u>

26. 財務風險管理

龍岩利瑞因在日常業務過程中及投資活動中利用金融工具而面臨的財務風險。財務風險包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。

龍岩利瑞的總部與董事會密切合作，統籌財務風險管理。管理財務風險的總體目標側重於透過盡量減少接觸金融市場以保持龍岩利瑞短至中期的現金流量。

26.1 金融資產及金融負債的類別

財務狀況表內呈列的賬面值涉及以下金融資產及金融負債類別：

	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一八年 八月三十一日 人民幣千元
金融資產		
按攤銷成本計：		
— 應收同系附屬公司款項	—	99,980
— 銀行結餘	917	124,175
	<u>917</u>	<u>224,155</u>
	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一八年 八月三十一日 人民幣千元
金融負債		
按攤銷成本計：		
— 貿易及其他應付款項	4,100	38,129
— 應付一家間接控股公司款項	1,018,700	941,074
— 應付一家同系附屬公司款項	—	3
— 計息借款	—	300,000
	<u>1,022,800</u>	<u>1,279,206</u>

26.2 利率風險

利率風險指金融工具的公平值或現金流量會因市場利率變動而出現波動的风险。龍岩利瑞的利率風險主要來自借款。龍岩利瑞因按浮動利率計息的借款而須面對現金流量利率風險。龍岩利瑞的政策是為其借款取得最優惠的利率。管理層監控利率風險並將在有需要時考慮對沖重大利率風險。

於二零一七年十二月三十一日，由於龍岩利瑞並無按浮動利率計息的重大金融資產及金融負債，龍岩利瑞並無重大的現金流量利率風險。

於二零一八年八月三十一日，估計利率整體上升／下降50個基點(而所有其他變量保持不變)將使龍岩利瑞的除所得稅後虧損及累計虧損增加／減少約人民幣1,125,000元。

上升／下降50個基點代表管理層對利率於截至下一個報告日期止期間的合理可能變動的評估。

26.3 信貸風險

根據香港會計準則第39號

信貸風險指於二零一七年八月九日(成立日期)至二零一七年十二月三十一日因交易對手無法或不願履行其合約責任而帶來的虧損風險。

龍岩利瑞的其他金融資產(主要包括銀行結餘及其他應收款項)的信貸風險源自交易對手違約,所面臨的最大風險相等於此等工具於二零一七年十二月三十一日的賬面值。有關信貸風險政策的進一步詳情載於附註2.4。

根據香港財務報告準則第9號

信貸風險指金融工具的對手方未能根據金融工具的條款履行其責任,因而導致龍岩利瑞錄得財務虧損的風險。龍岩利瑞面臨的信貸風險主要來自其日常業務過程中向客戶授出的信貸。龍岩利瑞就已確認金融資產及合約資產而面臨的最大信貸風險限於各報告期末的賬面值。

就其他應收款項及應收同系附屬公司款項而言,須對所有對手方進行個別信貸評估。該等評估集中注意對手方的財務狀況、過往付款記錄,並考慮對手方的特定資料及與對手方經營相關的經濟環境。龍岩利瑞已實施監控程式以確保採取進一步行動收回逾期債務。此外,龍岩利瑞於各報告期末審閱各個別其他應收款項結餘的可收回金額,確保對不可收回金額作出充足減值虧損。

龍岩利瑞於首次確認資產時考慮拖欠的可能性,並考慮於各報告期信貸風險是否會出現持續大幅增長。為評估信貸風險是否出現大幅增長,龍岩利瑞將報告日資產產生的拖欠風險與首次確認日止拖欠風險進行比較。龍岩利瑞考慮可獲得的合理及支持性前瞻資料。內部信貸評級、預計會對借款人履行其義務的能力造成重大變動的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動、借款人經營業績的實際或預期重大變動及借款人預期表現及行為的重大變動(包括借款人於龍岩利瑞支付狀況的變動及借款人經營業績的變動)均為須予合併的指標。

龍岩利瑞透過及時為預期信貸虧損作出適當撥備將其信貸風險入賬。在計算預期信貸虧損率時,龍岩利瑞考慮歷史元素及前瞻性元素。

於二零一八年八月三十一日,龍岩利瑞預期與應收同系附屬公司款項相關的信貸風險並不重大。因此,於有關期間並無確認虧損撥備。

26.4 流動資金風險

穩健的流動資金風險管理指維持充足的現金及現金等價物。龍岩利瑞旨在透過維持足夠的現金及現金等價物以及來自關連公司的足夠資金,以維持資金的靈活性。

以下分析龍岩利瑞非衍生及衍生金融負債於二零一七年十二月三十一日及二零一八年八月三十一日的餘下合約到期情況。當債權人有權決定何時償付負債時，負債乃按龍岩利瑞被要求付款的最早日期為基準入賬。倘以分期形式償付負債，每次分期付款乃分配至龍岩利瑞承諾付款的最早期間。

下列合約到期分析乃以金融負債的未貼現現金流量為基準。

	按要求或 於一年內 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	未貼現總 現金流量 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日					
按攤銷成本計：					
一貿易及其他應付款項	4,100	—	—	4,100	4,100
一應付一家間接控股公司款項	1,018,700	—	—	1,018,700	1,018,700
	<u>1,022,800</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,022,800</u>	<u>1,022,800</u>
於二零一八年八月三十一日					
按攤銷成本計：					
一貿易及其他應付款項	38,129	—	—	38,129	38,129
一應付一家間接控股公司款項	941,074	—	—	941,074	941,074
一應付一家同系附屬公司款項	3	—	—	3	3
一計息借款	16,102	16,102	301,341	333,545	300,000
	<u>995,308</u>	<u>16,102</u>	<u>301,341</u>	<u>1,312,751</u>	<u>1,279,206</u>

26.5 公平值

龍岩利瑞董事認為，於財務狀況表中按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與彼等各自於各報告期末的公平值相若。

27. 資本管理

龍岩利瑞的資本管理主要為保障龍岩利瑞的持續經營能力，同時令股東回報最大化。

龍岩利瑞的資本架構由應付一家間接控股公司及一家同系附屬公司款項及龍岩利瑞的權益組成。龍岩利瑞董事定期審閱資本架構。作為該項審閱的一部分，龍岩利瑞董事考慮到資本成本及與已發行股本相關的風險，並採取適當措施平衡整體資本架構。

III. 期後財務報表

龍岩利瑞並未就二零一八年八月三十一日後至本報告日期止的任何期間編製經審核財務報表。

以下為獨立申報會計師致同(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)所編製的報告全文，僅供載入本通函。



就歷史財務資料致建甌發雲房地產有限公司董事的會計師報告

緒言

吾等就第IIc-4至IIc-40頁所載的建甌發雲房地產有限公司(「**建甌發雲**」)的歷史財務資料作出報告，該等財務資料包括建甌發雲於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日的財務狀況表及由二零一五年十二月二十二日(成立日期)至二零一五年十二月三十一日期間、截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年八月三十一日止八個月(「**有關期間**」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明資料(統稱為「**歷史財務資料**」)。第IIc-4至IIc-40頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃為供載入建發國際投資集團有限公司(「**貴公司**」)日期為二零一八年十一月二十四日的通函(「**通函**」)內而編製，內容有關建議由 貴公司收購建甌發雲的75%股權。

董事對歷史財務資料的責任

建甌發雲董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的編製及呈列基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料，並負責落實建甌發雲董事認為必需的內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

申報會計師的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港投資通函報告工作準則第200號「就投資通函內歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否確無重大錯誤陳述取得合理保證。

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

吾等認為，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2.1所載編製及呈列基準，歷史財務資料真實公平地反映建甌發雲於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日的財務狀況以及其於有關期間的財務表現及現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

吾等已審閱建甌發雲追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一七年八月三十一日止八個月的損益及其他全面收益表、權益變動表和現金流量表，以及其他說明資料(「追加期間的比較財務資料」)。建甌發雲董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的編製及呈列基準，編製及呈列追加期間的比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故令吾等無法保證吾等將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。按照吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就會計師報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2.1所載的編製及呈列基準擬備。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須報告事項

調整

於編製歷史財務資料時，並無對第IIc-4頁所界定的相關財務報表作出調整。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12樓

二零一八年十一月二十四日

林敬義

執業證書編號：P02771

I. 歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載的歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

歷史財務資料所依據的建甌發雲於有關期間的財務報表(「相關財務報表」)，由致同(香港)會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列。除非另有指明，所有金額均湊整至最接近的人民幣千元。

(A) 損益及其他全面收益表

		由二零一五年 十二月 二十二日 (成立日期) 至二零一五年 十二月 三十一日期間		截至十二月三十一日止年度		截至八月三十一日止八個月	
	附註	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	
						(未經審核)	
收益	5	—	—	—	—	—	—
其他收入	6	—	11	579	228	543	
行政開支		—	(36)	(671)	(347)	(513)	
銷售開支		—	(5,656)	(23,648)	(9,602)	(9,080)	
融資成本	7	—	—	—	—	—	
除所得稅前虧損	8	—	(5,681)	(23,740)	(9,721)	(9,050)	
所得稅抵免，淨額	9	—	1,391	5,862	1,252	64	
年/期內虧損及 全面虧損總額		—	(4,290)	(17,878)	(8,469)	(8,986)	

(B) 財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於二零一八年
		二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	12	—	62	206	270
遞延稅項資產	20	—	2,118	18,694	33,516
		—	2,180	18,900	33,786
流動資產					
待售開發中物業	13	—	187,619	396,370	575,054
其他應收款項	14	—	1,464	30,264	62,649
合約資產	15	—	—	—	10,908
應收一家間接控股公司款項	18	—	—	—	46,058
應收一家同系附屬公司款項	18	—	—	6,000	—
預付稅項		—	—	5,656	14,584
銀行結餘	16	—	22,021	124,667	280,176
		—	211,104	562,957	989,429
流動負債					
貿易及其他應付款項	17	—	27,517	45,205	54,975
預售開發中物業所收取墊款		—	25,323	379,032	—
合約負債	15	—	—	—	846,521
應付一家間接控股公司款項	18	—	111,248	114,110	—
應付關連公司款項	18	—	42,759	42,759	36,759
應付一家同系附屬公司款項	18	—	—	554	1,804
所得稅負債		—	727	7,365	5,933
		—	207,574	589,025	945,992
流動資產淨值/(負債淨額)		—	3,530	(26,068)	43,437
總資產減流動負債		—	5,710	(7,168)	77,223
非流動負債					
計息借款	19	—	—	—	88,700
資產淨值/(負債淨額)		—	5,710	(7,168)	(11,477)
權益					
實繳股本	21	—	10,000	15,000	15,000
累計虧損		—	(4,290)	(22,168)	(26,477)
總權益/(資本虧絀)		—	5,710	(7,168)	(11,477)

(C) 權益變動表

	總權益／		
	實繳股本 人民幣千元	累計虧損 (資本虧絀) 人民幣千元	(資本虧絀) 人民幣千元
於二零一五年十二月二十二日 (成立日期)	—	—	—
期內虧損及全面虧損總額	—	—	—
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	—	—	—
股東出資(附註21)	10,000	—	10,000
年內虧損及全面虧損總額	—	(4,290)	(4,290)
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日	10,000	(4,290)	5,710
股東出資(附註21)	5,000	—	5,000
年內虧損及全面虧損總額	—	(17,878)	(17,878)
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	15,000	(22,168)	(7,168)
對首次應用香港財務報告準則 第9號的影響(附註3)	—	(7)	(7)
對首次應用香港財務報告準則 第15號的影響(附註3)	—	4,684	4,684
於二零一八年一月一日(經調整)	15,000	(17,491)	(2,491)
期內虧損及全面虧損總額	—	(8,986)	(8,986)
於二零一八年八月三十一日	15,000	(26,477)	(11,477)
於二零一七年一月一日(經審核)	10,000	(4,290)	5,710
股東出資(附註21)	5,000	—	5,000
期內虧損及全面虧損總額	—	(8,469)	(8,469)
於二零一七年八月三十一日 (未經審核)	15,000	(12,759)	2,241

(D) 現金流量表

	由二零一五年 十二月 二十二日 (成立日期) 至二零一五年 十二月 三十一日期間 附註 人民幣千元	截至十二月三十一日止年度		截至八月三十一日止八個月	
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
經營活動的現金流量					
除所得稅前虧損	—	(5,681)	(23,740)	(9,721)	(9,050)
就下列各項的調整：					
物業、廠房及設備折舊	—	—	2	—	5
利息收入	—	(6)	(482)	(165)	(526)
營運資金變動前的					
經營虧損	—	(5,687)	(24,220)	(9,886)	(9,571)
待售開發中物業增加	—	(185,673)	(203,330)	(89,245)	(164,537)
其他應收款項增加	—	(1,464)	(28,800)	(13,606)	(32,392)
合約資產增加	—	—	—	—	(4,663)
貿易及其他應付款項 增加/(減少)	—	27,517	17,688	(4,937)	9,770
預售開發中物業 所收取墊款增加	—	25,323	353,709	85,973	—
合約負債增加	—	—	—	—	453,425
受限制現金增加	—	(21,227)	(97,307)	(25,823)	(155,135)
經營(所用)/所得現金	—	(161,211)	17,740	(57,524)	96,897
已付所得稅	—	—	(9,732)	(2,718)	(26,679)
經營活動(所用)/ 所得現金淨額	—	(161,211)	8,008	(60,242)	70,218

	由二零一五年 十二月 二十二日 (成立日期) 至二零一五年 十二月 三十一日期間 附註 人民幣千元	截至十二月三十一日止年度		截至八月三十一日止八個月	
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
投資活動的現金流量					
向一家同系附屬公司付款	—	—	(6,000)	(30)	—
一家同系附屬公司的還款	—	—	—	—	6,000
來自同系附屬公司的墊款	—	—	554	2,214	1,250
購買物業、廠房及設備	—	(63)	(165)	(55)	(99)
已收利息	—	6	482	165	526
投資活動(所用)/ 所得現金淨額	—	(57)	(5,129)	2,294	7,677
融資活動的現金流量					
股東出資	—	10,000	5,000	5,000	—
新造借款所得款項	—	—	—	—	88,700
一家間接控股公司的墊款	—	109,303	—	63,449	—
一家間接控股公司的還款	—	—	(2,540)	—	(160,221)
一家關連公司的墊款	—	42,759	—	—	—
一家關連公司的還款	—	—	—	—	(6,000)
融資活動所得/ (所用)現金淨額	—	162,062	2,460	68,449	(77,521)
現金及現金等價物					
增加淨額	—	794	5,339	10,501	374
期初的現金及現金等價物	—	—	794	794	6,133
期末的現金及現金 等價物，指銀行結餘	16	794	6,133	11,295	6,507

II. 建甌發雲歷史財務資料附註

1. 一般資料

建甌發雲於二零一五年十二月二十二日在中國成立為有限公司。其註冊辦事處地址為建甌市七里街新區48-49號。建甌發雲主要在中國從事物業開發。

建甌發雲董事認為，建甌發雲的直接控股公司及最終控股公司分別為於中國註冊成立的建陽嘉盛房地產有限公司及廈門建發集團有限公司。

2. 重大會計政策概要

2.1 編製及呈列基準

載列於本報告的歷史財務資料乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則、修訂及詮釋)以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文而編製。

就編製及呈列有關期間的歷史財務資料而言，除建甌發雲自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號「金融工具」(包括香港財務報告準則第9號的修訂)及香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」外，建甌發雲於整段有關期間內一直貫徹採納於二零一八年一月一日開始的財政年度生效的所有香港財務報告準則。香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的影響載於附註3。編製歷史財務資料所用重大會計政策已於整個有關期間內貫徹應用。採納已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則及其對建甌發雲歷史財務資料的影響(如有)於附註2.2披露。

歷史財務資料已按照歷史成本基準編製。計量基礎於以下會計政策充分說明。

於二零一八年八月三十一日，建甌發雲尚未產生任何收入，並依賴來自其間接控股公司建發房地產集團有限公司(「建發房產」)的財務支援，作進一步物業開發及營運資金之用。歷史財務資料按持續經營基準編製，原因為建甌發雲的間接控股公司已承諾當其債項到期時會向建甌發雲提供所需的財務支援。董事相信，建甌發雲將能夠於可見將來履行其財務責任。因此，歷史財務資料已按持續經營基準編製。

編製與香港財務報告準則一致的歷史財務資料須運用若干關鍵會計估計。涉及較高程度判斷或複雜性的範圍或假設並估計對歷史財務資料屬重大的範圍於下文附註4披露。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)湊整至最接近的人民幣千元呈列，其為建甌發雲的功能貨幣。

2.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

建甌發雲未有提早採納以下已頒佈惟於有關期間尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第9號(修訂本)	提早還款特性及負補償 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售 或注入資產 ³
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結算 ¹
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一五至二零一七年週期 的年度改進 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 生效日期待定

建甌發雲的董事預計，所有餘下公告將於公告生效日期後開始的首個期間在建甌發雲的會計政策中採用。新訂及經修訂香港財務報告準則預期不會對歷史財務資料有重大影響。

2.3 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。成本包括購買資產的直接應佔開支。

折舊乃按以下年率於其估計可使用年期內以直線法計提，以撇銷其成本減剩餘價值：

傢具及固定裝置	20%
---------	-----

資產的折舊方法、剩餘價值及可使用年期均於各報告日期結束時予以檢討，並作出適當調整。

報廢或出售產生的收益或虧損按資產銷售所得款項與賬面值間的差額釐定，並於損益內確認。

僅當與該資產有關的未來經濟利益可能流入建甌發雲，而項目成本能可靠地計量時，後續成本方會計入資產的賬面金額或確認為一項獨立資產(如適用)。所有其他成本(如維修及保養)在產生時的財務期間於損益內支銷。

2.4 金融工具

金融資產及金融負債於建甌發雲訂立金融工具的合約條文時於財務狀況表確認。

金融資產或金融負債初步按公平值加上(倘並非按公平值計入損益之金融資產)收購或發行該項目直接應佔的交易成本計量。

金融資產(於二零一八年一月一日前適用的會計政策)

建甌發雲對金融資產採用的會計政策載列如下。金融資產分類為貸款及應收款項。

管理層於初步確認時根據收購金融資產的目的釐定金融資產的類別，並(倘允許及適合)於各報告日期重新評估該分類。

當且僅當建甌發雲成為工具合約協議的一方，方會確認所有金融資產。按常規方式購買的金融資產於交易日確認。金融資產初步確認時以公平值加直接應佔交易成本計量。

自投資收取現金流量的權利屆滿或被轉讓及所有權的絕大部分風險及回報已被轉讓時，終止確認金融資產。

於各報告日期，會審視金融資產以評估是否存在減值的客觀證據。倘存在該等證據，會按金融資產分類釐定及確認減值虧損。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款而並無活躍市場報價的非衍生金融資產。貸款及應收款項其後運用實際利息法按攤銷成本減任何減值虧損計量。攤銷成本經計及收購時的任何折讓或溢價後計算，並計入屬實際利率及交易成本組成部分的費用。

金融資產減值

於各報告日期，會審視金融資產以釐定是否存在任何客觀減值證據。

個別金融資產的客觀減值證據包括建甌發雲注意到的以下一項或多項虧損事件的可觀察數據：

- 債務人有重大財政困難；
- 違反合約，如拖欠或未能償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境的重大變動對債務人產生不利影響；及
- 因財政困難令金融資產失去活躍市場。

一組金融資產的虧損事件包括顯示該組金融資產的估計未來現金流量出現可計量減少的可觀察數據。該可觀察數據包括但不限於該組債務人付款狀況及與該組資產違約有關的國家或地方經濟狀況的不利變動。

倘有客觀證據顯示按攤銷成本列賬的貸款及應收款項出現減值虧損，虧損數額按資產賬面值與按金融資產原本實際利率(即於初步確認時計算的實際利率)貼現的估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸虧損)的現值兩者間的差額計量。虧損數額於減值出現期間在損益內確認。

倘於往後期間減值虧損數額減少，而減少在客觀上與確認減值後所發生的事件相關，則撥回先前確認的減值虧損，惟不得使減值撥回當日金融資產賬面值超過未確認減值時的已攤銷成本。撥回數額於撥回期間在損益內確認。

金融資產的減值虧損直接自相應資產撤銷。其後收回先前直接撤銷的金額於損益內確認。

金融負債(於二零一八年一月一日前適用的會計政策)

建甌發雲的金融負債包括貿易及其他應付款項、應付一家間接控股公司、一家關連公司及同系附屬公司款項。

金融負債於建甌發雲成為工具合約協議一方時確認。所有利息相關支出均根據建甌發雲的借貸成本會計政策(參閱附註2.12)確認。

當負債項下的責任已履行、取消或屆滿時，則取消確認金融負債。

當現有金融負債被同一貸款人以明顯不同的條款提供的另一金融負債取代，或現有負債的條款大幅修訂，則有關交換或修訂被視為不再確認原負債而確認新負債，而相關賬面金額的差額於損益內確認。

金融負債包括貿易及其他應付款項、應付一家間接控股公司、一家關連公司及同系附屬公司款項，初步按公平值確認，隨後運用實際利息法按攤銷成本計量。

於二零一八年一月一日後適用的會計政策

(i) 金融資產的分類及計量

於初始確認時，金融資產被分類為：按攤銷成本計量；按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）計量；或按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）計量。

金融資產在初始確認後不會重新分類，除非及當建甌發雲改變管理金融資產的業務模式。

倘金融資產符合以下條件，且並非指定為按公平值計入損益，則該金融資產按攤銷成本計量：

- 該資產為在以持有資產以收取合約現金流量為目標的業務模式下持有；及
- 該金融資產的合約條款在特定日期產生的現金流僅為支付本金及未償本金的利息。

未如上文所述分類為按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益的所有金融資產會按公平值計入損益計量。在初始確認時，倘可消除或大幅減少會計錯配的發生，則建甌發雲能不可撤回地指定金融資產按公平值計入損益計量。

金融資產：業務模式評估

建甌發雲在組合層面持有的金融資產評估業務模式的目標，因為此最有效反映業務管理的方法及向管理層提供信息的方式。考慮的信息包括：

- 組合的既定政策和目標以及該等政策的實際操作。此包括管理層關注賺取合約利息收入的策略、維持特定的利率曲線、將金融資產的期限與任何相關負債或預期現金流出或通過出售資產變現現金流量的期限配對；
- 如何評估組合的表現並向建甌發雲的管理層報告；
- 影響業務模式（及該業務模式下持有的金融資產）表現的風險以及管理該等風險的方法；
- 業務管理人員的補償方式 — 例如補償是否根據所管理資產的公平值或所收取的合約現金流量決定；及
- 過往期間金融資產的銷售頻率、銷量及時間，出售原因以及未來銷售活動的預期。

對於不符合終止確認條件的交易，將金融資產轉移至第三方不會被視為銷售，這與建甌發雲對資產的持續確認一致。

持作買賣用途且其表現以公平值為基準評估和管理的金融資產按公平值計入損益計量。

金融資產：後續計量及損益

按攤銷成本計量的金融資產(包括其他應收款項、應收一家間接控股公司及一家同系附屬公司款項及銀行結餘)

該等資產隨後以實際利息法按攤銷成本計量。攤銷成本會扣減減值虧損。利息收入、外匯損益及減值於損益中確認。終止確認的任何收益或損失於損益中確認。

(ii) 終止確認金融資產

建甌發雲僅於自金融資產收取現金流量的合約權利屆滿，或金融資產及絕大部分風險及回報已轉移時，方會終止確認金融資產。

(iii) 金融資產及合約資產減值

建甌發雲就按攤銷成本計量的金融資產確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的虧損撥備。

其他應收款項及應收一家間接控股公司及一家同系附屬公司款項及合約資產減值虧損乃按12個月的預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，視乎自初始確認後信貸風險是否大幅增加而定。倘自初始確認後應收款項信貸風險大幅增加，則減值虧損按全期預期信貸虧損計量。

全期預期信貸虧損是預期金融工具在整個存續期內所有可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損。

12個月的預期信貸虧損是指因報告日期後12個月內(或倘該工具預計存續期少於12個月，則為較短期間)可能發生的金融工具違約事件而產生的部分預期信貸虧損。

在所有情況下，在估計預期信貸虧損時考慮的最長期間是建甌發雲面臨信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有現金缺額(即根據合約應付實體的現金流量與建甌發雲預計收取的現金流量之間的差額)的現值計量。

信貸減值的金融資產

於各報告日期，建甌發雲以前瞻性基準評估按攤銷成本入賬的金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的事件時，金融資產將出現「信貸減值」。

金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察數據：

- 借款人或發行人出現重大財政困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期事件；
- 建甌發雲根據其他情況下不會考慮的條款重組貸款或墊款；

- 借款人很大可能將會破產或進行其他財務重組；或
- 因財政困難而導致擔保失去活躍市場。

在財務狀況表中列報預期信貸虧損的撥備

按攤銷成本計量的金融資產的虧損撥備從資產的賬面總額中扣除。

撤銷

若日後實際上不可收回款項，建甌發雲則會撤銷(部分或全部)金融資產的總賬面值。該情況通常出現在建甌發雲確定債務人並無可產生足夠現金流量的資產或收入來源以償還須撤銷金額之時。然而，已撤銷的金融資產仍可能受到執行活動的影響，以遵守建甌發雲收回應收金額的程序。

(iv) 金融負債的分類及計量

金融負債分類為按攤銷成本或按公平值計入損益計量。倘金融負債分類為持作出售、屬衍生工具或於初步確認時指定為衍生工具，則金融負債分類為按公平值計入損益。按公平值計入損益的金融負債按公平值計量，而收益及虧損淨額(包括任何利息開支)於損益確認。其他金融負債其後利用實際利息法按攤銷成本計量。利息開支以及外匯收益及虧損於損益確認。終止確認時的任何收益或虧損亦於損益確認。

建甌發雲的金融負債包括貿易及其他應付款項及應付一家間接控股公司、同系附屬公司及一家關連公司款項，全部均以攤銷成本計量。

(v) 終止確認金融負債

建甌發雲在合約責任獲解除、取消或屆滿時，終止確認金融負債。

倘金融負債的條款被修改，而經修改負債的現金流量很大程度上有所不同，則建甌發雲亦會終止確認金融負債。在此情況下，經修改條款下的新金融負債按公平值確認。原有金融負債與經修改條款下的新金融負債的賬面值差額於損益確認。

(vi) 抵銷

當及僅當建甌發雲現時存在一項可依法強制執行的權利可抵銷已確認的金融資產與金融負債，且其有意以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債，則兩者可予抵銷，而其淨額於財務狀況表呈列。

收入及開支僅在香港財報準則允許的情況下或就一組類似交易所產生的收益或虧損按淨額基準呈列。

2.5 待售開發中物業

待售開發中物業為對有未完成建築工程的土地及建築物的投資，而管理層擬於完成後持有作出售用途。待售開發中物業初步以成本確認，且其後以成本及可變現淨值中的較低者確認。成本包括由根據經營租賃持有的土地組成的物業，包括建築成本、借貸成本及該等物業應佔的其他直接成本的開發開支。

待售開發中物業於完成後轉移至持作出售物業。

2.6 現金及現金等價物

現金及現金等價物指銀行結餘。受限制銀行存款並無計入現金及現金等價物。

2.7 收益確認

於二零一八年一月一日前適用的會計政策

收益包括建甌發雲於日常活動過程中銷售物業而收到或應收的代價的公平值。倘若經濟利益將可能流入建甌發雲，且收益及成本(倘適用)能可靠地計量，則收益確認如下：

出售持作銷售物業產生的收益於簽訂物業銷售合約，及物業已竣工並獲相關政府當局審批，且已符合確認銷售收益的條件時確認。於確認收益之日前收取的已售物業的按金及分期付款計入綜合財務狀況表中預售開發中物業及持作銷售物業所收取墊款項下。

於二零一八年一月一日後適用的會計政策

收益乃按就中國物業銷售而已收或應收代價的公平值計量。

收益於資產控制權轉移至買方時確認。資產的控制權是在一段時間內或在某一時點轉移，取決於合約條款與適用於合約的法律規定。資產的控制權會在一段時間內轉移，前提是建甌發雲的履約行為：

- 提供買方同時取得及消耗的所有利益；或
- 創造及提升買方在建甌發雲履約時控制的資產；或
- 並無創造對建甌發雲有替代用途的資產，且建甌發雲具有就迄今為止已完成的履約部分獲得付款的可強制執行權利。

倘資產的控制權在一段時間內轉移，會按在合約期間已完成該履約責任的進度確認收益。否則，收益會於買方獲得資產控制權的時點確認。

於釐定交易價格時，如交易屬重大，建甌發雲會就融資部分的影響調整已承諾的代價金額。

對於在某一時點轉移物業控制權的物業開發及銷售合約，收益於買方獲得實物所有權或已竣工物業的法定所有權且建甌發雲已獲得現時收款權並很可能收回代價時確認。

利息收入按時間比例基準採用實際利息法確認。

2.8 已發出財務擔保

財務擔保合約指規定發行人(或擔保人)須支付特定款項以償付持有人因指定債務人未能根據債務工具的條款支付到期款項而產生的損失的合約。

倘建甌發雲發出財務擔保，該擔保的公平值初步確認為貿易及其他應付款項的遞延收入。倘在發出該擔保時已收取或應收取代價，則該代價根據適用於該類資產的建甌發雲政策而確認。倘無該已收取或應收取的代價，則於初步確認任何遞延收入時，於損益內確認直接開支。

初步確認為遞延收入的擔保款額按擔保年期於損益內攤銷為已發出財務擔保的收入。此外，當擔保持有人有可能根據該擔保向建甌發雲提出索償而預期索償金額超過現時賬面值(即初步確認的金額減累計攤銷(如適用))時，則確認撥備。

2.9 撥備及或然負債

當建甌發雲因過往事件而有現時債務(法定或推定)、結算有關債務可能會導致經濟利益流出且有關債務的金額能可靠估計時，則會確認撥備。倘若貨幣時間值重大，則撥備以結算債務預期所需開支的現值呈列。

所有撥備均於各報告日期審閱並作出調整，以反映當前最佳估計。

倘需要經濟利益流出的可能性較低，或無法對有關金額作出可靠估計，則會將有關債務披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性極低則除外。倘建甌發雲可能須承擔的債務須視乎未來會否發生某宗或多宗不受建甌發雲完全控制的不確定事件而確定，則亦會披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性極低則除外。

2.10 非金融資產減值

物業、廠房及設備須進行減值測試。每當有跡象顯示資產的賬面值可能無法收回時，會對該等資產進行減值測試。

倘資產賬面值超出其可收回金額，會即時按有關差額確認減值虧損為開支。可收回金額為公平值(反映市況減出售成本)與使用價值兩者間的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用反映貨幣時間值及資產特定風險的現行市場評估的稅前貼現率貼現至其現值。

就評估減值而言，倘資產並不產生大致上獨立於其他資產的現金流入，則會就可獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。因此，部分資產個別進行減值測試，而部分則在現金產生單位層面進行測試。

已確認減值虧損按比例自現金產生單位的資產中扣除，惟資產賬面值不會調減至低於其個別公平值減出售成本或使用價值(如可釐定)。

倘用以釐定資產可收回金額的估計出現有利變動，則撥回減值虧損，惟資產的賬面值不得超過倘並無確認減值虧損而釐定的賬面值(扣除折舊或攤銷)。

2.11 僱員福利

退休福利

建甌發雲為合資格參與的僱員參與由中國政府相關省市社保管理機構籌辦的多項定額供款退休金計劃，包括退休金計劃、醫療保險、失業保險及住房公積金。建甌發雲及僱員須向該等計劃每月供款，按期內僱員薪金的百分比計算。供款會於到期時確認為僱員福利開支。

短期僱員福利

僱員年假的權利在僱員應享有時確認。就僱員截至報告日期止已提供的服務而產生的年假的估計負債作出撥備。

非累計有薪缺勤(如病假及產假)於支取時方予以確認。

2.12 借貸成本

收購、興建或生產任何合資格資產而產生的借貸成本(扣除特定借款暫時性投資所賺取的任何投資收入)，於完成及籌備資產作擬定用途所需期間內資本化。合資格資產指需要一段頗長時間始能作其擬定用途或出售的資產。其他借貸成本於產生時支銷。

在資產產生開支、產生借貸成本及使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間，借貸成本會資本化作合資格資產成本的一部分。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作完成時，借貸成本會停止資本化。

2.13 所得稅的會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括與財務機構就本期或過往報告期間有關而於報告日期尚未支付的責任或申索。該等金額乃根據期內應課稅溢利按相關財務期間適用的稅率及稅法計算。即期稅項資產或負債的所有變動於損益內確認為稅項開支的一部分。

遞延稅項乃按於報告日期歷史財務資料內資產及負債的賬面值與其相應稅基間的暫時差額運用負債法計算。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未運用稅務抵免確認，惟以可能有應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)可抵銷可扣稅暫時差額、未運用稅項虧損及未運用稅務抵免的情況為限。

倘於一宗交易中初步確認的資產及負債產生的暫時差額並不影響應課稅溢利或會計溢利或虧損，則不會就此確認遞延稅項資產及負債。

遞延稅項乃按預期於清償負債或變現資產期間適用的稅率計算(不作貼現)，惟有關稅率於報告日期須為已實施或實際上實施的稅率。

遞延稅項資產或負債的變動於損益內確認，或倘與其他全面收益或直接於權益扣除或計入的項目有關，則於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項資產及即期稅項負債會且僅會於以下情況以淨額呈列：

- (a) 建甌發雲依法有強制執行權可以將已確認金額對銷；及
- (b) 計劃以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債。

建甌發雲會且僅會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產及遞延稅項負債：

- (a) 建甌發雲依法有強制執行權可以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷；及
- (b) 遞延稅項資產及遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收的所得稅：
 - (i) 同一應課稅實體；或
 - (ii) 計劃於各未來期間(而預期在有關期間內將結清或收回大額的遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及清償負債的不同應課稅實體。

2.14 關聯方

就此等歷史財務資料而言，一方被視為與建甌發雲有關聯，倘若：

- (a) 該方為一個人或該人的近親家庭成員且若該人士：
 - (i) 控制或共同控制建甌發雲；
 - (ii) 對建甌發雲有重大影響力；或
 - (iii) 為建甌發雲或建甌發雲母公司的主要管理層成員。

- (b) 該方為一個實體且若符合下列任何一項條件：
- (i) 該實體與建甌發雲屬同一集團的成員。
 - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體作為成員公司時所屬集團的旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
 - (iii) 該實體與建甌發雲均為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 實體為建甌發雲或與建甌發雲有關聯的實體就僱員利益設立的離職福利計劃，且發起的僱主亦與建甌發雲有關聯。
 - (vi) 實體受(a)內所識別人士控制或共同控制。
 - (vii) (a)(i)內所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。
 - (viii) 該實體，或其所屬集團的任何成員，向建甌發雲或建甌發雲的母公司提供主要管理層服務。

一名人士的近親家庭成員為在與該實體進行交易時預期可能會影響該人士或受到該人士影響的家庭成員。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

誠如附註2.1所載，建甌發雲自二零一八年一月一日起已應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，導致如下所述會計政策出現變動及對財務報表內確認的金額作出調整。

香港財務報告準則第9號「金融工具」，包括香港財務報告準則第9號「具有負補償的提前還款特性」的修訂

截至二零一八年八月三十一日止八個月，建甌發雲已採納香港財務報告準則第9號及其他香港財務報告準則的相關後續修訂。香港財務報告準則第9號就(1)金融資產及金融負債的分類及計量；(2)金融資產的預期信貸虧損；及(3)一般對沖會計引入新規定。

採納香港財務報告準則第9號時，建甌發雲已採納過渡性措施及選擇不重列過往期間的資料。建甌發雲已確認首次應用的累計影響為對二零一八年一月一日權益期初結餘的調整。因此，比較資料繼續按香港會計準則第39號報告。

金融資產及金融負債的分類及計量

於二零一八年一月一日(香港財務報告準則第9號的首次採納日期)建甌發雲管理層已評估建甌發雲所持金融資產適用的業務模式，並已將其金融工具分類至香港財務報告準則第9號的適用類別。

香港財務報告準則第9號將金融資產分類為三個主要類別：按攤銷成本計量、按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益。其取代香港會計準則第39號的持至到期投資、貸款及應收款項、可供出售金融資產及按公平值計入損益的金融資產類別。根據香港財務報告準則第9號，金融資產分類按管理金融資產的業務模式及其合約現金流量的特性釐定。

採納香港財務報告準則第9號後，金融資產的分類及計量取決於兩項評估：金融資產合約現金流量特徵及實體管理金融資產的業務模式。於二零一八年一月一日建甌發雲金融資產及負債的分類及計量不受首次應用香港財務報告準則第9號影響。

金融資產及合約資產減值

香港財務報告準則第9號以「預期信貸虧損」模式取代香港會計準則第39號的「已產生虧損」模式。預期信貸虧損模式要求持續計量與金融資產相關的信貸風險，因此確認預期信貸虧損的時間較根據香港會計準則第39號的「已產生虧損」會計模式確認的時間為早。

於二零一八年一月一日，建甌發雲董事根據香港財務報告準則第9號規定，使用毋需付出不必要成本或能力而可得的合理且具支持的資料審閱及評估建甌發雲現有金融資產及合約資產是否存在減值。詳估結果及其影響詳情如下。

首次應用香港財務報告準則第9號的影響概要

下表說明於首次採納日期二零一八年一月一日香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號項下金融資產的減值。

	其他應收款項 (過往分類 為按攤銷 成本計量的 金融資產) 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日		
— 香港會計準則第39號	140	22,168
首次應用香港財務報告準則第9號的影響：		
重新計量		
— 根據預期信貸虧損模式計算的減值	(7)	7
於二零一八年一月一日(經調整)	<u>133</u>	<u>22,175</u>

按攤銷成本計量的金融資產虧損撥備主要包括其他應收款項、應收一家間接控股公司及一家同系附屬公司款項及銀行結餘，有關款項按十二個月預期信貸虧損模式計算，且自首次確認以來信貸風險並無大幅增加。

就銀行結餘而言，建甌發雲僅與信譽良好並獲國際信貸評級機構賦予高信貸評級的銀行進行交易。該等銀行近期並無拖欠還款記錄。預期信貸虧損並不重大。

就其他應收款項及應收一家間接控股公司款項而言，建甌發雲管理層定期根據歷史還款記錄、過往經驗及前瞻性資料就可收回程度作出集體及個別評估。根據建甌發雲管理層對其他應收款項、應收一家間接控股公司及一家同系附屬公司款項以及合約資產的評估，已就累計虧損確認人民幣7,000元的額外信貸虧損撥備。額外虧損撥備乃自其他應收款項中扣除。

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號訂立就與客戶之間的合約產生的收益會計的新的五步法模型。根據香港財務報告準則第15號，收益應按反映實體預期有權就轉移商品或服務予客戶換取的代價的金額確認。香港財務報告準則第15號內的原則為計量及確認收益提供更具架構的方法。準則亦引進廣泛的描述性及定量披露要求，包括總收益的分拆、有關履行義務的資料、合約資產和負債賬戶結餘於各期間的變動，以及重大判斷和估計。建甌發雲已選擇使用累計影響過渡方法及已確認首次應用的累計影響為二零一八年一月一日期初結餘的調整。因此，並無重列比較資料及繼續根據香港會計準則第11號及第18號報告。經香港財務報告準則第15號允許，建甌發雲僅就於二零一八年一月一日前尚未完成的合約應用新規定。

下表概述於二零一八年一月一日過渡至香港財務報告準則第15號對累計虧損及相關項目的影響。

	遞延稅項資產 人民幣千元	待售 開發中物業 人民幣千元	合約資產 人民幣千元	自預售 開發中物業 收取的墊款 人民幣千元	合約負債 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日						
— 香港會計準則第11及18號	18,694	396,370	—	379,032	—	22,168
首次應香港財務報告準則 第15號的影響：						
重新分類						
— 銷售佣金資本化	—	—	6,245	—	—	(6,245)
— 相關稅項	(1,561)	—	—	—	—	1,561
— 合約負債	—	—	—	(379,032)	379,032	—
調整						
— 重大財務組成部分	—	5,126	—	—	5,126	—
於二零一八年一月一日(經調整)	<u>17,133</u>	<u>401,496</u>	<u>6,245</u>	<u>—</u>	<u>384,158</u>	<u>17,484</u>

有關過往會計政策變動的性質及影響的進一步詳情載於附註2.7及下文：

收益確認時間

根據香港財務報告準則第15號，收益於客戶獲得合約的承諾貨品或服務的控制權時確認。香港財務報告準則第15號確定對承諾貨品或服務的控制權被視為隨時間轉移的三種情況：倘合約條款及實體活動並不屬於任何該等三種情況，則根據香港財務報告準則第15號，實體於單一時間點(即控制權轉移時)就銷售貨品或服務確認收益。所有權風險及回報的轉移僅為於釐定控制權轉移發生時將考慮的其中一項指標。

影響確認物業銷售收益的時間如下：

建甌發雲的物業發展活動在中國進行。考慮到合約條款、建甌發雲的業務慣例以及中國法律及監管環境，物業銷售合約並不符合按時間轉移確認收益的準則，故物業銷售收益將按時間點確認。根據香港財務報告準則第15號的轉讓控制權法，物業銷售收益一般在法律轉讓完成(即客戶有能力指導物業使用並獲得物業的絕大部分剩餘利益的時間點)時確認。首次應用香港財務報告準則第15號對首次採納後各報告期間中國物業發展合約的收益確認時間並無重大影響。

重大融資部分

香港財務報告準則第15號規定，實體須於合約包含重大融資部分時就貨幣時間價值調整交易價格，而不論客戶的付款是否於確認收益前大幅提前或延後收取。

當付款計劃包含重大融資部分，則交易價格需調整以作為單獨考慮此部分。在預先收到款項的情況下，有關調整令建甌發雲產生利息費用以反映建甌發雲在付款日及完成法律評估日期期間自客戶取得財務利益的影響。此應計項目增加建造期間的合約負債金額，因此增加當時客戶取得已落成物業的控制權時確認的收益金額。除非符合香港會計準則第23號借款成本中的資本化，否則利息按應計費用計銷。

由於此項政策變動，建甌發雲已作出調整，令二零一八年一月一日的待售發展中物業及合約負債增加約人民幣5,126,000元。由於所有應計利息符合資格撥充資本到在建項目，此政策變動對二零一八年一月一日的累計虧損並無影響。

與物業銷售合約有關的應付銷售佣金

建甌發雲過往已將與物業銷售合約有關的應付銷售佣金於發生時確認為銷售開支。根據香港財務報告準則第15號，建甌發雲須將該等銷售佣金資本化為取得合約的成本(當其為增量並預期將予以收回)，除非預期攤銷期與首次確認資產日期相隔一年或不足一年，在此情況下，銷售佣金可於發生時計入費用。當相關物業銷售收益確認時，經資本化佣金計入損益並以當時的銷售開支入賬。

由於此項會計政策變動，建甌發雲已將與物業銷售合約有關的應付銷售佣金人民幣6,245,000元撥充資本，令二零一八年一月一日的遞延稅項負債增加人民幣1,561,000元及累計虧損減少人民幣4,684,000元。

合約資產及負債的呈列

倘建甌發雲預期可收回與客戶取得合約的新增成本，則建甌發雲會於合約資產內確認有關成本。

重新分類已於二零一七年一月一日作出，以與香港財務報告準則第15號項下使用的字彙一致，就物業發展活動確認的合約負債過往呈列為預售發展中物業所收取墊款。

披露因在二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第15號而對截至二零一八年八月三十一日止期間的呈報金額的估計影響

下表通過比較根據香港財務報告準則第15號於該等綜合財務報表呈報的金額與根據香港會計準則第18號及香港會計準則第11號的假定金額估計(倘該等替代準則於二零一八年繼續取代香港財務報告準則第15號), 概述採納香港財務報告準則第15號對建甌發雲截至二零一八年八月三十一日止期間的財務報表的估計影響。此等表格僅顯示因採納香港財務報告準則第15號而受影響的項目:

	根據香港財務 報告準則第15號 呈報的金額 (A) 人民幣千元	根據香港會計準 則第18號及香港 會計準則第11號 的假定金額 (B) 人民幣千元	差額: 於二零一八年 採納香港財務 報告準則第15號 的估計影響 (A)-(B) 人民幣千元
截至二零一八年八月三十一日止八個月的損益及其他全面收益表中因採納香港財務報告準則第15號而受影響的項目:			
銷售開支	(9,080)	(13,743)	4,663
除所得稅前虧損	(9,050)	(13,713)	4,663
所得稅開支	64	1,230	(1,166)
期內虧損及全面虧損總額	(8,986)	(12,483)	3,497
於二零一八年八月三十一日的財務狀況表中因採納香港財務報告準則第15號而受影響的項目:			
遞延稅項資產	33,516	36,243	(2,727)
非流動資產	33,786	36,513	(2,727)
待售開發中物業	575,054	560,990	14,064
合約資產	10,908	—	10,908
流動資產	989,429	964,457	24,972
預售開發中物業所收取墊款	—	(832,457)	832,457
合約負債	(846,521)	—	(846,521)
流動負債	(945,992)	(931,928)	(14,064)
流動資產淨值	43,437	32,529	10,908
資產總值減流動負債	77,223	69,042	8,181
負債淨額	(11,477)	(19,658)	8,181
累計虧損	26,477	34,658	(8,181)
資本虧絀	11,477	19,658	(8,181)
於截至二零一八年八月三十一日止八個月除稅前虧損與經營(所用)/所得現金的對賬中受採納香港財務報告準則第15號影響的項目:			
除所得稅前虧損	(9,050)	(13,713)	4,663
合約資產增加	(4,663)	—	(4,663)

該等重大差異乃由於上述會計政策變動而導致。

4. 重要會計估計及假設

估計及假設須持續評估，並基於過往經驗及其他因素，包括在有關情況下相信為合理的對未來事件的預期。

估計不確定性的主要來源

持作銷售物業的估計可變現淨值

持作銷售物業初步按成本確認，其後按成本及可變現淨值的較低者確認。管理層於各報告期末檢討待售開發中物業的可變現淨值。可變現淨值指物業的估計售價減估計完工成本及估計銷售成本。

管理層採用最近銷售交易等現行市場數據及市場調查報告以及內部可用資料作為估值基礎釐定物業存貨的可變現淨值。

該等估計須透過參考附近地點的最近銷售交易、新物業售價、市場推廣成本(包括促銷所需的價格折讓)及建成物業的預期成本、中國的法律及監管架構以及一般市場情況，對預期售價作出判斷。倘持作銷售物業的實際可變現淨值因市場狀況有重大變動而低於預期，則可能導致重大減值虧損撥備。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日，待售開發中物業的賬面值為人民幣零元、人民幣187,619,000元、人民幣396,370,000元及人民幣575,054,000元(附註13)。

5. 收益

建甌發雲於有關期間概無產生任何收益。

6. 其他收入

	自二零一五年 十二月二十二日 (成立日期) 至二零一五年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至十二月三十一日止年度		截至八月三十一日止八個月	
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
銀行利息收入	—	6	482	165	526
雜項收入	—	5	97	63	17
	—	11	579	228	543

7. 融資成本

	自二零一五年 十二月二十二日 (成立日期) 至二零一五年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至十二月三十一日止年度		截至八月三十一日止八個月	
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
利息費用：					
銀行借款	—	—	—	—	46
應付一家間接控股公司款項 合約負債的重大融資部分	—	1,945	5,402	3,602	53
	—	—	—	—	8,937
總借款成本	—	1,945	5,402	3,602	9,036
減：資本化利息	—	(1,945)	(5,402)	(3,602)	(9,036)
	—	—	—	—	—

截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，借款成本已分別按8%及8%的年率資本化，而截至二零一八年八月三十一日止八個月，則按介乎5.46%至8%的浮動適用年率資本化。

8. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損乃經扣除下列項目後得出：

	自二零一五年 十二月二十二日 (成立日期) 至二零一五年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至十二月三十一日止年度		截至八月三十一日止八個月	
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
物業、廠房及設備折舊	—	—	2	—	5

9. 所得稅抵免，淨額

	自二零一五年 十二月二十二日 (成立日期) 至二零一五年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至十二月三十一日止年度		截至八月三十一日止八個月	
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
即期所得稅					
中國企業所得稅	—	727	10,714	4,466	16,319
遞延所得稅(附註20)	—	(2,118)	(16,576)	(5,718)	(16,383)
所得稅抵免總額	—	(1,391)	(5,862)	(1,252)	(64)

中國企業所得稅已於歷史財務資料中按有關期間應課稅溢利的25%稅率撥備。

會計虧損與按適用稅率的所得稅抵免的對賬如下：

	自二零一五年 十二月二十二日 (成立日期) 至二零一五年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至十二月三十一日止年度		截至八月三十一日止八個月	
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
除所得稅前虧損	—	(5,681)	(23,740)	(9,721)	(9,050)
按適用稅率25%計算的稅項	—	(1,420)	(5,935)	(2,430)	(2,263)
不可扣減開支的稅務影響	—	29	73	1,178	2,199
所得稅抵免	—	(1,391)	(5,862)	(1,252)	(64)

10. 僱員福利開支

	自二零一五年 十二月二十二日 (成立日期) 至二零一五年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至十二月三十一日止年度		截至八月三十一日止八個月	
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
薪金、工資及其他福利	—	414	4,895	1,325	8,633
定額供款退休計劃的供款	—	17	86	55	572
減：開發中物業的資本化僱員福利開支	—	(431)	(3,660)	(620)	(3,216)
	—	—	1,321	760	5,989

11. 董事酬金及五名最高薪酬員工

(a) 董事酬金

於有關期間並無已付或應付建甌發雲的酬金。

於有關期間，建甌發雲並無向董事或下文附註11(b)所載的任何最高薪酬員工支付或應付任何金額作為加入建甌發雲或加入建甌發雲後的獎勵，或作為離職的補償。於有關期間，概無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

(b) 五名最高薪酬員工

於有關期間，建甌發雲五名最高薪酬員工並不包括任何董事。該五名最高薪酬員工於各有關期間的酬金如下：

	自二零一五年 十二月二十二日 (成立日期) 至二零一五年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至十二月三十一日止年度		截至八月三十一日止八個月	
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
薪金、工資及其他福利	—	161	1,301	436	971
定額供款退休計劃的供款	—	6	65	50	150
	—	167	1,366	486	1,121

彼等酬金屬於零至1,000,000港元的範圍。

12. 物業、廠房及設備

傢具及裝置
人民幣千元

於二零一五年十二月二十二日(成立日期)、二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	
成本	—
累計折舊	—
賬面淨值	—
截至二零一六年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	—
添置	63
折舊	(1)
年末賬面淨值	62
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	
成本	63
累計折舊	(1)
賬面淨值	62
截至二零一七年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	62
添置	165
折舊	(21)
年末賬面淨值	206
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	
成本	228
累計折舊	(22)
賬面淨值	206
截至二零一八年八月三十一日止八個月	
期初賬面淨值	206
添置	99
折舊	(35)
期末賬面淨值	270
於二零一八年八月三十一日	
成本	327
累計折舊	(57)
賬面淨值	270

折舊費用經計入：

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
財務狀況表				
— 於待售開發中物業中資本化	—	1	19	30
損益及其他全面收益表				
— 銷售開支	—	—	2	5
	<u>—</u>	<u>1</u>	<u>21</u>	<u>35</u>

13. 待售開發中物業

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
待售開發中物業包括：				
— 租賃土地成本	—	107,500	107,500	107,500
— 建築成本及資本化開支	—	78,174	281,523	446,045
— 已資本化利息	—	1,945	7,347	21,509
	<u>—</u>	<u>187,619</u>	<u>396,370</u>	<u>575,054</u>

待售開發中物業均位於中國。相關土地使用權的租期為40至70年。於二零一八年八月三十一日，約人民幣575,054,000元的待售開發中物業預期於報告期末起計一年內完成及可供出售予客戶。

於二零一八年八月三十一日，賬面值為人民幣575,054,000元的開發中物業已抵押予銀行，以取得建甌發雲的銀行借款。抵押銀行借款的詳情載於附註19。

14. 其他應收款項

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
其他應收款項				
按金	—	48	248	303
其他應收款項	—	—	140	300
應收增值稅	—	1,416	29,876	62,053
	<u>—</u>	<u>1,464</u>	<u>30,264</u>	<u>62,656</u>
減：減值撥備	—	—	—	(7)
	<u>—</u>	<u>1,464</u>	<u>30,264</u>	<u>62,649</u>

建甌發雲董事認為，其他應收款項的公平值與其賬面值並無重大差異，乃由於該等金額自開始起計於短期內到期。

15. 合約資產及合約負債

建甌發雲應用實用方式，倘轉讓貨物與客戶付款期間少於一年，則其不會就重大財務部分生效而調整代價金額，倘確認建甌發雲資產的攤銷期間少於一年，則會於產生時將取得合約的增加成本確認為開支。

(a) 合約資產

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	八月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約資產				
有關物業銷售合約的應付銷售佣金	—	—	—	10,908

管理層預計，因獲得物業銷售合約而已付／應付的銷售佣金可予收回。建甌發雲將銷售佣金資本化，並於確認相關收益時攤銷。由於建甌發雲在有關期間並無產生任何收益，故並無攤銷合約資產。概無就資本化成本進行減值虧損。

(b) 合約負債

	人民幣千元
於二零一五年十二月二十二日(成立日期)、二零一五年十二月三十一日、二零一六年一月一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	—
首次應用香港財務報告準則第15號的影響(附註3)	384,158
於二零一八年一月一日(經調整)	384,158
於二零一八年八月三十一日因收取遠期銷售按金及期內就興建中物業的分期付款導致合約負債增加	453,425
墊款應計利息開支導致合約負債增加	8,938
於二零一八年八月三十一日	846,521

建甌發雲根據物業銷售合約規定的條款收取客戶付款。款項通常在合約的履約義務完成前收取，該等合約主要來自物業開發及銷售。於有關期間，概無將合約負債確認為收益。於二零一八年八月三十一日，約人民幣846,521,000元的已收遠期銷售按金及分期付款預期將確認為一年內到期的收入。

16. 銀行結餘

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
銀行現金	—	22,021	124,667	280,176
減：受限制銀行存款	—	(21,227)	(118,534)	(273,669)
	<u>—</u>	<u>8,794</u>	<u>6,133</u>	<u>6,507</u>
現金流量表的現金及現金等價物	<u>—</u>	<u>794</u>	<u>6,133</u>	<u>6,507</u>

受限制銀行存款指存入指定銀行賬戶，以人民幣計值的建築預售物業有擔保按金。根據相關政府規定，建甌發雲若干房地產開發公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售物業所得款項，作為相關物業建築項目的擔保按金。該按金僅可於獲得有關政府機關批准時用於支付有關物業項目的建築費用。該按金存款將於相關物業的建築竣工後解除。

17. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項				
應付第三方	—	24,936	35,426	44,098
其他應付款項				
應計費用及其他應付款項	—	264	4,618	9,134
已收按金	—	2,317	5,161	1,743
	<u>—</u>	<u>2,581</u>	<u>9,779</u>	<u>10,877</u>
	<u>—</u>	<u>27,517</u>	<u>45,205</u>	<u>54,975</u>

所有款項均為短期，因此貿易及其他應付款項的賬面值可被合理地視為與其公平價值相若。

建甌發雲獲其供應商授予0至30天的平均信貸期。截至報告期末，根據發票日期計，計入貿易應付款項的貿易應付賬款的賬齡分析如下。

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
0至30天	—	24,936	35,166	25,655
31至60天	—	—	3	84
61至90天	—	—	248	489
90天以上	—	—	9	17,870
	<u>—</u>	<u>24,936</u>	<u>35,426</u>	<u>44,098</u>

18. 應收／應付一家間接控股公司、同系附屬公司及一家關連公司的款項

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日，應收一家間接控股公司款項以及應收／應付同系附屬公司及一家關連公司(其為非控股股東的直接控股公司)的款項為無抵押、免息及須按要求償還。

根據一家間接控股公司與一家關連公司所訂立日期為二零一六年七月二十六日的協議，一家間接控股公司及一家關連公司的墊款應按總墊款75%及25%的比例(「協定比例」)作出。一家間接控股公司所作出超過協定比例的墊款按年利率8厘計息。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日，應付一家間接控股公司款項為無抵押、免息(惟超出協定比例的金額按年利率8厘計息)及按要求償還。

結餘的賬面值與其公平值相若。

19. 計息借款

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
有抵押銀行貸款	—	—	—	88,700

於各報告日期，建甌發雲應償還的銀行貸款如下：

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
應償還賬面值 第二年	—	—	—	88,700

於二零一八年八月三十一日，有抵押銀行貸款按年利率5.46厘計息，並以建甌發雲賬面值為人民幣575,054,000元開發中物業作為抵押(附註13)及由建甌發雲的一家間接控股公司建發房產擔保。

20. 遞延稅項

遞延稅項資產的變動淨額如下：

	其他 人民幣千元
於二零一五年十二月二十二日(成立日期)、二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日 計入損益	— <u>2,118</u>
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日 計入損益	2,118 <u>16,576</u>
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日 初次應用香港財務報告準則第15號的影響(附註3)	18,694 <u>(1,561)</u>
於二零一八年一月一日(經調整) 計入損益	17,133 <u>16,383</u>
於二零一八年八月三十一日	<u><u>33,516</u></u>

21. 實繳資本

截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，建甌發雲自其直接控股公司及非控股股東分別收取人民幣10,000,000元及人民幣5,000,000元作為實繳資本。

於二零一五年及二零一六年十二月三十一日，建甌發雲的註冊資本分別為人民幣10,000,000元及人民幣10,000,000元，有關資本已於二零一六年繳足。於二零一七年十二月三十一日及二零一八年八月三十一日，建甌發雲的註冊及實繳資本分別為人民幣15,000,000元及人民幣15,000,000元。

22. 關聯方交易

除該等歷史財務資料其他地方所披露者外，建甌發雲於有關期間訂立以下關聯方交易：

關聯方名稱	性質	自二零一五年 十二月二十二日 (成立日期)至 二零一五年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至十二月三十一日止年度		截至八月三十一日止八個月	
			二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
同系附屬公司：						
怡家園(廈門)物業管理有限公司	物業管理服務費	—	152	1,686	178	—
間接控股公司：						
建發房產	牌照費	—	771	5,986	2,594	4,908
建發房產	利息開支	—	1,945	5,402	3,602	53
		<u>—</u>	<u>2,768</u>	<u>13,074</u>	<u>6,774</u>	<u>5,361</u>

主要管理人員薪酬

建甌發雲的董事及高級管理層被視為建甌發雲的主要管理人員，於有關期間內並無向董事支付任何薪酬。主要管理層人員薪酬包括在僱員福利開支內，包括以下開支：

	自二零一五年 十二月二十二日 (成立日期) 至二零一五年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至十二月三十一日止年度		截至八月三十一日止八個月	
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	—	382	947	474	651
定額供款退休計劃的供款	—	16	65	50	70
	<u>—</u>	<u>398</u>	<u>1,012</u>	<u>524</u>	<u>721</u>

23. 資本承擔

於報告日期，建甌發雲有以下資本承擔：

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備 — 開發中物業	<u>—</u>	<u>212,980</u>	<u>283,453</u>	<u>99,419</u>

24. 財務擔保合約

建甌發雲出具的財務擔保的面值分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
就向建甌發雲物業買家批出的按揭貸款向銀行 及金融機構作出的擔保	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>265,463</u>	<u>495,170</u>

該款項指與若干銀行及金融機構就為建甌發雲物業單位的若干買方安排的按揭貸款所授出的按揭融資有關的擔保。該等擔保乃為擔保上述買方的還款責任而提供。擔保期將自授出按揭當日開始並於下列較早者發生時終止：(i) 出具房地產所有權證（一般於完成擔保登記後平均二至三年內可以取得）；或(ii) 物業買方償還按揭貸款。

根據擔保條款，在有關買方拖欠按揭貸款付款的情況下，建甌發雲負責償還違約買方欠付銀行及金融機構的尚未償還按揭本金連同應計利息及罰金，而建甌發雲有權接管相關物業的法

定業權及所有權。倘若出現拖欠付款，相關物業的可變現淨值能夠涵蓋尚未償還按揭本金連同應計利息及罰金的還款，因此於財務報表中並無計提撥備。由於適用的拖欠率較低，建甌發雲董事認為財務擔保的公平值並不重大。

25. 融資活動所產生負債的對賬

建甌發雲融資活動所產生負債的變動可分類如下：

	應付一家 間接控股 公司款項 人民幣千元	應付一家 關連公司 款項 人民幣千元	計息借款 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年十二月二十二日(成立日期)、二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	—	—	—	—
現金流量：				
— 所得款項	109,303	42,759	—	152,062
非現金流量：				
— 應付利息	1,945	—	—	1,945
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	111,248	42,759	—	154,007
現金流量：				
— 還款	(2,540)	—	—	(2,540)
非現金流量：				
— 應付利息	5,402	—	—	5,402
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	114,110	42,759	—	156,869
現金流量：				
— 還款	(160,221)	(6,000)	—	(166,221)
— 所得款項	—	—	88,700	88,700
非現金流量：				
— 應付利息	53	—	—	53
於二零一八年八月三十一日	(46,058)	36,759	88,700	79,401
於二零一七年一月一日(經審核)	111,248	42,759	—	154,007
現金流量：				
— 所得款項	63,449	—	—	63,449
非現金流量：				
— 應付利息	3,602	—	—	3,602
於二零一七年八月三十一日(未經審核)	178,299	42,759	—	221,058

26. 財務風險管理

建甌發雲因在日常業務過程中及投資活動中利用金融工具而面臨的財務風險。財務風險包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。

建甌發雲的總部與董事會密切合作，統籌財務風險管理。管理財務風險的總體目標側重於透過盡量減少接觸金融市場以保持建甌發雲短至中期的現金流量。

26.1 金融資產及金融負債的類別

財務狀況表內呈列的賬面值涉及以下金融資產及金融負債類別：

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
金融資產				
按攤銷成本計：				
— 其他應收款項	—	—	140	300
— 應收一家間接控股公司款項	—	—	—	46,058
— 應收一家同系附屬公司款項	—	—	6,000	—
— 銀行結餘	—	22,021	124,667	280,176
	<u>—</u>	<u>22,021</u>	<u>130,807</u>	<u>326,534</u>
	<u>—</u>	<u>22,021</u>	<u>130,807</u>	<u>326,534</u>
金融負債				
按攤銷成本計：				
— 貿易及其他應付款項	—	27,517	45,205	54,975
— 應付一家間接控股公司款項	—	111,248	114,110	—
— 應付一家關連公司款項	—	42,759	42,759	36,759
— 應付同系附屬公司款項	—	—	554	1,804
— 計息借款	—	—	—	88,700
	<u>—</u>	<u>181,524</u>	<u>202,628</u>	<u>182,238</u>
	<u>—</u>	<u>181,524</u>	<u>202,628</u>	<u>182,238</u>

26.2 利率風險

利率風險指金融工具的公平值或現金流量會因市場利率變動而出現波動的風險。建甌發雲的利率風險主要來自借款。建甌發雲因按浮動利率計息的借款而須面對現金流量利率風險。建甌發雲的政策是為其借款取得最優惠的利率。管理層監控利率風險並將在有需要時考慮對沖重大利率風險。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，由於建甌發雲並無按浮動利率計息的重大金融資產及金融負債，建甌發雲並無重大的現金流利率風險。

於二零一八年八月三十一日，估計利率整體上升／下降50個基點(而所有其他變量保持不變)將使建甌發雲的除所得稅後虧損及累計虧損增加／減少約人民幣332,625元。

26.3 信貸風險

根據香港會計準則第39號

信貸風險指於二零一五年十二月二十二日(成立日期)至二零一七年十二月三十一日因交易對手無法或不願履行其合約責任而帶來的虧損風險。

建甌發雲的其他金融資產(主要包括銀行結餘、其他應收款項、應收一家間接控股公司款項及一家同系附屬公司款項)的信貸風險源自交易對手違約，所面臨的最大風險相等於此等工具於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日的賬面值。有關信貸風險政策的進一步詳情載於附註2.4。

根據香港財務報告準則第9號

信貸風險指金融工具的對手方未能根據金融工具的條款履行其責任，因而導致建甌發雲錄得財務虧損的風險。建甌發雲面臨的信貸風險主要來自其日常業務過程中向客戶授出的信貸。建甌發雲就已確認金融資產及合約資產而面臨的最大信貸風險限於各報告期末的賬面值。

就其他應收款項、合約資產、應收一家間接控股公司及一家同系附屬公司的款項及合約資產而言，須對所有對手方進行個別信貸評估。該等評估集中注意對手方的財務狀況、過往付款記錄，並考慮對手方的特定資料及與對手方經營相關的經濟環境。建甌發雲已實施監控程式以確保採取進一步行動收回逾期債務。此外，建甌發雲於各報告期末審閱各個別結餘的可收回金額，確保對不可收回金額作出充足減值虧損。

建甌發雲於首次確認資產時考慮拖欠的可能性，並考慮於各報告期信貸風險是否會出現持續大幅增長。為評估信貸風險是否出現大幅增長，建甌發雲將報告日資產產生的拖欠風險與首次確認日止拖欠風險進行比較。建甌發雲考慮可獲得的合理及支持性前瞻資料。內部信貸評級、預計會對借款人履行其義務的能力造成重大變動的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動、借款人經營業績的實際或預期重大變動及借款人預期表現及行為的重大變動(包括借款人於建甌發雲支付狀況的變動及借款人經營業績的變動)均為須予合併的指標。

建甌發雲透過及時為預期信貸虧損作出適當撥備將其信貸風險入賬。在計算預期信貸虧損率時，建甌發雲考慮歷史元素及前瞻性元素。

管理層定期根據歷史還款記錄及過往經驗就計入其他應收款項、應收一家間接控股公司及一家同系附屬公司的款項的金融資產進行集體評估，以及就其他應收款項、應收一家間接控股公司及一家同系附屬公司的款項的可收回性進行個別評估。建甌發雲認為與其他應收款項以及應收一家間接控股公司及一家同系附屬公司的款項相關的信貸風險較低。建甌發雲董事相信，建甌發雲計入其他應收款項、應收一家間接控股公司及一家同系附屬公司的款項的金融資產的未償還結餘並無潛在信貸風險。

26.4 流動資金風險

穩健的流動資金風險管理指維持充足的現金及現金等價物。建甌發雲旨在透過維持足夠的現金及現金等價物以及來自關連公司的足夠資金，以維持資金的靈活性。

以下分析建甌發雲非衍生及衍生金融負債於二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日的餘下合約到期情況。當債權人有權決定何時償付負債時，負債乃按建甌發雲被要求付款的最早日期為基準入賬。倘以分期形式償付負債，每次分期付款乃分配至建甌發雲承諾付款的最早期間。

下列合約到期分析乃以金融負債的未貼現現金流量為基準。

	按要求或 於一年內 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	未貼現 總現金流量 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零一六年十二月三十一日					
按攤銷成本計：					
— 貿易及其他應付款項	27,517	—	—	27,517	27,517
— 應付一家間接控股公司款項	111,248	—	—	111,248	111,248
— 應付一家關連公司款項	42,759	—	—	42,759	42,759
	<u>181,524</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>181,524</u>	<u>181,524</u>
於二零一七年十二月三十一日					
按攤銷成本計：					
— 貿易及其他應付款項	45,205	—	—	45,205	45,205
— 應付一家間接控股公司款項	114,110	—	—	114,110	114,110
— 應付一家關連公司款項	42,759	—	—	42,759	42,759
— 應付同系附屬公司款項	554	—	—	554	554
	<u>202,628</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>202,628</u>	<u>202,628</u>
已發出財務擔保：					
— 最高擔保金額	<u>265,463</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>265,463</u>	<u>—</u>

	按要求或 於一年內 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	未貼現 總現金流量 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零一八年八月三十一日					
按攤銷成本計：					
— 貿易及其他應付款項	54,975	—	—	54,975	54,975
— 應付一家關連公司款項	36,759	—	—	36,759	36,759
— 應付同系附屬公司款項	1,804	—	—	1,804	1,804
— 計息借款	4,845	4,845	97,986	107,676	88,700
	<u>98,383</u>	<u>4,845</u>	<u>97,986</u>	<u>201,214</u>	<u>182,238</u>
已發出財務擔保：					
— 最高擔保金額	495,170	—	—	495,170	—

26.5 公平值

建甌發雲董事認為，於財務狀況表中按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與彼等各自於各報告期末的公平值相若。

27. 資本管理

建甌發雲的資本管理主要為保障建甌發雲的持續經營能力，同時令股東回報最大化。

建甌發雲的資本架構由應付一家間接控股公司、同系附屬公司及一家關連公司以及建甌發雲的權益組成。建甌發雲董事定期審閱資本架構。作為該項審閱的一部分，建甌發雲董事考慮到資本成本及與已發行股本相關的風險，並採取適當措施平衡整體資本架構。

III. 期後財務報表

建甌發雲並未就二零一八年八月三十一日後至本報告日期止的任何期間編製經審核財務報表。

以下為獨立申報會計師致同(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)所編製的報告全文，僅供載入本通函。



就歷史財務資料致建甌中恒房地產有限公司董事的會計師報告

緒言

吾等就第IId-4至IId-32頁所載的建甌中恒房地產有限公司(「**建甌中恒**」)的歷史財務資料作出報告，該等財務資料包括建甌中恒於二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日的財務狀況表及由二零一六年六月二十二日(成立日期)至二零一六年十二月三十一日期間、截至二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年八月三十一日止八個月(「**有關期間**」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明資料(統稱為「**歷史財務資料**」)。第IId-4至IId-32頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃為供載入建發國際投資集團有限公司(「**貴公司**」)日期為二零一八年十一月二十四日的通函(「**通函**」)內而編製，內容有關建議由 貴公司收購建甌中恒的75%股權。

董事對歷史財務資料的責任

建甌中恒董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的編製及呈列基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料，並負責落實建甌中恒董事認為必需的內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

申報會計師的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港投資通函報告工作準則第200號「就投資通函內歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否確無重大錯誤陳述取得合理保證。

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

吾等認為，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2.1所載編製及呈列基準，歷史財務資料真實公平地反映建甌中恒於二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日的財務狀況以及其於有關期間的財務表現及現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

吾等已審閱建甌中恒追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一七年八月三十一日止八個月的損益及其他全面收益表、權益變動表和現金流量表，以及其他說明資料(「追加期間的比較財務資料」)。建甌中恒董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的編製及呈列基準，編製及呈列追加期間的比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故令吾等無法保證吾等將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。按照吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就會計師報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2.1所載的編製及呈列基準擬備。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須報告事項

調整

於編製歷史財務資料時，並無對第IId-4頁所界定的相關財務報表作出調整。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12樓

二零一八年十一月二十四日

林敬義

執業證書編號：P02771

I. 歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載的歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

歷史財務資料所依據的建甌中恒於有關期間的財務報表(「相關財務報表」)，由致同(香港)會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列。除非另有指明，所有金額均湊整至最接近的人民幣千元。

(A) 損益及其他全面收益表

	附註	由 二零一六年 六月二十二日 (成立日期)至 二零一六年 十二月三十一日 期間 人民幣千元		截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元		截至八月三十一日止八個月 二零一七年 人民幣千元 (未經審核)		二零一八年 人民幣千元	
收益	5	—	—	—	—	—	—	—	—
其他收入	6	—	—	10	5	11	—	—	—
銷售開支		—	—	(25)	(5)	(518)	—	—	—
行政開支		(1)	(1)	(142)	(1)	(263)	—	—	—
融資成本	7	—	—	(591)	(591)	—	—	—	—
除所得稅前虧損		(1)	(1)	(748)	(592)	(770)	—	—	—
所得稅抵免	8	—	—	182	147	145	—	—	—
年/期內虧損及全面虧損總額		(1)	(1)	(566)	(445)	(625)	—	—	—

(B) 財務狀況表

		於十二月三十一日		於
		二零一六年	二零一七年	二零一八年
	附註	人民幣千元	人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	11	—	—	14
遞延稅項資產	19	—	182	327
		—	182	341
流動資產				
待售開發中物業	12	—	136,787	206,047
其他應收款項	13	—	2,087	8,406
有關土地收購的按金	14	39,480	—	—
應收同系附屬公司款項	18	—	5,731	1,682
銀行結餘	16	4	884	62,169
		39,484	145,489	278,304
流動負債				
貿易及其他應付款項	17	—	5,454	20,787
合約負債	15	—	—	48,494
應付一家間接控股公司 款項	18	—	96,241	178,658
應付一家同系附屬公司 款項	18	39,480	—	—
應付一家關連公司款項	18	5	39,543	26,902
		39,485	141,238	274,841
流動(負債淨額)/資產淨值		(1)	4,251	3,463
(負債淨額)/資產淨值		(1)	4,433	3,804
權益				
實繳股本	20	—	5,000	5,000
累計虧損		(1)	(567)	(1,196)
(資本虧絀)/總權益		(1)	4,433	3,804

(C) 權益變動表

	實繳股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	(資本虧絀)／ 總權益 人民幣千元
於二零一六年六月二十二日 (成立日期)			
期內虧損及全面虧損總額	—	(1)	(1)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	—	(1)	(1)
股東出資(附註20)	5,000	—	5,000
年內虧損及全面虧損總額	—	(566)	(566)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	5,000	(567)	4,433
就採納香港財務報告準則第9號 作出調整	—	(4)	(4)
期內虧損及全面虧損總額	—	(625)	(625)
於二零一八年八月三十一日	<u>5,000</u>	<u>(1,196)</u>	<u>3,804</u>
於二零一七年一月一日(經審核)	—	(1)	(1)
股東出資(附註20)	5,000	—	5,000
期內虧損及全面虧損總額	—	(445)	(445)
於二零一七年八月三十一日 (未經審核)	<u>5,000</u>	<u>(446)</u>	<u>4,554</u>

(D) 現金流量表

附註	由二零一六年 六月二十二日 (成立日期)至 二零一六年 十二月三十一日 期間 人民幣千元		截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元		截至八月三十一日止八個月 二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	
經營活動的現金流量						
除所得稅前虧損	(1)	(748)	(592)	(770)		
就下列各項的調整：						
利息開支	—	591	591	—		
利息收入	—	(5)	—	(11)		
營運資金變動前的經營虧損	(1)	(162)	(1)	(781)		
待售開發中物業增加	—	(96,754)	(72,545)	(68,634)		
其他應收款項增加	—	(2,087)	(196)	(6,323)		
有關土地收購的按金增加	(39,480)	—	—	—		
貿易及其他應付款項增加	—	5,454	214	15,333		
合約負債增加	—	—	—	48,494		
受限制銀行存款增加	—	—	—	(29,240)		
經營活動所用現金淨額	(39,481)	(93,549)	(72,528)	(41,151)		
投資活動的現金流量						
向同系附屬公司墊款	—	(5,731)	—	—		
同系附屬公司還款	—	—	—	4,049		
直接控股公司還款	—	—	66,520	—		
已收利息	—	5	—	11		
購買物業、廠房及設備	—	—	—	(14)		
投資活動(所用)／所得 現金淨額	—	(5,726)	66,520	4,046		

	由二零一六年 六月二十二日 (成立日期)至 二零一六年 十二月三十一日 期間		截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度		截至八月三十一日止八個月 二零一七年 二零一八年	
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資活動的現金流量						
股東出資		—	5,000	5,000	—	
來自一家間接控股公司 的墊款		—	95,097	—	81,791	
向一家間接控股公司還款		—	—	(1,291)	—	
來自一家同系附屬公司 的墊款		39,480	—	—	—	
向一家同系附屬公司還款		—	(39,480)	(39,480)	—	
來自一家關連公司的墊款		5	39,538	41,780	—	
向一家關連公司還款		—	—	—	(12,641)	
融資活動所得現金淨額		<u>39,485</u>	<u>100,155</u>	<u>6,009</u>	<u>69,150</u>	
現金及現金等價物增加淨額		4	880	1	32,045	
期初的現金及現金等價物		—	4	4	884	
期末的現金及現金等價物， 指銀行結餘	16	<u>4</u>	<u>884</u>	<u>5</u>	<u>32,929</u>	

II. 建甌中恒歷史財務資料附註

1. 一般資料

建甌中恒於二零一六年六月二十二日在中國成立為有限公司。其註冊辦事處地址為建甌市七里街新區48-49號。建甌中恒主要在中國從事物業開發。

建甌中恒董事認為，建甌中恒的直接控股公司及最終控股公司分別為於中國註冊成立的建陽嘉盛房地產有限公司及廈門建發集團有限公司。

2. 重大會計政策概要

2.1 編製及呈列基準

載列於本報告的歷史財務資料乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則、修訂及詮釋)以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文而編製。

就編製及呈列有關期間的歷史財務資料而言，除建甌中恒自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號「金融工具」(包括香港財務報告準則第9號的修訂)及香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」外，建甌中恒於整段有關期間內一直貫徹採納於二零一八年一月一日開始的財政年度生效的所有香港財務報告準則。香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的影響載於附註3。編製歷史財務資料所用重大會計政策已於整個有關期間內貫徹應用。採納已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則及其對建甌中恒歷史財務資料的影響(如有)於附註2.2披露。

歷史財務資料已按照歷史成本基準編製。計量基礎於以下會計政策充分說明。

於二零一八年八月三十一日，建甌中恒尚未產生任何收入，並依賴來自其間接控股公司建發房地產集團有限公司(「建發房產」)的財務支援，作進一步物業開發及營運資金之用。歷史財務資料按持續經營基準編製，原因為建甌中恒的間接控股公司已承諾當其債項到期時會向建甌中恒提供所需的財務支援。董事相信，建甌中恒將能夠於可見將來履行其財務責任。因此，歷史財務資料已按持續經營基準編製。

編製與香港財務報告準則一致的歷史財務資料須運用若干關鍵會計估計。涉及較高程度判斷或複雜性的範圍或假設並估計對歷史財務資料屬重大的範圍於下文附註4披露。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)湊整至最接近的人民幣千元呈列，其為建甌中恒的功能貨幣。

2.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

建甌中恒未有提早採納以下已頒佈惟於有關期間尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第9號(修訂本)	提早還款特性及負補償 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或 注入資產 ³
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結算 ¹
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一五至二零一七年週期 的年度改進 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 生效日期待定

建甌中恒的董事預計，所有餘下公告將於公告生效日期後開始的首個期間在建甌中恒的會計政策中採用。新訂及經修訂香港財務報告準則預期不會對歷史財務資料有重大影響。

2.3 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。成本包括購買資產的直接應佔開支。

折舊乃按以下年率於其估計可使用年內以直線法計提，以撇銷其成本減剩餘價值：

辦公室設備	20%
-------	-----

資產的折舊方法、剩餘價值及可使用年期均於各報告日期結束時予以檢討，並作出適當調整。

報廢或出售產生的收益或虧損按資產銷售所得款項與賬面值間的差額釐定，並於損益內確認。

僅當與該資產有關的未來經濟利益可能流入建甌中恒，而項目成本能可靠地計量時，後續成本方會計入資產的賬面金額或確認為一項獨立資產(如適用)。所有其他成本(如維修及保養)在產生時的財務期間於損益內支銷。

2.4 金融工具

金融資產及金融負債於建甌中恒訂立金融工具的合約條文時於財務狀況表確認。

金融資產或金融負債初步按公平值加上(倘並非按公平值計入損益之金融資產)收購或發行該項目直接應佔的交易成本計量。

金融資產(於二零一八年一月一日前適用的會計政策)

建甌中恒對金融資產採用的會計政策載列如下。金融資產分類為貸款及應收款項。

管理層於初步確認時根據收購金融資產的目的釐定金融資產的類別，並(倘允許及適合)於各報告日期重新評估該分類。

當且僅當建甌中恒成為工具合約協議的一方，方會確認所有金融資產。按常規方式購買的金融資產於交易日確認。金融資產初步確認時以公平值加直接應佔交易成本計量。

自投資收取現金流量的權利屆滿或被轉讓及所有權的絕大部分風險及回報已被轉讓時，終止確認金融資產。

於各報告日期，會審視金融資產以評估是否存在減值的客觀證據。倘存在該等證據，會按金融資產分類釐定及確認減值虧損。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款而並無活躍市場報價的非衍生金融資產。貸款及應收款項其後運用實際利息法按攤銷成本減任何減值虧損計量。攤銷成本經計及收購時的任何折讓或溢價後計算，並計入屬實際利率及交易成本組成部分的費用。

金融資產減值

於各報告日期，會審視金融資產以釐定是否存在任何客觀減值證據。

個別金融資產的客觀減值證據包括建甌中恒注意到的以下一項或多項虧損事件的可觀察數據：

- 債務人有重大財政困難；
- 違反合約，如拖欠或未能償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境的重大變動對債務人產生不利影響；及
- 因財政困難令金融資產失去活躍市場。

一組金融資產的虧損事件包括顯示該組金融資產的估計未來現金流量出現可計量減少之可觀察數據。該可觀察數據包括但不限於該組債務人付款狀況及與該組資產違約有關的國家或地方經濟狀況的不利變動。

倘有客觀證據顯示按攤銷成本列賬的貸款及應收款項出現減值虧損，虧損數額按資產賬面值與按金融資產原本實際利率(即於初步確認時計算的實際利率)貼現的估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸虧損)的現值兩者間的差額計量。虧損數額於減值出現期間在損益內確認。

倘於往後期間減值虧損數額減少，而減少在客觀上與確認減值後所發生的事件相關，則撥回先前確認的減值虧損，惟不得使減值撥回當日金融資產賬面值超過未確認減值時的已攤銷成本。撥回數額於撥回期間在損益內確認。

金融資產的減值虧損直接自相應資產撇銷。其後收回先前直接撇銷的金額於損益內確認。

金融負債(於二零一八年一月一日前適用的會計政策)

建甌中恒的金融負債包括貿易及其他應付款項以及應付一家間接控股公司、一家同系附屬公司及關連公司的款項。

金融負債於建甌中恒成為工具合約協議一方時確認。所有利息相關支出均根據建甌中恒的借貸成本會計政策(參閱附註2.11)確認。

當負債項下的責任已履行、取消或屆滿時，則取消確認金融負債。

當現有金融負債被同一貸款人以明顯不同的條款提供的另一金融負債取代，或現有負債的條款大幅修訂，則有關交換或修訂被視為不再確認原負債而確認新負債，而相關賬面金額的差額於損益內確認。

貿易及其他應付款項以及應付間接控股公司、同系附屬公司及一家關連公司的款項，初步按公平值確認，隨後運用實際利息法按攤銷成本計量。

於二零一八年一月一日後適用的會計政策

(i) 金融資產的分類及計量

於初始確認時，金融資產被分類為：按攤銷成本計量；按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)計量；或按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量。

金融資產在初始確認後不會重新分類，除非及當建甌中恒改變管理金融資產的業務模式。

倘金融資產符合以下條件，且並非指定為按公平值計入損益，則該金融資產按攤銷成本計量：

- 該資產為在以持有資產以收取合約現金流量為目標的業務模式下持有；及
- 該金融資產的合約條款在特定日期產生的現金流僅為支付本金及未償本金的利息。

未如上文所述分類為按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益的所有金融資產會按公平值計入損益計量。在初始確認時，倘可消除或大幅減少會計錯配的發生，則建甌中恒能不可撤回地指定金融資產按公平值計入損益計量。

金融資產：業務模式評估

建甌中恒在組合層面持有的金融資產評估業務模式的目標，因為此最有效反映業務管理的方法及向管理層提供信息的方式。考慮的信息包括：

- 組合的既定政策和目標以及該等政策的實際操作。此包括管理層關注賺取合約利息收入的策略、維持特定的利率曲線、將金融資產的期限與任何相關負債或預期現金流出或通過出售資產變現現金流量的期限配對；
- 如何評估組合的表現並向建甌中恒的管理層報告；
- 影響業務模式(及該業務模式下持有的金融資產)表現的風險以及管理該等風險的方法；
- 業務管理人員的補償方式—例如補償是否根據所管理資產的公平值或所收取的合約現金流量決定；及
- 過往期間金融資產的銷售頻率、銷量及時間，出售原因以及未來銷售活動的預期。

對於不符合終止確認條件的交易，將金融資產轉移至第三方不會被視為銷售，這與建甌中恒對資產的持續確認一致。

持作買賣用途且其表現以公平值為基準評估和管理的金融資產按公平值計入損益計量。

金融資產：後續計量及損益

按攤銷成本計量的金融資產(包括其他應收款項、應收同系附屬公司款項及銀行結餘)

該等資產隨後以實際利息法按攤銷成本計量。攤銷成本會扣減減值虧損。利息收入、外匯損益及減值於損益中確認。終止確認的任何收益或損失於損益中確認。

(ii) 終止確認金融資產

建甌中恒僅於自金融資產收取現金流量的合約權利屆滿，或金融資產及絕大部分風險及回報已轉移時，方會終止確認金融資產。

(iii) 金融資產減值

建甌中恒就按攤銷成本計量的金融資產確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的虧損撥備。

其他應收款項及應收同系附屬公司款項減值虧損乃按12個月的預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，視乎自初始確認後信貸風險是否大幅增加而定。倘自初始確認後應收款項信貸風險大幅增加，則減值虧損按全期預期信貸虧損計量。

全期預期信貸虧損是預期金融工具在整個存續期內所有可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損。

12個月的預期信貸虧損是指因報告日期後12個月內(或倘該工具預計存續期少於12個月,則為較短期間)可能發生的金融工具違約事件而產生的部分預期信貸虧損。

在所有情況下,在估計預期信貸虧損時考慮的最長期間是建甌中恒面臨信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有現金缺額(即根據合約應付實體的現金流量與建甌中恒預計收取的現金流量之間的差額)的現值計量。

信貸減值的金融資產

於各報告日期,建甌中恒以前瞻性基準評估按攤銷成本入賬的金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的事件時,金融資產將出現「信貸減值」。

金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察數據:

- 借款人或發行人出現重大財政困難;
- 違反合約,如拖欠或逾期事件;
- 建甌中恒根據其他情況下不會考慮的條款重組貸款或墊款;
- 借款人很大可能將會破產或進行其他財務重組;或
- 因財政困難而導致擔保失去活躍市場。

在財務狀況表中列報預期信貸虧損的撥備

按攤銷成本計量的金融資產的虧損撥備從資產的賬面總額中扣除。

撤銷

若日後實際上不可收回款項,建甌中恒則會撤銷(部分或全部)金融資產的總賬面值。該情況通常出現在建甌中恒確定債務人並無可產生足夠現金流量的資產或收入來源以償還須撤銷金額之時。然而,已撤銷的金融資產仍可能受到執行活動的影響,以遵守建甌中恒收回應收金額的程序。

(iv) 金融負債的分類及計量

金融負債分類為按攤銷成本或按公平值計入損益計量。倘金融負債分類為持作出售、屬衍生工具或於初步確認時指定為衍生工具,則金融負債分類為按公平值計入損益。按公平值計入損益的金融負債按公平值計量,而收益及虧損淨額(包括任何利

息開支)於損益確認。其他金融負債其後利用實際利息法按攤銷成本計量。利息開支以及外匯收益及虧損於損益確認。終止確認時的任何收益或虧損亦於損益確認。

建甌中恒的金融負債包括貿易及其他應付款項及應付一間間接控股公司、一家同系附屬公司及一名關連方款項，全部均以攤銷成本計量。

(v) 終止確認金融負債

建甌中恒在合約責任獲解除、取消或屆滿時，終止確認金融負債。

倘金融負債的條款被修改，而經修改負債的現金流量很大程度上有所不同，則建甌中恒亦會終止確認金融負債。在此情況下，經修改條款下的新金融負債按公平值確認。原有金融負債與經修改條款下的新金融負債的賬面值差額於損益確認。

(vi) 抵銷

當及僅當建甌中恒現時存在一項可依法強制執行的權利可抵銷已確認的金融資產與金融負債，且其有意以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債，則兩者可予抵銷，而其淨額於財務狀況表呈列。

收入及開支僅在香港財報準則允許的情況下或就一組類似交易所產生的收益或虧損按淨額基準呈列。

2.5 待售開發中物業

待售開發中物業為對有未完成建築工程的土地及建築物的投資，而管理層擬於完成後持有作出售用途。待售開發中物業初步以成本確認，且其後以成本及可變現淨值中的較低者確認。成本包括由根據經營租賃持有的土地組成的物業，包括建築成本、借貸成本及該等物業應佔的其他直接成本的開發開支。

待售開發中物業於完成後轉移至持作出售物業。

2.6 現金及現金等價物

現金及現金等價物指銀行結餘。受限制銀行存款並無計入現金及現金等價物。

2.7 收益確認

於二零一八年一月一日後適用的會計政策

收益乃按就中國物業銷售而已收或應收代價的公平值計量。

收益於資產控制權轉移至買方時確認。資產的控制權是在一段時間內或在某一時點轉移，取決於合約條款與適用於合約的法律規定。資產的控制權會在一段時間內轉移，前提是建甌中恒的履約行為：

- 提供買方同時取得及消耗的所有利益；或
- 創造及提升買方在建甌中恒履約時控制的資產；或
- 並無創造對建甌中恒有替代用途的資產，且建甌中恒具有就迄今為止已完成的履約部分獲得付款的可強制執行權利。

倘資產的控制權在一段時間內轉移，會按在合約期間已完成該履約責任的進度確認收益。否則，收益會於買方獲得資產控制權的時點確認。

於釐定交易價格時，如交易屬重大，建甌中恒會就融資部分的影響調整已承諾的代價金額。

對於在某一時點轉移物業控制權的物業開發及銷售合約，收益於買方獲得實物所有權或已竣工物業的法定所有權且建甌中恒已獲得現時收款權並很可能收回代價時確認。

利息收入使用實際利率法按時間比例確認。

2.8 撥備及或然負債

當建甌中恒因過往事件而有現時債務(法定或推定)、結算有關債務可能會導致經濟利益流出且有關債務的金額能可靠估計時，則會確認撥備。倘若貨幣時間值重大，則撥備以結算債務預期所需開支的現值呈列。

所有撥備均於各報告日期審閱並作出調整，以反映當前最佳估計。

倘需要經濟利益流出的可能性較低，或無法對有關金額作出可靠估計，則會將有關債務披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性極低則除外。倘建甌中恒可能須承擔的債務須視乎未來會否發生某宗或多宗不受建甌中恒完全控制的不確定事件而確定，則亦會披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性極低則除外。

2.9 非金融資產減值

物業、廠房及設備須進行減值測試。每當有跡象顯示資產的賬面值可能無法收回時，會對該等資產進行減值測試。

倘資產賬面值超出其可收回金額，會即時按有關差額確認減值虧損為開支。可收回金額為公平值(反映市況減出售成本)與使用價值兩者間的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用反映貨幣時間值及資產特定風險的現行市場評估的稅前貼現率貼現至其現值。

就評估減值而言，倘資產並不產生大致上獨立於其他資產的現金流入，則會就可獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。因此，部分資產個別進行減值測試，而部分則在現金產生單位層面進行測試。

已確認減值虧損按比例自現金產生單位的資產中扣除，惟資產賬面值不會調減至低於其個別公平值減出售成本或使用價值(如可釐定)。

倘用以釐定資產可收回金額的估計出現有利變動，則撥回減值虧損，惟資產的賬面值不得超過倘並無確認減值虧損而釐定的賬面值(扣除折舊或攤銷)。

2.10 僱員福利

退休福利

建甌中恒為合資格參與的僱員參與由中國政府相關省市社保管理機構籌辦的多項定額供款退休金計劃，包括退休金計劃、醫療保險、失業保險及住房公積金。建甌中恒及僱員須向該等計劃每月供款，按期內僱員薪金的百分比計算。供款會於到期時確認為僱員福利開支。

短期僱員福利

僱員年假的權利在僱員應享有時確認。就僱員截至報告日期止已提供的服務而產生的年假的估計負債作出撥備。

非累計有薪缺勤(如病假及產假)於支取時方予以確認。

2.11 借貸成本

收購、興建或生產任何合資格資產而產生的借貸成本(扣除特定借款暫時性投資所賺取的任何投資收入)，於完成及籌備資產作擬定用途所需期間內資本化。合資格資產指需要一段頗長時間始能作其擬定用途或出售的資產。其他借貸成本於產生時支銷。

在資產產生開支、產生借貸成本及使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間，借貸成本會資本化作合資格資產成本的一部分。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作完成時，借貸成本會停止資本化。

2.12 所得稅的會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括與財務機構就本期或過往報告期間有關而於報告日期尚未支付的責任或申索。該等金額乃根據期內應課稅溢利按相關財務期間適用的稅率及稅法計算。即期稅項資產或負債的所有變動於損益內確認為稅項開支的一部分。

遞延稅項乃按於報告日期歷史財務資料內資產及負債的賬面值與其相應稅基間的暫時差額運用負債法計算。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產

就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未運用稅務抵免確認，惟以可能有應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)可抵銷可扣稅暫時差額、未運用稅項虧損及未運用稅務抵免的情況為限。

倘於一宗交易中初步確認的資產及負債產生的暫時差額並不影響應課稅溢利或會計溢利或虧損，則不會就此確認遞延稅項資產及負債。

遞延稅項乃按預期於清償負債或變現資產期間適用的稅率計算(不作貼現)，惟有關稅率於報告日期須為已實施或實際上實施的稅率。

遞延稅項資產或負債的變動於損益內確認，或倘與其他全面收益或直接於權益扣除或計入的項目有關，則於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項資產及即期稅項負債會且僅會於以下情況以淨額呈列：

- (a) 建甌中恒依法有強制執行權可以將已確認金額對銷；及
- (b) 計劃以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債。

建甌中恒會且僅會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產及遞延稅項負債：

- (a) 該實體依法有強制執行權可以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷；及
- (b) 遞延稅項資產及遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收的所得稅：
 - (i) 同一應課稅實體；或
 - (ii) 計劃於各未來期間(而預期在有關期間內將結清或收回大額的遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及清償負債的不同應課稅實體。

2.13 關聯方

就此等歷史財務資料而言，一方被視為與建甌中恒有關聯，倘若：

- (a) 該方為一個人或該人的近親家庭成員且若該人士：
 - (i) 控制或共同控制建甌中恒；
 - (ii) 對建甌中恒有重大影響力；或
 - (iii) 為建甌中恒或建甌中恒母公司的主要管理層成員。
- (b) 該方為一個實體且若符合下列任何一項條件：
 - (i) 該實體與建甌中恒屬同一集團的成員。
 - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體作為成員公司時所屬集團的旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
 - (iii) 該實體與建甌中恒均為同一第三方的合營企業。

- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 實體為建甌中恒或與建甌中恒有關聯的實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
- (vi) 實體受(a)內所識別人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)內所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。
- (viii) 該實體，或其所屬集團的任何成員，向建甌中恒或建甌中恒的母公司提供主要管理層服務。

一名人士的近親家庭成員為在與該實體進行交易時預期可能會影響該人士或受到該人士影響的家庭成員。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

誠如附註2.1所載，建甌中恒自二零一八年一月一日起已應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，導致如下所述會計政策出現變動及對財務報表內確認的金額作出調整。

香港財務報告準則第9號「金融工具」，包括香港財務報告準則第9號「具有負補償的提前還款特性」的修訂

截至二零一八年八月三十一日止八個月，建甌中恒已採納香港財務報告準則第9號及其他香港財務報告準則的相關後續修訂。香港財務報告準則第9號就(1)金融資產及金融負債的分類及計量；(2)金融資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)；及(3)一般對沖會計引入新規定。

採納香港財務報告準則第9號時，建甌中恒已採納過渡性措施及選擇不重列過往期間的資料。建甌中恒已確認首次應用的累計影響為對二零一八年一月一日權益期初結餘的調整。因此，比較資料繼續按香港會計準則第39號報告。

金融資產及金融負債的分類及計量

於二零一八年一月一日(香港財務報告準則的首次採納日期)建甌中恒管理層已評估建甌中恒所持金融資產適用的業務模式，並已將其金融工具分類至香港財務報告準則第9號的適用類別。

香港財務報告準則第9號將金融資產分類為三個主要類別：按攤銷成本計量、按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益。其取代香港會計準則第39號的持至到期投資、貸款及應收款項、可供出售金融資產及按公平值計入損益的金融資產類別。根據香港財務報告準則第9號，金融資產分類按管理金融資產的業務模式及其合約現金流量的特性釐定。

採納香港財務報告準則第9號後，金融資產的分類及計量取決於兩項評估：金融資產合約現金流量特徵及實體管理金融資產的業務模式。於二零一八年一月一日建甌中恒金融資產及負債的分類及計量不受首次應用香港財務報告準則第9號影響。

金融資產減值

香港財務報告準則第9號以「預期信貸虧損」模式取代香港會計準則第39號的「已產生虧損」模式。預期信貸虧損模式要求持續計量與金融資產相關的信貸風險，因此確認預期信貸虧損的時間較根據香港會計準則第39號的「已產生虧損」會計模式確認的時間為早。

於二零一八年一月一日，建甌中恒董事根據香港財務報告準則第9號規定，使用毋需付出不必要成本或能力而可得的合理且具支持的資料審閱及評估建甌中恒現有金融資產是否存在減值。詳估結果及其影響詳情如下。

首次採納香港財務報告準則第9號的影響概要

下表說明於首次採納日期二零一八年一月一日香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號項下金融資產的減值。

	其他應收款項 (過往分類 為按攤銷成本 計量的貸款及 應收款項) 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日 — 香港會計準則第39號	102	567
首次應用香港財務報告準則第9號的影響： 重新計量		
— 根據預期信貸虧損模式計算的減值	(4)	4
於二零一八年一月一日(經調整)	<u>98</u>	<u>571</u>

按攤銷成本計量的金融資產虧損撥備主要包括其他應收款項、應收同系附屬公司款項及銀行結餘，有關款項按12個月預期信貸虧損模式計算，且自首次確認以來信貸風險並無大幅增加。

就銀行結餘而言，建甌中恒僅與信譽良好並獲國際信貸評級機構賦予高信貸評級的銀行進行交易。該等銀行近期並無拖欠還款記錄。預期信貸虧損並不重大。

就其他應收款項及應收同系附屬公司款項而言，建甌中恒管理層定期根據歷史還款記錄、過往經驗及前瞻性資料就可收回程度作出集體及個別評估。根據建甌中恒管理層對其他應收款項及應收同系附屬公司款項的評估，已就累計虧損確認人民幣4,000元的額外信貸虧損撥備。額外虧損撥備乃自其他應收款項中扣除。

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號訂立就與客戶之間的合約產生的收益會計的新的五步法模型。根據香港財務報告準則第15號，收益應按反映實體預期有權就轉移商品或服務予客戶換取的代價的金額確認。香港財務報告準則第15號內的原則為計量及確認收益提供更具架構的方法。準則亦引進廣泛的描述性及定量披露要求，包括總收益的分拆、有關履行義務的資料、合約資產和負債賬戶結餘於各期間的變動，以及重大判斷和估計。建甌中恒已選擇使用累計影響過渡方法及已確認首次應用的累計影響為二零一八年一月一日期初結餘的調整。因此，並無重列比較資料及繼續根據香港會計準則第11號及第18號報告。經香港財務報告準則第15號允許，建甌中恒僅就於二零一八年一月一日前尚未完成的合約應用新規定。採納香港財務報告準則第15號並無對於二零一八年一月一日首次應用的建甌中恒的收益確認、金額及披露事項構成重大影響。

披露因在二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第15號而對截至二零一八年八月三十一日止期間的呈報金額的估計影響

下表通過比較根據香港財務報告準則第15號於該等綜合財務報表呈報的金額與根據香港會計準則第18號及香港會計準則第11號的假定金額估計(倘該等替代準則於二零一八年繼續取代香港財務報告準則第15號)，概述採納香港財務報告準則第15號對建甌中恒截至二零一八年八月三十一日止期間的財務報表的估計影響。此等表格僅顯示因採納香港財務報告準則第15號而受影響的項目：

	根據香港財務 報告準則第15號 呈報的金額 (A) 人民幣千元	根據香港會計 準則第18號及 香港會計準則 第11號的 假定金額 (B) 人民幣千元	差額： 於二零一八年 採納香港財務 報告準則第15號 的估計影響 (A)-(B) 人民幣千元
於二零一八年八月三十一日的 財務狀況表中因採納香港 財務報告準則第15號而 受影響的項目：			
預售開發中物業所收取墊款	—	(48,494)	48,494
合約負債	(48,494)	—	(48,494)

該等重大差異乃由於上述會計政策變動而導致。

4. 重要會計估計及假設

估計及假設須持續評估，並基於過往經驗及其他因素，包括在有關情況下相信為合理的對未來事件的預期。

估計不確定性的主要來源

持作銷售物業的估計可變現淨值

待售開發中物業初步按成本確認，其後按成本與可變現淨值的較低者確認。管理層於各報告期末檢討待售開發中物業的可變現淨值。可變現淨值指物業的估計售價減估計完工成本及估計銷售成本。

管理層採用最近銷售交易等現行市場數據及市場調查報告以及內部可用資料作為估值基礎釐定物業存貨的可變現淨值。

該等估計須透過參考附近地點的最近銷售交易、新物業售價、市場推廣成本(包括促銷所需的價格折讓)及建成物業的預期成本、中國的法律及監管架構以及一般市場情況，對預期售價作出判斷。倘持作銷售物業的實際可變現淨值因市場狀況有重大變動而低於預期，則可能導致重大減值虧損撥備。於二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日，持作銷售物業的賬面值約為人民幣零元、人民幣136,787,000元及人民幣206,047,000元(附註12)。

5. 收益

建甌中恒於有關期間概無產生任何收益。

6. 其他收入

	自二零一六年 六月二十二日 (成立日期)至 二零一六年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至八月三十一日止八個月 二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	
			二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
銀行利息收入	—	5	—	11
雜項收入	—	5	5	—
	<u>—</u>	<u>10</u>	<u>5</u>	<u>11</u>

7. 融資成本

	自二零一六年 六月二十二日 (成立日期)至 二零一六年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至八月三十一日止八個月 二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	
			二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
利息費用：				
應付一家間接控股公司款項	—	1,144	591	626
減：資本化利息	—	(553)	—	(626)
	<u>—</u>	<u>591</u>	<u>591</u>	<u>—</u>

截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年八月三十一日止八個月，借款成本已分別按8%及8%的年率資本化。

8. 所得稅抵免

	自二零一六年 六月二十二日 (成立日期)至 二零一六年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至八月三十一日止八個月 二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	
			二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
遞延所得稅(附註19)	—	182	147	145

由於建甌中恒期內並無應課稅溢利，故並無於歷史財務資產中就中國企業所得稅撥備。

會計虧損與按適用稅率的所得稅抵免的對賬如下：

	自二零一六年 六月二十二日 (成立日期)至 二零一六年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至八月三十一日止八個月 二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	
			二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
除所得稅前虧損	1	748	592	770
按適用稅率25%計算的稅項	—	187	147	193
不可扣減開支的稅務影響	—	(5)	—	(48)
所得稅抵免	—	182	147	145

9. 僱員福利開支

	自二零一六年 六月二十二日 (成立日期)至 二零一六年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至八月三十一日止八個月 二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	
			二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	—	107	71	193
定額供款退休計劃的供款	—	—	—	—
減：開發中物業的資本化 僱員福利開支	—	(100)	(67)	(147)
確認為開支的僱員福利開支	—	7	4	46

10. 董事酬金及五名最高薪酬員工

(a) 董事酬金

於有關期間並無已付或應付建甌中恒的酬金。

於有關期間，建甌中恒並無向董事或下文附註10(b)所載的任何最高薪酬員工支付或應付任何金額作為加入建甌中恒或加入建甌中恒後的獎勵，或作為離職的補償。於有關期間，概無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

(b) 五名最高薪酬員工

於有關期間，建甌中恒五名最高薪酬員工並不包括任何董事。該五名最高薪酬員工於各有關期間的酬金如下：

	自二零一六年 六月二十二日 (成立日期)至 二零一六年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至八月三十一日止八個月	
			二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	—	75	38	187
定額供款退休計劃的 供款	—	—	—	—
	—	75	38	187

彼等酬金屬於零至1,000,000港元的範圍。

11. 物業、廠房及設備

	辦公室設備 人民幣千元
於二零一六年六月二十二日(成立日期)、二零一六年十二月三十一日、 二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	
成本	—
累計折舊	—
賬面淨值	—
截至二零一八年八月三十一日止八個月	
期初賬面淨值	—
添置	14
折舊	—
期末賬面淨值	14
於二零一八年八月三十一日	
成本	14
累計折舊	—
賬面淨值	14

12. 待售開發中物業

	於十二月三十一日		於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
待售開發中物業包括：			
一 租賃土地成本	—	106,000	106,000
一 建築成本及資本化開支	—	30,234	98,868
一 已資本化利息	—	553	1,179
	<u>—</u>	<u>136,787</u>	<u>206,047</u>

待售開發中物業均位於中國。相關土地使用權的租期為40至70年。於二零一八年八月三十一日，約人民幣41,419,000元的待售開發中物業預期於報告期末起計十二個月之後完成及可供出售予客戶。

13. 其他應收款項

	於十二月三十一日		於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
其他應收款項			
按金	—	34	187
預付款項	—	—	479
其他應收款項	—	102	80
應收增值稅	—	1,951	7,664
	<u>—</u>	<u>2,087</u>	<u>8,410</u>
減：減值撥備	—	—	(4)
	<u>—</u>	<u>2,087</u>	<u>8,406</u>

建甌中恒董事認為，其他應收款項的公平值與其賬面值並無重大差異，乃由於該等金額自開始起計於短期內到期。

14. 土地收購按金

在中國收購土地產生土地收購按金。此等按金已於二零一七年取得使用土地的權利時轉換為待售開發中物業的租賃土地成本。

15. 合約負債

人民幣千元

於二零一六年六月二十二日(成立日期)、二零一六年十二月三十一日、 二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	—
於二零一八年八月三十一日因收取遠期銷售按金及年內就興建中物業的 分期付款導致合約負債增加	48,494
於二零一八年八月三十一日	<u>48,494</u>

建甌中恒根據物業銷售合約規定的條款收取客戶付款。款項通常在合約的履約義務完成前收取，該等合約主要來自物業開發及銷售。於有關期間，概無將合約負債確認為收益。於二零一八年八月三十一日，約人民幣48,494,000元的已收遠期銷售按金及分期付款預期將確認為超過一年到期的收入。

建甌中恒應用實務方法，倘轉移貨品及客戶付款之期間少於一年，則不會就重大財務組成部分的影響調整代價，倘建甌中恒將另行確認的攤銷期間少於一年，則會將取得合約的增加成本確認為開支。

16. 銀行結餘

	於十二月三十一日		於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
銀行現金	4	884	62,169
減：受限制銀行存款	—	—	(29,240)
現金流量表的現金及現金等價物	<u>4</u>	<u>884</u>	<u>32,929</u>

受限制銀行存款指存入指定銀行賬戶，以人民幣計值的建築預售物業有擔保按金。根據相關政府規定，建甌中恒若干房地產開發公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售物業所得款項，作為相關物業建築項目的擔保按金。該按金僅可於獲得有關政府機關批准時用於支付有關物業項目的建築費用。該按金存款將於相關物業的建築竣工後解除。

17. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日		於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項			
應付第三方	—	5,454	18,693
其他應付款項			
應計費用及其他應付款項	—	—	2,094
	—	5,454	20,787

所有款項均為短期，因此貿易及其他應付款項的賬面值可被合理地視為與其公平價值相若。

建甌中恒獲其供應商授予0至30天的平均信貸期。截至報告期末，根據發票日期計，計入貿易應付款項的貿易應付賬款的賬齡分析如下。

	於十二月三十一日		於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
0至30天	—	5,454	18,502
31至60天	—	—	91
61至90天	—	—	—
90天以上	—	—	100
	—	5,454	18,693

18. 應收／應付一家間接控股公司、同系附屬公司及關連公司的款項

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日，應收／應付同系附屬公司及一家關連公司(其為非控股股東的直接控股公司)的款項為無抵押、免息及須按要求償還。

根據一家間接控股公司與一家關連公司所訂立日期為二零一七年一月二十四日的協議，間接控股公司及關連公司的墊款應按總墊款75%及25%的比例(「協定比例」)作出。一家間接控股公司所作出超過協定比例的墊款按年利率8厘計息。於二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日，應付一家間接控股公司及一家關連公司款項為無抵押、免息(惟超出協定比例的金額按年利率8厘計息)及按要求償還。

結餘的賬面值與其公平值相若。

19. 遞延稅項

遞延稅項資產的變動淨額如下：

	其他 人民幣千元
於二零一六年六月二十二日(成立日期)、二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日 計入損益	— <u>182</u>
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日 計入損益	182 <u>145</u>
於二零一八年八月三十一日	<u>327</u>

20. 實繳資本

截至二零一七年十二月三十一日止年度，建甌中恒自其直接控股公司及非控股股東收取合共人民幣5,000,000元作為實繳資本。

於二零一七年十二月三十一日及二零一八年八月三十一日，建甌中恒的註冊及實繳資本分別為人民幣5,000,000元及人民幣5,000,000元。

21. 資本承擔

於各報告期，建甌中恒有以下資本承擔：

	於十二月三十一日		於 二零一八年 八月三十一日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備 — 開發中物業	—	130,964	363,440

22. 關聯方交易

除該等歷史財務資料其他地方所披露者外，建甌中恒於有關期間訂立以下關聯方交易：

關聯方名稱	性質	自二零一六年 六月二十二日 (成立日期)至 二零一六年 十二月三十一日 期間 人民幣千元		截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元		截至八月三十一日止八個月 二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	
間接控股公司 建發房產	利息開支	—	1,144	591	626		

主要管理人員薪酬

建甌中恒董事及高級管理人員被視為建甌中恒的主要管理人員，於有關期間並無向董事及高級管理人員支付或應付任何薪酬。

23. 融資活動所產生負債的對賬

建甌中恒融資活動所產生負債的變動可分類如下：

	應付一間關連 公司款項 人民幣千元	應付一間同系 附屬公司款項 人民幣千元	應付一間間接 控股公司款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年六月二十二日	—	—	—	—
現金流量：				
— 所得款項	5	39,480	—	39,485
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	5	39,480	—	39,485
現金流量：				
— 還款	—	(39,480)	—	(39,480)
— 所得款項	39,538	—	95,097	134,635
非現金流量：				
— 應付利息	—	—	1,144	1,144
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	39,543	—	96,241	135,784
現金流量：				
— 還款	(12,641)	—	—	(12,641)
— 所得款項	—	—	81,791	81,791
非現金流量：				
— 應付利息	—	—	626	626
於二零一八年八月三十一日	26,902	—	178,658	205,560
於二零一七年一月一日(經審核)	5	39,480	—	39,485
現金流量：				
— 還款	—	(39,480)	(1,291)	(40,771)
— 所得款項	41,780	—	—	41,780
非現金流量：				
— 應付利息	—	—	591	591
於二零一七年八月三十一日(未經審核)	41,785	—	(700)	41,085

24. 財務風險管理

建甌中恒因在日常業務過程中及投資活動中利用金融工具而面臨的財務風險。財務風險包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。

建甌中恒的總部與董事會密切合作，統籌財務風險管理。管理財務風險的總體目標側重於透過盡量減少接觸金融市場以保持建甌中恒短至中期的現金流量。

24.1 金融資產及金融負債的類別

財務狀況表內呈列的賬面值涉及以下金融資產及金融負債類別：

	於十二月三十一日		於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
金融資產			
按攤銷成本計：			
— 其他應收款項	—	102	80
— 應收同系附屬公司款項	—	5,731	1,682
— 銀行結餘	4	884	62,169
	<u>4</u>	<u>6,717</u>	<u>63,931</u>
	<u>4</u>	<u>6,717</u>	<u>63,931</u>
金融負債			
按攤銷成本計：			
— 貿易及其他應付款項	—	5,454	20,787
— 應付一家間接控股公司款項	—	96,241	178,658
— 應付一家同系附屬公司款項	39,480	—	—
— 應付一家關連公司款項	5	39,543	26,902
	<u>39,485</u>	<u>141,238</u>	<u>226,347</u>
	<u>39,485</u>	<u>141,238</u>	<u>226,347</u>

24.2 利率風險

利率風險指金融工具的公平值或現金流量會因市場利率變動而出現波動的风险。除銀行結餘及應收一家間接控股公司款項外，建甌中恒並無重大計息資產或負債。由於建甌中恒並無按浮動利率計息的重大金融資產及金融負債，故建甌中恒並無重大的現金流利率風險。

24.3 信貸風險

根據香港會計準則第39號

信貸風險指於二零一六年六月二十二日(成立日期)至二零一七年十二月三十一日因交易對手無法或不願履行其合約責任而帶來的虧損風險。

建甌中恒的其他金融資產(主要包括銀行結餘、其他應收款項以及應收同系附屬公司款項)的信貸風險源自交易對手違約，所面臨的最大風險相等於此等工具於二零一六年及二零一七年十二月三十一日的賬面值。信貸風險政策的進一步詳情載於附註2.4。

根據香港財務報告準則第9號

信貸風險指金融工具的對手方未能根據金融工具的條款履行其責任，因而導致建甌中恒錄得財務虧損的風險。建甌中恒面臨的信貸風險主要來自其日常業務過程中向客戶授出的信貸。建甌中恒就已確認金融資產而面臨的最大信貸風險限於各報告期末的賬面值。

就其他應收款項而言，須對所有對手方進行個別信貸評估。該等評估集中注意對手方的財務狀況、過往付款記錄，並考慮對手方的特定資料及與對手方經營相關的經濟環境。建甌中恒已實施監控程式以確保採取進一步行動收回逾期債務。此外，建甌中恒於各報告期末審閱各個別其他應收款項結餘的可收回金額，確保對不可收回金額作出充足減值虧損。

建甌中恒於首次確認資產時考慮拖欠的可能性，並考慮於各報告期信貸風險是否會出現持續大幅增長。為評估信貸風險是否出現大幅增長，建甌中恒將報告日資產產生的拖欠風險與首次確認日止拖欠風險進行比較。建甌中恒考慮可獲得的合理及支持性前瞻資料。內部信貸評級、預計會對借款人履行其義務的能力造成重大變動的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動、借款人經營業績的實際或預期重大變動及借款人預期表現及行為的重大變動(包括借款人於建甌中恒支付狀況的變動及借款人經營業績的變動)均為須予合併的指標。

建甌中恒透過及時為預期信貸虧損作出適當撥備將其信貸風險入賬。在計算預期信貸虧損率時，建甌中恒考慮歷史元素及前瞻性元素。

管理層定期根據歷史還款記錄及過往經驗就計入其他應收款項及應收同系附屬公司款項的金融資產進行集體評估，以及就其他應收款項及應收同系附屬公司款項的可收回性進行個別評估。建甌中恒認為與其他應收款項以及應收同系附屬公司款項相關的信貸風險較低。建甌中恒董事相信，建甌中恒計入其他應收款項及應收同系附屬公司的款項的金融資產的未償還結餘並無潛在信貸風險。

24.4 流動資金風險

穩健的流動資金風險管理指維持充足的現金及現金等價物。建甌中恒旨在透過維持足夠的現金及現金等價物以及來自關連公司的足夠資金，以維持資金的靈活性。

於報告期末，建甌中恒根據報告日期時至合約到期日的餘下年度，並按相關到期情況分類的所有非衍生金融負債均於一年內到期。由於貼現的影響不大，合約未貼現現金流量與彼等賬面結餘相若。

24.5 公平值

建甌中恒董事認為，於財務狀況表中按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與彼等各自於各報告期末的公平值相若。

25. 資本管理

建甌中恒的資本管理主要為保障建甌中恒的持續經營能力，同時令股東回報最大化。

建甌中恒的資本架構由應付一家間接控股公司款項及關連公司以及建甌中恒的權益組成。建甌中恒董事定期審閱資本架構。作為該項審閱的一部分，建甌中恒董事考慮到資本成本及與已發行股本相關的風險，並採取適當措施平衡整體資本架構。

III. 期後財務報表

建甌中恒並未就二零一八年八月三十一日後至本報告日期止的任何期間編製經審核財務報表。

以下為獨立申報會計師致同(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)所編製的報告全文，僅供載入本通函。



就歷史財務資料致建甌嘉景房地產有限公司董事的會計師報告

緒言

吾等就第IIe-3至IIe-20頁所載的建甌嘉景房地產有限公司(「**建甌嘉景**」)的歷史財務資料作出報告，該等財務資料包括建甌嘉景於二零一八年八月三十一日的財務狀況表及二零一八年三月八日(成立日期)至二零一八年八月三十一日期間(「**有關期間**」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明資料(統稱為「**歷史財務資料**」)。第IIe-3至IIe-20頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃為供載入建發國際投資集團有限公司(「**貴公司**」)日期為二零一八年十一月二十四日的通函(「**通函**」)內而編製，內容有關建議由 貴公司收購建甌嘉景的70%股權。

董事對歷史財務資料的責任

建甌嘉景董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的編製及呈列基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料，並負責落實建甌嘉景董事認為必需的內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

申報會計師的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港投資通函報告工作準則第200號「就投資通函內歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否確無重大錯誤陳述取得合理保證。

吾等的工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。於作出該等風險評估時，申報會計

師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2.1所載編製及呈列基準編製並作出真實公平反映的歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等認為，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2.1所載編製及呈列基準，歷史財務資料真實公平地反映建甌嘉景於二零一八年八月三十一日的財務狀況以及其於有關期間的財務表現及現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須報告事項

調整

於編製歷史財務資料時，並無對第IIe-3頁所界定相關財務報表作出調整。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12樓

二零一八年十一月二十四日

林敬義

執業證書編號：P02771

I. 歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載的歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

歷史財務資料所依據的建甌嘉景於有關期間的財務報表(「**相關財務報表**」)，由致同(香港)會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。

歷史財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列。除非另有指明，所有金額均湊整至最接近的人民幣千元。

(A) 損益及其他全面收益表

		由二零一八年 三月八日 (成立日期)至 二零一八年 八月三十一日 期間 人民幣千元
	附註	
收益	4	—
其他收入	5	3
行政開支		<u>(446)</u>
除所得稅前虧損		(443)
所得稅抵免	6	<u>109</u>
期內虧損及全面虧損總額		<u><u>(334)</u></u>

(B) 財務狀況表

	附註	於二零一八年 八月三十一日 人民幣千元
非流動資產		
遞延稅項資產	13	<u>109</u>
流動資產		
待售開發中物業	9	431,577
其他應收款項	10	2,896
銀行結餘		<u>3,431</u>
		<u>437,904</u>
流動負債		
應計費用及其他應付款項	11	30,317
應付一家間接控股公司款項	12	15,603
應付直接控股公司款項	12	270,021
應付一名非控股股東款項	12	<u>122,406</u>
		<u>438,347</u>
流動負債淨額		<u>(443)</u>
負債淨額		<u><u>(334)</u></u>
權益		
實繳股本	14	—
累計虧損		<u>(334)</u>
資本虧絀		<u><u>(334)</u></u>

(C) 權益變動表

	實繳股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	資本虧絀 人民幣千元
於二零一八年三月八日 (成立日期)			
期內虧損及全面虧損 總額	<u>—</u>	<u>(334)</u>	<u>(334)</u>
於二零一八年 八月三十一日	<u>—</u>	<u>(334)</u>	<u>(334)</u>

(D) 現金流量表

	由二零一八年 三月八日 (成立日期)至 二零一八年 八月三十一日 期間 人民幣千元
經營活動的現金流量	
除所得稅前虧損	(443)
就下列各項的調整：	
利息收入	<u>(3)</u>
營運資金變動前的經營虧損	(446)
待售開發中物業增加	(401,577)
其他應收款項增加	(2,896)
應計費用及其他應付款項增加	<u>317</u>
經營活動所用現金淨額	<u>(404,602)</u>
投資活動的現金流量	
已收利息	<u>3</u>
融資活動的現金流量	
間接控股公司墊款	15,603
直接控股公司墊款	270,021
非控股股東墊款	<u>122,406</u>
融資活動所得現金	<u>408,030</u>
現金及現金等價物增加淨額	3,431
期初的現金及現金等價物	<u>—</u>
期末的現金及現金等價物，指銀行結餘	<u><u>3,431</u></u>

II. 建甌嘉景歷史財務資料附註

1. 一般資料

建甌嘉景於二零一八年三月八日在中國成立為有限公司。其註冊辦事處地址為福建省建甌市通濟街道環城路建發悅城展示中心。建甌嘉景主要在中國從事物業開發。

建甌嘉景董事認為，建甌嘉景的直接控股公司及最終控股公司分別為於中國註冊成立的建陽嘉盛房地產有限公司及廈門建發集團有限公司。

2. 重大會計政策概要

2.1 編製及呈列基準

載列於本報告的歷史財務資料乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則、修訂及詮釋)以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文而編製。

就編製及呈列有關期間的歷史財務資料而言，建甌嘉景一直貫徹應用於二零一八年三月八日(成立日期)開始至二零一八年八月三十一日的財政期間生效的所有香港財務報告準則。編製歷史財務資料所用的重大會計政策於有關期間一直貫徹應用。採納已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則及其對建甌嘉景歷史財務資料的影響(如有)於附註2.2披露。

歷史財務資料已按照歷史成本基準編製。計量基礎於以下會計政策充分說明。

於二零一八年八月三十一日，建甌嘉景尚未產生任何收入，並依賴來自其間接控股公司建發房地產集團有限公司(「建發房產」)的財務支援，作進一步物業開發及營運資金之用。歷史財務資料按持續經營基準編製，原因為建甌嘉景的間接控股公司已承諾當其債項到期時會向建甌嘉景提供所需的財務支援。董事相信，建甌嘉景將能夠於可見將來履行其財務責任。因此，歷史財務資料已按持續經營基準編製。

編製與香港財務報告準則一致的歷史財務資料須運用若干關鍵會計估計。涉及較高程度判斷或複雜性的範圍或假設並估計對歷史財務資料屬重大的範圍於下文附註3披露。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)湊整至最接近的人民幣千元呈列，其為建甌嘉景的功能貨幣。

2.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

建甌嘉景未有提早採納以下已頒佈惟於有關期間尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第9號(修訂本)	提早還款特性及負補償 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售 或注入資產 ³
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結算 ¹
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一五至二零一七年週期 的年度改進 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 生效日期待定

建甌嘉景的董事預計，所有餘下公告將於公告生效日期後開始的首個期間在建甌嘉景的會計政策中採用。新訂及經修訂香港財務報告準則預期不會對歷史財務資料有重大影響。

2.3 金融工具

金融資產及金融負債於建甌嘉景訂立金融工具的合約條文時於財務狀況表確認。

金融資產或金融負債初步按公平值加上(倘並非按公平值計入損益之金融資產)收購或發行該項目直接應佔的交易成本計量。

(i) 金融資產的分類及計量

於初始確認時，金融資產被分類為：按攤銷成本計量；按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)計量；或按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量。

金融資產在初始確認後不會重新分類，除非及當建甌嘉景改變管理金融資產的業務模式。

倘金融資產符合以下條件，且並非指定為按公平值計入損益，則該金融資產按攤銷成本計量：

- 該資產為在以持有資產以收取合約現金流量為目標的業務模式下持有；及
- 該金融資產的合約條款在特定日期產生的現金流僅為支付本金及未償本金的利息。

未如上文所述分類為按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量的所有金融資產會按公平值計入損益計量。在初始確認時，倘可消除或大幅減少會計錯配的發生，則建甌嘉景能不可撤回地指定金融資產按公平值計入損益計量。

金融資產：業務模式評估

建甌嘉景在組合層面持有的金融資產評估業務模式的目標，因為此最有效反映業務管理的方法及向管理層提供信息的方式。考慮的信息包括：

- 組合的既定政策和目標以及該等政策的實際操作。此包括管理層關注賺取合約利息收入的策略、維持特定的利率曲線、將金融資產的期限與任何相關負債或預期現金流出或通過出售資產變現現金流量的期限配對；
- 如何評估組合的表現並向建甌嘉景的管理層報告；
- 影響業務模式(及該業務模式下持有的金融資產)表現的風險以及管理該等風險的方法；
- 業務管理人員的補償方式—例如補償是否根據所管理資產的公平值或所收取的合約現金流量決定；及
- 過往期間金融資產的銷售頻率、銷量及時間，出售原因以及未來銷售活動的預期。

對於不符合終止確認條件的交易，將金融資產轉移至第三方不會被視為銷售，這與本集團對資產的持續確認一致。

持作買賣用途且其表現以公平值為基準評估和管理的金融資產按公平值計入損益計量。

金融資產：後續計量及損益

按攤銷成本計量的金融資產 (包括銀行結餘) 該等資產隨後以實際利息法按攤銷成本計量。攤銷成本會扣減減值虧損。利息收入、外匯損益及減值於損益中確認。終止確認的任何收益或損失於損益中確認。

(ii) 終止確認金融資產

建甌嘉景僅於自金融資產收取現金流量的合約權利屆滿，或金融資產及絕大部分風險及回報已轉移時，方會終止確認金融資產。

(iii) 金融資產減值

建甌嘉景就按攤銷成本計量的金融資產確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的虧損撥備。

全期預期信貸虧損是預期金融工具在整個存續期內所有可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損。

12個月的預期信貸虧損是指因報告日期後12個月內(或倘該工具預計存續期少於12個月，則為較短期間)可能發生的金融工具違約事件而產生的部分預期信貸虧損。

在所有情況下，在估計預期信貸虧損時考慮的最長期間是建甌嘉景面臨信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有現金缺額(即根據合約應付實體的現金流量與建甌嘉景預計收取的現金流量之間的差額)的現值計量。

信貸減值的金融資產

於各報告日期，建甌嘉景以前瞻性基準評估按攤銷成本入賬的金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的事件時，金融資產將出現「信貸減值」。

金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察數據：

- 借款人或發行人出現重大財政困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期事件；
- 建甌嘉景根據其他情況下不會考慮的條款重組貸款或墊款；
- 借款人很大可能將會破產或進行其他財務重組；或
- 因財政困難而導致擔保失去活躍市場。

在財務狀況表中列報預期信貸虧損的撥備

按攤銷成本計量的金融資產的虧損撥備從資產的賬面總額中扣除。

撇銷

若日後實際上不可收回款項，建甌嘉景則會撇銷(部分或全部)金融資產的總賬面值。該情況通常出現在建甌嘉景確定債務人並無可產生足夠現金流量的資產或收入來源以償還須撇銷金額之時。然而，已撇銷的金融資產仍可能受到執行活動的影響，以遵守建甌嘉景收回應收金額的程序。

(iv) 金融負債的分類及計量

金融負債分類為按攤銷成本或按公平值計入損益計量。倘金融負債分類為持作出售、屬衍生工具或於初步確認時指定為衍生工具，則金融負債分類為按公平值計入損益。按公平值計入損益的金融負債按公平值計量，而收益及虧損淨額(包括任何利息開支)於損益確認。其他金融負債其後利用實際利息法按攤銷成本計量。利息開支以及外匯收益及虧損於損益確認。終止確認時的任何收益或虧損亦於損益確認。

建甌嘉景的金融負債包括應計費用及其他應付款項、應付一家間接控股公司款項、應付直接控股公司款項及應付一名非控股股東款項，全部均以攤銷成本計量。

(v) 終止確認金融負債

建甌嘉景在合約責任獲解除、取消或屆滿時，終止確認金融負債。

倘金融負債的條款被修改，而經修改負債的現金流量很大程度上有所不同，則建甌嘉景亦會終止確認金融負債。在此情況下，經修改條款下的新金融負債按公平值確認。原有金融負債與經修改條款下的新金融負債的賬面值差額於損益確認。

(vi) 抵銷

當及僅當建甌嘉景現時存在一項可依法強制執行的權利可抵銷已確認的金融資產與金融負債，且其有意以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債，則兩者可予抵銷，而其淨額於財務狀況表呈列。

收入及開支僅在香港財報準則允許的情況下或就一組類似交易所產生的收益或虧損按淨額基準呈列。

2.4 待售開發中物業

待售開發中物業為對有未完成建築工程的土地及建築物的投資，而管理層擬於完成後持有作出售用途。待售開發中物業初步以成本確認，且其後以成本及可變現淨值中的較低者確認。成本包括由根據經營租賃持有的土地組成的物業，包括建築成本、借貸成本及其他該等物業應佔的其他直接成本的開發開支。

待售開發中物業於完成後轉移至持作出售物業。

2.5 現金及現金等價物

現金及現金等價物指銀行結餘。

2.6 收益確認

收益乃按就中國物業銷售而已收或應收代價的公平值計量。

(a) 物業銷售

收益於資產控制權轉移至買方時確認。資產的控制權是在一段時間內或在某一時點轉移，取決於合約條款與適用於合約的法律規定。資產的控制權會在一段時間內轉移，前提是建甌嘉景的履約行為：

- 提供買方同時取得及消耗的所有利益；或
- 創造及提升買方在建甌嘉景履約時控制的資產；或
- 並無創造對建甌嘉景有替代用途的資產，且建甌嘉景具有就迄今為止已完成的履約部分獲得付款的可強制執行權利。

倘資產的控制權在一段時間內轉移，會按在合約期間已完成該履約責任的進度確認收益。否則，收益會於買方獲得資產控制權的時點確認。

於釐定交易價格時，如交易屬重大，建甌嘉景會就融資部分的影響調整已承諾的代價金額。

對於在某一時點轉移物業控制權的物業開發及銷售合約，收益於買方獲得實物所有權或已竣工物業的法定所有權且建甌嘉景已獲得現時收款權並很可能收回代價時確認。

(b) 利息收入

利息收入按時間比例基準運用實際利息法確認。

2.7 撥備及或然負債

當建甌嘉景因過往事件而有現時債務(法定或推定)、結算有關債務可能會導致經濟利益流出且有關債務的金額能可靠估計時，則會確認撥備。倘若貨幣時間值重大，則撥備以結算債務預期所需開支的現值呈列。

所有撥備均於各報告日期審閱並作出調整，以反映當前最佳估計。

倘需要經濟利益流出的可能性較低，或無法對有關金額作出可靠估計，則會將有關債務披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性極低則除外。倘建甌嘉景可能須承擔的債務須視乎未來會否發生某宗或多宗不受建甌嘉景完全控制的不確定事件而確定，則亦會披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性極低則除外。

2.8 僱員福利

退休福利

建甌嘉景為合資格參與的僱員參與由中國政府相關省市社保管理機構籌辦的多項定額供款退休金計劃，包括休退金計劃、醫療保險、失業保險及住房公積金。建甌嘉景及僱員須向該等計劃每月供款，按期內僱員薪金的百分比計算。供款會於到期時被確認為僱員福利開支。

短期僱員福利

僱員年假的權利在僱員應享有時確認。截至報告日期止就僱員已提供的服務而產生的年假的估計負債作出撥備。

非累計有薪缺勤(如病假及產假)於支取時方予以確認。

2.9 所得稅的會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括與財務機構就本期或過往報告期間有關而於報告日期尚未支付的責任或申索。該等金額乃根據年內應課稅溢利按相關財務期間適用的稅率及稅法計算。即期稅項資產或負債的所有變動於損益內確認為稅項開支的一部分。

遞延稅項乃按於報告日期歷史財務資料內資產與負債賬面值與其相應稅基間的暫時差額使用負債法計算。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未運用稅務抵免確認，惟以可能有應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)可抵銷可扣稅暫時差額、未運用稅項虧損及未運用稅務抵免的情況為限。

倘於一宗交易中初步確認的資產及負債產生的暫時差額並不影響應課稅溢利或會計溢利或虧損，則不會就此確認遞延稅項資產及負債。

遞延稅項乃按預期於清償負債或變現資產期間適用的稅率計算(不作貼現)，惟有關稅率於報告日期須為已實施或實際上實施的稅率。

遞延稅項資產或負債的變動於損益內確認，或倘與其他全面收益或直接於權益扣除或計入的項目有關，則於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項資產與即期稅項負債僅會於以下情況以淨額呈列：

- (a) 建甌嘉景依法有強制執行權可以將已確認金額對銷；及
- (b) 計劃以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債。

建甌嘉景僅會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債：

- (a) 建甌嘉景依法有強制執行權可以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷；及
- (b) 遞延稅項資產與遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收的所得稅：
 - (i) 同一應課稅實體；或
 - (ii) 計劃於各未來期間(而預期在有關期間內將結清或收回大額的遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時變現資產及清償負債的不同應課稅實體。

2.10 關聯方

就此等歷史財務資料而言，一方被視為與建甌嘉景有關聯，倘若：

- (a) 該方為一個人或該人的近親家庭成員且若該人士：
 - (i) 控制或共同控制建甌嘉景；
 - (ii) 對建甌嘉景有重大影響；或
 - (iii) 為建甌嘉景或建甌嘉景母公司的主要管理層成員。

- (b) 該方為一個實體且若符合下列任何一項條件：
- (i) 該實體與建甌嘉景屬同一集團的成員。
 - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體作為成員公司時所屬集團的旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
 - (iii) 該實體與建甌嘉景均為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 實體為建甌嘉景或與建甌嘉景有關聯的實體就僱員利益設立的離職福利計劃，且發起的僱主亦與建甌嘉景有關聯。
 - (vi) 實體受(a)內所識別人士控制或共同控制。
 - (vii) (a)(i)內所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。
 - (viii) 該實體，或其所屬集團的任何成員，向建甌嘉景或建甌嘉景的母公司提供主要管理層服務。

一名人士的近親家庭成員為在與該實體進行交易時預期可能會影響該人士或受到該人士影響的家庭成員。

3. 重要會計估計及假設

估計及假設須持續評估，並基於過往經驗及其他因素，包括在有關情況下相信為合理的對未來事件的預期。

估計不確定性的主要來源

持作銷售物業的估計可變現淨值

待售開發中物業初步按成本確認，其後按成本與可變現淨值的較低者確認。管理層於各報告期末檢討待售開發中物業的可變現淨值。可變現淨值指物業的估計售價減估計完工成本及估計銷售成本。

管理層採用最近銷售交易等現行市場數據及市場調查報告以及內部可用資料作為估值基礎釐定物業存貨的可變現淨值。

該等估計須透過參考附近地點的最近銷售交易、新物業售價、市場推廣成本(包括促銷所需的價格折讓)及建成物業的預期成本、中國的法律及監管架構以及一般市場情況，對預期售價作出判斷。倘持作銷售物業的實際可變現淨值因市場狀況有重大變動而低於預期，則可能導致重大減值虧損撥備。於二零一八年八月三十一日，待售開發中物業的賬面值為人民幣431,577,000元(附註9)。

4. 收益

建甌嘉景於有關期間概無產生任何收益。

5. 其他收入

	由二零一八年 三月八日 (成立日期) 至二零一八年 八月三十一日 期間 人民幣千元
銀行利息收入	3

6. 所得稅抵免

	由二零一八年 三月八日 (成立日期) 至二零一八年 八月三十一日 期間 人民幣千元
遞延所得稅(附註13)	109

建甌嘉景於期內並無應課稅溢利，故並無就中國企業所得稅於歷史財務資料中作出撥備。

會計虧損與按適用稅率的所得稅抵免的對賬如下：

	由二零一八年 三月八日 (成立日期) 至二零一八年 八月三十一日 期間 人民幣千元
除所得稅前虧損	443
按適用稅率25%計算的稅項 不可扣減開支的稅務影響	110 (1)
所得稅抵免	109

7. 僱員福利開支

	由二零一八年 三月八日 (成立日期) 至二零一八年 八月三十一日 期間 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	438
定額供款退休計劃的供款	28
減：開發中物業的資本化僱員福利開支	(338)
確認為開支的僱員福利開支	128

8. 董事酬金及五名最高薪酬員工

(a) 董事酬金

於有關期間並無已付或應付建甌嘉景的酬金。

於有關期間，建甌嘉景並無向董事或下文附註8(b)所載的任何最高薪酬員工支付或應付任何金額作為加入建甌嘉景或加入建甌嘉景後的獎勵，或作為離職的補償。於有關期間，概無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

(b) 五名最高薪酬員工

於有關期間，建甌嘉景五名最高薪酬員工並不包括任何董事。該五名最高薪酬員工於各有關期間的酬金如下：

	由二零一八年 三月八日 (成立日期) 至二零一八年 八月三十一日 期間 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	438
定額供款退休計劃的供款	28
	<hr/>
	466
	<hr/> <hr/>

彼等酬金屬於零至1,000,000港元的範圍。

9. 待售開發中物業

	於二零一八年 八月三十一日 人民幣千元
待售開發中物業包括：	
— 租賃土地成本	353,200
— 建築成本及資本化開支	78,377
	<hr/>
	431,577
	<hr/> <hr/>

待售開發中物業均位於中國。相關土地使用權為租賃40至70年。於二零一八年八月三十一日，待售開發中物業預期於報告期末起計十二個月之後完成及可供出售予客戶。

10. 其他應收款項

	於二零一八年 八月三十一日 人民幣千元
其他應收款項	2,786
按金	110
	<u>2,896</u>

建甌嘉景董事認為，其他應收款項的公平值與其賬面值並無重大差異，乃由於該等金額自開始起計於短期內到期。

11. 應計費用及其他應付款項

	於二零一八年 八月三十一日 人民幣千元
應計費用及其他應付款項	<u>30,317</u>

於二零一八年八月三十一日，應計費用約為人民幣30,000,000元。

所有款項均為短期，因此應計費用及其他應付款項的賬面值可被合理地視為與其公平值相若。

12. 應付一家間接控股公司、直接控股公司及一名非控股股東的款項

於二零一八年八月三十一日，應付一家間接控股公司、直接控股公司及一名非控股股東的款項為無抵押、免息及須按要求償還。

結餘的賬面值與其公平值相若。

13. 遞延稅項

遞延稅項資產的變動淨額如下：

	其他 人民幣千元
於二零一八年三月八日(成立日期) 計入損益	— <u>109</u>
於二零一八年八月三十一日	<u>109</u>

14. 實繳資本

建甌嘉景於二零一八年八月三十一日的註冊資本結構如下：

	人民幣千元	%
建陽嘉盛房地產有限公司	175,000	70%
廈門新景地集團有限公司	75,000	30%
	<u>250,000</u>	<u>100%</u>

於二零一八年八月三十一日，建甌嘉景的註冊資本仍未繳足。

15. 資本承擔

於報告日期，建甌嘉景有以下資本承擔：

	於二零一八年 八月三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備 — 待售開發中物業	<u>347,015</u>

16. 關聯方交易

除該等歷史財務資料其他地方所披露者外，建甌嘉景於有關期間並無其他關聯方交易。

主要管理人員薪酬

建甌嘉景董事及高級管理人員被視為建甌嘉景的主要管理人員，於有關期間並無向董事及高級管理人員支付或應付任何薪酬。

17. 財務風險管理

建甌嘉景因在日常業務過程中及投資活動中利用金融工具而面臨的財務風險。財務風險包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。

建甌嘉景的總部與董事會密切合作，統籌財務風險管理。管理財務風險的總體目標側重於透過盡量減少接觸金融市場以保持建甌嘉景短至中期的現金流量。

17.1 金融資產及金融負債的類別

財務狀況表內呈列的賬面值涉及以下金融資產及金融負債類別：

	於二零一八年 八月三十一日 人民幣千元
金融資產	
按攤銷成本計：	
— 銀行結餘	3,431
	於二零一八年 八月三十一日 人民幣千元
金融負債	
按攤銷成本計：	
— 應計費用及其他應付款項	30,317
— 應付一家間接控股公司款項	15,603
— 應付直接控股公司款項	270,021
— 應付一名非控股股東款項	122,406
	438,347

17.2 利率風險

利率風險指金融工具的公平值或現金流量會因市場利率變動而出現波動的風險。除銀行結餘外，建甌嘉景並無重大計息資產或負債。由於建甌嘉景並無按浮動利率計息的重大金融資產及金融負債，故建甌嘉景並無重大的現金流利率風險。

17.3 信貸風險

信貸風險指金融工具的對手方未能根據金融工具的條款履行其責任，因而導致建甌嘉景錄得財務虧損的風險。建甌嘉景面臨的信貸風險主要來自其日常業務過程中向客戶授出的信貸。建甌嘉景就已確認金融資產而面臨的最大信貸風險限於各報告期末的賬面值。

建甌嘉景於首次確認資產時考慮拖欠的可能性，並考慮於各報告期信貸風險是否會出現持續大幅增長。為評估信貸風險是否出現大幅增長，建甌嘉景將報告日資產產生的拖欠風險與首次確認日止拖欠風險進行比較。建甌嘉景考慮可獲得的合理及支持性前瞻資料。內部信貸評級、預計會對借款人履行其義務的能力造成重大變動的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動、借款人經營業績的實際或預期重大變動及借款人預期表現及行為的重大變動(包括借款人於建甌嘉景支付狀況的變動及借款人經營業績的變動)均為須予合併的指標。

建甌嘉景透過及時為預期信貸虧損作出適當撥備將其信貸風險入賬。在計算預期信貸虧損率時，建甌嘉景考慮歷史元素及前瞻性元素。

於二零一八年八月三十一日，建甌嘉景預期與其他應收款項相關的信貸風險並不重大。因此，於有關期間並無確認虧損撥備。

17.4 流動資金風險

穩健的流動資金風險管理指維持充足的現金及現金等價物。建甌嘉景旨在透過維持足夠的現金及現金等價物以及來自關連公司的足夠資金，以維持資金的靈活性。

於報告期末，建甌嘉景根據報告日期時至合約到期日之餘下年度，並按相關到期情況分類的所有非衍生金融負債均於一年內到期。由於貼現的影響不大，合約未貼現現金流量與彼等賬面結餘相若。

17.5 公平值

建甌嘉景董事認為，於財務狀況表中按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與彼等各自於各報告期末的公平值相若。

18. 資本管理

建甌嘉景的資本管理主要為保障建甌嘉景的持續經營能力，同時令股東回報最大化。

建甌嘉景的資本架構由應付一家間接控股公司、直接控股公司及非控股股東的款項以及建甌嘉景的權益組成。建甌嘉景董事定期審閱資本架構。作為該項審閱的一部分，建甌嘉景董事考慮到資本成本及與已發行股本相關的風險，並採取適當措施平衡整體資本架構。

III. 期後財務報表

建甌嘉景並未就二零一八年八月三十一日後至本報告日期止的任何期間編製經審核財務報表。

A. 經擴大集團的未經審核備考財務資料**(i) 有關未經審核備考財務資料的緒言**

以下為經擴大集團的未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)，經擴大集團即建發國際投資集團有限公司及其附屬公司(以下統稱為「本集團」)，連同其於蘇州兆坤房地產開發有限公司(「蘇州兆坤」)、龍岩利瑞房地產開發有限公司(「龍岩利瑞」)、建甌發雲房地產有限公司(「建甌發雲」)、建甌中恒房地產有限公司(「建甌中恒」)及建甌嘉景房地產有限公司(「建甌嘉景」)的權益，由本公司董事編製，以說明本集團以股權轉讓的方式收購蘇州兆坤100%股權、龍岩利瑞100%股權、建甌發雲75%股權、建甌中恒75%股權及建甌嘉景70%股權(「收購事項」)的財務影響。

未經審核備考財務資料由董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參照香港會計師公會所頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)編製，以說明根據蘇州兆坤股權轉讓協議、龍岩利瑞股權轉讓協議、建甌發雲股權轉讓協議、建甌中恒股權轉讓協議及建甌嘉景股權轉讓協議於本通函所載條款進行收購事項的影響。

編製經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表時乃基於(i)本集團於二零一八年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至二零一八年六月三十日止六個月的已刊發中期報告)；及(ii)本通函附錄二a至二e所載作出與收購事項有關的備考調整後蘇州兆坤、龍岩利瑞、建甌發雲、建甌中恒及建甌嘉景於二零一八年八月三十一日的經審核財務狀況表，而該等調整(i)與收購事項直接相關；及(ii)有事實依據，猶如收購事項於二零一八年六月三十日已完成。

未經審核備考財務資料僅供說明用途，且因其假設性質使然，可能未必真實反映經擴大集團於收購事項於特定日期或任何未來日期完成時的財務狀況或業績。

未經審核備考財務資料應與本公司截至二零一八年六月三十日止六個月的已刊發中期報告所載本集團的過往財務資料及本通函其他章節所載其他財務資料一併閱讀。

	本集團於		龍岩瑞瑞於		建區發豐於		建區中恒於		建區豐於		本集團小計		備考調整		經擴大集團	
	二零一八年	二零一八年	二零一八年	二零一八年	二零一八年	二零一八年	二零一八年	二零一八年	二零一八年	二零一八年	二零一八年	二零一八年	二零一八年	二零一八年	二零一八年	二零一八年
	六月	八月	八月	八月	八月	八月	八月	八月	八月	八月	八月	八月	八月	八月	八月	八月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動負債																
貿易及其他應付款項	(1,099,349)	(297,369)	(38,129)	(54,975)	(20,787)	(30,317)	(1,540,926)									(1,540,926)
合約負債	(10,864,708)	(1,094,892)	(170,648)	(846,521)	(48,494)	—	(13,025,263)									(13,025,263)
應付間接控股公司款項	(467,785)	(849,611)	(941,074)	—	(178,658)	(15,603)	(2,452,731)									(467,785)
應付直接控股公司款項	—	—	(3)	(1,804)	—	(270,021)	(270,021)									—
應付同系附屬公司款項	—	—	—	—	—	—	(1,807)									(1,807)
應付非控股股東款項	(2,671,003)	—	—	—	—	(122,406)	(2,793,409)									(2,793,409)
應付一名聯營人款項	—	(15,390)	—	—	—	—	(15,390)									(15,390)
應付一家關連公司款項	—	—	—	(36,759)	(26,902)	—	(63,661)									(63,661)
計息借款	(1,480,598)	—	—	—	—	—	(1,480,598)									(1,480,598)
所得稅負債	(281,192)	(38,476)	(5,256)	(5,933)	—	—	(350,837)									(350,837)
	(16,864,635)	(2,315,738)	(1,155,090)	(945,992)	(274,841)	(438,347)	(21,994,643)									(19,739,676)
流動資產/(負債)淨值	28,045,078	1,769,582	336,351	46,437	3,463	(443)	30,197,468									29,864,497
資產總值減流動負債	31,310,430	1,931,565	344,878	77,223	3,804	(334)	33,667,566									33,189,606
非流動負債																
間接控股公司貸款	(17,065,193)	—	—	—	—	—	(17,065,193)									(17,065,193)
計息借款	(8,332,128)	—	(300,000)	(88,700)	—	—	(8,720,828)									(8,720,828)
證券化安排的放款	(2,500,000)	—	—	—	—	—	(2,500,000)									(2,500,000)
遞延稅項負債	(278,217)	—	—	—	—	—	(278,217)									(278,217)
	(28,175,538)	—	(300,000)	(88,700)	—	—	(28,564,238)									(28,564,238)
資產/(負債)淨值	3,134,892	1,931,565	44,878	(11,477)	3,804	(334)	5,103,328									4,625,368
權益																
已發行股本	61,532	50,000	50,000	15,000	5,000	—	181,532									61,532
儲備	2,223,133	1,881,565	(5,122)	(26,477)	(1,196)	(334)	4,071,589									3,860,616
	2,284,665	1,931,565	44,878	(11,477)	3,804	(334)	4,253,101									3,922,148
本公司權益持有人應佔權益	850,227	—	—	—	—	—	850,227									703,220
非控股權益	—	—	—	—	—	—	—	(144,989)								(100)
	850,227	—	—	—	—	—	850,227									703,220
總金額/(資本虧損)	3,134,892	1,931,565	44,878	(11,477)	3,804	(334)	5,103,328									4,625,368

附註：

- (1) 有關調整指以股權轉讓方式收購蘇州兆坤的代價人民幣75,984,000元。收購事項完成後，蘇州兆坤的資產及負債將按合併會計法在經擴大集團的綜合財務報表中入賬，因為本公司及蘇州兆坤於收購日期之前及之後均受本公司及蘇州兆坤的最終控股公司廈門建發控制，且控制並非暫時性。根據蘇州兆坤股權轉讓協議，本集團已同意授出貸款，以償還建發上海及／或廈門兆尚(及／或其各自的股東)先前墊付予蘇州兆坤的股東貸款，須就二零一八年八月三十一日至完成日期期間任何經確認的實際金額進行調整。股東貸款為人民幣849,611,000元(猶如收購事項已於二零一八年八月三十一日完成)。代價將根據蘇州兆坤股權轉讓協議的付款條款以現金結付。本集團將透過內部資源為相應的現金付款提供資金。
- (2) 有關調整指撤銷蘇州兆坤股本、公司間結餘及確認因收購事項而產生的合併儲備。合併儲備人民幣25,984,000元為註冊資本人民幣50,000,000元與蘇州兆坤股權轉讓協議下收購代價人民幣75,984,000元之間的差額。
- (3) 於收購事項完成前，本集團及蘇州兆坤分別持有蘇州兆祥50%及47.5%股權。蘇州兆祥為本集團擁有部分權益的間接附屬公司。蘇州兆坤於蘇州兆祥的權益入賬列作於一家聯營公司的權益。於收購事項完成後，本集團於蘇州兆祥的權益由50%增至97.5%。備考調整反映撤銷於聯營公司的權益人民幣144,989,000元，猶如本集團已於二零一八年八月三十一日完成收購事項，有關金額以合併會計法計算，因為本集團與蘇州兆坤於收購日期之前及之後均受本公司及蘇州兆坤的最終控股公司廈門建發控制，而控制並非暫時性。
- (4) 有關調整指以股權轉讓方式收購龍岩利瑞的代價人民幣50,123,000元。收購事項完成後，龍岩利瑞的資產及負債將按合併會計法在經擴大集團的綜合財務報表中入賬，因為本公司及龍岩利瑞於收購日期之前及之後均受本公司及龍岩利瑞的最終控股公司廈門建發控制，且控制並非暫時性。根據龍岩利瑞股權轉讓協議，本集團已同意授出貸款，以償還廈門建瑞(或其股東)先前墊付予龍岩利瑞的股東貸款，須就二零一八年八月三十一日至完成日期期間任何經確認的實際金額進行調整。股東貸款為人民幣941,074,000元(猶如收購事項已於二零一八年八月三十一日完成)。代價將根據龍岩利瑞股權轉讓協議的付款條款以現金結付。本集團將透過內部資源為相應的現金付款提供資金。
- (5) 有關調整指撤銷龍岩利瑞股本、公司間結餘及確認因收購事項而產生的合併儲備。合併儲備人民幣123,000元為註冊資本人民幣50,000,000元與龍岩利瑞股權轉讓協議下收購代價人民幣50,123,000元之間的差額。

- (6) 有關調整指以股權轉讓方式收購建甌發雲的代價人民幣25,208,000元。收購事項完成後，建甌發雲的資產及負債將按合併會計法在經擴大集團的綜合財務報表中入賬，因為本公司及建甌發雲於收購日期之前及之後均受本公司及建甌發雲的最終控股公司廈門建發控制，且控制並非暫時性。根據建甌發雲股權轉讓協議，本集團已同意授出貸款，以償還建陽嘉盛(或其股東)先前墊付予建甌發雲的股東貸款，須就二零一八年八月三十一日至完成日期期間任何經確認的實際金額進行調整。代價將根據建甌發雲股權轉讓協議的付款條款以現金結付。本集團將透過內部資源為相應的現金付款提供資金。
- (7) 有關調整指撤銷建甌發雲股本、公司間結餘及確認因收購事項而產生的合併儲備。合併儲備人民幣7,339,000元為註冊資本人民幣15,000,000元與建甌發雲股權轉讓協議下收購代價人民幣25,208,000元及於建甌發雲的非控股權益人民幣2,869,000元(人民幣11,477,000元×25%)(即非控股權益應佔建甌發雲於二零一八年八月三十一日的資產淨值的比例)之間的差額。
- (8) 有關調整指以股權轉讓方式收購建甌中恒的代價人民幣4,160,000元。收購事項完成後，建甌中恒的資產及負債將按合併會計法在經擴大集團的綜合財務報表中入賬，因為本公司及建甌中恒於收購日期之前及之後均受本公司及建甌中恒的最終控股公司廈門建發控制，且控制並非暫時性。根據建甌中恒股權轉讓協議，本集團已同意授出貸款，以償還建陽嘉盛(或其股東)先前墊付予建甌中恒的股東貸款，須就二零一八年八月三十一日至完成日期期間任何經確認的實際金額進行調整。股東貸款金額為人民幣178,658,000元，猶如收購事項已於二零一八年八月三十一日完成。代價將根據建甌中恒股權轉讓協議的付款條款以現金結付。本集團將透過內部資源為相應的現金付款提供資金。
- (9) 有關調整指撤銷建甌中恒股本、公司間結餘及確認因收購事項而產生的合併儲備。合併儲備人民幣111,000元為註冊資本人民幣5,000,000元與建甌中恒股權轉讓協議下收購代價人民幣4,160,000元及於建甌中恒的非控股權益人民幣951,000元(人民幣3,804,000元×25%)(即非控股權益應佔建甌中恒於二零一八年八月三十一日的資產淨值的比例)之間的差額。

- (10) 有關調整指以股權轉讓方式收購建甌嘉景的代價人民幣496,000元及未繳資本人民幣175,000,000元。收購事項完成後，建甌嘉景的資產及負債將按合併會計法在經擴大集團的綜合財務報表中入賬，因為本公司及建甌嘉景於收購日期之前及之後均受本公司及建甌嘉景的最終控股公司廈門建發控制，且控制並非暫時性。根據建甌嘉景股權轉讓協議，本集團已同意授出貸款，以償還建甌嘉景(或其股東)先前墊付予建甌嘉景的股東貸款，須就二零一八年八月三十一日至完成日期期間任何經確認的實際金額進行調整。股東貸款金額為人民幣285,624,000元，猶如收購事項已於二零一八年八月三十一日完成。代價將根據建甌嘉景股權轉讓協議的付款條款以現金結付。本集團將透過內部資源為相應的現金付款提供資金。
- (11) 有關調整指撤銷建甌嘉景股本、公司間結餘及確認因收購事項而產生的合併儲備。合併儲備人民幣175,396,000元為建甌嘉景股權轉讓協議下收購代價人民幣496,000元、未繳資本人民幣175,000,000元及於建甌嘉景的非控股權益人民幣100,000元(人民幣334,000元 \times 30%)(即非控股權益應佔建甌嘉景於二零一八年八月三十一日的資產淨值的比例)之間的差額。
- (12) 有關調整指收購事項應佔估計專業費用約人民幣2,000,000元，以收購蘇州兆坤、龍岩利瑞、建甌發雲、建甌中恒及建甌嘉景，有關金額將於損益內確認。該調整預計不會對經擴大集團的綜合損益及其他全面收益表造成持續影響。
- (13) 概無作出調整以反映經擴大集團於二零一八年六月三十日之後的任何交易結果或訂立的其他交易。

B. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出的核證報告

以下為獨立申報會計師致同(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本通函。

**致建發國際投資集團有限公司董事**

吾等已完成核證工作以就建發國際投資集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)、蘇州兆坤房地產開發有限公司(「蘇州兆坤」)、龍岩利瑞房地產開發有限公司(「龍岩利瑞」)、建甌發雲房地產有限公司(「建甌發雲」)、建甌中恒房地產有限公司(「建甌中恒」)及建甌嘉景房地產有限公司(「建甌嘉景」)(統稱為「經擴大集團」)的未經審核備考財務資料提交報告，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴公司所發出於二零一八年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表以及載於日期為二零一八年十一月二十四日的通函(「通函」)附錄三A部份的相關附註(「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適用準則載於通函附錄三A部份。

未經審核備考財務資料由董事編製，旨在說明以由 貴集團以股權轉讓方式收購蘇州兆坤100%股權、龍岩利瑞100%股權、建甌發雲75%股權、建甌中恒75%股權及建甌嘉景70%股權(「收購事項」)分別對 貴集團於二零一八年六月三十日財務狀況的影響，猶如收購事項於二零一八年六月三十日已進行。作為該流程一部份，有關 貴集團於二零一八年六月三十日的財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一八年六月三十日止六個月的中期綜合財務報表，並無就有關資料進行審核或發表審閱報告。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

我們的獨立性及質量控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》的獨立性及其他道德要求，該等要求乃建立在誠信、客觀、專業能力及應有審慎、保密及專業行為基本原則基礎之上。

本事務所應用香港會計師公會頒佈的《香港質量控制準則》第1號「會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑒證和相關服務業務實施的質量控制」，並相應設有全面的質量控制體系，包括遵守道德要求、專業標準以及適用法律及監管要求的成文政策和程序。

申報會計師的責任

我們的責任為根據《上市規則》第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告我們的意見。對於過往我們就編製未經審核備考財務資料時採用的任何財務資料所發出的任何報告，除於報告刊發日期對該等報告的收件人負責外，我們概不承擔任何責任。

我們根據香港會計師公會頒佈的《香港核證委聘準則》(「《香港核證委聘準則》」)第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證委聘」進行委聘工作。該準則規定申報會計師規劃及執执行程序，從而合理核證董事是否已根據《上市規則》第4.29段並參考香港會計師公會頒佈的《會計指引》第7號編製未經審核備考財務資料。

就本委聘而言，我們並無責任更新編製未經審核備考財務資料時採用的任何過往財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，亦無責任於是次委聘過程中審核或審閱編製未經審核備考財務資料時採用的財務資料。

通函所載未經審核備考財務資料僅為說明某一重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於為說明該影響而選定的較早日期發生或進行。因此，我們概無保證於二零一八年六月三十日有關事件或交易的實際結果均與所呈列者一致。

對未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製作出報告的合理核證委聘工作涉及執行情序，以評估董事編製未經審核備考財務資料時採用的適用標準有否提供合理基準，以呈列相關事件或交易直接產生的重大影響，以及就以下各項取得充分適當的憑證：

- 相關備考調整是否適當遵守該等準則；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為作出該等調整。

所選用的程序取決於申報會計師的判斷，並經考慮申報會計師對貴集團性質的理解、編製未經審核備考財務資料所涉及的事件或交易以及其他相關委聘情況。

是項委聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列情況。

我們相信我們獲取的憑證充分適當，可為我們的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團會計政策一致；及
- (c) 對根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料所作調整恰當。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12樓

謹啟

二零一八年十一月二十四日

林敬義

執業證書編號：P02771

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司對於蘇州兆坤、龍岩利瑞、建甌發雲、建甌中恒及建甌嘉景(「目標公司」)於中國所持有五塊土地以現有狀況於二零一八年九月三十日的市值意見所編製函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等遵照建發國際投資集團有限公司(「貴公司」)指示編製於中華人民共和國(「中國」)由蘇州兆坤房地產開發有限公司持有的兆坤土地；由龍岩利瑞房地產開發有限公司持有的利瑞土地；由建甌發雲房地產有限公司持有的發雲土地；由建甌中恒房地產有限公司持有的中恒土地；及由建甌嘉景房地產有限公司持有的嘉景土地(統稱「五塊土地」)的市場估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，以便向閣下提供吾等對五塊土地於二零一八年九月三十日(「估值日」)現況下的市值的意見。

市值的定義

吾等對五塊土地的估值乃指其市值，根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)所刊發香港測量師學會估值準則(二零一七年版)，市值界定為「某項資產或負債於估值日期經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

吾等的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或僅供特定擁有人或買家的任何價值因素)所引致的估值升跌。

吾等對位於中國的五塊土地進行估值時，已參考法律顧問上海段和段(廈門)律師事務所的中國法律意見，以按名義年度土地使用費出讓五塊土地於其相關特定年期的可轉讓土地使用權且已悉數支付任何應付出讓金為基準編製估值。吾等倚賴 貴公司提供有關五塊土地業權及五塊土地權益的資料及建議，以及 貴公司的法律顧問就此所提供日期為二零一八年十一月二十四日的中國法律意見。在對五塊土地進行估值時，吾等乃以擁有人可強制行使五塊土地的業權及在整個已授出而未屆滿年期內可自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓五塊土地為基準編製估值。

吾等的估值並無就五塊土地任何押記、質押或欠款及出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有指明者外，五塊土地的估值乃基於並無可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及費用。

估值方法

吾等對目標公司於中國所持建設中的五塊土地進行估值時，吾等採用直接比較法，參考有關市場現有的可資比較銷售憑證，並且於適當時亦會考慮已支出的建設成本。

吾等對五塊土地進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12號以及香港測量師學會刊發的香港測量師學會估值準則(二零一七年版)所載規定。

資料來源

在吾等估值過程中，吾等相當倚賴 貴公司及其附屬公司(「**貴集團**」)所提供有關五塊土地的資料，並已接納有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、建設成本、開發計劃、物色五塊土地、地盤及樓面面積的事項以及所有其他相關事項的意見。

估值報告所載的尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供資料為基準，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值而言屬重要的資料是否真實準確。吾等亦獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏重大事實。

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

業權調查

吾等獲 貴集團提供有關五塊土地現時業權的文件副本。然而，吾等無法進行調查以核實五塊土地的所有權或查閱相關文件正本以確定有否任何修訂未有載於吾等獲提供的副本。吾等亦無法確定位於中國的五塊土地的業權，故吾等依賴中國法律顧問及 貴公司提供的意見。

實地視察

吾等於上海辦事處的估值師Sherry Shi女士(於中國具有8年經驗)及廈門辦事處的估值師Andy Chen先生(於中國具有6年經驗)已於二零一八年九月分別視察五塊土地的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行實地調查以確定土壤情況及設施等是否適合任何未來發展。吾等的估值乃假設此等方面符合要求且在建設期間不會產生額外成本或延誤。

除另有指明者外，吾等並無進行實地測量以核實五塊土地的地盤及建築面積，而吾等乃假設交予吾等的文件副本所載面積均屬正確。

貨幣

除另行說明外，於吾等的估值中，所有貨幣數額均以中國法定貨幣人民幣列示。

謹附奉吾等的估值概要及估值報告。

此 致

香港
灣仔
皇后大道東213號
胡忠大廈
35樓3517號辦公室
建發國際投資集團有限公司
列位董事 台照

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

二零一八年十一月二十四日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，於中國物業估值方面擁有逾25年經驗。

估值概要

目標公司在中國持有的興建中五塊土地

物業	於二零一八年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零一八年 九月三十日 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣)
1. 兆坤土地	3,886,000,000	100	3,886,000,000
2. 利瑞土地	1,290,000,000	100	1,290,000,000
3. 發雲土地	685,000,000	75	513,750,000
4. 中恒土地	327,000,000	75	245,250,000
5. 嘉景土地	<u>437,000,000</u>	70	<u>305,900,000</u>
總計：	<u>6,625,000,000</u>		<u>6,240,900,000</u>

估值報告

目標公司在中國持有的興建中五塊土地

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年九月三十日現況下的市值
1. 兆坤土地一位於中國江蘇省蘇州市相城區高鐵新城南天成路以南和正輝路以東的城鎮住宅用地，佔地面積約為72,106平方米	兆坤土地包括建造於一幅佔地面積72,106.00平方米的土 地之上的商住發展項目，作 住宅及零售用途的估計建築 面積為265,040.63平方米，詳 情如下：	於估值日，兆坤土 地正進行建設，預 期二零一九年竣工。	人民幣 3,886,000,000元 (人民幣 三十八億八千 六百萬元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	(貴集團應佔 全部權益： 人民幣 3,886,000,000元 (人民幣 三十八億八千 六百萬元))
	住宅	175,622.61	
	零售	1,156.25	
	配套及架空	5,569.87	
	地面以上面積		
	小計：	182,348.73	
	地庫	82,691.90	
	總計：	<u>265,040.63</u>	
	兆坤土地位於中國江蘇省蘇州市相城區高鐵新城正輝路東及南天成路南。蘇州北站高架路位於兆坤土地西北1.5公里，蘇州大學實驗學校、太平中學及太平實驗小學位於其四公里之內。		
	根據蘇州兆坤房地產開發有限公司(「蘇州兆坤」)表示，兆坤土地計劃作住宅及商業用途；不涉及環保問題及訴訟爭議，並無改變兆坤土地用途的計劃。		
	兆坤土地的土地使用權作住宅用途的年限為七十年，至二零八六年七月二十三日屆滿；作商業用途的年限為四十年，至二零五六年七月二十三日屆滿。		

附註：

(1) 根據日期為二零一六年十一月十四日的不動產權證書第(2016)7031871號，佔地面積72,106.00平方米的兆坤土地的土地使用權已經授予蘇州兆坤，作住宅用途的年限為七十年，至二零八六年七月二十三日屆滿；作商業用途的年限為四十年，至二零五六年七月二十三日屆滿。

(2) 根據日期為二零一六年七月四日的國有土地使用權出讓合同第3205012016CR0086號，兆坤土地(Sudi 2016-WG-36)的土地使用權授出情況如下：

受讓人：蘇州兆坤
 佔地面積：72,106.00平方米
 土地使用年期：批發及零售四十年；住宅七十年
 土地出讓金：人民幣3,195,090,075元
 容積率：低於2.5，不低於1.0
 建築規約：二零一七年七月二十四日前施工；二零一九年七月二十四日前竣工

(3) 根據日期為二零一六年九月二十日的建設用地規劃許可證第320507201600104號，總佔地面積72,106平方米的兆坤土地(Sudi 2016-WG-36)建築地盤符合城市規劃規定。

(4) 根據三份建設工程規劃許可證，計劃總樓面面積約265,211.72平方米的項目建設工程符合城市規劃規定並已獲批准，詳情如下：

許可證編號	發出日期	計劃建築面積 (平方米)
320507201700033	二零一七年三月十三日	93,177.29
320507201700145	二零一七年十一月三十日	106,938.32
320507201700057	二零一七年六月十四日	65,096.11
總計		<u>265,211.72</u>

(5) 根據三份建設工程施工許可證，計劃總建築面積為274,571.53平方米的項目建設工程符合施工規定並已獲許可，詳情如下：

許可證編號	發出日期	計劃建築面積 (平方米)
320507201707190101	二零一七年七月十九日	28,316.56
320507201703290101	二零一七年三月二十九日	93,177.29
320507201803010101	二零一八年三月一日	143,280.38
總計		<u>264,774.23</u>

- (6) 根據蘇州住房和城鄉建設部所發出兩份商品房預售許可證，總建築面積190,028.76平方米的建築工程項目獲准進行預售。

許可證編號	發出日期	用途	座數	建築面積 (平方米)
(2017)232	二零一七年十一月一日	住宅、其他	1至3、5-11座	88,736.65
(2018)150	二零一八年九月十四日	住宅、其他	12至13、15至19座	101,292.11
總計				190,028.76

- (7) 貴集團表示，於估值日，總建築面積54,283.09平方米的部份發展項目已經預售，總代價為人民幣1,551,000,000元。於吾等的估值過程中，吾等已考慮預售部分的合約售價。

- (8) 根據開發計劃，估計市值(猶如建議開發已竣工)約為人民幣5,547,000,000元。

- (9) 貴集團表示，於二零一八年九月三十日產生的開發成本(不包括土地成本)約為人民幣293,000,000元，於二零一八年九月三十日完成發展項目的估計開發成本為人民幣1,138,000,000元。吾等已於估值過程中考慮上述開發成本。

- (10) 根據日期為二零一七年十月十六日的營業執照第9132050713776301D號，蘇州兆坤於二零一四年九月一日成立為有限責任公司，註冊資本人民幣50,000,000元。

- (11) 根據中國法律意見：

(i) 蘇州兆坤已取得土地的不動產權證書，該不動產權證書屬有效及合法；

(ii) 蘇州兆坤為土地的唯一合法土地使用者；

(iii) 蘇州兆坤已取得開發土地的相關批准；及

(iv) 兆坤土地已獲授一項按揭，受益人為中國建設銀行蘇州工業園分行，代價為人民幣2,236,000,000元，自二零一七年五月二十三日起開始。

- (12) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批文與許可證授出的狀況如下：

不動產權證書	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值報告

目標公司在中國持有的興建中五塊土地

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年九月三十日現況下的市值
2. 利瑞土地一位於中國福建省龍岩市新羅區龍巖大道東面、漳龍高速公路北面的住宅用地，總佔地面積約為91,037平方米	利瑞土地包括建造於一幅佔地面積約91,036.91平方米的商住土地，作住宅、零售、公共管理及公共服務用途的估計建築面積約為274,571.53平方米。	於估值日，利瑞土地正進行建設，預期二零二零年竣工	人民幣 1,290,000,000元 (人民幣十二億九千萬元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	(貴集團應佔全部權益： 人民幣 1,290,000,000元 (人民幣十二億九千萬元))
	住宅	187,824.42	
	零售	10,003.43	
	配套及架空	6,839.18	
	地面以上面積		
	小計：	204,667.03	
	地庫	69,904.50	
	總計：	274,571.53	
	利瑞土地位於福建省龍岩市新羅區漳龍高速公路北面及龍巖大道東面，毗鄰華鼎公館及龍地華府等住宅及商業發展項目。		
	根據龍岩利瑞房地產開發有限公司(「龍岩利瑞」)表示，利瑞土地計劃作住宅、商業、公共管理及公共服務用途；不涉及環保問題及訴訟爭議，並無改變利瑞土地用途的計劃。		
	利瑞土地的土地使用權作住宅用途的年限為七十年，至二零八八年三月十四日屆滿；作商業用途的年限為四十年，至二零五八年三月十四日屆滿；作公共管理及公共服務用途的年限為五十年，至二零六八年三月十四日屆滿。		

附註：

(1) 根據龍岩市國土資源局日期為二零一八年三月二十二日的不動產權證書第(2018)0012682號，佔地面積91,036.91平方米的利瑞土地的土地使用權已經授予龍岩利瑞，作住宅用途的年限為七十年，至二零八八年三月十四日屆滿；作商業用途的年限為四十年，至二零五八年三月十四日屆滿；作公共管理及公共服務用途的年限為五十年，至二零六八年三月十四日屆滿。

(2) 根據日期為二零一七年六月二十三日的國有土地使用權出讓合同第35080120170609P006號，利瑞土地的土地使用權授出情況如下：

合同編號：	35080120170609P006
受讓人：	廈門建瑞房地產開發有限公司
佔地面積：	91,037平方米
土地用途：	住宅、商業、公共管理及公共服務
土地使用年期：	住宅用途七十年；商業用途四十年；公共管理及公共服務五十年
土地出讓金：	人民幣1,065,000,000元
容積率：	$1.6 \leq R < 1.9$
土地交付日期：	二零一八年三月十五日
建築規約：	二零一九年一月十四日施工 二零二二年一月十四日竣工

根據補充協議，2017-7號地塊的受讓人由廈門建瑞房地產開發有限公司更改為龍岩利瑞，其他條款維持不變。

(3) 根據日期為二零一七年九月八日的建設用地規劃許可證第350800201700068號，總佔地面積91,037平方米的利瑞土地建築地盤符合城市規劃規定。

(4) 根據三份建設工程規劃許可證，計劃總樓面面積約279,558.52平方米的項目建設工程符合城市規劃規定並已獲批准，詳情如下：

許可證編號	發出日期	計劃建築面積 (平方米)
350800201800024	二零一八年三月二十七日	164,327.60
350800201800032	二零一八年四月十二日	63,950.49
350800201800044	二零一八年五月十八日	51,280.43
總計		<u><u>279,558.52</u></u>

- (5) 根據三份建設工程施工許可證，計劃總建築面積為274,571.53平方米的項目建設工程符合施工規定並已獲許可，詳情如下：

許可證編號	發出日期	計劃建築面積 (平方米)
350802201804270101	二零一八年四月二十七日	162,332.62
350802201804270201	二零一八年四月二十七日	62,494.84
350802201806140301	二零一八年六月十四日	49,744.07
總計		274,571.53

- (6) 根據龍岩市新羅區住房和城鄉建設部所發出三份商品房預售許可證，總建築面積65,752.18平方米的項目建設工程獲准進行預售。

許可證編號	發出日期	用途	座數	建築面積 (平方米)
(2018)36	二零一八年六月二十六日	住宅	1至2、6、8至9座	14,815.27
(2018)35	二零一八年七月二十七日	住宅	3、5、10至11座	11,219.32
(2018)49	二零一八年九月十九日	住宅	12及16座	39,717.59
總計				65,752.18

- (7) 貴集團表示，於估值日，總建築面積46,287.93平方米的部份發展項目已經預售，總代價為人民幣585,000,000元。於吾等的估值過程中，吾等已考慮預售部分的合約售價。
- (8) 根據開發計劃，估計市值(猶如於估值日建議開發已竣工)約為人民幣3,060,000,000元。
- (9) 貴集團表示，於估值日產生的開發成本(不包括土地成本)約為人民幣138,000,000元，於估值日完成發展項目的估計開發成本為人民幣860,000,000元。吾等已於估值過程中考慮上述開發成本。
- (10) 根據營業執照第91350800MA2YGJUNIM號，龍岩利瑞於二零一七年八月九日成立為有限責任公司，註冊資本人民幣50,000,000元。
- (11) 根據中國法律意見：
- (i) 龍岩利瑞已取得土地的不動產權證書，該不動產權證書屬有效及合法；
 - (ii) 龍岩利瑞為土地的唯一合法土地使用者；及
 - (iii) 龍岩利瑞已取得開發土地的相關批准。

(12) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批文與許可證授出的狀況如下：

不動產權證書	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值報告

目標公司在中國持有的興建中五塊土地

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年九月三十日現況下的市值
3. 發雲土地 — 包括2015年一、二拍J37號土地及2015年一、二拍J35號土地，土地用途為其他普通商品住房用地、批發零售用地及住宿餐飲用地，於中國福建省建甌市下水南片區，總佔地面積約為62,094平方米	發雲土地包括一幅佔地面積約62,094.00平方米的商住土地，作住宅及零售用途的估計建築面積約為237,224.15平方米。	於估值日，發雲土地正進行建設，預期二零一九年竣工	人民幣685,000,000元 (人民幣六億八千五百萬元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	(貴集團應佔75%權益： 人民幣513,750,000元 (人民幣五億一千三百七十五萬元))
	住宅	179,906.31	
	零售	10,939.45	
	配套及架空	10,589.34	
	地面以上面積		
	小計：	201,435.10	
	地庫	35,789.05	
	總計：	237,244.15	

發雲土地位於福建省建甌市下水南片區，東面為光孝街，北面為建溪，毗鄰金橋生態家園及建甌三江國際等商住發展項目。

根據建甌發雲房地產有限公司(「建甌發雲」)表示，土地計劃作住宅及商業用途；不涉及環保問題及訴訟爭議，並無改變發雲土地用途的計劃。

發雲土地的土地使用權作住宅用途的年限為七十年，至二零八六年九月二十一日屆滿；作商業用途的年限為四十年，至二零五六年九月二十一日屆滿。

附註：

- (1) 根據兩份不動產權證書／土地使用權證，總佔地面積62,094.00平方米的土地的土地使用權已經歸屬予建甌發雲，詳情如下：

證書編號	土地用途	屆滿日期	發出日期	佔地面積 (平方米)
(2016)0000196	住宅及商業	商業：二零五六年 九月二十一日 住宅：二零八六年 九月二十一日	二零一六年 十二月十三日	32,288.90
(2016)02986	住宅及商業	住宅：二零八六年 九月二十一日 商業：二零五六年 九月二十一日	二零一六年 九月二十九日	29,805.10
總計				62,094.00

- (2) 根據建甌市國土資源局與建甌發雲所訂立兩份國有土地使用權出讓合同，包括總佔地面積約62,094.00平方米的發雲土地的土地使用權已授予建甌發雲，詳情如下：

合同編號： 35078320151229pj37
 受讓人： 建甌發雲
 佔地面積： 32,288.90平方米
 土地用途： 住宅及商業
 土地使用年期： 住宅用途七十年及商業用途四十年
 土地出讓金： 人民幣51,500,000元
 容積率： $1.0 \leq R \leq 3.1$
 土地交付日期： 二零一七年七月六日
 建築規約： 二零一八年一月六日施工
 二零二一年一月六日竣工

合同編號： 35078320151229pj35
 受讓人： 建甌發雲
 佔地面積： 29,805.10平方米
 土地用途： 住宅及商業
 土地使用年期： 住宅用途七十年及商業用途四十年
 土地出讓金： 人民幣56,000,000元
 容積率： $1.0 \leq R \leq 3.1$
 土地交付日期： 二零一七年七月六日
 建築規約： 二零一八年一月六日施工
 二零二一年一月六日竣工

- (3) 根據建甌市規劃建設和旅遊局所發出兩份建設用地規劃許可證，總佔地面積62,094.00平方米的發雲土地建築地盤符合城市規劃規定並已獲審批，詳情如下：

許可證編號	發出日期	佔地面積 (平方米)
350783201608040	二零一六年十二月三十一日	32,288.90
350783201608041	二零一六年八月三十一日	29,805.10
總計		62,094.00

- (4) 根據八份建設工程規劃許可證，計劃總樓面面積約137,462.50平方米的項目建設工程符合城市規劃規定並已獲批准，詳情如下：

許可證編號	發出日期	計劃建築面積 (平方米)
350783201611029	二零一六年十一月二日	50,348.96
350783201611031	二零一六年十一月二日	10,528.79
350783201611032	二零一六年十一月二日	10,470.42
350783201611033	二零一六年十一月二日	11,035.33
350783201611035	二零一六年十一月二日	11,270.82
350783201611030	二零一六年十一月二日	11,560.25
350783201611034	二零一六年十一月二日	18,596.35
350783201709048	二零一七年九月十三日	13,651.58
350783201709041	二零一七年九月十三日	26,675.12
350783201709042	二零一七年九月十三日	17,190.59
350783201709043	二零一七年九月十三日	13,683.30
350783201709044	二零一七年九月十三日	13,783.87
350783201709045	二零一七年九月十三日	12,122.87
350783201709046	二零一七年九月十三日	8,229.16
350783201709047	二零一七年九月十三日	8,076.74
總計		237,224.15

- (5) 根據四份建設工程施工許可證，計劃總建築面積237,224.15平方米的項目建設工程符合施工規定並已獲許可，詳情如下：

許可證編號	發出日期	計劃建築面積 (平方米)
FJSGXK-0599-J0-2016112301	二零一六年十一月二十三日	123,810.92
FJSGXK-0599-J0-2016110301	二零一六年十一月三日	—
FJSGXK-0599-J0-2017101601	二零一七年十月十六日	113,413.23
FJSGXK-0599-J0-2017062001	二零一七年六月二十日	—
總計		237,224.15

- (6) 根據建甌市規劃建設和旅遊局所發出十七份商品房預售許可證，總建築面積193,370.84平方米的項目建設工程獲准進行預售。

許可證編號	發出日期	用途	座數	建築面積 (平方米)
(2017)006	二零一七年四月二十四日	住宅	1區1號	15,243.94
(2017)013	二零一七年五月三十一日	商業	1區2座平台1及2	2,212.31
(2017)007	二零一七年四月二十四日	住宅及商業	1區2號	15,185.93
(2017)008	二零一七年四月二十四日	住宅及商業	1區3號及3座平台	10,384.16
(2017)009	二零一六年五月十二日	住宅及商業	1區5號及5座平台	10,311.73
(2016)048	二零一六年十二月十四日	住宅及商業	1區6號	10,876.34
(2016)049	二零一六年十二月十四日	住宅及商業	1區7號及7座平台	10,928.45

許可證編號	發出日期	用途	座數	建築面積 (平方米)
(2017)006	二零一七年四月二十四日	住宅	1區1號	15,243.94
(2017)013	二零一七年五月三十一日	商業	1區2座平台1及2	2,212.31
(2017)007	二零一七年四月二十四日	住宅及商業	1區2號	15,185.93
(2017)008	二零一七年四月二十四日	住宅及商業	1區3號及3座平台	10,384.16
(2017)009	二零一六年五月十二日	住宅及商業	1區5號及5座平台	10,311.73
(2016)048	二零一六年十二月十四日	住宅及商業	1區6號	10,876.34
(2016)049	二零一六年十二月十四日	住宅及商業	1區7號及7座平台	10,928.45
(2016)050	二零一六年十二月十四日	住宅	1區8號	15,436.45
(2016)051	二零一六年十二月十四日	住宅及商業	1區9號及9座平台	11,024.28
(2018)002	二零一八年一月二十六日	住宅及商舖	2區1號	9,142.88
(2018)003	二零一八年二月九日	住宅及商舖	2區2號	16,514.56
(2018)008	二零一八年三月九日	住宅及商舖	2區3號	13,024.27
(2018)007	二零一八年三月七日	住宅及商舖	2區5號	13,297.68
(2017)027	二零一七年十二月八日	住宅及商舖	2區6號	11,093.95
(2017)028	二零一七年十二月八日	住宅及商舖	2區7號	8,055.23
(2017)025	二零一七年十一月十六日	住宅及商舖	2區8號	7,841.97
(2017)024	二零一七年十月二十四日	住宅及商舖	2區9號	12,796.71
總計				193,370.84

- (7) 貴集團表示，於估值日，總建築面積105,095.21平方米的部份發展項目已經預售，總代價為人民幣635,000,000元。於吾等的估值過程中，吾等已考慮預售部分的合約售價。
- (8) 根據開發計劃，估計市值(猶如建議開發已竣工)約為人民幣1,349,000,000元。
- (9) 貴集團表示，於估值日產生的開發成本(不包括土地成本)約為人民幣367,000,000元，於估值日完成發展項目的估計開發成本為人民幣756,000,000元。吾等已於估值過程中考慮上述開發成本。
- (10) 根據營業執照第91350783MA3455U400號，建甌發雲於二零一五年十二月二十二日成立為有限責任公司，註冊資本人民幣15,000,000元。
- (11) 根據中國法律意見：
- (i) 建甌發雲已取得土地的不動產權證書，該不動產權證書屬有效及合法；
 - (ii) 建甌發雲為土地的唯一合法土地使用者；及
 - (iii) 建甌發雲已取得開發土地的相關批准。

(12) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批文與許可證授出的狀況如下：

不動產權證書／土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值報告

目標公司在中國持有的興建中五塊土地

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 九月三十日 現況下的市值
4. 中恒土地一位於中國福建省建甌市下水南片區SN-D-(04-05)的土地，用途為其他普通商品住房用地，批發零售用地及住宿餐飲用地，佔地面積約為47,478.7平方米	中恒土地包括一幅佔地面積約47,748.7平方米的住宅土地，作住宅及零售用途的估計建築面積約為180,113.32平方米。	於估值日，中恒土地正進行建設，預期二零二零年竣工。	人民幣 327,000,000元 (人民幣 三億二千 七百萬元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	(貴集團應佔 75%權益：
	住宅	115,704.71	人民幣
	零售	32,012.03	245,250,000元
	配套及架空	7,506.47	(人民幣
	地面以上面積		二億四千五百
	小計：	155,223.21	二十五萬元))
	地庫	24,890.11	
	總計：	180,113.32	

中恒土地位於福建省建甌市下水南片區，東面為光孝街，北面為建溪，毗鄰金橋生態家園及建甌三江國際等商住發展項目。

根據建甌中恒房地產有限公司(「建甌中恒」)表示，中恒土地計劃作住宅及商業用途；不涉及環保問題及訴訟爭議，並無改變中恒土地用途的計劃。

中恒土地的土地使用權作住宅用途的年限為七十年，至二零八七年四月二十四日屆滿；作商業用途的年限為四十年，至二零五七年四月二十四日屆滿。

附註：

- (1) 根據日期為二零一七年七月十四日的不動產權證書第(2017)0003310號，佔地面積47,748.7平方米的中恒土地的土地使用權已經授予建甌中恒，作住宅用途的年限為七十年，至二零八七年四月二十四日屆滿；作商業用途的年限為四十年，至二零五七年四月二十四日屆滿。
- (2) 根據日期為二零一六年一月二十二日的國有土地使用權出讓合同第35078320151230pj36號，中恒土地的土地使用權授出情況如下：

受讓人： 建甌發雲房地產有限公司
 佔地面積： 47,748.7平方米
 土地用途： 住宅及商業
 土地使用年期： 住宅用途七十年及商業用途四十年
 土地出讓金： 人民幣106,000,000元
 容積率： $1.0 \leq R \leq 3.0$
 土地交付日期： 二零一七年七月二十二日
 建築規約： 二零一八年一月二十二日施工
 二零二一年一月二十二日竣工

根據國有土地使用權出讓合同附屬文件，SN-D (04-05)號地塊的受讓人由建甌發雲房地產有限公司更改為建甌中恒，其他條款維持不變。

- (3) 根據日期為二零一七年六月三十日的建設用地規劃許可證第350783201706019號，總佔地面積47,748.7平方米的中恒土地建築地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據八份建設工程規劃許可證，計劃總樓面面積約180,113.32平方米的項目建設工程符合城市規劃規定並已獲批准，詳情如下：

許可證編號	發出日期	計劃建築面積 (平方米)
350783201712069	二零一七年十二月十五日	28,000.84
350783201807027	二零一八年七月十日	39,910.28
350783201807028	二零一八年七月十日	20,160.52
350783201807029	二零一八年七月十日	25,855.79
350783201807030	二零一八年七月十日	32,707.88
350783201807031	二零一八年七月十日	16,726.05
350783201807032	二零一八年七月十日	14,896.20
350783201807033	二零一八年七月十日	1,855.76
總計		180,113.32

- (5) 根據三份建設工程施工許可證，計劃總建築面積180,113.32平方米的項目建設工程符合施工規定並已獲許可，詳情如下：

許可證編號	發出日期	計劃建築面積 (平方米)
FJSGXK-0599-J0-2017121801	二零一七年十二月十八日	28,000.84
FJSGXK-0599-J0-201807170101	二零一八年七月十七日	152,112.48
FJSGXK-0599-J0-201806210101	二零一八年六月二十一日	—
總計		180,113.32

- (6) 根據建甌市規劃建設和旅遊局所發出六份商品房預售許可證，總建築面積91,479.97平方米的項目建設工程獲准進行預售。

許可證編號	發出日期	用途	座數	建築面積 (平方米)
(2018)023	二零一八年八月二十日	住宅及商業	6	13,123.21
(2018)021	二零一八年七月二十日	住宅及商業	7	14,861.79
(2018)020	二零一八年七月二十日	住宅及商業	8	16,393.15
(2018)024	二零一八年八月二十日	住宅及商業	9	16,070.34
(2018)029	二零一八年九月二十日	住宅及商業	10	10,310.73
(2017)029	二零一七年十二月二十日	商業	S1	20,720.75
總計				91,479.97

- (7) 貴集團表示，於估值日，總建築面積46,141.86平方米的部份發展項目已經預售，總代價為人民幣330,000,000元。於吾等的估值過程中，吾等已考慮預售部分的合約售價。

- (8) 根據開發計劃，估計市值(猶如於估值日建議開發已竣工)約為人民幣1,070,000,000元。

- (9) 貴集團表示，於估值日產生的開發成本(不包括土地成本)約為人民幣98,000,000元，於估值日完成發展項目的估計開發成本為人民幣583,000,000元。吾等已於估值過程中考慮上述開發成本。

- (10) 根據營業執照第91350783MA3497MA71號，建甌中恒於二零一六年六月二十二日成立為有限責任公司，註冊資本人民幣5,000,000元。

- (11) 根據中國法律意見：

- (i) 建甌中恒已取得土地的不動產權證書，該不動產權證書屬有效及合法；
- (ii) 建甌中恒為土地的唯一合法土地使用者；及
- (iii) 建甌中恒已取得開發土地的相關批准。

(12) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批文與許可證授出的狀況如下：

不動產權證書	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值報告

目標公司在中國持有的興建中五塊土地

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年九月三十日現況下的市值
5. 嘉景土地一位於中國福建省建甌市下水南片區SN-B-(17-18)的住宅用地，佔地面積約為52,747.4平方米	嘉景土地包括一幅佔地面積約52,747.4平方米的住宅土地，作住宅及零售用途的估計建築面積約為179,686.74平方米。	於估值日，嘉景土地正進行建設，預期二零二零年竣工	人民幣 437,000,000元 (人民幣 四億三千 七百萬元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	(貴集團應佔 70%權益： 人民幣 305,900,000元 (人民幣 三億五百 九十萬元))
	住宅	128,979.34	
	零售	14,568.52	
	配套及架空 地面以上面積	6,972.54	
	小計：	150,520.40	
	地庫	29,166.34	
	總計：	179,686.74	

嘉景土地位於福建省建甌市下水南片區，西面為郡城路，南面為瑞芝街，毗鄰金橋生態家園及建甌三江國際等商住發展項目。

根據建甌嘉景房地產有限公司(「建甌嘉景」)表示，嘉景土地計劃作住宅及商業用途；不涉及環保問題及訴訟爭議，並無改變嘉景土地用途的計劃。

嘉景土地的土地使用權作住宅用途的年限為七十年，至二零八八年六月二十日屆滿；作商業用途的年限為四十年，至二零五八年六月二十日屆滿。

附註：

- (1) 根據日期為二零一八年七月六日的不動產權證書第(2018)0008310號，佔地面積52,747.4平方米的嘉景土地的土地使用權已經授予建甌嘉景，作住宅用途的年限為七十年，至二零八八年六月二十日屆滿；作商業用途的年限為四十年，至二零五八年六月二十日屆滿。
- (2) 根據日期為二零一八年一月十二日的國有土地使用權出讓合同第35078320180105pj20號，嘉景土地的土地使用權授出情況如下：

受讓人： 建陽嘉盛房地產有限公司
 佔地面積： 52,747.4平方米
 土地用途： 住宅及商業
 土地使用年期： 住宅用途七十年及商業用途四十年
 土地出讓金： 人民幣353,200,000元
 容積率： $1.0 \leq R \leq 2.8$
 土地交付日期： 二零一九年一月十日
 建築規約： 二零一九年七月九日施工
 二零二二年七月八日竣工

根據國有土地使用權出讓合同附屬文件，SN-B(17-18)號地塊的受讓人由建陽嘉盛房地產有限公司更改為建甌嘉景，其他條款維持不變。

- (3) 根據日期為二零一八年四月二十六日的建設用地規劃許可證第350783201804023號，總佔地面積52,747.4平方米的嘉景土地建築地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據十份建設工程規劃許可證，計劃總樓面面積約179,686.74平方米的項目建設工程符合城市規劃規定並已獲批准，詳情如下：

許可證編號	發出日期	計劃建築面積 (平方米)
350783201808041	二零一八年八月六日	23,146.11
350783201808045	二零一八年八月二十二日	22,924.72
350783201808046	二零一八年八月二十二日	23,565.91
350783201808042	二零一八年八月六日	15,066.56
350783201808043	二零一八年八月六日	13,559.51
350783201808048	二零一八年八月二十二日	13,947.41
350783201808044	二零一八年八月六日	563.62
350783201808047	二零一八年八月二十二日	3,182.58
350783201808040	二零一八年八月六日	6,582.92
350783201808039	二零一八年八月六日	57,147.40
總計		179,686.74

- (5) 根據三份建設工程施工許可證，計劃總建築面積179,686.74平方米的項目建設工程符合施工規定並已獲許可，詳情如下：

許可證編號	發出日期	計劃建築面積 (平方米)
FJSGXK-0599-J0-201808290101	二零一八年八月二十九日	63,620.62
FJSGXK-0599-J0-201808100101	二零一八年八月十日	116,066.12
FJSGXK-0599-J0-201807300101	二零一八年七月三十日	—
總計		179,686.74

- (6) 根據建甌市規劃建設和旅遊局所發出四份商品房預售許可證，總建築面積38,230.12平方米的項目建設工程獲准進行預售。

許可證編號	發出日期	用途	座數	建築面積 (平方米)
(2018)036	二零一八年十月十九日	住宅及商業	2	13,141.22
(2018)037	二零一八年十月十九日	住宅及商業	3	10,806.93
(2018)038	二零一八年十月十九日	住宅	9	8,875.60
(2018)039	二零一八年十月十九日	住宅及商業	13	5,406.37
總計				38,230.12

- (7) 根據開發計劃，估計市值(猶如於估值日建議開發已竣工)約為人民幣1,251,000,000元。
- (8) 貴集團表示，於估值日產生的開發成本(不包括土地成本)約為人民幣68,000,000元，於估值日完成發展項目的估計開發成本為人民幣601,000,000元。吾等已於估值過程中考慮上述開發成本。
- (9) 根據營業執照第91350783MA31HKTN3G號，建甌嘉景於二零一八年三月八日成立為有限責任公司，註冊資本人民幣250,000,000元。
- (10) 根據中國法律意見：
- (i) 建甌嘉景已取得土地的不動產權證書，該不動產權證書屬有效及合法；
 - (ii) 建甌嘉景為土地的唯一合法土地使用者；及
 - (iii) 建甌嘉景已取得開發土地的相關批准。
- (11) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批文與許可證授出的狀況如下：

不動產權證書	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

1 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願共同及個別對此承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確完整且並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，以致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2 披露董事及最高行政人員的權益

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入本公司股東名冊的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則的上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持已發行 股份／相關 股份數目	佔已發行 股本的 股權概約 百分比 (附註1)
庄躍凱先生	一項全權信託的創立人	60,005,000 (附註2)	8.17%
施震先生	一項全權信託的創立人	60,005,000 (附註2)	8.17%
趙呈閩女士	一項全權信託的創立人	60,005,000 (附註2)	8.17%

附註：

- (1) 股權百分比按本公司於最後實際可行日期的已發行股本總額734,864,745股股份計算。
- (2) 該等股份以Diamond Firetail Limited(「**Diamond Firetail**」，一家在英屬處女群島註冊成立的公司)的名義登記。Diamond Firetail為Equity Trustee Limited(「**Equity Trustee**」)的全資附屬公司。Equity Trustee為一項全權信託的受託人，而庄躍凱先生、施震先生及趙呈閩女士各自為所述全權信託的創立人之一。因此，根據證券及期貨條例，庄躍凱先生、施震先生及趙呈閩女士被視為擁有Diamond Firetail所持有股份的權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員概無：

- (a) 身為於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露的權益或淡倉的公司董事或僱員；或
- (b) 於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入本公司股東名冊的任何權益或淡倉；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 主要股東的權益

據董事所知，於最後實際可行日期，下列人士(本公司董事或高級管理層除外)擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須予披露的本公司股份或相關股份的權益或淡倉：

股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持已發行 股份／相關 股份數目	佔已發行 股本的股權 概約百分比 (附註1)
益能國際有限公司(「益能」)	實益擁有人	456,214,745	62.08%
益鴻國際有限公司 (「益鴻」)	受控制法團的權益	456,214,745 (附註2)	62.08%
建發房產	受控制法團的權益	456,214,745 (附註2)	62.08%
廈門建發股份有限公司	受控制法團的權益	456,214,745 (附註2)	62.08%
廈門建發集團有限公司 (「廈門建發」)	受控制法團的權益	456,214,745 (附註2)	62.08%
Diamond Firetail Limited	實益擁有人	60,005,000	8.17%

股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持已發行 股份／相關 股份數目	佔已發行 股本的股權 概約百分比 (附註1)
Equity Trustee Limited	受控制法團的權益	60,005,000 (附註3)	8.17%
張雲霞女士	一項全權信託的 創立人	60,005,000 (附註3)	8.17%
程冰女士	一項全權信託的 創立人	60,005,000 (附註3)	8.17%
Viewforth Limited (「Viewforth」)	實益擁有人	60,000,000	8.16%
豐盛控股有限公司 (「豐盛」)	受控制法團的權益	60,000,000 (附註4)	8.16%
Magnolia Wealth International Limited (「Magnolia Wealth」)	受控制法團的權益	60,000,000 (附註4)	8.16%
季昌群	受控制法團的權益	60,000,000 (附註4)	8.16%

附註：

- (1) 股權百分比按本公司於最後實際可行日期的已發行股本總額734,864,745股股份計算。
- (2) 益能為益鴻的全資附屬公司。益鴻為建發房產的全資附屬公司。建發房產由廈門建發股份有限公司(其股份在上海證券交易所上市，股份代號：600153)擁有54.65%權益。廈門建發(廈門市政府監管下的國有公司集團)擁有廈門建發股份有限公司的45.89%權益。因此，根據證券及期貨條例，益鴻、建發房產、廈門建發股份有限公司及廈門建發被視為於益能持有的股份中擁有權益。
- (3) 該等股份以Diamond Firetail(一家在英屬處女群島註冊成立的公司)的名義登記。Diamond Firetail為Equity Trustee的全資附屬公司。Equity Trustee為一項全權信託的受託人，而庄躍凱先生、施震先生、趙呈閩女士、張雲霞女士及程冰女士為所述全權信託的創立人。因此，根據證券及期貨條例，Equity Trustee、張雲霞女士及程冰女士被視為擁有Diamond Firetail所持有股份的權益。庄躍凱先生、施震先生及趙呈閩女士的權益於上文「披露董事及最高行政人員的權益」一節列示。
- (4) 該等股份以Viewforth(一家在英屬處女群島註冊成立的公司)的名義登記。Viewforth為豐盛的全資附屬公司。豐盛為Magnolia Wealth的受控法團。Magnolia Wealth由季昌群先生全資實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，豐盛、Magnolia Wealth及季昌群先生被視為擁有Viewforth所持有股份的權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，本公司董事及最高行政人員並不知悉任何其他人士(本公司董事及最高行政人員除外)於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中，擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須予披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶可在一切情況下在本集團股東大會上投票的權利的任何類別股本面值10%或以上的權益或該等股本所涉及的任何購股權。

4 董事服務合約

各執行董事已與本公司訂立委聘書，由二零一五年二月十日起期限為三年，並可於緊隨其當時現行任期屆滿後當日起自動續約一年，而協議可由執行董事或本公司向另一方發出至少三個月書面通知終止。各執行董事均享有每年1,200,000港元(由董事會參考彼於本集團的經驗、知識、資格、職務及職責以及當前市況釐定)的董事薪酬，以及由董事會全權酌情不時釐定(基於董事會薪酬委員會的建議)的管理層花紅及其他福利。

各非執行董事已與本公司訂立委聘書，分別由二零一五年二月十日、二零一五年三月二十日及二零一五年四月二十九日起期限為三年，並可於緊隨其當時現行任期屆滿後當日起自動續約一年，而協議可由非執行董事或本公司向另一方發出至少三個月書面通知終止。各非執行董事並不收取任何董事薪酬，惟可享有由董事會不時全權酌情釐定(基於董事會薪酬委員會的建議)的酌情花紅及/或其他福利。

各獨立非執行董事已與本公司訂立服務協議，由二零一二年十二月十四日起期限為一年，並可於緊隨其當時現行任期屆滿後當日起自動續約一年，而協議可由獨立非執行董事或本公司向另一方發出至少三個月書面通知終止。

各獨立非執行董事由二零一二年十二月十四日起均享有董事薪酬每年120,000港元，由二零一五年三月二十一日起薪酬已調整為每年150,000港元，而由二零一七年一月一日起薪酬已調整為每年180,000港元。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立任何並非於一年內屆滿或不可由本集團於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止的服務合約。

5 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師
上海段和段(廈門)律師事務所	中國法律顧問
福建普和會計師事務所	獨立物業估值師
致同(香港)會計師事務所有限公司	執業會計師
興業金融融資有限公司	根據證券及期貨條例獲准許進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
廈門市大學資產評估土地房地產估價有限責任公司	獨立物業估值師

上述專家各自已就本通函的刊發發出同意書，同意以所載形式及內容在本通函內刊載其函件或引述其名稱，且至今並無撤回該同意書。

於最後實際可行日期，上述專家並未持有本集團任何成員公司的任何股權，亦無權(不論可否在法律上強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

於最後實際可行日期，上述專家概無於自二零一七年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核合併財務報表的結算日)以來本集團任何成員公司收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或交易狀況自二零一七年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的結算日)以來有任何重大不利變動。

7 重大訴訟

於最後實際可行日期，經擴大集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，而經擴大集團任何成員公司亦無面臨尚未了結或面臨重要訴訟或索償。

8 董事於合約的權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於自二零一七年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目的結算日)以來在經擴大集團任何成員公司已收購或出售或租賃或經擴大集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 概無董事於經擴大集團任何成員公司所訂立且於最後實際可行日期仍然存續及對經擴大集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

9 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，就董事所知，董事或彼等各自的聯繫人概無於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，或根據上市規則第8.10條與或可能與本集團有任何其他利益衝突。

10 重大合約

於緊接最後實際可行日期前兩年內，經擴大集團成員公司已訂立下列屬或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立)：

- (a) 蘇州兆坤股權轉讓協議；
- (b) 龍岩利瑞股權轉讓協議；
- (c) 建甌發雲股權轉讓協議；
- (d) 建甌中恒股權轉讓協議；

- (e) 建甌嘉景股權轉讓協議；
- (f) 廈門益悅置業有限公司與廈門春華投資有限公司就有關(其中包括)成立合營企業以資本承擔總額人民幣5,415,000,000元收購位於中國廈門土地的土地使用權訂立日期為二零一八年十一月七日的合作協議；
- (g) 廈門益悅置業有限公司與金茂華中企業管理(天津)有限公司就有關成立合營企業以資本承擔總額人民幣547,791,000元收購位於中國武漢土地的土地使用權等事宜訂立日期為二零一八年九月二十七日的合作協議；
- (h) 益能國際有限公司與本公司於二零一八年九月七日訂立的認購協議，內容有關發行本金總額為3,000,000,000港元的永久可換股債券；
- (i) 廈門益悅置業有限公司、深圳市名巨南莊房地產有限公司、深圳市鑫葵花投資有限公司、深圳市新多吉投資有限公司、深圳市樺盛投資有限公司及王占江先生就有關(其中包括)以資本承擔總額人民幣650,000,000元發展位於中國深圳的土地訂立日期為二零一八年九月三日的合作協議；
- (j) 廈門益悅置業有限公司、廈門兆祁隆房地產開發有限公司及武漢地產控股有限公司就有關成立合營企業以資本承擔總額人民幣1,219,920,000元收購位於中國廈門土地的土地使用權訂立日期為二零一八年七月四日的合作協議；
- (k) 廈門益悅置業有限公司、廈門兆玥瓏房地產開發有限公司及武漢地產控股有限公司就有關成立合營企業以資本承擔總額人民幣843,780,000元收購位於中國廈門土地的土地使用權訂立日期為二零一八年七月四日的合作協議；
- (l) 廈門益悅置業有限公司及廈門嘉誠投資發展有限公司訂立日期為二零一八年六月二十八日的股權轉讓協議，內容有關(其中包括)以總資本承擔人民幣168,880,150元轉讓廈門嘉富投資有限公司的100%股權；
- (m) 廈門益悅置業有限公司、深圳安創投資管理有限公司、福建中庚置業有限公司、深圳市盛毅投資管理有限公司與福州平晉房地產有限公司

訂立日期為二零一八年六月二十五日的終止協議，據此，(其中包括)福建中庚置業有限公司不會從深圳安創投資管理有限公司收購深圳市盛毅投資管理有限公司的20.0%股權；

- (n) 廈門益悅置業有限公司、深圳安創投資管理有限公司、深圳市盛毅投資管理有限公司與福州平晉房地產有限公司訂立日期為二零一八年六月二十五日的補充協議，內容有關(其中包括)深圳市盛毅投資管理有限公司由人民幣5,000,000元增資至人民幣2,000,000,000元；
- (o) 廈門益悅置業有限公司與南平高速發展有限責任公司就有關成立合營企業以資本承擔總額人民幣503,650,000元收購位於南平的土地等事宜訂立日期為二零一八年六月二十一日的合作協議；
- (p) 廈門益悅置業有限公司與平安證券股份有限公司就有關(其中包括)認購本金人民幣100,000,000元優先A級購房尾款應收賬款支持證券而訂立日期為二零一八年六月二十日的認購協議；
- (q) 廈門益悅置業有限公司與平安證券股份有限公司就有關(其中包括)認購本金人民幣100,000,000元次級購房尾款應收賬款支持證券而訂立日期為二零一八年六月二十日的認購協議；
- (r) 廈門益悅置業有限公司、九龍倉置業(廣州)有限公司及廣州昌正房地產開發有限公司就有關成立合營企業以資本承擔總額人民幣2,574,144,000元收購位於廣州的土地等事宜而訂立日期為二零一八年六月十一日的合作協議；
- (s) 廈門益悅置業有限公司與平安證券股份有限公司就有關(其中包括)轉讓本金人民幣2,500,000,000元購房尾款資產應收賬款訂立的日期為二零一八年五月二十三日的購房尾款資產支持專項計劃應收賬款轉讓協議；
- (t) 廈門益悅置業有限公司、珠海市寧海置業有限公司、珠海市斗門匯業房產開發有限公司與合作協議所載的擔保人(包括珠海市春澤宏景房產開發有限公司)就有關(其中包括)以資本承擔總額人民幣280,000,000元

合作發展位於珠海的土地以及將於上述土地開發或興建的住宅及商業項目訂立日期為二零一八年五月十八日的合作協議；

- (u) 廈門益悅置業有限公司、上海貴鎰投資有限公司與黃蕪先生就有關(其中包括)以資本承擔總額人民幣232,794,330元成立合營企業訂立日期為二零一八年五月三日的合營企業協議；
- (v) 廈門益悅置業有限公司、融僑集團股份有限公司與連江兆昌投資有限公司就有關(其中包括)成立合營企業以現金代價人民幣130,000,000元收購連江兆瑞房地產開發有限公司的100%股權訂立日期為二零一八年五月三日的合作協議；
- (w) 廈門益悅置業有限公司、融僑集團股份有限公司與連江兆昌投資有限公司就有關(其中包括)以資本承擔總額人民幣77,029,875元共同開發位於福州的土地訂立日期為二零一八年五月三日的合作協議，而連江融建房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣50,000,000元增至人民幣200,000,000元；
- (x) 廈門益悅置業有限公司、深圳安創投資管理有限公司、福建中庚置業有限公司、深圳市盛毅投資管理有限公司與福州平晉房地產有限公司就有關(其中包括)以資本承擔總額人民幣1,039,092,813.89元向深圳安創投資管理有限公司收購深圳市盛毅投資管理有限公司的51.6%股權訂立日期為二零一八年五月三日的合作協議；
- (y) 廈門益悅置業有限公司、長沙興旺房地產開發有限公司、湖南興旺建設有限公司與侯宇先生就有關(其中包括)合作通過一家項目公司以代價人民幣900,000,000元潛在收購位於長沙土地的土地使用權訂立日期為二零一八年四月二十日的合作協議；
- (z) 廈門益悅置業有限公司與湖南泓楷房地產開發有限責任公司就有關(其中包括)成立一家合營企業以代價人民幣900,000,000元收購益悅將擁有95%股權的一家項目公司訂立日期為二零一八年四月二十日的合營協議；

- (aa) 廈門建發物業管理服務有限公司與建發房地產有限公司就有關(其中包括)以人民幣37,580,200元的代價收購匯嘉(廈門)物業管理有限公司的100%股權訂立日期為二零一八年四月三日的股權轉讓協議；
- (bb) 廈門建發物業管理服務有限公司、建發房地產有限公司與廈門利源投資有限公司就有關(其中包括)以人民幣75,893,700元的代價收購怡家園(廈門)物業管理有限公司的100%股權訂立日期為二零一八年四月三日的股權轉讓協議；
- (cc) 廈門益悅置業有限公司與蘇州雋豐昌房地產開發有限公司就有關(其中包括)成立合營企業以收購位於中國蘇州的土地的土地使用權訂立日期為二零一八年三月二十三日的合營企業協議；
- (dd) 廈門益悅置業有限公司與武漢城開房地產開發有限公司就將武漢兆悅城房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣10,000,000元增加至人民幣50,000,000元訂立的日期為二零一八年三月二十三日的增資協議；
- (ee) 益悅(香港)有限公司與Prosper Wealth International Limited就以總代價人民幣170,049,914元收購豐盛健康有限公司100%權益訂立日期為二零一八年三月十九日的買賣協議；
- (ff) 廈門益悅置業有限公司與建陽嘉盛房地產有限公司就(其中包括)以總代價人民幣377,955,327元收購南京嘉陽房地產開發有限公司40%股權訂立日期為二零一八年三月十四日的股權轉讓協議；
- (gg) 廈門益悅置業有限公司與北京首都開發股份有限公司就有關(其中包括)成立合營企業以可能收購位於中國福州市的土地的土地使用權訂立日期為二零一八年二月七日的合營企業協議；
- (hh) 上海建發兆昱資產管理有限公司、陳建新、甘培賢、高雲峰與上海普陀悅達置業有限公司就以總代價人民幣355,000,000元收購上海普陀悅達置業有限公司100%股權訂立日期為二零一八年二月六日的股權轉讓協議；

- (ii) 廈門益悅置業有限公司與廈門建匯房地產開發有限公司就(其中包括)以總代價人民幣3,212,746,566元收購長沙兆禧房地產有限公司100%股權訂立日期為二零一八年一月十六日的股權轉讓協議;
- (jj) 廈門益悅置業有限公司與建發房地產集團有限公司就(其中包括)以總代價人民幣1,551,628,933元收購太倉建晉房地產開發有限公司100%股權訂立日期為二零一八年一月十六日的股權轉讓協議;
- (kk) 廈門益悅置業有限公司與建發房地產集團南寧有限公司就(其中包括)以總代價人民幣193,068,929元收購南寧市鼎馳置業投資有限責任公司51%股權訂立日期為二零一八年一月十六日的股權轉讓協議;
- (ll) 廈門益悅置業有限公司與建發房地產集團南寧有限公司就(其中包括)以總代價人民幣30,632,143元收購南寧市慶和房地產開發有限責任公司51%股權訂立日期為二零一八年一月十六日的股權轉讓協議;
- (mm) 廈門益悅置業有限公司與武漢城開房地產開發有限公司就(其中包括)成立合營企業以收購中國武漢土地的土地使用權訂立日期為二零一八年一月十日的合作協議;
- (nn) 廈門益悅置業有限公司與三明市碧桂園房地產開發有限公司就(其中包括)增資人民幣76,500,000元收購沙縣天辰房地產開發有限公司51%股權所訂立日期為二零一七年十二月十五日的合作協議;
- (oo) 廈門益悅置業有限公司與鎮江美的房地產發展有限公司就(其中包括)南京美業房地產發展有限公司的註冊資本由人民幣20,000,000元增加至人民幣400,000,000元訂立的日期為二零一七年十二月十二日的增資協議;
- (pp) 廈門益悅置業有限公司與豐盛控股有限公司就(其中包括)成立合營企業以收購中國無錫土地的土地使用權訂立日期為二零一七年十二月十一日的合營企業協議;

- (qq) 廈門益悅置業有限公司、廈門禹洲鴻圖地產開發有限公司、上海廣坤房地產開發有限公司與上海新碧房地產開發有限公司就(其中包括)收購太倉禹洲益龍房地產開發有限公司30%股權訂立的日期為二零一七年十一月二十四日的合作協議；
- (rr) 廈門益悅置業有限公司就收購於中國南京的土地成立合營企業(總資本承擔為人民幣615,330,000元)與鎮江美的房地產發展有限公司訂立的日期為二零一七年十一月九日的合作協議；
- (ss) 廈門益悅置業有限公司、杭州市房地產開發集團有限公司、浙江綠地置業有限公司、杭州唯祥投資管理有限公司與邱堅華就(其中包括)收購杭州唯祥投資管理有限公司82%股權訂立的日期為二零一七年十一月二日的合作協議；
- (tt) 廈門益悅置業有限公司與建發房地產集團有限公司就以人民幣162,061,222元的總出資額收購龍岩恒富房地產開發有限公司40%股權訂立的日期為二零一七年十月三十一日的股權轉讓協議；
- (uu) 廈門益悅置業有限公司與建發房地產集團有限公司就以人民幣172,728,960元的總出資額收購龍岩利榮房地產開發有限公司30%股權訂立的日期為二零一七年十月三十一日的股權轉讓協議；
- (vv) 由(其中包括)廈門益悅置業有限公司與杭州綠城致臻投資有限公司就(其中包括)以注資人民幣63,000,000元收購杭州臻祿投資有限公司10.5%股權訂立的日期為二零一七年九月二十五日的合作協議；
- (ww) 本公司與興證國際融資有限公司就按每股股份4.51港元的配售價向承配人配售最多68,000,000股新股份訂立的日期為二零一七年八月三十日的配售協議；
- (xx) 本公司與益能國際有限公司就按每股股份4.51港元的認購價發行最多120,000,000股新股份訂立的日期為二零一七年八月三十日的認購協議；

- (yy) 本公司與Diamond Firetail Limited就按每股股份4.51港元的認購價發行最多8,000,000股新股份訂立的日期為二零一七年八月三十日的認購協議；
- (zz) 廈門益悅置業有限公司與蘇州兆坤房地產開發有限公司就廈門益悅置業有限公司按總代價人民幣821,698,089.16元收購張家港建豐房地產開發有限公司70%股權訂立的日期為二零一七年八月二十四日的股權轉讓協議；
- (aaa) 廈門益悅置業有限公司、建發房地產集團有限公司、長沙九芝堂(集團)有限公司與涌金投資控股有限公司就將長沙悅發房地產有限公司的100%合法權益自長沙九芝堂(集團)有限公司轉讓予廈門益悅置業有限公司(而非轉讓予建發房地產集團有限公司)訂立的日期為二零一七年八月十七日的補充協議；
- (bbb) 建發房地產集團有限公司與廈門益悅置業有限公司就將長沙悅發房地產有限公司的100%實益權益自建發房地產集團有限公司轉讓予廈門益悅置業有限公司訂立的日期為二零一七年八月十七日的權益轉讓協議；
- (ccc) 長沙九芝堂(集團)有限公司及廈門益悅置業有限公司訂立日期為二零一七年八月十七日的股權轉讓協議，內容有關轉讓長沙悅發房地產有限公司的100%合法權益；
- (ddd) 廈門益悅置業有限公司與建發房地產集團福州有限公司就收購連江兆潤房地產開發有限公司78%股權訂立的日期為二零一七年四月二十五日的股權轉讓協議；
- (eee) 利承企業管理有限公司與廈門益悅置業有限公司就按總出資額人民幣223,705,000元收購福建兆和房地產有限公司30%股權訂立的日期為二零一七年一月五日的股份轉讓協議；
- (fff) 福建兆潤房地產有限公司與廈門益悅置業有限公司就按總出資額人民幣223,705,000元收購福建兆和房地產有限公司30%股權訂立的日期為二零一七年一月五日的股份轉讓協議；

- (ggg) 廈門益悅置業有限公司、蘇州兆坤房地產開發有限公司與廈門利源投資有限公司就將蘇州兆祥房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣114,940,000元增加至人民幣200,000,000元訂立的日期為二零一七年一月五日的增資協議；
- (hhh) 益能國際有限公司與本公司於二零一六年十二月四日訂立的認購協議，內容有關發行本金總額為500,000,000港元的永久可換股債券；及
- (iii) 本公司與寶橋融資有限公司於二零一六年十二月四日訂立的配售協議，內容有關按配售價每股股份3.97港元向不少於六名承配人配售68,000,000股新股份。

11 一般資料

- (a) 本公司公司秘書為梁晶晶。梁小姐為特許秘書，並為香港特許秘書公會以及英國特許秘書及行政人員公會的會員。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於P.O. Box 10008, Willow House, Cricket Square, Grand Cayman KY1-1001, Cayman Islands。
- (c) 本公司總部及香港主要營業地點地址為香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室。
- (d) 本公司香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (e) 本通函的中、英文版本如有任何歧義，概以英文版為準。

12 備查文件

下列文件的副本自本通函刊發日期至股東特別大會日期起計無論如何不少於14日之日(包括該日在內)止期間的正常辦公時間內於本公司辦事處(地址為香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室)可供查閱：

- (a) 蘇州兆坤股權轉讓協議；
- (b) 龍岩利瑞股權轉讓協議；
- (c) 建甌發雲股權轉讓協議；
- (d) 建甌中恒股權轉讓協議；

- (e) 建甌嘉景股權轉讓協議；
- (f) 本附錄「重大合約」一節所述重大合約；
- (g) 本公司組織章程大綱及細則；
- (h) 本公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年的年報；
- (i) 本公司截至二零一八年六月三十日止六個月中期報告；
- (j) 本通函所披露的若干董事服務合約；
- (k) 獨立董事委員會的推薦建議函件，全文載於本通函第50頁；
- (l) 獨立財務顧問發出的函件，全文載於本通函第51頁至第104頁；
- (m) 目標公司的會計師報告，全文載於本通函附錄二a至二e；
- (n) 戴德梁行有限公司發出的土地估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (o) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述同意書；
- (p) 本公司最近期刊發經審核賬目日期起的已刊發本公司通函；及
- (q) 本通函。

C&D INTERNATIONAL INVESTMENT GROUP LIMITED
建發國際投資集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1908)

茲通告建發國際投資集團有限公司(「本公司」)將於二零一八年十二月十二日(星期三)下午二時三十分假座香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮及酌情以普通決議案方式處理本公司下列決議案：

普通決議案

「動議：

- (1) (a) 在任何本公司董事(「董事」)可能認為必要、適宜或適當的增訂或修訂的規限下，確認、批准及追認由建發房地產集團上海有限公司(「建發上海」)、廈門兆尚置業有限公司(「廈門兆尚」)與廈門益悅置業有限公司(「益悅」)就建發上海及廈門兆尚分別向益悅轉讓於蘇州兆坤房地產開發有限公司51%及49%股權的事項訂立的日期為二零一八年十月二十三日的股權轉讓協議(「蘇州兆坤股權轉讓協議」)(一份副本已送呈大會並由大會主席簡簽以供識別)，其項下擬進行的交易及與其及任何其他附屬文件有關的全部其他交易；
- (b) 授權任何董事為及代表本公司(其中包括)簽署、簽立及交付或授權簽署、簽立及交付一切有關文件及契據，在彼可能全權酌情認為必要、合宜或適宜的情況下作出或授權作出一切有關行動、事項及事情，以落實及實施蘇州兆坤股權轉讓協議及其任何附屬文件以及有關交易；
- (2) (a) 在任何董事可能認為必要、適宜或適當的增訂或修訂的規限下，確認、批准及追認由廈門建瑞房地產開發有限公司(「廈門建瑞」)與益悅就廈門建瑞向益悅轉讓於龍岩利瑞房地產開發有限公司100%股權的事項訂立的日期為二零一八年十月二十三日的股權轉讓協議(「龍

股東特別大會通告

岩利瑞股權轉讓協議」)(一份副本已送呈大會並由大會主席簡簽以供識別)，其項下擬進行的交易及與其及任何其他附屬文件有關的全部其他交易；

- (b) 授權任何董事為及代表本公司(其中包括)簽署、簽立及交付或授權簽署、簽立及交付一切有關文件及契據，在彼可能全權酌情認為必要、合宜或適宜的情況下作出或授權作出一切有關行動、事項及事情，以落實及實施龍岩利瑞股權轉讓協議及其任何附屬文件以及有關交易；
- (3) (a) 在任何董事可能認為必要、適宜或適當的增訂或修訂的規限下，確認、批准及追認由建陽嘉盛房地產有限公司(「**建陽嘉盛**」)與益悅就建陽嘉盛向益悅轉讓於建甌發雲房地產有限公司75%股權的事項訂立的日期為二零一八年十月二十三日的股權轉讓協議(「**建甌發雲股權轉讓協議**」)(一份副本已送呈大會並由大會主席簡簽以供識別)，其項下擬進行的交易及與其及任何其他附屬文件有關的全部其他交易；
- (b) 授權任何董事為及代表本公司(其中包括)簽署、簽立及交付或授權簽署、簽立及交付一切有關文件及契據，在彼可能全權酌情認為必要、合宜或適宜的情況下作出或授權作出一切有關行動、事項及事情，以落實及實施建甌發雲股權轉讓協議及其任何附屬文件以及有關交易；
- (4) (a) 在任何董事可能認為必要、適宜或適當的增訂或修訂的規限下，確認、批准及追認由建陽嘉盛與益悅就建陽嘉盛向益悅轉讓於建甌中恒房地產有限公司75%股權的事項訂立的日期為二零一八年十月二十三日的股權轉讓協議(「**建甌中恒股權轉讓協議**」)(一份副本已送呈大會並由大會主席簡簽以供識別)，其項下擬進行的交易及與其及任何其他附屬文件有關的全部其他交易；

股東特別大會通告

- (b) 授權任何董事為及代表本公司(其中包括)簽署、簽立及交付或授權簽署、簽立及交付一切有關文件及契據，在彼可能全權酌情認為必要、合宜或適宜的情況下作出或授權作出一切有關行動、事項及事情，以落實及實施建甌中恒股權轉讓協議及其任何附屬文件以及有關交易；及
- (5) (a) 在任何董事可能認為必要、適宜或適當的增訂或修訂的規限下，確認、批准及追認由建陽嘉盛與益悅就建陽嘉盛向益悅轉讓於建甌嘉景房地產有限公司70%股權的事項訂立的日期為二零一八年十月二十三日的股權轉讓協議(「**建甌嘉景股權轉讓協議**」)(一份副本已送呈大會並由大會主席簡簽以供識別)，其項下擬進行的交易及與其及任何其他附屬文件有關的全部其他交易；
- (b) 授權任何董事為及代表本公司(其中包括)簽署、簽立及交付或授權簽署、簽立及交付一切有關文件及契據，在彼可能全權酌情認為必要、合宜或適宜的情況下作出或授權作出一切有關行動、事項及事情，以落實及實施建甌嘉景股權轉讓協議及其任何附屬文件以及有關交易。」

承董事會命

C&D International Investment Group Limited

建發國際投資集團有限公司

主席兼執行董事

庄躍凱

香港，二零一八年十一月二十四日

註冊辦事處：

P.O. Box 10008,

Willow House,

Cricket Square,

Grand Cayman, KY1-1001

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港灣仔

皇后大道東213號

胡忠大廈

35樓3517號辦公室

股東特別大會通告

附註：

1. 有權出席大會及於大會上投票的本公司股東，均有權委任另一名人士作為其代表，代其出席大會及於會上投票。持有兩股或以上本公司股份(「股份」)的股東可委任多於一名代表，代其出席大會及於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 如屬股份聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人可親身或委派代表在會上就所持股份投票，猶如其為唯一有權投票的人士，惟倘超過一名聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有於股東名冊上就有關股份排名首位的聯名持有人方可就有關股份投票。
3. 代表委任表格必須由委任人或其正式書面授權的代表親筆簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印鑑，或由正式獲授權的行政人員或代表親筆簽署，並連同簽署表格的授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明的授權書或其他授權文件副本交回本公司的香港股份過戶及登記分處(「股份過戶登記分處」)卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，無論如何必須於大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回，方為有效。
4. 本公司將於二零一八年十二月七日(星期五)至二零一八年十二月十二日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席大會或其任何續會，所有股份過戶文件及有關股票必須於二零一八年十二月六日(星期四)下午四時三十分前交回股份過戶登記分處(地址載於上文)。
5. 填交委任代表的文件後，股東仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，該代表委任表格將被視作撤銷。

於本通告日期，董事為：

執行董事

庄躍凱先生(主席)
施震先生
趙呈閩女士

非執行董事

王憲榕女士
吳小敏女士
黃文洲先生

獨立非執行董事

黃弛維先生
黃達仁先生
陳振宜先生

本通告備有中英文版本，如有任何歧義，概以英文版本為準。