

此乃要件 請即處理

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

閣下如對本通函的任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有本公司的股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買家或承讓人，或經手出售或轉讓的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，以便轉交買家或承讓人。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。



**New Sports Group Limited**  
**新體育集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：299)

**有關收購深圳博瑞企業管理有限公司**  
**全部已發行股本**  
**之主要交易**

本公司謹訂於二零一七年十一月九日上午十一時正假座香港金鐘金鐘道89號力寶中心第一座26樓2602室舉行股東特別大會(定義見本通函)，大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁。

無論閣下能否出席大會，務請將隨附的代表委任表格按表格上印備之指示填妥並盡快交回本公司在香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，且無論如何最遲須於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

二零一七年十月二十五日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	7
附錄一 一 本集團財務資料.....	I-1
附錄二 一 目標集團會計師報告.....	II-1
附錄三 一 深圳潮商聯合投資有限公司會計師報告 .....	III-1
附錄四 一 潮商集團(汕頭)投資有限公司會計師報告.....	IV-1
附錄五 一 汕頭市潮商城鎮綜合治理有限公司會計師報告 .....	V-1
附錄六 一 目標集團管理層討論與分析及其他財務資料.....	VI-1
附錄七 一 經擴大集團之未經審核備考資產負債表 .....	VII-1
附錄八 一 物業權益估值報告.....	VIII-1
附錄九 一 目標集團估值報告.....	IX-1
附錄十 一 有關於目標集團業務估值中作出之溢利預測之報告....	X-1
附錄十一 一 一般資料 .....	XI-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議向賣方收購銷售股份
「該公告」	指	本公司日期為二零一七年六月二十八日之公告，內容有關(其中包括)收購事項
「標段部份」	指	根據BT項目將予建設的通路部份
「董事會」	指	董事會
「BT項目」	指	潮陽火車站的建設—轉讓項目，其詳情載於「地塊及該等項目」分節及附錄九所載之目標集團估值報告
「BT項目協議」	指	潮陽交通局與潮商城鎮就BT項目所訂立日期為二零一三年二月五日之協議，其詳情載於「地塊及該等項目」分節及附錄九所載之目標集團估值報告
「《建設工程施工許可證》」	指	《建設工程施工許可證》，中國相關審批機構就建設工程施工發出的許可證
「《建設工程規劃許可證》」	指	《建設工程規劃許可證》，中國相關審批機構就建設工程規劃發出的許可證
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之任何日子
「潮商中心」	指	汕頭潮商中心大廈，位於潮商中心項目地塊
「潮商中心項目」	指	潮商中心的建築及發展項目，其詳情載於「地塊及該等項目」分節及附錄九所載之目標集團估值報告

## 釋 義

「潮商中心項目地塊」	指	位於汕頭市之第A-03-01號地塊，其詳情載於「地塊及該等項目」分節、附錄九所載之目標集團估值報告及附錄八所載之物業權益估值報告
「潮商中心項目地塊轉讓協議」	指	汕頭國土局與潮商集團(汕頭)就轉讓潮商中心項目地塊之土地使用權所訂立日期為二零一六年十二月三十日之協議
「潮商城鎮」	指	汕頭市潮商城鎮綜合治理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並由潮商聯合投資持有其全部股權約96.24%
「潮商基金」	指	深圳潮商股權投資基金有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並由潮商聯合投資持有其全部股權約7.24%
「潮商集團」	指	潮商集團股份有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，持有潮商聯合投資約43.20%
「潮商集團(汕頭)」	指	潮商集團(汕頭)投資有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並由潮商聯合投資全資擁有
「潮商集團(汕頭)集團」	指	潮商集團(汕頭)及潮商聯合(汕頭)之統稱
「潮商聯合集團」	指	潮商聯合投資、潮商集團(汕頭)、潮商聯合(汕頭)及潮商城鎮之統稱
「潮商聯合投資」	指	深圳潮商聯合投資有限公司，一間於中國註冊成立之有限合營公司，並由目標公司持有其全部股權約56.80%

## 釋 義

「潮商聯合(汕頭)」	指	潮商聯合(汕頭)投資有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並由潮商集團(汕頭)全資擁有
「潮陽國土局」	指	汕頭市潮陽國土局
「潮陽土儲中心」	指	汕頭市潮陽土儲中心
「潮陽項目」	指	潮陽項目地塊的建築及發展項目，其詳情載於「地塊及該等項目」分節
「潮陽項目地塊」	指	位於汕頭市潮陽區之第G2014-8-1號地塊，其詳情載於「地塊及該等項目」分節、附錄九所載之目標集團估值報告及附錄八所載之物業權益估值報告
「潮陽項目地塊轉讓協議」	指	潮陽國土局與潮商城鎮就轉讓潮陽項目地塊之土地使用權所訂立日期為二零一四年十二月二十六日之協議
「潮陽項目地塊補充協議」	指	潮陽國土局與潮陽城鎮所訂立之日期為二零一七年六月二十二日之潮陽項目地塊轉讓協議之補充協議
「潮陽火車站項目」	指	BT項目及土地一級開發項目之統稱
「潮陽火車站項目土地」	指	委託協議所述之各塊土地，其詳情載於「地塊及該等項目」分節及附錄九所載之目標集團估值報告
「潮陽交通局」	指	汕頭市潮陽交通局
「本公司」	指	新體育集團有限公司，一間根據開曼群島法例註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成收購事項

## 釋 義

「完成日期」	指	完成日期
「條件」	指	買賣協議之條件，詳情載於本通函「先決條件」分節
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	根據買賣協議，買方就購買銷售股份應付賣方之代價人民幣950,000,000元
「CVP」	指	CVP Capital Limited，本公司就目標集團業務估值有關之貼現未來現金流量之財務顧問
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予舉行及召開之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行之交易
「經擴大集團」	指	本集團連同緊隨完成後之目標集團
「委託協議」	指	潮陽土儲中心與潮商城鎮就潮陽火車站項目土地之早期開發所訂立日期為二零一三年二月五日之協議，其詳情載於「地塊及該等項目」分節及附錄九所載之目標集團估值報告
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港會計準則」	指	香港會計準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之人士
「日圓」	指	日圓，日本法定貨幣

## 釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零一七年十月二十三日，即本通函付印前確認其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零一八年三月三十日或買方與賣方協定之任何其他日期
「地塊」	指	潮商中心項目地塊及潮陽項目地塊，而「地塊」指其中之一
「畝」	指	畝，中國面積單位
「NRI」	指	Nomura Research Institute, Ltd.，一間於日本註冊成立之有限公司，其註冊辦事處位於1-6-5 Marunouchi, Chiyoda-ku, Tokyo, 100-0005, Japan
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「土地一級開發項目」	指	潮陽火車站項目土地之早期開發，其詳情載於「地塊及該等項目」分節及附錄九所載之目標集團估值報告
「該等項目」	指	潮陽項目、潮陽火車站項目及潮商中心項目，而「項目」指其中之一
「買方」	指	深圳寶新實業有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並由本公司全資所有
「餘下潮陽火車站項目土地」	指	除潮陽項目地塊外之潮陽火車站土地
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股份」	指	於目標公司之全部股權
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)

## 釋 義

「汕頭國土局」	指	汕頭國土局
「股份」	指	於本通函日期，本公司股本中每股面值0.0025港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「SinoCom BVI」	指	Sinocom Development Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其註冊地址為NovaSage Chambers, P.O. Box 4389. Road Town, Tortola, the British Virgin Islands
「買賣協議」	指	賣方、買方及目標公司就(其中包括)收購事項所訂立日期為二零一七年六月二十八日的有條件買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	深圳博瑞企業管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司(即潮商聯合投資、潮商城鎮、潮商集團(汕頭))及潮商聯合(汕頭)之統稱
「交易文件」	指	買賣協議及買賣協議之訂約方與任何其他有關方就執行及履行買賣協議將簽署之所有其他合約、協議及任何其他文件，包括與之相關之任何修訂、補充及附件
「估值師」	指	漢華評值有限公司，本公司委任之獨立估值師
「賣方」	指	深圳博騰投資有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「工作日」	指	中國法定公眾假期及節假日以外之日子
「%」	指	百分比





**New Sports Group Limited**  
**新體育集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：299)

執行董事：

張曉東先生(主席兼行政總裁)

夏凌捷女士

非執行董事：

劉雲浦先生

獨立非執行董事：

陳澤桐先生

何素英女士

鄧麗華博士

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及香港主要

營業地點：

香港

金鐘

金鐘道89號

力寶中心第一座

26樓2602室

敬啟者：

**有關收購深圳博瑞企業管理有限公司**

**全部已發行股本**

**之主要交易**

**緒言**

誠如該公告所述，於二零一七年六月二十八日(交易時段後)，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意收購銷售股份，代價為人民幣950,000,000元(買方根據買賣協議之條款及條件支付)。

## 董事會函件

買賣協議之主要條款載列如下：

### 日期

二零一七年六月二十八日(交易時段後)

### 訂約方

(i) 賣方：深圳博騰投資有限公司

(ii) 買方：深圳寶新實業有限公司

買方為於中國註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司。

賣方為於中國註冊成立之有限公司。賣方的主要業務為投資興辦實業、國內貿易、經營進出口業務及資訊諮詢。

於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方之最終實益擁有人為林德義及林俊良，且賣方及其最終實益擁有人為本公司及其關連人士之獨立第三方，及彼等並無於本公司之過往收購事項中擁有任何股權或擔任有關賣方之董事職務。

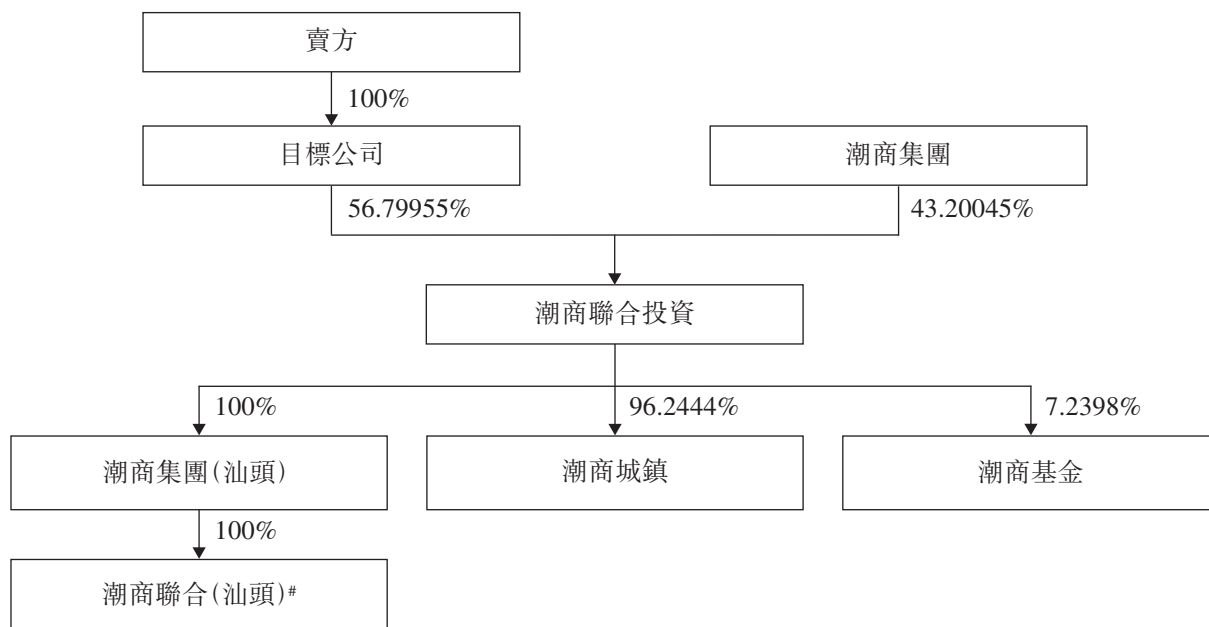
### 將予收購之資產

賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意收購銷售股份(指目標公司之全部股權)，目標公司持有潮商聯合投資全部股權之約56.80%，而潮商聯合投資持有潮商集團(汕頭)之全部股權、潮商城鎮全部股權之約96.24%及

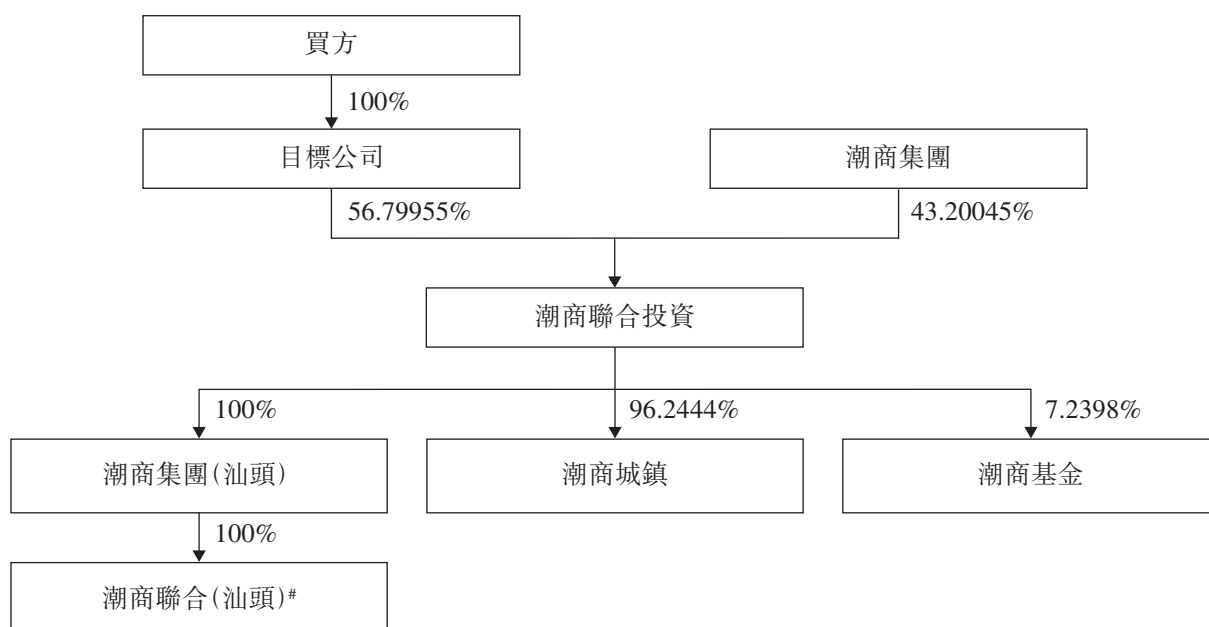
## 董事會函件

潮商基金全部股權之約7.24%。目標集團之企業架構及目標集團緊接收購事項前後之股權如下：

緊接收購事項前：



緊隨收購事項後：



據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，潮商集團為本公司及其關連人士之獨立第三方。

# 目前暫停營運

代價

代價人民幣950,000,000元已經及將會由買方按下列方式支付予賣方指定之銀行賬戶內：

- (1) 買方已於二零一七年六月二十九日向賣方支付人民幣100,000,000元作為收購事項之按金，上述按金將構成下文第(2)段所述之首期款項的一部分；
- (2) 買方將於股東批准該收購事項日期(即股東特別大會日期)起計十(10)個工作日內向賣方支付人民幣200,000,000元作為代價之首期款項，其中人民幣100,000,000元已由買方根據上文第(1)段支付；
- (3) 下述條件第(8)項的融資安排已獲滿足的情況下，買方將於完成工商局及中國任何其他相關當局或部門之相關辦理手續，使得買方持有目標公司的全部股權日期起計十(10)個工作日內向賣方支付人民幣300,000,000元作為代價之第二期款項(「第二期款項」)；及
- (4) 買方將於根據上文第(3)段支付第二期款項起計二十(20)個工作日內向賣方支付餘額人民幣450,000,000元(「代價餘額」)作為代價之最後一期款項。

賣方已於二零一七年七月十九日正式將銷售股份質押給買方作為其履行買賣協議項下之保證，直至完成日期或於「先決條件」分節所述買賣協議終止的情況下，賣方悉數退還買方已支付的代價當日為止。

代價乃買賣雙方經參考(i)目標集團於二零一七年五月三十一日之未經審核綜合資產淨值；(ii)目標公司於二零一七年五月三十一日全部股權之公平值(按估值師編製之初步估值計算)；及(iii)該等項目之預期回報後公平磋商釐定。目標集團於二零一七年五月三十一日之未經審核綜合資產淨值約為人民幣977,000,000元。按獨立估值師編製之初步估值計算，目標公司全部股權於二零一七年五月三十一日之公平值為人民幣956,435,000元。該等項目之預期回報估計將為約人民幣958,000,000元，包括就(a)本公司預期就BT項目向汕頭市潮陽區人民政府收取的回購；(b)本公司預期就土地一級開發項目收取的利潤分成；及(c)來自出售潮陽項目及潮商中心項目物業單位的預測現金流量作出的貼現現金流量預測。

## 董事會函件

本公司已參考前段(i)、(ii)及(iii)項所載之因素釐定代價，惟主要依賴估值師對於二零一七年五月三十一日目標集團之初步估值。附錄九—目標集團估值報告為目標集團於二零一七年七月三十一日之估值(採用相同方法)之最新估值。如附錄九—目標集團估值報告所載，估值師對BT項目及土地一級開發項目進行估值時採用收入法，對潮商中心項目地塊、潮陽項目地塊及潮商基金估值時採用資產法。由於估值師編製之估值當中包括按收入法項下貼現現金流量法計算之業績，其構成上市規則第14.61條及附錄1B第29(2)條項下之溢利預測。該等溢利預測乃基於以下主要假設：

- (a) 目標集團經營所在中國的現時政治、司法、財政、對外貿易或經濟狀況並無重大變動；
- (b) 行業趨勢及市場狀況與現時市場預測並無重大偏差；
- (c) 中國現行稅法並無重大變動；
- (d) 利率或外幣匯率與現時水平相比並無重大變動；
- (e) 已就一般業務營運正式取得所有相關法律批准、營業證書或執照，該等文件均適切有效，於申請過程中亦毋須支付額外成本或費用以取得該等文件；
- (f) 目標集團之未來擴展及發展將遵從目標集團管理層之計劃；
- (g) 未來收益增長及項目時間將符合目標集團管理層所預測；
- (h) 目標集團將保留能幹的管理層、主要人員及技工以支援往後的業務營運；
- (i) 各預測年度的政府回購；
- (j) 各預測年度的估計建築成本；
- (k) 土地一級開發項目所得款項淨額；
- (l) 各預測年度的經營開支、稅項及資本開支；
- (m) 結算流動資產及負債；及
- (n) 加權平均資本成本。

## 董事會函件

本公司財務顧問CVP之函件載於本通函附錄十內，當中確認其信納上述溢利預測乃由董事經審慎周詳查詢後作出。本公司核數師中瑞岳華(香港)會計師事務所之函件載於本通函附錄十內，當中確認其已審閱上述溢利預測之計算方法且該溢利預測並無涉及採納會計政策。

董事認為，收購事項之條款及條件屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

### 先決條件

下列條件將於完成日期或之前達成(下列條件(條件(5)及(6)除外)可能全部或部分獲買方豁免)：

- (1) 交易文件：目標公司及賣方已妥為簽署所有交易文件，並將其交付予買方；
- (2) 聲明、保證及承諾：目標公司及賣方根據買賣協議提供之聲明及保證於作出時屬真實準確，且於及截至完成日期將屬真實及準確；
- (3) 無重大不利影響：於完成轉讓銷售股份日期前並無發生任何具重大不利影響之事件且並無可能發生重大不利影響之證據；
- (4) 盡職審查：買方信納對目標公司、其各自附屬公司(即潮商聯合投資、潮商集團(汕頭)及潮商城鎮及潮商聯合(汕頭))、潮商基金及該等項目之法律、業務及財務方面之盡職審查結果。此外，於盡職審查過程中發現之主要問題已解決或已達成解決方法；
- (5) 買方之內部批准：買方之相關權力機構已批准收購事項、訂立及履行交易文件以及交易文件項下擬進行之事項(包括董事會及買方股東批准)；
- (6) 買方及本公司之合規規定：買方及本公司已根據上市規則全面遵守收購事項之相關規定(包括股東之批准)；

## 董事會函件

- (7) 其他文件：買方合理要求或完成收購事項必要及令其生效之任何其他證書、文件及契據(如所有其他必要批文、牌照、登記、備案、程序及目標公司就轉讓銷售股份已完成之程序)(包括潮商聯合投資之另一股東潮商集團與買方就潮商聯合投資及其附屬公司於轉讓銷售股份後之管治及業務發展訂立之協議)已交付予買方；及
- (8) 融資安排：買方已就支付第二期款項及代價餘額合共人民幣750,000,000元取得其合理滿意的融資安排。

本公司擬透過本公司內部資源及新集資活動(包括但不限於發行證券、可換股債券及債務工具)以及外部借貸(如收購貸款)撥付第二筆分期款項及代價之餘額。於最後實際可行日期，本公司已向中國一間銀行申請收購貸款。本公司亦正在挖掘各種股權融資的可能性。然而，申請收購貸款及挖掘可能股權融資尚未達到訂約方就有關磋商取得實質性商業發展階段。

倘條件未能於最後截止日期或之前達成(惟任何有關條件獲買方豁免外(除上述條件(5)及(6)不能被豁免外))，買賣協議將自動終止。如買方確認任何上述條件無法滿足，買方有權於最後截止日期前終止買賣協議，賣方須於收到買方有關正式通知後五(5)個工作日內悉數退還買方已支付的代價。

於最後實際可行日期，本公司並不知悉任何違反先決條件(2)及(3)的情況，及先決條件(1)、(4)、(5)、(6)、(7)及(8)尚未達成。

### 完成

待達成條件後，完成將於目標公司於相關工商管理當局完成登記買方轉讓目標公司之全部股權之相關工商變更登記日落實。

於完成後，本公司將間接持有目標公司之全部股權，及目標集團將成為本公司之附屬公司。目標集團之業績將併入本集團之賬目。

## 目標集團、潮商基金、地塊及該等項目之資料

### 目標集團

#### (1) 目標集團

目標公司為於中國註冊成立之有限公司，且為一間投資控股公司。於最後實際可行日期，目標公司由賣方全資擁有。於最後實際可行日期，目標公司之唯一投資為其於潮商聯合投資之56.79955%股權。

#### (2) 潮商聯合投資

潮商聯合投資，一間於中國成立之有限公司，為投資控股公司。其全部股權之約56.80%由目標公司直接擁有。於最後實際可行日期，潮商聯合投資之唯一投資為(i)其於潮商集團(汕頭)之100%股權，(ii)其於潮商城鎮之96.2444%股權及(iii)其於潮商基金之7.2398%股權。

#### (3) 潮商集團(汕頭)

潮商集團(汕頭)，一間於二零一四年一月十三日於中國成立之有限公司，獲發牌從事交通、旅遊、建築及財務方面投資、投資諮詢、房地產開發及管理、化學品開發及銷售(危險化學品除外)、建築材料、塑料製品、家用電器、日用品、體育用品、普通機械及設備銷售以及貨物及技術進出口業務。潮商集團(汕頭)之主要業務為房地產開發。

於二零一七年五月三十一日，其主要資產為在建待售物業(存貨)。該等存貨為將由潮商集團(汕頭)根據潮商中心項目(如下文所述)開發之物業。潮商集團(汕頭)於二零一四年一月十三日至二零一七年五月三十一日期間並無收益。

其已訂立協議收購潮商中心項目地塊(定義見下文)的土地使用權，且目前正在進行潮商中心項目。其由潮商聯合投資直接全資擁有，而潮商聯合投資則為目標公司之附屬公司。

#### (4) 潮商城鎮

潮商城鎮，一間於中國成立之有限公司，獲發牌從事工業投資、房地產開發及管理、市政建設、園林綠化、全面環境管理、物業管理、租賃、房地產經紀、



## 董事會函件

信息諮詢、建築機械、建築材料及金屬材料銷售、市政建設工程總承包、公路建設及市政工程設計業務。潮商城鎮主要從事房地產開發及基礎設施建設。

於二零一七年五月三十一日，其主要資產為在建待售物業(存貨)及應收客戶合約工程款項總額。該等存貨為將由潮商城鎮根據潮陽項目(如下文所述)開發之物業。潮商城鎮於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度、截至二零一五年十二月三十一日止財政年度及截至二零一六年十二月三十一日止財政年度之經審核收益分別為約人民幣374,010,000元、約人民幣129,988,000元及零。截至二零一四年十二月三十一日止財政年度及截至二零一五年十二月三十一日止財政年度，潮商城鎮僅從BT項目產生收益。潮商城鎮於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度並無任何收益，原因是潮商城鎮於過往兩個財政年度自BT項目產生之收益延遲，乃由於當地政府未如預期完成搬遷及當地政府修改設計方案所致。截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之收益與潮陽項目無關。

於潮商城鎮註冊成立時間(二零一二年十一月)，潮商聯合投資為潮商城鎮之初始投資者，擁有潮商城鎮35%股權。於二零一三年一月四日，潮商集團收購潮商聯合投資100%股權，因此，潮商城鎮成為潮商集團之聯營公司。

潮商城鎮作為潮商集團之聯營公司，獲潮商集團提名負責BT項目及土地一級開發項目。其隨後於潮商集團直接收購潮商城鎮最多約61.24%股權時(二零一七年一月二十日)成為潮商集團之附屬公司。於二零一七年二月二十三日，潮商集團向潮商聯合投資轉讓其於潮商城鎮之61.24%股權，潮商聯合投資現持有潮商城鎮約96.24%股權。潮商城鎮擁有潮陽項目地塊(定義見下文)的土地使用權，且目前正在進行潮陽項目及BT項目。其全部股權之約96.24%由潮商聯合投資直接擁有，而潮商聯合投資則為目標公司之附屬公司。

有關目標集團估值報告，請參閱本通函附錄九。

### (5) 潮商聯合(汕頭)

潮商聯合(汕頭)，一間於二零一七年五月二十六日於中國成立之有限公司，獲發牌從事交通、旅遊、建築及財務方面投資、投資諮詢、房地產開發及管理、化學品開發及銷售(危險化學品除外)、建築材料、塑料製品、家用電器、日用品、體育用品、普通機械及設備銷售以及貨物及技術進出口業務。於最後實際可行日期，潮商聯合(汕頭)為暫停營運。其全部股權由潮商集團(汕頭)直接擁有。

## 潮商基金

潮商基金，一間於中國成立之有限公司，主要從事非上市公司之股權投資、股權投資諮詢、上市公司諮詢服務、擔保業務(不包括融資擔保)、舉辦貿易展覽會、投資管理、工業投資(不包括受限制項目)、商業計劃及信息諮詢(不包括受限制項目)業務。

潮商基金於二零一一年三月二十九日成立。於註冊成立時，其股東為深圳市同泰和科技有限公司、深圳市潮商投資管理公司及吳開松。

於二零一七年五月三十一日，其主要資產為應收賬款及股權投資。

其全部股權之約7.24%由潮商聯合投資直接擁有。

於最後實際可行日期，潮商基金之餘下股東如下：

深圳康新瑞投資企業(有限合夥)

深圳恒匯凱投資有限公司

深圳大潮資本管理有限公司

陳建智

深圳誠捷投資管理有限公司

深圳同泰和科技有限公司

深圳三民實業發展有限公司

深圳哥德納米技術有限公司

深圳鑫茂恒投資控股有限公司

張俊龍

吳怡德

吳玉丹

## 董事會函件

### 地塊及該等項目

#### (1) 潮商中心項目

第A-03-01號地塊(「潮商中心項目地塊」)位於中華人民共和國汕頭市中山東路與衡山路交界西南側珠港新城總部經濟園。根據潮商中心項目地塊轉讓協議，潮商集團(汕頭)同意以代價人民幣580,000,000元收購其土地使用權。第一筆分期付款項人民幣290,000,000元(包括按金人民幣116,000,000元)已支付。第二筆分期付款項人民幣290,000,000元及應計利息於二零一七年十二月二十五日之前到期支付。

潮商中心項目地塊可用土地面積約40,410平方米，已安排用作商業、零售、餐飲及酒店用途。潮商中心項目地塊之土地使用權年期將為自該土地交付日期(即二零一七年一月二十九日)起計40年。

潮商中心項目估計涉及初步投資約人民幣2,600,000,000元，許可總建築面積約為222,255平方米。根據目前計劃，潮商中心項目將包括各種服務的綜合商業及金融用途開發(包括辦公室、酒店、交易、金融及展覽)以及高端酒店式公寓。

於最後實際可行日期，潮商中心項目地塊已鏟平並已開始建築工程。

潮商中心項目當前規劃詳情如下：

建築說明	總樓面面積 (平方米)	銷售/出租	(估計)建築 動工日期	估計建築 「封頂」日期	估計完工、 驗收及 交付日期
俱樂部會所(4層)	3,500	於二零二一年 獲准銷售前 出租	二零一七年 七月二十日	二零一七年 十月一日	二零一七年 十二月一日
酒店式公寓 (43層)	62,627	銷售	二零一七年 十月一日	二零一九年 三月三十日	二零二零年 三月二十日
Soho公寓(32層)	42,362	銷售	二零一七年 十月一日	二零一九年 三月二十日	二零二零年 三月二十日
寫字樓(34層)	68,766	於二零二一年 獲准銷售前 35,428平方米 用作銷售及 33,388平方米 用作出租	二零一七年 十月一日	二零一九年 四月二十日	二零二零年 三月二十日

## 董事會函件

建築說明	總樓面 面積 (平方米)	(估計)建築 銷售／出租 動工日期	估計建築 「封頂」日期	估計完工、 驗收及及 交付日期	
商業中心	45,000	於二零二一年 獲准銷售前 出租	二零一七年 十月一日	二零一八年 十一月 二十日	二零二零年 三月二十日

潮商中心項目僅包括一期。俱樂部會所(4層)已如期(即二零一七年七月二十日)動工。於最後實際可行日期，各建築單位數目尚未落實。

第二期代價人民幣290,000,000元及應計利息應於二零一七年十二月二十五日前支付。潮商中心項目地塊的不動產權證僅可於悉數結付代價及利息後申請。倘潮商集團(汕頭)未於二零一七年十二月二十五日之前支付第二筆分期款項及應計利息，潮商集團(汕頭)將無法取得潮商中心項目地塊之不動產權證。此外，應每日徵收相等於未付款項0.01%之滯納金。倘拖欠付款60日，且有關逾期款項於轉讓人(即汕頭國土局)發出要求後依然尚未支付，則轉讓人(即汕頭國土局)可終止潮商中心項目地塊轉讓協議及起訴要求賠償。已支付之為數人民幣116,000,000元之按金將不予退還。倘目標集團未能取得潮商項目地塊不動產權證，其並未實際獲得潮商項目地塊之不動產權。其將不能(其中包括)轉讓潮商項目地塊或其任何部份。

於最後實際可行日期，並無可預測障礙將導致潮商集團(汕頭)無法支付第二筆代價及取得不動產權證。本公司獲取資金以(其中包括)支付所述第二筆代價及應計利息之計劃載於本節「董事會函件」內第(4)分節「該項目之計劃資金」。

目標公司大股東之變動將不會影響潮商中心項目地塊轉讓協議、支付轉讓潮商中心項目地塊之代價之第二筆分期款項及／或批准潮商中心項目地塊之不動產權證。

有關目標集團持有之物業權益估值報告，請參閱本通函附錄八。

## 董事會函件

### (2) 潮陽項目

第G2014-8-1號地塊(「潮陽項目地塊」)位於中華人民共和國汕頭市潮陽區城南街道東內居委新華東路東北側。根據潮陽項目地塊轉讓協議，潮商城鎮同意以代價人民幣333,800,000元收購其土地使用權。潮陽項目地塊之代價人民幣333,800,000元已悉數支付。然而，由於延遲支付上述代價，總額為人民幣138,148,700元之利息及滯納金尚未支付。

潮陽項目地塊總地盤面積約為94,020.8平方米，其中獲授地盤面積約為71,702.4平方米，而餘下22,318.4平方米為道路面積。約167.90平方米之面積正在核准作教學用途，約51,518.40平方米之面積正在核准作住宅用途及約20,016.10平方米之面積正在核准作商業及金融用途。已核准總樓面面積為322,241.05平方米。於最後實際可行日期，潮陽項目地塊已鏟平並已開始建築工程。

潮陽項目將為包括學校、商業及住宅單位的多用途發展項目。指定作科教育用途土地部份之土地使用權年期為50年，指定作住宅用途土地部份之土地使用權年期為70年，及指定作商業及金融用途土地部份之土地使用權年期為40年，均自土地交付日期(二零一四年十二月二十五日)開始計算。

潮陽項目當前規劃詳情如下：

期數	建築說明	銷售/ 出租	總樓面 面積	(估計)建築動 工日期	估計建築 「封頂」日期	估計完工、驗收 及交付日期
1	3號樓(17層)	銷售	13,421	二零一七年 七月三日	二零一七年 十二月二十八日	二零一八年 十二月三十一日
1	2號樓(17層)	銷售	13,421	二零一七年 七月三十日	二零一八年 一月二十五日	二零一八年 十二月三十一日
2	8號樓(32層)	銷售	38,314	二零一七年 八月二十日	二零一八年 七月三十日	二零一九年 六月三十日
2	7號樓(32層)	銷售	38,314	二零一七年 九月十日	二零一八年 七月十日	二零一九年 六月三十日
2	6號樓 (24、28層)	銷售	17,703	二零一七年 十月十五日	二零一八年 七月二十日	二零一九年 六月三十日
2	5號樓(29層)	銷售	17,703	二零一七年 十月八日	二零一八年 八月十日	二零一九年 六月三十日
2	4號樓 (24、28層)	銷售	15,939	二零一七年 十月三十日	二零一八年 八月二十日	二零一九年 六月三十日
2	1號辦公樓 (24層)	銷售	43,100	二零一七年 八月二十日	二零一八年 四月二十日	二零一九年 六月三十日
2	商業區(5層)	銷售	35,993	二零一七年 八月五日	二零一八年 二月五日	二零一九年 六月三十日
3	9號樓(32層)	銷售	27,956	二零一七年 十二月十日	二零一九年 一月一日	二零二零年 六月三十日
3	10號樓(24層)	銷售	19,928	二零一八年 一月十日	二零一九年 一月一日	二零二零年 六月三十日
3	11號樓(17層)	銷售	4,474	二零一八年 二月十日	二零一八年 十一月十日	二零二零年 六月三十日
3	12號樓(32層)	銷售	18,526	二零一七年 十一月十日	二零一八年 十月十日	二零二零年 六月三十日

## 董事會函件

於最後實際可行日期，潮陽項目項下之2號、3號、7號及8號樓已開始建築工程。

除1號樓用作商業及教育用途以及商業中心外，其他樓宇均作住宅用途。於最後實際可行日期，各樓宇單位數目尚未落實。

潮陽項目地塊的不動產權證已於二零一七年七月二十五日發予潮商城鎮。

根據潮陽項目地塊補充協議，有關延遲支付代價人民幣333,800,000元之滯納金人民幣129,706,800元應於簽發不動產權證起一(1)年內支付。此外，應於二零一八年六月二十二日前開工，及應於二零二一年六月二十一日前完工。此外，於潮商城鎮就將就於潮陽項目地塊建設之單位進入預售前，潮商城鎮將至少須消耗其就潮陽項目承諾之總投資額之25%。

目標公司大多數股東之變動將不會影響潮陽項目地塊轉讓協議。

有關目標集團持有之物業權益估值報告，請參閱本通函附錄八。

### (3) 潮陽火車站項目

潮商集團已於二零一三年二月一日成功競標潮陽火車站項目(包括BT項目及土地一級開發項目)。

根據汕頭市潮陽區人民政府與潮商集團於二零一三年二月五日訂立的投資合作協議，訂約方已同意有關BT項目及土地一級開發項目合作的主要條款。

#### (i) BT項目

BT項目為有關(i)潮陽火車站前廣場(包括綜合公共交通樞紐)，及(ii)通往位於中國汕頭潮陽區谷饒鎮潮陽火車站終點站的行車通道及附屬設施(包括官田坑及鯉魚陂的排灌設施)建築的建設一轉讓項目。

於二零一三年二月五日，潮陽交通局與潮商城鎮已訂立BT項目協議。根據BT項目協議，於潮陽交通局對潮商城鎮完成的BT項目相關階段進行檢驗合格後，潮陽交通局應就潮商城鎮向其轉讓BT項目有關階段而支付

## 董事會函件

回購費。BT項目的已竣工及預測合約成本及回購概要載於目標集團估值報告(通函附錄九第13.1.2節)。

回購費為項目成本及投資回報總和。項目成本為下列各項之和：

- (i) 項目前期成本(包括編製項目建議計劃、設計及標段成本)；
- (ii) 建築成本；
- (iii) 編製竣工計劃成本；
- (iv) 管理費：項目成本(不包括管理費)的1.5%；
- (v) 監管費；
- (vi) 項目保險費；
- (vii) 稅項；
- (viii) 建築期間利息(撥資日期至回購日期，潮商城鎮就項目撥付之實際資本按中國人民銀行同期公佈的同類貸款的基準利率另加年利率30%計算)；及
- (ix) 訂約雙方確認的其他成本。

投資回報乃按回購日期至支付日期中國人民銀行公佈的同類貸款於相同三年期間的基準利率另加年利率30%計算。

於最後實際可行日期，部份BT項目已竣工及至潮陽火車站的通路已開通。

BT項目的已竣工合約概要：

合約部份	建築日期	竣工日期	驗收日期
B及C標段已竣工部份	二零一三年 八月二十五日	二零一五年 八月二十五日	二零一五年 八月二十五日
公共廣場已竣工部份	二零一三年 八月二十五日	二零一七年 五月三十一日	二零一八年 十月三十一日 (估計)
A標段	二零一三年 八月二十五日	二零一七年 五月三十一日	二零一八年 十月三十一日 (估計)

## 董事會函件

BT項目的預測合約概要：

合約部份	預期建築日期	估計竣工日期	估計驗收日期
公共廣場餘下部份	二零一七年 十月三十一日	二零一八年 十月三十一日	二零一八年 十月三十一日
G線及C標段下的 有關部份	二零一七年 十月三十一日	二零一八年 十月三十一日	二零一八年 十月三十一日
F線及C標段下的 有關部份	二零一七年 十月三十一日	二零一八年 十月三十一日	二零一八年 十月三十一日

公共廣場的建築工程進度緩慢。BT項目F線的擋土牆建設及河流修復工程正在進行。因延遲安置及潮陽當地政府設計方案的修訂，導致BT項目其餘部份之竣工延遲。

### (ii) 土地一級開發協議

土地一級開發項目為潮陽火車站項目土地之早期開發，將由潮陽土儲中心(由汕頭市潮陽區人民政府指定)委託予潮商城鎮。

於二零一三年二月五日，潮陽土儲中心與潮商城鎮就對潮陽火車站項目土地進行一級開發訂立委託協議(即委託協議)。根據委託協議，目標集團將不會就潮陽火車站項目土地之委託確認任何資產，原因是目標公司於潮陽火車站項目土地並無任何物業權益。

潮陽火車站項目土地包括(i)鄰近城南街道新華東路之面積約為104,000平方米(約156畝)之土地；(ii)鄰近潮陽火車站前方廣場及適合土地使用之總面積約為333,333平方米(約500畝)之土地；(iii)鄰近廈深鐵路潮陽火車站及作物流用途之面積約為767,333平方米(約1,151畝)之土地(根據經調整土地用途整體規劃)；及(iv)通往潮陽火車站之兩側行車通道之兩幅土地(根據可徵用之實際面積)。土地一級開發項目的範圍、土地使用狀況及監管標準將以汕頭市潮陽區人民政府批准的實施計劃為基準。



## 董事會函件

潮陽土儲中心須負責規劃及批准土地一級開發、相關土地徵用、潮陽火車站項目土地內相關地塊之拆除、撤離、安置及賠償。潮陽城鎮須負責土地一級開發所需的全部資金(包括規劃、批准、徵用、拆除、撤離、安置、賠償、勘探、設計及建設費用)。潮商城鎮亦須負責規劃、管理及完成「六通一平」。「六通」應包括相關地塊的公路建設、供水、排水系統、供電、通訊系統及供氣。

銷售已完成土地一級開發的潮陽火車站項目土地的所得款項應用於退還潮商城鎮根據法律就有關土地一級開發承擔的總費用及其他相關費用及資本。於扣減相關費用及資本後，40%所得款項淨額將支付予潮商城鎮作為其投資回報。於扣減上述費用、資本及應付潮商城鎮之投資回報後，潮陽土儲中心可獲得的所得款項淨額結餘應用於BT項目項下回購費之擔保。

於最後實際可行日期，鄰近城南街道新華東路面積約為104,000平方米(約156畝)之土地(即潮陽項目地塊)之土地一級開發已完成及其土地使用權已轉予潮商城鎮。餘下潮陽火車站項目土地仍在進行徵用、撤離及安置程序，而餘下潮陽火車站項目土地之土地一級開發尚未獲當地政府同意施工。

土地一級開發項目當前規劃詳情如下：

土地	最新狀況	時間表
(i) 鄰近城南街道新華東路之面積為104,000平方米(約156畝)之土地(即潮陽項目地塊)	土地一級開發已竣工	不適用
(ii) 鄰近潮陽火車站前方公共廣場及適合土地使用之總面積約為333,333平方米(約500畝)之土地	當地政府已根據其預期完成50%至60%搬遷工作	估計土地一級開發將於二零一八年底前竣工並進行重建標段

## 董事會函件

土地	最新狀況	時間表
(iii) 鄰近廈門／深圳鐵路潮陽火車站及作物流用途之面積約為767,333平方米(約1,151畝)之土地	當地政府負責搬遷	估計土地一級開發將於二零一八年底前竣工並進行重建標段
(iv) 通往潮陽火車站之兩側行車通道之兩幅土地(根據可徵用之實際面積)	將徵用之實際面積尚未確定	不適用

#### (4) 該項目之計劃資金

本公司計劃潮商城鎮及潮商集團(汕頭)共同申請人民幣800,000,000元之綜合貸款融資以作潮商中心項目地塊及潮陽項目地塊之抵押。有關融資將用作支付轉讓潮商中心項目地塊之代價之第二筆分期款項人民幣290,000,000元及應計利息(於二零一七年十二月二十五日前到期)、支付潮陽項目地塊滯納金人民幣129,706,800元(於二零一八年七月二十五日前到期)、潮陽項目及潮商中心項目建築成本以及BT項目及土地一級開發項目餘下部份所需支付之成本。

於最後實際可行日期，誠如目標公司所告知，當前正與中國信託機構磋商所述綜合貸款融資。

此外，來自BT項目之預期收益及來自土地一級開發項目之預測收益可用於撥付上述任何一項或以上負債。預售潮商中心項目單位之所得款項可用於支付潮商中心項目之建築成本。預售潮陽項目單位之所得款項可用於支付潮陽項目之建築成本。

#### 目標集團之財務資料

目標公司於二零一七年五月九日註冊成立。除持有潮商聯合投資全部股權之約56.80%(於二零一七年五月二十四日獲得)外，其並無經營任何業務。潮商聯合投資於二零一七年二月二十三日向潮商集團收購潮商集團(汕頭)之全部

## 董事會函件

股權。此外，除自潮商城鎮註冊成立日期起潮商聯合投資已持有及收購之潮商城鎮全部股權之35%外，潮商聯合投資於二零一七年二月二十三日進一步向潮商集團收購潮商城鎮全部股權之約61.24%。

目標集團於二零一七年五月三十一日之經審核綜合資產淨值為約人民幣1,436,375,000元。根據獨立估值師漢華評值有限公司進行之估值，於二零一七年七月三十一日之目標公司全部股權公平值之估計總值為968,150,000港元(如本通函附錄九所載之估值報告所述)。誠如所述估值報告所述，潮商中心項目地塊及潮陽項目地塊於二零一七年七月三十一日並無商業價值；然而，就於所述估值報告作出的現金流量預測而言，全部地價及滯納金已入賬，且假設目標集團管理層順利取得兩個項目地塊的不動產權證，兩個項目地塊隨後可自由處理及轉讓，故物業估值報告呈列的潮商中心項目地塊及潮陽項目地塊的參考價值經已考慮並於估值中獲採用為市值。目標集團之價值亦已予以計算，倘潮陽項目地塊及潮商中心項目地塊價值被當作為零，則結果將為人民幣86,205,000元(供參考用途)。

潮商集團(汕頭)集團於二零一四年一月十三日至二零一四年十二月三十一日期間、截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個財政年度各年及截至二零一七年五月三十一日止五個月之經審核除稅前及除稅後淨虧損載列如下：

	截至十二月三十一日止財政年度			截至二零一七年 五月三十一日 止五個月
	二零一四年 (自二零一四年 一月十三日起) (概約人民幣千元)	二零一五年 (概約人民幣千元)	二零一六年 (概約人民幣千元)	
除稅前淨虧損	2,771	783	445	1,384
除稅後淨虧損	2,771	783	445	1,384

## 董事會函件

潮商城鎮截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個財政年度各年及截至二零一七年五月三十一日止五個月之經審核除稅前及除稅後淨溢利／(虧損)載列如下：

	截至十二月三十一日止財政年度			截至二零一七年
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	五月三十一日
	(概約人民幣千元)			
除稅前淨溢利／(虧損)	126,045	(23,458)	(113,373)	(1,140)
除稅後淨溢利／(虧損)	93,841	(29,069)	(109,274)	(1,140)

潮商聯合投資於二零一七年五月三十一日之經審核綜合資產淨值為約人民幣1,029,780,000元。

潮商聯合集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個財政年度各年之經審核除稅前及除稅後淨溢利／(虧損)載列如下：

	截至十二月三十一日止財政年度			截至二零一七年
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	五月三十一日
	(概約人民幣千元)			
除稅前淨溢利／(虧損)	32,845	(10,175)	(38,241)	383,612
除稅後淨溢利／(虧損)	32,845	(10,175)	(38,241)	383,612

有關目標集團於二零一七年五月三十一日之財務資料之進一步詳情，請參閱本通函附錄二，有關潮商聯合投資及潮商城鎮分別截至二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止三個財政年度各年以及截至二零一七年五月三十一日止五個月之財務資料，請參閱本通函附錄三及五，及有關潮商集團(汕頭)分別於二零一四年一月十三日至二零一四年十二月三十一日期間、截至二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止兩個財政年度以及截至二零一七年五月三十一日止五個月之財務資料，請參閱本通函附錄四。

## 進行收購事項之理由及裨益

互聯網行業持續面臨大幅波動。由於遊戲市場產品同質性高，故本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度之表現未如理想。自此，本集團致力於調低手機及網絡遊戲開發佔其業務之比重，以減低遊戲行業的高波動性對本集團整體表現之不利影響及為尋求更高回報之潛在投資，本集團同時採取業務多元化的經營策略，致力開拓以體育健康、文化旅遊及體育地產經營等特色的新業務，目標是提高本公司及股東之整體價值及利益。本集團目前進行之主要業務為(i)於中國提供互聯網體育平台；(ii)於中國經營遊艇會所；(iii)於中國提供教育；及(iv)物業投資及上市證券投資。

如上所述，本集團擬拓展其他體育相關產業如體育地產，特別是珠三角地區的房地產項目。儘管本公司目前並無物業開發業務／項目，張曉東先生(本公司執行董事、主席兼行政總裁)於物業開發方面擁有豐富經驗。於二零零九年九月至二零一三年十二月，彼為深圳市寶能投資集團有限公司(提供房地產開發服務)副總裁。於二零零五年五月至二零零九年八月，彼為深圳市星河房地產發展有限公司副總經理。其將就潮商城鎮及潮商集團(汕頭)之物業開發業務之營運提供必要指導。本公司擬於收購事項後變更董事會組成及向目標集團各成員公司委任董事。但除此之外，本公司計劃於收購事項後留任潮商城鎮及潮商集團(汕頭)之現任經理及員工(彼等擁有物業管理相關專長)以繼續提供服務。

粵港澳大灣區建設成為國家的重要戰略計劃。粵港澳大灣區主要包括廣州、深圳、珠海等在內的9個城市，加上香港和澳門2個特別行政區，面積約5.6萬平方公里。粵港澳大灣區將直接帶動深汕經濟合作區經濟協同聯動發展，並加強城市間軌道交通建設。目前粵港澳大灣區發展規劃尚處於初步階段，隨著具體政策的落實，灣區內及周邊的各城市的經濟發展和整體環境也將有質的變化，可以預見到各行各業都會受益於此政策，尤其是對珠三角房地產的直接利好。

潮商集團(汕頭)及潮商城鎮分別擁有潮商中心項目地塊及潮陽項目地塊的土地使用權，且目前正分別在實施潮商中心項目及潮陽項目。董事會相信粵港澳大灣區及深汕合作區的未來融合發展對中國廣東省的房地產市場(尤其是潮

## 董事會函件

汕區域)的前景可起積極的帶動作用。例如，一幅位於中國汕頭潮陽城南住宅區的面積為28,976.5平方米的住宅用地，最近於二零一七年六月二十日通過公開拍賣以代價人民幣421百萬元(即每平方米人民幣14,529.01元)出售。目前已售出用作住宅用途之土地鄰近潮陽項目地塊，在位置及開發權方面與潮陽項目相若。成功標段價格反映了汕頭市(尤其是潮陽項目地塊周邊)之類似項目之樂觀市場前景。鑒於周邊地區物業開發之市場氣氛良好，本公司相信該等項目完成後商業、住宅及零售單元的銷售及租賃將產生可觀的收入。故此，儘管潮商集團(汕頭)、潮商城鎮及潮商聯合投資這三家目標集團公司過去近兩年都錄得虧損，但本公司深信其盈利能力將可見在未來的五年內出現急促上升，從而產生理想的經營收益及現金流。

除潮陽火車站項目預期產生的收益外，潮陽火車站項目可為本集團於收購事項後提供與有關潮陽當地機關緊密合作並獲得其信任之良機，使本集團可於潮陽區尋求更多涉及土地的業務機會(如運動設施及文化旅遊)。另外，有關的物業開發項目包含了興建社區體育場館及相關設施，同時為本集團於體育場館管理的業務帶來契機，增加和豐富了對管理運動場所的營運經驗，為本集團在該業務領域長遠部署打好堅實的基礎。

從運營層面來看，涉足物業發展及投資將幫助本集團豐富未來的常態現金流，實現資金良性迴圈，疊加「社區體育」概念(透過於本集團將開發之物業內或物業周邊增添社區運動設施)，可以提升地產物業價值、促進大眾體育健康；通過物業的開發、管理及運作，為建設和運營更大型體育場館積累經驗，夯實「場館運營」這一本集團基礎要務。銷售及出租物業開發單位將持續帶來穩定現金流。

來自銷售及出租潮商中心項目及潮陽項目單位之現金流預期將於未來三年為潮商集團(汕頭)及潮商城鎮帶來穩定現金流。此外，作為中國物業開發商將提升客戶對本集團之信心，從而有助於促進本集團其他業務發展。於中國，鑒於物業開發商獲認可的財務實力及於開發及維護大型項目方面的管理專長，客戶對其擁有更大信心，而物業開發商可利用有關品牌認知度進軍其他業務。例

## 董事會函件

如，恒大集團(知名物業開發商)亦設有足球輔導學校。因此，透過從事物業開發及管理，本集團計劃吸引當地居民關注本集團品牌，亦吸引彼等關注本集團可能於當地經營的其他業務，如運動及教育設施。

本公司開展「體育+物業發展」實體業務的強大內在驅動力可見一斑。收購事項完成後，本公司以「體育健康、文化旅遊、物業投資發展」為發展戰略的公司業務新面貌將全面展開：集合了「體育+旅遊」概念的新體育海洋運動中心及新體育海洋培訓中心，以及集合了「體育+物業發展」概念的潮汕地區物業投資及發展項目。

此外，本集團亦在過去一年內進行了包括瀋陽和合肥在內的部分房產物業投資，以及若干本地上市公司證券投資。在瀋陽，本集團擁有位於于洪區平羅街道瀋于東路的綜合開發項目第1、4、16、17、18、19及20號樓，包括住宅／商業綜合開發物業「水岸康城」的2棟6層公寓及5棟2層商業街。於合肥，本集團擁有位於經濟技術開發區壩下路82號時光原著花園商業區地下停車場的16個商業單位及位於蜀山區黃山路449號領翔花園停車場及商業區的33個商業單位。

此一系列舉措，幫助本公司跳脫了具有「盈利投機」性質的移動互聯娛樂產業，擺脫了軟件開發及IT行業「高投入、低回報」的投資風險區，贏得了以實體業務為經營主體的穩健發展模式，正式進入具有可持續現金流的多元化發展快車道。本集團引入物業投資發展這種「偏重資產」的業務板塊，目的在於不管是由普通物業租售獲得充沛而可持續的現金流，還是未來購買的物業本身作為體育場館，抑或是作為自持資產抵押變現，都將為本集團實現產業的持續發展提供強有力的資金保障。相較於市場中體育企業的「純輕資產」發展模式，具有實體業務將大幅提升本集團的抗風險能力和融資能力。

與此同時，體育健康、文化旅遊具有較高的協同效應，而旅遊與地產的先關聯性使得**體育、旅遊、物業發展**三者的結合發展可以相互支撐，形成長遠、持久、穩定和前瞻性內在聯繫，輕鬆實現整體產業鏈的良性迴圈和有效閉合。此外，三大板塊間天然的內在聯繫，有助於本公司在面對市場的困難與挑戰時，從容應戰；面對市場的波動與退坡時，具有一定的自我修復能力。

經考慮上述進行收購事項之理由及裨益後，董事認為買賣協議之條款屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東之整體利益。

## 與買賣協議項下擬進行之收購事項有關之風險因素

下述風險因素乃本公司認為與本公司最為相關之因素。該清單並非詳盡無遺，除下文所述者外，可能仍有其他不為本公司所知之風險，或現時影響並非重大但日後可能屬重大之風險。於最後實際可行日期，並無可預測障礙將導致下列各項風險因素。

- (i) 延遲或拖欠支付潮商中心項目地塊轉讓價之第二筆分期款項會對經擴大集團造成不利影響。

根據潮商中心項目地塊轉讓協議，轉讓價人民幣580,000,000元應由潮商集團(汕頭)以兩筆分期款項支付，其中首筆分期款項人民幣290,000,000元已支付。第二筆分期款項人民幣290,000,000元及應計利息應由潮商集團(汕頭)於二零一七年十二月二十五日前支付。倘延遲或拖欠支付上述第二筆分期款項及利息，應就未付款項按每日0.01%之利息徵收滯納金。倘於到期日起60日後仍延遲或拖欠付款，且有關逾期款項於汕頭國土局發出要求後依然尚未支付，則汕頭國土局可終止潮商中心項目地塊轉讓協議，亦可作出索賠。

此外，潮商集團(汕頭)僅於全數支付轉讓價及利息後方可申請潮商中心項目地塊的不動產權證。

- (ii) 潮商中心項目地塊完工出現延誤或違約會對經擴大集團造成影響。

根據潮商中心項目地塊轉讓協議，潮商集團(汕頭)已同意潮商中心項目地塊於二零一八年一月二十九日前開工及於二零二零年一月二十九日前完工。

完工允許出現延誤，惟須獲得汕頭國土局批准，但延誤不得超過一年。倘潮商中心項目地塊之開工及完工出現延誤，將就潮商中心項目地塊轉讓價按每日0.01%之利率徵收違約費。「轉讓價」為人民幣580,000,000元，即潮商集團(汕頭)同意就潮商中心項目地塊支付之代價。汕頭市國土局亦會強制執行。此將影響潮商集團(汕頭)之財務狀況。



## 董事會函件

- (iii) 延遲或違反符合對潮商中心項目地塊建設所承諾之投資額會對經擴大集團造成影響。**

潮商集團(汕頭)已同意對潮商中心項目地塊建設投入不少於人民幣909,225,000元，其於作出承諾投資總額25%的投資後方會轉讓潮商中心項目地塊之土地使用權。

於作出潮商中心項目承諾投資總額25%的投資前，潮商集團(汕頭)不能轉讓潮商中心項目地塊的土地使用權，因而不能出售潮商中心項目地塊及就將於潮商中心項目地塊建設的任何單位進行預售。此將影響潮商中心項目的預測現金流。

- (iv) 延遲或拖欠支付潮陽項目地塊轉讓價之滯納金及利息會對經擴大集團造成不利影響。**

根據潮陽項目地塊補充協議，有關訂約方協定為數人民幣129,706,800元(即潮陽項目地塊轉讓價之滯納金)應由潮商城鎮於潮陽項目地塊之不動產權證刊發日期(即二零一七年七月二十五日)一年內支付。

拖欠或延遲支付滯納金人民幣129,706,800元將構成違反潮陽項目地塊補充協議(為潮陽項目地塊轉讓協議的補充)，而有關違反之責任並未於上述協議(經補充)中具體規定。根據中國合同法，潮陽國土局可要求潮商城鎮履行其還款責任及起訴要求賠償。此將給潮商城鎮造成經濟損失。

- (v) 潮陽項目完工出現延誤或違約會對經擴大集團造成不利影響。**

根據潮陽項目地塊補充協議，有關訂約方協定潮陽項目之開工日期將延期至二零一八年六月二十二日之前，而潮陽項目之完工日期將延期至二零二一年六月二十一日之前。

延遲或拖延潮陽項目建設之動工及竣工將構成違反潮陽項目地塊轉讓協議(經潮陽項目地塊補充協議補充)。倘潮商城鎮未根據協定或經協議延長之日期開始或完成潮陽項目，應每日徵收相等於潮陽項目地塊轉讓價的0.01%之違約費。潮陽國土局可強制執行。此將影響潮商城鎮之財務狀況。

## 董事會函件

- (vi) 延遲申請及授出建築許可證及建築施工許可證會對經擴大集團造成不利影響。

就潮陽項目及潮商中心項目而言，潮商城鎮及潮商集團(汕頭)申請建築許可證及建築施工許可證出現任何延遲，或會導致有關許可證之授出延遲，進而將導致相關項目之建設延遲。此外，相關審批機構處理有關申請及授出有關許可證出現任何延遲，或會導致相關項目之建設延遲。

目前正就潮陽項目及潮商中心項目申請建築許可證及建築施工許可證。

- (vii) 釐定潮陽火車站通路已竣工標段部份之回購額出現延誤，或會對經擴大集團造成不利影響。

根據BT項目協議，潮陽火車站通路已竣工標段部份之應付回購應包括三個部份，即管理成本、建設期間的利息及投資回報。

釐定相關回購出現任何延誤，將會影響應付潮商城鎮之回購款，並將影響潮商城鎮之預測現金流及財務計劃。

- (viii) 釐定潮陽火車站通路已竣工標段部份總承建商應付潮商城鎮之相關管理費出現延誤，會對經擴大集團造成不利影響。

根據總承建商與潮商城鎮訂立之潮陽火車站通路已竣工標段部份之建設合約，總承建商應向潮商城鎮支付管理費。

釐定潮商城鎮應付總承建商之建築費出現任何延誤，將導致釐定總承建商應付潮商城鎮之管理費出現延誤，有關管理費乃按BT項目建築成本之12%計算(惟火車站前公共廣場建設乃按有關建築成本之6%計算)。釐定管理費出現任何延誤，將導致向潮商城鎮支付管理費出現延誤。因此，潮商城鎮之預測現金流及財務計劃將受到影響。

## 董事會函件

(ix) BT 項目餘下部份竣工延誤或會對經擴大集團造成不利影響。

因延遲安置及潮陽當地政府設計方案的修訂，導致BT 項目其餘部份之竣工(包括潮陽火車站前公共廣場的建設)延遲。BT 項目其餘部份竣工延誤將導致延遲向經擴大集團支付回購。

(x) 餘下潮陽火車站項目土地之土地一級開發之不確定性或會對經擴大集團造成不利影響。

餘下潮陽火車站項目土地之土地一級開發之範圍、土地使用條件及監管標準將視乎汕頭市潮陽人民政府批准的實施計劃而定。此外，餘下潮陽火車站項目土地之徵用、收回及安置流程已在進行當中，餘下潮陽火車站項目土地之土地一級開發尚未獲地方政府批准開展。有關流程或會延誤或不會按計劃完成。上述不確定性或會對經擴大集團造成不利影響。

### 收購事項之財務影響

於完成後，本公司將間接持有目標公司之100%股權，及目標集團將成為本公司之附屬公司。目標集團之業績將併入本集團之賬目。

#### 1. 資產及負債

誠如本通函附錄七經擴大集團之未經審核備考資產負債表所載，假設完成已於二零一七年六月三十日進行，由於進行收購事項，經擴大集團之總資產將由約2,213,254,000港元增至約4,588,047,000港元，經擴大集團之總負債將由約587,244,000港元增至約2,404,017,000港元，經擴大集團之淨資產將由約1,626,010,000港元增至約2,184,030,000港元。

有關經擴大集團之未經審核備考資產負債表之進一步詳情載於本通函附錄七。

#### 2. 盈利

於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。因此，目標集團日後之經營業績將綜合計入本集團之賬目。就於收購事項後對經擴大集

## 董事會函件

團相關盈利之財務影響而言，請參閱本通函附錄一「經擴大集團財務及貿易前景」一節獲取相應詳情。

有關目標集團、潮商聯合投資、潮商集團(汕頭)及潮商城鎮之財務狀況及財務表現之進一步資料以及目標集團之管理層討論與分析及其他財務資料分別載於本通函附錄二、三、四、五及六。

### 有關本公司及本集團之資料

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主營業務起步於軟件發展和IT技術服務，二零一五年更名為新體育集團有限公司，並開展業務轉型。於二零一五年前，本集團主要從事提供外包軟體開發服務及技術支援服務。

於二零一五年一月，本集團已完成收購Heroic Coronet Limited之全部已發行股本，其持有北京開心就好科技有限公司(「經營公司」)65%股權。經營公司主要從事手機及網絡遊戲設計、開發及營運。

於二零一五年十月，本集團已出售Sincom BVI及日本中訊株式会社(從事向其日本客戶提供外包軟體開發服務業務)之全部已發行股份權益。

於二零一五年十二月，本集團已訂立有條件協議以收購Kingworld Holdings Limited(「Kingworld Holdings」)(透過各種協議控制九合天下(北京)科技有限公司(「九合天下」))之全部已發行股本。九合天下從事提供互聯網及移動互動娛樂產品業務。收購事項於二零一五年十二月完成。

因此，於二零一五年，本集團已將其重心自提供供外包開發服務及技術支援服務轉為於中國提供互聯網體育平台。

於二零一六年十二月，本集團收購粵錦亞洲有限公司全部已發行股本，後者擁有本公司於深圳市大鵬新區的海上運動基地(即新體育海洋運動中心)暨航海運動學校(即新體育海洋培訓中心)的營運權。

## 董事會函件

目前，本集團已發展成為一家以體育健康、文化旅遊、物業投資發展為三大發展方向，集體育場館運營、體育培訓、賽事運營、體育旅遊、體育地產五大業務板塊為一體的體育文化產業集團。

本集團目前主要營運一間海上運動基地及遊艇會所，其項目名稱為「新體育海洋運動中心」；以及一間航海運動學校，其項目名稱為「新體育海洋運動培訓中心」。新體育海洋運動中心為集遊艇停泊、船艇租賃、遊艇駕駛培訓、潛水培訓、度假休閒、星級酒店為一體的休閒旅遊平台，並將為中國杯帆船賽未來十年的官方比賽場地。新體育海洋運動中心目前已與深圳市應急辦在內的多家有培訓需求的大型機構組織開展深入合作。

此外，本集團亦經營部分互聯網體育相關業務，以及物業投資發展業務和上市證券投資業務，詳情載列如下：

**互聯網體育相關業務：**於二零一五年十二月，本集團已收購Kingworld Holdings (控制九合天下)之全部已發行股本。九合天下從事提供互聯網及移動互動娛樂產品業務。

**投資物業：**本集團擁有(i)位於中國遼寧省瀋陽市于洪區平羅街道瀋于東路的綜合開發項目第1、4、16、17、18、19及20號樓；(ii)位於中國安徽省合肥市經濟技術開發區壩下路82號時光原著花園商業區地下停車場的16個商業單位；及(iii)位於中國安徽省合肥市蜀山區黃山路449號領翔花園停車場及商業區的33個商業單位。

**上市證券投資：**於二零一七年上半年，本集團已就香港上市股票作出累計成本約183,138,000港元之證券投資。於二零一七年六月三十日，上述證券之價值已變為約213,836,000港元，因此已於截至二零一七年六月三十日止六個月之損益表內確認公平值收益約30,698,000港元。

### 上市規則之涵義

由於收購事項之一項或多項適用百分比率超過25%但均低於100%，故根據上市規則第14章，買賣協議項下擬進行之收購事項構成本公司之一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下公告、申報及股東批准之規定。由於估值師編製之估值當中包括按收入法項下貼現現金流量法計算之業績，其被視作上市規則第14.61條及附錄1B第29(2)條項下之溢利預測，符合上述上市規則第14.61條及附錄1B第29(2)條規定之上述溢利預測之資料及報告載於本通函內。符合上

## 董事會函件

市規則第5章規定之目標集團物業權益之估值報告亦載於待寄發予股東之本通函內。

### 股東特別大會

股東特別大會將會舉行，以考慮及適時批准相關普通決議案，內容有關買賣協議。於普通決議案擬進行之有關交易中擁有重大權益之任何股東及其緊密聯繫人士將於批准已述交易之有關決議案中放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於收購事項中擁有重大權益，故概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

本公司股東特別大會通告載列於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁。倘閣下不願親身出席股東特別大會並於大會上投票，則須填妥隨附之代表委任表格並盡快交回(不論屬何情況不得超過大會或其任何續會指定舉行時間前48個小時)至本公司香港股份登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並可於會上投票。

### 投票表決

根據上市規則及本公司之組織章程細則，股東特別大會通告載列之所有決議案將以投票方式進行表決。於投票時，每一位親身出席的股東(或倘股東為法團，則由其正式授權代表)或委派代表出席的股東可就其所持每股繳足股款之股份投一票。親身(或倘股東為法團，則由其正式授權代表)或委派代表出席並有權投一票以上的股東，毋須使用全部投票權或將所有投票權以相同方式投票。表決結果將於股東特別大會結束後刊載於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.newsportsgp.com](http://www.newsportsgp.com)。

### 推薦建議

董事認為，買賣協議之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成所有將於股東特別大會上提呈之決議案。

### 一般資料

董事會謹此強調，收購事項之完成須待買賣協議所載之條件達成後，方可作實。

## 董事會函件

由於完成須待條件達成後方可作實，故收購事項可能或未必會完成。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

### 進一步資料

閣下務請垂注本通函附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
新體育集團有限公司  
主席  
張曉東  
謹啟

二零一七年十月二十五日

## 本集團財務概要

本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一七年六月三十日止六個月之經審核綜合財務報表分別於以下文件中披露，該等文件已刊載於本公司網站([www.newsportsgp.com](http://www.newsportsgp.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))：

- 於二零一五年四月十五日發佈的本公司(前稱為中訊軟件集團股份有限公司)截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報(第36至96頁)([www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0415/LTN20150415440\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0415/LTN20150415440_C.pdf))；及
- 於二零一六年四月二十五日發佈的本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報(第59至142頁)([www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0425/LTN20160425486\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0425/LTN20160425486_C.pdf))；及
- 於二零一七年四月二十一日發佈的本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報(第71至164頁)([www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0421/LTN20170421060\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0421/LTN20170421060_C.pdf))；及
- 於二零一七年九月二十二日發佈的本公司截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告([www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0922/LTN20170922473\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0922/LTN20170922473_C.pdf))

## 債務

### 本集團

#### 借款

於二零一七年九月三十日(即於本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有來自中國金洋信貸有限公司之未償還已抵押借款75,000,000港元。

已抵押借款75,000,000港元乃由上市股本證券投資作為抵押並計入按公平值透過損益列賬之金融資產。

#### 企業債券

於二零一七年九月三十日(即於本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團已發行本金總額為130,000,000港元並按每年12%之利率計息之無抵押企業債券，應付利息為4,616,000港元。



### 計入應計費用及其他應付款項

於二零一七年九月三十日(即於本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團有人民幣68,981,000元(相當於約81,184,000港元)計入應計費用及其他應付款項之無抵押及不計息款項。

### 或然負債

於二零一七年九月三十日營業時間結束時,本集團並無任何重大或然負債。

### 目標集團

#### 借款

於二零一七年九月三十日(即於本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,目標集團有來自深圳市粵商小額貸款有限公司之未償還無抵押借款人民幣10,000,000元(相當於約11,769,000港元)。

### 計入應計費用及其他應付款項

於二零一七年九月三十日(即於本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,目標集團有人民幣591,599,000元(相當於約696,253,000港元)計入應計費用及其他應付款項之無抵押款項。無抵押款項包括按15%之年利率計息並須於一年內償還之貸款人民幣1,505,000元(相當於約1,771,000港元)、來自嚴繼軍先生按2.1%月息之利率計息並須於兩個月內償還之貸款人民幣200,000,000元(相當於約235,380,000港元)及來自嚴繼軍先生按2%月息之利率計息並須於三個月內償還之貸款人民幣200,000,000元(相當於約235,380,000港元)。餘下無抵押款項為免息及按要求償還。

### 或然負債

於二零一七年九月三十日營業時間結束時,目標集團並無任何重大或然負債。

### 免責聲明

除上文所述者及集團間負債以及一般貿易應付款項以外,於二零一七年九月三十日營業時間結束時,經擴大集團並無任何已發行或同意將予發行的借貸資本、按揭、押記、銀行透支、融資租賃或租購承擔、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易應付款項除外)或承兌信貸、債權證、擔保或其他重大或然負債。

外幣金額乃按於二零一七年九月三十日適用之匯率換算為港元。

## 經擴大集團財務及貿易前景

二零一六年七月，中國國家體育總局正式發佈了《體育產業發展「十三五」規劃》，要求我國體育產業保持「十二五」期間所展現出的優異表現，並乘勢而上，以競賽表演業、場館服務業、體育培訓業、體育用品、體育彩票等服務類行業為重點發展對象，以供給側改革為切入口，調整結構、提升品質，平衡好體育事業與產業，以及體育服務與體育產品間的關係，以最終實現產業規模增長與結構升級的雙重目標。

本集團之重心為打造一流的體育文化產業品牌，並重點發展場館運營、體育培訓、賽事運營、體育旅遊、體育地產五個主要業務版塊。本集團認為，順應市場變化並及時調整經營戰略，是企業持續發展的根本。中國體育市場當前所經歷的結構升級，促進了市場主體的優勝劣汰，也同時創造了大量細分市場的商業機會。就此，本集團將順勢而為，進取前行，主動挖掘產業政策與商業機會的有機結合，以體育場館運營、體育培訓、賽事運營、體育旅遊、體育地產為核心，向市場推出高品質的差異化產品，在變化的市場中搶佔先機，拔得頭籌。

互聯網市場持續面臨大幅波動。由於遊戲市場產品同質性高，故本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度之表現未如理想。自此，本集團致力於調低手機及網絡遊戲開發佔其業務之比重，以減低遊戲行業的高波動性對本集團整體表現之不利影響及為著尋求更高回報之潛在投資。本集團同時採取業務多元化的經營策略，致力開拓以體育健康、文化旅遊及體育地產經營等特色的新業務，目標是提高本公司及股東之整體價值及利益。

本集團於截至二零一七年六月三十日止六個月產生毛損乃主要由於移動遊戲產業收益減少所致。就遊艇會營運及提供培訓服務而言，毛損乃因將其他無形資產之非現金攤銷開支計入相關服務成本所導致。截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，由於出售移動遊戲業務，本集團預期經營業務持續產生毛損，同時，於二零一六年十二月進行相關收購事項後，新體育海洋運動中心

及新體育海洋培訓中心之業務已處於發展階段。儘管上述，本集團欣然獲悉，瀋陽及合肥當前投資物業之租金表現及香港上市證券(本集團新業務)之投資表現一直令人滿意。就完成收購目標集團而言，只要潮商中心項目地塊及潮陽項目地塊的大部分主要資產仍處於初期發展階段，預期將不會為經擴大集團帶來大幅收益及溢利。

本集團相信產業擁有權及發展將與本集團之體育相關業務相輔相成，原因為本集團之體育相關業務需要場地及設施。考慮到本通函「董事會函件」一節「進行收購事項的理由及裨益」一段所披露之廣東省(尤其是潮汕地區)房地產市場前景喜人及目標集團(持有該地區之土地使用權及開發權，可建造體育設施，與本集團之體育相關業務相輔相成)之潛在盈利能力，董事會對本集團體育相關業務之未來發展以及地產發展之潛在收益持樂觀態度。

### 營運資金

董事經審慎周詳查詢後認為，在考慮經擴大集團的內部財務資源、已有信貸融資、收購事項之影響及完成收購事項後，經擴大集團將擁有可維持於本通函日期起至少12個月營運的營運資金。

於二零一七年六月二十九日，買方已向賣方支付人民幣100百萬元作為按金。總代價之餘額人民幣850百萬元將由本公司之內部資源及新集資活動(包括但不限於發行證券、可換股債券及債務工具)以及外部借貸(如收購貸款)撥付。

### 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一六年十二月三十一日(即本集團編製最新發佈之經審核財務報表日期)起有關本集團財務及貿易狀況之重大不利變動。

## 本集團管理層討論與分析

以下載列分別摘錄自本集團截至二零一七年六月三十日止六個月以及截至二零一六年、二零一五年及二零一四年十二月三十一日止財政年度各中報及年報的管理層討論與分析。

### (I) 截至二零一七年六月三十日止六個月

#### 業績及業務回顧

截至二零一七年六月三十日止六個月期間(「本期間」)，本集團收益達約27,502,000港元，較去年同期約65,795,000港元大幅減少約58%。收益大幅下跌主要由於出售眾昇科技有限公司(「眾昇」)，其擁有經營公司65%權益及從事提供在線遊戲服務。出售眾昇乃由於經營公司於本期間的業績遜於預期。

毛損約為34,042,000港元，而去年同期則錄得毛利約21,420,000港元。整體毛利率約32.6%變為毛損率約123.7%。大幅下降主要由於本期間移動遊戲產業收益減少所致。就遊艇會營運及提供培訓服務而言，毛損乃因將約30,716,000港元之其他無形資產之非現金攤銷開支計入服務成本所導致。

本期間，本集團分銷成本約為210,000港元(於二零一六年六月三十日：約11,197,000港元)、行政開支約為27,273,000港元(於二零一六年六月三十日：約38,563,000港元)以及研發開支約為205,000港元(於二零一六年六月三十日：約8,853,000港元)，較去年同期相比分別減少約98%、29%及98%。該減幅主要由於本集團採取有效的成本控制措施所致。

本期間，本集團新開拓金融投資業務，並將其視為本期間本公司之日常及一般業務過程。本集團於上市股份之投資已於綜合資產負債表錄為按公平值透過損益列賬之金融資產，其於二零一七年六月三十日約為30,698,000港元。

中國軟件開發業務的商譽及其他無形資產分別大幅減值約75,263,000港元及13,984,000港元，乃基於對相關業務公平值變動的評估。

此外，公平值收益約212,521,000港元乃因對收購粵錦亞洲有限公司有關之或然代價進行調整所導致，而調整乃經參考粵錦亞洲有限公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務表現。

我們已於本期間出售若干附帶負債淨額的軟件開發及P2P互聯網金融業務的已終止經營實體，此導致錄得單次附屬公司出售收益約155,643,000港元(包括於綜合損益表中確認之出售附屬公司的收益約165,479,000港元及出售一間附屬公司的虧損約9,836,000港元)。

本期間所得稅開支約為12,658,000港元，而二零一六年同期之所得稅抵免約為3,000港元。

因上述因素所致，於本期間本集團錄得純利約207,356,000港元，而去年同期則錄得虧損淨額約222,191,000港元。

### 流動資金及財務資源

於二零一七年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘約為243,212,000港元(於二零一六年十二月三十一日：約473,499,000港元)。於二零一七年六月三十日，本集團借款總額約為224,145,000港元，其中約203,553,000港元及約20,592,000港元等額分別以港元及人民幣列值。借款包括銀行貸款約20,592,000港元、公司債券約128,204,000港元及抵押貸款約75,349,000港元。所有貸款均附帶固定利率及使本集團面臨公平值利率風險。

於二零一七年六月三十日，本集團的流動資產淨值約為300,619,000港元，而二零一六年十二月三十一日之結餘則約為407,313,000港元。於二零一七年六月三十日，本集團的資產負債比率為0.101(由總負債(包括借款)除以總資產計算得出)，與二零一六年十二月三十一日的0.137水平相若。

本期間，支付利息及稅款後的經營活動所用現金淨額約為62,997,000港元，二零一六年同期則產生約7,737,000港元。投資活動所用現金淨額為約64,987,000港元，主要包括資本開支約8,145,000港元及證券投資約183,138,000港元；部分由收購附屬公司已付按金之淨收入約155,680,000港元、出售附屬公司所得款項淨額約23,387,000港元及已收取股息約6,207,000港元所抵銷。

### 資本開支

截至二零一七年六月三十日止六個月，收購物業、廠房及設備的總支出為約8,145,000港元(於二零一六年六月三十日：約240,000港元)。

### 資產抵押

於二零一七年六月三十日，本集團若干金融資產的賬面值總額為約123,408,200港元，其已抵押作相關貸款75,348,648港元之擔保。於二零一六年十二月三十一日，其他借款15,000,000港元已由一間全資附屬公司全部已發行股本之股份抵押作擔保。

### 員工及薪酬政策

於二零一七年六月三十日，本集團於香港及中國聘用190名(於二零一六年十二月三十一日：215名)全職員工。本集團每年根據相關市場慣例及員工之個別表現檢討其員工之薪酬及福利。

除中國之社會保險及香港之強制性公積金計劃外，本集團並無預留或累積任何大額基金以向其員工提供退休或類似福利。於本期間產生之員工成本約為11,294,000港元(二零一六年：約20,253,000港元)。

### 外匯及貨幣風險

本集團絕大部份收益及開支源自於中國提供在線遊戲服務，並以人民幣計值。於本期間，本集團視外匯風險為微不足道，故並無作出對沖。管理層將繼續監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖外匯風險。

### 或然負債

於二零一七年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

### 資本承擔

於二零一七年六月三十日，本集團有關購買物業、廠房及設備的資本承擔約為8,358,000港元(於二零一六年十二月三十一日：約2,557,000港元)。

**(II) 截至二零一六年十二月三十一日止財政年度****業績及業務回顧**

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團之綜合營業額約155,207,000港元，較二零一五年約502,980,000港元減少347,773,000港元或69%。減少主要由於自二零一五年末日本市場軟體開發營運規模縮減，該業務佔二零一五年總營業額78%。

由於二零一五年底新收購的在線遊戲業務所產生毛利率較高，本集團的毛利率由二零一五年約14.6%升至本年度約29.7%。然而，本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得毛利約46,139,000港元，較二零一五年約73,311,000港元減少37%。提供在線遊戲服務的毛利約為68,748,000港元，主要來自在線遊戲營運。外包軟體開發業務則於二零一六年錄得毛利約528,000港元，較二零一五年大幅減少26,839,000港元。毛利顯著減少主因是日本市場的軟體開發營運規模縮減和足球俱樂部營運於二零一六年錄得毛損22,830,000港元。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團之行政開支減少至約78,124,000港元，較二零一五年約132,209,000港元減少約41%。行政開支減少乃由於向顧問作出的以股份為基礎的付款減少28,488,000港元。於本年度錄得經營虧損約708,722,000港元，而二零一五年經營虧損約31,503,000港元。

由於研發開支增加22,544,000港元，商譽及其他無形資產減值確認分別為560,709,000港元及108,659,000港元，部分由收購Kingworld Holdings之應收或然代價的公平值收益45,841,000港元所抵銷，年內，本集團錄得虧損淨額約920,171,000港元(包括來自己終止經營業務的本年度虧損147,568,000港元)，而二零一五年之虧損淨額則約66,321,000港元。

## 分部資料

## 分部營業額及業績

本集團按經營分部劃分的營業額及業績分析如下：

## 截至二零一六年十二月三十一日止年度

	已終止經營		持續經營					總計 千港元
	在中國提供 P2P金融 中介服務 千港元	於中國進行 軟體開發 千港元	於日本進行 軟體開發 千港元	於中國提供 在線遊戲 服務 千港元	於中國經營 足球俱樂部 千港元	於中國經營 遊艇會所 千港元	於中國 提供教育 千港元	
營業額	1	671	-	154,354	-	90	92	155,208
服務成本	(5)	(143)	-	(85,606)	(22,830)	(269)	(220)	(109,073)
(毛損)/毛利	(4)	528	-	68,748	(22,830)	(179)	(128)	46,135
分銷成本	(37)	-	-	(3,838)	-	-	(1)	(3,876)
行政開支	(5,223)	(5,427)	-	(22,912)	(468)	(44)	(58)	(34,132)
研發開支	-	-	-	(36,121)	-	-	-	(36,121)
呆賬撇銷	-	(1,936)	-	(35,382)	-	-	-	(37,318)
其他無形資產減值	-	-	-	(86,066)	(22,593)	-	-	(108,659)
分部業績	<u>(5,264)</u>	<u>(6,835)</u>	<u>-</u>	<u>(115,571)</u>	<u>(45,891)</u>	<u>(223)</u>	<u>(187)</u>	<u>(173,971)</u>
應付或然代價的 公平值收益								2,557
應收或然代價的 公平值收益								45,841
認沽期權的公平值 收益								118
商譽減值								(702,396)
其他收入、 收益/(虧損)								20,776
融資成本								(60,931)
不予分配的企業開支								(49,215)
除稅前虧損								<u>(917,221)</u>

## 流動資金及財務資源

自成立以來，本集團主要透過股本集資及經營現金流為業務提供資金。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團設法維持強勁的現金產生能力，發行新股份所得之款項為1,395,698,000港元。於二零一六年十二月三十一日，本公司維持高水平的現金及銀行結餘約473,499,000港元(二零一五年十二月三十一日：419,212,000港元)，增加54,287,000港元，主要由於配售及認購新股份以及借款增加。



於二零一六年十二月三十一日，借款總額約為127,851,000港元(二零一五年十二月三十一日：21,485,000港元)，較二零一五年十二月三十一日增加106,366,000港元。本集團借款的賬面值以港元及人民幣計值，按固定利率授出，令本集團面對公平值利率風險。資本負債比率(按債務總額(包括借款及可換股債券)除以資產總值計算)為0.137(於二零一五年十二月三十一日：0.175)。

## 股本

- (a) 於二零一六年三月三十一日，完成收購Heroic Coronet Limited(「Heroic Coronet」)，及根據買賣協議，本公司向Heroic Coronet的賣方發行750,000,000股每股面值0.0025港元之代價股份，作為結算收購Heroic Coronet的代價。根據於二零一六年三月三十一日之買入價(每股代價股份0.2港元)計算，750,000,000股新股份之公平值為150,000,000港元。
- (b) 根據於二零一六年十二月十九日通過的普通決議案，本公司之法定股本由100,000,000港元(分為40,000,000,000股每股面值0.0025港元之普通股)增至200,000,000港元(分為80,000,000,000股普通股)，方式為增發40,000,000,000股每股面值0.0025港元之新普通股。
- (c) 於二零一六年十二月二十八日，完成收購粵錦亞洲有限公司，及根據買賣協議，本公司向粵錦亞洲有限公司之賣方發行2,419,354,838股每股面值0.0025港元之普通股，作為結算收購粵錦亞洲有限公司之代價。根據於二零一六年十二月二十八日之買入價(每股代價股份0.099港元)計算，2,419,354,838股新股份之公平值為239,516,000港元。
- (d) 於二零一六年九月十九日，本公司與始創有限公司、晶泉投資有限公司、艾青女士及鄭寬健女士訂立四份認購協議，有關彼等各自以每股0.062港元之價格認購12,181,629,000股每股面值0.0025港元之普通股。認購事項已於二零一六年十二月二十八日完成，發行股份之溢價約724,807,000港元已計入本公司股份溢價賬。本公司已於二零一六年十二月二十八日發行及配發12,181,629,000股新股份。
- (e) 於二零一六年九月十九日，本公司訂立配售協議，內容有關以每股0.062港元之價格向不少於六名獨立投資者配售4,088,000,000股每股面值0.0025港元之普通股。配售事項已於二零一六年十二月三十日完成，發行股份之溢價約240,701,000港元(扣除股份發行開支2,535,000港元)已計入本公司股份溢價賬。本公司已於二零一六年十二月三十日發行及配發4,088,000,000股新股份。

### 集資目的

透過發行企業債券及新股份籌集額外資本，額外資金所得款項用於收購粵錦亞洲有限公司、一般營運資金及進一步開發體育相關手機應用業務。

### 二零一四年購股權計劃

購股權計劃(「新購股權計劃」)於二零一四年三月二十六日採納。於二零一六年十二月三十一日，已授出及仍未行使的購股權涉及的股份數目為200,000,000股(股份拆細後)，相當於本公司已發行股份總數的0.59%。

### 資產之抵押

於二零一六年十二月三十一日，其他借款15,000,000港元以一間全資附屬公司之全部已發行股本之股份押記作為抵押。

### 員工及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團聘用215名(二零一五年：182名)全職員工。員工大多駐守中國，其薪酬、晉升及薪金檢討乃根據各自的工作責任、工作表現、專業經驗及現行行業慣例作評估。本集團為中國全體員工提供退休、失業、工傷及住院的社會保險計劃，亦為中國員工實施住屋公積金制度。本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之薪酬約為62,477,000港元。

### 外匯及貨幣風險

由於本集團絕大部份收益及開支源自於中國提供在線遊戲服務，故以人民幣計值。於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度，本集團視外匯風險為微不足道，故並無作出對沖。然而，管理層監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

### 或然負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零一五年：無)。

### 資本承擔

於二零一六年十二月三十一日，本集團有關購買物業、廠房及設備的資本承擔約為2,557,000港元(二零一五年十二月三十一日：1,000,000港元)。

**(III)截至二零一五年十二月三十一日止財政年度****業績及業務回顧**

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團之綜合營業額約502,980,000港元，較二零一四年約582,892,000港元減少79,912,000港元或13.7%。綜合營業額減少主要由於於二零一五年十月二十八日向NRI出售SinoCom BVI之全部已發行股權所致。移動遊戲業務為二零一五年之營業額貢獻約101,272,000港元，佔年度總營業額約20.1%。來自日本的外包軟件開發業務，營業額由二零一四年約551,277,000港元，下降至二零一五年的約394,414,000港元，減少28.5%。來自中國及日本外包軟件開發服務的營業額分別佔二零一五年總營業額約1.5%及78.4%。最大單一客戶的營業額分別佔二零一五年及二零一四年的總營業額約52.2%及62.5%。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團錄得之毛利約為73,311,000港元，較二零一四年約55,220,000港元增加32.8%。提供在線遊戲服務的毛利約為45,944,000港元，主要來自在線遊戲營運。

外包軟件開發業務則於二零一五年錄得約27,367,000港元之毛利，較二零一四年大幅減少27,853,000港元。毛利顯著減少主因是日本軟件開發毛利因日本外包軟件開發業務營業額減少而減少27,017,000港元。

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之毛利率由二零一四年約9.5%上升至約14.6%。由於行政開支增加39,524,000港元，研發開支增加13,577,000港元，或然代價公平值虧損增加51,750,000港元及可換股債券利息增加19,590,000港元(部分被於二零一五年出售附屬公司收益76,400,000港元所抵銷)，故本集團於二零一五年度錄得虧損淨額約66,321,000港元，較二零一四年錄得之虧損淨額約56,910,000港元增加9,411,000港元或16.5%。虧損淨額主要包括其他無形資產攤銷52,928,000港元(二零一四年：無)以及或然代價公平值虧損51,750,000港元(二零一四年：無)。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團之行政開支增加至約132,209,000港元，較二零一四年約92,685,000港元，上升約42.6%。行政開支增加乃由於向顧問作出的以股份為基礎的付款增加31,548,000港元(二零一四年：無)。

經營虧損由二零一四年約45,648,000港元，減少至二零一五年約31,503,000港元，虧損減少31.0%。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團之所得稅開支約為15,228,000港元，而二零一四年則約為10,921,000港元，增加4,307,000港元。

本公司持有人應佔虧損淨額約為76,401,000港元，而二零一四年的本公司擁有人應佔虧損淨額則約為56,799,000港元。

編製下表時已摘錄綜合財務報表內若干資料以反映若干重大非現金項目對本公司於截至二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度的財務業績所產生的影響：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本年度虧損	(66,321)	(56,910)
重大非現金項目		
於二零一五年一月三十日收購經營公司		
所產生的其他無形資產攤銷 <sup>(1)</sup>	52,928	—
或然代價的公平值虧損 <sup>(2)</sup>	51,750	—
因授出購股權而支付予顧問的以股份為基礎的付款	31,548	—
因授出購股權而支付予董事的以股份為基礎的付款	27,383	—
未計主要非現金項目的本年度溢利／(虧損)	<u>97,288</u>	<u>(56,910)</u>

(1) 所收購的其他無形資產乃於其估計可使用年期(一至五年)內攤銷。

(2) 或然代價虧損指就根據於二零一四年十二月十日訂立的股份購買協議收購經營公司而將予發行股份的公平值增幅。

本公司於截至二零一五年十二月三十一日止年度所錄得的重大虧損主要來自若干重大非現金項目，包括(1)收購經營公司所產生的其他無形資產攤銷及或然代價的公平值虧損；及(2)於本期間就授予董事及顧問的購股權所確認的以股份為基礎的付款開支。上述非現金項目的總價值163,609,000港元乃根據其估值釐定並已根據相關香港會計準則予以確認。倘撇除上述影響，則截至二零一五年十二月三十一日止年度本公司的溢利為97,288,000港元。

### 流動資金及財務資源

自成立以來，本集團主要透過股本集資及經營現金流為業務提供資金。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團設法維持強勁的現金產生能力，發行可換股債券及新股份所得之款項淨額分別為291,770,000港元及170,339,000港元。於二零一五年十二月三十一日，本公司維持充裕的現金及銀行結餘及初始期限超過三個月的定期存款，約為419,212,000港元，及於年結日取得銀行借款約21,485,000港元。

### 股本

- (a) 根據於二零一五年九月十五日通過的普通決議案，將本公司已發行及未發行股本中每股面值0.025港元的普通股拆細為十股本公司已發行及未發行股本中每股面值0.0025港元的普通股。
- (b) 年內，因根據本公司二零零四年購股權計劃分別按行使價1.3875港元及1.36港元行使購股權而於股份拆細前發行9,480,000股每股面值0.025港元的普通股以取得總現金代價13,010,000港元。收取的認購代價超過已發行面值的部分為12,773,000港元，已計入股份溢價賬。
- (c) 於二零一五年十月三十日，本公司於股份拆細後按換股價每股換股股份0.25港元向債券持有人發行合共40,000,000股換股股份。
- (d) 於二零一五年十一月十一日，本公司訂立有關以每股0.236港元之價格向一名獨立投資者配售670,000,000股每股0.0025港元普通股股份之配售協議。配售已於二零一五年十一月十九日完成。發行股份之溢價約155,654,000港元(扣除股份發行開支791,000港元)已計入本公司股份溢價賬戶。本公司已於二零一五年十一月十九日發行及配發670,000,000股新股份。
- (e) 於二零一五年十二月三十一日，已完成收購Kingworld Holdings，及根據買賣協議，本公司向Kingworld Holdings的賣方發行650,000,000股每股面值0.0025港元的代價股份，以支付收購Kingworld Holdings的代價。於二零一五年十二月三十一日，根據買入價格(每股代價股份0.226港元)計算，650,000,000股新股份的公平值為146,900,000港元。

### 集資目的

透過發行新可換股債券及新股份籌集額外資本，其他資金的所得款項將用作一般營運資金及用於進一步開發手機遊戲及運動相關手機應用業務。

### 購股權

#### (a) 二零零四年購股權計劃(「舊購股權計劃」)

舊購股權計劃於二零零四年四月二日採納並於二零一四年三月二十六日起終止。然而，根據舊購股權計劃授出的未行使購股權仍可根據其條款行使。於二零一五年十二月三十一日，舊購股權計劃項下的所有未行使購股權已失效或由承授人悉數行使(二零一四年十二月三十一日：10,080,000股，佔該日本公司已發行股份總數的0.77%)。概無舊購股權計劃項下的購股權未獲行使。

#### (b) 二零一四年購股權計劃

新購股權計劃於二零一四年三月二十六日採納。於二零一五年十二月三十一日，已授出及仍未行使的購股權涉及的股份數目為622,000,000股(股份拆細後)，相當於本公司已發行股份總數的4.26%。

### 資產之抵押

於二零一五年十二月三十一日，本集團並無任何已抵押的資產。

### 員工及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團聘用182名(二零一四年：1,517名)全職員工，減幅為88.0%。員工減少的主要原因是於二零一五年十月二十八日向NRI出售SinoCom BVI之全部已發行股份權益。員工大部分為駐守於中國內地的工程師。員工之薪酬、晉升及薪金檢討乃根據其工作責任、工作表現、專業經驗及當時之行業慣例作評估。本集團為在中國內地的全體員工提供退休、失業、工傷及住院等社會保險計劃，亦為中國內地的員工實施一套住房公積金制度。於日本之員工則根據日本法律的規定，參加退休金及保健計劃。本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之薪酬約為377,078,000港元。

### 外匯及貨幣風險

由於本集團的營業額大部分來自於日本提供的軟件開發外包服務，並以日圓計值，但開支則以人民幣支付，故日圓兌人民幣貶值將令本集團以港元計算的收入下降，對本集團的盈利能力帶來不利影響。管理層認為，目前並無適當而有效的對沖工具可用作降低上述匯兌風險。

### 或然負債

於二零一五年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

### 資本承擔

本集團於二零一五年及二零一四年報告期末的資本承擔如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
已訂約但未作撥備：		
物業、廠房及設備	1,000	—
收購Heroic Coronet	—	60,000
收購Kingworld Holdings	—	315,000
收購杭州智玩網絡有限公司	—	103,000
	<u>1,000</u>	<u>478,000</u>

### (IV) 截至二零一四年十二月三十一日止財政年度

#### 業績及業務回顧

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合營業額約為582,892,000港元，較二零一三年的481,115,000港元增加約21.2%。綜合營業額增加的主要原因是本集團的服務價格已於二零一四年年初調高，以及日本市場(截至二零一四年十二月三十一日止年度的總營業額有94.6%來自日本市場)的客戶服務訂單增加。來自日本的營業額增加約19.0%，由二零一三年的約463,065,000港元上升至截至二零一四年十二月三十一日止年度的約551,277,000港元。此外，來自中國的營業額上升約75.2%，由二零一三年的

約18,050,000港元增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度的約31,615,000港元。來自軟件外包開發工作的營業額由二零一三年約479,821,000港元增加約20.8%至約579,771,000港元。提供技術支援服務的營業額上升約141.2%，由二零一三年約1,294,000港元增加至約3,121,000港元。來自軟件外包開發服務及技術支援服務的營業額分別佔截至二零一四年十二月三十一日止年度總營業額約99.5%及0.5%。最大單一客戶的營業額分別佔截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度整體營業額約62.5%及60.9%。

由於日圓大幅貶值，而中國的直接人力資源成本增加，本集團的毛利率由二零一三年的約11.7%下降至二零一四年的約9.5%。日圓持續貶值產生的匯兌虧損對本集團的業績產生不利影響。因此，本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額約56,910,000港元，而二零一三年則錄得虧損淨額約84,075,000港元。截至二零一四年十二月三十一日止年度的本集團虧損淨額主要包括外匯虧損淨額約31,767,000港元(二零一三年：約73,574,000港元)及出售可供出售金融資產虧損約1,362,000港元(二零一三年：收益約14,251,000港元)。

截至二零一四年十二月三十一日止年度的毛利減少至約55,220,000港元，較二零一三年約56,430,000港元的毛利下降2.1%。

截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得經營虧損約45,648,000港元，而二零一三年則錄得經營虧損約79,220,000港元，經營虧損減少約33,572,000港元的主要原因是毛利減少約1,210,000港元，以及外匯虧損淨額減少約41,807,000港元(日圓貶值因計入提早終止辦公室物業租約所得的補償金約10,086,000港元(二零一三年：無)而被抵銷)。

截至二零一四年十二月三十一日止年度的所得稅開支約為10,921,000港元，而二零一三年的所得稅開支則約為2,886,000港元。

截至二零一四年十二月三十一日止年度的本公司擁有人應佔虧損淨額約為56,799,000港元，而二零一三年的本公司擁有人應佔虧損淨額則約為83,518,000港元。

### 流動資金及財務資源

自成立以來，本集團並無銀行借款，乃透過股本集資及經營現金流為其業務提供資金。於本年度，本集團設法維持強勁的現金產生能力。於二零一四年，本集團透過內部產生的現金流及在二零一四年十二月配售新股份所得的資金為業務及收購事項提供資金。於二零一四年十二月三十一日，本公司維持充裕的現金及銀行結餘及初始期限超過三個月的定期存款，約為196,826,000港元，且於當日並無銀行借款。



## 股本

於二零一四年十二月三十一日，根據本公司購股權計劃授出但尚未行使的購股權所涉及的股份數目為10,080,000股(二零一三年十二月三十一日：13,580,000股)，相當於本公司於當日已發行股份總數的0.77%(二零一三年十二月三十一日：1.21%)。

於截至二零一四年十二月三十一日止最後一個季度，本公司完成以每股配售股份0.70港元的價格向不少於六名承配人配售200,000,000股新股份(約佔本公司已發行股本總額的15.2%)，成功籌得分別約為140,000,000港元及136,500,000港元的款項總額和所得款項淨額(已扣除涉及配售事項的相關費用與開支)。

## 資產之抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何已抵押的資產。

## 員工及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團聘用1,517名(二零一三年：1,585名)全職員工，減幅為4.3%，員工減少的主要原因是於二零一四年推行成本控制措施。員工大部分為駐守於中國內地的工程師。本集團於日本亦有172名(二零一三年：160名)員工，大部分為跨系統工程師，在日本客戶處工作。員工的薪酬、晉升及薪金檢討乃根據其工作責任、工作表現、專業經驗及當時的行業慣例而評估。本集團為在中國內地的全體員工提供退休、失業、工傷及住院等社會保險計劃。本集團亦為在中國內地的員工實施一套住房公積金制度。而在日本的員工則根據日本法律的規定參加退休金及保健計劃。本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之薪酬約為388,477,000港元。

## 外匯及貨幣風險

由於本集團的營業額大部分來自於日本提供軟件開發外包服務，並以日圓計值，但開支則以人民幣支付，故日圓對人民幣貶值將令本集團以港元計算的收入下降，從而對本集團的盈利能力帶來不利影響。由於以日圓計值的營業額為每月經常性性質，因此管理層認為並無適當而有效的對沖工具可用作降低上述匯兌風險。

## 或然負債

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

## 資本承擔

本集團於二零一四年及二零一三年報告期末的資本承擔如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已訂約但未作撥備：		
收購Heroic Coronet	60,000	—
收購Kingworld	315,000	—
收購杭州智玩網絡有限公司	103,000	—
	<u>478,000</u>	<u>—</u>

以下為第II-1至II-34頁所載本公司申報會計師中瑞岳華(香港)會計師事務所(香港執業會計師)的報告全文，以供載入本投資通函。



香港  
銅鑼灣  
恩平道28號  
利園二期  
29樓

## 致新體育集團有限公司列位董事有關歷史財務資料的會計師報告

### 緒言

吾等就第II-4至II-34頁所載深圳博瑞企業管理有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)之歷史財務資料發出報告，其中包括目標集團於二零一七年五月三十一日期間的綜合財務狀況表、目標公司於二零一七年五月三十一日的財務狀況表以及截至該日止各期間(「有關期間」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱「目標集團歷史財務資料」)。第II-4至II-34頁所載之目標集團歷史財務資料構成本報告之一部分，歷史財務資料乃為載入新體育集團有限公司(「貴公司」)於二零一七年十月二十五日有關擬收購目標公司全部股本權益的投資通函(「投資通函」)而編製。

### 董事對目標集團歷史財務資料的責任

貴公司之董事須負責根據目標集團歷史財務資料附註2所載之編製基準及呈列基準編製作出真實公平反映之目標集團歷史財務資料，並落實唯一董事認為必需之內部監控，以確保於編製目標集團歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

## 申報會計師的責任

吾等之責任為就目標集團歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就目標集團歷史財務資料有無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等之工作涉及實程序以獲取與目標集團歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估目標集團歷史財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據目標集團歷史財務資料附註2所載編製基準及呈列基準編製並作出真實公平反映的目標集團歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等之工作亦包括評估唯一董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估目標集團歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

## 意見

吾等認為，就會計師報告而言，目標集團歷史財務資料根據歷史財務報表附註2所載之呈列基準及編製基準，真實公平反映目標集團於二零一七年五月三十一日的財務狀況以及目標集團於有關期間的財務表現及現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

調整

於編製目標集團歷史財務資料時，概無對第II-4頁所界定之相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述目標集團歷史財務資料附註15，當中載明目標公司就有關期間概無派付任何股息。

中瑞岳華(香港)會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

二零一七年十月二十五日

## 目標集團歷史財務資料

### 編製歷史財務資料

以下所載之目標集團歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

編製目標集團歷史財務資料所依據的目標集團於有關期間的財務報表(「相關財務報表」)乃經中瑞岳華(香港)會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則審核。

目標集團歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有指明外，所有價值均約整至最近之千元(人民幣千元)。

## A. 綜合損益及其他全面收益表

	附註	於二零一七年 五月九日 (成立日期)至 二零一七年 五月三十一日 期間 人民幣千元
收益	8	—
服務成本		—
毛利		—
分銷成本		(2)
行政開支		(39)
議價購買收益	26	244,173
經營溢利		244,132
融資成本	9	(70)
除稅前溢利		244,062
所得稅開支	10	—
本期間溢利及本期間全面收益總額	11	244,062
以下各項應佔本期間溢利及本期間全面收益總額：		
目標公司擁有人		244,306
非控股權益		(244)
		244,062

## B. 綜合財務狀況表

	附註	於二零一七年 五月三十一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	16	976
可供出售金融資產	18	11,000
遞延稅項資產	23	4,099
		<u>16,075</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	19	1,612,414
預付款項、按金及其他應收款項		4,927
應收客戶合約工程款項總額	20	564,785
應收非控股擁有人款項	29	40,098
應收關聯公司款項	29	10
銀行及現金結餘	21	32,561
		<u>2,254,795</u>
<b>流動負債</b>		
貿易及其他應付款項	22	626,210
應付一間同系附屬公司款項	29	11,394
流動稅項負債		44,501
		<u>682,105</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,572,690</u>
<b>總資產減流動資產</b>		<u>1,588,765</u>
<b>非流動負債</b>		
遞延稅項負債	23	152,390
<b>資產淨值</b>		<u>1,436,375</u>
<b>股本及儲備</b>		
繳足股本	24	720,000
儲備	25(a)	244,306
目標公司擁有人應佔權益		964,306
非控股權益		472,069
<b>權益總額</b>		<u>1,436,375</u>



## C. 財務狀況表

	附註	於二零一七年 五月三十一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司之投資	17	<u>354,997</u>
<b>流動資產</b>		
應收附屬公司款項	17	339,365
銀行及現金結餘	21	<u>26,508</u>
		<u>365,873</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>365,873</u>
<b>總資產減流動資產</b>		<u>720,870</u>
<b>資產淨值</b>		<u><u>720,870</u></u>
<b>股本及儲備</b>		
繳足股本	24	720,000
儲備	25(b)	<u>870</u>
<b>權益總額</b>		<u><u>720,870</u></u>

## D. 綜合權益變動表

	目標公司擁有人應佔			非控股權益 人民幣千元	股本總額 人民幣千元
	繳足股本 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於成立日期	—	—	—	—	—
本期間全面收益總額	—	244,306	244,306	(244)	244,062
注資(附註24)	720,000	—	720,000	—	720,000
收購附屬公司(附註26)	—	—	—	472,313	472,313
本期間權益變動	<u>720,000</u>	<u>244,306</u>	<u>964,306</u>	<u>472,069</u>	<u>1,436,375</u>
於二零一七年 五月三十一日	<u>720,000</u>	<u>244,306</u>	<u>964,306</u>	<u>472,069</u>	<u>1,436,375</u>

## E. 綜合現金流量表

		於二零一七年 五月九日 (成立日期)至 二零一七年 五月三十一日 期間
	附註	人民幣千元
<b>經營活動現金流量</b>		
除稅前溢利		244,062
經以下各項調整：		
議價購買收益	26	(244,173)
折舊	16	13
融資成本	9	70
<b>營運資金變動前的經營虧損</b>		(28)
存貨增加		(286)
預付款項、按金及其他應收款項增加		(128)
應收客戶合約工程款項總額增加		(3)
貿易及其他應付款項增加		269
<b>經營所用現金</b>		(176)
已付所得稅		(3,410)
<b>經營活動所用現金淨額</b>		(3,586)
<b>投資活動現金流量</b>		
收購附屬公司	26	(345,358)
<b>投資活動所得現金淨額</b>		(345,358)
<b>融資活動現金流量</b>		
注資	24	720,000
應付一間同系附屬公司款項減少		(338,495)
<b>融資活動所得現金淨額</b>		381,505
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		32,561
<b>於五月三十一日之現金及現金等價物</b>		32,561
<b>現金及現金等價物分析</b>		
銀行及現金結餘		32,561

## F. 目標集團歷史財務資料附註

### 1. 一般資料

目標公司於中華人民共和國(「中國」)成立為有限公司。其註冊辦事處及主要營業地點的地址為中國深圳羅湖寶安北路筍崗桃園商業大廈827棟8樓8008室。

目標公司乃一間投資控股公司，其附屬公司之主營業務載列於目標集團歷史財務資料附註17。

目標公司自其成立日期以來並無編製任何法定財務報表。

於二零一七年五月三十一日，貴公司之董事認為，深圳博騰投資有限公司(一間於中國成立的公司)為目標公司之最終母公司。

### 2. 目標集團歷史財務資料的編製基準及呈列基準

目標集團歷史財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。香港財務報告準則包括香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋。目標集團歷史財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條款及香港公司條例(第622章)的披露規定。

### 3. 應用香港財務報告準則

為編製及呈列目標集團於有關期間的歷史財務資料，目標集團於整個有關期間貫徹應用香港會計師公會頒佈於二零一七年一月一日開始的會計期間生效的所有香港財務報告準則。

#### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則及新詮釋

目標集團並無提早應用已頒佈但尚未於二零一七年一月一日開始之財政年度生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。該等新訂及經修訂香港財務報告準則包括下列可能與目標集團所相關者。

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或以後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或以後開始的年度期間生效

目標集團現正評估該等經修訂及新訂準則於首次應用期間之預期影響。迄今為止，目標集團已識別可能對目標集團歷史財務資料有重大影響的新訂準則的若干方面。預期影響的進一步詳情於下文討論。由於目標集團尚未完成其評估，過程中可能會發現其他影響。

**香港財務報告準則第9號金融工具**

該準則取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量。

此準則就金融資產分類引入新方法，基於現金流量特徵及持有資產的業務模式進行。於以收取合約現金流之業務模式中持有之債務工具，及擁有純粹為支付本金及未償還本金利息之合約現金流之債務工具，均按攤銷成本計量。於旨在同時收取合約現金流及出售工具之業務模式中持有之債務工具，以及擁有純粹為支付本金及未償還本金之利息之合約現金流之債務工具，均按透過其他全面收入按公平值計量。所有其他債務工具均透過損益按公平值計量。股本工具一般乃透過損益按公平值計量。然而，實體可按個別工具基準作出不可撤回的選擇，將並非持作買賣之股本工具透過其他全面收入以公平值計量。

有關分類及計量財務負債之要求大致繼承香港會計準則第39號，並無重大變動，惟倘選擇按公平值計量，因自身信貸風險變動所引致之公平值變動乃於其他全面收益中確認，除非此舉會產生會計錯配。

香港財務報告準則第9號引入新預期虧損減值模式，取代香港會計準則第39號之已產生虧損減值模式。確認減值虧損前毋須再事先發生信貸事件或減值原因。就以公平值計入其他全面收益之金融資產而言，實體一般將確認12個月之預期信貸虧損。倘於初始確認後信貸風險顯著上升，實體將會確認使用年限內之預期信貸虧損。該準則就貿易應收款項納入一項簡化處理方法，以不斷確認使用年限內之預期信貸虧損。

香港會計準則第39號內終止確認之規定獲大致繼承，並無重大變動。

香港財務報告準則第9號大幅修改香港會計準則第39號內之對沖會計要求，以使對沖會計法更符合風險管理，並設立更為符合原則基準的會計方法。

目標集團現時分類為可供出售之金融資產包括非上市股本證券。目標集團預期不可撤回地按公平值經其他全面收益指定有關股本證券，此舉將引致會計政策發生變動。非上市股本證券目前按公平值計量。香港財務報告準則第9號規定之公平值計量為公平值變動於其他全面收益確認且不可撥回。

香港財務報告準則第9號之新預期信貸虧損減值模式可導致提前確認目標集團貿易應收款項及其他金融資產之減值虧損。目標集團於完成更為詳細之評估後方可量化有關影響。

**香港財務報告準則第15號客戶合約收益**

香港財務報告準則第15號取代所有現有收益準則及詮釋。

該準則之核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品及服務之收益金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品及服務有權獲得之代價。

實體根據核心原則透過應用五個步驟模式確認收益：

1. 識別與客戶之合約
2. 識別合約中之履約責任

3. 釐定交易價格
4. 將交易價格分攤至合約中之履約責任
5. 於實體完成(或逐步完成)履約責任時確認收益

該準則亦包括有關收益之全面披露要求。

目標集團正評估採納香港財務報告準則第15號對目標集團歷史財務資料之影響，並識別以下方面將可能會受到影響：

目標集團目前於一段時間內根據香港會計準則第11號建築合約之規定確認建築合約之收益乃經參考階段性完成合約活動後進行。根據香港財務報告準則第15號於一段時間內確認收益僅在特定標準獲達成後方可採用，否則收益則於完成前某個時間點確認。

香港財務報告準則第15號亦引入可影響於合約期內確認收益時間之合約修改(修訂)及可變代價(如索償及獎勵金)之新會計規定。

此外，為獲取建築合約而現已支出之若干成本或需資本化。

目標集團未能估計新準則對目標集團歷史財務資料的影響，直至完成一項更詳盡的分析為止。

#### 4. 重大會計政策

目標集團歷史財務資料乃根據歷史成本基準編製，惟下文會計政策另行提及之方法(如按公平值計量之可供出售金融資產)除外。

按照香港財務報告準則編製目標集團歷史財務資料須採用若干重大會計估計。管理層亦須在採用目標集團會計政策的過程中作出判斷。涉及高度判斷或複雜分析的範疇，或涉及對目標集團歷史財務資料屬尤其重大假設及估算的範疇，於附註5中披露。

編製目標集團歷史財務資料所用的重大會計政策載列如下。

##### (a) 綜合賬目

目標集團歷史財務資料包括目標公司及其附屬公司截至五月三十一日的財務報表。附屬公司指目標集團對其擁有控制權之實體。當目標集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對實體之權力影響該等回報時，則目標集團控制該實體。當目標集團之現有權利賦予其目前掌控有關業務(即對實體回報有重大影響之業務)之能力時，則目標集團對該實體擁有權力。

於評估控制權時，目標集團考慮其潛在投票權及由其他人士持有之潛在投票權，以釐定其是否擁有控制權。僅在持有人能實際行使潛在投票權之情況下，方會考慮其權利。

附屬公司之賬目在其控制權轉移至目標集團當日起綜合入賬，直至控制權終止當日起終止綜合入賬。

集團內公司間之交易、結餘及未變現溢利將予抵銷。未變現虧損亦予抵銷，除非有證據顯示所轉讓資產已減值。附屬公司之會計政策已於必要情況作出調整，確保與目標集團所採納政策一致。

非控股權益指並非直接或間接歸屬於目標公司之附屬公司之權益。非控股權益於綜合財務狀況表及綜合權益變動表之權益內列賬。於綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表內，非控股權益呈列為本年度／期間損益及全面收益總額在非控股股東與目標集團擁有人之間的分配。

損益及各個其他全面收益項目歸屬於目標公司擁有人及非控股股東，即使這將導致非控股權益出現虧絀結餘。

目標公司並無導致失去附屬公司控制權之擁有人權益變動，按權益交易入賬，即與以擁有人身份進行之擁有人交易。控股及非控股權益的賬面款額經調整以反映其於附屬公司相關權益之變動。非控股權益數額的調整額與已付或已收代價公平值間差額，直接於權益確認，歸屬於目標公司擁有人。

除列為持作出售或包括在列為持作出售的出售組別的投資外，目標公司財務狀況表內於一間附屬公司的投資，乃按成本減減值虧損列賬。

#### **(b) 業務合併及商譽**

採用收購法為業務合併中所收購的附屬公司列賬。業務合併時轉撥的代價乃按所獲資產收購日期的公平值、所發行的股本工具、所產生的負債以及任何或然代價計量。收購相關成本於有關成本產生及接獲服務期間確認為開支。於收購時附屬公司的可識別資產及負債，均按其於收購日期的公平值計量。

倘所轉撥代價總額超出目標集團攤分附屬公司可識別資產及負債的公平淨值，則差額將以商譽列賬。倘目標集團攤分可識別資產及負債的公平淨值高於所轉撥代價總額，則有關差額乃於綜合損益內確認為目標集團應佔議價購買收益。

對於分階段進行的業務合併而言，先前已持有的附屬公司的股權乃按收購日期的公平值重新計量，而由此產生的收益或虧損於綜合損益內確認。公平值被加入至業務合併時轉撥的代價總額以計算商譽。

於附屬公司的非控股權益初步按非控股股東應佔該附屬公司於收購當日的可識別資產及負債的公平淨值比例計算。

在初步確認後，商譽按成本減累計減值虧損計量。為了進行減值測試，業務合併中收購的商譽會被分配至預期受惠於合併協同效益的各現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組別。獲分配商譽的每個單位或一組單位指為內部管理目的而對商譽進行監督之目標集團內最低級別單位。商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能

出現減值時，則作出更頻密檢討。包含商譽的現金產生單位的賬面值與其可收回金額作比較，可收回金額為使用價值與公平值減出售成本的較高者。任何減值即時確認為開支，其後不會撥回。

**(c) 外幣換算**

*(i) 功能及呈列貨幣*

目標集團各實體之財務資料所載項目採用實體營運所在地主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。目標集團歷史財務資料以目標公司功能及呈列貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

*(ii) 各實體財務報表的交易及結餘*

外幣交易於初步確認時採用交易當日通行之匯率換算為功能貨幣。以外幣列值之貨幣性資產及負債按各報告期末之匯率換算。此換算政策所產生之收益及虧損於損益確認。

按外幣公平值計量之非貨幣性項目採用釐定公平值當日之匯率換算。

倘非貨幣性項目之收益或虧損於其他全面收益確認，則有關收益或虧損之任何外幣換算部分亦於其他全面收益確認。倘非貨幣性項目之收益或虧損於損益確認，則有關收益或虧損之外幣換算部分亦於損益確認。

*(iii) 綜合時換算*

功能貨幣與目標公司呈列貨幣不同之所有目標集團實體之業績及財務狀況按下列方式折算為目標公司之呈列貨幣：

- 各財務狀況表所呈列之資產及負債按該財務狀況表日期之收市匯率折算；
- 收入及支出按期內平均匯率折算（除非該平均匯率並非交易日匯率之累計影響之合理近值，則在此情況下，收入及支出乃按交易日之匯率換算）；及
- 所有因此而產生之匯兌差額於其他全面收益確認並於外幣匯兌儲備累計。

綜合賬目時，換算組成於海外實體之投資淨額一部分之貨幣性項目產生之匯兌差額乃於其他全面收益中確認並於外幣換算儲備中累計。出售海外業務後，該等匯兌差額於綜合損益重新分類為出售收益或虧損之一部分。

**(d) 物業、廠房及設備**

持有作生產或供應貨品或服務用途或作行政用途之物業、廠房及設備乃以成本減後續累計折舊及後續累計減值虧損（如有）計算並於綜合財務狀況表中列賬。



僅於與項目有關之未來經濟利益很可能流入目標集團以及該項目成本能可靠計算時，後續成本方會計入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養成本於產生之期間於損益確認。

物業、廠房及設備折舊乃以直線法基準於其估計可用年期按足以撇銷成本減其剩餘價值之比率計算。主要年率如下：

辦公室設備	10% – 20%
汽車	20%
租賃物業裝修	按租期

剩餘價值、可用年期及折舊方法於各報告期末進行檢討及調整(如適用)。

#### (e) 在建待售物業

在建待售物業乃按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本包括收購成本、預付土地租賃款項、建築成本、撥充資本之借貸成本及有關物業應佔其他直接成本。可變現淨值乃指於日常業務過程中之估計售價減完成產品估計成本及進行銷售所需之估計成本。

於完成時，物業將按當時賬面值重新分類為持作出售物業。

#### (f) 建築合約

合約收益包括協定合約金額及來自變更訂單、索償及獎勵款項的適當金額。倘經與客戶協定並能夠可靠計量，合約工程變動、索償及獎勵款項計入合約收益。倘變動並無與客戶協定，有關變動僅根據已產生合約成本可能收回的幅度確認。

所產生的合約成本包括直接材料、分包成本、直接勞工按比例分攤的及可變動及固定建築費用。

目標集團採用「完工百分比法」釐定於某段期間內確認的適當收益金額。成本加成建築合約的收益按完工百分比法確認，並參照期內已產生可收回成本加上賺取的有關費用，按迄今已招致成本佔有關合約估計總成本的比例計量。

當建築合約之結果無法可靠地予以估計，收益只可在已產生之合約成本將有可能收回之情況下予以確認。當總合約成本有可能超過總合約收益時，預期虧損將即時確認為開支。

進行中建築合約於報告期末以已產生成本加已確認溢利減已確認虧損及進度結算款項入賬，並於綜合財務狀況表呈列為「應收客戶合約工程款項總額」。倘進度結算款項超過所產生之成本加已確認溢利減已確認虧損，則有關盈餘視為綜合財務狀況表中的「應付客戶合約工程款項總額」。客戶尚未支付的進度結算款項計入綜合財務狀況表之「貿易及其他應收款項」內。進行相關工程前收取的款項計入綜合財務狀況表之「貿易及其他應付款項」內。

**(g) 確認及終止確認金融工具**

目標集團成為金融工具合約條款之訂約方時，金融資產及金融負債將於綜合財務狀況表內確認。

倘從資產收取現金流之合約權利已到期；目標集團已將其資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移；或目標集團並無轉移及保留其於資產擁有權之絕大部分風險及回報但並無保留對資產之控制權，則金融資產將被終止確認。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收代價及已於其他全面收益內確認之累計收益或虧損兩者總和之差額，將於損益內確認。

倘有關合約訂明之責任獲解除、註銷或到期，則金融負債將被終止確認。終止確認之金融負債之賬面值與已付代價之差額於損益內確認。

**(h) 金融資產**

金融資產於根據合約(有關條款規定須於相關市場制訂之時限內交付金融資產)購買或出售時按交易日基準確認及終止確認，初步按公平值加上直接應佔交易成本計量，惟按公平值透過損益列賬之金融資產則除外。

目標集團將其金融資產分類為以下類別：貸款及應收款項以及可供出售金融資產。分類乃視乎金融資產的收購目的而界定。管理層於初步確認時分類其金融資產。

**貸款及應收款項**

貸款及應收款項為具有固定或可釐定付款但並無活躍市場報價之非衍生金融資產。該等資產按以實際利率法(利息屬微不足道的短期應收款項除外)計算之攤銷成本減任何減值或不可收回款項扣減計算。一般而言，貿易及其他應收款項、銀行及現金結餘乃分類為此類別。

**可供出售金融資產**

可供出售金融資產為非分類為貸款及應收款項、持有至到期投資或按公平值計入損益的金融資產的非衍生金融資產。可供出售金融資產其後按公平值計量。此等投資公平值變動所產生的收益或虧損於其他全面收益中確認並於投資重估儲備中累計，直至投資被出售或有客觀證據顯示投資已減值，屆時會將先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損由權益重新分類至損益。按實際利率法計算的利息及可供出售股本投資的股息於損益中確認。

於活躍市場並無市場報價且其公平值無法可靠計量的股本工具投資，及與該等未經報價股本工具掛鈎且須透過交付該等工具結清的衍生工具，乃按成本減去減值虧損計量。

**(i) 其他應收款項**

倘其他應收款項預計將在一年或以內收回(或屬業務正常經營週期(倘較長))，則分類為流動資產。否則，則呈列為非流動資產。

其他應收款項初步按公平值確認，其後按以實際利率法計算的攤銷成本減除減值撥備計算。

**(j) 現金及現金等價物**

就現金流量表而言，現金及現金等價物指銀行現金及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構之活期存款，以及可隨時轉換為可知現金額及價值變動風險甚低之短期高流動性投資。應要求償還且構成目標集團現金管理整體一部分之銀行透支亦列作現金及現金等價物。

**(k) 金融負債及股本工具**

金融負債及股本工具按所訂立合約安排之內容及香港財務報告準則中金融負債及股本工具之定義分類。股本工具指任何能證明擁有目標集團在扣除所有負債後之資產中之剩餘權益之合約。就特定金融負債及股本工具所採納之會計政策載於下文。

**(l) 借貸**

借貸初步按公平值減所產生之交易成本確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

除非目標集團有權無條件將負債之清償日期遞延至報告期間後最少12個月，否則借貸乃分類為流動負債。

**(m) 貿易及其他應付款項**

貿易及其他應付款項初步按其公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響甚微，若屬此情況則以成本列賬。

**(n) 股本工具**

目標公司發行之股本工具以扣除直接發行成本後之已收所得款項列賬。

**(o) 收益確認**

收益按已收或應收代價之公平值計量，並於經濟利益將會流入目標集團時及收益金額能可靠計量時確認。

利息收入使用實際利率法按時間比例基準確認。

**(p) 僱員福利****(i) 僱員假期福利**

僱員可享有之年假及長期服務假期直至僱員放假時方予確認。就僱員提供服務而於截至報告期末止享有之年假及長期服務假期估計責任作出撥備。

僱員可享有之病假及產假直至放假時方予確認。

**(ii) 退休金責任**

目標集團為全體僱員參與之界定供款退休計劃作出供款。目標集團及僱員對該等計劃之供款乃按照僱員基本薪金之百分比計算。在損益支銷之退休福利計劃成本指目標集團應向基金支付之供款。

**(iii) 終止服務福利**

終止服務福利於目標集團不能取消提供該等福利時，及目標集團確認重組成本並涉及支付終止服務福利當日(以較早者為準)時，方予確認。

**(q) 借貸成本**

直接涉及合資格資產(即需要一段頗長時間方能投入作擬定用途或出售之資產)之收購、興建或生產之借貸成本當作該等資產之部分成本資本化，直至該等資產大致上準備好投入作擬定用途或出售為止。特定借貸於撥作合資格資產之支出前用作短暫投資所賺取之投資收入自可撥作資本之借貸成本中扣除。

如一般性借入資金用於獲取合資格資產，可撥作資本之借貸成本金額採用資本化率計算該項資產開支之方法釐定。資本化率為適用於該期間目標集團未償還借貸之借貸成本加權平均值(為獲得合資格資產之特別借貸除外)。

所有其他借貸成本在產生期間內在損益表中確認。

**(r) 稅項**

所得稅是指當前稅項及遞延稅項總和。

當前應付之稅項乃按本年度／期間應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於在損益確認之溢利，原因為其他年度之應課稅或可扣減之收支項目以及從不應課稅或可扣減之項目。目標集團當前之稅項責任乃以報告期末前已實施或實質上已實施之稅率計算。

遞延稅項乃就目標集團歷史財務資料中資產和負債之賬面值與計算應課稅溢利所使用之相應稅基間之差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差額確認，而遞延稅項資產乃於可能有應課稅溢利可與可扣減暫時性差額、未動用稅務虧損或未動用稅項抵免對銷時確認。倘暫時性差額乃因商譽或初步確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易(業務合併除外)中之其他資產及負債而產生，則該等資產及負債不會被確認。

遞延稅項負債乃就於附屬公司之投資所產生之應課稅暫時性差額確認，除非目標集團能控制暫時性差額之撥回，且暫時性差額在可見將來可能不會被撥回。

遞延稅項資產之賬面值在各報告期末進行審閱，並於不再可能有足夠之應課稅溢利可供收回全部或部分資產之情況時減少。

遞延稅項乃按於償付負債或變現資產之期間預期適用的稅率(以報告期末前已實施或實質上已實施之稅率為基準)計算。遞延稅項乃於損益內確認，惟倘其與於其他全面收益內確認的項目或直接於權益內確認之項目有關者除外，在此情況下，遞延稅項亦分別於其他全面收益內確認或直接於權益內確認。

所計算之遞延稅項資產及負債反映目標集團預期於報告期末收回或償付其資產及負債賬面值之方式所帶來之稅項後果。

當擁有可依法強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且遞延稅項資產及負債與由同一稅務當局徵收之所得稅相關，而目標集團計劃按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，遞延稅項資產及負債會互相抵銷。

#### (s) 非金融資產減值

非金融資產之賬面值於各報告日期檢討有無減值跡象，倘資產已減值，則透過綜合損益表以開支撇減至其估計可收回金額。可收回金額乃就個別資產釐定，除非資產並無產生大部分獨立於其他資產或資產組合之現金流入，在此情況下，可收回金額就資產所屬之現金產生單位釐定。可收回金額為個別資產或現金產生單位之使用價值與其公平值減出售成本兩者中之較高者。

使用價值為資產／現金產生單位估計未來現金流量之現值。現值按反映貨幣時間值及資產／現金產生單位(已計量減值)之特有風險之稅前貼現率計算。

現金產生單位減值虧損首先就該單位之商譽進行分配，然後按比例在現金產生單位的其他資產之間進行分配。因估計轉變而導致其後可收回金額增加將計入損益，惟以其撥回減值為限。

#### (t) 金融資產減值

於各報告期末，目標集團均會根據客觀證據(即(一組)金融資產之估計未來現金流量由於初步確認後發生之一項或多項事件而受到影響)評估其金融資產有否減值。

就可供出售股本工具而言，投資之公平值大幅或長期低於成本乃視為減值之客觀證據。

就所有其他金融資產而言，賬面值直接按減值虧損扣減。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘減值虧損之金額於其後期間減少，而該減少可以客觀地與確認減值後發生之一項事件有關，則先前已確認之減值虧損透過損益撥回(直接或藉著調整貿易應收款項之撥備賬)。然而，撥回不得導致賬面值高於假使並無確認減值該項金融資產於撥回減值當日之攤銷成本。

就可供出售股本證券而言，出現減值虧損後之公平值增加乃於其他全面收益確認，並累計入重估儲備；而減值虧損不會透過損益撥回。

**(u) 撥備及或然負債**

當目標集團因過去事項須承擔法律責任或推定責任，而履行該責任很可能需要經濟利益流出並能可靠估計其款項時，則對該等未確定時間或金額之負債作出撥備。倘金錢時間價值屬重大，則按預期履行該責任所需支出之現值列報撥備。

當不大可能需要經濟利益流出，或其款項未能可靠估計，除非經濟利益流出之可能性極小，否則有關責任將披露為或然負債。當潛在責任之存在僅能以一宗或數宗未來事項發生或不發生來證實，除非經濟利益流出之可能性極小，否則有關潛在責任亦披露為或然負債。

**(v) 報告期後事項**

為目標集團於報告期末之狀況提供額外資料之報告期後事項或表明持續經營假設屬不適當之事項為調整事項，並反映於目標集團歷史財務資料。並非調整事項之報告期後事項倘屬重大時，則於目標集團歷史財務資料附註內披露。

**5. 主要估計****估計不確定性之主要來源**

下文載列存在重大風險導致下個財政年度內對資產及負債賬面值作出重大調整之未來主要假設，以及報告期末估計不確定性之其他主要來源之討論。

**(a) 物業、廠房及設備及折舊**

目標集團確定其物業、廠房及設備之估計使用年期、剩餘價值及相關折舊費用。該估計乃基於具有類似性質及功能的物業、廠房及設備的實際使用年期及剩餘價值的歷史經驗作出。目標集團將修訂與先前估計不同，或將予撤銷或撤減之已放棄技術性陳舊或非戰略性資產之使用年期及剩餘價值之折舊費用。

於二零一七年五月三十一日，物業、廠房及設備之賬面值為人民幣976,000元。

**(b) 所得稅**

目標集團須繳納中國之所得稅。釐定所得稅撥備時需要作出重大估計。倘若該等事項之最終稅項結果有別於最初記錄之金額，則有關差額將影響作出釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備。

**(c) 在建待售物業撥備**

目標集團在建待售物業乃按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。根據目標集團近期經驗及所涉物業性質，目標集團根據當時市況作出有關售價、在建待售物業的竣工成本及銷售物業所涉成本的估計。

倘竣工成本增加或淨銷售額減少，則可變現淨額將減少，而這可能導致在建待售物業需要額外撥備。該等撥備需要運用判斷及估計。倘預期與最初估計不同，則物業的賬面值及撥備於有關估計變動所涉期間相應調整。

於二零一七年五月三十一日，在建待售物業之賬面值為人民幣1,612,414,000元。

**(d) 可供出售金融資產減值**

於釐定可供出售金融資產何時出現減值時，目標集團評估的因素包括該投資公平值低於其成本的年限和程度。就並非於活躍市場報價的非上市投資而言，目標集團評估被投資方的財務健康狀況及短期業務展望，包括行業及分部表現、技術變化及經營及融資現金流量等因素。

於有關期間，並未確認任何可供出售金融資產減值虧損。於二零一七年五月三十一日之可供出售金融資產之賬面值為人民幣11,000,000元。

## 6. 財務風險管理

目標集團就其業務承受多種財務風險：外幣風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。目標集團之整體風險管理計劃乃為針對難以預測之金融市場而設，務求盡可能減低對目標集團財務表現之潛在不利影響。

**(a) 外幣風險**

由於目標集團大部分業務交易、資產及負債主要以目標集團實體之功能貨幣人民幣計值，故目標集團所受外幣風險極小。目標集團現時並無就外幣交易、資產及負債制訂外幣對沖政策。目標集團將密切留意外幣風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

**(b) 信貸風險**

目標集團無重大集中之信貸風險。

唯一董事密切監察應收非控股擁有人款項。

銀行及現金結餘之信貸風險有限，因交易對手為獲國際信用評級機構評為高信貸評級之銀行。

**(c) 流動資金風險**

目標集團的政策是定期監控現時及預期流動資金需要，以確保維持足夠現金儲備，滿足短期及長期之流動資金需要。

根據目標集團非衍生金融負債的訂約未貼現現金流量進行的到期日分析載列如下：

	1年以內 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
於二零一七年 五月三十一日					
貿易及其他應付款項	620,017	—	—	—	620,017
應付一間同系附屬公司款項	<u>11,394</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>11,394</u>

**(d) 利率風險**

目標集團現金流量利率風險主要與按定息計息的借貸有關，因此受限於公平值利率風險。因此，並無呈列任何敏感度分析。

**(e) 於各有關期間末之金融工具種類**

	於二零一七年 五月三十一日 人民幣千元
<b>金融資產：</b>	
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	73,633
可供出售金融資產	<u>11,000</u>
<b>金融負債：</b>	
按攤銷成本計量之金融負債	<u>631,411</u>

**(f) 公平值**

目標集團歷史財務資料所列示目標集團金融資產及金融負債之賬面值與其各自之公平值相若。

**7. 公平值計量**

公平值為市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。以下公平值計量披露使用之公平值層級將用於計量公平值之估值方法輸入數據，分為三個層級：

第一級輸入數據：目標集團可於計量日期得出相同資產或負債之活躍市場報價(未經調整)。

第二級輸入數據：第一級所包括之報價以外之直接或間接之資產或負債可觀察輸入數據。

第三級輸入數據：資產或負債之不可觀察輸入數據。

目標集團之政策為於導致出現轉撥之事件或情況出現變動當日確認自三個層級中任何一個層級之轉入及轉出。



於各有關期間末之公平值層級披露如下：

公平值計量使用：  
第三級  
於二零一七年  
五月三十一日  
人民幣千元

經常性公平值計量：

金融資產

可供出售金融資產

非上市股本證券(附註18)

11,000

以第三級公平值計量之資產對賬

項目

資產

可供出售

金融資產

人民幣千元

於成立日期

—

收購附屬公司(附註26)

11,000

期內公平值變動

—

於二零一七年五月三十一日

11,000

披露目標集團所用估值流程以及於各有關期間末公平值計量所用估值方法及輸入數據：

目標集團之財務總監負責財務申報所需資產及負債之公平值計量，包括第三級公平值計量。財務總監直接向董事會匯報此等公平值計量。財務總監與董事會每年至少就估值過程及結果召開兩次會議。

對於第三級公平值計量，目標集團通常會聘請具有認可的專業資格及近期經驗的外部估值專家進行估值。

於二零一七年五月九日(成立日期)至二零一七年五月三十一日期間

第三級公平值計量

概述	估值方法	不可觀察 輸入數據	範圍	輸入 數據增加 對公平值 之影響	二零一七年 五月三十一日 資產/(負債) 公平值 人民幣千元
分類為可供出售金融 資產之私人股本投資	重置成本法	管理賬目	10%	增加	11,000

## 8. 收益

(i) 目標集團於有關期間並無任何收益。

## (ii) 分部資料

目標集團根據向目標集團主要營運決策人匯報的資料，釐定經營分部。於有關期間，主要營運決策人視目標集團房地產開發及基礎設施建設業務為單一經營分部，並評估目標集團整體經營表現及分配資源。因此，概無呈列分部分析資料。

## (iii) 地域資料

根據客戶的位置，所有收益乃於中國賺取且目標集團所有非流動資產均位於中國。

## 9. 融資成本

	於二零一七年 五月九日 (成立日期)至 二零一七年 五月三十一日 期間 人民幣千元
借貸利息	186
撥充資本金額	(116)
	<u>70</u>

所借資金於有關期間之加權平均資本化率為每年12.3%。

## 10. 所得稅開支

由於目標集團於有關期間並無應課稅溢利，故無須就香港利得稅計提撥備。

中國企業所得稅於有關期間按稅率25%撥備。

所得稅開支與產品除稅前溢利乘以中國企業所得稅稅率所得乘積的對賬如下：

	於二零一七年 五月九日 (成立日期)至 二零一七年 五月三十一日 期間 人民幣千元
除稅前溢利	<u>244,062</u>
按本地所得稅率25%計算之稅項	61,016
釐定應課稅溢利時毋須課稅收入的稅務影響	(61,043)
未確認之稅項虧損之稅務影響	<u>27</u>
所得稅開支	<u>—</u>

## 11. 期內溢利

目標集團於有關期間之溢利已扣除／(計入)下列各項：

	於二零一七年 五月九日 (成立日期)至 二零一七年 五月三十一日 期間 人民幣千元
核數師酬金	—
折舊	13
議價購買收益	(244,173)
<b>12. 僱員福利開支</b>	

	於二零一七年 五月九日 (成立日期)至 二零一七年 五月三十一日 期間 人民幣千元
薪金、花紅及津貼	18
退休福利計劃供款	3
	<u>21</u>

於有關期間，目標集團五名最高薪人士並不包括目標集團之唯一董事。該五名最高薪人士於有關期間之酬金如下：

	於二零一七年 五月九日 (成立日期)至 二零一七年 五月三十一日 期間 人民幣千元
薪金、花紅及津貼	42
退休福利計劃供款	1
	<u>43</u>

酬金介乎以下範圍：

	人 數
	於二零一七年 五月九日 (成立日期)至 二零一七年 五月三十一日 期間
零至1,000,000港元(於二零一七年五月九日(成立日期)至 二零一七年五月三十一日期間：零至人民幣867,900元)	<u>5</u>

於有關期間，目標集團概無向任何唯一董事或最高薪人士支付任何薪酬，以作為吸引彼等加入或於加入目標集團時之獎勵或離職補償。

**13. 董事福利及權益****(a) 董事酬金**

於有關期間，林德義先生為目標公司之唯一董事。

於有關期間，並無向林德義先生支付酬金。

於有關期間，唯一董事並無安排放棄或同意放棄任何酬金。

**(b) 董事於交易、安排或合約之重大權益**

於各有關期間末或有關期間的任何時間，並無由目標集團訂立且目標集團一名董事及董事之關連人士於其中擁有直接或間接重大權益之與目標集團業務相關之重大交易、安排及合約。

**14. 退休福利計劃**

目標集團之僱員為由當地市政府營辦的中央退休金計劃的成員。目標集團須按僱員基本薪金及工資的若干百分比向中央退休金計劃供款，以支付有關退休福利。當地市政府承擔目標集團所有現有及未來退休僱員之退休福利責任。目標集團對中央退休金計劃的唯一責任是作出計劃所需之供款。

**15. 股息**

目標公司唯一董事不建議就有關期間向其股權擁有人派付任何股息。

**16. 物業、廠房及設備**

	辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>				
收購附屬公司(附註26)	202	532	255	989
於二零一七年五月三十一日	202	532	255	989
<b>累計折舊</b>				
期內開支	2	8	3	13
於二零一七年五月三十一日	2	8	3	13
<b>賬面值</b>				
於二零一七年五月三十一日	200	524	252	976

## 17. 於附屬公司之投資

於二零一七年  
五月三十一日  
人民幣千元

於附屬公司之投資，按成本

354,997

截至二零一七年五月三十一日的應收附屬公司款項包括一筆金額為人民幣158,495,000元的貸款(按15%計息及須於一年內償還)以及一筆金額為人民幣180,000,000元的貸款(按12%計息及須於六個月內償還)。餘下款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

附屬公司之詳情如下：

名稱	成立及 營業地點	已註冊及繳足股本	目標公司所持 所有權權益之百分比		主要活動
			直接	間接	
深圳潮商聯合投資 有限公司 (「潮商聯合投資」)	中國	已註冊股本 人民幣625,000,000元 已繳足股本 人民幣622,839,978元	56.79955%	—	投資控股
潮商集團(汕頭) 投資有限公司	中國	人民幣600,000,000元	—	56.79955%	房地產開發
潮商聯合(汕頭) 投資有限公司	中國	已註冊股本 人民幣10,000,000元 已繳足股本 人民幣零元	—	56.79955%	不活躍
汕頭市潮商城鎮 綜合治理有限公司	中國	已註冊股本 人民幣600,000,000元 已繳足股本 人民幣590,986,560元	—	54.6664%	房地產開發及 基礎設施 建設

下表列示擁有對目標集團而言屬重大之非控股權益(「非控股權益」)之附屬公司之資料。財務資料概要指集團內公司間對銷前金額。

名稱	潮商 聯合投資及 其附屬公司
	於二零一七年 五月九日 (成立日期)至 二零一七年 五月三十一日 期間
主要營業地點／成立國家	中國
由非控股權益持有之擁有權權益／投票權之百分比	43.20045%
	人民幣千元
於五月三十一日：	
非流動資產	16,075
流動資產	2,228,701
非流動負債	(152,390)
流動負債	(1,021,469)
資產淨值	<u>1,070,917</u>
累計非控股權益	<u>472,069</u>
	人民幣千元
二零一七年五月九日(成立日期)至二零一七年五月三十一日期間	
收益	—
本期間虧損	(566)
全面收益總額	(566)
已分配予非控股權益之虧損	(244)
經營活動所得現金淨額	6,814
融資活動所用現金淨額	<u>(10,400)</u>
現金及現金等價物之減少淨額	<u>(3,586)</u>

潮商聯合投資於業務合併中被收購(附註26)。上文所披露款項已反映收購會計處理的影響，其公平值調整及稅項包括在內。

於二零一七年五月三十一日，目標集團中國附屬公司以人民幣計值之銀行及現金結餘為人民幣6,053,000元。人民幣兌換外幣應遵守《中華人民共和國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》。

## 18. 可供出售金融資產

於二零一七年  
五月三十一日  
人民幣千元

於中國的非上市股本證券 11,000

分析為：  
非流動資產 11,000

可供出售金融資產以人民幣計值。

金融資產概無減值。

## 19. 存貨

目標集團的存貨指在建待售物業。

預期將於超過一年後收回之在建待售物業之金額於二零一七年五月三十一日為人民幣1,612,414,000元。

## 20. 應收客戶合約工程款項總額

於二零一七年  
五月三十一日  
人民幣千元

迄今已產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損  
減：進度結算款項 —

564,785

應收客戶合約工程款項總額 564,785

## 21. 銀行及現金結餘

目標集團銀行及現金結餘之賬面值以人民幣計值。人民幣兌換外幣應遵守《中華人民共和國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》。

## 22. 貿易及其他應付款項

於二零一七年  
五月三十一日  
人民幣千元

貿易應付款項 425,878  
應付貸款(附註) 190,805  
其他應付款項 9,527

626,210

附註：截至二零一七年五月三十一日的應付貸款包括一筆金額為人民幣1,505,000元的貸款(每年按15%計息及須於一年內償還)。餘下應付貸款為無抵押、免息及須於要求時償還。

根據有關合約之條款呈列之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	於二零一七年 五月三十一日 人民幣千元
0至90日	293,261
91至180日	1,540
181至365日	—
365日以上	131,077
	<u>425,878</u>

目標集團之貿易應付款項之賬面值以人民幣計值。

### 23. 遞延稅項(資產)/負債

由目標集團確認之遞延稅項(資產)/負債如下：

	遞延稅項負債	遞延稅項資產
	存貨之 公平值調整 人民幣千元	稅務虧損 人民幣千元
於成立日期	—	—
收購附屬公司(附註26)	152,390	(4,099)
於二零一七年五月三十一日	<u>152,390</u>	<u>(4,099)</u>

於各有關期間末，目標集團有未動用稅務虧損約人民幣108,000元可用作抵銷未來溢利。未確認有關人民幣108,000元的遞延稅項資產。未確認稅務虧損人民幣108,000元將於二零二一年屆滿。

### 24. 繳足股本

	人民幣千元
已註冊及繳足：	
於成立日期	—
注資	720,000
於二零一七年五月三十一日	<u>720,000</u>

附註：

於二零一七年五月，目標公司擁有人注資人民幣720,000,000元以提供營運資金。

目標集團於管理資本時的目標為保障目標集團持續經營的能力，同時透過優化債務與權益間的平衡為權益持有人謀求最大回報。

目標集團按債務與權益之比率監管資本。此比率乃按債務淨額除以權益總額而得出。債務淨額以總債務減現金及現金等價物計算。權益總額包括權益之所有組成部分(即股本及保留溢利)。



於有關期間，目標集團之策略(與過往年度相比並無變動)乃維持債務與權益之比率處於行業平均水平。

於二零一七年五月三十一日之債務與資本之比率如下：

	於二零一七年 五月三十一日 人民幣千元
總債務(附註)	202,199
減：現金及現金等價物	(32,561)
債務淨額	<u>169,638</u>
權益總額	<u>1,436,375</u>
經調整債務淨額與資本之比率	<u>12%</u>

目標集團毋須遵守任何外在施加的資本規定。

附註：總債務包括計入應付貸款及應付一間同系附屬公司款項的金額。

## 25. 儲備

### (a) 目標集團

目標集團儲備金額及其變動於綜合損益及其他全面收益表以及綜合權益變動表中呈列。

### (b) 目標公司

	保留溢利 人民幣千元
於成立日期	—
本期間全面收益總額	<u>870</u>
於二零一七年五月三十一日	<u>870</u>

### (c) 法定盈餘儲備

根據中國公司法，目標集團之實體(為國內企業)須將其除稅後溢利的10%(根據有關中國會計準則所釐定)分配予其各自法定盈餘儲備，直至該等儲備達至其各自註冊資本的50%。受中國公司法所載列之若干限制所規限，部分法定盈餘儲備或被轉化為股本，惟在資本化後，餘額不低於已註冊資本的25%。

## 26. 綜合現金流量表附註

下表所載有關目標集團自融資活動產生的負債變動詳情，包括現金及非現金變動。自融資活動產生的負債屬曾於或將於目標集團的現金流量表內分類為融資活動產生的現金流。

融資活動產生的負債對賬：

	應付一間同系 附屬公司款項 人民幣千元	融資活動 總負債 人民幣千元
融資現金流量	(338,495)	(338,495)
融資成本	125	125
收購附屬公司	349,764	349,764
	<u>11,394</u>	<u>11,394</u>
於二零一七年五月三十一日	<u>11,394</u>	<u>11,394</u>

## 收購潮商聯合投資

於二零一七年五月二十四日，目標公司以現金代價約人民幣354,997,000元收購潮商聯合投資之全部股權之56.79955%。潮商聯合投資透過其附屬公司主要從事房地產開發及基礎設施建設。

所收購之潮商聯合投資可識別資產及負債於收購日期之公平值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	989
可供出售金融資產	11,000
遞延稅項資產	4,099
存貨	1,612,000
應收客戶合約工程款項總額	564,782
預付款項、按金及其他應收款項	4,796
應收非控股擁有人款項	40,155
應收關聯公司款項	10
銀行及現金結餘	9,639
貿易及其他應付款項	(625,922)
應付控股公司款項	(349,764)
即期稅項負債	(47,911)
遞延稅項負債	(152,390)
	<u>1,071,483</u>
可識別資產及負債淨額	1,071,483
非控股權益	(472,313)
議價購買收益	(244,173)
	<u>354,997</u>
支付方式：	
現金代價	<u>354,997</u>
收購產生的現金流入淨額：	
已付現金代價	(354,997)
所收購的現金及現金等價物	9,639
	<u>(345,358)</u>

於完成收購潮商聯合投資後，已確認識價購買收益為人民幣244,173,000元。議價購買收益主要由於交易需要在短時間內完成，代價乃基於與賣方原投資成本相若的潮商聯合投資的賬面值得出。

所收購的預付款項、按金及其他應收款項的公平值為人民幣805,000元，其中概無預期無法收回之項目。

潮商聯合投資及其附屬公司(統稱「潮商聯合集團」)於收購日期至二零一七年五月三十一日期間分別向目標集團的收益及溢利貢獻約人民幣零元及人民幣566,000元的收益及虧損。

倘收購事項已於二零一七年五月九日完成，目標集團於截至二零一七年五月三十一日止五個月的總收益將為人民幣零元，而截至二零一七年五月三十一日止五個月的溢利則為人民幣523,412,000元。備考資料僅供說明之用，倘收購事項於二零一七年五月九日完成，其並不一定表示目標集團實際取得的營業額及經營業績，亦不擬作為未來業績的預測結果。

## 27. 資本承擔

於各有關期間末已訂約但仍未產生之資本承擔如下：

	於二零一七年 五月三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備之存貨	227,306

## 28. 或然負債

於有關期間末，目標集團及目標公司並無任何重大或然負債。

## 29. 關聯方交易

(a) 除目標集團歷史財務資料其他地方所披露之該等關聯方交易及結餘外，目標集團於各有關期間末有以下未償還結餘：

	於二零一七年 五月九日 (成立日期)至 二零一七年 五月三十一日 期間 人民幣千元
已付或應付予以下各項之利息開支：	
一非控股擁有人	57
一同系附屬公司	124

於各有關期間末之未償還結餘

	於二零一七年 五月三十一日 人民幣千元
應收非控股擁有人款項(附註i)	40,098
應收關聯公司款項(附註ii)	10
應付一間同系附屬公司款項(附註iii)	(11,394)

於有關期間之最高未償還金額如下：

	於二零一七年 五月三十一日 人民幣千元
應收非控股擁有人款項(附註i)	52,178
應收關聯公司款項(附註ii)	10

附註：

- (i) 應收非控股擁有人款項包括一筆金額為人民幣17,400,000元的貸款(按15%計息及須於六個月內償還)。餘額為無抵押、免息及須於要求時償還。
- (ii) 潮商聯合投資之非控股擁有人亦為關聯公司的母公司。應收關聯公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。
- (iii) 到期款項為無抵押、免息及須於要求時償還。
- (b) 董事及其他主要管理層成員於有關期間之薪酬如下：

	於二零一七年 五月九日 (成立日期)至 二零一七年 五月三十一日 期間 人民幣千元
薪金、花紅及其他福利	43
退休福利計劃供款	1
	<hr/>
	44
	<hr/> <hr/>

### 30. 後續財務報表

目標公司或其附屬公司並無就二零一七年五月三十一日後的任何期間編製經審核財務報表。

以下為第III-1至III-45頁所載本公司申報會計師中瑞岳華(香港)會計師事務所(香港執業會計師)的報告全文，以供載入本投資通函。



香港  
銅鑼灣  
恩平道28號  
利園二期  
29樓

## 致新體育集團有限公司列位董事有關歷史財務資料的會計師報告

### 緒言

吾等就第III-6至III-45頁所載深圳潮商聯合投資有限公司(「潮商聯合投資」)及其附屬公司(統稱「潮商聯合集團」)之歷史財務資料發出報告，其中包括潮商聯合集團於二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年五月三十一日的綜合財務狀況表、潮商聯合投資於二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年五月三十一日的財務狀況表以及截至該日止各期間(「有關期間」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱「潮商聯合集團歷史財務資料」)。第III-6至III-45頁所載之潮商聯合集團歷史財務資料構成本報告之一部分，歷史財務資料乃為載入新體育集團有限公司(「貴公司」)於二零一七年十月二十五日有關擬收購深圳博瑞企業管理有限公司全部股本權益的投資通函(「投資通函」)而編製。

### 董事對潮商聯合集團歷史財務資料的責任

貴公司之董事須負責根據潮商聯合集團歷史財務資料附註2所載之編製基準及呈列基準編製作出真實公平反映之潮商聯合集團歷史財務資料，並落實董事認為必需之內部監控，以確保於編製潮商聯合集團歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

### 申報會計師的責任

吾等之責任為就潮商聯合集團歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就潮商聯合集團歷史財務資料有無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等之工作涉及實程序以獲取與潮商聯合集團歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估潮商聯合集團歷史財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據潮商聯合集團歷史財務資料附註2所載編製基準及呈列基準編製並作出真實公平反映的潮商聯合集團歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等之工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估潮商聯合集團歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

### 意見

吾等認為，就會計師報告而言，潮商聯合集團歷史財務資料根據潮商聯合集團歷史財務資料附註2所載之呈列基準及編製基準，真實公平反映潮商聯合集團於二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年五月三十一日的財務狀況以及潮商聯合集團於有關期間的財務表現及現金流量。

### 審閱追加期間的比較財務資料

吾等已審閱潮商聯合集團的追加期間的比較財務資料，其包括截至二零一六年五月三十一日止五個月的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表及其他解釋資料(「潮商聯合集團的追加期間的比較財務資料」)。貴公司董事須負責根據潮商聯合集團歷史財務資料所載編製基準及呈列基準編製及呈列潮商聯合集團的追加期間的比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對潮商聯合集團的追加期間的比較財務資料作出結論。吾等已

根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信就會計師報告而言潮商聯合集團的追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據潮商聯合集團歷史財務資料附註2所載之編製基準及呈列基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

調整

於編製潮商聯合集團歷史財務資料時，概無對第III-5頁所界定之相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述潮商聯合集團歷史財務資料附註16，當中載明潮商聯合投資就有關期間概無派付任何股息。

中瑞岳華(香港)會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

二零一七年十月二十五日



## 潮商聯合集團歷史財務資料

### 編製歷史財務資料

以下所載之潮商聯合集團歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

編製潮商聯合集團歷史財務資料所依據的潮商聯合集團於有關期間的財務報表(「相關財務報表」)乃經中瑞岳華(香港)會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則審核。

潮商聯合集團歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有指明外，所有價值均約整至最近之千元(人民幣千元)。

## A. 綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
		二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
		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
收益	8	—	—	—	—	—
服務成本		—	—	—	—	—
毛利		—	—	—	—	—
議價購買收益		—	—	—	—	103,773
分銷成本		—	—	—	—	(97)
行政開支		(3)	—	(2)	—	(1,739)
其他收入/(開支)	9	3	—	6	—	285,981
經營溢利		—	—	4	—	387,918
融資成本	10	—	—	—	—	(4,078)
分佔一間聯營公司 溢利/(虧損)	19	32,845	(10,175)	(38,245)	(16,135)	(228)
除稅前溢利/(虧損)		32,845	(10,175)	(38,241)	(16,135)	383,612
所得稅開支	11	—	—	—	—	—
本年度/期間溢利/ (虧損)及本年度/ 期間全面收益總額	12	<u>32,845</u>	<u>(10,175)</u>	<u>(38,241)</u>	<u>(16,135)</u>	<u>383,612</u>
以下各項應佔本年度/ 期間溢利/(虧損) 及本年度/期間 全面收益總額：						
潮商聯合投資擁有人		32,845	(10,175)	(38,241)	(16,135)	383,630
非控股權益		—	—	—	—	(18)
		<u>32,845</u>	<u>(10,175)</u>	<u>(38,241)</u>	<u>(16,135)</u>	<u>383,612</u>

## B. 綜合財務狀況表

附註	於十二月三十一日			於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年 五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	17	—	—	964
於一間聯營公司的投資	19	170,346	160,171	—
可供出售金融資產	20	—	—	11,000
遞延稅項資產	25	—	—	4,099
		<u>170,346</u>	<u>160,171</u>	<u>16,063</u>
<b>流動資產</b>				
存貨	21	—	—	1,557,995
預付款項、按金及 其他應收款項		—	—	4,927
應收客戶合約工程款項 總額	22	—	—	564,785
應收非控股擁有人款項	31	—	—	40,098
應收一間同系附屬公司 款項	31	—	10	—
應收一間關聯公司款項	31	—	—	10
應收一間聯營公司款項	19	14,000	—	—
銀行及現金結餘	23	68	38	6,053
		<u>14,068</u>	<u>38</u>	<u>2,173,868</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	24	—	—	626,210
應付直接控股公司款項	31	90,100	76,070	339,365
應付一間同系附屬公司 款項	31	—	—	11,394
流動稅項負債		—	—	44,501
		<u>90,100</u>	<u>76,070</u>	<u>1,021,470</u>
<b>流動(負債)/資產淨額</b>		<u>(76,032)</u>	<u>(76,032)</u>	<u>1,152,398</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>94,314</u>	<u>84,139</u>	<u>1,168,461</u>

		於十二月三十一日			於
		二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
非流動負債					
遞延稅項負債	25	—	—	—	138,681
資產淨值		<u>94,314</u>	<u>84,139</u>	<u>45,898</u>	<u>1,029,780</u>
股本及儲備					
繳足股本	26	50,000	50,000	50,000	622,840
儲備	27(a)	<u>44,314</u>	<u>34,139</u>	<u>(4,102)</u>	<u>379,528</u>
潮商聯合投資擁有人					
應佔權益		94,314	84,139	45,898	1,002,368
非控股權益		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>27,412</u>
權益總額		<u>94,314</u>	<u>84,139</u>	<u>45,898</u>	<u>1,029,780</u>

## C. 財務狀況表

附註	於十二月三十一日			於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年 五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
於一間聯營公司之投資	19	126,000	126,000	126,000
於附屬公司之投資	18	—	—	—
可供出售金融資產	20	—	—	—
		<u>126,000</u>	<u>126,000</u>	<u>126,000</u>
				1,177,466
				11,000
		<u>126,000</u>	<u>126,000</u>	<u>1,188,466</u>
<b>流動資產</b>				
應收一間關聯公司款項	31	—	—	—
應收一間聯營公司款項	19	14,000	—	—
應收一間同系附屬公司 款項	31	—	—	10
銀行及現金結餘	23	68	38	22
		<u>14,068</u>	<u>38</u>	<u>32</u>
				2,841
		<u>14,068</u>	<u>38</u>	<u>2,851</u>
<b>流動負債</b>				
應計費用及其他應付款項		—	—	—
應付直接控股公司款項		90,100	76,070	76,060
應付非控股擁有人款項		—	—	—
應付一間附屬公司款項	18	—	—	—
應付一間同系附屬公司 款項		—	—	—
		<u>90,100</u>	<u>76,070</u>	<u>76,060</u>
				1,545
				158,951
				11,000
				397,846
		<u>90,100</u>	<u>76,070</u>	<u>76,060</u>
				3,582
		<u>90,100</u>	<u>76,070</u>	<u>76,060</u>
				572,924
<b>流動負債淨額</b>		<u>(76,032)</u>	<u>(76,032)</u>	<u>(76,028)</u>
				(570,073)
<b>總資產減流動負債</b>		<u>49,968</u>	<u>49,968</u>	<u>49,972</u>
				618,393
<b>資產淨值</b>		<u>49,968</u>	<u>49,968</u>	<u>49,972</u>
				618,393
<b>股本及儲備</b>				
繳足股本	26	50,000	50,000	50,000
儲備	27(b)	(32)	(32)	(28)
		<u>49,968</u>	<u>49,968</u>	<u>49,972</u>
				622,840
				(4,447)
<b>權益總額</b>		<u>49,968</u>	<u>49,968</u>	<u>49,972</u>
				618,393

## D. 綜合權益變動表

	潮商聯合投資擁有人應佔			非控股 權益	股本總額 人民幣千元
	繳足股本 人民幣千元	保留溢利/ (累計虧損) 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於二零一四年一月一日	50,000	11,469	61,469	—	61,469
本年度全面收益總額	—	32,845	32,845	—	32,845
於二零一四年十二月三十一日 及二零一五年一月一日	50,000	44,314	94,314	—	94,314
本年度全面收益總額	—	(10,175)	(10,175)	—	(10,175)
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	50,000	34,139	84,139	—	84,139
本年度全面收益總額	—	(38,241)	(38,241)	—	(38,241)
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日	50,000	(4,102)	45,898	—	45,898
本期間全面收益總額	—	383,630	383,630	(18)	383,612
視作收購附屬公司(附註28)	320,480	—	320,480	27,430	347,910
注資(附註26)	252,360	—	252,360	—	252,360
本期間權益變動	572,840	383,630	956,470	27,412	983,882
於二零一七年五月三十一日	<u>622,840</u>	<u>379,528</u>	<u>1,002,368</u>	<u>27,412</u>	<u>1,029,780</u>
於二零一六年一月一日	50,000	34,139	84,139	—	84,139
本期間全面收益總額 (未經審核)	—	(16,135)	(16,135)	—	(16,135)
於二零一六年五月三十一日 (未經審核)	<u>50,000</u>	<u>18,004</u>	<u>68,004</u>	<u>—</u>	<u>68,004</u>

## E. 綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	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
<b>經營活動現金流量</b>					
除稅前溢利／(虧損)	32,845	(10,175)	(38,241)	(16,135)	383,612
經以下各項調整：					
分佔一間聯營公司					
溢利／(虧損)(附註19)	(32,845)	10,175	38,245	16,135	228
議價購買收益	—	—	—	—	(103,773)
分步收購收益(附註19)	—	—	—	—	(285,956)
銀行利息收入	(3)	—	(6)	—	(23)
折舊	—	—	—	—	162
融資成本(附註10)	—	—	—	—	4,078
營運資金變動前的經營溢利	(3)	—	(2)	—	(1,672)
存貨增加	—	—	—	—	(1,915)
預付款項、按金及其他應收款項減少	—	—	—	—	3,459
應收客戶合約工程款項總額增加	—	—	—	—	(1,068)
貿易及其他應付款項減少	—	—	—	—	(7,869)
經營所用現金	(3)	—	(2)	—	(9,065)
已付所得稅	—	—	—	—	(3,410)
已收利息	3	—	6	—	23
已付利息	—	—	—	—	—
經營活動所得／(所用)現金淨額	—	—	4	—	(12,452)

	截至五月三十一日				
	截至十二月三十一日止年度			止五個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
					(未經審核)
<b>投資活動現金流量</b>					
收購附屬公司(附註28)	—	—	—	—	44,029
於一間聯營公司之投資	(63,000)	—	—	—	—
購買物業、廠房及設備	—	—	—	—	(6)
應收一間聯營公司款項增加	(14,000)	—	—	—	—
應收非控股擁有人款項增加	—	—	—	—	(437,900)
應收一間關聯公司款項增加	—	—	(10)	(10)	—
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(77,000)</b>	<b>—</b>	<b>(10)</b>	<b>(10)</b>	<b>(393,877)</b>
<b>融資活動現金流量</b>					
注資	—	—	—	—	252,360
應付貸款減少	—	—	—	—	(178,495)
應付直接控股公司款項 增加/(減少)	76,800	(30)	(10)	(10)	338,495
<b>融資活動所得/(所用) 現金淨額</b>	<b>76,800</b>	<b>(30)</b>	<b>(10)</b>	<b>(10)</b>	<b>412,360</b>
<b>現金及現金等價物 (減少)/增加淨額</b>	<b>(200)</b>	<b>(30)</b>	<b>(16)</b>	<b>(20)</b>	<b>6,031</b>
<b>於年/期初之現金及 現金等價物</b>	<b>268</b>	<b>68</b>	<b>38</b>	<b>38</b>	<b>22</b>
<b>於年/期末之現金及 現金等價物</b>	<b>68</b>	<b>38</b>	<b>22</b>	<b>18</b>	<b>6,053</b>
<b>現金及現金等價物分析 銀行及現金結餘</b>	<b>68</b>	<b>38</b>	<b>22</b>	<b>18</b>	<b>6,053</b>



## F. 潮商聯合集團歷史財務資料附註

### 1. 一般資料

潮商聯合投資於中華人民共和國(「中國」)成立為有限公司。其註冊辦事處及主要營業地點的地址為中國深圳羅湖寶安北路筍崗文具玩具批發市場827棟4樓4010-4011室。

潮商聯合投資乃一間投資控股公司，其附屬公司之主營業務載列於潮商聯合集團歷史財務資料附註18。

潮商聯合投資自其成立日期以來並無編製任何法定財務報表。

於二零一七年五月三十一日，貴公司之董事認為，深圳博瑞企業管理有限公司(一間於中國成立的公司)為潮商聯合投資之直接控股公司及深圳博騰投資有限公司為潮商聯合投資之最終母公司。

### 2. 潮商聯合集團歷史財務資料的編製基準及呈列基準

潮商聯合集團歷史財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。香港財務報告準則包括香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋。潮商聯合集團歷史財務資料亦符合聯交所證券上市規則的適用披露條款及香港公司條例(第622章)的披露規定。

### 3. 應用香港財務報告準則

為編製及呈列潮商聯合集團於有關期間的歷史財務資料，潮商聯合集團於整個有關期間貫徹應用香港會計師公會頒佈於二零一七年一月一日開始的會計期間生效的所有香港財務報告準則。

#### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則及新詮釋

潮商聯合集團並無提早應用已頒佈但尚未於二零一七年一月一日開始之財政年度生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。該等新訂及經修訂香港財務報告準則包括下列可能與潮商聯合集團所相關者。

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或以後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或以後開始的年度期間生效

潮商聯合集團現正評估該等經修訂及新訂準則於首次應用期間之預期影響。迄今為止，潮商聯合集團已識別可能對潮商聯合集團歷史財務資料有重大影響的新訂準則的若干方面。預期影響的進一步詳情於下文討論。由於潮商聯合集團尚未完成其評估，過程中可能會發現其他影響。

**香港財務報告準則第9號金融工具**

該準則取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量。

此準則就金融資產分類引入新方法，基於現金流量特徵及持有資產的業務模式進行。於以收取合約現金流之業務模式中持有之債務工具，及擁有純粹為支付本金及未償還本金利息之合約現金流之債務工具，均按攤銷成本計量。於旨在同時收取合約現金流及出售工具之業務模式中持有之債務工具，以及擁有純粹為支付本金及未償還本金之利息之合約現金流之債務工具，均按透過其他全面收入按公平值計量。所有其他債務工具均透過損益按公平值計量。股本工具一般乃透過損益按公平值計量。然而，實體可按個別工具基準作出不可撤回的選擇，將並非持作買賣之股本工具透過其他全面收入以公平值計量。

有關分類及計量財務負債之要求大致繼承香港會計準則第39號，並無重大變動，惟倘選擇按公平值計量，因自身信貸風險變動所引致之公平值變動乃於其他全面收益中確認，除非此舉會產生會計錯配。

香港財務報告準則第9號引入新預期虧損減值模式，取代香港會計準則第39號之已產生虧損減值模式。確認減值虧損前毋須再事先發生信貸事件或減值原因。就以公平值計入其他全面收益之金融資產而言，實體一般將確認12個月之預期信貸虧損。倘於初始確認後信貸風險顯著上升，實體將會確認使用年限內之預期信貸虧損。該準則就貿易應收款項納入一項簡化處理方法，以不斷確認使用年限內之預期信貸虧損。

香港會計準則第39號內終止確認之規定獲大致繼承，並無重大變動。

香港財務報告準則第9號大幅修改香港會計準則第39號內之對沖會計要求，以使對沖會計法更符合風險管理，並設立更為符合原則基準的會計方法。

潮商聯合集團現時分類為可供出售之金融資產包括非上市股本證券。潮商聯合集團預期不可撤回地按公平值經其他全面收益指定有關股本證券，此舉將引致會計政策發生變動。非上市股本證券目前按公平值計量。香港財務報告準則第9號規定之公平值計量為公平值變動於其他全面收益確認且不可撥回。

香港財務報告準則第9號之新預期信貸虧損減值模式可導致提前確認潮商聯合集團貿易應收款項及其他金融資產之減值虧損。潮商聯合集團於完成更為詳細之評估後方可量化有關影響。

**香港財務報告準則第15號客戶合約收益**

香港財務報告準則第15號取代所有現有收益準則及詮釋。

該準則之核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品及服務之收益金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品及服務有權獲得之代價。

實體根據核心原則透過應用五個步驟模式確認收益：

1. 識別與客戶之合約
2. 識別合約中之履約責任
3. 釐定交易價格
4. 將交易價格分攤至合約中之履約責任
5. 於實體完成(或逐步完成)履約責任時確認收益

該準則亦包括有關收益之全面披露要求。

潮商聯合集團正評估採納香港財務報告準則第15號對潮商聯合集團歷史財務資料之影響，並識別以下方面將可能會受到影響：

潮商聯合集團目前於一段時間內根據香港會計準則第11號建築合約之規定確認建築合約之收益乃經參考階段性完成合約活動後進行。根據香港財務報告準則第15號於一段時間內確認收益僅在特定標準獲達成後方可採用，否則收益則於完成前某個時間點確認。

香港財務報告準則第15號亦引入可影響於合約期內確認收益時間之合約修改(修訂)及可變代價(如索償及獎勵金)之新會計規定。

此外，為獲取建築合約而現已支出之若干成本或需資本化。

潮商聯合集團未能估計新準則對潮商聯合集團歷史財務資料的影響，直至完成一項更詳盡的分析為止。

#### 4. 重大會計政策

潮商聯合集團歷史財務資料乃根據歷史成本基準編製，惟下文會計政策另行提及之方法(如可供出售金融資產)除外。

按照香港財務報告準則編製潮商聯合集團歷史財務資料須採用若干重大會計估計。管理層亦須在採用潮商聯合集團會計政策的過程中作出判斷。涉及高度判斷或複雜分析的範疇，或涉及對潮商聯合集團歷史財務資料屬尤其重大假設及估算的範疇，於附註5中披露。

編製潮商聯合集團歷史財務資料所用的重大會計政策載列如下。

##### (a) 綜合賬目

潮商聯合集團歷史財務資料包括潮商聯合投資及其附屬公司截至十二月三十一日/五月三十一日的財務報表。附屬公司指潮商聯合集團對其擁有控制權之實體。當潮商聯合集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對實體之權力影響該等回報時，則潮商聯合集團控制該實體。當潮商聯合集團之現有權利賦予其目前掌控有關業務(即對實體回報有重大影響之業務)之能力時，則潮商聯合集團對該實體擁有權力。

於評估控制權時，潮商聯合集團考慮其潛在投票權及由其他人士持有之潛在投票權。僅在持有人能實際行使潛在投票權之情況下，方會考慮其權利。

附屬公司之賬目在其控制權轉移至潮商聯合集團當日起綜合入賬，直至控制權終止當日起終止綜合入賬。

集團內公司間之交易、結餘及未變現溢利將予抵銷。未變現虧損亦予抵銷，除非有證據顯示所轉讓資產已減值。附屬公司之會計政策已於必要情況作出調整，確保與潮商聯合集團所採納政策一致。

非控股權益指並非直接或間接歸屬於潮商聯合投資之附屬公司之權益。非控股權益於綜合財務狀況表及綜合權益變動表之權益內列賬。於綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表內，非控股權益呈列為本年度／期間損益及全面收益總額在非控股股東與潮商聯合集團擁有人之間的分配。

損益及各個其他全面收益項目歸屬於潮商聯合投資擁有人及非控股股東，即使這將導致非控股權益出現虧絀結餘。

潮商聯合投資並無導致失去附屬公司控制權之擁有人權益變動，按權益交易入賬，即與以擁有人身份進行之擁有人交易。控股及非控股權益的賬面款額經調整以反映其於附屬公司相關權益之變動。非控股權益數額的調整額與已付或已收代價公平值間差額，直接於權益確認，歸屬於潮商聯合投資擁有人。

除列為持作出售(或包括在列為持作出售的出售組別)的投資外，潮商聯合投資財務狀況表內於一間附屬公司的投資，乃按成本減減值虧損列賬。

#### **(b) 業務合併及商譽**

採用收購法為業務合併中所收購的附屬公司列賬。業務合併時轉撥的代價乃按所獲資產收購日期的公平值、所發行的股本工具、所產生的負債以及任何或然代價計量。收購相關成本於有關成本產生及接獲服務期間確認為開支。於收購時附屬公司的可識別資產及負債，均按其於收購日期的公平值計量。

倘所轉撥代價總額超出潮商聯合集團攤分附屬公司可識別資產及負債的公平淨值，則差額將以商譽列賬。倘潮商聯合集團攤分可識別資產及負債的公平淨值高於所轉撥代價總額，則有關差額乃於綜合損益內確認為潮商聯合集團應佔議價購買收益。

對於分階段進行的業務合併而言，先前已持有的附屬公司的股權乃按收購日期的公平值重新計量，而由此產生的收益或虧損於綜合損益內確認。公平值被加入至業務合併時轉撥的代價總額以計算商譽。

於附屬公司的非控股權益初步按非控股股東應佔該附屬公司於收購當日的可識別資產及負債的公平淨值比例計算。

在初步確認後，商譽按成本減累計減值虧損計量。為了進行減值測試，業務合併中收購的商譽會被分配至預期受惠於合併協同效益的各現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組別。獲分配商譽的每個單位或一組單位指為內部管理目的而對商譽進行監督之潮商聯合集團內最低級別單位。商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，則作出更頻密檢討。包含商譽的現金產生單位的賬面值與其可收回金額作比較，可收回金額為使用價值與公平值減出售成本的較高者。任何減值即時確認為開支，其後不會撥回。

### (c) 聯營公司

聯營公司是指潮商聯合集團對其有重大影響力的實體。重大影響力乃指參與某一實體的財務及經營政策決策但非控制或共同控制該等政策的權力。於評估潮商聯合集團是否具有重大影響力時，會考慮現時可行使或可轉換的潛在表決權（包括其他實體持有的潛在表決權）的存在及影響。評估潛在表決權是否擁有重大影響力時，持有人的意向及是否有財政能力行使或轉換該權利均不予考慮。

於聯營公司的投資以權益法於潮商聯合集團歷史財務資料入賬，且初步按成本確認。於收購中，該聯營公司的可識別資產及負債於收購日期按公平值計量。投資成本超出潮商聯合集團分佔聯營公司可識別資產及負債的公平淨值差額列為商譽。商譽計入投資的賬面值，且倘有客觀證據顯示投資出現減值，則於各報告期末連同投資進行減值測試。潮商聯合集團分佔可識別資產及負債公平淨值超出收購成本的任何差額於綜合損益確認。

潮商聯合集團分佔聯營公司的收購後損益及其他全面收益於綜合損益及其他全面收益表確認。當潮商聯合集團分佔聯營公司虧損相等於或超逾其於該聯營公司的權益（包括實質上構成潮商聯合集團於該聯營公司投資淨額一部分的任何長期權益）時，潮商聯合集團不會確認進一步虧損，除非其已代表該聯營公司承擔責任或付款。倘聯營公司其後錄得溢利，則潮商聯合集團僅於其分佔溢利與未確認的分佔虧損相等後，方會繼續確認其分佔溢利。

出售一間聯營公司導致失去重大影響力之收益或虧損指(i)出售代價之公平值加於該聯營公司保留任何投資之公平值與(ii)潮商聯合集團於該聯營公司之全部賬面值（包括商譽）及任何有關累計外幣換算儲備之間的差額。倘於一間聯營公司之投資成為合營公司之投資，則潮商聯合集團將繼續應用權益法，且不會重新計量保留權益。

潮商聯合集團與其聯營公司進行交易的未變現溢利按潮商聯合集團於聯營公司的權益對銷。未變現虧損亦會對銷，惟除非該交易有證據顯示所轉讓資產出現減值。倘有需要，聯營公司的會計政策會作出變更，以確保符合潮商聯合集團所採納的政策。

於潮商聯合投資之財務狀況表內，於聯營公司之投資按成本減去減值虧損列賬，除非其分類為持作出售（或計入分類為持作出售之出售組別）則作別論。

**(d) 外幣換算****(i) 功能及呈列貨幣**

潮商聯合集團各實體之財務資料所載項目採用實體營運所在地主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。潮商聯合集團歷史財務資料以潮商聯合投資功能及呈列貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

**(ii) 各實體財務報表的交易及結餘**

外幣交易於初步確認時採用交易當日通行之匯率換算為功能貨幣。以外幣列值之貨幣性資產及負債按各報告期末之匯率換算。此換算政策所產生之收益及虧損於損益確認。

按外幣公平值計量之非貨幣性項目採用釐定公平值當日之匯率換算。

倘非貨幣性項目之收益或虧損於其他全面收益確認，則有關收益或虧損之任何外幣換算部分亦於其他全面收益確認。倘非貨幣性項目之收益或虧損於損益確認，則有關收益或虧損之外幣換算部分亦於損益確認。

**(iii) 綜合時換算**

功能貨幣與目標公司呈列貨幣不同之所有目標集團實體之業績及財務狀況按下列方式折算為目標公司之呈列貨幣：

- 各財務狀況表所呈列之資產及負債按該財務狀況表日期之收市匯率折算；
- 收入及支出按期內平均匯率折算(除非該平均匯率並非交易日匯率之累計影響之合理近值，則在此情況下，收入及支出乃按交易日之匯率換算)；及
- 所有因此而產生之匯兌差額於其他全面收益確認並於外幣匯兌儲備累計。

綜合賬目時，換算組成於海外實體之投資淨額一部分之貨幣性項目產生之匯兌差額乃於其他全面收益中確認並於外幣換算儲備中累計。出售海外業務後，該等匯兌差額於綜合損益重新分類為出售收益或虧損之一部分。

**(e) 物業、廠房及設備**

持有作生產或供應貨品或服務用途或作行政用途之物業、廠房及設備乃以成本減後續累計折舊及後續累計減值虧損(如有)計算並於綜合財務狀況表中列賬。

僅於與項目有關之未來經濟利益很可能流入潮商聯合集團以及該項目成本能可靠計算時，後續成本方會計入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養成本於產生之期間於損益確認。

物業、廠房及設備折舊乃以直線法基準於其估計可用年期按足以撇銷成本減其剩餘價值之比率計算。主要年率如下：

辦公室設備	10%–20%
汽車	20%
租賃物業裝修	按租期

剩餘價值、可用年期及折舊方法於各報告期末進行檢討及調整(如適用)。

**(f) 在建待售物業**

在建待售物業乃按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本包括收購成本、預付土地租賃款項、建築成本、撥充資本之借貸成本及有關物業應佔其他直接成本。可變現淨值乃指於日常業務過程中之估計售價減完成產品估計成本及進行銷售所需之估計成本。

於完成時，物業將按當時賬面值重新分類為持作出售物業。

**(g) 建築合約**

合約收益包括協定合約金額及來自變更訂單、索償及獎勵款項的適當金額。倘經與客戶協定並能夠可靠計量，合約工程變動、索償及獎勵款項計入合約收益。倘變動並無與客戶協定，有關變動僅根據已產生合約成本可能收回的幅度確認。

所產生的合約成本包括直接材料、分包成本、直接勞工及按比例分攤的可變動及固定建築費用。

潮商聯合集團採用「完工百分比法」釐定於某段期間內確認的適當收益金額。成本加成建築合約的收益按完工百分比法確認，並參照期內已產生可收回成本加上賺取的有關費用，按迄今已招致成本佔有關合約估計總成本的比例計量。

當建築合約之結果無法可靠地予以估計，收益只可在已產生之合約成本將有可能收回之情況下予以確認。當總合約成本有可能超過總合約收益時，預期虧損將即時確認為開支。

進行中建築合約於報告期末以已產生成本加已確認溢利減已確認虧損及進度結算款項入賬，並於綜合財務狀況表呈列為「應收客戶合約工程款項總額」。倘進度結算款項超過所產生之成本加已確認溢利減已確認虧損，則有關盈餘視為綜合財務狀況表中的「應付客戶合約工程款項總額」。客戶尚未支付的進度結算款項計入綜合財務狀況表之「貿易及其他應收款項」內。進行相關工程前收取的款項計入綜合財務狀況表之「貿易及其他應付款項」內。

**(h) 確認及終止確認金融工具**

潮商聯合集團成為金融工具合約條款之訂約方時，金融資產及金融負債將於綜合財務狀況表內確認。

倘從資產收取現金流之合約權利已到期；潮商聯合集團已將其資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移；或潮商聯合集團並無轉移及保留其於資產擁有權之絕大部分風險及回報但並無保留對資產之控制權，則金融資產將被終止確認。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收代價及已於其他全面收益內確認之累計收益或虧損兩者總和之差額，將於損益內確認。

倘有關合約訂明之責任獲解除、註銷或到期，則金融負債將被終止確認。終止確認之金融負債之賬面值與已付代價之差額於損益內確認。

#### (i) 金融資產

金融資產於根據合約(有關條款規定須於相關市場制訂之時限內交付金融資產)購買或出售時按交易日基準確認及終止確認，初步按公平值加上直接應佔交易成本計量，惟按公平值透過損益列賬之金融資產則除外。

潮商聯合集團將其金融資產分類為以下類別：貸款及應收款項以及可供出售金融資產。分類乃視乎金融資產的收購目的而界定。管理層於初步確認時分類其金融資產。

##### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可釐定付款但並無活躍市場報價之非衍生金融資產。該等資產按以實際利率法(利息屬微不足道的短期應收款項除外)計算之攤銷成本減任何減值或不可收回款項扣減計算。一般而言，貿易及其他應收款項、銀行及現金結餘乃分類為此類別。

##### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為非分類為貸款及應收款項、持有至到期投資或按公平值計入損益的金融資產的非衍生金融資產。可供出售金融資產其後按公平值計量。此等投資公平值變動所產生的收益或虧損於其他全面收益中確認並於投資重估儲備中累計，直至投資被出售或有客觀證據顯示投資已減值，屆時會將先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損由權益重新分類至損益。按實際利率法計算的利息及可供出售股本投資的股息於損益中確認。

於活躍市場並無市場報價且其公平值無法可靠計量的股本工具投資，及與該等未經報價股本工具掛鉤且須透過交付該等工具結清的衍生工具，乃按成本減去減值虧損計量。

#### (j) 其他應收款項

倘其他應收款項預計將在一年或以內收回(或屬業務正常經營週期(倘較長))，則分類為流動資產。否則，則呈列為非流動資產。

其他應收款項初步按公平值確認，其後按以實際利率法計算的攤銷成本減除減值撥備計算。



**(k) 現金及現金等價物**

就現金流量表而言，現金及現金等價物指銀行現金及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構之活期存款，以及可隨時轉換為可知現金額及價值變動風險甚低之短期高流動性投資。應要求償還且構成潮商聯合集團現金管理整體一部分之銀行透支亦列作現金及現金等價物。

**(l) 金融負債及股本工具**

金融負債及股本工具按所訂立合約安排之內容及香港財務報告準則中金融負債及股本工具之定義分類。股本工具指任何能證明擁有潮商聯合集團在扣除所有負債後之資產中之剩餘權益之合約。就特定金融負債及股本工具所採納之會計政策載於下文。

**(m) 借貸**

借貸初步按公平值減所產生之交易成本確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

除非潮商聯合集團有權無條件將負債之清償日期遞延至報告期間後最少12個月，否則借貸乃分類為流動負債。

**(n) 貿易及其他應付款項**

貿易及其他應付款項初步按其公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響甚微，若屬此情況則以成本列賬。

**(o) 股本工具**

潮商聯合投資發行之股本工具以扣除直接發行成本後之已收所得款項列賬。

**(p) 收益確認**

收益按已收或應收代價之公平值計量，並於經濟利益將會流入潮商聯合集團時及收益金額能可靠計量時確認。

利息收入使用實際利率法按時間比例基準確認。

**(q) 僱員福利****(i) 僱員假期福利**

僱員可享有之年假及長期服務假期直至僱員放假時方予確認。就僱員提供服務而於截至報告期末止享有之年假及長期服務假期估計責任作出撥備。

僱員可享有之病假及產假直至放假時方予確認。

(ii) 退休金責任

潮商聯合集團為全體僱員參與之界定供款退休計劃作出供款。潮商聯合集團及僱員對該等計劃之供款乃按照僱員基本薪金之百分比計算。在損益支銷之退休福利計劃成本指潮商聯合集團應向基金支付之供款。

(iii) 終止服務福利

終止服務福利於潮商聯合集團不能取消提供該等福利時，及潮商聯合集團確認重組成本並涉及支付終止服務福利當日(以較早者為準)時，方予確認。

(r) 借貸成本

直接涉及合資格資產(即需要一段頗長時間方能投入作擬訂用途或出售之資產)之收購、興建或生產之借貸成本當作該等資產之部分成本資本化，直至該等資產大致上準備好投入作擬定用途或出售為止。特定借貸於撥作合資格資產之支出前用作短暫投資所賺取之投資收入自可撥作資本之借貸成本中扣除。

如一般性借入資金用於獲取合資格資產，可撥作資本之借貸成本金額採用資本化率計算該項資產開支之方法釐定。資本化率為適用於該期間潮商聯合集團未償還借貸之借貸成本加權平均值(為獲得合資格資產之特別借貸除外)。

所有其他借貸成本在產生期間內在損益表中確認。

(s) 稅項

所得稅是指當前稅項及遞延稅項總和。

當前應付之稅項乃按本年度／期間應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於在損益確認之溢利，原因為其他年度之應課稅或可扣減之收支項目以及從不應課稅或可扣減之項目。潮商聯合集團當前之稅項責任乃以報告期末前已實施或實質上已實施之稅率計算。

遞延稅項乃就潮商聯合集團歷史財務資料中資產和負債之賬面值與計算應課稅溢利所使用之相應稅基間之差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差額確認，而遞延稅項資產乃於可能有應課稅溢利可與可扣減暫時性差額、未動用稅務虧損或未動用稅項抵免對銷時確認。倘暫時性差額乃因商譽或初步確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易(業務合併除外)中之其他資產及負債而產生，則該等資產及負債不會被確認。

遞延稅項負債乃就於附屬公司及聯屬公司之投資所產生之應課稅暫時性差額確認，除非潮商聯合集團能控制暫時性差額之撥回，且暫時性差額在可見將來可能不會被撥回。

遞延稅項資產之賬面值在各報告期末進行審閱，並於不再可能有足夠之應課稅溢利可供收回全部或部分資產之情況時減少。

遞延稅項乃按於償付負債或變現資產之期間預期適用的稅率(以報告期末前已實施或實質上已實施之稅率為基準)計算。遞延稅項乃於損益內確認，惟倘其與於其他全面收益內確認的項目或直接於權益內確認之項目有關者除外，在此情況下，遞延稅項亦分別於其他全面收益內確認或直接於權益內確認。

所計算之遞延稅項資產及負債反映潮商聯合集團預期於報告期末收回或償付其資產及負債賬面值之方式所帶來之稅項後果。

當擁有可依法強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且遞延稅項資產及負債與由同一稅務當局徵收之所得稅相關，而潮商聯合集團計劃按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，遞延稅項資產及負債會互相抵銷。

#### (t) 非金融資產減值

非金融資產之賬面值於各報告日期檢討有無減值跡象，倘資產已減值，則透過綜合損益表以開支撇減至其估計可收回金額。可收回金額乃就個別資產釐定，除非資產並無產生大部分獨立於其他資產或資產組合之現金流入，在此情況下，可收回金額就資產所屬之現金產生單位釐定。可收回金額為個別資產或現金產生單位之使用價值與其公平值減出售成本兩者中之較高者。

使用價值為資產／現金產生單位估計未來現金流量之現值。現值按反映貨幣時間值及資產／現金產生單位(已計量減值)之特有風險之稅前貼現率計算。

現金產生單位減值虧損首先就該單位之商譽進行分配，然後按比例在現金產生單位的其他資產之間進行分配。因估計轉變而導致其後可收回金額增加將計入損益，惟以其撥回減值為限。

#### (u) 金融資產減值

於各報告期末，潮商聯合集團均會根據客觀證據(即(一組)金融資產之估計未來現金流量由於初步確認後發生之一項或多項事件而受到影響)評估其金融資產有否減值。

就可供出售股本工具而言，投資之公平值大幅或長期低於成本乃視為減值之客觀證據。

就所有其他金融資產而言，賬面值直接按減值虧損扣減。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘減值虧損之金額於其後期間減少，而該減少可以客觀地與確認減值後發生之一項事件有關，則先前已確認之減值虧損透過損益撥回(直接或藉著調整貿易應收款項之撥備賬)。然而，撥回不得導致賬面值高於假使並無確認減值該項金融資產於撥回減值當日之攤銷成本。

就可供出售股本證券而言，出現減值虧損後之公平值增加乃於其他全面收益確認，並累計入重估儲備；而減值虧損不會透過損益撥回。

**(v) 撥備及或然負債**

當潮商聯合集團因過去事項須承擔法律責任或推定責任，而履行該責任很可能需要經濟利益流出並能可靠估計其款項時，則對該等未確定時間或金額之負債作出撥備。倘金錢時間價值屬重大，則按預期履行該責任所需支出之現值列報撥備。

當不大可能需要經濟利益流出，或其款項未能可靠估計，除非經濟利益流出之可能性極小，否則有關責任將披露為或然負債。當潛在責任之存在僅能以一宗或數宗未來事項發生或不發生來證實，除非經濟利益流出之可能性極小，否則有關潛在責任亦披露為或然負債。

**(w) 報告期後事項**

為潮商聯合集團於報告期末之狀況提供額外資料之報告期後事項或表明持續經營假設屬不適當之事項為調整事項，並反映於潮商聯合集團歷史財務資料。並非調整事項之報告期後事項倘屬重大時，則於潮商聯合集團歷史財務資料附註內披露。

**5. 主要估計****估計不確定性之主要來源**

下文載列存在重大風險導致下個財政年度內對資產及負債賬面值作出重大調整之未來主要假設，以及報告期末估計不確定性之其他主要來源之討論。

**(a) 物業、廠房及設備及折舊**

潮商聯合集團確定其物業、廠房及設備之估計使用年期、剩餘價值及相關折舊費用。該估計乃基於具有類似性質及功能的物業、廠房及設備的實際使用年期及剩餘價值的歷史經驗作出。潮商聯合集團將修訂與先前估計不同，或將予撤銷或撤減之已放棄技術性陳舊或非戰略性資產之使用年期及剩餘價值之折舊費用。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年五月三十一日，物業、廠房及設備之賬面值分別為人民幣零元、人民幣零元、人民幣零元及人民幣964,000元。

**(b) 所得稅**

潮商聯合集團須繳納中國之所得稅。釐定所得稅撥備時需要作出重大估計。倘若該等事項之最終稅項結果有別於最初記錄之金額，則有關差額將影響作出釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備。

**(c) 在建待售物業撥備**

潮商聯合集團在建待售物業乃按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。根據潮商聯合集團近期經驗及所涉物業性質，潮商聯合集團根據當時市況作出有關售價、在建待售物業的竣工成本及銷售物業所涉成本的估計。

倘竣工成本增加或淨銷售額減少，則可變現淨額將減少，而這可能導致在建待售物業需要額外撥備。該等撥備需要運用判斷及估計。倘預期與最初估計不同，則物業的賬面值及撥備於有關估計變動所涉期間相應調整。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年五月三十一日，在建待售物業之賬面值分別為人民幣零元、人民幣零元、人民幣零元及人民幣1,557,995,000元。

**(d) 可供出售金融資產減值**

於釐定可供出售金融資產何時出現減值時，潮商聯合集團評估的因素包括該投資公平價值低於其成本的年限和程度。就並非於活躍市場報價的非上市投資而言，潮商聯合集團評估被投資方的財務健康狀況及短期業務展望，包括行業及分部表現、技術變化及經營及融資現金流量等因素。

於有關期間，並未確認任何可供出售金融資產減值虧損。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年五月三十一日之可供出售金融資產之賬面值分別為人民幣零元、人民幣零元、人民幣零元及人民幣11,000,000元。

## 6. 財務風險管理

潮商聯合集團就其業務承受多種財務風險：外幣風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。潮商聯合集團之整體風險管理計劃乃為針對難以預測之金融市場而設，務求盡可能減低對潮商聯合集團財務表現之潛在不利影響。

**(a) 外幣風險**

由於潮商聯合集團大部分業務交易、資產及負債主要以潮商聯合集團實體之功能貨幣人民幣計值，故潮商聯合集團所受外幣風險極小。潮商聯合集團現時並無就外幣交易、資產及負債制訂外幣對沖政策。潮商聯合集團密切留意外幣風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

**(b) 信貸風險**

潮商聯合集團無重大集中之信貸風險。

董事密切監察應收關聯公司款項。

銀行及現金結餘之信貸風險有限，因交易對手為獲國際信用評級機構評為高信貸評級之銀行。

## (c) 流動資金風險

潮商聯合集團的政策是定期監控現時及預期流動資金需要，以確保維持足夠現金儲備，滿足短期及長期之流動資金需要。

根據潮商聯合集團非衍生金融負債的訂約未貼現現金流量進行的到期日分析載列如下：

	1年以內 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
於二零一四年 十二月三十一日					
應付直接控股公司款項	<u>90,100</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>90,100</u>
於二零一五年 十二月三十一日					
應付直接控股公司款項	<u>76,070</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>76,070</u>
於二零一六年 十二月三十一日					
應付直接控股公司款項	<u>76,060</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>76,060</u>
於二零一七年 五月三十一日					
貿易及其他應付款項	620,017	—	—	—	620,017
應付直接控股公司款項	339,365	—	—	—	339,365
應付一間同系附屬公司 款項	<u>11,394</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>11,394</u>

## (d) 利率風險

潮商聯合集團現金流量利率風險主要與按定息計息的借貸有關，因此受限於公平值利率風險。因此，並無呈列任何敏感度分析。

## (e) 於各有關期間末之金融工具種類

	於十二月三十一日			於 二零一七年 五月三十一日
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	人民幣千元
<b>金融資產：</b>				
貸款及應收款項(包括 現金及現金等價物)	14,068	38	32	47,125
可供出售金融資產	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>11,000</u>
<b>金融負債：</b>				
按攤銷成本計量之 金融負債	<u>90,100</u>	<u>76,070</u>	<u>76,060</u>	<u>970,776</u>

## (f) 公平值

潮商聯合集團歷史財務資料所列示潮商聯合集團金融資產及金融負債之賬面值與其各自之公平值相若。

## 7. 公平值計量

公平值為市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。以下公平值計量披露使用之公平值層級將用於計量公平值之估值方法輸入數據，分為三個層級：

第一級輸入數據：潮商聯合集團可於計量日期得出相同資產或負債之活躍市場報價(未經調整)。

第二級輸入數據：第一級所包括之報價以外之直接或間接之資產或負債可觀察輸入數據。

第三級輸入數據：資產或負債之不可觀察輸入數據。

潮商聯合集團之政策為於導致出現轉撥之事件或情況出現變動當日確認自三個層級中任何一個層級之轉入及轉出。

於各有關期間末之公平值層級披露如下：

	公平值計量使用：			
	第三級			
	於十二月三十一日			於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
經常性公平值計量：				
金融資產				
可供出售金融資產				
非上市股本證券(附註20)	—	—	—	11,000
以第三級公平值計量之資產對賬				
概述				資產
				可供出售
				金融資產
				人民幣千元
於二零一四年一月一日、二零一四年十二月三十一日、 二零一五年一月一日、二零一五年十二月三十一日、 二零一六年一月一日、二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日				—
購買				11,000
期內公平值變動				—
於二零一七年五月三十一日				11,000

披露潮商聯合集團所用估值流程以及於各有關期間末公平值計量所用估值方法及輸入數據：

潮商聯合集團之財務總監負責財務申報所需資產及負債之公平值計量，包括第三級公平值計量。財務總監直接向董事會匯報此等公平值計量。財務總監與董事會每年至少就估值過程及結果召開兩次會議。

對於第三級公平值計量，潮商聯合集團通常會聘請具有認可的專業資格及近期經驗的外部估值專家進行估值。

截至二零一七年五月三十一日止五個月

第三級公平值計量

概述	估值方法	不可觀察 輸入數據	範圍	輸入數據增加 對公平值 之影響	公平值 二零一七年 五月三十一日 資產 人民幣千元
分類為可供出售 金融資產之私人 股本投資	重置成本法	管理賬目	10%	增加	11,000

## 8. 收益

(i) 潮商聯合集團於有關期間並無任何收益。

### (ii) 分部資料

潮商聯合集團根據向潮商聯合集團主要營運決策人匯報的資料，釐定經營分部。於有關期間，主要營運決策人視潮商聯合集團房地產開發及基礎設施建設業務為單一經營分部，並評估潮商聯合集團整體經營表現及分配資源。因此，概無呈列分部分析資料。

### (iii) 地域資料

根據客戶的位置，所有收益乃於中國賺取且潮商聯合集團所有非流動資產均位於中國。



## 9. 其他收入／(開支)

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	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
銀行利息收入	3	—	6	—	23
分步收購收益(附註19)	—	—	—	—	285,956
其他	—	—	—	—	2
	<u>3</u>	<u>—</u>	<u>6</u>	<u>—</u>	<u>285,981</u>

## 10. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	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
借貸利息	—	—	—	—	10,578
撥充資本金額	—	—	—	—	(6,500)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,078</u>

截至二零一七年五月三十一日止期間，借入資金之加權平均資本化率為每年12.3%。

## 11. 所得稅開支

由於潮商聯合集團於有關期間並無應課稅溢利，故無須就香港利得稅計提撥備。

中國企業所得稅於有關期間按稅率25%撥備。

所得稅開支與產品除稅前溢利／(虧損)乘以中國企業所得稅稅率所得乘積的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	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
除稅前溢利／(虧損)	32,845	(10,175)	(38,241)	(16,135)	383,612
按本地所得稅率25%計算之 稅項	8,211	(2,544)	(9,560)	(4,034)	95,903
釐定應課稅溢利時毋須課稅 收入的稅務影響	—	—	(1)	—	(97,432)
不可扣減開支的稅務影響	—	—	—	—	18
分佔一間聯營公司溢利／(虧損) 的稅務影響	(8,211)	2,544	9,561	4,034	57
未確認之稅項虧損的稅務影響	—	—	—	—	1,454
所得稅開支	—	—	—	—	—

## 12. 年內／期內溢利／(虧損)

潮商聯合集團於有關期間之溢利／(虧損)已扣除下列各項：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	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
核數師酬金	—	—	—	—	45
折舊	—	—	—	—	162

## 13. 僱員福利開支

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	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
薪金、花紅及津貼	—	—	—	—	749
退休福利計劃供款	—	—	—	—	55
	—	—	—	—	804

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，潮商聯合集團五名最高薪人士並不包括潮商聯合集團之董事，而截至二零一七年五月三十一日止期間，包括一名董事，其酬金於附註14呈列之分析反映。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，該五名最高薪人士之酬金及餘下四名人士之酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
薪金、花紅及津貼	—	—	—	—	723
退休福利計劃供款	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>723</u>

酬金介乎以下範圍：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
零港元至1,000,000港元 (二零一四年：人民幣零元至 人民幣788,900元，二零一五年： 人民幣零元至人民幣837,900元， 二零一六年：人民幣零元至 人民幣894,500元，截至 二零一六年五月三十一日 止五個月：人民幣零元至 人民幣846,900元(未經審核)， 截至二零一七年五月三十一日 止五個月：人民幣零元至 人民幣867,900元)	—	—	—	—	4

於有關期間，潮商聯合集團概無向任何董事或最高薪人士支付任何薪酬，以作為吸引彼等加入或於加入潮商聯合集團時之獎勵或離職補償。

## 14. 董事福利及權益

## (a) 董事酬金

於有關期間，各董事之酬金如下：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金、花紅、 津貼及 其他福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一四年 十二月三十一日止年度</b>				
吳鎮耿先生(附註a)	—	—	—	—
<b>截至二零一五年 十二月三十一日止年度</b>				
吳鎮耿先生(附註a)	—	—	—	—
<b>截至二零一六年 十二月三十一日止年度</b>				
吳鎮耿先生(附註a)	—	—	—	—
<b>截至二零一六年 五月三十一日止五個月 (未經審核)</b>				
吳鎮耿先生(附註a)	—	—	—	—
<b>截至二零一七年 五月三十一日止五個月</b>				
吳鎮耿先生(附註a)	—	—	—	—
陶偉平先生(附註b)	—	—	—	—
黃輝松先生(附註c)	—	114	12	126
林孝坤先生(附註c)	—	—	—	—
林靖洁女士(附註c)	—	—	—	—
王守雲先生(附註c)	—	—	—	—
李宇梅女士(附註c)	—	—	—	—
張華女士(附註c)	—	—	—	—
	—	114	12	126

附註：

- (a) 吳鎮耿先生於二零一七年二月十日辭任。
- (b) 陶偉平先生於二零一七年二月十日獲委任。
- (c) 黃輝松先生、林孝坤先生、林靖洁女士、王守雲先生、李宇梅女士及張華女士於二零一七年三月二十八日獲委任。

於有關期間，董事並無安排放棄或同意放棄任何酬金。

**(b) 董事於交易、安排或合約之重大權益**

於各有關期間末或有關期間的任何時間，並無由潮商聯合集團訂立且潮商聯合集團一名董事及董事之關連人士於其中擁有直接或間接重大權益之與潮商聯合集團業務相關之重大交易、安排及合約。

**15. 退休福利計劃**

潮商聯合集團之僱員為由當地市政府營辦的中央退休金計劃的成員。潮商聯合集團須按僱員基本薪金及工資的若干百分比向中央退休金計劃供款，以支付有關退休福利。當地市政府承擔潮商聯合集團所有現有及未來退休僱員之退休福利責任。潮商聯合集團對中央退休金計劃的唯一責任是作出計劃所需之供款。

**16. 股息**

潮商聯合投資董事不建議就有關期間向其股權擁有人派付任何股息。

**17. 物業、廠房及設備**

	辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>				
於二零一四年一月一日、				
二零一四年十二月三十一日、				
二零一五年一月一日、				
二零一五年十二月三十一日、				
二零一六年一月一日、				
二零一六年十二月三十一日				
及二零一七年一月一日	—	—	—	—
收購附屬公司(附註28)	220	618	282	1,120
添置	6	—	—	6
	<u>226</u>	<u>618</u>	<u>282</u>	<u>1,126</u>
於二零一七年五月三十一日	226	618	282	1,126
<b>累計折舊</b>				
於二零一四年一月一日、				
二零一四年十二月三十一日、				
二零一五年一月一日、				
二零一五年十二月三十一日、				
二零一六年一月一日、				
二零一六年十二月三十一日				
及二零一七年一月一日	—	—	—	—
期內開支	28	104	30	162
	<u>28</u>	<u>104</u>	<u>30</u>	<u>162</u>
於二零一七年五月三十一日	28	104	30	162

	辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
賬面值				
於二零一四年十二月三十一日	—	—	—	—
於二零一五年十二月三十一日	—	—	—	—
於二零一六年十二月三十一日	—	—	—	—
於二零一七年五月三十一日	198	514	252	964

## 18. 於附屬公司之投資

	於十二月三十一日			於 二零一七年 五月三十一日
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	人民幣千元
於附屬公司之投資，按成本	—	—	—	1,177,466

應收附屬公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

附屬公司之詳情如下：

名稱	成立及 營業地點	已註冊及 繳足股本	潮商聯合集團 直接持有所有權權益之百分比				於 二零一七年 五月三十一日	主要活動
			於十二月三十一日					
			二零一四年	二零一五年	二零一六年			
直接								
潮商集團(汕頭) 投資有限公司 (「潮商集團(汕頭)」)	中國	人民幣 600,000,000元	—	—	—	100%	房地產開發	
汕頭市潮商城鎮綜合 治理有限公司 (「潮商城鎮」) (附註a)	中國	已註冊股本 人民幣 600,000,000元 已繳足股本 人民幣 590,986,560元	—	—	—	96.2444%	房地產開發 及基礎 設施建設	
間接								
潮商聯合(汕頭) 投資有限公司	中國	已註冊股本 人民幣 10,000,000元 已繳足股本 人民幣零元	—	—	—	100%	不活躍	

附註：

- (a) 於二零一七年二月二十三日，潮商集團股份有限公司（「潮商集團」，潮商聯合投資當時之控股公司）簽署協議以注資方式向潮商聯合投資轉讓潮商城鎮61.2444%股權。其令潮商聯合投資於潮商城鎮之權益由35%增至96.2444%。潮商聯合投資分別於二零一七年三月三十一日及二零一七年四月六日注資人民幣160,000,000元及人民幣70,986,000元，而潮商集團於二零一七年二月二十日注資人民幣220,480,000元。

於各有關期間末，潮商聯合集團之中國附屬公司以人民幣計值之銀行及現金結餘分別為人民幣零元、人民幣零元、人民幣零元及人民幣3,213,000元。人民幣兌換外幣應遵守《中華人民共和國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》。

## 19. 於一間聯營公司之投資

### 潮商聯合集團

	於十二月三十一日			於
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 五月三十一日 人民幣千元
非上市投資	126,000	126,000	126,000	—
分佔資產淨值	44,346	34,171	(4,074)	—
	<u>170,346</u>	<u>160,171</u>	<u>121,926</u>	<u>—</u>

### 潮商聯合投資

	於十二月三十一日			於
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 五月三十一日 人民幣千元
於一間聯營公司之投資	<u>126,000</u>	<u>126,000</u>	<u>126,000</u>	<u>—</u>

應收一間聯營公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

潮商聯合集團於各有關期間止之聯營公司詳情如下：

名稱	成立地點	已註冊及 繳足股本	所有權權益/ 投票權/溢利 分佔百分比	主要活動
潮商城鎮	中國	已註冊股本 人民幣600,000,000元 已繳足股本 人民幣360,000,000元	35%	房地產開發及 基礎設施建設

下表列示一間對潮商聯合集團而言屬重大之聯營公司之資料。該聯營公司於潮商聯合集團歷史財務資料內以權益法入賬。所呈列財務資料概要乃基於一間聯營公司之香港財務報告準則財務報表：

	潮商城鎮				
	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
主要營業地點／成立國家	中國	中國	中國	中國	中國
潮商聯合集團所持所有權益／投票權百分比	35%/35%	35%/35%	35%/35%	35%/35%	不適用
	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)	
於十二月三十一日：					
非流動資產	1,106	824	4,625	2,657	—
流動資產	745,852	1,260,567	1,182,327	1,240,468	—
非流動負債	—	(225,000)	—	(225,000)	—
流動負債	(260,256)	(578,758)	(838,593)	(606,595)	—
資產淨值	486,702	457,633	348,359	411,530	—
潮商聯合集團分佔資產淨值	<u>170,346</u>	<u>160,171</u>	<u>121,926</u>	<u>144,036</u>	<u>—</u>
截至十二月三十一日止年度／截至五月三十一日止五個月					
收益	374,010	129,988	—	—	—
年內／期內溢利／(虧損)	93,841	(29,069)	(109,274)	(46,103)	(652)
其他全面收入	—	—	—	—	—
全面收入總額	93,841	(29,069)	(109,274)	(46,103)	(652)
潮商聯合集團分佔溢利／(虧損)	32,845	(10,175)	(38,245)	(16,135)	(228)

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，潮商聯合集團之中國聯營公司以人民幣(「人民幣」)計值之銀行及現金結餘分別為人民幣893,000元、人民幣514,000元及人民幣243,000元。人民幣兌換外幣應遵守《中華人民共和國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》。



截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，潮商聯合投資持有潮商城鎮35%權益並入賬為於一間聯營公司之投資。誠如潮商聯合集團歷史財務資料附註28(a)所載，該聯營公司視作於二零一七年二月二十三日出售。該交易導致於損益內確認視作出售一間聯營公司之收益，計算如下：

	截至二零一七年 五月三十一日 止五個月 人民幣千元
於一間聯營公司之35%股權於視作出售日期之公平值	407,654
減：聯營公司於視作出售日期之賬面值	<u>(121,698)</u>
分步收購收益	<u>285,956</u>

## 20. 可供出售金融資產

	於十二月三十一日			於
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 五月三十一日 人民幣千元
於中國的非上市股本證券	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>11,000</u>
分析為：				
非流動資產	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>11,000</u>

可供出售金融資產以人民幣計值。

金融資產概無減值。

## 21. 存貨

潮商聯合集團的存貨指在建待售物業。

預期將於超過一年後收回之在建待售物業之金額於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年五月三十一日分別為人民幣零元、人民幣零元、人民幣零元及人民幣1,557,995,000元。

## 22. 應收客戶合約工程款項總額

	於十二月三十一日			於
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 五月三十一日 人民幣千元
迄今已產生之合約成本加				
已確認溢利減已確認虧損	—	—	—	564,785
減：進度結算款項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>564,785</u>
應收客戶合約工程款項總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>564,785</u>

## 23. 銀行及現金結餘

潮商聯合集團銀行及現金結餘之賬面值以人民幣計值。人民幣兌換外幣應遵守《中華人民共和國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》。

## 24. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 五月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項	—	—	—	425,878
應付貸款(附註)	—	—	—	190,805
其他應付款項	—	—	—	9,527
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>626,210</u>

附註：截至二零一七年五月三十一日的應付貸款包括一筆金額為人民幣1,505,000元的貸款（每年按15%計息及須於一年內償還）。餘下應付貸款為無抵押、免息及須於要求時償還。

根據有關合約之條款呈列之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 五月三十一日 人民幣千元
0至90日	—	—	—	293,261
91至180日	—	—	—	1,540
181至365日	—	—	—	—
365日以上	—	—	—	131,077
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>425,878</u>

潮商聯合集團之貿易應付款項之賬面值以人民幣計值。

## 25. 遞延稅項(資產)/負債

由潮商聯合集團確認之遞延稅項(資產)/負債如下：

	遞延稅項負債	遞延稅項資產
	存貨之 公平值調整 人民幣千元	稅務虧損 人民幣千元
於二零一四年一月一日、二零一四年十二月三十一日、 二零一五年一月一日、二零一五年十二月三十一日、 二零一六年一月一日、二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日	—	—
收購附屬公司(附註28)	138,681	(4,099)
於二零一七年五月三十一日	<u>138,681</u>	<u>(4,099)</u>

於各有關期間末，潮商聯合集團分別有未動用稅務虧損約人民幣零元、人民幣零元、人民幣零元及人民幣400,008,000元可用作抵銷未來溢利。已分別就人民幣零元、人民幣零元、人民幣零元及人民幣16,396,000元的有關虧損確認遞延稅項資產。

## 26. 繳足股本

人民幣千元

已註冊及繳足：	
於二零一四年一月一日、二零一四年十二月三十一日、	
二零一五年一月一日、二零一五年十二月三十一日、	
二零一六年一月一日、二零一六年十二月三十一日	
及二零一七年一月一日	50,000
以注入兩間附屬公司股權方式注資(附註a)	320,480
以現金方式注資(附註b)	252,360
	<hr/>
於二零一七年五月三十一日	622,840
	<hr/> <hr/>

附註：

- (a) 於二零一七年二月，潮商聯合投資擁有人分別以注入潮商城鎮61.2444%股權及潮商集團(汕頭)100%股權方式注資約人民幣220,480,000元及人民幣100,000,000元。
- (b) 於二零一七年四月，潮商聯合投資擁有人注資約人民幣252,360,000元以提供額外營運資金。

潮商聯合集團於管理資本時的目標為保障潮商聯合集團持續經營的能力，同時透過優化債務與權益間的平衡為權益持有人謀求最大回報。

潮商聯合集團按債務與權益之比率監管資本。此比率乃按債務淨額除以權益總額而得出。債務淨額以總債務減現金及現金等價物計算。權益總額包括權益之所有組成部分(即股本及保留溢利/(累計虧損))。

於有關期間，潮商聯合集團之策略(與過往年度相比並無變動)乃維持債務與權益之比率處於行業平均水平。

於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日以及二零一七年五月三十一日之債務與資本之比率如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 五月三十一日 人民幣千元
總債務(附註)	90,100	76,070	76,060	541,564
減：現金及現金等價物	(68)	(38)	(22)	(6,053)
債務淨額	<hr/> 90,032	<hr/> 76,032	<hr/> 76,038	<hr/> 535,511
權益總額	<hr/> 94,314	<hr/> 84,139	<hr/> 45,898	<hr/> 1,029,780
經調整債務淨額與資本之比率	<hr/> 95%	<hr/> 90%	<hr/> 166%	<hr/> 52%

潮商聯合集團毋須遵守任何外在施加的資本規定。

附註：總債務包括計入應付貸款及應付直接控股公司及一間同系附屬公司款項的金額。

## 27. 儲備

## (a) 潮商聯合集團

潮商聯合集團儲備金額及其變動於綜合損益及其他全面收益表以及綜合權益變動表中呈列。

## (b) 潮商聯合投資

	累計虧損 人民幣千元
於二零一四年一月一日	(32)
本年度全面收益總額	—
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	(32)
本年度全面收益總額	—
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	(32)
本年度全面收益總額	4
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	(28)
本期間全面收益總額	(4,419)
於二零一七年五月三十一日	(4,447)

## (c) 法定盈餘儲備

根據中國公司法，潮商聯合集團之實體(為國內企業)須將其除稅後溢利的10%(根據有關中國會計準則所釐定)分配予其各自法定盈餘儲備，直至該等儲備達至其各自註冊資本的50%。受中國公司法所載列之若干限制所規限，部分法定盈餘儲備或被轉化為股本，惟在資本化後，餘額不低於已註冊資本的25%。

## 28. 綜合現金流量表附註

下表所載有關潮商聯合集團自融資活動產生的負債變動詳情，包括現金及非現金變動。自融資活動產生的負債屬曾於或將於潮商聯合集團的現金流量表內分類為融資活動產生的現金流量。

融資活動產生的負債對賬：

	應付貸款 人民幣千元	應付直接控股 公司款項 人民幣千元	融資活動 總負債 人民幣千元
於二零一四年一月一日	—	13,300	13,300
融資現金流量	—	76,800	76,800
於二零一四年十二月三十一日 及二零一五年一月一日	—	90,100	90,100
融資現金流量	—	(30)	(30)
非現金費用	—	(14,000)	(14,000)
債務轉讓	—	—	—
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	—	76,070	76,070
融資現金流量	—	(10)	(10)
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日	—	76,060	76,060
融資現金流量	(178,495)	338,495	160,000
融資成本	—	870	870
轉撥至應收非控股擁有人款項 視作收購	—	(76,060)	(76,060)
	369,300	—	369,300
於二零一七年五月三十一日	190,805	339,365	530,170
於二零一六年一月一日	—	76,070	76,070
融資現金流量	—	(10)	(10)
於二零一六年五月三十一日(未經審核)	—	76,060	76,060

## (a) 視作收購潮商城鎮

於二零一七年二月二十三日，潮商集團股份有限公司（「潮商集團」，潮商聯合投資當時之控股公司）以注入潮商城鎮61.2444%股權方式向潮商聯合投資注入額外資金人民幣220,480,000元。於注資後，潮商城鎮由潮商聯合投資持有之股權由35%增至96.2444%，其導致視作收購潮商城鎮。

所收購之潮商城鎮可識別資產及負債於收購日期之公平值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	482
遞延稅項資產	4,099
存貨	903,000
應收客戶合約工程款項總額	563,718
預付款項、按金及其他應收款項	8,353
應收一間同系附屬公司款項	3
銀行及現金結餘	41,185
貿易及其他應付款項	(521,022)
應付最終母公司款項	(93,967)
即期稅項負債	(47,911)
遞延稅項負債	(127,558)
	<hr/>
可識別資產及負債淨額	730,382
非控股權益	(27,430)
於視作收購前所持潮商城鎮股權之公平值	(407,654)
議價購買收益	(74,818)
	<hr/>
	220,480
	<hr/> <hr/>
支付方式：	
以潮商城鎮股權方式注資	220,480
	<hr/> <hr/>
收購產生的現金流入淨額：	
所收購的現金及現金等價物	41,185
	<hr/> <hr/>

於完成收購潮商城鎮後，已確認議價購買收益為人民幣74,818,000元。議價購買收益主要由於交易需要在短時間內完成，代價乃基於與潮商集團原投資成本相若的潮商城鎮的賬面值得出。

所收購的預付款項、按金及其他應收款項的公平值為人民幣8,353,000元，其中概無預期無法收回之項目。

潮商城鎮於收購日期至二零一七年五月三十一日期間分別向潮商聯合集團的收益及溢利貢獻約人民幣零元及人民幣499,000元的收益及虧損。

倘視作收購已於二零一七年一月一日完成，潮商聯合集團於截至二零一七年五月三十一日止五個月的總營業額將為人民幣零元，而截至二零一七年五月三十一日止五個月

的溢利則為人民幣382,960,000元。備考資料僅供說明之用，倘視作收購於二零一七年一月一日完成，其並不一定表示潮商聯合集團實際取得的營業額及經營業績，亦不擬作為未來業績的預測結果。

**(b) 視作收購潮商集團(汕頭)**

於二零一七年二月二十三日，潮商集團(潮商聯合投資當時之控股公司)以注入潮商集團(汕頭)100%股權方式向潮商聯合投資注入額外資金人民幣100,000,000元。

所收購之潮商集團(汕頭)可識別資產及負債於收購日期之公平值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	638
存貨	644,000
預付款項、按金及其他應收款項	32
銀行及現金結餘	2,844
貿易及其他應付款項	(291,359)
應付最終母公司款項	(216,074)
應付一間同系附屬公司款項	(3)
遞延稅項負債	(11,123)
	<hr/>
可識別資產及負債淨額	128,955
議價購買收益	(28,955)
	<hr/>
	100,000
	<hr/>
支付方式：	
以潮商集團(汕頭)股權方式注資	100,000
	<hr/> <hr/>
收購產生的現金流入淨額：	
所收購的現金及現金等價物	2,844
	<hr/> <hr/>

於完成收購潮商集團(汕頭)後，已確認識價購買收益為人民幣28,955,000元。議價購買收益主要由於交易需要在短時間內完成，代價乃基於與潮商集團原投資成本相若的潮商集團(汕頭)的賬面值得出。

所收購的預付款項、按金及其他應收款項的公平值為人民幣32,000元，其中概無預期無法收回之項目。

潮商集團(汕頭)於收購日期至二零一七年五月三十一日期間分別向潮商聯合集團的收益及溢利貢獻約人民幣零元及人民幣972,000元的收益及虧損。

倘視作收購已於二零一七年一月一日完成，潮商聯合集團於截至二零一七年五月三十一日止五個月的總收益將為人民幣零元，而截至二零一七年五月三十一日止五個月的溢利則為人民幣383,196,000元。備考資料僅供說明之用，倘視作收購於二零一七年一月一日完成，其並不一定表示潮商聯合集團實際取得的營業額及經營業績，亦不擬作為未來業績的預測結果。

## 29. 資本承擔

於各有關期間末已訂約但仍未產生之資本承擔如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年 五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
進行中建築存貨	—	—	—	227,306

## 30. 或然負債

於各有關期間末，潮商聯合集團並無任何重大或然負債。

## 31. 關聯方交易

(a) 除潮商聯合集團歷史財務資料其他地方所披露之該等關聯方交易及結餘外，潮商聯合集團於各有關期間末有以下未償還結餘：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	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
已付或應付予以下各項 之利息開支：					
— 非控股擁有人	—	—	—	—	701
— 同系附屬公司	—	—	—	—	8,968
— 直接控股公司	—	—	—	—	870

於各有關期間末之未償還結餘

	於十二月三十一日			於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年 五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收非控股擁有人款項 (附註i)	—	—	—	40,098
應收一間關聯公司款項 (附註ii)	—	—	—	10
應收一間同系附屬公司 款項(附註ii)	—	—	10	—
應付直接控股公司款項 (附註iii)	(90,100)	(76,070)	(76,060)	(339,365)
應付一間同系附屬公司 款項(附註iv)	—	—	—	(11,394)



於有關期間之最高未償還金額如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 五月三十一日 人民幣千元
應收非控股擁有人款項 (附註i)	—	—	—	450,024
應收一間關聯公司款項 (附註ii)	—	—	—	10
應收一間同系附屬公司 款項(附註ii)	—	—	10	—

附註：

- (i) 應收非控股擁有人(即潮商集團)款項包括一筆金額為人民幣17,400,000元的貸款(按15%計息及須於六個月內償還)。餘額為無抵押、免息及須於要求時償還。
- (ii) 潮商聯合投資之擁有人亦為關聯公司的母公司。應收一間關聯公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。
- (iii) 於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，到期款項為無抵押、免息及須於要求時償還。截至二零一七年五月三十一日，應付控股公司款項包括按15%計息及應於一年內償還的貸款人民幣158,494,720元以及按12%計息及應於六個月內償還的貸款人民幣180,000,000元。餘額為無抵押、免息及須於要求時償還。
- (iv) 到期款項為無抵押、免息及須於要求時償還。
- (b) 董事及其他主要管理層成員於有關期間之薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
薪金、花紅及其他福利	—	—	—	—	114
退休福利計劃供款	—	—	—	—	12
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>126</u>

### 32. 後續財務報表

潮商聯合投資或其附屬公司並無就二零一七年五月三十一日後的任何期間編製經審核財務報表。

以下為第IV-1至IV-35頁所載本公司申報會計師中瑞岳華(香港)會計師事務所(香港執業會計師)的報告全文，以供載入本投資通函。



香港  
銅鑼灣  
恩平道28號  
利園二期  
29樓

## 致新體育集團有限公司列位董事有關歷史財務資料的會計師報告

### 緒言

吾等就第IV-4至IV-35頁所載潮商集團(汕頭)投資有限公司(「潮商集團(汕頭)」)及其附屬公司(統稱「潮商集團(汕頭)集團」)之歷史財務資料發出報告，其中包括潮商集團(汕頭)集團於二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年五月三十一日的綜合財務狀況表、潮商集團(汕頭)於二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年五月三十一日的財務狀況表以及二零一四年一月十三日(成立日期)至二零一四年十二月三十一日期間、截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年五月三十一日止五個月(「有關期間」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱「潮商集團(汕頭)集團歷史財務資料」)。第IV-4至IV-35頁所載之潮商集團(汕頭)集團歷史財務資料構成本報告之一部分，歷史財務資料乃為載入新體育集團有限公司(「貴公司」)日期為二零一七年十月二十五日有關擬收購深圳博瑞企業管理有限公司全部股本權益的投資通函(「投資通函」)而編製。

### 董事對潮商集團(汕頭)集團歷史財務資料的責任

貴公司之董事須負責根據潮商集團(汕頭)集團歷史財務資料附註2所載之編製基準及呈列基準編製作出真實公平反映之潮商集團(汕頭)集團歷史財務

資料，並落實唯一董事認為必需之內部監控，以確保於編製潮商集團(汕頭)集團歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

### 申報會計師的責任

吾等之責任為就潮商集團(汕頭)集團歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「*投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告*」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就潮商集團(汕頭)集團歷史財務資料有無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等之工作涉及實程序以獲取與潮商集團(汕頭)集團歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估潮商集團(汕頭)集團歷史財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據潮商集團(汕頭)集團歷史財務資料附註2所載編製基準及呈列基準編製並作出真實公平反映的潮商集團(汕頭)集團歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等之工作亦包括評估唯一董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估潮商集團(汕頭)集團歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

### 意見

吾等認為，就會計師報告而言，潮商集團(汕頭)集團歷史財務資料根據潮商集團(汕頭)集團歷史財務資料附註2所載編製基準及呈列基準，真實公平反映潮商集團(汕頭)集團於二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年五月三十一日的財務狀況以及潮商集團(汕頭)集團於有關期間的財務表現及現金流量。

**審閱追加期間的比較財務資料**

吾等已審閱潮商集團(汕頭)集團的追加期間的比較財務資料，其包括截至二零一六年五月三十一日止五個月的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表及其他解釋資料(「潮商集團(汕頭)集團的追加期間的比較財務資料」)。貴公司董事須負責根據潮商集團(汕頭)集團歷史財務資料附註2所載編製基準及呈列基準編製及呈列潮商集團(汕頭)集團的追加期間的比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對潮商集團(汕頭)集團的追加期間的比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信就會計師報告而言潮商集團(汕頭)集團的追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據潮商集團(汕頭)集團歷史財務資料附註2所載編製基準及呈列基準編製。

**根據香港聯合交易所有限公司上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項**

**調整**

於編製潮商集團(汕頭)集團歷史財務資料時，概無對第IV-4頁所界定之相關財務報表作出調整。

**股息**

吾等提述潮商集團(汕頭)集團歷史財務資料附註15，當中載明潮商集團(汕頭)就有關期間概無派付任何股息。

**中瑞岳華(香港)會計師事務所**

執業會計師

香港

謹啟

二零一七年十月二十五日

## 潮商集團(汕頭)集團歷史財務資料

### 編製歷史財務資料

以下所載之潮商集團(汕頭)集團歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

編製潮商集團(汕頭)集團歷史財務資料所依據的潮商集團(汕頭)集團於有關期間的財務報表(「相關財務報表」)乃經中瑞岳華(香港)會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核。

潮商集團(汕頭)集團歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有指明外，所有價值均約整至最近之千元(人民幣千元)。

## A. 綜合損益及其他全面收益表

	附註	於 二零一四年 一月十三日 (成立日期)至 二零一四年 十二月 三十一日期間				
		人民幣千元	截至十二月三十一日 二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	截至五月三十一日止 五個月 二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
收益	7	—	—	—	—	—
服務成本		—	—	—	—	—
毛利		—	—	—	—	—
分銷成本		—	—	—	—	(154)
行政開支		(2,850)	(813)	(452)	(176)	(1,249)
其他收入/(開支)	8	79	30	7	—	19
<b>經營虧損</b>		<b>(2,771)</b>	<b>(783)</b>	<b>(445)</b>	<b>(176)</b>	<b>(1,384)</b>
融資成本	9	—	—	—	—	—
<b>除稅前虧損</b>		<b>(2,771)</b>	<b>(783)</b>	<b>(445)</b>	<b>(176)</b>	<b>(1,384)</b>
所得稅開支	10	—	—	—	—	—
<b>本期間/年度虧損 及本期間/年度 全面收益總額</b>	11	<b>(2,771)</b>	<b>(783)</b>	<b>(445)</b>	<b>(176)</b>	<b>(1,384)</b>

## B. 綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於二零一七年
		二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	16	1,187	930	673	569
<b>流動資產</b>					
存貨	18	—	—	—	603,834
預付款項、按金及 其他應收款項		333	20	132,217	476
其他金融資產	19	905	200	300	—
應收控股公司款項	27	94,919	94,919	—	—
應收直接控股公司 款項	27	—	—	—	397,847
應收一間關聯公司 款項	27	—	—	—	51,098
銀行及現金結餘	20	11	377	3,309	372
		<u>96,168</u>	<u>95,516</u>	<u>135,826</u>	<u>1,053,627</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付 款項	21	126	—	—	294,874
應付控股公司款項	27	—	—	40,495	—
應付一間同系附屬 公司款項	27	—	—	3	164,705
		<u>126</u>	<u>—</u>	<u>40,498</u>	<u>459,579</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>96,042</u>	<u>95,516</u>	<u>95,328</u>	<u>594,048</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>97,229</u>	<u>96,446</u>	<u>96,001</u>	<u>594,617</u>
<b>資產淨值</b>		<u>97,229</u>	<u>96,446</u>	<u>96,001</u>	<u>594,617</u>
<b>股本及儲備</b>					
繳足股本	22	100,000	100,000	100,000	600,000
儲備	23	(2,771)	(3,554)	(3,999)	(5,383)
<b>權益總額</b>		<u>97,229</u>	<u>96,446</u>	<u>96,001</u>	<u>594,617</u>

## C. 財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於二零一七年
		二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	16	1,187	930	673	569
於附屬公司之投資	17	—	—	—	—
		<u>1,187</u>	<u>930</u>	<u>673</u>	<u>569</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	18	—	—	—	603,834
預付款項、按金及 其他應收款項		333	20	132,217	476
其他金融資產	19	905	200	300	—
應收控股公司款項	27	94,919	94,919	—	—
應收直接控股公司 款項	27	—	—	—	397,847
應收一間關聯公司 款項	27	—	—	—	51,098
銀行及現金結餘	20	11	377	3,309	372
		<u>96,168</u>	<u>95,516</u>	<u>135,826</u>	<u>1,053,627</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付 款項	21	126	—	—	294,874
應付控股公司款項	27	—	—	40,495	—
應付一間同系附屬 公司款項	27	—	—	3	164,705
		<u>126</u>	<u>—</u>	<u>40,498</u>	<u>459,579</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>96,042</u>	<u>95,516</u>	<u>95,328</u>	<u>594,048</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>97,229</u>	<u>96,446</u>	<u>96,001</u>	<u>594,617</u>
<b>資產淨值</b>		<u>97,229</u>	<u>96,446</u>	<u>96,001</u>	<u>594,617</u>
<b>股本及儲備</b>					
繳足股本	22	100,000	100,000	100,000	600,000
儲備	23	(2,771)	(3,554)	(3,999)	(5,383)
<b>權益總額</b>		<u>97,229</u>	<u>96,446</u>	<u>96,001</u>	<u>594,617</u>



## D. 綜合權益變動表

	繳足股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
注資	100,000	—	100,000
本期間全面收益總額	<u>—</u>	<u>(2,771)</u>	<u>(2,771)</u>
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	100,000	(2,771)	97,229
本年度全面收益總額	<u>—</u>	<u>(783)</u>	<u>(783)</u>
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	100,000	(3,554)	96,446
本年度全面收益總額	<u>—</u>	<u>(445)</u>	<u>(445)</u>
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	100,000	(3,999)	96,001
本期間全面收益總額	<u>—</u>	<u>(1,384)</u>	<u>(1,384)</u>
注資(附註22)	<u>500,000</u>	<u>—</u>	<u>500,000</u>
本期間權益變動	<u>500,000</u>	<u>(1,384)</u>	<u>498,616</u>
於二零一七年五月三十一日	<u>600,000</u>	<u>(5,383)</u>	<u>594,617</u>
於二零一六年一月一日	100,000	(3,554)	96,446
本期間全面收益總額(未經審核)	<u>—</u>	<u>(176)</u>	<u>(176)</u>
於二零一六年五月三十一日 (未經審核)	<u>100,000</u>	<u>(3,730)</u>	<u>96,270</u>

## E. 綜合現金流量表

	於 二零一四年 一月十三日 (成立日期)至 二零一四年 十二月 三十一日期間 附註	截至十二月三十一日 止年度 二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	截至五月三十一日止 五個月 二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
<b>經營活動現金 流量</b>					
除稅前虧損	(2,771)	(783)	(445)	(176)	(1,384)
經以下各項調整：					
銀行利息收入	(11)	—	—	—	(7)
金融產品利息 收入	(68)	(30)	(7)	—	(12)
折舊	16	132	257	107	107
<b>營運資金變動前 的經營虧損</b>	<b>(2,718)</b>	<b>(556)</b>	<b>(195)</b>	<b>(69)</b>	<b>(1,296)</b>
存貨增加	—	—	—	—	(175,754)
預付款項、按金 及其他應收 款項(增加)/ 減少	(333)	313	(132,197)	—	(457)
貿易及其他 應付款項 增加/(減少)	126	(126)	—	—	72
<b>經營所用現金 已付所得稅 已收利息</b>	<b>(2,925)</b>	<b>(369)</b>	<b>(132,392)</b>	<b>(69)</b>	<b>(177,435)</b>
	11	—	—	—	7
<b>經營活動所用 現金淨額</b>	<b>(2,914)</b>	<b>(369)</b>	<b>(132,392)</b>	<b>(69)</b>	<b>(177,428)</b>

	於 二零一四年 一月十三日 (成立日期)至 二零一四年 十二月 三十一日期間 附註	截至十二月三十一日 止年度 二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	截至五月三十一日止 五個月 二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
<b>投資活動現金 流量</b>					
購買物業、廠房 及設備	(1,319)	—	—	—	(3)
購買金融產品	(15,000)	(3,090)	(200)	(200)	—
出售金融產品 所得款項	14,095	3,795	100	—	300
金融產品利息 收入	68	30	7	—	12
應收控股公司 款項(增加)/ 減少	(94,919)	—	94,919	—	—
應收一間關聯 公司款項增加	—	—	—	—	(514,792)
<b>投資活動(所用)/ 所得現金淨額</b>	<b>(97,075)</b>	<b>735</b>	<b>94,826</b>	<b>(200)</b>	<b>(514,483)</b>

	於 二零一四年 一月十三日 (成立日期)至 二零一四年 十二月 三十一日期間 附註	截至十二月三十一日 止年度 二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	截至五月三十一日止 五個月 二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
<b>融資活動現金 流量</b>					
注資	100,000	—	—	—	500,000
應付控股公司 款項增加/ (減少)	—	—	40,495	—	(40,495)
應付一間同系 附屬公司款項 增加	—	—	3	—	229,469
<b>融資活動所得 現金淨額</b>	<b>100,000</b>	<b>—</b>	<b>40,498</b>	<b>—</b>	<b>688,974</b>
<b>現金及現金 等價物增加/ (減少)淨額</b>	<b>11</b>	<b>366</b>	<b>2,932</b>	<b>(269)</b>	<b>(2,937)</b>
<b>於期/年初之現金 及現金等價物</b>	<b>—</b>	<b>11</b>	<b>377</b>	<b>377</b>	<b>3,309</b>
<b>於期/年末之現金 及現金等價物</b>	<b>11</b>	<b>377</b>	<b>3,309</b>	<b>108</b>	<b>372</b>
<b>現金及現金 等價物分析 銀行及現金結餘</b>	<b>11</b>	<b>377</b>	<b>3,309</b>	<b>108</b>	<b>372</b>

## F. 潮商集團(汕頭)集團歷史財務資料附註

### 1. 一般資料

潮商集團(汕頭)於中華人民共和國(「中國」)成立為有限公司。其註冊辦事處及主要營業地點的地址為中國汕頭市長平路金暉莊北街1號8樓。

潮商集團(汕頭)之主要業務為房地產開發。其附屬公司之主要業務載於潮商集團(汕頭)集團歷史財務資料附註17。

於有關期間，中國註冊執業會計師並無審核潮商集團(汕頭)及其附屬公司之法定財務報表。

於二零一七年五月三十一日，貴公司之董事認為，深圳潮商聯合投資有限公司(一間於中國成立的公司)為潮商集團(汕頭)之直接控股公司及深圳博騰投資有限公司為潮商集團(汕頭)之最終母公司。

### 2. 潮商集團(汕頭)集團歷史財務資料的編製基準及呈列基準

潮商集團(汕頭)集團歷史財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。香港財務報告準則包括香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋。潮商集團(汕頭)集團歷史財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條款及香港公司條例(第622章)的披露規定。

### 3. 應用香港財務報告準則

為編製及呈列有關期間潮商集團(汕頭)集團歷史財務資料，潮商集團(汕頭)集團於整個有關期間貫徹應用香港會計師公會頒佈於二零一七年一月一日開始的會計期間生效的所有香港財務報告準則。

#### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則及新詮釋

潮商集團(汕頭)集團並無提早應用已頒佈但尚未於二零一七年一月一日開始之財政年度生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。該等新訂及經修訂香港財務報告準則包括下列可能與潮商集團(汕頭)集團所相關者。

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>1</sup>

1 於二零一八年一月一日或以後開始的年度期間生效

潮商集團(汕頭)集團現正評估該等經修訂及新訂準則於首次應用期間之預期影響。迄今為止，潮商集團(汕頭)集團已識別可能對潮商集團(汕頭)集團歷史財務資料有重大影響的新訂準則的若干方面。預期影響的進一步詳情於下文討論。由於潮商集團(汕頭)集團尚未完成其評估，過程中可能會發現其他影響。

**香港財務報告準則第9號金融工具**

該準則取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量。

此準則就金融資產分類引入新方法，基於現金流量特徵及持有資產的業務模式進行。於以收取合約現金流之業務模式中持有之債務工具，及擁有純粹為支付本金及未償還本金利息之合約現金流之債務工具，均按攤銷成本計量。於旨在同時收取合約現金流及出售工具之業務模式中持有之債務工具，以及擁有純粹為支付本金及未償還本金之利息之合約現金流之債務工具，均按透過其他全面收入按公平值計量。所有其他債務工具均透過損益按公平值計量。股本工具一般乃透過損益按公平值計量。然而，實體可按個別工具基準作出不可撤回的選擇，將並非持作買賣之股本工具透過其他全面收入以公平值計量。

有關分類及計量金融負債之要求大致繼承香港會計準則第39號，並無重大變動，惟倘選擇按公平值計量，因自身信貸風險變動所引致之公平值變動乃於其他全面收益中確認，除非此舉會產生會計錯配。

香港財務報告準則第9號引入新預期虧損減值模式，取代香港會計準則第39號之已產生虧損減值模式。確認減值虧損前毋須再事先發生信貸事件或減值原因。就以攤銷成本或公平值計入其他全面收益之金融資產而言，實體一般將確認12個月之預期信貸虧損。倘於初始確認後信貸風險顯著上升，實體將會確認使用年限內之預期信貸虧損。該準則就貿易應收款項納入一項簡化處理方法，以不斷確認使用年限內之預期信貸虧損。

香港會計準則第39號內終止確認之規定獲大致繼承，並無重大變動。

香港財務報告準則第9號大幅修改香港會計準則第39號內之對沖會計要求，以使對沖會計法更符合風險管理，並設立更為符合原則基準的會計方法。

香港財務報告準則第9號之新預期信貸虧損減值模式可導致提前確認潮商集團(汕頭)集團其他金融資產之減值虧損。潮商集團(汕頭)集團於完成更為詳細之評估後方可量化有關影響。

**香港財務報告準則第15號客戶合約收益**

香港財務報告準則第15號取代所有現有收益準則及詮釋。

該準則之核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品及服務之收益金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品及服務有權獲得之代價。

實體根據核心原則透過應用五個步驟模式確認收益：

1. 識別與客戶之合約
2. 識別合約中之履約責任
3. 釐定交易價格
4. 將交易價格分攤至合約中之履約責任
5. 於實體完成(或逐步完成)履約責任時確認收益

該準則亦包括有關收益之全面披露要求。

潮商集團(汕頭)集團正評估採納香港財務報告準則第15號對潮商集團(汕頭)集團歷史財務資料之影響。

潮商集團(汕頭)集團未能估計新訂準則對潮商集團(汕頭)集團歷史財務資料的影響，直至完成一項更詳盡的分析為止。

#### 4. 重大會計政策

潮商集團(汕頭)集團歷史財務資料乃根據歷史成本慣例編製。

按照香港財務報告準則編製潮商集團(汕頭)集團歷史財務資料須採用若干重大會計估計。管理層亦須在採用潮商集團(汕頭)集團會計政策的過程中作出判斷。涉及高度判斷或複雜分析的範疇，或涉及對潮商集團(汕頭)集團歷史財務資料屬重大假設及估算的範疇，於附註5中披露。

編製潮商集團(汕頭)集團歷史財務資料所用的重大會計政策載列如下。

##### (a) 綜合賬目

潮商集團(汕頭)集團歷史財務資料包括潮商集團(汕頭)集團及其附屬公司截至十二月三十一日/五月三十一日的財務報表。附屬公司指潮商集團(汕頭)集團對其擁有控制權之實體。當潮商集團(汕頭)集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對實體之權力影響該等回報時，則潮商集團(汕頭)集團控制該實體。當潮商集團(汕頭)集團之現有權利賦予其目前掌控有關業務(即對實體回報有重大影響之業務)之能力時，則潮商集團(汕頭)集團對該實體擁有權力。

於評估控制權時，潮商集團(汕頭)集團考慮其潛在投票權及由其他人士持有之潛在投票權，以釐定其是否擁有控制權。僅在持有人能實際行使潛在投票權之情況下，方會考慮其權利。

附屬公司之賬目在其控制權轉移至潮商集團(汕頭)集團當日起綜合入賬，直至控制權終止當日起終止綜合入賬。

集團內公司間之交易、結餘及未變現溢利將予抵銷。未變現虧損亦予抵銷，除非有證據顯示所轉讓資產已減值。附屬公司之會計政策已於必要情況作出調整，確保與潮商集團(汕頭)集團所採納政策一致。

除分類為持作出售或包括在分類為持作出售的出售組別的投資外，潮商集團(汕頭)財務狀況表內於一間附屬公司之投資，乃按成本減減值虧損列賬。

**(b) 外幣換算****(i) 功能及呈列貨幣**

潮商集團(汕頭)集團各實體之財務報表所載項目採用實體營運所在地主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。潮商集團(汕頭)集團歷史財務資料以潮商集團(汕頭)集團之功能及呈列貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

**(ii) 各實體財務報表的交易及結餘**

外幣交易於初步確認時採用交易當日通行之匯率換算為功能貨幣。以外幣列值之貨幣性資產及負債按各報告期末之匯率換算。此換算政策所產生之收益及虧損於損益確認。

按外幣公平值計量之非貨幣性項目採用釐定公平值當日之匯率換算。

倘非貨幣性項目之收益或虧損於其他全面收益確認，則有關收益或虧損之任何換算部分亦於其他全面收益確認。倘非貨幣性項目之收益或虧損於損益確認，則有關收益或虧損之任何換算部分亦於損益確認。

綜合賬目時，換算組成於海外實體之投資淨額一部分之貨幣性項目產生之匯兌差額乃於其他全面收益中確認並於外幣換算儲備中累計。出售海外業務後，該等匯兌差額於綜合損益重新分類為出售收益或虧損之一部分。

**(c) 物業、廠房及設備**

持有作生產或供應貨品或服務用途或作行政用途之物業、廠房及設備乃以成本減後續累計折舊及後續累計減值虧損(如有)計算並於綜合財務狀況表中列賬。

僅於與項目有關之未來經濟利益很可能流入潮商集團(汕頭)集團以及該項目成本能可靠計算時，後續成本方會計入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養成本於產生之期間於損益確認。

物業、廠房及設備折舊乃以直線法基準於其估計可用年期按足以撇銷成本減其剩餘價值之比率計算。主要年率如下：

辦公室設備	20%
汽車	20%
租賃物業裝修	按租期

剩餘價值、可用年期及折舊方法於各報告期末進行檢討及調整(如適用)。

出售物業、廠房及設備之收益或虧損為出售所得款項淨額與有關資產之賬面值之差額，並於損益內確認。



**(d) 在建待售物業**

在建待售物業乃按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本包括收購成本、預付土地租賃款項、建築成本、撥充資本之借貸成本及有關物業應佔其他直接成本。可變現淨值乃指於日常業務過程中之估計售價減完成產品估計成本及進行銷售所需之估計成本。

於完成時，物業將按當時賬面值重新分類為持作出售物業。

**(e) 確認及終止確認金融工具**

潮商集團(汕頭)集團成為金融工具合約條款之訂約方時，金融資產及金融負債將於綜合財務狀況表內確認。

倘從資產收取現金流之合約權利已到期；潮商集團(汕頭)集團已將其資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移；或潮商集團(汕頭)集團並無轉移及保留其於資產擁有權之絕大部分風險及回報但並無保留對資產之控制權，則金融資產將被終止確認。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收代價及已於其他全面收益內確認之累計收益或虧損兩者總和之差額，將於損益內確認。

倘有關合約訂明之責任獲解除、註銷或到期，則金融負債將被終止確認。終止確認之金融負債之賬面值與已付代價之差額於損益內確認。

**(f) 金融資產**

金融資產於根據合約(有關條款規定須於相關市場制訂之時限內交付金融資產)購買或出售時按交易日基準確認及終止確認，初步按公平值加上直接應佔交易成本計量，惟按公平值透過損益列賬之金融資產則除外。

潮商集團(汕頭)集團將其金融資產分類為以下類別：貸款及應收款項以及可供出售。分類乃視乎金融資產的收購目的而界定。管理層於初步確認時分類其金融資產。

**貸款及應收款項**

貸款及應收款項為具有固定或可釐定付款但並無活躍市場報價之非衍生金融資產。該等資產按以實際利率法(利息屬微不足道的短期應收款項除外)計算之攤銷成本減任何減值或不可收回款項扣減計算。一般而言，貿易及其他應收款項、銀行及現金結餘乃分類為此類別。

**可供出售金融資產**

可供出售金融資產為並非分類為貸款及應收款項、持有至到期投資或按公平值計入損益的金融資產的非衍生金融資產。可供出售金融資產其後按公平值計量。此等投資公平值變動所產生的收益或虧損於其他全面收益中確認並於投資重估儲備中累計，

直至投資被出售或有客觀證據顯示投資已減值，屆時會將先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損由權益重新分類至損益。按實際利率法計算的利息及可供出售股本投資的股息於損益中確認。

於活躍市場並無市場報價且其公平值無法可靠計量的股本工具投資，及與該等未經報價股本工具掛鈎且須透過交付該等工具結清的衍生工具，乃按成本減去減值虧損計量。

**(g) 其他應收款項**

倘其他應收款項預計將在一年或以內收回(或屬業務正常經營週期(倘較長))，則分類為流動資產。否則，則呈列為非流動資產。

其他應收款項初步按公平值確認，其後按以實際利率法計算的攤銷成本減除減值撥備計算。

**(h) 現金及現金等價物**

就現金流量表而言，現金及現金等價物指銀行現金及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構之活期存款，以及可隨時轉換為可知現金額及價值變動風險甚低之短期高流動性投資。應要求償還且構成潮商集團(汕頭)集團現金管理整體一部分之銀行透支亦列作現金及現金等價物。

**(i) 金融負債及股本工具**

金融負債及股本工具按所訂立合約安排之內容及香港財務報告準則中金融負債及股本工具之定義分類。股本工具指任何能證明擁有潮商集團(汕頭)集團在扣除所有負債後之資產中之剩餘權益之合約。就特定金融負債及股本工具所採納之會計政策載於下文。

**(j) 借貸**

借貸初步按公平值減所產生之交易成本確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

除非潮商集團(汕頭)集團有權無條件將負債之清償日期遞延至報告期間後最少12個月，否則借貸乃分類為流動負債。

**(k) 貿易及其他應付款項**

貿易及其他應付款項初步按其公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響甚微，若屬此情況則以成本列賬。

**(l) 股本工具**

潮商集團(汕頭)發行之股本工具以扣除直接發行成本後之已收所得款項列賬。

**(m) 收益確認**

收益按已收或應收代價之公平值計量，並於經濟利益將會流入潮商集團(汕頭)集團時及收益金額能可靠計量時確認。

利息收入使用實際利率法按時間比例基準確認。

**(n) 僱員福利**

*(i) 僱員假期福利*

僱員可享有之年假及長期服務假期直至僱員放假時方予確認。就僱員提供服務而於截至報告期末止享有之年假及長期服務假期估計責任作出撥備。

僱員可享有之病假及產假直至放假時方予確認。

*(ii) 退休金責任*

潮商集團(汕頭)集團為全體僱員參與之界定供款退休計劃作出供款。潮商集團(汕頭)集團及僱員對該等計劃之供款乃按照僱員基本薪金之百分比計算。在損益支銷之退休福利計劃成本指潮商集團(汕頭)集團應向基金支付之供款。

*(iii) 終止服務福利*

終止服務福利於潮商集團(汕頭)集團不能取消提供該等福利時，及潮商集團(汕頭)集團確認重組成本並涉及支付終止服務福利當日(以較早者為準)時，方予確認。

**(o) 借貸成本**

直接涉及合資格資產(即需要一段頗長時間方能投入作擬定用途或出售之資產)之收購、興建或生產之借貸成本當作該等資產之部分成本資本化，直至該等資產大致上準備好投入作擬定用途或出售為止。特定借貸於撥作合資格資產之支出前用作短暫投資所賺取之投資收入自可撥作資本之借貸成本中扣除。

如一般性借入資金用於獲取合資格資產，可撥作資本之借貸成本金額採用資本化率計算該項資產開支之方法釐定。資本化率為適用於該期間潮商集團(汕頭)集團未償還借貸之借貸成本加權平均值(為獲得合資格資產之特別借貸除外)。

所有其他借貸成本在產生期間內在損益表中確認。

**(p) 稅項**

所得稅是指當前稅項及遞延稅項總和。

當前應付之稅項乃按本年度/期間應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於在損益確認之溢利，原因為其他年度之應課稅或可扣減之收支項目以及從不應課稅或可扣減之項目。潮商集團(汕頭)集團當前之稅項責任乃以報告期末前已實施或實質上已實施之稅率計算。

遞延稅項乃就潮商集團(汕頭)集團歷史財務資料中資產和負債之賬面值與計算應課稅溢利所使用之相應稅基間之差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差額確認，

而遞延稅項資產乃於可能有應課稅溢利可與可扣減暫時性差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免對銷時確認。倘暫時性差額乃因商譽或初步確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易(業務合併除外)中之其他資產及負債而產生，則該等資產及負債不會被確認。

遞延稅項負債乃就於附屬公司及聯屬公司之投資及共同安排之權益所產生之應課稅暫時性差額確認，除非潮商聯合集團能控制暫時性差額之撥回，且暫時性差額在可見將來可能不會被撥回。

遞延稅項資產之賬面值在各報告期末進行審閱，並於不再可能有足夠之應課稅溢利可供收回全部或部分資產之情況時減少。

遞延稅項乃按於償付負債或變現資產之期間預期適用的稅率(以報告期末前已實施或實質上已實施之稅率為基準)計算。遞延稅項乃於損益內確認，惟倘其與其他全面收益內確認的項目或直接於權益內確認之項目有關者除外，在此情況下，遞延稅項亦分別於其他全面收益內確認或直接於權益內確認。

所計算之遞延稅項資產及負債反映潮商集團(汕頭)集團預期於報告期末收回或償付其資產及負債賬面值之方式所帶來之稅項後果。

當擁有可依法強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且遞延稅項資產及負債與由同一稅務當局徵收之所得稅相關，而潮商集團(汕頭)集團計劃按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，遞延稅項資產及負債會互相抵銷。

#### (q) 非金融資產減值

非金融資產之賬面值於各報告日期檢討有無減值跡象，倘資產已減值，則透過綜合損益表以開支撇減至其估計可收回金額。可收回金額乃就個別資產釐定，除非資產並無產生大部分獨立於其他資產或資產組合之現金流入，在此情況下，可收回金額就資產所屬之現金產生單位釐定。可收回金額為個別資產或現金產生單位之使用價值與其公平值減出售成本兩者中之較高者。

使用價值為資產/現金產生單位估計未來現金流量之現值。現值按反映貨幣時間值及資產/現金產生單位(已計量減值)之特有風險之稅前貼現率計算。

現金產生單位減值虧損首先就該單位之商譽進行分配，然後按比例在現金產生單位的其他資產之間進行分配。因估計轉變而導致其後可收回金額增加將計入損益，惟以其撥回減值為限。

#### (r) 金融資產減值

於各報告期末，潮商集團(汕頭)集團均會根據客觀證據(即(一組)金融資產之估計未來現金流量由於初步確認後發生之一項或多項事件而受到影響)評估其金融資產有否減值。

就可供出售股本工具而言，投資之公平值大幅或長期低於成本乃視為減值之客觀證據。

就所有金融資產而言，賬面值直接按減值虧損扣減。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘減值虧損之金額於其後期間減少，而該減少可以客觀地與確認減值後發生之一項事件有關，則先前已確認之減值虧損透過損益撥回(直接或藉著調整貿易應收款項之撥備賬)。然而，撥回不得導致賬面值高於假使並無確認減值之該項金融資產於撥回減值當日之攤銷成本。

就可供出售股本證券而言，出現減值虧損後之公平值增加乃於其他全面收益確認，並累計入重估儲備；而減值虧損不會透過損益撥回。

#### (s) 撥備及或然負債

當潮商集團(汕頭)集團因過去事項須承擔法律責任或推定責任，而履行該責任很可能需要經濟利益流出並能可靠估計其款項時，則對該等未確定時間或金額之負債作出撥備。倘金錢時間價值屬重大，則按預期履行該責任所需支出之現值呈列撥備。

當不大可能需要經濟利益流出，或其款項未能可靠估計，除非經濟利益流出之可能性極小，否則有關責任將披露為或然負債。當潛在責任之存在僅能以一宗或數宗未來事項發生或不發生來證實，除非經濟利益流出之可能性極小，否則有關潛在責任亦披露為或然負債。

#### (t) 報告期後事項

為潮商集團(汕頭)集團於報告期末之狀況提供額外資料之報告期後事項或表明持續經營假設屬不適當之事項為調整事項，並反映於潮商集團(汕頭)集團歷史財務資料。並非調整事項之報告期後事項倘屬重大時，則於潮商集團(汕頭)集團歷史財務資料附註內披露。

## 5. 主要估計

### 估計不確定性之主要來源

下文載列存在重大風險導致下個財政年度內對資產及負債賬面值作出重大調整之未來主要假設，以及報告期末估計不確定性之其他主要來源之討論。

#### (a) 物業、廠房及設備及折舊

潮商集團(汕頭)集團確定其物業、廠房及設備之估計使用年期、剩餘價值及相關折舊費用。該估計乃基於具有類似性質及功能的物業、廠房及設備的實際使用年期及剩餘價值的歷史經驗作出。潮商集團(汕頭)集團將修訂與先前估計不同，或將予撤銷或撤減之已放棄技術性陳舊或非戰略性資產之使用年期及剩餘價值之折舊費用。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年五月三十一日，物業、廠房及設備之賬面值分別為人民幣1,187,000元、人民幣930,000元、人民幣673,000元及人民幣569,000元。

(b) 在建待售物業撥備

潮商集團(汕頭)集團在建待售物業乃按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。根據潮商集團(汕頭)集團近期經驗及所涉物業性質，潮商集團(汕頭)集團根據當時市況作出有關售價、在建待售物業的竣工成本及銷售物業所涉成本的估計。

倘竣工成本增加或淨銷售額減少，則可變現淨額將減少，而這可能導致在建待售物業需要額外撥備。該等撥備需要運用判斷及估計。倘預期與最初估計不同，則物業的賬面值及撥備將於有關估計變動所涉期間相應調整。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年五月三十一日，在建待售物業之賬面值分別為人民幣零元、人民幣零元、人民幣零元及人民幣603,834,000元。

## 6. 財務風險管理

潮商集團(汕頭)集團就其業務承受多種財務風險：外幣風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。潮商集團(汕頭)集團之整體風險管理計劃乃為針對難以預測之金融市場而設，務求盡可能減低對潮商集團(汕頭)集團財務表現之潛在不利影響。

(a) 外幣風險

由於潮商集團(汕頭)集團大部分業務交易、資產及負債主要以潮商集團(汕頭)集團實體之功能貨幣人民幣計值，故潮商集團(汕頭)集團所受外幣風險極小。潮商集團(汕頭)集團現時並無就外幣交易、資產及負債制訂外幣對沖政策。潮商集團(汕頭)集團密切留意外幣風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

(b) 信貸風險

潮商集團(汕頭)集團無重大集中之信貸風險。

銀行及現金結餘之信貸風險有限，因交易對手為獲國際信用評級機構評為高信貸評級之銀行。

(c) 流動資金風險

潮商集團(汕頭)集團的政策是定期監控現時及預期流動資金需要，以確保維持足夠現金儲備，滿足短期及長期之流動資金需要。

根據潮商集團(汕頭)集團非衍生金融負債的訂約未貼現現金流量進行的到期日分析載列如下：

	1年以內 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
於二零一四年 十二月三十一日					
貿易及其他應付款項	93	—	—	—	93
於二零一五年 十二月三十一日					
貿易及其他應付款項	—	—	—	—	—
於二零一六年 十二月三十一日					
應付控股公司款項	40,495	—	—	—	40,495
應付一間同系 附屬公司款項	3	—	—	—	3
於二零一七年 五月三十一日					
貿易及其他應付款項	294,870	—	—	—	294,870
應付一間同系 附屬公司款項	164,705	—	—	—	164,705

(d) 利率風險

潮商集團(汕頭)集團現金流量利率風險主要與按定息計息的借貸有關，因此受限於公平值利率風險。潮商集團(汕頭)之唯一董事認為，固定借貸之利率風險並不重大。因此，並無呈列任何敏感度分析。

(e) 於各有關期間末之金融工具種類

	於十二月三十一日			於二零一七年
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
<b>金融資產：</b>				
貸款及應收款項(包括現金 及現金等價物)	95,263	95,316	135,526	449,783
可供出售金融資產	905	200	300	—
<b>金融負債：</b>				
按攤銷成本計量之金融 負債	93	—	40,498	459,575

(f) 公平值

潮商集團(汕頭)集團歷史財務資料所列示潮商集團(汕頭)集團金融資產及金融負債之賬面值與彼等各自之公平值相若。

## 7. 收益

(i) 潮商集團(汕頭)集團於有關期間並無任何收益。

## (ii) 分部資料

潮商集團(汕頭)集團根據向潮商集團(汕頭)集團主要營運決策人匯報的資料，釐定經營分部。於有關期間，主要營運決策人視潮商集團(汕頭)集團房地產開發業務為單一經營分部，並評估潮商集團(汕頭)集團整體經營表現及分配資源。因此，概無呈列分部分析資料。

## (iii) 地域資料

潮商集團(汕頭)集團於位於中國之單一地區開展業務，且所有資產均位於中國。

## 8. 其他收入／(開支)

	於 二零一四年 一月十三日 (成立日期)至 二零一四年 十二月 三十一日期間 人民幣千元	截至十二月三十一日 止年度 二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	截至五月三十一日止 五個月 二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元
銀行利息收入	11	—	—	—	7
金融產品利息收入	68	30	7	—	12
	<u>79</u>	<u>30</u>	<u>7</u>	<u>—</u>	<u>19</u>

## 9. 融資成本

	於 二零一四年 一月十三日 (成立日期)至 二零一四年 十二月 三十一日期間 人民幣千元	截至十二月三十一日 止年度 二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	截至五月三十一日止 五個月 二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元
應付控股公司款項之利息	—	—	14	—	1,094
撥充資本金額	—	—	(14)	—	(1,094)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年五月三十一日止五個月，所借資金之資本化率分別為每年15%及15%。



## 10. 所得稅開支

由於潮商集團(汕頭)集團於有關期間並無應課稅溢利，故無須就香港利得稅計提撥備。

中國企業所得稅於有關期間按稅率25%撥備。

所得稅開支與產品除稅前虧損乘以中國企業所得稅稅率所得乘積的對賬如下：

	於 二零一四年 一月十三日 (成立日期)至 二零一四年 十二月 三十一日期間 人民幣千元	截至十二月三十一日 止年度 二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	截至五月三十一日止 五個月 二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元
除稅前虧損	(2,771)	(783)	(445)	(176)	(1,384)
按本地所得稅率25%計算 之稅項	(692)	(195)	(111)	(44)	(346)
不可扣減開支的稅務影響	224	9	6	1	33
未確認之稅項虧損之稅務 影響	468	186	105	43	313
所得稅開支	—	—	—	—	—

## 11. 本期間/年度虧損

潮商集團(汕頭)集團於有關期間之虧損已扣除下列各項：

	於 二零一四年 一月十三日 (成立日期)至 二零一四年 十二月 三十一日期間 人民幣千元	截至十二月三十一日 止年度 二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	截至五月三十一日止 五個月 二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元
核數師酬金	—	—	—	—	—
折舊	132	257	257	107	107

## 12. 僱員福利開支

	於 二零一四年 一月十三日 (成立日期)至 二零一四年 十二月 三十一日期間 人民幣千元		截至十二月三十一日 止年度 二零一五年 人民幣千元		二零一六年 人民幣千元		截至五月三十一日止 五個月 二零一六年 人民幣千元 (未經審核)		二零一七年 人民幣千元	
	薪金、花紅及津貼	1,196	368	114	42	449				
退休福利計劃供款	13	18	9	2	49					
	<u>1,209</u>	<u>386</u>	<u>123</u>	<u>44</u>	<u>498</u>					

於有關期間，潮商集團(汕頭)集團五名最高薪人士並不包括潮商集團(汕頭)之董事。該五名最高薪人士於有關期間之酬金如下：

	於 二零一四年 一月十三日 (成立日期)至 二零一四年 十二月 三十一日期間 人民幣千元		截至十二月三十一日 止年度 二零一五年 人民幣千元		二零一六年 人民幣千元		截至五月三十一日止 五個月 二零一六年 人民幣千元 (未經審核)		二零一七年 人民幣千元	
	薪金、花紅及津貼	584	355	114	10	301				
退休福利計劃供款	14	12	9	5	27					
	<u>598</u>	<u>367</u>	<u>123</u>	<u>15</u>	<u>328</u>					

酬金介乎以下範圍：

	於 二零一四年 一月十三日 (成立日期)至 二零一四年 十二月 三十一日期間 人民幣千元		截至十二月三十一日 止年度 二零一五年 人民幣千元		二零一六年 人民幣千元		截至五月三十一日止 五個月 二零一六年 人民幣千元 (未經審核)		二零一七年 人民幣千元	
	零港元至1,000,000港元 (二零一四年一月十三日 (成立日期)至 二零一四年十二月 三十一日期間：人民幣 零元至人民幣788,900元， 二零一五年：人民幣 零元至人民幣837,900元， 二零一六年：人民幣 零元至人民幣894,500元， 截至二零一六年五月 三十一日止五個月： 人民幣零元至人民幣 846,900元(未經審核)， 截至二零一七年五月 三十一日止五個月： 人民幣零元至人民幣 867,900元)	5	5	5	1	5				

於有關期間，潮商集團(汕頭)集團概無向任何董事或最高薪人士支付任何薪酬，以作為吸引彼等加入或於加入潮商集團(汕頭)集團時之獎勵或離職補償。

### 13. 董事福利及權益

#### (a) 董事酬金

於有關期間，各董事之酬金如下：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金、花紅、 津貼及 其他福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一四年一月十三日 (成立日期)至二零一四年 十二月三十一日期間	—	—	—	—
黃育宏先生(附註a)	—	—	—	—
吳鎮耿先生(附註a)	—	—	—	—
鄭漢明先生(附註b)	—	—	—	—
林少青先生(附註b)	—	—	—	—
吳開松先生(附註b)	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
截至二零一五年 十二月三十一日止年度				
黃育宏先生(附註a)	—	—	—	—
吳鎮耿先生(附註a)	—	—	—	—
鄭漢明先生(附註b)	—	—	—	—
林少青先生(附註b)	—	—	—	—
吳開松先生(附註b)	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
截至二零一六年 十二月三十一日止年度				
黃育宏先生(附註a)	—	—	—	—
吳鎮耿先生(附註a)	—	—	—	—
鄭漢明先生(附註b)	—	—	—	—
林少青先生(附註b)	—	—	—	—
吳開松先生(附註b)	—	—	—	—
肖麗女士(附註c)	—	—	—	—
鄭克雄先生(附註c)	—	—	—	—
鄭思煥先生(附註c)	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

董事姓名	薪金、花紅、 津貼及 其他福利		退休福利	總計
	袍金	其他福利	計劃供款	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至二零一六年</b>				
五月三十一日止五個月				
(未經審核)				
黃育宏先生(附註a)	—	—	—	—
吳鎮耿先生(附註a)	—	—	—	—
鄭漢明先生(附註b)	—	—	—	—
林少青先生(附註b)	—	—	—	—
吳開松先生(附註b)	—	—	—	—
肖麗女士(附註c)	—	—	—	—
鄭克雄先生(附註c)	—	—	—	—
鄭思煥先生(附註c)	—	—	—	—
	—	—	—	—
	—	—	—	—

**截至二零一七年**  
五月三十一日止五個月

黃育宏先生(附註a)	—	—	—	—
吳鎮耿先生(附註a)	—	—	—	—
肖麗女士(附註c)	—	—	—	—
鄭克雄先生(附註c)	—	—	—	—
鄭思煥先生(附註c)	—	—	—	—
陶偉平先生(附註d)	—	—	—	—
	—	—	—	—
	—	—	—	—

附註：

- (a) 黃育宏先生及吳鎮耿先生於二零一四年一月八日獲委任並於二零一七年二月二十三日辭任。
- (b) 林少青先生、吳開松先生及鄭漢明先生於二零一四年一月八日獲委任並於二零一六年四月二十五日辭任。
- (c) 肖麗女士、鄭克雄先生及鄭思煥先生於二零一六年四月二十五日獲委任並於二零一七年二月十六日辭任。
- (d) 陶偉平先生於二零一七年二月十六日獲委任。

於有關期間，董事並無安排放棄或同意放棄任何酬金。

**(b) 董事於交易、安排或合約之重大權益**

於各有關期間末或有關期間的任何時間，並無由潮商集團(汕頭)集團訂立且潮商集團(汕頭)集團一名董事及董事之關連人士於其中擁有直接或間接重大權益之與潮商集團(汕頭)集團業務相關之重大交易、安排及合約。

**14. 退休福利計劃**

潮商集團(汕頭)集團之僱員為由當地市政府營辦的中央退休金計劃的成員。潮商集團(汕頭)集團須按僱員基本薪金及工資的若干百分比向中央退休金計劃供款，以支付有關退休福利。當地市政府承擔潮商集團(汕頭)集團所有現有及未來退休僱員之退休福利責任。潮商集團(汕頭)集團對中央退休金計劃的唯一責任是作出計劃所需之供款。

**15. 股息**

潮商集團(汕頭)之董事不建議就有關期間向其擁有人派付任何股息。

## 16. 物業、廠房及設備

	辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本				
添置	339	420	560	1,319
於二零一四年十二月三十一日、 二零一五年一月一日、 二零一五年十二月三十一日、 二零一六年一月一日、 二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	339	420	560	1,319
添置	3	—	—	3
於二零一七年五月三十一日	342	420	560	1,322
累計折舊				
期內開支	35	60	37	132
於二零一四年十二月三十一日 及二零一五年一月一日	35	60	37	132
年內開支	65	80	112	257
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	100	140	149	389
年內開支	65	80	112	257
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日	165	220	261	646
期內開支	27	33	47	107
於二零一七年五月三十一日	192	253	308	753
賬面值				
於二零一四年十二月三十一日	304	360	523	1,187
於二零一五年十二月三十一日	239	280	411	930
於二零一六年十二月三十一日	174	200	299	673
於二零一七年五月三十一日	150	167	252	569

## 17. 於一間附屬公司之投資

	於十二月三十一日			於二零一七年 五月三十一日
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	人民幣千元
於一間附屬公司之投資，按成本	—	—	—	—

附屬公司之詳情如下：

名稱	成立及營業地點	已註冊及繳足股本	潮商集團(汕頭)直接持有所有權權益之百分比				主要活動
			於十二月三十一日		於二零一七年		
			二零一四年	二零一五年	二零一六年	五月三十一日	
潮商聯合(汕頭)投資有限公司	中國	已註冊 人民幣 350,000,000元	不適用	不適用	不適用	100%	暫無營業
		已繳足股本 人民幣零元					

## 18. 存貨

潮商集團(汕頭)集團的存貨指在建待售物業。

預期將於超過一年後收回之在建待售物業之金額於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年五月三十一日分別為人民幣零元、人民幣零元、人民幣零元及人民幣603,834,000元。

## 19. 其他金融資產

	於十二月三十一日			於二零一七年
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融產品 — 於中國	905	200	300	—

金融產品指銀行發行之表現掛鈎非股權產品。該等表現掛鈎非股權產品將於一年內到期，且回報率隨相關資產表現而變動。應計及未付利息將於自銀行贖回該項投資後收取。潮商集團(汕頭)之唯一董事認為，該等投資於報告期末之賬面值與其公平值相若。金融產品於報告期末後到期/贖回。

金融產品以人民幣計值。

## 20. 銀行及現金結餘

潮商集團(汕頭)集團銀行及現金結餘之賬面值以人民幣計值。人民幣兌換外幣應遵守《中華人民共和國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》。

## 21. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於二零一七年
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	—	—	—	294,801
其他應付款項	126	—	—	73
	<u>126</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>294,874</u>

基於有關合約之發票日期及條款之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一七年
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至90日	—	—	—	293,261
91至180日	—	—	—	1,540
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>294,801</u>

潮商集團(汕頭)集團之貿易應付款項之賬面值以人民幣計值。

## 22. 繳足股本

	金額
	人民幣千元
已註冊及繳足：	
於成立日期、二零一四年十二月三十一日、二零一五年一月一日、 二零一五年十二月三十一日、二零一六年一月一日、二零一六年 十二月三十一日及二零一七年一月一日	100,000
注資(附註)	<u>500,000</u>
於二零一七年五月三十一日	<u>600,000</u>

附註：於二零一七年四月六日、二零一七年四月十日、二零一七年四月十一日及二零一七年四月十二日，直接控股公司分別注資人民幣87,013,000元、人民幣158,000,000元、人民幣158,000,000元及人民幣96,987,000元以提供額外營運資金。

潮商集團(汕頭)集團於管理資本時的目標為保障潮商集團(汕頭)集團持續經營的能力，同時透過優化債務與權益間的平衡為權益持有人謀求最大回報。

潮商集團(汕頭)集團按債務與權益之比率監管資本。此比率乃按債務淨額除以權益總額而得出。債務淨額以總債務減現金及現金等價物計算。權益總額包括權益之所有組成部分(即股本及保留溢利/(累計虧損))。

於有關期間，潮商集團(汕頭)集團之策略乃維持債務與權益之比率處於行業平均水平。



於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年五月三十一日之債務與資本之比率如下：

	於十二月三十一日			於二零一七年
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
總債務(附註)	—	—	40,498	164,705
減：現金及現金等價物	(11)	(377)	(3,309)	(372)
債務淨額	(11)	(377)	37,189	164,333
權益總額	97,229	96,446	96,001	594,617
經調整債務淨額與資本之比率	不適用	不適用	39%	28%

潮商集團(汕頭)集團毋須遵守任何外在施加的資本規定。

附註：總債務指應付控股公司及一間同系附屬公司款項。

## 23. 儲備

### 法定盈餘儲備

根據中國公司法，潮商集團(汕頭)集團之實體(為國內企業)須將其除稅後溢利的10%(根據有關中國會計準則所釐定)分配予其各自法定盈餘儲備，直至該等儲備達至其各自註冊資本的50%。受中國公司法所載列之若干限制所規限，部分法定盈餘儲備或被轉化為股本，惟在資本化後，餘額不低於已註冊資本的25%。

## 24. 現金流量表附註

下表所載有關潮商集團(汕頭)集團自融資活動產生的負債變動詳情，包括現金及非現金變動。自融資活動產生的負債屬曾於或將於潮商集團(汕頭)集團的現金流量表內分類為融資活動產生的現金流。

融資活動產生的負債對賬：

	應付控股 公司款項 人民幣千元	應付一間 同系附屬 公司款項 人民幣千元	融資活動 總負債 人民幣千元
於二零一四年一月一日、二零一四年 十二月三十一日、二零一五年一月一日、 二零一五年十二月三十一日及二零一六年 一月一日	—	—	—
融資現金流量	40,495	3	40,498
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年 一月一日	40,495	3	40,498
融資現金流量	(40,495)	229,469	188,974
非現金費用	—	(64,767)	(64,767)
債務轉讓	—	(64,767)	(64,767)
於二零一七年五月三十一日	—	164,705	164,705
於二零一六年一月一日	—	—	—
融資現金流量	—	—	—
於二零一六年五月三十一日(未經審核)	—	—	—

## 25. 資本承擔

於各有關期間末已訂約但仍未產生之資本承擔如下：

	於十二月三十一日			於二零一七年 五月三十一日 人民幣千元
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	
存貨用的在建物業	—	—	227,306	227,306

## 26. 或然負債

於各有關期間末，潮商集團(汕頭)集團並無任何重大或然負債。

## 27. 關聯方交易

- (a) 除潮商集團(汕頭)集團歷史財務資料其他地方所披露之該等關聯方交易及結餘外，潮商集團(汕頭)集團於有關期間與其關聯方有以下交易：

	於 二零一四年 一月十三日 (成立日期)至 二零一四年 十二月 三十一日期間 人民幣千元		截至十二月三十一日 止年度 二零一五年 人民幣千元	截至五月三十一日止 五個月 二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
已付或應付予以下 各項之利息開支：					
——一間關聯公司	—	—	14	—	1,094

## 於各有關期間末之未償還結餘

	於十二月三十一日			於二零一七年 五月三十一日
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	人民幣千元
應收控股公司款項(附註i)	94,919	94,919	—	—
應收直接控股公司款項 (附註ii)	—	—	—	397,847
應收一間關聯公司款項 (附註iii)	—	—	—	51,098
應付控股公司款項(附註iii)	—	—	(40,495)	—
應付一間同系附屬公司 款項(附註i)	—	—	(3)	(164,705)

## 於有關期間之最高未償還金額如下：

	於十二月三十一日			於二零一七年 五月三十一日
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	人民幣千元
應收控股公司款項	95,000	94,919	94,919	—
應收直接控股公司款項 (附註i)	—	—	—	397,847
應收一間關聯公司款項 (附註ii)	—	—	—	514,791

## 附註：

- (i) 到期款項為無抵押、免息及須於要求時償還。
- (ii) 應收直接控股公司(潮商聯合投資)款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

- (iii) 於二零一七年二月二十三日，當時之控股公司透過注入潮商集團(汕頭)之全部股權，於潮商聯合投資有限公司(控股公司之附屬公司)注入額外資金。控股公司其後成為一間關聯公司。截至二零一六年十二月三十一日的應付控股公司款項及截至二零一七年五月三十一日的應收一間關聯公司款項包括一筆金額為人民幣17,400,000元的貸款(按15%計息及須於六個月內償還)。餘下款項為無抵押、免息及須於要求時償還。
- (b) 截至二零一四年十二月三十一日止年度，潮商集團(汕頭)集團以代價人民幣19,000元向一間同系附屬公司購買辦公室設備。
- (c) 董事及其他主要管理層成員於有關期間之薪酬如下：

	於 二零一四年 一月十三日 (成立日期)至 二零一四年 十二月 三十一日期間 人民幣千元		截至十二月三十一日 止年度 二零一五年 人民幣千元		截至五月三十一日止 五個月 二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	
薪金、花紅及 其他福利	192	—	—	29	—	28
退休福利計劃供款	—	—	—	—	—	—
	<u>192</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>29</u>	<u>—</u>	<u>28</u>

## 28. 後續財務報表

潮商集團(汕頭)集團並無就二零一七年五月三十一日後的任何期間編製經審核財務報表。

以下為第V-1至V-39頁所載本公司申報會計師中瑞岳華(香港)會計師事務所(香港執業會計師)的報告全文，以供載入本投資通函。



RSM

香港  
銅鑼灣  
恩平道28號  
利園二期  
29樓

## 致新體育集團有限公司列位董事有關歷史財務資料的會計師報告

### 緒言

吾等就第V-4至V-39頁所載汕頭市潮商城鎮綜合治理有限公司(「潮商城鎮」)之歷史財務資料發出報告，其中包括潮商城鎮於二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年五月三十一日的財務狀況表以及截至該日止各期間(「有關期間」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱「潮商城鎮歷史財務資料」)。第V-4至V-39頁所載之潮商城鎮歷史財務資料構成本報告之一部分，潮商城鎮歷史財務資料乃為載入新體育集團有限公司(「貴公司」)於二零一七年十月二十五日有關擬收購深圳博瑞企業管理有限公司全部股本權益的投資通函(「投資通函」)而編製。

### 董事對潮商城鎮歷史財務資料的責任

貴公司之董事須負責根據潮商城鎮歷史財務資料附註2所載之編製基準及呈列基準編製作出真實公平反映之潮商城鎮歷史財務資料，並落實唯一董事認為必需之內部監控，以確保於編製潮商城鎮歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

## 申報會計師的責任

吾等之責任為就潮商城鎮歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就潮商城鎮歷史財務資料有無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等之工作涉及實程序以獲取與潮商城鎮歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估潮商城鎮歷史財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據潮商城鎮歷史財務資料附註2所載編製基準及呈列基準編製並作出真實公平反映的潮商城鎮歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等之工作亦包括評估唯一董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估潮商城鎮歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

## 意見

吾等認為，就會計師報告而言，潮商城鎮歷史財務資料根據潮商城鎮歷史財務資料附註2所載之呈列基準及編製基準，真實公平反映潮商城鎮於二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年五月三十一日的財務狀況以及潮商城鎮於有關期間的財務表現及現金流量。

## 審閱追加期間的比較財務資料

吾等已審閱潮商城鎮的追加期間的比較財務資料，其包括截至二零一六年五月三十一日止五個月的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表及其他解釋資料（「潮商城鎮的追加期間的比較財務資料」）。貴公司董事須負責根據潮商城鎮歷史財務資料附註2所載編製基準及呈列基準編製及呈列潮商城鎮的追加期間的比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對潮商城鎮的追加期間的比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審

閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信就會計師報告而言潮商城鎮的追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據潮商城鎮歷史財務資料附註2所載編製基準及呈列基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

調整

於編製潮商城鎮歷史財務資料時，概無對第V-4頁所界定之相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述潮商城鎮歷史財務資料附註15，當中載明潮商城鎮就有關期間概無派付任何股息。

中瑞岳華(香港)會計師事務所  
執業會計師  
香港

謹啟  
二零一七年十月二十五日

## 潮商城鎮歷史財務資料

### 編製歷史財務資料

以下所載之潮商城鎮歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

編製潮商城鎮歷史財務資料所依據的潮商城鎮於有關期間的財務報表(「相關財務報表」)乃經中瑞岳華(香港)會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則審核。

潮商城鎮歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有指明外，所有價值均約整至最近之千元(人民幣千元)。



**A. 損益及其他全面收益表**

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
		二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元
收益	7	374,010	129,988	—	—	—
服務成本		<u>(244,383)</u>	<u>(98,210)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
毛利		129,627	31,778	—	—	—
分銷成本		—	—	—	—	(14)
行政開支		(3,733)	(5,762)	(4,450)	(2,344)	(1,144)
其他收入/開支	8	<u>151</u>	<u>(33,904)</u>	<u>(95,670)</u>	<u>(40,123)</u>	<u>18</u>
經營溢利/(虧損)		126,045	(7,888)	(100,120)	(42,467)	(1,140)
融資成本	9	<u>—</u>	<u>(15,570)</u>	<u>(13,253)</u>	<u>(5,593)</u>	<u>—</u>
除稅前溢利/(虧損)		126,045	(23,458)	(113,373)	(48,060)	(1,140)
所得稅(開支)/抵免	10	<u>(32,204)</u>	<u>(5,611)</u>	<u>4,099</u>	<u>1,957</u>	<u>—</u>
本年度/期間溢利/ (虧損)及本年度/ 期間全面收益總額	11	<u><u>93,841</u></u>	<u><u>(29,069)</u></u>	<u><u>(109,274)</u></u>	<u><u>(46,103)</u></u>	<u><u>(1,140)</u></u>

B. 財務狀況表

附註	於十二月三十一日			於	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 五月三十一日 人民幣千元	
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	16	1,106	824	526	408
遞延稅項資產	23	—	—	4,099	4,099
		<u>1,106</u>	<u>824</u>	<u>4,625</u>	<u>4,507</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	17	—	369,070	390,228	399,437
貿易及其他應收款項	18	154,250	108,933	78,345	4,450
應收客戶合約工程 款項總額	19	582,379	713,387	713,508	564,785
應收一位非控股 擁有人款項	29	8,000	8,000	—	—
應收一間同系附屬 公司款項	29	—	—	3	164,705
應收一間關聯公司款項	29	330	60,663	—	—
銀行及現金結餘	20	893	514	243	2,841
		<u>745,852</u>	<u>1,260,567</u>	<u>1,182,327</u>	<u>1,136,218</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	21	202,770	529,661	599,329	329,792
應付控股公司款項	29	—	—	190,167	—
應付一間間接控股公司 款項	29	—	—	—	180,414
應付一位非控股 擁有人款項	29	14,000	—	—	—
應付一間同系附屬 公司款項	29	—	—	—	7,812
流動稅項負債		43,486	49,097	49,097	44,501
		<u>260,256</u>	<u>578,758</u>	<u>838,593</u>	<u>562,519</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>485,596</u>	<u>681,809</u>	<u>343,734</u>	<u>573,699</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>486,702</u>	<u>682,633</u>	<u>348,359</u>	<u>578,206</u>

附錄五 汕頭市潮商城鎮綜合治理有限公司會計師報告

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 五月三十一日 人民幣千元
非流動負債					
借貸	22	—	225,000	—	—
資產淨值		486,702	457,633	348,359	578,206
股本及儲備					
繳足股本	24	360,000	360,000	360,000	590,987
儲備	25	126,702	97,633	(11,641)	(12,781)
權益總額		486,702	457,633	348,359	578,206

C. 權益變動表

	繳足股本 人民幣千元	保留溢利/ (累計虧損) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日	180,000	32,861	212,861
注資	180,000	—	180,000
本年度全面收益總額	—	93,841	93,841
本年度權益變動	180,000	93,841	273,841
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	360,000	126,702	486,702
本年度全面收益總額	—	(29,069)	(29,069)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	360,000	97,633	457,633
本年度全面收益總額	—	(109,274)	(109,274)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	360,000	(11,641)	348,359
本年度全面收益總額	—	(1,140)	(1,140)
注資(附註24)	230,987	—	230,987
本期間權益變動	230,987	(1,140)	229,847
於二零一七年五月三十一日	590,987	(12,781)	578,206
於二零一六年一月一日	360,000	97,633	457,633
本期間全面收益總額(未經審核)	—	(46,103)	(46,103)
於二零一六年五月三十一日(未經審核)	360,000	51,530	411,530

D. 現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	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>經營活動現金流量</b>					
除稅前溢利／(虧損)	126,045	(23,458)	(113,373)	(48,060)	(1,140)
經以下各項調整：					
銀行利息收入	(166)	(38)	(110)	(1)	(17)
折舊	296	297	298	124	124
融資成本(附註9)	—	15,570	13,253	5,593	—
<b>營運資金變動前的經營</b>					
<b>溢利／(虧損)</b>	126,175	(7,629)	(99,932)	(42,344)	(1,033)
存貨增加	—	(16,130)	(285,532)	(583)	—
貿易及其他應收款項 (增加)／減少	(121,820)	(4,604)	72,991	204	(508)
應收客戶合約工程款項 總額(增加)／減少	(254,049)	(284,654)	(13,636)	(12,405)	130,043
貿易及其他應付款項 (減少)／增加	(22,489)	(69,282)	97,557	40,151	(1,840)
<b>經營(所用)所得現金</b>	(272,183)	(382,299)	(228,552)	(14,977)	126,662
已付所得稅	—	—	—	—	(4,596)
已收利息	166	38	110	1	17
已付利息	—	(15,570)	(13,253)	(5,593)	—
<b>經營活動(所用)／ 所得現金淨額</b>	<u>(272,017)</u>	<u>(397,831)</u>	<u>(241,695)</u>	<u>(20,569)</u>	<u>122,083</u>

附錄五 汕頭市潮商城鎮綜合治理有限公司會計師報告

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	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>投資活動現金流量</b>					
購買物業、廠房及設備	—	(15)	—	—	(6)
出售物業、廠房及設備 所得款項	19	—	—	—	—
應收貸款減少/(增加)	18,000	(30,000)	(42,403)	—	74,403
應收非控股擁有人 款項增加	(8,000)	—	—	—	—
應收一間同系附屬公司 款項增加	—	—	(3)	—	(229,469)
應收一間關聯公司 款項減少	64,468	3,667	60,663	21,418	—
	<u>64,468</u>	<u>3,667</u>	<u>60,663</u>	<u>21,418</u>	<u>—</u>
<b>投資活動所得/(所用) 現金淨額</b>	<u>74,487</u>	<u>(26,348)</u>	<u>18,257</u>	<u>21,418</u>	<u>(155,072)</u>

附錄五 汕頭市潮商城鎮綜合治理有限公司會計師報告

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	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>融資活動現金流量</b>					
注資(附註24)	180,000	—	—	—	230,987
償還借貸(附註22)	—	—	(225,000)	—	—
籌集借貸(附註22)	—	225,000	—	—	—
應付貸款增加/(減少)	500	188,800	250,000	—	(250,000)
應付控股公司款項 增加/(減少)	—	—	198,167	—	(125,400)
應付一間間接控股公司 款項增加	—	—	—	—	180,000
應付一位非控股擁有人 款項增加	14,000	10,000	—	—	—
<b>融資活動所得現金淨額</b>	<u>194,500</u>	<u>423,800</u>	<u>223,167</u>	<u>—</u>	<u>35,587</u>
<b>現金及現金等價物 (減少)/增加淨額</b>	(3,030)	(379)	(271)	849	2,598
<b>於年/期初之現金及 現金等價物</b>	<u>3,923</u>	<u>893</u>	<u>514</u>	<u>514</u>	<u>243</u>
<b>於年/期末之現金及 現金等價物</b>	<u><u>893</u></u>	<u><u>514</u></u>	<u><u>243</u></u>	<u><u>1,363</u></u>	<u><u>2,841</u></u>
<b>現金及現金等價物分析 銀行及現金結餘</b>	<u><u>893</u></u>	<u><u>514</u></u>	<u><u>243</u></u>	<u><u>1,363</u></u>	<u><u>2,841</u></u>

## E. 潮商城鎮歷史財務資料附註

### 1. 一般資料

潮商城鎮於中華人民共和國(「中國」)成立為有限公司。其註冊辦事處及主要營業地點的地址為中國汕頭潮陽區中華路67號潮陽賓館11樓。

潮商城鎮主要從事房地產開發及基礎設施建設。

根據有關會計原則及適用於在中國成立之公司之財務法規編製之 貴公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度之法定財務報表已獲Shantou Regent Certified Public Accountants審核。

於二零一七年五月三十一日，貴公司之董事認為，深圳潮商聯合投資有限公司(一間於中國成立的公司)為潮商城鎮之直接控股公司及深圳博騰投資有限公司為潮商城鎮之最終母公司。

### 2. 潮商城鎮歷史財務資料的編製基準及呈列基準

潮商城鎮歷史財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。香港財務報告準則包括香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋。潮商城鎮歷史財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條款及香港公司條例(第622章)的披露規定。

### 3. 應用香港財務報告準則

為編製及呈列有關期間潮商城鎮歷史財務資料，潮商城鎮於整個有關期間貫徹應用香港會計師公會頒佈於二零一七年一月一日開始的會計期間生效的所有香港財務報告準則。

#### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則及新詮釋

潮商城鎮並無提早應用已頒佈但尚未於二零一七年一月一日開始之財政年度生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。該等新訂及經修訂香港財務報告準則包括下列可能與潮商城鎮所相關者。

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或以後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或以後開始的年度期間生效

潮商城鎮現正評估該等經修訂及新訂準則於首次應用期間之預期影響。迄今為止，潮商城鎮已識別可能對潮商城鎮歷史財務資料有重大影響的新訂準則的若干方面。預期影響的進一步詳情於下文討論。由於潮商城鎮尚未完成其評估，過程中可能會發現其他影響。



**香港財務報告準則第9號金融工具**

該準則取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量。

此準則就金融資產分類引入新方法，基於現金流量特徵及持有資產的業務模式進行。於以收取合約現金流之業務模式中持有之債務工具，及擁有純粹為支付本金及未償還本金利息之合約現金流之債務工具，均按攤銷成本計量。於旨在同時收取合約現金流及出售工具之業務模式中持有之債務工具，以及擁有純粹為支付本金及未償還本金之利息之合約現金流之債務工具，均按透過其他全面收入按公平值計量。所有其他債務工具均透過損益按公平值計量。股本工具一般乃透過損益按公平值計量。然而，實體可按個別工具基準作出不可撤回的選擇，將並非持作買賣之股本工具透過其他全面收入以公平值計量。

有關分類及計量財務負債之要求大致繼承香港會計準則第39號，並無重大變動，惟倘選擇按公平值計量，因自身信貸風險變動所引致之公平值變動乃於其他全面收益中確認，除非此舉會產生會計錯配。

香港財務報告準則第9號引入新預期虧損減值模式，取代香港會計準則第39號之已產生虧損減值模式。確認減值虧損前毋須再事先發生信貸事件或減值原因。就以公平值計入其他全面收益之金融資產而言，實體一般將確認12個月之預期信貸虧損。倘於初始確認後信貸風險顯著上升，實體將會確認使用年限內之預期信貸虧損。該準則就貿易應收款項納入一項簡化處理方法，以不斷確認使用年限內之預期信貸虧損。

香港會計準則第39號內終止確認之規定獲大致繼承，並無重大變動。

香港財務報告準則第9號大幅修改香港會計準則第39號內之對沖會計要求，以使對沖會計法更符合風險管理，並設立更為符合原則基準的會計方法。

香港財務報告準則第9號之新預期信貸虧損減值模式可導致提前確認潮商城鎮貿易應收款項及其他金融資產之減值虧損。潮商城鎮於完成更為詳細之評估後方可量化有關影響。

**香港財務報告準則第15號客戶合約收益**

香港財務報告準則第15號取代所有現有收益準則及詮釋。

該準則之核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品及服務之收益金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品及服務有權獲得之代價。

實體根據核心原則透過應用五個步驟模式確認收益：

1. 識別與客戶之合約
2. 識別合約中之履約責任
3. 釐定交易價格
4. 將交易價格分攤至合約中之履約責任
5. 於實體完成(或逐步完成)履約責任時確認收益

該準則亦包括有關收益之全面披露要求。

潮商城鎮正評估採納香港財務報告準則第15號對潮商城鎮歷史財務資料之影響，並識別以下方面將可能會受到影響：

潮商城鎮目前於一段時間內根據香港會計準則第11號建築合約之規定確認建築合約之收益乃經參考階段性完成合約活動後進行。根據香港財務報告準則第15號於一段時間內確認收益僅在特定標準獲達成後方可採用，否則收益則於完成前某個時間點確認。

香港財務報告準則第15號亦引入可影響於合約期內確認收益時間之合約修改(修訂)及可變代價(如索償及獎勵金)之新會計規定。

此外，為獲取建築合約而現已支出之若干成本或需資本化。

潮商城鎮未能估計新準則對潮商城鎮歷史財務資料的影響，直至完成一項更詳盡的分析為止。

#### 香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋。該新訂準則引入有關承租人的單一會計處理模式。承租人無需區分經營及融資租賃，但需就全部租賃確認使用權資產及租賃負債(短期租賃及低價值資產之租賃可獲選擇性豁免)。香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號有關出租人的會計處理規定。因此，出租人需繼續將租賃分類為經營或融資租賃。

潮商城鎮之租賃物業現時分類為經營租賃及租賃款項(扣除自出租人收取之任何獎勵金後)於租期內以直線法確認為開支。根據香港財務報告準則第16號，潮商城鎮須按日後最低租賃款項現值確認及計量負債並就該等租賃確認相應使用權資產。租賃負債之利息開支及使用權資產折舊將於損益內確認。潮商城鎮之資產及負債將因此而增加且開支確認時間亦會受影響。

誠如附註28所披露，於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年五月三十一日，潮商城鎮於不可撤銷經營租賃項下有關其租賃物業之日後最低租賃款項分別為人民幣170,000元、人民幣125,000元、人民幣125,000元及人民幣零元。潮商城鎮唯一董事預期該等經營租賃承擔產生之任何新資產及負債將不會對潮商城鎮歷史財務資料產生重大影響。

除上文所述外，潮商城鎮唯一董事認為，應用其他新訂香港財務報告準則及修訂以及新訂詮釋將不會對潮商城鎮之業績及財務狀況產生重大影響。

#### 4. 重大會計政策

潮商城鎮歷史財務資料乃根據歷史成本基準編製。

按照香港財務報告準則編製潮商城鎮歷史財務資料須採用若干重大會計估計。管理層亦須在採用潮商城鎮會計政策的過程中作出判斷。涉及高度判斷或複雜分析的範疇，或涉及對潮商城鎮歷史財務資料屬尤其重大假設及估算的範疇，於附註5中披露。

編製潮商城鎮歷史財務資料所用的重大會計政策載列如下。

##### (a) 外幣換算

###### (i) 功能及呈列貨幣

潮商城鎮之財務報表所載項目採用實體營運所在地主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。潮商城鎮歷史財務資料以潮商城鎮功能及呈列貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

###### (ii) 財務報表的交易及結餘

外幣交易於初步確認時採用交易當日通行之匯率換算為功能貨幣。以外幣列值之貨幣性資產及負債按各報告期末之匯率換算。此換算政策所產生之收益及虧損於損益確認。

按外幣公平值計量之非貨幣性項目採用釐定公平值當日之匯率換算。

倘非貨幣性項目之收益或虧損於其他全面收益確認，則有關收益或虧損之任何外幣換算部分亦於其他全面收益確認。倘非貨幣性項目之收益或虧損於損益確認，則有關收益或虧損之外幣換算部分亦於損益確認。

##### (b) 物業、廠房及設備

持有作生產或供應貨品或服務用途或作行政用途之物業、廠房及設備乃以成本減後續累計折舊及後續累計減值虧損(如有)計算並於財務狀況表中列賬。

僅於與項目有關之未來經濟利益很可能流入潮商城鎮以及該項目成本能可靠計算時，後續成本方會計入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養成本於產生之期間於損益確認。

物業、廠房及設備折舊乃以直線法基準於其估計可用年期按足以撇銷成本減其剩餘價值之比率計算。主要年率如下：

辦公室設備	10%–20%
汽車	20%

剩餘價值、可用年期及折舊方法於各報告期末進行檢討及調整(如適用)。

出售物業、廠房及設備之收益或虧損指銷售所得款項淨額與相關資產賬面值之差額並於損益內確認。

**(c) 經營租賃**

資產擁有權之大部分風險及回報並無大部分轉予潮商城鎮之租賃入賬為經營租賃。租賃款項(扣除自出租人收取之任何獎勵金後)於租期內以直線法確認為開支。

**(d) 在建待售物業**

在建待售物業乃按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本包括收購成本、預付土地租賃款項、建築成本、撥充資本之借貸成本及有關物業應佔其他直接成本。可變現淨值乃指於日常業務過程中之估計售價減完成產品估計成本及進行銷售所需之估計成本。

於完成時，物業將按當時賬面值重新分類為持作出售物業。

**(e) 建築合約**

合約收益包括協定合約金額及來自變更訂單、索償及獎勵款項的適當金額。倘經與客戶協定並能夠可靠計量，合約工程變動、索償及獎勵款項計入合約收益。倘變動並無與客戶協定，有關變動僅根據已產生合約成本可能收回的幅度確認。

所產生的合約成本包括直接材料、分包成本、直接勞工及按比例分攤的可變動及固定建築費用。

潮商城鎮採用「完工百分比法」釐定於某段期間內確認的適當收益金額。成本加成建築合約的收益按完工百分比法確認，並參照期內已產生可收回成本加上賺取的有關費用，按迄今已招致成本佔有關合約估計總成本的比例計量。

當建築合約之結果無法可靠地予以估計，收益只可在已產生之合約成本將有可能收回之情況下予以確認。當總合約成本有可能超過總合約收益時，預期虧損將即時確認為開支。

進行中建築合約於報告期末以已產生成本加已確認溢利減已確認虧損及進度結算款項入賬，並於財務狀況表呈列為「應收客戶合約工程款項總額」。倘進度結算款項超過所產生之成本加已確認溢利減已確認虧損，則有關盈餘視為財務狀況表中的「應付客戶合約工程款項總額」。客戶尚未支付的進度結算款項計入財務狀況表之「貿易及其他應收款項」內。進行相關工程前收取的款項計入財務狀況表之「貿易及其他應付款項」內。

**(f) 確認及終止確認金融工具**

潮商城鎮成為金融工具合約條款之訂約方時，金融資產及金融負債將於財務狀況表內確認。

倘從資產收取現金流之合約權利已到期；潮商城鎮已將其資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移；或潮商城鎮並無轉移及保留其於資產擁有權之絕大部分風險及回報但並無保留對資產之控制權，則金融資產將被終止確認。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收代價及已於其他全面收益內確認之累計收益或虧損兩者總和之差額，將於損益內確認。

倘有關合約訂明之責任獲解除、註銷或到期，則金融負債將被終止確認。終止確認之金融負債之賬面值與已付代價之差額於損益內確認。

**(g) 金融資產**

金融資產於根據合約(有關條款規定須於相關市場制訂之時限內交付金融資產)購買或出售時按交易日基準確認及終止確認，初步按公平值加上直接應佔交易成本計量，惟按公平值透過損益列賬之金融資產則除外。

潮商城鎮將其金融資產分類為貸款及應收款項。分類乃視乎金融資產的收購目的而界定。管理層於初步確認時分類其金融資產。

**貸款及應收款項**

貸款及應收款項為具有固定或可釐定付款但並無活躍市場報價之非衍生金融資產。該等資產按以實際利率法(利息屬微不足道的短期應收款項除外)計算之攤銷成本減任何減值或不可收回款項扣減計算。一般而言，貿易及其他應收款項、銀行及現金結餘乃分類為此類別。

**(h) 貿易及其他應收款項**

貿易應收款項為於日常業務過程中出售商品或提供服務而應收客戶之款項。倘貿易及其他應收款項預計將在一年或以內收回(或屬業務正常經營週期(倘較長))，則分類為流動資產。否則，則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後按以實際利率法計算的攤銷成本減除減值撥備計算。

**(i) 現金及現金等價物**

就現金流量表而言，現金及現金等價物指銀行現金及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構之活期存款，以及可隨時轉換為可知現金額及價值變動風險甚低之短期高流動性投資。應要求償還且構成潮商城鎮現金管理整體一部分之銀行透支亦列作現金及現金等價物。

**(j) 金融負債及股本工具**

金融負債及股本工具按所訂立合約安排之內容及香港財務報告準則中金融負債及股本工具之定義分類。股本工具指任何能證明擁有潮商城鎮在扣除所有負債後之資產中之剩餘權益之合約。就特定金融負債及股本工具所採納之會計政策載於下文。

**(k) 借貸**

借貸初步按公平值減所產生之交易成本確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

除非潮商城鎮有權無條件將負債之清償日期遞延至報告期間後最少12個月，否則借貸乃分類為流動負債。

**(l) 貿易及其他應付款項**

貿易及其他應付款項初步按其公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響甚微，若屬此情況則以成本列賬。

**(m) 股本工具**

潮商城鎮發行之股本工具以扣除直接發行成本後之已收所得款項列賬。

**(n) 收益確認**

收益按已收或應收代價之公平值計量，並於經濟利益將會流入潮商城鎮時及收益金額能可靠計量時確認。

建築合約之收益按合約活動(如上文附註4(e)所詳述)之完成階段確認。

土地發展之收益於提供服務時確認。

利息收入使用實際利率法按時間比例基準確認。

**(o) 僱員福利**

*(i) 僱員假期福利*

僱員可享有之年假及長期服務假期直至僱員放假時方予確認。就僱員提供服務而於截至報告期末止享有之年假及長期服務假期估計責任作出撥備。

僱員可享有之病假及產假直至休假時方予確認。

*(ii) 退休金責任*

潮商城鎮為全體僱員參與之界定供款退休計劃作出供款。潮商城鎮及僱員對該等計劃之供款乃按照僱員基本薪金之百分比計算。在損益支銷之退休福利計劃成本指潮商城鎮應向基金支付之供款。

*(iii) 終止服務福利*

終止服務福利於潮商城鎮不能取消提供該等福利時，及潮商城鎮確認重組成本並涉及支付終止服務福利當日(以較早者為準)時，方予確認。

**(p) 借貸成本**

直接涉及合資格資產(即需要一段頗長時間方能投入作擬定用途或出售之資產)之收購、興建或生產之借貸成本當作該等資產之部分成本資本化,直至該等資產大致上準備好投入作擬定用途或出售為止。特定借貸於撥作合資格資產之支出前用作短暫投資所賺取之投資收入自可撥作資本之借貸成本中扣除。

如一般性借入資金用於獲取合資格資產,可撥作資本之借貸成本金額採用資本化率計算該項資產開支之方法釐定。資本化率為適用於該期間潮商城鎮未償還借貸之借貸成本加權平均值(為獲得合資格資產之特別借貸除外)。

所有其他借貸成本在產生期間內在損益表中確認。

**(q) 稅項**

所得稅是指當前稅項及遞延稅項總和。

當前應付之稅項乃按本年度/期間應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於在損益確認之溢利,原因為其他年度之應課稅或可扣減之收支項目以及從不應課稅或可扣減之項目。潮商城鎮當前之稅項責任乃以報告期末前已實施或實質上已實施之稅率計算。

遞延稅項乃就潮商城鎮歷史財務資料中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所使用之相應稅基間之差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差額確認,而遞延稅項資產乃於可能有應課稅溢利可與可扣減暫時性差額、未動用稅務虧損或未動用稅項抵免對銷時確認。倘暫時性差額乃因初步確認一項不影響應課稅溢利及會計溢利之交易中之其他資產及負債而產生,則該等資產及負債不會被確認。

遞延稅項資產之賬面值在各報告期末進行審閱,並於不再可能有足夠之應課稅溢利可供收回全部或部分資產之情況時減少。

遞延稅項乃按於償付負債或變現資產之期間預期適用的稅率(以報告期末前已實施或實質上已實施之稅率為基準)計算。遞延稅項乃於損益內確認,惟倘其與於其他全面收益內確認的項目或直接於權益內確認之項目有關者除外,在此情況下,遞延稅項亦分別於其他全面收益內確認或直接於權益內確認。

所計算之遞延稅項資產及負債反映潮商城鎮預期於報告期末收回或償付其資產及負債賬面值之方式所帶來之稅項後果。

當擁有可依法強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債,且遞延稅項資產及負債與由同一稅務當局徵收之所得稅相關,而潮商城鎮計劃按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時,遞延稅項資產及負債會互相抵銷。

**(r) 非金融資產減值**

非金融資產之賬面值於各報告日期檢討有無減值跡象,倘資產已減值,則透過損益表以開支撇減至其估計可收回金額。可收回金額乃就個別資產釐定,除非資產並無產生大部

分獨立於其他資產或資產組合之現金流入，在此情況下，可收回金額就資產所屬之現金產生單位釐定。可收回金額為個別資產或現金產生單位之使用價值與其公平值減出售成本兩者中之較高者。

使用價值為資產／現金產生單位估計未來現金流量之現值。現值按反映貨幣時間值及資產／現金產生單位(已計量減值)之特有風險之稅前貼現率計算。

現金產生單位減值虧損首先就該單位之商譽進行分配，然後按比例在現金產生單位的其他資產之間進行分配。因估計轉變而導致其後可收回金額增加將計入損益，惟以其撥回減值為限。

#### (s) 金融資產減值

於各報告期末，潮商城鎮均會根據客觀證據(即(一組)金融資產之估計未來現金流量由於初步確認後發生之一項或多項事件而受到影響)評估其金融資產有否減值。

此外，就評估為並非個別減值之貿易應收款項而言，根據潮商城鎮過往收取款項之經驗、組合內延遲付款之增加、可觀察到與拖欠應收款項相關之經濟狀況之改變等，潮商城鎮整體評估其是否減值。

僅就貿易應收款項而言，賬面值乃透過使用撥備賬作出扣減，而其後收回先前撇銷之金額則計入撥備賬。撥備賬之賬面值變動於損益內確認。

就所有其他金融資產而言，賬面值直接按減值虧損扣減。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘減值虧損之金額於其後期間減少，而該減少可以客觀地與確認減值後發生之一項事件有關，則先前已確認之減值虧損透過損益撥回(直接或藉著調整貿易應收款項之撥備賬)。然而，撥回不得導致賬面值高於假使並無確認減值該項金融資產於撥回減值當日之攤銷成本。

#### (t) 撥備及或然負債

當潮商城鎮因過去事項須承擔法律責任或推定責任，而履行該責任很可能需要經濟利益流出並能可靠估計其款項時，則對該等未確定時間或金額之負債作出撥備。倘金錢時間價值屬重大，則按預期履行該責任所需支出之現值列報撥備。

當不大可能需要經濟利益流出，或其款項未能可靠估計，除非經濟利益流出之可能性極小，否則有關責任將披露為或然負債。當潛在責任之存在僅能以一宗或數宗未來事項發生或不發生來證實，除非經濟利益流出之可能性極小，否則有關潛在責任亦披露為或然負債。



(u) 報告期後事項

為潮商城鎮於報告期末之狀況提供額外資料之報告期後事項或表明持續經營假設屬不適當之事項為調整事項，並反映於潮商城鎮歷史財務資料。並非調整事項之報告期後事項倘屬重大時，則於潮商城鎮歷史財務資料附註內披露。

5. 主要估計

估計不確定性之主要來源

下文載列存在重大風險導致下個財政年度內對資產及負債賬面值作出重大調整之未來主要假設，以及報告期末估計不確定性之其他主要來源之討論。

(a) 物業、廠房及設備及折舊

潮商城鎮確定其物業、廠房及設備之估計使用年期、剩餘價值及相關折舊費用。該估計乃基於具有類似性質及功能的物業、廠房及設備的實際使用年期及剩餘價值的歷史經驗作出。潮商城鎮將修訂與先前估計不同之使用年期及剩餘價值之折舊費用，或其將撇銷或撇減已放棄技術性陳舊或非戰略性資產。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年五月三十一日，物業、廠房及設備之賬面值分別為人民幣1,106,000元、人民幣824,000元、人民幣526,000元及人民幣408,000元。

(b) 建築合約收益及溢利確認

誠如潮商城鎮歷史財務資料附註4(e)所披露，建築合約收益確認取決於管理層對建築合約總成果以及迄今已完成工作的估計。管理層於合約進行中檢討及修訂各工程合約的合約收益、合約成本、變更項目及索償撥備之估計。預算建築成本由管理層不時參考所涉及承建商、供應商或賣方提供之報價單加上管理層之經驗為基礎而釐定。為確保預算準確及更新，管理層對相關預算進行週期審查，比較預期金額及所產生實際金額之差別。倘潮商城鎮最終已產生成本有別於最初預算，有關差額將影響就合約確認的收益及損益。索償撥備按建築工程竣工遞延的工程天數基準(為高度主觀)及按與客戶協商釐定。管理層對撥備金額定期作出檢討。

由於估計合約收益、合約成本、變更工程及索償撥備需運用重大判斷，因而或會影響合約的完工百分比及已確認損益。

於有關期間，已確認建築合約收益人民幣374,010,000元、人民幣129,988,000元、人民幣零元及人民幣零元。

(c) 所得稅

潮商城鎮須繳納中國之所得稅。釐定所得稅撥備時需要作出重大估計。倘若該等事項之最終稅項結果有別於最初記錄之金額，則有關差額將影響作出釐定期間之所得

稅及遞延稅項撥備。於有關期間，根據估計溢利分別於損益內扣除／(計入)所得稅人民幣32,204,000元、人民幣5,611,000元、(人民幣4,099,000元)及人民幣零元。

**(d) 在建待售物業撥備**

潮商城鎮在建待售物業乃按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。根據潮商城鎮近期經驗及所涉物業性質，潮商城鎮根據當時市況作出有關售價、在建待售物業的竣工成本及銷售物業所涉成本的估計。

倘竣工成本增加或淨銷售額減少，則可變現淨額將減少，而這可能導致在建待售物業需要撥備。該等撥備需要運用判斷及估計。倘預期與最初估計不同，則物業的賬面值及撥備於有關估計變動所涉期間相應調整。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年五月三十一日，在建待售物業之賬面值分別為人民幣零元、人民幣369,070,000元、人民幣390,228,000元及人民幣399,437,000元。

**6. 財務風險管理**

潮商城鎮就其業務承受多種財務風險：外幣風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。潮商城鎮之整體風險管理計劃乃為針對難以預測之金融市場而設，務求盡可能減低對潮商城鎮財務表現之潛在不利影響。

**(a) 外幣風險**

由於潮商城鎮大部分業務交易、資產及負債主要以潮商城鎮之功能貨幣人民幣計值，故潮商城鎮所受外幣風險極小。潮商城鎮現時並無就外幣交易、資產及負債制訂外幣對沖政策。潮商城鎮密切留意外幣風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

**(b) 信貸風險**

潮商城鎮無重大集中之信貸風險。

唯一董事密切監察應收一間關聯公司款項。

銀行及現金結餘之信貸風險有限，因交易對手為獲國際信用評級機構評為高信貸評級之銀行。

**(c) 流動資金風險**

潮商城鎮的政策是定期監控現時及預期流動資金需要，以確保維持足夠現金儲備，滿足短期及長期之流動資金需要。

## 附錄五 汕頭市潮商城鎮綜合治理有限公司會計師報告

根據潮商城鎮非衍生金融負債的訂約未貼現現金流量進行的到期日分析載列如下：

	1年以內 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>於二零一四年</b>					
十二月三十一日					
貿易及其他應付款項	197,418	—	—	—	197,418
應付一位非控股 擁有人款項	<u>14,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>14,000</u>
<b>於二零一五年</b>					
十二月三十一日					
貿易及其他應付款項	523,443	—	—	—	523,443
借貸	<u>13,253</u>	<u>—</u>	<u>225,000</u>	<u>—</u>	<u>238,253</u>
<b>於二零一六年</b>					
十二月三十一日					
貿易及其他應付款項	591,551	—	—	—	591,551
應付控股公司款項	<u>190,167</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>190,167</u>
<b>於二零一七年</b>					
五月三十一日					
貿易及其他應付款項	323,603	—	—	—	323,603
應付一間間接控股 公司款項	180,414	—	—	—	180,414
應付一間同系附屬 公司款項	<u>7,812</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,812</u>

### (d) 利率風險

潮商城鎮現金流量利率風險主要與按定息計息的銀行借貸有關，因此受限於公平值利率風險。因此，並無呈列任何敏感度分析。

### (e) 於各有關期間末之金融工具種類

	於十二月三十一日			於 二零一七年 五月三十一日
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	人民幣千元
<b>金融資產：</b>				
貸款及應收款項 (包括現金及現金等價物)	<u>163,381</u>	<u>173,968</u>	<u>74,649</u>	<u>168,044</u>
<b>金融負債：</b>				
按攤銷成本計量之金融負債	<u>211,418</u>	<u>748,443</u>	<u>781,718</u>	<u>511,829</u>

### (f) 公平值

潮商城鎮歷史財務資料所列潮商城鎮金融資產及金融負債之賬面值與其各自之公平值相若。

7. 收益

(i) 潮商城鎮之收益如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
建築合約收益	<u>374,010</u>	<u>129,988</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(ii) 分部資料

潮商城鎮根據向潮商城鎮主要營運決策人匯報的資料，釐定經營分部。於有關期間，主要營運決策人視潮商城鎮房地產開發及基礎設施建設業務為單一經營分部，並評估潮商城鎮整體經營表現及分配資源。因此，概無呈列分部分析資料。

(iii) 地域資料

根據客戶的位置，所有收益乃於中國賺取且潮商城鎮所有非流動資產均位於中國。

8. 其他收入／(開支)

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	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
銀行利息收入	166	38	110	1	17
罰款(附註)	—	(33,947)	(95,785)	(40,124)	—
其他	<u>(15)</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>—</u>	<u>1</u>
	<u>151</u>	<u>(33,904)</u>	<u>(95,670)</u>	<u>(40,123)</u>	<u>18</u>

附註：罰款乃因延遲支付土地使用權之代價而收取。土地使用權之代價已於二零一六年十二月結清。

9. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元
銀行借貸利息	—	15,570	13,253	5,593	—
應付一間間接控股公司 款項之利息	—	—	—	—	8,226
借貸成本總額	—	15,570	13,253	5,593	8,226
撥充資本金額	—	—	—	—	(8,226)
	<u>—</u>	<u>15,570</u>	<u>13,253</u>	<u>5,593</u>	<u>—</u>

截至二零一七年五月三十一日止五個月，所借資金之資本化率為每年12%。

10. 所得稅開支／(抵免)

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元
中國企業所得稅：					
即期稅項	32,204	5,611	—	—	—
遞延稅項(附註23)	—	—	(4,099)	(1,957)	—
	<u>32,204</u>	<u>5,611</u>	<u>(4,099)</u>	<u>(1,957)</u>	<u>—</u>

由於潮商城鎮於有關期間並無應課稅溢利，故無須就香港利得稅計提撥備。

中國企業所得稅於有關期間按稅率25%撥備。

**附錄五 汕頭市潮商城鎮綜合治理有限公司會計師報告**

所得稅開支與產品除稅前溢利／(虧損)乘以中國企業所得稅稅率所得乘積的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元
除稅前溢利／(虧損)	126,045	(23,458)	(113,373)	(48,060)	(1,140)
按本地所得稅率25% 計算之稅項	31,512	(5,865)	(28,343)	(12,015)	(285)
不可扣減開支的稅務影響	692	11,476	24,244	10,058	55
未確認之稅項虧損的 稅務影響	—	—	—	—	230
所得稅開支／(抵免)	<u>32,204</u>	<u>5,611</u>	<u>(4,099)</u>	<u>(1,957)</u>	<u>—</u>

**11. 本年度／期間溢利／(虧損)**

潮商城鎮於有關期間之溢利／(虧損)已扣除下列各項：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元
核數師酬金	10	10	60	35	—
折舊	296	297	298	124	124
根據經營租約於年／期內 就辦公物業支付之最低 租賃款項	475	354	290	140	—

**12. 僱員福利開支**

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元
薪金、花紅及津貼	2,801	3,184	2,047	1,021	1,007
退休福利計劃供款	90	92	49	22	23
	<u>2,891</u>	<u>3,276</u>	<u>2,096</u>	<u>1,043</u>	<u>1,030</u>

## 附錄五 汕頭市潮商城鎮綜合治理有限公司會計師報告

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，潮商城鎮五名最高薪人士包括一名董事，其酬金於附註13呈列之分析反映。截至二零一七年五月三十一日止期間，五名最高薪人士之酬金並不包括潮商城鎮之董事。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，餘下四名人士之酬金及截至二零一七年五月三十一日止期間該五名最高薪人士之酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元
薪金、花紅及津貼	855	878	1,062	278	774
退休福利計劃供款	30	33	12	4	—
	<u>885</u>	<u>911</u>	<u>1,074</u>	<u>282</u>	<u>774</u>

酬金介乎以下範圍：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年 (未經審核)	二零一七年
零港元至1,000,000港元 (二零一四年：人民幣 零元至人民幣788,900元， 二零一五年：人民幣 零元至人民幣837,900元， 二零一六年：人民幣 零元至人民幣894,500元， 截至二零一六年五月 三十一日止五個月： 人民幣零元至人民幣 846,900元(未經審核)， 截至二零一七年 五月三十一日止五個月： 人民幣零元至人民幣 867,900元)	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>5</u>

於有關期間，潮商城鎮概無向任何董事或最高薪人士支付任何薪酬，以作為吸引彼等加入或於加入潮商城鎮時之獎勵或離職補償。

13. 董事福利及權益

(a) 董事酬金

於有關期間，各董事之酬金如下：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金、 花紅、津貼及 其他福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一四年</b>				
十二月三十一日止年度				
林少青先生(附註a)	—	360	—	360
張植豪先生(附註a)	—	—	—	—
鄭漢明先生(附註b)	—	—	—	—
柯澤濃先生(附註c)	—	—	—	—
吳鎮耿先生(附註c)	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>360</u>	<u>—</u>	<u>360</u>
<b>截至二零一五年</b>				
十二月三十一日止年度				
林少青先生(附註a)	—	360	—	360
張植豪先生(附註a)	—	—	—	—
鄭漢明先生(附註b)	—	—	—	—
柯澤濃先生(附註c)	—	—	—	—
吳鎮耿先生(附註c)	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>360</u>	<u>—</u>	<u>360</u>
<b>截至二零一六年</b>				
十二月三十一日止年度				
林少青先生(附註a)	—	451	—	451
張植豪先生(附註a)	—	—	—	—
鄭漢明先生(附註b)	—	—	—	—
柯澤濃先生(附註c)	—	—	—	—
吳鎮耿先生(附註c)	—	—	—	—
張練洲先生(附註d)	—	—	—	—
鄭思煥先生(附註e)	—	—	—	—
吳偉雄先生(附註f)	—	6	—	6
肖麗女士(附註f)	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>457</u>	<u>—</u>	<u>457</u>



**附錄五 汕頭市潮商城鎮綜合治理有限公司會計師報告**

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金、 花紅、津貼及 其他福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一六年</b>				
五月三十一日止五個月				
(未經審核)				
林少青先生(附註a)	—	150	—	150
張植豪先生(附註a)	—	—	—	—
鄭漢明先生(附註b)	—	—	—	—
柯澤濃先生(附註c)	—	—	—	—
吳鎮耿先生(附註c)	—	—	—	—
	—	150	—	150

**截至二零一七年**  
五月三十一日止年度

柯澤濃先生(附註c)	—	—	—	—
吳鎮耿先生(附註c)	—	—	—	—
鄭思煥先生(附註e)	—	—	—	—
吳偉雄先生(附註f)	—	—	—	—
肖麗女士(附註f)	—	—	—	—
陶偉平先生(附註g)	—	—	—	—
	—	—	—	—

附註：

- (a) 林少青先生及張植豪先生於二零一二年十月二十日獲委任及於二零一六年九月二十八日辭任。
- (b) 鄭漢明先生於二零一二年十月二十日獲委任及於二零一六年十一月八日辭任。
- (c) 柯澤濃先生及吳鎮耿先生於二零一二年十月二十日獲委任及於二零一七年二月二十三日辭任。
- (d) 張練洲先生於二零一六年九月二十八日獲委任及於二零一六年十一月八日辭任。
- (e) 鄭思煥先生於二零一六年九月二十八日獲委任及於二零一七年二月二十三日辭任。
- (f) 吳偉雄先生及肖麗女士於二零一六年十一月八日獲委任及於二零一七年二月二十三日辭任。
- (g) 陶偉平先生於二零一七年二月二十三日獲委任。

於有關期間，董事並無安排放棄或同意放棄任何酬金。

**(b) 董事於交易、安排或合約之重大權益**

於各有關期間末或有關期間的任何時間，並無由潮商城鎮訂立且潮商城鎮一名董事及董事之關連人士於其中擁有直接或間接重大權益之與潮商城鎮業務相關之重大交易、安排及合約。

**14. 退休福利計劃**

潮商城鎮之僱員為由當地市政府營辦的中央退休金計劃的成員。潮商城鎮須按僱員基本薪金及工資的若干百分比向中央退休金計劃供款，以支付有關退休福利。當地市政府承擔潮商城鎮所有現有及未來退休僱員之退休福利責任。潮商城鎮對中央退休金計劃的唯一責任是作出計劃所需之供款。

**15. 股息**

潮商城鎮董事不建議就有關期間向其股權擁有人派付任何股息。

16. 物業、廠房及設備

	辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>			
於二零一四年一月一日	176	1,398	1,574
出售	(21)	—	(21)
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	155	1,398	1,553
添置	15	—	15
於二零一五年十二月三十一日、 二零一六年一月一日、 二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	170	1,398	1,568
添置	6	—	6
於二零一七年五月三十一日	176	1,398	1,574
<b>累計折舊</b>			
於二零一四年一月一日	20	133	153
年內開支	30	266	296
出售	(2)	—	(2)
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	48	399	447
年內開支	31	266	297
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	79	665	744
年內開支	32	266	298
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	111	931	1,042
期內開支	14	110	124
於二零一七年五月三十一日	125	1,041	1,166
<b>賬面值</b>			
於二零一四年十二月三十一日	107	999	1,106
於二零一五年十二月三十一日	91	733	824
於二零一六年十二月三十一日	59	467	526
於二零一七年五月三十一日	51	357	408

17. 存貨

潮商城鎮的存貨指在建待售物業。

於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年五月三十一日，預期將於超過一年後收回之在建待售物業之金額分別為人民幣零元、人民幣369,070,000元、人民幣390,228,000元及人民幣399,437,000元。

18. 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日			於
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 五月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項	45,829	45,829	—	—
其他應收款項	26,315	26,962	—	498
應收貸款(附註(a))	2,000	32,000	74,403	—
按金(附註(b))	80,014	—	—	—
預付款項	92	4,142	3,942	3,952
	<u>154,250</u>	<u>108,933</u>	<u>78,345</u>	<u>4,450</u>
貿易及其他應收款項總額	<u>154,250</u>	<u>108,933</u>	<u>78,345</u>	<u>4,450</u>

附註(a)：應收貸款為無抵押、免息及須於要求時償還。

附註(b)：按金乃為收購土地使用權而支付。

根據有關合約之條款呈列之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 五月三十一日 人民幣千元
0至90日	45,829	—	—	—
91至180日	—	—	—	—
181至365日	—	—	—	—
365日以上	—	45,829	—	—
	<u>45,829</u>	<u>45,829</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

應收款項乃根據監管有關交易之合約訂明之條款支付。

潮商城鎮之貿易應收款項之賬面值以人民幣計值。

19. 應收客戶合約工程款項總額

	於十二月三十一日			於
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 五月三十一日 人民幣千元
迄今已產生之合約成本加已 確認溢利減已確認虧損	582,379	713,387	713,508	714,785
減：進度結算款項	—	—	—	(150,000)
	<u>582,379</u>	<u>713,387</u>	<u>713,508</u>	<u>564,785</u>
應收客戶合約工程款項總額	<u>582,379</u>	<u>713,387</u>	<u>713,508</u>	<u>564,785</u>

## 20. 銀行及現金結餘

潮商城鎮之銀行及現金結餘之賬面值以人民幣計值。人民幣兌換外幣應遵守《中華人民共和國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》。

## 21. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於二零一七年
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項	188,623	331,713	149,519	131,078
應付貸款(附註)	500	189,300	439,300	189,300
其他應付款項	13,647	8,648	10,510	9,414
	<u>202,770</u>	<u>529,661</u>	<u>599,329</u>	<u>329,792</u>

附註：截至二零一六年十二月三十一日的應付貸款包括一筆金額為人民幣180,000,000元的貸款(按12%計息及須於六個月內償還)。餘下應付貸款為無抵押、免息及須於要求時償還。

根據發票日期呈列之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一七年
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
0至90日	148,967	288,425	10,471	—
91至180日	533	—	—	—
181至365日	889	42,500	—	—
365日以上	38,234	788	139,048	131,078
	<u>188,623</u>	<u>331,713</u>	<u>149,519</u>	<u>131,078</u>

潮商城鎮之貿易應付款項之賬面值以人民幣計值。

## 22. 借貸

	於十二月三十一日			於二零一七年
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
銀行貸款	<u>—</u>	<u>225,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

銀行貸款初步應於五年內償還並於二零一六年提早償還。

潮商城鎮之借貸之賬面值以人民幣計值。

於二零一五年十二月三十一日之實際利率為7.2%。

借貸乃以固定利率計息及令潮商城鎮面臨公平值利率風險。

## 附錄五 汕頭市潮商城鎮綜合治理有限公司會計師報告

由於貼現影響並不重大，故借貸之公平值等於其賬面值。

於二零一五年十二月三十一日，潮商城鎮之可動用未提取借貸融資人民幣275,000,000元。

### 23. 遞延稅項

由潮商城鎮確認之遞延稅項資產如下：

	稅務虧損 人民幣千元
於二零一四年一月一日、二零一四年十二月三十一日、 二零一五年一月一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日 計入年內損益	— <hr style="border-top: 1px solid black;"/> 4,099
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日及 二零一七年五月三十一日	4,099 <hr style="border-top: 3px double black;"/>

於各有關期間末，潮商城鎮分別有估計未動用稅務虧損約人民幣零元、人民幣零元、人民幣16,396,000元及人民幣17,331,000元可用作抵銷未來溢利。已分別就人民幣零元、人民幣零元、人民幣16,396,000元及人民幣16,396,000元的有關虧損確認遞延稅項資產。概無就餘下人民幣零元、人民幣零元、人民幣零元及人民幣935,000元確認遞延稅項資產。未確認稅務虧損包括將於二零二一年到期的虧損人民幣935,000元。

### 24. 繳足股本

	繳足股本 人民幣千元	已註冊股本 人民幣千元
已註冊及繳足：		
於二零一四年一月一日	180,000	600,000
注資(附註a)	<hr style="border-top: 1px solid black;"/> 180,000	<hr style="border-top: 1px solid black;"/> —
於二零一四年十二月三十一日、二零一五年一月一日、 二零一五年十二月三十一日、二零一六年一月一日、 二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	360,000	600,000
注資(附註b)	<hr style="border-top: 1px solid black;"/> 230,987	<hr style="border-top: 1px solid black;"/> —
於二零一七年五月三十一日	<hr style="border-top: 3px double black;"/> 590,987	<hr style="border-top: 3px double black;"/> 600,000

附註：

- (a) 於二零一四年四月十一日、二零一四年八月十五日、二零一四年八月二十一日、二零一四年九月一日、二零一四年九月四日及二零一四年九月九日，擁有人分別注資人民幣63,000,000元、人民幣30,000,000元、人民幣16,000,000元、人民幣30,000,000元、人民幣33,000,000元及人民幣8,000,000元以提供額外營運資金。
- (b) 於二零一七年三月三十一日及二零一七年四月六日，直接控股公司分別注資人民幣160,000,000元及人民幣70,987,000元以提供額外營運資金。

潮商城鎮於管理資本時的目標為保障潮商城鎮持續經營的能力，同時透過優化債務與權益間的平衡為權益持有人謀求最大回報。

## 附錄五 汕頭市潮商城鎮綜合治理有限公司會計師報告

潮商城鎮按債務與權益之比率監管資本。此比率乃按債務淨額除以權益總額而得出。債務淨額以總債務減現金及現金等價物計算。權益總額包括權益之所有組成部分(即股本及保留溢利/(累計虧損))。

於有關期間，潮商城鎮之策略(與過往年度相比並無變動)乃維持債務與權益之比率處於行業平均水平。

於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年五月三十一日之債務與資本之比率如下：

	於十二月三十一日			於二零一七年
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
總債務(附註)	14,500	414,300	629,467	377,526
減：現金及現金等價物	(893)	(514)	(243)	(2,841)
債務淨額	<u>13,607</u>	<u>413,786</u>	<u>629,224</u>	<u>374,685</u>
權益總額	<u>486,702</u>	<u>457,633</u>	<u>348,359</u>	<u>578,206</u>
經調整債務淨額與資本之比率	<u>3%</u>	<u>90%</u>	<u>181%</u>	<u>65%</u>

潮商城鎮毋須遵守任何外在施加的資本規定。

附註：總債務包括計入應付貸款及應付控股公司、一間間接控股公司、一位非控股擁有人及一間同系附屬公司款項的金額。

### 25. 儲備

#### 法定盈餘儲備

根據中國公司法，潮商城鎮須將除稅後溢利的10%(根據有關中國會計準則所釐定)分配予其各自法定盈餘儲備，直至該等儲備達至各自註冊資本的50%。受中國公司法所載列之若干限制所規限，部分法定盈餘儲備或被轉化為股本，惟在資本化後，餘額不低於已註冊資本的25%。

26. 現金流量表附註

下表所載有關潮商城鎮自融資活動產生的負債變動詳情，包括現金及非現金變動。自融資活動產生的負債屬曾於或將於潮商城鎮的現金流量表內分類為融資活動產生的現金流。

融資活動產生的負債對賬：

	應付貸款 人民幣千元	應付控股 公司款項 人民幣千元	應付 一間間接 控股 公司款項 人民幣千元	應付一位 非控股 擁有人款項 人民幣千元	借貸 人民幣千元	融資 活動總負債 人民幣千元
於二零一四年一月一日	—	—	—	—	—	—
融資現金流量	500	—	—	14,000	—	14,500
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	500	—	—	14,000	—	14,500
融資現金流量	188,800	—	—	10,000	225,000	423,800
非現金費用 債務轉讓	—	—	—	(24,000)	—	(24,000)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	189,300	—	—	—	225,000	414,300
融資現金流量	250,000	198,167	—	—	(225,000)	223,167
非現金費用 債務轉讓	—	(8,000)	—	—	—	(8,000)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	439,300	190,167	—	—	—	629,467
融資現金流量	(250,000)	(125,400)	180,000	—	—	(195,400)
非現金費用 債務轉讓 利息開支	—	(64,767)	—	—	—	(64,767)
	—	—	414	—	—	414
於二零一七年五月三十一日	189,300	—	180,414	—	—	369,714
於二零一六年一月一日	189,300	—	—	—	225,000	414,300
融資現金流量	—	—	—	—	—	—
於二零一六年五月三十一日 (未經審核)	189,300	—	—	—	225,000	414,300



## 27. 租賃承擔

於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年五月三十一日，不可撤銷經營租賃項下之日後最低租賃款項總額須於以下期間支付：

	於十二月三十一日			於二零一七年
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	170	125	125	—

經營租賃款項指潮商城鎮就其辦公室應付之租金。租約之磋商租期平均為一年及租期內之租金固定，且並不包括或然租金。

## 28. 或然負債

於各有關期間末，潮商城鎮並無任何重大或然負債。

## 29. 關聯方交易

(a) 除潮商城鎮歷史財務資料其他地方所披露之該等關聯方交易及結餘外，潮商城鎮於有關期間有以下關聯方交易：

	二零一四年 一月十三日 (成立日期)至 二零一四年 十二月 三十一日 期間 人民幣千元		截至十二月三十一日 止年度		截至五月三十一日 止五個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已付或應付予以下 各項之利息開支： ——間接控股公司	—	—	—	—	—	414

**附錄五 汕頭市潮商城鎮綜合治理有限公司會計師報告**

於各有關期間末之未償還結餘

	於十二月三十一日			於二零一七年
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收非控股擁有人款項 (附註i)	8,000	8,000	—	—
應收一間同系附屬公司 款項(附註ii)	—	—	3	164,705
應收一間關聯公司款項 (附註i)	330	60,663	—	—
應付控股公司款項(附註i)	—	—	(190,167)	—
應付一間間接控股公司 款項(附註iii)	—	—	—	(180,414)
應付一位非控股擁有人 款項(附註i)	(14,000)	—	—	—
應付一間同系附屬公司 款項(附註i)	—	—	—	(7,812)
	<u>8,000</u>	<u>68,663</u>	<u>(190,167)</u>	<u>(180,414)</u>

於有關期間之最高未償還金額如下：

	於十二月三十一日			於二零一七年
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收非控股擁有人款項 (附註i)	8,000	8,000	—	—
應收一間同系附屬公司 款項(附註ii)	—	—	3	230,972
應收一間關聯公司款項 (附註i)	64,798	60,663	—	—
	<u>72,798</u>	<u>68,663</u>	<u>3</u>	<u>230,972</u>

附註：

- (i) 到期款項為無抵押、免息及須於要求時償還。
  - (ii) 應收一間同系附屬公司(潮商集團(汕頭)投資有限公司)之款項為無抵押、免息及須於要求時償還。
  - (iii) 截至二零一七年五月三十一日，應付一間間接控股公司之款項包括按12%計息及應於六個月內償還的人民幣180,000,000元貸款。餘下應付一間間接控股公司之款項為無抵押、免息及須於要求時償還。
- (b) 於截至二零一四年十二月三十一日止年度，潮商城鎮向一間同系附屬公司出售辦公室設備，代價為人民幣19,000元。

**附錄五 汕頭市潮商城鎮綜合治理有限公司會計師報告**

(c) 董事及其他主要管理層成員於有關期間之薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	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
薪金、花紅及其他福利	360	360	457	150	334
退休福利計劃供款	—	—	—	—	—
	<u>360</u>	<u>360</u>	<u>457</u>	<u>150</u>	<u>334</u>

**30. 後續財務報表**

潮商城鎮並無就二零一七年五月三十一日後的任何期間編製經審核財務報表。

以下載列目標集團、潮商聯合投資、潮商集團(汕頭)及潮商城鎮分別截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年五月三十一日止追加期間之管理層討論與分析。以下財務資料乃基於本通函附錄二、附錄三、附錄四及附錄五分別所載目標集團及上述公司之財務資料。

## (I) 目標集團

於二零一七年五月九日(成立日期)至二零一七年五月三十一日期間

### 業務回顧及營運財務回顧

#### 收入及期內溢利

目標集團於二零一七年五月九日(成立日期)至二零一七年五月三十一日期間錄得期內溢利約人民幣244,062,000元，此乃主要由於目標公司於期內收購附屬公司而獲得議價購買收益約人民幣244,173,000元。

於二零一七年五月二十四日，目標公司以現金代價約人民幣354,997,000元收購潮商聯合投資之全部股權約56.79%。潮商聯合投資透過其主要附屬公司主要從事從事房地產開發及基礎設施建設。

所收購的潮商聯合投資之可識別資產及負債淨額於其收購日期之公平值為人民幣599,170,000元。

於完成收購潮商聯合投資後，確認議價購買收益約人民幣244,173,000元。議價購買收益主要歸因於土地使用權之公平值增加而使可識別資產及負債淨額增加人民幣457,168,000元。

## (II) 潮商聯合投資

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 業務回顧及營運財務回顧

#### 收入

截至二零一四年十二月三十一日止年度，潮商聯合集團並無錄得收入，原因為其於年內處於籌備階段。

### 純利

潮商聯合投資於年內錄得純利約人民幣32,845,000元，主要歸因於分佔聯營公司溢利約人民幣32,845,000元。

### 流動資金及財務資源

於二零一四年十二月三十一日，潮商聯合投資之流動負債淨額為約人民幣76,032,000元。流動比率(即流動資產除以流動負債)為約0.2。

於二零一四年十二月三十一日，潮商聯合投資並無錄得任何借款。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，潮商聯合投資通常透過內部資金籌措其營運資金。為管理流動資金風險，潮商聯合投資管理層密切監督流動資金狀況，以確保潮商聯合投資之資產、負債及承擔之流動資金架構可滿足其集資要求。

### 資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，潮商聯合投資之資產概無抵押。

### 或然負債

潮商聯合投資於二零一四年十二月三十一日並無任何重大或然負債。

### 資本承擔

潮商聯合投資於二零一四年十二月三十一日並無任何資本承擔。

### 僱員

潮商聯合投資於二零一四年十二月三十一日並無任何僱員，原因為其成立不久並於年內處於籌備階段。因此，潮商聯合投資於年內並無向僱員支付薪酬。

### 外幣風險

由於潮商聯合投資之收入產生於中國境內，因此認為貨幣風險較小。潮商聯合投資之功能貨幣為人民幣。

### 重要投資、重大收購及出售事項

截至二零一四年十二月三十一日止年度，潮商聯合投資並無任何重要投資、重大收購或出售事項。

### 截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 業務回顧及營運財務回顧

#### 收入

截至二零一五年十二月三十一日止年度，潮商聯合投資並無錄得收入，原因為其於年內處於籌備階段。

#### 淨虧損

潮商聯合投資於年內錄得淨虧損約人民幣10,175,000元，主要歸因於分佔聯營公司虧損約人民幣10,175,000元。

#### 流動資金及財務資源

於二零一五年十二月三十一日，潮商聯合投資之流動負債淨額為約人民幣76,032,000元。流動比率(即流動資產除以流動負債)為約零。

於二零一五年十二月三十一日，潮商聯合投資並無錄得任何借款。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，潮商聯合投資通常透過內部資金籌措其營運資金。為管理流動資金風險，潮商聯合投資管理層密切監督流動資金狀況，以確保潮商聯合投資之資產、負債及承擔之流動資金架構可滿足其集資要求。

#### 資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，潮商聯合投資之資產概無抵押。

#### 或然負債

潮商聯合投資於二零一五年十二月三十一日並無任何重大或然負債。

#### 資本承擔

潮商聯合投資於二零一五年十二月三十一日並無任何資本承擔。

### 僱員

潮商聯合投資於二零一五年十二月三十一日並無任何僱員，原因為其成立不久並於年內處於籌備階段。因此，潮商聯合投資於年內並無向僱員支付薪酬。

### 外幣風險

由於潮商聯合投資之收入產生於中國境內，因此認為貨幣風險較小。潮商聯合投資之功能貨幣為人民幣。

### 重要投資、重大收購及出售事項

截至二零一五年十二月三十一日止年度，潮商聯合投資並無任何重要投資、重大收購或出售事項。

### 截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 業務回顧及營運財務回顧

#### 收入

截至二零一六年十二月三十一日止年度，潮商聯合投資並無錄得收入，原因為其於年內處於籌備階段。

#### 淨虧損

潮商聯合投資於年內錄得淨虧損約人民幣38,241,000元，主要歸因於分佔聯營公司虧損約人民幣38,245,000元。

#### 流動資金及財務資源

於二零一六年十二月三十一日，潮商聯合投資之流動負債淨額為約人民幣76,028,000元。流動比率(即流動資產除以流動負債)為約零。

於二零一六年十二月三十一日，潮商聯合投資並無錄得任何借款。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，潮商聯合投資通常透過內部資金籌措其營運資金。為管理流動資金風險，潮商聯合投資管理層密切監督流動資金狀況，以確保潮商聯合投資之資產、負債及承擔之流動資金架構可滿足其集資要求。

### 資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，潮商聯合投資之資產概無抵押。

### 或然負債

潮商聯合投資於二零一六年十二月三十一日並無任何重大或然負債。

### 資本承擔

潮商聯合投資於二零一六年十二月三十一日並無任何資本承擔。

### 僱員

潮商聯合投資於二零一六年十二月三十一日並無任何僱員，原因為其成立不久並於年內處於籌備階段。因此，潮商聯合投資於年內並無向僱員支付薪酬。

### 外幣風險

由於潮商聯合投資之收入產生於中國境內，因此認為貨幣風險較小。潮商聯合投資之功能貨幣為人民幣。

### 重要投資、重大收購及出售事項

截至二零一六年十二月三十一日止年度，潮商聯合投資並無任何重要投資、重大收購或出售事項。

### 截至二零一七年五月三十一日止五個月

#### 業務回顧及營運財務回顧

##### 收入

截至二零一七年五月三十一日止五個月，潮商聯合集團並無錄得收入，原因為其於期內處於籌備階段。

##### 純利

潮商聯合集團於期內錄得純利約人民幣299,507,000元，主要歸因於視作出售一間聯營公司之收益約人民幣305,624,000元。



### 存貨

潮商聯合集團之存貨為在建待售物業。

### 應收客戶合約工程款項總額

該款項為就BT項目合約工程應收客戶款項約人民幣564,785,000元。

### 應收非控股擁有人款項

該款項為應收潮商集團款項約人民幣40,098,000元。

### 貿易及其他應付款項

該款項為貿易應付款項約人民幣425,878,000元及現金墊款約人民幣191,441,000元及應付雜項費用及其他應付稅項分別約人民幣2,698,000元及人民幣6,193,000元。

### 應付直接控股公司款項

該款項為應付目標公司款項約人民幣339,365,000元。

### 流動資金及財務資源

於二零一七年五月三十一日，潮商聯合集團之流動資產淨值為約人民幣1,152,398,000元。流動比率(即流動資產除以流動負債)為約2.1。

於二零一七年五月三十一日，潮商聯合集團並無錄得任何借款。

截至二零一七年五月三十一日止五個月，潮商聯合集團通常透過內部資金籌措其營運資金。為管理流動資金風險，潮商聯合集團管理層密切監督流動資金狀況，以確保潮商聯合集團之資產、負債及承擔之流動資金架構可滿足其集資要求。

### 資產抵押

於二零一七年五月三十一日，潮商聯合集團之資產概無抵押。

**(III) 潮商集團(汕頭)**

於二零一四年一月十三日(成立日期)至二零一四年十二月三十一日期間

**業務回顧及營運財務回顧****收入**

於二零一四年一月十三日(成立日期)至二零一四年十二月三十一日期間，潮商集團(汕頭)並無錄得收入，原因為其於期內處於籌備階段。

**淨虧損**

潮商集團(汕頭)於期內錄得淨虧損約人民幣2,771,000元，主要歸因於公司開支約人民幣2,850,000元。

**應收控股公司款項**

該款項為應收潮商集團款項約人民幣94,919,000元。

**流動資金及財務資源**

於二零一四年十二月三十一日，潮商集團(汕頭)之流動資產淨值為約人民幣96,042,000元。流動比率(即流動資產除以流動負債)為約763.2。

於二零一四年十二月三十一日，潮商集團(汕頭)並無錄得任何借款。

截至二零一四年十二月三十一日止期間，潮商集團(汕頭)通常透過內部資金籌措其營運資金。為管理流動資金風險，潮商集團(汕頭)管理層密切監督流動資金狀況，以確保潮商集團(汕頭)之資產、負債及承擔之流動資金架構可滿足其集資要求。

**資產抵押**

截至二零一四年十二月三十一日，潮商集團(汕頭)之資產概無抵押。

**或然負債**

潮商集團(汕頭)於二零一四年十二月三十一日並無任何重大或然負債。

### 資本承擔

潮商集團(汕頭)於二零一四年十二月三十一日並無任何資本承擔。

### 僱員

潮商集團(汕頭)於二零一四年十二月三十一日擁有16名僱員。截至二零一四年十二月三十一日止期間，向潮商集團(汕頭)僱員支付之薪酬總額為約人民幣1,209,000元。

### 外幣風險

由於潮商集團(汕頭)之收入產生於中國境內，因此認為貨幣風險較小。潮商集團(汕頭)之功能貨幣為人民幣。

### 重要投資、重大收購及出售事項

截至二零一四年十二月三十一日止年度，潮商集團(汕頭)並無任何重要投資、重大收購或出售事項。

### 截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 業務回顧及營運財務回顧

#### 收入

截至二零一五年十二月三十一日止年度，潮商集團(汕頭)並無錄得收入，原因為其於年內處於籌備階段。

#### 淨虧損

潮商集團(汕頭)於年內錄得淨虧損約人民幣783,000元，主要歸因於公司開支約人民幣813,000元。

#### 應收控股公司款項

該款項為應收潮商集團款項約人民幣94,919,000元。

#### 流動資金及財務資源

於二零一五年十二月三十一日，潮商集團(汕頭)之流動資產淨值為約人民幣95,516,000元。由於並無流動負債，流動比率(即流動資產除以流動負債)並不適用。

於二零一五年十二月三十一日，潮商集團(汕頭)並無錄得任何借款。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，潮商集團(汕頭)通常透過內部資金籌措其營運資金。為管理流動資金風險，潮商集團(汕頭)管理層密切監督流動資金狀況，以確保潮商集團(汕頭)之資產、負債及承擔之流動資金架構可滿足其集資要求。

#### 資產抵押

截至二零一五年十二月三十一日，潮商集團(汕頭)之資產概無抵押。

#### 或然負債

潮商集團(汕頭)於二零一五年十二月三十一日並無任何重大或然負債。

#### 資本承擔

潮商集團(汕頭)於二零一五年十二月三十一日並無任何資本承擔。

#### 僱員

潮商集團(汕頭)於二零一五年十二月三十一日擁有13名僱員。截至二零一五年十二月三十一日止年度，向潮商集團(汕頭)僱員支付之薪酬總額為約人民幣386,000元。

僱員人數由二零一四年十二月三十一日之16名減至二零一五年十二月三十一日之13名。僱員人數減少符合潮商集團(汕頭)之相關營運需求。

#### 外幣風險

由於潮商集團(汕頭)之收入產生於中國境內，因此認為貨幣風險較小。潮商集團(汕頭)之功能貨幣為人民幣。

#### 重要投資、重大收購及出售事項

截至二零一五年十二月三十一日止年度，潮商集團(汕頭)並無任何重要投資、重大收購或出售事項。

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 業務回顧及營運財務回顧

#### 收入

截至二零一六年十二月三十一日止年度，潮商集團(汕頭)並無錄得收入，原因為其於年內處於籌備階段。

#### 淨虧損

潮商集團(汕頭)於年內錄得淨虧損約人民幣445,000元，主要歸因於公司開支約人民幣452,000元。

#### 預付款項、按金及其他應收款項

該款項主要為有關向當地政府提供土地開發服務之其他應收款項約人民幣114,800,000元及有關土地使用權之預付稅項約人民幣17,400,000元。

#### 應付控股公司款項

該款項為應付潮商集團(汕頭)之控股公司潮商集團之款項約人民幣40,495,000元。

#### 流動資金及財務資源

於二零一六年十二月三十一日，潮商集團(汕頭)之流動資產淨值為約人民幣95,328,000元。流動比率(即流動資產除以流動負債)為約3.6。

於二零一六年十二月三十一日，潮商集團(汕頭)並無錄得任何借款。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，潮商集團(汕頭)通常透過內部資金籌措其營運資金。為管理流動資金風險，潮商集團(汕頭)管理層密切監督流動資金狀況，以確保潮商集團(汕頭)之資產、負債及承擔之流動資金架構可滿足其集資要求。

#### 資產抵押

截至二零一六年十二月三十一日，潮商集團(汕頭)之資產概無抵押。

### 或然負債

潮商集團(汕頭)於二零一六年十二月三十一日並無任何重大或然負債。

### 資本承擔

截至二零一六年十二月三十一日，有關存貨之在建工程之已訂約但仍未產生之資本承擔為約人民幣227,306,000元。

### 僱員

潮商集團(汕頭)於二零一六年十二月三十一日擁有8名僱員。截至二零一六年十二月三十一日止年度，向潮商集團(汕頭)僱員支付之薪酬總額為約人民幣123,000元。

僱員人數由13名(二零一五年十二月三十一日)減至8名(二零一六年十二月三十一日)。僱員人數減少符合潮商集團(汕頭)之相關營運需求。

### 外幣風險

由於潮商集團(汕頭)之收入產生於中國境內，因此認為貨幣風險較小。潮商集團(汕頭)之功能貨幣為人民幣。

### 重要投資、重大收購及出售事項

截至二零一六年十二月三十一日止年度，潮商集團(汕頭)並無任何重要投資、重大收購或出售事項。

### 截至二零一七年五月三十一日止五個月

#### 業務回顧及營運財務回顧

##### 收入

截至二零一七年五月三十一日止五個月，潮商集團(汕頭)集團並無錄得收入，原因為其於期內處於籌備階段。

##### 淨虧損

潮商集團(汕頭)集團於期內錄得淨虧損約人民幣1,384,000元，主要歸因於公司開支及分銷成本分別約人民幣1,249,000元及人民幣154,000元。

### 存貨

潮商集團(汕頭)集團之存貨為在建待售物業。

### 預付款項、按金及其他應收款項

該款項主要為雜項按金約人民幣476,000元。

### 應收控股公司款項

該款項為應收潮商聯合投資之款項約人民幣397,847,000元。

### 應收一間關連公司款項

該款項為應收潮商集團款項約人民幣51,098,000元。

### 貿易及其他應付款項

該款項為貿易應付款項及其他應付款項分別約人民幣294,801,000元及人民幣73,000元。

### 應付一間同系附屬公司款項

該款項為應付潮商城鎮款項約人民幣164,705,000元。

### 流動資金及財務資源

於二零一七年五月三十一日，潮商集團(汕頭)集團之流動資產淨值為約人民幣594,048,000元。流動比率(即流動資產除以流動負債)為約2.3。

於二零一七年五月三十一日，潮商集團(汕頭)集團並無錄得任何借款。

截至二零一七年五月三十一日止期間，潮商集團(汕頭)集團通常透過內部資金籌措其營運資金。為管理流動資金風險，潮商集團(汕頭)集團管理層密切監督流動資金狀況，以確保潮商集團(汕頭)集團之資產、負債及承擔之流動資金架構可滿足其集資要求。

### 資產抵押

截至二零一七年五月三十一日，潮商集團(汕頭)集團之資產概無抵押。

### 或然負債

潮商集團(汕頭)集團於二零一七年五月三十一日並無任何重大或然負債。

### 資本承擔

截至二零一七年五月三十一日，有關存貨之在建工程之已訂約但仍未產生之資本承擔為約人民幣227,306,000元。

### 僱員

潮商集團(汕頭)集團於二零一七年五月三十一日擁有15名僱員。截至二零一七年五月三十一日止五個月，向潮商集團(汕頭)集團僱員支付之薪酬總額為約人民幣498,000元，較去年同期增加人民幣454,000元。

僱員人數由8名(二零一六年十二月三十一日)增至15名(二零一七年五月三十一日)。僱員人數增加乃因潮商集團(汕頭)集團之房地產開發業務所致。

### 外幣風險

由於潮商集團(汕頭)之收入產生於中國境內，因此認為貨幣風險較小。潮商集團(汕頭)集團之功能貨幣為人民幣。

### 重要投資、重大收購及出售事項

截至二零一七年五月三十一日止年度，潮商集團(汕頭)集團並無任何重要投資、重大收購或出售事項。



#### (IV) 潮商城鎮

截至二零一四年十二月三十一日止年度

##### 業務回顧及營運財務回顧

##### 收入

於二零一四年十二月三十一日，潮商城鎮錄得收入約人民幣374,010,000元，僅歸因於中國之房地產開發及基礎設施建設。此外，潮商城鎮錄得毛利約人民幣129,627,000元。

##### 純利

潮商城鎮於年內錄得純利約人民幣93,841,000元。

##### 貿易及其他應收款項

該款項主要為貿易應收款項約人民幣45,829,000元及按金約人民幣80,014,000元。貿易應收款項來源於就鄰近潮陽火車站之一幅土地向當地政府提供土地開發服務之收入。開發工作於二零一四年完成且土地使用權由當地政府通過公開拍賣出售。

##### 應收客戶合約工程款項總額

該款項為就BT項目合約工程應收客戶款項約人民幣583,379,000元。

##### 貿易及其他應付款項

該款項主要為貿易應付款項，包括有關BT項目之建築成本及就土地使用權應付代價約人民幣188,623,000元。

##### 流動資金及財務資源

於二零一四年十二月三十一日，潮商城鎮之流動資產淨值為約人民幣485,596,000元。流動比率(即流動資產除以流動負債)為約2.9。

於二零一四年十二月三十一日，潮商城鎮並無錄得任何借款。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，潮商城鎮通常透過內部資金籌措其營運資金。為管理流動資金風險，潮商城鎮管理層密切監督流動資金狀況，以確保潮商城鎮之資產、負債及承擔之流動資金架構可滿足其集資要求。

#### 資產抵押

截至二零一四年十二月三十一日，潮商城鎮之資產概無抵押。

#### 或然負債

潮商城鎮於二零一四年十二月三十一日並無任何重大或然負債。

#### 資本承擔

潮商城鎮於二零一四年十二月三十一日並無任何資本承擔。

#### 僱員

潮商城鎮於二零一四年十二月三十一日擁有23名僱員。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，向潮商城鎮僱員支付之薪酬總額為約人民幣3,080,000元。

#### 外幣風險

由於潮商城鎮之收入產生於中國境內，因此認為貨幣風險較小。潮商城鎮之功能貨幣為人民幣。

#### 重要投資、重大收購及出售事項

截至二零一四年十二月三十一日止年度，潮商城鎮並無任何重要投資、重大收購或出售事項。

#### 截至二零一五年十二月三十一日止年度

#### 業務回顧及營運財務回顧

#### 收入

於二零一五年十二月三十一日，潮商城鎮錄得收入約人民幣129,988,000元，僅歸因於中國之房地產開發及基礎設施建設。此外，潮商城鎮錄得毛利約人民幣31,778,000元。

### 淨虧損

潮商城鎮於年內錄得淨虧損約人民幣29,069,000元，主要歸因於公司開支約人民幣5,762,000元及罰款約人民幣33,947,000元。

### 存貨

存貨為持有位於中國汕頭市潮陽區之一幅土地。土地使用權乃透過二零一四年之公開拍賣獲得。潮商城鎮於二零一七年七月取得土地使用權證。該土地由當地政府於二零一五年初交付予潮商城鎮作開發用途，但尚未開展建築工程。潮商城鎮現正申請建設批准，預期於二零一七年底開始建築工程。

### 貿易及其他應收款項

該款項主要為貿易應收款項約人民幣45,829,000元及其他應收款項約人民幣58,962,000元。

與二零一四年相同，貿易應收款項來源於就鄰近潮陽火車站之一幅土地向當地政府提供土地開發服務之收入。開發工作於二零一五年完成且土地使用權由當地政府通過公開拍賣出售。

其他應收款項主要為代表政府支付之土地開發成本約人民幣26,938,000元及向業務合作夥伴提供之貸款約人民幣32,000,000元。

### 應收客戶合約工程款項總額

該款項為迄今為止之合約成本加已確認溢利減已確認虧損。

### 貿易及其他應付款項

該款項主要為貿易應付款項，包括有關BT項目之建築成本及就土地使用權應付代價及應付餘下土地使用權成本產生之罰款約人民幣331,713,000元、業務合作夥伴就撥付BT項目之建築成本提供之現金墊款約人民幣189,300,000元及按成本加成基準就BT項目確認之收入作出增值稅撥備約人民幣6,195,000元。

### 流動資金及財務資源

於二零一五年十二月三十一日，潮商城鎮之流動資產淨值為約人民幣681,809,000元。流動比率(即流動資產除以流動負債)為約2.2。

於二零一五年十二月三十一日，潮商城鎮之銀行借款為人民幣225,000,000元。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團通常透過內部資金及外部銀行借款籌措其營運資金。為管理流動資金風險，潮商城鎮管理層密切監督流動資金狀況，以確保潮商城鎮之資產、負債及承擔之流動資金架構可滿足其集資要求。

### 資產抵押

截至二零一五年十二月三十一日，潮商城鎮之資產概無抵押。

### 或然負債

潮商城鎮於二零一五年十二月三十一日並無任何重大或然負債。

### 資本承擔

潮商城鎮於二零一五年十二月三十一日並無任何資本承擔。

### 僱員

潮商城鎮於二零一五年十二月三十一日擁有19名僱員。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，向潮商城鎮僱員支付之薪酬總額為約人民幣3,454,000元。

僱員人數由23名(二零一四年十二月三十一日)減至19名(二零一五年十二月三十一日)。僱員人數減少符合潮商城鎮之相關營運需求。

### 外幣風險

由於本集團之收入產生於中國境內，因此認為貨幣風險較小。潮商城鎮之功能貨幣為人民幣。

### 重要投資、重大收購及出售事項

截至二零一五年十二月三十一日止年度，潮商城鎮並無任何重要投資、重大收購或出售事項。

### 截至二零一六年十二月三十一日止年度

#### 業務回顧及營運財務回顧

##### 收入

截至二零一六年十二月三十一日止年度，潮商城鎮並無錄得收入。

##### 淨虧損

潮商城鎮於年內錄得淨虧損約人民幣109,274,000元，主要歸因於公司開支約人民幣4,450,000元及罰款約人民幣95,785,000元。

##### 存貨

存貨為持有位於中國汕頭市潮陽區之一幅土地。土地使用權乃透過二零一四年之公開拍賣獲得。潮商城鎮於二零一七年七月取得土地使用權證。該土地由當地政府於二零一五年初交付予潮商城鎮作開發用途，但尚未開展建築工程。潮商城鎮現正申請建設批准，預期於二零一七年底前開始建築工程。

##### 貿易及其他應收款項

該款項主要為向業務合作夥伴提供之貸款之其他應收款項約人民幣74,403,000元。

##### 應收客戶合約工程款項總額

該款項為有關BT項目之客戶合約成本。

##### 貿易及其他應付款項

該款項主要為貿易應付款項，包括有關BT項目之建築成本及就土地使用權應付代價及應付餘下土地使用權成本產生之罰款約人民幣149,519,000元、業務合作夥伴就撥付BT項目之建築成本提供之現金墊款約人民幣439,300,000元及按成本加成基準就BT項目確認之收入作出增值稅撥備約人民幣7,778,000元。

### 流動資金及財務資源

於二零一六年十二月三十一日，潮商城鎮之流動資產淨值為約人民幣343,734,000元。流動比率(即流動資產除以流動負債)為約1.4。

於二零一六年十二月三十一日，潮商城鎮並無錄得任何借款。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，潮商城鎮通常透過內部資金籌措其營運資金。為管理流動資金風險，潮商城鎮管理層密切監督流動資金狀況，以確保潮商城鎮之資產、負債及承擔之流動資金架構可滿足其集資要求。

### 資產抵押

截至二零一六年十二月三十一日，潮商城鎮之資產概無抵押。

### 或然負債

潮商城鎮於二零一六年十二月三十一日並無任何重大或然負債。

### 資本承擔

潮商城鎮於二零一六年十二月三十一日並無任何資本承擔。

### 僱員

潮商城鎮於二零一六年十二月三十一日擁有14名僱員。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，向潮商城鎮僱員支付之薪酬總額為約人民幣2,096,000元。

僱員人數由19名(二零一五年十二月三十一日)減至14名(二零一六年十二月三十一日)。僱員人數減少符合潮商城鎮之相關營運需求。

### 外幣風險

由於潮商城鎮之收入產生於中國境內，因此認為貨幣風險較小。潮商城鎮之功能貨幣為人民幣。

### 重要投資、重大收購及出售事項

截至二零一六年十二月三十一日止年度，潮商城鎮並無任何重要投資、重大收購或出售事項。

### 截至二零一七年五月三十一日止五個月

#### 業務回顧及營運財務回顧

##### 收入

截至二零一七年五月三十一日止個月，潮商城鎮並無錄得收入。

##### 淨虧損

潮商城鎮於期內錄得淨虧損約人民幣1,140,000元，主要歸因於公司開支約人民幣1,144,000元。

##### 存貨

存貨為持有位於中國汕頭市潮陽區之一幅土地。土地使用權乃透過二零一四年之公開拍賣獲得。潮商城鎮於二零一七年七月取得土地使用權證。該土地由當地政府於二零一五年初交付予潮商城鎮作開發用途，但尚未開展建築工程。潮商城鎮現正申請建設批准，預期於二零一七年底開始建築工程。

##### 貿易及其他應收款項

該款項主要為其他應收款項約人民幣498,000元及預付款項約人民幣3,952,000元。

##### 應收客戶合約工程款項總額

該款項為有關BT項目之客戶合約成本。

##### 貿易及其他應付款項

該款項主要為應付餘下土地使用權成本產生之罰款約人民幣131,078,000元、業務合作夥伴就撥付BT項目之建築成本提供之現金墊款約人民幣189,300,000元及按成本加成基準就BT項目確認之收入作出增值稅撥備約人民幣6,189,000元。

### 流動資金及財務資源

於二零一七年五月三十一日，潮商城鎮之流動資產淨值為約人民幣573,699,000元。流動比率(即流動資產除以流動負債)為約2.0。

於二零一七年五月三十一日，潮商城鎮並無錄得任何借款。

截至二零一七年五月三十一日止五個月，潮商城鎮通常透過內部資金籌措其營運資金。為管理流動資金風險，潮商城鎮管理層密切監督流動資金狀況，以確保潮商城鎮之資產、負債及承擔之流動資金架構可滿足其集資要求。

### 資產抵押

於二零一七年五月三十一日，潮商城鎮之資產概無抵押。

### 或然負債

潮商城鎮於二零一七年五月三十一日並無任何重大或然負債。

### 資本承擔

潮商城鎮於二零一七年五月三十一日並無任何資本承擔。

### 僱員

潮商城鎮於二零一七年五月三十一日擁有14名僱員。

截至二零一七年五月三十一日止年度，向潮商城鎮僱員支付之薪酬總額為約人民幣1,025,000元，較去年同期減少約人民幣18,000元。

於二零一六年十二月三十一日及二零一七年五月三十一日之僱員人數保持不變。

### 外幣風險

由於潮商城鎮之收入產生於中國境內，因此認為貨幣風險較小。潮商城鎮之功能貨幣為人民幣。

### 重要投資、重大收購及出售事項

截至二零一七年五月三十一日止期間，潮商城鎮並無任何重要投資、重大收購或出售事項。



**A. 經擴大集團之未經審核備考資產負債表**

隨附本集團未經審核備考資產負債表(「報表」)乃為說明收購深圳博瑞企業管理有限公司及其附屬公司(統稱「目標集團」)(「收購事項」)之影響而編製，假設收購事項已於二零一七年六月三十日進行，可能會對本集團財務狀況產生影響。

報表乃根據本集團於二零一七年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告)、目標集團於二零一七年五月三十一日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本通函附錄二所載之會計師報告)，在作出若干因收購事項產生之備考調整後編製。

報表乃基於多項假設、估計、不明朗因素及現有資料而編製，僅供說明用途。因此，由於報表性質使然，其未必能真實反映倘收購事項於二零一七年六月三十日實際發生而本集團可能達致之實際財務狀況。此外，報表並非對本集團未來財務狀況的預測。

報表應與本集團截至二零一七年六月三十日止六個月之已刊發中期報告所載之本集團歷史財務資料、本通函附錄二所載之目標集團財務資料以及本通函其他地方所載之其他財務資料一併閱讀。

就呈列報表而言，目標集團於二零一七年六月三十日之經審核綜合財務狀況表按1港元=人民幣0.874元之匯率換算。

## 附錄七

## 經擴大集團之未經審核備考資產負債表

	本集團於 二零一七年 六月三十日 (未經審核) 附註1 千港元	目標集團於 二零一七年 五月三十一日 (經審核) 附註2 千港元	總計	備考調整	附註	經擴大集團於 二零一七年 六月三十日 千港元
			千港元	千港元		
<b>非流動資產</b>						
物業、廠房及設備	53,033	1,116	54,149	—		54,149
投資物業	316,659	—	316,659	—		316,659
商譽	178,439	—	178,439	—		178,439
其他無形資產	827,418	—	827,418	—		827,418
其他按金	41,184	—	41,184	—		41,184
物業、廠房及設備之 已付按金	20,235	—	20,235	—		20,235
收購附屬公司之 已付按金	114,400	—	114,400	(114,400)	4	—
可供出售金融資產	—	12,584	12,584	—		12,584
衍生金融資產	3,536	—	3,536	—		3,536
遞延稅項資產	24,810	4,689	29,499	—		29,499
	<u>1,579,714</u>	<u>18,389</u>	<u>1,598,103</u>	<u>(114,400)</u>		<u>1,483,703</u>
<b>流動資產</b>						
存貨	—	1,844,602	1,844,602	5,720	5	1,850,322
應收客戶合約工程款 項總額	—	646,114	646,114	—		646,114
貿易及其他應收款項 按公平值透過損益列 賬之金融資產	176,492	5,635	182,127	45,883	7	228,010
應收非控股擁有人 款項	213,836	—	213,836	—		213,836
應收關聯公司款項	—	45,872	45,872	(45,872)	7	—
銀行及現金結餘	—	11	11	(11)	7	—
	<u>243,212</u>	<u>37,250</u>	<u>280,462</u>	<u>(114,400)</u>	4	<u>166,062</u>
	<u>633,540</u>	<u>2,579,484</u>	<u>3,213,024</u>	<u>(108,680)</u>		<u>3,104,344</u>
<b>流動負債</b>						
借貸	224,145	—	224,145	—		224,145
貿易應付款項及 其他應付款項	103,966	716,382	820,348	15,718	6,7	836,066
應付代價	—	—	—	858,000	4	858,000
應付關聯公司款項	—	13,035	13,035	(13,035)	7	—
遞延收益	338	—	338	—		338
即期稅項負債	4,472	50,909	55,381	—		55,381
	<u>332,921</u>	<u>780,326</u>	<u>1,113,247</u>	<u>860,683</u>		<u>1,973,930</u>
流動資產淨值	<u>300,619</u>	<u>1,799,158</u>	<u>2,099,777</u>	<u>(969,363)</u>		<u>1,130,414</u>
總資產減流動負債	<u>1,880,333</u>	<u>1,817,547</u>	<u>3,697,880</u>	<u>(1,083,763)</u>		<u>2,614,117</u>
<b>非流動負債</b>						
應付代價	100,347	—	100,347	—		100,347
應付或然代價	42,678	—	42,678	—		42,678
遞延稅項負債	111,298	174,334	285,632	1,430	5	287,062
	<u>254,323</u>	<u>174,334</u>	<u>428,657</u>	<u>1,430</u>		<u>430,087</u>
總資產淨額	<u>1,626,010</u>	<u>1,643,213</u>	<u>3,269,223</u>	<u>(1,085,193)</u>		<u>2,184,030</u>

附註：

1. 本集團之財務資料乃摘錄自本公司截至二零一七年六月三十日止六個月之已刊發中期報告所載之於二零一七年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表。
2. 目標集團之財務資料乃摘錄自本通函附錄二所載之目標集團經審核綜合財務資料。為編製未經審核備考財務資料，除另有說明外，綜合財務資料內之所有數值約整至最接近千位(千港元)。
3. 根據買賣協議，人民幣950,000,000元(相當於1,086,800,000港元)之收購事項總代價(「代價」)須以現金方式支付。
4. 香港會計師公會(「香港會計師公會」)發佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)第3號(經修訂)「業務合併」規定，業務合併中轉讓的代價於收購日期按公平值計量。假設收購事項已於二零一七年六月三十日作實，則收購事項的總成本的分析載列如下：

	附註	千港元
按金	(a) , (b)	114,400
第一筆付款	(b)	114,400
第二筆付款	(c)	343,200
最終付款	(d)	514,800
總計		<u>1,086,800</u>

- (a) 於二零一七年六月三十日，按金人民幣100,000,000元(相當於114,400,000港元)已由本公司附屬公司(「買方」)支付。
- (b) 根據買賣協議，第一筆付款人民幣200,000,000元(相當於228,800,000港元)(如(a)段所述，其中人民幣100,000,000元已獲支付)須自本公司股東批准本次收購之日起10個工作日內支付。本公司董事估計，須至少兩週時間完成本次收購。
- (c) 根據買賣協議，第二筆付款人民幣300,000,000元(相當於343,200,000港元)須自收購事項完成後10個工作日內支付。
- (d) 根據買賣協議，最終付款人民幣450,000,000元(相當於514,800,000港元)須在第二筆付款後20個工作日內支付。倘若收購事項已於二零一七年六月三十日作實，則應付代價為858,000,000港元。

5. 本集團收購的目標集團可識別資產及負債乃按照香港財務報告準則第3號(經修訂)(亦將由本集團於完成後採用)根據收購法以公平值於報表內入賬。

	附註	千港元
代價	4	<u>1,086,800</u>
呈列方式：		
已收購資產淨值之公平值	(a)	1,647,503
減：非控股權益	(b)	<u>(541,992)</u>
本公司擁有人應佔資產淨值		<u>1,105,511</u>
議價購買收益	(c)	<u><u>(18,711)</u></u>

- (a) 待收購資產淨值之公平值指：

	附註	千港元
目標集團於二零一七年五月三十一日之經審核資產淨值		<u>1,643,213</u>
公平值調整：		
存貨		5,720
遞延稅項負債	(d)	<u>(1,430)</u>
		<u>4,290</u>
已收購資產淨值之公平值		<u><u>1,647,503</u></u>

上述截至二零一七年六月三十日之公平值調整乃參考由具有專業資格及相關經驗的獨立估值師漢華評值有限公司發出之估值報告釐定。

- (b) 假若收購事項已於二零一七年六月三十日作實，目標公司附屬公司的非控股權益及公平值調整合共約為541,992,000港元，即可識別資產淨值公平值的應佔比例。
- (c) 假若收購事項已於二零一七年六月三十日作實，可識別資產及負債於二零一七年六月三十日之公平值超逾代價約18,711,000港元，作為議價購買收益於損益中即時確認。
- (d) 遞延稅項負債乃根據上述公平值調整按企業所得稅率25%計算。
6. 與收購事項及編製本通函有關的審計、法律、估值及其他專業服務的直接費用估計為3,149,000港元，其中466,000港元已於二零一七年六月三十日支付及2,683,000港元須於假設收購事項已於二零一七年六月三十日作實時確認為應計開支。
7. 調整指將應收/(應付)目標集團控股公司及關聯公司款項重新分配至其他應收款項/應付款項，猶如收購事項已於二零一七年六月三十日作實。

**B. 未經審核備考財務資料之會計師報告**

以下為獨立申報會計師香港執業會計師中瑞岳華(香港)會計師事務所編製之報告全文，僅供載入本通函。



香港  
銅鑼灣  
恩平道28號  
利園二期  
29樓

二零一七年十月二十五日

新體育集團有限公司  
董事會 台照

敬啟者：

吾等已完成受聘進行之查證工作，以就新體育集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)之備考財務資料之編製作報告，備考財務資料由 貴公司董事(「董事」)編製，僅供說明之用。備考財務資料包括 貴公司刊發之投資通函第VII-1至VII-5頁所載之於二零一七年六月三十日之備考資產負債表(「報表」)。董事編製報表所依據之適用準則載於附錄七第VII-1頁。

報表乃由董事編製，以說明建議收購深圳博瑞企業管理有限公司及其附屬公司全部權益對 貴集團於二零一七年六月三十日之財務狀況之影響，猶如交易已於二零一七年六月三十日進行。作為此過程之一部分，有關 貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告所載之簡明綜合財務報表，惟概無就此刊發審核或審閱報告。

### 董事對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章第29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)編製報表。

### 吾等之獨立性及品質控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之專業會計師操守準則內有關獨立性及其他操守方面之規定，有關準則乃根據誠信、客觀、專業能力及應有審慎態度、保密及專業行為之基本原則而制定。

本所應用香港品質控制準則第1號，因此設有一套全面之品質控制制度，其中包括涉及遵守道德規範、專業標準及適用法律及監管規定之成文政策及程序。

### 申報會計師之責任

吾等之責任是根據上市規則第4章第29(7)段之規定，對報表發表意見並向閣下報告吾等之意見。就吾等先前所作出有關編製報表所使用之任何財務資料之任何報告而言，吾等除對該等報告出具日期之報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證聘用準則第3420號「就編製招股章程所載備考財務資料作出報告的核證委聘」執行吾等的工作。該準則要求申報會計師計劃及實施程序，以對董事是否根據上市規則第4章第29段及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製報表獲取合理保證。

就本受聘而言，吾等並無責任更新或重新出具就在編製報表時所使用之任何歷史財務資料而發出之任何報告或意見，且在本受聘之過程中，吾等亦不對在編製報表時所使用之財務資料進行審核或審閱。

於投資通函載入報表之目的僅為說明某一重大事宜或交易對貴集團之未經調整財務資料之影響，猶如該事項或交易已在為說明目的而選擇之較早日期發生或進行。因此，吾等不對該事項或交易於二零一七年六月三十日之實際結果是否與所呈報者一致提供任何保證。

對報表是否已按照適用準則妥善編製作報告之合理查證工作，涉及實施程序以評估董事用以編製報表所使用之適用準則是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成之重大影響，並須就以下事項獲取充分適當之證據：

- 相關備考調整是否對該等準則產生適當影響；及
- 報表是否反映已對未經調整財務資料作出之適當調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並考慮申報會計師對 貴集團性質、與編製報表有關之事項或交易以及其他相關受聘情況之了解。

本聘約亦涉及評估報表之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所得之憑證充分及恰當，可作為吾等意見之基準。

#### 意見

吾等認為：

- (a) 報表已按照所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段所披露之報表而言，該等調整屬適當。

此 致

中瑞岳華(香港)會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

以下為獨立估值師漢華評值有限公司就目標集團持有之該等房地產物業權益於二零一七年七月三十一日之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。

**GREATER CHINA APPRAISAL LIMITED**  
漢華評值有限公司

香港灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心  
27樓2703室

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國（「中國」）廣東省汕頭市之兩幅地塊之估值

茲遵照新體育集團有限公司（「貴公司」）之指示對位於中國之上述房地產物業權益進行估值（其詳情載於隨附之估值證書內），吾等確認曾進行視察，已作出相關查詢，並取得吾等認為必需之其他資料，以便向閣下提供吾等對有關房地產物業權益於二零一七年七月三十一日（稱為「估值日」）之市值之意見。

本函件為吾等之估值報告之一部份，闡釋估值之基準及方法，並澄清吾等所作之假設、該等房地產物業之業權調查及限制條件。

## I. 估值基準

估值乃吾等對市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「一項資產或負債於估值日經適當推銷後，由自願買方及自願賣方經公平磋商，在雙方知情、審慎及無強迫之情況下進行交易之估計金額」。

市值被理解為所估計之資產或負債之價值並無考慮買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅費或潛在稅費。



## II. 估值方法

吾等採用比較法對該等房地產物業權益進行估值，而比較乃按可資比較物業之已變現價格或市價作出。分析面積、特徵及位置相若之可資比較物業，並審慎衡量該等房地產物業權益各自之一切優劣因素。可資比較物業之價格隨後已作出調整，以計及相關因素中有關物業與該等房地產物業權益之已識別差異。

## III. 假設

吾等進行估值時，乃假設業主按房地產物業之現況於公開市場出售其房地產物業權益，且並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而增加該等房地產物業權益之價值而獲益。

由於該等房地產物業按長期土地使用權持有，吾等假設受土地使用權轉讓協議所載之所有限制規限，房地產物業權益之業主應於取得該等房地產物業權益之不動產權證後，於整個相關土地使用權有效期內自由及不受干擾地使用或轉讓該等房地產物業權益。

除估值報告所說明、界定及考慮屬不合規事況外，所有適用之區域劃分及用途規例與限制已獲遵守。

吾等並無作出環境影響研究。除報告所說明、界定及考慮之其他情況外，吾等假設適用之國家、省級及地方環境法規及法律已經得到全面遵守。就報告所涵蓋之任何用途而言，吾等亦假設已經或能夠從任何地方、省級或國家政府或私營公司或團體獲得或重續一切必要之執照、同意書或其他法律或行政授權。

該等房地產物業之其他特定假設(如有)載列於估值證書之附註。

## IV. 業權調查

吾等已獲提供該房地產物業之法定文件副本。然而，基於中國現行登記制度，並未就該等房地產物業附帶之法定業權或任何責任作出調查。

吾等進行估值時，吾等依賴 貴公司之中國法律顧問錦天城律師事務所(深圳)就該等房地產物業之法定業權提供之法律意見。本報告所披露之所有法律文件僅供參考，吾等對於本報告所載有關該房地產物業之法定業權之任何法律事宜概不負責。

## V. 限制條件

吾等曾視察該等房地產物業。然而，吾等並無進行任何結構測量，因此，吾等未能匯報該等房地產物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。

吾等並無進行詳細之實地量度，以核實該等房地產物業之面積是否準確，惟已假設吾等所獲提供之相關文件所示面積屬準確。基於吾等對類似房地產物業估值之經驗，吾等認為所作假設均屬合理。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等並無進行實地調查，以釐定任何房地產物業發展之地面狀況或設施是否合適。吾等估值乃以該等方面均符合要求及於施工期間不會產生任何特殊開支或延誤為基準。

經檢查所有相關文件後，吾等在很大程度上依賴 貴公司所提供之資料，亦接納 貴公司向吾等提供有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用情況、發展計劃、建築成本、地盤與樓面面積以及該等房地產物業之識別等事宜之意見。吾等並無理由懷疑 貴公司提供之資料是否真實準確。吾等亦獲 公司告知，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見，而吾等並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

吾等之估值並無就所估值房地產物業之任何抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能涉及之任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，吾等假設該等房地產物業權益並無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

由於該等房地產物業位於中國，其物業市場相對有待發展，該等假設往往會根據不完備市場佐證作出。故取決於所作出之假設，該等房地產物業可能被賦予不同範圍之價值。儘管吾等於達致估值時已作出專業判斷，報告讀者仍須謹慎考慮估值報告所披露之有關假設之性質，而於詮釋估值報告時亦應審慎行事。

## VI. 估值意見

吾等對該等房地產物業權益之市值意見載於隨附之估值概要及估值證書。

**VII. 備註**

吾等根據普遍採納之估值程序進行估值，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引之規定。

吾等對房地產物業權益進行估值時，已遵照由香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一二年版)之規定。

李玉喬女士(持有物業管理理學士學位)於二零一七年五月對該房地產物業進行實地視察。

除另有所指外，本報告所有貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)列值。

隨函附奉估值概要及估值證書。

本估值報告乃根據吾等之一般服務條件發出。

此 致

香港  
金鐘  
金鐘道89號  
力寶中心第一座  
26樓2602室  
新體育集團有限公司  
董事會 台照

代表  
漢華評值有限公司  
董事  
文瑞輝先生  
註冊專業測量師(產業測量組)  
*FRICS, FHKIS, MCIREA*  
謹啟

二零一七年十月二十五日

附註：文瑞輝先生為特許測量師，於中國、香港、新加坡、越南、菲律賓及亞太地區等地擁有逾29年估值經驗。

## 估值概要

在中國持作未來發展之房地產物業權益

編號	房地產物業	於二零一七年 七月三十一日 現況下之市值 (人民幣元)
1.	位於中國廣東省 汕頭市中山東路與衡山路交界西南側 珠港新城總部經濟園區之一幅地塊 (稱為第A-03-01號地塊)	無商業價值
2.	位於中國廣東省 汕頭市潮陽區城南街道東內居 委新華東路東北側之一幅地塊 (稱為第G2014-8-1號地塊)	無商業價值
總計：		<u>無</u>

## 估值證書

## 在中國持作未來發展之房地產物業權益

編號	房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年七月三十一日現況下之市值 人民幣元
1.	位於中國廣東省汕頭市中山東路與衡山路交界西南側珠港新城總部經濟園區之一幅地塊(稱為第A-03-01號地塊)	該房地產物業包括一幅地盤面積約為40,410平方米之土地。根據國有建設用地使用權出讓合同，該房地產物業之許可總建築面積約為222,255平方米。	於吾等進行實地視察時，該房地產物業現時空置。	無商業價值 (見附註(v))
		該房地產物業之土地使用權乃持作商業及金融用途，自二零一七年一月二十九日起為期40年。		

## 附註：

- (i) 根據汕頭市國土資源局與潮商集團(汕頭)投資有限公司(「潮商集團(汕頭)」)訂立之日期為二零一六年十二月三十日之國有建設用地使用權出讓合同(「潮商中心土地合同」)，一幅地盤面積約為40,410平方米之土地之土地使用權訂約授予潮商集團(汕頭)，代價為人民幣580,000,000元，作商業及金融用途，自土地交付日期起為期40年。潮商中心土地合同載有(其中包括)以下主要條件：

地積比率	:	≤ 5.5
許可總建築面積	:	約222,255平方米
高度限制	:	不超過150米
建築契約	:	於二零一八年一月二十九日前施工及於二零二零年一月二十九日前完工

- (ii) 根據汕頭華僑經濟文化合作試驗區規劃與建設局發出建設用地規劃許可證(名為[2017]汕華規建第字第005號)，地盤面積約40,410平方米之房地產已獲授規劃及建設許可，作商業、零售、餐飲及酒店用途。
- (iii) 根據所提供之資料，地價之首付款人民幣290,000,000元已獲結算。
- (iv) 據 貴公司告知，直至估值日產生之總建築成本約為人民幣2,080,000元。
- (v) 在吾等估值過程中，吾等並無賦予該房地產物業任何商業價值，原因為該地塊尚未取得不動產權證。然而，作參考用途，吾等認為該房地產物業於估值日之參考價值為人民幣647,000,000元，乃假設潮商集團(汕頭)已悉數結算地價並取得不動產權證，

且該房地產物業權益可在公開市場上自由出售及轉讓予第三方，毋須支付任何溢價或繁重款項予相關政府機關。

- (vi) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出之有關該房地產物業權益之日期為二零一七年八月三十一日之法律意見，概述如下：
- a. 於潮商集團(汕頭)根據潮商中心土地合同之條件結算地價之第二筆款項及相應利息付款責任後，潮商集團(汕頭)取得不動產權證將不會存在任何法律障礙；
  - b. 於取得不動產權證後，潮商集團(汕頭)可轉讓土地使用權，惟須遵守以下條件：
    1. 根據潮商中心土地合同，於潮商集團(汕頭)支付所有地價及取得不動產權證後，於第一次轉讓前應完成作出就潮商中心項目承諾之總投資額之25%。
    2. 於項目完工後，部份地面上之許可總建築面積將由業主佔用作辦公用途，其面積應不少於55,564平方米，於完工五年後方可出售或出租。
  - c. 於法律意見日期，標的土地之土地使用權尚未取得及土地使用權之轉讓條件尚未達成，潮商集團(汕頭)無權按揭或轉讓標的土地。

編號	房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 七月三十一日 現況下之市值 人民幣元
2.	位於中國廣東省汕頭市潮陽區城南街道東內居委新華東路東北側之一幅地塊(稱為第G2014-8-1號地塊)	該房地產物業包括一幅總地盤面積約為94,020.8平方米(其中獲授地盤面積約為71,702.4平方米,而餘下22,318.4平方米為道路面積)之土地。	於吾等進行實地視察時,該房地產物業現時空置。	無商業價值 (見附註(viii))
		根據 貴公司提供之資料,該房地產物業之許可總建築面積約為322,660.80平方米。		
		該房地產物業之土地使用權乃持作科學教育用途(為期50年)、住宅用途(為期70年)及商業及金融用途(為期40年),自二零一四年十二月二十六日起。		

## 附註：

- (i) 根據汕頭市潮陽區國土資源局與汕頭市潮商城鎮綜合治理有限公司(「潮商城鎮」)訂立之日期為二零一四年十二月二十六日之國有建設用地使用權出讓合同(「潮陽項目土地合同」),一幅總地盤面積約為94,020.8平方米(其中獲授地盤面積約為71,702.4平方米)之土地之土地使用權訂約授予潮商城鎮,代價為人民幣333,800,000元,作科學教育用途(為期50年)、住宅用途(為期70年)及商業及金融用途(為期40年),自土地交付日期起。潮陽項目土地合同載有(其中包括)以下主要條件：

地積比率	：	≤ 4.5
許可總建築面積	：	322,241.05平方米
高度限制	：	不超過100米
建築契約	：	於二零一五年十二月二十五日前施工及於二零一七年十二月二十五日前完工

代價人民幣333,800,000元已經支付。根據相同訂約方於二零一七年六月二十二日訂立之潮陽項目土地合同之補充協議,滯納金人民幣129,706,800元應於簽發不動產權證一年內予以支付。此外,應於二零一八年六月二十二日前開工,及應於二零二一年六月二十一日前完工。

- (ii) 根據汕頭市國土資源局發出之日期為二零一七年七月二十五日之不動產權證(名為粵(2017)潮陽區不動產權第0003181號),地盤面積約為167.90平方米之房地產物業之土地使用權已獲授予潮商城鎮,年期於二零六四年十二月二十五日屆滿,作科學及教育用途。地積比率為≤4.5。

- (iii) 根據汕頭市國土資源局發出之日期為二零一七年七月二十五日之三份不動產權證(名為粵(2017)潮陽區不動產權第0003178、0003180、0003183號)，總地盤面積約為21,644.50平方米之房地產物業之土地使用權已獲授予潮商城鎮，年期於二零八四年十二月二十五日屆滿，作城鎮住宅用途。地積比率為 $\leq 4.5$ 。
- (iv) 根據汕頭市國土資源局發出之日期為二零一七年七月二十五日之不動產權證(名為粵(2017)潮陽區不動產權第0003179號)，地盤面積約為49,890平方米之房地產物業之土地使用權已獲授予潮商城鎮，年期於二零八四年十二月二十五日屆滿(就城鎮住宅用途而言)及於二零五四年十二月二十五日屆滿(就商業及金融用途而言)。地積比率為 $\leq 4.5$ 。
- (v) 根據不動產權證有關土地獲授之地積比率及地盤面積，許可建築面積為322,660.80平方米。
- (vi) 根據汕頭市潮陽區城鄉規劃局發出之建設用地規劃許可證(名為地規第440513201501005號)，地盤面積約94,020.8平方米之房地產已獲授規劃及建設許可，作學校、商業及住宅用途。
- (vii) 據 貴公司告知，直至估值日產生之總建築成本約為人民幣35,000,000元。
- (viii) 在吾等估值過程中，吾等並無賦予該房地產物業任何商業價值，原因為完成總投資額25%之規定尚未達成(如下文附註第(ix)(b)所述)令該地塊於估值日期在市場上不得轉讓。然而，作參考用途，吾等認為該房地產物業於估值日現況下之參考價值為人民幣974,000,000元，乃假設潮商城鎮已達成之前所述之完成總投資額25%之條件。根據上述假設，該房地產物業權益可在公開市場上自由出售及轉讓予第三方，毋須支付任何溢價或繁重款項予相關政府機關。
- (ix) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出之有關該房地產物業權益之日期為二零一七年八月三十一日之法律意見，概述如下：
  - a. 潮商城鎮已取得該房地產物業之不動產權證及建設用地使用權。
  - b. 根據不動產權登記中心發出之日期為二零一七年八月三十一日之證明文件，該房地產之土地使用權沒有受任何司法限制或查封所限。作為建設用地使用權擁有人，潮商城鎮有權轉讓及按揭建設用地使用權，前提是所有地價已結算及於首次轉讓前已斥資總投資額之25%。



下文為獨立估值師漢華評值有限公司就目標集團股權於二零一七年七月三十一日的估值發出的估值報告全文，乃為載入本通函而編製。

**GREATER CHINA APPRAISAL LIMITED**  
漢華評值有限公司

香港灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心  
27樓2703室

敬啟者：

**對深圳博瑞企業管理有限公司100%股權的估值**

按照新體育集團有限公司(「貴公司」)的指示，吾等獲委聘就深圳博瑞企業管理有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(「目標集團」)100%股權(「股權」)於二零一七年七月三十一日(「估值日」)的公平值進行估值分析。於估值日，目標集團於支付於二零一七年十二月二十五日前到期之代價之第二筆分期款項人民幣290,000,000元及應計利息後已取得潮陽項目地塊的不動產權證，並將會申請潮商中心項目地塊的不動產權證。目標集團正在進行潮商中心項目、潮陽項目、BT項目及土地一級開發項目。

據吾等理解，吾等的分析將僅供 貴公司管理層作為交易時之參考。吾等的分析乃僅就上述目的而進行，因此在並無吾等明確書面同意的情況下，本報告不得用作其他用途。吾等執行工作時受限於本報告所述限制條件及一般服務條件。估值以公平值為標準，並以持續經營作為估值前提。

吾等工作的方式及方法並不包括根據公認會計原則進行審查，其目的是就根據公認會計原則呈列的財務報表或其他財務資料(不論過往或未來)是否公平呈列發表意見。

吾等概不對其他人士向吾等提供的財務資料或其他數據的準確性及完整性發表意見，亦概不承擔任何責任。吾等假設吾等所獲提供的財務及其他資料為準確及完整，而吾等依據該等資料進行估值。

## I. 委聘目的

據吾等理解，吾等之分析將僅供 貴公司管理層用作交易參考。

## II. 服務範圍

吾等獲 貴公司管理層委聘，評估股權於估值日的公平值。

## III. 估值基準

吾等按公平值基準對股權進行估值。估值中的價值意見將按公平值基準作出，而公平值擬界定為「知情及自願買賣雙方就轉讓資產或負債商定可反映各方利益的估計價值」。

吾等的估值乃根據國際評估準則理事會就業務估值發佈的《國際評估準則(二零一七年版)》而編製。該準則包括業務估值所用的基準及評估方法的指引。

## IV. 估值前提

估值前提與以對 貴集團擁有人產生最大回報的方式評估某一對象的概念有關。有關概念會考慮實際可能性、財務可行及法律容許情況。估值前提包括以下各項：

1. **持續經營**：適用於預期會持續經營而不會在可預見未來有意清盤或面臨清盤的業務；
2. **有秩序的清盤**：適用於明確在不久將來終止經營，並有足夠時間在公開市場出售其資產的業務；
3. **強制清盤**：適用於當時間或其他限制因素不允許有秩序的清盤；及
4. **整個資產組別**：適用於一項業務的所有資產逐一出售而並非將業務整個出售。

本估值報告按持續經營基準編製。

## V. 價值級別

估值為範圍概念，現有估值理論認為，適用於商業或商業權益的價值可分為三個基本「級別」。該等價值級別分別是：

1. **控股權益**：控股權益的價值，始終作為一個整體對企業進行評估；
2. **猶如可自由買賣的少數股東權益**：少數股東權益的價值，不具控制權，但可享受市場流動性的利益；及
3. **不可出售少數股東權益**：少數股東權益的價值，既無控制權亦缺乏市場流動性。

是項估值按控股權益基準編製。

## VI. 資料來源

吾等的分析及結論乃基於吾等與 貴公司管理層的討論以及對主要文件及記錄的審閱得出，包括但不限於：

1. 目標集團於二零一七年七月三十一日的綜合管理賬目；
2. 目標集團於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年止年度以及截至二零一七年七月三十一日止期間的未經審核財務報表；
3. 貴公司管理層編製的目標集團自二零一七年八月一日至二零二零年十二月三十一日的財務預測；
4. 潮商集團股份有限公司（「潮商集團」）與汕頭市潮陽區人民政府所訂立日期為二零一三年二月五日的投資合作協議<sup>1</sup>（「投資合作協議」）；
5. 汕頭市潮商城鎮綜合治理有限公司（「潮商城鎮」）與潮陽交通局所訂立日期為二零一三年二月五日的BT項目協議<sup>2</sup>（「BT項目協議」）；
6. 潮商城鎮與潮陽國土局所訂立日期為二零一三年二月五日的委託協議<sup>3</sup>（「委託協議」）；

<sup>1</sup> 該文件原件為中文版，其正式標題為汕頭市潮陽區廈深鐵路潮陽站項目投資合作協議

<sup>2</sup> 該文件原件為中文版，其正式標題為汕頭市潮陽區廈深鐵路潮陽站站前廣場進出站路項目建設移交（BT模式）協議

<sup>3</sup> 該文件原件為中文版，其正式標題為汕頭市潮陽區廈深鐵路潮陽站項目土地一級開發委託協議

7. 潮商城鎮與分包商於二零一三年二月五日所訂立總承包協議(「承包協議」)；
8. 潮商城鎮與分包商於二零一四年九月十九日所訂立補充承包協議(「補充承包協議」)；
9. 潮商城鎮與中國國土資源部所訂立日期為二零一四年十二月二十六日的國有建設用地使用權轉讓合同；
10. 潮商集團(汕頭)與中國國土資源部所訂立日期為二零一六年十二月三十日的國有建設用地使用權轉讓合同；
11. 潮陽國土局與潮商城鎮就轉讓潮陽項目地塊使用權所訂立日期為二零一四年十二月二十六日的協議(「潮陽項目地塊轉讓協議」)；
12. 潮陽國土局與潮商城鎮所訂立日期為二零一七年六月二十二日的潮陽項目地塊轉讓協議的補充協議(「潮陽項目地塊補充協議」)；
13. 於二零一七年七月二十五日發予潮商城鎮的潮陽項目地塊的不動產權證；
14. 潮陽土儲中心於二零一五年五月十五日所編製的土地開發成本清算文件；
15. BT項目分包商與潮陽交通局於二零一七年一月十七日所訂立的工程結算文件；
16. 潮商城鎮於二零一三年九月所編製BT項目協議的可行性報告；及
17. 貴公司委聘第三方編製的開發成本表。

吾等亦依賴資本市場上的公共資料，包括行業報告及上市公司的多個數據庫以及有關新聞。

## VII. 經濟概覽

為編製本估值報告，吾等已審閱及分析中國(目標集團取得利潤的國家)當前的經濟狀況，以及其對目標集團估值可能造成的影響。

### 1. 中國名義國內生產總值增長

於第十二個五年規劃期間(二零一一年至二零一五年)，經濟發展狀況由快速增長改為中高速增長。在新出台的第十三個五年規劃(二零一六年至二零二零年)下，預期經濟增長將轉向較低速增長，國家尋求以消費為主導的可持續發展及均衡經濟增長，同時致力達致建成小康社會的目標。儘管各部門不太可能會推出大規模的措施以推高增長，但供給側改革應會逐步釋放市場活力。多項措施特別是「一帶一路」、「互聯網+」及「中國製造2025」等，亦必定有助促進經濟升級及加快與全球接軌。因此，刺激消費的力度可能會推動消費品的需求，而預期工業升級亦會刺激到資本商品的需求。

觀察所得，實際國內生產總值(「國內生產總值」)增長自二零一二年以來一直穩定在7%左右，而通脹率保持約2%的適中水平。經濟增長放緩並非經濟衰退的先兆，事實上正符合中國政府的預期。自中國國家主席習近平先生及新政府官員於二零一三年上任後，核心經濟政策由集中於對國民經濟的短期刺激改為不出台刺激政策、去槓桿化及結構性改革。總理李克強先生已發表其行政方針「李克強經濟學」，以督導中國經濟的未來走向。簡而言之，李克強經濟學代表經濟上用短痛換取長期的益處。

表7—1中國的實際國內生產總值年增長率及通脹率

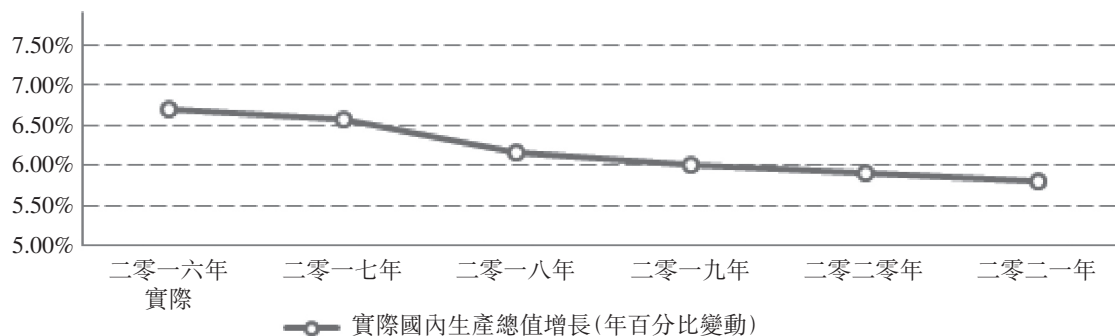
	二零一二年 實際	二零一三年 實際	二零一四年 實際	二零一五年 實際	二零一六年 實際
實際國內生產總值年增長率(%)	7.90	7.80	7.30	6.90	6.70
通脹率(%)	2.65	2.62	1.99	1.44	2.00

資料來源：國際貨幣基金組織《世界經濟展望》(二零一七年四月)

根據巴克萊銀行分析師的評論，李克強經濟學將使中國經濟走上可持續之路，預計未來10年的年增長率介乎6%至7%。正如國際貨幣基金組織(「國際貨幣基金組織」)的預測，二零一六年的整體實際國內生產總值增長率為6.70%，而未來五年的實際國內生產總值增長率預計將由二零一七年的6.58%穩步下跌至二零二零年的5.80%，符合李先生的行政方針。

下圖顯示二零一六年至二零二一年的實際國內生產總值年增長率預測。

圖7—1中國實際國內生產總值年增長率預測



資料來源：國際貨幣基金組織《世界經濟展望》(二零一七年四月)

根據國際貨幣基金組織發佈的「《世界經濟展望》(二零一七年四月)」，按規模計算，中國經濟於二零一六年位列第2，在全球六大經濟體中最具發展前景；預期中國經濟將自二零一七年的十一萬七千九百五十億美元增至二零二二年的十七萬七千零七十億美元，複合年增長率(「複合年增長率」)為8.5%。值得注意的是，美國與中國之間的差距預計將隨時間收窄。

表7—2全球國內生產總值

國家	國內生產總值—十億美元(「美元」)						
	二零一六年 實際	二零一七年 預測	二零一八年 預測	二零一九年 預測	二零二零年 預測	二零二一年 預測	二零二二年 預測
1 美國	18,569	19,417	20,352	21,239	22,063	22,886	23,760
2 中國	11,218	11,795	12,797	13,863	15,067	16,341	17,707
3 日本	4,939	4,841	4,952	5,086	5,164	5,262	5,368
4 德國	3,467	3,423	3,513	3,617	3,728	3,828	3,923
5 英國	2,629	2,497	2,543	2,608	2,690	2,781	2,873
6 法國	2,463	2,420	2,483	2,562	2,650	2,734	2,815

資料來源：國際貨幣基金組織《世界經濟展望》(二零一七年四月)

展望中國經濟短期會面對多項挑戰。信貸融資激增衍生出所謂的「影子銀行系統」，令人顧慮到投資質素及還款能力，尤其當資金流至金融體系中監管較弱的環節時。此外，中國於二零一四年三月發生首次企業債券違約事件。有關事件向債券投資者發出借款人信譽度及市場穩定性的警號。

此外，中國過去的經濟增長過份依賴對基建項目的持續投資。過剩及重複的發展已導致資源錯配及浪費。要收回該等主要靠借貸撥付資金的重重大投資的款項相當困難。於二零一三年，中國政府收緊融資渠道，即時對資本市場造成震盪。倘若問題不能得到妥善處理，不僅國內生產總值增長率會受到影響，整個中國的資本市場體系的穩定性亦可能受到牽連。

此外，習主席針對貪腐及鋪張浪費的舉措提升了政府的形象及營運效益。但在另一方面，亦影響了消費行業，尤其是奢侈品、高檔餐飲及公務出行等以往為政府官員提供非官方額外福利的行業。

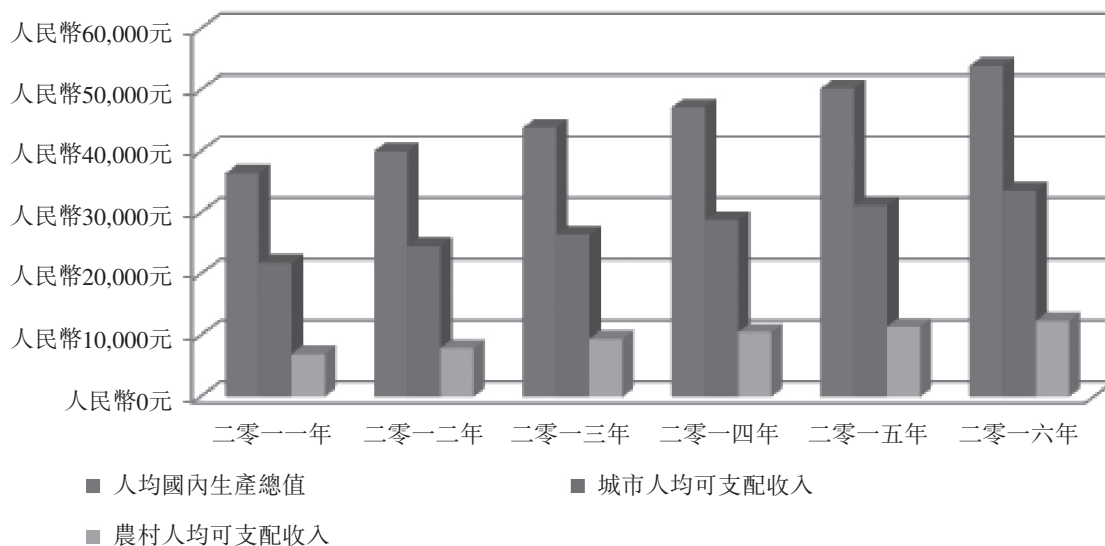
正當中國國內生產總值增長放緩的同時，其他市場開始復甦。世界銀行表示經濟復甦的主要障礙(包括歐元區崩潰)已經掃除。中國決策人必須壓抑借貸，防止資產泡沫。除非中國經濟有即時崩潰的風險，否則「短期硬著陸」將不會影響中國的長遠增長前景。

## 2. 中國人均國內生產總值

改善生活水平乃第十二個五年規劃有關社會方面的主要事項之一。可支配收入水平(屬良好的計算方法)於過去數年大幅增長。根據中國國家統計局的資料，中國城市家庭的全年人均可支配收入由二零一一年的人民幣兩萬一千八百一十元增加至二零一六年的人民幣三萬三千六百一十六元，複合年增長率約為9.0%；農村家庭的全年人均可支配收入由二零一一年的人民幣六千九百七十七元增加至二零一六年的人民幣一萬兩千三百六十三元，複合年增長率約為12.1%。與通脹數字比較，二零一零年至二零一六年期間全年通脹率介乎1.44%至5.40%。因此，中國居民於二零一零年至二零一六年期間整體生活水平有所提升。

下圖顯示二零一一年至二零一六年人均國內生產總值、城市及農村全年人均可支配收入。

圖7—2中國人均國內生產總值



資料來源：中國國家統計局

### 3. 人口增長

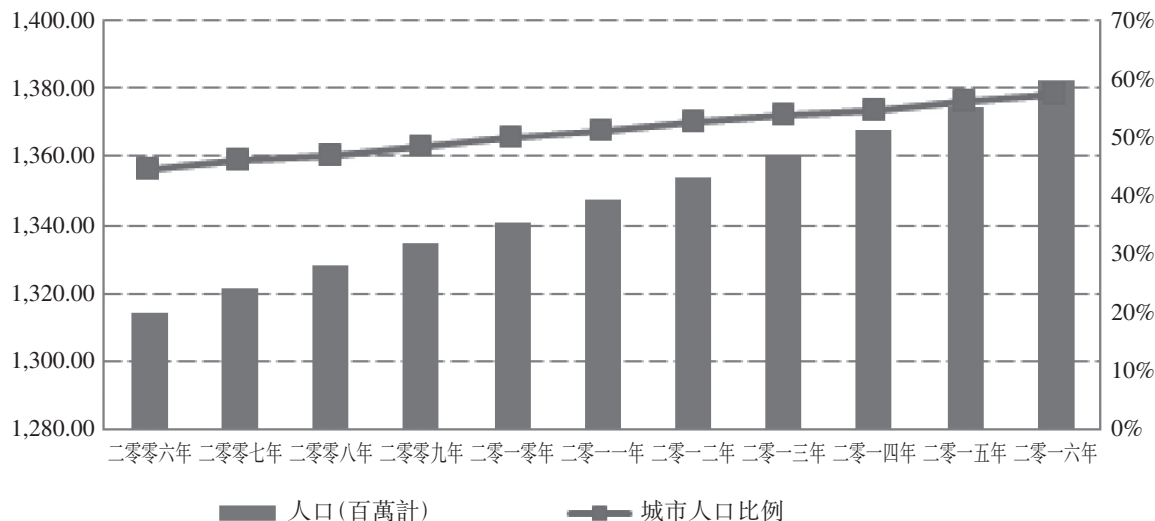
中國人口佔全球人口近五分之一。根據中國國家統計局的資料，人口由二零零六年的13.1億人增加至二零一六年的13.8億人，複合年增長率約為0.56%。

中國城市人口比例由二零零六年的44.34%增加至二零一六年的57.35%，複合年增長率約為2.90%。



下圖顯示二零零六年至二零一六年間中國人口增長及相應的城市人口增長。

圖7—3中國人口及城市人口比例



資料來源：中國國家統計局

預期未來十年的人口增長將保持穩定。人口增長、城市化加快及中產階層擴大對支持國內於汽車、名錶等輕奢侈品方面需求的未來增長尤為重要。人口穩定增長，加上生活水平改善，持續為住房及交通方面帶來強勁需求。另一方面，過去數年的失業率維持於約4%的水平，預期有關情況於二零一六年至二零二一年間將維持不變。

表7—3中國人口預測

	二零一六年 實際	二零一七年 預測	二零一八年 預測	二零一九年 預測	二零二零年 預測	二零二一年 預測
人口(百萬計)	1,382.71	1,390.85	1,399.03	1,407.27	1,415.55	1,423.88
失業率(%)	4.02	4.02	4.02	4.02	4.02	4.02

資料來源：國際貨幣基金組織《世界經濟展望》數據庫(二零一七年四月)

雖然中國以一孩政策抑制出生率，但過去數十年來中國人口的升勢並無減慢。與此同時，有關政策的負面影響於近十年開始浮現，老齡人口數目不斷上升，且預期未來數十年該年齡組的人口將繼續上升。然而，政府

目前已意識到該趨勢並推出二孩政策，自二零一五年十月起在全國實行。希望該政策於未來數十年會抵銷人口老齡化的結構。

表7—4 二零零六年至二零一五年中國人口年齡分佈及複合年增長率

年齡分佈	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	複合年增長率
0-14歲(以百萬計)	260	257	252	247	223	222	223	223	226	227	-1.47%
15-64歲(以百萬計)	951	958	967	975	999	1,003	1,004	1,006	1,005	1,004	0.60%
>=65(以百萬計)	104	106	110	113	119	123	127	132	138	144	3.65%

資料來源：中國國家統計局

#### 4. 通脹

自二零一零年起，管理通脹風險一直為中國政府重點任務之一。根據中國國家統計局發佈的最新經濟數據，按年計算，二零一七年五月的通脹率為1.50%，而二零一六年五月則為2.00%。中國預期繼續審慎貨幣政策、維持貨幣供應、將國家主導投資減至合理水平，並優化未來融資及信貸結構。

與全球各地的平均通脹率及新興與發展中經濟體的通脹相比，中國的預測通脹遠遠落後。由二零一零年中至二零一三年期間，人民幣持續升值，以及出口在中國經濟中的主導地位是通脹落後的主要原因。一方面，隨著美聯儲於二零一七年六月加息，新一輪的貨幣貶值預期將在新興國家出現；另一方面，國內的進口交易總量持續上升。由於這兩個因素，預期人民幣貶值的情況更為嚴重，而該情況已自二零一四年起一直持續。

表7—5 中國年度通脹預測

	通脹、平均消費物價變動(%)						
	二零一六年 實際	二零一七年 預測	二零一八年 預測	二零一九年 預測	二零二零年 預測	二零二一年 預測	二零二二年 預測
世界	2.83	3.55	3.37	3.32	3.33	3.30	3.32
新興與 發展中經濟體	4.37	4.66	4.44	4.18	4.20	4.15	4.11
中國	2.00	2.40	2.30	2.60	3.00	3.00	3.00

資料來源：國際貨幣基金組織《世界經濟展望》數據庫(二零一七年四月)

## 5. 政府政策

中國政府已頒佈第十三個五年規劃(二零一六年至二零二零年)，以供給側改革為主要路線。該項規劃目的是1)按均衡、包容性及可持續發展的方式維持適度經濟增長，目標是到二零二零年國內生產總值以及城市及農村人均收入較二零一零年增加一倍；2)將工業升級，邁向高檔次水平，並促進消費對經濟增長的推動作用，及提高城市化水平；3)提升農業現代化，改善人民生活水平及素質，並協助農村貧戶脫貧；4)顯著提高國民整體質素、生態環境質素及社會文明；5)落實更成熟及穩定的政治體制，使國家治理體系和治理能力現代化取得重大進展。

於二零一六年年末在北京舉行之中央經濟工作會議中，中國共產黨最高領導人強調以下二零一七年的主要任務：

- 維持穩定，推動管治及經濟發展；
- 推動「三去一降一補」政策；
- 加強農業供給側改革；
- 以創新引領實體經濟及產業發展；
- 為房地產業建立長遠穩健機制；及
- 積極吸引外商投資，擴大對外開放。

整體而言，通脹溫和，經濟於短期內可能放緩，但此乃李克強經濟學所述之經濟結構改革的一部分。現時，倘決策者認為經濟需要任何刺激政策，彼等有足夠彈性推出有關政策。

## VIII. 行業概覽

### 1. 中國房地產開發行業

房地產開發佔中國經濟活動的很大份額，於近年來對整體增長作出巨大貢獻。然而，於過去幾年，中國房地產市場日益分散，大城市的價格錄得歷史高位，而小城市仍在努力去庫存。分層架構意味著政府須在大城市抑制資產泡沫與在小城市促進銷售方面取得平衡。中國政府一直嘗試令經濟擺脫火熱的房地產開發，使經濟更能持續發展。於二零一六年年底舉行之中央經濟工作會議為二零一七年房地產市場奠定了基調：平穩健康發展。會議後刊發的報告中陳述「房子是用來住的、不是用來炒的」原則。政府旨在建立以市場為導向的長效機制，抑制房地產泡沫、防止大起大落，運用土地、投資、立法、金融政策及金融工具實現該目標。

根據國家統計局表示，二零一六年中國房地產開發投資蒸蒸日上，原因為儘管房價飆升，投資者仍繼續開發新項目。二零一六年房地產開發投資按年增長6.9%，較上年高5.9%。

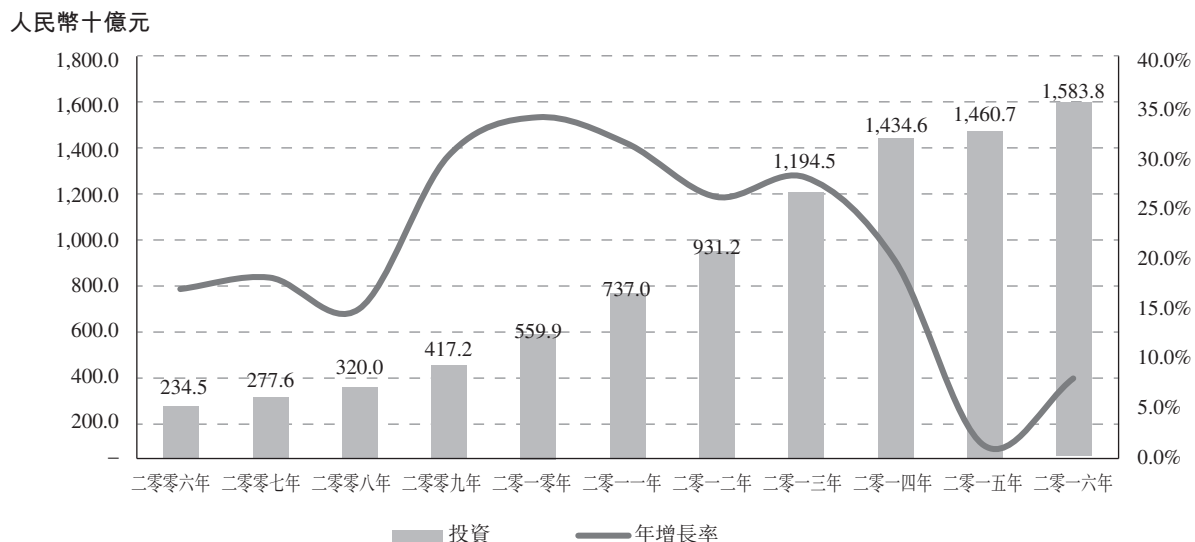
就住宅物業而言，資本投資按年增長6.4%，新增住宅建設項目的樓面面積按年增長8.7%，而房屋銷售則維持穩定增長。在建築面積方面，物業銷售飆升22.5%，而在價值方面，銷售上升34.8%。截至二零一六年十二月底，中國未售物業的面積為695.4百萬平方米，按年下降3.2%。

根據穆迪投資者服務公司<sup>4</sup>出具的報告，中國訂約住宅物業銷售按年增長36.2%，於二零一六年錄得歷史新高人民幣9.9萬億元，乃由銷量及均價所帶動。數十個中國城市採取措施，包括限購及收緊按揭限制，防止房價失控。該等政策已初見成效。於二零一六年十二月，國家統計局監測的70個大城市當中，僅有46個城市的新房價按月上升，十一月則為55個及十月則為62個。

在傳統辦公室租賃方面，結構性經濟變動會出現新需求，因二零一七年供應量大增，預期租金會受壓。同時，根據CBRE Research，主要大城市新辦公室供應預期將於未來三年達到高位，一線城市的空置率將會上升，而經選定二線城市則為達到歷史高位。需求增幅將由行業創新所帶動的新興行業所消化。本年的焦點將來自新興業務領域的大規模新供應項目的建設。

<sup>4</sup> 資料來源：[http://news.xinhuanet.com/english/2017-01/27/c\\_136016277.htm](http://news.xinhuanet.com/english/2017-01/27/c_136016277.htm)

圖8—1 二零零六年至二零一六年中國商業物業投資

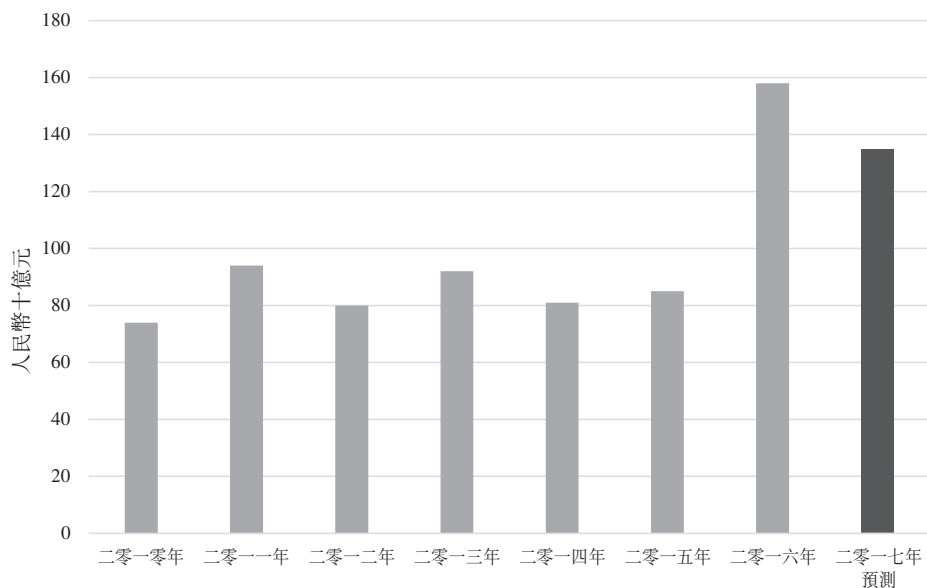


資料來源：國家統計局

得益於符合中國持續經濟轉型的新興行業強勁租賃活動，新需求預計將於二零一七年反彈。主要城市新辦公樓供應量於二零一七年預計將攀升至1000萬平方米，較二零一六年完工的新供應量711萬平方米增長39%。

同時，在穩健流動性驅動下，商業物業交易量於二零一六年創下新高。在機構投資者中，保險公司已經成為物業投資市場的推動力。考慮到貨幣政策、匯率及租金的波動，商業物業供應過剩以及即將到期的房地產資金，CBRE Research預計可銷售資產的供應量將在二零一七年增加。優質資產匱乏及對外投資限制亦將保證收益穩定。

表8—2 二零一零年至二零一七年中國商業物業的交易量



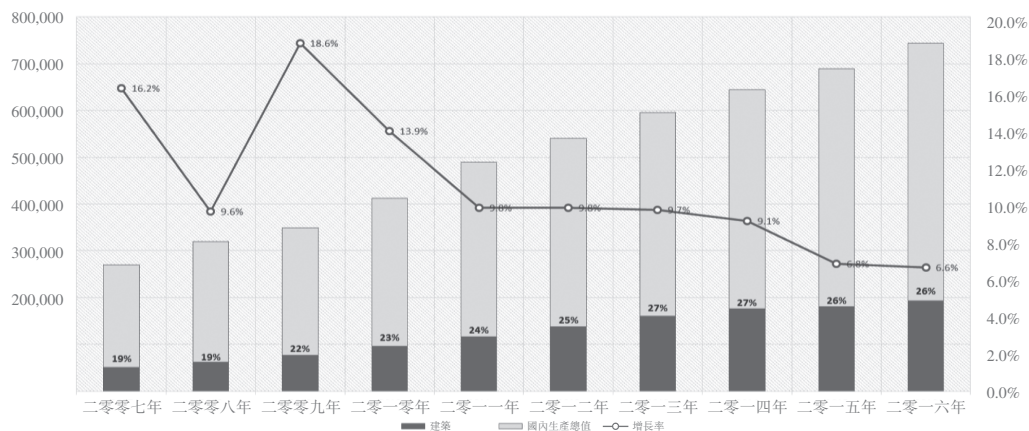
資料來源：CBRE Research

在政府主導的促進大眾創業創新的活動推動下，新興行業(包括IT、生物工業、新能源汽車以及數字化創意產業)將於二零一七年繼續其增長勢頭。該等行業的增長行業將為商業房地產業創造新的需求。鑑於中國經濟進入增長的「新常態」時代，商業、消費以及技術創新將滲透已建立的商業物業商業模式，並創造新的行業商機。

## 2. 中國建築業

建築業在中國持續經濟發展中發揮著重要作用，是中國的支柱產業之一。建築產量價值佔中國國內生產總值的百分比由二零零七年的18.8%增加至二零一六年的26.7%。據ACMR-IBISWorld預測，在未來五年至二零二一年，行業總收入預計達25萬億元，年化率為6.9%，高於同期中國的估計國內生產總值增長約6.5%。

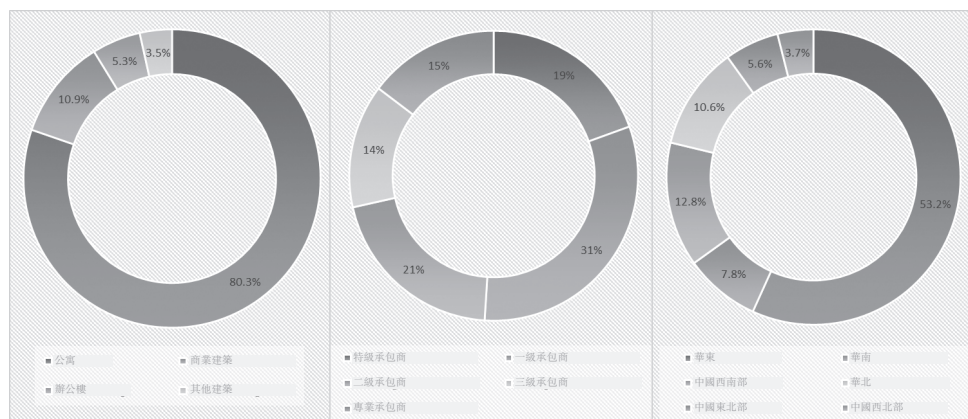
表8—3 二零零七年至二零一六年建築業對中國國內生產總值的貢獻



資料來源：國家統計局

樓宇建築市場是不平衡的市場。下圖顯示三個不同方面的分佈，包括建築客戶、承包商及營業地點。

表8—4 建築客戶、承包商及營業地點的分佈



資料來源：ACMR-IBISWorld

建築業亦為高度壟斷行業。二零一六年，儘管競爭對手超逾500,000，三大市場參與者佔據10%市場份額。在二零一六年中國500強企業排名中，8間建築公司進入前50名。所有這些在冊公司皆為大型國有企業，這並非偶然。一方面，這些大型行業參與者垂直採用綜合商業模式，擁有自身大型規模及豐富資源；彼等通過建立上游建材生產設施及下游房地產公司發展完整

的產業鏈。這有助行業翹楚降低成本、增加收入及實現利潤。另一方面，與民營企業相比，具有政府背景的企業享受更多優惠政府政策，為進一步發展提供生產。

不同於其他行業，建設項目初始需求較大投資及較長投資期。這些特徵決定了建築企業總是與低利潤率、高負債比率及營運張力有關。建築企業面臨的最大挑戰是資本。建築企業不可能僅依靠內部融資提供如此長期及大量的資金。在這種情況下，外部融資變得非常重要。這不僅是企業可持續發展的關鍵因素，也是行業風險水平的關鍵因素。

傳統融資渠道包括債務融資、股權融資及私人配售。在過去8年中，債務融資，或更甚者銀行貸款最常用於中國建築行業。這種情況持續到二零一四年。自此，股權融資一直呈快速增長態勢，而債務融資一直呈下降趨勢。

建築行業是受宏觀政策大幅影響的行業。政府通過對房地產市場的宏觀調控影響建築行業。考慮到這些年來房價快速上漲，國務院及眾多地方政府出台一系列購房措施，防止公寓價格過高，特別是一二線城市。事實上，這些政策法規發揮了作用。住宅銷量及均價受到控制，此外，亦遏制房地產投資及新住宅開發。

為抵銷房地產市場增長放緩的負面影響，政府積極推進保障房建設。十二五規劃期間(二零一一年至二零一五年)，共建成3,600萬套保障性住房，以提高中低收入家庭的生活水平。未來五年，住房需求將促進建築業的發展。於二零一五年及二零一六年，在新官方供需政策的刺激下，房地產業出現回暖跡象，從而促進建築業增長。

## IX. 公司概覽

### 9.1. 新體育集團有限公司(「貴公司」)

貴公司為一間投資公司，其附屬公司主營業務起步於軟件發展和IT技術服務，二零一五年更名為新體育集團有限公司，並開展業務轉型。目前已發展成為一家以體育健康、文化旅遊、物業投資發展為三大發展方向，



集場館運營、體育培訓、賽事運營、體育旅遊、體育地產五大業務板塊為一體的體育文化產業集團。

貴集團目前營運一間海上運動基地及遊艇會所，其項目名稱為「新體育海洋運動中心」；以及一間興辦培訓業務的航海運動學校，其項目名稱為「新體育海洋運動培訓中心」。此外，貴集團亦經營部分互聯網體育相關業務，以及物業投資和上市證券投資業務。

## 9.2. 深圳博瑞企業管理有限公司(「目標公司」)

目標公司為於中國註冊成立之有限公司。其直接持有合營公司深圳潮商聯合投資有限公司(「潮商聯合投資」)約56.80%股權。其亦透過其於潮商聯合投資之持股間接持有潮商集團(汕頭)投資有限公司(「潮商集團(汕頭)」)、汕頭市潮商城鎮綜合治理有限公司(「潮商城鎮」)。潮商聯合(汕頭)投資有限公司(「潮商聯合(汕頭)」)暫停營運，為潮商集團(汕頭)之全資附屬公司，故為目標公司之間接附屬公司。

## 9.3. 深圳潮商聯合投資有限公司(「潮商聯合投資」)

潮商聯合投資為於中國註冊成立之有限合營公司。目標公司持有潮商聯合投資約56.80%股權。潮商聯合投資持有潮商集團(汕頭)全部權益及潮商城鎮之約96.24%權益(作為其附屬公司)。其亦透過其於潮商集團(汕頭)之100%權益間接持有潮商聯合(汕頭)100%權益。此外，潮商聯合投資於估值日投資7.24%之潮商基金股份。

## 9.4. 潮商集團(汕頭)投資有限公司(「潮商集團(汕頭)」)

潮商集團(汕頭)為於中國註冊成立之有限公司，由潮商聯合投資全資擁有及進行潮商中心項目。其將於二零一七年十二月二十五日前支付代價之第二筆分期款項人民幣290,000,000元及應計利息後申請潮商中心項目地塊之不動產權證。

潮商中心項目地塊指位於中華人民共和國廣東省汕頭市中山東路與衡山路交界西南側珠港新城總部經濟園區第A-03-01號地塊。其土地使用權

由潮商集團(汕頭)於二零一六年十二月二十七日以代價人民幣580,000,000元收購。潮商中心項目地塊可用土地面積約40,410平方米。潮商中心項目將包括各種服務的綜合住宅及商業開發以及高端酒店式公寓。

於估值日，潮商中心項目地塊已鏟平及已開始建築工程。

#### 9.5. 汕頭市潮商城鎮綜合治理有限公司(「潮商城鎮」)

潮商城鎮為於中國成立之有限公司。潮商城鎮已取得潮陽項目地塊之不動產權證及進行潮陽項目、BT項目及土地一級開發項目。潮商聯合投資直接擁有其全部股權約96.24%。

潮陽項目地塊指位於中國廣東省汕頭市潮陽區城南街道東內居委新華東路東北側第G2014-8-1號地塊。其土地使用權由潮商城鎮於二零一四年十二月二十五日以代價人民幣333,800,000元收購。潮陽項目地塊可用土地面積約71,702平方米。潮陽項目將為包括學校、商業及住宅單位的多用途發展項目。於估值日，潮陽項目地塊已鏟平，且已開始建築工程。潮陽項目的不動產權證已於二零一七年七月二十五日發予潮商城鎮。根據潮陽項目地塊補充協議，有關延遲支付代價人民幣333,800,000元之滯納金人民幣129,706,800元應於簽發不動產權證起一年內支付。此外，應於二零一八年六月二十二日前開工，及應於二零二一年六月二十一日前完工。

潮商集團已於二零一三年二月一日成功競標潮陽火車站項目(包括BT項目及土地一級開發項目)，且潮商集團已同意有關BT項目及土地一級開發項目合作的主要條款。

BT項目為有關(i)潮陽火車站前廣場，及(ii)通往位於中國汕頭潮陽區谷饒鎮潮陽火車站的行車通道及附屬設施建築的建設一轉讓項目。潮商城鎮根據潮商城鎮與汕頭市潮陽區人民政府所訂立日期為二零一三年二月五日的合作協議進行BT項目。於二零一七年五月四日，部份BT項目已竣工及至潮陽火車站的通路已開通。公共廣場的建築工程進度緩慢。BT項目F線的

擋土牆建設及河涌整治工程(C標段下的部分計劃建築工程)正在進行。因延遲安置及汕頭市潮陽區人民政府設計方案的修訂，導致BT項目其餘部份之竣工延遲。

土地一級開發項目為潮陽火車站項目土地之早期開發，將由潮陽土儲中心(由汕頭市潮陽區人民政府指定)委託潮商城鎮進行。潮陽火車站項目土地包括(i)鄰近城南街道新華東路之面積約為104,000平方米(約105畝)之土地；(ii)鄰近潮陽火車站前方廣場及適合土地使用之總面積約為333,333平方米(約500畝)之土地；(iii)鄰近廈深鐵路潮陽火車站及作物流用途之面積約為767,333平方米(約1,151畝)之土地(根據經調整土地用途整體規劃)；及(iv)通往潮陽火車站之兩側行車通道之兩幅土地(根據可徵用之實際面積)。潮陽火車站項目土地之土地一級開發包括「六通一平」。「六通」包括相關地塊的公路建設、供水、排水系統、供電、通訊系統及供氣。餘下潮陽火車站項目土地的土地一級開發僅可於相關土地的搬遷及恢復工作完成後開始。於估值日，鄰近城南街道新華東路之土地一級開發已經完成，根據潮陽項目地塊轉讓協議，其土地使用權已轉讓至潮商城鎮。

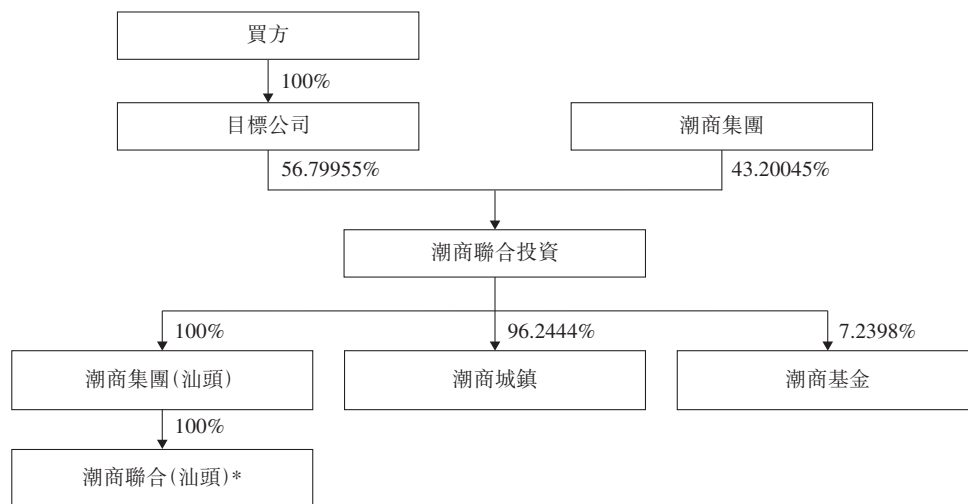
#### 9.6. 深圳潮商股權投資基金有限公司(「潮商基金」)

潮商基金為一間於中國註冊成立之有限公司，其全部股權約7.24%由潮商聯合投資持有。其主要從事非上市公司之股權投資、股權投資諮詢、上市公司諮詢服務、擔保業務、舉辦貿易展覽會、投資管理、工業投資、商業計劃及信息諮詢業務。

#### 9.7. 潮商聯合(汕頭)投資有限公司(「潮商聯合(汕頭)」)

潮商聯合(汕頭)為一間於中國註冊成立之有限公司，為潮商聯合投資之間接全資附屬公司。其獲授權從事投資運輸、旅遊、建築及融資行業、投資諮詢、房地產開發及管理、開發及銷售化工產品(危險化工產品除外)、銷售建築材料、塑料產品、家電設備、日用品、運動器材及常規機械設備以及貨物及技術進出口業務。潮商聯合(汕頭)於估值日暫停營運。

目標集團的架構如下：



## X. 交易概覽

於二零一七年六月二十八日，貴公司全資附屬公司與賣方深圳博騰投資有限公司（「賣方」）訂立買賣協議（「買賣協議」），代價為人民幣950,000,000元。根據買賣協議，買方收購目標公司之全部股權，目標公司持有潮商聯合投資全部股權約56.80%。潮商聯合投資持有潮商集團（汕頭）100%股權、潮商城鎮約96.24%股權及潮商基金約7.24%股權。交易將於完成目標公司業務註冊變更之日完成。

## XI. 估值方法

任何資產或業務的估值可大體上歸類為資產法、市場法及收入法三種方法之一。於進行任何估值分析時，所有三種方法必須考慮，且被視為最相關的方法將於當時甄選以用於分析該資產的公平值。

### 11.1 資產法

這是根據資產扣除負債後的價值，利用一種或多種方法去釐定一項業務、業務擁有權益、證券或無形資產的公平值指標的常法。

價值按財產複製或重置的成本，減去實質損耗、功能及經濟性陳舊所引致之折舊（倘存在及可量度）確定。

\* 目前暫停營運

### 11.2 市場法

這是利用一種或多種方法，將有關項目與已經售出的相似業務、業務擁有權益、證券或無形資產進行比較，去釐定一項業務、業務擁有權益、證券或無形資產公平值指標的常法。

價值為採用競爭原則確立。簡單來說，假設一物與另一物相類似，且能替代使用，則兩者必然相等。此外，兩個相仿和相似項目的價格應彼此相若。

### 11.3 收入法

這是利用一種或多種方法，將預期利益轉化為現值數額，去釐定一項業務、業務擁有權益、證券或無形資產公平值指標的常法。

運用收入法時，會就分析選定資產的經濟利益源流，依據一般為歷史及／或預測現金流量。重點釐定合理反映資產於未來大有可能實現的利益源流。該選定的利益源流，其後採用合適的風險調整貼現率，折算為現值。貼現率因素通常包括估值日的一般市場回報率、與公司經營所在行業有關的業務風險，以及被評值資產的其他特定風險。

### 11.4 所採用之估值法

就該特定估值而言，目標集團由不同的主要資產組成，包括潮商中心項目、潮陽項目、BT項目、土地一級開發項目，該等項目價值構成目標集團的價值。根據國際估價標準(二零一七年)，總和法通常用於投資公司，其價值主要是其持有價值的一個因素。因此，我們考慮成本法下的總和法，並將其用於股權的估值。

作為目標集團一部分的每個組成資產的價值乃使用適當的估值方式及方法進行估值。潮商中心項目及潮陽項目是以已收購惟未開發土地為基礎的房地產開發項目。物業的市值取決於公司合資格測量師的認可意見。有關詳情，請參閱物業權益估值報告。

由於潮商基金主要從事投資控股業務，我們考慮成本法，並將其用於目標集團持有的潮商基金7.24%股權的估值。另一方面，我們考慮收入法，並將其用於BT項目及土地一級開發項目的公平值估值。BT項目及土地一

級開發項目為正在進行項目，並將在未來帶來利益流，BT項目及土地一級開發項目的經濟利益流可以根據 貴公司管理層編制的歷史及預測現金流確定。

最終，組成資產的公平值加在一起以達成股權的公平值。

## XII. 估值的一般假設

為了充分支持吾等的結論，必須設定若干一般估值假設。本估值所採納的一般假設包括：

1. 目標集團所在及開展業務的國家的現行政治、法律、財政、外貿及經濟條件不會發生重大變動；
2. 行業趨勢及市況與現時市場預期並無重大差異；
3. 中國的現有稅法不會發生重大變動；
4. 現行的利率或外幣匯率不會發生重大變動；
5. 一般業務過程所需的一切相關法律批文、營業證件或牌照均已正式獲得，具有良好信譽且於申請過程中獲得該等證照無需額外成本或費用；及
6. 目標集團之未來擴展及發展將遵從目標集團管理層之計劃；
7. 未來收益增長將符合 貴公司管理層所預測；及
8. 目標集團將保留其有能力的管理層、主要人員及技術人員以支持其業務的持續營運。

## XIII. 收入法

### 13.1 主要估值假設

公平值是反映擁有人股權價值的經濟指標。我們發展BT項目及土地一級開發項目將通過使用貼現現金流（「貼現現金流」）法進行，這需要若干假設，包括收入及費用預測以及資本支出要求。這些假設的性質及相關原因將於下文討論。

貼現現金流的基本要素是：(1)預期貼現的收益流，及(2)貼現率。

BT項目及土地一級開發項目的現金流量淨額為估計所得，我們以適當的貼現率將總額貼現為現值，如下圖所示：

$$\text{現值} = \frac{E_1}{(1+k)} + \frac{E_2}{(1+k)^2} + \frac{E_3}{(1+k)^3} + \dots + \frac{E_n}{(1+k)^n}$$

$E_1$ 、 $E_2$ 、 $E_3$ 等 = 第一、第二、第三期間等的預期經濟收入  
 $E_n$  = 最後期間的預期經濟收入  
 $K$  = 貼現率

財務預測由 貴公司管理層編制。我們已審閱有關計算，並與 貴公司管理層對預測的有效性進行討論。我們的估值是基於該財務預測而作出，並假設預測期內BT項目及土地一級開發項目的收入預測將符合 貴公司管理層的預測。

主要假設簡要說明如下：

#### 13.1.1 BT項目進展

根據BT項目協議，BT項目主要分為三次標段，即AC標段、B標段及公共廣場，而各標段界定的地段範圍不同。BT項目的承諾合約成本為人民幣1,054,529,731元，以承包協議及補充承包協議作出的修訂為準。於整個BT項目期間，目標集團將記錄有關建築成本，以計算總建築成本，並提交予相關政府機構，以供批准及回購。有關成本包括項目前期成本、建築期間利息及額外管理費，而該等成本乃經參考BT項目協議的歷史記錄及條款後估計。

於估值日，目標集團已完成計算部份合約成本(包括AC標段及B標段的部份成本)，並提交相應建築成本予相關政府機構，以供批准及獲

得回購。預期將於二零一八年底前獲得政府回購。BT項目的已竣工合約成本及回購概要呈列如下。

表13—1 BT項目的已竣工合約概要

合約部份	建築日期	竣工日期	驗收日期	建築成本 (人民幣元)	總成本 (人民幣元)	預期回購 (人民幣元)	預期
							回購日期
已完成的 B、C標段 公共廣場	二零一三年 八月二十五日	二零一五年 八月二十五日	二零一五年 八月二十五日	389,171,479	485,611,451	538,928,156	二零一七年 十二月三十一日
	二零一三年 八月二十五日	二零一七年 五月三十一日	二零一八年 十月三十一日 (估計*)	96,320,041			
A標段	二零一三年 八月二十五日	二零一七年 五月三十一日	二零一八年 十月三十一日 (估計*)	40,995,227	不適用*	175,845,059	二零一八年 十二月三十一日

\* 該等部份已竣工但有待政府結算

### 13.1.2 BT項目的建築成本及回購的基準

根據承包協議及補充承包協議，BT項目的建築成本估計為人民幣1,054,529,731元，此乃分包商承諾的BT項目的建築成本。經扣除表13-1載列的已竣工部分的建築成本後，BT項目餘下建築成本將為人民幣528,042,983元。

就BT項目協議而言，BT項目的回購包括兩個主要部分，即總成本及投資回報。BT項目的總成本為建築成本、其他建築成本、建築期間利息、管理費及稅項的總和。其他建築成本(包括項目前期成本及編製竣工計劃成本)乃經參考已竣工部分的過往記錄而估計，為建築成本約13%。撥資日期至回購日期的建築成本及其他建築成本於建築期間的利息乃按中國人民銀行同期公佈的同類貸款的基準利率另加年利率30%收取。管理費乃按總成本(不包括管理費)的1.5%收取。總成本的稅項乃按法定稅率收取。投資回報乃按回購日期至支付日期中國人民銀行公佈的同類貸款於相同三年期間的基準利率另加年利率30%收取。



BT項目的預測合約成本及回購概要呈列如下：

表13 — 2 BT項目的預測合約概要

合約部分	預期建築日期*	竣工日期	驗收日期	建築成本 (人民幣元)	總成本 (人民幣元)	預期回購 (人民幣元)
公共廣場餘下部分	二零一七年 十月三十一日	二零一八年 十月三十一日	二零一八年 十月三十一日	134,220,590	170,112,756	179,106,318
G線及C標段下的有關部分	二零一七年 十月三十一日	二零一八年 十月三十一日	二零一八年 十月三十一日	66,691,197	84,525,208	88,993,907
F線及C標段下的有關部分	二零一七年 十月三十一日	二零一八年 十月三十一日	二零一八年 十月三十一日	327,131,197	414,609,930	436,529,628

\* 建築日期乃由目標集團管理層與政府代表討論後估計

### 13.1.3 BT項目的現金流入基準

BT項目的現金流入乃由 貴公司管理層預測，為就BT項目的餘下建築工程自汕頭市潮陽區人民政府收取的收益。於估值日，BT項目已開始動工，且部份項目已於二零一七年五月竣工。餘下部份預期將於二零一八年底以前竣工。根據歷史記錄及BT項目協議，目標集團將於最初支付建築工程所需成本，並於結算計算後自汕頭市潮陽區人民政府收取建設回購款。建築成本及回購預期將分三期返還：40%於建築驗收

日期起計10日內、40%於首次回購日期起計一年內及餘下20%於第二次回購日期起計一年內。收益預期將反映BT項目於整個預測期間的損益狀況如下。

**表 13 — 3 BT項目的收益預測**

年度 (人民幣元)	二零一七年 (五個月)	二零一八年 (十二個月)	二零一九年 (十二個月)	二零二零年 (十二個月)
收益	117,760,058	586,869,795	—	—

**表 13 — 4 BT項目的現金流入預測**

年度 (人民幣元)	二零一七年 (五個月)	二零一八年 (十二個月)	二零一九年 (十二個月)	二零二零年 (十二個月)
BT項目的 現金流入	—	281,851,941	281,851,941	140,925,970

#### 13.1.4 BT項目的現金流出基準

營業成本指BT項目的建築成本。營業成本預測乃由 貴公司管理層經參考歷史記錄及BT項目協議後作出。根據承包協議及補充承包協議，目標集團有權向分包商收取項目管理費，其將減少總建築成本的現金流出。目標集團將分四期支付建築成本：75%於建築工程期間、10%於建築工程驗收後、10%於建築工程款項結算後及餘下5%於建築質量保證結束後(並無對項目管理費作出調整)。營業成本預測將反映BT項目於整個預測期間的損益狀況如下。

**表 13 — 5 BT項目的預測收益成本**

年度 (人民幣元)	二零一七年 (五個月)	二零一八年 (十二個月)	二零一九年 (十二個月)	二零二零年 (十二個月)
營業成本	100,131,067	499,013,844	—	—
佔收益百分比	85.0%	85.0%	不適用	不適用

表 13 — 6 BT 項目的現金流出預測

年度 (人民幣元)	二零一七年 (五個月)	二零一八年 (十二個月)	二零一九年 (十二個月)	二零二零年 (十二個月)
BT項目的現金流出	466,884,429	66,924,789	31,873,298	33,462,395

#### 13.1.5 土地一級開發項目進展

根據委託協議，目標集團有權成為該協議所界定的四幅土地的共同開發方。於二零一四年十二月，鄰近新華東路的第一幅土地已進行開發及出售。最終開發土地為104,000平方米中的94,021平方米。根據土地一級開發成本結算文件，目標集團撥資的實際土地開發成本為人民幣26,938,230元及潮陽土儲中心撥資人民幣21,154,800元。一級土地經開發及於土地市場出售後，目標集團撥資的土地開發成本須悉數償付。目標集團因而獲得土地一級開發溢利分攤人民幣47,374,392元。

#### 13.1.6 土地一級開發項目的現金流入基準

土地一級開發項目的現金流入乃由 貴公司管理層預測，為就銷售委託協議訂明的已開發一級土地將自汕頭市潮陽區人民政府收取的現金流。土地一級開發項目已於估值日開始土地一級開發，且部份已開發一級土地已於二零一四年十二月出售。餘下地塊預期將於二零一九年開發及於土地市場出售。根據歷史記錄及委託協議，目標集團將須

於土地開發階段提供約12.5%的資金。於市場上出售已開發一級土地後，土地開發成本將償付予目標集團，且目標集團將享有已開發土地40%的銷售溢利。土地一級開發項目於整個預測期間的現金流入預測如下。

**表 13 — 7 土地一級開發項目的現金流入預測**

年度 (人民幣元)	二零一七年 (五個月)	二零一八年 (十二個月)	二零一九年 (十二個月)
溢利分攤	—	—	364,872,628
償付土地開發成本	—	—	207,475,439
土地一級開發項目的 現金流入	—	—	572,348,067

#### 13.1.7 土地一級開發項目所得現金流出基準

現金流出指預測期內目標集團所承擔土地一級開發項目的土地開發成本。現金流出預測由 貴公司管理層參考歷史記錄及委託協議作出。整個預測期內現金流出預測如下。

**表 13 — 8 土地一級開發項目的現金流出預測**

年度 (人民幣元)	二零一七年 (五個月)	二零一八年 (十二個月)	二零一九年 (十二個月)
土地一級開發項目的 現金流出	—	207,475,439	—

#### 13.1.8 增值稅及附加費

據 貴公司管理層稱，目標集團受規限於增值稅及附加費，基準為BT項目所產生的收入。參照監管稅收制度及 貴公司管理層，BT項目的收入應歸類為建築類以及增值稅及附加費將按照收入與成本差額的3.477%徵收，並納入收入及成本預測。

## 13.1.9 經營開支

經營開支主要指銷售及營銷開支、行政開支及折舊費用。預測期內的銷售及營銷開支以及行政開支乃參考歷史表現作出，而折舊費用乃採用當前會計政策進行預測。

表 13 — 9 經營開支預測

年度 (人民幣元)	二零一七年 (五個月)	二零一八年 (十二個月)	二零一九年 (十二個月)	二零二零年 (十二個月)
銷售及營銷開支	170,407	406,527	406,527	406,527
行政開支	2,058,617	4,911,080	4,911,080	4,911,080
折舊	234,844	457,203	119,057	28,631
經營開支	2,463,869	5,774,811	5,436,665	5,346,239
佔收入%	2.1%	1.0%	1.5%	不適用

## 13.1.10 資本開支及資產出售基準

根據與 貴公司管理層的討論，由於業務性質使然，二零一七年、二零一八年及二零一九年的持續經營業務僅需要最低資本支出人民幣26,111元、人民幣62,290元及人民幣62,290元。預計往後不會購置新物業、廠房及設備。根據工作安排BT項目的回購於二零二零年之前結算並結束時，預計固定資產按賬面淨值出售。

## 13.1.11 企業所得稅

據 貴公司管理層稱，目標集團的企業所得稅率將為25%，即目前中國法定企業所得稅率。因此，於預測期我們採用25%作為企業所得稅率。

### 13.2 往來賬結算

目標集團的財務報表記錄的若干流動資產及負債與現有的BT項目運作及潮商中心項目地塊有關，將於二零一七年至二零一八年解決。應收客戶款項指完成的BT項目合同部分的政府回購，而其他應付款項包括未付地價及前股東貸款。根據潮商中心項目地塊的國有建設用地使用權轉讓合同，未繳地價將於二零一七年十二月二十五日前連同利息支付，其他應付款項內的相應結算金額作出相應調整。根據潮陽項目地塊補充協議，滯納金約人民幣130,000,000元與延遲支付代價人民幣333,800,000元有關，須於二零一七年七月二十五日起發出不動產權證一年內支付。在此估值中，其與非經營性資產／負債分開考慮，並將貼現至現值。往來賬目預計結算呈列如下。

表13—10 潮商城鎮與潮商聯合投資(公司)的往來賬結算的現金流預測

年度 (人民幣元)	二零一七年 (五個月)	二零一八年 (十二個月)
應收客戶(汕頭市潮陽區人民政府)款項	388,928,156	175,845,059
其他應付款項	(321,100,690)	—
稅項負債	(44,501,130)	—

表13—11 潮商集團(汕頭)往來賬結算的現金流預測

年度 (人民幣元)	二零一七年 (五個月)
貿易應付款項：未付地價及利息	(302,442,192)
其他應付款項	(1,549,130)

### 13.3 非經營性資產／負債

與往來賬結算相反，目標集團財務報表內亦有非經營性資產及負債。非經營性資產包括遞延稅項資產、其他應收款項及應收關聯公司款項；而非經營性負債包括遞延稅項負債、應付同系附屬公司款項及應付關聯方款項。由於該等資產及負債乃非營利性相關，不計入貼現現金流量計算並分開匯總以達致目標集團的權益值。

### 13.4 釐定貼現率

本估值內，我們根據估值日與經濟、行業及目標集團相關的數據及因素計算權益成本及債務成本。該等費用隨後按典型或市場參與者行業資本架構計算以達致估計加權平均資本成本。

#### 13.3.1 釐定加權平均資本成本

我們為本估值釐定加權平均資本成本時考慮市場及行業數據。

計算加權平均資本成本的傳統公式為：

$$WACC = [(\%D) \times (R_d) \times (1 - \text{稅率})] + [(\%E) \times (R_e)]$$

其中 WACC: 加權平均資本成本；  
 %D: 加權付息負債；  
 R<sub>d</sub>: 債務成本；  
 %E: 加權股本；及  
 R<sub>e</sub>: 權益成本

#### 13.3.2 計算權益成本

我們為本估值計算權益成本時考慮經修改的資本資產定價模型。

經修改的資本資產定價模型

本估值所應用的經修改的資本資產定價模型概述如下：

$$R_e = R_f + \text{Beta ERP} + RP_s + RP_u$$

其中 R<sub>e</sub>: 權益成本；  
 R<sub>f</sub>: 無風險利率；  
 Beta: 系統風險計量；  
 ERP: 股權風險溢價；  
 RP<sub>s</sub>: 規模溢價；及  
 RP<sub>u</sub>: 特別公司調整

#### 1. 無風險利率

無風險利率乃通過觀察中國政府債券的收益率得出。理想情況下，用作顯示無風險利率的證券期限應與賠現的預計現金流量範圍相匹配。鑑於目標集團持有的項目，我們以估值日中國十年期人民幣政府債券的收益率為依據。

## 2. Beta

在經修改的資本資產定價模型公式中，beta用以衡量特定投資相對於所有投資資產市場之有系統風險。吾等取得指標上市公司的beta。有關betas已去槓桿，以移之財務槓桿影響，並考慮有關beta提供相關風險指標的指標上市公司的實際利率及債務權益比率以及按目標集團資本結構重新槓桿化。

計算去槓桿beta的公式闡述如下：

$$Bu = \frac{BL}{(1 + (1 - Te) \times (D/E))}$$

其中 Bu: 去槓桿Beta；  
 BL: 槓桿化Beta；  
 Te: 指標上市公司的實際利率；及  
 D/E: 指標上市公司的債務權益比率

計算重新槓桿化beta的公式闡述如下：

$$Br = Bu \times (1 + (1 - Tc) \times (D/E))$$

其中 Br: 重新槓桿化Beta；  
 Bu: 去槓桿Beta；  
 Tc: 目標集團的企業稅率；及  
 D/E: 指標上市公司的債務權益比率

## 3. 選擇指標上市公司

如上文所述，選擇指標上市公司乃用作計算釐定Re之beta。首先從指涉公司的描述開始，內容有關業務線、所服務市場、規模及其他標準。

就本估值而言，我們搜索彭博資訊並審閱指標上市公司網站上的業務描述以確保所採用公司公平且具代表性。我們所選擇公司在中國從事物業開發，股份在香港聯交所上市及收入主要來自中國，



與目標集團情況相當。以下為我們就本估值所審查並挑選的指標上市公司清單：

表 13 — 11 指標上市公司

指標上市公司	代號	業務活動
1. 粵海置地控股有限公司	124 HK	• 開發及投資物業，包括商業建築、辦公樓、公寓、酒店、會議展覽中心及零售店。
2. 金地商置集團有限公司	535 HK	• 物業開發、投資及管理。
3. 建業地產股份有限公司	832 HK	• 在中國開發物業。
4. 恒盛地產控股有限公司	845 HK	• 建造公寓、聯排別墅、零售物業、辦公樓及酒店。
5. 新城發展控股有限公司	1030 HK	• 主要著眼於發展住宅物業及多用途綜合項目。
6. 中華國際控股有限公司	1064 HK	• 開發及投資中國主要城市物業。
7. 路勁基建有限公司	1098 HK	• 開發住宅公寓以及投資及經營收費公路。
8. 當代置業(中國)有限公司	1107 HK	• 開發具有節能建築住宅及商業項目。
9. 麗豐控股有限公司	1125 HK	• 在中國開發商業及住宅物業。
10. 中國新城鎮發展有限公司	1278 HK	• 從事房地產開發
11. 毅德國際控股有限公司	1396 HK	• 在中國開發及經營大型貿易中心
12. 首創置業股份有限公司	2868 HK	• 在中國開發優質或高端辦公室建築及商業物業，以及中高端住宅物業

資料來源：彭博

表13 — 12 Beta概要

	去槓桿 Beta	重新槓桿化 Beta
粵海置地控股有限公司	0.71	1.56
金地商置集團有限公司	0.71	1.58
建業地產股份有限公司	0.43	0.96
恒盛地產控股有限公司	0.14	0.31
新城發展控股有限公司	0.64	1.41
中華國際控股有限公司	0.75	1.65
路勁基建有限公司	0.31	0.69
當代置業(中國)有限公司	0.20	0.44
麗豐控股有限公司	0.44	0.97
中國新城鎮發展有限公司	0.59	1.30
毅德國際控股有限公司	0.52	1.15
首創置業股份有限公司	0.28	0.63

## 去槓桿Beta中位數

0.48

## 重新槓桿化Beta中位數

1.06

資料來源：彭博

## 4. 權益風險溢價(「ERP」)

吾等採納指涉公司所處市場最近三十年之股權風險溢價。美國市場的長期股權風險溢價乘以標普500與所涉公司所在相關國家的股權指數之間的相對波幅，以取得相關國家股權風險溢價。美國股權市場波幅及其他股權指數波幅乃按取自彭博數據庫的指數每日

收市價計算。這是估算不同國家股權風險溢價的常見市場慣例之一。計算ERP的公式闡述如下：

**美國ERP × 相關股權指數波幅／標普500波幅**

我們亦參考紐約大學Aswath Damodaran教授發表的ERP。我們對上述兩個ERP取平均值，並在此估值中採用。

#### 5. 特定公司調整(「 $RP_u$ 」)

$RP_u$ 為特定公司之無系統風險，乃為解釋目標集團獨有之額外風險因素而設。

公司之特定風險因素或包括以下各項：

1. 異常競爭
2. 客戶集中
3. 規模小於指標上市公司
4. 資本獲取不足
5. 精細管理
6. 業務多元化不足
7. 潛在的環境問題
8. 潛在訴訟
9. 狹窄的分銷渠道
10. 過時的技術
11. 黯淡的公司前景

$RP_u$ 的大小取決於評估主體相應的風險級別以及相關風險是否透過其他因素而公平地評估。在此估值中，我們假設BT項目及土地一級開發項目繼續進行而不再暫停。然而，BT項目建設及一級土地開發進度仍受制於政府批准及通知。因此，預計的現金流時間受

到高度不確定性的影響，這將影響目標集團預計現金流量的可靠性。總體而言，我們於未經調整價值上考慮額外5%  $RP_u$ 以合理地反映有關風險。

### 表13 — 13權益成本結論

#### 經修改的資本資產定價模型

$R_f$	3.59%
Beta	1.06%
ERP	8.13%
$RP_s$	3.67%
$RP_u$	5.00%
$R_e$	<b>20.90%</b>

#### 13.3.3 計算債務成本

就本估值的估計債務成本時，我們依據中國一至五年期最優惠借貸利率上浮30%，與歷史借貸利率相似，於估值日為6.18%。

#### 13.3.4 加權平均資本成本

吾等已將目標集團「槓桿化」，以對照可資比較公司之債務中位數百分比，依據假設為，隨時間過去，目標集團將須達致指標上市公司債務中位值。計算權益成本及債務成本後，加權平均資本成本或貼現率計算如下：

### 表13 — 14加權平均資本成本

#### 加權平均資本成本

加權付息債務	61.79%
× 債務成本	6.18%
× (1 - 稅率)	75.00%
<b>加權債務成本</b>	<b>2.86%</b>
+	
加權股本	38.21%
× 權益成本	20.90%
<b>加權權益成本</b>	<b>7.99%</b>
<b>加權平均資本成本(採用的貼現率)</b>	<b>10.85%</b>

#### XIV. 資產法

資產法乃以替代之經濟原則為基礎；其本質上衡量於估值日之資產淨值及其取代該等資產將花費之成本。取代價值、流動資金價值及經調整資產淨值法之一乃用於估計業務或其資產之現有公平值。由於目標集團僅投資少數股權，僅佔潮商基金約7.24%，貴公司僅提供潮商基金於估值日的財務狀況表。根據與貴公司管理層的討論，潮商基金主要從事投資控股業務，且於二零一七年四月十四日（「股份轉讓日」，購買7.24%之潮商基金股份之日）至估值日之間股權投資沒有重大變動；此外股份轉讓日亦接近估值日，初始投資應作為所涉股份之適當參考，因此，我們認為潮商基金之7.24%股權的公平值為初始投資成本，即人民幣11,000,000元。

#### XV. 缺乏市場流通性之貼現（「DLOM」）

DLOM乃對最終釐定公平值有最大財務影響之一項估值調整。市場流通性界定為按既定價格及最低交易成本將投資出售套取現金的能力。DLOM下調投資公平值，藉以反映其市場流通能力下降。

選擇適當DLOM時，吾等考慮管理層為出售控股權益所需時間及所付出努力。倘交易得以落實進行，則一般需時至少三至九個月。此外，吾等考慮到出售業務通常會招致大量開支，例如法律費用、會計費用及中介費用。在此估值中，業務結構以及所涉資產及負債均屬簡單。如前所述，目標集團的核心資產是已被重估至市值的土地。餘下資產及負債為流動性質，為目標集團淨資產總額貢獻微小金額。鑑於上述情況，2% DLOM被認為足以彌補出售目標集團產生的流通性不足，並被用於本估值用途。

## XVI. 估值概述

以下比較數據概述我們已採納或曾考慮但已否決的多種方法及相關估值基準，連同彼等各自的最終價值。各種方法均就適用程度及目標集團的事實及情況進行討論。

### 市場法

指標上市公司法 ..... 不適用  
應用 ..... 否決

### 收入法

貼現現金流法 ..... BT項目、土地一級  
開發項目  
應用 ..... 採納

### 資產法

直接比較法 ..... 潮商中心項目地塊、潮陽項目地塊  
重買成本法 ..... 潮商基金  
應用 ..... 採納

如前所述，本估值內資產法下的總結方法較為理想。目標集團的組成資產的價值按適當估值法及先前章節相應闡述的方法進行評估。

尤其於所述物業權益估值報告中，潮商中心項目地塊及潮陽項目地塊於估值日並無商業價值；然而，就於先前部分作出的現金流量預測而言，全部地價及滯納金已考慮，且假設目標集團管理層順利取得兩個項目地塊的不動產權證，兩個項目地塊隨後可自由處理及轉讓，故物業權益估值報告呈列的潮商中心項目地塊及潮陽項目地塊的參考價值經已考慮並於是次估值中獲採用為市值。我們亦已計算目標集團之價值，倘潮陽項目地塊及潮商中心項目地塊價值被當作為零，則結果為人民幣86,205,000元(僅供說明)。

匯總目標集團組成資產的價值以達致目標集團的公平值如下。是次估值所採納之數字指 貴公司管理層所提供之未經審核財務報表並已就目標集團公平值之估值作出若干調整(於下文附註所述)。

表16—1潮商聯合投資集團的公平值估值概要—總和法

於二零一七年七月三十一日	附註	公平值 (人民幣元)
BT項目及土地一級開發項目	第13.1及13.4節	192,861,782
潮商城鎮往來賬結算	第13.2及13.4節	182,790,776
<b>潮商城鎮現值總和</b>		<b>375,652,558</b>
潮商城鎮現金及現金等價物		5,977,139
短期借貸		(10,000,000)
非經營性資產		4,648,471
非經營性負債		(7,811,507)
潮陽項目地塊	物業權益估值報告	974,000,000
潮商城鎮100%權益的權益值		1,342,466,661
<b>潮商城鎮的96.2444%權益的權益值(I)</b>		<b>1,292,048,983</b>
潮商集團(汕頭)及潮商聯合投資(公司)的 往來賬結算	第13.2及13.4節	(297,499,983)
<b>潮商集團(汕頭)及潮商聯合投資(公司)現值總和</b>		<b>(297,499,983)</b>
潮商集團(汕頭)、潮商聯合投資(公司)及 潮商聯合(汕頭)的現金及現金等價物		3,977,016
非經營性資產	第13.3節	51,601,297
非經營性負債	第13.3節	(14,582,415)
潮商中心項目地塊	物業權益估值報告	647,000,000
<b>潮商集團(汕頭)及潮商聯合投資100%權益的 權益值(II)</b>		<b>390,495,915</b>
潮商基金的7.2398%股權投資(III)	第XIV節	11,000,000
<b>潮商聯合投資集團的實際股權(IV) = (I) + (II) + (III)</b>		<b>1,693,544,898</b>

表16—2目標集團的公平值估值

於二零一七年七月三十一日	附註	公平值 (人民幣元)
潮商聯合投資集團的實際股權		1,693,544,898
潮商聯合投資集團的 <b>56.79955%</b> 股權		<b>961,925,881</b>
加：目標公司的現金及現金等價物		<u>25,982,173</u>
目標集團的 <b>100%</b> 股權		<b>987,908,054</b>
缺乏市場流通性之較少貼現—2%	第XV節	<u>(19,758,161)</u>
目標集團的 <b>100%</b> 隱含公平值		<b>968,149,893</b>
目標集團的 <b>100%</b> 隱含公平值(四捨五入)		<b>968,150,000</b>

## XVII. 敏感度分析

貼現率在估值中具有舉足輕重的作用，原因是其對股權的公平值非常敏感。目標集團股權在不同貼現率下的公平值呈列如下：

表17—1目標集團的敏感度分析—貼現率變化

貼現率	目標集團的 <b>100%</b> 股權 (四捨五入) (人民幣元)
8.85%	981,494,000
9.85%	974,725,000
<b>10.85%</b>	<b>968,150,000</b>
11.85%	961,761,000
12.85%	955,551,000



### XVIII. 限制條件

吾等並未調查 貴公司及目標集團之所有權或任何負債，對此亦概不承擔任何責任。此外，吾等尚未評估交易相關的潛在稅務意義，而 貴公司應尋求稅務顧問的意見。

本報告所載意見均依據 貴公司及其員工、多個機構及政府部門向吾等提供之資料(未經核實)而發表。有關是次估值之所有資料及意見均由 貴公司管理層提供，本報告讀者可自行進行盡職調查。吾等審閱獲提供之資料時已作出一切應有之謹慎措施。儘管吾等已將獲提供之關鍵數據與預期價值進行比較，惟審閱結果及結論之準確性須視乎獲提供數據之準確性而定。吾等依賴該資料，且並無理由相信遺漏任何重要事實，亦無更詳盡之分析顯示額外資料。吾等對獲提供資料中任何錯誤或遺漏概不承擔責任，對由此引起之商業決定或行動而導致之任何後果亦不承擔任何責任。

是次估值反映於估值日存在之事實及情況。吾等並未考慮後續事件，亦無責任因該等事件及情況而更新吾等之報告。

### XVIII. 價值結論

總括而言，根據上述分析及按所採用的估值方法，吾等認為於二零一七年七月三十一日深圳博瑞企業管理有限公司全部股權的公平值如下：

於二零一七年七月三十一日

公平值

深圳博瑞企業管理有限公司  
全部股權(四捨五入)

人民幣968,150,000元

估值意見基於廣泛依賴採用大量假設及考慮眾多不確定因素的普遍採納估值程序及慣例進行，並非所有該等假設及不確定因素均可輕易量化或確定。

吾等謹此確認，吾等於估值所涉公司中概無現時或潛在權益。此外，吾等  
在所涉及的各方中亦無個人權益或偏見。

本估值報告須遵照吾等的一般服務條件而刊發。

此 致

香港  
金鐘  
金鐘道89號  
力寶中心第一座  
26樓2602室  
新體育集團有限公司  
董事會 台照

代表  
漢華評值有限公司

董事  
曾鏡波，*CPA, CFA, FRM, MStat*  
謹啟

由下列人士負責分析及報告：

呂源基，*CFA, FRM*  
助理經理，企業價值評估及交易諮詢

陳頌然，*CPA (Aust.)*  
助理經理，企業價值評估及交易諮詢

二零一七年十月二十五日

## 參與估值僱員的履歷

曾鏡波，CPA, CFA, FRM, MStat

### 董事

曾先生一直領導就財務申報、首次公開發售、併購、融資、稅務及訴訟支援為私人及上市公司進行業務估值的團隊。曾先生於服務香港、中國、新加坡、澳洲、英國及美國的上市企業有豐富經驗。服務範圍包括業務估值及無形資產估值(如商標、分銷網絡、專利及客戶關係)。其經驗覆蓋多個不同行業，包括農業、金融服務、基建、電訊、資訊科技、零售、房地產、礦業及多媒體。曾先生於業務估值方面有經驗，有關業務估值乃供載入致香港聯交所上市的公司股東的通函，包括農業、零售、採礦、汽車、教育、金融服務、多媒體、房地產、娛樂、電子設備及基建業等公司。

呂源基，CFA, FRM

### 助理經理，企業價值評估及交易諮詢

呂先生持有量化金融與風險管理科學學士學位。彼於為私營及上市公司業務進行業務估值方面具有豐富經驗。彼進行業務及無形資產方面的經驗涵蓋不同行業，包括餐飲業、零售、製造及公用事業等。呂先生有4年的估值經驗。

陳頌然，CPA (Aust.)

### 助理經理，企業價值評估及交易諮詢

陳女士的業務估值經驗涵蓋不同行業，包括林木業、製造業、藥業、餐飲業、金融服務、基建、貿易及資訊科技。彼於無形資產估值的經驗涉及商標、專利及特許權等。

以下為獨立申報會計師中瑞岳華(香港)會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，僅供載入本通函而編製。



香港  
銅鑼灣  
恩平道28號  
利園二期  
29樓

有關計算深圳博瑞企業管理有限公司之100%股本權益於二零一七年七月三十一日估值的獨立核證報告

敬啟者：

我們已審查漢華評值有限公司於二零一七年十月二十五日編製的深圳博瑞企業管理有限公司(「目標公司」)於二零一七年七月三十一日的估值(「估值」)所依據的貼現未來估計現金流的計算方式。以貼現未來估計現金流作為依據的估值被視為根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61段的溢利預測，並將載於新體育集團有限公司(「貴公司」)將於二零一七年十月二十五日刊發的通函(「該通函」)。

#### 董事對貼現未來估計現金流所負的責任

貴公司董事負責根據董事釐定並載於該通函附錄九的基準及假設(「該等假設」)編製貼現未來估計現金流。該責任包括執行為估值而編製的貼現未來估計現金流有關的適當程式並應用適當的編製基準；以及作出在有關情況下合理的估計。

## 我們的獨立性和質量控制

我們已遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德方面的要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港會計師公會發佈的香港質量控制準則第1號，並相應的保持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策及程序記錄為書面文件。

## 申報會計師的責任

我們的責任為按上市規則附錄1B第14.62(2)段規定就估值依據的貼現未來估計現金流的計算方式的算術準確性制定意見並僅向閣下整體匯報，且別無其他目的。我們不會就我們的工作向任何其他人士負責或向任何其他人士承擔因我們的工作導致或與我們的工作有關的責任。我們並非就估值依據的該等假設的適當性及有效性作出報告，而我們的工作亦不構成目標公司的任何估值。

我們根據香港會計師公會頒佈的香港核證聘用準則第3000號(經修訂)「非審核或審閱歷史財務資料的核證委聘工作」進行我們的工作。該準則規定我們計劃及履行核證委聘工作，以就貼現未來估計現金流(就計算方式而言)是否已根據該等假設妥為編纂取得合理核證。我們根據該等假設已審閱貼現未來估計現金流的算術計算及編纂方式。

由於估值與貼現未來估計現金流有關，故在其編製時並無採用貴公司的會計政策。該等假設包括有關未來事件及管理層行動的假定假設，該等未來事件及管理層行動不能以過往業績的相同方式來確認及核實，亦可能會或可能不會發生。即使預料的事件及行動真的發生，但實際結果仍可能有別於在估值中所採用者，當中的差別亦可能重大。因此，我們並無就該等假設的完整性、合理性及有效性作出審閱、考慮或進行任何工作，亦無就當中任何事項發表任何意見。

## 意見

我們認為，根據以上所述，貼現未來估計現金流(就計算方式而言)在各重大方面已根據貴公司董事作出的該等假設妥為編纂。

此 致

新體育集團有限公司  
董事 台照

中瑞岳華(香港)會計師事務所  
香港  
執業會計師  
謹啟

二零一七年十月二十五日

**CVP Capital Limited**

香港灣仔

告士打道56號

東亞銀行港灣中心28樓

敬啟者：

我們查閱估值師就目標集團於二零一七年七月三十一日之全部股權的公平值而編製的日期為二零一七年十月二十五日的估值報告(「估值報告」)。除本報告文義另有要求外，本報告內專有詞彙將與本函件內新體育集團有限公司日期為二零一七年十月二十五日之通函(「通函」)所界定的涵義相同。

根據估值報告，目標集團由不同的主要資產組成，包括潮商中心項目、潮陽項目、BT項目及土地一級開發項目。成本法應用於潮商中心項目及潮陽項目的估值而收入法則應用於BT項目及土地一級開發項目的公平值估值。採用收入法進行估值構成上市規則第14章項下的溢利預測(「溢利預測」)。

我們已審閱溢利預測並與 貴集團、目標集團、錦天城律師事務所深圳辦事處(「中國法律顧問」)及估值師討論 閣下提供的資料及檔案。我們已考慮執業會計師中瑞岳華(香港)會計師事務所(「核數師」)就溢利預測所依據計算向 閣下發出的日期為二零一七年十月二十五日的獨立核證報告(載於通函附錄十)。就已採納成本法的潮商中心項目及潮陽項目的估值而言，我們依賴 貴公司獨立測量師漢華評值有限公司提供有關房地產物業權益的估值。

我們了解到， 貴集團僅就通函中擬進行之交易作出溢利預測。溢利預測本質上並非指對任何特定期間的未來收益、成本及盈利能力的精確預測。預測乃使用一系列假設作出，其中包括對於未來事件的假設以及預期未必會發生的其他假設，其中若干假設主要基於管理層判斷及確信作出。

根據上文所述，以及在並無對估值師選擇的估值方法、基準及假設(估值師及貴公司須對此負責)是否合理發表任何意見的前提下，我們信納估值相關預測(閣下身為貴公司董事須對此負全責)乃由閣下經審慎查詢後作出。

我們並無目標集團業務方面的管理及行業專業知識，故我們已就該等重大假設的基準及理由與貴公司及估值師進行討論，並依賴貴公司就有關管理層判斷及計劃以及溢利預測的假設的有效性作出的陳述及確認。於達致我們的意見時，我們依賴貴公司、中國法律顧問、估值師及核數師向我們提供的資料及材料，於提供或作出時均為真實、準確、完整並無誤導成分。我們對提供予我們的有關資料、材料、意見及／或所作出陳述的準確性、真實性或完整性作出明確或隱含的聲明或保證，我們並不承擔任何相關的責任或義務。過往可能出現或日後可能出現的情況將會更改我們的評估及審閱。

我們發表上述意見的工作僅為根據上市規則第14.62(3)條向閣下作出報告，除此之外並無其他目的。

此 致

香港金鐘  
金鐘道89號  
力寶中心第一座  
26樓2602室  
新體育集團有限公司  
董事會 台照

代表  
**CVP Capital Limited**  
董駿暉  
執行董事  
謹啟

二零一七年十月二十五日



## 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料；各董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 權益披露

### (a) 董事及本公司主要行政人員之權益

於最後實際可行日期，每位董事及本公司主要行政人員各自在本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股份、相關股份及債權證中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(包括根據證券及期貨條例該等條文董事及主要行政人員被視為或當作擁有之權益及淡倉)(如有)，或須記入或載於本公司根據證券及期貨條例第352條之規定須置存的登記名冊內的權益及淡倉，或須根據本公司採納的上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### 於股份及相關股份中之好倉

董事姓名	權益 持有身份	股份／相關股份數目			總權益	於最後 實際可行 日期總權益 佔本公司 已發行股本 百分比 <sup>2</sup>
		股份權益	股本 衍生工具 (購股權)			
張曉東	公司權益	2,750,000,000	—	2,763,500,000	8.11%	
	實益擁有人	13,500,000	—			

#### 附註：

- 樂和有限公司(「樂和」)持有2,750,000,000股股份。樂和的全資實益擁有人為本公司主席、行政總裁兼執行董事張曉東先生。就證券及期貨條例而言，張曉東先生被視為擁有由樂和所擁有的2,750,000,000股股份的權益。
- 於最後實際可行日期，本公司全部已發行股本為34,052,135,118股股份。

除以上所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份及債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文董事及主要行政人員被視為或當作擁有的權益及淡倉)或須記入及載於本公司根據證券及期貨條例第352條之規定須置存的登記名冊內的或須根據標準守則知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

## (b) 主要股東

就董事或本公司主要行政人員所知，於最後實際可行日期，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露的股份及相關股份之權益或淡倉，或擁有須記入本公司根據證券及期貨條例第336條須置存的登記冊內的權益或淡倉的公司及人士如下：

### 於股份及相關股份中之好倉

股東姓名	權益持有身份	股份／相關 股份數目	於最後 實際可行 日期權益 佔本公司 已發行股本 百分比	附註
中國金洋證券有限公司	託管人	20,970,863,838	62.90%	2
	實益擁有人	448,180,967		
張振純	法團權益	2,419,354,838	7.10%	3
粵錦國際有限公司	實益擁有人	2,419,354,838	7.10%	3
始創有限公司	實益擁有人	7,840,000,000	23.02%	4
鄭康豪	法團權益	7,840,000,000	23.02%	4

### 附註：

- 根據證券及期貨條例第336條，倘符合若干條件，股東須呈交權益披露表格(「權益披露表格」)存檔，有關規定之詳情可於聯交所官方網站上查閱。倘本公司股東之持股量變動，除非符合若干條件，否則毋須知會本公司及聯交所。因此，主要股東於本公司之最新持股量可能與呈交本公司及聯交所存檔者不同。以上有關主要股東權益之陳述乃

根據本公司所收到相關權益披露表格所載的資料而編製。本公司未必擁有該等相關權益明細的足夠資料，因此無法核實權益披露表格所載資料之準確性。因此，部分主要股東於股份或淡倉之權益未必列明其相關權益之明細。

2. 中國金洋證券有限公司作為其客戶的託管人，被視為於20,970,863,838股股份中擁有權益，並於448,180,967股股份中擁有實益權益。
3. 粵錦國際有限公司為張振純先生全資擁有之公司。因此，根據證券及期貨條例，張振純先生被視為於本公司股份擁有權益。
4. 始創有限公司為鄭康豪先生全資擁有之公司。因此，根據證券及期貨條例，鄭康豪先生被視為於本公司股份擁有權益。
5. 於最後實際可行日期，本公司全部已發行股本為34,052,135,118股股份。

除以上所披露者外，就董事或本公司主要行政人員所知，於最後實際可行日期，並無其他人士(除董事或本公司主要行政人員外)擁有或被視為或當作於根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須披露予本公司的股份或相關股份中擁有權益或淡倉。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或提名候選董事為一間於根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須披露之股份及相關股份中擁有權益之公司的董事或僱員。

## 董事之服務合約

張曉東先生，執行董事，與本公司訂立服務合約，由二零一六年四月一日開始為期三(3)年。張先生每年可獲1,300,000港元之酬金，由本公司薪酬審核委員會定期審核，並由董事會參照現行市場利率及彼於本公司之職責及責任釐定。彼並未自本集團獲取任何非固定酬金。

夏凌捷女士，執行董事，與本公司訂立服務合約，由二零一六年八月十七日開始為期三(3)年。夏女士每年可獲650,000港元之酬金，由本公司薪酬審核委員會定期審核，並由董事會參照現行市場利率及彼於本公司之職責及責任釐定。夏女士亦為深圳寶新足球俱樂部有限公司之副總經理，可獲取每月酬金人民幣18,600元及酌情花紅。

劉雲浦先生，非執行董事，與本公司訂立服務合約，由二零一六年十一月十八日開始為期三(3)年。劉先生每年可獲325,000港元之酬金，由本公司薪酬審核委員會定期審核，並由董事會參照現行市場利率及彼於本公司之職責及責任釐定。彼並未自本集團獲取任何非固定酬金。

陳澤桐先生，獨立非執行董事，與本公司訂立委任函，由二零一六年五月三十日開始為期三(3)年，除非及直至任何一方發出不少於一(1)個月的書面通知予以終止。根據本公司之組織章程細則，陳先生須最少每三年輪席退任一次及於本公司股東週年大會上重選。目前，陳先生每年可獲260,000港元之酬金及董事會酌情認為合適的其他附帶福利。

何素英女士，獨立非執行董事，與本公司訂立委任函，由二零一六年五月三十日開始為期三(3)年，除非及直至任何一方發出不少於一(1)個月的書面通知予以終止。根據本公司之組織章程細則，何女士須最少每三年輪席退任一次及於本公司股東週年大會上重選。目前，何女士每年可獲260,000港元之酬金及董事會酌情認為合適的其他附帶福利。

鄧麗華博士，獨立非執行董事，與本公司訂立委任函，由二零一六年五月三十日開始為期三(3)年，除非及直至任何一方發出不少於一(1)個月的書面通知予以終止。根據本公司之組織章程細則，鄧博士須最少每三年輪席退任一次及於本公司股東週年大會上重選。目前，鄧博士每年可獲260,000港元之酬金及董事會酌情認為合適的其他附帶福利。

於最後實際可行日期，除以上所披露之服務合約外，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何服務協議，且任何其他擬訂服務協議均將會於一年內到期或將可由本集團成員公司終止而毋須支付補償(法定補償除外)。呈列的本公司董事的服務合約概無於一年內到期而毋須支付補償。

## 董事於資產／合約中的權益及其他權益

### 於資產中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一六年十二月三十一日(本公司最新刊發的經審核綜合財務報表編製日期)收購或出售或租賃予其，或擬收購或出售或租賃予其的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

### 於合約中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於與本集團業務有重要關聯的存續合約或安排中擁有重要權益。

## 董事於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的聯繫人士於與本集團業務存在或可能存在直接或間接競爭的任何業務中擁有權益。

## 訴訟

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，概無經擴大集團成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，經擴大集團成員公司亦無任何未了結或面臨威脅的任何重大訴訟或申索。

## 專家的資歷及同意

以下為名列本通函或其見解及建議載於本通函的專家之資歷：

姓名	資歷
漢華評值有限公司	獨立專業估值師(物業估值及商業估值)
中瑞岳華(香港) 會計師事務所	執業會計師
CVP Capital Limited	一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，就業務估值的貼現未來現金流量擔任董事會財務顧問

於最後實際可行日期，漢華評值有限公司、中瑞岳華(香港)會計師事務所及CVP各自均無於本集團任何成員公司中持股，亦無權利(不論可否依法強制執行)認購或指派他人認購本集團任何成員公司的證券，亦無於本集團任何成員公司自二零一六年十二月三十一日(即本集團最新刊發的經審核財務報表編製日期)收購或出售或租賃予其或擬收購或出售或租賃予其的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

漢華評值有限公司、中瑞岳華(香港)會計師事務所及CVP各自均已發出書面同意，同意發佈本通函並按本通函所載形式及涵義發佈其函件及/或引述其名稱，且並無撤回該等書面同意。

## 重大合約

以下重大合約並非經擴大集團日常業務過程中訂立之合約，乃由經擴大集團成員公司於緊接該公告日期前兩年內及截至最後實際可行日期訂立，乃屬或可能屬重大合約：

- (a) 買賣協議；
- (b) SinoCom Investment Holding Limited (作為買方)、本公司、世鋒國際有限公司 (作為賣方)、Kingworld Holdings、徐蓉及周旭就以450,000,000港元的代價收購Kingworld Holdings而訂立的日期為二零一五年七月二十八日的買賣協議；
- (c) SinoCom Holdings (BVI) Limited與時崇明博士就向時崇明博士收購日本中訊株式會社的8%已發行股本而訂立的日期為二零一五年九月一日的買賣協議；
- (d) 本公司與CVP於二零一五年十月二十七日訂立的配售協議(經由日期為二零一五年十一月五日的經修訂及經重列配售協議修訂及重列)，內容有關本公司通過CVP配售附帶嵌入式股票期權之一年5厘票息非上市債券，本金數額合共為100,000,000港元；
- (e) 本公司與CVP於二零一五年十一月十一日訂立的配售協議，內容有關本公司通過CVP配售最高達670,000,000股新股份；
- (f) 本公司與無錫新游網絡科技有限公司於二零一五年十一月十七日訂立的諒解備忘錄，內容有關本公司可能收購無錫新游網絡科技有限公司全部股權；
- (g) 本公司全資附屬公司深圳寶新體育產業有限公司與深圳市引領平安文化傳媒有限公司於二零一六年五月十五日訂立的合營公司協議，內容有關建立一間合營公司；
- (h) 日期為二零一六年七月二十九日之股權轉讓協議，內容有關納元發展有限公司收購深圳粵錦投資有限公司100%之股本權益；

- (i) 本公司全資附屬公司New Sports Investment Holding Limited(作為潛在買方)、粵錦國際有限公司(作為潛在賣方)及張振純先生(作為潛在賣方擔保人)於二零一六年九月二日訂立的諒解備忘錄,內容有關收購粵錦亞洲有限公司一股股份及轉讓賣方於納元發展有限公司中擁有的全部權利、所有權、權益及利益及納元發展有限公司結欠賣方的貸款;
- (j) 本公司、本公司全資附屬公司New Sports Investment Holding Limited(作為買方)、粵錦國際有限公司(作為賣方)及張振純先生(作為賣方擔保人)於二零一六年九月十九日訂立的買賣協議,內容有關收購粵錦亞洲有限公司一股股份及轉讓賣方於納元發展有限公司中擁有的全部權利、所有權、權益及利益及納元發展有限公司結欠賣方的貸款;
- (k) 本公司分別與始創有限公司、晶泉投資有限公司、艾青女士及鄭寬健女士於二零一六年九月十九日訂立的認購協議,內容有關發行及配發合共12,181,629,000股股份;
- (l) 中國銀盛證券有限公司與本公司於二零一六年九月十九日訂立的配售協議,內容有關發行及配發最多4,088,000,000股股份予不少於六名承配人;
- (m) 本公司與恒明珠證券有限公司於二零一六年十一月二日訂立的配售協議,內容有關本公司通過恒明珠證券有限公司配售三個月可續期之10厘年票息非上市公司債券,本金總額上限為95,000,000港元;
- (n) 本公司(作為賣方)與Deng Jin Ai(作為買方)於二零一七年五月四日訂立的買賣協議,內容有關出售本公司全資附屬公司Heroic Coronet全部已發行股份及本公司股東貸款予買方;
- (o) 本公司與中國金洋證券有限公司(作為配售代理)於二零一七年六月二日訂立的配售協議,內容有關本公司通過中國金洋證券有限公司配售12厘年票息非上市公司債券,本金總額上限為130,000,000港元;及
- (p) 本公司與中國金洋證券有限公司(作為配售代理)於二零一七年六月十五日訂立的補充協議,以將日期為二零一七年六月二日的配售協議項下每批債券認購的最低面值由1,000,000港元修訂為500,000港元。

## 備查文件

以下文件副本可於(i)上午九時三十分至下午十二時三十分及下午一時三十分至五時三十分於香港金鐘金鐘道89號力寶中心第一座26樓2602室及(ii)自本通函日期起至股東特別大會日期(包括當日)於本公司網站[www.newsportsgp.com](http://www.newsportsgp.com)內查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 董事會函件，其全文載於本通函第7頁至第37頁；
- (c) 本附錄內「專家的資歷及同意」一段中所指之書面同意；
- (d) 本公司截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度各年之年報及本公司截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告；
- (e) 本附錄「重大合約」一段中所述之重大合約；
- (f) 中瑞岳華(香港)會計師事務所於二零一七年十月二十五日就本集團未經審核備考財務資料發出的報告，其全文載於本通函附錄七；
- (g) 載於本通函附錄八之物業權益估值之估值報告；
- (h) 載於本通函附錄九之目標集團估值之估值報告；
- (i) 載於本通函附錄九之中瑞岳華(香港)會計師事務所於二零一七年十月二十五日就目標集團估值計算方法發出的報告；
- (j) 日期為二零一七年十月二十五日之CVP函件，內容有關業務估值相關之貼現未來現金流，其全文載於本通函附錄九；
- (k) 本附錄「董事之服務合約」一段所指之董事服務合約；及
- (l) 本通函。



**其他事項**

- (a) 房正剛先生為本公司之公司秘書。彼為香港會計師公會會員，以及特許公認會計師公會、香港特許秘書公會、英國特許秘書及行政人員公會及香港稅務學會之資深會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands，而香港主要營業地點位於香港金鐘金鐘道89號力寶中心第一座26樓2602室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。



**New Sports Group Limited**  
**新體育集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：299)

**股東特別大會通告**

茲通告新體育集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一七年十一月九日上午十一時正假座香港金鐘金鐘道89號力寶中心第一座26樓2602室舉行股東大會(「大會」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)：

**普通決議案**

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認深圳寶新實業有限公司(作為買方)(「買方」)與深圳博騰投資有限公司(作為賣方)(「賣方」)就收購深圳博瑞企業管理有限公司(「目標公司」)全部已發行股本所訂立日期為二零一七年六月二十八日之買賣協議(「買賣協議」)及買賣協議項下擬進行之交易；及
- (b) 謹此授權本公司任何董事就以下各項作出其認為必需、恰當或適宜的一切有關行動及事項及簽立與交付所有其認為必需、恰當或適宜之有關文件(包括任何補充協議)(不論是否加蓋本公司印鑑)：(i) 執行或實施買賣協議項下擬進行之任何或全部交易及／或(ii)在各情況下，按有關董事認為合適之方式保護本公司及買方有關買賣協議或其項下擬進行之任何或全部交易之權益。」

承董事會命  
新體育集團有限公司  
主席  
張曉東

香港，二零一七年十月二十五日

## 股東特別大會通告

香港主要營業地點：  
香港  
金鐘  
金鐘道89號  
力寶中心第一座  
26樓2602室

註冊辦事處：  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman, KY1-1111  
Cayman Islands

附註：

- (1) 本公司將於二零一七年十一月六日(星期一)至二零一七年十一月九日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間，本公司將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有填妥的過戶表格連同有關股票最遲須於二零一七年十一月三日(星期五)下午四時三十分前送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以作登記。
- (2) 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之股東，均有權委任一名或多名受委代表(倘其為兩股或以上股份之持有人)出席股東特別大會，並於投票表決時代其投票。委任須列明與所委任代表相關的股份數目及類別。受委代表毋須為本公司股東。
- (3) 代表委任表格連同授權書或簽署表格的其他授權文件(如有)，或該授權書或授權文件經公證人簽署證明的副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送達本公司的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
- (4) 股東填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席大會或其任何續會(視情況而定)，並可於會上投票，而於該情況下，代表委任表格將會視作被撤回。
- (5) 倘為任何股份之聯名登記持有人，則任何一位聯名持有人均可親身或通過受委代表就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一名聯名持有人出席大會(不論親身或通過受委代表)，則出席的聯名持有人中，只有在本公司股東名冊內就有關股份名列首位者之投票將被接納，而其他登記持有人之投票將不予計算。

於本通告日期，本公司執行董事為張曉東先生及夏凌捷女士；非執行董事為劉雲浦先生；及獨立非執行董事為陳澤桐先生、何素英女士及鄧麗華博士。