
此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商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。

閣下如已出售或轉讓名下全部永盛新材料有限公司股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買方或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購其中所述本公司證券的邀請或建議。



Yongsheng Advanced Materials Company Limited

永盛新材料有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3608)

主要及關連交易 及 股東特別大會通告

本公司之財務顧問

VEDA | CAPITAL
智略資本

獨立董事委員會及獨立股東
之獨立財務顧問

千里碩 
ELSTONE

本封面所採用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至28頁。獨立董事委員會函件載於本通函第29至30頁。獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問千里碩融資之意見函件載於本通函第31至58頁。

本公司謹訂於二零一八年十二月三十一日（星期一）上午十時三十分假座香港金鐘夏愨道18號海富中心1座18樓1804B室金鐘會議中心舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。

不論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥，並盡快及無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

二零一八年十二月七日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件.....	29
千里碩融資函件	31
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團之會計師報告	II-1
附錄三 — 項目公司之會計師報告	III-1
附錄四 — 目標集團及項目公司之管理層討論及分析.....	IV-1
附錄五 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	V-1
附錄六 — 估值報告	VI-1
附錄七 — 一般資料.....	VII-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	本公司根據股權轉讓協議的條款及條件向賣方收購銷售股份
「該公佈」	指	本公司日期為二零一八年十一月一日之公佈，內容有關收購事項及根據特別授權配發及發行代價股份
「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港商業銀行開放辦理業務之任何日子（星期六或星期日除外）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	永盛新材料有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：3608）
「完成」	指	根據股權轉讓協議之條款及條件完成收購事項
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	收購事項之總代價人民幣800,000,000元（相當於901,600,000港元）
「代價股份」	指	本公司將向賣方（或其代名人）配發及發行以支付部分代價之272,661,290股新股份
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將就考慮及酌情批准（其中包括）股權轉讓協議及其項下擬進行之交易而召開之股東特別大會

釋 義

「千里碩融資」	指	千里碩融資有限公司，根據證券及期貨條例獲准進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為本公司就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易委任之獨立財務顧問
「經擴大集團」	指	完成後經收購事項擴大之本集團
「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」	指	中國香港特別行政區
「香港公司A」	指	昶盛投資控股有限公司，一間於二零一八年六月七日在香港註冊成立之投資控股有限公司，其全部股權由目標公司擁有
「香港公司B」	指	哲瑞投資有限公司，一間於二零一八年二月六日在香港註冊成立之投資控股有限公司，其全部股權由香港公司A擁有
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之本公司獨立董事委員會，以就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	李先生、恆盛環球有限公司及彼等各自的聯繫人以及於股權轉讓協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益而須在股東特別大會上放棄投票之股東以外之股東
「發行價」	指	每股代價股份之發行價2.48港元
「最後交易日」	指	二零一八年十一月一日，即緊接該公佈刊發及股權轉讓協議日期前之股份最後交易日

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零一八年十二月六日，在刊印本通函前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「李先生」	指	李誠先生，為最終控股股東、賣方之實益擁有人、主席及執行董事
「未償還債務」	指	目標集團於二零一八年十月三十一日的全部未償還債務約人民幣235,613,000元（相當於約265,530,000港元）
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括中華人民共和國香港、澳門特別行政區及台灣
「項目公司」	指	杭州永浩投資管理有限公司，一間於二零一四年四月十一日根據中國法律成立之有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股份」	指	根據股權轉讓協議將予收購賣方擁有目標公司之全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、修改及補充
「股份」	指	本公司股本中每股0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「股權轉讓協議」	指	賣方、本公司及目標公司就收購事項及其項下擬進行之交易訂立日期為二零一八年十一月一日之股權轉讓協議
「特別授權」	指	配發及發行代價股份之特別授權，須經獨立股東於股東特別大會上批准
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標資產」	指	目標資產A及目標資產B之統稱
「目標資產A」	指	一幢位於中國浙江省杭州市蕭山經濟技術開發區市北西部的在建樓宇（不動產權證書：浙江(2018)蕭山區第0098120號），年期截至二零五三年三月四日為止
「目標資產B」	指	位於中國浙江省杭州市蕭山經濟技術開發區寧圍街道富業巷3號的樓宇（杭州房屋所有權證：分別為蕭移字第15425161號及第15425164號）內的八個辦公單位（即1601-1604室及1701-1704室），建築面積為2,648.78平方米，乃按項目公司獲授的土地證持有，年期截至二零四八年三月十日為止，作商務金融用地
「目標公司」	指	穎元國際有限公司，一間於二零一八年六月十三日在英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，由賣方全資擁有
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「估值師」	指	蔚思有限公司，本公司委聘的獨立專業估值師

釋 義

「賣方」	指	睿景有限公司，一間於二零一八年五月二十九日在英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，分別由李先生、李春妍女士及李文華先生擁有90%、5%及5%股權
「外商獨資企業」	指	昶盛物業（杭州）有限公司，一間於二零一八年七月十七日根據中國法律成立的投資控股有限公司並註冊成立為外商獨資企業，其全部股權由香港公司A擁有
「%」	指	百分比

就本通函而言，除非文義另有所指，人民幣兌港元乃按人民幣1.0元兌1.127港元之概約匯率進行兌換。概不代表任何人民幣及港元金額可以或已經採用上述匯率或任何其他匯率兌換。

本通函之中英文版本如有歧義，概以英文為準。



Yongsheng Advanced Materials Company Limited
永盛新材料有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：3608)

執行董事：

李誠先生 (主席)
趙繼東先生 (行政總裁)
李聰華先生
馬青海先生

獨立非執行董事：

黃慧玲女士
王世平先生
王華平博士

註冊辦事處：

P.O. Box 10008
Willow House
Cricket Square
Grand Cayman
KY1-1001
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港
夏慤道18號
海富中心1座
29樓
C2室

敬啟者：

**主要及關連交易
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述(i)日期為二零一八年十一月一日內容有關收購事項及其項下擬進行之交易之公佈；及(ii)本公司日期為二零一八年十一月十四日的補充公佈。

董事會函件

於二零一八年十一月一日（聯交所交易時段後），本公司（作為買方）、賣方（作為賣方）及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，本公司已有條件同意購買，而賣方已有條件同意出售銷售股份，相當於目標公司之全部股權，總代價為人民幣800,000,000元（相當於901,600,000港元），其中，人民幣200,000,000元（相當於225,400,000港元）以現金結算及人民幣600,000,000元（相當於676,200,000港元）根據本函件「代價」一段所載付款方式及時間表以配發及發行代價股份之形式結算。

本通函（「通函」）旨在提供（其中包括）(i)股權轉讓協議及其項下擬進行之交易之進一步資料；(ii)獨立董事委員會就收購事項之推薦建議；(iii)千里碩融資致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)本集團、目標集團及項目公司之財務資料；(v)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(vi)有關目標資產之估值報告；(vii)股東特別大會通告；及(viii)上市規則規定之其他資料。

股權轉讓協議

股權轉讓協議之主要條款如下：

日期：二零一八年十一月一日（聯交所交易時段後）

訂約方	:	賣方	—	睿景有限公司
		買方	—	本公司
		目標公司	—	穎元國際有限公司

於最後實際可行日期，(i)主席兼執行董事李先生於控股股東恆盛環球有限公司股權總額中擁有約95.71%權益，而控股股東恆盛環球有限公司持有206,471,700股股份，佔本公司已發行股本約52.34%；及(ii)李先生的女兒李春妍女士於控股股東恆盛環球有限公司股權總額中擁有約4.29%權益。

董事會函件

就董事所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，賣方分別由李先生、李春妍女士及李先生的侄子李文華先生實益擁有其股權總額的90%、5%及5%，故根據上市規則，賣方為李先生之聯繫人。因此，根據上市規則，李先生、李春妍女士、李文華先生及賣方均為本公司之關連人士，且收購事項構成本公司之關連交易。

將予收購的資產

根據股權轉讓協議，本公司已有條件同意購買而賣方已有條件同意出售銷售股份，相當於目標公司之全部已發行股本，惟須受股權轉讓協議之條款及條件規限。

於完成後，目標公司將成為本公司之直接全資附屬公司。目標公司的主要資產為項目公司所持其於目標資產之間接權益。本公司將予收購之銷售股份於完成時並不附帶任何按揭、抵押、留置權、押記、選擇權及第三方權利或其他產權負擔。

代價

銷售股份之代價為人民幣800,000,000元（相當於901,600,000港元）。在股權轉讓協議之條款及條件之規限下，代價將由本公司按以下方式結算：

現金

- (i) 人民幣20,000,000元（相當於22,540,000港元）將由本公司於訂立股權轉讓協議後以現金支付予賣方（或其代名人）作為可退還按金（「按金」）。倘收購事項未能於二零一九年六月三十日前完成，按金將退還予本公司；
- (ii) 人民幣60,000,000元（相當於67,620,000港元）將由本公司於二零一八年十二月三十一日或之前以現金支付予賣方（或其代名人）（須待完成後，方可作實）；
- (iii) 人民幣120,000,000元（相當於135,240,000港元）將由本公司於二零一九年三月三十一日或之前以現金支付予賣方（或其代名人）（須待完成後，方可作實）；

董事會函件

代價股份

- (iv) 人民幣364,390,000元（相當於約410,670,000港元）由本公司於完成時按發行價每股代價股份2.48港元向賣方（或其代名人）配發及發行165,591,746股代價股份支付；及
- (v) 人民幣235,610,000元（相當於約265,530,000港元）將由本公司於本函件所載先決條件獲達致後3個月內按發行價每股代價股份2.48港元向賣方（或其代名人）配發及發行107,069,544股代價股份支付。

倘於完成後及於二零一九年六月三十日前未能結清未償還債務，本公司將不會向賣方（或其代名人）配發及發行餘下代價股份。因此，本公司將承擔所有未償還債務，而銷售股份之代價將減至人民幣564,390,000元（相當於約636,080,000港元）。

代價基準

代價乃經本公司與賣方公平磋商後釐定，其中參考（其中包括）(i)項目公司之業務發展機遇及前景；(ii)項目公司於二零一八年十月三十一日的未經審核資產淨值約人民幣162,550,000元（相當於約183,190,000港元）；及(iii)由估值師編製之估值，當中顯示按市場法（假設所有建築工程已於估值日期竣工且經計及（其中包括）扣減完成建築工程的估計未支付建造成本（即約人民幣194,150,000元（相當於約218,807,000港元））計算目標資產於二零一八年十月三十一日之市值人民幣818,000,000元（相當於921,886,000港元）。

基於前述，董事認為，代價屬公平合理，且符合正常商業條款及收購事項符合本公司及股東的整體最佳利益。

董事會函件

目標集團資產淨值之對賬

下表載列目標集團於二零一八年十月三十一日的資產淨值與通函附錄六所述目標資產於二零一八年十月三十一日的估值的對賬，僅供說明用途，並受通函附錄五所載的備考調整規限：

(人民幣千元)

目標集團於二零一八年十月三十一日的資產淨值	1
減：投資物業（即目標資產）的賬面值	(212,831)
加：目標資產的市值	<u>818,000</u>
	605,170
加：結付未償還債務	<u>235,613</u>
目標集團於二零一八年十月三十一日的經對賬資產淨值（僅供說明用途）	<u><u>840,783</u></u>

代價股份

代價股份相當於(i)於最後實際可行日期之本公司已發行總股本之約69.12%；及(ii)本公司經配發及發行代價股份擴大後已發行股本之約40.87%（假設自最後實際可行日期起至完成日期，除發行代價股份外，本公司已發行股本概無發生變動）。

代價股份將根據於股東特別大會上向獨立股東尋求的特別授權配發及發行。代價股份於配發及發行時將被入賬列作繳足股份並在所有方面與已發行股份享有同等地位。本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

董事會函件

本公司擬透過本集團內部資源按股權轉讓協議以現金結算部分代價。

發行價

每股代價股份2.48港元的發行價：

- (i) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股2.36港元溢價約5.08%；
- (ii) 等於股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股2.48港元；
- (iii) 較股份於截至最後交易日（包括該日）的最後五(5)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股2.46港元溢價約0.81%；
- (iv) 較股份於截至最後交易日（包括該日）的最後十(10)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約2.40港元溢價約3.33%；及
- (v) 較股份於截至最後交易日（包括該日）的最後十五(15)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約2.37港元溢價約4.64%。

發行價乃本公司與賣方經參考股份於最後交易日之收市價後公平協商釐定。董事認為，發行價及代價屬公平合理，符合一般商業條款並符合本公司及股東之整體最佳利益。

代價股份之總賬面值為2,726,612.90港元。配發及發行代價股份將不會導致本公司控制權發生變動。

董事會函件

先決條件

完成須待下列先決條件以本公司全權酌情信納的形式達成（或獲本公司以書面形式豁免）後，方可作實：

**現金代價結算及配發及發行價值人民幣364,390,000元之代價股份之先決條件
（「現金代價及第一次配發之先決條件」）**

- (i) 取得就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易須取得賣方董事會及／或股東的所有必要同意及批准；
- (ii) 就簽立及實施股權轉讓協議及其項下擬進行的交易取得董事會及／或股東的批准，包括（本先決條件不得被任何一方豁免）：
 - (a) 本公司應就股權轉讓協議及擬進行的交易刊發通函；及
 - (b) 獨立股東於股東特別大會批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易，以及配發及發行股份的特別授權，以供配發及發行代價股份；
- (iii) 本公司完成對目標公司、其附屬公司及其聯營公司以及目標資產的盡職調查（包括但不限於法律、會計及業務方面），並在所有方面全權酌情信納有關結果；
- (iv) 代價股份於聯交所上市及買賣已獲聯交所上市委員會批准（本先決條件不得被任何一方豁免）；
- (v) 本公司信納中國法律顧問就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易編製的法律意見；

董事會函件

- (vi) 本公司及賣方於股權轉讓協議作出的聲明及保證於任何重大方面屬真實、有效、正確及完整；
- (vii) 目標公司董事會通過有效董事會決議以批准股權轉讓協議項下擬進行的股份轉讓；
- (viii) 取得就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易須向任何第三方（包括但不限於任何機構）取得的所有必要同意及批准；
- (ix) 本公司信納由獨立估計師就資產、物業及目標資產的全部股權而編製的估值，而估值不得少於人民幣800,000,000元；
- (x) 本公司信納中國法律顧問編製的法律意見，即目標資產已經按照中國法律法規的要求由項目公司法定持有；
- (xi) 本公司信納中國法律顧問編製的法律意見，即項目公司已經按照中國法律法規的要求轉讓予目標集團，而項目公司已經由目標公司直接或間接法定及全資持有；及
- (xii) 賣方於股權轉讓協議作出的聲明及保證於股權轉讓協議日期至完成日期止期間在任何重大方面仍屬真實、有效及正確。

本公司及賣方將盡最大努力於二零一九年六月三十日之前達成上述條件，否則，股權轉讓協議將自動終止，有關終止不影響任何一方就另一方所犯先前違約向該方提出索償的權利。

除上文所載之第(ii)及(iv)項條件外，本公司可於任何時間全權酌情以書面豁免任何條件。股權轉讓協議任何一方不可豁免上文所載之第(ii)及(iv)項條件。

於最後實際可行日期，除上文所載之第(v)、(ix)、(x)及(xi)項條件外，全部條件尚未達成或獲豁免。

董事會函件

配發及發行價值人民幣235,610,000元之餘下代價股份之先決條件（「發行餘下代價股份之先決條件」）

賣方將結付所有未償還債務且於最後實際可行日期，賣方擬以現金結付未償還債務。一份償還未償還債務之書面證明應送達及送交本公司，(i)倘賣方(a)於完成前；或(b)於完成後但於二零一九年六月三十日前結付所有未償還債務，則本公司將向賣方（或其代名人）配發及發行107,069,544股代價股份（即餘下代價股份，其價值為人民幣235,610,000元（相當於約265,530,000港元））（「餘下代價股份」）。收購事項的代價將為人民幣800,000,000元（相當於901,600,000港元）；及(ii)倘未償還債務於完成後但於二零一九年六月三十日前尚未結付，本公司將不會向賣方（或其代名人）配發及發行餘下代價股份。因此，本公司將承擔所有未償還債務，而銷售股份的代價金額將減至人民幣564,390,000元（相當於約636,080,000港元）。

完成

完成將於上文所載之所有現金代價及第一次配發之先決條件獲達成或豁免（視乎情況而定）後七(7)個營業日內及不遲於二零一九年六月三十日或訂約方可能協定的其他日期落實。

於完成後，目標公司將成為本公司的直接全資附屬公司，目標集團之財務資料將綜合計入本集團賬目。

特別授權

根據獨立股東於股東特別大會上批准的特別授權可能須配發及發行代價股份。本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

董事會函件

股權架構變動

本公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨配發及發行代價股份後之股權架構如下：

	於最後實際可行日期		緊隨配發及 發行代價股份後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
恆盛環球有限公司 (附註1)	206,471,700	52.34	206,471,700	30.95
賣方(附註2)	–	–	272,661,290	40.87
馬青海先生(附註3)	2,675,677	0.68	2,675,677	0.40
趙繼東先生(附註4)	3,853,927	0.98	3,853,927	0.58
公眾股東	181,486,196	46.00	181,486,196	27.20
總計	394,487,500	100.00	667,148,790	100.00

附註：

1. 恆盛環球有限公司股權總額的95.71%由本公司主席兼執行董事李先生實益擁有，而股權總額餘下的4.29%由李先生的女兒李春妍女士擁有。因此，根據證券及期貨條例，李先生被視為於恆盛環球有限公司持有的股份中擁有權益。

李先生為恆盛環球有限公司之唯一董事。

2. 賣方分別由李先生、李春妍女士及李先生的侄子李文華先生實益擁有其股權總額的90%、5%及5%。

李先生為賣方之董事。

3. 馬青海先生為執行董事。

4. 趙繼東先生為執行董事（實益持有1,300,000股股份）及為陳曦女士（實益持有2,553,927股股份）的配偶，因此，就證券及期貨條例而言，趙繼東先生被視為或當作於陳曦女士持有的全部股份中擁有權益。

有關賣方的資料

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。於最後實際可行日期，賣方分別由李先生、李春妍女士及李先生的侄子李文華先生實益擁有其股權總額的90%、5%及5%。

董事會函件

有關目標集團的資料

目標公司

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，於最後實際可行日期為賣方的直接全資附屬公司。

香港公司A

香港公司A為一間於香港註冊成立之投資控股有限公司，於最後實際可行日期為目標公司之直接全資附屬公司。

香港公司B

香港公司B為一間於香港註冊成立之投資控股有限公司，於最後實際可行日期為香港公司A之直接全資附屬公司。

外商獨資企業

外商獨資企業為一間根據中國法律註冊成立為外商獨資企業及有限責任公司之投資控股公司，於最後實際可行日期為香港公司A的直接全資附屬公司。

項目公司

項目公司為根據中國法律成立之有限公司及於最後實際可行日期分別由外商獨資企業及香港公司B擁有其股權總額的99%及1%。項目公司的業務範圍為(i)物業服務；(ii)企業項目策劃；及(iii)業務管理及諮詢（涉及實施國家規定的有關准入的特別行政措施者除外）（依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動）。

董事會函件

目標資產

項目公司之主要資產為目標資產（即目標資產A及目標資產B）。

目標資產A為一幢位於中國浙江省杭州市蕭山經濟技術開發區市北西部的在建樓宇（不動產權證書：浙江(2018)蕭山區第0098120號）。目標資產A的地盤面積約為10,000平方米。目標資產A所在的土地已出讓予項目公司，年期截至二零五三年三月四日為止。於建造完成後，目標資產A將包括地上24層及地下3層，建築面積約為64,547.20平方米，及地面與地下樓層477個停車位。目標資產A於建造完成後將用作服務式公寓及商業辦公樓宇。

於最後實際可行日期，目標資產A已施工至地面。預計該工程將會於二零二零年五月或之前竣工。

目標資產A的未全數產生及付款估計建造成本總額為約人民幣263,150,000元及估計未支付建造成本約為人民幣194.15百萬元（「未支付建造成本」），有關未支付建造成本將進一步產生以完成建造。

項目公司就總額為人民幣150,000,000元之五年期貸款與一間中國商業銀行（「銀行」）按一般商業條款及市場利率訂立意向書。項目公司目前就為數人民幣50,000,000元之額外貸款與銀行進行磋商。項目公司將會與銀行將就總額為人民幣200,000,000元之貸款訂立一份正式貸款協議。因此，本公司無需額外安排外部融資以資助開發目標資產A。

用於建造目標資產A之土地乃由杭州永盛控股有限公司於二零一二年自杭州市國土資源局蕭山分局收購，初始代價為人民幣70,100,000元。於最後實際可行日期，目標資產A由項目公司擁有。

董事會函件

目標資產B包括位於中國浙江省杭州市蕭山經濟技術開發區寧圍街道富業巷3號的樓宇（杭州房屋所有權證：分別為蕭移字第15425161號及第15425164號）內的八個辦公單位（即1601-1604室及1701-1704室），總建築面積為2,648.78平方米，乃按項目公司獲授的土地證持有，年期截至二零四八年三月十日為止，作商務金融用地。目標資產B的開發已經完成並被分類為投資物業，目前乃供出租用途。

目標資產B由杭州永盛控股有限公司收購及開發，開發成本約為人民幣13,479,600元。於二零一四年完成開發該商業物業後，目標資產B由杭州永盛控股有限公司以約人民幣37,918,000元的價格轉讓予項目公司。杭州永盛控股有限公司分別由李先生、李春妍女士及李文華先生實益擁有其股權總額的90%、5%及5%。

本公司已委託估值師蔚思有限公司對目標資產進行估值。董事會已審閱載列於通函附錄六由估值師編製的目標資產估值報告（「估值報告」）及有關估值方法，並與估值師討論包括但不限於以下事宜：

- (i) 有關估值目標資產的估值師之資歷及經驗。估值師具備完成目標資產估值所需的有關專業資格。負責物業估值的梁先生為蔚思有限公司估值部董事，於一九九三年取得合資格估值師資格，擁有32年香港物業估值經驗。梁先生自一九九零年起參與中國及亞太地區物業估值工作並為名列香港測量師學會所頒佈有關上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併之通函及估值所進行估值工作之物業估值師名冊內之估值師；
- (ii) 估值師編製目標資產估值時採用的估值方法及假設。估值師採用市場比較法估值，假設目標資產以交吉方式或以現有租約條件出售；

董事會函件

- (iii) 就目標資產A的估值而言，估值師已按經參考10年期中國國債收益率加風險溢價3%之折現率得出目標資產A的現值。

估值師已假設全部建造工程已於估值日期竣工，扣減完成建造的未支付建造成本，及根據土地出讓合同所載的出售條款限制進行調整。

鑑於土地出讓合同中目標資產A分層產權不可出售的50%限制條款，估值師已對物業價值作出15%折讓以反映對適銷性的影響。

估值師進一步將額外5%折讓作為批量折讓（即定量折價）以反映整棟樓宇；及

- (iv) 就目標資產B的估值而言，估價師已評估兩個租期的價值及市值的復歸價值。年期價值及復歸價值總和的平均數為目標資產B於現況下（即在現有租約規限下）的市值。

估值師已採用收益率對年期價值及復歸價值進行折算。市場收益率乃參考杭州辦公市場的各種市場售價及市場租賃價值。

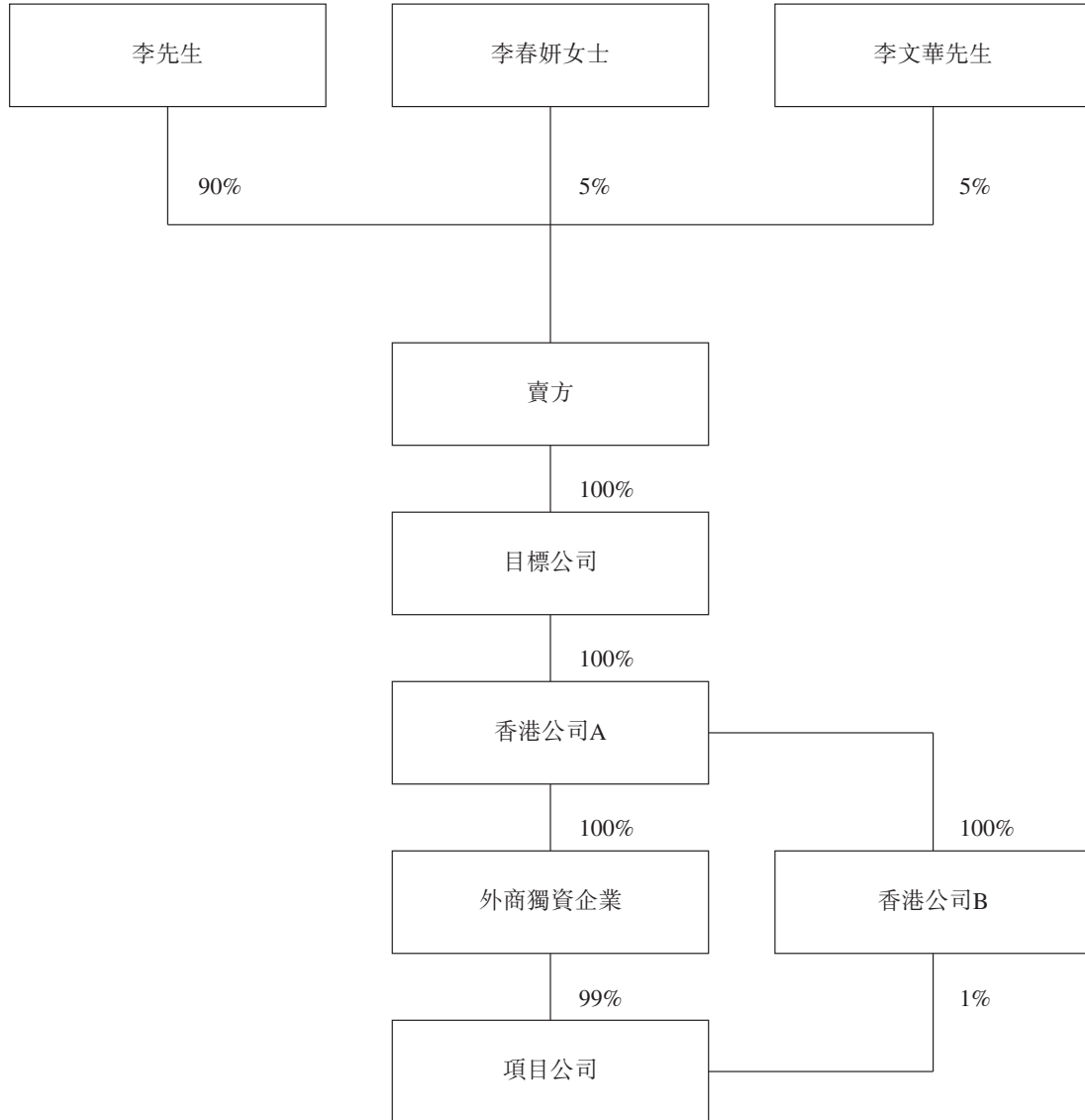
董事會亦從估值師了解到，估值師於進行估值目標資產時已完全遵守有關估值準則，進一步詳情（如估值方法及主要假設）載列於通函附錄六所載的估值報告中。

董事會函件

目標集團的股權架構

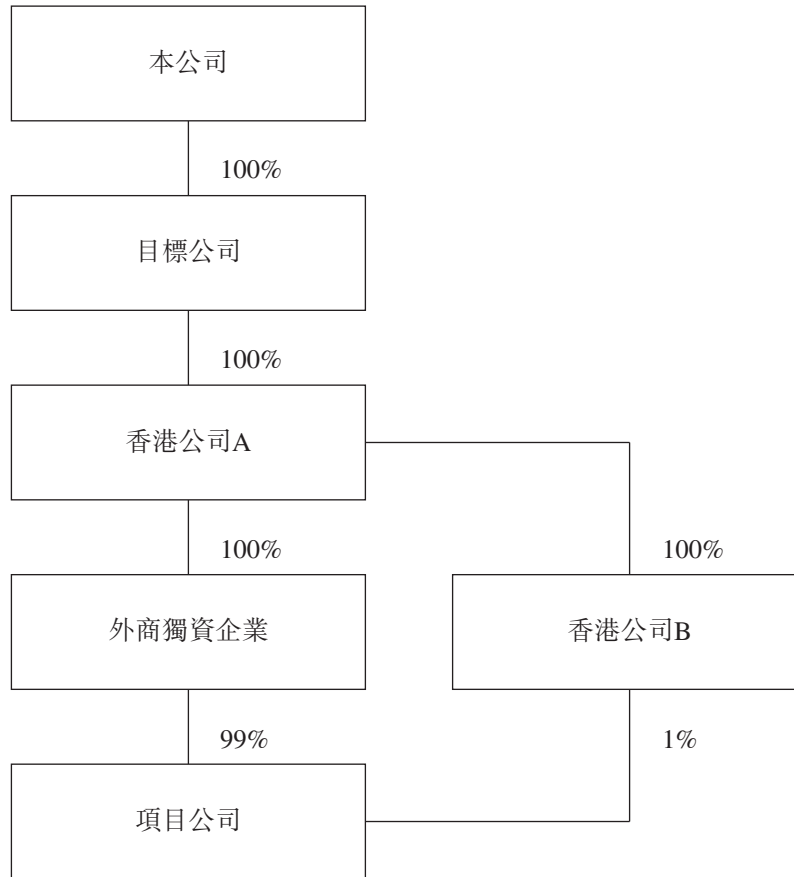
下圖載列於最後實際可行日期及緊隨完成後目標集團相關公司的實際股權架構：

目標集團於最後實際可行日期及緊接完成前的股權架構



董事會函件

目標集團緊隨完成後的股權架構



董事會函件

目標集團之財務資料

下文載列目標集團之財務資料（乃摘錄自載於通函附錄二之於二零一八年六月十三日（註冊成立日期）至二零一八年十月三十一日期間之財務報表）。

	於二零一八年 六月十三日 （註冊成立日期） 至二零一八年 十月三十一日 期間 人民幣千元
收益	-
除稅前溢利	-
除稅後溢利	-

目標集團於二零一八年十月三十一日之總資產及淨資產分別為約人民幣235,610,000元（相當於約265,532,000港元）及約人民幣1,000元（相當於1,127港元）。

下文載列項目公司之財務資料（乃分別摘錄自通函附錄三之截至二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度，及截至二零一八年十月三十一日止十個月期間之財務報表）。

	截至 二零一八年 十月三十一日 止十個月 人民幣千元	截至十二月三十一日止年度 二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益	350	440	530
除稅前虧損	(1,216)	(1,060)	(2,724)
除稅後虧損	(1,216)	(1,060)	(2,724)

項目公司於二零一八年十月三十一日之淨資產為約人民幣162,547,000元（相當於約183,190,000港元）。

董事會函件

收購事項之財務影響

於完成後，目標公司、香港公司A、香港公司B、外商獨資企業及項目公司將成為本公司全資附屬公司。

摘錄自本公司截至二零一八年六月三十日止年度的中期報告，本集團於二零一八年六月三十日的未經審核總資產及負債分別為約人民幣839,655,000元及約人民幣266,613,000元，相當於淨資產狀況約為人民幣573,042,000元。

基於通函附錄五之經擴大集團未經審核備考財務資料，倘收購事項及其項下擬進行之交易完成，經擴大集團總資產將由約人民幣839,655,000元增加至約人民幣1,439,655,000元，總負債將保持不變，淨資產將由約人民幣573,042,000元增加至約人民幣1,173,042,000元。

進一步詳情載列於通函附錄五之經擴大集團未經審核備考財務資料。

進行收購事項的理由及裨益

本集團主要於中國從事(i)開發及製造滌綸長絲；(ii)提供差別化滌綸長絲面料染色服務；及(iii)滌綸長絲產品貿易。項目公司主要從事(i)物業服務；(ii)企業項目規劃；及(iii)業務管理及諮詢（涉及國家規定實施准入特別管理措施者除外）（依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動）。

董事會函件

就目標資產A的商業潛力而言，其位於杭州市蕭山經濟技術開發區，地理位置優越，設施完善，於眾多沿海城市中具有良好的結算、投資環境及便利的水路交通系統。由於未來中國城市化及發展進程將繼續深化，中國房地產市場存在可觀剛性需求，長期基本面前景良好。目標資產A的地盤面積約為10,000平方米及於建造完成後，目標資產A將包括地上24層及地下3層，總建築面積約為64,547.20平方米。目標資產A於建造完成後將用作服務式公寓及商業辦公樓宇。於最後實際可行日期，本公司擬將目標資產A持作投資用途。鑑於土地出讓合同中目標資產A分層產權不可出售的50%限制條款，目標資產A不少於50%的建築面積將由本集團主要持作租賃用途。於建造完成後，本集團未必會出售目標資產A餘下50%的建築面積，視乎中國浙江省杭州市當時的房地產市況而定。

杭州除了作為二零一六年「G20」峰會（一個由世界各地的政府和央行行長參與的國際論壇）的主辦城市外，亦將舉辦二零二二年亞洲運動會，亞洲運動會為由亞洲各國參與的每四年舉行一次的大陸性綜合運動會。因此，預計將有更多的遊客及商務旅客進入杭州，董事認為杭州將有積極的前景及發展，進而推動該地區的住宅或商業需求。

此外，如上文「目標資產」一段所述，目標資產A的未支付建造成本將由項目公司可取得的銀行融資撥付，因此，目標資產A的開發不會對本集團的流動資金狀況及經營業績帶來重大影響。

董事對中國（尤其是杭州）房地產市場的長遠前景持樂觀態度，並看好目標集團所持目標資產的未來前景，將繼續發展目標資產A，以為股東創造更大回報。董事認為杭州將有積極的前景及發展，進而推動該地區的住宅或商業需求。

董事會函件

收購事項為投資杭州房地產市場的機遇，探索將項目公司的業務範圍納入本集團。於目標資產A的建造完成後，透過出租服務式公寓及商業辦公樓宇，收購事項將多元化本集團的收入來源。同時，收購事項將以優質資產擴大及多元化本集團的投資組合，其亦可能為本集團帶來資本增值或提供未來資本增值潛力。此有助於本集團整體的長期投資及可持續發展，並為股東帶來更高的長期價值。

另一方面，就目標資產B而言，目標資產B包括八個分類為投資物業的辦公室單位，並已出租以為項目公司賺取租金收入。然而，截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度，項目公司的收益處於相對最低水平。項目公司（作為出租人）與獨立第三方（作為承租人）於二零一四年十二月訂立為期五年的租賃協議（「租賃協議」）。初步租金為前三年每年人民幣400,000元。根據租賃協議，前三年後租金每年增加5%。自二零一七年十二月起，租金已增加至每年人民幣420,000元。目標資產B的租賃協議將於二零一九年續期，預計租金可能會增加。此外，本集團亦可受益於目標資產B的潛在資本增值，並於未來機會出現時考慮出售目標資產B，以變現潛在資本增值。

收購事項不僅可為本集團提供額外及穩定的租金收入，同時亦將擴闊本集團的收入來源。因此，董事認為，據此簽訂的股權轉讓協議之條款屬公平合理及收購事項符合本公司及股東之整體最佳利益。

除李先生外，概無其他董事於股權轉讓協議及收購事項中擁有任何重大權益，因此，概無其他董事就有關批准股權轉讓協議及收購事項之董事會決議案放棄投票。

上市規則之涵義

主要交易

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，收購事項構成本公司一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下申報、公佈及股東批准之規定。

董事會函件

關連交易

於本公佈日期，(i)主席兼執行董事李先生於控股股東恆盛環球有限公司股權總額中擁有約95.71%權益，而控股股東恆盛環球有限公司持有206,471,700股股份，佔本公司已發行股本約52.34%；及(ii)李先生的女兒李春妍女士於控股股東恆盛環球有限公司股權總額中擁有約4.29%權益。由於賣方分別由李先生、李春妍女士及李先生的侄子李文華先生實益擁有其股權總額的90%、5%及5%，故根據上市規則，賣方為李先生之聯繫人。因此，根據上市規則，李先生、李春妍女士、李文華先生及賣方均為本公司之關連人士，且收購事項構成本公司之關連交易並須遵守上市規則第14A章項下申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。

李先生、控股股東恆盛環球有限公司及彼等各自的聯繫人須於股東特別大會上就有關股權轉讓協議及其項下擬進行之交易以及發行代價股份之決議案放棄投票。

獨立董事委員會及千里碩融資

獨立董事委員會由全體獨立非執行董事組成，即黃慧玲女士、王世平先生及王華平博士，以就（其中包括）股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的條款就獨立股東而言是否屬公平合理向獨立股東提供意見。千里碩融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

千里碩融資函件載有其對獨立董事委員會及獨立股東的意見，載於通函第31至58頁，而獨立董事委員會致獨立股東之函件載列於通函的第29至30頁。

董事會函件

股東特別大會

股東特別大會將於二零一八年十二月三十一日（星期一）上午十時三十分（香港時間）假座香港金鐘夏慤道18號海富中心1座18樓1804B室金鐘會議中心舉行，以按投票表決方式批准（其中包括）股權轉讓協議及其項下擬進行之交易。

於股東特別大會上，任何於收購事項中擁有重大權益的股東須就批准收購事項的決議案放棄投票。於最後實際可行日期，李先生及其聯繫人恆盛環球有限公司於206,471,700股股份中擁有權益，佔本公司全部已發行股本約52.34%。因此，李先生、恆盛環球有限公司及彼等各自的聯繫人須於股東特別大會上就有關收購事項及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票。

本通函隨附一份供股東特別大會使用的代表委任表格。無論股東能否出席股東特別大會，務請按照隨附的代表委任表格上所列印的指示將其填妥及不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前（即於二零一八年十二月二十九日（星期六）上午十時三十分（香港時間）或之前）交回本公司之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。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

本公司將就所提呈決議案是否已獲股東通過刊發股東特別大會結果公佈。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權出席股東特別大會（或其任何續會）並於會上投票之股東之資格，本公司股東名冊將於二零一八年十二月二十一日（星期五）至二零一八年十二月三十一日（星期一）（首尾兩天包括在內）暫停辦理登記，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票必須不遲於二零一八年十二月二十日（星期四）下午四時三十分遞交至本公司之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，以辦理登記。

董事會函件

推薦意見

董事（包括已考慮千里碩融資之意見的獨立非執行董事）認為，股權轉讓協議及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，就股東而言屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。因此，董事（包括已考慮千里碩融資之意見的獨立非執行董事）建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准(i)股權轉讓協議及其項下擬進行之交易；(ii)配發及發行代價股份的相關決議案。

其他資料

謹請閣下留意載於本通函附錄之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
永盛新材料有限公司
主席兼執行董事
李誠
謹啟

二零一八年十二月七日



Yongsheng Advanced Materials Company Limited

永盛新材料有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3608)

敬啟者：

主要及關連交易

吾等謹此提述本公司日期為二零一八年十二月七日致股東之通函（「通函」），本函件構成通函一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的條款就獨立股東而言是否屬公平合理。千里碩融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問就此向吾等及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注載於通函第6至28頁的董事會函件，當中載有股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的詳情。吾等亦謹請閣下垂注載於通函第31至58頁的千里碩融資函件，當中載有其就有關事項發表之意見及建議。

獨立董事委員會函件

經考慮股權轉讓協議之條款及千里碩融資之意見後，吾等認為，儘管收購事項並非於本公司之一般及日常業務過程中進行，但股權轉讓協議的條款就獨立股東而言屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東之整體利益。因此吾等建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈以批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會

獨立非執行董事

黃慧玲女士

王世平先生

王華平博士

謹啟

二零一八年十二月七日

千里碩融資函件

以下為獨立財務顧問千里碩融資有限公司就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入通函而編製。



香港
干諾道中168-200號
信德中心西翼16樓1612室

敬啟者：

主要及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，詳情載於 貴公司日期為二零一八年十二月七日之通函（「**通函**」）所載之董事會函件（「**函件**」），本函件為通函之一部分。除本函件另有界定者外，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一八年十一月一日， 貴公司（作為買方）、賣方（作為賣方）及目標公司訂立股權轉讓協議，據此， 貴公司已有條件同意購買，而賣方已有條件同意出售銷售股份，相當於目標公司之全部股權，總代價為人民幣800.0百萬元（相當於901.6百萬港元），其中人民幣200.0百萬元（相當於225.4百萬港元）以現金結算及人民幣600.0百萬元（相當於676.2百萬港元）以配發及發行代價股份之形式結算。

千里碩融資函件

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，收購事項構成 貴公司一項主要交易。於最後實際可行日期，(i)主席兼執行董事李先生於控股股東恆盛環球有限公司（「恆盛環球」）股權總額中擁有約95.7%權益，而恆盛環球持有206,471,700股股份，佔 貴公司已發行股本總額約52.3%；及(ii)李先生的女兒李春妍女士於恆盛環球股權總額中擁有約4.3%權益。由於賣方由李先生、李春妍女士及李先生的侄子李文華先生實益擁有其股權總額的90%、5%及5%。因此，根據上市規則，李先生、李春妍女士、李文華先生及賣方均為 貴公司之關連人士。據此，收購事項為 貴公司之關連交易並須遵守上市規則第14A章項下申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。

獨立董事委員會由黃慧玲女士、王世平先生及王華平博士組成，各為獨立非執行董事，其成立目的為就(i)股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的條款是否按一般商業條款進行且符合 貴公司利益及對獨立股東而言是否屬公平合理；(ii)收購事項是否於 貴集團之一般及日常業務過程中進行及是否符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)獨立股東於股東特別大會上應如何就批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的普通決議案投票向獨立股東提供推薦意見。千里碩融資有限公司已獲委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於過去兩年， 貴公司與千里碩融資有限公司之間並無任何聘約。於最後實際可行日期，(a)千里碩融資有限公司與(b)貴集團及賣方之間不存在任何關係或利益，而可合理地被視為妨礙上市規則第13.84條所界定，吾等就通函詳述的股權轉讓協議項下擬進行之交易擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問應有的獨立性。

達成吾等之意見時，吾等依賴吾等獲執行董事及 貴公司管理層提供之資料及事實，以及彼等所表達之意見，並假設向吾等提供之該等資料及事實以及表達之意見於作出時及直至股東特別大會時在所有重要方面均屬真實、準確及完整。吾等亦已徵求並獲得 貴公司管理層確認，其所提供之資料及表達之意見並無遺漏任何重大事實。吾等依賴此等資料並認為吾等已取得充分資料，以達致本函件所載意見及推薦建議並作為吾等依賴此等資料的合理依據。吾等並無理由相信有任何重大事實遭隱瞞，或懷疑所獲提供資料之真確性及準確性。然而，吾等並無對 貴集團及目標集團之業務及事務以及稅務影響進行任何獨立調查，亦無對所提供的資料進行任何獨立核實。

千里碩融資函件

所考慮主要因素及理由

在考慮股權轉讓協議項下擬進行之交易對獨立股東而言是否屬公平合理時，吾等已考慮下列所載主要因素及理由：

1. 背景資料

(a) 貴集團之資料

於最後實際可行日期，貴集團主要於中國從事(i)開發及製造滌綸長絲（「滌綸長絲」）；(ii)提供差別化滌綸長絲面料染色服務；及(iii)滌綸長絲產品貿易。

以下載列貴集團截至二零一七年十二月三十一日止三個年度之綜合財務報表概要，乃摘錄自貴公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報（「二零一七年年報」）、截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報（「二零一六年年報」）、截至二零一五年十二月三十一日止年度之年度及截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告（「二零一八年中期報告」）。亦請閣下留意載於通函附錄一「本集團之財務資料」一節。

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一八年 六月三十日 止六個月
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
收益	491,165	580,651	647,811	346,792
毛利	141,423	167,205	180,159	86,058
股東應佔純利	56,230	79,128	92,144	41,359
經營活動所得／(所用) 現金流量淨額	(1,874)	181,841	80,373	30,557

千里碩融資函件

	於十二月三十一日			於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
非流動資產	182,954	188,299	266,514	273,636
流動資產	363,716	484,533	534,436	566,019
現金及現金等值物 (包括已抵押存款)	144,620	69,067	162,987	39,555
流動負債	110,970	158,387	217,143	246,247
非流動負債	15,608	17,232	18,950	20,366
股東應佔權益總額	381,470	448,068	518,806	528,215
資產負債比率(附註)	無	無	2.9%	4.5%

附註：資產負債比率乃以借貸及借款總額除以股東應佔權益總額為基準計量。

誠如二零一八年中報所載，貴集團錄得收益約人民幣346.8百萬元，較二零一七年同期約人民幣329.6百萬元增加約5.2%，乃主要由於滌綸長絲貿易及差別化滌綸面料染色及加工分部業務之大幅增長。截至二零一八年六月三十日止六個月，貴集團錄得毛利約人民幣86.1百萬元，較截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣85.9百萬元增加約0.2%。於截至二零一八年六月三十日止六個月，倉儲及運輸成本增加對貴集團之盈利造成壓力。截至二零一八年六月三十日止六個月，股東應佔溢利約為人民幣41.4百萬元，較二零一七年同期約人民幣43.3百萬元減少約4.4%。於二零一八年六月三十日，貴集團擁有資產總值約人民幣839.7百萬元及股東應佔權益總額約人民幣528.2百萬元。於二零一八年六月三十日，貴集團之現金結餘約人民幣39.6百萬元，包括已抵押存款約人民幣3.2百萬元，及貴集團擁有計息銀行及其他借款約人民幣24.0百萬元。因此，於二零一八年六月三十日之資產負債比率約為4.5%。

千里碩融資函件

誠如二零一七年年報所載，貴集團錄得收益約人民幣647.8百萬元，較二零一六年同期約人民幣580.7百萬元增加約11.6%，並錄得毛利約人民幣180.2百萬元，較二零一六年同期約人民幣167.2百萬元增加約7.8%。此乃主要由於貴集團繼續專注於利潤率較高的差別化滌綸長絲產品的策略，提供高品質產品及服務，成功維持市場佔有率，獲得客戶認可及支持。同時，貴集團之溢利亦錄得大幅增加，該增加乃主要由於不斷開發新產品，使客戶群不斷擴大。股東應佔溢利約人民幣92.1百萬元，較二零一六年同期約人民幣79.1百萬元增加約16.4%。於二零一七年十二月三十一日，貴集團擁有資產總值約人民幣801.0百萬元及股東應佔權益總額約人民幣518.8百萬元。於二零一七年十二月三十一日，貴集團之現金結餘約人民幣163.0百萬元，包括抵押存款約人民幣10.2百萬元，及貴集團擁有計息銀行及其他借款約人民幣15.0百萬元。因此，於二零一七年十二月三十一日之資產負債比率約為2.9%。

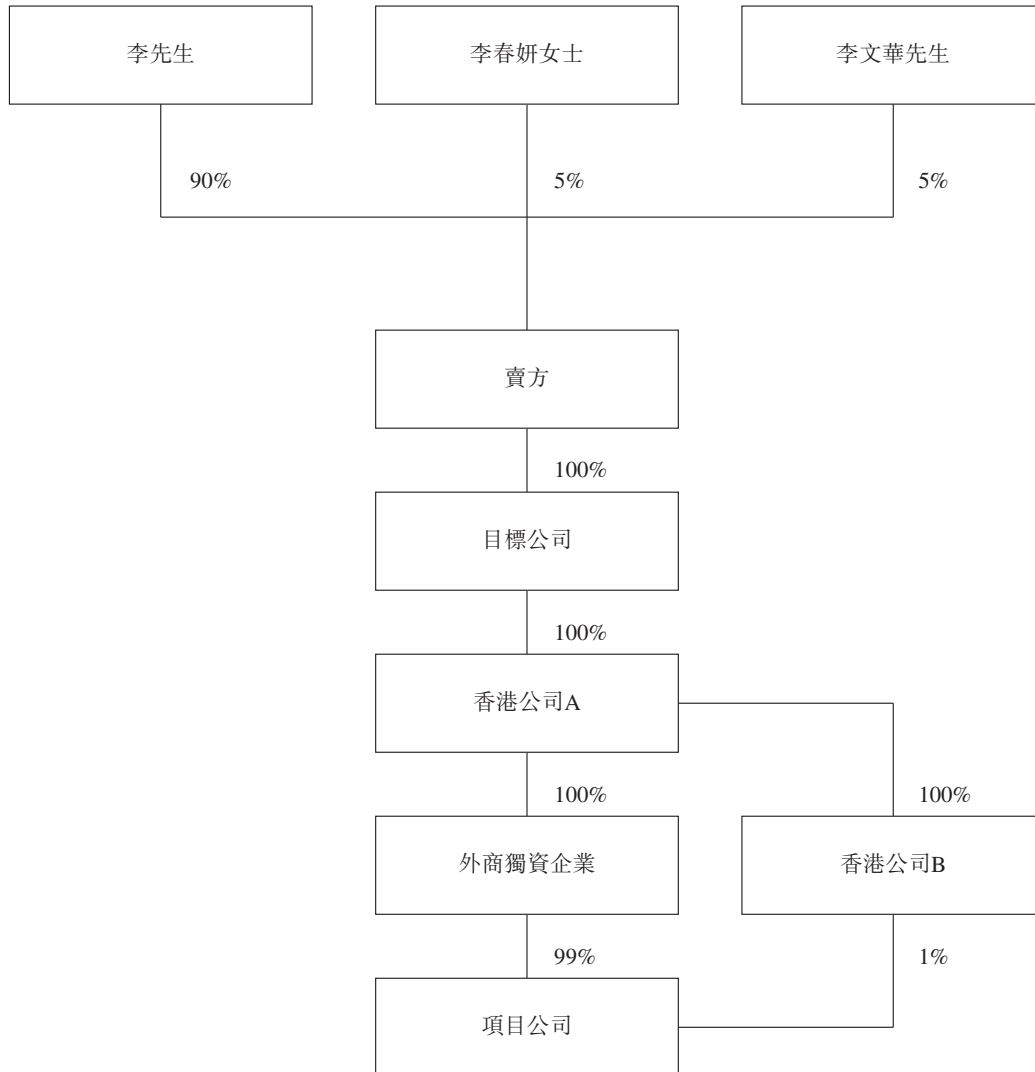
誠如二零一六年年報所載，截至二零一六年十二月三十一日止年度，貴集團之總收益約為人民幣580.7百萬元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣491.2百萬元增加約18.2%。貴集團錄得毛利率約人民幣167.2百萬元，較二零一五年約人民幣141.4百萬元增加約18.2%。該業績乃主要由於貴集團專注於具有更高毛利率的差別化滌綸長絲產品之策略，並投入資源加大產能，以應付日益增加的市場需求，同時，差別化滌綸面料染色加工的利潤率因技術優勢而進一步提升，使整體集團的利潤水平有所增長。因此，截至二零一六年十二月三十一日止年度，貴集團錄得股東應佔溢利約人民幣79.1百萬元，較二零一五年同期約人民幣56.2百萬元增加約40.7%。於二零一六年十二月三十一日，貴集團擁有資產總值約人民幣672.8百萬元及股東應佔權益總額約人民幣448.1百萬元。於二零一六年十二月三十一日，貴集團之現金結餘約為人民幣69.1百萬元，包括抵押存款約人民幣1.7百萬元。於二零一六年十二月三十一日，貴集團概無計息銀行及其他借款。

千里碩融資函件

(b) 目標集團之背景及財務資料

(i) 目標集團之背景資料

目標集團於最後實際可行日期及緊接完成前之股權架構載列如下：



千里碩融資函件

目標公司為於二零一八年六月十三日在英屬處女群島註冊成立之有限公司並於最後實際可行日期為賣方的直接全資附屬公司。香港公司A及香港公司B分別為於二零一八年六月七日及二零一八年二月六日在香港註冊成立之有限公司並均為目標公司之全資附屬公司。外商獨資企業於二零一八年七月十七日根據中國法律註冊成立為外商獨資企業及有限責任公司並為香港公司A的直接全資附屬公司。於最後實際可行日期，目標公司、香港公司A、香港公司B及外商獨資企業各自主要從事投資控股且無任何重大資產。項目公司為於二零一四年四月十一日根據中國法律成立之有限公司並於最後實際可行日期分別由外商獨資企業及香港公司B擁有其股權總額的99%及1%。項目公司主要從事(1)物業服務；(2)企業項目策劃；及(3)業務管理及諮詢（涉及實施國家規定的有關准入的特別行政措施者除外）（根據法律須通過審批的項目須於實施前獲有關部門批准）。目標集團之主要資產為項目公司於目標資產（即目標資產A及目標資產B）之權益。

(ii) 目標集團之財務資料

誠如通函附錄二所載目標集團之會計師報告所述，於二零一八年十月三十一日，目標集團之非流動資產（包括投資物業）約為人民幣212.8百萬元。於二零一八年十月三十一日，目標集團之流動資產（主要包括應收董事款項及其他應收款項）約為人民幣22.8百萬元。於二零一八年十月三十一日，目標集團之流動負債約為人民幣235.6百萬元，主要包括應收一名關連方款項，為無抵押、免息及須按要求償還。因此，目標集團錄得負債淨額約人民幣212.8百萬元。由於項目公司之財務資料於二零一八年十月三十一日綜合計入目標集團賬目，故於二零一八年六月十三日（註冊成立日期）至二零一八年十月三十一日期間，目標集團概無錄得任何收益或損益。

千里碩融資函件

下表載列通函附錄三所載項目公司之會計師報告所述項目公司截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年十月三十一日止十個月（「有關期間」）之經審核財務資料：

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一八年 十月三十一日 止十個月
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	人民幣千元
收益	171	530	440	350
除稅前及後虧損淨額	348	2,724	1,060	1,216

	於十二月三十一日			於二零一八年 十月三十一日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	55,438	49,885	48,424	205,378
流動資產	1,501	4,141	4,586	22,782
流動負債	642	453	497	65,613
權益總額	56,297	53,573	52,513	162,547

於二零一八年十月三十一日，項目公司之非流動資產（包括投資物業）約為人民幣205.4百萬元，較於二零一七年十二月三十一日的約人民幣48.4百萬元大幅增加約4.24倍，而於二零一八年十月三十一日，流動資產約為人民幣22.8百萬元，較於二零一七年十二月三十一日的約人民幣4.6百萬元大幅增加約4.96倍。項目公司於二零一八年十月三十一日之非流動資產及負債較二零一七年十二月三十一日大幅增加乃主要由於在二零一八年九月二十二日向杭州永盛控股有限公司（「杭州永盛控股」）收購目標資產A。杭州永盛控股分別由李先生、李春妍女士及李文華先生實益擁有其股權總額的90%、5%及5%。項目公司之流動資產增長乃主要由於增加應收一名董事之款項約人民幣13.7百萬元及其他應收款項約人民幣8.6百萬元，上述兩項分別與於該期間應付一名董事之出售投資物業未結算代價及收購目標資產A的增值稅相關。

千里碩融資函件

項目公司於二零一七年之流動資產較二零一六年增加約人民幣0.4百萬元，乃主要由於(i)應收關連方款項；及(ii)銀行及現金結餘增加所致。項目公司於二零一六年之流動資產較二零一五年增加約人民幣2.6百萬元，乃主要由於應收關連方款項增加所致。

項目公司的收益包括其投資物業產生的租金收入。於二零一六年之收益較二零一五年大幅增加乃主要由於目標資產B於二零一六年產生的租金收入大幅增加。於二零一七年之收益較二零一六年減少乃主要由於項目公司的一項投資物業於二零一六年出售。項目公司於有關期間錄得淨虧損乃主要由於較有關期間各年所收取的收益而言產生大量行政開支。

2. 進行收購事項的理由及裨益

誠如函件所述，目標資產A之地塊位於中國杭州市蕭山經濟技術開發區（「蕭山經濟技術開發區」），該區地理位置優越，設施完善，於眾多沿海城市中具有良好的結算、投資環境及便利的水路交通系統。董事認為，由於未來中國城市化及發展進程將繼續深化，中國（尤其是杭州）房地產市場存在可觀剛性需求，長期基本面前景良好。董事預計杭州將迎來更多遊客及商務旅客，董事相信杭州的前景及發展向好，將推動該地區的住宅或商業需求。

誠如函件所載，董事認為收購事項及執行並將項目公司的業務範圍納入 貴集團一經落實，則為投資杭州房地產市場的機會。於完成目標資產A的建造後，收購事項將透過出租服務式公寓及商業辦公樓宇，多元化 貴集團的收入來源。同時，收購事項將以優質資產擴大及多元化 貴集團的投資組合，此亦可能為 貴集團帶來資本增值，並可能於未來為 貴集團帶來資本增值。此有利於 貴集團整體的長期增長及可持續發展，並將長期提升股東價值。

千里碩融資函件

另一方面，目標資產B包括八個辦公室單位，已分類為投資物業並已出租，為項目公司提供租金收入。然而，截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度，租金收入處於相對最低水平。目標資產A的租賃協議將於二零一九年到期重續，貴公司預計租金可能會增加。此外，貴集團亦可享有目標資產B的可能資本增值，且或會考慮出售目標資產B以於未來機會出現時變現可能資本增值。

董事認為，收購事項將不僅為貴集團提供額外及穩定的租金收入，同時亦將擴闊貴集團的收入來源。董事認為股權轉讓協議之條款屬公平合理及收購事項符合貴公司及股東之整體利益。

我們注意到，杭州經濟增長率高於中國整體增長率。根據杭州統計信息網所發佈的網上資料，於二零一七年十二月三十一日，杭州的常住居民人口約為9.5百萬。截至二零一七年十二月三十一日止年度，杭州的本地生產總值約為人民幣1.26萬億元，較二零一六年同期增加約8.1%。根據中國國家統計局的數據，二零一七年之實際國內生產總值增長率為6.9%。赴杭州的遊客總數已由二零一三年的約97.3百萬人增加至二零一七年的約162.9百萬人，複合年增長率（「複合年增長率」）約為13.8%。此外，杭州房地產發展於二零一七年的投資總額約為人民幣2,734億元，較截至二零一六年上升約4.9%。其中，二零一七年杭州辦公樓宇及商業用途樓宇投資總額合計較二零一六年增長約3.1%。這表明杭州房地產市場在持續增長。

千里碩融資函件

根據蕭山經濟技術開發區政府網站所公佈的資料，蕭山經濟技術開發區於一九九三年五月經中國國務院批准作為蕭山區經濟增長及投資促進的主要平台。根據杭州統計信息網所發佈的網上資料，蕭山經濟技術開發區已批准來自30多個國家及地區的600多個外商投資項目，實際利用的外商投資總額約為4,903百萬美元。於二零一三年到二零一七年，蕭山經濟技術開發區實際利用的外商投資總額按複合年增長率約5.3%增長。蕭山經濟技術開發區的工業總產值由二零一三年的約人民幣72,481百萬元增加至二零一七年的人民幣126,400百萬元，複合年增長率約為14.9%。蕭山經濟技術開發區企業的實現溢利由二零一三年的約人民幣4,259百萬元增加至二零一七年的人民幣12,040百萬元，複合年增長率約為29.7%。蕭山經濟技術開發區政府的財務總收益由二零一三年的約人民幣5,402百萬元增加至二零一七年的人民幣9,814百萬元，複合年增長率約為16.1%。上述情況表明，蕭山經濟技術開發區的經濟及房地產市場日後有可能繼續增長及發展。

吾等亦從二零一七年年報及二零一八年中報中註意到，貴集團於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日分別合共持有委託貸款及其他應收貸款約人民幣292.9百萬元、按公平值計入損益的金融資產約人民幣273.6百萬元、已抵押存款及現金及現金等值物約人民幣230.2百萬元。誠如上文「1.背景資料」分節所載，吾等註意到貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月期間產生經營活動正現金流量並維持貴集團較低水平的資產負債比率。誠如貴公司管理層所告知，貴公司一直尋求併購機會，以獲取於各地區具發展潛力的適當投資機會，以增加貴集團的規模。收購事項令貴公司可將委託貸款及其他應收貸款的流動資產及金融資產投資用作具有目標資產資本增值潛力的長期投資。同時，目標資產將為貴集團帶來租金收入，可令貴集團日後的收入來源多元化。

經考慮上述理由及裨益後，吾等認為收購事項可為貴公司帶來於中國投資物業市場發展業務及多元化收入來源的良機，並認為儘管收購事項並非於貴集團之一般及日常業務過程中進行，但其符合貴公司及股東的整體利益。

3. 透過項目公司進行物業發展

誠如 貴公司管理層所告知，目標資產A將發展為一幢地上24層（將用作零售、服務式公寓及商業辦公室）及地下3層（將用作停車場、機械及避難場所）的樓宇。目標資產A已開始施工。於最後實際可行日期，目標資產A已施工至地面。預期將於二零二零年五月或之前竣工。

誠如 貴公司管理層所告知，項目公司已委聘專業物業發展商／承建商進行目標資產A的建造工程。於收購事項後，物業發展商／承建商與項目公司之間約定的建造工程仍將繼續進行。目標資產A之估計建造成本總額約為人民幣263.2百萬元，其中將進一步產生約人民幣194.2百萬元（「未支付建造成本」）以完成目標資產A之建造。誠如 貴公司管理層所告知， 貴公司擬透過總額人民幣200.0百萬元之銀行借貸清償未支付建造成本，項目公司目前正就有關銀行借貸與一間中國商業銀行進行磋商。誠如函件所述，項目公司已就總額為人民幣150.0百萬元之五年期貸款與一間中國商業銀行按一般商業條款及市場利率訂立意向書，且目前正就為數人民幣50.0百萬元之額外貸款與銀行進行磋商。因此， 貴公司無需額外安排外部融資以資助開發目標資產A。

4. 股權轉讓協議的主要條款

股權轉讓協議的主要條款及條件概要載列如下：

日期： 二零一八年十一月一日

訂約方：

賣方： 睿景有限公司

買方： 貴公司

目標公司： 穎元國際有限公司

主要事項： 賣方同意向 貴公司出售於目標公司之全部股權，而目標公司間接持有項目公司之全部股權。項目公司之主要資產為目標資產。

(a) 先決條件

股權轉讓協議須待(其中包括)協議訂約方取得有關股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的所有必要同意及批准(包括但不限於獨立股東批准及批准代價股份於聯交所上市及買賣)後,方可生效。

(b) 將予收購的目標資產

項目公司的主要資產為目標資產A及目標資產B。

目標資產A位於中國浙江省杭州市蕭山經濟技術開發區市北西部。目標資產A的地盤面積約為10,000平方米。於建造完成後,目標資產A將建成一座包括地上24層及地下3層的樓宇,建築面積(「**建築面積**」)約為64,547.2平方米,於建造完成後將用作服務式公寓及商業辦公樓宇。誠如函件所述,目標資產A乃由杭州永盛控股於二零一二年自杭州市國土資源局蕭山分局收購,初始代價為人民幣70.1百萬元。於二零一八年九月二十二日,目標資產A由杭州永盛控股轉讓予項目公司,成本為約人民幣170.8百萬元。誠如函件所述,於最後實際可行日期,貴公司擬將目標資產A持作投資用途。鑑於土地出讓合同中目標資產A分層產權不可出售的50%限制條款,目標資產A不少於50%的建築面積將由貴集團主要持作租賃用途。於建造完成後,貴集團未必會出售目標資產A餘下50%的建築面積,視乎中國浙江省杭州市當時的房地產市況而定。

目標資產B包括位於中國浙江省杭州市蕭山經濟技術開發區寧圍街道富業巷3號的樓宇內的八個辦公單位,總建築面積為2,648.78平方米,作商務金融用地。誠如函件所述,目標資產B乃由杭州永盛控股收購及開發,目標資產B之發展成本為約人民幣13.5百萬元。於二零一四年完成商業物業開發後,目標資產B由杭州永盛控股轉讓予項目公司,成本為約人民幣37.9百萬元。

千里碩融資函件

(c) 目標集團資產淨值之對賬

經計及目標資產之估值(定義見下文),下表載列目標集團於二零一八年十月三十一日的資產淨值的對賬,僅供說明用途,並受通函附錄五所載的備考調整規限:

(人民幣千元)

目標集團於二零一八年十月三十一日的資產淨值	1
減:投資物業(即目標資產)的賬面值	(212,831)
加:目標資產的市值	<u>818,000</u>
小計	605,170
加:結付未償還債務	<u>235,613</u>
目標集團於二零一八年十月三十一日的經對賬資產淨值	<u><u>840,783</u></u>

(d) 代價

銷售股份之代價為人民幣800百萬元(相當於901.6百萬港元)。在股權轉讓協議之條款及條件之規限下,代價將由 貴公司按以下方式結算:

- (i) 人民幣20.0百萬元(相當於22.5百萬港元)將由 貴公司於訂立股權轉讓協議後以現金支付予賣方(或其代名人)作為可退還按金(「按金」)。倘收購事項未能於二零一九年六月三十日前完成,按金將退還予 貴公司;
- (ii) 人民幣60.0百萬元(相當於約67.6百萬港元)將由 貴公司於二零一八年十二月三十一日或之前以現金支付予賣方(或其代名人)(須待完成後,方可作實);
- (iii) 人民幣120.0百萬元(相當於約135.2百萬港元)將由 貴公司於二零一九年三月三十一日或之前以現金支付予賣方(或其代名人)(須待完成後,方可作實);

千里碩融資函件

- (iv) 約人民幣364.4百萬元（相當於約410.7百萬港元）由 貴公司於完成時按發行價每股代價股份2.48港元向賣方（或其代名人）配發及發行165,591,746股代價股份（「第一批代價股份」）支付；及
- (v) 約人民幣235.6百萬元（相當於約265.5百萬港元）將由 貴公司於賣方已以現金結付未償還債務且償還未償還債務之書面證明已送達及送交 貴公司後3個月內，按發行價每股代價股份2.48港元向賣方（或其代名人）配發及發行107,069,544股代價股份（「第二批代價股份」）支付。倘未償還債務於完成後及於二零一九年六月三十日前尚未結付， 貴公司將不會向賣方（或其代名人）配發及發行第二批代價股份。因此， 貴公司將承擔所有未償還債務，而銷售股份的代價金額將減至人民幣564,390,000元（相當於約636,080,000港元）。

根據函件，代價乃經 貴公司與賣方公平磋商後釐定，其中參考（其中包括）(i)項目公司之業務發展機遇及前景；(ii)項目公司於二零一八年十月三十一日的未經審核資產淨值約人民幣162.6百萬元（相當於約183.2百萬港元）；及(iii)由估值師編製之估值（「估值」），當中顯示按市場法計算目標資產於二零一八年十月三十一日（「估值日期」）之市值為人民幣818.0百萬元（相當於約921.9百萬港元）（假設所有建築工程已於估值日期竣工且經計及（其中包括）扣減完成建築的估計未支付建造成本（即約人民幣194.2百萬元（相當於約218.8百萬港元）））。 貴公司擬以 貴集團之內部資源撥付股權轉讓協議項下代價之現金部分。

誠如通函附錄六所載目標資產之估值報告（「估值報告」）所示，目標資產於二零一八年十月三十一日之評估總值為人民幣818.0百萬元（相當於921.9百萬港元）。代價人民幣800.0百萬元較上述估值稍有折讓。

(e) 代價股份

代價股份相當於(i)於最後實際可行日期之 貴公司已發行總股本之約69.1%；及(ii)貴公司經配發及發行代價股份擴大後已發行股本之約40.9%（假設自最後實際可行日期起至完成日期，除發行代價股份外， 貴公司已發行股本概無發生變動）。代價股份於配發及發行時將被入賬列作繳足股份並在所有方面與已發行股份享有同等地位。

每股代價股份2.48港元的發行價：

- (i) 等於股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股2.48港元；
- (ii) 較股份於截至最後交易日（包括該日）的最後五(5)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股2.46港元溢價約0.8%；
- (iii) 較股份於截至最後交易日（包括該日）的最後十(10)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約2.40港元溢價約3.3%；
- (iv) 較股份於截至最後交易日（包括該日）的最後十五(15)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約2.37港元溢價約4.6%；
- (v) 較於二零一八年六月三十日的股東應佔每股資產淨值約1.51港元溢價約64.2%；及
- (vi) 較股份於最後實際可行日期之收市價每股2.36港元溢價約5.1%。

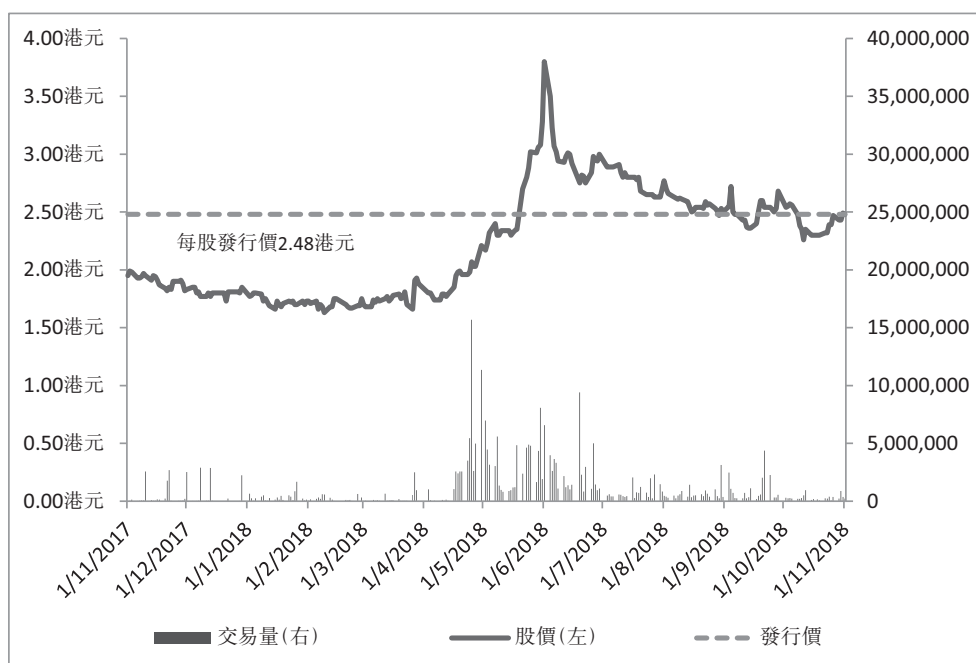
千里碩融資函件

誠如函件所載，發行價乃 貴公司與賣方經參考股份於最後交易日之收市價後公平協商釐定。吾等注意到發行價與股份於最後交易日之收市價相同。配發及發行代價股份將不會導致 貴公司控制權發生變動。董事認為，發行價及代價屬公平合理，且符合一般商業條款並符合 貴公司及股東之整體最佳利益。

(f) 股份的股價表現回顧

為評估發行價的公平性及合理性，吾等載列下列資料分析，包括對股份的過往價格及交易流通量的回顧。下圖顯示於二零一七年十一月一日起至二零一八年十一月一日（即最後交易日）止期間（「回顧期間」）聯交所所報股份的每日收市價：

回顧期間股份的股價及交易量



千里碩融資函件

誠如上圖所示，於二零一七年十一月一日股份收市價為每股1.95港元。股份收市價於二零一八年三月二十六日跌至最低點每股1.63港元，其後呈現上升趨勢，直至於二零一八年六月一日達致每股3.80港元，相當於約兩個月期間內上升約133.1%，分別錄得回顧期間內股份之最低及最高收市價。吾等注意到，於回顧期間內股份之最低收市價當日（即二零一八年三月二十六日）亦為 貴公司刊發其截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度業績公佈之日。吾等亦注意到， 貴公司已刊發（其中包括）以下主要公佈：(i)於二零一七年十一月三十日刊發之 貴集團截至二零一七年九月三十日止第三季度之未經審核財務及業務更新資料；(ii)於二零一七年十二月二十八日刊發之建議分拆滌綸長絲生產業務並於聯交所主板獨立上市之公佈，並於二零一八年六月二十五日刊發後續進度更新公佈；(iii)於二零一八年八月二十九日刊發之 貴集團截至二零一八年六月三十日止六個月的中期業績；及(iv)於二零一八年十一月一日刊發之該公佈。

吾等注意到，發行價較回顧期間前半段的過往股份收市價存在溢價（自二零一七年十一月一日至二零一八年五月十八日止期間股份收市價介乎每股股份1.63港元至2.35港元），及較二零一八年五月二十一日至二零一八年八月二十八日的過往股份收市價（介乎每股2.50港元至3.80港元）存在折讓。其後及直至最後交易日，股份收市價介乎每股2.26港元至2.72港元，較有關期間發行價折讓約8.8%及溢價約9.7%。於回顧期間，吾等注意到 貴公司已購回合共9,940,000股股份，佔 貴公司於最後實際可行日期已發行股份總數約2.5%，約27.1百萬港元。

(g) 股份的交易流通量回顧

如上圖所示，於回顧期間，股份日均交易量佔 貴公司已發行股份總數的比例介乎零至約3.9%，日均交易量約佔0.3%。於回顧期間，除二零一八年四月二十五日、二零一八年四月三十日、二零一八年五月二日、二零一八年五月三十日、二零一八年六月一日及二零一八年六月十九日六個交易日外，股份的每日交易量低於 貴公司已發行股份總數之1.5%。除上述交易日外，於回顧期間股份的交易流通量相比 貴公司已發行股份總數仍然淡薄。

(h) 估值

鑑於目標資產之評估價值為收購事項代價之主要組成部分，吾等已審閱估值師編製之估值報告。

於二零一八年十月三十一日，貴公司已委聘估值師對目標資產之市值進行估值。為評估有關估值的公平性及合理性，吾等已對估值師之資格、經驗及獨立性進行審閱及查詢。吾等已審閱貴公司與估值師之委聘函件條款並注意到估值師之工作範圍與其所作意見相符，且據估值師於吾等查詢過程中所確認，其工作範圍並未受任何限制。吾等已就估值師之經驗與估值師進行討論，並獲悉其估值部門一名董事兼本次估值負責人及估值報告簽署人梁國鵬先生，MSc, MRICS, MHKIS, RPS (G.P.)，自一九九零年起參與香港、中國及亞太地區之物業估值工作。彼為名列香港測量師學會所出版可進行上市文件及通函所收錄或引述之估值以及有關收購與合併之估值之物業估值師名冊上之合資格估值師。估值師亦確認彼等均獨立於貴公司、買方、賣方及／或彼等任何核心關連人士。因此，吾等認為估值師擁有進行估值所需的足夠的相關經驗、專業資格及獨立性。

(i) 估值方法

吾等已就估值方法與估值師進行討論，並獲悉彼等於達致估值日期目標資產之市值時已考慮三種公認之估值方法，即收入法、直接比較法（亦稱為市場法）及成本法。就收入法而言，估值師認為收入法需要可靠及合理之財務估計（如未來現金流量、貼現率及永續增長率），而有關輸入數據假設或會大幅波動，有時更容易超出合理範圍，因此為不可靠及不易操控。估值師認為成本法未能反映目標資產之真實價值。因此，並未就估值採納收入法及成本法。

估值師於估值過程中已採納直接比較法，建立一個與目標資產具有類似特徵的可資比較物業合集，假設以交吉形式出售目標資產或受限於現有租賃，並對可資比較物業及目標資產作出適當調整及分析。吾等已就各目標資產與估值師進行討論，並知悉直接比較法乃經常用於釐定土地、建築物業及辦公單位之市值。

就目標資產A而言，吾等知悉估值師已確定目標資產A於現況下的價值（「完成價值A」），猶如其於估值日期已完成建造，並按經參考10年期中中國國債收益率加風險溢價3%設定之折現率將於二零二零年五月（建造預期竣工日期）之完成價值A折算至估值日期。於將折現率應用於完成價值A前，吾等自估值師知悉完成價值A已被合計折讓20%以反映(i)目標資產A的擁有人應至少使用目標資產A建築面積的50%且該面積不得按分層業權轉讓及出售的限制，有關詳情載於估值報告；及(ii)交易整棟樓宇之批量折扣。估值師已使用兩種直接比較法，即(i)市場比較法（乃參考類似物業的售價，並將其應用於目標資產A的不同用途及樓層）；及(ii)收益資本化法（乃參考將物業不同類型用途產生的市場收益資本化的類似物業，並將其應用於目標資產A的不同用途及樓層），而估值師已採用上述兩種比較法得出之完成價值A（經作出上述折讓）之平均值減未支付建造成本後達致目標資產A的最終市值。吾等知悉估值師參考目標資產A的特徵而確定的若干甄選標準（包括但不限於(i)位於杭州市；及(ii)一層至四層用作零售店且另有樓層用作酒店式公寓、商業辦公室及停車位用途）識別若干可資比較物業並覓得市價之參考（「物業A可資比較對象」）。就此而言，吾等已自估值師獲取物業A可資比較對象之詳情且已進行檢討，並獲悉物業A可資比較對象符合上文所載之甄選標準。基於以上所述，估值師認為目標資產A於估值日期的評估價值為人民幣778.5百萬元。

就目標資產B而言，吾等知悉估值師應用了年期及復歸估值法，將該兩個租期之價值予以資本化（即(i)自二零一八年十一月一日至二零一八年十一月三十日的第一個租期，按比例計算的年租金為每年人民幣420,000元及(ii)自二零一八年十二月一日至二零一九年十一月三十日的第二個租期，年租金為每年人民幣441,000元），再加上復歸價值（假設目標資產B將於緊隨現有租賃屆滿後按市值出售）。估值師亦已使用參考物業B可資比較對象（定義見下文）得出的目標資產B市場租賃價值及預期平均投資收益率，以該兩個租期之資本化價值加復歸價值之資本化值。估值師已使用上述兩種價值之平均值達致目標資產B的最終市值。吾等知悉估值師根據參考目標資產B的特徵而確定的若干甄選標準（包括但不限於(i)位於杭州市；及(ii)屬甲級或乙級商業辦公樓宇的商業辦公單位）於二零一八年八月識別一項與目標資產B位於同一樓宇的近期交易及若干可資比較出售物業（「物業B可資比較對象」）。就此而言，吾等已自估值師獲取物業B可資比較對象之詳情且已進行檢討，並獲悉物業B可資比較對象符合上文所載之甄選標準。基於以上所述，估值師認為目標資產B於估值日期的評估價值為人民幣39.5百萬元。

吾等已自估值師獲取目標資產參考價值之計算方法且已進行檢討。於吾等進行檢討及與估值師討論的過程中，吾等並未識別可能致使吾等對目標資產評估價值所用計算方法的公平性及合理性存疑的任何重大因素。

(ii) 假設

根據吾等與估值師的討論，吾等知悉估值中所有其他假設普遍應用於類似資產的其他估值中，並對估值師為達致目標資產的合理估計評估價值實屬必要。因此，吾等認為估值中採納的假設屬公平合理。

千里碩融資函件

根據估值報告，目標資產於估值日期之評估價值為人民幣818.0百萬元。經計及(i)代價乃由 貴公司與賣方公平磋商後釐定；(ii)代價較估值師於估值日期評估之目標資產（即目標公司的主要資產）的合計評估價值折讓約2.3%；(iii)未支付建造成本於目標資產A進行估值期間已予以考慮；及(iv)上述進行收購事項之裨益及理由，吾等認為釐定代價之基準屬公平合理。

(i) 完成

完成須於股權轉讓協議生效（即函件所載之股權轉讓協議項下之所有現金代價及第一次配發之先決條件獲達成或豁免（視乎情況而定））後七個營業日內落實，且不得遲於二零一九年六月三十日或訂約方可能協定之有關較後日期。於完成後，目標公司將成為 貴公司之直接全資附屬公司。

(j) 結論

經考慮上文所述，吾等認為股權轉讓協議之條款乃按一般商業條款進行，及就獨立股東而言屬公平合理。

千里碩融資函件

5. 對現有股東股權權益的攤薄影響

貴公司(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨配發及發行第一批代價股份後惟於配發及發行第二批代價股份前；及(iii)緊隨配發及發行代價股份後之股權架構如下：

	於最後實際可行日期		緊隨配發及發行第一批代價 股份後惟於配發及發行 第二批代價股份前			
			緊隨配發及發行代價股份後			
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
恆盛環球 (附註1)	206,471,700	52.3	206,471,700	36.8	206,471,700	30.9
賣方 (附註2)	-	-	165,591,746	29.6	272,661,290	40.9
馬青海先生 (附註3)	2,675,677	0.7	2,675,677	0.5	2,675,677	0.4
趙繼東先生 (附註3、4)	3,853,927	1.0	3,853,927	0.7	3,853,927	0.6
公眾股東	181,486,196	46.0	181,486,196	32.4	181,486,196	27.2
總計	<u>394,487,500</u>	<u>100.0</u>	<u>560,079,246</u>	<u>100.0</u>	<u>667,148,790</u>	<u>100.0</u>

附註：

- 恆盛環球股權總額的95.71%由主席兼執行董事李先生實益擁有，而股權總額餘下的4.29%由李先生的女兒李春妍女士擁有。因此，根據證券及期貨條例，李先生被視為於恆盛環球持有的股份中擁有權益。李先生為恆盛環球之唯一董事。
- 賣方分別由李先生、李春妍女士及李先生的侄子李文華先生實益擁有其股權總額的90%、5%及5%。李先生為賣方之董事。
- 於最後實際可行日期，馬青海先生及趙繼東先生為執行董事，故彼等均為 貴公司之關連人士。
- 趙繼東先生實益持有1,300,000股股份且為陳曦女士（實益持有2,553,927股股份）的配偶，因此，就證券及期貨條例而言，趙繼東先生被視為或當作於陳曦女士持有的全部股份中擁有權益。

千里碩融資函件

誠如上表所示，貴公司現有公眾股東之股權權益將於(i)緊隨配發及發行第一批代價股份後惟於配發及發行第二批代價股份前；及(ii)緊隨配發及發行代價股份後分別減少約13.6及18.8個百分點（假設於配發及發行代價股份前並無發行額外股份及並未行使有關股份之尚未行使購股權），而控股股東及其關連人士於貴公司之總股權權益將於緊隨配發及發行代價股份後增加約19.5個百分點。

儘管發行代價股份帶來潛在攤薄影響，經計及(i)上述收購事項之理由及裨益；(ii)對代價及發行價合理性之分析；及(iii)下文分析之收購事項之財務影響後，吾等認為，對現有公眾股東股權權益之潛在攤薄屬可接受。

6. 貴集團可用的其他融資替代方案

據董事告知，除發行代價股份外，董事亦已考慮其他融資方式（如銀行借貸、配售、公開發售、供股）以籌集收購事項所需資金。

就債務融資（如銀行借貸）而言，貴公司管理層確認，貴公司不時就進一步融資所需成本及抵押與銀行溝通。據銀行告知，貴公司須抵押若干資產（金額不得較貸款金額有大幅折讓）作為抵押品，或無抵押銀行貸款或其他外部融資可能按高於貴集團現有短期借貸之現時固定利率範圍4.35%至4.785%（如二零一八年中報報告所示）之利率收費。由於代價股份之價值人民幣600百萬元相當於貴公司於二零一八年六月三十日之總資產約71.5%，故貴公司認為債務融資方式不符合貴集團及股東之整體利益。

千里碩融資函件

就配售、公開發售及供股等股本融資而言，大部分將以配售佣金或包銷佣金形式產生巨額成本。此外，誠如董事所告知，鑒於股價已於回顧期間自最高收市價下跌約34.7%及二級股票市場近期的市場氣氛，在配售價無大幅折讓情況下，貴公司很難就配售找到任何潛在投資者。同樣地，在認購價無大幅折讓情況下，貴公司亦難以吸引任何股東或潛在投資者參與其他集資活動（例如公開發售或供股）。儘管公開發售及供股可使股東維持其於貴公司之各自股權比例，惟該等集資活動與建議發行代價股份相比相對耗時較長，且任何公平包銷一般訂有有利於包銷商之標準不可抗力條款。因此，董事認為，發行代價股份相對簡單、耗時較短且具成本效益，並認為發行代價股份為貴集團可進行之恰當集資方式。

經計及上述情況及貴公司之資金需要，吾等認同董事之意見，認為發行代價股份為貴公司償付收購事項之代價之可行方式。

7. 收購事項之財務影響

誠如函件所披露，目標公司於完成後將成為貴公司之直接全資附屬公司，因此，目標公司之財務狀況及業績將於貴集團財務報表綜合入賬。下文載列收購事項對貴集團財務影響之分析。

(a) 對資產淨值之影響

根據經擴大集團之備考財務報表，經擴大集團之未經審核備考資產淨值為約人民幣1,173.0百萬元，較貴集團於二零一八年六月三十日之未經審核綜合資產淨值約人民幣573.0百萬元增加人民幣600.0百萬元。如上文所述，緊隨收購事項完成後，貴集團之資產淨值將不會受到任何重大不利影響。

千里碩融資函件

吾等注意到，於二零一八年六月三十日，貴集團之未經審核綜合資產淨值為每股人民幣1.45元（或約每股1.63港元）（按於最後實際可行日期已發行394,487,500股股份計算）。於發行代價股份後，已發行股份數目將增至667,148,790股。據此，經擴大集團之未經審核備考資產淨值將約為每股人民幣1.76元（每股1.99港元），較貴集團於二零一八年六月三十日之每股資產淨值增加約21.4%。

然而，股東務請注意，收購事項對貴集團資產淨值之實際影響將僅於完成後按目標公司綜合資產淨值之當時公平值及代價之當時公平值釐定且有待審核。

(b) 對盈利之影響

根據通函附錄二及三所載有關目標公司及項目公司之會計師報告，項目公司於截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年十月三十一日止十個月錄得虧損，而於二零一八年六月十三日（註冊成立日期）至二零一八年十月三十一日期間，目標公司概無錄得任何收益或損益。

由於目標公司於完成後將成為貴公司之全資附屬公司及其財務業績將於貴集團財務業績全面綜合入賬，故於完成後，經擴大集團將合併目標集團之損益淨額。經擴大集團盈利或虧損的實際影響將視乎目標集團未來的財務表現而定。

(c) 對營運資金狀況之影響

根據經擴大集團之備考財務報表，假設賣方於完成日期前結清應收關連方款項、應收一名董事款項及應付關連方款項，總代價為數人民幣800.0百萬元，其中，人民幣200.0百萬元以現金結算及人民幣600.0百萬元以配發及發行代價股份結算。誠如董事所告知，人民幣200.0百萬元之現金代價將以 貴集團內部資源（即合約到期的委託貸款及其他應收貸款以及出售指定按公平值計入損益的金融資產）償付。根據二零一八年中中期報告，於二零一八年六月三十日， 貴集團擁有(i)於二零一八年七月十一日到期及收回並再延長六個月的應收委託貸款人民幣50.0百萬元（「委託貸款」）；(ii)於二零一八年十月十五日到期的其他應收貸款約人民幣17.4百萬元（「其他貸款」）；及(iii)按公平值計入損益的金融資產約人民幣123.2百萬元，主要投資於貨幣市場、債券及固定收益產品以及存放於中國商業銀行的指定賬戶內（「金融資產」）。

誠如 貴公司管理層所告知，於完成後至目標資產A之發展完成（預計於二零二零年五月或之前）預計將產生未支付建造成本。未支付建造成本預期將由合計人民幣200.0百萬元之銀行貸款撥付資金，項目公司目前正就有關貸款與一間中國商業銀行進行磋商。吾等自通函附錄五所載經擴大集團之未經審核備考財務資料中獲悉，經（其中包括）就人民幣200.0百萬元之現金代價付款（包括委託貸款、其他貸款、出售金融資產所得款項及 貴集團之現金及現金等值物）作出備考調整後，經擴大集團將有未經審核綜合備考現金及現金等值物結餘約人民幣約27.0百萬元。誠如通函附錄一「3.營運資金充足」分節所載，經計及 貴集團可得之現有銀行及其他貸款融資、現有現金及銀行結餘以及收購事項之影響，董事認為，在並無出現不可預料之情況下， 貴集團擁有足夠營運資金以應付其自通函刊發日期起計未來至少十二個月之現有需求。

千里碩融資函件

(d) 對資產負債狀況之影響

誠如上文「1.背景資料」分節所述，貴集團於二零一八年六月三十日之資產負債比率為約4.5%。根據經擴大集團備考財務報表所載之貸款及借貸相關金額，吾等注意到，經擴大集團之資產負債比率（即按貸款及借貸總額除以股東應佔權益總額為基準計算）將為約2.1%，較貴集團於二零一八年六月三十日之實際資產負債比率減少2.4個百分點。吾等認為經擴大集團之資產負債比率於完成後維持於合理水平。儘管有上述情況，誠如函件所披露，貴公司擬對資本需求進行融資以完成目標資產A樓宇的建造。倘收購事項完成，此舉將導致貴集團之資產負債比率於短期內上升。

經計及(i)收購事項對經擴大集團備考資產淨值及每股備考資產淨值之正面影響；(ii)上文「2.進行收購事項的理由及裨益」分節所述之理由及裨益；及(iii)經擴大集團有足夠營運資金償付收購事項之代價及發展目標資產A，吾等認同董事之意見，認為收購事項乃符合貴公司及股東之整體利益。

推薦意見

經計及上述主要因素及理由後，吾等認同董事之意見，認為(i)股權轉讓協議之條款乃按一般商業條款訂立及對獨立股東而言屬公平合理；及(ii)儘管收購事項並非於貴集團之一般及日常業務過程中進行，但其符合貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東及建議獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關股權轉讓協議及其項下擬進行交易之普通決議案。

此 致

永盛新材料有限公司獨立董事委員會及
獨立股東 台照

為及代表
千里碩融資有限公司

董事總經理 董事總經理
關卓啟 李崢嶸

謹啟

二零一八年十二月七日

附註：關卓啟先生及李崢嶸女士分別自二零零五年及二零零六年起為證券及期貨條例項下受規管活動第6類（就機構融資提供意見）之負責人員。彼等曾參與就涉及香港上市公司之多種類型的交易而提供的獨立財務顧問服務。

1. 本集團財務概要

本集團於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及截至二零一八年六月三十日止六個月期間之未經審核綜合財務報表詳情於下列文件中披露，該等文件已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.chinaysgroup.com/>)上刊載：

- (i) 本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核財務資料已披露於本公司在二零一六年四月十八日刊發之截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報（第86至182頁）；

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0418/LTN20160418819.pdf>

- (ii) 本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核財務資料已披露於本公司在二零一七年四月十九日刊發之截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報（第86至186頁）；

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0419/LTN20170419530.pdf>

- (iii) 本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核財務資料已披露於本公司在二零一八年四月二十日刊發之截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報（第75至178頁）；

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0420/LTN201804201268.pdf>

- (iv) 本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核財務資料已披露於本公司在二零一八年九月二十日刊發之截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告（第7至43頁）；

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0920/LTN20180920509.pdf>

2. 債務聲明

於二零一八年十月三十一日（即就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團之債務情況如下：

- (i) 來自一間銀行之有抵押借貸約人民幣16,100,000元，有關借貸以約人民幣16,000,000元之應收票據作抵押；
- (ii) 來自一間銀行之有抵押借貸約人民幣15,000,000元，有關借貸以約人民幣8,029,000元之樓宇作抵押；及

除上述或本通函另有披露者以及集團內公司間之負債外，本集團於二零一八年十月三十一日（即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時並無任何尚未償還之借貸、按揭、抵押、債券、借貸資本及透支、債務證券或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

除上述者外，董事並不知悉自二零一八年十月三十一日（即編製本債務聲明之日期）起至最後實際可行日期止，本集團之債務、或然負債及承擔有任何重大變動。

3. 營運資金充足

董事認為，考慮到現有可用銀行及其他借貸融資，現有現金及銀行結餘以及收購事項的影響，在並無不可預見之情況下，本集團擁有足夠營運資金撥付自本通函刊發日期起計至少未來12個月之現有需要。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零一七年十二月三十一日（即本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表之編製日期）之財務狀況或經營狀況有任何重大不利變動。

5. 財務及經營展望

本集團主要於中國從事(i)開發及製造滌綸長絲；(ii)提供差別化滌綸長絲面料染色服務；及(iii)滌綸長絲產品貿易。誠如本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報所披露，本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之收益約為人民幣647,811,000元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度增加約11.6%。本集團收益增加主要由於來自差別化滌綸長絲生產的收益增加約人民幣40,636,000元以及來自染色及加工的收益增加約人民幣28,351,000元。

展望未來，本集團仍看好中國經濟發展，亦會密切關注中美貿易戰走勢。中美貿易戰爭目前對本集團雖無直接影響，惟消費氣氛有可能受制於經濟環境波動而影響多個終端品牌客戶及其供應鏈的採購量。面對多變的外部環境，本公司將保持其核心競爭力，秉持提供優質產品的供貨能力，不斷探索客戶潛在需求，進而拓寬產品組合及客戶群體以應對市場變化。

本集團將積極探索新業務舉措，尤為側重與目的是為本集團創造價值及提高股東回報的多元化投資策略相關或可能涉及該策略的機會。

以下為獨立申報會計師中匯安達會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出的報告全文,以供載入本投資通函。



就過往財務資料致永盛新材料有限公司董事的會計師報告

緒言

吾等就第II-4至II-28頁所載穎元國際有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(以下統稱為「目標集團」)的過往財務資料發出報告,過往財務資料包括目標公司於二零一八年十月三十一日的綜合及公司財務狀況表,以及於二零一八年六月十三日(註冊成立日期)至二零一八年十月三十一日期間(「有關期間」)的綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「過往財務資料」)。過往財務資料構成本報告的一部分,乃供載入 貴公司就建議收購目標公司全部股權所刊發日期為二零一八年十二月七日的投資通函而編製。

董事對過往財務資料的責任

目標公司董事須負責根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製過往財務資料,以令過往財務資料作出真實而公平的反映,並落實董事認為必需的內部監控,以使於編製過往財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

申報會計師的責任

吾等的責任為就過往財務資料發表意見，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「就投資通函內過往財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否確無重大錯誤陳述作出合理確認。

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

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據過往財務資料附註2所載編製及呈列基準，過往財務資料真實公平反映目標公司及目標集團於二零一八年十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。

有關持續經營之重大不確定性

吾等垂注過往財務資料附註3所述，於二零一八年十月三十一日，目標集團之流動負債淨額為人民幣212,830,000元。該情況顯示重大不確定性，或會對目標集團持續經營能力產生重大疑慮。吾等之意見就該事項並無修改。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須呈報事項

調整

於編製過往財務資料時，概無對相關財務報表（定義見第II-5頁）作出調整。

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

吳家樂

審計項目董事

執業牌照編號P06084

香港，二零一八年十二月七日

目標集團的過往財務資料

編製過往財務資料

下文所載過往財務資料構成本會計師報告的一部分。

穎元國際有限公司（「目標公司」）於二零一八年六月十三日在英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立為有限公司，為一間投資控股公司。目標公司及其附屬公司以下統稱為「目標集團」。於本報告日期，目標公司擁有以下附屬公司：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股份/ 註冊資本	目標集團 應佔股本權益	主要活動
昶盛投資控股 有限公司 （「香港公司A」）	香港 二零一八年 六月七日	1港元	100%	投資控股公司
哲瑞投資有限公司 （「香港公司B」）	香港 二零一八年 二月六日	1港元	100%	投資控股公司
昶盛物業（杭州） 有限公司	中華人民共和國 （「中國」） 二零一八年 七月十七日	人民幣20,000,000元	100%	投資控股公司
杭州永浩投資管理 有限公司 （「項目公司」）	中國 二零一四年 四月十一日	人民幣50,500,000元	100%	物業投資以 賺取租金收入

目標集團旗下所有公司已採納十二月三十一日為財政年度年結日。

由於香港公司A及香港公司B於有關期間新註冊成立，並無審核規定，故概無編製該等公司於有關期間之經審核財務報表。

由於目標集團旗下其他公司註冊成立之國家並無法定審核規定，故概無編製該等公司於有關期間之經審核財務報表。

目標公司董事已根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製目標集團於有關期間的綜合財務報表（「相關財務報表」）。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則就相關財務報表進行獨立審計。

過往財務資料以人民幣呈列且除另有指明外，所有金額均約整至最接近的千元（人民幣千元）。

綜合損益及其他全面收入表

		於二零一八年 六月十三日 (註冊成立 日期)至 二零一八年 十月三十一日 期間 人民幣千元
	附註	
收益	7	—
行政開支		—
除稅前溢利		—
所得稅開支	9	—
期內溢利及全面收入總額	10	—

綜合財務狀況表

	附註	於二零一八年 十月三十一日 人民幣千元
非流動資產		
投資物業	13	<u>212,831</u>
流動資產		
應收一名關連方款項	14	500
應收一名董事款項	15	13,665
應收一間最終控股公司款項	16	1
其他應收款項		8,609
銀行及現金結餘		<u>8</u>
		<u>22,783</u>
流動負債		
應計費用及其他應付款項		35
應付關連方款項	17	<u>235,578</u>
		<u>235,613</u>
流動負債淨額		<u>(212,830)</u>
資產淨值		<u><u>1</u></u>
資本及儲備		
股本	18	1
儲備		<u>-</u>
權益總額		<u><u>1</u></u>

財務狀況表

	附註	於二零一八年 十月三十一日 人民幣千元
流動資產		
應收一間最終控股公司款項	16	<u>1</u>
資產淨值		<u><u>1</u></u>
資本及儲備		
資本	18	1
儲備		<u>-</u>
權益總額		<u><u>1</u></u>

綜合權益變動表

	股本 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
發行股本	1	-	1
期內溢利及全面收入總額	-	-	-
於二零一八年十月三十一日	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>1</u>

綜合現金流量表

於二零一八年
六月十三日
(註冊成立
日期)至
二零一八年
十月三十一日
期間
人民幣千元

投資活動所得現金流量

收購一間附屬公司所得現金流入淨額 8

投資活動產生之現金淨額 8

現金及現金等值物增加淨額 8

期初現金及現金等值物 -

期末現金及現金等值物 8

現金及現金等值物分析

銀行及現金結餘 8

過往財務資料附註

1. 一般資料

目標公司於二零一八年六月十三日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。其註冊辦事處地址為Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, BVI.及主要營業地點為香港灣仔港灣道26號華潤大廈2601室。

目標公司為一間投資控股公司及其附屬公司從事投資控股。

董事認為，於二零一八年十月三十一日，睿景有限公司（於英屬處女群島註冊成立之公司）為最終控股公司及李誠先生為 貴公司最終控股人士。

2. 過往財務資料之編製及呈列基準

過往財務資料乃根據下文附註4所載符合國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）的會計政策編製。此外，過往財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露事項。

3. 持續經營基準

於二零一八年十月三十一日，目標集團的流動負債淨額為人民幣212,830,000元。該狀況表明存在重大不確定因素，可能導致對目標集團持續經營能力產生重大懷疑。

過往財務資料乃按持續經營基準編製，基準的有效性取決於關連方的財務支援是否足以為目標集團的營運資金需求提供資金。關連方已同意向目標集團提供充足資金以應付其到期負債。因此，董事認為，按持續經營基準編製過往財務資料屬適當。倘目標集團未能持續經營，將對財務報表作出調整以將目標集團資產價值調整至其可收回金額，就可能產生的任何其他負債計提撥備以及將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。

4. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則

目標集團已採納所有與其業務相關並於其二零一八年六月十三日開始之會計年度生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。國際財務報告準則包括國際財務報告準則、國際會計準則及詮釋。

目標集團並無應用已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。目標集團已開始評估該等新訂及經修訂國際財務報告準則的影響，惟尚未能說明該等新訂及經修訂國際財務報告準則是否會對目標集團的經營業績及財務狀況產生重大影響。

5. 重大會計政策

過往財務資料乃按歷史成本法編製。

編製過往財務資料時應用的重大會計政策載列如下。

投資物業

投資物業為持有以賺取租金及／或作資本增值的土地及／或樓宇。投資物業初步按其成本（包括物業應佔的所有直接成本）計量。

於初步確認後，投資物業按成本減累計折舊及減值虧損列賬。折舊於其估計可使用年期30至50年內按直線法計算，以將成本分配至剩餘價值。

出售投資物業的收益或虧損為物業銷售所得款項淨額與賬面值之間的差額，並於損益內確認。

確認及終止確認金融工具

倘目標集團成為工具合約條文的訂約方，金融資產及金融負債於財務狀況表內確認。

倘收取資產所得現金流量的合約權利屆滿；目標集團轉讓資產所有權的絕大部分風險及回報；或目標集團既無轉讓亦無保留資產所有權的絕大部分風險及回報且並無保留資產的控制權，金融資產會予以終止確認。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收代價總額之間的差額於損益內確認。

倘相關合約中訂明的責任解除、註銷或屆滿，金融負債會予以終止確認。終止確認金融負債賬面值與已付代價之間的差額於損益內確認。

金融資產

金融資產按貿易日期基準確認及終止確認，其中買賣資產所依據的合約條款要求於有關市場設定的時限內交付資產，金融資產初步按公平值加直接應佔交易成本確認，惟按公平值計入損益的投資除外。收購按公平值計入損益的投資直接應佔交易成本隨即於損益內確認。

目標集團金融資產分類為按攤銷成本入賬的金融資產。

按攤銷成本入賬的金融資產

倘同時符合下列兩個條件，金融資產（包括貿易及其他應收款項）按該類別分類：

- 資產於目的為持有資產以收取合約現金流量的業務模式中持有；及
- 資產合約條款於特定日期產生僅支付本金額及未償還本金額利息的現金流量。

該等金融資產其後採用實際利率法按攤銷成本減預期信貸虧損的虧損撥備計量。

預期信貸虧損之虧損撥備

目標集團就按攤銷成本列賬的金融資產的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損為加權平均信貸虧損，並以各自發生違約風險的金額作為加權數值。

於各報告期末，目標集團就貿易應收款項按相等於金融工具預期年內所有可能發生違約事件所產生的預期信貸虧損（「年內預期信貸虧損」）金額，或於該金融工具的信貸風險自初始確認以來顯著增加時，就該金融工具計量虧損撥備。

倘於報告期末，金融工具（貿易應收款項除外）的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加，目標集團按相等於代表報告期後12個月內該金融工具可能發生的違約事件所產生的預期信貸虧損的部分年內預期信貸虧損金額就該金融工具計量虧損撥備。

預期信貸虧損金額或旨在將報告期末之虧損撥備調整至所需金額而撥回之金額於損益內確認為減值收益或虧損。

現金及現金等值物

就現金流量表而言，現金及現金等值物指銀行及手頭現金、銀行及其他金融機構之活期存款以及可隨時轉換成已知金額現金及價值變動風險不大的短期高流通投資。須於要求時償還且為目標集團現金管理一部分的銀行透支亦計作現金及現金等值物部分。

金融負債及股本工具

金融負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之實質與金融負債及股本工具於國際財務報告準則項下之定義分類。股本工具乃證明目標集團於扣減所有負債後之資產中擁有剩餘權益之任何合約。就指定金融負債及股本工具採納之會計政策載列於下文。

其他應付款項

其他應付款項初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量，在折讓影響不大的情況下，則按成本列賬。

股本工具

目標集團發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

稅項

所得稅指即期稅項及遞延稅項的總額。

目前應繳稅項乃按年內應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括其他年度的應課稅或可扣稅的收支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣稅項目，故應課稅溢利有別於損益中所確認的溢利。目標集團的即期稅項負債乃採用於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項按過往財務資料內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所採用的相應稅基之間的差額而確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產乃按可能出現可利用可扣稅暫時差額、未動用稅項虧損或未動用稅項回撥的應課稅溢利時確認。倘暫時差額乃因在一項不影響應課稅溢利或會計溢利的交易中初步確認的其他資產及負債而產生，則不會確認有關資產及負債。

遞延稅項負債乃按因於附屬公司之投資而引致之應課稅暫時差額而確認，惟若目標集團可控制暫時差額回撥及暫時差額有可能不會於可見將來回撥之情況除外。

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末檢討及進行扣減，直至不再可能有足夠應課稅溢利可供收回全部或部份資產為止。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間適用的稅率計算。有關稅率為於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率。遞延稅項於損益內確認，惟倘遞延稅項與在其他全面收入或直接在權益中確認的項目有關，在此情況下遞延稅項亦會於其他全面收入或直接於權益中確認。

遞延稅項資產和負債的計量反映按照從目標集團預期的方式，於報告期末，收回或清償其資產及負債的賬面值的稅務後果。

遞延稅項資產及負債只可在有合法執行權利將即期稅項資產及即期稅項負債抵銷，以及其與同一課稅機關徵收之所得稅有關，而目標集團計劃以淨額基準處理其即期稅項資產及負債時，方予以抵銷。

關連人士

關連人士為與目標集團有關連之人士或實體。

(A) 倘屬以下人士，即該人士或該人士的近親與目標集團有關連：

- (i) 控制或共同控制目標集團；
- (ii) 對目標集團有重大影響力；或
- (iii) 為目標集團或目標集團母公司主要管理人員的其中一名成員。

(B) 倘符合下列任何條件，即實體與目標集團有關連：

- (i) 該實體與目標集團屬同一集團的成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連）。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營公司（或另一實體為成員公司的集團旗下成員公司的聯營公司或合營公司）。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營公司。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為目標集團或與目標集團有關連的實體就僱員利益設立的離職後福利計劃。倘目標集團本身便是該計劃，提供資助的僱主亦與目標集團有關連。
- (vi) 該實體受(A)所識別人士控制或受共同控制。

- (vii) 於(A)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體（或該實體之母公司）主要管理層成員。
- (viii) 實體或其所屬集團之任何成員公司向目標集團或目標集團母公司提供主要管理層成員服務。

資產減值

於各報告期末，目標集團會評估其有形資產之賬面值，以決定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。如有任何此等跡象，則會估計資產之可收回金額以釐定減值虧損之程度。倘若不大可能估計個別資產的可收回金額，則目標集團估計資產所屬現金產生單位的可收回金額。

可收回金額為公平值減去出售成本及使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃以稅前貼現率貼現至現值，該貼現率能反映當前市場所評估之貨幣時間值及資產特定風險。

倘估計資產或現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，資產或現金產生單位之賬面值將減低至其可收回金額。減值虧損即時於損益內確認，惟倘相關資產按重估金額入賬，則減值虧損按重估價值減少處理。

倘減值虧損其後逆轉，資產或現金產生單位之賬面值將增加至其經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超出倘若該資產或現金產生單位於過往年度並無確認減值虧損時原應確認（扣除攤銷或折舊）之賬面值。減值虧損之轉回即時於損益內確認，惟倘相關資產按重估金額入賬，則減值虧損按重估價值增加處理。

撥備及或然負債

倘目標集團須就已發生之事件承擔現行法律或推定責任，而履行該責任可能導致須流出經濟利益，並可作出可靠之估計，則就該時間或數額不定之負債確認撥備。倘貨幣時間價值重大，則按預期履行責任之支出現值計提撥備。

倘流出經濟利益之可能性不大，或不能可靠估計該數額，則該責任披露為或然負債，惟流出經濟利益之可能性極低則除外。倘有關潛在責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否，則會披露為或然負債，惟流出經濟利益之可能性極低則除外。

報告期後事項

提供目標集團於報告期末之額外資料或顯示持續經營假設並不適當之報告期後事項為調整事項，並反映於過往財務報表。並非調整事項之報告期後事項，如屬重大時乃於過往財務報表附註披露。

6. 財務風險管理

目標集團之業務須承受信貸風險。目標集團之整體風險管理計劃專注於財務市場之不可預見性，及尋求盡可能減低對目標集團財務表現構成之潛在不利影響。

(a) 信貸風險

計入財務狀況表的應收一名關連方款項、應收一名董事款項、應收一間最終控股公司款項、其他應收款項以及銀行及現金結餘的賬面值反映目標集團就其金融資產所面對之最高信貸風險。

目標集團並無任何重大集中信貸風險。

董事密切監控應收一名關連方款項、應收一名董事款項及應收一間最終控股公司款項。

由於對手方為具良好信譽的銀行，故銀行及現金結餘之信貸風險有限。

目標集團比較金融資產於報告日期的違約風險與於初始確認日期的違約風險，以評估金融資產的信貸風險有否於各報告期內按持續基準大幅增加。目標集團亦考慮所得合理及有理據支持的前瞻性資料。尤其使用下列資料：

- 內部信貸評級；
- 外部信貸評級（如有）；
- 預期導致借款方履行責任能力出現重大變動的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動；
- 借款方經營業績的實際或預期重大變動；
- 同一借款方的其他金融工具之信貸風險顯著增加；
- 抵押品價值或擔保或信貸提升措施的質素重大變動；及
- 借款方預期表現及行為的重大變動，包括借款方的付款狀況變動。

倘涉及合約付款的債務人逾期超過30日，則假定信貸風險大幅增加。當交易對方無法於合約付款到期時60日內支付款項，則金融資產出現違約。

金融資產於合理預期無法收回（例如債務人無法與目標集團達成還款計劃）時撇銷。倘債務人於逾期360日後未能履行合約付款，目標集團通常會撇銷有關貸款或應收款項。倘貸款或應收款項撇銷，目標集團（在實際可行及符合經濟效益的情況下）仍會繼續採取強制行動試圖收回到期應收款項。

(b) 流動資金風險

目標集團的政策為定期監查現時及預期流動資金需求，以確保維持充足現金儲備，滿足其短期及長期流動資金需求。目標集團的所有金融負債於一年內到期。

(c) 金融工具類別

二零一八年
十月三十一日
人民幣千元

金融資產：

按攤銷成本列賬的金融資產 14,244

金融負債：

按攤銷成本列賬的金融負債 235,613

(d) 公平值

於財務狀況表所反映的目標集團金融資產及金融負債的賬面值與其各自的公平值相若。

7. 收益

於有關期間並無差生收益。

8. 分部資料

目標集團之經營分部為投資控股。由於此為目標集團唯一經營分部，故未呈列進一步分析。

目標集團之營運及經營資產主要位於香港。因此，未呈列任何地域分部資料。

於有關期間並無差生收益。

9. 所得稅開支

由於目標集團於有關期間並無應課稅溢利，故並無就所得稅計提撥備。

10. 期間溢利

目標集團於有關期間之溢利乃經扣除以下後呈列：

於二零一八年
六月十三日
(註冊成立
日期)至
二零一八年
十月三十一日
止期間
人民幣元

董事酬金

—

11. 每股盈利

由於載入每股盈利就過往財務資料而言意義不重大，故並無呈列每股盈利。

12. 股息

目標集團董事並不建議就有關期間派付任何股息。

13. 投資物業

人民幣千元

成本

於二零一八年六月十三日（註冊成立日期）	–
收購附屬公司時添置	212,831

於二零一八年十月三十一日	<u>212,831</u>
--------------	----------------

賬面值

於二零一八年十月三十一日	<u><u>212,831</u></u>
--------------	-----------------------

公平值

於二零一八年十月三十一日	<u><u>822,000</u></u>
--------------	-----------------------

投資物業於有關期間之公平值乃管理層參考同類物業近期交易市場實況按公開市場價值估計。其被歸入公平值等級第二級。

於截至二零一八年十月三十一日止期間，投資物業並無產生租金收入。於報告期末，目標集團並無有關未來維修及維護的未計提合約責任。

於二零一八年十月三十一日，並無已抵押投資物業。

14. 應收一名關連方款項

根據香港公司條例第383(1)(d)條披露之應收一名關連方款項如下：

名稱	擁有實益權益的董事姓名	二零一八年 十月三十一日 人民幣千元
杭州永盛集團有限公司	李誠	<u>500</u>

所有上述款項均為無抵押、免息及無固定還款期。

應收一名關連方的最高未償還款項披露如下：

名稱	截至 二零一八年 十月三十一日 止十個月 人民幣千元
杭州永盛集團有限公司	<u>500</u>

15. 應收一名董事款項

根據香港公司條例第383(1)(d)條披露之應收一名董事款項如下：

姓名	二零一八年 十月三十一日 人民幣千元
李誠	<u>13,665</u>

所有上述款項均為無抵押、免息及無固定還款期。

應收一名董事的最高未償還款項披露如下：

姓名	截至 二零一八年 十月三十一日 止十個月 人民幣千元
李誠	<u>13,665</u>

16. 應收一間最終控股公司款項

根據香港公司條例第383(1)(d)條披露之應收一間最終控股公司款項如下：

名稱	擁有實益權益的董事姓名	於二零一八年 十月三十一日 人民幣千元
睿景有限公司	李誠	<u>1</u>

所有上述款項均為無抵押、免息及無固定還款期。

應收一間最終控股公司的最高未償還款項披露如下：

名稱	截至 二零一八年 十月三十一日 止十個月 人民幣千元
睿景有限公司	<u>1</u>

17. 應付關連方款項

該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

18. 股本

人民幣千元

於二零一八年十月三十一日

1

於註冊成立日期，按現金代價每股股份1美元向股東發行100股普通股以籌集初始營運資金。

目標集團管理資本的目的為保障目標集團的持續經營能力，及透過優化債項及股權平衡最大化股東回報。

19. 儲備**目標集團**

目標集團於有關期間的儲備金額及其變動呈列於過往財務資料的綜合權益變動表內。

目標公司

目標公司自其註冊成立以來及直至二零一八年十月三十一日並無任何損益或儲備變動。

20. 收購一間附屬公司

貴集團透過自一間關連公司收購杭州永浩的股權而非業務進行資產及負債收購：

於二零一八年十月，目標公司以現金代價約人民幣170,000,000元收購項目公司的全部股權。項目公司的主要資產為位於中國浙江省杭州市的建設中樓宇及八個辦公單位。

人民幣千元

於各收購日期確認的資產及負債：

投資物業	212,831
應收一名關連方款項	500
應收一名董事款項	13,665
其他應收款項	8,609
銀行及現金結餘	8
應計費用及其他應付款項	(35)
應付關連方款項	<u>(65,578)</u>

170,000

按以下方式支付：

應付一間關連公司款項	<u>170,000</u>
------------	----------------

收購產生之現金流入淨額：

所收購現金及現金等值物	<u>8</u>
-------------	----------

21. 或然負債

於報告期末，目標集團並無任何重大或然負債。

22. 關連方交易

除過往財務資料披露的該等關連方交易及結餘外，目標集團於有關期間與其關連方並無訂立其他交易。

23. 期後財務報表

目標集團並無就二零一八年十月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

以下為獨立申報會計師中匯安達會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出的報告全文,以供載入本投資通函。



就過往財務資料致永盛新材料有限公司董事的會計師報告

緒言

吾等就第III-4至III-27頁所載杭州永浩投資管理有限公司(「項目公司」)的過往財務資料發出報告,過往財務資料包括項目公司於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年十月三十一日的財務狀況表,以及截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一八年止十個月(「有關期間」)的損益及其他全面收入表、權益變動表及現金流量表,以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「過往財務資料」)。過往財務資料構成本報告的一部分,乃供載入 貴公司就建議收購項目公司全部股權所刊發日期為二零一八年十二月七日的投資通函而編製。

董事對過往財務資料的責任

項目公司董事須負責根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製過往財務資料,以令過往財務資料作出真實而公平的反映,並落實董事認為必需的內部監控,以使於編製過往財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

申報會計師的責任

吾等的責任為就過往財務資料發表意見,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「就投資通函內過往財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作,以就過往財務資料是否確無重大錯誤陳述作出合理確認。

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

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據過往財務資料附註2所載編製及呈列基準，過往財務資料真實公平反映項目公司於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年十月三十一日的財務狀況以及項目公司於有關期間的財務表現及現金流量。

審閱匯報期末段的比較財務資料

吾等已審閱項目公司於匯報期末段的比較財務資料，包括截至二零一七年十月三十一日止十個月的損益及其他全面收入表、權益變動表及現金流量表，以及其他解釋資料（「匯報期末段的比較財務資料」）。項目公司董事須負責根據過往財務資料附註2所載編製及呈列基準編製及呈列匯報期末段的比較財務資料。吾等的責任為根據吾等的審閱對匯報期末段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及會計事務的人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令吾等保證吾等將知悉於審核中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項致使吾等相信就會計師報告而言匯報期末段的比較財務資料在各重大方面未有根據過往財務資料附註2所載編製及呈列基準編製。

有關持續經營之重大不確定性

吾等垂注過往財務資料附註3所述，於二零一八年十月三十一日，項目公司之負債淨額為人民幣42,831,000元。該情況顯示重大不確定性，或會對項目公司持續經營能力產生重大疑慮。吾等之意見就該事項並無修改。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須呈報事項

調整

於編製過往財務資料時，概無對相關財務報表（定義見第III-4頁）作出調整。

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

吳家樂

審計項目董事

執業牌照編號P06084

香港，二零一八年十二月七日

項目公司的過往財務資料

編製過往財務資料

下文所載過往財務資料構成本會計師報告的一部分。

杭州永浩投資管理有限公司（「項目公司」）為於二零一四年四月十一日於中華人民共和國（「中國」）註冊成立的有限公司，從事物業投資以賺取租金收入。

項目公司已採納十二月三十一日為財政年度年結日。

由於項目公司註冊成立之國家並無法定審核規定，故概無編製項目公司於有關期間之經審核財務報表。

項目公司董事已根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製項目公司於有關期間的財務報表（「相關財務報表」）。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則就相關財務報表進行獨立審計。

過往財務資料以人民幣呈列且除另有指明外，所有金額均約整至最接近的千元（人民幣千元）。

損益及其他全面收入表

	附註	截至十二月三十一日			截至十月三十一日	
		止年度			止十個月	
		二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	8	171	530	440	350	
其他收入	9	-	1	-	675	
行政開支		(519)	(3,255)	(1,500)	(2,241)	
除稅前虧損		(348)	(2,724)	(1,060)	(913)	
所得稅開支	11	-	-	-	-	
年/期內虧損及全面開支總額	12	<u>(348)</u>	<u>(2,724)</u>	<u>(1,060)</u>	<u>(913)</u>	<u>(1,216)</u>

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產					
投資物業	15	55,438	49,885	48,424	205,378
		<u>55,438</u>	<u>49,885</u>	<u>48,424</u>	<u>205,378</u>
流動資產					
應收關連方款項	16	1,000	3,492	3,912	500
應收董事款項	17	–	–	–	13,665
其他應收款項		–	158	–	8,609
銀行及現金結餘		501	491	674	8
		<u>1,501</u>	<u>4,141</u>	<u>4,586</u>	<u>22,782</u>
流動負債					
應計費用及其他應付款項		642	453	497	35
應付關連方款項	16	–	–	–	65,578
		<u>642</u>	<u>453</u>	<u>497</u>	<u>65,613</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>859</u>	<u>3,688</u>	<u>4,089</u>	<u>(42,831)</u>
資產淨值		<u>56,297</u>	<u>53,573</u>	<u>52,513</u>	<u>162,547</u>
資本及儲備					
資本	18	50,000	50,000	50,000	50,500
儲備		6,297	3,573	2,513	112,047
		<u>56,297</u>	<u>53,573</u>	<u>52,513</u>	<u>162,547</u>
權益總額		<u>56,297</u>	<u>53,573</u>	<u>52,513</u>	<u>162,547</u>

權益變動表

	股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日	50,000	6,803	(158)	56,645
年內虧損及全面開支總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(348)</u>	<u>(348)</u>
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	6,803	(506)	56,297
年內虧損及全面開支總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,724)</u>	<u>(2,724)</u>
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	6,803	(3,230)	53,573
年內虧損及全面開支總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,060)</u>	<u>(1,060)</u>
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	50,000	6,803	(4,290)	52,513
新增儲備(附註19)	-	110,750	-	110,750
新增股本	500	-	-	500
期內虧損及全面開支總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,216)</u>	<u>(1,216)</u>
於二零一八年十月三十一日	<u>50,500</u>	<u>117,553</u>	<u>(5,506)</u>	<u>162,547</u>
於二零一七年一月一日	50,000	6,803	(3,230)	53,573
期內虧損及全面開支總額(未經審核)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(913)</u>	<u>(913)</u>
於二零一七年十月三十一日(未經審核)	<u>50,000</u>	<u>6,803</u>	<u>(4,143)</u>	<u>52,660</u>

現金流量表

	截至十二月三十一日 止年度			截至十月三十一日 止十個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
經營活動所得現金流量					
除稅前虧損	(348)	(2,724)	(1,060)	(913)	(1,216)
調整：					
利息收入	-	(1)	-	-	-
折舊	365	1,528	1,461	1,217	1,052
出售投資物業之 虧損／(收益)	-	1,657	-	-	(675)
營運資金變動前之經營 溢利／(虧損)	17	460	401	304	(839)
應收／應付關連方款項變動	-	(2,492)	(420)	(420)	939
其他應收款項變動	-	(158)	158	38	(70)
應計費用及其他應付 款項變動	472	(189)	44	(399)	(696)
經營活動所得／(所用) 現金淨額	489	(2,379)	183	(477)	(666)
投資活動所得現金流量					
已收利息	-	1	-	-	-
出售投資物業所得款項	-	2,368	-	-	-
投資活動所得現金淨額	-	2,369	-	-	-
現金及現金等值物增加／ (減少)淨額	489	(10)	183	(477)	(666)
年／期初現金及現金等值物	12	501	491	491	674
年／期末現金及現金等值物	501	491	674	14	8
現金及現金等值物分析					
銀行及現金結餘	501	491	674	14	8

過往財務資料附註

1. 一般資料

項目公司於二零一四年四月十一日在中國註冊成立為有限公司。其註冊辦事處及主要營業地點為蕭山區經濟技術開發區市心北路99號408F。

項目公司主要從事物業投資以賺取租金收入。

董事認為，於二零一八年十月三十一日，昶盛物業（杭州）有限公司（於中國註冊成立之公司）為直接控股公司及李誠先生為 貴公司最終控股人士。

2. 過往財務資料之編製及呈列基準

過往財務資料乃根據下文附註4所載符合國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）的會計政策編製。此外，過往財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露事項。

3. 持續經營基準

於二零一八年十月三十一日，項目公司的流動負債淨額為人民幣42,831,000元。該狀況表明存在重大不確定因素，可能導致對項目公司持續經營能力產生重大懷疑。

過往財務資料乃按持續經營基準編製，基準的有效性取決於關連方的財務支援是否足以為項目公司的營運資金需求提供資金。關連方已同意向項目公司提供充足資金以應付其到期負債。因此，董事認為，按持續經營基準編製過往財務資料屬適當。倘項目公司未能持續經營，將對財務報表作出調整以將項目公司資產價值調整至其可收回金額，就可能產生的任何其他負債計提撥備以及將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。

4. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則

項目公司已採納所有與其業務相關並於其二零一八年一月一日開始之會計年度生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。國際財務報告準則包括國際財務報告準則、國際會計準則及詮釋。

項目公司並無應用已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。項目公司已開始評估該等新訂及經修訂國際財務報告準則的影響，惟尚未能說明該等新訂及經修訂國際財務報告準則是否會對項目公司的經營業績及財務狀況產生重大影響。

5. 重大會計政策

過往財務資料乃按歷史成本法編製。

編製符合國際財務報告準則的過往財務資料需要採用若干關鍵假設及估計。其亦要求董事在應用會計政策的過程中作出判斷。假設及估計對該等過往財務資料屬重大的範疇於過往財務資料附註6披露。

編製過往財務資料時應用的重大會計政策載列如下。

投資物業

投資物業為持有以賺取租金及／或作資本增值的土地及／或樓宇。投資物業初步按其成本（包括物業應佔的所有直接成本）計量。

於初步確認後，投資物業按成本減累計折舊及減值虧損列賬。折舊於其估計可使用年期30至50年內按直線法計算，以將成本分配至剩餘價值。

出售投資物業的收益或虧損為物業銷售所得款項淨額與賬面值之間的差額，並於損益內確認。

經營租賃

並無將資產所有權絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃入賬列作經營租賃。經營租賃所得租金收入於相關租期內按直線法確認。

確認及終止確認金融工具

倘項目公司成為工具合約條文的訂約方，金融資產及金融負債於財務狀況表內確認。

倘收取資產所得現金流量的合約權利屆滿；項目公司轉讓資產所有權的絕大部分風險及回報；或項目公司既無轉讓亦無保留資產所有權的絕大部分風險及回報且並無保留資產的控制權，金融資產會予以終止確認。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收代價總額之間的差額於損益內確認。

倘相關合約中訂明的責任解除、註銷或屆滿，金融負債會予以終止確認。終止確認金融負債賬面值與已付代價之間的差額於損益內確認。

金融資產

金融資產按貿易日期基準確認及終止確認，其中買賣資產所依據的合約條款要求於有關市場設定的時限內交付資產，金融資產初步按公平值加直接應佔交易成本確認，惟按公平值計入損益的投資除外。收購按公平值計入損益的投資直接應佔交易成本隨即於損益內確認。

項目公司金融資產分類為按攤銷成本入賬的金融資產。

按攤銷成本入賬的金融資產

倘同時符合下列兩個條件，金融資產（包括貿易及其他應收款項）按該類別分類：

- 資產於目的為持有資產以收取合約現金流量的業務模式中持有；及
- 資產合約條款於特定日期產生僅支付本金額及未償還本金額利息的現金流量。

該等金融資產其後採用實際利率法按攤銷成本減預期信貸虧損的虧損撥備計量。

預期信貸虧損之虧損撥備

項目公司就按攤銷成本列賬的金融資產的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損為加權平均信貸虧損，並以各自發生違約風險的金額作為加權數值。

於各報告期末，項目公司就貿易應收款項按相等於金融工具預期年內所有可能發生違約事件所產生的預期信貸虧損（「年內預期信貸虧損」）金額，或於該金融工具的信貸風險自初始確認以來顯著增加時，就該金融工具計量虧損撥備。

倘於報告期末，金融工具（貿易應收款項除外）的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加，項目公司按相等於代表報告期後12個月內該金融工具可能發生的違約事件所產生的預期信貸虧損的部分年內預期信貸虧損金額就該金融工具計量虧損撥備。

預期信貸虧損金額或旨在將報告期末之虧損撥備調整至所需金額而撥回之金額於損益內確認為減值收益或虧損。

現金及現金等值物

就現金流量表而言，現金及現金等值物指銀行及手頭現金、銀行及其他金融機構之活期存款以及可隨時轉換成已知金額現金及價值變動風險不大的短期高流通投資。須於要求時償還且為項目公司現金管理一部分的銀行透支亦計作現金及現金等值物部分。

金融負債及股本工具

金融負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之實質與金融負債及股本工具於國際財務報告準則項下之定義分類。股本工具乃證明項目公司於扣減所有負債後之資產中擁有剩餘權益之任何合約。就指定金融負債及股本工具採納之會計政策載列於下文。

其他應付款項

其他應付款項初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量，在折讓影響不大的情況下，則按成本列賬。

股本工具

項目公司發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

來自客戶合約的收入

收入參考常見業務慣例按客戶合約列明之代價計量，且不包括代表第三方收取之款項。倘合約規定客戶付款與轉移承諾產品或服務之間之期間超過一年，代價須就重大融資組成部分之影響作出調整。

項目公司於透過將某項產品或服務之控制權轉移至客戶而達成履約責任時確認收入。視乎合約條款及該合約適用之法例，履約責任可隨時間或於特定時間達成，倘符合以下條件，履約責任須隨時間達成：

- 客戶同時接受及使用項目公司履約所提供之利益；
- 項目公司履約產生或增強一項於產生或增強時由客戶控制之資產；或
- 項目公司履約並無產生對項目公司而言具替代用途之資產，且項目公司對迄今完成之履約付款具有可執行權利。

倘履約責任隨時間達成，收入參考達成該履約責任之進度確認，否則收入於客戶取得產品或服務之控制權時確認。

其他收入

租金收入按租賃期以直線法確認。

利息收入使用實際利率法確認。

稅項

所得稅指即期稅項及遞延稅項的總額。

目前應繳稅項乃按年內應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括其他年度的應課稅或可扣稅的收支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣稅項目，故應課稅溢利有別於損益中所確認的溢利。項目公司的即期稅項負債乃採用於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項按過往財務資料內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所採用的相應稅基之間的差額而確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產乃按可能出現可利用可扣稅暫時差額、未動用稅項虧損或未動用稅項回撥的應課稅溢利時確認。倘暫時差額乃因在一項不影響應課稅溢利或會計溢利的交易中初步確認的其他資產及負債而產生，則不會確認有關資產及負債。

遞延稅項負債乃按因於附屬公司之投資而引致之應課稅暫時差額而確認，惟若項目公司可控制暫時差額回撥及暫時差額有可能不會於可見將來回撥之情況除外。

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末檢討及進行扣減，直至不再可能有足夠應課稅溢利可供收回全部或部份資產為止。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間適用的稅率計算。有關稅率為於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率。遞延稅項於損益內確認，惟倘遞延稅項與在其他全面收入或直接在權益中確認的項目有關，在此情況下遞延稅項亦會於其他全面收入或直接於權益中確認。

遞延稅項資產和負債的計量反映按照從項目公司預期的方式，於報告期末，收回或清償其資產及負債的賬面值的稅務後果。

遞延稅項資產及負債只可在有合法執行權利將即期稅項資產及即期稅項負債抵銷，以及其與同一課稅機關徵收之所得稅有關，而項目公司計劃以淨額基準處理其即期稅項資產及負債時，方予以抵銷。

關連人士

關連人士為與項目公司有關連之人士或實體。

(A) 倘屬以下人士，即該人士或該人士的近親與項目公司有關連：

- (i) 控制或共同控制項目公司；
- (ii) 對項目公司有重大影響力；或
- (iii) 為項目公司或項目公司母公司主要管理人員的其中一名成員。

(B) 倘符合下列任何條件，即實體與項目公司有關連：

- (i) 該實體與項目公司屬同一集團的成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連）。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營公司（或另一實體為成員公司的集團旗下成員公司的聯營公司或合營公司）。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營公司。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為項目公司或與項目公司有關連的實體就僱員利益設立的離職後福利計劃。倘項目公司本身便是該計劃，提供資助的僱主亦與項目公司有關連。
- (vi) 該實體受(A)所識別人土控制或受共同控制。
- (vii) 於(A)(i)所識別人土對實體有重大影響力或屬該實體（或該實體之母公司）主要管理層成員。
- (viii) 實體或其所屬集團之任何成員公司向項目公司或項目公司母公司提供主要管理層成員服務。

資產減值

於各報告期末，項目公司會評估其有形資產之賬面值，以決定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。如有任何此等跡象，則會估計資產之可收回金額以釐定減值虧損之程度。倘若不大可能估計個別資產的可收回金額，則項目公司估計資產所屬現金產生單位的可收回金額。

可收回金額為公平值減去出售成本及使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃以稅前貼現率貼現至現值，該貼現率能反映當前市場所評估之貨幣時間值及資產特定風險。

倘估計資產或現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，資產或現金產生單位之賬面值將減低至其可收回金額。減值虧損即時於損益內確認，惟倘相關資產按重估金額入賬，則減值虧損按重估價值減少處理。

倘減值虧損其後逆轉，資產或現金產生單位之賬面值將增加至其經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超出倘若該資產或現金產生單位於過往年度並無確認減值虧損時原應確認（扣除攤銷或折舊）之賬面值。減值虧損之轉回即時於損益內確認，惟倘相關資產按重估金額入賬，則減值虧損按重估價值增加處理。

撥備及或然負債

倘項目公司須就已發生之事件承擔現行法律或推定責任，而履行該責任可能導致須流出經濟利益，並可作出可靠之估計，則就該時間或數額不定之負債確認撥備。倘貨幣時間價值重大，則按預期履行責任之支出現值計提撥備。

倘流出經濟利益之可能性不大，或不能可靠估計該數額，則該責任披露為或然負債，惟流出經濟利益之可能性極低則除外。倘有關潛在責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否，則會披露為或然負債，惟流出經濟利益之可能性極低則除外。

報告期後事項

提供項目公司於報告期末之額外資料或顯示持續經營假設並不適當之報告期後事項為調整事項，並反映於過往財務報表。並非調整事項之報告期後事項，如屬重大時乃於過往財務報表附註披露。

6. 關鍵判斷及主要估計

估計不明朗因素之主要來源

於呈報期末有關未來估計之主要假設及其他主要估計不明朗因素之來源於下文論述，該等假設及因素具有引致須對下個財政年度之資產及負債賬面值作出重大調整之重大風險。

(a) 投資物業及折舊

項目公司為其投資物業釐定估計可使用年期、剩餘價值及相關折舊支出。此估計以相似性質及功能之投資物業之實際可使用年期及剩餘價值之過往經驗為基準。倘可使用年期及剩餘價值與之前所估計者不同，則項目公司將調整折舊支出，或撇銷或撇減已棄置或出售之技術上過時或非策略性資產。

7. 財務風險管理

項目公司之業務須承受多種財務風險：信貸風險及流動資金風險。項目公司之整體風險管理計劃專注於財務市場之不可預見性，及尋求盡可能減低對項目公司財務表現構成之潛在不利影響。

(a) 信貸風險

計入財務狀況表的應收關連方款項、應收一名董事款項、其他應收款項、銀行及現金結餘的賬面值反映項目公司就其金融資產所面對之最高信貸風險。

項目公司並無任何重大集中信貸風險。

項目公司已制定政策確保向具適當信貸記錄之客戶進行銷售。董事密切監控應收關連方款項、應收一名董事款項。

由於對手方為具良好信譽的銀行，故銀行及現金結餘之信貸風險有限。

項目公司比較金融資產於報告日期的違約風險與於初始確認日期的違約風險，以評估金融資產的信貸風險有否於各報告期內按持續基準大幅增加。項目公司亦考慮所得合理及有理據支持的前瞻性資料。尤其使用下列資料：

- 內部信貸評級；
- 外部信貸評級（如有）；
- 預期導致借款方履行責任能力出現重大變動的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動；
- 借款方經營業績的實際或預期重大變動；
- 同一借款方的其他金融工具之信貸風險顯著增加；
- 抵押品價值或擔保或信貸提升措施的質素重大變動；及
- 借款方預期表現及行為的重大變動，包括借款方的付款狀況變動。

倘涉及合約付款的債務人逾期超過30日，則假定信貸風險大幅增加。當交易對方無法於合約付款到期時60日內支付款項，則金融資產出現違約。

金融資產於合理預期無法收回（例如債務人無法與項目公司達成還款計劃）時撤銷。倘債務人於逾期360日後未能履行合約付款，項目公司通常會撤銷有關貸款或應收款項。倘貸款或應收款項撤銷，項目公司（在實際可行及符合經濟效益的情況下）仍會繼續採取強制行動試圖收回到期應收款項。

(b) 流動資金風險

項目公司的政策為定期監查現時及預期流動資金需求，以確保維持充足現金儲備，滿足其短期及長期流動資金需求。項目公司的所有金融負債於一年內到期。

(c) 金融工具類別

	於十二月三十一日			於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	十月三十一日 人民幣千元
金融資產：				
按攤銷成本列賬的金融資產 (包括現金及現金等值物)	<u>1,501</u>	<u>4,141</u>	<u>4,586</u>	<u>14,243</u>
金融負債：				
按攤銷成本列賬的金融負債	<u>275</u>	<u>86</u>	<u>147</u>	<u>65,578</u>

(d) 公平值

於財務狀況表所反映的項目公司金融資產及金融負債的賬面值與各自的公平值相若。

8. 收益

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
投資物業租金收益	171	530	440	342	350

9. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
銀行利息收入	-	1	-	-	-
出售投資物業收益	-	-	-	-	675
	-	1	-	-	675

10. 分部資料

項目公司之經營分部為於中國賺取租金收入之物業投資。由於此為項目公司唯一經營分部，故未呈列進一步分析。

項目公司之營運及經營資產主要位於中國。因此，未呈列任何地域分部資料。

來自主要客戶之資料：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
客戶a	120	114	39	9	-*
客戶b	50	38*	-*	-*	-*
客戶c	1*	345	-*	-*	-*
客戶d	-*	33*	401	333	350

* 來自該等客戶之資料未超過相關年度／期間收益總額之10%。該等金額乃作比較用途。

11. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期稅項					
中國企業所得稅	-	-	-	-	-

(未經審核)

由於目標公司截至二零一五年十二月三十一日止年度有充足前期稅項虧損抵銷應課稅溢利，故概無就中國企業所得稅作計提撥備。由於項目公司於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一七年及二零一八年十月三十一日止期間並無應課稅溢利，故無需就中國企業所得稅計提撥備。

因未能確定未來溢利流，故未有確認遞延稅項資產。

所得稅開支與除稅前虧損溢利乘以中國企業所得稅率之對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
除稅前虧損	(348)	(2,724)	(1,060)	(913)	(1,216)
按25%之國內所得稅稅率 計算之稅項					
利用以往未確認的稅務 虧損的稅務影響	(87)	(681)	(265)	(228)	(304)
未確認暫時性差異的 稅務影響	87	-	-	-	-
	-	681	265	228	304
所得稅開支	-	-	-	-	-

12. 年度／期間虧損

項目公司於有關期間之虧損乃經扣除／（計入）以下後呈列：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
董事酬金	-	-	-	-	-
投資物業折舊	365	1,528	1,461	1,217	1,052
出售投資物業 虧損／（收益）	-	1,657	-	-	(675)

13. 股息

項目公司董事並不建議就有關期間派付任何股息。

14. 每股盈利

由於載入每股盈利就過往財務資料而言意義不重大，故並無呈列每股盈利。

15. 投資物業

人民幣千元

成本

於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

55,803

出售

(4,220)

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年一月一日、
二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日

51,583

添置

170,762

出售

(13,665)

於二零一八年十月三十一日

208,680

人民幣千元

累計折舊

於二零一五年一月一日	-
年內支出	<u>365</u>
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	365
年內支出	1,528
出售	<u>(195)</u>
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	1,698
年內支出	<u>1,461</u>
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	3,159
期內支出	1,052
出售	<u>(909)</u>
於二零一八年十月三十一日	<u>3,302</u>

賬面值

於二零一八年十月三十一日	<u><u>205,378</u></u>
於二零一七年十二月三十一日	<u><u>48,424</u></u>
於二零一六年十二月三十一日	<u><u>49,885</u></u>
於二零一五年十二月三十一日	<u><u>55,438</u></u>

公平值

於二零一八年十月三十一日	<u><u>822,000</u></u>
於二零一七年十二月三十一日	<u><u>59,476</u></u>
於二零一六年十二月三十一日	<u><u>50,668</u></u>
於二零一五年十二月三十一日	<u><u>55,940</u></u>

投資物業於有關期間之公平值乃管理層參考同類物業近期交易市場實況按公開市場價值估計。其被歸入公平值等級第二級。

截至二零一八年十月三十一日止期間投資物業產生的租金收入人民幣350,000元（截至二零一七年十月三十一日止期間：人民幣342,000元、截至二零一七年十二月三十一日止年度：人民幣440,000元、二零一六年十二月三十一日：人民幣530,000元、二零一五年十二月三十一日：人民幣171,000元）計入收益，及折舊開支計入行政開支。於各報告期末，項目公司並無有關未來維修及維護的未計提合約責任。

於二零一八年十月三十一日，並無已抵押投資物業。於二零一七年十二月三十一日，已抵押作為擔保取得李誠先生控制之關連方杭州蕭山永盛對外貿易有限公司之銀行融資的投資物業賬面值為約人民幣35,517,000元（二零一六年十二月三十一日：人民幣18,359,000元、二零一五年十二月三十一日：人民幣零元）。

16. 應收／（付）關連方款項

根據香港公司條例第383(1)(d)條披露之應收關連方款項如下：

名稱	擁有實益權益 的董事姓名	於十二月三十一日			於二零一八年
		二零一五年	二零一六年	二零一七年	十月三十一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
杭州永盛控股有限公司	李誠	-	2,492	2,912	(65,578)
杭州永盛集團有限公司	李誠	1,000	1,000	1,000	500
		<u>1,000</u>	<u>3,492</u>	<u>3,912</u>	<u>(65,078)</u>

所有上述款項均為無抵押、免息及無固定還款期。

應收關連方的最高未償還款項披露如下：

名稱	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一八年 十月三十一日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	止十個月 人民幣千元
杭州永盛控股有限公司	-	2,492	2,912	2,912
杭州永盛集團有限公司	1,000	1,000	1,000	1,000

17. 應收一名董事款項

根據香港公司條例第383(1)(d)條披露之應收一名董事款項如下：

姓名	於十二月三十一日			於二零一八年 十月三十一日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	人民幣千元
李誠	-	-	-	13,665

所有上述款項均為無抵押、免息及無固定還款期。

應收一名董事的最高未償還款項披露如下：

姓名	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一八年 十月三十一日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	止十個月 人民幣千元
李誠	-	-	-	13,665

18. 資本

人民幣千元

繳足資本：

於二零一五年一月一日、二零一五年、二零一六年、

二零一七年十二月三十一日

50,000

股本增加

500

於二零一八年十月三十一日

50,500

項目公司管理資本的目的為保障項目公司的持續經營能力，及透過優化債務及權益平衡最大化股東回報。

19. 重大非現金交易

於二零一八年九月二十二日，項目公司與杭州永盛控股有限公司訂立一份協議，據此，杭州永盛控股有限公司之投資物業以人民幣170,762,000元之金額被出售予項目公司。人民幣110,750,000元之代價被視作注資，而餘下結餘則入賬列作應付一名關連方款項。

20. 或然負債

於各報告期末，項目公司並無任何重大或然負債。

21. 關連方交易

除過往財務資料其他部分所披露的該等關連方交易及結餘外，項目公司於有關期間與其關連方訂有以下交易：

向一名董事銷售投資物業

於二零一八年七月十三日，項目公司與李誠先生訂立協議，據此，項目公司向李誠先生銷售投資物業，金額為人民幣13,665,000元。

22. 期後財務報表

項目公司並無就二零一八年十月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

下文載列目標集團及項目公司之管理層討論及分析，應與分別載於本通函附錄二及三的目標集團及項目公司之會計師報告一併閱覽。

背景

下文載列目標集團於二零一八年六月十三日（註冊成立日期）至二零一八年十月三十一日期間，以及項目公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年十月三十一日止十個月之管理層討論及分析。於最後實際可行日期，目標集團包括目標公司及其附屬公司，包括(i)香港公司A；(ii)香港公司B；(iii)外商獨資企業；及(iv)項目公司。以下財務資料乃基於本通函附錄二及三所載的目標集團及項目公司之財務資料而編製。

目標集團之管理層討論及分析

(1) 一般資料

目標公司為一間在英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，持有若干其他附屬公司（包括香港公司A、香港公司B、外商獨資企業及項目公司）的全部權益。於最後實際可行日期，項目公司擁有目標資產。

目標公司、香港公司A、香港公司B及外商獨資企業分別於二零一八年六月十三日、二零一八年六月七日、二零一八年二月六日及二零一八年七月十七日註冊成立。目標公司、香港公司A、香港公司B及外商獨資企業均主要從事投資控股，且於最後實際可行日期並無擁有任何重大資產。項目公司於二零一四年四月十一日根據中國法律成立為有限公司，主要從事物業投資以賺取租金收入。

目標集團之主要資產為項目公司於目標資產（即目標資產A及目標資產B）中之權益。

(2) 業務及財務回顧

綜合損益表

下表載列目標集團於二零一八年六月十三日（註冊成立日期）至二零一八年十月三十一日期間，以及項目公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一七年及二零一八年十月三十一日止十個月之綜合損益表，有關資料乃摘錄自本函件附錄二及三載列之會計師報告。

目標集團

	於二零一八年 六月十三日 (註冊成立 日期)至 二零一八年 十月三十一日 期間 人民幣千元
收益	-
除稅前溢利	-
期內溢利及全面收入總額	-

項目公司

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
收益	171	530	440	342	350
除稅前虧損	(348)	(2,724)	(1,060)	(913)	(1,216)
年/期內虧損及全面 開支總額	(348)	(2,724)	(1,060)	(913)	(1,216)

於二零一八年六月十三日（註冊成立日期）至二零一八年十月三十一日期間，由於項目公司之財務資料合併至目標集團於二零一八年十月三十一日之賬目，故目標集團於該期間錄得零收益及溢利。

於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年十月三十一日止十個月，項目公司分別錄得收益約人民幣171,000元、人民幣530,000元、人民幣440,000元及人民幣350,000元。於該等期間，項目公司之收益來自目標資產B之租金收入。於最後實際可行日期，目標資產A仍在建，且尚未產生任何收益。

綜合財務狀況表

下表載列目標集團於二零一八年十月三十一日，以及項目公司於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年十月三十一日之綜合財務狀況表，有關資料乃摘錄自載錄於本函件附錄二及三載列之會計師報告。

目標集團

於二零一八年
十月三十一日
人民幣千元

非流動資產	212,831
流動資產	22,783
流動負債	235,613
資產淨值	1

項目公司

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	十月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	55,438	49,885	48,424	205,378
流動資產	1,501	4,141	4,586	22,782
流動負債	642	453	497	65,613
資產淨值	56,297	53,573	52,513	162,547

誠如目標集團之會計師報告所載，目標集團於二零一八年十月三十一日之非流動資產（包括投資物業）約為人民幣212,831,000元。目標集團於二零一八年十月三十一日之流動資產約為人民幣22,783,000元，流動資產包括（其中包括）應收一名董事之款項及其他應收款項。目標集團於二零一八年十月三十一日之流動負債約為人民幣235,613,000元，包括（其中包括）應收關連方款項。

誠如項目公司之會計師報告所載，項目公司於二零一八年十月三十一日之非流動資產（包括投資物業）約為人民幣205,378,000元，較二零一七年十二月三十一日的約人民幣48,424,000元大幅增加約4.24倍；同時於二零一八年十月三十一日錄得流動資產約為人民幣22,782,000元，較二零一七年十二月三十一日的約人民幣4,586,000元大幅增加約4.96倍。

項目公司非流動資產的大幅增長乃主要由於向杭州永盛控股有限公司收購目標資產A。項目公司之流動資產增長乃主要由於增加(i)應收一名董事之款項約人民幣13,665,000元；及(ii)其他應收款項約人民幣8,609,000元，上述兩項分別與於該期間應付一名董事之投資物業未結算代價及收購目標資產A的增值稅相關。

項目公司亦於二零一八年十月三十一日錄得流動負債約人民幣65,613,000元，較二零一七年十二月三十一日的約人民幣497,000元大幅增加約131倍。

分部資料

目標集團的經營分部為投資控股及項目公司的經營分部為於中國的投資物業以賺取租金收入。

或然負債

於二零一八年十月三十一日，目標集團並無任何重大或然負債。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及於二零一八年十月三十一日，項目公司並無任何重大或然負債。

資產抵押

於二零一八年十月三十一日，目標集團並無抵押其任何資產。

於二零一八年十月三十一日，項目公司並無抵押其任何資產。

於二零一七年十二月三十一日，項目公司抵押其投資物業作為擔保以獲取一名關連方之銀行融資，金額約人民幣35,517,000元（二零一六年十二月三十一日：人民幣18,359,000元、二零一五年十二月三十一日：無）。

資本承擔

於二零一八年十月三十一日，目標集團並無抵押其任何資產。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及於二零一八年十月三十一日，項目公司並無承擔任何重大資本開支。

外匯風險

目標集團及項目公司在中國經營業務，大部分交易以人民幣為單位及結算。就此而言，其經營現金流並無重大貨幣錯配，而目標集團及項目公司的經營業務並無面臨任何重大外匯風險。

僱員及薪酬政策

於二零一八年十月三十一日，目標集團並無聘用任何僱員，因此目標集團概無產生任何員工成本，亦未採納任何薪酬政策、花紅及購股權計劃以及培訓計劃。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年十月三十一日，項目公司並無聘用任何僱員，因此項目公司概無產生任何員工成本，亦未採納任何薪酬政策、花紅及購股權計劃以及培訓計劃。

重大收購或出售附屬公司及聯屬公司

於二零一八年六月十三日（註冊成立日期）至二零一八年十月三十一日，目標集團並無就附屬公司及聯屬公司作出其他重大收購或出售。

截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年十月三十一日止十個月，項目公司並無就附屬公司及聯屬公司作出其他重大收購或出售。

重大投資

於二零一八年六月十三日（註冊成立日期）至二零一八年十月三十一日，目標集團並無持有任何重大財務投資。

截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年十月三十一日止十個月，項目公司並無持有任何重大財務投資。

流動資金、財務資源及資本架構

流動資金及財務資源

於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十月三十一日，目標集團及項目公司之流動資產淨值／（負債淨額）如下：

	目標集團 (人民幣千元)	項目公司 (人民幣千元)
於二零一五年十二月三十一日		
流動資產淨值	不適用	859
於二零一六年十二月三十一日		
流動資產淨值	不適用	3,688
於二零一七年十二月三十一日		
流動資產淨值	不適用	4,089
於二零一八年十月三十一日		
流動負債淨額	(212,830)	(42,831)

於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十月三十一日，目標集團及項目公司之流動比率（即流動資產除以流動負債）如下：

	目標集團 (人民幣千元)	項目公司 (人民幣千元)
於二零一五年十二月三十一日 流動比率	不適用	2.34
於二零一六年十二月三十一日 流動比率	不適用	9.14
於二零一七年十二月三十一日 流動比率	不適用	9.22
於二零一八年十月三十一日 流動比率	0.10	0.35

於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十月三十一日，目標集團及項目公司之資產淨值如下：—

	目標集團 (人民幣千元)	項目公司 (人民幣千元)
於二零一五年十二月三十一日 資產淨值	不適用	56,297
於二零一六年十二月三十一日 資產淨值	不適用	53,373
於二零一七年十二月三十一日 資產淨值	不適用	52,313
於二零一八年十月三十一日 資產淨值	1	162,547

資本架構

於二零一八年十月三十一日，目標公司之繳足股本為人民幣1,000元。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，項目公司之繳足股本為人民幣50,000,000元，而於二零一八年十月三十一日，項目公司之繳足股本為人民幣50,500,000元。除於二零一八年一月一日至二零一八年十月三十一日止期間繳足股本增加人民幣500,000元外，項目公司的資本架構概無重大變動。

目標集團的未來前景

本集團主要於中國從事(i)開發及製造滌綸長絲；(ii)提供差別化滌綸長絲面料染色服務；及(iii)滌綸長絲產品貿易。項目公司主要從事物業開發及提供物業服務。

目標資產A為一幢位於中國浙江省杭州市蕭山經濟技術開發區市北西部的在建樓宇（不動產權證書：浙江(2018)蕭山區第0098120號）。目標資產A的地盤面積約為10,000平方米。目標資產A所在的土地已出讓予項目公司，年期截至二零一五年三月四日為止。於建造完成後，目標資產A將包括地上24層及地下3層，建築面積約為64,547.20平方米。目標資產A於建造完成後將用作服務式公寓及商業辦公樓宇。

目標資產B包括位於中國浙江省杭州市蕭山經濟技術開發區寧圍街道富業巷3號的樓宇（杭州房屋所有權證：分別為蕭移字第15425161號及第15425164號）內的八個辦公單位（即1601-1604室及1701-1704室），總建築面積為2,648.78平方米，乃按項目公司獲授的土地證持有，年期截至二零一八年三月十日為止，作商務金融用地。

董事認為，倘落實收購事項及收購項目公司，將多元化本集團的收入來源。此有助於本集團整體的長期增長及可持續發展，並為股東帶來更高的長期價值。基於上述基準，董事認為，據此簽訂股權轉讓協議之條款屬公平合理及符合本集團及股東之整體利益。

有關未經審核備考財務資料的會計師報告

以下為獨立申報會計師中匯安達會計師事務所有限公司(香港執業會計師)僅為載入本通函而編製的報告全文。



敬啟者：

吾等已完成對永盛新材料有限公司(「貴公司」)之董事所編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)之備考財務資料之鑑證工作並作出報告，僅供說明用途。備考財務資料包括 貴公司刊發之投資通函第V-5至V-6頁所載於二零一八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通函附錄五。

報表乃由董事編製，以說明建議收購穎元國際有限公司(「目標公司」)全部股權對 貴集團於二零一八年六月三十日之財務狀況之影響，猶如交易已於二零一八年六月三十日進行。作為此過程之一部份，有關 貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告所載之簡明財務報表，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(「會計指引」)第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」編纂報表。

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道德守則內有關獨立性和其他道德方面之規定，有關守則乃根據誠信、客觀、專業能力和應有審慎態度、保密和專業行為之基本原則而制定。

本會計師事務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、專業標準和適用法律和監管規定之成文政策和程序。

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纂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鑑證業務準則第3420號「就編製載入招股章程內之備考財務資料作出報告之鑑證業務」執行吾等的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序，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「編製備考財務資料以載入投資通函內」編製報表獲取合理保證。

就是次受聘而言，吾等並無責任更新編纂報表時所使用之任何過往財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，且在是次受聘之過程中，吾等亦不對在編纂報表時所使用之財務資料進行審計或審閱。

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，吾等不對該事宜或交易於二零一八年六月三十日之實際結果是否與所呈報者提供任何保證。

對報表是否已按照適用準則妥善編纂作出報告之合理鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編纂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：

- 相關備考調整是否適當地按照該等準則編製；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、與編纂報表有關之事項或交易以及其他相關委聘情況之了解。

是次委聘亦涉及評估報表之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所得之憑證充份及恰當，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適當編纂；
- (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

永盛新材料有限公司
董事會 台照

中匯安達會計師事務所有限公司
執業會計師
吳家樂
執業牌照號碼P06084
謹啟

二零一八年十二月七日

(1) 經擴大集團之未經審核備考財務資料緒言

除非文義另有所指，本附錄所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

隨附的經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表（「未經審核備考財務資料」）乃由本公司董事編製以說明收購事項的影響。

未經審核備考財務資料乃根據摘錄自截至二零一八年六月三十日止六個月之中報所載本集團之簡明綜合財務報表之本集團於二零一八年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表，及摘錄自本通函附錄二所載會計師報告之目標集團於二零一八年十月三十一日之經審核綜合財務狀況表編製，並作出收購事項導致的若干備考調整。

未經審核備考財務資料乃基於多項假設、估計、不確定因素及現有資料而編製，僅供說明用途。因此，由於未經審核備考財務資料性質所限，其未必能真實反映假設收購事項實際上於二零一八年六月三十日發生之情況下本集團會達致之實際財務狀況。此外，未經審核備考財務資料並非擬預期本集團之未來財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載本集團之財務資料、本通函附錄二所載目標集團之財務資料及本通函其他部分所包括之其他財務資料一併閱讀。

(2) 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表

	本集團		小計	備考調整		經擴大集團
	於二零一八年 六月三十日 之未經審核 簡明綜合 財務狀況表 人民幣千元 (附註1)	目標集團 於二零一八年 十月三十一日 之經審核 財務狀況表 人民幣千元 (附註2)		人民幣千元	人民幣千元	
非流動資產						
物業、廠房及設備	201,526	-	201,526	-	-	201,526
物業、廠房及設備的 預付款項	38,272	-	38,272	-	-	38,272
預付土地租賃款項	28,115	-	28,115	-	-	28,115
無形資產	5,247	-	5,247	-	-	5,247
遞延稅項資產	476	-	476	-	-	476
投資物業	-	212,831	212,831	-	578,552	791,383
	<u>273,636</u>	<u>212,831</u>	<u>486,467</u>	<u>-</u>	<u>578,552</u>	<u>1,065,019</u>
流動資產						
存貨	92,007	-	92,007	-	-	92,007
貿易應收款項及應收票據	223,216	-	223,216	-	-	223,216
預付款項、按金及 其他應收款項	17,781	8,609	26,390	-	-	26,390
應收委託貸款及其他貸款	67,415	-	67,415	-	(67,415)	-
指定為按公平值計入 損益的金融資產	123,245	-	123,245	-	(123,245)	-
應收關連方款項	2,800	501	3,301	(501)	-	2,800
應收一名董事款項	-	13,665	13,665	(13,665)	-	-
已抵押存款	3,190	-	3,190	-	-	3,190
現金及現金等值物	36,365	8	36,373	-	(9,340)	27,033
	<u>566,019</u>	<u>22,783</u>	<u>588,802</u>	<u>(14,166)</u>	<u>(200,000)</u>	<u>374,636</u>

	本集團		小計	備考調整		經擴大集團
	於二零一八年 六月三十日 之未經審核 簡明綜合 財務狀況表 人民幣千元 (附註1)	目標集團 於二零一八年 十月三十一日 之經審核 財務狀況表 人民幣千元 (附註2)		人民幣千元	人民幣千元	
流動負債						
貿易應付款項及應付票據	176,538	35	176,573	(35)	-	176,538
應付關連方款項	57	235,578	235,635	(235,578)	-	57
其他應付款項、客戶墊款 及應計款項	34,792	-	34,792	-	-	34,792
政府資助	1,126	-	1,126	-	-	1,126
應付所得稅	9,734	-	9,734	-	-	9,734
計息銀行及其他借貸	24,000	-	24,000	-	-	24,000
	<u>246,247</u>	<u>235,613</u>	<u>481,860</u>	<u>(235,613)</u>	<u>-</u>	<u>246,247</u>
流動資產淨額	<u>319,772</u>	<u>(212,830)</u>	<u>106,942</u>	<u>221,447</u>	<u>(200,000)</u>	<u>128,389</u>
總資產減流動負債	<u>593,408</u>	<u>1</u>	<u>593,409</u>	<u>221,447</u>	<u>378,552</u>	<u>1,193,408</u>
非流動負債						
政府資助	11,997	-	11,997	-	-	11,997
遞延稅項負債	8,369	-	8,369	-	-	8,369
	<u>20,366</u>	<u>-</u>	<u>20,366</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,366</u>
淨資產	<u><u>573,042</u></u>	<u><u>1</u></u>	<u><u>573,043</u></u>	<u><u>221,447</u></u>	<u><u>378,552</u></u>	<u><u>1,173,042</u></u>

(3) 經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

- (1) 有關數字乃摘錄自本公司截至二零一八年六月三十日止六個月簡明綜合財務報表所載本集團之未經審核簡明綜合財務狀況表。
- (2) 有關數字乃摘錄自本通函附錄二目標集團會計師報告所載目標集團於二零一八年十月三十一日之綜合財務狀況表。
- (3) 根據股權轉讓協議及董事估計，賣方於完成日期前促使目標公司結清應收關連方款項、應收一名董事款項、貿易應付款項及應付票據及應付關連方款項。
- (4) 調整指倘賣方於完成日期前結清應收關連方款項、應收一名董事款項及應付關連方款項，收購目標集團全部股權的總代價為數人民幣800.00百萬元，將按以下方式結算(i)人民幣200.00百萬元以現金結算及人民幣600.00百萬元以配發及發行代價股份結算。本公司董事已評估完成日期將不會有企業存在及收購事項將入賬為國際財務報告準則項下的收購資產及負債，原因為本公司擬收購的目標集團並不構成一間企業。

根據國際財務報告準則第3號（經修訂）第2(b)段，國際財務報告準則第3號（經修訂）適用於符合業務合併定義的交易或其他事件。本國際財務報告準則並不適用於收購並不構成一項業務的一項資產或一組資產。在此情況下，收購人應識別並確認所收購的個別可識別資產及所承擔負債。收購事項的成本根據於收購日期的相關公平值將被分配至個別資產及負債。有關交易或事件並不會產生商譽。

就編製本未經審核備考綜合財務狀況表而言，人民幣578.55百萬元將分配至投資物業。資產的按以下方式分配：

	人民幣千元
交易代價	800,000
減：目標集團之資產及負債	(1)
減：於完成前由賣方清償(附註3)	<u>(221,447)</u>
成本調整	<u><u>578,552</u></u>

根據董事的意見，應收委託貸款及其他貸款合約屆滿及出售指定為按公平價值計入損益的金融資產將產生現金代價人民幣200.00百萬元

二零一八年十二月六日

蔚思有限公司
香港
九龍旺角
亞皆老街8號
朗豪坊辦公大樓
22樓2203室

敬啟者：

對(1)永盛大廈物業發展項目及(2)位於中國浙江省杭州市浙江民營企業發展大廈1幢的八個辦公單位進行的估值

吾等謹遵照閣下的指示對永盛新材料有限公司(以下統稱「貴公司」)將予收購的物業進行估值，吾等謹此向閣下提供有關物業權益於二零一八年十月三十一日(以下稱為「估值日期」)現況下之價值的意見。

物業

物業(1)：

物業(1)包括一幅開發作商業用途之地塊，淨地盤面積約為14.93畝(9,954.95平方米或107,154平方英尺)，及於該地塊地面上可建造的總建築面積約為42,000平方米或452,084平方英尺。該物業目前處於在建當中(即CIP)。預計有關建造工程將於二零二零年第二個季度內完成。

物業(2)：

物業(2)包括位於浙江民營企業發展大廈1幢內的八個辦公單位，即1601至1604室及1701至1704室。

估值基準

吾等之估值為吾等對物業市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「某項資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方經公平磋商，在雙方知情、審慎及非強迫的情況下於估值日期進行交易的估計金額」。

估值假設及方法

目前有三種公認估值方法評估物業市值，即直接比較法（或稱為市場法）、成本法及收入法。

收入法在很大程度上依賴輸入數據假設。視乎就標的項目特別選取之輸入數據假設、標的項目之運作方式、市場之發展方向以及標的項目與市場間互動之假設，收入法估值可能大幅波動，有時更遠超出合理範圍。若干重要輸入數據假設，例如未來現金流量、折現率及永續增長率可能屬不可靠及輕易被操控。

另一方面，由於成本法不能反映標的物業的真正價值，一般不予採納。

於吾等之估值過程中，吾等已建立與標的物業具有類似特性之可資比較交易資料庫，並已找到標的物業本身之市價之可靠參考資料。因此，吾等採納直接比較法作為吾等之估值方法，並假設物業以交吉形式或在現有租約規限下出售。已就可資比較物業及標的物業作出適當調整及分析。

吾等已評估該兩項物業於現況下之價值：

就物業(1)而言－吾等已評估假設全部建造工程已於估值日期完成的情況下該物業之現值，並減去完成建造工程的未償還建造費用。該等現值通過市場比較法（即類似物業的售價）或收益資本化法（一種市場估值方法）計算得出。於收益資本化法中，按物業不同類型用途產生的市場收益率並參考類似物業將市場租金進行資本化。所得出的該兩項現值進行相加，並將根據土地出讓合同所載的出售條款限制進行調整。

就物業(2)而言—吾等已採用年期和復歸法(一種市場估值方法)並已評估該兩個租期的價值及市值的復歸價值。年期價值及復歸價值的總和為該物業於現況下(即在現有租約規限下)的市值。

吾等假設總建築面積及地盤面積與現有及未來的正式物業文件所載述的數字並無差異。於吾等之估值中,並無考慮稅項或類似因素如增值稅及政府征費。於吾等對CIP物業之估值中,吾等已考慮完成建造工程的建造款項。

業權文件及產權負擔

吾等已獲提供有關業權文件(包括國有土地證及其他相關文件)之摘要副本。然而,吾等並無查閱文件正本以核實吾等所獲副本中可能並未列出之修訂。吾等依賴 貴公司所提供有關物業之資料。吾等並無理由懷疑吾等就估值所獲提供重要資料之真實性及準確性。

吾等之報告並無考慮物業所涉及之任何抵押、按揭或欠款或出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明者外,吾等假設物業概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

吾等已獲 貴公司提供下列主要業權文件:

物業(1):

主要文件	狀態
土地出讓合同	已取得
土地證	已取得
不動產權證書	已取得
建設用地規劃許可證	已取得
建設工程規劃許可證	已取得
建築工程施工許可證	已取得
房產證	不適用

物業(2)：

主要文件	狀態
土地出讓合同	不適用
土地證	已取得
建設用地規劃許可證	不適用
建設工程規劃許可證	不適用
建築工程施工許可證	不適用
房產證	已取得

資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴公司提供之資料。吾等已接納 貴公司所提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情及地盤面積之意見。本估值報告所載之尺寸、量度及面積乃以吾等所獲提供之資料為依據，故僅為約數。吾等無法進行實地量度以核證物業(1)之地盤面積，而吾等已假設吾等所獲文件顯示之面積正確無誤。吾等亦獲告知所獲提供之資料並無遺漏重大事實。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問德恒律師事務所（深圳）就物業業權及文件的有效性所提供的意見。

視察及結構狀況

吾等已視察物業。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法報告物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等亦無對管道、排水系統、電線及煤氣管道等設施進行任何測試。此外，吾等尚未進行實地調查以確定地面狀況及設施等是否適合任何進一步開發。吾等的估值乃假設此等方面均令人滿意且於未來開發建築期間不會產生額外開支或出現延誤。吾等並無進行土地測量，以核實物業(1)的用地範圍及物業地盤面積是否準確。吾等已假設所獲文件所示地盤面積為正確。吾等亦已假設物業並無洪澇風險，惟此仍有待專業顧問核實。

備註

本估值報告乃根據本報告所詳列假設、資格、限制及免責聲明發出。讀者在知悉及明白該等聲明後方可倚賴本報告，而吾等亦在此情況下方會承擔責任。估值師並未擁有與合理評估物業存在衝突之金錢利益。

為標的物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈證券上市規則第5章及第12項應用指引、香港測量師學會所出版《香港測量師學會估值準則》及國際評估準則理事會所出版《國際評估準則》載列之一切規定。

物業視察由Joseph KP Leung先生於二零一八年八月進行。

貨幣

除另有指明者外，所有金額均以人民幣列值。

此 致

香港
夏慤道18號
海富中心
一座29樓C2室
永盛新材料有限公司
董事會 台照

代表
蔚思有限公司

二零一八年十二月六日

估值部
董事

Joseph K P Leung *MSc MRICS MHKIS RPS (GP)*

謹啟

附註：Joseph K P Leung, MSc, MRICS, MHKIS, RPS (G.P.)於一九九三年取得合資格估值師資格，擁有32年香港物業估值經驗，並自一九九零年起參與中華人民共和國及亞太區物業估值工作。彼為名列香港測量師學會所頒佈有關上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併之通函及估值所進行估值工作之物業估值師名冊內之估值師。

估值概要

編號	物業	於二零一八年 十月三十一日市值
	發展中物業：	
1	中華人民共和國浙江省杭州市蕭山經濟技術開發區永盛大廈物業發展項目	人民幣778,500,000元
	持作投資物業：	
2	中華人民共和國浙江省杭州市蕭山區寧圍街道富業巷3號浙江民營企業發展大廈1幢內的辦公單位1601-1604室及1701-1704室	人民幣39,500,000元
	總值：	<u>人民幣818,000,000元</u>

估值報告：
(1)發展中物業

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零一八年 十月三十一日 現況下市值
中華人民共和國浙江省杭州市蕭山經濟技術開發區永盛大廈物業發展項目	該物業乃方形街角地盤，地盤面積約14.93畝(9,954.95平方米或107,154平方呎)，位於蕭山經濟技術開發區，連接博奧路與建設三路。地盤上建有樓高24層(不包括3層地下室)被稱為永盛大廈的甲級商業物業發展項目。該物業於視察日期正建至首層，預期將於二零二零年五月或之前竣工。	該物業乃按空置基準評估。	人民幣 778,500,000元

竣工後，該物業的地上總建築面積將約為41,873.50平方米(450,722平方呎)，而地下建築面積約為22,673.71平方米(244,058平方呎)。發展詳情列示如下：

樓層	用途	建築面積 (平方米/ 平方呎)
B1-B3	停車場、器械及 避難場所	22,673.71/ 244,058
1	零售	3,248.67/34,968
2	零售	2,805.64/30,200
3	零售	2,805.68/30,200
4	零售	1,604.32/17,269
5-9	Loft公寓	7,884.51/84,868
10-16	公寓	11,211.37/ 120,678
17-24	辦公室	12,099.09/ 130,233
樓頂	器械	214.22/2,306

該物業擁有477個地上及地下停車位。

於估值日期，建築工程已建至首層。

該物業乃根據土地證持作商業、商務用地，獲授的期限至二零五三年三月四日。

附註：

1. 假設所有建築工程於估值日期已竣工，該物業估值約為人民幣1,075,000,000元。
2. 於估值日期，完成發展項目所需的餘下建築成本約為人民幣194,150,000元。
3. 根據日期為二零一八年十月三十一日的營業執照（編號913301090976081850），杭州永浩投資管理有限公司乃以註冊資本人民幣50,500,000元註冊成立，有效期截至二零三八年十月二十五日為止。業務範圍包括投資管理（證券、期貨及投資基金除外）及物業服務（僅於獲得正式法律批准文件後方就項目提供服務）。
4. 根據杭州市國土資源局蕭山分局所出具日期為二零一二年十一月二十八日的土地出讓合同（編號3301092012A21613），該物業已出讓予杭州永盛控股有限公司，其中對本次估值而言屬重大的條款及條件如下：

第4條：

地盤面積10,000平方米；

第13條：

發展條件：

用途－商業／商務；

建築面積－42,000平方米；

容積率－不超過4.2及不低於3.5；

樓宇高度－100米；

樓宇密度－不超過40%；

綠化率－不低於25%

其他規定：

- A. 杭州永盛控股有限公司（中標者）需於兩個月內在蕭山經濟技術開發區設立企業；
- B. 杭州永盛控股有限公司須於蕭山經濟技術開發區完成年度銷售額至少人民幣800百萬元及繳納稅款人民幣20百萬元以上，及杭州永盛控股有限公司已履行上述責任；

- C. 倘中標者未能達成上述「A」條，將被處以土地出讓金10%的罰款。倘中標者未能達成上述「B」條，將被處以土地出讓金10%的年度罰款；
- D. 總建築面積的50%乃作自住用途，此建築面積不得出售或以分層業權作出轉讓。餘下建築面積可以分層業權作出轉讓；
- E. 上述其他規定將由蕭山開發區監督。

第16條：

建築工程應於二零一四年五月十九日前動工並應於二零一七年五月十九日前完工。建築工程如需延遲動工及完工，應取得有關部門批准，但延遲時間不應超過一年。

- 5. 根據日期為二零一三年三月七日的土地證杭蕭國用(2013)第4700005號，該物業已出讓予杭州永盛控股有限公司，年期截至二零五三年三月四日為止。
- 6. 根據杭州市土地資源局蕭山分局所出具日期為二零一八年九月二十六日的土地使用權公告，該物業的擁有權已轉讓予杭州永浩投資管理有限公司。
- 7. 根據國土資源部所出具日期為二零一八年十月二十四日的不動產權證書浙(2018)蕭山區不動產權第0098120號，該物業（地盤面積約14.93畝（9,954.95平方米或107,154平方呎））已出讓予杭州永浩投資管理有限公司，年期截至二零五三年三月四日為止。
- 8. 根據日期為二零一七年八月十六日的建設用地規劃許可證地字第330109201700149號，該物業（佔地面積10,000平方米）獲准用作商業用途；
- 9. 根據日期為二零一七年九月五日的建設工程規劃許可證建字第浙規證(2017)0110027號，該物業地上許可建築面積為41,873.49平方米（450,722平方呎），地下許可建築面積為22,673.71平方米（244,058平方呎）。
- 10. 根據日期為二零一七年九月二十日的建築工程施工許可證第330109201709200101號，獲准施工的建築面積為64,547.2平方米（694,780平方呎）。
- 11. 吾等已獲提供有關該物業的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (a) 該物業當前業主在法律上擁有該物業；
 - (b) 該物業業主有權佔用及使用該物業及該物業不少於50%的建築面積應由其業主使用且該部分不得讓渡及出售。然而，該受限制的50%建築面積可在一幅地塊上透過出售或讓渡持有該50%建築面積所有權的控股公司的股份進行讓渡或出售。剩餘50%建築面積可以分層地契方式讓渡或出售；
 - (c) 貴公司可透過購買杭州永浩投資管理有限公司的股份並將其股權改為由 貴公司附屬公司擁有，從而取得該物業的所有權；

- (d) 該物業的當前業主已向有關部門尋求批准建築工程延期動工及完工並已經就延期支付所有必要的徵費或付款。

(2) 持作投資物業

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零一八年 十月三十一日 現況下市值
中華人民共和國浙江省杭州市蕭山區寧圍街道富業巷3號浙江民營企業發展大廈1幢內的辦公單位1601-1604室及1701-1704室	該物業由二零一二年完工的一處29層商業物業發展項目浙江民營企業發展大廈1幢的八個辦公單位組成。該物業的總建築面積為約2,648.78平方米 (28,511平方呎)。 該物業乃按土地證持有，年期截至二零四八年三月十日為止，作商務金融用地。	該物業受租賃協議規限，由二零一四年十二月一日至二零一九年十一月三十日為期五年。租金從第四年起增長5%。現時租金為每年人民幣420,000元。	人民幣 39,500,000元

附註：

- 根據兩份日期均為二零一五年八月二十五日的房屋所有權證書杭房權證蕭移字第15425161號及杭房權證蕭移字第15425164號，該物業已出讓予杭州永浩投資管理有限公司，年期直至二零四八年三月十日為止。
- 根據日期為二零一八年十月三十一日的營業執照（編號913301090976081850），杭州永浩投資管理有限公司乃以註冊資本人民幣50,500,000元註冊成立，有效期截至二零三八年十月二十五日為止。業務範圍包括投資管理（證券、期貨及投資基金除外）及物業服務（僅於獲得正式法律批准文件後方就項目提供服務）。
- 吾等已獲提供有關該物業的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - 該物業當前業主在法律上擁有該物業；
 - 該物業業主有權佔用、使用、租賃、讓渡及按揭該物業。

1. 責任聲明

本通函所載資料乃根據上市規則而提供，旨在提供有關本集團之資料；董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。各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，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事項，足以令本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 股本

本公司於最後實際可行日期及緊隨配發及發行代價股份後之法定及已發行股本如下：

(i) 於最後實際可行日期

法定：	港元
<u>2,000,000,000</u> 股每股面值0.01港元之股份	<u>20,000,000.00</u>

已發行及繳足股本：

<u>394,487,500</u> 股每股面值0.01港元之已發行股份	<u>3,944,875.00</u>
--------------------------------------	---------------------

(ii) 緊隨配發及發行代價股份後

法定：	港元
<u>2,000,000,000</u> 股每股面值0.01港元之股份	<u>20,000,000.00</u>

已發行及繳足股本：

394,487,500 股每股面值0.01港元之已發行股份	3,944,875.00
股根據股權轉讓協議將予發行之 代價股份	
<u>272,661,290</u>	<u>2,726,612.90</u>
<u>667,148,790</u>	<u>6,671,487.90</u>

於最後實際可行日期，除根據本公司購股權計劃授出之購股權賦予持有人權利於悉數行使該等購股權後認購合共21,110,500股股份外，本公司並無任何未行使認股權證、購股權、衍生工具或可轉換為或可交換為股份之證券。

所有已發行股份於所有方面享有同等權利（包括有關股息、投票及退還股本之權利）。代價股份於配發、發行及繳足後將彼此間及與當時之現有已發行股份於所有方面享有同等權利（包括有關股息、投票及退還股本之權利）。

本公司之股本及任何其他證券概無於聯交所以外之任何證券交易所上市或買賣，亦無正就股份或本公司任何其他證券申請或現時建議或尋求於任何其他證券交易所上市或買賣。

3. 權益披露

a) 董事及主要行政人員

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例彼等被當作或視作擁有之權益），或本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊所記錄之權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則已另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份及相關股份之權益

姓名	身份	所持股份數目	已授出 購股權涉及 的股份數目	權益概約 百分比
李先生 (附註1)	受控法團權益	206,471,700 (附註1)	-	52.34%
馬青海先生 (「馬先生」)	於相關股份之 實益權益 實益擁有人	- 2,675,677	4,400,000 (附註2)	1.12% 0.68%
趙繼東先生 (「趙先生」) (附註3)	於相關股份之 實益權益 實益擁有人 配偶之權益	- 1,300,000 2,553,927	5,700,000 (附註2)	1.44% 0.33% 0.65%

附註：

1. 於最後實際可行日期，李先生實益擁有恆盛環球有限公司約95.71%的已發行股本，而恆盛環球有限公司實益持有206,471,700股股份。因此，就證券及期貨條例而言，李先生被視為或當作於恆盛環球有限公司持有的全部股份中擁有權益。
2. 該等購股權乃由本公司根據本公司於二零一三年十一月七日採納的購股權計劃授出。
3. 趙先生為陳曦女士（實益持有2,553,927股股份）的配偶，因此，就證券及期貨條例而言，趙先生被視為或當作於陳曦女士持有的全部股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員概無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）之股份、期權、認股權證、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有之任何權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之任何權益或淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須另行知會本公司或聯交所之任何權益或淡倉。

b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

於最後實際可行日期，就任何董事所知，下列人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的權益或淡倉，或登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊的權益或淡倉載列如下：

於股份及相關股份的好倉

姓名／名稱	身份	所持 股份數目	權益概約 百分比
恆盛環球有限公司 (附註1)	實益擁有人	206,471,700	52.34%
李先生(附註1)	受控法團權益	206,471,700	52.34%
陳芳芹女士(附註2)	配偶之權益	206,471,700	52.34%

附註：

1. 恆盛環球有限公司股權總額的95.71%由李先生實益擁有。因此，就證券及期貨條例而言，李先生被視為於恆盛環球有限公司持有的股份中擁有權益。

李先生為恆盛環球有限公司之唯一董事。

2. 陳芳芹女士為李先生的配偶，因此，就證券及期貨條例而言，陳芳芹女士被視為或當作於李先生擁有權益的全部股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉有任何人士（除董事或本公司主要行政人員外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之任何權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司（包括自二零一八年三月三十一日（即本公司最近期經審核綜合賬目之編製日期）起，由於已協定或建議之收購事項而將成為本公司附屬公司的任何公司）已發行投票股份之10%或以上權益或就該等股本擁有購股權。

4. 董事於合約及資產之權益

於資產之權益

除收購事項下標的資產外，於最後實際可行日期，概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期）以來收購或出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事於存續且對經擴大集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 董事於競爭權益之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自聯繫人於直接或間接與經擴大集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

6. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與經擴大集團任何成員公司訂有或擬訂立之服務合約（不包括於一年內屆滿或可由本公司或經擴大集團任何成員公司在並無支付賠償（法定賠償除外）情況下終止之合約）。

7. 訴訟

就本公司所知，於最後實際可行日期，本集團概無成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團並無任何成員公司有任何待決或威脅提起或面臨威脅的重大訴訟或索償。

8. 專家及同意書

下文列載發出本通函所載觀點、函件或意見的專家的資格：

名稱	資格
千里碩融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
中匯安達會計師事務所有限公司	執業會計師
蔚思有限公司	獨立專業估值師

各專家已發出書面同意書，同意刊發本通函及其函件及／或報告副本及按本通函分別所載的形式及內容引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。上述各專家均已確認，於最後實際可行日期：

- (i) 其並無於本集團任何成員公司中持有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何證券之權利（不論可否依法強制執行）；及
- (ii) 其並無於本集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核賬目之結算日）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 重大合約

本集團成員公司於緊隨最後實際可行日期前兩年內已訂立且屬或可能屬重大的合約（不包括於本集團一般業務過程中訂立的合約）如下：

- (i) 杭州滙維仕永盛染整有限公司（「永盛染整」）（作為委託方）與招商銀行杭州蕭山支行（「招商銀行杭州蕭山支行」）（作為受委託方及貸款人）就向三元控股集團有限公司（作為獨立第三方）授予委託貸款而訂立日期為二零一七年一月九日的委託貸款協議，金額為人民幣50,000,000元；
- (ii) 永盛染整（作為資產委託人）、陸家嘴財富管理（上海）有限公司（「陸家嘴財富管理」）（作為資產管理人）及招商銀行股份有限公司上海分行（「招商銀行上海分行」）（作為資產託管人）訂立的日期為二零一七年二月十五日的資產管理協議，有關投資總額為人民幣30,000,000元，預期年收益率5.7%，到期日為自投資存入招商銀行股份有限公司上海分行的指定賬戶之日起計八個月；
- (iii) 永盛染整（作為資產委託人）、陸家嘴財富管理（作為資產管理人）及招商銀行上海分行（作為資產託管人）訂立的日期為二零一七年三月二十四日的資產管理協議，有關投資金額為人民幣30,000,000元，預期年收益率5.5%，到期日為自投資存入招商銀行上海分行的指定賬戶之日起計九個月；
- (iv) 永盛染整（作為資產委託人）及上海國際信托有限公司（「上海國際」）（作為受託人）訂立的日期為二零一七年三月二十四日的信託協議，有關投資金額合共為人民幣75,000,000元，預期年收益率5.0%，到期日為自投資存入上海浦東發展銀行股份有限公司（「上海浦東發展銀行」）上海分行的指定賬戶之日起計58天至177天；

- (v) 永盛染整（作為資產委託人）及上海國際（作為受託人）訂立的日期為二零一七年六月二十八日的信託協議，有關投資金額合共為人民幣30,000,000元，預期年收益率5.4%，到期日為自投資存入上海浦東發展銀行上海分行的指定賬戶之日起計第146天；
- (vi) 永盛染整（作為委託方）與招商銀行杭州蕭山支行（作為受委託方及貸款人）就向三元控股集團有限公司（作為獨立第三方）授予委託貸款而訂立日期為二零一七年七月十日的委託貸款協議，委託貸款金額為人民幣50,000,000元，為期六個月；
- (vii) 永盛染整（作為資產委託人）與深圳市思道科投資有限公司（「**深圳市思道科投資**」）（作為資產管理人）及平安銀行股份有限公司深圳分行（「**平安銀行深圳分行**」）（作為資產託管人）訂立日期為二零一七年十月三十一日的資產管理協議，據此，永盛染整同意參與深圳市思道科投資有限公司運營的資產管理計劃，並同意向平安銀行股份有限公司深圳分行的指定託管人賬戶存入投資額人民幣45,000,000元；
- (viii) 永盛染整（作為資產委託人）與深圳市思道科投資（作為資產管理人）及平安銀行深圳分行（作為資產託管人）訂立日期為二零一八年一月九日的資產管理協議，據此，永盛染整同意參與深圳市思道科投資運營的資產管理計劃，並同意向平安銀行深圳分行的指定託管人賬戶存入投資額人民幣60,000,000元；
- (ix) 永盛染整（作為委託方）與招商銀行杭州蕭山支行（作為受委託方及貸款人）就向三元控股集團有限公司（作為獨立第三方）授予金額為人民幣50,000,000元的委託貸款而訂立日期為二零一八年一月十一日的委託貸款協議；
- (x) 永盛染整（作為資產委託人）與中國對外經濟貿易信託有限公司（「**外貿信託**」）（作為資產管理人）及招商銀行股份有限公司北京朝外大街支行（「**招商銀行北京朝外支行**」）（作為資產託管人）訂立日期為二零一八年三月十五日的資產管理協議，據此，永盛染整同意參與外貿信託運營的資產管理計劃，並同意向招商銀行北京朝外支行的指定賬戶存入投資額人民幣40,000,000元；

- (xi) 永盛染整（作為委託方）與招商銀行杭州蕭山支行（作為受委託方及貸款人）就向三元控股集團有限公司（作為獨立第三方）授予委託貸款而訂立日期為二零一八年七月十二日的委託貸款協議，委託貸款金額為人民幣50,000,000元，為期六個月；
- (xii) 永盛染整（作為資產委託人）與外貿信託（作為資產管理人）及招商銀行北京朝外支行（作為資產託管人）訂立日期為二零一八年七月十七日的資產管理協議，據此，永盛染整同意參與由外貿信託營運的資產管理計劃，並同意向招商銀行北京朝外支行的指定賬戶存入投資額人民幣46,150,000元；
- (xiii) 永盛染整（作為資產委託人）與民生財富投資管理有限公司（作為資產管理人）及招商證券股份有限公司（作為資產託管人）訂立日期為二零一八年七月十七日的資產管理協議，據此，永盛染整同意參與由民生財富投資管理有限公司營運的資產管理計劃，並向招商證券股份有限公司的指定賬戶存入投資額人民幣20,000,000元；及
- (xiv) 股份轉讓協議。

10. 一般資料

- (i) 本通函之中英文本如有任何不一致，概以英文本為準。
- (ii) 本公司之公司秘書為盧樂庭女士，彼為香港執業律師，執業範疇為商業及企業融資。
- (iii) 本公司之註冊辦事處位於Clifton House, 75 Fort Street, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands，而本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港夏慤道18號海富中心一座29樓C2室。
- (iv) 本公司之香港股份登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

11. 備查文件

下列文件副本將於本通函日期起計14日期間之一般營業時間內，可於本公司總辦事處及主要營業地點（地址為香港夏慤道18號海富中心一座29樓C2室）查閱：

- (i) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (ii) 股權轉讓協議；
- (iii) 董事會函件，全文載於本通函第6至28頁；
- (iv) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第29至30頁；
- (v) 千里碩融資之意見函件，全文載於本通函第31至58頁；
- (vi) 本公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之年報及本公司截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告；
- (vii) 目標集團會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (viii) 項目公司會計師報告，全文載於本通函附錄三；
- (ix) 中匯安達會計師事務所有限公司就經擴大集團於完成時未經審核備考財務資料所作報告，全文載於本通函附錄五；
- (x) 目標資產物業估值報告，全文載於本通函附錄六；
- (xi) 本附錄「7.專家及同意書」一段所述之書面同意書；
- (xii) 本附錄「8.重大合約」一段所述之重大合約；及
- (xiii) 本通函。

股東特別大會通告



Yongsheng Advanced Materials Company Limited

永盛新材料有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3608)

股東特別大會通告

茲通告永盛新材料有限公司(「本公司」)謹訂於二零一八年十二月三十一日(星期一)上午十時三十分假座香港金鐘夏慤道18號海富中心1座18樓1804B室金鐘會議中心舉行股東特別大會(「大會」)，藉以省覽及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司的普通決議案：

普通決議案

1. 省覽及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為普通決議案：

「動議：

- (A) 批准、確認及追認股權轉讓協議(定義見本公司日期為二零一八年十二月七日的通函(「通函」)，而本通告為其中一部分)(註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易以及其實施；及
- (B) 授權本公司任何一名董事(或倘簽立加蓋印鑑的文件，則本公司任何兩名董事或本公司一名董事及秘書)為及代表本公司簽立彼認為附帶於或附加於股權轉讓協議內擬進行的事項及其項下擬進行之交易以及其實施或與之相關的一切其他文件、文據及協議，並作出彼認為附帶於或附加於股權轉讓協議內擬進行的事項及其項下擬進行之交易以及其實施或與之相關的一切有關行動或事宜(包括加蓋公司印鑑)；及

股東特別大會通告

- (C) 待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准本公司272,661,290股股份（「代價股份」）按發行價每股代價股份2.48港元（「發行價」）上市及買賣後，授予本公司董事特別授權（定義見通函）以根據股權轉讓協議的條款及條件以及本公司之組織章程細則按發行價配發及發行代價股份，惟該特別授權應為任何現有或於通過本決議案前可能不時授予本公司董事的其他一般或特別授權以外的授權，且不得損害或撤回任何該等授權。」

承董事會命
永盛新材料有限公司
主席兼執行董事
李誠

香港，二零一八年十二月七日

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票的本公司股東，均有權委任他人作為其受委代表，代其出席大會及投票。持有兩股或以上股份的股東可委派超過一名受委代表代其出席大會及投票。受委代表毋須為本公司股東。於按股數投票時，可以親身或由受委代表作出表決。
2. 代表委任文據必須由委任人或其正式書面授權的授權代表親筆簽署，或如委任人為法團，則必須加蓋印鑑或由高級人員、授權代表或其他獲授權的人士親筆簽署。
3. 代表委任文據及（倘董事會要求）經簽署的授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明的該等授權文件副本，須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前（不遲於二零一八年十二月二十九日（星期六）上午十時三十分（香港時間）），送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
4. 代表委任文據於當中所列作為簽立日期之日起計十二個月屆滿後失效，惟倘大會原訂於該日起計十二個月內舉行，而要求於該日後舉行續會或於該大會或其續會進行表決者除外。
5. 倘為任何股份的聯名持有人，任何一名聯名持有人可就有關股份（不論親身或透過受委代表）於大會投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘多於一名該等聯名持有人出席大會，則會接受排名首位者（不論親身或透過受委代表）投票，其他聯名持有人再無投票權，就此而言，排名先後乃按聯名持有股份於本公司股東名冊的排名次序而定。

股東特別大會通告

6. 填妥及交付代表委任文據後，股東仍可依願親身出席大會並於會上投票，而在此情況下，代表委任文據應被視作已撤回論。
7. 本公司將於二零一八年十二月二十一日（星期五）至二零一八年十二月三十一日（星期一）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續。該期間內股份的過戶概不受理。為符合資格出席大會，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一八年十二月二十日（星期四）下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理登記。
8. 本公司日期為二零一八年十二月七日之通函隨附大會適用的代表委任表格。