

---

此 乃 要 件      請 即 處 理

---

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

閣下如已將名下恒大地產集團有限公司證券全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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

---



**Evergrande Real Estate Group Limited**

**恒大地產集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：3333)

**主要交易**

**收購 Rise Eagle Worldwide Limited 及  
Triumph Hero International Limited 所有已發行股本**

---

董事會函件載於本通函第4至13頁。

2016年6月27日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 — 本集團財務資料 .....	14
附錄二A — Rise Eagle 會計師報告 .....	19
附錄二B — Triumph Hero 會計師報告 .....	63
附錄三 — 經擴大集團未經審核備考財務資料 .....	116
附錄四 — 目標公司管理層討論及分析 .....	125
附錄五 — 物業估值報告 .....	139
附錄六 — 一般資料 .....	178

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	收購協議項下之交易及事項；
「收購協議」	指	第一份收購協議及第二份收購協議；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「工作日」	指	香港及中國商業銀行對外公開營業之日(星期六、星期日或公眾假期除外)；
「成都項目公司」	指	成都心怡房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限責任公司；
「成都河畔項目」	指	位於中國四川省成都市天府新區華陽街道廣福社區淨用地面積為950,072.10平方米的城鎮混合住宅用地；
「本公司」或「恒大地產」	指	指恒大地產集團有限公司(香港聯交所交易代碼：3333)，一家於開曼群島註冊成立的有限責任公司；
「先決條件」	指	收購協議列明的先決條件；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「第一份收購協議」	指	日期為2015年12月29日由轉讓方與買方簽訂之股權及應收債轉讓協議，內容有關買方收購Rise Eagle；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；

---

## 釋 義

---

「貴陽項目公司」	指	貴陽新世界房地產有限公司，一家於中國成立的有限責任公司；
「貴陽項目」	指	位於中國貴陽市金陽區金西北路以東，龍潭路以南、金陽北路以西及金朱路以北的房地產開發項目；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「最後可行日期」	指	2016年6月22日，即本通函付印前確認當中所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則及其不時之修改；
「新世界」	指	新世界發展及新世界中國地產；
「新世界中國地產」	指	新世界中國地產有限公司，一家於開曼群島註冊成立的公司，其股份在香港聯交所主板上市，是轉讓方的控股公司；
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，一家於香港註冊成立的公司，其股份在香港聯交所主板上市，為新世界中國地產的控股公司；
「中國」	指	中華人民共和國，就收購協議而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣地區；
「買方」	指	盛譽(BVI)有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的控股公司，是本公司的全資附屬公司；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；

---

## 釋 義

---

「Rise Eagle」	指	Rise Eagle Worldwide Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司，持有成都項目公司的60%權益；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「第二份收購協議」	指	日期為2015年12月29日由轉讓方與買方簽訂之股權及應收債轉讓協議，內容有關買方收購Triumph Hero；
「Spread Glory」	指	Spread Glory Investments Limited，一家於香港成立的控股公司；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01美元之普通股；
「目標公司」	指	Rise Eagle與Triumph Hero（各為「目標公司」）；
「Triumph Hero」	指	Triumph Hero International Limited，一家於英屬維爾京群島成立的控股公司；
「轉讓方」	指	新世界發展（中國）有限公司，一家於香港註冊成立的公司，由新世界中國地產全資擁有；
「Xin Xin」	指	Xin Xin (BVI) Limited，本公司之主要股東，於最後可行日期持有本公司已發行股本中的67.7%；及
「%」	指	百分比。



**恆大地產集團<sup>®</sup>**

EVERGRANDE REAL ESTATE GROUP

**Evergrande Real Estate Group Limited**

**恆大地產集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：3333)

執行董事：

許家印先生(主席)

夏海鈞先生(副主席兼總裁)

何妙玲女士

謝惠華先生

徐文先生

黃賢貴先生

獨立非執行董事：

周承炎先生

何琦先生

謝紅希女士

註冊辦事處：

P.O. Box 309

Ugland House

Grand Cayman, KY1-1104

Cayman Islands

中國主要營業地點：

中國

廣東省廣州市

黃埔大道西78號

恒大中心43樓

郵編：510620

香港主要營業地點：

香港金鐘道88號

太古廣場一座

1501-1507室

敬啟者：

### 主要交易

**收購 Rise Eagle Worldwide Limited 及  
Triumph Hero International Limited 所有已發行股本**

## 緒言

於2015年12月29日，董事會宣布，本公司之全資附屬公司盛譽(BVI)有限公司(作為買方)與轉讓方簽訂兩份協議，據此分別收購轉讓方所持目標公司之相關股份與應收債權之權益。目標公司持有成都河畔項目及貴陽項目的權益。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)收購事項詳情、本集團財務資料、目標公司財務資料及經擴大集團未經審核備考財務資料之資料。

## 收購事項

收購協議之主要條款如下：

### (1) 第一份收購協議

日期： 2015年12月29日

#### 訂約方

轉讓方： 新世界發展(中國)有限公司

受讓方： 盛譽(BVI)有限公司

新世界中國地產為新世界發展的附屬公司。新世界發展主要從事物業投資及開發、承包、基礎設施營運、電信服務、百貨公司、酒店及餐廳營運以及電信、媒體及科技業務。新世界中國地產主要在中國從事物業開發及投資。經作出一切合理查詢後據董事所知、所悉及所信，轉讓方及其實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連。

#### 將予收購之資產

Rise Eagle的所有權益。於第一份收購協議簽訂之日期Rise Eagle持有成都項目公司的60%權益，而成都項目公司持有成都河畔項目的所有權益。

成都項目公司的其餘40%權益分別由兩個獨立第三方，慶鵬石油化工(香港)有限公司及成都深港石化有限公司各自持有20%。

**對價**

收購Rise Eagle股權及應收債權的對價為人民幣2,000,000,000元。交易價款將由本公司發行永久證券予新世界(已於2015年1月29日完成)所獲得款項及本公司的內部資源支付。對價乃經賣方及買方公平磋商後釐定，並參考目標公司之未經審核資產淨值，項目內在價值及應收債權之金額，董事(包括獨立非執行董事)認為，第一份收購協議之條款及條件屬公平合理，而訂立第一份收購協議乃符合本公司及股東之整體利益。

**支付方法**

買方以下列方式向轉讓方支付對價：

- (a) 於2016年1月6日已支付訂金人民幣400,000,000元(或等值港幣)。
- (b) 於成交日(或雙方書面同意的其他日期)已支付交易價款人民幣1,600,000,000元(或等值港幣)。

**先決條件**

第一份收購協議項下的成交須待下列的先決條件達成或豁免，方可進行：

- (a) 轉讓方、新世界發展及新世界中國地產通過董事會會議批准第一份收購協議及項下交易。如根據上市規則有此需要或如香港聯交所要求，則新世界發展及／或新世界中國地產按照上市規則通過一切必須之股東決議案(以書面股東批准之方式或於股東大會上通過一項普通決議案之方式(若未取得有關書面批准))，以批准第一份收購協議及項下交易，及符合上市規則其他相關公告的規定，並取得所有所需的其他批准或豁免(如適用)；
- (b) 轉讓方就第一份收購協議項下交易取得所有所需從第三方(包括項目公司之貸款銀行)獲取的相關批准(如有需要)；

---

## 董事會函件

---

- (c) 買方及本公司通過董事會會議批准第一份收購協議及其項下交易。如根據上市規則有此需要或如香港聯交所要求，則本公司按照上市規則通過一切必須之股東決議案(以書面股東批准之方式或於股東大會上通過一項普通決議案之方式(若未取得有關書面批准))，以批准本協議及本協議項下交易，及符合上市規則其他相關公告的規定，並取得所有所需的其他批准或豁免(如適用)；及
- (d) 買方就第一份收購協議項下交易取得所有所需從第三方獲取的相關批准(如有需要)。

如上述先決條件未能於2016年2月29日(或雙方同意的其他日期)得以滿足或豁免，則第一份收購協議將失效及終止。

於最後可行日期，第一份收購協議所有先決條件已達成，而成交已於2016年5月3日進行。

### **有關成都河畔項目之資料**

成都河畔項目位於四川省成都市天府新區天府大道南段。現時總計劃建設商住建築面積約304萬平方米：其中已竣工約47萬平方米、在建約58萬平方米、待開發約199萬平方米、未售約256萬平方米。本次整體收購包括已落成物業，已投入建安支出，未開發物業及現金等成都項目公司所有資產，其中待開發物業折算樓面地價人民幣943元／平方米。收購該項目僅須支付代價的20%作為訂金，剩餘代價透過發行永久證券提供資金。周邊曾於2015年9月成交同類型土地，樓面地價為人民幣1,600元／平方米。成都河畔項目與周邊同類型土地及物業相比成交價、付款條件及預期盈利能力極為吸引。

**進行收購事項之理由及裨益**

成都河畔項目的現有物業及土地位於國家級新區—成都天府新區，是成都未來城市發展的重點區域。項目四周路網發達，交通便利，區位條件優越，市政配套設施正逐步完善。項目佔地面積約1,425畝，為近年來成都市區內異常稀缺的大規模商住用地資源，有利於整體規劃，可持續開發，加之恒大的品牌優勢和運營管理經驗，可打造強有競爭力的產品。

**有關Rise Eagle之資料**

Rise Eagle是一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，其法定股本為50,000美元，分成50,000股，每股為1.00美元，其中已發行股本為1股。Rise Eagle持有成都項目公司的60%權益。

成都項目公司成立於2001年12月16日，註冊資本金為99,500,000美元，持有位於中國四川省成都市天府新區華陽街道廣福社區淨用地面積為950,072.10平方米的出讓城鎮混合住宅用地。

Rise Eagle(含成都項目公司)截至2014年及2015年6月30日止兩個年度之經審核綜合財務業績載列如下：

	截至6月30日止年度	
	2014年 (經審核) 人民幣元	2015年 (經審核) 人民幣元
除稅前淨利潤	90,702,000	45,382,000
除稅後淨利潤	62,558,000	33,184,000

於2015年6月30日，Rise Eagle(含成都項目公司)之經審核綜合資產淨值為人民幣858,207,000元。

成交後，本集團將持有Rise Eagle之100%權益，而通過Rise Eagle持有成都項目公司的60%權益。

(2) 第二份收購協議

日期： 2015年12月29日

訂約方

轉讓方： 新世界發展(中國)有限公司

受讓方： 盛譽(BVI)有限公司

將予收購之資產

Triumph Hero的全部權益。Triumph Hero通過Spread Glory持有貴陽項目公司的全部權益。貴陽項目公司持有位於中國貴陽市金陽區金西北路以東，龍潭路以南、金陽北路以西及金朱路以北的房地產開發項目(「貴陽項目」)。

貴陽項目公司並持有貴陽新生活物業服務有限公司的全部權益、貴陽金陽恒泰食品投資有限公司的83.33%權益及貴陽市新世界國際學校的95%權益。

對價

收購Triumph Hero股權及應收債權的對價為人民幣5,300,000,000元。交易價款將由公司發行永久證券予新世界(已於2015年12月29日完成)所獲得款項及本公司的內部資源支付。對價乃經賣方及買方公平磋商後釐定，並參考目標公司之未經審核資產淨值，項目內在價值及應收債權之金額，董事(包括獨立非執行董事)認為，第二份收購協議之條款及條件屬公平合理，而訂立第二份收購協議乃符合本公司及股東之整體利益。

買方以下列方式向轉讓方支付對價：

- (a) 於2016年1月6日已支付訂金人民幣1,100,000,000元(或等值港幣)。

- (b) 於成交日(或雙方書面同意的其他日期)已支付交易價款人民幣4,200,000,000元(或等值港幣)。

**先決條件**

第二份收購協議項下的成交須待下列的先決條件達成或豁免，方可進行：

- (a) 轉讓方、新世界發展及新世界中國地產通過董事會會議批准第二份收購協議及項下交易。如根據上市規則有此需要或如香港聯交所要求，則新世界發展及／或新世界中國地產按照上市規則通過一切必須之股東決議案(以書面股東批准之方式或於股東大會上通過一項普通決議案之方式(若未取得有關書面批准))，以批准第二份收購協議及項下交易，及符合上市規則其他相關公告的規定，並取得所有所需的其他批准或豁免(如適用)；
- (b) 轉讓方就第二份收購協議項下交易取得所有所需從第三方(包括項目公司之貸款銀行)獲取的相關批准(如有需要)；
- (c) 買方及本公司通過董事會會議批准第二份收購協議及其項下交易。如根據上市規則有此需要或如香港聯交所要求，則本公司按照上市規則通過一切必須之股東決議案(以書面股東批准之方式或於股東大會上通過一項普通決議案之方式(若未取得有關書面批准))，以批准本協議及本協議項下交易，及符合上市規則其他相關公告的規定，並取得所有所需的其他批准或豁免(如適用)；及
- (d) 買方就第二份收購協議項下交易取得所有所需從第三方獲取的相關批准(如有需要)。

如上述先決條件未能於2016年2月29日(或雙方同意的其他日期)得以滿足或豁免，則第二份收購協議會失效及終止。

於最後可行日期，第二份收購協議所有先決條件已達成，而成交已於2016年2月18日進行。

### 有關貴陽項目之資料

貴陽項目位於貴州省貴陽市金陽區金西北路以東，龍潭路以南、金陽北路以西及金朱路以北。項目佔地3,229畝，現時總計劃建築面積約407萬平方米，其中已竣工約93萬平方米，在建約72萬平方米，未售建築面積約309萬平方米。項目規劃的物業形態包括：別墅、洋房、小高層住宅、高層住宅、商業、寫字樓、酒店、學校及其他配套設施。總價包含已落成物業，已投入建安支出，未開發物業及現金等貴陽項目公司所有資產，其中待開發物業折算樓面地價人民幣1,068元／平方米，收購該項目僅須支付代價的20.75%作為訂金，剩餘代價透過發行永久證券提供資金。周邊曾於2012年10月成交同類土地，樓面地價為人民幣2,233元／平方米。2013年至今，該區域無同類型土地出讓；考慮土地的稀缺性及升值因素，貴陽項目在成交價、付款條件、盈利能力及規模等各方面都極為吸引。

### 收購事項之理由及裨益

貴陽項目的現有物業及土地雄踞貴陽市核心區域觀山湖區的中心位置，項目內包括外國語小學、外國語中學及兩所國際學校均已投入使用，屬於貴陽名校學區房。項目四周路網發達，距離貴陽市政府車程僅2公里，距離佔地5,500畝的觀山湖濕地公園車程僅3公里，距離貴陽國際金融中心車程3.5公里。項目周邊大型購物廣場、城市濕地公園、綜合型三甲醫院等完善的居住生活配套，是貴州省極具代表性的高端住宅社區。

### 有關Triumph Hero之資料

Triumph Hero是一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，其法定股本為50,000美元，分成50,000股，每股為1.00美元，其中已發行股本為1股。Triumph Hero持有Spread Glory，一家於香港成立的公司，的全部權益，而Spread Glory持有貴陽項目公司的全部權益。貴陽項目公司成立於2006年5月30日，註冊資本金為301,350,000美元，持有貴陽項目的權益。

## 董事會函件

Triumph Hero 截至2014年及2015年6月30日止兩個年度之經審核匯總綜合財務業績載列如下：

	截至6月30日止年度	
	2014年	2015年
	(經審核)	(經審核)
	人民幣元	人民幣元
除稅前淨虧損	(10,712,000)	(38,722,000)
除稅後淨虧損	(28,809,000)	(33,555,000)

於2015年6月30日，Triumph Hero之經審核匯總綜合資產淨值為人民幣454,003,000元。

成交後，本集團將持有Triumph Hero的100%權益。

### 收購事項對本集團之財務影響

緊隨收購事項成交後，目標公司將由本集團間接全資擁有，其財務業績將綜合至本集團財務報表。

如本通函附錄三所載，假設收購事項已於2015年12月31日成交，收購事項成交後，本集團綜合資產總值將因收購事項而自約人民幣757,035,000,000元增至約人民幣763,443,883,000元。增幅乃主要因為目標公司資產綜合至本集團資產所致。由於目標公司負債綜合至本集團負債，於2015年12月31日，本集團綜合負債總額將自約人民幣614,893,000,000元增至約人民幣620,499,785,000元。因此，於2015年12月31日，本集團綜合資產淨值將因收購事項而自約人民幣142,142,000,000元增至約人民幣142,944,098,000元。

鑑於成都河畔項目及貴陽項目所處地域土地資源稀少，收購事項預期將擴闊本集團日後盈利基礎。

### 總結及上市規則之涵義

收購事項使本公司得以取得新世界成都、貴陽兩個項目，交易價格極為優惠，付款方式極為有利，而本公司先期僅需支付人民幣15億元。交易顯示了雙方長期以來建立的緊密良好合作關係，體現了新世界對恒大地產實力與品牌的高度認可。同時，恒大地產通過標準化運營、高效執行力、強大成本控制、大規模快速開發

---

## 董事會函件

---

及快速銷售等強大優勢，相比中國一般房地產企業開發該等項目，恒大能夠實現更高的收益；新世界亦可通過本次交易以及認購恒大地產永久證券，來分享恒大項目開發所帶來的收益。雙方將實現互利共贏。

由於第一份收購協議及第二份收購協議的賣方均為轉讓方，且本公司於2015年12月2日曾與轉讓方簽訂三份協議分別收購位於海口、惠陽及武漢等項目的權益。因此，本次收購項目需按上市規則第14.22條與2015年12月2日的交易進行累計。因為累計後的收購事項之適用百分比率高於25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項主要交易，需取得股東批准。

由於概無股東於交易中擁有權益而需要在為批准收購事項而召開的股東大會中放棄投票，因此，本公司已根據上市規則第14.44條以Xin Xin(於收購協議日期持有本公司已發行股本中約67.7%的股東)的書面批准函批准是項交易且獲豁免遵守召開股東大會批准收購事項的規定。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
恒大地產集團有限公司  
主席  
許家印  
謹啟

2016年6月27日

## I. 本集團截至2015年12月31日止三個財政年度的財務資料

本集團截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度的財務資料，分別於本公司截至2013年12月31日止年度的年報第91至170頁、本公司截至2014年12月31日止年度的年報第71至162頁及本公司截至2015年12月31日止年度的年報第67至178頁披露，全部已於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.evergrande.com](http://www.evergrande.com))登載。本公司年報的快速連結載列如下：

本公司截至2013年12月31日止年度的年報：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0429/LTN20140429684C.pdf>

本公司截至2014年12月31日止年度的年報：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0429/LTN201504291179C.pdf>

本公司截至2015年12月31日止年度的年報：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0421/LTN20160421037.pdf>

## II. 債務

### 借款

於2016年4月30日營業時間結束時，即本通函付印前本債務聲明的最近期的最後可行日期，經擴大集團的其他借款約為人民幣364,848,000,000元，詳情如下：

人民幣百萬元

借款	
銀行借款	
有抵押	179,946
無抵押	691
其他借款	
有抵押	109,407
無抵押	253
優先票據(無抵押)	20,561
永久資本工具(無抵押)	4,470
中國公司債券(無抵押)	49,520
	<hr/>
	364,848
	<hr/> <hr/>

附註：

- (1) 銀行及其他借款、優先票據及永久資本工具以經擴大集團若干物業、廠房及設備約人民幣10,515,000,000元、土地使用權約人民幣2,299,000,000元、投資物業約人民幣16,146,000,000元、開發中物業約人民幣153,413,000,000元、持作出售竣工物業約人民幣12,145,000,000元、銀行現金約人民幣41,090,000,000元、無形資產約人民幣127,000,000元、應收賬款約人民幣500,000,000元以及若干附屬公司的股本權益約人民幣102,122,000,000元作抵押。

### 財務擔保及或然負債

於2016年4月30日營業時間結束時，經擴大集團的財務擔保及或然負債如下：

	人民幣百萬元
若干物業買家的按揭融資(附註a)	181,186
就授予以下人士的信貸融資作出的擔保	
— 聯繫人及第三方	<u>3,623</u>
	<u><u>184,809</u></u>

附註(a)：於2016年4月30日營業時間結束時，經擴大集團就若干銀行為本集團若干附屬公司開發的物業若干買家安排的按揭貸款所授予的按揭融資提供擔保。該等擔保項下的未償還按揭貸款約為人民幣181,186,000,000元。根據擔保條款，於該等買家出現按揭還款違約事項後，經擴大集團有責任向銀行償還違約買家結欠的未償還按揭本金連同應計利息，而經擴大集團有權接收相關物業的法定業權及擁有權。

### III. 營運資金

經計及經擴大集團的現有資源，包括內部產生的資金、外部借款及目前可動用銀行融資額度，如並無未能預見的情況，董事認為，經擴大集團將有充足的營運資金，應付自本通函日期起未來十二個月的目前需要。

### IV. 重大不利變動

董事並不知悉本集團之財務或經營狀況自2015年12月31日(即本公司最近期刊發經審核綜合賬目之結算日期)以來有任何重大不利變動。

### V. 展望及前景

完成收購事項後，經擴大集團將繼續主要於中國從事房地產開發、物業投資、物業管理、房地產建造、酒店及其他業務。完成收購事項後，該等目標公司將繼續開發成都及貴陽的項目，包括開發中建築面積分別為580,000平方米及720,000平方米，以及尚未開發建築面積分別約為1,990,000平方米及3,090,000平方米。預期將於未來兩至三年開發及完成該兩個項目。本集團的未經審核綜合備考財務資料說明收購事項對本集團資產及負債的財務影響，載列於本通函附錄三。

本集團的備考財務資料僅供說明用途，乃根據董事的判斷及假設而編製，其假設性質使其未必可真實反映本集團於收購事項完成日期或任何未來日期的財務狀況。

### VI. 其他資料

#### (a) 流動資金及財務資源

於2015年12月31日，本集團的現金及現金等值物約為人民幣103,090,000,000元，全部以人民幣計值。

於2015年12月31日，本集團的計息借款及其他借款約為人民幣296,906,000,000元，並按浮動利率計息。

#### (b) 資本負債比率

於2015年12月31日，本集團的資本負債比率約為39%，計算方法為總借款除以總資產。

**(c) 僱員及薪酬政策**

於2015年12月31日，本集團共有83,372名顧員。本集團根據彼等的優勢和發展潛能聘請和提拔個別人士。本集團參照個人表現和現行市場薪金水平，釐定向全體僱員(包括董事)提供的薪酬組合。

**(d) 本集團的重大收購**

截至2015年12月31日止年度，本集團已進行了以下重大收購：

於2015年6月2日，盛譽(BVI)有限公司(本公司的全資附屬公司)向Marvel Leader Investments Limited 妙領投資有限公司收購高原國際有限公司的60%權益，總代價為人民幣5,500,000,000元。高原國際有限公司為投資控股公司，在重慶持有若干物業權益。該項收購的詳情於本公司日期為2015年6月2日的公告中披露。

於2015年7月14日，盛譽(BVI)有限公司向Evergo Holdings (China) Company Limited(愛美高集團(中國)有限公司)收購Lucky Benefit Limited及Rising Sheen Limited(升亮有限公司)的股權，總代價為6,500,000,000港元。該兩間公司為投資控股公司，在成都持有若干物業權益。收購詳情於本公司日期為2015年7月14日的公告中披露。

於2015年10月19日，盛譽(BVI)有限公司分別與Sinoland China Investment Holdings Limited(信和置業中國投資集團有限公司)、Evergo Holdings (China) Company Limited(愛美高集團(中國)有限公司)及Marvel Leader Investments Limited(妙領投資有限公司)訂立協議，據此，本集團收購益東投資有限公司全部權益。益東投資有限公司持有重慶物業項目的實益權益。收購總代價為7,000,000,000港元。收購詳情於本公司日期為2015年10月19日的公告中披露。

於2015年11月12日，盛譽(BVI)有限公司向開程投資有限公司收購Pioneer Time Investment Limited的股權，總代價為12,500,000,000港元。Pioneer Time Investment Limited持有位於香港灣仔名為美國萬通大廈之物業。收購詳情於本公司日期為2015年11月12日的公告中披露。

於2015年11月20日，中國保險監督管理委員會批准恒大地產集團(南昌)有限公司(本公司之間接全資附屬公司)收購中新大東方人壽保險有限公司的50%股權，總代價為人民幣3,939,110,600元。收購完成後，中新大東方人壽保險有限公司易名為恒大人壽保險有限公司。收購詳情於本公司日期為2015年11月22日的公告中披露。

於2015年12月2日，盛譽(BVI)有限公司與賣方訂立三份協議，收購賣方在海口、惠陽及武漢持有的物業項目權益，總代價為人民幣13,500,000,000元。收購詳情於本公司日期為2015年12月2日的公告中披露。

以下為本公司申報會計師香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所發出有關 Rise Eagle Worldwide Limited 的報告全文，以供載入本通函內。



羅兵咸永道

敬啟者：

吾等謹此就 Rise Eagle Worldwide Limited (「Rise Eagle」) 及其附屬公司 (統稱「Rise Eagle 集團」) 之財務資料作出報告，此等財務資料包括 Rise Eagle 於 2013 年、2014 年及 2015 年 6 月 30 日以及 2015 年 12 月 31 日之綜合財務狀況表、Rise Eagle 於截至 2013 年、2014 年及 2015 年 6 月 30 日止年度各年以及截至 2015 年 12 月 31 日止六個月 (「有關期間」) 之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。此等財務資料由恒大地產集團有限公司 (「貴公司」) 董事編製，並載於下文第 I 至第 III 節內以供收錄於 貴公司於 2016 年 6 月 27 日就 貴公司收購 Rise Eagle 之股權而刊發的通函 (「通函」) 附錄二 A 內。

Rise Eagle 於 2005 年 12 月 28 日在英屬維爾京群島註冊成立為有限責任公司。於本報告日期，Rise Eagle 於其附屬公司中所擁有之直接權益載於下文第 II 節附註 25。

由於 Rise Eagle 註冊地並無相關法定要求，Rise Eagle 並無編製其經審核財務報表。於本報告日期，Rise Eagle 附屬公司之法定經審核財務報表 (有法定審計規定) 已根據其註冊地的相關公認會計原則編製。附屬公司法定核數師詳情載於第 II 節附註 25。

Rise Eagle 董事須負責根據香港會計師公會 (「香港會計師公會」) 頒佈之香港財務報告準則 (「香港財務報告準則」) 編製 Rise Eagle 於有關期間之綜合財務報表 (「相關財務報表」)，以令相關財務報表作出真實而公平之反映，並落實其認為編製相關財務

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓  
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

報表所必要之內部控制，以使相關財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。按照吾等另行訂立之業務約定書，吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則審核相關財務報表。

財務資料已根據相關財務報表編製，且沒有作出任何調整。

### 董事對財務資料之責任

貴公司董事須負責根據香港財務報告準則以及 貴公司截至2015年12月31日止年度之年報中所載 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)所採納之會計政策編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平之反映。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為對財務資料發表意見並將吾等之意見向閣下報告。吾等已按照香港會計師公會頒佈之核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」執行吾等之程序。

### 意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料已真實而公平地反映Rise Eagle與Rise Eagle集團於2013年、2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日之財務狀況，以及Rise Eagle集團於有關期間之財務表現及現金流量。

### 審閱追加期間之比較財務資料

吾等已審閱通函附錄二A所包含的下文第I至III節所載追加期間之比較財務資料，此等財務資料包括Rise Eagle集團於截至2014年12月31日止六個月之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料(「追加期間之比較財務資料」)。

貴公司董事須負責根據下文第II節附註2所載的會計政策及 貴集團所採納載於 貴公司截至2015年12月31日止年度年報內之會計政策編製及呈列追加期間之比較財務資料。

吾等之責任為根據吾等之審閱，對追加期間之比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第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。審閱追加期間之比較財務資料包括主要向負責財務和會

計事務之人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審核準則進行審核之範圍為小，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信，就本報告而言，追加期間之比較財務資料在各重大方面未有根據下文第II節附註2所載之會計政策編製。

以下為 Rise Eagle Worldwide Limited (「Rise Eagle」) 及其附屬公司 (統稱「Rise Eagle 集團」) 於 2013 年、2014 年及 2015 年 6 月 30 日以及 2015 年 12 月 31 日以及截至 2013 年、2014 年及 2015 年 6 月 30 日止年度各年以及截至 2014 年及 2015 年 12 月 31 日六個月之財務資料 (「財務資料」) :

## I 財務資料

### 1. 綜合全面收益表

	附註	截至 6 月 30 日止年度			截至 12 月 31 日止六個月	
		2013 年 人民幣 千元	2014 年 人民幣 千元	2015 年 人民幣 千元	2014 年 人民幣 千元	2015 年 人民幣 千元
收入	5	571,703	545,850	111,727	91,993	334,499
銷售成本	6	(447,661)	(405,766)	(80,102)	(63,158)	(267,056)
毛利		124,042	140,084	31,625	28,835	67,443
其他收入	8	1,220	5,932	5,455	3,066	2,141
匯兌收益 / (虧損)		44,591	(10,196)	11,103	23,477	(67,720)
銷售開支	6	(25,650)	(31,620)	(31,998)	(16,018)	(26,593)
行政開支	6	(12,757)	(13,569)	(11,386)	(4,708)	(7,117)
投資物業公平值收益	12	19,400	—	40,562	—	12,025
其他收益 / (虧損) 淨額	8	—	71	21	(30)	282
融資成本淨額	9	—	—	—	—	—
除所得稅前利潤 / (虧損)		150,846	90,702	45,382	34,622	(19,539)
所得稅開支	10	(27,124)	(28,144)	(12,198)	(5,941)	(31,800)
年度 / 期間利潤 / (虧損) 及 全面收益 / (虧損) 總額		<u>123,722</u>	<u>62,558</u>	<u>33,184</u>	<u>28,681</u>	<u>(51,339)</u>
以下人士應佔：						
— 本公司擁有人		84,840	21,219	21,357	25,625	(65,229)
— 非控股權益	22	<u>38,882</u>	<u>41,339</u>	<u>11,827</u>	<u>3,056</u>	<u>13,890</u>
年度 / 期間利潤 / (虧損) 及 全面收益 / (虧損) 總額		<u>123,722</u>	<u>62,558</u>	<u>33,184</u>	<u>28,681</u>	<u>(51,339)</u>

## 2. 綜合財務狀況表

	附註	於6月30日		於2015年	
		2013年 人民幣 千元	2014年 人民幣 千元	2015年 人民幣 千元	12月31日 人民幣 千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	11	3,116	4,635	37,504	134,908
投資物業	12	213,400	135,190	315,400	355,550
開發中物業	13	<u>1,487,293</u>	<u>1,582,755</u>	<u>1,257,432</u>	<u>1,174,073</u>
		<u>1,703,809</u>	<u>1,722,580</u>	<u>1,610,336</u>	<u>1,664,531</u>
<b>流動資產</b>					
開發中物業	13	207,644	374,960	734,759	898,259
持作出售物業	14	450,456	89,167	431,896	158,934
存貨		126	181	1,233	1,234
應收貿易賬款、其他應收 款項、預付款項及按金	15	28,857	28,119	25,369	132,525
應收當時中介控股公司款項	16	5,843	—	—	—
應收當時同系附屬公司款項	16	14,000	20,008	25,003	26,831
預付稅項		17,136	48,681	62,960	57,266
受限制銀行存款	17	—	—	—	3,000
現金及現金等值物	17	<u>197,160</u>	<u>604,280</u>	<u>329,150</u>	<u>219,910</u>
		<u>921,222</u>	<u>1,165,396</u>	<u>1,610,370</u>	<u>1,497,959</u>
<b>資產總值</b>		<u>2,625,031</u>	<u>2,887,976</u>	<u>3,220,706</u>	<u>3,162,490</u>

## 2. 綜合財務狀況表(續)

	附註	於6月30日			於2015年
		2013年 人民幣 千元	2014年 人民幣 千元	2015年 人民幣 千元	12月31日 人民幣 千元
<b>權益</b>					
股本	18	—	—	—	—
保留盈利		<u>404,310</u>	<u>425,529</u>	<u>446,886</u>	<u>381,657</u>
		404,310	425,529	446,886	381,657
非控股權益	22	<u>358,155</u>	<u>399,494</u>	<u>411,321</u>	<u>425,211</u>
		762,465	825,023	858,207	806,868
<b>權益總額</b>					
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
借款	20	—	460,000	460,000	—
遞延所得稅負債	21	<u>4,850</u>	<u>3,073</u>	<u>12,741</u>	<u>15,659</u>
		4,850	463,073	472,741	15,659
<b>流動負債</b>					
應付賬款及應計費用	19	236,505	138,545	171,965	133,718
應付當時直屬控股公司款項	16	1,228,652	1,208,673	1,170,794	1,191,736
應付當時同系附屬公司款項	16	375	—	294	55,450
應付當時關連公司款項	16	15,211	5,366	—	—
已收客戶預付所得款		100,111	41,781	405,967	447,810
借款	20	230,000	140,000	100,000	460,000
應付稅項		<u>46,862</u>	<u>65,515</u>	<u>40,738</u>	<u>51,249</u>
		<u>1,857,716</u>	<u>1,599,880</u>	<u>1,889,758</u>	<u>2,339,963</u>
		1,862,566	2,062,953	2,362,499	2,355,622
<b>負債總額</b>					
		<u>2,625,031</u>	<u>2,887,976</u>	<u>3,220,706</u>	<u>3,162,490</u>
<b>權益及負債總額</b>					

## 3. 財務狀況表

	附註	於6月30日		於2015年	
		2013年 人民幣 千元	2014年 人民幣 千元	2015年 人民幣 千元	12月31日 人民幣 千元
<b>非流動資產</b>					
投資附屬公司	25	747,178	756,636	756,636	789,739
應收附屬公司款項	25	<u>553,982</u>	<u>516,486</u>	<u>455,062</u>	<u>380,857</u>
		<u>1,301,160</u>	<u>1,273,122</u>	<u>1,211,698</u>	<u>1,170,596</u>
<b>流動資產</b>					
現金及現金等值物	17	<u>299</u>	<u>302</u>	<u>302</u>	<u>301</u>
<b>資產總值</b>		<u>1,301,459</u>	<u>1,273,424</u>	<u>1,212,000</u>	<u>1,170,897</u>
<b>權益</b>					
股本	18	—	—	—	—
保留盈利／(累計虧損)	26	<u>72,807</u>	<u>64,751</u>	<u>41,206</u>	<u>(20,839)</u>
<b>權益／(虧絀)總額</b>		<u>72,807</u>	<u>64,751</u>	<u>41,206</u>	<u>(20,839)</u>
<b>流動負債</b>					
應付當時直屬控股公司款項	16	<u>1,228,652</u>	<u>1,208,673</u>	<u>1,170,794</u>	<u>1,191,736</u>
<b>負債總額</b>		<u>1,228,652</u>	<u>1,208,673</u>	<u>1,170,794</u>	<u>1,191,736</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>1,301,459</u>	<u>1,273,424</u>	<u>1,212,000</u>	<u>1,170,897</u>

## 4. 綜合權益變動表

	Rise Eagle 擁有人應佔			非控股 權益 人民幣 千元	權益總額 人民幣 千元
	股本 人民幣 千元	保留盈利 (附註) 人民幣 千元	總計 人民幣 千元		
於 2012 年 7 月 1 日	—	319,470	319,470	319,273	638,743
年度利潤及全面收益總額	—	84,840	84,840	38,882	123,722
於 2013 年 6 月 30 日	—	404,310	404,310	358,155	762,465
於 2013 年 7 月 1 日	—	404,310	404,310	358,155	762,465
年度利潤及全面收益總額	—	21,219	21,219	41,339	62,558
於 2014 年 6 月 30 日	—	425,529	425,529	399,494	825,023
於 2014 年 7 月 1 日	—	425,529	425,529	399,494	825,023
年度利潤及全面收益總額	—	21,357	21,357	11,827	33,184
於 2015 年 6 月 30 日	—	446,886	446,886	411,321	858,207
於 2015 年 7 月 1 日	—	446,886	446,886	411,321	858,207
期間(虧損)/利潤及 全面(虧損)/利潤總額	—	(65,229)	(65,229)	13,890	(51,339)
於 2015 年 12 月 31 日	—	381,657	381,657	425,211	806,868
於 2014 年 7 月 1 日(未經審核)	—	425,529	425,529	399,494	825,023
期間利潤及全面收益總額	—	25,625	25,625	3,056	28,681
於 2014 年 12 月 31 日(未經審核)	—	451,154	451,154	402,550	853,704

附註：根據中華人民共和國(「中國」)法律及法規，外商投資企業收入須於繳納中國所得稅後分配至法定儲備。分配予儲備基金之比例不得少於除稅後利潤百分之十，直至分配予法定盈餘儲備基金之累計金額達致註冊股本百分之五十。該筆法定儲備不得分派。

截至 2013 年、2014 年及 2015 年 6 月 30 日以及 2015 年 12 月 31 日，Rise Eagle 之中國附屬公司董事概無分配任何收入至法定儲備，亦無宣派中國附屬公司之任何股息。

## 5. 綜合現金流量表

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2013年 人民幣 千元	2014年 人民幣 千元	2015年 人民幣 千元	2014年 人民幣 千元	2015年 人民幣 千元
					(未經審核)
<b>經營活動</b>					
除所得稅前利潤／(虧損)	150,846	90,702	45,382	34,622	(19,539)
投資物業公平值收益	(19,400)	—	(40,562)	—	(12,025)
利息收入	(442)	(4,476)	(3,238)	(1,891)	(938)
利息開支	22,682	33,889	98,055	54,653	40,569
出售投資物業(收益)／虧損	—	(71)	(21)	30	(46)
物業、廠房及設備折舊	1,002	1,004	1,388	705	673
出售物業、廠房及設備虧損	8	124	9	—	4
營運資金變動前經營利潤	154,696	121,172	101,013	88,119	8,698
開發中物業增加	(183,922)	(262,778)	(34,476)	(274,256)	(80,141)
持作出售物業減少／(增加)	351,294	361,289	(342,729)	60,284	272,962
存貨增加	(77)	(55)	(1,052)	(1,060)	(1)
應收貿易賬款、其他應收款項、 預付款項及按金(增加)／減少	(1,761)	738	2,750	(3,685)	(107,156)
受限制銀行存款增加	—	—	—	—	(3,000)
應付賬款及應計費用減少	(63,231)	(110,771)	(4,882)	(68,991)	(56,876)
已收客戶預付所得款增加／(減少)	37,386	(58,330)	364,186	105,505	41,843
經營所得／(所用)現金淨額	294,385	51,265	84,810	(94,084)	76,329
已繳中國企業所得稅	(7,191)	(4,510)	(24,777)	(2,797)	—
已繳中國土地增值稅	(15,263)	(38,303)	(16,809)	(6,532)	(12,677)
已付利息	(19,281)	(21,078)	(59,753)	(36,620)	(21,940)
經營活動所得／(所用)現金淨額	252,650	(12,626)	(16,529)	(140,033)	41,712

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2013年	2014年	2015年	2014年	2015年
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
附註	千元	千元	千元	千元	千元
(未經審核)					
<b>投資活動</b>					
購置物業、廠房及設備	(1,245)	(2,647)	(34,266)	(109)	(98,081)
收購投資物業	—	—	(160,438)	—	(31,975)
出售投資物業已收所得款項	—	78,281	20,811	8,770	3,896
已收利息	442	4,476	3,238	1,891	938
向當時中介控股公司現金墊款	(5,843)	—	—	—	—
當時中介控股公司還款	—	5,843	—	—	—
當時向同系附屬公司現金墊款	(5,151)	(6,008)	(4,995)	(2,260)	(1,828)
投資活動(所用)／產生現金淨額	(11,797)	79,945	(175,650)	8,292	(127,050)
<b>融資活動</b>					
來自當時直屬控股公司之現金墊款	—	—	—	—	20,942
償還當時直屬控股公司款項	(5,886)	(19,979)	(37,879)	(7,485)	—
來自當時同系附屬公司之現金墊款	375	—	294	—	55,156
償還當時同系附屬公司款項	—	(375)	—	—	—
來自當時關連公司之現金墊款	15,211	—	—	—	—
償還當時關連公司款項	—	(9,845)	(5,366)	(3,946)	—
借款所得款項	—	600,000	100,000	100,000	—
償還借款	(185,000)	(230,000)	(140,000)	(40,000)	(100,000)
融資活動(所得)／產生現金淨額	(175,300)	339,801	(82,951)	48,569	(23,902)
現金及現金等值物增加／(減少)					
淨額	65,553	407,120	(275,130)	(83,172)	(109,240)
年初／期初現金及現金等值物	131,607	197,160	604,280	604,280	329,150
年終／期終現金及現金等值物	17	197,160	604,280	521,108	219,910

## II RISE EAGLE 財務資料附註

### 1 一般資料

Rise Eagle 於 2005 年 12 月 28 日在英屬維爾京群島成立為有限責任公司。Rise Eagle 註冊辦事處地址為 Portcullis TrustNet Chambers, P.O. Box 3444, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。Rise Eagle 之主要業務為投資控股，其附屬公司之主要業務載於附註 25。

截至 2013 年、2014 年及 2015 年 6 月 30 日止年度以及截至 2014 年及 2015 年 12 月 31 日止六個月，Rise Eagle 之直屬控股公司為新世界發展(中國)有限公司(「新世界發展(中國)」，一家於香港成立之有限公司)。董事亦認為 Rise Eagle 之最終控股公司為新世界發展有限公司(一家於香港成立之有限公司)。於 2016 年 5 月 3 日，新世界發展(中國)向盛譽(BVI)有限公司(「盛譽」，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為恒大地產集團有限公司(「貴公司」)之全資附屬公司)出售其於 Rise Eagle 之全部權益。交易完成後，盛譽成為 Rise Eagle 之直屬控股公司，而現任董事認為 貴公司為 Rise Eagle 之最終控股公司。

財務資料以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列，人民幣亦為 Rise Eagle 之功能貨幣。

### 2 重大會計政策

#### (a) 編製基準

編製財務資料所應用之主要會計政策載列如下。該等政策於所有呈列期間一直貫徹採用。財務資料已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)按歷史成本慣例編製，並就投資物業(按公平值列賬)之重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則之財務報表須使用若干重要會計估計，管理層亦須在應用 Rise Eagle 集團之會計政策時作出判斷。涉及較高度判斷或複雜情況的範疇，或假設及估計對財務資料而言屬重大的範疇，均在財務資料附註 4 披露。

於 2015 年 12 月 31 日，Rise Eagle 及 Rise Eagle 集團之流動負債淨額分別約為人民幣 1,191,435,000 元及人民幣 842,004,000 元，Rise Eagle 之虧絀總額為人民幣 20,839,000 元。Rise Eagle 及 Rise Eagle 集團於 2015 年 12 月 31 日之流動負債主要包括應付當時直屬控股公司款項人民幣 1,191,736,000 元，該筆款項已於新世界發展(中國)出售其於 Rise Eagle 之全部權益後於 2016 年 5 月 3 日轉讓予 貴公司。貴公司確認，其將持續向 Rise Eagle 集團提供財政支持，致使 Rise Eagle 集團能夠在可預見未來及無需大幅縮減業務之情況下償付到期債務及繼續經營業務。董事相信，Rise Eagle 集團能夠持續經營，並按持續經營基準編製財務資料。

#### (i) 尚未生效且 Rise Eagle 集團尚未提早採納之新準則及準則修訂

Rise Eagle 集團須於 2016 年 1 月 1 日或之後開始之會計期間採納若干已頒佈之新準則及準則修訂。

以下為有關並適用於Rise Eagle集團之新準則及準則修訂。然而，該等新準則及準則修訂並未於本財務資料中獲提早採納：

		於以下日期或之後開始之會計期間生效
香港財務報告準則第9號	財務工具	2018年1月1日
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目	2016年1月1日
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益	2018年1月1日
香港財務報告準則第16號	租賃	2019年1月1日
年度改進項目	2012年至2014年週期之年度改進	2016年1月1日

管理層正評估該等新準則及現有準則之修訂的影響，尚未能確定該等新準則及現有準則之修訂對Rise Eagle集團之重大會計政策及財務資料呈列是否有重大影響。

#### (b) 綜合賬目

附屬公司為Rise Eagle集團擁有控制權之實體(包括結構實體)。當Rise Eagle集團透過參與該實體而承擔可變回報之風險或有權享有可變回報，且有能力透過其對該實體的權力影響該等回報時，則Rise Eagle集團即控制該實體。附屬公司自控制權轉移至Rise Eagle集團之日起綜合入賬，自控制權終止之日起不再綜合入賬。

集團旗下公司之公司間交易、結餘及未變現交易收益均會對銷。未變現虧損亦會對銷。附屬公司所呈報之金額已按需要作出改變，以確保與Rise Eagle集團採用的會計政策符合一致。

#### (c) 獨立財務報表

投資附屬公司乃按成本扣除減值列賬。成本包括投資之直接應佔成本。Rise Eagle將附屬公司之業績按已收或應收股息之基準入賬。

倘投資附屬公司收取之股息超過附屬公司於股息宣派期間之全面收益總額或倘有關投資於獨立財務報表中之賬面值超過投資對象之淨資產(包括商譽)於綜合財務報表中之賬面值，則須於從該項投資收到股息時對投資附屬公司進行減值檢測。

#### (d) 分部報告

經營分部按照與向主要營運決策人(「主要營運決策人」)提供之內部報告貫徹一致之方式報告。主要營運決策人(即Rise Eagle之董事)審閱Rise Eagle之表現，並據此分配資源。由於Rise Eagle集團主要從事物業開發業務，並主要於中華人民共和國(「中國」)運營，故並無編製分部分析。此外，Rise Eagle集團大部分資產及負債均位於中國。

**(e) 外幣換算****(i) 功能及呈列貨幣**

財務資料包括的項目乃按該實體經營業務所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。財務資料以人民幣呈列，而人民幣為Rise Eagle之功能貨幣及Rise Eagle集團之呈列貨幣。

**(ii) 交易及結餘**

外幣交易採用交易日或項目重新計量之估值日之當時匯率換算為功能貨幣。除在其他全面收益中遞延入賬為符合資格現金流量對沖和符合資格淨投資對沖者外，結算此等交易所產生以及按年終／期終匯率換算以外幣計值之貨幣資產和負債所產生之匯兌收益和虧損均在損益確認。

與以外幣計值借款有關之匯兌收益和虧損在損益內之「融資收益／成本淨額」中列報。所有其他匯兌收益和虧損均在損益內之「行政開支」中列報。

**(iii) 集團實體**

功能貨幣與呈列貨幣不同之集團實體(當中沒有嚴重通脹經濟之貨幣)之業績及財務狀況，乃按以下方式換算為呈列貨幣：

- 集團實體各財務狀況表所示資產及負債，按該財務狀況表結算日的收市匯率換算；
- 集團實體各收益表所示收入及開支，按平均匯率換算；及
- 所有因而產生之匯兌差額確認為權益之獨立部分。

於綜合賬目時，換算於海外業務之淨投資所產生之匯兌差額，均列入權益持有人之權益內。當處置或出售部分海外業務時，該等列入權益之匯兌差額乃於損益確認為出售收益或虧損之一部分。

**(f) 投資物業**

為獲得長期租金收益或資本升值或兩者兼得而持有但並非由Rise Eagle集團佔用的物業，分類為投資物業。現時在建或開發中以供日後用作投資物業的有關物業及土地使用權，均會分類為投資物業。

投資物業初步以其成本(包括相關交易成本)計量。

初步確認後，投資物業按公平值列賬。當在建投資物業的公平值不能可靠地計量時，該物業按成本計量，直至建設完成之日或公平值能可靠地計量之日(以較早者為準)為止。公平值就特定資產的性質、地點或狀況之任何差異，按經調整(如需要)活躍市價計算。倘若未能取得有關資料，Rise Eagle集團會利用較淡靜市場的近期價格或貼現現金流量預測等其他估值方法。公平值變動於損益中確認。

只會在與項目有關的日後經濟利益將有可能流入本集團，而項目成本能可靠地計量，方會於資產賬面值中扣除其後開支。所有其他維修及保養成本均於產生的財政期間在損益確認。

**(g) 物業、廠房及設備**

物業、廠房及設備按歷史成本扣除折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔之開支。

只會在與項目相關之日後經濟利益將有可能流入Rise Eagle集團，且有關項目之成本能夠可靠地計量時，其後成本方會計入資產之賬面值或確認為獨立資產（視適用情況而定）。所有其他維修及保養均於產生年度或期間在損益確認。

物業、廠房及設備以直線法按以下估計可使用年期分配成本至剩餘價值計算折舊：

傢俱、固定裝置及辦公室設備	3-5年
汽車	5年

資產之剩餘價值及估計可使用年期於每個報告日期審閱，並在適當情況下作出調整。

出售收益及虧損乃透過比較所得款項與賬面值釐定，並在損益中確認。

在建資產以歷史成本扣除減值虧損列賬。歷史成本包括開發資產直接應佔開支，包括於開發期間產生之建築成本、土地使用權攤銷、借款成本及專業費用。於完成時，有關資產轉撥至物業、廠房及設備項下之樓宇。

概無就在建資產計提折舊撥備。倘在建資產之賬面值高於其估計可收回金額，則有關資產之賬面值將即時撇減至其可收回金額。

**(h) 非財務資產減值**

當有任何事件或情況有變顯示須攤銷的資產之賬面值可能不能收回時，則會審閱該等資產是否出現減值。減值虧損按資產賬面值超逾其可收回金額之數額確認。可收回金額為資產之公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。就評估減值而言，資產按當中存有可獨立識別現金流量之最低水平（「現金產生單位」）分類。倘非財務資產出現減值，則會於各報告日期審閱撥回減值之可能性。

**(i) 開發中物業**

開發中物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。可變現淨值計及預期最終將會變現的價格減適用可變銷售開支及預期完成所需成本。

物業開發成本主要包括施工期間產生的建造成本、土地使用權成本及借款成本。於竣工時，該等物業會轉撥至持作出售竣工物業。

除非開發中物業不能於一段營運週期內變現，否則會分類為流動資產。

**(j) 存貨**

存貨乃按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本利用加權平均法計算。存貨成本主要包括貨物採購成本。這不包括借款成本。可變現淨值為在日常業務過程中之估計售價，減適用之變動銷售費用。

**(k) 持作出售物業**

於各有關年度或期間結束時仍未售出的竣工物業，按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本包括未售出物業應佔開發成本。

可變現淨值乃參考日常業務過程中的估計售價減適用於作出銷售的估計銷售開支釐定。

**(l) 應收貿易賬款及其他應收款項**

應收貿易賬款為在日常業務過程中就所售出物業應收客戶之款項。倘預期在一年或以內(倘屬較長期間，須在正常業務營運週期中)收回應收貿易賬款及其他應收款項，有關款項乃分類為流動資產，否則會作為非流動資產呈列。

應收貿易賬款及其他應收款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

**(m) 財務資產減值**

以攤銷成本列賬的資產Rise Eagle集團於各報告期末評估是否有客觀證據證明財務資產或財務資產組別出現減值。財務資產或財務資產組別僅於存在客觀證據證明因初步確認資產後發生一宗或多宗事件(「損失事件」)，而該宗(或該等)損失事件對財務資產或財務資產組別的估計未來現金流量所構成的影響能可靠地估計時，有關財務資產或財務資產組別方被視為減值及出現減值虧損。

Rise Eagle集團用作釐定存在減值虧損客觀證據之準則包括：

- 發行人或承擔人遭遇嚴重財政困難；
- 違反合約，如逾期或拖欠償還利息或本金；
- Rise Eagle集團基於與借款人之財務困難有關的經濟或法律理由而給予借款人在一般情況下放款人不予考慮的優惠條件；
- 借款人將可能破產或進行其他財務重組；
- 因財政困難而導致某項財務資產失去活躍市場；或
- 可觀察的資料顯示某財務資產組合自初始確認後，其估計未來現金流量有可計量的減少，儘管該減少尚未能在該組別的各种財務資產內確定，有關資料包括：

- (i) 該組合內借款人之付款狀況出現不利變動；
- (ii) 與該組合內資產逾期還款相關連的全國性或地方經濟狀況。

Rise Eagle集團首先評估是否存在減值客觀證據。

就貸款及應收款項分類而言，損失金額乃根據資產賬面值與按財務資產原實際利率貼現的估計未來現金流量(不包括仍未產生的未來信用損失)之現值兩者的差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在損益確認。如貸款有浮動利率，則計量任何減值虧損所用的貼現率為按合約釐定的當前實際利率。在實際應用中，Rise Eagle集團可利用可觀察之市場價格，按工具之公平值計量減值。如在其後期間，減值虧損之數額減少，而此減少可客觀地與確認減值後所發生的事件(例如債務人的信用評級有所改善)有關，則先前已確認減值虧損的撥回可在損益確認。

**(n) 現金及現金等值物**

現金及現金等值物包括銀行及手頭現金、隨時可提取的銀行存款及原定到期日為三個月或以下的其他短期高流通量投資。

**(o) 應付賬款及應計費用**

應付貿易賬款為就於日常業務過程中從供應商獲得的商品或服務作出付款的責任。如果付款期限為一年或以下(倘屬較長時間，須在正常業務營運週期中)，則應付賬款被分類為流動負債，否則會列為非流動負債。

應付貿易賬款及其他應付款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

**(p) 借款**

借款初步按公平值扣除所產生交易成本確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額，於借款期間採用實際利率法在損益內確認。

倘有可能提取部分或全部融資，則就設立貸款融資所支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，有關費用將遞延入賬，直至提取貸款為止。倘無證據顯示有可能將提取部分或全部融資，則有關費用會被資本化為流動資金服務的預付款項，並於與其有關的融資期間攤銷。

除非Rise Eagle集團有無條件權利延遲清償負債的時間至各報告日期後最少12個月，否則借款乃分類為流動負債。

**(q) 借款成本**

購買、建造或生產合資格資產(即需要很長時間方能達到擬定用途或可供銷售的資產)直接應佔的一般及特別借款成本，均加入該等資產的成本，直至該等資產大致上已達到擬定用途或可

供銷售為止。有待就合資格資產支銷的特別借款的暫時投資所賺取的投資收入會由符合資格進行資本化的借款成本中扣除。其他借款成本在產生期間確認為開支。

**(r) 股本**

普通股分類為權益。發行新股份或購股權直接應佔的增量成本，在權益內列為除稅後所得款項的扣減。

**(s) 即期及遞延所得稅**

年內／期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項乃於損益確認，惟與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關者則除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

即期所得稅開支乃按在Rise Eagle集團經營及產生應課稅收入的地方於報告日期已實施或實際上已實施的稅法計算。管理層定期評估就適用稅項法規有待詮釋的情況的稅項申報所採取的措施，並在適當情況下按預期將支付予稅務機構的款項為基準計提撥備。

即期所得稅亦包括中國土地增值稅，有關稅項乃就土地價值的增值金額（即出售物業所得款項扣除包括土地成本、借款成本及所有物業開發開支的應佔開支）徵收。

遞延所得稅為資產及負債的稅基與其於財務資料所示賬面值之間的差額引致的暫時差額，以負債法確認。然而，倘於非業務合併的交易中初步確認資產或負債而產生遞延所得稅，而交易當時並無影響會計或應課稅利潤或虧損，則不會將遞延所得稅入賬。遞延所得稅按報告日期前已實施或實際上已實施，並在變現有關遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時預期將會適用之稅率或稅法釐定。

遞延所得稅資產僅在日後可能產生應課稅溢利而動用時差額作抵銷時確認。

遞延所得稅就於附屬公司的投資所產生的暫時差額作撥備，惟倘撥回暫時差額的時間由Rise Eagle集團控制，而在可見未來不大可能撥回者則除外。

當有法定可強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且倘遞延所得稅資產與負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅，而實體有意以淨額基準結算結餘時可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

**(t) 撥備**

倘Rise Eagle集團因過往事件而須承擔現有法定或推定責任；而履行該責任時很有可能需要資源流出；且該金額能可靠地估計，則確認撥備。不會就日後經營虧損確認撥備。

倘有多項類似責任，則履行責任時引致流出的可能性乃通過考慮整體責任的類別釐定。即使相同責任類別中任何一個項目引致流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備按反映貨幣時值及有關責任特定風險的現有市場評估的稅前率，以預期履行責任所需開支的現值計量。隨時間流逝而產生的撥備增加確認為利息開支。

**(u) 收入確認**

收入包括Rise Eagle集團在日常業務過程中銷售物業的已收或應收代價的公平值。收入在扣除折扣及對銷集團實體銷售後列示。

Rise Eagle集團於收入金額能可靠地計量，及日後可能有經濟利益流入實體，且已符合下述Rise Eagle集團各業務的特定條件時確認收入。與銷售相關的所有或然項目解決後，收入金額方被視為能可靠計算。Rise Eagle集團按過往業績作出估計，並考慮客戶種類、交易種類及各項安排的細節。

**(i) 銷售物業**

銷售物業的收入於物業的風險及回報轉移買家時，即相關物業建築工程完成及物業已交付買家，且已合理確定可收回有關應收款項時確認。倘Rise Eagle集團須就已交付買家的物業進行其他工程，則須同時確認相關開支。於收入確認日期前就售出物業收取的按金及分期付款計入資產負債表的流動負債項下。

**(ii) 租金收入**

根據經營租賃出租物業的租金收入按租期以直線法確認。

**(iii) 利息收入**

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。倘應收款項出現減值，Rise Eagle集團會減少賬面值至其可收回金額，即按工具原有實際利率貼現的估計日後現金流量，並繼續解除貼現為利息收入。已減值貸款的利息收入按原有實際利率確認。

**(v) 僱員福利**

**(i) 僱員假期利益**

僱員應享年假的利益，在僱員應享有該等假期時確認，並就截至報告日期因僱員提供服務而產生的年假的估計負債作出撥備。

僱員的病假及產假利益於休假時方確認入賬。

(ii) 退休福利

根據中國的規則和法規，Rise Eagle集團的中國僱員參與由中國有關省市政府營辦的多項定額供款退休福利計劃，據此，Rise Eagle集團和中國僱員須每月按僱員薪金的某個百分比向該等計劃作出供款。

省市政府承諾會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。除該等每月供款外，Rise Eagle集團並無其他涉及支付僱員退休及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由中國政府管理的獨立管理基金持有，並與Rise Eagle集團的資產分開持有。

(w) 財務擔保負債

財務擔保負債乃Rise Eagle集團就物業買家向銀行提供的財務擔保確認。

財務擔保負債初步按公平值加發出財務擔保負債直接應佔交易成本確認。於初步確認後，該等負債按清償現有責任所需開支的最佳估計現值與初步確認金額減已確認費用的累計攤銷之間的較高者計量。

財務擔保負債只會於合約列明的責任已履行或註銷或屆滿時，方會於資產負債表終止確認。

### 3 財務風險管理

(a) 財務風險因素

Rise Eagle集團之經營、投資及融資活動令其面臨多種財務風險，如外匯風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。根據Rise Eagle集團之風險管理政策，財務風險應由管理層考慮金融市場之現行狀況及其他相關變數持續評估，以避免風險過度集中。Rise Eagle集團並沒有使用任何衍生或其他工具作對沖用途。Rise Eagle集團所面臨之最重大財務風險載述如下。

(i) 外匯風險

Rise Eagle集團主要在中國經營業務，除應付／應收當時直屬控股公司、當時中介控股公司及當時同系附屬公司款項乃以港元(「港元」)計值外，大部分交易均以人民幣計值及結算。

於2013年、2014年及2015年6月30日以及2014年及2015年12月31日，倘人民幣兌港元升值／貶值5%，而所有其他變數不變，Rise Eagle集團截至2013年、2014年及2015年6月30日止年度以及截至2014年12月31日止六個月之稅前利潤將分別增加／減少人民幣61,433,000元、增加／減少人民幣60,434,000元、增加／減少人民幣58,540,000元及增加／減少人民幣59,073,000元，而截至2015年12月31日止六個月之稅前虧損將減少／增加人民幣59,587,000元，主要由於換算以港元計值之應付／應收當時直屬控股公司、當時中介控股公司及當時同系附屬公司款項所產生之匯兌收益／虧損淨額。

## (ii) 信貸風險

現金交易只限於信用質素良好的機構。Rise Eagle集團的信貸風險以銀行現金、應收貿易賬款及其他應收款項以及應收當時同系附屬公司款項的結餘總額為限。

存款僅存放於信譽良好的銀行。

至於客戶的信貸風險方面，經評估有關客戶過往信貸記錄並取得Rise Eagle集團高級管理層的批准後，客戶可獲授信貸期。Rise Eagle集團根據與客戶協定的付款時間表嚴密監控收取客戶款項的進度。Rise Eagle集團已制定政策，以確保銷售予具備適當財務實力及作出適當比例首付的客戶。

同時，當客戶逾期付款時，Rise Eagle集團有權取消合約。Rise Eagle集團亦已制定監控程序，以確保採取跟進行動以收回逾期結餘。

此外，Rise Eagle集團會定期審閱各個別應收貿易賬款及其他應收款項以及應收當時同系附屬公司款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出充裕減值撥備。Rise Eagle集團的信貸風險乃分散於眾多對手方及客戶中，因此並無高度集中的信貸風險。

應收當時同系附屬公司款項之信用風險乃參考有關對手方欠款及對手方財務狀況之過往資料進行評估。考慮到該等公司於過往並無欠款及管理層不預期該等公司違約而導致任何損失，管理層不認為有關應收當時同系附屬公司款項之信用風險重大。

Rise Eagle集團一般就客戶借取用作撥付購買物業高達物業總購買價70%的按揭貸款向銀行提供擔保。該等擔保的詳細披露載於附註27。倘買家於擔保期內拖欠按揭貸款，持有擔保的銀行可要求Rise Eagle集團償還結欠貸款本金額及其任何應計利息。在該等情況下，Rise Eagle集團能夠保留客戶的按金，並將物業轉售以彌補Rise Eagle集團向銀行支付的任何款額。就此，Rise Eagle集團董事認為，Rise Eagle集團的信貸風險已獲大幅降低。

## (iii) 流動資金風險

管理層銳意保持充裕的現金及現金等值物，或透過取得足夠的融資金額(包括物業預售所得款項、已承擔信貸融資以及短期及長期銀行貸款)，以應付其建築承擔所需。

倘經濟環境發生顯著不利變動，Rise Eagle集團已制定多個備選方案可減少對預計現金流量所造成的潛在影響。該等備選方案包括控制於土地儲備的投資、調整項目開發時間表以適應不時變化的當地房地產市場環境、實施成本控制措施、竣工物業的促銷、以更靈活的定價加快銷售。Rise Eagle集團將根據其對有關未來成本及利益的評估實施有關方案。

貴公司作為最終控股公司亦確認會持續向Rise Eagle集團提供財政支持，以助Rise Eagle集團償付到期債務。

下表按於綜合財務報表日至合約到期日止剩餘期間的有關到期日組別，分析Rise Eagle集團將按淨額基準結算的財務負債。下表披露金額為未貼現現金流。

## Rise Eagle集團

	1年以內 或按要求 償還 人民幣 千元	1年至2年 人民幣 千元	2年至5年 人民幣 千元	總計 人民幣 千元
<b>於2013年6月30日</b>				
應付賬款及應計費用	225,802	—	—	225,802
應付當時直屬控股公司款項	1,228,652	—	—	1,228,652
應付當時同系附屬公司款項	375	—	—	375
應付當時關連公司款項	15,211	—	—	15,211
借款	<u>247,711</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>247,711</u>
	<u>1,717,751</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,717,751</u>
<b>於2014年6月30日</b>				
應付賬款及應計費用	125,672	—	—	125,672
應付當時直屬控股公司款項	1,208,673	—	—	1,208,673
應付當時關連公司款項	5,366	—	—	5,366
借款	<u>182,816</u>	<u>91,752</u>	<u>402,022</u>	<u>676,590</u>
	<u>1,522,527</u>	<u>91,752</u>	<u>402,022</u>	<u>2,016,301</u>
<b>於2015年6月30日</b>				
應付賬款及應計費用	169,267	—	—	169,267
應付當時直接控股公司款項	1,170,794	—	—	1,170,794
應付當時同系附屬公司款項	294	—	—	294
借款	<u>137,470</u>	<u>463,454</u>	<u>—</u>	<u>600,924</u>
	<u>1,477,825</u>	<u>463,454</u>	<u>—</u>	<u>1,941,279</u>

	1年以內 或按要求	1年至5年	2年至5年	總計
	償還 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				
應付賬款及應計費用	126,631	—	—	126,631
應付當時直屬控股公司款項	1,191,736	—	—	1,191,736
應付當時同系附屬公司款項	55,450	—	—	55,450
借款	480,363	—	—	480,363
	<u>1,854,180</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,854,180</u>

Rise Eagle集團亦與若干財務機構合作，並為其物業買家安排按揭貸款融資。詳情於附註27披露。根據各報告期末之預估，Rise Eagle集團認為不大可能須根據安排支付任何款項。

#### Rise Eagle

	1年以內 或按要求	1至2年	2至5年	總計
	償還 人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
於2013年6月30日				
應付當時直屬控股公司款項	<u>1,228,652</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,228,652</u>
於2014年6月30日				
應付當時直屬控股公司款項	<u>1,208,673</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,208,673</u>
於2015年6月30日				
應付當時直屬控股公司款項	<u>1,170,794</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,170,794</u>
於2015年12月31日				
應付當時直屬控股公司款項	<u>1,191,736</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,191,736</u>

#### (iv) 利率風險

Rise Eagle集團的計息資產及負債主要為銀行現金及現金等值物以及借款。Rise Eagle集團的利率變動風險主要來自其借款。按浮動利率計息的借款致使本集團面對現金流量利率風險。按固定利率發出的借款致使本集團面對公平值利率風險。

截至2013年、2014年及2015年6月30日止年度以及截至2014年及2015年12月31日止六個月，由於所有借款主要與Rise Eagle集團開發項目有關，而建築工程直接產生之所有利息已資本化為開發中物業。利率之任何重大變動均不會對年度／期間損益造成影響，故無需呈列敏感度分析。

**(b) 資金風險管理**

Rise Eagle集團管理資金的目標是保障Rise Eagle集團能以持續經營基準繼續經營業務的能力，藉以為權益擁有人和其他利益相關者提供回報及利益，同時維持最佳資本結構以減低資金成本。

為維持或調整資本結構，Rise Eagle集團可能會調整向權益擁有人派付的股息金額、發行新股份或出售資產以減少債務。

Rise Eagle集團以資本負債比率為基準監控資本。按綜合財務狀況表所示，此比率按債務總額(包括應付當時直屬控股公司款項及借款)除以資產總值計算得出。

Rise Eagle集團於2013年、2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日的資本負債比率如下：

	於6月30日			於2015年
	2013年 人民幣 千元	2014年 人民幣 千元	2015年 人民幣 千元	12月31日 人民幣 千元
債務總額	<u>1,458,652</u>	<u>1,808,673</u>	<u>1,730,794</u>	<u>1,651,736</u>
資產總值	<u>2,625,031</u>	<u>2,887,976</u>	<u>3,220,706</u>	<u>3,162,490</u>
資本負債比率	<u>56%</u>	<u>63%</u>	<u>54%</u>	<u>52%</u>

**(c) 公平值估計**

使用估值法按公平值列賬之不同層級財務工具界定如下：

1. 相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)(第一級)。
2. 第一級所包括之報價以外的資產或負債之可觀察直接(即價格)或間接(即自價格得出)輸入數據(第二級)。
3. 並非基於可觀察市場數據(即不可觀察輸入數據)的資產或負債之輸入數據(第三級)。

Rise Eagle集團之投資物業於公平值層級之第三級確認，有關估值之詳情於附註12披露。

基於年期較短，應收貿易賬款及其他應收款項扣除減值撥備的面值以及應付貿易賬款及其他應付款項的面值均與其公平值相若。就披露而言，財務負債公平值乃將日後合約現金流量按Rise Eagle集團所獲取類似財務工具的現行市場利率貼現後估計。

#### 4 重大會計估計及假設

編製財務資料所用估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素評估及得出，當中包括預計在有關情況下相信為合理的未來事件。管理層作出有關未來的估計及假設。根據定義，所得會計估計甚少與有關實際結果相同。下文討論可能對下一個財政年度或期間的資產與負債的賬面值造成重大影響的估計及假設：

##### (a) 投資物業的估計公平值

公平值的最佳憑證為在活躍市場上附帶類似租約與其他合約的物業的現行價格。倘若並無有關資料，管理層將金額定於合理公平值估計的範圍內。作出判斷時，管理層會考慮多個來源的資料，包括：

- (i) 不同性質、狀況或位置或受不同租約或其他合約規限的物業在活躍市場的現行價格，並予以調整以反映該等差異；
- (ii) 類似物業在較淡靜市場的最近價格，並予以調整以反映自按該等價格進行交易的日期起任何經濟狀況的變化；及
- (iii) 按日後現金流量的可靠估計作出的貼現現金流量預測，該估計乃源自任何現有租約及其他合約的條款及(如有可能)源自外來憑證，例如處於相同位置及狀況下的類似物業的現行市場租金，並採用可反映現金流量金額及時間不明確性的現有市場評估的貼現率計算。

Rise Eagle集團根據獨立專業合資格估值師釐定的估值評估其投資物業的公平值。

##### (b) 開發中物業及持作出售竣工物業之撥備

Rise Eagle集團按照待開發中物業及持作出售竣工物業之可回收金額評估其賬面值，可回收金額乃基於該等物業之變現能力得出，當中考慮基於過往經驗及承諾合約得出之估計完工成本，以及基於現時市況得出之預計淨銷售額。如有事件或環境變動顯示賬面值可能無法變現時，則作出撥備。評估要求使用判斷及估計。

##### (c) 中國企業所得稅及遞延稅項

於中國營運的Rise Eagle集團實體於中國均須繳付所得稅。釐定所得稅及中國附屬公司未匯返盈利的預扣稅撥備須作出重大判斷。於日常業務過程中有多項最終釐定金額屬不明確的交易及計算。Rise Eagle集團根據對是否須繳納額外稅項之估計就預期稅務事項確認負債。倘該等事項(包括中國附屬公司之股息政策變動的影響)的最終稅務結果與初步入賬的金額不同，則有關差額將影響釐定稅款期間的所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為日後有足夠應課稅利潤用以抵銷暫時差額或稅務虧損，則確認有關若干暫時差額及稅務虧損的遞延稅項資產。實際動用結果或會有異。

## (d) 中國土地增值稅

Rise Eagle集團須繳付中國土地增值稅(「土地增值稅」)。然而，土地增值稅的實施及結算方式在中國各城市的不同稅務司法管轄權區均有所不同，而Rise Eagle集團尚未就其大部分物業開發項目與中國地方稅務機關落實其土地增值稅的計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐定有關土地增值稅的金額。Rise Eagle集團根據管理層按其對稅務規則的詮釋作出的最佳估計，確認該等土地增值稅。最終稅務結果可能與初步入賬的金額不同，而該等差額將影響與地方稅務機關落實該等稅項期間的所得稅開支及稅項撥備。

## (e) 估計總建築成本

Rise Eagle集團在確認各項銷售成本後估計物業建築成本。該等估計由管理層製備的詳細預算資料予以核證，並於工程進展期間作出定期評估。倘若該等估計與實際釐定的成本不符，則該等差異將影響已確認銷售成本的準確性。

## 5 收入

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2013年 人民幣 千元	2014年 人民幣 千元	2015年 人民幣 千元	2014年 人民幣 千元	2015年 人民幣 千元
銷售物業	<u>571,703</u>	<u>545,850</u>	<u>111,727</u>	<u>91,993</u>	<u>334,499</u>

(未經審核)

Rise Eagle集團主要從事物業開發業務，並主要於中國運營。銷售物業產生的收入乃Rise Eagle集團唯一分部收入。

## 6 以性質劃分的開支

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2013年 人民幣 千元	2014年 人民幣 千元	2015年 人民幣 千元	2014年 人民幣 千元	2015年 人民幣 千元
				(未經審核)	
核數師酬金	58	268	258	129	110
廣告開支	8,474	10,012	9,147	5,770	6,939
佣金開支	1,839	4,173	4,944	1,914	5,045
已售物業成本	447,661	405,766	80,102	63,158	267,056
物業、廠房及設備折舊 (附註11)	1,002	1,004	1,388	705	673
來自產生租金收入的投資物 業的直接經營開支	113	183	102	65	123
僱員福利開支：					
— 工資、薪金及福利	3,370	3,892	5,258	2,143	3,930
— 社會保障及退休金成本	1,112	1,322	1,793	709	1,322
法律及專業費用	166	255	616	89	1,198
出售物業、廠房及設備虧損	8	124	9	—	4
其他稅項及收費	13	434	173	140	223
推廣開支	14,071	16,427	15,793	7,407	12,553
其他	8,181	7,095	3,903	1,655	1,590
總計	<u>486,068</u>	<u>450,955</u>	<u>123,486</u>	<u>83,884</u>	<u>300,766</u>
指：					
— 銷售成本	447,661	405,766	80,102	63,158	267,056
— 銷售開支	25,650	31,620	31,998	16,018	26,593
— 行政開支	<u>12,757</u>	<u>13,569</u>	<u>11,386</u>	<u>4,708</u>	<u>7,117</u>
	<u>486,068</u>	<u>450,955</u>	<u>123,486</u>	<u>83,884</u>	<u>300,766</u>

## 7 董事酬金及主要管理人員薪酬

## (i) 董事酬金

截至2013年、2014年及2015年6月30日止年度以及截至2014年及2015年12月31日止六個月，(i)概無Rise Eagle董事就其向Rise Eagle集團提供服務而收取任何費用或其他酬金；(ii)概無Rise Eagle董事豁免收取Rise Eagle集團公司已付或應付酬金；(iii) Rise Eagle集團概無向任何董事支付酬金，以作為加入或於加入Rise Eagle集團後的獎勵，或作為離職補償。

## (i) 董事退休福利

截至2013年、2014年及2015年6月30日止年度以及截至2014年及2015年12月31日止六個月，概無董事就其有關管理Rise Eagle或其附屬公司事務之其他服務而獲支付或應收任何退休福利。

**(ii) 董事離職福利**

截至2013年、2014年及2015年6月30日止年度以及截至2014年及2015年12月31日止六個月，概無就董事提前終止委聘向董事支付任何補償。

**(iii) 為獲董事效力而向第三方支付代價**

截至2013年、2014年及2015年6月30日止年度以及截至2014年及2015年12月31日止六個月，概無就使任何人士出任Rise Eagle董事而向該等人士之前僱主支付任何款項。

**(iv) 關於惠及董事、向董事、受董事控制的法人團體及與董事有關連實體作出的貸款、類似貸款及其他交易的資料**

截至2013年、2014年及2015年6月30日止年度以及截至2014年及2015年12月31日止六個月，概無惠及董事、向董事、受董事控制的法人團體及與董事有關連實體作出的貸款、類似貸款及其他交易。

**(v) 董事於交易、安排或合約之重大利益**

在截至2013年、2014年及2015年6月30日止年度以及截至2014年及2015年12月31日止六個月期間或結束時，概無就Rise Eagle集團的業務簽訂Rise Eagle為訂約方且與Rise Eagle任何董事有直接或間接重大利益之重大交易、安排及合約。

**(ii) 五名最高薪人士**

支付予Rise Eagle集團五名最高薪人士的酬金如下：

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2013年 人民幣 千元	2014年 人民幣 千元	2015年 人民幣 千元	2014年 人民幣 千元	2015年 人民幣 千元
基本薪金、津貼 及實物福利	1,630	2,050	2,289	903	948

(未經審核)

彼等之酬金全部均介乎零至1,000,000港元。

## 8 其他收入及其他收益／（虧損）淨額

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2013年 人民幣 千元	2014年 人民幣 千元	2015年 人民幣 千元	2014年 人民幣 千元	2015年 人民幣 千元
其他收入					
銀行利息收入	442	4,476	3,238	1,891	938
租金收入	<u>778</u>	<u>1,456</u>	<u>2,217</u>	<u>1,175</u>	<u>1,203</u>
	<u>1,220</u>	<u>5,932</u>	<u>5,455</u>	<u>3,066</u>	<u>2,141</u>
其他收益／（虧損）淨額					
出售投資物業收益／（虧損）	—	71	21	(30)	46
其他	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>236</u>
	<u>—</u>	<u>71</u>	<u>21</u>	<u>(30)</u>	<u>282</u>

## 9 融資成本淨額

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2013年 人民幣 千元	2014年 人民幣 千元	2015年 人民幣 千元	2014年 人民幣 千元	2015年 人民幣 千元
融資成本					
借款利息開支	19,281	21,078	59,753	36,620	21,940
應付當時中介控股公司 款項利息開支	3,401	12,811	38,302	18,033	18,629
減：資本化利息	<u>(22,682)</u>	<u>(33,889)</u>	<u>(98,055)</u>	<u>(54,653)</u>	<u>(40,569)</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

截至2013年、2014年及2015年6月30日止年度以及截至2014年及2015年12月31日止六個月，借款成本分別按6.7%、6.3%、6.3%、6.3%（未經審核）及6.5%的加權平均比率資本化。

## 10 所得稅開支

中國企業所得稅乃根據截至2013年、2014年及2015年6月30日止年度以及截至2014年及2015年12月31日止六個月應課稅溢利按25%之稅率作出撥備。

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2013年 人民幣 千元	2014年 人民幣 千元	2015年 人民幣 千元	2014年 人民幣 千元	2015年 人民幣 千元
即期所得稅	22,388	23,163	—	4,058	9,969
土地增值稅	1,336	6,758	2,530	2,083	18,371
過往年度(超額撥備)/ 撥備不足	(1,450)	—	—	—	542
遞延稅項(附註21)	4,850	(1,777)	9,668	(200)	2,918
	<u>27,124</u>	<u>28,144</u>	<u>12,198</u>	<u>5,941</u>	<u>31,800</u>

所得稅前利潤/(虧損)及所得稅開支之間的對賬如下：

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2013年 人民幣 千元	2014年 人民幣 千元	2015年 人民幣 千元	2014年 人民幣 千元	2015年 人民幣 千元
除所得稅前利潤/(虧損)	<u>150,846</u>	<u>90,702</u>	<u>45,382</u>	<u>34,622</u>	<u>(19,539)</u>
按中國企業所得稅 稅率25%計算	37,712	22,676	11,346	8,656	(4,885)
可作扣除所得稅的土地 增值稅	(334)	(1,690)	(633)	(521)	(4,593)
毋須課稅收入	(11,148)	—	(2,776)	(5,870)	—
不可扣稅開支	1,304	1,365	1,409	1,280	21,831
過往年度(超額撥備)/ 撥備不足	(1,450)	—	—	—	542
其他	(296)	(965)	322	313	534
企業所得稅	25,788	21,386	9,668	3,858	13,429
土地增值稅	<u>1,336</u>	<u>6,758</u>	<u>2,530</u>	<u>2,083</u>	<u>18,371</u>
所得稅開支	<u>27,124</u>	<u>28,144</u>	<u>12,198</u>	<u>5,941</u>	<u>31,800</u>

## 11 物業、廠房及設備

	汽車 人民幣 千元	傢俱、固定 裝置及設備 人民幣 千元	在建工程 人民幣 千元	總計 人民幣 千元
<b>於2012年7月1日</b>				
成本	2,940	2,618	—	5,558
累計折舊	(977)	(1,700)	—	(2,677)
賬面淨值	<u>1,963</u>	<u>918</u>	<u>—</u>	<u>2,881</u>
<b>截至2013年6月30日止年度</b>				
年初賬面淨值	1,963	918	—	2,881
添置	884	361	—	1,245
出售	—	(8)	—	(8)
折舊	(453)	(549)	—	(1,002)
年終賬面淨值	<u>2,394</u>	<u>722</u>	<u>—</u>	<u>3,116</u>
<b>於2013年6月30日</b>				
成本	3,824	2,994	—	6,818
累計折舊	(1,430)	(2,272)	—	(3,702)
賬面淨值	<u>2,394</u>	<u>722</u>	<u>—</u>	<u>3,116</u>
<b>截至2014年6月30日止年度</b>				
年初賬面淨值	2,394	722	—	3,116
添置	—	2,647	—	2,647
出售	(120)	(4)	—	(124)
折舊	(538)	(466)	—	(1,004)
年終賬面淨值	<u>1,736</u>	<u>2,899</u>	<u>—</u>	<u>4,635</u>
<b>於2014年6月30日</b>				
成本	3,468	5,595	—	9,063
累計折舊	(1,732)	(2,696)	—	(4,428)
賬面淨值	<u>1,736</u>	<u>2,899</u>	<u>—</u>	<u>4,635</u>
<b>截至2015年6月30日止年度</b>				
年初賬面淨值	1,736	2,899	—	4,635
添置	—	175	34,091	34,266
出售	—	(9)	—	(9)
折舊	(388)	(1,000)	—	(1,388)
年終賬面淨值	<u>1,348</u>	<u>2,065</u>	<u>34,091</u>	<u>37,504</u>

	汽車 人民幣 千元	傢俱、固定 裝置及設備 人民幣 千元	在建工程 人民幣 千元	總計 人民幣 千元
<b>於 2015 年 6 月 30 日</b>				
成本	3,468	5,679	34,091	43,238
累計折舊	<u>(2,120)</u>	<u>(3,614)</u>	<u>—</u>	<u>(5,734)</u>
賬面淨值	<u><u>1,348</u></u>	<u><u>2,065</u></u>	<u><u>34,091</u></u>	<u><u>37,504</u></u>
<b>截至 2015 年 12 月 31 日止六個月</b>				
期初賬面淨值	1,348	2,065	34,091	37,504
添置	—	101	97,980	98,081
出售	—	(4)	—	(4)
折舊	<u>(193)</u>	<u>(480)</u>	<u>—</u>	<u>(673)</u>
期終賬面淨值	<u><u>1,155</u></u>	<u><u>1,682</u></u>	<u><u>132,071</u></u>	<u><u>134,908</u></u>
<b>於 2015 年 12 月 31 日</b>				
成本	3,468	5,737	132,071	141,276
累計折舊	<u>(2,313)</u>	<u>(4,055)</u>	<u>—</u>	<u>(6,368)</u>
賬面淨值	<u><u>1,155</u></u>	<u><u>1,682</u></u>	<u><u>132,071</u></u>	<u><u>134,908</u></u>
<b>截至 2014 年 12 月 31 日止六個月 (未經審核)</b>				
期初賬面淨值	1,736	2,899	—	4,635
添置	—	109	—	109
折舊	<u>(194)</u>	<u>(511)</u>	<u>—</u>	<u>(705)</u>
期終賬面淨值	<u><u>1,542</u></u>	<u><u>2,497</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>4,039</u></u>
<b>於 2014 年 12 月 31 日 (未經審核)</b>				
成本	3,468	5,704	—	9,172
累計折舊	<u>(1,926)</u>	<u>(3,207)</u>	<u>—</u>	<u>(5,133)</u>
賬面淨值	<u><u>1,542</u></u>	<u><u>2,497</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>4,039</u></u>

## 12 投資物業

於2015年12月31日，Rise Eagle集團於中國成都持有若干停車場及商業樓宇作為獲得長期租金收益或資本升值之用。綜合財務狀況表內投資物業賬面值變動概述如下：

	已竣工 人民幣 千元	在建 人民幣 千元	總計 人民幣 千元
於2012年7月1日	194,000	—	194,000
公平值收益	<u>19,400</u>	<u>—</u>	<u>19,400</u>
於2013年6月30日	<u>213,400</u>	<u>—</u>	<u>213,400</u>
於2013年7月1日	213,400	—	213,400
出售	<u>(78,210)</u>	<u>—</u>	<u>(78,210)</u>
於2014年6月30日	<u>135,190</u>	<u>—</u>	<u>135,190</u>
於2014年7月1日	135,190	—	135,190
購入土地成本及建築成本	—	160,438	160,438
公平值收益	—	40,562	40,562
出售	<u>(20,790)</u>	<u>—</u>	<u>(20,790)</u>
於2015年6月30日	<u>114,400</u>	<u>201,000</u>	<u>315,400</u>
於2015年7月1日	114,400	201,000	315,400
購入土地成本及建築成本	—	31,975	31,975
公平值收益	—	12,025	12,025
出售	<u>(3,850)</u>	<u>—</u>	<u>(3,850)</u>
於2015年12月31日	<u>110,550</u>	<u>245,000</u>	<u>355,550</u>
於2014年7月1日(未經審核)	135,190	—	135,190
出售	<u>(8,800)</u>	<u>—</u>	<u>(8,800)</u>
於2014年12月31日(未經審核)	<u>126,390</u>	<u>—</u>	<u>126,390</u>

Rise Eagle集團按公平值計量其投資物業。投資物業由獨立合資格估值師萊坊測計師行有限公司進行重新估值。該公司持有獲認可的相關專業資格及於投資物業所屬地點及範疇方面擁有近期經驗。於2013年、2014年及2015年6月30日以及2014年及2015年12月31日，投資業務按公開市值基準估值。就所有投資物業而言，其目前用途為其最高及最佳用途。

Rise Eagle集團的財務部為財務呈報而審閱由獨立估值師進行的估值。此團隊直接向高級管理層匯報。管理層及估值師每年至少討論一次估值程序及結果，與Rise Eagle集團的報告日期相符。

於各財政年度結算日，財務部核實獨立估值報告之所有主要輸入數據；於比較過往年度之估值報告時，評估物業估值變動；與獨立估值師討論。

直接比較法乃基於將要估值之停車場與最近曾交易之其他可供比較物業作直接比較。然而，鑑於房地產物業之多樣化性質，通常須就任何可能影響在審議中的物業所達之價格的質素差異作出適當調整。

位於中國的開發中商業物業之公平值時一般採用餘值法計算。此估值法透過考慮該物業的發展潛力，將計劃發展的物業之估計資本價值，即假設該發展中物業在估值日已成為竣工物業的價值，減去開發成本及開發商之利潤及風險。

於2013年、2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日，所有投資物業已計入公平值層級第三級。

截至2013年、2014年及2015年6月30日止年度以及截至2014年及2015年12月31日止六個月，估值方法概無變動，且年內／期內的公平值層級之間概無轉撥。

有關使用重要的不可觀察輸入項目的公平值計量的資料：

於2013年6月30日：

已竣工物業	估值方法	重要不可觀察 輸入項目範圍 現行市價 人民幣
停車場	直接比較法	每停車位 人民幣110,000元

於2014年6月30日：

已竣工物業	估值方法	重要不可觀察 輸入項目範圍 現行市價 人民幣
停車位	直接比較法	每停車位 人民幣110,000元

於2015年6月30日：

已竣工物業	估值方法	重要不可觀察 輸入項目範圍 現行市價 人民幣
停車位	直接比較法	每停車位 人民幣110,000元

## 重要不可觀察輸入項目範圍

開發中物業	估值方法	現行市價 人民幣	預算竣工成本 人民幣	發展商估計 利潤及風險率 %
商用	住宅	每平方米 人民幣16,900元 至人民幣17,800元	人民幣608,400,000元 至 人民幣799,400,000元	7%

於2015年12月31日：

已竣工物業	估值方法	重要不可觀察 輸入項目範圍 現行市價 人民幣
停車場	直接比較法	每停車位 人民幣110,000元

## 重要不可觀察輸入項目範圍

開發中物業	估值方法	現行市價 人民幣	預算竣工成本 人民幣	發展商估計 利潤及風險率 %
商用	住宅	每平方米 人民幣19,200元	約人民幣910,000,000元	27.5%

不可觀察輸入項目與公平值的關係：

- 現行市價越高，公平值越高；
- 預算竣工成本越高，公平值越低；
- 發展商估計利潤及風險率越高，公平值越低。

## 13 開發中物業

	於6月30日		於2015年	
	2013年 人民幣 千元	2014年 人民幣 千元	2015年 人民幣 千元	12月31日 人民幣 千元
預期將完成之開發中物業：				
非流動	1,487,293	1,582,755	1,257,432	1,174,073
流動	<u>207,644</u>	<u>374,960</u>	<u>734,759</u>	<u>898,259</u>
	<u>1,694,937</u>	<u>1,957,715</u>	<u>1,992,191</u>	<u>2,072,332</u>
開發中物業包括：				
建築成本及資本化開支	731,392	942,675	1,001,926	1,080,024
資本化利息	62,524	83,271	171,231	190,801
土地使用權	<u>901,021</u>	<u>931,769</u>	<u>819,034</u>	<u>801,507</u>
	<u>1,694,937</u>	<u>1,957,715</u>	<u>1,992,191</u>	<u>2,072,332</u>

Rise Eagle集團之開發中物業位於中國。

於2013年、2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日，總賬面淨值約為人民幣862,526,000元之開發中物業已抵押作為授予Rise Eagle集團銀行借款的擔保(附註20)。

## 14 持作出售物業

	於6月30日		於2015年	
	2013年 人民幣 千元	2014年 人民幣 千元	2015年 人民幣 千元	12月31日 人民幣 千元
持作出售物業：				
— 位於中國，租期為70年	<u>450,456</u>	<u>89,167</u>	<u>431,896</u>	<u>158,934</u>

## 15 應收貿易賬款、其他應收款項、預付款項及按金

	於6月30日		於2015年	
	2013年 人民幣 千元	2014年 人民幣 千元	2015年 人民幣 千元	12月31日 人民幣 千元
應收貿易賬款	453	1,612	4,118	26,559
預付款項及按金	28,334	26,189	21,100	105,830
其他	<u>70</u>	<u>318</u>	<u>151</u>	<u>136</u>
	<u>28,857</u>	<u>28,119</u>	<u>25,369</u>	<u>132,525</u>

於2013年、2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日，應收貿易賬款按發票日期劃分之賬齡分析如下：

	於6月30日			於2015年
	2013年 人民幣 千元	2014年 人民幣 千元	2015年 人民幣 千元	12月31日 人民幣 千元
90天以內	—	—	3,959	16,444
90天以上及180天以內	—	—	52	3,714
180天以上及365天以內	—	—	107	6,393
365天以上	453	1,612	—	8
	<u>453</u>	<u>1,612</u>	<u>4,118</u>	<u>26,559</u>

於2013年、2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日，分別為數人民幣453,000元、人民幣1,612,000元、人民幣3,420,000元及人民幣5,582,000元之貿易應收賬款為已逾期但未減值。有關金額主要與近期並無拖欠記錄的多名個別客戶有關。該等已逾期但未減值應收貿易賬款按逾期日期劃分之賬齡分析如下：

	於6月30日			於2015年
	2013年 人民幣 千元	2014年 人民幣 千元	2015年 人民幣 千元	12月31日 人民幣 千元
1個月以內	—	—	2,458	1,612
1至2個月	—	—	475	401
2至3個月	—	—	328	360
3個月以上	453	1,612	159	3,209
	<u>453</u>	<u>1,612</u>	<u>3,420</u>	<u>5,582</u>

於2013年、2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日，應收貿易賬款概無減值。

Rise Eagle集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

#### 16 與當時中介控股公司、當時直屬控股公司、當時同系附屬公司及當時關連公司之結餘

應付當時中介控股公司款項為無抵押、以港元計值及按要求償還。於2013年、2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日，分別為數人民幣74,000,000元、人民幣279,000,000元、人民幣833,000,000元及人民幣809,000,000元的款項計入結餘，並按平均年利率4.6%計息。餘下結餘為免息。

應收當時中介控股公司及當時同系附屬公司款項為無抵押、免息、以港元計值及按要求償還。

應付當時關連公司款項為無抵押、免息、以人民幣計值及按要求償還。

該等結餘之賬面值與其公平值相若。

## 17 受限制銀行存款及現金以及現金等值物

## Rise Eagle集團

	於6月30日			於2015年
	2013年 人民幣 千元	2014年 人民幣 千元	2015年 人民幣 千元	12月31日 人民幣 千元
銀行現金	196,993	604,122	329,093	219,851
手頭現金	167	158	57	59
受限制銀行存款	—	—	—	3,000
	<u>197,160</u>	<u>604,280</u>	<u>329,150</u>	<u>222,910</u>

附註：

- (a) 受限制銀行存款及現金以及現金等值物之賬面值主要以人民幣計值。
- (b) 銀行現金按每日銀行存款浮動利率賺取利息。
- (c) 將以人民幣計值之結餘換算為外幣及將現金匯出中國，均須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及法規。

## Rise Eagle

	於6月30日			於2015年
	2013年 人民幣 千元	2014年 人民幣 千元	2015年 人民幣 千元	12月31日 人民幣 千元
銀行現金	<u>299</u>	<u>302</u>	<u>302</u>	<u>301</u>

附註：

- (a) 現金及現金等值物之賬面值主要以港元計值。
- (b) 銀行現金按每日銀行存款浮動利率賺取利息。

## 18 股本

	普通股數目	普通股面值 美元	
於2013年、2014年及2015年6月30日 以及2015年12月31日之法定股本	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>	
	普通股數目	普通股面值 美元	相當 於普通股面值 人民幣
於2013年、2014年及2015年6月30日 以及2015年12月31日之已發行 及繳足股本1美元	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>8</u>

## 19 應付賬款及應計費用

	於6月30日			於2015年
	2013年	2014年	2015年	12月31日
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	千元	千元	千元	千元
應付工程費用	214,442	101,357	143,085	98,408
應付利息	234	332	9,492	3,659
已收按金	10,703	12,873	2,698	7,087
其他應付款項	<u>11,126</u>	<u>23,983</u>	<u>16,690</u>	<u>24,564</u>
	<u>236,505</u>	<u>138,545</u>	<u>171,965</u>	<u>133,718</u>

賬面值與其公平值相若。應付賬款及應計費用於一年內到期結付。

於2013年、2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日，應付工程費用之賬齡分析如下：

	於6月30日			於2015年
	2013年	2014年	2015年	12月31日
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	千元	千元	千元	千元
1年以內	<u>214,442</u>	<u>101,357</u>	<u>143,085</u>	<u>98,408</u>

## 20 借款

	於6月30日			於2015年
	2013年 人民幣 千元	2014年 人民幣 千元	2015年 人民幣 千元	12月31日 人民幣 千元
銀行借款	230,000	600,000	560,000	460,000
— 減：即期部分	<u>(230,000)</u>	<u>(140,000)</u>	<u>(100,000)</u>	<u>(460,000)</u>
非即期部分	<u>—</u>	<u>460,000</u>	<u>460,000</u>	<u>—</u>

銀行借款之利率如下：

	於6月30日			於2015年
	2013年 %	2014年 %	2015年 %	12月31日 %
固定利率借款	7.04%	7.38%	7.38%	7.38%
浮動利率借款	<u>—</u>	<u>7.38%</u>	<u>7.2%</u>	<u>6.9%</u>

於2013年、2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日，總賬面淨值約為人民幣862,526,000元的開發中物業已抵押作為授予Rise Eagle集團銀行借款的擔保。

借款按下表償還：

	於6月30日			於2015年
	2013年 人民幣 千元	2014年 人民幣 千元	2015年 人民幣 千元	12月31日 人民幣 千元
1年以內	230,000	140,000	100,000	460,000
1至2年	—	60,000	460,000	—
2至5年	<u>—</u>	<u>400,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>230,000</u>	<u>600,000</u>	<u>560,000</u>	<u>460,000</u>

借款之賬面值以人民幣計值。

## 21 遞延稅項負債

## Rise Eagle集團

遞延所得稅乃按負債法就暫時差異而計算，所用稅率為結算日所施行或實際施行的稅率。

遞延稅項負債變動如下：

	投資物業 公平值收益 人民幣千元
<b>截至2013年6月30日止年度</b>	
於2012年7月1日	—
於損益扣除(附註10)	<u>4,850</u>
於2013年6月30日	<u><u>4,850</u></u>
<b>截至2014年6月30日止年度</b>	
於2013年7月1日	4,850
計入損益(附註10)	<u>(1,777)</u>
於2014年6月30日	<u><u>3,073</u></u>
<b>截至2015年6月30日止年度</b>	
於2014年7月1日	3,073
於損益扣除(附註10)	<u>9,668</u>
於2015年6月30日	<u><u>12,741</u></u>
<b>截至2015年12月31日止六個月</b>	
於2015年7月1日	12,741
於損益扣除(附註10)	<u>2,918</u>
於2015年12月31日	<u><u>15,659</u></u>
<b>截至2014年12月31日止六個月(未經審核)</b>	
於2014年7月1日	3,073
計入損益(附註10)	<u>(200)</u>
於2014年12月31日(未經審核)	<u><u>2,873</u></u>

於2013年、2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日，概無就附屬公司未分派盈利(分別為人民幣75,433,000元、人民幣95,283,000元、人民幣95,313,000元及人民幣73,943,000元)確認預扣稅遞延稅項負債，原因為Rise Eagle集團有能力控制撥回臨時差額的時機，且該等差額可能不會於可見將來撥回。

**Rise Eagle**

於2013年、2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日，Rise Eagle並無重大未撥備遞延稅項資產及負債。

**22 非控股權益**

非控股權益指成都心怡房地產開發有限公司(Rise Eagle的附屬公司，由慶鵬石油化工(香港)有限公司及成都深港石化有限公司所擁有)的40%股權。各非控股權益持有該附屬公司的20%股權。除應付當時直屬控股公司款項除外，Rise Eagle集團資產總值、負債總額及財務表現絕大部分來自該附屬公司。

截至2013年、2014年及2015年6月30日止年度以及截至2014年及2015年12月31日止六個月，非控股權益應佔利潤分別為人民幣38,882,000元、人民幣41,339,000元、人民幣11,827,000元、人民幣3,056,000元(未經審核)及人民幣13,890,000元。

**23 承擔****(a) 資本承擔**

於2013年、2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日，Rise Eagle集團無重大資本承擔。完成在建投資物業的預算成本詳情於附註12披露。

**(b) 經營租賃安排**

Rise Eagle集團不可撤銷經營租賃項下物業未來最低應收租金總額如下：

	於6月30日			於2015年
	2013年	2014年	2015年	12月31日
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	千元	千元	千元	千元
不超過1年	300	303	666	738
超過1年但不超過5年	<u>1,563</u>	<u>1,754</u>	<u>3,142</u>	<u>3,179</u>
	<u>1,863</u>	<u>2,057</u>	<u>3,808</u>	<u>3,917</u>

於2013年、2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日，Rise Eagle並無重大經營租賃承擔。

## 24 有關連人士交易

董事認為，Rise Eagle集團於一般業務過程中與有關連人士訂有以下重大有關連人士交易。

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2013年 人民幣 千元	2014年 人民幣 千元	2015年 人民幣 千元	2014年 人民幣 千元	2015年 人民幣 千元
同系附屬公司所提供 物業管理服務	11,145	6,007	3,889	1,947	1,560
自關連公司採購建材	1,302	5,507	2,961	504	1,350
關連公司所提供建築 工程服務	<u>8,340</u>	<u>19,175</u>	<u>8,988</u>	<u>3,592</u>	<u>12,306</u>

(未經審核)

所提供服務的價格乃按向第三方提供同類服務的現行市價釐定。

## 25 投資附屬公司

	於6月30日			於2015年
	2013年 人民幣 千元	2014年 人民幣 千元	2015年 人民幣 千元	12月31日 人民幣 千元
投資附屬公司，按成本	<u>747,178</u>	<u>756,636</u>	<u>756,636</u>	<u>789,739</u>
應收附屬公司款項	<u>553,982</u>	<u>516,486</u>	<u>455,062</u>	<u>380,857</u>

應收附屬公司款項為無抵押、以港元計值、按4.6%之平均利率計息及無固定還款期。

以下為於2013年、2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日之主要附屬公司之詳情：

名稱	註冊成立地點 及法律實體類型	主要業務及營運地點	已發行股本資料	母公司		非控股
				直接持有 普通股比例	集團持有 普通股比例	權益持有 普通股比例
成都心怡房地產開發 有限公司(附註)	中國，有限責任公司	於中國進行物業開發	99,500,000美元	60%	60%	40%

附註：該附屬公司截至2012年、2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年的法定財務報表乃經亞太(集團)會計師事務所(特殊普通合伙)四川分所審核。

## 26 儲備—RISE EAGLE

Rise Eagle儲備變動如下：

	保留盈利／ (累計虧損) 人民幣 千元
於2012年7月1日	78,456
年度虧損	<u>(5,649)</u>
於2013年6月30日	72,807
年度虧損	<u>(8,056)</u>
於2014年6月30日	64,751
年度虧損	<u>(23,545)</u>
於2015年6月30日	41,206
期間虧損	<u>(62,045)</u>
於2015年12月31日	<u><u>(20,839)</u></u>

## 27 擔保

	於6月30日		於2015年	
	2013年 人民幣 千元	2014年 人民幣 千元	2015年 人民幣 千元	12月31日 人民幣 千元
就若干買家的按揭融資作出的擔保	<u>65,710</u>	<u>154,310</u>	<u>100,735</u>	<u>188,327</u>

Rise Eagle集團與若干財務機構合作，並為其物業買家安排按揭貸款融資，亦就該等買家的還款責任提供擔保。該等擔保會在下列較早期間解除：(i)發出一般於買家接收相關物業後4年內取得的房地產權證；及(ii)買家清償相關按揭貸款。於2013年、2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日，概無就有關擔保作出撥備。

## 28 期後事項

於2015年12月31日後至本報告日期期間概無重大事項。

## III. 期後財務報表

Rise Eagle集團並無就2015年12月31日至本報告日期其後任何期間編製經審核財務報表。Rise Eagle集團並無就2015年12月31日其後任何期間宣派任何股息或作出任何分派。

此 致

恒大地產集團有限公司  
列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

2016年6月27日

以下為本公司申報會計師香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所發出有關 *Triumph Hero International Limited* 的報告全文，以供載入本通函內。



羅兵咸永道

敬啟者：

吾等謹此就 *Triumph Hero International Limited* (「*Triumph Hero*」) 及其附屬公司 (統稱「*Triumph Hero*集團」) 之財務資料作出報告，此等財務資料包括 *Triumph Hero* 集團於 2013 年、2014 年及 2015 年 6 月 30 日以及 2015 年 12 月 31 日之綜合財務狀況表、*Triumph Hero* 集團於截至 2013 年、2014 年及 2015 年 6 月 30 日止年度各年以及截至 2015 年 12 月 31 日止六個月 (「有關期間」) 之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。此等財務資料由恒大地產集團有限公司 (「貴公司」) 董事編製，並載於下文第 I 至第 III 節內以供收錄於 貴公司於 2016 年 6 月 27 日就 貴公司收購 *Triumph Hero* 之股權而刊發的通函 (「通函」) 附錄二 B 內。

*Triumph Hero* 於 2006 年 3 月 28 日在英屬維爾京群島註冊成立為有限責任公司。於本報告日期，*Triumph Hero* 於其附屬公司中所擁有之直接權益載於下文第 II 節附註 28。

*Triumph Hero* 於截至 2013 年及 2014 年 6 月 30 日止年度之財務報表乃按照香港會計師公會 (「香港會計師公會」) 頒佈之香港財務報告準則 (「香港財務報告準則」) 編製，並經羅兵咸永道會計師事務所審核。由於 *Triumph Hero* 註冊地並無相關法定規定，*Triumph Hero* 並無編製截至 2015 年 6 月 30 日止年度之經審核財務報表。於本報告日期，其他集團成員公司之法定經審核財務報表 (有法定審核規定) 已根據此等公司註冊地之相關公認會計準則編製。此等公司之法定核數師詳情載於第 II 節附註 28。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓  
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

Triumph Hero董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製 Triumph Hero於有關期間之綜合財務報表(「相關財務報表」)，以令相關財務報表作出真實而公平之反映，並落實其認為編製相關財務報表所必要之內部控制，以使相關財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。按照吾等另行訂立之業務約定書，吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則審核相關財務報表。

財務資料已根據相關財務報表編製，且沒有作出任何調整。

### 董事對財務資料之責任

貴公司董事須負責根據香港財務報告準則以及 貴公司截至2015年12月31日止年度之年報中所載 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)所採納之會計政策編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平之反映。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為對財務資料發表意見並將吾等之意見向閣下報告。吾等已按照香港會計師公會頒佈之核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」執行吾等之程序。

### 意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料已真實而公平地反映 Triumph Hero與 Triumph Hero集團於2013年、2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日之財務狀況，以及 Triumph Hero集團於有關期間之財務表現及現金流量。

### 審閱追加期間之比較財務資料

吾等已審閱通函附錄二B所包含的下文第I至III節所載追加期間之比較財務資料，此等財務資料包括 Triumph Hero集團於截至2014年12月31日止六個月之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料(「追加期間之比較財務資料」)。

貴公司董事須負責根據下文第II節附註2所載的會計政策及 貴集團所採納載於 貴公司截至2015年12月31日止年度年報內之會計政策編製及呈列追加期間之比較財務資料。

吾等之責任為根據吾等之審閱，對追加期間之比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第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。審閱追加期間之比較財務資料包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審核準則進行審核之範圍為小，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信，就本報告而言，追加期間之比較財務資料在各重大方面未有根據下文第II節附註2所載之會計政策編製。

以下為 Triumph Hero International Limited (「Triumph Hero」) 及其附屬公司 (統稱「Triumph Hero 集團」) 於 2013 年、2014 年及 2015 年 6 月 30 日以及 2015 年 12 月 31 日以及截至 2013 年、2014 年及 2015 年 6 月 30 日止年度各年以及截至 2014 年及 2015 年 12 月 31 日六個月之財務資料 (「財務資料」)：

## I 財務資料

### 1. 綜合全面收益表

	附註	截至 6 月 30 日止年度			截至 12 月 31 日止 六個月	
		2013 年 人民幣 千元	2014 年 人民幣 千元	2015 年 人民幣 千元	2014 年 人民幣 千元	2015 年 人民幣 千元
收入	5	689,945	742,641	171,848	118,592	93,722
銷售成本	8	(576,693)	(639,302)	(184,081)	(118,605)	(96,488)
毛利 / (毛損)		113,252	103,339	(12,233)	(13)	(2,766)
其他收入	6	932	1,406	899	389	578
其他 (虧損) / 收益淨額	7	(25)	8,345	1,486	3,814	(415)
匯兌收益 / (虧損)		109,325	(39,385)	9,308	21,475	(78,368)
投資物業公平值收益 / (虧損)	14	11,388	(4,245)	107,825	83,522	(8,269)
銷售開支	8	(29,153)	(40,225)	(24,933)	(11,270)	(22,108)
行政開支	8	(21,734)	(40,120)	(103,792)	(59,255)	(53,745)
經營利潤 / (虧損)		183,985	(10,885)	(21,440)	38,662	(165,093)
融資成本淨額	10	—	—	(18,557)	(10,984)	(5,999)
分佔合營企業業績	17	685	173	1,275	(469)	(1,719)
除所得稅前利潤 / (虧損)		184,670	(10,712)	(38,722)	27,209	(172,811)
所得稅 (開支) / 抵免	11	(29,470)	(18,097)	5,167	(4,992)	9,454
年度 / 期間利潤 / (虧損) 及全 面收益 / (虧損) 總額		<u>155,200</u>	<u>(28,809)</u>	<u>(33,555)</u>	<u>22,217</u>	<u>(163,357)</u>
以下人士應佔：						
— Triumph Hero 擁有人		155,262	(28,811)	(33,542)	22,244	(163,266)
— 非控股權益	25	(62)	2	(13)	(27)	(91)
年度 / 期間利潤 / (虧損) 及全 面收益 / (虧損) 總額		<u>155,200</u>	<u>(28,809)</u>	<u>(33,555)</u>	<u>22,217</u>	<u>(163,357)</u>

## 2. 綜合財務狀況表

	附註	於6月30日			於2015年
		2013年 人民幣 千元	2014年 人民幣 千元	2015年 人民幣 千元	12月31日 人民幣 千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	12	430,205	823,804	776,163	745,476
土地使用權	13	1,389	25,645	24,847	24,448
投資物業	14	334,395	790,900	1,234,800	1,374,200
開發中物業	15	2,120,568	1,924,797	2,120,127	2,353,013
合營企業權益	17	7,210	4,398	2,655	936
		<u>2,893,767</u>	<u>3,569,544</u>	<u>4,158,592</u>	<u>4,498,073</u>
<b>流動資產</b>					
開發中物業	15	497,800	562,418	936,957	1,523,794
持作出售物業	16	523,581	406,106	309,880	219,404
存貨		—	—	2,318	2,526
應收貿易賬款、其他應收款項 、預付款項及按金	18	24,935	80,371	57,200	104,621
應收當時同系附屬公司款項	19	602	457	530	560
預付稅項		31,926	45,545	63,205	59,552
可收回稅項		33,439	35,408	34,912	34,652
現金及現金等值物	20	271,940	207,123	210,155	161,609
		<u>1,384,223</u>	<u>1,337,428</u>	<u>1,615,157</u>	<u>2,106,718</u>
<b>資產總值</b>		<u>4,277,990</u>	<u>4,906,972</u>	<u>5,773,749</u>	<u>6,604,791</u>
<b>權益</b>					
<b>Triumph Hero 擁有人應佔權益</b>					
股本	21	62	62	62	62
保留盈利		<u>515,505</u>	<u>486,694</u>	<u>453,152</u>	<u>289,886</u>
		515,567	486,756	453,214	289,948
<b>非控股權益</b>		<u>800</u>	<u>802</u>	<u>789</u>	<u>698</u>
<b>權益總額</b>		<u>516,367</u>	<u>487,558</u>	<u>454,003</u>	<u>290,646</u>

## 2. 綜合財務狀況表(續)

	附註	於6月30日			於2015年
		2013年	2014年	2015年	12月31日
		人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
借款	23	495,240	470,279	165,800	155,800
應付當時中介控股公司款項	19	158,000	344,935	133,202	—
應付當時同系附屬公司款項	19	140,995	99,469	161,668	—
遞延所得稅負債	24	<u>20,885</u>	<u>19,801</u>	<u>10,726</u>	<u>—</u>
		<u>815,120</u>	<u>934,484</u>	<u>471,396</u>	<u>155,800</u>
<b>流動負債</b>					
應付賬款及應計費用	22	358,568	537,005	539,544	329,141
應付當時中介控股公司款項	19	20,576	233,621	127,114	—
應付當時直屬控股公司款項	19	1,717,649	2,008,515	2,958,136	3,100,510
應付當時同系附屬公司款項	19	55,365	280,462	64,654	1,258,747
已收客戶預付所得款		173,245	191,327	854,190	1,449,947
借款	23	<u>621,100</u>	<u>234,000</u>	<u>304,712</u>	<u>20,000</u>
		<u>2,946,503</u>	<u>3,484,930</u>	<u>4,848,350</u>	<u>6,158,345</u>
<b>負債總額</b>		<u>3,761,623</u>	<u>4,419,414</u>	<u>5,319,746</u>	<u>6,314,145</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>4,277,990</u>	<u>4,906,972</u>	<u>5,773,749</u>	<u>6,604,791</u>

## 3. 財務狀況表

	附註	於6月30日			於2015年
		2013年	2014年	2015年	12月31日
		人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
投資附屬公司	28	—	—	—	—
應收附屬公司款項	28	<u>1,756,752</u>	<u>2,048,090</u>	<u>2,997,194</u>	<u>3,141,772</u>
		<u>1,756,752</u>	<u>2,048,090</u>	<u>2,997,194</u>	<u>3,141,772</u>
<b>流動資產</b>					
現金及現金等值物	20	<u>6</u>	<u>6</u>	<u>5</u>	<u>5</u>
<b>資產總值</b>		<u>1,756,758</u>	<u>2,048,096</u>	<u>2,997,199</u>	<u>3,141,777</u>
<b>權益</b>					
<b>Triumph Hero 擁有人</b>					
<b>應佔權益</b>					
股本	21	62	62	62	62
保留盈利	29	<u>39,029</u>	<u>39,501</u>	<u>38,981</u>	<u>41,205</u>
<b>權益總額</b>		<u>39,091</u>	<u>39,563</u>	<u>39,043</u>	<u>41,267</u>
<b>流動負債</b>					
其他應付款項		18	18	20	—
應付當時直屬控股公司款項	19	<u>1,717,649</u>	<u>2,008,515</u>	<u>2,958,136</u>	<u>3,100,510</u>
<b>負債總額</b>		<u>1,717,667</u>	<u>2,008,533</u>	<u>2,958,156</u>	<u>3,100,510</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>1,756,758</u>	<u>2,048,096</u>	<u>2,997,199</u>	<u>3,141,777</u>

## 4. 綜合權益變動表

	Triumph Hero 擁有人應佔			非控股 權益 人民幣 千元	權益總額 人民幣 千元
	股本 人民幣 千元	保留盈利 (附註) 人民幣 千元	總計 人民幣 千元		
於2012年7月1日	62	360,243	360,305	862	361,167
年度利潤及全面收益總額	—	155,262	155,262	(62)	155,200
於2013年6月30日	62	515,505	515,567	800	516,367
於2013年7月1日	62	515,505	515,567	800	516,367
年度虧損及全面虧損總額	—	(28,811)	(28,811)	2	(28,809)
於2014年6月30日	62	486,694	486,756	802	487,558
於2014年7月1日	62	486,694	486,756	802	487,558
年度虧損及全面虧損總額	—	(33,542)	(33,542)	(13)	(33,555)
於2015年6月30日	62	453,152	453,214	789	454,003
於2015年7月1日	62	453,152	453,214	789	454,003
年度虧損及全面虧損總額	—	(163,266)	(163,266)	(91)	(163,357)
於2015年12月31日	62	289,886	289,948	698	290,646
於2014年7月1日	62	486,694	486,756	802	487,558
期間利潤／(虧損)及全面收益／ (虧損)總額	—	22,244	22,244	(27)	22,217
於2014年12月31日(未經審核)	62	508,938	509,000	775	509,775

附註：根據中華人民共和國(「中國」)法律及法規，外商投資企業收入須於繳納中國所得稅後分配至法定儲備。分配予儲備基金之比例不得少於除稅後利潤百分之十，直至分配予法定盈餘儲備基金之累計金額達致註冊股本百分之五十。該筆法定儲備不得分派。

截至2013年、2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日，貴集團之中國附屬公司董事概無分配任何收入至法定盈餘儲備，亦無宣派中國附屬公司之任何股息。

## 5. 綜合現金流量表

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2013年 人民幣 千元	2014年 人民幣 千元	2015年 人民幣 千元	2014年 人民幣 千元	2015年 人民幣 千元
					(未經審核)
<b>經營活動</b>					
除所得稅前利潤／(虧損)	184,670	(10,712)	(38,722)	27,209	(172,811)
物業、廠房及設備折舊	2,538	2,604	58,417	28,648	32,674
土地使用權攤銷	37	37	798	399	399
利息收入	(932)	(1,406)	(899)	(389)	(578)
利息開支	86,369	107,750	69,847	34,308	60,540
分佔合營企業業績	(685)	(173)	(1,275)	469	1,719
投資物業公平值(收益)／虧損	(11,388)	4,245	(107,825)	(83,522)	8,269
出售投資物業(收益)／虧損	—	(8,345)	(1,486)	(3,814)	324
出售物業、廠房及設備虧損／(收益)	1	(4)	11	11	2
營運資金變動前經營利潤／(虧損)	260,610	93,996	(21,134)	3,319	(69,462)
開發中物業減少／(增加)	524,920	131,153	(569,869)	(127,919)	(819,723)
應收貿易賬款、其他應收款項、預付款項 及按金減少／(增加)	29,103	(55,436)	23,171	7,616	(47,421)
持作出售竣工物業(增加)／減少	(255,834)	117,475	96,226	101,317	90,476
存貨增加	—	—	(2,318)	(2,173)	(208)
應付賬款及應計費用(減少)／增加	(138,193)	148,555	(19,421)	19,111	(239,550)
預收客戶墊款(減少)／增加	(75,849)	18,082	662,863	217,412	595,757
經營所得／(所用)現金淨額	344,757	453,825	169,518	218,683	(490,131)
已繳企業所得稅	(11,123)	(6,847)	(1,107)	—	—
(已繳)／已退土地增值稅	(25,136)	(27,922)	(19,965)	(9,587)	2,641
已付利息	(73,721)	(77,868)	(47,887)	(22,261)	(31,395)
經營活動所得／(所用)現金淨額	234,777	341,188	100,559	186,835	(518,885)

附註	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2013年	2014年	2015年	2014年	2015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)	
<b>投資活動</b>					
購置物業、廠房及設備	(248,801)	(396,205)	(10,787)	(8,268)	(1,989)
出售物業、廠房及設備所得款項	1	6	—	—	—
購買投資物業	(122,897)	(482,841)	(352,001)	(257,059)	(148,965)
出售投資物業所得款項	—	30,436	17,412	16,695	972
購買土地使用權	—	(24,293)	—	—	—
已收利息	932	1,406	899	389	578
合營企業之還款	4,004	2,985	3,018	18	2
向當時同系附屬公司現金墊款	(246)	—	(279)	(206)	(30)
當時同系附屬公司之還款	—	145	206	—	—
投資活動所用現金淨額	<u>(367,007)</u>	<u>(868,361)</u>	<u>(341,532)</u>	<u>(248,431)</u>	<u>(149,432)</u>
<b>融資活動</b>					
借款所得款項	311,732	248,900	70,712	70,712	—
償還銀行貸款	(204,760)	(660,961)	(304,479)	(202,317)	(294,712)
來自當時直屬控股公司之現金墊款	226,856	290,866	949,621	409,973	142,374
來自當時中介控股公司之現金墊款	104,381	399,980	—	—	—
償還當時中介控股公司款項	—	—	(318,240)	(85,607)	(260,316)
來自當時同系附屬公司之現金墊款	—	183,571	—	—	1,032,425
償還當時同系附屬公司款項	(123,698)	—	(153,609)	(15,105)	—
融資活動所得現金淨額	<u>314,511</u>	<u>462,356</u>	<u>244,005</u>	<u>177,656</u>	<u>619,771</u>
現金及現金等值物增加／(減少)淨額					
	182,281	(64,817)	3,032	116,060	(48,546)
年初／期初現金及現金等值物	<u>89,659</u>	<u>271,940</u>	<u>207,123</u>	<u>207,123</u>	<u>210,155</u>
年終／期終現金及現金等值物	<u>271,940</u>	<u>207,123</u>	<u>210,155</u>	<u>323,183</u>	<u>161,609</u>

## II TRIUMPH HERO 財務資料附註

### 1 一般資料

Triumph Hero 於 2006 年 3 月 28 日在英屬維爾京群島註冊成立為有限責任公司。Triumph Hero 註冊辦事處地址為 Portcullis TrustNet Chambers, P.O. Box 3444, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

Triumph Hero 為投資控股公司。其附屬公司之主要業務載於附註 28。

截至 2013 年、2014 年及 2015 年 6 月 30 日止年度以及截至 2014 年及 2015 年 12 月 31 日止六個月，Triumph Hero 之直屬控股公司為新世界發展(中國)有限公司(「新世界發展(中國)」，一家於香港成立之有限公司)。董事亦認為 Triumph Hero 之最終控股公司為新世界發展有限公司(一家於香港成立之有限公司)。於 2016 年 2 月 18 日，新世界發展(中國)向盛譽(BVI)有限公司(「盛譽」，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為恒大地產集團有限公司(「貴公司」)之全資附屬公司)出售其於 Triumph Hero 之全部權益。交易完成後，盛譽成為 Triumph Hero 之直屬控股公司，而現任董事認為 貴公司為 Triumph Hero 之最終控股公司。

財務資料以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列，人民幣亦為 Triumph Hero 之功能貨幣。

### 2 重大會計政策

#### (a) 編製基準

編製財務資料所應用之主要會計政策載列如下。該等政策於所有呈列期間一直貫徹採用。財務資料已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)按歷史成本慣例編製，並就投資物業(按公平值列賬)之重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則之財務報表須使用若干重要會計估計，管理層亦須在應用 Triumph Hero 集團之會計政策時作出判斷。涉及較高度判斷或複雜情況的範疇，或假設及估計對財務資料而言屬重大的範疇，均在財務資料附註 4 披露。

於 2015 年 12 月 31 日，Triumph Hero 及 Triumph Hero 集團之流動負債淨額分別約為人民幣 3,100,505,000 元及人民幣 4,051,627,000 元。Triumph Hero 及 Triumph Hero 集團於 2015 年 12 月 31 日之流動負債主要包括應付當時直屬控股公司款項合共人民幣 3,100,510,000 元，該筆款項已於新世界發展(中國)出售其於 Triumph Hero 之全部權益後於 2016 年 2 月 18 日轉讓予 貴公司。貴公司確認，其擬持續向 Triumph Hero 集團提供財政支持，致使 Triumph Hero 集團能夠在可預見未來及無需大幅縮減業務之情況下償付到期債務及繼續經營業務。董事相信，Triumph Hero 集團能夠持續經營，並按持續經營基準編製財務資料。

- (i) 尚未生效且Triumph Hero集團尚未提早採納之新準則及準則修訂

Triumph Hero集團須於2016年1月1日或之後開始之會計期間採納若干已頒佈之新準則及準則修訂。

以下為有關並適用於Triumph Hero集團之新準則及準則修訂。然而，該等新準則及準則修訂並未於本財務資料中獲提早採納：

		於以下日期或之 後開始之會計期 間生效
香港財務報告準則第9號	財務工具	2018年1月1日
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目	2016年1月1日
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益	2018年1月1日
香港財務報告準則第16號	租賃	2019年1月1日
年度改進項目	2012年至2014年週期之年度改進	2016年1月1日

管理層正評估該等新準則及現有準則之修訂的影響，尚未能確定該等新準則及現有準則之修訂對Triumph Hero集團之重大會計政策及財務資料呈列是否有重大影響。

**(b) 綜合賬目**

附屬公司為Triumph Hero集團擁有控制權之實體(包括結構實體)。當Triumph Hero集團透過參與該實體而承擔可變回報之風險或有權享有可變回報，且有能力透過其對該實體的權力影響該等回報時，則Triumph Hero集團即控制該實體。附屬公司自控制權轉移至Triumph Hero集團之日起綜合入賬，自控制權終止之日起不再綜合入賬。

集團旗下公司之公司間交易、結餘及未變現交易收益均會對銷。未變現虧損亦會對銷。附屬公司所呈報之金額已作出必要調整，以確保其與Triumph Hero集團所採納之會計政策一致。

**(c) 獨立財務報表**

投資附屬公司乃按成本扣除減值列賬。成本包括投資之直接應佔成本。Triumph Hero將附屬公司之業績按已收或應收股息之基準入賬。

倘投資附屬公司收取之股息超過附屬公司於股息宣派期間之全面收益總額或倘有關投資於獨立財務報表中之賬面值超過投資對象之淨資產(包括商譽)於綜合財務報表中之賬面值，則須於從該等投資收到股息時對投資附屬公司進行減值檢測。

**(d) 分部報告**

經營分部按照與向主要營運決策人提供之內部報告貫徹一致之方式報告。主要營運決策人(即Triumph Hero之董事)被認定為作出策略性決定之董事，其負責分配資源和評估經營分部之表現。

(e) 合營安排

Triumph Hero集團已應用香港財務報告準則第11號於所有合營安排。根據香港財務報告準則第11號，於合營安排之投資分類為合營業務或合營公司，乃根據各投資方之合約權利及責任作分類。Triumph Hero集團已評估其共同安排之性質，並釐定該等共同安排為合營公司。合營企業以權益法入賬。

根據權益會計法，於合營企業之權益乃按成本初步確認，其後經調整以確認Triumph Hero集團應佔收購後之損益及於其他全面收益之變動。Triumph Hero集團於合營企業之投資包括於收購時已識別之商譽。於收購合營企業所有權權益時，合營企業之成本與Triumph Hero集團分佔合營企業可識別資產及負債公平值淨額之差額入賬列作商譽。當Triumph Hero集團應佔合營企業之虧損相等於或超出其於該合營企業之權益(包括任何長期權益，而該長期權益實質上構成Triumph Hero集團於該合營企業之一部分投資淨額)，則Triumph Hero集團不會確認進一步虧損，除非其已產生責任或代表該合營企業作出付款。

Triumph Hero集團與其合營企業之間的交易產生之未變現收益，按Triumph Hero集團於合營企業之權益抵銷。除非交易提供證據證明所轉讓之資產出現減值，否則未變現虧損亦被抵銷。合營企業之會計政策已在需要時作出改變，以確保與Triumph Hero集團採納之政策一致。

(f) 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

Triumph Hero集團之財務資料包括的項目乃按該實體經營業務所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。財務資料以人民幣呈列，而人民幣為Triumph Hero之功能貨幣及Triumph Hero集團之呈列貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日或項目重新計量之估值日之當時匯率換算為功能貨幣。除在權益中遞延入賬為符合資格現金流量對沖和符合資格淨投資對沖者外，結算此等交易所產生以及按年終／期終匯率換算以外幣計值之貨幣資產和負債所產生之匯兌收益和虧損均在損益確認。

與以外幣計值借款有關之匯兌收益和虧損在損益內之「融資成本淨額」中列報。所有其他匯兌收益和虧損均在損益內之「行政開支」中列報。

(iii) 集團實體

功能貨幣與呈列貨幣不同之集團實體(當中沒有嚴重通脹經濟之貨幣)之業績及財務狀況，乃按以下方式換算為呈列貨幣：

- 集團實體各財務狀況表所示資產及負債，按該財務狀況表結算日的收市匯率換算；

- 集團實體各收益表所示收入及開支，按平均匯率換算；及
- 所有因而產生之匯兌差額確認為權益之獨立部分。

於綜合賬目時，換算於海外業務之淨投資所產生之匯兌差額，均列入權益持有人之權益內。當處置或出售部分海外業務時，該等列入權益之匯兌差額乃於損益確認為出售收益或虧損之一部分。

#### (g) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本扣除累計折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔之開支。

只會在與項目相關之日後經濟利益將有可能流入Triumph Hero集團，且有關項目之成本能夠可靠地計量時，其後成本方會計入資產之賬面值或確認為獨立資產（視適用情況而定）。所有其他維修及保養均於產生年度或期間在損益確認。

物業、廠房及設備以直線法按以下估計可使用年期分配成本至剩餘價值計算折舊：

樓宇	40年
酒店	30–40年
租賃物業裝修	5–10年
傢俱、固定裝置及設備	5–10年
汽車	5年

資產之剩餘價值及估計可使用年期於每個報告日期審閱，並在適當情況下作出調整。

出售收益及虧損乃透過比較所得款項與賬面值釐定，並在損益內的其他收益／（虧損）中確認。

在建資產以歷史成本扣除減值虧損列賬。歷史成本包括開發資產直接應佔開支，包括於開發期間產生之建築成本、土地使用權攤銷、借款成本及專業費用。於完成時，有關資產轉撥至物業、廠房及設備項下之樓宇。

概無就在建資產計提折舊撥備。倘在建資產之賬面值高於其估計可收回金額，則有關資產之賬面值將即時撇減至其可收回金額。

#### (h) 投資物業

為獲得長期租金收益或資本升值或兩者兼得而持有但並非由Triumph Hero集團佔用之物業，分類為投資物業。現時在建或開發中以供日後用作投資物業之物業及相關土地使用權，均會分類為投資物業。

投資物業初步以其成本（包括相關交易成本）計量。

初步確認後，投資物業按公平值列賬。當在建投資物業之公平值不能可靠地計量時，該物業按成本計量，直至建設完成之日或公平值能可靠地計量之日（以較早者為準）為止。公平值就特定資產之性質、地點或狀況之任何差異，按經調整（如需要）活躍市價計算。倘若未能取得有關資料，Triumph Hero集團會利用較淡靜市場之近期價格或貼現現金流量預測等其他估值方法。公平值變動於損益中確認。

只會在與項目有關之日後經濟利益將有可能流入Triumph Hero集團，而項目成本能可靠地計量，方會於資產賬面值中扣除其後開支。所有其他維修及保養成本均於產生之財政期間在損益確認。

**(i) 土地使用權**

土地使用權指就土地支付之經營租賃預付款，並按成本減以直線法於租賃期內撇減金額及減值虧損列賬。

**(j) 非財務資產減值**

當有任何事件或情況有變顯示資產之賬面值可能不能收回時，則會審閱該等資產是否出現減值。減值虧損按資產賬面值超逾其可收回金額之數額確認。可收回金額為資產之公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。就評估減值而言，資產按當中存有可獨立識別現金流量之最低水平（「現金產生單位」）分類。倘非財務資產出現減值，則會於各報告日期審閱撥回減值之可能性。

**(k) 應收貿易賬款及其他應收款項**

應收貿易賬款為在日常業務過程中就所售出物業或所提供服務應收客戶之款項。倘預期在一年或以內（倘屬較長期間，須在正常業務營運週期中）收回應收貿易賬款及其他應收款項，有關款項乃分類為流動資產，否則會作為非流動資產呈列。

應收貿易賬款及其他應收款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

**(l) 財務資產減值**

就以攤銷成本列賬的資產而言，Triumph Hero集團於各報告期末評估是否有客觀證據證明財務資產或財務資產組別出現減值。財務資產或財務資產組別僅於存在客觀證據證明因初步確認資產後發生一宗或多宗事件（「損失事件」），而該宗（或該等）損失事件對財務資產或財務資產組別的估計未來現金流量所構成的影響能可靠地估計時，有關財務資產或財務資產組別方被視為減值及出現減值虧損。

Triumph Hero集團用作釐定存在減值虧損客觀證據之準則包括：

- 發行人或承擔人遭遇嚴重財政困難；
- 違反合約，如逾期或拖欠償還利息或本金；
- Triumph Hero集團基於與借款人之財務困難有關的經濟或法律理由而給予借款人在一般情況下放款人不予考慮的優惠條件；

- 借款人將可能破產或進行其他財務重組；
- 因財政困難而導致某項財務資產失去活躍市場；或
- 可觀察的資料顯示某財務資產組合自初始確認後，其估計未來現金流量有可計量的減少，儘管該減少尚未能在該組別的各种財務資產內確定，有關資料包括：
  - (i) 該組合內借款人之付款狀況出現不利變動；
  - (ii) 與該組合內資產逾期還款相關連的全國性或地方經濟狀況。

Triumph Hero集團首先評估是否存在減值客觀證據。

就貸款及應收款項分類而言，損失金額乃根據資產賬面值與按財務資產原實際利率貼現的估計未來現金流量(不包括仍未產生的未來信用損失)之現值兩者的差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在損益確認。如貸款有浮動利率，則計量任何減值虧損所用的貼現率為按合約釐定的當前實際利率。在實際應用中，Triumph Hero集團可利用可觀察之市場價格，按工具之公平值計量減值。

如其後期間，減值虧損之數額減少，而此減少可客觀地與確認減值後所發生的事件(例如債務人的信用評級有所改善)有關，則先前已確認減值虧損的撥回可在損益確認。

#### (m) 開發中物業

開發中物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。可變現淨值計及預期最終將會變現的價格減適用可變銷售開支及預期完成所需成本。

物業開發成本主要包括開發期間產生的建造成本、土地使用權成本、借款成本及專業費用。於竣工時，該等物業會轉撥至持作出售竣工物業。

除非開發中物業不能於一段正常營運週期內變現，否則會分類為流動資產。

#### (n) 持作出售物業

於各有關期間結束時仍未售出之竣工物業，按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本包括未售出物業應佔開發成本。

可變現淨值乃參考日常業務過程中的估計售價減適用於作出銷售的估計銷售開支釐定。

#### (o) 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本利用加權平均法計算。存貨成本主要包括貨物採購成本。這不包括借款成本。可變現淨值為在日常業務過程中之估計售價，減適用之變動銷售費用。

**(p) 現金及現金等值物**

現金及現金等值物包括銀行及手頭現金及原定到期日為三個月或以下的其他短期高流通量投資。

**(q) 股本**

普通股分類為權益。發行新股份或購股權直接應佔的增量成本，在權益內列為除稅後所得款項的扣減。

**(r) 應付賬款及應計費用**

應付貿易賬款為就於日常業務過程中從供應商獲得的商品或服務作出付款的責任。如果付款期限為一年或以下（倘屬較長時間，須在正常業務營運週期中），則應付賬款被分類為流動負債，否則會列為非流動負債。

應付貿易賬款及其他應付款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

**(s) 借款**

借款初步按公平值扣除所產生交易成本確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項（扣除交易成本）與贖回價值間的任何差額，於借款期間採用實際利率法在損益內確認。

倘有可能提取部分或全部融資，則就設立貸款融資所支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，有關費用將遞延入賬，直至提取貸款為止。倘無證據顯示有可能將提取部分或全部融資，則有關費用會被資本化為流動資金服務的預付款項，並於與其有關的融資期間攤銷。

除非 Triumph Hero 集團有無條件權利延遲清償負債的時間至各報告日期後最少 12 個月，否則借款乃分類為流動負債。

**(t) 借款成本**

購買、建造或生產合資格資產（即需要很長時間方能達到擬定用途或可供銷售的資產）直接應佔的一般及特別借款成本，均加入該等資產的成本，直至該等資產大致上已達到擬定用途或可供銷售為止。有待就合資格資產支銷的特別借款的暫時投資所賺取的投資收入會由符合資格進行資本化的借款成本中扣除。其他借款成本在產生期間確認為開支。

**(u) 即期及遞延所得稅**

年內／期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項乃於損益確認，惟與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關者則除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

即期所得稅開支乃按在 Triumph Hero 集團實體經營及產生應課稅收入的地方於報告日期已實施或實際上已實施的稅法計算。管理層定期評估就適用稅項法規有待詮釋的情況的稅項申報所採取的措施，並在適當情況下按預期將支付予稅務機構的款項為基準計提撥備。

即期所得稅亦包括中國土地增值稅，有關稅項乃就土地價值的增值金額（即出售物業所得款項扣除包括土地成本、借款成本及所有物業開發開支的應佔開支）徵收。

遞延所得稅就資產及負債的稅基與其於財務資料所示賬面值之間的暫時差額，以負債法確認。然而，倘於非業務合併的交易中初步確認資產或負債而產生遞延所得稅，而交易當時並無影響會計或應課稅利潤或虧損，則不會將遞延所得稅入賬。遞延所得稅按報告日期前已實施或實際上已實施，並在變現有關遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時預期將會適用之稅率或稅法釐定。

遞延所得稅資產僅在日後可能產生應課稅溢利而動用臨時差額作抵銷時確認。

遞延所得稅就於附屬公司的投資所產生的暫時差額作撥備，惟倘撥回暫時差額的時間由 Triumph Hero 集團控制，而在可見未來不大可能撥回者則除外。

當有法定可強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且倘遞延所得稅資產與負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅，而實體有意以淨額基準結算結餘時可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

#### (v) 僱員福利

##### (i) 僱員假期利益

僱員應享年假的利益，在僱員應享有該等假期時確認，並就截至綜合財務狀況表日因僱員提供服務而產生的年假的估計負債作出撥備。

僱員的病假及產假利益於休假時方確認入賬。

##### (ii) 退休福利

根據中國的規則和法規，Triumph Hero 集團的中國僱員參與由中國有關省市政府營辦的多項定額供款退休福利計劃，據此，Triumph Hero 集團和中國僱員須每月按僱員薪金的某個百分比向該等計劃作出供款。

省市政府承諾會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。除該等每月供款外，Triumph Hero 集團並無其他涉及支付僱員退休及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由中國政府管理的獨立管理基金持有，並與 Triumph Hero 集團的資產分開持有。

#### (w) 撥備

倘 Triumph Hero 集團因過往事件而須承擔現有法定或推定責任；而履行該責任時很有可能需要資源流出；且該金額能可靠地估計，則確認撥備。不會就日後經營虧損確認撥備。

倘有多項類似責任，則履行責任時引致流出的可能性乃通過考慮整體責任的類別釐定。即使相同責任類別中任何一個項目引致流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備按反映貨幣時值及有關責任特定風險的現有市場評估的稅前率，以預期履行責任所需開支的現值計量。隨時間流逝而產生的撥備增加確認為利息開支。

**(x) 財務擔保負債**

財務擔保負債乃Triumph Hero集團就物業買家向銀行提供的財務擔保確認。

財務擔保負債初步按公平值加發出財務擔保負債直接應佔交易成本確認。於初步確認後，該等負債按清償現有責任所需開支的最佳估計現值與初步確認金額減已確認費用的累計攤銷之間的較高者計量。

財務擔保負債只會於合約列明的責任已履行或註銷或屆滿時，方會於資產負債表終止確認。

**(y) 收入確認**

收入包括Triumph Hero集團在日常業務過程中銷售物業的已收或應收代價的公平值。收入在扣除折扣及對銷集團實體銷售後列示。

Triumph Hero集團於收入金額能可靠地計量，及日後可能有經濟利益流入實體，且已符合下述Triumph Hero集團各業務的特定條件時確認收入。收益額於與銷售有關的所有或然事件獲得解決後方可視為能可靠地計量。Triumph Hero集團按過往業績回報作出估計，並考慮客戶種類、交易種類及各項安排的細節。

**(i) 銷售物業**

銷售物業的收入於物業的風險及回報轉移買家時，即相關物業建築工程完成及物業已交付買家，且已合理確定可收回有關應收款項時確認。倘Triumph Hero集團須就已交付買家的物業進行其他工程，則須同時確認相關開支。於收入確認日期前就售出物業收取的按金及分期付款計入資產負債表的流動負債項下。

**(ii) 租金收入**

根據經營租賃出租物業的租金收入按租期以直線法確認。

**(iii) 物業管理**

物業管理所產生收入按合約年期，以直線法於提供服務的會計期間確認。

**(iv) 酒店營運**

來自客房租金、餐飲銷售及其他配套服務的酒店收入在交付貨品或提供服務時確認。

## (v) 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。倘應收款項出現減值，Triumph Hero 集團會減少賬面值至其可收回金額，即按工具原有實際利率貼現的估計日後現金流量，並繼續解除貼現為利息收入。已減值貸款的利息收入按原有實際利率確認。

## 3 財務風險管理

## (a) 財務風險因素

Triumph Hero 集團之經營、投資及融資活動令其面臨多種財務風險，包括外匯風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。根據 Triumph Hero 集團之風險管理政策，財務風險應由管理層考慮金融市場之現行狀況及其他相關變數持續評估，以避免風險過度集中。Triumph Hero 集團並沒有使用任何衍生或其他工具作對沖用途。Triumph Hero 集團所面臨之最重大財務風險載述如下。

## (i) 外匯風險

Triumph Hero 集團主要在中國經營業務，除若干借款以及應收當時同系附屬公司款項、應付當時直屬控股公司、當時中介控股公司及當時同系附屬公司款項乃以港元（「港元」）計值外，大部分交易均以人民幣計值及結算。

於 2013 年、2014 年及 2015 年 6 月 30 日以及 2014 年及 2015 年 12 月 31 日，倘人民幣兌港元升值／貶值 5%，而所有其他變數不變，Triumph Hero 集團截至 2013 年 6 月 30 日止年度及截至 2014 年 12 月 31 日止六個月之稅前利潤將增加／減少人民幣 127,916,000 元及增加／減少人民幣 177,510,000 元，而截至 2014 年及 2015 年 6 月 30 日止年度以及截至 2015 年 12 月 31 日止六個月之稅前虧損將分別減少／增加人民幣 168,543,000 元、減少／增加人民幣 180,078,000 元及減少／增加人民幣 217,935,000 元，主要由於換算以港元計值之借款以及應付當時直屬控股公司、當時中介控股公司及當時同系附屬公司款項所產生之匯兌收益／虧損淨額。

## (ii) 利率風險

Triumph Hero 集團的計息資產及負債主要為現金及現金等值物、應付當時中介控股公司及當時同系附屬公司款項以及借款。Triumph Hero 集團的利率變動風險主要來自其應付當時中介控股公司及當時同系附屬公司款項以及借款。按浮動利率計息的財務負債致使 Triumph Hero 集團面對現金流量利率風險。按固定利率發出的財務負債致使 Triumph Hero 集團面對公平值利率風險。

截至 2013 年及 2014 年 6 月 30 日止年度，由於 Triumph Hero 集團之大部分借款主要與開發項目及物業工程有關，而直接應佔工程之相關利息已被資本化為開發中物業或在建投資物業或物業、廠房及設備，利率之任何重大變動均不會對損益造成重大影響，因而無需呈列敏感度分析。

截至 2015 年 6 月 30 日止年度以及截至 2014 年及 2015 年 12 月 31 日止六個月，倘所有與物業工程無關之計息應付當時中介控股公司及當時同系附屬公司款項以及借款之利率上升／下跌 100 個基點，而所有其他變數不變，截至 2015 年 6 月 30 日止年度之虧損、截至 2014

年12月31日止六個月之利潤及截至2015年12月31日止六個月之虧損將分別增加／減少約人民幣3,093,000元、減少／增加約人民幣1,829,000元及增加／減少約人民幣999,000元。

(iii) 信貸風險

現金交易只限於信用質素良好的機構。Triumph Hero集團的信貸風險以銀行現金、應收貿易賬款及其他應收款項的結餘總額為限。

存款僅存放於信譽良好的銀行。

至於客戶的信貸風險方面，經評估有關客戶過往信貸記錄並取得Triumph Hero高級管理層的批准後，客戶可獲授信貸期。Triumph Hero集團根據與客戶協定的付款時間表嚴密監控收取客戶款項的進度。Triumph Hero集團已制定政策，以確保銷售予具備適當財務實力及作出適當比例首付的客戶。

同時，當客戶逾期付款時，Triumph Hero集團有權取消合約。Triumph Hero集團亦已制定監控程序，以確保採取跟進行動以收回逾期結餘，而Triumph Hero集團會定期審閱各個別應收貿易賬款及其他應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出充裕減值撥備。Triumph Hero集團的信貸風險乃分散於眾多對手方及客戶中，因此並無高度集中的信貸風險。

Triumph Hero集團一般就客戶借取用作撥付購買物業高達物業總購買價70%的按揭貸款向銀行提供擔保。該等擔保的詳細披露載於附註30。倘買家於擔保期內拖欠按揭貸款，持有擔保的銀行可要求Triumph Hero集團償還結欠貸款本金額及其任何應計利息。在該等情況下，Triumph Hero集團能夠保留客戶的按金，並將物業轉售以彌補Triumph Hero集團向銀行支付的任何款額。就此，Triumph Hero董事認為，Triumph Hero集團的信貸風險已獲大幅降低。

(iv) 流動資金風險

管理層銳意保持充裕的現金及現金等值物，或透過取得足夠的融資金額（包括物業預售所得款項、已承擔信貸融資以及短期及長期銀行貸款），以應付其建築承擔所需。

倘經濟環境發生顯著不利變動，Triumph Hero集團已制定多個備選方案可減少對預計現金流量所造成的潛在影響。該等備選方案包括控制於土地儲備的投資、調整項目開發時間表以適應不時變化的當地房地產市場環境、實施成本控制措施、竣工物業的促銷、以更靈活的定價加快銷售。Triumph Hero集團將根據其對有關未來成本及利益的評估實施有關方案。

貴公司作為最終控股公司亦確認會持續向Triumph Hero集團提供財政支持，以助Triumph Hero集團償付到期債務。

下表按於綜合財務報表日至合約到期日止剩餘期間的有關到期日組別，分析 Triumph Hero 集團將按淨額基準結算的財務負債。下表披露金額為未貼現現金流。

**Triumph Hero 集團**

	1年以內 或按要求 償還 人民幣 千元	超過1年 但5年以內 人民幣 千元	超過5年 人民幣 千元	總計 人民幣 千元
<b>於2013年6月30日</b>				
應付賬款及應計費用	358,117	—	—	358,117
應付當時同系附屬公司款項	60,195	149,602	—	209,797
應付當時直屬控股公司款項	1,717,649	—	—	1,717,649
應付當時中介控股公司款項	23,233	160,416	—	183,649
借款	668,097	525,883	—	1,193,980
	<u>2,827,291</u>	<u>835,901</u>	<u>—</u>	<u>3,663,192</u>
<b>於2014年6月30日</b>				
應付賬款及應計費用	536,609	—	—	536,609
應付當時同系附屬公司款項	284,978	102,463	—	387,441
應付當時直屬控股公司款項	2,008,515	—	—	2,008,515
應付當時中介控股公司款項	253,383	389,469	—	642,852
借款	271,440	349,207	233,697	854,344
	<u>3,354,925</u>	<u>841,139</u>	<u>233,697</u>	<u>4,429,761</u>
<b>於2015年6月30日</b>				
應付賬款及應計費用	537,301	—	—	537,301
應付當時同系附屬公司款項	68,956	164,412	—	233,368
應付當時直屬控股公司款項	2,958,136	—	—	2,958,136
應付當時中介控股公司款項	158,027	192,819	—	350,846
借款	321,838	55,180	195,695	572,713
	<u>4,044,258</u>	<u>412,411</u>	<u>195,695</u>	<u>4,652,364</u>

	1年以內 或按要求 償還 人民幣 千元	超過1年 但5年以內 人民幣 千元	超過5年 人民幣 千元	總計 人民幣 千元
<b>於2015年12月31日</b>				
應付賬款及應計費用	327,126	—	—	327,126
應付當時同系附屬公司款項	1,258,747	—	—	1,258,747
應付當時直屬控股公司款項	3,100,510	—	—	3,100,510
借款	<u>33,238</u>	<u>52,951</u>	<u>177,814</u>	<u>264,003</u>
	<u>4,719,621</u>	<u>52,951</u>	<u>177,814</u>	<u>4,950,386</u>

Triumph Hero集團與若干財務機構合作，並為其物業買家安排按揭貸款融資。詳情於附註30披露。根據各報告期末之預估，Triumph Hero集團認為不大可能須根據安排支付任何款項。

#### Triumph Hero

	1年以內 或按要求 償還 人民幣 千元	1至2年 人民幣 千元	2至5年 人民幣 千元	超過5年 人民幣 千元	總計 人民幣 千元
<b>於2013年6月30日</b>					
其他應付款項	18	—	—	—	18
應付當時直屬控股公司 款項	<u>1,717,649</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,717,649</u>
	<u>1,717,667</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,717,667</u>
<b>於2014年6月30日</b>					
其他應付款項	18	—	—	—	18
應付當時直屬控股公司 款項	<u>2,008,515</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,008,515</u>
	<u>2,008,533</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,008,533</u>
<b>於2015年6月30日</b>					
其他應付款項	20	—	—	—	20
應付當時直屬控股公司 款項	<u>2,958,136</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,958,136</u>
	<u>2,958,156</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,958,156</u>
<b>於2015年12月31日</b>					
應付當時直屬控股公司 款項	<u>3,100,510</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,100,510</u>

**(b) 資金風險管理**

Triumph Hero集團管理資金的目標是保障Triumph Hero集團能以持續經營基準繼續經營業務的能力，藉以為權益擁有人和其他利益相關者提供回報及利益，同時維持最佳資本結構以減低資金成本。

為維持或調整資本結構，Triumph Hero集團可能會調整向權益擁有人派付的股息金額、發行新股份或出售資產以減少債務。

Triumph Hero集團以資本負債比率為基準監控資本。按綜合財務狀況表所示，此比率按債務總額(包括應付當時直屬控股公司、當時中介控股公司及當時同系附屬公司款項以及借款)除以資產總值計算得出。

Triumph Hero集團於2013年、2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日的資本負債比率如下：

	於6月30日			於2015年
	2013年	2014年	2015年	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
債務總額	3,208,925	3,671,281	3,915,286	4,535,057
資產總值	<u>4,277,990</u>	<u>4,906,972</u>	<u>5,773,749</u>	<u>6,604,791</u>
資本負債比率	<u>75%</u>	<u>75%</u>	<u>68%</u>	<u>69%</u>

**(c) 公平值估計**

下表分析使用估值法按公平值列賬之財務工具。不同層級界定如下：

1. 相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)(第一級)。
2. 第一級所包括之報價以外的資產或負債之可觀察直接(即價格)或間接(即自價格得出)輸入數據(第二級)。
3. 並非基於可觀察市場數據(即不可觀察輸入數據)的資產或負債之輸入數據(第三級)。

Triumph Hero集團之投資物業於公平值層級之第三級確認，有關估值之詳情於附註14披露。

基於年期較短，應收貿易賬款及其他應收款項扣除減值撥備後的面值以及應付貿易賬款及其他應付款項的面值均與其公平值相若。就披露而言，財務負債公平值乃將日後合約現金流量按Triumph Hero集團所獲取類似財務工具的現行市場利率貼現後估計。

#### 4 重大會計估計及判斷

編製財務資料所用估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素評估及得出，當中包括預計在有關情況下相信為合理的未來事件。管理層作出有關未來的估計及假設。根據定義，所得會計估計甚少與有關實際結果相同。下文討論可能對下一個財政年度的資產與負債的賬面值造成重大影響的估計及假設：

##### (a) 投資物業的估計公平值

公平值的最佳憑證為在活躍市場上附帶類似租約與其他合約的物業的現行價格。倘若並無有關資料，Triumph Hero集團將金額定於合理公平值估計的範圍內。作出判斷時，Triumph Hero集團會考慮多個來源的資料，包括：

- (i) 不同性質、狀況或位置或受不同租約或其他合約規限的物業在活躍市場的現行價格，並予以調整以反映該等差異；
- (ii) 類似物業在較淡靜市場的最近價格，並予以調整以反映自按該等價格進行交易的日期起任何經濟狀況的變化；及
- (iii) 按日後現金流量的可靠估計作出的貼現現金流量預測，該估計乃源自任何現有租約及其他合約的條款及(如有可能)源自外來憑證，例如處於相同位置及狀況下的類似物業的現行市場租金，並採用可反映現金流量金額及時間不明確性的現有市場評估的貼現率計算。

Triumph Hero集團根據獨立專業合資格估值師釐定的估值評估其投資物業的公平值。

##### (b) 開發中物業及持作出售竣工物業之撥備

Triumph Hero集團按照待開發中物業及持作出售竣工物業之可回收金額評估其賬面值，可回收金額乃基於該等物業之變現能力得出，當中考慮基於過往經驗及承諾合約得出之估計完工成本，以及基於現時市況得出之預計淨銷售額。如有事件或環境變動顯示賬面值可能無法變現時，則作出撥備。評估要求使用判斷及估計。

##### (c) 中國企業所得稅及遞延稅項

Triumph Hero集團於香港及中國均須繳付所得稅。釐定所得稅撥備須作出重大判斷。於日常業務過程中有多項最終釐定金額屬不明確的交易及計算。Triumph Hero集團根據對是否須繳納額外稅項之估計就預期稅務事項確認負債。倘該等事項的最終稅務結果與初步入賬的金額不同，則有關差額將影響釐定稅款期間的所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為日後有足夠應課稅利潤用以抵銷暫時差額或稅務虧損，則確認有關若干暫時差額及稅務虧損的遞延稅項資產。倘該項預期有別於原來估計，該等差額將影響更改有關改變估計期間所確認之遞延稅項資產及稅項支出。

倘管理層認為日後有足夠應課稅利潤用以抵銷暫時差額或稅務虧損，則確認有關若干暫時差額及稅務虧損的遞延稅項資產。實際動用結果或會有異。

## (d) 中國土地增值稅

Triumph Hero集團須繳付中國土地增值稅(「土地增值稅」)。然而，土地增值稅的實施及結算方式在中國各城市的不同稅務司法管轄權區均有所不同，而Triumph Hero集團尚未就其大部分物業開發項目與中國地方稅務機關落實其土地增值稅的計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐定有關土地增值稅的金額。Triumph Hero集團根據管理層按其對稅務規則的詮釋作出的最佳估計，確認該等土地增值稅。最終稅務結果可能與初步入賬的金額不同，而該等差額將影響與地方稅務機關落實該等稅項期間的所得稅開支及稅項撥備。

## (e) 估計總建築成本

Triumph Hero集團在確認各項銷售成本後估計物業建築成本。該等估計由管理層製備的詳細預算資料予以核證，並於工程進展期間作出定期評估。倘若該等估計與實際釐定的成本不符，則該等差異將影響已確認銷售成本的準確性。

## 5 分部資料

Triumph Hero集團的主要營運決策人(「主要營運決策人」)已被指定為Triumph Hero的執行董事，其負責審閱Triumph Hero集團的內部報告，以評估表現及分配資源。管理層已按該等報告釐定營運分部。Triumph Hero集團的業務分為三個業務分部：物業開發及投資、物業管理服務及酒店營運。由於Triumph Hero集團的主要營運決策人認為，Triumph Hero集團大部分收入及業績均來自中國市場，故並無呈列地區分部資料。

Triumph Hero董事根據分部業績計量方式對營運分部之表現進行評估。

收入分析如下：

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2013年	2014年	2015年	2014年	2015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)	
物業開發及投資					
— 銷售物業	664,264	715,161	115,279	93,998	50,604
— 投資物業租金收入	9,073	4,964	8,055	3,065	6,029
物業管理服務	16,608	22,516	24,010	12,374	13,980
酒店營運收入	—	—	24,504	9,155	23,109
	<u>689,945</u>	<u>742,641</u>	<u>171,848</u>	<u>118,592</u>	<u>93,722</u>

截至2013年、2014年及2015年6月30日止年度以及截至2014年及2015年12月31日止六個月計入綜合全面收益表的分部業績及其他分部項目如下：

	物業開發及 投資 人民幣千元	物業管理服 務 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	集團 人民幣千元
<b>截至2013年6月30日止年度</b>				
分部收入	673,361	20,353	—	693,714
減：分部間收入	(24)	(3,745)	—	(3,769)
來自外部客戶的收入	<u>673,337</u>	<u>16,608</u>	<u>—</u>	<u>689,945</u>
分部業績	<u>87,150</u>	<u>(8,662)</u>	<u>(3,828)</u>	74,660
未分配 — 匯兌收益淨額				109,325
分佔合營企業利潤				<u>685</u>
除所得稅前利潤				184,670
所得稅開支				<u>(29,470)</u>
年度利潤				<u>155,200</u>
物業、廠房及設備折舊	2,276	262	—	2,538
土地使用權攤銷	37	—	—	37
投資物業公平值收益	<u>11,388</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>11,388</u>
<b>截至2014年6月30日止年度</b>				
分部收入	720,149	29,920	—	750,069
減：分部間收入	(24)	(7,404)	—	(7,428)
來自外部客戶的收入	<u>720,125</u>	<u>22,516</u>	<u>—</u>	<u>742,641</u>
分部業績	<u>60,180</u>	<u>(10,652)</u>	<u>(21,028)</u>	28,500
未分配 — 匯兌虧損淨額				(39,385)
分佔合營企業利潤				<u>173</u>
除所得稅前虧損				(10,712)
所得稅開支				<u>(18,097)</u>
年度虧損				<u>(28,809)</u>
物業、廠房及設備折舊	1,384	267	953	2,604
土地使用權攤銷	37	—	—	37
投資物業公平值虧損	<u>4,245</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,245</u>

	物業開發 及投資 人民幣千元	物業管理 服務 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	集團 人民幣千元
<b>截至2015年6月30日止年度</b>				
分部收入	123,358	34,621	24,504	182,483
減：分部間收入	(24)	(10,611)	—	(10,635)
來自外部客戶的收入	<u>123,334</u>	<u>24,010</u>	<u>24,504</u>	<u>171,848</u>
分部業績	<u>89,401</u>	<u>(14,213)</u>	<u>(105,936)</u>	(30,748)
未分配 — 匯兌收益淨額				9,308
分佔合營企業利潤				1,275
融資成本				<u>(18,557)</u>
除所得稅前虧損				(38,722)
所得稅抵免				<u>5,167</u>
年度虧損				<u>(33,555)</u>
物業、廠房及設備折舊	3,131	200	55,086	58,417
土地使用權攤銷	111	—	687	798
投資物業公平值收益	<u>107,825</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>107,825</u>
<b>截至2014年12月31日止六個月 (未經審核)</b>				
分部收入	97,075	16,682	9,155	122,912
減：分部間收入	(12)	(4,308)	—	(4,320)
來自外部客戶的收入	<u>97,063</u>	<u>12,374</u>	<u>9,155</u>	<u>118,592</u>
分部業績	<u>79,871</u>	<u>(6,067)</u>	<u>(56,617)</u>	17,187
未分配 — 匯兌收益淨額				21,475
分佔合營企業虧損				(469)
融資成本				<u>(10,984)</u>
除所得稅前利潤				27,209
所得稅開支				<u>(4,992)</u>
期間利潤				<u>22,217</u>
物業、廠房及設備折舊	1,871	55	26,722	28,648
土地使用權攤銷	56	—	343	399
投資物業公平值收益	<u>83,522</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>83,522</u>

	物業開發 及投資 人民幣千元	物業管理 服務 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	集團 人民幣千元
<b>截至2015年12月31日止六個月</b>				
分部收入	56,656	19,602	23,109	99,367
減：分部間收入	<u>(23)</u>	<u>(5,622)</u>	<u>—</u>	<u>(5,645)</u>
來自外部客戶的收入	<u>56,633</u>	<u>13,980</u>	<u>23,109</u>	<u>93,722</u>
分部業績	<u>(36,396)</u>	<u>(7,957)</u>	<u>(42,372)</u>	(86,725)
未分配一匯兌虧損淨額				(78,368)
分佔合營企業虧損				(1,719)
融資成本				<u>(5,999)</u>
除所得稅前虧損				(172,811)
所得稅抵免				<u>9,454</u>
期間虧損				<u>(163,357)</u>
物業、廠房及設備折舊	1,898	98	30,678	32,674
土地使用權攤銷	56	—	343	399
投資物業公平值虧損	<u>8,269</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8,269</u>

於2013年、2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日的分部資產及負債如下：

	物業開發 及投資 人民幣千元	物業管理 服務 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	集團 人民幣千元
<b>於2013年6月30日</b>				
分部資產	<u>3,687,756</u>	<u>4,826</u>	<u>248,103</u>	3,940,685
未分配資產				<u>337,305</u>
資產總值				<u>4,277,990</u>
分部負債	<u>521,062</u>	<u>10,050</u>	<u>701</u>	531,813
未分配負債				<u>3,229,810</u>
負債總額				<u>3,761,623</u>
添置非流動資產	<u>124,284</u>	<u>228</u>	<u>247,186</u>	<u>371,698</u>

	物業開發 及投資 人民幣千元	物業管理 服務 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	集團 人民幣千元
於2014年6月30日				
分部資產	<u>3,876,075</u>	<u>4,744</u>	<u>738,077</u>	4,618,896
未分配資產				<u>288,076</u>
資產總值				<u>4,906,972</u>
分部負債	<u>706,615</u>	<u>12,879</u>	<u>8,838</u>	728,332
未分配負債				<u>3,691,082</u>
負債總額				<u>4,419,414</u>
添置非流動資產	<u>498,097</u>	<u>129</u>	<u>405,113</u>	<u>903,339</u>
於2015年6月30日				
分部資產	<u>4,726,727</u>	<u>4,747</u>	<u>734,003</u>	5,465,477
未分配資產				<u>308,272</u>
資產總值				<u>5,773,749</u>
分部負債	<u>1,361,541</u>	<u>17,187</u>	<u>15,006</u>	1,393,734
未分配負債				<u>3,926,012</u>
負債總額				<u>5,319,746</u>
添置非流動資產	<u>355,199</u>	<u>130</u>	<u>7,459</u>	<u>362,788</u>
於2015年12月31日				
分部資產	<u>5,579,181</u>	<u>4,668</u>	<u>765,129</u>	6,348,978
未分配資產				<u>255,813</u>
資產總值				<u>6,604,791</u>
分部負債	<u>1,749,672</u>	<u>16,738</u>	<u>12,678</u>	1,779,088
未分配負債				<u>4,535,057</u>
負債總額				<u>6,314,145</u>
添置非流動資產	<u>149,617</u>	<u>120</u>	<u>1,217</u>	<u>150,954</u>

分部間收入按訂約各方協定條款進行。向管理層呈報的來自外部客戶收入以與綜合全面收益表所採用者一致的方式計量。

分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權、開發中物業、待售已竣工物業、應收款項及預付款項，不包括現金及現金等值物、預付稅項及可收回稅項。

分部負債包括經營負債及預收客戶墊款。未分配負債主要包括應付當時直屬控股公司、當時中介控股公司及當時同系附屬公司款項、遞延稅項負債及借款。

未分配收益及虧損主要指換算應付當時直屬控股公司、當時中介控股公司及當時同系附屬公司款項所產生之匯兌收益及虧損。

截至2013年、2014年及2015年6月30日止年度以及截至2014年及2015年12月31日止六個月，概無任何單一外部客戶貢獻Triumph Hero集團超過10%收入。

Triumph Hero集團之非流動資產主要位於中國。

## 6 其他收入

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
銀行利息收入	932	1,406	899	389	578

## 7 其他（虧損）／收益淨額

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
出售投資物業收益／（虧損）	—	8,345	1,486	3,814	(324)
其他	(25)	—	—	—	(91)
	<u>(25)</u>	<u>8,345</u>	<u>1,486</u>	<u>3,814</u>	<u>(415)</u>

## 8 以性質劃分的開支

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
廣告開支	9,299	16,876	6,596	2,485	8,760
攤銷開支	37	37	798	399	399
核數師酬金	171	182	200	4	8
餐飲成本	—	—	8,777	4,090	5,016
清潔開支	3,274	4,694	5,264	2,505	2,944
佣金開支	3,607	7,192	4,775	2,017	7,220
顧問費用	137	262	136	10	278
已售物業成本	547,798	605,707	93,261	79,306	40,817
物業、廠房及設備折舊	2,538	2,604	58,417	28,648	32,674
來自產生租金收入的投資物業的直接經營開支	385	466	491	273	355
僱員福利開支：					
— 工資、薪金及福利	19,814	37,588	53,663	28,086	28,264
— 社會保障及退休金成本	6,733	12,647	17,697	9,253	9,373
酬酢開支	1,981	510	1,362	507	269
法律及專業費用	327	295	247	145	21
出售物業、廠房及設備虧損／(收益)	1	(4)	11	11	2
其他稅項及收費	4,650	3,629	11,624	4,897	6,419
推廣開支	11,697	15,732	14,310	6,563	9,263
維修及保養開支	1,935	2,532	2,285	1,228	1,473
公用事業	3,032	2,231	11,318	5,713	5,136
其他	10,164	6,467	21,574	12,990	13,650
總計	<u>627,580</u>	<u>719,647</u>	<u>312,806</u>	<u>189,130</u>	<u>172,341</u>
指：					
— 銷售成本	576,693	639,302	184,081	118,605	96,488
— 銷售開支	29,153	40,225	24,933	11,270	22,108
— 行政開支	21,734	40,120	103,792	59,255	53,745
	<u>627,580</u>	<u>719,647</u>	<u>312,806</u>	<u>189,130</u>	<u>172,341</u>

## 9 董事酬金及主要管理人員薪酬

## (i) 董事酬金

截至2013年、2014年及2015年6月30日止年度以及截至2014年及2015年12月31日止六個月，(i)概無Triumph Hero董事就其向Triumph Hero集團提供服務而收取任何費用或其他酬金；(ii)概無Triumph Hero董事豁免收取Triumph Hero集團公司已付或應付酬金；(iii) Triumph Hero集團概無向任何董事支付酬金，以作為加入或於加入Triumph Hero集團後的獎勵，或作為離職補償。

**(i) 董事退休福利**

截至2013年、2014年及2015年6月30日止年度以及截至2014年及2015年12月31日止六個月，概無董事就其有關管理Triumph Hero或其附屬公司事務之其他服務而獲支付或應收任何退休福利。

**(ii) 董事離職福利**

截至2013年、2014年及2015年6月30日止年度以及截至2014年及2015年12月31日止六個月，概無就董事提前終止委聘向董事支付任何補償。

**(iii) 為獲董事效力而向第三方支付代價**

截至2013年、2014年及2015年6月30日止年度以及截至2014年及2015年12月31日止六個月，概無就使任何人士出任Triumph Hero董事而向該等人士之前僱主支付任何款項。

**(iv) 關於惠及董事、向董事、受董事控制的法人團體及與董事有關連實體作出的貸款、類似貸款及其他交易的資料**

截至2013年、2014年及2015年6月30日止年度以及截至2014年及2015年12月31日止六個月，概無惠及董事、向董事、受董事控制的法人團體及與董事有關連實體作出的貸款、類似貸款及其他交易。

**(v) 董事於交易、安排或合約之重大利益**

在截至2013年、2014年及2015年6月30日止年度以及截至2014年及2015年12月31日止六個月期間或結束時，概無就Triumph Hero集團的業務簽訂Triumph Hero為訂約方且與Triumph Hero任何董事有直接或間接重大利益之重大交易、安排及合約。

**(ii) 五名最高薪人士**

截至2013年、2014年及2015年6月30日止年度以及截至2014年及2015年12月31日止六個月，Triumph Hero集團支付予五名最高薪人士的酬金如下：

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
基本薪金、津貼及 實物福利	1,645	1,785	1,920	930	990

彼等之酬金全部均介乎零至1,000,000港元。

## 10 融資開支

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
借款利息開支	73,721	77,868	47,887	22,261	31,395
應收當時中介控股公司及 當時同系附屬公司款項利 息開支	<u>15,648</u>	<u>29,882</u>	<u>21,960</u>	<u>12,047</u>	<u>29,145</u>
	89,369	107,750	69,847	34,308	60,540
減：開發中物業資本化利息	<u>(89,369)</u>	<u>(107,750)</u>	<u>(51,290)</u>	<u>(23,324)</u>	<u>(54,541)</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>18,557</u>	<u>10,984</u>	<u>5,999</u>

截至2013年、2014年及2015年6月30日止年度以及截至2014年12月31日及2015年12月31日止六個月，借款成本分別按5%、5%、4.9%、4.9%（未經審核）及6.1%的加權平均比率資本化。

## 11 所得稅開支／（抵免）

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
即期稅項					
—中國企業所得稅	9,070	4,878	1,603	1,588	260
—土地增值稅	18,070	14,303	2,305	1,952	1,012
過往年度超額撥備	(2,548)	—	—	—	—
遞延稅項（附註24）	<u>4,878</u>	<u>(1,084)</u>	<u>(9,075)</u>	<u>1,452</u>	<u>(10,726)</u>
	<u>29,470</u>	<u>18,097</u>	<u>(5,167)</u>	<u>4,992</u>	<u>(9,454)</u>

Triumph Hero集團除所得稅前利潤／(虧損)的所得稅有別於使用集團實體所屬國家實施的稅率計算的理論金額，載列如下：

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元
除所得稅前利潤／(虧損)	184,670	(10,712)	(38,722)	27,209	(172,811)
加：分佔合營企業業績	(685)	(173)	(1,275)	469	1,719
	<u>183,985</u>	<u>(10,885)</u>	<u>(39,997)</u>	<u>27,678</u>	<u>(171,092)</u>
按中國企業所得稅稅率25% 計算	45,996	(2,721)	(9,999)	6,920	(42,773)
毋須課稅收入	(27,331)	—	(2,327)	(5,369)	—
不可扣稅開支	894	10,884	4,038	1,483	19,765
過往年度超額撥備	(2,548)	—	—	—	—
可扣稅中國土地增值稅	(4,518)	(3,576)	(576)	(488)	(253)
未確認稅項虧損	—	—	—	—	11,442
其他	(1,093)	(793)	1,392	494	1,353
企業所得稅	11,400	3,794	(7,472)	3,040	(10,466)
土地增值稅	18,070	14,303	2,305	1,952	1,012
所得稅開支／(抵免)	<u>29,470</u>	<u>18,097</u>	<u>(5,167)</u>	<u>4,992</u>	<u>(9,454)</u>

## 12 物業、廠房及設備

	租賃物業 傢俱、固定						總計 人民幣千元
	樓宇 人民幣千元	酒店 人民幣千元	裝修 人民幣千元	裝置及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	
於2012年7月1日							
成本	12,431	—	3,108	5,357	12,270	166,361	199,527
累計折舊	(349)	—	(2,404)	(3,288)	(9,542)	—	(15,583)
賬面淨值	<u>12,082</u>	<u>—</u>	<u>704</u>	<u>2,069</u>	<u>2,728</u>	<u>166,361</u>	<u>183,944</u>
截至2013年6月30日 止年度							
年初賬面淨值	12,082	—	704	2,069	2,728	166,361	183,944
添置	—	—	—	1,196	419	247,186	248,801
出售	—	—	—	(1)	—	(1)	(2)
折舊	(349)	—	(608)	(840)	(741)	—	(2,538)
年終賬面淨值	<u>11,733</u>	<u>—</u>	<u>96</u>	<u>2,424</u>	<u>2,406</u>	<u>413,546</u>	<u>430,205</u>

	租賃物業 傢俱、固定						總計
	樓宇	酒店	裝修	裝置及設備	汽車	在建工程	
	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
<b>於2013年6月30日</b>							
成本	12,431	—	3,148	6,548	12,689	413,546	448,362
累計折舊	(698)	—	(3,052)	(4,124)	(10,283)	—	(18,157)
賬面淨值	<u>11,733</u>	<u>—</u>	<u>96</u>	<u>2,424</u>	<u>2,406</u>	<u>413,546</u>	<u>430,205</u>
<b>截至2014年6月30日</b>							
<b>止年度</b>							
年初賬面淨值	11,733	—	96	2,424	2,406	413,546	430,205
添置	—	—	72	14,795	518	380,820	396,205
出售	—	—	—	—	(2)	—	(2)
轉撥	17,913	328,023	220,964	156,387	—	(723,287)	—
折舊	(349)	—	(21)	(1,660)	(574)	—	(2,604)
年終賬面淨值	<u>29,297</u>	<u>328,023</u>	<u>221,111</u>	<u>171,946</u>	<u>2,348</u>	<u>71,079</u>	<u>823,804</u>
<b>於2014年6月30日</b>							
成本	30,344	328,023	224,184	177,730	13,198	71,079	844,558
累計折舊	(1,047)	—	(3,073)	(5,784)	(10,850)	—	(20,754)
賬面淨值	<u>29,297</u>	<u>328,023</u>	<u>221,111</u>	<u>171,946</u>	<u>2,348</u>	<u>71,079</u>	<u>823,804</u>
<b>截至2015年6月30日</b>							
<b>止年度</b>							
年初賬面淨值	29,297	328,023	221,111	171,946	2,348	71,079	823,804
添置	—	—	132	8,119	76	2,460	10,787
出售	—	—	—	(11)	—	—	(11)
折舊	(734)	(8,433)	(27,683)	(21,003)	(564)	—	(58,417)
年終賬面淨值	<u>28,563</u>	<u>319,590</u>	<u>193,560</u>	<u>159,051</u>	<u>1,860</u>	<u>73,539</u>	<u>776,163</u>
<b>於2015年6月30日</b>							
成本	30,344	328,023	224,316	185,829	13,274	73,539	855,325
累計折舊	(1,781)	(8,433)	(30,756)	(26,778)	(11,414)	—	(79,162)
賬面淨值	<u>28,563</u>	<u>319,590</u>	<u>193,560</u>	<u>159,051</u>	<u>1,860</u>	<u>73,539</u>	<u>776,163</u>
<b>截至2015年12月31日</b>							
<b>止六個月</b>							
期初賬面淨值	28,563	319,590	193,560	159,051	1,860	73,539	776,163
添置	—	—	170	1,162	126	531	1,989
出售	—	—	—	(2)	—	—	(2)
折舊	(367)	(4,223)	(13,867)	(13,903)	(314)	—	(32,674)
期終賬面淨值	<u>28,196</u>	<u>315,367</u>	<u>179,863</u>	<u>146,308</u>	<u>1,672</u>	<u>74,070</u>	<u>745,476</u>

	租賃物業 傢俱、固定						總計
	樓宇	酒店	裝修	裝置及設備	汽車	在建工程	
	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
<b>於2015年12月31日</b>							
成本	30,344	328,023	224,486	186,962	13,400	74,070	857,285
累計折舊	(2,148)	(12,656)	(44,623)	(40,654)	(11,728)	—	(111,809)
賬面淨值	<u>28,196</u>	<u>315,367</u>	<u>179,863</u>	<u>146,308</u>	<u>1,672</u>	<u>74,070</u>	<u>745,476</u>
<b>截至2014年12月31日</b>							
止六個月(未經審核)							
期初賬面淨值	29,297	328,023	221,111	171,946	2,348	71,079	823,804
添置	—	—	131	6,402	—	1,735	8,268
出售	—	—	—	(11)	—	—	(11)
折舊	(380)	(2,460)	(15,044)	(10,484)	(280)	—	(28,648)
期終賬面淨值	<u>28,917</u>	<u>325,563</u>	<u>206,198</u>	<u>167,853</u>	<u>2,068</u>	<u>72,814</u>	<u>803,413</u>
<b>於2014年12月31日</b>							
(未經審核)							
成本	30,433	328,023	224,315	184,112	13,198	72,814	852,895
累計折舊	(1,516)	(2,460)	(18,117)	(16,259)	(11,130)	—	(49,482)
賬面淨值	<u>28,917</u>	<u>325,563</u>	<u>206,198</u>	<u>167,853</u>	<u>2,068</u>	<u>72,814</u>	<u>803,413</u>

折舊開支已計入行政開支。

Triumph Hero集團之酒店及樓宇位於中國貴陽，租期為50年以上。

於2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日，賬面淨值總額約為人民幣705,521,000元、人民幣648,402,000元及人民幣616,409,000元的物業、廠房及設備已就為Triumph Hero集團獲取銀行借款而質押為抵押品(附註23)。

### 13 土地使用權

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2013年	2014年	2015年	2014年	2015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
期初賬面淨值	1,426	1,389	25,645	25,645	24,847
添置	—	24,293	—	—	—
攤銷	(37)	(37)	(798)	(399)	(399)
期終賬面淨值	<u>1,389</u>	<u>25,645</u>	<u>24,847</u>	<u>25,246</u>	<u>24,448</u>

土地使用權攤銷已計入行政開支。

Triumph Hero集團之土地使用權租期為50年以上。

## 14 投資物業

於2015年12月31日，Triumph Hero集團持有若干停車位及商用樓宇以及一家位於中國貴陽的幼兒園。綜合財務狀況表內投資物業賬面值變動概述如下：

	已竣工 人民幣千元	在建 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2012年7月31日	104,784	95,326	200,110
添置	—	122,897	122,897
公平值收益	3,448	7,940	11,388
轉撥	112,237	(112,237)	—
於2013年6月30日	220,469	113,926	334,395
添置	—	482,841	482,841
公平值收益／(虧損)	2,095	(6,340)	(4,245)
出售	(22,091)	—	(22,091)
轉撥	376,527	(376,527)	—
於2014年6月30日	577,000	213,900	790,900
添置	—	352,001	352,001
公平值收益	101,164	6,661	107,825
出售	(15,926)	—	(15,926)
轉撥	287,762	(287,762)	—
於2015年6月30日	950,000	284,800	1,234,800
添置	—	148,965	148,965
公平值(虧損)／收益	(11,651)	3,382	(8,269)
出售	(1,296)	—	(1,296)
轉撥	56,947	(56,947)	—
於2015年12月31日	994,000	380,200	1,374,200
於2014年7月1日(未經審核)	577,000	213,900	790,900
添置	—	257,059	257,059
公平值收益	83,522	—	83,522
出售	(12,881)	—	(12,881)
轉撥	204,359	(204,359)	—
於2014年12月31日	852,000	266,600	1,118,600

Triumph Hero集團按公平值計量其投資物業。投資物業由獨立合資格估值師萊坊測計師行有限公司進行重新估值。該公司持有獲認可的相關專業資格及於接受估值的投資物業所屬地點及範疇方面擁有近期經驗。於2013年、2014年及2015年6月30日以及2014年及2015年12月31日，投資業務按公開市值基準估值。就所有投資物業而言，其目前用途為其最高及最佳用途。

Triumph Hero集團的財務部設有為財務呈報而審閱由獨立估值師進行的估值的團隊。此團隊直接向高級管理層匯報。管理層及估值師每年至少討論一次估值程序及結果，與Triumph Hero集團的報告日期相符。

於各財政年度結算日，財務部核實獨立估值報告之所有主要輸入數據；於比較過往年度之估值報告時，評估物業估值變動；與獨立估值師討論。

中國的已竣工商用物業及幼兒園之公平值一般採用收益資本化法及(如適用)直接比較法計算得出。收益資本化法乃基於通過採用適當之資本化率，將收入淨額及收入復歸潛力予以資本化，而資本化率乃通過對銷售交易之分析和估值師對當時投資者之要求或期望的理解而得出。在估值中採用之現行市場租金乃根據對該物業及其他可供比較物業之近期出租情況而釐定。

已竣工物業之直接比較法乃基於將要估值之物業與最近曾交易之其他可供比較物業作直接比較。然而，鑑於房地產物業之多樣化性質，通常須就任何可能影響在審議中的物業所達之價格的質素差異作出適當調整。

位於中國的開發中住宅物業之公平值時一般採用餘值法計算。此估值法透過考慮該物業的發展潛力，將計劃發展的物業之估計資本價值，即假設該發展中物業在估值日已成為竣工物業的價值，減去開發成本及開發商之利潤及風險。

於2013年、2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日，所有投資物業已計入公平值層級第三級。

截至2013年、2014年及2015年6月30日止年度以及截至2014年及2015年12月31日止六個月，估值方法概無變動，且年內／期內的公平值層級之間概無轉撥。

有關使用重要的不可觀察輸入項目的公平值計量的資料：

於2013年6月30日：

已竣工物業	估值方法	重要不可觀察輸入項目範圍	
		現行市價或月租 人民幣	月租資本化比率 %
商用	收益資本化法	每平方米 人民幣22元至 人民幣30元	6%至7%
幼兒園	收益資本化法	每平方米 人民幣8元	4.25%
停車位	直接比較法	每停車位 人民幣100,000元	不適用

開發中物業	估值方法	重要不可觀察輸入項目範圍		
		現行市價 人民幣	將產生之 預算工程成本 人民幣	發展商估計 利潤及風險率 %
商用	商用	每平方米 人民幣7,700元至 人民幣9,500元	人民幣9,500,000元 至 人民幣14,600,000元	3%

於2014年6月30日：

已竣工物業	估值方法	重要不可觀察輸入項目範圍	
		現行市價或月租 人民幣	月租資本化比率 %
商用	收益資本化法	每平方米 人民幣10元至 人民幣31元	5%至7%
幼兒園	收益資本化法	每平方米 人民幣11元	4.25%
停車位	直接比較法	每停車位 人民幣100,000元	不適用

## 重要不可觀察輸入項目範圍

開發中物業	估值方法	現行市價 人民幣	將產生之預算	發展商估計
			工程成本 人民幣	利潤及風險率 %
商用	餘值法	每平方米 人民幣15,900元	人民幣 148,500,000元	20%
住宅	餘值法	每平方米 人民幣13,000元	人民幣 104,500,000元	11%

於2015年6月30日：

已竣工物業	估值方法	重要不可觀察輸入項目範圍	
		現行市價或月租 人民幣	月租資本化比率 %
商用	收益資本化法	每平方米 人民幣10元至 人民幣150元	5%至7%
幼兒園	收益資本化法	每平方米 人民幣11元	4.25%
停車位	直接比較法	每停車位 人民幣100,000元	不適用

## 重要不可觀察輸入項目範圍

開發中物業	估值方法	現行市價 人民幣	將產生之預算	發展商估計
			工程成本 人民幣	利潤及風險率 %
商用	餘值法	每平方米 人民幣13,900元	人民幣 47,900,000元	12%
住宅	餘值法	每平方米 人民幣11,500元	人民幣 84,800,000元	7%

於 2015 年 12 月 31 日：

已竣工物業	估值方法	重要不可觀察輸入項目範圍	
		現行市價或月租 人民幣	月租資本化比率 %
商用	收益資本化法	每平方米 人民幣 38 元至 人民幣 88 元	5.5 %
幼兒園	收益資本化法	每平方米 人民幣 16 元	4.25 %
停車位	直接比較法	每停車位 人民幣 116,770 元	不適用

開發中物業	估值方法	重要不可觀察輸入項目範圍		
		現行市價 人民幣	將產生之預算 工程成本 人民幣	發展商估計 利潤及風險率 %
商用	餘值法	每平方米 人民幣 19,400 元	約人民幣 163,000,000 元	20 %
住宅	餘值法	每平方米 人民幣 5,660 元	約人民幣 50,000,000 元	20 %

不可觀察輸入項目與公平值的關係：

- 現行市價越高，公平值越高；
- 月租市值越高，公平值越低；
- 現行市價月租越高，公平值越高；
- 將產生之預算工程成本越高，公平值越低；及
- 發展商估計利潤及風險率越高，公平值越低。

## 15 開發中物業

	於6月30日		於2015年	
	2013年	2014年	2015年	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預期將完成之開發中物業：				
非流動	2,120,568	1,924,797	2,120,127	2,353,013
流動	<u>497,800</u>	<u>562,418</u>	<u>936,957</u>	<u>1,523,794</u>
	<u>2,618,368</u>	<u>2,487,215</u>	<u>3,057,084</u>	<u>3,876,807</u>
開發中物業包括：				
建築成本及資本化開支	1,069,617	981,490	1,508,841	2,278,036
資本化利息	192,584	215,657	258,250	308,778
土地使用權	<u>1,356,167</u>	<u>1,290,068</u>	<u>1,289,993</u>	<u>1,289,993</u>
	<u>2,618,368</u>	<u>2,487,215</u>	<u>3,057,084</u>	<u>3,876,807</u>

Triumph Hero集團之開發中物業位於中國。

## 16 持作出售物業

所有持作出售竣工物業均位於中國。

## 17 合營企業權益

	於6月30日		於2015年	
	2013年	2014年	2015年	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初／期初	381	1,066	1,239	2,514
分佔利潤／(虧損)	<u>685</u>	<u>173</u>	<u>1,275</u>	<u>(1,719)</u>
年終／期終	1,066	1,239	2,514	795
應收合營企業款項	<u>6,144</u>	<u>3,159</u>	<u>141</u>	<u>141</u>
	<u>7,210</u>	<u>4,398</u>	<u>2,655</u>	<u>936</u>

合營企業詳情如下：

實體名稱	業務地點／成立國家	間接所有權權益		主要業務	計量方法
		百分比／ 表決權比例			
貴陽新世界國際學校	中國	95%	150%	提供教育服務	股本權益

應收合營企業款項為無抵押、免息及無固定還款期。

#### 18 應收貿易賬款、其他應收款項、預付款項及按金

	於6月30日		於2015年	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
應收貿易賬款	2,518	48,093	10,789	14,957
按金及預付款項	20,280	29,899	44,466	88,078
其他	2,137	2,379	1,945	1,586
	<u>24,935</u>	<u>80,371</u>	<u>57,200</u>	<u>104,621</u>

於2013年、2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日，應收貿易賬款按發票日期劃分之賬齡分析如下：

	於6月30日		於2015年	
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
90天以內	—	13,114	—	9,160
90天以上及180天以內	—	9,444	—	1,041
180天以上	2,518	25,535	10,789	4,756
	<u>2,518</u>	<u>48,093</u>	<u>10,789</u>	<u>14,957</u>

於2013年、2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日，分別為數人民幣2,518,000元、人民幣31,557,000元、人民幣10,789,000元及人民幣5,797,000元之貿易應收賬款為已逾期但未減值。有關金額主要與近期並無拖欠記錄的多名個別客戶有關。該等已逾期但未減值應收貿易賬款按逾期日期劃分之賬齡分析如下：

	於6月30日			於2015年
	2013年	2014年	2015年	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1個月以內	—	3,483	—	—
1至2個月	—	2,539	—	—
2至3個月	—	—	—	1,041
3個月以上	2,518	25,535	10,789	4,756
	<u>2,518</u>	<u>31,557</u>	<u>10,789</u>	<u>5,797</u>

於2013年、2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日，應收貿易賬款概無減值。

Triumph Hero集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

#### 19 應收／應付當時同系附屬公司及當時控股公司款項

	於6月30日			於2015年
	2013年	2014年	2015年	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收當時同系附屬公司款項	602	457	530	560
應付當時中介控股公司款項	178,576	578,566	260,316	—
應付當時直屬控股公司款項	1,717,649	2,008,515	2,958,136	3,100,510
應付當時同系附屬公司款項	<u>196,360</u>	<u>379,961</u>	<u>226,322</u>	<u>1,258,747</u>

應收當時同系附屬公司款項為無抵押、免息、以港元計值及按要求償還。

應付當時中介控股公司款項為無抵押、以港元計值及按平均每年4.6%之利率計息。於2013年、2014年及2015年6月30日，分別為數人民幣158,000,000元、人民幣344,935,000元及人民幣133,202,000元的款項計入結餘，並須於5年內償還。餘下款項按要求償還。

應收當時直屬控股公司款項為無抵押、免息、以港元計值及按要求償還。

應收當時同系附屬公司款項為無抵押、以港元計值及按平均每年4.6%之利率計息。於2013年、2014年及2015年6月30日，分別為數人民幣140,995,000元、人民幣99,469,000元及人民幣161,668,000元的款項計入結餘，並須於5年內償還。餘下款項按要求償還。

## 20 現金及現金等值物

## Triumph Hero 集團

	於6月30日			於2015年
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
銀行現金	271,654	206,584	209,728	161,341
手頭現金	<u>286</u>	<u>539</u>	<u>427</u>	<u>268</u>
	<u>271,940</u>	<u>207,123</u>	<u>210,155</u>	<u>161,609</u>

- (a) 現金及現金等值物主要以人民幣計值。
- (b) 銀行現金按每日銀行存款浮動利率賺取利息。
- (c) 將以人民幣計值之結餘換算為外幣及將現金匯出中國，均須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及法規。

## Triumph Hero

	於6月30日			於2015年
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
手頭現金	<u>6</u>	<u>6</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

- (a) 現金及現金等值物主要以港元計值。
- (b) 銀行現金按每日銀行存款浮動利率賺取利息。

## 21 股本

	普通股數目	普通股面值 美元	相當於 普通股面值 人民幣
於2013年、2014年及2015年6月30日以及 2015年12月31日之法定、已發行及繳 足股本1美元	<u>10,000</u>	<u>1</u>	<u>62,000</u>

## 22 應付賬款及應計費用

	於6月30日			於2015年
	2013年	2014年	2015年	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付工程費用	287,219	454,772	441,661	256,394
應付貿易賬款	30,220	46,178	42,862	44,010
已收按金	451	396	2,243	2,015
其他應付款項	40,678	35,659	52,778	26,722
	<u>358,568</u>	<u>537,005</u>	<u>539,544</u>	<u>329,141</u>

賬面值與其公平值相若。應付賬款及應計費用於一年內到期結付。

於2013年、2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日，應付貿易賬款及應付工程費用如下：

	於6月30日			於2015年
	2013年	2014年	2015年	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	<u>317,439</u>	<u>500,950</u>	<u>484,523</u>	<u>300,404</u>

## 23 借款

	於6月30日			於2015年
	2013年	2014年	2015年	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行借款	1,116,340	704,279	470,512	175,800
— 減：即期部分	<u>(621,100)</u>	<u>(234,000)</u>	<u>(304,712)</u>	<u>(20,000)</u>
非即期部分	<u>495,240</u>	<u>470,279</u>	<u>165,800</u>	<u>155,800</u>

銀行借款之利率如下：

	於6月30日			於2015年
	2013年	2014年	2015年	12月31日
	%	%	%	%
固定利率借款	6.23%	7.23%	7.53%	7.53%
浮動利率借款	<u>3.67%</u>	<u>3.71%</u>	<u>3.57%</u>	<u>—</u>

於2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日，總賬面淨值約為人民幣705,521,000元、人民幣648,402,000元及人民幣616,409,000元的物業、廠房及設備已抵押作為授予Triumph Hero集團銀行借款的擔保。

銀行借款按下表償還：

	於6月30日			於2015年
	2013年	2014年	2015年	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	621,100	234,000	304,712	20,000
1至2年	218,500	284,279	—	—
2至5年	276,740	—	—	—
5年以上	—	186,000	165,800	155,800
	<u>1,116,340</u>	<u>704,279</u>	<u>470,512</u>	<u>175,800</u>

借款之賬面值以下列貨幣計值：

	於6月30日			於2015年
	2013年	2014年	2015年	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣	650,000	300,000	183,200	175,800
港元	<u>466,340</u>	<u>404,279</u>	<u>287,312</u>	—
	<u>1,116,340</u>	<u>704,279</u>	<u>470,512</u>	<u>175,800</u>

借款之賬面值與其公平值相若，於2013年、2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日之加權平均利率分別為5.2%、5.2%、5.1%及7.5%。

## 24 遞延所得稅

### Triumph Hero集團

倘出現可依法執行的權利進行抵銷，且遞延所得稅與相同稅務機關相關，則將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

遞延所得稅淨額變動如下：

	人民幣千元
於2012年7月1日	(16,007)
於損益扣除	<u>(4,878)</u>
於2013年6月30日	(20,885)
計入損益	<u>1,084</u>
於2014年6月30日	(19,801)
計入損益	<u>9,075</u>
於2015年6月30日	(10,726)
計入損益	<u>10,726</u>
於2015年12月31日	<u>—</u>
於2014年7月1日(未經審核)	(19,801)
於損益扣除	<u>(1,452)</u>
於2014年12月31日(未經審核)	<u>(21,253)</u>

在不計及抵銷結餘的情況下，遞延所得稅資產(將於超過1年後收回)變動如下：

	稅項虧損 人民幣千元
於2012年7月1日、2013年6月30日及2014年6月30日	—
計入損益	<u>35,270</u>
於2015年6月30日	35,270
計入損益	<u>8,587</u>
於2015年12月31日	<u>43,857</u>
於2014年6月30日(未經審核)	—
計入損益	<u>18,864</u>
於2014年12月31日(未經審核)	<u>18,864</u>

遞延所得稅資產乃於有可能藉日後應課稅利潤變現有關稅項利益的情況下就結轉稅項虧損確認。Triumph Hero集團於2013年、2014年及2015年6月30日並無任何未確認的遞延所得稅資產。於2015年12月31日，Triumph Hero集團未確認稅項虧損約為人民幣45,768,000元，將於5年內到期。

在不計及抵銷結餘的情況下之遞延所得稅負債(將於超過1年後結付)變動如下：

遞延所得稅負債	投資物業	其他	總計
	公平值收益 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2012年7月1日	14,836	1,171	16,007
於損益扣除	<u>4,878</u>	<u>—</u>	<u>4,878</u>
於2013年6月30日	19,714	1,171	20,885
計入損益	<u>(1,084)</u>	<u>—</u>	<u>(1,084)</u>
於2014年6月30日	18,630	1,171	19,801
於損益扣除	<u>26,195</u>	<u>—</u>	<u>26,195</u>
於2015年6月30日	44,825	1,171	45,996
計入損益	<u>(2,139)</u>	<u>—</u>	<u>(2,139)</u>
於2015年12月31日	<u><u>42,686</u></u>	<u><u>1,171</u></u>	<u><u>43,857</u></u>
於2014年7月1日(未經審核)	18,630	1,171	19,801
於損益扣除	<u>20,316</u>	<u>—</u>	<u>20,316</u>
於2014年12月31日(未經審核)	<u><u>38,946</u></u>	<u><u>1,171</u></u>	<u><u>40,117</u></u>

於2013年、2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日，概無就附屬公司未分派盈利之暫時差額(分別為人民幣28,099,000元、人民幣32,679,000元、人民幣42,120,000元及人民幣30,194,000元)錄得遞延稅項負債，原因為Triumph Hero集團有能力控制撥回暫時差額的時機，且該等差額可能不會於可見將來撥回。

#### Triumph Hero

於2013年、2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日，Triumph Hero並無重大未撥備遞延稅項資產及負債。

#### 25 非控股權益

截至2013年、2014年及2015年6月30日止年度以及截至2014年及2015年12月31日止六個月非控股權益應佔之利潤/(虧損)分別為人民幣(62,000)元、人民幣2,000元、人民幣(13,000)元、人民幣26,000元及人民幣(91,000)元，由三名個人股東分佔。

## 26 承擔

## (a) 資本承擔

於2013年、2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日，Triumph Hero集團之資本承擔如下：

	於6月30日		於2015年	
	2013年	2014年	2015年	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但無撥備				
— 物業、廠房及設備	207,065	32,610	32,610	30,874
— 投資物業	<u>30,597</u>	<u>429,466</u>	<u>165,595</u>	<u>61,830</u>
	<u>237,662</u>	<u>462,076</u>	<u>198,205</u>	<u>92,704</u>

於2013年、2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日，Triumph Hero並無重大資本承擔。

## (b) 經營租賃安排

不可撤銷經營租賃項下未來最低應收租金總額如下：

	於6月30日		於2015年	
	2013年	2014年	2015年	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
不超過1年	7,578	7,637	9,824	9,389
超過1年但不超過5年	39,533	23,296	29,569	26,300
超過5年	<u>5,703</u>	<u>16,111</u>	<u>14,057</u>	<u>9,891</u>
	<u>52,814</u>	<u>47,044</u>	<u>53,450</u>	<u>45,580</u>

於2013年、2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日，Triumph Hero並無重大經營租賃承擔。

## 27 有關連人士交易

除財務資料其他地方所披露之交易外，Triumph Hero集團於一般業務過程中概無與關連公司進行其他重大交易。

## 28 附屬公司權益

	於6月30日			於2015年
	2013年	2014年	2015年	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資附屬公司，按成本計	—	—	—	—
應收附屬公司款項	1,756,752	2,048,090	2,997,194	3,141,772

應收附屬公司款項為無抵押、以港元計值、按4.6%之平均利率計息及無固定還款期。

以下為於2013年、2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日之主要附屬公司之詳情：

名稱	註冊成立地點及 法律實體類型	主要業務及 營運地點	已發行 股本資料	母公司直接 持有普通股 比例 (%)	Triumph Hero 集團持有普通 股比例 (%)	非控股權益持 有普通股比例 (%)
廣亮投資有限公司	香港，有限責任公司	投資控股	1港元	100%	100%	—
貴陽新世界房地產有限公司 (附註(i))	中國，有限責任公司	於中國進行物業開發 及酒店業務	301,350,000美元	—	100%	—
貴陽金陽新生活物業管理 有限公司(附註(i))	中國，有限責任公司	於中國進行物業管理	人民幣5,010,000元	—	100%	—
貴陽金陽恆泰食品投資 有限公司(附註(i))	中國，有限責任公司	於中國提供餐廳服務	人民幣6,000,000元	—	83.33%	16.67%

附註：

- (i) 該等附屬公司截至2012年、2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年之法定財務報表(倘適用)經廣州市正大中信會計師事務所審核。
- (ii) 財務資料所指的若干公司名稱指由管理層盡最大努力對該等公司的中文名稱所作出的翻譯，因為該等公司並無註冊或提供英文名稱。

**29 儲備—TRIUMPH HERO**

Triumph Hero 儲備變動如下：

	保留盈利 人民幣千元
於2012年7月1日	39,052
年度虧損	<u>(23)</u>
於2013年6月30日	39,029
年度利潤	<u>472</u>
於2014年6月30日	39,501
年度虧損	<u>(520)</u>
於2015年6月30日	38,981
期間利潤	<u>2,224</u>
於2015年12月31日	<u><u>41,205</u></u>

**30 擔保**

	於6月30日			於2015年
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
就若干買家的按揭融資作出的擔保	<u>554,452</u>	<u>888,959</u>	<u>850,053</u>	<u>1,156,287</u>

Triumph Hero 集團與若干財務機構合作，並為其物業買家安排按揭貸款融資，亦就該等買家的還款責任提供擔保。該等擔保會在下列較早期間解除：(i) 發出一般於買家接收相關物業後4年內取得的房地產權證；及(ii) 買家清償相關按揭貸款。於2013年、2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日，概無就有關擔保作出撥備。

**31 期後事項**

於2015年12月31日後至本報告日期期間概無重大事項。

III 期後財務報表

Triumph Hero或其任何附屬公司並無就2015年12月31日至本報告日期其後任何期間編製經審核財務報表。Triumph Hero或其任何附屬公司並無就2015年12月31日其後任何期間宣派任何股息或作出任何分派。

此 致

恒大地產集團有限公司  
列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

2016年6月27日

以下為經擴大集團的參考未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)，當中包括未經審核備考資產及負債表，有關資料乃根據下文所載附註基準以及上市規則第4.29條編製，籍以說明第一收購事項及第二收購事項對本集團的影響，猶如第一收購事項及第二收購事項已於2015年12月31日進行。

未經審核備考財務資料已採用與本集團截至2015年12月31日止年度的年報所載本集團會計政策一致的會計政策編製。

未經審核備考財務資料應與本通函所載財務資料，以及載於本通函附錄二A及二B的Rise Eagle及Triumph Hero會計師報告一併閱讀。

未經審核備考財務資料由本公司董事編製，僅供說明用途，並根據多項假設、估計及現有貨幣資料編製。基於其假設性質，未經審核備考財務資料可能無法真實反映倘第一次收購事項及第二次收購事項已於2015年12月31日或日後任何日子完成經擴大集團的財務狀況。

## 經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表

	備考調整						經擴大集團 未經審核備 考綜合資產 負債表
	於2015年 12月31日 本集團經審 核綜合資產 負債表 人民幣千元 (附註1)	於2015年 12月31日 Rise Eagle 集團經審核 綜合資產 負債表 人民幣千元 (附註2)	於2015年 12月31日 Triumph Hero集團 經審核綜合 資產負債表 人民幣千元 (附註2)	其他備考調整 人民幣千元 (附註3)	其他備考調整 人民幣千元 (附註4)	其他備考調整 人民幣千元 (附註5)	
<b>資產</b>							
<b>非流動資產</b>							
物業、廠房及設備	16,720,000	134,908	745,476	—	—	—	17,600,384
土地使用權	3,625,000	—	24,448	—	—	—	3,649,448
投資物業	97,146,000	355,550	1,374,200	—	—	—	98,875,750
開發中物業	248,000	1,174,073	2,353,013	745,993	1,729,987	—	6,251,066
於合營企業之權益	—	—	936	—	—	—	936
應收貿易賬款及其他應收款項	10,730,000	—	—	—	—	—	10,730,000
預付款項	1,038,000	—	—	—	—	—	1,038,000
無形資產	372,000	—	—	—	—	—	372,000
以權益法入賬之投資	8,580,000	—	—	—	—	—	8,580,000
可供出售財務資產	2,595,000	—	—	—	—	—	2,595,000
遞延所得稅資產	2,752,000	—	—	—	—	—	2,752,000
商譽	885,000	—	—	—	3,013	—	888,013
	<u>144,691,000</u>	<u>1,664,531</u>	<u>4,498,073</u>	<u>745,993</u>	<u>1,733,000</u>	<u>—</u>	<u>153,332,597</u>
<b>流動資產</b>							
存貨	1,311,000	1,234	2,526	—	—	—	1,314,760
開發中物業	329,610,000	898,259	1,523,794	367,741	798,206	—	333,198,000
持作出售物業	54,118,000	158,934	219,404	36,066	260,596	—	54,793,000
應收貿易賬款、其他應收款項 及預付款項	58,845,000	132,525	104,621	—	—	—	59,082,146
應收當時同系附屬公司款項	—	26,831	—	—	—	—	26,831
應收當時關連公司款項	—	—	560	—	—	—	560
預付稅項	—	57,266	59,552	—	—	—	116,818
可收回所得稅	4,131,000	—	34,652	—	—	—	4,165,652
透過損益按公平值列賬之 財務資產	307,000	—	—	—	—	—	307,000
受限制現金	60,932,000	3,000	—	—	—	—	60,935,000
現金及現金等值物	103,090,000	219,910	161,609	(2,000,000)	(5,300,000)	—	96,171,519
	<u>612,344,000</u>	<u>1,497,959</u>	<u>2,106,718</u>	<u>(1,596,193)</u>	<u>(4,241,198)</u>	<u>—</u>	<u>610,111,286</u>
<b>資產總值</b>	<u>757,035,000</u>	<u>3,162,490</u>	<u>6,604,791</u>	<u>(850,200)</u>	<u>(2,508,198)</u>	<u>—</u>	<u>763,443,883</u>

	備考調整						經擴大集團 未經審核備 考綜合資產 負債表 人民幣千元
	於2015年 12月31日 本集團經審 核綜合資產 負債表 人民幣千元 (附註1)	於2015年 12月31日 Rise Eagle 集團經審核 綜合資產 負債表 人民幣千元 (附註2)	於2015年 12月31日 Triumph Hero集團 經審核綜合 資產負債表 人民幣千元 (附註2)	其他備考調整 人民幣千元 (附註3)	其他備考調整 人民幣千元 (附註4)	其他備考調整 人民幣千元 (附註5)	
<b>負債</b>							
<b>非流動負債</b>							
借款	138,162,000	—	155,800	—	—	—	138,317,800
來自最終控股公司的貸款	2,481,000	—	—	—	—	—	2,481,000
遞延稅項負債	17,569,000	15,659	—	341,004	882,260	—	18,807,923
	<u>158,212,000</u>	<u>15,659</u>	<u>155,800</u>	<u>341,004</u>	<u>882,260</u>	<u>—</u>	<u>159,606,723</u>
<b>流動負債</b>							
借款	158,744,000	460,000	20,000	—	—	—	159,224,000
應付賣方款項	191,309,000	133,718	329,141	—	—	6,000	191,777,859
應付當時直屬控股公司款項	—	1,191,736	3,100,510	(1,191,736)	(3,100,510)	—	—
應付當時同系附屬公司款項	—	55,450	1,258,747	—	—	—	1,314,197
已收客戶預付所得款	—	447,810	1,449,947	—	—	—	1,897,757
預收客戶墊款	83,061,000	—	—	—	—	—	83,061,000
即期所得稅負債	23,567,000	51,249	—	—	—	—	23,618,249
	<u>456,681,000</u>	<u>2,339,963</u>	<u>6,158,345</u>	<u>(1,197,736)</u>	<u>(3,100,510)</u>	<u>6,000</u>	<u>460,893,062</u>
<b>負債總額</b>	<u>614,893,000</u>	<u>2,355,622</u>	<u>6,314,145</u>	<u>(850,732)</u>	<u>(2,218,250)</u>	<u>6,000</u>	<u>620,499,785</u>

經擴大集團未經審核備考財務資料附註：

- 金額乃節錄自本集團截至2015年12月31日止年度年報所載本集團經審核資產負債表。
- 金額乃節錄自本通函附錄二A及二B所載Rise Eagle集團及Triumph Hero集團於2015年12月31日的經審核綜合財務狀況表。
- 於第一收購事項完成後，本公司將持有Rise Eagle全部權益。Rise Eagle的可識別資產及負債將根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）第3號「業務合併」以會計收購法按其公平值於經擴大集團綜合財務報表入賬。
  - 此調整指確認於Rise Eagle集團已收購可識別資產及已承擔負債超出資產及負債賬面值的金額。於Rise Eagle集團可識別資產及已承擔負債公平值乃根據香港財務報告準則第3號「業務

合併]釐定。就未經審核備考財務資料而言，僅供說明用途，經參考國富浩華(香港)諮詢評估有限公司於2015年12月31日進行的估值，董事已對Rise Eagle集團於2015年12月31日的可識別資產及負債公平值進行評估。

- (b) 有關商譽的調整乃就收購Rise Eagle而作出。根據協議，收購Rise Eagle全部權益的對價約為人民幣2,000,000,000元。

於2015年12月31日的Rise Eagle集團資產及負債公平值調整主要來自開發中物業約人民幣1,114,000,000元及持作出售物業約人民幣36,000,000元(扣除因公平值調整確認的遞延所得稅負債約人民幣341,000,000元)。

商譽乃按以下第一收購事項已付對價(經計及將從賣方轉撥至本集團的貸款)及Rise Eagle集團非控股權益金額與Rise Eagle集團於2015年12月31日已收購可識別資產及已承擔負債公平值之間的超出金額釐定：

	人民幣千元
對價	2,000,000
從賣方轉撥至本集團的貸款(見下文附註(c))	(1,191,736)
非控股權益	807,400
可識別資產淨值公平值	<u>(1,615,664)</u>
商譽	<u>—</u>

由於對價及Rise Eagle集團於實際完成日的資產及負債公平值與編製本經擴大集團未經審核備考財務資料使用的公平值可能出現重大差異，就第一收購事項將予確認的可識別資產淨值(包括有形資產)及商譽最終金額可能有別於本附錄所示金額，而有關差異可能甚大。董事已參考香港會計準則第36號「資產減值」評估物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業及商譽是否出現任何減值跡象。

董事認為，Rise Eagle集團業務正在增長，近期將不會出現對Rise Eagle集團造成不利影響的重大變動。

- (c) 應付當時直屬控股公司(即賣方)款項將於完成第一收購事項後轉撥至本集團。結餘已於經擴大集團備考資產負債表中對銷。
- (d) 董事預期人民幣2,000,000,000元的對價將以本公司於2015年完成向新世界發行永久證券的所得款項及手頭現金支付。因此，就編製經擴大集團未經審核備考財務資料而言，本文假設對價將以現金支付，而在現金及現金等值物扣除的人民幣2,000,000,000元將予確認，以反映對價付款。

4. 於第二收購事項完成後，本公司將持有 Triumph Hero全部權益。Triumph Hero的可識別資產及負債將根據香港財務報告準則第3號「業務合併」以會計收購法按其公平值於本公司綜合財務報表入賬。

- (a) 此調整指確認於Triumph Hero集團已收購可識別資產及已承擔負債超出資產及負債賬面值的金額。於Triumph Hero可識別資產及已承擔負債公平值乃根據香港財務報告準則第3號「業務合併」釐定。就未經審核備考財務資料而言，僅供說明用途，經參考國富浩華(香港)諮詢評估有限公司於2015年12月31日進行的估值，董事已對Triumph Hero集團於2015年12月31日的可識別資產及負債公平值進行評估。
- (b) 有關商譽的調整乃就收購Triumph Hero而作出。根據協議，收購Triumph Hero全部權益的對價約為人民幣5,300,000,000元。

於2015年12月31日的Triumph Hero集團資產及負債公平值調整主要來自開發中物業約人民幣2,528,000,000元及持作出售物業約人民幣261,000,000元(扣除因公平值調整確認的遞延所得稅負債約人民幣882,000,000元)。

商譽乃按以下第二收購事項已付對價(經計及將從賣方轉撥至本集團的貸款)及Triumph Hero集團非控股權益金額與Triumph Hero集團於2015年12月31日已收購可識別資產及已承擔負債公平值之間的超出金額釐定：

	人民幣千元
對價	5,300,000
從賣方轉撥至本集團的貸款	(3,100,510)
非控股權益	698
可識別資產淨值公平值	<u>(2,197,175)</u>
商譽	<u>3,013</u>

由於對價及Triumph Hero集團於實際完成日的資產及負債公平值與編製本經擴大集團未經審核備考財務資料使用的公平值可能出現重大差異，就第二收購事項將予確認的可識別資產淨值(包括有形資產)及商譽最終金額可能有別於本附錄所示金額，而有關差異可能甚大。董事已參考香港會計準則第36號「資產減值」評估商譽是否出現任何減值跡象。

董事認為，Triumph Hero集團業務正在增長，近期將不會出現對Triumph Hero集團造成不利影響的重大變動。根據上述評估，就本未經審核備考財務資料而言，董事認為商譽價值並無減值跡象。

- (c) 應付當時直屬控股公司(即賣方)款項將於完成第二收購事項後轉撥至本集團。結餘將於經擴大集團備考資產負債表中對銷。

- (d) 董事預期人民幣5,300,000,000元的對價將由本公司發行永久證券予新世界的所得款項及手頭現金支付。因此，就編製經擴大集團未經審核備考財務資料而言，本文假設對價將以現金支付，而在現金及現金等值物扣除的人民幣5,300,000,000元將予確認，以反映對價付款。
5. 金額指本集團就有關第一收購事項及第二收購事項應付法律及專業費用以及其他開支的估計金額。
6. 除第一收購事項及第二收購事項外，概無對經擴大集團未經審核備考財務資料作出任何其他調整，藉以反映本集團、Rise Eagle集團或Triumph Hero集團於2015年12月31日後的任何交易結果或訂立的其他交易。

下文載列香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所的報告全文，以供載入本通函。



羅兵咸永道

## 有關就編製載入通函之未經審核備考財務資料之獨立申報會計師鑑證報告

致恒大地產集團有限公司董事

本核數師(以下簡稱「我們」)已完成受聘進行的鑑證工作，以就恒大地產集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)，以及Rise Eagle Worldwide Limited及其附屬公司(「Rise Eagle集團」)及Triumph Hero International Limited及其附屬公司(「Triumph Hero集團」)(「目標公司」)(統稱「經擴大集團」)的未經審核備考財務資料的編製作報告，未經審核備考財務資料由 貴公司董事編撰，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司於2016年6月27日就 貴公司收購Rise Eagle集團及Triumph Hero集團(「交易」)刊發的通函第116至121頁所載於2015年12月31日的未經審核備考綜合資產負債表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。 貴公司董事編製未經審核備考財務資料所採用的適用準則於第117至121頁闡述。

貴公司董事編製的未經審核備考財務資料說明交易對 貴集團於2015年12月31日的財務狀況的影響，猶如交易已於2015年12月31日完成。作為此過程的一部分，董事已從 貴公司截至2015年12月31日止年度年報(年報已經刊發)中節錄有關 貴集團於2015年12月31日的綜合財務狀況資料。

### 董事於未經審核備考財務資料之責任

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

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓  
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

### 我們的獨立性及品質控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師道德準則所載有關獨立性及其他操守規定，有關準則乃根據誠信、客觀、專業能力及應有審慎態度、保密及專業行為的基本原則而制定。

我們應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號，故設有全面質量控制／制度，包括有關遵守道德規範、專業準則以及適用法例及監管規定的成文政策及程序。

### 申報會計師的責任

我們的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告。對於我們過往就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而刊發的任何報告，除於刊發報告當日對該等報告的發出對象所承擔的責任外，我們概不承擔任何責任。

我們乃根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號「就編制招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務」執行我們的工作。該準則要求申報會計師須規劃及實程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段的規定並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料，獲取合理保證。

就是次受聘而言，我們概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所採用的任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，我們於受聘進行查證的過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料時所用財務資料進行審核或審閱。

通函所載的未經審核備考財務資料僅旨在說明重大事件或交易對未經調整財務資料的影響，當中假設有關事件或交易已於經選定較早日期出現或進行，以便說明。故此，我們概不就交易於2015年12月31日的實際結果會否如所呈列者作出任何擔保。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告的合理受聘查證，涉及進程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則，有否提供合理基準，以顯示直接歸因於該事件或交易的重大影響，以及就下列各項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否對該等準則有恰當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映適當應用未經調整財務資料的調整。

所選程序視乎申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對公司性質的理解、與未經審核備考財務資料的編製有關的事件或交易，以及其他相關受聘狀況。

是次受聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列情況。我們相信，我們所得憑證屬充份及恰當，可作為我們意見的基準。

### 意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所基準由 貴公司董事妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2016年6月27日

本附錄概述目標公司截至2015年6月30日止三個年度及截至2015年12月31日止六個月的業務及財務業績，以及其他財務資料。

## (A) RISE EAGLE

### Rise Eagle業務及財務業績

Rise Eagle是一家於2005年12月28日在英屬維爾京群島註冊成立的公司。Rise Eagle持有成都項目公司的60%股本權益，而成都項目公司則持有位於中國四川省成都市天府新區華陽街道廣福社區淨用地面積為950,072.10平方米的城鎮混合住宅用地。

於最後可行日期，Rise Eagle及附屬公司於中國從事物業投資及物業開發。

### 收入及毛利

Rise Eagle截至2015年6月30日止三個年度及截至2015年12月31日止六個月的收入及毛利如下：

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2013年 人民幣千元 (經審核)	2014年 人民幣千元 (經審核)	2015年 人民幣千元 (經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (經審核)
收入	571,703	545,850	111,727	91,993	334,499
毛利	124,042	140,084	31,625	28,835	67,443

截至2015年6月30日止三個年度，Rise Eagle錄得介乎約人民幣111,700,000元至人民幣571,700,000元的年度收入。截至2015年6月30日止年度，由於對中國物業界別採取財政緊縮措施，故收入大幅減至人民幣111,700,000元。隨著財政緊縮措施逐步放寬，Rise Eagle於截至2015年12月31日止六個月的收入回升至人民幣334,500,000元。

## 銷售成本

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2013年	2014年	2015年	2014年	2015年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
銷售成本	447,661	405,766	80,102	63,158	267,056

銷售成本仍然穩定，並與Rise Eagle收入相符。

## 其他經營開支及所得稅

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2013年	2014年	2015年	2014年	2015年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
分銷及銷售開支	25,650	31,620	31,998	16,018	26,593
行政及其他開支	12,757	13,569	11,386	4,708	7,117
融資成本，淨額	—	—	—	—	—
所得稅開支	27,124	28,144	12,198	5,941	31,800

## 銷售開支

銷售開支主要包括推廣開支及經常開支。儘管收入減少主要為在物業市場下行情況下持續推廣物業，銷售開支於2015年仍然持續在高水平。

## 行政及其他開支

行政開支主要包括薪金及辦公室開支，有關開支於期內仍然穩定。

### 融資成本，淨額

Rise Eagle融資成本主要包括按浮息計息的借款相關利息開支。由於所有借款均與發展Rise Eagle項目有關，所有利息(直接因建築工程產生)已經資本化為截至2013年、2014年及2015年6月30日止年度以及截至2015年12月31日止六個月的發展中物業。

### 所得稅開支

Rise Eagle於中國營運的實體須於中國繳納所得稅。期內概無退還Rise Eagle的稅項抵免。

### 年度／期間利潤／(虧損)

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2013年 人民幣千元 (經審核)	2014年 人民幣千元 (經審核)	2015年 人民幣千元 (經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (經審核)
除所得稅前利潤／ (虧損)	150,846	90,702	45,382	34,622	(19,539)
所得稅開支	(27,124)	(28,144)	(12,198)	(5,941)	(31,800)
年度／期間利潤／ (虧損)及全面收 益總額	123,722	62,558	33,184	28,681	(51,339)

Rise Eagle於截至2013年、2014年及2015年6月30日止三個年度各年錄得利潤，但於截至2015年12月31日止六個月錄得除稅前虧損人民幣19,500,000元，連同所得稅開支人民幣31,800,000元，截至2015年12月31日止六個月的虧損增至人民幣51,300,000元。

### Rise Eagle財務狀況及其他財務資料

#### 財務資源及資本負債比率

Rise Eagle一般以其經營活動內部所得現金流量以及來自其直屬控股公司及其他金融機構的借款為其營運提供資金。Rise Eagle及其附屬公司亦與若干金融機構合作，並為其物業買家提供按揭貸款。

於2013年、2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日，Rise Eagle來自其當時直屬控股公司及其他財務機構的借款如下：

(i) 來自當時直屬控股公司

	1年以內 或按要求 償還	1至2年	2至5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2013年6月30日				
應付當時直屬控股公司 款項	<u>1,228,652</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,228,652</u>
於2014年6月30日				
應付當時直屬控股公司 款項	<u>1,208,673</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,208,673</u>
於2015年6月30日				
應付當時直屬控股公司 款項	<u>1,170,794</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,170,794</u>
於2015年12月31日				
應付當時直屬控股公司 款項	<u>1,191,736</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,191,736</u>

應付當時直屬控股公司款項為無抵押、以港元計值及按要求償還。於2013年、2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日，分別為數人民幣74,000,000元、人民幣279,000,000元、人民幣833,000,000元及人民幣809,000,000元的款項計入結餘，並按平均年利率4.6%計息。餘下結餘為免息。

## (ii) 銀行借款

	於6月30日			於2015年
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
銀行借款	230,000	600,000	560,000	460,000
— 減：即期部分	<u>(230,000)</u>	<u>(140,000)</u>	<u>(100,000)</u>	<u>(460,000)</u>
非即期部分	<u>—</u>	<u>460,000</u>	<u>460,000</u>	<u>—</u>

銀行借款之利率如下：

	於6月30日			於2015年
	2013年 %	2014年 %	2015年 %	12月31日 %
固定利率借款	7.04%	7.38%	7.38%	7.38%
浮動利率借款	<u>—</u>	<u>7.38%</u>	<u>7.2%</u>	<u>6.9%</u>

於2013年、2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日，總賬面淨值約為人民幣862,526,000元的開發中物業已抵押作為授予Rise Eagle集團銀行借款的擔保。

借款按下表償還：

	於6月30日			於2015年
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
1年以內	230,000	140,000	100,000	460,000
1至2年	—	60,000	460,000	—
2至5年	<u>—</u>	<u>400,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>230,000</u>	<u>600,000</u>	<u>560,000</u>	<u>460,000</u>

借款之賬面值以人民幣計值。

Rise Eagle於2013年、2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日的資本負債比率分別為56%、63%、54%及52%。

### 或然負債

於2013年、2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日，Rise Eagle並無或然負債。

### 資產抵押

於2013年、2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日，總賬面淨值約人民幣862,526,000元的發展中物業已抵押作為向Rise Eagle及其附屬公司提供銀行借款的擔保。

### 外幣

Rise Eagle及其附屬公司的主要市場為中國。除與中介控股公司、直屬控股公司、同系附屬公司及關連公司以港元計值的結餘外，Rise Eagle並無面對其他重大外匯風險，而Rise Eagle並無使用任何對沖工具以對沖外匯風險。

### 僱員薪酬及政策

截至2013年、2014年及2015年6月30日止三個年度以及截至2015年12月31日止六個月，支付予Rise Eagle僱員的薪酬總額分別為人民幣3,370,000元、人民幣3,892,000元、人民幣5,258,000元及人民幣3,930,000元。僱員乃按其表現收取薪酬。除薪金外，Rise Eagle亦為中國相關市政府及省政府開辦的多個界定供款福利計劃供款。

### 分部分析

Rise Eagle及其附屬公司於中國從事物業投資及物業發展。

### 所持重大投資

截至2015年6月30日止三個年度以及截至2015年12月31日止六個月，除於成都項目公司的權益外，Rise Eagle並無任何重大投資。

### 重大收購及出售附屬公司及聯營公司

截至2015年6月30日止三個年度以及截至2015年12月31日止六個月，Rise Eagle並無任何重大收購或出售事項。

**Rise Eagle的前景**

Rise Eagle於中國從事物業投資及物業發展，預期將繼續發展成都河畔項目。成交後，本公司的土地儲備將有所增加，而本公司於二線城市的發展亦有所加強，並為本公司日後發展帶來協同效應。除發展成都河畔項目外，Rise Eagle並無其他投資計劃。

**(B) TRIUMPH HERO****Triumph Hero業務及財務業績**

Triumph Hero是一家於2006年3月28日在英屬維爾京群島註冊成立的公司。Triumph Hero持有貴陽項目公司全部股本權益，而貴陽項目公司則持有位於中國貴陽市金陽區金西北路以東，龍潭路以南、金陽北路以西及金朱路以北的房地產開發項目。貴陽項目公司並持有貴陽新生活物業服務有限公司的全部權益、貴陽金陽恒泰食品投資有限公司的83.33%權益及貴陽市新世界國際學校的95%權益。

於最後可行日期，Triumph Hero及其附屬公司(「Triumph Hero集團」)於中國從事物業發展及投資、物業管理服務及酒店業務。

**收入及毛利**

Triumph Hero集團截至2015年6月30日止三個年度及截至2014年及2015年12月31日止六個月的收入及毛利如下：

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2013年	2014年	2015年	2014年	2015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
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
收入	689,945	742,641	171,848	118,592	93,722
毛利/(毛損)	113,252	103,339	(12,233)	(13)	(2,766)

截至2015年6月30日止三個年度，Triumph Hero錄得介乎約人民幣171,800,000元至人民幣742,600,000元的年度收入。截至2015年6月30日止年度，由於對中國物業界別採取財政緊縮措施，故收入大幅減至人民幣171,800,000

元。隨著財政緊縮措施逐步放寬，Triumph Hero於截至2015年12月31日止六個月的收入輕微回升至人民幣93,700,000元。

#### 銷售成本

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2013年	2014年	2015年	2014年	2015年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
銷售成本	576,693	639,302	184,081	118,605	96,488

銷售成本仍然穩定，並與Triumph Hero收入相符。

#### 其他經營開支及所得稅

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2013年	2014年	2015年	2014年	2015年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
分銷及銷售開支	29,153	40,225	24,933	11,270	22,108
行政開支	21,734	40,120	103,792	59,255	53,745
融資成本，淨額	—	—	18,577	10,984	5,999
所得稅開支／ (抵免)	29,470	18,097	(5,167)	4,992	(9,454)

#### 銷售開支

銷售開支主要包括推廣開支及經常開支，期內依然穩定，並與Triumph Hero收入相符。

#### 行政及其他開支

行政開支主要包括薪金及辦公室開支。行政開支由2014年的人民幣40,100,000元大幅增至2015年的人民幣103,800,000元，主要由於開展酒店業務導致員工及其他開支增加。

### 融資成本，淨額

Triumph Hero 融資成本主要包括按浮息計息的借款相關利息開支。由於 Triumph Hero 的大部分借款乃與發展成本有關，相關利息（因建築工程產生）已經資本化為截至2013年、2014年及2015年6月30日止年度以及截至2015年12月31日止六個月的發展中物業。

### 所得稅開支／（抵免）

Triumph Hero 於截至2015年6月30日止年度取得人民幣5,200,000元的稅項抵免，並於截至2015年12月31日止六個月進一步取得人民幣9,500,000元的稅項抵免。

### 年度／期間利潤／（虧損）

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2013年	2014年	2015年	2014年	2015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
	（經審核）	（經審核）	（經審核）	（未經審核）	（經審核）
除所得稅前利潤／（虧損）	184,670	(10,712)	(38,722)	27,209	(172,811)
所得稅開支／抵免	(29,470)	(18,097)	5,167	(4,992)	9,454
年度／期間 利潤／（虧損） 及全面收益總額	155,200	(28,809)	(33,555)	22,217	(163,357)

Triumph Hero 於截至2013年6月30日止年度重新錄得利潤，但於截至2014年及2015年6月30日止兩個年度以及截至2015年12月31日止六個月錄得虧損。

### Triumph Hero 財務狀況及其他財務資料

#### 財務資源及資本負債比率

Triumph Hero 一般以其經營活動內部所得現金流量以及來自其直屬控股公司及其他金融機構的借款為其營運提供資金。Triumph Hero 集團亦與若干金融機構合作，並為其物業買家提供按揭貸款。

於2013年、2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日，Triumph Hero來自其當時直屬控股公司及其他財務機構的借款如下：

(i) 來自當時直屬控股公司

**Triumph Hero**

	1年以內 或按要 求償還 人民幣 千元	1至2年 人民幣 千元	2至5年 人民幣 千元	超過5年 人民幣 千元	總計 人民幣 千元
於2013年6月30日 應付當時直屬 控股公司款項	<u>1,717,649</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,717,649</u>
於2014年6月30日 應付當時直屬 控股公司款項	<u>2,008,515</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,008,515</u>
於2015年6月30日 應付當時直屬 控股公司款項	<u>2,958,136</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,958,136</u>
於2015年12月31日 應付當時直屬 控股公司款項	<u>3,100,510</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,100,510</u>

應付當時直屬控股公司款項為無抵押、免息、以港元計值及按要求償還。

(ii) 銀行借款

	於6月30日			於2015年
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
銀行借款	1,116,340	704,279	470,512	175,800
— 減：即期部分	<u>(621,100)</u>	<u>(234,000)</u>	<u>(304,712)</u>	<u>(20,000)</u>
非即期部分	<u>495,240</u>	<u>470,279</u>	<u>165,800</u>	<u>155,800</u>

銀行借款之利率如下：

	於6月30日			於2015年
	2013年 %	2014年 %	2015年 %	12月31日 %
固定利率借款	6.23%	7.23%	7.53%	7.53%
浮動利率借款	<u>3.67%</u>	<u>3.71%</u>	<u>3.57%</u>	<u>—</u>

於2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日，總賬面淨值約為人民幣705,521,000元、人民幣648,402,000元及人民幣616,409,000元的物業、廠房及設備已抵押作為授予Triumph Hero集團銀行借款的擔保。

銀行借款按下表償還：

	於6月30日			於2015年
	2013年	2014年	2015年	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	621,100	234,000	304,712	20,000
1至2年	218,500	284,279	—	—
2至5年	276,740	—	—	—
5年以上	—	186,000	165,800	155,800
	<u>1,116,340</u>	<u>704,279</u>	<u>470,512</u>	<u>175,800</u>

借款之賬面值以下列貨幣計值：

	於6月30日			於2015年
	2013年	2014年	2015年	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣	650,000	300,000	183,200	175,800
港元	<u>466,340</u>	<u>404,279</u>	<u>287,312</u>	<u>—</u>
	<u>1,116,340</u>	<u>704,279</u>	<u>470,512</u>	<u>175,800</u>

借款之賬面值與其公平值相若，於2013年、2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日之加權平均利率分別為5.2%、5.2%、5.1%及7.5%。

Triumph Hero於2013年、2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日的資本負債比率分別為75%、75%、68%及59%。

#### 或然負債

於2013年、2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日，Triumph Hero並無或然負債。

#### 資產抵押

於2013年、2014年及2015年6月30日以及2015年12月31日，總賬面淨值約人民幣705,521,000元的發展中物業已抵押作為向Triumph Hero集團提供銀行借款的擔保。

## 外幣

Triumph Hero及其附屬公司的主要市場為中國。除與當時同系附屬公司、中介控股公司及直屬控股公司以港元計值的結餘外，Triumph Hero並無面對其他重大外匯風險，而Triumph Hero並無使用任何對沖工具以對沖外匯風險。

## 僱員薪酬及政策

截至2013年、2014年及2015年6月30日止三個年度以及截至2015年12月31日止六個月，支付予Triumph Hero僱員的薪酬總額分別為人民幣19,814,000元、人民幣37,588,000元、人民幣53,663,000元及人民幣28,264,000元。僱員乃按其表現收取薪酬。除薪金外，Triumph Hero亦為中國相關市政府及省政府開辦的多個界定供款福利計劃供款。

## 分部分析

Triumph Hero及其附屬公司於中國從事物業發展及投資、物業管理服務及酒店業務。各分部產生的收入分析如下：

	截至6月30日止年度			截至12月31日止六個月	
	2013年 人民幣千元 (經審核)	2014年 人民幣千元 (經審核)	2015年 人民幣千元 (經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (經審核)
物業發展及投資					
—銷售物業	664,264	715,161	115,279	93,998	50,604
—租金收入	9,073	4,964	8,055	3,065	6,029
物業管理服務	16,608	22,516	24,010	12,374	13,980
酒店業務	—	—	24,594	9,155	23,109
	<u>689,945</u>	<u>742,641</u>	<u>171,848</u>	<u>118,592</u>	<u>93,722</u>

### 所持重大投資

截至2015年6月30日止三個年度以及截至2015年12月31日止六個月，除於其附屬公司的權益外，Triumph Hero並無任何重大投資。

### 重大收購及出售附屬公司及聯營公司

截至2015年6月30日止三個年度以及截至2015年12月31日止六個月，Triumph Hero並無任何重大收購或出售事項。

### Triumph Hero的前景

Triumph Hero於中國從事物業發展及投資、物業管理服務及酒店業務，預期將繼續進行有關業務。貴陽項目公司所持物業將能增加本公司的土地儲備、加強本公司於二線及三線城市的發展，以及為本公司日後發展帶來協同效應。除發展貴陽項目外，Triumph Hero並無其他投資計劃。

以下為獨立估值師國富浩華(香港)諮詢評估有限公司編製有關目標公司持有物業權益於2016年4月30日估值的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。



國富浩華(香港)諮詢評估有限公司  
Crowe Horwath (HK) Consulting &  
Valuation Limited  
Member Crowe Horwath International

香港 銅鑼灣 禮頓道77號 禮頓中心9樓  
9/F Leighton Centre,  
77 Leighton Road,  
Causeway Bay, Hong Kong  
電話 Main +852 2894 6888  
傳真 Fax +852 2895 3752  
www.crowehorwath.hk

敬啟者：

關於：就恒大地產集團有限公司(「貴司」)於中華人民共和國(「中國」)收購新世界發展(中國)有限公司持有的房地產項目(具體範圍根據 貴司於2015年12月29日在香港聯合交易所出具的有關此項交易的公告為準)(「目標項目」)之評估服務

吾等遵照恒大地產集團有限公司(「貴公司」)之指示，對 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)收購新世界發展(中國)有限公司持有的房地產項目(「該等物業」)進行估值。吾等確認曾進行視察，作出相關查詢，並取得吾等認為必需之進一步資料，以便向 貴公司提供吾等對該等房地產於2016年4月30日(「估值日」)物業權益市值之意見，以供收購之公開刊發通函之用。

## 估值基準

吾等之估值乃按市值基準進行。市值被定義為「進行適當營銷後，自願買方與自願賣方基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日買賣資產或負債之估計價值」。

此估值已遵守香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒布的《香港測量師學會物業估值準則》、皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)頒布的《RICS估價—專業標準》及國際估價標準委員會頒布的《國際估價標準》。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第5章及應用註釋12所載一切規定。

## 估值假設

吾等進行估值時，已假設業主將該等物業於公開市場出售，而並無憑借遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益之價值而獲益或造成負擔；亦無考慮該等物業權益欠負之任何押記、抵押或款項，以及在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業權益概無涉及任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

## 估值方法

對已竣工之物業權益(第一項及第三項物業)進行估值時，吾等假設各物業權益均可按現況出售。吾等以直接比較法對每項物業權益估值。按直接比較法估值之物業權益包括基於可資比較物業之變現價格或目前出價之比較，選取面積、特質及地點類似之可資比較物業，然後分析並審慎衡量每項物業所有有關優缺點，以達致資本值之公平比較。

吾等亦按直接資本化法對物業權益進行估值(第二項物業)。直接資本化法計及物業權益的現時租金及租賃復歸潛力，吾等於餘下租賃期將現有租賃資本化為定期利息，並與復歸權益(以比較法評估按空置管有權以適用物業收益率貼現市值而得出)匯集。吾等對賬兩種方法及總結價值。

對發展中及未來發展之物業權益(第四項物業)進行估值時，吾等之估值基準為該物業將按照 貴集團提供予吾等之最新開發方案開發及竣工。吾等假設已獲得或將獲得有關政府部門就有關開發方案之所有同意、批准及許可而無嚴苛條件或延誤。吾等亦假設該發展項目的設計及建設遵守當地的規劃及其他相關規定，並已獲

或將獲有關部門批准。於達致吾等的估值意見時，吾等已採用直接比較法，參考有關市場內可得的可資比較銷售證據，並已計及已支出的建造成本及就落成開發項目以反映開發項目竣工後的質量將須支出的成本。

### 資料來源

於估值過程中，吾等獲 貴集團提供有關該等物業權益之若干業權文件。然而，吾等並未就文件正本進行查冊以核實業權或任何向吾等提供之副本並無顯示之變更。所有文件僅作參考之用。吾等頗大程度上依賴 貴集團所提供數據及／或 貴集團之中國法律顧問之法律意見，尤其包括但不限於歷史銷售紀錄、規劃批准、法定通知、地役權、佔用／租賃情況、酒店房間數目、樓面及建築面積等。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供的重大估值數據是否真實準確。吾等已合理審慎地查核吾等獲提供之數據及進行相關查詢。

該等物業之實地視察由岳笑小姐及楊宗潮先生(國富浩華(香港)諮詢評估有限公司估價師，分別具有兩年及五年房地產估值經驗)於二零一五年十二月進行。吾等已視察該等物業之外部，並在可能之情況下視察其內部。吾等並無視察該等物業中有被覆蓋、遮蔽或不可通達之部份，並假設該等部份之狀況良好。吾等並無進行詳細測量，以核實該等物業面積之準確性，惟吾等假設所獲之業權文件及現場實際面積均準確無誤。所有文件和合約均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並無進行任何結構測量或測試樓宇設施。因此，吾等無法匯報該等物業是否概無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無進行實地考察以確定土地狀況及服務等方面是否適宜日後任何發展。吾等並無就該等物業或任何鄰近土地之過去或現時用途進行調查，以確定該等物業有否因此等用途或位置而產生或可能產生污染問題，因而假設該等情況並不存在。

在對位於中國之該等物業進行估值時，除另有指明外，吾等假設該等物業已獲批特定年期之可轉讓土地使用權且已悉數繳納任何應付土地轉讓出讓金，而每年的土地使用費，如有，亦只是名義上的金額。除另有指明外，吾等亦假設 貴集團對該等物業擁有有效的業權，並擁有於已授出未屆滿之整個期限內佔用、使用、轉讓、租賃或出讓該等物業不受幹擾之自由權利。

## 責任範圍

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之數據之真實性及準確性。吾等亦已征求 貴公司確認所提供之數據並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供足夠數據以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑任何重要數據遭隱瞞。

所有貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)列值。

於本報告中，吾等有關該等物業之估值結果或結論僅可作陳述用途及僅適用於估值日，且僅供 貴公司使用。吾等或吾等之人員一概毋須因本報告而向法庭或任何政府機關提供證供或出席聆訊，且估值師並不對任何其他人士承擔責任。

本報告全部或任何部分或其任何引述，概不得在未獲吾等書面批准之情況下以所示之形式及內容收錄於任何出版文件、通函或聲明，或以任何形式出版。

吾等就損失或損害所承擔之責任，僅限於經計及吾等之責任後，以及所有其他顧問及專家(倘獲委任)就其服務而被視為向 貴公司已提供之合約承擔，以及視作向 貴公司支付有關供款(如適當)，在經考慮彼等就有關損失或損害而承擔之責任後，根據相同基準而吾等合理應付之款項。

吾等就上述行動或訴訟所招致之任何損失或損害而承擔之責任，盡管上文條文所述，在任何情況下局限於不超過吾等就是次委聘協議之費用之十倍或五十萬港元(以較低者為準)之金額。無論如何，吾等不會就任何相應、特殊、偶然或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於溢利虧損、機會成本等)承擔責任，即使已獲告知可能出現上述情況下，亦概不就上述情況負責。為免產生疑問，吾等之責任不應超過根據上述條文計算之金額及本條款所規定之金額之較低者。

貴公司須就吾等因與吾等之工作報告有關及根據該等所得資料而每次以任何形式被追討、支付或產生之任何索償、責任、成本及開支(包括但不限於律師費及吾等之人員所投入時間)向吾等作出彌償保證，並確使吾等及吾等之人員免受任何損害；惟倘任何該等損失、開支、損害或責任最終被確定為純粹因吾等在進行工作時疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐所引致者則除外。此項規定於吾等因任何原因終止是次委聘後仍然有效。

隨函附奉估值概要及吾等之估值證書。

此 致

恒大地產集團有限公司董事會 台照  
香港金鐘道88號  
太古廣場一期1501-1507室

謹此代表  
國富浩華(香港)諮詢評估有限公司  
董事  
盧銘恩  
*MRICS MHKIS RPS(GP)*  
謹啟

2016年6月27日

備註：盧銘恩先生是英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，於香港及中華人民共和國擁有逾12年物業估值經驗。

## 估值概要

## 第一類 — 持作投資之物業

<u>物業權益</u>	<u>於2016年4月30日 現況下之市值</u>
1. 中國貴州省 貴陽市金陽新區 金朱路1號 貴陽金陽新世界 零售、幼兒園及 停車場部份	人民幣1,201,000,000元
2. 中國四川省 成都市雙流縣 華陽鎮廣福社區 成都河畔新世界 停車場部份	人民幣105,000,000元
小計：	<u>人民幣1,306,000,000元</u>

## 第二類 — 持作營運之物業

<u>物業權益</u>	<u>於2016年4月30日 現況下之市值</u>
3. 中國貴州省 貴陽市金陽區 金朱路1號 貴陽金陽新世界 西區商業大廈G棟 貴陽新世界酒店	人民幣480,000,000元
小計：	<u>人民幣480,000,000元</u>

## 第三類 — 持作銷售之物業

<u>物業權益</u>	<u>於2016年4月30日 現況下之市值</u>
4. 中國貴州省 貴陽市金陽新區 金朱路1號 貴陽金陽新世界	人民幣479,000,000元
5. 中國四川省 成都市雙流縣 華陽鎮廣福小區 成都河畔新世界	人民幣330,000,000元
小計：	<u>人民幣809,000,000元</u>

## 第四類 — 持作發展之物業

<u>物業權益</u>	<u>於2016年4月30日 現況下之市值</u>
6. 中國貴州省 貴陽市金陽新區 金朱路1號 貴陽金陽新世界	人民幣6,507,000,000元
7. 中國四川省 成都市雙流縣 華陽鎮廣福小區 成都河畔新世界	人民幣3,477,000,000元
小計：	<u>人民幣9,984,000,000元</u>

## 估值證書

## 第一類 — 持作投資之物業

於二零一六年  
四月三十日  
現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之市值												
1. 中國貴州省 貴陽市金陽新區 金朱路1號 貴陽金陽新世界 零售、幼兒園及停 車場部份	<p>貴陽金陽新世界(該發展項目),位於貴陽市核心區域觀山湖區的中心位置,為商業/住宅綜合發展項目。該物業總土地面積約為2,149,849.30平方米,規劃總建築面積約為407萬平方米。</p> <p>該物業包括該發展項目於2010年至2014年落成的零售區、幼兒園及停車場等不同部份。有關詳情如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>89,455.33</td> </tr> <tr> <td>幼兒園</td> <td>2,681.39</td> </tr> <tr> <td>配套設施 (不可出售)</td> <td><u>210.09</u></td> </tr> <tr> <td>小計:</td> <td><u>92,346.81</u></td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>1,824個</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業之土地使用權已授予貴陽新世界房地產有限公司作商業/綜合/住宅及商業/辦公室用地。商業、綜合及住宅用途年期分別將於2046年5月19日、2056年5月19日以及2076年5月19日屆滿,辦公室用途年期將於2057年7月11日屆滿。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售	89,455.33	幼兒園	2,681.39	配套設施 (不可出售)	<u>210.09</u>	小計:	<u>92,346.81</u>	停車位	1,824個	<p>於估值日,該物業已落成。幼兒園部份之租約將於2023年6月屆滿,現時月租金總額約為人民幣30,000元(不包括管理費)。</p> <p>該物業之剩餘部份現時空置。</p>	<p>人民幣1,201,000,000元 (人民幣壹拾貳億零壹佰萬元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)														
零售	89,455.33														
幼兒園	2,681.39														
配套設施 (不可出售)	<u>210.09</u>														
小計:	<u>92,346.81</u>														
停車位	1,824個														

附註：

(a) 根據以下兩份國有土地使用權出讓合同，該發展項目之土地使用權已由貴州省國土資源廳貴陽國家高新技術產業開發區國土資源分局分別授予勝雄國際有限公司及貴陽新世界房地產有限公司。詳情概述如下：

i: 合同編號：黔築高新(金挂)2006002

合同日期：2006年5月19日

出讓宗地面積：1,670,089.26平方米

土地位置：金西北路以東，龍潭路以南，金陽北路以西，金朱路以北

土地用途：商、住、辦綜合用地

使用年期：自合同日期起40年(商業)、50年(綜合)、70年(住宅)

土地出讓金：人民幣1,254,000,000元

容積率：平均1.7

建築密度：不大於25%

ii: 合同編號：黔築高新(金挂)[2007]007

合同日期：2007年7月11日

出讓宗地面積：195,921平方米

土地位置：金陽大道與金西大道之間、誠信路兩側、金朱路南面

土地用途：商業、金融、辦公及非市屬辦公

使用年期：自合同日期起50年

土地出讓金：人民幣211,600,000元

容積率：3.6, 2.9

建築密度：40%

(b) 根據貴陽市土地儲備中心金陽新區分中心與勝雄國際有限公司於2006年5月19日簽署之《金陽新區劃撥用地土地征地拆遷綜合成本費收繳協議》，金陽新區2006-02地塊內劃撥用地430畝，其中學校用地187畝，將軍山公園用地243畝。劃撥用地土地總成本約為人民幣92,550,000元。

(c) 貴陽新世界房地產有限公司已獲六份國有土地使用權證，詳情概述如下：

地址	土地證號	土地面積 (平方米)	土地用途	終止日期
金西北路以東，龍潭路以南，金陽北路以西，金朱路以北	黔築高新國用(2010)第0098號	368,161.10	商業綜合住宅	2046年5月19日 2056年5月19日 2076年5月19日
金西北路以東，龍潭路以南，金陽北路以西，金朱路以北	黔築高新國用(2010)第0099號	368,682.70	商業綜合住宅	2046年5月19日 2056年5月19日 2076年5月19日
金西北路以東，龍潭路以南，金陽北路以西，金朱路以北	黔築高新國用(2010)第0100號	491,598.60	商業綜合住宅	2046年5月19日 2056年5月19日 2076年5月19日
金西北路以東，龍潭路以南，金陽北路以西，金朱路以北	黔築高新國用(2011)第5486號	439,131.30	商業綜合住宅	2046年5月19日 2056年5月19日 2076年5月19日
金陽新區金珠西路南側	黔築高新國用(2009)第1843號	84,771.30	商業／辦公室	2057年7月11日
金陽新區金珠西路南側	黔築高新國用(2010)第0101號	110,836.20	商業／辦公室	2057年7月11日

(d) 根據貴陽市房屋產權監理處於2011年12月30日發出之房屋所有權證住房權證金陽新字第010286873號，該物業總建築面積為2,681.39平方米的部份之房屋所有權歸屬於貴陽新世界房地產有限公司。

(e) 根據貴陽市住房和城鄉建設委員會發出之十二份建築竣工證書，該發展項目總建築規模為591,288.48平方米的部份經已竣工。

(f) 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：

- (i) 貴陽新世界房地產有限公司合法擁有附註(c)所述《國有土地使用證》項下的國有土地使用權；
- (ii) 貴陽新世界房地產有限公司有權依法轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該等土地使用權；

- (iii) 就已出租的物業，貴陽新世界房地產有限公司有權出租該等物業，簽署的租賃合同合法有效；部分物業出租未辦理租賃登記備案手續並不影響租賃合同的有效性，對貴陽新世界房地產有限公司出租該等物業不構成實質性法律障礙；及
- (iv) 該等土地不存在任何查封、抵押及其他形式的他項權利的限制。

於二零一六年  
四月三十日  
現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之市值
2. 中國四川省成都市雙流縣華陽鎮廣福社區成都河畔新世界停車場部份	<p>成都河畔新世界(該發展項目),地處天府新區的核心位置,總土地面積約950,072.10平方米,規劃總建築面積約為3,040,000平方米。</p> <p>項目規劃的物業形態包括:別墅、小高層、中高層及超高層住宅、大型商業中心、酒店、學校及其他配套設施。</p> <p>該物業包括該發展項目的1,010個停車位,並於2010年落成。</p> <p>該物業之土地使用權已授予成都心怡房地產開發有限公司作商業及住宅用地。商業及住宅用途年期分別將於2046年1月26日及2076年1月26日屆滿。</p>	於估值日,該物業作短租之用。	<p>人民幣105,000,000元</p> <p>(人民幣壹億零伍佰萬元)</p>

附註:

- (a) 根據以下一份國有土地使用權出讓合同、一份補充合同及兩份變更協議及,該發展項目之土地使用權已由四川省雙流縣國土資源局授予成都心怡房地產開發有限公司。土地詳情概述如下:

合同編號:	51-01-06(2006)出讓合同第3號 出讓合同補充合同[2006]13號 出讓合同變更協議[2007]88號 出讓合同變更協議[2014]1號
合同日期:	2006年1月27日 2006年1月27日 2007年6月12日 2014年6月26日
出讓宗地面積:	950,072.1平方米
土地位置:	天府新區華陽街道辦事處廣福社區
土地用途:	城鎮混合住宅
使用年期:	自合同日期起40年(商業)、70年(住宅)
土地出讓金:	人民幣1,067,828,296元

容積率：多層不大於1.8，高層不大於4.0

建築密度：不大於30%

- (b) 成都心怡房地產開發有限公司已獲兩份國有土地使用權證，詳情概述如下：

地址	土地證號	土地面積 (平方米)	土地用途	終止日期
雙流縣華陽街道辦事處廣福社區	雙國用(2006)第01024號	186,478.77	商業住宅	2046年1月26日 2076年1月26日
成都市天府新區華陽街道廣福社區	成天國用(2014)第1945號	763,593.33	城鎮混合住宅	2076年1月26日

- (c) 根據四川成都市天府新區成都片區管理委員會國土資源和房產管理局於2014年8月4日發出之兩份他項權證(編號：成天他項(2014)第173號及成天他項(2014)第174號)，該物業總面積為763,593.33平方米的土地(編號：成天國用(2014)第1945號)之使用權已抵押給廣發銀行股份有限公司成都分行及招商銀行股份有限公司成都益州大道分行，抵押期限自2013年7月25日至2016年七月24日，抵押金額共計人民幣720,000,000元。

- (d) 根據雙流縣房產管理局發出之兩份房屋明細列表，該發展項目總建築面積為38,001.04平方米的部份之房屋所有權歸屬於成都心怡房地產開發有限公司。房屋明細清單的詳情如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	土地用途	發出日期
監證1255511	7,992.17	停車場	2013年7月3日
監證1250764	30,008.87	停車場	2013年6月19日

- (e) 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：

- (i) 成都心怡房地產開發有限公司合法擁有附註(b)所述《國有土地使用證》項下的國有土地使用權；
- (ii) 成都心怡房地產開發有限公司有權依法轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該等土地使用權；
- (iii) 除附註(c)所披露之外，該等土地不存在任何查封、抵押及其他形式的他項權利的限制；及
- (iv) 對於前述已抵押的土地的轉讓、出租、抵押或其他合法的處置，成都心怡房地產開發有限公司應事先取得抵押權人的同意。

## 第二類 — 持作營運之物業

			於二零一六年 四月三十日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
3. 中國貴州省 貴陽市金陽區 金朱路1號 貴陽金陽新世界 西區商業大廈G棟 貴陽新世界酒店	貴陽金陽新世界(該發展項目), 位於貴陽市核心區域觀山湖區的中心位置, 為商業/住宅綜合發展項目。該物業總土地面積約為2,149,849.30平方米, 規劃總建築面積約為4,070,000平方米。	於估值日, 該物業已落成, 為一間正在營運的酒店。	人民幣480,000,000元  (人民幣肆億捌仟萬元)
	該物業包括一間於2014年落成建築面積約39,521.00平方米的酒店。該酒店設有306間客房, 包括281間豪華客房及25間套房。配套設施包括酒廊、中餐廳、商務中心、健身中心、會議及宴會設施等。		
	該物業之土地使用權已授予貴陽新世界房地產有限公司作商業/綜合/住宅及商業/辦公室用地。商業、綜合及住宅用途年期分別將於2046年5月19日、2056年5月19日以及2076年5月19日屆滿, 辦公室用途年期將於2057年7月11日屆滿。		

## 附註：

- (a) 根據以下兩份國有土地使用權出讓合同, 該發展項目之土地使用權已由貴州省國土資源廳貴陽國家高新技術產業開發區國土資源分局分別授予勝雄國際有限公司及貴陽新世界房地產有限公司。詳情概述如下：

i: 合同編號：黔築高新(金挂)2006002

合同日期：2006年5月19日

出讓宗地面積：1,670,089.26平方米

土地位置：金西北路以東, 龍潭路以南, 金陽北路以西, 金朱路以北

土地用途：商、住、辦綜合用地

- 使用年期： 自合同日期起40年(商業)、50年(綜合)、70年(住宅)
- 土地出讓金： 人民幣1,254,000,000元
- 容積率： 平均1.7
- 建築密度： 不大於25%
- ii: 合同編號：黔築高新(金挂)[2007]007
- 合同日期： 2007年7月11日
- 出讓宗地面積： 195,921平方米
- 土地位置： 金陽大道與金西大道之間、誠信路兩側、金朱路南面
- 土地用途： 商業、金融、辦公及非市屬辦公
- 使用年期： 自合同日期起50年
- 土地出讓金： 人民幣211,600,000元
- 容積率： 3.6, 2.9
- 建築密度： 40%

- (b) 根據貴陽市土地儲備中心金陽新區分中心與勝雄國際有限公司於2006年5月19日簽署之《金陽新區劃撥用地土地征地拆遷綜合成本費收繳協議》，金陽新區2006-02地塊內劃撥用地430畝，其中學校用地187畝，將軍山公園用地243畝。劃撥用地土地總成本約為人民幣92,550,000元。

(c) 貴陽新世界房地產有限公司已獲6份國有土地使用權證，詳情概述如下：

地址	土地證號	土地面積 (平方米)	土地用途	終止日期
金西北路以東，龍潭路以南，金陽北路以西，金朱路以北	黔築高新國用(2010)第0098號	368,161.10	商業 綜合 住宅	2046年5月19日 2056年5月19日 2076年5月19日
金西北路以東，龍潭路以南，金陽北路以西，金朱路以北	黔築高新國用(2010)第0099號	368,682.70	商業 綜合 住宅	2046年5月19日 2056年5月19日 2076年5月19日
金西北路以東，龍潭路以南，金陽北路以西，金朱路以北	黔築高新國用(2010)第0100號	491,598.60	商業 綜合 住宅	2046年5月19日 2056年5月19日 2076年5月19日
金西北路以東，龍潭路以南，金陽北路以西，金朱路以北	黔築高新國用(2011)第5486號	439,131.30	商業 綜合 住宅	2046年5月19日 2056年5月19日 2076年5月19日
金陽新區金珠西路南側	黔築高新國用(2009)第1843號	84,771.30	商業／辦公室	2057年7月11日
金陽新區金珠西路南側	黔築高新國用(2010)第0101號	110,836.20	商業／辦公室	2057年7月11日

(d) 根據貴陽市住房和城鄉建設局於2014年6月25日發出之建築工程竣工證書(編號：建2014-59)，該物業總建築面積70,584.50平方米之建築工程經已竣工。

(e) 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：

- (i) 貴陽新世界房地產有限公司合法擁有附註(c)所述《國有土地使用證》項下的國有土地使用權；
- (ii) 貴陽新世界房地產有限公司有權依法轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該等土地使用權；
- (iii) 該等土地不存在任何查封、抵押及其他形式的他項權利的限制。

## 第三類 — 持作銷售之物業

於二零一六年  
四月三十日  
現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之市值								
4. 中國貴州省 貴陽市金陽新區 金朱路1號 貴陽金陽新世界	<p>貴陽金陽新世界(該發展項目),位於貴陽市核心區域觀山湖區的中心位置,為商業/住宅綜合發展項目。該物業佔據兩幅地塊,總土地面積約為2,149,849.30平方米,規劃總建築面積約為407萬平方米。</p> <p>項目規劃的物業形態包括:別墅、洋房、小高層住宅、高層住宅、商業、寫字樓、酒店、學校及其他配套設施。</p> <p>該物業包括該發展項目中於2008年至2013年落成但未出售的部份、發展項目的在建部份及該發展項目已規劃之餘下各期。落成但未出售部份詳情如下:</p> <table border="1" data-bbox="507 1191 829 1478"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>13,704.33</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td><u>5,398.69</u></td> </tr> <tr> <td>小計:</td> <td><u><u>19,103.02</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>停車位 2005個</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售	13,704.33	住宅	<u>5,398.69</u>	小計:	<u><u>19,103.02</u></u>	<p>於估值日,該物業落成但未出售部份現時空置及持作出售。</p>	<p>人民幣479,000,000元 (人民幣肆億柒仟玖佰萬元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)										
零售	13,704.33										
住宅	<u>5,398.69</u>										
小計:	<u><u>19,103.02</u></u>										
	<p>該物業之土地使用權已授予貴陽新世界房地產有限公司作商業/綜合/住宅及商業/辦公室用地。商業、綜合及住宅用途年期分別將於2046年5月19日、2056年5月19日以及2076年5月19日屆滿,辦公室用途年期將於2057年7月11日屆滿。</p>										

附註：

(a) 根據以下兩份國有土地使用權出讓合同，該發展項目之土地使用權已由貴州省國土資源廳貴陽國家高新技術產業開發區國土資源分局分別授予勝雄國際有限公司及貴陽新世界房地產有限公司。詳情概述如下：

i: 合同編號：黔築高新(金挂)2006002

合同日期：2006年5月19日

出讓宗地面積：1,670,089.26平方米

土地位置：金西北路以東，龍潭路以南，金陽北路以西，金朱路以北

土地用途：商、住、辦綜合用地

使用年期：自合同日期起40年(商業)、50年(綜合)、70年(住宅)

土地出讓金：人民幣1,254,000,000元

容積率：平均1.7

建築密度：不大於25%

ii: 合同編號：黔築高新(金挂)[2007]007

合同日期：2007年7月11日

出讓宗地面積：195,921平方米

土地位置：金陽大道與金西大道之間、誠信路兩側、金朱路南面

土地用途：商業、金融、辦公及非市屬辦公

使用年期：自合同日期起50年

土地出讓金：人民幣211,600,000元

容積率：3.6, 2.9

建築密度：40%

(b) 根據貴陽市土地儲備中心金陽新區分中心與勝雄國際有限公司於2006年5月19日簽署之《金陽新區劃撥用地土地征地拆遷綜合成本費收繳協議》，金陽新區2006-02地塊內劃撥用地430畝，其中學校用地187畝，將軍山公園用地243畝。劃撥用地土地總成本約為人民幣92,550,000元。

(c) 貴陽新世界房地產有限公司已獲六份國有土地使用權證，詳情概述如下：

地址	土地證號	土地面積 (平方米)	土地用途	終止日期
金西北路以東，龍潭路以南，金陽北路以西，金朱路以北	黔築高新國用(2010)第0098號	368,161.10	商業 綜合 住宅	2046年5月19日 2056年5月19日 2076年5月19日
金西北路以東，龍潭路以南，金陽北路以西，金朱路以北	黔築高新國用(2010)第0099號	368,682.70	商業 綜合 住宅	2046年5月19日 2056年5月19日 2076年5月19日
金西北路以東，龍潭路以南，金陽北路以西，金朱路以北	黔築高新國用(2010)第0100號	491,598.60	商業 綜合 住宅	2046年5月19日 2056年5月19日 2076年5月19日
金西北路以東，龍潭路以南，金陽北路以西，金朱路以北	黔築高新國用(2011)第5486號	439,131.30	商業 綜合 住宅	2046年5月19日 2056年5月19日 2076年5月19日
金陽新區金珠西路南側	黔築高新國用(2009)第1843號	84,771.30	商業／辦公室	2057年7月11日
金陽新區金珠西路南側	黔築高新國用(2010)第0101號	110,836.20	商業／辦公室	2057年7月11日

(d) 根據貴陽市規劃局發出之兩份建設用地規劃許可證，該發展項目之部份已獲准發展。建設用地規劃許可證的詳情載述如下：

發出日期	許可證編號	土地面積
2006年8月9日	金陽(2006)-36	2,935.13畝
2008年2月22日	金陽(2008)-02	245,322平方米

- (e) 根據貴陽市規劃局發出之十份建設工程規劃許可證，該物業之部份已獲准建設。建設工程規劃許可證的詳情載述如下：

工程名稱	許可證編號	總建設規模 (平方米)
金陽新世界禦嶺一區 3A地塊	建字第520000201024693號築規建字2010 (金陽)033	55,253.62
金陽新世界碧潭園2A2C 地塊(瓏玥組團)	建字第520000201334668號、築規建字2013 (觀山湖)041	477,739.35
金陽新世界5A地塊地庫 (地下三層)	建字第520000201429771號築規建字2014-0207	168,434
金陽新世界4F公寓	建字第520000201425148號築規建字2014-0609	11,688.59
金陽新世界4F社區公建 配套中心	建字第520000201425219號築規建字2014-0610	12,805.99
貴陽新世界4A地塊	建字第520000201432569號築規建字2015-0051	92,853.46
金陽新世界2E地塊 1-14#及16-26#樓	建字第520000201432651號築規建字2015-0117	313,090.24
金陽新世界5A地塊商業 辦公及公建	建字第520000201432804號築規建字2015-0324	469,092.68
金陽新世界2E地塊15號 樓幼兒園	建字第520000201503223號築規建字2015-0344	3,241.43
金陽新世界4B地塊商業 住宅及公建	建字第52000020150322號築規建字2015-0351	77,260.74

- (f) 根據貴陽市住房和城鄉建設委員會發出之九份建設工程施工許可證，該物業之部份的建設工程已獲准施工。建設工程施工許可證的詳情載述如下：

工程名稱	許可證編號	總建設規模 (平方米)
金陽新世界碧潭園2A、2C地塊(瓏玥組團) (6、7、8、11、G6、G7棟)	520101201312091501(觀)	133,477.90
金陽新世界碧潭園2A、2C地塊(瓏玥組團) (1、9、10、G1、G8棟)	520101201312091401(觀)	102,396.00
金陽新世界碧潭園2A、2C地塊(瓏玥組團) (4、5、G5棟)	520101201312091301(觀)	104,608.00
金陽新世界碧潭園2A、2C地塊(瓏玥組團) (2、3、G2、G3、G4、G9、G10棟)	520101201312091201(觀)	137,257.00
金陽新世界2E地塊2E1標段(5、6、7、8、 9、10、17、18、18、20、21棟及地下室)	520115201506260101	147,607.98
金陽新世界2E地塊2E2標段(1、2、3、4、 11、12、13、14、16、22、23、24、25棟 及地下室)	520115201506260201	165,482.26
金陽新世界禦嶺一區3A地塊(3A-G-1至 3A-G-2)	520101201012270101 (遺補)	51,156.27
金陽新世界禦嶺一區3A地塊(3A-1至3A-24)	520101201012270201	27,264.97
貴陽新世界4A地塊(1-41號樓及地下室)	520115201503250101	92,853.46

- (g) 根據貴陽市住房和城鄉建設委員會發出之二十二份建築工程竣工證書，該發展項目總建築規模為923,073.31平方米的部份經已竣工。
- (h) 根據貴陽市住房和城鄉建設局發出之六份商品房預售許可證，該物業建築面積為423,524.24平方米之部份已獲准預售。
- (i) 根據 貴集團所提供之資料，部份總建築面積約為12,805.99平方米(9,745.65平方米為地上及3,060.34平方米為地下)之在建部份計劃建造為配套設施。於建設工程完成後，該部份之所有權及使用權應移交予公眾。於吾等估值時，吾等並無賦予該物業的有關部份任何商業價值。
- (j) 根據 貴集團所告知，該物業總建築面積為472,788.73平方米之部份已經預售，總代價為人民幣2,970,983,777元。根據 貴公司指示，預售單位已納入本估值。吾等已於估值過程中計及預售代價。

- (k) 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
- (i) 貴陽新世界房地產有限公司合法擁有附註(c)所述《國有土地使用證》項下的國有土地使用權，並有權依法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權；
  - (ii) 就已取得《國有土地使用證》項下的國有土地使用權，以及進行建設工程的相應有效批准和許可文件的物業，貴陽新世界房地產有限公司合法擁有該物業的在建工程，並有權依法轉讓、抵押或以其他方式處置該等在建工程；
  - (iii) 就已取得有效預售許可證的物業，貴陽新世界房地產有限公司有權預售該等未建成物業；就已取得有效現售證明的物業，貴陽新世界房地產有限公司有權出售該等已建成物業；
  - (iv) 對於已訂約出售但正式的轉讓手續仍未完成的物業，貴陽新世界房地產有限公司需於各方符合購房合同中的條款及買方付清買賣合同的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用；在未經向有關政府部門登記產權轉移前，該等房屋所有權仍屬於貴陽新世界所有，但未經買方許可和前述合同解除前，貴陽新世界房地產有限公司無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等房屋；
  - (v) 該等土地不存在任何查封、抵押及其他形式的他項權利的限制。

於二零一六年

四月三十日

現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之市值										
5. 中國四川省 成都市雙流縣 華陽鎮廣福小區 成都河畔新世界	成都河畔新世界(該發展項目), 佔據一幅不規則形狀地塊, 總土地面積約950,072.10平方米, 規劃總建築面積約為304萬平方米。	於估值日, 該物業落成但未出售部份現時空置及持作出售。	人民幣330,000,000元 (人民幣 叁億叁仟萬元)										
	項目規劃的物業形態包括: 別墅、小高層、中高層及超高層住宅、大型商業中心、酒店、學校及其他配套設施。												
	該物業包括該發展項目中於2012年至2015年落成但未出售的部份、發展項目的在建部份及該發展項目已規劃之餘下各期。												
	落成但未出售部份詳情如下:												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="507 1144 560 1174">用途</th> <th data-bbox="719 1108 831 1208">概約建築 面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="507 1251 560 1281">住宅</td> <td data-bbox="719 1251 831 1281">36,251.94</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1283 560 1312">會所</td> <td data-bbox="719 1283 831 1312">6,908.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1315 587 1344">幼兒園</td> <td data-bbox="719 1315 831 1344"><u>4,818.00</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1391 576 1421">小計:</td> <td data-bbox="719 1391 831 1427"><u><u>47,977.94</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築 面積 (平方米)	住宅	36,251.94	會所	6,908.00	幼兒園	<u>4,818.00</u>	小計:	<u><u>47,977.94</u></u>		
用途	概約建築 面積 (平方米)												
住宅	36,251.94												
會所	6,908.00												
幼兒園	<u>4,818.00</u>												
小計:	<u><u>47,977.94</u></u>												
	該物業之土地使用權已授予成都心怡房地產開發有限公司作商業及住宅用地。商業及住宅用途年期分別將於2046年1月26日及2076年1月26日屆滿。												

附註：

- (a) 根據以下一份國有土地使用權出讓合同、兩份變更協議及一份補充合同，該發展項目之土地使用權已由四川省雙流縣國土資源局授予成都心怡房地產開發有限公司。土地詳情概述如下：

合同編號：	51-01-06(2006)出讓合同第3號 出讓合同補充合同[2006]13號 出讓合同變更協議[2007]88號 出讓合同變更協議[2014]1號
合同日期：	2006年1月27日 2006年1月27日 2007年6月12日 2014年6月26日
出讓宗地面積：	950,072.1平方米
土地位置：	天府新區華陽街道辦事處廣福社區
土地用途：	城鎮混合住宅
使用年期：	自合同日期起40年(商業)、70年(住宅)
土地出讓金：	人民幣1,067,828,296元
容積率：	多層不大於1.8，高層不大於4.0
建築密度：	不大於30%

- (b) 成都心怡房地產開發有限公司已獲兩份國有土地使用權證，詳情概述如下：

地址	土地證號	土地面積 (平方米)	土地用途	終止日期
雙流縣華陽街道辦事處廣福社區	雙國用(2006) 第01024號	186,478.77	商業 住宅	2046年1月26日 2076年1月26日
成都市天府新區華陽街道廣福社區	成天國用(2014) 第1945號	763,593.33	城鎮混合住宅	2076年1月26日

- (c) 根據四川成都市天府新區成都片區管理委員會國土資源和房產管理局於2014年8月4日發出之兩份他項權證(編號：成天他項(2014)第173號及成天他項(2014)第174號)，該物業總面積為763,593.33平方米的土地(編號：成天國用(2014)第1945號)之使用權已抵押給廣發銀行股份有限公司成都分行及招商銀行股份有限公司成都益州大道分行，抵押期限自2013年7月25日至2016年七月24日，抵押金額共計人民幣720,000,000元。
- (d) 根據雙流縣房地產管理交易中心於2013年6月19日發出之房屋明細列表(編號：監證1250763)，該發展項目總建築面積為6,908.17平方米的商業用途之房屋所有權歸屬於成都心怡房地產開發有限公司。
- (e) 根據雙流縣房地產管理交易中心於2013年9月26日發出之房屋所有權證(編號：雙房權證監證字第1271885號)，該發展項目總建築面積為4,817.97平方米的幼兒園用途之房屋所有權歸屬於成都心怡房地產開發有限公司。
- (f) 根據雙流縣規劃管理局於2006年5月31日發出之建設用地規劃許可證(編號：(2006)第085號)，土地面積約為1,425畝之發展項目已獲准發展。
- (g) 根據成都市規劃管理局及雙流縣規劃管理局發出之六份建設工程規劃許可證，該發展項目總建設規模為970,505.43平方米之部份已獲准發展。

工程名稱	許可證編號	總建設規模 (平方米)
大二期商業組團2號樓1單元及商業地下室	建字第510122201532024號	167,575.45
大二期商業組團2號樓2單元	建字第510122201532025號	71,834.46
大二期商業組團2號樓3單元	建字第510122201532026號	20,205.87
大二期商業組團1號樓及地下室	建字第510122201532023號	40,716.82
大二期一組團(1#、3#、7#-22#及地下室)	建字第510122201231129號	568,470.99
大二期一組團3-6#樓及地下室	建字第510122201532017號	101,701.84

- (h) 根據雙流縣城鄉建設局發出之四份建設工程施工許可證，該發展項目之建設工程已獲准動工。建設工程施工許可證的詳情載述如下：

工程名稱	許可證編號	總建設規模 (平方米)
河畔新世界(成都)大二期一組團A區11#、12#樓及地下室工程	雙施[2013]編號154號	73,507.96
河畔新世界(成都)大二期一組團A區13#-16#樓及地下室工程	雙施[2013]編號159號	117,284.39
河畔新世界(成都)大二期一組團A區21、22號住宅及地下室	雙施[2013]編號164號	60,527.56
河畔新世界(成都)大二期一組團A區深基坑工程	深基坑[2013]編號004號	42,411.8

- (i) 根據成都市發展管理委員會發出之六份建築工程竣工證書，該發展項目總建築面積為137,653.61平方米之部份經已竣工。
- (j) 根據成都市城鄉房產管理局發出之八份商品房預售許可證，該物業建築面積為217,106.50平方米之部份已獲准預售。
- (k) 根據 貴集團所告知，該物業總建築面積為178,757.74平方米之部份已經預售，總代價為人民幣1,212,522,987元。根據 貴公司指示，預售單位已納入本估值。吾等已於估值過程中計及預售代價。
- (l) 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
- (i) 成都心怡房地產開發有限公司合法擁有附註(b)所述《國有土地使用證》項下的國有土地使用權；並有權依法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權；
- (ii) 除附註(c)所披露之外，該等土地不存在任何查封、抵押及其他形式的他項權利的限制；對於前述已抵押的土地的轉讓、出租、抵押或其他合法的處置，成都心怡房地產開發有限公司應事先取得抵押權人的同意。
- (iii) 就已取得《國有土地使用證》項下的國有土地使用權，以及進行建設工程的相應有效批准和許可文件的物業，成都心怡房地產開發有限公司合法擁有該物業的在建工程；成都心怡房地產開發有限公司有權依法轉讓、抵押或以其他方式處置該等在建工程；
- (iv) 就已取得有效預售許可證的物業，成都心怡房地產開發有限公司有權預售該等未建成物業；
- (v) 對於已訂約出售但正式的轉讓手續仍未完成的物業，成都心怡房地產開發有限公司需於各方符合購房合同中的條款及買方付清買賣合同的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用；在未經向有關政府部門登記產權轉移前，該等房屋所有權仍屬於

成都心怡房地產開發有限公司所有，但未經買方許可和前述合同解除前，成都心怡房地產開發有限公司無權轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該等房屋；及

- (vi) 就已出租的物業，成都心怡房地產開發有限公司有權出租該等物業，簽署的租賃合同合法有效；該物業出租未辦理租賃登記備案手續並不影響租賃合同的有效性，對成都心怡出租該物業不構成實質性法律障礙。

## 第四類 — 持作發展之物業

於二零一六年  
四月三十日  
現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之市值																
6. 中國貴州省 貴陽市金陽新區 金朱路1號 貴陽金陽新世界	<p>貴陽金陽新世界(該發展項目),位於貴陽市核心區域觀山湖區的中心位置,為商業/住宅綜合發展項目。該物業佔據兩幅地塊,總土地面積約為2,149,849.30平方米,規劃總建築面積約為407萬平方米。</p> <p>項目規劃的物業形態包括:別墅、洋房、小高層住宅、高層住宅、商業、寫字樓、酒店、學校及其他配套設施。</p> <p>該物業包括該發展項目中於2008年至2013年落成但未出售的部份、發展項目的在建部份及該發展項目已規劃之餘下各期。</p> <p>在建部份詳情如下:</p>	<p>於估值日,該物業在建部份現時正在興建,並預期將於2018年7月落成,餘下各期目前正有待開發。</p>	<p>人民幣6,507,000,000元 (人民幣陸拾伍億柒佰萬元)</p>																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>25,217.16</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>640,565.03</td> </tr> <tr> <td>服務式公寓</td> <td>16,209.81</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>10,203.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施(可出售)</td> <td>5,540.63</td> </tr> <tr> <td>配套設施(不可出售)</td> <td>17,399.19</td> </tr> <tr> <td>小計:</td> <td><u>715,134.82</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售	25,217.16	住宅	640,565.03	服務式公寓	16,209.81	酒店	10,203.00	配套設施(可出售)	5,540.63	配套設施(不可出售)	17,399.19	小計:	<u>715,134.82</u>		
用途	概約建築面積 (平方米)																		
零售	25,217.16																		
住宅	640,565.03																		
服務式公寓	16,209.81																		
酒店	10,203.00																		
配套設施(可出售)	5,540.63																		
配套設施(不可出售)	17,399.19																		
小計:	<u>715,134.82</u>																		

於二零一六年  
四月三十日  
現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情
	已規劃之餘下各期詳情如下：	
	用途	概約建築面積 (平方米)
	零售	290,688.34
	住宅	1,620,308.00
	辦公室	466,090.00
	配套設施 (可出售)	21,160.00
	配套設施 (不可出售)	20,687.74
	小計：	<u>2,418,934.08</u>
	停車位	22,691個

該物業之土地使用權已授予貴陽新世界房地產有限公司作商業／綜合／住宅及商業／辦公室用地。商業、綜合及住宅用途年期分別將於2046年5月19日、2056年5月19日以及2076年5月19日屆滿，辦公室用途年期將於2057年7月11日屆滿。

附註：

(a) 根據以下兩份國有土地使用權出讓合同，該發展項目之土地使用權已由貴州省國土資源廳貴陽國家高新技術產業開發區國土資源分局分別授予勝雄國際有限公司及貴陽新世界房地產有限公司。詳情概述如下：

i: 合同編號：黔築高新(金挂)2006002

合同日期：2006年5月19日

出讓宗地面積：1,670,089.26平方米

- 土地位置：金西北路以東，龍潭路以南，金陽北路以西，金朱路以北
- 土地用途：商、住、辦綜合用地
- 使用年期：自合同日期起40年(商業)、50年(綜合)、70年(住宅)
- 土地出讓金：人民幣1,254,000,000元
- 容積率：平均1.7
- 建築密度：不大於25%
- ii: 合同編號：黔築高新(金挂)[2007]007
- 合同日期：2007年7月11日
- 出讓宗地面積：195,921平方米
- 土地位置：金陽大道與金西大道之間、誠信路兩側、金朱路南面
- 土地用途：商業、金融、辦公及非市屬辦公
- 使用年期：自合同日期起50年
- 土地出讓金：人民幣211,600,000元
- 容積率：3.6, 2.9
- 建築密度：40%
- (b) 根據貴陽市土地儲備中心金陽新區分中心與勝雄國際有限公司於2006年5月19日簽署之《金陽新區劃撥用地土地征地拆遷綜合成本費收繳協議》，金陽新區2006-02地塊內劃撥用地430畝，其中學校用地187畝，將軍山公園用地243畝。劃撥用地土地總成本約為人民幣92,550,000元。

(c) 貴陽新世界房地產有限公司已獲六份國有土地使用權證，詳情概述如下：

地址	土地證號	土地面積 (平方米)	土地用途	終止日期
金西北路以東，龍潭路以南，金陽北路以西，金朱路以北	黔築高新國用(2010)第0098號	368,161.10	商業 綜合 住宅	2046年5月19日 2056年5月19日 2076年5月19日
金西北路以東，龍潭路以南，金陽北路以西，金朱路以北	黔築高新國用(2010)第0099號	368,682.70	商業 綜合 住宅	2046年5月19日 2056年5月19日 2076年5月19日
金西北路以東，龍潭路以南，金陽北路以西，金朱路以北	黔築高新國用(2010)第0100號	491,598.60	商業 綜合 住宅	2046年5月19日 2056年5月19日 2076年5月19日
金西北路以東，龍潭路以南，金陽北路以西，金朱路以北	黔築高新國用(2011)第5486號	439,131.30	商業 綜合 住宅	2046年5月19日 2056年5月19日 2076年5月19日
金陽新區金珠西路南側	黔築高新國用(2009)第1843號	84,771.30	商業／辦公室	2057年7月11日
金陽新區金珠西路南側	黔築高新國用(2010)第0101號	110,836.20	商業／辦公室	2057年7月11日

(d) 根據貴陽市規劃局發出之兩份建設用地規劃許可證，該發展項目之部份已獲准發展。建設用地規劃許可證的詳情載述如下：

發出日期	許可證編號	土地面積
2006年8月9日	金陽(2006)-36	2,935.13畝
2008年2月22日	金陽(2008)-02	245,322平方米

- (e) 根據貴陽市規劃局發出之十份建設工程規劃許可證，該物業之部份已獲准建設。建設工程規劃許可證的詳情載述如下：

工程名稱	許可證編號	總建設規模 (平方米)
金陽新世界禦嶺一區 3A地塊	建字第520000201024693號築規建字2010 (金陽)033	55,253.62
金陽新世界碧潭園2A2C 地塊(瓏玥組團)	建字第520000201334668號、築規建字2013 (觀山湖)041	477,739.35
金陽新世界5A地塊地庫 (地下三層)	建字第520000201429771號築規建字2014-0207	168,434
金陽新世界4F公寓	建字第520000201425148號築規建字2014-0609	11,688.59
金陽新世界4F社區公建 配套中心	建字第520000201425219號築規建字2014-0610	12,805.99
貴陽新世界4A地塊	建字第520000201432569號築規建字2015-0051	92,853.46
金陽新世界2E地塊 1-14#及16-26#樓	建字第520000201432651號築規建字2015-0117	313,090.24
金陽新世界5A地塊商業 辦公及公建	建字第520000201432804號築規建字2015-0324	469,092.68
金陽新世界2E地塊15號 樓幼兒園	建字第520000201503223號築規建字2015-0344	3,241.43
金陽新世界4B地塊商業 住宅及公建	建字第52000020150322號築規建字2015-0351	77,260.74

- (f) 根據貴陽市住房和城鄉建設委員會發出之九份建設工程施工許可證，該物業之部份的建設工程已獲准施工。建設工程施工許可證的詳情載述如下：

工程名稱	許可證編號	總建設規模 (平方米)
金陽新世界碧潭園2A、2C地塊(瓏玥組團) (6、7、8、11、G6、G7棟)	520101201312091501(觀)	133,477.90
金陽新世界碧潭園2A、2C地塊(瓏玥組團) (1、9、10、G1、G8棟)	520101201312091401(觀)	102,396.00
金陽新世界碧潭園2A、2C地塊(瓏玥組團) (4、5、G5棟)	520101201312091301(觀)	104,608.00
金陽新世界碧潭園2A、2C地塊(瓏玥組團) (2、3、G2、G3、G4、G9、G10棟)	520101201312091201(觀)	137,257.00
金陽新世界2E地塊2E1標段(5、6、7、8、 9、10、17、18、18、20、21棟及地下室)	520115201506260101	147,607.98
金陽新世界2E地塊2E2標段(1、2、3、4、 11、12、13、14、16、22、23、24、25棟 及地下室)	520115201506260201	165,482.26
金陽新世界禦嶺一區3A地塊(3A-G-1至 3A-G-2)	520101201012270101 (遺補)	51,156.27
金陽新世界禦嶺一區3A地塊(3A-1至3A-24)	520101201012270201	27,264.97
貴陽新世界4A地塊(1-41號樓及地下室)	520115201503250101	92,853.46

- (g) 根據貴陽市住房和城鄉建設委員會發出之二十二份建築工程竣工證書，該發展項目總建築規模為923,073.31平方米的部份經已竣工。

- (h) 根據貴陽市住房和城鄉建設局發出之六份商品房預售許可證，該物業建築面積為423,524.24平方米之部份已獲准預售。

- (i) 根據貴集團所提供之資料，部份總建築面積約為12,805.99平方米(9,745.65平方米為地上及3,060.34平方米為地下)之在建部份計劃建造為配套設施。於建設工程完成後，該部份之所有權及使用權應移交予公眾。於吾等估值時，吾等並無賦予該物業的有關部份任何商業價值。

- (j) 根據 貴集團所告知，在建部份及已規劃之餘下各期於估值日期的已產生建築成本及預計未償付建築成本分別約為人民幣1,919,446,000元及人民幣10,319,704,000元。因此，吾等於估值時已計及上述成本。吾等認為，在建部份及已規劃之餘下各期的擬發展項目的總開發價值(假設其於估值日期經已完成)估計約為人民幣24,374,000,000元。
- (k) 根據 貴集團所告知，該物業總建築面積為472,788.73平方米之部份已經預售，總代價為人民幣2,970,983,777元。根據 貴公司指示，預售單位已納入本估值。吾等已於估值過程中計及預售代價。
- (l) 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
- (i) 貴陽新世界房地產有限公司合法擁有附註(c)所述《國有土地使用證》項下的國有土地使用權，並有權依法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權；
- (ii) 就已取得《國有土地使用證》項下的國有土地使用權，以及進行建設工程的相應有效批准和許可文件的物業，貴陽新世界房地產有限公司合法擁有該物業的在建工程，並有權依法轉讓、抵押或以其他方式處置該等在建工程；
- (iii) 就已取得有效預售許可證的物業，貴陽新世界房地產有限公司有權預售該等未建成物業；就已取得有效現售證明的物業，貴陽新世界房地產有限公司有權出售該等已建成物業；
- (iv) 對於已訂約出售但正式的轉讓手續仍未完成的物業，貴陽新世界房地產有限公司需於各方符合購房合同中的條款及買方付清買賣合同的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用；在未經向有關政府部門登記產權轉移前，該等房屋所有權仍屬於貴陽新世界所有，但未經買方許可和前述合同解除前，貴陽新世界房地產有限公司無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等房屋；
- (v) 該等土地不存在任何查封、抵押及其他形式的他項權利的限制。

於二零一六年

四月三十日

現況下之市值

物業	概況及年期	估用詳情	現況下之市值																				
7. 中國四川省 成都市雙流縣 華陽鎮廣福小區 成都河畔新世界	<p>成都河畔新世界(該發展項目), 佔據一幅不規則形狀地塊, 總土地面積約950,072.10平方米, 規劃總建築面積約為304萬平方米。</p> <p>項目規劃的物業形態包括: 別墅、小高層、中高層及超高層住宅、大型商業中心、酒店、學校及其他配套設施。</p> <p>該物業包括該發展項目中於2012年至2015年落成但未出售的部份、發展項目的在建部份及該發展項目已規劃之餘下各期。</p> <p>在建部份詳情如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>394,002.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>120,663.00</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td><u>59,995.00</u></td> </tr> <tr> <td>小計:</td> <td><u>574,660.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>已規劃餘下各期詳情如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>1,934,500.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>13,234.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施 (不可出售)</td> <td><u>45,000.00</u></td> </tr> <tr> <td>小計:</td> <td><u>1,992,734.0</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>停車位 29,257 個</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	394,002.00	零售	120,663.00	酒店	<u>59,995.00</u>	小計:	<u>574,660.00</u>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	1,934,500.00	零售	13,234.00	配套設施 (不可出售)	<u>45,000.00</u>	小計:	<u>1,992,734.0</u>	<p>於估值日, 該物業落成但未出售部份現時空置及持作出售。</p> <p>在建部份現時正在興建, 並預期將於2018年7月落成, 餘下各期目前正有待開發。</p>	<p>人民幣3,477,000,000元</p> <p>(人民幣叁拾肆億柒仟柒佰萬元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																						
住宅	394,002.00																						
零售	120,663.00																						
酒店	<u>59,995.00</u>																						
小計:	<u>574,660.00</u>																						
用途	概約建築面積 (平方米)																						
住宅	1,934,500.00																						
零售	13,234.00																						
配套設施 (不可出售)	<u>45,000.00</u>																						
小計:	<u>1,992,734.0</u>																						
	<p>該物業之土地使用權已授予成都心怡房地產開發有限公司作商業及住宅用地。商業及住宅用途年期分別將於2046年1月26日及2076年1月26日屆滿。</p>																						

附註：

- (a) 根據以下一份國有土地使用權出讓合同、兩份變更協議及一份補充合同，該發展項目之土地使用權已由四川省雙流縣國土資源局授予成都心怡房地產開發有限公司。土地詳情概述如下：

合同編號：	51-01-06(2006)出讓合同第3號 出讓合同補充合同[2006]13號 出讓合同變更協議[2007]88號 出讓合同變更協議[2014]1號
合同日期：	2006年1月27日 2006年1月27日 2007年6月12日 2014年6月26日
出讓宗地面積：	950,072.1平方米
土地位置：	天府新區華陽街道辦事處廣福社區
土地用途：	城鎮混合住宅
使用年期：	自合同日期起40年(商業)、70年(住宅)
土地出讓金：	人民幣1,067,828,296元
容積率：	多層不大於1.8，高層不大於4.0
建築密度：	不大於30%

- (b) 成都心怡房地產開發有限公司已獲兩份國有土地使用權證，詳情概述如下：

地址	土地證號	土地面積 (平方米)	土地用途	終止日期
雙流縣華陽街道辦事處廣福社區	雙國用(2006)第01024號	186,478.77	商業 住宅	2046年1月26日 2076年1月26日
成都市天府新區華陽街道廣福社區	成天國用(2014)第1945號	763,593.33	城鎮混合住宅	2076年1月26日

- (c) 根據四川成都市天府新區成都片區管理委員會國土資源和房產管理局於2014年8月4日發出之兩份他項權證(編號：成天他項(2014)第173號及成天他項(2014)第174號)，該物業總面積為763,593.33平方米的土地(編號：成天國用(2014)第1945號)之使用權已抵押給廣發銀行股份有限公司成都分行及招商銀行股份有限公司成都益州大道分行，抵押期限自2013年7月25日至2016年7月24日，抵押金額共計人民幣720,000,000元。

- (d) 根據雙流縣房地產管理交易中心於2013年6月19日發出之房屋明細列表(編號:監證1250763),該發展項目總建築面積為6,908.17平方米的商業用途之房屋所有權歸屬於成都心怡房地產開發有限公司。
- (e) 根據雙流縣房地產管理交易中心於2013年9月26日發出之房屋所有權證(編號:雙房權證監證字第1271885號),該發展項目總建築面積為4,817.97平方米的幼兒園用途之房屋所有權歸屬於成都心怡房地產開發有限公司。
- (f) 根據雙流縣規劃管理局於2006年5月31日發出之建設用地規劃許可證(編號:(2006)第085號),土地面積約為1,425畝之發展項目已獲准發展。
- (g) 根據成都市規劃管理局及雙流縣規劃管理局發出之六份建設工程規劃許可證,該發展項目總建設規模為970,505.43平方米之部份已獲准發展。

工程名稱	許可證編號	總建設規模 (平方米)
大二期商業組團2號樓 1單元及商業地下室	建字第510122201532024號	167,575.45
大二期商業組團2號樓 2單元	建字第510122201532025號	71,834.46
大二期商業組團2號樓 3單元	建字第510122201532026號	20,205.87
大二期商業組團1號樓 及地下室	建字第510122201532023號	40,716.82
大二期一組團(1#、 3#、7#-22#及地下 室)	建字第510122201231129號	568,470.99
大二期一組團3-6#樓及 地下室	建字第510122201532017號	101,701.84

- (h) 根據雙流縣城鄉建設局發出之四份建設工程施工許可證，該發展項目之建設工程已獲准動工。建設工程施工許可證的詳情載述如下：

工程名稱	許可證編號	總建設規模 (平方米)
河畔新世界(成都) 大二期一組團A區 11#、12#樓及地下室 工程	雙施[2013]編號154號	73,507.96
河畔新世界(成都) 大二期一組團A區 13#-16#樓及地下室 工程	雙施[2013]編號159號	117,284.39
河畔新世界(成都) 大二期一組團A區 21、22號住宅及 地下室	雙施[2013]編號164號	60,527.56
河畔新世界(成都) 大二期一組團A區 深基坑工程	深基坑[2013]編號004號	42,411.8

- (i) 根據成都市發展管理委員會發出之六份建築工程竣工證書，該發展項目總建築面積為137,653.61平方米之部份經已竣工。
- (j) 根據成都市城鄉房產管理局發出之八份商品房預售許可證，該物業建築面積為217,106.50平方米之部份已獲准預售。
- (k) 根據 貴集團所告知，在建部份及已規劃之餘下各期於估值日期的已產生建築成本及預計未償付建築成本分別約為人民幣852,385,000元及人民幣9,210,397,000元。因此，吾等於估值時已計及上述成本。吾等認為，在建部份及已規劃之餘下各期的擬發展項目的總開發價值(假設其於估值日期經已完成)估計約為人民幣20,550,000,000元。
- (l) 根據 貴集團所告知，該物業總建築面積為178,757.74平方米之部份已經預售，總代價為人民幣1,212,522,987元。根據 貴公司指示，預售單位已納入本估值。吾等已於估值過程中計及預售代價。
- (m) 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
- (i) 成都心怡房地產開發有限公司合法擁有附註(b)所述《國有土地使用證》項下的國有土地使用權；並有權依法轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該等土地使用權；
  - (ii) 除附註(c)所披露之外，該等土地不存在任何查封、抵押及其他形式的他項權利的限制；對於前述已抵押的土地的轉讓、出租、抵押或其他合法的處置，成都心怡房地產開發有限公司應事先取得抵押權人的同意。
  - (iii) 就已取得《國有土地使用證》項下的國有土地使用權，以及進行建設工程的相應有效批准和許可文件的物業，成都心怡房地產開發有限公司合法擁有該物業的在建工程；成都心怡房地產開發有限公司有權依法轉讓、抵押或以其他方式處置該等在建工程；

- (iv) 就已取得有效預售許可證的物業，成都心怡房地產開發有限公司有權預售該等未建成物業；
- (v) 對於已訂約出售但正式的轉讓手續仍未完成的物業，成都心怡房地產開發有限公司需於各方符合購房合同中的條款及買方付清買賣合同的房款後，將房屋所有權轉讓予該買方及交付其使用；在未經向有關政府部門登記產權轉移前，該等房屋所有權仍屬於成都心怡房地產開發有限公司所有，但未經買方許可和前述合同解除前，成都心怡房地產開發有限公司無權轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該等房屋；及
- (vi) 就已出租的物業，成都心怡房地產開發有限公司有權出租該等物業，簽署的租賃合同合法有效；該物業出租未辦理租賃登記備案手續並不影響租賃合同的有效性，對成都心怡出租該物業不構成實質性法律障礙。

## 1. 責任聲明

本通函載有上市規則規定之詳情，董事願就此共同及個別承擔全部責任，以提供有關本集團之資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，亦無誤導或欺騙成份，且並無遺漏其他事實致使其中所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及最高行政人員

於最後可行日期，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（如有）（包括各董事及主要行政人員根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有之權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條規定存置的本公司登記冊所記錄的權益及淡倉，或須根據本公司所採納上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (i) 於股份之權益

董事姓名	權益性質	股份數目	股權概約 百分比
許家印（附註1）	受控法團權益	10,162,119,735(L)	74.33%
謝惠華	實益擁有人	3,000,000(L)	0.02%

附註：

- (1) 所持10,162,119,735股股份中，9,370,871,497股股份由許家印博士全資擁有之公司Xin Xin (BVI) Limited持有，而791,248,238股股份則由許家印博士的配偶丁玉梅女士全資擁有之公司均榮控股有限公司持有。根據證券及期貨條例，均榮控股有限公司於本公司之權益亦被視為由許博士持有。

## (ii) 於本公司股份、相關股份之權益

## 購股權計劃

董事姓名	於最後可行日期 尚未行使之 購股權		授出日期	行使價 港元
夏海鈞	100,000,000		2014年10月9日(附註1)	3.05
何妙玲	2,335,000		2010年5月18日(附註2)	2.40
	10,000,000		2014年10月9日(附註1)	3.05
謝惠華	8,000,000		2014年10月9日(附註1)	3.05
徐文	8,000,000		2014年10月9日(附註1)	3.05
黃賢貴	5,000,000		2014年10月9日(附註1)	3.05
周承炎	1,000,000		2014年10月9日(附註1)	3.05
何琦	1,000,000		2014年10月9日(附註1)	3.05
謝紅希	1,000,000		2014年10月9日(附註1)	3.05

附註：

1. 行使期自2015年10月9日至2024年10月8日。
2. 行使期自2010年5月18日至2019年10月13日。

## (iii) 於本公司相聯法團之權益

董事姓名	相聯法團名稱	證券數目	股權概約 百分比
許家印	Xin Xin (BVI) Limited	100股	100%
	均榮控股有限公司(附註)	1股	100%

附註：根據證券及期貨條例，均榮控股有限公司由許家印博士之配偶丁玉梅女士全資擁有，並被視作本公司之相聯法團。

## (iv) 於本公司債券之權益

董事姓名	債券貨幣	債券數量	已發行同類 債券數量
夏海鈞	美元	10,000,000	1,000,000,000
謝惠華	人民幣	1,500,000	3,700,000,000

**(b) 主要股東**

就本公司任何董事或最高行政人員所知，於最後可行日期，於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文披露予本公司的權益或淡倉的股東，或根據證券及期貨條例第336條規定存置的本公司登記冊所記錄的股東如下：

**於本公司股份及相關股份之好倉**

股東姓名	所持權益性質	於股份之權益	股權概約百分比
丁玉梅	受控公司權益	10,162,119,735 (L)	74.33 %
Xin Xin (BVI) Limited	實益擁有人	9,370,871,497 (L)	68.54 %
Yaohua Limited	受控公司權益	791,248,238 (L)	5.79 %
均榮控股有限公司	實益擁有人	791,248,238 (L)	5.79 %

附註：

1. 所持10,162,119,735股股份中，791,248,238股股份由丁玉梅女士全資擁有之公司持有，而9,370,871,497股股份則由丁玉梅女士之配偶許家印博士全資擁有之公司Xin Xin (BVI) Limited持有。根據證券及期貨條例，Xin Xin (BVI) Limited於本公司之權益亦被視為由丁女士持有。
2. Xin Xin (BVI) Limited由許家印博士實益擁有。
3. 均榮控股有限公司由丁玉梅女士全資擁有。

除上文披露者外，就本公司任何董事及最高行政人員所知，於最後可行日期，概無其他人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有，或被視為或當作擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文披露予本公司的權益或淡倉，或於有權在所有情況下均可於本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本之面值直接或間接擁有10%或以上權益或就該等股本持有任何購股權。

許家印先生為Xin Xin (BVI) Limited之董事。除披露者外，於最後可行日期，概無董事為擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文披露予本公司之於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉之公司之董事或僱員。

### 3. 董事服務合約

於最後可行日期，董事與本集團任何成員公司或本公司任何聯營公司之間概無任何現行或擬訂立之服務合約（不包括於一年內屆滿或可予終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之合約）。

### 4. 董事之競爭業務權益

於最後可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人須根據上市規則披露於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

### 5. 重大不利變動

董事概不知悉自2015年12月31日（即本公司最近期刊發經審核賬目之結算日期）以來，本集團財務或經營狀況有任何重大不利變動。

### 6. 訴訟

於最後可行日期，經擴大集團之成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，經擴大集團之任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨任何重大訴訟或索償。

### 7. 重大合約

經擴大集團於緊接本通函刊發日期前兩年內訂立的重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務中訂立的合約）如下：

- (a) 於2014年10月7日，本公司、國藏集團有限公司（「國藏」）及Solar Power, Inc.（「SPI」）訂立諒解備忘錄，據此，國藏同意以每股0.03135港元分別向本公司及SPI配發及發行30,813,397,130股及7,464,114,830股股份；諒解備忘錄其後已經屆滿；

- (b) 於2014年11月14日，本公司與楊受成產業控股有限公司訂立諒解備忘錄，內容有關楊受成產業控股有限公司可能以每股約1.466港元向本公司出售647,950,000股新傳媒集團控股有限公司股份；
- (c) 於2014年11月25日，本公司及本公司全資附屬公司Acelin Global Limited與楊受成產業控股有限公司訂立協議，據此，楊受成產業控股有限公司同意以每股1.467港元出售其647,950,000股新傳媒集團控股有限公司股份；
- (d) 於2015年5月28日，本公司、Xin Xin (BVI) Limited、Credit Suisse (Hong Kong) Limited、中信里昂證券有限公司、海通國際證券有限公司及富瑞金融集團香港有限公司訂立配售及認購協議，內容有關按每股5.67港元增補配售本公司820,000,000股股份；
- (e) 於2015年7月14日，本公司間接全資附屬公司盛譽(BVI)有限公司(「盛譽」)與Evergo Holdings (China) Company Limited(愛美高集團(中國)有限公司)訂立收購協議，據此，盛譽同意以總對價6,500,000,000港元收購Lucky Benefit Limited及Rising Sheen Limited的股本權益及應收債權；
- (f) 於2015年11月12日，盛譽與開程投資有限公司訂立買賣協議，內容有關盛譽以12,500,000,000港元收購Pioneer Time Investment Limited，Pioneer Time Investment Limited持有位於香港告士打道38號並名為美國萬通大廈的物業；
- (g) 於2015年11月20日，恒大地產集團(南昌)有限公司、重慶市城市建設投資(集團)有限公司及重慶市地產集團訂立協議，內容有關以人民幣3,939,110,600元轉讓中新大東方人壽保險有限公司的50%股本權益，該轉讓已獲中國保監會批准，並已經生效；
- (h) 於2015年12月2日，盛譽與新世界發展(中國)有限公司訂立買賣協議，內容有關以人民幣8,600,000,000元收購Best Wealth Investments Limited(佳裕投資有限公司)全部已發行股本及給予該公司的貸款，佳裕投資有限公司持有位於海口的物業項目擁有權；
- (i) 於2015年12月2日，盛譽與新世界發展(中國)有限公司訂立買賣協議，內容有關以人民幣1,100,000,000元收購Dragon Joy (China) Limited(龍悅(中國)有限公司)、White Heron Limited及Superb Capital Enterprises Limited全部已發行股本及給予該等公司的貸款，該等公司持有位於惠州的物業項目擁有權；

- (j) 於2015年12月2日，盛譽與新世界發展(中國)有限公司訂立買賣協議，內容有關以人民幣3,800,000,000元收購Hinto Development Limited全部已發行股本及給予該公司的貸款，Hinto Development Limited持有位於武漢的物業項目60%擁有權；
- (k) 於2015年12月29日，盛譽與周大福企業有限公司訂立買賣協議，內容有關以人民幣600,000,000元收購Baojun Limited全部已發行股本，Baojun Limited持有青島金灣置業有限公司(「青島項目公司」)50%股權；
- (l) 於2015年12月29日，本公司附屬公司恒大地產集團濟南置業有限公司與西藏林芝滙福投資有限公司訂立買賣協議，內容有關以人民幣1,400,000,000元收購青島項目公司50%股權；
- (m) 於2015年12月29日，盛譽與周大福企業有限公司訂立買賣協議，內容有關以人民幣1,800,000,000元收購Charisma City Limited全部已發行股本；
- (n) 於2015年12月29日，盛譽與周大福企業有限公司訂立買賣協議，內容有關以人民幣1,700,000,000元收購Ace Score Holdings Limited全部已發行股本；
- (o) 於2015年12月29日，盛譽與Sino Asset Property Limited訂立買賣協議，內容有關以人民幣7,600,000,000元收購Marche Limited全部已發行股本；
- (p) 第一份收購協議；及
- (q) 第二份收購協議。

## 8. 專家及同意書

以下為本通函內提述名稱或於本通函內作出意見或載列函件之專家之資格：

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
國富浩華(香港)諮詢評估有限公司	物業估值師

於最後可行日期，羅兵咸永道會計師事務所及國富浩華(香港)諮詢評估有限公司已就刊發本通函發出書面同意書，同意按本通函所載之形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期，羅兵咸永道會計師事務所及國富浩華(香港)諮詢評估有限公司概無於經擴大集團任何成員公司中擁有股權，且並無擁有任何權利可認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司之股份。

於最後可行日期，羅兵咸永道會計師事務所及國富浩華(香港)諮詢評估有限公司概無於經擴大集團任何成員公司自2015年6月30日(即本公司最近期經審核綜合財務報表之結算日期)以來收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 一般事項

- (a) 概無董事於經擴大集團任何成員公司自2015年12月31日(即本公司最近期刊發經審核財務賬目之結算日期)以來至最後可行日期止，收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (b) 除本通函披露者外，於最後可行日期，概無董事於經擴大集團任何成員公司訂立而仍然存續且對經擴大集團業務屬重要之任何合約或安排中擁有重大權益。
- (c) 本公司之公司秘書為方家俊先生。方先生為香港律師會成員，且自2001年起為香港執業律師。
- (d) 本公司之註冊辦事處地址為P.O. Box 309, Uglan House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。
- (e) 本公司之香港主要營業地點為香港金鐘道88號太古廣場一座1501-1507室。
- (f) 本公司之香港股份過戶登記處分處為香港中央證券登記有限公司。
- (g) 本公司之主要股份過戶登記處為Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited。

(h) 為詮釋之用，本通函概以英文本為準。

## 10. 備查文件

以下文件之副本將於自本通函日期起至2016年7月12日(包括該日)之工作日(公眾假期除外)之一般營業時間內，在本公司位於香港金鐘道88號太古廣場一座1501-1507室之香港主要營業地點可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程細則；
- (b) 本公司截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度之年報；
- (c) Rise Eagle 及Triumph Hero之會計師報告，報告全文分別載於本通函附錄二A及二B；
- (d) 於第一及第二收購事項成交後，經擴大集團之未經審核備考財務資料之報告，報告全文載於本通函附錄三；
- (e) 目標公司持有之物業之物業估值報告，報告全文載於本通函附錄五；
- (f) 本附錄「重大合約」一節所提述之重大合約；
- (g) 本附錄「專家及同意書」一節所提述之專家書面同意書；
- (h) 收購協議；以及
- (i) 本通函。