

香港聯合交易所有限公司及證券及期貨事務監察委員會對本聆訊後資料集的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不就因本聆訊後資料集全部或任何部分內容而產生或依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Ever Reach Group (Holdings) Company Limited 恒達集團（控股）有限公司

（「本公司」）

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

聆訊後資料集

警告

本聆訊後資料集乃根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）及證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）的要求而刊發，僅用作向香港公眾人士提供資料。

本聆訊後資料集為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即表示閣下知悉、接納並向本公司、其保薦人、顧問或包銷團成員表示同意：

- (a) 本文件僅為向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的。投資者不應根據本文件所載資料作出投資決定；
- (b) 在聯交所網站登載本文件或其補充、修訂或更換附頁，並不會引致本公司或其任何顧問須於香港或任何其他司法權區進行上市的責任。本公司最終會否進行上市仍屬未知之數；
- (c) 本文件或其補充、修訂或更換附頁的內容未必會全部或部分轉載於最終正式上市文件；
- (d) 本聆訊後資料集並非最終上市文件，本公司可能會根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則不時作出更新或修訂；
- (e) 本文件並非向任何司法權區的公眾人士提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通函、小冊子或廣告，亦非邀請公眾人士提呈認購或購買任何證券的要約，且並非旨在邀請公眾人士提呈認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本文件不應被視為勸誘認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或其任何聯屬人士或顧問概無透過刊發本文件而於任何司法權區發售任何證券或徵求購買任何證券；
- (h) 本文件所述的證券並非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；
- (i) 本公司不曾亦不會根據1933年美國證券法（經修訂）或美國任何州證券法登記本文件所述的證券；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資料的發佈可能受到法律限制，閣下同意自行了解並且遵守任何該等適用於閣下的限制；及
- (k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所及證監會或會接納、發回或拒絕有關上市申請。

本草擬文件及其項下擬進行的交易尚未獲聯交所或證監會批准或審閱，本公司或會不時更新或修訂其中內容，而本草擬文件披露的交易可能或可能不會落實進行。

本聆訊後資料集及其所載任何資料並不構成在香港、美國或任何其他司法管轄區提呈出售或徵求購買任何證券的要約。本聆訊後資料集不會在美國或任何派發本聆訊後資料集可能違反當地證券法律之司法管轄區提供，亦不得派發或發送到當地。

重要提示

閣下對本文件任何內容如有任何疑問，應徵求獨立專業意見。



Ever Reach Group (Holdings) Company Limited 恒達集團（控股）有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

[編纂]

[編纂]數目 : [編纂]股股份
(視乎[編纂]行使與否而定)
[編纂]數目 : [編纂]股股份(可予[編纂])
[編纂]數目 : [編纂]股股份(可予[編纂]及
視乎[編纂]行使與否而定)
最高[編纂] : 每股[編纂][編纂]港元，另加1%經紀佣金、
0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所
交易費(須於申請時以港元繳足，並可予
退還)
面值 : 每股0.01港元
[編纂] : [編纂]

獨家保薦人及[編纂]



[編纂]及[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

香港交易及結算有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件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。

本文件連同本文件附錄六「送呈香港[編纂]文件」一段所述的文件，已遵照香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條的規定，送呈香港[編纂]登記。證券及期貨事務監察委員會及香港[編纂]對本文件或上述任何其他文件的內容概不負責。

[編纂]預期將由[編纂](為其本身及代表[編纂])與本公司於[編纂]協定。[編纂]預期將為[編纂]或前後，惟無論如何不遲於[編纂]。除另有公佈外，[編纂]將不超過每股[編纂][編纂]港元，且預期不低於每股[編纂][編纂]港元。[編纂](為其本身及代表[編纂])可在我們同意下，於遞交[編纂]認購申請截止當日上午或之前，隨時將[編纂]數目及/或[編纂]範圍下調至低於本文件所訂明者。在該情況下，我們將於不遲於遞交[編纂]認購申請截止當日上午前，於《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)以及在本公司網站www.everreachgroup.com及聯交所網站www.hkexnews.hk刊登下調[編纂]數目及/或[編纂]範圍的通知。其他詳情載於本文件「[編纂]的架構」及「如何申請[編纂]」兩節。倘因任何理由，[編纂](為其本身及代表[編纂])與本公司未能就[編纂]達成協議，則[編纂](包括[編纂])將不會進行並將告失效。

[編纂]

[編纂]並無亦不會根據[編纂]或[編纂]的[編纂]登記，且不可於[編纂]境內或向[編纂]人士或為其利益提呈發售、出售、質押或轉讓。

[編纂]

[編纂]

預期時間表 (附註1)

[編纂]

預期時間表 (附註1)

[編纂]

預期時間表 (附註1)

[編纂]

目 錄

本文件由本公司僅就[編纂]而刊發，並不構成出售或遊說購買任何證券（本文件提呈發售之[編纂]除外）的要約。本文件不得用作，亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下的要約或邀請。

閣下僅應根據本文件所載資料作出[編纂]決定。本公司、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]及[編纂]並無授權任何人士向閣下提供與本文件所載資料不同的資料。任何並非載於本文件的資料或聲明，閣下不應視為已獲本公司、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、任何[編纂]、任何我們或彼等各自的董事、高級職員、代表或聯屬人士或參與[編纂]的任何其他人士或各方授權而加以依賴。我們的網站www.everreachgroup.com所載資料並不構成本文件的一部分。

	頁次
預期時間表	i
目錄	iv
概要	1
釋義	17
技術詞彙表	33
前瞻性陳述	36
風險因素	38
豁免嚴格遵守上市規則	68
有關本文件及[編纂]的資料	71
董事及參與[編纂]的各方	75
公司資料	80
行業概覽	82
中國監管概覽	97

目 錄

歷史與發展	112
重組	122
業務	137
與控股股東的關係	262
關連交易	270
董事及高級管理層	291
股本	309
根據證券及期貨條例須予披露的權益及主要股東	313
財務資料	315
[編纂]	408
未來計劃及[編纂]用途	411
[編纂]	414
[編纂]的架構	425
如何申請[編纂]	436
附錄一 — 會計師報告	I-1
附錄二 — [編纂]財務資料	II-1
附錄三 — 物業估值報告	III-1
附錄四 — 本公司組織章程及開曼公司法概要	IV-1
附錄五 — 法定及一般資料	V-1
附錄六 — 送呈香港[編纂]及備查文件	VI-1

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於僅屬概要，故不一定載有可能對閣下屬重要的所有資料。閣下在決定[編纂][編纂]前，務請細閱整份文件。[編纂][編纂]涉及風險。若干與[編纂]於股份有關的特定風險，概述於本文件「風險因素」一節。閣下在決定[編纂][編纂]前，務請細閱該節。

業務概覽及我們的業務模式

根據高力報告，於2017年12月31日，以待售住宅項目總建築面積計，我們是中國河南省許昌市最大的房地產開發企業。我們的開發項目涵蓋住宅及商業單位，且我們亦賺取租金收入及來自項目管理服務的服務收入。我們主要專注於開發住宅項目，並涉足少部分商業物業開發。此外，我們參與地方政府推行的棚戶區改造，以獲得潛在可用土地儲備用於房地產開發。憑藉超過25年的良好往績記錄，我們一直專注於開發中型至大型房地產項目。我們在中國河南省許昌市（包括魏都區、建安區、禹州市、長葛市及鄆陵縣）、鄭州市及信陽市開展業務。

截至2018年7月31日，我們的房地產組合包括位於中國河南省的21個房地產開發項目。於該等21個房地產開發項目中，我們擁有(i)已竣工總建築面積約2,049,807平方米；(ii)開發中總建築面積約1,891,900平方米；及(iii)未來開發總建築面積約1,663,754平方米。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們來自物業銷售的收入分別約為人民幣1,036.1百萬元、人民幣929.1百萬元、人民幣1,547.1百萬元及人民幣281.5百萬元，分別約佔我們總收入的約99.8%、99.8%、99.8%及99.7%。

除物業開發業務外，我們亦於往績記錄期間提供項目管理服務。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們來自項目管理服務的服務費分別約為人民幣5.27百萬元、人民幣0.25百萬元、零及零，乃入賬列作我們的其他收入。有關詳情，請參閱本文件「業務－項目管理服務」一節。

概 要

主要經營數據

我們的土地儲備

下表載列截至2018年7月31日按地理位置劃分的我們的土地儲備概要：

	未來開發					總土地 儲備 ⁽¹⁾ (平方米)	佔總 土地儲備 百分比 (%)
	已竣工 餘下未出售 的可出售/ 可出租 已竣工 建築面積 (平方米)	開發中 開發中 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	取得土地 使用證的 佔地面積 (平方米)	尚未 取得土地 使用證的 佔地面積 (平方米)		
許昌市							
魏都區	15,020	786,325	148,712	96,937	–	950,057	26.07%
建安區	30,718	350,547	147,180	136,652	–	528,445	14.50%
禹州市	17,604	407,873	1,061,394	497,847	–	1,486,871	40.80%
長葛市	2,038	310,187	306,468	255,379	–	618,693	16.98%
鄆陵縣	22,944	36,968	–	–	–	59,912	1.64%
總計	88,324	1,891,900	1,663,754	986,815	–	3,643,978	100.00%

附註：

- (1) 土地儲備等於(i)餘下未出售的可出售/可出租已竣工總建築面積、(ii)開發中總建築面積與(iii)持作未來開發的規劃總建築面積之和。

我們的房地產開發項目

截至2018年7月31日，我們的房地產組合包括位於許昌市（包括魏都區、建安區、禹州市、長葛市及鄆陵縣）、信陽市等河南省多地及中國河南省鄭州市的21個已竣工、處於不同開發階段或持作未來開發的房地產開發項目。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－土地儲備及房地產組合－房地產開發項目概要」一節。

概 要

下表載列於2018年7月31日佔我們合併資產總值1%以上的房地產項目的若干詳情：

項目名稱	佔地面積 (平方米)	已竣工 建築面積 (平方米)	開發中總 建築面積 (平方米)	於2018年 8月31日， 2018年至 2020年		於2018年8月31日， 待確認的預計合同銷售額 ^(附註)	
				持作 未來開發 的規劃 建築面積 (平方米)	待確認 的合同 建築面積 (平方米)	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
NAPA溪地	88,920	209,194	91,650	-	-	-	-
清林苑	16,450	30,580	-	-	-	-	-
金匯廣場 (住宅)	52,076	103,420	136,344	-	46,439	292,310	-
金匯廣場 (商業)	33,430	-	70,389	137,638	385	7,766	-
北海龍城 (90號地塊)	136,652	84,536	70,915	147,180	31,802	166,838	-
北海龍城 (94號地塊)	134,462	12,652	239,523	-	61,322	99,176	2,420
恒達魏源	22,725	-	73,097	-	4,917	86,629	-
名門西郡	63,507	-	254,327	11,074	30,485	-	-
鄢陵陽光城 (A區)	24,066	94,756	-	-	1,073	4,199	-
鄢陵陽光城 (B區)	15,568	-	36,968	-	-	-	-
禹州陽光城 (費園)	46,004	113,227	29,719	62,295	17,669	80,638	-
禹州陽光城 (御園)	86,832	245,167	64,192	33,896	-	-	-
禹州陽光城 (美園)	83,652	121,595	111,690	79,824	79,554	-	341,110
禹州陽光城 (福園)	74,821	81,545	-	269,917	-	-	-
禹州陽光城 (麗園)	54,732	92,598	48,833	83,201	-	-	-
禹州陽光城 (景園)	78,957	151,815	153,439	212,842	7,707	36,077	-
禹州陽光城 (熙園)	59,944	-	-	255,576	-	-	-
禹州陽光城 (怡園)	8,629	-	-	48,964	-	-	-
禹州陽光城 (二中地塊)	4,276	-	-	14,879	-	-	-
長葛陽光城	195,470	2,038	263,679	177,026	92,848	271,448	136,077
長葛范庄項目	59,909	-	46,568	129,442	-	-	-

附註：該金額乃基於董事所作估計得出及受有關項目進度影響。

有關上述項目的詳情，請參閱本文件「業務－房地產開發項目概要」一節。

物業開發項目的分類

我們的物業分類反映了我們經營業務的基準，可能會與其他物業開發商所採用的分類有所不同。有關我們的物業分類以及本文件附錄一「會計師報告」一節及附錄三「物業估值報告」一節所載物業的相應分類，請參閱「業務－我們的房地產開發項目－房地產開發項目的分類」一節。

概 要

潛在開發項目

我們預期我們將在不遠將來就部分潛在項目的開發取得土地使用權。下表載列我們潛在項目的詳情：

項目名稱	預期概約	預期概約	預期總開發	估計	預期性質及 擬定用途
	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	成本(包括 土地收購成本) (人民幣百萬元)	竣工日期	
禹州郭庄項目	219,000	682,000	1,683	2027年12月	住宅及商業
長葛范庄項目 進一步開發	28,000	68,000	172	2020年11月	住宅及商業
鄢陵陽光城 進一步開發 (附註)	23,000	79,000	153	2020年12月	住宅及商業

附註：於最後可行日期，我們已在鄢陵陽光城部分地塊（佔地面積約為3,917平方米）的土地競標過程中勝出。

有關上述潛在項目的詳情，請參閱本文件「業務－潛在開發項目」一節。

於往績記錄期間，我們參與22次公開招標、拍賣及掛牌，並在所有該等公開招標、拍賣及掛牌活動中勝出。

概 要

合併財務資料概要

節選合併損益表項目

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
收入	1,038,296	930,859	1,549,878	225,447	282,224
銷售成本	(792,194)	(653,907)	(1,144,954)	(152,089)	(181,993)
毛利	246,102	276,952	404,924	73,358	100,231
其他收入	9,503	545	–	–	–
其他收益／(虧損)－淨額	51	(5,349)	(1,367)	253	91
除所得稅前利潤	144,071	157,308	273,996	28,991	56,994
年／期內利潤	72,484	76,766	149,409	9,530	21,784
以下各方應佔：					
本公司擁有人	67,010	74,108	147,794	9,906	21,605
非控股權益	5,474	2,658	1,615	(376)	179

於往績記錄期間其他收入減少主要是由於(i)黃龍項目及景福瑞苑項目分別於2015年及2016年完成，致使我們於該兩個項目（即黃龍項目及景福瑞苑項目）提供項目管理服務所得項目管理服務收入由2015年的約人民幣5.27百萬元減少至2016年的約人民幣0.25百萬元，並進一步分別減少至2017年以及截至2018年4月30日止四個月的零；及(ii)我們僅於2015年自各個政府部門接獲為數約人民幣4.1百萬元的非經常性補助，作為我們對地方經濟增長所作貢獻的獎勵，故政府補助由2015年的約人民幣4.1百萬元減少至2016年及2017年以及截至2018年4月30日止四個月的零所致。有關更多詳情，請參閱「財務資料－我們經營業績主要部分的描述－其他收入」一節。

於往績記錄期間其他收益／(虧損) 有所波動主要是由於(i)2015年出售土地使用權的收益；及(ii)往績記錄期間因較遲交付物業而遭受的處罰及罰款以及賠償減少所致。有關更多詳情，請參閱「財務資料－我們經營業績主要部分的描述－其他收益／(虧損)－淨額」一節。

概 要

於往績記錄期間我們利潤有所增加主要是由於毛利增長所致，但被銷售及市場推廣開支以及行政開支部分抵銷。有關更多詳情，請參閱「財務資料－我們經營業績主要部分的描述」一節。

下表載列於所示期間銷售成本的明細。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
建築成本及資本化開支	427,469	331,614	686,950	95,310	103,682
土地收購成本	188,911	169,126	277,768	35,528	45,427
資本化利息	114,057	110,708	134,631	15,651	30,247
營業稅及附加費	57,004	37,882	39,881	4,840	1,727
資本化員工成本	4,753	4,577	5,724	760	910
總計	<u>792,194</u>	<u>653,907</u>	<u>1,144,954</u>	<u>152,089</u>	<u>181,993</u>

節選合併財務狀況表項目

	於12月31日			於2018年
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	4月30日 人民幣千元
非流動資產	51,317	71,586	154,818	169,290
流動資產	4,277,888	4,193,964	4,534,443	4,623,694
流動負債	2,545,020	2,694,903	3,071,697	3,308,838
流動資產淨值	1,732,868	1,499,061	1,462,746	1,314,856
非流動負債	1,473,391	1,266,990	1,159,742	1,004,540
總權益	310,794	303,657	457,822	479,606

概 要

節選合併現金流量表項目

下表載列於所示期間我們的合併現金流量表概要：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
經營活動(所用)/產生 現金淨額	(423,759)	(291,518)	376,832	(420,711)	223,342
投資活動(所用)/產生 現金淨額	(124,648)	183,103	62,841	(13,463)	(18,150)
融資活動產生/(所用) 現金淨額	<u>377,028</u>	<u>158,102</u>	<u>(370,753)</u>	<u>444,287</u>	<u>(232,335)</u>
現金及現金等價物 (減少)/增加淨額	(171,379)	49,687	68,920	10,113	(27,143)
年/期初現金及現金等價物	<u>217,806</u>	<u>46,427</u>	<u>96,114</u>	<u>96,114</u>	<u>165,034</u>
年/期末現金及現金等價物	<u><u>46,427</u></u>	<u><u>96,114</u></u>	<u><u>165,034</u></u>	<u><u>106,227</u></u>	<u><u>137,891</u></u>

於往績記錄期間，我們主要通過物業的預售和銷售以及外部融資（主要為銀行借款、委託貸款、其他長期借款及流動借款）產生的所得款項為我們的業務提供資金。有關進一步詳情請參閱本文件「財務資料－流動資金及資本資源」一節。

我們的負經營現金流量淨額

截至2015年及2016年12月31日止年度，我們分別自經營活動錄得負現金流量淨額約人民幣423.8百萬元及人民幣291.5百萬元。截至2015年12月31日止年度，我們的經營活動錄得負現金流量淨額，主要由於因拆遷工作及向原住居民作出賠償而向政府提供資金（其大部分金額將由相關地區政府機構其後就該區物業開發進行公開招標後以土地出讓金返還的形式償付本集團）所致。截至2016年12月31日止年度，我們的經營活動負現金流量淨額乃主要來自2016年就一幅地塊所支付的土地出讓金。進一步詳情請參閱本文件「財務資料－流動資金及資本資源」一節。

概 要

主要財務比率

下表載列於所示年份或日期的若干財務比率的概要：

	截至12月31日止年度			截至 2018年 4月30日 止四個月
	2015年	2016年	2017年	
盈利比率				
資產回報率	1.7%	1.8%	3.3%	0.5%
權益回報率	26.6%	25.0%	39.2%	4.6%
純利率	7.0%	8.2%	9.6%	7.7%
	於12月31日			於2018年 4月30日
	2015年	2016年	2017年	
流動性比率				
流動比率	1.7	1.6	1.5	1.4
資本充足比率				
槓桿比率 ^(附註) (%)	677.0%	762.7%	406.6%	340.4%
債務權益比率(%)	662.0%	731.0%	370.5%	311.7%

附註：槓桿比率為於各財政期間末我們的債務（包括銀行借款及委託貸款、其他長期借款及其他流動借款）總額佔總權益的百分比。

較高的槓桿比率

於往績記錄期間，我們收購大量土地儲備，以把握市場商機及鞏固我們在房地產市場的領先地位。因此，於往績記錄期間，我們積累了預定開發但尚未產生重大收入的大量土地儲備。因此，於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們的槓桿比率較高，分別約為677.0%、762.7%、406.6%及340.4%。我們預期，於[編纂]後，我們的槓桿比率將約低於200.0%（計及將自[編纂]收到的[編纂]）。為確保營運資金持續充足，我們已實施資本及流動資金管理措施。有關詳情，請參閱本文件「業務－項目融資－資本及流動資金管理政策」一節。

概 要

由於我們已有充足的土地儲備可應付未來八至十年的物業開發項目，因此，預計我們於不遠將來的現金流出將主要受我們進入開發階段的物業開發項目數目推動。經考慮本集團可動用的財務資源，包括主要來自物業預售及銷售所得款項的內部產生資金、現有借款、由相關機構發出的意向函支持的未承諾融資以及[編纂]的估計[編纂]，董事認為我們的營運資金足以滿足我們目前的資金需求，即可應付本文件日期起計至少未來12個月的需求。

有關我們主要財務比率的詳細分析，請參閱本文件「財務資料－主要財務比率」一節。

概 要

我們的競爭優勢

我們擁有以下競爭優勢：(i)我們已在河南省房地產開發行業確立穩固地位；(ii)我們擁有悠久的聲譽及品牌；(iii)我們在提供優質開發項目方面經驗豐富；(iv)我們已收購處於戰略性地段的土地儲備；(v)我們擁有經驗豐富且穩定的管理團隊及成功的銷售及市場推廣團隊；及(vi)我們擁有有效的管理架構及標準化精簡型開發流程。

業務策略

我們擬實施以下業務策略，以發展業務：(i)我們將繼續利用河南省城鎮化及城鎮化所產生的需求增加；(ii)我們將利用政府近期進一步推進棚戶區改造的政策，繼續就安置項目與地方政府展開合作；(iii)我們將繼續利用不同的房地產開發模式來增加靈活性及效率；(iv)我們將繼續保持住宅和商業混合開發業務；(v)我們將繼續利用多元化的土地收購策略，以將財務資源分配至我們認為最佳的盈利機會；及(vi)我們將繼續吸引、培養及激勵有才幹的熟練員工。

股息

於往績記錄期間，我們向亨源通宣派股息約人民幣66.1百萬元，作為其於許昌名門尚居項目的投資的分佔利潤。與亨源通簽訂的安排乃一項共同開發安排，亨源通於該安排中的權益被視為非控股權益。我們於收到自客戶預收賬款後而於變現實際利潤金額前向亨源通預付估計利潤（按估計基準），並按「應收非控股權益款項」入賬。於往績記錄期間，我們並無向本公司權益股東宣派或派付任何股息。我們並無任何預定派息比率。根據公司法及我們的組織章程細則，董事會擁有決定是否就任何年度宣派任何股息及（倘其決定宣派股息）將予宣派的股息金額的絕對酌情權。我們日後宣派股息的能力將視乎我們從中國附屬公司獲得的股息（如有）、我們附屬公司的分派限制及是否並無出現可能減少可分派利潤金額的任何情況而定。實際分派予股東的股息金額亦將視乎我們的盈利及財務狀況、營運需求、資金需求及董事可能認為相關的任何其他條件而定，並須獲得股東批准。有關股息政策的詳細描述，請參閱本文件「財務資料－股息」一節。

概 要

過往不合規事件

於往績記錄期間，我們未能遵守若干適用法律法規，包括有關閒置土地的不合規事件。董事認為，該等不合規事件不會對我們造成任何重大營運或財務影響，而我們已採納或將採納多項補救措施以確保未來合規。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－法律程序、合規及內部控制」一節。

近期發展情況及並無重大不利變動

2018年8月1日至2018年8月31日，我們已向我們的客戶交付建築面積約4,023平方米。同期，我們的合同銷售總額為約人民幣210.1百萬元，合同建築面積為約29,074平方米。於最後可行日期，我們的合同銷售總額約為人民幣1,997百萬元及合同建築面積約為272,244平方米。

基於2018年8月31日的合同銷售額及僅計及於2018年8月31日前簽訂合同並預期於2018年年底確認的物業銷售額，我們估計2018年待確認的總建築面積將較截至2017年12月31日止年度有所減少。然而，假設(i)物業市場的表現將企穩；(ii)中國政府將不會實施限制中國物業市場的進一步緊縮措施；(iii)本集團將不會面臨任何重大客戶索償；及(iv)將不會產生其他重大變動，我們估計於2018年9月1日至2018年12月31日期間將簽訂額外銷售合同以及出售及確認相關已竣工物業。基於以上所述，我們預期我們扣除[編纂]前的財務業績將不會出現重大不利變動。

除本節「[編纂]」一段所披露者外，經作出董事認為適當的合理盡職調查工作後，董事確認，截至本文件日期，我們的財務狀況或前景自2018年4月30日（即我們最近期經審核合併財務資料編製之日）以來概無重大不利變動，且自2018年4月30日以來亦無任何事項將對本文件附錄一所載「會計師報告」所示資料產生重大影響。

概 要

[編纂]統計數據⁽¹⁾

	根據[編纂]每股 [編纂]港元計算	根據[編纂]每股 [編纂]港元計算
本公司於[編纂]及[編纂]完成後的市值 [編纂]經調整合併每股有形資產淨值 ⁽²⁾	[編纂]百萬港元 [編纂]港元	[編纂]百萬港元 [編纂]港元

附註：

- (1) 上表的所有統計數據乃基於假設[編纂]並無獲行使及於緊隨[編纂]及[編纂]完成後預期[編纂]股股份將予發行及發行在外。
- (2) [編纂]經調整合併每股有形資產淨值乃經作出本文件附錄二所述的調整後計算。

未來計劃及[編纂]用途

假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元（為本文件所載[編纂]範圍的中位數），我們目前估計我們將收取[編纂][編纂]約[編纂]百萬港元（經扣除[編纂]以及我們就[編纂]應付的其他開支後）。我們擬將所收取的[編纂][編纂]用於以下用途：

- (i) [編纂]約[編纂]百萬港元（或[編纂]%）將用作為開發我們現有項目（包括開發中及未來發展項目）所需建築成本提供資金。有關我們該等項目及將產生的成本的進一步詳情載於本文件「業務－我們的房地產開發項目」一節；
- (ii) [編纂]約[編纂]百萬港元（或[編纂]%）將用作為我們潛在開發項目所需土地收購成本及建築成本以及通過於我們目前營運所在城市及未來的目標城市物色及收購地塊獲得土地儲備提供資金。進一步詳情請參閱本文件「業務－潛在開發項目」一節；及
- (iii) [編纂]約[編纂]百萬港元（或[編纂]%）將用作我們的營運資金及其他一般公司用途。

上述[編纂]的應用僅為目前估計，並可能根據現行經濟、市場及業務情況而發生變動。進一步詳情請參閱本文件「業務－業務策略」及「未來計劃及[編纂]用途」各節。

概 要

我們認為[編纂]將能促進實施我們持續增長及進一步擴張業務的業務策略。此外，[編纂]亦將提升我們的品牌、企業形象及認可度，並幫助我們保持在市場上的競爭力。由於香港在全球金融市場上高度國際化且十分成熟，我們認為本集團可以透過[編纂]建立有效且持續的集資平台，股份的流通性亦將提升。進一步詳情請參閱本文件「未來計劃及[編纂]用途 – [編纂]原因」一節。

[編纂]

於往績記錄期間，我們產生[編纂]約人民幣[編纂]百萬元，其中人民幣[編纂]百萬元已自我們的合併損益表中扣除，而人民幣[編纂]百萬元已資本化為預付款項，並將於[編纂]後於權益內支銷。我們預計將於2018年4月30日後產生額外開支約人民幣[編纂]百萬元（假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元，即本文件所載[編纂]範圍的中位數），其中人民幣[編纂]百萬元預計將自我們的合併損益表中扣除，而人民幣[編纂]百萬元預計將於[編纂]後於權益內支銷。

供應商與客戶

供應商

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們五大供應商分別約佔我們採購總額的59.1%、56.7%、63.1%及53.9%，同期，我們來自最大供應商的採購額分別約佔我們採購總額的37.9%、39.4%、26.0%及23.6%。最大供應商為關連人士，故與該名供應商所進行的交易須遵守上市規則的關連交易規定。為降低對該名供應商的依賴，我們將通過招標程序積極尋找新供應商。此外，董事預期在與該供應商的現有合同責任到期後，本集團不會與該供應商重續合作及合同關係。

客戶

我們物業開發業務的客戶主要包括個人購房者。我們的客戶亦包括出售該等銷售商業物業的商業實體的公司實體。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年以及截至2018年4月30日止四個月，我們對物業開發業務的五大客戶的總銷售額佔總收入的30%以下。

概 要

我們物業的估值

獨立物業估值師高力國際對我們於2018年7月31日的物業權益進行估值。有關進一步資料，請參閱本文件附錄三「物業估值報告」一節。基於該報告，我們於2018年7月31日的物業權益總值約為人民幣8,159.2百萬元。

根據物業估值師估值，於2018年7月31日本集團應佔物業權益的總市值約為人民幣8,082.0百萬元。

於對我們所持物業權益進行估值時，物業估值師已在適用情況下採用市場法，並假設物業權益以現況銷售及參考相關市場可得的比較銷售交易。評估於2018年7月31日處於在建狀態的物業權益時，基於該等物業權益已根據我們的最近開發建議開發及竣工，物業估值師已參考相關市場可得的比較銷售交易及經考慮未付開發成本、餘下開發期及潛在利潤率後採用市場法對該等物業權益進行估值。於採用市場法時，所用比較銷售交易乃就位置、樓齡、規模及質量等的差異作出調整以達致估值結果。物業估值師相當依賴中國法律顧問就中國物業權益的有效性提供的意見。

我們於2018年7月31日持作出售物業權益及持作未來開發的物業權益的估值分別約為人民幣432.4百萬元及人民幣1,175.0百萬元。我們於2018年7月31日的開發中物業權益的估值約為人民幣6,427.0百萬元。我們於2018年7月31日持作投資物業權益的估值約為人民幣31.9百萬元。我們於2018年7月31日持作自用物業權益的估值約為人民幣15.7百萬元。

[編纂]務請注意，我們物業權益的估值不應被視為其實際可變現價值或作為可變現價值的預測。與此有關的潛在風險請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－物業的估值可能有別於實際可變現價值並可予以調整」一節。

控股股東

緊隨[編纂]及[編纂]完成後（不計及因[編纂]獲行使或根據[編纂]已授出或可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份），恒諾BVI、恒升BVI、恒潤BVI及李先生將共同有權在股東大會上直接或間接行使及維持控制行使投票權的30%或以上，故彼等被視為控股股東。有關進一步詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係」一節。

概 要

此外，我們已與控股股東及彼等的聯繫人簽訂持續關連交易。有關進一步詳情，請參閱本文件「關連交易」一節。

風險因素

我們的最重大風險因素包括：(i)我們在中國物業行業的營運受政府政策及法規所規限，尤其是，我們易受中國物業行業相關政策及我們經營所在地區當地政策的不利變動影響；(ii)我們的業務及前景高度依賴中國物業市場（尤其是河南省）的表現，並可能受所述市場表現的不利影響；(iii)我們可能無法按商業上可接受的價格於適合未來開發的理想位置獲得土地儲備，而倘發生該情況，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響；(iv)我們依賴外部承包商及供應商按時交付達致我們所規定質量標準的項目；及(v)對供應商的依賴且供應商並無向我們作出長期供應承諾。

上述風險並非僅有的可能對我們經營造成影響的重大風險。由於不同[編纂]對確定風險的重大程度存在不同詮釋及標準，閣下務請審慎閱讀本文件「風險因素」一節。

釋 義

於本文件中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯屬人士」 指 直接或間接控制特定人士或受特定人士直接或間接控制或與特定人士受共同直接或間接控制的任何其他人士

[編纂]

「組織章程細則」或「章程細則」 指 於[編纂]後生效的本公司組織章程細則（經不時修訂），其概要載於本文件附錄四

「聯繫人」 指 具有上市規則賦予的涵義

「審核委員會」 指 董事會審核委員會

「董事會」 指 董事會

「營業日」 指 香港持牌銀行一般向公眾開門辦理日常銀行業務的任何日子（星期六、星期日或香港公眾假期除外）

「英屬處女群島」 指 英屬處女群島

「複合年增長率」 指 複合年增長率

[編纂]

「中國銀監會」 指 中國銀行保險監督管理委員會，或其前身中國銀行業監督管理委員會

釋 義

[編纂]

「主席」	指	董事會主席李先生
「長葛恒達」	指	長葛市恒達房地產有限公司，一家於2011年5月18日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本文件而言及僅作地理上的參考，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國光大融資」、 「獨家保薦人」或 「合規顧問」	指	中國光大融資有限公司，一間從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為[編纂]的獨家保薦人

[編纂]

釋 義

「37號文」	指	國家外匯管理局頒佈的《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》，於2014年7月14日開始生效
「75號文」	指	國家外匯管理局頒佈的《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》，於2005年11月1日開始生效，隨後被2014年7月14日生效的37號文取代
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「高力國際」	指	高力國際物業顧問（香港）有限公司，我們的物業估值師及行業顧問
「高力報告」	指	高力國際受委託編製的行業研究報告，部分內容用於本文件
「公司法」或 「開曼公司法」	指	開曼群島公司法（經修訂），經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司（清盤及雜項條文） 條例」	指	香港法例第32章公司（清盤及雜項條文）條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」	指	恒達集團（控股）有限公司，一家根據開曼公司法於2016年7月22日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司

釋 義

「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義，就本文件而言，指本公司控股股東，即李先生、恒諾BVI、恒升BVI及恒潤BVI
「企業管治守則」	指	上市規則附錄14所載企業管治守則及企業管治報告
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「大地BVI」	指	大地發展有限公司，一家於2013年6月10日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「大地香港」	指	大地（香港）企業有限公司，一家於2012年3月14日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「彌償保證契據」	指	控股股東以本公司（為其本身及作為彌償保證契據所載其附屬公司的受託人）為受益人所簽訂日期為2018年10月22日的彌償保證契據，詳情載於本文件附錄五「法定及一般資料－其他資料－遺產稅、稅項及其他彌償保證」一節
「不競爭契據」	指	控股股東以本公司為受益人所簽訂日期為2018年10月22日的不競爭契據，詳情載於本文件「與控股股東的關係－不競爭契據」一節
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「已出售實體」 指 自往績記錄期間開始直至最後可行日期已被本集團成員公司出售全部權益的六間實體（即禹州恒地、魏都賓館、鄢陵建德、人民電影院、許昌人和及許昌老牌水泥）

[編纂]

「恒諾BVI」 指 恒諾私人信託有限公司，一家於2016年8月18日在英屬處女群島註冊成立的有限公司（作為家族信託的受託人），由李先生全資擁有

「恒升BVI」 指 恒升企業有限公司，一家於2016年7月22日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由恒諾BVI全資擁有

「恒潤BVI」 指 恒潤企業有限公司，一家於2016年7月22日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由李先生全資擁有

「除外業務」 指 已出售實體、河南龍宇、河南恒達投資及河南大地物業

「家族信託」 指 李先生（作為財產託管人）與恒諾BVI以李先生自身及獲恒諾BVI不時委任的任何人士或任何類別人士（李先生的父母除外）為受益人設立的全權信託

[編纂]

釋 義

「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司，或如文義指本公司成為其現時附屬公司的控股公司前任何時間，則指本公司的現時附屬公司或該等附屬公司或（視情況而定）其前身公司或彼等任何一方經營的業務
「河南大地」	指	河南大地房地產開發有限公司，一家於1992年7月29日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「河南大地物業」	指	河南大地物業管理有限公司，一家於2005年4月14日在中國成立的有限公司，於重組完成後由河南恒達投資全資擁有
「河南恒達投資」	指	河南恒達投資有限公司，一家於2007年10月17日在中國成立的有限公司，分別由李先生、王振峰、齊春風、李世勳及春曉軍（均為關連人士）擁有約67.1833%、3.3833%、18.65%、2.3833%及1.15%權益以及由兩名獨立第三方擁有餘下7.25%權益，因此為本公司的關連人士
「河南龍宇」	指	河南龍宇房地產開發有限公司，一家於2003年5月15日在中國成立的有限公司，於重組完成後由獨立第三方全資擁有
「恒達物業管理」	指	許昌恒達物業管理有限公司，一家於1999年7月5日在中國成立的有限公司，由河南恒達投資全資擁有，因此為本公司的關連人士

釋 義

「亨源通」 指 許昌亨源通房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立的公司，與我們合作開發一個物業項目（即許昌名門尚居）。該公司於上述項目持有49%應佔權益。除與本集團合作開發上述項目的關係外，該公司為獨立第三方

[編纂]

「香港」 指 中國香港特別行政區

「港元」 指 香港法定貨幣港元

[編纂]

釋 義

[編纂]

「獨立第三方」 指 並非本集團關連人士的人士或公司

[編纂]

釋 義

「發行授權」	指	股東就發行新股份授予董事的一般無條件授權，進一步資料載於本文件附錄五「法定及一般資料－有關本公司的資料－股東於2018年10月22日通過的書面決議案」一節
「假日寶呈」	指	許昌假日寶呈置業有限公司，一家於2011年6月2日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

[編纂]

「土地增值稅」	指	《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》界定的土地增值稅
「最後可行日期」	指	2018年10月21日，即本文件刊發前為確定本文件中所載若干資料的最後可行日期
「法律合規委員會」	指	董事會法律合規委員會

[編纂]

「[編纂]委員會」	指	聯交所[編纂]委員會
-----------	---	------------

釋 義

[編纂]

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂
「主板」	指	聯交所於GEM成立前運作的股票市場（不包括期權市場），該股票市場與GEM繼續同時由聯交所運作，而為免生疑，其不包括GEM
「大綱」或 「組織章程大綱」	指	本公司組織章程大綱（經不時修訂），其概要載於本文件附錄四
「商務部」	指	中華人民共和國商務部或其主管地方分支機構
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部，或倘文義適合，指其前身中華人民共和國建設部
「國土資源部」	指	中華人民共和國自然資源部，或其前身中華人民共和國國土資源部
「李先生」	指	李小冰先生，主席、控股股東兼執行董事
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「全國人大」	指	全國人民代表大會

釋 義

[編纂]

「中國人民銀行」	指	中國的中央銀行中國人民銀行
「人民電影院」	指	許昌市人民電影院有限公司，一家於1998年11月26日在中國成立的有限公司，於重組完成後由河南恒達投資全資擁有
「中國政府」	指	中國政府，包括所有政府分支機構（包括省、市及其他地區或地方政府單位）及其機關，或按文義所指，指任何上述政府分支機構或機關
「中國法律顧問」	指	廣東恒益律師事務所，本公司有關中國法律的法律顧問

釋 義

[編纂]

「物業估值報告」	指	物業估值師編製的物業估值報告，載於本文件附錄三
「物業估值師」	指	高力國際物業顧問（香港）有限公司，即我們的物業估值師

[編纂]

「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「重組」	指	本集團為籌備[編纂]而進行的公司重組，詳情載於本文件「重組」一節
「購回授權」	指	股東授予董事的購回股份的一般無條件授權，進一步資料載於本文件附錄五「法定及一般資料－有關本公司的資料－3. 股東於2018年10月22日通過的書面決議案」一節
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局及其分支機構
「國家工商總局」	指	國家市場監督管理總局，或其前身中華人民共和國國家工商行政管理總局
「國家稅務總局」	指	國家稅務總局

釋 義

「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「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、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「購股權計劃」	指	本公司於2018年10月22日有條件採納的購股權計劃，主要條款載於本文件附錄五「法定及一般資料－其他資料－15.購股權計劃」一節
「股東」	指	股份持有人
「宋基大地」	指	許昌宋基大地置業有限公司，一家於2007年11月7日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「全國人大常委會」	指	全國人民代表大會常務委員會
「國務院」	指	中華人民共和國國務院

[編纂]

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	除文義另有所指外，具有上市規則賦予的涵義
「主要股東」	指	除文義另有所指外，具有上市規則賦予的涵義

釋 義

「收購守則」	指	證監會頒佈的公司收購、合併及股份購回守則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「往績記錄期間」	指	截至2017年12月31日止三個年度以及截至2018年4月30日止四個月期間

[編纂]

「美國」	指	美利堅合眾國，包括其領地及屬地
「棚戶區改造」	指	中國地方政府推行的棚戶區改造，作為中央政府就翻新落後城鎮地區的計劃一部分，地方政府據此制定法定框架供物業開發商透過合作的方式參與
「美元」	指	美國的法定貨幣美元
「魏都賓館」	指	許昌魏都賓館有限公司，一家於2002年12月13日在中國成立的有限公司，於重組完成後由河南恒達投資全資擁有

[編纂]

「信陽恒達」	指	信陽恒達房地產開發有限公司，一家於2008年3月5日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
--------	---	---

釋 義

「許昌二建」	指	許昌市第二建設（集團）有限公司，一家於1997年11月13日在中國成立的有限公司，分別由李東法、齊春風、春曉軍（均為關連人士）及五名獨立第三方實益擁有約61.82%、2.47%、2.17%及33.45%權益以及由若干其他獨立第三方（以集體股表示）實益擁有餘下約0.09%權益，因此為本公司的關連人士
「許昌恒達」	指	許昌恒達房地產集團有限公司，一家於1998年6月3日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「許昌恒木」	指	許昌市建安區恒木房地產有限公司，原名許昌縣恒木房地產有限公司，一家於2016年1月25日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「許昌老牌水泥」	指	許昌老牌水泥有限公司，一家於1999年3月1日在中國成立的有限公司，於重組完成後由一名獨立第三方全資擁有
「許昌人和」	指	許昌市人和房地產開發有限公司，一家於2010年11月25日在中國成立的有限公司，於重組完成後由一名獨立第三方全資擁有
「鄢陵建德」	指	鄢陵縣建德房地產有限公司，一家於2015年8月10日在中國成立的有限公司，於重組完成後由兩名獨立第三方共同擁有

釋 義

[編纂]

「禹州恒達」	指	禹州市恒達房地產有限責任公司，一家於2009年9月4日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「禹州恒地」	指	禹州恒地置業有限公司，一家於2012年12月12日在中國成立的有限公司，於重組完成後由三名獨立第三方共同擁有
「%」	指	百分比

在本文件中：

- 除文義另有所指外，詞彙「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「附屬公司層面的關連人士」、「核心關連人士」、「關連交易」、「主要股東」及「附屬公司」具有上市規則所賦予的涵義。
- 本文件所載帶有「*」的詞彙指若干中國國民、實體、企業、政府機構、部門、設施、證書、頭銜、法律法規名稱的中文或英文（視情況而定）或其他語言的譯名，僅供識別。倘出現任何歧義，概以中文或源語言名稱為準。
- 本文件所載若干金額及百分比數據經四捨五入處理。因此，若干表格中呈列的總數可能不等於其前數據的算術總和。
- 除非另有指明，否則「2015年」、「2016年」及「2017年」分別指截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度。
- 本文件所用以港元為單位的若干數字，以1港元兌人民幣0.8851元的匯率計算。

技術詞彙表

本詞彙表載有與本公司及我們業務有關並於本文件使用的若干詞彙的釋義，該等詞彙及其涵義未必與業內的標準涵義或用法一致。

「平均售價」	指	除另有說明外，按總額基準計算的平均售價
「房屋所有權證」	指	房屋所有權證，中國相關政府機構就房屋所有權簽發的證書
「商業物業」	指	就本文件而言，指定用於商業用途的物業
「竣工備案表」	指	中國地方城市住建局或主管機構就房地產項目竣工簽發的房屋建築工程竣工驗收備案表
「建設用地規劃許可證」	指	中國地方城鄉規劃局或主管機構就建設用地規劃簽發的建設用地規劃許可證
「建築工程施工許可證」	指	中國地方住房和城鄉建設局或主管機構就建築工程施工簽發的建築工程施工許可證
「建設工程規劃許可證」	指	中國地方城鄉規劃局或主管機構就建設工程規劃簽發的建設工程規劃許可證
「合同銷售額」	指	有關期間已出售物業的合同價值總額，即訂約雙方簽署的正式買賣合同中釐定的合同價值總額，包括已出售竣工物業及竣工前預售物業
「國內生產總值」	指	國內生產總值

技術詞彙表

「建築面積」	指	建築面積
「土地出讓合同」	指	國有土地使用權出讓合同，為土地使用者與中國相關政府土地行政機構簽訂的協議
「土地使用證」	指	國有土地使用證或不動產權證書，一方有權使用一幅土地的一張證書（或多張證書，視情況而定）
「可出租建築面積」	指	(i)已竣工房地產項目，總建築面積示於相關竣工文件、測量文件及／或以租賃為目的的房屋所有權證上；及(ii)已獲得預售許可證的項目，建築面積示於預售許可證、竣工文件、測量文件及／或以租賃為目的的房屋所有權證上
「容積率」	指	所有樓宇總建築面積（不包括地面以下建築面積）與佔地面積的比率
「預售許可證」	指	中國地方房地產管理局或主管機構就預售開發中物業簽發的商品房預售許可證
「公開招標」、「拍賣」或「掛牌出讓」	指	在地方政府管理的土地交易所進行的公開招標、拍賣或掛牌，每項均為買家藉此直接向中國政府取得土地使用權的競爭性投標程序
「已確認平均售價」	指	已確認平均銷售價格，指來自銷售物業所確認的總收入除以已確認總建築面積
「住宅房地產」	指	就本文件而言，作為居住用途的房地產

技術詞彙表

「可出售總建築面積」	指	(i)已竣工房地產項目，可供出售總建築面積示於相關竣工文件、測量文件及／或房屋所有權證上；及(ii)已獲得預售許可證的項目，可供出售總建築面積示於預售許可證、竣工文件、測量文件及／或房屋所有權證上
「平方米」	指	平方米
「總建築面積」	指	在每層樓面水平測量的建築物外牆包圍的地上及地下可出售及／或可出租區域、相關項目外牆的整體厚度、連同其他非租賃及非出售區域的面積。一般而言，此測量方法包括機械及供電室、垃圾房、水箱、停車場、電梯、樓梯、大廳及娛樂設施的面積

前瞻性陳述

本文件載有前瞻性陳述。前瞻性陳述並非過往事實的陳述，而是有關未來意向、信念、預期或預測的陳述。我們審慎作出該等陳述，且並無理由相信有關陳述不正確。

前瞻性陳述包括但不限於有關我們未來財務狀況及經營業績、於所參與或擬參與的市場的策略、計劃、宗旨、目的及目標、未來發展，或任何以「打算」、「預計」、「相信」、「繼續」、「可能」、「預期」、「展望」、「擬定」、「應該」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預算」、「預測」、「尋求」、「應可」、「將會」、「可能會」及類似字眼為開頭或結尾或當中有使用前述字眼的陳述，以及本文件之任何其他並非過往事實的陳述均屬前瞻性陳述。

該等前瞻性陳述乃基於現行計劃及估計而作出，僅就作出陳述當日而言。本集團並無責任因應新資料、未來事件或其他方面而更新或修訂任何前瞻性陳述。前瞻性陳述涉及內在風險及不明確因素，並受假設所影響，部分並非本集團所能控制。務請閣下注意，多項重要因素可能導致實際結果有別於或大幅偏離任何前瞻性陳述所述情況。

該等因素包括（其中包括）以下各項：

- 中國房地產行業的未來發展；
- 中國房地產行業的未來競爭環境；
- 行業監管環境以及總體行業展望；
- 我們業務未來發展的數量及性質，以及潛力；
- 我們的業務策略及經營計劃；
- 我們的股息政策；
- 中國政府的宏觀經濟政策；
- 利率環境；
- 因火災、洪災、風暴、地震或其他不利天氣狀況或自然災害而導致的災難性損失；
- 匯率浮動及限制；
- 我們物業開發項目的預期開工及竣工日期及該等項目的計劃詳情；

前瞻性陳述

- 我們成功出售或及時完成物業項目的能力；
- 客戶及時償還由我們擔保的按揭貸款；
- 有關土地增值稅現行法規及規則的詮釋及實施，及土地增值稅未來的任何變動；
- 載於本文件附錄三物業估值報告的物業估值；
- 其他不受我們控制的因素；
- 中國總體經濟及商業環境的波動；
- 中國政治、經濟、法律及社會環境的變化，包括影響我們物業開發項目的土地供應、可獲得性及融資成本、預售、定價及數量的中國政府特定政策；
- 我們的資本開支及物業開發計劃；
- 銀行貸款及其他形式融資的成本，及我們為物業開發獲得充足融資的能力；
- 在建或規劃中項目；
- 我們的財務狀況；
- 有關我們為未來發展而獲得充足及合適土地使用權的能力的預計；
- 獨立承包商履行義務及承諾；
- 我們獲得許可證及執照以展開業務的能力；及
- 在取得開發中物業或持作未來開發物業的佔用許可證、適當法定所有權或批文時遇到重大延誤。

可能造成實際業績、表現或成就有重大偏離的其他因素包括但不限於本文件「風險因素」及其他章節所討論的因素。由於該等風險、不確定因素及假設，本文件所討論的前瞻性事件及情形可能不會以我們預期的方式發生，或根本不會發生。因此，閣下不應過度依賴任何前瞻性資料。本提示聲明適用於本文件所載的所有前瞻性陳述。

風險因素

閣下在[編纂]我們的股份前，應審慎考慮本文件所載全部資料，包括下文所述風險及不確定因素。我們的營運涉及若干風險及不確定因素，其中多項非我們所能控制。閣下尤應注意，我們的主要業務均位於中國，且受規管的法律及監管環境在若干方面可能與其他國家現行的法律及監管環境有所不同。我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可因任何該等因素而受到重大不利影響。

與我們業務有關的風險

我們在中國物業行業的營運受政府政策及法規所規限，尤其是，我們易受中國物業行業相關政策及我們經營所在地區當地政策的不利變動影響。

我們的業務受大量政府法規所規限，尤其是，我們易受中國物業行業有關政策變動的影響。更多詳情請參閱本文件「中國監管概覽」一節。中國政府通過施加行業政策及其他經濟措施，如控制物業開發用地的供應及外商投資，直接及間接地對中國物業行業的發展施以重大影響。中國政府或會限制或減少可供物業開發的用地、提高商業銀行的基準利率、就商業銀行向物業開發商及物業買家提供可用貸款及按揭的能力施加額外限制、就物業銷售徵收額外稅項及徵費以及限制外商對中國物業行業進行投資。

於往績記錄期間，中國政府已實施一系列法規及政策，為物業市場降溫及緩解物業價格通脹並抑制物業投機活動。例如，根據河南省住房和城鄉建設廳及河南省國土資源廳發佈的《關於貫徹落實建房[2017]80號文件加強近期住房及用地供應管理和調控有關工作的通知》，房地產開發商必須明確清楚地標明銷售價格且河南省房地產市場過熱的若干城市的平均售價原則上不得高於通知規定的參考期內周邊新建商品房的價格水平。該等政策或會限制我們獲得融資、收購未來開發所需土地、以有利潤的價格出售物業及／或從合同銷售額產生足夠經營現金流量的能力。

我們無法向閣下保證中國政府日後不會採用其他及／或更嚴厲的行業政策、法規及措施。若有關措施並未施行，我們亦無法確定任何有關措施對營運的影響程度

風險因素

或準確估計我們的銷量及收入。倘若我們的營運不能適應可能不時生效的有關物業行業的新訂及／或經修訂政策、法規或措施，或我們的市場推廣及定價戰略未能相應地有效提升我們的合同銷售額，則有關政策及市況變動或會影響我們的合同銷售額，推遲我們的預售計劃，或導致我們降低平均售價及／或產生額外成本，在此情況下，我們的經營現金流量、毛利率、業務、經營業績、財務狀況及前景或會受到重大不利影響。

我們的業務及前景高度依賴中國物業市場（尤其是河南省）的表現，並可能受所述市場表現的不利影響。

我們全部項目（包括已竣工項目、開發中項目及未來開發項目）均位於中國河南省。截至2018年7月31日，我們持有21個已竣工或處於不同開發階段的開發項目。由於我們預期會繼續提升我們於河南省的市場佔有率，因此，我們的業務繼續高度依賴河南省的物業市場表現。該等物業市場可能受本地、地區、國內及全球因素所影響，其中多項因素非我們所能控制，可能包括經濟及財務狀況、地方市場的投機活動、物業供需、物業買家是否有其他投資選擇、通脹、政府政策、利率及可獲得的資本。

中國（特別是省會及區域中心）對私人住宅物業的整體需求近年來有所增長。然而，同期中國物業市場亦出現物業價格波動。對住房購買力及中國物業市場的市場增長能否持續的擔憂不斷加劇。此外，中國的物業需求將繼續受到中國政府實行的宏觀經濟控制措施的影響。中國物業市場整體或我們擁有或預期將擁有業務的城市的物業市場嚴重低迷，以及該等城市的物業供過於求或物業需求或價格下跌的潛在風險，均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們物業的每平方米售價及毛利率因我們所開發及銷售物業的類型而異，並受諸多因素影響，該等因素包括物業所在的市場需求、當時當地的市價、所建設及出售物業的成本，包括建築材料及建築成本。此外，由於河南省不同地區及城市的發展狀況有別，故於河南省不同地區及城市所出售物業的價格可能相差甚遠。因此，我們按項目計算的平均售價及毛利率可能會不時因已交付物業的類型、位置及總建築面積而出現較大變動。同時，我們根據地方市場需求及我們的發展計劃調整各期間的產品組合，但未必能維持或增加我們的平均售價及／或毛利率，這會對我們的盈利能力及財務狀況造成不利影響。

風險因素

我們可能無法按商業上可接受的價格於適合未來開發的理想位置獲得土地儲備，而倘發生該情況，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。

我們認為我們業務的可持續增長及成功很大程度上取決於我們能否繼續按商業上合理的價格於適合住宅及商業開發的理想位置收購更多土地儲備。我們收購土地的能力視乎多項我們無法控制的因素而定，如整體經濟狀況、能否取得中國政府提供的地塊、我們識別及收購適合開發的地塊的能力以及對有關地塊的競爭。於往績記錄期間，我們的土地儲備透過地方政府舉行的公開招標、拍賣或掛牌出讓程序收購。透過公開招標、拍賣或掛牌出讓程序所售土地的供應及價格亦取決於非我們所能控制的因素，包括政府土地政策以及投標競爭對手。中國政府及相關地方機構控制新地塊的供應及價格，並審批有關地塊的規劃及用途。已制定特定法規控制在中國收購及開發地塊的方法及程序。此外，無法確定是否可獲得二級市場上的土地，或收購條款／與土地擁有人合作在商業上是否可以為我們所接受。倘我們未能及時就未來開發按商業上可接受的價格或按可為我們帶來合理經濟回報的價格收購合適的地塊或未能將我們的經驗成功用於我們擴展業務的任何其他中國省份或城市或未能充分了解該等省份或城市的物業市場，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

我們依賴外部承包商及供應商按時交付達致我們所規定質量標準的項目。

我們委聘外部第三方施工承包商、建築監理公司、其他服務提供商及供應商為我們提供建築及相關服務以及各類建築材料及其他服務（如設計）。我們透過招標為我們的物業項目甄選總承包商，有關招標乃基於總承包商的聲譽、建議施工計劃、資質、於類似項目的往績記錄及報價而作出。然而，我們無法向閣下保證我們任何現有或新委聘的施工承包商或供應商所提供的服務或供應的材料將始終令人滿意或符合我們的質量要求。施工承包商或不能按我們所要求的質量水平或時限提供滿意服務，而這可能導致物業開發項目延遲竣工。倘若我們的物業開發項目質量不合格或延遲竣工，我們或會因將採取的補救措施（包括更換有關承包商）以及可能須向客戶賠償而產生額外成本，因而可能對項目的成本結構及開發計劃產生不利影響，並可使我們的聲譽、信譽、財務狀況及業務運營受到負面影響。此外，隨著我們把業務擴展至中國其他地

風險因素

區，該等地區可能缺少符合我們質量標準及其他甄選條件的承包商，我們未必能及時委聘足夠的優質承包商，這可能對我們物業開發項目的建設計劃及開發成本造成不利影響。

對供應商的依賴且供應商並無向我們作出長期供應承諾。

於往績記錄期間，五大供應商分別佔我們截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月的採購總額約59.1%、56.7%、63.1%及53.9%。我們並未與供應商簽訂任何長期協議。若彼等終止與我們的業務關係，而我們無法及時找到可替代的合適供應商，則我們的業務營運、財務表現及盈利能力可能會受到不利影響。

我們未必擁有足夠融資為物業開發提供資金，且有關資金來源可能無法按商業上合理的條款獲取，或根本無法獲取，而倘該情況發生，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。

物業開發屬資本密集型活動，且我們預期於可見未來將因項目開發繼續產生高水平的資本開支。於往績記錄期間，我們主要透過物業預售及銷售所得款項、銀行及其他借款（包括銀行借款及委託貸款以及其他長期借款）為我們的物業項目提供資金。我們未來獲取外部融資的能力及有關融資的成本受到我們無法控制的不確定因素影響，該等因素包括：

- 我們的未來經營業績、財務狀況及現金流量；
- 國際及國內金融市場環境以及能否取得融資；
- 獲得在國內或國際市場取得融資所需中國政府批文的規定；
- 中國政府有關銀行利率及借貸慣例的貨幣政策的變化；及
- 中國有關監管及控制物業市場的政策變化等。

例如，國家發改委與另外四家相關機構共同發佈關於印發《2018年降低企業槓桿率工作要點》的通知，當中建議採取如建立債權人委員會、銀團貸款及公司客戶債務

風險因素

風險評估等措施加強金融機構對公司債務水平的控制：建立債權人委員會、銀團貸款及公司客戶債務風險評估等措施，以防止負債水平較高的公司過度融資。此外，根據國家發改委對國家發改委與財政部於2018年5月發佈的《關於完善市場約束機制嚴格防範外債風險和地方債務風險的通知》作出的正式詮釋，房地產開發公司所獲國外貸款主要可供用於償還貸款，而將國外貸款用於投資國內房地產開發項目或補充營運資金則有所限制。上述各項措施及其他類似政府行動及政策措施可能會限制我們使用銀行貸款及其他融資安排以為我們的物業項目提供資金的能力及靈活性。

我們無法向閣下保證中國政府不會推行其他措施或計劃而限制我們獲取資金及我們為物業項目融資的方式，亦不能保證我們將能獲取足夠融資或於現有信貸融通屆滿前按商業上合理的條款重續有關信貸融通，或根本無法獲取融資，而倘該情況發生，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。

倘若我們決定透過借款籌集額外資金，我們的利息及償債責任將會增加，我們或受額外契約的規限，這可能限制我們使用營運所得現金流量的能力。借款利率上升或對我們的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

此外，我們大部分收入及現金流量來自我們所開發物業的銷售及預售，而該等款項屬經常性質。我們的住宅物業買家部分以按揭方式購買。利率上升或會大幅增加按揭貸款成本，因而減少以按揭作為物業買家融資來源的吸引力，並降低住宅物業的購買力。我們無法向閣下保證中國政府及商業銀行不會上調首期付款比例，施加其他條件或以其他方式更改監管框架，致使潛在物業買家不能取得按揭貸款或按揭貸款對潛在物業買家不具吸引力。我們無法向閣下保證商業銀行將會及時批准潛在物業買家所申請的按揭貸款，甚或根本不會批准。倘按揭貸款成本上升或更難以取得按揭貸款，可能會對我們的銷售及預售產生重大不利影響。

此外，我們若干融資安排訂有多項限制性、慣常性肯定及／或否定契約，其中包括對我們產生額外債務或設立新按揭或質押的能力的限制、對[編纂]用途的限制及就若干重大公司事件提供通知或取得同意的規定。根據我們的中國附屬公司就銀行貸款及委託貸款（截至2018年4月30日的未償還本金總額約為人民幣[395]百萬元）簽訂的貸款協議，我們受若干契約限制，該等契約規定我們須保持負債對總資產比率不超過75%、在償還所有借款前不得分派股息、維持信用狀況及財務狀況及在未得到相關銀

風險因素

行書面同意的情況下不得進行可能會影響我們償債能力的任何合併、收購、重組、分拆、股權變更或提供擔保或就資產增設新的產權負擔。倘我們未能遵守貸款協議的契約，則可能構成借款條款下的違約事件及貸方有權要求我們加快償還全部或部分未償還債務及可能終止提供進一步信貸的所有契諾。倘發生任何違約事件或觸發連帶違約條文，我們的業務、財務狀況、經營業績、聲譽及現金流可能會受到重大不利影響。

我們無法保證日後將能獲得目前水平的政府補助。

於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們就土地出讓金、安置及退稅收取而隨後自開發成本扣除的政府補助分別約為人民幣362.6百萬元、人民幣411.3百萬元、人民幣596.8百萬元及人民幣24.8百萬元。於往績記錄期間獲得的政府補助與土地出讓金、安置及退稅有關，而隨後自開發成本扣除。我們無法向閣下保證日後將能繼續獲得政府補助。此外，我們面臨有關中國法律、法規及政府政策發生意外變化導致無法獲得政府補助的不確定因素。失去政府補助或補助有所減少均可能對我們的財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。

倘我們未能收回應收款項，我們的財務狀況、經營業績及現金流量可能會受到重大不利影響。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們分別錄得貿易及其他應收款項和預付款項約人民幣963.4百萬元、人民幣636.4百萬元、人民幣369.0百萬元及人民幣346.3百萬元。有關詳情，請參閱本文件「財務資料－我們合併財務狀況表若干主要項目的描述－貿易及其他應收款項和預付款項」一節。我們無法保證我們將能全數或及時向債務人（包括相關政府）收回應收款項。倘債務人（包括相關政府）未能履行彼等的還款責任，我們可能會被迫根據香港財務報告準則撇銷若干應收款項。此外，我們可能因收回應收款項產生相關開支及轉移管理資源（如通過法律程序）。因此，我們的財務狀況、經營業績及現金流量可能會受到重大不利影響。

風險因素

減值虧損撥備的任何增加將導致純利的整體下降。

我們根據該等物業的可變現淨值就持作出售或開發中待售物業的減值作出撥備。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們已分別就持作出售或開發中待售物業作出減值撥備約人民幣50.0百萬元、人民幣46.8百萬元、人民幣5.7百萬元及人民幣5.3百萬元，持作出售或開發中待售物業的減值撥備主要由於就長城家園及NAPA溪地作出的撥備所致。對於就長城家園作出的撥備，其主要由於該項目的大部分目標客戶為駐紮在許昌的軍隊成員，彼等有權按低於市場價的預定平均售價購買。對於就NAPA溪地作出撥備，乃主要由於在往績記錄期間前預售物業的平均售價低於成本。由於未來監管變化、開發成本的大幅增加、或經濟衰退等其他不利條件，我們的減值虧損撥備可能會增加。減值虧損撥備的任何增加將導致我們純利下降。

於往績記錄期間，我們錄得較高的槓桿比率，而於截至2015年及2016年12月31日止年度經營活動產生經營負現金流量淨額。我們預期槓桿比率將於[編纂]後保持較高水平。倘我們無法履行支付義務，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們的槓桿比率分別約為677.0%、762.7%、406.6%及340.4%，而於截至2015年及2016年12月31日止年度分別錄得經營活動負現金流量淨額約人民幣423.8百萬元及人民幣291.5百萬元。我們預期槓桿比率將於[編纂]後保持較高水平。截至2015年12月31日止年度，錄得經營活動負現金流量淨額，主要由於因拆遷工作及向原住居民作出賠償而向政府提供資金（其大部分金額將由相關地區政府機構於該區住宅物業開發的後期公開招標後以土地出讓金返還的形式償付本集團）所致。截至2016年12月31日止年度，我們的經營活動負現金流量淨額主要來自2016年12月就一幅地塊所支付的土地出讓金。進一步詳情請參閱本文件「財務資料－流動資金及資本資源」一節。

我們無法向閣下保證日後我們不會錄得經營負現金流量淨額。經營負現金流量淨額要求我們須獲得充足的外部融資以滿足我們的財務需求及履行財務義務。倘我們無法做到，我們可能無法按時履行支付義務，亦無法按計劃開發項目。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

風險因素

未能自中國政府取得必要證書、許可證、批文或執照或未能遵守該等必要證書、許可證、批文或執照或在取得該等必要證書、許可證、批文或執照時遇到重大延誤，均可能對我們開展物業開發業務的能力造成不利影響。

中國的物業行業受到高度規管，物業開發商須遵守多項法律法規，包括國家及地方政府為執行此等法律法規而頒佈的細則。與中國其他物業開發商相似，我們須向相關政府機構申請獲得（及重續與持續經營有關的）各種執照、許可證、證書及批文以從事物業開發業務，包括但不限於物業開發企業資質證書、土地使用證、建築工程施工許可證、建設工程規劃許可證、建設用地規劃許可證、預售許可證及項目竣工備案證明。我們須達成特定條件，政府機構方會發出或重續任何證書、執照或許可證。我們無法向閣下保證我們將能夠適應可能不時生效的有關物業行業的新規則及規例，亦無法保證未來我們在符合必要的條件及時就我們的營運取得及／或重續所有必要的證書或許可證時不會遇到重大延誤或困難，甚或根本無法取得及／或重續所有必要的證書或許可證。倘若我們未能就我們的任何主要物業開發項目取得、重續或遵守必要的政府批文或在取得或重續必要的政府批文時遇到重大延誤，我們可能無法繼續我們的開發計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們未必可按計劃完成或交付開發項目，且可能從物業開發項目中實現任何利益前面臨重大開發風險，如出現上述情況，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

物業開發項目在施工期前及施工過程中需要大量資本開支（其中包括土地收購及施工資本開支）。物業項目的建設可能耗時一年或以上，方可透過預售、銷售、租賃或出租產生正現金流量淨額。因此，我們的現金流量及經營業績可能會因項目開發計劃的任何變動而受到影響。我們的項目開發計劃取決於多項因素，包括第三方承包商的表現及效率以及我們為建設工程融資的能力。

其他可能不利於我們項目開發計劃的特定因素包括但不限於：

- 自然災害及不利天氣狀況；
- 市況改變、經濟衰退及商業和消費者信心整體下降；
- 未能及時自相關政府機構取得所需執照、許可證及批文；

風險因素

- 能否融資及融資成本；
- 相關法規、政府政策及政府規劃變更；
- 材料、設備、承包商及熟練勞動力短缺；
- 勞資糾紛；
- 施工事故；及
- 錯誤判斷潛在地塊的選址及收購標準。

項目建設延誤或未能按照計劃中的規格、時間表和預算完成項目建設，均可能損害我們作為物業開發商的聲譽，導致損失或延遲確認收入及回報率下降。

預售物業為我們物業項目的重要資金來源。根據現行中國法律法規，物業開發商須於物業竣工前滿足一定的條件後方可開始預售物業，而預售所得款項僅可用於為相關開發項目提供資金。我們無法保證中國國家或地方政府不會制約、限制或廢除當前的預售作法。未來對物業預售的進一步限制，比如增加必須的前期開支方可獲得預售許可證，可能會延長我們收回資本支出所需的時間，亦可能會迫使我们尋求其他方法（包括增加借款）以支持我們物業開發各階段的融資，繼而增加我們的利息付款。這可能會對我們的業務、現金流量、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

如果物業項目未能按時竣工，項目預售單位的買家有權要求就延遲交付作出補償。倘延遲超出一定期限，買家除向我們申索賠償外，或可終止預售協議及獲退還購買價。

我們無法向閣下保證日後我們不會遭遇項目完工或交付方面的重大延遲，亦無法保證我們不會因任何該等延遲而承擔任何責任。這可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響，視受影響買家的數量而定。

我們於各期間的經營業績或會大幅變動，由於我們的收入大部分來自物業銷售，故各期間的經營業績或會大幅波動，而該等波動令我們難以預計未來表現及股份價格。

我們的收入大部分來自出售我們所開發的物業。我們未來的經營業績或會因諸多因素而出現波動，包括我們房地產開發項目的整體計劃及開發週期、潛在客戶對我們

風險因素

物業的接納程度、出售物業的時間、我們的收入確認政策以及成本及開支（如土地收購及建築成本）的任何變動。此外，根據我們有關收入確認的會計政策，我們(i)於收入金額能夠可靠計量時；(ii)於未來經濟利益將可能流入該實體時；及(iii)於物業控制權轉至客戶時確認我們物業的銷售及預售收入。視乎合同條款及適用於該合同的法律規定而定，資產控制權可經過一段時間或於某一時間點轉移。倘本集團在履約過程中滿足(i)提供全部利益，而客戶亦同步收取並消耗有關利益；(ii)隨著本集團履約，創建及提升由客戶控制的資產；或(iii)沒有創建對本集團而言有其他用途的資產，而本集團可強制執行其權利收回至今已完成履約部分的款項，則資產控制權將經過一段時間轉移。倘資產的控制權經過一段時間轉移，收入確認將按整個合同期間已完成履約責任的進度進行。否則，收入於客戶獲得資產控制權的時間點確認。整體而言，我們開始出售或預售物業的時間與收入確認的時間存在差異。

我們各期間的經營業績或會大幅變動，視乎出售或預售的建築面積以及轉移物業控制權的時間而定。我們在某期間預售大量總建築面積，而由於自出售或預售所收取現金與收入確認之間的時間差異，我們未必會在相同期間產生相應較高的收入。因此，我們特定期間的中期業績未必可說明該財政年度的表現，或可與先前期間的業績比較。鑑於以上所述，董事認為，按期比較我們的經營業績並無意義，因為我們並無較大比例的經常性收入。若我們在一個或多個期間的經營業績並不符合市場預期，我們的股份價格或會受到重大不利影響。

我們為客戶按揭貸款提供擔保，故可能須對按揭銀行承擔有關客戶拖欠按揭付款的責任。

我們的絕大部分收入來自物業銷售，而部分買家申請銀行借款及按揭為其買房撥資。按照行業慣例，商業銀行要求我們為物業買家的按揭貸款提供擔保。我們通常會為買家提供按揭貸款擔保，直至(i)承按人獲發房地產權屬證書或(ii)物業買家償付按揭貸款（以較早者為準）為止。我們須向按揭銀行存入通常相當於擔保所涉按揭金額1%至5%的款額。倘客戶未能償還按揭貸款，按揭銀行或會從我們存入的金額中扣除相關款項，並要求我們實時根據擔保償還按揭的所有未償還結餘。按照行業慣例，我們不會對客戶進行任何獨立信用核查，而是依賴按揭銀行所作的客戶信用評估。我們的資產負債表未能反映該等或然負債。截至2018年4月30日，我們就客戶按揭提供的未解除擔保金額約為人民幣1,840.8百萬元。

風險因素

我們無法向閣下保證我們不會面臨與擔保相關的風險。倘出現任何重大違約，且我們被要求履行我們的擔保責任，則我們的財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。此外，在市場低迷的情況下，買家拖欠我們所擔保按揭付款的可能性或會上升。在該情況下，按揭銀行可能要求我們根據擔保償還未償貸款，而我們的業務、財務狀況及經營業績亦可能因此受到重大不利影響。

我們擁有涉及相關地方政府參與安置程序及清場工作的潛在開發項目，而有關安置程序或清場工作可能延誤或未能按計劃完成，因而對我們的土地收購及開發過程造成重大不利影響。

我們擁有兩個潛在開發項目（即禹州郭庄項目及鄢陵陽光城），涉及相關地方政府參與清場工作以預備土地進行公開招標、拍賣及掛牌出讓，包括土地勘探、賠償及／或安置受影響當地居民。未來，我們亦可能參與政府其他項目的該等工作。與受影響當地居民就有關賠償或持異議的居民拒絕搬遷的任何糾紛或訴訟可能會延誤安置程序及之後的土地收購及開發過程，進而可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們的物業開發業務可能會面臨客戶索償。

根據國務院頒佈並於1998年7月20日生效及於2018年3月19日修訂並生效的城市房地產開發經營管理條例及於2000年1月30日生效並於2017年10月7日修訂的建設工程質量管理條例，中國所有的物業開發商須就其建造或出售的物業提供若干質量保證。我們須向客戶提供該等保證。

我們無法向閣下保證未來不會面臨任何重大客戶索償而可能產生巨額開支以解決及／或結算有關索償，或倘我們延誤補救有關缺陷，則會損害我們的聲譽，進而對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。此外，我們亦未必能通過執行施工承包商向我們作出的質量保證而獲悉數賠償，甚或根本無法獲賠償，且我們自承包商保留的款項亦可能不足以賠償我們於質量保證項下的支付責任，因而可能進一步增加我們於有關客戶索償項下的責任。

風險因素

第三方物業銷售代理銷售及推廣我們物業項目的表現，或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成影響。

於往績記錄期間，我們曾就我們的其中一個項目的銷售及市場推廣委聘一名物業銷售代理。詳情請參閱本文件「業務－房地產開發流程－銷售及市場推廣－第三方銷售代理」一節。我們可能委聘第三方銷售代理，負責將來物業項目的銷售及市場推廣。

我們無法向閣下保證我們委聘的銷售代理在所有重大方面均符合適用於我們或彼等的中國法律法規。倘我們委聘的任何銷售代理在銷售及市場推廣活動中未能遵守適用的中國法律法規，我們可能會失去部分客戶，我們的聲譽及信譽、業務及經營業績亦可能受損。此外，倘我們委聘的任何銷售代理表現欠佳或我們無法及時委聘合適的銷售代理，我們的銷售可能會受到影響，我們的業務、財務狀況及經營業績亦可能會受到不利影響。

倘我們未有遵守土地出讓合同或拍賣或掛牌出讓成交確認書的條款，中國政府可對我們施加罰款或其他費用，且我們可能蒙受財務損失或失去我們過往於土地的投資以及開發項目的機會，這可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

根據現行中國法律及法規，倘我們在相關土地出讓合同規定的動工日期起計一年以上但兩年以內未動工建設，我們可能會被按土地出讓金的20%處以閒置土地費，或倘我們在所規定的動工日期起計兩年以上未動工建設，中國政府可無償收回土地使用權，除非延遲動工乃因不可抗力或政府行為所致。

於往績記錄期間，我們的若干項目未能在相關土地出讓合同中訂明的指定期限內動工。除有關(i)禹州陽光城熙園、(ii)北海龍城(94號地塊)及(iii)景福瑞苑(由我們提供項目管理服務的項目)的建設工程延期超過兩年外，其他項目延期不超過兩年。有關詳情，請參閱本文件「業務－法律程序、合規及內部控制－過往不合規事件－(A)延期動工」一節。

由於存在我們無法控制的因素，我們無法向閣下保證我們日後將能夠完全遵守土地出讓合同或拍賣或掛牌出讓成交確認書下的責任，我們亦無法向閣下保證我們的物業開發項目將不會因為上述延誤而須繳付閒置土地費或遭政府收回。倘我們因項目開發延誤或任何其他原因而未能遵守任何土地出讓合同或拍賣或掛牌出讓成交確認

風險因素

書的條款，我們可能會蒙受財務損失或失去我們過往的土地投資及開發項目的機會，這可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們依賴我們的商號及商標，而我們的商號或商標被盜用或不當使用，或會使我們的聲譽及盈利能力受損。

我們認為，商號及商標是我們品牌知名度的組成基礎，對我們的業務十分重要。截至最後可行日期，我們有六個在中國註冊的商標、一個已註冊的域名及一個在香港註冊的商標，均對我們的業務意義重大。我們並無發現我們的商號或商標遭遇任何侵權、盜用或未經授權使用而對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。我們無法向閣下保證我們的商號或商標日後不會被第三方盜用。未經授權使用或不當使用我們的商號或商標，均可能會危害我們的市場形象及聲譽，從而可能對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。品牌知名度很大程度上基於客戶的觀感，涉及多項主觀因素，即使是使客戶信任度降低的個別商業事件亦可能使其受損。有關我們商號或商標的任何訴訟或糾紛均可能產生大量成本及令資源分流，可能會對我們的業務及經營業績產生重大不利影響。

物業的估值可能有別於實際可變現價值並可予以調整。

我們物業的估值（載於本文件附錄三「物業估值報告」一節）乃基於多項假設得出，當中包括主觀及不確定因素。我們物業及土地儲備的評估價值所依據的假設包括：

- 賣方於市場出售物業權益，且並無可影響物業權益價值的遞延條款合同、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排；
- 除另有說明者外，物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷；及
- 擁有人可於整個土地使用權未屆滿期內自由且不受干擾地使用物業。

倘我們未能就項目的開發獲得必要批文，則物業估值師在評估物業價值過程中所用的部分假設將不會成為現實，我們物業的估值亦可能會偏離其實際可變現價值或對其可變現價值的預測。倘物業項目的開發以及國家及地方經濟狀況出現不可預見的變化，我們所持物業的價值可能會受到影響。

風險因素

我們物業開發項目的實際開發成本可能因成本波動而偏離我們最初的估計，從而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們於各物業開發項目之初估計相關開發成本總額，其中包括土地成本、建設及其他開發成本、資本化借款費用等。雖然我們制定了作業程序以監察開發工程的進度，盡量縮小與預先批准預算的偏差，惟我們的開發成本總額受多項可能非我們所能控制的因素影響。

近年來，我們的建築成本受中國的建設及安裝成本、勞工成本不斷攀升影響，且我們預期中國的建設及安裝成本、勞工成本日後將繼續上升。此外，中國物業市場在很大程度上受中國政府不時推出的政策及監管措施影響，這可能影響我們物業開發業務的多個方面，包括但不限於我們的融資成本以及物業項目的開發時間表，從而可能導致偏離我們最初估計的開發成本。倘我們項目的實際開發成本嚴重偏離最初的估計，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

相關中國稅務機構可能會質疑我們計算土地增值稅責任的基準，而這可能對我們的財務業績造成不利影響。

根據關於土地增值稅的相關中國法規，銷售或轉讓土地使用權、物業及其附帶設施得到收入的所有人士（包括公司及個人）須按物業增值介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。根據國家稅務總局發出的《國家稅務總局關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，土地增值稅責任必須於物業項目竣工後的指定期限內向相關稅務局繳清。

待向相關稅務機構繳清適用土地增值稅前，我們會不時根據相關中國稅務法律法規就全數適用土地增值稅計提撥備。由於我們部分項目分多期開發，計算土地增值稅的可扣減項目（如土地成本）會在不同開發期分攤。土地增值稅撥備乃根據我們自行估計的金額經考慮（其中包括）我們對可扣減開支的自行分攤作出，而可扣減開支須於繳清土地增值稅後由相關稅務機構最終確認。鑑於我們作出撥備與我們繳清全數應付的土地增值稅之間存在時間差異，相關稅務機構可能不同意我們分攤可扣減開支的方式或我們計算土地增值稅所依據的其他基準。因此，就某一期間錄得的土地增值稅開支可能須於其後調整。倘我們大幅低估某一期間的土地增值稅，則支付稅務機構所評估及向我們徵收的實際土地增值稅，可能會對我們下一期間的經營業績造成不利影響。

風險因素

總體而言，我們根據物業的位置及類型不同按現行市場慣例以每年銷售及預售所得款項1.5%至4.5%的稅率向有關稅務機構預付土地增值稅。我們根據銷售合同交付物業後確認相關銷售、計算土地增值稅開支及作出土地增值稅撥備。預付的土地增值稅屆時將在損益扣除並在中國法定財務報表中入賬作為土地增值稅開支。根據相關稅務條例，我們將在項目的所有施工工作及大部分銷售完成後與有關稅務機構聯繫進行土地增值稅清算。倘預付土地增值稅不足以支付全部土地增值稅款項，我們將調整土地增值稅開支並確定額外的應計款項。我們於整個往績記錄期間貫徹應用該慣例，而董事認為，該慣例為業內其他房地產單位普遍採用的慣例。據我們的中國法律顧問告知，根據有關稅務機構的確認，本集團中國附屬公司於往績記錄期間已遵守相關稅務規例並已悉數繳付稅務開支（其中包括土地增值稅）。

於2004年6月14日實施《河南省地方稅務局關於加強土地增值稅管理工作的通知》前，於關鍵時間有關土地增值稅的地方實施及詮釋尚不明確。因此，本集團於2004年或之前並無就15個已完工項目繳付土地增值稅。許昌市魏都區地方稅務局第三稅務分局（「魏都稅務局第三稅務分局」）亦確認概無就該等15個項目徵收額外的土地增值稅費用及／或就此處以懲罰。據中國法律顧問告知，魏都稅務局第三方稅務機構有權並合資格作出上述確認，該確認遭到更高中國稅務機構撤銷及質疑的可能性極低。據中國法律顧問進一步告知，由於中國稅務機構要求繳付尚未支付稅款的法定時限已屆滿且基於魏都稅務局第三方稅務機構的確認，主管稅務機構質疑有關上述15個項目的土地增值稅撥備的可能性極低。董事確認，我們並未遭遇相關稅務機構就該15個項目的土地增值稅進行的任何問詢或調查。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們作出撥備的土地增值稅金額分別約為人民幣26.2百萬元、人民幣38.5百萬元、人民幣66.5百萬元及人民幣26.8百萬元。我們的董事確認，除來自相關稅務機構的土地增值稅清算的一般問詢外，我們於往績記錄期間並無遭遇相關稅務機構就我們項目的土地增值稅進行的任何問詢或調查。

此外，我們無法向閣下保證土地增值稅的適用稅率不會調高，或中國政府或地方稅務機構不會廢除核定徵收法或我們日後可獲准採用核定徵收法。倘有關稅務機構釐定我們應支付更高的土地增值稅，則我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

風險因素

另外，由中國政府發出關於繳納土地增值稅的若干通知容許省級稅務機構根據地方情況制訂其本身的實施規則。倘若我們的項目所在城市或省份頒佈的實施規則要求我們同時支付所有未付土地增值稅或施加其他額外條件，則我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

我們的遞延稅項資產未來面對不確定因素。

應用會計政策時，管理層需對若干資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設無法從其他資料來源獲取。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及其他因素（包括在有關情形下被認為屬對未來事件的合理預期）作出。根據我們的會計政策，遞延稅項資產會於資產的稅基與其於合併財務報表內的賬面值之間產生一定程度的臨時差額時採用負債法確認。於2018年4月30日，我們確認遞延稅項資產約人民幣59.7百萬元。當管理層認為可能有未來應課稅利潤可用於抵銷臨時差額或稅項虧損時，則會確認有關若干臨時差額及稅項虧損的遞延稅項資產。實際動用情況或有不同。倘實際動用情況有所不同，本集團或須撇減遞延稅項資產，此乃可能會影響我們於有關財政期間的損益及財務狀況。

倘我們未能成功挽留目前主要人員為我們效力並僱用、培訓及挽留高級行政人員及其他熟練僱員，我們開發及成功推廣物業的能力可能會受損。

我們的業務增長及成功一直高度依賴若干高級管理層成員。有關董事及高級管理層的履歷詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。倘任何高級管理層因任何原因不再服務於我們，我們未必能夠找到替代彼等的合適人選。由於在中國爭奪具備物業開發經驗的高級管理層及主要人員的競爭激烈而合資格人選有限，故我們日後未必能夠挽留主要人員為我們效力或僱用、培訓及挽留具有經驗的高級管理人員或其他熟練僱員。此外，倘任何董事、高級管理團隊的任何成員或任何其他主要人員加入競爭對手或進行競爭性業務，我們可能會失去主要專業人員及員工。此外，隨著業務繼續增長，我們將須招募及培訓更多合資格人員。倘我們未能成功挽留目前主要人員為我們服務以及僱用、培訓及挽留高級行政人員及其他熟練僱員，則我們開發及成功推廣產品的能力可能會受損，且我們的業務及前景可能會受到不利影響。

風險因素

環保問題的潛在責任可能產生高額成本。

我們須遵守與環境保護相關的各項法律法規。環保法律可能禁止或嚴格限制於環境敏感地區或範圍內的物業開發活動。遵守環保法律法規可能會導致延誤並可能使我們產生高額合規及其他成本。項目建設延誤或未能按照計劃中的規格、時間表及預算完成項目建設，均可能損害我們作為物業開發商的聲譽、導致損失或延遲確認收入、回報下降以及因違反合同而產生責任。倘物業項目未能按時完成，預售單位的買家有權要求就延遲交付作出補償或可終止預售協議及申索損害賠償。

我們無法向閣下保證日後不會遭遇上述延誤或我們不會因任何該等延誤而承擔任何責任。我們的物業竣工或交付有任何延誤而產生責任，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

按照中國法律法規的規定，我們已聘請獨立第三方環境顧問就我們項目進行環境影響評估，且該等環境影響評估已提交予有關政府部門審批。所進行的環境影響評估可能並無反映所有環境責任或其影響程度，且我們未必知悉所有重大環境責任。倘項目的任何部分被發現不符合相關環境標準，相關機構可能會暫停我們在該項目的運作以及施加罰款及處罰，因而可能對我們的經營業績及財務狀況產生不利影響。

我們或會不時涉及經營所產生的法律及其他糾紛，包括與承包商、供應商或物業買家之間的任何糾紛或涉及土地使用權的糾紛。我們或會因此面對重大責任。

我們或會不時牽涉物業開發銷售各方（包括總承包商、供應商、業務合作夥伴及買家）產生的糾紛或涉及土地使用權事宜的糾紛。此等糾紛或會引起抗議、法律訴訟或其他程序，或會導致我們聲譽受損、產生高額成本及分散核心業務活動的資源及管理層精力。倘我們被指稱或被發現違反預售或銷售協議所規定的任何聲明或保證，物業買家或會對我們採取法律訴訟。此外，在經營過程中我們或會遇到監管機構的合規性問題，亦可能會面對行政訴訟及潛在不利裁決，因而須承擔責任及導致物業開發項目延誤。此外，我們或會涉及與承包商或供應商之間的糾紛。我們未來或會涉及其他訴訟或糾紛，或會對我們的業務、財務狀況、經營業績或現金流量造成重大不利影響。

風險因素

我們的保險保障範圍可能不足以涵蓋潛在責任或損失，因此可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們面臨各種有關業務的風險，且保險保障範圍可能不足或可能並無相關的保險保障。此外，與中國一般行業慣例一致，我們並無針對訴訟風險、業務中斷風險、產品責任或本集團要員投購保險。有關詳情請參閱本文件「業務－保險」一節。此外，某些虧損無法按商業合理條款投購保險，如因地震、戰爭、內亂及若干其他不可抗力事件而蒙受的損失。按照一般商業及行業慣例，我們並無投購涵蓋該等損失的保險。倘產生高額虧損或債務，而我們並無投購保險或投購的保險不足以涵蓋此等虧損或債務，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

往績記錄期間，我們並無完全遵守適用的中國法律法規。

往績記錄期間，我們並無完全遵守適用的中國法律法規。詳情請參閱本文件「業務－法律程序、合規及內部控制－過往不合規事件」一節。倘日後因該等不合規事件而被判決或被處罰，我們的業務、財務狀況、現金流量及經營業績可能受到不利影響。

日後的投資或收購可能對管理業務的能力造成重大不利影響，有損經營業績及財務狀況。

我們或會作出與業務相輔相成的戰略投資及收購。然而，我們作出成功戰略投資及收購的能力，在很大程度上視乎物色到滿足投資及收購準則的合適收購對象、按有利條款取得融資及（如相關）取得所需監管批文的能力。倘因監管、財務或其他限制而無法作出或被限制作出有關戰略投資或收購，我們或無法有效執行投資或擴展戰略。

收購一般涉及多項風險，包括但不限於：

- 難以整合所收購業務的業務及人員；
- 我們正在經營的業務可能中斷，分散管理層注意力；
- 難以維持統一標準、控制、程序及政策；

風險因素

- 因整合新管理層及人員，令與僱員及客戶的關係受損；
- 與所收購業務相關的潛在責任及過往不合規事件未有披露；
- 保持及提升所收購業務或資產價值的要求高於計劃；及
- 與收購有關的商譽或其他無形資產的攤銷及潛在減值撥備，以及所收購業務在收購日期後蒙受的虧損，令經營業績受到不利影響。

我們或無法按有利條款或在理想時間內進行收購或投資。即使我們能夠如願成功進行收購或投資，亦無法向閣下保證收購或投資將取得原定水平的回報。此外，我們或需就有關收購及投資進行額外股本融資。倘取得任何有關額外股本融資，或會導致現有股東的股權攤薄。上述任何因素均可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景造成重大不利影響。

人民防空工程使用權的轉讓並不確定，倘中國政府宣佈進入戰爭狀態，我們可能須向客戶退還有關轉讓的代價並承擔不利法律後果。

於往績記錄期間，我們已簽訂合同將物業開發項目中的人民防空工程用作停車場（「指定停車場」）的權利轉讓予客戶。據我們的中國法律顧問告知，根據《中華人民共和國人民防空法》，投資者可於平時管理並使用人民防空工程並以此賺取利潤。此外，人民防空工程的使用單位須根據《人民防空工程平時開發利用管理辦法》取得人民防空工程平時使用證。基於相關人民防空主管機構的確認及／或與之會談，在許昌市（包括禹州市、長葛市及鄢陵縣）及鄭州市無需有關許可。

根據相關中國法律法規，人民防空工程的投資者可在和平時期使用（包括租賃）及管理人民防空工程並以此賺取利潤，但不得損害人民防空工程的功能。人民防空工程的設計、施工及質量亦須符合中國政府制定的防護標準和質量標準。因轉讓指定停車場的使用權存在不確定性，倘客戶不能按照適用的法律法規維護指定停車場，我們

風險因素

雖有上述轉讓合同，但判決指定停車場的使用權仍歸我們所有時，我們可能須在規定的時間內採取整改措施，被處以人民幣10,000元至人民幣50,000元不等的罰款，且有責任支付由此產生的任何損害賠償。

倘中國政府宣佈進入戰爭狀態，中國政府可能會接管人民防空工程，將有關工程用作人民防空洞。因轉讓指定停車場的使用權存在不確定性，倘戰時客戶未能按中國政府要求交付指定停車場，我們雖有上述轉讓合同，但判決指定停車場的使用權仍歸我們所有時，我們可能須向客戶退還上述轉讓的代價，並會受到中國政府的制裁。據中國法律顧問告知，根據中國法律法規該戰爭制裁狀況並不確定。然而，根據《中華人民共和國人民防空法》，我們可能須於規定的時間內採取整改措施，被處以人民幣10,000元至人民幣50,000元不等的罰款，且有責任支付由此產生的任何損害賠償。

倘發生上述任何情況，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

我們可能無法獲得與就安置房建設與地方政府簽訂的合作協議或獲地方政府授出的批准有關的地塊的土地使用權，因此，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

於往績記錄期間，我們參與安置房業務，這是收購用作物業開發的相關地塊的前提條件。我們相信，參與有關業務能使我們(i)在初期更深入了解有關地塊及各地塊所處區域；(ii)與相關政府或政府機構維持良好的合作關係，並在有關社區提升我們的品牌及專業形象，我們相信這將令我們在該等地區的後續公開招標、拍賣或掛牌出讓中受惠；及(iii)以具有成本效益的方式取得極具增值潛力的城鎮地區的地塊。然而，該業務不會構成土地出讓合同。我們無法向閣下保證該等安排最終將使我們購得任何土地使用權或簽訂任何土地出讓合同，亦不能保證政府機構將就該等地塊授予我們土地使用權或發出相關土地使用證。於最後可行日期，我們在拆遷初期已提供資金的一個項目（即禹州郭庄項目）尚待取得相關地塊的土地使用權。倘我們未能獲得或在獲得土地使用權時遭遇重大延誤，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

風險因素

根據我們與相關政府部門合作的經驗，代表政府機構支付的大部分費用（安置費用及拆遷費用）將以土地出讓金返還形式補償予我們。於往績記錄期間，就相關地方政府就安置房單位所產生的開支接獲還款並無具體時間規定及先決條件。通常，我們會在成功競得土地後要求地方政府償還所產生的相關開支，而地方政府將審核我們的要求。然而，地方政府向我們作出有關還款並無具體時間規定。因此，無法保證地方政府將按時作出有關還款。倘退還我們所產生的安置及拆遷費用出現任何延遲或並無作實，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

與中國房地產開發行業有關的風險

中國房地產市場受到嚴格監管，受頻繁頒佈可能會對物業開發商造成不利影響的新法規規限。

中國政府通過行業政策及其他經濟措施對中國房地產市場的增長及發展施加大量直接及間接影響。該等措施包括設定利率、提高銀行存款準備金率、實施貸款限制、增加有關物業轉讓的稅項及徵費、限制外商投資及貨幣匯兌。自2004年以來，中國政府推出了一系列旨在對房地產市場增長進行全面控制的法規及政策，其中包括：

- 嚴格執行閒置土地的相關法律法規；
- 限制向持有大量閒置土地及空置商品房的物業開發商授予或續批循環信貸融通；
- 禁止商業銀行向開發項目資本比率低於若干規定百分比的物業開發商放貸；及
- 禁止中國商業銀行向物業開發商發放用於支付土地出讓金的貸款。

具體而言，中國政府亦出台下列政策，（其中包括）專門控制國內一線城市住宅物業市場的增長：

- 限制(a)在同一城市擁有兩套以上住宅物業的居民；(b)在同一城市擁有一套以上住宅物業的非居民；或(c)超出指定時限後未有提供納稅證明或社會保險供款證明的非居民購買額外住宅物業；

風險因素

- 限制個人借款人每月按揭供款上限及每月債務償還總額上限，以及對購買第三套或以上住宅物業的家庭停止發放按揭貸款；
- 根據持有年限和物業類型，對二手房轉讓銷售所得款項徵收增值稅；
- 提高家庭購買第二套住宅物業的最低首付；
- 收緊房地產市場對擁有一套以上住宅物業的個人及其家庭成員發放個人住房貸款的控制；及
- 限制向購買第二套（或以上）住宅物業的職工及其家庭成員發放個人住房公積金貸款。

過往，中國多個城市關於穩定房價及對物業所有權施加限制的若干措施有所放寬，然而，我們無法保證中國政府將不會實施其他緊縮措施，從全國、省、市及／或地方層面遏制中國房地產市場，在任何一種情況下，中國房地產的交易量及售價的下降趨勢或會持續或進一步加大，因而可能對及／或持續對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們獲得新項目及相關投資的能力或會受中國政府出台的有關外商投資中國房地產市場的政策及法規的限制。

過去幾年，中國政府出台了一系列旨在規範外商投資房地產行業的政策及法規。2007年5月23日，商務部及國家外匯管理局發佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》（「50號文」），於2015年10月28日，商務部對50號文進行了修訂。進一步詳情請參閱「中國監管概覽」一節。

中國法律及法規禁止建設別墅及高爾夫球場。我們的開發中項目概無別墅或高爾夫球場。倘日後亦開發該等物業，我們的開發將受到該等禁令政策限制。

根據上述通知規定，倘我們日後計劃擴大業務範圍或運營規模、參與新項目開發或運營或增加中國外商投資附屬公司的註冊資本，須向相關審批當局提出申請。倘中國政府發佈其他政策或法規，進一步規範或限制外商投資中國房地產行業，倘這些政

風險因素

策或法規直接適用於我們的業務，我們取得新項目的能力或會受到影響，且我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

中國房地產市場行業競爭性強、競爭激烈，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們經營或計劃擴展業務所在城市的房地產市場競爭激烈。現有及潛在競爭對手包括我們經營所在城市或市場擁有廣泛業務的大型國家及地區物業開發商及地方物業開發商。我們與競爭對手在土地收購、地理位置、管理專長、財務資源、可用交通基礎設施、土地儲備及土地儲備區規模、產品質量、客戶的品牌認知度、客戶服務與支持、定價及設計質量等方面展開競爭。我們或會尋求在激烈競爭中進一步鞏固我們於該等城市中的市場地位。

近年來，大批物業開發商開始在中國從事物業開發及投資項目。該等物業開發商包括國內外大型物業開發商、國有及私營物業開發商。我們很多競爭對手（包括國內頂級開發商）的財務及其他資本資源、經驗、市場推廣及其他實力及／或知名度可能在我們之上。我們經營所在的不同城市的現有及潛在競爭對手均有所不同。若干當地競爭對手較我們有更深入的當地知識、更廣泛的業務關係及／或在相關地方市場有更悠久的經營往績記錄。物業開發商之間的競爭可能導致土地成本及原材料成本上升、優質施工承包商短缺、房地產供應過剩，以致房地產價格下降、政府延遲發放批文及吸引或挽留優秀員工的成本增加，凡此種種可能對我們的業務造成重大不利影響。我們無法向閣下保證日後能在與現有或潛在競爭對手的競爭中取勝，或有關我們業務活動的競爭加劇不會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

倘由於上述的一項、多項因素或類似因素，住宅物業的需求或市場價格大幅下降，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

風險因素

與中國有關的風險

中國的經濟、政治、社會狀況及政府政策可能對我們的業務、前景、財務狀況及財務業績造成不利影響。

我們在中國經營業務。中國經濟逐步由中央計劃經濟轉型為以市場為導向的經濟。三十多年來，中國政府實施經濟改革措施，在中國經濟發展過程中善用市場力量。我們無法預測中國經濟、政治和社會狀況以及法律、法規和政策的變化是否會對我們當前或未來的業務、財務狀況或經營業績造成不利影響。

此外，中國政府進行的多項經濟改革並無先例或屬試驗性質，預計隨時間的推移而不斷改進和完善。改進和調整過程未必會對我們的運營和業務發展產生正面影響。例如，中國政府曾實施一系列措施，旨在減慢政府認為過熱的部分經濟領域（包括房地產行業）的發展。這些措施以及中國政府的其他措施和政策可能導致中國經濟活動整體水平下降，進而對我們的業務及財務狀況造成不利影響。

人民幣價值波動可能會對閣下的[編纂]產生重大不利影響。

我們的絕大部分收入和支出均以人民幣計值，支付股份的股息（如有）將以港元計值。另一方面，人民幣貶值將對我們以外幣向股東派付任何股息（如有）的價值造成不利影響，或令我們須動用更多人民幣資金償還任何等值金額的外債。

人民幣匯率波動受（其中包括）政治和經濟狀況及中國外匯體制與政策變動的影響。自2005年7月起，人民幣不再與美元掛鉤。雖然中國人民銀行經常干預外匯市場，限制人民幣匯率的波幅，但日後人民幣兌美元可能出現大幅升值或貶值。

在中國，可用於降低人民幣兌其他貨幣的匯率波動風險的對沖工具有限，且對沖工具的成本可能隨時間的推移而大幅波動，超過降低貨幣波動所帶來的潛在利益。截至最後可行日期，我們尚未簽訂任何對沖交易以降低外匯風險。在任何情況下，可供使用的該等對沖工具及其有效性均可能有限，且我們可能無法成功對沖風險，甚或根本無法對沖風險。

風險因素

中國全國和地區經濟及我們的前景可能受自然災害、天災和流行病爆發的不利影響。

我們的業務受中國整體經濟和社會狀況影響。自然災害、流行病及其他我們無法控制的天災可能對中國的經濟、基礎設施及人民生計造成不利影響。中國部分城市可能面臨洪水、地震、暴風雨或乾旱的威脅。此外，過去爆發的流行病（視乎規模而定）曾對中國全國和地區經濟造成不同程度的破壞。倘中國尤其是我們經營所在的城市再次爆發非典型肺炎、H5N1禽流感、H1N1流感或爆發任何其他流行病（包括中東呼吸系統綜合症及H7N9禽流感病毒傳播），可能嚴重干擾我們的物業開發項目、銷售及市場推廣工作，進而可能對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。

中國政府對外幣兌換的控制可能會限制我們的外匯交易，包括股份的股息派付。

目前，人民幣仍不能自由兌換為任何外幣，且外幣兌換和匯款受中國外匯法規規管。不能保證在特定匯率下，我們將擁有足夠外匯滿足外匯需求。按照當前中國外匯管制制度，我們進行的經常項目項下的外匯交易（包括股息支付）無須國家外匯管理局事先批准，但須提交此類交易的書面證明材料，並在持牌進行外匯業務的境內指定外匯銀行進行此類交易。然而人民幣兌換為外幣及匯出中國以支付資本開支，例如償還以外幣計值的債項等，則須經相關政府部門批准。資本項目外匯交易的限制亦可能影響附屬公司透過債務或股權融資（包括透過貸款或我們的出資）取得外匯的能力。此外，中國政府日後可能酌情限制使用外幣進行經常項目交易。按照現行外匯法規，[編纂]後，我們將能夠在遵守若干程序規定的情況下以外幣支付股息，而無須事先經國家外匯管理局批准。然而，無法保證這些以外幣支付股息的外匯政策在未來將繼續有效。此外，任何外匯不足均可能限制我們獲得足夠外匯用作向股東派付股息或滿足任何其他外匯規定的能力。倘我們未能取得國家外匯管理局批准將人民幣兌換為任何外匯作任何上述用途，則我們的資本開支計劃，甚至業務、經營業績及財務狀況均可能受到重大不利影響。

風險因素

中國法律法規的詮釋涉及不確定因素，且中國當前的法律環境可能會限制閣下獲得的法律保障。

我們的業務主要在中國經營並受中國法律法規的規管。我們絕大部分附屬公司均位於中國境內並受中國法律法規的規管。中國的法律體系是基於成文法的民法體系，以往的法院判決並無先例價值，僅可作為參考。此外，中國的成文法通常以原則為導向，須由執法機構作出詳細詮釋方可進一步應用及執行有關法律。自1979年以來，中國立法機構已就外商投資、企業組織與管治、商業交易、稅務及貿易等經濟事務頒佈有關法律法規，旨在發展全面的商業法律體系，包括有關房地產所有權及開發的法律。然而，由於該等法律法規仍未完善，且已公佈的案例數量有限及先前的法院判例不具法律約束力，故對中國法律法規的詮釋存在一定程度（有時是很大程度）的不確定因素。視乎政府機構或以何種方式或由何人向該政府機構作出申請或呈列案例，我們與競爭對手相比可能獲得較為不利的法律法規詮釋。此外，在中國進行任何訴訟均可能會持續很長時間並產生大量訴訟費，亦會分散資源與管理層的注意力。所有該等不確定因素均可能限制外國投資者（包括股東）獲得的法律保障。

本公司為倚賴附屬公司款項作為資金的控股公司，故限制我們的中國附屬公司向我們支付股息的能力或會對我們開展業務的能力造成重大不利影響。

我們為一間於開曼群島註冊成立的控股公司，主要透過中國的附屬公司經營我們的核心業務。我們倚賴附屬公司派付股息提供所需現金，包括償還我們產生的任何債務及派付我們宣派的任何股息所需的資金。倘任何附屬公司日後以其本身名義產生債務，債務文據或會限制其向我們派付股息或就其股本權益作出其他分派。此外，根據相關法律規定及我們的中國附屬公司各自組織章程細則條文，我們的中國附屬公司須每年按照中國會計準則撥出其稅後利潤的若干百分比作為儲備金。因此，我們的中國附屬公司向我們轉撥其任何部分收入淨額（不論以股息、貸款或墊款形式）的能力或會受到限制。此外，銀行融通額度限制性契約、信託融資安排或我們或我們的附屬公司日後可能簽訂的其他協議（如有），亦可能會限制中國附屬公司向我們作出分派的能力。對我們的中國附屬公司向我們派付股息的能力的任何限制或會對我們的發展、作出可能對我們業務有利的投資或收購、派付股息、償還債務或以其他方式為業務提供資金及經營業務的能力造成重大不利限制。

如果我們的實益擁有人未能遵守國家外匯管理局有關特殊目的公司的法規，可能會對我們業務經營造成重大不利影響、限制我們向中國附屬公司注資的能力、限制中國附屬公司向我們分派利潤的能力或導致我們遭受罰款。

75號文於2005年11月1日生效及於2014年7月14日被37號文取代。為簡化審批流程及促進跨境投資，國家外匯管理局頒佈37號文以修訂及規管有關及涉及返程投資外匯

風險因素

登記的事宜。根據37號文，(a)中國居民（「中國居民」，包括中國居民個人及中國機構）須向國家外匯管理局相關分局辦理登記方可以境內及／或境外合法資產或股權向由中國居民以投資或融資為目的而直接設立或間接控制的境外特殊目的公司（「境外特殊目的公司」）出資；及(b)初步登記後，中國居民個人亦須就境外特殊目的公司的任何重大變動，包括（其中包括）境外特殊目的公司的中國居民個人股東、名稱及經營期限變更，或中國居民個人增加或減少境外特殊目的公司的註冊資本、中國居民個人進行股份轉讓或置換及境外特殊目的公司的任何合併或分立事項，及時向國家外匯管理局相關分局辦理登記。根據37號文及其他相關外匯法規，未能辦理上述登記手續或會導致處罰，包括對境外特殊目的公司的中國附屬公司向其境外母公司分派股息的能力施加限制。

身為中國居民的間接股東須在各重大方面就特殊目的公司融資活動的任何重大變動遵守外匯登記規定。我們無法向閣下保證我們身為中國居民的所有股東將會根據國家外匯管理局有關規定辦理所有適用登記手續，或對之前已辦理的登記進行更新。倘我們的中國居民股東未能或無法遵守本文所載登記手續，可能會導致有關中國居民股東遭受罰款及法律制裁、限制我們的跨境投資活動或限制我們的中國附屬公司向我們分派股息的能力，或限制我們向我們的中國附屬公司注入額外資金或發放貸款的能力。

我們無法保證本文件所載與中國、中國經濟及中國物業行業有關的事實、預測及其他統計數據的準確性。

本文件所載與中國、中國經濟及中國物業行業有關的若干事實、預測及其他統計數據源自多種政府、官方或公共出版物。然而，我們無法保證該等資料的質量或可靠性。該等資料未經我們、獨家保薦人或我們或其各自聯屬人士或顧問編製或獨立核實，故我們概不就該等事實、預測及統計數據的準確性發表任何聲明，而該等事實、預測及統計數據可能會與中國境內外編製的其他資料不一致。然而，我們已合理審慎轉載及／或摘錄官方政府出版物，以於本文件內披露。

由於搜集方法可能有缺陷或不奏效，或已公佈資料與市場慣例有差異，本文件所載該等事實、預測及統計數據可能不準確或不可與其他經濟體編製的事實、預測及統計數據互相比較。此外，我們無法向閣下保證該等事實、預測及統計數據的呈列或編製基準或準確程度（視情況而定）與其他司法權區相同。因此，閣下不應過於依賴本文件所載與中國、中國經濟及中國物業行業有關的事實、預測及統計數據。

風險因素

與[編纂]有關的風險

由於我們是一家開曼群島公司，而開曼群島法律對少數股東的保障或有別於香港或其他司法權區的法律，故閣下在保障閣下權益時可能存在困難。

我們是一家在開曼群島註冊成立的獲豁免公司，而我們的公司事務受我們的組織章程大綱及細則、公司法及開曼群島普通法規管。開曼群島有關保障少數股東權益的法律可能有別於香港及其他司法權區的現行法令及司法先例。因此，本公司少數股東可獲得的補償可能未如根據香港或其他司法權區法例可獲得者有效。進一步資料請參閱本文件附錄四「本公司組織章程及開曼公司法概要」一節。

[編纂]

風險因素

[編纂]

可能會對與[編纂]相關的每股股份盈利產生攤薄影響並對日後盈利產生影響。

我們已有條件採納購股權計劃。有關購股權計劃的詳情，請參閱本文件附錄五「法定及一般資料－其他資料－購股權計劃」一節。日後發行根據購股權計劃可能授出的任何購股權會導致已發行股份數目增加，且可能攤薄股東的所有權百分比、每股股份[編纂]及每股股份資產淨值。

[編纂]

風 險 因 素

控股股東對本公司擁有重大控制權，而彼等的利益未必與我們其他股東的利益一致。

於[編纂]及[編纂]完成後，假設[編纂]並無獲行使，控股股東將實益擁有我們發行在外股本約[編纂]%。因此，控股股東將對我們的業務擁有重大控制權。憑藉對我們股本的所有權及彼等於董事會的職位，控股股東將能夠在股東大會或董事會會議上透過表決對我們的業務及對我們及其他股東而言屬重大的其他事宜施加重大影響，包括：

- 董事的選舉；
- 高級管理層成員的甄選；
- 派付股息及其他分派的金額及時間；
- 收購或與另一實體合併；
- 整體策略及投資決策；
- 發行證券及調整資本架構；及
- 修訂組織章程細則。

控股股東的利益可能有別於其他股東的利益，且彼等可按照其自身利益自由進行表決。例如，控股股東或會選擇促使我們的業務尋求與其他股東利益相衝突的戰略目標。倘控股股東的利益與其他股東的利益發生衝突，其他股東可能會因此處於不利情況。

豁免嚴格遵守上市規則

為籌備[編纂]，我們已尋求豁免嚴格遵守以下上市規則的相關條文：

關連交易

本集團成員公司已進行若干交易，而根據上市規則，該等交易將於[編纂]後構成本公司的不獲豁免持續關連交易。有關協議項下交易須遵守上市規則第14A章的申報、年度審核、公告及／或通函以及獨立股東批准的規定，而我們已申請豁免遵守上市規則第14A.105條的適用規定。我們已獲聯交所批准就該等不獲豁免持續關連交易豁免嚴格遵守上市規則第14A章所載公告及／或通函及獨立股東批准規定。有關該等不獲豁免持續關連交易及豁免情況的其他詳情載於本文件「關連交易」一節。

管理層人員留駐香港

根據上市規則第8.12條，申請在聯交所主板作第一[編纂]的發行人須有足夠管理層人員留駐香港，此通常指該發行人至少須有兩名執行董事常駐香港。然而，由於我們的核心業務及營運位於中國，且我們於香港目前並無或預期於不遠將來不會有業務營運，故我們高級管理層團隊成員（除我們的財務總監兼公司秘書梁錦暉先生外）現時及未來將繼續駐於中國。目前，本集團並無執行董事常駐香港。再者，董事認為，本公司僅僅為遵守上市規則第8.12條而另行委任香港居民為執行董事或調任中國的任何執行董事常駐香港，在實際上有困難，商業上亦屬不可行。我們不會為符合前述規定而派駐，亦不擬於可見未來派駐任何管理層人士留駐香港。

因此，我們已向聯交所申請及聯交所已批准本公司豁免嚴格遵守上市規則第8.12條有關足夠管理層人員留駐的規定，惟須符合以下條件以確保聯交所與我們維持定期及有效溝通：

1. **授權代表：**根據上市規則第3.05條，我們將委任兩名授權代表及一名替補授權代表，分別為執行董事王權先生及我們的公司秘書及財務總監梁錦暉先生以及執行董事李先生（作為前述兩人的替補授權代表），彼等將作為我

豁免嚴格遵守上市規則

們與聯交所溝通的主要渠道。梁錦暉先生常駐香港。我們的建議授權代表（包括替補授權代表）各自已確認，彼等各自均能在聯交所要求時於合理時間內與聯交所會面討論有關事宜，並將可藉電話、電郵及傳真方式迅速取得聯絡，及彼等各自均持有有效旅遊證件並可於有關證件屆滿時合資格申請續期。倘授權代表名單及聯絡詳情有任何變動，我們將即時告知聯交所。

- 2. 董事：**所有授權代表將有途徑聯絡董事會全體成員（包括獨立非執行董事），彼等各自獲授權代表本公司與聯交所聯絡，以及代表高級管理層團隊隨時及於其認為必要時就任何事宜聯絡董事。倘任何董事各自的聯絡詳情有任何變動，我們將即時告知聯交所。

為加強與聯交所、授權代表及董事之間的溝通，全體董事（包括獨立非執行董事）將向授權代表及替補授權代表提供彼等各自的辦公電話號碼、手機號碼、傳真號碼及電郵地址（如適用）。倘任何董事（包括獨立非執行董事）預期會出差及／或因其他理由而不在辦公室，彼將須向授權代表及替補授權代表提供彼住宿地點的電話號碼或其他通訊方式。

所有並非常駐於香港的董事（包括獨立非執行董事）亦擁有或合資格申請有效旅遊證件出入香港及在有需要時能於合理時間內與聯交所相關成員會面。

- 3. 合規顧問：**根據上市規則第3A.19條，我們已委任及將留聘中國光大融資擔任合規顧問，彼將根據上市規則的規定充當與聯交所聯絡的額外渠道，任期自[編纂]開始，直至我們就[編纂]後首個完整財政年度的財務業績方面符合上市規則第13.46條當日為止。合規顧問將可回覆聯交所的查詢，並將在無法聯絡授權代表時充當我們與聯交所溝通的主要渠道。

豁免嚴格遵守上市規則

我們亦將促使授權代表、董事及其他相關高級職員於合規顧問就履行上市規則第3A章所載合規顧問的職責而可能需要或合理要求時即時提供有關資料及協助。我們將確保本公司、授權代表、董事及其他相關高級職員以及合規顧問之間有充足及有效聯絡方式，並將告知合規顧問聯交所與本公司之間的所有通訊及交流。

- 4. 其他專業顧問：**我們亦將於[編纂]後委任及留聘其他專業顧問（包括法律顧問），以協助我們處理聯交所可能提出的任何問詢及確保進行有效溝通。

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

董事及參與[編纂]的各方

董事

姓名	居住地址	國籍
----	------	----

執行董事

李小冰先生	中國 河南省 許昌市 文峰路南段 楓丹白露5號樓 1單元1層西戶	中國
-------	---	----

王振峰先生	中國 河南省 許昌市德星路 NAPA溪地小區10號樓 1單元1601室	中國
-------	---	----

齊春風女士	中國 河南省 許昌市 文博路威尼斯花園家屬院 9號樓1單元3層東戶	中國
-------	---	----

王權先生	中國 河南省 許昌市 解放路南段 西河小區10號樓 4單元4層東戶401室	中國
------	--	----

獨立非執行董事

李國麟先生	香港 九龍鑽石山 宏景花園6座 13樓F室	英國
-------	--------------------------------	----

魏劍先生	香港 九龍大角咀 深旺道8號 君滙港3座 39樓F室	澳大利亞
------	--	------

方征先生	香港 新界將軍澳 新都城一期5座 2樓B室	中國
------	--------------------------------	----

有關進一步詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

董事及參與[編纂]的各方

參與[編纂]的各方

獨家保薦人

中國光大融資有限公司

香港

銅鑼灣

希慎道33號

利園一期

24樓

[編纂]

董事及參與[編纂]的各方

[編纂]

董事及參與[編纂]的各方

本公司法律顧問

關於香港法例

**羅陳律師事務所有限法律責任合夥
與競天公誠律師事務所聯營**

香港
皇后大道中15號
置地廣場約克大廈
15樓1502室

關於中國法律

廣東恒益律師事務所

中國
廣州市
珠江新城
珠江東路6號
廣州周大福金融中心3409-3412室

關於開曼群島法例

Conyers Dill & Pearman

Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

獨家保薦人及[編纂]法律顧問

關於香港法例

盛德律師事務所

香港
中環
國際金融中心二期
39樓

關於中國法律

北京大成律師事務所

中國
北京
朝陽區
東大橋路9號
僑福芳草地D座7層
郵編：100020

核數師及申報會計師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港
中環
太子大廈
22樓

董事及參與[編纂]的各方

行業顧問	高力國際物業顧問（香港）有限公司 香港 灣仔 港灣道18號 中環廣場 5701室
合規顧問	中國光大融資有限公司 香港 銅鑼灣 希慎道33號 利園一期 24樓
物業估值師	高力國際物業顧問（香港）有限公司 香港 灣仔 港灣道18號 中環廣場 5701室
獨立內部控制顧問	馬施雲諮詢有限公司 香港 九龍 尖沙咀 廣東道30號 新港中心1座 812室

[編纂]

公司資料

註冊辦事處
Cricket Square, Hutchins Drive
PO Box 2681, Grand Cayman
KY1-1111, Cayman Islands

中國總部
中國
河南省
許昌市
西大街

香港主要營業地點
香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園一期1902室

公司秘書
梁錦暉，*HKICPA*
香港
九龍彩虹道
采頤花園7座
15樓J室

根據上市規則委任的
授權代表
王權
中國
河南省
許昌市
解放路南段
西河小區10號樓
4單元4層東戶401室

梁錦暉
香港
九龍彩虹道
采頤花園7座
15樓J室

根據公司條例第16部委任
的授權代表
梁錦暉
香港
九龍彩虹道
采頤花園7座
15樓J室

審核委員會
李國麟 (主席)
魏劍
方征

公司資料

薪酬委員會

方征 (主席)
李國麟
魏劍

提名委員會

李小冰 (主席)
李國麟
方征

法律合規委員會

方征 (主席)
李國麟
王振峰

[編纂]

主要往來銀行

中國工商銀行
許昌分行
中國
河南省
許昌市
七一路89號

中國民生銀行
許昌分行
中國
河南省
許昌市
建安大道與興業路交匯處

中國建設銀行股份有限公司
禹州分行
中國
河南省
禹州市
鈞官窯路306號

公司網址

www.everreachgroup.com (網站所載內容並不構成
本文件的一部分)

行業概覽

本節所載若干資料摘錄自政府官方刊物及行業資料來源以及委託獨立第三方高力國際編製的高力報告。我們相信資料來源為該等資料的適當來源，並已合理審慎摘錄及轉載該等資料。我們並無理由相信該等資料失實或存在誤導成份，或遺漏任何事實導致該等資料失實或存在誤導成份。雖然我們已合理審慎地編製及轉載來自政府官方及非官方資料來源的該等資料，惟我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]或參與[編纂]的任何其他方（高力國際除外）均無獨立核實有關資料，亦無就其準確性發表任何聲明。因此閣下不應過分依賴該等資料。

資料來源

就[編纂]而言，我們已委託獨立第三方高力國際編製高力報告，當中載有有關中國及我們經營所在城市房地產市場的必要資料，以供載入本文件。高力國際已就編製高力報告向我們收取總費用188,000港元，我們相信該金額與該等報告的市場價格一致。

高力國際為一家國際房地產諮詢集團，為房地產市場各界別的業主、投資者及開發商提供估值及諮詢等多種服務。高力國際在香港設有持牌辦事處。

就[編纂]而言，高力國際亦擔任我們的物業估值師。高力國際所編製有關我們所持物業權益的物業估值報告載於本文件附錄三。高力國際透過互相獨立的兩個業務團隊提供服務。本節主要由指定市場研究團隊根據下列各項編製：

- 多份政府刊物數據；
- 實地調研；
- 專有數據庫；及
- 知名研究機構中國房地產指數系統（「中國房地產指數系統」）。

高力國際採納上述資料來源並認為其可靠的主要理由如下：

1. 採納中國各政府機構的官方數據及公告乃一般市場慣例；及

行業概覽

2. 高力國際了解高力國際專有數據庫及所訂閱的中國房地產指數系統數據庫的數據收集方法及數據來源。

高力國際於編製本章節時倚賴下列假設：

- 本公司所提供選定項目的所有土地交易記錄及合同平均售價均真實準確；
- 統計局公佈的所有數據均真實準確；
- 自有關地方房屋管理局收集的所有住宅銷售交易資料均真實準確；
- 自國土資源管理局收集的所有土地交易記錄均真實準確；及
- 若所訂閱數據來自知名公共機構，高力國際將倚賴該等機構的誠信及專業知識。高力國際將不會核實此等資料或報告的準確性，並對其準確性概不負責。

董事經合理審慎調查後確認，自高力國際編製高力報告日期起市場資料並無不利變動，以致可能對本節所載資料形成保留意見、有所抵觸或造成影響。

1. 中國經濟概覽

自20世紀70年代末經濟改革以來，中國經濟迎來一輪高速增長期。儘管近年來全球經濟凸顯不確定性及波動性，中國經濟仍然保持穩定增長，並保持了其作為全球發展最快的經濟體之一的地位。於2017年，其實際國內生產總值同比增長約6.9%，為全球具有最高實際國內生產總值增長率的經濟體之一。名義國內生產總值由2010年的約人民幣408,903億元增至2017年的約人民幣827,122億元，複合年增長率為約10.6%。同期，人均國內生產總值的複合年增長率為約9.8%，由2010年的約人民幣30,867.0元增至2017年的約人民幣59,501.8元。

行業概覽

下表載列所示年度中國主要經濟及人口統計數據。

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年 (概約)	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 (2010年至 2017年)
人口(百萬人)	1,340.9	1,347.4	1,354.0	1,360.7	1,367.8	1,374.6	1,382.7	1,390.1	0.5%
城鎮人口(百萬人)	669.8	690.8	711.8	731.1	749.2	771.2	793.0	813.5	2.8%
城鎮化率	49.9%	51.3%	52.6%	53.7%	54.8%	56.1%	57.4%	58.5%	2.3%
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	40,890.3	48,412.4	53,412.3	58,801.9	63,646.3	67,670.8	74,412.7	82,712.2	10.6%
實際國內生產總值增長率	10.6%	9.5%	7.7%	7.7%	7.4%	6.9%	6.7%	6.9%	7.9%*
人均國內生產總值(人民幣元)	30,867.0	36,403.0	40,007.0	43,852.0	47,203.0	50,251.0	53,935.0	59,501.8	9.8%
固定資產投資(人民幣十億元)	25,168.4	31,148.5	37,469.5	44,629.4	51,276.1	55,159.0	59,650.1	63,168.4	14.0%
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	19,109.4	21,809.8	24,564.7	26,955.0	28,844.0	31,195.0	33,616.0	36,396.0	9.6%

* 指算術平均值

資料來源：中國國家統計局

2. 中國房地產市場概覽

中國經濟發展及城鎮化進程的加快，以及不斷增長的可支配收入，對房地產投資產生了強烈的需求，繼而進一步推動了房地產價格的上漲。根據中國國家統計局公佈的數據，商品房的房地產總投資由2010年的約人民幣48,260億元增至2017年的約人民幣109,799億元，複合年增長率為約12.5%。

近年來，中國房地產銷售交易量及價格上升明顯。於2017年，已售商品房總建築面積為約16.941億平方米，而商品房平均售價為約每平方米人民幣7,826.8元，2010年至2017年期間的複合年增長率分別為約7.1%及6.5%。

行業概覽

下表載列所示年度中國的選定主要房地產指標。

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年 (概約)	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 (2010年至 2017年)
商品房房地產投資 (人民幣十億元)	4,826.0	6,180.0	7,180.0	8,601.0	9,503.6	9,597.9	10,258.1	10,979.9	12.5%
住宅房地產投資 (人民幣十億元)	3,402.6	4,432.0	4,937.4	5,895.1	6,435.2	6,460.9	6,870.4	7,514.8	12.0%
已竣工商品房總建築面積 (百萬平方米)	787.4	926.2	994.3	1,014.4	1,074.6	1,000.4	1,061.3	1,014.9	3.7%
已竣工住宅房地產總建築面積 (百萬平方米)	634.4	743.2	790.4	787.4	808.7	737.8	771.9	718.2	1.8%
在建商品房總建築面積 (百萬平方米)	4,053.6	5,067.8	5,734.2	6,655.7	7,264.8	7,356.9	7,589.8	7,814.8	9.8%
在建住宅房地產總建築面積 (百萬平方米)	3,147.6	3,877.1	4,289.6	4,863.5	5,151.0	5,115.7	5,213.1	5,364.4	7.9%
已售商品房總建築面積 (百萬平方米)	1,046.7	1,093.7	1,113.0	1,305.5	1,206.5	1,285.0	1,573.5	1,694.1	7.1%
已售住宅房地產總建築面積 (百萬平方米)	933.8	965.3	984.7	1,157.2	1,051.9	1,124.5	1,375.4	1,447.9	6.5%
商品房平均售價 (人民幣元/平方米)	5,032.0	5,357.0	5,791.0	6,237.0	6,323.5	6,792.6	7,475.5	7,826.8	6.5%
住宅房地產平均售價 (人民幣元/平方米)	4,725.0	4,993.2	5,429.9	5,850.0	5,933.0	6,471.4	7,202.6	7,598.7	7.0%

資料來源：中國國家統計局

備註：

1. 商品房指可供在公開市場出售的私人住宅及非住宅房地產。該等數據來自不同政府資料來源，我們可從中洞悉與我們的業務息息相關的房地產市場表現及趨勢。通過觀察數據如何隨著時間變化，從而透過市場趨勢洞察市場表現，有助我們了解供需平衡及價格變動。

行業概覽

3. 河南省及河南省內選定城市的物業市場概覽

3.1. 河南

3.1.1. 經濟概覽

河南省位於中國中東部地區。截至2017年12月31日，河南省人口約為9,560萬，城鎮化率約為50.2%。河南省是中國人口最多的省份之一，人口密度為每平方公里567.7人，僅次於廣東省和山東省排名第三。由於城鎮化加快，河南省經濟增長強勁，2010年至2017年期間名義國內生產總值的複合年增長率達約10.0%。

下表載列所示年度河南省的主要經濟及人口統計數據。

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年 (概約)	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 (2010年至 2017年)
人口(百萬人)	94.1	93.9	94.1	94.1	94.4	94.8	95.3	95.6	0.2%
城鎮人口(百萬人)	36.2	38.1	39.9	41.2	42.7	44.4	46.2	47.9	4.1%
城鎮化率	38.8%	40.6%	42.4%	43.8%	45.2%	46.9%	48.5%	50.2%	3.7%
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	2,309.2	2,693.1	2,959.9	3,215.6	3,493.8	3,701.0	4,016.0	4,498.8	10.0%
實際國內生產總值增長率	12.2%	11.6%	10.1%	9.0%	8.9%	8.3%	8.1%	7.8%	9.5%*
人均國內生產總值 (人民幣元)	24,446.0	28,661.0	31,499.0	34,174.0	37,072.0	39,040.0	42,130.0	47,130.0	9.8%
固定資產投資 (人民幣十億元)	1,412.5	1,777.1	2,145.0	2,608.8	3,078.2	3,566.0	3,975.4	4,389.0	17.6%
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	15,930.0	18,195.0	20,443.0	22,398.0	23,672.0	25,576.0	27,233.0	29,558.0	9.2%

* 指算術平均值

資料來源：河南省統計局

行業概覽

3.1.2. 物業市場概覽

河南省的房地產投資於過去幾年以兩位數增長。根據河南省統計局公佈的數據，商品房的房地產總投資從2010年約人民幣2,114億元增加至2017年約人民幣7,090億元，複合年增長率為約18.9%。

全面物業開發背後的關鍵驅動因素包括城鎮化進程加快及於2016年8月31日河南省設立自貿區。河南省銳意發展運輸及物流業務，專注於轉型為綜合交通樞紐，成為中國連接歐亞大陸的「一帶一路」倡議中一個重要的腹地。因此，商品房成交量和價格均受到物業市場強勁需求的驅動。2017年，已售商品房總建築面積約為1.331億平方米，於2010年至2017年的複合年增長率為約13.6%。商品房的平均售價從2010年的約每平方米人民幣3,042.4元增加至2017年的約每平方米人民幣5,354.9元，複合年增長率為約8.4%。

下表載列所示年度河南省的主要房地產指標。

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年 (概約)	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 (2010年至 2017年)
商品房房地產投資 (人民幣十億元)	211.4	262.7	303.5	384.4	437.6	481.9	617.9	709.0	18.9%
住宅房地產投資 (人民幣十億元)	168.5	202.1	220.3	282.7	328.9	352.9	455.8	533.1	17.9%
已竣工商品房總建築面積 (百萬平方米)	44.3	55.3	58.7	59.7	73.2	53.9	63.0	62.0	4.9%
已竣工住宅房地產總建築面積 (百萬平方米)	38.5	46.5	48.9	49.2	57.7	42.4	50.2	47.0	2.9%
在建商品房總建築面積 (百萬平方米)	203.9	253.4	295.6	359.8	388.6	409.9	473.6	499.4	13.6%

行業概覽

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年 (概約)	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 (2010年至 2017年)
在建住宅房地產總建築面積 (百萬平方米)	169.0	205.8	234.7	281.1	298.3	312.2	355.8	375.2	12.1%
已售商品房總建築面積 (百萬平方米)	54.5	62.8	59.7	73.1	78.8	85.6	113.1	133.1	13.6%
已售住宅房地產總建築面積 (百萬平方米)	50.9	57.3	54.6	65.6	70.1	76.5	101.4	117.1	12.6%
商品房平均售價 (人民幣元/平方米)	3,042.4	3,500.8	3,831.2	4,205.3	4,366.4	4,611.3	4,964.4	5,354.9	8.4%
住宅房地產平均售價 (人民幣元/平方米)	2,856.0	3,123.2	3,511.3	3,835.0	3,909.0	4,316.5	4,773.6	5,038.6	8.4%

資料來源：河南省統計局

備註：

1. 商品房指可供在公開市場出售的私人住宅及非住宅房地產。

3.2. 許昌

3.2.1. 經濟概覽

許昌位於河南省中部，西北毗鄰省會鄭州。由於鄰近鄭州新鄭國際機場，許昌為河南省的交通樞紐。該市總面積約為4,996平方公里，人口約為440萬人，截至2017年底的城鎮化率約為51.5%。

許昌的經濟發展迅速，於2017年，其名義國內生產總值達到約人民幣2,642億元，2010年至2017年間的複合年增長率為約10.5%。同時，城鎮居民的人均可支配收入由2010年的約人民幣15,171.0元增至2017年的人民幣29,445.0元，複合年增長率為約9.9%。

行業概覽

下表載列所示年度許昌的主要經濟及人口統計數據。

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年 (概約)	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 (2010年至 2017年)
人口(百萬人)	4.3	4.3	4.3	4.3	4.3	4.3	4.4	4.4	0.3%
城鎮人口(百萬人)	1.9	1.8	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.5%
城鎮化率	39.1%	40.9%	42.8%	44.2%	45.7%	47.6%	49.4%	51.1%	3.9%
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	131.3	158.9	173.9	190.3	210.8	217.1	235.3	264.2	10.5%
實際國內生產總值增長率	13.3%	14.7%	12.3%	10.6%	9.3%	9.0%	8.8%	8.7%	10.9%*
人均國內生產總值(人民幣元)	30,367.0	36,922.0	40,480.0	44,263.0	43,277.0	49,996.5	53,717.6	60,120.0	10.2%
固定資產投資(人民幣十億元)	68.6	89.7	111.2	137.1	163.7	193.1	226.4	253.2	20.5%
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	15,171.0	17,503.0	19,685.0	21,717.0	23,753.0	25,225.0	27,016.0	29,445.0	9.9%

* 為算術平均數

資料來源：許昌市統計局

3.2.2. 房地產市場概覽

2010年至2017年，儘管2012年略有下滑，許昌房地產投資增長顯著。商品房的房地產總投資七年內翻番，由2010年約人民幣71億元增至2017年約人民幣195億元，複合年增長率為約15.5%。於2017年，住宅房地產投資約佔房地產總投資的75.4%。

於2013年的峰值後，新商品房的年供應量企穩。在許昌，住宅房地產大致上可分為低層、小高層、高層及多層樓宇，而商業房地產則主要包括辦公室及零售店。各類住宅物業的實際樓層數目因不同開發商而異。於2017年，已竣工商品房總建築面積達到約140萬平方米，而在建商品房總建築面積約為1,990萬平方米。房地產市場的銷售活動維持強勁。已售商品房總建築面積達到約560萬平方米。儘管2010年至2017年期間商品房及住宅房地產的銷售交易整體有所增長，然而近期的價格調整是由於開發商在庫存龐大的情況下提供具競爭力的定價以促進房地產銷售所致。

行業概覽

下表載列所示年度許昌的主要房地產指標。

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年 (概約)	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 (2010年至 2017年)
商品房房地產投資 (人民幣十億元)	7.1	9.4	8.9	12.1	13.8	15.2	17.5	19.5	15.5%
住宅房地產投資 (人民幣十億元)	5.4	7.9	6.4	8.9	10.9	11.5	13.8	14.7	15.3%
已竣工商品房總建築面積 (百萬平方米)	1.4	1.6	1.6	2.8	2.2	1.6	1.6	1.4	0.2%
已竣工住宅房地產總建築面積 (百萬平方米)	1.3	1.4	1.3	2.2	1.9	1.5	1.3	1.3	-0.6%
在建商品房總建築面積 (百萬平方米)	6.9	8.5	9.9	11.7	14.0	14.6	17.4	19.9	16.3%
在建住宅房地產總建築面積 (百萬平方米)	5.8	7.2	8.6	9.7	11.5	11.7	13.8	16.1	15.7%
已售商品房總建築面積 (百萬平方米)	1.7	2.1	2.1	2.7	3.0	4.0	5.3	5.6	18.8%
已售住宅房地產總建築面積 (百萬平方米)	1.6	1.9	2.0	2.4	2.8	3.8	5.0	5.1	18.2%
商品房平均售價 (人民幣元/平方米)	2,540.3	2,970.3	3,227.8	3,737.7	4,120.0	3,970.8	3,425.2	不適用	不適用
住宅房地產平均售價 (人民幣元/平方米)	2,471.3	2,810.8	2,985.2	3,566.7	3,936.2	3,653.2	3,157.7	不適用	不適用

資料來源：許昌市統計局

備註：

1. 商品房指可供在公開市場出售的私人住宅及非住宅房地產。
2. 於最後可行日期並無獲得2017年的平均售價數據。

行業概覽

3.2.3. 競爭分析

根據基於迄今記錄編製的銷售數據及估計數據，以待售住宅項目建築面積計，本公司於許昌佔有最大市場份額，使本公司成為許昌房地產行業的翹楚。根據高力國際的估計，於2015年1月至2017年12月期間，本公司的待售住宅總建築面積約為876,454平方米，達到約8.6%的最大市場份額。公司A、公司B、公司C及公司D等國內知名開發商已進駐許昌，市場份額分別約為5.7%、5.1%、4.9%及4.1%。於2018年第一季度，許昌市可供出售的住宅建築面積為499,671平方米，同比增長58.5%。倘截至年底一直保持該增長率，則許昌市可供出售住宅建築面積的市場規模將於2018年達到1,789,358平方米。

下表載列於往績記錄期間按許昌市待售住宅項目總建築面積佔其總住宅供應量的比例劃分的該市五大房地產開發商排名。

排名	企業名稱	待售住宅項目	市場份額
		總建築面積 (平方米) (概約)	
1	本公司 (恒達)	876,454	8.6%
2	公司A (附註1)	576,745	5.7%
3	公司B (附註2)	520,000	5.1%
4	公司C (附註3)	500,000	4.9%
5	公司D (附註4)	417,026	4.1%

資料來源：高力諮詢

附註：

1. 公司A是一家香港上市公司，其於2018年2月1日的市值為93.5億港元。該公司專注於住宅及商業項目的開發及銷售。
2. 公司B於2005年在許昌市成立，其主要專注於開發住宅項目並以小型商業項目作為補充業務。
3. 公司C於2002年在許昌市成立，自成立以來已開發多個住宅項目。
4. 公司D於1998年在許昌市成立。在過往19年，公司C從事開發住宅及商業項目，專注於開發廣場、寫字樓、商業街等商業項目。

行業概覽

下表載列於2017年按許昌市待售住宅項目總建築面積佔其總住宅供應量的比例劃分的該市五大房地產開發商排名。

排名	企業名稱	待售住宅項目	市場份額 (概約)
		總建築面積 (平方米) (概約)	
1	本公司(恒達)	298,800	20.9%
2	公司E(附註1)	282,906	19.8%
3	公司B(附註2)	195,338	13.7%
4	公司F(附註3)	120,000	8.4%
5	公司G(附註4)	90,520	6.3%

備註：就待售住宅項目的建築面積而言，該等銷售數字乃基於來自不同來源（當地物業中介、當地開發商及市場新聞）的資料。

附註：

1. 公司E是一家當地房地產開發商，主要專注於住宅項目的開發及銷售。
2. 公司B於2005年在許昌市成立，其主要專注於開發住宅項目並以小型商業項目作為補充業務。
3. 公司F是一家當地房地產開發商，主要專注於住宅項目的開發及銷售。
4. 公司G是一家當地房地產開發商，專注於住宅及商業項目的開發及銷售。

4. 開發成本概覽

4.1. 土地成本

4.1.1. 中國整體土地價格

中國國土資源部的最新統計數據顯示，2017年，國有建設用地供應約為534,400公頃，較2016年增加約3.2%。於2017年出讓的國有建設用地為約225,400公頃，合同總土地出讓金為約人民幣49,900億元，較上一年度分別增加約8.3%及40.5%。

於2017年年底，中國105個主要城市的樓面價加快上漲，其中綜合、商業、住宅及工業用地的樓面價分別為約每平方米人民幣4,083元、約每平方米人民幣7,251元、約每平方米人民幣6,522元及約每平方米人民幣803元，較上一年度分別上漲約6.71%、4.52%、10.21%及3.02%。

行業概覽

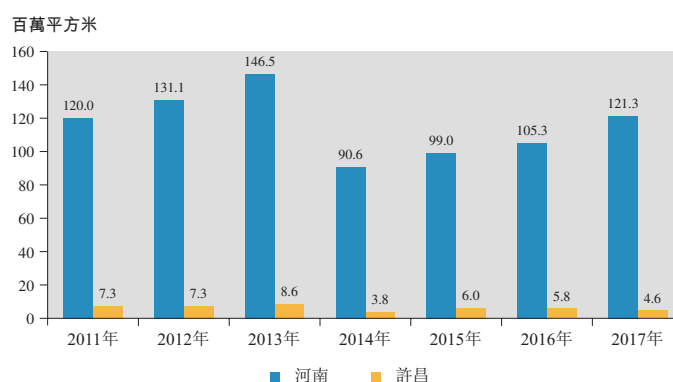
4.1.2. 河南土地價格

於2017年，河南共交割3,609幅土地，涉及總佔地面積約1.213億平方米。土地銷售交易的總代價約為人民幣2,163億元，較2016年增加約41.4%。平均樓面價為約每平方米人民幣925.5元，較上一年度增加約19.8%。該增加是受城鎮化加快，尤其是2016年8月31日在河南省設立自貿區驅動所致。

同時，於2017年，共交割1,581幅住宅用地，總佔地面積約為5,290萬平方米。住宅用地銷售交易的總代價約為人民幣1,669億元，較2016年增加約49.4%。平均樓面價為約每平方米人民幣1,135.5元，較上一年度增加約5.4%。

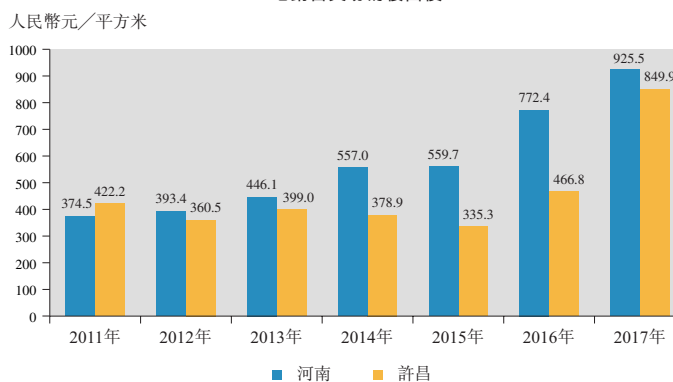
備註：樓面價是土地成本除以相關地塊上允許建設的建築面積。

土地銷售交易的總佔地面積



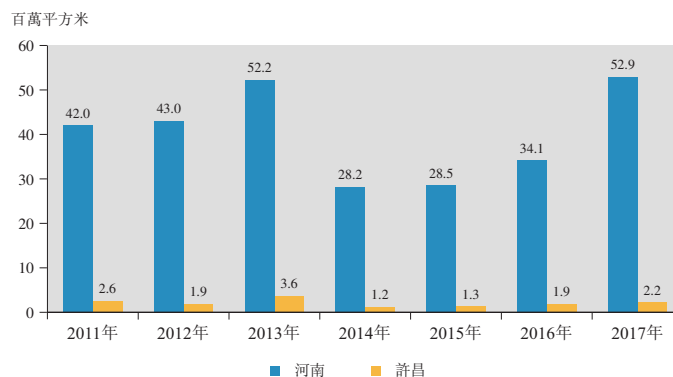
資料來源：高力國際

土地銷售交易的樓面價



資料來源：高力國際

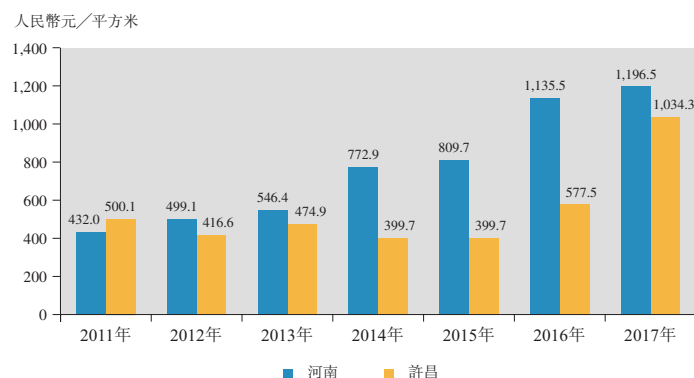
住宅用地銷售交易的總佔地面積



資料來源：高力國際

行業概覽

住宅用地銷售交易的樓面價



資料來源：高力國際

4.1.3. 許昌土地價格

於2017年，許昌共交割151幅土地，涉及總佔地面積約460萬平方米。土地銷售交易的總代價約為人民幣89億元，較2016年增加約80.2%。平均樓面價為約每平方米人民幣849.9元，較上一年度上漲約82.1%。

同時，於2017年，共交割70幅住宅用地，總佔地面積約為220萬平方米。住宅用地銷售交易的總代價約為人民幣65億元，較2016年增加約106.7%。平均樓面價為約每平方米人民幣1,034.3元，較上一年度上漲約79.1%。

4.2. 建築成本

在中國，城鎮化進程為推動建築行業發展的主要驅動力之一，建築成本自2010年以來適度增長。然而，由於全球經濟不確定性日益增加、中國國內生產總值增長勢頭趨弱及中國鋼鐵行業產能過剩，2015年的建築成本較一年前減少約2%。建築成本於2016年下半年恢復增長勢頭，致使2016年全年較上一年度增長約3%至5%。增長是由於基礎設施及房地產投資增加所致。政府的舉措是以基礎設施投資形式作為維持經濟增長的手段來推動財政刺激計劃。於2017年，建築成本進一步增長約7%至9%。

下表載列所示年度中國12個大中型城市的平均建築成本。我們認為中國12個大中型城市的平均建築成本是一個很好的衡量基準，因為該衡量基準適用於中國的一線／二線／三線城市。該等城市包括北京、成都、廣州、上海、深圳、天津、武漢、無錫、西安、珠海、瀋陽及大連。

行業概覽

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
				(概約)				
多層住宅公寓*								
(人民幣元/平方米)	1,603	1,634	1,732	1,807	1,832	1,792	1,851	2,012
低層公寓 [^]								
(人民幣元/平方米)	1,104	1,142	1,204	1,243	1,311	1,291	1,349	1,448

* 6至9層高住宅樓宇

[^] 不超過6層的住宅樓宇

資料來源：高力國際

根據高力國際的估算，勞工成本通常佔總建築成本的約25%至30%，而材料成本則佔總建築成本的約70%至75%。

5. 市場競爭及展望

由於土地及建築成本日益上漲、土地供應增加以及庫存量龐大，河南省的商業及住宅房地產市場均面臨區域及本地房地產開發商之間競爭加劇的局面。許昌市的商業及住宅房地產市場則面臨市場分割，並同時面臨上述挑戰。然而，我們注意到，河南省及許昌市的房地產市場均呈現出可持續的上漲勢頭。我們認為地區經濟增長、收入日益增多、城鎮化進程不斷加快、自貿區效應以及地方政府出台減稅及財政補助等刺激措施是河南及許昌房地產行業即將迎來的行業驅動力。

儘管房地產市場的市況充滿挑戰以及許昌市區域及本地房地產開發商間的競爭加劇，本公司持續優化開發項目，使之具備更高質量、產生更大規模效應、維持良好的交通接駁、學區及商業區選址，以更好地適應市場及提升競爭力。本集團於1992年開始在河南省許昌市從事房地產開發業務，在當地房地產開發市場積累了25年豐富經驗，按2017年12月31日許昌市提供的住宅項目總建築面積計，本集團是當地最大的綜合房地產開發商。於2017年12月31日，本集團的土地儲備總建築面積超逾370萬平方米，在河南省擁有約370名員工及22個進行中物業開發項目。為提升競爭力而囤積相對大量的土地儲備是中國房地產開發商遵循的慣例。根據現有資料，由於只有本集團的銷售數字可供查閱，而由於市場透明度的因素而無法取得競爭對手的銷售數字，故按銷售收入計算的市場排名不可行。因此，市場排名乃根據主要開發商的可供出售住宅建築面積進行。

行業概覽

6. 市場壁壘及挑戰

我們認為，中國房地產開發行業的主要進入壁壘包括對當地市場的了解、在當地市場的品牌滲透及能否獲得用於未來開發的土地。較高建築成本及土地收購成本是中國房地產開發的其他主要進入壁壘，進而將會限制新進入者的未來發展。成熟的開發商在各種資源中享有規模經濟效益，並在融資方面具有競爭優勢。本集團已積累對本地市場的深厚了解，加上多年來成功進行土地收購及項目開發的往績記錄，我們被視為已確立穩固地位並已成為河南省物業開發市場的品牌企業之一。我們的上述競爭優勢使我們能迅速應對當地市場的挑戰及風險，從而在市場整合及加劇的競爭中脫穎而出。

中國監管概覽

A. 有關外商投資房地產企業的條例

根據國務院於2002年2月11日頒佈並於2002年4月1日生效的《指導外商投資方向規定》，及國家發改委及商務部於2018年6月28日聯合發佈並於2018年7月28日執行的外商投資准入特別管理措施（負面清單）（2018年版）（「2018年負面清單」），與房地產開發相關的外商投資屬於外商投資獲許可的行業類別。2018年負面清單列舉了與外商投資有關的受限制行業及受禁止行業，未列入2018年負面清單的該等行業（如房地產開發行業）將根據平等對待國內外投資的原則進行管理。

根據《全國人民代表大會常務委員會關於修改〈中華人民共和國外資企業法〉等四部法律的決定》（由全國人大常委會於2016年9月3日頒佈並自2016年10月1日起實施），倘設立外商獨資企業與國家規定的外商投資准入的特別行政措施無關，諸如設立、合併或任何其他之前規定須批准的重大變更等項目均適用於備案管理。

於2007年5月23日生效及於2015年10月28日修訂的《商務部、國家外匯管理局關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》（商資函[2007]第50號）就外商投資房地產行業的審批、備案及監管作出以下規定：

- (1) 嚴格控制外商在中國房地產行業投資高檔房地產；
- (2) 設立房地產公司前，(i)應先取得土地使用證及房屋所有權證，或(ii)應為取得土地使用權或房屋所有權簽訂合同；
- (3) 現有外商投資企業將業務營運擴展至房地產行業前須取得批准或辦理其他相關手續，以及現有外商投資的房地產企業在擴大房地產業務經營規模時，須重新取得批准或辦理其他相關手續；
- (4) 嚴格控制以返程投資方式併購或投資境內房地產企業。境外投資者不得以變更境內房地產企業實際控制人的方式，規避外商投資房地產審批；

中國監管概覽

- (5) 外商投資房地產企業的各方，不得以任何形式保證固定投資回報；
- (6) 外匯管理部門、外匯指定銀行對未完成商務部備案手續的外商投資房地產企業，不予辦理資本項目結售匯手續；及
- (7) 對地方審批部門違規審批設立外商投資房地產企業，(i)商務部將予以查處糾正，及(ii)外匯管理部門對該等企業不予辦理外匯登記等手續。

B. 房地產開發企業的資質

根據國務院最近於2018年3月19日修訂的《城市房地產開發經營管理條例》(「**開發經營條例**」)，房地產開發主管部門根據房地產開發企業的資產、專業技術人員以及開發及管理業績查驗在案房地產開發企業的資質等級。

根據住房和城鄉建設部發佈並於2015年5月4日修訂的《房地產開發企業資質管理規定》，無房地產開發資質等級證書的企業不得從事房地產開發及經營。房地產開發企業分為四個級別。第一級資質房地產開發企業所開發的房地產項目規模不受限制，並可於中國任何地方進行房地產開發項目。第二級資質或以下級別的房地產開發企業可進行建築面積小於250,000平方米的項目，而具體業務範圍須由相關省、自治區或直轄市的建設部門確定。任何資質等級的房地產開發企業僅可於認可業務範疇內從事房地產開發及經營，而不得從事無相關資質等級的業務。房地產開發企業的資質實行年檢制度。對於未能滿足原資質條件或有不良業務的企業，應降級或取消其資質證書。房地產開發主管部門應向公眾公佈各房地產開發企業的年檢結果。

C. 房地產開發的土地使用權

根據全國人大常委會於2004年8月28日修訂的《中華人民共和國土地管理法》，城市市區的土地屬於國家所有。除由法律規定屬於國家所有的以外，農村和城市郊區的土地屬於農民集體所有；宅基地、自留地和自留山屬於農民集體所有。

中國監管概覽

根據國務院於1990年5月19日頒佈及實施並於2010年7月4日修訂的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》(「**土地使用權出讓和轉讓暫行條例**」)，依法取得土地使用權的土地使用者，其使用權在使用年限內可以轉讓、出租、抵押或者用於其他經濟活動，合法權益受國家法律保護。

土地使用權出讓是指國家以土地所有者的身份將土地使用權在一定年限內讓與土地使用者，並由土地使用者向國家支付土地使用權出讓金的行為。土地使用權出讓應當簽訂出讓合同。土地使用權持有人應根據土地使用權出讓合同及城鎮規劃要求開發、利用及經營土地。於支付所有土地使用權出讓金後，土地使用者應根據條文進行註冊並獲得土地使用證書以及土地使用權。

根據於2007年9月21日經國土資源部修訂的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，工業、商業、旅遊、娛樂、商品住宅等任何其他類別經營性用地應當以招標、拍賣或者掛牌出讓方式出讓。

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》(「**城市房地產管理法**」)，倘土地開發於出讓合同規定的開始開發日期起計一年到期尚未開始，則可能會徵收少於20%的土地使用權出讓費的土地閒置費。倘土地開發滿兩年而尚未開始，則土地使用權可能會無償收回，惟不可抗力、政府或政府部門採取的行動或開始開發的必要準備工作導致的延遲則除外。根據國土資源部於1999年4月28日頒佈並於2012年5月22日進行最近期修訂及於2012年7月1日實施的《閒置土地處置辦法》，下列情況下土地應被視為閒置土地：國有建設用地使用權人超過國有建設用地使用權有償使用合同或者劃撥決定書約定、規定的動工開發日期滿一年未動工開發的國有建設用地；或已動工開發及建設但已開發及建設的面積佔應動工開發建設總面積不足三分之一或已投資額佔總投資額不足25%且未經批准中止開發建設滿一年或以上的國有建設用地。

2008年1月3日頒佈及實施的《國務院關於促進節約集約用地的通知》(國發[2008]3號)規定，倘土地閒置滿一年不滿兩年的，按出讓或劃撥土地價款的20%徵收土地閒置費。

中國監管概覽

D. 房地產項目的開發

a. 規劃及建設

根據國土資源部於2016年11月25日修訂並於2017年1月1日生效的《建設用地審查報批管理辦法》，以劃撥方式提供國有土地使用權的，由市、縣人民政府國土資源行政主管部門向建設單位頒發建設用地批准書。建設項目施工期間，建設單位應當將建設用地批准書公示於施工現場。

根據全國人大常委會於2015年4月24日修訂的《中華人民共和國城鄉規劃法》，在簽訂土地出讓合同後，建設單位應當提交有關建設項目的批准、核准、備案文件和土地出讓合同，向市、縣人民政府城鄉規劃主管部門申請辦理建設用地規劃許可證。在城市、鎮規劃區內進行建築物、構築物、道路、管線和其他工程建設的，建設單位或者個人應當向城市、縣人民政府城鄉規劃主管部門或者省、自治區、直轄市人民政府確定的鎮人民政府申請辦理建設工程規劃許可證。

根據全國人大常委會於2011年4月22日修訂的《中華人民共和國建築法》及住房和城鄉建設部於2018年9月19日修訂的《建築工程施工許可管理辦法》，在中國境內從事各類房屋建築及其附屬設施的建造、裝修、裝飾和與其配套的線路、管道、設備的安裝，以及城鎮市政基礎設施工程的施工，建設單位在開工前應當依照國家的相關規定，向工程所在地的縣級以上地方人民政府住房城鄉建設主管部門申請領取施工許可證。

b. 竣工驗收

根據《中華人民共和國建築法》，交付竣工驗收的建築工程，必須符合規定的建築工程質量標準，取得完整的工程技術經濟資料和經簽署的工程保修書，並具備國家規定的其他竣工條件。建築工程竣工經驗收合格後，方可交付使用；未按規定驗收或者驗收不合格的，不得交付使用。

中國監管概覽

根據國務院於2000年1月30日頒佈並於2017年10月7日修訂的《建設工程質量管理條例》，建設單位收到建設工程竣工報告後，應當組織設計、施工、工程監理等有關單位進行竣工驗收。建設工程竣工驗收應當具備下列條件：

- (1) 完成建設工程設計和達致合同的所有內容；
- (2) 有完整的技術檔案和施工管理資料；
- (3) 有工程使用的主要建築材料、建築構配件和設備的進場試驗報告；
- (4) 有勘察、設計、施工、工程監理等單位分別簽署的質量合格文件；及
- (5) 有施工單位簽署的工程保修書。

自收到建設工程竣工驗收報告後15日內，施工單位須向建設管理部門或負責登記的其他相關部門提交竣工驗收報告，以及由負責建設工程規劃、公共安全、消防或環保事宜的部門各自出具的批文或使用許可。

E. 商品房銷售

a. 商品房預售

根據《城市房地產管理法》，預售商品房，房地產開發企業須：

1. 已交付全部土地使用權出讓金，取得土地使用證書；
2. 持有建設工程規劃許可證；
3. 按提供預售的商品房計算，投入開發建設的資金達到工程建設總投資的25%以上，並已經確定施工進度和竣工交付日期；及

中國監管概覽

4. 向縣級以上人民政府房產管理部門辦理預售登記，取得商品房預售許可證明。房地產開發企業應當按照國家有關規定將預售合同報縣級以上人民政府房地產管理部門和土地管理部門登記備案。商品房預售所得款項，必須用於有關的工程建設。

根據《開發經營管理條例》，房地產開發企業預售商品房須持有施工許可證。

根據住房和城鄉建設部於1994年11月15日頒佈並於2004年7月20修訂的《城市商品房預售管理辦法》，房地產開發企業預售商品房應當向房地產管理部門申請預售許可證並取得商品房預售許可證。房地產開發企業應與商品房購買人簽訂預售合同，應當自商品房預售合同簽訂之日起30日內，到商品房所在地的市及／或縣級以上房地產開發主管部門和負責土地管理工作的部門備案預售合同。

b. 商品房現售

根據住房和城鄉建設部於2001年4月4日頒佈的《商品房銷售管理辦法》，商品房現售，應當符合以下條件：

1. 現售商品房的房地產開發企業應當具有企業法人營業執照和房地產開發企業資質證書；
2. 取得土地使用證或者使用土地的批准文件；
3. 持有建設工程規劃許可證和施工許可證；
4. 有關商品房已通過竣工驗收；
5. 拆遷安置已全面落實；
6. 供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，其他配套基礎設施和公共設施具備交付使用條件或者已確定施工進度和交付日期；及
7. 物業管理方案已經落實。

中國監管概覽

房地產開發企業應當在商品房現售前將房地產開發項目手冊及符合商品房現售條件的其他有關證明文件報送房地產開發主管部門備案。

F. 人民防空工程

根據全國人大於1997年3月14日頒佈並經全國人大常委會於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國國防法》，國防資產歸國家所有。根據全國人大常委會於1996年10月29日頒佈並於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國人民防空法》，國家鼓勵、支持企業，通過多種途徑，投資進行人民防空工程建設。人民防空工程平時由投資者使用管理，收益歸投資者所有。人民防空工程的設計、施工、質量必須符合國家規定的防護標準和質量標準。平時利用人民防空工程，不得影響其防空效能。根據國家人民防空辦公室於2001年2月13日頒佈的《人民防空工程質量監督管理暫行辦法》，人民防空工程的建設須接受相關人民防空工程質量監督機構的監督。於2001年11月1日，國家人民防空辦公室發佈《人民防空工程平時開發利用管理辦法》及《人民防空工程維護管理辦法》，當中訂明人民防空工程的使用、管理和維護辦法。

G. 房地產開發企業適用的相關稅項

a. 所得稅

根據全國人大於2007年3月16日頒佈、於2008年1月1日生效及於2017年2月24日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》(「**企業所得稅法**」)，內資及外資企業的企業所得稅稅率一律為25%。企業所得稅法規定，在中國並未設立經營機構或場所的非中國居民企業股東所得股息及其他源於中國的收入，或已設立經營機構或場所但實質上與該等經營機構或場所不相關的股息或其他源於中國的收入，按20%的標準代扣代繳稅率繳稅。然而，國務院於2007年12月6日頒佈的《企業所得稅法實施條例》將稅率由20%降至10%。

中國監管概覽

根據於2006年8月21日簽署的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，倘香港居民企業直接持有中國居民企業最少25%的資本，則該中國居民企業向該香港居民企業繳納的股息預扣稅率不得超過5%。倘受益人為直接持有中國居民企業少於25%股權的香港居民企業，則徵收的稅項應不高於所分派股息的10%。

根據於2009年2月20日頒佈的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》(國稅函[2009]81號)，另一方的財政居民為收取中國居民企業分派股息的企業，必須在接受前連續12個月一直符合規定的直接所有權限額。

b. 增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈並分別於2008年11月5日、2016年2月6日及2017年11月19日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》，在中國境內從事銷售不動產的所有實體或個人均須繳納增值稅。銷售或租賃房地產及轉讓土地使用權須按11%的稅率繳納增值稅。根據於2018年4月4日頒佈並於2018年5月1日實施的《財政部、稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》，適用於納稅人的增值稅應納稅銷售額的稅率將由11%下調至10%。

根據財政部及國家稅務總局於2016年3月23日頒佈、2016年5月1日實施並分別於2017年7月11日及2017年12月25日修訂的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)(連同其四個附件)，建築業、房地產業等納稅人不再繳納營業稅，改為繳納增值稅。房地產開發企業中的一般納稅人，銷售其自行開發的房地產舊項目(如有關建築工程施工許可證所註明其合同開工日期於2016年4月30日之前)，可以選擇簡易計稅方法按照5%的徵收率計稅。通過收取預付款銷售自行開發房地產項目的房地產開發企業，在收到預付款時將按照3%的預徵收率納稅，以預付增值稅。

中國監管概覽

根據國家稅務總局於2016年3月31日頒佈，於2016年5月1日實施及於2018年6月15日修訂的《房地產開發企業銷售自行開發的房地產項目增值稅徵收管理暫行辦法》，預售所得款項應按以下公式計稅：

$$\text{預付增值稅} = \frac{\text{預售所得款項}}{(1 + \text{適用稅率或徵收率})} \times 3\%$$

倘一般計稅方法適用，則稅率應按11%的適用稅率計算。倘簡易計稅方法適用，則於計算預付增值稅時，須使用5%的徵收率計稅。

c. 土地增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈、於1994年1月1日實施並於2011年1月8日作出修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》，由於土地價值增加，應根據銷售所得款項扣除各指定項目後的餘額繳納土地增值稅。該等扣除項目包括：

1. 取得土地使用權所支付的金額；
2. 開發土地的成本及費用；
3. 新建房及配套設施的成本及費用，或舊房及建築物的評估價格；
4. 與轉讓房地產有關的稅金；及
5. 財政部規定的其他扣除項目。

超出增值稅特定金額的累進稅率計算如下：

增值稅	增值稅稅率(%)
未超過扣除項目金額50%的部分	30
超過扣除項目金額50%，但未超過扣除項目金額100%的部分	40
超過扣除項目金額100%，但未超過扣除項目金額200%的部分	50
超過扣除項目金額200%的部分	60

倘納稅人建造及銷售普通標準住宅，而增值額未超過中國法律允許的扣除項目總額的20%，則可免徵增值稅。

中國監管概覽

d. 印花稅及契稅

根據於2011年1月8日經國務院最新修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，書立及／或領受應納稅憑證（包括土地使用權或房屋所有權轉讓合同）的任何單位或個人，應當繳納印花稅。納稅人根據應納稅憑證的性質，分別按比例稅率或按件定額計算應納稅額。

根據國務院於1997年7月7日頒佈並於1997年10月1日實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中國轉移土地、房屋權屬的承授人（無論為個人或其他）應當繳納契稅。契稅稅率為3%至5%。

e. 房產稅及土地使用稅

根據國務院於1986年9月15日頒佈、於1986年10月1日實施及其後於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，城市、縣城、建制鎮及工礦區房地產擁有人應繳納房產稅。房產稅為房地產原值減標準扣除（介乎房地產原值的10%至30%不等）後所得餘值的1.2%，或租金收入的12%。

根據國務院於2013年12月7日最新修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，在城市、縣城、建制鎮及工礦區範圍內使用土地的單位及個人納稅人應繳納土地使用稅，且土地使用稅以納稅人實際佔用的土地面積為計稅依據，依照規定稅額計算徵收。

H. 勞動、社會保險及住房公積金

全國人大常委會於2007年6月29日頒佈並於2008年1月1日生效、以及隨後於2012年12月28日修訂並於2013年7月1日實施的《中華人民共和國勞動合同法》，確立勞動合同的簽訂、履行、變更、解除或終止規定。用人單位自用工之日起即與勞動者建立勞動關係。

根據全國人大常委會於2010年10月28日頒佈並於2011年7月1日生效的《中華人民共和國社會保險法》，中國用人單位須為其勞動者全額繳納基本養老保險、失業保險、

中國監管概覽

基本醫療保險、工傷保險、生育保險等多項社會保險。根據於1999年4月3日頒佈並實施且其後於2002年3月24日經修訂並實施的《住房公積金管理條例》，用人單位應向當地住房公積金管理中心辦理住房公積金登記手續，為僱員開立住房公積金賬戶並為僱員全數繳付住房公積金。

I. 棚戶區改造的有關規定

a. 中國政府鼓勵社會資本參與棚戶區改造的相關政策

根據國務院於2013年7月4日發佈的《國務院關於加快棚戶區改造工作的意見》(國發[2013]25號)，棚戶區改造由政府主導，市場運作，鼓勵民間資本參與。鼓勵和引導民間資本根據保障性安居工程任務安排，通過直接投資、間接投資、參股、委託代建等多種方式參與棚戶區改造。

根據國務院辦公廳於2014年7月21日發佈並施行的《國務院辦公廳關於進一步加強棚戶區改造工作的通知》(國辦發[2014]36號)，通過投資補助、貸款貼息等多種方式，吸引社會資金，參與投資和運營棚戶區改造項目，在市場准入和扶持政策方面對各類投資主體同等對待。

根據國務院於2015年6月25日發佈並施行的《國務院關於進一步做好城鎮棚戶區和城鄉危房改造及配套基礎設施建設有關工作的意見》(國發[2015]37號)，推廣政府與社會資本合作模式，構建多元化棚改實施主體，鼓勵多種所有制企業作為實施主體承接棚改任務。

根據河南省人民政府於2015年12月31日發佈並施行的《河南省人民政府關於進一步加強城鎮棚戶區和城鄉危房改造及配套基礎設施建設的意見》(豫政[2015]88號)，2015至2017年，全省要加大棚戶區改造配套基礎設施建設力度，各省轄市、縣(市)政府要積極鼓勵社會資本參與棚戶區改造。

中國監管概覽

根據許昌市人民政府於2013年5月2日發佈並施行的《許昌市城市規劃區內城中村改造實施細則》，鼓勵、引導開發企業通過改造城中村取得建設用地，有效提高土地利用率。鼓勵房地產開發企業積極參與城中村改造。

b. 棚戶區改造的土地和房屋徵收

根據《中華人民共和國土地管理法》，國家為了公共利益的需要，可以依法對土地實行徵收或者徵用並給予補償。除了本法規定由國務院批准徵收的土地以外，徵收其他土地由省、自治區、直轄市人民政府批准，並報國務院備案。國家徵收土地的，依照法定程序批准後，由縣級以上地方人民政府予以公告並組織實施。

根據國務院於2011年1月21日發佈和施行的《國有土地上房屋徵收與補償條例》，為了由政府依照城鄉規劃法有關規定組織實施的對危房集中、基礎設施落後等地段進行舊城區改建等公共利益的需要，確需徵收房屋的，由市、縣級人民政府作出房屋徵收決定。市、縣級人民政府確定的房屋徵收部門組織實施本行政區域的房屋徵收與補償工作。房屋被依法徵收的，國有土地使用權同時收回。

根據河南省人民政府辦公廳於2016年1月19日發佈並施行的《河南省人民政府辦公廳關於進一步規範房屋徵收與拆遷行為的通知》(豫政辦[2016]5號)，各省轄市、縣(市、區)政府作為房屋徵收與補償責任主體，負責本行政區域的房屋徵收與補償工作。

中國監管概覽

c. 棚戶區改造涉及的補償安置

i. 補償安置的批准與實施

根據國務院於2014年7月29日修訂的《中華人民共和國土地管理法實施條例》，市、縣人民政府土地行政主管部門根據經批准的徵收土地方案，會同有關部門擬訂徵地補償、安置方案，在被徵收土地所在地的鄉（鎮）、村予以公告，聽取被徵收土地的農村集體經濟組織和農民的意見。徵地補償、安置方案報市、縣人民政府批准後，由市、縣人民政府土地行政主管部門組織實施。

ii. 補償安置的費用

根據《中華人民共和國土地管理法》，徵收土地的，按照被徵收土地的原用途給予補償。徵收耕地的補償費用包括土地補償費、安置補助費以及地上附著物和青苗的補償費。徵收其他土地的土地補償費和安置補助費標準，由省、自治區、直轄市參照徵收耕地的土地補償費和安置補助費的標準規定。

根據《國有土地上房屋徵收與補償條例》，作出房屋徵收決定的市、縣級人民政府對被徵收人給予的補償包括：(i)被徵收房屋價值的補償；(ii)因徵收房屋造成的搬遷、臨時安置的補償；及(iii)因徵收房屋造成的停產停業損失的補償。被徵收人可以選擇貨幣補償，也可以選擇房屋產權調換。

d. 棚戶區改造涉及的搬遷與拆除

根據《國有土地上房屋徵收與補償條例》，實施房屋徵收應當先補償、後搬遷。作出房屋徵收決定的市、縣級人民政府對被徵收人給予補償後，被徵收人應當在補償協議約定或者補償決定確定的搬遷期限內完成搬遷。任何單位和個人不得採取暴力、威脅或者違反規定中斷供水、供熱、供氣、供電和道路通行等非法方式迫使被徵收人搬遷。禁止建設單位參與搬遷活動。

中國監管概覽

根據中共中央紀委辦公廳和監察部辦公廳於2011年3月17日發佈並施行的《中共中央紀委辦公廳、監察部辦公廳關於加強監督檢查進一步規範徵地拆遷行為的通知》（中紀辦發[2011]8號），在《土地管理法》等法律法規作出修訂之前，集體土地上房屋拆遷，要參照新頒佈的《國有土地上房屋徵收與補償條例》的精神執行。

根據《河南省人民政府辦公廳關於進一步規範房屋徵收與拆遷行為的通知》，各省轄市、縣（市、區）政府實施房屋徵拆行為，不得委託企業或以購買服務的形式進行強制拆遷。

J. 委託貸款

根據於2018年1月5日實施的《中國銀監會關於印發商業銀行委託貸款管理辦法的通知》（銀監發[2018]2號），法人、非法人組織、個體工商戶和具有完全民事行為能力的自然人可委託商業銀行發出委託貸款，惟倘委託人為金融資產管理公司或貸款業務運營實體，商業銀行不得接受彼等的委託貸款申請，及／或不得接受來自任何委託人的下列委託貸款資金：

- (1) 其受託管理的其他方資金；
- (2) 銀行貸款資金；
- (3) 各種特定目的之特定資金（惟國務院轄下相關機關規定者除外）；
- (4) 其他債項資金（惟國務院轄下相關機關規定者除外）；
- (5) 來源不明的資金。

倘商業銀行因擁有委託貸款業務而違反相關條例，中國銀監會或其派出機構應責令銀行在一定期限內整改，對銀行採取相關的規管措施及／或視情況對其進行行政處罰。

中國監管概覽

於往績記錄期間，本集團與兩間資產管理公司及兩家商業銀行訂立委託貸款合同。

據中國法律顧問告知，商業銀行委託貸款管理辦法並不適用於本集團於往績記錄期間簽訂的委託貸款合同及本集團不會就此遭到行政處罰。

歷史與發展

業務發展

我們於1992年成立主要經營附屬公司河南大地，自此開始開展業務。許昌恒達其後於2005年收購河南大地的大部分權益。許昌恒達是我們的另一家主要經營附屬公司，該公司由李先生（執行董事及主席）的父親李東法先生與其他多名股東在1998年創立。自許昌恒達收購河南大地的大部分權益以來，我們一直通過成立其他經營公司及／或收購其他經營公司的股權擴大業務。於重組完成後，我們目前在中國有八家經營附屬公司。我們將房地產開發業務的重心放在河南省許昌市。我們實施一項開發策略，即立足許昌市並將業務拓展至信陽市及鄭州市等周邊地區，以充分利用該等地區快速發展的經濟及急劇增長的住房需求。依憑在房地產開發領域超過25年的良好往績記錄，我們已在河南省，尤其是在許昌市建立了強大的業務基礎。

以下為我們的主要業務發展里程碑的概要：

1992年末至1993年	成立河南大地，並開始在河南省從事住宅房地產項目開發。
1996年	本集團的第一個商業房地產項目－恒達利市場開始運營
1998年	成立許昌恒達－參與許昌市的重點城市發展規劃－春秋花園
2007年	成立宋基大地－開始營運許昌建安名家項目
2008年	成立信陽恒達－擴展業務至信陽市並開始開發信陽名門尚居
2009年	成立禹州恒達－擴展業務至禹州市並開始開發禹州陽光城
2011年	成立長葛恒達－擴展業務至長葛市並開始開發長葛陽光城 許昌恒達獲認定為「國家一級資質房地產開發企業」
2013年	收購假日寶呈並開始開發許昌市的一個重點項目北海龍城
2016年	收購許昌恒木 禹州恒達獲認定為「國家一級資質房地產開發企業」

歷史與發展

企業發展

緒言

為籌備[編纂]，本公司乃於2016年7月22日根據開曼公司法在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司，作為[編纂]主體。根據緊隨註冊成立大地香港後於2012年3月開始的重組（更多詳情載於本文件「重組」一節），本公司成為本集團的控股公司，以籌備[編纂]。因此，截至最後可行日期，本公司透過大地BVI及大地香港持有本集團八家經營附屬公司（即河南大地、宋基大地、許昌恒木、許昌恒達、信陽恒達、禹州恒達、長葛恒達及假日寶呈）的股權。

以下描述於往績記錄期間對我們的業績而言屬重要的本公司及其附屬公司的企業歷史。

本公司

我們於2016年7月22日在開曼群島註冊成立為一家獲豁免公司。

由於重組及於[編纂]前，本公司成為本集團的控股公司，而本公司的全部已發行股本乃由恒升BVI及恒潤BVI分別持有95.00%及5.00%。有關詳情，請參閱「重組」一節。本公司的主要業務為投資控股。

本集團在英屬處女群島及香港的附屬公司

大地BVI

大地BVI於2013年6月10日在英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份，其中一股股份（於註冊成立時悉數繳足）已按面值配發及發行予李先生，代價1美元已妥善合法完成並結算。

由於重組，大地BVI成為本公司的直接全資附屬公司。有關詳情，請參閱「重組」一節。大地BVI的主要業務為投資控股。

大地香港

大地香港於2012年3月14日在香港註冊成立，法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份，其中100股股份（於註冊成立時悉數繳足）已按面值配發及發行予李先生，代價100港元已妥善合法完成並結算。

歷史與發展

由於重組，大地香港透過大地BVI成為本公司的間接全資附屬公司。有關詳情，請參閱「重組」一節。大地香港的主要業務為投資控股。

本集團在中國的附屬公司

河南大地

作為本集團在中國的主要經營附屬公司之一，河南大地乃由三名獨立第三方於1992年7月29日成立為中外合資經營企業並開始其業務經營，初始註冊資本為2百萬美元，乃以現金悉數繳足。由於許昌恒達自獨立第三方收購河南大地的權益，因此本集團成員公司於2004年12月首次擁有河南大地的權益。儘管自成立之日起進行一系列股權轉讓及擴資，於往績記錄期間，河南大地的股權架構並無發生變動，河南大地仍由大地香港全資擁有。

於重組完成後及直至最後可行日期，河南大地成為大地香港的全資附屬公司，故此，亦為本公司的間接全資附屬公司。河南大地的主要業務涉及城鄉發展規劃中所載物業的開發、銷售、租賃及其他輔助服務。

許昌恒達

作為本集團在中國的另一家主要經營附屬公司，許昌恒達由李先生的父親李東法及其他幾位人士於1998年6月3日成立為有限責任公司，初始註冊資本為人民幣10百萬元，經確認，有關資本已於1998年6月2日以現金方式及轉讓物業方式悉數付清。由於河南大地自河南恒達投資收購許昌恒達的權益，因此本集團成員公司於2013年9月首次擁有許昌恒達的權益。儘管自成立之日起進行一系列股權轉讓及擴資，於往績記錄期間，許昌恒達的股權架構並無發生變動，許昌恒達仍由河南大地全資擁有。

於重組完成後及直至最後可行日期，許昌恒達成為河南大地的全資附屬公司，因此亦為大地BVI及本公司各自的間接全資附屬公司。許昌恒達的主要業務涉及房地產開發及管理（持有效牌照）、房地產租賃及市場管理服務。

歷史與發展

宋基大地

宋基大地於2007年11月7日由河南大地及一名獨立第三方成立為有限責任公司並相應開始其業務經營，初始註冊資本為人民幣10百萬元，經確認已於2007年11月1日以現金方式悉數繳足。儘管自成立之日起進行一系列股權轉讓及擴資，於往績記錄期間，宋基大地的股權架構並無發生變動，宋基大地仍由河南大地全資擁有。

於重組完成後及直至最後可行日期，宋基大地成為河南大地的全資附屬公司，故為大地BVI及本公司各自的間接全資附屬公司。宋基大地的主要業務涉及房地產開發及管理（持有效牌照）、房地產租賃及市場管理服務。

信陽恒達

信陽恒達於2008年3月5日由兩名獨立第三方及李先生成立為有限責任公司並相應開始其業務經營，初始註冊資本為人民幣8.34百萬元，經確認已於2008年2月28日以現金方式悉數繳足。由於許昌恒達已認購信陽恒達的經擴大股本，因此本集團成員公司於2013年3月首次擁有信陽恒達的權益。儘管自成立之日起進行一系列股權轉讓及擴資，於往績記錄期間，信陽恒達的股權架構並無變動，信陽恒達仍分別由河南大地及一名獨立第三方擁有88.88%及11.12%的註冊資本。

於重組完成後直至最後可行日期，信陽恒達仍為河南大地的非全資附屬公司，故為大地BVI及本公司各自的間接非全資附屬公司。信陽恒達的主要業務涉及房地產開發及銷售。

假日寶呈

假日寶呈於2011年6月2日由兩名獨立第三方成立為有限責任公司並相應開始其業務經營，初始註冊資本為人民幣100百萬元，經確認，其中一半的金額已於2011年5月30日以現金方式繳足，而餘下一半則根據於2013年4月20日通過的股東決議案予以削減，此乃符合現行中國法律及法規。由於許昌恒達自獨立第三方收購假日寶呈的權益，因此本集團成員公司於2013年10月首次擁有假日寶呈的權益。假日寶呈於往績記錄期間經歷股權架構變動，兩名獨立第三方於2016年4月27日分別與許昌恒達簽訂股權

歷史與發展

轉讓協議，各自向許昌恒達轉讓其於假日寶呈的3.00%股權（合共6.00%，相等於相應出資額人民幣3百萬元），代價為人民幣1.5百萬元（合共人民幣3百萬元）。有關代價乃由訂約雙方經公平磋商釐定，並據此確認已悉數即時結付。誠如於本文件「重組」一節第(A9)段所作的進一步闡述，上述股權轉讓乃為重組目的而進行。於2016年5月3日辦妥所有必要工商登記手續後，假日寶呈由許昌恒達全資擁有。

於重組完成後直至最後可行日期，假日寶呈仍為許昌恒達的全資附屬公司，故為河南大地、大地BVI以及本公司各自的間接全資附屬公司。假日寶呈的主要業務涉及房地產開發及銷售（持有效牌照）。

禹州恒達

禹州恒達於2009年9月4日成立為有限責任公司並相應開始其業務經營，初始註冊資本為人民幣30百萬元，經確認已於2009年9月3日以現金方式悉數繳足。往績記錄期間禹州恒達經歷一次股權架構變動，該變動乃為重組目的而進行，進一步詳情載於本文件「重組」一節第(A10)段。

於2014年1月15日，許昌恒達（作為禹州恒達的唯一股權持有人）轉讓其於禹州恒達的3.00%股權（相等於相應注資額人民幣3百萬元）予執行董事齊春風，代價為人民幣3百萬元。該代價經訂約方公平磋商後釐定，並據此確認已悉數即時結付。就上述股權轉讓而言，於2014年1月10日，許昌恒達與齊春風簽訂股權代持協議書（「禹州恒達代持協議」），以確認(i)作為禹州恒達的相關3.00%股權實益擁有人，許昌恒達委託齊春風（以代名人身份）代其向禹州恒達作出上述注資額人民幣3百萬元；及(ii)許昌恒達因此有權根據其注資享有相應的股東權利及相關的投資利益。就董事所知及所信，禹州恒達代持協議下的安排乃由禹州恒達為於獲取貸款融資過程中符合金融機構的規定而進行。隨後於2016年8月12日，為促使終止上述禹州代持協議下的安排，齊春風無償將其於禹州恒達的3.00%股權（相等於相應注資額人民幣3百萬元）轉回予許昌恒達。上述兩次禹州恒達股權轉讓均已合法完成，並已取得所有必要的監管登記及批准，此後禹州恒達由許昌恒達全資擁有。

歷史與發展

於重組完成後及直至最後可行日期，禹州恒達成為許昌恒達的全資附屬公司，故為河南大地、大地BVI以及本公司各自的間接全資附屬公司。禹州恒達的主要業務涉及房地產開發、管理及租賃（持有效牌照）。

長葛恒達

長葛恒達於2011年5月18日由許昌恒達及張俊峰（執行董事齊春風的配偶）成立為有限責任公司並相應開始其業務經營，初始註冊資本為人民幣20百萬元，經確認已於2011年5月12日以現金方式悉數繳足。於往績記錄期間長葛恒達經歷一次股權架構變動，張俊峰於2016年10月7日與許昌恒達簽訂股權轉讓協議，將其於長葛恒達的49.00%股權（相等於相應出資額人民幣9.8百萬元）全部轉讓，代價為人民幣9.8百萬元。該代價經訂約方公平磋商後釐定，經確認已悉數即時結付。誠如於本文件「重組」一節第(A13)段所作的進一步闡述，上述股權轉讓為重組目的而進行。於2016年11月1日辦妥必要工商登記手續後，長葛恒達由許昌恒達全資擁有。

於重組完成後直至最後可行日期，長葛恒達成為許昌恒達的全資附屬公司，故為河南大地、大地BVI以及本公司各自的間接全資附屬公司。長葛恒達的主要業務涉及房地產開發及管理（持有效牌照）、房地產租賃（不得從事須事先獲批准而未獲批准業務）。

許昌恒木

許昌恒木於2016年1月25日由李先生成立為有限責任公司並相應開始其業務經營，初始註冊資本為人民幣10百萬元，最初由李先生認繳，其後由當時的股東於2017年1月12日繳足。由於許昌恒達自河南恒達投資收購許昌恒木的權益，本集團成員公司於2016年9月首次擁有許昌恒木的權益。於往績記錄期間，許昌恒木的股權架構多次發生變動，該等變動就重組目的而進行，進一步詳情載於本文件「重組」一節第(A11)及(A18)段。

歷史與發展

於2016年2月26日，李先生（作為許昌恒木的創始股權持有人）與河南恒達投資及獨立第三方（「實體X」）簽訂股權轉讓協議，向該兩名承讓人分別轉讓其於許昌恒木的已認購但尚未繳付的60.00%及40.00%出資額（分別為人民幣6百萬元及人民幣4百萬元）。李先生因此不再於許昌恒木擁有任何權益。隨後於2016年8月30日，河南恒達投資與許昌恒達簽訂股權轉讓協議，向許昌恒達轉讓其全部已認購出資額人民幣6百萬元（其中人民幣216,000元已確認於2016年7月7日結付），而許昌恒達隨即於許昌恒木60.00%股權中擁有權益。此外，許昌恒達與實體X於2017年2月13日簽訂股權轉讓協議，據此，許昌恒達向實體X轉讓其於許昌恒木的已認購及悉數繳足出資額人民幣900,000元（佔全部股權的9.00%）。上述股權轉讓所涉及的代價乃經相關訂約方公平磋商而釐定，並據此確認已悉數即時結付。緊隨2017年2月22日辦妥必要工商登記手續後，許昌恒達於許昌恒木的權益從60.00%減少至51.00%，剩餘49.00%權益由實體X持有。

於重組完成後及直至最後可行日期，許昌恒木仍為許昌恒達的非全資附屬公司，故為河南大地、大地BVI以及本公司各自的間接非全資附屬公司。許昌恒木的主要業務涉及房地產開發及銷售（持有效牌照）。

除外業務

已出售實體

自往績記錄期間開始直至最後可行日期，本集團的已出售實體的所有權益已出售。經董事確認，為籌備[編纂]，出售已出售實體乃作為重組步驟進行並因此詳細載列於本文件「重組」一節。

歷史與發展

下表概述已出售實體各自的主要詳情：

已出售實體	業務性質	出售日期 ^(附註4)	承讓人	出售的理由	相關披露	直至出售日期的重大／系統性不合規事件(若有)
禹州恒地	房地產開發	2015年7月14日	三名獨立第三方	<ul style="list-style-type: none"> 為[編纂]目的保持一套清晰合理的集團架構 為應對所承接的唯一項目(位於禹州市，有關開發住宅及商業物業)因自相關監管機構獲得土地證延誤而未能按預期啟動的情況 	本文件「重組」一節(A7)段	無 ^(附註3)
魏都賓館	住宿、餐飲、日用百貨銷售、房屋租賃、停車服務	2016年10月10日	河南恒達投資	<ul style="list-style-type: none"> 為[編纂]目的保持一套清晰合理的集團架構 為整合房地產相關的業務 	本文件「重組」一節(A12)段	無 ^(附註3)
鄆陵建德	房地產開發及銷售	2016年12月29日	兩名獨立第三方	<ul style="list-style-type: none"> 以便終止鄆陵建德代持安排 	本文件「重組」一節(A8)及(A14)兩段	無 ^(附註1)
人民電影院	電影放映、營業性演出場所經營、場地租賃	2016年12月29日	河南恒達投資	<ul style="list-style-type: none"> 為[編纂]目的保持一套清晰合理的集團架構 為整合地產相關的業務 	本文件「重組」一節(A15)段	無 ^(附註3)

歷史與發展

已出售實體	業務性質	出售日期 <small>(附註4)</small>	承讓人	出售的理由	相關披露	直至出售日期的 重大／系統性 不合規事件 (若有)
許昌人和	房地產開發及銷售	2016年12月30日	一名獨立第三方	<ul style="list-style-type: none"> 為[編纂]目的保持一套清晰合理的集團架構 為應對所承接的唯一項目 (位於長葛市，有關開發住宅及商業物業) 因項目合作夥伴的經營目標及方法存在差異而未能按預期啟動的情況 	本文件「重組」一節(A16)段	無 <small>(附註3)</small>
許昌老牌水泥	製造及銷售水泥及水泥製品、水泥機械零部件、新型建築材料的製造、銷售；房屋出租	2016年12月30日	一名獨立第三方	<ul style="list-style-type: none"> 以便終止老牌水泥代持安排 	本文件「重組」一節(A17)段	無 <small>(附註2)</small>

附註1： 誠如董事所確認，就彼等所知及所信，自成立鄢陵建德起直至其出售日期 (鄢陵建德代持安排失效日期) 止期間，許昌恒達仍為代表許昌建坤的權益代持人，但並無承擔相應的股東權利及責任。

附註2： 誠如董事所確認，就彼等所知及所信，自2011年6月2日 (即遠早於往績記錄期間開始前的日期) 起直至其出售日期 (老牌水泥代持安排失效日期) 止期間，許昌恒達仍為代表老牌水泥個人股東的權益代持人，但並無承擔相應的股東權利及責任。

附註3： 誠如中國法律顧問根據相關合資格監管機構出具的確認函確定後所確認。

附註4： 指根據中國適用的法律法規辦妥所有必要工商登記手續的日期。

歷史與發展

其他除外業務

河南龍宇

於2014年1月20日，許昌恒達與獨立第三方簽訂股權轉讓協議，據此，許昌恒達按代價人民幣145,694,568.20元向上述獨立第三方出售其於河南龍宇的全部40.00%股權。上述代價乃由轉讓人與承讓人按公平原則磋商後釐定，並獲確認已於2014年4月28日全數以現金結付。於上述轉讓完成及必要商業登記手續於2014年4月10日辦妥之後，許昌恒達不再於河南龍宇持有任何股權。據董事了解，著眼於加強在許昌及鄰近地區開發住宅物業發展項目，本集團出售於河南龍宇的股權乃為更有效地利用其資源。

如上所述在許昌恒達出售其權益前，河南龍宇主要從事開發及營運非住宅物業，特別是辦公室等商業物業。然而，我們一直專注並將繼續專注於開發住宅物業。鑑於河南龍宇的項目與我們所進行的該等項目之間存在的性質差異進而導致存在不同的業務重點，董事信納河南龍宇與我們之間具有足夠清晰的業務區分。

河南恒達投資

河南恒達投資主要在中國河南省內從事實業投資、投資管理及投資諮詢業務。鑑於我們經營物業發展及銷售業務，而河南恒達投資的長期業務營運完全屬於不同性質，故可很好地與本集團的業務營運區分開來。因此，董事認為，從長遠來看，不將河南恒達投資納入其架構以使戰略重點合理化及優化資源配置符合我們的利益。誠如中國法律顧問根據相關合資格監管機構出具的確認函確定後所確認，於往績記錄期間，河南恒達投資並無牽涉任何重大及／或系統性不合規事件。

河南大地物業

河南大地物業主要在中國河南省內從事物業管理業務。鑑於本集團經營物業發展及銷售業務，本集團認為河南大地物業與本集團的業務營運之間具有明顯區分。因此，董事認為，從保持合理及連貫的集團架構的角度來看，在重組過程中出售於河南大地物業的權益將令本集團及股東受益。誠如中國法律顧問根據相關合資格監管機構出具的確認函確定後所確認，於往績記錄期間，河南大地物業並無牽涉任何重大及／或系統性不合規事件。

重 組

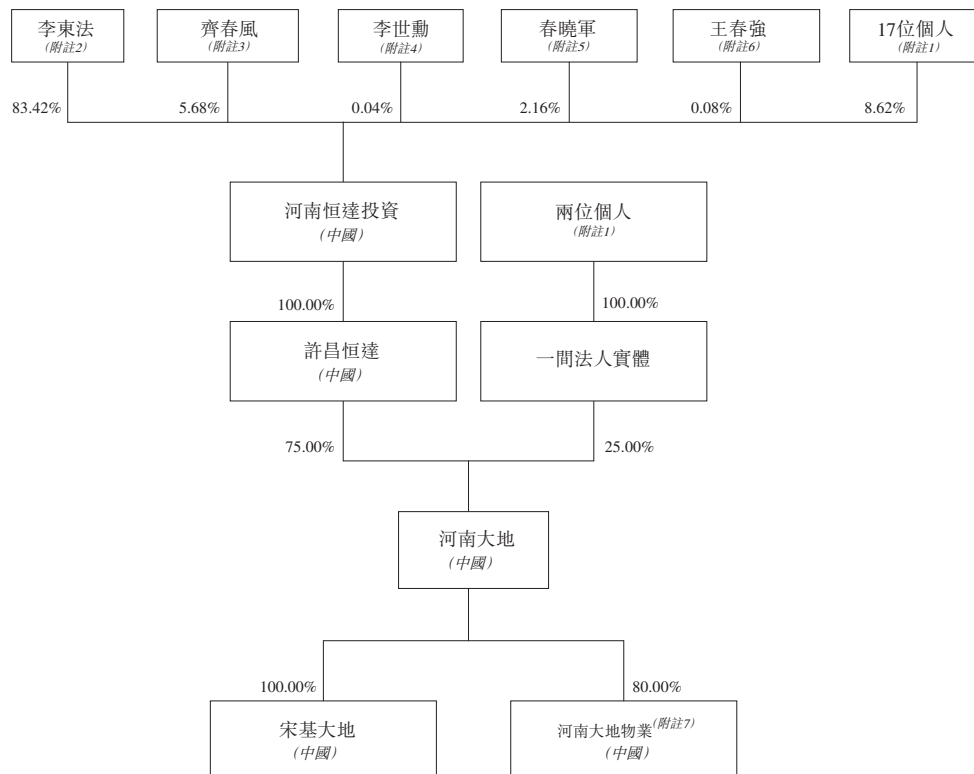
緒 言

為籌備[編纂]，本集團已進行若干重組步驟，據此，本集團已建立一套清晰的企業架構，而本公司成為控股公司。

重組自大地香港作為我們的首家境外公司於2012年3月註冊成立開始，包括境內及境外部分，其進一步詳情分別載於下文。自重組開始以來及為便於家族傳承，通過設立多間海外公司作為控股實體，本集團的控制權已逐漸由李先生的父親李東法轉移至李先生，直至2014年12月31日（即緊接往績記錄期間開始前的日期）上述控制權轉移方告完成。因此，於整個往績記錄期間直至最後可行日期，李先生一直為我們的最終實益控股股東。於重組完成後，彼於恒潤BVI直接持股，並通過作為唯一擔保人於恒諾BVI的直接權益而對恒升BVI間接持股。

按照董事的理解，進行重組旨在通過整合本集團內主要從事房地產開發及銷售業務的實體並出售該等從事與房地產無關業務的實體的方式精簡及改善我們的經營架構。

下圖列示重組前河南大地（即本集團的所有中國附屬公司的最終直接控股實體）的股權及公司架構。



重 組

附註：

- (1) 截至最後可行日期，該等個人均為獨立第三方。
- (2) 截至最後可行日期，李東法為李先生的父親，因此為上市規則界定的本集團的關連人士。
- (3) 截至最後可行日期，齊春風為執行董事，因此為上市規則界定的本集團的關連人士。
- (4) 截至最後可行日期，李世勳為許昌恒達的董事，因此為上市規則界定的本集團的關連人士。
- (5) 截至最後可行日期，春曉軍為許昌恒達的董事，因此為上市規則界定的本集團的關連人士。
- (6) 截至最後可行日期，王春強為李先生的表親，因此為上市規則界定的本集團的關連人士。
- (7) 河南大地物業的餘下20.00%股權由一名獨立第三方擁有。

具體步驟

為籌備[編纂]，本集團已實施下列重組步驟。

境內部分

(A1) 分別自許昌恒達及一名獨立第三方收購於河南大地的75.00%及25.00%股權

於2012年4月6日，一名獨立第三方與大地香港簽訂一項股權轉讓協議，據此，大地香港收購於河南大地的25.00%股權，代價為人民幣3,853,800元。於2012年7月17日辦妥必要工商登記手續後，河南大地分別由許昌恒達及大地香港擁有75.00%及25.00%股權。

隨後，許昌恒達與大地香港於2012年8月20日簽訂另一項股權轉讓協議，據此，大地香港收購於河南大地的餘下75.00%股權，代價為人民幣11,561,400元。於2012年9月14日辦妥必要工商登記手續後，河南大地成為大地香港的全資附屬公司。

有關上述兩項股權轉讓的一般詳情，請參閱本文件「歷史與發展」一節。

重 組

(A2) 向河南恒達投資出售於河南大地物業的全部股權

於2013年6月3日，河南大地與河南恒達投資簽訂一項股權轉讓協議，據此，河南大地向河南恒達投資出售其於河南大地物業的全部100.00%股權，代價為人民幣510,000元。經確認，上述代價已於2013年6月29日以現金方式悉數結付，乃由訂約方參考河南大地物業於2013年5月30日的資產淨值經公平磋商後釐定。於2013年6月17日辦妥必要工商登記手續後，河南大地不再持有河南大地物業的任何股權。

於進行所述出售事項（其已於往績記錄期間開始前發生）時，河南大地物業主要從事物業管理，該業務不同於本集團所經營的業務。因此，經董事確認，所述出售事項乃通過整合及精簡物業相關業務進行，旨在就[編纂]的目的建立清晰的集團架構。

(A3) 分別自河南恒達投資及許昌恒達收購於信陽恒達的16.68%及72.20%股權

於2013年6月23日，河南恒達投資及許昌恒達分別與河南大地簽訂一項股權轉讓協議，據此，河南大地分別自河南恒達投資及許昌恒達收購於信陽恒達的16.68%及72.20%股權，代價分別為人民幣4,218,400元及人民幣18,259,500元。於2013年7月5日辦妥必要工商登記手續後，信陽恒達由河南大地擁有88.88%，並根據重組成為本集團的非全資附屬公司。有關一般詳情，請參閱本文件「歷史與發展」一節。

(A4) 自一名獨立第三方收購於魏都賓館的全部股權

於2013年6月27日，一名獨立第三方與河南大地簽訂一項股權轉讓協議，據此，河南大地以人民幣15,077,400元的代價從上述獨立第三方收購其自2012年11月15日起以代名持有人身份代表許昌恒達持有的魏都賓館的全部股權。經確認，上述代價已於2014年4月16日以現金方式悉數結付，乃由訂約方參考魏都賓館於2013年5月31日的資產淨值的估值結果經公平磋商後釐定。於2013年7月10日完成上述轉讓並辦妥必要工商登記手續後，魏都賓館成為河南大地及根據重組成為本集團的全資附屬公司。

重 組

(A5) 自河南恒達投資收購於許昌恒達的全部股權

於2013年9月17日，河南恒達投資與河南大地簽訂一項股權轉讓協議，據此，河南大地自河南恒達投資收購其於許昌恒達的全部100.00%股權，代價為人民幣59,510,000元。於2013年9月29日辦妥必要工商登記手續後，許昌恒達成為河南大地及根據重組成為本集團的全資附屬公司。有關一般詳情，請參閱本文件「歷史與發展」一節。

(A6) 自八名獨立第三方收購於人民電影院的合共2.81%股權

於2014年4月22日，八名獨立第三方分別與許昌恒達簽訂一項股權轉讓協議，據此，許昌恒達自上述八名獨立第三方收購彼等於人民電影院的全部2.81%股權，總代價為人民幣104,000元。經確認，上述代價已於2014年5月31日以現金方式悉數結付，乃由訂約方參考人民電影院當時的註冊資本經公平磋商後釐定。於2014年5月23日辦妥必要工商登記手續後，人民電影院由許昌恒達擁有99.13%股權。

(A7) 向三名獨立第三方出售於禹州恒地的全部股權

於2015年7月13日，河南大地與三名獨立第三方各自簽訂一項股權轉讓協議，據此，河南大地向上述三名獨立第三方出售其於禹州恒地的全部100.00%股權，總代價為人民幣16,565,600元。經確認，上述代價已於2015年12月2日以現金方式由前述三名獨立承讓人按河南大地的委託悉數直接向河南恒達投資進行結付，用以全數沖抵河南大地此前尚欠河南恒達投資的相關債項，當中所涉及的金額乃由訂約方參考禹州恒地於2015年7月14日的資產淨值經公平磋商後釐定。於2015年7月14日辦妥必要工商登記手續後，河南大地不再於禹州恒地持有任何股權。

(A8) 許昌恒達成立鄢陵建德為有限公司

鄢陵建德於2015年8月10日在中國註冊成立為有限公司，主要業務範圍涵蓋物業開發銷售。於成立時，其註冊資本由許昌恒達認繳，但尚未繳付，據中國法律顧問告知，該情況符合適用的法律法規。自成立日期起直至2016年12月29日（鄢陵建德代持安排（載於下文第(A14)段）終止生效之日），許昌恒達已向監管機構登記為鄢陵建德的唯一股東。

重 組

(A9) 自兩名獨立第三方收購於假日寶呈的合共6.00%股權

於2016年4月27日，兩名獨立第三方分別與許昌恒達簽訂一項股權轉讓協議，據此，許昌恒達分別自上述兩名獨立第三方收購假日寶呈的3.00%股權，代價為人民幣1.5百萬元（即總代價合共人民幣3百萬元）。於2016年5月3日辦妥必要工商登記手續後，除許昌恒達先前因經營需要而於2013年10月15日按均等股份數目自上述兩名獨立第三方收購的合共94.00%股權之外，假日寶呈成為許昌恒達及根據重組成為本集團的全資附屬公司。有關一般詳情，請參閱本文件「歷史與發展」一節。

(A10) 自齊春風收購於禹州恒達的3.00%股權

於2016年8月12日，齊春風與許昌恒達簽訂一項股權轉讓協議，據此，許昌恒達以零代價自齊春風收購彼根據日期為2014年1月10日的股權代持確認函作為代名持有人代表許昌恒達持有的於禹州恒達的3.00%股權。於2016年8月22日辦妥必要工商登記手續後，禹州恒達成為許昌恒達及根據重組成為本集團的全資附屬公司。有關一般詳情，請參閱本文件「歷史與發展」一節。

(A11) 自河南恒達投資收購於許昌恒木的60.00%股權

於李先生在2016年3月7日分別完成向河南恒達投資及一名獨立第三方出售其於許昌恒木的全部60.00%及40.00%股權之後，河南恒達投資與許昌恒達簽訂一項股權轉讓協議，據此，許昌恒達自河南恒達投資收購於許昌恒木的60.00%股權，代價為人民幣80,000元。於2016年9月9日辦妥必要工商登記手續後，許昌恒木由許昌恒達擁有60.00%並根據重組成為本集團的非全資附屬公司。有關一般詳情，請參閱本文件「歷史與發展」一節。

(A12) 向河南恒達投資出售於魏都賓館的全部股權

於2016年9月29日，河南大地與河南恒達投資簽訂一項股權轉讓協議，據此，河南大地向河南恒達投資出售其於魏都賓館的全部100.00%股權，代價為人民幣

重 組

15,181,700元。經確認，上述代價已於2016年12月13日以現金方式悉數結付，乃由訂約方參考魏都賓館於2016年8月31日的資產淨值的估值結果經公平磋商後釐定。於2016年10月10日辦妥必要工商登記手續後，河南大地不再於魏都賓館持有任何股權。

(A13) 自張俊峰收購於長葛恒達的49.00%股權

於2016年10月7日，張俊峰與許昌恒達簽訂一項股權轉讓協議，據此，許昌恒達自張俊峰收購其於長葛恒達的全部49.00%股權，代價為人民幣9,800,000元。張俊峰為執行董事齊春風的配偶，因此為上市規則界定的關連人士。於2016年11月1日辦妥必要工商登記手續後，長葛恒達成為許昌恒達及根據重組成為本集團的全資附屬公司。有關一般詳情，請參閱本文件「歷史與發展」一節。

(A14) 分別向兩名獨立第三方出售於鄢陵建德的90.00%及10.00%股權

於2016年12月26日，許昌恒達與許昌建坤置業有限責任公司（「許昌建坤」，一名獨立第三方）簽訂一項土地及股權代持確認函（「鄢陵建德代持確認函」）。根據鄢陵建德代持確認函，許昌恒達在許昌建坤的授權下根據本節上文第(A8)段安排設立鄢陵建德並因此成為相關代名股東（「鄢陵建德代持安排」）。作出鄢陵建德代持安排的原因是就許昌建坤按時悉數償還其欠付許昌恒達關聯公司的若干款項作出擔保。

於鄢陵建德成立之日直至鄢陵建德代持安排終止的整個期間，許昌建坤仍為鄢陵建德的最終實益擁有人，須承擔股東的相應權利及義務，而在上述期間許昌恒達僅充當許昌建坤的代名持有人。

為使鄢陵建德代持安排的終止生效，許昌恒達與許昌建坤及一名個人（均為獨立第三方）各自於2016年12月23日簽訂了一項股權轉讓協議（「鄢陵建德股權轉讓協議」）。根據鄢陵建德股權轉讓協議及作為重組的一部分，許昌恒達分別無償向許昌建坤轉讓其以代名持有人身份持有的全部100.00%股權的90.00%及根據許昌建坤於2016年12月26日發出的指示函向上述個人承讓人轉讓餘下10.00%。於2016年12月29日辦妥

重 組

必要的工商登記手續後，許昌恒達不再於鄢陵建德保留任何股權。因此，就編製載於本文件附錄一的會計師報告而言，鄢陵建德於往績記錄期間的財務報表並無併入本集團的財務報表。

(A15)向河南恒達投資出售於人民電影院的99.13%股權

於2016年12月26日，許昌恒達與河南恒達投資簽訂一項股權轉讓協議，據此，許昌恒達向河南恒達投資出售其於人民電影院的全部99.13%股權，代價為人民幣6,340,000元。經確認，上述代價已於2017年3月28日以現金方式悉數結付，乃由訂約方參考人民電影院於2016年11月30日的資產淨值的估值結果經公平磋商後釐定。於2016年12月29日辦妥必要工商登記手續後，許昌恒達不再於人民電影院持有任何股權。

(A16)向一名獨立第三方出售於許昌人和的51.00%股權

於2016年12月9日，許昌恒達與一名獨立第三方簽訂一項股權轉讓協議，據此，許昌恒達向該獨立第三方出售其於許昌人和的全部51.00%股權，代價為人民幣4,500,000元。經確認，上述代價已於2017年3月28日以現金方式悉數結付及由訂約方參考許昌人和於2016年5月31日的資產淨值的估值結果經公平磋商後釐定。於2016年12月30日辦妥必要工商登記手續後，許昌恒達不再於許昌人和持有任何股權。

(A17)向一名獨立第三方出售於許昌老牌水泥的全部股權

背景

許昌老牌水泥於1999年3月1日在中國成立為有限責任公司，主要經營範圍包括水泥及水泥相關產品的生產及銷售。於重組開始時，許昌老牌水泥由七名個人共同擁有，彼等均為獨立第三方（「老牌水泥個人股東」）。

根據許昌恒達與許昌老牌水泥於2010年10月12日簽訂的兼併重組協議書（「老牌水泥兼併重組協議書」），許昌恒達同意兼併許昌老牌水泥，總代價為人民幣45.5百萬元。

重 組

隨後，許昌恒達於2011年5月16日分別與各老牌水泥個人股東簽訂股權轉讓協議（「**2011年老牌水泥股權轉讓協議**」），據此，許昌恒達收購許昌老牌水泥的全部股權，總代價為人民幣4百萬元。有關上述股權轉讓的必要工商登記手續已於2011年6月2日辦妥，由此許昌恒達成為許昌老牌水泥的唯一股東。

有關重組的安排

於2016年12月6日，許昌恒達與許昌老牌水泥及老牌水泥個人股東簽訂一項股權代持確認函（「**老牌水泥代持確認函**」）。根據老牌水泥代持確認函，自2011年6月2日許昌恒達根據2011年老牌水泥股權轉讓協議成為許昌老牌水泥登記股東之日起，許昌老牌水泥的全部股權由許昌恒達（以代名持有人的身份）代表老牌水泥個人股東持有（「**老牌水泥代持安排**」）。作出老牌水泥代持安排的原因是就根據老牌水泥兼併重組協議向許昌恒達轉讓許昌老牌水泥的土地使用權連同設備及配件妥為履行老牌水泥個人股東的責任作出擔保。

老牌水泥代持確認函各方同時確認，於2011年6月2日直至老牌水泥代持安排終止的整個期間，所有老牌水泥個人股東仍為許昌老牌水泥的最終實益擁有人，須承擔股東的相應權利及義務，而許昌恒達則僅作為代名持有人。

為使老牌水泥代持安排的終止生效，許昌恒達與一名個人（即其中一名老牌水泥個人股東）於2016年12月29日簽訂了另一項股權轉讓協議（「**2016年老牌水泥股權轉讓協議**」）。根據2016年老牌水泥股權轉讓協議及作為重組的一部分，許昌恒達無償向上述個人承讓人轉讓其全部100.00%股權。因此，於2016年12月30日辦妥必要的工商登記手續後，許昌恒達不再於許昌老牌水泥保留任何股權。因此，就編製載於本文件附錄一的會計師報告而言，許昌老牌水泥於往績記錄期間的財務報表並無併入本集團的財務報表。

重 組

(A18) 向一名獨立第三方出售於許昌恒木的9.00%股權

於2017年2月13日，許昌恒達與一名獨立第三方簽訂一項股權轉讓協議，據此，許昌恒達向一名獨立第三方出售其於許昌恒木的9.00%股權，代價為人民幣900,000元。於2017年2月22日辦妥必要工商登記手續後，許昌恒達於許昌恒木所持股權由約60.00%減至51.00%，儘管如此，許昌恒木仍將為許昌恒達及根據重組為本集團的非全資附屬公司。按照董事的理解，進行該項出售乃為滿足因減少對許昌恒木所承接相關項目的投資所造成的經營需要。有關一般詳情，請參閱本文件「歷史與發展」一節。

境外部分

(B1) 註冊成立境外中間控股公司並於其後進行股份轉讓

於2012年3月14日，大地香港於香港註冊成立為一家私人股份有限公司。於註冊成立時，大地香港按面值及已繳足基準，向李先生配發及發行100股股份。

於2013年6月10日，大地BVI於英屬處女群島註冊成立為一家私人股份有限公司。於註冊成立時，大地BVI按面值及已繳足基準向李先生配發及發行一股股份。

基於上述者，李先生於2013年6月21日合法完成將其於大地香港的全部100股股份按面值轉讓予大地BVI，代價100港元已依法償付。

(B2) 註冊成立本公司及兩名公司控股股東

於2016年7月22日，本公司於開曼群島註冊成立為有限公司，將作為本集團為[編纂]目的而設立的[編纂]工具。於註冊成立時，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股0.01港元的股份，其中1股已繳足股份已發行及配發予Sharon Pierson（初始認購人及獨立第三方），並於同日轉讓予李先生。本公司於2016年7月22日按面值進一步向李先生發行及配發9,999股已繳足股份。

於2016年7月22日，恒潤BVI於英屬處女群島註冊成立為私人股份有限公司，獲准發行最多50,000美元，分為50,000股每股1.00美元的股份。於2016年7月30日，恒潤BVI按面值及已繳足基準向李先生配發及發行一股股份。

重 組

於2016年7月22日，恒升BVI於英屬處女群島註冊成立為私人股份有限公司，獲准發行最多50,000美元，分為50,000股每股1.00美元的股份。於2016年7月30日，恒升BVI按面值及已繳足基準向李先生配發及發行一股股份。

(B3) 李先生分別向恒升BVI及恒潤BVI轉讓95.00%及5.00%的本公司已發行股本

根據李先生分別與恒升BVI及恒潤BVI簽訂的日期均為2016年8月18日的兩項轉讓文據，李先生按面值分別向恒升BVI及恒潤BVI轉讓其於本公司的全部95.00%及5.00%已發行股本（即9,500股及500股每股0.01港元的股份）。鑑於上述轉讓，於2016年8月18日，恒升BVI及恒潤BVI的189股及9股新股份按面值及已繳足基準進一步配發及發行予李先生。連同於註冊成立時根據本節上文(B2)段初步配發及發行予李先生的於恒升BVI及恒潤BVI的現有一股股份，李先生擁有其合共190及10股股份，並因此通過其對恒升BVI及恒潤BVI的直接控股，於本公司的95.00%及5.00%已發行股本中擁有權益。

(B4) 註冊成立家族信託的公司受託人，以及李先生向上述公司受託人轉讓恒升BVI的全部已發行股本

於2016年8月18日，恒諾BVI於英屬處女群島註冊成立為一家私人擔保有限公司。恒諾BVI的唯一股東李先生承諾於恒諾BVI自願清盤時將向恒諾BVI出資不超過1.00美元。恒諾BVI（李先生亦為其唯一董事）於設立後將成為家族信託的公司受託人。恒諾BVI（根據重組，作為恒升BVI的唯一股東）為本集團的公司控股股東之一。

根據李先生與恒諾BVI簽訂的日期為2016年9月6日的轉讓文據，李先生將其於恒升BVI的全部100.00%已發行股本（即190股每股1.00美元的股份）按面值轉讓予恒諾BVI。鑑於上述轉讓，於2016年9月6日，恒升BVI的190股新股份已按面值及已繳足基準進一步配發及發行予恒諾BVI。因此，恒諾BVI合共擁有恒升BVI的380股股份，並因重組而間接於本公司的95.00%已發行股本中擁有權益。

重 組

(B5) 成立及實施家族信託，以及李先生向本公司轉讓大地BVI的全部已發行股本

於2016年10月31日，李先生（作為財產託管人）與恒諾BVI簽訂一項信託契據，據此，家族信託為受益人（包括李先生及受託人不時委派的任何人士或任何類別人士（李先生的父母除外））的利益設立，而恒諾BVI獲指定為家族信託的公司受託人。恒諾BVI擁有受託人通常獲授的權力，包括：

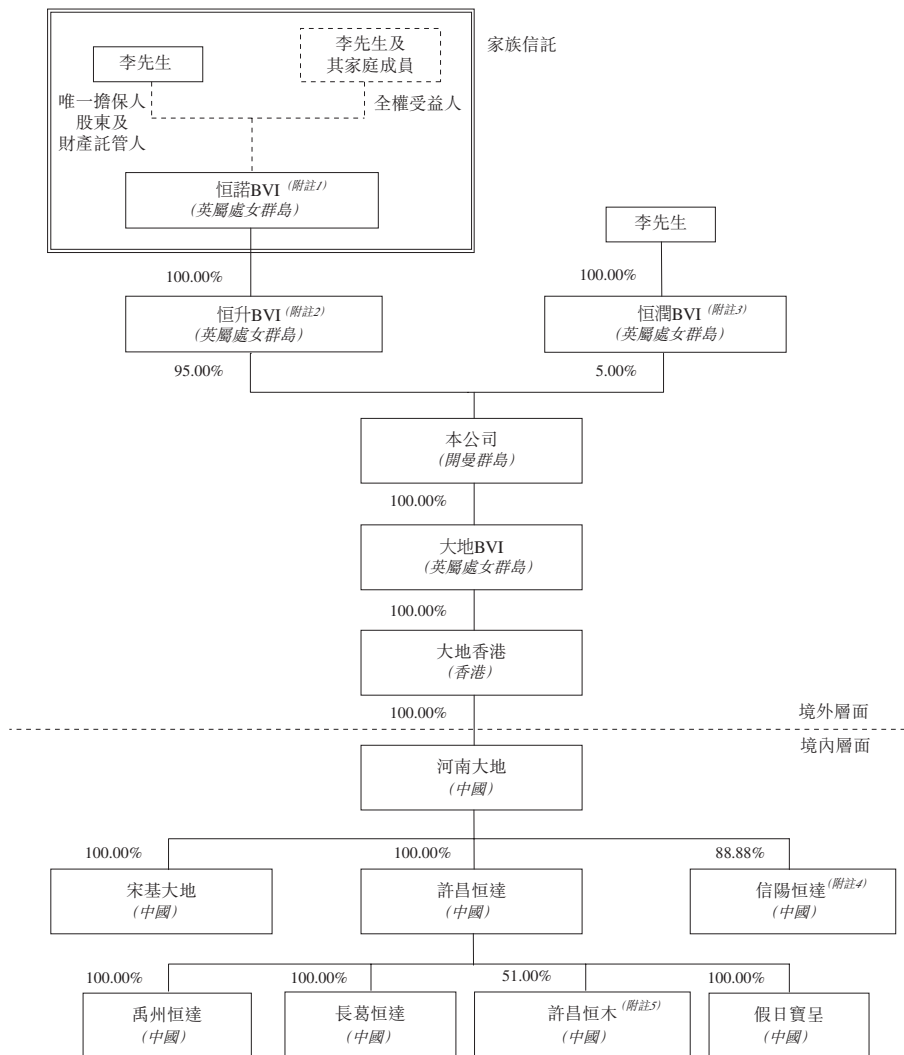
- (i) 為任何受益人的利益而應用全部或任何部分信託基金及其收入；
- (ii) 為相關受益人的利益向任何其他信託的受託人支付或轉讓信託基金及其收入；及
- (iii) 為受益人的利益持有信託基金及其收入。

家族信託成立及實施之後，大地BVI通過唯一董事書面決議案，批准於2016年10月31日由李先生向本公司轉讓於大地BVI的一股股份（即其全部已發行股本）。鑑於上述轉讓，本公司於同日通過唯一董事書面決議案，批准分別向恒升BVI及恒潤BVI配發及發行85,500股及4,500股新股份。連同先前由李先生根據本節上文(B3)段轉讓的現有9,500股股份及500股股份，恒升BVI及恒潤BVI分別擁有合共95,000股及5,000股股份，並維持其於本公司的95.00%及5.00%已發行股本中的權益。由於上文所述及根據重組，中國層面的經營附屬公司（大地BVI為控股公司）以及本公司及境外層面的控股股東得以形成關連，以就[編纂]目的建立一套清晰的架構。

隨後，根據日期為2018年10月22日的股東決議案，本公司的法定股本由38,000,000股每股面值0.01港元的股份增加至2,400,000,000股每股面值0.01港元的股份。

重 組

以下所載為本集團緊隨重組後及緊接[編纂]及[編纂]完成前的股權及公司架構：



附註：

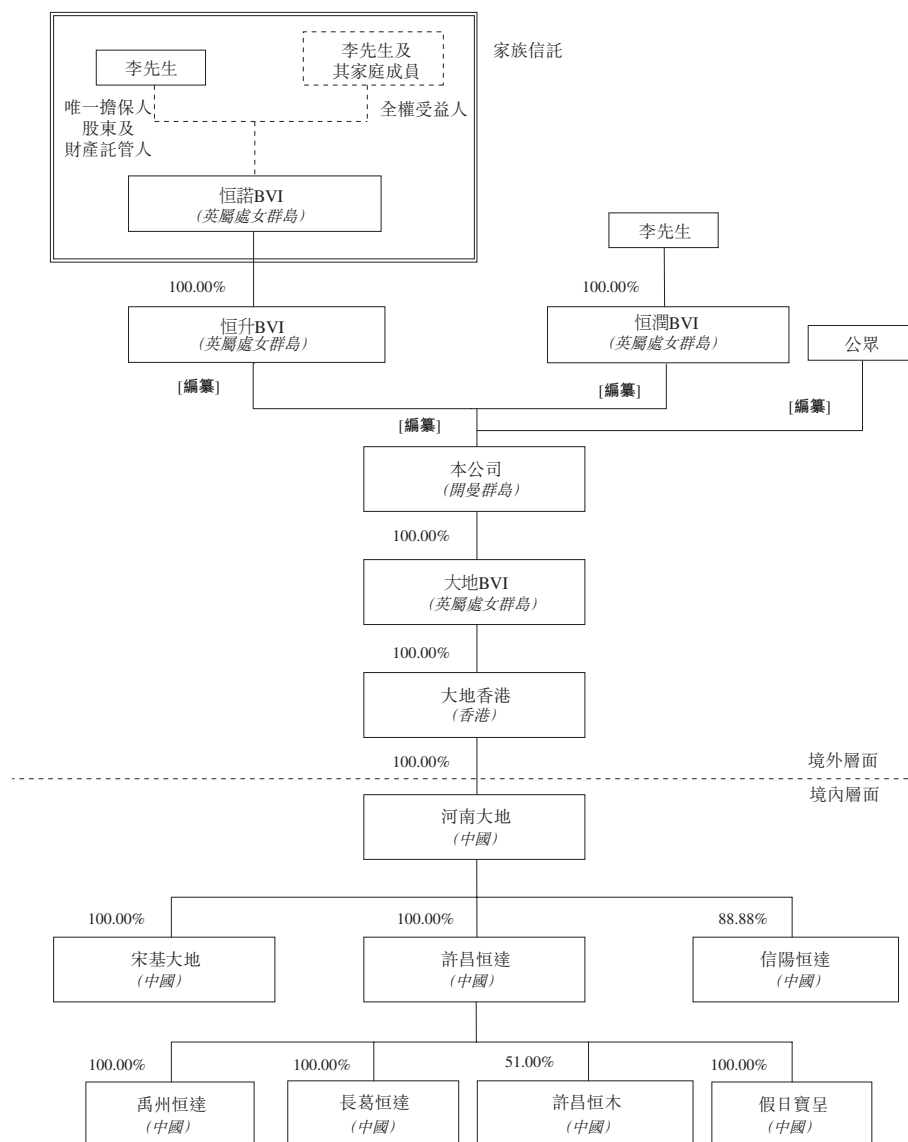
- (1) 緊隨重組後及緊接[編纂]及[編纂]完成前，恒諾BVI由李先生合法及實益全資擁有，並通過其於恒升BVI的直接持股間接於本公司的95.00%已發行股本中擁有權益。因此，恒諾BVI為本集團於最後可行日期的公司控股股東。

於2016年10月31日，李先生（作為財產託管人）與恒諾BVI簽訂一項信託契據，據此，家族信託為受益人（包括李先生及受託人不時委派的任何人士或任何類別人士（李先生的父母除外））的利益設立。恒諾BVI獲指定為家族信託的公司受託人。

- (2) 緊隨重組後及緊接[編纂]及[編纂]完成前，恒升BVI乃由恒諾BVI（家族信託的公司受託人）合法及實益全資擁有，並直接於本公司的95.00%已發行股本中擁有權益。因此，恒升BVI為本集團於最後可行日期的公司控股股東。
- (3) 緊隨重組後及緊接[編纂]及[編纂]完成前，恒潤BVI由李先生合法及實益全資擁有，並直接於本公司的5.00%已發行股本中擁有權益。鑑於恒潤BVI由李先生全資擁有（並因而受彼控制），恒潤BVI及恒升BVI被假定為上市規則項下的一組控股股東。因此，恒潤BVI為本集團於最後可行日期的公司控股股東。
- (4) 於信陽恒達的餘下11.12%股權由獨立第三方擁有。
- (5) 於許昌恒木的餘下49.00%股權由獨立第三方擁有。

重 組

以下所載為本集團緊隨[編纂]及[編纂]完成後的股權及公司架構（但不計及因[編纂]及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份）：



中國法律合規

37號文

根據37號文，倘(i)境內居民（含境內居民個人及在境內註冊成立的公司）以投融資為目的，以境內及／或境外合法資產出資而新成立境外特殊目的公司（「**境外特殊目的公司**」）；或(ii)該境內居民間接控制的境外特殊目的公司在中國成立任何外資企業或項目，而後取得其所有權及管理控制權，該境內居民應向國家外匯管理局相關分支機構辦理登記手續。於首次登記後，所述境內居民亦須就有關境外特殊目的公司的任何重大變動，包括但不限於該公司境內居民個人股東名稱、該公司名稱、經營期限等變更，或該公司註冊資本增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等事項立即向國家外匯管理局有關分支機構辦理登記手續。根據37號文，未能遵守上述登記手續可能導致處罰，包括但不限於對境外特殊目的公司的中國附屬公司向其境外母公司分派股息的能力施加限制。

重 組

於2016年11月24日，在本集團經營附屬公司的所有權由緊接重組前直接持有大地BVI變更為於重組完成後直接持有恒潤BVI以及透過於恒諾BVI（作為唯一擔保股東）的直接權益間接持有恒升BVI後，李先生已遵守37號文的相關規定，於自中國銀行股份有限公司許昌分行取得批准後辦妥相關登記手續。

10號文

根據商務部、國務院國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、中國證監會、國家工商總局及國家外匯管理局於2006年8月8日聯合頒佈、於2006年9月8日生效及其後由商務部於2009年6月22日修訂的「關於外國投資者併購境內企業的規定」（「10號文」），外國投資者併購境內企業詮釋為(i)外國投資者收購境內非外資企業（「境內企業」）的股權，或透過增資認購新股權，從而使有關境內企業轉換為外資企業；或(ii)外國投資者成立外資企業，通過協議收購並經營境內企業的資產，或外國投資者購買境內企業的資產，隨後注入該等資產以成立外資企業。若境內公司或自然人以其依法成立或控制的境外公司的名義收購其關連境內企業，則須獲得商務部批准。10號文亦規定，境外特殊目的公司於境外[編纂]及交易須獲得中國證監會批准，其中境外特殊目的公司指中國公司或自然人為促使彼等於有關境內企業的權益於境外[編纂]及[編纂]而直接或間接控制的境外公司。

經參考適用法律法規，中國法律顧問認為重組（包括與其有關的所有股權轉讓）整體上將不受10號文的規定限制，理由如下：

- 至少有一名河南大地股東自成立之日起的整段期間為境外企業，大地香港收購河南大地（在上述收購時，亦全資擁有宋基大地）僅會構成中外合資企業的股權變動；
- 在(i)河南大地收購許昌恒達（於上述收購時亦分別擁有禹州恒達及長葛恒達的100%及51%股權），(ii)河南大地收購信陽恒達，(iii)許昌恒達收購假日

重 組

寶呈以及(iv)許昌恒達收購許昌恒木時，李先生並無直接或間接於轉讓人及承讓人中擁有權益，而上述一系列收購僅會構成境內企業的股權變動或構成外資企業的再投資。

因此，中國法律顧問確認，根據10號文我們無須(i)就外國投資者收購境內企業自商務部取得批准及(ii)就境外特殊目的公司的證券在非中國[編纂][編纂]的申請自中國證監會取得批准。

除上述規定外，根據目前生效的中國法律法規，中國法律顧問認為我們已就籌備[編纂]取得一切所需牌照、許可、登記及／或批准，而涉及本集團各中國附屬公司的重組步驟均為合法合規及已妥善完成。

業 務

業務概覽

根據高力報告，於2017年12月31日，以待售住宅項目總建築面積計，我們是中國河南省許昌市最大的房地產開發企業。我們的開發項目涵蓋住宅及商業單位，且我們亦賺取租金收入及來自項目管理服務的服務收入。我們主要專注於開發住宅項目，並涉足少部分商業物業開發。同時，我們選擇性地保留若干具備戰略價值的自主開發項目的所有權，以實現資本增值並賺取租金收入。此外，我們參與地方政府推行的棚戶區改造，以獲得潛在可用土地儲備用於房地產開發。我們將房地產開發業務的主要重心放在許昌市。憑藉我們在許昌市取得的成功，我們在河南省其他戰略性目標地區（例如信陽市）擴大業務並快速再度取得成功。憑藉在房地產開發領域超過25年的良好往績記錄，我們一直專注於在中國河南省開發中型至大型房地產項目。

過去數年，我們多次獲地方政府機構授予各類資質及行業獎項，以表彰我們於房地產開發方面的成就。許昌恒達及禹州恒達分別於2011年及2016年獲認定為「國家一級資質房地產開發企業」。我們自1998年以來連續9年及其後於2016年獲河南省住房和城鄉建設廳評為「河南省房地產開發優秀企業」。於2000年至2005年，我們獲河南省住房和城鄉建設廳及河南省統計局聯合評為「河南省房地產開發企業綜合實力50強」。有關我們所獲獎項及認可的進一步詳情，請參閱本節「獎項及認可」一段。

截至2018年7月31日，我們的房地產組合包括位於河南省的21個房地產開發項目。於該等21個房地產開發項目中，我們擁有(i)已竣工總建築面積約2,049,807平方米；(ii)開發中總建築面積約1,891,900平方米；及(iii)未來開發總建築面積約1,663,754平方米。

根據高力報告，2017年河南省房地產開發項目的總投資額約為人民幣7,090億元，2010年至2017年的複合年增長率約為18.9%，而2017年河南省商品房的平均售價約為每平方米人民幣5,354.9元，2010年至2017年的複合年增長率約為8.4%。在河南省，我們戰略性地專注於具有高增長潛力的城市，且我們的大部分物業位於具有零售店及配套設施的黃金地段。我們的策略為利用市場對優質住房的基本需求，擴大我們在河南省快速增長的二線城市的業務覆蓋範圍。

業 務

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們來自物業銷售的收入分別約為人民幣1,036.1百萬元、人民幣929.1百萬元、人民幣1,547.1百萬元及人民幣281.5百萬元，分別約佔我們總收入的99.8%、99.8%、99.8%及99.7%。

除物業開發業務外，我們亦於往績記錄期間為兩個項目提供項目管理服務及收取項目管理費，從而獲得其他收入。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們來自項目管理業務的其他收入分別約為人民幣5.27百萬元、人民幣0.25百萬元、零及零。我們認為該模式有利於本集團，因該模式帶來資本要求較低的另一收入來源。有關我們項目管理業務的詳情，請參閱本節「項目管理服務」一段。

我們的競爭優勢

我們認為，以下主要競爭優勢已經且將繼續提升我們在中國房地產市場的競爭力：

我們已在河南省房地產開發行業確立穩固地位

根據高力報告，於2017年河南省擁有約9,560萬人口。隨著該地區經濟快速增長及城鎮化不斷深入，河南省房地產市場於過往數年已大幅增長。根據高力報告，2017年河南省房地產項目的總投資額約為人民幣7,090億元，2010年至2017年的複合年增長率約為18.9%，而2017年河南省商品房的平均售價約為每平方米人民幣5,354.9元，2010年至2017年的複合年增長率約為8.4%。

許昌市位於河南省中部，毗鄰鄭州，而由於其鄰近鄭州市國際機場，故為河南省交通樞紐。許昌市為經濟高速發展的城市，於2017年，其名義國內生產總值達約人民幣2,642億元，2010年至2017年間的複合年增長率為約10.5%，而城鎮居民人均可支配收入於2017年達人民幣29,445.0元，2010年至2017年複合年增長率為9.9%。

根據高力報告，於2017年12月31日，以待售住宅項目總建築面積計，我們是許昌市最大的房地產開發企業。我們擁有超過25年的房地產開發經驗。本集團於1992年在河南省許昌市開始房地產開發業務。我們所採取的發展戰略為將許昌市作為我們的根基並將業務擴展至信陽市等周邊地區，以利用該等地區的快速經濟發展及快速增長的住房需求。截至2018年7月31日，我們的房地產組合包括位於河南省的21個房地產開發項目。於該等21個房地產開發項目中，(i)我們擁有已竣工總建築面積約2,049,806平方

業 務

米；(ii)開發中總建築面積約189,900平方米；及(iii)未來開發總建築面積約1,663,754平方米。我們認為，我們對河南省房地產市場的長期耕耘、我們的戰略重心及我們深深扎根該地區的優勢，令我們能夠深入了解當地市場、客戶喜好及城市規劃趨勢，並與地方政府及合作夥伴（如施工承包商及供應商）建立良好的工作關係，使我們擁有本土市場優勢。

憑藉我們在河南省的既有地位，以及我們信譽良好的品牌形象，我們一直並將繼續受惠於中國房地產市場的增長潛力。

我們擁有悠久的聲譽及品牌

我們為一家位於許昌市的領先房地產開發企業，擁有超過25年的房地產開發經驗，並已在許昌樹立起強大的品牌聲譽。我們認為，我們良好及不斷提高的聲譽，部分可歸功於我們對房地產開發項目（包括售後服務）質量的重視。我們多次獲地方政府及媒體授予各類資質及行業獎項，以表彰我們的品牌及房地產開發項目的質量。尤其是，許昌恒達及禹州恒達分別於2011年及2016年獲認定為「國家一級資質房地產開發企業」。我們自1998年以來連續9年及其後於2016年獲河南省住房和城鄉建設廳評為「河南省房地產開發優秀企業」。於2000年至2005年，我們獲河南省住房和城鄉建設廳及河南省統計局聯合評為「河南省房地產開發企業綜合實力50強」。我們的一個已竣工項目「相府花園」獲許昌市人民政府及中共許昌市委認定為「許昌市十佳住宅小區」。由於我們品牌的良好聲譽，我們相信我們能更有效地銷售物業。

我們在提供優質開發項目方面經驗豐富

我們自1992年起一直在中國河南省從事房地產開發業務。憑藉我們超過25年的良好往績記錄及經驗，我們認為我們在開發優質大型開發項目方面相比規模較小的開發商具有較大的競爭優勢。開發大型項目通常需要更多資本承擔，對開發商的經驗、專業與資質要求更高。我們的執行董事李先生於物業開發行業擁有逾十年經驗，而我們的執行董事兼總裁王振峰先生於物業開發業務的企業管理方面擁有逾十年經驗。我們認為，我們的執行董事及高級管理層在開發優質大型開發項目方面擁有豐富經驗。有

業 務

關董事的詳細工作經驗，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。在我們截至2018年7月31日的物業組合中，我們相當大一部分開發項目的已竣工及尚未出售的可出售建築面積或開發中建築面積超過約1.8百萬平方米。我們認為，開發優質大型開發項目方面的能力與經驗有助於我們在當地打造品牌知名度、增強客戶信心並獲得地方政府對開發程序與未來開發的支持。此外，通過開發大型項目，我們可利用協同效應更有效地管理開發程序。

我們已收購處於戰略性地段的土地儲備

我們已收購處於戰略性地段具有增長潛力的土地儲備。截至2018年7月31日，我們的土地儲備包括已竣工但尚未出售的總建築面積約88,324平方米，開發中總建築面積約1,891,900平方米，及持作未來開發的規劃總建築面積約1,663,754平方米。下表載列我們於2018年7月31日的土地儲備詳情：

所在地	總建築面積 (平方米)	地盤及其戰略重要性
許昌市		
魏都區	950,057	主要位於交通便利的中心地帶的老城區，周邊設施發展完備，具有較高投資價值。
建安區	528,445	主要位於許昌CBD副中心 — 將有眾多政府單位入駐的許昌新區的新政治中心區。我們的項目鄰近新入駐的政府部門。此外，我們的項目緊鄰北海公園及清潁河以及醫院、學校、幼兒園及體育中心等其他許多設施。
禹州市	1,486,871	主要位於東城府高地及鄰近禹州市著名景點潁河遊園。

業 務

所在地	總建築面積 (平方米)	地盤及其戰略重要性
鄆陵縣	59,912	主要位於周圍有學校及政府部門（如縣政府、縣委、教育局等）的地區。其亦鄰近一個大型購物中心。
長葛市	618,693	主要位於葛天大道與黃杰路西南交匯處，地處長葛新區新中心區，鄰近東城區的經濟、文化及政治區。
總土地儲備	<u>3,643,978</u>	

我們認為，我們收購可支持業務增長及處於戰略性地段的土地儲備的能力，有賴於以下因素：

- 我們已在河南省房地產行業耕耘超過25年，擁有豐富的經驗及專業優勢，使我們能識別具有房地產開發潛力的地塊並在其所處地區的早期開發階段收購該等地塊；
- 我們在開發可大幅改善地方生活環境的中型至大型項目方面擁有豐富經驗。因此，該等項目通常在地方社區大受歡迎，有助建立我們的聲譽及往績記錄，從而使我們能夠相對輕鬆地從地方政府部門獲得土地儲備；
- 作為地方政府棚戶區改造的一部分，我們與地方政府合作建造安置房。我們認為該合作方式有助本集團獲得潛在可用的土地儲備；及
- 我們已在我們有房地產開發項目的城市樹立起良好的品牌聲譽。

我們擁有經驗豐富且穩定的管理團隊及成功的銷售及市場推廣團隊

管理團隊的素質及經驗一直且將繼續是我們不斷取得成功的重要因素。我們高度敬業並專業的管理團隊在中國房地產行業擁有豐富經驗。我們的所有執行董事已在本公司任職12年以上，並在中國房地產行業積累豐富經驗，有助我們及時作出有關戰略性業務發展、市場趨勢分析及產品定位的適當決策。我們認為，管理團隊在中國房地產行業的穩定性、經驗及行業知識幫助我們取得現時的成就，並將幫助我們進一步發

業 務

展業務。有關董事及高級管理層的資歷及經驗的進一步詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

此外，我們的成功亦得益於我們具備強大市場推廣能力的銷售及市場推廣團隊。由於我們採取有效的市場推廣策略，截至2018年7月31日，我們的已售總建築面積佔我們已竣工項目的可出售總建築面積的90%以上。我們相信，該策略可改善我們的現金狀況，令我們能更有效地使用資本資源進一步開發其他項目。

我們擁有有效的管理架構及標準化精簡型開發流程

我們實施兩級管理架構，董事會及高級管理層為第一級，項目公司的高級管理層為第二級，以此平衡經營效益與風險管理。董事會及高級管理層負責制定戰略決策，包括項目定位以及有關土地儲備購置及項目開發的整體規劃；而項目公司負責其各自房地產開發項目的日常經營。該管理架構可確保我們的整體策略能夠在內部有效實施。此外，我們的管理架構亦為我們的項目公司提供了適當自主權以適應當地狀況。

基於我們在河南省開發房地產項目的豐富經驗，我們已開發出標準化精簡型開發流程。我們在房地產開發業務中採用標準化房地產開發流程，包括選址、項目定位、項目設計、品牌推廣、採購、施工、質量控制、銷售與市場推廣及客戶服務。為利用規模經濟效益，我們在採購若干建築材料與設備方面實施集中採購。此外，我們選擇施工承包商的標準化流程可使我們確保物業質量並有效控制成本。我們認為，標準化、精簡型房地產開發流程是我們複製成熟項目並交付物業以滿足不同客戶需求的關鍵因素。

因此，透過一體化管理架構以及我們的標準化、精簡型房地產開發流程，我們致力於通過縮短開發週期實現投資回報最大化，從而改善我們的經營現金流。

業務策略

我們業務未來增長的策略及計劃描述如下：

我們將繼續利用河南省城鎮化及城鎮化所產生的需求增加

中國政府的政策是自2016年至2020年間繼續推進城鎮化，此政策將推動中國經濟發展。鑑於中國都市化省份與農業省份之間的城鎮化率預期將收窄，並考慮到大部分

業 務

沿海都市化省份較河南省更加成熟這一情況，我們認為河南省的房地產開發存在巨大潛力。

此外，河南省政府表示，其已制定一項有關鼓勵鄭州市及許昌市協同發展的有效政策。此項政策將鼓勵有意購房者及投資者在許昌市置業及投資。

鑑於中國政府實施有關推進城鎮化的政策，河南省城鎮化的潛力較大，且河南省政府推進鄭州市及許昌市協同發展，因此，我們計劃繼續投入資源擴大我們的業務並鞏固我們在河南省房地產開發領域的市場地位，以利用城鎮化發展及當地整體經濟狀況所帶來的對優質房地產持續增長的需求。

我們於1992年在中國河南省許昌市開始從事房地產開發業務。憑藉我們在河南省超過25年的房地產開發經驗，我們已建立強大的市場地位與品牌知名度，並成為河南省許昌市的領先房地產開發企業。

河南省位於華中，擁有約9,530萬人口。河南省於2017年的名義國內生產總值較2016年增長約12.0%至約人民幣44,988億元，其城鎮化率由2010年的約38.8%上升至2017年的50.2%。隨著該地區經濟快速增長及城鎮化不斷深入，河南省的房地產市場於過往數年已大幅增長。根據高力報告，2017年河南省房地產項目的總投資額約為人民幣7,090億元，2010年至2017年的複合年增長率約為18.9%，而2017年河南省商品房的平均售價約為每平方米人民幣5,354.9元，2010年至2017年的複合年增長率約為8.4%。隨著河南省的城鎮化，預計房地產市場需求將會增長。在河南省，我們的策略是專注於許昌市（包括魏都區、建安區、禹州市、鄆陵縣及長葛市）、信陽市及鄭州市等具有增長潛力的城市。我們的大部分物業位於具有零售店及配套設施的黃金地段。在我們於許昌市所取得成就的推動下，我們計劃繼續利用快速城鎮化帶來的對優質住宅需求的機會，擴大我們在上述城市的業務覆蓋範圍。

我們將利用政府近期進一步推進棚戶區改造的政策，繼續就安置項目與地方政府展開合作

國務院於2017年5月通過決議，自2018年至2020年實施及推進棚戶區改造方案。

業 務

中央政府將從提供財政支持及土地供應兩方面加大對棚戶區改造的支持力度。此項方案的目標是自2018年至2020年再改造1,500萬套棚戶區住房，改善1億人的居住環境。

於往績記錄期間，我們一直參與棚戶區改造下多個項目的開發，如禹州陽光城、長葛陽光城及新北家園。參與棚戶區改造是我們獲取土地資源的途徑之一。隨著政府出台自2018年至2020年進一步推進棚戶區改造的政策，我們預期我們將繼續參與地方政府實施的棚戶區改造。

我們將繼續利用不同的房地產開發模式來增加靈活性及效率

於往績記錄期間，我們的業務模式包括以下方面：

- (i) **房地產項目開發及銷售**：我們參與土地收購、項目管理、施工至銷售及市場推廣的整個房地產開發過程。我們的主要現金流出將為拆遷及安置成本（如有）、於項目開發及建設初期的土地出讓金及根據施工進程支付的建築成本及開發成本，而主要現金流入將為項目滿足預售條件並獲得必要許可證後開始物業預售時所獲得的銷售所得款項。倘我們於合適或戰略性地段物色到適合投標的地塊，管理層將考慮採用該模式。有關房地產開發模式的進一步詳情載於本節「房地產開發流程」一段。
- (ii) **項目管理服務**：於往績記錄期間，本集團採用項目管理服務模式，據此，本集團向客戶提供項目管理服務，對其房地產開發進行管理，以有效控制開發成本並提升其項目的投資回報。本集團就所提供服務收取固定費用。我們與客戶簽訂的項目管理協議的主要條款一般包括：(i)本集團提供項目管理服務，包括獲得開發項目的必要執照及許可以及監督承包商；及(ii)本集團有權就提供項目管理服務收取固定費用。我們認為，該項目管理模式使我們能夠獲得額外收入而不會產生資本支出的風險。在該模式中，我們的主要現金流入將為每月或每年收取的固定服務費及墊付款項（若有）。視乎是否須先由我們支付開發成本及其後由客戶作出補償而定，我們的現金流出（若有）將為該開發成本。該模式使我們能夠利用我們的管理專長，在不產生土地出讓金或建築成本的情況下獲得其他收入。倘我們發現土地擁有人，其並無擁有房地產開發經驗且有意開發其所擁有的土地，但無意共享相關開發利潤，管理層將會考慮採用該模式。

業 務

考慮到各項目的獨特性、市況及我們的經營及管理能力，我們將擇機採用前述模式或其衍生模式，以提升我們在房地產開發方面的靈活性及效率。

我們將繼續保持住宅和商業混合開發業務

我們在開發項目中維持住宅房地產和商業房地產的混合業務。我們認為，該商業模式能夠減少我們在住宅房地產市場面臨的任何無法預計的下滑風險，包括政府政策變動，同時提高本集團品牌及聲譽。

我們將繼續利用多元化的土地收購策略，以將財務資源分配至我們認為最佳的盈利商機

我們打算繼續尋求合適的新商機，以在中國河南省收購符合我們甄選標準的土地儲備。合適且充足的土地儲備是我們應對未來政府政策變化及土地成本增加以支持未來發展的可靠基石。我們將繼續對合適土地所在城市的宏觀經濟狀況、政府政策及房地產市場增長潛力進行市場研究。

我們打算透過挑選我們認為具有高增長潛力的區域並以有競爭力的成本收購土地，繼續將財務資源優先用於我們認為最佳的盈利商機。

我們將堅持有關不儲備過多土地的策略，同時將項目及土地儲備維持在足夠開發的水平。尤其是，我們會避開標價過高的土地，但在為未來項目獲取資源時則會及時把握商機作出投資。我們主要挑選具有一定屬性及輔助設施的地塊擴充土地儲備，以鞏固我們在住宅房地產市場的地位，並滿足客戶的需求。我們將繼續及時有效地應對市場變化。在財務管理方面，我們將確保流動資金充足及現金結餘足以償還借款。

我們將繼續吸引、培養及激勵有才幹的熟練員工

我們認為，認可我們企業文化的高素質員工是我們的寶貴資產。為配合業務增長，我們擬吸引及聘用在物業開發、項目管理、規劃、設計、財務及市場推廣與銷售等方面具備廣泛專業知識的員工。我們注重優秀員工的長遠發展，並力爭員工與本集團之間利益保持一致。我們將繼續聘用、培養及激勵有才幹的熟練員工，為員工提供有競爭力的薪酬待遇、在職培訓及績效評估。我們認為，這種企業文化將能增強員工之間的知識交流、合作和創新，從而提高效率、提升忠誠度、工作滿足感、對工作的投入和敬業程度，並相信將會強化我們的整體營運及表現。

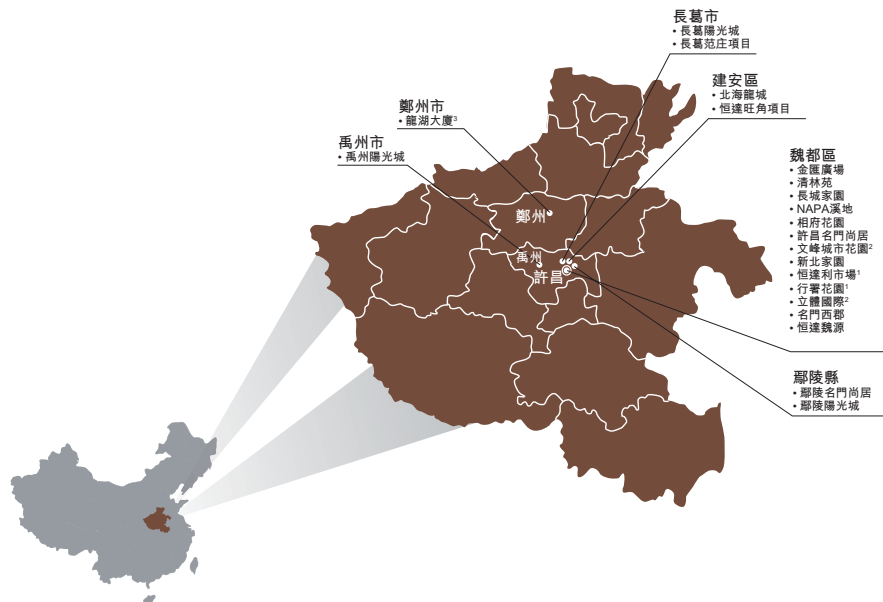
業 務

我們的房地產開發項目

我們主要提供小高層及高層住宅，並配套建設臨街零售店，可滿足客戶的日常居住及商業需求。

截至2018年7月31日，我們的房地產項目組合包括位於許昌市（包括魏都區、建安區、禹州市、長葛市及鄆陵縣）及鄭州市等河南省多地的21個已竣工、處於不同開發階段或持作未來開發的房地產開發項目。截至2018年7月31日，我們已竣工房地產項目或項目階段的總建築面積約為2,049,807平方米，開發中房地產項目或項目階段的估計總建築面積約為1,891,900平方米，持作未來開發的規劃總建築面積約為1,663,754平方米。

以下地圖列示了我們截至2018年7月31日的房地產組合的地理位置。有關詳情，請參閱本文件附錄三「物業估值報告」一節。



附註：

- 1 該等項目是我們為投資目的而持有的零售店單位。有關詳情，請參閱本節「投資物業」一段及本文件附錄三內的有關估值證書。
- 2 該等項目為地下停車位。有關詳情，請參閱本文件附錄三內的有關估值證書。
- 3 該等項目是我們為投資目的而持有的住宅單位及停車位。有關詳情，請參閱本節「投資物業」一段及本文件附錄三內的有關估值證書。

業 務

我們開發住宅及商業物業。我們將房地產開發項目分類如下：

- 住宅房地產項目 — 主要包括住宅房地產，但在若干情況下，包括小部分商業房地產，如臨街零售店或迷你購物中心。我們主要將住宅單位分類如下：
 - 低層大廈 — 通常為不超過6層的建築；及
 - 多層大廈 — 通常為6至9層的建築；及
 - 小高層大廈 — 通常為9層至25層的建築；及
 - 高層大廈 — 通常為25層以上的建築；及
- 商業房地產項目 — 主要包括辦公室及零售店。

房地產開發項目的分類

下表載列我們的物業分類及本文件附錄一「會計師報告」及附錄三「物業估值報告」各節的相應物業分類：

分類	會計師報告	物業估值報告
已竣工項目或項目階段：		
• 我們已自相關政府部門獲得相關竣工證明書的項目或項目階段	• 持作出售物業 • 投資物業	• 第二類 — 我們於中國持作出售的物業權益 • 第四類 — 我們於中國持作投資的物業權益
開發中項目或項目階段：		
• 我們已取得所需建築工程施工許可證，惟尚未取得相關竣工證明書的項目或項目階段	• 開發中待售物業	• 第一類 — 我們於中國持作開發的物業權益

業 務

分類	會計師報告	物業估值報告
持作未來開發的項目或項目		
階段：		
<ul style="list-style-type: none">我們已簽訂土地出讓合同或已取得相關土地使用證，惟尚未取得所需建築工程施工許可證的項目或項目階段	<ul style="list-style-type: none">開發中待售物業租賃土地預付款項	<ul style="list-style-type: none">第三類 — 我們於中國持作未來開發的物業權益

由於部分房地產開發項目需滾動進行多個階段的開發，單個項目可能屬上述一個或多個類別。我們的物業分類反映了我們經營業務的基準，可能會與其他房地產開發商所採用的分類有所不同。單個房地產開發項目可能需要多個土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證以及其他許可證及證書，有關許可證及證書可能會在整個開發過程中的不同階段獲發。

有關會計師報告及物業估值報告中物業分類的詳情，請分別參閱本文件附錄一「會計師報告」及附錄三「物業估值報告」。

除另有說明外，有關本文件所載各房地產開發項目的詳細描述均為截至2018年7月31日的介紹。實際或估計的動工日期指項目的首棟建築施工預期開始之日。已竣工項目的實際建築工程竣工日期指各項目相關竣工證明書的日期。開發中或持作未來開發的項目的估計建築工程竣工日期，反映了我們基於目前開發及建設工程規劃作出的最佳估計。估計預售開始日期指預期開始預售各項目的任何物業之日。

本文件所用房地產開發項目名稱為我們已用或擬用於推廣物業的項目名稱。部分房地產開發項目名稱可能不同於在相關機構所登記者。部分名稱須待相關機構批准，因此可能會發生變化。房地產項目的英文名稱僅作參考及推廣之用。

業 務

佔地面積及建築面積

本文件所載的佔地面積資料乃按照以下基準披露：

- (i) 就我們已取得土地使用證的項目而言，其相關物業開發項目的佔地面積指有關土地使用證所記載的面積；及
- (ii) 就我們尚未取得土地使用證的項目而言，相關物業開發項目的佔地面積指相關土地出讓合同所記載的總佔地面積。

本文件所載的建築面積資料乃按照以下基準披露：

- (i) 已竣工或開發中的物業開發項目的總建築面積包括可銷售建築面積及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指根據中國法律及法規不可銷售的配套設施。本文件所披露的已竣工物業開發項目的可銷售／可出租建築面積，一般指我們的住宅物業及商業物業的內部建築面積，當中已分配分攤的建築面積及地面停車位；
- (ii) 物業開發項目的可銷售／可出租建築面積包括已竣工物業開發項目的仍未出售的可銷售建築面積、已售的可銷售建築面積及持作物業投資的可出租建築面積，以及開發中物業開發項目的可銷售／可出租建築面積。對於已竣工物業項目，乃以相關竣工證明書以及我們的內部記錄及估計為基準；
- (iii) 已竣工總建築面積資料乃以竣工證明書及產權證書為基準；
- (iv) 已竣工物業開發項目的已出售建築面積為根據已簽訂的銷售合同或預售合同已預售或出售及交付的建築面積；
- (v) 物業開發項目的開發中總建築面積乃以相關建設工程規劃許可證及／或測量報告為基準；
- (vi) 開發中物業開發項目的可銷售／可出租建築面積資料乃以相關預售許可證或建設工程規劃許可證（若預售許可證未有提供或不適用）為基準；
- (vii) 開發中物業開發項目已預售的可銷售建築面積資料乃以已簽訂的預售合同為基準；及

業 務

(viii) 持作未來開發物業的建築面積資料乃以下列各項：(a)就規劃建築面積而言，以相關建設工程規劃許可證為基準，或若未有提供建設工程規劃許可證，則以相關土地使用證為基準；或(b)若我們並未取得相關項目土地的相關土地使用證，則以相關土地出讓合同及我們的內部記錄和估計（可予變動）為基準。

在我們已簽署相關預售協議但尚未將物業交付予客戶的情況下，物業會被視為已預售。在我們與客戶簽訂銷售合同且已將物業交付予客戶之後，物業會被視為已出售。物業於以下任一情況發生時即視為已交付：(i)買方簽收物業鑰匙或確認收到物業鑰匙，或(ii)我們所刊發公告中規定的指定日期後（以較早者為準）。

就基於我們的內部記錄、內部估計及業務計劃得出的該等數字及施工或預售時間表而言，未來有關資料可能會在重大方面與當前估計存在差異。

開發成本

已產生開發成本指我們產生的相關項目的直接成本，包括土地成本（包括土地出讓金、拆遷費用、安置房單位及保障性住房（視情況而定）的建築成本，減去所收到／將收到的任何政府補助）、建築成本、撥充資本的利息成本及其他撥充資本的成本，而將產生的進一步開發成本則指基於已產生開發成本及建設工程規劃預計將產生的預算成本。

業 務

土地儲備及房地產組合

土地儲備

下表載列截至2018年7月31日按地理位置劃分的我們的土地儲備概要：

	未來開發					總土地 儲備 ⁽¹⁾ (平方米)	佔總 土地儲備 百分比 (%)
	已竣工 餘下未出售 的可出售/ 可出租 建築面積 (平方米)	開發中 開發中 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	取得土地 使用證的 佔地面積 (平方米)	尚未 取得土地 使用證的 佔地面積 (平方米)		
許昌市							
魏都區	15,020	786,325	148,712	96,937	–	950,057	26.07%
建安區	30,718	350,547	147,180	136,652	–	528,445	14.50%
禹州市	17,604	407,873	1,061,394	497,847	–	1,486,871	40.80%
長葛市	2,038	310,187	306,468	255,379	–	618,693	16.98%
鄢陵縣	22,944	36,968	–	–	–	59,912	1.64%
總計	<u>88,324</u>	<u>1,891,900</u>	<u>1,663,754</u>	<u>986,815</u>	<u>–</u>	<u>3,643,978</u>	<u>100.00%</u>

附註：

- (1) 土地儲備等於(i)餘下未出售的可出售/可出租已竣工總建築面積；(ii)開發中總建築面積與(iii)持作未來開發的規劃總建築面積之和。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們尚未收到中國政府部門指出我們持有任何閒置土地的任何通知，亦無產生任何閒置土地費。截至最後可行日期，根據我們最新的施工進度表，董事預期不會出現任何閒置土地問題。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－法律程序、合規及內部控制－過往不合規事件」一節。

房地產開發項目概要

下表載列截至2018年7月31日我們房地產開發項目組合的概要：

項目	城市	土地用途	佔地面積 (平方米)	已竣工				開發中				未來開發				物業估值 報告參 編號					
				已出售		餘下		估計		已預售的		建築工程 施工許可證 日期/ 估計 開工日期	物業的預售 許可證 日期/估計 預售日期	交付預售 物業予 客戶的 預計日期 ¹	於2018年 4月30日 產生的 開發 成本 (人民幣 百萬元)		預計將 產生的 進一步 開發成本 (人民幣 百萬元)	本集團 所佔權益			
				可出售/ 可出租 建築面積	可出售/ 可出租 建築面積	可出售/ 可出租 建築面積	可出售/ 可出租 建築面積	可出售/ 可出租 建築面積	可出售/ 可出租 建築面積	可出售/ 可出租 建築面積	可出售/ 可出租 建築面積								可出售/ 可出租 建築面積	可出售/ 可出租 建築面積	可出售/ 可出租 建築面積
1	相府花園 ¹	許昌市魏都區	住宅及商業	45,511	90,495	85,318	85,318	-	-	-	-	-	2008年8月	2010年2月	2008年11月	不適用	281	0	100	34	
2	文峰城市花園 ²	許昌市魏都區	住宅	111,390	235,682	231,080	231,080	-	-	-	-	-	2004年5月	2008年12月	2004年9月	不適用	355	0	100	35	
3	立體國際 ³	許昌市魏都區	商業	6,830	36,757	28,596	28,596	-	-	-	-	-	2009年4月	2010年12月	2009年9月	不適用	81	0	100	38	
4	恒達城市廣場 ⁴	許昌市魏都區	批發及零售	10,331	7,245	3,649	3,649	-	3,596	-	-	-	1995年2月	1996年12月	1996年5月	不適用	14	0	100	54	
5	行署花園 ⁵	許昌市魏都區	住宅及商業	11,418	21,200	21,191	21,191	-	3,462	-	-	-	2003年12月	2004年12月	2004年1月	不適用	44	0	100	55	
6	NAPA溪地	許昌市魏都區	住宅	88,920	209,194	197,759	196,115	1,643	-	91,650	75,817	-	-	2011年4月	2020年2月	2011年12月	2020年3月	601	195	100	4,19
7	許昌名門尚居	許昌市魏都區	住宅	54,560	195,669	165,773	163,806	1,967	-	-	-	-	2012年5月	2014年10月	2012年12月	不適用	560	0	51	33	
8	清林苑	許昌市魏都區	住宅及商業	16,450	30,580	10,905	10,159	746	-	-	-	-	2015年6月	2017年5月	2015年7月	不適用	105	0	100	21	
9	長城家園	許昌市魏都區	住宅	53,338	139,388	129,381	125,814	3,568	-	-	-	-	2014年6月	2017年8月	2014年12月	不適用	382	0	100	20	
10	金匯廣場 住宅 商業	許昌市魏都區	住宅 商業	52,076 33,430	103,420	80,701	73,605	7,096	-	156,344	98,798	61,571	-	2015年12月	2018年12月	2016年8月	2019年1月	488	260	100	1,18
										70,389	49,258	-	137,638	2020年12月	2018年4月	2018年4月	2021年1月	243	435	100	2,39

業 務

項目	城市	土地用途	已竣工				開發中				未來開發								
			已竣工 建築面積 (平方米)	可出租/ 可出租 建築面積 (平方米)	可出售/ 可出售 建築面積 (平方米)	餘下 未出售的 可出售 建築面積 (平方米)	持作投資 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	估計 可出租 建築面積 (平方米)	已預售的 可出售 建築面積 (平方米)	建築工程 施工許可證 日期/ 估計 開工日期 (平方米)	物業的預售 許可證 日期/估計 預售日期 (平方米)	交付預售 物業予 客戶的 預計日期	於2018年 4月30日 產生的 開發 成本 (人民幣 百萬元)	預計將 產生的 進一步 開發成本 (人民幣 百萬元)	本集團 所佔權益 (%)	物業估值 新估計 總額		
11	新北京園	許昌市魏都區	住宅	37,617	-	-	-	-	160,518	7,766	518	-	2015年12月	2018年12月	2019年1月	185	291	100	3
12	名門西郡	許昌市魏都區	住宅及商業	63,507	-	-	-	-	254,327	173,679	134	11,074	2018年2月	2020年11月	2020年12月	148	619	100	17.53
13	恒達鐵源	許昌市魏都區	商業	22,725	-	-	-	-	73,097	43,311	25,606	-	2017年9月	2018年8月	2018年9月	206	128	100	14
14	北海德城 (90龍地塊) (94龍地塊)	許昌市建安区	住宅及商業	136,652	84,536	47,721	21,915	13,456	70,915	38,987	38,083	147,180	2015年12月	2021年3月	2021年4月	555	377	100	5,22,40.57
			住宅	134,462	8,803	-	8,803	-	239,523	164,236	60,760	-	2017年6月	2020年3月	2020年4月	372	604	100	6.23
15	恒達旺身項目	許昌市建安区	商業	8,397	-	-	-	-	40,109	33,131	-	-	2018年2月	2020年4月	2020年5月	25	75	51	15
16	聯陵名門尚居	聯陵縣	住宅	23,606	73,040 ⁰	70,480	66,233	4,247	-	-	-	-	2014年3月	2016年12月	2014年6月	196	0	100	36
17	聯陵關光城 A區 B區	聯陵縣	住宅	24,066	94,756	77,407	58,710	18,697	-	-	-	-	2015年12月	2017年8月	2015年12月	214	0	100	31
			住宅	15,568	-	-	-	-	36,968	33,535	-	-	2017年10月	2020年12月	2021年1月	28	45	100	12
18	禹州關光城 貴園 御園 美國 福園 麗園 景園	禹州市	住宅及商業	46,004	113,227	107,504	104,996	2,508	-	29,719	28,096	20,502	2011年9月	2022年9月	2011年9月	265	165	100	8,271.43
				86,832	245,167	216,762	212,416	4,345	-	64,192	56,568	-	2014年6月	2022年12月	2023年1月	559	214	100	7,241.41
				83,652	121,595	74,497	74,300	197	-	111,690	98,537	83,644	2015年7月	2022年10月	2022年11月	416	355	100	10,281.45
				74,821	81,545	69,697	68,812	885	-	-	-	269,917	2014年12月	2024年3月	2024年4月	277	667	100	26.42
				54,732	92,598	18,877	18,877	-	-	48,833	39,028	-	2015年7月	2023年12月	2024年1月	242	283	100	9,251.44
				78,957	15,815	8,053	6,017	2,086	-	153,439	36,978	10,717	2016年10月	2025年3月	2025年4月	270	671	100	11,291.46

業 務

項目	城市	土地用途	已竣工				開發中				未來開發									
			佔地面積	已竣工建築面積	可出租建築面積	可出售建築面積	已竣工建築面積	可出租建築面積	可出售建築面積	估計可出租建築面積	已預售的可出售建築面積	規劃建築面積	建築工程許可證日期/估計開工日期	實際/估計竣工日期	物業的預售許可證日期/估計預售日期	交付預售物業予客戶的預計日期	於2018年4月30日產生的開發成本	預計將產生的進一步開發成本	本集團所佔權益	物業估值新估計參攷編號
19	長葛市	住宅/商業	59,944	2,038	-	-	-	-	101,302	255,576	2018年9月	2022年12月	2018年11月	2023年1月	102	596	100	47		
			8,629	-	-	-	-	-	48,964	2019年3月	2022年3月	2019年2月	2022年1月	0	96	100	48			
			4,688	11,348	3,715	7,633	-	-	-	-	2017年12月	2018年3月	2018年1月	2018年4月	38	4	100	30		
			4,276	-	-	-	-	-	14,879	2019年2月	2020年12月	2019年10月	2021年1月	0	49	100	49			
20	長葛市	住宅/商業	195,470	2,038	2,038	-	2,038	101,302	263,619	2017年2月	2021年12月	2017年3月	2022年1月	412	521	100	13,32,50			
21	鄭州市	住宅	59,909	-	-	-	-	-	46,568	2018年3月	2021年12月	2018年7月	2022年1月	58	478	100	16,51			
			3,614	29,860	29,432	-	-	-	-	2004年5月	2006年10月	2004年7月	不適用	84	0	100	37,56			
總計			1,712,382	2,049,807	1,718,887	1,630,562	88,324	20,942	1,891,900	1,170,991	402,837	1,663,754	8,375	6,422						

附註：

- 關於下文所述全部建築面積，不包括用作拆遷安置、保障性住房、地下停車位及地下倉儲用途的建築面積。有關詳情，請參閱「業務－我們房地產開發項目的概況」一段中載述的各項目概況。
- 僅包括地下停車位。有關詳情，請參閱本文件附錄三所載的相應估值證書。
- 僅包括用作投資用途的單位。有關詳情，請參閱本文件附錄三所載的相應估值證書。
- 包括根據建設方案用作人民防空用途的區域的建築面積。
- 僅指包括預售物業的開發中項目，我們已就該等預售物業簽訂相關預售協議，但尚未交付。

我們的項目收入

下表載列往績記錄期間有關我們項目的已收入、已確認建築面積、已確認每平方米平均售價及毛利率的概要

項目	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月					
	2015年			2016年			2017年			2018年		
	收入 (人民幣 千元)	已確認 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣 元/平方米)	收入 (人民幣 千元)	已確認 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣 元/平方米)	收入 (人民幣 千元)	已確認 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣 元/平方米)	收入 (人民幣 千元)	已確認 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣 元/平方米)
NAPA溪地												
住宅及商業	51,544	9,274	5,558	10,608	3,929	2,700	8,332	1,830	4,553	-	-	-
許昌名門尚居												
住宅及商業	25,133	2,641	9,516	31,999	4,161	7,690	15,413	4,254	3,623	1,805	354	5,104
清林苑												
住宅及商業	-	-	-	48,482	5,006	9,685	80,169	4,927	16,272	5,687	238	23,888
長城家園												
住宅及商業	5,230	1,798	2,908	31,513	9,446	3,336	336,529	102,873	3,271	15,138	2,810	5,388
金匯廣場一												
住宅	-	-	-	5,629	1,100	5,116	368,699	69,528	5,303	32,452	5,272	6,156
商業	-	-	-	-	-	-	25,045	1,301	19,251	6,045	293	20,601
北海龍城一												
90號地塊												
住宅及商業	-	-	-	145,305	19,104	7,606	207,959	29,351	7,085	12,149	1,880	6,462
94號地塊												
住宅	-	-	-	-	-	-	2,670	495	5,390	4,166	784	5,314
鄢陵名門尚居												
住宅及商業	-	-	-	176,899	53,387	3,314	37,011	9,494	3,898	10,363	2,101	4,932

業 務

項目	截至12月31日止年度					截至4月30日止四個月								
	2015年		2016年		毛利率 (%)	2017年		2018年		毛利率 (%)				
	收入 (人民幣 千元)	已確認 建築面積 (平方米)	已確認 建築面積 (平方米)	收入 (人民幣 千元)		已確認 建築面積 (平方米)	已確認 建築面積 (平方米)	收入 (人民幣 千元)	已確認 建築面積 (平方米)					
鄆陵陽光城 A區 (住宅及商業)	-	-	48,982	19,601	2,499	2%	94,769	32,806	2,889	18.7%	26,076	7,576	3,442	28.4%
禹州陽光城 (住宅及商業)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,301	1,541	7,983	31.9%
雅園	39,102	12,004	14,337	2,274	6,305	62.2%	32,711	4,893	6,686	56.1%	6,770	854	7,925	61.8%
貴園	433,096	171,815	54,928	17,083	3,215	37.4%	40,044	10,091	3,968	43.4%	7,889	1,799	4,384	49.8%
御園	7,959	2,286	237,531	64,639	3,675	36.6%	30,020	7,402	4,055	42%	6,391	1,565	4,085	33.5%
美國	94,681	32,444	44,231	15,736	2,811	23.8%	4,832	1,593	3,032	16.7%	-	-	-	-
福園	-	-	414	129	3,210	2.4%	64,212	18,754	3,424	4.8%	-	-	-	-
麗園	-	-	-	-	-	-	10,827	2,590	4,180	22.2%	17,279	4,121	4,193	25.1%
景園	-	-	-	-	-	-	30,310	2,946	10,289	25.4%	83,507	6,629	12,598	38.8%
恒達魏源 長葛陽光城 (住宅)	-	-	-	-	-	-	12,468	2,756	4,525	48.3%	9,635	2,062	4,671	47.3%
信陽名門尚居 (住宅及商業)	297,552	59,463	31,278	5,166	6,055	40.9%	33,086	5,113	6,471	40.7%	6,831	1,099	6,218	33.6%
其他	1,147	337	21,189	1,034	20,492	72%	26,613	1,205	22,090	62.3%	431	20	21,676	66.5%

(附註)

* 其他指往續記錄期間前已竣工項目 (包括相府花園、文峰城市花園、相府新街及龍湖大廈) 的餘下單位的銷售

附註：於2015年銷售其他物業錄得負數毛利率主要由於該等物業 (往續記錄期間前已竣工項目的餘下物業) 的市場反應相對較弱。該等物業主要位於河南省內不具優勢的位置，這導致平均售價較低。然而，建設該等物業的建築成本及其他相關費用保持穩定。因此，於2015年錄得負數毛利率乃因銷售其他物業而產生。

業 務

產品組合

我們的收入基本上來自物業銷售。我們物業的每平方米售價及毛利率因我們所開發及銷售物業的類型而異，乃因涉及若干因素，包括物業所在地區的市場需求、當時當地的市價、所建設及出售物業的成本，包括建築材料及建築成本。此外，由於河南省不同地區及城市的發展狀況有別，故於河南省不同地區及城市所出售物業的價格可能相差甚遠。因此，我們按項目計得的平均售價及毛利率可能會不時因已交付物業的類型、位置及總建築面積而出現較大變動。此外，我們根據地方市場需求及我們的發展計劃調整各期間的產品組合。

合同銷售額

下表載列於所示期間我們主要類別的合同銷售額及合同平均售價的明細：

	截至12月31日止年度			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	7月31日 止七個月
以下各項應佔合同銷售額：				
住宅單位 (人民幣百萬元)	892.97	1,049.78	1,791.95	820.32
商業單位 (人民幣百萬元)	43.49	118.75	370.24	372.44
停車位 (人民幣百萬元)	18.63	26.52	75.79	107.24
其他 (人民幣百萬元)	7.18	5.99	23.67	4.68
總計 (人民幣百萬元)	<u>962.27</u>	<u>1,201.04</u>	<u>2,261.65</u>	<u>1,304.68</u>
以下各項應佔合同可出售建築面積／個數：				
可出售建築面積 (平方米)	307,798	269,390	439,068	171,908
停車位 (個)	223	317	879	785
以下各項應佔合同平均售價：				
可出售建築面積 (人民幣元／平方米)	3,066	4,376	4,978	6,966
停車位 (人民幣元／個)	83,543	83,659	86,225	88,778

我們可出售建築面積的合同平均售價增加42.73%至2016年的約每平方米人民幣4,376元並進一步增加13.76%至2017年的約每平方米人民幣4,978元。2016年及2017年的增加乃主要由於河南省房地產的市場價格上漲所致。

業 務

停車位的合同平均售價分別增加0.14%及3.07%至2016年及2017年的每個約人民幣83,659元及人民幣86,225元。2015年至2017年有所增加乃主要由於河南省房地產的市價上漲所致。

我們房地產開發項目的概況

截至2018年7月31日，我們的房地產項目位於河南省許昌市（包括魏都區、建安區、禹州市、長葛市及鄢陵縣）。

於2018年7月31日，我們房地產組合中佔綜合總資產1%以上的房地產概況載於下文。

許昌市

1. NAPA溪地



NAPA溪地（亦稱桃溪苑）為住宅房地產項目，位於中國河南省許昌市魏都區新東街以南及興業路以東。該項目位於東城區，東城區為行政中心區及未來的政治、文化及生活中心。該項目附近亦有一處景區並靠近一條河流。

該項目由許昌恒達開發。我們已簽訂一份土地出讓合同，以取得該項目的相關土地使用權，代價約為人民幣145百萬元。我們已根據土地出讓合同的相關條款全額支付土地出讓金，並取得相關土地使用證。

該項目的總佔地面積約為88,920平方米。竣工後，該項目將包括小高層至高層住宅（配有臨街零售店），我們主要計劃將其全部作出售用途。

業 務

於2018年7月31日，該項目詳情載於下表：

建設期	
— 實際開工日期	2011年2月
— 估計竣工日期	2020年2月
已竣工的可出售／可出租總建築面積（平方米）	197,759
已竣工及已出售的可出售／可出租總建築面積（平方米）	196,115
開發中的可出售／可出租總建築面積（平方米）	75,817
開發中及已預售的可出售／可出租總建築面積（平方米）	—
佔已出售及已預售的可出售／可出租總建築面積百分比	71.69%
已竣工及尚未出售的可出售／可出租建築面積（平方米）	1,643
本集團應佔權益	100%
於2018年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	601
將產生的估計進一步開發成本（人民幣百萬元）	195

2. 清林苑



清林苑為住宅及商業房地產項目，位於中國河南省許昌市魏都區清虛街以西、榆柳北街以東、西大街以北。該項目所在地以西是西湖公園，以東是古代帝王主題景區。該項目所在地周圍亦有學校及醫院。

該項目由宋基大地開發。我們已簽訂三份土地出讓合同，以取得該項目的相關土地使用權，代價約為人民幣57.9百萬元。我們已根據土地出讓合同的相關條款全額支付土地出讓金，並取得所有相關土地使用證。

該項目的佔地面積約為16,450平方米。該項目包括低層至多層樓宇、一棟商業樓及一個超市。該項目所有住宅單位均作安置用途，而住宅樓的商業部分、商業樓及超市作出售用途。有關安置的詳情，請參閱「業務－安置房業務」一節。

業 務

於2018年7月31日，該項目詳情載於下表：

建設期	
— 實際開工日期	2015年6月
— 實際竣工日期	2017年5月
已竣工的可出售／可出租總建築面積(平方米)	10,905 (附註)
已竣工及已出售的可出售／可出租總建築面積(平方米)	10,159 (附註)
佔已出售的可出售／可出租總建築面積的百分比	93.16%
已竣工及尚未出售的可出售／可出租建築面積(平方米)	746
本集團應佔權益	100%
於2018年4月30日產生的開發成本(人民幣百萬元)	105
將產生的估計進一步開發成本(人民幣百萬元)	0

附註：不包括作安置用途的單位。

3. 長城家園



長城家園為住宅房地產項目，位於中國河南省許昌市魏都區康勝街以南、許州路以西。該項目位於交通樞紐，交通選擇方便。該項目鄰近京廣高速鐵路、京港澳高速公路及鄭州國際機場許昌候機樓。該項目所處地區周圍亦有汽修中心、銀行、醫院、小學及酒店等各類設施。

該項目由許昌恒達開發。我們已簽訂土地出讓合同，以取得該項目的相關土地使用權，代價約為人民幣91百萬元。根據就土地出讓合同訂定的條件，該項目的目標客戶主要為駐紮在許昌的部隊官兵，彼等可按低於市場價格的預定平均售價購房。我們已向有關政府部門申請，並獲准按市場價格出售餘下的物業單位，以彌補在向部隊官兵出售該等指定單位時產生的虧損。我們已根據土地出讓合同的相關條款全額支付土地出讓金，並取得所有相關土地使用證。

業 務

該項目的佔地面積約為53,338平方米。該項目包括小高層至高層住宅及臨街零售店，全部作出售用途。

於2018年7月31日，該項目詳情載於下表：

建設期	
— 實際開工日期	2014年1月
— 實際竣工日期	2017年8月
已竣工的可出售／可出租總建築面積（平方米）	129,381
已竣工及已出售的可出售／可出租總建築面積（平方米）	125,814
佔已出售的可出售／可出租總建築面積百分比	97.24%
已竣工及尚未出售的可出售／可出租建築面積（平方米）	3,568
本集團應佔權益	100%
於2018年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	382
將產生的估計進一步開發成本（人民幣百萬元）	0

4. 金匯廣場



金匯廣場為住宅、商業及辦公房地產項目，位於中國河南省許昌市魏都區北關大街以東。其選址鄰近當地政府部門、各類著名小學及中學、醫院及休閒場所。該項目計劃開發為高檔商住綜合社區。

該項目由許昌恒達開發。我們已簽訂兩份土地出讓合同，以取得該項目的相關土地使用權，代價約為人民幣288.83百萬元。我們已根據土地出讓合同的相關條款全額支付土地出讓金^{附註}，並取得所有相關土地使用證。

^{附註}：我們曾延遲支付用於開發該項目住宅部分的地塊的土地出讓金。我們因上述延遲付款而繳納約人民幣5百萬元的滯納金。

業 務

該項目的佔地面積約為85,506平方米。該項目的開發分為兩部分，即住宅部分及商業部分。竣工後，住宅部分將包括高層住宅及臨街零售店，而竣工後，商業部分將包括辦公樓、商業區及一個小型購物中心。我們主要計劃將其全部作出售用途。

於2018年7月31日，該項目的住宅部分詳情載於下表：

建設期	
— 實際開工日期	2015年12月
— 估計竣工日期	2018年12月
已竣工的可出售／可出租總建築面積(平方米)	80,701
已竣工及已出售的可出售／可出租總建築面積(平方米)	73,605
開發中的可出售／可出租總建築面積(平方米)	98,798
開發中及已預售的可出售／可出租總建築面積(平方米)	61,571
佔已出售及預售的可出售／可出租總建築面積百分比	75.31%
已竣工及尚未出售的可出售／可出租建築面積(平方米)	7,096
本集團應佔權益	100%
於2018年4月30日產生的開發成本(人民幣百萬元)	488
將產生的估計進一步開發成本(人民幣百萬元)	260

於2018年7月31日，該項目的商業部分詳情載於下表：

建設期	
— 實際開工日期	2017年1月
— 估計竣工日期	2020年12月
開發中的可出售／可出租總建築面積(平方米)	49,258
開發中及已預售的可出售／可出租總建築面積(平方米)	0
用於未來開發的規劃總建築面積(平方米)	137,638
本集團應佔權益	100%
於2018年4月30日產生的開發成本(人民幣百萬元)	243
將產生的估計進一步開發成本(人民幣百萬元)	435

業 務

金匯廣場（商業）眾籌

於2015年8月，許昌恒達與兩家金融機構合作，該兩家金融機構協助許昌恒達眾籌，以為金匯廣場若干商業部分（「眾籌標的」）的建設籌集資金。參與投資的公眾將根據其投資金額按比例取得眾籌標的的相關權益。上述金融機構可出租或出售眾籌標的的竣工單位，而有關出售或出租的所得款項將支付予參與投資的公眾。自459名人士籌資約人民幣18.75百萬元（「眾籌款項」）。

於2016年9月，許昌恒達與兩家金融機構終止合作，且許昌恒達已於2016年11月向上述459名人士退還全部眾籌款項連同相關損害賠償金。

根據自許昌市政府金融服務辦公室收到的確認，眾籌並不被視為非法集資。此外，根據自許昌市住房和城鄉建設局收到的確認，參與投資的公眾取得眾籌標的的權益不被視為預售活動。

基於上述確認，我們的中國法律顧問告知，該眾籌不會被視為一項非法籌資活動，且並不涉及在取得預售許可證前銷售物業的情況。此外，為盡量降低不合規的風險，我們日後僅會在有關法律及法規明確准許此類眾籌活動的情況下，方會進行眾籌活動。據我們的中國法律顧問告知，發出確認的政府機構屬主管機構。

5. 新北家園



業 務

新北家園為住宅房地產項目，位於中國河南省許昌市魏都區北關大街北段東側。其選址鄰近當地政府部門、各類著名小學及中學、醫院及休閒場所。該項目計劃將開發為高檔商住綜合社區。

該項目由許昌恒達開發。我們已簽訂土地出讓合同，以取得該項目的相關土地使用權，代價約為人民幣34.79百萬元。我們已根據土地出讓合同的相關條款全額支付土地出讓金並已獲得所有相關土地使用證。

該項目的佔地面積約為37,617平方米。竣工後，該項目將包括低層及高層住宅（配有臨街零售店）。該項目所有住宅單位均用作安置金匯廣場目前所處地區的原住居民，而臨街商舖作出售用途。有關安置的詳情，請參閱「業務－安置房業務」一節。

於2018年7月31日，該項目詳情載於下表：

建設期	
－ 實際開工日期	2015年12月
－ 估計竣工日期	2018年12月
開發中的可出售／可出租總建築面積（平方米）	7,766 <small>(附註)</small>
開發中及已預售的可出售／可出租總建築面積（平方米）	518 <small>(附註)</small>
佔預售的可出售／可出租總建築面積百分比	6.67%
本集團應佔權益	100%
於2018年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	185
將產生的估計進一步開發成本（人民幣百萬元）	291

附註：不包括作安置用途的單位。

業 務

6. 北海龍城

北海龍城為低密度住宅及商業房地產項目，位於中國河南省許昌市建安區濱河路以東、龍泉街以北、鏡水路以西。該項目鄰近建安區政府及其他行政單位所處地區。項目所在地以東為北海公園，以西為清潁河。該地區周圍亦有醫院、幼兒園、學校及體育中心等各類設施。該項目被分為兩幅地塊進行開發，即90號地塊及94號地塊。

該項目由假日寶呈開發。我們已簽訂六份土地出讓合同，以取得該項目的相關土地使用權，總代價約為人民幣387.23百萬元（其中人民幣383.67百萬元用於收購土地，其餘人民幣3.56百萬元用於劃撥土地（用於建設保障性住房））。我們已根據土地出讓合同的相關條款全額支付土地出讓金，並已取得所有相關土地使用證。

該項目的總佔地面積約為282,884平方米（其中271,114平方米為收購土地而11,770平方米為劃撥土地）。該項目被分為兩幅地塊進行開發，即90號地塊及94號地塊。

90號地塊



竣工後，90號地塊將包括低層及小高層住宅，設有一個小型商業中心。除(i)其中一棟樓宇被用作保障性住房（建築面積不少於12,900平方米）及其所有權將於竣工後按零代價轉予政府；及(ii)部分投資物業外，餘下單位持作出售。

業 務

於2018年7月31日，該項目90號地塊的詳情載於下表：

建設期	
— 實際開工日期	2015年6月
— 估計竣工日期	2021年3月
已竣工的可出售／可出租總建築面積（平方米）	69,636 ^(附註)
已竣工及已出售的可出售／可出租總建築面積（平方米）	47,721 ^(附註)
開發中的可出售／可出租總建築面積（平方米）	38,987 ^(附註)
開發中及已預售的可出售／可出租總建築面積（平方米）	38,083 ^(附註)
佔已出售及預售的可出售／可出租總建築面積百分比	78.99%
已竣工及尚未出售的可出售／可出租建築面積（平方米）	21,915 ^(附註)
用於未來開發的規劃總建築面積（平方米）	147,180 ^(附註)
本集團應佔權益	100%
於2018年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	555
將產生的估計進一步開發成本（人民幣百萬元）	377

附註：不包括用作保障性住房的樓房應佔的建築面積。

94號地塊



竣工後，94號地塊將包括低層、小高層及高層住宅，除其中一棟樓宇被用作保障性住房（建築面積不少於19,000平方米）及其所有權將於竣工後按零代價轉予政府外，其餘所有單位均持作出售。

業 務

於2018年7月31日，該項目94號地塊的詳情載於下表：

建設期	
一 實際開工日期	2017年6月
一 估計竣工日期	2020年3月
已竣工的可出售／可出租總建築面積（平方米）	8,803 ^(附註)
已竣工及已出售的可出售／可出租總建築面積（平方米）	—
開發中的可出售／可出租總建築面積（平方米）	164,236 ^(附註)
開發中及已預售的可出售／可出租總建築面積（平方米）	60,760 ^(附註)
佔已出售及已預售的可出售／可出租總建築面積百分比	35.11%
本集團應佔權益	100%
於2018年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	372
將產生的估計進一步開發成本（人民幣百萬元）	604

附註：不包括用作保障性住房的樓房應佔的建築面積。

7. 鄆陵陽光城



鄆陵陽光城為住宅及商業房地產項目，位於中國河南省鄆陵縣鄆望路以西、開源路以北。該項目鄰近購物廣場及超市，周圍有銀行及農村信用合作社等各類設施。

該項目由許昌恒達分兩區（即A區及B區）開發。我們已簽訂兩份土地出讓合同，以取得該項目的相關土地使用權，代價約為人民幣40.80百萬元。我們已根據土地出讓合同的相關條款全額支付土地出讓金，並取得所有相關土地使用證。

業 務

該項目目前佔地面積約為39,634平方米。除若干住宅單位用作安置用途外，餘下住宅單位及臨街零售店作出售用途。有關詳情，請參閱「業務－安置房業務」一節。

A區

A區包括多層及高層住宅（配有臨街零售店）。除部分住宅單位用作安置用途外，餘下住宅單位及零售店作出售用途。

於2018年7月31日，A區的詳情載於下表：

建設期	
－ 實際開工日期	2015年12月
－ 實際竣工日期	2017年8月
已竣工的可出售／可出租總建築面積（平方米）	77,407 (附註)
已竣工及已出售的可出售／可出租總建築面積（平方米）	58,710 (附註)
佔已出售的可出售／可出租總建築面積百分比	75.85%
已竣工及尚未出售的可出售／可出租建築面積（平方米）	18,697 (附註)
本集團應佔權益	100%
於2018年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	214
將產生的估計進一步開發成本（人民幣百萬元）	0

附註：不包括作安置用途的單位。

B區

竣工後，B區將包括小高層樓宇（配有臨街零售店）。所有住宅單位及零售店作出售用途。

於2018年7月31日，該項目的詳情載於下表：

建設期	
－ 實際開工日期	2017年10月
－ 估計竣工日期	2020年12月
開發中可出售／可出租總建築面積（平方米）	33,535
開發中及已預售的可出售／可出租總建築面積（平方米）	0
本集團應佔權益	100%
於2018年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	28
將產生的估計進一步開發成本（人民幣百萬元）	45

業 務

8. 名門西郡

名門西郡為住宅及商業房地產項目，位於許昌市魏都區五一路東側、運糧河街南側。該項目位於老城區西側，附近有各種設施，包括幼兒園、醫院及其他必要生活設施。

該項目由許昌恒達開發。我們已簽訂兩份土地出讓合同，代價約為人民幣148百萬元。我們已根據土地出讓合同的相關條款全額支付土地出讓金，並取得所有相關土地使用證。

該項目佔地面積約為63,507平方米。竣工後，該項目將包括高層樓宇（配有臨街零售店及幼兒園）。除若干住宅單位作安置用途外，餘下住宅單位及臨街零售店作出售用途。有關詳情，請參閱「業務－安置房業務」一節。

於2018年7月31日，該項目的詳情載於下表：

建設期	
－ 實際開工日期	2018年3月
－ 估計竣工日期	2020年11月
開發中的可出售／可出租總建築面積（平方米）	173,679
開發中及已預售的可出售／可出租總建築面積（平方米）	134 <small>(附註)</small>
用於未來開發用途的規劃總建築面積（平方米）	11,074 <small>(附註)</small>
本集團應佔權益	100%
於2018年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	148
將產生的估計進一步開發成本（人民幣百萬元）	619

附註：不包括作安置用途的建築面積

9. 恒達魏源



業 務

恒達魏源為商業房地產項目，位於中國河南省許昌市魏都區勞動路西、建設路北、西護城河東、西大街南。該項目集歷史及現代元素為一體。一方面，該項目本身具有古代風格。另一方面，該項目開發用作商業目的，毗鄰火車站，周圍匯集了醫院、學校、酒店及住宅樓宇。

該項目由許昌恒達開發。我們已簽訂土地出讓合同，獲得該項目的相關土地使用權，代價約為人民幣131.9百萬元。我們已根據土地出讓合同的相關條款悉數支付土地出讓金並已獲得全部相關土地使用證。

該項目目前佔地面積約為22,725平方米。於竣工後，該項目將包括低層樓宇。除若干商業單位用作安置用途外，餘下商業單位用作銷售用途。

於2018年7月31日，該項目的詳情載於下表：

建設期	
— 實際開工日期	2017年9月
— 估計竣工日期	2018年8月 ⁽¹⁾
開發中的可出售／可出租總建築面積(平方米)	43,311 ⁽²⁾
開發中及已預售的可出售／可出租總建築面積(平方米)	25,606 ⁽²⁾
佔已預售的可出售／可出租總建築面積的百分比	59.12%
本集團應佔權益	100%
於2018年4月30日產生的開發成本(人民幣百萬元)	206
將產生的估計進一步開發成本(人民幣百萬元)	128

附註：

1. 於最後可行日期，我們已取得恒達魏源的相關竣工證明書。
2. 不包括作安置用途的單位。

長葛市

10. 長葛陽光城



業 務

長葛陽光城為住宅及商業房地產項目，位於中國河南省長葛市葛天大道以南、黃杰路以西。項目選址為長葛新區中心區，鄰近政府大樓。該項目計劃開發為融合低層至小高層住宅在內的高檔綜合社區。

該項目由長葛恒達開發。我們已簽訂八份土地出讓合同，以取得該項目的相關土地使用權，總代價約為人民幣216.22百萬元。我們已根據土地出讓合同的相關條款全額支付土地出讓金，並取得所有相關土地使用證。

該項目目前佔地面積約為195,470平方米。竣工後，該項目將包括低層及高層住宅（配有臨街商舖）。除作安置用途的部分住宅單位外，餘下住宅單位及零售店作出售用途。有關詳情，請參閱「業務－安置房業務」一節。

於2018年7月31日，該項目詳情載於下表：

建設期	
－ 實際開工日期	2017年2月
－ 估計竣工日期	2021年12月
已竣工的可出售／可出租總建築面積（平方米）	2,038 <small>(附註)</small>
已竣工及已出售的可出售／可出租總建築面積（平方米）	0
開發中的可出售／可出租總建築面積（平方米）	149,397 <small>(附註)</small>
開發中及已預售的可出售／可出租總建築面積	101,302 <small>(附註)</small>
已竣工及尚未出售的可出售／可出租建築面積（平方米）	2,038 <small>(附註)</small>
佔已出售及預售的可出售／可出租總建築面積百分比	66.89%
本集團應佔權益	100%
用於未來開發的規劃總建築面積（平方米）	177,026
於2018年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	412
將產生的估計進一步開發成本（人民幣百萬元）	521

附註： 不包括作安置用途的建築面積。

我們預期，未來我們將為開發該項目取得更多幅土地。有關詳情，請參閱「業務－潛在開發項目」一節。

11. 長葛范庄項目

長葛范庄項目為住宅及商業房地產項目，位於中國河南省長葛市葛天大道南側及規劃外三路西側。該項目鄰近當地政府大樓，位於政治文化中心。

業 務

該項目由長葛恒達開發。我們簽訂兩份土地出讓合同，總代價約為人民幣70.7百萬元。我們已根據土地出讓合同的相關條款全額支付土地出讓金，並取得所有相關土地使用證。

該項目佔地面積約為59,909平方米。竣工後，該項目將包括小高層住宅（配有臨街零售店），全部作出售用途。

於2018年7月31日，該項目的詳情載於下表：

建設期	
— 實際開工日期	2018年3月
— 估計竣工日期	2021年12月
開發中的可出售／可出租總建築面積（平方米）	43,869
開發中及已預售的可出售／可出租總建築面積（平方米）	0
用於未來開發的規劃總建築面積（平方米）	129,442
本集團應佔權益	100%
於2018年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	58
將產生的估計進一步開發成本（人民幣百萬元）	478

禹州市

12. 禹州陽光城



禹州陽光城為大型住宅及商業房地產項目，位於中國河南省禹州市禹王大道以北、濱河大道以南、軒轅大道以西。該項目鄰近一家醫院及禹州客運東站。

業 務

該項目由禹州恒達開發。我們已簽訂16份土地出讓合同，以取得該項目的相關土地使用權，總代價約為人民幣819.7百萬元。我們已根據土地出讓合同的相關條款支付土地出讓金，並已取得所有相關土地使用證。

該項目目前總佔地面積約為502,560平方米。此開發項目根據地塊分為若干片區（即：美園、麗園、福園、景園、貴園、御園、熙園、怡園、雅園及二中地塊）。除若干住宅單位用作安置用途外，餘下住宅單位及臨街零售店作出售用途。有關詳情，請參閱「業務－安置房業務」一節。

美園

美園位於中國河南省禹州市濱河路以南、裕華大街以北、潁川大道以東、朱寨路以西。該項目鄰近潁河花園，附近有一所小學。美園的佔地面積為83,652平方米。我們已簽訂兩份土地出讓合同，以取得相關土地使用權，代價約為人民幣124百萬元。我們已根據土地出讓合同的相關條款全額支付土地出讓金，並取得相關土地使用證。

竣工後，美園將包括高層住宅樓（配有臨街零售店）及商業樓。除部分住宅單位及一些商舖作安置用途外，餘下住宅單位、商業樓及臨街零售店作出售用途。

於2018年7月31日，美園詳情載於下表：

建設期	
－ 實際開工日期	2013年8月
－ 估計竣工日期	2022年10月
已竣工的可出售／可出租總建築面積（平方米）	74,497 (附註)
已竣工及已出售的可出售／可出租總建築面積（平方米）	74,300 (附註)
開發中的可出售／可出租總建築面積（平方米）	98,537 (附註)
開發中及已預售的可出售／可出租總建築面積（平方米）	83,644 (附註)
佔已出售及預售的可出售／可出租總建築面積百分比	91.24%
已竣工及尚未出售的可出售／可出租建築面積（平方米）	197 (附註)
本集團應佔權益	100%
用於未來開發的規劃總建築面積（平方米）	79,824 (附註)
於2018年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	416
將產生的估計進一步開發成本（人民幣百萬元）	355

附註：不包括作安置用途的建築面積。

業 務

麗園

麗園位於中國河南省禹州市濱河路以南、裕華大街以北、軒轅大道以西、朱寨路以東。該項目鄰近潁河花園，附近有一條景觀大道。麗園的佔地面積為54,732平方米。我們已簽訂兩份土地出讓合同，以取得相關土地使用權，代價約為人民幣86百萬元。我們已根據土地出讓合同的相關條款全額支付土地出讓金，並取得相關土地使用證。

竣工後，麗園將包括小高層至高層住宅（配有臨街零售店）、商業樓及幼兒園。除部分住宅單位及一些商舖作安置用途外，餘下住宅單位、商業樓及臨街零售店作出售用途，而幼兒園將作出租用途。

於2018年7月31日，麗園詳情載於下表：

建設期	
— 實際開工日期	2014年6月
— 估計竣工日期	2023年12月
已竣工的可出售／可出租總建築面積（平方米）	18,877 (附註)
已竣工及已出售的可出售／可出租總建築面積（平方米）	18,877 (附註)
開發中的可出售／可出租總建築面積（平方米）	39,028 (附註)
開發中及已預售的可出售／可出租總建築面積（平方米）	0 (附註)
已竣工及尚未出售的可出售／可出租建築面積（平方米）	0
佔已預售的可出售／可出租總建築面積百分比	32.60%
用於未來開發的規劃總建築面積（平方米）	83,201
本集團應佔權益	100%
於2018年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	242
將產生的估計進一步開發成本（人民幣百萬元）	283

附註：不包括作安置用途的建築面積。

福園

福園位於中國河南省禹州市裕華大街以南、朱寨路以東、軒轅大道以西、建設路以北。該項目鄰近潁河花園，附近有一條景觀大道。福園的總佔地面積為74,821平方米。我們已簽訂兩份土地出讓合同，以取得相關土地使用權，代價約為人民幣145.3百萬元。我們已根據土地出讓合同的相關條款悉數支付土地出讓金，並取得所有相關土地使用證。

竣工後，福園將包括小高層及高層住宅（配有臨街零售店）及商業樓。除作安置用途的部分住宅單位及一些商舖外，餘下住宅單位、商業樓及臨街零售店作出售用途。

業 務

於2018年7月31日，福園詳情載於下表：

建設期	
－ 實際開工日期	2014年12月
－ 估計竣工日期	2024年3月
已竣工的可出售／可出租總建築面積（平方米）	69,697 ^(附註)
已竣工及已出售的可出售／可出租總建築面積（平方米）	68,812 ^(附註)
佔已出售的可出售／可出租總建築面積百分比	98.73%
已竣工及尚未出售的可出售／可出租建築面積（平方米）	885 ^(附註)
本集團應佔權益	100%
用於未來開發的規劃總建築面積（平方米）	269,917 ^(附註)
於2018年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	277
將產生的估計進一步開發成本（人民幣百萬元）	667

附註：不包括作安置用途的建築面積。

景園

景園位於中國河南省禹州市建設路北側、潁川大道東側。該項目鄰近潁河花園，附近有一所學校。景園的佔地面積為78,957平方米。我們已簽訂兩份土地出讓合同，以取得相關土地使用權，代價約為人民幣148.9百萬元。我們已根據土地出讓合同的相關條款全額支付土地出讓金，並取得相關土地使用證。

竣工後，景園將包括高層住宅（配有臨街零售店）、商業樓及幼兒園。除作安置用途的部分住宅單位及一些商舖外，餘下住宅單位、商業樓及臨街零售店作出售用途，而幼兒園將作出租用途。

於2018年7月31日，景園詳情載於下表：

建設期	
－ 實際開工日期	2016年10月
－ 估計竣工日期	2025年3月
已竣工的可出售／可出租總建築面積（平方米）	8,053 ^(附註)
已竣工及已出售的可出售／可出租總建築面積（平方米）	6,017 ^(附註)
開發中的可出售／可出租總建築面積（平方米）	36,978 ^(附註)
開發中及已預售的可出售／可出租總建築面積（平方米）	10,717 ^(附註)
已竣工及尚未出售的可出售／可出租建築面積（平方米）	2,036 ^(附註)
佔已出售及預售的可出售／可出租總建築面積百分比	37.16%
用於未來開發的規劃總建築面積（平方米）	212,842 ^(附註)
本集團應佔權益	100%
於2018年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	270
將產生的估計進一步開發成本（人民幣百萬元）	671

附註：不包括作安置用途的建築面積。

業 務

貴園

貴園位於中國河南省禹州市建設路以南、朱寨路以西。該項目鄰近一家中心醫院、一個市政單位及潁河花園。貴園的佔地面積為46,004平方米。我們已簽訂一份土地出讓合同，以取得相關土地使用權，代價約為人民幣71百萬元。我們已根據土地出讓合同的相關條款全額支付土地出讓金，並取得相關土地使用證。

竣工後，貴園將包括小高層至高層住宅（配有臨街零售店）、商業樓及幼兒園。除作安置用途的部分住宅單位及一些商舖外，餘下住宅單位、商業樓及臨街零售店作出售用途，而幼兒園將作出租用途。

於2018年7月31日，貴園詳情載於下表：

建設期

— 實際開工日期	2011年9月
— 估計竣工日期	2022年9月
已竣工的可出售／可出租總建築面積（平方米）	107,504 (附註)
已竣工及已出售的可出售／可出租總建築面積（平方米）	104,996 (附註)
開發中的可出售／可出租總建築面積（平方米）	28,096 (附註)
開發中及已預售的可出售／可出租總建築面積（平方米）	20,502 (附註)
佔已出售及預售的可出售／可出租總建築面積百分比	92.55%
已竣工及尚未出售的可出售／可出租建築面積（平方米）	2,508 (附註)
本集團應佔權益	100%
用於未來開發的規劃總建築面積（平方米）	62,295 (附註)
於2018年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	265
將產生的估計進一步開發成本（人民幣百萬元）	165

附註：不包括作安置用途的建築面積。

御園

御園位於中國河南省禹州市大同路以南、行政北路以北、朱寨路以西、潁川大道以東。該項目鄰近一家中心醫院、一個市政單位及潁河花園。御園的佔地面積為86,832平方米。我們已簽訂兩份土地出讓合同，以取得相關土地使用權，代價約為人民幣101百萬元。我們已根據土地出讓合同的相關條款全額支付土地出讓金，並取得相關土地使用證。

業 務

竣工後，御園將包括小高層至高層住宅（配有臨街零售店）及商業樓。除部分住宅單位及一些商舖作安置用途外，餘下住宅單位、商業樓及臨街零售店作出售用途。

於2018年7月31日，御園詳情載於下表：

建設期	
－ 實際開工日期	2011年5月
－ 估計竣工日期	2022年12月
已竣工的可出售／可出租總建築面積（平方米）	216,762 (附註)
已竣工及已出售的可出售／可出租總建築面積（平方米）	212,416 (附註)
開發中的可出售／可出租總建築面積（平方米）	56,568 (附註)
開發中及已預售的可出售／可出租總建築面積（平方米）	－
佔已出售及預售的可出售／可出租總建築面積百分比	77.71%
已竣工及尚未出售的可出售／可出租建築面積（平方米）	4,345 (附註)
本集團應佔權益	100%
用於未來開發的規劃總建築面積（平方米）	33,896 (附註)
於2018年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	559
將產生的估計進一步開發成本（人民幣百萬元）	214

附註：不包括作安置用途的建築面積。

熙園

熙園位於中國河南省禹州市建設路以南、大同路以北、潁川大道以西、柏山路以東。該項目鄰近一家中心醫院，附近有一所學校。熙園的佔地面積為59,944平方米。我們已簽訂兩份土地出讓合同，以取得相關土地使用權，代價約為人民幣97百萬元。我們已根據土地出讓合同的相關條款全額支付土地出讓金，並取得所有相關土地使用證。

竣工後，熙園將包括小高層至高層住宅（配有臨街零售店）。除作安置用途的部分住宅單位外，餘下住宅單位及零售店作出售用途。

於2018年7月31日，熙園詳情載於下表：

建設期	
－ 估計開工日期	2018年9月
－ 估計竣工日期	2022年12月
用於未來開發的規劃總建築面積（平方米）	255,576 (附註)
本集團應佔權益	100%
於2018年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	102
將產生的估計進一步開發成本（人民幣百萬元）	596

附註：不包括作安置用途的建築面積。

怡園

怡園位於中國河南省禹州市建設路南側、柏山路西側。該項目鄰近一家中心醫院、一所學校、一個市政單位及潁河花園。怡園佔地面積約為8,629平方米及其規劃建

業 務

築面積約為48,964平方米。我們已簽訂一份土地出讓合同，以取得相關土地使用權，代價約為人民幣18.24百萬元。我們已根據土地出讓合同的相關條款悉數支付土地出讓金並已獲得相關土地使用證。

竣工後，怡園將包括小高層住宅（配有臨街零售店）及一棟商業樓宇，全部作出售用途。

於2018年7月31日，怡園詳情載於下表：

建設期	
— 估計開工日期	2019年3月
— 估計竣工日期	2022年3月
用於未來開發的規劃總建築面積（平方米）	48,964
本集團應佔權益	100%
於2018年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	0
將產生的估計進一步開發成本（人民幣百萬元）	96

雅園

雅園位於中國河南省禹州市潁川大路西側、裕華大街北側，緊鄰中心醫院、學校及潁河花園。雅園的佔地面積為4,688平方米。我們已簽訂土地出讓合同，以獲得該項目的相關土地使用權，代價約為人民幣13.6百萬元。我們已根據土地出讓合同的相關條款悉數支付土地出讓金並已獲得相關土地使用證。

於竣工後，雅園將包括若干商業樓。除若干商業單位用作安置用途外，餘下商業單位作出售用途。

於2018年7月31日，雅園詳情載於下表：

建設期	
— 實際開工日期	2017年12月
— 實際竣工日期	2018年3月
已竣工的可出售／可出租總建築面積（平方米）	11,348
已竣工及已出售的可出售／可出租總建築面積（平方米）	3,715
佔已出售的可出售／可出租總建築面積百分比	32.74%
已竣工及尚未出售的可出售／可出租建築面積（平方米）	7,633
本集團應佔權益	100%
於2018年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	38
將產生的估計進一步開發成本（人民幣百萬元）	4

業 務

二中地塊

二中地塊位於中國河南省禹州市建設路北側、柏山路東側。該項目鄰近一家中心醫院、一所學校、一個市政單位及潁河花園。二中地塊佔地面積約為4,276平方米及其規劃建築面積約為14,879平方米。我們已簽訂一份土地出讓合同，以取得相關土地使用權，代價約為人民幣14.75百萬元。我們已根據土地出讓合同的相關條款悉數支付土地出讓金並已獲得所有相關土地使用證。

竣工後，二中地塊將包括一棟商業樓宇，全部作出售用途。

於2018年7月31日，二中地塊詳情載於下表：

建設期	
— 估計開工日期	2019年2月
— 估計竣工日期	2020年12月
用於未來開發的規劃總建築面積（平方米）	14,879
本集團應佔權益	100%
於2018年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	0
將產生的估計進一步開發成本（人民幣百萬元）	49

安置房業務

作為中央政府重新開發落後城鎮地區的棚戶區改造的一部分，地方政府推行棚戶區改造，據此，地方政府根據相關中國法律及法規制定法定框架供物業開發商參與。我們已或同意與地方政府以簽訂協議或通過政府文件的形式合作，在我們自有開發項目的鄰近地區或在該等項目內建設安置房單位。相關地方政府通常納入該等安置房單位建設作為相關物業開發地塊收購方案的一部分。我們於最後可行日期已取得土地使用的該等地塊乃透過公開招標、拍賣或掛牌出讓方式取得。

以下所載為我們於往績記錄期間所參與涉及安置房單位建設的項目：

1. 金匯廣場及新北家園

許昌恒達與北關社區居民委員會及丁庄街道辦事處就安置房開發於2010年4月18日簽訂一項協議，其後於2010年10月12日簽訂一項補充協議（統稱為「新北家園協議」）。

業 務

根據新北家園協議，北關社區居民委員會及街道辦事處負責拆遷而許昌恒達須提供地塊上受影響居民的補償資金並負責在目標地塊上建設安置房。

金匯廣場及新北家園位於鄰近地塊。根據有關政府部門就金匯廣場及新北家園項目地塊的公開拍賣所公佈的投標條件，為進行土地收購，我們須負責在金匯廣場所處地塊上為受影響家庭開發安置房。我們成功競得該項目地塊，而新北家園的所有住宅單位均用作安置用途。

截至2018年4月30日，我們於金匯廣場及新北家園項目開發中已產生拆遷和安置費用約人民幣791.9百萬元（被視為土地收購成本的一部分）。由於該項目的安置房單位並不被視為我們的可銷售建築面積，因此我們概無自該等單位錄得任何收入。

就建造該項目安置房單位分配的佔地面積及規劃總建築面積分別為37,617平方米及101,971平方米。

有關金匯廣場及新北家園的詳情及描述已於本文件「業務－我們房地產開發項目的概況」一節披露。

2. 清林苑

於2014年2月12日，宋基大地與許昌市國土資源部門簽訂三份土地出讓合同及一份補充協議（「清林苑協議」），內容有關開發總佔地面積約為16,450平方米及安置房規劃總建築面積為15,741平方米的若干幅地塊。

根據清林苑協議，宋基大地須承擔拆遷成本及有關安置的暫付成本，而許昌市國土資源部門（「許昌市國土資源局」）須向宋基大地出讓土地使用權，以於目標地塊上建設安置房（將由宋基大地提供資金）。

截至2018年4月30日，我們於該項目開發中已產生拆遷和安置費用約人民幣93.4百萬元（被視為土地收購成本的一部分）。由於該項目的安置房單位並不被視為我們的可銷售建築面積，因此我們概無自該等單位錄得任何收入。

就建造該項目安置房單位分配的建築面積為15,741平方米。

業 務

3. 禹州陽光城及禹州郭庄項目

於2012年11月10日，禹州恒達與禹州市潁川街道辦事處及禹州市潁川街道寨子村村民委員會簽訂一項協議（「禹州陽光城協議」），內容有關開發河南省禹州市寨子區的若干幅地塊。整個地塊的總佔地面積約為666,667平方米。

根據禹州陽光城協議，禹州市潁川街道辦事處及禹州市潁川街道寨子村村民委員會主要負責拆除現有樓宇，而禹州恒達須就有關拆遷及安置提供資金、承擔後續安置房建設及安置整個地塊的受影響居民。根據禹州市潁川街道辦事處寨子社區居民委員會、禹州市潁川街道辦事處及禹州市潁川街道辦事處寨子社區棚戶區改造指揮部簽署的一份共同確認函，倘我們無法在競標過程中取得土地使用權，所產生的相關成本將退還予我們。

禹州郭庄項目中安置房的開發亦受禹州陽光城協議規管。有關詳情，請參閱上段。

截至2018年4月30日，我們於禹州陽光城安置項目開發中已產生拆遷和安置費用約人民幣1,322.3百萬元（被視為土地收購成本的一部分）。由於該項目的安置房單位並不被視為我們的可銷售建築面積，因此我們概無自該等單位錄得任何收入。有關我們開發禹州陽光城的情況的詳情，請參閱本文件「業務－我們房地產開發項目的概況－禹州陽光城」一節。截至2018年4月30日，我們並未於禹州郭庄項目中產生任何開發成本，亦未錄得任何收入。

就建造該項目安置房單位分配的規劃總建築面積為403,873平方米。

除現有開發項目外，預期我們將進一步開發禹州郭庄項目。有關詳情，請參閱「業務－潛在開發項目」一節。

4. 鄆陵陽光城

於2013年4月22日，鄆陵縣發改委批准許昌恒達就開發位於中國河南省鄆陵縣西大街以南、朱元路以西、開源路以北及勝利街以東的若干幅地塊提出的申請（「鄆陵陽光城批文」）。整個地塊的總佔地面積約為184,009平方米，及安置房的規劃總建築面積為283,000平方米。

業 務

根據鄢陵陽光城批文，該安置項目包括建造安置房、商業樓宇以及停車場及人民防空等地下建築項目。

倘我們收購整幅地塊，就建造該項目安置房單位分配的規劃總建築面積為283,000平方米。

截至2018年4月30日，我們於該項目前期工程中已產生拆遷和安置費用約人民幣71.5百萬元（被視為土地收購成本的一部分）。由於該項目的安置房單位並不被視為我們的可銷售建築面積，因此我們概無自該等單位錄得任何收入。

5. 長葛陽光城

於2012年12月18日，長葛市發改委批准長葛恒達就開發位於中國河南省長葛市葛天大道南側、清潁河東側、彭花公路北側的若干幅地塊提出的申請（「長葛陽光城批文」）。誠如有關政府確認，整個地塊的總佔地面積約為806,667平方米，坡楊安置房規劃總建築面積為69,800平方米。

根據長葛陽光城批文，該安置項目包括安置房及配套公用設施的建設，如幼兒園及學校。長葛恒達須就相關開發提供資金。根據長葛市和尚橋鎮范庄社區居民委員會及長葛市和尚橋鎮人民政府簽署的一份共同確認函，我們未曾亦將無須就長葛范庄項目的拆遷及向現有居民作出賠償而向政府提供資金。

就建造該項目安置房單位分配的規劃總建築面積為69,800平方米。

截至2018年4月30日，我們於該項目開發中已產生拆遷和安置費用約人民幣206.1百萬元（被視為土地收購成本的一部分）。由於該項目的安置房單位並不被視為我們的可銷售建築面積，因此我們概無自該等單位錄得任何收入。

6. 名門西郡

於2013年4月24日，許昌恒達與魏都區新型城鎮化建設管理委員會簽訂合作協議（「名門西郡協議」），內容有關開發五一路的若干幅地塊（總佔地面積為63,507平方米，規劃總建築面積為253,459平方米）。

業 務

根據名門西郡協議，許昌恒達負責提供資金以供管理委員會拆除現有樓宇及應承接地塊的後續建設，而管理委員會須安排及通知許昌恒達參加名門西郡的土地競標及在整個項目中向許昌恒達提供協助。許昌恒達知悉其將負責該項目下的安置房開發工作。

就建造該項目安置房單位分配的規劃總建築面積為12,420平方米。

截至2018年4月30日，我們於該項目前期工程中已產生拆遷和安置費用約人民幣24.2百萬元（被視為土地收購成本的一部分）。由於該項目的安置房單位並不被視為我們的可銷售建築面積，因此我們概無自該等單位錄得任何收入。

7. 恒達魏源

於2016年3月8日，許昌恒達與魏都區土地收購儲備中心簽訂一份協議（「魏源項目協議」），內容有關開發位於勞動路以西、西護城河以東、西大街新開挖護城河以南、人民電影院以北老城區22號地段的若干幅地塊。整個地塊的總佔地面積約為22,725平方米。

根據魏源項目協議，魏都區土地收購儲備中心負責拆除現有樓宇及確保許昌恒達在後續土地競標過程中成功取得相關土地使用權，而許昌恒達須就有關拆遷提供資金及承擔地塊上的建設。經議定，於許昌恒達在土地競標過程中成功中標後，魏都區土地收購儲備中心將自許昌恒達應付的土地出讓金中向許昌恒達償還有關資金，而有關資金缺口（如有）將由許昌恒達承擔。許昌恒達知悉其將負責該項目下的安置房開發工作。根據自許昌市魏都區人民政府收到的確認函，倘我們未能在競標過程中獲得土地使用權，產生的費用將退還。於最後可行日期，我們已在項目地盤的競標過程中勝出並取得相關土地使用證。

就建造該項目安置房單位分配的規劃總建築面積為12,000平方米。

截至2018年4月30日，我們於該項目前期工程中已產生拆遷和安置費用約人民幣148.5百萬元（被視為土地收購成本的一部分）。由於該項目的安置房單位並不被視為我們的可銷售建築面積，因此我們概無自該等單位錄得任何收入。

業 務

參與安置房業務的理由

由於承接該等安置房業務是取得房地產開發相關地塊的先決條件，因此，我們會競投相關地塊，並在競投成功後負責履行有關合同，前提是該等房地產開發項目的整體經濟回報（經計及履行有關合同的責任）對我們具有吸引力。儘管如此，我們亦參與安置房業務，藉此參與相關地塊的未來房地產開發。根據與相關政府機構的合作經驗，我們代表政府機構支付的大部分費用（安置費用及拆遷費用）將以土地出讓金返還的形式償付予我們。於往績記錄期間，概無有關收取相關地方政府部門就安置房單位產生的開支返還款項的時間及前提條件的具體規定。我們通常在土地中標後向當地政府提出返還所產生開支的要求，而當地政府會審查我們的要求。然而，並無有關當地政府何時會向我們返回有關款項的具體時間規定。我們相信，參與有關工作能使我們(i)在初期更深入了解有關地塊及各地塊所處區域；(ii)與相關政府或政府機構維持良好的合作關係，並在有關社區樹立我們的品牌及專業形象，我們相信這將令我們在該等地區的後續公開招標、拍賣或掛牌出讓中受惠；及(iii)以具有成本效益的方式取得極具增值潛力的城鎮地區的地塊。我們計劃以自身的經營現金流以及（如需要）貸款為上述潛在開發項目撥資。為最大限度降低我們無法取得我們承接安置房業務所在地塊的土地使用權的風險，我們經常及定期地向政府官員跟進有關情況，以了解拆遷、賠償及與地塊上原住居民協商的進展。於往績記錄期間，我們於安置項目相關地塊的招投標成功率為100%。除尚未進行相關公開拍賣的禹州郭庄項目外，我們已就我們向政府提供資金用作拆遷及居民補償的相關地塊獲得土地使用證或簽訂土地出讓合同。因此，經參考過往表現，董事認為，本集團未能就我們已參與安置房業務的相關地塊獲得土地使用權的風險較低。儘管如此，為明確反映相關各方對就安置房業務與相關政府部門進行合作的了解，日後我們將盡力載入有關政府將負責拆遷費用及安置費用的條款。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們涉及安置房業務的項目所貢獻的收入分別約為人民幣618.0百萬元、人民幣470.0百萬元、人民幣820.5百萬元及人民幣210.7百萬元。此外，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們涉及安置房業務的項目的平均毛利率分別約為22.2%、31.9%、26.4%及33.8%，而我們並無涉及安置房業務的項目的平均毛利率則分別約為26.0%、27.6%、25.8%及40.6%。因此，董事確認，於

業 務

往績記錄期間涉及安置房業務的項目與並無涉及安置房業務的項目之間的盈利能力並無重大差異。

經中國法律顧問告知，本節「安置房業務」一段所述相關協議及／或相關批文項下的安置安排並未違反任何適用的中國法律、行政法規並對各方具有法律約束力。

潛在開發項目

1. 禹州郭庄項目

項目地塊毗鄰禹州陽光城目前所處位置，佔地面積約為219,000平方米，規劃建築面積約為682,000平方米。根據董事的最佳估算及現有當前市況及行業慣例，該幅地塊的估計總開發成本約為人民幣1,683百萬元，其中約人民幣487百萬元將為土地成本及約人民幣1,196百萬元將為建築成本及其他成本。我們預期該幅地塊的土地使用權將於2018年下半年至2019年初期間由政府分階段以公開拍賣形式出售，而我們將參與競標。

2. 長葛范庄項目的進一步開發

項目地塊位於葛天大道南側、清潁河東側、彭花公路北側，鄰近長葛陽光城目前所處位置，佔地面積約為28,000平方米，規劃建築面積約為68,000平方米。根據董事的最佳估算及現有當前市況及行業慣例，該幅地塊的估計總開發成本約為人民幣172百萬元，其中約人民幣15百萬元將為土地成本及約人民幣157百萬元將為建築成本及其他成本。我們預期該幅地塊的土地使用權將由政府於2018年下半年以公開招標、拍賣或掛牌出讓形式出售，而我們將參與競標。

3. 鄢陵陽光城的進一步開發

項目地塊位於鄢陵縣鄢望路以西、開源路以北，鄰近鄢陵陽光城目前所處位置，佔地面積約為23,000平方米，規劃建築面積約為79,000平方米。根據董事的最佳估算及現有當前市況及行業慣例，該幅地塊的估計總開發成本約為人民幣153百萬元，其中約人民幣22百萬元將為土地成本及約人民幣131百萬元將為建築成本及其他成本。我們預期該幅地塊的土地使用權將由政府於2018年下半年以公開招標、拍賣或掛牌出讓形式出售，而我們將參與競標。於最後可行日期，我們已在鄢陵陽光城部分地塊（佔地面積約為3,917平方米）的土地競標過程中勝出。

業 務

人民防空工程

截至2018年7月31日，我們的部分房地產開發項目包括用作人民防空用途的區域，其總建築面積為253,830平方米（不足我們已竣工建築面積、開發中建築面積及持作未來開發建築面積總和的5%，因此對我們的運營不屬重大）。於2018年4月30日，於往績記錄期間內有關項目的人民防空工程的已竣工建築面積的賬面值約為人民幣229.5百萬元。該等項目入賬列作「持作出售物業」或「開發中待售物業」，視乎開發階段而定。

下表載列人民防空工程的詳情及分佈：

編號	我們人民防空 工程的位置	人民防空		
		工程的概約 建築面積 ^(附註) (平方米)	主要用途 / 擬定用途	於會計師報告 入賬的物業類型
1	長城家園	9,085	停車位	持作出售物業
2	金匯廣場	19,040	停車位	開發中待售物業
3	新北家園	6,340	停車位	開發中待售物業
4	NAPA溪地	13,284	停車位	持作出售物業及開發中待售物業
5	鄴陵名門尚居	5,000	停車位	持作出售物業
6	清林苑	5,927	停車位	持作出售物業
7	禹州陽光城－福園	15,980	停車位	持作出售物業及開發中待售物業
8	禹州陽光城－貴園	6,299	停車位	持作出售物業及開發中待售物業
9	禹州陽光城－麗園	28,539	停車位	持作出售物業及開發中待售物業

業 務

編號	我們人民防空 工程的位置	人民防空		
		工程的概約 建築面積 <small>(附註)</small> (平方米)	主要用途 / 擬定用途	於會計師報告 入賬的物業類型
10	禹州陽光城－美園	7,260	停車位	持作出售物業及開發中待售物業
11	禹州陽光城－御園	28,102	停車位	持作出售物業
12	禹州陽光城－景園	17,665	停車位	持作出售物業及開發中待售物業
13	北海龍城 (90號地塊)	17,577	停車位	持作出售物業及開發中待售物業
14	許昌名門尚居	7,116	停車位	持作出售物業
15	相府花園	1,997	停車位	持作出售物業
16	文峰城市花園	2,060	停車位	持作出售物業
17	龍湖大廈	2,515	停車位	持作出售物業
18	長葛陽光城	17,885	停車位	持作出售物業
19	立體國際	1,573	停車位	持作出售物業
20	恒達魏源項目	9,988	停車位	開發中待售物業
21	名門西郡	9,804	停車位	開發中待售物業
22	長葛范庄	11,877	停車位	開發中待售物業
23	恒達旺角	3,232	停車位	開發中待售物業
24	北海龍城 (94號地塊)	5,685	停車位	開發中待售物業
	總計	253,830		

附註：建築面積基於相關項目的竣工證明書、政府批文或施工圖計算得出。

業 務

經我們的中國法律顧問告知，根據相關人民防空機構的確認及／或與相關人民防空機構的會談，我們項目的人民防空區域的建設符合中國法律法規，且於往績記錄期間我們概無因該等項目而受到行政處罰。

於往績記錄期間，我們已簽訂合同轉讓人民防空區域的使用權，以用作停車場（「指定停車場」）。我們計劃日後繼續簽訂有關合同。截至最後可行日期，我們並未就向客戶轉讓指定停車場的使用權而收到任何禁令、整改令或遭到任何處罰，且我們與客戶並無就轉讓停車場使用權發生任何糾紛。

我們的中國法律顧問告知，構成上述人民防空區域一部分的停車場業務經營並無違反中國法律。據我們的中國法律顧問告知，根據《人民防空工程平時開發利用管理辦法》，人民防空工程的使用者使用相關區域時，須獲得相關政府機構許可。基於相關人民防空機構的確認及／或與之會談，在許昌市（包括禹州市、長葛市及鄢陵縣）及鄭州市無需取得有關許可。據我們的中國法律顧問告知，發出確認的政府機構屬主管機構。

此外，使用人民防空工程受相關中國法律法規項下的管理及維護條件所規限。根據相關中國法律法規，人民防空工程的投資者可在和平時期使用（包括租賃）及管理人民防空工程並以此賺取利潤，但不得損害人民防空工程的功能。人民防空工程的設計、施工及質量亦須符合中國政府制定的防護標準和質量標準。因轉讓指定停車場的使用權存在不確定性，倘客戶不能按照適用的法律法規維護指定停車場，則我們雖有上述轉讓合同，但倘若裁定我們仍擁有指定停車場的使用權時，我們可能須在規定的時間內採取整改措施，每次被處以人民幣10,000元至人民幣50,000元不等的罰款，且有責任支付由此產生的任何損害賠償。

倘中國政府宣佈進入戰爭狀態，中國政府可能會接管人民防空工程，將有關工程用作人民防空洞。因轉讓指定停車場的使用權存在不確定性，倘戰時客戶未能按中國政府要求交付指定停車場，我們雖有上述轉讓合同，但倘若裁定我們仍擁有指定停車場的使用權時，我們可能須向客戶退還上述轉讓的代價，並會受到中國政府的制裁。

業 務

據中國法律顧問告知，根據中國法律法規，該戰爭制裁狀況並不確定。然而，根據《中華人民共和國人民防空法》，我們可能須於規定的時間內採取整改措施，被處以人民幣10,000元至人民幣50,000元不等的罰款，且有責任支付由此產生的任何損害賠償。於往績記錄期間，該指定停車場使用權的相關承讓人已於有關轉讓的合同中同意履行人民防空義務，並遵守相關法律法規。

我們將監督業務實踐及確保獲得人民防空監督機構的相關批准，以建設人民防空區域。我們亦會透過員工交流會及培訓增強內部對相關法規的了解，並於必要時尋求法律或專業意見，確保我們遵守相關中國法律法規。

有關進一步詳情，請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－人民防空工程使用權的轉讓並不確定，倘中國政府宣佈進入戰爭狀態，我們可能須向客戶退還有關轉讓的代價並承擔不利法律後果」一節。

於2018年4月30日後將就開發中物業及持作未來開發物業產生的估計進一步開發成本

截至2018年4月30日，根據現有項目計劃，現有項目及潛在項目將產生的估計進一步開發成本（不包括撥充資本的借款成本）如下：

項目	位置 (市或縣)	將產生的進一步 開發成本明細		將產生的進一步開發成本		
		土地 收購成本 (人民幣 百萬元)	其他 開發成本 (人民幣 百萬元)	截至	截至	2019年
				2018年 12月31日 止八個月 (人民幣 百萬元)	2019年 12月31日 止年度 (人民幣 百萬元)	12月31日 後 (人民幣 百萬元)
A)現有項目						
金匯 住宅	許昌市魏都區					
— 非安置房		0	260	260	0	0
商業						
— 非安置房		0	435	232	181	22
NAPA溪地	許昌市魏都區					
— 非安置房		0	195	95	50	50

業 務

項目	位置 (市或縣)	將產生的進一步 開發成本明細		將產生的進一步開發成本		
		土地 收購成本 (人民幣 百萬元)	其他 開發成本 (人民幣 百萬元)	截至 2018年 12月31日 止八個月 (人民幣 百萬元)	截至 2019年 12月31日 止年度 (人民幣 百萬元)	2019年 12月31日 後 (人民幣 百萬元)
新北家園	許昌市魏都區					
— 安置房		0	186	186	0	0
— 非安置房		0	105	105	0	0
長城家園	許昌市魏都區					
— 非安置房		0	0	0	0	0
名門西郡	許昌市魏都區					
— 安置房		0	39	9	25	5
— 非安置房		0	580	128	219	233
魏源項目	許昌市魏都區					
— 安置房		0	20	20	0	0
— 非安置房		0	108	108	0	0
恒達旺角項目	建安區					
— 非安置房		0	75	25	49	1
北海龍城	建安區					
90號地塊						
— 非安置房		0	377	81	120	176
94號地塊						
— 非安置房		0	604	106	370	128
禹州陽光城	禹州市					
貴園						
— 安置房		0	0	0	0	0
— 非安置房		0	165	12	8	145
麗園						
— 安置房		0	53	6	9	38
— 非安置房		0	230	10	17	203
美園						
— 安置房		0	68	9	9	50
— 非安置房		0	287	66	53	168
景園						
— 安置房		0	234	12	14	208
— 非安置房		0	437	18	22	397
御園						
— 安置房		0	25	0	1	24
— 非安置房		0	189	7	60	122

業 務

項目	位置 (市或縣)	將產生的進一步 開發成本明細		將產生的進一步開發成本		
		土地 收購成本 (人民幣 百萬元)	其他 開發成本 (人民幣 百萬元)	截至 2018年 12月31日 止八個月 (人民幣 百萬元)	截至 2019年 12月31日 止年度 (人民幣 百萬元)	2019年 12月31日 後 (人民幣 百萬元)
福園						
— 安置房		0	114	(12)	17	109
— 非安置房		0	553	(22)	29	546
熙園						
— 安置房		0	61	1	1	59
— 非安置房		0	535	8	12	515
怡園						
— 非安置房		0	96	0	24	72
雅園						
— 安置房		0	3	3	0	0
— 非安置房		0	1	1	0	0
二中地塊						
— 非安置房		0	49	(6)	0	55
鄢陵陽光城 A區	鄢陵縣					
— 安置房		0	0	0	0	0
— 非安置房		0	0	0	0	0
B區						
— 非安置房		0	45	0	30	15
長葛陽光城	長葛市					
— 安置房		0	18	5	1	12
— 非安置房		0	503	116	221	166
長葛范庄項目	長葛市					
— 非安置房		0	478	11	250	217
B)潛在項目						
禹州郭庄	禹州市					
— 安置房		53	153	1	26	179
— 非安置房		434	1,043	9	80	1,388
長葛范庄的進一步 開發項目	長葛市					
— 非安置房		15	157	0	15	157
鄢陵陽光城的 進一步開發項目	鄢陵縣					
— 安置房		7	43	4	27	19
— 非安置房		15	88	8	54	41
總計		<u>524</u>	<u>8,612</u>	<u>1,622</u>	<u>1,994</u>	<u>5,520</u>

業 務

截至2018年12月31日止八個月及截至2019年12月31日止年度的估計成本分別約為人民幣1,622百萬元及人民幣1,994百萬元。該等估計成本主要包括開發中物業及持作未來開發物業的建築成本以及收購用作未來開發的土地的成本。董事認為，我們的主要資金來源包括手頭現金、開發住宅及商業物業收取的現金及銀行借款。

關於我們為履行截至2019年的付款責任／承擔所制訂的計劃，我們認為我們將主要動用手頭現金以及開發住宅及商業物業收取的現金作為開發中物業、持作未來開發物業及潛在項目的開發款項、支付已竣工項目的未付餘額及償還貸款。有關我們預計資金計劃的明細，請參閱下表：

	截至2018年 12月31日 止八個月 (人民幣 百萬元)	截至2019年 12月31日 止年度 (人民幣 百萬元)
預計計劃開支		
開發中物業 (不包括安置房單位)	841.8	938.8
持作未來開發物業 (不包括安置房單位)	402.8	1,046.9
潛在項目	2.1	516.2
安置房單位	143.4	175.4
償還貸款	484.0	486.7
	<u>1,874.1</u>	<u>3,164.0</u>
預計計劃資金來源		
來自銷售物業的現金收入及租金收入	1,499.3	2,847.6
銀行貸款及其他借款	374.8	316.4
來自政府的現金收入及預期政府補助	—	—
	<u>1,874.1</u>	<u>3,164.0</u>

我們的董事認為，預計規劃資金來源僅佔截至2019年12月31日止兩個年度我們實際現金收入的一部分，及我們的外部借貸能力亦預期高於上表所列的預測數字。該預計計劃可根據我們整體財務狀況及開發項目進度作出調整。為達致該計劃，我們的董事已在並無出現任何不可預見情況的前提下作出以下假設：

- 我們將能夠按董事目前所預計的條款及條件取得該等潛在項目。此外，項目的合同金額將在我們預期及可以接受的範圍內；

業 務

- 誠如董事目前所預計，該等項目的進度將不會由於董事無法控制的原因（例如，延遲建築計劃或建築材料成本或勞工成本發生重大變化）而發生重大變化；
- 中國經濟、政治、社會環境以及政府政策將不會發生重大變化；及
- 我們與客戶或地方政府的友好關係將不會發生變化。

我們的估計進一步付款計劃

截至2018年4月30日，根據現有項目計劃及視乎開發時間表，我們預期通過內部資源及借款方式為開發提供資金及我們現有項目、潛在項目及已竣工項目的估計進一步付款計劃如下：

項目	位置 (市或縣)	截至2018年 12月31日 止八個月的估計 進一步付款 (人民幣百萬元)	截至2019年 12月31日 止年度的估計 進一步付款 (人民幣百萬元)
A)現有項目			
金匯廣場 住宅	許昌市魏都區		
— 非安置房		133.9	175.6
商業			
— 非安置房		118.6	153.1
NAPA溪地	許昌市魏都區		
— 非安置房		85.9	100.3
新北家園	許昌市魏都區		
— 安置房		74.5	—
— 非安置房		40.2	—
長城家園	許昌市魏都區		
— 非安置房		14.6	—
名門西郡	許昌市魏都區		
— 安置房		8.5	27.8
— 非安置房		127.5	417.6
魏源項目	許昌市魏都區		
— 安置房		14.6	—
— 非安置房		75.4	—
恒達旺角項目	建安區		
— 非安置房		23.5	44.2

業 務

項目	位置 (市或縣)	截至2018年 12月31日 止八個月的估計 進一步付款 (人民幣百萬元)	截至2019年 12月31日 止年度的估計 進一步付款 (人民幣百萬元)
北海龍城 90號地塊 — 非安置房	建安區	12.9	200.0
94號地塊 — 非安置房		220.9	195.6
禹州陽光城 貴園 — 非安置房	禹州市	16.3	7.7
麗園 — 安置房		6.5	9.5
— 非安置房		9.8	16.9
美園 — 安置房		11.1	9.3
— 非安置房		65.8	52.9
景園 — 安置房		12.0	13.7
— 非安置房		22.1	21.7
御園 — 安置房		0.2	1.2
— 非安置房		7.8	60.3
福園 — 安置房		9.0	17.4
— 非安置房		19.3	29.8
熙園 — 安置房		1.1	1.3
— 非安置房		11.2	16.3
怡園 — 非安置房		15.4	24.1
雅園 — 安置房		—	—
— 非安置房		—	—
二中地塊 — 非安置房		7.5	—
鄆陵陽光城 A區 — 安置房	鄆陵縣	4.5	—
— 非安置房		13.5	2.6
B區 — 非安置房		2.7	45.3
長葛陽光城 — 安置房	長葛市	0.7	1.1
— 非安置房		182.2	171.3
長葛范庄項目 — 非安置房	長葛市	17.6	250.4
B)潛在項目			
禹州郭庄 — 安置房	禹州市	—	72.3
— 非安置房		—	442.0

業 務

項目	位置 (市或縣)	截至2018年	截至2019年
		12月31日 止八個月的估計 進一步付款 (人民幣百萬元)	12月31日 止年度的估計 進一步付款 (人民幣百萬元)
長葛范庄的進一步 開發項目 — 非安置房	長葛市	—	30.0
鄢陵陽光城的 進一步開發項目 — 安置房	鄢陵縣	0.7	21.8
— 非安置房		2.1	44.2
C)已竣工項目			
清林苑 — 非安置房	許昌市魏都區	—	—
鄢陵名門尚居 — 非安置房	鄢陵縣	—	—
信陽名門尚居 — 非安置房	信陽市	—	—
總計		<u>1,390.1</u>	<u>2,677.3</u>

房地產開發管理

我們已採納兩級管理制度，包括(i)本集團董事會及高級管理層負責本集團的整體戰略規劃及管理；及(ii)項目公司負責其各自開發項目層面的日常營運。

我們的房地產項目由董事會及各項目公司的高級管理層負責管理。我們已制定詳細的程序及政策，清晰列出匯報程序及職責以促進高效溝通、即時決策及應對瞬息萬變的市況。我們設立了不同部門以監督及協調我們業務營運的不同方面。儘管我們的董事及高級管理層嚴密監控及監督所有房地產開發項目，我們亦下放職責予項目公司的地方團隊，以使我們的業務策略切合地方獨特的次文化。

我們設有下列部門以管理項目公司。

部門	職責
人力資源及行政部	人力資源、協調不同部門、協調總部及各地區公司、一般行政管理

業 務

部門	職責
財務管理部	會計事宜、稅務合規、融資及資金管理
成本控制部	項目設計及成本控制與監控
技術部	市場調查及數據分析、協助進行土地收購的決策過程
項目管理部	項目建設及管理、挑選合同、質量控制及監控
銷售及市場推廣部	項目銷售、市場推廣及宣傳管理

根據職責分工，我們的董事會及高級管理層負責：

- 制定策略及預算開支；
- 選擇城市及位置；
- 就土地收購及融資作出決策；
- 設計及研發產品；
- 市場規劃；
- 成本評估及採購；
- 施工及質量控制；
- 確保我們的營運及企業管治符合法規；
- 制定人力資源政策；
- 制定會計政策；
- 內部控制及內部審核；及
- 維護與投資者、公眾及政府的關係。

我們的項目公司處理其各自房地產開發項目的日常營運。我們的項目公司負責：

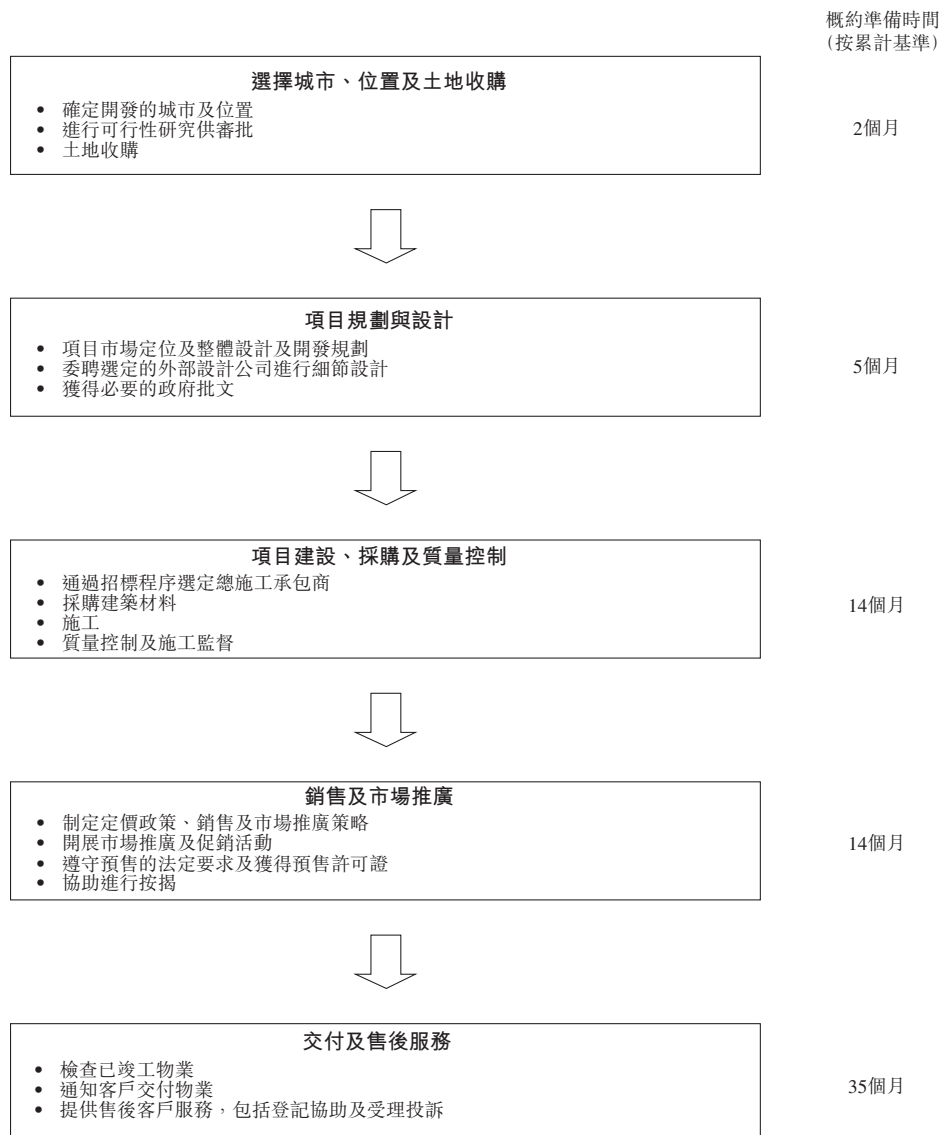
- 執行土地收購決策；

業 務

- 取得項目開發所需的政府許可；
- 工程、施工及項目管理；
- 銷售及市場推廣；及
- 向客戶提供售後服務及管理客戶關係。

房地產開發流程

下圖概述房地產開發流程的主要階段及元素：



業 務

選擇城市、位置及土地收購

選擇城市及位置

本集團房地產開發流程是先制定整體開發策略及投資計劃。本集團高級管理層團隊在制定選擇適合開發城市或地區的整體開發策略及投資計劃時，會考慮以下主要宏觀因素：

- 中國政府制定的宏觀經濟政策及開發計劃以及對相關城市或地區的經濟增長及發展的潛在影響，尤其是對相關城市或地區的房地產市場的潛在影響；
- 相關城市或地區的經濟增長、前景及房地產市場的供求狀況；及
- 三至五年內擬投資承諾的水平。

為制定總體開發投資策略，我們通過進行房地產市場研究，力圖跟上房地產市場的最新趨勢及變化。我們研究分析房地產市場整體趨勢，採集目標開發場地所在區域的數據資料，供開發之用。我們通常預估當地目標市場的預期市場需求及銷售趨勢，評估目標市場的開發潛力。

管理層制定開發及投資的整體戰略後，便會確定房地產開發的適當位置。

主席、執行董事、總裁以及本集團項目儲備部及項目管理部的各位代表，將召開會議確認與評估中國具有開發潛力的城市及場地。作為選址工作的一部分，我們對計劃開發的場地開展深度可行性研究，包括產品定位分析、項目規劃及設計提案、財務預測及收益分析。

我們通過考慮多種因素，對當地市場及目標開發場地的潛力進行了評估，該等因素包括：

- 相關場地及其鄰近區域的宏觀經濟狀況；
- 相關場地及其鄰近區域的政府開發計劃及政策；
- 場地所在區域的房地產市場發展潛力；

業 務

- 地理位置、面積及自然環境；
- 交通是否方便、是否有輔助基礎設施及是否鄰近公共設施；
- 當地競爭環境；
- 場地所在區域的人口統計、購買力及目標客戶需求；及
- 潛在開發項目的估計投資及開發成本、現金流量要求及預計財務收益。

土地收購

於往績記錄期間，我們一般通過以下方式獲得土地使用權：

- 根據相關中國法律法規參與政府組織的拍賣或掛牌出讓；及
- 參與政府發起的棚戶區改造，並於其後以拍賣或掛牌出讓方式自政府獲得土地。

由於我們認為以具有競爭力的價格收購合適的土地對我們的整體業務前景及發展策略至關重要，我們運用了不同的土地收購策略，以最好地實現該目標。

於往績記錄期間，我們並無通過收購持有土地使用權的公司股權的方式在二級市場購入任何地塊。然而，倘地塊位置優越，具有良好發展潛力且價格在我們可接受範圍內，本集團會考慮此購入模式。倘我們物色到該等機會，我們會在專業機構（例如律師、會計師及財務顧問）的協助下對目標公司的背景及財務狀況以及目標地塊的土地使用權進行盡職審查。

項目規劃及設計

項目規劃及設計為房地產開發流程的重要部分，通常耗時約三個月。我們的成本控制部將與相關項目公司一起開展研究以決定目標市場分部、產品定位及客戶喜好，從而確定項目的整體設計與開發階段。

我們成本控制部的專業人士包括成本技術員及助理工程師，負責編製詳細的設計進度表、核實設計成本預算、確保項目設計符合項目的市場定位、協調討論及會議以批准項目規劃設計流程。

業 務

招標委員會將邀請外部設計公司投標，進行詳細的項目設計。在選擇設計公司期間，我們一般考慮許多因素，包括可靠性及質量方面的聲譽、提出的設計方案、報價、往績記錄及過去與我們的合作。我們的成本控制部會與該等外部設計公司緊密合作，並監督其工作，確保項目設計符合概念要求，並可體現出預先確定的市場定位。於往績記錄期間，我們聘請了38家外部設計公司（均為獨立第三方），並與該等公司維持了兩年至五年的業務關係。該等設計公司通常有權就其服務收取固定的費用，有關費用可於規劃與設計流程的各個階段完成後以累進分期付款的方式支付。

施工前批文

為符合相關中國法律法規，在開始施工前，我們首先須獲得相關地塊的開發權以及必要的許可證及證書，包括建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。於往績記錄期間，除本節「法律程序、合規及內部控制－過往不合規事件－(B)於往績記錄期間的其他過往不合規事件」一段所披露者外，我們在取得上述證書及許可證方面並無經歷任何重大遲延。據我們的中國法律顧問告知，除本節「法律程序、合規及內部控制－過往不合規事件－(B)於往績記錄期間的其他過往不合規事件－(1)、(2)、(3A)及(3B)」一段所披露者外，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們已根據中國法律法規的要求就所有項目及項目階段獲得所有重要的施工前所需的證書及許可證。有關該等許可證的詳情，請參閱本文件「中國監管概覽」一節。

項目施工、採購及質量控制

施工流程（即從獲取建築工程施工許可證到獲得相關多階段開發項目中各物業開發的竣工證明書的時間段）通常為13個至24個月，取決於相關房地產開發項目的物業類型、期數及特定情況。

選擇施工總承包商

我們將所有項目建築工程外包予合資格第三方施工承包商。該等施工承包商負責開挖地基、總體施工及安裝設備等多項工程。我們根據相關中國法律法規透過招標程序選擇房地產開發項目的施工總承包商。

業 務

成本控制部的招標委員會負責管理招標程序及評估以及選擇承包商。我們的招標委員會成員包括總部各項目管理部及成本控制部的副主席、成本控制部負責人、總部項目管理部採購經理、招標發起單位的主席及副主席。我們通常邀請至少三名施工承包商參與招標程序。在選擇施工總承包商時，我們對承包商的背景資料及其競標文件進行審閱。我們綜合考慮多種因素，包括承包商聲譽、擬定施工時間表、承包商資格、類似項目的往績記錄及報價。

我們與每位投標中標者簽訂總建設合同，據此，總承包商就（其中包括）質量及施工完成時間表提供擔保，並將對任何施工進度遲延負責且承擔整改任何工程缺陷的費用。我們根據總建設合同所載支付計劃分階段向總承包商作出付款。各階段所支付費用的百分比因項目而異。我們通常在項目竣工後支付約95%至97%的付款總額，並保留餘下約3%至5%的付款總額作為二至五年的質保金，用作補償由於質量擔保違約而可能招致的任何損失。待扣除任何擔保違約金後，質保金的未使用部分通常在保留期到期後支付予承包商。此外，在施工計劃遲於總建設合同所規定的議定緩沖時間段的情況下，我們將有權索取預定損害金額，且在某些情況下，我們將有權終止合同。董事相信，我們根據建設合同預扣的質保金金額符合中國行業慣例，並足以補償我們根據銷售合同或預售合同對客戶作出的擔保違約責任。

於往績記錄期間，我們並無遭遇任何質保金少於我們須支付以整改建築工程缺陷的金額的意外情況。董事確認，於往績記錄期間及截至最後可行日期，我們並無遭遇任何重大罰款、申索或由於承包商工程不符合要求或施工遲延而導致的直接損失。

我們通常就可能於物業施工過程中出現的僱員及第三方人身傷害以及財產損失投保。施工承包商對施工過程中的質量及安全控制負責，亦須為施工人員的人身傷害及事故以及財產損失持續購買保險。我們不對承包商可能經歷的任何施工工人糾紛負責。於往績記錄期間，我們的房地產項目施工期間並無發生重大人員傷亡，且我們並

業 務

無遭遇與施工承包商發生任何對我們的經營或財務狀況有重大不利影響的重大糾紛。未經我們同意，總施工承包商不得將總建設合同項下的任何部分工作分包出去，且有關施工總承包商仍須確保分包商遵守總建設合同的條款。根據總建設合同，倘分包商違反總建設合同的條款，施工總承包商與其委聘的分包商共同承擔責任。

於往績記錄期間，我們已委聘21家施工總承包商，除一名承包商（亦分類為我們的供應商）為關連人士外，其他所有該等承包商均為獨立第三方，且我們已與彼等維持兩年以上的業務關係。於往績記錄期間及截至最後可行日期，本集團並無與任何施工承包商簽訂任何長期合同。

採購

我們的承包商負責為我們的房地產開發項目採購絕大部分建築材料（如鐵、鋼、水泥及沙土）。我們通常要求承包商按我們規定的規格及質量採購建築材料。原材料被用於項目前，我們會檢查施工承包商採購的原材料，確保符合規格及質量要求。倘相關中國法律法規要求承包商透過招標採購特定類別的建築材料，我們通常要求該等承包商將我們選定的品牌或製造商列入其招標文件中，且我們亦會監測招標過程以確保選定的建築材料供應商的質量符合我們的要求。通常，對於承包商所購買的建築材料，價格波動的風險由承包商承擔（當地部門在標準價格基礎上對若干建築材料進行的價格調整除外）。

我們直接自第三方供應商採購若干專用建築材料及設備。為了以具競爭力的價格採購建築材料，本集團大批量採購若干建築材料，如電梯部件、門窗及保溫材料。於往績記錄期間，本集團通過採購部門大批量採購若干建築材料，用於其他項目公司承接的房地產開發項目。本集團的招標委員會負責透過招標程序採購物資。招標委員會亦協商及議定建築材料的定價、支付及交付條款以及採購合同的其他條款。選定的原材料供應商將與我們簽訂供應合同，據此，通常不會對價格調整作出規定。支付方式因採購不同的建築材料而異，且通常在安裝工程的某個階段完成後分階段結付。我們對交付予我們的所有設備及材料進行檢查，以在接收材料及批准付款前確保其符合合同規格。

業 務

在若干情況下，我們出於保證目的通常預扣合同金額的3%至5%作為質保金，並於保留期（因情況而異）到期後將未使用部分支付予供應商。倘供應商未能按合同或相關法規所載列的規格供應相關材料，則我們可終止合同。

於往績記錄期間，除一名供應商為關連人士外，我們所有的原材料供應商均為獨立第三方。由於我們大部分原材料源自承包商，該等材料成本的任何變動均不會對已售物業成本總額產生重大影響。於[編纂]後，與該關連人士的交易將不會繼續。

於往績記錄期間，我們並無與建築材料供應商簽訂任何長期協議，且我們並無對任何建築材料供應商作出任何最低採購量承諾。於往績記錄期間，我們主要自中國供應商購買建築材料。我們通常並不維持建築材料存貨，且僅在有需求時訂購該等材料。於往績記錄期間，我們並無在對我們的業務經營或財務狀況具有重大不利影響的建築材料供應方面經歷任何嚴重短缺或遲延交貨情況。

質量控制

我們非常注重質量控制，並採取質量控制程序以確保我們的物業及服務符合有關質量及安全的相關中國法律法規，並符合市場標準。項目公司的施工團隊負責管理及監督房地產開發施工過程的日常運營、進度及質量控制。根據相關中國法律法規的規定，房地產開發亦須通過第三方施工監理公司及中國政府的相關部門的檢驗。我們要求承包商遵守有關建築質量的相關中國法律法規及我們的內部質量控制標準以及規格，並向我們報告任何不合規事件。

我們的區域項目公司的項目工程師進行現場監督，並於各施工階段就施工質量、安全控制及遵守有關建築材料及工藝的相關中國法規及標準的情況進行逐步檢查，並確保開發項目將按該項目時間表竣工。此外，區域項目公司對已竣工房地產開發項目的各個方面進行審查，以確保其在交付予客戶前處於良好狀態。

按照中國法律法規，我們亦委聘第三方建築監理公司按照相關法律法規的規定對項目施工的若干方面進行監管。於往績記錄期間，我們已委聘13間建築監理公司對我們的開發中項目進行監管，且所有該等建築監理公司均為獨立第三方。根據我們的建

業 務

建築監理合同，該等建築監理公司負責監管我們項目的施工質量，並須定期匯報該等項目的進度及質量狀況。倘建築材料或工藝出現任何質量相關的問題，則該等監理公司有權要求暫停建設施工並糾正問題。在各個施工進度階段完成後，我們根據建築監督合同向建築監理公司作出分期付款。

為確保材料質量，作為建築材料供應商遴選過程的一部分，我們僅允許取得相關證書或許可證的供應商參與招標程序。此外，與建築材料供應商簽訂的合同規定，向本集團提供的建築材料須符合相關法規及市場標準。我們的員工及第三方建築監理公司亦將於該等建築材料用於我們的開發項目建設前，對其進行檢驗。

於往績記錄期間，我們並無遭遇任何重大質量控制問題，亦無遭到任何與物業質量相關的重大投訴。

除監管施工質量及進度外，我們的成本控制部負責控制項目預算。於初始規劃階段，我們的成本控制部將根據我們的總建築成本預算就成本建立一系列進度控制指標。我們的成本控制部將審查項目開支報告，以確保所產生的成本在初始預算之內。

銷售及市場推廣

定價政策

銷售及市場推廣部根據各項目的市場調查及可行性研究確定了全面的市場推廣及定價策略。各個項目預售前，我們相關的項目公司將向我們總部的銷售及市場推廣部提交建議銷售價格議案及市場推廣預算計劃及策略以供審批。我們主要根據預計成本總額、目標利潤率（總體介乎20%至30%不等，將參考當時市況、開發成本及項目位置釐定）及鄰近地區可比較物業的價格為我們的物業定價，同時亦會考慮近期的市場價格趨勢。

誠如中國法律顧問告知，於往績記錄期間及直至最後可行日期，中國並無有關物業價格下限的全國性法律或法規，河南省亦無類似地方政策。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無因於單一物業項目後期按大幅調低的價格銷售物業而遭遇買家抗議。

業 務

鑑於中國房地產行業競爭激烈且變幻無常的特點，相關項目公司的銷售及市場推廣團隊對市況（包括其他競爭物業的定價策略及推廣活動）及項目的實際預售數據進行密切監測及分析，並就調整我們的建議價格以及市場推廣及定價策略提供建議。

銷售及市場推廣

銷售及市場推廣部負責開展及實施我們房地產開發項目的各種銷售及市場推廣政策。銷售及市場推廣部亦負責市場推廣活動的全面管理，並與其他部門密切合作以幫助確保我們的房地產開發項目定位準確，符合客戶預期及定價適當，且可從中獲利。以下載列其主要角色及責任：

- 進行市場分析；
- 制定及執行全面市場推廣策略；
- 開展市場推廣活動及安排促銷活動；
- 參與銷售及定價策略。

本集團項目公司的各個銷售及市場推廣部門負責就相關項目開展市場推廣活動，並於開始有關項目預售前專注於建立項目品牌及公司品牌。

銷售及市場推廣部亦與其他部門合作以為即期銷售制定有效及系統的程序，安排促銷活動及收集客戶數據及反饋。我們的銷售人員使用客戶姓名數據庫定期向客戶更新市場推廣及產品信息，以更有效地控制銷售過程。本集團亦在進行房地產開發項目設計及建設前透過向潛在客戶進行問卷調查及探訪開展市場推廣活動，以在進行相關項目前進行宣傳，並提供可滿足客戶要求及為我們帶來較高潛在利潤的定制產品。

我們通過多種渠道開展銷售及市場推廣，包括分發宣傳冊、直接郵寄廣告及其他印刷材料及在報章、互聯網、廣告牌及其他戶外媒體上發佈廣告。此外，我們組織各種促銷活動（如研討會及表演）以吸引買家。此外，本集團亦提供現場接待及展區，以展示與房地產開發項目有關的資料。

我們已為物業買家建立會員俱樂部－恒達會。會員有權享有禮品及免繳管理費等福利。

業 務

第三方銷售代理

除我們自身的銷售及市場推廣部進行的直接銷售外，我們亦會聘請房地產銷售代理負責我們若干項目的銷售及市場推廣。我們的內部銷售及市場推廣團隊批准全面銷售及市場推廣計劃並監管有關代理的銷售及市場推廣活動，以確保我們的市場推廣策略及計劃獲實施，以及我們的產品定位準確並獲適當推介。通常，於預期開始房地產項目預售之前幾個月，我們按項目聘請銷售代理。一般而言，我們與該等銷售代理簽訂協議，載列（其中包括）銷售代理所提供服務的詳細範圍、服務費與佣金的計算、銷售目標及結算方式。通常，該等銷售代理負責（其中包括）開展市場調查、就定價提供建議、策劃銷售方案及市場推廣策略以及實施該等策略及方案。

在若干情況下，銷售代理須實現我們預定的銷售目標，各個項目的銷售目標不盡相同。倘銷售代理未能於銷售代理協議規定的期限內實現該目標，則我們有權終止該協議。銷售代理通常通過固定的服務費及代理佣金獲取報酬，報酬通常按月結算。該等代理佣金按合同銷售金額的百分比收取，通常介乎0.5%至1.2%之間，視乎預定銷售目標的完成情況而定。董事認為，代理佣金符合行業慣例。倘銷售代理未能達到一定程度的預定銷售目標，則銷售代理只能享有較低的固定佣金。

我們制訂了指引，並要求銷售代理遵守，而我們的銷售代理須採納我們物業的目標價格。我們不允許銷售代理在未經我們批准的情況下向客戶提供任何折扣。為確保其嚴格遵守規定，我們的銷售團隊定期對銷售代理的表現進行檢查。於往績記錄期間，我們並無發現任何銷售代理發生任何嚴重違約。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們就代理服務產生的總代理費分別約為零、零、人民幣3.2百萬元及人民幣0.9百萬元。

預售

我們通常根據中國規管房地產預售的法律法規在整個項目或項目任何階段竣工前進行預售活動。

根據《城市商品房預售管理辦法》，在任何特定房地產開發項目進行預售前，我們須符合若干條件，包括如下所列：

- 須足額支付土地出讓金並獲得相關土地使用證；

業 務

- 須獲得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
- 在其物業單位將預售的房地產開發項目中注入的資金須至少佔投資於該項目的款項總額的25%，且須確認建築工程的施工進度及預計竣工日期及交付日期；及
- 須取得預售許可證。

除上述規定外，本集團亦須先達致多個城市地方法規規定的其他條件，方可獲得預售許可證。除本文件「法律程序、合規及內部控制－過往不合規事件－(B)於往績記錄期間的其他過往不合規事件－(4)」一段所披露者外，就於往績記錄期間及直至最後可行日期預售中的該等物業而言，我們獲得了適用中國法律法規規定的所有相關許可證、證書及批文，可預售該等物業。於往績記錄期間，在獲得預售物業所需的相關許可證、證書或批文方面，我們並未經歷任何重大延誤。

我們的預售協議根據適用的中國法律法規編製，據此，我們須就我們所開發或向客戶銷售的物業提供質量保證，期限不短於我們根據相關建設合同自施工承包商獲得的質量保證期，即通常為二至五年。有關相關風險的進一步詳情，請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們依賴外部承包商及供應商按時交付達致我們所指定質量標準的項目」一節。

被取消的訂約銷售為在簽訂銷售合同或預售合同後但在交付物業前取消的銷售交易。就董事所知，於往績記錄期間及截至最後可行日期，我們並未經歷任何重大的已取消訂約銷售。

付款安排

客戶通常選擇一次性支付全款或採用按揭貸款的方式購買物業。選擇一次性支付全款結清購買價的客戶須在簽署銷售或預售協議後短期內全數結清購買價。選擇以按揭貸款結清購買價的客戶，應當按照相關銷售或預售協議訂明的條款，根據適用的中國法律法規於簽署銷售或預售協議後通常支付不少於購買價的30%作為首筆付款（視物業類型、建築面積以及是否為首次按揭而定）。購買價的餘下部分通常將由按揭銀行在三個月內支付（視相關按揭銀行的審批流程而定）。根據相關中國法規，我們的客戶可獲按揭貸款的還款期最長為30年。此外，該等客戶須向我們支付購買價中任何按揭並未涵蓋的未償還餘額。

業 務

根據中國的市場慣例，我們與多間銀行簽訂向客戶提供按揭貸款的安排，並在客戶有需要時為其提供按揭貸款擔保。我們認為，該服務加快了首次置業人士的決策過程，並有助我們吸引更多該等目標客戶。有關擔保的期限通常持續至已向承按人發出他項權證。我們需要在按揭銀行儲存一筆款項，金額通常為承按人相關按揭貸款的1%至5%。假如客戶拖欠償還按揭貸款，按揭銀行可從儲存金額中扣除應付款項，並要求我們立即依照擔保償還按揭貸款的全部未償還餘額。倘買家拖欠付款，作為擔保人，我們有義務向按揭銀行償還買家於該貸款的所有未償還債務，按揭銀行將會將其有關貸款及按揭的權利轉讓予我們，我們則對有關物業擁有完全追索權。此外，有關購房者須根據標準銷售或預售協議的規定繳納違約罰款。我們並不對客戶進行信用核查，但會依賴相關銀行所進行的信用核查。

倘客戶違反就已預售的預售房地產（其資金來源為銀行按揭）簽訂的正式買賣協議，則我們作為買家按揭貸款擔保人須向按揭銀行償還買家所欠的所有按揭金額。一般而言，倘買家違約，按揭銀行將會就按揭貸款對買家提出法律訴訟，並將拍賣按揭物業的所得款項用於支付按揭所欠金額。因此，倘拍賣按揭物業的所得款項不足以支付按揭金額，我們作為買家擔保人須向按揭銀行支付差額部分。

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們有關若干物業買家按揭貸款的未結擔保分別約為人民幣784.7百萬元、人民幣798.8百萬元、人民幣1,446.7百萬元及人民幣1,840.8百萬元。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並未遇到任何買家違約事件導致本集團須根據我們提供的擔保償還買家欠付按揭銀行的任何重大貸款。詳情請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們為客戶按揭貸款提供擔保，故可能須對按揭銀行承擔有關客戶拖欠按揭付款的責任」一節。

交付及售後服務

交付

我們項目公司的客戶服務部負責交付物業及向買家提供售後服務。

業 務

我們致力於按時及在銷售或預售合同中訂明的時限內向客戶交付已竣工物業。我們密切監控開發中項目的施工進度。我們通常會在物業竣工後一個月內向客戶交付預售物業。倘我們由於自身原因未能在規定的時限內交付已竣工物業，我們須根據相關銷售或預售合同的條款按天支付賠償，金額通常為購買價的0.001%至0.002%。倘我們延誤超過60日，除申索已付購買價的1.0%作為賠償外，相關買家有權終止銷售或預售合同，並獲退還購買價。於往績記錄期間及直至最後可行日期，並未出現買家撤銷銷售或預售合同的情況。

根據中國現行法律法規，我們向客戶交付物業前須通過竣工驗收。在房地產開發項目通過所需竣工驗收後，我們須通知並安排客戶進行物業的驗收及交付。我們將協助向物業買方提供相關文件供彼等為其購置的單位申請辦理房屋所有權證。根據我們過往的經驗，竣工驗收日期與獲授房屋所有權證日期之間存在延遲（一般為兩年左右），乃因取得房屋所有權證需要多個步驟，並視乎當地有關部門的工作流程而定。中國法律顧問認為，該等延遲不會違反相關中國法律法規，乃因完成驗收與獲授房屋所有權證日期之間的時間期限並無強制規定。於最後可行日期，相關房屋所有權證的登記已備案，而鄢陵名門尚居及禹州陽光城御園的若干樓宇（該等物業竣工已超過兩年）尚未取得房屋所有權證（「**相關所有權證**」），乃因當地有關部門仍在進行相關程序。中國法律顧問認為，本公司取得相關所有權證不會有任何法律障礙。

於往績記錄期間，在完成房地產開發項目或售後交付相關所有權文件方面，我們並未出現任何重大延誤。董事確認，我們無須就已交付物業的重大缺陷支付任何賠償。此外，董事確認，於往績記錄期間，相關收入確認後交付予買方的物業概無因我們違約而被退回。

售後服務

銷售及市場推廣部負責售後客戶服務及處理客戶投訴。此外，我們的客戶服務團隊亦會收集及分析客戶數據，以確定最新市場趨勢及開展客戶滿意度調查，以便改進我們項目的市場定位、設計、市場推廣策略及服務質量。

業 務

項目管理服務

於往績記錄期間，我們亦為客戶提供項目管理服務以對其房地產開發進行管理，從而有效地幫助客戶控制開發成本並提升其項目的投資回報。我們就所提供服務收取固定費用，我們的服務通常包括(i)就開發項目獲取必要的牌照及許可證；及(ii)遴選、聘用及監督承包商。於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，來自由我們提供項目管理服務的兩個項目（即黃龍項目及景福瑞苑項目）的其他收入分別約為人民幣5.27百萬元、人民幣0.25百萬元、零及零。

我們使用的物業

我們在鄭州市、許昌市及禹州市擁有辦公樓。就租賃物業而言，我們向獨立第三方租用。我們預期將不會在續訂該等租約或租用替代物業方面遭遇任何困難。就我們使用的自有物業而言，我們擁有土地使用證及房屋所有權證。於最後可行日期，該等物業主要包括：

物業	概約 建築面積 (平方米)	佔用狀況	租期 (如適用)	當前用途
位於鄭州市鄭東新區商務 內環路9號龍湖大廈	315	自有	不適用	辦公室
許昌市魏都區西大街2號	2,121	自有	不適用	辦公室
許昌市八一路106號	6,158	租用	10年	辦公室
禹州市潁川大道以東	1,689	租用	5年	辦公室

有關以上由我們使用的物業的進一步詳情，請參閱本文件附錄三所載的物業估值報告。

業 務

投資物業

誠如本文件「行業概覽」一節所述，中國房地產市場快速發展，商品房的平均售價穩步上漲。有鑑於此，董事認為，具有上升潛力的若干開發物業應保留作為投資物業以實現資本增值，尤其是本集團的有關物業位於黃金地段，長遠來看，預計會獲得大幅資本增值。基於此項觀點，董事對自主開發物業進行審核，並有選擇地保留若干具有戰略價值的自主開發物業的所有權以實現資本增值。在審核決定是否改變開發物業的用途期間，本集團評估有關物業進一步升值的潛力，所考慮的開發物業的各種因素包括但不限於(i)鄰近交通樞紐；(ii)位置便利；(iii)周邊的預期供求狀況；(iv)所處區域當前及日後的發展；及(v)預期租金收入及出售開發物業在短期內產生相對較高收入對現金流的預期財務影響。為應對活躍的房地產市場，本集團將繼續定期審核開發物業，並繼續系統且靈活地持有自主開發物業作為中長期投資以實現資本增值。

於董事對本集團先前位於魏都區、建安區及鄭州市的開發物業進行審核後，以下經選定總建築面積約20,942平方米的開發物業的用途自「於日常業務過程中持作出售」變更為「持作投資用途」，以實現資本增值。因此，該等開發物業從持作出售物業重新歸類為投資物業，並在我們出售該等物業獲得董事認為適當的資本增值之前用於出租以使本集團獲得部分租金收入。

截至2018年7月31日，我們擁有總建築面積約20,942平方米的投資物業。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們投資物業產生的租金收入分別約人民幣1.7百萬元、人民幣1.2百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣0.6百萬元。董事認為，我們的租金通常根據現行市價及與租戶的商業談判釐定。

業 務

下表載列截至2018年7月31日我們投資物業的概要及其各自的租賃狀況：

項目	物業類型	持作		截至	截至	應佔	所參考	
		投資的	土地	2018年	2018年			
		總建築	使用證	7月31日	7月31日	7月31日	物業估值	
		面積	屆滿日期	的實際	的租期	的租期	報告	
		(平方米)		出租	範圍	範圍	(證書	
				建築面積	的佔用率	(月)	編號)	
				(平方米)	(%)			
						資本值		
						(人民幣		
						百萬元)		
恒達利市場	零售	3,596	2036年	1,425	39.63 ^(附註)	12	3.2	54
			10月6日					
行署花園	住宅及商業	3,462	2053年	2,768	79.95	12-36	20.6	55
			2月15日					
龍湖大廈	住宅	428	2073年	428	100	12	8.1	56
			2月15日					
北海龍城	商業	13,456	2054年	13,456	100	240	43	57
			2月19日					

附註：該開發項目的佔用率相對低於其他三個項目，此乃由於該項目樓齡超過20年及其配套設施老化所致。此外，據董事所了解，該開發項目的定位與人們時下的購物方式不一致，導致該開發項目對潛在租戶不具吸引力。

供應商與客戶

供應商

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們向五大供應商（主要包括施工承包商）作出的採購額分別約佔我們採購總額的59.1%、56.7%、63.1%及53.9%，而我們向單一最大供應商作出的採購額則分別約佔我們同期採購總額的37.9%、39.4%、26.0%及23.6%。於往績記錄期間，我們並無與五大供應商簽訂任何長期採購合同。

業 務

下表載列截至2015年12月31日止年度的五大供應商詳情：

供應商背景及業務概況	業務關係開始年份	截至2015年 12月31日止年度 佔採購總額的 百分比 (%)
許昌二建，施工承包商	2004年	37.9
供應商A，施工承包商	2013年	10.6
供應商B，建材供應商	2008年	3.8
供應商C，施工承包商	2001年	3.5
供應商D，施工承包商	2012年	3.3

下表載列截至2016年12月31日止年度的五大供應商詳情：

供應商背景及業務概況	業務關係開始年份	截至2016年 12月31日止年度 佔採購總額的 百分比 (%)
許昌二建，施工承包商	2004年	39.4
供應商E，施工承包商	2014年	5.5
供應商F，施工承包商	2014年	4.9
供應商K，施工承包商	2013年	4.0
供應商C，施工承包商	2001年	2.9

業 務

下表載列截至2017年12月31日止年度的五大供應商詳情：

供應商背景及業務概況	業務關係開始年份	截至2017年 12月31日止年度 佔採購總額的 百分比 (%)
許昌二建，施工承包商	2004年	26.0
供應商E，施工承包商	2014年	20.3
供應商G，施工承包商	2017年	10.2
供應商H，施工承包商	2017年	4.4
供應商F，施工承包商	2014年	2.2

下表載列截至2018年4月30日止四個月的五大供應商詳情：

供應商背景及業務概況	業務關係開始年份	截至2018年 4月30日止四個月 佔採購總額的 百分比 (%)
供應商E，施工承包商	2014年	23.6
供應商G，施工承包商	2017年	15
供應商I，施工承包商	2017年	6.6
供應商H，施工承包商	2017年	4.3
供應商J，施工承包商	2017年	4.3

於往績記錄期間，最大供應商許昌二建佔我們採購總額的比例接近29.5%。許昌二建為關連人士，故[編纂]後與其進行的交易將受上市規則的關連交易規定所規限。為減少依賴，我們將根據相關法律法規通過招標程序積極尋找新供應商。此外，董事預期在現有合同責任到期後，本集團不會與許昌二建重續合作及合同關係。

業 務

除上述者外，就董事所知，董事、彼等各自的緊密聯繫人或於最後可行日期擁有本公司已發行股本5%以上的任何股東，概無於前述任何五大供應商中擁有任何權益。

客戶

就位於河南省的物業開發項目而言，我們主要以打算購買首套房或尋求改善生活環境的客戶為目標。

我們物業開發業務的客戶主要包括個人購房者。我們的客戶亦包括我們所銷售商業物業的公司實體。我們對物業開發業務的五大客戶的總銷售額佔截至2015年、2016年及2017年12月31日止各年度及截至2018年4月30日止四個月總收入的30%以下。

項目融資

於往績記錄期間，我們主要透過預售及銷售物業所得款項、銀行借款及其他借款（包括委託貸款及長期負債）為房地產開發項目提供資金。長期負債主要指與棚戶區改造下的項目相關的來自地方政府指定的非金融機構的借款。該等非金融機構直接從銀行獲得資金，然後將該資金用於為參與棚戶區改造的項目開發商提供資金。於往績記錄期間，我們並無就項目融資經歷資金短缺。

預售及銷售所得款項

我們使用預售及銷售物業所得款項為相關項目的部分建築成本及業務經營提供資金。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們的物業訂約銷售所得款項分別約為人民幣875.2百萬元、人民幣833.2百萬元、人民幣1,410.5百萬元及人民幣2,132.7百萬元。

銀行貸款及其他借款

銀行貸款及其他借款（包括銀行借款、委託貸款、其他長期借款及其他流動借款）乃外部融資的主要來源。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們的未償還銀行貸款及其他借款分別約為人民幣2,104.0百萬元、人民幣2,315.9百萬元、人民幣1,861.5百萬元及人民幣1,632.7百萬元。有關我們債務及借款的進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－債項及或然負債」一節。

業 務

根據中國銀監會發出的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，中國國內商業銀行不得就未領取相關土地使用證、建設用地規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程規劃許可證的項目批出任何貸款。此外，根據於2015年9月9日頒佈的《國務院關於調整和完善固定資產投資項目資本金制度的通知》，保障性住房和普通商品住房項目的最低資本金比例維持20%不變，其他房地產開發項目的最低資本金比例由30%下調至25%。

我們為房地產開發項目籌集資金的能力受整體經濟及中國政府出台穩定國內樓市的監管措施的影響。特別是，倘中國人民銀行決定上調準備金率，商業銀行的放款金額將受到限制，從而限制我們從商業銀行獲取融資的能力。更多詳情，請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們未必擁有足夠融資為物業開發提供資金，且有關資金來源可能無法按商業上合理的條款獲取，或根本無法獲取，而倘該情況發生，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響」一節。

當我們簽訂貸款協議時，我們預計須遵守與商業銀行簽訂的若干貸款協議下的限制性契約。例如，在未經相關銀行書面同意的情況下，我們可能被禁止進行會影響我們償還債務能力的任何併購、收購、重組、拆分、股權變動或提供擔保或就資產設立新的產權負擔。我們亦可能須遵守若干契約，例如保持負債對總資產比率或在清償借款前不得進行股息分派。尤其是，於往績記錄期間，我們的一家附屬公司禹州恒達簽訂貸款協議，當中載有規定禹州恒達的負債對總資產比率不得超過75%；以及禹州恒達及許昌恒達分別簽訂另外一項貸款協議及兩項貸款協議，其中載明禁止在償還未償還借款前進行股息分派。於最後可行日期，上述許昌恒達所簽訂的兩項貸款協議已悉數償還。

資本及流動資金管理政策

鑑於我們的物業開發項目需要耗用大量初始資金且開發週期及回本期較長，我們已實施若干措施確保在業務過程中可持續獲得足夠的營運資金：

- **規劃及監察各項目的現金流量變動**

我們進行年度預算及審核以確保擁有足夠流動資金可履行我們的付款責任。我們在確定特定年度的營運資金需求時會考慮我們物業開發項目的市場需求及我們營運所在地區的土地市價等因素。我們會持續監察該等因素以確定實際結

業 務

果是否與我們的預算相符。倘出現差別，我們的管理層將對有關差別進行分析並相應修訂我們的規劃或實施新措施。此外，我們亦在項目的初期階段進行全面審核，並根據市場需求及我們可動用的營運資金編製開發時間表。

當本集團任何附屬公司需要貸款時，貸款協議的有關條款（特別是債務契約）應由本集團財務部及執行董事齊春風女士審核。經本集團財務部批准後，貸款協議應由該附屬公司的董事簽署並在財務部備案。於有關貸款的期限內，本集團各附屬公司的財務經理負責通過審核我們附屬公司財務部編製的財務時間表監察契約狀況。

我們已制定內部政策，以定期監察目前及預期的流動資金需求及貸款契約的合規情況。我們評估預算階段的資本風險，並於其後通過每月審核資產負債／槓桿比率進行監察。此外，自2017年4月起，月度核對清單包括核對債務契約的條款，而附屬公司財務部應向本集團財務部提交其載有債務契約監察比率的月度財務報告。該月度財務報告由執行董事王振峰先生及／或齊春風女士審閱。倘資產負債／槓桿比率超過我們的年度預算設定的上限或目前的資本水平不足以支持我們業務的預期增長，我們的董事會將會收到預警。

- **盡量減少項目開發所需營運資金**

我們擬通過優化建築費用付款時間安排以與我們所得款項的收取相匹配，最大限度地減少項目所需的營運資金。我們根據建築進度向承包商結算付款，此舉符合行業慣例，我們將與承包商及供應商洽談付款條款，以使本集團獲得更長的付款及結付期。我們亦密切監察尚未收回客戶款項的可收回性，從而確保我們日常業務過程中現金流量的充足性。此外，由於銀行的政策是在很靠後階段發放按揭付款資金，故能夠以即時可用財務資源付款的客戶將是首選。鑑於當前物業需求超過供應量，我們可利用該市場趨勢及採取銷售策略優先考慮能夠以即時可用資金資源（而非依賴按揭貸款）購買物業的客戶。

業 務

- **優化我們的資本架構及槓桿比率**

於往績記錄期間我們收購大量土地儲備，以把握市場商機及鞏固我們在房地產市場的領先地位。因此，於往績記錄期間，我們積累了預定開發但尚未產生重大收入的大量土地儲備。由於本集團截至2017年12月31日所取得的土地儲備足以使我們根據當前的開發計劃應付未來八至十年的物業開發項目，我們擬集中開發現有土地，而非如過往年度般收購大量土地儲備。因此，我們於不遠將來的現金流出預期將主要受我們進入開發階段的物業開發項目數目推動。在我們開發中及持作未來開發的物業中，我們計劃於未來數年預售及交付預售物業，這與我們的財務實力及現金流量模式相符，而建築成本將主要由我們的內部資源撥付。

於往績記錄期間，我們快速擴張業務營運並通過銀行借款及其他借款獲得足夠外部融資。儘管過往利用槓桿使本集團得以迅速擴張，我們認為管控資產負債水平對我們的長遠發展至關重要。因此，我們已於往績記錄期間制定相關措施，以密切監察我們的資本及流動資金管理政策。儘管往績記錄期間的槓桿比率較高，我們仍將槓桿比率從2016年12月31日的728.0%降至2017年12月31日的約404.7%，並預期會於2018年12月31日進一步降至低於200%（經計及將自[編纂]收取的[編纂]）。董事認為，往績記錄期間我們的資本及流動資金控制措施行之有效並符合我們的發展計劃。

我們擬繼續監察各項目的現金流量變動情況，盡量減少項目開發所需的營運資金，並根據與外部融資機會及物業銷售所得款項相關的現金流入，通過加強我們的物業銷售及土地收購計劃來控制現金流出。儘管我們將繼續物色具有潛力的土地作日後開發用途，預期競標新土地的開支將低於往績記錄期間的開支，因為我們目前的土地儲備十分充足且我們的資源將更多集中用於開發現有開發中物業及持作未來開發物業。依憑該等措施，我們相信我們能夠繼續改善我們的資本結構及槓桿比率。

我們密切監察禹州恒達的財務狀況，以確保通過將負債對總資產比率維持於不超過75%而持續遵守財務契約。於2015年、2016年及2017年12月31日，根據法定年度審計報告（2017年12月31日的月度管理賬目），禹州恒達的負債對總資產比率分別約為11.1%、7.9%及32.4%，因此全面符合禹州恒達所簽訂的貸款協議項下的財務契約。

業 務

董事確認，我們於往績記錄期間已遵守貸款協議的重大財務及其他契約。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無出現違反銀行貸款及其他借款任何重大條文（包括財務及其他契約以及任何連帶違約條文）的情況。董事亦確認，於往績記錄期間我們的貸款人無權依據該等連帶違約條文要求我們加快償還尚未償還的債務。

我們已指派執行董事齊春風女士及本集團各附屬公司的總經理負責監察本集團每月的財務狀況，以確保持續遵守貸款協議下的財務契約。

於收到本集團各附屬公司總經理出具的最新資料後，齊女士負責於緊隨銀行借款發生任何變動或收到銀行的任何通知後編製及更新銀行借款的條款及條件概要。概要著重說明財務契約及規定，尤其是與財務指標相關的財務契約及規定。倘我們審閱報告發現進一步借款會導致違反財務契約，則不會作出進一步借款或除非我們獲得有關貸款銀行的書面同意。此外，本集團財務部自2017年4月起進行預算與實際現金流量表之間的對比分析。倘出現任何違反財務契約的情況，可能構成借款條款下的違約事件，而我們的貸款人有權要求我們加快支付所有或任何部分尚未償還債務，並可能終止向我們提供進一步信貸的所有承諾。鑑於我們已制定內部控制措施，倘董事注意到會出現潛在違約情況，我們會即時與有關貸款人磋商並嘗試與彼等簽訂任何補充借款協議以修訂相關財務契約。

基於以上所述，董事會認為我們目前確保持續遵守貸款契約的內部控制措施屬充分。

獎項及認可

多年來，我們屢獲多家行業協會及公眾實體頒授獎項及認可。下表載列我們就房地產開發業務獲得的若干獎項：

年份	獎項／證書／榮譽名稱	頒獎機構
1997年	河南房地產開發企業綜合實力百強單位	河南省統計局

業 務

年份	獎項／證書／榮譽名稱	頒獎機構
1998年至2006年 及2008年	河南省房地產開發優秀企業	河南省建設廳（現稱河南省住房和城鄉建設廳）
1999年	建設工作先進單位	許昌市建設委員會、許昌市人事局
2000年至2001年	消費者信得過單位	許昌市消費者協會
2000年至2005年	河南房地產開發企業綜合實力50強單位	河南省建設廳（現稱河南省住房和城鄉建設廳）及河南省統計局
2001年	2001-2002年度推薦單位	許昌市消費者協會
2001年、2003年、 2005年至2008年	年度房地產開發企業聯網直報 評比中榮獲先進單位	河南省統計局
2003年	中原房地產風雲榜中原房地產 名企二十強	建設部科技發展促進中心、河南 地產強勢媒體宣傳聯盟、大河報 社
2003年	文明單位	中共魏都區委員會、魏都區人民 政府
2003年	2003-2004年度「承諾銷售放心 房」誠信單位	中國房地產市場管理委員會

業 務

年份	獎項／證書／榮譽名稱	頒獎機構
2003年至2006年 及2008年	河南省守合同重信用企業	河南省工商行政管理局、河南省 合同管理協會
2003年至2006年	年度「誠信經營單位」	許昌市消費者協會
2005年	「銷售健康房，放心開發商」誠 信單位	中國房地產市場管理委員會
2007年及2008年	突出貢獻單位	中共魏都區委、魏都區人民政府
2009年	河南省信用建設示範單位	河南省信用建設促進會、河南省 企業信用評審委員會辦公室
2010年	城市運營功臣單位	許昌日報、許昌晨報、許昌市城 市運營十大功臣單位評委會
2011年	2011年度「河南之星」 最佳單位	河南省發展和改革委員會
2012年	安全生產示範單位	河南省人民政府安全生產委員 會、河南省安全生產知識競賽組 委會
2012年	河南省質量誠信承諾單位	中國質量報河南質量信息中心、 中國質量新聞網河南頻道

業 務

年份	獎項／證書／榮譽名稱	頒獎機構
2012年	相府花園榮獲「十佳住宅小區」稱號	許昌市人民政府及中共許昌市委
2013年	2013年度許昌市建設工程招標先進單位	許昌市招標投標協會
2014年至2016年	全省房地產優秀企業	河南省地產業協會
2016年	AAA級企業	許昌市房地產開發協會
2016年	河南省房地產開發企業創新獎	河南省地產業協會
2017年	AA級企業	中國房地產協會
2017年	恒達魏源及金匯廣場均榮獲「2017許昌地產年度商業典範樓盤」稱號	許昌報業傳媒集團
2017年	北海龍城榮獲「2017年度許昌生態宜居物業」稱號	許昌報業傳媒集團

競爭

中國河南省的房地產市場分散且競爭激烈。我們的現有及潛在競爭對手包括於我們經營所在城市或市場擁有廣泛業務的主要全國性及區域性房地產開發商以及當地房地產開發商。我們認為，住宅及商業房地產開發行業的主要競爭因素包括土地收購、地理位置、管理專長、財務資源、可用交通基礎設施、土地儲備規模、產品質量、客戶的品牌認知度、客戶服務與支持、定價及設計質量。相對於我們，許多競爭對手（包括國內頂級開發商）可能擁有更好的財務及資本資源、經驗、市場推廣及其他能力及／或品牌認知度。若干當地競爭對手可能擁有較我們更豐富的當地知識及更廣泛的

業 務

業務關係及／或在有關地方市場經營歷史更久。我們無法向閣下保證我們將能夠於本行業持續有效競爭。請參閱「風險因素－與中國房地產開發行業有關的風險－中國房地產市場行業競爭性強、競爭激烈，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響」。

我們認為，中國房地產開發行業的主要准入門檻包括潛在進入者對當地房地產市場的認識有限及於該等市場的品牌認知度有限。儘管存在該等競爭因素，但我們認為中國房地產行業仍具有大幅增長的潛力。我們認為，憑藉我們於河南省房地產開發行業確立的地位、位於戰略性地段的土地儲備、擁有標準化精簡型開發流程的有效管理架構、經驗及品牌，加上優質物業產品，儘管市場變化及面臨競爭，我們已展現及擴展業務經營並獲得客戶及潛在客戶對我們品牌一定程度的認可。此外，憑藉品牌認知度，我們認為，我們可以快速應對中國房地產市場的挑戰。我們致力於進一步鞏固我們在河南省的地位，同時有選擇性地進入中國其他城市及省份。有關行業環境的更多資料，請參閱本文件「行業概覽」一節。

中國政府先前所實行與房地產相關的緊縮措施及近期政策調整

過去數年，中國政府出台多項政策，通過提高住宅房地產的最低首付要求及控制銀行向非首套房購房者或持有閒置土地的開發商放貸來控制中國房地產業的增長以及抑制中國房地產業過熱及外商對中國房地產業的投資。2013年2月，國務院辦公廳進一步頒佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，推出六項政策措施調控房地產市場，包括：(i)完善穩定房價工作責任制；(ii)堅決抑制投機投資性購房；(iii)增加普通商品房及住宅用地供應；(iv)加快保障性安居工程規劃建設；(v)加強市場監管和預期管理；及(vi)加快建立和完善引導房地產市場健康發展的長效機制。

董事認為，儘管實施緊縮措施可能已影響投機買家或房地產投資者的需求，然而對我們目標客戶（實際用戶，即首套房購房者、有改善居住環境需求的客戶或有意購買度假屋的客戶）的需求影響甚微。儘管中國政府近年來實行緊縮措施及政策，但我們於往績記錄期間仍錄得盈利，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月分別錄得稅後利潤約人民幣72.48百萬元、人民幣76.77百萬元、人民幣149.41百萬元及人民幣21.78百萬元。

業 務

此外，河南省政府表示，其已制定一項有效鼓勵鄭州市及許昌市協同發展的政策。此項政策的效應將鼓勵有意購房者及投資者於許昌市置業及投資。另一方面，許昌市、禹州市及鄆陵縣地方政府過往已出台多項政策，通過提供補助或更優惠信貸安排鼓勵居民於該等城市置業。

然而，我們無法向閣下保證我們日後能保持盈利能力或中國政府未來出台的措施或政策不會對我們的業務、經營業績及財務狀況產生不利影響。詳情請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們在中國物業行業的營運受政府政策及法規所規限，尤其是，我們易受中國物業行業相關政策及我們經營所在地區當地政策的不利變動影響」一節。

風險管理

我們深明風險管理對中國任何一家房地產開發商的成功均至關重要。我們面對的主要營運風險包括一般市況及中國房地產市場監管環境的變動、能否按商業上合理的價格取得用於開發的適當地盤、地方經濟環境、能否取得融資配合開發及增長、按時以優良品質完成我們開發項目的能力、來自其他房地產開發商的競爭及我們及時推廣及銷售我們物業的能力。有關我們面臨的多種風險及不確定因素的討論，請參閱本文件「風險因素」一節。

此外，我們亦面對多種市場風險。具體而言，我們面對日常業務過程中產生的利率、信用及流動資金風險。有關該等市場風險的討論，請參閱本文件「財務資料－有關市場風險的定量及定性披露」一節。

為應對該等挑戰，我們已制定以下架構及措施管控我們的風險：

- 董事會負責管理及開展本集團業務且對此進行全面監督，並負責本集團的整體風險控制。任何涉及重大風險的重要業務決策在董事會層面進行檢討、分析及批准，以確保最高企業管治機構對相關風險作出全面檢查。有關董事會成員經驗的詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層－董事」一節。
- 董事會及高級管理層負責本集團的整體業務營運及風險監控，並負責監督我們營運的各個方面，以及監督及批准項目公司的任何重大業務決策。我

業 務

們已制定載有明確報告流程及責任的程序及政策，以促進董事會、區域總部與項目公司之間的有效溝通。我們亦已建立一套管理物業開發活動每個步驟的標準化物業開發程序。

- 我們的審核委員會負責（其中包括）維持令人滿意的監控環境及有效的內部控制系統（包括內部審核的任何安排），並透過監察本集團財務報表及年度報告和賬目、半年度報告及（如就刊發編製）季度報告的完整性，審閱本集團的財務資料，以及審閱當中所載有關財務申報的重大判斷。
- 我們的城市及地盤甄選決定由董事會作出。我們於河南省區域總部的項目儲備部與其他部門（包括會計部、工程管理部及成本控制部）攜手負責制定開發計劃及投資策略的可行性研究。
- 就若干營運及市場風險而言，我們在營運層面採取控制措施。例如，我們透過在委任建築總承包商前對其背景資料進行審閱並施加嚴格的合同規定，同時堅持執行由我們本身及第三方建築監理公司監督的定期質量控制措施來盡量降低主要施工風險。
- 我們已根據營運需求，就房地產開發流程的不同方面對個別僱員採取不同的內部政策及程序。我們亦為僱員提供內部及外部培訓，以增進其行業知識，從而管理營運風險。
- 我們於2017年3月制定了反欺詐及反腐敗政策和舉報政策。該等政策為內部員工列明相關指引、被視作欺詐及腐敗的活動及舉報機制。於我們的網站正式建立時，該舉報渠道將在我們的網站開通以接獲外部舉報。投訴或舉報可通過郵寄或發送電子郵件提交。我們尚未成立內部審核團隊處理所接獲的投訴或舉報，然而，我們已委派常務副總裁李世勳收集及管理自舉報渠道接獲的所有投訴。根據該反欺詐及反腐敗政策和舉報政策，我們將於需要時成立內部控制團隊或委聘獨立內部審核顧問或合規顧問以調查所接獲的投訴及舉報。本公司將及時向審核委員會報告所接獲投訴及調查報告。此外，我們亦於2017年3月制定有關財務申報及月末財務結算的政策。該等政策列出了編製每月財務報告的指引、不同部門的職責、審閱及提交財務相關文件的流程。該等政策亦列出財務部門內財務記錄編製的職責劃

業 務

分、本集團內的呈報渠道以及每月財務結算及監管程序。附屬公司的財務部門負責每日編製財務記錄，並根據每月財務結算核對清單進行每月財務結算。每月財務報告包括財務報表、現金流量預測及關鍵配套時間表，將由各附屬公司的財務經理審閱後提交予本集團財務部門進行最終審閱。本集團的財務部門進一步審批附屬公司提交的財務報告，然後提交予執行董事齊春風及王振峰供彼等審閱。董事會將每月進一步討論財務表現。

知識產權

截至最後可行日期，本集團已有六個在中國註冊的商標、一個在香港註冊的商標及一個已註冊的域名，皆對業務意義重大。我們亦在中國有六個正在申請註冊的商標。有關知識產權的詳情，請參閱本文件附錄五「法定及一般資料－有關本公司業務的進一步資料－本集團的知識產權」一節。

截至最後可行日期，我們並無獲悉(i)我們侵犯第三方擁有的任何知識產權；或(ii)任何第三方侵犯我們擁有或正申請的任何知識產權。

保險

根據中國相關法律法規，房地產開發商無須為房地產開發業務投保。然而，根據中國相關法律法規，施工承包商作為僱主，須為施工工人購買保險。由於我們委聘第三方承包商為我們的項目進行施工，我們通常要求房地產開發項目的施工承包商為我們正在開發的項目購買足夠的保險。

本集團的中國附屬公司一直為員工購買團體人身意外傷害保險及機動車險。

除上述披露外，我們並無就訴訟風險、業務終止風險、產品責任或本集團重要人員投保，因為適用的中國法律法規並無有關規定。董事認為，投保範圍適當，符合中國業內慣例。然而，我們或會產生超出保單限額或投保範圍之外的虧損。此外，涉及若干損失的保險並不能按照合理商業條款購得，如因地震、戰爭、民眾動亂及若干其他不可抗力事件所蒙受的損失。我們並無投購涉及符合一般業務及行業慣例的虧損保

業 務

險。詳情請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的保險保障範圍可能不足以涵蓋潛在責任或損失，因此可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響」一節。

僱員及職業安全

僱員

下表載列截至最後可行日期按職能劃分的河南省僱員明細：

職能	直屬僱員總數	佔直屬僱員 總數百分比 %
管理	29	7.14
銷售及市場推廣	107	26.35
項目管理及預算	125	30.79
財務及審核	57	14.04
人力資源、信息技術及管理	86	21.18
業務發展	2	0.49
總計	406	100

我們主要通過投放廣告，積極在當地市場招聘技術精湛的合資格人員。於往績記錄期間，我們並未因招聘事宜而委聘外部招聘代理人。

僱員的薪酬待遇包括基本薪金及酌情花紅。一般而言，我們按每名僱員的資質、經驗、職位及資歷釐定僱員工資，而按僱員表現及本集團經營業績釐定酌情花紅。我們認為，與我們進行業務的各地區的市場標準相比，我們僱員工資及福利具有競爭優勢。

業 務

我們認為僱員為一大寶貴資產，對我們的成功作出了貢獻。我們認為，職工具備足夠的資質經驗，可以面對日常營運過程中的挑戰，而我們的舉措、培訓項目及具競爭力的薪酬待遇有助於提高僱員的工作效率。我們不時為僱員提供培訓，以提高彼等的知識技能，從而使彼等跟上房地產行業的變化；新僱員的試用期通常為三個月，我們會於試用期末對新僱員的表現進行評估，評估結果將決定該僱員是否受僱於本集團及薪酬待遇；我們還會對所有僱員進行年度考核，以釐定（尤其是）應付酌情花紅。我們會在啓動開發項目前，為銷售及市場推廣僱員組織培訓課程。

我們的僱員並無透過任何工會或以集體勞資協議的方式商議其僱傭條款。於往績記錄期間，我們並無任何重大人員變動或因勞資糾紛、罷工或其他勞工行動而導致業務經營中斷。董事認為，我們與僱員的關係良好。於往績記錄期間，我們並無收到影響業務營運的僱員重大投訴或申索。

根據適用的中國法律法規的規定，我們為中國僱員參加各類僱員福利計劃，包括社會保險（包括養老保險、醫療保險、失業保險、生育保險及工傷保險）及住房公積金。根據中國的法律法規的規定，我們須按僱員月收入的特定百分比向僱員福利計劃作出供款，惟須符合相關地方政府機構規定的最高金額及最低金額範圍。於往績記錄期間，除本節「法律程序、合規及內部控制－過往不合規事件」一段所披露者外，按照中國法律法規的規定，我們為中國附屬公司的僱員作出全額僱員福利計劃供款。

職業安全

我們須遵守中國多項有關職業、安全、保險及事故的法律法規，包括《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國社會保險法》、《中華人民共和國建築法》、《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》及相關政府機構不時頒佈的其他相關法律法規、規則及規定。有關社會責任方面，尤其是安全及社保方面，我們已根據適用的中國法律法規與僱員簽訂勞動合同。

業 務

根據中國法律法規，施工承包商承擔各施工工地的安全責任。一般而言，總承包商對工地承擔整體責任，分包商則須遵守總承包商採取的安全措施。總部的項目管理部員工及有關項目公司的工程及營運部員工定期巡視現場，確保安全措施的实施令我們滿意。僱員的工作手冊包含工作安全及職業健康事宜的政策及程序。我們為僱員提供工作安全培訓，施工工地配有安全設備。我們的人力資源部負責處理僱員的健康及勞動安全事宜。

於往績記錄期間，我們並無發生任何重大僱員安全事故，亦無人身傷害或財產損失的申索。我們並無就人身傷害或財產損失的申索向僱員支付賠償。於往績記錄期間，我們並無因違反中國勞動安全法律法規而被處以罰款或遭受處罰。

研發

於往績記錄期間及直至最後可行日期，董事確認，我們並無從事任何研發活動。

環境事宜

我們須遵守中國多項環境法律法規，包括《中華人民共和國環境保護法》及《中華人民共和國環境影響評價法》。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，根據相關中國法律法規，我們已自獨立第三方獲得項目環境影響的必要評估報告。根據我們的標準建設合同，我們要求承包商嚴格遵守相關環境及安全法律法規。

截至最後可行日期，房地產開發項目竣工後，在通過有關環境機構進行的審查時，我們並無出現任何重大問題。於往績記錄期間及截至最後可行日期，我們並無因違反中國環境法律法規而遭罰款或處罰。截至最後可行日期，我們在所有重大方面遵守了適用的中國環境法律法規，並取得了我們在建房地產開發項目的環境影響報告的所有所需批文。

業 務

法律程序、合規及內部控制

法律程序

身為中國房地產開發商，我們不時面臨日常業務過程中引發的訴訟、仲裁或行政訴訟、糾紛或申索。董事確認，截至最後可行日期，我們未曾遭遇已對或可能對業務、經營業績、財務狀況及聲譽造成重大不利影響的任何實際或面臨威脅的重大索償、訴訟、仲裁或行政訴訟。

許可證、執照及證書

下表載列中國附屬公司就房地產開發業務取得並於最後可行日期有效的房地產開發商資質證書及房地產管理企業資質證書的詳情：

附屬公司	資質	屆滿日期	級別
河南大地	中華人民共和國房地產開發企業資質證書	2021年3月31日	2級
許昌恒達	中華人民共和國房地產開發企業資質證書	2020年2月28日	1級
宋基大地	中華人民共和國房地產開發企業資質證書	2019年6月19日	3級
信陽恒達 ^(附註)	中華人民共和國房地產開發企業資質證書	2018年5月25日	4級
禹州恒達	中華人民共和國房地產開發企業資質證書	2019年10月25日	1級

業 務

附屬公司	資質	屆滿日期	級別
長葛恒達	中華人民共和國房地產開發企業資 質證書	2019年9月29日	4級
假日寶呈	中華人民共和國房地產開發企業資 質證書	2021年5月9日	2級
許昌恒木	中華人民共和國房地產開發企業暫 定資質證書	2019年5月12日	暫定資質

附註：鑒於以下事實：(i)信陽恒達開發的項目已完工；(ii)信陽恒達未來將不開發任何其他項目；及(iii)誠如中國法律顧問告知，由於信陽恒達將不進一步經營開發業務，信陽恒達的業務經營不再需要有效的房地產開發商資質證書，因此信陽恒達並無申請重續資質證書。

根據相關中國法律法規，我們須在資質證書到期前一個月內提交續期申請。據我們的中國法律顧問告知，倘申請文件根據《房地產開發企業資質管理規定》及其他相關法律法規提交至相關部門，而相關部門認為續期符合《房地產開發企業資質管理規定》及其他相關法律法規，則續期相關資質證書並無法律障礙。

據中國法律顧問告知，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們的中國附屬公司已取得在中國進行業務營運所需的所有重要執照、許可證、證書及資質。倘資質證書到期時未能重續，開發計劃可能延誤，可能對我們的業務及經營業績產生重大不利影響。有關進一步詳情，請參閱本文件「風險因素－與我們業務有關的風險－未能自中國政府取得必要證書、許可證、批文或執照或未能遵守該等必要證書、許可證、批文或執照或在取得該等必要證書、許可證、批文或執照時遇到重大延誤，均可能對我們開展物業開發業務的能力造成不利影響」一節。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團並未遇到已授予我們且對我們經營屬必要的重要執照、許可證及證書被暫時撤銷或吊銷的情況。

業 務

過往不合規事件

董事確認，除下文所披露者外，我們在所有重大方面均符合我們經營業務所在司法權區的所有適用法律法規。下文載列若干過往不合規事件的詳情。控股股東已與我們簽訂彌償保證契據，彌償（其中包括）因本集團任何成員公司於[編纂]或之前的不合規事件而產生或遭受或與之相關的所有損失、成本、責任、損害、收費、費用、罰款或開支。

基於(i)過往不合規事件的性質及事因；(ii)中國相關主管政府機構發出的確認函及與該政府機構進行的會談；(iii)下文所載中國法律顧問對相關不合規事件的意見；及(iv)採取糾正措施、強化內部控制措施後，董事認為，下文所述過往不合規事件不會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成任何重大不利影響。

除下文「(A)延期動工」及「(B)於往績記錄期間的其他過往不合規事件」兩個分段所披露者外，據我們的中國法律顧問告知，我們在所有重大方面均已遵守適用於我們的中國法律規定及要求，包括但不限於稅務事宜。據中國法律顧問告知，根據自相關稅務機構取得的書面確認，本集團已於往績記錄期間履行其付款責任及遵守中國稅法規定。此外，截至最後可行日期，除本節「法律程序、合規及內部控制－過往不合規事件」一段所披露者外，我們並無因違反任何法律或法規而受到重大處罰。

(A) 延期動工

根據國土資源部頒佈的《閒置土地處置辦法》，倘我們在相關土地出讓合同規定的動工日期起計一年以上但兩年以內未動工建設，我們可能會因閒置土地而被按土地出讓金的20%處以罰款，或倘我們在所規定的動工日期起計兩年以上未動工建設，中國政府可無償收回土地使用權，除非延遲動工乃因不可抗力或政府行為所致。

下表載列我們未能在相關土地出讓合同中訂明的指定期限內動工的項目。除有關(i)禹州陽光城熙園、(ii)北海龍城(94號地塊)及(iii)景福瑞苑(由我們提供項目管理服務的項目)延期超過兩年外，其他項目延期不超過兩年。

業 務

(1) 下表載列有關長城家園延期動工方面的不合規事件的詳情：

土地出讓合同規定的動工日期	實際動工日期	(i) 延期理由及 (ii) 相關責任人	相關機構的確認	中國法律顧問的意見	最高處罰、潛在經營及財務影響
2013年10月30日	2014年1月20日	(i) 當地政府並未向我們交付相關土地。 (ii) 當地政府	我們的中國法律顧問已於2018年10月16日與許昌市國土資源局(「許昌市國土資源局」)會談(「許昌市國土資源局會談」)，而相關官員確認，(i)延期乃由於政府延期交付地塊所致，(ii)許昌恒達將無須就延期承擔土地出讓合同的違約責任及(iii)延期不構成閒置土地事項。 據我們的中國法律顧問告知，許昌市國土資源局為發出上述確認的主管機構。	我們的中國法律顧問確認，許昌市國土資源局是給出口頭確認的主管機構。 基於(i)許昌市國土資源局會談及(ii)董事確認我們概無就建築工程延期動工或竣工自相關政府機構收到任何閒置土地調查通知書及/或有關勒令我們支付違約賠償金及/或罰款的通知，我們因建築工程延期動工而須承擔土地出讓合同的違約責任的可能性甚微；及(ii)於許昌市國土資源局會談日期，相關土地並無被許昌市國土資源局確認為閒置土地。	根據土地出讓合同，倘許昌恒達未能根據上述合同規定日期或經雙方同意的延期施工日期開始施工，則許昌恒達須向許昌市國土資源局支付違約賠償金，其金額按每逾期一日支付土地出讓金數額的0.1%計算。 據我們的中國法律顧問告知，基於上文所述，違反土地出讓合同的最髙違約賠償金將約為人民幣7.4百萬元。 於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們概無就建築工程延期動工及竣工自相關政府機構收到任何閒置土地調查通知書或有關要求我們支付違約賠償金及/或罰款的任何通知。 基於相關政府機構的口頭確認及我們中國法律顧問的意見，董事認為有關不合規事件將不會對我們造成重大的經營及財務影響。

因此，我們並無就此於財務報表中計提撥備。

業 務

(2) 下表載列有關NAPA溪地延期動工方面的不合規事件的詳情：

土地出讓合同規定的動工日期	實際動工日期	(i) 延期理由及 (ii) 相關責任人	相關機構的確認	中國法律顧問的意見	最高處罰、潛在經營及財務影響
2010年9月9日	2011年2月23日	(i) 當地政府並未向我們交付相關土地。 (ii) 當地政府	於許昌市國土資源局會談期間，相關官員確認，(i)延期乃由於拆遷工程拖延致使政府延期交付地塊所致，(ii)許昌恒達將無須就延期承擔土地出讓合同的違約責任，及(iii)延期不構成間置土地事項。	我們的中國法律顧問確認，許昌市國土資源局是給出口頭確認的主管機構。 基於(i)許昌市國土資源局會談及(ii)董事確認我們概無就建築工程延期動工或竣工自相關政府機構收到任何間置土地調查通知書及／或有罰款令我們支付違約賠償金及／或有罰款的通知，我們的中國法律顧問認為，(i)我們因建築工程延期動工而須承擔土地出讓合同的違約責任的可能性甚微；及(ii)於許昌市國土資源局會談日期，相關土地並無被許昌市國土資源局確認為間置土地。	根據土地出讓合同，倘許昌恒達未能根據上述合同規定日期或經雙方同意的延期施工日期開始施工，則許昌恒達須向許昌市國土資源局支付違約賠償金，其金額按每逾期一日支付土地出讓金數額的0.1%計算。 據我們的中國法律顧問告知，基於上文所述，違反土地出讓合同的最髙違約賠償金將約為人民幣24.1百萬元。 於往續記錄期間及直至最後可行日期，我們概無就建築工程延期動工及竣工自相關政府機構收到任何間置土地調查通知書或有關要求我們支付違約賠償金及／或罰款的任何通知。 基於相關政府機構的口頭確認及我們中國法律顧問的意見，董事認為有關不合規事件將不會對我們造成重大的經營及財務影響。
			據我們的中國法律顧問告知，許昌市國土資源局為發出上述確認的主管機構。		因此，我們並無就此於財務報表中計提撥備。

業務

(3) 下表載列有關許昌名門尚居延期動工方面的不合規事件的詳情：

土地出讓合同規定的動工日期	實際動工日期	(i) 延期理由及 (ii) 相關責任人	相關機構的確認	中國法律顧問的意見	最高處罰、潛在經營及財務影響
2011年2月23日	2012年5月5日	(i) 當地政府並未向我們交付相關土地。 (ii) 當地政府	於許昌市國土資源局會談期間，相關官員確認，(i)宋基大地將無須承擔土地出讓合同的違約責任，及(ii)延期不構成閒置土地事項。 據我們的中國法律顧問告知，許昌市國土資源局為發出上述確認的主管機構。	我們的中國法律顧問確認，許昌市國土資源局是給出口頭確認的主管機構。 基於(i)許昌市國土資源局會談及(ii)董事確認我們概無就建築工程延期動工或竣工自相關機構收到任何閒置土地調查通知書及/或有關勒令我們支付違約賠償金及/或罰款的通知，我們的中國法律顧問認為，(i)我們因建築工程延期動工而須承擔土地出讓合同同的違約責任的可能性甚微；及(ii)於許昌市國土資源局會談日期，相關土地並無被許昌市國土資源局確認為閒置土地。	根據土地出讓合同，倘宋基大地未能根據上述合同規定日期或經雙方同意的延期施工日期開始施工，則宋基大地須向許昌市國土資源局支付違約賠償金，其金額按每逾期一日支付土地出讓金數額的0.1%計算。 據我們的中國法律顧問告知，基於上文所述，違反土地出讓合同的最髙違約賠償金將約為人民幣53.9百萬元。 於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們概無就建築工程延期動工及竣工自相關政府機構收到任何閒置土地調查通知書或有關要求我們支付違約賠償金及/或罰款的任何通知。 基於相關政府機構的口頭確認及我們中國法律顧問的意見，董事認為有關不合規事件將不會對我們造成重大的經營及財務影響。
					因此，我們並無就此於財務報表中計提撥備。

業 務

(4) 下表載列有關景福瑞苑（我們於往績記錄期間提供項目管理服務的一個項目）延期動工的不合規事件的詳情：

土地出讓合同規定的動工日期	實際動工日期	(i) 延期理由及 (ii) 相關責任人	相關機構的確認	中國法律顧問的意見	最高處罰、潛在經營及財務影響
2009年11月21日	2014年6月15日	(i) 當地政府未將相關土地交付予我們。 (ii) 當地政府	於許昌市國土資源局會談期間，有關官員確認，(i)許昌恒達無須承擔土地出讓合同的建約責任，及(ii)延期不構成閒置土地事項。 據我們的中國法律顧問告知，許昌市國土資源局為發出上述確認的主管機構。	我們的中國法律顧問確認，許昌市國土資源局為發出口頭確認的主管機構。 基於(i)許昌市國土資源局會談；及(ii)董事確認，我們並無就建築工程延期動工或竣工自相關政府機構收到任何閒置土地調查通知書及／或有關勒令我們支付違約賠償金及／或罰款的通知，我們因就建築工程延期動工而須承擔土地出讓合同的建約責任的可能性甚微；及(ii)於許昌市國土資源局會談日期，相關土地並無被許昌市國土資源局確認為閒置土地。	根據土地出讓合同，倘許昌恒達未能根據上述合同規定日期或經雙方同意的延期施工日期開始施工，則許昌恒達須向許昌市國土資源局支付違約賠償金，其金額按每逾期一日支付土地出讓金數額的0.1%計算。 據我們的中國法律顧問告知，基於上文所述，違反土地出讓合同的最髙違約賠償金將約為人民幣7.5百萬元。 於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無就建築工程延期動工及竣工自相關政府機構收到任何閒置土地調查通知書及／或有關要求我們支付違約賠償金或罰款的通知。
					基於有關政府機構的口頭確認及我們中國法律顧問的意見，董事認為該不合規事件不會對我們產生重大的經營及財務影響。
					因此，我們並無就此於財務報表中計提撥備。

業 務

(5) 下表載列有關鄂陵名門尚居延期動工方面的不合規事件的詳情：

土地出讓合同規定的動工日期	實際動工日期	(i) 延期理由及 (ii) 相關責任人	相關機構的確認	中國法律顧問的意見	最高處罰、潛在經營及財務影響
2013年2月28日	2013年9月3日	(i) 當地政府並未向我們交付相關土地。 (ii) 當地政府	我們的中國法律顧問已於2018年10月17日與鄂陵縣國土資源局(「鄂陵縣國土資源局」)會談(「鄂陵縣國土資源局會談」)，而相關官員確認，(i)許昌恒達將無須就延期承擔土地出讓合同的違約責任，及(ii)延期不構成閒置土地事項。	我們的中國法律顧問確認，鄂陵縣國土資源局是給出口頭確認的主管機構。 基於(i)鄂陵縣國土資源局會談，及(ii)董事確認我們概無就建築工程延期動工或竣工自相關政府機構收到任何閒置土地調查通知書及/或有關勒令我們支付違約賠償金及/或罰款的通知，我們因建築工程延期動工而須承擔土地出讓合同的違約責任的可能性甚微；及(ii)於鄂陵縣國土資源局會談日期，相關土地並無被鄂陵縣國土資源局確認為閒置土地。	根據土地出讓合同，倘許昌恒達未能根據上述合同規定日期或經雙方同意的延期施工日期開始施工，則許昌恒達須向鄂陵縣國土資源局支付違約賠償金，其金額按每逾期一日支付土地出讓金數額的0.1%計算。 據我們的中國法律顧問告知，基於上文所述，違反土地出讓合同的最髙違約賠償金將約為人民幣5.3百萬元。 於往續記錄期間及直至最後可行日期，我們概無就建築工程延期動工及竣工自相關政府機構收到任何閒置土地調查通知書或有關要求我們支付違約賠償金及/或罰款的任何通知。
					基於相關政府機構的確認及我們中國法律顧問的意見，董事認為有關不合規事件將不會對我們造成重大的經營及財務影響。
					因此，我們並無就此於財務報表中計提撥備。

業 務

(6) 下表載列有關禹州陽光城麗園、美園、御園及熙園延期動工方面的不合規事件的詳情：

土地出讓合同規定的動工日期	實際動工日期	(i) 延期理由及 (ii) 相關責任人	相關機構的確認	中國法律顧問的意見	最高處罰、潛在經營及財務影響
(a) 麗園： 2012年12月31日	(a) 2014年6月13日	(i) 當地政府並未向我們交付相關土地。	我們的中國法律顧問已於2018年10月17日與禹州市國土資源局(「禹州市國土資源局」)會談(「禹州市國土資源局會談」)，而相關官員確認，(i)延期乃因政府所出讓合同的建約責任，及(iii)延期不構成閒置土地事項。	我們的中國法律顧問確認，禹州市國土資源局是給出口頭確認的主管機構。	根據土地出讓合同，倘禹州恒達未能根據上述合同規定日期或經雙方同意的延期施工日期開始施工，則禹州恒達須向禹州市國土資源局支付建約賠償金，其金額按每逾期一日支付土地出讓金數額的0.1%計算。
(b) 美園： 2012年12月31日 (c) 2011年5月1日	(b) 2013年8月12日	(ii) 當地政府	基於(i)禹州市國土資源局會談，及(ii)董事確認我們概無就建築工程延期動工或竣工自相關政府機構收到任何閒置土地調查通知書及/或有關勒令我們支付建約賠償金及/或罰款的通知，我們因的中國法律顧問認為，(i)我們因建築工程延期動工而須承擔土地出讓合同的建約責任的可能性甚微；及(ii)於禹州市國土資源局會談日期，相關土地並無被禹州市國土資源局確認為閒置土地。	據我們的中國法律顧問告知，基於上文所述，違反土地出讓合同的最髙建約賠償金將約為人民幣187.2百萬元。	禹州恒達未
(c) 御園： 2011年2月12日	(d) 2018年9月10日		據我們的中國法律顧問告知，禹州市國土資源局為發出上述確認的主管機構。	據我們的中國法律顧問告知，基於上文所述，違反土地出讓合同的最髙建約賠償金將約為人民幣187.2百萬元。	於往績記錄期間直至最後可行日期，我們概無就建築工程延期動工及竣工自相關政府機構收到任何閒置土地調查通知書或有關要求我們支付建約賠償金及/或罰款的任何通知。
(d) 熙園： 2014年2月11日					基於相關政府機構的確認及我們中國法律顧問的意見，董事認為有關不合規事件將不會對我們造成重大的經營及財務影響。

因此，我們並無就此於財務報表中計提撥備。

業 務

(7) 下表載列有關北海龍城延期動工方面的不合規事件的詳情：

土地出讓合同規定的動工日期	實際動工日期	延期理由及(ii)相關責任人	相關機構的確認	中國法律顧問的意見	最高處罰、潛在經營及財務影響
(a) 90號地塊： 2014年12月11日	(a) 2015年6月1日	(i) 當地政府並未向我們交付相關土地。	建安區國土資源局(「建安區國土資源局」)已分別於2018年10月12日向假日寶呈發出確認函(「建安區國土資源局確認函」)，確認(i)90號地塊的建築工程的動工日期延後至2015年，竣工日期相應延後；(ii)94號地塊的建築工程的動工日期及竣工日期已因原住居民要求進一步補償而延後；(iii)自90號地塊及94號地塊的土地使用證日期以來，概無違反有關土地管理的法律及法規；及(iv)延期不構成閒置土地事項。	我們的中國法律顧問確認，建安區國土資源局是發出有關確認的主管機構。	根據土地出讓合同，倘假日寶呈未能根據上述合同規定日期或經雙方同意的延期施工日期開始施工，則假日寶呈須向建安區國土資源局支付違約賠償金，其金額按每逾期一日支付土地出讓金數額的0.1%計算。
(b) 94號地塊： 2015年1月22日	(b) 2017年6月10日	(ii) 當地政府	基於(i)建安區國土資源局確認函，及(ii)董事確認我們概無就建築工程延期動工或竣工自相關政府機構收到任何閒置土地調查通知書及/或有關勒令我們支付違約賠償金及/或罰款的通知，我們的中國法律顧問認為，(i)我們因建築工程延期動工而須承擔土地出讓合同的違約責任的可能性甚微；及(ii)於建安區國土資源局確認函日期，相關土地並無被建安區國土資源局確認為閒置土地。	據我們的中國法律顧問告知，基於上文所述，違反土地出讓合同的最高違約賠償金將約為人民幣190.7百萬元。	於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們概無就建築工程延期動工及竣工自相關政府機構收到任何閒置土地調查通知書或有關要求我們支付違約賠償金及/或罰款的任何通知。
			據我們的中國法律顧問告知，建安區國土資源局為發出上述確認函的主管機構。		基於相關政府機構的確認及我們中國法律顧問的意見，董事認為有關不合規事件將不會對我們造成重大的經營及財務影響。
					因此，我們並無就此於財務報表中計提撥備。

業 務

(8) 下表載列有關長葛范庄項目延期動工方面的不合規事件的詳情：

土地出讓合同規定的動工日期	實際動工日期	(i) 延期理由及 (ii) 相關責任人	相關機構的確認	中國法律顧問的意見	最高處罰、潛在經營及財務影響
2016年9月30日	2018年3月20日	(i) 當地政府並未向我們交付相關土地。 (ii) 當地政府	長葛市國土資源局（「長葛市國土資源局」）已於2018年10月12日向長葛恒達發出確認函（「長葛市國土資源局確認函」），確認(i)由於政府延後交付該地塊，故建築工程的動工日期延後至2018年6月；及(ii)延期不構成間置土地事項，故有關地塊不會被收回。	我們的中國法律顧問確認，長葛市國土資源局是發出有關確認的主管機構。 基於(i)長葛市國土資源局確認函，及(ii)董事確認我們概無就建築工程延期動工或竣工自相關政府機構收到任何間置土地調查通知書及／或罰款令我們支付違約賠償金及／或罰款的通知，我們的中國法律顧問認為，(i)我們因建築工程延期動工而須承擔土地出讓合同的違約責任的可能性甚微；及(ii)於長葛市國土資源局確認函日期，相關土地並無被長葛市國土資源局確認為間置土地。	根據土地出讓合同，倘長葛恒達未能根據上述合同規定日期或經雙方同意的延期施工日期開始施工，則長葛恒達須向長葛市國土資源局支付違約賠償金，其金額按每逾期一日支付土地出讓金數額的0.1%計算。 據我們的中國法律顧問告知，基於上文所述，違反土地出讓合同的最髙違約賠償金將約為人民幣37.8百萬元。 於往續記錄期間及直至最後可行日期，我們概無就建築工程延期動工及竣工自相關政府機構收到任何間置土地調查通知書或有關要求我們支付違約賠償金及／或罰款的任何通知。 基於相關政府機構的確認及我們中國法律顧問的意見，董事認為有關不合規事件將不會對我們造成重大的經營及財務影響。
			據我們的中國法律顧問告知，長葛市國土資源局為發出上述確認函的主管機構。		因此，我們並無就此於財務報表中計提撥備。

業 務

(9) 下表載列有關恒達旺角項目延期動工方面的不合規事件的詳情：

土地出讓合同規定的動工日期	實際動工日期	(i) 延期理由及 (ii) 相關責任人	相關機構的確認	中國法律顧問的意見	最高處罰、潛在經營及財務影響
2017年10月27日	2018年3月16日	(i) 河南省政府就預防及控制空氣污染而採取封土行動，規定在2017年11月至2018年3月期間停止各種土石建築工程 (ii) 當地政府	建安區國土資源局已分別於2018年1月9日及2018年10月15日向許昌恒木發出兩份確認函(統稱「建安區國土資源局確認函」)，確認(i)建築工程的動工日期延後；及(ii)自恒達旺角項目土地使用證日期以來，概無違反有關土地管理的法律及法規。	我們的中國法律顧問確認，建安區國土資源局是發出建安區國土資源局確認函的主管機構。 基於(i)建安區國土資源局確認函，及(ii)董事確認我們概無就建築工程延期動工或竣工自相關政府機構收到任何間置土地調查通知書及/或有關勒令我們支付違約賠償金及/或罰款的通知，我們的中國法律顧問認為，(i)我們因建築工程延期動工而須承擔土地出讓合同的違約責任的可能性甚微；及(ii)於建安區國土資源局確認函日期，相關土地並無被建安區國土資源局確認為間置土地。	根據土地出讓合同，倘許昌恒木未能根據上述合同規定日期或經雙方同意的延期施工日期開始施工，則許昌恒木須向建安區國土資源局支付違約賠償金，其金額按每逾期一日支付土地出讓金數額的0.1%計算。 據我們的中國法律顧問告知，基於上文所述，違反土地出讓合同的最髙違約賠償金將約為人民幣2.8百萬 元。 於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們概無就建築工程延期動工及竣工自相關政府機構收到任何間置土地調查通知書或有關要求我們支付違約賠償金及/或罰款的任何通知。 基於相關政府機構的確認及我們中國法律顧問的意見，董事認為有關不合規事件將不會對我們造成重大的經營及財務影響。

因此，我們並無就此於財務報表中計提撥備。

業 務

除上文所披露者外，董事確認，我們於往績記錄期間及直至最後可行日期已遵守有關閒置土地的所有相關中國法律法規。除上文所披露者外及經董事確認，於最後可行日期，概無開發中項目或持作未來開發項目構成閒置土地，從而根據相關中國法律法規須繳納閒置土地費及／或違約賠償金及／或收回土地。我們在獲取銀行貸款或其他外部融資方面並無因上述有關閒置土地的不合規事件而遭遇任何困難。

(B) 於往績記錄期間的其他過往不合規事件

序號	不合規事件	不合規原因及所涉人員職位	法律後果、可能最高處罰及其他財務影響	已採取的補救措施及現況
1.	於取得建設工程規劃許可證之前開工建設			
(a)	於2011年，禹州恒達於取得相關建設工程規劃許可證之前開始建設禹州陽光城福園。	由於項目經理管理不當及建築公司對有關法規的無意疏忽，本集團相關附屬公司於取得許可證之前開工建設	根據《中華人民共和國城鄉規劃法》，未取得建設工程規劃許可證或者未按建設工程規劃許可證的規定進行建設的，由縣級或以上地方人民政府城鄉規劃主管機構責令停止建設；尚可採取補救措施消除有關建設對規劃造成的影響的，限期改正，處以建築成本5%以上10%以下的罰款。無法採取補救措施消除影響的，限期拆除；不能拆除的，沒收實物或者違法收入，並處建築成本10%以下的罰款。	(a)至(c)： 1. 本公司已進行整改及取得所有相關許可證。 2. 我們已制定經改善的內部控制措施，以確保我們日後不會因未經授權施工違反任何法律。請參閱「業務－為確保日後合規而採取的內部控制措施」一節。

業 務

序號	不合規事件	不合規原因及所涉人員職位	法律後果、可能最高處罰及其他財務影響	已採取的補救措施及現況
(b)	<p>禹州恒達於取得相關建設工程規劃許可證之前於2012年至2015年期間開始建設麗園、美國及景園；假日寶呈於取得相關建設工程規劃許可證之前於2015年開始建設北海龍城（90號地塊）的若干樓宇；許昌恒達於取得相關建設工程規劃許可證之前於2014年及2015年開始建設鄆陽光城。有關許可證乃於最後可行日期前超過兩年的日期授出。</p>		<p>(b) 我們的中國法律顧問於2018年10月16日與許昌市城鄉規劃監察大隊曾進行會談（「許昌規劃支隊會談」），相關官員確認，除2015年7月對禹州恒達施加的行政處罰外，自2014年1月起概無對許昌恒達、宋基大地、禹州恒達、假日寶呈、長葛恒達及許昌恒木施加其他行政罰款；禹州市城鄉規劃局於2018年10月12日發出確認函（「禹州規劃局確認函」），確認除於2015年7月對禹州恒達處以行政罰款外，自2014年1月起並無對禹州恒達施加其他行政處罰。據我們的中國法律顧問告知，發出上述確認函的政府機構及官員均為主管機構。</p> <p>據我們的中國法律顧問告知，(i)由於已獲授相關建設工程規劃許可證，(ii)施加行政罰款的兩年限期已過期，(iii)基於許昌規劃支隊會談及禹州規劃局確認函，及(iv)董事確認我們概無就該不合規事件自相關機構收到有關實施行政處罰的通知，禹州恒達將不會遭相關機構處罰。</p>	

業 務

序號	不合規事件	不合規原因及所涉人員職位	法律後果、可能最高處罰及其他財務影響	已採取的補救措施及現況
(c)	長葛恒達於取得建設工程規劃許可證前於2015年開始建設長葛陽光城(第04座)。		<p>(c) 長葛市城鄉規劃局已於2017年4月7日發出確認函，(i)承認其獲悉有關不合規事件；(ii)確認長葛恒達可在申請相關建設工程規劃許可證的同時進行施工；及(iii)確認不會對長葛恒達處以行政罰款或施加處罰，且長葛市城鄉規劃局最近於2018年10月15日向長葛恒達發出確認函，確認自2014年1月起並無對長葛恒達處以行政罰款(統稱「長葛規劃局確認函」)。據我們的中國法律顧問告知，長葛市城鄉規劃局為發出上述確認函的主管機構。</p> <p>我們的中國法律顧問亦告知，(i)由於已獲授相關建設工程規劃許可證；(ii)基於長葛規劃局確認函；及(iii)董事確認我們概無就該不合規事件自相關機構收到有關實施行政處罰的通知，有關附屬公司還相關機構處罰的可能性甚微。我們還相關政府部門處罰的可能性不大，據我們的中國法律顧問告知，就(c)分段下的違規情況被處以的最高罰金將約為人民幣0.2百萬元。</p>	

業 務

序號	不合規事件	不合規原因及所涉人員職位	法律後果、可能最高處罰及其他財務影響	已採取的補救措施及現況
2.	於取得建築工程施工許可證之前開工建設			
(a)	許昌恒達於取得相關建築工程施工許可證之前於2014年及2015年開始建設鄧陵陽光城；禹州恒達於取得相關建築工程施工許可證之前於2013年、2014年及2016年開始建設禹州陽光城的貴園、麗園及美園；宋基大地於取得相關建築工程施工許可證之前於2015年開始建設清林苑；假日寶呈於取得相關建築工程施工許可證之前於2015年開始建設北海龍城(90號地塊)的若干樓宇。有關許可證乃於最後可行日期前超過兩年的日期授出。	由於項目經理管理不當及建築公司對有關法規的無意疏忽，本集團相關附屬公司於取得許可證之前開工建設	根據《建築工程施工許可管理辦法》，倘施工單位在未取得相關建築工程施工許可證的情況下施工，相關機構將責令施工單位停止施工，並於指定期限內採取補救措施，對建設單位處以工程合同價款的1%以上2%以下的罰款。據我們的中國法律顧問告知，在最壞情況下的最高處罰將約為人民幣2.4百萬元。	(a)至(b)： 1. 本公司已進行整改及取得所有相關許可證。 2. 我們已制定經改善的內部控制措施，以確保我們日後不會因未經授權施工違反任何法律。請參閱「業務－為確保日後合規而採取的內部控制措施」一節。
(b)	禹州恒達於取得相關建築工程施工許可證之前於2012年、2014年及2015年開始建設禹州陽光城福園及景園；及長葛恒達於取得相關建築工程施工許可證之前於2015年開始建設長葛陽光城(第64座)。	我們的中國法律顧問已於2018年10月17日與鄧陵縣住房和城鄉建設局會談(「鄧陵建設局會談」)，而相關官員確認並無對鄧陵陽光城施加行政處罰。	禹州市住房和城鄉規劃建設局於2018年10月12日發出一份確認函(「禹州建設局確認函」)，確認對於在取得建築工程施工許可證前開始施工的建築工程，因禹州恒達已取得或正在申請建築工程施工許可證，或已停止施工，除經已處理外，該局不會對禹州恒達處以罰款。	
		許昌市魏都區住房和城鄉建設局於2018年10月15日出具一份確認函(「魏都建設局確認函」)，確認並無發現對清林苑施加處罰的記錄。	許昌市建安區住房和城鄉規劃建設局於2018年10月12日出具一份確認函(「建安建設局確認函」)，確認並無對北海龍城(90號地塊)施加處罰。	

業 務

序號	不合規事件	不合規原因及所涉人員職位	法律後果、可能最高處罰及其他財務影響	已採取的補救措施及現況
			<p>據我們的中國法律顧問告知，發出上述確認函的政府機構及官員均為主管機構。</p> <p>據我們的中國法律顧問告知，由於(i)已獲授相關建築工程施工許可證，(ii)處以行政罰款的兩年限期已過期，(iii)基於鄆陵建設局會談、禹州建設局確認函、魏都建設局確認函及建安建設局確認函，及(iv)董事確認我們概無就該不合規事件自相關機構收到有關實施行政處罰的通知，我們將不會遭相關機構處罰。</p>	
(b)			<p>禹州建設局確認函(如上文(a)段所界定)亦確認，不會對禹州恒達施加處罰。</p> <p>長葛市住房和城鄉規劃建設局已於2017年4月7日發出確認函，(i)承認其獲悉有關不合規事件，(ii)確認長葛恒達可在申請相關建築工程施工許可證的同時進行施工，及(iii)確認不會對長葛恒達處以行政罰款或施加處罰，且長葛市住房和城鄉規劃建設局後來於2018年10月15日向長葛恒達發出確認函，確認迄今為止並無對長葛恒達處以行政罰款(統稱「長葛建設局確認函」)。</p>	
			<p>據我們的中國法律顧問告知，發出上述確認函的政府機構均為主管機構。</p> <p>我們的中國法律顧問亦告知，(i)由於已獲授相關建築工程施工許可證，(ii)基於禹州建設局確認函及長葛建設局確認函，及(iii)董事確認我們概無就該等不合規事件自相關機構收到施加行政處罰的通知，有關附屬公司遭相關機構處罰的可能性甚微。</p>	

業 務

序號	不合規事件	不合規原因及所涉人員職位	法律後果、可能最高處罰及其他財務影響	已採取的補救措施及現況
3A.	<p>在簽訂土地出讓合同及取得土地使用證及相關施工許可證前開工建設</p> <p>於2015年，禹州恒達在簽訂土地出讓合同，取得土地使用證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證前在禹州陽光城的雅園（「雅園」）開工建設安置房。</p>	<p>此乃主要由於向原住居民提供安置房的迫切需求所致。當地政府准許我們在獲得土地使用證、相關施工許可證及驗收前先行動工及安排交付。</p>	<p>根據《中華人民共和國土地管理法》的規定，未經批准或者採取欺騙手段騙取批准、非法佔用土地的，由縣級或以上人民政府土地行政管理機構責令退還非法佔用的土地，對違反土地利用總體規劃擅自將農用地改為建設用地的，限期拆除在非法佔用的土地上新建的建築物和其他設施，恢復土地原狀；對符合土地利用總體規劃的，沒收在非法佔用的土地上新建的建築物和其他設施，可以並處罰款。</p> <p>根據《中華人民共和國土地管理法實施條例》的規定，依照《中華人民共和國土地管理法》第七十六條的規定處以罰款的，罰款額為非法佔用土地每平方米人民幣30元以下。</p>	<p>1. 我們分別於2017年9月22日及2017年12月11日訂立土地出讓合同以獲得雅園的相關土地使用權及建築工程施工許可證。我們已根據土地出讓合同的相關條款支付土地出讓金並已獲得相關土地使用證。</p> <p>2. 我們已制訂內部控制措施以確保日後不會就該等法規違反任何法律。請參閱「業務－為確保日後合規而採取的內部控制措施」一節。</p>
			<p>根據《中華人民共和國城鄉規劃法》，未取得建設工程規劃許可證或者未按照建設工程規劃許可證的規定進行建設的，由縣級或以上人民政府住房和城鄉建設部門責令停止建設。尚可採取補救措施消除有關建設對規劃實施的影響的，限期改正，處以建築成本5%以上10%以下的罰款；無法採取補救措施消除影響的，限期拆除；不能拆除的，沒收實物或者違法收入，並處建築成本10%以下的罰款。</p>	
			<p>根據《建築工程施工許可管理辦法》，倘施工單位在未取得相關建築工程施工許可證的情況下施工，相關機構將責令施工單位停止施工，並於指定期限內採取補救措施，並可對建設單位處以工程合同價款的1%以上2%以下的罰款。</p>	
			<p>據我們的中國法律顧問告知，在最壞情況下的最高處罰將約為人民幣1.4百萬元。</p>	

業 務

序號	不合规事件	不合规原因及所涉人員職位	法律後果、可能最高處罰及其他財務影響	已採取的補救措施及現況
	不合规事件		類川街道辦事處、禹州市國土資源局、禹州市城鄉規劃局、禹州市住房和城鄉建設局於2018年10月12日發出下列確 認函： (i) 上述機構確認，迫切需要對原住居民進行安置； (ii) 禹州市國土資源局確認其不曾且不會就非法佔用雅園 對禹州恒達採取任何行動且不會責令禹州恒達停工及 歸還雅園，且其不會責令禹州恒達支付任何罰款或針 對禹州恒達採取行動； (iii) 禹州市城鄉規劃局確認，其不曾且不會對禹州恒達處 以任何行政罰款或處罰及對其採取行動； (iv) 禹州市住房和城鄉建設局確認其不曾且不會(i)對禹 州恒達處以任何行政罰款或處罰及採取行動；及(ii) 就完成相關驗收前交付安置房針對禹州恒達處以任何 行政罰款或處罰及採取任何行動。	
			據我們的中國法律顧問告知，發出上述確認函的政府機構 均為主管機構。	
			基於(a)上述確認函，(b)禹州市政府在2009年發出的政府 通知，當中載述關戶區安置房施工及獲取相關許可證可同 時進行，及(c)董事確認我們概無就該不合規事件自監管土 地資源、規劃或建設的相關機構收到有關實施行政處罰的 通知，我們的中國法律顧問認為我們將須對該違規行為承 擔責任的可能性甚微。	

業 務

序號	不合規事件	不合規原因及所涉人員職位	法律後果、可能最高處罰及其他財務影響	已採取的補救措施及現況
3B.	在簽訂土地出讓合同及取得土地使用證、相關建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證前開始建設	於2014年5月起，長葛恒達在簽訂土地出讓合同及取得土地使用證、相關建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證前開始在長葛陽光城部分地塊（8號地塊）建設安置房	根據《中華人民共和國土地管理法》的規定，未經批准或者採取欺騙手段騙取批准、非法佔用及使用土地的單位或個人，由縣級或以上人民政府土地行政管理機構責令退還有關土地；對違反土地利用總體規劃將農用地改為建設用地的單位或個人，限期拆除在非法佔用的土地上建設的建築物和其他設施，恢復土地原狀；對符合土地利用總體規劃，將農用地改為建設用地的單位或個人，沒收在有關土地上建設的建築物和其他設施，亦可能被處以罰款。根據《中華人民共和國土地管理法實施條例》的規定，依照《中華人民共和國土地管理法》第七十六條的規定處以罰款的，罰款額不超過每平方米人民幣30元。	我們已於2016年12月23日簽訂土地出讓合同及於2017年5月26日簽訂補充協議，並於2017年7月20日悉數支付有關出讓金。於2017年8月11日，我們已取得有關土地的使用證。我們已於2018年2月2日取得相關建設工程規劃許可證。截至2018年9月29日，我們已取得所有相關建築工程施工許可證。
			根據《中華人民共和國城鄉規劃法》，未取得建設工程規劃許可證或者未按建設工程規劃許可證的規定進行建設的，由縣級或以上人民政府住房和城鄉建設部門責令停止建設。倘可採取補救措施消除有關建設對規劃實施的影響的，限期改正，處以建築成本5%以上10%以下的罰款；無法採取補救措施消除影響的，限期拆除；不能拆除的，沒收實物或者違法收入，並處建築成本10%以下的罰款。	我們已制定內部控制措施以確保日後我們將不會違反有關該等法規的任何法律。請參閱「業務－為確保未來合規而採取的內部控制措施」一節。
			根據《建築工程施工許可管理辦法》，倘施工單位在未取得相關建築工程施工許可證的情況下施工，相關機構將責令施工單位停止施工，並於指定期限內採取補救措施，並可對施工單位處以工程合同價款的1%以上2%以下的罰款。	

業 務

序號	不合規事件	不合規原因及所涉人員職位	法律後果、可能最高處罰及其他財務影響	已採取的補救措施及現況
			<p>據中國法律顧問告知，在最壞情況下的最高處罰將約為人民幣7.5百萬元。</p> <p>長葛市國土資源局於2018年10月12日發出確認函，(i)承認其獲悉該不合規事件；(ii)確認長葛恒達可於辦理土地出讓手續的同時進行施工；及(iii)確認長葛恒達可佔用及使用8號地塊及開工建設，且將不會對長葛恒達施加任何行政罰款或處罰。</p> <p>長葛市城鄉規劃局於2017年4月7日發出確認函，(i)承認其獲悉有關不合規事件，(ii)確認長葛恒達可在申請相關建設工程規劃許可證的同時開展建設工程及(iii)確認將不會對長葛恒達施加行政罰款或處罰。</p> <p>長葛市住房和城鄉規劃建設局曾於2017年4月7日發出一份確認函，(i)承認其獲悉有關不合規事件，(ii)確認長葛恒達可在申請相關建築工程施工許可證的同時開展建設工程及(iii)確認將不會對長葛恒達施加行政罰款或處罰。</p> <p>據我們的中國法律顧問告知，發出上述確認函的政府機構均為主管機構。</p> <p>我們的中國法律顧問告知，基於(i)上述確認函，及(ii)董事確認我們概無就該等不合規事件自相關機構收到有關實施行政處罰的通知，長葛恒達遭相關機構處罰的可能性甚微。</p>	

業 務

序號	不合規事件	不合規原因及所涉人員職位	法律後果、可能最高處罰及其他財務影響	已採取的補救措施及現況
4.	於取得預售許可證前開始進行預售	<p>我們在取得所有必要的預售許可證前，就(i)預售的金匯廣場(住宅)(「提前預售金匯廣場(住宅)」)；(ii)預售的禹州陽光城的福園、貴園、麗園、景園及美國(「提前預售禹州陽光城」)；(iii)預售的NAPA溪地(「提前預售NAPA溪地」)；及(iv)預售的清林苑(「提前預售清林苑」)的部分物業收取客戶繳交的按金及/或與其簽訂了預售協議。</p> <p>我們可按如下各項劃分不合規提前預售：</p>	<p>根據《河南省城市房地產開發經營管理條例》，倘房地產企業在未</p> <p>取得預售許可證的情況下擅自出售物業，相關機構將責令</p> <p>停止違法行為，沒收非法所得，並處以已收取的預付款1%</p> <p>以下的追加罰款。</p> <p>根據《河南省城市房地產開發經營管理條例》的規定，房</p> <p>地產開發企業未取得商品房預售許可證預售商品房的，由</p> <p>房地產管理機構責令停止預售活動，沒收非法所得，並處</p> <p>以人民幣50,000元以上人民幣100,000元以下的罰款。據中</p> <p>國法律顧問告知，在最壞情況下的最高處罰將約為人民幣</p> <p>1.5百萬元。此外，所收取的所得款項可能被政府沒收。</p>	<p>1. 金匯廣場、禹州陽光城(福園、貴園(7座除外)、麗園、美國及景園)及清林苑已取得相關預售許可證。我們確認，我們已停止提前預售(d)分段下的開發項目。</p> <p>2. 我們已制定經改善的內部控制措施，以確保我們於未來不會因預售而觸犯任何法律。請參閱「業務—為確保日後合規而採取的內部控制措施」一節。</p>
(a)	未處以罰款，且有關於許可證乃於最後可行日期前超過兩年的日期授出；提前預售禹州陽光城(尤其是麗園)、提前預售清林苑(第6座及超市)、提前預售金匯廣場	這主要由於銷售及市場推廣團隊缺乏法律知識及缺乏及時的內部溝通所致。	<p>(a) 我們已因提前預售禹州陽光城(福園及美國)而被處以罰款人民幣110,000元。於往續記錄期間及直至最後可行日期，除上述行政罰款外，我們概無遭遇到任何指控、敕令或處罰，相關政府部門亦無就該不合規事件而採取任何行動。我們已就福園及美國的該等樓房取得相關預售許可證。</p>	
(c)	未處以罰款，不合規未超過兩年限期及其後取得預售許可證；提前預售清林苑、提前預售金匯廣場、提前預售禹州陽光城(尤其是貴園及景園)			
(d)	未處以罰款，於最後可行日期尚未取得預售許可證；提前預售NAPA溪地、提前預售禹州陽光城(尤其是貴園7座)			

上述提前預售所得款項並無被視作收入，而作為負債(預收客戶所得款項)入賬。我們就相關預售安排收取的實際現金如下：

業 務

序號	不合規事件	不合規原因及所涉人員職位	法律後果、可能最高處罰及其他財務影響	已採取的補救措施及現況
		截至2015年 12月31日 止年度	截至2016年 12月31日 止年度	截至2017年 12月31日 止年度
	提前預售金匯廣場(住宅)	人民幣 64.8百萬元	人民幣 60.4百萬元	人民幣 0.07百萬元
	提前預售禹州陽光城	人民幣 45.4百萬元	人民幣 65.2百萬元	人民幣 1.49百萬元
	提前預售NAPA溪地	人民幣 7.4百萬元	人民幣 7.1百萬元	零
	提前預售清林苑	人民幣 13.6百萬元	零	零
(b)	我們的中國法律顧問告知，由於(i)已取得禹州陽光城(麗園)、清林苑(第6座及超市)及金匯廣場的相關預售許可證，(ii)施加行政處罰的兩年限期已過，(iii)已自相關政府部門取得有關確認未曾或將不會施加其他行政罰款的確認函，及(iv)董事確認我們概無就該等不合規事件自相關機構收到施加行政處罰的通知，我們不會遭相關部門處罰。			
(c)	我們的中國法律顧問告知，由於(i)已取得清林苑、金匯廣場及禹州陽光城(貴園及景園)的相關預售許可證，(ii)已自相關政府部門取得有關確認未曾或將不會施加其他行政罰款的確認函，及(iii)董事確認我們概無就該等不合規事件自相關機構收到有關實施行政處罰的通知，我們遭受處罰的可能性甚微。			
(d)	我們的中國法律顧問告知，由於(i)有關NAPA溪地、禹州陽光城(貴園7座)的不合規預售安排已終止，(ii)已自相關政府部門取得有關確認將不會施加其他行政處罰的確認函，及(iii)董事確認我們概無就該等不合規事件自相關機構收到有關實施行政處罰的通知，我們遭受處罰的可能性甚微。			

據我們的中國法律顧問告知，發出上述確認函的政府機構均為主管機構。

業 務

序號	不合規事件	不合規原因及所涉人員職位	法律後果、可能最高處罰及其他財務影響	已採取的補救措施及現況
5.	於驗收前交付單位	禹州恒達於通過竣工驗收前於2015年交付禹州陽光城貴園、御園及福園的若干單位。	由於銷售及市場推廣團隊欠缺法律知識及內部缺乏及時溝通。 根據《建設工程質量管理條例》，施工單位未組織竣工驗收，擅自交付使用的，責令改正，處以工程合同價款的2%以上4%以下的罰款；造成損失的，依法承擔賠償責任。 禹州恒達於2015年及2016年被處以總額人民幣480,000元的三項行政罰款。我們已支付該罰款及解決該處罰事宜。	1. 自2017年1月1日以來，我們僅於相關驗收完成後方會交付物業。 2. 我們已制定經改善的內部控制措施，以確保我們於未來不會因在驗收前交付物業而觸犯任何法律。請參閱「業務－為確保日後合規而採取的內部控制措施」一節。

業 務

序號	不合規事件	不合規原因及所涉人員職位	法律後果、可能最高處罰及其他財務影響	已採取的補救措施及現況	
6.	未能作出足夠的社會保險及住房公積金供款	於往續記錄期間，我們的所有中國附屬公司均未能為其僱員足額繳交若干社會保險（河南大地及許昌恒不除外）及住房公積金供款。我們估計，於往續記錄期間的未繳交社會保險及住房公積金供款總額約為人民幣7.0百萬元。	不合規原因及所涉人員職位 這主要由於各地方部門對中國法律法規的執行或詮釋不一致以及多家公司的行政經理對有關中國法律法規缺乏了解所致。	法律後果、可能最高處罰及其他財務影響 根據相關中國法律法規，我們可能被責令繳付欠繳的社會保險及住房公積金供款並須就拖欠繳付的社會保險供款繳納罰款（有關金額於2011年7月1日前按每日0.2%的比率計算，而於2011年7月1日起按每日0.05%的比率計算），及住房公積金罰款（介於人民幣10,000元至人民幣50,000元之間）。 所有擁有未繳交供款的該等中國附屬公司已收到確認函及/或自與有關政府部門（「有關部門」）的面對面會議獲得口頭確認，確認彼等於往續記錄期間內並無因社會保險或住房公積金供款而被有關政府部門處罰的記錄。有關部門亦在面對面會議中口頭確認，彼等不會對會議中提到的相關中國附屬公司採取行動。據中國法律顧問告知，(i)有關部門為出具上述確認的主管部門及(ii)根據有關確認，有關中國附屬公司須支付有關部門所處以任何罰款的風險甚微。	已採取的補救措施及現況 於2016年12月，我們制定內部控制措施以確保我們日後能遵守有關法律法規。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－為確保日後合規而採取的內部控制措施」一節。 除信陽恒達外，我們已糾正該不合規情況，並將繼續通過遵照2017年1月1日以後的適用中國法律法規根據僱員的實際工資作出社會保險及住房公積金供款予以整改。 自2016年12月起，信陽恒達因已完成於信陽市的項目而不再擁有任何僱員。據我們的中國法律顧問告知，根據適用中國法律及法規，信陽恒達（一間無任何僱員的實體）無需作出社會保險及住房公積金供款。

業 務

序號	不合規事件	不合規原因及所涉人員職位	法律後果、可能最高處罰及其他財務影響	已採取的補救措施及現況
7.	未遵守公司間貸款限制	<p>於往續記錄期間，本集團的若干中國附屬公司向多名相關方及獨立第三方作出免息墊款及自做等接獲貸款。</p> <p>這主要由於相關財務經理對1996年6月28日頒佈的《貸款通則》下有關公司間貸款的限制規定缺乏了解所致。</p>	<p>根據《貸款通則》，貸款人自借款人收取的任何非法所得，由中國人民銀行予以沒收，並對貸款人處非法所得一至五倍的罰款。我們亦可能被禁止發放貸款。然而，誠如中國法律顧問告知，由於我們並無就該等墊款收取任何利息，我們將不會遭受罰款。此外，據我們的中國法律顧問告知，我們（作為借款人）簽訂的貸款協議不能單方面終止，因為該貸款協議為有效及具有約束力。</p> <p>此外，根據自2015年9月1日起生效的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》，倘法人就生產經營目的所簽民間借貸合同而面臨糾紛及訴訟，法院應將有關合同視為有效。</p> <p>董事確認，於往續記錄期間及截至最後可行日期，我們概無因公司間貸款而接獲任何索償或處罰通知。</p>	<p>自2017年5月以來，我們已終止與第三方進行公司間貸款。我們亦採取措施與第三方結付所有該等公司間貸款。</p> <p>此外，我們已建立及實施經改善的內部控制措施以確保我們能夠充分控制借貸及融資業務活動，從而避免日後違反任何相關法律。例如，我們已發佈經修訂財務管理制度指引，當中規定不得產生其他應收款項及應付款項。此外，我們的財務經理將於每個月底監督及執行月度對賬計劃，以確保我們有充足的營運現金及進行有效的付款管理。</p> <p>基於上文所述，董事認為，此不合規事件將不會對我們產生重大營運或財務影響。因此，我們無須就該等免息墊款作出撥備。</p>

業 務

為確保日後合規而採取的內部控制措施

為確保日後在不同營運方面遵守適用法律法規及相關政策，我們已採取以下步驟及措施，進一步完善企業管治慣例及內部控制措施的有效性：

- (i) 於2017年5月25日，董事參加了香港法律顧問就[編纂]公司董事於公司條例、證券及期貨條例及上市規則下的持續義務、職責及責任進行的培訓；且董事完全了解擔任香港[編纂]公司董事的職責及責任；
- (ii) 因不合規事件主要由於個別項目公司的管理層或項目經理疏於監督或未理解相關法律規定引起，故本公司已安排執行董事和高級管理層以及項目公司的管理層及項目經理參加由中國法律顧問進行的培訓課程，進行有關房地產開發及項目管理所適用的中國法律、規則及法規以及相關最新發展方面的培訓，以使相關人員熟悉適用於我們業務營運的法律法規並掌握最新情況；
- (iii) [編纂]後，我們將繼續不時安排對執行董事、高級管理層及各部門的管理層進行適用的行業相關中國法律、規則及法規培訓，至少每半年進行一次，使其了解相關法律、規則及法規及其任何近期發展情況；
- (iv) 根據上市規則第3A.19條，我們已委任中國光大融資擔任合規顧問，確保（其中包括）我們在遵守上市規則及所有其他適用法律、規則、守則及指引方面取得恰當的指引及建議；
- (v) 我們已成立審核委員會，包括三名獨立非執行董事。審核委員會至少每年審核內部控制的充足性及有效性，並向董事會報告。尤其是，根據審核委員會的職權範圍，其有權審核可能引發對財務報告、內部控制或其他事宜存在潛在不當行為的擔憂的任何安排；
- (vi) 我們已成立一個由一名執行董事及兩名獨立非執行董事組成的法律合規委員會。其中一名獨立非執行董事將擔任該委員會主席。該法律合規委員會將監督與本集團業務有關的主要合規事宜。尤其是，該法律合規委員會將

業 務

檢討及監督有關下列各項的合規事項：(i)所有已收購地塊的用途；(ii)項目施工過程；(iii)項目的銷售相關安排；及(iv)該委員會或其他方所確定的其他合規事項。該法律合規委員會將按月開會檢討該等合規事項；

- (vii) 我們已委聘具有相關中國法律及規管背景的合規主任（中國執業律師），主要負責監管及監督本集團的法規遵從情況、就本集團的法規遵從情況向董事會及法律合規委員會匯報及與外部法律顧問聯絡；
- (viii) 董事會及高級管理層將持續監控內部控制措施，包括為避免再次發生本節「法律程序、合規及內部控制－過往不合規事件」一段所述的不合規事件而實施的內部控制措施，且將半年一次向董事會審核委員會報告結果並作出適當建議。目前，執行主席及總裁均為執行董事；
- (ix) 我們已挽留外部法律顧問根據所有相關的中國法律法規對法規遵從情況進行審核及提出建議，並為董事和高級管理人員提供所有相關中國法律法規的法律建議及培訓；
- (x) 我們會在必要時為本集團董事、高級管理層及其他主要人員提供有關關鍵經營的內部政策的培訓；及
- (xi) 我們將委聘外部的內部控制顧問馬施雲諮詢有限公司（「馬施雲」）每年一次定期進行內部控制審核，確保全面遵守各經營方面的政府法規及相關政策。外部的內部控制顧問進行的有關審核，包括審核為避免再次發生本節「法律程序、合規及內部控制－過往不合規事件」一段所述的不合規事件而實施的內部控制措施的執行程度及有效性。

具體而言，我們已針對「法律程序、合規及內部控制－過往不合規事件」一段詳述的每項過往不合規事件採納下列經改善的內部控制措施（「**具體內部控制措施**」）及政策。

業 務

不合規事件	內部控制措施	實施內部控制措施 的時間
閒置土地	<p>我們已修訂內部政策及程序以實施內部控制措施，從而使王振峰先生（我們的執行董事兼總裁）、我們的合規主任及項目公司中我們的項目團隊將(i)負責監督相關許可證的申請進度及流程，藉此監督及監管與土地轉讓及開發有關的條款實施情況，(ii)若許可證延遲及其他重大事項影響建築開工日期及竣工日期，則向相關政府部門提交書面通知，(iii)每月與銷售及市場推廣部、技術部及項目管理部舉行會議，以更新許可證申請的進度報告，(iv)向高級管理層以及人力資源及行政部作出報告，及(v)執行董事、高級管理層及人力資源及行政部按月審閱進度報告，以確保所有項目均符合法律法規。</p> <p>董事認為上述措施可防止此類事件發生，因為我們將能夠遵守及監察相關土地的轉讓及開發進度。倘我們預見到因未能交付而無法遵守有關條款，我們將告知管理層，以便我們能與政府就此進行商討，從而尋求解決方案，例如修訂相關土地轉讓協議的條款。</p>	我們自2017年5月起採納該措施。

業 務

不合規事件	內部控制措施	實施內部控制措施的時間
在簽訂土地出讓合同、取得土地使用證及相關建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證前開工建設	我們已修訂內部政策及程序以實施內部控制措施，從而使(i)項目管理部負責申請土地使用證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，該部門同時會將相關計劃提交予成本控制部審批；(ii)技術部僅在收到建築工程施工許可證時，方指示我們的分包商開始建築工程，而在並未收到建築工程施工許可證的情況下，建築工程僅可在收到政府機構的批文時開工；(iii)上述兩個部門會每月定期與我們的銷售及市場推廣部舉行會議，以報告許可證申請進度；及(iv)向高級管理層以及人力資源及行政部作出報告。	我們自2017年5月起採納該措施。
在取得預售許可證前開始預售	我們已修訂有關銷售及市場推廣的內部控制程序，且我們已向員工提供相關培訓課程。 我們已修訂內部政策及程序，當中訂明只有在取得預售許可證的情況下方可進行預售，而有關項目公司將負責申請預售許可證，並向我們的高級管理層以及人力資源及行政部報告申請進度，同時規定須在售樓處展示預售許可證。	我們自2017年5月起採納該措施。

業 務

不合規事件	內部控制措施	實施內部控制措施 的時間
於驗收前交付單位	<p>我們已修訂有關物業建設的內部控制程序，且我們已向員工提供相關培訓課程。</p> <p>我們已修訂內部政策及程序，從而使(i)技術部負責向有關機構申請驗收批文；(ii)銷售及市場推廣部僅於驗收完成時方向客戶交付單位；及(iii)每月舉行會議，以便技術部、銷售及市場推廣部以及項目管理部可討論有關進度，並向高級管理層以及人力資源及行政部作出報告。</p>	我們自2017年5月起採納該措施。
未能作出足夠的社會保險及住房公積金供款	<p>我們的僱傭合同中規定強制僱員參加社會保險及住房公積金。</p> <p>我們已制訂內部政策及程序以實施內部控制措施，從而使我們的財務經理會(i)檢查所有社會保險及住房公積金供款是否已繳付及申報；及(ii)與外部稅務顧問核對社會保險及住房公積金供款方面的規定是否有任何變動，以便對計算方法作出調整。</p> <p>我們向管理人員提供培訓課程，令僱員掌握有關規定、相關政策及程序(包括但不限於供款計算)的最新情況。</p>	我們自2016年12月起採納該措施。

業 務

內部控制顧問的審核

我們委聘內部控制顧問（即馬施雲）於2016年8月及2017年4月審核有關主要業務流程的內部控制制度的充足性及有效性以及為防止不合規事件再次發生而採納的經改善內部控制措施。我們的內部控制顧問亦於2018年1月進行跟進審核。基於有關調查結果、建議、提議的行動計劃及內部控制顧問進行的工程測試結果，我們認為內部控制制度（包括為防止本節「過往不合規事件」一段所披露的不合規事件再次發生而採納的經改善內部控制措施）屬有效、充足及充分。馬施雲在其內控專家報告中載述，我們已根據其推薦建議實施了內部控制政策（包括上文所披露的具體內部控制措施），以避免再次發生不合規事件。

董事及獨家保薦人的意見

經考慮本集團所採取的上述補救措施、業務性質及經營規模後，董事信納，我們的內部控制制度對目前經營環境而言適當有效。

就內部控制制度向本集團管理層作出問詢及與內部控制顧問進行討論並考慮我們採取的上述補救措施、業務性質及經營規模後，獨家保薦人贊同董事的觀點，認為我們的內部控制制度足以有效地使我們遵守上市規則及相關法定規定。

董事認為，且獨家保薦人同意董事的觀點，認為不合規事件並無對上市規則第3.08及3.09條項下董事的適宜性及上市規則第8.04條項下我們[編纂]的適合性造成任何重大影響。

與控股股東的關係

控股股東的背景

本公司為於2016年7月22日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。緊隨[編纂]及[編纂]完成後，惟並無計及因[編纂]及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予配發及發行的任何股份，恒升BVI及恒潤BVI將分別持有我們的[編纂]%及[編纂]%已發行股份。故就上市規則而言，恒升BVI為控股股東，且由於上述情況及鑑於恒潤BVI由李先生全資擁有（故此受彼控制），根據上市規則，恒潤BVI及恒升BVI被假定為一組控股股東。截至最後可行日期，恒升BVI由恒諾BVI合法全資擁有。恒升BVI的主要業務為投資控股。有關恒升BVI及恒諾BVI的更多詳情，請參閱本文件「重組」一節。

於2016年8月18日，恒諾BVI於英屬處女群島註冊成立為私人擔保有限公司，而李先生為該公司的唯一董事及擔保股東。於2016年10月31日，為促成家族安排，李先生（作為唯一財產託管人）設立家族信託，其全權受益人為李先生本人以及恒諾BVI（作為受託人）不時全權酌情委任的任何人士或類別人士（李先生的父母除外）。有關執行董事及主席李先生的背景，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

因此，緊隨[編纂]及[編纂]完成後，恒諾BVI、恒升BVI、恒潤BVI及李先生將共同有權或假定有權在本公司股東大會上直接或間接行使及維持控制行使投票權的30%或以上（惟並無計及因[編纂]及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予配發及發行的任何股份）。因此，於緊隨[編纂]後，恒諾BVI、恒升BVI、恒潤BVI及李先生被視為控股股東。

業務劃分

恒諾BVI、恒升BVI及恒潤BVI主要從事投資控股活動，而我們所經營的主要業務與控股股東（包括上述三家實體及李先生以及彼等各自的聯繫人）於其中保留控股權益的本集團以外業務及／或公司所經營的主要業務之間存在明顯區分。因此，董事信納，於最後可行日期，上述實體自身、控股股東及彼等各自的聯繫人概無參與將與我們經營的持續性業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務，或直接或間接於將與我們經營的持續性業務直接或間接構成或可能構成競爭的公司持有權益，亦概無持有須

與控股股東的關係

根據上市規則第8.10條作進一步披露的權益。為更好地保障本集團應對未來潛在的競爭，控股股東已以本公司（為其本身及作為其附屬公司的受託人）為受益人簽訂不競爭契據，有關進一步詳情載於本節下文。

不競爭契據

為更有效地保障本集團免受任何潛在競爭影響，各控股股東已以本公司為受益人（為其本身及作為其附屬公司的受託人）簽訂不競爭契據，據此，各控股股東已（其中包括）共同及個別不可撤回及無條件地向本公司承諾，於有關期間（定義見下文）的任何時間內，各控股股東將且將促使彼等各自的附屬公司（本集團除外）及聯繫人（倘適用）：

- (i) 不會直接或間接擁有、參與或從事對本集團目前在香港、中國及本集團在當地提供有關服務及／或本集團任何成員公司不時於當地經營上述業務的任何其他國家或司法權區所從事的核​​心業務或日後可能從事的核​​心業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務（「受限制業務」，包括房地產開發），或直接或間接購入或持有其中的任何權利或權益（在上述各情況下不論以股東、合夥人、代理人或其他身份行事，亦不論是否為獲得利潤、報酬或其他利益）；
- (ii) 不會直接或間接採取任何對本集團業務活動造成干擾或中斷的行動，包括但不限於招攬本集團的任何現有客戶或供應商，或招攬本集團的現有員工在其或彼等的聯繫人（本集團成員公司除外）任職；
- (iii) 未經本公司事先書面同意，不得利用彼等作為控股股東的身份而可能獲悉的有關本集團業務的任何資料，以從事、投資或參與任何受限制業務；
- (iv) 倘任何控股股東或彼等的聯繫人（本集團成員公司除外）獲給予有關受限制業務的任何項目或新商機（「商機」）：
 - a. 須立即以書面方式知會本公司，並提供就考慮、評估及／或估計是否應參與有關商機屬合理所需的必要資料；

與控股股東的關係

- b. 擬參與或從事有關商機者須按公平合理條款給予本公司參與或從事商機的優先選擇權；
- c. 在我們以書面方式確認其因商業原因拒絕利用、參與或從事此商機前不得利用有關商機，我們就拒絕利用、參與或從事此商機作出的任何決定均須經獨立非執行董事（「獨立董事會」）（於有關商機中擁有實益權益的該等獨立非執行董事除外）批准，同時已考慮（其中包括）(i) 本集團的當時業務、法律、監管及合同情況；(ii) 可行性研究結果；(iii) 對手方風險；(iv) 擬定利潤率；(v) 有關商機所需財務資源；及(vi) 任何對有關商機的商業可行性的專家意見（如必要）；及
- d. 如本集團拒絕根據上文(iv)c.分段利用此商機或獨立董事會未能在30天期間內作出回應，有關控股股東及／或其聯繫人利用該商機的主要條款大致上與向本公司披露的該等條款相同或不會較向本公司披露的該等條款優惠，而利用該商機的條款應在實際可行情況下盡快（無論直接或間接）向本公司及董事披露；
- (v) 知會董事會有關各控股股東（包括其聯繫人）與本集團存在的任何潛在利益衝突事宜，尤其是任何控股股東（包括其聯繫人）與本集團之間的交易；及
- (vi) 於本公司提出要求後在實際可行情況下盡快向董事（包括獨立非執行董事）提供：
 - a. 其已遵守不競爭契據條款的年度書面確認；
 - b. 獨立非執行董事就遵守條款而言審查及執行不競爭契據所載承諾所需的一切資料；及
 - c. 彼等就將上述資料載入本公司年報或以公告形式刊載作出的同意，及本公司為審閱而可能合理要求的所有其他有關資料。

不競爭契據須待(i)[編纂]委員會批准已發行及根據[編纂]將予發行的所有股份及因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的股份[編纂]及[編纂]；及(ii)

與控股股東的關係

[編纂]於[編纂]協議下的責任成為無條件（包括因[編纂]豁免任何條件（如相關））且[編纂]協議並無根據其條款或其他條件終止後，方可作實。

就上述而言，「有關期間」指自[編纂]起至以下日期（以最早發生者為準）屆滿的期間：

- (i) 控股股東及其聯繫人（單獨或作為整體）不再直接或間接合共擁有本公司當時已發行股本的30%，或不再為控股股東（就上市規則而言）及對董事會不具控制權；
- (ii) 股份不再於[編纂][編纂]；及
- (iii) 本公司由任何控股股東及／或彼等各自的聯繫人全資擁有。

中國法律顧問認為，不競爭契據條文並無違反任何適用中國法律及法規。

各控股股東的不出售承諾

根據上市規則第10.07(1)條，在未經聯交所事先書面同意或除非遵守上市規則的情況下，各控股股東將不會及將促使相關登記持有人不會：

- (a) 自本文件披露控股股東持股的提述日期起至[編纂]起計六個月屆滿之日止的期間內，出售或簽訂任何協議以出售任何在本文件內顯示其將為實益擁有人的本公司任何股份或證券，或以其他方式就上述股份或證券增設任何購股權、權利、權益或產權負擔；或
- (b) 自上文(a)所述期間屆滿之日起計六個月期間內出售或簽訂任何協議出售上文(a)所述任何股份，或以其他方式就上述股份增設任何購股權、權利、權益或產權負擔，倘緊隨該等出售或行使或執行該等購股權、權利、權益或產權負擔會使其不再成為本公司的控股股東（就上市規則而言）。

與控股股東的關係

各控股股東已向聯交所及本公司承諾，自本文件披露控股股東持股的提述日期起至[編纂]起計十二個月屆滿之日止的期間內，其將會：

- (a) 倘其向認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）為其真正商業貸款質押或抵押其實益擁有的任何股份，須將有關質押或抵押連同所質押或抵押股份的數目立即知會本公司；及
- (b) 倘其接獲所質押或抵押股份的受質人或承押人指示（不論口頭或書面），將該等股份出售，須將任何有關指示立即知會本公司。

本公司須於其獲悉上述事宜後盡快知會聯交所，並須根據上市規則第2.07C條於可行情況下盡快以公告形式披露有關事宜。

根據上市規則第10.08條，我們向聯交所承諾，自[編纂]起計六個月內，我們不會進一步發行股份或可轉換為股本證券的證券（不論該類別是否已[編纂]），亦不會簽訂有關該發行的任何協議，不論該等股份或證券發行會否自開始[編纂]起計六個月內完成，惟上市規則第10.08條訂明的若干情況除外。

獨立於控股股東

經考慮以下因素後，董事信納，本集團於[編纂]後能夠獨立於控股股東、其附屬公司及其緊密聯繫人（如適用）經營業務：

管理獨立

本集團的管理及營運決策由董事會及高級管理層團隊作出。董事會包括七名成員，其中有四名執行董事及三名獨立非執行董事。

於最後可行日期，概無執行董事於控股股東李先生為直接或間接主要股東的任何上市公司任職。進一步資料載於本文件「董事及高級管理層」一節。

與控股股東的關係

各董事均知悉其作為本公司董事的受信責任，當中要求（其中包括）其應為本公司的權益及最佳利益行事，且不容許其作為董事的責任與其個人權益存在任何衝突。倘本集團與其董事或彼等各自的緊密聯繫人將予簽訂的任何交易引致潛在利益衝突，擁有利害關係的董事須就有關交易放棄於相關董事會會議上投票且不得計入會議法定人數。

李先生、王振峰先生、齊春風女士及王權先生為執行董事，彼等將監察本集團的日常營運。所有其他必要日常管理職能已經及將由本集團高級管理層團隊成員履行並由董事會監督，而無須過度要求控股股東、其附屬公司及／或其緊密聯繫人任何形式的支持或協助。高級管理層團隊成員具備豐富經驗，並對其各自部門的規章以及本集團營運所在整體行業環境有透徹了解。因此，董事會信納彼等能夠獨立進行業務決策。

獨立非執行董事乃根據上市規則規定獲委任，以確保董事會僅會於周全考慮獨立及公平意見後方作出決策，及彼等將為董事會的決策過程帶來獨立判斷。董事認為獨立非執行董事可提供均衡的意見及建議。此外，董事會按組織章程細則及法律由大多數決定集體行事，除董事會另行授權外，任何單個董事概不應期望有任何決策權。

此外，本集團已針對衝突情況採納若干企業管治措施，旨在保障股東的整體利益，有關詳情載於本節下文「一 企業管治措施」。經考慮上述因素，董事認為，於[編纂]後，本集團能夠獨立於恒諾BVI、恒升BVI以及李先生（及彼等各自的緊密聯繫人）管理業務。

營運獨立

李先生、王振峰先生、齊春風女士及王權先生各自與本公司簽訂服務協議，自[編纂]起計為期三年。該等服務協議不可由執行董事以通知方式予以終止，僅可於發生服務協議所訂明的事項時由本公司予以終止，有關事項包括董事破產或遭發出資格吊銷令，或持續嚴重違反服務協議的條款。執行董事竭力將絕大部分時間投身於本集團。彼等不僅負責監察本集團的策略制訂，亦參與監督本集團的日常營運及管理，以

與控股股東的關係

及為本集團物色商機。根據李先生（作為執行董事、主席及控股股東）連同其他三名執行董事各自與本公司簽訂的服務協議，彼等於本集團擔任並將於[編纂]後繼續擔任董事職務，負責參與本集團策略規劃及整體業務發展。

我們擁有從事設計、施工、銷售及市場推廣以及會計工作的獨立僱員團隊，且並無與控股股東及彼等各自的緊密聯繫人共享其營運團隊。本集團訂有內部控制程序，將由高級管理層團隊成員不時審閱，以確保我們業務的有效營運。於往績記錄期間，除本文件「關連交易」一節所披露的交易外，本集團（作為一方）與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人（作為另一方）之間並無進行於[編纂]後仍將繼續的商業交易。此外，我們擁有其自身的銷售及市場推廣渠道以及供應商及客戶來源，該等供應商及客戶均為獨立於任何控股股東、其附屬公司及／或其緊密聯繫人的獨立第三方。

鑑於本節上文所載有關情況，董事認為我們獨立於任何控股股東及／或彼等各自的任何緊密聯繫人進行營運，且於往績記錄期間開展業務時並無過分依賴彼等。

財務獨立

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們已聘請足夠數目的財會人員來營運我們自身的財務部門、已建立自身獨立於控股股東的財會制度、開立公司專用的銀行賬戶及就現金收支設立獨立的資金部門，以及自行向有關監管部門辦理公司的稅務登記。

董事亦認為，我們於截至最後可行日期並無，且於[編纂]後將不會就業務營運過分依賴應付或來自控股股東及彼等各自聯繫人的墊款及結餘。儘管我們來自銀行及其他金融機構的若干借款已由控股股東及／或彼等各自的聯繫人的經營業務或所擁有的物業作抵押或擔保，董事確認，所有該等抵押或擔保截至最後可行日期均已解除，或（倘未解除）已經各方同意於[編纂]時起由本公司或本集團其他成員公司代為提供。董事進一步確認，於可見將來，我們不擬尋求控股股東為我們的借款提供有關抵押或擔保。因此，董事認為我們能夠取得外部融資而不必依賴控股股東，故從財務角度來看，我們能夠獨立營運。

與控股股東的關係

企業管治措施

為妥善管理控股股東與本集團之間有關遵守及執行不競爭契據的任何潛在或實際利益衝突，本公司已採納以下企業管治措施：

- (i) 董事須遵守組織章程細則，當中規定有利益關係的董事不得就批准與董事於其中有重大利益的不競爭契據的遵守及執行相關的任何合同或安排或其他建議進行投票（或被計入法定人數）；
- (ii) 獨立非執行董事須至少每年審閱控股股東遵守及執行不競爭契據條款的程度（包括但不限於是否利用上文「一不競爭契據」(iv)c分段所述的任何商機等方面的決策）。本公司須透過本公司年報或以向公眾股東刊發公告的形式披露有關獨立非執行董事所審閱及批准的上述事宜的任何決策（按所述基準）；
- (iii) 控股股東已承諾，彼等將並將促使其附屬公司及其緊密聯繫人（如適用）提供獨立非執行董事合理所需的一切資料，以協助彼等進行審閱及評估。控股股東亦承諾，彼等將於年報中就不競爭契據及關連交易協議的遵守情況作出年度聲明；
- (iv) 本公司已委任中國光大融資擔任合規顧問，彼將就上市規則以及適用法律法規的遵守情況向本公司提供專業意見及指導；及
- (v) 本集團與其關連人士之間進行（或擬進行）的任何交易（如有）將須遵守上市規則第14A章的相關條文，包括（如適用）公告、申報、年度審閱及獨立股東批准規定以及聯交所就豁免嚴格遵守上市規則相關規定所訂明的有關條件。

董事認為，上述企業管治措施足以應付及管控控股股東（包括其附屬公司及／或其緊密聯繫人（如適用））與本集團之間的任何潛在利益衝突，以及保障股東，尤其是少數股東的利益。

關連交易

概覽

以下交易已經及將由本集團與其關連人士在正常及一般業務過程中按正常商業條款或不遜於獨立第三方向本公司提供的條款進行，並預期會於[編纂]後持續進行。因此，該等交易將構成上市規則涵義下的持續關連交易。

關連人士

1. 許昌二建

根據許昌二建的營業執照，許昌二建主要從事的業務包括（其中包括）提供有關房屋建築工程、市政工程、混凝土預製構件、地基及基礎工程、金屬門窗工程、起重設備安裝工程、鋼結構工程的項目總承包服務以及建材加工及銷售及建築機具租賃。許昌二建於最後可行日期的所有權組成載列如下：

股東	注資額 ^(附註6)	股權佔比
許鵬 ^(附註1及7)	人民幣67,996,538元	61.82%
許鵬 ^(附註2及7)	人民幣2,720,079元	2.47%
許鵬 ^(附註3及7)	人民幣2,389,862元	2.17%
五名個人 ^(附註4)	人民幣36,792,421元	33.45%
若干獨立第三方 ^(附註5)	人民幣101,100元	0.09%
總計	人民幣110,000,000元	100.00%

附註：

- (1) 根據許鵬與李東法於2014年2月19日簽訂的股權代持協議書，雙方確認(i)於許昌二建的約61.82%股權由許鵬（作為李東法的代理股東）按零代價以信託形式持有及(ii)相應的注資額人民幣67,996,538元由李東法（作為上述股權的實益擁有人）認繳。於上述認繳出資額中，人民幣12,499,000元經確認已以現金結算，而餘下款項於最後可行日期仍未繳付。於最後可行日期，李東法為本公司執行董事及主席李先生的父親，因此根據上市規則屬關連人士。

關連交易

- (2) 根據許鵬與齊春風於2014年2月19日簽訂的股權代持協議書，雙方確認(i)於許昌二建的約2.47%股權由許鵬（作為齊春風的代理股東）按零代價以信託形式持有及(ii)相應的注資額人民幣2,720,079元由齊春風（作為上述股權的實益擁有人）認繳。於上述認繳出資額中，人民幣500,000元經確認已以現金結算，而餘下款項於最後可行日期仍未繳付。於最後可行日期，齊春風為執行董事，因此根據上市規則屬關連人士。
- (3) 根據許鵬與春曉軍於2014年2月19日簽訂的股權代持協議書，雙方確認(i)於許昌二建的約2.17%股權由許鵬（作為春曉軍的代理股東）按零代價以信託形式持有及(ii)相應的注資額人民幣2,389,862元由春曉軍（作為上述股權的實益擁有人）認繳及繳付。於上述認繳出資額中，人民幣439,000元經確認已以現金結算，而餘下款項於最後可行日期仍未繳付。於最後可行日期，春曉軍為我們的中國經營附屬公司許昌恒達的董事，因此根據上市規則屬關連人士。
- (4) 所有該等人士均為獨立第三方。
- (5) 該等於許昌二建的股權指由若干獨立第三方擁有的集體股。
- (6) 指有關股東認繳及繳付的金額。
- (7) 許鵬於最後可行日期為獨立第三方。

鑑於上文所載的所有權組成，於最後可行日期，許昌二建約66.46%由三名關連人士（即李東法、齊春風及春曉軍）實益擁有，故為彼等的聯繫人。因此，根據上市規則第14A.07條，許昌二建被視為本集團的關連人士。

關連交易

2. 恒達物業管理

根據恒達物業管理的營業執照，恒達物業管理主要從事的業務包括（其中包括）物業管理、安防技術防範工程施工及停車場管理。於最後可行日期，恒達物業管理的全部註冊股本人民幣3,000,000元由河南恒達投資擁有，其中所有權組成進一步載列如下：

股東	注資額 ^(附註6)	股權佔比
李先生 ^(附註1)	人民幣40,310,000元	67.18%
齊春風 ^(附註2)	人民幣11,190,000元	18.65%
王振峰 ^(附註3)	人民幣2,030,000元	3.38%
李世勳 ^(附註4)	人民幣1,430,000元	2.38%
春曉軍 ^(附註5)	人民幣690,000元	1.15%
兩名獨立第三方	人民幣4,350,000元	7.25%
總計	人民幣60,000,000元	99.99% ^(附註7)

附註：

- (1) 於最後可行日期，李先生為本集團執行董事及主席，因此根據上市規則屬關連人士。
- (2) 於最後可行日期，齊春風為執行董事，因此根據上市規則屬關連人士。
- (3) 於最後可行日期，王振峰為執行董事，因此根據上市規則屬關連人士。
- (4) 於最後可行日期，李世勳為我們的中國經營附屬公司許昌恒達及禹州恒達的董事，因此根據上市規則屬關連人士。
- (5) 於最後可行日期，春曉軍為我們的中國經營附屬公司許昌恒達的董事，因此根據上市規則屬關連人士。
- (6) 指有關股東認繳及繳付的金額。
- (7) 該百分比乃由於對各股東的總股權比例進行數字約整而得出。

關連交易

鑑於上文所載的所有權組成，於最後可行日期，河南恒達投資共計約92.75%由五名關連人士（即李先生、齊春風、王振峰、李世勳及春曉軍）擁有，故為彼等的聯繫人。因此，根據上市規則第14A.07條，作為河南恒達投資的全資附屬公司，恒達物業管理被視為本集團的關連人士。

關連交易

許昌二建及恒達物業管理各自（作為一方）與本集團（作為另一方）簽訂的以下交易預期將於[編纂]後繼續，根據上市規則第14A章將構成本集團的持續關連交易。

下文載列我們的持續關連交易概要：

交易性質	適用上市規則	尋求的豁免	截至12月31日止年度的 建議年度上限		
			2018年	2019年	2020年
不獲豁免持續關連交易					
物業管理服務總協議	第14A.76(2)條	獲豁免遵守公告規定	5,436	6,430	6,946
二建許昌總承包服務協議	第14A.82、83及105條	獲豁免遵守公告、通函及獨立股東批准規定	10,302	-	-
二建禹州總承包服務協議	第14A.82、83及105條	獲豁免遵守公告、通函及獨立股東批准規定	14,953	-	-
二建長葛總承包服務協議	第14A.82、83及105條	獲豁免遵守公告、通函及獨立股東批准規定	16,596	-	-

關連交易

不獲豁免持續關連交易

[編纂]後，就上市規則第14A章而言，下列交易將構成本公司的不獲豁免持續關連交易（「不獲豁免持續關連交易」）：

須遵守申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 恒達物業管理為本集團提供物業管理服務

交易性質

於2018年10月10日，恒達物業管理與本公司簽訂一項物業管理服務總協議（「物業管理服務總協議」），其期限由[編纂]起至2020年12月31日止期間。根據該協議，恒達物業管理須就本集團的(i)物業開發項目的樓盤銷售中心（有關需求因相關項目的竣工狀況／銷售情況而有所不同）；及(ii)自用物業（有關需求或多或少維持不變）繼續提供（其中包括）保安及清潔服務。我們應付恒達物業管理的服務費於相關訂約方參考國內可比較規模的類似服務的現行市價經公平磋商後共同議定。特定曆月的付款已於該月15日以銀行轉賬方式支付予恒達物業管理。

進行該交易的原因

由於我們的主要業務將繼續集中於物業開發，恒達物業管理須為本集團開發中或將開發住宅及商業物業的樓盤銷售／預售中心以及本集團的自用物業提供管理服務（其中包括保安及清潔），以使本集團能夠更好地將資源集中於長期物業開發業務。此外，物業管理所需的技能及專長與物業開發所需者不同，因此，將物業管理相關工作外判予恒達物業管理對本集團而言更具成本效益。

關連交易

恒達物業管理於2016年12月15日獲住房和城鄉建設部授予「中華人民共和國物業服務企業二級資質證書」。就董事所了解，於恒達物業管理開始營業之日起直至最後可行日期止的整個期間內，恒達物業管理(i)有能力一如既往地提供優質、安全及快速交付的物業管理服務；及(ii)自身概無出現任何重大違約或違反合同責任的事件。

歷史交易金額

截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月，本集團向恒達物業管理提供的物業管理服務費總額分別約為人民幣1.6百萬元、人民幣0.8百萬元、人民幣3.6百萬元及人民幣1.7百萬元，有關明細如下：

自恒達物業管理接 獲物業管理服務的 集團附屬公司名稱	截至12月31日止年度			截至2018年 4月30日
	2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	止四個月 (人民幣千元)
許昌恒達	1,280	565	1,102	721
假日寶呈	0 ^(附註1)	0 ^(附註1)	1,632	627
禹州恒達	299	233	875	372
總計	1,579	798	3,609	1,720

附註：

(1) 根據相關合同，並無交易。

建議年度上限

由於本集團與恒達物業管理之間訂立的長期合同安排持續生效，截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度，我們就物業管理服務總協議項下的物業管理服務支付的服務費的建議年度上限金額如下：

自恒達物業管理接獲物業 管理服務的集團附屬公司名稱	截至12月31日止年度		
	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)
許昌恒達	2,043	2,247	2,573
假日寶呈	2,217	2,439	2,454
禹州恒達	1,176	1,744	1,919
總計	5,436	6,430	6,946

關連交易

儘管多年來本集團的自用辦公場所持續獲提供若干物業管理服務（分別為許昌恒達、假日寶呈及禹州恒達），然而建議年度上限的變動可歸因於我們承接的住宅／商業項目的開發進度及／或銷售情況以及需要恒達物業管理提供物業管理服務的相關樓盤銷售／預售中心數目。於達致建議年度上限時，我們亦倚賴下列假設：(i)截至2020年12月31日止三個年度逐年通脹率（涉及勞工及材料成本）約為10%，(ii)通過於上述三年期間內由恒達物業管理平均每年增聘約10%的員工不斷加強人力資源以應對本集團對其服務的增加需求，及(iii)於整個期間的當時適用稅率概無變動。

為便於說明，我們於本節下文載列截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度恒達物業管理為向本集團(i)相關開發中／將開發以作銷售的物業項目及(ii)自用辦公室物業提供物業管理服務而已聘或預計待聘的概約僱員數目：

	相關集團旗下		截至12月31日止年度		
	附屬公司	地點	2018年 已聘	2019年 預計待聘	2020年 僱員數目
<i>開發中／ 將開發以作銷售 的物業項目</i>					
金匯廣場	許昌恒達	許昌	33 ^(附註1)	33 ^(附註2)	35 ^(附註3)
長城家園	許昌恒達	許昌			
NAPA溪地	許昌恒達	許昌			
名門西郡	許昌恒達	許昌			
恒達魏源	許昌恒達	許昌			
北海龍城	假日寶呈	建安區	37	37	33
禹州陽光城	禹州恒達	禹州	14	22	22
總計			84	92	90

關連交易

	相關集團旗下 附屬公司	地點	截至12月31日止年度		
			2018年	2019年	2020年
<i>自用物業性質</i>			<i>預計待聘僱員數目</i>		
辦公室物業	許昌恒達	許昌	16	16	16
辦公室物業	假日寶呈	許昌	10	10	10
辦公室物業	禹州恒達	禹州	9	9	9
總計			35	35	35

附註：

- (1) 預計該等待聘僱員將由許昌恒達在五個開發中／將開發以作銷售的物業項目（即金匯廣場、長城家園、NAPA溪地、名門西郡及恒達魏源）中進行分配。
- (2) 預計該等待聘僱員將由許昌恒達在五個開發中／將開發以作銷售的物業項目（即金匯廣場、長城家園、NAPA溪地、名門西郡及恒達魏源）中進行分配。
- (3) 預計該等待聘僱員將由許昌恒達在五個開發中／將開發以作銷售的物業項目（即金匯廣場、長城家園、NAPA溪地、名門西郡及恒達魏源）中進行分配。

年度上限的基準

該等建議上限金額乃根據本集團與恒達物業管理訂立的長期安排基於(i)於2018年至2020年期間我們所承接住宅及商業物業開發項目（需自恒達物業管理獲得物業管理服務）的開發進度及／或銷售情況；(ii)參考上述三年期間的估計逐年通脹率對勞工及材料成本作出的可能調整；及(iii)於上述三年期間恒達物業管理就向本集團提供物業管理服務將聘請的員工人數的預期增加釐定。

上市規則的涵義

截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度物業管理服務總協議項下交易的建議年度上限金額分別為人民幣5,436,249元、人民幣6,429,978元及人民幣6,945,553元，及上市規則第14章項下物業管理服務總協議的各項百分比比率（盈利比率除外）（如適用）按年度計算均低於5%。因此，根據上市規則第14A章的規定，該等交易將獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定，但須遵守申報、年度審閱及公告規定。

關連交易

須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

2. 許昌二建為本集團提供有關結構、地基及樁基工程、裝飾安裝工程及／或配套雜項工程的承包服務

概覽

於往績記錄期間，本集團的若干附屬公司分別外包多類工程項目予許昌二建，以支持其住宅及／或商業物業開發項目。經董事確認，該等持續交易將於[編纂]後繼續進行，直至該等訂約方完全履行所有合同責任及於到期時無須續約或延期止。董事確認，自2017年1月起，本集團的任何附屬公司並無與許昌二建簽訂任何新交易或承包安排。基於上述原因，各相關集團附屬公司與許昌二建簽訂總承包服務協議，以落實彼等就自[編纂]起至各合同期限到期止期間許昌二建根據長期承包安排為有關集團附屬公司提供承包服務而應付許昌二建的服務費的預計金額。

進行該交易的原因

自1997年11月成立以來，許昌二建一直在許昌市所在省份河南省就廣泛的工程項目提供總承包服務，並於2015年11月12日獲住房和城鄉建設部授予「建築工程施工總承包貳級」資質，有效期為五年。許昌二建有能力一如既往地提供優質、安全及快速交付的項目承包服務，且直至最後可行日期，並無在過往與本集團（包括其附屬公司）進行的任何持續有效的交易中發生任何違約事件或違反其項下的合同責任。考慮到多年來其在處理當地的工程、採購及建築工程方面的經驗，加上其一貫熟悉我們項目的技術及運營要求，董事認為，在其物業開發項目中繼續聘用許昌二建作為本集團的總承包商符合本集團及股東的最佳利益。

關連交易

服務採購及定價機制

關於以本集團的相關成員公司為受益人委聘許昌二建提供總承包服務，實際上並無邀請其他服務供應商投標。董事認為此乃符合建築工程項目總承包行業的市場慣例，並符合現行中國法律及法規。根據住房和城鄉建設部於2014年7月1日頒佈的關於推進建築業發展和改革的若干意見，非國有資金投資項目開發商應根據項目具體情況自行決定是否就總承包服務公開招標。因此，我們過去在未進行任何公開招標及通過甄選程序的情況下直接委聘許昌二建。儘管如此，我們將許昌二建收取的服務費與其他總承包服務供應商（均為獨立第三方）就類似性質及規模的項目收取的服務費進行比較，並於其後參考單方造價指標（作為主要參數）進行市場可資比較分析。董事認為，該機制被證明可有效確保許昌二建根據覆蓋不同類別工程工作的獨立承包安排收取的服務費的公平性及合理性。

許昌二建與各相關集團附屬公司（即許昌恒達、長葛恒達及禹州恒達）簽訂的總承包服務協議的進一步詳情載列如下：

a. 二建許昌總承包服務協議

交易性質

於2018年10月10日，許昌二建與許昌恒達簽訂總承包服務協議（「二建許昌總承包服務協議」），其期限由[編纂]起至2018年12月31日止期間且不再續期。根據上述協議，許昌二建須自[編纂]起直至協議到期止期間繼續履行其於長期承包安排項下的義務，即向許昌恒達提供涵蓋（其中包括）(i) 主體結構工程，(ii) 地基及樁基工程，及(iii) 配套雜項工程的承包服務。許昌恒達應付許昌二建的服務費乃由訂約方參考當地可比較規模的類似服務的當時市價經公平磋商後共同議定。付款已及將於[編纂]後繼續根據項目的進度及計劃以及相關工程項目的完工百分比，以分期付款形式作出。

關連交易

歷史交易金額

截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月，關於未竣工工程項目，許昌二建向許昌恒達提供建築服務的總額分別約為人民幣371.4百萬元、人民幣44.2百萬元、人民幣55.6百萬元及人民幣8.3百萬元，有關明細載列如下：

編號	房地產 開發項目	工程性質	項目地點	截至12月31日止年度			截至2018年
				2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	4月30日 止四個月 (人民幣千元)
1	NAPA溪地	配套雜項工程 ^(附註1)	許昌	13	-	-	-
2	NAPA溪地	主體結構工程	許昌	70,384	-	-	-
3	NAPA溪地	主體結構工程	許昌	21,645	-	-	-
4	NAPA溪地	配套雜項工程 ^(附註1)	許昌	248	-	-	-
5	NAPA溪地	裝飾安裝工程	許昌	-	377	-	-
6	新北家園	地基及樁基工程	許昌	4,773	3,905	-	-
7	新北家園	主體結構工程	許昌	9,366	9,366	15,557	2,426
8	新北家園	主體結構工程	許昌	-	10,758	18,514	5,870
9	新北家園	配套雜項工程 ^(附註1)	許昌	839	-	-	-
10	新北家園	地基及樁基工程	許昌	0 ^(附註2)	1,627	407	-

關連交易

編號	房地產 開發項目	工程性質	項目地點	截至12月31日止年度			截至2018年
				2015年	2016年	2017年	4月30日
				(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	止四個月 (人民幣千元)
11	相府游園	配套雜項工程 ^(附註1)	許昌	270	-	-	-
12	相府游園	裝飾安裝工程	許昌	292	-	-	-
13	金匯廣場	地基及樁基工程	許昌	2,014	503	-	-
14	金匯廣場	地基及樁基工程	許昌	-	0 ^(附註2)	3,060	0 ^(附註2)
15	金匯廣場	配套雜項工程 ^(附註1)	許昌	820	205	-	-
16	金匯廣場	地基及樁基工程	許昌	-	0 ^(附註2)	1,500	-
17	長城家園	地基及樁基工程	許昌	3,043	-	-	-
18	長城家園	地基及樁基工程	許昌	587	-	-	-
19	長城家園	配套雜項工程 ^(附註1)	許昌	690	-	-	-
20	長城家園	配套雜項工程 ^(附註1)	許昌	-	490	26	-
21	長城家園	配套雜項工程 ^(附註1)	許昌	-	205	-	-
22	長城家園	地基及樁基工程	許昌	0 ^(附註2)	191	34	-

關連交易

編號	房地產 開發項目	工程性質	項目地點	截至12月31日止年度			截至2018年
				2015年	2016年	2017年	4月30日
				(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	止四個月 (人民幣千元)
23	景福瑞苑	主體結構工程	許昌	21,496	-	-	-
24	黃龍項目	主體結構工程	鄢陵	180,972	-	-	-
25	黃龍項目	主體結構工程	鄢陵	53,982	-	-	-
26	鄢陵陽光城	主體結構工程	鄢陵	0 ^(附註2)	16,527	16,527	-
			總計	371,434	44,154	55,625	8,296

附註：

- (1) 配套雜項工程由（其中包括）道路鋪設、水管鋪設及供電系統鋪設組成。
- (2) 根據相關合同，並無交易。

上表所列歷史交易數字指於2017年12月31日許昌二建為許昌恒達進行的未竣工工程項目，而本文件附錄一所載歷史財務資料附註39所述的關連方交易數字則指於截至2015年至2017年12月31日止三個年度各年許昌二建為本集團進行的已竣工及未竣工工程項目。由於兩組數字代表兩個不同的概念及根據單獨的參數達致，故董事認為在該等情況下對賬乃屬不可行及不必要。

關連交易

建議年度上限

作為許昌二建與許昌恒達簽訂的長期承包安排的延續，預計所有該等承包安排均將於2018年年底到期，且將不予續期，截至2018年12月31日止一個年度，許昌恒達將就二建許昌總承包服務協議項下的項目承包服務支付的服務費的建議年度上限金額載列如下：

合同編號	房地產開發項目	工程性質	項目地點	截至2018年
				12月31日止年度 (人民幣千元)
1	新北家園	主體結構工程	許昌	3,175
2	新北家園	主體結構工程	許昌	6,587
3	金匯廣場	地基及樁基工程	許昌	540
			總計	10,302

年度上限的基準

該等建議上限金額乃根據許昌二建與許昌恒達簽訂的長期承包安排，並基於(i)項目的議定施工計劃，(ii)項目施工難度及實際進度，(iii)就所提供承包服務向許昌二建支付的相應服務費金額，(iv)於餘下合同期限待完工的工程百分比，及(v)於質保期結束後返還質保金（如適用）而釐定。

b. 二建禹州總承包服務協議

交易性質

於2018年10月10日，許昌二建與禹州恒達簽訂總承包服務協議（「二建禹州總承包服務協議」），其期限由[編纂]起至2018年12月31日止期間且不再續期。根據上述協議，許昌二建須自[編纂]起直至協議到期止期間繼續履行其於長期承包安排項下的義務，即向禹州恒達提供涵蓋（其中包括）(i)主體結構工程，(ii)裝飾安裝工程及(iii)配套雜項工程的承包服務。禹州恒

關連交易

達應付許昌二建的服務費乃由訂約方參考當地可比較規模的類似服務的當時市價經公平磋商後共同議定。付款已及將於[編纂]後繼續根據項目的進度及計劃，以及相關工程項目的完工百分比，以分期付款形式作出。

歷史交易金額

截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月，關於未竣工工程項目，許昌二建向禹州恒達提供建築服務的總額分別約為人民幣529.9百萬元、人民幣325.0百萬元、人民幣37.2百萬元及零，有關明細載列如下：

編號	房地產 開發項目	工程性質	項目地點	截至12月31日止年度			截至2018年
				2015年	2016年	2017年	4月30日
				(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	止四個月 (人民幣千元)
1	禹州陽光城	主體結構工程 (附註2)	禹州	518,977	322,713	33,560	0 (附註5)
2	禹州陽光城	配套雜項工程 (附註1及3)	禹州	9,208	1,524	3,270	-
3	禹州陽光城	裝飾安裝工程 (附註4)	禹州	1,745	794	396	-
			總計	529,930	325,031	37,226	0

附註：

- (1) 配套雜項工程由（其中包括）道路鋪設、水管鋪設及供電系統鋪設組成。
- (2) 於該類別下，禹州恒達與許昌二建於截至2015年、2016年及2017年止年度以及截至2018年4月30日止四個月簽訂46份、26份、11份及0份合同。
- (3) 於該類別下，禹州恒達與許昌二建於截至2015年、2016年及2017年止年度以及截至2018年4月30日止四個月簽訂6份、1份、1份及0份合同。
- (4) 於該類別下，禹州恒達與許昌二建於截至2015年、2016年及2017年止年度以及截至2018年4月30日止四個月簽訂3份、3份、2份及0份合同。
- (5) 根據相關合同，並無交易。

關連交易

上表所列歷史交易數字指於2017年12月31日許昌二建為禹州恒達進行的未竣工工程項目，而本文件附錄一所載歷史財務資料附註39所述的關連方交易數字則指於截至2015年至2017年12月31日止三個年度各年許昌二建為本集團進行的已竣工及未竣工工程項目。由於兩組數字代表兩個不同的概念及根據單獨的參數達致，故董事認為在該等情況下對賬乃屬不可行及不必要。

建議年度上限

作為許昌二建與禹州恒達簽訂的長期承包安排的延續，預計所有該等安排均將於2018年年底到期，且不再續期，截至2018年12月31日止一個年度，禹州恒達將就二建禹州總承包服務協議項下的項目承包服務支付的服務費的建議年度上限金額載列如下：

合同編號	房地產開發項目	工程性質	項目地點	截至2018年
				12月31日止年度 (人民幣千元)
1	禹州陽光城	主體結構工程	禹州	876
2	禹州陽光城	主體結構工程	禹州	3,513
3	禹州陽光城	主體結構工程	禹州	3,529
4	禹州陽光城	主體結構工程	禹州	1,894
5	禹州陽光城	主體結構工程	禹州	3,348
6	禹州陽光城	主體結構工程	禹州	1,793
			總計	14,953

關連交易

年度上限的基準

該等建議上限金額乃根據許昌二建與禹州恒達簽訂的長期承包安排，並基於(i)項目的議定施工計劃，(ii)項目施工難度及實際進度，(iii)就所提供承包服務向許昌二建支付的相應服務費，(iv)於餘下合同期限待完工的工程百分比，以及(v)於質保期結束後返還質保金（倘適用）而釐定。

c. 二建長葛總承包服務協議

交易性質

於2018年10月10日，許昌二建與長葛恒達簽訂總承包服務協議（「二建長葛總承包服務協議」），其期限由[編纂]起至2018年12月31日止期間且不再續期。根據上述協議，許昌二建須自[編纂]起直至協議到期止期間繼續履行其於長期承包安排項下的義務，即向長葛恒達提供涵蓋（其中包括）主體結構工程的承包服務。長葛恒達應付許昌二建的服務費乃由訂約方參考當地可比較規模的類似服務的當時市價經公平磋商後共同議定。付款已及將於[編纂]後繼續根據項目的進度及計劃以及相關工程項目的完成百分比，以分期付款形式作出。

關連交易

歷史交易金額

截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度以及截至2018年4月30日止四個月，關於未竣工工程項目，長葛恒達獲許昌二建提供建築服務總額分別約為人民幣3.3百萬元、人民幣37.9百萬元、人民幣53.7百萬元及人民幣7.4百萬元，有關明細如下：

編號	房地產 開發項目	工程性質	項目地點	截至12月31日止年度			截至2018年
				2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	4月30日 止四個月 (人民幣千元)
1	長葛陽光城	主體結構工程	長葛	-	-	10,602	1,711
2	長葛陽光城	主體結構工程	長葛	-	-	5,692	813
3	長葛陽光城	主體結構工程	長葛	-	-	16,494	2,062
4	長葛陽光城	主體結構工程	長葛	-	-	20,862	2,782
5	長葛陽光城	主體結構工程	長葛	3,341	-	-	-
6	長葛陽光城	主體結構工程	長葛	-	17,943	-	-
7	長葛陽光城	主體結構工程	長葛	-	17,871	-	-
8	長葛陽光城	主體結構工程	長葛	-	20,500	-	-
			<i>總計</i>	<u>3,341</u>	<u>37,864</u>	<u>53,650</u>	<u>7,368</u>

關連交易

建議年度上限

作為許昌二建與長葛恒達簽訂的長期承包安排的延續，預計所有該等承包安排均將於2018年年底到期，且將不予續期，截至2018年12月31日止一個年度，長葛恒達將就二建長葛總承包服務協議項下的項目承包服務支付的服務費的建議年度上限金額載列如下：

合同編號	房地產開發項目	工程性質	項目地點	截至2018年
				12月31日止年度 (人民幣千元)
1	長葛陽光城	主體結構工程	長葛	3,079
2	長葛陽光城	主體結構工程	長葛	2,439
3	長葛陽光城	主體結構工程	長葛	4,124
4	長葛陽光城	主體結構工程	長葛	6,954
			總計	16,596

年度上限的基準

該等建議上限金額乃根據許昌二建與長葛恒達簽訂的長期承包安排，並基於(i)項目的議定施工計劃，(ii)項目施工難度及實際進度，(iii)就所提供承包服務向許昌二建支付的相應服務費，(iv)於餘下合同期限待完工的工程百分比，及(v)於質保期結束後返還質保金（倘適用）而釐定。

本集團為減少對許昌二建的依賴而正在實施的措施

於往績記錄期間，我們依賴許昌二建提供一系列工程承包服務，以支持本公司的若干附屬公司所進行的多個住宅及商業物業開發項目。於截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度，向許昌二建作出的採購額約佔我們向供應商作出的總採購額的37.9%、39.4%及26.0%。隨著與許昌

關連交易

二建簽訂的長期承包安排到期終止，我們亦採取積極措施多元化其承包商基礎，以進一步降低對許昌二建的依賴程度，同時不會導致我們的長期總體業務無法順利進行。該等正在實施的措施包括開展行業盡職調查、在公開市場物色合資格承包商、參考所選承包商的專長及資質對其進行評估、改善我們的內部控制框架以及持續評估項目承包商的表現，並經證明卓有成效。

上市規則的涵義

二建許昌總承包服務協議項下交易於截至2018年12月31日止一個年度的建議年度上限金額為約人民幣10.3百萬元。二建禹州總承包服務協議項下交易於截至2018年12月31日止一個年度的建議年度上限金額為約人民幣15.0百萬元。二建長葛總承包服務協議項下交易於截至2018年12月31日止一個年度的建議年度上限金額為約人民幣16.6百萬元。

根據上市規則第14A.81及14A.82條的規定，二建許昌總承包服務協議、二建禹州總承包服務協議及二建長葛總承包服務協議（合稱「**總承包服務協議**」）項下該等交易已合併。預計按年計，總承包服務協議項下截至2018年12月31日止一個年度的總年度上限約為人民幣41.9百萬元，預期約佔相應一個年度我們總銷售成本的1.99%。根據上市規則第14章的規定，總承包服務協議的各項適用百分比比率（盈利比率除外）按年度計均超過5%。因此，上述交易須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

申請豁免

由於不獲豁免持續關連交易將於[編纂]後持續進行，尤其是物業管理服務總協議將於[編纂]後按經常性基準維持有效，故董事認為嚴格遵守上市規則的公告、通函及獨立股東批准規定將帶來繁重負擔，且每當進行該等交易時均將使本公司增加不必要的行政成本。各項協議下的交易均須遵守上市規則第14A章的公告及／或通函以及獨立

關連交易

股東批准規定，而本公司已申請豁免遵守上市規則第14A.105條，以使不獲豁免持續關連交易免於嚴格遵守相關適用規定，且聯交所〔已同意〕授予有關豁免，〔惟各項不獲豁免持續關連交易於各財政年度的總金額不得超過本節上述相關年度上限金額，以及須遵守由聯交所施加的其他相關條件（如有）規限。

董事／獨家保薦人確認

董事確認

董事（包括獨立非執行董事）確認，以上不獲豁免持續關連交易已經及將在本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款或更佳條款簽訂或與其有連帶關係，屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益，且各項不獲豁免持續關連交易項下該等交易的建議年度上限均屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

獨家保薦人確認

經考慮以上資料，獨家保薦人同意董事的觀點，認為以上不獲豁免持續關連交易已經及將在本集團一般及正常業務過程中按正常商業條款或更佳條款簽訂或與其有連帶關係，屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益，且各項不獲豁免持續關連交易項下該等交易的建議年度上限均屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

董事及高級管理層

一般資料

下表載列有關當前董事及高級管理層成員的資料：

董事

姓名	年齡	加入本集團 的日期	現任職務 ／職銜	委任日期	職務及職責	與其他董事 及高級管理層 成員的關係
李小冰	40	2004年 10月12日	<ul style="list-style-type: none"> 執行董事 主席 	2016年 7月22日	提名委員會主席；主要負責本集團的整體策略規劃及政策制定、業務發展以及日常營運監督	無
王振峰	49	2002年 5月20日	<ul style="list-style-type: none"> 執行董事 總裁 	2017年 5月19日 2017年 5月25日	法律合規委員會成員；主要負責本集團的整體策略規劃及政策制定、財務管理、業務發展以及日常營運監督	無
齊春風	46	1993年 11月6日	<ul style="list-style-type: none"> 執行董事 副總裁 	2017年 5月19日 2017年 5月25日	主要負責本集團的整體策略規劃、企業管治以及財務及行政方面的監督	無
王權	45	2002年 3月2日	<ul style="list-style-type: none"> 執行董事 副總裁 	2017年 5月19日 2017年 5月25日	主要負責本集團的整體策略規劃及政策制定、業務發展以及與本集團[編纂]籌備及其他上市規則合規事宜相關的管理工作	無

董事及高級管理層

姓名	年齡	加入本集團 的日期	現任職務 ／職銜	委任日期	職務及職責	與其他董事 及高級管理層 成員的關係
李國麟	34	2018年 10月22日	• 獨立非執行 董事	2018年 10月22日	審核委員會主席以及薪酬委員會、提名委員會及法律合規委員會成員；主要負責監督及向董事會提供獨立判斷(尤其是本集團財務方面)	無
魏劍	41	2018年 10月22日	• 獨立非執行 董事	2018年 10月22日	審核委員會及薪酬委員會成員；主要負責監督及向董事會提供獨立判斷	無
方征	46	2018年 10月22日	• 獨立非執行 董事	2018年 10月22日	薪酬委員會及法律合規委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員；主要負責監督及向董事會提供獨立判斷	無

董事及高級管理層

高級管理層成員

姓名	年齡	加入本集團 的日期	現任職務 ／職銜	委任日期	職務及職責	與其他董事 及高級管理層 成員的關係
李小冰	40	2004年 10月12日	<ul style="list-style-type: none"> 執行董事 主席 	2016年 7月22日	提名委員會主席；主要負責本集團的整體策略規劃及政策制定、業務發展以及日常營運監督	無
王振峰	49	2002年 5月20日	<ul style="list-style-type: none"> 執行董事 總裁 	2017年 5月19日 2017年 5月25日	法律合規委員會成員；主要負責本集團的整體策略規劃及政策制定、財務管理、業務發展以及日常營運監督	無
齊春風	46	1993年 11月6日	<ul style="list-style-type: none"> 執行董事 副總裁 	2017年 5月19日 2017年 5月25日	主要負責本集團的整體策略規劃、企業管治以及財務及行政方面的監督	無

董事及高級管理層

姓名	年齡	加入本集團 的日期	現任職務 ／職銜	委任日期	職務及職責	與其他董事 及高級管理層 成員的關係
王權	45	2002年 3月2日	<ul style="list-style-type: none"> 執行董事 副總裁 	2017年 5月19日 2017年 5月25日	主要負責本集團的整體 策略規劃及政策制定、 業務發展以及與本集團 [編纂]籌備及其他上市 規則合規事宜相關的管 理工作	無
李世勳	46	1999年 11月17日	<ul style="list-style-type: none"> 常務副總裁 	2017年 5月25日	主要負責本集團的整體行 政及營運管理	無
梁錦暉	33	2016年 12月1日	<ul style="list-style-type: none"> 財務總監 公司秘書 	2016年 12月1日	主要負責本集團的會計、 財務及公司秘書事宜	無

董事

董事會目前由七名董事組成，包括四名執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的權力及職責包括確定本集團的業務計劃及投資計劃、制定本集團的年度預算及財務賬目、監管政策實施及管理團隊的表現、監督本公司企業管治職能以及行使組織章程細則及開曼公司法等其他適用法律授予的其他權力、職能及職責。

董事及高級管理層

執行董事兼主席

李小冰先生，40歲，為本公司執行董事兼主席。彼於2016年7月22日獲委任為董事。彼亦為提名委員會主席。李先生於2004年10月作為許昌恒達的採購部經理加入本集團，自此擔任本集團多家成員公司的多個管理及董事職位。彼主要負責本集團的整體策略規劃及政策制定、業務發展以及日常營運監督。

李先生於2006年12月獲得武漢華中科技大學的高級管理人員工商管理碩士學位。李先生於中國房地產開發業務的策略規劃、經營管理及企業管理方面擁有逾十年企業經驗。

李先生於2004年10月開始其於本集團的職業生涯，擔任許昌恒達的採購部經理。隨後彼於2005年10月至2006年11月擔任許昌恒達總工程師助理，於2006年11月至2008年2月擔任許昌恒達項目部經理。於2008年1月，李先生獲委任為許昌恒達副總經理，隨後於2011年5月加入河南大地擔任副總經理，其後於2012年1月晉升為總經理。此外，李先生在我們的多家附屬公司擔任重要管理職務，如（其中包括）2012年3月起擔任大地香港董事、2012年8月起擔任河南大地董事長、2013年6月起擔任大地BVI董事、2013年10月起擔任假日寶呈執行董事及總經理、2014年10月起擔任許昌恒達董事長，以及2016年1月起擔任許昌恒木的執行董事及2017年2月起擔任宋基大地及信陽恒達的執行董事。

通過參與各附屬公司的日常管理及營運，多年來李先生與重要股東建立並保持業務關係，並對河南省的房地產開發行業取得深入了解。於2017年6月，河南經濟報社及中原經濟網共同授予李先生「創業許昌十大經濟風雲人物」稱號，以表彰其對中國中原地區創新發展的創業貢獻。於2018年5月，李先生獲得許昌市人民政府頒發的2017年度優秀企業家證書。

董事及高級管理層

執行董事兼總裁

王振峰先生，49歲，為本公司執行董事兼總裁。彼於2017年5月19日獲委任為董事。彼亦為法律合規委員會成員。王振峰先生於2002年5月加入本集團，擔任許昌恒達的財務部經理及總經理助理，自此擔任本集團會計及財務管理的領導職務。彼主要負責本集團的整體策略規劃及政策制定、財務管理、業務發展以及日常營運監督。

王振峰先生於1992年6月在河南財經政法大學（其前身為河南財經學院）獲得工業經濟本科學歷。彼其後於1996年5月取得中華人民共和國財政部頒發的企業會計專業的會計師職稱，並於2001年7月取得中華人民共和國司法部律師資格審查委員會頒發的律師資格證書。彼自2012年6月起成為中國註冊會計師協會的非執業會員。王振峰先生在中國房地產開發業務的策略規劃、營運及財務管理以及企業行政管理方面擁有逾十年企業經驗。

於1992年8月至2002年4月，王振峰先生曾在許昌市經濟技術開發公司任職，自該公司離職時擔任會計師。彼隨後於2002年5月加入本集團，擔任許昌恒達財務部經理及總經理助理。彼於2004年4月至2004年10月及2005年3月至2006年11月擔任許昌恒達總會計師，於2004年10月至2005年3月期間擔任許昌恒達投資管理部經理。於2006年5月起，彼亦擔任許昌恒達董事會審計部經理一職，隨後於2006年11月獲委任為總經理及副總裁，並於2013年2月晉升為總裁。截至最後可行日期，王振峰先生自2006年11月起擔任許昌恒達總經理，自2007年10月起擔任許昌恒達董事，自2012年8月起擔任河南大地董事，及自2013年2月起擔任許昌恒達總裁。

董事及高級管理層

其他執行董事

齊春風女士，46歲，為本公司執行董事兼副總裁。彼於2017年5月19日獲委任為董事。於1993年11月，齊女士加入魏都賓館（於2016年9月將其全部股權出售予河南恒達投資前為河南大地的附屬公司）財務部，彼自此參與本集團多家附屬公司（尤其是許昌恒達）的經營管理及財務監督。彼主要負責本集團的整體策略規劃、企業管治以及財務及日常管理方面的監督。

齊女士於2007年1月在許昌職業技術學院完成會計電算化專業的高等教育學業。

齊女士在中國房地產開發業務的財務監管、經營管理及企業行政管理方面擁有企業經驗。在魏都賓館財務部工作逾四年後，彼於1998年6月晉升為魏都賓館財務總監。彼隨後於2001年7月調任至許昌恒達擔任財務總監超過十年。2013年2月至2014年5月，彼亦擔任許昌恒達財務中心總經理。截至最後可行日期，齊女士分別自2002年1月及2010年3月起擔任許昌恒達董事及副總裁。

王權先生，45歲，為本公司執行董事兼副總裁。彼於2017年5月19日獲委任為董事。王權先生於2002年3月加入許昌恒達人力資源部，自此參與本集團多家附屬公司（包括河南大地及許昌恒達）的經營管理及業務發展逾十年。彼主要負責本集團的整體策略規劃及政策制定、業務發展以及與本集團[編纂]籌備及其他上市規則合規事宜有關的管理工作。

王權先生於1996年7月在華北工學院完成機械製造工藝及設備專業的高等教育學業。彼隨後於2001年5月取得由國營九六七六廠工程系列初級專業技術職務評委會評定並由河南省國防科學技術工業委員會頒發的機械專業助理工程師職業與技術資格。此外，王權先生亦於2001年11月取得中華人民共和國人事部頒發的工商管理專業經濟

董事及高級管理層

中級職稱，以及分別於2015年5月及2016年4月取得中國人力資源和社會保障部頒發的金融中級職稱及財政稅收中級職稱。此外，王權先生曾參加多項證券從業人員資格考試，並在以下方面獲中國證券業協會頒發成績合格證：

- 證券市場基礎知識（2010年12月）；
- 證券發行與承銷（2010年12月）；
- 證券交易（2011年6月）；
- 證券投資基金（2011年9月）；及
- 證券投資分析（2012年3月）。

王權先生經過在本集團內外的多家實體擔任管理職務，在經營管理及企業行政管理方面具備企業經驗。彼於1996年7月在國營九六七六廠開始其職業生涯，三年多後彼於2000年2月晉升為銷售部一處副處長。加入本集團之前，彼於2000年9月至2001年6月期間擔任辦公室副主任並自2001年6月起擔任廠長助理。王權先生在許昌恒達工作約一年後於2003年2月晉升為許昌恒達人力資源部副經理。2004年1月至2004年8月期間，彼擔任人力資源部及拆遷部總經理。於2004年8月，彼加入河南科力新材料股份有限公司擔任總經理約兩年時間，隨後獲委任為河南大地總經理助理。截至最後可行日期，王權先生自2005年4月起擔任許昌恒達副總裁，自2012年8月及2016年2月起分別擔任河南大地董事及總經理。

獨立非執行董事

李國麟先生，34歲，為獨立非執行董事，主要負責監督及向董事會提供獨立判斷（尤其是本集團財務方面）。彼於2018年10月22日加入本集團並獲委任為董事。彼亦為審核委員會主席以及薪酬委員會、提名委員會及法律合規委員會成員。

李先生於2006年在英國赫特福德大學(University of Hertfordshire)取得文學學士學位。彼為香港會計師公會執業會員及英國特許公認會計師公會會員。

董事及高級管理層

李先生在會計、審計、企業融資及財務管理方面擁有超過十年經驗。彼於2006年9月加入曾耀佳會計師樓擔任初級審計師，並於2007年4月隨後晉升為中級審計師。彼隨後於2008年3月加入Chan & Chan CPA擔任中級審計文員，隨後於2009年4月晉升為準高級審計文員，彼隨後於2009年8月加入信永中和（香港）會計師事務所有限公司擔任會計師。李先生隨後於2010年8月晉升為準高級會計師、於2011年8月晉升為高級會計師及於2012年10月至2014年1月擔任經理助理。彼隨後於2014年1月至2014年11月加入香港立信德豪會計師事務所有限公司擔任經理。其後，彼於2014年11月加入畢馬威會計師事務所，並於2015年4月離職時擔任經理。彼目前擔任栢淳會計師事務所有限公司的董事。自2015年4月起擔任聯交所主板上市公司天溢（森美）控股有限公司（「天溢控股」，股份代號：0756）的財務總監及公司秘書達約兩年後，彼獲委任為首席財務官，負責處理財務申報、預算控制及企業融資。在擔任天溢控股的首席財務官時，彼專注於(i)監督該公司融資業務，領導團隊與若干國際銀行商洽獲得銀團貸款80,000,000美元；及(ii)該公司上市相關合規事宜的整體管理（例如與聯交所的溝通、審閱企業報告及處理投資者關係）。此外，彼於天溢控股擔任公司秘書期間亦負責董事會成員與股東之間的溝通協調。李先生分別於2017年9月21日及2018年1月18日獲委任為榮智控股有限公司（一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：6080）及龍昇集團控股有限公司（一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：6829）的獨立非執行董事，負責向董事會提供獨立意見。

魏劍先生，41歲，為獨立非執行董事，主要負責監督及向董事會提供獨立判斷。彼於2018年10月22日加入本集團並獲委任為董事。彼亦為審核委員會及薪酬委員會成員。

魏先生分別於1999年10月及2000年12月在皇家墨爾本理工大學取得商學高級文憑（市場營銷）以及經濟及金融類商學學士學位，隨後分別於2002年8月及2002年12月在墨爾本大學取得金融學研究生文憑及金融管理碩士學位。魏先生為中國民生銀行股份有限公司香港分行從事證監會授出的第1類及第4類牌照下所涵蓋的證券交易及就證券提供意見的受規管活動的主管人員。

董事及高級管理層

通過其在銀行機構及公眾公司工作積累的逾十年經驗，魏先生對資產管理、業務發展及金融市場業務有所了解。於2003年3月，彼加入中國銀行悉尼分行擔任銀行職員並於其後就職於庫務部擔任外匯及貨幣市場交易員。於2007年5月，彼加入CMC Markets Asia Pacific Pty Ltd.擔任外匯對沖交易員，於2010年6月離職前擔任風險經理。彼隨後於2010年6月加入City Index Australia Pty Ltd. (「City Index」)，擔任高級風險經理及副總監，負責有關亞太區內的外匯、指數、金屬及股權的交易大廳操作。在City Index工作約三年後，彼於2013年10月加入中國民生銀行股份有限公司(「中國民生銀行」，一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：1988)香港分行，自此一直擔任庫務部副總裁。

在中國民生銀行任職期間，魏先生在企業諮詢、證券買賣以及資產管理方面積累了豐富經驗。尤其是，在一眾團隊成員的支持下，魏先生曾參與多項企業融資交易(其中包括(i)建議私有化及(ii)擔任上市公司及／或跨國企業發行若干票據及其他證券的全球協調人、賬簿管理人及／或牽頭經辦人)的整體執行及管理監督工作。

方征先生，46歲，獨立非執行董事，主要負責監督及向董事會提供獨立判斷。彼於2018年10月22日加入本集團並獲委任為董事。彼亦為薪酬委員會及法律合規委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員。

方先生於1992年6月獲得台灣逢甲大學交通工程與管理學學士學位並於其後1995年9月獲得美國克利夫蘭州立大學工商管理碩士學位。方先生為遠億企業融資有限公司從事證監會授出的第6類牌照下所涵蓋的就機構融資提供意見的受規管活動的負責人員。

方先生在金融領域從業超過20年，在投資銀行及企業融資活動方面積累逾十二年的實踐經驗。於2016年10月加入遠億企業融資有限公司前，彼多年來就職於多家金融機構，包括南華融資有限公司、朗盈萬通融資有限公司、元富證券(香港)有限公司、信銀(香港)資本有限公司(中國中信股份有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，

董事及高級管理層

股份代號：267)的附屬公司)、民眾企業融資有限公司、香港國際資本管理有限公司(CWT International Limited (一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：521)的附屬公司)、華融國際融資有限公司及華融國際證券有限公司(該兩家公司均為華融國際金融控股有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：993)的同系附屬公司)。

在擔任上述實體的高級管理職務期間，方先生主要參與整體項目管理以及透過管理一眾團隊成員以執行各種企業融資交易。方先生過去幾年曾在上市公司及／或跨國企業任職，處理以下事項(其中包括)並就此提供建議：(i)票據及債券的配售；(ii)根據一般授權配售新股份；(iii)以供股方式發行新股份；(iv)根據上市規則進行若干主要及須予披露交易；及(v)在聯交所進行若干股份首次公開發售申請。

根據上市規則第13.51(2)條作出的其他披露

除上文所披露者外，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，並無任何其他有關委任董事的事宜需提請股東及聯交所垂注，亦無任何有關董事的資料須根據上市規則第13.51(2)條予以披露，包括有關(i)截至最後可行日期董事與本公司董事會其他成員、高級管理層團隊或主要或控股股東的關係，(ii)截至最後可行日期在本公司或本集團成員公司擔任其他職務，及(iii)於緊接本文件日期前過往三年董事於證券在香港及／或海外任何證券市場上市的任何公眾公司擔任董事的事宜。於最後可行日期，除李先生於本文件「根據證券及期貨條例須予披露的權益及主要股東」一節內披露的股份權益外，各董事概無證券及期貨條例第XV部所界定的任何股份權益。

高級管理層團隊

李小冰先生，40歲，本公司執行董事兼主席，主要負責本集團的整體策略規劃及政策制定、業務發展以及日常營運監督。有關李先生履歷的更多詳情，請參閱本節上文「－董事」。

王振峰先生，49歲，本公司執行董事兼總裁，主要負責本集團的整體策略規劃及政策制定、財務管理、業務發展以及日常營運監督。有關王振峰先生履歷的更多詳情，請參閱本節上文「－董事」。

董事及高級管理層

齊春風女士，46歲，本公司執行董事兼副總裁，主要負責本集團的整體策略規劃、企業管治以及財務及行政方面的監督。有關齊女士履歷的更多詳情，請參閱本節上文「－董事」。

王權先生，45歲，本公司執行董事兼副總裁，主要負責本集團的整體策略規劃及政策制定、業務發展以及與本集團[編纂]籌備及其他上市規則合規事宜相關的管理工作。有關王權先生履歷的更多詳情，請參閱本節上文「－董事」。

李世勳先生，46歲，自2017年5月25日起擔任本公司常務副總裁。彼主要負責本集團整體行政及營運管理。彼於房地產開發業務的行政及企業規劃方面擁有逾十年經驗。

李世勳先生於2005年7月於河南廣播電視大學以兼讀方式完成其美術專業高等教育學業。

李世勳先生於1999年11月加入本集團，擔任許昌恒達經營部對外業務經理。彼自2000年3月至2001年2月擔任許昌恒達企業策劃部副經理，其後於2001年2月晉升為企業策劃部經理。於企業策劃部工作逾四年後，彼於2004年8月獲委任為許昌恒達人力資源部經理。於2005年4月，彼加入許昌恒達建安區分公司，擔任副總經理，其後於2006年11月獲委任為許昌恒達營銷總監，任職逾三年。自2009年11月至2010年2月及自2010年3月至2010年12月，彼亦分別擔任許昌恒達常務副總經理及副總裁。於最後可行日期，李世勳先生自2011年1月起擔任許昌恒達常務副總裁以及自2016年8月起擔任禹州恒達執行董事及經理。

梁錦暉先生，33歲，自2016年12月起擔任本公司財務總監兼公司秘書。彼主要負責本集團會計、財務及公司秘書事宜。彼在為公眾公司處理交易、年度審計及審閱工作方面擁有逾七年經驗。

梁先生於2006年11月取得香港城市大學電子商貿及萬維網科技工商管理副商學士學位，並於2008年11月取得香港浸會大學會計學商學士學位。自2013年3月起梁先生一直為香港會計師公會會員，及自2018年9月起彼成為香港會計師公會執業會員。

董事及高級管理層

於加入本集團前，梁先生自2011年2月至2016年8月擔任香港立信德豪會計師事務所有限公司審計部經理，負責為房地產、製造業、能源及零售業等多家香港及新加坡上市公司進行交易、年度審計及審閱工作。

各高級管理層成員於過往三年概無於證券在香港及／或海外任何證券市場上市的其他公眾公司擔任董事職務。

公司秘書

梁錦暉先生，33歲，本公司財務總監兼公司秘書，主要負責處理本集團會計、財務以及公司秘書事宜。有關梁先生履歷的更多詳情，請參閱本節上文「高級管理層團隊」。

董事委員會

審核委員會

本公司根據董事於2018年10月22日通過的決議案成立審核委員會，並按照上市規則第3.21條及企業管治守則制定其書面職權範圍。

審核委員會由三名成員組成，分別為李國麟先生、魏劍先生及方征先生，彼等均為獨立非執行董事。審核委員會主席為李國麟先生。

審核委員會的主要職責為（其中包括）(i)就本集團財務申報程序、內部控制、合規及風險管理系統的成效提出獨立意見；(ii)提名及監督外部核數師工作；(iii)監察審核程序及履行董事會指派的其他職責及責任；(iv)制定及檢討本集團的企業管治政策及常規，以符合法律及監管規定以及上市規則的要求；及(v)制定、檢討及監督適用於董事及僱員的行為守則。

薪酬委員會

本公司根據董事於2018年10月22日通過的決議案成立薪酬委員會，並按照上市規則第3.25條及企業管治守則制定其書面職權範圍。

薪酬委員會由三名成員組成，分別為方征先生、李國麟先生及魏劍先生，彼等均為獨立非執行董事。薪酬委員會主席為方征先生。

董事及高級管理層

薪酬委員會的主要職責為（其中包括）(i)就所有董事及高級管理層成員的薪酬政策及架構，以及設立正式及透明的程序以制定有關薪酬政策向董事會提出建議；(ii)經參照董事會不時通過的企業目標，審核及批准管理層的薪酬建議；及(iii)就應付董事及高級管理層成員的具體薪酬待遇、花紅及其他形式的補償的條款向董事會提出建議。

提名委員會

本公司根據董事於2018年10月22日通過的決議案成立提名委員會，並按照企業管治守則制定其書面職權範圍。

提名委員會包括三名成員，即李小冰先生（執行董事）、李國麟先生及方征先生（均為獨立非執行董事）。提名委員會主席為李小冰先生。

提名委員會的主要職責為（其中包括）(i)檢討董事會的架構、規模及組成；(ii)就填補董事會及／或高級管理層團隊空缺的人選向董事會提出建議；(iii)評估獨立非執行董事的獨立性；(iv)審閱及批准管理層薪酬建議，以確保董事概無自行釐定其薪酬；及(v)監督董事會表現的評估程序。

法律合規委員會

本公司根據董事於2018年10月22日通過的決議案成立法律合規委員會並制訂書面職權範圍。

法律合規委員會由三名成員組成，包括王振峰先生（執行董事）、方征先生及李國麟先生（均為獨立非執行董事）。法律合規委員會主席為方征先生。

董事認為，法律合規委員會的成員具備處理法律及規管合規事宜的必要資歷及／或實踐經驗。第一，方征先生，彼目前為遠億企業融資有限公司（一家獲證監會發牌從事第六類受規管活動（就企業融資提供建議）的公司）的負責人，在其職業生涯中，彼曾擔任多家投資銀行及金融機構的高級管理人員，並一直於上市公司任職，根據上市規則及其他適用監管制度負責各種企業融資交易的整體執行。第二，李國麟先生，

董事及高級管理層

於彼在天溢控股擔任財務總監及公司秘書期間，彼負責廣泛的合規相關工作，包括但不限於(i)檢查及監督企業財務會計及內部控制事宜，(ii)制定審核程序及內部控制政策，(iii)遵照上市規則、公司條例及其他目前在香港生效的適用法律法規的有關規定編製、提交及／或處理各類文件及報告。第三，王振峰先生，除逾十年在本集團擔任領導職務，在處理整體策略規劃、政策制定及業務發展等事務方面經驗豐富外，彼亦參加律師事務所及其他認證機構舉辦的（其中包括）中國物業開發方面的創業、風險管理、財務監督以及法律及監管合規等各種培訓以進一步促進其對上市企業管理層而言必要的行為準則的理解。

法律合規委員會的主要職責包括（其中包括）(i)監督、識別、審閱及評估有關在本集團業務營運過程中就（其中包括）所購入地塊用途以及建築程序及有關物業開發項目的銷售安排所產生的主要合規事宜；及(ii)定期檢討委員會自身、本集團高級管理層成員及／或其他相關方識別的合規事宜並每月進行討論。

董事及高級管理層團隊的薪酬

董事

截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度以及截至2018年4月30日止四個月，本集團向董事支付的薪金及其他津貼、酌情花紅、退休計劃供款、其他社會福利及實物福利（倘適用）總額分別約為人民幣1,844,000元、人民幣1,976,000元、人民幣2,517,000元及人民幣856,000元。截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度以及截至2018年4月30日止四個月，五名最高薪酬人士（包括董事）收取的薪酬及實物福利（倘適用）分別約為人民幣2,742,000元、人民幣2,990,000元、人民幣3,251,000元及人民幣1,140,000元。

於往績記錄期間，本集團並無向董事或五名最高薪酬人士支付而彼等亦並無收取(i)作為鼓勵其加入或於加入本集團之後的獎金或(ii)離任本集團任何成員公司的董事職務，或有關管理本集團任何成員公司事務的任何其他職位的薪酬。此外，概無董事於往績記錄期間放棄任何薪酬。除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於往績記錄期間並無向董事或五名最高薪酬人士支付或應付其他款項。

董事及高級管理層

根據本集團內現行生效的安排，截至2018年12月31日止年度，董事（包括身為董事的獨立非執行董事）的薪酬總額（包括袍金、薪金、津貼、退休金定額供款計劃及其他實物福利（倘適用），不包括任何酌情花紅）估計約為人民幣1,895,000元。

高級管理層團隊

截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度以及截至2018年4月30日止四個月，本集團向高級管理層團隊成員支付的薪金及其他津貼、以股份為基礎的款項及實物福利（倘適用）總額分別約為人民幣2,439,000元、人民幣2,647,000元、人民幣3,745,000元及人民幣1,263,000元。

薪酬政策

董事及高級管理層團隊成員的薪酬乃經參考可資比較公司所支付的薪金、經濟指標（如通脹率）、本集團的整體盈利能力以及個人的經驗、誠信、表現及投入程度而釐定。執行董事亦為本公司僱員，並以本公司僱員的身份獲得薪金及其他津貼以及實物福利等報酬。本公司亦就董事及高級管理層成員向本公司提供服務或就本公司營運履行職責所產生的必要合理開支作出報銷。我們參考（其中包括）可資比較公司所支付薪酬及福利的市場水平、董事及高級管理層團隊各自的職責以及本集團的整體表現定期審查並釐定董事及高級管理層成員的薪酬及福利待遇（包括獎勵計劃）。

購股權計劃

我們已有條件採納一項購股權計劃，據此合資格參與者可獲授購股權以認購股份，以獎勵或回報的方式表揚及肯定彼等對本集團及本集團任何成員公司持有任何股權的任何實體所作出的貢獻或潛在貢獻。董事相信，實行購股權計劃不僅能令本集團激勵上述計劃中的合資格參與者為我們的利益而盡量提升其工作效率，亦可招募及挽留高素質的管理人員及僱員以實現我們的長遠增長及發展。購股權計劃的主要條款於本文件附錄五「其他資料－15. 購股權計劃」一節概述。

企業管治

於最後可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，董事概不知悉存在任何偏離企業管治守則條文的情況。

董事及高級管理層

董事會有關其企業管治職能的職權範圍為（其中包括）：(i)制定及檢討本公司有關企業管治的政策及常規並向董事會提出推薦建議；(ii)檢討及監控董事及高級管理層成員的培訓及持續專業發展；(iii)檢討及監控本公司有關遵守法律及監管規定的政策及常規；(iv)制定、檢討及監控適用於董事及本集團僱員的行為守則及合規手冊（如有）；及(v)檢討本公司對企業管治報告所載守則及披露規定的遵守情況。

董事深明為實現有效問責而將良好企業管治元素融入管理及內部控制程序的重要性。為遵守相關監管條文，本公司已依照上市規則及企業管治守則的規定成立審核委員會，並已相應委任一名合資格會計師以監察本公司的財務申報程序及內部控制措施。為進一步鞏固本集團層面的合規框架，本公司亦成立法律合規委員會並就此委任法律合規主任協助定期檢討及評估有關我們的營運各方面的合規事宜。

此外，本公司堅持認為董事會應有均衡的執行董事及獨立非執行董事構成，使董事會具有高度獨立性，促進在決策過程中作出有效的獨立判斷。本公司亦堅持認為，獨立非執行董事應具備足夠人數、才幹及經驗，使彼等的意見具有影響力，且彼等不應牽涉可能已對或可能會對彼等行使獨立判斷造成重大干擾的任何業務或其他關係。

合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條委任中國光大融資有限公司為合規顧問，彼將向我們提供有關遵守上市規則及適用香港法例規定的指引及意見。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將在（其中包括）下列情況下向本公司提出意見：

- (1) 於刊發任何監管性公告、通函或財務報告時；
- (2) 於擬進行包括股份發行及股份購回等交易（可能構成須予公佈或關連交易）時；
- (3) 於本公司擬將[編纂][編纂]用作本文件所述以外用途，或本集團業務活動、發展或經營業績與本文件所載任何預測、估計或其他資料有所偏差時；及

董事及高級管理層

- (4) 於聯交所就上市規則第13.09及13.10條項下的股價或股份成交量不尋常波動或任何其他事宜而向本公司作出查詢時。

上述委任期將自[編纂]開始，並於（經雙方協議後可予延期）本公司就[編纂]後開始的首個完整財政年度的財務業績而刊發的年報的寄發日期屆滿。

股 本

股本

港元

法定股本

2,400,000,000 股每股面值0.01港元的股份 24,000,000

於[編纂]及[編纂]完成後已發行及將予發行、繳足或入賬列作繳足

假設[編纂]未獲行使且並無計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份，緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司的已發行股本載列如下：

100,000	股於本文件日期已發行的股份	1,000
[編纂]	股根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]
[編纂]	股根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]
<u>[編纂]</u>	股股份	<u>[編纂]</u>

假設[編纂]獲悉數行使且並無計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份，緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司的已發行股本載列如下：

港元

100,000	股於本文件日期已發行的股份	1,000
[編纂]	股根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]
[編纂]	股根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]
<u>[編纂]</u>	股[編纂]獲悉數行使後將予發行的股份	<u>[編纂]</u>

股本

假設

上表乃假設[編纂]已成為無條件，並已如本文件所述方式發行股份。其並無計及(i)因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予配發及發行的任何股份，或(ii)本公司根據下述授予董事配發及發行或購回股份的一般授權或以其他方式可能配發及發行或購回的任何股份。

公眾持股量規定

根據上市規則第8.08條，於[編纂]之時及其後一切時間，本公司已發行股本總額的至少25%須由公眾股東（定義見上市規則）持有。

根據上表所載資料，於[編纂]完成後，本公司將符合上市規則的[編纂]規定（無論[編纂]獲悉數行使與否）。我們將於[編纂]後的每份年報中連續就我們的[編纂]作出適當披露，並確認[編纂]的充足性。

地位

[編纂]及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的股份將與所有現時已發行或將予發行的股份享有同等權利，並將合資格享有於本文件日期後的記錄日期就股份宣派、作出或派付的所有股息或其他分派，惟於[編纂]下所享有者除外。

購股權計劃

本公司已有條件採納購股權計劃。購股權計劃的主要條款概要載於本文件附錄五「法定及一般資料－其他資料－購股權計劃」一節。

發行股份的一般授權

待[編纂]成為無條件後，董事會獲授一般無條件授權，以配發、發行及處置總面值不超過下列兩者總和的股份：

- 緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司已發行股本總面值的[編纂]%；及

股 本

- 本公司根據購回授權（如下文所述）購回的本公司股本（如有）的總面值。

根據供股或因行使任何認購權、本公司可能不時發行的認股權證、以股代息計劃或根據組織章程細則規定配發及發行股份以代替有關股份的全部或部分股息的類似安排，或於根據購股權計劃授出的購股權獲行使時配發及發行股份，一般無須由股東於股東大會批准，而董事根據該授權而獲授權配發及發行的股份總面值將不會因配發及發行該等股份而減少。

此項授權將於下列情況發生時屆滿（以最早發生者為準）：

- 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- 組織章程細則或開曼群島的任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿當日；或
- 股東在股東大會上以普通決議案撤銷或修訂給予董事的授權時。

有關此項一般授權的進一步詳情，請參閱本文件附錄五「法定及一般資料－有關本公司的資料」一節。

購回股份的一般授權

待[編纂]成為無條件後，董事會獲授一般無條件授權，以行使本公司一切權力，購回總面值不超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司已發行股本總面值[編纂]%的股份。此項授權僅適用於在[編纂]或本公司證券可能[編纂]並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他[編纂]或根據證監會、聯交所的規則及規例、開曼群島公司法及所有其他適用法律所規定的其他方式進行的購回。聯交所規定須載入本文件有關購回股份的其他資料，載於本文件附錄五「法定及一般資料－有關本公司的資料－本公司購回其本身證券」一節。

股 本

此項授權將於下列情況發生時屆滿（以最早發生者為準）：

- 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- 組織章程細則或開曼群島的任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿當日；或
- 股東在股東大會上以普通決議案撤銷或修訂給予董事的授權時。

有關此項一般授權的進一步詳情，請參閱本文件附錄五「法定及一般資料－有關本公司的資料」一節。

須召開股東大會及類別股東大會的情況

須召開股東大會及類別股東大會的情況詳述於組織章程細則。有關詳情，請參閱本文件附錄四。

根據證券及期貨條例須予披露的權益及主要股東

主要股東

據董事所知，緊隨[編纂]完成後（惟並無計及因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予配發及發行的任何股份），下列人士將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或彼等將直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團成員公司（本公司除外）股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

股東名稱／姓名	權益性質	所持證券 數目 <small>(附註1)</small>	概約股權 百分比 <small>(%)</small>
恒升BVI	實益擁有人	[編纂]股股份(L)	[編纂]%
恒諾BVI <small>(附註2)</small>	受控法團權益	[編纂]股股份(L)	[編纂]%
李先生	全權信託財產 託管人 <small>(附註3)</small>	[編纂]股股份(L)	[編纂]%
	受控法團權益 <small>(附註4)</small>	[編纂]股股份(L)	[編纂]%
林斌女士 <small>(附註5)</small>	配偶權益	[編纂]股股份(L)	[編纂]%

附註：

1. 「L」及「S」分別指相關人士／實體於該等股份的「好倉」及「淡倉」（定義見證券及期貨條例第XV部）。
2. 於最後可行日期，恒升BVI為控股股東之一及由恒諾BVI全資擁有。根據證券及期貨條例，恒諾BVI將被視作於緊隨[編纂]完成後於恒升BVI擁有權益的任何股份中擁有權益。恒諾BVI為家族信託的受託人，家族信託由李先生（作為唯一財產託管人）設立，其全權受益人為李先生本人以及恒諾BVI（作為受託人）不時全權酌情委任的任何人士或類別人士（李先生父母除外）。
3. 由於李先生為家族信託的財產託管人，故根據證券及期貨條例，彼將被視作於緊隨[編纂]完成後於恒升BVI擁有權益的任何股份中擁有權益。
4. 於最後可行日期，恒潤BVI由李先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，李先生將被視作於緊隨[編纂]完成後於恒潤BVI擁有權益的任何股份中擁有權益。
5. 林斌女士為李先生的妻子。由於根據證券及期貨條例及以上附註2至4，李先生將被視作於恒升BVI及恒潤BVI擁有權益的任何股份中擁有權益，故根據證券及期貨條例，林女士同樣將被視作於緊隨[編纂]完成後於恒升BVI及恒潤BVI擁有權益的任何股份中擁有權益。

根據證券及期貨條例須予披露的權益及主要股東

此外，根據上市規則，控股股東須就（其中包括）出售恒諾BVI、恒升BVI、恒潤BVI及李先生所持股份作出不出售承諾（與[編纂]有關者除外）。有關進一步詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係－各控股股東的不出售承諾」一節。

除本段所披露者外，董事概不知悉任何人士將於緊隨[編纂]完成後（惟並無計及因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予配發及發行的任何股份）將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2或3分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何成員公司（本公司除外）股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。董事並不知悉任何安排於後續日期可能引致本公司控制權發生變化。

有關上述人士於股份的權益及淡倉（如有）的進一步詳情，請參閱本文件附錄五「法定及一般資料－有關董事及股東的進一步資料」一節。

財務資料

以下討論應與會計師報告（其全文載於本文件附錄一）所載合併財務資料連同隨附附註一併閱讀。我們的財務資料乃根據香港財務報告準則編製，或會於若干重大方面有別於其他司法權區的公認會計原則。閣下應閱讀會計師報告全文，而不應僅依賴本節所載資料。除文義另有所指外，本節中的財務資料乃按合併基準予以載述。

除另有指明者外，本節中有關「2015年」、「2016年」、「2017年」及「2018年」的提述均分別指截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月。

以下討論包括涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。可能引致或導致產生有關差異的因素包括（但不限於）本文件「風險因素」及「業務」以及其他章節所論述的該等因素。

概覽

根據高力報告，於2017年12月31日，以待售住宅項目總建築面積計，我們是中國河南省許昌市最大的房地產開發企業。我們主要專注於開發住宅項目，並涉足少部分商業物業開發。同時，我們選擇性地保留若干具備戰略價值的自主開發項目的所有權，以實現資本增值並賺取租金收入。此外，我們參與地方政府推行的棚戶區改造，以獲得潛在可用土地儲備用於房地產開發。我們將房地產開發業務的主要重心放在河南省許昌市。憑藉我們在河南省許昌市取得的成功，我們在河南省其他戰略性目標地區（例如信陽市）擴大業務並快速再度取得成功。依憑在房地產開發領域超過25年的良好往績記錄，我們一直專注於在中國河南省開發大型及多期房地產項目。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的收入分別約為人民幣1,038.3百萬元、人民幣930.9百萬元、人民幣1,549.9百萬元、人民幣225.4百萬元及人民幣282.2百萬元。於有關期間，我們的毛利分別約為人民幣246.1百萬元、人民幣277.0百萬元、人民幣404.9百萬元、人民幣73.4百萬元及人民幣100.2百萬元。同期，我們的純利分別約為人民幣72.5百萬元、人民幣76.8百萬元、人民幣149.4百萬元、人民幣9.5百萬元及人民幣21.8百萬元。

財務資料

呈列基準

本公司於2016年7月22日在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。根據本集團進行的重組（於本文件「重組」一節及本文件「附錄一—會計師報告」內歷史財務資料附註1詳述），本公司已於2016年10月31日成為現時組成本集團的集團實體的控股公司。

緊接重組前，在中國從事房地產開發業務的集團實體乃由李先生持有。本公司及於重組期間註冊成立的其他公司並無於重組前參與任何其他業務，且並不符合業務的定義。重組並未導致我們房地產開發業務的管理層及最終擁有人出現變動。因此，本集團的歷史財務資料採用於所示所有期間的房地產開發業務的賬面值呈列，猶如現有集團架構於整個往績記錄期間一直存在。

公司間交易、結餘及因本集團的集團公司間交易而產生的未變現收益／（虧損）乃於合併入賬時對銷。

影響我們經營業績的主要因素

我們的經營業績乃受並將繼續受多個因素影響，主要包括以下因素：

我們在中國物業行業的營運受政府政策及法規所規限，尤其是，我們易受中國物業行業相關政策及我們經營所在地區當地政策的不利變動影響。

我們的業務受大量政府法規所規限，尤其是，我們易受中國物業行業有關政策變動的影響。於往績記錄期間，中國政府已實施一系列法規及政策，為物業市場降溫及緩解物業價格通脹並抑制物業投機活動。該等政策或會限制我們獲得融資、收購未來開發所需土地、以有利潤的價格出售物業及／或從合同銷售額產生足夠經營現金流量的能力。

我們無法向閣下保證中國政府日後不會採用其他及／或更嚴厲的行業政策、法規及措施。若有關措施已施行，我們亦無法確定任何有關措施對營運的影響程度或準確估計我們的銷量及收入。倘若我們的營運不能適應可能不時生效的有關物業行業的新訂及／或經修訂政策、法規或措施，或我們的市場推廣及定價戰略未能相應地有

財務資料

效提升我們的銷售額，則有關政策及市況變動或會影響我們的合同銷售額，推遲我們的預售計劃，或導致我們降低平均售價及／或產生額外成本，在此情況下，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景或會受到重大不利影響。

我們的經營業績主要來自物業銷售，其受多個因素影響，而該等因素於不同期間的變化致使我們難以預測日後的業績表現。

我們的收入大部分來自出售我們所開發的物業。我們未來的經營業績或會因眾多因素相結合而波動，包括我們房地產開發項目的整體計劃及開發週期、潛在客戶對我們物業的接納程度、出售物業的時間、我們的收入確認政策以及成本及開支（如土地收購及建築成本）的任何變動。此外，根據我們有關收入確認的會計政策，我們(i)於收入金額能夠可靠計量時；(ii)於未來經濟利益將可能流入該實體時；及(iii)於物業控制權轉至客戶時確認我們物業的銷售及預售收入。視乎合同條款及適用於該合同的法律規定而定，資產控制權可經過一段時間或於某一時間點轉移。倘本集團在履約過程中滿足(i)提供全部利益，而客戶亦同步收取並消耗有關利益；(ii)隨著本集團履約，創建及提升由客戶控制的資產；或(iii)沒有創建對本集團而言有其他用途的資產，而本集團可強制執行其權利收回至今已完成履約部分的款項，則資產控制權將經過一段時間轉移。倘資產的控制權經過一段時間轉移，收入確認將按整個合同期間已完成履約責任的進度進行。否則，收入於客戶獲得資產控制權的時間點確認。整體而言，我們開始出售或預售物業的時間與收入確認的時間存在差異。

我們各期間的經營業績或會大幅變動，視乎出售或預售的建築面積以及轉移物業控制權的時間而定。我們在某期間預售大量總建築面積，而由於自出售或預售所收取現金與收入確認之間的時間差異，我們未必會在相同期間產生相應較高的收入。

由於在往績記錄期間我們的大部分收入來自住宅及商業物業的銷售，因此以下敏感度分析列示在往績記錄期間已確認的住宅及商業物業總建築面積的假設波動對除稅前利潤的影響（所有其他變量保持不變）。

財務資料

假設波動	-20.0%	-10.0%	+10.0%	+20.0%
除稅前利潤變動 (人民幣千元)				
截至2015年12月31日止年度	-32,650	-16,325	16,325	32,650
截至2016年12月31日止年度	-49,883	-24,942	24,942	49,883
截至2017年12月31日止年度	-63,353	-31,677	31,677	63,353
截至2018年4月30日止四個月	-16,584	-8,292	8,292	16,584

因此，我們於任何特定期間的經營業績未必反映於該期間的實際物業需求或所達致的預售或銷售情況。我們於任何特定期間的收入及純利一般反映買家於較早時間作出的購房決定。因此，我們的經營業績未必反映可能就任何未來期間預測的業績。

我們的收入受平均售價波動影響及未必能夠維持其毛利率。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們的住宅及商業物業銷售額分別約佔我們總收入的92.0%、97.0%、94.3%及93.9%。影響我們住宅及商業物業銷售收入的主要因素之一為我們物業的整體已確認平均售價。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們住宅及商業物業的整體已確認平均售價分別約為每平方米人民幣3,271元、每平方米人民幣4,073元、每平方米人民幣4,652元及每平方米人民幣6,462元。

單一房地產項目內物業的整體平均售價受根據多個因素作出的物業定價影響，如該等物業的類型、特色及位置以及當地市場的供求狀況。倘該期間我們物業的整體已確認平均售價有所下跌，而每平方米的平均銷售成本有所上升或維持穩定，則我們未必能夠維持於往績記錄期間的毛利率，且我們的財務表現可能受到不利影響。

建築成本及資本化開支的任何顯著增幅可能對本集團的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

於往績記錄期間，建築成本及資本化開支為我們銷售成本的最主要部分之一。建築成本及資本化開支主要包括由我們施工承包商提供的服務所產生的施工承包成本。建築成本及資本化開支有任何增加均會影響我們的銷售成本及整體項目開發成本。另外，由於我們在施工完成前開始預售，故我們可能無法將預售後增加的任何建築成本及資本化開支轉嫁予我們的客戶。因此，物業開發的建築成本及資本化開支的任何大幅增加均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

財務資料

能否融資及融資成本是為物業開發提供資金的決定性因素，資金來源的任何變動均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

房地產開發的土地收購及建築需要大量資本開支。於往績記錄期間，我們的資本開支主要由我們物業的預售及銷售產生的所得款項以及銀行及其他借款撥付。我們預期，計息銀行及其他借款（主要是銀行借款及委託貸款以及來自非金融機構的借款）將繼續成為我們物業開發的重要資金來源之一。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們的未償還銀行借款及委託貸款以及來自非金融機構的借款總額分別約為人民幣2,009.4百萬元、人民幣2,281.4百萬元、人民幣1,854.6百萬元以及人民幣1,625.9百萬元。

能否融資及融資成本取決於多項因素，如中國政府對借款採取的措施或計劃。由於中國商業銀行及其他金融機構將借款利率與中國人民銀行公佈的貸款基準利率掛鉤，故相關貸款基準利率的任何上升將增加與我們物業開發相關的利息成本。此外，借款利率上升亦會減低按揭貸款對潛在購房者的吸引力，從而影響整體物業市場需求。我們的業務、經營業績及前景可能會因能否融資及融資成本而受到重大不利影響。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們錄得較高的槓桿比率，而截至2015年及2016年12月31日止年度，我們錄得經營活動的經營現金流出淨額。倘我們無法履行支付義務，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們錄得的槓桿比率分別為約677.0%、762.7%、406.6%及340.4%，而截至2015年及2016年12月31日止年度，我們分別錄得經營活動現金流出淨額約人民幣423.8百萬元及人民幣291.5百萬元。物業開發商(i)因提取借款為土地收購或項目開發提供資金而錄得較高的槓桿比率；及(ii)於某一期間內用於土地收購及建設開支的期內現金支出超過同期物業銷售及預售的現金流入而導致產生經營活動現金流出淨額亦屬正常。於往績記錄期間，由於我們擴大土地儲備及建設開發活動，我們錄得較高的槓桿比率及經營活動產生現金流出。進一步詳情請參閱本節「流動資金及資本資源」分節。

財務資料

我們無法向閣下保證日後我們不會遭遇經營現金流出淨額。經營現金流出淨額要求我們獲得充足的外部融資以滿足我們的財務需求及履行財務義務。倘我們無法做到，我們可能無法按時履行支付義務，亦無法按計劃開發項目。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們為客戶按揭貸款提供擔保，故可能須對按揭銀行承擔有關客戶拖欠按揭付款的責任。

我們的絕大部分收入來自物業銷售，而部分買家申請銀行借款及按揭為其買房撥資。按照行業慣例，商業銀行要求我們為物業買家的按揭貸款提供擔保。我們通常會為買家提供按揭貸款擔保，直至(i)承按人獲發房地產權屬證書或(ii)物業買家償付按揭貸款（以較早者為準）。我們須向按揭銀行存入通常相當於擔保所涉按揭金額1%至5%的款額。倘客戶未能償還按揭貸款，按揭銀行或會從我們存入的金額中扣除相關款項，並要求我們即時根據擔保償還按揭的所有未償還結餘。按照行業慣例，我們不會對客戶進行任何獨立信用核查，而是依賴按揭銀行所作的客戶信用評估。我們的合併財務狀況表未能反映該等或然負債。截至2018年4月30日，我們就客戶按揭融資提供的未解除擔保金額約為人民幣1,840.8百萬元。

我們無法向閣下保證我們不會面臨與擔保相關的風險。倘出現任何重大違約，且我們被要求履行我們的擔保責任，則我們的財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。此外，在市場低迷的情況下，買家拖欠我們所擔保按揭付款的可能性或會上升。在該情況下，按揭銀行可能要求我們根據擔保償還未償貸款，而我們的業務、財務狀況及經營業績亦可能因此受到重大不利影響。

主要會計政策及估計

我們已識別對編製我們的合併財務報表而言屬重大，及對了解我們的財務狀況及經營業績而言屬重要的若干主要會計政策及估計。我們的重大會計政策載列於本文件「附錄一—會計師報告」內的歷史財務資料附註3。

管理層關於應用對財務資料具有重大影響的香港財務報告準則所作的判斷，以及估計不確定性的主要來源，在本文件「附錄一—會計師報告」內的歷史財務資料附註5論述。

財務資料

我們認為，以下新採納的會計政策涉及編製我們管理層認為對呈報財務狀況及經營業績屬關鍵的財務資料時所採用的最重大或主觀的判斷及估計。

採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號

香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「來自客戶的合同收入」乃於2018年1月1日或之後開始的財政期間生效，且我們已於整個往績記錄期間貫徹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。

香港財務報告準則第9號及第15號對本集團歷史財務資料的影響如下：

香港財務報告準則第9號的影響

香港財務報告準則第9號將債務工具投資歸納為三個金融資產分類：攤銷成本、按公平值透過其他全面收入入賬以及按公平值透過損益入賬。分類乃取決於實體管理債務工具的業務模式及其合同現金流特性。股本工具投資一直按公平值計量。然而，管理層可作出一項不可撤回的選擇，於其他全面收入內呈列公平值的變動，前提是該工具並非持作買賣。倘股本工具乃持作買賣，則公平值的變動於損益內呈列。金融負債被歸納為兩個分類：攤銷成本以及按公平值透過損益入賬。倘非衍生金融負債被指定為按公平值透過損益入賬，則負債本身的信貸風險變動所導致的公平值變動於其他全面收入內確認，除非有關公平值變動會引致損益中出現會計錯配；在此情況下，所有公平值變動於損益確認。於其他全面收入內的金額其後不可循環至損益。至於持作買賣的金融負債（包括衍生金融負債），所有公平值變動均於損益呈列。

香港財務報告準則第9號為確認減值虧損引入新模式－預期信貸虧損模式，較香港會計準則第39號已產生虧損模式有所改變。香港財務報告準則第9號訂有一個「三階段」方法，以初始確認後金融資產信貸質素的變動為基礎。資產隨信貸質素變動而於三個階段內轉移，不同階段決定實體如何計量減值虧損及應用實際利率法。當信貸風險顯著增加時，使用整個生命期的預期信貸虧損（而非12個月的預期信貸虧損）計量減值。

香港財務報告準則第15號的影響

採納香港財務報告準則第15號後，下列項目乃以不同方式確認。

合同資產及負債的列示

自客戶預收賬款列示為合同負債。

財務資料

物業銷售收入的會計處理

倘未採納香港財務報告準則第15號，當所有權的重大風險及回報在交付物業的特定時點全部轉移予客戶時，本集團確認物業銷售產生的收入，而非按建造進度陸續轉移進行確認。

根據香港財務報告準則第15號，在該等物業因合同原因而對我們不具有其他用途，且我們有權強制就迄今已完成的履約部分向客戶收取付款的情況下，我們根據用於計量進度的投入法在一段時間內達致履約責任時確認收入。

計入損益的累計確認收入超過向物業買方累計收取的款項的差額確認為合同資產。向物業買方累計收取的款項超過計入損益的累計確認收入的差額則確認為合同負債。

為獲得合同而產生成本的會計處理

為獲得合同而直接產生的印花稅及銷售佣金等成本（如可收回）可撥充資本及列作合同資產。

重大融資成份的會計處理

對於客戶支付款項與轉移所承諾物業或服務之間的期限不同的合同，其交易價格乃就該融資成份的影響（如屬重大）作出調整。

財務資料

於往績記錄期間，應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號對本集團財務狀況及表現的影響如下：

年／期內純利	未採納香港 財務報告準則 第9號及香港 財務報告準則 第15號的金額	採納香港 財務報告準則 第9號的影響	採納香港 財務報告準則 第15號的影響	呈報金額 人民幣千元
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
截至2015年12月31日止年度	81,427	(973)	(7,970)	72,484
截至2016年12月31日止年度	87,752	(45)	(10,941)	76,766
截至2017年12月31日止年度	137,080	377	11,952	149,409
截至2017年4月30日止四個月 (未經審核)	590	–	8,940	9,530
截至2018年4月30日止四個月	541	35	21,208	21,784

權益總額	未採納香港 財務報告準則 第9號及香港 財務報告準則 第15號的金額	採納香港 財務報告準則 第9號的影響	採納香港 財務報告準則 第15號的影響	呈報金額 人民幣千元
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
2015年12月31日	314,775	(1,352)	(2,629)	310,794
2016年12月31日	318,124	(897)	(13,570)	303,657
2017年12月31日	459,960	(520)	(1,618)	457,822
2018年4月30日	460,501	(485)	19,590	479,606

考慮到上文所披露的影響，董事認為採納香港財務報告準則第9號將對往績記錄期間本集團的財務狀況及表現產生的影響並不重大。雖然採納香港財務報告準則第15號將對本集團截至2017年及2018年4月30日止四個月的表現產生更大影響，但對本集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的表現產生的影響較小；且於往績記錄期間對本集團的財務狀況並無重大影響。

截至2018年4月30日止四個月，香港財務報告準則第15號對本集團財務表現的重大影響主要由於截至2018年4月30日止四個月內根據香港財務報告準則第15號就若干項目隨時間確認的額外收入，而該等收入應根據先前的會計準則於交付物業時予以確認。由於本集團通常於接近年底時向客戶交付物業，故按年度基準計，採納香港財務報告準則第15號可能對本集團財務表現具有較小影響。

財務資料

合併損益表

以下為於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月本公司合併損益表，乃摘錄自本文件附錄一所載的會計師報告。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
收入	1,038,296	930,859	1,549,878	225,447	282,224
銷售成本	<u>(792,194)</u>	<u>(653,907)</u>	<u>(1,144,954)</u>	<u>(152,089)</u>	<u>(181,993)</u>
毛利	246,102	276,952	404,924	73,358	100,231
投資物業的公平值收益	1,800	2,800	1,534	-	-
銷售及市場推廣開支	(20,736)	(25,622)	(28,600)	(7,842)	(10,203)
行政開支	(57,014)	(59,482)	(75,055)	(21,618)	(24,383)
其他收入	9,503	545	-	-	-
其他收益／(虧損)－淨額	<u>51</u>	<u>(5,349)</u>	<u>(1,367)</u>	<u>253</u>	<u>91</u>
經營利潤	<u>179,706</u>	<u>189,844</u>	<u>301,436</u>	<u>44,151</u>	<u>65,736</u>
財務收入	368	840	785	107	221
財務成本	<u>(36,003)</u>	<u>(33,376)</u>	<u>(28,225)</u>	<u>(15,267)</u>	<u>(8,963)</u>
財務成本－淨額	<u>(35,635)</u>	<u>(32,536)</u>	<u>(27,440)</u>	<u>(15,160)</u>	<u>(8,742)</u>
除所得稅前利潤	144,071	157,308	273,996	28,991	56,994
所得稅開支	<u>(71,587)</u>	<u>(80,542)</u>	<u>(124,587)</u>	<u>(19,461)</u>	<u>(35,210)</u>
年／期內利潤	<u><u>72,484</u></u>	<u><u>76,766</u></u>	<u><u>149,409</u></u>	<u><u>9,530</u></u>	<u><u>21,784</u></u>
下列各方應佔：					
本公司擁有人	67,010	74,108	147,794	9,906	21,605
非控股權益	<u>5,474</u>	<u>2,658</u>	<u>1,615</u>	<u>(376)</u>	<u>179</u>
	<u><u>72,484</u></u>	<u><u>76,766</u></u>	<u><u>149,409</u></u>	<u><u>9,530</u></u>	<u><u>21,784</u></u>

財務資料

我們經營業績主要部分的描述

收入

我們的收入主要來自(i)物業銷售及(ii)租金收入。下表載列於所示期間的收入明細及其各自所佔總收入的百分比：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
物業銷售	1,036,086	99.8	929,070	99.8	1,547,123	99.8	224,403	99.5	281,492	99.7
租金收入	2,178	0.2	1,776	0.2	2,755	0.2	1,044	0.5	732	0.3
其他	32	0.0	13	0.0	-	0.0	-	0.0	-	0.0
總計	<u>1,038,296</u>	<u>100.0</u>	<u>930,859</u>	<u>100.0</u>	<u>1,549,878</u>	<u>100.0</u>	<u>225,447</u>	<u>100.0</u>	<u>282,224</u>	<u>100.0</u>

物業銷售

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，物業銷售收入分別約佔我們總收入的99.8%、99.8%、99.8%、99.5%及99.5%，乃主要由於有關年度／期間確認住宅及商業物業、儲藏室及停車位的銷售收入所致。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，物業銷售收入分別約為人民幣1,036.1百萬元、人民幣929.1百萬元、人民幣1,547.1百萬元、人民幣224.4百萬元及人民幣281.5百萬元。

依循行業慣例，我們於物業尚在建設時與客戶簽訂預售合同。於物業竣工及收入確認前，我們自客戶收取按金及分期付款，並於合併財務狀況表中入賬列作已收客戶按金或預收客戶所得款項，作為我們的合同負債。通常而言，在(i)相關物業竣工及相關物業的擁有權交付予客戶時；或(ii)有關物業仍處於開發中，但我們確認物業預售所得收入時，我們將參考物業的建設及開發進度確認一部分預售收入。(i)於買方簽訂確認函或確認已收到物業鑰匙時；或(ii)於我們公告所指定的具體日期以後（以較早者為準），該物業即被視為已交付。由於物業銷售收入僅在物業交付或參考開發項目的進度時確認，因此相關交付的時間可能不僅影響我們物業銷售收入的金額及增長率，亦可能導致各期間的合同負債出現波動。

財務資料

由於我們的絕大部分收入源自物業銷售，故我們的經營業績主要受於有關期間我們物業的已確認建築面積及已確認平均售價的影響。於任何指定期間，已確認物業的建築面積主要受建設進度、物業開發及交付時間表的影響。於此期間，我們物業的已確認平均售價主要受物業預售及銷售時的整體市場需求及狀況、地理位置、設計、目標客戶群及已售物業的質量及總成本等影響。

下表載列於所示期間按物業類別劃分的物業銷售收入、所確認物業的總建築面積／單位總數及該等物業的整體已確認平均售價：

	截至12月31日止年度									截至4月30日止四個月					
	2015年			2016年			2017年			2017年			2018年		
	收入	已確認 建築面積	已確認 每平方米 平均售價	收入	已確認 建築面積	已確認 每平方米 平均售價	收入	已確認 建築面積	已確認 每平方米 平均售價	收入	已確認 建築面積	已確認 每平方米 平均售價	收入	已確認 建築面積	已確認 每平方米 平均售價
人民幣 千元	平方米	人民幣元	人民幣 千元	平方米	人民幣元	人民幣 千元	平方米	人民幣元	人民幣 千元	平方米	人民幣元	人民幣 千元	平方米	人民幣元	
住宅	906,860	288,246	3,146	789,848	208,180	3,794	1,108,607	276,334	4,012	155,579	41,783	3,723	104,694	23,259	4,501
商業	48,583	3,816	12,732	113,474	13,615	8,335	353,113	37,868	9,325	49,966	9,904	5,045	160,220	17,738	9,033
儲藏室	11,169	8,003	1,396	5,974	3,925	1,522	13,711	5,168	2,653	2,674	804	3,325	1,163	431	2,698
	<u>966,612</u>	<u>300,065</u>	<u>3,221</u>	<u>909,296</u>	<u>225,720</u>	<u>4,028</u>	<u>1,475,431</u>	<u>319,370</u>	<u>4,619</u>	<u>208,219</u>	<u>52,491</u>	<u>3,967</u>	<u>266,077</u>	<u>41,428</u>	<u>6,423</u>
	收入	已確認 單位	已確認 每單位 平均售價	收入	已確認 單位	已確認 每單位 平均售價	收入	已確認 單位	已確認 每單位 平均售價	收入	已確認 單位	已確認 每單位 平均售價	收入	已確認 單位	已確認 每單位 平均售價
	人民幣 千元	個數	人民幣元	人民幣 千元	個數	人民幣元	人民幣 千元	個數	人民幣元	人民幣 千元	個數	人民幣元	人民幣 千元	個數	人民幣元
停車位	<u>69,474</u>	<u>596</u>	<u>116,567</u>	<u>19,774</u>	<u>217</u>	<u>91,124</u>	<u>71,692</u>	<u>1,004</u>	<u>71,407</u>	<u>16,184</u>	<u>197</u>	<u>82,152</u>	<u>15,415</u>	<u>204</u>	<u>75,563</u>

財務資料

(1) 住宅物業

下表載列於所示期間按項目劃分的住宅物業銷售收入、已確認建築面積及該等住宅物業的已確認平均售價：

	截至12月31日止年度									截至4月30日止四個月					
	2015年			2016年			2017年			2017年			2018年		
	已確認 收入	已確認 建築面積	已確認 每平方米 平均售價	已確認 收入	已確認 建築面積	已確認 每平方米 平均售價	已確認 收入	已確認 建築面積	已確認 每平方米 平均售價	已確認 收入	已確認 建築面積	已確認 每平方米 平均售價	已確認 收入	已確認 建築面積	已確認 每平方米 平均售價
	人民幣 千元	平方米	人民幣元	人民幣 千元	平方米	人民幣元	人民幣 千元	平方米	人民幣元	人民幣 千元 (未經審核)	平方米	人民幣元	人民幣 千元	平方米	人民幣元
NAPA溪地	34,231	8,100	4,226	-	-	-	8,332	1,830	4,553	2,929	907	3,228	-	-	-
北海龍城	-	-	-	145,305	19,104	7,606	184,687	27,545	6,705	46,633	10,014	4,657	15,476	2,604	5,944
長城家園	5,230	1,798	2,908	23,377	8,570	2,728	278,180	97,633	2,849	2,373	1,149	2,064	4,905	1,856	2,643
許昌名門尚居	5,390	1,401	3,847	18,525	3,303	5,609	15,413	4,254	3,623	11,649	4,289	2,716	1,805	354	5,104
信陽名門尚居	294,255	58,987	4,989	21,732	4,287	5,069	8,426	1,568	5,373	6,052	1,253	4,831	901	179	5,020
禹州陽光城	566,607	217,624	2,604	325,695	95,594	3,407	110,320	30,333	3,637	28,470	12,896	2,208	11,715	2,747	4,265
清林苑	-	-	-	22,751	3,234	7,035	2,703	391	6,907	722	95	7,566	-	-	-
長葛陽光城	-	-	-	-	-	-	12,468	2,756	4,525	2,694	645	4,175	9,635	2,062	4,671
鄢陵名門尚居	-	-	-	176,899	53,387	3,314	24,609	7,691	3,200	13,633	3,784	3,603	2,147	676	3,177
鄢陵陽光城	-	-	-	48,982	19,601	2,499	94,769	32,806	2,889	5,791	2,035	2,846	25,601	7,509	3,409
金匯廣場	-	-	-	5,629	1,100	5,117	368,700	69,527	5,303	34,513	4,716	7,318	32,452	5,272	6,156
其他	1,147	336	3,414	953	-	-	-	-	-	120	-	-	57	-	-
總計	906,860	288,246	3,146	789,848	208,180	3,794	1,108,607	276,334	4,012	155,579	41,783	3,723	104,694	23,259	4,501

附註：其他指於往績記錄期間前竣工的該等項目的餘下住宅單位減價促銷。

於往績記錄期間，住宅物業的銷售額為我們的主要收入來源之一，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，分別佔我們總收入的87.3%、84.9%、71.5%、69.0%及37.1%。

我們住宅物業的銷售額由截至2015年12月31日止年度的約人民幣906.9百萬元減少至截至2016年12月31日止年度的約人民幣789.8百萬元及增至截至2017年12月31日止年度的約人民幣1,108.6百萬元。我們住宅物業的銷售額由截至2017年4月30日止四個月的約人民幣155.6百萬元減少至截至2018年4月30日止四個月的約人民幣104.7百萬元。往績記錄期間住宅物業銷售額變動主要與我們於各年度／期間確認的住宅物業的總建築面積的變動相一致。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，已確認的住宅物業的總建築面積分別約為288,246平方米、208,180平方米、276,334平方米、41,783平方米及23,259平方米。於2017年確認的總建築面積較2016年大幅增加，主要由於(i)自2016年開始出售項目（即北海龍城、鄢陵陽光城及長城家園）產生的收入持續增加；及(ii)於2016年年底開始出售金匯廣場產生全年收入所致。與截至2017年4月30日止四個月相比，截至2018年4月30日止四個月

財務資料

確認的總建築面積減少主要乃由於禹州陽光城及北海龍城的已確認建築面積減少，而該等項目分別自2015年及2016年開始出售。該減少部分由期內金匯廣場的已確認建築面積增加所抵銷。

於往績記錄期間，住宅物業的整體已確認平均售價波動反映了我們產生收入的住宅物業類別不同及每個項目位置不同。住宅物業的整體已確認平均售價由截至2015年12月31日止年度的約每平方米人民幣3,146元增至截至2016年12月31日止年度的約每平方米人民幣3,794元，並進一步增至截至2017年12月31日止年度的約每平方米人民幣4,012元。住宅物業的整體已確認平均售價由截至2017年4月30日止四個月的約每平方米人民幣3,723元增加至截至2018年4月30日止四個月的約每平方米人民幣4,501元。2015年住宅物業的整體已確認平均售價低於2016年，此乃主要由於2015年出售已確認平均售價較低的禹州陽光城的住宅單位所致。2017年住宅物業的整體已確認平均售價高於2016年，此乃主要由於金匯廣場（2017年的已確認平均售價高於2016年）的銷售額增加所致。與截至2017年4月30日止四個月相比，截至2018年4月30日止四個月的整體平均售價增加主要是由於來自長葛陽光城及鄢陵陽光城的銷售額增加，而該等項目於期內的已確認平均售價高於截至2017年4月30日止四個月。

(2) 商業物業

下表載列於所示期間按項目劃分的我們商業物業銷售收入、已確認建築面積及已確認平均售價：

	截至12月31日止年度									截至4月30日止四個月					
	2015年			2016年			2017年			2017年			2018年		
	已確認		平均售價	已確認		平均售價	已確認		平均售價	已確認		平均售價	已確認		平均售價
	收入	建築面積		收入	建築面積		收入	建築面積		收入	建築面積		收入	建築面積	
	人民幣			人民幣			人民幣			人民幣			人民幣		
	千元	平方米	人民幣元	千元	平方米	人民幣元	千元	平方米	人民幣元	千元	平方米	人民幣元	千元	平方米	人民幣元
	(未經審核)														
NAPA溪地	17,313	1,174	14,748	10,608	3,929	2,700	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北海龍城	-	-	-	-	-	-	25,942	2,302	11,271	-	-	-	839	60	13,914
長城家園	-	-	-	8,136	876	9,284	58,349	5,241	11,133	7,979	1,232	6,475	10,233	953	10,732
許昌名門尚居	19,744	1,240	15,920	13,474	858	15,697	-	-	-	-	-	-	-	-	-
信陽名門尚居	3,296	477	6,913	9,546	879	10,864	24,660	3,545	6,956	3,657	454	8,048	5,930	919	6,453
禹州陽光城	8,230	925	8,898	25,746	4,266	6,035	72,326	14,990	4,825	26,146	6,742	3,878	38,914	7,133	5,455
清林苑	-	-	-	25,731	1,772	14,521	77,466	4,536	17,080	8,339	444	18,791	5,687	238	23,888
鄢陵名門尚居	-	-	-	-	-	-	12,402	1,803	6,879	-	-	-	8,216	1,426	5,762
鄢陵陽光城	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	475	67	7,063
金匯廣場	-	-	-	-	-	-	25,045	1,301	19,251	-	-	-	6,045	293	20,601
恒達魏源	-	-	-	-	-	-	30,310	2,946	10,289	-	-	-	83,507	6,629	12,597
其他	-	-	-	20,233	1,035	19,568	26,613	1,204	22,090	3,845	1,032	3,726	374	20	18,801
總計	48,583	3,816	12,731	113,474	13,615	8,334	353,113	37,868	9,325	49,966	9,904	5,045	160,220	17,738	9,033

附註：其他指於往績記錄期間前竣工的該等項目的餘下商業單位減價促銷。

財務資料

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，商業物業的銷售額分別約佔我們總收入的4.7%、12.2%、22.8%、22.2%及56.8%。

我們商業物業的銷售額由截至2015年12月31日止年度的約人民幣48.6百萬元增至截至2016年12月31日止年度的約人民幣113.5百萬元，並進一步增至截至2017年12月31日止年度的約人民幣353.1百萬元，及由截至2017年4月30日止四個月的約人民幣50.0百萬元增至截至2018年4月30日止四個月的約人民幣160.2百萬元。往績記錄期間商業物業銷售額變動通常與我們於各年度／期間確認的商業物業的總建築面積的增加相一致。於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們確認的商業物業的總建築面積分別約為3,816平方米、13,615平方米、37,868平方米、9,904平方米及17,738平方米。截至2015年12月31日止年度確認的商業物業的總建築面積低於2016年，此乃主要由於2015年出售商業物業（該等項目於2014年推出並開始出售）的剩餘未售出部分所致。已確認商業物業的總建築面積由2016年的約13,615平方米增加約24,253平方米或178.1%至2017年的37,868平方米，此乃主要由於(i)禹州陽光城及清林苑商業物業的銷售額分別增加約180.9%及201.1%；及(ii)2017年出售新項目（即北海龍城及金匯廣場）所致。與截至2017年4月30日止四個月相比，截至2018年4月30日止四個月確認的商業物業的總建築面積增加主要是由於期內鄢陵名門尚居、金匯廣場及恒達魏源商業物業的銷售額增加。

於往績記錄期間，商業物業的整體已確認平均售價的波動通常受各項商業物業的地理位置的影響。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，商業物業的整體已確認平均售價分別約為每平方米人民幣12,731元、每平方米人民幣8,334元、每平方米人民幣9,325元、每平方米人民幣5,045元及每平方米人民幣9,033元。於2016年商業物業的整體已確認平均售價低於2015年，主要是由於(i)2016年以相對較低已確認平均售價售出的NAPA溪地商業物業的銷售額減少；及(ii)2016年以低於2015年所售單位的已確認平均售價出售禹州陽光城商業單位的若干部分所致。商業物業的整體已確認平均售價由2016年的約每平方米人民幣8,334元增加每平方米人民幣991元或11.9%至2017年的約每平方米人民幣9,325元，此乃主要由於以下各項的共同作用：i)年內長城家園及清林苑的已確認建築面積分別增加約498.3%及156.0%，而該等項目的已確認平均售價於2017年較高；及ii)金匯廣場及恒達魏源（該等項目於2017年的已確認平均售價相對較高）於2017年下半年開始出售。與截

財務資料

至2017年4月30日止四個月相比，截至2018年4月30日止四個月商業物業的整體已確認平均售價的增加主要是由於期內禹州陽光城及恒達魏源商業物業的已確認建築面積增加，而禹州陽光城的已確認平均售價高於前期及恒達魏源的已確認平均售價相對高於前期商業物業的整體已確認平均售價。

(3) 儲藏室及停車位

為提升我們物業項目的吸引力，於往績記錄期間，我們亦出售儲藏室及停車位，作為對我們主要收入來源的補充。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，儲藏室及停車位的銷售額分別約佔我們總收入的7.8%、2.8%、5.5%、8.4%及5.9%。2015年銷售儲藏室及停車位的收入佔我們總收入的比例高於2016年，主要是受2015年交付停車位（主要來自禹州陽光城）所影響。銷售儲藏室及停車位的收入貢獻佔我們總收入的比例由2016年的約2.8%增至2017年的約5.5%。該增加主要由於長城家園及金匯廣場的停車位銷售額增加所致。銷售儲藏室及停車位的收入貢獻佔我們總收入的比例由截至2017年4月30日止四個月的約8.4%降至截至2018年4月30日止四個月的約5.9%，乃主要由於期內禹州陽光城的儲藏室的銷售額減少所致。

租金收入

於往績記錄期間，我們亦主要通過租賃我們的投資物業產生租金收入。租金收入乃就相關租期按直線基準予以確認。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的租金收入保持相對穩定，分別約為人民幣2.2百萬元、人民幣1.8百萬元、人民幣2.8百萬元、人民幣1.0百萬元及人民幣0.7百萬元，約佔各期間我們總收入的0.2%、0.2%、0.2%、0.5%及0.3%。

銷售成本

我們的銷售成本指就已售出及已確認的物業產生的成本，與指定期間就物業的銷售及交付所確認的收入直接相關。於往績記錄期間，銷售成本主要包括建築成本及資

財務資料

本化開支、土地收購成本、資本化利息、營業稅及附加費以及資本化員工成本。下表載列於所示期間銷售成本及其分別佔總銷售成本的比例的明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
建築成本及										
資本化開支	427,469	54.0%	331,614	50.7%	686,950	60.0%	95,310	62.7%	103,682	57.0%
土地收購成本	188,911	23.8%	169,126	25.9%	277,768	24.3%	35,528	23.4%	45,427	25.0%
資本化利息	114,057	14.4%	110,708	17.0%	134,631	11.7%	15,651	10.3%	30,247	16.6%
營業稅及附加費	57,004	7.2%	37,882	5.8%	39,881	3.5%	4,840	3.2%	1,727	0.9%
資本化員工成本	4,753	0.6%	4,577	0.6%	5,724	0.5%	760	0.4%	910	0.5%
總計	<u>792,194</u>	<u>100.0%</u>	<u>653,907</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,144,954</u>	<u>100.0%</u>	<u>152,089</u>	<u>100.0%</u>	<u>181,993</u>	<u>100.0%</u>

建築成本及資本化開支主要包括施工承包成本及建築材料成本。我們的建築成本及資本化開支為我們銷售成本總額的重要組成部分之一，主要受施工承包商就建築主要樓宇地基提供的服務所產生的施工承包成本所影響。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的建築成本及資本化開支分別約為人民幣427.5百萬元、人民幣331.6百萬元、人民幣687.0百萬元、人民幣95.3百萬元及人民幣103.7百萬元，分別約佔我們各期間總銷售成本的54.0%、50.7%、60.0%、62.7%及57.0%。

土地收購成本指土地出讓金、拆遷費用、安置房單位及保障性住房（視情況而定）的建築成本（扣除所收取或將收取的任何政府補助）。我們已支付土地出讓金以取得土地使用權用於物業開發，我們所產生的土地出讓金金額通常受若干因素影響，包括物業位置、收購時間及收購方式。於往績記錄期間，我們亦產生拆遷費用、安置房單位及保障性住房（視情況而定）的建築成本（扣除相關政府補助），主要為根據相關中國法律法規代表當地政府支付的拆遷及安置款項。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，自往績記錄期間物業開發成本扣除的政府補助分別約為人民幣64.8百萬元、人民幣93.3百萬元、人民幣173.8百萬元、人民幣32.8百萬元及人民幣37.7百萬元。有關我們安置房業務的進一步詳情，請參閱本文件「業務－安置房業務」一節。

財務資料

政府補助乃於往績記錄期間按政府與本集團共同協定自中國相關地方政府收取，以鼓勵在若干地區進行物業開發及重建。該政府補助並無附加具體條件。政府補助以自資產賬面值中扣減的方式在合併財務狀況表中列賬，其後於交付相關物業後根據項目年期內已確認該等物業的面積佔所有物業總面積的比例計入合併損益表。

我們將借款成本資本化，以將該等成本直接歸於我們物業開發項目。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的資本化利息保持相對穩定，分別佔總銷售成本的約14.4%、17.0%、11.7%、10.3%及16.6%。

營業稅及附加費主要指我們根據地方法律及法規所產生的與我們的房地產開發業務有關的雜項營業及其他稅金。於2016年5月1日之前，於中國的集團實體須繳納營業稅，而營業稅乃按物業銷售收入及租金收入的5%徵收，附加費則介乎營業稅的2%至7%之間。由於自2016年5月1日起實行「營業稅改增值稅（「增值稅」）政策」，在中國從事房地產開發業務的集團實體（我們從中取得物業銷售收入及租金收入）須繳納增值稅，故相較截至2015年12月31日止年度，截至2016年及2017年12月31日止年度我們產生較少的營業稅及附加費。營業稅及附加費由截至2017年4月30日止四個月約人民幣4.8百萬元減少至截至2018年4月30日止四個月的約人民幣1.7百萬元，主要是由於執行營改增政策致使與截至2017年4月30日止四個月相比期內有更多收入須繳納增值稅（而非營業稅）。

我們的資本化員工成本主要為直接參與我們物業開發項目的員工的工資及僱員福利。

毛利及毛利率

我們的毛利指扣除銷售成本的收入。我們的毛利由截至2015年12月31日止年度的約人民幣246.1百萬元增加約人民幣30.9百萬元或12.5%至截至2016年12月31日止年度的約人民幣277.0百萬元，並進一步增加約人民幣128.0百萬元或46.2%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣404.9百萬元，及由截至2017年4月30日止四個月的約人民幣73.4百萬元增加約人民幣26.9百萬元或36.6%至截至2018年4月30日止四個月的約人民幣100.2百萬元。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的毛利率分別約為23.7%、29.8%、26.1%、32.5%及35.5%。

財務資料

由於往績記錄期間物業銷售貢獻了我們的絕大部分毛利，因此下文載列按物業類別劃分的物業銷售的毛利分析。

住宅物業

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，出售住宅物業的毛利率分別約為22.8%、26.4%、16.5%、29.4%及26.9%。截至2015年12月31日止年度已售出物業所實現的毛利率低於截至2016年12月31日止年度。2015年的毛利率較低主要是由於2015年出售的禹州陽光城住宅物業的已確認平均售價較低所致。截至2017年12月31日止年度已售出物業實現的毛利率低於截至2016年12月31日止年度，主要由於截至2017年12月31日止年度的大部分住宅物業銷售額由長城家園貢獻。根據長城家園土地出讓合同中設置的條件，該項目的大部分目標客戶為駐紮在許昌的部隊官兵，彼等有權以低於市價的預定平均售價購房，因此長城家園的毛利率低於其他項目。與截至2017年4月30日止四個月相比，截至2018年4月30日止四個月的毛利率較低主要是由於期內銷售的金匯廣場的已確認平均售價低於截至2017年4月30日止四個月所致。

商業物業

我們截至2016年12月31日止年度的毛利率約為58.5%，低於截至2015年12月31日止年度，主要是由於2016年銷售已確認平均售價較低的禹州陽光城的部分商業單位所致。截至2017年12月31日止年度的毛利率約為57.8%，低於2016年，主要是由於銷售已確認平均售價較低的信陽名門尚居及禹州陽光城商業單位若干部分並貢獻截至2017年12月31日止年度商業物業的大部分毛利所致。我們的毛利率由截至2017年4月30日止四個月的約46.6%減少至截至2018年4月30日止四個月的約42.4%。該減少主要是由於期內信陽名門尚居降低已確認平均售價以推廣未售出商業物業的剩餘部分所致。

財務資料

停車位及儲藏室

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，出售停車位及儲藏室的毛利率分別約為1.7%、0.2%、17.0%、17.5%及20.5%。於截至2017年12月31日止年度出售停車位及儲藏室的毛利率約為17.0%，高於截至2015年及2016年12月31日止年度。2017年毛利率相對較高主要由於2017年交付NAPA溪地、禹州陽光城及金匯廣場的大部分停車位及儲藏室的銷售利潤率高於其他項目所致。我們的毛利率由截至2017年4月30日止四個月的約17.5%增加至截至2018年4月30日止四個月的約20.5%。該增加主要是由於期內許昌名門尚居及禹州陽光城的停車位及儲藏室的銷售利潤率高於其他項目所致。

投資物業的公平值收益

於往績記錄期間，我們也選擇性地保留若干具備戰略價值的自主開發物業的所有權，以賺取資本增值及租金收入。該等物業被分類為我們的投資物業，並在我們於各報告日期的合併財務狀況表中按其公平值入賬。投資物業的公平值收益指於各報告日期我們投資物業估計公平值的未變現資本收益。我們投資物業的估值乃基於獨立專業估值師高力國際所進行的估值予以釐定。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，投資物業的公平值收益分別約佔我們除稅前利潤的1.2%、1.8%、0.6%、零及零。有關我們投資物業的進一步詳情，請參閱本文件「業務－投資物業」一節。

銷售及市場推廣成本

銷售及市場推廣成本主要包括我們物業項目的廣告及宣傳成本以及與我們銷售及市場推廣人員有關的員工成本。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的銷售及市場推廣成本分別約佔我們總收入的2.0%、2.8%、1.8%、3.5%及3.6%。我們的銷售及市場推廣成本通常受若干因素影響，包括我們於特定期間推出的物業項目的數量及預售期物業項目的市場需求。

財務資料

下表載列於所示期間的銷售及市場推廣成本及其分別佔銷售及市場推廣成本的比例的明細：

	2015年		截至12月31日止年度				截至4月30日止四個月			
	人民幣 千元	%	2016年		2017年		2017年		2018年	
			人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元 (未經審核)	%	人民幣 千元	%
廣告及宣傳成本	10,919	52.6	12,093	47.2	12,052	42.1	4,288	54.7	5,338	52.3
員工成本	6,241	30.1	9,245	36.1	11,485	40.2	2,517	32.1	3,565	34.9
辦公室及會議費用	894	4.3	1,161	4.5	1,403	4.9	314	4.0	368	3.6
租金	616	3.0	616	2.4	616	2.2	205	2.6	205	2.0
其他	2,066	10.0	2,507	9.8	3,044	10.6	518	6.6	727	7.2
總計	<u>20,736</u>	<u>100.0</u>	<u>25,622</u>	<u>100.0</u>	<u>28,600</u>	<u>100.0</u>	<u>7,842</u>	<u>100.0</u>	<u>10,203</u>	<u>100.0</u>

行政開支

行政開支主要包括員工成本、招待費以及辦公室及會議費用。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們的行政開支分別約佔我們總收入的5.5%、6.4%、4.8%、9.6%及8.6%。截至2017年12月31日止年度的行政開支高於截至2016年12月31日止年度，主要由於(i)2017年產生的[編纂]增加；及(ii)因將辦公室清潔服務外包予恒達物業管理而導致辦公室及會議費用增加所致。我們的行政開支由截至2017年4月30日止四個月的約人民幣21.6百萬元增加至截至2018年4月30日止四個月的約人民幣24.4百萬元。該增加主要是由於期內所產生的[編纂]增加所致。

下表載列於所示期間的行政開支及其分別佔行政開支的比例的明細：

	2015年		截至12月31日止年度				截至4月30日止四個月			
	人民幣 千元	%	2016年		2017年		2017年		2018年	
			人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元 (未經審核)	%	人民幣 千元	%
員工成本	26,440	46.4	29,487	49.6	30,626	40.8	10,080	46.6	8,756	35.9
招待費	7,174	12.6	7,188	12.1	8,554	11.4	2,670	12.4	2,948	12.1
辦公室及會議費用	6,454	11.3	6,855	11.5	10,012	13.3	3,103	14.4	3,299	13.5
印花稅及其他稅項	5,785	10.2	6,492	10.9	7,771	10.4	1,932	8.9	2,051	8.4
物業、廠房及 設備折舊	4,246	7.5	2,128	3.6	2,706	3.6	884	4.1	1,028	4.2
專業費用	1,708	3.0	1,342	2.3	1,418	1.9	623	2.9	104	0.4
[編纂]	749	1.3	4,103	6.9	7,581	10.1	2,003	9.3	4,283	17.6
租金費用	-	0.0	-	0.0	1,334	1.8	-	0.0	867	3.6
其他	4,458	7.7	1,887	3.1	5,053	6.7	323	1.4	1,047	4.3
總計	<u>57,014</u>	<u>100.0</u>	<u>59,482</u>	<u>100.0</u>	<u>75,055</u>	<u>100.0</u>	<u>21,618</u>	<u>100.0</u>	<u>24,383</u>	<u>100.0</u>

財務資料

其他收入

下表載列於所示期間的其他收入及其分別佔其他收入的比例的明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
項目管理服務收入	5,266	55.4%	245	45.0%	-	-	-	-	-	-
政府補助	4,137	43.5%	-	-	-	-	-	-	-	-
按公平值透過其他全 面收入入賬的金融 資產的股息收入	100	1.1%	300	55.0%	-	-	-	-	-	-
總計	<u>9,503</u>	<u>100.0%</u>	<u>545</u>	<u>100.0%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

項目管理服務收入來自我們代表客戶管理物業開發及建設而提供的項目管理服務。於往績記錄期間，我們在兩個項目（即黃龍項目和景福瑞苑項目）中提供了相關服務。我們自該兩個項目收到的預定服務費按截止各報告日期各項目的完工百分比確認為我們的其他收入。黃龍項目及景福瑞苑項目已分別於2015年及2016年竣工，因此2017年並無提供相關服務，故截至2017年12月31日止年度並無確認相關收入。

於往績記錄期間，我們亦收到來自各個政府部門的非經常性補助，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月分別約為人民幣4.1百萬元、零、零、零及零，作為我們對當地經濟發展所作貢獻的獎勵。

其他收益／（虧損）— 淨額

其他收益／虧損主要指出售投資的收益、出售土地使用權的收益、物業延期交付的處罰、罰款及補償以及訴訟撥備。

財務資料

下表載列於所示期間的其他收益／虧損明細：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)
物業延期交付的處罰、 罰款及補償	(6,333)	(2,081)	(1,270)	(49)	(0)
出售土地使用權的收益	8,176	-	-	-	-
其他	(1,792)	(3,268)	(97)	302	91
總計	<u>51</u>	<u>(5,349)</u>	<u>(1,367)</u>	<u>253</u>	<u>91</u>

物業延期交付的處罰、罰款及補償主要指(i)截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月的不合規事件處罰及罰款分別約人民幣2.6百萬元、人民幣0.5百萬元、零、零及零；(ii)截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月因欠付或遲交稅款而產生的逾期納稅附加費分別約人民幣1.6百萬元、人民幣0.7百萬元、人民幣61,000元、零及零，有關款項已於隨後全額支付；及(iii)截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月的物業延期交付補償分別約人民幣2.1百萬元、人民幣0.9百萬元、人民幣1.2百萬元、零及零，這主要由於施工承包商導致物業開發延期竣工所致。

為更好地將本集團資源集中在許昌的其他住宅項目，我們出售土地使用權並因此就一幅土地錄得出售土地使用權收益約人民幣8.2百萬元，該幅土地的收購成本約為人民幣35.0百萬元並於2015年以代價約人民幣43.2百萬元出售予第三方。所出售的租賃土地位於鄢陵，而鄢陵項目的預售結果並未達到管理層的預期，因此，本集團決定重新配置資源及出售未開發的土地。

有關其他收益／虧損－淨額明細的詳情，請參閱本文件「附錄一－會計師報告」附註9及附註27。

財務收入

財務收入包括銀行存款所產生的利息收入。

財務資料

財務成本

財務成本主要包括(i)銀行及其他借款的利息開支；及(ii)已收預售按金的利息，扣除已資本化的利息開支，惟以有關成本直接與物業開發項目相關為限。我們於開始施工時將借款成本資本化，並於我們完成施工時終止資本化。下表載列於所示期間的財務成本明細：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)
銀行借款及委託貸款以及 其他長期借款及 其他流動借款的利息	(119,774)	(129,462)	(139,503)	(38,167)	(41,658)
已收預售按金的利息	(36,800)	(33,896)	(31,995)	(17,306)	(14,648)
減：資本化利息	<u>120,571</u>	<u>129,982</u>	<u>143,273</u>	<u>40,206</u>	<u>47,343</u>
總計	<u>(36,003)</u>	<u>(33,376)</u>	<u>(28,225)</u>	<u>(15,267)</u>	<u>(8,963)</u>

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們的借款成本分別約按6.63%、6.02%、6.55%及5.89%的年利率進行資本化。不歸屬於開發項目的財務成本在其產生期內於損益內支銷並列作財務成本。

所得稅開支

我們的所得稅開支主要包括中國附屬公司產生的中國企業所得稅開支及土地增值稅（「土地增值稅」）。於最後可行日期，我們就支付所有相關稅項作出撥備，且與相關稅務機構並無任何糾紛或未決事宜。

財務資料

下表載列於所示期間的所得稅開支明細：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期所得稅					
－ 中國企業所得稅	57,266	58,369	70,408	4,692	14,322
－ 土地增值稅	26,246	38,522	66,456	11,449	26,786
	83,512	96,891	136,864	16,141	41,108
遞延所得稅	(11,925)	(16,349)	(12,277)	3,320	(5,898)
總計	<u>71,587</u>	<u>80,542</u>	<u>124,587</u>	<u>19,461</u>	<u>35,210</u>

香港利得稅

於往績記錄期間，由於本集團於香港經營的公司並無在香港產生任何應課稅收入，故概無就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅

中國企業所得稅乃按法定稅率（即我們的中國附屬公司應課稅利潤的25%）計提撥備。根據相關中國稅務法律法規，集團附屬公司須根據其法定經審核財務報表提交年度企業所得稅對賬資料。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們中國企業所得稅的實際稅率（按所得稅開支除以除稅前利潤（包括土地增值稅）計算）分別約為38.5%、33.9%、26.9%、40.6%及24.2%。有關我們中國企業所得稅實際稅率變化的進一步詳情，請參閱本文件本節的「經營業績的管理層討論及分析」分節。

財務資料

土地增值稅

我們根據相關中國稅務法律法規所載規定估計土地增值稅及作出撥備。實際土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機構釐定，而稅務機構可能對計算土地增值稅撥備的基準提出異議。根據現時的市場慣例，我們須按地方稅務機構的規定，每年預繳銷售及預售所得款項的1.5%至4.5%（視乎所在地及物業類別而有所差異）。我們主要根據年內已售出及已確認物業所實現的增值金額對土地增值稅作出撥備。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，土地增值稅撥備分別約為人民幣26.2百萬元、人民幣38.5百萬元、人民幣66.5百萬元、人民幣11.4百萬元及人民幣26.8百萬元。經諮詢稅務專家後，董事認為於預售及收取所得款項後向稅務局支付的該臨時稅項的處理乃根據中國稅務法律及法規的相關規定作出。

據我們的中國法律顧問告知，除於本文件「法律程序、合規及內部控制－過往不合規事件」一段所披露的非稅務相關不合規事件外，我們在所有重大方面均符合適用於我們的中國法律法規及規定，包括但不限於稅務事宜。此外，根據相關稅務局的書面確認，誠如中國法律顧問所告知，於往績記錄期間，我們已履行付款責任及中國稅法的規定。經諮詢稅務專家後，董事認為上段所述我們對企業所得稅及土地增值稅付款的處理符合現行中國稅務法律及法規的相關規定。在此基礎上，董事認為我們並無就過往年度未足額繳納稅項而面臨可能會對本集團財務狀況產生重大影響的任何潛在風險。

經營業績的管理層討論及分析

截至2017年4月30日止期間與截至2018年4月30日止期間比較

收入

我們的收入由截至2017年4月30日止四個月的約人民幣225.4百萬元增加約人民幣56.8百萬元或25.2%至截至2018年4月30日止四個月的約人民幣282.2百萬元，主要由於期內我們商業物業銷售額增加人民幣110.3百萬元產生的影響所致，該增加部分由(i)我們的住宅物業銷售額減少人民幣50.9百萬元及(ii)我們的儲藏室及停車位銷售額減少人民幣2.3百萬元所抵銷。

期內我們的商業物業銷售額增加主要由於以下各項的共同作用：(i)確認的總建築面積增加約79.1%，主要由於鄢陵名門尚居、金匯廣場及恒達魏源的銷售額增加所致；及(ii)期內商業物業的整體已確認平均售價增加約79.0%。截至2018年4月30日止四個月

財務資料

的整體已確認平均售價增加乃主要由於期內禹州陽光城及恒達魏源商業物業的已確認建築面積增加，而於期內禹州陽光城的已確認平均售價高於前期的已確認平均售價及恒達魏源的平均售價相對高於前期商業物業的整體已確認平均售價所致。

期內我們住宅物業的銷售額減少乃主要由於期內確認的總建築面積減少32.6%。該減少乃主要由於因期內禹州陽光城的可售建築面積減少導致該項目的銷售額減少約58.9%所致。

銷售成本

我們的銷售成本由截至2017年4月30日止四個月的約人民幣152.1百萬元增加約人民幣29.9百萬元或19.7%至截至2018年4月30日止四個月的約人民幣182.0百萬元，此乃通常與期內收入增加相符。

毛利及毛利率

我們的整體毛利由截至2017年4月30日止四個月的約人民幣73.4百萬元增加約人民幣26.9百萬元或36.6%至截至2018年4月30日止四個月的約人民幣100.2百萬元，此乃主要由於期內銷售商業物業的毛利增加。截至2017年4月30日止四個月我們的整體毛利率約為32.5%，而截至2018年4月30日止四個月約為35.5%，於期內保持穩定。

財務資料

下表分別載列我們截至2017年及2018年4月30日止四個月所銷售所列各項目物業的毛利及毛利率：

	截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年	
	毛利 人民幣千元 (未經審核)	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
NAPA溪地	1,247	24.3%	899	20.0%
住宅	496	16.9%	—	—
商業	—	—	—	—
停車位及儲藏室	751	34.2%	899	20.0%
北海龍城	15,519	33.3%	5,125	31.4%
住宅	15,519	33.3%	4,557	29.4%
商業	—	—	568	67.7%
停車位及儲藏室	—	—	—	—
長城家園	2,806	23.2%	5,703	33.4%
住宅	189	8.0%	5	0.1%
商業	2,581	32.3%	5,628	55.0%
停車位及儲藏室	36	2.0%	70	3.6%
許昌名門尚居	2,844	23.6%	789	31.3%
住宅	2,802	24.1%	628	34.8%
商業	—	—	—	—
停車位及儲藏室	42	10.6%	161	22.6%
長葛陽光城	1,420	52.7%	4,561	47.3%
住宅	1,420	52.7%	4,561	47.3%
金匯廣場	9,052	26.2%	10,564	25.8%
住宅	9,052	26.2%	5,763	17.8%
商業	—	—	4,557	75.4%
停車位及儲藏室	—	—	244	10.2%
信陽名門尚居	4,298	44.3%	2,298	33.0%
住宅	2,240	37.0%	552	61.3%
商業	2,058	56.3%	1,741	29.4%
停車位及儲藏室	—	—	5	3.8%
恒達魏源				
住宅	—	—	—	—
商業	—	—	32,367	38.8%

財務資料

	截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年	
	毛利 人民幣千元 (未經審核)	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
禹州陽光城	23,715	34.3%	20,279	36.5%
住宅	7,426	26.1%	4,131	35.3%
商業	13,826	52.9%	14,371	36.9%
停車位及儲藏室	2,463	17.0%	1,777	36.4%
清林苑	4,850	53.5%	2,628	46.2%
住宅	337	46.7%	—	—
商業	4,513	54.1%	2,628	46.2%
停車位及儲藏室	—	—	—	—
鄢陵名門尚居	5,280	38.7%	6,499	57.8%
住宅	5,280	38.7%	855	39.8%
商業	—	—	5,495	66.9%
停車位及儲藏室	—	—	149	16.9%
鄢陵陽光城	871	15.0%	7,500	27.6%
住宅	871	15.0%	7,098	27.7%
商業	—	—	308	64.8%
停車位及儲藏室	—	—	94	8.3%
其他	412	10.4%	287	66.5%
住宅	120	100.0%	34	60.2%
商業	292	7.6%	253	67.5%
停車位及儲藏室	—	—	—	—
總計	72,314	32.2%	99,499	35.3%

信陽名門尚居住宅物業的毛利率由截至2017年4月30日止四個月的約37.0%上升至截至2018年4月30日止四個月的約61.3%，該上升乃主要由於截至2018年4月30日止四個月的大部分銷售額來自銷售多層公寓，其已確認平均售價及毛利率較高，而截至2017年4月30日止四個月的大部分銷售額則來自小高層公寓，與多層公寓相比，小高層公寓的已確認平均售價及毛利率均較低。

信陽名門尚居商業物業的毛利率由截至2017年4月30日止四個月的約56.3%減少至截至2018年4月30日止四個月的約29.4%。該減少乃主要由於期內降低已確認平均售價以促銷未售出的餘下部分商業物業。

財務資料

出售儲藏室及停車位的毛利率通常較低甚至錄得負數，此乃由於(i)我們將儲藏室及停車位作為住宅及商業項目的配套設施出售；及(ii)儲藏室及停車位的成本包括人民防空區域的成本。於往績記錄期間的毛利率波動通常受地理位置及當時市場因素影響。

其他指減價促銷於往績記錄期間前竣工的有關項目的餘下單位。與截至2017年4月30日止四個月相比，其他項目住宅物業的毛利率於截至2018年4月30日止四個月有所上升，乃主要由於期內就銷售合同與他項權證之間的建築面積差異上調建築面積所致。

銷售及市場推廣成本

銷售及市場推廣成本由截至2017年4月30日止四個月的約人民幣7.8百萬元增加約人民幣2.4百萬元或30.1%至截至2018年4月30日止四個月的約人民幣10.2百萬元，主要是由於以下各項的共同作用：(i)就推廣2018年的新項目名門西郡產生的廣告及宣傳成本增加約人民幣1.1百萬元；及(ii)就推廣名門西郡而增加銷售員工人數，導致員工成本增加約人民幣1.0百萬元。

行政開支

行政開支由截至2017年4月30日止四個月的約人民幣21.6百萬元增加約人民幣2.8百萬元或12.8%至截至2018年4月30日止四個月的約人民幣24.4百萬元，主要是由於期內[編纂]增加約人民幣2.3百萬元所致。

其他收益／(虧損)－淨額

截至2017年4月30日止四個月的其他收益淨額約為人民幣0.3百萬元，而截至2018年4月30日止四個月為人民幣0.1百萬元，期內的有關金額相若。

財務收入

截至2017年4月30日止四個月我們的財務收入約為人民幣0.1百萬元，而截至2018年4月30日止四個月為人民幣0.2百萬元，期內的有關金額相若。

財務資料

財務成本

我們的財務成本由截至2017年4月30日止四個月的約人民幣15.3百萬元減少約41.3%至截至2018年4月30日止四個月的約人民幣9.0百萬元。該減少主要是由於截至2018年4月30日止四個月資本化利息增加，而這主要是因為期內建設禹州陽光城所致。

所得稅開支

所得稅開支由截至2017年4月30日止四個月的約人民幣19.5百萬元增加約人民幣15.7百萬元或80.9%至截至2018年4月30日止四個月的約人民幣35.2百萬元，主要是由於以下因素的共同作用：(i)主要由於我們的物業銷售所實現的增值額增加而導致土地增值稅增加人民幣15.3百萬元；及(ii)期內應課稅利潤增加而導致中國企業所得稅增加人民幣9.6百萬元。我們所得稅開支保持波動主要是由於期內我們遞延所得稅的變動所致。

截至2017年及2018年4月30日止四個月，我們中國企業所得稅的實際稅率分別約為40.6%及24.2%。

期內利潤

由於上文所述，我們的期內利潤由截至2017年4月30日止四個月的約人民幣9.5百萬元增加約人民幣12.3百萬元或128.6%至截至2018年4月30日止四個月的約人民幣21.8百萬元。

截至2017年12月31日止年度與截至2016年12月31日止年度比較

收入

我們的收入由截至2016年12月31日止年度的約人民幣930.9百萬元增加約人民幣619.0百萬元或66.5%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣1,549.9百萬元，主要是由於以下因素的共同作用：(i)年內我們的住宅物業銷售額增加人民幣318.8百萬元；(ii)年內我們的商業物業銷售額增加人民幣239.6百萬元；及(iii)儲藏室及停車位銷售額增加人民幣59.7百萬元。

2017年我們住宅物業的銷售額增加主要是由於以下因素的共同作用：(i)已確認的總建築面積增加約32.7%；及(ii)年內住宅物業的整體已確認平均售價上升約5.7%。2017年確認的總建築面積大部分主要來自自長城家園、金匯廣場、鄢陵陽光城及北海龍

財務資料

城的銷售。2017年整體已確認平均售價增長主要是由於已確認平均售價相對較高的金匯廣場持續產生收入，因該項目靠近市中心。

2017年我們的商業物業銷售額增長主要由於以下因素的共同作用：(i)已確認的總建築面積增加約159.4%；及(ii)年內商業物業的整體已確認平均售價增加約13.2%所致。2017年確認的總建築面積增加主要由於(i)商業物業（即長城家園、信陽名門尚居、禹州陽光城及清林苑）的銷售額增加；及(ii)出售新推出的商業物業（即金匯廣場及北海龍城）所致。2017年商業物業的整體已確認平均售價增加主要由於出售清林苑、金匯廣場及恒達魏源（年內該等項目的已確認平均售價高於其他項目）的商業單位所致。

銷售成本

我們的銷售成本由截至2016年12月31日止年度的約人民幣653.9百萬元增加約人民幣491.0百萬元或75.1%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣1,145.0百萬元，主要是由於年內確認的住宅及商業物業的總建築面積增加而導致建築成本及土地成本增加所致。

毛利及毛利率

我們的整體毛利由截至2016年12月31日止年度的約人民幣277.0百萬元增加約人民幣128.0百萬元或46.2%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣404.9百萬元，主要是由於2017年銷售商業物業的毛利增加所致。

我們的整體毛利率由2016年的約29.8%減少至2017年的約26.1%，由於銷售住宅物業的毛利率減少所致。銷售住宅物業的毛利率減少主要由於(i)長城家園產生的部分收入增加，該項目的目標客戶為駐紮在許昌的部隊官兵（彼等有權以低於市價的預定平均售價購房）；及(ii)由於禹州的整體平均售價低於許昌而導致銷售禹州陽光城的毛利率較低所致。

財務資料

下表分別載列我們截至2016年及2017年12月31日止年度所銷售所列各項目物業的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度			
	2016年		2017年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
NAPA溪地	587	4.5%	7,644	54.7%
住宅	–	–	4,645	55.7%
商業	212	2.0%	–	–
停車位及儲藏室	375	15.3%	2,999	53.1%
北海龍城	38,495	26.5%	75,451	35.8%
住宅	38,495	26.5%	60,184	32.6%
商業	–	–	15,267	58.9%
停車位及儲藏室	–	–	–	–
長城家園	5,200	15.8%	44,056	11.9%
住宅	506	2.2%	9,073	3.3%
商業	4,710	57.9%	34,657	59.4%
停車位及儲藏室	(16)	(1.2%)	326	1.0%
許昌名門尚居	17,203	48.9%	4,917	26.2%
住宅	6,752	36.4%	4,302	27.9%
商業	9,929	73.7%	–	–
停車位及儲藏室	522	16.3%	615	18.5%
長葛陽光城	–	–	6,018	48.3%
住宅	–	–	6,018	48.3%
金匯廣場	733	13.0%	74,831	18.1%
住宅	733	13.0%	51,936	14.1%
商業	–	–	19,132	76.4%
停車位及儲藏室	–	–	3,763	18.6%
信陽名門尚居	12,801	40.9%	13,462	40.7%
住宅	6,580	30.3%	2,624	31.1%
商業	6,221	65.2%	10,838	43.9%
停車位及儲藏室	–	–	–	–
恒達魏源	–	–	7,697	25.4%
住宅	–	–	–	–
商業	–	–	7,697	25.4%

財務資料

	截至12月31日止年度			
	2016年		2017年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
禹州陽光城	128,122	34.9%	59,251	30.0%
住宅	110,881	34.0%	17,546	15.9%
商業	16,110	62.6%	37,101	51.3%
停車位及儲藏室	1,131	7.3%	4,604	31.1%
清林苑	19,976	41.2%	55,844	69.7%
住宅	5,129	22.5%	793	29.3%
商業	14,847	57.7%	55,051	71.1%
停車位及儲藏室	—	—	—	—
鄢陵名門尚居	35,789	19.9%	17,460	42.8%
住宅	37,758	21.3%	8,671	35.2%
商業	—	—	7,792	62.8%
停車位及儲藏室	(1,969)	(60.6%)	997	26.5%
鄢陵陽光城	991	2.0%	18,904	19.2%
住宅	991	2.0%	17,714	18.7%
商業	—	—	—	—
停車位及儲藏室	—	—	1,190	31.3%
其他	15,266	72.0%	16,632	61.5%
住宅	868	90.9%	(99)	—
商業	14,398	71.2%	16,678	62.7%
停車位及儲藏室	—	—	53	11.7%
總計	275,163	29.6%	402,169	26.0%

北海龍城住宅物業的毛利率由截至2016年12月31日止年度的約26.5%上升至截至2017年12月31日止年度的約32.6%。於2017年與當地政府進行磋商後，當地政府因該項目產生的開發成本相對較高而同意增加開發北海龍城的政府補助。年內收到額外的政府補助後，2017年產生的開發成本被下調，因此，2017年該等單位的毛利率有所上升。

財務資料

許昌名門尚居住宅物業的毛利率由截至2016年12月31日止年度的約36.4%降低至截至2017年12月31日止年度的約27.9%，此乃主要由於2017年該等物業的已確認平均售價較低所致。

禹州陽光城的毛利率由截至2016年12月31日止年度的約34.9%降低至截至2017年12月31日止年度的約30.0%。禹州陽光城不同階段產生的拆遷成本不同。禹州陽光城的毛利率降低主要由於2017年產生的拆遷成本高於2016年。

清林苑的商業物業的毛利率由截至2016年12月31日止年度的約57.7%上升至截至2017年12月31日止年度的約71.1%，此乃主要由於(i)2016年該等單位因戶型欠佳而以較低價格出售及確認；及(ii)受許昌現行市價上漲的影響2017年的單位已確認平均售價較高所致。

項目施工完成後，我們與供應商最終確定所產生的實際開發成本。倘實際開發成本與估計開發成本之間存在任何差異，該等單位的開發成本將於該年度作出相應調整。於截至2017年12月31日止年度，NAPA溪地、鄢陵名門尚居及鄢陵陽光城的毛利率大幅上升乃主要由於2017年確認的住宅及商業物業的利潤率較高所致，此乃由於2017年最終確認NAPA溪地、鄢陵名門尚居及鄢陵陽光城產生的實際開發成本低於該等項目的估計開發成本。

其他指降價促銷於往績記錄期間前竣工的該等項目的餘下單位。於2016年至2017年其他項目住宅物業的毛利率上升，乃主要由於2017年就銷售合同與他項權證之間的建築面積差異上調建築面積所致。

出售儲藏室及停車位的毛利率通常較低甚至錄得負數，此乃由於(i)我們將儲藏室及停車位作為住宅及商業項目的配套設施出售；及(ii)儲藏室及停車位的成本包括人民防空區域的成本。於往績記錄期間的毛利率波動通常受地理位置及當時市場因素影響。

投資物業的公平值收益

投資物業的公平值收益由截至2016年12月31日止年度的約人民幣2.8百萬元減少約人民幣1.3百萬元或45.2%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣1.5百萬元，主要

財務資料

是由於(i)重估我們於往績記錄期間持有的投資物業恒達利市場、行署花園及龍湖大廈的公平值收益；及(ii)年內將一個物業由持作出售或開發中待售物業轉撥至投資物業產生的公平值收益。

銷售及市場推廣成本

銷售及市場推廣成本由2016年的約人民幣25.6百萬元增加約人民幣3.0百萬元或11.6%至2017年的約人民幣28.6百萬元，主要由於年內銷售及市場推廣人員的銷售佣金增加而導致員工成本增加約人民幣2.2百萬元所致。

行政開支

行政開支由截至2016年12月31日止年度的約人民幣59.5百萬元增加約人民幣15.6百萬元或26.2%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣75.1百萬元，主要由於以下因素的共同作用：(i)我們的業務規模整體擴張致使年內平均薪金增長，從而令員工成本增加約人民幣1.1百萬元；(ii)[編纂]增加約人民幣3.5百萬元；(iii)因將辦公室清潔服務外包予恒達物業管理而導致辦公室及會議費用增加約人民幣3.4百萬元；(iv)因為2017年新租辦公室導致租金費用增加約人民幣1.3百萬元；及(v)應收款項減值撥備增加約人民幣2.6百萬元。

其他收入

其他收入由截至2016年12月31日止年度的約人民幣0.5百萬元減少約人民幣0.5百萬元或100%至截至2017年12月31日止年度的零，該減少主要是由於(i)景福瑞苑項目的項目管理服務已於2016年執行及完成，因此於2017年並無確認相關收入；及(ii)於2016年出售金融資產導致按公平值透過其他全面收入入賬的金融資產的股息收入減少。

其他收益／(虧損)－淨額

其他虧損淨額由截至2016年12月31日止年度的約人民幣5.3百萬元減少約人民幣3.9百萬元或74.4%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣1.4百萬元。該減少主要由於以下因素的共同作用：(i)撥回應付款項收益減少約人民幣1.8百萬元（因其非經常性質所致）；(ii)捐贈減少約人民幣2.4百萬元；及(iii)由於2017年人民幣升值而導致2017年確認匯兌收益約人民幣0.8百萬元（2016年：匯兌虧損約人民幣0.8百萬元）。

財務資料

財務收入

我們的財務收入於2016年及2017年分別為約人民幣0.8百萬元及人民幣0.8百萬元。

財務成本

我們的財務成本由截至2016年12月31日止年度的約人民幣33.4百萬元減少約15.4%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣28.2百萬元，該減少乃主要由於截至2017年12月31日止年度資本化利息增加，而這主要是因為年內建設禹州陽光城、長葛陽光城及北海龍城所致。

所得稅開支

所得稅開支由截至2016年12月31日止年度的約人民幣80.5百萬元增加約人民幣44.1百萬元或54.7%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣124.6百萬元，主要是由於以下因素的共同作用：年內(i)我們的物業銷售所實現的增值額增加，導致土地增值稅增加人民幣27.9百萬元；及(ii)應課稅利潤增加，導致中國企業所得稅增加人民幣12.0百萬元。我們所得稅開支維持波動主要是由於年內我們遞延所得稅的變動所致。

我們中國企業所得稅的實際稅率於2016年及2017年分別約為33.9%及26.9%。

年內利潤

由於上文所述，我們的年內利潤由截至2016年12月31日止年度的約人民幣76.8百萬元增加約人民幣72.6百萬元或94.6%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣149.4百萬元。

截至2016年12月31日止年度與截至2015年12月31日止年度比較

收入

我們的收入由2015年的約人民幣1,038.3百萬元減少約人民幣107.4百萬元或10.3%至2016年的約人民幣930.9百萬元，主要是由於以下因素的共同作用：年內(i)我們的住宅物業銷售額減少人民幣117.0百萬元；(ii)儲藏室及停車位銷售額減少人民幣54.9百萬元；及(iii)我們的商業物業銷售額增加人民幣64.9百萬元。

財務資料

2016年我們住宅物業的銷售額下降主要是由於年內已確認的總建築面積減少約27.8%，部分由住宅物業的整體已確認平均售價上升約20.6%所抵銷。2016年確認的總建築面積大部分來自出售禹州陽光城美園、鄢陵陽光城及北海龍城的已竣工部分。2016年住宅物業的整體已確認平均售價增長主要是由於出售已確認平均售價相對較高的低密度住宅物業項目（北海龍城）。

2016年我們的商業物業銷售額的增長主要是由於年內新推出的商業物業（即清林苑、信陽名門尚居及長城家園）的銷售額增加，導致年內確認的總建築面積增加約256.8%；部分被2016年住宅物業的整體已確認平均售價下降約34.5%所抵銷。該下降主要是由於出售禹州陽光城的部分商業單位（過往年度的已確認平均售價較低）所致。

銷售成本

我們的銷售成本由2015年的約人民幣792.2百萬元減少約人民幣138.3百萬元或17.5%至2016年的約人民幣653.9百萬元，主要是由於如上一段所述年內確認的住宅物業的總建築面積減少，導致建築成本及資本化支出減少。

毛利及毛利率

我們的整體毛利由2015年的約人民幣246.1百萬元增加約人民幣30.9百萬元或12.5%至2016年的約人民幣277.0百萬元，主要是由於2016年銷售商業物業的毛利增加。

我們的整體毛利率由2015年的約23.7%上升至2016年的約29.8%，主要是由於(i)主要受我們出售以相對較高的平均售價簽約的低密度項目北海龍城的影響而使銷售住宅物業的毛利率上升；(ii)於2016年出售已確認平均售價高於2015年的禹州陽光城的住宅物業；及(iii)主要受出售已確認平均售價較低的禹州陽光城的部分商業單位所影響而使出售商業物業的毛利率下降。

財務資料

下表分別載列我們截至2015年及2016年12月31日止年度售出的所列各項目的物業的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度			
	2015年		2016年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
NAPA溪地	25,575	37.9%	587	4.5%
住宅	10,754	31.4%	—	—
商業	13,341	77.1%	212	2.0%
停車位及儲藏室	1,480	9.3%	375	15.3%
北海龍城	—	—	38,495	26.5%
住宅	—	—	38,495	26.5%
商業	—	—	—	—
停車位及儲藏室	—	—	—	—
長城家園	207	4.0%	5,200	15.8%
住宅	207	4.0%	506	2.2%
商業	—	—	4,710	57.9%
停車位及儲藏室	—	—	(16)	(1.2%)
許昌名門尚居	17,669	45.9%	17,203	48.9%
住宅	418	7.8%	6,752	36.4%
商業	14,971	75.8%	9,929	73.7%
停車位及儲藏室	2,280	17.1%	522	16.3%
長葛陽光城	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—
金匯廣場	—	—	733	13.0%
住宅	—	—	733	13.0%
商業	—	—	—	—
停車位及儲藏室	—	—	—	—
信陽名門尚居	64,024	20.9%	12,801	40.9%
住宅	70,657	24.0%	6,580	30.3%
商業	1,402	42.5%	6,221	65.2%
停車位及儲藏室	(8,035)	(98.4%)	—	—

財務資料

	截至12月31日止年度			
	2015年		2016年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
恒達魏源	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—
商業	—	—	—	—
禹州陽光城	136,997	22.2%	128,122	34.9%
住宅	125,354	22.1%	110,881	34.0%
商業	6,026	73.2%	16,110	62.6%
停車位及儲藏室	5,617	13.0%	1,131	7.3%
清林苑	—	—	19,976	41.2%
住宅	—	—	5,129	22.5%
商業	—	—	14,847	57.7%
停車位及儲藏室	—	—	—	—
鄢陵名門尚居	—	—	35,789	19.9%
住宅	—	—	37,758	21.3%
商業	—	—	—	—
停車位及儲藏室	—	—	(1,969)	(60.6%)
鄢陵陽光城	—	—	991	2.0%
住宅	—	—	991	2.0%
商業	—	—	—	—
停車位及儲藏室	—	—	—	—
其他	(580)	(50.6%)	15,266	72.0%
住宅	(580)	(50.6%)	868	90.9%
商業	—	—	14,398	71.2%
停車位及儲藏室	—	—	—	—
總計	<u>243,892</u>	<u>23.5%</u>	<u>275,163</u>	<u>29.6%</u>

截至2016年12月31日止年度NAPA溪地的毛利率大幅降低乃由於2016年售出的住宅物業利潤率較低所致。由於NAPA溪地的大部分可售單位於2014年及2015年出售，於2016年的剩餘單位主要因2016年所售單位的風景及戶型欠佳而按較低價格出售。

財務資料

許昌名門尚居住宅物業的毛利率於2015年至2016年期間大幅上升，此乃主要由於(i)於2015年售出的該等單位因戶型欠佳而按較低價格出售；及(ii)於2016年該區域周邊的交通設施有所改善導致2016年的售價較高所致。信陽名門尚居住宅物業的毛利率於2016年大幅上升。該上升主要由於受信陽現行市價上漲推動，於2016年該等單位的已確認平均售價較高所致。

其他指降價促銷於往績記錄期間前竣工的該等項目的餘下單位。於2015年至2016年其他項目住宅物業的毛利率大幅上升，乃主要由於2016年就銷售合同與他項權證之間的建築面積差異上調建築面積所致。

出售儲藏室及停車位的毛利率通常較低或甚至錄得負數，此乃由於(i)我們將儲藏室及停車位作為住宅及商業項目的配套設施出售；及(ii)儲藏室及停車位的成本包括人民防空區域的成本。於往績記錄期間的毛利率波動通常受地理位置及當時市場因素影響。

投資物業的公平值收益

投資物業的公平值收益由2015年的約人民幣1.8百萬元增長約人民幣1.0百萬元或55.6%至2016年的約人民幣2.8百萬元，主要是由於重估行署花園（我們於往績記錄期間持有的投資物業之一）的公平值收益。

銷售及市場推廣成本

銷售及市場推廣成本由2015年的約人民幣20.7百萬元增加約人民幣4.9百萬元或23.6%至2016年的約人民幣25.6百萬元，主要由於以下因素的共同作用：年內(i)主要為推廣我們的低密度物業項目北海龍城產生的廣告及宣傳成本增加；及(ii)銷售及市場推廣人員的銷售佣金增加致使員工成本上升。

行政開支

行政開支由2015年的約人民幣57.0百萬元增加約人民幣2.5百萬元或4.3%至2016年的約人民幣59.5百萬元，主要由於以下因素的共同作用：(i)我們的業務規模整體擴張致使年內我們的行政人員數量增加及平均薪金增長，從而令員工成本增加；(ii)因籌備[編纂]而令專業費用增加；及(iii)因我們的若干汽車於2015年悉數折舊而導致2016年物業、廠房及設備折舊減少。

財務資料

其他收入

其他收入由2015年的約人民幣9.5百萬元減少約人民幣9.0百萬元或94.3%至2016年的約人民幣0.5百萬元，主要是由於(i)黃龍項目的項目管理服務已於2014年及2015年大致執行及完成；及(ii)有關政府機構授予的非經常性政府補助有所減少。

其他收益／(虧損)－淨額

我們於2015年錄得其他收益淨額約人民幣0.1百萬元，而於2016年則錄得其他虧損淨額人民幣5.3百萬元，主要是由於以下因素的共同作用：(i)2015年出售鄢陵的土地使用權產生非經常性收益；及(ii)2016年捐贈增多。

財務收入

我們的財務收入於2015年及2016年分別為約人民幣0.4百萬元及人民幣0.8百萬元。

財務成本

我們的財務成本由截至2015年12月31日止年度的約人民幣36.0百萬元減少約7.3%至截至2016年12月31日止年度的約人民幣33.4百萬元，該減少乃主要由於以下因素的共同作用：(i)年內資本化利息增加，而這主要是因為建設長城家園、鄢陵名門尚居及鄢陵陽光城；及(ii)已收預售按金的利息減少，部分由年內銀行借款及其他借款利息增加所抵銷。

所得稅開支

所得稅開支由2015年的約人民幣71.6百萬元增加約人民幣8.9百萬元或12.5%至2016年的約人民幣80.5百萬元，主要是由於以下因素的共同作用：(i)我們出售物業所實現的增值額增加，導致土地增值稅增加人民幣12.3百萬元；及(ii)年內應課稅利潤增加，導致中國企業所得稅增加人民幣1.1百萬元。我們所得稅開支維持波動主要是由於年內我們遞延所得稅的變動所致。

我們中國企業所得稅的實際稅率保持相對穩定，於2015年及2016年分別約為38.5%及33.9%。

年內利潤

由於上文所述，我們的年內利潤由2015年的約人民幣76.8百萬元增加約人民幣4.3百萬元或5.9%至2016年的約人民幣72.5百萬元。

財務資料

流動資產淨值

以下為於所示日期本集團流動資產、流動負債及流動資產淨值的概要：

	於12月31日		於2018年	於2018年
	2015年	2016年	4月30日	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)
流動資產				
租賃土地預付款項	182,924	290,140	237,295	211,447
持作出售或開發中待售物業	3,022,500	3,077,854	3,675,992	3,819,472
貿易及其他應收款項和預付款項	963,364	636,400	368,950	346,294
預付所得稅	22,289	18,492	28,229	32,229
合同資產	6	7	3,221	4,121
按公平值透過損益入賬的金融資產	665	395	222	297
按公平值透過其他全面收入入賬的金融資產	1,000	–	–	–
受限制現金	38,713	74,562	55,500	71,943
現金及現金等價物	46,427	96,114	165,034	137,891
	<u>4,277,888</u>	<u>4,193,964</u>	<u>4,534,443</u>	<u>4,623,694</u>
流動負債				
銀行借款及委託貸款	478,630	535,520	402,000	306,000
其他流動借款	94,590	94,506	66,902	66,840
其他長期借款的即期部分	63,905	423,316	240,810	271,113
合同負債	869,011	835,683	1,362,350	1,966,312
貿易及其他應付款項	945,826	683,840	837,614	515,337
即期所得稅負債	93,058	122,038	162,021	183,236
	<u>2,545,020</u>	<u>2,694,903</u>	<u>3,071,697</u>	<u>3,308,838</u>
流動資產淨值	<u>1,732,868</u>	<u>1,499,061</u>	<u>1,462,746</u>	<u>1,314,856</u>
	<u>1,252,379</u>			

財務資料

我們的流動資產淨值由2015年12月31日的約人民幣1,732.9百萬元減少約人民幣233.8百萬元或13.5%至2016年12月31日的約人民幣1,499.1百萬元，主要由於年內(i)我們其他長期借款的即期部分增加約人民幣359.4百萬元；及(ii)結算應收第三方不計息款項，導致我們的貿易及其他應收款項和預付款項減少約人民幣327.0百萬元，但被下列各項部分抵銷：(i)主要由於物業建設計劃及向供應商作出付款的時間推進貿易應付款項及應付票據的結算，令我們的貿易及其他應付款項減少約人民幣262.0百萬元；(ii)年內在名門西郡及恒達魏源的拆遷安置工作中代表地方政府產生的成本導致租賃土地預付款項增加約人民幣107.2百萬元；及(iii)因年內確認清林苑、鄢陵名門尚居及鄢陵陽光城的銷售額而令合同負債減少約人民幣33.3百萬元。

我們的流動資產淨值由2016年12月31日的約人民幣1,499.1百萬元減少約人民幣36.4百萬元或2.4%至2017年12月31日的約人民幣1,462.7百萬元，主要是由於(i)因預售物業（主要為禹州陽光城、金匯廣場、恒達魏源及北海龍城）而導致合同負債增加約人民幣526.7百萬元；(ii)2017年進行的建築工程增加及向供應商付款的時間延長而導致貿易及其他應付款項增加約人民幣153.8百萬元；及(iii)由於(a)因結付與金匯廣場及北海龍城相關可收回款項而可自政府收回的與拆遷和安置活動有關的成本；(b)建設合同項目應收款項；(c)已付物業開發按金；(d)預付稅項及附加費；及(e)臨時資金應收款項減少而導致貿易及其他應收款項和預付款項減少約人民幣267.5百萬元，但被下列各項部分抵銷：(i)由於2017年確認純利增加而導致現金及現金等價物增加約人民幣68.9百萬元；(ii)就北海龍城、金匯廣場及長葛陽光城產生建築成本導致持作出售或開發中待售物業增加約人民幣598.1百萬元；及(iii)償還部分銀行借款及委託貸款導致銀行借款及委託貸款的即期部分減少約人民幣133.5百萬元。

我們的流動資產淨值由2017年12月31日的約人民幣1,462.7百萬元減少約人民幣147.8百萬元或10.1%至2018年4月30日的約人民幣1,314.9百萬元，主要是由於以下因素的共同作用：(i)因預售物業（主要為禹州陽光城、金匯廣場、恒達魏源、北海龍城及長葛陽光城）而導致合同負債增加約人民幣604.0百萬元；(ii)其他長期借款的即期部分增加約人民幣30.3百萬元；(iii)現金及現金等價物減少約人民幣27.1百萬元，主要由於償還銀行借款及委託貸款以及償還非金融機構借款所致；(iv)因為取得多項土地使用證

財務資料

(包括禹州陽光城的土地使用證)，租賃土地預付款項減少約人民幣25.8百萬元；(v)由於(a)預付建築成本減少約人民幣25.2百萬元；及(b)預付稅項及附加費減少約人民幣2.2百萬元而導致貿易及其他應收款項和預付款項減少約人民幣22.7百萬元；及(vi)預付所得稅減少約人民幣4.0百萬元，但被下列各項部分抵銷：(i)由於(a)主要因物業建設計劃及向供應商作出付款的時間促使結算貿易應付款項及應付票據而令貿易應付款項及應付票據減少約人民幣262.0百萬元；(b)期內因支付若干營業稅及其他稅項而令應付營業稅及其他應付稅項減少約人民幣26.2百萬元；及(c)因收到預售許可證後部分按金於期內重新分類為合同負債而導致從客戶收取的按金減少，而導致貿易及其他應付款項減少約人民幣322.3百萬元；(ii)由於償還部分銀行借款及委託貸款而導致銀行借款及委託貸款減少約人民幣96.0百萬元；(iii)因禹州陽光城、長葛陽光城及新北家園產生建築成本導致持作出售或開發中待售物業增加約人民幣143.5百萬元；及因為客戶按揭貸款作擔保的存款增加而導致受限制現金增加約人民幣16.4百萬元。

於2018年8月31日，我們的流動資產淨值保持穩定，較2018年4月30日的結餘微減約4.8%。

我們合併財務狀況表若干主要項目的描述

投資物業

我們的投資物業指為賺取租金收入及實現資本增值而持有的已竣工物業。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們投資物業的公平值分別約人民幣28.5百萬元、人民幣31.3百萬元、人民幣73.8百萬元及人民幣73.8百萬元。下表載列於所示日期按項目劃分的我們投資物業的公平值：

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
恒達利市場	3,000	3,200	3,240	3,240
行署花園	18,700	20,200	20,500	20,500
龍湖大廈	6,800	7,900	8,100	8,100
北海龍城	—	—	42,000	42,000
總計	<u>28,500</u>	<u>31,300</u>	<u>73,840</u>	<u>73,840</u>

財務資料

於各報告日期我們的投資物業公平值由我們的獨立專業估值師高力國際評估。投資物業公平值受到一般市場因素（包括中國整體經濟增長）、利率及物業特定因素（包括位置、規模及配套設施）的影響。

於往績記錄期間，我們的投資物業呈現持續上漲趨勢。我們的投資物業由2015年12月31日的約人民幣28.5百萬元增加約人民幣2.8百萬元或9.8%至2016年12月31日的約人民幣31.3百萬元，乃主要由於2016年行署花園的公平值收益約人民幣1.5百萬元所致。我們的投資物業由2016年12月31日的約人民幣31.3百萬元進一步增加約人民幣42.5百萬元或135.9%至2017年12月31日的約人民幣73.8百萬元。該增加乃主要由於價值約人民幣42.0百萬元的北海龍城的單位由持作出售或開發中待售物業轉撥至投資物業所致。於2018年4月30日，我們的投資物業約為人民幣73.8百萬元，其與於2017年12月31日的投資物業公平值相同。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們賬面值分別約人民幣21.7百萬元、人民幣23.4百萬元、人民幣23.7百萬元及人民幣23.7百萬元投資物業已作為抵押品被抵押以取得我們的借款。

租賃土地預付款項

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們的租賃土地預付款項分別約為人民幣182.9百萬元、人民幣290.1百萬元、人民幣237.3百萬元及人民幣211.4百萬元，主要是由於就我們計劃在公開拍賣中收購用於物業開發的若干租賃土地代表當地政府預付的拆遷和安置費用。於收到土地使用證後，我們將所作預付款項轉撥至開發中待售物業。

我們的租賃土地預付款項由2015年12月31日的約人民幣182.9百萬元增加約人民幣107.2百萬元或58.6%至2016年12月31日的約人民幣290.1百萬元，乃主要由於在名門西郡及恒達魏源的拆遷及安置工作中代表當地政府產生的成本，且於2016年12月31日尚未獲得該等項目的土地使用證所致。我們的租賃土地預付款項由2016年12月31日的約人民幣290.1百萬元減少約人民幣52.8百萬元或18.2%至2017年12月31日的約人民幣237.3百萬元，乃由於收到更多土地使用證（包括有關名門西郡及恒達魏源的土地使用證）。由於期內收到禹州陽光城的若干土地使用證，我們的租賃土地預付款項進一步減少約人民幣25.8百萬元或10.9%至2018年4月30日的約人民幣211.4百萬元。因此，所產生的相關成本已轉撥至開發中待售物業，於2017年12月31日及2018年4月30日的租賃土地預付款項有所減少。

財務資料

於2015年12月31日，租賃土地預付款項的賬面淨值約為人民幣12.2百萬元，其中土地使用權已作為抵押品被抵押以取得我們的銀行借款、委託貸款及第三方借款。

持作出售或開發中待售物業

持作出售或開發中待售物業指建設物業項目的直接成本，主要包括土地收購成本（包括土地出讓金、拆遷費用、建設安置房單位及保障性住房（視情況而定）的成本減去已收取的任何政府補助）和物業建設中產生的建築成本、資本化開支及資本化利息。有關項目建設中產生的成本的進一步詳情，請參閱本節「銷售成本」分節。

於收到土地使用證後，我們產生的全部成本將按開發中待售物業入賬。於獲發竣工證明書後，我們將相關累計資本化費用自開發中待售物業轉撥至持作出售物業。持作出售物業為已竣工物業。下表載列於所示期間持作出售或開發中待售物業的明細：

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
開發中待售物業	2,688,551	2,340,461	2,720,521	2,859,278
持作出售物業	<u>383,944</u>	<u>784,193</u>	<u>961,157</u>	<u>965,531</u>
	3,072,495	3,124,654	3,681,678	3,824,809
減：減值虧損撥備	<u>(49,995)</u>	<u>(46,800)</u>	<u>(5,686)</u>	<u>(5,337)</u>
總計	<u><u>3,022,500</u></u>	<u><u>3,077,854</u></u>	<u><u>3,675,992</u></u>	<u><u>3,819,472</u></u>

於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們就土地出讓金、安置及退稅收取而隨後自開發成本扣除的政府補助分別約為人民幣362.6百萬元、人民幣411.3百萬元、人民幣596.8百萬元及人民幣24.8百萬元。

財務資料

我們根據該等物業的可變現淨值就持作出售或開發中待售物業的減值作出撥備。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們已分別就持作出售或開發中待售物業作出減值撥備約人民幣50.0百萬元、人民幣46.8百萬元、人民幣5.7百萬元以及人民幣5.3百萬元。持作出售或開發中待售物業的減值撥備主要由於就長城家園及NAPA溪地作出的撥備所致。對於就長城家園作出的撥備，其主要由於該項目的大部分目標客戶為駐紮在許昌的軍隊成員，彼等有權按低於市場價的預定平均售價購買。對於就NAPA溪地作出的撥備，其主要由於往績記錄期間前預售物業的平均售價低於成本所致。董事認為，我們的減值虧損撥備已足夠。

開發中待售物業

我們的開發中待售物業一般反映我們擬出售的於各報告日期尚未竣工的物業的價值，因此，受到開工及竣工時間的重大影響。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們分別有開發中待售物業約人民幣2,688.6百萬元、人民幣2,340.5百萬元、人民幣2,720.5百萬元及人民幣2,859.3百萬元。

於2018年8月31日，於2018年4月30日的開發中待售物業約人民幣238.3百萬元已被轉入持作出售物業。

我們的開發中待售物業由2015年12月31日的約人民幣2,688.6百萬元減少約人民幣348.1百萬元或12.9%至2016年12月31日的約人民幣2,340.5百萬元，主要是由於2016年北海龍城及鄢陵名門尚居的若干部分竣工所致。我們的開發中待售物業由2016年12月31日的約人民幣2,340.5百萬元增加約人民幣380.1百萬元或16.2%至2017年12月31日的約人民幣2,720.5百萬元，主要由於2017年北海龍城、恒達魏源、長葛陽光城及名門西郡產生的建築成本所致。我們的開發中待售物業由2017年12月31日的約人民幣2,720.5百萬元增加約人民幣138.8百萬元或5.1%至2018年4月30日的約人民幣2,859.3百萬元，主要是由於期內禹州陽光城、長葛陽光城及新北家園產生的建築成本所致。

財務資料

持作出售物業

我們的持作出售物業指尚未簽約銷售或已簽約銷售但銷售尚未確認的已竣工物業，乃於我們的合併財務狀況表中入賬列作流動資產。

我們的持作出售物業由2015年12月31日的約人民幣383.9百萬元增長約人民幣400.2百萬元或104.2%至2016年12月31日的約人民幣784.2百萬元，主要是由於2016年鄢陵名門尚居及北海龍城的若干部分竣工所致。我們的持作出售物業由2016年12月31日的約人民幣784.2百萬元進一步增加約人民幣177.0百萬元或22.6%至2017年12月31日的約人民幣961.2百萬元，乃主要由於禹州陽光城及金匯廣場若干部分竣工所致，其部分被年內確認長城家園的若干部分銷售額所抵銷。我們持作出售的物業由2017年12月31日的約人民幣961.2百萬元微增約人民幣4.4百萬元至2018年4月30日的約人民幣965.5百萬元，此乃主要由於以下各項的共同作用：(i)禹州陽光城的若干部分竣工；及(ii)期內確認金匯廣場、長城家園及鄢陵陽光城的若干部分銷售額。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們賬面值分別約為人民幣761.6百萬元、人民幣1,137.4百萬元、人民幣761.5百萬元及人民幣566.2百萬元。持作出售或開發中待售物業已作為抵押品被抵押以取得我們的借款及關聯方借款。

於2018年8月31日，價值約人民幣48.2百萬元（約佔於2018年4月30日持作出售物業賬面值的5.0%）的物業已售出。

財務資料

貿易及其他應收款項和預付款項

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們分別有貿易及其他應收款項和預付款項總額約人民幣963.4百萬元、人民幣636.4百萬元、人民幣369.0百萬元及人民幣346.3百萬元。下表載列於所示日期我們貿易及其他應收款項和預付款項的明細：

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	257	564	–	–
建築成本預付款項	24,987	1,928	31,220	5,995
可自政府收回的與拆遷和 安置活動有關的成本	220,104	396,172	231,476	231,476
建設合同項目應收款項	138,440	89,440	55,440	55,440
臨時資金應收款項	189,183	33,205	29	25
預付稅項及附加費	63,544	36,886	11,900	9,654
可收回增值稅	–	554	6,911	8,229
已付物業開發按金	147,476	31,011	7,599	8,458
應收關聯方款項	91,624	11,942	6,948	6,871
招標按金	6,408	9,881	7,459	8,001
應收非控股權益款項	78,000	11,869	4,764	4,764
出售附屬公司應收款項	–	4,500	–	–
遞延[編纂]費用	405	1,773	4,267	5,448
其他	4,739	7,871	1,630	2,580
	965,167	637,596	369,643	346,941
減：減值撥備	(1,803)	(1,196)	(693)	(647)
	<u>963,364</u>	<u>636,400</u>	<u>368,950</u>	<u>346,294</u>

於往績記錄期間，已就其他應收款項作出減值撥備。根據香港財務報告準則第9號，其他應收款項的減值按12個月的預期信貸虧損或整個年期的預期信貸虧損計量，視乎自初始確認後信貸風險是否顯著增加。倘應收款項的信貸風險自初始確認後顯著增加，則減值按整個年期的預期信貸虧損計量。鑑於以上所述，截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們已就其他應收款項作出的減值撥備總額分別為人民幣1.8百萬元、人民幣1.2百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣0.6百萬元。

財務資料

貿易應收款項

我們的貿易應收款項指應收租戶的不計息租金。於往績記錄期間，我們的貿易應收款項僅佔各報告期總收入的很少部分。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，概無作出減值撥備。於最後可行日期，於2018年4月30日的所有貿易應收款項均已隨後結清。

建築成本預付款項

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們的建築成本預付款項分別約為人民幣25.0百萬元、人民幣1.9百萬元、人民幣31.2百萬元及人民幣6.0百萬元。該變動乃主要由於整體物業施工進度及向供應商及施工承包商作出付款的時間所致。

於2018年8月31日，約人民幣3.3百萬元（約佔於2018年4月30日建築成本預付款項的55%）已被確認為持作出售或開發中待售物業。

可自政府收回的與拆遷和安置活動有關的成本

可自政府收回的與拆遷和安置活動有關的成本主要指我們就收購土地使用權代表當地政府進行拆遷及安置所產生的成本。我們已與當地政府議定，相關成本可自當地政府收回。於2018年4月30日可自政府收回的與拆遷及安置活動有關的成本人民幣4.0百萬元其後已於截至2018年8月31日前結清。

於往績記錄期間，本集團未曾經歷有關政府在可自該政府收回的與拆遷和安置活動有關的成本方面違約。根據有關政府認同的結算計劃，約人民幣42.5百萬元（約佔與我們於2018年4月30日可自政府收回的拆遷及安置費用有關的總成本的18.4%）將於2018年12月31日或之前結算。餘額約人民幣185.0百萬元將於完成相應項目後分期結算。

建設合同項目應收款項

我們從建設合同項目中取得的應收款項指我們就提供項目管理服務所產生的建築成本及項目管理費用可自服務接受方收回的未清償結餘。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們的建設合同項目應收款項分別約為人民幣138.4百萬元、人民幣89.4百萬元、人民幣55.4百萬元及人民幣55.4百萬元，其中大部分由應收黃龍項目款項所產生。於往績記錄期間，我們的建設合同項目應收款項呈持續減少趨勢，主要由於(i) 於2015年及2016年分別完成黃龍項目及景福瑞苑項目；及(ii)於往績記錄期間持續收到還款所致。於最後可行日期，我們截至2018年4月30日的建設合同項目應收款項總額概無於其後結清。

財務資料

臨時資金應收款項

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，免息臨時資金應收款項（「臨時資金應收款項」）分別約為人民幣189.2百萬元、人民幣33.2百萬元、人民幣29,000元及人民幣25,000元，主要指：(i)在項目開發期間向先前或當前供應商、分包商及分包商經理支付的營運相關預付款；(ii)應收政府相關機構及由當地政府指定的非金融機構（為棚戶區改造涉及的項目提供資金）的營運相關應收款項；及(iii)應收供應商、僱員、關連人士或關連人士友人的非營運相關應收款項。於往績記錄期間，臨時資金應收款項的數額有所減少。我們將終止該等非營運相關實踐，並自2017年5月起已建立及實施加強的內部控制措施，以確保任何貸款及融資業務活動將由董事及我們的財務部門檢討及批准。若干臨時資金應收款項實質上未遵守公司間貸款限制。有關該等不合規事件的詳情，請參閱「業務－法律程序、合規及內部控制－過往不合規事件－(B)於往績記錄期間的其他過往不合規事件－7. 未遵守公司間貸款限制」一節。於最後可行日期，所有不合規臨時資金應收款項均已結付。

下表載列於往績記錄期間臨時資金應收款項的明細：

1. 業務及營運相關應收款項

收款人身份及 與本集團的關係	所涉及 收款人數目	於2015年		於2016年		於2017年		於2018年	
		所涉及的 變動淨額	於2015年 12月31日 的應收 款項餘額	所涉及的 變動淨額	於2016年 12月31日 的應收 款項餘額	所涉及的 變動淨額	於2017年 12月31日 的應收 款項餘額	於2018年 1月1日至 2018年 4月30日 收款人 所涉及的 變動淨額	於2018年 4月30日的 應收款項餘額
		(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)
先前或當前供應商、分包商及分 包商經理	29名個人 ^(附註1) 及18間公司	(7,416)	29,157	(25,855)	3,302	(3,302)	0	0	0

財務資料

收款人身份及 與本集團的關係	所涉及 收款人數目	於2015年	於2015年	於2016年	於2016年	於2017年	於2017年	於2018年	於2018年 4月30日的 應收款項餘額 (人民幣千元)
		收款人 所涉及的 變動淨額 (人民幣千元)	12月31日 的應收 款項餘額 (人民幣千元)	收款人 所涉及的 變動淨額 (人民幣千元)	12月31日 的應收 款項餘額 (人民幣千元)	收款人 所涉及的 變動淨額 (人民幣千元)	12月31日 的應收 款項餘額 (人民幣千元)	1月1日至 2018年 4月30日 收款人 所涉及的 變動淨額 (人民幣千元)	
政府相關機構及當地政府所指定 為棚戶區改造項目提供資金 的非金融機構	9個政府相關機 構及1間非金 融機構	69,030	81,495	(80,411)	1,084	(1,084)	0	0	0
關連人士 (李先生的表親，彼為 本集團的前分包商)	1名個人	(850)	0	0	0	0	0	0	0
其他 – (就本集團涉及的項目 或潛在項目受拆遷影響的人 士/實體)	2名個人、1名村 代表及1間公 司	210	4,460	(4,460)	0	0	0	0	0
其他 – (客戶)	8名個人	33	33	15	48	(19)	29	(4)	25
其他 – (僱員)	14名個人	360	2,197	(2,191)	6	(6)	0	0	0
其他 – (重組相關方)	2間公司	(23,710)	3,000	(3,000)	0	0	0	0	0
其他 – (其他)	1間銀行及3間公 司	121	200	(195)	5	(5)	0	0	0
小計		37,778	120,542	(116,097)	4,445	(4,416)	29	(4)	25

財務資料

附註：

1. 在該等29名個人中，有三名個人分包商，而其他26名個人則為公司分包商經理。

在向該等26名分包商經理提供的營運相關墊付款中，向19名分包商經理提供的營運相關墊付款是應相關分包商要求作出，以便分包商履行對第三方的付款責任。根據有關分包商發出以指示本集團向負責本集團項目的相關經理直接支付墊付款的授權書，本集團同意該等付款安排。此外，在向19名分包商經理支付的該等墊付款中，有關經理根據相關分包商發出的授權書償還了七筆墊付款，而另外12筆墊付款被應付有關分包商的建築費用所抵銷，因此並未自有關分包商經理收到任何現金。

就其餘七名分包商經理而言，於往績記錄期間向彼等支付的營運相關墊付款總額約人民幣1.2百萬元是指於保留期內就結付若干項目的維修費用而支付的墊付款。一般而言，分包商就其建築工程質量提供擔保，並承擔有關整改任何工程缺陷的費用。本集團通常在項目竣工後支付約95%至97%的付款總額，並保留餘下約3%至5%的付款總額作為二至五年的質保金，用作補償本集團可能因質量擔保違約而招致的任何損失。本集團直接結算該等維修費用，而相關的臨時資金應收款項則與保留期末計入貿易應付款項中的應付相關分包商質保金相抵銷。因此，並無收到／支付予有關經理任何現金。

財務資料

2. 非營運相關應收款項

收款人身份及 與本集團的關係	所涉及 收款人數目	於2015年		於2016年		於2017年		於2018年		備註
		收款人 所涉及的 變動淨額 (人民幣千元)	於2015年 12月31日 的應收 款項餘額 (人民幣千元)	收款人 所涉及的 變動淨額 (人民幣千元)	於2016年 12月31日 的應收 款項餘額 (人民幣千元)	於2017年 12月31日 的應收 款項餘額 (人民幣千元)	收款人 所涉及的 變動淨額 (人民幣千元)	於2018年 4月30日的 應收款項餘額 (人民幣千元)		
供應商	1間公司	3,020	38,520	(14,760)	23,760	0	0	0	-	鑑於長期業務關係而為供應商的臨時財務需求提供資金。
政府相關機構	1個政府相關機構	(547)	0	0	0	0	0	0	-	為在河南省營造有利的招商引資環境，吸引更多投資者投資當地公司或吸引更多當地投資者到海外投資，政府設立該政府相關機構。因為有意發掘機會向其他公司作出投資或吸引當地或海外投資者的投資，本集團同意提供資金。
關連人士	(i) 李先生的表親； (ii) 一間由李先生的表親全資擁有的公司；及 (iii) 李先生的叔叔	2,022	4,372	(4,372)	0	0	0	0	-	鑑於收款人與本集團的關連關係而為其臨時財務需求提供資金。該臨時財務需求主要包括(i)用於購買非本集團開發的物業所需款項；及(ii)用作相關收款人營運資金款項。
其他—(僱員)	1名個人	116	116	(116)	0	0	0	0	-	由於本集團重視僱員，為維持與僱員的良好關係，本集團同意向其提供資金。該僱員為本集團附屬公司的建築部門經理，於2015年12月31日已為本集團提供服務超過五年。

財務資料

收款人身份及 與本集團的關係	所涉及 收款人數目	於2015年		於2016年		於2017年		於2018年		備註
		收款人 所涉及的 變動淨額 (人民幣千元)	於2015年 12月31日 的應收 款項總額 (人民幣千元)	收款人 所涉及的 變動淨額 (人民幣千元)	於2016年 12月31日 的應收 款項總額 (人民幣千元)	收款人 所涉及的 變動淨額 (人民幣千元)	於2017年 12月31日 的應收 款項總額 (人民幣千元)	收款人 所涉及的 變動淨額 (人民幣千元)	於2018年 4月30日的 應收款項總額 (人民幣千元)	
其他—(關連人士 的朋友)	14名個人	8,343	14,955	(14,955)	0	0	0	0	0	- 鑑於收款人與關連人士的關係而為其臨時財務需求提供資 金。臨時財務需求主要包括自有房屋裝修費、租賃費及購 買並非由本集團開發的物業所需款項。
其他—(獨立個人 及公司)	2名個人及一間公司	540	5,540	(540)	5,000	(5,000)	0	0	0	2名個人： - 這兩名個人分別擁有兩家公司，該等公司主要提供建築材 料。本集團同意提供有關資金，以發掘機會與潛在供應商 發展潛在業務關係。 一間公司： - 因為本集團有意向有關收款人作出投資而為其臨時財務需 求提供資金並通過投資完成時提供的臨時資金抵銷全部或 部分出資額。由於左合作模式上與收款人持不同意見，本 集團最終並未向收款人進行投資。

財務資料

收款人身份及 與本集團的關係	所涉及 收款人數目	於2015年		於2016年		於2017年		於2018年		備註
		收款人 所涉及的 變動浮額 (人民幣千元)	於2015年 12月31日 的應收 款項餘額 (人民幣千元)	收款人 所涉及的 變動浮額 (人民幣千元)	於2016年 12月31日 的應收 款項餘額 (人民幣千元)	於2017年 收款人 所涉及的 變動浮額 (人民幣千元)	於2017年 12月31日 的應收 款項餘額 (人民幣千元)	於2018年 收款人 所涉及的 變動浮額 (人民幣千元)	於2018年 4月30日的 應收款項餘額 (人民幣千元)	
其他—(其他)	(i)一名身為本集團業務夥伴的僱員 的個人；(ii)一個可向本集團提供貸 款的金融服務供應商	5,138	5,138	(5,138)	0	0	0	0	0	(i) 作為本集團業務夥伴的僱員的個人；
										— 本集團的業務夥伴亨源通與本集團合作開發其中一項 物業項目，即許昌名門尚居。該個人由亨源通指定承 接當時許昌名門尚居的工程，故本集團將其視為本集 團的僱員。本集團同意就該人士的臨時財務困難向其 提供總額約人民幣140,000元的資金。
其他—(結餘)		(9)	0	0	0	0	0	0	0	(ii) 可能向本集團推介貸款機會的金融服務供應商；
小計		18,623	68,641	(39,881)	28,760	(28,760)	0	0	0	— 收款人為金融服務供應商。本集團同意提供有關資 金，以通過收款人為本集團發掘額外的融資渠道。
總計		56,401	189,183	(155,978)	33,205	(33,176)	29	(4)	25	

財務資料

引致產生臨時資金應收款項的理由及情況包括但不限於下列各項：

- (i) 通過我們向供應商／分包商、政府相關機構及受拆遷影響的人士授予經營相關墊付款項推動項目進度；
- (ii) 作出墊付款項以用作進行建築工程所需的建築費用，其隨後被重新分類為臨時資金；
- (iii) 代表客戶向銀行支付分期付款或印花稅；
- (iv) 作出墊付款項供僱員支付與本集團日常營運相關的第三方費用；
- (v) 因長期業務關係而為供應商的財務需求提供資金；及
- (vi) 因私人關係而提供私人貸款。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，向個人（包括分包商經理）提供的臨時資金應收款項的還款淨額分別約為人民幣9.3百萬元、人民幣28.9百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣4,000元。一般而言，該等還款由收款人直接作出或結付，或由相關收款人的債務人作出或結算，或該等應收款項因相關收款人而被建築費用抵銷或其後被確認為開支。

第三方還款是應有關收款人的要求作出，據董事所知，有關收款人提出該要求旨在(i)按本集團要求加快還款程序；及(ii)減輕銀行管理程序的負擔並節省資金交易成本。

於往績記錄期間，第三方結算14筆還款，原因如下：

- 接管本集團潛在項目（「潛在項目」）的實體（「項目擁有人」）作出兩筆總額約為人民幣2.1百萬元的還款（「兩筆拆遷還款」）。本集團擬開發潛在項目，並提供墊付資金以就拆遷向收款人作出補償。隨後為了獲得開發潛在項目的權利，項目擁有人與本集團簽訂協議並同意承擔本集團產生的付款。因此，項目擁有人向本集團作出該等還款。

財務資料

- 第三方全部結算或部分結算的七筆總額約人民幣9.7百萬元的還款，此乃由於相關收款人（本集團關連人士的朋友）出現臨時財務困難、旅行或任何其他不便。因此彼等要求本集團的相關關連人士或收款人的朋友結付其應付款項。本集團同意該等第三方還款安排，以加快應收款項收款程序。
- 由第三方應有關收款人的要求結算的四筆總額約人民幣71.8百萬元的還款，在該情況下，所有該等第三方均為相關收款人的債務人。
- 由相關收款人的妻子部分結算的剩餘一筆總額約人民幣10,000元的還款。

除兩筆拆遷還款外，所有相關收款人均已發出授權書，指示第三方代表彼等向本集團結算未償還款項。

臨時資金應收款項的還款數額乃由相關收款人通過其他第三方向本集團作出，而其他第三方為相關收款人的債務人、相關收款人授權或指定的實體或最終項目擁有人（彼等將向相關收款人作出補償）指定的實體，於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，該等款項分別約為人民幣32.1百萬元、人民幣46.5百萬元、人民幣5.0百萬元及零。

據中國法律顧問告知，除本文件「法律程序、合規及內部控制－過往不合規事件」一段所披露的有關公司間貸款的不合規事件外，未發現本集團的臨時資金應收款項安排構成違反中國任何適用法律及法規（包括但不限於任何反洗錢法及反賄賂法）。

合同資產

採納香港財務報告準則第15號後，印花稅、銷售佣金及取得合同的其他直接成本（倘可收回）乃資本化為合同資產。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們的合同資產分別約為人民幣6,000元、人民幣7,000元、人民幣3.2百萬元及人民幣4.1百萬元。

截至2018年8月31日，約人民幣88,491元（約佔我們截至2018年4月30日合同資產的2.2%）隨後已於確認相關收入時予以攤銷。

財務資料

應收關聯方款項

	2015年 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元	2017年 人民幣千元	於2018年 4月30日 人民幣千元
許昌二建	1,948	11,540	6,910	6,834
恒達物業管理	154	401	–	–
恒潤BVI	–	–	19	19
恒升BVI	–	–	18	17
恒達投資	76,997	–	–	–
李東法	10,900	–	–	–
李先生	1,625	1	1	1
	<u>91,624</u>	<u>11,942</u>	<u>6,948</u>	<u>6,871</u>

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，應收關聯方款項為無抵押、不計息及應於要求時償還，主要為向關聯方提供的墊款。於最後可行日期，於2018年4月30日應收關聯方款項所有結餘已於其後清償。

應收關聯方的未收款項將於[編纂]前全額結付。

應收非控股權益款項

應收非控股權益款項指應收亨源通（其與本集團合作開發許昌名門尚居）的款項。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，應收亨源通的款項結餘約人民幣78.0百萬元、人民幣11.9百萬元、人民幣4.8百萬元及人民幣4.8百萬元均為免息、無抵押及須按要求償還。截至2016年12月31日止年度，應收亨源通的款項有所減少主要是由於為與亨源通分享來自許昌名門尚居的利潤而宣派股息約人民幣66.1百萬元。應收非控股權益款項由2016年12月31日的約人民幣11.9百萬元進一步減少約人民幣7.1百萬元至2017年12月31日的約人民幣4.8百萬元，此乃主要由於2017年償還部分未償還款項所致。於2018年4月30日，應收非控股權益款項維持於人民幣4.8百萬元的結餘，此乃由於期內概無償還未償還結餘的情況。

應收非控股權益的未收款項將於[編纂]前全額結付。

合同負債

合同負債主要指客戶墊款，即就我們的物業預售向客戶收取的銷售所得款項。我們於物業竣工及可予交付前開始銷售物業及向客戶收取所得款項。根據香港財務報告準則第15號，於相關銷售確認為收入前，該等向客戶收取的所得款項入賬列作合同負債。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們的合同負債分別約為人民幣869.0百萬元、人民幣835.7百萬元、人民幣1,362.4百萬元及人民幣1,966.3百萬元，與往績記錄期間所確認的物業預售一致。我們的合同負債由2015年12月31日的約人民幣869.0百萬元減少約人民幣33.3百萬元或3.8%至約人民幣835.7百萬元，此

財務資料

乃主要由於年內確認我們的物業（即禹州陽光城、許昌名門尚居、清林苑及鄢陵名門尚居）銷售所致，部分由預售我們的物業（即長城家園及金匯廣場）所抵銷。我們的合同負債由2016年12月31日的約人民幣835.7百萬元增加約人民幣526.7百萬元至2017年12月31日的約人民幣1,362.4百萬元，此乃主要由於年內預售我們的物業（即禹州陽光城、金匯廣場、恒達魏源及北海龍城）所致，部分由確認我們的物業（即長城家園）銷售所抵銷。於2018年4月30日，我們的合同負債進一步增加至約人民幣1,966.3百萬元，此乃主要由於預售我們的物業（即禹州陽光城、金匯廣場、恒達魏源、北海龍城及長葛陽光城）所致。

截至2018年8月31日，約人民幣221.4百萬元（約佔我們截至2018年4月30日合同負債的11.3%）隨後已確認為收入。

貿易及其他應付款項

下表載列於所示日期我們的貿易及其他應付款項的明細：

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	502,296	278,522	566,818	307,800
應付票據	19,000	22,000	3,000	-
小計	521,296	300,522	569,818	307,800
已收客戶按金	104,625	174,974	59,347	29,135
應付利息	45,378	45,097	53,946	58,222
臨時資金應付款項	135,858	36,318	14,889	14,827
來自供應商建築按金	32,344	32,315	41,848	38,655
應付關聯方款項	46,999	18,955	12,486	12,309
來自關聯方建築按金	14,938	18,287	17,915	20,642
營業稅、增值稅及其他應付稅項	10,487	18,276	42,057	15,863
應付工資	14,972	16,665	15,522	7,135
代收保養費	10,647	16,319	2,495	813
其他	8,282	6,112	7,291	9,936
總計	945,826	683,840	837,614	515,337

財務資料

貿易應付款項及應付票據

我們的貿易應付款項及應付票據包括應付供應商（主要為施工承包商）的款項。我們根據總建設合同所載支付計劃分階段向施工承包商作出付款。各階段所支付費用的百分比因項目而異。除保留總合同金額的3%至5%用作支付由於任何建築質量問題而可能產生的任何費用外，我們一般會於信貸期內結清應付施工承包商的款項。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們的貿易應付款項及應付票據分別約為人民幣521.3百萬元、人民幣300.5百萬元、人民幣569.8百萬元及人民幣307.8百萬元。

下表載列於所示日期我們貿易應付款項及應付票據的賬齡分析：

	2015年		於2016年 12月31日		2017年		於2018年 4月30日	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
1年內	451,836	86.7	225,436	75.0	537,639	94.3	243,576	79.1
1至2年	68,465	13.1	58,097	19.3	19,679	3.5	59,892	19.5
2至3年	380	0.1	16,376	5.5	9,807	1.7	810	0.3
3年以上	615	0.1	613	0.2	2,693	0.5	3,522	1.1
總計	<u>521,296</u>	<u>100.0</u>	<u>300,522</u>	<u>100.0</u>	<u>569,818</u>	<u>100.0</u>	<u>307,800</u>	<u>100.0</u>

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們貿易應付款項及應付票據的週轉天數分別約223天、229天、139天及289天。我們按於有關期間開展物業開發活動所產生的特定年度年初及年末的貿易應付款項及應付票據結餘的平均數除以我們特定年度的銷售成本並乘以相關期間的天數來計算我們的貿易應付款項及應付票據的週轉天數。

一般而言，物業建設期間產生的成本、向供應商作出付款計劃及扣自損益的建築成本之間存在時間差異。我們將物業建設產生的成本按開發中待售物業入賬，而應付供應商的相關款項乃按貿易應付款項及應付票據入賬。於確認來自物業銷售的收入時，我們會於合併損益表內將物業開發產生的建築成本確認為我們的銷售成本。交付時間可能會影響我們銷售成本的金額。由於以上所述，我們貿易應付款項及應付票據的週轉天數因不同物業建設期間而波動。

於最後可行日期，我們截至2018年4月30日的貿易應付款項及應付票據中約24.2%已於其後結清。

財務資料

已收客戶按金

已收客戶按金主要指在我們取得地方政府出具的預售許可證前已收準購房者的按金。於收到預售許可證後，已收準購房者的按金將入賬列作我們的合同負債。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，已收客戶按金的結餘分別約為人民幣104.6百萬元、人民幣175.0百萬元、人民幣59.3百萬元及人民幣29.1百萬元。於往績記錄期間結餘持續減少主要因為(i)我們已採取措施確保在當地政府發出預售許可證前不會自客戶收取任何按金，因此，自相關內部程序實施以來概無收取有關按金；及(ii)截至2017年12月31日止年度及截至2018年4月30日止四個月收到預售許可證後將自準購房者收取的部分按金重新分類為合同負債。有關於取得預售許可證之前開始預售的進一步詳情，請參閱本文件業務一節「過往不合規事件」分節。

臨時資金應付款項

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們的臨時資金應付款項（「臨時資金應付款項」）分別約為人民幣135.9百萬元、人民幣36.3百萬元、人民幣14.9百萬元及人約幣14.8百萬元，主要指應付第三方的不計息款項。截至各報告日期我們的其他應付款項減少乃主要由於往績記錄期間清償應付第三方款項所致。

若干臨時資金應付款項在性質上屬於未遵守公司間貸款限制。有關該等不合規事件的詳情，請參閱「業務－法律程序、合規及內部控制－過往不合規事件－(B)於往績記錄期間的其他過往不合規事件－7. 未遵守公司間貸款限制」。所有不合規臨時資金應付款項將於[編纂]前結清。

財務資料

下表載列於往績記錄期間臨時資金應付款項的明細：

1. 業務及營運相關應付款項

付款人身份及 與本集團的關係	所涉及 付款人數目	於2015年 付款人所涉及 的變動淨額 (人民幣千元)	於2015年 12月31日的 應付款項餘額 (人民幣千元)	於2016年 付款人所涉及 的變動淨額 (人民幣千元)	於2016年 12月31日的 應付款項餘額 (人民幣千元)	於2017年 付款人所涉及 的變動淨額 (人民幣千元)	於2017年 12月31日的 應付款項餘額 (人民幣千元)	於2018年 1月1日至 2018年 4月30日 付款人 所涉及的 變動淨額 (人民幣千元)	於2018年 4月30日的 應付款項餘額 (人民幣千元)
先前或當前供應商、 分包商及分包商經理	3名個人及2間公司	(1,001)	(1,002)	1,001	(1)	(1,800)	(1,801)	1	(1,800)
政府相關機構及 地方政府所指定 為棚戶區改造項目 提供資金的非金融機構	2個政府相關機構及1間 非金融機構	9,360	(4,000)	1,851	(2,149)	(2,925)	(5,074)	62	(5,012)
關連人士	4名個人及2間公司	861	(13,800)	12,300	(1,500)	1,500	0	0	0
其他—(客戶)	不超過420名個人 ^(附註1)	190	(2,107)	2,107	0	0	0	0	0
其他—(僱員)	31名個人	38	0	0	0	0	0	0	0
其他—(股東)	1名少數股東及2名前股東	(5,640)	(44,630)	38,546	(6,084)	4,579	(1,505)	0	(1,505)
其他—(關連人士的朋友)	21名個人及3間公司	26,836	(58,668)	51,668	(7,000)	7,000	0	0	0
其他—(其他)	不超過160名 個人 ^(附註2) 及5間公司	(2,777)	(8,795)	72	(8,722)	2,212	(6,510)	0	(6,510)
小計		27,867	(133,002)	107,545	(25,457)	10,567	(14,889)	63	(14,827)

附註：

- (1) 所涉及的相關應付款項指我們於簽訂任何合同前自分包商收取的按金；及於相關銷售合同註銷後在兩種獨立情況下將向客戶退還的付款。
- (2) 所涉及的相關應付款項指就安置安排所產生的拆遷過渡安置費，而我們須負擔及繼續支付有關費用，直至相關項目完成時止。

財務資料

2. 非營運相關應付款項

付款人身份及 與本集團的關係	所涉及 付款人數目	於2015年		於2016年		於2017年		於2018年		備註
		於2015年 付款人所涉及 的變動淨額 (人民幣千元)	於2015年 12月31日的 應付款項餘額 (人民幣千元)	於2016年 付款人所涉及 的變動淨額 (人民幣千元)	於2016年 12月31日的 應付款項餘額 (人民幣千元)	於2017年 付款人所涉及 的變動淨額 (人民幣千元)	於2017年 12月31日的 應付款項餘額 (人民幣千元)	於2018年 付款人所涉及 的變動淨額 (人民幣千元)	於2018年 4月30日的 應付款項餘額 (人民幣千元)	
政府相關機構	4個政府 相關機構	(2,692)	(2,857)	(8,005)	(10,861)	10,861	0	0	0	<p>— 其中兩項應付款項已透過本集團收購魏都賓館的資產及負債（「魏都賓館物業」）轉至本集團間接全資附屬公司許昌恒達，而魏都賓館之前於1999年9月由政府機構全資擁有，該等應付款項當時在其註冊成立後於2002年轉至魏都賓館。於2016年10月10日，應付款項的餘額已透過本集團出售魏都賓館的全部股權轉至河南恒達投資。</p> <p>— 其中一項應付款項是本集團提前從有關政府相關機構收取的部隊退休幹部補貼，彼等於部隊退休後受僱於本集團。相關臨時資金應付款項總額約為人民幣26,000元，於本集團以薪金形式向有關僱員支付該等補貼時結算。</p>

財務資料

於2018年 1月1日 至2018年 4月30日	於2018年 付款人 所涉及的 變動淨額 (人民幣千元)	於2017年 12月31日的 應付款項餘額 (人民幣千元)	於2017年 付款人所涉及 的變動淨額 (人民幣千元)	於2016年 12月31日的 應付款項餘額 (人民幣千元)	於2016年 付款人所涉及 的變動淨額 (人民幣千元)	於2015年 12月31日的 應付款項餘額 (人民幣千元)	於2015年 付款人所涉及 的變動淨額 (人民幣千元)
	63	(14,889)	21,428	(36,318)	99,540	(135,838)	25,184
總計	<u>63</u>	<u>(14,889)</u>	<u>21,428</u>	<u>(36,318)</u>	<u>99,540</u>	<u>(135,838)</u>	<u>25,184</u>

臨時資金應付款項主要指：

- (i) 本公司相關附屬公司的關連人士、前股東或少數股東、彼等的朋友及政府相關機構提供的臨時資金，以推動項目進度；
- (ii) 僱員支付的將由我們補償的經營開支；
- (iii) 我們於簽訂任何合同前自分包商收取的按金；
- (iv) 倘為代表其他公司進行的土地收購，則應付款項指我們就土地競標自該等公司收取的錢款與實際土地出讓金之間的差額；
- (v) 於相關銷售合同註銷後在兩種獨立情況下將向客戶退還的付款；
- (vi) 我們自客戶收取及代表該等客戶應向銀行支付的按揭安排的申請費用；
- (vii) 就安置安排所產生的拆遷過渡安置費，而我們須負擔及繼續支付有關費用，直至相關項目完成時止；及
- (viii) 我們自有關政府相關機構收取及由我們代表有關政府相關機構向基礎設施項目承包商支付的建築費用。

財務資料

於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，向個人提供的臨時資金應付款項的淨結算金額分別約為人民幣43,563,000元、人民幣101,095,000元、人民幣7,160,000元及人民幣6,510,000元。

於往績記錄期間，我們的臨時資金應付款項與資本化借款享有相同的利率，於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月分別為6.63%、6.02%、6.55%及5.89%。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及2018年4月30日，免息臨時資金應付款項的利息成本的名義金額分別約為人民幣9.3百萬元、人民幣3.2百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣0.3百萬元。

據中國法律顧問告知，除文件「法律程序、合規及內部控制－過往不合規事件」一段所披露的有關公司間貸款的不合規事件外，未發現本集團的臨時資金應付款項安排構成違反中國任何適用法律及法規（包括但不限於任何反洗錢法及反賄賂法）。

已收供應商及關聯方建築按金

已收供應商及關聯方建築按金主要指應付供應商的質保金。我們會在建設工程竣工後約二至五年內扣留質保金，以保證項目質量。已收供應商及關聯方建築按金被分類為流動負債，此乃由於該付款於該業務的正常營運週期內到期。於往績記錄期間，已收供應商及關聯方建築按金的波動乃主要與於特定期間建設中項目的規模及數量以及各項目的施工進度有關。

於2018年8月31日，約人民幣6.07百萬元（約佔於2018年4月30日我們來自供應商及關聯方建築按金的10.2%）已支付予供應商。

應付關聯方款項

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
李先生	22,714	13,581	12,486	12,309
恒達物業管理	2,179	4,989	—	—
恒久實業	1,416	385	—	—
恒達投資	15,050	—	—	—
齊春風	3,000	—	—	—
李東法	2,640	—	—	—
	<u>46,999</u>	<u>18,955</u>	<u>12,486</u>	<u>12,309</u>

財務資料

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，應付關聯方款項應於要求時償還，主要為來自關聯方的墊款。除2015年12月31日應付恒達投資的結餘（按年利率14%計息）外，其他應付關聯方結餘均不計息。

於最後可行日期，截至2018年4月30日並無應付關聯方款項於其後清償。所有應付關聯方款項將於[編纂]時悉數償付。

流動資金及資本資源

概覽

物業開發在土地收購及建設方面均需要大量資本支出。於往績記錄期間，我們主要通過物業預售及銷售產生的所得款項及外部融資（主要為銀行借款、委託貸款及其他長期借款）為業務發展提供資金。截至2018年4月30日止四個月，我們預售及交付物業所得款項約為人民幣811.6百萬元。董事認為，我們已使用預售及交付物業所得款項以及內部資源償還借款，而償還銀行借款及委託貸款以及償還其他非金融機構借款分別約為人民幣225.0百萬元及人民幣56.9百萬元。能否融資及融資成本取決於多項因素，如中國政府對借款採取的措施或舉措。我們預期繼續通過經營所產生現金及外部融資為營運提供資金。[編纂][編纂]亦為資金的主要來源之一，以撥付未來數年我們的資本開支。我們預期更加多元化的融資來源將會增強我們的財務實力，令我們能把握更廣泛的有利土地收購機會。

營運資金

經考慮本集團可動用的財務資源，包括主要來自物業預售及銷售所得款項的內部產生資金、現有借款、由相關機構發出的意向書支持的無承諾融資及[編纂]的估計[編纂]，董事認為我們的營運資金足以滿足我們目前的資金需求，即可應付本文件日期起計至少未來12個月的需求。

財務資料

下表載列於所示期間我們的合併現金流量表概要：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
經營活動(所用)/產生 現金淨額	(423,759)	(291,518)	376,832	(420,711)	223,342
投資活動(所用)/ 產生現金淨額	(124,648)	183,103	62,841	(13,463)	(18,150)
融資活動產生/(所用) 現金淨額	377,028	158,102	(370,753)	444,287	(232,335)
現金及現金等價物 (減少)/增加淨額	(171,379)	49,687	68,920	10,113	(27,143)
年/期初現金及現金等價物	217,806	46,427	96,114	96,114	165,034
年/期末現金及現金等價物	46,427	96,114	165,034	106,227	137,891

經營活動(所用)/產生現金淨額

我們的經營活動所用現金主要包括就我們的物業開發活動及土地收購支付的款項。我們經營活動產生的現金主要是自銷售我們的物業收取的所得款項及租金收入。

截至2015年12月31日止年度，我們的經營活動所用現金淨額約人民幣423.8百萬元，主要由於年內產生除所得稅前利潤約人民幣144.1百萬元所致，並已主要就由於就建設金匯廣場及新北家園收到土地使用證導致租賃土地預付款項減少約人民幣133.3百萬元作出調整。該金額已因年內(i)主要因就禹州陽光城及信陽名門尚居的若干部分確認收入導致合同負債減少約人民幣437.7百萬元；及(ii)主要因建設禹州陽光城及長城家園導致持作出售或開發中待售物業增加約人民幣154.5百萬元而被部分抵銷。截至2015年12月31日止年度，我們經營活動產生的負現金流量淨額主要由於就拆除工程及原居民補償向政府提供資金，其中大部分金額將於隨後就該區物業開發進行公開招標過程後由相關地方區級政府部門以土地出讓金的政府補助的形式向本集團作出補償。

財務資料

截至2016年12月31日止年度，我們的經營活動所用現金淨額約人民幣291.5百萬元，主要由於年內產生除所得稅前利潤約人民幣157.3百萬元所致，並已主要就主要因年內已付物業開發按金減少，導致貿易及其他應收款項及預付款項減少約人民幣189.8百萬元作出調整。該金額已因年內(i)主要因建設金匯廣場及新北家園以及收購建設鄞陵陽光城的土地使用權導致持作出售或開發中待售物業增加約人民幣148.1百萬元；(ii)主要因代表當地政府就名門西郡及恒達魏源的拆遷及安置工作所產生的費用導致租賃土地預付款項增加約人民幣145.4百萬元而被部分抵銷。截至2016年12月31日止年度，我們經營活動產生的負現金流量淨額主要由於我們於年內就我們項目（即長葛陽光城）的多幅土地所支付的土地成本。

截至2017年12月31日止年度，我們的經營活動產生現金淨額約人民幣376.8百萬元，主要由於(i)期內產生的除所得稅前利潤約人民幣274.0百萬元；(ii)期內預售物業（即北海龍城、金匯廣場、長葛陽光城、禹州陽光城及恒達魏源）貢獻的合同負債增加約人民幣498.4百萬元；(iii)貿易及其他應收款項和預付款項減少約人民幣96.4百萬元；(iv)由於收到當地政府就禹州陽光城的拆遷及安置活動產生的成本作出的還款而導致租賃土地預付款項減少約人民幣52.8百萬元；及(v)貿易及其他應付款項增加約人民幣172.4百萬元。該款項主要由持作出售或開發中待售物業增加約人民幣517.5百萬元所部分抵銷，而持作出售或開發中待售物業增加乃主要由於建築北海龍城、禹州陽光城、金匯廣場、長葛陽光城、名門西郡及恒達魏源產生資本開支所致。

截至2017年4月30日止四個月，我們經營活動所用現金淨額約為人民幣420.7百萬元，主要由於期內產生的除稅前利潤約人民幣29.0百萬元，及主要就(i)由於期內我們物業（即北海龍城、金匯廣場、長葛陽光城及禹州陽光城）預售所貢獻的合同負債增加約人民幣192.6百萬元；及(ii)租賃土地預付款因收到有關政府就禹州陽光城的拆遷及安置工作所產生的成本作出的還款而減少約人民幣93.4百萬元作出調整。其部分被(i)貿易及其他應收款項及預付款項增加約人民幣606.4百萬元；(ii)持作出售或開發中待售物業增加約人民幣89.7百萬元（主要由於建造北海龍城、禹州陽光城、金匯廣場、長葛陽光城、名門西郡及恒達魏源的資本支出所致）；及(iii)貿易及其他應付款項減少約人民幣14.7百萬元所抵銷。截至2017年4月30日止四個月，經營活動產生的負現金流量淨額主要因拆遷工作及向原住民作出賠償而向政府提供臨時資金。

財務資料

截至2018年4月30日止四個月，我們的經營活動產生現金淨額約人民幣223.3百萬元，主要由於(i)除所得稅前利潤約人民幣57.0百萬元；(ii)預售物業（即禹州陽光城、金匯廣場、恒達魏源、北海龍城及長葛陽光城）產生的合同負債增加約人民幣595.0百萬元；(iii)由於取得禹州陽光城的土地使用證後若干部分預付款項轉撥用於開發中待售物業而導致租賃土地預付款項減少約人民幣25.8百萬元；及(iv)主要由於預付建築成本減少約人民幣25.8百萬元而導致貿易及其他應收款項和預付款項減少約人民幣22.7百萬元。該款項部分由(i)貿易及其他應付款項減少約人民幣317.5百萬元；及(ii)持作出售或開發中待售物業增加約人民幣101.8百萬元所抵銷，此乃主要由於建設禹州陽光城、長葛陽光城、北海龍城、新北家園及金匯廣場產生資本開支所致。

投資活動（所用）／所產生現金淨額

我們的投資活動所用現金主要是由於提供予關聯方及第三方的臨時資金所致。我們的投資活動所得現金流入主要是由於關聯方及第三方償還臨時資金所致。

截至2015年12月31日止年度，我們的投資活動所用現金淨額約人民幣124.6百萬元，乃主要由於年內分別向關聯方及第三方提供臨時資金約人民幣257.7百萬元及人民幣114.5百萬元所致，並已因(i)收取關聯方及第三方分別還款約人民幣170.5百萬元及人民幣65.7百萬元；及(ii)自出售於鄢陵的土地使用權獲得所得款項約人民幣43.2百萬元而被部分抵銷。

截至2016年12月31日止年度，我們的投資活動所產生現金淨額約人民幣183.1百萬元，乃主要由於年內分別收取關聯方及第三方還款約人民幣224.8百萬元及人民幣161.2百萬元，並已因年內分別向關聯方及第三方提供的臨時資金約人民幣145.1百萬元及人民幣17.8百萬元以及受限制現金減少約人民幣35.8百萬元而被部分抵銷。

截至2017年12月31日止年度，我們的投資活動所產生現金淨額約人民幣62.8百萬元，乃主要由於期內分別收取關聯方及第三方還款約人民幣44.6百萬元及人民幣117.7百萬元，並已因期內分別向關聯方及第三方提供的臨時資金約人民幣41.2百萬元及人民幣72.5百萬元而被部分抵銷。

財務資料

截至2017年4月30日止四個月，我們投資活動所用現金淨額約為人民幣13.5百萬元，主要由於(i)受限制現金存款減少約人民幣34.6百萬元；及(ii)向關聯方提供臨時資金約人民幣22.6百萬元。其被(i)從第三方收到的還款；及(ii)出售附屬公司的現金流入部分抵銷。

截至2018年4月30日止四個月，我們的投資活動所用現金淨額約人民幣18.2百萬元，乃主要由於受限制現金存款減少約人民幣16.4百萬元及期內購置物業、廠房及設備約人民幣1.9百萬元所致。

融資活動所產生／(所用) 現金淨額

我們融資活動所得現金流入乃主要由於銀行借款及委託貸款所得款項、來自非金融機構的借款及來自第三方及關聯方的臨時資金。我們融資活動所產生現金流出乃主要由於償還銀行借款及委託貸款、來自非金融機構的借款及來自第三方及關聯方的臨時資金。

截至2015年12月31日止年度，我們有融資活動產生現金淨額約人民幣377.0百萬元，主要由於(i)來自銀行借款及委託貸款的所得款項約人民幣643.0百萬元，(ii)來自非金融機構的借款所得款項約人民幣319.3百萬元，並已因(i)分別向關聯方及第三方還款約人民幣353.0百萬元及人民幣128.9百萬元，及(ii)償還銀行借款及委託貸款約人民幣198.2百萬元而被部分抵銷。

截至2016年12月31日止年度，我們有融資活動產生現金淨額約人民幣158.1百萬元，主要由於(i)來自銀行借款及委託貸款的所得款項約人民幣277.0百萬元，(ii)來自非金融機構的借款所得款項約人民幣312.5百萬元，及(iii)來自第三方的臨時資金約人民幣102.4百萬元，並已因年內(i)償還銀行借款及委託貸款約人民幣315.4百萬元；(ii)償還來自關聯方的借款約人民幣96.4百萬元；(iii)向非金融機構償還借款約人民幣70.1百萬元；及(iv)向第三方還款約人民幣54.4百萬元而被部分抵銷。

截至2017年12月31日止年度，我們有融資活動所用現金淨額約人民幣370.8百萬元，主要由於期內(i)償還銀行借款及委託貸款約人民幣1,079.7百萬元；(ii)分別償還來自關聯方及第三方的借款約人民幣44.3百萬元及人民幣63.0百萬元；及(iii)償還來自非金融機構的借款約人民幣334.7百萬元，並已由(i)來自銀行借款及委託貸款的所得款項約人民幣894.2百萬元；及(ii)來自非金融機構的借款所得款項約人民幣199.7百萬元所部分抵銷。

財務資料

截至2017年4月30日止四個月，我們融資活動產生的現金淨額約為人民幣444.3百萬元，主要由於(i)銀行借款及委託貸款所得款項約人民幣595.1百萬元；(ii)來自非金融機構的借款所得款項約人民幣100.0百萬元；及(iii)從關聯方收取的臨時資金約人民幣38.6百萬元。其部分被(i)償還銀行借款及委託貸款約人民幣58.7百萬元；(ii)償還來自非金融機構的借款約人民幣176.8百萬元；(iii)向關聯方償還的款項約人民幣40.6百萬元；及(iv)向第三方償還的款項約人民幣22.4百萬元所抵銷。

截至2018年4月30日止四個月，我們的融資活動所用現金淨額約人民幣232.3百萬元，主要由於(i)償還銀行借款及委託貸款約人民幣225.0百萬元；及(ii)償還來自非金融機構的借款約人民幣56.9百萬元，並已由來自銀行借款及委託貸款的所得款項約人民幣50.0百萬元所部分抵銷。

本集團管理流動資金風險的方針是確保我們一直擁有充足流動資金可應付我們的到期負債。尤其是，我們通過內部產生資金及銀行借款為項目資本承擔撥付資金。我們已採納流動資金風險管理程序，包括：(i)公開競標新項目前進行並編纂財務可行性研究及現金流量預測；(ii)每月進行現金流量分析以評估未來現金狀況及識別潛在現金短缺情況；(iii)對預算及實際財務狀況進行每月審核；及(iv)編製年度預算計劃。該等流動資金風險管理程序由我們的管理層監管。有關我們的資本及流動資金管理政策的詳情，請參閱本文件「業務」一節「資本及流動資金管理政策」一段。

改善[編纂]後我們營運資金狀況及經營活動現金流量的未來計劃

我們將採取下列措施改善[編纂]後我們營運資金狀況及現金流量狀況：

- (i) 嚴密監控施工進程及我們物業的銷售情況，令我們能夠加快物業週轉；
- (ii) 與承包商及供應商磋商付款條款，令本集團能夠獲授較長付款及償付期限；及
- (iii) 由於銀行的政策是在很靠後階段方發放按揭付款資金，因此，有可用財務資源可立即付款的客戶將受青睞。鑑於目前的物業是求大於供，我們可利用該市場趨勢，採取優先考慮有可用財務資源可即時付款而無需依賴按揭的客戶的銷售策略。

財務資料

債項及或然負債

債項

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日及2018年8月31日，我們分別擁有債項總額約人民幣2,104.0百萬元、人民幣2,315.9百萬元、人民幣1,861.5百萬元、人民幣1,632.7百萬元及人民幣1,458.7百萬元。

下表載列於所示日期我們的債項總額明細：

	於12月31日 2015年 人民幣千元	於12月31日 2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	於4月30日 2018年 人民幣千元	於8月31日 2018年 人民幣千元 (未經審核)
銀行借款及委託貸款					
– 非即期部分	313,520	220,000	168,000	89,000	29,000
– 即期部分	478,630	535,520	402,000	306,000	252,000
	<u>792,150</u>	<u>755,520</u>	<u>570,000</u>	<u>395,000</u>	<u>281,000</u>
其他長期借款					
– 非即期部分	1,153,364	1,042,548	983,760	899,760	899,760
– 即期部分	63,905	423,316	240,810	271,113	211,116
	<u>1,217,269</u>	<u>1,465,864</u>	<u>1,224,570</u>	<u>1,170,873</u>	<u>1,110,876</u>
其他流動借款	<u>94,590</u>	<u>94,506</u>	<u>66,902</u>	<u>66,840</u>	<u>66,840</u>
總計	<u><u>2,104,009</u></u>	<u><u>2,315,890</u></u>	<u><u>1,861,472</u></u>	<u><u>1,632,713</u></u>	<u><u>1,458,716</u></u>

銀行借款及委託貸款

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日及2018年8月31日，我們銀行借款及委託貸款的總賬面值分別約為人民幣792.2百萬元、人民幣755.5百萬元、人民幣570.0百萬元、人民幣395.0百萬元及人民幣281.0百萬元，乃用於為該等期間的項目建設及開發提供資金。我們所有的銀行借款及委託貸款均以人民幣計值。就委託貸款而言，所有貸款方均為非金融機構（包括當地政府就棚戶區改造項目而指定

財務資料

的非金融機構)，彼等均為獨立第三方，且過往或目前與本集團概無其他關係。下表載列截至所示日期我們銀行借款及委託貸款的明細。

	於12月31日		於4月30日	於8月31日
	2015年	2016年	2018年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)
銀行借款				
— 有抵押	263,900	335,520	345,000	281,000
— 無抵押	128,250	—	—	—
	<u>392,150</u>	<u>335,520</u>	<u>345,000</u>	<u>281,000</u>
委託貸款				
— 有抵押	250,000	270,000	50,000	—
— 無抵押	150,000	150,000	—	—
	<u>400,000</u>	<u>420,000</u>	<u>50,000</u>	<u>—</u>
總計	<u>792,150</u>	<u>755,520</u>	<u>395,000</u>	<u>281,000</u>

下表載列於所示日期我們銀行借款及委託貸款的到期情況：

	於12月31日		於4月30日	於8月31日
	2015年	2016年	2018年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)
1年內	478,630	535,520	306,000	252,000
1至2年	313,520	100,000	89,000	29,000
2至5年	—	120,000	—	—
總計	<u>792,150</u>	<u>755,520</u>	<u>395,000</u>	<u>281,000</u>

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日及2018年8月31日，我們銀行借款及委託貸款的加權平均實際利率分別為7.95%、7.58%、8.01%、7.75%及7.74%。

財務資料

我們的銀行借款及委託貸款乃以我們的物業、廠房及設備、投資物業、持作出售或開發中待售物業以及租賃土地預付款項作抵押，或由關聯方或第三方擔保。於2018年8月31日，我們的銀行借款以及由關聯方及第三方提供的委託貸款的所有擔保已解除。

董事確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們在獲得或提取銀行借款及委託貸款方面並無遭遇任何困難。

我們的若干銀行借款及委託貸款亦須受契約規限。董事確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們概無就銀行借款及委託貸款違反重大契約。

其他長期借款

於往績記錄期間，截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日及2018年8月31日，我們從非金融機構分別借款約人民幣1,217.3百萬元、人民幣1,465.9百萬元、人民幣1,224.6百萬元、人民幣1,170.9百萬元及人民幣1,110.9百萬元。根據當地政府發起的「棚戶區改造」，當地政府指定銀行資助該等非金融機構，為我們的棚戶區改造項目提供資金。所有有關長期借款均以人民幣計值。下表載列截至所示日期我們長期借款的明細。

	於12月31日		於4月30日	於8月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)
其他長期借款				
— 有抵押	141,317	222,552	271,894	245,000
— 無抵押	<u>1,075,952</u>	<u>1,243,312</u>	<u>952,676</u>	<u>865,876</u>
總計	<u>1,217,269</u>	<u>1,465,864</u>	<u>1,224,570</u>	<u>1,110,876</u>

財務資料

下表載列截至所示日期我們其他長期借款的到期情況：

	於12月31日		於4月30日	於8月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)
1年內	63,905	423,316	240,810	271,113
1至2年	423,316	364,788	212,668	218,168
2至5年	697,084	434,924	539,092	510,092
5年以上	32,964	242,836	232,000	171,500
總計	<u>1,217,269</u>	<u>1,465,864</u>	<u>1,224,570</u>	<u>1,170,873</u>

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日及2018年8月31日，我們其他長期借款的加權平均實際利率分別為6.38%、4.97%、5.17%、5.17%及4.99%。

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們的其他長期借款約為人民幣150.0百萬元、人民幣225.0百萬元、人民幣275.0百萬元及人民幣275.0百萬元，乃由我們關聯方提供的擔保作抵押。於2018年8月31日，我們約人民幣245.0百萬元及其他長期借款已由我們的關聯方提供擔保。關聯方提供的所有擔保將於[編纂]時解除。

其他流動借款

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日及2018年8月31日，我們其他流動借款的總賬面值分別約為人民幣94.6百萬元、人民幣94.5百萬元、人民幣66.9百萬元、人民幣66.8百萬元及人民幣66.8百萬元。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日及2018年8月31日，我們的其他流動借款（來自非金融機構的計息借款除外）須按要求償還。所有其他流動借款均以人民幣計值。我們其他流動借款的年利率介乎5.0%至12.0%之間。

財務資料

截至最後可行日期，我們已獲若干銀行及非金融機構確認，授予我們信貸融資總額人民幣60億元。董事確認，通過遵從相關貸方的慣常程序及滿足慣常先決條件（例如相關項目的開發狀況、輔助或相關文件的執行情況以及業務不存在重大不利變動），我們將能夠動用信貸融資。我們的貸款協議一般訂有多項限制性、慣常性肯定及／或否定契約，請參閱「業務－銀行貸款及其他借款」一節。董事確認，該等程序及先決條件對於中國房地產行業融資而言屬常見，且對於我們並非沉重負擔。董事認為，我們的項目開發狀況符合本集團的計劃，且從我們自若干銀行及非金融機構取得授出信貸融資的確認以來我們的業務並無任何重大不利變動。此外，本集團過往分別與上述銀行及非金融機構各自簽訂類似貸款協議或委託貸款協議，故董事認為本集團能夠於簽訂正式貸款協議時履行有關程序及先決條件（包括提供有關項目的財務資料及項目計劃）。此外，董事預期該等契約不會嚴重限制我們為開展現有業務計劃而承擔額外債務或股權融資的總體能力。截至最後可行日期，本集團並無就信貸融資簽訂正式貸款協議。

除本文件所披露者外，我們並無擁有任何尚未償還的已發行及發行在外或已授權或另行增設惟未發行的債務證券、定期貸款、其他借款或借款性質的債項（包括銀行透支）、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸、租購承擔、按揭及押記。董事確認，自2018年8月31日起直至本文件日期，我們的負債狀況概無重大變動。我們擬在我們認為適當時，繼續使用銀行借款以及委託貸款及其他長期借款為我們的部分物業開發項目提供資金。除上述銀行借款及委託貸款以及其他長期借款外，我們目前不計劃進行其他重大外部債務融資。

或然負債

(a) 按揭融資的擔保

於往績記錄期間，我們已為若干購房者安排銀行融資，並提供相關擔保以確保該等購房者履行還款責任。該等擔保期自發放按揭貸款的日期開始，並將於(i)向購房者轉讓房地產所有權證時；或(ii)購房者償還按揭貸款時（以較早者為準）予以終止。擔保期通常為交付相關物業後一至四年。

財務資料

根據擔保條款，倘該等購房者拖欠按揭付款，我們負責償還違約購房者結欠銀行的未清償的按揭本金連同應計利息，且我們有權接管相關物業的合法業權及所有權。董事認為，購房者拖欠付款的可能性甚微，因此按公平值計量的財務擔保並不重大。下表載列於所示日期我們就若干購房者的按揭融資作出的擔保。

	於12月31日		於4月30日	於8月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就本集團若干購房者的按揭融資作出的擔保	784,654	798,816	1,446,708	1,840,807
	<u>784,654</u>	<u>798,816</u>	<u>1,446,708</u>	<u>1,964,752</u>

(未經審核)

(b) 本集團就若干第三方及關聯方借款提供的擔保及抵押

截至2015年及2016年12月31日止年度，我們獲本集團就若干第三方及關聯方（彼等主要為與我們保持良好業務關係的人士）借款提供的擔保及抵押。除下文所披露撥備人民幣3.2百萬元外，截至2017年12月31日、2018年4月30日及2018年8月31日，我們並無因就若干第三方及關聯方借款作出擔保及抵押而產生任何其他虧損。截至2017年12月31日，所有該等擔保及抵押均已解除。董事確認[編纂]後我們將不會繼續該等安排。下表載列於所示日期我們就第三方及關聯方借款提供的擔保及抵押所面臨的最高風險。

財務資料

	於12月31日		於4月30日	於8月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就若干第三方借款提供的擔保	178,125	54,750	-	-
就若干第三方借款提供的抵押	248,000	362,000	-	-
本集團就關聯方的銀行 借款提供的擔保	73,000	25,000	-	-
本集團就關聯方的銀行 借款提供的抵押	160,000	216,400	-	-
	<u>659,125</u>	<u>658,150</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(未經審核)

(c) 法律糾紛

於2014年，我們亦涉及若干未決法律糾紛，而有關糾紛於最後可行日期已解決。於2014年7月，北馳車輪有限公司及中國農業銀行許昌魏都支行就尚未償還借款（由許昌恒達擔保）提起借款糾紛申索約人民幣3.2百萬元。於2014年12月31日，我們已就此作出估計及應計相關撥備人民幣3.2百萬元。該案件於2015年完結。同時，我們已於2015年及2016年分別償還借款人民幣0.5百萬元及人民幣2.7百萬元。我們已評估該等申索並認為有關法律訴訟程序的最終結果不會對我們的財務狀況產生重大不利影響。

資產負債表外交易

除上文披露的或然負債外，於2018年8月31日，我們概無任何已發行或同意將予發行的未清償貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債項、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他或然負債。

財務資料

資本開支及承擔

資本開支

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，我們產生資本開支分別約人民幣3.6百萬元、人民幣5.8百萬元、人民幣10.1百萬元及人民幣1.9百萬元，主要包括物業、廠房及設備的開支。

經營租賃承擔

我們已根據不可撤銷經營租賃協議租用一棟樓宇。下表載列截至所示日期不可撤銷經營租賃下的未來最低租賃付款總額。

	於12月31日		於4月30日	
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	616	616	2,816	2,816
1至5年	1,848	1,232	9,416	9,213
5年以上	—	—	9,790	8,921
	<u>2,464</u>	<u>1,848</u>	<u>22,022</u>	<u>20,950</u>

物業開發開支承擔

於所示日期，我們有如下物業開發開支承擔：

	於12月31日		於4月30日	
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備	<u>692,250</u>	<u>422,975</u>	<u>551,323</u>	<u>577,282</u>

財務資料

於往績記錄期間各報告期末的物業開發開支承擔乃根據我們物業開發項目建設進度將會產生的承擔。於2018年4月30日的物業開發開支承擔主要與北海龍城、金匯廣場、禹州陽光城、長葛陽光城及魏源項目的建設與開發有關。董事認為我們將能夠透過內部產生的資金及外部借款清償物業開發開支承擔。

主要財務比率

下表載列於所示期間或日期本集團的主要財務比率：

	截至12月31日止年度			截至
	2015年	2016年	2017年	2018年 4月30日 止四個月
盈利比率				
資產回報率 ⁽¹⁾	1.7%	1.8%	3.3%	0.5%
權益回報率 ⁽²⁾	26.6%	25.0%	39.2%	4.6%
	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
流動性比率				
流動比率 ⁽³⁾	1.7	1.6	1.5	1.4
資本充足比率				
槓桿比率 ⁽⁴⁾	677.0%	762.7%	406.6%	340.4%
債務權益比率 ⁽⁵⁾	662.0%	731.0%	370.5%	311.7%

附註：

- (1) 我們的資產回報率等於各年度／期間的純利，除以相同期間期初與期末總資產餘額的平均值，再乘以100%。
- (2) 我們的權益回報率等於各年度／期間純利，除以相同期間期初與期末總權益的平均值，再乘以100%。
- (3) 我們的流動比率等於各年度／期間末的流動資產除以流動負債。
- (4) 槓桿比率為於各財政期間末我們的債務（包括銀行借款及委託貸款、其他長期借款及其他流動借款）總額佔總權益的百分比。
- (5) 我們的債務權益比率等於各財政期間末的債務（包括銀行借款及委託貸款、其他長期借款及其他流動借款）總額減去現金及現金等價物後除以總權益，再乘以100%。

財務資料

資產回報率

於2015年及2016年12月31日，我們的資產回報率維持相對穩定，分別為約1.7%及1.8%。我們的資產回報率由2016年12月31日的約1.8%增加至2017年12月31日的約3.3%。該增加乃主要由於截至2017年12月31日止年度純利的增加超過本公司總資產的增加所致。我們的資產回報率由2017年12月31日的約3.3%減少至2018年4月30日的約0.5%，乃主要由於期內確認的收入減少所致。

權益回報率

於2015年及2016年12月31日，我們的權益回報率維持相對穩定，分別為約26.6%及25.0%。我們的權益回報率由2016年12月31日的約25.0%增加至2017年12月31日的約39.2%。該增加乃主要由於截至2017年12月31日止年度的純利的增加超過2017年權益總額的增加所致。我們的權益回報率由2017年12月31日的約39.2%減少至2018年4月30日的約4.6%，乃主要由於期內確認的純利減少所致。

流動比率

流動比率為於各報告日期我們的流動資產除以我們的流動負債。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們的流動比率維持相對穩定，分別為約1.7、1.6、1.5及1.4。此乃主要由於往績記錄期間我們審慎的財務策略所致。

槓桿比率

槓桿比率為於各財政期末我們的債務總額（包括銀行借款及委託貸款、其他長期借款及其他流動借款）佔權益總額的百分比。

我們的槓桿比率由2015年12月31日的約677.0%增至2016年12月31日的約762.7%。我們的槓桿比率由2016年12月31日的約762.7%下降356.1%至2017年12月31日的約406.6%。該下降乃主要由於(i)銀行借款及委託貸款減少約人民幣185.5百萬元或24.6%；(ii)其他長期借款減少約人民幣241.3百萬元或16.5%；及(iii)流動借款減少約人民幣27.6百萬元或29.2%所致。我們的槓桿比率由2017年12月31日的約406.6%進一步減少約66.2%至2018年4月30日的約340.4%，乃主要由於(i)銀行借款及委託貸款減少約人民幣175.0百萬元或30.7%；及(ii)其他長期借款減少約人民幣53.7百萬元或4.4%。

財務資料

較高的槓桿比率

我們的槓桿比率由2015年12月31日的約677.0%增加至2016年12月31日的約762.7%，主要由於在往績記錄期間提取新增銀行借款及委託貸款以及其他長期借款以為我們就囤積土地儲備而收購土地進行融資所致，同時作為一家私營公司，我們持有相對較少股權。根據高力報告，許昌市及河南省房地產市場的投資金額在不斷上升。為應對許昌市及河南省不斷上升的房地產投資，我們於往績記錄期間擴展物業業務發展以把握我們營運所在房地產市場的市場機會，從而導致我們的外部融資需求有所增加。我們的槓桿比率由2016年12月31日的約762.7%降至2017年12月31日的約406.6%，並進一步降至2018年4月30日的約340.4%，主要由於(i)收取預售及交付預售物業所得款項；及(ii)年內逐步償還尚未償還貸款所致。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，我們的未償還銀行貸款及其他借款分別約為人民幣2,104.0百萬元、人民幣2,315.9百萬元、人民幣1,861.5百萬元及人民幣1,632.7百萬元。有關我們債項及借款的進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－債項及或然負債」一節。

我們於往績記錄期間收購了大量儲備土地，以把握房地產市場的市場商機及鞏固我們於市場的領先地位。因此，我們囤積大量儲備土地，計劃用於開發，而往績記錄期間該等開發尚未產生重大收入。截至2018年7月31日，我們的總土地儲備為約3,643,978平方米，包括未售的可出售／可出租總建築面積約為88,324平方米的已竣工物業項目或項目階段，總估計建築面積約為189,900平方米的開發中物業項目或項目階段及規劃總建築面積約為1,633,754平方米的持作未來開發的物業項目或項目階段。根據目前的開發計劃，本集團截至2018年7月31日獲得的土地儲備足以應付未來八至十年的物業開發，故我們的策略為專注於開發現有土地，及僅會於我們考慮資金及流動資金狀況後在物色到具有開發潛力的任何土地的情況下收購土地。

儘管我們將繼續物色具有開發潛力的土地作日後開發用途，預期競標新土地的開支將低於往績記錄期間的開支，因為我們目前的土地儲備十分充足且我們的資源將更多集中用於開發現有開發中物業及持作未來發展物業。

財務資料

債務權益比率

債務權益比率為於各財政期末，我們的債務總額（包括銀行借款及委託貸款、其他長期借款及其他流動借款）減現金及現金等價物佔權益總額的百分比。

於往績記錄期間各期末債務權益比率呈波動趨勢，大致與上文所披露的槓桿比率一致。

關聯方交易

關於本文件附錄一會計師報告載列的歷史財務資料附註39所載的關聯方交易及餘額，董事確認，於往績記錄期間所有關聯方交易均按一般商業條款及／或公平基準進行，其條款屬公平合理，且符合我們股東的整體利益。

有關市場風險的定量及定性披露

我們的主要業務在其一般業務過程中易受若干重大財務風險的影響，包括(i)市場風險、(ii)信貸風險及(iii)流動資金風險。我們定期管理及監察該等風險，以確保及時有效地實施適當措施。有關我們盡量降低所面臨其他金融風險（包括市場風險、信貸風險及流動資金風險）的政策及常規的進一步詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告載列的歷史財務資料附註4。

下文概述我們抑制所面臨該等重大財務風險的財務管理政策及常規。

市場風險

我們主要面臨現金流量及公平值利率風險，該風險為我們在日常業務過程中面臨的重大市場風險之一。

我們所承受的利率變動風險主要涉及我們自銀行及非銀行第三方獲得的借款。以浮動利率計息的借款使本集團承受現金流量利率風險。以固定利率計息的借款使本集團承受公平值利率風險。本集團並無對沖其現金流量或公平值利率風險。

由於預計銀行存款的利率不會出現重大變化，因此董事預期利率變動不會對計息資產造成重大影響。

財務資料

信貸風險

我們並無重大信貸集中風險。銀行存款、貿易及其他應收款項、合同資產及財務擔保合同於合併財務狀況表的賬面值為我們有關其金融資產的最高信貸風險。

(i) 銀行存款

現金交易僅限於高信譽、高質素金融機構。管理層預期不會出現因該等對手方未履約而產生任何損失的情況。

(ii) 財務擔保

我們已制訂有關政策，以確保向具備適當財務實力並按合適百分比支付首期的買家作出銷售。我們已為我們物業單位的若干買家安排銀行融資，並提供擔保以確保該等買家履行還款責任。倘買家於擔保期內未能支付按揭貸款，持有擔保的銀行可要求我們償還未償還的貸款本金及其任何應計利息。在此情況下，我們可以沒收客戶的按金並轉售有關物業，以收回我們向銀行支付的任何款項。就此而言，董事認為，我們的信貸風險得以大幅降低。

(iii) 貿易應收款項及合同資產

我們會定期檢討每筆個別貿易應收款項及合同資產的可收回金額，以確保就不可收回款項作出足夠減值虧損撥備。信貸僅授予具有足夠財務實力的租戶。我們亦設有其他監察程序，以確保採取後續行動以收回逾期債務。因此，我們出售物業及出租物業的信貸風險有限。

於往績記錄期間，該等結餘的虧損準備撥備並不重大。

(iv) 其他應收款項 (不包括遞延[編纂]費用、預付稅項及附加費以及可收回的增值稅)

其他應收款項 (不包括遞延[編纂]費用、預付稅項及附加費以及可收回的增值稅) 主要包括可自政府收回的與拆遷和安置活動有關的成本、建設合同項目應收款項、應收關聯方款項、已付物業開發按金及臨時資金應收款項。

我們密切監察該等其他應收款項，以確保在出現違約風險時可採取措施收回該等結餘。

財務資料

於往績記錄期間，我們考慮初始確認資產時的違約概率以及信貸風險是否持續大幅增加。為評估信貸風險是否顯著增加，我們將資產在報告日期發生的違約風險與初始確認日期的違約風險進行比較。我們已進行歷史分析，並確定影響信貸風險及預期虧損的主要經濟變數。我們考慮了可獲得的合理且具有支持性的前瞻性資料，特別是下列指標：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 預期會導致債務人履行其責任的能力發生重大變化的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動
- 個人財產擁有人或借款人的經營業績的實際或預期重大變化
- 個人財產擁有人或同一債務人的其他金融工具的信貸風險顯著增加
- 債務人的預期表現和行為發生重大變化，包括我們債務人付款狀況的變化以及債務人經營業績的變化。

金融資產的違約是指對手方未能在到期後365天內支付合同款項。

我們將其他應收款項（不包括遞延[編纂]費用、預付稅項及附加費以及可收回的增值稅）分為四類，此乃反映其信貸風險以及確定各類別虧損撥備的方法。該等內部信用風險評級與外部信用評級一致。

支持我們預期信貸虧損模型的假設摘要如下：

類別	類別的組別界定	確認預期信貸虧損撥備的基準
正常	客戶違約風險較低，並且具有滿足合同現金流量的實力	預計12個月的虧損。倘資產的預期年期少於12個月，則預期虧損按其預期年期計量。

財務資料

類別	類別的組別界定	確認預期信貸虧損撥備的基準
關注	應收款項涉及的信貸風險顯著增加；同時倘利息及／或本金還款逾期超過30天則預測信貸風險大幅增加	整個年期內的預期虧損
不良	利息及／或本金還款逾期超過365天	整個年期內的預期虧損
撇銷	利息及／或本金還款逾期超過3年，並且合理預期無法收回	撇銷資產

我們通過及時適當地就預期虧損計提撥備來說明其信貸風險。在計算預期信貸虧損比率時，我們考慮各類應收款項的過往虧損比率，並根據前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

我們在竭盡全力進行實際收回且最終認為無合理預計收回的可能時撇銷全部或部分該等應收款項。合理預期無法收回的指標包括停止執行活動。於往績記錄期間，我們就該等應收款項的撇銷並不重大。

對於可自政府收回的與拆遷和安置活動有關的成本以及建設合同項目應收款項，因為該等款項是日常業務過程中政府部門所欠付的款項，而該等政府部門具有強大的實力可在短期內履行其合同現金流量責任，以及該等應收款項的過往虧損比率為零，我們認為與該等應收款項有關的信貸風險並不重大，而於往績記錄期間確認該等應收款項的減值撥備並不重大。

對於應收關聯方款項，已付物業開發按金、臨時資金應收款項及其他，該等應收款項的過往虧損比率亦較低。

因此，於往績記錄期間，就該等應收款項確認的減值撥備並不重大。

財務資料

流動資金風險

董事旨在透過內部銷售所得款項及充足的承諾信貸融資額維持足夠現金以滿足其物業項目的營運需求和承擔。

股息

於往績記錄期間，我們向亨源通宣派股息約人民幣66.1百萬元，作為其投資許昌名門尚居項目的分佔利潤。與亨源通簽訂的安排乃一項共同開發安排，亨源通於該安排中的權益被視為非控股權益。我們於收到自客戶預收賬款後而於變現實際利潤金額前向亨源通預付估計利潤（按估計基準），並按「應收非控股權益款項」入賬。於往績記錄期間，我們並無向本公司權益股東宣派或派付任何股息。我們目前並無計劃於可見將來向股東派付任何股息，因我們擬保留大部分（並非全部）可用資金及任何未來盈利經營及擴大我們的業務。我們過往的股息分派不應被用作釐定未來可能宣派或派付的股息水平的參考或基準。

我們並無任何預定派息比率。推薦派付股息須待董事會全權酌情決定，而於[編纂]後，就任何年度宣派末期股息將須待股東批准。經考慮我們的經營業績、現金流量、財務狀況、資本充足性、未來業務前景、有關我們派付股息的法定及監管限制以及董事會認為相關的其他因素後，董事會負責推薦派付股息。此外，作為控股公司，我們依賴來自附屬公司的股息派付為向股東作出的股息分派撥資。

可供分派儲備

截至2018年4月30日，本公司並無可分派儲備可供分派予本公司的權益持有人。

[編纂]

於往績記錄期間，我們產生[編纂]約人民幣[編纂]百萬元，其中人民幣[編纂]百萬元已自我們的合併損益表中扣除，而人民幣[編纂]百萬元已資本化為預付款項，並將於[編纂]後於權益內支銷。我們預計將於2018年4月30日後產生額外開支約人民幣[編纂]百萬元（假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元），其中人民幣[編纂]百萬元預計將自我們的合併損益表中扣除，而人民幣[編纂]百萬元預計將於[編纂]後於權益內支銷。

財務資料

[編纂]經調整有形資產淨值報表

詳情請參閱載於本文件附錄二的「[編纂]財務資料」一節。

物業權益及物業估值

就[編纂]而言，獨立物業估值師高力國際已就我們於2018年7月31日的物業權益進行估值，並認為我們物業的總價值約為人民幣8,159.2百萬元。有關我們物業權益的函件全文、估值概要及估值證書載於本文件附錄三「物業估值報告」一節。

物業估值對賬

下表列示於2018年4月30日經審核合併財務資料所示我們物業總額（如本文件附錄一所載）與於2018年7月31日該等物業估值（如本文件附錄三所載）的對賬情況。

	人民幣千元
於2018年4月30日下列物業的賬面淨值	
— 持作出售或開發中待售物業	3,819,472
— 投資物業	73,840
— 樓宇	<u>18,069</u>
小計	3,911,381
加：於2018年5月1日至2018年7月31日期間的添置	562,805
加：投資物業公平值收益	—
減：於2018年5月1日至2018年7月31日期間出售物業的成本	<u>107,914</u>
於2018年7月31日物業的賬面淨值	4,366,272
估值盈餘淨額	<u>3,715,768</u>
本文件附錄三物業估值報告所載於 2018年7月31日物業的市值	<u><u>8,082,040</u></u>

財務資料

近期發展情況

2018年8月1日至2018年8月31日，我們已向我們的客戶交付建築面積約4,023平方米。同期，我們的合同銷售總額為約人民幣210.1百萬元，合同建築面積為約29,074平方米。於最後可行日期，我們的合同銷售總額約為人民幣1,997百萬元及合同建築面積約為272,244平方米。

並無重大不利變動

除本節「-[編纂]」一段所披露的估計非經常性[編纂]外，經作出董事認為適當的合理盡職調查工作後，董事確認，截至本文件日期，我們的財務狀況或前景自2018年4月30日（即我們最近期經審核合併財務資料編製之日）以來概無重大不利變動，且自2018年4月30日以來亦無任何事項將對本文件附錄一「會計師報告」所示資料產生重大影響。

根據上市規則規定作出披露

董事確認，截至最後可行日期，並無任何情況導致須根據上市規則第13.13至13.19條的規定作出披露。

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

未來計劃及[編纂]用途

未來計劃

有關我們未來計劃的詳細說明，請參閱本文件「業務－業務策略」一節。

[編纂]原因

董事認為[編纂]將促進我們實施持續增長及進一步業務擴張的業務戰略。為繼續把握河南省城鎮化及棚戶區改造，我們擬(i)繼續利用快速城鎮化帶來的優質住宅需求；(ii)繼續參與棚戶區改造；及(iii)尋求新增及合適的機會獲得土地儲備。董事認為，[編纂][編纂]將為我們提供實現業務策略所需的額外財務資源。此外，董事認為，[編纂]對本公司及股東整體實屬重要且有利，原因如下：

1. [編纂]將加強我們的品牌、企業形象及知名度，從而使潛在物業買家及業務夥伴對我們更有信心；
2. 由於董事亦已考慮到我們在中國房地產市場的多個競爭對手亦在聯交所[編纂]，[編纂]將有助我們保持市場競爭力；
3. 本公司可透過[編纂]建立一個高效及可持續的集資平台，從而使我們能夠直接進入資本市場以進行股本及／或債務融資，從而為我們的現有業務及未來擴張提供資金，這可能有益於我們的業務擴張及改善我們的營運及財務表現以使股東回報最大化；
4. 儘管利率較低，但為取得銀行借款，我們仍將產生額外融資成本，而這可能存在債務契約及限制，或會影響本集團業務運營（儘管影響並不重大）。此外，概無法保證低利率環境將會延續。[編纂]可使本集團取得股權融資，長期來看，此乃較債務融資更為可行的融資方式，從而可部分減輕我們的現金流及流動資金狀況的長期相關壓力；
5. [編纂]將加強我們股份在聯交所自由[編纂]的流動性，而我們作為私人公司的股份流動性則較為有限，且[編纂]將為本公司提供更廣泛的股東基礎，這為我們股份[編纂]提供更高流動性的市場；及
6. 在整個籌備[編纂]過程中，我們加強了企業管治及內部控制制度，尤其是，這將有利於本集團在複雜的監管行業環境中穩健發展。

未來計劃及[編纂]用途

所得款項用途

假設[編纂]未獲行使及[編纂]為每股[編纂]港元（為估計價格範圍的中位數），我們的董事估計我們自[編纂][編纂]（經扣除[編纂]及我們就[編纂]應付的其他估計開支後）將約為[編纂]百萬港元。我們的董事目前擬將[編纂][編纂]用於以下用途：

- [編纂]約[編纂]百萬港元（或[編纂]%）預期將用作開發我們現有項目（即金匯廣場、NAPA溪地、恒達旺角、北海龍城、禹州陽光城、鄖陵陽光城、長葛陽光城及長葛范庄項目）的建築成本（取決於該等項目的建設進度）。有關我們現有項目及預期將產生的未來開發成本的進一步詳情，請參閱本文件「業務－我們的房地產開發項目」一節；
- [編纂]約[編纂]百萬港元（或[編纂]%）預期將用作〔我們潛在開發項目的土地收購及建築成本以及通過物色及取得在我們目前經營的城市及未來目標城市的地塊的土地儲備收購。〕於最後可行日期，我們的董事確認，除本文件「業務－潛在開發項目」一節所披露者外，我們並無物色任何用於未來開發的目標項目或地塊；及
- [編纂]約[編纂]百萬港元（或[編纂]%）將用於營運資金及其他一般公司用途。

在[編纂]超過或少於過預期的情況下，我們將會按比例調整我們用於上述用途的[編纂]的分配。

倘[編纂]定於建議[編纂]範圍的上限，則[編纂][編纂]（假設[編纂]並無獲行使）將增加約[編纂]百萬港元。倘[編纂]定於建議[編纂]範圍的下限，則[編纂][編纂]（假設[編纂]並無獲行使）將減少約[編纂]百萬港元。

倘[編纂]獲悉數行使（假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元，即指示性[編纂]範圍的中位數），則我們將獲得額外[編纂]約[編纂]百萬港元。

未來計劃及[編纂]用途

倘[編纂][編纂]並非即時需要用作上述用途，我們目前擬將該等[編纂]以短期存款形式存放於香港的持牌銀行或金融機構。

倘[編纂]不足以為上文所載的用途撥付資金，我們擬透過經營所得現金及銀行融資等多種不同方式撥付餘額。

倘上述[編纂]用途有任何重大變動，我們將會在香港刊發公告。

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編纂] 的 架 構

[編 纂]

[編纂] 的 架 構

[編 纂]

[編纂] 的 架 構

[編 纂]

[編纂] 的 架 構

[編 纂]

[編纂] 的 架 構

[編 纂]

[編纂] 的 架 構

[編 纂]

[編纂] 的 架 構

[編 纂]

[編纂] 的 架 構

[編 纂]

[編纂] 的 架 構

[編 纂]

[編纂] 的 架 構

[編 纂]

[編纂] 的 架 構

[編 纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）發出的會計師報告全文，以供收錄於本文件。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的要求擬備，並以本公司董事及保薦人為收件人。

〔羅兵咸永道信頭〕

〔草擬本〕

致恒達集團（控股）有限公司列位董事及中國光大融資有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

序言

本所（以下簡稱「我們」）謹此就恒達集團（控股）有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）的歷史財務資料作出報告（載於第I-4至I-87頁），此等歷史財務資料包括於2015年、2016年及2017年12月31日和2018年4月30日的合併財務狀況報表、貴公司於2016年及2017年12月31日和2018年4月30日的財務狀況報表，以及截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年及截至2018年4月30日止四個月（「往績記錄期間」）的合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料（統稱為「歷史財務資料」）。第I-4至I-87頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部份，其擬備以供收錄於貴公司於[編纂]就貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行[編纂]而刊發的文件（「文件」）內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2及3.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號，*投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告*執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執行情序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與貴集團根據歷史財務資料附註2及3.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2及3.1所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映貴公司於2016年及2017年12月31日和2018年4月30日的財務狀況和貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日和2018年4月30日的合併財務狀況，以及貴集團於往績記錄期間的合併財務表現及合併現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱貴集團追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至2017年4月30日止四個月的合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2及3.1所載的呈列及擬備基準，擬備及列報追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據會

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，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本報告而言，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及3.1所載的呈列及擬備基準擬備。

根據香港聯合交易所有限公司主板上市規則（「上市規則」）及公司（清盤及雜項條文）條例下事項出具的報告

調整

在擬備歷史財務資料時，未對第I-4頁中所述的相關財務報表作出任何調整。

股利

我們參考歷史財務資料附註34，該附註說明 貴公司並無就往績記錄期間支付任何股利。

貴公司並無法定財務報表

貴公司自註冊成立日期並未有擬備任何法定財務報表。

[羅兵咸永道會計師事務所]

執業會計師

香港

[編纂]

I 貴集團的歷史財務資料

歷史財務資料的編製

下文載列的歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

貴集團於往績記錄期間的財務報表（歷史財務資料基於該等報表編製），由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核（「相關財務報表」）。

除另有註明外，歷史財務資料乃以人民幣（「人民幣」）呈列，且所有金額均經四捨五入至最接近的千元（人民幣千元）。

附錄一

會計師報告

(a) 合併財務狀況表

	附註	2015年 人民幣千元	於12月31日 2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	於2018年 4月30日 人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	7	6,887	10,072	34,947	35,723
投資物業	8	28,500	31,300	73,840	73,840
土地使用權	9	—	—	—	—
遞延稅項資產	24	15,930	30,214	46,031	59,727
		<u>51,317</u>	<u>71,586</u>	<u>154,818</u>	<u>169,290</u>
流動資產					
租賃土地預付款項	11	182,924	290,140	237,295	211,447
持作出售或開發中待售物業	12	3,022,500	3,077,854	3,675,992	3,819,472
貿易及其他應收款項和預付款項	13	963,364	636,400	368,950	346,294
預付所得稅		22,289	18,492	28,229	32,229
合同資產		6	7	3,221	4,121
按公平值透過損益入賬的金融資產	14	665	395	222	297
按公平值透過其他全面收入 入賬的金融資產	10	1,000	—	—	—
受限制現金	15	38,713	74,562	55,500	71,943
現金及現金等價物	15	46,427	96,114	165,034	137,891
		<u>4,277,888</u>	<u>4,193,964</u>	<u>4,534,443</u>	<u>4,623,694</u>
總資產		<u><u>4,329,205</u></u>	<u><u>4,265,550</u></u>	<u><u>4,689,261</u></u>	<u><u>4,792,984</u></u>
權益					
貴公司擁有人應佔權益					
股本	16	—	1	1	1
保留盈利	17	135,261	199,774	338,807	360,412
其他儲備	18	92,106	95,733	104,544	104,544
		<u>227,367</u>	<u>295,508</u>	<u>443,352</u>	<u>464,957</u>
非控股權益	42	<u>83,427</u>	<u>8,149</u>	<u>14,470</u>	<u>14,649</u>
總權益		<u>310,794</u>	<u>303,657</u>	<u>457,822</u>	<u>479,606</u>
負債					
非流動負債					
銀行借款及委託貸款	19	313,520	220,000	168,000	89,000
其他長期借款	20	1,153,364	1,042,548	983,760	899,760
遞延稅項負債	24	6,507	4,442	7,982	15,780
		<u>1,473,391</u>	<u>1,266,990</u>	<u>1,159,742</u>	<u>1,004,540</u>
流動負債					
銀行借款及委託貸款	19	478,630	535,520	402,000	306,000
其他流動借款	21	94,590	94,506	66,902	66,840
其他長期借款的即期部分	20	63,905	423,316	240,810	271,113
合同負債	22	869,011	835,683	1,362,350	1,966,312
貿易及其他應付款項	23	945,826	683,840	837,614	515,337
即期所得稅負債		93,058	122,038	162,021	183,236
		<u>2,545,020</u>	<u>2,694,903</u>	<u>3,071,697</u>	<u>3,308,838</u>
總負債		<u>4,018,411</u>	<u>3,961,893</u>	<u>4,231,439</u>	<u>4,313,378</u>
總權益及負債		<u><u>4,329,205</u></u>	<u><u>4,265,550</u></u>	<u><u>4,689,261</u></u>	<u><u>4,792,984</u></u>

附錄一

會計師報告

(b) 貴公司財務狀況表

		於2018年	
		2016年	2017年
	附註	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元
			4月30日
			人民幣千元
資產			
非流動資產			
附屬公司的權益		—	—
流動資產			
其他應收款項	13	1,774	4,305
現金及現金等價物	15	—	690
總資產		1,774	4,995
權益			
貴公司擁有人應佔權益			
股本	16	1	1
累積虧絀		(5,319)	(13,636)
總虧絀		(5,318)	(13,635)
負債			
流動負債			
貿易及其他應付款項	23	7,092	18,630
總負債		7,092	18,630
總權益及負債		1,774	4,995

附錄一

會計師報告

(c) 合併損益表

	附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
		2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
收入	25	1,038,296	930,859	1,549,878	225,447	282,224
銷售成本	28	<u>(792,194)</u>	<u>(653,907)</u>	<u>(1,144,954)</u>	<u>(152,089)</u>	<u>(181,993)</u>
毛利		246,102	276,952	404,924	73,358	100,231
投資物業的公平值收益	8	1,800	2,800	1,534	-	-
銷售及市場推廣成本	28	(20,736)	(25,622)	(28,600)	(7,842)	(10,203)
行政開支	28	(57,014)	(59,482)	(75,055)	(21,618)	(24,383)
其他收入	26	9,503	545	-	-	-
其他收益／(虧損)－淨額	27	<u>51</u>	<u>(5,349)</u>	<u>(1,367)</u>	<u>253</u>	<u>91</u>
經營利潤		<u>179,706</u>	<u>189,844</u>	<u>301,436</u>	<u>44,151</u>	<u>65,736</u>
財務收入	29	368	840	785	107	221
財務成本	29	<u>(36,003)</u>	<u>(33,376)</u>	<u>(28,225)</u>	<u>(15,267)</u>	<u>(8,963)</u>
財務成本－淨額		<u>(35,635)</u>	<u>(32,536)</u>	<u>(27,440)</u>	<u>(15,160)</u>	<u>(8,742)</u>
除所得稅前利潤		144,071	157,308	273,996	28,991	56,994
所得稅開支	32	<u>(71,587)</u>	<u>(80,542)</u>	<u>(124,587)</u>	<u>(19,461)</u>	<u>(35,210)</u>
年／期內利潤		<u>72,484</u>	<u>76,766</u>	<u>149,409</u>	<u>9,530</u>	<u>21,784</u>
下列各方應佔：						
貴公司擁有人		67,010	74,108	147,794	9,906	21,605
非控股權益		<u>5,474</u>	<u>2,658</u>	<u>1,615</u>	<u>(376)</u>	<u>179</u>
		<u>72,484</u>	<u>76,766</u>	<u>149,409</u>	<u>9,530</u>	<u>21,784</u>
貴公司擁有人應佔利潤的 [編纂]						
－基本及攤薄(人民幣元)	33	<u>670</u>	<u>741</u>	<u>1,478</u>	<u>99</u>	<u>216</u>

附錄一

會計師報告

(d) 合併全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
		2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
年／期內利潤		72,484	76,766	149,409	9,530	21,784
其他全面收入						
其後可能不會重新分類至 損益的項目						
— 轉撥至投資物業後的 物業重估收益 (扣除稅項)	7	4,027	—	—	—	—
— 按公平值透過其他全面 收入入賬的金融資產 公平值收益	10	100	300	—	—	—
— 出售按公平值透過其他 全面收入入賬的金融 資產收益		611	200	—	—	—
年／期內其他全面收入		4,738	500	—	—	—
年／期內全面收入總額 (扣除稅項)		<u>77,222</u>	<u>77,266</u>	<u>149,409</u>	<u>9,530</u>	<u>21,784</u>
下列各方應佔：						
貴公司擁有人		71,748	74,608	147,794	9,906	21,605
非控股權益		5,474	2,658	1,615	(376)	179
		<u>77,222</u>	<u>77,266</u>	<u>149,409</u>	<u>9,530</u>	<u>21,784</u>

附錄一

會計師報告

(e) 合併權益變動表

	附註	貴公司擁有人應佔				非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
		股本 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	小計 人民幣千元		
於2015年1月1日		-	78,167	77,452	155,619	77,953	233,572
全面收入							
年內利潤		-	67,010	-	67,010	5,474	72,484
其他全面收入：							
— 將物業、廠房及設備轉撥至 投資物業（扣除稅項）	7(a)	-	-	4,027	4,027	-	4,027
— 按公平值透過其他全面 收入入賬的金融資產 公平值收益	10	-	-	100	100	-	100
— 出售按公平值透過其他 全面收入入賬的金融 資產收益		-	711	(100)	611	-	611
年內全面收入總額		-	67,721	4,027	71,748	5,474	77,222
與擁有人的交易							
轉撥至法定盈餘儲備	18(c)	-	(10,627)	10,627	-	-	-
於2015年12月31日		-	135,261	92,106	227,367	83,427	310,794
於2016年1月1日		-	135,261	92,106	227,367	83,427	310,794
全面收入							
年內利潤		-	74,108	-	74,108	2,658	76,766
其他全面收入：							
按公平值透過其他全面 收入入賬的金融資產 公平值收益	10	-	-	300	300	-	300
出售按公平值透過其他 全面收入入賬的金 融資產收益		-	500	(300)	200	-	200
年內全面收入總額		-	74,608	-	74,608	2,658	77,266
與擁有人的交易							
發行普通股	16	1	-	-	1	-	1
轉撥至法定盈餘儲備	18(c)	-	(10,095)	10,095	-	-	-
注資		-	-	-	-	144	144
與非控股權益的交易	38(a)、39	-	-	(6,468)	(6,468)	(11,949)	(18,417)
向非控股權益派發股息	13(e)	-	-	-	-	(66,131)	(66,131)
與擁有人的交易總額		1	(10,095)	3,627	(6,467)	(77,936)	(84,403)
於2016年12月31日		1	199,774	95,733	295,508	8,149	303,657

附錄一

會計師報告

	附註	貴公司擁有人應佔					總權益 人民幣千元
		股本 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於2017年1月1日		1	199,774	95,733	295,508	8,149	303,657
全面收入							
年內利潤		—	147,794	—	147,794	1,615	149,409
與擁有人的交易							
轉撥至法定盈餘儲備	18(c)	—	(8,761)	8,761	—	—	—
來自附屬公司非控股權益的 注資		—	—	—	—	3,856	3,856
與非控股權益的交易	38(b)	—	—	50	50	850	900
與擁有人的交易總額		—	(8,761)	8,811	50	4,706	4,756
於2017年12月31日		<u>1</u>	<u>338,807</u>	<u>104,544</u>	<u>443,352</u>	<u>14,470</u>	<u>457,822</u>
於2018年1月1日		1	338,807	104,544	443,352	14,470	457,822
全面收入							
期內利潤		—	21,605	—	21,605	179	21,784
於2018年4月30日		<u>1</u>	<u>360,412</u>	<u>104,544</u>	<u>464,957</u>	<u>14,649</u>	<u>479,606</u>
(未經審核)							
於2017年1月1日		1	199,774	95,733	295,508	8,149	303,657
全面收入							
期內利潤／(虧損)		—	9,906	—	9,906	(376)	9,530
與擁有人的交易							
來自附屬公司非控股 權益的注資		—	—	—	—	3,856	3,856
與非控股權益的交易	38(b)	—	—	50	50	850	900
與擁有人的交易總額		—	—	50	50	4,706	4,756
於2017年4月30日		<u>1</u>	<u>209,680</u>	<u>95,783</u>	<u>305,464</u>	<u>12,479</u>	<u>317,943</u>

附錄一

會計師報告

(f) 合併現金流量表

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
經營活動所得現金流量					
營運(所用)/產生現金淨額					
(附註35(a))	(256,673)	(112,961)	604,492	(379,656)	290,067
已付利息	(113,987)	(114,443)	(121,042)	(27,619)	(42,830)
已付中國所得稅	(36,726)	(41,250)	(61,013)	(6,091)	(1,927)
已付中國土地增值稅	(16,373)	(22,864)	(45,605)	(7,345)	(21,968)
經營活動(所用)/產生現金淨額	(423,759)	(291,518)	376,832	(420,711)	223,342
投資活動所得現金流量					
購置物業、廠房及設備	(3,575)	(5,816)	(10,086)	(526)	(1,932)
出售物業、廠房及設備所得款項					
(附註35(c))	19	1	24	-	-
出售土地使用權所得款項	43,176	-	-	-	-
提供予關聯方的臨時資金(附註40(b))	(257,691)	(145,114)	(41,176)	(22,607)	-
自關聯方收取的還款(附註40(b))	170,544	224,804	44,555	2,000	-
提供予第三方的臨時資金	(114,451)	(17,752)	(72,500)	(2,500)	-
自第三方收取的還款	65,669	161,243	117,677	40,185	4
出售按公平值透過其他全面收入					
入賬的金融資產所得款項	-	1,500	-	-	-
出售附屬公司的現金(流出)/流入					
(附註39)	-	(1,054)	4,500	4,500	-
已收利息	368	840	785	107	221
已收股息	100	300	-	-	-
受限制現金存款	(28,807)	(35,849)	19,062	(34,622)	(16,443)
投資活動(所用)/產生現金淨額	(124,648)	183,103	62,841	(13,463)	(18,150)
融資活動所得現金流量					
銀行借款及委託貸款所得款項	643,000	277,000	894,160	595,060	50,000
償還銀行借款及委託貸款	(198,200)	(315,380)	(1,079,680)	(58,693)	(225,000)
來自非金融機構借款的所得款項	319,320	312,500	199,730	100,000	-
償還非金融機構借款	(32,564)	(70,140)	(334,660)	(176,800)	(56,862)
自關聯方收取的臨時資金(附註40(b))	83,485	15,279	39,697	38,566	-
向關聯方還款(附註40(b))	(353,008)	(96,365)	(44,264)	(40,566)	-
來自第三方的臨時資金	43,933	102,438	12,507	4,380	-
向第三方還款	(128,938)	(54,430)	(62,999)	(22,416)	(473)
收購附屬公司額外權益(附註38(a))	-	(12,800)	-	-	-
出售附屬公司部分權益(附註38(b))	-	-	900	900	-
來自附屬公司非控股權益的注資	-	-	3,856	3,856	-
融資活動產生/(所用)現金淨額	377,028	158,102	(370,753)	444,287	(232,335)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(171,379)	49,687	68,920	10,113	(27,143)
年/期初現金及現金等價物	217,806	46,427	96,114	96,114	165,034
年/期末現金及現金等價物(附註15)	46,427	96,114	165,034	106,227	137,891

II 歷史財務資料附註

1 一般資料及集團重組

(a) 一般資料

恒達集團(控股)有限公司(開曼群島公司編號:313570,「貴公司」)於2016年7月22日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, Cayman Islands。

貴公司為一家投資控股公司。貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從物業開發業務(「**編纂**業務」)。董事認為 貴公司最終擁有人為李小冰先生(「李先生」)。

(b) 重組

於 貴公司註冊成立及完成下文所述重組(「重組」)前,「**編纂**」業務透過大地發展有限公司(「大地BVI」)及其附屬公司在中國營運。大地BVI為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的投資控股公司,乃由李先生全資擁有。

為籌備 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板**編纂**(「**編纂**」), 貴集團採取下列步驟:

- (a) 於2016年7月22日, 貴公司於開曼群島註冊成立。於註冊成立時, 貴公司的法定股本為380,000港元, 分為38,000,000股每股0.01港元的股份, 其中1股已繳足股份已發行及配發予初始認購人, 並隨後將該股份轉讓予李先生。於2016年7月22日, 另外9,999股股份亦配發予李先生。
- (b) 於2016年7月22日, 恒潤企業有限公司(「恒潤BVI」)於英屬處女群島註冊成立, 法定股本為50,000美元, 分為50,000股每股1.00美元的股份。於2016年7月30日, 恒潤BVI按面值向李先生發行1股股份。
- (c) 於2016年7月22日, 恒升企業有限公司(「恒升BVI」)於英屬處女群島註冊成立, 法定股本為50,000美元, 分為50,000股每股1.00美元的股份。於2016年7月30日, 恒升BVI按面值向李先生發行1股股份。
- (d) 根據日期均為2016年8月18日的兩份轉讓文件, 李先生分別向恒升BVI及恒潤BVI轉讓其於 貴公司95%及5%的股權。鑑於該轉讓, 恒升BVI及恒潤BVI的189股及9股股份分別按面值發行予李先生。
- (e) 於2016年10月31日, 李先生轉讓大地BVI的全部已發行股本予 貴公司。鑑於該轉讓, 於同日, 貴公司分別向恒升BVI及恒潤BVI發行85,500股及4,500股新股份。因此, 恒升BVI及恒潤BVI分別擁有 貴公司95%及5%的股權。

於重組完成後, 貴公司成為 貴集團的控股公司。於本報告日期, 貴公司於附註41所載列的附屬公司擁有直接或間接權益。

2 呈列基準

緊接重組前, **編纂**業務由李先生擁有及控制。貴公司乃於重組期間註冊成立, 並無於重組前參與任何其他業務, 且並不符合業務的定義。重組僅為**編纂**業務的重組, 有關業務的管理層及最終擁有人並無變動。貴集團的合併財務資料採用於所呈列所有期間的**編纂**業務的賬面值呈列, 猶如現有集團架構於整個往績記錄期間一直存在。

公司間交易、結餘及因 貴集團的集團公司間交易而產生的未變現收益／(虧損) 乃於合併入賬時予以對銷。

3 重大會計政策概要

3.1 編製基準

貴集團的合併財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）按歷史成本慣例編製，惟就重估按公平值透過其他全面收入入賬的金融資產、按公平值透過損益入賬的金融資產以及投資物業作出修訂，該等項目乃以公平值列賬。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層在應用 貴集團會計政策的過程中作出判斷。涉及作出較高水平判斷或較為複雜的範疇，或有關假設及估計對合併財務報表而言屬重大的範疇，乃於附註5披露。

截至本報告刊發日期，香港會計師公會已頒佈下列尚未生效且 貴集團尚未提早採納的新訂準則及修訂：

準則／修訂		於下列日期或之後 開始的年度期間生效	附註
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 之間的資產出售或注資	待定	
香港財務報告準則第16號	租賃	2019年1月1日	(1)
香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第23號	所得稅不確定性處理	2019年1月1日	
香港財務報告準則第9號（修訂本）	具有負補償的提前付款特性的金融工具	2019年1月1日	
香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司的投資－於聯營公司 及合營企業的長期權益	2019年1月1日	
香港會計準則第19號（修訂本）	僱員福利－計劃修訂、縮減或結算	2019年1月1日	
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則2016至2017年 週期的年度改進	2019年1月1日	
香港財務報告準則第17號	保險合同	2021年1月1日	

貴集團已開始評估該等新訂準則或修訂的影響，若干該等準則或修訂與 貴集團的營運有關。根據董事作出的初步評估，於該等準則或修訂（香港財務報告準則第16號除外）生效時，預期將不會對 貴集團的財務業績及狀況構成重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」。 貴集團為兩幢樓宇的承租人，該樓宇現分類為經營租賃。 貴集團目前有關該等租賃的會計政策載於附註3.26，而 貴集團的未來經營租賃承擔並無反映在合併財務狀況表。香港財務報告準則第16號規定有關租賃會計處理的新條文，日後將不再允許承租人在資產負債表外確認若干租賃。相反，所有非即期租賃必須以資產（就使用權而言）及金融負債（就付款責任而言）形式確認。因此，各項租賃將在 貴集團合併財務狀況表中有所體現。期限短於12個月的短期租賃及低價值資產租賃獲豁免履行申報責任。於2018年4月30日， 貴集團在不可撤銷租賃下的未來最低租賃付款總額約為人民幣20,950,000元（附註36）。因此，新訂準則將導致合併財務狀況表中的使用權資產增加及金融負債增加。因此，在損益表中，其他相同情況下的經營開支將減少，而折舊及攤銷以及利息開支將增加。

董事認為採納新訂準則會對 貴集團的財務狀況造成一定影響，因為於2019年1月1日採納新訂準則後將確認相關使用權資產及租賃負債。然而，對 貴集團的財務表現構成的影響將並不重大，因為使用權資產攤銷及相關應付款項貼現解除的影響與原應根據當前準則確認的經營租賃費用並無重大差異。

貴集團並不擬在各自生效日期前採納上述準則。

3.2 附屬公司

3.2.1 合併賬目

一間附屬公司為 貴集團擁有控制權的實體（包括結構實體）。當 貴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 貴集團控制該實體。附屬公司在控制權轉移至 貴集團之日合併入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

集團公司之間的集團內交易、結餘、收入及交易開支已對銷。於資產內確認的公司間交易產生的損益亦會對銷。附屬公司的會計政策已作必要更改，確保與 貴集團採納的政策一致。

(a) 業務合併

貴集團於業務合併時以收購法入賬。收購附屬公司所轉讓代價根據所轉讓的資產、對被收購方前擁有人所產生的負債及 貴集團所發行股權的公平值計算。所轉讓的代價包括因或然代價安排產生的任何資產或負債的公平值。在商業合併過程中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債，均於收購日期按其公平值作初步計量。

貴集團按個別收購基準確認被收購方的任何非控股權益。被收購方的非控股權益為現時的擁有權權益，並賦予其持有人一旦清盤時按比例分佔實體的淨資產，可按公平值或按現時擁有權權益應佔被收購方可識別淨資產的確認金額比例而計量。非控股權益的所有其他組成部分按收購日期的公平值計量，除非香港財務報告準則規定必須以其他計量基準計算。

收購相關成本於產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，收購方之前持有的被收購方權益的收購日期賬面值於收購日期按公平值重新計量，該重新計量產生的收益或虧損於損益確認。

貴集團將予轉讓的任何或然代價於收購日期按公平值確認。被視作資產或負債的或然代價公平值的其後變動於損益確認。分類為權益的或然代價並無重新計量，而其後結算於權益中入賬。

所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的股權收購日期公平值超逾所收購可識別資產淨值公平值的差額，乃入賬列作商譽。倘在議價收購中所轉讓代價、已確認非控股權益及經計量先前持有權益總額低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，則差額直接於損益表中確認。

集團內公司間交易、結餘以及集團公司間的交易所產生的未變現收益均予以對銷。未變現的虧損亦作對銷，除非交易提供所轉讓資產出現減值證據。倘必要，附屬公司申報的金額已調整以符合貴集團的會計政策。

(b) 控制權不變的情況下於附屬公司的擁有權權益變動

與非控股權益進行的不會導致失去控制權的交易入賬列作權益交易 — 即入賬列作以擁有人身份與附屬公司擁有人之間的交易。任何已付代價公平值與分佔所購入附屬公司資產淨值賬面值之間的差額計入權益。因向非控股權益進行出售所產生的收益或虧損亦計入權益。

(c) 出售附屬公司

貴集團失去控制權時，於實體的任何保留權益按失去控制權當日的公平值重新計量，有關賬面值變動在損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益，其公平值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收入確認與該實體有關的任何金額按猶如貴集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此舉意味著先前於其他全面收入確認的金額按適用香港財務報告準則明確許可重新分類至損益或轉讓至另一權益類別。

3.3 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

貴集團各實體的財務報表所包括的項目，乃按該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。由於貴集團大部分資產及業務均位於中國，財務資料以人民幣（「人民幣」）（貴公司的功能貨幣及貴集團的呈列貨幣）呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易乃按交易日或項目重新計量估值日的適用匯率換算為功能貨幣。因上述交易結算及按年終匯率兌換以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的匯兌收益及虧損，均於損益表確認。

與借款以及現金及現金等價物有關的匯兌收益及虧損於合併損益表內的「財務收入或開支」呈列。所有其他匯兌收益及虧損於合併損益表內的「其他收益／（虧損）— 淨額」呈列。

(c) 集團公司

倘貴集團旗下所有實體（均無涉及嚴重通脹經濟的貨幣）的功能貨幣與呈列貨幣不同，則業績及財務狀況按以下方式換算為呈列貨幣：

- (i) 每份財務狀況表的資產及負債按收市匯率換算；
- (ii) 各損益表及全面收入表的收入及開支按平均匯率換算；及
- (iii) 所有因此而產生的匯兌差額於其他全面收入中確認並作為單獨權益部分進行累計。

因收購海外實體而產生的商譽及公平值調整，均作為該海外實體的資產及負債處理，並按收市匯率換算。所產生的匯兌差額於其他全面收入確認。

3.4 分部報告

經營分部按照與向主要經營決策者（「主要經營決策者」）提供內部報告一致的方式報告。負責分配資源及評估經營分部表現的主要經營決策者已識別為作出戰略決策的執行董事。

3.5 物業、廠房及設備

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

只有當項目相關的未來經濟利益很可能流入 貴集團，以及該項目的成本能可靠地計量，後續成本方計入資產的賬面值或確認為獨立資產（如適用）。被替換部分的賬面值會終止確認。所有其他維修保養費用於產生的財務期間於損益表中扣除。

物業、廠房及設備折舊使用直線法計算，按其估計可使用年期分配其成本減其剩餘價值，有關估計可使用年期如下：

— 汽車	4年
— 傢俬、裝置及設備	5年
— 電子設備	3至5年
— 樓宇	20年

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末檢討及調整（如適用）。

倘一項資產的賬面值高於其估計可收回金額，則該項資產的賬面值會即時調減至其可收回金額。

出售產生的收益及虧損乃透過比較所得款項與賬面值而釐定，並於損益表中確認為「其他收益／（虧損）— 淨額」。

3.6 持作出售或開發中待售物業

持作出售或開發中待售物業按成本與可變現淨值之較低者入賬。物業開發成本包括土地使用權成本（包括土地拍賣價、收購土地的其他拆遷費用及扣除相關政府補助後的安置房建築成本）、建築期間產生的建築成本及借款成本。於竣工後，開發中物業會結轉為持作出售的物業。

可變現淨值計及預期最終變現的價格，減適用變動銷售開支及預期完工成本。

持作出售或開發中待售物業分類為流動資產，惟相關物業發展項目之建築工期預計超出正常經營週期者除外。

3.7 投資物業

投資物業（主要包括租賃土地及樓宇）就長期租賃收益或資本增值或上述兩個因素而持有，並非由 貴集團佔用。投資物業亦包括日後用作投資物業的在建或開發中物業。根據經營租賃持有的土地如符合投資物業其他定義則入賬列作投資物業。在該等情況下，相關經營租賃入賬（猶如其為融資租賃）。投資物業最初按成本（包括相關交易成本及借款成本（倘適用））計量。於初始確認後，投資物業按公平值（相當於 貴集團管理層經考慮任何可獲得的由外部估值師得出的估值結果後於各報告日期釐定的公開市價）計值。公平值乃按活躍市場價格計算，並就特定資產的性質、位置或狀況的任何差異性作出調整（若必要）。若未能獲得資料， 貴集團採用較不活躍市場的近期價格或折現現金流量預測等其他替代估值方法。公平值變動按單獨項獨立計入損益表。

3.8 非金融資產減值

具無限可使用年期的無形資產或不可供使用的無形資產無須進行攤銷，並須每年進行減值測試。須予攤銷的資產，當任何事件發生或環境變化顯示其賬面值不可收回時，會檢討該等資產的減值情況。當資產賬面值超逾其可收回金額，則超出的數額將確認為減值虧損。可收回金額指資產公平值減銷售成本與使用價值的較高者。就評估減值而言，資產將分別按可識別現金流量（現金產生單位）的最低層次組合。已減值的非金融資產（商譽除外）於各報告日期檢討是否可能撥回減值。

3.9 土地使用權

中國大陸的土地均為國有，故不存在個人土地所有權。貴集團收購若干土地權利並就有關權利支付的出讓金按土地使用權入賬。土地使用權根據土地上所建相關物業的擬訂用途分類及入賬。

對於持作自用的物業，相應的土地使用權分別在財務狀況表列賬，且採用直線法按成本列賬並按使用年期40至70年進行攤銷。

對於開發中物業及持作出售物業，相應的土地使用權按部分開發成本列賬並根據附註3.6所載政策入賬。

對持作投資物業的物業而言，相應的土地使用權按部分成本列賬並根據附註3.7所載政策入賬。

3.10 金融資產

3.10.1 分類

貴集團將其金融資產分為以下計量類別：

- 其後按公平值計量（包括透過其他全面收入或透過損益）的金融資產；及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於實體管理金融資產的商業模式以及現金流量的合同條款。

對於按公平值計量的資產，收益及虧損將計入損益或其他全面收入。對於債務工具的投資，其收益及虧損計入何處取決於持有該筆投資的商業模式。對於權益工具的投資，其收益及虧損計入何處取決於貴集團在進行初始確認時是否作出了權益工具按公平值透過其他全面收入入賬的不可撤銷之選擇。

貴集團只有在改變管理該等資產的商業模式時方會對債務投資進行重新分類。

3.10.2 確認和計量

於初始確認時，貴集團按金融資產的公平值加（倘並非按公平值透過損益入賬的金融資產）直接歸屬於金融資產收購的交易成本計量金融資產。按公平值透過損益入賬的金融資產的交易成本於合併損益表支銷。

債務工具

債務工具其後計量取決於貴集團管理資產的業務模式及該資產的現金流量特徵。貴集團將其債務工具分為以下計量類別：

- 攤銷成本：持作收回合同現金流量的資產，倘該等資產現金流量僅指支付的本金及利息，則按攤銷成本計量。其後按攤銷成本計量且並非對沖關係一部分的債務投資的收益或虧損於資產取消確認或減值時在合併損益表中確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。

權益工具

貴集團其後按公平值計量所有權益投資。倘貴集團管理層選擇於其他全面收入列報權益投資的公平值收益及虧損，概無其後重新分類公平值收益及虧損至合併損益表。當貴集團有權收取股息付款時，該等投資的股息繼續於合併損益表確認為其他收入。

按公平值透過損益入賬的金融資產公平值變動於合併損益表確認為其他收益／(虧損)－淨額(如適用)。按公平值透過其他全面收入入賬的金融資產計量的權益投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會因公平值其他變動而分開列報。

3.10.3 金融資產的減值

貴集團按前瞻性基準評估與按攤銷成本計值的資產及按公平值透過其他全面收入入賬的金融資產有關的預期信貸虧損。應用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。附註4.1(b)詳述貴集團釐定信貸風險是否大幅增加的方法。

預期信貸虧損是在金融資產的預計年內按信貸虧損的概率加權估計(即所有現金短缺額的現值)。

對於貿易應收款項及合同資產，貴集團應用香港財務報告準則第9號容許使用的簡化方法，即於初始確認資產時確認預計年期虧損。撥備矩陣依據具有相似信貸風險特徵的合同資產及貿易應收款項的預計年期內的過往觀察違約率而確定，並就前瞻性估計進行調整。過往觀察違約率於每個報告日期進行更新，並對前瞻性估算的變動進行分析。

其他應收款項的減值按12個月預期信貸虧損或就整個年期的預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初始確認後是否顯著增加。倘應收款項的信貸風險自初始確認後顯著增加，則減值按整個年期的預期信貸虧損計量。

3.11 抵銷金融資產及負債

當存在一項可依法強制執行的權利可抵銷已確認金額，且有意以淨額基準結算或同時變現資產及償付債務，則金融資產及負債均可予抵銷，並將淨額列報於財務狀況表。法定可執行權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘相關公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時亦必須可強制執行。

3.12 貿易及其他應收款項

貿易應收款項是在日常業務過程中向客戶出售物業、租賃物業或提供服務而應收客戶的款項。倘貿易及其他應收款項預期在一年或之內(或如屬較長時間，則以一般營運週期為準)收回，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後則以實際利息法按已攤銷成本減去減值撥備計量。

3.13 現金及現金等價物

於合併現金流量表內，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款、其他原到期日為三個月或以內的短期高流動性投資、以及銀行透支。銀行透支在合併及貴公司財務狀況表的流動負債中的借款內列示。

3.14 股本

普通股歸類為權益。發行新股份或購股權直接有關的增量成本於權益列示為自所得款項扣除稅項的扣減。

3.15 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為於日常業務過程中向供應商購入貨品或服務的應付承擔。倘有關賬款乃於一年或之內（或如屬較長時間，則以一般營運週期為準）到期，貿易應付款項分類為流動負債，否則會按非流動負債呈列。

貿易應付款項初步按公平值確認，其後採用實際利息法按攤銷成本計量。

3.16 借款

借款最初乃按公平值（扣除已產生的交易成本）確認。借款其後按攤銷成本列賬。所得款項（扣除交易成本）與贖回價值兩者間的差額乃採用實際利息法於借款期間在損益表予以確認。

於貸款將很有可能部分或全部提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該貸款融資將很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

除非貴集團有無條件權利將負債的結算遞延至報告期末後最少十二個月，否則借款分類為流動負債。

3.17 借款成本

因收購、興建或生產合資格資產（即須相當長時間方可作擬定用途或出售的資產）而直接產生的一般及特定借款成本歸入該等資產的成本，直至當資產基本上可作擬定用途或出售為止。

特定借款有待用作合資格資產的開支前用作暫時投資所賺得的投資收入會自合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本乃於產生時於期內的損益確認。

3.18 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項於合併損益表確認，惟與於其他全面收入或直接於權益確認的項目相關除外。於此情況下，稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益確認。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據貴公司及其附屬公司經營業務及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或基本上已頒佈的稅法計算。管理層就適用稅務法例有待詮釋的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機構支付的稅款設定撥備。

(b) 遞延所得稅

內在差異

遞延所得稅利用負債法確認資產及負債的稅基與資產及負債在合併財務報表的賬面值的差額而產生的暫時性差異。然而，若遞延稅項負債來自對商譽的初始確認，則不予確認，及若遞延所得稅來自在交易（不包括業務合併）中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅利潤或虧損，則不作記賬。遞延所得稅採用結算日前已頒佈或基本上已頒佈並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時適用的稅率（及稅法）釐定。

遞延所得稅資產僅在日後可能產生應課稅利潤供暫時性差額用作抵銷時予以確認。

外在差異

貴集團須就附屬公司及聯營公司投資所產生的應課稅暫時性差異計提遞延所得稅負債，惟 貴集團控制暫時性差異撥回之時間，而且在可預見未來該暫時性差異很可能不會撥回者則除外。一般而言， 貴集團無法控制聯營公司的暫時性差異撥回。僅在訂有協議賦予 貴集團權力於可預見未來控制暫時性差額撥回時，方不會就聯營公司的未分派利潤所產生的應課稅暫時性差異確認遞延稅項負債。

僅在暫時性差異可能將於日後撥回，且有充足的應課稅利潤而動用暫時性差異予以抵銷時，方會就因投資附屬公司而產生的可扣減暫時性差異確認遞延所得稅資產。

(c) 抵銷

倘有可依法強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產及負債與同一稅務機構就一個或多個應課稅實體徵收的所得稅有關，而有關實體有意按淨額基準償付結餘時，遞延所得稅資產與負債將予互相抵銷。

3.19 僱員福利

根據中國的規則及法規， 貴集團的中國僱員參與由中國有關省市政府組織的各項定額供款退休福利計劃，據此， 貴集團及中國僱員須每月按僱員薪金的一定百分比向該等計劃作出供款，惟設有若干上限。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員的退休福利責任。除按月供款外， 貴集團並無責任為其僱員支付額外的退休費用及其他退休後福利。該等計劃的資產與 貴集團資產分開，並由中國政府管理的獨立管理基金持有。

供款於應付時確認為僱員福利開支。

3.20 撥備

當 貴集團因過往事件而須承擔現有法律或推定責任，履行責任時很可能引致資源流出及有關金額已作可靠估算時，確認法律申索撥備。

如出現多項類似責任，履行責任時須流出資源的可能性乃經考慮整體責任類別後確定。即使就同一責任類別所包含的任何一個項目而言流出資源的可能性甚微，仍須確認撥備。

撥備乃採用稅前利率按預期履行責任所需開支的現值計量，該稅前利率反映市場當時對貨幣時間價值的評估及該責任的特定風險。因時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

3.21 財務擔保負債

財務擔保負債乃就 貴集團向物業買家的銀行提供的財務擔保而確認。

財務擔保負債初步按公平值加發出財務擔保負債直接產生的交易成本確認。於初始確認後，該等合同乃按根據香港財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額及初始確認金額（以較高者為準）減去根據香港財務報告準則第15號確認的收入累計攤銷計量。財務擔保的公平值乃釐定為根據債務工具作出的合同付款及在沒有擔保下將須作出的付款兩者之間的淨現金流量差額的現值，或就承擔責任而可能須向第三方支付的金額。

財務擔保負債當且僅當合同列明的責任已解除或註銷或屆滿時方於合併財務狀況表中終止確認。

3.22 收入確認

收入按在 貴集團日常業務過程中就銷售物業及服務已收或應收代價的公平值計量。收入按扣除折扣及撇減與 貴集團公司銷售後列賬。當收入的數額能夠可靠計量、未來經濟利益很有可能流入有關實體，而 貴集團各項業務均符合特定標準時（如下文所述）， 貴集團即確認收入。

(a) 物業銷售

收入乃於資產的控制權轉移至客戶時確認。視乎合同條款及適用於該合同的法律規定，資產控制權可經過一段時間或於某一時間點轉移。倘 貴集團在履約過程中滿足下列條件，資產的控制權將經過一段時間轉移：

- 提供全部利益，而客戶亦同步收取並消耗有關利益；或
- 隨著 貴集團履約，創建及提升由客戶控制的資產；或
- 並無創建對 貴集團而言有其他用途的資產，而 貴集團可強制執行其權利收回至今已完成履約部分的款項。

倘資產的控制權經過一段時間轉移，收入確認將按整個合同期間已完成履約責任的進度進行。否則，收入於客戶獲得資產控制權的時間點確認。

完成履約責任的進度根據 貴集團完成履約責任的付出或投入參考報告期末所產生的合同成本佔各項合同的估計總成本之百分比計量。

對於在某個時間點轉移物業控制權的物業開發和銷售合同，當客戶獲得已竣工物業的實際佔有權或合法業權且 貴集團有現有支付權及可能收回代價時確認收入。

於釐定交易價時， 貴集團已就融資部分（倘屬重大）的影響調整已承諾的代價金額。

(b) 租金收入

根據經營租賃出租物業所得租金收入於租賃期限內按直線基準確認。

3.23 利息收入

利息收入按時間比例基準以實際利息法確認。

3.24 股息收入

股息收入於確立收取款項的權利時確認。

3.25 政府補助

如有合理保證將獲得政府補助，且 貴集團將遵從所有附帶條件，則政府補助可按公平值確認。

與成本有關的政府補助遞延入賬，並按擬補償的成本配合所需期間在損益表中確認。

與持有或開發中待售物業有關的政府補助乃於計算資產賬面值時透過扣減該補助於財務狀況表中列示，並在物業銷售時記入損益表。

3.26 租賃

所有權的絕大部分風險及回報由出租人保留之租賃乃列作經營租賃。根據經營租賃作出的付款（經扣除自出租人收取的任何獎勵後）於租賃期內以直線法在損益表中支銷。

3.27 股息分派

向 貴公司股東作出的股息分派於 貴公司股東或董事（若適合）批准派息的期間內在 貴集團及 貴公司的財務狀況表中確認為負債。

3.28 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本減去減值列賬。成本包括投資的直接歸屬成本。 貴公司按已收及應收股息基準將附屬公司的業績入賬。

倘自附屬公司投資收取的股息超出宣派股息期間該附屬公司的全面收入總額，或倘個別財務報表的投資賬面值超出合併財務報表所示被投資公司的資產淨值（包括商譽）的賬面值，則須對附屬公司投資進行減值測試。

3.29 合同資產及負債以及獲得合同的成本

在與客戶簽訂合同後， 貴集團獲得向客戶收取代價的權利，並承擔向客戶轉移貨品或服務的履約責任。該等權利和履約責任的組合產生淨資產或淨負債，這取決於剩餘權利與履約責任之間的關係。倘剩餘有條件收取代價權利的計量超過達致的履約責任，則合同為資產且確認為合同資產。反之，倘所計量的剩餘履約責任超過所計量的剩餘權利，則合同為負債且確認為合同負債。直接歸屬於獲得合同產生的印花稅和銷售佣金等成本，倘可收回，則予以資本化並計入合同資產。

對於客戶支付款項與所承諾物業轉移之間期間不同的合同，合同的交易價格因包含融資成份的影響（如重大）而進行調整。

4 金融風險管理

4.1 金融風險因素

貴集團活動涉及多類金融風險，包括市場風險（包括貨幣風險、公平值利率風險及現金流量利率風險）、信貸風險及流動資金風險。貴集團的整體風險管理計劃針對金融市場的不可預計因素，並致力將對貴集團財務表現的潛在負面影響減至最低。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

貴集團僅在中國從事物業開發、銷售及管理業務，而幾乎所有交易均以人民幣（集團實體的功能貨幣）計值。此外，貴集團絕大多數資產及負債均以人民幣計值。因此，貴集團並無面臨重大外幣風險。

(ii) 現金流量及公平值利率風險

貴集團的收入及經營現金流量基本上不受市場利率變動影響。除具有穩定利率的銀行存款外，貴集團並無其他重大計息資產。

貴集團所承擔的利率變動風險主要涉及其自銀行及非銀行第三方貸款人獲得的借款。以浮動利率計息的借款使貴集團承受現金流量利率風險。以固定利率計息的借款使貴集團承受公平值利率風險。貴集團並無對沖其現金流量或公平值利率風險。借款的利率及還款條款披露於附註19、附註20及附註21。

由於預計銀行存款的利率不會出現重大變化，因此管理層預期利率變動不會對計息資產造成重大影響。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2017年及2018年4月30日，倘浮息借款的利率上調／下調100個基點，且所有其他可變因素維持不變，則截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月的稅後業績及資本化利息變動如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
稅後業績增加／ (減少)					
－ 上升100個基點	(270)	(250)	(212)	(115)	(67)
－ 下降100個基點	270	250	212	115	67
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
資本化利息增加／ (減少)					
－ 上升100個基點	810	683	616	697	547
－ 下降100個基點	(810)	(683)	(616)	(697)	(547)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

(b) 信貸風險

貴集團並無重大信貸集中風險。銀行存款、貿易及其他應收款項、合同資產及財務擔保合同於合併財務狀況表的賬面值為 貴集團有關其金融資產的最高信貸風險。

(i) 銀行存款

現金交易僅限於高信譽、高質素金融機構。下表顯示於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日的銀行存款結餘：

	於12月31日		於2018年	
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
對手方				
－ 於中國四大國有銀行的存款	66,313	41,690	117,020	76,224
－ 於中國其他上市銀行的存款	17,973	128,639	103,056	132,432
－ 於其他銀行的存款	654	76	166	469
	<u>84,940</u>	<u>170,405</u>	<u>220,242</u>	<u>209,125</u>

管理層預期不會出現因該等對手方未履約而產生任何損失的情況。

(ii) 財務擔保

貴集團已制訂有關政策，以確保向具備適當財務實力並按合適百分比支付首期的買家作出銷售。貴集團已為 貴集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並提供擔保以確保該等買家履行還款責任。倘買家於擔保期內未能支付按揭貸款，持有擔保的銀行可要求 貴集團償還未償還的貸款本金及其任何應計利息。在此情況下， 貴集團可以沒收客戶的按金並轉售有關物業，以收回 貴集團向銀行支付的任何款項。就此而言，董事認為， 貴集團的信貸風險得以大幅降低。

(iii) 貿易應收款項及合同資產

貴集團採用簡化方法就香港財務報告準則第9號所規定的預期虧損計提撥備，該準則容許就有關所有貿易應收款項及合同資產使用整個年期的預期虧損撥備。

貴集團會定期檢討每筆個別貿易應收款項及合同資產的可收回金額，以確保就不可收回款項作出足夠減值虧損撥備。信貸僅授予具有足夠財務實力的租戶。 貴集團亦設有其他監察程序，以確保採取後續行動以收回逾期債務。因此， 貴集團出售物業及出租物業的信貸風險有限。

於往績記錄期間，該等結餘的虧損撥備並不重大。

(iv) 其他應收款項 (不包括遞延[編纂]費用、預付稅項及附加費以及可收回的增值稅)

其他應收款項 (不包括遞延[編纂]費用、預付稅項及附加費以及可收回的增值稅) 主要包括可自政府收回的與拆遷和安置活動有關的成本、建設合同項目應收款項、應收關聯方款項、已付物業開發按金及臨時資金應收款項。

貴集團密切監察該等其他應收款項，以確保在出現違約風險時可採取措施收回該等結餘。

於往績記錄期間，貴集團考慮初始確認資產時的違約概率以及信貸風險是否持續大幅增加。為評估信貸風險是否顯著增加，貴集團將資產在報告日期發生的違約風險與初始確認日期的違約風險進行比較。貴集團已進行歷史分析，並確定影響信貸風險及預期虧損的主要經濟變數。貴集團考慮了可獲得的合理且具有支持性的前瞻性資料。特別是已包含下列指標：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 預期會導致債務人履行其責任的能力發生重大變化的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動
- 個人財產擁有人或借款人的經營業績的實際或預期重大變化
- 個人財產擁有人或同一債務人的其他金融工具的信貸風險顯著增加
- 債務人的預期表現和行為發生重大變化，包括貴集團債務人付款狀況的變化以及債務人經營業績的變化。

金融資產的違約是指對手方未能在到期後365天內支付合同款項。

貴集團將其他應收款項（不包括遞延[編纂]費用、預付稅項及附加費以及可收回的增值稅）分為四類，此乃反映其信貸風險以及確定各類別虧損撥備的方法。該等內部信用風險評級與外部信用評級一致。

支持 貴集團預期信貸虧損模型的假設摘要如下：

類別	類別的組別界定	確認預期信貸虧損撥備的基準
正常	客戶違約風險較低，並且具有滿足合同現金流量的實力	預計12個月的虧損。倘資產的預期年期少於12個月，則預期虧損按其預期年期計量。
關注	應收款項涉及的信貸風險顯著增加；同時倘利息及／或本金還款逾期超過30天則預測信貸風險大幅增加	整個年期內的預期虧損
不良	利息及／或本金還款逾期超過365天	整個年期內的預期虧損
撤銷	利息及／或本金還款逾期超過3年，並且合理預期無法收回	撤銷資產

貴公司通過及時適當地就預期虧損計提撥備來說明其信貸風險。在計算預期信貸虧損比率時，貴集團考慮各類應收款項的過往虧損比率，並根據前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

貴集團在竭盡全力進行實際收回且最終認為無合理預計收回的可能時撤銷全部或部分該等應收款項。合理預期無法收回的指標包括停止執行活動。於往績記錄期間，貴集團就該等應收款項的撤銷並不重大。

對於可自政府收回的與拆遷和安置活動有關的成本以及建設合同項目應收款項，因為該等款項是日常業務過程中政府部門所欠付的款項，而該等政府部門具有強大的實力可在短期內履行其合同現金流量責任，以及該等應收款項的過往虧損比率為零，貴集團認為與該等應收款項有關的信貸風險並不重大，而於往績記錄期間確認該等應收款項的減值撥備並不重大。

對於應收關聯方款項，已付物業開發按金、臨時資金應收款項及其他應收款項，該等應收款項的過往虧損比率亦較低。

因此，於往績記錄期間，就該等應收款項確認的減值撥備並不重大。

(c) 流動資金風險

貴集團管理層旨在透過內部銷售所得款項及充足的承諾信貸融資額維持足夠現金以滿足其物業項目的營運需求和承諾。

下表乃根據於結算日至合同到期日的剩餘期間，按相關到期組別分析貴集團金融負債。表內披露的金額為合同未貼現現金流量。

	1年內	1至2年	2至5年	5年以上	總計
	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
於2015年12月31日					
銀行借款及委託貸款，不包括遞延費用	480,380	313,520	-	-	793,900
銀行借款及委託貸款的利息付款	53,341	12,728	-	-	66,069
貿易及其他應付款項	920,367	-	-	-	920,367
其他長期借款，不包括遞延費用	70,140	425,764	697,084	32,964	1,225,952
其他長期借款的利息付款	60,252	60,252	60,252	7,485	188,241
其他流動借款	94,590	-	-	-	94,590
其他流動借款的利息付款	38,551	-	-	-	38,551
	<u>1,717,621</u>	<u>812,264</u>	<u>757,336</u>	<u>40,449</u>	<u>3,327,670</u>

附錄一

會計師報告

	1年內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年12月31日					
銀行借款及委託貸款，不包括遞延費用	535,520	100,000	120,000	–	755,520
銀行借款及委託貸款的利息付款	44,712	12,026	5,283	–	62,021
貿易及其他應付款項	648,899	–	–	–	648,899
其他長期借款，不包括遞延費用	425,764	364,788	434,924	242,836	1,468,312
其他長期借款的利息付款	52,348	52,348	52,348	28,136	185,180
其他流動借款	94,506	–	–	–	94,506
其他流動借款的利息付款	47,508	–	–	–	47,508
	<u>1,849,257</u>	<u>529,162</u>	<u>612,555</u>	<u>270,972</u>	<u>3,261,946</u>
於2017年12月31日					
銀行借款及委託貸款，不包括遞延費用	402,000	139,000	29,000	–	570,000
銀行借款及委託貸款的利息付款	21,979	6,970	504	–	29,453
貿易及其他應付款項	780,035	–	–	–	780,035
其他長期借款，不包括遞延費用	243,916	212,668	539,092	232,000	1,227,676
其他長期借款的利息付款	57,260	52,130	93,517	38,063	240,970
其他流動借款	66,902	–	–	–	66,902
其他流動借款的利息付款	24,793	–	–	–	24,793
	<u>1,596,885</u>	<u>410,768</u>	<u>662,113</u>	<u>270,063</u>	<u>2,939,829</u>
於2018年4月30日					
銀行借款及委託貸款，不包括遞延費用	306,000	89,000	–	–	395,000
銀行借款及委託貸款的利息付款	9,147	4,769	–	–	13,916
貿易及其他應付款項	492,339	–	–	–	492,339
其他長期借款，不包括遞延費用	271,116	218,168	510,092	171,500	1,170,876
其他長期借款的利息付款	54,514	49,615	88,842	35,276	228,247
其他流動借款	66,840	–	–	–	66,840
其他流動借款的利息付款	22,993	–	–	–	22,993
	<u>1,222,949</u>	<u>361,552</u>	<u>598,934</u>	<u>206,776</u>	<u>2,390,211</u>

附註：銀行借款及委託貸款、長期借款及其他流動借款的利息乃根據於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日分別持有的借款計算。浮動利息乃使用於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日的現行利率估算。

4.2 資本風險管理

貴集團資本管理的目標是確保 貴集團能持續經營，以為股東帶來回報，並維持最優資本架構以減少資金成本。

為維持或調整資本架構， 貴集團可調整支付予股東的股息金額、發行新股份或出售資產以減少債務。

貴集團以槓桿比率為基準監察其資本。該比率按債務淨額除以資本總額計算，而債務淨額按借款總額（包括來自關聯方及第三方的計息借款）扣減現金及現金等價物計算，資本總額則按合併財務狀況表列賬的權益總額加上債務淨額計算。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日的槓桿比率如下：

	於12月31日		於2018年	
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借款及委託貸款 (附註19)	792,150	755,520	570,000	395,000
其他長期借款 (附註20)	1,217,269	1,465,864	1,224,570	1,170,873
其他流動借款 (附註21)	94,590	94,506	66,902	66,840
	<u>2,104,009</u>	<u>2,315,890</u>	<u>1,861,472</u>	<u>1,632,713</u>
減：現金及現金等價物 (附註15)	(46,427)	(96,114)	(165,034)	(137,891)
	<u>2,057,582</u>	<u>2,219,776</u>	<u>1,696,438</u>	<u>1,494,822</u>
債務淨額	2,057,582	2,219,776	1,696,438	1,494,822
權益總額	310,794	303,657	457,822	479,606
	<u>2,368,376</u>	<u>2,523,433</u>	<u>2,154,260</u>	<u>1,974,428</u>
資本總額	<u>2,368,376</u>	<u>2,523,433</u>	<u>2,154,260</u>	<u>1,974,428</u>
槓桿比率	<u>86.88%</u>	<u>87.97%</u>	<u>78.75%</u>	<u>75.71%</u>

4.3 公平值估計

下表按公平值計量的估值技術所用輸入數據的層級分析 貴集團按公平值入賬的金融工具。有關輸入數據乃按下文所述而分類歸入公平值架構內的三個層級：

- 同類資產或負債於活躍市場上的報價（未經調整）（第1層）。
- 計入第1層內報價以外的資產或負債的可觀察輸入數據，不論直接（即價格）或間接（即衍生自價格）（第2層）。
- 非基於可觀察市場數據的資產或負債輸入數據（即不可觀察輸入數據）（第3層）。

按公平值計值的投資物業的披露請參閱附註8。

按公平值透過其他全面收入入賬的金融資產的披露請參閱附註10。

附錄一

會計師報告

	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
按公平值透過損益入賬的金融資產				
於2015年12月31日	<u>665</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>665</u>
於2016年12月31日	<u>395</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>395</u>
於2017年12月31日	<u>222</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>222</u>
於2018年4月30日	<u>297</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>297</u>
投資物業				
於2015年12月31日	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>28,500</u>	<u>28,500</u>
於2016年12月31日	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>31,300</u>	<u>31,300</u>
於2017年12月31日	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>73,840</u>	<u>73,840</u>
於2018年4月30日	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>73,840</u>	<u>73,840</u>
按公平值透過其他全面收入入賬的金融資產				
於2015年12月31日	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>

於往績記錄期間，第1層與第2層之間並無轉撥。

在活躍市場買賣的金融工具的公平值乃根據報告日期的市場報價計算。倘該報價可容易或定期取自交易所、經銷商、經紀、行業集團、股價服務或監管機構，而該等報價反映實際及定期按公平原則進行的市場交易，該市場則視為活躍。

並非於活躍市場買賣的金融工具（例如場外衍生工具）的公平值乃使用估值技術釐定。估值技術儘量利用可觀察市場數據（如有），儘量少依賴主體的特定估計。如計算一金融工具的公平值所需的所有重大輸入為可觀察數據，則該金融工具列入第2層。

如一項或多項重大輸入並非根據可觀察市場數據，則該金融工具列入第3層。

由於 貴集團持有的按公平值透過損益入賬的金融資產為在活躍市場買賣的證券資產，其公平值乃根據於報告日期的市場報價計算。因此，其計入第1層。

貴集團持有的按公平值透過其他全面收入入賬的金融資產並非在活躍市場買賣或通過最大程度使用可觀察市場數據的估值技術釐定公平值。因此，其計入第3層。

5 重要會計估計及判斷

估計及判斷會被持續評估，並以過往經驗及其他因素作為基礎，包括在目前情況下相信對未來事件的合理預期。

管理層對未來作出估計及假設。所得的會計估計理論上難以與相關的實際結果相同。會導致下個財政年度內資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險的估計及假設現討論如下。

5.1 收入確認

當貴集團的履約並無創造一項對貴集團具有替代用途的資產，並且貴集團具有就迄今為止已完成的履約部分獲得客戶付款的可執行權利，則隨時間確認物業銷售收入；否則當買方取得竣工物業的控制權時於某個時間點確認收入。由於與客戶存在合同限制，貴集團不得更改或替換物業單位或將物業單位重新定向為另一用途，因此物業單位對貴集團並無替代用途。然而，是否存在可強制執行的支付權取決於銷售合同的條款以及適用於合同的適用法律的詮釋。相關決定需要作出重大判斷。管理層使用判斷將銷售合同分類為有權付款合同及無權付款合同。

貴集團通過參考於報告日期完全履行履約責任的進度，隨時間確認物業開發收入。該進度乃根據貴集團為履行履約責任而作出的努力或投入，通過參考截至報告期末所產生的合同成本佔於合同中各物業單位總估計成本的百分比進行計量。貴集團根據物業類型、總建築面積及可售面積計算成本分配。於釐定在報告日期完全履行履約責任所取得估計總成本的完整性及進度的準確性時，需要作出重大判斷及估計。貴集團擁有標準的月度成本預算及估計完成流程，管理層檢討履約責任的發展進度及執行情況。作為該過程的一部分，管理層審閱（包括但不限於）完成履行履約責任時間表產生成本的資料。未來期間成本估計的變動可能會對貴集團所確認的收入產生影響。在作出上述估計時，貴集團依賴過往經驗及承包商以及（如適用）監理方的工作。

5.2 物業開發活動直接應佔的開發成本

貴集團於確認各自銷售成本後估計物業建築成本。有關估計由管理層制定的詳細預算信息證實，並將隨建設進度進行定期評估。若該等估計與其實際最終成本有差異，則有關差異將影響已確認銷售成本的準確性。

5.3 持作出售或開發中待售物業減值撥備

管理層根據持作出售或開發中待售物業的估計可變現淨值就其計提減值撥備。鑑於中國物業市場的波動，實際可變現淨值可能高於或低於報告期末的估計。撥備的任何增加或減少將對貴集團未來數年的經營表現產生影響。

5.4 中國土地增值稅

貴集團須繳納中國土地增值稅。然而，中國各個城市的不同徵稅區的稅項徵收及支付有所差異，於釐定土地增值稅金額時須作出重大判斷。管理層按其對貴集團項目所在城市地方稅務機構的稅務規則及最新常規的詮釋的理解作出最佳估計，貴集團據此確認該等土地增值稅。最終稅款可能有別於最初錄得的金額，而有關差額將影響與地方稅務機構確定該等稅項期間的即期所得稅及遞延所得稅撥備。

5.5 當期及遞延所得稅

貴集團須繳納中國企業所得稅。在釐定企業所得稅的撥備時須作出重大判斷。在日常業務過程中，多項交易及計算方式均會導致未能確定最終所定稅項。倘該等事項的最終稅款與最初錄得的款額有所差異，有關差額將會影響釐定稅項期間的即期所得稅及遞延稅項撥備。

與若干臨時差額及稅項虧損有關的遞延稅項資產，可在管理層認為日後將有應課稅利潤可供抵銷臨時差額或稅項虧損的情況下確認。其實際利用結果可能不同。

5.6 投資物業的公平值

公平值的最佳憑證為類似租約及其他合同於當時活躍市場上的價格。在缺乏該等資料的情況下，管理層在合理公平值估計的範圍內釐定金額。在作出估計時，管理層考慮不同來源的資料，包括：

1. 性質、狀況或地點不同（或受不同租約或其他合同規限）的物業當時於活躍市場上的價格（須就各項差異作出調整）；
2. 較不活躍市場所提供類似物業的近期價格（該價格會作出調整，以反映自按該等價格進行交易的日期起經濟狀況的任何轉變）；及
3. 根據對未來現金流量進行的可靠估計而預測的貼現現金流量，而該等預測乃基於任何現有租約與其他合同的條款及（如在可能情況下）外在憑證（如地點及狀況相同的類似物業當時市值租金），並採用足以反映當時市場對無法肯定的有關現金流量金額及時間進行評估的貼現率計算。

貴集團根據獨立專業合資格估值師基於收入法及參考活躍市場的可比較價格而釐定的估值評估其投資物業的公平值。

於報告期末，估值師於釐定公平值時使用的主要假設如下：

	2015年	於12月31日 2016年	2017年	於2018年 4月30日
年期回報率	4%-7.25%	4%-7.25%	4%-7.25%	4%-7.25%
復歸回報率	4%-7.75%	4%-7.75%	4%-7.75%	4%-7.75%

6 分部資料

執行董事已被確認為主要經營決策者。管理層已根據執行董事所審核用於分配資源及評估表現的報告釐定經營分部。

貴集團主要在中國從事物業開發。主要經營決策者按一個分部審閱業務的經營業績，以就資源如何分配作出決策。向執行董事呈報以用作資源分配及表現評估的指標為收入及除所得稅後利潤。

貴集團的主要營運實體位於中國。於往績記錄期間，貴集團的全部收入均源自中國。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，貴集團的全部非流動資產均位於中國。

於往績記錄期間，來自單一外部客戶的收入並無佔貴集團收入的10%或以上。

附錄一

會計師報告

7 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年1月1日						
成本	5,125	22,245	4,085	1,298	-	32,753
累計折舊	(3,195)	(17,211)	(2,897)	(763)	-	(24,066)
賬面淨值	<u>1,930</u>	<u>5,034</u>	<u>1,188</u>	<u>535</u>	<u>-</u>	<u>8,687</u>
截至2015年12月31日止年度						
年初賬面淨值	1,930	5,034	1,188	535	-	8,687
添置	-	2,003	579	993	-	3,575
出售	-	-	(8)	-	-	(8)
轉撥至投資物業 (a)	(1,031)	-	-	-	-	(1,031)
折舊費用 (附註28)	(86)	(3,345)	(626)	(279)	-	(4,336)
年末賬面淨值	<u>813</u>	<u>3,692</u>	<u>1,133</u>	<u>1,249</u>	<u>-</u>	<u>6,887</u>
於2015年12月31日						
成本	4,094	24,248	4,505	2,290	-	35,137
累計折舊	(3,281)	(20,556)	(3,372)	(1,041)	-	(28,250)
賬面淨值	<u>813</u>	<u>3,692</u>	<u>1,133</u>	<u>1,249</u>	<u>-</u>	<u>6,887</u>
截至2016年12月31日止年度						
年初賬面淨值	813	3,692	1,133	1,249	-	6,887
添置	-	4,199	1,406	211	-	5,816
出售	-	-	(13)	(5)	-	(18)
出售附屬公司 (附註39(ii))	-	(178)	(15)	-	-	(193)
折舊費用 (附註28)	(51)	(1,182)	(721)	(466)	-	(2,420)
年末賬面淨值	<u>762</u>	<u>6,531</u>	<u>1,790</u>	<u>989</u>	<u>-</u>	<u>10,072</u>
於2016年12月31日						
成本	4,094	28,023	5,267	2,493	-	39,877
累計折舊	(3,332)	(21,492)	(3,477)	(1,504)	-	(29,805)
賬面淨值	<u>762</u>	<u>6,531</u>	<u>1,790</u>	<u>989</u>	<u>-</u>	<u>10,072</u>
截至2017年12月31日止年度						
年初賬面淨值	762	6,531	1,790	989	-	10,072
添置	-	403	860	223	8,600	10,086
轉撥自持作出售或開發中待售物業(b)	17,850	-	-	-	-	17,850
出售	-	-	(26)	(1)	-	(27)
折舊費用 (附註28)	(245)	(1,566)	(811)	(412)	-	(3,034)
年末賬面淨值	<u>18,367</u>	<u>5,368</u>	<u>1,813</u>	<u>799</u>	<u>8,600</u>	<u>34,947</u>

附錄一

會計師報告

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年12月31日						
成本	21,945	28,426	6,100	2,715	8,600	67,786
累計折舊	(3,578)	(23,058)	(4,287)	(1,916)	-	(32,839)
賬面淨值	<u>18,367</u>	<u>5,368</u>	<u>1,813</u>	<u>799</u>	<u>8,600</u>	<u>34,947</u>
截至2018年4月30日止四個月						
期初賬面淨值	18,367	5,368	1,813	799	8,600	34,947
添置	-	13	165	169	1,585	1,932
折舊開支 (附註28)	(298)	(489)	(278)	(91)	-	(1,156)
期末賬面淨值	<u>18,069</u>	<u>4,892</u>	<u>1,700</u>	<u>877</u>	<u>10,185</u>	<u>35,723</u>
於2018年4月30日						
成本	21,945	28,439	6,261	2,884	10,185	69,714
累計折舊	(3,876)	(23,547)	(4,561)	(2,007)	-	(33,991)
賬面淨值	<u>18,069</u>	<u>4,892</u>	<u>1,700</u>	<u>877</u>	<u>10,185</u>	<u>35,723</u>
(未經審核)						
截至2017年4月30日止四個月						
期初賬面淨值	762	6,531	1,790	989	-	10,072
添置	-	73	230	223	-	526
折舊開支 (附註28)	(13)	(528)	(348)	(103)	-	(992)
期末賬面淨值	<u>749</u>	<u>6,076</u>	<u>1,672</u>	<u>1,109</u>	<u>-</u>	<u>9,606</u>
於2017年4月30日						
成本	4,094	28,097	5,493	2,715	-	40,399
累計折舊	(3,345)	(22,021)	(3,821)	(1,606)	-	(30,793)
賬面淨值	<u>749</u>	<u>6,076</u>	<u>1,672</u>	<u>1,109</u>	<u>-</u>	<u>9,606</u>

附註：

- (a) 於2015年1月1日，一項物業由物業、廠房及設備轉撥至投資物業。於轉撥日期，該物業的賬面淨值約為人民幣1,031,000元及公平值為人民幣6,400,000元。差額約人民幣4,027,000元（經扣除遞延所得稅負債約人民幣1,342,000元）由 貴集團於截至2015年12月31日止年度確認為其他儲備。
- (b) 於2017年9月30日，一項物業由持作出售或開發中待售物業轉撥至物業、廠房及設備。於轉撥日期，該物業的賬面淨值約為人民幣17,850,000元。

於往績記錄期間， 貴集團的折舊費用已計入行政開支。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，賬面值分別約為人民幣158,000元、人民幣157,000元、人民幣156,000元及人民幣156,000元的樓宇已作為抵押品予以抵押以取得 貴集團的借款（附註19）。

附錄一

會計師報告

8 投資物業

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
年初結餘	20,300	28,500	31,300	31,300	73,840
轉撥自物業、廠房及 設備(附註7)	6,400	-	-	-	-
轉撥自持作出售或開發中 待售物業(a)	-	-	42,000	-	-
公平值調整的收益淨額	1,800	2,800	540	-	-
年末結餘	<u>28,500</u>	<u>31,300</u>	<u>73,840</u>	<u>31,300</u>	<u>73,840</u>

附註：

- (a) 於2017年9月30日，一項物業由持作出售或開發中待售物業轉撥至投資物業。於轉撥日期，該物業的賬面淨值約為人民幣41,006,000元及公平值為人民幣42,000,000元。差額約人民幣994,000元由 貴集團於截至2017年12月31日止年度確認為投資物業的公平值收益。

就投資物業於損益確認的金額

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
公平值調整的收益淨額 由持作出售或開發中待售 物業轉撥至投資物業產生 的公平值收益	1,800	2,800	540	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>994</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
投資物業的公平值收益總額	1,800	2,800	1,534	-	-
租金收入	<u>1,721</u>	<u>1,161</u>	<u>1,736</u>	<u>606</u>	<u>589</u>
	<u>3,521</u>	<u>3,961</u>	<u>3,270</u>	<u>606</u>	<u>589</u>

公平值層級

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日採用重大不可觀察輸入數據(第3層)對位於中國的投資物業進行的公平值計量分別為人民幣28,500,000元、人民幣31,300,000元、人民幣73,840,000元及人民幣73,840,000元。

貴集團政策為於導致轉撥的事件或情況變動日期確認公平值層級轉入及轉出。

於往績記錄期間，第1、2及3層之間並無進行轉撥。

貴集團的估值程序

貴集團的投資物業於2015年、2016年及2017年12月31日以及2017年及2018年4月30日由獨立專業合資格估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)進行估值，該估值師持有獲認可的相關專業資質。所有投資物業乃就其目前最有效及最佳方式使用。

於各財政期末，財務部門：

- 核實獨立估值報告內所有主要輸入數據；
- 評估物業估值相較往年估值報告的變動；及
- 與獨立估值師展開討論。

估值技術

貴集團於截至2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年4月30日止四個月擁有三處投資物業，於截至2017年12月31日止年度及截至2018年4月30日止四個月擁有四處投資物業，全部位於中國河南省。

投資物業的估值乃採用收入法(年期及復歸法)根據將現有租約所得租金收入淨額資本化及考慮租約期滿後物業的復歸收入潛力釐定。

於往績記錄期間，估值技術並無變動。

有關於2015年、2016年及2017年12月31日以及2017年及2018年4月30日使用重大不可觀察輸入數據(第3層)公平值計量的資料：

說明	於下列日期 的公平值	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍	不可觀察輸入數據 與公平值的關係
物業一	2015年12月31日： 人民幣3,000,000元	收入法 (年期及復歸法)	年期回報率	年期回報率7.25%，經計及 可比較物業產生的回報率及 就反映已取得及將收取年期 收入的確定性作出調整。	年期回報率越高， 則公平值越低
	2016年12月31日： 人民幣3,200,000元				
	2017年12月31日： 人民幣3,240,000元				
2017年4月30日 (未經審核)： 人民幣3,200,000元		復歸回報率	復歸回報率7.75%，經計及 可比較物業的年度單位市場 租金收入及單位市值。	復歸回報率越高， 則公平值越低	
2018年4月30日： 人民幣3,240,000元		個別單位的 市場單位租金	市場單位租金每月每平方米 人民幣7元，使用直接市場 比較及經計及位置及其他個 別因素，例如臨街、物業規 模及設施。	市場單位租金越高， 則公平值越高	

附錄一

會計師報告

說明	於下列日期 的公平值	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍	不可觀察輸入數據 與公平值的關係
物業二	2015年12月31日： 人民幣18,700,000元	收入法 (年期及復歸法)	年期回報率	年期回報率6.5%，經計及可 比較物業產生的回報率及就 反映已取得及將收取年期收 入的確定性作出調整。	年期回報率越高， 則公平值越低
	2016年12月31日： 人民幣20,200,000元		復歸回報率	復歸回報率7%，經計及可 比較物業的年度單位市場租 金收入及單位市值。	復歸回報率越高， 則公平值越低
	2017年12月31日： 人民幣20,500,000元 2017年4月30日 (未經審核)： 人民幣20,200,000元 2018年4月30日： 人民幣20,500,000元		個別單位的 市場單位租金	市場單位租金每月每平方米 人民幣28至38元，使用直接 市場比較及經計及位置及 其他個別因素，例如臨街、物 業規模及設施。	市場單位租金越高， 則公平值越高
物業三	2015年12月31日： 人民幣6,800,000元	收入法 (年期及復歸法)	年期回報率	年期回報率4%，經計及可 比較物業產生的回報率及就 反映已取得及將收取年期收 入的確定性作出調整。	年期回報率越高， 則公平值越低
	2016年12月31日： 人民幣7,900,000元		復歸回報率	復歸回報率4%，經計及可 比較物業的年度單位市場租 金收入及單位市值。	復歸回報率越高， 則公平值越低
	2017年12月31日： 人民幣8,100,000元 2017年4月30日 (未經審核)： 人民幣7,900,000元 2018年4月30日： 人民幣8,100,000元		個別單位的 市場單位租金	市場單位租金每月每平方米 人民幣61元，使用直接市場 比較及經計及位置及其他個 別因素，例如臨街、物業規 模及設施。	市場單位租金越高， 則公平值越高
物業四	2017年12月31日： 人民幣42,000,000元	收入法 (年期及復歸法)	年期回報率	年期回報率4.75%，經計及 可比較物業產生的回報率及 就反映已取得及將收取年期 收入的確定性作出調整。	年期回報率越高， 則公平值越低
	2018年4月30日： 人民幣42,000,000元		復歸回報率	復歸回報率5.25%，經計及 可比較物業的年度單位市場 租金收入及單位市值。	復歸回報率越高， 則公平值越低
			個別單位的 市場單位租金	市場單位租金每月每平方米 人民幣16元，使用直接市場 比較及經計及位置及其他個 別因素，例如臨街、物業規 模及設施。	市場單位租金越 高，則公平值越高

附錄一

會計師報告

倘復歸回報率按合資格估值師採用的參數計算增加或減少10%，於2015年、2016年及2017年12月31日以及2017年及2018年4月30日的投資物業公平值如下所示：

	於12月31日			於4月30日	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
投資物業增加／(減少)					
－復歸回報率增加10%	(2,200)	(2,400)	(3,370)	(2,400)	(3,370)
－復歸回報率減少10%	2,400	2,700	4,790	2,700	4,790
	<u>2,400</u>	<u>2,700</u>	<u>4,790</u>	<u>2,700</u>	<u>4,790</u>

倘年期回報率按合資格估值師採用的參數計算增加或減少10%，於2015年、2016年及2017年12月31日以及2017年及2018年4月30日的投資物業公平值並無重大變動。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2017年及2018年4月30日，貴集團並無有關未來維修及維護的未撥備合同責任。有關單位投資物業的經營開支對貴集團而言並不重大。

貴集團通過採用符合預計收回該等投資物業方式的稅率及稅基計量有關該等投資物業的臨時差額的遞延稅項（附註24）。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，賬面值總額分別為人民幣21,700,000元、人民幣23,400,000元、人民幣23,740,000元及人民幣23,740,000元的投資物業已作為抵押品被抵押以取得貴集團的借款（附註19）。

9 土地使用權

	人民幣千元
於2015年1月1日	
成本	35,000
累計攤銷	—
賬面淨值	<u>35,000</u>
截至2015年12月31日止年度	
年初賬面淨值	35,000
出售（附註27(a)）	<u>(35,000)</u>
年末賬面淨值	<u>—</u>
於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日	
成本	—
累計攤銷	—
賬面淨值	<u>—</u>

10 按公平值透過其他全面收入入賬的金融資產

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年／期初	5,800	1,000	–	–	–
公平值變動	100	300	–	–	–
出售	(4,900)	(1,300)	–	–	–
年／期末	<u>1,000</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

按公平值透過其他全面收入入賬的金融資產指 貴集團於中國成立的兩家私人實體的投資，該兩家私人實體分別於2015年及2016年出售。

公平值層級

於2015年12月31日採用重大不可觀察輸入數據（第3層）計量的公平值數額人民幣1,000,000元涉及在中國成立的非上市實體，其已於2016年出售。

貴集團的政策為於導致轉撥的事項或情況改變當日，確認公平值層級之間的撥入或撥出。

用於評估第3層金融工具的具體估值法包括貼現現金流量分析等方法。於往績記錄期間，估值法並無發生任何變動。

使用現金流量貼現法時，估計未來現金流量乃基於管理層的最佳估計得出，及貼現率為報告日期類似工具的市場相關利率。

於往績記錄期間，第1層、第2層及第3層之間並無發生任何轉撥。

於2015年12月31日使用重大不可觀察輸入數據（第3層）的公平值計量資料：

描述	於2015年12月31日 的公平值	估值法	不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入 數據與公平值 的關係
非上市實體	人民幣1,000,000元	貼現現金流量分析	貼現率 – 10%	貼現率越高， 公平值越低

倘貼現率增加或減少10%，於2015年12月31日的非上市權益投資的公平值將如下：

	於2015年12月31日 人民幣千元
按公平值透過其他全面收入入賬的的金融資產增加／(減少)	
– 貼現率增加10%	(91)
– 貼現率減少10%	111
	<u>111</u>

於2015年12月31日，非上市權益投資金融資產乃以人民幣計值。

11 租賃土地預付款項

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，貴集團就貴集團計劃於其上開發物業的若干租賃土地的拆遷及安置安排產生的成本分別合共約為人民幣182,924,000元、人民幣290,140,000元、人民幣237,295,000元及人民幣211,447,000元。該等成本將於收到土地使用權的所有權證後轉撥至開發中待售物業。

於2015年12月31日，賬面淨值約為人民幣12,174,000元的租賃土地預付款項已作為抵押品被抵押以取得貴集團的借款（附註19）及第三方借款（附註37(b)）。

12 持作出售或開發中待售物業

持作出售或開發中待售物業結餘如下：

	於12月31日		於2018年	
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
開發中待售物業	2,688,551	2,340,461	2,720,521	2,859,278
持作出售物業	383,944	784,193	961,157	965,531
	<u>3,072,495</u>	<u>3,124,654</u>	<u>3,681,678</u>	<u>3,824,809</u>
減：減值虧損撥備	(49,995)	(46,800)	(5,686)	(5,337)
	<u>3,022,500</u>	<u>3,077,854</u>	<u>3,675,992</u>	<u>3,819,472</u>

持作出售或開發中待售物業包括：

	於12月31日		於2018年	
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於扣除相關政府補助後的土地使用權及拆遷和安置費用	1,522,135	1,398,521	1,620,018	1,678,711
建築成本及資本化開支	1,335,285	1,491,784	1,818,669	1,886,011
資本化利息(a)	215,075	234,349	242,991	260,087
	<u>3,072,495</u>	<u>3,124,654</u>	<u>3,681,678</u>	<u>3,824,809</u>
減：減值虧損撥備	(49,995)	(46,800)	(5,686)	(5,337)
	<u>3,022,500</u>	<u>3,077,854</u>	<u>3,675,992</u>	<u>3,819,472</u>

附註：

- (a) 於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月，資本化借款年利率分別為6.63%、6.02%、6.55%及5.89%。

附錄一

會計師報告

持作出售或開發中待售物業變動如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
年／期初	2,816,033	3,072,495	3,124,654	3,124,654	3,681,678
添置	993,544	671,379	1,762,067	275,096	323,746
在損益中確認的物業成本	(737,082)	(619,220)	(1,146,187)	(151,894)	(180,615)
轉撥至投資物業 (附註8)	-	-	(41,006)	-	-
轉撥至物業、廠房及 設備 (附註7)	-	-	(17,850)	-	-
年／期末	<u>3,072,495</u>	<u>3,124,654</u>	<u>3,681,678</u>	<u>3,247,856</u>	<u>3,824,809</u>

該等持作出售或開發中待售物業減值撥備變動如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
年／期初	51,887	49,995	46,800	46,800	5,686
出售后變現的撥備	(1,892)	(3,195)	(41,114)	(4,645)	(349)
年／期末	<u>49,995</u>	<u>46,800</u>	<u>5,686</u>	<u>42,155</u>	<u>5,337</u>

	於12月31日			於2018年	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	4月30日 人民幣千元
預期將收回金額：					
12個月以內		394,262	474,766	893,438	572,921
超過12個月		<u>2,678,233</u>	<u>2,649,888</u>	<u>2,788,240</u>	<u>3,251,888</u>
		<u>3,072,495</u>	<u>3,124,654</u>	<u>3,681,678</u>	<u>3,824,809</u>

持作出售或開發中待售物業均位於中國。

附錄一

會計師報告

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，貴集團若干持作出售或開發中待售物業已作為抵押品被抵押以取得貴集團的借款（附註19）及關聯方借款（附註40(b)(1)(x)）。

	於12月31日		於2018年	
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已抵押賬面值：				
持作出售或開發中待售物業	<u>761,605</u>	<u>1,137,449</u>	<u>761,517</u>	<u>566,226</u>

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，賬面值分別約人民幣70,696,000元、人民幣158,282,000元、人民幣2,358,000元及人民幣1,765,000元的持作出售或開發中待售物業將由客戶佔用，並無確認銷售額，因為並無簽署正式的銷售合同及向政府備案。於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，收取該等客戶的預付款項金額及按金分別約為人民幣82,648,000元、人民幣167,178,000元、人民幣3,384,000元及人民幣1,904,000元。

13 貿易及其他應收款項和預付款項

貴集團

	於12月31日		於2018年	
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	<u>257</u>	<u>564</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
建築成本預付款項(a)	<u>24,987</u>	<u>1,928</u>	<u>31,220</u>	<u>5,995</u>
可自政府收回的與拆遷和安置活動 有關的成本(b)	220,104	396,172	231,476	231,476
臨時資金應收款項(c)	189,183	33,205	29	25
已付物業開發按金	147,476	31,011	7,599	8,458
建設合同項目應收款項(d)	138,440	89,440	55,440	55,440
應收關聯方款項 (附註40(c)(i))	91,624	11,942	6,948	6,871
應收非控股權益款項(e)	78,000	11,869	4,764	4,764
預付稅項及附加費(f)	63,544	36,886	11,900	9,654
招標按金(g)	6,408	9,881	7,459	8,001
遞延[編纂]費用	405	1,773	4,267	5,448
出售附屬公司應收款項 (附註39(ii))	-	4,500	-	-
可收回增值稅	-	554	6,911	8,229
其他	<u>4,739</u>	<u>7,871</u>	<u>1,630</u>	<u>2,580</u>
	<u>939,923</u>	<u>635,104</u>	<u>338,423</u>	<u>340,946</u>
貿易及其他應收款項和預付款項總額	965,167	637,596	369,643	346,941
減：減值撥備	<u>(1,803)</u>	<u>(1,196)</u>	<u>(693)</u>	<u>(647)</u>
	<u>963,364</u>	<u>636,400</u>	<u>368,950</u>	<u>346,294</u>

附註：

- (a) 建築成本預付款項指預付建築成本，該等款項將轉撥至開發中待售物業。
- (b) 該結餘指代表政府支付的拆遷和安置費用以及可自政府收回的款項。
- (c) 臨時資金應收款項為應收第三方的不計息應收款項。
- (d) 建設合同項目應收款項指就產生的建築成本及項目管理費用可自客戶收回的尚未收回結餘。貴集團代表若干客戶管理建設項目並賺取預先釐定的所提供服務的服務費。
- (e) 應收非控股權益款項為免息、無抵押、非交易性質及須按要求償還。截至2016年12月31日止年度，股息人民幣66,131,000元已根據日期為2016年12月31日的董事會決議案宣派予非控股權益，有關金額已與該結餘對銷。
- (f) 預付稅項及附加費乃於貴集團向客戶收取墊款時徵收，而預付稅項於相關收入獲確認前記錄為預付款項。
- (g) 該結餘指競投土地使用權的投標按金，該等款項隨後將於中標後退回或轉撥至租賃土地預付款項。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，基於貿易日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日		於2018年	
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	257	307	-	-
1年以上	-	257	-	-
	<u>257</u>	<u>564</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，貿易應收款項及其他應收款項的虧損準備並不重大。

附錄一

會計師報告

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，其他應收款項的虧損準備撥備與該撥備的期初虧損準備對賬如下：

	其他應收款項 人民幣千元
於2015年1月1日	1,453
於損益中確認的虧損準備撥備 (附註28)	2,096
撤銷不可收回的應收款項	<u>(1,746)</u>
於2015年12月31日	<u>1,803</u>
於2016年1月1日	1,803
於損益中確認的虧損準備撥備撥回 (附註28)	(519)
撤銷不可收回的應收款項	<u>(88)</u>
於2016年12月31日	<u>1,196</u>
於2017年1月1日	1,196
於損益中確認的虧損準備撥備 (附註28)	2,061
撤銷不可收回的應收款項	<u>(2,564)</u>
於2017年12月31日	<u>693</u>
於2018年1月1日	693
於損益中確認的虧損準備撥備撥回 (附註28)	<u>(46)</u>
於2018年4月30日	<u>647</u>

於各報告日期結束時承受的最大信貸風險為上述各類應收款項的賬面值。貴集團並無持有任何抵押品。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，貿易及其他應收款項和預付款項的公平值與其賬面值相若。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，貿易及其他應收款項和預付款項的賬面值全部以人民幣計值。

貴公司

	於12月31日		於2018年
	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收李先生款項	1	1	1
應收恒潤BVI款項	-	19	19
應收恒升BVI款項	-	18	17
遞延[編纂]費用	<u>1,773</u>	<u>4,267</u>	<u>5,448</u>
	<u>1,774</u>	<u>4,305</u>	<u>5,485</u>

14 按公平值透過損益入賬的金融資產

	於12月31日		於2018年	
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
[編纂]證券－持作買賣				
股本證券－中國	665	395	222	297

按公平值透過損益入賬的金融資產指在中國[編纂]的作交易目的的股份。

15 現金及銀行結餘

貴集團

(a) 現金及現金等價物

	於12月31日		於2018年	
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款	46,227	95,843	164,742	137,182
手頭現金	200	271	292	709
現金及現金等價物	46,427	96,114	165,034	137,891

	於12月31日		於2018年	
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款及手頭現金				
－以人民幣計值	45,773	96,037	164,327	137,874
－以港元計值	22	8	707	17
－以美元計值	632	69	－	－
現金及現金等價物	46,427	96,114	165,034	137,891

貴集團銀行結餘包括按基於每日銀行存款利率的浮動利率計息的銀行存款。

附錄一

會計師報告

(b) 受限制現金

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就客戶按揭貸款作為擔保的存款(a)	19,713	52,562	52,500	71,943
就發行應付票據的存款(b)	19,000	22,000	3,000	—
	<u>38,713</u>	<u>74,562</u>	<u>55,500</u>	<u>71,943</u>

附註：

- (a) 該等銀行存款限於為 貴集團若干客戶根據若干城市的地方法規而提取的銀行貸款提供擔保。該等存款將於發出物業所有權證時予以解除。
- (b) 該等銀行存款為於銀行持有的受限制存款（作為發行應付票據的擔保）（附註23）。

貴公司

	於12月31日		於2018年
	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款	—	689	28
手頭現金	—	1	8
現金及現金等價物	<u>—</u>	<u>690</u>	<u>36</u>

	於12月31日		於2018年
	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款及手頭現金			
— 以港元計值	<u>—</u>	<u>690</u>	<u>36</u>
現金及現金等價物	<u>—</u>	<u>690</u>	<u>36</u>

附錄一

會計師報告

16 股本

普通股，已發行及繳足：

	股份數目	股本 人民幣千元
於2016年7月22日（註冊成立日期）	10,000	–
發行普通股	<u>90,000</u>	<u>1</u>
於2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日	<u>100,000</u>	<u>1</u>

17 保留盈利

	人民幣千元
於2015年1月1日	78,167
年內利潤	67,010
出售按公平值透過其他全面收入入賬的金融資產 撥入法定盈餘儲備（附註18(c)）	<u>711</u> <u>(10,627)</u>
於2015年12月31日	<u>135,261</u>
於2016年1月1日	135,261
年內利潤	74,108
出售按公平值透過其他全面收入入賬的金融資產 撥入法定盈餘儲備（附註18(c)）	<u>500</u> <u>(10,095)</u>
於2016年12月31日	<u>199,774</u>
於2017年1月1日	199,774
年內利潤	147,794
撥入法定盈餘儲備（附註18(c)）	<u>(8,761)</u>
於2017年12月31日	<u>338,807</u>
於2018年1月1日	338,807
期內利潤	<u>21,605</u>
於2018年4月30日	<u>360,412</u>
（未經審核）	
於2017年1月1日	199,774
期內利潤	<u>9,906</u>
於2017年4月30日	<u>209,680</u>

附錄一

會計師報告

18 其他儲備

	資本儲備 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	法定盈餘 儲備 人民幣千元	資產 重估儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年1月1日	22,642	4,774	50,036	-	77,452
將物業、廠房及設備轉撥至 投資物業(扣除稅項) (附註7)	-	-	-	4,027	4,027
撥入法定盈餘儲備(c)	-	-	10,627	-	10,627
按公平值透過其他 全面收入入賬的 金融資產的公平值收益	-	-	-	100	100
於出售按公平值透過其他 全面收入入賬的金融資產 後將公平值收益重新 分類至保留盈利	-	-	-	(100)	(100)
於2015年12月31日	<u>22,642</u>	<u>4,774</u>	<u>60,663</u>	<u>4,027</u>	<u>92,106</u>
於2016年1月1日	22,642	4,774	60,663	4,027	92,106
與非控股權益進行的交易 (附註38(a))	(6,468)	-	-	-	(6,468)
撥入法定盈餘儲備(c)	-	-	10,095	-	10,095
按公平值透過其他 全面收入入賬的 金融資產的公平值收益	-	-	-	300	300
於出售按公平值透過其他 全面收入入賬的金融資產 後將公平值收益重新 分類至保留盈利	-	-	-	(300)	(300)
於2016年12月31日	<u>16,174</u>	<u>4,774</u>	<u>70,758</u>	<u>4,027</u>	<u>95,733</u>

附錄一

會計師報告

	資本儲備 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	法定盈餘 儲備 人民幣千元	資產 重估儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	16,174	4,774	70,758	4,027	95,733
與非控股權益進行的 交易 (附註38(b))	50	—	—	—	50
撥入法定盈餘儲備(c)	—	—	8,761	—	8,761
於2017年12月31日	<u>16,224</u>	<u>4,774</u>	<u>79,519</u>	<u>4,027</u>	<u>104,544</u>
於2018年1月1日及 2018年4月30日	<u>16,224</u>	<u>4,774</u>	<u>79,519</u>	<u>4,027</u>	<u>104,544</u>
於2017年1月1日	16,174	4,774	70,758	4,027	95,733
與非控股權益的交易 (附註38(b))	50	—	—	—	50
2017年4月30日	<u>16,224</u>	<u>4,774</u>	<u>70,758</u>	<u>4,027</u>	<u>95,783</u>

- (a) 於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日的資本儲備指 貴集團就收購現有附屬公司非控股權益支付的總代價與該等非控股權益賬面總值經抵銷於附屬公司的投資後的差額。
- (b) 於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日的合併儲備指於往績記錄期間前 貴集團就收購附屬公司所支付的總代價與所收購附屬公司資本總額的差額。
- (c) 根據中國公司法及中國附屬公司組織章程細則，該等在中國註冊的附屬公司每年須將其法定利潤（經抵銷任何過往年度虧損後）的約10%撥入法定盈餘儲備（「法定盈餘儲備」）賬戶。當法定盈餘儲備結餘達到該等附屬公司註冊資本／股本的50%後，則可選擇是否進一步轉撥。法定盈餘儲備可用於抵銷過往年度虧損或增加實繳股本。然而，在作該等用途後，有關法定盈餘儲備須不少於註冊資本／股本的25%。

除清盤外，法定盈餘儲備不可用於分派現金股息，並受到若干相關中國法規所限制。

附錄一

會計師報告

19 銀行借款及委託貸款

	於2017年12月31日		於2018年4月30日	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	4月30日 人民幣千元
長期借款				
— 銀行，有抵押(a)	206,900	413,520	308,000	153,000
— 銀行，無抵押	130,000	—	—	—
— 來自第三方的委託貸款，無抵押	150,000	150,000	—	—
— 有關貸款融資的遞延費用	(1,750)	—	—	—
	<u>485,150</u>	<u>563,520</u>	<u>308,000</u>	<u>153,000</u>
減：長期借款的即期部分				
— 銀行，有抵押(a)	(43,380)	(193,520)	(140,000)	(64,000)
— 銀行，無抵押	(130,000)	—	—	—
— 來自第三方的委託貸款，無抵押	—	(150,000)	—	—
— 有關貸款融資的遞延費用	1,750	—	—	—
	<u>(171,630)</u>	<u>(343,520)</u>	<u>(140,000)</u>	<u>(64,000)</u>
小計	<u>313,520</u>	<u>220,000</u>	<u>168,000</u>	<u>89,000</u>
流動借款				
— 銀行，有抵押(a)	57,000	42,000	162,000	192,000
— 來自第三方的委託貸款，有抵押(a)	250,000	150,000	100,000	50,000
	<u>307,000</u>	<u>192,000</u>	<u>262,000</u>	<u>242,000</u>
加：長期借款的即期部分				
— 銀行，有抵押(a)	43,380	193,520	140,000	64,000
— 銀行，無抵押	130,000	—	—	—
— 來自第三方的委託貸款，無抵押	—	150,000	—	—
— 有關貸款融資的遞延費用	(1,750)	—	—	—
	<u>171,630</u>	<u>343,520</u>	<u>140,000</u>	<u>64,000</u>
小計	<u>478,630</u>	<u>535,520</u>	<u>402,000</u>	<u>306,000</u>

附註：

- (a) 貴集團銀行借款及來自第三方的委託貸款以 貴集團的物業、廠房及設備（附註7）、投資物業（附註8）、持作出售或開發中待售物業（附註12）及租賃土地預付款項（附註11）作為抵押或由關聯方（附註40(b)(1)(viii)）或第三方提供擔保。

附錄一

會計師報告

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，貴集團的長期銀行借款及委託貸款應於下列時間償還：

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1至2年	313,520	100,000	139,000	89,000
2至5年	—	120,000	29,000	—
	<u>313,520</u>	<u>220,000</u>	<u>168,000</u>	<u>89,000</u>

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日的加權平均實際利率如下：

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行借款及委託貸款	<u>7.95%</u>	<u>7.58%</u>	<u>8.01%</u>	<u>7.75%</u>

貴集團長期銀行借款及委託貸款的利率變動風險及合同重新定價日或到期日（以較早者為準）如下：

	6個月	6至12個月	1至5年	總計
	或以內			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入非流動負債的款項：				
於2015年12月31日	163,520	—	150,000	313,520
於2016年12月31日	—	55,000	165,000	220,000
於2017年12月31日	—	—	168,000	168,000
於2018年4月30日	—	—	89,000	89,000
	<u>163,520</u>	<u>55,000</u>	<u>307,000</u>	<u>525,520</u>
計入流動負債的款項：				
於2015年12月31日	58,380	420,250	—	478,630
於2016年12月31日	193,520	342,000	—	535,520
於2017年12月31日	346,000	56,000	—	402,000
於2018年4月30日	221,000	85,000	—	306,000
	<u>518,900</u>	<u>423,250</u>	<u>—</u>	<u>942,150</u>

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，銀行借款及委託貸款的公平值與其賬面價值相若。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，所有銀行借款及委託貸款均以人民幣計值。

附錄一

會計師報告

20 其他長期借款

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他長期借款				
— 非金融機構，有抵押 (a)	150,000	225,000	275,000	275,000
— 非金融機構，無抵押	1,075,952	1,243,312	952,676	895,876
— 有關貸款融資的遞延費用	(8,683)	(2,448)	(3,106)	(3)
	<u>1,217,269</u>	<u>1,465,864</u>	<u>1,224,570</u>	<u>1,170,873</u>
減：其他長期借款的即期部分				
— 非金融機構，有抵押 (a)	(15,000)	(80,000)	(243,916)	(271,116)
— 非金融機構，無抵押	(55,140)	(345,764)	—	—
— 有關貸款融資的遞延費用	6,235	2,448	3,106	3
	<u>(63,905)</u>	<u>(423,316)</u>	<u>(240,810)</u>	<u>(271,113)</u>
	<u><u>1,153,364</u></u>	<u><u>1,042,548</u></u>	<u><u>983,760</u></u>	<u><u>899,760</u></u>

附註：

其他長期借款主要指與多項棚戶區改造項下的項目相關的借款。非金融機構由地方政府指定，其直接從銀行獲得資金，然後用該資金為有關計劃的項目開發商提供資金。

(a) 該等其他長期借款由關聯方提供的擔保作抵押（附註40(b)(1)(viii)）。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，貴集團的其他長期借款應於下列時間償還：

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1至2年	423,316	364,788	212,668	218,168
2至5年	697,084	434,924	539,092	510,092
5年以上	32,964	242,836	232,000	171,500
	<u>1,153,364</u>	<u>1,042,548</u>	<u>983,760</u>	<u>899,760</u>

附錄一

會計師報告

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日的加權平均實際利率如下：

	2015年	於12月31日 2016年	2017年	於2018年 4月30日
其他長期借款	6.38%	4.97%	5.17%	5.17%

貴集團其他長期借款的利率變動風險及合同重新定價日或到期日（以較早日期為準）如下：

	6個月 或以內 人民幣千元	6至12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入非流動負債的款項：				
於2015年12月31日	844,836	122,552	185,976	1,153,364
於2016年12月31日	897,548	75,000	70,000	1,042,548
於2017年12月31日	756,430	–	227,330	983,760
於2018年4月30日	717,760	–	182,000	899,760
計入流動負債的款項：				
於2015年12月31日	45,140	18,765	–	63,905
於2016年12月31日	189,788	233,528	–	423,316
於2017年12月31日	146,246	94,564	–	240,810
於2018年4月30日	165,549	105,564	–	271,113

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，其他長期借款的公平值與其賬面值相若。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，所有其他長期借款均以人民幣計值。

21 其他流動借款

	2015年	於12月31日 2016年	2017年	於2018年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
第三方計息借款	40,202	34,506	6,902	6,840
關聯方計息借款 (附註40(c)(v))	54,388	–	–	–
非金融機構計息借款	–	60,000	60,000	60,000
	94,590	94,506	66,902	66,840

於往績記錄期間，其他流動借款按介乎5%至12%不等的年利率計息。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，除非金融機構計息借款外，貴集團的其他流動借款應於要求時支付。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，所有其他流動借款均以人民幣計值。

附錄一

會計師報告

22 合同負債

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合同負債	<u>869,011</u>	<u>835,683</u>	<u>1,362,350</u>	<u>1,966,312</u>

貴集團按合同所訂定的付款安排向客戶收取付款。有關付款通常於按照合同履約前收取，而該等合同主要來自物業銷售。於往績記錄期間合同負債有所變動主要是由於自貴集團合同銷售收取的所得款項有所增長所致。

下表列示於往績記錄期間就結轉合同負債而確認的收入金額。

	截至12月31日止年度			截至2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止四個月 人民幣千元
計入年初合同負債結餘的已確認收入	<u>725,132</u>	<u>456,244</u>	<u>695,253</u>	<u>89,240</u>

管理層預期，於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日分配至未達成履約責任的合同金額將於下列期間確認為物業銷售所得收入：

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預期於一年內確認	523,002	929,249	1,046,668	1,281,696
預期於一年後確認	<u>363,677</u>	<u>823,910</u>	<u>722,342</u>	<u>1,006,105</u>
	<u>886,679</u>	<u>1,753,159</u>	<u>1,769,010</u>	<u>2,287,801</u>

附錄一

會計師報告

23 貿易及其他應付款項

	於12月31日		於2018年	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	4月30日 人民幣千元
貿易應付款項	502,296	278,522	566,818	307,800
應付票據 (附註15)	19,000	22,000	3,000	–
貿易應付款項及應付票據 – 小計	521,296	300,522	569,818	307,800
臨時資金應付款項(a)	135,858	36,318	14,889	14,827
已收客戶按金	104,625	174,974	59,347	29,135
應付關聯方款項 (附註40(c)(ii))	46,999	18,955	12,486	12,309
應付利息	45,378	45,097	53,946	58,222
供應商建築按金	32,344	32,315	41,848	38,655
應付工資	14,972	16,665	15,522	7,135
關聯方建築按金 (附註40(c)(iii))	14,938	18,287	17,915	20,642
代收保養費	10,647	16,319	2,495	813
營業稅、增值稅及其他應付稅項	10,487	18,276	42,057	15,863
其他	8,282	6,112	7,291	9,936
	<u>945,826</u>	<u>683,840</u>	<u>837,614</u>	<u>515,337</u>

附註：

(a) 臨時資金應付款項指應付第三方不計息款項。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，基於發票日期的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	於12月31日		於2018年	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	4月30日 人民幣千元
1年內	451,836	225,436	537,639	243,576
1至2年	68,465	58,097	19,679	59,892
2至3年	380	16,376	9,807	810
3年以上	615	613	2,693	3,522
	<u>521,296</u>	<u>300,522</u>	<u>569,818</u>	<u>307,800</u>

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，貿易及其他應付款項的公平值與其賬面值相若。

附錄一

會計師報告

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，貿易及其他應付款項的賬面值以下列貨幣計值：

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣	933,113	670,259	823,540	501,680
美元	12,688	13,554	12,793	12,309
港元	25	27	1,281	1,348
	<u>945,826</u>	<u>683,840</u>	<u>837,614</u>	<u>515,337</u>

貴公司

	於12月31日		於2018年
	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付附屬公司款項	<u>7,092</u>	<u>18,630</u>	<u>23,797</u>

24 遞延所得稅

	於12月31日			於2018年
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產：				
— 將於逾12個月後收回	10,398	16,388	16,441	26,753
— 將於12個月內收回	<u>5,532</u>	<u>13,826</u>	<u>29,590</u>	<u>32,974</u>
	<u>15,930</u>	<u>30,214</u>	<u>46,031</u>	<u>59,727</u>
遞延稅項負債：				
— 將於逾12個月後償付	(1,237)	(1,770)	(1,327)	(560)
— 將於12個月內償付	<u>(5,270)</u>	<u>(2,672)</u>	<u>(6,655)</u>	<u>(15,220)</u>
	<u>(6,507)</u>	<u>(4,442)</u>	<u>(7,982)</u>	<u>(15,780)</u>
遞延稅項資產淨額	<u>9,423</u>	<u>25,772</u>	<u>38,049</u>	<u>43,947</u>

附錄一

會計師報告

遞延所得稅賬目的總體變動情況載列如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)
年／期初	(1,160)	9,423	25,772	25,772	38,049
計入／(扣自) 合併損益表 (附註32)	11,925	16,349	12,277	(3,320)	5,898
扣自其他全面收入 (附註7)	(1,342)	—	—	—	—
年／期末	<u>9,423</u>	<u>25,772</u>	<u>38,049</u>	<u>22,452</u>	<u>43,947</u>

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2017年及2018年4月30日，為數約人民幣14,800,000元、人民幣17,552,000元、人民幣11,323,000元、人民幣20,659,000元及人民幣10,974,000元的遞延稅項資產及遞延稅項負債分別被抵銷。

於往績記錄期間遞延稅項資產及負債的變動（並未計及在同一稅務司法權區內的結餘抵銷）如下：

遞延稅項資產

	稅項虧損 人民幣千元	持作 出售物業 減值撥備 人民幣千元	土地增值稅 人民幣千元	確認收入 及銷售 成本的 暫時性差異 人民幣千元	應計款項 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年1月1日	3,449	12,972	6,123	4,721	1,911	393	29,569
計入／(扣自) 合併損益表	<u>73</u>	<u>(473)</u>	<u>(704)</u>	<u>1,631</u>	<u>213</u>	<u>421</u>	<u>1,161</u>
於2015年12月31日	<u>3,522</u>	<u>12,499</u>	<u>5,419</u>	<u>6,352</u>	<u>2,124</u>	<u>814</u>	<u>30,730</u>
於2016年1月1日	3,522	12,499	5,419	6,352	2,124	814	30,730
(扣自)／計入合併損益表	<u>(980)</u>	<u>(799)</u>	<u>4,602</u>	<u>16,236</u>	<u>(2,000)</u>	<u>(23)</u>	<u>17,036</u>
於2016年12月31日	<u>2,542</u>	<u>11,700</u>	<u>10,021</u>	<u>22,588</u>	<u>124</u>	<u>791</u>	<u>47,766</u>
於2017年1月1日	2,542	11,700	10,021	22,588	124	791	47,766
(扣自)／計入合併損益表	<u>(2,291)</u>	<u>(10,279)</u>	<u>1,274</u>	<u>17,344</u>	<u>3,480</u>	<u>60</u>	<u>9,588</u>
於2017年12月31日	<u>251</u>	<u>1,421</u>	<u>11,295</u>	<u>39,932</u>	<u>3,604</u>	<u>851</u>	<u>57,354</u>

附錄一

會計師報告

	稅項虧損 人民幣千元	持作 出售物業 減值撥備 人民幣千元	土地增值稅 人民幣千元	確認收入 及銷售 成本的			總計 人民幣千元
				暫時性差異 人民幣千元	應計款項 人民幣千元	其他 人民幣千元	
於2018年1月1日	251	1,421	11,295	39,932	3,604	851	57,354
計入／(扣自) 合併損益表	697	(87)	151	12,007	450	129	13,347
於2018年4月30日	948	1,334	11,446	51,939	4,054	980	70,701
(未經審核)							
於2017年1月1日	2,542	11,700	10,021	22,588	124	791	47,766
計入／(扣自) 合併損益表	103	(402)	736	2,631	–	143	3,211
於2017年4月30日	2,645	11,298	10,757	25,219	124	934	50,977

遞延稅項負債

	確認收入及 銷售成本的 暫時性差異 人民幣千元		土地增值稅 人民幣千元	確認投資 物業公平值 收益的 暫時性差異 人民幣千元	總計 人民幣千元
	於2015年1月1日		27,172	–	3,557
(計入)／扣自合併損益表		(11,765)	551	450	(10,764)
扣自其他全面收入 (附註7)		–	–	1,342	1,342
於2015年12月31日		15,407	551	5,349	21,307
於2016年1月1日		15,407	551	5,349	21,307
(計入)／扣自合併損益表		(1,677)	1,664	700	687
於2016年12月31日		13,730	2,215	6,049	21,994
於2017年1月1日		13,730	2,215	6,049	21,994
(計入)／扣自合併損益表		(2,886)	(187)	384	(2,689)
於2017年12月31日		10,844	2,028	6,433	19,305

附錄一

會計師報告

	確認收入及 銷售成本的 暫時性差異 人民幣千元	土地增值稅 人民幣千元	確認投資 物業公平值 收益的 暫時性差異 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	10,844	2,028	6,433	19,305
扣自／(計入) 合併損益表	8,890	(1,441)	—	7,449
於2018年4月30日	<u>19,734</u>	<u>587</u>	<u>6,433</u>	<u>26,754</u>
(未經審核)				
於2017年1月1日	13,730	2,215	6,049	21,994
扣自／(計入) 合併損益表	6,531	—	—	6,531
於2017年4月30日	<u>20,261</u>	<u>2,215</u>	<u>6,049</u>	<u>28,525</u>

根據中國法律法規，可於五年期間結轉稅項虧損以用於抵銷其未來應課稅利潤。與未動用稅項虧損有關的遞延稅項乃於可能有足夠應課稅利潤可供動用該遞延稅項資產時確認。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日，貴集團並無就稅項虧損約人民幣47,892,000元、人民幣30,188,000元、人民幣28,420,000元及人民幣26,502,000元確認遞延所得稅資產人民幣11,973,000元、人民幣7,547,000元、人民幣7,105,000元及人民幣6,526,000元。所有該等稅項虧損將自各申報日期起五年內到期。

25 收入

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
物業銷售	1,036,086	929,070	1,547,123	224,403	281,492
— 於某一時間點確認	665,884	781,660	1,280,883	185,786	151,139
— 於一段時間內確認	370,202	147,410	266,240	38,617	130,353
租金收入	2,178	1,776	2,755	1,044	732
其他	32	13	—	—	—
	<u>1,038,296</u>	<u>930,859</u>	<u>1,549,878</u>	<u>225,447</u>	<u>282,224</u>

附錄一

會計師報告

26 其他收入

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
項目管理服務收入	5,266	245	-	-	-
按公平值透過其他全面收入入賬的 金融資產的股息收入	100	300	-	-	-
政府補助	4,137	-	-	-	-
	<u>9,503</u>	<u>545</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

27 其他收益／(虧損)－淨額

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
撥回應付款項的收益	-	1,795	2	-	-
出售附屬公司的(虧損)／收益(附註39)	(600)	163	-	-	-
捐贈	(894)	(3,047)	(625)	(2)	(22)
延後交付物業的處罰、罰款及補償	(6,333)	(2,081)	(1,270)	(49)	-
匯兌(虧損)／收益	(696)	(843)	762	86	17
按公平值透過損益入賬的金融資產的 公平值收益／(虧損)	502	(270)	(172)	(79)	74
出售物業、廠房及設備的收益／(虧損)	11	(17)	(3)	-	-
出售土地使用權的收益(a)	8,176	-	-	-	-
其他	(115)	(1,049)	(61)	297	22
	<u>51</u>	<u>(5,349)</u>	<u>(1,367)</u>	<u>253</u>	<u>91</u>

附註：

- (a) 根據 貴集團與第三方於2015年12月7日簽訂的土地轉讓協議， 貴集團向第三方出售若干土地使用權，代價約為人民幣43,176,000元。該出售已於2015年12月完成。

附錄一

會計師報告

出售土地使用權的影響概述如下：

	截至2015年 12月31日 止年度 人民幣千元
代價	43,176
已出售土地使用權的賬面淨值 (附註9)	(35,000)
其他收益	<u>8,176</u>

28 按性質劃分的費用

計入銷售成本、銷售及市場推廣開支以及行政開支的費用分析如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於損益確認的物業成本					
— 經扣除相關政府補助後的					
土地使用權及拆遷和安置費用	188,911	169,126	277,768	35,528	45,427
— 建築成本及資本化開支	427,469	331,614	686,950	95,310	103,682
— 資本化利息	114,057	110,708	134,631	15,651	30,247
稅項及附加費(a)	57,004	37,882	39,881	4,840	1,727
員工成本 (附註30)	37,435	43,309	47,835	13,356	13,231
廣告及宣傳成本	10,964	12,493	12,117	4,312	5,446
辦公室及會議費用	7,348	8,016	11,415	3,417	3,667
招待費	7,325	7,378	8,852	2,730	3,087
印花稅及其他稅項	5,785	6,492	7,771	1,932	2,051
物業、廠房及設備折舊 (附註7)	4,336	2,420	3,034	992	1,156
專業費用	3,032	2,845	3,138	887	352
應收款項減值撥備 / (回撥) (附註13)	2,096	(519)	2,061	—	(46)
[編纂]	749	4,103	7,581	2,003	4,283
差旅費	662	717	1,170	169	326
租金費用	616	616	1,950	205	1,072
銀行支出	196	168	103	12	42
其他費用	1,959	1,643	2,352	205	829
銷售成本、銷售及市場推廣開支以及 行政開支總額	<u>869,944</u>	<u>739,011</u>	<u>1,248,609</u>	<u>181,549</u>	<u>216,579</u>

(a) 於2016年5月1日之前，貴集團的中國公司須繳納營業稅及附加費。營業稅按物業銷售收入及租金收入的5%徵收，而附加費則按營業稅的2%至7%徵收。

自2016年5月1日起，貴集團中國公司的物業銷售收入及租金收入須繳納增值稅（「增值稅」）。其標準稅率為11%。貴集團的若干物業銷售額及租金收入適合採用5%的簡化稅率，但進項增值稅不可扣減。

附錄一

會計師報告

29 財務收入／(成本)

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
財務收入					
— 銀行存款利息收入	368	840	785	107	221
財務收入總額	368	840	785	107	221
財務成本					
— 銀行借款及委託貸款、其他長期 借款及其他流動借款的利息	(119,774)	(129,462)	(139,503)	(38,167)	(41,658)
— 已收預售按金的利息	(36,800)	(33,896)	(31,995)	(17,306)	(14,648)
— 減：資本化利息	120,571	129,982	143,273	40,206	47,343
財務成本總額	(36,003)	(33,376)	(28,225)	(15,267)	(8,963)
財務成本－淨額	<u>(35,635)</u>	<u>(32,536)</u>	<u>(27,440)</u>	<u>(15,160)</u>	<u>(8,742)</u>

30 員工成本（包括董事酬金）

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
工資及薪金	30,230	35,728	40,234	11,161	10,954
退休金	4,510	4,631	3,837	1,230	1,670
其他福利費用	2,695	2,950	3,764	965	607
	<u>37,435</u>	<u>43,309</u>	<u>47,835</u>	<u>13,356</u>	<u>13,231</u>

附錄一

會計師報告

31 董事、五名最高薪酬人士的福利及權益及高級管理層酬金

(a) 董事及最高行政人員的酬金

貴集團旗下各公司已付／應付 貴公司董事的酬金載列如下：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金及 其他津貼 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	其他 社會福利 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2015年12月31日						
止年度：						
<i>執行董事</i>						
李先生(i)	-	156	160	31	26	373
齊春風女士	-	156	300	31	26	513
王權先生	-	156	150	31	26	363
王振峰先生	-	216	300	43	36	595
	-	684	910	136	114	1,844
截至2016年12月31日						
止年度：						
<i>執行董事</i>						
李先生(i)	-	180	160	36	30	406
齊春風女士	-	180	300	36	30	546
王權先生	-	180	150	36	30	396
王振峰先生	-	240	300	48	40	628
	-	780	910	156	130	1,976
截至2017年12月31日						
止年度						
<i>執行董事</i>						
李先生(i)	-	300	160	62	18	540
齊春風女士	-	300	300	89	18	707
王權先生	-	264	150	60	18	492
王振峰先生	-	360	300	100	18	778
	-	1,224	910	311	72	2,517
截至2018年4月30日						
止四個月						
<i>執行董事</i>						
李先生(i)	-	100	67	22	6	195
齊春風女士	-	100	100	30	6	236
王權先生	-	88	50	21	6	165
王振峰先生	-	120	100	34	6	260
	-	408	317	107	24	856
(未經審核)						
截至2017年4月30日						
止四個月						
<i>執行董事</i>						
李先生(i)	-	100	53	22	6	181
齊春風女士	-	100	100	30	6	236
王權先生	-	88	50	21	6	165
王振峰先生	-	120	100	34	6	260
	-	408	303	107	24	842

(i) 李先生於2016年7月獲委任為 貴公司主席兼執行董事。

於往績記錄期間，並無向任何董事支付加盟費、僱主養老金計劃供款或離任董事補償。

於往績記錄期間，董事並無根據任何安排放棄或同意放棄酬金。

於往績記錄期間，概無最高行政人員亦非董事。

有關以董事及董事控制的實體為受益人的準貸款的資料及年內最高未償還餘額披露於附註40。

(b) 五名最高薪酬人士

於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月， 貴集團的五名最高薪酬人士包括三名董事，彼等的酬金已於上列分析中反映。於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月，應付餘下兩名人士的酬金分別載列如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及 實物利益	1,261	1,411	1,226	449	449
	<u>1,261</u>	<u>1,411</u>	<u>1,226</u>	<u>449</u>	<u>449</u>

介乎下列區間的年度酬金：

年度酬金區間	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
0港元至1,000,000港元	2	2	2	2	2
	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

附錄一

會計師報告

(c) 於往績記錄期間，並無董事或任何五名最高薪酬人士自 貴集團收取任何酬金作為加入或加入 貴集團時的獎金或作為離職補償。

(d) 高級管理層酬金

高級管理層年度酬金（不包括董事）的區間如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
年度酬金區間			人數		
0港元至1,000,000港元	1	2	2	2	2

32 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期所得稅					
— 中國土地增值稅	26,246	38,522	66,456	11,449	26,786
— 中國企業所得稅	57,266	58,369	70,408	4,692	14,322
遞延所得稅 (附註24)	83,512 (11,925)	96,891 (16,349)	136,864 (12,277)	16,141 3,320	41,108 (5,898)
年／期內所得稅支出總額	71,587	80,542	124,587	19,461	35,210

附錄一

會計師報告

與 貴集團的除所得稅前利潤有關的所得稅不同於採用 貴集團旗下各公司所在國的已頒佈稅率計得的理論金額，有關詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
除所得稅前利潤	144,071	157,308	273,996	28,991	56,994
中國土地增值稅	(26,246)	(38,522)	(66,456)	(11,449)	(26,786)
	117,825	118,786	207,540	17,542	30,208
按法定稅率25%計算的所得稅 不可用於扣除所得稅的開支的 影響 (附註)	29,456	29,697	51,883	4,386	7,553
無須課稅的股息收入	(25)	(75)	–	–	–
未確認為遞延稅項資產的稅項虧損	4,178	696	1,137	170	212
動用過往未確認的稅項虧損	–	(186)	–	–	–
其他	178	125	–	–	–
中國土地增值稅	26,246	38,522	66,456	11,449	26,786
所得稅開支總額	<u>71,587</u>	<u>80,542</u>	<u>124,587</u>	<u>19,461</u>	<u>35,210</u>

附註：不可用於扣除所得稅的開支主要指超過規定上限的招待費、不可扣減的捐贈及無適當發票的利息開支等。

中國企業所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)，於2008年1月1日起適用於 貴集團位於中國的附屬公司的企業所得稅稅率為25%。

企業所得稅法及其實施細則規定，中國居民企業就自2008年1月1日起產生的盈利向其於中國境外的直接控股公司派發股息，須按10%的稅率繳付預扣稅。根據中國與香港簽訂的稅收協定安排，若直接控股公司於香港成立，可適用較低的5%預扣稅稅率。 貴公司董事已確認 貴集團的中國附屬公司截至2015年、2016年及2017年12月31日的保留盈利將不會於可見未來分派。於往績記錄期間概無應計中國預扣所得稅。 貴集團控制該等附屬公司的股息政策，決定餘下盈利將不會於可見未來分派。

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日， 貴集團並未就中國境外投資者應佔其中國附屬公司產生的餘下未匯出可供分配利潤人民幣253,589,000元、人民幣362,883,000元、人民幣498,401,000元及人民幣507,867,000元所涉及的中國預扣所得稅金額分別為人民幣25,359,000元、人民幣36,288,000元、人民幣49,840,000元及人民幣50,787,000元確認遞延所得稅，因為 貴公司董事已確認截至2017年12月31日的保留盈利於可預見將來不予分派。

土地增值稅

中國土地增值稅乃按照30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收。土地增值額為出售物業所得款項減可扣減開支(包括土地使用權租賃支出及所有物業發展開支)，並於合併損益表內列作所得稅開支。

香港利得稅

適用的香港利得稅稅率為16.5%。於往績記錄期間，由於 貴集團於香港的相關附屬公司並無擁有須繳納香港利得稅的應課稅收入，故概無作出香港利得稅撥備。

海外企業所得稅

於往績記錄期間，由於在開曼群島及英屬處女群島註冊成立的該等公司無須繳納任何稅項，故並無就該等公司確認稅項撥備。

33 [編纂]

關於[編纂]的計算基準，假設2015年1月1日已發行及配發100,000股普通股，猶如 貴公司當時已經成立。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
				(未經審核)	
貴公司擁有人應佔 貴集團 利潤 (人民幣千元)	<u>67,010</u>	<u>74,108</u>	<u>147,794</u>	<u>9,906</u>	<u>21,605</u>
已發行股份的加權平均數	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>
[編纂] (人民幣元)	<u>670</u>	<u>741</u>	<u>1,478</u>	<u>99</u>	<u>216</u>

於往績記錄期間，由於概無尚未行使的潛在攤薄股份，故每股攤薄[編纂]相等於[編纂]。

由於建議[編纂]於截至本報告日期尚未生效，故上列[編纂]並無考慮根據股東於2018年10月22日通過的書面決議案所述的建議[編纂]。

34 股息

貴公司自註冊成立以來並無支付或宣派任何股息。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月的股息指現時 貴集團旗下公司向截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年4月30日止四個月的當時公司權益持有人宣派的股息（經對銷集團內公司間的股息後）。由於有關資料對本報告而言並無意義，故概無呈列股息率及可享有股息的股份數目。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
				(未經審核)	
股息	<u>-</u>	<u>66,131</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附錄一

會計師報告

35 合併現金流量表附註

(a) 經營活動(所用)/產生現金淨額

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)
除所得稅前利潤	144,071	157,308	273,996	28,991	56,994
就下列各項作出調整：					
— 物業、廠房及設備折舊 (附註28)	4,336	2,420	3,034	992	1,156
— 利息開支	36,003	33,376	28,225	15,267	8,963
— 出售物業、廠房及設備 (收益)/虧損 (附註27)	(11)	17	3	—	—
— 出售附屬公司的 虧損/(收益) (附註27)	600	(163)	—	—	—
— 出售土地使用權的收益 (附註27)	(8,176)	—	—	—	—
— 計提應收款項減值 撥備/(回撥) (附註28)	2,096	(519)	2,061	—	(46)
— 按公平值透過其他全面收入入賬的 金融資產的股息收入 (附註26)	(100)	(300)	—	—	—
— 利息收入 (附註29)	(368)	(840)	(785)	(107)	(221)
— 投資物業公平值收益 (附註8)	(1,800)	(2,800)	(1,534)	—	—
— 按公平值透過損益入賬的金融資產 的公平值(收益)/虧損 (附註27)	(502)	270	172	79	(74)
營運資金變動					
— 租賃土地預付款項	133,345	(145,364)	52,845	93,432	25,848
— 持作出售或開發中待售物業	(154,452)	(148,128)	(517,494)	(89,679)	(101,828)
— 貿易及其他應收款項和預付款項	(27,149)	189,755	96,356	(606,447)	22,702
— 合同資產	4	(1)	(3,213)	(80)	(900)
— 合同負債	(437,710)	(66,702)	498,446	192,645	595,002
— 貿易及其他應付款項	53,140	(131,290)	172,380	(14,749)	(317,529)
經營活動(所用)/產生現金淨額	<u>(256,673)</u>	<u>(112,961)</u>	<u>604,492</u>	<u>(379,656)</u>	<u>290,067</u>

(b) 主要非現金交易

- (i) 於2015年，貴集團的供應商許昌市第二建設(集團)有限公司(「許昌二建」)通過直接向貴集團的第三方支付人民幣34,000,000元，以抵銷貴集團從該第三方獲得的借款，藉此退回超額支付的建設費用。

- (ii) 於2015年7月13日，貴集團以總代價人民幣16,566,000元向三名第三方人士出售一間附屬公司的100%股權。

根據貴集團與河南恒達投資有限公司（「恒達投資」，一家由李先生家族成員持有的公司）於2015年12月2日簽訂的授權書，貴集團將上述代價權利轉讓予恒達投資，以抵銷貴集團應付恒達投資的款項及恒達投資應付上述三名第三方人士的款項。

- (iii) 根據貴集團、恒達投資及一名個人於2016年5月27日簽訂的協議，貴集團通過抵銷其對恒達投資的債權人權利，償付自該個人獲得的借款人民幣15,800,000元。
- (iv) 於2015年11月16日，貴集團向恒達投資出售其賬面淨值為人民幣4,800,000元的按公平值透過其他全面收入入賬的金融資產，代價為人民幣5,511,000元。該代價已用於抵銷貴集團應付恒達投資的餘款。
- (v) 於2016年12月31日，貴集團的一間附屬公司宣派若干股息，其中人民幣66,131,000元已支付予其非控股權益許昌亨源通房地產開發有限公司（「亨源通」）。所宣派股息被來自亨源通的應收非控股權益款項所抵銷。
- (vi) 於2017年7月13日及2017年12月13日，貴集團與非金融機構及當地政府簽訂一系列和解協議，據此，當地政府代表貴集團償還貴集團應付非金融機構借款人民幣115,976,000元，用於結算貴集團應收當地政府相同金額的應收款項。

(c) 出售物業、廠房及設備所得款項

在合併現金流量表中，出售物業、廠房及設備所得款項包括：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
賬面淨值 (附註7)	8	18	27	-	-
出售物業、廠房及設備 收益/(虧損) (附註27)	<u>11</u>	<u>(17)</u>	<u>(3)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
出售物業、廠房及設備所得款項	<u><u>19</u></u>	<u><u>1</u></u>	<u><u>24</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

附錄一

會計師報告

(d) 融資活動所產生的負債對賬

下表詳列融資活動所產生的貴集團負債的變動情況，包括現金及非現金變動。融資活動所產生的負債為於貴集團合併現金流量表中被分類為融資活動所產生的現金流量的過往或未來現金流量。

	銀行借款及 委託貸款 人民幣千元	其他 長期借款 人民幣千元	其他 流動借款 人民幣千元	臨時資金 應付款項 (計入貿易 及其他 應付款項) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年1月1日	345,017	924,863	182,557	497,205	1,949,642
融資所得現金流量	444,800	286,756	(87,967)	(266,561)	377,028
非現金變動	2,333	5,650	—	(47,787)	(39,804)
於2015年12月31日	<u>792,150</u>	<u>1,217,269</u>	<u>94,590</u>	<u>182,857</u>	<u>2,286,866</u>
於2016年1月1日	792,150	1,217,269	94,590	182,857	2,286,866
融資所得現金流量	(38,380)	242,360	(84)	(32,994)	170,902
非現金變動	1,750	6,235	—	(30,334)	(22,349)
出售一間附屬公司 (附註39(ii))	—	—	—	(64,256)	(64,256)
於2016年12月31日	<u>755,520</u>	<u>1,465,864</u>	<u>94,506</u>	<u>55,273</u>	<u>2,371,163</u>
於2017年1月1日	755,520	1,465,864	94,506	55,273	2,371,163
融資所得現金流量	(185,520)	(134,930)	(27,604)	(27,455)	(375,509)
非現金變動	—	(106,364)	—	(443)	(106,807)
於2017年12月31日	<u>570,000</u>	<u>1,224,570</u>	<u>66,902</u>	<u>27,375</u>	<u>1,888,847</u>
於2018年1月1日	570,000	1,224,570	66,902	27,375	1,888,847
融資所得現金流量	(175,000)	(56,800)	(62)	(473)	(232,335)
非現金變動	—	3,103	—	234	3,337
於2018年4月30日	<u>395,000</u>	<u>1,170,873</u>	<u>66,840</u>	<u>27,136</u>	<u>1,659,849</u>
(未經審核)					
於2017年1月1日	755,520	1,465,864	94,506	55,273	2,371,163
融資所得現金流量	536,367	(76,800)	—	(20,036)	439,531
非現金變動	—	1,698	—	—	1,698
於2017年4月30日	<u>1,291,887</u>	<u>1,390,762</u>	<u>94,506</u>	<u>35,237</u>	<u>2,812,392</u>

附錄一

會計師報告

36 承擔

(a) 物業發展開支承擔

於各報告期末已承擔惟尚未產生的物業發展開支如下：

	於12月31日		於2018年	
	2015年	2016年	2017年	4月30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	692,250	422,975	551,323	577,282

(b) 經營租賃承擔

貴集團根據不可撤銷經營租賃協議租用一棟樓宇。根據不可撤銷經營租賃項下的未來最低租金付款總額載列如下：

	於12月31日		於2018年	
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	616	616	2,816	2,816
1至5年	1,848	1,232	9,416	9,213
5年以上	—	—	9,790	8,921
	2,464	1,848	22,022	20,950

37 財務擔保及或然負債

	於12月31日		於2018年	
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就 貴集團的若干購房者的按揭融資 作出的擔保(a)	784,654	798,816	1,446,708	1,840,807
就若干第三方借款提供的擔保(b)	178,125	54,750	—	—
就若干第三方借款提供的抵押(b)	248,000	362,000	—	—
貴集團就關聯方的銀行借款提供的擔保 (附註40(b)(1)(ix))	73,000	25,000	—	—
貴集團就關聯方的銀行借款提供的抵押 (附註40(b)(1)(x))	160,000	216,400	—	—
	1,443,779	1,456,966	1,446,708	1,840,807

附註：

- (a) 貴集團已為 貴集團物業的若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。該等擔保將於(i)房地產權屬證書轉讓予買家；或(ii)物業買家償付按揭貸款（以較早者為準）時終止。

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時，貴集團須負責向銀行償還違約買家拖欠的按揭本金連同應計利息，而貴集團有權接管相關物業的合法業權及所有權。貴集團的擔保期自授出按揭日期起開始。董事認為買家拖欠付款的可能性極小，因此，按公平值計量的財務擔保並不重大。

- (b) 該等金額指就第三方借款提供的擔保及抵押於各自申報日期的最大風險承擔，全部已於截至2017年12月31日止年度內獲解除。

38 與非控股權益的交易

(a) 收購附屬公司額外權益

- (i) 於2016年4月27日，貴集團收購非全資附屬公司許昌假日寶呈置業有限公司（「假日寶呈」）額外6%股權，代價為人民幣3,000,000元。於收購日期，當時於假日寶呈6%非控股權益的賬面值約為人民幣2,037,000元。貴集團確認非控股權益減少約人民幣2,037,000元及貴公司擁有人應佔權益減少約人民幣963,000元。
- (ii) 於2016年10月8日，貴集團收購非全資附屬公司長葛市恒達房地產有限公司（「長葛恒達」）額外49%股權，代價為人民幣9,800,000元。於收購日期，當時於長葛恒達49%非控股權益的賬面值約為人民幣4,295,000元。貴集團確認非控股權益減少約人民幣4,295,000元及貴公司擁有人應佔權益減少約人民幣5,505,000元。

貴集團擁有權權益的變動對貴公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	人民幣千元
所收購非控股權益的賬面值	6,332
支付予非控股權益的代價	<u>(12,800)</u>
於權益確認的已付代價超出差額	<u><u>(6,468)</u></u>

(b) 出售並無失去控制權的附屬公司的權益

- (i) 於2017年2月，貴集團將非全資附屬公司許昌市建安區恒木房地產開發有限公司（原名：許昌縣恒木房地產開發有限公司）（「許昌恒木」）的9%權益出售予一名第三方，代價為人民幣900,000元。於出售日期，許昌恒木9%權益的賬面值為人民幣850,000元。貴集團確認非控股權益增加約人民幣850,000元及其他儲備增加約人民幣50,000元。貴集團擁有權權益的變動對貴公司擁有人應佔權益的影響概述如下：

	人民幣千元
出售非控股權益的賬面值	(850)
自非控股權益收取的代價	<u>900</u>
於權益確認的已收代價超出差額	<u><u>50</u></u>

39 出售附屬公司

於往績記錄期間，出售主要附屬公司概述如下：

- (i) 於2015年7月13日，貴集團與三名第三方人士簽訂協議，以出售其於禹州恒地置業有限公司（為貴集團當時的附屬公司）100%股權，代價為人民幣16,566,000元。該交易於2015年7月14日完成。

	人民幣千元
代價 (附註35(b)(ii))	16,566
出售的資產淨額	<u>(17,166)</u>
出售的虧損	<u><u>(600)</u></u>

出售的資產及負債及來自出售的現金流出淨額載列如下：

	人民幣千元
現金及現金等價物	—
貿易及其他應收款項和預付款項	<u>17,166</u>
出售的資產淨值	<u><u>17,166</u></u>
已收現金 (附註35(b)(ii))	—
減：已出售附屬公司的現金及現金等價物	<u>—</u>
來自出售的現金流出淨額	<u><u>—</u></u>

附錄一

會計師報告

- (ii) 於2016年12月30日，貴集團與第三方簽訂協議，以出售其於許昌人和房地產有限公司（為貴集團當時的非全資附屬公司）全部51%股權，代價為人民幣4,500,000元。該交易於2016年12月30日完成。代價於2017年3月28日收訖。

人民幣千元

應收代價	4,500
出售資產淨額的51%權益	<u>(4,337)</u>

出售的收益	<u><u>163</u></u>
-------	-------------------

出售的資產及負債及來自出售的現金流出淨額載列如下：

人民幣千元

現金及現金等價物	1,054
貿易及其他應收款項和預付款項	38,968
物業、廠房及設備 (附註7)	193
開發中物業	34,747
貿易及其他應付款項及還款(a)	<u>(66,458)</u>

出售的資產淨額	8,504
減：非控股權益	<u>(4,167)</u>

4,337

已收現金	-
減：出售附屬公司的現金及現金等價物	<u>(1,054)</u>

來自出售的現金流出淨額	<u><u>(1,054)</u></u>
-------------	-----------------------

- (a) 於該等款項中，約人民幣64,256,000元為臨時資金應付款項。

40 關聯方交易

(a) 名稱及與關聯方的關係

若一方有能力直接或間接控制另一方，或在作出財務及經營決策時能對另一方行使重大影響力，即被視為關聯方。倘若各方受共同控制，則亦被視為相互關聯。貴集團主要管理層成員及彼等近親亦被視作關聯方。

姓名／名稱	與 貴集團的關係
李先生	貴公司的最終擁有人
李東法	李先生的家族成員
林培清	李先生的家族成員
劉玉蓮	李先生的家族成員
林斌	李先生的家族成員
王振峰	貴公司董事
王權	貴公司董事
齊春風	貴公司董事
張俊峰	齊春風的家族成員
李世勳	貴公司主要管理人員
恒潤企業有限公司（「恒潤BVI」）	貴公司股東
恒升企業有限公司（「恒升BVI」）	貴公司股東
恒達投資（附註）	由李先生控制
許昌恒達物業管理有限公司（「恒達物業管理」）（附註）	由李先生控制
許昌二建	由李東法控制
許昌恒久實業發展有限公司（「恒久實業」）	由齊春風控制
許昌恒達塑鋼有限公司（「恒達塑鋼」）	由張俊峰控制

附註：李東法於2018年6月向李先生出售彼於恒達投資及恒達物業管理的直接／間接股權。

附錄一

會計師報告

(b) 與關聯方的交易

貴集團與其關聯方於往績記錄期間進行的重大交易概要如下：

(1) 與關聯方的已終止交易

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
(i) 向關聯方提供臨時資金					
– 許昌二建	98,600	18,343	2,070	2,070	–
– 恒達投資	76,997	–	–	–	–
– 恒達塑鋼	50,000	1,400	36,000	20,000	–
– 恒久實業	20,800	119,400	2,000	–	–
– 李東法	8,000	–	–	–	–
– 李先生	2,025	–	–	–	–
– 齊春風	800	4,700	–	–	–
– 張俊峰	300	–	–	–	–
– 恒達物業管理	169	1,271	1,089	520	–
– 恒潤BVI	–	–	10	10	–
– 恒升BVI	–	–	7	7	–
	<u>257,691</u>	<u>145,114</u>	<u>41,176</u>	<u>22,607</u>	<u>–</u>

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
(ii) 來自關聯方償還的臨時資金					
– 許昌二建	97,940	12,457	5,218	2,000	–
– 恒達塑鋼	50,000	1,400	36,000	–	–
– 恒久實業	20,800	119,400	2,000	–	–
– 齊春風	800	1,000	1,337	–	–
– 李先生	400	1,625	–	–	–
– 恒達物業管理	304	1,024	–	–	–
– 張俊峰	300	–	–	–	–
– 恒達投資	–	76,998	–	–	–
– 李東法	–	10,900	–	–	–
	<u>170,544</u>	<u>224,804</u>	<u>44,555</u>	<u>2,000</u>	<u>–</u>

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(vi) 關聯方提供的建築服務					
– 恒久實業	6,559	7,790	4,218	–	–

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(vii) 向關聯方作出的物業銷售					
– 王振峰	–	2,410	–	–	–
– 劉玉蓮	–	15,000	–	–	–
– 齊春風	–	3,922	–	–	–
– 林斌	–	1,657	12,621	177	5
– 王權	–	968	427	–	–
– 李世勳	–	–	1,700	1,700	–
– 張俊峰	–	–	2,953	2,950	65
	–	23,957	17,701	4,827	70

	於12月31日		於2018年	
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(viii) 關聯方就 貴集團的銀行借款、委託貸款及其他長期借款提供的擔保				
– 李東法	150,000	250,000	150,000	150,000
– 許昌二建	20,000	20,000	–	–
– 恒達塑鋼	9,000	9,000	–	–
– 李先生	–	–	200,000	200,000
	179,000	279,000	350,000	350,000

	於12月31日		於2018年	
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(ix) 貴集團就關聯方的銀行借款提供的擔保				
– 恒達塑鋼	43,000	25,000	–	–
– 許昌二建	30,000	–	–	–
	73,000	25,000	–	–

附錄一

會計師報告

貴集團向關聯方提供的財務擔保的公平值並不重大。

	於12月31日			於2018年
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	4月30日 人民幣千元
(x) 貴集團就關聯方的銀行借款 提供的抵押				
– 許昌二建	100,000	146,400	–	–
– 恒達塑鋼	60,000	30,000	–	–
– 恒久實業	–	40,000	–	–
	<u>160,000</u>	<u>216,400</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

該等關聯方的銀行借款由 貴集團持作出售或開發中待售物業抵押。於2015年及2016年12月31日，該等資產的賬面值分別約為人民幣206,580,000元及人民幣221,250,000元。就關聯方的銀行借款提供的抵押已於截至2017年12月31日止年度解除。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
(xi) 向關聯方出售按公平值透過其他 全面收入入賬的金融資產					
– 恒達投資	5,511	–	–	–	–
	<u>5,511</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

(2) 與關聯方的持續交易

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
(i) 關聯方提供的服務					
– 許昌二建	295,188	256,945	348,271	31,892	8,359
– 恒達物業管理	1,579	798	4,437	1,586	2,004
	<u>296,767</u>	<u>257,743</u>	<u>352,708</u>	<u>33,478</u>	<u>10,363</u>

附錄一

會計師報告

(ii) 主要管理人員酬金

主要管理人員包括董事及高級管理人員。就僱員服務而已付或應付主要管理人員的酬金列示如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	2,259	2,443	3,407	1,136	1,147
退休福利	180	204	338	113	116
	<u>2,439</u>	<u>2,647</u>	<u>3,745</u>	<u>1,249</u>	<u>1,263</u>

(c) 關聯方結餘

貴集團擁有以下關聯方結餘：

	於12月31日			於2018年
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	4月30日 人民幣千元
(i) 應收關聯方款項				
— 恒達投資	76,997	—	—	—
— 李東法	10,900	—	—	—
— 許昌二建	1,948	11,540	6,910	6,834
— 李先生	1,625	1	1	1
— 恒達物業管理	154	401	—	—
— 恒潤BVI	—	—	19	19
— 恒升BVI	—	—	18	17
	<u>91,624</u>	<u>11,942</u>	<u>6,948</u>	<u>6,871</u>

應收關聯方款項來自授予關聯方的臨時資金，且須到期即付。於該等款項中，以董事為受益人的最高尚未償還結餘於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日分別為人民幣1,625,000元、人民幣1,000元、人民幣38,000元及人民幣37,000元。該等應收款項為無抵押、非交易性質且不計息。

	於12月31日			於2018年
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	4月30日 人民幣千元
(ii) 應付關聯方的款項				
— 李先生	22,714	13,581	12,486	12,309
— 恒達投資	15,050	—	—	—
— 齊春風	3,000	—	—	—
— 李東法	2,640	—	—	—
— 恒達物業管理	2,179	4,989	—	—
— 恒久實業	1,416	385	—	—
	<u>46,999</u>	<u>18,955</u>	<u>12,486</u>	<u>12,309</u>

附錄一

會計師報告

應付關聯方款項來自向關聯方借取的臨時資金，且須到期即付。除截至2015年12月31日應付恒達投資的結餘按年利率14%計息外，該等應付款項概不計息。該等應付款項屬於非交易性質。

	於12月31日		於2018年	
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(iii) 來自關聯方的建築按金				
－ 許昌二建	14,913	18,229	16,262	18,916
－ 恒達物業管理	25	58	73	73
－ 恒久實業	–	–	1,497	1,515
－ 恒達塑鋼	–	–	83	138
	<u>14,938</u>	<u>18,287</u>	<u>17,915</u>	<u>20,642</u>

	於12月31日		於2018年	
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(iv) 應付關聯方的貿易應付款項				
－ 許昌二建	149,581	144,386	56,440	11,129
－ 恒久實業	407	1,324	–	–
	<u>149,988</u>	<u>145,710</u>	<u>56,440</u>	<u>11,129</u>

應付關聯方貿易應付款項來自購買交易。該等應付款項不計息。

	於12月31日		於2018年	
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(v) 應付關聯方的其他流動借款				
－ 林培清	54,388	–	–	–
	<u>54,388</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

應付關聯方其他流動借款來自向關聯方借取的臨時資金，且須到期即付。該等應付款項實質上無抵押，年利率介乎5%至10%之間。

	於12月31日		於2018年	
	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(vi) 應付關聯方的應付利息				
－ 林培清	19,703	20,128	20,128	20,128
－ 恒達投資	527	2,107	–	–
	<u>20,230</u>	<u>22,235</u>	<u>20,128</u>	<u>20,128</u>

應付關聯方的應付利息來自關聯方的臨時資金及其他流動借款。該等結餘須到期即付。

附錄一

會計師報告

41 附屬公司詳情

於本報告日期及於往績記錄期間 貴集團附屬公司的詳情載列如下：

於英屬處女群島註冊成立的附屬公司

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定／ 繳足資本	應佔股權百分比			於2018年 4月30日	主要業務
			2015年	2016年	2017年		
大地發展有限公司 (「大地BVI」)	2013年6月10日	1美元	100%	100%	100%	100%	投資控股

於香港註冊成立的附屬公司

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定／ 繳足資本	應佔股權的百分比			於2018年 4月30日	主要業務
			2015年	2016年	2017年		
大地(香港)企業有限公司 (「大地香港」)	2012年3月14日	1港元	100%	100%	100%	100%	投資控股

於中國註冊成立的附屬公司

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定／ 繳足資本 千元	應佔股權的百分比			於2018年 4月30日	主要業務
			2015年	2016年	2017年		
河南大地房地產開發 有限公司(「河南大地」)	1992年7月29日	2,500美元	100%	100%	100%	100%	於中國大陸的投資 控股
許昌恒達房地產集團有限 公司(「許昌恒達」)	1998年6月3日	人民幣60,000元	100%	100%	100%	100%	於中國的房地產 開發及房屋租賃
信陽恒達房地產開發 有限公司(「信陽恒達」)	2008年3月5日	人民幣30,000元	88.88%	88.88%	88.88%	88.88%	於中國的房地產 開發及房屋租賃
許昌魏都賓館有限公司 (「魏都賓館」)(a)	2002年12月31日	人民幣15,000元	100%	-	-	-	於中國經營酒店
禹州市恒達房地產有限 責任公司 (「禹州恒達」)	2009年9月4日	人民幣100,000元	100%	100%	100%	100%	於中國的房地產 開發及房屋租賃
長葛市恒達房地產有限 公司(「長葛恒達」)	2011年5月15日	人民幣20,000元	51%	100%	100%	100%	於中國的房地產 開發及房屋租賃

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法定／ 繳足資本 千元	應佔股權的百分比			於2018年 4月30日	主要業務
			2015年	於12月31日 2016年	2017年		
許昌市人和房地產開發有限公司(「許昌人和」)	2010年11月25日	人民幣16,000元	51%	-	-	-	於中國的房地產開發及房屋租賃
許昌市人民電影院有限公司(「人民電影院」)(a)	1998年11月26日	人民幣3,690元	99.13%	-	-	-	於中國經營電影院
許昌假日寶呈置業有限公司(「假日寶呈」)	2011年6月2日	人民幣50,000元	94%	100%	100%	100%	於中國的房地產開發及房屋租賃
許昌市建安區恒木房地產開發有限公司(原名：許昌縣恒木房地產開發有限公司)(「許昌恒木」)	2016年1月25日	人民幣10,000元	不適用	60%	51%	51%	於中國的房地產開發及房屋租賃
許昌宋基大地置業有限公司(「宋基大地」)(b)	2007年11月7日	人民幣50,000元	100%	100%	100%	100%	於中國的房地產開發及房屋租賃

(a) 於2016年，貴集團將其於該等暫無業務附屬公司的權益出售予恒達投資。

(b) 宋基大地擁有一個項目(「宋基大地—名門尚居」)，該項目乃與一名第三方投資者共同開發。根據日期分別為2010年1月30日及2010年2月9日的合作開發協議及其補充協議，該第三方投資者於該項目中擁有49%權益，因此被視為貴集團的一項非控股權益。

法定核數師

貴集團附屬公司於往績記錄期間的法定核數師載列如下：

公司名稱	法定核數師名稱		
	2015年	2016年	2017年
大地BVI(附註(i))	不適用	不適用	不適用
大地香港	陳毅奮(執業會計師)	陳毅奮(執業會計師)	陳毅奮(執業會計師)
河南大地	河南金鼎會計師事務所有限公司	北京興華會計師事務所河南分所	北京興華會計師事務所河南分所
信陽恒達	信陽萬象會計師事務所	信陽萬象會計師事務所	信陽萬象會計師事務所
許昌恒達	河南博達會計師事務所有限公司	河南博達會計師事務所有限公司	河南博達會計師事務所有限公司

公司名稱	法定核數師名稱		
	2015年	2016年	2017年
宋基大地	河南博達會計師事務所有限公司	河南博達會計師事務所有限公司	河南博達會計師事務所有限公司
禹州恒達	河南博達會計師事務所有限公司	河南博達會計師事務所有限公司	河南博達會計師事務所有限公司
長葛恒達	河南博達會計師事務所有限公司	河南博達會計師事務所有限公司	河南博達會計師事務所有限公司
假日寶呈	河南博達會計師事務所有限公司	河南博達會計師事務所有限公司	河南博達會計師事務所有限公司
許昌恒木 (附註(ii))	不適用	河南博達會計師事務所有限公司	河南博達會計師事務所有限公司
魏都賓館 (附註(iii))	河南博達會計師事務所有限公司	不適用	不適用
人民電影院 (附註(iii))	河南百正會計師事務所有限責任公司	不適用	不適用
許昌人和 (附註(iii))	不適用	不適用	不適用

附註：

- (i) 由於在其註冊成立地並無法定審核規定，因此並無大地BVI的經審核財務報表。
- (ii) 由於許昌恒木於2016年註冊成立，因此並無該公司截至2015年12月31日止年度的經審核財務報表。
- (iii) 該等附屬公司已於往績記錄期間由 貴集團出售。

42 擁有重大非控股權益的附屬公司的財務資料概要

於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年4月30日的非控股權益總額分別約為人民幣83,427,000元、人民幣8,149,000元、人民幣14,470,000元及人民幣14,649,000元，其中約人民幣77,192,000元、人民幣5,740,000元、人民幣8,230,000元及人民幣9,098,000元歸屬如下。人民電影院、假日寶呈及許昌恒木的非控股權益並不重大。有關與非控股權益的交易請參閱附註38。

附錄一

會計師報告

財務狀況表概要

	信陽恒達				宋基大地－名門尚居			
	於12月31日		於2018年		於12月31日		於2018年	
	2015年	2016年	2017年	4月30日	2015年	2016年	2017年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動：								
資產	120,080	84,490	83,611	87,554	281,652	252,939	238,213	234,082
負債	(63,077)	(20,598)	(10,552)	(12,310)	(157,960)	(121,014)	(102,990)	(99,230)
流動資產淨值總額	<u>57,003</u>	<u>63,892</u>	<u>73,059</u>	<u>75,244</u>	<u>123,692</u>	<u>131,925</u>	<u>135,223</u>	<u>134,852</u>
非流動：								
資產	1,410	1,184	685	1,410	219	8	16	1,305
負債	(933)	(112)	(957)	(103)	-	-	-	-
非流動資產／(負債) 淨值總額	<u>477</u>	<u>1,072</u>	<u>(272)</u>	<u>1,307</u>	<u>219</u>	<u>8</u>	<u>16</u>	<u>1,305</u>
資產淨值	<u><u>57,480</u></u>	<u><u>64,964</u></u>	<u><u>72,787</u></u>	<u><u>76,551</u></u>	<u><u>123,911</u></u>	<u><u>131,933</u></u>	<u><u>135,239</u></u>	<u><u>136,157</u></u>

全面收益表概要

	信陽恒達					宋基大地－名門尚居				
	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月		截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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
收入	301,231	34,290	33,086	7,665	6,961	38,504	35,798	15,764	5,555	3,098
除所得稅前利潤	47,467	9,992	10,470	3,112	8,379	15,858	16,330	4,363	2,540	1,257
所得稅開支	(11,892)	(2,508)	(2,647)	(1,106)	(4,615)	(8,995)	(8,307)	(1,058)	(698)	(339)
稅後利潤	35,575	7,484	7,823	2,006	3,764	6,863	8,023	3,305	1,842	918
全面收入總額	<u>35,575</u>	<u>7,484</u>	<u>7,823</u>	<u>2,006</u>	<u>3,764</u>	<u>6,863</u>	<u>8,023</u>	<u>3,305</u>	<u>1,842</u>	<u>918</u>
非控股權益應佔										
全面收入總額	<u><u>3,956</u></u>	<u><u>832</u></u>	<u><u>870</u></u>	<u><u>223</u></u>	<u><u>419</u></u>	<u><u>3,363</u></u>	<u><u>3,931</u></u>	<u><u>1,619</u></u>	<u><u>902</u></u>	<u><u>450</u></u>
已付／應付非控股權益										
的股息	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>66,131</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

附錄一

會計師報告

現金流量概要

	信陽恒達					宋基大地－名門尚居				
	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月		截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
經營活動所得現金流量：										
經營活動(所用)/										
產生現金	(23)	45,764	21,209	(298)	8,170	23,985	44,164	17,635	5,867	61
已付利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
已付所得稅	(7,221)	(2,443)	(8,413)	(2,006)	(1,513)	(18,429)	(3,212)	(500)	(129)	(8)
經營活動(所用)/										
產生現金淨額	(7,244)	43,321	12,796	(2,304)	6,657	5,556	40,952	17,135	5,738	53
投資活動(所用)/										
產生現金淨額	(13,999)	(36,060)	(18,000)	(18)	(5)	-	(23,956)	23,078	-	1,870
融資活動產生/										
(所用)現金淨額	19,458	(4,939)	-	-	-	(11,343)	(19,290)	(41,517)	(4,357)	-
現金及現金等價物										
(減少)/增加淨額	(1,785)	2,322	(5,204)	(2,322)	6,652	(5,787)	(2,294)	(1,304)	1,381	1,923
年/期初的現金及										
現金等價物	5,098	3,313	5,635	5,635	431	9,816	4,029	1,735	1,735	431
年/期末的現金及										
現金等價物	3,313	5,635	431	3,313	7,083	4,029	1,735	431	3,116	2,354

附錄一

會計師報告

財務狀況表概要

	長葛恒達		許昌人和	
	於12月31日		於12月31日	
	2015年	2016年	2015年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動：				
資產	430,813	–	73,760	–
負債	(7,055)	–	(65,442)	–
流動資產淨值總額	<u>423,758</u>	<u>–</u>	<u>8,318</u>	<u>–</u>
非流動：				
資產	2,247	–	257	–
負債	(414,000)	–	–	–
非流動(負債)／資產淨值總額	<u>(411,753)</u>	<u>–</u>	<u>257</u>	<u>–</u>
資產淨值	<u><u>12,005</u></u>	<u><u>–</u></u>	<u><u>8,575</u></u>	<u><u>–</u></u>

全面收益表概要

	長葛恒達		許昌人和	
	截至12月31日止年度		截至12月31日止年度	
	2015年	2016年	2015年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	–	–	–	–
除所得稅前虧損	(2,324)	(4,412)	(1,058)	(71)
所得稅抵免	426	1,172	–	–
稅後虧損	(1,898)	(3,240)	(1,058)	(71)
全面收入總額	<u>(1,898)</u>	<u>(3,240)</u>	<u>(1,058)</u>	<u>(71)</u>
非控股權益應佔全面收入總額	<u><u>(930)</u></u>	<u><u>(1,588)</u></u>	<u><u>(518)</u></u>	<u><u>(35)</u></u>
已付／應付非控股權益的股息	<u><u>–</u></u>	<u><u>–</u></u>	<u><u>–</u></u>	<u><u>–</u></u>

附錄一

會計師報告

現金流量概要

	長葛恒達		許昌人和	
	截至12月31日止年度		截至12月31日止年度	
	2015年	2016年	2015年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金流量：				
經營活動（所用）／產生現金	(91,680)	87,897	(99)	(43)
已付利息	(2,706)	(20,388)	-	-
已付所得稅	-	(500)	-	-
經營活動（所用）／產生現金淨額	(94,386)	67,009	(99)	(43)
投資活動所用現金淨額	(260)	(58,512)	-	-
融資活動所用現金淨額	-	(300)	-	-
現金及現金等價物 （減少）／增加淨額	(94,646)	8,197	(99)	(43)
年／期初的現金及現金等價物	96,756	2,110	142	43
年／期末的現金及現金等價物	2,110	10,307	43	-

43 報告期後事項

通過日期為2018年10月22日的一項股東決議案，貴公司有條件採納購股權計劃，據此，董事會可向貴集團僱員、董事或其他經選定的參與人士授出購股權，以收購貴公司股份。截至本報告日期，概無購股權已授出。

除上文所載歷史財務資料附註另行披露者外，貴集團於2018年4月30日後概無進行任何其他重大報告期後事項。

III 結算日後的財務報表

貴公司或貴集團任何現時旗下公司概無就2018年4月30日後直至本報告日期止任何期間編製經審核財務報表。貴公司或貴集團任何旗下公司概無就2018年4月30日後的任何期間宣派股息或作出分派。

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

以下為獨立估值師高力國際物業顧問（香港）有限公司就本集團所持物業權益於2018年7月31日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。

高力國際物業顧問（香港）有限公司
估值及諮詢服務
公司執照編碼：C-006052

香港
灣仔港灣道18號
中環廣場5701室



敬啟者：

指示、目的及估值日

茲提述吾等接獲閣下指示，對恒達集團（控股）有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）持有及租賃的位於中華人民共和國（「中國」）的物業權益的市值進行評估。吾等確認，吾等曾進行視察、作出相關查詢及查冊，並獲得吾等認為必要的進一步資料，以便向閣下提供吾等對物業權益於2018年7月31日（「估值日」）的市值的意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會頒佈的自2017年12月30日起生效的香港測量師學會估值準則（2017年版），並參考國際評估準則理事會頒佈的自2017年7月1日起生效的國際評估準則（2017年版）及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引所載的規定進行。

估值基準

吾等已按市值基準進行估值。所謂市值，乃香港測量師學會界定的「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受威逼的情況下，於估值日進行公平交易的估計金額」。

估值假設

吾等的估值乃假設賣方於市場出售物業權益，且並無可影響物業權益價值的遞延條款合同、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無考慮所估值的任何物業權益所附帶的任何抵押、按揭或債項，以及出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

由於物業權益按長期土地使用權持有，吾等假設擁有人可於整個土地使用權未屆滿期內自由且不受干擾地使用物業。

估值方法

為 貴集團於中國所持物業權益進行估值時，吾等已在適用情況下採用市場法，並假設物業權益以現況銷售及參考相關市場可得的比較銷售交易。

於評估在建物業權益於估值日的價值時，吾等已採用市場法評估擬建開發項目的總開發價值，並參考相關市場可得的比較銷售交易。總開發價值其後計及尚未結付開發成本、尚餘開發年期及潛在利潤率作出調整，以達致吾等對物業權益的估值意見。

由於第六類物業權益，即 貴集團於中國租賃作自用的物業權益不得出讓或分租或缺乏可觀租金利潤，因此吾等並未賦予該等物業權益任何商業價值。

土地年期及業權調查

吾等已獲提供有關該等物業權益業權的文件副本。然而，吾等並未審查正本以核實業權或核實送交予吾等的副本上可能未有顯示的任何修訂。吾等於相當程度上倚賴 貴集團所提供的資料。

吾等依賴 貴集團中國法律顧問廣東恒益律師事務所就中國物業權益的業權作出的意見。吾等不會就吾等對該等資料的任何詮釋承擔責任，因此乃屬法律顧問的責任範圍。

本函件、估值概要及估值證書所披露的全部法律文件僅供參考。吾等對本函件、估值概要及估值證書所載涉及物業權益法定業權的任何法律事宜概不負責。

資料來源

吾等於相當程度上倚賴 貴集團及法律顧問就中國物業權益的業權所提供的資料。吾等亦已接納就物業識別、佔用詳情、批准、法定通告、地役權、土地年期、面積、宗地圖及所有其他相關事項給予吾等的意見。估值所載的尺寸、量度及面積乃以提供予吾等的文件所載的資料為依據，故僅為約數。

吾等亦已獲 貴集團知會所提供資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以出具已知情的意見。吾等認為編製估值時所用的假設乃屬合理，且並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。

實地視察

吾等已視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何公用設施。

吾等並無發現影響物業的任何不利的地面狀況，亦無進行地面及泥土測量。吾等並無進行實地視察以釐定地面狀況及公用設施等是否適合作任何未來開發。吾等編製估值時乃假設該等情況令人滿意且於開發期間不會產生特別開支或延誤。吾等進一步假設該區並無可能影響任何未來開發的嚴重污染或毒害。

吾等並無進行詳細實地量度以核實該地盤的佔地面積是否正確，惟假設提供予吾等的文件及圖則所示的面積均屬正確。所有文件僅作參考使用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並未進行實地量度。

貨幣

除另有說明外，本報告所述的所有金額均以人民幣（「人民幣」）計值。

吾等特此證明，吾等概無於物業或本報告所申報估值中擁有現時或預期權益。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

中國
河南省
許昌市
西大街
恒達集團（控股）有限公司
董事會 台照

代表
高力國際物業顧問（香港）有限公司
霍嘉禮
註冊專業產業測量師
BSc (Hons) FRICS FHKIS MAE
亞洲區估值及諮詢服務部
常務董事
謹啟

2018年10月30日

附註：霍嘉禮先生持有城市土地經濟學學士學位，是擁有逾39年房地產及資產評估經驗的註冊專業測量師。彼擁有於香港、澳門、台灣、中國內地及其他海外國家的估值經驗。霍嘉禮先生為皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員及英國專家學院執業會員。

估值概要

第一類 – 貴集團於中國持作開發的物業權益

編號	物業	於2018年 7月31日 現況下市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2018年 7月31日 現況下市值 人民幣元
1	位於中國河南省許昌市魏都區八一路以北及北關大街以東名為金匯廣場的一個多用途開發項目的一部分	542,000,000	100%	542,000,000
2	位於中國河南省許昌市魏都區八一路以北及北關大街以東名為金匯廣場的一個多用途開發項目的一部分	327,000,000	100%	327,000,000
3	位於中國河南省許昌市魏都區八一路以北及北關大街以東名為新北家園的一個多用途開發項目	487,000,000	100%	487,000,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年 7月31日 現況下市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2018年 7月31日 現況下市值 人民幣元
4	位於中國河南省許昌市魏都區新東街以南及興業路以東名為NAPA溪地的一個多用途開發項目的一部分	341,000,000	100%	341,000,000
5	位於中國河南省許昌市建安區新元大道以南及濱河路以東名為北海龍城(90號地塊)的一個住宅開發項目的一部分	222,000,000	100%	222,000,000
6	位於中國河南省許昌市建安區聚賢街北側及鏡水路西側名為北海龍城(94號地塊)住宅開發項目的一部分	763,000,000	100%	763,000,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
		7月31日 現況下市值 人民幣元		於2018年 7月31日 現況下市值 人民幣元
7	位於中國河南省許昌市禹州市大同路以南及朱寨路以西名為禹州陽光城御園的一個多用途開發項目的一部分	272,000,000	100%	272,000,000
8	位於中國河南省許昌市禹州市建設路以南及朱寨路以西名為禹州陽光城貴園的一個多用途開發項目的一部分	126,000,000	100%	126,000,000
9	位於中國河南省許昌市禹州市濱河路東段以南及朱寨路以東名為禹州陽光城麗園的一個多用途開發項目的一部分	173,000,000	100%	173,000,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
		7月31日 現況下市值 人民幣元		於2018年 7月31日 現況下市值 人民幣元
10	位於中國河南省許昌市禹州市濱河路以南及朱寨路以西名為禹州陽光城美園的一個多用途開發項目的一部分	400,000,000	100%	400,000,000
11	位於中國河南省許昌市禹州市潁川大路以東及建設路以北名為禹州陽光城景園的一個多用途開發項目的一部分	406,000,000	100%	406,000,000
12	位於中國河南省許昌市鄢陵縣鄢望路以西及開源路以北名為鄢陵陽光城B區的一個多用途開發項目的一部分	120,000,000	100%	120,000,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
		7月31日 現況下市值 人民幣元		於2018年 7月31日 現況下市值 人民幣元
13	位於中國河南省許昌市長葛市葛天大道以南及外三路以西名為長葛陽光城的一個多用途開發項目的一部分	589,000,000	100%	589,000,000
14	位於中國河南省許昌市魏都區勞動南路以東及湖濱路以西名為恒達魏源的一個商業開發項目	676,000,000	100%	676,000,000
15	位於中國河南省許昌市建安區文興路南段以西及恒達路以北名為恒達旺角項目的一個商業開發項目	128,000,000	51%	65,000,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
		7月31日 現況下市值 人民幣元		於2018年 7月31日 現況下市值 人民幣元
16	位於中國河南省許昌市長葛市葛天大道以南及外三路以西名為長葛范庄項目的一個多用途開發項目的一部分	142,000,000	100%	142,000,000
17	位於中國河南省許昌市魏都區五一路東側、運糧河街南側名為名門西郡的一個多用途開發項目的一部分	776,000,000	100%	776,000,000
	小計：	<u>6,490,000,000</u>		<u>6,427,000,000</u>

附錄三

物業估值報告

第二類－貴集團於中國持作出售的物業權益

編號	物業	於2018年 7月31日 現況下市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2018年 7月31日 現況下市值 人民幣元
18	位於中國河南省許昌市魏都區八一路以北及北關大街以東名為金匯廣場的一個多用途開發項目的一部分	無商業價值	100%	無商業價值
19	位於中國河南省許昌市魏都區新東街以南及興業路以東名為NAPA溪地的一個多用途開發項目的一部分	20,000,000	100%	20,000,000
20	位於中國河南省許昌市魏都區康勝街以南及許州路以西名為長城家園的一個多用途開發項目的一部分	45,000,000	100%	45,000,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
		7月31日 現況下市值 人民幣元		於2018年 7月31日 現況下市值 人民幣元
21	位於中國河南省許昌市魏都區西大街以北及清虛街以西名為清林苑的一個多用途開發項目的一部分	53,600,000	100%	53,600,000
22	位於中國河南省許昌市建安區新元大道以南及濱河路以東名為北海龍城(90號地塊)的一個住宅開發項目的一部分	92,000,000	100%	92,000,000
23	位於中國河南省許昌市許昌縣聚賢街北側及鏡水路西側名為北海龍城(94號地塊)住宅開發項目的一部分	無商業價值	100%	無商業價值

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
		7月31日 現況下市值 人民幣元		於2018年 7月31日 現況下市值 人民幣元
24	位於中國河南省許昌市禹州市大同路以南及朱寨路以西名為禹州陽光城御園的一個多用途開發項目的一部分	145,000,000	100%	145,000,000
25	位於中國河南省許昌市禹州市濱河路東段以南及朱寨路以東名為禹州陽光城麗園的一個多用途開發項目的一部分	無商業價值	100%	無商業價值
26	位於中國河南省許昌市禹州市軒轅大道以西及建設路以北名為禹州陽光城福園的一個住宅開發項目的一部分	17,000,000	100%	17,000,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
		7月31日 現況下市值 人民幣元		於2018年 7月31日 現況下市值 人民幣元
27	位於中國河南省許昌市禹州市建設路以南及朱寨路以西名為禹州陽光城貴園的一個多用途開發項目的一部分	45,000,000	100%	45,000,000
28	位於中國河南省許昌市禹州市濱河路以南及朱寨路以西名為禹州陽光城美園的一個多用途開發項目的一部分	無商業價值	100%	無商業價值
29	位於中國河南省許昌市禹州市潁川大道以東及建設路以北名為禹州陽光城景園的一個多用途開發項目的一部分	無商業價值	100%	無商業價值

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年 7月31日 現況下市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2018年 7月31日 現況下市值 人民幣元
30	位於中國河南省許昌市禹州市潁川大路西側及裕華大街北側名為禹州陽光城雅園的一個商業開發項目	無商業價值	100%	無商業價值
31	位於中國河南省許昌市鄢陵縣鄢望路以西及開源路以北名為鄢陵陽光城A區部分的一個多用途開發項目的一部分	無商業價值	100%	無商業價值
32	位於中國河南省許昌市長葛市葛天大道以南及外三路以西名為長葛陽光城的一個多用途開發項目的一部分	無商業價值	100%	無商業價值

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
		7月31日 現況下市值 人民幣元		於2018年 7月31日 現況下市值 人民幣元
33	位於中國河南省許昌市魏都區蓮城大道以南、智慧大道以東及趙灣路以西名為許昌名門尚居的一個多用途開發項目的一部分	29,000,000	51%	14,800,000
34	位於中國河南省許昌市魏都區新街以西名為相府花園的一個住宅開發項目的一部分	無商業價值	100%	無商業價值
35	位於中國河南省許昌市魏都區文峰路以東及許扶路以南名為文峰城市花園的一個住宅開發項目的一部分	無商業價值	100%	無商業價值

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
		7月31日 現況下市值 人民幣元		於2018年 7月31日 現況下市值 人民幣元
36	位於中國河南省許昌市鄴陵縣人民路南側及花樣年華小區東側名為鄴陵名門尚居的一個多用途開發項目的一部分	無商業價值	100%	無商業價值
37	位於中國河南省鄭州市鄭東新區商務內環路9號龍湖大廈的一個開發項目的一部分	無商業價值	100%	無商業價值
38	位於中國河南省許昌市魏都區許繼大道與向陽路交匯處名為立體國際開發項目的一部分	無商業價值	100%	無商業價值
小計：		446,600,000		432,400,000

第三類 – 貴集團於中國持作未來開發的物業權益

編號	物業	於2018年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
		7月31日 現況下市值 人民幣元		於2018年 7月31日 現況下市值 人民幣元
39	位於中國河南省許昌市魏都區八一路以北及北關大街以東名為金匯廣場的一個多用途開發項目的一部分	183,000,000	100%	183,000,000
40	位於中國河南省許昌市建安區新元大道以南及濱河路以東名為北海龍城(90號地塊)的一個住宅開發項目的一部分	111,000,000	100%	111,000,000
41	位於中國河南省許昌市禹州市大同路以南及朱寨路以西名為禹州陽光城御園的一個多用途開發項目的一部分	21,000,000	100%	21,000,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
		7月31日 現況下市值 人民幣元		於2018年 7月31日 現況下市值 人民幣元
42	位於中國河南省許昌市禹州市軒轅大道以西及建設路以北名為禹州陽光城福園的一個住宅開發項目的一部分	154,000,000	100%	154,000,000
43	位於中國河南省許昌市禹州市建設路以南及朱寨路以西名為禹州陽光城貴園的一個多用途開發項目的一部分	23,000,000	100%	23,000,000
44	位於中國河南省許昌市禹州市濱河路東段以南及朱寨路以東名為禹州陽光城麗園的一個多用途開發項目的一部分	80,000,000	100%	80,000,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
		7月31日 現況下市值 人民幣元		於2018年 7月31日 現況下市值 人民幣元
45	位於中國河南省許昌市禹州市濱河路以南及朱寨路以西名為禹州陽光城美園的一個多用途開發項目的一部分	49,000,000	100%	49,000,000
46	位於中國河南省許昌市禹州市潁川大道以東及建設路以北名為禹州陽光城景園的一個多用途開發項目的一部分	154,000,000	100%	154,000,000
47	位於中國河南省許昌市禹州市建設路以南及潁川大道以西名為禹州陽光城熙園的一幅多用途用地	167,000,000	100%	167,000,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
		7月31日 現況下市值 人民幣元		於2018年 7月31日 現況下市值 人民幣元
48	位於中國河南省許昌市禹州市建設路南側及柏山路西側名為禹州陽光城怡園的一幅多用途用地	24,000,000	100%	24,000,000
49	位於中國河南省許昌市禹州市建設路北側及柏山路東側名為禹州陽光城二中地塊的一幅商業用地	20,000,000	100%	20,000,000
50	位於中國河南省許昌市長葛市葛天大道以南及外三路以西名為長葛陽光城的一個多用途開發項目的一部分	95,000,000	100%	95,000,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
		7月31日 現況下市值 人民幣元		於2018年 7月31日 現況下市值 人民幣元
51	位於中國河南省許昌市長葛市葛天大道以南及外三路以西名為長葛范庄項目的一個多用途開發項目的一部分	69,000,000	100%	69,000,000
52	位於中國河南省鄭州市金水區經七路以西及豐產路以南名為鄭州照相機廠項目的一幅多用途用地	無商業價值	100%	無商業價值
53	位於中國河南省許昌市魏都區五一路東側及運糧河街南側名為名門西郡的一個多用途開發項目的一部分	25,000,000	100%	25,000,000
小計：		<u>1,175,000,000</u>		<u>1,175,000,000</u>

第四類 – 貴集團於中國持作投資的物業權益

編號	物業	於2018年 7月31日 現況下市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於2018年 7月31日 現況下市值 人民幣元
54	位於中國河南省許昌市魏都區解放路北段以西名為恒達利市場的一個零售開發項目的一部分	3,240,000	100%	3,240,000
55	位於中國河南省許昌市魏都區七一路中段名為行署花園的一個多用途開發項目的一部分	20,600,000	100%	20,600,000
56	位於中國河南省鄭州市鄭東新區商務內環路9號龍湖大廈的一個開發項目的一部分	8,100,000	100%	8,100,000

附錄三

物業估值報告

編號	物業	於2018年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
		7月31日 現況下市值 人民幣元		於2018年 7月31日 現況下市值 人民幣元
57	位於中國河南省許昌市建安區新元大道以南及濱河路以東名為北海龍城（第90號地塊）的一個住宅開發項目的一部分	無商業價值	100%	無商業價值
	小計：	31,940,000		31,940,000

附錄三

物業估值報告

第五類 – 貴集團於中國持作自用的物業權益

編號	物業	於2018年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
		7月31日 現況下市值 人民幣元		於2018年 7月31日 現況下市值 人民幣元
58	位於中國河南省鄭州市鄭東 新區商務內環路9號龍湖大 廈的一個開發項目的一部分	5,700,000	100%	5,700,000
59	位於中國河南省許昌市魏都 區西大街名為西大街2號的 一個辦公室開發項目的一部 分	10,000,000	100%	10,000,000
	小計：	<u>15,700,000</u>		<u>15,700,000</u>

附錄三

物業估值報告

第六類－貴集團於中國租賃作自用的物業權益

編號	物業	於2018年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
		7月31日 現況下市值 人民幣元		於2018年 7月31日 現況下市值 人民幣元
60	位於中國河南省許昌市禹州市潁川大道以東的11個辦公室單位	無商業價值	100%	無商業價值
61	位於中國河南省許昌市魏都區八一路106號名為許昌日報大廈的一棟辦公大樓連同若干配套辦公室	無商業價值	100%	無商業價值
	小計：	<u>無商業價值</u>		<u>無商業價值</u>
	總計：	<u>8,159,240,000</u>		<u>8,082,040,000</u>

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持作開發的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日	
				現況下市值	人民幣元
1	位於中國河南省許昌市魏都區八一路以北及北關大街以東名為金匯廣場的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括若干住宅單位、商舖、儲藏室及停車位，總建築面積約136,343.71平方米。面積明細列示如下： 住宅單位 96,439.78平方米 商舖 2,357.91平方米 地下儲藏室 4,013.29平方米 地下停車位 33,532.73平方米 開發項目主地盤的總佔地面積約85,506.00平方米。 主地盤獲出讓予作住宅用途的土地使用權，期限於2085年6月25日屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2055年7月15日屆滿。(請參閱下文附註4)。	該物業目前正在施工建設，計劃於2018年12月完成。	542,000,000 (人民幣伍億肆仟貳佰萬圓)	貴集團應佔100%權益： 542,000,000 (人民幣伍億肆仟貳佰萬圓)

附註：

1. 該物業經徐珊(皇家特許測量師學會見習測量師)於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延(皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量))及徐珊(皇家特許測量師學會見習測量師)編製。
3. 根據許昌市國土資源局與許昌恒達房地產集團有限公司簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同，主地盤(總佔地面積約85,506.00平方米)的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，總代價為人民幣288,830,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
豫(許)出讓 (2014年)第034號	2014年10月25日	住宅	70年	137,330,000	52,076.00
豫(許)出讓 (2014年)第039號	2014年10月25日	商業	40年	151,500,000	33,430.00
				288,830,000	85,506.00

附錄三

物業估值報告

4. 根據許昌市人民政府所出具的兩份國有土地使用證，主地盤（總佔地面積約85,506.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權	
			屆滿日期	佔地面積 (平方米)
許市國用(2015)第002000124號	2015年7月28日	住宅	2085年6月25日	52,076.00
許市國用(2015)第002000137號	2015年8月10日	商業	2055年7月15日	33,430.00
				85,506.00

5. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411001201500004號	2015年2月6日	住宅 商業

6. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的兩份建設工程規劃許可證，該地盤的部分開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411001201600006號（一）	2016年4月7日	5#、6#、8#-11#	住宅 商業
建字第411001201600006號（二）	2016年4月7日	門衛室、垃圾房	公用設施

7. 根據魏都區住房和建設局及魏都區住房建設和交通運輸局所出具的兩份建築工程施工許可證，該物業的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
411002201706290101	2017年6月29日	6#、8#-10#及地庫
411002201606300101	2016年6月30日	5#、11#及地庫

8. 根據許昌市住房和城鄉建設局所出具的四份預售許可證，該物業的部分預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
許房預售字第2016064號	2016年12月8日	5# / 11#	住宅 商業
許房預售字第2017023號	2017年6月9日	10#	住宅
許房預售字第2018007號	2018年3月15日	8#	住宅
許房預售字第2018020號	2018年4月27日	6#、9#	住宅

9. 經假設該物業已於估值日完成，該物業的總開發價值約人民幣911,000,000元。根據所獲提供的資料，該物業於估值日尚需的建築成本及已產生的建築成本分別約人民幣184,000,000元及人民幣126,000,000元。經 貴集團告知，於估值日，建築面積分別為61,488.52平方米、82.84平方米、674.00平方米及14,391.00平方米的住宅單位、商舖、儲藏室及停車位已售出，惟尚未轉讓。

10. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市魏都區八一路以北及北關大街以東。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約68公里、4公里及7公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

11. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 許昌恒達房地產集團有限公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；及
- (b) 許昌恒達房地產集團有限公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。

12. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的住宅、零售、倉儲及停車位等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣7,700元至人民幣10,000元之間。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣21,500元至人民幣28,500元之間。倉儲可資比較銷售單價介於每平方米人民幣1,400元至人民幣5,000元之間。停車位可資比較銷售單價介於每平方米人民幣100,000元至人民幣150,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的住宅、零售、倉儲及停車位部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣9,000元、每平方米人民幣24,000元、每平方米人民幣4,000元及每個停車位人民幣130,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日	
				現況下市值	人民幣元
2	位於中國河南省許昌市魏都區八一路以北及北關大街以東名為金匯廣場的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括商業單位及地下停車位，總建築面積約70,389.29平方米。 面積明細列示如下： 商業單位 49,257.71平方米 地下停車位 21,131.58平方米 開發項目主地盤的總佔地面積約85,506.00平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2085年6月25日屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2055年7月15日屆滿。(請參閱下文附註4)。	該物業目前正在施工建設，計劃於2019年3月完成。	327,000,000 (人民幣 叁億貳仟柒佰萬圓)	貴集團應佔 100%權益： 327,000,000 (人民幣 叁億貳仟柒佰萬圓)

附註：

1. 該物業經徐珊(皇家特許測量師學會見習測量師)於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延(皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量))及徐珊(皇家特許測量師學會見習測量師)編製。
3. 根據許昌市國土資源局與許昌恒達房地產集團有限公司簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同，主地盤(總佔地面積約85,506.00平方米)的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，總代價為人民幣288,830,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		佔地面積 (平方米)
			年期	代價 (人民幣元)	
豫(許)出讓 (2014年)第034號	2014年10月25日	住宅	70年	137,330,000	52,076.00
豫(許)出讓 (2014年)第039號	2014年10月25日	商業	40年	151,500,000	33,430.00
				<u>288,830,000</u>	<u>85,506.00</u>

附錄三

物業估值報告

4. 根據許昌市人民政府所出具的兩份國有土地使用證，主地盤（總佔地面積約85,506.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
許市國用(2015)第002000124號	2015年7月28日	住宅	2085年6月25日	52,076.00
許市國用(2015)第002000137號	2015年8月10日	商業	2055年7月15日	33,430.00
				<u>85,506.00</u>

5. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411001201500004號	2015年2月6日	住宅 商業

6. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的建設工程規劃許可證，該地盤的部分開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411001201600044號	2016年11月9日	商業部分2#-3#	商業

7. 根據魏都區住房和建設局所出具的兩份建築工程施工許可證，該物業的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	部分	日期
411002201701250101	商業部分3#	2017年1月25日
411002201712290101	商業部分2#及地下停車位	2017年12月29日

8. 根據許昌市住房和城鄉建設局所出具的預售許可證，該物業的部分預售已獲批。

預售許可證的詳情載列如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
許房預售字第2018019號	2018年4月27日	商業部分3#	商業

9. 經假設該物業已於估值日完成，該物業的總開發價值約人民幣529,000,000元。根據所獲提供的資料，該物業於估值日尚需的建築成本及已產生的建築成本分別約人民幣90,000,000元及人民幣33,000,000元。

10. 該物業的概況及市場資料概述如下：

- 地點 : 該物業位於中國河南省許昌市魏都區八一路以北及北關大街以東。
- 交通 : 該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約68公里、4公里及7公里。
- 周邊地區環境 : 該地區主要為住宅區。

11. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 許昌恒達房地產集團有限公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；及
- (b) 許昌恒達房地產集團有限公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。

12. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的商業單位及停車位等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣100,000元至人民幣150,000元之間。商業單位可資比較銷售單價介於每平方米人民幣8,000元至人民幣10,500元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的商業單位及停車位部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣9,500元及每個停車位人民幣130,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日	
				現況下市值	人民幣元
3	位於中國河南省許昌市魏都區八一路以北及北關大街以東名為新北家園的一個多用途開發項目	該物業包括若干商舖、儲藏室、停車位及安置房單位，總建築面積約160,517.54平方米。面積明細列示如下： 商舖 7,765.66平方米 地下停車位 39,762.16平方米 安置房單位 102,282.20平方米 地下儲藏室 10,707.52平方米	該物業目前正在施工建設，計劃於2018年12月完成。	487,000,000 (人民幣肆億捌仟柒佰萬圓)	貴集團應佔 100%權益： 487,000,000 (人民幣肆億捌仟柒佰萬圓)
		該地盤的佔地面積約37,617.00平方米。			
		該地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2085年7月15日屆滿(請參閱下文附註4)。			

附註：

1. 該物業經徐珊(皇家特許測量師學會見習測量師)於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延(皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量))及徐珊(皇家特許測量師學會見習測量師)編製。
3. 根據許昌市國土資源局與許昌恒達房地產集團有限公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，該地盤(佔地面積約37,617.00平方米)的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，總代價為人民幣34,790,000元，作住宅用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		
			年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
豫(許)出讓 (2014年)第036號	2014年10月25日	住宅	70年	34,790,000	37,617.00

附錄三

物業估值報告

4. 根據許昌市人民政府所出具的國有土地使用證，該地盤（佔地面積約37,617.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，作住宅用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
許市國用(2015)第002000138號	2015年8月10日	住宅	2085年7月15日	37,617.00

5. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，該地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411001201400036號	2014年12月26日	住宅

6. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的兩份建設工程規劃許可證，該地盤的開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411001201500019號－1	2015年10月27日	1#-6#	住宅 商業
建字第411001201500019號－2	2015年10月27日	7#-9#、 門衛室、垃圾房	住宅 商業 公用設施

7. 根據魏都區住房和建設局所出具的兩份建築工程施工許可證，該物業的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
411002201512160101	2015年12月16日	1#、4#、1-1#、地庫
411002201512160102	2015年12月16日	2#-3#、5#-7#、3-1#、地庫

8. 根據許昌市住房和城鄉建設局所出具的預售許可證，該物業的部分預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
許房預售字第2017026號	2017年6月15日	1#／4#／8#／9#	住宅 商業

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日	
				現況下市值	人民幣元
4	位於中國河南省許昌市魏都區新東街以南及興業路以東名為NAPA溪地的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括住宅單位、幼兒園、儲藏室及停車位，總建築面積約91,650.33平方米。面積明細列示如下： 住宅單位 75,816.95平方米 幼兒園 787.52平方米 地下儲藏室 2,000.00平方米 地下停車位 13,045.86平方米 主地盤的總佔地面積約88,920.00平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2080年1月11日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業目前正在施工建設，計劃於2020年2月完成。	341,000,000 (人民幣 叁億肆仟壹佰萬圓)	貴集團應佔 100%權益： 341,000,000 (人民幣 叁億肆仟壹佰萬圓)

附註：

1. 經該物業經徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量））及徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）編製。
3. 根據許昌市國土資源局與許昌恒達房地產集團有限公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，主地盤（總佔地面積約88,920.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，總代價為人民幣145,000,000元，作住宅用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		
			年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
豫(許)出讓 (2009年)第0043號	2009年8月17日	住宅	70年	145,000,000	88,920.00

附錄三

物業估值報告

4. 根據許昌市國土資源局所出具的國有土地使用證，主地盤（總佔地面積約88,920.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，作住宅用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
許市國用(2010)第008000007號	2010年3月16日	住宅	2080年1月11日	88,920.00

5. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411001201000020號	2010年3月19日	住宅

6. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的兩份建設工程規劃許可證，該主地盤的部分開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411001201100058號（一）	2012年11月23日	1#、13#、15#-18#	住宅 商業
建字第411001201100058號（二）	2012年11月23日	19#-22#	住宅 商業

7. 根據許昌市東城區規劃建設局所出具的兩份建築工程施工許可證，該物業的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
許東管建施2018-25	2018年7月31日	18#、19#、地庫
許東管建施2018-24	2018年7月31日	16#、17#、20#、地庫

8. 經假設該物業已於估值日完成，該物業的總開發價值約人民幣705,000,000元。根據所獲提供的資料，該物業於估值日尚需的建築成本及已產生的建築成本分別約人民幣185,000,000元及人民幣24,000,000元。

9. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市魏都區新東街以南及興業路以東。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約65公里、5公里及4公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

10. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- (a) 許昌恒達房地產集團有限公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；及
 - (b) 許昌恒達房地產集團有限公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
11. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的住宅、倉儲及停車位等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣7,700元至人民幣10,000元之間。倉儲可資比較銷售單價介於每平方米人民幣1,400元至人民幣4,600元之間。停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣100,000元至人民幣150,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的住宅、倉儲及停車位部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣8,500元、每平方米人民幣4,000元及每個停車位人民幣130,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日	
				現況下市值	人民幣元
5	位於中國河南省許昌市建安區新元大道以南及濱河路以東名為北海龍城(90號地塊)的一個住宅開發項目的一部分	該物業包括若干住宅單位、儲藏室、停車位、公租房單位，總建築面積約70,915.32平方米。面積明細列示如下： 住宅單位 38,986.70平方米 地下儲藏室 1,275.32平方米 地下停車位 17,933.30平方米 公租房單位 12,720.00平方米 主地盤的總佔地面積約136,652.00平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2084年2月19日屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2054年2月19日屆滿(請參閱下文附註4)。	該物業目前正在施工建設，計劃於2018年12月完成。	222,000,000 (人民幣 貳億貳仟貳佰萬圓)	貴集團應佔 100%權益： 222,000,000 (人民幣 貳億貳仟貳佰萬圓)

附註：

1. 該物業經徐珊(皇家特許測量師學會見習測量師)於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延(皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量))及徐珊(皇家特許測量師學會見習測量師)編製。
3. 根據許昌縣國土資源局與許昌假日寶呈置業有限公司簽訂的三份國有土地使用權出讓合同，主地盤(總佔地面積約136,652.00平方米)的土地使用權已出讓予許昌假日寶呈置業有限公司，總代價為人民幣205,930,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權 年期	代價	佔地面積
				(人民幣元)	(平方米)
411023-CR-2013-0104-7914	2013年12月11日	商業	40年	85,500,000	47,481.00
411023-CR-2013-0105-7925	2013年12月11日	住宅	70年	66,850,000	49,492.00
411023-CR-2013-0106-7928	2013年12月11日	住宅	70年	53,580,000	39,679.00
				205,930,000	136,652.00

附錄三

物業估值報告

4. 根據許昌縣人民政府所出具的三份國有土地使用證，主地盤（總佔地面積約136,652.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌假日寶呈置業有限公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
許昌縣國用(2014)第0006280號	2014年5月12日	商業	2054年2月19日	47,481.00
許昌縣國用(2014)第0006281號	2014年5月12日	住宅	2084年2月19日	49,492.00
許昌縣國用(2014)第0006282號	2014年5月12日	住宅	2084年2月19日	39,679.00
				<u>136,652.00</u>

5. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的兩份建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411001201500017號	2015年6月26日	商業
地字第411001201500018號	2015年6月26日	住宅

6. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的建設工程規劃許可證，該主地盤的部分開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411001201600010號	2016年5月4日	39#-42#、45#、 門衛室	住宅 配套設施

7. 根據許昌縣住房和城鄉規劃建設局所出具的建築工程施工許可證，該開發項目的部分施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
411023201607110101	2016年7月11日	39#-42#、45#、門衛室

8. 根據許昌縣房產管理局及許昌市建安區房產管理局所出具的兩份預售許可證，該開發項目的部分預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
許縣房預售字第2017052號	2017年3月10日	41#	住宅
許縣房預售字第2017053號	2017年3月10日	42#	住宅

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日	
				現況下市值	人民幣元
6	位於中國河南省許昌市建安區聚賢街北側及鏡水路西側名為北海龍城(94號地塊)住宅開發項目的一部分	該物業包括住宅單位、商舖、儲藏室、停車位，公租房單位及幼兒園，總建築面積約239,522.89平方米。面積明細列示如下： 住宅單位 157,809.78平方米 商舖 6,426.60平方米 地下儲藏室 2,697.33平方米 地下停車位 49,673.06平方米 公租房單位 19,017.30平方米 幼兒園 3,898.82平方米 主地盤的總佔地面積約134,462.00平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權期限於2084年1月21日屆滿(請參閱下文附註4)。	該物業目前正在施工建設，計劃於2020年3月完成。	763,000,000 (人民幣柒億陸仟叁佰萬圓)	貴集團應佔 100%權益： 763,000,000 (人民幣柒億陸仟叁佰萬圓)

附註：

1. 該物業經徐珊(皇家特許測量師學會見習測量師)於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延(皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量))及徐珊(皇家特許測量師學會見習測量師)編製。
3. 根據許昌縣國土資源局與許昌假日寶呈置業有限公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，主地盤(總佔地面積約134,462.00平方米)的土地使用權已出讓予許昌假日寶呈置業有限公司，總代價為人民幣181,300,000元，作住宅用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		佔地面積 (平方米)
			年期	代價 (人民幣元)	
411023-CR-2014-0122-8817	2014年1月22日	住宅	70年	89,200,000	66,165.00
411023-CR-2014-0123-8821	2014年1月22日	住宅	70年	44,950,000	33,356.00
411023-CR-2014-0124-8830	2014年1月22日	住宅	70年	47,150,000	34,941.00
				<u>181,300,000</u>	<u>134,462.00</u>

附錄三

物業估值報告

4. 根據許昌縣人民政府所出具的三份國有土地使用證，主地盤（總佔地面積約134,462.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌假日寶呈置業有限公司，作住宅用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
許昌縣國用(2015)第0006358號	2015年8月17日	住宅	2084年1月21日	66,165.00
許昌縣國用(2015)第0006357號	2015年8月17日	住宅	2084年1月21日	34,941.00
許昌縣國用(2015)第0006356號	2015年8月17日	住宅	2084年1月21日	33,356.00
				134,462.00

5. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411001201700014號	2017年5月19日	住宅

6. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的十份建設工程規劃許可證，該地盤的開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411001201700022號(三)	2017年6月6日	88#、92#、 門衛室	住宅 公用設施
建字第411001201700022號(四)	2017年6月6日	垃圾房	公用設施
建字第411001201700031號(一)	2017年6月28日	2#-5#、6#-7#、8#- 12#	住宅
建字第411001201700031號(二)	2017年6月28日	13#、15#-23#、 26#、30#-31#、 35#-36# 41#-42#	住宅
建字第411001201700031號(三)	2017年6月28日	25#、27#-29#、 32#-34#、39#- 40#、44#、51#	住宅
建字第411001201700031號(四)	2017年6月28日	37#-38#、43#、 45#-48#	住宅
建字第411001201700031號(五)	2017年6月28日	50#、56#-58#、 63#-65# 73#-75#	住宅
建字第411001201700031號(六)	2017年6月28日	66#-68#、71#- 72#、76#-83#、85#- 87#	住宅
建字第411001201700031號(七)	2017年6月28日	84#、89#-91#、 93#-94#	住宅
建字第411001201700031號(八)	2017年6月28日	95#-100#	住宅

附錄三

物業估值報告

7. 根據許昌市建安區住房和城鄉規劃建設局所出具的兩份建築工程施工許可證，該開發項目的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
411023201706070101	2017年6月7日	1#、49#、52#-55#、59#-62# 69#-70#、88#、92#門衛室及垃圾房
411023201707070101	2017年7月7日	2#-13#、15#-23#、25#-48# 50#-51#、56#-58#、63#-68# 71#-87#、89#-91#、93#-100#

8. 根據許昌市建安區房產管理局所出具的八十一份預售許可證，該物業的部分預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建安房預售字第：2017174號	2017年9月30日	18#	住宅
建安房預售字第：2017173號	2017年9月30日	17#	住宅
建安房預售字第：2017176號	2017年9月30日	27#	住宅
建安房預售字第：2017172號	2017年9月30日	16#	住宅
建安房預售字第：2017171號	2017年9月30日	15#	住宅
建安房預售字第：2017178號	2017年9月30日	29#	住宅
建安房預售字第：2017177號	2017年9月30日	28#	住宅
建安房預售字第：2017175號	2017年9月30日	26#	住宅
建安房預售字第：2017184號	2017年11月20日	30#	住宅
建安房預售字第：2017185號	2017年11月20日	31#	住宅
建安房預售字第：2017186號	2017年11月20日	32#	住宅
建安房預售字第：2017187號	2017年11月20日	33#	住宅
建安房預售字第：2017188號	2017年11月20日	39#	住宅
建安房預售字第：2017189號	2017年11月20日	40#	住宅
建安房預售字第：2017190號	2017年11月20日	49#	住宅
建安房預售字第：2017197號	2017年11月20日	89#	住宅
建安房預售字第：2017198號	2017年11月20日	90#	住宅
建安房預售字第：2017199號	2017年11月20日	91#	住宅
建安房預售字第：2017202號	2017年12月11日	9#	住宅
建安房預售字第：2017203號	2017年12月11日	10#	住宅
建安房預售字第：2017212號	2017年12月11日	11#	住宅
建安房預售字第：2017204號	2017年12月11日	12#	住宅
建安房預售字第：2017230號	2017年12月11日	13#	住宅
建安房預售字第：2017205號	2017年12月11日	41#	住宅
建安房預售字第：2017206號	2017年12月11日	42#	住宅
建安房預售字第：2017207號	2017年12月11日	50#	住宅
建安房預售字第：2017208號	2017年12月11日	51#	住宅
建安房預售字第：2017209號	2017年12月11日	63#	住宅
建安房預售字第：2017210號	2017年12月11日	64#	住宅
建安房預售字第：2017211號	2017年12月11日	65#	住宅
建安房預售字第：2017213號	2017年12月11日	66#	住宅
建安房預售字第：2017214號	2017年12月11日	67#	住宅
建安房預售字第：2017215號	2017年12月11日	68#	住宅
建安房預售字第：2017221號	2017年12月11日	71#	住宅
建安房預售字第：2017222號	2017年12月11日	72#	住宅
建安房預售字第：2017223號	2017年12月11日	73#	住宅
建安房預售字第：2017224號	2017年12月11日	74#	住宅

附錄三

物業估值報告

許可證編號	日期	部分	開發項目
建安房預售字第：2017225號	2017年12月11日	75#	住宅
建安房預售字第：2017237號	2017年12月11日	76#	住宅
建安房預售字第：2017236號	2017年12月11日	77#	住宅
建安房預售字第：2017235號	2017年12月11日	78#	住宅
建安房預售字第：2017234號	2017年12月11日	79#	住宅
建安房預售字第：2017233號	2017年12月11日	80#	住宅
建安房預售字第：2017232號	2017年12月11日	81#	住宅
建安房預售字第：2017231號	2017年12月11日	82#	住宅
建安房預售字第：2017229號	2017年12月11日	83#	住宅
建安房預售字第：2017216號	2017年12月11日	84#	住宅
建安房預售字第：2017217號	2017年12月11日	85#	住宅
建安房預售字第：2017227號	2017年12月11日	86#	住宅
建安房預售字第：2017228號	2017年12月11日	87#	住宅
建安房預售字第：2017201號	2017年12月29日	2#	住宅
建安房預售字第：2018017號	2018年3月16日	94#	住宅
建安房預售字第：2018020號	2018年4月4日	3#	住宅
建安房預售字第：2018021號	2018年4月4日	4#	住宅
建安房預售字第：2018022號	2018年4月4日	5#	住宅
建安房預售字第：2018023號	2018年4月4日	6#	住宅
建安房預售字第：2018024號	2018年4月4日	7#	住宅
建安房預售字第：2018025號	2018年4月4日	8#	住宅
建安房預售字第：2018026號	2018年4月4日	19#	住宅
建安房預售字第：2018027號	2018年4月4日	20#	住宅
建安房預售字第：2018028號	2018年4月4日	21#	住宅
建安房預售字第：2018029號	2018年4月4日	22#	住宅
建安房預售字第：2018030號	2018年4月4日	23#	住宅
建安房預售字第：2018031號	2018年4月4日	25#	住宅
建安房預售字第：2018032號	2018年4月4日	34#	住宅
建安房預售字第：2018033號	2018年4月4日	35#	住宅
建安房預售字第：2018035號	2018年4月4日	36#	住宅
建安房預售字第：2018034號	2018年4月4日	37#	住宅
建安房預售字第：2018036號	2018年4月4日	38#	住宅
建安房預售字第：2018037號	2018年4月4日	43#	住宅
建安房預售字第：2018038號	2018年4月4日	44#	住宅
建安房預售字第：2018039號	2018年4月4日	45#	住宅
建安房預售字第：2018040號	2018年4月4日	46#	住宅
建安房預售字第：2018041號	2018年4月4日	47#	住宅
建安房預售字第：2018042號	2018年4月4日	48#	住宅
建安房預售字第：2018043號	2018年4月4日	56#	住宅
建安房預售字第：2018044號	2018年4月4日	57#	住宅
建安房預售字第：2018045號	2018年4月4日	58#	住宅
建安房預售字第：2018059號	2018年4月25日	95#	住宅
建安房預售字第：2018058號	2018年4月25日	96#	住宅
許縣房預售字第：2018113號	2018年6月11日	93#	住宅
許縣房預售字第：2018144號	2018年6月11日	98#	住宅

9. 經假設該物業已於估值日完成，該物業的總開發價值約為人民幣1,760,000,000元。根據所獲提供的資料，該物業於估值日尚需的建築成本及已產生的建築成本分別約人民幣543,000,000元及人民幣287,000,000元。

經 貴集團告知，於估值日，建築面積分別為60,759.50平方米、201.05平方米及7,927.87平方米的住宅單位、儲藏室及停車位已售出，惟尚未轉讓。

10. 該物業的概況及市場資料概述如下：

- 地點：該物業位於中國河南省許昌市建安區聚賢街北側及鏡水路西側。
- 交通：該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約56公里、14公里及13公里。
- 周邊地區環境：該地區主要為住宅區。

11. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 許昌假日寶呈置業有限公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；及
- (b) 許昌假日寶呈置業有限公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。

12. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的住宅、零售、倉儲及停車位等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。低層住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣10,000元至人民幣16,000元之間。多層住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣7,000元至人民幣10,000元之間。高層住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣6,300元至人民幣7,700元之間。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣18,000元至人民幣22,000元之間。倉儲可資比較銷售單價介於每平方米人民幣1,400元至人民幣5,000元之間。停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣90,000元至人民幣120,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的低層住宅、多層住宅、高層住宅、零售、倉儲及停車位部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣15,000元、每平方米人民幣8,000元、每平方米人民幣7,000元、每平方米人民幣20,000元、每平方米人民幣3,500元及每個停車位人民幣110,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日	
				現況下市值	人民幣元
7	位於中國河南省許昌市禹州市大同路以南及朱寨路以西名為禹州陽光城御園的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括住宅單位、商舖、儲藏室及安置房單位，總建築面積約64,191.76平方米。面積明細列示如下： 住宅單位 43,703.69平方米 商舖 12,863.99平方米 地下儲藏室 732.15平方米 安置房單位 6,891.93平方米 — 住宅	該物業目前正在施工建設，計劃於2020年12月完成。	272,000,000 (人民幣 貳億柒仟貳佰萬圓)	貴集團應佔 100%權益： 272,000,000 (人民幣 貳億柒仟貳佰萬圓)
		主地盤的總佔地面積約86,832.015平方米。			
		主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2080年及2083年1月屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2050年及2053年1月屆滿（請參閱下文附註4）。			

附註：

1. 該物業經徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭玄延（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量））及徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）編製。
3. 根據禹州市國土資源局與禹州市恒達房地產有限責任公司簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同，主地盤（總佔地面積約86,832.015平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，總代價為人民幣101,000,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權 年期	代價	佔地面積
				(人民幣元)	(平方米)
411081-CR-2013-0029-3727	2013年1月16日	住宅	70年	41,000,000	25,984.00
豫（禹州）出讓 （2010年）第0063號	2010年5月26日	商業	40年		
		住宅	70年	60,000,000	60,848.015
		商業	40年		
				101,000,000	86,832.015

4. 根據禹州市人民政府所出具的兩份國有土地使用證，主地盤（總佔地面積約86,832.015平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，作不同期限的住宅及商業用途。

附錄三

物業估值報告

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
禹國用(2013)第12-0164號	2013年7月31日	住宅	2083年1月	25,984.00
		商業	2053年1月	
禹國用(2010)第12-0172號	2010年11月11日	住宅	2080年	60,848.015
		商業	2050年	
				86,832.015

5. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411081201300021號	2013年10月10日	住宅 商業

6. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的四份建設工程規劃許可證，該地盤的開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411081201500016-1號	2015年12月18日	1A#	住宅 商業
建字第411081201500016-2號	2015年12月18日	2A#	住宅 商業
建字第411081201500016-3號	2015年12月18日	5#	住宅
建字第411081201500016-4號	2015年12月18日	6#	住宅

7. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的兩份建築工程施工許可證，該物業的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
411081201806110101	2018年6月11日	1A#、5#
411081201806110201	2018年6月11日	2A#、6#

8. 經假設該物業已於估值日完成，該物業的總開發價值約人民幣504,000,000元。根據所獲提供的資料，該物業於估值日尚需的建築成本及已產生的建築成本分別約人民幣86,000,000元及人民幣43,000,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日	
				現況下市值	人民幣元
8	位於中國河南省許昌市禹州市建設路以南及朱寨路以西名為禹州陽光城貴園的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括若干住宅單位、商舖及停車位，總建築面積約29,718.88平方米。面積明細列示如下： 住宅單位 23,171.63平方米 商舖 4,924.60平方米 地下停車位 1,622.65平方米 主地盤的佔地面積約46,004.00平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2083年1月屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2053年1月屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業目前正在施工建設，計劃於2019年9月完成。	126,000,000 (人民幣 壹億貳仟陸佰萬圓)	貴集團應佔 100%權益： 126,000,000 (人民幣 壹億貳仟陸佰萬圓)

附註：

1. 該物業經徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量））及徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）編製。
3. 根據禹州市國土資源局與禹州市恒達房地產有限責任公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，主地盤（佔地面積約46,004.00平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，總代價為人民幣71,000,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		佔地面積 (平方米)
			年期	代價 (人民幣元)	
411081-CR-2013-0031-3729	2013年1月16日	住宅 商業	70年 40年	71,000,000	46,004.00

附錄三

物業估值報告

4. 根據禹州市人民政府所出具的國有土地使用證，主地盤（佔地面積約46,004.00平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權	
			屆滿日期	佔地面積 (平方米)
禹國用(2013)第12-0116號	2013年5月30日	住宅	2083年1月	46,004.00
		商業	2053年1月	

5. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411081201300014號	2013年7月17日	住宅 商業

6. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的三份建設工程規劃許可證，該主地盤的部分開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411081201300049號	2013年10月14日	1#-6#、11#-13#、 商業部分1#、 物業管理辦公室	住宅 商業 辦公室
建字第411081201500013號	2015年5月29日	7#-10#	住宅 商業
建字第411081201600008號	2016年4月5日	商業部分11#	商業

7. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的兩份建築工程施工許可證，該開發項目的部分施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
411081201311130101	2013年11月13日	商業部分1#、4#-6#、 11#-13#、物業管理辦公室
411081201708090201	2017年8月9日	7#-10#、商業部分11#

附錄三

物業估值報告

8. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的三份預售許可證，該開發項目的部分預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
禹建商品房預售字(2013)第010號	2013年12月3日	商業部分1#、 4#-6#、11#-13#	住宅 商業
禹建商品房預售字(2017)第002號	2017年2月27日	8#	住宅 商業
禹建商品房預售字(2017)第005號	2017年5月2日	9#-10#	住宅 商業

9. 經假設該物業已於估值日完成，該物業的總開發價值約人民幣195,000,000元。根據所獲提供的資料，該物業於估值日尚需的建築成本及已產生的建築成本分別約人民幣23,000,000元及人民幣24,000,000元。經 貴集團告知，於估值日，建築面積分別為19,784.33平方米及717.24平方米的住宅單位及商舖已售出，惟尚未轉讓。

10. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市禹州市建設路以南及朱寨路以西。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場及禹州東火車站分別約62公里及4公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

11. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 禹州市恒達房地產有限責任公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；及
- (b) 禹州市恒達房地產有限責任公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。

12. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的住宅、零售及停車位等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣4,600元至人民幣7,000元之間。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣11,000元至人民幣18,000元之間。停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣100,000元至人民幣130,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的住宅、零售及停車位部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣6,500元、每平方米人民幣15,000元及每個停車位人民幣120,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日	
				現況下市值	人民幣元
9	位於中國河南省許昌市禹州市濱河路東段以南及朱寨路以東名為禹州陽光城麗園的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括住宅單位、商舖、儲藏室及停車位，總建築面積約48,832.70平方米。面積明細列示如下： 住宅單位 34,570.32平方米 商舖 4,457.47平方米 地下儲藏室 440.00平方米 地下停車位 9,364.91平方米 主地盤的總佔地面積約54,732.029平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2080年5月及2084年8月屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2050年5月及2054年8月屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業目前正在施工建設，計劃於2021年3月完成。	173,000,000 (人民幣壹億柒仟叁佰萬圓)	貴集團應佔 100%權益： 173,000,000 (人民幣壹億柒仟叁佰萬圓)

附註：

1. 該物業經徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量））及徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）編製。
3. 根據禹州市國土資源局與禹州市恒達房地產有限責任公司簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同，主地盤（總佔地面積約54,732.029平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，總代價為人民幣86,000,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		佔地面積 (平方米)
			年期	代價 (人民幣元)	
豫（禹州）出讓 （2010年）第0062號	2012年7月27日	住宅	70年	21,000,000	21,484.029
		商業	40年		
411081-CR-2014- 0089-11162	2014年8月27日	住宅	70年	65,000,000	33,248
		商業	40年		
				86,000,000	54,732.029

附錄三

物業估值報告

4. 根據禹州市人民政府所出具的兩份國有土地使用證，主地盤（總佔地面積約54,732.029平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權	
			屆滿日期	佔地面積 (平方米)
禹國用(2010)第12-0103號	2010年7月26日	住宅	2080年5月	21,484.029
		商業	2050年5月	
禹國用(2015)第12-0036號	2015年3月3日	住宅	2084年8月	33,248.00
		商業	2054年8月	
				54,732.029

5. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411081201400018號	2014年9月18日	住宅 商業

6. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的兩份建設工程規劃許可證，該主地盤的部分開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411081201500005號	2015年5月13日	1#-9#	住宅 商業
建字第41108120700033號	2017年12月27日	1#-9#	地庫

7. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的建築工程施工許可證，該物業的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
411081201710300101	2017年10月30日	6#、7#、9#

8. 經假設該物業已於估值日完成，該物業的總開發價值約人民幣322,000,000元。根據所獲提供的資料，該物業於估值日尚需的建築成本及已產生的建築成本分別約人民幣52,000,000元及人民幣14,000,000元。

9. 該物業的概況及市場資料概述如下：

- 地點 ： 該物業位於中國河南省許昌市禹州市濱河路東段以南及朱寨路以東。
- 交通 ： 該物業距離鄭州新鄭國際機場及禹州東火車站分別約62公里及4公里。
- 周邊地區環境 ： 該地區主要為住宅區。

10. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 禹州市恒達房地產有限責任公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
- (b) 禹州市恒達房地產有限責任公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
- (c) 該地盤的土地使用權（禹國用(2015)第12-0036號）已抵押予許昌農村商業銀行股份有限公司；及
- (d) 關於予以抵押的該物業，根據抵押協議，禹州市恒達房地產有限責任公司可在抵押期內合法轉讓、租賃、二次抵押或以其他方式處置該物業。

11. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的住宅、零售、儲藏室及停車位等的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣4,600元至人民幣7,000元之間。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣11,000元至人民幣18,000元之間。儲藏室可資比較銷售單價介於每平方米人民幣1,400元至人民幣5,000元之間。停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣100,000元至人民幣130,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的住宅、零售、儲藏室及停車位部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣6,500元、每平方米人民幣15,000元、每平方米人民幣3,500元及每個停車位人民幣120,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日	
				現況下市值	人民幣元
10	位於中國河南省許昌市禹州市濱河路以南及朱寨路以西名為禹州陽光城美園的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括若干住宅單位、商舖、停車位及安置房單位，總建築面積約111,689.92平方米。面積明細列示如下： 住宅單位 88,763.86平方米 商舖 9,772.68平方米 地下停車位 1,827.38平方米 安置房單位 — 住宅 7,476.00平方米 安置房單位 — 商舖 3,850.00平方米 主地盤的總佔地面積約83,652.029平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2084年8月及2080年屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2054年8月及2050年屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業目前正在施工建設，計劃於2019年12月完成。	400,000,000 (人民幣肆億圓)	貴集團應佔 100%權益： 400,000,000 (人民幣肆億圓)

附註：

1. 該物業經徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量））及徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）編製。
3. 根據禹州市國土資源局與禹州市恒達房地產有限責任公司簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同，主地盤（總佔地面積約83,652.029平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，總代價為人民幣124,000,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權 年期	土地使用權	
				代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
豫（禹州）出讓 （2010年）第0061號	2012年7月27日	住宅 商業	70年 40年	42,000,000	41,377.029
411081-CR-2014- 0088-11151	2014年8月27日	住宅 商業	70年 40年	82,000,000	42,275.00
				124,000,000	83,652.029

4. 根據禹州市人民政府所出具的兩份國有土地使用證，主地盤（總佔地面積約83,652.029平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，作不同期限的住宅及商業用途。

附錄三

物業估值報告

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
禹國用(2010)第12-0137號	2010年10月8日	住宅	2080年	41,377.029
		商業	2050年	
禹國用(2015)第12-0037號	2015年3月3日	住宅	2084年8月	42,275.00
		商業	2054年8月	
				83,652.029

5. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411081201400019號	2014年9月18日	住宅 商業

6. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的八份建設工程規劃許可證，該主地盤的部分開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	開發項目
建字第411081201500004號	2015年5月13日	1#-9#及商業部分1#— 商業部分4#
建字第411081201500029-1號	2015年11月24日	10#
建字第411081201500029-2號	2015年11月24日	12#
建字第411081201500029-3號	2015年11月24日	14#
建字第411081201700001-3號	2017年1月17日	地庫
建字第411081201700001-4號	2017年1月17日	地庫
建字第411081201700001-1號	2017年1月17日	13#
建字第411081201700001-2號	2017年1月17日	15#

7. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的五份建築工程施工許可證，該開發項目的部分施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
411081201507150201	2015年7月15日	1#、5#-6#、9#、 商業部分1#-2#、4#
411081201609050301	2016年9月5日	10#、商業部分3#
411081201609050201	2016年9月5日	7#-8#
411081201704050101	2017年4月5日	13#、15#
411081201708090101	2017年8月9日	12#、14#

8. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的兩份預售許可證，該物業的部分預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
禹建商品房預售字(2017)第015號	2017年7月19日	10#、12#、14#	住宅 商業
禹建商品房預售字(2017)第030號	2017年11月7日	7#、8#、13#、15#	住宅

9. 經假設該物業已於估值日完成，該物業的總開發價值約人民幣619,000,000元。根據所提供的資料，該物業於估值日尚需的建築成本及已產生的建築成本分別約人民幣67,000,000元及人民幣156,000,000元。經 貴集團告知，於估值日，建築面積分別為83,483.08平方米及161.00平方米的住宅單位及商舖已售出，惟尚未轉讓。

10. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點：該物業位於中國河南省許昌市禹州市濱河路以南及朱寨路以西。

交通：該物業距離鄭州新鄭國際機場及禹州東火車站分別約62公里及4公里。

周邊地區環境：該地區為住宅區。

11. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

(a) 禹州市恒達房地產有限責任公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；及

(b) 禹州市恒達房地產有限責任公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。

12. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的住宅、零售及停車位等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣4,600元至人民幣7,000元之間。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣11,000元至人民幣18,000元之間。停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣100,000元至人民幣130,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的住宅、零售及停車位部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣6,500元、每平方米人民幣15,000元及每個停車位人民幣120,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日 現況下市值 人民幣元
11	位於中國河南省許昌市禹州市潁川大路以東及建設路以北名為禹州陽光城景園的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括若干住宅單位、商舖及停車位，總建築面積約153,438.56平方米。面積明細列示如下： 住宅單位 36,804.32平方米 商舖 173.22平方米 地下儲藏室 1,426.80平方米 地下停車位 17,879.33平方米 安置房單位 －住宅 70,121.66平方米 安置房單位 －商舖 27,033.23平方米 主地盤的總佔地面積約78,957.00平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2086年2月28日屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2056年2月29日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業目前正在施工建設，計劃於2020年10月完成。	406,000,000 (人民幣肆億零陸佰萬圓) 貴集團應佔 100%權益： 406,000,000 (人民幣肆億零陸佰萬圓)

附註：

1. 該物業經徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量））及徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）編製。
3. 根據禹州市國土資源局與禹州市恒達房地產有限責任公司簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同，主地盤（總佔地面積約78,957.00平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，總代價為人民幣148,900,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權 年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
411081-CR-2016-0128-15846	2016年3月1日	住宅	70年	73,200,000	38,783.00
411081-CR-2016-0127-15845	2016年3月1日	商業	40年		
		住宅	70年	75,700,000	40,174.00
		商業	40年		
				148,900,000	78,957.00

附錄三

物業估值報告

4. 根據禹州市國土資源局所出具的兩份國有不動產權證書，主地盤（總佔地面積約78,957.00平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有不動產權證書的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
豫(2016)禹州市不動產權 第0000003號	2016年9月20日	住宅 零售	2086年2月28日 2056年2月29日	38,783.00
豫(2016)禹州市不動產權 第0000007號	2016年9月20日	住宅 零售	2086年2月28日 2056年2月29日	40,174.00
				78,957.00

5. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411081201600004號	2016年3月16日	住宅 商業

6. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的五份建設工程規劃許可證，該地盤的部分開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411081201600020-5號	2016年10月10日	8#	住宅
建字第411081201600020-6號	2016年10月10日	12#	住宅
建字第411081201600020-7號	2016年10月10日	13#	住宅
建字第411081201600020-8號	2016年10月10日	14#-15#	住宅
建字第411081201600020-9號	2016年10月10日	16#	住宅
建字第411081201700017-1號	2017年6月23日	9#	住宅
建字第411081201700017-2號	2017年6月23日	10#	住宅
建字第411081201700017-3號	2017年6月23日	11#	住宅

7. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的兩份建築工程施工許可證，該物業的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
411081201610240301	2016年10月24日	8#、12#-16#
411081201708210201	2017年8月21日	9#-11#

8. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的預售許可證，該開發項目的部分預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
禹建商品房預售字(2017)第024號	2017年9月20日	商業部分1#-4#、13#	住宅 商業

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日	
				現況下市值	人民幣元
12	位於中國河南省許昌市鄢陵縣鄢望路以西及開源路以北名為鄢陵陽光城B區的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括住宅單位、商舖及停車位，該開發項目B區的總建築面積約36,968.00平方米。面積明細列示如下： 住宅單位 25,870.78平方米 商舖 7,663.91平方米 地下停車位 3,433.31平方米 該地盤的總佔地面積約15,567.95平方米。 該地盤獲出讓予作住宅用途的土地使用權，期限於2085年7月8日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業目前正在施工建設，計劃於2020年12月完成。	120,000,000 (人民幣壹億貳仟萬圓)	貴集團應佔 100%權益： 120,000,000 (人民幣壹億貳仟萬圓)

附註：

1. 該物業經徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量））及徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）編製。
3. 根據鄢陵縣國土資源局與許昌恒達房地產集團有限公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，該地盤（總佔地面積約15,567.95平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，總代價為人民幣16,010,000元，作住宅用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		
			年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
411024-CR-2015-0133-13617	2015年6月8日	住宅	70年	16,010,000	15,567.95

附錄三

物業估值報告

4. 根據鄆陵縣人民政府所出具的國有土地使用證，該地盤（總佔地面積約15,567.95平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，作不同期限的住宅用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
鄆國用(2015)第0130號	2015年8月3日	住宅	2085年7月8日	15,567.95

5. 根據鄆陵縣城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，該地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411024201507210025號	2015年7月21日	住宅

6. 根據鄆陵縣城鄉規劃局所出具的建設工程規劃許可證，該地盤的開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
41102420170020	2017年7月25日	5#-6#	住宅

7. 根據鄆陵縣住房和城鄉建設局所出具的建築工程施工許可證，該物業的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
411024201710090101	2017年10月9日	5#-6#

8. 經假設該物業已於估值日完成，該物業的總開發價值約為人民幣232,000,000元。根據所提供的資料，該物業於估值日尚需的建築成本及已產生的建築成本分別約人民幣45,000,000元及人民幣11,000,000元。

9. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市鄆陵縣鄆望路以西及開源路以北。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約92公里、36公里及31公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

10. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- (a) 許昌恒達房地產集團有限公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；及
 - (b) 許昌恒達房地產集團有限公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式處置該物業的土地使用權。
11. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的住宅、零售及停車位等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣4,300元至人民幣5,800元之間。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣10,000元至人民幣13,000元之間。停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣80,000元至人民幣88,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的住宅、零售及停車位部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣5,000元、每平方米人民幣12,000元及每個停車位人民幣80,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日 現況下市值 人民幣元
13	位於中國河南省許昌市長葛市葛天大道以南及外三路以西名為長葛陽光城的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括若干住宅單位、商舖、儲藏室、停車位及安置房單位，總建築面積約263,619.24平方米。面積明細列示如下： 住宅單位 134,004.49平方米 商舖 15,392.23平方米 地下儲藏室 9,734.15平方米 地下停車位 50,766.37平方米 安置房單位 — 住宅 53,722.00平方米 主地盤的總佔地面積約195,469.71平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2086年12月23日屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2056年12月23日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業目前正在施工建設，計劃於2019年8月完成。	589,000,000 (人民幣 伍億捌仟玖佰萬圓) 貴集團應佔 100%權益： 589,000,000 (人民幣 伍億捌仟玖佰萬圓)

附註：

1. 該物業經徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭玄延（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量））及徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）編製。
3. 根據長葛市國土資源局與長葛市恒達房地產有限公司簽訂的八份國有土地使用權出讓合同，主地盤（總佔地面積約195,469.71平方米）的土地使用權已出讓予長葛市恒達房地產有限公司，總代價為人民幣228,753,800元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權 年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
411082-CR-2016-0252-17279	2016年9月10日	住宅 商業	70年 40年	22,880,000	18,949.53
411082-CR-2016-0254-17281	2016年9月10日	住宅 商業	70年 40年	41,300,000	39,183.48
411082-CR-2016-0253-17280	2016年9月10日	住宅 商業	70年 40年	27,670,000	21,397.19
411082-CR-2016-0255-17282	2016年9月10日	住宅 商業	70年 40年	28,290,000	28,740.13

附錄三

物業估值報告

合同編號	日期	用途	土地使用權		代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
			年期			
411082-CR-2016-0260-18188	2016年12月23日	住宅 商業	70年 40年		26,070,000	23,332.01
411082-CR-2016-0262-18190	2016年12月23日	住宅 商業	70年 40年		15,960,000	14,059.44
411082-CR-2016-0263-18191	2016年12月23日	住宅 商業	70年 40年		12,290,000	10,688.78
411082-CR-2016-0261-18189	2016年12月23日	住宅 商業	70年 40年		54,293,800	39,119.15
					228,753,800	195,469.71

4. 根據長葛市人民政府及長葛市國土資源局所出具的八份不動產權證書，主地盤（總佔地面積約195,469.71平方米）的土地使用權已出讓予長葛市恒達房地產有限公司，作不同期限的住宅及商業用途。

不動產權證書的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
豫(2016)長葛市不動產權 第0000024號	2017年2月10日	住宅 商業	2086年11月1日 2056年11月1日	18,949.53
豫(2016)長葛市不動產權 第0000025號	2017年2月10日	住宅 商業	2086年11月1日 2056年11月1日	39,183.48
豫(2016)長葛市不動產權 第0000026號	2017年2月10日	住宅 商業	2086年11月1日 2056年11月1日	21,397.19
豫(2016)長葛市不動產權 第0000027號	2017年2月10日	住宅 商業	2086年11月1日 2056年11月1日	28,740.13
豫(2017)長葛市不動產權 第0000149號	2017年2月10日	住宅 商業	2087年1月10日 2057年1月10日	23,332.01
豫(2017)長葛市不動產權 第0000148號	2017年2月10日	住宅 商業	2087年1月10日 2057年1月10日	14,059.44
豫(2017)長葛市不動產權 第0000150號	2017年2月10日	住宅 商業	2087年1月10日 2057年1月10日	10,688.78
豫(2017)長葛市不動產權 第0002188號	2017年8月1日	住宅 商業	2087年1月10日 2057年1月10日	39,119.15
				195,469.71

5. 根據長葛市城鄉規劃局所出具的八份建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411082201600032100203號	2016年9月22日	住宅 商業
地字第411082201600031100203號	2016年9月22日	住宅 商業
地字第411082201600034100203號	2016年9月22日	住宅 商業
地字第411082201600033100203號	2016年9月22日	住宅 商業
地字第411082201700006100203號	2017年2月16日	住宅 商業
地字第411082201700007100203號	2017年2月16日	住宅 商業
地字第411082201700008100203號	2017年2月16日	住宅 商業
地字第411082201700047100203號	2017年12月27日	住宅 商業

附錄三

物業估值報告

6. 根據長葛市城鄉規劃局所出具的二十二份建設工程規劃許可證，該地盤的開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411082201600042100203號	2016年10月8日	16#、17#、23#、25#	住宅
建字第411082201600043100203號	2016年10月18日	7#-8#	住宅
建字第411082201600045100203號	2016年10月18日	15#	商業
建字第411082201600046100203號	2016年10月18日	18#	住宅
建字第411082201600047100203號	2016年10月18日	22#	住宅
建字第411082201600048100203號	2016年10月18日	26#	住宅
建字第411082201600058100203號	2016年11月29日	42#、45#、47#	住宅
建字第411082201600059100203號	2016年11月29日	43#、46#	住宅
建字第411082201600060100203號	2016年11月29日	53#	住宅
建字第411082201600061100203號	2016年11月29日	66#	住宅
建字第411082201700011100203號	2017年3月3日	6#	住宅
建字第411082201700005100203號	2017年3月1日	9#及地庫	商業
建字第411082201700020100203號	2017年4月5日	64#	住宅
建字第411082201700008100203號	2017年3月1日	3#	商業
建字第411082201700009100203號	2017年3月1日	5#	住宅
建字第411082201700028100203號	2017年4月28日	11#	住宅
建字第411082201700037100203號	2017年6月6日	12#	住宅
建字第411082201700030100203號	2017年4月28日	20#	住宅
建字第411082201700032100203號	2017年4月28日	28#	住宅
建字第411082201800003100203號	2018年2月2日	19#、27#	住宅
建字第411082201700027100203號	2017年4月28日	10#	公用設施
建字第411082201800005100203號	2018年2月2日	12#	住宅

7. 根據長葛市住房和城鄉建設局所出具的十七份建築工程施工許可證，該物業的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	部分	日期
411022201702160101	16#、17#、23#、25#	2017年2月16日
411022201702230201	8#	2017年2月23日
411022201702230301	15#、22#	2017年2月23日
411022201702230401	18#、26#	2017年2月23日
411022201702230501	42#-43#、45#-47#、53#、66#	2017年2月23日
411022201703290101	6#-7#	2017年3月29日
411022201703290201	9#	2017年3月29日
411022201708140101	3#、5#	2017年8月14日
411022201708140201	11#、12#	2017年8月14日
411022201708140301	20#、28#	2017年8月14日
411022201802270201	13#、21#	2018年2月27日
411022201803280101	19#、27#	2018年3月28日
411022201807270101	10#	2018年7月31日
411022201807270201	12#	2018年7月31日
411022201807310101	7#、8#、9#	2018年7月31日
411022201807270301	地庫	2018年7月31日
411022201807270401	10# (幼兒園)	2018年7月31日

8. 根據長葛市房產管理局所出具的十份預售許可證，該物業的部分預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
長房預(銷)售字(2017)第3號	2017年3月29日	42#-43#	住宅
長房預(銷)售字(2017)第7號	2017年4月18日	8#、22#-23#、25#	住宅 商業
長房預(銷)售字(2017)第24號	2017年6月22日	9#、15#-16#	住宅 商業
長房預(銷)售字(2017)第25號	2017年6月23日	17#-18#、26#	住宅
長房預(銷)售字(2017)第27號	2017年7月14日	45#-47#、53#、66#	住宅
長房預(銷)售字(2017)第40號	2017年9月20日	7#、12#、20#、28#	住宅
長房預(銷)售字(2018)第8號	2018年3月23日	5#、11#	住宅
長房預(銷)售字(2018)第6號	2018年2月9日	3#、6#	住宅
長房預(銷)售字(2018)第15號	2018年6月1日	21#、27#	住宅
長房預(銷)售字(2018)第17號	2018年7月9日	13#、19#	住宅

9. 經假設該物業已於估值日完成，該物業的總開發價值約人民幣1,122,000,000元。根據所獲提供的資料，該物業於估值日尚需的建築成本及已產生的建築成本分別約人民幣271,000,000元及人民幣249,000,000元。經 貴集團告知，於估值日，建築面積為101,302.26平方米、1,250.31平方米及17,505.64平方米的住宅單位、儲藏室及停車位已售出，惟尚未轉讓。

10. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點：該物業位於中國河南省許昌市長葛市葛天大道以南及外三路以西。

交通：該物業距離鄭州新鄭國際機場及長葛火車站分別約46公里及7公里。

周邊地區環境：該地區主要為住宅區。

11. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- (a) 長葛市恒達房地產有限公司已合法獲得該物業的不動產權證書，為不動產權證書下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；及
- (b) 長葛市恒達房地產有限公司根據不動產權證書載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。

12. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的住宅、零售、倉儲及停車位等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。低層住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣10,000元至人民幣12,000元之間。多層住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣6,000元至人民幣7,100元之間。高層住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣5,800元至人民幣6,300元之間。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣8,300元至人民幣11,000元之間。倉儲可資比較銷售單價介於每平方米人民幣1,400元至人民幣4,600元之間。停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣88,000元至人民幣100,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的低層住宅、多層住宅、高層住宅、零售、倉儲及停車位部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣12,000元、每平方米人民幣6,500元、每平方米人民幣6,000元、每平方米人民幣10,000元、每平方米人民幣3,500元及每個停車位人民幣90,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日
				現況下市值 人民幣元
14	位於中國河南省許昌市魏都區勞動南路以東及湖濱路以西名為恒達魏源的一個商業開發項目	該物業包括商業單位、商舖、安置房單位、超市及停車位，總建築面積約73,097.00平方米。面積明細列示如下： 商業單位 18,341.20平方米 商舖 24,969.32平方米 安置房單位 – 商業單位 5,154.33平方米 安置房單位 – 商舖 6,696.89平方米 地下超市 1,874.00平方米 地下停車位 16,061.26平方米 該地盤的佔地面積約22,725.00平方米。 該地盤獲出讓作商業用途的土地使用權，期限於2057年9月屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業目前正在施工建設，計劃於2018年8月完成。	676,000,000 (人民幣陸億柒仟陸佰萬圓) 貴集團應佔 100%權益： 676,000,000 (人民幣陸億柒仟陸佰萬圓)

附註：

1. 該物業經徐珊於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量））及徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）編製。
3. 根據許昌市國土資源局與許昌恒達房地產集團有限公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，主地盤（總佔地面積約22,725.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，總代價為人民幣131,920,000元，作商業用途。

附錄三

物業估值報告

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權 年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
豫許出讓(2017年)026號	2017年9月4日	商業	40年	131,920,000	22,725.00

4. 根據許昌市國土資源局所出具的不動產權證書，該地盤（佔地面積約22,725.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，作商業用途。

不動產權證書的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
豫(2017)許昌市不動產權 第0033993號	2017年9月15日	商業	2057年9月7日	22,725.00

5. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，該地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411001201700031號	2017年9月18日	商業

6. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的兩份建設工程規劃許可證，該地盤的開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411001201700045(一)	2017年9月30日	1#-6#	商業
建字第411001201700045(二)	2017年9月30日	7#-8#	商業

7. 根據許昌市魏都區住房建設和交通運輸局所出具的建築工程施工許可證，該物業的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
411002201709300101	2017年9月30日	1#-8#

8. 根據許昌市住房和城鄉建設局出具的預售許可證，該物業的部分預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
許房預售字第2017065號	2017年11月8日	2#-8#	商業

9. 經假設該物業已於估值日完成，該物業的總開發價值約為人民幣878,000,000元。根據所獲提供的資料，該物業於估值日尚需的建築成本及已產生的建築成本分別約人民幣46,000,000元及人民幣144,000,000元。經 貴集團告知，於估值日，總建築面積為14,360.60平方米的商業單位及11,245.47平方米的商舖已售出，惟尚未轉讓。

10. 該物業的概況及市場資料概述如下：

- 地點 : 該物業位於中國河南省許昌市魏都區勞動南路以東及湖濱路以西。
- 交通 : 該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約70公里、1公里及8公里。
- 周邊地區環境 : 該地區主要為商業區。

11. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 許昌恒達房地產集團有限公司已合法獲得該物業的不動產權證書，為不動產權證書下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；及
- (b) 許昌恒達房地產集團有限公司根據不動產權證書載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。

12. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的商业單位、零售、超市及停車位等的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。商業單位可資比較銷售單價介於每平方米人民幣8,000元至人民幣10,500元之間。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣21,500元至人民幣28,500元之間。超市可資比較銷售單價介於每平方米人民幣2,700元至人民幣5,000元之間。停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣110,000元至人民幣160,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的商业單位、零售、超市及停車位部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣9,000元、每平方米人民幣27,000元、每平方米人民幣3,500元及每個停車位人民幣130,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日	
				現況下市值	人民幣元
15	位於中國河南省許昌市建安區文興路南段以西及恒達路以北名為恒達旺角項目的一個商業開發項目	該物業包括商業單位、商舖及停車位，總建築面積約為40,109.41平方米。面積明細列示如下： 商舖 5,466.17平方米 商業單位 27,664.46平方米 地下停車位 6,978.78平方米 該地盤的佔地面積約8,397.00平方米。 該地盤獲出讓予作商業用途的土地使用權，期限於2057年3月16日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業目前正在施工建設，計劃於2020年4月完成。	128,000,000 (人民幣壹億貳仟捌佰萬圓)	貴集團應佔 51%權益： 65,000,000 (人民幣陸仟伍佰萬圓)

附註：

1. 該物業經徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量））及徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）編製。
3. 根據許昌縣國土資源局與許昌縣恒木房地產有限公司（現稱「許昌市建安區恒木房地產有限公司」）簽訂的國有土地使用權出讓合同，該地盤（佔地面積約8,397.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌市建安區恒木房地產有限公司，總代價為人民幣20,150,000元，作商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		
			年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
411023-CR-2016-0233-17665	2016年10月27日	商業	40年	20,150,000	8,397.00

附錄三

物業估值報告

4. 根據許昌縣國土資源局所出具的國有土地使用證，該主地盤（佔地面積約8,397.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌市建安區恒木房地產有限公司，作商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
豫(2017)許昌縣不動產權 第0000796號	2017年4月5日	商業	2057年3月16日	8,397.00

5. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，該地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411001201700007號	2017年1月21日	商業

6. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的建設工程規劃許可證，該地盤的開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	開發項目
建字第411001201700038號	2017年9月13日	商業

7. 根據許昌市建安區住房和城鄉規劃建設局所出具的建築工程施工許可證，該物業的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期
411023201802090101	2018年2月9日

8. 經假設該物業已於估值日完成，該物業的總開發價值約為人民幣276,000,000元。根據所提供的資料，該物業於估值日尚需的建築成本及已產生的建築成本分別約人民幣76,000,000元及人民幣7,000,000元。

9. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市建安區文興路南段以西及恒達路以北。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約74公里、4公里及8公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

10. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- (a) 許昌市建安區恒木房地產有限公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
 - (b) 許昌市建安區恒木房地產有限公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - (c) 許昌恒達房地產集團有限公司目前擁有恒達旺角項目51%的股份；
 - (d) 該地盤的土地使用權已抵押予許昌農村商業銀行股份有限公司；及
 - (e) 關於予以抵押的該物業，根據抵押協議，禹州市恒達房地產有限責任公司可在抵押期內合法轉讓、租賃、二次抵押或以其他方式處置該物業。
11. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的商業單位、零售及停車位等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。商業單位可資比較銷售單價介於每平方米人民幣5,500元至人民幣7,000元之間。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣12,000元至人民幣18,000元之間。停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣100,000元至人民幣130,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的商業單位、零售及停車位部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣6,000元、每平方米人民幣15,000元及每個停車位人民幣100,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日	
				現況下市值	人民幣元
16	位於中國河南省許昌市長葛市葛天大道以南及外三路以西名為長葛范庄項目的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括若干住宅單位、商舖、儲藏室及配套設施，總建築面積約46,568.06平方米。面積明細列示如下： 住宅單位 39,051.27平方米 商舖 4,817.99平方米 地下儲藏室 2,311.39平方米 配套設施 387.41平方米 主地盤的總佔地面積約59,908.83平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2086年5月31日屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2056年5月31日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業目前正在施工建設，計劃於2020年8月完成。	142,000,000 (人民幣壹億肆仟貳佰萬圓)	貴集團應佔 100%權益： 142,000,000 (人民幣壹億肆仟貳佰萬圓)

附註：

1. 該物業經徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量））及徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）編製。
3. 根據長葛市國土資源局與長葛市恒達房地產有限公司簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同，主地盤（總佔地面積約59,908.83平方米）的土地使用權已出讓予長葛市恒達房地產有限公司，總代價為人民幣70,700,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		
			年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
411082-CR-2016-0231-16188	2016年4月8日	住宅 商業	70年 40年	41,400,000	35,082.18
411082-CR-2016-0232-16189	2016年4月8日	住宅 商業	70年 40年	29,300,000	24,826.65
				70,700,000	59,908.83

附錄三

物業估值報告

4. 根據長葛市人民政府所出具的兩份國有土地使用證，主地盤（總佔地面積約59,908.83平方米）的土地使用權已出讓予長葛市恒達房地產有限公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
長國用(2016)第7140215號	2016年6月3日	住宅	2086年5月31日	35,082.18
		商業	2056年5月31日	
長國用(2016)第7140216號	2016年6月3日	住宅	2086年5月31日	24,826.65
		商業	2056年5月31日	
				<u>59,908.83</u>

5. 根據長葛市城鄉規劃局所出具的兩份建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411082201700034100201號	2017年9月25日	住宅
地字第411082201700033100201號	2017年9月25日	住宅

6. 根據長葛市城鄉規劃局所出具的四份建設工程規劃許可證，該地盤的開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411082201700071100201號	2017年11月15日	A-1#	住宅
建字第411082201700072100201號	2017年11月15日	A-2#	住宅
建字第411082201700073100201號	2017年11月15日	A-3#	住宅
建字第411082201700074100201號	2017年11月15日	A-5#	住宅

7. 根據長葛市住房和城鄉規劃建設局所出具的建築工程施工許可證，該物業的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期
411022201803190101	2018年3月19日

8. 根據長葛市不動產登記中心所出具的預售許可證，該物業的部分預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
長房預(銷)售字(2018)第21號	2018年7月27日	A-1#、A-2#	住宅

9. 經假設該物業已於估值日完成，該物業的總開發價值約為人民幣358,000,000元。根據所提供的資料，該物業於估值日尚需的建築成本及已產生的建築成本分別約人民幣118,000,000元及人民幣16,000,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日	
				現況下市值	人民幣元
17	位於中國河南省許昌市魏都區五一路東側、運糧河街南側名為名門西郡的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括住宅單位、商舖、儲藏室、幼兒園、配套設施、安置房單位及停車位，總建築面積約254,326.76平方米。面積明細列示如下：	該物業目前正在施工建設，計劃於2020年11月完成。	776,000,000	(人民幣柒億柒仟陸佰萬圓)
		住宅單位	165,892.94平方米		
		商舖	7,786.45平方米	776,000,000	(人民幣柒億柒仟陸佰萬圓)
		地下儲藏室	7,369.00平方米		
		幼兒園	3,986.00平方米		
		安置房單位			
		— 住宅	18,960.60平方米		
		地下停車位	49,369.59平方米		
		配套設施	962.18平方米		
		主地盤的總佔地面積約63,507.00平方米。			
		主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2087年8月16日屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2057年8月16日屆滿(請參閱下文附註4)。			

附註：

1. 該物業經徐珊(皇家特許測量師學會見習測量師)於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延(皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量))及徐珊(皇家特許測量師學會見習測量師)編製。
3. 根據許昌市國土資源局與許昌恒達房地產集團有限公司簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同，主地盤(總佔地面積約63,507.00平方米)的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，總代價為人民幣147,990,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

附錄三

物業估值報告

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權 年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
豫(許)出讓(2017年) 第011號	2017年6月9日	住宅	70年	131,630,000	57,642.00
豫(許)出讓(2017年) 第012號	2017年6月9日	商業	40年	16,360,000	5,865.00
				147,990,000	63,507.00

4. 根據許昌市國土資源局所出具的兩份不動產權證書，主地盤(佔地面積約63,507.00平方米)的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，作住宅及商業用途。

不動產權證書的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
豫(2017)許昌市不動產權 第0032699號	2017年8月25日	住宅	2087年8月16日	57,642.00
豫(2017)許昌市不動產權 第0032700號	2017年8月25日	商業	2057年8月16日	5,865.00
				63,507.00

5. 根據許昌城市規劃局所出具的建設用地規劃許可證，該地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411001201700017號	2017年7月10日	住宅 商業

6. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的兩份建設工程規劃許可證，該地盤的開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411001201700055號	2017年11月16日	1#、5#、8#、11#、 幼兒園、西門	住宅 公用設施
建字第411001201800037號	2018年6月12日	2#、3#、6#、7#、9#、 10#、12#、13#	住宅

7. 根據許昌市魏都區住房建設和交通運輸局所出具的兩份建築工程施工許可證，該物業的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
411022201802020101	2018年2月2日	1#、5#、8#、11#、幼兒園、地庫
411002201807030101	2018年7月3日	2#、3#、6#、7#、9#、10#、12#、13#、 北門、地庫

附錄三

物業估值報告

8. 根據許昌市住房和城鄉建設局所出具的兩份預售許可證，該物業的部分預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
許房預售字第2018041號	2018年6月29日	1#	住宅
許房預售字第2018053號	2019年7月26日	5#、8#	住宅

9. 經假設該物業已於估值日完成，該物業的總開發價值約人民幣1,845,000,000元。根據所獲提供的資料，該物業於估值日尚需的建築成本及已產生的建築成本分別約人民幣557,000,000元及人民幣39,000,000元。經 貴集團告知，於估值日，建築面積分別為134.35平方米及2,503.25平方米的住宅單位及停車位已售出，惟尚未轉讓。

10. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點：該物業位於中國河南省許昌市魏都區五一路東側及運糧河街南側。

交通：該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約70公里、2公里及10公里。

周邊地區環境：該地區主要為住宅區。

11. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 許昌恒達房地產集團有限公司已合法獲得該物業的不動產權證書，為不動產權證書下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
- (b) 許昌恒達房地產集團有限公司根據不動產權證書載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
- (c) 該地盤的土地使用權（豫(2017)許昌市不動產權第0032700號）已抵押予許昌農村商業銀行股份有限公司；及
- (d) 就該已抵押的物業而言，經承押人同意，許昌恒達房地產集團有限公司可在抵押期內合法轉讓、租賃、二次抵押或以其他方式處置該物業。

12. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的住宅、零售、儲藏室及停車位等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣7,700元至人民幣10,000元之間。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣18,000元至人民幣22,000元之間。儲藏室可資比較銷售單價介於每平方米人民幣1,400元至人民幣5,000元之間。停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣100,000元至人民幣150,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的住宅、零售、儲藏室及停車位部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣8,000元、每平方米人民幣20,000元、每平方米人民幣3,500元及每個停車位人民幣130,000元。

估值證書

第二類 貴集團於中國持作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日								
				現況下市值 人民幣元								
18	位於中國河南省許昌市魏都區八一路以北及北關大街以東名為金匯廣場的一個多用途開發項目的一部分	<p>該物業包括若干住宅單位、商舖、儲藏室及停車位，總建築面積約26,087.31平方米。面積明細列示如下：</p> <table border="1"> <tr> <td>住宅單位</td> <td>1,998.20平方米</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>5,097.89平方米</td> </tr> <tr> <td>地下儲藏室</td> <td>1,597.22平方米</td> </tr> <tr> <td>地下停車位</td> <td>17,394.00平方米</td> </tr> </table> <p>開發項目主地盤的總佔地面積約85,506.00平方米。</p> <p>主地盤獲出讓予作住宅用途的土地使用權，期限於2085年6月25日屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2055年7月15日屆滿。（請參閱下文附註4）。</p>	住宅單位	1,998.20平方米	商舖	5,097.89平方米	地下儲藏室	1,597.22平方米	地下停車位	17,394.00平方米	<p>該物業已於2017年12月前後完成，目前可供出售。</p>	<p>無商業價值</p> <p>貴集團應佔100%權益：</p> <p>無商業價值</p>
住宅單位	1,998.20平方米											
商舖	5,097.89平方米											
地下儲藏室	1,597.22平方米											
地下停車位	17,394.00平方米											

附註：

1. 該物業經徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量））及徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）編製。
3. 根據許昌市國土資源局與許昌恒達房地產集團有限公司簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同，主地盤（總佔地面積約85,506.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，總代價為人民幣288,830,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

附錄三

物業估值報告

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權 年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
豫(許)出讓(2014年) 第034號	2014年10月25日	住宅	70年	137,330,000	52,076.00
豫(許)出讓(2014年) 第039號	2014年10月25日	商業	40年	151,500,000	33,430.00
				288,830,000	85,506.00

4. 根據許昌市人民政府所出具的兩份國有土地使用證，主地盤（總佔地面積約85,506.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
許市國用(2015)第002000124號	2015年7月28日	住宅	2085年6月25日	52,076.00
許市國用(2015)第002000137號	2015年8月10日	商業	2055年7月15日	33,430.00
				85,506.00

5. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411001201500004號	2015年2月6日	住宅 商業

6. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的建設工程規劃許可證，該地盤的開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411001201500010號	2015年8月31日	1#-4#、7#、門衛室	住宅 商業 配套辦公室

附錄三

物業估值報告

7. 根據魏都區住房和建設局所出具的建築工程施工許可證，該物業的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	部分	日期
411002201512220104	1#-4#、7#及地庫	2015年12月22日

8. 根據許昌市住房和城鄉建設局所出具的預售許可證，該開發項目的預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
許房預售字第2016039號	2016年8月24日	1#/2#/3#/4#/7#	住宅 商業

9. 根據許昌市住房和城鄉建設局所出具的五份建築工程竣工證明書，該物業建設竣工已獲核實。

建築工程竣工證明書的詳情列載如下：

證書編號	日期	部分
無	2017年12月8日	1#
無	2017年12月8日	2#
無	2017年12月8日	3#
無	2017年12月8日	4#
無	2017年12月8日	7#

10. 經 貴集團告知，該物業尚未取得適當的房屋所有權證。於估值過程中，吾等並未賦予該物業任何商業價值。假設該物業取得適當的房屋所有權證並可自由轉讓，該物業於估值日的參考價值約為人民幣203,000,000元。經 貴集團告知，於估值日，建築面積分別為497.17平方米、6.18平方米及385.80平方米的住宅單位、儲藏室及商舖已售出，惟尚未轉讓。

11. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市魏都區八一路以北及北關大街以東。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約68公里、4公里及7公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

12. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- (a) 許昌恒達房地產集團有限公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
 - (b) 許昌恒達房地產集團有限公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
 - (c) 經許昌恒達房地產集團有限公司確認，1#至4#、7#樓房的建設竣工已獲核實並正在申請相關的不動產權證書。業權登記概無任何法律障礙。
13. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的住宅、零售、儲藏室及停車位等的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣7,700元至人民幣10,000元之間。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣21,500元至人民幣28,500元之間。儲藏室可資比較銷售單價介於每平方米人民幣1,400元至人民幣5,000元之間。停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣100,000元至人民幣150,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的住宅、零售、儲藏室及停車位部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣9,000元、每平方米人民幣24,000元、每平方米人民幣4,000元及每個停車位人民幣130,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日	
				現況下市值	人民幣元
19	位於中國河南省許昌市魏都區新東街以南及興業路以東名為NAPA溪地的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括若干住宅單位、商舖、儲藏室及停車位，總建築面積約14,479.99平方米。面積明細列示如下： 住宅單位 1,336.74平方米 商舖 306.75平方米 地下儲藏室 461.50平方米 地下停車位 12,375.00平方米 主地盤的佔地面積約88,920.00平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2080年1月11日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業已於2014年5月前後完成，目前可供出售。	20,000,000 (人民幣 貳仟萬圓)	貴集團應佔 100%權益： 20,000,000 (人民幣 貳仟萬圓)

附註：

1. 該物業經徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭玄延（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量））及徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）編製。
3. 根據許昌市國土資源局與許昌恒達房地產集團有限公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，主地盤（佔地面積約88,920.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，總代價為人民幣145,000,000元，作住宅用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		佔地面積 (平方米)
			年期	代價 (人民幣元)	
豫（許）出讓 （2009年）第0043號	2009年8月17日	住宅	70年	145,000,000	88,920.00

4. 根據許昌市國土資源局所出具的國有土地使用證，主地盤（佔地面積約88,920.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，作住宅用途。

附錄三

物業估值報告

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
許市國用(2010)第008000007號	2010年3月16日	住宅	2080年1月11日	88,920.00

5. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411001201000020號	2010年3月19日	住宅

6. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的四份建設工程規劃許可證，該主地盤的部分開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411001201100058號(一)	2012年11月23日	1#、13#、15#-18#	住宅 商業
建字第411001201100058號(二)	2012年11月23日	19#-22#	住宅 商業
建字第411001201000072號(一)	2010年12月20日	2#-3#、5#-8#	住宅 商業
建字第411001201000072號(二)	2010年12月20日	9#-12#、 會所	住宅 公用設施

7. 根據許昌市東城區規劃建設與環境保護局所出具的六份建築工程施工許可證，該開發項目的部分施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
許東管建施2011-03	2011年4月7日	2#-3#、5#、12#、會所
許東管建施2011-04	2011年4月7日	6#-7#、10#-11#、地庫
許東管建施2011-05	2011年4月7日	8#-9#
許東管建施2012-29	2012年5月14日	1#、13#、地庫
許東管建施2012-28	2012年5月14日	15#、21#、地庫
許東管建施2012-30	2012年5月14日	22#、地庫

8. 根據許昌市住房和城鄉建設局所出具的兩份預售許可證，該物業的預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
許房預售字第2011043號	2011年12月26日	2#-3#、5#-12#	住宅 商業
許房預售字第2012041號	2013年1月29日	1#、13#、15#、 21#-22#	住宅 商業

附錄三

物業估值報告

9. 根據許昌市住房和城鄉建設局所出具的十五份建築工程竣工證明書，該物業建設竣工已獲核實。

建築工程竣工證明書的詳情列載如下：

證書編號	日期	部分
豫許昌J201311-006	2013年11月11日	6#
豫許昌J201311-007	2013年11月11日	7#
豫許昌J201306-006	2013年6月17日	8#
豫許昌J201306-007	2013年6月17日	9#
豫許昌J201311-008	2013年11月11日	10#
豫許昌J201311-009	2013年11月11日	11#
豫許昌J201312-021	2013年12月25日	15#
豫許昌J201312-022	2013年12月25日	21#
豫許昌J201311-017	2013年11月29日	12#
豫許昌J201311-018	2013年11月29日	2#
豫許昌J201311-019	2013年11月29日	3#
豫許昌J201311-020	2013年11月29日	5#
豫許昌J201311-022	2013年11月29日	22#
豫許昌J201405-001	2014年5月14日	1#
豫許昌J201405-002	2014年5月14日	13#

10. 根據許昌市住房和城鄉建設局所出具的十份房屋所有權證，該開發項目（總面積約131,225.74平方米）部分的房屋所有權已依法歸屬許昌恒達房地產集團有限公司。

房屋所有權證的詳情載列如下：

證書編號	日期	部分	建築面積 (平方米)
許房權證市字第10060360號	2015年8月4日	2#	14,977.37
許房權證市字第10060365號	2015年8月4日	3#	12,990.56
許房權證市字第10060358號	2015年8月4日	5#	12,331.21
許房權證市字第10060364號	2015年8月4日	6#	12,331.21
許房權證市字第10060363號	2015年8月4日	7#	12,331.21
許房權證市字第10060361號	2015年8月4日	8#	12,244.76
許房權證市字第10060356號	2015年8月4日	9#	19,809.10
許房權證市字第10060362號	2015年8月4日	10#	11,778.04
許房權證市字第10060357號	2015年8月4日	11#	12,791.58
許房權證市字第10060359號	2015年8月4日	12#	9,640.70
			131,225.74

11. 根據許昌市國土資源局所出具的五份不動產權證書，該開發項目（總面積約62,014.54平方米）部分的房屋所有權已依法歸屬許昌恒達房地產集團有限公司。

不動產權證書的詳情載列如下：

證書編號	日期	部分	建築面積 (平方米)
豫(2016)許昌市不動產權第0003219號	2016年8月3日	1#	11,162.74
豫(2016)許昌市不動產權第0003218號	2016年8月3日	13#	10,821.48
豫(2016)許昌市不動產權第0003215號	2016年8月3日	15#	10,761.65
豫(2016)許昌市不動產權第0003216號	2016年8月3日	21#	14,681.87
豫(2016)許昌市不動產權第0003217號	2016年8月3日	22#	14,586.8
			62,014.54

12. 經 貴集團告知，該物業的一部分尚未取得適當的房屋所有權證。於估值過程中，吾等並未賦予該部分物業任何商業價值。假設該部分物業取得適當的房屋所有權證並可自由轉讓，該部分物業於估值日的參考價值約為人民幣38,000,000元。經 貴集團告知，於估值日，建築面積分別為306.75平方米、83.56平方米及585.00平方米的商舖、儲藏室及停車位已售出，惟尚未轉讓。
13. 該物業的概況及市場資料概述如下：
- 地點 ： 該物業位於中國河南省許昌市魏都區新東街以南及興業路以東。
- 交通 ： 該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約65公里、5公里及4公里。
- 周邊地區環境 ： 該地區主要為住宅區。
14. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- (a) 許昌恒達房地產集團有限公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
- (b) 許昌恒達房地產集團有限公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
- (c) 許昌恒達房地產集團有限公司已獲得1#、13#、15#、21#及22#樓房的不動產權證書並已獲得2#、3#、5#至12#樓房的房屋所有權證。
15. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的住宅、倉儲及停車位等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣7,700元至人民幣10,000元之間。倉儲可資比較銷售單價介於每平方米人民幣1,400元至人民幣4,600元之間。停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣100,000元至人民幣150,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的住宅、倉儲及停車位部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣8,500元、每平方米人民幣4,000元及每個停車位人民幣130,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日	
				現況下市值	人民幣元
20	位於中國河南省許昌市魏都區康勝街以南及許州路以西名為長城家園的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括若干住宅單位、商舖、儲藏室及停車位，總建築面積約18,830.27平方米。面積明細列示如下： 住宅單位 1,733.95平方米 商舖 1,833.63平方米 地下儲藏室 1,177.69平方米 地下停車位 14,085.00平方米 主地盤的佔地面積約53,338.00平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2082年6月30日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業已於2017年8月前後完成，目前可供出售。	45,000,000 (人民幣肆仟伍佰萬圓)	貴集團應佔 100%權益： 45,000,000 (人民幣肆仟伍佰萬圓)

附註：

1. 該物業經徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量））及徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）編製。
3. 根據許昌市國土資源局與許昌恒達房地產集團有限公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，主地盤（佔地面積約53,338.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，總代價為人民幣91,000,000元，作住宅用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		
			年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
豫(許)出讓 (2012年)第011號	2012年7月11日	住宅	70年	91,000,000	53,338.00

附錄三

物業估值報告

4. 根據許昌市人民政府所出具的國有土地使用證，主地盤（佔地面積約53,338.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，作住宅用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
許市國用(2013)第008000064號	2013年6月26日	住宅	2082年6月30日	53,338.00

5. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411001201300022號	2013年8月26日	住宅

6. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的兩份建設工程規劃許可證，該主地盤的開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411001201300052號（一）	2013年12月9日	1#-6#	住宅 商業
建字第411001201300052號（二）	2013年12月9日	7#-11#、 門衛室、垃圾房	住宅 商業 公用設施

7. 根據許昌市東城區規劃建設與環境保護局所出具的四份建築工程施工許可證，該物業的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
許東管建施2014-31	2014年8月27日	1#及地庫
許東管建施2014-34	2014年8月27日	9#-11#及地庫
許東管建施2014-32	2014年8月27日	2#、3#及地庫
許東管建施2014-33	2014年8月27日	4#-8#及地庫

8. 根據許昌市住房和城鄉建設局所出具的預售許可證，該物業的預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
許房預售字第2014036號	2014年12月19日	1#-11#	住宅 商業

附錄三

物業估值報告

9. 根據許昌市住房和城鄉建設局所出具的十一份建築工程竣工證明書，該物業的建設竣工已獲核實。

建築工程竣工證明書的詳情列載如下：

證書編號	日期	部分
豫許昌J201602-004	2016年2月3日	9#
豫許昌J201602-002	2016年2月3日	10#
豫許昌J201602-003	2016年2月3日	11#
豫許昌J201701-003	2017年1月22日	1#
豫J201708-012	2017年8月31日	2#
豫J201708-003	2017年8月11日	3#
豫J201708-004	2017年8月3日	4#
豫J201708-005	2017年8月3日	5#
豫J201708-006	2017年8月19日	6#
豫J201708-007	2017年8月19日	7#
豫J201708-008	2017年8月19日	8#

10. 根據許昌市國土資源局所出具的十一份不動產權證書，該開發項目（總面積約130,609.33平方米）部分的房屋所有權已依法歸屬許昌恒達房地產集團有限公司。

不動產權證書的詳情列載如下：

證書編號	日期	部分	建築面積 (平方米)
豫(2018)許昌市不動產權第0044825號	2018年3月30日	9#	13,199.59
豫(2018)許昌市不動產權第0044824號	2018年3月30日	10#	13,049.12
豫(2018)許昌市不動產權第0044823號	2018年3月30日	11#	12,802.60
豫(2018)許昌市不動產權第0049957號	2018年6月26日	3#	7,732.17
豫(2018)許昌市不動產權第0049958號	2018年6月26日	7#	11,749.79
豫(2018)許昌市不動產權第0049959號	2018年6月26日	6#	11,749.79
豫(2018)許昌市不動產權第0049960號	2018年6月26日	8#	11,749.79
豫(2018)許昌市不動產權第0049961號	2018年6月26日	4#	10,591.59
豫(2018)許昌市不動產權第0049962號	2018年6月26日	5#	6,192.42
豫(2018)許昌市不動產權第0052134號	2018年7月30日	1#	16,747.69
豫(2018)許昌市不動產權第0052136號	2018年7月30日	2#	15,045.38
			<u>130,609.93</u>

11. 經 貴集團告知，該物業的一部分尚未取得適當的房屋所有權證。於估值過程中，吾等並未賦予該物業的一部分任何商業價值。假設該物業的一部分取得適當的房屋所有權證並可自由轉讓，該物業的一部分於估值日的參考價值約為人民幣41,000,000元。經 貴集團告知，於估值日，建築面積分別為281.07平方米及2,340.00平方米的儲藏室及停車位已售出，惟尚未轉讓。

12. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市魏都區康勝街以南及許州路以西。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約63公里、7公里及2公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

13. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- (a) 許昌恒達房地產集團有限公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
 - (b) 許昌恒達房地產集團有限公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
 - (c) 經許昌恒達房地產集團有限公司確認，1#至11#樓房已獲授不動產權證書。
14. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的住宅、零售、倉儲及停車位等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣7,000元至人民幣10,000元。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣12,000元至人民幣18,000元之間。倉儲可資比較銷售單價介於每平方米人民幣1,400元至人民幣4,600元之間。停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣100,000元至人民幣150,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的住宅、零售、倉儲及停車位部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣8,000元、每平方米人民幣15,000元、每平方米人民幣3,500元及每個停車位人民幣130,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日	
				現況下市值	人民幣元
21	位於中國河南省許昌市魏都區西大街以北及清虛街以西名為清林苑的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括若干商舖、安置房單位及停車位，總建築面積約35,366.77平方米。面積明細列示如下： 商舖 745.83平方米 安置房單位 15,990.94平方米 地下停車位 18,630.00平方米 主地盤的總佔地面積約16,450.00平方米。	該物業已於2017年5月前後完成，目前可供出售。	53,600,000 (人民幣伍仟叁佰陸拾萬圓)	貴集團應佔 100%權益： 53,600,000 (人民幣伍仟叁佰陸拾萬圓)
		主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2084年2月11日屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2054年2月11日屆滿(請參閱下文附註4)。			

附註：

1. 該物業經徐珊(皇家特許測量師學會見習測量師)於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭玄延(皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量))及徐珊(皇家特許測量師學會見習測量師)編製。
3. 根據許昌市國土資源局與許昌宋基大地置業有限公司簽訂的三份國有土地使用權出讓合同，主地盤(總佔地面積約16,450.00平方米)的土地使用權已出讓予許昌宋基大地置業有限公司，總代價為人民幣57,900,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		佔地面積 (平方米)
			年期	代價 (人民幣元)	
豫(許)出讓 (2014年)第018號	2014年2月12日	商業	40年	12,300,000	3,003.00
豫(許)出讓 (2014年)第019號	2014年2月12日	住宅	70年	28,800,000	9,979.00
豫(許)出讓 (2014年)第020號	2014年2月12日	商業	40年	16,800,000	3,468.00
				57,900,000	16,450.00

附錄三

物業估值報告

4. 根據許昌市人民政府所出具的三份國有土地使用證，主地盤（總佔地面積約16,450.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌宋基地置業有限公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
許市國用(2014)第002000174號	2014年5月14日	商業	2054年2月11日	3,003.00
許市國用(2014)第002000175號	2014年5月14日	住宅	2084年2月11日	9,979.00
許市國用(2014)第002000176號	2014年5月14日	商業	2054年2月11日	3,468.00
				16,450.00

5. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，該地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411001201400011號	2014年5月20日	住宅 商業

6. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的兩份建設工程規劃許可證，該開發項目的開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411001201400048號-1	2014年11月12日	1#-6#	住宅 商業
建字第411001201400048號-2	2014年11月12日	超市、垃圾房	商業 公用設施

7. 根據魏都區住房和建設局所出具的建築工程施工許可證，該開發項目的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
411002201503100101	2015年6月12日	1#-6#、超市、 垃圾房、地庫

8. 根據許昌市住房和城鄉建設局所出具的三份預售許可證，該開發項目的部分預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
許房預售字第2015028號	2015年7月10日	6#	商業
許房預售字第2016038號	2016年8月24日	7# (超市)	商業
許房預售字第2017014號	2017年4月21日	1#、2#	住宅 商業

附錄三

物業估值報告

9. 根據許昌市住房和城鄉建設局所出具的七份建築工程竣工證明書，該開發項目的建設竣工已獲核實。

建築工程竣工證明書的詳情列載如下：

證書編號	日期	部分
豫許昌J201612-012	2016年12月14日	1#
豫許昌J201612-013	2016年12月14日	2#
豫許昌J201612-011	2016年12月14日	3#
豫許昌J201612-014	2016年12月25日	6#
無	2016年12月14日	7# (超市)
J201708-001	2017年5月17日	4#
J201708-002	2017年5月17日	5#

10. 根據許昌市國土資源局發出的七份不動產權證書，該開發項目（總面積約30,268.73平方米）部分的房屋所有權已依法歸屬許昌宋基大地置業有限公司。

房屋所有權證的詳情載列如下：

證書編號	日期	部分	建築面積 (平方米)
豫(2018)許昌市不動產權第0047556號	2018年5月22日	1#	3,282.04
豫(2018)許昌市不動產權第0047558號	2018年5月22日	2#	2,865.01
豫(2018)許昌市不動產權第0047560號	2018年5月22日	3#	3,793.00
豫(2018)許昌市不動產權第0047557號	2018年5月22日	4#	2,735.54
豫(2018)許昌市不動產權第0047559號	2018年5月22日	5#	4,143.04
豫(2018)許昌市不動產權第0047561號	2018年5月22日	6#	8,521.29
豫(2018)許昌市不動產權第0051850號	2018年7月25日	7# (超市)	4,928.81
			30,268.73

11. 經 貴集團告知，該物業尚未取得適當的房屋所有權證。於估值過程中，吾等並未賦予該物業任何商業價值。假設該物業取得適當的房屋所有權證並可自由轉讓，該物業於估值日的參考價值約為人民幣53,400,000元。經 貴集團告知，於估值日，建築面積為745.83平方米的商舖已售出，惟尚未轉讓。

12. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市魏都區西大街以北及清虛街以西。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約68公里、1.5公里及7.5公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

13. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- (a) 許昌宋基大地置業有限公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
 - (b) 許昌宋基大地置業有限公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
 - (c) 經許昌宋基大地置業有限公司確認，1#至7#樓房已獲授不動產權證書。
14. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的停車位等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣100,000元至人民幣150,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的停車位部分的獲採納單價為每個停車位人民幣130,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日	
				現況下市值	人民幣元
22	位於中國河南省許昌市建安區新元大道以南及濱河路以東名為北海龍城(90號地塊)的一個住宅開發項目的一部分	該物業包括若干住宅單位及商舖，總建築面積約10,621.12平方米。面積明細列示如下： 住宅單位 3,856.19平方米 商舖 4,602.71平方米 地下儲藏室 2,162.22平方米 主地盤的總佔地面積約136,652.00平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2084年2月19日屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2054年2月19日屆滿(請參閱下文附註4)。	該物業已於2017年12月前後完成，目前可供出售。	92,000,000 (人民幣玖仟貳佰萬圓)	貴集團應佔100%權益： 92,000,000 (人民幣玖仟貳佰萬圓)

附註：

1. 該物業經徐珊(皇家特許測量師學會見習測量師)於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延(皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量))及徐珊(皇家特許測量師學會見習測量師)編製。
3. 根據許昌縣國土資源局與許昌假日寶呈置業有限公司簽訂的三份國有土地使用權出讓合同，主地盤(總佔地面積約136,652.00平方米)的土地使用權已出讓予許昌假日寶呈置業有限公司，總代價為人民幣205,930,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		
			年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
411023-CR-2013-0104-7914	2013年12月11日	商業	40年	85,500,000	47,481.00
411023-CR-2013-0105-7925	2013年12月11日	住宅	70年	66,850,000	49,492.00
411023-CR-2013-0106-7928	2013年12月11日	住宅	70年	53,580,000	39,679.00
				205,930,000	136,652.00

附錄三

物業估值報告

4. 根據許昌縣人民政府所出具的三份國有土地使用證，主地盤（總佔地面積約136,652.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌假日寶呈置業有限公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
許昌縣國用(2014)第0006280號	2014年5月12日	商業	2054年2月19日	47,481.00
許昌縣國用(2014)第0006281號	2014年5月12日	住宅	2084年2月19日	49,492.00
許昌縣國用(2014)第0006282號	2014年5月12日	住宅	2084年2月19日	39,679.00
				<u>136,652.00</u>

5. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的兩份建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411001201500017號	2015年6月26日	商業
地字第411001201500018號	2015年6月26日	住宅

6. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的六份建設工程規劃許可證，該地盤的部分開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411001201500026號(一)	2015年12月10日	4#-9#、11#、 14#-16#、21#、23#	住宅
建字第411001201500026號(二)	2015年12月10日	12#-13#、22#、 25#-32#、37#-38#	住宅
建字第411001201500026號(三)	2015年12月10日	33#-36#、43#-44#	住宅 公用設施
建字第411001201600029號(一)	2016年7月19日	1#-3#、10#、 17#-18#	住宅
建字第411001201600029號(二)	2016年7月19日	19#-20#	住宅
建字第411001201600010號	2016年5月4日	39#-42#、45# 門衛室	住宅 商業 配套設施

7. 根據許昌縣住房和城鄉規劃建設局所出具的兩份建築工程施工許可證，該開發项目的部分施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
411023201512220101	2015年12月22日	4#-9#、11#-16#、21#-23#、 25#-38#、43#-44#及地庫
411023201608010101	2016年8月1日	1#-3#、10#、17#-20#

附錄三

物業估值報告

8. 根據許昌縣房產管理局所出具的四十份預售許可證，該物業的預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
許縣房預售字第2017051號	2017年3月10日	1#	配套設施
許縣房預售字第2016152號	2016年8月26日	2#	住宅
許縣房預售字第2016153號	2016年8月26日	3#	住宅
許縣房預售字第2016001號	2016年1月8日	4#	住宅
許縣房預售字第2016002號	2016年1月8日	5#	住宅
許縣房預售字第2016003號	2016年1月8日	6#	住宅
許縣房預售字第2016099號	2016年7月8日	7#	住宅
許縣房預售字第2016111號	2016年7月21日	8#	住宅
許縣房預售字第2016109號	2016年7月21日	9#	住宅
許縣房預售字第2016154號	2016年8月26日	10#	住宅
許縣房預售字第2016113號	2016年7月25日	11#	住宅
許縣房預售字第2016138號	2016年8月4日	12#	住宅
許縣房預售字第2016139號	2016年8月4日	13#	住宅
許縣房預售字第2016107號	2016年7月21日	14#	住宅
許縣房預售字第2016112號	2016年7月21日	15#	住宅
許縣房預售字第2016155號	2016年8月26日	17#	住宅
許縣房預售字第2016156號	2016年8月26日	18#	住宅
許縣房預售字第2016157號	2016年8月26日	19#	住宅
許縣房預售字第2016158號	2016年8月26日	20#	住宅
許縣房預售字第2016159號	2016年8月26日	21#	住宅
許縣房預售字第2016160號	2016年8月26日	22#	住宅
許縣房預售字第2016161號	2016年8月26日	23#	住宅
許縣房預售字第2016098號	2016年7月8日	25#	住宅
許縣房預售字第2016110號	2016年7月21日	26#	住宅
許縣房預售字第2016141號	2016年8月4日	27#	住宅
許縣房預售字第2016140號	2016年8月4日	28#	住宅
許縣房預售字第2016146號	2016年8月4日	29#	住宅
許縣房預售字第2016108號	2016年7月21日	30#	住宅
許縣房預售字第2016143號	2016年8月4日	31#	住宅
許縣房預售字第2016142號	2016年8月4日	32#	住宅
許縣房預售字第2016163號	2016年8月26日	33#	住宅
許縣房預售字第2016162號	2016年8月26日	34#	住宅
許縣房預售字第2016145號	2016年8月5日	37#	住宅
許縣房預售字第2016114號	2016年7月21日	38#	住宅
許縣房預售字第：2016222號	2016年10月8日	35#	住宅
許縣房預售字第：2016223號	2016年10月8日	36#	住宅
許縣房預售字第：2016247號	2016年11月4日	39#	住宅
許縣房預售字第：2016248號	2016年11月4日	40#	住宅
建安房預售字第：2017149號	2017年7月14日	43#	商業
建安房預售字第：2017150號	2017年7月14日	44#	商業

9. 根據許昌縣住房和城鄉規劃建設局所出具的四十一份建築工程竣工證明書，該物業部分的建設竣工已獲核實。

建築工程竣工證明書的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
無	2016年11月7日	1#
無	2016年11月7日	2#
無	2016年11月7日	3#
無	2016年12月16日	4#
無	2016年12月16日	5#
無	2016年12月16日	6#
無	2016年12月16日	7#
無	2016年12月16日	8#

附錄三

物業估值報告

許可證編號	日期	部分
無	2016年12月16日	9#
無	2016年11月7日	10#
無	2016年12月16日	11#
無	2016年12月16日	12#
無	2016年12月16日	13#
無	2016年12月16日	14#
無	2016年12月16日	15#
無	2016年12月16日	16#
無	2016年11月7日	17#
無	2016年11月7日	18#
無	2016年11月7日	19#
無	2016年11月7日	20#
無	2016年12月16日	21#
無	2016年12月16日	22#
無	2016年12月16日	23#
無	2016年12月16日	25#
無	2016年12月16日	26#
無	2016年12月16日	27#
無	2016年12月16日	28#
無	2016年12月16日	29#
無	2016年12月16日	30#
無	2016年12月16日	31#
無	2016年12月16日	32#
無	2016年12月16日	33#
無	2016年12月16日	34#
無	2016年12月16日	37#
無	2016年12月16日	38#
無	2017年8月25日	35#
無	2017年8月25日	36#
無	2017年12月1日	39#
無	2017年12月1日	40#
無	2017年12月1日	43#
無	2017年12月1日	44#

10. 根據許昌縣國土資源局所出具的三十二份不動產權證書，該開發項目（總面積約30,203.60平方米）部分的房屋所有權已依法歸屬許昌假日寶呈置業有限公司。

不動產權證書的詳情列載如下：

證書編號	日期	部分	總建築面積 (平方米)
豫(2017)許昌縣不動產權第0000333號	2017年2月16日	12#	1,140.04
豫(2017)許昌縣不動產權第0000334號	2017年2月16日	17#	864.46
豫(2017)許昌縣不動產權第0000578號	2017年3月15日	1#	4,602.71
豫(2017)許昌市建安區不動產權 第0005165號	2017年11月3日	2#	1,265.27
豫(2017)許昌市建安區不動產權 第0005166號	2017年11月3日	4#	777.53
豫(2017)許昌市建安區不動產權 第0005170號	2017年11月3日	5#	777.53
豫(2017)許昌市建安區不動產權 第0005172號	2017年11月3日	6#	904.11
豫(2017)許昌市建安區不動產權 第0005164號	2017年11月3日	7#	1,141.29
豫(2017)許昌市建安區不動產權 第0005167號	2017年11月3日	8#	1,141.29
豫(2017)許昌市建安區不動產權 第0005169號	2017年11月3日	10#	1,480.76

附錄三

物業估值報告

證書編號	日期	部分	總建築面積 (平方米)
豫(2017)許昌市建安區不動產權 第0005171號	2017年11月3日	11#	866.84
豫(2017)許昌市建安區不動產權 第0005175號	2017年11月3日	14#	1,140.04
豫(2017)許昌市建安區不動產權 第0005173號	2017年11月3日	19#	1,097.04
豫(2017)許昌市建安區不動產權 第0005168號	2017年11月3日	21#	1,141.29
豫(2017)許昌市建安區不動產權 第0005179號	2017年11月3日	22#	1,097.04
豫(2017)許昌市建安區不動產權 第0005177號	2017年11月3日	25#	873.40
豫(2017)許昌市建安區不動產權 第0005180號	2017年11月3日	26#	866.84
豫(2017)許昌市建安區不動產權 第0005181號	2017年11月3日	27#	1,140.04
豫(2017)許昌市建安區不動產權 第0005176號	2017年11月3日	29#	1,085.27
豫(2017)許昌市建安區不動產權 第0005178號	2017年11月3日	34#	1,372.75
豫(2017)許昌市建安區不動產權 第0005174號	2017年11月3日	37#	866.84
豫(2018)許昌市建安區不動產權 第000200號	2018年1月22日	9#	866.84
豫(2018)許昌市建安區不動產權 第000790號	2018年3月23日	38#	866.84
豫(2018)許昌市建安區不動產權 第0002580號	2018年7月27日	23# (單位104)	254.49
豫(2018)許昌市建安區不動產權 第0002581號	2018年7月27日	23# (單位103)	292.72
豫(2018)許昌市建安區不動產權 第0002582號	2018年7月27日	23# (單位102)	292.72
豫(2018)許昌市建安區不動產權 第0002583號	2018年7月27日	23# (單位101)	300.11
豫(2018)許昌市建安區不動產權 第0002584號	2018年7月27日	36# (單位103)	222.57
豫(2018)許昌市建安區不動產權 第0002585號	2018年7月27日	36# (單位303)	202.21
豫(2018)許昌市建安區不動產權 第0002586號	2018年7月27日	36# (單位301)	196.40
豫(2018)許昌市建安區不動產權 第0002587號	2018年7月27日	36# (單位101)	222.57
豫(2018)許昌市建安區不動產權 第0002588號	2018年7月27日	36# (單位102)	222.57
豫(2018)許昌市建安區不動產權 第0002589號	2018年7月27日	36# (單位104)	222.57
豫(2018)許昌市建安區不動產權 第0002590號	2018年7月27日	36# (單位302)	202.21
豫(2018)許昌市建安區不動產權 第0002591號	2018年7月27日	36# (單位304)	196.40
			30,203.60

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日
				現況下市值 人民幣元
23	位於中國河南省許昌市許昌縣聚賢街北側及鏡水路西側名為北海龍城(94號地塊)住宅開發項目的一部分	該物業包括住宅單位，總建築面積約8,802.81平方米。 主地盤的總佔地面積約134,462.00平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權期限於2084年1月21日屆滿(請參閱下文附註4)。	該物業已於2018年6月前後完成，目前可供出售。	無商業價值 貴集團應佔100%權益： 無商業價值

附註：

1. 該物業經徐珊(皇家特許測量師學會見習測量師)於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延(皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量))及徐珊(皇家特許測量師學會見習測量師)編製。
3. 根據許昌縣國土資源局與許昌假日寶呈置業有限公司簽訂的三份國有土地使用權出讓合同，主地盤(總佔地面積約134,462.00平方米)的土地使用權已出讓予許昌假日寶呈置業有限公司，總代價為人民幣181,300,000元，作住宅用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
			年期			
411023-CR-2014-0122-8817	2014年1月22日	住宅	70年		89,200,000	66,165.00
411023-CR-2014-0123-8821	2014年1月22日	住宅	70年		44,950,000	33,356.00
411023-CR-2014-0124-8830	2014年1月22日	住宅	70年		47,150,000	34,941.00
					181,300,000	134,462.00

4. 根據許昌縣人民政府所出具的三份國有土地使用證，主地盤(總佔地面積約134,462.00平方米)的土地使用權已出讓予許昌假日寶呈置業有限公司，作住宅用途。

附錄三

物業估值報告

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
許昌縣國用(2015)第0006358號	2015年8月17日	住宅	2084年1月21日	66,165.00
許昌縣國用(2015)第0006357號	2015年8月17日	住宅	2084年1月21日	34,941.00
許昌縣國用(2015)第0006356號	2015年8月17日	住宅	2084年1月21日	33,356.00
				134,462.00

5. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411001201700014號	2017年5月19日	住宅

6. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的兩份建設工程規劃許可證，該地盤的開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411001201700022號(一)	2017年6月6日	1#、49#、52#-55#	住宅
建字第411001201700022號(二)	2017年6月6日	59#-62#、69#-70#	住宅

7. 根據許昌市建安區住房和城鄉規劃建設局所出具的十二份建築工程施工許可證，該物業的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
建安房預售字第：2017183號	2017年11月20日	1#
建安房預售字第：2017190號	2017年11月20日	49#
建安房預售字第：2017191號	2017年11月20日	52#
建安房預售字第：2017192號	2017年11月20日	53#
建安房預售字第：2017193號	2017年11月20日	54#
建安房預售字第：2017194號	2017年11月20日	55#
建安房預售字第：2017195號	2017年11月20日	59#
建安房預售字第：2017196號	2017年11月20日	60#
建安房預售字第：2017226號	2017年12月11日	61#
建安房預售字第：2017218號	2017年12月11日	62#
建安房預售字第：2017219號	2017年12月11日	69#
建安房預售字第：2017220號	2017年12月11日	70#

附錄三

物業估值報告

8. 根據許昌市建安區住房和城鄉規劃建設局所出具的六份建築工程竣工證明書，該物業建設竣工已獲核實。

建築工程竣工證明書的詳情列載如下：

證書編號	日期	部分
無	2018年6月27日	1#
無	2018年6月27日	49#
無	2018年6月27日	54#
無	2018年6月27日	55#
無	2018年6月27日	52#、53#、59#、60#
無	2018年6月27日	61#、62#、69#、70#

9. 經假設該物業已於估值日完成，該物業的總開發價值約人民幣132,000,000元。經 貴集團告知，於估值日，建築面積為986.58平方米的住宅單位已售出，惟尚未轉讓。

10. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市建安區聚賢街北側及鏡水路西側。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約56公里、14公里及13公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

11. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 許昌假日寶呈置業有限公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
- (b) 許昌假日寶呈置業有限公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
- (c) 經許昌假日寶呈置業有限公司確認，對於已核實竣工的1#、49#、52#至55#、59#至62#、69#及70#樓房，正在申請相關的不動產權證書。

12. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的住宅等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。低層住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣10,000元至人民幣16,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納單價為每平方米人民幣15,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2018年7月31日
				現況下市值 人民幣元
24	位於中國河南省許昌市禹州市大同路以南及朱寨路以西名為禹州陽光城御園的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括商舖、儲藏室、停車位及安置房單位，總建築面積約58,828.86平方米。面積明細列示如下： 商舖 4,345.23平方米 地下儲藏室 508.05平方米 地下停車位 22,680.00平方米 安置房單位 — 住宅 4,522.45平方米 安置房單位 — 商舖 26,773.13平方米	該物業已於2015年12月前後完成，目前可供出售。	145,000,000 (人民幣壹億肆仟伍佰萬圓) 貴集團應佔 100%權益： 145,000,000 (人民幣壹億肆仟伍佰萬圓)
		主地盤的總佔地面積約86,832.015平方米。		
		主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2080年及2083年1月屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2050年及2053年1月屆滿(請參閱下文附註4)。		

附註：

1. 該物業經徐珊(皇家特許測量師學會見習測量師)於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延(皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量))及徐珊(皇家特許測量師學會見習測量師)編製。
3. 根據禹州市國土資源局與禹州市恒達房地產有限責任公司簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同，主地盤(總佔地面積約86,832.015平方米)的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，總代價為人民幣101,000,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

附錄三

物業估值報告

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		
			年期	代價 (人民幣元)	
411081-CR-2013-0029-3727	2013年1月16日	住宅	70年	41,000,000	25,984.00
		商業	40年		
豫(禹州)出讓 (2010年)第0063號	2010年5月26日	住宅	70年	60,000,000	60,848.015
		商業	40年		
				101,000,000	86,832.015

4. 根據禹州市人民政府所出具的兩份國有土地使用證，主地盤（總佔地面積約86,832.015平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權	
			屆滿日期	佔地面積 (平方米)
禹國用(2013)第12-0164號	2013年7月31日	住宅	2083年1月	25,984.00
		商業	2053年1月	
禹國用(2010)第12-0172號	2010年11月11日	住宅	2080年	60,848.015
		商業	2050年	
				86,832.015

5. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411081201300021號	2013年10月10日	住宅 商業

6. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的七份建設工程規劃許可證，該地盤的部分開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411081201400006號	2014年3月25日	1#-2#、9#-13#、 15#-16#、 商業部分1#-3#、5#	住宅 商業
建字第411081201400011號	2014年5月29日	3#-4#、7#-8#、 商業部分6#	住宅 商業
建字第411081201500016-5號	2015年12月18日	地庫	停車位

附錄三

物業估值報告

7. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的三份建築工程施工許可證，該開發項目的部分施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
411081201410200101	2014年10月20日	4#、8#、商業部分6#
411081201410200201	2014年10月20日	3#、7#
411081201406250101	2014年6月25日	G段

8. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的兩份預售許可證，該物業的預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
禹建商品房預售字(2014)第018號	2014年11月25日	3#-4#、7#-8#、 商業部分6#	住宅 商業
禹建商品房預售字(2014)第010號	2014年9月16日	1#-2#、9#-13#、 15#-16#、 商業部分1#-3#、5#	住宅 商業

9. 根據禹州市建設工程質量監督站所出具的十六份建築工程竣工證明書，該物業建設竣工已獲核實。

建築工程竣工證明書的詳情列載如下：

證書編號	日期	部分
無	2014年12月31日	1#
無	2014年12月31日	2#
無	2015年12月28日	3#
無	2015年12月28日	3# — 商業
無	2015年12月28日	4#
無	2015年12月28日	5# — 商業
無	2015年12月28日	6# — 商業
無	2015年12月28日	7#
無	2015年12月28日	8#
無	2015年12月28日	9#
無	2015年12月28日	10#
無	2015年12月28日	11#
無	2015年12月28日	12#
無	2015年12月28日	13#
無	2015年12月28日	15#
無	2015年12月28日	16#

10. 經 貴集團告知，該物業的一部分尚未取得適當的房屋所有權證。於估值過程中，吾等並未賦予該物業的一部分任何商業價值。假設該物業的一部分取得適當的房屋所有權證並可自由轉讓，該物業的一部分於估值日的參考價值約為人民幣213,000,000元。經 貴集團告知，於估值日，建築面積分別為112.07平方米、55.34平方米及135.00平方米的商舖、地下儲藏室及地下停車位已售出，惟尚未轉讓。

11. 該物業的概況及市場資料概述如下：

- 地點 : 該物業位於中國河南省許昌市禹州市大同路以南及朱寨路以西。
- 交通 : 該物業距離鄭州新鄭國際機場及禹州東火車站分別約62公里及4公里。
- 周邊地區環境 : 該地區主要為住宅區。

12. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 禹州市恒達房地產有限責任公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
- (b) 禹州市恒達房地產有限責任公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
- (c) 經禹州市恒達房地產有限責任公司確認，1#、2#、3#、4#、7#、8#、9#、10#、11#、12#、13#、15#、16#樓房及商業部分1#至2#的業權登記已獲核實。9#樓房、商業部分3#、商業部分5#及商業部分6#的建設竣工已獲核實並正在申請相關不動產權證書。業權登記概無任何法律障礙。

13. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的零售、倉儲及停車位等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣11,000元至人民幣18,000元之間。倉儲可資比較銷售單價介於每平方米人民幣1,400元至人民幣5,000元之間。地下停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣100,000元至人民幣130,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的零售、倉儲及地下停車位部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣15,000元、每平方米人民幣3,500元及每個停車位人民幣120,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2018年7月31日
				現況下市值 人民幣元
25	位於中國河南省許昌市禹州市濱河路東段以南及朱寨路以東名為禹州陽光城麗園的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括若干安置房單位、儲藏室及停車位，總建築面積約92,487.50平方米。面積明細列示如下：	該物業已於2017年10月前後完成，目前可供出售。	無商業價值
		安置房單位 — 住宅 56,674.36 平方米 安置房單位 — 商舖 18,968.14 平方米 地下儲藏室 240.00 平方米 地下停車位 16,605.00 平方米		貴集團應佔 100%權益：
		主地盤的總佔地面積約54,732.029平方米。		無商業價值
		主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2080年5月及2084年8月屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2050年5月及2054年8月屆滿（請參閱下文附註4）。		

附註：

1. 該物業經徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量））及徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）編製。
3. 根據禹州市國土資源局與禹州市恒達房地產有限責任公司簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同，主地盤（總佔地面積約54,732.029平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，總代價為人民幣86,000,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

附錄三

物業估值報告

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
			年期		
豫(禹州)出讓 (2010年)第0062號	2012年7月27日	住宅	70年	21,000,000	21,484.029
		商業	40年		
411081-CR-2014-0089- 11162	2014年8月27日	住宅	70年	65,000,000	33,248
		商業	40年		
				86,000,000	54,732.029

4. 根據禹州市人民政府所出具的兩份國有土地使用證，主地盤（總佔地面積約54,732.029平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權	佔地面積 (平方米)
			屆滿日期	
禹國用(2010)第12-0103號	2010年7月26日	住宅	2080年5月	21,484.029
		商業	2050年5月	
禹國用(2015)第12-0036號	2015年3月3日	住宅	2084年8月	33,248
		商業	2054年8月	
				54,732.029

5. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411081201400018號	2014年9月18日	住宅 商業

6. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的建設工程規劃許可證，該開發項目的部分開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411081201500005號	2015年5月13日	1#-9#	住宅 商業

附錄三

物業估值報告

7. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的建築工程施工許可證，該物業的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
411081201507150101	2015年7月15日	1#-5#、8#

8. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的預售許可證，該物業的預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
禹建商品房預售字(2015)第021號	2015年11月17日	1#-5#、8#	住宅 商業

9. 根據禹州市建設工程品質監督站所出具的六份建築工程竣工證明書，該物業建設竣工已獲核實。

建築工程竣工證明書的詳情列載如下：

證書編號	日期	部分
無	2017年10月30日	1#
無	2017年10月30日	2#
無	2017年10月30日	3#
無	2017年10月30日	4#
無	2017年10月30日	5#
無	2017年10月30日	8#

10. 經 貴集團告知，該物業尚未取得適當的房屋所有權證。於估值過程中，吾等並未賦予該物業任何商業價值。假設該物業取得適當的房屋所有權證並可自由轉讓，該物業於估值日的參考價值約為人民幣338,000,000元。

11. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市禹州市濱河路東段以南及朱寨路以東。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場及禹州東火車站分別約62公里及4公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

12. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- (a) 禹州市恒達房地產有限責任公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
 - (b) 禹州市恒達房地產有限責任公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - (c) 該地盤的土地使用權（禹國用(2015)第12-0036號）已抵押予許昌農村商業銀行股份有限公司；
 - (d) 關於予以抵押的該物業，根據抵押協議，禹州市恒達房地產有限責任公司可在抵押期內合法轉讓、租賃、二次抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (e) 經禹州市恒達房地產有限責任公司確認，1#至5#、8#樓房的建設竣工已獲核實並正在申請相關的不動產權證書。業權登記概無任何法律障礙。
13. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的儲藏室及停車位等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。儲藏室可資比較銷售單價介於每平方米人民幣1,400元至人民幣5,000元之間。停車位可資比較銷售單價介於每平方米人民幣100,000元至人民幣130,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的儲藏室及停車位部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣3,500元及每個停車位人民幣120,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日 現況下市值 人民幣元
26	位於中國河南省許州市禹州市軒轅大道以西及建設路以北名為禹州陽光城福園的一個住宅開發項目的一部分	該物業包括若干住宅單位、儲藏室、停車位及安置房單位，總建築面積約19,210.33平方米。面積明細列示如下： 住宅單位 510.77平方米 地下儲藏室 49.80平方米 商舖 374.22平方米 地下停車位 4,815.00平方米 安置房單位 — 住宅 9,853.70平方米 安置房單位 — 商舖 3,606.84平方米 主地盤的佔地面積約74,821.48平方米。 主地盤的一部分獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2083年12月屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2053年12月屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業已於2017年9月前後完成，目前可供出售。	17,000,000 (人民幣 壹仟柒佰萬圓) 貴集團應佔 100%權益： 17,000,000 (人民幣 壹仟柒佰萬圓)

附註：

1. 該物業經徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭玄延（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量））及徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）編製。
3. 根據禹州市國土資源局與禹州市恒達房地產有限責任公司簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同，主地盤（佔地面積約74,821.48平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，總代價為人民幣145,260,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權 年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
411081-CR-2013-0066-8087	2013年12月17日	住宅 商業	70年 40年	51,500,000	26,956.00
411081-CR-2017-0156-19397	2017年5月22日	住宅 商業	70年 40年	93,760,000	47,865.48
				145,260,000	74,821.48

附錄三

物業估值報告

4. 根據禹州市人民政府所出具的國有土地使用證，主地盤的一部分（佔地面積約26,956.00平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權	佔地面積 (平方米)
			屆滿日期	
禹國用(2014)第12-0072號	2014年6月5日	住宅	2083年12月	26,956.00
		商業	2053年12月	

5. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的一部分的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411081201400004號	2014年1月14日	住宅 商業

6. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的建設工程規劃許可證，該主地盤的部分開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411081201400028號	2014年10月27日	1#-6#	住宅 商業

7. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的三份建築工程施工許可證，該物業的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
411081201412030101	2014年12月3日	1#、6#
411081201412030201	2014年12月3日	2#、3#
411081201708210101	2017年8月21日	5#

8. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的預售許可證，該物業的部分預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
禹建商品房預售字第(2014)第021號	2014年12月29日	1#-3#、6#	住宅 商業

9. 根據禹州市建設委員會所出具的五份建築工程竣工證明書，該物業建設竣工已獲核實。

建築工程竣工證明書的詳情列載如下：

證書編號	日期	部分
無	2014年12月31日	1#
無	2014年12月31日	2#
無	2014年12月31日	3#
無	2014年12月31日	6#
無	2017年9月20日	5#

10. 經 貴集團告知，該物業的一部分尚未取得適當的房屋所有權證。於估值過程中，吾等並未賦予該物業的一部分任何商業價值。假設該物業的一部分取得適當的房屋所有權證並可自由轉讓，該物業的一部分於估值日的參考價值約為人民幣54,000,000元。據 貴集團告知，地下停車位（建築面積為450.00平方米）於估值日已售出但尚未轉讓。

11. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市禹州市軒轅大道以西及建設路以北。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場及禹州東火車站分別約62公里及4公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

12. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 禹州市恒達房地產有限責任公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
- (b) 禹州市恒達房地產有限責任公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
- (c) 經禹州市恒達房地產有限責任公司確認，1#至3#及6#樓房已獲授不動產權證書，5#樓房的建設竣工已獲核實並正在申請相關不動產權證書。業權登記概無任何法律障礙。

13. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的住宅、倉儲、零售及停車位等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣4,600元至人民幣7,000元之間。倉儲可資比較銷售單價介於每平方米人民幣1,400元至人民幣5,000元之間。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣8,000元至人民幣11,000元之間。地下停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣100,000元至人民幣130,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的住宅、倉儲、零售及地下停車位部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣6,500元、每平方米人民幣3,500元、每平方米人民幣8,000元及每個停車位人民幣120,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日	
				現況下市值	人民幣元
27	位於中國河南省許昌市禹州市建設路以南及朱寨路以西名為禹州陽光城貴園的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括若干住宅單位、商舖、儲藏室、停車位及安置房單位，總建築面積約9,158.97平方米。面積明細列示如下： 住宅單位 278.91平方米 商舖 2,229.37平方米 安置房單位 — 住宅 5,790.00平方米 安置房單位 — 商舖 860.69平方米 主地盤的佔地面積約46,004.00平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2083年1月屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2053年1月屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業已於2014年12月前後完成，目前可供出售。	45,000,000 (人民幣肆仟伍佰萬圓)	貴集團應佔 100%權益： 45,000,000 (人民幣肆仟伍佰萬圓)

附註：

1. 該物業經徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量））及徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）編製。
3. 根據禹州市國土資源局與禹州市恒達房地產有限責任公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，主地盤（佔地面積約46,004.00平方米）的土地使用權已授予禹州市恒達房地產有限責任公司，總代價為人民幣71,000,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		
			年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
411081-CR-2013-0031-3729	2013年1月16日	住宅 商業	70年 40年	71,000,000	46,004.00

附錄三

物業估值報告

4. 根據禹州市人民政府所出具的國有土地使用證，主地盤（佔地面積約46,004.00平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
禹國用(2013)第12-0116號	2013年5月30日	住宅 商業	2083年1月 2053年1月	46,004.00

5. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411081201300014號	2013年7月17日	住宅 商業

6. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的建設工程規劃許可證，該主地盤的部分開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411081201300049號	2013年10月14日	1#-6#、11#-13#、 商業部分1#、 物業管理辦公室	住宅 商業

7. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的兩份建築工程施工許可證，該開發项目的部分施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
411081201311130101	2013年11月13日	商業部分1#、4#-6#、 11#-13#、 物業管理辦公室
411081201109010101	2011年9月1日	1#-3#

8. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的兩份預售許可證，該開發项目的部分預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
禹建商品房預售字(2013)第010號	2013年12月3日	商業部分1#、 4#-6#、11#-13#	住宅 商業
禹建商品房預售字(2011)第005號	2011年9月28日	1#-3#	住宅 商業

9. 根據禹州市建設委員會所出具的九份建築工程竣工證明書，該物業建設竣工已獲核實。

建築工程竣工證明書的詳情列載如下：

證書編號	日期	部分
無	2013年12月29日	1#
無	2013年12月29日	2#
無	2013年12月29日	3#
無	2013年12月29日	4#
無	2014年12月31日	5#
無	2014年12月31日	6#
無	2014年12月31日	11#
無	2014年12月31日	12#
無	2014年12月31日	13#

10. 經 貴集團告知，於估值日，建築面積為278.91平方米及1,689.25平方米的住宅單位及商舖已售出，惟尚未轉讓。

11. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市禹州市建設路以南及朱寨路以西。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場及禹州東火車站分別約62公里及4公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

12. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 禹州市恒達房地產有限責任公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
- (b) 禹州市恒達房地產有限責任公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
- (c) 經禹州市恒達房地產有限責任公司確認，1#至6#、11#至13#樓房的業權登記已獲核實或1#至6#、11#至13#樓房已獲授不動產權證書。

13. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的住宅及零售等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣4,600元至人民幣7,000元之間。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣11,000元至人民幣18,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的住宅及零售部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣6,500元及每平方米人民幣11,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日																		
				現況下市值 人民幣元																		
28	位於中國河南省許昌市禹州市濱河路以南及朱寨路以西名為禹州陽光城美園的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括若干商舖、儲藏室、停車位及安置房單位，總建築面積約74,890.93平方米。面積明細列示如下：	該物業已於2016年12月前後完成，目前可供出售。	無商業價值																		
		<table border="0"> <tr> <td>商舖</td> <td>197.16平方米</td> <td>無商業價值</td> </tr> <tr> <td>地下儲藏室</td> <td>884.69平方米</td> <td></td> </tr> <tr> <td>地下停車位</td> <td>24,345.00平方米</td> <td></td> </tr> <tr> <td>安置房單位</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> — 住宅</td> <td>31,999.38平方米</td> <td></td> </tr> <tr> <td>安置房單位</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> — 商舖</td> <td>17,464.70平方米</td> <td></td> </tr> </table>		商舖	197.16平方米	無商業價值	地下儲藏室	884.69平方米		地下停車位	24,345.00平方米		安置房單位			— 住宅	31,999.38平方米		安置房單位			— 商舖
商舖	197.16平方米	無商業價值																				
地下儲藏室	884.69平方米																					
地下停車位	24,345.00平方米																					
安置房單位																						
— 住宅	31,999.38平方米																					
安置房單位																						
— 商舖	17,464.70平方米																					
		主地盤的總佔地面積約83,652.029平方米。																				
		主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2084年8月及2080年屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2054年8月及2050年屆滿（請參閱下文附註4）。																				

附註：

1. 該物業經徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量））及徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）編製。
3. 根據禹州市國土資源局與禹州市恒達房地產有限責任公司簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同，主地盤（總佔地面積約83,652.029平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，總代價為人民幣124,000,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
			年期		
豫（禹州）出讓 （2010年）第0061號	2012年7月27日	住宅	70年	42,000,000	41,377.029
		商業	40年		
411081-CR-2014- 0088-11151	2014年8月27日	住宅	70年	82,000,000	42,275.00
		商業	40年		
				124,000,000	83,652.029

附錄三

物業估值報告

4. 根據禹州市人民政府所出具的兩份國有土地使用證，主地盤（總佔地面積約83,652.029平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
禹國用(2010)第12-0137號	2010年10月8日	住宅	2080年	41,377.029
禹國用(2015)第12-0037號	2015年3月3日	商業	2050年	
		住宅	2084年8月	42,275.00
		商業	2054年8月	
				83,652.029

5. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411081201400019號	2014年9月18日	住宅 商業

6. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的三份建設工程規劃許可證，該主地盤的部分開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	開發項目
建字第411081201500004號	2015年5月13日	1#-9#及商業部分 1#-商業部分4#
建字第411081201700001-3號	2017年1月17日	地庫
建字第411081201700001-4號	2017年1月17日	地庫

7. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的兩份建築工程施工許可證，該開發項目的部分施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
411081201507150201	2015年7月15日	1#、5#-6#、9#、 商業部分1#-2#、4#
411081201507150301	2015年7月15日	2#-4#

8. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的預售許可證，該物業的預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
禹建商品房預售字(2015)第012號	2015年8月18日	1#-6#、9#、 商業部分1#-2#	住宅 商業

9. 根據禹州市建設委員會所出具的九份建築工程竣工證明書，該物業的建設竣工已獲核實。

建築工程竣工證明書的詳情列載如下：

證書編號	日期	部分
無	2016年12月19日	1#
無	2016年12月19日	1# - 商業
無	2016年12月19日	2#
無	2016年12月19日	2# - 商業
無	2016年12月19日	3#
無	2016年12月19日	4#
無	2016年12月19日	5#
無	2016年12月19日	6#
無	2016年12月19日	9#

10. 經 貴集團告知，該物業尚未取得適當的房屋所有權證。於估值過程中，吾等並未賦予該物業任何商業價值。假設該物業取得適當的房屋所有權證並可自由轉讓，該物業於估值日的參考價值約人民幣273,000,000元。經 貴集團告知，於估值日，建築面積分別為43.79平方米、71.02平方米及1,665.00平方米的商舖、儲藏室及停車位已售出，惟尚未轉讓。

11. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點 : 該物業位於中國河南省許昌市禹州市濱河路以南及朱寨路以西。

交通 : 該物業距離鄭州新鄭國際機場及禹州東火車站分別約62公里及4公里。

周邊地區環境 : 該地區為住宅區。

12. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 禹州市恒達房地產有限責任公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
- (b) 禹州市恒達房地產有限責任公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
- (c) 經禹州市恒達房地產有限責任公司確認，該等樓房的建設竣工已獲核實並正在申請相關的不動產權證書。業權登記概無任何法律障礙。

13. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的零售、倉儲及停車位等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣11,000元至人民幣18,000元之間。倉儲可資比較銷售單價介於每平方米人民幣1,400元至人民幣5,000元之間。停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣100,000元至人民幣130,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量等進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的零售、倉儲及停車位部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣15,000元、每平方米人民幣3,500元及每個停車位人民幣120,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日	
				現況下市值	人民幣元
29	位於中國河南省許昌市禹州市潁川大道以東及建設路以北名為禹州陽光城景園的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括若干商舖及安置房單位，總建築面積約9,514.07平方米。面積明細列示如下： 商舖 2,036.03平方米 安置房單位 — 商舖 7,478.04平方米 主地盤的總佔地面積約78,957.00平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2086年2月28日屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2056年2月29日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業已於2017年9月前後完成，目前可供出售。	無商業價值	貴集團應佔100%權益：
				無商業價值	

附註：

1. 該物業經徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量））及徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）編製。
3. 根據禹州市國土資源局與禹州市恒達房地產有限責任公司簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同，主地盤（總佔地面積約78,957.00平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，總代價為人民幣148,900,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		
			年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
411081-CR-2016-0128-15846	2016年3月1日	住宅	70年	73,200,000	38,783.00
		商業	40年		
411081-CR-2016-0127-15845	2016年3月1日	住宅	70年	75,700,000	40,174.00
		商業	40年		
				148,900,000	78,957.00

附錄三

物業估值報告

4. 根據禹州市國土資源局所出具的兩份國有不動產權證書，主地盤（總佔地面積約78,957.00平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有不動產權證書的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權	
			屆滿日期	佔地面積 (平方米)
豫(2016)禹州市不動產權 第0000003號	2016年9月20日	住宅	2086年2月28日	38,783.00
		零售	2056年2月29日	
豫(2016)禹州市不動產權 第0000007號	2016年9月20日	住宅	2086年2月28日	40,174.00
		零售	2056年2月29日	
				78,957.00

5. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411081201600004號	2016年3月16日	住宅 商業

6. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的四份建設工程規劃許可證，該物業的開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411081201600020-1號	2016年10月10日	商業部分1#	商業
建字第411081201600020-2號	2016年10月10日	商業部分2#	商業
建字第411081201600020-3號	2016年10月10日	商業部分3#	商業
建字第411081201600020-4號	2016年10月10日	商業部分4#	商業

7. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的建築工程施工許可證，該物業的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
411081201610240201	2016年10月24日	商業部分1#-4#

8. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的預售許可證，該物業的預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
禹建商品房預售字(2017)第024號	2017年9月20日	商業部分1#-4#	商業

9. 根據禹州市建設工程品質監督站所出具的四份建築工程竣工證明書，該物業建設竣工已獲核實。

建築工程竣工證明書的詳情列載如下：

證書編號	日期	部分
無	2017年9月28日	商業部分1#
無	2017年9月28日	商業部分2#
無	2017年9月28日	商業部分3#
無	2017年9月28日	商業部分4#

10. 經 貴集團告知，該物業尚未取得適當的房屋所有權證。於估值過程中，吾等並未賦予該物業任何商業價值。假設該物業取得適當的房屋所有權證並可自由轉讓，該物業於估值日的參考價值約為人民幣68,000,000元。

11. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市禹州市潁川大道以東及建設路以北。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場及禹州東火車站分別約62公里及4公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

12. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 禹州市恒達房地產有限責任公司已合法獲得該物業的不動產權證書，為不動產權證書下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
- (b) 禹州市恒達房地產有限責任公司根據不動產權證書載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
- (c) 主地盤的土地使用權已抵押予中國銀行股份有限公司禹州支行；
- (d) 關於予以抵押的該物業，根據抵押協議，禹州市恒達房地產有限責任公司可在抵押期內合法轉讓、租賃、二次抵押或以其他方式處置該物業；及
- (e) 經禹州市恒達房地產有限責任公司確認，商業部分1#至商業部分4#樓房的建設竣工已獲核實並正在申請相關的不動產權證書。業權登記概無任何法律障礙。

13. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的零售可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣11,000元至人民幣18,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量等進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的零售部分的獲採納單價為每平方米人民幣15,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日	
				現況下市值	人民幣元
30	位於中國河南省許昌市禹州市穎川大路西側及裕華大街北側名為禹州陽光城雅園的一個商業開發項目	該物業包括若干商舖，建築面積約7,633.13平方米。 該地盤的佔地面積約4,687.72平方米。 主地盤獲出讓作商業用途的土地使用權，期限於2057年9月21日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業已於2018年3月完成，目前可供出售。	無商業價值	貴集團應佔100%權益： 無商業價值

附註：

1. 該物業經徐珊於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭玄延（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量））及徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）編製。
3. 根據禹州市國土資源局與禹州市恒達房地產有限責任公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，主地盤（佔地面積約4,688.00平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，總代價為人民幣13,590,000元，作商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		
			年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
411081-CR-2017-0009-00025	2017年9月22日	商業	40年	13,590,000	4,688

4. 根據禹州市國土資源局所出具的不動產權證書，該地盤（佔地面積約4,687.72平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，作商業用途。

不動產權證書的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權	
			屆滿日期	佔地面積 (平方米)
豫(2017)禹州市不動產權第0005115號	2017年9月29日	商業	2057年9月21日	4,687.72

附錄三

物業估值報告

5. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，該地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411081201700015號	2017年10月11日	商業

6. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的兩份建設工程規劃許可證，該地盤的開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411081201700030-1號	2017年11月20日	商業部分1#	商業
建字第411081201700030-2號	2017年11月20日	商業部分2#	商業

7. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設所出具的建築工程施工許可證，該物業的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
411081201712110101	2017年12月11日	商業部分1#-2#

8. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的預售許可證，該物業的預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
禹建商品房預售字(2018)第001號	2018年1月4日	商業部分1#-2#

9. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的兩份建築工程竣工證明書，該物業建設竣工已獲核實。

建築工程竣工證明書的詳情列載如下：

證書編號	日期	部分
無	2018年3月26日	商業部分1#
無	2018年3月26日	商業部分2#

10. 經 貴集團告知，該物業尚待獲出讓適當的房屋所有權證。於估值過程中，吾等並無賦予該物業任何商業價值。假設該物業獲出讓適當的房屋所有權證並可自由出讓，該物業於估值日的參考價值約為人民幣117,000,000元。經 貴集團告知，於估值日，建築面積為184.08平方米的商舖已售出，惟尚未轉讓。

11. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市禹州市潁川大路西側及裕華大街北側。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場及禹州東火車站分別約62公里及4公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

12. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- (a) 禹州市恒達房地產有限責任公司已合法獲得該物業的不動產權證書，為不動產權證書下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
 - (b) 禹州市恒達房地產有限責任公司根據不動產權證書載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
 - (c) 經禹州市恒達房地產有限責任公司確認，商業部分1#及商業部分2#樓房的建設竣工已獲核實並正在申請相關的不動產權證書。業權登記概無任何法律障礙。
13. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的零售等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣11,000元至人民幣18,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量等進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納單價為每平方米人民幣15,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日	
				現況下市值	人民幣元
31	位於中國河南省許昌市鄆陵縣鄆望路以西及開源路以北名為鄆陵陽光城A區部分的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括若干安置房單位、商舖、儲藏室及停車位，該開發項目A區部分的總建築面積約50,822.44平方米。面積明細列示如下： 安置房單位 住宅 15,612.16平方米 商舖 18,696.57平方米 地下儲藏室 1,753.71平方米 地下停車位 14,760.00平方米 主地盤的佔地面積約24,066.17平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2085年7月8日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業已於2017年8月前後完成，目前可供出售。	無商業價值	貴集團應佔100%權益： 無商業價值

附註：

1. 該物業經徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量））及徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）編製。
3. 根據鄆陵縣國土資源局與許昌恒達房地產集團有限公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，主地盤（佔地面積約24,066.17平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，總代價為人民幣24,790,000元，作住宅用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		佔地面積 (平方米)
			年期	代價 (人民幣元)	
411024-CR-2015-0136-13620	2015年6月8日	住宅	70年	24,790,000	24,066.17

4. 根據鄆陵縣人民政府所出具的國有土地使用證，主地盤（佔地面積約24,066.17平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，作住宅用途。

附錄三

物業估值報告

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
鄒國用(2015)第0129號	2015年8月3日	住宅	2085年7月8日	24,066.17

5. 根據鄒陵縣城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411024201507210024號	2015年7月21日	住宅

6. 根據鄒陵縣城鄉規劃局所出具的建設工程規劃許可證，該地盤的開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
411024201512070037	2015年12月7日	1#-3#、5#-8#、 地庫	住宅 商業 停車位

7. 根據鄒陵縣住房和城鄉建設局所出具的八份建築工程施工許可證，該物業的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
411024201512250111	2015年12月25日	1#
411024201512250131	2015年12月25日	2#
411024201512250121	2015年12月25日	3#及地下停車位
411024201512250151	2015年12月25日	5# (安置項目部分)
411024201512250141	2015年12月25日	5#及地下停車位
411024201512250101	2015年12月25日	6#及地下停車位
411024201512250171	2015年12月25日	7# (安置項目部分)
411024201512250161	2015年12月25日	7#、8#及地下停車位

8. 根據鄒陵縣住房和城鄉建設局所出具的三份預售許可證，該物業的預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
鄒房預售字第2015054號	2015年12月31日	1#-2#	住宅 商業
鄒房預售字第2015055號	2015年12月31日	3#及5#及7#-8#	住宅 商業
鄒房預售字第2016010號	2016年3月16日	6#	住宅 商業

9. 根據鄢陵縣住房和城鄉建設局所出具的六份建築工程竣工證明書，該物業建設竣工已獲核實。

建築工程竣工證明書的詳情列載如下：

證書編號	日期	部分
2016-16	2016年12月15日	7#-8#
2017-05	2017年6月29日	6#
2017-06	2017年6月29日	3#
2017-07	2017年6月29日	2#
2017-10	2017年8月28日	5#
2017-11	2017年8月28日	1#

10. 經 貴集團告知，該物業尚未取得適當的房屋所有權證。於估值過程中，吾等並未賦予該物業任何商業價值。假設該物業取得適當的房屋所有權證並可自由轉讓，該物業於估值日的參考價值約人民幣309,000,000元。經 貴集團告知，於估值日，建築面積分別為99.15平方米及1,170.00平方米的商舖及停車位已售出，惟尚未轉讓。

11. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市鄢陵縣鄢望路以西及開源路以北。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約92公里、36公里及31公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

12. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 許昌恒達房地產集團有限公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
- (b) 許昌恒達房地產集團有限公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
- (c) 經許昌恒達房地產集團有限公司確認，1#至3#、5#至8#樓房的建設竣工已獲核實並正在申請相關的不動產權證書。業權登記概無任何法律障礙。

13. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的零售、倉儲及停車位等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣10,000元至人民幣13,000元之間。倉儲可資比較銷售單價介於每平方米人民幣1,800元至人民幣3,200元之間。停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣80,000元至人民幣88,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量等進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的零售、倉儲及停車位部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣12,000元、每平方米人民幣2,500元及每個停車位人民幣80,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日
				現況下市值 人民幣元
32	位於中國河南省許昌市長葛市葛天大道以南及外三路以西名為長葛陽光城的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括若干商舖，總建築面積約2,038.44平方米。 主地盤的總佔地面積約195,469.71平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2086年12月23日屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2056年12月23日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業已於2017年8月前後完成，目前可供出售。	無商業價值 貴集團應佔100%權益： 無商業價值

附註：

1. 該物業經徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量））及徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）編製。
3. 根據長葛市國土資源局與長葛市恒達房地產有限公司簽訂的八份國有土地使用權出讓合同，主地盤（總佔地面積約195,469.71平方米）的土地使用權已出讓予長葛市恒達房地產有限公司，總代價為人民幣216,220,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用		佔地面積 (平方米)
			權年期	代價 (人民幣元)	
411082-CR-2016-0252-17279	2016年9月10日	住宅	70年	22,880,000	18,949.53
		商業	40年		
411082-CR-2016-0254-17281	2016年9月10日	住宅	70年	41,300,000	39,183.48
		商業	40年		
411082-CR-2016-0253-17280	2016年9月10日	住宅	70年	27,670,000	21,397.19
		商業	40年		
411082-CR-2016-0255-17282	2016年9月10日	住宅	70年	28,290,000	28,740.13
		商業	40年		
411082-CR-2016-0260-18188	2016年12月23日	住宅	70年	26,070,000	23,332.01
		商業	40年		
411082-CR-2016-0262-18190	2016年12月23日	住宅	70年	15,960,000	14,059.44
		商業	40年		
411082-CR-2016-0263-18191	2016年12月23日	住宅	70年	12,290,000	10,688.78
		商業	40年		
411082-CR-2016-0261-18189	2016年12月23日	住宅	70年	41,760,000	39,119.15
		商業	40年		
				216,220,000	195,469.71

附錄三

物業估值報告

4. 根據長葛市人民政府及長葛市國土資源局所出具的八份不動產權證書，主地盤（總佔地面積約195,469.71平方米）的土地使用權已出讓予長葛市恒達房地產有限公司，作不同期限的住宅及商業用途。

不動產權證書的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
豫(2016)長葛市不動產權第0000024號	2017年2月10日	住宅	2086年11月1日	18,949.53
		商業	2056年11月1日	
豫(2016)長葛市不動產權第0000025號	2017年2月10日	住宅	2086年11月1日	39,183.48
		商業	2056年11月1日	
豫(2016)長葛市不動產權第0000026號	2017年2月10日	住宅	2086年11月1日	21,397.19
		商業	2056年11月1日	
豫(2016)長葛市不動產權第0000027號	2017年2月10日	住宅	2086年11月1日	28,740.13
		商業	2056年11月1日	
豫(2017)長葛市不動產權第0000149號	2017年2月10日	住宅	2087年1月10日	23,332.01
		商業	2057年1月10日	
豫(2017)長葛市不動產權第0000148號	2017年2月10日	住宅	2087年1月10日	14,059.44
		商業	2057年1月10日	
豫(2017)長葛市不動產權第0000150號	2017年2月10日	住宅	2087年1月10日	10,688.78
		商業	2057年1月10日	
豫(2017)長葛市不動產權第0002188號	2017年8月1日	住宅	2087年1月10日	39,119.15
		商業	2057年1月10日	

195,469.71

5. 根據長葛市城鄉規劃局所出具的八份建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411082201600032100203號	2016年9月22日	住宅
		商業
地字第411082201600031100203號	2016年9月22日	住宅
		商業
地字第411082201600034100203號	2016年9月22日	住宅
		商業
地字第411082201600033100203號	2016年9月22日	住宅
		商業
地字第411082201700006100203號	2017年2月16日	住宅
		商業
地字第411082201700007100203號	2017年2月16日	住宅
		商業
地字第411082201700008100203號	2017年2月16日	住宅
		商業
地字第411082201700047100203號	2017年12月27日	住宅
		商業

6. 根據長葛市城鄉規劃局所出具的建設工程規劃許可證，該地盤的開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411082201700020100203	2017年4月5日	64#	商業

7. 根據長葛市住房和城鄉建設局所出具的建築工程施工許可證，該物業的施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	部分	日期
411022201705230101	64#	2017年5月23日

8. 根據長葛市住房和城鄉規劃建設局所出具的建築工程竣工證明書，該物業建設竣工已獲核實。

建築工程竣工證明書的詳情列載如下：

證書編號	日期	部分
編號：2017-71	2017年8月14日	64#

9. 經 貴集團告知，該物業尚未取得適當的房屋所有權證。於估值過程中，吾等並未賦予該物業任何商業價值。假設該物業取得適當的房屋所有權證並可自由轉讓，該物業於估值日的參考價值約為人民幣16,000,000元。

10. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點：該物業位於中國河南省許昌市長葛市葛天大道以南及外三路以西。

交通：該物業距離鄭州新鄭國際機場及長葛火車站分別約46公里及7公里。

周邊地區環境：該地區主要為住宅區。

11. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 長葛市恒達房地產有限公司已合法獲得該物業的不動產權證書，為不動產權證書下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
- (b) 長葛市恒達房地產有限公司根據不動產權證書載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
- (c) 經長葛市恒達房地產有限公司確認，64#樓房的建設竣工已獲核實並正在申請相關的不動產權證書。業權登記概無任何法律障礙。

12. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的零售可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣7,300元至人民幣9,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量等進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納單價為每平方米人民幣8,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日	
				現況下市值	人民幣元
33	位於中國河南省許昌市魏都區蓮城大道以南、智慧大道以東及趙灣路以西名為許昌名門尚居的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括若干住宅單位及商舖，總建築面積約1,966.66平方米。面積明細列示如下： 住宅單位 864.17平方米 商舖 1,102.49平方米 主地盤的佔地面積約54,560.40平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2080年4月20日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業已於2014年10月前後完成，目前可供出售。	29,000,000 (人民幣 貳仟玖佰萬圓)	貴集團應佔 51%權益： 14,800,000 (人民幣 壹仟肆佰捌拾萬圓)

附註：

1. 該物業經徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭玄延（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量））及徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）編製。
3. 根據許昌市國土資源局與宋基大地置業有限公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，主地盤（佔地面積約54,560.40平方米）的土地使用權已出讓予宋基大地置業有限公司，總代價為人民幣123,575,700元，作住宅用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		
			年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
豫（許）出讓 (2009年)第0065號	2009年12月28日	住宅	70年	123,575,700	54,560.40

4. 根據許昌市人民政府所出具的國有土地使用證，主地盤（佔地面積約54,560.40平方米）的土地使用權已出讓予宋基大地置業有限公司，作住宅用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權	
			屆滿日期	佔地面積 (平方米)
許市國用(2012)字第008000450號	2012年12月21日	住宅	2080年4月20日	54,560.40

附錄三

物業估值報告

5. 根據許昌市住房和城鄉建設局所出具的四份預售許可證，該物業的預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
許房預售字第2013006號	2013年4月17日	1#-4#、6#、 8#-10#、12#	住宅 商業
許房預售字第2013008號	2013年5月8日	5#	住宅 商業
許房預售字第2012019號	2012年12月11日	7#及11#	住宅
許房預售字第2014038號	2014年12月31日	13#	住宅 商業

6. 根據許昌市住房和城鄉建設局所出具的十三份建築工程竣工證明書，該物業建設竣工已獲核實。

建築工程竣工證明書的詳情列載如下：

證書編號	日期	部分
豫許昌J201311-015	2013年11月29日	1#
豫許昌J201311-016	2013年11月29日	2#
豫許昌J201312-001	2013年11月29日	3#
豫許昌J201312-021	2013年11月29日	4#
豫許昌J201312-018	2013年12月25日	5#
豫許昌J201311-014	2013年11月29日	6#
豫許昌J201311-011	2013年11月29日	7#
豫許昌J201311-012	2013年11月29日	8#
豫許昌J201312-016	2013年12月25日	9#
豫許昌J201312-017	2013年12月25日	10#
豫許昌J201311-013	2013年11月29日	11#
豫許昌J201404-001	2014年4月15日	12#
豫許昌J201410-008	2014年10月25日	13#

7. 根據許昌縣國土資源局所出具的十三份不動產權證書，該開發項目（總面積約165,233.63平方米）部分的房屋所有權已依法歸屬宋基大地置業有限公司。

不動產權證書的詳情列載如下：

證書編號	日期	部分	建築面積 (平方米)
豫(2017)許昌市不動產權第0024713號	2017年6月19日	1#	17,896.58
豫(2017)許昌市不動產權第0021581號	2017年4月26日	2#	16,739.02
豫(2017)許昌市不動產權第0021579號	2017年4月26日	3#	9,293.61
豫(2017)許昌市不動產權第0024714號	2017年6月19日	4#	17,927.11
豫(2017)許昌市不動產權第0024717號	2017年6月19日	5#	17,957.47
豫(2017)許昌市不動產權第0021580號	2017年4月26日	6#	11,705.10
豫(2017)許昌市不動產權第0021578號	2017年4月26日	7#	10,025.91
豫(2017)許昌市不動產權第0021577號	2017年4月26日	8#	9,574.84
豫(2017)許昌市不動產權第0024721號	2017年6月19日	9#	18,956.47
豫(2017)許昌市不動產權第0021583號	2017年4月26日	10#	10,467.82
豫(2017)許昌市不動產權第0021582號	2017年4月26日	11#	10,004.96
豫(2017)許昌市不動產權第0024728號	2017年6月19日	12#	14,110.80
豫(2017)許昌市不動產權第0024735號	2017年6月19日	13#	573.94

165,233.63

8. 經 貴集團告知，於估值日，建築面積為68.30平方米的住宅單位已售出，惟尚未轉讓。
9. 該物業的概況及市場資料概述如下：
- 地點 ： 該物業位於中國河南省許昌市魏都區蓮城大道以南、智慧大道以東及趙灣路以西。
- 交通 ： 該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約65公里、3.5公里及5公里。
- 周邊地區環境 ： 該地區主要為住宅區。
10. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- (a) 宋基大地置業有限公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
- (b) 宋基大地置業有限公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
- (c) 宋基大地置業有限公司已獲得1#-13#樓房的不動產權證書；及
- (d) 根據宋基大地置業有限公司與許昌市亨源通房地產開發有限公司於2010年3月30日簽訂的項目開發合作協議， 貴集團僅佔許昌名門尚居的51%權益。
11. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的住宅及零售等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣7,000元至人民幣10,000元之間。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣18,000元至人民幣21,500元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量等進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的住宅及零售部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣8,500元及每平方米人民幣20,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日 現況下市值 人民幣元
34	位於中國河南省許昌市魏都區新街以西名為相府花園的一個住宅開發項目的一部分	該物業包括若干地下停車位，總建築面積約675.00平方米。 主地盤的總佔地面積約45,511.30平方米。 主地盤獲出讓作商業用途的土地使用權，期限於2048年8月1日屆滿，及作住宅用途的土地使用權，期限於2078年8月1日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業已於2010年2月前後完成，目前可供出售。	無商業價值 貴集團應佔100%權益： 無商業價值

附註：

1. 該物業經徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量））及徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）編製。
3. 根據許昌市國土資源局與許昌恒達房地產集團有限公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，主地盤的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，總代價為人民幣55,000,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權 年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
豫（許）出讓 （2008年）第0008號	2008年8月1日	住宅 商業	70年 40年	55,000,000	無

4. 根據許昌市人民政府所出具的三份國有土地使用證，主地盤（總佔地面積約45,511.30平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
許市國用(2008)字 第002000009號	2008年8月20日	多用途 (住宅 商業)	2078年8月1日 2048年8月1日	20,814.30
許市國用(2008)字 第002000008號	2008年8月20日	多用途 (住宅 商業)	2078年8月1日 2048年8月1日	24,697.00

45,511.30

5. 經 貴集團告知，該物業尚未取得適當的房屋所有權證。於估值過程中，吾等並未賦予該物業任何商業價值。假設該物業取得適當的房屋所有權證並可自由轉讓，該物業於估值日的參考價值約為人民幣2,000,000元。

6. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點 : 該物業位於中國河南省許昌市魏都區新街以西。

交通 : 該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約63公里、2公里及8公里。

周邊地區環境 : 該地區主要為住宅區。

7. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

如該物業建設項目已辦理獲得建設批文的所有必要手續，且其竣工已獲證實及記錄，則該物業將被視為符合法律法規的建設項目，其擁有權將歸屬許昌恒達房地產集團有限公司，及其將獲准根據法律轉讓或租賃。

8. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的停車位物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣110,000元至人民幣160,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量等進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納單價為每個停車位人民幣130,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日	
				現況下市值	人民幣元
35	位於中國河南省許昌市魏都區文峰路以東及許扶路以南名為文峰城市花園的一個住宅開發項目的一部分	該物業包括若干地下停車位，總建築面積約1,350.00平方米。 主地盤的總佔地面積約111,389.50平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2053年9月29日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業已於2008年12月前後完成，目前可供出售。	無商業價值	貴集團應佔100%權益： 無商業價值

附註：

1. 該物業經徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量））及徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）編製。
3. 根據許昌市國土資源局與許昌恒達房地產集團有限公司簽訂的三份國有土地使用權出讓合同，主地盤（總佔地面積約47,738.30平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，總代價為人民幣14,008,339.4元，作住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
			年期			
2003-63	2003年12月30日	住宅 商業	50年		6,728,314.4	27,218.10
2003-57	2003年12月30日	住宅 商業	50年		1,913,985.0	5,293.10
2003-59	2003年12月30日	住宅 商業	50年		5,366,040.0	15,227.10
					14,008,339.4	47,738.30

附錄三

物業估值報告

4. 根據許昌市人民政府所出具的六份國有土地使用證，主地盤（總佔地面積約111,389.50平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權	
			屆滿日期	佔地面積 (平方米)
無	2004年2月26日	多用途	2053年12月29日	5,293.10
許市國用(2004)字第006000493號	2004年4月23日	多用途	2053年12月29日	15,227.10
許市國用(2004)字第006000486號	2004年4月20日	多用途	2053年12月30日	10,744.90
許市國用(2004)字第006000050號	2004年5月10日	多用途	2053年12月30日	26,412.90
許市國用(2004)字第006000487號	2004年4月20日	多用途	2053年12月30日	25,562.40
許市國用(2005)字第00600133號	2005年1月24日	多用途	2053年12月30日	28,149.10
				<u>111,389.50</u>

5. 經 貴集團告知，該物業尚未取得適當的房屋所有權證。於估值過程中，吾等並未賦予該物業任何商業價值。假設該物業取得適當的房屋所有權證並可自由轉讓，該物業於估值日的參考價值約為人民幣3,900,000元。

6. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市魏都區文峰路以東及許扶路以南。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約66公里、2公里及6公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

7. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

如該物業建設項目已辦理獲得建設批文的所有必要手續，且其竣工已獲證實及記錄，則該物業將被視為符合法律法規的建設項目，其擁有權將歸屬許昌恒達房地產集團有限公司，及其將獲准根據法律轉讓或租賃。

8. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的停車位物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣110,000元至人民幣160,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量等進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納單價為每個停車位人民幣130,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日
				現況下市值 人民幣元
36	位於中國河南省許昌市鄴陵縣人民路南側及花樣年華小區東側名為鄴陵名門尚居的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括若干住宅單位、商舖、儲藏室及停車位，總建築面積約12,622.76平方米。面積明細列示如下：	該物業已於2016年12月前後完成，目前可供出售。	無商業價值
		住宅單位 418.31平方米 商舖 3,828.54平方米 地下儲藏室 635.91平方米 地下停車位 7,740.00平方米		貴集團應佔100%權益： 無商業價值
		主地盤的佔地面積約23,606.30平方米。		
		主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2082年12月27日屆滿（請參閱下文附註4）。		

附註：

1. 該物業經徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭玄延（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量））及徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）編製。
3. 根據鄴陵縣國土資源局與許昌恒達房地產集團有限公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，主地盤（佔地面積約23,606.30平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，總代價為人民幣28,650,000元，作住宅用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
			年期		
411024-CR-2012-0055-2972	2012年11月30日	住宅	70年	28,650,000	23,606.30

附錄三

物業估值報告

4. 根據鄢陵縣人民政府所出具的不動產權證書，主地盤（佔地面積約23,606.30平方米）的土地使用權已讓予許昌恒達房地產集團有限公司，作住宅用途。

不動產權證書的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
豫(2017)鄢陵縣不動產權 第0000919號	2017年8月31日	住宅	2082年12月27日	23,606.30

5. 根據鄢陵縣住房和城鄉建設局所出具的兩份預售許可證，該物業的預售已獲批。

預售許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
鄢商品房預售字第2014059號	2014年6月30日	1#-3#	住宅
鄢商品房預售字第2014061號	2014年7月18日	5#-7#	住宅 商業

6. 根據鄢陵縣住房和城鄉建設局所出具的八份建築工程竣工證明書，該物業的建設竣工已獲核實。

建築工程竣工證明書的詳情列載如下：

證書編號	日期	部分
2016-07-01	2016年7月25日	1#
2016-07-01	2016年7月25日	2#
2016-07-02	2016年7月25日	3#
2016-07-03	2016年7月25日	6#
2016-13	2016年11月9日	5#
2016-15	2016年12月13日	7#
2016-15-1	2017年6月21日	地庫3#、6#、7#
2016-15-1	2017年6月21日	地庫5#

7. 經 貴集團告知，該物業尚未取得適當的房屋所有權證。於估值過程中，吾等並未賦予該物業任何商業價值。假設該物業取得適當的房屋所有權證並可自由轉讓，該物業於估值日的參考價值約人民幣60,000,000元。經 貴集團告知，於估值日，建築面積為285.34平方米、742.90平方米及720.00平方米的住宅單位、商舖及停車位已售出，惟尚未轉讓。

8. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市鄢陵縣人民路南側及花樣年華小區東側。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約90公里、35公里及29公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

9. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- (a) 許昌恒達房地產集團有限公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
 - (b) 許昌恒達房地產集團有限公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
 - (c) 經許昌恒達房地產集團有限公司確認，該物業建設竣工已獲核實並正在申請相關的不動產權證書。業權登記概無任何法律障礙。
10. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的住宅、零售、倉儲及停車位等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣4,300元至人民幣5,800元之間。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣10,000元至人民幣13,000元之間。倉儲可資比較銷售單價介於每平方米人民幣1,800元至人民幣3,200元之間。停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣80,000元至人民幣88,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量等進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的住宅、零售、倉儲及停車位部分的獲採納單價分別為每平方米人民幣5,000元、每平方米人民幣12,000元、每平方米人民幣2,500元及每個停車位人民幣80,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日
				現況下市值 人民幣元
37	位於中國河南省鄭州市鄭東新區商務內環路9號龍湖大廈的一個開發項目的一部分	該物業包括若干地下停車位，總建築面積約1,890.00平方米。 主地盤的佔地面積約3,613.90平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2073年2月15日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業已於2006年10月前後完成，目前可供出售。	無商業價值 貴集團應佔100%權益： 無商業價值

附註：

1. 該物業經徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）於2018年1月23日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量））及徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）編製。
3. 根據中華人民共和國河南省鄭州市國土資源局與河南大地房地產開發有限公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，主地盤（佔地面積約3,613.90平方米）的土地使用權已出讓予河南大地房地產開發有限公司，總代價為人民幣4,119,846元，作住宅用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
			年期		
鄭國土資利合 (2003) 002號	2003年6月8日	住宅	70年	4,119,846	3,613.90

4. 根據鄭州市人民政府所出具的國有土地使用證，主地盤（佔地面積約3,613.90平方米）的土地使用權已出讓予河南大地房地產開發有限公司，作住宅用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權	佔地面積 (平方米)
			屆滿日期	
鄭國用(2003)字第0082號	2003年2月28日	住宅	2073年2月15日	3,613.90

5. 經 貴集團告知，該物業尚未取得適當的房屋所有權證。於估值過程中，吾等並未賦予該物業任何商業價值。假設該物業取得適當的房屋所有權證並可自由轉讓，該物業於估值日的參考價值約為人民幣8,000,000元。

6. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點 ： 該物業位於中國河南省鄭州市鄭東新區商務內環路9號。

交通 ： 該物業距離鄭州新鄭國際機場、鄭州火車站、鄭州東火車站及地鐵1號線會展中心站分別約33公里、10公里、7公里及1.5公里。

周邊地區環境 ： 該地區主要為住宅區。

7. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

如該物業建設項目已辦理獲得建設批文的所有必要手續，且其竣工已獲證實及記錄，則該物業將被視為符合法律法規的建設項目，其擁有權將歸屬河南大地房地產開發有限公司，及其將獲准根據法律轉讓或租賃。

8. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的停車位物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣190,000元至人民幣220,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量等進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納單價為每個停車位人民幣200,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日	
				現況下市值	人民幣元
38	位於中國河南省許昌市魏都區許繼大道與向陽路交匯處名為立體國際開發項目的一部分	該物業包括若干停車位，總建築面積約2,250.00平方米。 主地盤的佔地面積約6,830.30平方米。 主地盤獲出讓作商業用途的土地使用權，期限於2045年5月26日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業已於2010年12月前後完成，目前可供出售。	無商業價值	貴集團應佔100%權益： 無商業價值

附註：

1. 該物業經徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量））及徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）編製。
3. 根據許繼集團有限公司與許昌恒達房地產集團有限公司簽訂的土地使用權出讓合同，主地盤（佔地面積約11,528.12平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，總代價為人民幣8,000,000元，作商業用途。

土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		佔地面積 (平方米)
			年期	代價 (人民幣元)	
無	2006年11月15日	商業	不適用	8,000,000	11,528.12

4. 根據許昌市人民政府所出具的國有土地使用證，主地盤（佔地面積約6,830.30平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，作商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		佔地面積 (平方米)
			屆滿日期		
許市國用(2008)字第005000119號	2008年7月28日	商業	2045年5月26日		6,830.30

5. 經 貴集團告知，該物業尚未取得適當的房屋所有權證。於估值過程中，吾等並未賦予該物業任何商業價值。假設該物業取得適當的房屋所有權證並可自由轉讓，該物業於估值日的參考價值約為人民幣6,000,000元。

6. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市魏都區許繼大道與向陽路交匯處。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約70公里、2.5公里及10公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

7. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

如該物業建設項目已辦理獲得建設批文的所有必要手續，且其竣工已獲證實及記錄，則該物業將被視為符合法律法規的建設項目，其擁有權將歸屬許昌恒達房地產集團有限公司，及其將獲准根據法律轉讓或租賃。

8. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的停車位等物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。停車位可資比較銷售單價介於每個停車位人民幣110,000元至人民幣130,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量等進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納單價為每個停車位人民幣120,000元。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持作未來開發的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日	
				現況下市值	人民幣元
39	位於中國河南省許昌市魏都區八一路以北及北關大街以東名為金匯廣場的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括一幅閒置商業用地。該物業該地盤的佔地面積約33,430平方米。該地盤獲出讓作商業用途的土地使用權，期限於2055年7月15日屆滿。(請參閱下文附註4)。	該物業目前空置。	183,000,000 (人民幣壹億捌仟叁佰萬圓)	貴集團應佔 100%權益： 183,000,000 (人民幣壹億捌仟叁佰萬圓)

附註：

1. 該物業經徐珊(皇家特許測量師學會見習測量師)於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延(皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量))及徐珊(皇家特許測量師學會見習測量師)編製。
3. 根據許昌市國土資源局與許昌恒達房地產集團有限公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，該地盤(佔地面積約33,430.00平方米)的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，總代價為人民幣151,500,000元，作商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		
			年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
豫(許)出讓 (2014年)第039號	2014年10月25日	商業	40年	151,500,000	33,430.00

4. 根據許昌市人民政府所出具的國有土地使用證，該地盤(佔地面積約33,430.00平方米)的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，作商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權	
			屆滿日期	佔地面積 (平方米)
許市國用(2015)第002000137號	2015年8月10日	商業	2055年7月15日	33,430.00

附錄三

物業估值報告

5. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，該地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411001201500004號	2015年2月6日	住宅 商業

6. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的兩份建設工程規劃許可證，該地盤的部分開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411001201800003號	2018年1月11日	商業部分1#	商業
建字第411001201800036號	2018年6月12日	商業部分4#-6#	商業

7. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點：該物業位於中國河南省許昌市魏都區八一路以北及北關大街以東。

交通：該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約68公里、4公里及7公里。

周邊地區環境：該地區主要為住宅區。

8. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

(a) 許昌恒達房地產集團有限公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；及

(b) 許昌恒達房地產集團有限公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。

9. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的土地的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。土地可資比較銷售單價介於每平方米人民幣880元至人民幣2,000元之間。估值中採納的單價與就位置、期限及面積等進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納樓面價為每平方米人民幣1,700元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日 現況下市值 人民幣元
40	位於中國河南省許昌市建安區新元大道以南及濱河路以東名為北海龍城(90號地塊)的一個住宅開發項目的一部分	該物業包括一幅多用途用地。 主地盤的總佔地面積約136,652平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2084年2月19日屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2054年2月19日屆滿(請參閱下文附註4)。	該物業目前空置。	111,000,000 (人民幣 壹億壹仟壹佰萬圓) 貴集團應佔 100%權益： 111,000,000 (人民幣 壹億壹仟壹佰萬圓)

附註：

1. 該物業經徐珊(皇家特許測量師學會見習測量師)於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延(皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量))及徐珊(皇家特許測量師學會見習測量師)編製。
3. 根據許昌縣國土資源局與許昌假日寶呈置業有限公司簽訂的三份國有土地使用權出讓合同，主地盤(總佔地面積約136,652.00平方米)的土地使用權已出讓予許昌假日寶呈置業有限公司，總代價為人民幣205,930,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權 年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
411023-CR-2013-0104-7914	2013年12月11日	商業	40年	85,500,000	47,481.00
411023-CR-2013-0105-7925	2013年12月11日	住宅	70年	66,850,000	49,492.00
411023-CR-2013-0106-7928	2013年12月11日	住宅	70年	53,580,000	39,679.00
				205,930,000	136,652.00

4. 根據許昌縣人民政府所出具的三份國有土地使用證，主地盤(總佔地面積約136,652.00平方米)的土地使用權已出讓予許昌假日寶呈置業有限公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
許昌縣國用(2014)第0006280號	2014年5月12日	商業	2054年2月19日	47,481.00
許昌縣國用(2014)第0006281號	2014年5月12日	住宅	2084年2月19日	49,492.00
許昌縣國用(2014)第0006282號	2014年5月12日	住宅	2084年2月19日	39,679.00
				136,652.00

5. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的兩份建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411001201500017號	2015年6月26日	商業
地字第411001201500018號	2015年6月26日	住宅

6. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點：該物業位於中國河南省許昌市建安區新元大道以南及濱河路以東。

交通：該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約56公里、14公里及13公里。

周邊地區環境：該地區主要為住宅區。

7. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 許昌假日寶呈置業有限公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；及
- (b) 許昌假日寶呈置業有限公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。

8. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的土地的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置而言該等資料被認為與該物業相關。土地可資比較銷售樓面價介於每平方米人民幣640元至人民幣980元之間。估值中採納的單價與就位置、期限及面積等進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納樓面價為每平方米人民幣840元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日	
				現況下市值	人民幣元
41	位於中國河南省許昌市禹州市大通路以南及朱寨路以西名為禹州陽光城御園的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括一幅多用途用地。 主地盤的總佔地面積約86,832.015平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2080年及2083年1月屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2050年及2053年1月屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業目前空置。	21,000,000 (人民幣 貳仟壹佰萬圓)	貴集團應佔 100%權益： 21,000,000 (人民幣 貳仟壹佰萬圓)

附註：

1. 該物業經徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭玄延（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量））及徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）編製。
3. 根據禹州市國土資源局與禹州市恒達房地產有限責任公司簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同，主地盤（總佔地面積約86,832.015平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，總代價為人民幣101,000,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
			年期			
411081-CR-2013-0029-3727 豫（禹州）出讓 （2010年）第0063號	2013年1月16日	住宅	70年		41,000,000	25,984.00
		商業	40年			
	2010年5月26日	住宅	70年		60,000,000	60,848.015
		商業	40年			
					101,000,000	86,832.015

附錄三

物業估值報告

4. 根據禹州市人民政府所出具的兩份國有土地使用證，主地盤（總佔地面積約86,832.015平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權	
			屆滿日期	佔地面積 (平方米)
禹國用(2013)第12-0164號	2013年7月31日	住宅	2083年1月	25,984.00
		商業	2053年1月	
禹國用(2010)第12-0172號	2010年11月11日	住宅	2080年	60,848.015
		商業	2050年	
				<u>86,832.015</u>

5. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411081201300021號	2013年10月10日	住宅 商業

6. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的三份建設工程規劃許可證，該主地盤的部分開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411081201400006號	2014年3月25日	1#-2#、9#-13#、 15#-16#、 商業部分1#-3#、5#	住宅 商業
建字第411081201500016-5號	2015年12月18日	地庫	停車位
建字第411081201600032號	2017年4月13日	地庫	地庫

7. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市禹州市大同路以南及朱寨路以西。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場及禹州東火車站分別約62公里及4公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

8. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- (a) 禹州市恒達房地產有限責任公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；及
 - (b) 禹州市恒達房地產有限責任公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
9. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的土地的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。土地可資比較銷售樓面價介於每平方米人民幣470元至人民幣880元之間。估值中採納的單價與就位置、期限及面積等進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納樓面價為每平方米人民幣620元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日	
				現況下市值	人民幣元
42	位於中國河南省許昌市禹州市軒轅大道以西及建設路以北名為禹州陽光城福園的一個住宅開發項目的一部分	該物業包括一幅多用途用地。 主地盤的佔地面積約74,821.48平方米。 主地盤獲出讓不同年期的作住宅及商業用途的土地使用權（請參閱下文附註4）。	該物業目前空置。	154,000,000 (人民幣 壹億伍仟肆佰萬圓)	貴集團應佔 100%權益： 154,000,000 (人民幣 壹億伍仟肆佰萬圓)

附註：

1. 該物業經徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量））及徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）編製。
3. 根據禹州市國土資源局與禹州市恒達房地產有限責任公司簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同，主地盤（佔地面積約74,821.48平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，總代價為人民幣145,260,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
			年期			
411081-CR-2013-0066-8087	2013年12月17日	住宅 商業	70年 40年		51,500,000	26,956.00
411081-CR-2017-0156-19397	2017年5月22日	住宅 商業	70年 40年		93,760,000	47,865.48
					145,260,000	74,821.48

附錄三

物業估值報告

4. 根據禹州市人民政府及禹州市國土資源局分別所出具的國有土地使用證及不動產權證書，主地盤總佔地面積約74,821.48平方米的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證及不動產權證書的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權	
			屆滿日期	佔地面積 (平方米)
禹國用(2014)第12-0072號	2014年6月5日	住宅	2083年12月	26,956.00
		商業	2053年12月	
豫(2018)禹州市不動產權 第0005072號	2018年5月30日	住宅	2088年6月9日	47,865.48
		商業	2058年6月9日	
				<u>74,821.48</u>

5. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的兩份建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411081201400004號	2014年1月14日	住宅 商業
地字第411081201700013號	2014年7月14日	住宅 商業

6. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的建設工程規劃許可證，該主地盤的部分開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411081201400028號	2014年10月27日	1#-6#	住宅 商業
建字第411081201600018-1號	2016年8月31日	16#	住宅
建字第411081201600018-2號	2016年8月31日	零售店	商業

7. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市禹州市軒轅大道以西及建設路以北。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場及禹州東火車站分別約62公里及4公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

8. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- (a) 禹州市恒達房地產有限責任公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；及
 - (b) 禹州市恒達房地產有限責任公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業相應部分的土地使用權。
9. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的土地的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。土地可資比較銷售樓面價介於每平方米人民幣470元至人民幣880元之間。估值中採納的單價與就位置、期限及面積等進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納樓面價為每平方米人民幣620元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日	
				現況下市值	人民幣元
43	位於中國河南省 許州市禹州市建 設路以南及朱寨 路以西名為禹州 陽光城貴園的一 個多用途開發項 目的一部分	該物業包括一幅多用途用地。 主地盤的佔地面積約46,004.00平 方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土 地使用权，期限於2083年1月屆 滿，及作商業用途的土地使用 權，期限於2053年1月屆滿（請 參閱下文附註4）。	該物業目前空置。	23,000,000 (人民幣 貳仟叁佰萬圓)	貴集團應佔 100%權益： 23,000,000 (人民幣 貳仟叁佰萬圓)

附註：

1. 該物業經徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭玄延（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量））及徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）編製。
3. 根據禹州市國土資源局與禹州市恒達房地產有限責任公司簽訂的國有土地使用权出讓合同，主地盤（佔地面積約46,004.00平方米）的土地使用权已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，總代價為人民幣71,000,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用权出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用权		佔地面積 (平方米)
			年期	代價 (人民幣元)	
411081-CR-2013- 0031-3729	2013年1月16日	住宅 商業	70年 40年	71,000,000	46,004.00

4. 根據禹州市人民政府所出具的國有土地使用證，主地盤（佔地面積約46,004.00平方米）的土地使用权已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用权		佔地面積 (平方米)
			屆滿日期		
禹國用(2013)第12-0116號	2013年5月30日	住宅 商業	2083年1月 2053年1月		46,004.00

5. 根據禹州市住房和城鄉規劃建設局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411081201300014號	2013年7月17日	住宅 商業

6. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市禹州市建設路以南及朱寨路以西。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場及禹州東火車站分別約62公里及4公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

7. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 禹州市恒達房地產有限責任公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；及
- (b) 禹州市恒達房地產有限責任公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。

8. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的土地的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。土地可資比較銷售樓面價介於每平方米人民幣470元至人民幣880元之間。估值中採納的單價與就位置、期限及面積等進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納樓面價為每平方米人民幣620元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日
				現況下市值 人民幣元
44	位於中國河南省許昌市禹州市濱河路東段以南及朱寨路以東名為禹州陽光城麗園的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括一幅多用途用地。	該物業目前空置。	80,000,000 (人民幣捌仟萬圓)
		主地盤的總佔地面積約54,732.029平方米。	主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2080年5月及2084年8月屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2050年5月及2054年8月屆滿(請參閱下文附註4)。	貴集團應佔100%權益： 80,000,000 (人民幣捌仟萬圓)

附註：

1. 該物業經徐珊(皇家特許測量師學會見習測量師)於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延(皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量))及徐珊(皇家特許測量師學會見習測量師)編製。
3. 根據禹州市國土資源局與禹州市恒達房地產有限責任公司簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同，主地盤(總佔地面積約54,732.029平方米)的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，總代價為人民幣86,000,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
			年期		
豫(禹州)出讓 (2010年)第0062號 411081-CR-2014- 0089-11162	2012年7月27日	住宅	70年	21,000,000	21,484.029
	2014年8月27日	商業	40年		
		住宅	70年	65,000,000	33,248
		商業	40年		
				86,000,000	54,732.029

4. 根據禹州市人民政府所出具的兩份國有土地使用證，主地盤(總佔地面積約54,732.029平方米)的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權	佔地面積 (平方米)
			屆滿日期	
禹國用(2010)第12-0103號	2010年7月26日	住宅	2080年5月	21,484.029
		商業	2050年5月	
禹國用(2015)第12-0036號	2015年3月3日	住宅	2084年8月	33,248.00
		商業	2054年8月	
				54,732.029

5. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411081201400018號	2014年9月18日	住宅 商業

6. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市禹州市濱河路東段以南及朱寨路以東。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場及禹州東火車站分別約62公里及4公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

7. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 禹州市恒達房地產有限責任公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
- (b) 禹州市恒達房地產有限責任公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
- (c) 該地盤的土地使用權（禹國用(2015)第12-0036號）已抵押予許昌農村商業銀行股份有限公司；及
- (d) 關於予以抵押的該物業，根據抵押協議，禹州市恒達房地產有限責任公司可在抵押期內合法轉讓、租賃、二次抵押或以其他方式處置該物業。

8. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的土地的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。土地可資比較銷售樓面價介於每平方米人民幣470元至人民幣880元之間。估值中採納的單價與就位置、期限及面積等進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納樓面價為每平方米人民幣620元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日	
				現況下市值	人民幣元
45	位於中國河南省許昌市禹州市濱河路以南及朱寨路以西名為禹州陽光城美園的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括一幅多用途用地。 主地盤的總佔地面積約83,652.029平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2084年8月及2080年屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2054年8月及2050年屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業目前空置。	49,000,000 (人民幣肆仟玖佰萬圓)	貴集團應佔 100%權益： 49,000,000 (人民幣肆仟玖佰萬圓)

附註：

1. 該物業經徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量））及徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）編製。
3. 根據禹州市國土資源局與禹州市恒達房地產有限責任公司簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同，主地盤（總佔地面積約83,652.029平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，總代價為人民幣124,000,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
			年期			
豫（禹州）出讓 （2010年）第0061號 411081-CR-2014- 0088-11151	2012年7月27日	住宅 商業	70年 40年		42,000,000	41,377.029
	2014年8月27日	住宅 商業	70年 40年		82,000,000	42,275.00
					124,000,000	83,652.029

4. 根據禹州市人民政府所出具的兩份國有土地使用證，主地盤（總佔地面積約83,652.029平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權		佔地面積 (平方米)
			屆滿日期		
禹國用(2010)第12-0137號	2010年10月8日	住宅	2080年		41,377.029
		商業	2050年		
禹國用(2015)第12-0037號	2015年3月3日	住宅	2084年8月		42,275.00
		商業	2054年8月		
					83,652.029

5. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411081201400019號	2014年9月18日	住宅 商業

6. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市禹州市濱河路以南及朱寨路以西。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場及禹州東火車站分別約62公里及4公里。
周邊地區環境	:	該地區為住宅工業區。

7. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 禹州市恒達房地產有限責任公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；及
- (b) 禹州市恒達房地產有限責任公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。

8. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的土地的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。土地可資比較銷售樓面價介於每平方米人民幣470元至人民幣880元之間。估值中採納的單價與就位置、期限及面積等進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納樓面價為每平方米人民幣620元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日	
				現況下市值	人民幣元
46	位於中國河南省許昌市禹州市潁川大道以東及建設路以北名為禹州陽光城景園的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括一幅多用途用地。 主地盤的總佔地面積約78,957.00平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2086年2月28日屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2056年2月29日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業目前空置。	154,000,000 (人民幣壹億伍仟肆佰萬圓)	貴集團應佔 100%權益： 154,000,000 (人民幣壹億伍仟肆佰萬圓)

附註：

1. 該物業經徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量））及徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）編製。
3. 根據禹州市國土資源局與禹州市恒達房地產有限責任公司簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同，主地盤（總佔地面積約78,957.00平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，總代價為人民幣148,900,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
			年期			
411081-CR-2016-0128-15846	2016年3月1日	住宅 商業	70年 40年		73,200,000	38,783.00
411081-CR-2016-0127-15845	2016年3月1日	住宅 商業	70年 40年		75,700,000	40,174.00
					148,900,000	78,957.00

4. 根據禹州市國土資源局所出具的兩份國有不動產權證書，主地盤（總佔地面積約78,957.00平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有不動產權證書的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權		佔地面積 (平方米)
			屆滿日期		
豫(2016)禹州市不動產權第0000003號	2016年9月20日	住宅 零售	2086年2月28日 2056年2月29日		38,783.00
豫(2016)禹州市不動產權第0000007號	2016年9月20日	住宅 零售	2086年2月28日 2056年2月29日		40,174.00
					78,957.00

5. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411081201600004號	2016年3月16日	住宅 商業

6. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點：該物業位於中國河南省許昌市禹州市潁川大道以東及建設路以北。

交通：該物業距離鄭州新鄭國際機場及禹州東火車站分別約62公里及4公里。

周邊地區環境：該地區主要為住宅區。

7. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 禹州市恒達房地產有限責任公司已合法獲得該物業的不動產權證書，為不動產權證書下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
- (b) 禹州市恒達房地產有限責任公司根據不動產權證書載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
- (c) 主地盤的土地使用權已抵押予中國銀行股份有限公司禹州支行；及
- (d) 關於予以抵押的該物業，根據抵押協議，禹州市恒達房地產有限責任公司可在抵押期內合法轉讓、租賃、二次抵押或以其他方式處置該物業。

8. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的土地的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。土地可資比較銷售樓面價介於每平方米人民幣470元至人民幣880元之間。估值中採納的單價與就位置、期限及面積等進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納樓面價為每平方米人民幣620元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日	
				現況下市值	人民幣元
47	位於中國河南省許昌市禹州市建設路以南及潁川大道以西名為禹州陽光城熙園的一幅多用途用地	該物業包括一幅住宅用地。 該地盤的總佔地面積約59,944.00平方米。 該地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2083年1月屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2053年1月屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業目前空置。	167,000,000 (人民幣 壹億陸仟柒佰萬圓)	貴集團應佔 100%權益： 167,000,000 (人民幣 壹億陸仟柒佰萬圓)

附註：

1. 該物業經徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量））及徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）編製。
3. 根據禹州市國土資源局與禹州市恒達房地產有限責任公司簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同，該地盤（總佔地面積約59,944.00平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，總代價為人民幣97,000,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權 年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
411081-CR-2013-0030-3728	2013年1月16日	住宅 商業	70年 40年	46,500,000	29,192.00
411081-CR-2013-0032-3730	2013年1月16日	住宅 商業	70年 40年	50,500,000	30,752.00
				97,000,000	59,944.00

4. 根據禹州市人民政府所出具的兩份國有土地使用證，該地盤（總佔地面積約59,944.00平方米）的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
禹國用(2013)第12-0185號	2013年9月6日	住宅 商業	2083年1月 2053年1月	29,192.00
禹國用(2013)第12-0186號	2013年9月6日	住宅 商業	2083年1月 2053年1月	30,752.00
				59,944.00

附錄三

物業估值報告

5. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，該地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411081201600003號	2016年3月16日	住宅 商業

6. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的三份建設工程規劃許可證，該地盤的部分開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411081201700026-1號	2017年10月17日	2#	住宅
建字第411081201700026-2號	2017年10月17日	3#	住宅
建字第411081201700026-3號	2017年10月17日	4#	住宅

7. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點：該物業位於中國河南省許昌市禹州市建設路以南及潁川大道以西。

交通：該物業距離鄭州新鄭國際機場及禹州東火車站分別約62公里及4公里。

周邊地區環境：該地區主要為住宅區。

8. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

(a) 禹州市恒達房地產有限責任公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；

(b) 禹州市恒達房地產有限責任公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；

(c) 該地盤的土地使用權（禹國用(2013)第12-0185號及禹國用(2013)第12-0186號）已分別抵押予許都農村商業銀行股份有限公司及禹州市農村信用合作聯社；及

(d) 關於予以抵押的該物業，根據抵押協議，禹州市恒達房地產有限責任公司可在抵押期內合法轉讓、租賃、二次抵押或以其他方式處置該物業。

9. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的土地的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。土地可資比較銷售樓面價介於每平方米人民幣470元至人民幣880元之間。估值中採納的單價與就位置、期限及面積等進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納樓面價為每平方米人民幣620元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日	
				現況下市值	人民幣元
48	位於中國河南省許州市禹州市建設路南側及柏山路西側名為禹州陽光城怡園的一幅多用途用地	該物業包括一幅多用途用地。	該物業目前空置。	24,000,000	(人民幣
		該地盤的佔地面積約8,629.07平方米。		貳仟肆佰萬圓)	貴集團應佔
		該地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2087年5月21日屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2057年5月21日屆滿(請參閱下文附註4)。		100%權益：	24,000,000
					(人民幣
					貳仟肆佰萬圓)

附註：

1. 該物業經徐珊(皇家特許測量師學會見習測量師)於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延(皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量))及徐珊(皇家特許測量師學會見習測量師)編製。
3. 根據禹州市國土資源局與禹州市恒達房地產有限責任公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，該地盤(佔地面積約8,654.27平方米)的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，代價為人民幣18,240,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權 年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
411081-CR-2017-0157-19399	2017年5月22日	住宅 商業	70年 40年	18,240,000	8,654.27

4. 根據禹州市國土資源局所出具的不動產權證書，該地盤(佔地面積約8,629.07平方米)的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，作不同期限的住宅及商業用途。

不動產權證書的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
豫(2018)禹州市不動產權第0002774號	2018年3月27日	住宅 商業	2087年5月21日 2057年5月21日	8,629.07

5. 根據禹州市城鄉規劃局所出具的建設用地規劃許可證，該地盤的土地使用權已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411081201700014號	2017年7月14日	住宅 商業

6. 該物業的概況及市場資料概述如下：

- 地點 ： 該物業位於中國河南省許昌市禹州市建設路南側及柏山路西側。
- 交通 ： 該物業距離鄭州新鄭國際機場及禹州東火車站分別約62公里及4公里。
- 周邊地區環境 ： 該地區主要為住宅區。

7. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 禹州市恒達房地產有限責任公司已合法獲得該物業的不動產權證書，為不動產權證書下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；及
- (b) 禹州市恒達房地產有限責任公司根據不動產權證書載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。

8. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的土地的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。土地可資比較銷售樓面價介於每平方米人民幣470元至人民幣880元之間。估值中採納的單價與就位置、年期及面積等進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納樓面價為每平方米人民幣620元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日
				現況下市值 人民幣元
49	位於中國河南省 許州市禹州市建 設路北側及柏山 路東側名為禹州 陽光城二中地塊 的一幅商業用地	該物業包括一幅商業用地。	該物業目前空置。	20,000,000 (人民幣貳仟萬圓)
		該地盤的佔地面積約4,275.50平方 米。	該地盤獲出讓作商業用途的土地 使用權，期限於2058年6月9日屆 滿(請參閱下文附註4)。	貴集團應佔 100%權益： 20,000,000 (人民幣貳仟萬圓)

附註：

1. 該物業經徐珊(皇家特許測量師學會見習測量師)於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延(皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量))及徐珊(皇家特許測量師學會見習測量師)編製。
3. 根據禹州市國土資源局與禹州市恒達房地產有限責任公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，該地盤(佔地面積約4,275.50平方米)的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，代價為人民幣14,750,000元，作商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
			年期		
411081-CR-2017- 0158-19410	2017年5月22日	商業	40年	14,750,000	4,275.50

4. 根據禹州市國土資源局發出的不動產權證書，該地盤(佔地面積約4,275.50平方米)的土地使用權已出讓予禹州市恒達房地產有限責任公司，作商業用途。

不動產權證書的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權	佔地面積 (平方米)
			屆滿日期	
豫(2018)禹州市不動產權 第0005109號	2018年5月31日	商業	2058年6月9日	4,275.50

5. 該物業的概況及市場資料概述如下：

- 地點 ： 該物業位於中國河南省許昌市禹州市建設路北側及柏山路東側。
- 交通 ： 該物業距離鄭州新鄭國際機場及禹州東火車站分別約62公里及4公里。
- 周邊地區環境 ： 該地區主要為住宅區。

6. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 禹州市恒達房地產有限責任公司已合法獲得該物業的不動產權證書，為不動產權證書下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；及
- (b) 禹州市恒達房地產有限責任公司根據不動產權證書載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。

7. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的土地的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。土地可資比較銷售樓面價介於每平方米人民幣1,050元至人民幣1,750元之間。估值中採納的單價與就位置、年期及面積等進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納樓面價為每平方米人民幣1,370元。

附錄三

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日	
				現況下市值	人民幣元
50	位於中國河南省許昌市長葛市葛天大道以南及外三路以西名為長葛陽光城的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括一幅多用途用地。 主地盤的總佔地面積約195,469.71平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2086年12月23日屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2056年12月23日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業目前空置。	95,000,000 (人民幣玖仟伍佰萬圓)	貴集團應佔 100%權益： 95,000,000 (人民幣玖仟伍佰萬圓)

附註：

1. 該物業經徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭玄延（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量））及徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）編製。
3. 根據長葛市國土資源局與長葛市恒達房地產有限公司簽訂的八份國有土地使用權出讓合同，主地盤（總佔地面積約195,469.71平方米）的土地使用權已出讓予長葛市恒達房地產有限公司，總代價為人民幣216,220,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
			年期			
411082-CR-2016-0252-17279	2016年9月10日	住宅 商業	70年 40年		22,880,000	18,949.53
411082-CR-2016-0254-17281	2016年9月10日	住宅 商業	70年 40年		41,300,000	39,183.48
411082-CR-2016-0253-17280	2016年9月10日	住宅 商業	70年 40年		27,670,000	21,397.19
411082-CR-2016-0255-17282	2016年9月10日	住宅 商業	70年 40年		28,290,000	28,740.13
411082-CR-2016-0260-18188	2016年12月23日	住宅 商業	70年 40年		26,070,000	23,332.01
411082-CR-2016-0262-18190	2016年12月23日	住宅 商業	70年 40年		15,960,000	14,059.44
411082-CR-2016-0263-18191	2016年12月23日	住宅 商業	70年 40年		12,290,000	10,688.78
411082-CR-2016-0261-18189	2016年12月23日	住宅 商業	70年 40年		41,760,000	39,119.15
					216,220,000	195,469.71

附錄三

物業估值報告

4. 根據長葛市人民政府所出具的八份不動產權證書，主地盤（總佔地面積約195,409.71平方米）的土地使用權已出讓予長葛市恒達房地產有限公司，作不同期限的住宅及商業用途。

不動產權證書的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
豫(2016)長葛市不動產權第 0000024號	2017年2月10日	住宅	2086年11月1日	18,949.53
		商業	2056年11月1日	
豫(2016)長葛市不動產權第 0000025號	2017年2月10日	住宅	2086年11月1日	39,183.48
		商業	2056年11月1日	
豫(2016)長葛市不動產權第 0000026號	2017年2月10日	住宅	2086年11月1日	21,397.19
		商業	2056年11月1日	
豫(2016)長葛市不動產權第 0000027號	2017年2月10日	住宅	2086年11月1日	28,740.13
		商業	2056年11月1日	
豫(2017)長葛市不動產權第 0000149號	2017年2月10日	住宅	2087年1月10日	23,332.01
		商業	2057年1月10日	
豫(2017)長葛市不動產權第 0000148號	2017年2月10日	住宅	2087年1月10日	14,059.44
		商業	2057年1月10日	
豫(2017)長葛市不動產權第 0000150號	2017年2月10日	住宅	2087年1月10日	10,688.78
		商業	2057年1月10日	
豫(2017)長葛市不動產權第 0002188號	2017年8月1日	住宅	2087年1月10日	39,119.15
		商業	2057年1月10日	
				195,469.71

5. 根據長葛市城鄉規劃局所出具的八份建設用地規劃許可證，該主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411082201600032100203號	2016年9月22日	住宅
		商業
地字第411082201600031100203號	2016年9月22日	住宅
		商業
地字第411082201600034100203號	2016年9月22日	住宅
		商業
地字第411082201600033100203號	2016年9月22日	住宅
		商業
地字第411082201700006100203號	2017年2月16日	住宅
		商業
地字第411082201700007100203號	2017年2月16日	住宅
		商業
地字第411082201700008100203號	2017年2月16日	住宅
		商業
地字第411082201700047100203號	2017年12月27日	住宅
		商業

6. 根據長葛市城鄉規劃局所出具的六份建設工程規劃許可證，該地盤的部分開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411082201600044100203號	2016年10月18日	13#、21#	住宅
建字第411082201700006100203號	2017年3月1日	1#	住宅 商業
建字第411082201700007100203號	2017年3月1日	2#	住宅 商業
建字第411082201700029100203號	2017年4月28日	19#	住宅
建字第411082201700031100203號	2017年4月28日	27#	住宅
建字第411082201800004100203號	2018年2月2日	7#-11#	住宅

7. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點：該物業位於中國河南省許昌市長葛市葛天大道以南及外三路以西。

交通：該物業距離鄭州新鄭國際機場及長葛火車站分別約46公里及7公里。

周邊地區環境：該地區主要為住宅區。

8. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 長葛市恒達房地產有限公司已合法獲得該物業的不動產權證書，為不動產權證書下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；及
- (b) 長葛市恒達房地產有限公司根據不動產權證書載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。

9. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的土地的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。土地可資比較銷售樓面價介於每平方米人民幣550元至人民幣580元之間。估值中採納的單價與就位置、期限及面積等進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納樓面價為每平方米人民幣620元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日	
				現況下市值	人民幣元
51	位於中國河南省許昌市長葛市葛天大道以南及外三路以西名為長葛范庄項目的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括一幅多用途用地。 主地盤的總佔地面積約59,908.83平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2086年5月31日屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2056年5月31日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業目前空置。	69,000,000 (人民幣陸仟玖佰萬圓)	貴集團應佔 100%權益： 69,000,000 (人民幣陸仟玖佰萬圓)

附註：

1. 該物業經徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量））及徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）編製。
3. 根據長葛市國土資源局與長葛市恒達房地產有限公司簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同，主地盤（總佔地面積約59,908.83平方米）的土地使用權已出讓予長葛市恒達房地產有限公司，總代價為人民幣70,700,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權 年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
411082-CR-2016-0231-16188	2016年4月8日	住宅 商業	70年 40年	41,400,000	35,082.18
411082-CR-2016-0232-16189	2016年4月8日	住宅 商業	70年 40年	29,300,000	24,826.65
				70,700,000	59,908.83

4. 根據長葛市人民政府所出具的兩份國有土地使用證，主地盤（總佔地面積約59,908.83平方米）的土地使用權已出讓予長葛市恒達房地產有限公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
長國用(2016)第7140215號	2016年6月3日	住宅 商業	2086年5月31日 2056年5月31日	35,082.18
長國用(2016)第7140216號	2016年6月3日	住宅 商業	2086年5月31日 2056年5月31日	24,826.65
				59,908.83

附錄三

物業估值報告

5. 根據長葛市城鄉規劃局所出具的兩份建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	開發項目
地字第411082201700034100201號	2017年9月25日	住宅
地字第411082201700033100201號	2017年9月25日	住宅

6. 根據長葛市城鄉規劃局所出具的四份建設工程規劃許可證，主地盤的部分開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411082201700075100201號	2017年11月15日	6#	住宅
建字第411082201700076100201號	2017年11月15日	7#	住宅
建字第411082201700077100201號	2017年11月15日	8#	住宅
建字第411082201800016100201號	2018年4月3日	9#	住宅 地庫 公用設施

7. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市長葛市葛天大道以南及外三路以西。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場及長葛火車站分別約46公里及7公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

8. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 長葛市恒達房地產有限公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
- (b) 長葛市恒達房地產有限公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
- (c) 該地盤的土地使用權(長國用(2016)第7140216號)已抵押予許都農村商業銀行股份有限公司；及
- (d) 關於予以抵押的該物業，根據抵押協議，長葛市恒達房地產有限公司可在抵押期內合法轉讓、租賃、二次抵押或以其他方式處置該物業。

9. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的土地的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。土地可資比較銷售樓面價介於每平方米人民幣550元至人民幣570元之間。估值中採納的單價與就位置、期限及面積等進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納樓面價為每平方米人民幣530元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日 現況下市值 人民幣元
52	位於中國河南省鄭州市金水區經七路以西及豐產路以南名為鄭州照相機廠項目的一幅多用途用地	該物業包括一幅多用途用地，其上建有一幢5層高的舊有樓宇。 該地盤的佔地面積約1,712.10平方米。 該地盤獲出讓作多用途的土地使用權，期限於2065年5月12日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業目前由待安置的現有居民佔用。	無商業價值 貴集團應佔 100%權益： 無商業價值

附註：

1. 該物業經徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量））及徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）編製。
3. 根據鄭州市人民政府所出具的國有土地使用證，該地盤（佔地面積約1,712.10平方米）的土地使用權已出讓予河南大地房地產開發有限公司，作多用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
鄭國用（2001年）第0772號	2001年12月28日	多用途 (住宅 商業)	2065年5月12日	1,712.10

4. 誠如 貴集團告知，該物業現有居民的安置工作尚未完成，且該物業的開發計劃亦未確認。此外，我們尚未獲提供相關國有土地使用權出讓合同及規劃批文以核實該物業的開發潛力。經考慮上述情況，在進行估值過程中，我們並無賦予該物業任何商業價值。

5. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省鄭州市金水區經七路以西及豐產路以南。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場、鄭州火車站、鄭州東火車站及地鐵2號線關虎屯站分別約38公里、7公里、12公里及1.5公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

6. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 河南大地房地產開發有限公司是該物業不動產權證書下獲認可並受中國法律保護的唯一合法土地使用權持有人；及
- (b) 河南大地房地產開發有限公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式處置該物業的土地使用權。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日	
				現況下市值	人民幣元
53	位於中國河南省許昌市魏都區五一路東側及運糧河街南側名為名門西郡的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括一幅多用途用地。 主地盤的佔地面積約63,507.00平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2087年8月16日屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2057年8月16日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業目前空置。	25,000,000 (人民幣 貳仟伍佰萬圓)	貴集團應佔 100%權益： 25,000,000 (人民幣 貳仟伍佰萬圓)

附註：

1. 該物業經徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量））及徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）編製。
3. 根據許昌市國土資源局與許昌恒達房地產集團有限公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，主地盤（佔地面積約63,507.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，總代價為人民幣147,990,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權 年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
豫(許)出讓(2017年)第011號	2017年6月9日	住宅	70年	131,630,000	57,642.00
豫(許)出讓(2017年)第012號	2017年6月9日	商業	40年	16,360,000	5,865.00
				147,990,000	63,507.00

4. 根據許昌市國土資源局所出具的不動產權證書，主地盤（佔地面積約63,507.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，作住宅及商業用途。

不動產權證書的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
豫(2017)許昌市不動產權第0032699號	2017年8月25日	住宅	2087年8月16日	57,642.00
豫(2017)許昌市不動產權第0032700號	2017年8月25日	商業	2057年8月16日	5,865.00
				63,507.00

5. 根據許昌城市規劃局所出具的建設用地規劃許可證，主地盤的部分土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411001201700017號	2017年7月10日	住宅 商業

6. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點： 該物業位於中國河南省許昌市魏都區五一路東側及運糧河街南側。

交通： 該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約70公里、2公里及10公里。

周邊地區環境： 該地區主要為住宅區。

7. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 許昌恒達房地產集團有限公司已合法獲得該物業的不動產權證書，為不動產權證書下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；
- (b) 許昌恒達房地產集團有限公司根據不動產權證書載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
- (c) 該地盤的土地使用權（豫(2017)許昌市不動產權第0032700號）已抵押予許昌農村商業銀行股份有限公司；及
- (d) 關於予以抵押的該物業，根據抵押協議，許昌恒達房地產集團有限公司可在抵押期內合法轉讓、租賃、二次抵押或以其他方式處置該物業。

8. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的土地的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。住宅用地可資比較銷售樓面價介於每平方米人民幣2,200元至人民幣3,750元之間。商業用地可資比較銷售樓面價介於每平方米人民幣880元至人民幣2,000元之間。估值中採納的單價與就位置、年期及面積等進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的住宅及商業部分的獲採納樓面價分別為每平方米人民幣3,000元及每平方米人民幣1,700元。

估值證書

第四類 – 貴集團於中國持作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日	
				現況下市值	人民幣元
54	位於中國河南省許昌市魏都區解放路北段以西名為恒達利市場的一個零售開發項目的一部分	該物業包括一個零售開發項目的一部分，總建築面積約3,595.73平方米。 主地盤的佔地面積約10,330.50平方米。	該物業已於1996年12月前後完成，目前作零售出租用途。	3,240,000 (人民幣 叁佰貳拾肆萬圓)	貴集團應佔 100%權益：
		主地盤獲出讓作商業用途的土地使用權，期限於2036年10月6日屆滿（請參閱下文附註4）。		3,240,000 (人民幣 叁佰貳拾肆萬圓)	

附註：

1. 該物業經徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量））及徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）編製。
3. 根據中華人民共和國河南省許昌市國土資源局與許昌恒達房地產集團有限公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，主地盤（佔地面積約10,330.50平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，總代價為人民幣1,342,965元，作商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		
			年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
GF-94-1001	2001年6月19日	商業	40年	1,342,965	10,330.50

4. 根據許昌市人民政府所出具的國有土地使用證，主地盤的一部分（佔地面積約407.50平方米）的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，作商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權	
			屆滿日期	佔地面積 (平方米)
許市國用(2009)字第001000017號	2009年9月27日	零售	2036年10月6日	407.50

5. 根據許昌市房屋產權產籍監理處所出具的房屋所有權證，該物業（總建築面積約3,595.73平方米）的房屋所有權已依法歸屬許昌恒達房地產集團有限公司。

房屋所有權證的詳情列載如下：

證書編號	日期	建築面積 (平方米)
許房權證市字第10030247號	2013年1月4日	3,595.73

6. 於估值日，總建築面積約1,445.00平方米的商舖須繳納租金，現有每月租金收入約人民幣8,958.33元（不包括管理費及其他開支）。餘下商舖的總建築面積約2,170.73平方米，目前閒置。

7. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點：該物業位於中國河南省許昌市魏都區解放路北段以西。

交通：該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約70公里、1.5公里及8.5公里。

周邊地區環境：該地區主要為住宅區。

8. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

(a) 許昌恒達房地產集團有限公司已獲得該物業的房屋所有權證，為獲認可並受中國法律保護的該物業的唯一合法擁有人；

(b) 許昌恒達房地產集團有限公司可合法佔用、使用、轉讓或租賃該物業；及

(c) 該物業的房屋所有權已抵押予許昌農村商業銀行股份有限公司。

9. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的零售物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣500元至人民幣1,300元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量等進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納單價為每平方米人民幣901元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日	
				現況下市值	人民幣元
55	位於中國河南省許昌市魏都區七一路中段名為行署花園的一個多用途開發項目的一部分	該物業包括一個多用途開發項目的一部分，總建築面積約3,461.86平方米。	該物業已於2004年12月前後完成，目前可供零售出租。	20,600,000	(人民幣貳仟零陸拾萬圓)
		主地盤的佔地面積約11,418.00平方米。		貴集團應佔100%權益：	
		主地盤獲出讓作多用途的土地使用權，期限於2053年2月15日屆滿(請參閱下文附註4)。		20,600,000	(人民幣貳仟零陸拾萬圓)

附註：

1. 該物業經徐珊(皇家特許測量師學會見習測量師)於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延(皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量))及徐珊(皇家特許測量師學會見習測量師)編製。
3. 根據中華人民共和國河南省許昌市國土資源局與許昌恒達房地產集團有限公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，主地盤(佔地面積約11,418.00平方米)的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，總代價為人民幣21,250,000元，作住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		佔地面積 (平方米)
			年期	代價 (人民幣元)	
2002-10號	2002年12月20日	多用途 (住宅 商業)	50年	21,250,000	11,418.00

4. 根據許昌市人民政府所出具的國有土地使用證，主地盤(佔地面積約11,418.00平方米)的土地使用權已出讓予許昌恒達房地產集團有限公司，作住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權		佔地面積 (平方米)
			屆滿日期		
許市國用(2003)字第06005313號	2003年2月15日	住宅 商業	50年		11,418.00

附錄三

物業估值報告

5. 根據許昌市房屋產權產籍監理處及許昌市房產管理局所出具的三份房屋所有權證，該物業（總建築面積約3,461.86平方米）的房屋所有權已依法歸屬許昌恒達房地產集團有限公司。

房屋所有權證的詳情列載如下：

證書編號	日期	建築面積 (平方米)
許房權證市字第10003097號	2010年4月30日	3,091.11
許房權證市字第10003095號	2010年4月30日	80.48
許房權證市字第10003096號	2010年4月30日	290.27
		3,461.86

6. 於估值日，總建築面積約2,767.96平方米的商舖須繳納租金，現有每月租金收入約人民幣81,899.70元（不包括管理費及其他開支）。餘下商舖的總建築面積約693.88平方米，目前閒置。

7. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市魏都區七一路中段。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約68公里、1公里及7公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

8. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 許昌恒達房地產集團有限公司已獲得該物業的房屋所有權證，為獲認可並受中國法律保護的該物業的唯一合法擁有人；
- (b) 許昌恒達房地產集團有限公司可合法佔用、使用、轉讓或租賃該物業；及
- (c) 該物業部分的房屋所有權（許房權證市字第10003097號）已抵押予許昌農村商業銀行有限公司。

9. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的零售物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣5,000元至人民幣6,300元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量等進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納單價為每平方米人民幣5,922元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日	
				現況下市值	人民幣元
56	位於中國河南省鄭州市鄭東新區商務內環路9號龍湖大廈的一個開發項目的一部分	該物業包括一個總建築面積約427.56平方米的單位。 主地盤的佔地面積約3,613.90平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2073年2月15日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業已於2006年10月前後完成，目前作出租用途。	8,100,000 (人民幣捌佰壹拾萬圓)	貴集團應佔100%權益： 8,100,000 (人民幣捌佰壹拾萬圓)

附註：

1. 該物業經徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）於2018年1月23日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量））及徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）編製。
3. 根據中華人民共和國河南省鄭州市國土資源局與河南大地房地產開發有限公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，主地盤（佔地面積約3,613.90平方米）的土地使用權已出讓予河南大地房地產開發有限公司，總代價為人民幣4,119,846元，作住宅用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		
			年期	代價 (人民幣元)	佔地面積 (平方米)
鄭國土資利合 (2003)002號	2003年6月8日	住宅	70年	4,119,846	3,613.90

4. 根據鄭州市人民政府所出具的國有土地使用證，主地盤（佔地面積約3,613.90平方米）的土地使用權已出讓予河南大地房地產開發有限公司，作住宅用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權	
			屆滿日期	佔地面積 (平方米)
鄭國用(2003)字第0082號	2003年2月28日	住宅	2073年2月15日	3,613.90

附錄三

物業估值報告

5. 根據鄭州市住房保障和房地產管理局所出具的房屋所有權證，該物業（總建築面積約427.56平方米）的房屋所有權已依法歸屬河南大地房地產開發有限公司。

房屋所有權證的詳情列載如下：

證書編號	日期	建築面積 (平方米)
鄭房權證字第1201211402號	2012年10月24日	427.56

6. 於估值日，總建築面積約427.56平方米的商舖須繳納租金，現有每月租金收入約人民幣20,000元（不包括管理費及其他開支）。

7. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省鄭州市鄭東新區商務內環路9號。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場、鄭州火車站、鄭州東火車站及地鐵1號線會展中心站分別約33公里、10公里、7公里及1.5公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

8. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 河南大地房地產開發有限公司已獲得該物業的房屋所有權證，為獲認可並受中國法律保護的該物業的唯一合法擁有人；及
- (b) 河南大地房地產開發有限公司可合法佔用、使用、轉讓或租賃該物業。

9. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的住宅的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣17,500元至人民幣19,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量等進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納單價為每平方米人民幣18,945元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日	
				現況下市值	人民幣元
57	位於中國河南省許昌市建安區新元大道以南及濱河路以東名為北海龍城(第90號地塊)的一個住宅開發項目的一部分	該物業包括一個四層綜合商業樓宇外加一個地庫停車場，一層至四層的總建築面積約13,455.62平方米。 主地盤的總佔地面積約136,652.00平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2084年2月19日屆滿，及作商業用途的土地使用權，期限於2054年2月19日屆滿(請參閱下文附註4)。	該物業已於2017年12月前後完成，目前作出租用途。	無商業價值	貴集團應佔100%權益：
				無商業價值	

附註：

1. 該物業經徐珊(皇家特許測量師學會見習測量師)於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延(皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量))及徐珊(皇家特許測量師學會見習測量師)編製。
3. 根據許昌縣國土資源局與許昌假日寶呈置業有限公司簽訂的三份國有土地使用權出讓合同，主地盤(總佔地面積約136,652.00平方米)的土地使用權已出讓予許昌假日寶呈置業有限公司，總代價為人民幣205,930,000元，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		佔地面積 (平方米)
			年期	代價 (人民幣元)	
411023-CR-2013-0104-7914	2013年12月11日	商業	40年	85,500,000	47,481.00
411023-CR-2013-0105-7925	2013年12月11日	住宅	70年	66,850,000	49,492.00
411023-CR-2013-0106-7928	2013年12月11日	住宅	70年	53,580,000	39,679.00
				205,930,000	136,652.00

附錄三

物業估值報告

4. 根據許昌縣人民政府所出具的三份國有土地使用證，主地盤（總佔地面積約136,652.00平方米）的土地使用權已出讓予許昌假日寶呈置業有限公司，作不同期限的住宅及商業用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
許昌縣國用(2014)第0006280號	2014年5月12日	商業	2054年2月19日	47,481.00
許昌縣國用(2014)第0006281號	2014年5月12日	住宅	2084年2月19日	49,492.00
許昌縣國用(2014)第0006282號	2014年5月12日	住宅	2084年2月19日	39,679.00
				<u>136,652.00</u>

5. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的兩份建設用地規劃許可證，主地盤的土地用途已獲批。

建設用地規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途
地字第411001201500017號	2015年6月26日	商業
地字第411001201500018號	2015年6月26日	住宅

6. 根據許昌市城鄉規劃局所出具的建設工程規劃許可證，該物業的開發已獲批。

建設工程規劃許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分	開發項目
建字第411001201600018號	2016年8月5日	商業部分1#	商業

7. 根據許昌縣住房和城鄉規劃建設局所出具的建築工程施工許可證，該開發項目的部分施工已獲批。

建築工程施工許可證的詳情列載如下：

許可證編號	日期	部分
411023201609080101	2016年9月8日	商業部分1#

8. 根據許昌縣住房和城鄉規劃建設局所出具的建築工程竣工證明書，該物業建設竣工已獲核實。

建築工程竣工證明書的詳情列載如下：

證書編號	日期	部分
無	2017年12月1日	商業部分1#

9. 經 貴集團告知，該物業尚未取得適當的房屋所有權證。於估值過程中，吾等並未賦予該物業任何商業價值。假設該物業取得適當的房屋所有權證並可自由轉讓，該物業於估值日的參考價值約為人民幣43,000,000元。

10. 於估值日，總建築面積約13,455.62平方米的商舖須繳納一筆租金，現有每月租金收入約人民幣215,289.92元（不包括管理費及其他開支）。
11. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市建安區新元大道以南及濱河路以東。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約56公里、14公里及13公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。
12. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - (a) 許昌假日寶呈置業有限公司已合法獲得該物業的國有土地使用證，為國有土地使用證下獲認可並受中國法律保護的土地使用權持有人；及
 - (b) 許昌假日寶呈置業有限公司根據國有土地使用證載明的用途可在土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權。
13. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的零售可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。零售可資比較銷售單價介於每平方米人民幣1,600元至人民幣4,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量等進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納單價為每平方米人民幣3,100元。

估值證書

第五類 — 貴集團於中國持作自用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日	
				現況下市值	人民幣元
58	位於中國河南省鄭州市鄭東新區商務內環路9號龍湖大廈的一個開發項目的一部分	該物業包括一個總建築面積約314.77平方米的單位。 主地盤的佔地面積約3,613.90平方米。 主地盤獲出讓作住宅用途的土地使用權，期限於2073年2月15日屆滿（請參閱下文附註4）。	該物業已於2006年10月前後完成，目前由貴集團佔用作自用用途。	5,700,000 (人民幣伍佰柒拾萬圓)	貴集團應佔100%權益： 5,700,000 (人民幣伍佰柒拾萬圓)

附註：

1. 該物業經徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）於2018年1月23日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量））及徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）編製。
3. 根據中華人民共和國河南省鄭州市國土資源局與河南大地房地產開發有限公司簽訂的國有土地使用權出讓合同，主地盤（佔地面積約3,613.90平方米）的土地使用權已出讓予河南大地房地產開發有限公司，總代價為人民幣4,119,846元，作住宅用途。

國有土地使用權出讓合同的詳情列載如下：

合同編號	日期	用途	土地使用權		佔地面積 (平方米)
			年期	代價 (人民幣元)	
鄭國土資利合 (2003)002號	2003年6月8日	住宅	70年	4,119,846	3,613.90

4. 根據鄭州市人民政府所出具的國有土地使用證，主地盤（佔地面積約3,613.90平方米）的土地使用權已出讓予河南大地房地產開發有限公司，作住宅用途。

國有土地使用證的詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權		佔地面積 (平方米)
			屆滿日期		
鄭國用(2003)字第0082號	2003年2月28日	住宅	2073年2月15日		3,613.90

5. 根據鄭州市住房保障和房地產管理局所出具的房屋所有權證，該物業（總建築面積約314.77平方米）的房屋所有權已依法歸屬河南大地房地產開發有限公司。

房屋所有權證的詳情列載如下：

證書編號	日期	建築面積 (平方米)
鄭房權證字第1201211403號	2012年10月24日	314.77

6. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省鄭州市鄭東新區商務內環路9號。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場、鄭州火車站、鄭州東火車站及地鐵1號線會展中心站分別約33公里、10公里、7公里及1.5公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為住宅區。

7. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- (a) 河南大地房地產開發有限公司已獲得該物業的房屋所有權證，為獲認可並受中國法律保護的該物業的唯一合法擁有人；及
- (b) 河南大地房地產開發有限公司可合法佔用、使用、轉讓或租賃該物業。

8. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的住宅的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。住宅可資比較銷售單價介於每平方米人民幣17,500元至人民幣19,000元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量等進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納單價為每平方米人民幣18,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日 現況下市值 人民幣元
59	位於中國河南省許昌市魏都區西大街名為西大街2號的一個辦公室開發項目的一部分	該物業包括兩個辦公室單位，總建築面積約2,121.01平方米。	該物業已於1985年前後完成，目前由貴集團佔用作自用用途。	10,000,000 (人民幣壹仟萬圓) 貴集團應佔100%權益： 10,000,000 (人民幣壹仟萬圓)

附註：

1. 該物業經徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量））及徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）編製。
3. 根據許昌市房屋產權產籍監理處所出具的兩份房屋所有權證，該物業（總建築面積約2,121.01平方米）的房屋所有權已依法歸屬許昌恒達房地產集團有限公司。

房屋所有權證的詳情列載如下：

證書編號	日期	建築面積 (平方米)
房權證許字第0801008219號	2008年11月25日	211.33
房權證許字第0801008220號	2008年11月25日	1,909.68
		2,121.01

4. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國河南省許昌市魏都區西大街。
交通	:	該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約70公里、1.5公里及8.5公里。
周邊地區環境	:	該地區主要為商業區。

5. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
 - (a) 許昌恒達房地產集團有限公司已獲得該物業的房屋所有權證，為獲認可並受中國法律保護的該物業的唯一合法擁有人；
 - (b) 許昌恒達房地產集團有限公司可合法佔用、使用、轉讓或租賃該物業；及
 - (c) 該物業的房屋所有權已抵押予許昌農村商業銀行股份有限公司。
6. 在吾等對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮及分析周邊地區的辦公室物業的可資比較銷售資料。該等可資比較資料獲採納乃因為就實物及位置等屬性而言該等資料被認為與該物業相關。辦公室可資比較銷售單價介於每平方米人民幣4,300元至人民幣5,200元之間。估值中採納的單價與就位置、房齡、面積及質量等進行適當調整後的相關可資比較單價一致。該物業的獲採納單價為每平方米人民幣4,700元。

估值證書

第六類 — 貴集團於中國租賃作自用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日	
				現況下市值	人民幣元
60	位於中國河南省許昌市禹州市潁川大道以東的11個辦公室單位	該物業包括11個辦公室單位，總建築面積約1,688.78平方米。	該物業已於2014年12月前後完成，目前由貴集團租賃作自用用途。	無商業價值	貴集團應佔100%權益： 無商業價值

附註：

1. 該物業經徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）於2018年1月22日進行視察。
2. 該證書由鄭玄延（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量））及徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）編製。
3. 該物業須受寨子村村民王松印（作為出租人）與禹州市恒達房地產有限責任公司（作為承租人）於2017年5月28日簽訂的一份租賃協議規限。主要租賃條款概述如下：

項目	詳情
地點：	中國河南省許昌市禹州市潁川大道以東
面積：	1,688.74平方米
租期：	2015年4月9日至2020年4月8日
租金：	前三年的年租為人民幣616,000元 後兩年的租金將由雙方根據當時的市場情況協商確定。

4. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點：該物業位於中國河南省許昌市禹州市潁川大道以東及建設路以北。

交通：該物業距離鄭州新鄭國際機場及禹州東火車站分別約62公里及4公里。

周邊地區環境：該地區主要為住宅區。
5. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

租賃協議為合法及有效，對雙方具有法律約束力。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年7月31日	
				現況下市值	人民幣元
61	位於中國河南省許昌市魏都區八一路106號名為許昌日報大廈的一棟辦公大樓連同若干配套辦公室	該物業包括一棟辦公大樓連同若干配套辦公室，總建築面積約6,157.55平方米。	該物業已於2000年6月前後完成，目前由貴集團租賃自用。	無商業價值	貴集團應佔100%權益： 無商業價值

附註：

1. 該物業經徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）於2018年1月22日進行視察。
2. 該物業的估值由鄭亥延（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量））及徐珊（皇家特許測量師學會見習測量師）編製。
3. 該物業須受許昌日報社（作為出租人）與許昌恒達房地產集團有限公司（作為承租人）於2017年6月3日簽訂的一份租賃協議規限。主要租賃條款概述如下：

項目	詳情
地點：	中國河南省許昌市魏都區八一路106號
面積：	6,157.55平方米
租期：	2017年5月18日至2027年5月18日
租金：	前五年的年租為人民幣2,200,000元 租金費用將由雙方參考最近五年的市況議定。

4. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點	：	該物業位於中國河南省許昌市魏都區八一路106號。
交通	：	該物業距離鄭州新鄭國際機場、許昌火車站及許昌東火車站分別約68公里、4公里及7公里。
周邊地區環境	：	該地區主要為住宅區。

5. 吾等已獲廣東恒益律師事務所就該物業出具法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

租賃協議為合法及有效，對雙方具有法律約束力。

以下為本公司的組織章程大綱及細則若干條文與開曼公司法若干方面的概要。

本公司於2016年7月22日根據開曼群島1961年第3號法例第22章公司法（經綜合及修訂）（「公司法」）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的章程文件包括其經修訂及重列的組織章程大綱（「大綱」）及經修訂及重列的組織章程細則（「章程細則」）。

1. 組織章程大綱

- (a) 大綱列明（其中包括）：本公司股東的責任以當時各自所持有股份的未繳股款（如有）為限；本公司的成立宗旨並無限制（包括作為一家投資公司）；不論是否基於公司利益，本公司擁有並能夠行使作為一個具有充分行為能力的自然人所應有的全部功能，惟根據公司法第27(2)條及鑑於本公司作為獲豁免公司，除為促進本公司在開曼群島以外地區的業務外，不會在開曼群島與任何人士、公司或機構進行業務。
- (b) 本公司可通過特別決議案更改大綱所載任何宗旨、權力或其他事項。

2. 組織章程細則

本公司於2018年10月22日有條件採納章程細則，章程細則將於[編纂]起生效。以下為章程細則若干規定的概要：

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司股本包括普通股。

(ii) 更改現有股份或各類別股份附有的權利

在公司法的規限下，倘在任何時候本公司股本分為不同類別股份，股份或任何類別股份附有的全部或任何特權，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除，除非該類別股份的發行條款另有規定。章程細則中關於股東大會的條文經必要修訂後，適用於該等另行召開的股東大會，惟

大會法定人數（續會除外）為兩位持有佔該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士或受委代表。而任何續會的法定人數為兩名親自或委派代表出席的持有人（不論彼等所持股份數目）。該類別股份的每位持有人每持有該類別股份一股可投一票。

賦予任何股份或任何類別股份持有人的任何特別權利不會因設立或發行與其享有同等權益的額外股份而視為改變，除非該等股份發行條款所附權利另有明確規定。

(iii) 股本變更

本公司可通過其股東的普通決議案以：

- (i) 透過新增股份增加其股本；
- (ii) 將其全部或任何股本合併為面值高於現有股份的股份；
- (iii) 按本公司於股東大會或董事決定將股份分拆為多類股份，及賦予該等股份任何優先、遞延、合資格或專有權利、特權、條件或限制等任何特權；
- (iv) 拆細股份或任何部分股份為面值低於當時大綱規定金額的股份；或
- (v) 註銷任何於通過決議案之日尚未獲認購的股份，並按註銷股份的面值削減股本面值。

本公司可通過特別決議案削減股本或資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(iv) 股份轉讓

所有股份轉讓均須以一般或通用格式或香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）所訂明的格式或董事會批准的任何其他格式的轉讓文據進行，並必須親筆簽署。如轉讓人或承讓人為結算所或其代理人，則可親筆或以機印方式簽署或以董事會不時批准的其他方式簽署。

儘管如上文所述，只要任何股份於聯交所[編纂]，該等[編纂]股份的所有權可根據適用於該等上市股份的法律及現時或將會適用於該等[編纂]股份的聯交所規則及規例予以證明及轉讓。就該等上市股份存置的股東名冊（不論是股東名冊總冊或股東名冊分冊）可按可閱讀格式以外的格式記錄公司法第40條規定的資料保存，惟有關記錄方式須符合適用於該等[編纂]股份的法律及現時或將會適用於該等[編纂]股份的聯交所規則及規例。

任何轉讓文據均須由轉讓人或其代表及承讓人雙方簽署，惟董事會豁免承讓人簽署轉讓文據。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。

董事會可全權決定隨時將任何登記於股東名冊總冊的股份移往任何股東分冊登記，或將任何登記於股東分冊的股份移往股東名冊總冊或任何其他股東分冊登記。

除非向本公司繳付董事釐定的款額（不超過聯交所可能釐定的應付最高款額），並且轉讓文據（如適用）已正式繳付印花稅，且只涉及一類股份，並送交有關註冊辦事處或過戶登記處或存放股東名冊總冊的地點，並附上有關股票及董事會可合理要求以顯示轉讓人的轉讓權的其他證明（如轉讓文據由其他人士代為簽署，則該人士獲授權的證明），否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據。

在任何報章以廣告方式或根據聯交所規定以任何其他方式發出通告後，可暫停及停止辦理股份過戶登記，時間及限期由董事會決定。任何年度停止辦理股份過戶登記的時期合共不得超過三十(30)日。

在上文所述的規限下，繳足股款的股份可自由轉讓，不受任何限制，而本公司於股份並無留置權。

(v) 本公司購回本身股份的權力

公司法及章程細則授權本公司在若干限制下購回本身股份，且董事會只可根據聯交所不時規定的任何適用規定代表本公司行使該權力。

倘本公司購買以贖回可贖回股份，則並非在市場上或以投標方式購回股份須設有本公司於股東大會釐定的最高價格。倘以投標方式購回，則所有股東均可參與投標。

董事會可接受任何無償放棄的已繳足股份。

(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

章程細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的規定。

(vii) 催繳股款及沒收股份

董事會可不時向股東催繳各自所持股份尚未繳付（無論股份面值或溢價）的任何款項。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款之應付款項截至指定付款日期尚未繳付，則欠款人士須按董事會釐定的利率（不超過年息二十厘（20厘））支付由指定付款日期至實際付款日期期間有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分利息。董事會如認為恰當，可向任何願意預繳股款的股東收取所持有股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或未到期分期付款（以現金或等同現金項目繳付）。本公司可就預繳的全部或任何款項按董事會釐定的利率（如有）支付利息。

若股東截至指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於十四(14)日的通知，要求支付所欠的催繳股款，連同任何應計並可能累計至實際付款日期的利息，並聲明若截至指定時間仍未付款，則有關催繳股款的股份可被沒收。

若股東未依循有關通知的要求，則該通知所指股份於其後而在通知所規定的款項未支付前，可隨時由董事會通過決議案沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收日期應就該等股份支付予本公司的全部款項，連同（倘董事會酌情

決定要求)由沒收日期至實際付款日期的有關利息，息率由董事會釐定，惟不得超過年息二十厘(20厘)。

(b) 董事

(i) 委任、退任及免職

在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(若人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數)須輪流退任，惟每位董事必須最少每三年於股東週年大會上退任一次。輪流退任的董事包括任何有意退任且無意膺選連任的董事。其餘退任董事乃自上次獲選連任或獲委任以來任期最長的董事，但若多位董事於同一日履任或獲選連任，則以抽籤方式決定須退任的董事(除非彼等另有協定)。

董事及替任董事均無須持有本公司任何股份作為出任資格。此外，章程細則並無規定董事必須退任的年齡。

董事會有權委任任何人士為董事以填補董事會臨時空缺或增添董事。獲委任填補臨時空缺的任何董事任期，直至其獲委任後本公司首次舉行股東大會為止，並可於該大會膺選連任，而獲委任新加入現有董事會的任何董事，則任期直至本公司舉行下屆股東週年大會為止，並可於該大會膺選連任。

本公司可通過普通決議案罷免任期未屆滿的董事(惟不影響該董事就本公司違約而蒙受損害所提出索償的權利)，且本公司股東可通過普通決議案委任另一名人士接任其職位。除非本公司於股東大會另有決定，否則董事人數不得少於兩位。董事人數並無上限。

董事職位在下列情況下空缺：

- (aa) 董事向本公司提交書面通知表示辭職；
- (bb) 精神失常或身故；
- (cc) 無特別理由而連續六(6)個月缺席董事會會議及董事會議決解除其職務；

- (dd) 宣佈破產或收到接管令或暫停還債或與債權人達成還款安排協議；
- (ee) 根據法律不得出任董事；或
- (ff) 因任何法律條文或根據章程細則被免除董事職務。

董事會可委任一位或多位成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理、或副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、職權及酌情權授予董事會認為合適的董事及其他人士組成的委員會，並不時就任何人士或事宜撤回全部或部分有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟所有以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、職權及酌情權時，須遵守董事會不時規定的任何規則。

(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力

在公司法、大綱及章程細則的規定，以及賦予任何股份或類別股份持有人的任何特權的規限下，本公司可(a)發行附帶或擁有董事可能釐定有關股息、投票權、歸還資本或其他方面的權利或限制的任何股份；或(b)發行其條款訂明須在本公司或股份持有人選擇下贖回的任何股份。

董事會可發行認股權證，授權其持有人按董事會決定的相關條款認購本公司股本中任何類別的股份或證券。

在遵照公司法及章程細則條文與（如適用）聯交所的規則，且不影響任何股份或任何類別股份當時所附的任何特權或限制的情況下，本公司所有未發行的股份由董事會處置，董事會可全權決定按其認為適當的時間、代價、條款及條件向其認為適當的人士提呈或配發股份或就此授出購股權或以其他方式出售股份，惟股份不得以其面值的折讓價發行。

在配發、提呈、授出購股權或出售股份時，本公司或董事會均無須向登記地址位於董事會認為不辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈、

授出購股權或出售股份即屬違法或不可行的任何地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。因前句規定而受影響的股東並非亦不視為另一類股東。

(iii) 出售本公司或任何其附屬公司資產的權力

章程細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確規定，惟董事可行使及辦理本公司可行使或辦理或批准且並非章程細則或公司法規定須由本公司於股東大會行使或辦理的一切權力及事宜。

(iv) 借貸權力

董事會可行使本公司全部權力籌集或借貸資金，或將本公司全部或任何部分業務、財產及資產及未催繳股本抵押或質押，並可在公司法的規限下發行本公司的債權證、債券及其他證券，或以此作為本公司或任何第三方的債項、負債或責任的抵押。

(v) 酬金

本公司將於股東大會釐定董事的一般酬金，該等酬金（除經投票通過的決議案另有規定外）將按董事會協議的比例及方式分派予董事，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於有關應付酬金的期間，僅可按其任職時間比例收取。董事亦有權預支或報銷因出席董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債券的獨立會議或因履行董事職責而合理預期支出或已支出的所有差旅費、酒店費及額外開支。

倘任何董事應本公司的要求往海外公幹或駐守海外，或提供董事會認為超越董事日常職責範圍的服務，董事會可決定向該董事支付額外酬金，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般董事酬金。執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員可收取董事會不時釐定的酬金、其他福利及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員（本公司或其任何附屬公司任何行政職位或任何可分享利潤的職位的現任董事或前任董事）及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或聯同或與其他公司（指本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司）設立提供養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的任何計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或無須遵守任何條款或條件的情況下支付或簽訂協議支付或給予可撤回或不可撤回的養老金或其他福利予僱員及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何人士，包括除該等僱員或前任僱員或彼等供養的人士根據上段所述的任何計劃或基金已經或可以享有者（如有）以外的養老金或福利。在董事會認為適當的情況下，上述養老金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或實際退休後任何時間授予僱員。

(vi) 離職補償或付款

根據章程細則，凡向任何董事或前任董事支付款項作為離職的補償或代價，或與其退任有關的付款（不包括董事根據合同規定可享有者），須由本公司在股東大會批准。

(vii) 給予董事的貸款及貸款擔保

倘及在香港法例第622章公司條例禁止的情況下，本公司不得直接或間接向董事或其緊密聯繫人作出任何貸款（猶如本公司為在香港註冊成立的公司）。

(viii) 披露與本公司或其任何附屬公司所簽訂的合同中的權益

董事在職期間可按董事會決定的條款兼任本公司任何其他有酬勞的職務或職位（惟不可擔任本公司核數師），除按照或根據章程細則規定的酬金外，董事可收取兼任其他職位的額外酬金。董事可出任或擔任本公司創辦或擁有權益的任何公司的董事或其他高級職位，或於該等公司擁有權益，而無須向本公司或股東交代因出任該等其他公司的董事、高級職員或股東，或於該等其他公司擁有權益而收取的酬金、利潤或其他利益。董事會亦可以其認為適當的各種方式行使本公

司持有或擁有的任何其他公司的股份所賦予的投票權（包括投票贊成任命董事為該等其他公司的董事或高級職員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級職員支付的酬金）。

任何董事或擬任或候任董事概不應因其董事職位而失去與本公司簽訂有關其兼任有酬勞職位或職務的合同、或以賣方、買方或任何其他身份與本公司簽訂合同的資格。該等合同或董事以任何方式於其中有利益關係的其他合同或安排亦不得因此撤銷，而參與訂約或有此利益關係的董事無須因其董事職務或由此而建立的信託關係，向本公司或股東交代由任何此等合同或安排所獲得的酬金、利潤或其他利益。董事若知悉於與本公司簽訂或建議簽訂合同或安排而在當中有任何直接或間接的利益關係，必須於首次考慮簽訂該合同或安排的董事會會議上申明其利益性質。若董事其後方知在該合同或安排有利益關係，或在任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會會議上申明其利益性質。

董事不得就批准本身或其緊密聯繫人有重大利益關係的合同或安排或其他建議的董事會決議案投票（亦不得計入會議的法定人數），惟此限制不適用於下列事項：

- (aa) 就本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益由本身或其任何緊密聯繫人借出的款項或其或其任何緊密聯繫人招致或承擔的債務而向該董事或其緊密聯繫人提供任何擔保或彌償保證的任何合同或安排；
- (bb) 就董事本身或其緊密聯繫人根據一項擔保或彌償保證或透過提供擔保而承擔全部或部分責任（不論個別或共同承擔）的本公司或其任何附屬公司債項或責任而向第三方提供任何擔保或彌償保證的任何合同或安排；
- (cc) 有關[編纂]本公司或本公司可能創辦或擁有其中權益的任何其他公司或由該等公司發售的股份或債券或其他證券以供認購或購買而董事或其緊密聯繫人因參與[編纂]的[編纂]或[編纂]而擁有權益的任何合同或安排；

- (dd) 董事或其緊密聯繫人僅因持有本公司股份或債券或其他證券的權益而與其他持有本公司股份或債券或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合同或安排；或
- (ee) 有關購股權計劃採納、修訂或執行之任何建議及安排，養老金或退休、身故或傷殘福利計劃及與董事或其緊密聯繫人及本公司或其任何附屬公司的僱員有關的其他安排，而該等建議或安排並無給予任何董事或其緊密聯繫人任何與該計劃或基金有關的類別人士一般並無享有的特權或利益。

(c) 董事會議事程序

董事會可於認為適當時舉行處理事務的會議、休會及安排會議的程序。在任何會議提出的事項須由大多數票贊成決定。倘出現對等投票，會議主席擁有額外或決定票。

(d) 修訂章程文件及更改本公司名稱

本公司可在股東大會通過特別決議案廢除、更改或修訂章程細則。章程細則訂明，更改大綱條文、修訂章程細則或更改本公司名稱均須通過特別決議案進行。

(e) 股東大會

(i) 特別決議案及普通決議案

本公司的特別決議案須在股東大會獲親身出席並有權投票的股東或（若股東為公司）正式授權代表或（若允許委任代表）受委代表以不少於四分之三的大多數票通過。有關大會通知須根據章程細則正式發出。

根據公司法，任何特別決議案的副本須於通過後十五(15)日內提交開曼群島[編纂]。

根據章程細則所定義的普通決議案指在根據章程細則舉行之股東大會獲親身出席並有權投票的本公司股東（若股東為公司，則其正式授權代表）或（若允許委任代表）委任代表以簡單大多數票通過的決議案。有關大會通知須根據章程細則正式發出。

(ii) 表決權及要求投票表決的權利

除有關任何股份當時所附的任何表決特別權利或限制外，於任何股東大會如以投票方式表決，每位親身或委派代表出席的股東（若股東為公司，則其正式授權代表），每持有一股繳足股份可投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就股份繳付或入賬列為繳足的股款，不得就此視作繳足股款。凡有權投一票以上的股東無須盡投其票，亦無須以同一方式盡投其決定票。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決，惟大會主席可容許確信純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決者除外，在此情形下，親身出席（倘為公司，由正式授權代表出席）或由委任代表出席的每名股東可各投一票，惟倘為結算所（或其代理人）的股東委任超過一名委任代表，則每名委任代表在舉手表決時均可投一票。

倘本公司股東為認可結算所（或其代理人），則可授權其認為合適的一位或多位人士於本公司任何大會或任何類別股東大會擔任代表，惟倘就此授權超過一位人士，則有關授權須指明獲授權人士所代表股份的數目及類別。根據該規定獲授權的人士視作已獲正式授權而無須出具其他有關證據，且有權代表該認可結算所（或其代理人）行使該認可結算所（或其代理人）可行使的相同權力（包括以舉手方式表決時個別投票的權利（倘允許舉手表決）），猶如身為結算所（或其代理人）所持本公司股份的登記持有人。

倘本公司得悉任何股東根據聯交所規則，須就本公司任何特定決議案放棄投票或受限僅可就特定決議案投贊成票或反對票，則該名股東或其代表所作違背有關規定或限制的投票不予計票。

(iii) 股東週年大會及股東特別大會

本公司每年須舉行一次股東週年大會，但舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五(15)個月或採納章程細則日期後超過十八(18)個月，除非更長間隔並不違反聯交所的規則。股東特別大會可應一名或多名股東請求召開，該等股東於提呈請求當日須持有不少於有權於股東大會上投票的本公司實繳股本的十分之

一。有關請求須以書面形式向董事會或公司秘書提呈，藉以要求董事會就該請求所指定的任何業務交易召開股東特別大會。有關大會須在提呈該請求後2個月內召開。倘於提交請求後21日內，董事會未能召開有關大會，則請求人可自行以相同方式召開大會，而本公司須向請求人償付請求人因董事會未能召開大會而產生的所有合理開支。

(iv) 將予召開的會議通告及議程

股東週年大會須發出不少於足二十一(21)日且不少於足二十(20)個營業日的通告。所有其他股東大會則最少須發出足十四(14)日且不少於足十(10)個營業日的通告。通告並不包括送達或當作送達通告當日，亦不包括舉行會議當日，並須指明會議舉行時間及地點，以及會上將審議的決議案的詳情，倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。

此外，本公司須向所有股東（根據章程細則條文或所持股份的發行條款無權收取該等通告的股東除外）及本公司當時的核數師就每次股東大會發出通告。

任何人士根據章程細則收到或發出的任何通告，均可按聯交所的規定派遣專人向本公司任何股東發出或送遞通告、透過郵遞方式寄送至有關股東的註冊地址、於報章刊登廣告，或於本公司網站或聯交所網站登載通告。遵照開曼群島法律及聯交所規則之規定，本公司亦可以電子方式向任何股東發出或送遞通告。

所有在股東特別大會及股東週年大會處理的事務一概視為特別事務，除於股東週年大會上，下列事務均視為一般事務：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
- (bb) 審議及通過賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；
- (cc) 選舉董事接替退任董事；

(dd) 委任核數師及其他高級職員；及

(ee) 釐定董事及核數師的酬金。

(v) 會議及另行召開的各類別股東會議的法定人數

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任大會主席。

股東大會的法定人數為兩位親自出席且有投票權的股東（若股東為公司，則為其正式授權代表）或其受委代表。為批准修訂某類別權利而另行召開的各類別股東會議（續會除外）所需的法定人數為其受委代表持有或佔該類別已發行股份面值最少三分之一的兩位人士。

(vi) 委任代表

有權出席本公司大會及在會上投票的任何股東有權委任另一名人士作為其代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的代表代其出席本公司的股東大會或類別股東大會並於會上投票。受委代表無須為本公司股東，並且有權代表身為個別人士的股東行使其所代表的該等股東所能行使的相同權力。此外，若股東為公司，則受委代表有權行使其代表的公司股東所能行使等同於個別股東的相同權力。親身或委派代表出席的股東（若股東為公司，則其正式授權代表）皆可投票。

(f) 賬目及核數

董事會須安排保存真實賬目，記錄本公司收支賬款、有關該等收支的事項、本公司的財產、資產、借貸及負債，以及公司法所規定或真實、公平反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項。

會計記錄須存置於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，供董事隨時查閱。股東（董事除外）無權查閱本公司任何會計記錄或賬冊或有關文件，除非查閱權乃法例賦予或經董事會或本公司於股東大會批准。然而，根據開曼群島稅務信息管理機構法規定，獲豁免公司須於接獲稅務信息管理機構發出的指令或通知後，於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體提供須予提供的賬簿副本或當中部分。

將於股東大會向本公司提呈的每份資產負債表及損益賬（包括法例規定須附上的所有文件）的副本，連同董事會報告及核數師報告的副本，須於大會舉行日期前不少於二十一(21)日，於發出股東週年大會通告的同時，寄交每位根據章程細則條文有權收取本公司股東大會通告的人士。然而，在遵守所有適用法例（包括聯交所的規則）的前提下，本公司可寄發摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要及董事會報告予該等人士作為替代，惟該等人士可發出書面通知，除財務報表概要外，要求本公司寄發本公司年度財務報表及董事會報告的完整印刷本。

於每年的股東週年大會或其後的股東特別大會上，股東須委任核數師審核本公司的賬目，該核數師的任期將直至下屆股東週年大會為止。此外，股東可在任何股東大會上於核數師任期屆滿前藉特別決議案隨時罷免核數師，並須在該大會上以普通決議案委任另一名核數師接替餘下任期。核數師的酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師根據開曼群島以外國家或司法權區的公認核數準則審核。核數師須根據公認核數準則編撰有關報告書，核數師報告須於股東大會向股東提呈。

(g) 股息及其他分派方法

本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟派息數額不得超過董事會建議的金額。

章程細則規定股息可自本公司的利潤（已變現或未變現）或以任何撥自利潤而董事認為不再需要的儲備宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可自根據公司法為此目的批准的股份溢價賬或任何其他基金或賬目作出宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定外，(i)一切股息須按派息股份的已繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款不會視為股份的已繳股款及(ii)一切股息須按繳足股款的部分期間佔派發股息的有關期間的比例分配及派付。如股東欠本公司催繳股款或其他款項，則董事會可將所欠的全部數額（如有）自本公司應付予彼等的或有關任何股份的任何股息或其他款項中扣除。

董事會或本公司在股東大會議決派付或宣派本公司股本的股息時，如董事會認為適當，可進一步酌情決定(a)配發入賬列為繳足的股份以代替派發全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可選擇收取現金或部分現金股息以代替配發股份，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或部分股息。

本公司亦可根據董事會的建議通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足的股份作為全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

董事會可議決將任何儲備或資金（包括股份溢價賬及損益賬）當時的進賬款項全部或部分資本化（不論有關款項是否可作分派），方法為透過應用該等款項繳足配發予下列人士的未發行股份：(i)於行使或歸屬根據任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或有關該等於股東大會上獲股東接納或批准人士的其他安排授出的任何購股權或獎勵時，本公司及／或其聯屬人士（即任何個人、法團、合作夥伴、組織、合營企業、信託、非法團組織或本公司直接或間接透過一個或多個中介控制或受控或共同控制的其他實體（本公司除外））的僱員（包括董事），或(ii)本公司就實施任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或有關該等於股東大會上獲股東接納或批准人士的其他安排，將配發及發行股份的任何信託的受託人。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的形式支付，並寄往持有人的登記地址，如屬聯名持有人，則寄往相關股份名列本公司股東名冊首位的持有人的地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面指示的人士及地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，如屬聯名持有人，則為名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險由持有人承擔，而

銀行就有關支票或股息單付款後，即已解除本公司的責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士均可發出該等聯名持有人就所持股份收到的任何股息或其他應付款項或獲分配財產的有效收據。

如董事會或本公司在股東大會議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司並非有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司就任何股份應付的股息或其他款項概不附帶利息。

(h) 查閱公司記錄

除非按照章程細則的規定暫停辦理股份登記手續，否則根據章程細則，股東名冊及股東名冊分冊必須於營業時間內最少兩(2)小時，在註冊辦事處或根據公司法保存股東名冊的其他地點免費供股東查閱，而任何其他人士在繳付最多2.50港元或董事會指定的較低金額，或在存置股東名冊分冊之辦事處繳付最多1.00港元或董事會指定的較低金額後，亦可查閱。

(i) 少數股東遭受欺詐或壓制時可行使的權利

章程細則並無有關少數股東遭受欺詐或壓制時可行使的權利的條文。然而，開曼群島法例載有可供本公司股東採用的若干補救方法，概要見本附錄第3(f)段。

(j) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

除清盤當時任何類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制外：

(i) 倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產超過足以償還清盤開始時的

全部繳足股本，則超額資產將根據該等股東分別所持已繳足股份的數額按比例分配；及

- (ii) 倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產不足以償還全部已繳足股本，則該等資產的分配方式將其損失盡可能根據本公司開始清盤時股東分別持有已繳足或應已繳足股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤（不論為自動清盤或遭法院頒令清盤），清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。清盤人可就前述分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東之間的分派方式。清盤人可在獲得類似授權的情況下，將任何部分資產授予獲得類似授權的清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

(k) 認購權儲備

章程細則規定，如公司法不禁止且在遵守公司法的情況下，如本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何行動或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證行使時認購價與股份面值之間的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司在開曼群島根據公司法註冊成立，因此營運須受開曼群島法例約束。以下乃開曼群島公司法若干條文的概要，惟並不包括所有適用的限定及例外情況，亦非全面檢討開曼群島公司法及稅務方面的所有事項（此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同）：

(a) 公司營運

作為獲豁免公司，本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島[編纂]提交週年報表，並須按其法定股本金額繳付費用。

(b) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份的溢價總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬戶。視乎公司選擇，該等規定未必適用於該公司因任何收購或註銷任何其他公司股份的安排而配發及按溢價發行股份。

公司法規定股份溢價賬可由公司根據組織章程大綱及細則的條文（如有）用於以下用途：(a)作為分派或股息支付予股東；(b)繳足將發行予股東作為繳足紅股的未發行股份；(c)按公司法第37條的條文贖回及購回股份；(d)撇銷公司開辦費用；及(e)撇銷發行股份或公司債券的費用或就此支付的佣金或給予的折扣。

除非於緊隨建議分派或派付股息日期後，公司可償還日常業務中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

公司法規定，在開曼群島大法院（「法院」）確認後，如獲組織章程細則批准，則設有股本的股份有限公司或擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

(c) 購回公司本身或其控股公司股份的財務資助

開曼群島法例並無明文限制公司向他人提供財務資助以購回或認購其本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎真誠履行其職責後認為有適當目的且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

設有股本的股份有限公司或擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份，而公司法明文規定，在受限於公司組織章程細則條文的情況下，可依法修訂任何股份附帶的權利，以規定該等股份將予或須予贖回。此外，如組織章程細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份。然而，倘組織章程細則無批准購回的方式及條款，則未獲公司以普通決議案批准

購回方式及條款前，公司不得購回本身的股份。公司只可贖回或購回本身的已繳足股份。如公司贖回或購回本身股份後，除庫存股份外再無任何已發行股份，則不可贖回或購回任何本身股份。除非在緊隨擬付款之日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期的債務，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份乃屬違法。

受限於公司的組織章程大綱及細則，除非公司董事在購回前議決以公司名義持有股份作庫存股份，否則公司購回的股份應當作註銷論。倘公司持有股份作庫存股份，公司須在股東名冊載入該等股份。然而，儘管有上文所述規定，但公司無論如何不得被當作一名股東，亦不得行使庫存股份的任何權利，而任何行使有關權利的建議均為無效。而且，在公司任何會議上，庫存股份並無直接或間接投票權，在任何時間就公司的組織章程細則或公司法而言亦不得計入已發行股份總數。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定公司的組織章程大綱或細則須載有允許該等購回的條文，公司董事可運用組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切類別的個人財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

(e) 股息及分派

公司法規定，如具備償還能力且公司組織章程大綱及細則有所規定（如有），則可由股份溢價賬支付股息及分派。除上文所述者外，並無有關派息的法例條文。根據英國案例法（於開曼群島可以援引），股息只可以從利潤中派付。

概不會就庫存股份宣派或派付任何股息，亦不會向公司作出公司的其他資產分派（包括清盤時向股東作出的任何資產分派）（不論以現金或其他方式）。

(f) 保障少數股東及股東的訴訟

法院一般應會以英國案例法作為先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出衍生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為，(b)欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權者，及(c)須特定（或特別）大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司（並非銀行）股本已分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式呈報結果。

公司任何股東可入稟法院，而法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或發出(a)規管日後公司事務經營操守的命令；(b)要求公司停止作出或繼續股東入稟人所投訴的行動或要求公司作出股東入稟人投訴其沒有作出的行動的命令；(c)授權由股東入稟人按法院指示的條款以公司名義及代表公司進行民事訴訟的命令；或(d)就其他股東或公司本身購回公司任何股東股份的命令，倘股份由公司本身購回則同時削減公司的資本。

一般而言，股東對公司的索償，須根據適用於開曼群島的一般契約或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則賦予股東的個別權利而提出。

(g) 出售資產

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別規限。然而，根據一般法律，公司的高級職員（包括董事、董事總經理及秘書）在行使本身權力及執行本身職責時，須為公司的最佳利益忠實、真誠行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及審核規定

公司須促使存置有關下述事項的正確賬冊紀錄：(i)公司所有收支款項及有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債。

如賬冊不能真實、公平地反映公司事務及解釋其有關交易，則不視為適當保存的賬冊。

根據開曼群島稅務信息管理機構法規定，獲豁免公司須於接獲稅務信息管理機構發出的指令或通知後，於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體提供須予提供的賬簿副本或當中部分。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務減免法（2011年修訂本）第6條，本公司已獲得總督保證：

- (1) 開曼群島並無法例對本公司或其業務的所得利潤、收入、收益或增值徵稅；及
- (2) 無須就本公司股份、債券或其他責任繳交上述稅項或具遺產稅或承繼稅性質的稅項。

以上對本公司的承諾由2016年8月30日起有效期為20年。

開曼群島現時對個人或公司的利潤、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無具承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內簽訂若干文據或將文據帶入開曼群島而須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島於2010年與英國簽訂一項雙重徵稅公約，惟並無簽訂其他雙重徵稅條約。

(k) 轉讓時的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

(l) 貸款予董事

公司法並無明確條文禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司記錄

根據公司法本公司股東並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟本公司的章程細則可賦予該等權利。

(n) 股東名冊

獲豁免公司可在董事會不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點設立股東總名冊及分冊。公司須以公司法規定或允許股東總名冊存置的相同方式存置股東分冊。公司須安排在公司股東總名冊存置的地方不時存置任何正式股東分冊的副本。

公司法並未規定獲豁免公司向開曼群島[編纂]提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，亦不供公眾查閱。然而，根據開曼群島稅務信息管理機構法規定，獲豁免公司須於送達稅務信息管理機構發出的指令或通知時須於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體存置股東名冊，包括任何股東名冊分冊。

(o) 董事及高級職員登記冊

本公司須在其註冊辦事處設立董事及高級職員登記冊，惟不供公眾查閱。該登記冊副本須呈交開曼群島[編纂]備案，而任何董事或高級職員的變動須於六十(60)日內知會公司註冊處處長。

(p) 實益擁有權登記冊

一家獲豁免公司須在其註冊辦事處存置一份實益擁有權登記冊，記錄最終直接或間接擁有或控制公司25%以上股權或投票權或有權委任或罷免公司大部分董事的有關人士的詳情。實益擁有權登記冊並非公開文件，僅供指定的開曼群島主管機構查閱。然而，該規定並不適用於股份在獲准證券交易所（包括聯交所）上市的獲豁免公司。因此，只要本公司股份在聯交所上市，本公司無需存置實益擁有權登記冊。

(q) 清盤

公司可(a)根據法院指令強制，(b)自願，或(c)在法院的監督下清盤。

法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括在公司股東已通過要求本公司根據法院指令清盤之特別決議案，或公司無法償還其債務或在法院認為屬公平公正的情況下。如公司股東因公司清盤屬公平公正而以出資人身份入稟法院，則法院有權發出若干其他指令代替清盤令，如發出規管公司日後事宜的命令，發出授權入稟股東按法院可能指示的條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟的命令，或發出規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東股份的命令。

如公司透過特別決議案作出決議或如公司因其無法償還到期債務而於股東大會上透過普通決議案作出決議自願清盤，則該公司（除有限年期公司外）可自願清盤。如公司自動清盤，該公司須由自動清盤之決議案獲通過或於上述期間屆滿或上述事件發生時起停止營業（除非此可能對其清盤有利）。

為進行公司清盤及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人；而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名合資格人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或該職位出缺期間，則公司的所有財產將由法院保管。

待公司的事務完全結束後，清盤人即須編製有關報告或有關清盤的賬目，顯示清盤的過程及售出的公司財產，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以闡釋。於最後會議召開至少21日前，清盤人須以任何公司組織章程細則指定的方式向各名分擔人寄發並於憲報刊登。

(r) 重組

法例規定進行重組及合併須在為此而召開的大會，獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人（視情況而定）價值百分之七十五(75%)的大多數股東或類別股東或債權人（視情況而定）贊成，且其後須獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示所申請批准的交易對股東所持股份並無給予公平值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

(s) 收購

如一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的被收購股份持有人接納收購，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內，可按規定方式發出通知，要求反對收購的股東按收購建議的條款出讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對出讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購建議的持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法迫退少數股東。

(t) 彌償保證

開曼群島法例並不限制公司的組織章程細則規定的對高級職員及董事作出彌償保證的範圍，惟不包括法院認為違反公共政策的條文（例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證）。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法例的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的若干內容。按本文件附錄六「備查文件」一段所述，該意見書連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該法律與其較熟悉的任何其他司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律意見。

有關本公司的資料

1. 本公司的註冊成立

於2016年7月22日，本公司根據開曼公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於註冊成立日期，一股繳足股份已配發及發行予初始認購人及獨立第三方Sharon Pierson。同日，上述一股股份被按面值轉讓予李先生，以換取現金。

本公司於2017年2月8日根據公司條例第16部在香港註冊成立為非香港公司，而我們在中國的主要營業地點位於中國河南省許昌市西大街。根據公司條例的規定，梁錦暉（地址為香港銅鑼灣希慎道33號利園一期1902室）已獲委任為代理，負責在香港接收法律程序文件及任何須送達本公司的通知。

由於本公司於開曼群島註冊成立，故本公司的經營須受開曼群島有關法律法規以及本公司章程（包括組織章程大綱及組織章程細則）的規限。章程的若干部分及公司法若干相關方面的概要載於本文件附錄四。

2. 本公司股本的變動

(a) 增加法定股本

於本公司註冊成立日期（即2016年7月22日），本公司法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。

緊隨[編纂]及[編纂]完成後（惟不計及因[編纂]及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份），本公司的法定股本將為24,000,000港元，分為2,400,000,000股股份，其中[編纂]股股份將於發行時繳足或入賬列作繳足，而[編纂]股股份將仍未發行。

除因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而發行者外，本公司目前無意發行任何法定但尚未發行股本，且未經股東於股東大會上事先批准，概不會發行可能實際導致本公司控制權出現變動的股份。

除本文件及本附錄「有關本公司的資料－3.股東於2018年10月22日通過的書面決議案」及「有關本公司的資料－4.公司重組」各段所披露者外，自註冊成立以來本公司股本並無任何變動。

(b) 創辦人股份

本公司並無創辦人股份、管理層股份或遞延股份。

3. 股東於2018年10月22日通過的書面決議案

全體股東於2018年10月22日通過書面決議案，據此（其中包括）：

- (a) 本公司有條件批准及採納自[編纂]起生效的章程細則；
- (b) 藉增設2,362,000,000股新股份將本公司的法定股本從380,000港元增至24,000,000港元，該等股份在各方面與當時已有的股份享有同等權利；
- (c) 於本文件日期後滿30日當日或之前，待(aa)聯交所[編纂]委員會批准本文件所述已發行及將予發行的股份[編纂]及[編纂]；(bb)已釐定[編纂]；(cc)於本文件所述日期或之前簽訂及寄發[編纂]協議；及(dd)[編纂]於[編纂]協議下的責任成為無條件且並無根據[編纂]協議的條款或因其他原因而終止：
 - (i) 批准[編纂]的條款及條件，並授權董事(aa)根據[編纂]配發及發行[編纂]；(bb)確定[編纂]的架構；及(cc)就董事認為必要或適當的修訂或修改（如有）採取一切行動及簽訂所有與[編纂]有關或附帶的文件；
 - (ii) 批准及採納購股權計劃的規則（主要條款載於本附錄「其他資料－15.購股權計劃」一段），並授權董事批准聯交所可能接受或不反對的購股權計劃規則的任何修訂，及全權酌情授出購股權計劃項下可認購股份的購股權，以及因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而配發、發行及處置股份並採取所有必要、適宜或權宜的步驟實施購股權計劃；

- (iii) 待本公司股份溢價賬因[編纂]取得進賬後，授權董事將本公司股份溢價賬中[編纂]港元的進賬撥充資本，並動用該筆款項按賬面值繳足[編纂]股股份，以向於[編纂]（或彼等可能指示的日期）前當日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股份持有人按彼等當時於本公司的持股比例（盡可能不涉及零碎股，以免配發及發行零碎股份）配發及發行股份，故根據本決議案配發及發行的股份須在各方面與當時已有的已發行股份享有同等權利，以及授權董事落實有關[編纂]及據此配發及發行股份；
- (iv) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力以配發、發行及處置（不包括根據章程細則以供股、以股代息計劃或規定須配發股份以代替全部或部分股息的類似安排或行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權或根據[編纂]或[編纂]的方式）總面值不超過下列兩者總和的股份：(aa)緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司已發行股本總面值的[編纂]；及(bb)根據下文(v)分段所述授予董事的授權，而可能由本公司購回的本公司股本總面值，該授權直至本公司下屆股東週年大會結束時，或章程細則、開曼公司法或開曼群島任何其他適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的日期，或股東通過普通決議案撤銷或修訂授予董事的授權之時（以最早發生者為準）為止；
- (v) 授予董事一般無條件授權（「購回授權」），行使本公司一切權力以在[編纂]或本公司證券可能上市且證監會及聯交所就此認可的其他[編纂]總面值不超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司已發行股本總面值[編纂]的股份，該授權直至本公司下屆股東週年大會結束時，或章程細則、開曼公司法或任何適用的開曼群島法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的日期，或股東通過普通決議案撤銷或修訂授予董事的授權之時（以最早發生者為準）為止；及

- (vi) 擴大根據上文(iv)段配發、發行及處置股份的一般授權至涵蓋可能根據上文(v)段購回的股份的總面值。

4. 公司重組

為籌備[編纂]，本集團旗下各公司已進行重組，以精簡本集團架構。有關重組的更多詳情，請參閱本文件「重組」一節。

5. 附屬公司股本的變動

除本文件「歷史與發展」及「重組」各節所披露者外，本公司各附屬公司的股本於緊接本文件日期前兩年內概無發生其他變動。

6. 我們附屬公司的詳情

我們由本公司及其十家附屬公司組成。有關該等公司的公司資料概要，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註1。

7. 本公司購回其本身證券

本段載有聯交所規定須載入本文件的有關本公司購回其本身證券的資料。

(a) 股東批准

於聯交所[編纂]的公司的所有建議購回證券（倘為股份，則就上市規則第10.06(1)(b)(i)條而言必須為悉數繳足）須事先獲股東通過普通決議案以一般授權或特定批准的方式批准。

附註：根據全體股東於2018年10月22日通過的一項書面決議案，董事獲授購回授權，授權本公司在[編纂]或本公司證券可能[編纂]且證監會與聯交所就此認可的任何其他[編纂]購回股份，惟不得超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司已發行股本（但不包括因[編纂]及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份）總面值的[編纂]。購回授權將於本公司下屆股東週年大會結束時，或章程細則或開曼群島適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的日期，或股東在股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂授予董事的授權時（以最早發生者為準）屆滿。

(b) 資金來源

購回須以章程細則及開曼公司法規定可合法作此用途的資金撥付。**[編纂]**公司不得以現金以外的代價或以聯交所交易規則規定以外的其他結算方式於聯交所購回其本身證券。根據開曼群島法律，本公司可以本公司利潤、本公司股份溢價賬或為購回目的而新發行股份的所得款項購回股份，或在獲章程細則授權及遵守開曼公司法條文的情況下，動用股本購回。贖回或購回時任何高出將予購回股份面值的應付溢價須自本公司利潤或本公司股份溢價賬二者之一或二者撥付，或在獲章程細則授權及遵守開曼公司法條文的情況下，動用股本購回。

(c) 購回的理由

董事相信，股東授予董事一般授權以使本公司能在市場購回股份符合本公司及股東的最佳利益。視乎當時市況及資金安排而定，有關購回可能會提高每股股份的資產淨值及／或每股股份的**[編纂]**，並僅於董事相信購回對本公司及股東有利時方會進行。

(d) 購回資金

在購回證券時，本公司僅可動用章程細則、上市規則以及開曼群島適用法律規定可合法作此用途的資金。

按照本文件所披露本集團目前的財務狀況，並經考慮本集團目前的營運資金狀況，董事認為，倘全面行使購回授權，相比本文件所披露的狀況，本集團的營運資金及／或資產負債狀況或會受到重大不利影響。然而，董事在對本集團的營運資金需求或董事不時認為適合本集團的資產負債水平受到重大不利影響的情況下不建議行使購回授權。

按緊隨**[編纂]**後已發行的**[編纂]**股股份計算，全面行使購回授權可使本公司於購回授權仍然有效的期間內最多購回**[編纂]**股股份。

(e) 一般資料

就董事經作出一切合理查詢後所知，董事或其任何聯繫人目前均無意向本公司或其附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將根據上市規則、章程細則及開曼群島適用法律行使購回授權。

倘某一股東於本公司的投票權的權益比例因證券購回而有所上升，就收購守則而言，該項增加將被視為一項收購。因此，某一股東或一批一致行動（定義見收購守則）的股東可能取得或鞏固（視乎該等股東權益的增幅而定）對本公司的控制權，且須根據收購守則規則26作出強制要約，惟獲清洗豁免則除外。除上述者外，董事並不知悉根據購回授權進行購回會引起收購守則項下的任何後果。

倘購回導致[編纂]所持股份的數目低於已發行股份總數的[編纂]%（或上市規則可能規定為最低公眾持股量的其他百分比），董事不會行使購回授權。

本公司關連人士（定義見上市規則）概無知會本公司其目前有意在購回授權獲行使的情形下向本公司出售股份或承諾不會如此行事。

8. 根據公司條例第16部註冊

本公司已就根據公司條例第16部註冊在香港設立其主要營業地點，地址為香港銅鑼灣希慎道33號利園一期1902室。本公司已根據公司條例第16部註冊為非香港公司。梁錦暉（地址為香港銅鑼灣希慎道33號利園一期1902室）已獲委任為本公司在香港接收法律程序文件的代理。

有關本公司業務的進一步資料

9. 重大合同概要

本集團成員公司於本文件日期前兩年內簽訂以下屬重大或可能屬重大的合同（並非於本集團日常業務過程中簽訂的合同）：

- (1) 李先生、恒諾BVI、恒升BVI及恒潤BVI各自以本公司（為其本身及作為其附屬公司的受託人）為受益人簽訂的不競爭契據，有關詳情載於本文件「與控股股東的關係」一節；

- (2) 李先生、恒諾BVI、恒升BVI及恒潤BVI各自以本公司（為其本身及作為其附屬公司的受託人）為受益人簽訂的彌償保證契據，當中載有本附錄「其他資料－16. 遺產稅、稅項及其他彌償保證」一段所詳述的彌償保證；
- (3) 李先生及恒諾BVI各自（以彼等各自作為家族信託的財產託管人及受託人的身份）為本公司利益簽訂的日期為2018年4月20日的承諾契約，承諾不會於家族信託存續期內行使任何權力或酌情權向李先生父母支付、轉讓、使用或處置全部或任何部分相關資產，或以其他方式進行任何行動而令或合理預期會令彼等有權享有酌情受益人有權享有的任何利益；及
- (4) [編纂]；及
- (5) [編纂]。

10. 本集團的知識產權

本集團的重大知識產權載列如下：



商標

截至最後可行日期，我們為以下商標的註冊所有人及實益擁有人：

序號	商標	註冊地點	類別	註冊編號	有效期	註冊擁有人
1.		中國	36 (附註1)	10804498	2014年7月14日至 2024年7月13日	許昌恒達
2.		中國	37 (附註2)	10804532	2013年8月14日至 2023年8月13日	許昌恒達
3.		中國	39 (附註3)	10804565	2013年7月28日至 2023年7月27日	許昌恒達
4.		中國	42 (附註4)	10804638	2013年7月28日至 2023年7月27日	許昌恒達
5.		中國	43 (附註5)	10804687	2013年7月28日至 2023年7月27日	許昌恒達

附錄五

法定及一般資料

序號	商標	註冊地點	類別	註冊編號	有效期	註冊擁有人
6.		中國	44 ^(附註6)	10804720	2013年7月28日至 2023年7月27日	許昌恒達
7.		香港	36、37、39、 42、43及44 ^(附註7)	303819529	2016年6月27日至 2026年6月26日	大地香港

附註：

1. 該商標註冊所涉及的第36類服務範圍包括「不動產代理；住房代理；不動產估價；不動產管理；公寓管理；辦公室（不動產）出租；商品房銷售；代管產業」。
2. 該商標註冊所涉及的第37類服務範圍包括「建築施工監督；建築信息；工程進度查核；建築；建築防水；商品房建造；室內裝潢；加熱設備安裝和修理；電器設備的安裝和修理；電梯安裝和修理」。
3. 該商標註冊所涉及的第39類服務範圍包括「給水；配水；配電；旅行陪伴；觀光旅遊；安排遊覽；旅行座位預訂；旅行預訂；旅行社（不包括預定旅館）；導遊」。
4. 該商標註冊所涉及的第42類服務範圍包括「材料測試；包裝設計；建築製圖；室內裝飾設計；建設項目的開發」。
5. 該商標註冊所涉及的第43類服務範圍包括「住所（旅館、供膳寄宿處）；咖啡館；餐廳；飯店；茶館；會議室出租；養老院」。
6. 該商標註冊所涉及的第44類服務範圍包括「庭園設計；庭院風景佈置；園藝；植物養護；草坪修整；風景設計」。
7. 該商標註冊所涉及的(i)第36類服務範圍包括「不動產代理；住房代理；不動產估價；不動產管理；公寓管理；辦公室（不動產）出租；商品房銷售；代管產業；公寓出租；不動產出租」；(ii)第37類服務範圍包括「建築施工監督；建築信息；工程進度查核（施工監督）；建築；建築防水；商品房建造；室內裝潢；加熱設備安裝和修理；電器設備的安裝和修理；電梯安裝和修理」；(iii)第39類服務範圍包括「給水；配水；配電；旅行陪伴；觀光旅遊；安排遊覽；旅行座位預訂；旅行預訂；旅行社（不包括預定旅館）」；(iv)第42類服務範圍包括「材料測試；包裝設計；建築制圖；室內裝飾設計；建設項目的開發」；(v)第43類服務範圍包括「住所（旅館、供膳寄宿處）；咖啡館；餐廳；酒店；茶館；會議室出租；養老院」；及(vi)第44類服務範圍包括「庭園設計；庭院風景佈置；園藝；植物養護；草坪修整；風景設計」。

於最後可行日期，本集團已申請登記下列商標：

序號	商標	申請地點	類別	申請編號	申請日期	申請人
1.		中國	36 (附註1)	30050344	2018年4月4日	許昌恒達
2.		中國	39 (附註2)	30039887	2018年4月4日	許昌恒達
3.		中國	37 (附註3)	30050352	2018年4月4日	許昌恒達
4.		中國	44 (附註4)	30055508	2018年4月4日	許昌恒達
5.		中國	42 (附註5)	30058270	2018年4月4日	許昌恒達
6.		中國	43 (附註6)	30063832	2018年4月4日	許昌恒達

附註：

1. 該商標註冊所涉及的第36類服務範圍包括「不動產代理；住房代理；不動產估價；不動產管理；公寓管理；辦公室（不動產）出租；商品房銷售；代管產業」。
2. 該商標註冊所涉及的第39類服務範圍包括「給水；配水；配電；旅行陪伴；安排遊覽；旅行座位預訂；旅行預訂；安排遊艇旅行；提供路線指導」。
3. 該商標註冊所涉及的第37類服務範圍包括「建築施工監督；建築信息；工程進度查核；建築；建築防水；商品房建造；室內裝潢；加熱設備安裝和修理；電梯安裝和修理」。
4. 該商標註冊所涉及的第44類服務範圍包括「庭園設計；庭院風景佈置；園藝；植物養護；草坪修整；幼苗栽培」。
5. 該商標註冊所涉及的第42類服務範圍包括「材料測試；包裝設計；建築制圖；室內裝飾設計；建設項目的開發」。
6. 該商標註冊所涉及的第43類服務範圍包括「咖啡館；餐廳；酒店；茶館；會議室出租；養老院」。

域名

截至最後可行日期，我們已註冊下列域名：

序號	域名	註冊日期	有效期	註冊擁有人
1.	everreachgroup.com	2016年8月18日	2016年8月18日至 2026年8月18日	許昌恒達

11. 關連交易及關聯方交易

除「業務」、「與控股股東的關係」、「關連交易」、「歷史與發展」、「重組」等節以及會計師報告（其全文載於本文件附錄一）附註39所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內，本公司並無進行任何其他重大關連交易或關聯方交易。

有關董事及股東的進一步資料

12. 董事

(a) 董事服務合同的詳情

執行董事

各執行董事已與本公司簽訂服務合同，自[編纂]起計為期三年，可由任意一方方向另一方發出不少於兩個月的書面通知予以終止。執行董事目前的基本年薪如下：

姓名	概約年薪 (人民幣元)
李先生	460,000
王振峰先生	580,000
齊春風女士	493,000
王權先生	416,000

獨立非執行董事

各獨立非執行董事已與本公司簽訂委任函件，初步為期三年，直至由有關獨立非執行董事或本公司在初步任期屆滿時或其後任何時間發出不少於三個月的書面通知終止為止。李國麟、魏劍及方征各自分別有權收取每年人民幣180,000元、人民幣180,000元及人民幣180,000元的董事袍金。除董事袍金外，概無獨立非執行董事預期將就擔任獨立非執行董事收取任何其他薪酬。

除上文所披露者外，概無董事已或擬與本公司或其任何附屬公司簽訂服務合同，惟於一年內屆滿或僱主無須作出賠償（法定賠償除外）即可予以終止的服務合同除外。

(b) 董事薪酬

- (i) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度各年以及截至2018年4月30日止四個月，我們僅就董事各自擔任董事一職已向彼等支付的酬金總額及授出的實物福利分別約為人民幣1,844,000元、人民幣1,976,000元、人民幣2,517,000元及人民幣856,000元。
- (ii) 根據現時有效的安排，截至2018年12月31日止年度，我們應付董事（包括獨立非執行董事）的酬金總額（不包括酌情花紅）及董事（包括獨立非執行董事）應收的實物福利預期將約為人民幣1,895,000元。
- (iii) 概無董事或本集團任何成員公司的任何前任董事於截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度以及截至2018年4月30日止四個月曾獲支付任何款項，作為(i)加盟本集團或於加盟本集團後的獎勵；或(ii)離任本集團任何成員公司董事職務或有關管理本集團任何成員公司事務的任何其他職務的補償。
- (iv) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度各年以及截至2018年4月30日止四個月，概無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

(c) [編纂]後董事及總裁於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債權證中的權益及淡倉

緊隨[編纂]及[編纂]完成後（惟不計及因[編纂]及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份），董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須於股份上市後隨即載入該條所指登記冊內的權益及淡倉，或根據上市規則所載[編纂]發行人董事進行證券交易的標準守則須於股份[編纂]後隨即知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份的權益

董事姓名	身份／權益性質	證券數目 及類別 <small>(附註1)</small>	所佔股權 概約百分比
李先生	全權信託財產託管人	[編纂]股股份 (L) <small>(附註2)</small>	[編纂]%
	受控法團權益	[編纂]股股份 (L) <small>(附註3)</small>	[編纂]%

附註：

1. 字母「L」表示該名人士於股份中的好倉。
2. 於最後可行日期，該等股份由恒升BVI合法實益持有。恒升BVI為公司控股股東，由恒諾BVI合法實益全資擁有。恒諾BVI為由李先生（作為唯一財產託管人）為多名全權受益人（包括李先生本人以及恒諾BVI（作為受託人）不時全權酌情委任的任何人士或類別人士（李先生的父母除外））的利益而設立的家族信託的受託人。由於李先生為家族信託的唯一財產託管人，故根據證券及期貨條例，彼將被視作於緊隨[編纂]完成後恒升BVI擁有權益的任何股份中擁有權益。
3. 於最後可行日期，該等股份由恒潤BVI合法實益持有，故全部已發行股本乃由李先生合法實益持有。因此，根據證券及期貨條例，李先生將被視為於緊隨[編纂]完成後恒潤BVI擁有權益的任何股份中擁有權益。

(ii) 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	於相聯法團	
			所持股份數目及類別 <small>(附註1)</small>	所佔股權概約百分比
李先生	恒升BVI <small>(附註2)</small>	全權信託財產託管人	380股股份(L)	100%
李先生	恒諾BVI <small>(附註2)</small>	全權信託財產託管人	不適用 <small>(附註3)</small>	100%
李先生	恒潤BVI	實益擁有人	10股股份(L)	100%

附註：

1. 字母「L」表示該名人士於有關相聯法團股份中的好倉。
2. 恒升BVI為公司控股股東，由恒諾BVI合法實益全資擁有，而恒諾BVI為於英屬處女群島註冊成立的擔保有限公司，亦為由李先生（作為唯一財產託管人）為多名全權受益人（包括李先生本人以及恒諾BVI（作為受託人）不時全權酌情委任的任何人士或類別人士（李先生的父母除外））的利益而設立的家族信託的受託人。李先生（執行董事兼主席）為家族信託的唯一財產託管人。
3. 李先生為恒諾BVI（一家私人擔保有限公司）的唯一擔保人。

13. 根據證券及期貨條例須予披露的權益及主要股東

據董事所知，緊隨[編纂]及[編纂]完成後（惟不計及根據[編纂]可能獲承購或收購的任何股份以及因[編纂]及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份），下列人士（董事及最高行政人員除外）將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接

附錄五

法定及一般資料

或間接擁有附有權利可於所有情況下在本集團成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

股東名稱／姓名	身份／權益性質	證券數目及類別 <small>(附註1)</small>	所佔股權概約百分比
恒升BVI	實益擁有人	[編纂]股股份 (L)	[編纂]%
恒諾BVI <small>(附註2)</small>	受控制法團權益	[編纂]股股份 (L)	[編纂]%
林斌女士 <small>(附註3)</small>	配偶權益	[編纂]股股份 (L)	[編纂]%

附註：

1. 字母「L」表示該名人士於股份中的好倉。
2. 於最後可行日期，恒升BVI由恒諾BVI全資擁有，故根據證券及期貨條例，恒諾BVI被視作於緊隨[編纂]完成後恒升BVI擁有權益的任何股份中擁有權益。恒諾BVI為由李先生（作為唯一財產託管人）為多名全權受益人（包括李先生本人以及恒諾BVI（作為受託人）不時全權酌情委任的任何其他人士或一類人士）的利益而設立的家族信託的受託人。李先生（執行董事兼主席）為家族信託的唯一財產託管人。
3. 林斌女士為李先生的配偶。由於根據證券及期貨條例，李先生被視作於恒升BVI所持有的股份中擁有權益，故根據證券及期貨條例，彼被視作於[編纂]完成後恒升BVI所持有的股份中擁有權益。

14. 免責聲明

除於本文件所披露者外：

- (a) 於緊接本文件日期前兩年內，概無董事或其聯繫人與本集團進行任何交易；
- (b) 及不計及根據[編纂]可能獲承購或收購的任何股份或因[編纂]及根據購股權計劃可能授出的任何購股權行使而可能配發及發行的任何股份，董事並不知悉有任何人士（並非董事或本公司最高行政人員）緊隨[編纂]及[編纂]完成後將於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附有權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益；

- (c) 概無董事於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部將須於股份上市後知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被視為擁有的任何權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須於股份上市後載入該條所指登記冊內的任何權益或淡倉，或根據[編纂]發行人董事進行證券交易的標準守則須於股份[編纂]後知會本公司及聯交所的權益或淡倉；
- (d) 董事及下文22段所列專家概無於本公司或其任何附屬公司的發起中擁有權益，或於本公司或其任何附屬公司於緊接本文件日期前兩年內所收購或出售或租賃的任何資產或本公司或本集團任何其他成員公司建議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，董事亦不會以其本身名義或代名人的名義申請[編纂]；
- (e) 董事及下文22段所列的任何各方概無在於本文件日期仍然有效並對本集團業務而言屬重大的任何合同或安排中擁有重大權益；及
- (f) 除與[編纂]有關外，下文22段所列的任何各方概無：
 - (i) 於本集團任何成員公司的任何證券中合法實益擁有權益；或
 - (ii) 擁有任何權利（不論可否依法執行）可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

其他資料

15. 購股權計劃

下文為購股權計劃主要條款概要。購股權計劃的條款符合上市規則第17章的規定。

(a) 目的

購股權計劃為一項股份獎勵計劃，乃為嘉許及肯定合資格參與者（定義見下文(b)段）對本集團所作出或可能作出的貢獻而設立。購股權計劃將為合資格參與者提供於本公司持有個人權益的機會，旨在達到下列目的：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團利益提高工作效率；及
- (ii) 吸引及挽留其貢獻目前或將來對本集團長期發展有利的合資格參與者，或以其他方式維持與該等合資格參與者的持續業務關係。

(b) 可參與人士

董事會可酌情決定並在其認為適當的有關條件的規限下向下列人士授出購股權，可按下文(e)段釐定的行使價認購董事會可能釐定的新股份數目：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事（包括執行、非執行董事及獨立非執行董事）；
- (iii) 本公司或其任何附屬公司的任何顧問（專業或其他方面）、諮詢人、供應商、客戶及代理；及
- (iv) 董事會全權認為將會或已對本公司或其任何附屬公司作出貢獻的有關實體。

（統稱為「合資格參與者」）

接納購股權時，承授人須向本公司支付0.01港元作為授出代價。有關任何授出可認購股份的購股權要約，參與者接納購股權所涉及的股份數目可少於要約所涉及的股份數目，惟所接納的股份數目必須為股份在聯交所[編纂]的[編纂]或其完整倍數，且有關數目須在一式兩份的購股權接納[編纂]文件中清楚列明。倘於任何指定接納日期前仍未接納授出購股權的要約，則視為已不可撤銷地拒絕。

(c) 股份數目上限

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過[編纂]股股份（即緊隨[編纂]完成後已發行股份及根據購股權計劃（或本公司任何其他購股權計劃（如適用））條款已失效的購股權所涉及的股份總數的10%）。倘本公司發出通函並經股東在股東大會批准及／或遵守上市規則不時訂明的其他規定，董事會可：

- (i) 隨時更新該上限至股東在股東大會上批准當日已發行股份的10%；及／或
- (ii) 向董事會特別選定的合資格參與者授出超過10%上限的購股權。本公司向股東發出的通函須載有可獲授該等購股權的指明合資格參與者的一般資料、將予授出購股權的數目及條款、向指明合資格參與者授出購股權的目的，並解釋該等購股權如何達致該目的、上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明。

儘管上述條文已有規定，惟因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃獲行使及待獲行使而授出的所有未行使購股權而可能發行的股份，於任何時間均不得超過不時已發行股份的30%。倘根據本公司的任何計劃（包括購股權計劃）授出的購股權將會導致超出該30%的上限，則不得授出該等購股權。倘本公司的資本架構出現下文(q)段的任何變更（不論透過合併、[編纂]、[編纂]、拆細或削減本公司股本方式），則可能授出的購股權所涉及的股份數目上限須以本公司核數師或獲認可獨立財務顧問確認為合適、公平及合理的方式作出調整，惟無論如何均不得超過本段訂明的上限。

(d) 向任何一名人士授出購股權的最高數目

直至授出日期前任何十二個月期間，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向各合資格參與者授出的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）獲行使時，已發行及可能將予發行的股份總數不得超過授出日期已發行股份的1%。倘任何進一步授出的購股權超過上述1%上限，則：

- (i) 本公司須向股東發出通函，載列合資格參與者的身份、將予授出購股權（及過往授予該參與者的購股權）的數目及條款以及上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (ii) 須經股東在股東大會上批准及／或符合上市規則不時訂明的其他規定，而該合資格參與者及其聯繫人（定義見上市規則）須放棄投票。將授予該參與者的購股權數目及條款（包括行使價）須於股東批准前釐定，而就計算股份的認購價而言，董事會建議向該合資格參與者授出購股權的董事會會議日期須視為授出日期。董事會須按董事會可能不時釐定的形式向該合資格參與者提呈[編纂]文件。

(e) 股份價格

根據購股權計劃授出任何特定購股權所涉及的股份認購價為須由董事會全權酌情決定有關價格，惟該價格將不得低於下列各項的最高者：

- (i) 股份於授出日期（須為聯交所開放進行證券[編纂]業務的日子）在[編纂]所報的正式[編纂]；
- (ii) 股份於緊接授出日期前五個營業日在[編纂]所報的平均正式[編纂]；
及
- (iii) 股份面值。

(f) 向關連人士授出購股權

向本公司董事、最高行政人員或主要股東（定義見上市規則）或彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）授出任何購股權，均須經獨立非執行董事（不包括本身為購股權承授人的任何獨立非執行董事）批准。倘董事會決定向主要股東或任何獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）授出購股權，而將會導致直至授出日期（包括當日）前十二個月期間向該名人士已授出及將予授出的購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）獲行使時的已發行及將予發行股份：

- (i) 合計超過已發行股份的0.1%或上市規則可能不時規定的其他百分比；及
- (ii) 根據各授出日期於聯交所每日報價表所報股份的正式收市價計算，總值超過5百萬港元或上市規則可能不時規定的其他數額，則進一步授出購股權將須待本公司發出通函並經股東在股東大會上以按股數投票表決方式批准，而本公司所有關連人士（定義見上市規則）均須放棄投贊成票，及／或符合上市規則不時訂明的該等其他規定後方可進行。於大會上批准授出該等購股權的任何表決須以按股數投票表決方式作出。

本公司根據上一段向股東發出的通函須載列以下資料：

- (i) 將授予各選定合資格參與者的購股權數目及條款（包括行使價）的詳情，須於股東大會舉行前釐定，而就計算購股權的行使價而言，建議進一步授出的董事會會議日期應視為授出日期；
- (ii) 獨立非執行董事（不包括本身為購股權承授人的任何獨立非執行董事）就表決向獨立股東提供的推薦意見；
- (iii) 上市規則第17.02(2)(c)及(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (iv) 上市規則第2.17條規定的資料。

(g) 授出購股權的時間限制

只要股份仍於聯交所[編纂]，董事會於獲悉內幕消息後不得授出任何購股權，直至董事會公佈該消息為止。尤其於緊接下列日期（以較早者為準）前一個月起至該年度、半年度、季度或中期（視情況而定）的業績實際刊發日期止期間內，不可授出購股權：

- (i) 為批准本公司年度、半年度、季度或其他中期業績（不論上市規則有否規定）的董事會會議當日（即根據上市規則首次知會聯交所的有關日期）；及
- (ii) 本公司須刊發年度或半年，或季度或其他中期業績（不論上市規則有否規定）的公告的截止日期。

倘向董事授予購股權：

- (i) 緊接年度業績刊發日期前60日期間或（如屬較短者）由相關財政年度結束起直至業績刊發日期止期間；及
- (ii) 緊接季度業績（如有）及半年度業績刊發日期前30日期間或（如屬較短者）由相關季度或半年度期間結束起直至業績刊發日期止期間，不得授出購股權。

(h) 權利屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有，並可全部或部分行使或視作已行使（視情況而定）。承授人不可亦不得嘗試以任何形式就任何購股權進行出售、轉讓、質押、按揭、設置產權負擔或以任何第三方為受益人而設立任何（法定或實益）權益（惟承授人可提名代名人以其名義根據購股權計劃發行股份除外）。

(i) 購股權的行使時間及購股權計劃的期限

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權被視為將予授出並獲接納日期後及自該日起10年期間屆滿前隨時獲行使。購股權可行使的期間將由董事會以絕對

酌情權釐定，惟不得於授出起計滿10年後行使購股權。購股權計劃獲批准當日起滿10年後不得再授出購股權。除非經本公司於股東大會或經董事會提前終止，否則購股權計劃自其採納日期起10年期間內有效及生效。概無購股權在行使前必須持有的最短期限。

(j) 表現目標

承授人或須達致董事會可能於授出時列明的任何表現目標，方能行使根據購股權計劃授出的任何購股權。

(k) 終止受僱或身故時的權利

倘購股權承授人基於以下原因不再為本公司或其任何附屬公司的僱員：

- (i) 除因身故或按下文(l)段所列明的理由而終止僱用的任何原因外，承授人於終止受僱當日（為其在本集團或相關實體的最後實際工作日的日期，不論是否以支付薪金代替通知）尚未行使的購股權，將於終止受僱當日自動失效；或
- (ii) 倘因身故，則其遺產代理人可自有關承授人終止受僱起計12個月期間內行使購股權，有關日期應為其在本公司或有關附屬公司的最後實際工作日（不論是否以支付薪金代替通知），其後購股權將告失效。

(l) 解僱時的權利

倘購股權承授人因嚴重行為失當，或就本集團僱員而言（倘經董事會決定），僱員根據普通法或任何適用法律或按照承授人與本集團簽訂的服務合同有權終止其職務的任何其他理由，或因觸犯任何涉及其操守或誠信的任何刑事罪行被定罪，或其已無力償債、破產或已與債權人作出債務償還安排或債務重整協議而不再為本公司或其任何附屬公司的僱員，則其購股權將於承授人終止受僱日後失效及不得行使。

(m) 收購時的權利

倘向全體股東（或除要約人及／或任何由要約人控制的人士及／或任何與要約人一致行動的人士（定義見收購守則）以外的有關全體股東）提出全面收購建議（不論是透過收購建議、股份購回建議或協議安排或類似形式的其他方式）

而於有關購股權的購股權期間內有關收購建議成為或宣佈為無條件，則購股權的承授人有權在該全面收購建議成為或宣佈為無條件日期後14日內隨時全面行使購股權（以尚未行使者為限）。

(n) 清盤時的權利

倘本公司向其股東發出通告召開股東大會以考慮及酌情批准本公司自願清盤的決議案，則本公司須隨即向所有承授人發出有關通告，而每位承授人（或其法定遺產代理人）應有權於不遲於上述擬舉行本公司股東大會前兩個營業日隨時向本公司發出書面通知，並隨附有關所發出通告股份認購價總額的全數匯款，以行使其全部或任何部分購股權（以尚未行使者為限），而本公司須盡快且無論如何不遲於緊接擬舉行股東大會日期前的營業日，向承授人配發入賬列作繳足的有關股份。

(o) 本公司與其股東或債權人達成債務妥協或債務償還安排時的權利

倘本公司與其股東或債權人擬達成債務妥協或債務償還安排，以根據本公司註冊成立所在司法權區法律實施本公司的重組計劃或與任何其他公司合併，本公司須於向其股東或債權人發出召開考慮有關重組計劃或債務償還安排的會議通知當日，向所有購股權承授人發出有關通告，且任何承授人均有權於緊接有關法院指示召開以考慮有關債務妥協或債務償還安排的會議日期（如為此而召開的會議多於一個，則第一個會議的日期）前的營業日中午十二時正（香港時間）前隨時行使其全部或部分所有或任何購股權。

自有關會議日期生效起，所有承授人行使其各自購股權的權利將隨即暫停。在有關債務妥協或債務償還安排生效後，所有購股權（以尚未行使者為限）將告失效及終止。倘有關債務妥協或債務償還安排基於任何原因未能生效，且已終止或失效，則承授人行使各自購股權（惟僅以尚未行使者為限）的權利須自有關終止當日起全部恢復並可行使。

(p) 股份地位

因購股權獲行使而將予配發的股份將不會附帶投票權，直至承授人（或任何其他人士）完成登記為有關股份持有人為止。根據上述規定，因購股權獲行使而配發及發行的股份將與於行使日期的其他已發行繳足股份在各方面享有同等權益，並擁有相同的投票、股息、轉讓及其他權利，包括清盤產生的權利。

(q) 資本變動影響

倘本公司的資本架構於任何購股權成為或依然可行使時發生任何變動（不論透過[編纂]、[編纂]、[編纂]、合併、拆細或削減本公司股本或任何其他方式），則任何尚未行使的購股權所涉及的股份數目或面值及／或每份尚未行使購股權的每股股份認購價，均須作出本公司核數師或獨立財務顧問向董事會書面確認其認為公平合理且符合上市規則第17.03(13)條及其附註以及聯交所於2005年9月5日頒佈的補充指引以及聯交所不時頒佈的上市規則的任何日後指引及詮釋的相應變動（如有）。

任何有關變動將須基於承授人應持有相同比例的本公司已發行股本而作出，而購股權的任何承授人有權根據其於有關變動發生前持有的購股權進行認購，而悉數行使任何購股權應付的認購價總額應盡可能維持（無論如何不得超過）於有關事件發生前的價格。有關變動將不可令股份以低於其面值發行。發行證券作為交易的代價不會視作須作出任何該等變動的情況。

(r) 購股權的屆滿期限

購股權將於下列時間（以最早者為準）自動失效及不可行使（以尚未行使者為限）：

- (i) 董事會可能釐定的購股權屆滿日期；
- (ii) (k)、(l)、(m)、(n)或(o)段所述的任何期限屆滿；
- (iii) (o)段所述的本公司債務償還安排的生效日期；
- (iv) 在(n)段的規限下，本公司開始清盤當日；

- (v) 承授人因向本公司或其任何附屬公司呈辭，或因嚴重行為失當，或被裁定任何涉及其誠信或忠誠的刑事罪行，或就本集團僱員而言（倘董事會認定屬實）因僱員根據普通法或任何適用法律或按照承授人與本集團所簽訂服務合同有權終止其受僱的任何其他理由等任何一個或多個理由而終止受僱或其合同被終止，而承授人因此不再為合資格參與者當日。董事會因本段所述一個或多個理由而終止或不終止僱用承授人的決議案屬最終定論；或
- (vi) 於承授人違反上文(h)段後，董事會須行使本公司權利隨時註銷購股權當日或根據下文(t)段註銷購股權當日。

(s) 修訂購股權計劃

購股權計劃的任何方面均可透過董事會決議案修訂，惟以下情況除外：

- (i) 就上市規則第17.03條所載事宜作出任何修訂，使承授人或合資格參與者（視情況而定）受惠；及
- (ii) 購股權計劃條款及條件的任何重大修訂或已授出購股權的條款的任何修改，

須首先經股東於股東大會上批准，惟購股權計劃的修訂條款仍須遵守上市規則第17章。倘建議修訂將對已於修訂日期前授出或同意授出的任何購股權造成不利影響，則有關修訂根據購股權計劃條款須進一步經承授人批准。

(t) 購股權計劃的現況

截至最後可行日期，概無根據購股權計劃授出或同意授出購股權。本公司已向聯交所[編纂]委員會申請批准因根據購股權計劃將予授出的購股權獲行使而可能發行的股份[編纂]及[編纂]。

16. 遺產稅、稅項及其他彌償保證

控股股東（「彌償人」）已與本公司簽訂以本公司（為其本身及作為其現時各附屬公司的受託人）為受益人的彌償保證契據（即上文第9(2)段所述的重大合同），以就（其中包括）以下事項提供共同及個別彌償保證：

- (a) 本集團任何成員公司可能因[編纂]或之前任何時間本集團任何成員公司獲轉讓任何財產（具有香港法例第111章遺產稅條例第35及43條或香港以外任何司法權區的法律對等條文所賦予涵義）而應承擔的任何香港遺產稅責任；
- (b) 本集團任何成員公司就於[編纂]或之前所賺取、累計、收取、簽訂（或視作賺取、累計、收取或簽訂）或產生的任何收入、利潤、收益、交易、事項、事宜或事件或因[編纂]或之前發生的任何事件而可能應付的稅項負債（包括稅項附帶或相關的所有罰款、罰金、成本、支出、開支及利息），不論單獨或連同任何其他情況無論何時發生及不論該等稅項負債是否針對或涉及任何其他人士、商號、公司或法團；
- (c) 本公司及／或其附屬公司由於、就或因自許昌及／或河南省若干租賃物業遷出而可能產生的全部搬遷成本及費用；
- (d) 於[編纂]成為無條件當日或之前，根據公司條例、公司（清盤及雜項條文）條例或任何其他適用法例、規則或法規，因未能、延誤或未完全遵守公司或監管規定或違反其中任何條文或本集團任何成員公司的法定記錄出現錯誤、誤差或遺失文件或違反當中任何條文而產生的任何開支、付款、款項、支銷、費用、要求、申索、損害賠償、損失、成本（包括但不限於法律及其他專業費用）、收費、負債、罰款及罰金；及
- (e) 本集團可能因於[編纂]或之前發生的任何爭議、仲裁或法律程序而須承擔的任何申索。

根據彌償保證契據，彌償人於以下範圍並無任何稅務責任：

- (a) 直至2018年4月30日的任何會計期間於本集團任何成員公司經審核賬目中已就有關稅項作出撥備或儲備；

- (b) 本集團任何成員公司於2018年5月1日或之後開始至[編纂]為止的任何會計期間須付的有關稅項或負債，除非有關稅務或負債若非本集團任何成員公司事先並無獲得彌償人的書面同意或協議的若干行為或遺漏，或自願進行的交易（不論任何時間單獨或聯同若干其他行為、遺漏或交易）則應不會產生者，惟下列任何行為、遺漏或交易除外：
- (i) 於2018年5月1日之後在一般業務過程中或於收購及出售資本資產的一般過程中進行或產生；及
- (ii) 根據於2018年4月30日或之前簽訂而具有法律約束力的承諾，或根據文件作出的任何意向聲明進行、作出或簽訂；
- (c) 因香港稅務局或中國稅務機構、或任何其他有關機構（不論於香港或中國或世界任何其他地方）對法律、規則及規例或其詮釋或慣例作出任何具追溯效力的變動於彌償保證契據日期後生效而徵收的稅項所產生或引致的有關稅項負債或申索，或因於彌償保證契據日期後具追溯效力的稅率或申索上升而產生或增加的有關申索；或
- (d) 直至2018年4月30日於本集團任何成員公司經審核賬目中已就稅項作出任何撥備或儲備而最後斷定為超額撥備或超額儲備者，於該情況下，彌償人就有關稅項方面的責任（如有）應扣減不多於該撥備或儲備的數額，惟本段所述適用於扣減彌償人有關稅項方面責任的任何有關撥備或儲備，將不適用於隨後所產生的任何有關責任。

根據彌償保證契據，彌償人亦已經向我們承諾，其將共同及各別就(i)本集團任何成員公司因實施重組而產生或遭受的資產價值的任何耗損或減少或任何損失（包括一切法律費用及暫停營業）、成本、開支、損害賠償或其他負債；及(ii)倘本集團須向地方政府退還本集團於[編纂]前所收取政府補助的任何部分，本集團因此損失的任何經濟利益及蒙受的任何損失，向本集團提供彌償並保障本集團於任何時候均可獲得足額彌償。根據彌償人提供的財務資源證明，獨家保薦人信納倘彌償人須根據彌償保證契據向本集團作出彌償，彌償人將有充裕財務資源。

17. 訴訟

除本文件「業務－法律程序、合規及內部控制」一節所披露者外，截至最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何待決或面臨威脅的重大訴訟或申索而可能會對本集團的經營業績或財務狀況造成重大不利影響。

18. 開辦費用

本公司的開辦費用估計約為89,000港元，須由本公司支付。

19. 發起人

就上市規則而言本公司並無發起人。

獨家保薦人費用為5.2百萬港元。

20. 獨家保薦人的獨立性

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

21. 申請股份[編纂]

[編纂]

22. 專家資格

以下為於本文件提供意見及／或名列本文件的專家的資格：

名稱	資格
中國光大融資有限公司	獲許可從事證券及期貨條例所界定的第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
Conyers Dill & Pearman	開曼群島大律師
廣東恒益律師事務所	中國法律顧問
高力國際物業顧問（香港）有限公司	特許測量師及估值師
高力國際物業顧問（香港）有限公司	行業顧問
馬施雲諮詢有限公司	內控顧問

23. 專家同意書

獨家保薦人、羅兵咸永道會計師事務所、Conyers Dill & Pearman、廣東恒益律師事務所、馬施雲諮詢有限公司及高力國際物業顧問（香港）有限公司各自就本文件的刊發分別發出同意書，並同意按現時所示的形式及涵義，轉載其報告、估值、函件或意見（視情況而定），以及引述其於本文件內的名稱或意見概要，且迄今並無撤回同意書。

24. 約束力

倘根據本文件作出申請，則本文件即具效力，使所有相關人士均須受公司（清盤及雜項條文）條例第44A及44B條所有適用規定（罰則除外）約束。

25. 其他事項

(a) 除本文件所披露者外：

(i) 於本文件日期前兩年內：

(aa) 本公司或其任何附屬公司並無發行、同意發行或建議發行已繳足或部分繳足股款的股份或借貸資本，以換取現金或其他非現金代價；

(ab) 本公司並無就發行或出售本公司或其任何附屬公司任何股份或借貸資本而給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及

- (ac) 本公司並無就認購或同意認購、或促使或同意促使認購本公司或其任何附屬公司任何股份而支付或應付任何佣金；及
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本並無附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權。
- (b) 除本文件另行披露者外，董事確認，自2018年4月30日（即本集團編製最近期經審核合併財務報表的日期）起，本集團財務或交易狀況或前景並無重大不利變動。
- (c) 董事進一步確認，於最後可行日期前12個月期間內，本集團概無發生對其財務狀況可能或已經構成重大影響的業務中斷。

26. 雙語文件

本文件的英文及中文版本乃根據香港法例第32L章公司條例（豁免公司及招股章程遵從條文）公告第4條規定的豁免而分別刊發。

送呈香港[編纂]文件

隨本文件一併送呈香港[編纂]登記的文件分別為：

- (a) [編纂]；
- (b) 本文件附錄五「其他資料－23. 專家同意書」分段所述的同意書；及
- (c) 本文件附錄五「有關本公司業務的進一步資料－9. 重大合同概要」分段所述的重大合同。

備查文件

下列文件將於本文件日期起計14日（包括該日）內的正常辦公時間內，在羅陳律師事務所有限法律責任合夥（地址為香港皇后大道中15號置地廣場約克大廈15樓1502室）可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及章程細則；
- (b) 羅兵咸永道會計師事務所編製的會計師報告，其全文載於本文件附錄一；
- (c) 本集團截至2017年12月31日止三個財政年度各年及截至2018年4月30日止四個月的經審核合併財務報表；
- (d) 羅兵咸永道會計師事務所就本集團[編纂]財務資料作出的報告，其全文載於本文件附錄二；
- (e) 高力國際物業顧問（香港）有限公司編製的物業估值報告，其全文載於本文件附錄三；
- (f) 由馬施雲諮詢有限公司編製的內部控制專家報告；
- (g) Conyers Dill & Pearman於本文件日期編製的概述開曼公司法若干方面（如本文件附錄四所述）的函件；
- (h) 開曼公司法；
- (i) 中國法律顧問廣東恒益律師事務所就（其中包括）本集團一般企業事宜以及物業事宜發出的中國法律意見；

- (j) 本文件附錄五「法定及一般資料－有關本公司業務的進一步資料－9. 重大合同概要」一節所述的重大合同；
- (k) 本文件附錄五「法定及一般資料－其他資料－23. 專家同意書」一節所述的同意書；
- (l) 本文件附錄五「法定及一般資料－有關董事及股東的進一步資料－12. 董事－(a)董事服務合同的詳情」一節所述的董事服務合同及委任函件；及
- (m) 本文件附錄五「法定及一般資料－其他資料－15. 購股權計劃」一節所述的購股權計劃規則。