
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其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓所有名下之美亞控股有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完備性亦不發表聲明，且表明不會就本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本通函所述本公司證券之邀請或要約。



美亞控股有限公司*
MAYER HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1116)

有關收購

HAPPY (HONG KONG) NEW CITY GROUP LIMITED

全部已發行股本之主要交易

當中涉及發行承兌票據及根據特別授權發行代價股份

及

股東特別大會通告

本封面所用專有詞彙具有本通函「釋義」一節界定之相同涵義。

董事會函件載於本通函第1至第24頁。

本公司謹訂於二零一九年九月十二日(星期四)上午十一時正假座香港夏慤道18號海富中心2座15樓舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至第EGM-2頁。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快且無論如何最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時將隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥及交回本公司於香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。

二零一九年八月二十三日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	ii
董事會函件	1
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 目標集團之會計師報告	II-1
附錄三 – 項目公司之會計師報告	III-1
附錄四 – 目標集團之管理層討論及分析	IV-1
附錄五 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料	V-1
附錄六 – 估值報告	VI-1
附錄七 – 智略資本有限公司函件	VII-1
附錄八 – 中匯安達會計師事務所有限公司函件	VIII-1
附錄九 – 一般資料	IX-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「累計純利」	指	目標公司於完成後根據香港財務報告準則編製之經審核綜合財務報表所錄得之累計經審核綜合除稅後溢利（以港元計）
「收購事項」	指	買方擬根據買賣協議自賣方收購銷售股份
「該公告」	指	本公司日期為二零一九年六月十一日有關收購事項及據此擬進行之交易之公告
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門營業之日（不包括星期六、星期日及於上午九時正至中午十二時正之間懸掛或持續懸掛8號或以上熱帶氣旋警告而未有於中午十二時正或之前除下之任何日子，或於上午九時正至中午十二時正之間懸掛或持續懸掛「黑色」暴雨警告信號而未有於中午十二時正或之前取消之任何日子）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「該合作協議」	指	項目公司與金灣區三灶鎮魚月村月堂經濟合作社於二零一八年六月訂立之前期工作合作協議，內容有關月堂村舊村更新項目，尤其是（其中包括）城市規劃及諮詢，以及制訂及擬備拆遷賠償計劃
「完成」	指	完成收購事項

釋 義

「完成日期」	指	買賣協議之先決條件全部達成或獲豁免後第五個營業日（或買賣協議訂約各方協定之其他日期）
「本公司」	指	美亞控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：01116）
「代價」	指	260,000,000港元，即就銷售股份應付之代價
「代價股份」	指	本公司為支付部分代價而將發行之410,000,000股新股份
「訂金」	指	具有本通函「代價」一段賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，藉以（其中包括）尋求股東批准(i)買賣協議及據此擬進行之交易；及(ii)配發及發行代價股份之特別授權
「經擴大集團」	指	完成後，包括目標集團在內之本集團
「託管代理」	指	將由賣方及本公司共同委任之獨立第三方
「託管協議」	指	將由買方、賣方、本公司與託管代理訂立之託管協議，內容有關持有代價股份
「大灣區」	指	粵港澳大灣區，由廣東省各市、香港及澳門組成
「本集團」	指	本公司及其（不時之）附屬公司

釋 義

「廣州美亞」	指	廣州美亞股份有限公司，於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接非全資附屬公司
「擔保人」	指	周世豪先生，為一名個人，並為賣方之實益擁有人
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港公司」	指	眾樂（香港）新城市控股集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由目標公司全資擁有
「獨立第三方」	指	就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並非本公司關連人士，且根據上市規則為獨立於本公司及其關連人士之任何第三方人士或公司以及彼等各自之最終實益擁有人
「獨立估值師」	指	中證評估有限公司
「利率」	指	承兌票據之利率3%
「發行價」	指	每股代價股份0.20港元之發行價
「合營協議」	指	該物業發展商、明基石及眾樂投資就成立項目公司訂立之合營協議書，據此，該物業發展商、明基石及眾樂投資分別持有項目公司之51%、20%及29%股本權益
「最後交易日」	指	二零一九年六月十一日，即簽訂買賣協議前股份之最後一個交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一九年八月二十日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「截止日期」	指	二零一九年九月三十日（或買賣協議訂約各方可能協定之較後日期）
「到期日」	指	二零二一年三月三十一日，即承兌票據之到期日
「明基石」	指	珠海明基石地產顧問有限公司，於中國成立之有限責任公司，於最後實際可行日期直接持有項目公司之20%股本權益
「期權期」	指	由買方向賣方確認截至二零二一年十二月三十一日止三個財政年度之累計純利相等於或少於130,000,000港元之日起計一(1)年
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「中國公司」	指	珠海眾樂華豐發展有限公司，於中國成立之有限責任公司，於最後實際可行日期直接持有眾樂城市更新之全部股本權益
「承兌票據」	指	買方向賣方（或其代名人）所發行本金額為158,000,000港元之承兌票據，用以支付部分代價
「項目權益出讓」	指	眾樂城市更新（作為前期合作企業）向一名獨立第三方轉讓其於四個舊村更新項目中之全部責任、權利、權益及風險
「項目公司」	指	珠海華發月堂房產開發有限公司，於中國成立之有限責任公司

釋 義

「該物業發展商」	指	珠海華郡房產開發有限公司，為珠海華發實業股份有限公司（於上海證券交易所上市之公司，股票代碼：600325）之全資附屬公司及獨立第三方
「買方」	指	Elate Ample Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「認沽期權」	指	由賣方授予買方有關銷售及轉讓目標公司全部已發行股本之期權，詳情載於本通函「認沽期權」一節
「重組」	指	眾樂城市更新進一步收購項目公司之29%股本權益，而於完成收購後，目標公司將間接持有項目公司合共49%股本權益
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	買方、賣方、擔保人與本公司於二零一九年六月十一日就買賣銷售股份訂立之有條件買賣協議
「銷售股份」	指	10,000股目標公司每股面值1.00美元之股份，相當於目標公司之全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「特別授權」	指	將於股東特別大會上向有權表決而毋須根據上市規則放棄表決之股東尋求批准配發、發行或以其他方式處理額外股份之特別授權，以於完成後配發及發行代價股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Happy (Hong Kong) New City Group Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於緊接完成前由賣方全資擁有
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「目標溢利水平」	指	260,000,000港元，相等於代價
「估值」	指	獨立估值師就項目公司49%股本權益之公允市值所編製之估值
「估值報告」	指	獨立估值師就估值所編製之估值報告，全文載於本通函附錄六
「賣方」	指	港威國際有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由擔保人全資擁有
「眾樂城市更新」	指	珠海眾樂城市更新有限公司，於中國成立之有限責任公司，於最後實際可行日期透過明基石間接持有項目公司之20%股本權益。於完成重組後，除透過明基石持有之20%股本權益外，眾樂城市更新亦將直接持有項目公司之29%股本權益，即項目公司合共49%股本權益

釋 義

「眾樂投資」 指 珠海橫琴眾樂投資有限公司，於中國成立之有限責任公司，於最後實際可行日期直接持有項目公司之29%股本權益。於完成重組後，眾樂投資將向眾樂城市更新轉讓其於項目公司之29%股本權益。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，眾樂投資及其最終實益擁有人均為獨立第三方

「%」 指 百分比

就本通函而言，除文義另有所指外，人民幣換算為港元乃以人民幣1.00元兌1.13港元的概約匯率為基準，概不表示任何人民幣及港元款額可以或應可按上述匯率或任何其他匯率兌換。

本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。



美亞控股有限公司*
MAYER HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1116)

執行董事：

李國樑先生(主席)

徐立地先生

非執行董事：

王東奇先生

獨立非執行董事：

劉國雄先生

鄧世敏先生

註冊辦事處：

PO Box 309GT, Uglund House
South Church Street, George Town
Grand Cayman, Cayman Islands
British West Indies

總辦事處暨香港主要營業地點：

香港
灣仔
駱克道88號
21樓

敬啟者：

有關收購

HAPPY (HONG KONG) NEW CITY GROUP LIMITED

全部已發行股本之主要交易

當中涉及發行承兌票據及根據特別授權發行代價股份

及

股東特別大會通告

緒言

謹此提述本公司日期為二零一九年六月十一日之公告，內容有關收購事項及據此擬進行之交易。

* 僅供識別

董事會函件

於二零一九年六月十一日（交易時段後），買方（作為買方）、本公司、賣方（作為賣方）與擔保人（作為擔保人）訂立買賣協議，據此，買方有條件同意向賣方購入而賣方有條件同意向買方出售銷售股份，代價為260,000,000港元，將以現金、發行及配發代價股份以及發行承兌票據之方式清償。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)有關買賣協議及據此擬進行之交易之進一步詳情；(ii)本集團、目標集團及項目公司之財務資料；(iii)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(iv)項目公司之估值報告；(v)股東特別大會通告；及(vi)上市規則所規定須收錄之其他資料。

買賣協議

日期：二零一九年六月十一日

訂約各方：(1) 買方；
(2) 本公司；
(3) 賣方；及
(4) 擔保人。（統稱「訂約各方」，各自為「訂約方」）

於最後實際可行日期，目標公司由賣方全資擁有。於完成重組後，目標公司將間接持有項目公司之49%股本權益。

月堂村舊村更新項目由一名董事之商界朋友轉介予董事會，該名商界朋友亦為擔保人之近親，並為獨立第三方。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及擔保人各自均為獨立第三方。賣方及擔保人與本公司或其關連人士之間概無任何關係或其他安排或業務。

董事會函件

將予收購之資產

根據買賣協議，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份。所出售之銷售股份（相當於目標公司之全部已發行股本）將不附帶一切產權負擔並連同對於買賣協議日期後宣派、作出或派付任何股息或其他分派之所有權利。

代價

就銷售股份應付之代價260,000,000港元應以下列方式清償：

- (i) 買方應於買賣協議簽立時以現金向賣方（或其代名人）支付20,000,000港元作為訂金（「訂金」）；
- (ii) 待可能按下文「代價調整」一段對代價作出之調整後，代價結餘240,000,000港元應清償如下：
 - (a) 158,000,000港元應於完成日期透過由買方向賣方（或其代名人）發行為數158,000,000港元之承兌票據清償；及
 - (b) 82,000,000港元應於完成日期透過由本公司按發行價每股代價股份0.20港元向賣方（或其代名人）配發及發行合計410,000,000股代價股份清償。代價股份應按照買賣協議及託管協議之條款由託管代理持有。

代價乃由訂約各方經公平磋商後按一般商業條款釐定，並已計及（其中包括）(i) 獨立估值師就項目公司49%股本權益之公允市值所編製之初步估值；及(ii)項目公司之未來業務前景。

承兌票據

根據買賣協議，買方將於完成時向賣方（或其代名人）發行本金額為158,000,000港元之承兌票據，作為代價之部分付款。

董事會函件

承兌票據之主要條款概述如下：

發行人： 買方

票據持有人： 賣方（或其代名人）

本金額： 158,000,000港元

到期日： 二零二二年三月三十一日

到期日乃由訂約各方經公平磋商後釐定，並已計及（其中包括）(i)代價調整機制（如下文「代價調整」一段所載）；及(ii)核數師預計發表目標公司截至二零二一年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表之核數師報告之時間

利率： 每年3%，每半年派息一次

利率乃由訂約各方經公平磋商後釐定，並已計及（其中包括）緊接買賣協議日期（即二零一九年六月十一日）前過去六個月聯交所上市公司涉及發行承兌票據之四宗類似收購交易，有關利率介乎0%至6%。訂約各方作出之提述乃被視為盡列而並無遺漏

可轉讓性： 賣方將可自由向任何人士（上市規則界定之關連人士除外）轉讓或出讓承兌票據，前提為賣方向買方送達不少於十(10)個營業日之事先書面通知，而每次轉讓之金額不得少於1,000,000港元

調整及贖回機制： 承兌票據之本金額須待下文「代價調整」一段所述可能對代價作出之調整後方可作實

董事會函件

具體而言，

- (i) 倘並無發生代價調整，則買方須按照承兌票據之條款於到期日贖回全部未償還承兌票據；
- (ii) 倘於截至二零二一年十二月三十一日止三個財政年度錄得之累計純利相等於或少於178,000,000港元但多於130,000,000港元，則買方將就每港元（包括少於1元）不足之數獲賠償1港元，據此，買方應自未償還承兌票據中扣除累計純利與178,000,000港元之間之實際差額（以港元計），並於扣除後向賣方確認未償還承兌票據（「已調整承兌票據」）之經調整本金額。買方須按照承兌票據之條款於到期日贖回已調整承兌票據（定義見下文「代價調整」一段）及支付相關利息；及
- (iii) 倘於截至二零二一年十二月三十一日止三個財政年度錄得之累計純利相等於或少於130,000,000港元，或於截至二零二一年十二月三十一日止三個財政年度錄得累計虧損淨額，則買方無須向賣方支付承兌票據之任何未償還本金額及相關利息，並可行使賣方所授予之認沽期權。買方於承兌票據下之所有責任（包括但不限於付款責任）將於累計純利金額（即相等於或少於130,000,000港元）確定後終止。

董事會函件

董事認為，承兌票據之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

代價股份及發行價

根據買賣協議，本公司將按發行價向賣方（或其代名人）配發及發行410,000,000股入賬列作繳足之代價股份，作為代價之部分付款。

代價股份相當於：

- (i) 本公司於最後實際可行日期之全部已發行股本約23.46%；及
- (ii) 經配發及發行代價股份擴大後之本公司全部已發行股本約19%。

每股代價股份0.20港元之發行價較：

- (i) 聯交所於最後實際可行日期所報股份收市價每股股份0.225港元折讓約11.11%；
- (ii) 聯交所於最後交易日所報股份收市價每股股份0.255港元折讓約21.56%；
- (iii) 聯交所於截至最後交易日（包括該日）止五個連續交易日所報股份平均收市價每股股份約0.25港元折讓約20%；
- (iv) 聯交所於截至最後交易日（包括該日）止十個連續交易日所報股份平均收市價每股股份約0.25港元折讓約20%；
- (v) 根據於二零一八年十二月三十一日之本公司擁有人應佔經審核綜合權益約人民幣335,260,000元（相等於約378,840,000港元）及於最後實際可行日期之本公司已發行股本1,748,000,000股股份計算之每股股份經審核資產淨值約0.22港元折讓約9.10%；及
- (vi) 根據於二零一八年十二月三十一日之本公司擁有人應佔未經審核備考綜合權益約人民幣460,110,000元（相等於約519,930,000港元）及於最後實際可行日期之本公司已發行股本1,748,000,000股股份計算之每股股份未經審核資產淨值約0.30港元折讓約33.33%。

董事會函件

發行價由訂約各方經公平磋商後釐定，並已計及（其中包括）(i)股份之當前市場表現；(ii)緊接買賣協議日期（即二零一九年六月十一日）前過去六個月聯交所上市公司涉及發行代價股份之21宗類似收購交易，有關發行價較相應基準日期折讓介乎13.20%至33.33%；及(iii)對根據本公司最近於二零一八年底進行之公開發售（本公司於二零一八年七月二十日公佈，已於二零一八年十一月十九日完成）按每股發售股份0.20港元認購發售股份之股東是否公平。董事認為訂約各方作出有關類似交易之提述乃為盡列而並無遺漏，而發行價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

代價股份將根據由股東於股東特別大會上授出之特別授權配發及發行。代價股份將於各方面與於配發及發行當日之已發行股份享有同等地位，包括收取所作出或將作出，而記錄日期為發行及配發當日或之後之所有股息、分派及其他付款之權利。

本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

先決條件

買賣協議須待以下條件達成或獲豁免（視情況而定）後，方告完成：

- (i) 買方完成對目標集團進行之盡職審查，並信納各項適用批准、許可以及目標集團營運及管理之盡職審查結果；
- (ii) 買方及本公司就買賣協議取得所有必要批准，包括聯交所之批准以及買方及本公司各自之董事及股東（如適用）之批准，並一直遵守上市規則以及適用於買方及本公司之所有法律及法規；
- (iii) 就發行及配發代價股份而言，聯交所批准代價股份上市及買賣；
- (iv) 妥為完成與重組有關之法定程序，讓眾樂城市更新可直接及間接（透過明基石）擁有項目公司合計49%股本權益；

董事會函件

- (v) 妥為完成與項目權益出讓（有關項目權益出讓之詳情載於下文「有關目標集團之資料」一段）有關之法定程序，包括但不限於取得該等項目之相關物業擁有人及／或村民同意及確認；及
- (vi) 買賣協議內賣方及擔保人所作之所有陳述、保證及承諾仍屬真實準確。

除上文第(ii)、(iii)、(iv)及(v)項所載條件外，買方可隨時全權酌情書面豁免所有或任何條件。賣方不能豁免任何條件。

倘買賣協議所載條件未有於截止日期或之前達成或獲豁免（視情況而定），則買賣協議仍將告終止及終結（買賣協議訂明將繼續具有十足效力及效用之條文除外），且(i)訂約各方概不得向任何其他訂約方提出任何申索，惟關於事前違反買賣協議任何條款除外；及(ii)賣方應於由截止日期起計三(3)個營業日內無條件地不計利息向買方退還訂金。

於最後實際可行日期，除第(v)項所載先決條件外，上述先決條件一概未致達成。

完成

完成將於完成日期落實。倘完成未有落實，而買賣協議因而終止，則賣方應於由買賣協議終止日期起計三(3)個營業日內無條件地不計利息向買方退還訂金。

於完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，因此，目標公司之財務業績將於本公司之賬目內綜合入賬。

代價調整

於完成後，買方應指派其本身之核數師按照香港財務報告準則審核完成後三個財政年度各年（即截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止各財政年度）目標公司及其附屬公司之綜合賬目。買方須於有關目標公司相關財政年度之綜合財務報表之核數師報告發出後五(5)個營業日內向賣方確認目標公司之累計純利。

董事會函件

- (a) 倘累計純利達到或超過截至二零二一年十二月三十一日止三個財政年度之任何一個財政年度之目標溢利水平，則本公司及賣方應共同指示託管代理，按照託管協議於十(10)個營業日內向賣方或其代名人發放代價股份。
- (b) 倘就截至二零二一年十二月三十一日止三個財政年度錄得之累計純利少於目標溢利水平但多於178,000,000港元，則買方將就每港元（包括少於1元）不足之數獲賠償1港元，而將向賣方或其代名人發放之代價股份應利用下列公式調整至有關數額（「已調整代價股份」）：

已調整代價股份：

$410,000,000$ 股減（目標溢利水平 – 累計純利）港元 / 0.2 港元

於確認已調整代價股份後，本公司及賣方應共同指示託管代理於十(10)個營業日內向賣方或其代名人發放已調整代價股份。為免生疑，倘於截至二零二一年十二月三十一日止三個財政年度錄得之累計純利少於178,000,000港元，則託管代理無須向賣方發放任何代價股份。

- (c) 倘就截至二零二一年十二月三十一日止三個財政年度錄得之累計純利相等於或少於178,000,000港元但多於130,000,000港元，則除上文(b)段所述不發行任何代價股份外，買方可就每港元（包括少於1元）不足之數獲賠償1港元，據此，買方應自未償還承兌票據中扣除累計純利與178,000,000港元之間之實際差額（以港元計），並於扣除後向賣方確認未償還承兌票據（「已調整承兌票據」）之經調整本金額。買方須按照承兌票據之條款贖回已調整承兌票據及支付相關利息。

董事會函件

- (d) 倘就截至二零二一年十二月三十一日止三個財政年度錄得之累計純利相等於或少於130,000,000港元或截至二零二一年十二月三十一日止三個財政年度錄得累計虧損淨額，則除上文(b)段所述不發行任何代價股份之情況外，買方亦無須向賣方支付承兌票據之所有未償還本金及相關利息，並可行使賣方所授予之認沽期權。

倘按照上述代價調整機制有任何不向賣方或其代名人發放之代價股份（「餘下代價股份」），則餘下代價股份應按照託管協議向本公司發放，而本公司、買方或彼等各自之代名人應代表賣方或其代名人（視情況而定）出售或處置全部或任何餘下代價股份（以單方面認為適當之方式），且無須知會賣方或取得賣方授權。本公司、買方或彼等各自之代名人應有權收取來自出售或處置餘下代價股份之所得款項。

為免生疑：

- (a) 倘累計純利達到或超過截至二零一九年十二月三十一日止財政年度之目標溢利水平，則經確認截至二零一九年十二月三十一日止財政年度之累計純利金額（相等於或超過目標溢利水平）後，應按照買賣協議及託管協議向賣方發放所有代價股份，而承兌票據之本金額不應調整，惟按照承兌票據連同相關利息悉數支付予賣方，且賣方於截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止財政年度再無進一步付款義務，而不論累計純利於截至二零二零年及／或二零二一年十二月三十一日止財政年度能否維持於目標溢利水平；及
- (b) 倘累計純利達到或超過截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之目標溢利水平，則經確認截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之累計純利金額（相等於或超過目標溢利水平）後，應按照買賣協議及託管協議向賣方發放所有代價股份，而承兌票據之本金額不應調整，惟按照承兌票據連同相關利息悉數支付予賣方，且賣方於截至二零二一年十二月三十一日止財政年度再無進一步付款義務，而不論累計純利於截至二零二一年十二月三十一日止財政年度能否維持於目標溢利水平。

董事會函件

關於達到目標溢利水平時期之條款乃經賣方與買方磋商後釐定，預期目標溢利水平很可能於三年時間內（即二零二一財政年度末或之前）達致。董事認為，目標集團於二零二一年度前達到目標溢利水平之機會不大。然而，目標集團仍有些許機會於較預期早之二零一九年度或二零二零年度達到目標溢利水平，故此代價調整機制使訂約各方能夠靈活應對有關情況。基於上文所述，董事認為代價調整機制屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

於最後實際可行日期，託管協議之條款尚未落實。託管協議之條款及託管代理之身份將於完成前落實。

買方擬動用內部財務資源贖回承兌票據或已調整承兌票據（視情況而定）。

人民幣兌港元之換算乃根據買方向賣方確認累計純利當日之前的營業日中國人民銀行所公佈之人民幣匯率釐定。

認沽期權

賣方同意目標公司於截至二零二一年十二月三十一日止三個財政年度所錄得之累計純利如相等於或少於130,000,000港元，則向買方授予行使權，以於期權期內隨時按購入價（定義見下文）向賣方出售及轉讓目標公司之全部已發行股本（「**期權股份**」）。

買方與賣方均同意，賣方購入期權股份之總代價為截至行使認沽期權當日止買方以任何形式投資或將投資於目標公司之全部資金之總和（包括但不限於根據買賣協議已作為部分代價以現金支付予賣方之訂金及買方於完成後向目標集團提供之任何貸款）（「**購入價**」）。無論如何，購入價均不得少於20,000,000港元（即訂金）。

董事會函件

待買方確認截至二零二一年十二月三十一日止三個財政年度所錄得之累計純利相等於或少於130,000,000港元或截至二零二一年十二月三十一日止三個財政年度錄得累計虧損淨額後，買方可於向賣方發出至少一個月書面通知（「**期權行使通知**」）之前提下，於期權期內任何時間行使認沽期權，以要求賣方按購入價購入全部期權股份。買方僅可就全部期權股份一次過行使認沽期權。期權行使通知一經發出，即對訂約雙方構成具法律約束力之不可撤銷責任。於期權期屆滿後，在認沽期權項下之所有權利及權益將自動失效，任何訂約方概不針對另一方享有任何權利或向另一方承擔任何責任。

買方承諾，倘發出期權行使通知後首個月結束當日（「**結束日期**」）並非營業日，則結束日期將延至下一個營業日，而全部期權股份應妥為轉讓予賣方。

本集團將於行使認沽期權時遵守上市規則並於有需要時發表公告。

為免生疑，由於股權轉讓（定義見下文「有關目標集團之資料」一段）之所得款項將構成累計純利之一部分，故(i)倘股權轉讓（即項目公司不再為目標集團其中一部分）於截至二零二一年十二月三十一日止三個財政年度內行使認沽期權前進行；及(ii)經計及股權轉讓所得款項後，目標公司於截至二零二一年十二月三十一日止三個財政年度錄得之累計純利相等於或少於130,000,000港元，則亦可強制執行或行使認沽期權。

有關目標集團之資料

目標公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，緊接完成前由賣方全資擁有。目標公司之主要業務為投資控股，於最後實際可行日期直接持有香港公司之全部已發行股本。

香港公司為於香港註冊成立之有限公司，主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，其直接持有中國公司之全部股本權益。

中國公司為於中國成立之有限責任公司，於最後實際可行日期直接持有眾樂城市更新之全部股本權益。其業務範圍當中包括商業管理諮詢、商業信息諮詢及經濟信息諮詢，並不涉及金融信息。

董事會函件

眾樂城市更新為於中國成立之有限責任公司。於最後實際可行日期，眾樂城市更新直接持有明基石之全部股本權益，而明基石則持有項目公司之20%股本權益。於完成重組後，除透過明基石持有之20%股本權益外，眾樂城市更新亦將直接持有項目公司之29%股本權益，即項目公司合共49%股本權益。其主要業務為（其中包括）市區重建項目規劃及諮詢。眾樂城市更新目前為廣東省舊城鎮舊廠房舊村莊改造協會之成員單位。廣東省舊城鎮舊廠房舊村莊改造協會乃全國首個省級「三舊」（舊城鎮舊廠房舊村莊）改造協會，由「三舊」改造及其相關領域之企業事業單位發起，作為政府聯繫相關從業者之橋樑和紐帶。

於買賣協議日期，除項目公司於珠海金灣區三灶鎮月堂村（「月堂村」）所進行之舊村更新項目外，眾樂城市更新在中國進行另外四個舊村更新項目，皆處於初步階段。於最後實際可行日期，項目權益出讓已完成，該四個發展項目一切責任、權利、權益及風險已由眾樂城市更新出讓予獨立第三方。由於在項目權益出讓完成前，目標集團之賬目中概無確認有關該四個舊村更新項目之資產及負債，故完成項目權益出讓並無對目標集團造成任何財務影響。

明基石為於中國成立之有限責任公司，於最後實際可行日期直接持有項目公司之20%股本權益。其業務範圍當中包括房地產諮詢、房地產代理服務、房地產開發及物業管理。

項目公司為於中國成立之有限責任公司，目標公司將於重組完成後間接持有其合計49%股本權益。於最後實際可行日期，項目公司餘下51%股本權益由該物業發展商擁有。項目公司之成立目的為進行珠海金灣區三灶鎮月堂村舊村更新項目。

就月堂村舊村更新項目而言，該物業發展商、明基石及眾樂投資已訂立合營協議以成立項目公司，據此，該物業發展商、明基石及眾樂投資分別持有項目公司之51%、20%及29%股本權益。根據合營協議，訂約各方促請金灣區三灶鎮魚月村月堂經濟合作社進行舊村更新項目之前期工作，並引入項目公司作為月堂村舊村更新項目之前期工作合作企業。合營協議下之合作期為由二零一八年一月十日（合營協議簽立之日）起計五年，可由訂約各方延期。

董事會函件

眾樂投資為於中國成立之有限責任公司，主要從事城市更新項目規劃及諮詢。於最後實際可行日期，眾樂投資直接持有項目公司之29%股本權益。於完成重組後，眾樂城市更新將直接持有該等項目公司之29%股本權益。

於二零一八年六月，項目公司與金灣區三灶鎮魚月村月堂經濟合作社訂立該合作協議，內容有關月堂村舊村約187,809平方米土地之更新項目，相關城市規劃及諮詢，以及制訂及擬備拆遷賠償計劃。根據該合作協議，實行期間為由簽立該合作協議之日二零一八年六月七日起計五年。實行期間可透過由訂約各方訂立補充協議延長。項目公司已獲三灶鎮政府機關確認為月堂村舊村更新項目之前期合作企業。

根據《廣東省人民政府關於提升「三舊」改造水準促進節約集體用地的通知》（粵府[2016]96號）及《珠海經濟特區城市更新管理辦法》（珠海市人民政府令第114號），月堂村舊村更新項目符合政府政策，並得到政府政策支持。

月堂村舊村更新項目之初期發展階段（「**初期發展階段**」）將於月堂村舊村更新項目獲金灣區人民政府批准及與月堂村舊村所有相關物業業主訂立拆遷賠償協議後完成。為就拆遷賠償及地價提供資金，項目公司將向中國之金融機構獲取貸款。基於目標集團管理層之過往經驗，由於珠海市城市更新項目得到中國政府政策支持，故預期將可取得該等貸款。誠如目標集團管理層所告知，於最後實際可行日期，在政府機關批准舊村更新項目方面並無可預見之重大法律障礙。

董事會函件

倘於完成初期發展階段後，項目公司與中國政府國土局訂立土地出讓協議並向政府機關領取國有土地使用證及建設開發許可，則目標公司可(i)繼續進行股權轉讓(定義見下文)以提前取得可觀利潤，有待與該物業發展商磋商；或(ii)倘股權轉讓(定義見下文)並無進行，則參與土地之第二期發展，從而賺取最大利潤。於最後實際可行日期，目標集團並無就土地之第二期發展委聘任何專家。目標集團將於有需要時委聘專家監察項目第二期發展。

按照目標集團管理層之資料，預期90%以上之拆遷賠償協議將於二零二一年度結束或之前簽訂，而月堂村舊村更新項目之國有土地使用證亦將於二零二一年度結束或之前從政府機關取得。商品房重建將於取得國有土地使用證後開始，拆遷過程計劃於二零二三年度完成。誠如目標集團管理層所告知，於最後實際可行日期，在項目公司與所有相關業主訂立拆遷賠償協議方面並無可預見之重大法律障礙。

誠如本公司中國法律顧問所告知，倘初期發展階段完成及獲政府機關確認，則預期政府機關將會發出國有土地使用證及建設開發許可，而不會遇到重大法律阻礙。

誠如目標集團管理層所告知及估值報告所披露，估計該物業發展商之諮詢費合共約為人民幣29,000,000元，將由項目公司按照拆遷進度分階段支付，估計約為總拆遷成本(包括建築成本、前期成本及拆遷賠償，但不包括土地成本)之2%。實際諮詢費將於與該物業發展商簽訂正式協議時釐定。

根據合營協議，待向政府機關取得月堂村舊村更新項目之國有土地使用證及符合所有其他有關規定(包括該物業發展商信納盡職審查結果，以及該物業發展商母公司董事會／股東批准有關決議案)後，該物業發展商可全權酌情決定着手向目標公司收購項目公司49%股本權益(「收購程序」)，而在此情況下，目標公司會向該物業發展商轉讓其項目公司49%股本權益(「股權轉讓」)。倘該物業發展商着手進行收購程序，則目標集團負有具約束力之義務與之磋商收購項目公司49%股本權益之條款，惟目標集團並無具約束力之義務進行或完成股權轉讓。本公司將於股權轉讓落實時遵守上市規則並於適當時候發表公告。

董事會函件

股權轉讓代價應參考(i)按將經珠海政府批准之容積率計算之可供銷售商業住房建築面積；(ii)將經訂約各方協定之樓面面積價格；(iii)取得月堂村舊村更新項目下可供銷售商業住房建築面積之總項目成本，包括但不限於前期工作費用、安置賠償及稅項、遷徙費用、遷徙管理費、地價及地稅以及徙置房屋及徙置區配套物業之綜合建築成本；及(iv)項目公司可能產生之任何稅項開支釐定。於最後實際可行日期，股權轉讓之代價仍未確定。

就董事所知，股權轉讓不會於完成前進行。

於最後實際可行日期，項目公司之董事會（「項目公司董事會」）則由五名董事組成，其中一名由眾樂投資提名，一名由明基石提名，另外三名由該物業發展商提名。

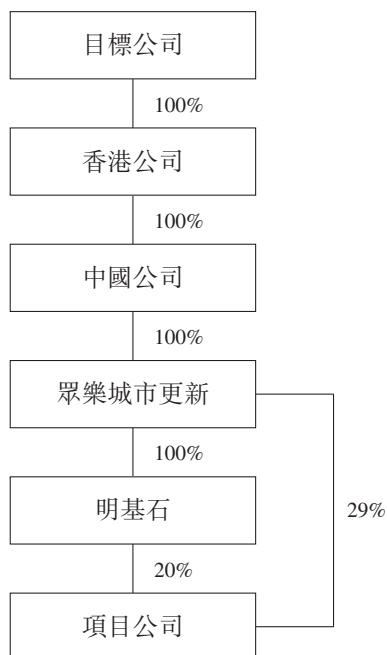
於完成時，本公司將提名兩名董事（取代目前兩名由眾樂投資及明基石提名之董事）及一名監事加入項目公司董事會，以及項目公司之副總經理及副財務經理。

於完成後，項目公司將成為本集團之聯營公司，其財務業績將於經擴大集團之綜合財務報表內以權益法入賬。

倘股權轉讓進行，則目標公司間接持有之項目公司49%股本權益將會出售。股權轉讓代價與所轉讓項目公司股權之賬面金額間之差額將從經擴大集團之損益中扣除。

董事會函件

目標集團之股權架構（完成重組後）



有關目標集團之財務資料

有關詳情載於本通函附錄二及附錄三。

有關賣方之資料

賣方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由擔保人全資擁有，於最後實際可行日期持有目標公司之全部已發行股本。目標公司之主要業務為投資控股。

就董事經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以及擔保人各自均為獨立第三方。

有關本集團及買方之資料

本公司為一間投資控股公司。本集團之主要業務為加工與製造鋼板及鋼管。

買方之主要業務為投資控股，並為本公司之全資附屬公司。

董事會函件

收購事項之財務影響

於完成後，目標公司將由本公司全資間接擁有，並成為本公司之全資附屬公司，因此，目標公司之財務業績將於本公司之賬目內綜合入賬。

盈利

於完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，因此，目標公司之財務業績將於本公司之賬目內綜合入賬。誠如本通函附錄二所載，目標集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年三月三十一日止三個月並無錄得收益，並於截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年三月三十一日止三個月錄得虧損淨額分別約人民幣950,000元（相等於約1,070,000港元）及人民幣510,000元（相等於約580,000港元）。董事預期，目標集團之業務日後將透過股權轉讓或參與土地之第二期發展對本集團之財務表現帶來正面影響。

資產及負債

誠如本通函附錄五經擴大集團之未經審核備考財務資料所載，因進行收購事項，經擴大集團之資產淨值將由約人民幣386,280,000元增加至約人民幣460,110,000元。

於完成後，經擴大集團之資產總值將由約人民幣476,970,000元增加至約人民幣692,360,000元，而其負債總額將由約人民幣90,690,000元增加至約人民幣93,460,000元。

有關收購事項對經擴大集團財務狀況之財務影響之詳情，連同編製經擴大集團未經審核備考財務資料時所考慮之基準及假設，載於本通函附錄五，僅供說明之用。

進行收購事項之理由及裨益

本公司認為，收購事項可讓本集團業務分散至冒起之珠海市市場。珠海市經濟於二零一八年急速擴張，工業生產尤其顯著，六大產業平均增長率達約10.7%。二零一七年至二零一八年間之進出口量分別增加約23.2%及19.9%。於二零一八年，珠海市房地產亦較二零一七年增長約13.6%。工業及物業板塊表現均勝於中國整體市場。多項大型投資、發展及項目建設如火如荼或是完工在望，珠海市於二零一九年及往後勢將繼續急速發展。

董事會函件

作為大灣區發展的核心之一，珠海市政府為提升交通接駁、居住環境、配套設施及旅遊景點作出鉅額投資，包括投資(i)人民幣360,000,000元改善交通基建及市容；(ii)人民幣330,000,000元支助博物館及文化中心；及(iii)人民幣1,200,000,000元發展並活化農村地區等。珠海政府亦積極投資發展工業及物流基建，例如興建港珠澳大橋、提升高欄港及橫琴新區、增建地區機場及發展珠海市機場空港國際智慧物流園，藉此吸引外資外企。珠海政府及中央政府長遠將珠海市定位為頂級旅遊熱點與沿岸工業及物流中樞。

珠海政府於大灣區之各項投資、發展及項目可望推動住屋、辦公室以及工業及物流需求。收購事項可能讓本公司得以享受大灣區發展之裨益。

珠海之更新乃大灣區規劃的關鍵環節，故月堂村舊村更新項目直接源自於大灣區之發展。進行收購事項旨在讓本公司把握珠海舊區之更新。本公司可(i)透過土地之第二期發展參與舊村更新項目，或(ii)透過股權轉讓變現舊村更新項目之估計價值。

有鑑於此，董事認為一經落實，透過於大灣區內拓展本公司之業務網絡，收購事項乃本集團進一步多元化發展並提升盈利能力之良機。經考慮上文所述珠海市及目標集團之前景，董事會認為買賣協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

估值

據估值所載，項目公司49%股本權益於二零一九年三月三十一日之估值約為人民幣236,270,000元（相等於約266,990,000港元），乃採用收入法項下之貼現現金流量法編製。由於估值載有上市規則第14.61條所規定之盈利預測，故須遵守上市規則第14.62條之規定。

以下為估值所依據之主要假設（包括商業假設）詳情：

董事會函件

- 由本公司及目標集團管理層（「**管理層**」）提供之過往財務資料及預期財務資料（包括相關假設）（「**預期財務資料**」）乃按合理基準編製，反映經審慎周詳考慮後達致之估計結果；
- 項目公司能緊貼行業之最新發展，使其得以保持競爭力及盈利能力；
- 項目公司將善用並維持其現有營運、行政及技術設施以擴大並提升盈利能力；
- 項目公司將保留及擁有勝任之管理層、主要人員及技術員工以維持其持續營運（如有）；
- 假定地價政策草稿（定義見估值報告）將於二零二一年或之前實施，項目公司計劃屆時按照發展時間表支付地價；
- 項目公司已經及將會獲得一切必要之許可、牌照、證書及批准，以按照預期財務資料中之計劃經營其業務；
- 假定項目公司乃純粹及專門為發展該項目而設，概無任何其他業務或項目擁有權；
- 根據合營協議，股權轉讓代價將按拆遷進度分階段支付。評估所採用之付款時間表乃經管理層基於現時發展時間表估計，被視為於評估日期（即二零一九年三月三十一日）之最佳估計；
- 鑑於月堂村舊村更新項目處於初期發展階段，有關回遷賠償之所有條款及條件仍待有關各方及政府批准。用於計算回遷賠償之所有參數（「**該等參數**」，包括回遷面積及賠償額、臨時房屋補償及任何其他相關輸入數據）均由管理層基於可資比較項目之拆遷賠償協議及貸款協議（「**參考資料**」）及其行業知識估計。假定該等參數合理，被視為於評估日期之最佳估計；

董事會函件

- 目標集團並無就土地之第二期發展委聘任何專家，故彼等參與第二期發展計劃之程度極低。此外，鑑於現時下限與主要項目成本（即土地價格、回遷賠償等）之間存在利潤空間，且兩者成高度正比，因此，股權轉讓無利可圖的可能性極低之假設屬合理。有鑑於此，為於估值日期（即二零一九年三月三十一日）的目標集團之最佳利益着想，已假定於簽訂90%以上之賠償協議及符合所有其他有關規定後，由目標集團擁有之49%股本權益將售予該物業發展商，而前者仍將承擔相關回遷成本，即有關成本亦將計入股權轉讓代價之計算內；及
- 借貸成本假定為4.99%，此乃基於參考資料估計。根據管理層之表述，參考資料中之可資比較項目具有與項目公司相似之股東架構（即由獨立物業發展商持有大多數股本權益），因此，管理層認為，依照該物業發展商之信譽，享有與參考資料中的該等可資比較項目相似之有利借貸條款屬切實可行。

估值詳情載於本通函附錄六內之估值報告。

本公司財務顧問智略資本有限公司已審閱項目公司之盈利預測，並已與本公司管理層討論盈利預測所依據之主要假設。智略資本有限公司亦已考慮中匯安達會計師事務所有限公司就獨立估值師編製之項目公司估值所依據之盈利預測計算所編撰之上述函件。基於上文所述，智略資本有限公司認為盈利預測乃董事經審慎周詳查證後作出。

董事確認，估值中的盈利預測之呈列基準在所有重大方面均與本集團之會計政策一致。

上述與估值中盈利預測有關之智略資本有限公司及中匯安達會計師事務所有限公司之函件已根據上市規則第14.62條載於本通函附錄七及八。本公司已根據上市規則第14.62(2)及(3)條向聯交所遞交智略資本有限公司及中匯安達會計師事務所有限公司之函件。

董事會函件

股權架構之變動

以下載列本公司(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架構，僅供說明之用：

	(i)		(ii)	
	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	
	佔已發行股份 股份數目	概約百分比	佔已發行股份 股份數目	概約百分比
Aspial Investment Limited	460,000,000	26.32%	460,000,000	21.32%
裕東有限公司	280,000,000	16.02%	280,000,000	12.97%
王石筠	193,320,000	11.06%	193,320,000 (附註)	8.96% (附註)
賣方	–	–	410,000,000	19.00%
公眾股東	814,680,000	46.60%	814,680,000	37.75%
總計	<u>1,748,000,000</u>	<u>100.00%</u>	<u>2,158,000,000</u>	<u>100.00%</u>

附註：

緊隨完成以及代價股份配發及發行後，王石筠將持有本公司經擴大已發行股本少於10%，因此將被視為公眾股東。

收購事項完成不會導致本公司之控制權變動。

上市規則之涵義

由於收購事項所涉及之一項或多項適用比率（定義見上市規則）超過25%但低於100%，故根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第十四章之申報及公告規定並按上市規則第十四章所規定取得股東批准。

董事會函件

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東及彼等各自之任何緊密聯繫人於收購事項中擁有任何重大權益，亦無須就批准收購事項及據此擬進行之交易之普通決議案放棄表決權。

本公司將於股東特別大會上尋求股東批准授出特別授權，以配發及發行代價股份。

特別授權

代價股份將根據由股東於股東特別大會上批准之特別授權配發及發行。本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一九年九月十二日（星期四）上午十一時正假座香港夏慤道18號海富中心2座15樓舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准買賣協議及據此擬進行之交易，召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至第EGM-2頁。

本通函隨附適用於股東特別大會之代表委任表格。無論股東能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥及不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時（即於二零一九年九月十日（星期二）上午十一時正（香港時間）或之前）交回本公司之香港股份登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。

本公司將就所提呈決議案是否已獲股東通過刊發股東特別大會結果公告。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席股東特別大會（或其任何續會）並於會上表決之股東之資格，本公司將於二零一九年九月九日（星期一）至二零一九年九月十二日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上表決，所有股份過戶文件連同有關股票必須不遲於二零一九年九月六日（星期五）下午四時三十分交回本公司之香港股份登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖），以辦理登記手續。

董事會函件

推薦意見

董事認為，買賣協議及據此擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，就股東而言屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事推薦股東表決贊成擬於股東特別大會上提呈之相關決議案，以批准(i)買賣協議及據此擬進行之交易；及(ii)配發及發行代價股份。

附加資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載之附加資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
美亞控股有限公司
主席兼執行董事
李國樑
謹啟

二零一九年八月二十三日

1. 本集團之財務概要

本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止各年度之經審核綜合財務報表詳情已於下列刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(http://www.mayer.com.hk/)上之文件中披露。

- (i) 本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核財務資料已於二零一八年六月十一日刊發之本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報第29至第88頁中披露：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0611/ltn20180611373_c.pdf

- (ii) 本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核財務資料已於二零一八年六月二十日刊發之本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報第29至第90頁中披露：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0620/ltn20180620198_c.pdf

- (iii) 本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核財務資料已於二零一九年四月二十九日刊發之本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報第43至第188頁中披露：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/ltn201904292699_c.pdf

2. 債務聲明

於二零一九年六月三十日(就本通函付印前確定經擴大集團債務之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有以下負債：

人民幣千元

無抵押：

借貸

— 銀行貸款	40,000
— 其他借貸	2,175
	<hr/>

總借貸

42,175

於二零一二年三月二十九日，寶鼎財務有限公司及Capital Wealth Corporation Limited針對本公司發出傳訊令狀，以申索15,500,000港元之款項另加已經／將予招致之相關法律成本。

除本附錄上文「債務聲明」一段所披露者，以及集團內公司間負債及於本集團日常業務過程中之一般貿易應付帳款外，於二零一九年六月三十日營業時間結束時，董事並不知悉經擴大集團有其他未償還按揭、押記、債權證或其他貸款資本、銀行透支或貸款、其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金充裕性

董事認為，經考慮目前可用銀行及其他借貸融資、目前手頭現金及銀行結餘以及收購事項之影響後，在無任何不可預見情況下，經擴大集團有充裕之營運資金應付其現時所需，即由本通函刊發日期起計最少未來12個月所需。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財政或營運狀況自二零一八年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日）起有任何重大不利變動。

5. 財政及營運前景

二零一九年，隨着中美之間貿易談判日趨明朗，國家相繼出台有關加大對實體經濟的扶持、擴大對外開放以及促進拉動內需等經濟政策。另外《粵港澳大灣區發展規劃綱要》正式啟動，粵港澳大灣區迎來新的發展機遇，本集團及廣州美亞位於大灣區的核心地帶，我們要抓住這個巨大的發展機遇，跟上時代潮流，努力發展公司各項事業。

在碳鋼產品方面：廣州美亞公司周邊有華南最大的鋼材市場和汽車製造基地，這有利於本公司開拓國內市場和發展汽車配件等業務。大力發展國內業務客戶，既符合當前國家發展內需的經濟政策，又可以有效地彌補因中美貿易戰而減少的外銷客戶，也可緩解原有電子產品類材料加工量低迷的不利影響。

在不銹鋼水管和管件產品方面：隨着國內城市供水系統改造升級進程的加快、人民生活水準的提高以及健康用水意識的普及，將有巨大的發展空間。深圳、上海、杭州、重慶、珠海、中山、長沙、合肥、鄭州、廈門等大中城市，相繼發文全面推廣應用不銹鋼水管。政策上的扶持，國內市場的需求，人們健康用水意識的提高等，將促使供水管道改用不銹鋼管道成為大勢所趨，不銹鋼水管及管件的國內需求量將呈現迅速增長的態勢。本集團經營的「美亞」不銹鋼水管及管件是國內知名品牌，廣州美亞在行業內是「行業龍頭」企業之一，公司將隨國內這一市場需求的高速增長而得到更大的發展。

誠然，經濟環境日趨複雜，市場競爭日益激烈，將會使本集團的經營面臨諸多挑戰。但本集團，尤其是廣州美亞管理層，面對各種可能出現的困難，將會充分利用資源，把握商機，鞏固老業務、開拓新業務，繼續發掘投資機會，尋求新的利潤增長點。本集團管理層一致相信：我們將會善用在項目研究、市場分析和把握、產品研發和銷售、客戶開發和服務、生產經營和成本管控等方面之豐富經驗，確保客戶和市場份額的穩定及增長，提升產品競爭力和附加值，追求最佳經濟效益，為投資者創造最佳回報。

董事會將繼續專注於現有業務，並分配充裕之財務及非財務資源予廣州美亞，冀能實現穩步增長，在當前市場及行業走勢下進一步獲益。另一方面，董事會將審慎保守地探求潛在投資機遇，以改善本集團之業績，提高股東回報及持份者之利益。

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



就過往財務資料致美亞控股有限公司董事之會計師報告

緒言

吾等就第II-5至第II-32頁所載眾樂(香港)新城市控股集團有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(「目標集團」)之過往財務資料發出報告,該等財務資料包括目標集團於二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年三月三十一日之合併財務狀況表及目標公司於二零一八年十二月三十一日及二零一九年三月三十一日之財務狀況表,以及於二零一七年六月二日(珠海眾樂城市更新有限公司之註冊成立日期)至二零一七年十二月三十一日期間、截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年三月三十一日止三個月(「相關期間」)目標集團之合併損益及其他全面收益表及合併權益變動表、目標公司之權益變動表及目標集團之合併現金流量表,以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「過往財務資料」)。過往財務資料構成本報告之一部分,乃為載入 貴公司日期為二零一九年八月二十三日有關擬收購目標公司全部股本權益(「收購事項」)之通函(「通函」)而編製。

董事對過往財務資料之責任

目標公司董事須負責根據過往財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製過往財務資料,使其真實及公平地反映狀況,並落實董事認為就編製過往財務資料而言屬必要之內部監控,以使過往財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

申報會計師之責任

吾等之責任為就過往財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函報告聘用準則第200號「就投資通函內過往財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守操守準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否確無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等之工作涉及執程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關之憑據。程序之選擇取決於申報會計師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致過往財務資料出現重大錯誤陳述之風險。評估該等風險時，申報會計師考慮與實體根據過往財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製能真實及公平地反映狀況之過往財務資料相關之內部監控，以設計於各種情況下之適當程序，惟並非為就實體內部監控之成效提出意見。吾等之工作亦包括評估董事所採用之會計政策是否恰當及所作出之會計估計是否合理，以及評估過往財務資料之整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得之憑據屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據過往財務資料附註2所載之編製及呈列基準，過往財務資料真實及公平地反映了目標集團於二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年三月三十一日之財務狀況以及目標集團於相關期間之財務表現及現金流量。

審閱追加期間之比較財務資料

吾等已審閱目標集團於追加期間之比較財務資料，該等財務資料包括截至二零一八年三月三十一日止三個月之合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表以及其他解釋資料（「追加期間之比較財務資料」）。目標公司董事須負責根據過往財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製及呈列追加期間之比較財務資料。吾等之責任乃根據吾等之審閱，對追加期間之比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱工作。審閱工作包括向主要負責財務及會計事務之人員作出查詢，並應用分析性程序及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港審計準則進行審計之範圍小，故吾等不能保證吾等將知悉在審計中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。根據吾等之審閱工作，吾等並無發現任何事項足以使吾等相信就會計師報告而言追加期間之比較財務資料在各重大方面未有按照過往財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則須呈報事項**調整**

編製過往財務資料時，概無對第II-4頁所界定之相關財務報表作出調整。

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

方德程

審計項目董事

執業證書編號P06353

香港，二零一九年八月二十三日

目標集團之過往財務資料

下文所載之過往財務資料構成本會計師報告之一部分。

本報告內之過往財務資料乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則基於目標集團於相關期間之財務報表（「相關財務報表」）編製。吾等已按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則就相關財務報表進行獨立審計。

過往財務資料以人民幣呈列，除另有指明者外，所有數值均四捨五入至最接近之千位數（人民幣千元）。

合併損益及其他全面收益表

	附註	二零一七年	截至	截至以下日期止三個月	
		六月二日至 二零一七年 十二月 三十一日期間 人民幣千元	二零一八年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	二零一八年 三月三十一日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 人民幣千元
收益	8	-	-	-	-
員工成本		(36)	(173)	(47)	(534)
其他經營開支		(25)	(308)	(84)	(173)
經營虧損		(61)	(481)	(131)	(707)
應佔一間聯營公司虧損		-	(219)	(13)	(44)
應佔一間合營企業虧損		-	(242)	-	-
融資成本	9	(2)	(3)	-	-
出售一間合營企業之收益		-	-	-	242
除稅前虧損		(63)	(945)	(144)	(509)
所得稅開支	10	-	-	-	-
期／年內虧損	11	(63)	(945)	(144)	(509)
其他全面收益：					
其後可能重新分類至損益之項目：					
換算海外業務產生之匯兌差額		-	530	-	(163)
其後不會重新分類至損益之項目：					
換算海外業務產生之匯兌差額		-	5	-	(2)
		-	535	-	(165)
期／年內全面虧損總額		(63)	(410)	(144)	(674)

合併財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		於二零一九年
		二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	三月三十一日 人民幣千元
非流動資產				
於一間聯營公司之權益	16	-	1,251	1,207
於一間合營企業之權益	17	-	758	-
		-	2,009	1,207
流動資產				
其他應收款項	18	9	2,149	3,426
應收一名董事款項	19	-	6,209	6,037
銀行及現金結餘		2	91	195
		11	8,449	9,658
流動負債				
其他應付款項	20	12	2,177	2,778
(流動負債淨額) / 流動資產淨值		(1)	6,272	6,880
總資產減流動負債		(1)	8,281	8,087
(負債淨額) / 資產淨值		(1)	8,281	8,087
股本及儲備				
股本	21	62	7,884	8,364
儲備		(63)	397	(277)
總權益		(1)	8,281	8,087

財務狀況表

	於二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零一九年 三月 三十一日 人民幣千元
流動資產		
應收股東款項	<u>69</u>	<u>61</u>
流動資產淨值	<u>69</u>	<u>61</u>
資產淨值	<u><u>69</u></u>	<u><u>61</u></u>
股本及儲備		
股本	64	64
儲備	<u>5</u>	<u>(3)</u>
本公司擁有人應佔權益	69	61
非控股權益	<u>-</u>	<u>-</u>
總權益	<u><u>69</u></u>	<u><u>61</u></u>

合併權益變動表

	目標公司擁有人應佔				
	股本 (附註21)	股本儲備 (附註22)	匯兌儲備	累計虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
發行股本	62	-	-	-	62
期內全面虧損總額	-	-	-	(63)	(63)
年內權益變動	62	-	-	(63)	(1)
於二零一七年十二月三十一日	<u>62</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(63)</u>	<u>(1)</u>
於二零一八年一月一日	62	-	-	(63)	(1)
發行股本	7,822	-	-	-	7,822
股東之視作出資	-	870	-	-	870
年內全面虧損總額	-	-	535	(945)	(410)
年內權益變動	7,822	870	535	(945)	8,282
於二零一八年十二月三十一日	<u>7,884</u>	<u>870</u>	<u>535</u>	<u>(1,008)</u>	<u>8,281</u>
於二零一九年一月一日	7,884	870	535	(1,008)	8,281
發行股本	480	-	-	-	480
期內全面虧損總額	-	-	(165)	(509)	(674)
年內權益變動	480	-	(165)	(509)	(194)
於二零一九年三月三十一日	<u>8,364</u>	<u>870</u>	<u>370</u>	<u>(1,517)</u>	<u>8,087</u>
於二零一八年一月一日(經審核)	62	-	-	(63)	(1)
發行股本(未經審核)	95	-	-	-	95
期內全面收益總額(未經審核)	-	-	-	(144)	(144)
期內權益變動	95	-	-	(144)	(49)
於二零一八年三月三十一日(未經審核)	<u>157</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(207)</u>	<u>(50)</u>

權益變動表

	目標公司擁有人應佔			總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	
發行股本	64	-	-	64
期內全面虧損總額	-	5	-	5
期內權益變動	64	5	-	69
於二零一八年十二月三十一日	<u>64</u>	<u>5</u>	<u>-</u>	<u>69</u>
於二零一九年一月一日	64	5	-	69
期內全面虧損總額及權益變動	-	(2)	(6)	(8)
於二零一九年三月三十一日	<u>64</u>	<u>3</u>	<u>(6)</u>	<u>61</u>

合併現金流量表

	二零一七年 六月二日至 二零一七年 十二月 三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至三月三十一日止三個月 二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	
			二零一八年	二零一九年
			人民幣千元	人民幣千元
經營活動之現金流量				
除稅前虧損	(63)	(945)	(144)	(509)
就下列各項作出之調整：				
融資成本	2	3	-	-
出售一間合營企業之收益	-	-	-	(242)
應佔一間聯營公司虧損	-	219	13	44
應佔一間合營企業虧損	-	242	-	-
營運資金變動前之營運虧損	(61)	(481)	(131)	(707)
其他應收款項	(9)	(2,140)	6	(277)
應收一名董事款項	-	-	-	7
其他應付款項	12	2,165	50	601
經營活動所用現金淨額	(58)	(456)	(75)	(376)
投資活動之現金流量				
於一間聯營公司之投資	-	(600)	-	-
於一間合營企業之投資	-	(1,000)	-	-
投資活動所用現金淨額	-	(1,600)	-	-
融資活動之現金流量				
發行股本	62	2,140	95	480
已付利息	(2)	(3)	-	-
融資活動所得現金淨額	60	2,137	95	480
現金及現金等值項目增加淨額	2	81	20	104
期／年初之現金及現金等值項目	-	2	2	91
外幣匯率變動之影響	-	8	-	-
期／年末之現金及現金等值項目	2	91	22	195
現金及現金等值項目之分析				
銀行及現金結餘	2	91	-	195

過往財務資料附註

1. 一般資料

目標公司於二零一八年五月十八日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。目標公司之註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。

唯一之董事認為，港威國際有限公司（於英屬處女群島註冊成立之公司）為目標公司之最終控股公司，而周世豪先生則為目標公司之最終控股股東。

於相關期間，目標集團於中華人民共和國（「中國」）從事城市重新發展項目（「該業務」）。

於註冊成立目標公司及完成重組（如下文闡述）前，該業務乃經由於中國註冊成立之國內經營公司（「經營公司」）開展。於完成重組前，周昔文先生（周世豪先生之近親）為經營公司之最終實益擁有人。周昔文先生與美亞控股有限公司及其關連人士並無關係。為籌備收購事項（詳情見通函「釋義」一節），目標集團進行重組，據此，如下文第4至第6步所述，經營公司之最終實益權益已轉讓予目標公司。重組涉及下列主要步驟：

1. 目標公司於二零一八年五月十八日在英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元之股份。同日，目標公司之10,000股繳足股份獲配發及發行。
2. 眾樂（香港）新城市控股集團有限公司（「香港公司」）於二零一八年四月二十日在香港註冊成立。香港公司之7,000,000股繳足股款股份已於二零一八年五月十八日轉讓予目標公司，香港公司現由目標公司全資實益擁有。
3. 珠海眾樂華豐發展有限公司（「中國公司」）於二零一八年五月二十四日在中國註冊成立，註冊股本為人民幣30,000,000元。中國公司現由香港公司全資實益擁有。

4. 珠海明基石地產顧問有限公司（「明基石」）之全部股本權益已於二零一八年十二月十八日轉讓予珠海眾樂城市更新有限公司（「眾樂城市更新」），按實繳股本計算之代價為現金人民幣605,000元。
5. 於二零一九年六月五日，眾樂城市更新之全部股本權益已轉讓予中國公司，按實繳股本計算之代價為現金人民幣3,777,000元。
6. 珠海華發月堂房產開發有限公司（「項目公司」）之29%股本權益將於完成前轉讓予眾樂城市更新。於本會計師報告日期，轉讓代價尚未釐定。

完成重組後，目標公司於其附屬公司擁有直接及間接權益，其附屬公司均為私人有限公司（或（倘於香港以外地區註冊成立）具有與在香港註冊成立之私人公司大致類似之特徵），詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營 地點及日期	已發行及繳足/ 註冊股本	本公司應佔股權及 投票權百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
香港公司	香港	7,000,000港元	100%	—	投資控股
中國公司	中國	人民幣10,000元/ 人民幣30,000,000元	—	100%	投資控股
眾樂城市更新	中國	人民幣2,672,000元/ 人民幣10,000,000元	—	100%	投資控股
明基石	中國	人民幣605,000元/ 人民幣10,000,000元	—	100%	投資控股

2. 過往財務資料之編製及呈列基準

過往財務資料乃根據下文附註4所載符合香港財務報告準則之會計政策編製。此外，過往財務資料包括香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露。

根據重組並為理順目標集團之架構，目標公司於緊隨重組後成為目標集團現時旗下附屬公司及一間聯營公司之控股公司。進行重組之前，目標公司並無涉及任何其他業務，其經營並不符合業務之定義。重組僅為該業務之重組，並無導致業務有任何實質變動。因此，目標集團現時旗下公司之過往財務資料乃使用該業務於所呈列全部期間之帳面值呈列。

概無金額在合併時確認為商譽代價或收購方於被收購方之可辨別資產、負債及或然負債之公允價值之權益超出成本之部分。

於目標集團旗下各公司中，眾樂城市更新為於相關期間首間成立之公司。因此，眾樂城市更新之註冊成立日期被當作會計師報告之開始日期。

目標集團於相關期間之合併損益及其他全面收益表以及合併現金流量表包括目標集團現時旗下公司之業績及現金流量，猶如現有架構於相關期間或自彼等各自註冊成立日期以來（以較短者為準）一直存在。

目標集團於二零一七年及二零一八年十二月三十一日之合併財務狀況表乃為呈列目標集團之業務狀況而編製，猶如現有集團架構於有關日期已存在。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於相關期間，目標集團已採納由香港會計師公會頒佈與其業務有關且於二零一九年一月一日或之後開始之會計期間生效之所有新訂及經修訂香港財務報告準則。

目標集團並無提早應用已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則。董事預計該等新訂及經修訂香港財務報告準則將於其生效時在過往財務資料內採納。

香港財務報告準則第3號之修訂本	業務的定義 ¹
香港會計準則第1號及第8號之修訂本	重大的定義 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 ⁴

¹ 就收購日期為於二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間開始之時或之後的業務合併及資產收購生效

² 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，惟可提早採納

目標集團已開始評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。目標公司之董事預期應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則不會對目標集團之業績及財務狀況構成重大影響。

4. 重大會計政策

過往財務資料乃按照歷史成本慣例編製。

編製符合香港財務報告準則之過往財務資料需要使用若干主要假設及估計。應用會計政策時，董事亦須作出判斷。涉及關鍵判斷之範疇以及對本財務報表而言屬重大之假設及估計之範疇於過往財務資料附註5內披露。

編製過往財務資料時應用之重大會計政策載列如下。

(a) 外幣換算

i) 功能及呈列貨幣

目標集團各實體之財務報表所載項目以實體經營所在主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。過往財務資料以人民幣呈列，而人民幣為目標集團之呈列貨幣。目標公司之功能貨幣為港元。

ii) 各實體財務報表之交易及結餘

外幣交易於初始確認時利用交易日之通行匯率換算為功能貨幣。以外幣計值之貨幣資產及負債按各報告期末之匯率折算。該換算政策所產生之收益及虧損於損益內確認。

按公允價值計量及以外幣計值之非貨幣項目按釐定公允價值當日之匯率換算。

當非貨幣項目之收益或虧損於其他全面收益內確認時，該收益或虧損之任何匯兌組成部分會於其他全面收益內確認。當非貨幣項目之收益或虧損於損益內確認時，該收益或虧損之任何匯兌組成部分會於損益內確認。

iii) 綜合帳目時換算

功能貨幣與目標集團呈列貨幣不同之所有目標集團實體之業績及財務狀況按下列方式換算為目標集團之呈列貨幣：

- (a) 就各份財務狀況表呈列之資產及負債按該財務狀況表日期之收市匯率換算；
- (b) 收入及開支按平均匯率換算（除非該平均匯率並非交易日通行匯率之累計影響之合理近值，在此情況下，收入及開支按交易日之匯率換算）；及
- (c) 所有因而產生之匯兌差額於外幣換算儲備內確認。

於綜合帳目時，換算境外實體淨投資及借貸所產生之匯兌差額於外幣換算儲備內確認。當境外業務出售時，該等匯兌差額會於綜合損益內確認為出售收益或虧損一部分。

(b) 確認及終止確認金融工具

金融資產及金融負債於目標集團成為工具合約條文之訂約方時在財務狀況表內確認。

當自資產取得現金流之合約權利屆滿；目標集團轉讓資產擁有權之絕大部分風險及回報；或目標集團既無轉讓亦無保留資產擁有權之絕大部分風險及回報但不保留對資產之控制權，則終止確認金融資產。終止確認金融資產時，資產帳面金額與已收代價總和之差額於損益內確認。

當相關合約訂明之責任獲解除、註銷或屆滿，則終止確認金融負債。已終止確認之金融負債之帳面金額與已付代價之差額於損益內確認。

(c) 金融資產

當金融資產買賣根據合約進行，而合約條款規定金融資產須於有關市場制定之時限內交付，則該等資產按交易日期基準確認及終止確認，並初步按公允價值另加直接應佔交易成本確認，惟按公允價值計入損益之投資除外。收購按公允價值計入損益之投資直接應佔之交易成本即時於損益內確認。

目標集團之金融資產乃分類為按攤銷成本計量之金融資產。

按攤銷成本計量之金融資產

金融資產（包括貿易應收帳款及其他應收款項）如同時符合以下條件，則歸入此類別：

- 資產於旨在持有資產以收取合約現金流之業務模型內持有；及
- 資產之合約條款導致於特定日期產生純粹為支付本金及未償還本金利息之現金流。

該等資產其後使用實際利息法按攤銷成本減預期信貸虧損之虧損備抵計量。

(d) 預期信貸虧損之虧損備抵

預期信貸虧損模型下之減值

目標集團就按攤銷成本計量之金融資產確認預期信貸虧損之虧損備抵。

預期信貸虧損為信貸虧損之加權平均數，並以發生相關違約事件之風險作為加權數值。

於各報告期末，目標集團按相等於預期信貸虧損之金額計量金融工具之虧損備抵，而就其他應收款項而言或倘有關金融工具之信貸風險自初始確認以來大幅增加，有關預期信貸虧損指因該項金融工具預計年內發生之違約事件而產生之預期信貸虧損（「全期預期信貸虧損」）。

倘於報告期末某項金融工具（其他應收款項除外）之信貸風險自初始確認以來並無大幅增加，則目標集團按相等於全期預期信貸虧損之一部分金額計量該項金融工具之虧損備抵，而該部分金額乃指因可能於報告期後12個月內發生之違約事件而產生之預期信貸虧損。

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

(e) 現金及現金等值項目

就現金流量表而言，現金及現金等值項目指銀行及手頭現金、於銀行及其他財務機構之活期存款，以及可隨時兌換成已知數額現金且價值變動風險不高之短期高度流通投資。按要求償還並組成目標集團現金管理其中一部分之銀行透支亦計入現金及現金等值項目之組成部分。

(f) 金融負債及權益工具

金融負債及權益工具乃按照合約安排之內容以及香港財務報告準則中金融負債及權益工具之定義分類。權益工具為證明於目標集團資產之剩餘權益（經扣除其所有負債）之任何合約。就特定金融負債及權益工具採用之會計政策載於下文。

(g) 其他應付款項

其他應付款項初步按其公允價值列帳，其後則採用實際利息法按攤銷成本計量，除非貼現影響並不重大，在此情況下則按成本列帳。

(h) 權益工具

目標公司發行之權益工具按已收所得款項（扣除直接發行成本後）記帳。

(i) 僱員福利**(i) 僱員應享假期**

僱員應享之年假及長期服務假於賦予僱員時確認。僱員因截至報告期末所提供服務而享有之年假及長期服務假之估計負債將獲計提撥備。

僱員應享之病假及產假於放假時方予確認。

(ii) 退休金承擔

目標集團向定額供款退休計劃作出供款，所有僱員均可參與該計劃。目標集團及僱員向計劃作出之供款按僱員基本薪金之百分比計算。自損益扣除之退休福利計劃成本指目標集團應向該等基金支付之供款。

(iii) 離職福利

離職福利於目標集團不再能撤銷所提供之該等福利時，或目標集團確認重組成本並涉及支付離職福利（以較早者為準）時確認。

(j) 稅項

所得稅指即期稅項與遞延稅項之總和。

即期應付稅項以年內應課稅溢利為基礎。應課稅溢利有別於在損益內確認之溢利，乃由於應課稅溢利不包括其他年度應課稅收入或可扣稅支出項目，並進一步不包括毋須課稅或不可扣稅項目。目標集團之即期稅項負債乃採用於報告期末已制定或實質上已制定之稅率計算。

遞延稅項乃按財務報表內資產及負債之帳面金額與計算應課稅溢利之相應稅基兩者之差異確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差異確認，而遞延稅項資產則在將有應課稅溢利可供扣減可扣稅暫時差異、未動用稅務虧損或未動用稅項抵免之範圍內確認。倘暫時差異乃因商譽或因於一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易（業務合併除外）中初步確認其他資產與負債而產生，則不會確認該等資產與負債。

目標集團會就於附屬公司之投資以及於一間聯營公司及一間合營企業之權益所產生之應課稅暫時差異確認遞延稅項負債，惟倘目標集團有能力控制暫時差異之撥回，且有關暫時差異不會於可見將來撥回則作別論。

遞延稅項資產之帳面金額會於各報告期末檢討，並在不再可能有足夠應課稅溢利容許收回全部或部分資產之範圍內作出扣減。

遞延稅項基於預期於清償負債或變現資產之期間按於報告期末已制定或實質上已制定之稅率計算。遞延稅項乃於損益內確認，惟倘遞延稅項與於其他全面收益或直接於權益內確認之項目有關，則亦於其他全面收益或直接於權益內確認。

遞延稅項資產及負債之計量反映按目標集團預期於報告期末收回或清償其資產及負債帳面金額之稅務後果。

當擁有在法律上可強制執行之權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，而該等資產及負債與同一稅務機關徵收之所得稅有關，且目標集團有意按淨值基準清償即期稅項資產及負債時，則遞延稅項資產與負債可予對銷。

(k) 關聯方

關聯方為與目標集團有關聯之人士或實體。

A) 倘屬以下人士，即該人士或其近親與目標集團有關聯：

- (i) 對目標集團擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對目標集團有重大影響力；或
- (iii) 為目標公司或目標公司母公司之主要管理人員。

B) 倘符合下列任何條件，即實體與目標集團有關聯：

- (i) 該實體與目標公司屬同一集團之成員公司（即母公司、附屬公司及同系附屬公司各自之間有關聯）。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業）。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一間實體為某第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 該實體為目標集團或與其有關聯之實體就僱員利益設立之離職後福利計劃。倘目標集團本身即為該計劃，則提供資助之僱主亦與目標集團有關聯。
- (vi) 實體受(A)所識別人土控制或共同控制。
- (vii) (A)(i)所識別人土對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體之母公司）主要管理層成員。
- (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向目標公司或目標公司之母公司提供主要管理人員服務。

(l) 資產減值

目標集團於各報告期末審閱其資產（應收款項除外）之帳面金額，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。如有任何有關跡象，則會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損之程度。如無法估計個別資產之可收回金額，則目標集團會估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

可收回金額為公允價值減出售成本及使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量會按稅前貼現率貼現至其現值，以反映市場現時所評估之金錢時值及資產特定風險。

倘資產或現金產生單位之可收回金額估計少於其帳面金額，則資產或現金產生單位之帳面金額會調低至其可收回金額。減值虧損會即時於損益內確認，除非有關資產乃按重估數額列帳則作別論，在該情況下，減值虧損會被視為重估減幅處理。

倘減值虧損其後撥回，則資產或現金產生單位之帳面金額會調高至其經修訂之估計可收回金額，惟調高後之帳面金額不得高於假設過往年度並無就資產或現金產生單位確認減值虧損而原應已釐定（扣除攤銷或折舊後）之帳面金額。所撥回之減值虧損會即時於損益內確認，除非有關資產乃按重估數額列帳則作別論，在該情況下，所撥回之減值虧損會被視為重估增幅處理。

(m) 撥備及或然負債

當目標集團須就已發生之事件承擔現行法律或推定責任，而履行該責任有可能導致經濟利益流出，並能可靠地估計金額，則就該時間或金額不定之負債確認撥備。倘金錢時值屬重大，則按預期履行責任所需支出之現值計提撥備。

倘流出經濟利益之可能性不大，或無法可靠地估計金額，則該責任乃披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極低則作別論。潛在責任存在與否如取決於某宗或多宗未來事件會否發生，則會披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極低則作別論。

(n) 報告期後事項

提供有關目標集團於報告期末業務狀況之額外資料或顯示持續經營假設並不適當之報告期後事項均為調整事項，於過往財務資料內反映。並非調整事項之報告期後事項如屬重大，則於過往財務資料附註內披露。

5. 主要估計**估計不明朗因素之主要來源**

下文論述有關未來之主要假設及於報告期末之估計不明朗因素其他主要來源，而該等假設及來源存在導致須對下一財政年度之資產及負債帳面金額作出重大調整之重大風險。

於一間聯營公司之權益之減值虧損

倘有事件發生或情況有變顯示於一間聯營公司之權益之帳面金額超過其可收回金額，則會檢討於該聯營公司之權益之減值情況。可收回金額乃參照使用價值及公允價值減出售成本兩者中的較高者釐定。倘可收回金額少於預期或發生不利事件及事實與情況出現變化導致須修訂可收回金額，則可能出現重大減值虧損。

6. 財務風險管理

目標集團之業務須承受多種財務風險：外幣風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。目標集團之整體風險管理計劃專注於財務市場之不可預見性，尋求盡可能減低對目標集團財務表現構成之潛在不利影響。

a) 外幣風險

目標集團面對極微之貨幣風險，原因在於其大部分交易、資產及負債均以其相關實體之功能貨幣列值。目標集團現時並無有關外幣交易、資產及負債之外幣對沖政策。目標集團將密切監察其外幣風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

b) 信貸風險

計入合併財務狀況表之現金及銀行結餘以及其他應收款項之帳面金額，為目標集團就其金融資產所面對之最大信貸風險。

由於交易對手為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行，因此現金及銀行結餘之信貸風險有限。

唯一之董事正密切監察應收關聯公司款項。

目標集團比較金融資產於報告日期之違約風險與於初始確認日期之違約風險，以評估金融資產之信貸風險有否於各報告期內按持續基準大幅增加。目標集團會考慮所得合理及有理據之前瞻性資料，尤其會應用下列資料：

- 預期對債務人履行其責任之能力帶來顯著改變之業務、財務或經濟狀況之實際或預期重大不利變動；
- 債務人經營業績之實際或預期重大變動；
- 同一債務人其他金融工具之信貸風險顯著增加；

倘債務人逾期支付合約付款逾30天，即可推定信貸風險顯著增加。倘交易對手未能於合約付款到期後90天內支付款項，金融資產即告違約。

倘無合理預期可收回款項（例如債務人未能與目標集團訂立還款計劃），金融資產即予撇銷。當目標集團認定債務人並無資產或收入來源可產生足夠現金流償還可予撇銷之應收款項，目標集團一般會將該應收款項歸入撇銷類別。

c) 利率風險

目標集團之利率風險源自其銀行存款。該等存款按浮動利率計息，利率會因應當前市況而有所變動。

鑑於目標集團之銀行結餘屬短期性質，加上當前市場利率偏低，其利率風險乃屬微不足道。

d) 流動資金風險

目標集團之政策為定期監察當前及預期流動資金需求，以確保其維持充足現金儲備以應付短期及較長期流動資金所需。

目標集團金融負債之到期日分析如下：

	帳面金額 人民幣千元	一年內或 按要求 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日		
其他應付款項	<u>12</u>	<u>12</u>
於二零一八年十二月三十一日		
其他應付款項	<u>2,177</u>	<u>2,177</u>
於二零一九年三月三十一日		
其他應付款項	<u>2,778</u>	<u>2,778</u>

e) 金融工具類別

	於十二月三十一日		於二零一九年 三月三十一日
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	人民幣千元
金融資產			
按攤銷成本計量之金融資產 (包括現金及現金等值項目)	11	8,449	9,658
金融負債			
按攤銷成本計量之金融負債	<u>12</u>	<u>2,177</u>	<u>2,778</u>

f) 公允價值

合併財務狀況表內反映之目標集團金融資產及金融負債之帳面金額與彼等各自之公允價值相若。

7. 分部報告

可報告分部

目標集團於相關期間僅經營一個業務分部，即於中國從事城市重新發展項目。因此，概無按基於業務分部之可報告分部作進一步披露。

8. 收益

於相關期間內概無可產生任何收益之交易成交。

9. 融資成本

	二零一七年 六月二日至 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至以下日期止三個月 二零一八年 三月三十一日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 人民幣千元
銀行收費	2	3	-	-

10. 所得稅開支

由於目標集團於相關期間並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

中國企業所得稅就相關期間之估計應課稅溢利按相關期間之25%稅率計提撥備。

所得稅開支與除稅前虧損之對帳如下：

	二零一七年 六月二日至 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至以下日期止三個月 二零一八年 三月三十一日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 人民幣千元
除稅前虧損	(63)	(945)	(144)	(509)
按所得稅稅率25%計算之稅項	(16)	(236)	(36)	(127)
未確認稅項虧損之稅務影響	16	236	36	127
所得稅開支	-	-	-	-

11. 期／年內虧損

於相關期間，目標集團之期／年內虧損乃經扣除下列各項後達致：

	二零一七年	截至	截至以下日期止三個月	
	六月二日至 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 年度 人民幣千元	二零一八年 三月三十一日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 人民幣千元
董事酬金				
— 作為董事	-	-	-	-
— 作為管理層	-	-	-	20
	-	-	-	20
員工成本：				
薪金、花紅及津貼	36	150	42	508
退休福利計劃供款	-	23	5	6
	<u>36</u>	<u>173</u>	<u>47</u>	<u>514</u>

12. 董事酬金及最高薪酬人士之酬金

(a) 董事酬金

唯一董事之酬金如下：

	二零一七年	截至	截至以下日期止三個月	
	六月二日至 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	二零一八年 三月三十一日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 人民幣千元
薪金、津貼及 其他實物福利	-	-	-	20
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20</u>

(b) 最高薪酬人士之酬金

於二零一七年六月二日至二零一七年十二月三十一日期間、截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年三月三十一日止三個月，五名最高薪酬人士中包括零、零及一名董事，其酬金於上文之分析反映。餘下三、四及四名人士之酬金載列如下：

	二零一七年 六月二日至 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至以下日期止三個月	
			二零一八年 三月三十一日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 人民幣千元
薪金、津貼及其他實物福利	36	150	42	176
退休金計劃供款	-	23	5	-
	<u>36</u>	<u>173</u>	<u>47</u>	<u>176</u>

彼等之酬金介乎以下範圍：

	二零一七年 六月二日至 二零一七年 十二月三十一日	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度	截至以下日期止三個月	
			二零一八年 三月三十一日 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日
零至1,000,000港元	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>4</u>

13. 退休福利計劃

目標集團在中國成立之實體之僱員均參與地方市政府營辦之中央退休金計劃。該等實體須按僱員基本薪金及工資之若干百分比向中央退休金計劃供款，作為退休福利之資金。地方市政府承諾承擔該等實體所有現時及日後退休僱員之退休福利責任。該等實體於中央退休金計劃之唯一責任為根據該計劃提供所需供款。

14. 每股虧損

就本報告而言，載入每股虧損資料被視作無意義之舉，故並無呈列每股虧損資料。

15. 股息

目標公司（自其註冊成立以來）或其他集團實體（於相關期間）概無派付或宣派股息。

16. 於一間聯營公司之權益

	於十二月三十一日		於二零一九年
	二零一七年	二零一八年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於香港境外之非上市投資			
應佔淨資產	-	1,251	1,207

下表顯示對目標集團屬重大之聯營公司之資料。該聯營公司按權益法於過往財務資料內列帳。所呈列財務資料概要乃以該聯營公司根據香港財務報告準則所編製之財務報表為依據。

名稱	珠海華發月堂房產開發有限公司		
主要營業／註冊成立地點	中國		
主要業務	土地重新發展		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	十二月三十一日	十二月三十一日	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
目標集團所持擁有權權益百分比	不適用	49%	49%
非流動資產	-	375	340
流動資產	-	2,485	2,414
流動負債	-	194	206
非流動負債	-	113	85
資產淨值	-	2,553	2,463
目標集團應佔淨資產	-	1,251	1,207

	二零一七年	截至	截至以下日期止三個月	
	六月二日至	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	二零一七年	十二月三十一日	三月三十一日	三月三十一日
	十二月三十一日	止年度	三月三十一日	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
收益	-	-	-	-
來自持續經營業務之虧損	-	447	27	90
其他全面收益	-	-	-	-
全面虧損總額	-	447	27	90
已收聯營公司股息	-	-	-	-

17. 於一間合營企業之權益

	於十二月三十一日		於二零一九年
	二零一七年	二零一八年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於香港境外之非上市投資			
應佔淨資產	-	758	-

下表顯示對目標集團屬重大之合營企業之資料。該合營企業按權益法於過往財務資料內列帳。所呈列財務資料概要乃以合營企業根據香港財務報告準則所編製之財務報表為依據。

名稱	Zhuhai Zhongfu City Renewal Co., Limited		
主要營業／註冊成立地點	中國		
主要業務	並無營業		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	十二月三十一日	十二月三十一日	三月三十一日
目標集團所持擁有權權益百分比	不適用	50%	不適用
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	-	-	-
流動資產	-	1,516	-
流動負債	-	-	-
非流動負債	-	-	-
資產淨值	-	1,516	-
目標集團應佔淨資產	-	758	-

	二零一七年	截至	截至以下日期止三個月	
	六月二日至	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	二零一七年	十二月三十一日	三月三十一日	三月三十一日
	十二月三十一日	止年度	三月三十一日	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
收益	-	-	-	-
來自持續經營業務之虧損	-	484	-	-
其他全面收益	-	-	-	-
全面收益總額	-	484	-	-
已收聯營公司股息	-	-	-	-

於二零一九年二月十三日，目標集團向一間關聯公司出售其於一間合營企業之50%股本權益，現金代價為人民幣1,000,000元。

18. 其他應收款項

	於十二月三十一日		於二零一九年
	二零一七年	二零一八年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應收款項	9	649	926
應收一間關聯公司款項	—	1,500	2,500
	<u>9</u>	<u>2,149</u>	<u>3,426</u>

應收一間關聯公司款項為免息、無抵押及無固定還款期。

19. 應收一名董事款項

根據香港公司條例第383(1)(d)條所披露之應收董事款項如下：

	於	於	未償還之 最高結餘	於二零一九年	於二零一九年	未償還之 最高結餘
	二零一八年	二零一八年		於二零一九年	於二零一九年	
	一月一日	十二月三十一日		一月一日之	三月三十一日	
	之結餘	之結餘	結餘	之結餘		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
周世豪先生	—	6,209	6,209	6,209	6,037	6,209

應收一名董事款項為免息、無抵押及無固定還款期。

20. 其他應付款項

	於十二月三十一日		於二零一九年
	二零一七年	二零一八年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應計費用	12	12	442
應付一間關聯公司款項	-	1,500	1,500
其他應付款項	-	665	836
	<u>12</u>	<u>2,177</u>	<u>2,778</u>

應付一間關聯公司款項為免息、無抵押及無固定還款期。

21. 股本

目標集團

就合併財務報表而言，目標集團之股本指合併組成目標集團之公司之股本。目標集團於二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年三月三十一日之股本如下：

	於十二月三十一日		於二零一九年
	二零一七年	二零一八年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
眾樂城市更新	62	2,202	2,672
香港公司	-	5,618	5,618
目標公司	-	64	64
中國公司	-	-	10
	<u>62</u>	<u>7,884</u>	<u>8,364</u>

於二零一七年六月二日至二零一七年十二月三十一日期間，截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年三月三十一日止三個月，眾樂城市更新分別發行股本約人民幣62,000元、人民幣2,140,000元及人民幣470,000元以換取現金。

於二零一八年四月二十日，香港公司發行7,000,000股普通股以換取現金7,000,000港元（約人民幣5,618,000元）。

於二零一八年五月十八日，目標公司發行10,000股普通股以換取現金10,000美元（約人民幣64,000元）。

於二零一九年三月十九日，中國公司發行股本約人民幣10,000元以換取現金。

22. 儲備

目標集團

資本儲備

目標集團之資本儲備為於重組進行後，最終控股公司就於項目公司29%股本權益之視作出資。由於轉讓代價於本會計師報告日期尚未釐定，故人民幣870,000元之款項指項目公司實繳股本之29%股本權益。

23. 重大非現金交易

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，與發行股本相關之款項約人民幣5,682,000元已計入於二零一八年十二月三十一日之應收一名董事款項。

24. 關聯方交易

除合併財務報表其他部分所披露者外，目標集團與關聯方進行了以下交易：

	二零一七年 六月二日至 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至以下日期止三個月 二零一八年 三月三十一日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 人民幣千元
主要管理人員之補償 短期福利	-	-	-	20

25. 或然負債

目標公司及目標集團於各報告期末並無任何重大或然負債。

26. 其後財務報表

目標公司並無就二零一九年三月三十一日後之任何期間編製經審核財務報表。

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



就過往財務資料致美亞控股有限公司董事之會計師報告

緒言

吾等就第III-5至第III-25頁所載珠海華發月堂房產開發有限公司(「項目公司」)之過往財務資料發出報告,該等財務資料包括項目公司於二零一八年十二月三十一日及二零一九年三月三十一日之財務狀況表及項目公司於二零一八年一月二十四日(註冊成立日期)至二零一八年十二月三十一日期間及截至二零一九年三月三十一日止三個月(「相關期間」)之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表,以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「過往財務資料」)。過往財務資料構成本報告之一部分,乃為載入 貴公司日期為二零一九年八月二十三日有關擬收購目標公司全部股本權益之通函(「通函」)而編製。

董事對過往財務資料之責任

項目公司董事須負責根據過往財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製過往財務資料,使其真實及公平地反映狀況,並落實董事認為就編製過往財務資料而言屬必要之內部監控,以使過往財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

申報會計師之責任

吾等之責任為就過往財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函報告聘用準則第200號「就投資通函內過往財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守操守準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否確無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等之工作涉及執行情序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關之憑據。程序之選擇取決於申報會計師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致過往財務資料出現重大錯誤陳述之風險。評估該等風險時，申報會計師考慮與實體根據過往財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製能真實及公平地反映狀況之過往財務資料相關之內部監控，以設計於各種情況下之適當程序，惟並非為就實體內部監控之成效提出意見。吾等之工作亦包括評估董事所採用之會計政策是否恰當及所作出之會計估計是否合理，以及評估過往財務資料之整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得之憑據屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據過往財務資料附註2所載之編製及呈列基準，過往財務資料真實及公平地反映了項目公司於二零一八年十二月三十一日及二零一九年三月三十一日之財務狀況以及項目公司於相關期間之財務表現及現金流量。

審閱追加期間之比較財務資料

吾等已審閱項目公司於追加期間之比較財務資料，該等財務資料包括截至二零一八年三月三十一日止三個月之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他解釋資料（「追加期間之比較財務資料」）。項目公司董事須負責根據過往財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製及呈列追加期間之比較財務資料。吾等之責任乃根據吾等之審閱，對追加期間之比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱工作。審閱工作包括向主要負責財務及會計事務之人員作出查詢，並應用分析性程序及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港審計準則進行審計之範圍小，故吾等不能保證吾等將知悉在審計中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。根據吾等之審閱工作，吾等並無發現任何事項足以使吾等相信就會計師報告而言追加期間之比較財務資料在各重大方面未有按照過往財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則須呈報事項**調整**

編製過往財務資料時，概無對第III-4頁所界定之相關財務報表作出調整。

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

方德程

審計項目董事

執業證書編號P06353

香港，二零一九年八月二十三日

目標集團之過往財務資料

下文所載之過往財務資料構成本會計師報告之一部分。

本報告內之過往財務資料乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則基於項目公司於相關期間之財務報表（「相關財務報表」）編製。吾等已按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則就相關財務報表進行獨立審計。

過往財務資料以人民幣呈列，除另有指明者外，所有數值均四捨五入至最接近之千位數（人民幣千元）。

損益及其他全面收益表

	附註	二零一八年	截至以下日期止三個月	
		一月二十八日 至二零一八年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	二零一八年 三月三十一日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 人民幣千元
收益	8	-	-	-
銀行利息收入		4	-	1
其他經營開支		(441)	(25)	(89)
經營虧損		(437)	(25)	(88)
融資成本	9	(10)	(2)	(2)
除稅前虧損		(447)	(27)	(90)
所得稅開支	10	-	-	-
期／年內虧損及期／ 年內全面虧損總額		<u>(447)</u>	<u>(27)</u>	<u>(90)</u>

財務狀況表

		二零一八年 十二月三十一日 附註 人民幣千元	二零一九年 三月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	171	162
使用權資產	17	204	178
		<u>375</u>	<u>340</u>
流動資產			
發展中物業	18	240	240
其他應收款項		45	46
銀行及現金結餘		2,200	2,128
		<u>2,485</u>	<u>2,414</u>
流動負債			
租賃負債	19	194	206
		<u>2,291</u>	<u>2,208</u>
流動資產淨值			
		2,666	2,548
非流動資產			
租賃負債	19	113	85
		<u>2,553</u>	<u>2,463</u>
資產淨值			
股本及儲備			
股本	20	3,000	3,000
儲備		(447)	(537)
		<u>2,553</u>	<u>2,463</u>
總權益			
		<u>2,553</u>	<u>2,463</u>

權益變動表

	股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
發行股本	3,000	–	3,000
期內全面虧損總額	<u>–</u>	<u>(447)</u>	<u>(447)</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u>3,000</u>	<u>(447)</u>	<u>2,553</u>
於二零一九年一月一日	3,000	(447)	2,553
期內全面虧損總額	<u>–</u>	<u>(90)</u>	<u>(90)</u>
於二零一九年三月三十一日	<u>3,000</u>	<u>(537)</u>	<u>2,463</u>
期內全面虧損總額(未經審核)	<u>–</u>	<u>(27)</u>	<u>(27)</u>
於二零一八年三月三十一日(未經審核)	<u>–</u>	<u>(27)</u>	<u>(27)</u>

現金流量表

	截至	截至三月三十一日止三個月	
	二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
經營活動之現金流量			
除稅前虧損	(447)	(27)	(90)
就下列各項作出之調整：			
利息收入	(4)	-	(1)
融資成本	10	2	2
折舊	107	25	34
營運資金變動前之營運虧損	(334)	-	(55)
發展中物業變動	(240)	-	-
其他應收款項變動	(45)	-	(1)
經營活動所用現金淨額	(619)	-	(56)
投資活動之現金流量			
已收利息	4	-	1
收購物業、廠房及設備	(176)	-	-
投資活動(所用)／所得現金淨額	(172)	-	1
融資活動之現金流量			
發行股本	3,000	-	-
償還租賃負債	(9)	-	(17)
融資活動所得／(所用)現金淨額	2,991	-	(17)
現金及現金等值項目增加／ (減少)淨額	2,200	-	(72)
期／年初之現金及現金等值項目	-	-	2,200
期／年末之現金及現金等值項目	<u>2,200</u>	<u>-</u>	<u>2,128</u>
現金及現金等值項目之分析			
銀行及現金結餘	<u>2,200</u>	<u>-</u>	<u>2,128</u>

過往財務資料附註

1. 一般資料

項目公司於二零一八年一月二十四日在中華人民共和國（「中國」）註冊成立為有限責任公司。項目公司之註冊辦事處位於珠海市金灣區三灶鎮月堂一街西19號2號鋪。

於相關期間，項目公司於中國從事城市更新。

2. 過往財務資料之編製及呈列基準

過往財務資料乃根據下文附註4所載符合香港財務報告準則之會計政策編製。此外，過往財務資料包括香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於相關期間，項目公司已採納由香港會計師公會頒佈與其業務有關且於二零一九年一月一日或之後開始之會計期間生效之所有新訂及經修訂香港財務報告準則。

項目公司並無提早應用已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則。董事預計該等新訂及經修訂香港財務報告準則將於其生效時在過往財務資料內採納。

香港財務報告準則第3號之修訂本	業務的定義 ¹
香港會計準則第1號及第8號之修訂本	重大的定義 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 ⁴

¹ 就收購日期為於二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間開始之時或之後的業務合併及資產收購生效

² 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，惟可提早採納

項目公司已開始評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。項目公司之董事預期應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則不會對項目公司之業績及財務狀況構成重大影響。

4. 重大會計政策

過往財務資料乃按照歷史成本慣例編製。

編製符合香港財務報告準則之過往財務資料需要使用若干主要假設及估計。應用會計政策時，董事亦須作出判斷。涉及關鍵判斷之範疇以及對本財務報表而言屬重大之假設及估計之範疇於過往財務資料附註5內披露。

編製過往財務資料時應用之重大會計政策載列如下。

(a) 外幣換算

i) 功能及呈列貨幣

項目公司之財務報表所載項目以實體經營所在主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。過往財務資料以人民幣呈列，而人民幣為項目公司之功能及呈列貨幣。

ii) 各實體財務報表之交易及結餘

外幣交易於初始確認時利用交易日之通行匯率換算為功能貨幣。以外幣計值之貨幣資產及負債按各報告期末之匯率折算。該換算政策所產生之收益及虧損於損益內確認。

按公允價值計量及以外幣計值之非貨幣項目按釐定公允價值當日之匯率換算。

當非貨幣項目之收益或虧損於其他全面收益內確認時，該收益或虧損之任何匯兌組成部分會於其他全面收益內確認。當非貨幣項目之收益或虧損於損益內確認時，該收益或虧損之任何匯兌組成部分會於損益內確認。

(b) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列帳。

其後成本僅於與該項目相關之未來經濟利益可能流入項目公司，且該項目之成本能可靠地計量時，方計入資產之帳面金額或確認為獨立資產（如適用）。所有其他維修及保養於產生期間在損益內確認。

物業、廠房及設備之折舊按足以撇銷其成本減其剩餘價值之比率，於估計可使用年年期內使用直線法計算。主要可使用年年期如下：

傢俬及裝置	20%
租賃物業裝修	25%

項目公司於各報告期末檢討及調整（如適用）剩餘價值、可使用年年期及折舊方法。

出售物業、廠房及設備之收益或虧損為出售所得款項淨額與相關資產帳面金額兩者間之差額，並於損益內確認。

(c) 待售發展中物業

發展中物業乃按成本與可變現淨值兩者中之較低者列帳。成本包括收購成本、預付土地租賃款項、建築成本、撥充資本之借貸成本及該等物業應佔之其他直接成本。可變現淨值乃參考報告期後收取之出售所得款項減銷售開支或按當時市況估計而釐定。竣工時，有關物業將按當時之帳面金額重新分類為持作出售物業。

(d) 確認及終止確認金融工具

金融資產及金融負債於項目公司成為工具合約條文之訂約方時在財務狀況表內確認。

當自資產取得現金流之合約權利屆滿；項目公司轉讓資產擁有權之絕大部分風險及回報；或項目公司既無轉讓亦無保留資產擁有權之絕大部分風險及回報但不保留對資產之控制權，則終止確認金融資產。終止確認金融資產時，資產帳面金額與已收代價總和之差額於損益內確認。

當相關合約訂明之責任獲解除、註銷或屆滿，則終止確認金融負債。已終止確認之金融負債之帳面金額與已付代價之差額於損益內確認。

(e) 金融資產

當金融資產買賣根據合約進行，而合約條款規定金融資產須於有關市場制定之時限內交付，則該等資產按交易日期基準確認及終止確認，並初步按公允價值另加直接應佔交易成本確認，惟按公允價值計入損益之投資除外。收購按公允價值計入損益之投資直接應佔之交易成本即時於損益內確認。

項目公司之金融資產乃分類為按攤銷成本計量之金融資產。

按攤銷成本計量之金融資產

金融資產（包括貿易應收帳款及其他應收款項）如同時符合以下條件，則歸入此類別：

- 資產於旨在持有資產以收取合約現金流之業務模型內持有；及
- 資產之合約條款導致於特定日期產生純粹為支付本金及未償還本金利息之現金流。

該等資產其後使用實際利息法按攤銷成本減預期信貸虧損之虧損備抵計量。

(f) 預期信貸虧損之虧損備抵*預期信貸虧損模型下之減值*

項目公司就按攤銷成本計量之金融資產及合約資產確認預期信貸虧損之虧損備抵。

於各報告期末，項目公司按相等於預期信貸虧損之金額計量金融工具之虧損備抵，而就貿易應收帳款及其他應收款項以及合約資產而言或倘有關金融工具之信貸風險自初始確認以來大幅增加，有關預期信貸虧損指因該項金融工具於預計年內發生之違約事件而產生之預期信貸虧損（「全期預期信貸虧損」）。

倘於報告期末某項金融工具（貿易應收帳款及合約資產除外）之信貸風險自初始確認以來並無大幅增加，則項目公司按相等於全期預期信貸虧損之一部分金額計量該項金融工具之虧損備抵，而該部分金額乃指因可能於報告期後12個月內發生之違約事件而產生之預期信貸虧損。

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

(g) 現金及現金等值項目

就現金流量表而言，現金及現金等值項目指銀行及手頭現金、於銀行及其他財務機構之活期存款，以及可隨時兌換成已知數額現金且價值變動風險不高之短期高度流通投資。按要求償還並組成項目公司現金管理其中一部分之銀行透支亦計入現金及現金等值項目之組成部分。

(h) 金融負債及權益工具

金融負債及權益工具乃按照合約安排之內容以及香港財務報告準則中金融負債及權益工具之定義分類。權益工具為證明於項目公司資產之剩餘權益（經扣除其所有負債）之任何合約。就權益工具採用之會計政策載於下文。

(i) 權益工具

項目公司發行之權益工具按已收所得款項(扣除直接發行成本後)記帳。

(j) 僱員福利

(i) 僱員應享假期

僱員應享之年假及長期服務假於賦予僱員時確認。僱員因截至報告期末所提供服務而享有之年假及長期服務假之估計負債將獲計提撥備。

僱員應享之病假及產假於放假時方予確認。

(ii) 退休金承擔

項目公司向定額供款退休計劃作出供款，所有僱員均可參與該計劃。項目公司及僱員向計劃作出之供款按僱員基本薪金之百分比計算。自損益扣除之退休福利計劃成本指項目公司應向該等基金支付之供款。

(iii) 離職福利

離職福利於項目公司不再能撤銷所提供之該等福利時，或項目公司確認重組成本並涉及支付離職福利(以較早者為準)時確認。

(k) 租賃

租賃於租賃資產可供集團使用時確認為使用權資產及相應租賃負債。使用權資產乃按成本減累計折舊及減值虧損列帳。使用權資產按資產可使用年期與租期兩者中之較短者以直線法按撇銷其成本之比率折舊。主要年率為33.33%。

使用權資產乃按成本（包括初步計量租賃負債金額、預付租賃款項、初步直接成本及恢復成本）計量。租賃負債包括租賃付款之淨現值。如可確定租約內隱含之利率，則該現值乃以該利率貼現，否則以項目公司之新增借貸利率貼現。各租賃付款於負債與融資成本之間分配。融資成本於租期內自損益扣除，以使租賃負債餘額之定期息率固定。

與短期租賃及低價值資產租賃相關之付款於租期內以直線法於損益內確認為開支。短期租賃為初步租期為12個月或少於12個月之租賃。低價值資產為價值低於5,000美元之資產。

(I) 稅項

所得稅指即期稅項與遞延稅項之總和。

即期應付稅項以年內應課稅溢利為基礎。應課稅溢利有別於在損益內確認之溢利，乃由於應課稅溢利不包括其他年度應課稅收入或可扣稅支出項目，並進一步不包括毋須課稅或不可扣稅項目。項目公司之即期稅項負債乃採用於報告期末已制定或實質上已制定之稅率計算。

遞延稅項乃按財務報表內資產及負債之帳面金額與計算應課稅溢利之相應稅基兩者之差異確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差異確認，而遞延稅項資產則在將有應課稅溢利可供扣減可扣稅暫時差異、未動用稅務虧損或未動用稅項抵免之範圍內確認。倘暫時差異乃因於一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易中初步確認其他資產與負債而產生，則不會確認該等資產與負債。

遞延稅項資產之帳面金額會於各報告期末檢討，並在不再可能有足夠應課稅溢利容許收回全部或部分資產之範圍內作出扣減。

遞延稅項基於預期於清償負債或變現資產之期間按於報告期末已制定或實質上已制定之稅率計算。遞延稅項乃於損益內確認，惟倘遞延稅項與於其他全面收益或直接於權益內確認之項目有關，則亦於其他全面收益或直接於權益內確認。

遞延稅項資產及負債之計量反映按項目公司預期於報告期末收回或清償其資產及負債帳面金額之稅務後果。

當擁有在法律上可強制執行之權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，而該等資產及負債與同一稅務機關徵收之所得稅有關，且項目公司有意按淨值基準清償即期稅項資產及負債時，則遞延稅項資產與負債可予對銷。

(m) 關聯方

關聯方為與項目公司有關聯之人士或實體。

A) 倘屬以下人士，即該人士或其近親與項目公司有關聯：

- (i) 對項目公司擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對項目公司有重大影響力；或
- (iii) 為項目公司或項目公司母公司之主要管理人員。

B) 倘符合下列任何條件，即實體與項目公司有關聯：

- (i) 該實體與項目公司屬同一集團之成員公司（即母公司、附屬公司及同系附屬公司各自之間有關聯）。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業）。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一間實體為某第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 該實體為項目公司或與其有關聯之實體就僱員利益設立之離職後福利計劃。倘項目公司本身即為該計劃，則提供資助之僱主亦與項目公司有關聯。
- (vi) 實體受(A)所識別人士控制或共同控制。

(vii) (A)(i)所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體之母公司）主要管理層成員。

(viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向項目公司或項目公司之母公司提供主要管理人員服務。

(n) 資產減值

項目公司於各報告期末審閱其資產（應收款項除外）之帳面金額，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。如有任何有關跡象，則會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損之程度。如無法估計個別資產之可收回金額，則項目公司會估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

可收回金額為公允價值減出售成本及使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量會按稅前貼現率貼現至其現值，以反映市場現時所評估之金錢時值及資產特定風險。

倘資產或現金產生單位之可收回金額估計少於其帳面金額，則資產或現金產生單位之帳面金額會調低至其可收回金額。減值虧損會即時於損益內確認，除非有關資產乃按重估數額列帳則作別論，在該情況下，減值虧損會被視為重估減幅處理。

倘減值虧損其後撥回，則資產或現金產生單位之帳面金額會調高至其經修訂之估計可收回金額，惟調高後之帳面金額不得高於假設過往年度並無就資產或現金產生單位確認減值虧損而原應已釐定（扣除攤銷或折舊後）之帳面金額。所撥回之減值虧損會即時於損益內確認，除非有關資產乃按重估數額列帳則作別論，在該情況下，所撥回之減值虧損會被視為重估增幅處理。

(o) 撥備及或然負債

當項目公司須就已發生之事件承擔現行法律或推定責任，而履行該責任有可能導致經濟利益流出，並能可靠地估計金額，則就該時間或金額不定之負債確認撥備。倘金錢時值屬重大，則按預期履行責任所需支出之現值計提撥備。

倘流出經濟利益之可能性不大，或無法可靠地估計金額，則該責任乃披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極低則作別論。潛在責任存在與否如取決於某宗或多宗未來事件會否發生，則會披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極低則作別論。

(p) 報告期後事項

提供有關項目公司於報告期末業務狀況之額外資料或顯示持續經營假設並不適當之報告期後事項均為調整事項，於過往財務資料內反映。並非調整事項之報告期後事項如屬重大，則於過往財務資料附註內披露。

5. 主要估計**估計不明朗因素之主要來源**

下文論述有關未來之主要假設及於報告期末之估計不明朗因素其他主要來源，而該等假設及來源存在導致須對下一財政年度之資產及負債帳面金額作出重大調整之重大風險。

物業、廠房及設備以及折舊

項目公司為其物業、廠房及設備釐定估計可使用年期、剩餘價值及相關折舊支出。此估計以類似性質及功能之物業、廠房及設備之實際可使用年期及剩餘價值之過往經驗為基礎。倘可使用年期及剩餘價值有別於之前所估計者，則項目公司將修訂折舊支出，或撇銷或撇減已棄置或出售之技術上過時或非策略性資產。

6. 財務風險管理

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

a) 信貸風險

計入財務狀況表之現金及銀行結餘以及其他應收款項之帳面金額，為項目公司就其金融資產所面對之最大信貸風險。

由於交易對手為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行，因此現金及銀行結餘之信貸風險有限。

b) 利率風險

項目公司之利率風險源自其銀行存款。該等存款按浮動利率計息，利率會因應當前市況而有所變動。

鑑於項目公司之銀行結餘屬短期性質，加上當前市場利率偏低，其利率風險乃屬微不足道。

c) 流動資金風險

項目公司之政策為定期監察當前及預期流動資金需求，以確保其維持充足現金儲備以應付短期及較長期流動資金所需。

d) 金融工具類別

	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 三月三十一日 人民幣千元
金融資產		
按攤銷成本計量之金融資產		
（包括現金及現金等值項目）	2,245	2,174

e) 公允價值

財務狀況表內反映之項目公司金融資產之帳面金額與彼等各自之公允價值相若。

7. 分部報告

可報告分部

項目公司於相關期間僅經營一個業務分部，即於中國從事城市重新發展項目。因此，概無按基於業務分部之可報告分部作進一步披露。

8. 收益

於相關期間內概無可產生任何收益之交易成交。

9. 融資成本

	截至	截至以下日期止三個月	
	二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	二零一八年 三月三十一日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 人民幣千元
租賃利息	<u>10</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

10. 所得稅開支

中國企業所得稅就相關期間之估計應課稅溢利按相關期間之25%稅率計提撥備。

所得稅開支與除稅前虧損之對帳如下：

	截至	截至以下日期止三個月	
	二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	二零一八年 三月三十一日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 人民幣千元
除稅前虧損	(447)	(27)	(90)
按所得稅稅率25%計算之稅項	(112)	(7)	(23)
未確認稅項虧損之稅務影響	112	7	23
所得稅開支	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

11. 期內虧損

項目公司於相關期間之虧損乃經扣除下列各項後達致：

	二零一八年	截至以下日期止三個月	
	一月二十四日 至二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 人民幣千元	二零一九年 三月三十一日 人民幣千元
董事酬金			
— 作為董事	-	-	-
— 作為管理層	-	-	-
	-	-	-
物業、廠房及設備折舊	5	-	9
使用權資產折舊	103	25	25
員工成本：			
薪金、花紅及津貼	68	-	12
退休福利計劃供款	-	-	-
	<u>68</u>	<u>-</u>	<u>12</u>

12. 董事酬金及最高薪酬人士之酬金

(a) 董事酬金

於相關期間，項目公司董事並無就彼等向項目公司提供之服務收取任何袍金或其他酬金。此外，於相關期間，項目公司已付或應付之酬金概無獲豁免，項目公司亦無向董事支付酬金作為加盟項目公司之誘金或於加盟時之獎勵或作為離職補償。

(b) 最高薪酬人士之酬金

於二零一八年一月二十四日至二零一八年十二月三十一日期間及截至二零一九年三月三十一日止三個月，最高薪酬人士之酬金載列如下：

	二零一八年		
	一月二十四日 至二零一八年 十二月三十一日	截至以下日期止三個月	
		二零一八年 三月三十一日	二零一九年 三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	
薪金、津貼及其他實物福利	68	-	12
退休金計劃供款	-	-	-
	<u>68</u>	<u>-</u>	<u>12</u>

其酬金介乎以下範圍：

	二零一八年		
	一月二十四日 至二零一八年 十二月三十一日	截至以下日期止三個月	
		二零一八年 三月三十一日	二零一九年 三月三十一日
		(未經審核)	
零至1,000,000港元	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>1</u>

13. 退休福利計劃

項目公司在中國成立之實體之僱員均參與地方市政府營辦之中央退休金計劃。該等實體須按僱員基本薪金及工資之若干百分比向中央退休金計劃供款，作為退休福利之資金。地方市政府承諾承擔該等實體所有現時及日後退休僱員之退休福利責任。該等實體於中央退休金計劃之唯一責任為根據該計劃提供所需供款。

14. 每股虧損

就本報告而言，載入每股虧損資料被視作無意義之舉，故並無呈列每股虧損資料。

15. 股息

項目公司自其註冊成立以來概無派付或宣派股息。

16. 物業、廠房及設備

	租賃物業 裝修 人民幣千元	傢俬及裝置 人民幣千元	總計 人民幣千元
按成本			
添置	47	129	176
於二零一八年十二月三十一日、 二零一九年一月一日及 二零一九年三月三十一日	<u>47</u>	<u>129</u>	<u>176</u>
累計折舊			
期內支出	1	4	5
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	1	4	5
期內支出	3	6	9
於二零一九年三月三十一日	<u>4</u>	<u>10</u>	<u>14</u>
帳面金額			
於二零一八年十二月三十一日	<u>46</u>	<u>125</u>	<u>171</u>
於二零一九年三月三十一日	<u>43</u>	<u>119</u>	<u>162</u>

17. 使用權資產

租賃相關項目披露事項：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 三月三十一日 人民幣千元
土地及樓宇	<u>204</u>	<u>178</u>

根據項目公司租賃負債之未貼現現金流量作出之到期日分析如下：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 三月三十一日 人民幣千元
少於一年	209	220
一至兩年	<u>116</u>	<u>87</u>
	<u>325</u>	<u>307</u>

	二零一八年 一月二十八日 至二零一八年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至以下日期止三個月 二零一八年 三月三十一日 人民幣千元		二零一九年 三月三十一日 人民幣千元
使用權資產折舊	<u>102</u>	<u>25</u>	<u>25</u>	
租賃利息	<u>10</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	
租賃現金流出總額	<u>9</u>	<u>-</u>	<u>17</u>	

項目公司租用土地及樓宇作為其辦公室物業。租賃協議之固定租期為三年。租賃協議並無強加任何契諾，租賃資產亦不可用作借貸之抵押品。

18. 發展中物業

預期將於二零一八年十二月三十一日及二零一九年三月三十一日起計超過十二個月後收回之待售發展中物業帳面金額約為人民幣240,000元。

19. 租賃負債

	二零一八年		二零一八年	
	十二月三十一日	二零一九年三月三十一日	十二月三十一日	二零一九年三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	209	220	194	206
第二至第五年(包括首尾兩年)	116	87	113	85
	325	307		
減：未來融資支出	(18)	(16)		
租賃負債現值	<u>307</u>	<u>291</u>	307	291
減：於12個月內到期清償之金額 (列為流動負債)			(194)	(206)
於12個月後到期清償之金額			<u>113</u>	<u>85</u>

20. 股本

於二零一八年五月二十八日，項目公司發行股本人民幣3,000,000元以換取現金。

21. 或然負債

項目公司於各報告期末並無任何重大或然負債。

22. 其後財務報表

項目公司並無就二零一九年三月三十一日後之任何期間編製經審核財務報表。

以下為目標集團之管理層討論及分析，應與本通函附錄二及附錄三所載目標集團之會計師報告一併閱覽。

背景

以下載列目標集團及項目公司之管理層討論及分析。於最後實際可行日期，目標集團包括(i)目標公司；(ii)香港公司；(iii)中國公司；(iv)眾樂城市更新；(v)明基石；及(iv)項目公司。以下財務資料乃根據本通函附錄二所載目標集團之財務資料編製。

目標集團之管理層討論及分析

(1) 一般資料

目標公司為於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，持有若干其他附屬公司之全部股本權益，包括香港公司、中國公司、眾樂城市更新及明基石。

就月堂村舊村更新項目而言，該物業發展商、明基石及眾樂投資已訂立合營協議以成立項目公司，據此，該物業發展商、明基石及眾樂投資分別持有項目公司之51%、20%及29%股本權益。

於最後實際可行日期，明基石直接持有項目公司20%股本權益，而於完成重組時，眾樂投資將向眾樂城市更新轉讓其於項目公司之29%股本權益，令目標集團合共持有項目公司49%股本權益。

項目公司與金灣區三灶鎮魚月村月堂經濟合作社於二零一八年六月訂立合作協議，內容有關月堂村舊村更新項目，尤其是（其中包括）城市規劃及諮詢，以及制訂及擬備拆遷賠償計劃。項目公司已獲三灶鎮政府機關確認為月堂村舊村更新項目之前期合作企業。

於最後實際可行日期，項目權益出讓已完成，該四個舊村更新項目一切責任、權利、權益及風險已由眾樂城市更新出讓予獨立第三方。完成項目權益出讓並無對目標集團造成任何財務影響。

(2) 業務及財務回顧

合併損益表

以下為目標集團於二零一七年六月二日（珠海眾樂城市更新有限公司之註冊成立日期）至二零一七年十二月三十一日期間、截至二零一八年十二月三十一日止年度及二零一九年一月一日至二零一九年三月三十一日期間（「有關期間」）之合併損益表，乃摘錄自本通函附錄二所載之會計師報告。

	二零一七年 六月二日 (註冊 成立日期)至 二零一七年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一九年 三月三十一日 止三個月 人民幣千元
收益	-	-	-
除稅前虧損	(63)	(945)	(509)
期內虧損及全面收益總額	(63)	(410)	(674)

合併財務狀況表

以下為目標集團於二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年三月三十一日之合併財務狀況表，乃摘錄自本通函附錄二所載之會計師報告。

	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一九年 三月三十一日 人民幣千元
非流動資產	-	2,009	1,207
流動資產	11	8,449	9,658
流動負債	12	2,177	2,778
(負債淨額)／資產淨值	(1)	8,281	8,087

目標集團於二零一七年六月二日至二零一七年十二月三十一日期間、截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年三月三十一日止三個月概無錄得任何收益。

目標集團於二零一七年六月二日至二零一七年十二月三十一日期間及截至二零一八年十二月三十一日止年度分別錄得虧損淨額約人民幣63,000元及人民幣945,000元。虧損增加主要是由於員工成本及其他經營開支以及應佔一間聯營公司及一間合營企業虧損上升所致。截至二零一九年三月三十一日止三個月，目標集團錄得虧損淨額約人民幣509,000元，較上一年度同期之未經審核虧損淨額人民幣144,000元有所上升，主要是由於期內員工成本上升所致。

目標集團於二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年三月三十一日之非流動資產分別約為人民幣零元、人民幣2,009,000元及人民幣1,207,000元，包括於一間聯營公司之權益約人民幣零元、人民幣1,251,000元及人民幣1,207,000元，以及於一間合營企業之權益約人民幣零元、人民幣758,000元及人民幣零元。目標集團於二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年三月三十一日之流動資產分別約為人民幣11,000元、人民幣8,449,000元及人民幣9,658,000元，其中包括其他應收款項約人民幣9,000元、人民幣2,149,000元及人民幣3,426,000元、應收一名董事之款項人民幣零元、人民幣6,209,000元及人民幣6,037,000元以及銀行及現金結餘約人民幣2,000元、人民幣91,000元及人民幣195,000元。目標集團於二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年三月三十一日之流動負債約為人民幣12,000元、人民幣2,117,000元及人民幣2,778,000元，僅包括其他應付款項。

目標集團於二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年三月三十一日之資產淨值分別約為人民幣1,000元、人民幣8,281,000元及人民幣8,087,000元。

分部資料

於有關期間，目標集團只經營單一業務分部，即於中國從事市區重建。

或然負債

於二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年三月三十一日，目標集團並無任何重大或然負債。

資產押記

於二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年三月三十一日，目標集團之資產並無任何押記。

資本承擔

於二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年三月三十一日，目標集團並無任何資本承擔。

外幣匯率風險

目標集團主要於中國運作，大部分交易以人民幣計值及結算。就此，目標集團之經營現金流量並無重大貨幣錯配，且目標集團之業務並無任何重大外幣匯兌風險。於有關期間，目標集團並無就外幣交易、資產及負債訂立任何外幣對沖政策。

僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年三月三十一日，目標集團分別在中國聘用3、4及42名長期員工。截至二零一七年十二月三十一日止年度、截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年三月三十一日止三個月之員工成本約為人民幣36,000元、人民幣173,000元及人民幣514,000元。

目標集團一年一次或於其管理層認為適當之時候檢討員工薪酬。僱員薪酬乃參照市場條件以及個別僱員表現、資歷及經驗釐定。

目標集團之管理層將不時檢討目標集團人力資源是否足夠，以確保其持續經營能力。

重大附屬公司及聯屬公司收購或出售事項

除出售一間合營企業外，目標集團於有關期間概無進行其他重大附屬公司及聯屬公司收購或出售事項。

重大投資

除於一間聯營公司及一間合營企業之投資外，目標集團於有關期間概無持有任何重大財務投資。

資產負債比率

於二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年三月三十一日，目標集團的資產負債比率（即借貸相對於權益之百分比）分別為零、零及零。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零一七年六月二日至二零一七年十二月三十一日期間、截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年三月三十一日止三個月，目標集團錄得現金流出，主要以股東注資撥資其營運。

於二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年三月三十一日，目標集團之銀行及現金結餘分別約為人民幣2,000元、人民幣91,000元及人民幣195,000元。

於二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年三月三十一日，目標集團之流動比率（即流動資產相對於流動負債之百分比）分別為0.9倍、3.9倍及3.5倍。截至二零一八年十二月三十一日止年度流動比率上升主要是由於應收一名董事款項增加所致。

重大未來投資及資本資產計劃

於最後實際可行日期，目標集團概無任何重大未來投資及資本資產計劃。

目標集團之未來前景

於二零一七年三月五日舉行之第十二屆全國代表大會第五次會議上，李克強總理提出「粵港澳大灣區發展規劃綱要」，將該區重新塑造為物流、創新及經濟中樞，與矽谷及東京灣區等地一爭長短。「粵港澳大灣區發展規劃綱要」其中一環為推進城市更新、改造城中村、合併小型村，改善城鄉人居環境。

珠海位處珠江三角洲內，乃大灣區以及發展規劃綱要中一個重要城市。隨着港珠澳大橋落成及深中通道動工，預期珠海將有大量人口、物流、信息及資本流入，鞏固其地區性物流及經濟樞紐地位。根據《珠海城市概念性空間發展規劃(2010-2060)》，珠海人口預計將由1.62百萬上升至6.5百萬。

二零一八年，珠海六大產業及房地產均錄得顯著增長，增長率分別約為10.7%及13.6%，遠超中國整體增長率。隨着投資、發展及項目進一步增加，珠海發展勢將繼續跑贏全國。

於全國首個省級「三舊」（舊城鎮舊廠房舊村莊）改造協會成立後，珠海已着手進行城市更新並融資，而眾樂城市更新目前為廣東省舊城鎮舊廠房舊村莊改造協會之成員單位。項目公司之主要合夥人均為中國領先房地產發展商，而項目公司目前正與該物業發展商合作更新珠海市金灣區三灶鎮月堂村。舊村更新項目土地面積合共約為187,809平方米，已獲得所有相關政府部門同意進行前期工程，預計可為當地創造新職位，增強區內勞動市場及經濟發展機遇，令目標集團受惠。

以下為由獨立申報會計師中匯安達會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出之報告全文,僅為供載入本通函而編製。

A. 經擴大集團之未經審核備考資產負債表

隨附之經擴大集團未經審核備考資產負債表(「報表」)乃為說明擬收購目標公司全部股本權益(「收購事項」)之影響而編製,當中假設交易已於二零一八年十二月三十一日完成從而可能影響經擴大集團之財務狀況。

報表乃基於(i)本集團於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報);及(ii)於二零一九年三月三十一日之經審核合併財務狀況表(摘錄自本通函附錄二所載之會計師報告)編製,當中已就收購事項作出若干備考調整。

報表乃基於多項假設、估計、不確定因素及當前可得資料而編製,僅供說明之用。故此,報表因其性質使然,未必能真實反映假設收購事項已於二零一八年十二月三十一日實際發生之情況下經擴大集團將會達致之實際財務狀況。此外,報表亦不擬預測經擴大集團之未來財務狀況。

報表應與本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團之未經審核備考資產負債表

	本集團於 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) 附註1	目標集團於 二零一九年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核) 附註2	備考調整 人民幣千元 附註3	備考調整 人民幣千元 附註4	經擴大 集團之 未經審核 備考總額 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	30,024	-			30,024
預付土地租賃款項	5,752	-			5,752
於一間聯營公司之權益	-	1,207	222,098		223,305
於合營企業之權益	-	-			-
	<u>35,776</u>	<u>1,262</u>			<u>259,081</u>
流動資產					
存貨	69,304	-			69,304
貿易應收帳款及其他應收款項	195,946	3,426		6,037	205,409
應收一名董事款項	-	6,037		(6,037)	-
預付土地租賃款項	222	-			222
即期稅項資產	1,054	-			1,054
現金及現金等值項目	174,667	195	(17,568)		157,294
	<u>441,193</u>	<u>9,658</u>			<u>433,283</u>
流動負債					
貿易應付帳款及其他應付款項	70,018	2,778			72,796
借貸	20,668	-			20,668
	<u>90,686</u>	<u>2,778</u>			<u>93,464</u>
流動資產淨值	<u>350,507</u>	<u>6,880</u>			<u>339,819</u>
非流動負債					
應付承兌票據	-	-	138,787		138,787
	<u>-</u>	<u>-</u>			<u>138,787</u>
資產淨值	<u>386,283</u>	<u>8,087</u>			<u>460,113</u>

經擴大集團之未經審核備考資產負債表附註

1. 有關結餘乃摘錄自載於本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報內之綜合財務狀況表。
2. 目標集團之結餘乃摘錄自本通函附錄二所載之會計師報告。
3. 目標集團之收購事項並不構成一宗業務合併。收購事項旨在收購一間聯營公司之權益。因此，有關代價已分配至目標集團之可辨別資產及負債。

有關調整指對代價公允價值之確認；以及將代價分配至目標集團之可辨別資產及負債。

代價之公允價值如下：

	人民幣千元
現金代價	17,568
承兌票據	138,787
代價股份 (附註i)	<u>73,830</u>
	<u><u>230,185</u></u>

代價以下列方式分配至可辨別資產及負債：

	人民幣千元	人民幣千元
代價之公允價值		230,185
目標集團可辨別資產及負債之帳面金額	8,087	
減：於一間聯營公司之權益	<u>(1,207)</u>	<u>6,880</u>
分配至一間聯營公司權益之 代價 (附註ii)		<u><u>223,305</u></u>

附註：

(i) 代價股份之公允價值以下列方式計算：

代價股份數目	410,000,000股
每股0.205港元之市價	84,050,000港元 (相等於約人民幣 73,830,000元)

市價指於二零一八年十二月三十一日之收市價。

(ii) 就編撰本報表而言，除於一間聯營公司之權益外，目標集團之資產及負債於二零一九年三月三十一日之帳面金額乃假定為目標集團各項可辨別資產及負債於收購當日之公允價值。

因代價調整及認沽期權而產生之金融資產之公允價值假定為微不足道。

董事已按照香港會計師公會頒佈之香港會計準則第36號「資產減值」評估於一間聯營公司之權益在二零一八年十二月三十一日有否出現任何減值。減值測試涉及釐定於該聯營公司權益之可收回金額，而可收回金額乃按公允價值減出售成本釐定。董事斷定，由於公允價值減出售成本超出於該聯營公司權益之帳面金額，因此於該聯營公司之權益在二零一八年十二月三十一日並無出現減值。申報會計師同意董事對報表內於該聯營公司權益之減值評估。董事將根據香港會計準則第36號之規定，在評估於該聯營公司之權益在其後報告期間之減值時採納一致之會計政策及主要假設。

4. 於收購事項完成後，應收一名董事款項將計入經擴大集團（定義見通函）之綜合財務報表，並重新分類為其他應收款項。有關調整指將目標公司之應收一名董事款項重新分類為其他應收款項。
5. 項目權益出讓之法定手續涉及無償轉讓於四個舊村更新項目中之全部責任、權利、權益及風險，原因為該四個舊村更新項目處於初期階段，不涉及任何法定實體轉讓。此外，目標集團並無就該等舊村更新項目產生任何成本。項目權益出讓對經擴大集團並無任何財務影響。

B. 未經審核備考財務資料之會計師報告

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



敬啟者：

吾等已對美亞控股有限公司(「貴公司」)董事所編製有關 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之備考財務資料完成核證工作並作出報告, 僅供說明之用。備考財務資料包括 貴公司所刊發之投資通函第V-1至V-4頁所載於二零一八年十二月三十一日之備考資產負債表(「報表」)。董事編撰報表所依據之適用準則於通函第V-1頁內闡述。

董事編製報表, 乃為說明擬收購眾樂(香港)新城市控股集團有限公司全部股本權益之影響, 猶如交易已於二零一八年十二月三十一日進行。作為此程序之一部分, 有關 貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自載於截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報內之 貴集團綜合財務狀況表(已獲發審核報告)。

董事對報表之責任

董事須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」)第四章第29段並參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製報表。

吾等之獨立性及品質控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之專業會計師操守準則內有關獨立性及其他操守之規定，有關準則乃根據誠信、客觀、專業能力及應有審慎態度、保密及專業行為之基本原則而制訂。

本所應用香港品質控制準則第1號，據此設有全面之品質控制制度，包括有關遵從操守規定、專業標準以及適用法律及監管規定之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第四章第29(7)段之規定，就報表發表意見並向閣下匯報。對於吾等過往就用於編製報表之任何財務資料所曾發出之任何報告，除對該等報告出具當日之報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的核證委聘」執行吾等之工作。該準則要求申報會計師規劃及執行有關程序，以就董事是否已根據上市規則第四章第29段並參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製報表獲取合理保證。

就是次委聘而言，吾等概不負責更新或重新發表就編製報表所用之任何過往財務資料之任何報告或意見，且於是次委聘過程中，吾等亦並無就編製報表所用之財務資料進行審核或審閱。

將報表載入投資通函，僅為說明某一重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易已於選定之較早日期發生或進行，以供說明之用。因此，吾等概不保證該事件或交易於二零一八年十二月三十一日之實際結果會如所呈列者。

就報表是否已按適用準則妥為編製而作出報告之合理核證工作涉及執行情序，以評估董事於編製報表時所用之適用準則有否提供合理基準，以呈列該事件或交易所直接造成之重大影響，並須就以下各項取得充分恰當之憑據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等準則編製；及
- 報表是否反映已對未經調整財務資料作出恰當調整。

程序之選擇取決於申報會計師之判斷，當中已考慮申報會計師對 貴集團性質之理解、與編製報表有關之事件或交易以及其他相關委聘情況。

是次委聘亦包括評估報表之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑據屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 報表已按照所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據上市規則第四章第29(1)段所披露之報表而言，該等調整乃屬恰當。

此 致

香港
灣仔
駱克道88號21樓
美亞控股有限公司
董事會 台照

中匯安達會計師事務所有限公司
執業會計師
方德程
執業證書編號P06353
香港
謹啟

二零一九年八月二十三日

以下為獨立估值師中證評估有限公司就其對項目公司之估值發出之報告全文，
乃為供載入本通函而編製。



香港灣仔
告士打道151號
安盛中心10樓1005室

敬啟者：

吾等已遵照閣下之指示，從少數股東角度根據對珠海華發月堂房產開發有限公司（「項目公司」）經濟利益之享有權利，對項目公司商業企業49%股本權益之公允市值進行評估。項目公司乃為與金灣區三灶鎮魚月村月堂經濟合作社訂立協議而成立，以根據中華人民共和國（「中國」）珠海市相關改造政策改造現有舊村莊。

本函件列出所評估之業務、說明估值基準及假設、闡釋所採用之估值方法以及提出吾等對估值之意見。

就是次估值而言，商業企業之定義乃指持續業務之全部有形資產（樓宇、機械及設備）、長期投資、營運資金淨額及無形資產之組合。另一方面，商業企業乃相等於有關業務之投資資本，亦即股東權益及長期債務之合併價值。公允市值之定義為一家商業企業預期於由自願買方及自願賣方進行交易中易手之估計金額，而雙方均非被迫，且對一切有關事實均有合理認識，除非分拆業務或出售其資產能產生更大之投資回報，否則買方及賣方會考慮保留業務在現時位置以維持現時之營運。就是次估值而言，商業企業之公允市值以少數股東角度為基礎。

是項評估旨在從少數股東角度對項目公司商業企業於二零一九年三月三十一日（「評估日期」）之49%股本權益之公允市值作出獨立意見。吾等瞭解是項評估將僅由美亞控股有限公司（「貴公司」）用於收購，且吾等之報告或會載入公開文件或與該等文件一併使用。

緒言

貴公司

貴公司為於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司。貴公司為投資控股公司，主要於中國從事加工、製造與出售鋼板、鋼管及其他鋼製品。

珠海橫琴眾樂投資有限公司

珠海橫琴眾樂投資有限公司（「眾樂投資」，連同其附屬公司統稱為「眾樂集團」）為於中國成立之有限責任公司，於評估日期直接持有項目公司之29%股本權益，主要從事城市更新項目規劃及諮詢。

於本報告日期（「報告日期」），根據貴公司及項目公司管理層（統稱「管理層」）之資料，為進行公司架構重組（「重組」），項目公司之29%股本權益將轉讓予珠海眾樂城市更新有限公司（「眾樂城市更新」，於中國成立之有限責任公司）。

珠海明基石地產顧問有限公司

珠海明基石地產顧問有限公司（「明基石」）為於中國成立之有限責任公司，於評估日期直接持有項目公司之20%股本權益。明基石為眾樂投資之全資附屬公司，主要從事房地產諮詢、房地產代理服務、房地產發展及物業管理。

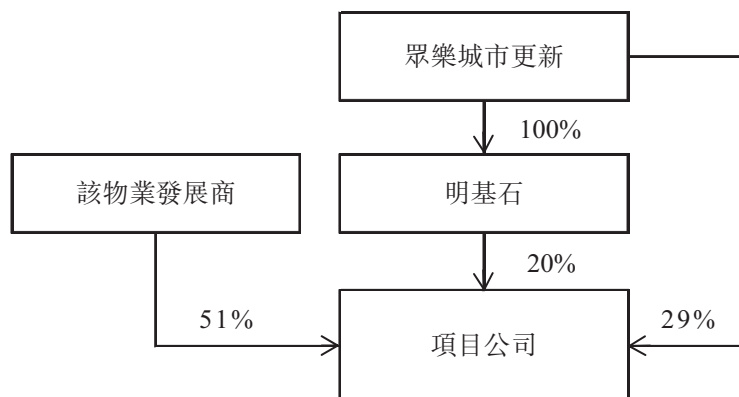
根據管理層之資料，於重組完成時，明基石將成為眾樂城市更新之全資附屬公司。

項目公司

項目公司為於二零一八年一月二十四日在中國註冊成立之有限責任公司。項目公司之成立目的為更新珠海市金灣區三灶鎮月堂村（「該項目」）。

於重組完成時，眾樂城市更新將直接及間接持有項目公司合共49%股本權益。項目公司餘下51%股本權益由中國一名獨立第三方物業發展商（「該物業發展商」）擁有。

項目公司於重組完成時之公司架構載列如下：



下表載列項目公司截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年三月三十一日止三個月之收益及純利：

(人民幣元)	截至	截至
	二零一八年 十二月三十一日止 年度	二零一九年 三月三十一日止 三個月
收益	0	0
純利／(虧損淨額)	(446,957)	(89,655)

該項目

於二零一八年六月，項目公司與金灣區三灶鎮魚月村月堂經濟合作社訂立一份前期工作合作協議（「該合作協議」），內容有關更新月堂村舊村，尤其是（其中包括）城市規劃及諮詢，以及制訂及擬備拆遷賠償計劃（「前期工作」）。項目公司已獲政府機關及相關人士確認為該項目之前期合作企業。

根據由 貴公司提供之資料及由獨立估值師廣東公評房地產與土地估價有限公司發出之該項目房地產估值報告（「**房地產報告**」），該項目佔地約187,809平方米，容積率為3.3。回遷建築面積及住宅商品房可售建築面積分別約為254,280平方米及351,659平方米。於評估日期，該項目處於地盤調查及編製調查報告之初期發展階段，有關回遷過程之所有條款（包括回遷面積及賠償額）仍待有關各方及政府批准。根據管理層之資料，預期90%以上之拆遷賠償協議將於二零二一年底或之前簽訂，而該項目之國有土地使用證將於二零二一年底或之前從政府機關取得。商品房重建將於取得國有土地使用證後開始，回遷過程計劃於二零二三年完成。

股權轉讓

就發展該項目而言，該物業發展商、眾樂投資及明基石等有關各方已訂立一份協議書（「**合營協議**」）成立項目公司，據此，該物業發展商持有項目公司之51%股本權益，而眾樂投資及明基石（統稱為「**少數股東訂約方**」）則分別持有項目公司之29%及20%股本權益。

於取得國有土地使用證及符合合營協議所列之所有其他有關規定（包括該物業發展商信納盡職審查結果，以及該物業發展商母公司董事會／股東批准有關決議案）後，該物業發展商可全權酌情決定着手收購眾樂城市更新於重組完成後所持項目公司49%股本權益（「**股權轉讓**」）。

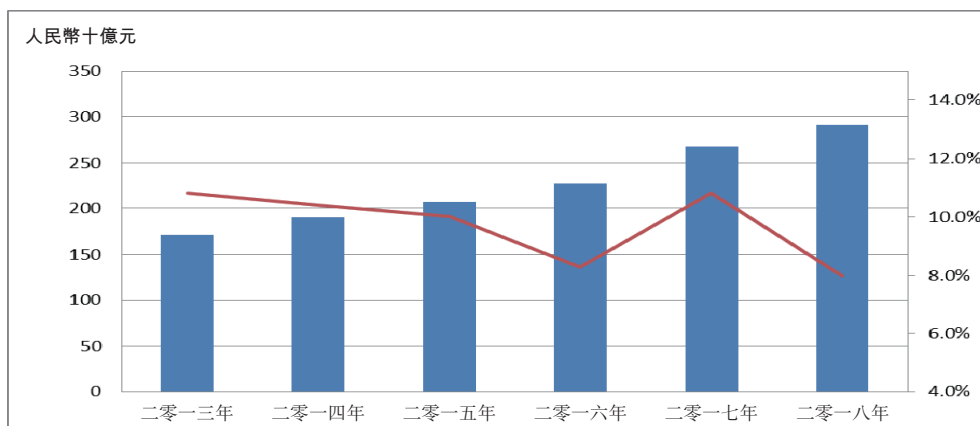
根據合營協議，於股權轉讓日期之股權轉讓款（「股權轉讓代價」）應參考(i)按經珠海政府批准之容積率計算之可售住宅商品房建築面積；(ii)將經合營協議訂約各方協定之樓面面積價格（「樓面價格」）；(iii)取得該項目下可售住宅商品房建築面積之總項目成本，包括但不限於前期工作費用、回遷賠償及稅項、遷徙費用、回遷管理費、地價及地稅以及徙置房屋及徙置區配套物業之綜合建築成本；及(iv)項目公司可能產生之任何稅項開支。根據合營協議，股權轉讓代價將按照拆遷進度分階段支付。根據由管理層提供之估計，該物業發展商預計分別於二零二一年着手進行股權轉讓、二零二二年取得預售許可及二零二三年完成回遷時支付50%、25%及25%股權轉讓代價。

行業概覽

珠海市經濟發展

珠海市為華南地區廣東省主要沿岸城市之一，近年經濟增長穩定。根據珠海市統計局之資料，珠海市二零一三年至二零一八年之國內生產總值複合年增長率達11.3%，超越同期廣東省整體數字約9.0%。

珠海市國內生產總值（二零一三年至二零一八年）



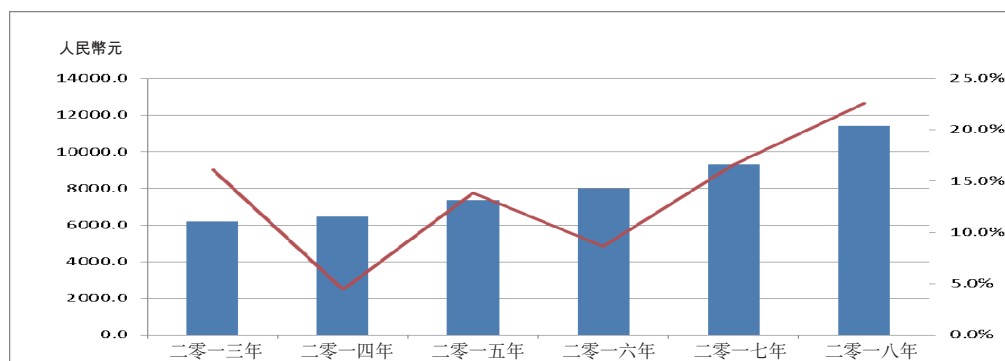
資料來源：珠海市統計局

作為大灣區規劃（即中國政府將香港、澳門、廣州、深圳、珠海、佛山、中山、東莞、惠州、江門及肇慶等市連結成為綜合經濟商業樞紐之計劃）主要成員之一，珠海市將受惠於交通改進，並可把握區內各市之資源分配。近年，珠海市積極投資發展工業及物流基建，例如興建港珠澳大橋、提升高欄港及橫琴港、增建地區機場及發展珠海市機場空港國際智慧物流園。展望未來，預期珠海市將藉港珠澳大橋連結港澳兩地組成大中華區旅遊業中樞之一，在一小時車程內提供博彩、會議展覽、主題樂園及一般觀光選擇。再者，根據珠海市之發展藍圖，已建成之洪灣港將與日後之橫琴港保税物流園產生協同效益，提升區內物流業競爭力，同時刺激珠海市以至全區經濟發展¹。

珠海市物業市場

過去數年，房價上漲引起中國政府關注，二零一八年整體物業市場冷卻，反映住房市場調控政策以及貿易糾紛及信貸收緊等挑戰。然而，珠海市房地產價格近年仍然穩步上升，二手商品房複合年增長率約為13.0%。

珠海市商品房價格（二手）（二零一三年至二零一八年）



資料來源：珠海市統計局

¹ 《CBRE Greater Bay Area Report 2018》，<https://www.cbre.com/mainland%20china/research-reports>

儘管與美國之貿易糾紛將繼續打擊中國整體經濟前景，惟由政府推動之城市更新勢將帶動地區性需求，抵銷物業市場部分下行風險²。大灣區發展可望加快資本、人口、貨品及服務流入區內，同時推動商業及住宅物業需求。尤其是，隨着新接駁鐵路及橋樑開通，珠海市將為房屋買家提供在大灣區眾多城市中最大的潛在上升空間³。

在政策角度，珠海市在大灣區規劃的核心角色成就重要機遇，或會放寬或省略目前之限房政策，尤其是限價及限制境外買家之政策。於二零一八年四月，珠海政府公佈《珠海市戶口遷移管理實施辦法》，實質上放寬戶口登記政策，加快城市化進程。於二零一八年四月，珠海政府《關於實施「珠海英才計劃」加快集聚新時代創新創業人才的若干措施（試行）》出台，提供住房補貼，吸引人才遷至珠海。上述政策將方便非本地人購置物業，支持珠海市房價。

城市更新改造

城市更新改造在中國亦稱為「三舊改造」，即舊城鎮舊廠房舊村莊改造。通過全面規劃及政策指引，更新改善舊城區之環境及基建，陳舊建築重建為現代化、環保及設計先進之新建築，從而善用土地資源、改善市容及生活環境。珠海市已實施《珠海經濟特區城市更新管理辦法》及《珠海市城中舊村更新實施細則》等相關政策，支持並引導更新項目。根據由珠海市住房和城鄉建設局發表之《2017珠海市住房和城鄉規劃建設年報》，於二零一六年四月一日至二零一七年三月三十一日期間，149.1公頃「三舊」土地已完成更新，合共434.0公頃則在更新中。鑑於住房土地供應緊絀，發達區域房價上漲，城市更新將為處理住房問題的關鍵措施之一，預期未來將有更多城市更新改造項目出台。

² 《China Real Estate Market Outlook in 2019: A Complete Overview》，<https://www.asiapropertyhq.com/china-real-estate-market/>

³ 《Zhuhai's proximity to Hong Kong and Macau should make it one of the best-performing property markets in Greater Bay Area》，南華早報

估值基準及假設

吾等已遵照《專業評估實踐統一標準》對項目公司商業企業之公允市值進行評估。公允市值之定義為一家商業企業預期於由自願買方及自願賣方進行交易中易手之估計金額，而雙方均非被迫，且對一切有關事實均有合理認識，除非分拆業務或出售其資產能產生更大之投資回報，否則買方及賣方會考慮保留業務在現時位置以維持現時之營運。商業企業之定義乃指持續業務之全部有形資產（樓宇、機械及設備）、長期投資、營運資金淨額及無形資產之組合。另一方面，商業企業乃相等於有關業務之投資資本，亦即股東權益及長期債務之合併價值。就是次估值而言，商業企業之公允市值以少數股東角度為基礎。

吾等之調查包括與管理層討論項目公司之歷史、業務性質、營運及前景、審閱其歷史財務資料及預期財務資料（包括相關假設），以及其他由管理層向吾等提供之紀錄及文件。吾等假設管理層於估值過程中向吾等提供之數據、資料、意見及陳述均屬真實準確。管理層向吾等提供之主要紀錄及文件包括下列各項：

- 合營協議；
- 房地產報告；
- 《珠海市「三舊」改造城市更新項目地價計收及收儲補償標準（草稿）》（「地價政策草稿」）；
- 可資比較項目之拆遷賠償協議及貸款協議（「參考資料」）。根據管理層表述，項目公司無權轉交或提供任何參考資料文本。因此，吾等乃通過管理層在場之現場查閱評估及調查參考資料；及
- 預期財務資料。

於達致吾等之估值意見前，吾等已考慮以下主要因素：

- 項目公司自成立以來之業務性質及歷史；
- 中國城市更新改造之性質及前景；

- 總體經濟展望以及影響項目公司業務、行業及市場之特定經濟及競爭因素；
- 項目公司之盈利能力；
- 項目公司之過往經營業績；
- 管理層之未來政策及策略；
- 估值資產之流動性；
- 所服務目標市場之潛力；
- 項目公司之財務及業務風險以及其運作涉及之內在不確定性；
- 投資市場對具有類似特徵之證券之態度（以市場表現衡量）以及投資者可獲得之其他投資機會；
- 股東之間享有項目公司經濟利益之權利差異；及
- 預期財務資料。

由於項目公司經營環境不斷變化，故須作出多項假設以為吾等之公允市值結論提供足夠支持。在本評估中採用之主要假設為：

- 由管理層提供之預期財務資料已按合理基準編製，反映經過審慎周詳考慮後達致之估計；
- 項目公司能緊跟行業最新發展，使其競爭力及盈利能力得以持續；
- 項目公司將使用及維持現有營運、行政及技術設施，以擴大並提升其盈利能力；
- 項目公司將保留及擁有勝任之管理層、主要員工及技術人員，以支持其持續營運（如有）；
- 假定地價政策草稿將於二零二一年或之前實施，項目公司計劃屆時按照發展時間表支付地價；

- 項目公司已獲得及將獲得一切必要之許可、牌照、證書及批准，以按照預期財務資料中之計劃經營其業務；
- 假定項目公司乃純粹及專門為發展該項目而設，概無任何其他業務或項目擁有權；
- 根據合營協議，股權轉讓代價將按照拆遷進度分階段支付。本評估所採用之付款時間表乃經管理層基於現時發展時間表估計，被視為於評估日期之最佳估計；
- 鑑於該項目處於初期發展階段，有關拆遷賠償之所有條款及條件仍待有關各方及政府批准。用於計算回遷賠償之所有參數（「該等參數」，包括回遷面積及賠償額、臨時房屋補償及任何其他相關輸入數據）均由管理層基於參考資料及其行業知識估計。假定該等參數合理，被視為於評估日期之最佳估計；
- 誠如管理層所告知，少數股東訂約方並無就土地之第二期發展委聘任何專家，故彼等參與第二期發展計劃之程度極低。此外，鑑於現時樓面價格與主要項目成本（即土地價格、回遷賠償等）之間存在利潤空間，且兩者成高度正比，因此，股權轉讓無利可圖的可能性極低之假設屬合理。有鑑於此，為於評估日期的少數股東訂約方之最佳利益着想，已假定於簽訂90%以上之賠償協議及符合所有其他有關規定後，由少數股東訂約方擁有之49%股本權益將售予該物業發展商，而前者仍將承擔相關回遷成本，即有關成本亦將計入股權轉讓代價之計算內；及
- 借貸成本假定為4.99%，此乃基於參考資料估計。根據管理層之表述，參考資料中之可資比較項目具有與項目公司相似之股東架構（即由獨立物業發展商持有大多數股本權益），因此，管理層認為，依照該物業發展商之信譽，享有與參考資料中的該等可資比較項目相似之有利借貸條款屬切實可行。

預期財務資料之基準

預期財務資料由管理層連同第三方顧問提供之輸入數據編製。下表顯示本評估中之預期財務資料所假定及採用之主要參數。

該項目之建築面積

	(平方米)	參考
地盤面積	187,809	
容積率	3.30	
容積	620,520	基於管理層之陳述及房地產報告
回遷建築面積	254,280	
住宅商品房可售建築面積	351,659	

計算股權轉讓代價所用樓面面積價格

於	二零一九年 三月三十一日	二零二一年 十二月三十一日
樓面面積價格(每平方米人民幣元)	12,000	17,000
樓面面積價格增長率		13.2%
期間(年)		2.75

按照由 貴公司提供之發展時間表，該項目之國有土地使用證將於二零二一年十二月三十一日或之前從政府機關取得，假定該物業發展商屆時將着手進行股權轉讓。按照房地產報告，該項目於二零一九年三月三十一日之樓面面積價格估計為每平方米人民幣12,000元。為反映二零一九年三月三十一日至二零二一年十二月三十一日期間物業市場之潛在增長，已採納約13.2%之增長率，此乃參考珠海市二零一一年至二零一八年間之二手商品房價格歷史複合年增長率釐定。

土地成本

二零二一年之土地成本(每平方米人民幣元)	7,358
面積(平方米)	386,240

按照由 貴公司提供之發展時間表，項目公司須於二零二一年向政府支付土地成本，以取得地盤之建設權。土地成本假設已參考i)由珠海市國土資源局發佈之《珠海市2018年下半年金灣區區段價格匯表》及ii)地價政策草稿，當中列明就城市更新項目計算土地成本之最新公式。為反映直至二零二一年止物業市場之潛在增長，已採納13.2%之增長率，此乃參考珠海市二零一一年至二零一八年間之二手商品房價格歷史複合年增長率釐定。總面積386,240平方米（當中包括可供銷售商業住房建築面積及少量補差面積）乃由管理層估計，已用於計算總土地成本。

回遷建築面積之建築成本

二零二二年之建築成本（每平方米人民幣元）	4,000 – 4,600
總回遷面積（平方米）	219,000

按照由 貴公司提供之發展時間表，該地盤（包括回遷建築面積）將於二零二二年動工。鑑於無法取得珠海市相關數據，已根據從中國建設工程造價信息網獲得之數據，參考廣州市二零一二年至二零一八年建築成本歷史複合年增長率，採用4.6%之增長率，以反映直至二零二二年止之建築成本上升趨勢。

前期成本

前期成本合共人民幣30,000,000元包括各種雜項，例如展廳裝修成本、項目調查及評估費、與賠償建議表決有關之行政成本等。前期成本乃由管理層基於其經驗及行業知識估計。

回遷賠償

所有與計算回遷賠償有關之參數（包括回遷面積及賠償額、臨時房屋補償及任何其他相關輸入數據）乃由管理層基於參考資料及其行業知識估計。

該物業發展商之諮詢費

管理層估計該物業發展商之諮詢費合共約人民幣29,000,000元約為總回遷成本（包括建築成本、前期成本及回遷賠償，但不包括土地成本）之2%。顧問費將按照拆遷進度分階段支付。

其他經營成本

其他經營成本包括薪金、租金、營銷成本及其他行政成本。如適用，已於預測期內採用3%之增長率，此乃參照中國長期通脹率作出。

就本估值而言，吾等已獲管理層提供紀錄及文件。吾等已審閱及審視上述資料，且並無理由懷疑其中所載資料之真實性及準確性。吾等亦已諮詢財務及業務資料來源以補充管理層所提供之資料。於達致吾等之估值意見時，吾等已於相當程度上倚賴來自其他來源之數據、紀錄、文件、財務及業務資料以及屬主觀及不確定性質之若干假設。該等假設之任何變動可嚴重影響所評估商業企業之公允市值。

估值方法

為達致對商業企業價值之意見，吾等已考慮三種公認估值方法：收入法、市場法及成本法。

收入法

收入法中，將採用貼現現金流法。在該方法中，價值倚賴未來將藉擁有權益及股東貸款獲得之經濟利益之現值。因此，價值指標乃透過按適合可資比較業務之相關風險及危機之市場回報率（貼現率）將可供分派予股東及償還股東貸款之未來自由現金流貼現至現值而得出。

市場法

市場法中，將採用指引公開買賣公司法及指引併購公司法估計項目公司之價值。該兩種方法考慮近期就類似資產支付之價格，並對指示性市價作出調整，以反映所評估資產相對於市場可資比較對象之狀況及功用。具有現成二手市場之資產可採用此方法進行評估。

成本法

該方法尋求透過量化取代或複製標的資產之未來服務能力所需要之款項，扣除物理退化、功能及經濟／外部過時（如存在及可衡量）產生之折舊，而衡量擁有權之未來利益。與該方法相關之假設為購買或開發新資產之成本與資產在壽命內所提供服務之經濟價值一致。成本法不直接考慮可實現之經濟利益金額或可延續之時間。該方法之一項內在假設是經濟利益確實存在，且金額及期限足夠，可支持開發開支。

吾等認為，由於成本法無法反映項目公司源自未來業務溢利之公允市值，故成本法不適用於本評估。至於市場法，由於難以甚至無法確定與項目公司具有可資比較風險之足夠可資比較上市公司，令市場法在本評估中並不可行。因此，基於預期財務資料及由管理層提供之相關證明文件，吾等認為在本評估中評估項目公司商業企業價值之最適當方法為收入法。

項目公司商業企業之公允市值乃透過應用名為貼現現金流法之收入法技巧得出。在本方法中，價值依賴擁有股東權益未來將獲得之經濟利益之現值。因此，價值指標乃透過按適合標的業務之相關風險及危機之市場回報率將可供分派予股東之未來自由現金流量貼現至現值而得出。

收入法明確確認投資之當前價值以預期收到未來經濟利益（如成本減省、定期收入或銷售所得款項）為基礎。吾等在評估項目公司之經濟利益時，已採用貼現現金流法。在實踐中，貼現現金流法包括估計未來年度現金流量並個別貼現至現值。

貼現率計算

貼現率代表投資者在考慮到資產擁有權之內在風險水平後，就資產擁有權之購買價所要求之預期總回報率。在本估值中，應用於項目公司股東應佔現金流之貼現率為股權成本。股權成本乃透過參考投資者就類似項目要求之回報率，應用資本資產定價模型計算。計算股權成本其中一項主要要求是識別在業務性質及相關風險方面可與項目公司比較之公司。

項目公司之成立目的為更新月堂村。據管理層表示，該項目涉及城市規劃、擬備拆遷賠償計劃以及重建回遷及商品房。有別於一般城市規劃或物業發展項目，規劃及執行拆遷賠償計劃乃中國更新項目成功與否之關鍵因素。

在吾等之估值模型中，吾等已透過以下篩選過程識別出多間可資比較公司：（第一步）吾等首先識別出一組主要業務為於中國從事物業發展或建設之公司；（第二步）吾等透過列出參與中國城市更新項目之公司，收窄可資比較公司範圍；及（第三步）基於未能從可資比較公司之公開披露資料中取得反映城市更新項目業務之準確收益或溢利數字，為識別可最密切比較之可資比較公司，吾等依賴該等公司管理層於該等公司各自之年報中，清楚列明城市更新項目將繼續為其重點業務之一之討論。基於上述條件，吾等已挑選四間被視為可與項目公司密切比較之可資比較公司。該等可資比較公司之業務概述如下：

1. 綠景（中國）地產投資有限公司（股份代號：95 HK）

綠景（中國）地產投資有限公司為物業發展商，參與房地產發展及銷售、商業物業投資與經營以及綜合服務，主要於珠三角地區經營。根據該公司之二零一八年年報，該公司擁有二十多年城市更新經驗，將聚力灣區大舊改。

2. 佳兆業集團控股有限公司（股份代號：1638 HK）

佳兆業集團控股有限公司為綜合房地產發展商，專注於城市項目發展與經營，其房地產業務包括大型住宅物業和綜合商業物業之規劃、發展及經營。根據該公司之二零一八年年報，該公司擁有城市更新方面之豐富經驗，將積極在中國廣泛參與城市更新項目發展。

3. 深圳市天健（集團）股份有限公司（股份代號：000090 CH）

深圳市天健（集團）股份有限公司進行多種建築項目，包括房建、公路、橋樑、隧道及其他大型建築項目，並通過附屬公司從事房地產開發、物業管理、運輸及建材製造業務。根據該公司之二零一八年年報，該公司亦參與舊城改造項目，例如中國棚戶區改造。

4. 湖北福星科技股份有限公司（股份代號：000926 CH）

湖北福星科技股份有限公司經營房地產開發業務，提供房屋裝修、房屋貸款、房地產經紀、物業管理及其他服務。根據該公司之二零一八年年報，該公司是最早切入武漢市「三舊」改造的公司之一，並將繼續參與「三舊」改造。

資本資產定價模型

資本資產定價模型說明，投資者要求補償與股市整體回報風險相關之任何風險之額外回報，但不要求其他風險之額外回報。與股市整體回報風險相關之風險為系統性，按一個名為貝他之參數計量，而其他風險為非系統性。項目公司之股權成本為無風險回報率、投資者為補償所承擔系統性風險而要求之股權風險溢價之總和，並就項目公司不同於可資比較公司之風險作出額外調整，包括規模風險調整（「小市值風險溢價」）及有關可資比較公司之其他風險因素（「初創企業風險溢價」及「公司特定風險溢價」）。

吾等之分析顯示，26.44%之股權成本乃於評估日期為項目公司進行估值之適當貼現率。

小市值風險溢價

小市值風險溢價指投資者在投資小市值公司時，為補償該公司高於整個股市之額外風險而要求之額外回報。該溢價反映資本成本隨項目公司業務規模下降而增加。

目前並無就中國公司之小市值風險溢價進行被廣泛使用之實踐經驗研究。美國進行了多項研究，得出之結論為由於來自資本資產定價模型之項目公司系統性風險，與小公司相關之風險溢價高於保證為公允之金額。吾等認為，參照Duff & Phelps, LLC之二零一八年估值手冊－資本成本指引，3.48%之小市值風險溢價於評估日期適合項目公司。

初創企業風險溢價

與項目公司有關之初創企業風險溢價涉及成功制定及實施發展計劃之初創企業風險。因缺少歷史數據支持預期財務資料以及未有成功更新項目之往績而產生之不確定性令項目公司可能需要作出重大努力制定其經營與營銷策略。

為反映該等風險，根據吾等之專業判斷及經驗，在計算項目公司之股權成本時應用3.00%之額外風險溢價。

公司特定風險溢價

與項目公司有關之公司特定風險闡述如下：

- 鑑於該項目處於初期發展階段，有關拆遷賠償之所有條款及條件仍待有關各方及政府批准。由於在簽立正式賠償協議時，拆遷賠償之主要條款可能有別於評估日期之預期，故項目公司面對特定風險因素；
- 倘當地居民要求之賠償高於預期，則拆遷賠償條款之磋商過程可能曠日持久，繼而產生該項目發展延誤之風險。

基於吾等之專業判斷及經驗，為反映該等風險，在計算項目公司之股權成本時應用5.00%之額外風險溢價。

缺乏市場流通性折讓

市場流通性概念處理擁有權權益之流動性，即在擁有人選擇出售資產時將其方便快速地轉換成現金之快捷及便利程度。缺乏市場流通性折讓反映控股權密集之公司之股份並無現成市場。與公眾公司之類似權益相比，控股權密集公司之擁有權一般不易銷售。因此，私人公司之股份價值一般低於上市公司之可資比較股份。

美國進行了多項研究，嘗試釐定缺乏市場流通性折讓之平均水平。視乎所依據之市場交易數據類型而定，有關研究大致分為以下兩個基本類別：

- 限制股票研究
- 首次公開發售前控股權密集公司交易研究。

目前並無就中國私有公司之缺乏市場流動性折讓進行被廣泛使用之實踐經驗研究。大部分有關缺乏市場流通性折讓均基於美國交易或數據進行。在此情況下，考慮到項目公司之股份並無公開買賣，亦無活躍市場，故50%之缺乏市場流通性折讓就本估值而言被視為合理。在釐定合理之缺乏市場流通性折讓時，吾等已參考FactSet Mergerstat, LLC發表之《Mergerstat® Review》，當中包括來自涉及美國公司之市場交易數據，包括私人持有、公開買賣及跨境交易。

表一—財務模型

	截至十二月三十一日止年度 (四月至十二月)						
	二零一八年 十二月三十一日	二零一九年 三月三十一日	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年末	
收益	-	-	-	-	-	-	
直接成本	-	-	(13,388)	(5,520)	(1,497,925)	(913,216)	由管理層提供，包括拆遷賠償、土地成本、 回遷房屋建築成本及其他相關成本
毛利	-	-	(13,388)	(5,520)	(1,497,925)	(913,216)	
薪金	-	-	(2,040)	(2,101)	(2,164)	(1,799)	管理層及員工薪金，增長率為3%
銷售及營銷	(90)	(29)	(500)	(515)	(530)	-	增長率為3%
租金	-	-	(420)	(420)	(420)	-	包括辦公室及展廳租金費用
行政成本	(249)	(274)	(542)	(840)	(865)	-	增長率為3%
諮詢費	-	-	(2,859)	(2,859)	(21,440)	(1,271)	由管理層估計，約為總回遷成本之2%
折舊	-	-	(390)	(390)	(390)	-	
其他費用/非現金項目	(108)	(27)	-	-	-	-	
經營開支	(447)	(330)	(6,750)	(7,125)	(25,809)	(3,070)	
計算股份轉讓代價所用之 估計總下限	-	-	-	-	-	5,328,809	二零二一年末估計總下限現值
除息稅前盈利(EBIT)	(447)	(330)	(20,138)	(12,645)	(1,523,734)	4,412,523	
利息開支	-	-	-	(9,975)	(59,850)	-	
除稅前盈利(EBT)	(447)	(330)	(20,138)	(22,620)	(1,583,584)	4,412,523	
契稅	3%	-	-	-	(34,103)	-	稅率：3%
所得稅開支	25%	-	-	-	-	(687,825)	稅率：25%
除稅後盈利	(447)	(330)	(20,138)	(22,620)	(1,617,687)	3,724,698	
調整	-	-	390	390	390	-	
折舊	-	-	390	390	390	-	
資本開支	(191)	-	(1,920)	-	-	912	主要為展廳裝修費及設備
營運資金減少/(增加)	-	-	715	(156)	(43)	1,658	
借貸	-	-	-	-	-	-	
稅後自由現金流			(20,953)	(22,385)	(1,617,340)	3,727,268	
現金流總額			(20,953)	(22,385)	(1,617,340)	3,727,268	
期限			0.38	1.25	2.25	2.75	
稅後貼現率	26.44%		0.92	0.75	0.59	0.52	
現金流現值	(638)	(330)	(19,189)	(16,696)	(954,004)	1,955,217	
中期現金流現值	964,361						
	964,361						
計及缺乏市場流通性折讓前之 指示值	964,361						
少數股權折讓	0.00%	-					
缺乏市場流通性折讓	50.00%	(482,180)					
計及缺乏市場流通性折讓後之 指示值	482,180						
超額現金	-						
100%股本權益之指示值	482,180						
49%股本權益之指示值	49%	236,268					

價值意見

根據上述調查及分析以及所採用之評估方法，吾等認為，於二零一九年三月三十一日，以少數股東角度為基礎，項目公司商業企業49%股本權益之公允市值可合理列示為人民幣貳億叁仟陸佰貳拾陸萬捌仟圓（人民幣236,268,000元）整。

本價值意見乃按公認估值程序及慣例作出，並頗為依賴多項假設及考慮多項不確定因素，非全部均可輕易量化或確定。

吾等謹此證明，吾等並無亦不會於 貴公司、項目公司、彼等之附屬公司及聯營公司、該項目或所呈報之價值中擁有任何權益。

此 致

香港灣仔
駱克道88號21樓
美亞控股有限公司 台照

代表
中證評估有限公司

董事總經理
甄仲慈
ASA

董事
企業及衍生工具評估
黃庭榕
CFA, CMA, FRM, MIPA

謹啟

二零一九年八月二十三日

附註：甄仲慈先生為認可高級評估師（評估檢討及管理／業務估值／無形資產），自一九八八年起一直在香港、中國及亞洲地區為不同行業進行各種業務評估及無形資產評估作不同用途。黃庭榕先生為特許金融分析師、澳洲管理會計師、財務風險管理師及澳洲公共會計師。彼自二零零三年起在金融行業工作，經驗涵蓋企業銀行、企業融資、股票分析與業務及衍生工具估值。

以下為本公司財務顧問智略資本有限公司向董事發出之函件全文，僅為供載入本通函而編製。

VEDA | CAPITAL
智 略 資 本

智略資本有限公司
香港
干諾道中111號
永安中心
11樓1106室

敬啟者：

吾等謹此提述中證評估有限公司（「獨立估值師」）就項目公司49%股本權益之公允市值（「估值」）所編製日期為二零一九年八月二十三日之估值報告（「估值報告」）。估值報告載於美亞控股有限公司（「貴公司」）日期為二零一九年八月二十三日之通函（「通函」）附錄六。除非文義另有所指，否則本函件所用專有詞彙具有通函所界定之相同涵義。

根據估值報告，獨立估值師已採用收入法達致估值。根據收入法，獨立估值師已採用貼現現金流法。吾等注意到，根據上市規則第14.61條，基於貼現現金流法釐定之估值被視為盈利預測。

吾等已審閱估值所依據之盈利預測，並與 貴公司管理層及獨立估值師討論由 貴公司管理層提供之資料及文件，而該等資料及文件乃編製盈利預測之基準及假設一部分。吾等亦已考慮通函附錄八所載中匯安達會計師事務所有限公司日期為二零一九年八月二十三日之函件，內容有關估值所依據之盈利預測之計算方法及算術準確性。由於相關基準及假設與未必發生之未來事件有關，故項目公司之實際財務表現未必符合預期，且可能出現重大差異。

基於上文所述，在並無就獨立估值師對估值（獨立估值師及 貴公司須對此負責）所採用之估值方法、基準及假設之合理性發表任何意見之前提下，吾等認為，估值所依據之盈利預測（閣下作為董事須對此負全責）乃經 閣下審慎周詳查詢後作出。吾等僅為符合上市規則第14.62(3)條而發表意見，除此之外，別無其他用途。

吾等就本函件依賴並假定吾等獲提供及／或與 貴集團討論之一切資料均屬準確完備。吾等並無承擔任何責任獨立核實有關資料之準確性及完備性，或對 貴集團任何資產或負債任何進行獨立評估或評值。除本函件所提供者外，吾等並不就估值發表任何其他意見或見解。董事仍對估值負全責。

此 致

香港
灣仔
駱克道88號
21樓
美亞控股有限公司 台照

代表
智略資本有限公司
主席
王顯碩
謹啟

二零一九年八月二十三日

以下為獨立申報會計師中匯安達會計師事務所有限公司(香港執業會計師)向董事發出之函件全文,僅為供載入本通函而編製。

敬啟者:

吾等已就美亞控股有限公司(「貴公司」)日期為二零一九年八月二十三日之通函(「通函」)審視由中證評估有限公司(「估值師」)就評估珠海華發月堂房產開發有限公司(「項目公司」)於參考日期(二零一九年三月三十一日)之公允價值對項目公司所進行之估值(「估值」)所採納的貼現現金流預測(「預測」)之主要會計政策及計算方法。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.61條,基於貼現未來估計現金流之估值被視為盈利預測。

董事之責任

貴公司董事須就編製預測以及編製預測所依據的假設(「假設」)之合理性及有效性負全責。

吾等之獨立性及品質控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之專業會計師操守準則內有關獨立性及其他操守之規定,有關準則乃根據誠信、客觀、專業能力及應有審慎態度、保密及專業行為之基本原則而制訂。

本所應用香港品質控制準則第1號,據此設有全面之品質控制制度,包括有關遵從操守規定、專業標準以及適用法律及監管規定之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為基於吾等之程序，就預測之會計政策及計算方法發表意見並僅就通函之目的向閣下作為一個整體匯報，除此之外不作其他用途。吾等概不就、因或涉及吾等之工作而對任何其他人士負責。

吾等已按照香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第500號「盈利預測報告、營運資金充足性聲明及債務聲明」及參照香港鑒證業務準則第3000號（經修訂）「非審核或審閱過往財務資料之鑒證工作」進行吾等之工作。有關準則規定吾等規劃及進行吾等之工作，以合理確定就會計政策及計算方法而言，貴公司董事是否已按照董事所採納之假設妥為編撰預測，以及預測之呈列基準是否在各重大方面與貴集團一般採納之會計政策貫徹一致。吾等之工作範圍遠較按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則所進行之審計範疇為小，因此，吾等並不發表審計意見。

假設包括有關對可能或未必一定預期發生之未來事件及管理層行動之推測性假設。即使所預計之事件及行動發生，實際結果亦可能會與預測有所不同，且可能存在重大差異。因此，吾等並無就假設之合理性及有效性進行審閱、考慮或進行任何工作，亦不就此發表任何意見。

意見

吾等認為，就所涉會計政策及計算方法而言，預測已按照董事所採納之假設妥為編撰，且預測之呈列基準在各重大方面與貴集團之會計政策貫徹一致。

此 致

香港
灣仔
駱克道88號21樓
美亞控股有限公司
董事會 台照

中匯安達會計師事務所有限公司
香港執業會計師
謹啟

二零一九年八月二十三日

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；各董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 股本

本公司於最後實際可行日期以及緊隨代價股份配發及發行後之法定及已發行股本如下：

i. 於最後實際可行日期

港元

法定：

4,000,000,000股	每股面值0.20港元之股份	800,000,000
----------------	---------------	-------------

已發行及繳足股本：

1,748,000,000股	每股面值0.20港元之股份	349,600,000
----------------	---------------	-------------

ii. 緊隨代價股份配發及發行後

港元

法定：

4,000,000,000股	每股面值0.20港元之股份	800,000,000
----------------	---------------	-------------

已發行及繳足股本：

1,748,000,000股	每股面值0.20港元之股份	349,600,000
----------------	---------------	-------------

410,000,000股	將根據買賣協議配發及 發行之代價股份	82,000,000
--------------	-----------------------	------------

2,158,000,000		
---------------	--	--

431,600,000		
-------------	--	--

於最後實際可行日期，本公司並無任何尚未償還認股權證、購股權、衍生工具或可兌換或轉換為股份之證券。

所有已發行股份彼此之間於各方面享有同等權益，包括與股息、表決權及退還資本有關之權利。代價股份一經配發、發行及繳足，將彼此之間及與當時已發行現有股份於各方面享有同等權益，包括與股息、表決權及退還資本有關之權利。

本公司概無任何股本或其他證券於聯交所以外之任何證券交易所上市或買賣，且目前並無申請亦不擬尋求本公司股份或任何其他證券於任何其他證券交易所上市或買賣。

3. 權益披露

a) 董事權益

於最後實際可行日期，本公司各董事及最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、購股權、認股權證、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有之任何權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述之登記冊之任何權益或淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司或聯交所之任何權益或淡倉。

b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份中之權益

於最後實際可行日期，據任何董事所知，下列人士（並非本公司之董事或最高行政人員）於本公司之股份或相關股份中所擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條須載入該條所規定存置之登記冊之權益或淡倉如下：

於股份及相關股份中之好倉

名稱／姓名	身份	所持有之 股份數目	概約權益 百分比
裕東有限公司 (附註1)	實益擁有人	280,000,000	16.02%
林錦和先生 (附註1)	受控制機構之權益	280,000,000	16.02%
Aspial Investment Limited (附註2)	實益擁有人	460,000,000	26.32%
陳威先生 (附註2)	受控制機構之權益	460,000,000	26.32%
王石筠	實益擁有人	193,320,000	11.06%

附註：

- 該280,000,000股股份乃由裕東有限公司持有，而裕東有限公司乃由林錦和先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，林錦和先生被視為於由裕東有限公司所持有之280,000,000股股份中擁有權益。
- 該460,000,000股股份乃由Aspial Investment Limited持有，而Aspial Investment Limited乃由陳威先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，陳威先生被視為於由Aspial Investment Limited所持有之460,000,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉有任何人士（並非本公司之董事或最高行政人員）於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之任何權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司（包括因自二零一八年十二月三十一日（即本公司最近期經審核綜合賬目之結算日）以來協定或建議之收購事項而將成為本公司附屬公司之任何公司）附帶權利可於所有情況下於本集團其他成員公司股東大會上表決之已發行具表決權股份10%或以上之權益，或擁有有關股本之購股權。

4. 董事權益

於最後實際可行日期：

- (i) 概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日（即本公司最近期已刊發經審核財務報表之結算日）以來收購或出售或租賃或經擴大集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (ii) 概無董事於對經擴大集團業務而言屬重大之任何現存合約或安排中擁有重大權益。

5. 董事於競爭權益之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於與經擴大集團業務直接或間接競爭或可能競爭之業務中擁有任何權益。

6. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與經擴大集團任何成員公司訂立任何現有或建議服務合約（不包括於一年內到期或本公司或經擴大集團任何成員公司可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止之合約）。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司於香港涉及以下未了結重大訴訟：

香港：高等法院訴訟編號HCA64/2012（「HCA64/2012號訴訟」）

本公司透過發出日期為二零一二年一月十二日之傳訊令狀及日期為二零一二年三月六日之經修訂傳訊令狀提出HCA64/2012號訴訟，當中據稱本公司遭兩份分別由Tan Thang Construction Commercial Investment Joint Stock Company（「**Tan Thang**」）及Hop Thanh Trading-Electronics-Telecom Service Joint Stock Company（「**Hop Thanh**」）出具之意向書（被指稱為虛假及具誤導性）詐騙，該等意向書構成中證評估有限公司進行之估值之基礎，而有關估值為釐定本公司與達成有限公司（「**達成**」）於二零一零年十一月八日就收購益陞有限公司（「**益陞**」）全部股本權益訂立之買賣協議（經日期為二零一一年三月三十一日之補充協議修訂）項下代價之依據。上述兩份分別由Tan Thang及Hop Thanh出具之意向書陳述其於民進港項目進行業務之意向。有關民進港項目之詳情，請參閱本公司日期為二零一一年四月十三日之通函。

於二零一八年七月二十日（交易時段後），本公司與達成及益陞訂立一份和解契據，據此（其中包括），待香港高等法院批准終止本公司與達成之間之HCA64/2012號訴訟後，彼等各自根據HCA64/2012號訴訟曾經或可能針對另一方提出之所有申索及／或反申索應獲解除。

於二零一八年十月十九日，香港高等法院批准終止HCA64/2012號訴訟中本公司與達成及其最終實益擁有人間之部分。

於二零一九年八月九日，天行財務融資有限公司（即HCA64/2012號訴訟之第八被告）及Spring Sky Limited（即HCA64/2012號訴訟之第九被告）向香港高等法院提交擬繼續HCA64/2012號訴訟通知存檔。

於最後實際可行日期並無安排任何即將舉行之聆訊。

有關HCA64/2012號訴訟之進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年九月二十一日之通函及先前發表之相關定期公告。

香港：高等法院訴訟編號HCA156/2015

於二零一五年一月十九日，本公司向香港高等法院原訟法庭申請向本公司前公司秘書及財務總監陳禮賢先生發出傳訊令狀，基於陳禮賢先生不合法地騙去本公司存取或管有屬於本公司之部分檔案、資料及記錄，且不合法地拒絕披露本公司伺服器及筆記型電腦之相關密碼。

於最後實際可行日期，香港高等法院原訟法庭尚未決定聆訊日期。

香港：高等法院訴訟編號HCA2347 of 2017及雜項程序編號1673 of 2016

申索陳述書已存檔及送達，而主題案件正循適當途徑辦理。

香港：雜項程序編號HCMP1727 of 2018

於二零一八年十月十五日，本公司接獲其股東褚定義先生（「呈請人」）於二零一八年十月十五日在香港特別行政區高等法院向包括本公司在內之答辯人發出日期為二零一八年十月十五日之呈請書（「呈請書」）。根據呈請書，呈請人尋求(i)頒令本公司於二零一八年十月十五日舉行之股東特別大會（「二零一八年股東特別大會」）主席李國樑先生根據本公司之組織章程細則第85(b)條行使其權力及／或酌情權，取消Aspial Investment Limited及裕東有限公司（均為主要股東）於二零一八年股東特別大會上對決議案投票之資格；(ii)或頒令於決定二零一八年股東特別大會之決議案結果時，不計入Aspial Investment Limited及裕東有限公司之投票；(iii)法院可能認為合適之進一步或其他濟助以及所有必要及相應指示；及(iv)訟費。呈請書已於二零一九年二月十三日在原訟法庭（公司法庭）進行聆訊。

於最後實際可行日期，概無安排任何聆訊。

於最後實際可行日期，廣州美亞於中國涉及以下未了結訴訟：

中國：申索糾紛（(2018)粵0304民初32724號、(2018)粵0304民初32722號及(2018)粵0304民初32714號）

為收回廣州美亞不當地提供之投資總額人民幣50,000,000元，廣州美亞已將針對三間投資公司之三份申索訴狀提交廣東省深圳前海合作區人民法院（「前海法院」）。

根據深圳市福田區人民法院（「福田法院」）發出之公文，福田法院已從前海法院接辦上述三份訴狀。該三宗申索糾紛之法院案件編號已由(2017)粵0391民初2337號、(2017)粵0391民初2338號及(2017)粵0391民初2367號分別更改為(2018)粵0304民初32724號、(2018)粵0304民初32722號及(2018)粵0304民初32714號。

於二零一八年九月，廣州美亞已撤回針對第一被告人之申索糾紛(2017)粵0391民初2337號（已由福田法院更改為(2018)粵0304民初32724號）。

福田法院已於二零一八年十一月二十日聆訊其餘兩宗申索糾紛。於最後實際可行日期，福田法院未有任何判決。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無經擴大集團成員公司涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，且據董事所知經擴大集團任何成員公司概無尚未了結或面臨之任何重大訴訟、仲裁或申索。

8. 專家及同意

已提供意見、函件或建議以供載入本通函之專家之資格載列如下：

名稱	資格
智略資本有限公司	根據證券及期貨條例可進行證券及期貨條例所界定第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
中匯安達會計師事務所有限公司	執業會計師
中證評估有限公司	獨立專業估值師

上述專家已各自就刊發載有其函件及／或報告複本之本通函，以及按本通函之形式及內容於本通函引述其名稱發出同意書，且並無撤回有關同意書。上述專家已各自確認，於最後實際可行日期：

- (i) 並無於本集團任何成員公司擁有任何持股權益或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券之權利（不論是否可依法強制執行）；及
- (ii) 概無於本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日（即本公司最近期已刊發經審核賬目之結算日）以來已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

9. 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已訂立以下屬於或可能屬於重大之合約（並非於經擴大集團一般業務中訂立之合約）：

- (i) 本公司、達成有限公司及益陞有限公司於二零一八年七月二十日訂立之和解契約，內容有關和解（其中包括）本公司與達成有限公司於二零一零年十一月八日就收購益陞有限公司全部已發行股本訂立之買賣協議（經日期為二零一一年三月三十一日之補充協議修訂）；

- (ii) 本公司與益高證券有限公司、統一證券(香港)有限公司及金輝證券有限公司(統稱「包銷商」)所訂立日期為二零一八年七月二十日之包銷協議，內容有關按每持有一(1)股經調整股份獲發四(4)股發售股份之基準以每股發售股份0.20港元之價格認購發售股份之公開發售(「包銷協議」)；
- (iii) 本公司與包銷商所訂立日期為二零一八年九月十八日之補充協議，以修訂及補充包銷協議之若干條款；
- (iv) 買賣協議；及
- (v) 合營協議。

10. 一般資料

- (i) 本通函之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。
- (ii) 本公司之公司秘書為林文傑先生，彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。
- (iii) 本公司之註冊辦事處地址為PO Box 309GT, Uglund House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, British West Indies，而本公司之總辦事處暨主要營業地點位於香港灣仔駱克道88號21樓。
- (iv) 本公司之香港股份登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號鋪。

11. 備查文件

以下文件副本將於本通函日期至股東特別大會日期(包括該日)之正常辦公時間上午九時正至下午六時正(星期六、星期日及公眾假期除外)，在本公司之主要營業地點(地址為香港灣仔駱克道88號21樓)可供查閱：

- (i) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (ii) 買賣協議；

- (iii) 董事會函件，全文載於本通函第1至第24頁；
- (iv) 本公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度各年之年報；
- (v) 目標集團之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (vi) 項目公司之會計師報告，全文載於本通函附錄三；
- (vii) 中匯安達會計師事務所有限公司就於完成後經擴大集團未經審核備考財務資料發出之報告，全文載於本通函附錄五；
- (viii) 本通函附錄六所載之估值報告；
- (ix) 本通函附錄七所載之智略資本有限公司函件；
- (x) 本通函附錄八所載之中匯安達會計師事務所有限公司函件；
- (xi) 本附錄「8. 專家及同意」一段所述之同意書；
- (xii) 本附錄「9. 重大合約」一段所述之重大合約；
- (xiii) 本通函；及
- (xiv) 自二零一八年十二月三十一日以來根據上市規則第十四及/ 或第十四A章之規定發出之所有本公司通函（如有）。

股東特別大會通告



美亞控股有限公司*

MAYER HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1116)

茲通告美亞控股有限公司（「本公司」）謹訂於二零一九年九月十二日（星期四）上午十一時正假座香港夏慤道18號海富中心2座15樓舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過（無論有否經修訂）下列以本公司普通決議案方式提呈之決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 確認、批准及追認港威國際有限公司（「賣方」）、Elate Ample Limited（「買方」）、本公司及周世豪先生所訂立日期為二零一九年六月十一日之買賣協議（「買賣協議」），內容有關按總代價260,000,000港元（「代價」），應以(i)現金；(ii)發行本金總額為158,000,000港元之承兌票據；及(iii)透過由本公司按發行價每股新股份0.20港元向賣方（或其代名人）配發及發行410,000,000股本公司股本中入賬列作繳足之新股份（「代價股份」）清償）收購Happy (Hong Kong) New City Group Limited全部已發行股本及據此擬進行之交易（買賣協議之副本已提呈股東特別大會以資識別）；
- (b) 批准向本公司董事（「董事」）授出一項特別授權（「特別授權」），以根據買賣協議之條款及條件向賣方（或其代名人）配發及發行代價股份，而特別授權乃附加於且無損或亦不會撤銷本公司股東於本決議案通過前已經或可能不時授予董事之任何一般或特別授權；
- (c) 批准買方根據買賣協議之條款及條件向賣方（或其代名人）發行本金總額為158,000,000港元之承兌票據作為代價之一部分；及

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (d) 授權任何一名董事為執行、進行或涉及買賣協議及據此擬進行之任何交易按其酌情可能認為必要、適當、合宜或權宜之情況進行一切進一步行動及事情，以及親筆簽署、協定、追認及／或簽立一切進一步文件或文書（或如有需要，連同另一名董事或獲董事會授權之人士蓋上本公司印章），以及採取一切步驟。」

承董事會命
美亞控股有限公司
主席兼執行董事
李國樑
謹啟

香港，二零一九年八月二十三日

註冊辦事處：

PO Box 309GT, Uglan House,
South Church Street, George Town,
Grand Cayman, Cayman Islands
British West Indies

總辦事處暨香港主要營業地點：

香港
灣仔
駱克道88號
21樓

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上表決之股東，均可委派一名或多名受委代表代其出席大會，並於投票表決時代其表決。受委代表無需為本公司股東。
2. 代表委任表格連同簽署表格之任何授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，須最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓），方為有效。
3. 倘屬本公司任何股份之聯名持有人，則該等人士中任何一名均可於股東特別大會上就該等本公司股份表決（不論親身或委任受委代表），猶如其為唯一有權表決者，惟倘超過一名有關聯名持有人親身或委派受委代表出席股東特別大會，則僅於本公司股東名冊內就該等相關聯名持有股份排名首位之聯名持有人方有權表決。
4. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決；在此情況下，將視作撤銷代表委任表格。
5. 本公司將於二零一九年九月九日（星期一）至二零一九年九月十二日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記本公司股份過戶。為確定股東出席大會並於會上表決之權利，所有過戶文件連同有關股票須最遲於二零一九年九月六日（星期五）下午四時三十分交回本公司於香港之股份登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖）。