

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問以尋求獨立意見。

閣下如已將名下融太集團股份有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。

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

---



# 融太集團股份有限公司 MAGNUS CONCORDIA GROUP LTD

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1172)

## 有關涉及根據一般授權發行代價股份之 收購金錦投資有限公司之全部股權之 主要交易

本公司之財務顧問



創越融資有限公司

---

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。董事會函件載於本通函第6至37頁。

本公司謹訂於二零一九年三月二十一日上午十時三十分假座香港灣仔軒尼詩道15號溫莎公爵社會服務大廈1樓103室舉行股東特別大會（「股東特別大會」），召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。無論閣下是否擬親身出席股東特別大會及／或於會上投票，務請按照隨附之委派代表書（「委派代表書」）上印備之指示填妥委派代表書，並於實際可行之情況下盡快，惟無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間前四十八(48)小時交回本公司在香港之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。閣下填妥及交回委派代表書後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

本通函內之所有時間及日期均指香港本地時間及日期。

二零一九年二月二十八日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	6
附錄一 – 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 – 目標集團之財務資料.....	II-1
附錄三 – 目標集團之管理層討論及分析.....	III-1
附錄四 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料.....	IV-1
附錄五 – 業務估值報告.....	V-1
附錄六 – 羅兵咸永道會計師事務所有關目標集團估值之 相關預測之函件.....	VI-1
附錄七 – 創越融資有限公司就與目標集團估值相關之 預測發出之函件.....	VII-1
附錄八 – 物業估值報告.....	VIII-1
附錄九 – 一般資料.....	IX-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

隨附文件：

– 委派代表書

---

## 釋 義

---

於本通函內，下列詞彙（除文義另有所指外）具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據該協議之條款及條件收購目標公司全部已發行股本
「該協議」	指	賣方、賣方擔保人、買方及本公司就收購事項所訂立日期為二零一八年十月八日之買賣協議
「該公佈」	指	本公司就收購事項於二零一八年十月八日刊發之公佈
「評估價值」	指	本通函附錄五估值報告內所述之目標集團於估值日期（二零一八年八月三十一日）之評估價值
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港結算銀行開門進行一般銀行業務交易之日（星期六或星期日或上午九時正至下午五時正任何時間於香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告信號之日除外）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	融太集團股份有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市
「完成」	指	根據該協議之條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	該協議所有先決條件獲達成或豁免後第二個營業日（或該協議訂約方將協定之有關其他日期）

---

## 釋 義

---

「有條件付款」	指	根據該協議之條款及條件，待達成溢利目標及／或交付目標（以較低者為準）後，買方將支付之額外付款最多2億港元
「代價」	指	買方應向賣方支付之收購事項之代價總額4億港元
「代價股份」	指	本公司為結算代價將予發行及配發之662,162,483股股份
「交付目標」	指	目標集團自完成日期至二零二一年三月三十一日期間交付不少於550,000平方米之總建築面積之目標
「按金」	指	具有董事會函件「II. 該協議—代價及付款條款」一段所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一九年三月二十一日舉行以酌情批准（其中包括）收購事項、該協議及其項下擬進行交易之股東特別大會或其任何續會
「經擴大集團」	指	於完成後之本集團及目標集團
「一般授權」	指	於二零一八年八月二十四日舉行之本公司股東週年大會上通過之股東決議案授予董事之一般授權，藉以配發、發行及處理最多662,162,483股新股份（即本公司於上述股東週年大會日期當時之已發行股本約20%）
「本地生產總值」	指	本地生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

---

## 釋 義

---

「香港」	指	中國香港特別行政區
「發行價」	指	每股代價股份0.21港元
「地塊」	指	9號地塊、10號地塊及11號地塊之統稱
「最後實際可行日期」	指	二零一九年二月二十一日，即本通函付印前為確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「上市委員會」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零一九年六月三十日
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載之五項比率之任何一項
「9號地塊」	指	目標集團擁有之位於中國四川省自貢市地盤面積為175,299平方米之地塊
「10號地塊」	指	目標集團擁有之位於中國四川省自貢市地盤面積為150,608平方米之地塊
「11號地塊」	指	目標集團擁有之位於中國四川省自貢市地盤面積為167,937平方米之地塊
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「溢利目標」	指	目標集團自完成日期至二零二一年三月三十一日期間向本公司之綜合財務報表貢獻不少於人民幣2億元之綜合純利之目標
「買方」	指	Clever Star Development Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「慶達發展」	指	慶達發展有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「決議案」	指	本通函第EGM-1至EGM-3頁之股東特別大會通告所載之將於股東特別大會上提呈之普通決議案，內容有關收購事項
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「賣方」	指	匯金鼎盛國際控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由賣方擔保人全資擁有
「賣方擔保人」	指	徐瑞喬，一名個人，為賣方之最終實益擁有人
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂及補充
「股份」	指	本公司每股面值0.01港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	金錦投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由賣方全資擁有
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「%」	指	百分比

於本通函內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「百分比率」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有上市規則賦予該等詞彙之涵義，並經聯交所不時修訂。

---

## 釋 義

---

註有「\*」之中國實體英文名稱乃其中文名稱之翻譯，載入本通函僅供識別，並不應被視為其官方英文翻譯。如有任何歧義，概以中文名稱為準。

就本通函而言，以人民幣列值之金額已按人民幣1元兌1.14港元之匯率換算為港元。概不表示任何人民幣及港元金額於有關日期可以或可能已經按上述匯率或按任何其他匯率轉換。

本通函所載若干金額及百分比數字已予約整。因此，若干列表所示總數及貨幣換算或百分比等值，未必為該等數字之算術總和。



**融太集團股份有限公司**  
**MAGNUS CONCORDIA GROUP LTD**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1172)

執行董事：

李青先生

區凱莉女士

獨立非執行董事：

林志雄先生

熊健民先生

何敏先生

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

灣仔

軒尼詩道139號

中國海外大廈

20樓

D及E室

敬啟者：

**有關涉及根據一般授權發行代價股份之  
收購金錦投資有限公司之全部股權之  
主要交易**

**I. 緒言**

於二零一八年十月八日（聯交所交易時段後），買方（本公司之全資附屬公司）、本公司、賣方及賣方擔保人訂立該協議，據此，根據該協議之條款及條件，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意出售目標公司之全部已發行股本，代價為4億港元。

---

## 董事會函件

---

代價將以下列方式支付：(i)於該協議日期後三(3)個營業日內支付按金8,000萬港元；(ii)本公司於完成日期按發行價0.21港元向賣方配發及發行662,162,483股代價股份；及(iii)買方於完成日期以現金向賣方支付約1.81億港元（須保留賣方根據相關中國稅法就收購事項應付之規定及估計稅項）。根據該協議之條款及條件，買方亦同意按溢利目標或交付目標之達成比例（以較低者為準）額外向賣方支付最多2億港元之有條件付款。

本通函旨在向股東提供（其中包括）：(i)收購事項、該協議及其項下擬進行交易之詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)目標集團之財務資料；(iv)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(v)目標集團之估值報告；(vi)羅兵咸永道會計師事務所有關目標集團估值之相關預測之函件；(vii)創越融資有限公司就與目標集團估值相關之預測發出之函件；及(viii)股東特別大會通告。

## II. 該協議

該協議之詳情載於下文：

日期

二零一八年十月八日

訂約方

- (i) 買方（本公司之全資附屬公司）；
- (ii) 賣方；
- (iii) 本公司；及
- (iv) 賣方擔保人（賣方之最終實益擁有人）。

於最後實際可行日期，經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人（賣方擔保人）均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

---

## 董事會函件

---

### 主體事項

根據該協議之條款及條件，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意出售目標公司之全部已發行股本。

有關目標集團之詳情載於下文「有關目標集團的資料」一節。

### 代價及付款條款

代價4億港元將以下列方式支付：

- (i) 買方須於該協議日期後三(3)個營業日內以現金向賣方或其代名人支付8,000萬港元作為按金（「按金」）；
- (ii) 約1.39億港元須由本公司於完成日期按發行價向賣方配發及發行662,162,483股代價股份之方式支付；及
- (iii) 買方須於完成日期以現金向賣方支付約1.81億港元（須保留賣方根據相關中國稅法就收購事項應付之規定及估計稅項約3,940萬港元，並須於賣方向買方交付相關稅項付款證明後五(5)個營業日內支付）。

### 表現目標及有條件付款

賣方承諾及保證：目標集團將達成(i)溢利目標，其有關自完成日期至二零二一年三月三十一日向本公司之綜合財務報表貢獻不少於人民幣2億元（相等於約2.28億港元）之綜合純利；及(ii)交付目標，其有關自完成日期至二零二一年三月三十一日交付不少於550,000平方米之總建築面積。

---

## 董事會函件

---

### 有條件付款之計算

倘溢利目標及交付目標獲達成，則買方將額外向賣方支付最多為2億港元之有條件付款，其將就以下期間（「相關期間」）分五期支付（「按比例付款」）：(i)完成日期至二零一九年三月三十一日；(ii)二零一九年四月一日至二零一九年九月三十日；(iii)二零一九年十月一日至二零二零年三月三十一日；(iv)二零二零年四月一日至二零二零年九月三十日；及(v)二零二零年十月一日至二零二一年三月三十一日。按比例付款將按(i)有條件付款與溢利目標或交付目標之累計完成百分比（以較低者為準）之乘積；及(ii)扣除適用稅項及買方先前已支付之按比例付款釐定。倘目標集團未能於相關期間錄得溢利目標項下所規定之溢利或交付交付目標項下所規定之任何住宅單位，買方將毋須向賣方支付相關期間之任何相應按比例付款。

計入有條件付款（其與表現目標有聯繫）使本集團可(i)享有更多財務靈活性，此乃由於買方毋須於完成時支付最高代價6億港元，即代價4億港元及最高有條件付款2億港元之總和；及(ii)根據住宅單位進行中的發展及銷售過程估計就即將產生之按比例付款所需之預期資本。儘管本集團將於完成時從賣方取得對目標集團之控制，惟執行表現目標將為賣方提供激勵以加快及落實對9號地塊、10號地塊及11號地塊於完成前之長期發展過程有益之措施。

### 有條件付款之時間

按比例付款須於以下各項（以較遲者為準）後三十(30)日內支付：(i)刊發本公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度之各份年報，或刊發本公司截至二零一九年及二零二零年九月三十日止六個月之各份中期報告；或(ii)買方接受之專業實體發出相關期間之住宅單位交付報告。

---

## 董事會函件

---

### 溢利目標及交付目標之評估

#### 交付目標

一間獨立專業註冊會計師事務所擬定將就編製交付目標獲委聘進行香港會計師公會頒佈之香港相關服務準則第4400號「進行有關財務資料之協定程序之委聘」。根據該委聘，預期註冊會計師事務所將進行以下各項程序（其中包括）：(i)協定就相關物業買家簽署之物業接收確認書交付之相關建築面積；(ii)所交付總建築面積之算術檢查；及(iii)就相關交付文件所交付之物業單位協定細節。

#### 溢利目標

溢利目標之完成程度將參考目標集團對經擴大集團貢獻之溢利進行評估，有關溢利將於本公司年報或中期報告（視乎情況而定）內披露。預期有關披露將以本集團物業發展業務營運業績之備註之方式於分部資料附註內呈列，有關資料將包括(i)於經擴大集團綜合收益表綜合入賬之目標集團之年內或期內（視乎情況而定）純利及(ii)評估相關期間之溢利目標及交付目標所得出之有條件付款金額（如有）。董事自核數師得悉，就上述本集團年報或中期報告（視乎情況而定）內之披露事項對目標集團進行之審核或審閱程序，將作為本集團綜合財務報表整體之一部分根據香港會計師公會頒佈之適用香港審核或審閱委聘準則進行審核或審閱。

溢利目標將按個別業務單位基準進行評估，而目標集團對經擴大集團貢獻之綜合營運業績淨額將與溢利目標進行比較。

---

## 董事會函件

---

根據香港財務報告準則第3號「業務合併」，於完成後，本集團須按地塊於完成日期（即本集團收購持有地塊之目標集團之日期）之估值計量其價值，其將導致對本集團綜合財務報表中地塊價值之一次性公平值調整（以及對上述公平值調整之相關遞延稅務影響）（「完成公平值調整」）。另一方面，由於目標集團已持有地塊，上述於完成時重估之規定與目標集團無關。此外，根據香港會計準則第2號「存貨」，地塊之價值（其被分類為目標集團之存貨）毋須於首次確認價值後重估。因此，目標集團預期不會就地塊於不論完成時或將來確認任何公平值收益。

鑑於上述完成公平值調整之處理方法差異及其於以下各項對待售物業（即地塊）成本之估值之影響：(i)本集團財務報表（包括完成公平值調整）及(ii)目標集團財務報表（不包括完成公平值調整），董事認為，為作出目標集團對經擴大集團之溢利貢獻之公平評估，溢利目標之評估應於計算待售物業成本時計及完成公平值調整。鑑於上述原因，溢利目標將根據目標集團對本集團綜合財務報表之溢利貢獻進行評估。

誠如本集團年報及中期報告所示，本集團之營運及財務表現乃按個別業務單位基準進行評估，並專注於策略性營運及發展以及來自該個別業務單位之相關溢利貢獻。因此，所有收入或開支（包括任何非經常性或一次性項目）均歸因於業務單位之營運及財務表現，並貢獻業務單位之整體業績。此外，根據該協議之磋商過程中董事可取得之目標集團管理賬目（其於通函附錄二所載之目標集團財務報表中確認），目標集團於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八月三十一日止八個月並無產生任何非經常性或一次性項目。經考慮此點且物業發展業務出現非經常性及一次性項目乃實屬罕有，於該協議之磋商過程中，董事會預期目標集團不會於相關期間錄得任何重大非經常性或一次性項目。最後，隨著本集團管理層於完成後參與目標集團，目標集團僅就達致溢利目標而錄得重大非經常性或一次性項目之可能性不大。就上述理由而言，該協議之訂約各方並無明確要求於評估目標集團對本集團貢獻之溢利中撇除任何非經常性及一次性項目。

---

## 董事會函件

---

經考慮(i)目標集團之歷史表現；(ii)目標集團之業務計劃；及(iii)與對目標集團於預測期間估值相關之預測假設，根據董事之最佳估計，董事預期目標集團於完成後及相關期間不會錄得任何重大非經常性或一次性項目。

為免存疑，目標集團於完成後涉及之所有集團內項目（如有）(i)將不會包括於溢利目標之評估內；及(ii)任何有關屬分部間性質之項目將於經擴大集團之分部資料內妥為披露。

由於溢利目標及交付目標將透過參考獨立專業機構所編製之報告進行評估，該等報告中所載之數據將為最終及不可推翻。誠如上文所載，本公司將於相應中期報告或年度報告中披露有關目標集團之表現及於相應中期報告或年報中披露業務分部內之溢利目標或交付目標是否於各個相關期間內獲達成。

付款機制乃經買方與賣方公平磋商後釐定。為評估目標集團於整個相關期間之長期及整體發展進度，並針對因物業發展業務之性質而導致之可能提早交付或延遲交付情況，已採納評估溢利目標及交付目標之累計性質。此外，鑑於溢利目標乃透過參考目標集團對經擴大集團貢獻之溢利進行評估，故根據溢利目標之累計完成百分比釐定之按比例付款將計及完成公平值調整所產生之物業成本升值。因此，預期溢利目標僅可透過於二零二一年三月三十一日前銷售9號地塊、10號地塊及11號地塊各自之住宅單位達致。就上述原因而言，董事認為，有關機制使按比例付款更準確地呈現目標集團對本集團之整體財務貢獻，並鼓勵賣方（於完成前）計劃及分配資源，以確保9號地塊、10號地塊及11號地塊各自穩定發展，董事亦認為該機制屬公平合理。

### **未能達成溢利目標或交付目標**

倘溢利目標及／或交付目標於二零二一年三月三十一日前未獲達成，則買方將無義務支付尚未支付予賣方之有條件付款（如有）餘額，而賣方將無條件及不可撤回地豁免其收取有條件付款餘額之所有權利。

---

## 董事會函件

---

倘相關期間之溢利目標及交付目標之較低者低於就釐定上一個相關期間之按比例付款時所用者，買方將毋須向賣方支付相關期間之任何額外按比例付款，而賣方毋須退還於上一個相關期間收取之任何按比例付款。於本公司與賣方之磋商過程中，擬讓按比例付款成為鼓勵賣方（於完成前）計劃及分配資源以確保9號地塊、10號地塊及11號地塊各自之穩定發展之機制，董事亦認為，由於本集團將於完成後取得目標集團之控制權，故本集團將能夠以達致穩健財務發展為目標管理目標集團，盡量減低目標集團之溢利目標及交付目標完成百分比倒退之可能性，因此同意退款將不包括於付款機制之內。

誠如下文「III. 有關本公司、賣方及目標公司的資料—有關中置文旅的資料」一段所論述，倘目標集團按磋商該協議時所計劃者完成交付9號地塊、10號地塊及11號地塊之住宅單位，則預期目標集團之未來營運業績（將與本集團於各相關期間之綜合財務報表綜合入賬）將僅為正面。根據發展時間表，預期目標集團將達致交付目標之累計完成百分比約64%，當中有關9號地塊二期約85,804.80平方米之建築面積（相當於交付目標約16%）將於首三個相關期間交付，而有關11號地塊一期約115,489.12平方米之建築面積（相當於交付目標約21%）及有關11號地塊二期約151,474.48平方米之建築面積（相當於交付目標約27%）將分別於第四及第五個相關期間交付。有鑑於此，董事認為，於其後錄得虧損之同時，目標集團於相關期間初期達成溢利目標及交付目標之可能性不大。

### **釐定溢利目標及交付目標之理由及基準**

於本公司與賣方之磋商過程中，賣方表示，根據其對目標集團之內部評估，目標集團之評估價值應不少於6億港元。本公司要求將不少於6億港元之評估價值加入作為完成該協議之先決條件之一，並同意就目標公司之全部股權支付最多6億港元（即代價4億港元與最多有條件付款2億港元之總和）。

---

## 董事會函件

---

為了反映目標集團於完成後之財務表現，已協定應採納溢利基礎評估（其計及目標集團所產生之收益及成本）而非採納收益基礎評估或現金流量基礎評估以進行有條件付款。於本公司與賣方之磋商過程中，本公司要求作為對本公司及股東之額外保障，(i)上述目標公司全部股權之最高代價6億港元將分為兩部分，即代價及有條件付款；及(ii)人民幣2億元（相當於約2.28億港元）之溢利目標（其乃經參考最高有條件付款2億港元而釐定，並相當於超過上述最高代價之三分之一）須獲達成，否則賣方將無權收取任何或全部有條件付款。上述溢利目標人民幣2億元與目標集團於完成日期起至二零二一年三月三十一日向本公司綜合財務報表之純利貢獻目標有關（其將於計及目標集團之完成公平值調整後達致）。有鑑於此，董事會認為，有關溢利目標之機制保障本集團免受目標集團無法達成財務表現之潛在風險。

根據賣方所提供之資料，目標集團之物業發展項目之所有住宅單位之可售建築面積（包括9號地塊、10號地塊及11號地塊之所有住宅單位）不少於680,000平方米，當中不少於約550,000平方米於簽立該協議前尚未交付。於簽立該協議時，目標集團之管理層訂於二零二一年三月三十一日前交付其物業發展項目之所有住宅單位。因此，董事會要求於該協議中加入交付目標，以確保可銷售住宅單位之預售及交付將如期展開及進行，否則賣方將無權收取任何或全部有條件付款。

在上述基礎下，董事認為有關溢利目標及交付目標之安排以及有條件付款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

---

## 董事會函件

---

### 代價釐定基準

代價及有條件付款乃由買方與賣方按一般商業條款經公平磋商後釐定，並經計及若干因素，包括但不限於(i)本公司對目標集團相關項目之內部回報率進行之自行評估，當中已參考(其中包括)自貢物業市場之市場分析及目標集團之成本分析；(ii)目標集團不低於6億港元之預期評估價值(即該協議之其中一項先決條件)；(iii)溢利目標，據此，賣方承諾及保證，自完成日期起計至二零二一年三月三十一日，目標集團向本公司之綜合財務報表貢獻之綜合純利將不少於人民幣2億元；(iv)自貢物業市場之未來增長；及(v)目標集團業務之前景及於完成後可能創造之協同效益。

代價之現金部分將由本集團之銀行借貸及內部資源撥付。

### 代價股份

根據該協議，本公司將於完成日期按發行價每股代價股份0.21港元向賣方配發及發行662,162,483股代價股份，以支付部分代價。

發行價每股代價股份0.21港元：

- (i) 相等於最後實際可行日期在聯交所所報之股份收市價每股股份0.2100港元；
- (ii) 較於二零一八年十月八日(即該協議日期)在聯交所所報之股份收市價每股股份0.2270港元折讓約7.5%；
- (iii) 較緊接該協議日期前五(5)個連續交易日在聯交所所報之股份平均收市價每股股份約0.2234港元折讓約6.0%；

---

## 董事會函件

---

- (iv) 較於緊接該協議日期前十(10)個連續交易日於聯交所所報之股份平均收市價每股股份約0.2215港元折讓約5.2%；
- (v) 較於緊接該協議日期前三十(30)個連續交易日於聯交所所報之股份平均收市價每股股份約0.2150港元折讓約2.3%；
- (vi) 較二零一八年九月三十日股東應佔每股股份未經審核綜合資產淨值每股股份約0.1880港元溢價約11.7%；及
- (vii) 較股東於二零一八年三月三十一日應佔之每股股份經審核綜合資產淨值每股股份約0.1927港元溢價約9.0%。

發行價乃由買方與賣方經公平磋商後釐定，並經參考股份於緊接該協議日期前 30個連續交易日在聯交所所報之平均收市價。誠如上文所示，發行價較上述股份平均收市價輕微折讓。經計及發行價僅較上述當時之股份現行市場表現輕微折讓以及進行收購事項之理由及裨益（詳情於下文「V. 進行收購事項的理由及裨益」一段項下披露），董事認為，發行價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

假設於完成前概無發行或購回任何股份，則將予配發及發行之代價股份將相當於本公司現有已發行股本20%以及經配發及發行代價股份擴大之本公司已發行股本約16.67%。

代價股份於獲配發及發行時將於各方面於彼此之間及與於配發及發行代價股份當日之已發行股份於各方面享有同等地位。

---

## 董事會函件

---

### 完成之先決條件

該協議須待下列先決條件獲達成（或（如適用）豁免）後，方告完成：

- (i) 已取得股東於股東特別大會上批准該協議及其項下擬進行之交易；
- (ii) 已取得上市委員會批准代價股份於聯交所主板上市及買賣；
- (iii) 買方或本公司已就撥付收購事項取得及提取所需銀行借貸；
- (iv) 倘買方及本公司於完成前任何時間依據當時存在之事實及情況重複於該協議作出之保證，該等保證仍然屬真實及準確，且並無誤導成分；
- (v) 賣方及目標集團已取得於公司層面上之一切必要批准及許可，並已自（其中包括）目標集團之債權人和股東、其他相關第三方及／或政府或監管機關或機構（包括相關中國、香港及英屬處女群島機關或機構），取得執行及履行該協議或完成所需之一切必要牌照、同意、批准、授權、許可、豁免、命令、寬免或通知，且於完成前並無被撤回；
- (vi) 除目標集團之集團內借款及目標集團向中國相關住房公積金管理中心提供之擔保（附註）（其將於完成後維持尚未償還）外，目標集團已償還所有借貸（包括股東貸款）、向關連方收取餘下尚未收回之應收款項及解除所有授予第三方之產權負擔及擔保；

*附註：*

根據目標集團與住房公積金管理中心訂立之協議，目標集團已就若干按揭貸款向住房公積金管理中心安排之目標集團物業買方支付按金及提供擔保。當相關物業所有權證獲發出及抵押予住房公積金管理中心，該等按金將獲退還及擔保將獲解除。

上述擔保於二零一八年八月三十一日之總額已於本通函附錄二所載之目標集團之會計師報告附註24中披露。

---

## 董事會函件

---

- (vii) 相關政府、政府機構、半政府機構、法定或監管機構、法院或代理部門並無發出任何命令或作出任何決策，限制或禁止實施該協議項下擬進行的交易；
- (viii) 倘賣方及賣方擔保人於完成前任何時間依據當時存在之事實及情況重複於該協議作出之保證，該等保證仍然屬真實及準確，且並無誤導成分；
- (ix) 賣方及賣方擔保人已履行並遵守該協議所載須於完成時或之前履行並遵守的所有協議、責任及條件；
- (x) 自二零一八年八月三十一日起，並無發生買方全權酌情認為對或可能對目標集團之擁有權、業務、營運、資產、財務狀況（包括但不限於或然負債）或監管合規事務（包括但不限於訴訟、仲裁、上訴、法律程序、監管調查及／或罰款）造成重大不利影響或未來重大不利影響之事件；
- (xi) 買方已自專業估值師取得確認評估價值不低於6億港元之估值報告（估值報告已載入本通函）；及
- (xii) 買方已對目標集團業務、法律及財務事宜以及買方全權酌情視為屬必要之所有有關其他事項進行及完成盡職調查，買方亦全權酌情信納該盡職調查結果。

買方或賣方均無權豁免上文載列於(i)、(ii)及(vii)段之任何條件。買方可酌情豁免上文載列於(iii)、(v)至(vi)及(viii)至(xii)段之任何條件，而賣方可酌情豁免上文載列於(iv)段之條件。上述條件預期於二零一八年十二月三十一日（經日期為二零一八年十二月二十一日之附函延長至二零一九年六月三十日）或之前（或該協議訂約方可能書面協定之有關較後日期）獲達成或豁免。

倘任何條件未能於當時獲達成或豁免，則該協議將予終止，且(i)訂約方概不得對任何其他訂約方提出任何索償，惟有關任何先前違反該協議條款之索償除外；及(ii)賣方須於終止該協議後三(3)個營業日內向買方退還按金。

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，上文所載條件(xi)至(xii)已獲達成。就條件(iii)而言，本公司已就撥付收購事項獲提供2.1億港元之銀行貸款融資。就條件(vi)而言，先決條件為提供予第三方之所有借款、產權負擔及擔保必須於完成前獲目標集團解除，而有關條件可獲買方豁免。於二零一八年八月三十一日，目標集團已提供合共人民幣51.473億元之擔保，包括有關商業銀行向目標集團物業買方提供之按揭貸款人民幣7.485億元之擔保（「**銀行按揭擔保**」）、有關住房公積金管理中心安排之按揭貸款人民幣1.088億元之擔保（「**公積金按揭擔保**」，連同「**銀行按揭擔保**」統稱為「**按揭貸款擔保**」）及有關授予關連公司之融資人民幣42.9億元之擔保（「**關連方擔保**」）。於二零一八年十二月三十一日，關連方擔保之人民幣38億元及按揭貸款擔保之約人民幣200萬元已獲解除。由於按揭貸款擔保僅於相關物業所有權證獲發出時方可獲解除，故視乎相關物業之交付時間表，其可能會或可能不會於完成前獲解除。經考慮按揭貸款擔保已於目標集團之日常業務過程中訂立，本集團或會考慮豁免條件(vi)有關按揭貸款擔保於完成時尚未償還之任何有關結餘之部分。本集團並無意就關連方擔保豁免條件(vi)。除該等擔保外，目標集團於二零一八年八月三十一日並無其他或然負債。於最後實際可行日期，概無以目標集團任何成員公司之股權作出抵押。

### 完成

完成將於上文「完成之先決條件」一節所載該協議之所有條件獲達成或豁免（視乎情況而定）後於完成日期落實。

於完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，而其財務業績將於經擴大集團之財務報表中綜合入賬。

### III. 有關本公司、賣方及目標公司的資料

#### 有關本公司及本集團的資料

本公司為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。本公司為一家投資控股公司，本集團之主要業務為(i)印刷產品生產及買賣、(ii)物業投資、開發與銷售業務及(iii)證券投資及買賣業務。

#### 有關賣方的資料

賣方為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由賣方擔保人全資擁有。賣方為目標公司全部已發行股本的唯一合法及實益擁有人。

誠如賣方擔保人所確認，賣方擔保人之父親及其兄弟姊妹（「徐氏家族」）控制從事多項業務（包括汽車製造、物業發展、天然資源及電力）之若干集團公司（「賣方集團」）。於二零一三年八月，徐氏家族（透過其全資擁有之公司中置文旅）向自貢市國土資源局收購地塊，總代價約為人民幣3.72億元。作為徐氏家族繼任計劃之一部分，賣方集團於二零一七年十月進行內部集團及債務重組（「賣方集團重組」），當中包括將中置文旅及賣方集團之若干其他公司及資產轉讓予一名個人受託人易興旺先生（「易先生」）之中間步驟，易先生以信託方式持有該等公司及資產，並將於日後轉讓予賣方擔保人。於二零一八年八月準備收購事項時，中置文旅已轉讓予中達（定義見下文）（由賣方擔保人全資擁有之公司），導致目標集團目前之股權架構。該轉讓之代價約人民幣1.325億元乃經參考（其中包括）於二零一八年三月就賣方集團重組採用資產基礎法（與收購事項中編製之估值報告所採用之業務法不同）編製之估值報告後釐定。董事認為，賣方集團重組之條款及條件並不相關，且不適合用作收購事項之參考，原因為(i)由賣方集團轉讓予易先生後再轉讓予賣方擔保人之目的為密切家族成員間之繼任計劃；及(ii)中置文旅於二零一八年八月轉讓予中達時之財務狀況與完成（預期將於二零一九年年初進行）時將轉讓予本公司之目標集團之財務狀況大不相同，具體而言，於二零一八年八月未獲解除之關連方擔保人民幣42.9億元理應於完成時或之前獲解除（原因為此乃完成之先決條件之一）。

---

## 董事會函件

---

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及賣方擔保人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

### 有關目標集團的資料

下表載列目標集團於最後實際可行日期的企業架構：



---

## 董事會函件

---

### 有關目標公司的資料

目標公司為一間於英屬處女群島成立之有限公司，其主要業務為投資控股。其主要資產為榮泰之全部股權。

### 有關榮泰的資料

榮泰為一間於香港註冊成立之有限公司，其主要業務為投資控股。其主要資產為中達之全部股權。

### 有關中達的資料

中達為一間於中國註冊成立為有限公司之外商獨資企業，其主要業務為投資控股。其主要資產為中置文旅之全部股權。

### 有關中置文旅的資料

中置文旅為一間於中國註冊成立之有限公司。其主要於中國四川省從事住宅物業的開發與銷售。

中置文旅之主要資產為地塊，其包括覆蓋以下面積之三幅地塊：(i)面積175,299平方米，地積比率將不超過1.2(即9號地塊)；(ii)面積150,608平方米，地積比率將不超過1.5(即10號地塊)；及(iii)面積167,937平方米，地積比率將不超過1.6(即11號地塊)。地塊將開發作住宅用途。

地塊構成位於中國四川省自貢市高新技術產業開發區高新臥龍湖鹽鹵浴片區之中港藥海森林項目(「藥海項目」)之一部分，距成都約198公里及距重慶約205公里。

---

## 董事會函件

---

自貢市為地級市，面積約為4,372.6平方公里，為四川省第三大城市。於二零一七年，其人口約為324萬人，而本地生產總值約為人民幣1,312.1億元，本地生產總值同比增長約8.3%。該城市被指定為國家歷史文化名城之一，擁有超過2,000年之鹽業歷史，為著名「鹽都」。此外，自貢市譽為元宵節之發源地，亦以發掘出大量恐龍化石聞名。自貢政府旨在將樂海項目發展為將以自貢市之鹽業歷史及文化（一項中國非物質文化遺產）為基礎之國家5A旅遊區。樂海項目將包括文化小鎮、古代旅遊景點、五星級酒店、溫泉、水上樂園及濕地等設施。水上樂園海湯神泉已於二零一六年開幕，而其他娛樂設施的建設預期將於二零二一年下半年前竣工。

於最後實際可行日期，中置文旅已經開始9號地塊、10號地塊及11號地塊的建設工作，以開發為住宅物業，並已開始預售9號地塊及11號地塊之住宅物業。9號地塊之上之住宅單位預售已於二零一六年展開，而其總建築面積之約99%已獲預售，其一期發展項目之合約售價介乎每平方米人民幣3,850元至人民幣20,852元，而其二期發展項目之合約售價介乎每平方米人民幣4,492元至人民幣20,026元。11號地塊上之住宅單位預售已於二零一七年展開，而其總建築面積之約50%已獲預售，其一期發展項目之合約售價介乎每平方米人民幣4,774元至人民幣18,673元，而其二期發展項目之合約售價介乎每平方米人民幣5,415元至人民幣8,803元。

## 董事會函件

下表提供以物業類型分類之歷史售價範圍明細。

地塊	類別	單位 合約售價# (人民幣/平方米)
		9
	住宅	3,850 – 9,178
	半獨立屋	10,426 – 20,852
11	高層住宅	4,774 – 8,803
	多層住宅	5,857 – 14,305
	聯排別墅	9,494 – 18,673
	排屋	13,357 – 15,087

# 各物業類別之歷史售價範圍反映經計及各物業單位之地點、面積、狀況及其他特點差異後之單位售價差異以及按現行市況作出調整後之預售期售價差異。

誠如「主要估值假設」一節所載，業務估值報告中採納之地塊上之住宅單位及泊車位單位價格乃由D&P China (HK) Limited參考同區主體發展項目之住宅物業及其他類似發展項目之泊車位於二零一八年下半年之多項近期銷售價格於獨立物業估值報告中獨立評估。地塊上之住宅單位及泊車位估計平均單位價格如下：

	9號地塊	10號地塊	11號地塊
高層住宅	-	每平方米 人民幣6,800元	每平方米 人民幣6,800元
多層住宅	-	每平方米 人民幣7,500元	每平方米 人民幣7,500元
住宅	每平方米 人民幣7,500元	-	-
聯排別墅	每平方米 人民幣10,500元	每平方米 人民幣10,200元	每平方米 人民幣10,200元
排屋	-	每平方米 人民幣13,500元	每平方米 人民幣13,500元
半獨立屋	每平方米 人民幣14,500元	-	-
泊車位	每個人民幣 70,000元	每個人民幣 70,000元	每個人民幣 70,000元

## 董事會函件

與相應期間內於自貢市之住宅物業平均售價進行比較，董事認為9號地塊及11號地塊上之住宅物業之合約售價範圍與市場之售價一致。預期10號地塊之住宅單位將於二零一九年開始預售。地塊的建設估計將於二零二一年下半年前竣工，交付不少於約700,000平方米之總建築面積。

發展時間表之詳情載列如下：

地塊	期數	估計完成及交付日期	建築面積(平方米)	截至二零一八年	於二零一八年	截至最後實際
				八月三十一日之	八月三十一日後	可行日期之
				預售面積 <sup>(1)</sup>	預售物業之	預售面積
				(平方米)	估計銷售	(平方米)
					所得款項淨額 <sup>(1)(2)</sup>	
					人民幣千元	
9號地塊	一期	已竣工及交付	114,673.95	113,444.47	45,812	113,825.80
	二期	於二零一九年六月三十日或之前 <sup>(3)</sup>	85,804.80 2,176個泊車位	85,013.56 -	29,506 138,473	85,515.63 -
10號地塊	不適用	於二零二一年九月三十日或之前	220,713.86 2,260個泊車位	- -	1,587,898 143,818	-
	11號地塊	一期	於二零二零年六月三十日或之前	115,489.12 1,253個泊車位	86,842.32 -	252,650 79,736
	二期	於二零二零年十二月三十日或之前	151,474.48 1,458個泊車位	16,270.03 -	1,192,434 92,782	43,470.30
					3,563,109	

附註：

- (1) 二零一八年八月三十一日為本通函附錄五所述之業務估值日期。
- (2) 本通函附錄五之目標集團業務估值而言，為二零一八年八月三十一日後預售住宅物業之估計應收銷售所得款項淨額。銷售所得款項淨額主要來自截至二零一八年八月三十一日之餘下銷售面積（建築面積減預售面積）及本通函第23頁所載之估計單位價格（扣除適用銷項增值稅）。此外，銷售所得款項淨額包括於二零一八年八月三十一日有關結清餘下住宅單位合約付款之若干預售面積之應收款項。
- (3) 9號地塊二期之完成日期由「二零一九年二月二十八日或之前」延長至「二零一九年六月三十日或之前」，原因為較預期需要更多時間自相關政府機關取得所有必要許可及批准以向買家交付單位。其被視為將不會對目標集團之評估價值構成重大影響，原因為約99.1%建築面積已於二零一八年八月三十一日（即業務估值報告之估值日期）預售。

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，9號地塊、10號地塊及11號地塊之建設完成百分比分別約為90%、6%及29%。

根據三個地塊之估計發展時間表，9號地塊之二期及11號地塊之一期及二期將於相關期間內交付，9號地塊住宅物業預售之所有銷售所得款項及11號地塊住宅物業預售之大部分銷售所得款項估計將根據銷售計劃於相關期間結束前收取。

誠如上文「II. 該協議－釐定溢利目標及交付目標之理由及基準」一段所討論，於該協議之磋商過程中，該協議之訂約方已就釐定交付目標計及於簽立該協議前尚未交付之9號地塊、10號地塊及11號地塊之單位（不包括泊車位）之交付。就溢利目標而言，該協議之訂約方亦於釐定溢利目標時計及10號地塊所有住宅單位之銷售，因此目標僅可透過於二零二一年三月三十一日前銷售9號地塊、10號地塊及11號地塊各自之所有住宅單位達致（有關詳情於上文「II. 該協議－表現目標及有條件付款」一段討論）。

誠如上文「表現目標及有條件付款」一段所討論，於該協議日期，9號地塊、10號地塊及11號地塊所有住宅單位之銷售及交付原訂於二零二一年三月三十一日前完成。然而，於簽立該協議後，目標集團決定延遲10號地塊之住宅單位預售，以專注於二零一八年下半年銷售11號地塊二期物業。於最後實際可行日期，目標集團已展開9號地塊及11號地塊所有發展期數之住宅物業之預售，同時，10號地塊住宅物業之預售預期於二零一九年上半年末前展開，惟目標集團將不會於相關期間結束（即二零二一年三月三十一日）前交付該等住宅物業。10號地塊之住宅單位預期將於二零二一年九月三十日或之前（即相關地方政府機關訂明之完成期限內）交付。因此，10號地塊住宅物業銷售所產生之收益將不會於相關期間內確認。儘管預期10號地塊之住宅單位將如上文所述於相關期間後交付，惟董事認為不會對目標集團之評估價值構成重大影響，原因為有關單位之預售將於評估自貢市物業市場前景及預售建於地塊之住宅單位之正面反應後，根據本公司及目標公司管理層（「管理層」）估計之最新銷售計劃推出。

---

## 董事會函件

---

誠如上文「II. 該協議－表現目標及有條件付款」一段所討論，溢利目標僅可透過於相關期間銷售9號地塊、10號地塊及11號地塊各自之住宅單位達致。鑑於上文所述，預期(i)將予併入本集團於相關期間之綜合財務報表之目標集團未來經營業績（其計及僅銷售9號地塊及11號地塊物業將予確認之收益及目標集團之完成公平值調整）將並非正面，因此目標集團將無法達成溢利目標；(ii)根據最新之銷售計劃及建設進度，由於預期10號地塊之住宅單位不會於二零二一年三月三十一日或之前交付，故目標集團將僅能部分達成交付目標（據董事所深知，按於最後實際可行日期可得之管理層所估計之銷售計劃所述，目標集團估計透過於二零二一年三月三十一日前交付9號地塊之二期及11號地塊一期及二期之總建築面積約352,768平方米將達致交付目標之累計完成百分比約64%）；及(iii)因此，賣方將無權收取任何有條件付款。

於作出有關達成溢利目標之該等估計時，董事已考慮(i)目標集團於相關期間之估計綜合經營業績淨額，當中計及9號地塊、10號地塊及11號地塊於相關期間之住宅單位銷售產生之收益財務影響，其乃根據向物業買方進行之住宅單位交付情況確認；及(ii)目標集團之完成公平值調整。

於最後實際可行日期，約48%之總建築面積經已預售，當中17%之總建築面積經已交付。

於二零一八年八月三十一日，完成9號地塊、10號地塊及11號地塊發展之所需餘下資本開支預期分別為人民幣2.603億元、人民幣7.108億元及人民幣7.751億元。本公司預期，尚未償還資本開支將主要從預售住宅單位所收取之付款撥付。目標集團之業務評估以及QS報告（定義見「VI. 主要估值假設」一節）乃根據10號地塊於簽立該協議後之經修訂交付時間表編製。因此，10號地塊住宅單位之交付延遲將不會影響發展成本估計。

---

## 董事會函件

---

### 有關目標集團的財務資料

有關目標集團截至二零一八年八月三十一日止八個月（「二零一八年期間」）以及截至二零一七年（「二零一七年財政年度」）及二零一六年十二月三十一日止年度（「二零一六年財政年度」）的經審核財務資料（摘錄自載於本通函附錄二之目標集團根據香港財務報告準則編製之會計師報告）概要如下：

	截至 二零一八年 八月三十一日 止八個月		
	截至十二月三十一日止年度 二零一六年	二零一七年	
	(經審核) 人民幣千元	(經審核) 人民幣千元	(經審核) 人民幣千元
除稅前淨（虧損）／溢利	(21,518)	(74,235)	37,005
除稅後淨虧損	(18,965)	(64,914)	(2,797)

於二零一七年財政年度及二零一六年財政年度，由於預售住宅物業尚未交付予客戶，故目標集團並未產生任何收益。然而，目標集團已分別於二零一七年財政年度及二零一六年財政年度產生財務成本以及行政及其他營運開支總額約人民幣7,540萬元及人民幣2,190萬元。因此，目標集團於二零一七年財政年度及二零一六年財政年度錄得除稅前淨虧損。

於二零一八年期間，目標集團交付9號地塊的若干預售住宅物業並錄得收益及毛利分別約人民幣5.966億元及人民幣7,890萬元。不合資格進行資本化之財務成本、銷售及市場推廣開支及其他營運開支總額約為人民幣4,310萬元，而目標集團於二零一八年期間則錄得除稅前淨溢利約人民幣3,700萬元。

---

## 董事會函件

---

目標集團於二零一八年八月三十一日錄得流動負債淨額約人民幣2.953億元及負債淨額約人民幣2.885億元，其主要由於預售9號地塊及11號地塊之住宅物業收取之按金總額約人民幣8.684億元所致。有關按金將於住宅物業之控制權轉移至客戶時（即物業已交付予客戶時）確認為目標集團之收益。於二零一八年八月三十一日，9號地塊及11號地塊之住宅物業預售收益預期將分別於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度確認。連同二零一八年八月三十一日後之9號地塊及11號地塊餘下單位預售，董事預期，目標集團之營運資金將獲提升，而目標集團將於完成後在截至二零一九年十二月三十一日止年度恢復流動資產淨值及資產淨值狀況。

請參閱本通函附錄三所載之目標集團之管理層討論及分析及本通函附錄二所載之目標集團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八月三十一日止八個月的財務資料，以獲得有關目標集團財務資料之進一步詳情。

#### IV. 收購事項之財務影響

##### 資產及負債

根據本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，本集團於二零一八年九月三十日之資產總值將由約9.457億港元增加至約30.265億港元；以及由於收購事項所致，其於二零一八年九月三十日之負債總額將由約3.234億港元增加至約22.564億港元。收購事項對本集團財務狀況之財務影響詳情連同於編製經擴大集團之未經審核備考財務資料時所計及之基準及假設載於本通函附錄四，僅供說明之用。

##### 盈利

於完成後，目標集團之成員公司將成為本公司之間接全資附屬公司，而財務業績（包括但不限於收益、成本及目標公司擁有人應佔溢利）將於完成後於本集團之綜合財務報表內綜合入賬。

---

## 董事會函件

---

根據本通函附錄二所載之目標集團之財務資料，於二零一七年財政年度及二零一八年期間，目標集團錄得目標集團擁有人應佔淨虧損分別約為人民幣6,490萬元及人民幣280萬元。二零一七年財政年度之虧損為所產生之財務成本及日常營運成本，直至於二零一八年六月開始交付首批住宅物業前並無錄得收益。二零一八年期間之虧損主要由於(i)中國土地增值稅及遞延稅項；及(ii)日常營運成本及財務成本。

根據載於本通函附錄四之經擴大集團之未經審核備考財務資料，僅供說明之用，於完成後，由於目標集團之可識別資產及負債公平值超出代價的差額，故經擴大集團將確認收購事項之收益淨額（包括負商譽）約400萬港元。除此之外，預期經擴大集團之盈利不會錄得其他重大影響。

### V. 進行收購事項的理由及裨益

本集團之物業相關業務包括物業投資（當中包括房地產物業之投資及租賃）及物業發展（當中包括房地產物業之發展、銷售及買賣）。為符合其業務戰略，本集團於往年一直探索機會以擴展其物業發展業務分部，以期把握中國各地區蓬勃發展的房地產市場的快速增長。本集團一直積極物色在中國主要發展城市的合適地塊以擴大其物業業務組合。董事認為收購事項項下擬進行之交易乃於其一般及日常業務過程中進行，並為本集團於中國四川省成都及重慶之間之快速發展地點取得物業發展項目的寶貴機會。再者，董事相信，收購目標集團乃自然地擴張本集團除位於中國湖南省長沙市之18幢住宅別墅（其正由本集團進一步翻新及發展）之現有組合以外之現有「物業發展」分部，尤其是住宅物業。

---

## 董事會函件

---

誠如本函件「III. 有關目標集團的資料－有關中置文旅的資料」一節所載，地塊構成位於四川省自貢市臥龍湖鹽鹵浴片區之藥海項目之一部分。經考慮自貢市之背景（包括其人口及本地生產總值）並計及自貢政府擬將藥海項目發展為國家5A旅遊區，且將根據藥海項目建設之包括但不限於文化小鎮、古代旅遊景點、五星級酒店、溫泉、水上樂園及濕地等設施，預期藥海項目將吸引遊客及投資者湧入，從而將為地塊之住宅物業創造額外潛在買家來源。

根據自貢市物業數據網站鹽龍網(<http://www.ylw0813.com>)所發佈之研究，於二零一五年、二零一六年及二零一七年在自貢市買賣之住宅用途土地合共分別約為1,039畝、1,470畝及2,232畝。同時，住宅用途土地之平均交易價格由二零一五年之每平方米約人民幣2,089元增加至二零一七年之每平方米約人民幣3,729元，增加約78.5%。交易數量及交易價格均有所增加顯示自貢物業市場需求穩定。

於訂立該協議前，董事會已審閱根據自貢市國民經濟和社會發展統計公報及其他有關自貢物業市場之公開可得資料進行之內部市場分析，其顯示：(i)於二零一七年交易之自貢住宅物業之總建築面積由二零一六年之約2.1101億平方米增加約28.5%至二零一七年之約2.7123億平方米；及(ii)於二零一八年九月之自貢住宅物業之平均售價由二零一七年十二月之每平方米人民幣5,680元增加約19.84%至二零一八年九月之每平方米人民幣6,759元。

經考慮預售位於9號地塊及11號地塊之住宅單位之正面回應及自貢住宅物業之平均售價上升趨勢，董事對自貢物業市場之前景持樂觀態度，並相信目標集團之此物業項目將自銷售住宅單位產生具吸引力之回報。

經計及(i)政府發展藥海項目之計劃；(ii)自貢物業市場之前景；及(iii)預售位於地塊之住宅單位之正面回應，董事認為收購事項符合本公司及股東之整體利益，亦認為該協議之條款（包括經訂約方公平磋商後達致的代價及有條件付款）乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## VI. 主要估值假設

根據D&P China (HK) Limited編製之估值報告，目標集團於二零一八年八月三十一日（「估值日期」）之100%股權之估值為人民幣5.6億元（相等於約6.384億港元）。估值已採納使用貼現未來估計現金流量法之收入基礎法，其構成上市規則第14.61條項下之溢利預測。根據上市規則第14.62(1)條，估值中採納涵蓋截至二零一八年十二月三十一日止四個月及截至二零二二年十二月三十一日止四個年度之主要假設載列如下：

- (i) 預期中國之政治、法律及經濟狀況概無重大變動；
- (ii) 房地產業監管環境及市場狀況將如現時市場預期發展；
- (iii) 目標集團適用之目前稅務法律概無重大變動；
- (iv) 目標集團將不會受可得融資所限制；
- (v) 匯率及利率之未來變動將不會與現時市場預期出現重大差異；
- (vi) 目標集團將挽留勝任之管理層、主要人員及技術人員以支持其持續經營；
- (vii) 住宅單位之單位價格乃經參考本通函第VIII-10頁附註19(b)、第VIII-15頁附註16(b)及第VIII-20頁附註16(b)所載D&P China (HK) Limited於地塊之獨立物業估值報告中所獨立評估之主體發展項目之住宅物業及同區內其他類似發展項目之泊車位於二零一八年下半年之多項近期銷售價格；
- (viii) 管理層估計之銷售計劃（包括已延遲之預售10號地塊住宅物業，其預期於二零一九年上半年末前展開並於二零二一年九月三十日或之前交付單位）及客戶付款時間表；
- (ix) 目標集團須就銷售住宅單位繳納10%之銷項增值稅（「增值稅」）；
- (x) 餘下建設費用乃經參考合資格工料測量師建諾測量師行有限公司進行之建設費用獨立評估（「QS報告」）及付款時間表乃由管理層估計；

---

## 董事會函件

---

- (xi) 據QS報告所載，建設成本估計乃基於本通函第V-12頁所載於估值日期當地類似發展項目於現時建築市場之每平方米平均單位成本。QS報告之主要假設包括(a)適用於地塊上之項目之平均交吉標準所採納之比率；(b)建設工程將於正常合約期進行；及(c)並無就未來可能成本波動作出撥備；
- (xii) 建設費用產生之10%進項增值稅允許抵免銷項增值稅，其為根據規管於中國實施之增值稅之現行法規進行；
- (xiii) 銷售所得款項總額約3%將根據目標集團之業務計劃用於銷售及推廣。與其他類似項目之銷售及推廣開支（介乎銷售額之2%至4%）相比，所採納之3%比率被視為合理；
- (xiv) 約10%之建設費用包括項目發展之專業費用、管理費及一般行政開支。專業費用包括建設諮詢費及設計費。管理費及一般行政開支包括建設管理費用、質量監控費用及日常行政費用。上述費用接近中國規管物業市場之相關機關所建議之水平，且與其他類似項目相比被視為符合一般市場慣例。
- (xv) 中國土地增值稅（「土地增值稅」）乃按物業價值增值（即總收益之所得款項減可扣稅開支（包括土地成本及發展開支））介乎30%至60%之遞進稅率進行估計；
- (xvi) 假設按平均銷售所得款項總額2%預付土地增值稅，餘額於二零二零年至二零二二年各項發展結束時支付；
- (xvii) 管理層假設印花稅、教育稅及城市維護建設稅等為銷售增值稅總額之12%；
- (xviii) 根據目標集團於二零一八年八月三十一日之綜合財務狀況表之營運資金結餘於實體層面產生，包括於住房公積金之按金及其他雜項營運資金結餘（包括承包商預付之按金、應收社會福利金及預付予員工之款項等）。住房公積金之按金預期將於二零一九年年底前退還（附註）。有關營運資金結餘之銷售及建設成本（如尚未支付合約銷售及應付賬款）之未來現金流量被視為銷售所得款項及開發成本付款；及

---

## 董事會函件

---

附註：

於目標集團向買家交付物業單位後，買家將獲發物業所有權證，其將抵押予住房公積金以取得按揭貸款。其後，住房公積金持有之按金將退還予目標集團。目標集團延遲向買家交付任何物業單位將因此導致住房公積金保管之相關按金退還出現相應延遲。

- (xix) 將目標集團之應計費用與付款之間之差額入賬為稅務清算，營運資金結餘之現金流入淨額於二零二二年項目發展結束時進行預測。

經審閱目標集團所提供之資料（包括但不限於）(i)目標集團之業務計劃；(ii)地塊發展預算；(iii)目標集團之財務資料；(iv)建設工作計劃通知；(v)歷史土地銷售記錄及基於本公司董事及管理層之集體經驗，董事會認為，估值項下提供予D&P China (HK) Limited之所有主要假設以及貼現未來估計現金流量法屬公平合理。

根據上市規則第14.62條，本公司已委聘本公司有關收購事項之申報會計師羅兵咸永道會計師事務所根據上述假設就日期為二零一九年二月二十八日之估值報告中所載之D&P China (HK) Limited編製有關目標集團100%股權之估值之貼現未來估計現金流量之編製向董事作出報告。董事須就根據上述已釐定之基礎及假設編製之貼現未來估計現金流量全權負責，而羅兵咸永道會計師事務所所進行之工作並不包括就貼現未來估計現金流量所依據之基礎及假設之適當性及有效性進行任何評估。

本公司之財務顧問創越融資有限公司已考慮估值報告所載之預測，而羅兵咸永道會計師事務所發出之上述報告僅向董事及僅就其利益而發出，並附帶涉及本公司管理層、董事、D&P China (HK) Limited及建諾測量師行有限公司之討論。創越融資有限公司信納估值報告中所載之預測乃由董事經審慎及周詳查詢後作出。

羅兵咸永道會計師事務所發出之上述報告及創越融資有限公司有關估值報告中之預測發出之函件已根據上市規則第14.62條分別載於本通函附錄六及七。本公司已遵照上市規則第14.62條向聯交所提交羅兵咸永道會計師事務所發出之報告及創越融資有限公司發出之函件。

## 董事會函件

### VII. 一般授權

本公司將發行662,162,483股代價股份以作為收購事項代價的一部分。代價股份將根據一般授權發行及配發。根據一般授權，董事獲授權配發及發行662,162,483股新股份。截至最後實際可行日期，概無股份已根據一般授權獲發行，故一般授權尚餘662,162,483股股份。因此，發行代價股份屬一般授權限額範圍內，毋須取得任何股東批准。

### VIII. 申請上市

本公司將向上市委員會申請批准代價股份於聯交所主板上市及買賣。

### IX. 完成該協議後對本公司股權之影響

假設自最後實際可行日期直至完成日期期間本公司之已發行股本將概無任何變動，下表載列本公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨完成以及配發及發行代價股份後之股權：

	於最後實際可行日期		緊隨完成以及 配發及發行代價股份後	
	股份數目	佔股權之 概約百分比	股份數目	佔股權之 概約百分比
慶達發展 <sup>(附註)</sup>	2,025,303,473	61.17	2,025,303,473	50.98
賣方	—	—	662,162,483	16.67
公眾股東	1,285,508,944	38.83	1,285,508,944	32.35
總計	<u>3,310,812,417</u>	<u>100</u>	<u>3,972,974,900</u>	<u>100</u>

附註：慶達發展由New Element Investments Limited全資擁有，而New Element Investments Limited則由Integrity Fund Limited Partnership（「Integrity Fund」）全資擁有。Integrity Fund之普通合夥人為Kapok Wish Investment Limited（「Kapok Wish」）。Kapok Wish由聯宙集團有限公司、巨業投資有限公司及Shining Orient Investment Limited（「Shining Orient」）分別擁有30%、30%及40%權益。Shining Orient由Pioneer Fund Limited Partnership全資擁有，而Pioneer Fund Limited Partnership之普通合夥人為Higher Cycle Investment Limited（由廣州基金國際股權投資基金管理有限公司（「廣州基金國際」）全資擁有）。廣州基金國際由中國國有企業廣州產業投資基金管理有限公司（「廣州產業」）間接全資擁有。廣州產業由中國國有企業廣州市城市建設投資集團有限公司全資擁有。

---

## 董事會函件

---

誠如上表所述，完成將不會導致本公司控制權發生變動。

### X. 上市規則項下之涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率（按代價及最高有條件付款總額計算）高於25%但全部均低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則項下申報、公佈、通函及股東批准之規定。

### XI. 股東特別大會

本公司謹訂於二零一九年三月二十一日上午十時三十分假座香港灣仔軒尼詩道15號溫莎公爵社會服務大廈1樓103室舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准（其中包括）該協議及收購事項，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

隨本通函附奉股東特別大會適用之委派代表書。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按照委派代表書上印備之指示填妥委派代表書，並盡快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前（即二零一九年三月十九日上午十時三十分（香港時間）或之前）交回本公司在香港之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。

閣下填妥及交回委派代表書後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條及本公司現時生效之組織章程細則，股東於股東大會上的任何表決須以投票表決方式進行。因此，於股東特別大會上提呈之決議案將以投票表決方式進行。於股東特別大會後，本公司將根據上市規則第13.39(5)條規定之方式就投票表決結果刊發公佈。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於該協議及收購事項中擁有重大權益。因此，概無股東或其緊密聯繫人須於股東特別大會上就批准該協議及收購事項之決議案放棄投票。

---

## 董事會函件

---

### XII. 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並於會上投票之股東之資格，本公司將於二零一九年三月十八日至二零一九年三月二十一日（首尾兩日包括在內）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手續。為釐定有權出席上述大會並於會上投票之股東名單，所有填妥之股份過戶文件連同有關股票必須於二零一九年三月十五日下午四時三十分前送達本公司在香港之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），以辦理登記手續。

### XIII. 推薦建議

根據本通函所披露之資料，董事（包括獨立非執行董事）認為，該協議及收購事項乃由訂約方經公平磋商後按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事推薦股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關該協議及收購事項、所有其項下需完成的交易及所有使收購事項生效所必須的其他文件的決議案。

### XIV. 其他資料

亦務請閣下垂注載於本通函各附錄之資料。

股東及本公司潛在投資者務請注意，收購事項須待若干條件獲達成後，方可作實，故收購事項未必會進行。因此，股東及潛在投資者於買賣或計劃買賣本公司股份或其他證券（如有）時務請審慎行事。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
融太集團股份有限公司  
董事  
李青  
謹啟

二零一九年二月二十八日

## 1. 本集團之財務資料

本集團(i)截至二零一八年三月三十一日止三個年度各年的財務資料詳情披露於本公司截至二零一八年三月三十一日止三個年度各年的年報，及(ii)截至二零一八年九月三十日止六個月之財務資料詳情披露於本公司截至二零一八年九月三十日止六個月之中期報告；連同其有關附註均於以下文件中披露，且已刊發並可於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站(<http://www.mcgroup.hk>)查閱：

- 本公司截至二零一六年三月三十一日止年度的二零一六年年報（第52至111頁）（請查閱：[http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0721/LTN20160721582\\_C.pdf](http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0721/LTN20160721582_C.pdf)）
- 本公司截至二零一七年三月三十一日止年度的二零一七年年報（第68至142頁）（請查閱：[http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0721/LTN20170721328\\_C.pdf](http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0721/LTN20170721328_C.pdf)）
- 本公司截至二零一八年三月三十一日止年度的二零一八年年報（第137至245頁）（請查閱：[http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0723/LTN20180723479\\_C.pdf](http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0723/LTN20180723479_C.pdf)）
- 本公司截至二零一八年九月三十日止六個月之二零一八／二零一九年中期報告（第30至60頁）（請查閱：[http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/1212/LTN20181212444\\_C.pdf](http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/1212/LTN20181212444_C.pdf)）

## 2. 債項聲明

於二零一八年十二月三十一日（即於本通函日期前就本債項聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，經擴大集團之未償還借貸總額包括以下各項：

### (a) 借款

於二零一八年十二月三十一日營業時間結束時，經擴大集團之未償還借款總額約為1.385億港元，其以經擴大集團賬面總值約3.269億港元之若干資產之固定抵押為擔保，包括預付租約付款、物業、廠房及設備、投資物業及應收賬款。

**(b) 或然負債**

於二零一八年十二月三十一日營業時間結束時，經擴大集團已就(i)為經擴大集團所開發物業之若干買家安排之按揭融資，該等擔保項下之未償還按揭貸款約為9.443億港元；及(ii)授予目標集團關連方之融資人民幣4.9億元（相當於約5.581億港元）向若干金融機構或中國住房公積金管理中心提供擔保，有關融資已用作關連方之營運資金，並將於完成之先決條件獲達成後獲解除。

除上文所披露者及集團內部公司間之負債及一般貿易應付款項外，於二零一八年十二月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無任何其他已發行及未償還、已授權或已透過其他方式設立但尚未發行之債務證券、定期貸款、其他借款及債務、銀行透支、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸、租購承擔、融資租賃承擔、按揭、押記、擔保或其他重大或然負債。

**3. 營運資金**

董事經作出周詳及審慎查詢後，認為經計及經擴大集團之現時可動用財務資源（包括內部產生資金及目前備用銀行融資）及收購事項之影響，在並無不可預見之情況下，經擴大集團具備足夠營運資金進行其於本通函日期起計至少未來十二個月之正常業務。

**4. 重大收購**

除收購事項以外，於二零一八年三月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核賬目編製日期）後，本集團並無訂立任何其他重大收購。

收購事項並不涉及應付董事薪酬及董事應收實物福利之任何變動。

**5. 重大不利變動**

於最後實際可行日期，就董事所知悉，自二零一八年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來，本集團之財務或貿易狀況或前景並無任何重大不利變動。

## 6. 財務及貿易前景

於最後實際可行日期，本公司無意於完成後出售或削減其任何現有主要業務之規模。本集團將繼續主要從事(i)印刷產品生產及買賣、(ii)物業投資、開發與銷售業務及(iii)證券投資及買賣業務。目標集團主要於四川省從事投資控股、住宅物業開發及銷售業務。

由於美國採取貿易制裁措施（包括徵收額外關稅以降低與其他國家的貿易逆差），預期全球經濟於二零一九年仍不可預測。因此，中國將會繼續面臨各種不明朗因素，並對其經濟發展產生一定的下行壓力。房地產為中國最重要的產業之一，預期中國政府將繼續在房地產市場實施穩定控制政策並在房地產行業建立長期運行機制。

考慮到房地產為中國經濟最重要之行業之一，本集團將持續集中在物業投資及物業發展業務，以捕捉房地產市場產生之商機，尤其是中國內地住宅市場，其近期展望持續向好。

以下第II-1至II-4頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）發出的會計師報告全文，以供收錄於本通函。



羅兵咸永道

## 致融太集團股份有限公司列位董事就歷史財務資料出具的會計師報告

### 序言

本所（以下簡稱「我們」）謹此就金錦投資有限公司（「目標公司」）及其附屬公司（統稱為「目標集團」）的歷史財務資料作出報告（載於第II-5至II-55頁），此等歷史財務資料包括 貴公司於二零一八年八月三十一日的財務狀況報表、於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日和二零一八年八月三十一日的綜合財務狀況報表、以及截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度各年及截至二零一八年八月三十一日止八個月（「業績紀錄期」）的綜合全面收益表、綜合現金流量表和綜合權益變動表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料（統稱為「歷史財務資料」）。第II-5至II-55頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於融太集團股份有限公司（「貴公司」）於二零一九年二月二十八日就 貴公司擬收購目標公司而刊發的通函（「通函」）內。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2(b)及3(a)所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

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

作為歷史財務資料基礎的目標集團業績紀錄期的財務報表（「相關財務報表」），是由 貴公司董事負責根據現組成目標集團的目標公司及其附屬公司有關業績紀錄期的以前已發佈財務報表及管理賬目擬備。現組成目標集團的目標公司及其附屬公司董事須負責根據其註冊成立所在地有關公認會計原則擬備各公司的財務報表，並對其認為為使各公司財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

### 申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向 閣下報告。我們已按照香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號，投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2(b)及3(a)所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

## 意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2(b)及3(a)所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映目標公司於二零一八年八月三十一日的財務狀況和目標集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年八月三十一日的綜合財務狀況，以及目標集團於業績紀錄期的綜合財務表現及綜合現金流量。

## 審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱目標集團追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一七年八月三十一日止八個月的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2(b)及3(a)所載的呈列及擬備基準，擬備及列報追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號，由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在2(b)及3(a)審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2(b)及3(a)所載的呈列及擬備基準擬備。

根據香港聯合交易所有限公司主板上市規則（「上市規則」）下事項出具的報告

調整

在擬備歷史財務資料時，未對相關財務報表作出任何調整。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

二零一九年二月二十八日

## I 目標集團歷史財務資料

## 編製目標集團歷史財務資料

下文載列目標集團歷史財務資料，其構成本會計師報告之一部分。

相關財務報表（目標集團歷史財務資料以此為基礎）乃由羅兵咸永道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。

除另有指明者外，目標集團歷史財務資料以人民幣呈列及所有數值均約整至最近千元（人民幣千元）。

## 綜合全面收益表

	附註	截至			截至	
		十二月三十一日止年度			八月三十一日止八個月	
		二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
收入	6	-	-	-	-	596,641
銷售成本		-	-	-	-	(517,768)
毛利		-	-	-	-	78,873
其他收入及支出(扣除收益)	7	-	392	1,158	763	1,247
銷售及推廣支出		(619)	(3,690)	(8,229)	(5,378)	(7,528)
行政費用及其他經營支出		(6,533)	(6,860)	(8,918)	(5,847)	(12,104)
經營(虧損)/溢利	8	(7,152)	(10,158)	(15,989)	(10,462)	60,488
融資費用	10	-	(11,360)	(58,246)	(44,796)	(23,483)
除稅前(虧損)/溢利		(7,152)	(21,518)	(74,235)	(55,258)	37,005
稅項	11	1,788	2,553	9,321	4,577	(39,802)
年/期內虧損及全面虧損總額		<u>(5,364)</u>	<u>(18,965)</u>	<u>(64,914)</u>	<u>(50,681)</u>	<u>(2,797)</u>

## 綜合財務狀況表

附註	於十二月三十一日			於二零一八年	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元	
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	12	–	1,523	2,786	6,817
遞延稅項資產	13	3,758	6,311	15,632	–
		<u>3,758</u>	<u>7,834</u>	<u>18,418</u>	<u>6,817</u>
<b>流動資產</b>					
開發中物業	14	464,555	558,354	868,371	567,711
持作出售之已竣工物業	14	–	–	–	7,368
應收賬款	15	–	–	–	3,302
按金及預付款項	15	–	39,820	10,552	42,276
其他應收款項	15	6	9,898	35,952	58,076
可收回稅項		–	357	7,759	9,894
應收關連方款項	16	120,005	123,830	332,851	33,854
已抵押銀行結存	17	–	–	70,800	23,000
現金及銀行結存	17	9	2,816	36,081	8,052
		<u>584,575</u>	<u>735,075</u>	<u>1,362,366</u>	<u>753,533</u>
<b>流動負債</b>					
應付賬款	18	56	7,201	185,736	102,770
應計費用及其他應付賬款	18	13,960	30,536	25,307	77,702
應付關連方款項	16	583,601	495,038	18,159	–
合約負債	19	–	238,383	809,745	868,381
		<u>597,617</u>	<u>771,158</u>	<u>1,038,947</u>	<u>1,048,853</u>

	附註	於十二月三十一日			於二零一八年
		二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
流動(負債)/資產淨值		(13,042)	(36,083)	323,419	(295,320)
總資產減流動負債		(9,284)	(28,249)	341,837	(288,503)
非流動負債					
銀行借款	21	-	-	405,000	-
負債淨額		<u>(9,284)</u>	<u>(28,249)</u>	<u>(63,163)</u>	<u>(288,503)</u>
權益					
股本	20	-	-	-	-
儲備		<u>(9,284)</u>	<u>(28,249)</u>	<u>(63,163)</u>	<u>(288,503)</u>
資本虧絀		<u>(9,284)</u>	<u>(28,249)</u>	<u>(63,163)</u>	<u>(288,503)</u>

## 目標公司之財務狀況表

		於二零一八年 八月三十一日 附註 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
投資於一間附屬公司	2(a)	43
<b>流動負債</b>		
其他應付賬款		<u>43</u>
		<u><u>-</u></u>
<b>權益</b>		
股本	20	-
儲備		<u>-</u>
		<u><u>-</u></u>

## 綜合現金流量表

	截至			截至	
	十二月三十一日止年度			八月三十一日止八個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
<b>經營活動所得現金流量</b>					
經營(虧損)/溢利	(7,152)	(10,158)	(15,989)	(10,462)	60,488
折舊	-	211	509	338	797
銀行存款利息收入	-	(392)	(1,158)	(763)	(1,247)
營運資金變動前之經營 (虧損)/溢利	(7,152)	(10,339)	(16,638)	(10,887)	60,038
開發中物業減少/(增加)	134	(28,845)	(306,990)	(190,050)	293,292
應收賬款增加	-	-	-	-	(3,302)
按金及其他應收賬款增加/(減少)	-	(49,712)	3,214	(17,635)	(53,848)
應付賬款增加/(減少)	56	7,145	178,535	108,411	(82,966)
應計費用及其他應付賬款增加/(減少)	6,087	16,576	(6,441)	26,675	53,607
合約負債增加	-	238,383	571,362	325,151	58,636
經營活動(所用)/所產生現金	(875)	173,208	423,042	241,665	325,457
已付稅項	-	(357)	(7,402)	(5,448)	(26,305)
經營活動(所用)/所產生現金淨額	(875)	172,851	415,640	236,217	299,152

	附註	截至 十二月三十一日止年度			截至 八月三十一日止八個月	
		二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
<b>投資活動所得現金流量</b>						
已收利息		-	392	1,158	763	1,247
添置物業、廠房及設備		-	(1,734)	(1,772)	(892)	(4,828)
投資活動所用現金淨額		-	(1,342)	(614)	(129)	(3,581)
<b>融資活動所得現金流量</b>						
銀行借款增加	23(b)	-	-	405,000	405,000	-
已抵押銀行結餘 (減少)/增加		-	-	(70,800)	-	47,800
注資	20	-	-	30,000	30,000	-
中置文旅之重組	23(a)	-	-	-	-	(132,543)
已付利息		-	-	(15,545)	-	(24,695)
償還銀行借款	23(b)	-	-	-	-	(405,000)
與關連方之結餘變動淨額		866	(168,702)	(302,416)	(78,902)	190,838
償還應付一名 關連方款項	23(b)	-	-	(428,000)	(428,000)	-
融資活動所產生/ (所用)現金淨額		866	(168,702)	(381,761)	(71,902)	(323,600)
<b>現金及現金等值(減少)/ 增加淨額</b>						
年/期初現金及現金等值		(9)	2,807	33,265	164,186	(28,029)
年/期末現金及現金等值	17	18	9	2,816	2,816	36,081
年/期末現金及現金等值	17	9	2,816	36,081	167,002	8,052

## 綜合權益變動表

	股本 人民幣千元	股本儲備 (附註20) 人民幣千元	累計虧損 (附註20) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日	-	2,000	(5,920)	(3,920)
年內虧損	-	-	(5,364)	(5,364)
於二零一五年十二月三十一日	-	2,000	(11,284)	(9,284)
年內虧損	-	-	(18,965)	(18,965)
於二零一六年十二月三十一日	-	2,000	(30,249)	(28,249)
注資 (附註20)	-	30,000	-	30,000
年內虧損	-	-	(64,914)	(64,914)
於二零一七年十二月三十一日	-	32,000	(95,163)	(63,163)
期內虧損	-	-	(2,797)	(2,797)
重組之影響 (附註2(a))	-	(222,543)	-	(222,543)
於二零一八年八月三十一日	-	(190,543)	(97,960)	(288,503)
於二零一七年一月一日	-	2,000	(30,249)	(28,249)
期內虧損 (未經審核)	-	-	(50,681)	(50,681)
於二零一七年八月三十一日 (未經審核)	-	2,000	(80,930)	(78,930)

## II 目標集團歷史財務資料附註

### 1 一般資料

目標集團主要於中國內地從事物業發展（「物業發展業務」），因此僅有一個單一分部。目標公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。其註冊辦事處地址為P.O. Box 3340, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

### 2 集團重組及歷史財務資料呈列基準

#### (a) 集團重組

目前組成目標集團之公司於緊接以下一系列重組（「重組」）前及緊隨其後均由徐瑞喬女士（「徐女士」）及其父親（「徐先生」）（普遍稱為徐氏家族）共同控制。於重組前，徐先生為控制自貢中置文化旅遊投資有限公司（「中置文旅」）之股東。

於二零一八年三月二十七日，目標公司及榮泰投資有限公司（「榮泰」）分別於英屬處女群島（「英屬處女群島」）及香港註冊成立為有限公司。於二零一八年五月十六日，自貢中達科技有限公司（「中達」）於中華人民共和國（「中國」）註冊成立為有限公司。自註冊成立以來，中達為榮泰之直接全資附屬公司，而榮泰為目標公司之直接全資附屬公司。三間公司均由徐女士全資擁有。

於二零一八年八月六日，中達以現金代價人民幣132,543,000元收購中置文旅之全部股權。同時，中置文旅豁免應收一名關連方（一間由徐氏家族完全控制之實體）款項人民幣90,000,000元，導致約人民幣222,543,000元之資本儲備總影響。

因此，於整個往績記錄期間，董事認為徐氏家族為中置文旅之最終控股股東。

目標集團之歷史財務資料包括目標公司及其附屬公司（統稱「目標集團」）。於往績記錄期間，目標公司於以下附屬公司中擁有直接／間接利益，其載列如下。

公司名稱	成立／註冊成立 地點及日期	已發行／ 繳足股本詳情	主要業務	法定 核數師	直接／ 間接	持股量 百分比
榮泰投資有限公司	香港 二零一八年 三月二十七日	43,399港元 <sup>#</sup>	投資控股	不適用 <sup>@</sup>	直接	100%
自貢中達科技有限公司	中國 二零一八年 五月十六日	人民幣5,000,000元 <sup>##</sup>	投資控股	不適用 <sup>@@</sup>	間接	100%
自貢中置文化旅游投資 有限公司	中國 二零一二年 十二月十九日	人民幣32,000,000元 <sup>###</sup>	發展及銷售 住宅物業	不適用 <sup>@@@</sup>	間接	100%

<sup>#</sup> 於二零一八年八月三十一日及本報告日期。

<sup>##</sup> 於二零一五年及二零一六年十二月三十一日，該公司之繳足股本為人民幣2,000,000元。於二零一七年十二月三十一日、二零一八年八月三十一日及本報告日期，該公司之繳足股本為人民幣32,000,000元。於二零一七年十二月三十一日，中置文旅之全部股權已以優惠條款抵押作為授予受徐氏家族所控制之關連公司之財務融資之抵押品（並無對關連方收取費用），其於截至二零一八年八月三十一日止期間獲解除。

<sup>@</sup> 由於榮泰於二零一八年三月二十七日方註冊成立，故於往績記錄期間概無就榮泰發出經審核財務報表。

<sup>@@</sup> 就公司實體之法定工商年度檢查而言，有關實體須就截至二零一八年十二月三十一日止期間進行法定審核，惟尚未委任核數師。

<sup>@@@</sup> 就公司實體之法定工商年度檢查而言，於有關實體為私人擁有及並非外商獨資之情況下，毋須就截至二零一七年十二月三十一日止年度進行法定審核，且有關實體並無於該年度委任核數師。有關實體截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務報表經四川德建會計師事務所有限公司審核。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，該實體成為外資企業，其須進行法定審核，惟尚未委任核數師。

**(b) 呈列基準**

緊接重組前及於重組後，物業發展業務由中置文旅持有及透過其進行。根據重組，中置文旅轉讓至目標公司及由其持有。目標公司（榮泰及中達）於重組前並未涉及任何其他業務及並未符合一間企業之定義。重組僅為物業發展業務之重組，有關業務之管理層及物業發展業務之最終股東仍維持不變。因此，重組產生之目標集團被視為中置文旅下物業發展業務之延續（其乃由徐氏家族持有），就本報告而言，目標集團歷史財務資料已作為中置文旅之綜合財務報表之延續編製及呈列，其包括按中置文旅所有呈報期間之財務報表下物業發展業務賬面值確認及計量之目標集團之資產及負債。

集團內公司間之交易、結餘及交易產生之未變現收益／虧損於綜合時予以對銷。

**3 主要會計政策概要**

編製目標集團歷史財務資料之主要會計政策載列如下，除另有說明者外，其已於往績記錄期間一致應用。

**(a) 編製基準**

- (i) 目標集團歷史財務資料已採用歷史成本法編製，並根據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。

編製目標集團歷史財務資料符合香港財務報告準則使用若干關鍵會計估計之規定。其亦規定管理層於應用目標集團之會計政策時行使判斷。涉及高水平之判斷或複雜性之範圍，或對目標集團歷史財務資料而言屬重大之假設及估計範圍披露於附註5。

*所採納之新準則、準則之修訂本及詮釋*

目標集團已於往績記錄期間採納生效之新準則、準則之修訂本及詮釋，並於整個往績記錄期間貫徹應用。

目標集團已使用全面追溯法採納香港財務報告準則第9及15號，相關會計政策已一致應用於目標集團於往績記錄期間之綜合財務報表。

根據對香港財務報告準則第9及15號之採納，若干目標集團之會計政策有所變更。

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號及香港會計準則第11號有關收入及成本之確認、分類及計量之條文及有關詮釋。根據香港會計準則第18號及香港會計準則第11號，來自銷售物業之收益於物業擁有權之重大風險及回報轉移至客戶時確認。然而，根據香港財務報告準則第15號，來自預售開發中物業之收益於資產控制權轉移至客戶時確認。視乎合約條款及適用於合約之法例，開發中物業之控制權可能隨時間或於某一時間點轉移。倘物業依合約對目標集團而言並無其他用途，而目標集團就至今已履約部分對客戶付款具有強制執行權力，則目標集團隨時間履行履約責任，因此，收益會參考履約責任之完成進度隨時間確認。否則，收益會於客戶取得已竣工物業控制權時於某一時間點確認。來自銷售物業之收益會於相關物業於法律上及／或實際上轉移至客戶之較遲時間點確認。

香港財務報告準則第9號處理金融資產及負債之分類、計量及取消確認以及金融資產之新減值模型。目標集團按前瞻性基準評估與其按攤銷成本列賬之金融資產有關之預期信貸虧損。

目標集團已評估採納香港財務報告準則第9及15號對其財務報表之影響，並認為有關採納對其財務狀況及經營業績並無重大影響。

以下與目標集團之營運相關之新準則、準則之修訂本及詮釋經已刊發但尚未生效，亦未獲目標集團提早採納：

		於以下日期或 之後開始之 會計期間生效
香港財務報告準則第9號 (修訂本)	具有負補償之提前還款特性	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營 企業之間之資產出售或 注資	將予釐定
香港會計準則第28號 (修訂本)	於聯營公司及合營企業之長 期權益	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第16號	租約	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年一月一日
香港(國際財務報告詮釋 委員會) – 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性	二零一九年一月一日
年度完善項目(修訂本)	二零一五至二零一七年週期 之年度完善	二零一九年一月一日
香港會計準則第19號 (修訂本)	計劃修訂、縮減或結算之 「僱員福利」	二零一九年一月一日

#### 尚未生效之新準則、準則之修訂本及詮釋

目標集團將於生效時採納上述新準則、準則之修訂本及詮釋。目標集團已開展對採納以上新準則、準則之修訂本及詮釋之可能影響之評估，其中香港財務報告準則第16號之初步評估乃詳述於下文。預期該等新準則、準則之修訂本及詮釋概不會對目標集團之營運業績及財務狀況構成重大影響。

## 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號「租賃」列明租賃之定義、租賃之確認及計量，以及制訂向財務報表使用者呈報有關承租人及出租人租賃活動之有用資料之原則。香港財務報告準則第16號其中一個主要變動是大部份經營租賃將在承租人財務狀況表中入賬。目標集團為現時分類為經營租賃之多種物業之承租人。目標集團就有關租賃之現時會計政策乃載於附註3(m)，而目標集團之未來經營租賃承擔（並無於綜合財務狀況表中反映）乃載於附註22。香港財務報告準則第16號提供有關租賃會計處理之新規定，且日後不會再允許承租人在財務狀況表外確認若干租賃。相反，幾乎所有租賃均須以資產（就使用權而言）及金融負債（就付款義務而言）的形式確認。因此，各租賃將於目標集團之綜合財務狀況表中反映。少於十二個月之短期租賃及低價值資產之租賃獲豁免申報義務。新準則會因而導致綜合財務狀況表中資產及金融負債的增加。就對綜合全面收益表所產生之財務表現之影響而言，經營租賃開支將減少，而折舊及利息開支將增加。根據香港財務報告準則第16號，經營租賃付款將分類為融資租賃活動所得現金流量，反映償還租賃負債（借款）及相關利息。目前，經營租賃付款分類為經營活動所得現金流量。

於二零一八年八月三十一日，目標集團對一名關連方之不可撤銷經營租賃承擔約為人民幣4,448,000元（少於一年及多於一年惟少於五年者分別為人民幣2,877,000元及人民幣1,571,000元），其於二零一八年八月三十一日分別佔目標集團之總資產及總負債少於1%。目標集團預期，與現時會計政策比較，採納香港財務報告準則第16號將不會導致對目標集團之總資產及總負債或其經營表現之重大影響。

香港財務報告準則第16號於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。目標集團並不擬於其強制採納日期前採納香港財務報告準則第16號，並擬於採納日期將按經修訂之過渡法採納香港財務報告準則第16號之累計追溯影響作為對權益之調整。

概無其他準則尚未生效，並預期將於現時或未來報告期間及對可預見之未來交易有重大影響。

## (ii) 持續經營能力

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日，目標集團之股東虧絀分別約為人民幣9,284,000元、人民幣28,249,000元、人民幣63,163,000元及人民幣288,503,000元。於二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日，目標集團之流動負債超出其流動資產分別約人民幣13,042,000元、人民幣36,083,000元及人民幣295,320,000元，而目標集團之現金及銀行結餘於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日為人民幣9,000元、人民幣2,816,000元、人民幣36,081,000元及人民幣8,052,000元。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日之流動負債中包括合約負債及應付賬款、應計費用及有關目標集團在建物業之其他應付款項，分別約為人民幣14,016,000元、人民幣276,120,000元、人民幣1,020,788,000元及人民幣1,048,853,000元。此外，在建物業已於二零一八年八月三十一日就授予受徐氏家族控制之關連方之銀行融資抵押予若干財務機構，其將於建議交易完成之情況下獲解除，此乃買賣協議之先決條件之一。鑑於上述情況，目標集團將需要額外資金（惟尚未取得），以為在建工程成本提供資金，以進一步變現來自出售其在建物業項目餘下部分之銷售所得款項。

鑑於上文所述，於評估目標集團是否擁有充足財務資源以持續經營時，董事已周詳考慮目標公司持續經營之流動資金需求、目標集團之表現及可用融資來源。董事已審閱管理層編製之目標集團現金流量預測。現金流量預測涵蓋自二零一八年八月三十一日起不少於十二個月之期間。董事於編製現金流量預測時已計及以下計劃及措施，以確保目標集團於可見將來將擁有充足營運資金：

- (i) 進一步銷售在建物業，其將用於為9號地塊、10號地塊及11號地塊之餘下建設成本提供資金；
- (ii) 於有需要時取得額外銀行融資，使用目標集團之在建物業或本集團之已抵押物業（於建議交易完成後）作為潛在抵押；及
- (iii) 根據以下各方之支持函額外提取資金。

匯金鼎盛國際控股有限公司（目標公司之直接控股公司）及徐氏家族已確認，彼等承諾向目標集團提供充足財務支持，以令目標集團可於到期時償付其負債及責任，並令目標集團可於本報告日期後十二個月（倘建議交易不獲完成）或直至完成日期（倘建議交易完成）期間（以較早者為準）持續經營其業務。

經計及其可用內部財務資源後，融太集團股份有限公司亦已確認，其承諾向目標集團提供充足支持，以於建議交易完成後，於到期時償付其所有負債及責任，以及倘建議交易完成，令目標集團可自建議交易完成日期起計十二個月繼續進行其業務。

儘管上文所述，惟管理層能否達致其上文闡述之計劃及措施（其納入有關未來事件及狀況之假設）視乎固有之不確定因素而定。特別是，目標集團能否持續經營將取決於成功且及時銷售在建物業，成功且及時協商以取得新的銀行融資；及／或於必要時成功從上述股東提取財務支持。經充分考慮管理層之計劃及措施之基礎，以及現金流量假設之合理可能下行變動後，董事有信心目標集團將有充足營運資金以應付其由二零一八年八月三十一日起計十二個月內到期時之財務責任。因此，本公司董事認為，按持續經營基準編制目標集團之歷史財務資料屬恰當。經充分考慮管理層之計劃及措施之基礎，以及現金流量假設之合理可能下行變動後，董事有信心目標集團將有充足營運資金以應付其由二零一八年八月三十一日起計十二個月內到期時之財務責任。因此，本公司董事認為，按持續經營基準編制目標集團之歷史財務資料屬恰當。

#### **(b) 綜合列賬**

綜合財務報表包括目標公司及其附屬公司截至各報告期間之財務報表。本財政期間內購入或出售之附屬公司之業績，乃分別自收購日期起計算或計算至出售日期止，並列入綜合全面收益表。出售附屬公司之損益乃參考於出售日期應佔之淨資產（包括應佔尚未撇銷之商譽數額）計算。

#### **(c) 附屬公司**

附屬公司為目標集團擁有控制權之實體（包括結構性實體）。當目標集團因在該實體之參與而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其對該實體之權力影響有關回報時，則目標集團對該實體擁有控制權。附屬公司於其控制權轉移至目標集團當日起全面綜合入賬，而於控制權終止當日起不再綜合入賬。

#### **(d) 獨立財務報表**

於目標公司之財務狀況表內，於附屬公司之權益乃按成本扣除減值虧損列賬。附屬公司之業績乃由目標公司按已收及應收股息入賬。

倘股息超出附屬公司於宣派股息期間之全面收入總額，或倘於獨立財務報表之投資賬面值超出被投資公司資產淨值（包括商譽）於綜合財務報表中之賬面值，則需要於收取來自此投資之股息時進行於附屬公司之權益之減值測試。

**(e) 物業、廠房及設備**

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購資產直接應佔之開支。其後成本計入資產賬面值或僅於與資產相關之未來經濟利益可能流入目標集團且資產成本能可靠地計量時確認為獨立資產（按適用者）。重置部分之賬面值會取消確認。所有其他維護成本於其產生之財政期間之綜合全面收益表內支銷。

物業、廠房及設備之折舊使用直線法計量，以按以下年率於其估計使用年期內分配其成本至其剩餘價值。

	餘下租賃期或
租賃物業裝修	33%之較短者
傢具及裝置及辦公室設備	20%至33%
汽車	20%

資產之剩餘價值及使用年期於每個財務狀況表日期審閱及調整（如屬適當）。若其估計可收回金額已降至低於其賬面值，則將資產賬面值撇減至其估計可收回金額。

出售之損益乃指有關資產之出售所得款項淨額與其賬面值之差額，並在綜合全面收益表內確認。

**(f) 待售物業**

持作出售之已竣工物業及在建物業按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本包括土地成本、所產生之開發及建設開支以及任何資本化借貸成本及開發應佔之其他直接成本。

在建物業分類為流動資產下之待售物業，除非預期相關發展項目之建設期將於長於正常營運週期完成。

**(g) 金融資產**

**(i) 分類**

目標集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公平值計量（不論計入其他全面收益或損益）；及
- 按攤銷成本計量。

分類視乎該實體管理金融資產之業務模式及現金流量之合約年期。

就按公平值計量之資產而言，收益及虧損將計入損益或其他全面收益。就並非持作買賣之股本工具投資而言，將視乎目標集團是否已於初步確認時作出不可撤回選擇將股本投資按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）。

目標集團只限於其管理該等資產之業務模式改變時方會將債務投資重新分類。

**(ii) 確認及取消確認**

金融資產的一般買賣於交易日（即目標集團承諾買賣該資產的日期）確認。金融資產於收取來自金融資產之現金流量之權利屆滿或已轉移及目標集團已轉移擁有權之絕大部分風險及回報時取消確認。

**(iii) 計量**

於初步計量時，目標集團按金融資產之公平值另加（倘金融資產並非按公平值計入損益（「按公平值計入損益」））收購金融資產直接應佔之交易成本計量金融資產。按公平值計入損益之金融資產之交易成本於損益支銷。

在確定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流量是否僅支付本金和利息時，需從金融資產的整體進行考慮。

### 債務工具

債務工具的後續計量取決於目標集團管理該項資產時商業模式和該項資產的現金流量特點。目標集團按照以下三種計量方式對債務工具進行分類：

- 攤銷成本：為收取合約現金流量而持有，且其現金流量僅支付本金和利息的資產被分類成以攤銷成本計量的金融資產。該金融資產的利息收入採用實際利率法，並在財務收入中確認。由於終止確認產生的任何收益或虧損，均直接在損益中確認並於其他收益／（虧損）中呈列。減值虧損則於損益表內作為獨立項目呈列。
- 按公平值計入其他全面收益：以收取合約現金流量及出售該金融資產為目的而持有，且其現金流量僅支付本金和利息的資產，以按公平值計入其他全面收益之方式計量。除確認減值虧損、利息收入及匯兌損益計入損益外，賬面價值變動計入其他全面收益。當金融資產終止確認時，以前在計入其他全面收益的累計收益或虧損從權益重分類至損益中，並在其他收益／（虧損）中確認。該等金融資產的利息收入用實際利率法計算，計入財務收入。匯兌收益及虧損在其他收益／（虧損）中呈列，而減值開支則於損益表內作為獨立項目呈列。
- 按公平值計入損益：不符合以攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益的資產，被分類為以按公平值計入損益的金融資產。後續以按公平值計入損益之方式計量，且由債務投資產生的收益或虧損，須在損益中確認，且在產生期間以淨額列示於其他收益／（虧損）。

### 權益工具

目標集團所有權益工具後續以公平值計量。如果目標集團管理層選擇將權益工具的公平值變動損益計入其他全面收益，則終止確認投資之後不可再將公平值損益重新分類至損益。當目標集團取得收取付款之權利時，該類投資的股息將繼續在損益中作為其他收入予以確認。

按公平值計入損益的金融資產的公平值變動在損益表之其他收益／（虧損）內確認（如適用）。按公平值計入其他全面收益的權益投資的減值虧損（及減值虧損撥回）與其他公平值變動未分開列示。

#### (iv) 減值

對於以攤銷成本計量和按公平值計入其他全面收益的債務工具投資，目標集團就預期信貸虧損做出前瞻性評估。應用之減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。

對於應收賬款，目標集團根據香港財務報告準則第9號應用簡化方式，其規定預期全期虧損於應收賬款之初步確認中確認。

其他應收賬款及應收關連方款項之減值按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，視乎自初步確認起是否出現重大信貸風險增加。倘自初步確認起，其他應收賬款及應收關連方款項已出現重大信貸風險增加，則減值會按全期預期信貸虧損計量。

於往績記錄期間末，目標集團將須調整虧損撥備之預期信貸虧損（或撥回）金額於損益確認為減值收益或虧損。

#### (h) 應收賬款及其他應收賬款

應收賬款為就日常業務過程中已售出之物業及貨品及商品或已提供之服務應收客戶之款項。倘預期應收賬款於一年或更短期間（或倘為更長期間，則正常業務營運週期）內收回，則分類為流動資產。否則會呈列為非流動資產。

應收賬款及其他應收賬款初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。

**(i) 合約資產及合約負債**

與客戶簽訂合約時，目標集團有權向客戶收取代價，並承擔向客戶轉移貨物或提供服務之履約責任。該等權利與履約責任的結合會產生淨資產或淨負債，取決於剩餘權利與履約責任的關係。倘剩餘權利的計量超過餘下履約責任之計量，則合約為資產並確認為合約資產。反之，倘餘下履約責任之計量超過餘下權利之計量，則合約為負債並確認為合約負債。倘目標集團預期將可收回為取得客戶合約而產生之增量成本，則會將有關成本確認為合約資產。

**(j) 應付賬款及應計費用**

應付賬款及應計費用為就日常業務過程中已自供應商購買之貨品或商品或服務支付之責任。倘付款於一年或更短期間（或倘為更長期間，則正常業務營運週期）內到期，則應付賬款及應計費用分類為流動負債。否則呈列為非流動負債。

應付賬款及應計費用初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

**(k) 股本**

普通股乃分類為權益。

發行新股份或購股權直接應佔之新增費用，於扣稅後在權益內從所得款項中扣除。

**(l) 借款**

借款初步以公平值確認，扣除產生之交易成本。交易成本為收購、發行或出售金融負債直接應佔之新增成本，包括向代理商、顧問、經紀及交易商支付之費用及佣金、監管機構及證券交易所徵費，以及轉讓稅項及徵稅。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項扣除交易成本後與贖回價值之任何差額於借款期內採用實際利息法在綜合全面收益表內確認。

設立貸款融資支付的費用，於可能提取部份或全部融資時確認為貸款之交易成本。在此情況下，有關費用將遞延至提取融資為止。倘若並無任何證據顯示將會提取部份或全部融資，則有關費用將資本化作流動資金服務的預付款項，並在融資的相關期間攤銷。

除非目標集團有權無條件延遲償還負債直至財務狀況表日期後至少十二個月，否則借款列為流動負債。

**(m) 即期及遞延稅項**

年／期內之稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項在綜合全面收益表內確認，惟與在全面收益直接於權益內確認之項目有關之稅項除外。在此情況下，稅項亦於權益內確認。

遞延稅項乃採用負債法就資產及負債之稅務基準與其列於綜合全面財務報表之賬面值之短暫差異確認。然而，倘初步確認商譽而產生之遞延稅項負債不予確認，因初步確認業務合併以外交易的資產或負債（於交易時並不影響會計或應課稅損益）而產生之遞延稅項將不會列賬。遞延稅項按於財務狀況表日期經已實施或具體實施並在變現有關於遞延稅項資產或清償遞延所得稅負債時預期將會適用之稅率及法例釐定。

遞延稅項資產只會就有可能將未來應課稅溢利與短暫差異抵銷而確認。

遞延稅項負債按於附屬公司之投資所產生之應課稅短暫差異作出撥備，惟目標集團可控制短暫差異之回撥時間，且短暫差異可能不會於可預見之將來回撥的遞延稅項負債則除外。

當具有法定執行效力之權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產及負債涉及同一稅務機關向應課稅實體或不同應課稅實體但有意按淨額結算餘款而徵收所得稅時，則可將遞延稅項資產與負債抵銷。

(n) 經營租約

凡擁有權之絕大部份回報及風險仍保留於出租人之租約，均列為經營租約。根據經營租約之付款於扣除自出租人收取之任何優惠後乃按租約年期採用直線法在綜合全面收益表內扣除。

(o) 收益及收入確認

- i. 收益於目標集團在某一時間點達成履約責任時確認（目標集團目前採納之政策）。物業銷售於資產控制權轉移至買方時確認。視乎合約條款及適用於合約之法例，資產控制權可能隨時間或於某一時間點轉移。

就物業控制權於某時間點轉移之物業發展及銷售合約而言，收益乃於買方取得已竣工物業之實質擁有權或法定所有權，且目標集團擁有收取付款之現有權利並可能收回代價時確認。

倘目標集團履行以下各項，則資產控制權隨時間轉移：

- 買方同時提供及消耗所收取之所有利益；或
- 創建及提升目標集團履約時買方控制之資產；或
- 不會創建目標集團具有替代用途之資產，而目標集團具有強制執行權利收取至今已履約部分之款項。

倘資產之控制權隨時間轉移，則收益會參考完成該履約責任之進度隨合約期確認。否則收益會於買方取得資產控制權時於某一時間點確認。

完成履約責任之進度乃根據最佳描述目標集團完成履約責任情況之目標集團就完成履約責任所作付出或投入計量。

於釐定交易價格時，倘融資部分屬重大，目標集團會就融資部分調整承諾代價金額。

- ii. 利息收入按時間比例採用實際利息法根據未償還之本金額及適用之利率確認。

**(p) 借貸成本**

凡與建造或收購一項需要一段頗長時間完成及作特定或出售用途之資產應佔之借貸利息及有關成本，均資本化為該資產之部份成本。所有其他借貸成本均於支銷之財政期間在綜合全面收益表內扣除。

**(q) 僱員福利**

支付予中華人民共和國（「中國」）各政府僱員退休福利計劃等定額供款退休計劃之供款乃於有關供款之財政期間在綜合全面收益表內扣除。目標集團於支付供款後即再無付款責任。倘有現金退款或可扣減未來供款時，預付供款將確認為資產。

若目標集團目前因僱員提供服務而須就支付花紅承擔法定或推定責任，且可對有關責任作出可靠估計，即就該等花紅確認撥備。該等花紅須於財務狀況日期後十二個月內支付。

**(r) 現金及現金等值**

現金及現金等值包括現金及銀行結存以及存放日期起計三個月內到期之銀行及財務機構存款。

**(s) 外幣換算**

目標集團各實體在財務報表內所列交易乃按該實體業務所在主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表以目標公司之功能及呈列貨幣人民幣呈列。

外幣交易按交易日之匯率換算為功能貨幣入賬。因結算有關交易及按財務狀況表日期之匯率換算以外幣為單位之貨幣資產及負債所產生之匯兌損益在全面收益表內確認。

**(t) 財務擔保負債**

已就目標集團就財務機構向目標集團之中國物業之若干買方作出之按揭貸款向財務機構提供之財務擔保確認財務擔保負債。

財務擔保負債乃按公平值加直接歸屬於發出財務擔保負債之交易成本初始確認。於初始確認後，有關擔保乃按履行現有責任所需開支之最佳估計現值與初始確認金額減累計攤銷的較高者計量。

財務擔保負債僅當擔保所訂明之責任獲解除或取消或屆滿時方可於綜合財務報表中終止確認。

**4 財務風險管理**

**(a) 財務風險因素**

目標集團業務承受多項不同之財務風險，包括信貸風險、流動資金風險、現金流量及公平值利率風險以及匯兌風險。目標集團之整體風險管理計劃集中於難以預測之金融市場，並盡可能減低對目標集團財務表現之潛在不利影響。

財務風險管理由財務部根據董事會批准之政策執行。董事訂定整體風險管理原則及因應特定範疇之政策。

**(i) 信貸風險**

最大之信貸風險為綜合財務狀況表所列每項金融資產扣除任何減值撥備後之賬面值。目標集團所面對來自應收賬款、按金及其他應收賬款之信貸風險載於附註15，而應收關連方款項之風險則載於附註16。

目標集團之信貸風險主要與銀行及金融機構存款以及客戶、其他應收賬款及應收關連方款項之信貸風險有關。目標集團訂有信貸政策，並持續監察此等信貸風險。

目標集團透過監察有關銀行及金融機構之信貸評級以管理其銀行及金融機構存款，且只會將款項存入並無違約紀錄之銀行。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日，存放於中國銀行及金融機構之款項分別約為人民幣9,000元、人民幣2,816,000元、人民幣106,881,000元及人民幣31,052,000元。

就客戶信貸風險而言，目標集團一般於完成銷售物業前收取按金或進度付款。目標集團會根據信貸質素並計及財務狀況、信貸歷史及其他因素個別對客戶進行評估及評級。貸款及應收賬款一般獲相關資產支持。

此外，目標集團訂有其他監管程序，以確保採取跟進行動收回逾期債項。目標集團定期審閱各個別債務人之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值撥備。目標集團並無重大集團信貸風險，原因為應收賬款由大量客戶組成。

至於其他應收賬款、應收關連方款項，目標集團緊密監察結餘之收回情況，確保已就估計不可收回金額作出充分減值撥備。

#### (ii) 流動資金風險

流動資金風險乃指目標集團未能履行現有到期之付款責任。目標集團在目標集團整體資產、負債、貸款及承擔之流動結構方面維持審慎之比率，以計量及監控流動資金狀況。目標集團已訂有政策，獲取長期銀行信貸以配合其在中國之長期投資。此外，目標集團將流動資產維持於保守水平，確保在日常業務中隨時備有充裕之現金流量以應付任何非預期之重大現金需求。

下表按財務狀況表日期計至合約到期日之剩餘償還期限組別分析目標集團將償還之金融負債，特別是將包含按通知還款條文之銀行借款列入最早時段之組別內，而不理會有關銀行選擇行使此項權利之可能性。下表所列之款項為合約未貼現計算之現金流量並已包括利息付款。

	第一年內 人民幣千元	第二年內 人民幣千元	第三至 第五年內 人民幣千元	第五年後 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>截至二零一五年</b>					
十二月三十一日					
止年度					
應付賬款	56	-	-	-	56
應計費用及					
其他應付賬款	13,960	-	-	-	13,960
應付關連方款項	583,601	-	-	-	583,601
	<u>597,617</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>597,617</u>
<b>截至二零一六年</b>					
十二月三十一日					
止年度					
應付賬款	7,201	-	-	-	7,201
應計費用及					
其他應付賬款	3,633	-	-	-	3,633
應付關連方款項	495,038	-	-	-	495,038
	<u>505,872</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>505,872</u>
<b>截至二零一七年</b>					
十二月三十一日					
止年度					
應付賬款	185,736	-	-	-	185,736
應計費用及其他					
應付賬款	9,089	-	-	-	9,089
應付關連方款項	18,159	-	-	-	18,159
銀行借款(附註a)	39,690	39,690	511,281	-	590,661
	<u>252,674</u>	<u>39,690</u>	<u>511,281</u>	<u>-</u>	<u>803,645</u>
<b>截至二零一八年</b>					
八月三十一日止					
八個月					
應付賬款	102,770	-	-	-	102,770
應計費用及					
其他應付賬款	18,039	-	-	-	18,039
	<u>120,809</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>120,809</u>

附註：

- (a) 該借款於二零一八年八月償付。
- (b) 誠如財務資料附註14(c)所載，若干開發中物業及持作出售之已竣工物業已抵押予若干金融機構，以取得向由徐氏家族控制之若干關連方以及與目標集團擁有共同董事之實體授出之財務融資，其可能導致變現資產之不確定性，並可能影響目標集團之流動資金風險。
- (c) 上表不包括財務資料附註24所載目標集團簽立之擔保，原因為管理層認為履行擔保之可能性極低。

**(iii) 現金流量及公平值利率風險**

利率風險乃指目標集團之狀況可能會因市場利率變動而受到不利影響。目標集團之政策涉及緊密監察利率走勢，把握有利之定價時機轉換及訂立新銀行信貸。

目標集團之利率風險源自計息之銀行存款、銀行借款及應付一名關連方款項。按浮動利率計息之銀行存款令目標集團承受現金流量利率風險。按固定利率計息之銀行借款及應付一名關連方款項令目標集團承受公平值利率風險。目標集團目前並無就利率風險制定任何利率對沖政策。董事會持續監控目標集團之風險，在有需要時將會考慮對沖利率風險。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日，若利率增加或減少1%，而所有其他變數維持不變，則目標集團之除稅前業績將分別減少或增加約零、人民幣525,000元、人民幣2,648,000元及人民幣854,000元，而待售物業項下撥充資本之利息將分別增加或減少約人民幣4,280,000元、人民幣3,643,000元、零及零。

**(iv) 匯兌風險**

目標集團於中國營運。目標集團並無重大匯兌風險，原因為以功能貨幣以外之貨幣進行之外幣交易有限。

**(b) 資本風險管理**

目標集團管理資本之目的為保障目標集團之持續經營能力，以為股東帶來回報及為股東帶來收益，及保持理想之資本結構以減低資本成本。

## (c) 按類別劃分之金融工具

	資產	負債
		按攤銷成本 計量之 金融負債
	貸款及 應收賬款 人民幣千元	人民幣千元
根據綜合財務狀況表之結餘		
於二零一五年十二月三十一日		
其他應收賬款	6	–
應收關連方款項	120,005	–
現金及銀行結存	9	–
應付賬款	–	56
應計費用及其他應付賬款	–	1
應付關連方款項	–	583,601
	<u>120,020</u>	<u>583,658</u>
	資產	負債
		按攤銷成本 計量之 金融負債
	貸款及 應收賬款 人民幣千元	人民幣千元
根據綜合財務狀況表之結餘		
於二零一六年十二月三十一日		
其他應收賬款	9,898	–
應收關連方款項	123,830	–
現金及銀行結存	2,816	–
應付賬款	–	7,201
應計費用及其他應付賬款	–	3,633
應付關連方款項	–	495,038
	<u>136,544</u>	<u>505,872</u>

	資產	負債
		按攤銷成本 計量之 金融負債
	貸款及 應收賬款 人民幣千元	人民幣千元
根據綜合財務狀況表之結餘		
於二零一七年十二月三十一日		
其他應收賬款	35,952	–
應收關連方款項	332,851	–
已抵押銀行結存	70,800	–
現金及銀行結存	36,081	–
應付賬款	–	185,736
應計費用及其他應付賬款	–	9,089
應付關連方款項	–	18,159
銀行借款	–	405,000
	<u>475,684</u>	<u>617,984</u>

	資產	負債
		按攤銷成本 計量之 金融負債
	貸款及 應收賬款 人民幣千元	人民幣千元
根據綜合財務狀況表之結餘		
於二零一八年八月三十一日		
應收賬款	3,302	–
其他應收賬款	58,076	–
應收關連方款項	33,854	–
已抵押銀行結存	23,000	–
現金及銀行結存	8,052	–
應付賬款	–	102,770
應計費用及其他應付賬款	–	18,039
	<u>126,284</u>	<u>120,809</u>

(d) 公平值估計

按公平值列賬之金融工具乃按下列公平值計量等級制度之級別而披露：

- i. 於活躍市場上相同資產或負債之報價（未經調整）（級別一）
- ii. 除包括於級別一內之報價外之資產或負債之可直接（即價格）或間接（即自價格所產生）觀察之輸入數據（級別二）
- iii. 並非按可觀察市場數據之資產或負債之輸入數據（即不可觀察輸入數據）（級別三）

目標集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日概無金融工具。

一年內到期之金融資產及負債（包括應收賬款、按金、預付款項及其他應收賬款、應收關連方款項、已抵押銀行結存、現金及銀行結存、應付賬款、應計費用及其他應付賬款及應付關連方款項）之賬面值減去任何估計信貸調整後與其公平值相若。

目標集團之金融資產及負債分別於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年八月三十一日分類為貸款及應收賬款以及按攤銷成本列賬之金融負債。

## 5 重大會計估計及判斷

編製財務報表時所使用之估計及判斷乃根據以往經驗及其他因素（包括對未來事件所作出在有關情況下相信屬合理之預期）不斷作出評估。目標集團對未來作出估計、假設及調整。可能對資產及負債之賬面值有重大影響之估計、假設及判斷之論述如下：

### (a) 預售物業之收益

物業開發活動之收益於目標集團之履約並無對目標集團創造其他用途之資產及目標集團擁有可就至今已完成之履約部份收取付款的可強制執行權利時隨時間逐步確認；否則，收益於某個時間點確認。由於合約限制，簽訂合約向客戶預售之物業一般對目標集團並無其他用途。然而，倘有收取付款的可強制執行權利，則相關合約收入應視乎各份合約之條款及應用於該合約之相關法例，隨時間逐步確認。為評估收取付款的可強制執行權利，目標集團已審閱其合約之條款及相關當地法例及考慮當地監管機構之意見及取得法律意見（如必要）。

就按一段時間內確認之物業發展收入而言，目標集團參考在報告日期履行之履約責任進度確認有關物業發展收入。此乃基於目標集團直至報告日期就目標集團為履行履約責任所產生之成本及預算成本計量。於釐定預算之準確性、所產生之成本範圍、以及對每個單位物業之成本分攤時，需要作出重大估計及判斷。於進行上述估計時，目標集團對預算進行定期審閱，並參考承包商及測量師之過往經驗及工作。

就物業控制權於某時間點轉移之物業發展及銷售合約而言，收益乃於相關已竣工物業單位合法及／或實質轉讓予客戶時確認。

**(b) 在建物業及持作出售已竣工物業之減值**

目標集團根據在建物業及持作出售已竣工物業之可回收金額評估其賬面值，可回收金額乃基於相關物業的可變現淨值之估計而得出，當中考慮根據過往經驗、承諾合約或特許工料測量師之獨立評估估計之完工成本以及基於現時市況得出之預計未來銷售價格及目標。此外，開發中物業建設之直接應佔借貸成本自產生開支及開展合資格資產之發展活動當日起資本化。倘市況變動導致之估計未來借貸成本屬重大，則相關物業存貨之估計賬面值將為重大。

倘相關物業存貨之賬面值因市場狀況及情緒變動而與該等估計價值不同，則可能引致開發中物業及持作出售之已竣工物業重大減值虧損撥回或撥備。評估須使用判斷及估計。

此外，根據中國法例及法規，倘物業發展商未能根據土地批授合約之條款發展土地，則中國政府可能視土地為閒置，並向該發展商發出警告或徵收罰款或收回土地。在作出此判斷時，目標集團將評估土地整體之發展程度，以及就延長施工時限或修訂發展規劃與政府機關進行磋商之狀況。

**(c) 所得稅、土地使用稅、土地增值稅及遞延稅項**

目標集團主要繳付中國之所得稅、土地使用稅、土地增值稅及遞延稅項。於釐定目標集團之各個實體之稅項撥備時需要重大判斷。於日常業務過程中有未能作出最終稅項釐定之交易及計算。目標集團根據對額外稅項是否將到期繳付之估計確認潛在稅項風險負債或視乎管理層對目標集團會否有足夠未來應課稅溢利以動用該等稅項虧損（其尚未獲當地稅務機關同意）之評估確認遞延稅項資產。倘該等估計之最終稅務結果有異於原初列賬之數額，有關差額將影響作出有關釐定之財政期間之即期及遞延稅項。

**(d) 借貸成本資本化**

直接歸屬於在建物業建設之借貸成本自合資格資產產生支出及發展工程開始當日起資本化。作為是次評估之一部分，須於釐定建設合資格資產應佔之借貸時作出判斷。管理層按個別項目基準評估借貸成本應開始資本化之日期。

**6 收入**

	截至 十二月三十一日止年度			截至 八月三十一日止八個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
銷售物業	-	-	-	-	596,641

收入於目標集團於某個時間點履行責任時確認。

## 7 其他收入及支出(扣除收益)

	截至			截至	
	十二月三十一日止年度			八月三十一日止八個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
銀行存款之利息收入	-	392	1,158	763	1,247

## 8 經營(虧損)/溢利

	截至			截至	
	十二月三十一日止年度			八月三十一日止八個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
經營(虧損)/溢利已扣除：					
員工成本，包括董事酬金					
— 工資、薪金及其他福利	-	522	3,122	1,488	6,888
— 退休福利(附註9)	-	123	517	282	476
員工成本總額	-	645	3,639	1,770	7,364
減：於待售物業資本化之數額	-	(599)	(1,908)	(998)	(1,459)
計入銷售及推廣支出以及 行政費用之員工成本	-	46	1,731	772	5,905

	截至			截至	
	十二月三十一日止年度			八月三十一日止八個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
核數師酬金	-	-	330	330	113
經紀物業銷售佣金	-	-	-	-	8,719
已售物業成本	-	-	-	-	517,768
折舊	-	211	509	338	797
廣告及市場推廣費用	-	2,480	5,128	3,442	2,878
土地及樓宇之經營租約租金 (附註25)	1,238	1,562	2,092	1,343	1,961
	<u>1,238</u>	<u>1,562</u>	<u>2,092</u>	<u>1,343</u>	<u>1,961</u>

## 9 僱員退休福利

目標集團根據有關規例參與中國各項政府退休福利計劃，據此目標集團須向該等計劃供款，以為合資格僱員提供退休福利。向該等計劃作出之供款按中國規定訂明之適用薪酬成本之若干百分比或固定款額計算。政府負責應付予退休僱員之全數退休福利。除根據該等計劃持續作出供款外，目標集團並無其他責任。

退休福利成本為目標集團對上述計劃之供款。

## 10 融資費用

	截至			截至	
	十二月三十一日止年度			八月三十一日止八個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
利息支出					
—應付一名關連方款項(附註25)	38,618	76,314	44,516	44,516	—
—銀行借款	—	—	16,757	3,307	23,483
減：於待售物業資本化之數額	(38,618)	(64,954)	(3,027)	(3,027)	—
	<u>—</u>	<u>11,360</u>	<u>58,246</u>	<u>44,796</u>	<u>23,483</u>

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二零一七年八月三十一日止八個月(未經審核)，應用於為開發物業所借之資金之資本化比率分別為每年9.0%、17.8%、10.3%及10.4%(未經審核)。

## 11 稅項

	截至			截至	
	十二月三十一日止年度			八月三十一日止八個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項					
中國企業所得稅	—	—	—	—	(1,726)
中國土地增值稅	—	—	—	—	(22,444)
	—	—	—	—	(24,170)
遞延稅項(附註13)	<u>1,788</u>	<u>2,553</u>	<u>9,321</u>	<u>4,577</u>	<u>(15,632)</u>
稅項抵免/(支出)	<u>1,788</u>	<u>2,553</u>	<u>9,321</u>	<u>4,577</u>	<u>(39,802)</u>

由於目標集團於往績記錄期間並無估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。中國企業所得稅乃按往績記錄期間之估計應課稅溢利以中國現行稅率計算。中國土地增值稅按土地增值(即銷售物業所得款項減可扣減支出(包括土地成本及發展支出))以累進稅率介乎30%至60%徵收。

目標集團之除稅前（虧損）／溢利之稅項與使用中國稅率計算之理論金額之差異如下：

	截至 十二月三十一日止年度			截至 八月三十一日止八個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
除稅前（虧損）／溢利	<u>(7,152)</u>	<u>(21,518)</u>	<u>(74,235)</u>	<u>(55,258)</u>	<u>37,005</u>
按稅率25%計算之稅項抵免	(1,788)	(5,380)	(18,559)	(13,815)	9,251
不可扣稅之開支(附註)	<u>-</u>	<u>2,827</u>	<u>9,238</u>	<u>9,238</u>	<u>13,718</u>
	(1,788)	(2,553)	(9,321)	(4,577)	22,969
中國土地增值稅	-	-	-	-	22,444
可扣稅之中國土地增值稅	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(5,611)</u>
稅項（抵免）／支出	<u>(1,788)</u>	<u>(2,553)</u>	<u>(9,321)</u>	<u>(4,577)</u>	<u>39,802</u>

#### 附註

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八月三十一日止期間之不可抵扣開支，主要指根據中國稅務規則對於不可抵扣部分之經調整應付關連方金額之利息支出（「經調整開支」）。截至二零一八年八月三十一日止期間之不可抵扣開支，主要指於物業銷售時確認銷售成本之該等經調整開支。

## 12 物業、廠房及設備

	租賃 物業裝修 人民幣千元	傢具及 裝置及 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	-	-	-	-
添置	1,196	538	-	1,734
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日	1,196	538	-	1,734
添置	1,264	508	-	1,772
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	2,460	1,046	-	3,506
添置	1,610	3,183	35	4,828
於二零一八年八月三十一日	4,070	4,229	35	8,334
<b>累積折舊</b>				
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	-	-	-	-
本年度支出	166	45	-	211
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日	166	45	-	211
本年度支出	399	110	-	509
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	565	155	-	720
本期間支出	547	250	-	797
於二零一八年八月三十一日	1,112	405	-	1,517
<b>賬面淨值</b>				
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	1,030	493	-	1,523
於二零一七年十二月三十一日	1,895	891	-	2,786
於二零一八年八月三十一日	2,958	3,824	35	6,817

## 13 遞延稅項資產

有關目標集團之稅項虧損之遞延稅項資產變動如下：

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
於年／期初	1,970	3,758	6,311	15,632
計入／(扣除自)綜合全面收益表	<u>1,788</u>	<u>2,553</u>	<u>9,321</u>	<u>(15,632)</u>
於年／期末	<u><u>3,758</u></u>	<u><u>6,311</u></u>	<u><u>15,632</u></u>	<u><u>-</u></u>

遞延所得稅資產按結轉之稅項虧損確認，惟以可透過未來應課稅溢利變現之相關稅項利益為限。稅項虧損尚未獲當地稅務機關同意。

於二零一五年及二零一六年十二月三十一日之遞延稅項資產可由各財政年度起十二個月後收回。於二零一七年十二月三十一日之遞延稅項資產可由各財政年度起十二個月內收回。

## 14 在建物業及持作出售之已竣工物業

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
在建物業	464,555	558,354	868,371	567,711
持作出售之已竣工物業	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,368</u>
	<u><u>464,555</u></u>	<u><u>558,354</u></u>	<u><u>868,371</u></u>	<u><u>575,079</u></u>

(a) 於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年八月三十一日，在建物業分別為人民幣464,555,000元、人民幣558,354,000元、人民幣549,603,000元及人民幣456,350,000元並不計劃於十二個月內竣工。

(b) 所有物業均於中國持有。

- (c) 於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年八月三十一日，在建物業及持作出售已竣工物業之賬面值分別約為人民幣464,555,000元、人民幣558,354,000元、人民幣868,371,000元及人民幣271,015,000元之發展中及已竣工物業之土地使用權，經已就授予受徐氏家族控制之若干關連方以及與目標集團擁有共同董事之實體之財務融資以優惠條款抵押予若干金融機構，且並無對該等關連方收取費用。該等融資乃就營運資金目的而授出，年期由截至二零一五年十二月三十一日止年度起計介乎一年至五年，其已用作關連方（包括目標集團）之間之營運資金。倘建議交易完成，物業之抵押將獲解除。

## 15 應收賬款、按金及其他應收賬款

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
應收賬款 (附註a)	-	-	-	3,302
與銷售物業有關之合約收購成本 (附註b)	-	931	7,707	3,801
預付款項及其他按金 (附註c)	-	38,889	2,845	38,475
其他應收賬款 (附註d)	6	9,898	35,952	58,076
	<u>6</u>	<u>49,718</u>	<u>46,504</u>	<u>103,654</u>

附註：

- (a) 銷售物業之應收賬款乃根據各合約之條款結算。

按發票日期呈列之應收賬款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
61至90日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,302</u>

上述應收賬款均已逾期但無減值。該等應收賬款乃與於期內向其作出銷售及從其收取按金惟須待若干外界銀行向該等客戶授出按揭貸款以作進一步結算之若干獨立客戶有關。目標集團將不會向客戶發放所有權證，以保障相關應收款項。概無就應收賬款授出信貸期，因此，按到期日劃分之賬齡分析如上文所示者相同。

預期虧損率乃基於對獨立客戶之信貸評估（如財務背景），並按影響客戶結清應收款項能力之前瞻性資料（如自貢市物業價格指數、本地生產總值及失業率）作出調整。根據評估，於往績記錄期間並無確認應收賬款之虧損撥備。

由於銷售協議乃於一年內簽立，故概無於各年／期末作出減值撥備。於最後實際可行日期，約人民幣440,000元已獲償付。

- (b) 合約收購成本為直接歸屬於取得合約所產生之銷售佣金。目標集團已資本化有關金額及將於確認相關收益時作為支出。並無注意到結餘於其後獲動用。
- (c) 預付款項及其他按金主要指與開發中物業相關之預付建設成本。於最後實際可行日期，約人民幣3,790萬元已獲償付或動用。
- (d) 其他應收款項主要指向客戶提供住房公積金貸款之擔保按金，即存於住房公積金管理中心（負責營運及管理住房公積金之國有機構）以取得向客戶提供之住房公積金貸款之金額，其將於客戶取得物業個人所有權證後退還予目標集團。於最後實際可行日期，約人民幣260萬元已獲償付。

其他應收款項之減值乃按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，視乎自初步確認起是否出現重大信貸風險增加。根據管理層進行之評估，由於大部分債務人乃來自地方政府部門，故於往績記錄期間概無就其他應收款項確認虧損撥備。

- (e) 於各報告日期之最大信貸風險為上述各類別應收賬款之賬面值。應收賬款、按金及其他應收賬款均以人民幣計值。

## 16 應收／(付)關連方之款項

有關與關連方非貿易性質之結餘之詳情乃載列於下文：

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
<b>應收關連方款項</b>				
具有與目標集團共同董事之實體	45,590	45,790	-	-
由目標集團之主要管理層人員之 成員控制之實體	10,840	10,840	-	-
由徐氏家族控制之實體	63,575	67,200	332,851	33,854
	<u>120,005</u>	<u>123,830</u>	<u>332,851</u>	<u>33,854</u>
<b>應付關連方款項</b>				
具有與目標集團共同主要管理層人 員之實體	(87,270)	(94,577)	-	-
具有與目標集團共同董事之實體	(331,301)	(330,117)	(360)	-
由目標集團之主要管理層人員之 成員控制之實體	-	(771)	(154)	-
由徐氏家族控制之實體	(165,030)	(69,573)	(17,645)	-
	<u>(583,601)</u>	<u>(495,038)</u>	<u>(18,159)</u>	<u>-</u>

應收關連方之餘下款項為無抵押、免息及可於要求時收回。款項以人民幣計值。該等結餘乃關連方之間就營運資金產生，倘建議交易完成，其將獲結清。

應收關連方款項之減值乃按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，視乎自初步確認起是否出現重大信貸風險增加。根據管理層進行之評估，由於該等金額並無違約記錄，故於往績記錄期間並無就應收關連方款項確認虧損撥備。

於二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及截至二零一七年十二月三十一日止年度之應付關連方款項人民幣428,000,000元為無抵押，分別按介乎7.20%至9.32%、17.83%及17.83%之利率計息。該等款項均以人民幣計值，並已於截至二零一七年十二月三十一日止年度悉數償還。

應付關連方之餘下款項為無抵押、免息及須按要求償還。款項以人民幣計值。

### 17 已抵押銀行結存以及現金及銀行結存

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
已抵押銀行結存	-	-	70,800	23,000
現金及銀行結存	9	2,816	36,081	8,052
	<u>9</u>	<u>2,816</u>	<u>106,881</u>	<u>31,052</u>

於二零一七年十二月三十一日及二零一八年八月三十一日，已質押銀行結存分別為人民幣70,800,000元及人民幣23,000,000元已質押作為相同金額之尚未償還應付票據（計入應付賬款）之抵押品。

以人民幣計值之結餘換算為外幣及匯出中國之以該外幣計值之現金及銀行結存匯款，均須遵守中國政府頒佈之有關外匯管制規則及規例。

已抵押銀行結存以及現金及銀行結存均以人民幣計值。

### 18 應付賬款、應計費用及其他應付賬款

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
應付賬款	56	7,201	185,736	102,770
應計費用及其他應付賬款	13,960	30,536	25,307	77,702
	<u>14,016</u>	<u>37,737</u>	<u>211,043</u>	<u>180,472</u>

應付賬款主要與興建物業有關。以下為按供應商發票日期呈列之應付賬款之賬齡分析：

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
少於30天	56	4,978	179,200	78,838
31至60天	-	61	5,328	9,287
61至90天 (附註)	-	7	44	11,520
超過90天	-	2,155	1,164	3,125
	<u>56</u>	<u>7,201</u>	<u>185,736</u>	<u>102,770</u>

附註：

於二零一八年八月三十一日，有關金額主要指人民幣900萬元之應付票據，其已於其後獲償付。

以下為應計費用及其他應付賬款之分析：

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
應付保留金	-	2,500	4,373	7,316
應付之銀行借款利息	-	-	1,212	-
其他已收按金	-	230	4,642	2,507
其他應繳稅項 (附註a)	13,959	26,673	11,576	57,156
其他 (附註b)	1	1,133	3,504	10,723
	<u>13,960</u>	<u>30,536</u>	<u>25,307</u>	<u>77,702</u>

應付賬款及應計費用以人民幣列值。應付賬款及應計費用之賬面值與其公平值相若。

附註：

- (a) 其他應付稅項主要指已售或預售物業之中國增值稅及土地使用稅。
- (b) 其他主要指從物業買方收取以向地方機關作進一步付款之維修及維護基金以及應付雜項費用。

## 19 合約負債

目標集團已確認以下與客戶合約有關之負債：

	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	八月三十一日 人民幣千元
合約負債	-	238,383	809,745	868,381

目標集團根據物業銷售合約規定之出票時間表向客戶收取付款。付款（即作為銷售按金之交易價格若干百分比）通常於履行物業銷售合約前收取。

下表顯示於往績記錄期間確認與結轉合約負債有關之收益金額（銷售按金）。

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	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	人民幣千元	人民幣千元
包含於年／期初之合約負債結餘之					
已確認收益					
- 銷售物業	-	-	-	-	582,097

下表顯示原預計年期為一年或以上之銷售物業合約產生之按已收及將予收取之交易價格總額計算之尚未履約責任：

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	八月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預期將於一年內確認	-	-	589,981	483,372
預期將於一年後確認	-	289,167	330,152	543,950
截至年/期末分配至尚未 履行合約之交易價格總額	<u>-</u>	<u>289,167</u>	<u>920,133</u>	<u>1,027,322</u>

## 20 股本、資本儲備及累計虧損

目標公司為一間於二零一八年三月二十七日於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其法定股本50,000美元分拆為50,000股每股面值1美元之普通股。於二零一八年三月二十七日向匯金鼎盛國際控股有限公司（目標公司之直接控股公司）配發及發行一股繳足普通股。

下表顯示目標公司之股本自其註冊成立起至二零一八年八月三十一日之變動：

	股份數目	金額 美元
每股面值1美元之普通股		
法定		
於註冊成立日期及二零一八年八月三十一日	50,000	50,000
已發行及繳足		
於註冊成立日期	-	-
發行股份(附註)	1	1
於二零一八年八月三十一日	1	1

附註：結餘指少於人民幣1,000元之款項。

誠如上文附註2(b)所述，目標集團歷史財務資料已獲編製，猶如於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止各年度以及截至二零一七年及二零一八年八月三十一日止八個月或自合併公司之各註冊成立／成立日期起或自徐氏家族首次控制合併公司之日期起（以較早期間為準），目前之集團架構已存在。於往績記錄期間之資本儲備指於完成重組前組成目標集團之公司之合併已發行股本（撇除集團公司間交易及結餘）。截至二零一七年十二月三十一日止年度，已發行股本人民幣30,000,000元已透過其重組前由徐氏家族控制之前股東注資中置文旅作為資本儲備。

向目標公司股東作出之股息分派獲確認，其中目標公司之保留溢利超過資本儲備，而盈餘金額將於股東批准後於財務報表內確認。

## 21 銀行借款

銀行借款總額分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
無抵押銀行借款	-	-	405,000	-
長期銀行借款	-	-	405,000	-

已於二零一七年八月提取之目標集團銀行借款由其關連公司擔保。銀行貸款隨後於二零一八年八月償還，其乃早於在二零二二年九月一日之原定到期日，且毋須支付任何罰金。

銀行借款須根據貸款協議所載之協定計劃償還日期於以下期間償還：

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
第二至第五年內	-	-	405,000	-

銀行借款於截至二零一七年十二月三十一日止年度之實際利率為每年9.8%。銀行借款以人民幣列值。

## 22 承擔

### 應付經營租約租金

日後根據不可撤銷經營租約就土地及樓宇應付之最低租約付款總額須於下列期間支付：

	截至 十二月三十一日止年度			截至 八月三十一日止八個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
第一年內	1,562	2,092	2,942	2,015	2,877
第二至第五年內	5,722	6,408	3,467	2,363	1,571
	<u>7,284</u>	<u>8,500</u>	<u>6,409</u>	<u>4,378</u>	<u>4,448</u>

## 23 現金流量對賬

## (a) 中置文旅之重組

誠如附註2(a)所披露，於二零一八年八月六日，中達收購中置文旅之全部股權並支付人民幣132,543,000元作為現金代價。

## (b) 融資活動產生之負債變動如下：

	應付利息 (包括於應 計費用及 其他應付賬款) 人民幣千元	應付(應收) 關連方 款項淨額 人民幣千元	銀行借款 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日之結餘	-	424,112	-	424,112
融資費用	-	38,618	-	38,618
淨額結算	-	866	-	866
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日之結餘	-	463,596	-	463,596
融資費用	-	76,314	-	76,314
還款淨額	-	(168,702)	-	(168,702)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日之結餘	-	371,208	-	371,208
新銀行借款	-	-	405,000	405,000
還款淨額	-	(730,416)	-	(730,416)
融資費用	16,757	44,516	-	61,273
已付銀行借款利息	(15,545)	-	-	(15,545)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日之結餘	1,212	(314,692)	405,000	91,520
償還銀行借款	-	-	(405,000)	(405,000)
淨額結算	-	190,838	-	190,838
豁免應收一名關連方款項	-	90,000	-	90,000
融資費用	23,483	-	-	23,483
已付銀行借款利息	(24,695)	-	-	(24,695)
於二零一八年 八月三十一日之結餘	-	(33,854)	-	(33,854)
於二零一七年 一月一日之結餘	-	371,208	-	371,208
新銀行借款(未經審核)	-	-	405,000	405,000
還款淨額(未經審核)	-	(506,902)	-	(506,902)
融資費用(未經審核)	3,307	44,516	-	47,823
於二零一七年八月三十一日之 結餘(未經審核)	3,307	(91,178)	405,000	317,129

## 24 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以及二零一八年八月三十一日，目標集團之或然負債如下：

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
就目標集團之中國物業買家之按揭貸款作出之擔保 (附註i)	-	108,928	457,153	748,491
住房公積金管理中心安排就目標集團之中國物業買家之按揭貸款作出之擔保 (附註i)	-	16,751	66,635	108,786
就授予關連方之融資向金融機構作出之擔保 (附註ii)	180,000	180,000	4,094,000	4,290,000
	<u>180,000</u>	<u>305,679</u>	<u>4,617,788</u>	<u>5,147,277</u>

附註：

- (i) 目標集團提供之該等財務擔保為就目標集團之中國物業之若干買家獲若干銀行提供按揭貸款而作出之擔保，其乃直接向銀行或安排銀行按揭之住房公積金管理中心提供。根據擔保條款，倘該等買家拖欠償還按揭付款，目標集團有責任向有關銀行償還違約買家結欠之尚未償還按揭本金連同應計利息及罰款，而目標集團有權接收有關物業之法定所有權及擁有權。有關擔保將於(i)物業所有權證發出（通常於買家接收有關物業後八個月至一年內發出）；或(ii)物業買家償還按揭貸款（以較早者為準）時終止。由於目標集團可沒收買家之按金及出售物業以收回目標集團已付予銀行之任何款項，目標集團須償付之估計款項淨額及有關財務擔保之公平值經計算後並不重大，因此並無於財務報表內確認。
- (ii) 有關金額代表目標集團就授予其他關連方（徐氏家族控制之實體）之財務融資以優惠條款向若干金融機構提供並無對該等其他關連方收取費用之公司擔保。倘建議交易完成，公司擔保將獲解除。董事認為該等其他關連方（徐氏家族控制之實體）之拖欠風波極低。

## 25 關連方交易

除目標集團歷史財務資料其他地方所披露之關連方交易外，目標集團於相關期間與關連方進行以下交易：

	截至			截至	
	十二月三十一日止年度			八月三十一日止八個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	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
應付關連方之利息支出 (附註10及16)	38,618	76,314	44,516	44,516	-
向一名關連方支付之 經營租約租金(附註)	1,238	1,562	2,092	1,343	1,961

附註：

目標集團就土地及樓宇向一名徐氏家族控制之關連方支付租金費用。條款乃由訂約各方釐定及協定。

於二零一七年十二月三十一日，中置文旅之全部股權已以優惠條款抵押作為向一名徐氏家族控制之關連方授予人民幣2.6億元之財務融資之擔保（並無對關連方收取費用），其於截至二零一八年八月三十一日止期間解除。

## 26. 期後事項

除本報告其他地方所披露者外，目標集團於二零一八年八月三十一日後概無進行重大期後事項。

## III 其後財務報表

目標公司或其任何附屬公司概無就二零一八年八月三十一日後之任何期間直至本報告日期編製經審核財務報表。目標公司或其任何附屬公司概無就二零一八年八月三十一日後之任何期間宣派或作出股息或分派。

## 目標集團之管理層討論及分析

以下載列有關目標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以及截至二零一八年八月三十一日止八個月（「往績記錄期」）之營運之管理層討論及分析。以下財務資料乃基於本通函附錄二所載之目標集團會計師報告作出。

### A. 業務回顧

目標集團擁有三幅位於中國四川省自貢市之地塊（即9號地塊、10號地塊及11號地塊），總地盤面積為493,844平方米，其主要從事地塊內的住宅物業開發與銷售。

#### *重大投資、收購及出售附屬公司及聯營公司*

有關目標集團於往績記錄期進行之重大附屬公司收購及出售之詳情，請參閱本通函附錄二所載之目標集團會計師報告附註2。除所披露者外，目標集團於往績記錄期並無進行附屬公司及聯營公司之任何重大投資、收購及出售。

於完成後，目標集團將繼續專注物業開發，並預期將以銀行存款及其業務營運產生之內部現金流量以及銀行借款提供資金。於二零一八年八月三十一日，概無有關資本資產之重大投資及收購之其他特定計劃。

### B. 財務回顧

#### *財務表現*

#### *分部資料*

於往績記錄期，目標集團僅有一個單一可呈報分部，即物業開發。因此，並無呈列分部資料。

## 收益

目標集團於往績記錄期之收益明細載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一八年 八月三十一日 止八個月
	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	人民幣千元
物業銷售	-	-	-	596,641

儘管目標集團於二零一六年七月及二零一七年十二月分別推出第9號地塊及第11號地塊住宅物業之預售，惟第9號地塊上之若干建成住宅單位僅於截至二零一八年八月三十一日止八個月期間開始交付予客戶。鑑於收益僅於目標集團於某時間點達成履約責任（即交付住宅單位）時確認，故目標集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度並無錄得收益。

目標集團於往績記錄期間產生融資成本約人民幣3,860萬元、人民幣7,630萬元、人民幣6,130萬元及人民幣2,350萬元。於截至二零一六年十二月三十一日止年度之融資成本增加乃由於應付關連方款項收取之平均利率增加所致。融資成本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八月三十一日止八個月持續減少乃由於償還應付關連方款項及銀行貸款所致。

由於(i)融資成本增加並無於待售物業資本化；及(ii)行政費用及其他經營支出以及銷售及推廣支出增加（其符合開發進度），故目標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分別錄得虧損淨額約人民幣540萬元、人民幣1,900萬元及人民幣6,490萬元。

目標集團於截至二零一八年八月三十一日止八個月錄得虧損淨額約人民幣280萬元，此乃主要由於(i)中國土地增值稅約人民幣2,240萬元；及(ii)動用稅項虧損產生之遞延稅項資產約人民幣1,560萬元。

### 流動資金及財務資源

於往績記錄期間，目標集團之營運資金主要來源為預售地塊上之住宅單位所產生之現金。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年八月三十一日，目標集團分別有合共約人民幣9,000元、人民幣280萬元、人民幣1.069億元及人民幣3,110萬元之已抵押銀行結餘及現金以及銀行結餘。

按流動資產除以流動負債計算之流動比率於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日分別約為0.98、0.95、1.31及0.72。撇除於二零一五年十二月三十一日之應付關連方款項約人民幣5.836億元，於往績記錄期間之流動資金短缺乃主要由於從住宅單位買方收取之巨額銷售按金所致，於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日分別為零、約人民幣2.384億元、人民幣8.097億元及人民幣8.684億元。由於(i)人民幣3.1億元已資本化為待售物業；及(ii)人民幣4.28億元之應付關連方款項已以目標集團授出之人民幣4.05億元之長期銀行貸款償還，因此，與二零一六年相比，於二零一七年十二月三十一日之流動比率已獲改善。於二零一八年八月三十一日之比率因已動用物業銷售產生之現金流入及應收關連方款項以償還上述銀行貸款而大幅降低。

目標集團於二零一五年及二零一六年十二月三十一日之計息借款均以人民幣計值，其指應付一名關連方之無抵押款項約人民幣4.28億元。目標集團於二零一七年十二月三十一日之計息借款均以人民幣計值，為無抵押長期銀行借款約人民幣4.05億元，其由目標集團之關連公司擔保。目標集團於二零一八年八月三十一日並無借款。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，應付一名關連方款項息率分別介乎7.20%至9.32%、17.83%及17.83%。截至二零一七年十二月三十一日止年度，長期銀行借款之實際息率為每年9.80%。

### 資產負債比率

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八月三十一日，按總借貸除以總資產計算之資產負債比率分別約為0.73、0.58、0.29及零。資產負債比率波動乃由於(i)目標集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度資本化待售物業；(ii)於截至二零一七年十二月三十一日止年度償還應付一名關連方款項人民幣4.28億元；及(iii)於截至二零一八年八月三十一日止八個月償還人民幣4.05億元之銀行貸款所致。

### 外匯風險

於往績記錄期，由於所有業務交易均以人民幣進行，且目標集團並無任何以人民幣以外貨幣計值之貨幣性金融資產及負債，故目標集團並無面臨任何貨幣風險。因此，目標集團並無任何對沖政策，亦無使用金融工具用作對沖。

### 資產抵押

於二零一七年十二月三十一日及二零一八年八月三十一日，約為人民幣7,080萬元及人民幣2,300萬元之銀行結餘已分別抵押作為相同金額之尚未償還應付票據（計入應付賬款）之抵押品。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年八月三十一日，9號地塊之開發中物業及待售已竣工物業約人民幣1.652億元、人民幣2.484億元、人民幣5.046億元及人民幣1.187億元已質押作為授予一名關連方（具有與目標集團共同董事之實體）之財務融資之擔保。根據目標集團就授予關連方之融資訂立之最高額抵押合同，9號地塊之物業已就最高金額為人民幣2.1億元之貸款抵押予中國農業銀行－成都經濟技術開發區支行，期限由二零一四年九月三十日起至二零一九年九月二十九日。抵押已由關連方用於原材料付款，而質押將於完成前解除。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日，10號地塊之開發中物業及待售已竣工物業分別約人民幣1.409億元、人民幣1.459億元、人民幣1.476億元及人民幣1.523億元已抵押作為授予由徐氏家族控制之關連方之財務融資之擔保。根據融資之相關最高額抵押合同，10號地塊之物業抵押予中鐵信託有限責任公司，自二零一八年六月二十八日至二零二零年十二月三十一日之最高貸款額為人民幣3.2億元；及抵押予成都銀行股份有限公司－高升橋支行，自二零一四年八月二十八日至二零一七年八月二十七日及自二零一六年四月十八日至二零一九年四月十七日之最高貸款額分別為人民幣1.3億元及人民幣1.254億元。該等按揭用作關連方之營運資金流量，而未逾期抵押將於完成前獲解除。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，11號地塊之開發中物業及待售已竣工物業分別約人民幣1.585億元、人民幣1.641億元及人民幣2.162億元已抵押作為授予關連方（與目標集團具有共同董事並由徐氏家族控制之實體）之財務融資之擔保。根據融資之相關最高額抵押合同，11號地塊之物業抵押予成都銀行股份有限公司－高升橋支行，自二零一七年十一月十四日至二零二零年十一月十三日之最高貸款額為人民幣4.29億元、自二零一六年四月十八日至二零一九年四月十七日為人民幣1.43億元以及自二零一四年八月二十八日至二零一七年八月二十七日為人民幣1.5億元。該等按揭由關連方用於原材料付款，而抵押已於二零一八年八月三十一日前獲解除。

有關抵押物業之詳情，請參閱載於本通函附錄二之目標集團會計師報告附註14(c)。

於二零一七年十二月三十一日，中置文旅之全部股權已抵押作為授予一名關連方（由徐氏家族控制之實體）之財務融資之擔保，其於截至二零一八年八月三十一日止期間解除。

### 或然負債

目標集團於往績記錄期提供財務擔保，詳情請參閱本通函附錄二所載之目標集團會計師報告附註24。

### 僱員及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，目標集團並無僱員，而於二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年八月三十一日，目標集團分別有15名、73名及78名僱員。僱員薪酬乃根據其工作表現及經驗而釐定，並已計及現行市況。目標集團已向其相關僱員提供強制社會保險、政府退休福利及其他福利。於往績記錄期之員工成本（包括董事酬金、退休福利及其他福利）分別為零、約人民幣60萬元、人民幣360萬元及人民幣740萬元。員工成本於往績記錄期間增加符合目標集團之快速發展。

**(A) 經擴大集團之未經審核備考財務資料**

以下經擴大集團之未經審核備考資產負債表（「未經審核備考財務資料」）乃按下文所載之附註及根據上市規則第4.29段編製，以說明建議收購目標公司之全部股權之影響，猶如收購事項已於二零一八年九月三十日完成。

未經審核備考財務資料乃按下列各項編製：(i)本集團於二零一八年九月三十日之簡明綜合財務狀況表（摘錄自本集團截至二零一八年九月三十日止六個月之已刊發中期報告）；及(ii)目標集團於二零一八年八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目標集團會計師報告），並已作出有關收購事項之備考調整。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，僅供說明用途，且由於其假設性質使然，其未必可真實反映經擴大集團於完成日期之資產及負債。因此，未經審核備考財務資料並非旨在說明經擴大集團在交易事項於本通函所註明之日期或任何未來日期完成情況下之資產及負債。

未經審核備考財務資料應與載於本通函之其他財務資料一併閱讀。

## (I) 經擴大集團於二零一八年九月三十日之未經審核備考綜合資產負債表

	備考調整								經擴大集團 千港元
	本集團於 二零一八年 九月三十日 千港元 (附註1)	目標集團於 二零一八年 八月三十一日 千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4(i))	其他備考調整 千港元 (附註4(ii)) (附註4(iii))		千港元 (附註4(iv) (c)(d))	千港元 (附註4(iv) (e))	
<b>非流動資產</b>									
預付土地租賃付款	3,111	-	-	-	-	-	-	-	3,111
物業、廠房及設備	42,401	7,792	-	-	-	-	-	-	50,193
投資物業	509,170	-	-	-	-	-	-	-	509,170
其他非流動資產	37,850	-	-	-	-	-	-	-	37,850
	592,532	7,792	-	-	-	-	-	-	600,324
<b>流動資產</b>									
存貨	21,990	-	-	-	-	-	-	-	21,990
待售物業	52,324	657,315	-	-	-	-	1,314,587	-	2,024,226
應收賬款	66,358	3,774	-	-	-	-	-	-	70,132
按金及其他應收賬款	19,500	114,702	-	-	-	-	-	-	134,202
可收回稅項	-	11,309	-	-	-	-	-	-	11,309
應收關連方款項	-	38,695	(38,695)	-	-	-	-	-	-
按公平值計入損益之金融資產	66,695	-	-	-	-	-	-	-	66,695
已抵押銀行存款	-	26,289	-	-	-	-	-	-	26,289
現金及銀行結存	126,332	9,204	38,695	210,000	(91,371)	(221,568)	-	-	71,292
	353,199	861,288	-	210,000	(91,371)	(221,568)	1,314,587	-	2,426,135
<b>流動負債</b>									
應付賬款	26,957	117,466	-	-	-	-	-	-	144,423
應計費用及其他應付賬款	42,063	88,814	-	-	-	39,432	-	9,600	179,909
合約負債	7,125	992,559	-	-	-	-	-	-	999,684
應付稅項	50,179	-	-	-	-	-	-	-	50,179
銀行借款									
—於一年內到期	50,420	-	-	210,000	(3,759)	-	-	-	256,661
	176,744	1,198,839	-	210,000	(3,759)	39,432	-	9,600	1,630,856
<b>流動資產淨值/(負債淨額)</b>	176,455	(337,551)	-	-	(87,612)	(261,000)	1,314,587	(9,600)	795,279
<b>總資產減流動負債</b>	768,987	(329,759)	-	-	(87,612)	(261,000)	1,314,587	(9,600)	1,395,603
<b>非流動負債</b>									
遞延稅項負債	59,065	-	-	-	-	-	566,493	-	625,558
銀行借款									
—於一年後到期	87,612	-	-	-	(87,612)	-	-	-	-
	146,677	-	-	-	(87,612)	-	566,493	-	625,558
<b>資產淨值/(負債淨額)</b>	622,310	(329,759)	-	-	-	(261,000)	748,094	(9,600)	770,045

附註：

- (1) 本集團之財務資料乃摘錄自本集團刊發日期為二零一八年十一月二十三日之中期報告所載之於二零一八年九月三十日之簡明綜合財務狀況表。
- (2) 目標集團之財務資料乃摘錄自載於本通函附錄二之目標集團會計師報告所載之於二零一八年八月三十一日之經審核綜合財務狀況表。

所摘錄之若干金額獲重新分類，以符合本集團經審核綜合財務狀況表之呈列。有關分類僅用作說明未經審核備考財務資料。

目標公司之功能貨幣及呈報貨幣均為人民幣（「人民幣」）。目標集團於二零一八年八月三十一日之資產及負債已按人民幣1.000元兌1.143港元之匯率換算為港元（本集團之呈報貨幣），以作說明用途。

有關換算並不表示任何金額已經、應可或可能以其他方式按上述匯率兌換或轉換。

- (3) 誠如完成之先決條件所訂明，給予關連方之借款將由賣方之有關實體於完成時償付。
- (4) 根據該協議，本集團已按4億港元之總代價收購目標集團全部股權，其將以現金約2.61億港元以及按發行價每股代價股份0.21港元發行662,162,483股股份作為代價股份之方式償付。
  - (i) 已獲提供銀行融資2.1億港元以抵押本集團之若干投資物業之方式為收購事項提供資金，有關抵押分為84期，當中1,260萬港元將於一年內償還及1.974億港元將於一年後償還。該融資須按銀行要求償還。
  - (ii) 新銀行融資2.1億港元之部分所得款項將根據銀行融資之條款用於償付現有銀行借貸約9,100萬港元（以附註4(i)所載本集團之相同投資物業作抵押）。
  - (iii) 本集團已於二零一八年十月支付部分現金代價8,000萬港元，餘下部分將以新銀行融資及本集團之內部資源提供資金。根據該協議，約1.42億港元將於完成時償付，而本公司將自現金代價付款中扣留約3,900萬港元，以償付賣方之預扣稅負債。

- (iv) 交易事項入賬列作收購附屬公司。為作說明用途，本集團於目標集團可識別資產及負債淨額之公平值之權益高於投資成本如下：

	千港元	千港元	附註
現金代價		261,000	
股份代價		152,960	(a)
或然代價		—	(b)
總代價		413,960	
加：目標集團擁有人應佔目標集團於二零一八年八月三十一日之負債淨額（根據本通函附錄二之會計師報告）	329,759		
減：可識別資產及負債公平值調整	(1,314,587)		(c)
加：公平值調整之遞延稅項	566,493		(d)
本集團擁有人應佔經調整公平值淨額		(418,335)	
交易事項收益淨額（包括負商譽）		4,375	(e)

僅供說明之用，目標集團之可識別資產及負債乃根據香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」以收購會計法按其各自之公平值計量。董事估計於二零一八年八月三十一日、二零一八年九月三十日及本通函日期之目標集團估值並無重大差異。此外，目標集團於二零一八年九月三十日之可識別資產及負債之公平值已按匯率人民幣1.000元兌1.135港元換算為港元（本集團之呈列貨幣）。

- (a) 代價股份之公平值乃經參考本公司股份於二零一八年九月二十八日（二零一八年九月之最後一個交易日）之收市價0.231港元計算。實際金額僅於完成時方可確定。
- (b) 待達成溢利目標及交付目標（以較低者為準）後，買方將有責任根據該協議之條款及條件（即與9號地塊、10號地塊及11號地塊有關之物業可按超出於完成日期之估值之價值出售並於二零二一年三月三十一日前交付）向賣方支付有條件付款，最多為2億港元。

誠如本通函董事會函件之「II. 該協議－表現目標及有條件付款」一節所披露，董事認為，將僅就有關9號地塊及11號地塊之物業確認之估計收益將不會導致目標集團達致任何溢利目標水平，且預期有關10號地塊之物業將不會於相關期間結束（即二零二一年三月三十一日）前交付。因此，本集團並無就上述本集團將予支付之交易事項總代價計算確認任何或然代價金額。

- (c) 就未經審核備考財務資料而言，董事已估計目標集團可識別資產及負債公平值，其主要根據獨立估值師Duff & Phelps China所編製之若干物業權益於二零一八年九月三十日之估值報告，詳情如下：

	賬面值 千港元	公平值 千港元	公平值調整 千港元
待售物業	<u>657,315</u>	<u>1,971,902</u>	<u>1,314,587</u>

就未經審核備考財務資料而言，公平值指未售物業於二零一八年九月三十日之公平值。董事估計，於二零一八年九月三十日與二零一八年十二月三十一日之公平值之間並無重大差異。該等未售物業之公平值於完成時將有所不同。

就未經審核備考財務資料而言，董事已假設(i)目標集團其他資產及負債之公平值與其各自之賬面值相若，或任何公平值調整屬非重大；及(ii)所有可識別資產或負債已妥為識別以用於業務合併之會計處理。

- (d) 遞延稅項調整包括遞延企業所得稅約1.81億港元（按上文(b)所述之公平值調整就相關稅項及徵費作出調整後之25%計算）及土地增值稅（「土地增值稅」）約3.85億港元（根據中國土地增值稅暫行條例，基於公平值調整減有關土地增值稅之可扣減成本而釐定有關不同物業發展項目之增值額，按其適用之土地增值稅率計算）。就經擴大集團之未經審核備考財務資料而言，稅項之計算乃以二零一八年九月三十日現行之稅務法律法規為依據。
- (e) 預期完成建議交易將為本集團產生收益淨額約400萬港元（包括負商譽）。有關建議交易之估計直接成本約為960萬港元。收益淨額之實際金額於完成時方可釐定。
- (5) 概無對未經審核備考財務資料作出調整以反映經擴大集團於二零一八年九月三十日後訂立之任何買賣結果或其他交易。

## (II) 經擴大集團之未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值表

	於二零一八年 九月三十日	於二零一八年 九月三十日	於二零一八年 九月三十日
本公司權益持有人 應佔之未經審核 綜合有形 資產淨值	本公司權益持有人 應佔之未經審核 每股普通股 綜合有形 資產淨值	本公司權益持有人 應佔之未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值	本公司權益持有人 應佔之未經審核 備考經調整 每股普通股 綜合有形 資產淨值
千港元 附註1	港元 附註2	千港元 附註3	港元 附註4
622,310	0.19	770,045	0.19

## 附註：

- 本公司權益持有人於二零一八年九月三十日應佔未經審核綜合有形資產淨值金額為本公司權益持有人於二零一八年九月三十日應佔未經審核綜合資產淨值6.22億港元（摘錄自本集團截至二零一八年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表），原因為本公司於二零一八年九月三十日並無任何無形資產。
- 計算本公司權益持有人應佔未經審核每股普通股綜合有形資產淨值所用之股份數目包括於二零一八年九月三十日之3,310,812,417股已發行普通股。計算時使用之普通股數目並未計及於二零一八年九月三十日本集團現有優先股及購股權計劃之影響，原因為該等優先股及購股權計劃並非以建議交易為條件，亦非建議交易之主體事項。
- 於二零一八年九月三十日本公司權益持有人應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值金額為於二零一八年九月三十日之未經審核備考綜合資產淨值7.7億港元（摘錄自經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表），原因為經擴大集團於二零一八年九月三十日並無任何無形資產。

4. 計算本公司權益持有人應佔未經審核備考經調整每股普通股綜合有形資產淨值所用之股份數目包括於二零一八年九月三十日之3,310,812,417股已發行普通股（誠如上文附註2所闡釋）及於建議交易完成時將予發行之662,162,483股普通股（誠如上文第(I)節附註3所闡釋）。計算時使用之普通股數目並未計及於二零一八年九月三十日本集團現有優先股及購股權計劃之影響，原因為該等優先股及購股權計劃並非以建議交易為條件，亦非建議交易之主體事項。
5. 概無對未經審核備考財務資料作出調整以反映經擴大集團於二零一八年九月三十日後訂立之任何買賣結果或其他交易。

**(B) 經擴大集團之未經審核備考財務資料報告**

以下為羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）發出的報告全文，以供載入本通函內。



羅兵咸永道

**獨立申報會計師就編製未經審計備考財務資料的鑑證報告**

致融太集團股份有限公司列位董事

本所已對融太集團股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」），以及金錦投資有限公司及其附屬公司（「目標集團」）（統稱「擴大後集團」）的未經審計備考財務資料（由 貴公司董事編製，並僅供說明用途）完成鑑證工作並作出報告。未經審計備考財務資料包括 貴公司就擬收購目標集團（「該項交易」）而於二零一九年二月二十八日刊發的通函中第IV-1至IV-7頁內所載有關於二零一八年九月三十日的未經審計備考資產和負債報表、未經審計備考經調整每股有形資產淨值報表以及相關附註（「未經審計備考財務資料」）。 貴公司董事用於編製未經審計備考財務資料的適用標準載於第IV-1至IV-7頁。

未經審計備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明該項交易對 貴集團於二零一八年九月三十日的財務狀況及每股有形資產淨值可能造成的影響，猶如該項交易於二零一八年九月三十日已經發生。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至二零一八年九月三十日的財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而上述財務報表已公布審閱報告。

---

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

### 貴公司董事對未經審計備考財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29條及參考香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料以載入投資通函內（「會計指引第7號」），編製未經審計備考財務資料。

### 我們的獨立性和品質控制

我們已遵守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的要求，有關要求是基於誠信、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的。

本所應用會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號，因此維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和程序記錄為書面文件。

### 申報會計師對未經審計備考財務資料的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審計備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號，就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務執行我們的工作。該準則要求我們計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審計備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對在編製未經審計備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該項交易於二零一八年九月三十日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審計備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審計備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審計備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審計備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

本所認為：

- a) 未經審計備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審計備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一九年二月二十八日

以下為自D&P China (HK) Limited接獲有關其對目標集團於二零一八年八月三十一日之估值意見發出之函件及估值概要全文，乃為載入通函而編製。

D&P China (HK) Limited  
香港中環  
皇后大道中15號置地廣場  
告羅士打大廈7樓701及708-10室  
電話+852 2281 0188  
傳真+852 2511 9626  
www.duffandphelps.com

**DUFF & PHELPS**

參考編號：104284

敬啟者：

### 有關金錦投資有限公司市值之 估值報告

根據融太集團股份有限公司（「貴公司」或「貴客戶」）與D&P China (HK) Limited（「Duff & Phelps China」）訂立日期為二零一八年十月二十六日之委聘協議（「委聘協議」）之條款、條件及目的，吾等已對金錦投資有限公司（「金錦」或「目標公司」）100%股權於二零一八年八月三十一日（「估值日期」）之市值進行分析（「估值」）。吾等明白 貴公司擬收購上述權益（「建議交易」），估值乃根據多項假設（包括 貴公司及目標公司管理層（統稱為「管理層」）提供之預期財務資料及歷史財務數據）而編製。

吾等明白 貴公司根據委聘協議及吾等日期為二零一九年二月二十八日之同意書，於根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）之規定致股東之通函內及向聯交所披露本函件。概無第三方有權依賴本函件，且任何第三方接收或擁有本通函概不表示或隱含任何第三方受益人權利。本簡明函件識別出所評估之資產、描述工作範圍、說明估值基準、列明主要輸入數據及假設、闡釋所使用之估值方法以及呈列吾等之估值結論。於編製本函件時，吾等旨在大致遵守國際估值準則（「國際估值準則」）建議之報告準則。本簡明函件乃供有關建議交易之公開存檔之用，並為有關保密商業事宜之資料（連同證明文件及計劃）之概要，將於吾等之工作文件內保留及由 貴客戶保留。

### 估值目的

貴客戶擬按協定代價4億港元以現金及 貴公司發行代價股份之形式收購目標公司之100%股權。於目標公司於完成日期後達成若干綜合純利及交付建築面積後，按建議交易之條款所協定者， 貴公司將額外支付最高金額為2億港元之有條件付款。

於制訂吾等有關目標公司100%股權之市值之意見時，吾等依賴 貴公司所提供之營運及財務資料之完整性及準確性。日期為二零一九年二月二十八日之獨立建設費用評估已由合資格工料測量師建諾測量師行有限公司進行（「QS報告」）。在 貴客戶之批准下及誠如委聘協議所訂明者，本估值已採納QS報告內之估計建設費用為其中一項主要假設。據QS報告所提供，建設成本之估計乃根據於估值日期建築市場之目前收費水平，而成本評估乃基於建諾測量師行有限公司於中國之成本估計經驗。QS報告之結果乃根據當地類似發展項目之成本預測而作出，而於成本估計中採納每平方米平均單位價格。由於目標公司及其營運附屬公司主要從事物業發展（仍然在建），故目標公司之市值視乎業務計劃及預期財務資料所採納之多項假設而定。倘任何該等假設或事實變更，則吾等之市值結論結果亦應有所不同。就有關目標公司提供或Duff & Phelps China另行審閱或與Duff & Phelps China討論之財務預測而言，有關財務預測乃由管理層陳述，並就本意見作出假設，有關分析及預測均根據反映管理層對目標公司預期未來營運業績及財務狀況之最佳目前可得估計及判斷（與有關分析及預測有關）之假設而合理編製。然而，Duff & Phelps China概不保證有關財務分析及預測可實現或實際業績將不會與所預測者出現重大差異。

估值之擬定用途為遵守上市規則之依據。最終交易（倘實現）及相應收購價將為交易各方之磋商結果。釐定目標公司協定收購價之責任由 貴公司全權負責。吾等之分析結果不應被詮釋為公平性意見、償付能力意見或投資建議。就本估值報告擬定用途以外之目的使用本估值報告或由第三方使用本估值報告均屬不當。該等第三方應自行對財務預測及相關假設進行調查及獨立評估。

### 估值準則及基準

估值乃按市值基準編製。市值界定為於估值當日某項資產或負債經過適當市場推廣後由自願買家與自願賣家透過公平交易作交換之估計金額，期間雙方均在知情、審慎及並無強迫之情況下進行交易。

就此評估而言，商業企業價值界定為總投資資本，即相等於所有計息債務、股東貸款及股東權益之總額。另外，商業企業價值亦相等於所有有形資產（存貨、樓宇、機器及設備）、長期投資、營運資金淨額及持續經營業務之無形資產之總額。股權相等於商業企業價值減計息債務。

### 目標公司及目標集團之描述

金錦為投資控股公司，連同其附屬公司（「**目標集團**」）於中國四川省從事住宅物業的開發與銷售。

目標集團之主要資產為覆蓋以下面積之三幅地塊：(i)面積175,299平方米，地積比率將不超過1.2（「**9號地塊**」）；(ii)面積150,608平方米，地積比率將不超過1.5（「**10號地塊**」）；及(iii)面積167,937平方米，地積比率將不超過1.6（「**11號地塊**」）（統稱為「**地塊**」）。地塊將開發作住宅用途。

直至估值日期，目標集團已經開始9號地塊及11號地塊的建設工作，並已開始預售住宅物業。約46%之總建築面積經已預售，當中17%之總建築面積經已交付。地塊的建設估計將分階段進行，最後階段將於二零二一年下半年竣工。

地塊構成位於中國四川省自貢市高新技術產業開發區高新臥龍湖鹽鹵浴片區之中港藥海森林項目之一部分，其距成都約198公里及距重慶約205公里。自貢政府旨在將藥海項目發展為將以自貢市之鹽業歷史及文化（一項中國非物質文化遺產）為基礎之國家5A旅遊區。

### 目標集團之財務回顧

吾等已審閱管理層提供之目標集團於截至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十二月三十一日止財政年度以及截至二零一八年八月三十一日止期間之經審核財務報表（並無作出進一步核證）。

#### 收益表（人民幣千元）

截至十二月 三十一日止年度	二零一五年	二零一六年	二零一七年	本年度至今 二零一八年八月
收入	-	-	-	596,641
銷售成本	-	-	-	(517,768)
經營開支	(7,152)	(9,947)	(15,480)	(17,588)
EBITDA	(7,152)	(9,947)	(15,480)	61,285
折舊及攤銷	-	(211)	(509)	(797)
EBIT／經營溢利 （虧損）	(7,152)	(10,158)	(15,989)	60,488
利息支出淨額	-	(11,360)	(58,246)	(23,483)
除稅前溢利／（虧損）	(7,152)	(21,518)	(74,235)	37,005
稅項	1,788	2,553	9,321	(39,802)
溢利／（虧損）淨額	<b>(5,364)</b>	<b>(18,965)</b>	<b>(64,914)</b>	<b>(2,797)</b>

#### 財務狀況表（人民幣千元）

截至十二月 三十一日止年度	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年 八月三十一日
固定資產	-	1,523	2,786	6,817
遞延稅項資產	3,758	6,311	15,632	-
現金	9	2,816	36,081	8,052
已抵押銀行結餘	-	-	70,800	23,000
待售物業	464,555	558,354	868,371	575,079
其他資產	6	50,075	54,263	113,548
應收關連方款項	120,005	123,830	332,851	33,854
資產總值	<b>588,333</b>	<b>742,909</b>	<b>1,380,784</b>	<b>760,350</b>
已收銷售按金，包括 9號地塊	-	238,383	809,745	868,381
11號地塊	-	-	-	444,282
應付關連方款項	583,601	495,038	18,159	-
其他流動負債	14,016	37,737	211,043	180,472
銀行借款	-	-	405,000	-
負債總額	<b>597,617</b>	<b>771,158</b>	<b>1,443,947</b>	<b>1,048,853</b>
資產淨值／（負債淨 額）	<b>(9,284)</b>	<b>(28,249)</b>	<b>(63,163)</b>	<b>(288,503)</b>

建設期內直至二零一七年概無產生收入。二零一八年首八個月錄得收入人民幣5.97億元。全部收入均來自9號地塊之住宅單位。二零一五年至二零一七年分別產生經營開支人民幣720萬元、人民幣990萬元及人民幣1,550萬元。由於已建設更多住宅單位，故於二零一八年首八個月經營開支總額增加至人民幣1,760萬元，導致未扣除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利（「EBITDA」）為人民幣6,130萬元。經扣除利息開支及稅項後，目標集團直至二零一八年八月三十一日仍錄得虧損。

目標集團之資產總值由二零一五年年底之人民幣5.883億元增加至二零一七年年底之人民幣13.808億元。大部分均為存貨（包括土地及建設費用），於二零一五年、二零一六年及二零一七年年底之賬面值分別為人民幣4.646億元、人民幣5.584億元及人民幣8.684億元。就發展地塊而言，目標集團主要由關連方提供資金。於二零一五年及二零一六年年底之應付關連方款項分別為人民幣5.836億元及人民幣4.95億元。隨著預售於二零一六年展開及取得銀行貸款人民幣4.05億元，應付關連方款項結餘於二零一七年年底減少至人民幣1,800萬元。目標集團透過預售9號地塊及11號地塊之若干單位預收銷售按金。於估值日期，總結餘為人民幣8.684億元。經多年發展後，目標集團於二零一八年八月三十一日之負債淨額為人民幣2.885億元。

## 經濟前景

完善的商業及商業權益評估須考慮國家經濟的當前及未來經濟狀況。為評估國家經濟整體狀況所審閱的主要變量包括國內生產總值（「國內生產總值」）、匯率及通脹率的當前水平及變動。中國國家經濟概覽對編製本前景而言屬至關重要。下述經濟論述摘錄自二零一八年八月發佈的經濟學人智庫（「經濟學人智庫」）。

## 經濟增長

經濟學人智庫預測二零一八年實際中國國內生產總值整體將增長6.6%。增長將由一月至六月按年增長6.8%至二零一八年下半年放緩。其將由於國內需求減弱所致，反映二零一七年信貸條件收緊之滯後影響以及美國可能決定對價值約1,500億美元之中國進口貨品徵收較高關稅（可能於九月）導致之消費者及投資者情緒之負面影響。

## 匯率

經濟學人智庫預期中國貨幣兌美元將於預測期間貶值。人民幣於二零一八年下半年面臨下行壓力，乃由於中國與美國貨幣政策分歧擴大（而非中國人民銀行（中國人民銀行，央行）刻意令貨幣貶值）所致。該等因素對人民幣轉弱之影響將於二零一九年越趨明顯。經濟學人智庫預測，人民幣價值將由二零一八年之人民幣6.63元兌1美元跌至二零一九年之平均人民幣7.02元兌1美元。中國人民銀行可能動用其充裕外匯儲備減慢貶值步伐，但不會嘗試逆轉有關趨勢。

## 通脹

經濟學人智庫預期消費物價將於二零一八至二二年平均每年上升2.6%。於二零一八年，通脹之平均步伐將由二零一七年之1.5%加快至2.2%，食品價格重回通脹範圍，而全球油價上升將推高運輸成本。食品價格通脹較高之部分原因為中國對美國進口之農產品施加較高關稅，加上較寬鬆之國內貨幣政策之影響所致，其將令二零一九年之平均通脹率上升至2.8%。儘管於二零二一年至二二年全球油價上升將構成上升因素，惟通脹率仍將於餘下預測期間維持大致穩定。公用事業價格逐步自由化亦將對預測期間之消費物價構成上升壓力。

## 行業概覽

以下論述摘錄自商業內幕 (Business Insider) 於二零一八年七月刊發之「中國房屋價格仍在上升，但最新數據出現出乎意料的逆轉 (house prices in China are still rising, but there was a surprising twist in the latest data)」以及China Knowledge於二零一八年八月刊發之「七月份中國65個主要城市之新房屋價格增幅」。

鑑於中國人口龐大，其訂有等級系統根據國內生產總值及人口等指標將不同城市分類。除北京及上海等一線城市外，現時眾多城市因更多人口遷至城市地區而獲納入二線類別。二線城市例子包括杭州、重慶及大連。

中國國家統計局已宣佈，70個中國主要城市中65個城市之新住宅物業價格於七月較上月有所上升。70個中國主要城市中兩個城市之新住宅物業價格於上月大致不變，僅3個城市之價格相繼下跌。

按年度基準計算，70個中國主要城市中65個城市之新住宅物業於七月錄得價格增長，僅4個城市於上月反映按年下跌。中國4個一線城市（北京、上海、廣州及深圳）之新房屋價格於上月按月上升0.2%，而中國31個二線城市及35個三線城市則分別按月上升1.1%及1.5%。按年度基準計算，中國一線、二線及三線城市之新房屋價格分別上升0.2%、7.3%及6.7%。

價格變動反映眾多二線城市已放寬政策限制以吸引具才能之工人，包括增加發出戶口許可證一允許一名人士成為某城市法定居民之資格，從而允許彼等進入物業市場。

於二零一八年六月，新規則經已實施，其禁止公司於限購區域內購買物業—先前為繞過個人買家上限而使用之常見策略。透過更嚴格之購買物業措施（目前已應用於超過120個城市），已達致物業價格放緩。

### 工作範圍及主要假設

吾等之調查包括與管理層討論有關目標集團之歷史、營運及前景、若干財務數據概覽、對行業及競爭環境之分析、對可資比較公司之分析、審閱交易、營運統計數字及其他相關文件。吾等已參考或審閱以下主要文件及數據：

- 二零一五年至二零一七年財政年度之經審核財務報表及截至二零一八年八月三十一日止期間之八個月業績；
- 管理層所編製之預期及歷史財務資料以及收入、發展成本及經營開支之明細；
- QS報告所訂明對建設費用之獨立評估；
- 銷售計劃及管理層估計之收款進度；
- 管理層估計之發展成本付款進度；
- 已收取之歷史合約銷售及按金明細；

- 目標集團作出之歷史稅項付款明細；
- 目標集團之集團圖表；
- 所提述之函件部分引用之行業研究報告；及
- 其他相關文件。

吾等已假設在估值過程中獲得之數據以及管理層向吾等提供之意見及聲明，全部均屬真實準確，並已在未經獨立核證之情況下接納該等資料，惟本文內明確表示之例外情況除外。吾等並無理由懷疑已遺漏任何重要事實，亦無發現任何事實或情況會使向吾等提供之該等資料、意見及聲明屬不真實、不準確或具有誤導成分。在達致吾等之價值意見時，吾等已考慮以下主要因素：

- 目標集團之發展階段及歷史；
- 目標集團之現時及預期財務狀況；
- 影響該行業之主要國家之經濟前景；
- 物業市場之整體法律及監管事宜及與目標集團相關之其他特定法律意見；
- 與目標集團相關之風險；及
- 目標集團管理層之經驗。

鑑於目標集團經營之環境不斷變化，在達致吾等之價值結論時必須作出多項假設。在本估值內所採用之主要假設為：

- 並不預期中國之政治、法律及經濟狀況會出現重大變化；
- 物業行業之監管環境及市場狀況將根據市場現時之預期發展；
- 適用於目標集團之現行稅法將不會出現重大變化；

- 目標集團將不會因融資可得性而受到限制；
- 匯率及利率之未來變動將不會與現行市場預期出現重大差異；及
- 目標集團將能挽留有才能之管理層、主要人員及技術員工，以支持其持續營運。

### 估值方法概覽

在評估一項業務之權益或資產淨值時，不論其多元性、地點或技術複雜性，有三個基本方法可進行估值。該等等方法之描述性名稱分別為成本、收入及市場法。在正常情況下，估值師須考慮全部三個方法，原因為任何或甚至全部該等方法均可能提供可靠之價值計量。

成本法乃按照重新建造或重置有關財產之成本減去實質損耗以及功能性及經濟陳舊之折舊（如有及可計量）而釐定價值。當所評估資產缺乏既有可用市場或應佔個別可識別現金流量時，此方法可能被視為顯示該等資產持續最可靠估值之指標。

收入法將所有權之預計定期利益轉換為估值之指標。此方法乃基於一項原則，即知情買家就財產所支付之金額不會高於相等於在相同風險下同一或相若財產預計未來利益（收入）之現時價值。

市場法考慮就類似資產最近所支付之價格，並為指標市價作出調整，以反映所評估資產相比市場可比較資產之狀況及用途。資產具備既有可用市場，則可按此方法進行評估。

為達致吾等之估值意見，吾等已考慮三種公認估值方法：成本法、市場法及收入法。儘管成本法就若干目的而言屬適用，惟由於成本法未能反映業務之未來盈利潛力，故一般不被視為適用於持續經營業務之估值。因此，在估值中並無使用成本法。就資金密集型公司而言，經調整淨資產法為最常用估值方法之一。此方法更改公司資產及負債之賬面值以估計公司之目前淨值。然而，其無法反映收購公司所產生之若干經濟利益，如擁有具豐富行業經驗之即時勞動力及地方分銷網絡。因此，其被視為合理性檢查。

於物業行業中，由於發展商之業務企業價值主要產生自數個主要因素，例如銷售面積、建設費用及每平方米單位價格等，故常用估值方法之一為淨現值／貼現現金流量分析。考慮到物業發展商之價值於很大程度上取決於完成階段及所發展物業之位置，其可能無法與整個行業之物業發展商直接比較。因此，並無應用市場法。於達成吾等之意見時，吾等依賴收入法編製目標公司之商業企業價值分析。

### 收入法－貼現現金流量法

目標集團之估值採納收入法項下之貼現現金流量法。此方法明確確認投資現值乃取決於預期未來經濟利益（例如定期收入、節約成本或銷售所得款項）。估值指標乃按反映市場當前回報需求及特定投資之固有風險之比率將未來現金流量淨額貼現至現值而釐定。使用貼現現金流量法時，吾等依賴管理層編製之財務預測及QS報告訂明之建設費用。鑑於目標集團之最近期銷售記錄、指引公司之溢利率及業內數據之獨立研究，財務預測之主要假設（包括估計單位價格及營運開支）以市場參與者之角度而言視為合理。下文呈列9號地塊、10號地塊及11號地塊之現金流量估計概要。

### 自由現金流量

#### 1. 收入

預測銷售總額主要由餘下銷售面積及估計單位價格帶動。單位價格乃參考由Duff & Phelps China於地塊之獨立物業估值報告（「物業估值」）內獨立評估之二零一八年下半年市價而釐定，當中估計9號地塊、10號地塊及11號地塊之總發展價值為合共人民幣55億元，其中約人民幣1.74億元、人民幣19.05億元及人民幣16.45億元分別來自9號地塊、10號地塊及11號地塊之未來住宅單位銷售。

人民幣千元	總發展價值			總計
	9號地塊	10號地塊	11號地塊	
實際合約銷售	1,203,065	–	600,417	1,803,482
預測合約銷售	173,818	1,904,887	1,645,453	3,724,158
總發展價值				
「總發展價值」	<u>1,376,883</u>	<u>1,904,887</u>	<u>2,245,870</u>	<u>5,527,640</u>

由於部分單位經已出售，且目標集團於估值日期前已收取部分現金，故必須考慮過往及未來合約銷售產生之現金銷售所得款項淨額。根據管理層提供之資料以及上文所示之估計未來合約銷售，於預測期間將自地塊收取之銷售所得款項總額概述如下。

人民幣千元	於預測期間將收取之銷售所得款項總額			總計
	9號地塊	10號地塊	11號地塊	
尚未收取之				
實際合約銷售	61,353	–	133,908	195,261
預測合約銷售	173,818	1,904,887	1,645,453	3,724,158
總計	235,171	1,904,887	1,779,361	3,919,419

根據管理層估計之銷售計劃（包括已延遲之預售10號地塊住宅物業，其預期於二零一九年上半年末展開並於二零二一年九月三十日或之前交付單位）及客戶付款時間表，於各預測年度之銷售所得款項總額估計如下。由於目標集團須繳納10%銷售增值稅（「增值稅」），故收入淨額預測為合共約人民幣36億元。

銷售所得款項淨額 人民幣千元	二零一八年 九月至十二月	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年	總計
9號地塊						
銷售所得款項	27,946	165,919	41,306	–	–	235,171
銷售增值稅	(2,541)	(15,084)	(3,755)	–	–	(21,380)
10號地塊						
銷售所得款項	–	490,063	637,575	622,455*	154,794	1,904,887
銷售增值稅	–	(44,551)	(57,961)	(56,587)*	(14,072)	(173,171)
11號地塊						
銷售所得款項	126,250	774,226	712,175	166,710	–	1,779,361
銷售增值稅	(11,477)	(70,384)	(64,743)	(15,155)	–	(161,759)
總計	140,178	1,300,189	1,264,597	717,423	140,722	3,563,109

\* 管理層假設預售住宅物業未能於二零二一年三月三十一日前交付予客戶。

## 2. 發展成本

發展成本主要包括土地成本及建設成本。參考QS報告，完成發展9號地塊、10號地塊及11號地塊所須之餘下成本分別為人民幣2.603億元、人民幣7.108億元及人民幣7.751億元。QS報告提供之成本估計乃基於每平方米建築面積之建築費用，且為具備類似性質及條件之不同種類、結構、道路及景觀工程所採納。QS報告之主要假設包括就適用於地塊上之項目之平均交吉標準所採納之費用，建設工程將於正常合約期進行，且並無就未來可能成本波動作出撥備。經參考摘錄自QS報告之總建設成本及總建築面積（「建築面積」），吾等已計算按地塊劃分之每平方米平均建設成本，其大致上與下文所示之業內情況相符：

	平均建設成本			總計
	9號地塊	10號地塊	11號地塊	
總建設成本 (人民幣千元)*	699,681	714,183	857,369	2,271,233
銷售建築面積 (平方米)	200,479	220,714	266,964	688,157
平均建設成本 (人民幣/平方米)	3,490	3,236	3,212	3,300
於成都之建設成本** —於二零一八年 第三季度之 普通質素高樓大廈		每平方米人民幣 2,250至3,150元		
	餘下建設成本			總計
	9號地塊	10號地塊	11號地塊	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總建設成本*	699,681	714,183	857,369	2,271,233
實際已付金額*	(439,368)	(3,338)	(82,307)	(525,013)
餘下建設成本*	260,313	710,845	775,062	1,746,220

\* 摘錄自QS報告

\*\* 摘錄自國際專業合資格測量公司Rider Levett Bucknall刊發之建築成本季度報告

根據中國稅務規則，計算銷售增值稅時可扣減建設成本。因此，建設成本之10%預期將減少銷售增值稅（按上文估計之銷售所得款項總額計算）。根據管理層所估計之付款時間表（包括餘下土地成本），於預測期間在地塊上發展餘下住宅單位之現金流量需求乃概述於下文。

發展成本 人民幣千元	二零一八年 九月至十二月	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年	總計
9號地塊						
土地	-	5,179	-	-	-	5,179
建設	57,234	203,079	-	-	-	260,313
銷售增值稅（可扣減）	(5,723)	(20,308)	-	-	-	(26,031)
10號地塊						
土地	-	-	-	-	-	-
建設	14,774	218,069	220,091	186,115	71,796	710,845
銷售增值稅（可扣減）	(1,477)	(21,807)	(22,009)	(18,611)	(7,180)	(71,084)
11號地塊						
土地	-	6,810	-	-	-	6,810
建設	45,742	503,707	225,613	-	-	775,062
銷售增值稅（可扣減）	(4,574)	(50,371)	(22,561)	-	-	(77,506)
總計	105,976	844,358	401,134	167,504	64,616	1,583,588

## 3. 經營開支及土地增值稅

經營開支包括銷售及推廣以及一般行政開支。根據目標集團之業務計劃，約3%之銷售所得款項總額將用於銷售及推廣，而約10%之建設費用已假設為一般行政開支。中國土地增值稅（「土地增值稅」）乃按遞進稅率進行估計，介乎土地價值升值之30%至60%，即總收入所得款項減可扣減開支（包括土地成本及發展開支），就9號地塊、10號地塊及11號地塊而言估計分別為人民幣7,970萬元、人民幣2.561億元及人民幣2.938億元。有關付款假設按銷售所得款項總額之2%作出及餘下款項將於二零二零年至二零二二年各發展結束時支付。除土地增值稅外，目標集團亦須繳納印花稅、教育稅及城市維護建設稅等。管理層估計將為銷售增值稅總額之12%。年度經營開支預測概述如下。

經營開支 人民幣千元	二零一八年 九月至十二月	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年	總計
9號地塊						
銷售及推廣	838	4,978	1,239	-	-	7,055
一般及行政	5,723	20,309	-	-	-	26,032
附加稅	305	1,810	451	-	-	2,566
小計	6,866	27,097	1,690	-	-	35,653
10號地塊						
銷售及推廣	-	14,702	19,127	18,674	4,644	57,147
一般及行政	1,477	21,807	22,009	18,611	7,181	71,085
附加稅	-	5,346	6,955	6,790	1,689	20,780
小計	1,477	41,855	48,091	44,075	13,514	149,012
11號地塊						
銷售及推廣	3,788	23,227	21,365	5,001	-	53,381
一般及行政	4,574	50,371	22,561	-	-	77,506
附加稅	1,377	8,446	7,769	1,819	-	19,411
小計	9,739	82,044	51,695	6,820	-	150,298
總計	18,082	150,996	101,476	50,895	13,514	334,963

土地增值稅 人民幣千元	二零一八年 九月至十二月	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年	總計
9號地塊	559	3,318	75,773	-	-	79,650
10號地塊	-	9,801	12,752	12,449	221,086	256,088
11號地塊	2,525	15,485	14,243	261,574	-	293,827
總計	<u>3,084</u>	<u>28,604</u>	<u>102,768</u>	<u>274,023</u>	<u>221,086</u>	<u>629,565</u>

#### 4. 所得稅

已應用25%之標準稅率。

#### 5. 營運資金

就銷售及建設成本之有關結餘（如尚未支付之實際合約銷售及應付賬款）而言，已於上文所討論之將予收取之銷售所得款項總額及餘下發展成本中考慮未來現金流量。根據截至二零一八年八月三十一日之目標集團財務報表，除有關銷售及建設成本外，其他營運資金結餘（於實體層面產生）主要包括於住房公積金之按金人民幣5,440萬元。該按金乃由目標集團提供，以協助9號地塊及11號地塊之買家就於估值日期前進行交易之預售住宅單位自住房公積金取得按揭貸款。房產證一經交付予買家及抵押予住房公積金，按金將退還予目標集團。管理層預期將於二零一九年年底獲退還有關款項。因此，連同其他雜項營運資金結餘約人民幣2,580萬元（包括由承包商預付之按金、應收社會福利金及預付予員工之款項等），預測二零一九年之現金流入淨額將約為人民幣8,020萬元。經計及應計費用與目標集團所作付款之差額之稅項結算，於二零二二年項目開發結束時之現金流入淨額預測為人民幣640萬元。

#### 6. 自由現金流量

根據上文論述之假設，目標集團於其後年度直至二零二二年年年底就發展地塊應佔之年度自由現金流量概述如下。

自由現金流量 人民幣千元	二零一八年 九月至十二月	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年	總計
銷售所得款項淨額	140,178	1,300,189	1,264,597	717,423	140,722	3,563,109
發展成本	(105,976)	(844,358)	(401,134)	(167,504)	(64,616)	(1,583,588)
經營開支	(18,082)	(150,996)	(101,476)	(50,895)	(13,514)	(334,963)
土地增值稅	(3,084)	(28,604)	(102,768)	(274,023)	(221,086)	(629,565)
所得稅	(3,259)	(69,058)	(263,724)	(96,757)	70,156	(362,642)
營運資金變動	-	80,183	-	-	6,427	86,610
自由現金流量	<u>9,777</u>	<u>287,356</u>	<u>395,495</u>	<u>128,244</u>	<u>(81,911)</u>	<u>738,961</u>

## 貼現率

將年度現金流量淨額貼現至現值的比率乃根據估計加權平均資本成本（「加權平均資本成本」）得出，加權平均資本成本計及權益成本及債務，並加權計算資本架構中各項資本來源比例金額。

加權平均資本成本計算方法：

$$\begin{aligned} \text{加權平均資本成本} &= K_e \times (E_q/IC) + K_d \times (D/IC) \\ 9\% \text{ (已約整)} &= 19.2\% \times 25\% + 5.25\% \times 75\% \end{aligned}$$

其中：

$$\begin{aligned} K_e &= \text{權益成本} \\ E_q &= \text{權益} \\ IC &= \text{所投入資本 (權益加所有計息債務)} \\ K_d &= \text{除稅後債務成本} \\ D &= \text{債務} \end{aligned}$$

估值的權益成本乃透過應用資本資產定價模式（「資本資產定價模式」）釐定，此乃估計所需權益回報比率的最常用方法。資本資產定價模式說明，權益成本通常為無風險比率加計量系統風險的線性函數（「貝他值」）乘以權益市場溢價。吾等選擇可資比較公司之準則包括：

- 中國物業發展商，且於最近財政年度顯示超過90%之收益來自物業發展。
- 於香港上市並有5年往績記錄
- 於最近財政年度獲得溢利
- 可資比較規模，透過篩選於估值日期就企業價值而言之10間最細公司

吾等已識別及描述以下10間業務性質與目標集團相似之可資比較公司。

1. 龍光地產控股有限公司(3380 HK)為房地產開發公司。該公司專注於住宅物業項目。
2. 綠城中國控股有限公司(3900 HK)為物業發展商及生活綜合服務供應商。
3. 越秀地產股份有限公司(123 HK)透過其附屬公司開發、管理及投資物業。
4. 中國奧園集團股份有限公司(3883 HK)為物業發展公司。
5. 合景泰富集團控股有限公司(1813 HK)經營房地產發展業務。
6. 保利置業集團有限公司(119 HK)發展、投資及管理中國物業。
7. 中駿集團控股有限公司(1966 HK)為房地產發展公司。
8. 禹洲地產股份有限公司(1628 HK)發展華南住宅物業。
9. 綠景(中國)地產投資有限公司(95 HK)為物業發展商。
10. 中國海外宏洋集團有限公司(81 HK)經營房地產業務。

所識別之指引公司已用於估計目標公司之貝他值及繼而估計權益成本。

$$\begin{aligned} K_e &= R_f + MRP \times \text{貝他值} \\ 19.2\% &= 4.15\% + 10.5\% \times 1.43 \end{aligned}$$

其中：

$K_e$	=	權益成本
$R_f$	=	無風險比率，源自於二零六八年到期之中國政府債券之市場回報率
$MRP$	=	市場風險溢價，即預期市場組合產生超出無風險比率的回報，其乃按美國股權風險溢價估計並按美國及中國相關股票指數波動調整。
貝他值	=	「貝他系數」，計量所評估資產與市場組合風險比較下的相對風險。計算方法為按市場指數的回報遞減一項可資比較證券的回報。此乃資產系統風險的計量方法。

加權平均資本成本之另一部分為除稅後債務成本，其乃按目標集團之估計借貸成本之7%及標準稅率之25%計算。借貸成本乃參考中國5年以上最優惠貸款利率（其為4.95%上浮200個基點）估計，而7%之結果符合中國一般建設項目所用之普遍貸款利率及物業估值採用之假設。其後將加權權益成本與除稅後債務成本之總和，按指引公司之資本架構（於估值日期之平均數為25%權益及75%債務）計算得出加權平均資本成本。由於目標集團及所有指引公司均從事物業發展，故指引公司之資本架構以及其他參數（例如貝他值）均被視為投資者將作參考之共同因素，以釐定其融資成本或中國物業發展項目之要求回報率。因此，根據上文所論述之參數，吾等之分析結論為，9%貼現率被視為適用於目標集團之估值。

### 其他估值考慮因素

#### 缺乏市場流通性折讓（「缺乏市場流通性折讓」）

市場流通性的概念乃關於擁有權權益的流通性，即擁有人如選擇出售擁有權權益時有關權益轉換為現金的快慢及難易程度。缺乏市場流通性折讓反映私人公司的股份並無即時市場。與上市公司類似權益相比，私人公司的擁有權權益通常缺乏市場流通性。因此，私人公司股票的价值一般低於上市公司相若股票的价值。然而，缺乏市場流通性折讓適用於商業企業或權益層面而非個別資產層面。

於是次評估中，根據期權定價法，缺乏市場流通性折讓被視為20%。根據期權定價法，可用於對沖私人持有股份出售前價格變動的認沽期權成本，乃被視為釐定缺乏市場流通性折讓的基準。此期權定價法為常用於估計缺乏市場流通性折讓方法之一，因為其計入流通性事件的時間及目標集團股份的估計波幅等因素。估值日與預期流通性事件之間相隔的時間越遠，認沽期權價值越高，因而隱含缺乏市場流通性折讓會越高。

### 額外資產

於估值日期，目標集團之應收關連方款項為人民幣3,390萬元及其他非經營應付款項為人民幣530萬元（管理層認為其屬非經營性質）。連同該等淨額人民幣2,860萬元及地塊之貼現現金流量分析結果，於是次估值得出目標集團之100%股權價值。

### 敏感度／情景分析

作為估值的一部分，吾等已就按收入法釐定之價值指標之敏感度作出分析。吾等已測試目標集團價值對下列參數變動之敏感度：

- 售價變動
- 貼現比率（「加權平均資本成本」）
- 缺乏市場流通性折讓（「缺乏市場流通性折讓」）
- 銷售過程延誤
- 項目進度延誤（包括銷售、成本及開支）。

結果呈列如下：

缺乏市場流通性折讓	100%股權價值之敏感度分析（人民幣千元）				
	售價變動				
	-10.0%	-5.0%	0.0%	5.0%	10.0%
10%	500,000	560,000	620,000	680,000	740,000
15%	470,000	530,000	590,000	640,000	700,000
20%	440,000	500,000	560,000	600,000	660,000
25%	420,000	470,000	520,000	570,000	620,000
30%	390,000	440,000	490,000	530,000	580,000
35%	370,000	410,000	460,000	500,000	540,000

100%股權價值之敏感度分析(人民幣千元)  
加權平均資本成本

缺乏市場流通性折讓	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%
10%	620,000	620,000	620,000	610,000	610,000
15%	590,000	590,000	590,000	580,000	580,000
20%	560,000	560,000	560,000	550,000	550,000
25%	520,000	520,000	520,000	520,000	520,000
30%	490,000	490,000	490,000	480,000	480,000
35%	460,000	460,000	460,000	450,000	450,000

100%股權價值之敏感度分析(人民幣千元)  
銷售過程延誤(年數)

缺乏市場流通性折讓	-	0.25	0.50	0.75	1.00
10%	620,000	580,000	540,000	500,000	460,000
15%	590,000	550,000	510,000	470,000	440,000
20%	560,000	520,000	480,000	440,000	410,000
25%	520,000	490,000	460,000	420,000	390,000
30%	490,000	460,000	430,000	390,000	360,000
35%	460,000	430,000	400,000	370,000	340,000

100%股權價值之敏感度分析(人民幣千元)  
項目進度延誤(年數)

缺乏市場流通性折讓	-	0.25	0.50	0.75	1.00
10%	620,000	600,000	600,000	580,000	570,000
15%	590,000	570,000	560,000	550,000	540,000
20%	560,000	540,000	530,000	520,000	510,000
25%	520,000	510,000	500,000	490,000	480,000
30%	490,000	480,000	470,000	460,000	450,000
35%	460,000	440,000	440,000	430,000	420,000

## 估值結論

根據上文概述之調查及分析，吾等認為，目標集團之100%股權於二零一八年八月三十一日之市值可合理列示為人民幣五億六仟萬元（人民幣560,000,000元）。

此估值結論乃根據公認之估值程序及常規作出，當中廣泛倚賴使用多項假設，並考慮眾多不確定因素，惟並非全部假設及不確定因素均能輕易量化或確定。

吾等謹此證明，吾等並無於 貴公司或所呈報估值中擁有現時或潛在權益。

此 致

香港  
灣仔  
軒尼詩道139號  
中國海外大廈  
20樓  
D及E室

融太集團股份有限公司  
列位董事 台照

代表

**D&P China (HK) Limited**

區域董事總經理

吳勇為

董事總經理

李成安

謹啟

二零一九年二月二十八日

附註：本次估值由李成安先生作為項目負責人監督編製，黃麗寧女士提供大量專業援助，並由梁國恩先生（在北京任職的另一位董事總經理）分開及獨立進行技術審閱。最終結論由區域董事總經理兼公司大中華估值諮詢服務業務主管吳勇為先生批准。

李成安先生於合資企業、併購及公開上市商業估值方面擁有逾15年經驗。李先生在為香港上市的中國醫院公司進行股本權益估值方面擁有經驗。彼為特許金融分析師並為香港會計師公會（「香港會計師公會」）財務報告準則委員會（「財務報告準則委員會」）下設的財務報告估值顧問小組（提供財務報告相關估值方面的顧問）的現任成員，以及美國評估師協會香港分會的現任秘書（及前任主席）。

吳勇為先生負責公司大中華業務的管理及戰略發展，公司在香港、北京、上海、廣州、深圳和台北設有辦事處。吳先生為合資格律師，並擔任一間香港上市公司董事會之獨立非執行董事。吳先生就廣泛的公共組織及業務行業（如於香港及中國的銀行、業務收購、公開上市、房地產及投資、專業發展、質量保證及業務發展）提供專業諮詢服務擁有豐富經驗。

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文,以供載入本通函內。



羅兵咸永道

獨立申報會計師就和金錦投資有限公司業務估值有關的折現未來估計現金流量的計算而發出的鑒證報告

致融太集團股份有限公司董事會

本所已就對Duff & Phelps China於二零一九年二月二十八日發佈的有關評估金錦投資有限公司(「目標公司」)100%權益的公允價值之業務估值報告(「該估值」)所依據的折現未來估計現金流量的計算完成鑒證工作並作出報告。該估值載於融太集團股份有限公司(「貴公司」)於二零一九年二月二十八日就購入目標公司100%權益而刊發的通函(「通函」)附錄五內。該估值所依據的折現未來估計現金流量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條被視為盈利預測。

董事對折現未來估計現金流量的責任

貴公司董事須負責根據通函第V-7至V-9頁所載由董事釐定的基準和假設編製折現未來估計現金流量。該責任包括執行與編製折現未來估計現金流量相關的適當程序並應用適當的編製基準;以及在有關情況下作出合理的估計。

### 我們的獨立性和質量控制

我們已遵守香港會計師公會（「會計師公會」）頒布的職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、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的。

本所應用會計師公會頒布的香港質量控制準則第1號，因此維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和程序記錄為書面文件。

### 申報會計師的責任

我們的責任為根據上市規則第附錄1B第29(2)條的規定，就該估值所依據的折現未來估計現金流量的計算作出報告。我們不會就折現未來估計現金流量所依據的基準和假設的適當性和有效性作出報告，而且我們的工作也不構成對目標公司進行任何估值。

我們已根據會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3000號（修訂）「歷史財務資料審核或審閱以外之鑒證工作」執行我們的工作。此準則要求我們計劃和執行鑒證工作以合理確定就計算而言，折現未來估計現金流量是否按照通函第V-7至V-9頁所載的基準和假設適當編製。我們已根據此等基準和假設審閱折現未來估計現金流量的數學計算和編製。

折現現金流量不涉及採納任何會計政策。折現現金流量取決於未來事項和多項假設，而此等事項和假設不可能以與過往結果相同的方法予以確定和核實，而且並非所有事項和假設均可在整個期間內維持有效。我們所執行的工作是僅為了根據上市規則附錄1B第29(2)條向閣下作出報告，除此之外別無其他目的。我們不會對任何其他人士就我們的工作，或因我們的工作而產生或與我們的工作有關的事宜，而承擔任何責任。

意見

我們認為，基於以上所述，就計算而言，折現未來估計現金流量已在各重大方面根據通函第V-7至V-9頁所載由 貴公司董事作出的基準和假設適當編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一九年二月二十八日

以下為自本公司財務顧問創越融資有限公司接獲之函件全文，內容有關與估值報告相關之溢利預測，乃為載入本通函而編製。



香港中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
15樓1501室

敬啟者：

吾等提述D&P China (HK) Limited (「**Duff & Phelps China**」)編製日期為二零一九年二月二十八日之估值報告，內容有關金錦投資有限公司及其附屬公司(「**目標集團**」)100%股權於二零一八年八月三十一日之估值(「**估值**」)。目標集團主要於中國四川省從事住宅物業的開發與銷售。Duff & Phelps China之報告載於融太集團股份有限公司(「**貴公司**」)日期為二零一九年二月二十八日之通函(「**通函**」)附錄五。除另有說明者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等注意到估值(乃基於(其中包括)目標集團之貼現現金流量分析而得出)被視為上市規則第14.61條項下之盈利預測。經考慮相關無風險利率及若干風險溢價後，吾等已審閱有關目標集團之現金流量預測以及以估計加權平均資本成本為基礎之估計貼現率。

吾等已與 貴公司管理層及Duff & Phelps China就估值之基準及假設進行討論，並已審閱羅兵咸永道會計師事務所發出日期為二零一九年二月二十八日之函件，該函件載於通函附錄六，當中載有其有關現金流量預測就有關計算之算術準確性而言是否已根據董事所作基準及假設妥為編製之意見。

基於經羅兵咸永道會計師事務所審閱之有關計算之算術準確性，吾等認為與估值相關之現金流量預測（董事為此負全責）乃經審慎周詳查詢後始行作出。

此 致

香港  
灣仔  
軒尼詩道139號  
中國海外大廈  
20樓D及E室  
融太集團股份有限公司  
董事會 台照

代表  
創越融資有限公司  
高級董事  
吳家保  
謹啟

二零一九年二月二十八日

以下為自D&P China (HK) Limited接獲有關其對目標集團截至二零一八年十二月三十一日之物業股權之估值意見發出之函件及估值概要全文，乃為載入本通函而編製。

D&P China (HK) Limited  
香港中環  
皇后大道中15號置地廣場  
告羅士打大廈7樓701及708-10室  
電話+852 2281 0188  
傳真+852 2511 9626  
www.duffandphelps.com

DUFF & PHELPS

敬啟者：

吾等遵照融太集團股份有限公司（「貴公司」或「貴集團」）指示，對位於中華人民共和國（「中國」）四川省之三項住宅開發在建工程（「在建工程」）項目（下稱「該等物業」或「物業權益」）之市值提供吾等之意見。吾等確認已對該等物業進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為就提供該物業權益截至二零一八年十二月三十一日（下稱「估值日期」）之市值而言為必要之進一步有關資料。

本函件為吾等估值報告之一部分，當中解釋估值基準及方法，並闡明吾等作出之假設、該等物業之業權調查及限制條件。

概無第三方有權依賴本估值報告，亦無任何第三方接收或持有本估值報告時產生任何明確或隱含之第三方實益權利。

## 估值基準

吾等的估值為吾等對**市值**的意見。按香港測量師學會刊發的香港測量師學會物業估值準則（二零一七年版）所下定義，**市值**乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則在知情、審慎及自願的情況下於估值日期交易資產或負債的估計金額」。

按理解**市值**為所估計資產及負債的價值，而並無考慮買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項的價值。

此估計具體而言不包括因與銷售相關人士授予的特殊代價或優惠而上漲或下跌的估計價格，或任何特殊價值因素。

## 估值方法

該等物業現正開發中，吾等已假設其將會根據吾等獲提供之發展計劃開發及完成。在吾等的估值過程中，吾等採納餘值法估計該等物業之市值。餘值法乃使用於發展用地、適合重建之物業及在建發展項目之估值中。該方法涉及就項目所產生之總成本及總發展價值（「**總發展價值**」）作出估計。於就溢利及或然事項作出合理撥備後，總發展價值與總發展成本（「**總發展成本**」）之間將產生之差額（包括發展商利潤及於開發期間借入資金之應計利息、合資格工料測量師提供之建築成本及專業費用）為該等物業於其現況之價值。

## 業權調查

吾等已獲提供有關物業權益業權的文件副本。然而，基於中國現行的註冊制度，吾等並無就該等物業的法定業權或附帶的任何負債作出調查。吾等亦無檢查文件正本，以核實所有權或可能不會在吾等獲提供的副本上顯示的任何修訂。

就位於中國的該等物業而言，吾等在頗大程度上依賴 貴公司提供的資料以及中國法律顧問通商律師事務所就中國法律提供的中國法律意見。

本函件及估值報告所披露的所有法律文件僅供參考，且吾等概不會就有關本函件及估值證書所載物業權益的法定業權的任何法律事務承擔責任。

## 假設

吾等的該等估值乃假設業主於市場上以現況出售物業權益時作出，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可影響物業權益價值的類似安排而獲益。

吾等的估值並無考慮所估物業的任何抵押、按揭或債項或進行銷售時可能引致的任何開支或稅項。除另有指明者外，所有物業權益並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已假設物業權益的業主擁有使用、租賃或按揭物業權益的自由且不受干擾的權利。吾等亦已假設物業權益可自由出售及轉讓。

吾等對該物業權益的估值乃假設物業權益是根據提供予吾等的開發計劃或建築圖進行開發。吾等已假設有關政府當局已經就已建成或將予興建的樓宇及構築物授出一切同意書、批文及牌照。另外，除非另有指明，否則吾等亦假設於地塊上興建的所有樓宇及構築物均由業主持有或獲准由業主佔用。

除非估值證書內已列明、界定及認為違規，否則吾等假設已遵守所有適用分區制、土地使用法規及其他限制。此外，除非估值證書另有說明，否則吾等假設該土地使用及改善工程並無超過所述的物業權益範圍，且概不存在侵佔或侵入的情況。

該等物業的其他特殊假設（如有）已在估值證書的附註中列明。

## 限制條件

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供的資料，並已接納 貴公司在法定通知、地役權、年期、佔用、地盤面積及建築面積以及所有其他有關事項上給予吾等的意見。估值證書所載尺寸及面積乃根據吾等獲提供的文件所載資料計算並僅為約數。

經查閱所有有關文件後，吾等並無理由懷疑吾等獲提供的資料的真實性及準確性。吾等已假設有關資料並無遺漏任何重要事實以達致知情意見，以及並無理由懷疑任何重要資料被隱瞞。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實該等物業的土地面積或樓宇面積，惟已假設吾等獲提供的面積乃屬正確。所有尺寸及面積僅為約數。

本行的陳勁翔先生及李燁女士已自二零一八年十月三十一日至二零一八年十一月二日視察隨附估值報告所載的該等物業，然而，吾等並無進行結構測量，因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何服務進行測試。

吾等並無進行實地調查，以確定發展土地的地面狀況或設施是否合適。

吾等並無獲命令或作出環境影響研究。除非本報告中另有指明、界定及考慮，否則吾等假設已完全符合適用的國家、省級及地方環境法規及法律。吾等亦假設已經或可以取得任何當地、省級或國家政府或私營實體或組織的所有必須的牌照、同意書或其他法律或行政權力，或已就本報告所涵蓋的任何用途重續上述各項。

## 備註

所達致之估值並未經參考可資比較市場交易，此乃為物業資產估值之最可靠方法及為位於香港及中國物業估值之最常用方法。相對而言，由於目標物業所在地區缺乏可資比較市場交易，故是次估值已採用餘值法，其乃普遍認為較不可靠的估值方法。餘值法實質上為參考其發展潛力而為土地估值之手法，方法為將估計完成開發價值減去成本及發展商利潤。餘值法常用於評估具有開發或重新開發潛力之土地價值。此方法依賴估值師所作出之一連串假設，從而於所開發或持作開發或重建之物業估值當日之預計現行銷售價值作出算術計算。倘物業位於相對開發中市場（如中國二三線城市），則有關假設通常基於未盡完善之市場憑據。該物業或會產生一連串估值，視乎所作出假設而定。儘管估值師在達致估值時已作出其專業判斷，惟投資者務須仔細考慮估值報告所披露該等假設之性質，且應審慎詮釋估值報告。

在對物業權益進行估值時，吾等已遵守公司（清盤及雜項條文）條例（第32章）附表3第34(2)及(3)段、香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》第5章及應用指引第12項以及香港測量師學會刊發的香港測量師學會估值準則（二零一七年版）所載的一切規定。

吾等謹此證明，吾等並無於所報告的該等物業或估值中擁有現時或潛在權益。本估值報告乃在受吾等的假設及限制條件所規限的情況下發出。

除非另有說明，否則本報告所載的所有貨幣金額均以人民幣列值。

隨函附奉吾等編製的估值報告。

此 致

香港  
灣仔  
軒尼詩道139號  
中國海外大廈  
20樓  
D及E室  
融太集團股份有限公司  
列位董事 台照

代表

**D&P China (HK) Limited**

董事

**陳勁翔**

*CFA, MRICS, MHKIS, MCIREA, RPS (GP)*

謹啟

二零一九年二月二十八日

附註：

陳勁翔先生為特許測量師及註冊專業測量師，擁有逾20年香港及亞洲物業估值的經驗。陳先生已被納入香港測量師學會的《有關上市事宜的文件及通函所載或提述以及有關收購與合併的估值所進行估值工作的物業估值師名冊》。

李燁女士為中國註冊房地產估價師，擁有逾15年中國物業估值的經驗。

## 估值概要

序號	物業	截至二零一八年 十二月三十一日 於現況下之市值 (人民幣)
1.	位於中國四川省自貢市匯東新區之一項住宅開發在建工程項目： 「樂海森林·香溪谷」(「物業一」)	1,068,000,000
2.	位於中國四川省自貢市匯東新區之一項住宅開發在建工程項目： 「樂海森林·御景灣」(「物業二」)	918,000,000
3.	位於中國四川省自貢市匯東新區之一項住宅開發在建工程項目： 「樂海森林·雍雅居」(「物業三」)	515,000,000
	總計：	<u>2,501,000,000</u>

## 估值報告

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	截至二零一八年十二月三十一日於現況下之市值
1.	位於中國四川省自貢市匯東新區之一項住宅開發在建工程項目：「樂海森林·香溪谷」（「物業一」）	主體物業為座落於一幅地塊（9號地塊）之住宅開發項目，名為「樂海森林·香溪谷」，總地盤面積為175,298.78平方米（「物業一」）。	據所告知及根據吾等之實地考察，物業一於各建築階段。	人民幣 1,068,000,000元
		據所告知，物業一之一部分建築工程已於二零一八年六月三十日竣工，而餘下部分計劃於二零一九年六月三十日竣工。		
		於竣工後，物業一之住宅單位之總建築面積（「建築面積」）約為200,478.75平方米（不包括2,176個泊車位之建築面積）。		
		已獲授物業一之土地使用權，年期於二零八三年八月二十一日屆滿，作住宅用途。		

## 附註：

- 根據自貢市國土資源局與自貢中置文化旅遊投資有限公司（「中置文旅」）訂立日期為二零一三年八月二十一日之國有土地使用權合同第51020020130061號，總地盤面積為176,593.71平方米及最高地積比率1.2倍之物業一（C1-9號地塊）的土地使用權已授予中置文旅，為期70年，以作住宅用途，代價為人民幣132,445,285元。

2. 根據自貢市人民政府發出日期為二零一三年八月二十三日的國有土地使用證自國用(2013)第012532號，地盤面積為175,298.78平方米之物業一之C1-9號地塊之土地使用權由中置文旅持有，期限於二零八年八月二十一日屆滿，作住宅用途。
3. 根據自貢市城鄉規劃建設和住房保障局發出日期為二零一六年四月十二日之建設用地規劃許可證地字第510302201603018號，物業一之發展計劃已獲批准。
4. 根據自貢市城鄉規劃建設和住房保障局發出日期分別為二零一六年五月二十六日、二零一七年二月二十二日、二零一七年二月二十三日及二零一七年三月十五日之六份建築工程規劃許可證建字第510302201702009、510302201703022、510302201702012、510302201605035、510302201605034及510302201702010號，物業一之建築工程規劃已獲批准。
5. 根據自貢市城鄉規劃建設和住房保障局發出日期分別為二零一六年七月十四日及二零一六年八月十九日之兩份建設工程施工許可證第5103022016007140101-043號及第510302201608190101-053號，物業一已獲批准開展建築工程。
6. 根據自貢市住房和城鄉建設局發出日期分別為二零一七年五月二十三日及二零一七年七月二十七日之兩份建設工程施工許可證第510302201705230101-030號及第510302201707270101-043號，物業一已獲批准開展建築工程。
7. 根據自貢市房地產管理局發出日期分別為二零一六年十二月七日、二零一七年一月五日、二零一七年一月十二日及二零一七年一月十九日之十九份商品房預售許可證(自預售)房預售證第17005-17007、0117、17012、17017、17013、17018、17019、0118、0119、0120、0121、17008、17014-17016、17009及0122號，住宅單位之預售已獲批准。
8. 根據自貢市住房和城鄉建設局發出日期分別為二零一七年一月二十六日、二零一七年四月十八日、二零一七年七月三日、二零一七年七月六日、二零一七年七月十九日、二零一七年八月二十三日、二零一七年九月二十七日、二零一七年十月九日、二零一七年十月十二日、二零一七年十月二十六日、二零一七年十一月九日、二零一七年十一月二十日、二零一七年十二月七日、二零一八年一月十日、二零一八年一月二十六日及二零一八年二月八日的二十五份商品房預售許可證(自預售)房預售證第0127、0116、0175、0164、0195、058-059、18017、18003、0197-0198、0186-0187、0151、0137、18018、0121、18038、0153-0156、0160、0165及0196號，住宅單位的預售已獲批准。
9. 根據自貢市房地產管理局發出日期分別為二零一六年七月二十九日、二零一六年八月二十六日及二零一六年九月二十六日的二十份商品房預售許可證(2016)房預售證第063-066、086-092、073-081號，住宅單位的預售已獲批准。

10. 「樂海森林•香溪谷」為住宅開發項目，由兩期組成：香溪谷一期及香溪谷二期。其位於迎賓大道，鄰近自貢市高新區臥龍湖國際旅遊度假區。物業一與鄰近環境相符，此乃由於其附近設有多個住宅開發項目及公共事業，如學校、臥龍湖濕地公園等。

11. 吾等已根據以下開發計劃為物業一進行估值：

用戶	建議建築面積 (平方米)
住宅	152,404.34
聯排別墅	38,208.98
半獨立屋	9,865.43
居住範圍之總建築面積	200,478.75

建議興建約2,176個泊車位，並有義務為地方政府興建福利設施。

12. 完成時間表：

期數	完成日期	座數	建築面積 (平方米)
第1期	二零一八年六月三十日或之前	1-8	85,117.50
		16-37	19,691.02
		38-48	9,865.43
第2期	二零一九年六月三十日或之前	9-15及64	67,286.84
		49-63	18,517.96
		泊車位	2,176個

13. 摘錄自合資格工料測量師報告，截至估值日期與物業相關之已付建設成本為人民幣500,551,323元，而估計尚未支付建設成本為人民幣199,129,677元。

14. 誠如 貴公司所告知，物業一之總建築面積約199,050平方米截至估值日期已預售，而其總合約金額為人民幣1,212,173,104元。該預售部分之合法業權尚未實際轉讓予買方，因此已計入吾等之估值。於達致吾等對物業市值之意見時，吾等已計及有關部分之合約價。

15. 中置文旅為目標集團之全資附屬公司。

16. 中國法律意見指出（其中包括）：

- 根據中國法律，於土地使用權之年期內，中置文旅持有物業一之土地使用權。物業一之擁有權轉讓受限於相關抵押條款及條件。
- 物業一仍處於在建階段，並已取得相關建設許可。

- c) 根據六十四份商品房預售許可證，中置文旅已獲批准預售物業一部分相應單位。
- d) 鑒於建設工作延誤，中置文旅可能須支付地價約1%之罰金。
- e) 根據所提供之最高抵押合同，物業一之土地使用權已就最高金額為人民幣210,000,000元之貸款抵押予中國農業銀行—成都經濟技術開發區支行，期限由二零一四年九月三十日起至二零一九年九月二十九日。
17. 據悉，16(d)所述之約1%罰金尚未結付。根據買賣協議，倘產生有關罰金，則賣方須支付上述罰金。
18. 如物業一於截至估值日期已根據上述發展計劃建成且可於市場上自由轉讓，則物業一之市值將為人民幣1,379,000,000元。
19. 吾等之估值已根據以下基準及分析作出：
- a) 已採用餘值法評估物業一之市值。吾等之餘值估值乃採用以下主要財務參數作出：

因素	金額 (人民幣)
(i) 估計總發展價值	: 1,379,000,000
(ii) 估計推廣成本	: 5,000,000
(iii) 估計增值稅(「增值稅」)	: 43,400,000
(iv) 估計尚未支付建設成本	: 199,100,000
(v) 估計專業費用及項目管理費用	: 19,900,000
(vi) 估計利息費用	: 3,700,000
(vii) 估計發展商之利潤	: 26,600,000

- b) 估計總發展價值為發展價值(猶如已於截至估值日期建成)。經參考 貴公司所提供之獲批准開發計劃以及類似住宅單位及泊車位之交易，吾等繼而釐定平均單位價格以評估總發展價值。

於物業一估值(猶如已建成)過程中，吾等已參考主體發展項目之住宅物業及同區其他類似發展項目之泊車位之多項近期售價。該等可資比較物業因擁有與該物業可資比較之特點而獲挑選。住宅單位之價格介乎每平方米人民幣5,300元至人民幣9,200元。聯排別墅交易價格介乎每平方米人民幣9,800元至人民幣20,000元。半獨立屋之價格介乎每平方米人民幣12,000元至人民幣21,000元。就泊車位而言，每個車位價格介乎人民幣60,000元至人民幣80,000元。吾等假設之單位價格於適當調整後與相關可資比較項目之售價相符。已對該等售價之單位價格作出適當調整以反映樓齡、位置、規模、狀況及其他特點的差異。於吾等之估值過程中，吾等已採納住宅單位之每平方米人民幣7,500元之平均單位價格、聯排別墅之單位價格每平方米人民幣10,500元、半獨立屋之單位價格每平方米人民幣14,500元及泊車位每個車位人民幣70,000元。

- c) 經參考其他類似項目之推廣成本，吾等已採納3%作為吾等對未售出單位之總發展價值之推廣成本。
- d) 估計增值稅指中國最新增值稅政策。其乃總發展價值減地價及總建設成本之差額的10%。
- e) 估計尚未支付成本乃由合資格工料測量師建諾測量師行有限公司提供。
- f) 估計專業費用及項目管理費用為總開發成本之10%。百分比率與一般市場數據相符。
- g) 吾等已採用7%作為利率。與中國一般建設項目所用之普遍貸款利率介乎5%至8%比較，所採用之利率被視為合理。
- h) 與其他中國發展商之一般利潤率相比，估計利潤率為15%左右。就物業一而言，吾等已採納2%為發展商利潤。為獲得物業一之利潤百分比，吾等已首先假設36個月之建設期。據悉，截至估值日期，物業一之建設期已延長5個月。於估值過程中，吾等已採納41個月之總建設期，其仍被視為符合中國之一般市場慣例。截至估值日期，餘下建設期估計約為6個月。經參考15%之總利潤率及6個月之餘下建設期，有關整個開發項目之上述利潤為2%左右。

## 估值報告

序號	物業	描述及年期	佔用詳情	截至二零一八年
				十二月三十一日之 現況市值
2.	位於中國四川省自貢市匯東新區之一項住宅開發在建工程項目：「樂海森林·御景灣」（「物業二」）	主體物業為座落於一幅地塊（11號地塊）之住宅開發項目，名為「樂海森林·御景灣」總地盤面積為167,936.65平方米（「物業二」）。	據悉並根據吾等之實地考察，物業二處於各建築在建階段。	人民幣 918,000,000元
		據悉，物業二之一部分建設工程將於二零二零年六月三十日竣工，而餘下部分計劃將於二零二零年十二月三十日竣工。		
		於竣工後，物業二住宅單位之總建築面積（「建築面積」）為266,963.60平方米（不包括2,711個泊車位之建築面積）。		
		物業二之土地使用權已授出作為住宅用途，年期於二零八年八月二十一日屆滿。		

## 附註：

- 根據自貢市國土資源局與自貢中置文化旅遊投資有限公司（「中置文旅」）訂立一項日期為二零一三年八月二十一日之國有土地使用權合同第51020020130063號，總地盤面積為169,387.20平方米及最高地積比率為1.6倍的物業二（C1-11號地塊）已授予中置文旅，以作住宅用途，為期70年，代價為人民幣127,040,400元。

2. 根據自貢市人民政府發出日期為二零一三年八月二十三日之國有土地使用證自國用(2013)第012534號，地盤面積為167,936.65平方米之物業二之C1-11號地塊之土地使用權由中置文旅持有，期限於二零八三年八月二十一日屆滿，作住宅用途。
3. 根據自貢市規劃管理局發出日期為二零一七年八月二十一日之建設用地規劃許可證地字第510302201708054號建設用地規劃許可證，物業二之發展計劃已獲批准。
4. 根據自貢市規劃管理局發出日期為二零一七年九月二十一日及二零一八年四月二十六日之兩份建築工程規劃許可證建字第510302201709089及51030220180409號，物業二之工程規劃已獲批准。
5. 根據自貢市住房和城鄉建設局發出日期分別為二零一七年十一月七日、二零一八年六月一日及二零一八年八月二十八日之三份建設工程施工許可證第510302201711070101-066、510302201806010101-36及510302201808280201-59號，物業二已獲批准開展建築工程。
6. 根據自貢市住房和城鄉建設局發出日期分別為二零一七年十二月五日、二零一七年十二月二十五日、二零一八年一月二十六日、二零一八年三月二日、二零一八年三月二十七日、二零一八年七月十一日、二零一八年七月十八日、二零一八年九月十一日及二零一八年十月十九日日之二十一份商品房預售許可證(自預售)房預售證第0192、0218、18016、18053、18054、18055、18067、18121、18122、18123、18124、18131、18171及18211至18218號，住宅單位已獲批准預售。
7. 「樂海森林·御景灣」為一項分兩期之住宅開發項目：御景灣一期及御景灣二期。其位於迎賓大道，鄰近自貢市高新區臥龍湖國際旅游度假区。物業二與鄰近環境相符，此乃由於其附近設有多個住宅開發項目及公共事業，如學校、臥龍湖濕地公園等。
8. 吾等已根據以下建議開發計劃為物業二進行估值：

用戶	建議建築面積 (平方米)
高層住宅	178,854.30
多層住宅	12,705.76
聯排別墅	50,911.72
排屋	24,491.82
居住範圍之總建築面積	266,963.60

建議興建約2,711個泊車位，並有義務為地方政府興建福利設施。

## 9. 完成時間表：

期數	完成日期	座數	建築面積 (平方米)
第1期	二零二零年六月三十日或之前	18-21	84,142.72
		17	4,227.72
		5-16	23,602.23
		1-4	3,516.45
第2期	二零二零年十二月三十日或之前	22-27	94,711.58
		28-29	8,478.04
		40-54	27,309.49
		30-39及55-62	20,975.37
		泊車位	2,711個

10. 摘錄自合資格工料測量師報告，截至估值日期與物業相關之已付建設成本約為人民幣124,970,687元，而估計尚未支付建設成本約為人民幣732,398,313元。
11. 誠如 貴公司所告知，物業二之總建築面積約121,145平方米截至估值日期已預售，而其總合約金額為人民幣731,662,325元。該預售部分之合法業權尚未實際轉讓予買方，因此已計入吾等之估值。於達致吾等對物業二市值之意見時，吾等已計及有關部分之合約價。
12. 中置文旅為目標集團之全資附屬公司。
13. 中國法律意見指出（其中包括）：
- 根據中國法律，於土地使用權之年期內，中置文旅持有物業二土地使用權之適當業權，有權以其他合法途徑佔用、使用及出租物業二。
  - 物業二仍處於建設階段，並已取得相關建設批准。
  - 根據商品房預售許可證，中置文旅已獲批准預售物業二之相關單位。
  - 鑒於建設工程延誤，中置文旅可能須支付地價約1%之罰金。
14. 據悉，截至估值日期，13(d)所述之約1%罰金尚未結付。根據買賣協議，倘產生有關罰金，則賣方須支付上述罰金。
15. 如物業二於截至估值日期已根據上述發展計劃建成且可於市場上自由轉讓，則物業二之市值將為人民幣2,249,000,000元。

16. 吾等之估值已根據以下基準及分析作出：

a) 於餘值估值中採納之主要財務參數如下：

因素	金額 (人民幣)
(i) 估計總發展價值	: 2,249,000,000
(ii) 估計推廣成本	: 45,500,000
(iii) 估計增值稅	: 107,200,000
(iv) 估計尚未支付建設成本	: 732,400,000
(v) 估計專業費用及項目管理費用	: 73,200,000
(vi) 估計利息費用	: 56,400,000
(vii) 估計發展商之利潤	: 209,700,000

b) 估計總發展價值為發展價值（猶如已於截至估值日期建成）。經參考 貴公司所提供之獲批准開發計劃以及類似住宅單位及泊車位之交易，吾等繼而釐定平均單位價格以評估總發展價值。

於物業二估值（猶如已建成）過程中，吾等已參考主體發展項目之住宅物業及同區其他類似發展項目之泊車位之多項近期售價。該等可資比較物業因擁有與該物業可資比較之特點而獲挑選。高層住宅單位之價格介乎每平方米人民幣5,000元至人民幣8,800元。多層住宅單位之交易價格介乎每平方米人民幣6,200元至人民幣14,000元。聯排別墅交易價格介乎每平方米人民幣9,500元至人民幣18,000元。排屋之價格介乎每平方米人民幣13,000元至人民幣15,000元。就泊車位而言，每個車位價格介乎人民幣60,000元至人民幣80,000元。吾等假設之單位價格於適當調整後與相關可資比較項目之售價相符。已對該等售價之單位價格作出適當調整以反映樓齡、位置、規模、狀況及其他特點的差異。於吾等之估值過程中，吾等已採納高層住宅單位之每平方米人民幣6,800元之平均單位價格、多層住宅單位每平方米人民幣7,500元之單位價格、聯排別墅之單位價格人民幣10,200元、排屋之單位價格每平方米人民幣13,500元及泊車位每個車位人民幣70,000元。

c) 經參考其他類似項目之推廣成本，吾等已採納3%作為吾等對未售出單位之總發展價值之推廣成本。

d) 估計增值稅指中國最新增值稅政策。其乃總發展價值減地價及總建設成本之差額約10%。

e) 估計尚未支付成本乃由合資格工料測量師建諾測量師行提供。

- f) 估計專業費用及項目管理費用為總開發成本之10%。百分比率與一般市場數據相符。
- g) 吾等已採用7%作為利率。與中國一般建設項目所用之普遍貸款利率介乎5%至8%比較，所採用之利率被視為合理。
- h) 與其他中國發展商之一般利潤率相比，估計利潤率為15%左右。就物業二而言，吾等已採納10%為發展商利潤。為獲得10%之發展商利潤，吾等已根據36個月作為整個建設期。此乃符合類似開發項目之一般市場慣例。截至估值日期，餘下建設期估計約為24個月。經參考15%之總利潤率及24個月之餘下建設期間，有關整個開發項目之上述利潤為10%左右。

## 估值報告

序號	物業	描述及年期	佔用詳情	截至二零一八年 十二月三十一日之	
				現況市值	
3.	位於中國四川省自貢市匯東新區一項名為「榮海森林·雍雅居」之住宅開發之在建工程項目（「物業三」）	<p>主體物業為住宅地塊（10號地塊），總地盤面積約150,608平方米（「物業三」）。</p> <p>據悉，物業三之建設工程計劃將於二零二一年六月三十日竣工。</p> <p>於竣工後，物業三住宅單位之總建築面積（「建築面積」）約為220,714平方米（不包括2,260個泊車位之建築面積）。</p> <p>物業三之土地使用權已授出作為住宅用途，年期於二零八三年八月二十一日屆滿。</p>	據悉並根據吾等之實地考察，物業三處於多種在建階段。	人民幣	515,000,000元

## 附註：

- 根據自貢市國土資源局與自貢中置文化旅遊投資有限公司（「中置文旅」）訂立一項日期為二零一三年八月二十一日之國有土地使用權合同第51020020130062號，總地盤面積為150,607.53平方米及最高地積比率1.5倍的物業三（C1-10號地塊）的土地使用權已授予中置文旅，以作住宅用途，為期70年，代價為人民幣112,955,650元。
- 根據自貢市人民政府發出日期為二零一三年八月二十三日之國有土地使用證自國用(2013)第012533號，地盤面積為148,864.99平方米之物業三之C1-10號地塊之土地使用權由中置文旅持有，期限於二零八三年八月二十一日屆滿，作住宅用途。
- 根據自貢市國土資源局發出日期為二零一八年五月十五日之不動產權證川(2018)自貢市不動產權證第0065696號，地盤面積為234.87平方米之物業三之C1-10號地塊之土地使用權由中置文旅持有，期限於二零八三年八月二十一日屆滿，作住宅用途。

4. 根據自貢市國土資源局發出日期為二零一八年五月十五日之不動產權證川(2018)自貢市不動產權證第0065728號，地盤面積為240.19平方米之物業三之C1-10號地塊之土地使用權由中置文旅持有，期限於二零八三年八月二十一日屆滿，作住宅用途。
5. 根據自貢市國土資源局發出日期為二零一八年五月十五日之不動產權證川(2018)自貢市不動產權證第0065721號，地盤面積為788.97平方米之物業三之C1-10號地塊之土地使用權由中置文旅持有，期限於二零八三年八月二十一日屆滿，作住宅用途。
6. 根據自貢市國土資源局發出日期為二零一八年五月十五日之不動產權證川(2018)自貢市不動產權證第0065703號，地盤面積為478.51平方米之物業三之C1-10號地塊之土地使用權由中置文旅持有，期限於二零八三年八月二十一日屆滿，作住宅用途。
7. 根據自貢市規劃管理局發出日期為二零一八年八月十五日之建設工程設計方案批復自規函[2018]第311號，物業三之發展計劃已獲批准。
8. 根據自貢市國土資源局發出日期為二零一八年八月二十日之建設用地批准書（自貢市[2018]國土政字第58號），物業三之發展計劃已獲批准。
9. 根據自貢市規劃管理局發出日期為二零一八年八月二十日之建築工程規劃許可證建字第5103022018080102號，物業三之工程規劃已獲批准。
10. 物業三為一項名為「樂海森林·雍雅居」之住宅開發項目。其位於迎賓大道，鄰近自貢市高新區臥龍湖國際旅游渡假區。物業三與鄰近環境相符，此乃由於其附近設有多個住宅開發項目及公共事業，如學校、臥龍湖濕地公園等。

11. 吾等已根據以下建議開發計劃為物業三進行估值：

用戶	建議建築面積 (平方米)
高層住宅	121,233.97
多層住宅	67,405.06
聯排別墅	4,924.78
排屋	27,150.05
居住範圍之總建築面積	220,713.86

建議興建約2,260個泊車位，並有義務為地方政府興建福利設施。

12. 摘錄自合資格工料測量師報告，截至估值日期與物業相關之已付建設成本為人民幣17,559,449元，而估計尚未支付建設成本為人民幣709,382,551元。
13. 中置文旅為目標集團之全資附屬公司。
14. 中國法律意見指出（其中包括）：
- 根據中國法律，於土地使用權之年期內，中置文旅持有物業三土地使用權之適當業權。物業三之擁有權轉讓受限於相關抵押條款及條件。
  - 物業三仍處於在建階段，並已取得相關建設許可。
  - 根據最高抵押合同，物業之土地使用權已就金額為人民幣320,000,000元之貸款抵押予CRTC，期限由二零一八年六月二十八日起至二零二零年十二月三十一日。
15. 如物業三於截至估值日期已根據上述發展計劃建成且可於市場上自由轉讓，則物業三之市值將為人民幣1,905,000,000元。
16. 吾等之估值已根據以下基準及分析作出：
- 於餘值估值中採納之主要財務參數如下：

因素	金額 (人民幣)
(i) 估計總發展價值	: 1,905,000,000
(ii) 估計推廣成本	: 57,100,000
(iii) 估計增值稅	: 90,200,000
(iv) 估計尚未支付建設成本	: 709,400,000
(v) 估計專業費用及項目管理費用	: 70,900,000
(vi) 估計利息費用	: 83,300,000
(vii) 估計發展商之利潤	: 263,600,000

- b) 估計總發展價值為發展價值（猶如已於截至估值日期建成）。經參考 貴公司所提供之獲批准開發計劃以及類似住宅單位泊車位之交易，吾等繼而釐定平均單位價格以評估總發展價值。

於物業三估值（猶如已建成）過程中，吾等已參考主體發展項目之住宅物業及同區其他類似發展項目之泊車位之多項近期售價。該等可資比較物業因擁有與該物業可資比較之特點而獲挑選。高層住宅單位之價格介乎每平方米人民幣5,000元至人民幣8,800元。多層住宅單位之交易價格介乎人民幣6,200元至人民幣14,000元。聯排別墅交易價格介乎人民幣9,500元至人民幣18,000元。排屋之價格介乎人民幣13,000元至人民幣15,000元。就泊車位而言，每個車位價格介乎人民幣60,000元至人民幣80,000元。吾等假設之單位價格於適當調整後與相關可資比較項目之售價相符。已對該等售價之單位價格作出適當調整以反映樓齡、位置、規模、狀況及其他特點的差異。於吾等之估值過程中，吾等已採納高層住宅單位之每平方米人民幣6,800元之平均單位價格、多層住宅單位之單位價格人民幣7,500元、聯排別墅之單位價格人民幣10,200元、排屋之單位價格人民幣13,500元及泊車位每個車位人民幣70,000元。

- c) 經參考其他類似項目之推廣成本，吾等已採納3%作為吾等對未售出單位之總發展價值之估計推廣成本。
- d) 估計增值稅指中國最新增值稅政策。其乃總發展價值減地價及總建設成本之差額約10%。
- e) 估計尚未支付成本乃由合資格工料測量師建諾測量師行提供。
- f) 估計專業費用及項目管理費用為總開發成本之10%。百分比率與一般市場數據相符。
- g) 與其他中國發展商之一般利潤率相比，估計利潤率為15%左右。就物業三而言，吾等已採納15%為發展商利潤。截至估值日期，物業三之建設處於初期階段。因此，吾等已假設餘下建設期尚餘36個月。經參考15%之總利潤率及36個月之餘下建設期，有關整個開發項目之溢利為15%左右。

## 1. 責任聲明

本通函遵照上市規則提供有關本公司之資料，董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，本通函所載資料在各主要方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，且亦無遺漏任何其他事項，致令當中所載之任何陳述或本通函有所誤導。

## 2. 股本

於(a)最後實際可行日期；及(b)緊隨完成後（假設於最後實際可行日期至完成日期期間概無進一步發行或購回股份），本公司之法定及已發行股本將如下：

### (a) 於最後實際可行日期

法定	港元
<u>8,000,000,000</u> 股股份	<u>800,000,000</u>
已發行及繳足	
<u>3,310,812,417</u> 股股份	<u>331,081,241.70</u>

### (b) 緊隨完成後（假設於最後實際可行日期至完成日期期間概無進一步發行或購回股份）

法定	港元
<u>8,000,000,000</u> 股股份	<u>800,000,000</u>
已發行及繳足	
3,310,812,417 股股份	331,081,241.70
<u>662,162,483</u> 股每股面值0.21港元之代價股份	<u>66,216,248.30</u>
<u>3,972,974,900</u>	<u>397,297,490.00</u>

代價股份於獲配發及發行時將於各方面於彼此之間及與於有關配發及發行日期之所有當時現有已發行股份於各方面享有同等地位，包括收取本公司在發行代價股份日期或之後宣派、作出或支付之所有未來股息及分派之權利。

### 3. 權益披露

#### (a) 董事權益

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）之股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指登記冊內之任何權益或淡倉；或(iii)根據本公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

#### (b) 董事於主要股東之職位

於最後實際可行日期，（其中包括）慶達發展、New Element Investments Limited、Kapok Wish Investment Limited（「**Kapok Wish**」）及Shining Orient Investment Limited（「**Shining Orient**」）各自為須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司作出披露之主要股東。李青先生及區凱莉女士均為本公司董事以及慶達發展、New Element Investments Limited、Kapok Wish及Shining Orient之董事。

除上文所披露者外並據董事所深知，於最後實際可行日期，概無董事為在本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉之公司擔任董事或僱員而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司作出披露。

#### (c) 董事之其他權益

於最後實際可行日期，概無董事於其擁有重大權益且對經擴大集團業務而言屬重大影響之存續合約或安排。

於最後實際可行日期，概無董事自二零一八年三月三十一日（即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）以來於經擴大集團任何成員公司所收購、出售或租賃，或建議收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

#### 4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事與經擴大集團任何成員公司概無訂立或擬訂立任何不會於一年內屆滿，或經擴大集團不可於一年內在不作賠償（法定賠償除外）之情況下而予以終止之服務合約。

#### 5. 董事之競爭權益

於最後實際可行日期，董事及其各自之緊密聯繫人除於本集團業務擁有權益外，並無於其他與本集團業務直接或間接競爭或很可能直接或間接構成競爭的業務擁有任何權益，並須根據上市規則第8.10條作出披露。

#### 6. 重大合約

經擴大集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立而屬於或可能屬於重大之合約（並非經擴大集團日常業務過程中之合約）如下：

- (a) 本公司與Chuang's Consortium International Limited（莊士機構國際有限公司）（「莊士機構」）於二零一七年七月六日就本公司向莊士機構收購(i)雄興國際有限公司（「雄興」）全部已發行股本；及(ii)雄興結欠其股東之股東貸款或其股東結欠雄興之全數金額所訂立之買賣協議，代價約為2.535億港元（可予以調整），有關詳情載於本公司與莊士機構於二零一七年七月六日刊發之聯合公佈及本公司於二零一七年八月四日刊發之通函；
- (b) 該協議；及
- (c) 日期為二零一八年十二月二十一日將最後截止日期由二零一八年十二月三十一日延長至二零一九年六月三十日之附函。

## 7. 專家及同意書

以下為其意見或建議收錄於本通函之專家（統稱為「專家」）之專業資格：

名稱	專業資格
D&P China (HK) Limited	獨立估值專家
創越融資有限公司	根據證券及期貨條例從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師

專家已就本通函之刊發發出同意書，同意按各自於本通函所載之形式及內容納入彼等之函件或意見或報告或引述彼等之名稱，且迄今並無撤回其同意書。

## 8. 專家之權益

各專家已確認，於最後實際可行日期：

- (a) 其並無直接或間接於經擴大集團任何成員公司中持有任何股權，或擁有認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司證券的任何權利（無論可否在法律上強制執行）；及
- (b) 其並無於經擴大集團任何成員公司自二零一八年三月三十一日（即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）以來所收購、出售或租賃，或建議收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 重大訴訟

於最後實際可行日期，經擴大集團成員公司概無牽涉入任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，經擴大集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

**10. 其他事項**

- (a) 本公司之公司秘書為吳綺雯女士，彼為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員、香港特許秘書公會會員及英國特許秘書及行政人員公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-111, Cayman Islands。
- (c) 本公司之註冊辦事處位於香港灣仔軒尼詩道139號中國海外大廈20樓D及E室。
- (d) 本公司之主要股份過戶登記處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-111, Cayman Islands。
- (e) 本公司之股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (f) 本通函及隨附委派代表書之中、英文本如有歧義，概以英文本為準。

**11. 備查文件**

下列文件文本將自本通函日期起直至及包括股東特別大會日期止期間星期一至星期五（公眾假期除外）上午九時正至下午五時正營業時間內於本公司辦事處（地址為香港灣仔軒尼詩道139號中國海外大廈20樓D及E室）可供查閱，並將於股東特別大會上可供查閱：

- (a) 本公司之章程細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (c) 本公司截至二零一八年三月三十一日止兩個年度各年之年報；

- (d) 羅兵咸永道會計師事務所就目標集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一八年八月三十一日止八個月之財務資料發出之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (e) 羅兵咸永道會計師事務所就經擴大集團之未經審核備考財務資料發出之報告，其全文載於本通函附錄四；
- (f) 由D&P China (HK) Limited編製有關目標集團所持物業之物業估值報告，其全文載於本通函附錄八；
- (g) D&P China (HK) Limited發出之目標集團業務估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (h) 羅兵咸永道會計師事務所就有關目標集團估值之貼現現金流量發出之函件，其全文載於本通函附錄六；
- (i) 創越融資有限公司就目標集團估值發出之函件，其全文載於本通函附錄七；
- (j) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；及
- (k) 本通函。

---

## 股東特別大會通告

---



# 融太集團股份有限公司

MAGNUS CONCORDIA GROUP LTD

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1172)

## 股東特別大會通告

茲通告融太集團股份有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年三月二十一日上午十時三十分假座香港灣仔軒尼詩道15號溫莎公爵社會服務大廈1樓103室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)或其任何續會，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為本公司之普通決議案：

### 普通決議案

#### 「動議

- (a) 批准、確認及認許Clever Star Development Limited(「買方」)、匯金鼎盛國際控股有限公司(「賣方」)、本公司及徐瑞喬(「賣方擔保人」)訂立日期為二零一八年十月八日之買賣協議(「該協議」，其註有「A」字樣之副本已提呈本大會，並由本大會主席簡簽以資鑑別)，內容有關建議收購(「收購事項」)金錦投資有限公司(「目標公司」)全部已發行股本，據此(其中包括)，買方已有條件同意購買，而賣方已有條件同意根據該協議之條款及條件出售目標公司之全部股本，最高代價為6億港元(即代價4億港元及最高有條件付款2億港元之總和)，以及其項下擬進行之交易；

---

## 股東特別大會通告

---

- (b) 批准授權本公司董事（「董事」）（或其任何正式授權委員會）根據該協議並按照該協議所載之條款及條件根據一般授權按每股代價股份（定義見通函）0.21港元之發行價向賣方或其代名人配發及發行本金總額為1.39億港元之662,162,483股新普通股（「代價股份」）以作為4億港元代價之一部分；及
- (c) 授權任何一名董事採取屬行政性質且就落實該協議及其項下擬進行之交易所附帶之一切有關進一步行動及事宜，並簽署及簽立一切有關文件及採取一切有關步驟。」

承董事會命  
融太集團股份有限公司  
董事  
李青

香港，二零一九年二月二十八日

附註：

- (1) 凡有權出席上述通告召開之大會及於會上投票之本公司股東，均可委任一位或多位受委代表代其出席並在按股數投票時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 委派代表書連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件的副本或該等文件的正本，須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前（即不遲於二零一九年三月十九日上午十時三十分）交回本公司在香港之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。交回代表委任文據後，股東仍可親身出席大會，並於會上投票或以投票方式進行表決，而在此情況下，其代表委任文據將被視作已予撤回。委派代表書必須由委任人或其正式書面授權代表簽署，或倘委任人為一間公司，則須蓋上公司印鑑或經由公司負責人、授權代表或其他獲正式授權人士簽署。
- (3) 為確定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東之資格，本公司將於二零一九年三月十八日至二零一九年三月二十一日（首尾兩日包括在內）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手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一九年三月十五日下午四時三十分前送達本公司在香港之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）。

---

## 股東特別大會通告

---

- (4) 如為任何股份之聯名登記持有人，則任何一位該等人士均可於任何大會上親身或委派代表就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一位聯名持有人親身或委派代表出席任何大會，則上述出席者中僅排名首位者或（視情況而定）較前者方有權就有關聯名股份投票，就此而言，排名先後乃參考有關聯名持有人就相關聯名股份在股東名冊的排名次序而定。
- (5) 建議股東閱讀日期為二零一九年二月二十八日致本公司股東之通函，其中載列有關本通告中將予提呈之決議案之資料。
- (6) 根據上市規則第13.39(4)條，股東於本公司股東大會上作出的任何表決必須以投票方式進行。因此，股東特別大會主席將行使本公司章程細則授予的權力要求以投票表決方式就股東特別大會提呈的普通決議案表決。

於本通告日期，李青先生及區凱莉女士為本公司之執行董事；而林志雄先生、熊健民先生及何敏先生為本公司之獨立非執行董事。