

---

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。

閣下如已售出或轉讓名下全部意科控股有限公司（「本公司」）之股份，應立即將本通函及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股票經紀、註冊證券交易商或其他代理商，以便轉交予買主或承讓人。

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。

---



**eFORCE HOLDINGS LIMITED**

**意科控股有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：943)

主要及關連交易

涉及收購

深圳市前海中證華騰實業有限公司

全部股權

本公司之財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



普盛融資有限公司

---

除非文義另有所指，本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5頁至第22頁。

本公司謹訂於二零一九年十月九日（星期三）上午十一時三十分假座香港中環德輔道中68號萬宜大廈3008室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-3頁。本通函隨附股東特別大會上適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定），務請在切實可行範圍內盡快將隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥及交回，並無論如何須於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間前不少於48小時送達本公司在香港之股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定）並於會上投票。

\* 僅供識別

二零一九年九月十八日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
行業概覽 .....	23
獨立董事委員會函件.....	36
蒼盛函件 .....	37
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 – 東莞項目公司之財務資料 .....	III-1
附錄四 – 南京項目公司之財務資料 .....	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 – 東莞土地及南京土地之估值報告 .....	VI-1
附錄七 – 一般資料 .....	VII-1
股東特別大會通告 .....	SGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	建議買方根據收購協議之條款及條件向賣方收購銷售股份
「收購協議」	指	買方、賣方、目標公司、東莞項目公司與南京項目公司訂立日期為二零一九年七月六日之買賣協議，內容有關收購事項
「該公佈」	指	本公司日期為二零一九年七月七日之公佈，內容有關(其中包括)收購事項
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及中國之商業銀行一般開門營業之日(不包括星期六、星期日或公眾假期)
「中證東南」	指	中證東南(海南)產業園管理有限公司，一家於中國成立之有限公司，由中證志威擁有51%及霍爾果斯擁有49%
「中證志威」	指	深圳市中證志威投資有限公司，一家於中國成立之有限公司，為賣方之全資附屬公司
「本公司」	指	意科控股有限公司，一家於百慕達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：943)
「完成」	指	收購事項完成
「完成日期」	指	完成之日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買方就收購事項應向賣方支付之代價金額合共人民幣200,000,000元(相等於約220,000,000港元)

---

## 釋 義

---

「蒼盛」或 「獨立財務顧問」	指	蒼盛融資有限公司，一家根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，其擔任獨立財務顧問以就收購協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「董事」	指	本公司之董事
「東莞土地」	指	位於中國廣東省東莞市南城區周溪村莞太大道北面之一幅土地，其上將發展東莞項目
「東莞項目」	指	於東莞土地上之物業發展項目
「東莞項目公司」	指	東莞禾信房地產開發有限公司，一家於中國成立之有限公司
「經擴大集團」	指	於完成後之本集團
「中證評估」	指	中證評估有限公司，為本公司委託之獨立行業專家及獨立專業估值師
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「霍爾果斯」	指	霍爾果斯開啟諮詢服務有限公司，一家於中國成立之公司，為獨立第三方
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立委員會，由全體獨立非執行董事組成，其根據上市規則成立以就收購事項向獨立股東提供建議
「獨立股東」	指	根據上市規則就批准收購協議及其項下擬進行之交易而有權於股東特別大會上投票贊成決議案且毋須放棄投票之股東
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，為獨立於本公司及其關連人士之任何第三方人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人

---

## 釋 義

---

「最後實際可行日期」	指	二零一九年九月十六日，即為確定若干資料以供載入本通函之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「南京土地」	指	位於中國江蘇省南京市六合區東溝鎮團結村奶山以南之14幅土地，其上將發展南京項目
「南京項目」	指	於南京土地上之物業發展項目
「南京項目公司」	指	南京源鼎置業有限公司，一家於中國成立之有限公司
「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
「買方」	指	深圳市中證瑞豐管理有限公司，一家於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「重組」	指	賣方於完成前將予進行之內部重組，其涉及將賣方之間接全資附屬公司所持有之南京項目公司51%股權轉讓予目標公司，以及按本通函「重組」一段所述進行之債務轉移及債務清算
「銷售股份」	指	目標公司於完成日期之全部股權
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准收購協議及其項下擬進行之交易
「股東」	指	股份之持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00004港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

---

## 釋 義

---

「目標公司」	指	深圳市前海中證華騰實業有限公司，一家於中國成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「賣方」	指	深圳市前海中證城市發展管理有限公司，一家於中國成立之有限公司，為本公司之主要股東(定義見上市規則)
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

為方便參考，除非本通函另有指明，於本通函內之港元與人民幣款額乃按人民幣1元兌1.10港元之匯率換算。此匯率僅供說明之用，不應理解為人民幣可實際按此匯率或任何其他匯率或在任何情況下兌換為港元。



**eFORCE HOLDINGS LIMITED**

**意科控股有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：943)

執行董事：

梁松山先生(主席)

譚立維先生(副主席)

劉力揚先生(行政總裁)

陳達明先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street,

Hamilton HM11,

Bermuda

獨立非執行董事：

侯志傑先生

梁志雄先生

李漢權先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

中環

德輔道中68號

萬宜大廈3008室

敬啟者：

**主要及關連交易**

**涉及收購**

**深圳市前海中證華騰實業有限公司**

**全部股權**

**緒言**

茲提述該公佈，內容有關(其中包括)收購事項。於二零一九年七月六日，買方(本公司之間接全資附屬公司)、賣方、目標公司、東莞項目公司與南京項目公司訂立收購協議，據此(其中包括)，買方有條件地同意收購，而賣方亦有條件地同意出售銷售股份，相當於目標公司於完成日期之全部股權。所涉代價為人民幣200,000,000元(相等於約220,000,000港元)。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向股東提供有關(其中包括)(i)收購協議之詳情；(ii)獨立董事委員會就收購事項向獨立股東作出之建議；(iii)獨立財務顧問就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見函件；(iv)本集團之財務資料及其他資料；(v)目標公司之財務資料；(vi)東莞項目公司之財務資料；(vii)南京項目公司之財務資料；(viii)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(ix)東莞土地及南京土地之估值報告；(x)股東特別大會通告；及(xi)上市規則所規定之其他資料。

收購協議之主要條款及條件載於下文。

### 收購協議

日期：二零一九年七月六日

- 訂約方：
- (i) 買方：深圳市中證瑞豐管理有限公司(本公司之間接全資附屬公司)；
  - (ii) 賣方：深圳市前海中證城市發展管理有限公司；
  - (iii) 目標公司：深圳市前海中證華騰實業有限公司；
  - (iv) 東莞項目公司：東莞禾信房地產開發有限公司；及
  - (v) 南京項目公司：南京源鼎置業有限公司

### 重組

根據收購協議，有關完成之其中一項先決條件為賣方須完成重組，當中涉及(i)將賣方之間接全資附屬公司所持有之南京項目公司51%股權轉讓予目標公司；及(ii)將結欠賣方之東莞項目公司及南京項目公司之股東貸款轉讓予目標公司，屆時將變成目標公司結欠賣方該筆貸款款項，而該兩家項目公司將結欠目標公司相應金額之款項，其後，目標公司將與賣方進行債務清理程序，以使目標公司、東莞項目公司及南京項目公司不再結欠賣方任何款項。

---

## 董事會函件

---

重組完成後，目標公司將持有東莞項目公司之100%股權及南京項目公司之51%股權。南京項目公司之餘下49%股權將由賣方之間接非全資附屬公司持有。該附屬公司間接由賣方持有51%股權及一名獨立第三方持有49%股權。目標集團於重組前後之集團架構詳情載於下文「有關目標集團之資料」一節。

### 將予收購之資產

根據收購協議，買方有條件地同意收購，而賣方亦有條件地同意出售銷售股份，相當於目標公司於完成日期之全部股權。有關目標集團之詳情載於下文「有關目標集團之資料」一節。

### 代價

代價人民幣200,000,000元（相等於約220,000,000港元）須以本公司於完成日期起三(3)個營業日內發行為期六個月及本金額為人民幣200,000,000元（相等於約220,000,000港元）之免息承兌票據予賣方（或其指定代名人）之方式支付。買方將敦促本公司於承兌票據到期時以現金結清票據款項。本公司擬透過債務或股本融資籌集資金，以結清承兌票據款項。於最後實際可行日期，本公司現時就取得上述債務或股本融資並無任何計劃。

### 代價基準

代價由買方與賣方按公平原則磋商後釐定，當中參考(i)目標公司於二零一九年五月三十一日之未經審核綜合負債淨值之90%；(ii)東莞土地之估值盈餘之90%，有關土地經獨立專業估值師評值後，於二零一九年五月三十一日之初步估值為人民幣270,000,000元（相等於約297,000,000港元）；(iii)南京項目公司於二零一九年五月三十一日之未經審核資產淨值之51%；(iv)南京土地之估值盈餘之51%，有關土地經獨立專業估值師評值後，於二零一九年五月三十一日之初步估值為人民幣640,000,000元（相等於約704,000,000港元）；及(v)有關將結欠賣方之東莞項目公司及南京項目公司之股東貸款轉讓予目標公司，致使目標公司、東莞項目公司及南京項目公司不再結欠賣方任何款項。

東莞土地及南京土地於二零一九年六月三十日之更新估值乃由中證評估編製，並載於本通函附錄六。東莞土地之估值依然為人民幣270,000,000元（相等於約297,000,000港元），南京土地之估值上升至人民幣700,000,000元（相等於約770,000,000港元）。

先決條件

完成須待下列條件獲達成或豁免(視情況而定)後，方可作實：

- (i) 如有需要，本公司已就收購事項獲得聯交所之同意及批准；
- (ii) 如有需要，獨立股東(指有權投票並且毋須根據上市規則放棄投票之股東)於股東特別大會上通過普通決議案，以批准收購協議及其項下擬進行之交易；
- (iii) 買方根據收購協議已經完成擬對目標集團進行之盡職調查，並且盡職調查之結果令買方合理地滿意；
- (iv) 重組已經完成(包括但不限於繳足所有與重組有關之任何股份或權益轉讓之代價)，並且買方已收到可證明相關過戶手續完成之相關登記或證明文件，以及為證實重組完成乃符合各方約定之意圖，而買方屆時合理要求之其他證明文件(如需要)；
- (v) 買方已經獲得由買方委任之獨立專業估值師所編製的在形式及內容上均令本公司滿意之估值報告，其內容將載入本通函內，顯示東莞土地及南京土地之估值分別不少於人民幣270,000,000元(相等於約297,000,000港元)及人民幣640,000,000元(相等於約704,000,000港元)；
- (vi) 除收購協議所披露者外，目標公司、東莞項目公司與南京項目公司各自之股權及資產之權利均為完整，可自由轉讓，並且未於其上設置任何權利限制或權利負擔；
- (vii) 收購協議所載有關東莞項目及南京項目之資料及關鍵表現指標與實際情況相符，未出現差異或發生明顯變化；
- (viii) 賣方已取得與簽署、交付及履行收購協議及其項下擬進行交易之相關文件有關之一切必要同意及批准；
- (ix) 買方已取得與簽署、交付及履行收購協議及其項下擬進行交易之相關文件有關之一切必要同意及批准；

---

## 董事會函件

---

- (x) 買方信納自收購協議簽署日以來，目標集團（包括目標公司、東莞項目公司及南京項目公司，以及彼等下屬之附屬公司（如有））之業務、資產、財政狀況、表現、營運、物業及條件（財務或其他方面）並無任何重大不利變化；
- (xi) 法院、仲裁員、政府機關或法定或監管機構從未限制、禁止或非法化收購協議項下擬進行之任何交易，亦未發出任何合理可能會對目標公司於完成後成為不附帶任何權利負擔之法定及實益擁有人之權利造成重大不利影響之命令、判決、行動或法律程序；
- (xii) 並無其他第三方曾針對重組及／或目標公司、東莞項目公司或南京項目公司之股權及／或項目權屬及權益等而提出異議或權利主張，導致可能影響買方在完成後行使對目標公司、東莞項目公司及南京項目公司之投資權利、經營管理權、控制權或收益權等；
- (xiii) 賣方在收購協議項下所作出之陳述與保證仍持續有效、準確及無誤導成分，並且沒有發生任何事件或出現任何情況而導致收購協議存在違約，或導致出現與賣方之陳述與保證相違背之情形；
- (xiv) 買方在收購協議項下所作出之陳述與保證仍持續有效、準確及無誤導成分，並且沒有發生任何事件或出現任何情況而導致收購協議存在違約，或導致出現與買方之陳述與保證相違背之情形；
- (xv) 與收購協議之簽署及執行有關之相關政府主管部門之規則、規定及要求，以及與收購協議之簽署及履行有關之各項法律、法規及政策並無發生重大變更，而該等重大變更將可造成收購事項無法完成；
- (xvi) 東莞項目公司及南京項目公司可以對項目地塊進行正常開發建設，有關地塊不存在法律或現實障礙，亦不存在任何已知或潛在的權屬爭議、行政處罰、安置糾紛或其他情形，而可導致有關地塊被認定為閒置、被徵收或被收回，並且亦不存在被其他方佔用或租用項目地塊之情形；
- (xvii) 買方已獲得由本公司指定之中國法律顧問律師所出具之一份有關收購協議及其項下擬進行之交易、重組及針對目標公司之中國法律意見書，其在形式及內容上均令買方滿意；及

---

## 董事會函件

---

(xviii)賣方已履行一切與收購事項有關之必要內部審批程序，而收購協議及其項下擬進行之交易已於其董事會或股東會議上獲批准。

買方可隨時以書面通知賣方之方式，豁免上文第(iii)、(iv)、(vi)、(vii)、(x)、(xi)、(xii)、(xiii)、(xvi)及(xvii)段所載之任何條件。賣方可隨時以書面通知買方之方式，豁免上文第(xiv)段所載之條件。除上述者外，收購協議之任何訂約方均不得豁免上文所載之條件。

董事認為，讓買方酌情豁免先決條件(iii)、(iv)、(vi)、(vii)、(x)、(xi)、(xii)、(xiii)、(xvi)及／或(xvii)將能使本公司在進行收購事項時享有更大靈活性。此適用於若干情況，尤其是於目標集團進行盡職調查過程中發現輕微缺陷及合理可容忍缺失之情況。有關豁免使董事會有權於全盤慮及所有其他因素後，考慮及判斷是否繼續進行收購事項。董事會僅會於其信納進行有關豁免於整體上不會對經擴大集團造成任何重大不利影響，且有關豁免符合本公司及其股東之整體利益之情況下，方會豁免有關先決條件。由於進行重組會對經擴大集團造成重大影響，故董事會已議決不會豁免先決條件(iv)。於最後實際可行日期，董事無意豁免任何其他先決條件。

倘若上述任何條件未能於二零一九年十二月三十一日(或買方與賣方可能書面協定之較後日期)下午十二時正或之前獲達成或豁免(視情況而定)，收購協議將告停止及終結(惟與盡職調查、保密性、通知以及管轄法律和排解爭議有關之條款除外)，而任何一方均不再對另一方承擔任何責任或義務，惟與任何先前之收購協議違反事項有關者除外。

於最後實際可行日期，上文條件(v)已達成。

### 完成

當收購協議之所有先決條件獲達成或豁免(視情況而定)後，賣方及目標公司應與買方合作就目標公司之股權由賣方轉讓予買方進行登記。完成將於該轉讓登記完成之日作實。

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

## 有關賣方之資料

賣方由(i)主要從事直接投資、投資顧問及管理之金石投資有限公司(聯交所上市公司中信証券股份有限公司(股份代號:6030)之全資附屬公司)擁有35%;(ii)主要從事(其中包括)股本投資及投資顧問之深圳市天基南聯投資合夥企業(有限合夥)(「天基南聯」)擁有25%。天基南聯由邱慶先生、吳榮偉女士及劉秀玲女士(彼等均為賣方之高級管理層成員)分別最終實益擁有64%、4%及4%，餘下28%則由鐘聲平先生擁有20%、嚴子翔先生擁有4%及朱海東先生擁有4%;(iii)主要從事(其中包括)股本投資、投資顧問及管理之深圳市銀信中久股權投資合夥企業(有限合夥)(「銀信中久」)擁有20%。銀信中久由王福民先生及張為先生分別最終實益擁有99%及1%;及(iv)主要從事(其中包括)科技發展及顧問以及建築材料零售之北京中采世紀技術有限公司(「中采世紀」)擁有20%權益。中采世紀由韓琦女士透過於深圳市前海國采物聯科技有限公司(「前海國采」)之間接權益最終實益擁有50%，餘下50%則由鄧靜慧女士及袁麗晴女士透過於前海國采之間接權益平分擁有。前海國采直接擁有中采世紀之全部股權，而其業務活動包括物聯網技術開發及技術諮詢服務。賣方主要從事(其中包括)投資管理及提供城市建設項目諮詢服務，有關項目絕大部分位於中國。賣方承建之項目通常是與地方政府及/或私營商業實體合作之大型項目，其遍佈中國各大主要城市。賣方目前受Pacific Memory Sdn Bhd(由本公司擁有35%權益之公司)委聘，負責有關發展馬來西亞一塊作商業發展用途之批租土地之整體管理，詳情於本公司日期為二零一八年二月十五日之通函內披露。賣方亦為收購香港中證城市投資有限公司(本公司之全資附屬公司及買方之間接控股公司)一事之出售方，詳情於本公司日期為二零一八年十二月二十一日之通函內披露。

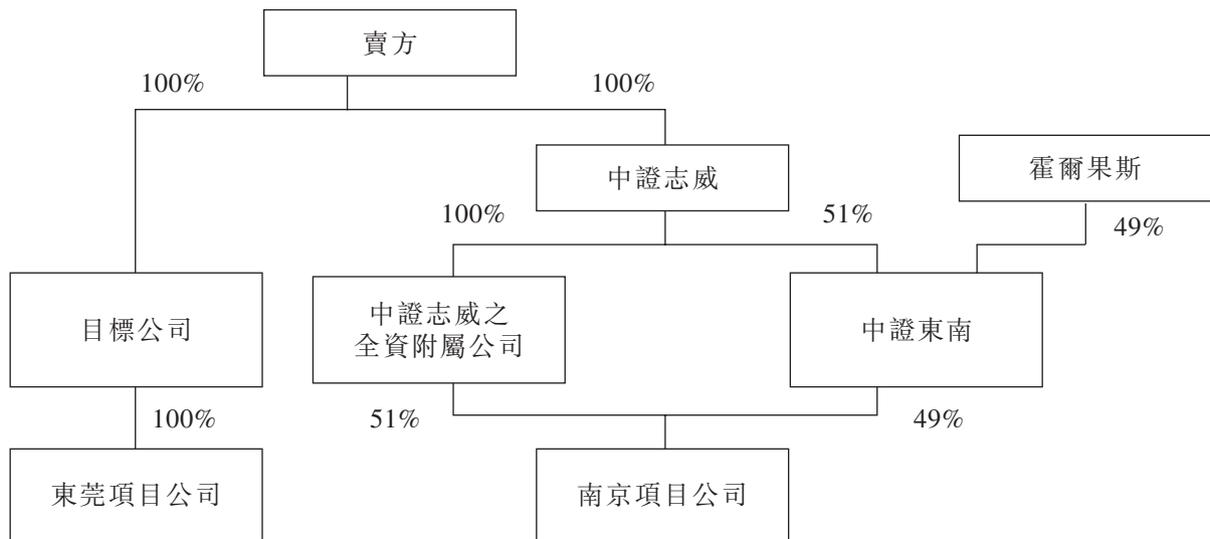
於最後實際可行日期，賣方擁有1,938,248,881股股份之權益，相當於本公司已發行股本約18.08%，並因而是本公司之關連人士。

有關目標集團之資料

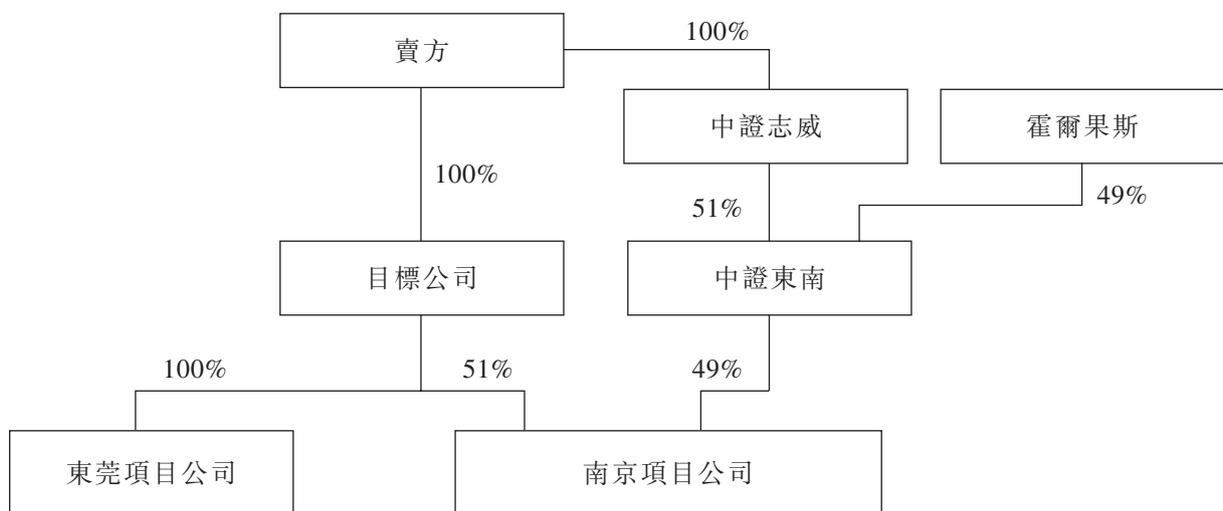
集團架構

下圖載列目標集團於(i)重組完成前；(ii)緊隨重組完成後；及(iii)緊隨完成後之集團架構。

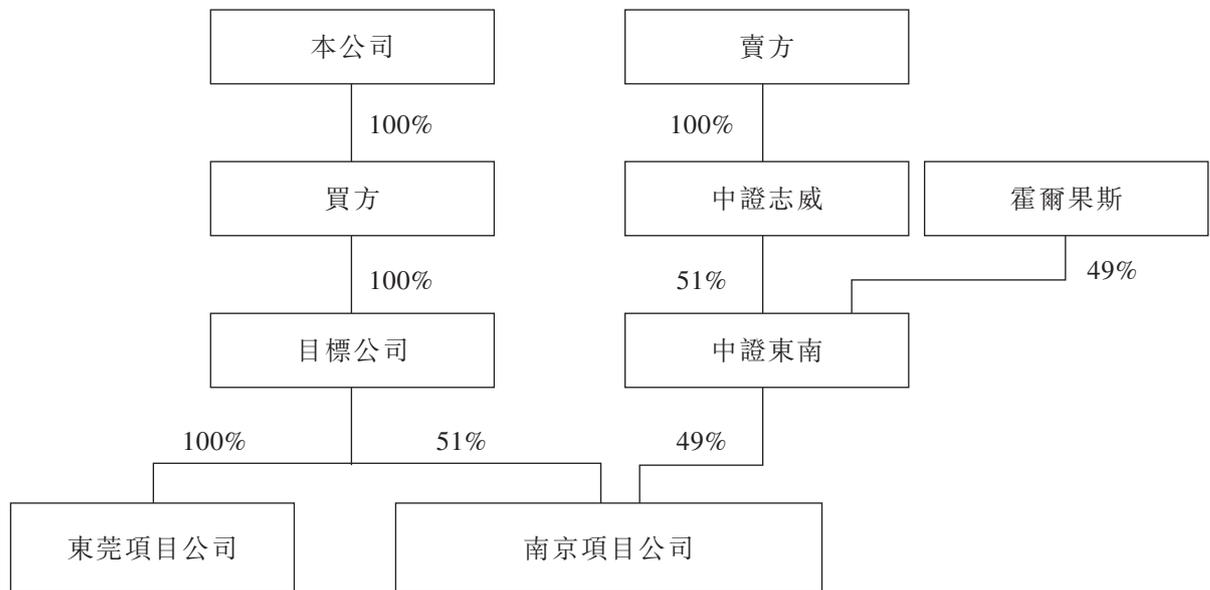
(i) 目標集團於重組完成前之集團架構



(ii) 目標集團於緊隨重組完成後之集團架構



(iii) 目標集團於緊隨完成後之集團架構



目標公司為於中國成立之投資控股公司，其為有限公司，並為賣方之全資附屬公司。目標公司由賣方成立，註冊資本為人民幣10,000,000元。重組完成後，目標公司將持有東莞項目公司之100%股權及南京項目公司之51%股權。目標集團於重組完成後將由該兩家項目公司組成，並將主要於中國從事物業發展。

東莞項目公司

東莞項目公司為一家於二零零一年九月六日在中國成立之有限公司，主要從事發展東莞項目。其於二零一七年九月以約人民幣133,900,000元之成本獲目標公司收購。其主要資產為東莞土地，有關土地涵蓋一幅總用地面積約6,500平方米之土地，其用作商業服務及城市住宅用途，年限分別為40年及70年。東莞土地位於中國廣東省東莞市南城區周溪村莞太大道北面。東莞項目之發展將包括兩棟23層高綜合大樓，其為兩棟19層高住宅大樓建於一個4層高商業平台之上，建築面積約為29,427平方米，以及一個2層高停車場地庫，可提供147個停車位，建築面積約為7,336平方米。

根據東莞項目之最新發展計劃，估計總建築成本約為人民幣154,000,000元。於最後實際可行日期，東莞項目公司已從一家於中國成立的著名投資公司（「投資公司」）獲得一筆可用貸款融資人民幣30,000,000元，以撥付東莞項目之初期發展。投資公司由16家綜合企業共同創辦，並得到廣東省政府支持。其計劃註冊資本為人民幣500億

元，初步繳足股本為人民幣160億元。東莞項目公司預期於二零二零年七月開始發售住宅單位，而商業單位及停車位則於二零二一年發售。發售所得之部分銷售款項將用於撥付餘下建築成本。於最後實際可行日期，東莞土地之施工工程尚未展開。

賣方已與中證前程基金(深圳) 合伙企業(有限合伙) 訂立安排以將東莞項目公司所賺取之純利之10% (扣除所有成本及稅項後) 轉讓予中證前程基金(深圳) 合伙企業(有限合伙)。基於此利潤分攤安排，在磋商代價時，買方與賣方僅計及東莞項目公司之經調整資產淨值之90%。

#### 南京項目公司

南京項目公司為一家於二零零八年四月二十八日在中國成立之有限公司，主要從事發展南京項目。賣方之全資附屬公司於二零一八年以人民幣20,400,000元之成本收購南京項目公司全部股權之51%。其主要資產為南京土地，有關土地涵蓋14幅總用地面積約240,000平方米之土地，當中2幅用作商業服務用途，年限為40年；另外12幅用作城市住宅用途，年限為70年。南京土地位於中國江蘇省南京市六合區東溝鎮團結村奶山以南，毗鄰奶山生態風景區。

南京項目之發展將包括低密度綜合住宅單位，建築面積約為235,123平方米。南京項目亦將包括商業大樓、酒店及其他附屬設施等商業發展項目，所覆蓋之總建築面積約為23,458平方米，並將分配約81,666平方米作地庫停車空間。南京土地之施工工程已自二零一九年八月起展開。根據南京項目之最新發展計劃，南京項目第一期(包括酒店、若干商業部分及住宅部分) 之施工工程將於二零二一年年底前竣工。工程竣工後，該等商業及住宅部分將推出發售。餘下發展部分(僅剩餘住宅單位) 將於二零二三年年底前竣工。南京項目之估計總建築成本約為人民幣1,684,000,000元。本公司現正爭取投資公司給予融資，以撥付南京項目之發展。南京項目亦會透過動用於推出發售若干商業及住宅部分後之銷售所得款項來撥付。

---

## 董事會函件

---

### 目標集團之財務資料

於重組完成前，目標公司為一間控股公司，其唯一資產為東莞項目公司之100%股權。下表載列目標集團按香港財務報告準則所編製於(i)截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度；及(ii)二零一九年五月三十一日之經審核綜合財務資料，其摘錄自本通函附錄二所載之目標集團會計師報告：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 (人民幣千元) (經審核)	二零一八年 (人民幣千元) (經審核)
除稅前虧損	4,050	10,181
除稅後虧損	4,050	10,181

目標公司於二零一九年五月三十一日之經審核綜合負債淨額為人民幣17,854,000元。

由於目標公司於二零一七年九月收購東莞項目公司，故上表之經審核綜合財務資料於二零一七年九月之前並無納入東莞項目公司之財務資料。因此，東莞項目公司之財務資料乃分開呈列於下表。下表載列東莞項目公司按香港財務報告準則所編製於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務資料，其摘錄自本通函附錄三所載之東莞項目公司會計師報告：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 (人民幣千元) (經審核)	二零一八年 (人民幣千元) (經審核)
除稅前虧損	308	1,269
除稅後虧損	308	1,269

## 董事會函件

由於南京項目公司於重組完成後才會成為目標公司之附屬公司，故上表之經審核綜合財務資料並無納入南京項目公司之資料。因此，南京項目公司之財務資料乃分開呈列於下表。下表載列南京項目公司按香港財務報告準則所編製於(i)截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度；及(ii)二零一九年五月三十一日之經審核綜合財務資料，其摘錄自本通函附錄四所載之南京項目公司會計師報告：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 (人民幣千元) (經審核)	二零一八年 (人民幣千元) (經審核)
除稅前(虧損)／溢利	(929)	108,757
除稅後(虧損)／溢利	(929)	108,757

南京項目公司於二零一九年五月三十一日之經審核綜合資產淨值為人民幣134,665,000元。

### 收購事項之財務影響

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

### 對資產及負債之影響

根據本通函附錄五所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設已於二零一九年六月三十日作實完成，本集團之資產總值將由約1,924,194,000港元增加至約3,020,786,000港元，而本集團之負債總額將由約406,860,000港元增加至約1,407,240,000港元。關於收購事項對本集團財務狀況而言之財務影響以及在編製經擴大集團之未經審核備考財務資料時所依據之基礎及假設之詳情(僅供說明之用)，乃載於本通函附錄五。

本公司預期，本公司之資產淨值於完成時將增加約96,212,000港元。

### 對盈利之影響

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

---

## 董事會函件

---

根據目標集團及南京項目公司分別於本通函附錄二及附錄四所載之財務資料，由於東莞土地及南京土地均未開始施工，故目標集團及南京項目公司並無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五月三十一日止五個月獲得任何收益並錄得了虧損。目標集團及南京項目公司之虧損淨額主要可歸因於已產生之融資成本及行政開支。

於重組完成後，(i)目標公司將持有東莞項目公司之100%股權及南京項目公司之51%股權；及(ii)目標集團將由東莞項目公司及南京項目公司組成，並將主要於中國從事物業發展。

根據本通函附錄五所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，除直接歸因於收購事項之估計交易成本約3,150,000港元外，本公司將於完成時確認議價購買收益約32,780,000港元，有關收益為目標集團及南京項目公司之可分辨資產及負債之公允價值超出代價之金額。錄得此超出金額乃主要由於應付南京項目公司一名前股東之款項之會計處理方式所致，該筆不計息款項乃於南京項目公司之財務報表中按其攤銷成本而非本金額列賬。應付前股東款項之本金額於二零一九年五月三十一日約為679,680,000港元，而應付前股東款項之攤銷成本於二零一九年五月三十一日約為580,840,000港元。

### 進行收購事項之理由及好處

本集團主要從事製造及銷售保健及家庭用品、煤礦開採業務及放債業務。

誠如本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報所披露，本集團一直在物色合適投資機會，以推動本集團持續增長及提升長遠企業價值。為此，本公司已於二零一八年三月完成收購主要在馬來西亞從事商業發展之Pacific Memory Sdn Bhd之35%股權。其亦於二零一九年一月完成收購香港中證城市投資有限公司，該公司主要在中國從事一級土地開發。董事會持續物色了其他適當投資機會，並認為目標集團就是其中之一。

東莞項目位於東莞南城，其可輕易通往多條高速公路，距離深圳約40分鐘車程。其亦與地鐵站、南城行政中心區及中央商業區相距約5公里。東莞為國內主要製造業中心，根據東莞市政府發佈之統計數字，其地區生產總值自二零零九年一直上升。另外東莞亦為中國政府所制定之粵港澳大灣區發展規劃綱要中之其中一個關鍵城市。預期大灣區之發展規劃綱要將可讓東莞發揮其現有實力以及透過與區內其他城市合作而進一步提升其競爭力。

誠如下文「行業概覽」一節所披露，本公司注意到於二零一六年十月出台了針對東莞物業市場的限購令，其後中國政府於二零一七年進一步推出限貸、限價、限外及限售等降溫政策，導致自二零一六年起已售出住宅物業建築面積（「**建築面積**」）出現波動。然而，值得注意的是，儘管東莞已售出住宅物業建築面積於二零一七年縮減至590萬平方米及於二零一八年縮減至510萬平方米，物業價格一直攀升。根據東莞市統計局所發佈之統計數字，住宅物業價格由二零一四年之每平方米約人民幣9,156元，上升至二零一七年之每平方米約人民幣17,271元，四年期間複合年度增長率（「**複合年增長率**」）約為17.2%。<sup>1</sup>考慮到東莞近年發展、中國政府於二零一九年二月頒佈大灣區發展規劃綱要，以及東莞國內生產總值及居民可支配收入持續增長，本公司相信，東莞項目將在區內住宅物業價格持續上升的扶持下，仍然擁有強大的市場力量支持。

南京項目位於六合區，其距離南京市中心約50分鐘路程。南京為長江三角洲之主要城市；而長江三角洲為中國其中一個最富庶之地區，並為中國經濟之重要貢獻者。依託長江三角洲之經濟發展，南京之地區生產總值根據南京市統計局所發佈之統計數字為超過人民幣12,820億元，名列中國城市地區生產總值十強之內。<sup>2</sup>鑒於南京之強大經濟潛力，其物業價格亦正在急升。根據南京市統計局所發佈之統計數字，南京之住宅物業價格由二零一四年之每平方米約人民幣10,964元，上升至二零一七年之每平方米約人民幣15,259元，四年期間複合年增長率約為8.6%。<sup>3</sup>

於完成後，本公司不會參與目標集團之日常營運，並將依靠目標集團之主要管理層團隊，以管理東莞項目及南京項目。目標集團之管理層於中國從事物業發展業

<sup>1</sup> 二零一四年：[http://tjj.dg.gov.cn/website/flaArticle/art\\_show.html?code=nj2015&fcount=2](http://tjj.dg.gov.cn/website/flaArticle/art_show.html?code=nj2015&fcount=2)  
二零一五年：[http://tjj.dg.gov.cn/website/flaArticle/art\\_show.html?code=nj2016&fcount=2](http://tjj.dg.gov.cn/website/flaArticle/art_show.html?code=nj2016&fcount=2)  
二零一六年：<http://tjj.dg.gov.cn/website/flaArticle/tjnj/2017/directory/content.html?05-10>  
二零一七年：<http://tjj.dg.gov.cn/website/flaArticle/tjnj/2018/directory/content.html?05-10>

<sup>2</sup> [http://tjj.nanjing.gov.cn/tjxx/201904/t20190402\\_1495115.html](http://tjj.nanjing.gov.cn/tjxx/201904/t20190402_1495115.html)

<sup>3</sup> 二零一四年：<http://221.226.86.104/file/2015/gudingzichan/9-7.htm>  
二零一五年：<http://221.226.86.104/file/2016/gudingzichan/9-7.htm>  
二零一六年：<http://221.226.86.104/file/2017/gudingzichan/9-7.htm>  
二零一七年：<http://221.226.86.104/file/2018/gudingzichan/9-6.htm>

務多年，對發展物業項目及為項目集資饒富經驗。以下載列目標集團高級管理層之履歷。

邱慶先生，約53歲，為賣方之總經理及法定代表人，並為本公司聯營公司承德中證金城城鄉開發有限公司之聯席主席。邱先生亦為目標公司之總經理及執行董事。邱先生在房地產管理及一級土地開發方面擁有近20年經驗。彼於中信集團多家附屬公司擔任主席，同時亦擔當物業發展項目之主要管理職務。邱先生曾於(其中包括)中信地產海南投資有限公司、中信房地產股份有限公司、中信地產深圳投資有限公司任職。在邱先生之管理下成功完成多項涉及物業管理及發展之項目，其中包括位於中國海南省之海南神州半島項目及海南博鰲亞洲論壇項目，以及位於中國廣東省之中信金融中心，當中彼負責管理及監督住宅單位、酒店及／或其他附屬設施之整體發展及營運、興建等。本公司位於中國灤平之一級土地開發項目亦由邱先生管理。至於東莞項目及南京項目，邱先生擔當整體協調及顧問職務。

馬遂宏女士，50歲，現為東莞項目公司之法定代表人及賣方之董事總經理。馬女士曾擔任(其中包括)中信地產深圳投資有限公司辦公室主任、中信地產成都投資有限公司副總經理及都江堰中信投資有限公司總經理。馬女士於物業管理及發展方面擁有逾十年經驗。馬女士曾管理之項目包括位於中國廣東省深圳之中信星光名庭、中信紅樹灣花城及中信金融中心，以及位於中國四川省成都之低層發展項目—中信雲栖谷等，馬女士負責該等項目之階段工作、銷售計劃、物業管理及／或發展。至於東莞項目，馬女士負責規劃設計、銷售計劃及整體發展工作。

王麗女士，73歲，現為南京項目公司之主席及曾為本公司聯營公司承德中證金城城鄉開發有限公司之總經理。王女士於物業管理及發展領域擁有逾20年經驗。王女士具備豐富的工程管理經驗，並曾在工程、基礎建設、物業管理等行業擔任過許多主要管理層職務，包括於一九九二年八月至一九九六年七月擔任海南珠江實業有限公司首席工程師及其上海辦公室之總經理、於一九九八年十二月至二零零四年七月擔任海南中遠發展博鰲開發有限公司副總經理、於二零零七年九月至二零零九年九月擔任海南寶蓮城(博鰲)實業有限公司總經理、於二零零九年九月至二零一一年八月擔任海南博鰲國賓館有限公司總經理兼黨委副書記等。王女士亦曾於二零一一年八

---

## 董事會函件

---

月至二零一三年四月擔任中信集團附屬公司中信地產海南投資有限公司總經理，並於二零一三年四月至二零一六年六月期間出任副主席。王女士於過去多年曾帶領及參與之若干大型項目包括海南博鰲亞洲論壇之配套項目及海南博鰲亞洲論壇項目。王女士於一九七零年七月獲西安建築科技大學頒授工程學位，主修工業及土木工程。王女士亦負責管理本公司於中國灤平之一級土地開發項目之規劃、收地及基礎建設發展工作。至於南京項目，王女士負責整體規劃設計、建築、銷售計劃及發展工作。

胡國山先生，46歲，現為南京項目公司之總經理及綠城房地產建設管理集團有限公司項目總經理。胡先生具備逾10年房地產及物業發展經驗。胡先生曾擔任(其中包括)杭州華滋綠城房地產有限公司項目副總經理、綠城房地產建設管理集團有限公司項目署理總經理及台州吉利嘉苑房地產開發有限公司助理經理。胡先生負責執行規劃設計、銷售計劃、建設及發展工作。

儘管本公司不會參與目標集團之日常營運，惟董事會相信，其可依託執行董事梁松山先生、譚立維先生及劉力揚先生之經驗，以監督目標集團之營運並確保兩個項目均會按其計劃進行。董事會主席兼執行董事梁松山先生於中國的基建發展、房地產物業及其他領域擁有豐富經驗及龐大商業利益。董事會副主席兼執行董事譚立維先生於物業範疇及物業收購方面擁有廣泛多元化管理經驗。譚先生曾參與發展香港、加拿大溫哥華及菲律賓宿霧的大型物業項目。本公司行政總裁兼執行董事劉力揚先生於投資銀行業擁有16年經驗，並曾處理超過20項涉及(其中包括)直接投資、併購及首次公開發售的項目。

根據上述資料，董事認為東莞項目及南京項目之前景良好，且目標集團之管理層團隊在管理中國物業發展項目方面具備充足知識及經驗，其將有助本集團產生可持續之回報。因此，董事認為收購協議之條款屬公平合理，而收購事項亦符合本公司及其股東整體之利益。

## 上市規則之涵義

根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易，並因此須遵守上市規則有關申報、公告及股東批准之規定。

於最後實際可行日期，賣方擁有1,938,248,881股股份之權益，相當於本公司已發行股本約18.08%，並因而是本公司之關連人士。收購事項亦因此根據上市規則第14A章構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則有關申報、公告及獨立股東批准之規定。賣方基於其在目標公司及南京項目公司之權益而被視為於收購事項中擁有重大權益，賣方及其聯繫人因此須於股東特別大會上就批准收購協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。出席董事會會議之董事概無於收購事項中擁有重大權益。

## 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事（分別為侯志傑先生、梁志雄先生及李漢權先生）組成之獨立董事委員會已告成立，以就收購協議及其項下擬進行之交易提供意見。蒼盛亦已獲委聘為獨立財務顧問，以就上述方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准收購協議及其項下擬進行之交易。本公司謹訂於二零一九年十月九日（星期三）上午十一時三十分假座香港中環德輔道中68號萬宜大廈3008室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-3頁。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除賣方及其聯繫人外，並無其他股東於收購事項中擁有與其他股東不同之重大權益，因此並無股東須於股東特別大會上放棄投票。

本通函隨附股東特別大會上適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定），務請在切實可行範圍內盡快將隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥及交回，並無論如何須於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間前不少於48小時送達本公司在香港之股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定）並於會上投票。

### 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一九年十月四日至二零一九年十月九日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記,以釐定有權出席股東特別大會及於會上投票之股東身份。於此期間將不會對本公司股份之過戶進行登記。於二零一九年十月九日名列本公司股東名冊之股東將有權出席股東特別大會並於會上投票。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票,未登記為本公司股份持有人之人士應確保所有股份過戶表格連同有關股票,必須不遲於二零一九年十月三日下午四時正之前送交本公司之股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司,地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室,以辦理登記手續。

### 推薦建議

董事(獨立董事委員會成員除外,其意見載列於下文)認為,收購協議及其項下擬進行之交易之條款乃按正常商業條款訂立,屬公平合理,且符合本公司及股東之整體利益。因此,董事(獨立董事委員會成員除外)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案,以批准收購協議及其項下擬進行之交易。

獨立董事委員會經考慮蒼盛之意見後,認為儘管收購事項並非於本集團之一般及日常業務過程中進行,惟收購協議之條款對獨立股東而言屬公平合理,而收購事項乃按正常商業條款進行且符合本公司及股東之整體利益。因此,獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案,以批准收購協議及其項下擬進行之交易。

### 其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
意科控股有限公司  
執行董事兼行政總裁  
劉力揚  
謹啟

二零一九年九月十八日

緒言

本公司已委託獨立第三方中證評估作為行業專家，就本通函編製本行業概覽。指定之市場研究乃基於多份政府刊物及Landchina.com的數據編製。

本行業概覽中所載的資料及統計數據來自多個公開來源，包括但不限於官方政府刊物。中證評估認為，本節中的資料來自適當的資料來源，在摘錄及複製該等資料時已合理謹慎行事。Landchina.com綜合中國各個省份的國土資源局所發佈的土地交易公告，是受歡迎及可靠的資料來源。中證評估並無理由認為該等資料在任何重大方面屬於虛假或具有誤導性，或有遺漏任何事實致使該等資料在任何重大方面屬於虛假或具有誤導性。然而，中證評估並無對該等資料及統計數據進行獨立驗證。因此，中證評估概無對該等資料及統計數據的準確性作出任何聲明，該等資料及統計數據可能為不準確、不完整、過時或相互衝突或與其他資料衝突。

在編製本行業概覽時，中證評估參照了中國的各項政府政策，由於該等政策並無正式的英文名稱，故中證評估已按照有關政策名稱之涵義將之翻譯成英文。如有歧義，概以正式的中文名稱為準。

中國經濟

中國名義國內生產總值（「國內生產總值」）在二零一四年至二零一八年間從人民幣641,281億元增長至人民幣900,309億元，複合年度增長率（「複合年增長率」）為7.0%。與此同時，人均國內生產總值在同一時期之複合年增長率為6.6%。

下表顯示中國於所示年度的部分經濟統計數據。<sup>4</sup>

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一四年 至二零一八年 複合年 增長率(%)
人口(百萬人)	1,367.8	1,374.6	1,382.7	1,390.1	1,395.4	0.4
名義國內生產總值(人民幣十億元)	64,128.1	68,599.3	74,006.1	82,075.4	90,030.9	7.0
人均名義國內生產總值(人民幣元)	47,005	50,028	53,680	59,201	64,644	6.6
實際國內生產總值增長率(%)	7.3	6.9	6.7	6.8	6.6	6.9*

資料來源：中國國家統計局

附註：\* 為二零一四年至二零一八年的算術平均數。

<sup>4</sup> <http://data.stats.gov.cn/easyquery.htm?cn=C01>

## 行業概覽

隨著經濟增長，人均可支配收入從二零一四年的人民幣28,843.9元增長至二零一八年的人民幣39,250.8元，複合年增長率為6.4%。同期的零售銷售則由人民幣271,896億元增長至人民幣380,987億元，複合年增長率達到7.0%。下表顯示中國於所示年度的人均可支配收入及零售銷售數據。<sup>4</sup>

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一四年至 二零一八年 複合年 增長率(%)
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	28,843.9	31,194.8	33,616.3	36,396.0	39,250.8	6.4%
零售銷售(人民幣十億元)	27,189.6	30,093.1	33,231.6	36,626.2	38,098.7	7.0%

資料來源：中國國家統計局

固定資產投資為中國經濟其中一個主要範疇。固定資產投資從二零一四年的人民幣512,021億元增長至二零一八年的人民幣645,675億元，複合年增長率為4.7%；其中房地產投資按複合年增長率4.8%增長，從人民幣95,036億元增長至人民幣120,264億元。下表顯示中國於所示年度的固定資產投資及房地產投資數據。<sup>4</sup>

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一四年至 二零一八年 複合年 增長率(%)
固定資產投資(人民幣十億元)	51,202.1	56,200.0	60,646.6	64,123.8	64,567.5	4.7%
房地產投資(人民幣十億元)	9,503.6	9,597.9	10,258.1	10,979.9	12,026.4	4.8%

資料來源：中國國家統計局

### 城鎮化

根據中國市長協會的數據，中國的城市人口在二零一一年超過了50%的歷史性里程碑。作為中國改革計劃的一部分，城鎮化比率從二零一四年的54.8%持續增長至二零一八年的59.6%，目標是到二零二零年增長至60%。

在十三五計劃中，中國政府提出了「三個一億人」計劃，以加快新型城鎮化的步伐。首先，讓1億遷移至城鎮的農村居民落戶城鎮，以解決約1億人的身份問題。其次，新改革將試圖完成改造約1億人居住的城鎮棚戶區及城中村，以解決新城鎮居民的居住問題。此外，該計劃亦引導了中西部地區約1億人口的城鎮化進程，促進彼等遷移至城市群、中小城市、縣城及鄰近原籍地的主要城鎮。

發展更完善的城鎮與更高的生產力及更快的經濟增速息息相關。預期城鎮化率的提高將可推動未來住宅物業的需求。

<sup>4</sup> <http://data.stats.gov.cn/easyquery.htm?cn=C01>

## 行業概覽

下表說明所示年度的部分城鎮化資料。<sup>4</sup>

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一四年至 二零一八年 複合年 增長率(%)
城市人口(百萬人)	749.0	771.0	792.0	813.0	831	2.1%
人口(百萬人)	1,367.8	1,374.6	1,382.7	1,390.1	1,395.4	0.4%
城鎮化(%)	54.8%	56.1%	57.3%	58.5%	59.6%	-

資料來源：中國國家統計局

### 中國房地產市場

近年來，由於經濟活動加快及可支配收入增加，中國房地產市場發展迅速。中國的房地產投資從二零一四年的人民幣95,036億元增長至二零一八年的人民幣120,264億元。

然而，在「供應側結構性改革」的背景下，當局已經將去庫存納入了二零一六年的五個經濟目標中。已竣工住宅物業建築面積（「建築面積」）從二零一四年的8.087億平方米減少至二零一八年的6.602億平方米，為過去五年來的最低水平。

與去庫存的影響相反，房價繼續飆升。中國住宅物業平均售價（「平均售價」）繼續大幅增長，從二零一四年的每平方米人民幣5,932.2元上升至二零一八年的每平方米人民幣8,544.2元。同期的已售出住宅物業總建築面積按複合年增長率7.1%增長。

下表載列中國房地產市場於所示年度的部分數據。<sup>5</sup>

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一四年 至二零一八年 複合年 增長率(%)
房地產投資(人民幣十億元)	9,503.6	9,597.9	10,258.1	10,979.9	12,026.4	4.8%
<b>住宅物業</b>						
住宅物業投資(人民幣十億元)	6,435.2	6,459.5	6,870.4	7,514.8	8,519.2	5.8%
已竣工住宅物業建築面積(百萬平方米)	808.7	737.8	771.9	718.2	660.2	-4.0%
已售出住宅物業建築面積(百萬平方米)	1,051.9	1,124.1	1,375.4	1,447.9	1,479.3	7.1%
住宅物業平均售價(每平方米人民幣元)	5,932.2	6,472.3	7,202.6	7,613.8	8,544.2	7.6%

資料來源：中國國家統計局

<sup>4</sup> <http://data.stats.gov.cn/easyquery.htm?cn=C01>

<sup>5</sup> <http://data.stats.gov.cn/easyquery.htm?cn=C01>

二零一四年：[www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201501/t20150120\\_671070.html](http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201501/t20150120_671070.html)

二零一五年：[www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201601/t20160119\\_1306094.html](http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201601/t20160119_1306094.html)

二零一六年：[www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201701/t20170120\\_1455967.html](http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201701/t20170120_1455967.html)

二零一七年：[http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201801/t20180118\\_1574923.html](http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201801/t20180118_1574923.html)

二零一八年：[www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201901/t20190121\\_1645782.html](http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201901/t20190121_1645782.html)

## 行業概覽

根據中國國家統計局的數據，商業物業投資自二零一六年起呈下跌趨勢，從二零一六年的人民幣15,838億元下跌至二零一八年的人民幣14,177億元，已竣工商業物業建築面積錄得複合年增長率-1.4%，從二零一四年的1.208億平方米下跌至二零一八年的1.126億平方米。

物業去庫存增速刺激了已售出物業的價格。商業物業平均售價從二零一四年的每平方米人民幣9,813.8元增加至二零一八年的每平方米人民幣11,151.1元，同期的複合年增長率為2.6%；已售出商業物業建築面積亦見穩步增長，從二零一四年的9,070萬平方米增加至二零一七年的1.284億平方米，其後於二零一八年減少至1.197億平方米。

下表載列中國商業物業市場於所示年度的部分數據。<sup>6</sup>

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一四年至 二零一八年 複合年 增長率(%)
商業物業投資(人民幣十億元)	1,434.6	1,460.7	1,583.8	1,564.0	1,417.7	-0.2%
已竣工商業物業建築面積(百萬平方米)	120.8	120.3	125.2	126.7	112.6	-1.4%
已售出商業物業建築面積(百萬平方米)	90.7	92.5	108.1	128.4	119.7	5.7%
商業物業平均售價(每平方米人民幣元)	9813.8	9,561.2	9,786.3	10,323.3	11,151.1	2.6%

資料來源：中國國家統計局

## 地區發展

### 東莞

東莞北接省會廣州，東北連惠州，南靠深圳，西臨珠江口，為中國廣東省中部的地級市，並管轄四個街道及28個鎮。東莞位處珠江三角洲超級城市群，與區內其餘八個城市合計於二零一八年的國內生產總值為人民幣8.1兆元，貢獻廣東省國內生產總值達83.3%。東莞國內生產總值從二零一四年的人民幣5,968億元增長至二零一八年的人民幣8,279億元，複合年增長率為6.8%。其人均可支配收入及零售銷售的複合年增長率分別為6.6%及8.4%。

<sup>6</sup> 二零一四年：[www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201501/t20150120\\_671070.html](http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201501/t20150120_671070.html)  
二零一五年：[www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201601/t20160119\\_1306094.html](http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201601/t20160119_1306094.html)  
二零一六年：[www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201701/t20170120\\_1455967.html](http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201701/t20170120_1455967.html)  
二零一七年：[http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201801/t20180118\\_1574923.html](http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201801/t20180118_1574923.html)  
二零一八年：[www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201901/t20190121\\_1645782.html](http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201901/t20190121_1645782.html)

## 行業概覽

下表顯示東莞於所示年度的部分經濟指標。<sup>7</sup>

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一四年至 二零一八年 複合年 增長率(%)
總人口(百萬人)	8.3	8.3	8.3	8.3	8.4	0.1%
國內生產總值(人民幣十億元)	596.8	637.4	693.7	758.2	827.9	6.8%
人均國內生產總值(人民幣元)	71,651.0	76,812.0	84,007.0	91,329.0	98,939.0	6.7%
房地產投資(人民幣十億元)	41.8	40.2	43.9	51.2	不適用*	不適用
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	36,764.0	39,793.0	43,096.0	46,739.0	50,721.0	6.6%
城鎮化(%)	88.8	88.8	89.1	89.9	91.0	0.5%
零售銷售(人民幣十億元)	194.2	218.5	247.1	268.8	290.6	8.4%

資料來源：東莞市統計局，東莞統計年鑒(2015年至2018年)

附註：\* 未有二零一八年數據

### 東莞房地產市場

東莞市房地產市場近年保持穩步增長。房地產投資總額從二零一四年的人民幣418億元增長至二零一八年的人民幣512億元，複合年增長率為5.2%。已竣工住宅物業建築面積扭轉自二零一四年開始的下行趨勢，並從二零一六年的170萬平方米增長至二零一七年360萬平方米。

已售出住宅物業建築面積從二零一四年的560萬平方米增長至二零一五年的950萬平方米。然而，已售出住宅物業建築面積於二零一七年減至590萬平方米及於二零一八年減至510萬平方米，五年期間複合年增長率為-1.8%。

下表載列東莞住宅物業市場於所示年度的主要統計數據。<sup>7</sup>

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一四年至 二零一八年 複合年 增長率(%)
固定資產投資(人民幣十億元)	142.7	144.7	155.7	171.3	181.1	4.9%
房地產投資(人民幣十億元)	41.8	40.2	43.9	51.2	不適用*	不適用
已竣工住宅物業建築面積(百萬平方米)	3.2	2.7	1.7	3.6	不適用*	不適用
已售出住宅物業建築面積(百萬平方米)	5.6	9.5	8.9	5.9	5.1	-1.8%

資料來源：東莞市統計局，東莞統計年鑒(2015年至2018年)

附註：\* 未有二零一八年數據

<sup>7</sup> 二零一四年：[http://tjj.dg.gov.cn/website/flaArticle/art\\_show.html?code=nj2015&fcount=2](http://tjj.dg.gov.cn/website/flaArticle/art_show.html?code=nj2015&fcount=2)  
 二零一五年：[http://tjj.dg.gov.cn/website/flaArticle/art\\_show.html?code=nj2016&fcount=2](http://tjj.dg.gov.cn/website/flaArticle/art_show.html?code=nj2016&fcount=2)  
 二零一六年：<http://tjj.dg.gov.cn/website/flaArticle/tjnj/2017/directory/one/01-01.html>  
 二零一七年：<http://tjj.dg.gov.cn/website/flaArticle/tjnj/2018/directory/one/01-01.html>  
 二零一八年：<http://www.dongguan.gov.cn/007330010/0600/201904/33a9188024fc4e45a206b90a9cc5fd40.shtml>

東莞土地交易

根據中國土地市場網landchina.com的紀錄，於二零一四年至二零一八年間東莞共有164宗住宅及商業地塊交易。交易宗數從二零一四年的28幅地塊急升至二零一五年的47幅地塊，其後於二零一六年及二零一七年分別回落至34幅及24幅地塊，但於二零一八年反彈至38幅地塊。

已售出土地總面積於過去五年大幅搖擺。於二零一四年，已售出土地總面積從1,164,459.1平方米增長50.9%，至二零一五年為1,757,560.0平方米，其後一直下跌至二零一七年的最低位857,110.7平方米，再於二零一八年反彈並升至1,133,943.7平方米，五年期間複合年增長率為負0.5%。按平均計算，過去五年東莞已售出土地中有91.3%為住宅用地。

下表載列東莞於所示年度的土地交易主要統計數據。<sup>8</sup>

						二零一四年至 二零一八年 複合年
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	增長率(%)
東莞土地交易宗數*	28	47	34	24	31	2.1%
已售出土地總面積(平方米)	1,164,459.1	1,757,560.0	1,147,335.6	857,110.7	1,133,943.7	-0.5%

資料來源：landchina.com

附註：此列表並非詳盡，僅包括住宅及商業土地交易。

按東莞行政區域劃分，於二零一八年已售出土地總面積中，松山湖區佔38.0%、東南區佔19.2%、水鄉區佔16.5%、城區佔10.3%、濱海區及東部區分別佔9.4%及6.6%。<sup>8</sup>

行政區域	二零一八年各區土地 交易佔比
松山湖區	38.0%
東南區	19.2%
水鄉區	16.5%
城區	10.3%
濱海區	9.4%
東部區	6.6%
總計	100.0%

資料來源：landchina.com

東莞已售出土地平均售價從二零一四年的每平方米人民幣6,994.0元上升至二零一八年的每平方米人民幣23,030.7元，複合年增長率為26.9%；已售出住宅土地及已售出商業土地的平均售價分別按複合年增長率27.2%及23.5%增長。

<sup>8</sup> <http://landchina.com/>

## 行業概覽

住宅土地每平方米面積的平均土地出讓金錄得顯著增長，從二零一四年的每平方米人民幣2,705.3元增長至二零一八年的每平方米人民幣10,227.2元，複合年增長率為30.5%。

商業土地每平方米面積的平均土地出讓金於二零一四年至二零一七年間持續增長，於二零一七年升至最高位每平方米人民幣5,329.2元，然而，於二零一八年大幅下跌43.5%至每平方米人民幣3,013.0元，五年期間複合年增長率為5.4%。

下表載列東莞於所示年度的住宅及商業土地交易主要統計數據。<sup>8</sup>

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一四年至 二零一八年 複合年 增長率(%)
已售出土地平均售價 (每平方米人民幣元)*	6,994.0	7,694.5	17,556.8	21,889.3	23,030.7	26.9%
<b>住宅土地</b>						
已售出住宅土地總面積(平方米)	1,121,988.6	1,545,569.6	983,587.4	807,068.7	1,048,675.0	-1.3%
已售出住宅土地平均售價 (每平方米人民幣元)	7,010.2	7,566.8	18,737.6	22,228.3	23,367.6	27.2%
每平方米面積的平均土地出讓金 (每平方米人民幣元)	2,705.3	3,232.9	7,906.1	9,762.6	10,227.2	30.5%
<b>商業土地</b>						
已售出商業土地總面積(平方米)	42,470.5	211,990.4	163,748.1	50,042.0	85,268.8	15.0%
已售出商業土地平均售價 (每平方米人民幣元)	6,567.1	8,625.6	10,463.8	16,422.6	18,888.4	23.5%
每平方米面積的平均土地出讓金 (每平方米人民幣元)	2,317.8	2,721.2	4,203.6	5,329.2	3,013.0	5.4%

資料來源：landchina.com

\*附註：此列表並非詳盡，僅包括住宅及商業土地交易。

<sup>8</sup> <http://landchina.com/>

東莞住宅物業交易

已售出住宅物業整體總建築面積從二零一四年的560萬平方米增長至二零一五年的950萬平方米，其後兩年間下跌至二零一七年的590萬平方米，為自二零一四年以來的最低水平，相當於二零一四年至二零一七年間複合年增長率為1.4%。中國政府於二零一六年十月出台針對東莞物業市場的限購令，其後進一步推出限貸、限價、限外及限售等降溫政策，對已售出住宅物業面積構成壓力。然而，已售出住宅物業平均售價從二零一四年的每平方米人民幣9,155.8元增長至二零一七年的每平方米人民幣17,271.3元，同期的複合年增長率為17.2%。<sup>1</sup>

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一四年至 二零一七年 複合年 增長率(%)
已售出住宅物業整體總建築面積 (平方米)	5,562,242.0	9,485,006.0	8,870,113.0	5,888,128.0	不適用*	1.4%
已售出住宅物業平均售價 (每平方米人民幣元)	9,155.8	9,641.6	13,780.1	17,271.3	不適用*	17.2%

資料來源：東莞市統計局

附註：\* 未有二零一八年數據

南京

南京為中國江蘇省省會、華東地區第二大城市及中國行政架構中十五個副省級市之一。南京東北連揚州，東鄰鎮江，東南靠常州，西臨安徽省，位處長江三角洲心臟地帶，造就其成為區內水路及陸路交通樞紐。南京國內生產總值從二零一四年的人民幣8,821億元增長至二零一八年的人民幣12,820億元，五年期間複合年增長率為7.8%，總人口為840萬人。其人均可支配收入及零售銷售的複合年增長率分別為6.9%及7.0%。

<sup>1</sup> 二零一四年：[http://tjj.dg.gov.cn/website/flaArticle/art\\_show.html?code=nj2015&fcount=2](http://tjj.dg.gov.cn/website/flaArticle/art_show.html?code=nj2015&fcount=2)  
 二零一五年：[http://tjj.dg.gov.cn/website/flaArticle/art\\_show.html?code=nj2016&fcount=2](http://tjj.dg.gov.cn/website/flaArticle/art_show.html?code=nj2016&fcount=2)  
 二零一六年：<http://tjj.dg.gov.cn/website/flaArticle/tjnj/2017/directory/content.html?05-10>  
 二零一七年：<http://tjj.dg.gov.cn/website/flaArticle/tjnj/2018/directory/content.html?05-10>

## 行業概覽

下表顯示南京於所示年度的部分經濟指標。<sup>9</sup>

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一四年至 二零一八年 複合年 增長率(%)
總人口(百萬人)	8.2	8.2	8.3	8.3	8.4	0.5%
國內生產總值(人民幣十億元)	882.1	972.1	1,050.3	1,171.5	1,282.0	7.8%
人均國內生產總值(人民幣元)	107,545.0	118,171.0	127,264.0	141,103.0	152,886.0	7.3%
房地產投資(人民幣十億元)	79.6	108.1	139.3	157.0	154.8	14.2%
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	42,568.0	46,104.0	49,997.0	54,538.0	59,308.0	6.9%
城鎮化(%)	80.9	81.4	82.0	82.3	82.5	0.4%
零售銷售(人民幣十億元)	416.7	459.0	508.8	560.5	583.2	7.0%

資料來源：南京市統計局

### 南京房地產市場

南京市房地產市場經歷五年爆炸性增長，其房地產投資總額從二零一四年的人民幣796億元增長至二零一八年的人民幣1,548億元，複合年增長率為14.2%。至於已竣工住宅物業建築面積方面，其從二零一四年的720萬平方米增長至二零一五年的1,060萬平方米，但於二零一六年及二零一七年均錄得倒退。

已售出住宅物業建築面積從二零一四年的1,120萬平方米增長至二零一五年的1,430萬平方米，其後於二零一六年及二零一七年分別減至1,410萬平方米及1,210萬平方米。

下表載列南京住宅物業市場於所示年度的主要統計數據。<sup>9</sup>

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一四年至 二零一八年 複合年 增長率(%)
固定資產投資(人民幣十億元)	546.0	548.4	553.4	621.5	679.9	4.5%
房地產投資(人民幣十億元)	79.6	108.1	139.3	157.0	154.8	14.2%
已竣工住宅物業建築面積(百萬平方米)	7.2	10.6	9.1	8.1	不適用*	不適用
已售出住宅物業建築面積(百萬平方米)	11.2	14.3	14.1	12.1	不適用*	不適用

資料來源：南京市統計局

附註：\* 未有二零一八年數據

<sup>9</sup> 二零一四年：<http://221.226.86.104/file/2015/index.htm>  
 二零一五年：<http://221.226.86.104/file/2016/index.htm>  
 二零一六年：<http://221.226.86.104/file/2017/index.htm>  
 二零一七年：<http://221.226.86.104/file/2018/index.htm>  
 二零一八年：[tjj.nanjing.gov.cn/tjxx/201904/t20190402\\_1495115.html](http://tjj.nanjing.gov.cn/tjxx/201904/t20190402_1495115.html)

南京土地交易

根據中國土地市場網landchina.com的紀錄，於二零一四年至二零一八年間南京共有655宗住宅及商業地塊交易。交易宗數於二零一四年至二零一八年間每年未有重大變化，平均交易131幅。已售出土地總面積從二零一四年的640萬平方米增長至二零一八年的660萬平方米，五年期間複合年增長率為0.8%。按平均計算，過去五年南京已售出土地中有69.5%為住宅用地。下表載列南京於所示年度的土地交易主要統計數據。<sup>8</sup>

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一四年至 二零一八年 複合年 增長率(%)
南京土地交易宗數*	139	122	131	137	126	-1.9%
已售出土地總面積(平方米)	6,353,868.9	5,798,943.7	6,535,051.1	7,233,026.1	6,618,880.1	0.8%

資料來源：landchina.com

\*附註：此列表並非詳盡，僅包括住宅及商業土地交易。

按南京行政區域劃分，於二零一八年已售出土地總面積中，浦口區佔24.8%、溧水區佔17.2%、江寧區佔16.7%、高淳區及六合區分別佔14.4%及12.6%，其餘八區於二零一八年已售出土地總面積中佔14.3%。<sup>8</sup>

行政區域	二零一八年 各區土地交易佔比
浦口區	24.8%
溧水區	17.2%
江寧區	16.7%
高淳區	14.4%
六合區	12.6%
棲霞區	4.8%
雨花台區	4.8%
玄武區	2.0%
江北新區	1.3%
建鄴區	0.7%
白下區	0.4%
秦淮區	0.2%
鼓樓區	0.1%
總計	100.0%

資料來源：landchina.com

已售出住宅土地平均售價從二零一四年的每平方米人民幣10,163.2元上升至二零一八年的每平方米人民幣16,944.1元，五年期間複合年增長率為10.8%；已售出商業土地平均售價從二零一四年的每平方米人民幣5,374.5元上升至二零一八年的每平方米人民幣8,693.6元，期內複合年增長率為10.1%。

<sup>8</sup> <http://landchina.com/>

## 行業概覽

住宅土地每平方米面積的平均土地出讓金最初從二零一四年的每平方米人民幣4,656.5元增長至二零一六年的每平方米人民幣13,619.8元，其後兩年大幅下跌至每平方米人民幣8,361.4元，五年期間複合年增長率為12.4%。

商業土地每平方米面積的平均土地出讓金於二零一四年至二零一七年間持續增長，於二零一七年升至最高位每平方米人民幣8,011.2元。然而，於二零一八年下跌51.5%至每平方米人民幣3,883.1元，五年期間複合年增長率為10.0%。過去五年的地價趨勢相信與南京房屋政策有關，詳情可見下節「南京住宅物業交易」。

下表載列南京於所示年度的住宅及商業土地交易主要統計數據。<sup>8</sup>

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一四年至 二零一八年 複合年 增長率(%)
已售出土地平均售價 (每平方米人民幣元)*	8,847.7	14,533.6	25,903.0	22,240.6	13,977.8	9.6%
<b>住宅土地</b>						
已售出住宅土地總面積(平方米)	4,608,364.5	4,603,075.2	4,423,193.0	4,633,927.5	4,239,218.8	-1.7%
已售出住宅土地平均售價 (每平方米人民幣元)	10,163.2	16,143.7	29,849.2	23,923.7	16,944.1	10.8%
每平方米面積的平均土地出讓金 (每平方米人民幣元)	4,656.5	6,832.1	13,619.8	11,223.1	8,361.4	12.4%
<b>商業土地</b>						
已售出商業土地總面積(平方米)	1,745,504.4	1,195,868.5	2,111,858.1	2,599,098.6	2,379,661.3	6.4%
已售出商業土地平均售價 (每平方米人民幣元)	5,374.5	8,336.3	17,637.7	19,239.7	8,693.6	10.1%
每平方米面積的平均土地出讓金 (每平方米人民幣元)	2,414.5	2,876.3	6,688.0	8,011.2	3,883.1	10.0%

資料來源：landchina.com

\*附註：此列表並非詳盡，僅包括住宅及商業土地交易。

<sup>8</sup> <http://landchina.com/>

## 南京住宅物業交易

已售出住宅物業整體總建築面積於二零一四年至二零一七年間錄得複合年增長率1.8%。儘管已售出住宅物業整體總建築面積從二零一四年的1,120萬平方米增長至二零一五年的1,430萬平方米，其後於二零一六年下跌至1,410萬平方米及於二零一七年下跌至1,210萬平方米。二零一七年錄得大幅下跌乃由於推出包括限制銷售新建住宅物業（具體為《關於做好公證機構主持搖號方式公開銷售商品住房工作的通知》及《商品住房搖號現場監督公證業務操作指引》）及三年轉讓限制等的降溫措施。已售出住宅物業平均售價最初從二零一四年的每平方米人民幣10,964.4元增長至二零一六年的每平方米人民幣17,883.9元，其後於二零一七年減少14.7%至每平方米人民幣15,258.6元，導致二零一四年至二零一七年間複合年增長率為8.6%。<sup>10</sup>

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一四年 至二零一七年 複合年 增長率(%)
已售出住宅物業整體總建築面積 (平方米)	11,247,311.0	14,291,841.0	14,062,893.0	12,089,774.0	不適用*	1.8%
已售出住宅物業平均售價 (每平方米人民幣元)	10,964.4	11,260.3	17,883.9	15,258.6	不適用*	8.6%

資料來源：南京市統計局

附註：\* 未有二零一八年數據

## 未來展望

作為全球最大的新興經濟體，中國經濟近年來持續增長。新型城鎮化政策及經濟增長無疑推動了住宅物業需求。房地產投資於二零一四年至二零一八年間的持續增長以及人均國內生產總值及住宅物業平均售價的上升趨勢均說明住宅物業存在旺盛需求，預期此趨勢在短期內仍將持續。

此外，經濟增長亦帶動可支配收入及零售銷售增加，意味著購買力及對商業物業的需求增長。已售出商業物業建築面積於二零一四年至二零一八年間的複合年增長率約為5.7%。商業物業平均成交價格於同期的複合年增長率為2.6%。由於購買力預期將繼續增長，商業物業的需求及價格預期將逐漸增加。

儘管物業發展需求不斷增長，但土地供應有限，尤其影響深圳及上海等一線城市。在此背景下，分別毗鄰深圳及上海的東莞及南京自二零一四年起錄得固定資產投資上升的趨勢。

<sup>10</sup> 二零一四年：<http://221.226.86.104/file/2015/index.htm>  
 二零一五年：<http://221.226.86.104/file/2016/index.htm>  
 二零一六年：<http://221.226.86.104/file/2017/index.htm>  
 二零一七年：<http://221.226.86.104/file/2018/index.htm>

---

## 行業概覽

---

於二零一四年至二零一八年間，東莞及南京的已售出住宅土地平均售價分別按複合年增長率27.2%及10.8%增長。同期，東莞及南京的商業土地平均售價的複合年增長率分別為23.5%及10.1%，此乃儘管南京住宅土地平均售價於二零一七年及二零一八年均呈下跌趨勢。隨著兩市的固定資產投資上升以及限制銷售及轉讓的禁令移除，預期土地需求將會增加。



**eFORCE HOLDINGS LIMITED**

**意科控股有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：943)

敬啟者：

**主要及關連交易  
涉及收購  
深圳市前海中證華騰實業有限公司  
全部股權**

吾等茲提述本公司日期為二零一九年九月十八日之通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會之成員，以就收購協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。蒼盛已獲委聘為獨立財務顧問，以就上述方面向吾等提供意見。彼之意見連同彼所考慮之主要因素及理由，乃載於通函第37頁至第62頁所載由彼發出之函件。謹請閣下亦垂注董事會函件及通函各附錄所載之其他資料。

經考慮蒼盛之意見，吾等認為儘管收購事項並非於本集團之一般及日常業務過程中進行，惟收購協議之條款對獨立股東而言屬公平合理，而收購事項乃按正常商業條款進行且符合本公司及股東整體之利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准收購協議及其項下擬進行之交易。

此致

列位獨立股東 台照

獨立非執行董事  
侯志傑先生

代表獨立董事委員會  
獨立非執行董事  
梁志雄先生  
謹啟

獨立非執行董事  
李漢權先生

二零一九年九月十八日

\* 僅供識別

以下為蒼盛就收購協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函。



香港灣仔  
菲林明道8號  
大同大廈1506室

敬啟者：

### 主要及關連交易

#### 緒言

吾等謹此提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，就收購協議項下擬進行之收購事項條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司致股東日期為二零一九年九月十八日之通函（「**通函**」）所載董事會函件內，本函件構成通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函其他部分所界定者具相同涵義。

於二零一九年七月六日，買方（ 貴公司之間接全資附屬公司）、賣方、目標公司、東莞項目公司與南京項目公司訂立收購協議，據此（其中包括），買方有條件地同意收購，而賣方亦有條件地同意出售銷售股份，相當於目標公司於完成日期之全部股權。所涉代價為人民幣200,000,000元（相等於約220,000,000港元），其須以發行為期六個月及本金額為人民幣200,000,000元之免息承兌票據（「**承兌票據**」）之方式支付。

---

## 蒼盛函件

---

根據上市規則第14章，收購事項構成 貴公司之主要交易，並因此須遵守上市規則有關申報、公告及股東批准之規定。於最後實際可行日期，賣方擁有1,938,248,881股股份之權益，相當於 貴公司已發行股本約18.08%，並因而是 貴公司之關連人士。收購事項亦因此根據上市規則第14A章構成 貴公司之關連交易，並須遵守上市規則有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

貴公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准收購協議及其項下擬進行之交易。賣方基於其在目標公司及南京項目公司之權益而被視為於收購事項中擁有重大權益，賣方及其聯繫人因此須於股東特別大會上就批准收購協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除賣方及其聯繫人外，並無其他股東於收購事項中擁有與其他股東不同之重大權益，因此並無股東須於股東特別大會上放棄投票。

由全體獨立非執行董事（分別為侯志傑先生、梁志雄先生及李漢權先生）組成之獨立董事委員會已告成立，以就收購協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。吾等（蒼盛融資有限公司）已獲委聘就上述方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，尤其是收購事項之條款對獨立股東而言是否屬公平合理，收購事項是否按一般商業條款於 貴集團一般及日常業務過程中訂立，且是否符合 貴公司及股東之整體利益。

吾等與 貴集團及其聯繫人並無關聯，且並無擁有 貴集團任何成員公司之任何股權，亦無權（不論是否可依法強制執行）認購或提名他人認購 貴集團任何成員公司之證券。除本次獲委任為獨立財務顧問外，於過去兩年內，吾等並無擔任 貴公司及其聯繫人之財務顧問或獨立財務顧問。除就是次委任應向吾等支付之正常專業費用外，概無任何安排會導致吾等要向 貴集團及其聯繫人收取任何費用或取得任何利益。據吾等所知，吾等與 貴公司或任何其他人士之間概無任何關係或利益，而可被合理視為妨礙吾等擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問之獨立性。

## 吾等意見之基準

在擬訂吾等之意見及推薦建議時，吾等倚賴 貴公司董事及管理層所提供資料及聲明及所表達之意見，並已假設向吾等所作出或通函內所提述之有關資料、陳述及聲明於本函件日期在所有重大方面屬真實、準確及完備，且於股東特別大會當日將持續真實、準確及完備。董事共同及個別就通函(包括根據上市規則提供有關 貴集團之資料)承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項致使通函所載任何陳述產生誤導。

吾等認為吾等已審閱足夠資料以達致知情意見，並有充分理由倚賴通函所載資料之準確性，並為吾等之推薦建議提供合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴公司董事或管理層隱瞞任何重要資料，或有關資料乃誤導、失實或不準確，並認為吾等可倚賴有關資料達致吾等之意見。然而，就是次工作而言，吾等並無針對 貴集團之業務或事務或未來前景以及收購協議所涉及之相關事項及訂約方，進行獨立詳盡調查或審核。吾等之意見必然以實際財務、經濟、市場及其他狀況，以及於最後實際可行日期吾等所能獲得資料為基準。股東應注意，後續之發展(包括於市場及經濟狀況方面之任何重大變動)可能會影響及／或改變此意見。

## 所考慮主要因素及理由

於達致吾等有關收購事項之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

### 1. 有關 貴集團之資料

貴集團主要從事製造及銷售保健及家庭用品、煤礦開採業務及放債業務。

## 普盛函件

貴集團截至二零一九年六月三十日止六個月及截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度之綜合財務資料，乃分別摘錄自 貴公司之中期報告及年報並概述如下：

	截至		截至	
	六月三十日止六個月 二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核) (經重列)	十二月三十一日止年度 二零一八年 千港元 (經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)
收益	102,476	120,165	299,117	199,218
毛利	35,363	27,734	106,527	63,124
經營虧損	(2,857)	(13,535)	(10,621)	(26,610)
除稅前溢利／(虧損)	55,755	95,011	57,277	(44,190)
貴公司擁有人應佔期間／ 年度溢利／(虧損)	<u>41,686</u>	<u>92,257</u>	<u>55,386</u>	<u>(43,664)</u>
			於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	
非流動資產				1,515,483
流動資產				<u>408,711</u>
總資產				1,924,194
非流動負債				(279,322)
流動負債				<u>(127,538)</u>
總負債				<u>(406,860)</u>
資產淨值				<u>1,517,334</u>
貴公司擁有人應佔權益				<u>1,516,166</u>

貴集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度之收益約為299,100,000港元，其中約81.4%（二零一七年：76.0%）來自製造及銷售保健及家庭用品（「製造業務」）、約13.2%（二零一七年：17.1%）來自生產及銷售農業及肥料產品，及約5.4%（二零一七年：6.9%）來自放債業務之利息收入。貴集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度之收益較二零一七年的約199,200,000港元增加約50.2%，此乃主要由於貴集團於主要市場之銷量增加，帶動製造業務之收益增加約92,200,000港元。美利堅合眾國之銷售額增加約43,400,000港元，原因是美國客戶於二零一八年推出新產品系列及於二零一八年下半年提前發出訂單以避免關稅提高之威脅。中國之銷售額亦增加約30,700,000港元，此乃由於本地及外國品牌均擴大口腔健康護理產品的國內市場，另一方面，香港及其他市場之銷售額增加約20,200,000港元，原因是一名長期客戶於二零一八年暫時將其旗下其中一條現有產品線之生產轉移至貴公司。鑒於收益增加、高毛利率產品之銷售額增加，以及改善流程及加強自動化，貴集團之毛利由截至二零一七年十二月三十一日止年度約63,100,000港元增加約68.8%至截至二零一八年十二月三十一日止年度約106,500,000港元。隨著毛利增加，經營虧損由截至二零一七年十二月三十一日止年度約26,600,000港元減少至截至二零一八年十二月三十一日止年度約10,600,000港元，儘管貴集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得行政開支增加約25,400,000港元。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，貴集團就一項收購確認議價購買收益約111,700,000港元，此收益被非專利技術、其他資產、物業、廠房及設備、商譽及應收貸款之已確認減值合共約54,700,000港元所部分抵銷。截至二零一八年十二月三十一日止年度之除稅前溢利及貴公司擁有人應佔貴集團溢利分別約為57,300,000港元及55,400,000港元，而截至二零一七年十二月三十一日止年度則錄得除稅前虧損及貴公司擁有人應佔貴集團虧損分別約44,200,000港元及43,700,000港元。

貴集團於二零一九年五月終止經營生產及銷售農業及肥料產品業務。貴集團於截至二零一九年六月三十日止六個月之收益約為102,500,000港元，其中約92.2%（二零一八年：93.5%）來自製造業務及約7.8%（二零一八年：6.5%）來自放債業務之利息收入。貴集團於截至二零一九年六月三十日止六個月之收益較截至二零一八年六月三十日止六個月的約120,200,000港元減少約14.7%，原因是貴集團於主要市場之銷量減少，導致製造業務之收益減少約17,900,000港元。中國之銷售額下跌約13,200,000港元，此乃由於期內中國電動牙刷市場之競爭激烈，另一方面，香港及其他市場之銷售額亦下跌約3,500,000港元，原因是一名客戶雖於二零一八年暫時將其旗下其中一條現有產品線之生產轉移至貴公司，但有關生產已於二零一九年終止。

貴集團於二零一八年出現員工短缺及被客戶要求在緊迫時間內完成生產，致使其截至二零一八年六月三十日止六個月之員工成本與截至二零一九年六月三十日止六個月相比相對較高，有鑒於此，貴集團之毛利由截至二零一八年六月三十日止六個月約27,700,000港元增加約27.5%至截至二零一九年六月三十日止六個月約35,400,000港元。隨著毛利增加，經營虧損由截至二零一八年六月三十日止六個月約13,500,000港元減少至截至二零一九年六月三十日止六個月約2,900,000港元。然而，由於按公允價值記入損益之投資之公允價值變動虧損淨額、應佔聯營公司虧損及融資成本均分別增加約9,600,000港元、16,900,000港元及14,200,000港元，以及貴集團於截至二零一九年六月三十日止六個月確認之議價購買收益較去年同期減少約9,200,000港元，除稅前溢利由截至二零一八年六月三十日止六個月約95,000,000港元減少至截至二零一九年六月三十日止六個月約55,800,000港元。在計及截至二零一九年六月三十日止六個月錄得之已終止經營業務之虧損約14,600,000港元後，貴公司擁有人應佔貴集團溢利於截至二零一九年六月三十日止六個月減少至約41,700,000港元，相比截至二零一八年六月三十日止六個月約為92,300,000港元。

於二零一九年六月三十日，貴集團之非流動資產約為1,515,500,000港元，其中約63,500,000港元為物業、廠房及設備、約228,700,000港元為勘探及評估資產、約8,700,000港元為使用權資產、約1,212,400,000港元為於聯營公司之權益，以及約2,200,000港元為按公允價值計入損益之投資。貴集團於二零一九年六月三十日之流動資產約為408,700,000港元，其主要包括存貨約28,400,000港元、應收貿易賬款及其他應收款約226,200,000港元、應收貸款及利息約105,600,000港元、應收一間聯營公司款項約21,900,000港元以及銀行及現金結餘約25,500,000港元。貴集團於二零一九年六月三十日之流動負債約為127,500,000港元，其包括應付貿易賬款及其他應付款約99,700,000港元、租賃負債約7,300,000港元、借貸約13,700,000港元及本期稅項負債約6,800,000港元。於二零一九年六月三十日，貴集團之非流動負債約為279,300,000港元，其包括租賃負債約3,000,000港元、股東貸款約265,500,000港元及遞延稅項負債約10,800,000港元。於二零一九年六月三十日，貴集團之流動資產淨值約為281,200,000港元，而貴公司擁有人應佔資產淨值約為1,516,200,000港元。貴集團於二零一九年六月三十日之負債比率(以總負債除以總資產表示)約為0.21。

## 2. 有關目標集團之資料

目標公司為於中國成立之投資控股公司，其為有限公司，並為賣方之全資附屬公司。目標公司於二零一七年九月收購東莞項目公司之100%股權。根據收購協議，落實完成之其中一項先決條件為賣方須完成重組，當中涉及(i)將賣方之間接全資附屬公司所持有之南京項目公司51%股權轉讓予目標公司；及(ii)將東莞項目公司及南京項目公司之股東貸款轉讓並清理，從而使目標集團於重組完成後不再結欠賣方任何款項。重組完成後，目標公司將持有東莞項目公司之100%股權及南京項目公司之51%股權，並將主要於中國從事物業發展。南京項目公司之餘下49%股權將由賣方之間接非全資附屬公司持有，該附屬公司間接由賣方持有51%股權及一名獨立第三方持有49%股權。

吾等注意到，買方可酌情豁免完成重組此一先決條件。董事認為，讓買方酌情豁免此先決條件將能使 貴公司在進行收購事項時享有更大靈活性。然而，由於進行重組會對經擴大集團造成重大影響，故董事會已議決不會豁免有關先決條件。

### **東莞項目公司**

東莞項目公司為一家於二零零一年九月六日在中國成立之有限公司，主要從事發展東莞項目。其主要資產為東莞土地，有關土地涵蓋一幅總用地面積約6,500平方米之土地，其用作商業服務及城市住宅用途，年限分別為40年及70年。東莞土地位於中國廣東省東莞市南城區周溪村莞太大道北面。東莞項目之發展將涉及兩棟23層高綜合大樓，其包括兩棟19層高住宅大樓建於一個4層高商業平台之上，總建築面積約為29,427平方米，以及一個可提供147個停車位之2層高停車場地庫，總建築面積約為7,336平方米。

根據東莞項目之最新發展計劃，估計總建築成本約為人民幣154,000,000元。於最後實際可行日期，東莞項目公司已從一家於中國成立的著名投資公司（「投資公司」）獲得一筆可用貸款融資人民幣30,000,000元，以撥付東莞項目之初期發展。投資公司由16家綜合企業共同創辦，並得到廣東省政府支持。其計劃註冊資本為人民幣500億元，初步繳足股本為人民幣160億元。東莞項目公司預期於二零二零年七月開始發售住宅單位，而商業單位及停車位則於二零二一年發售。發售所得之部分銷售款項將用於撥付東莞項目之餘下建築成本。於最後實際可行日期，東莞土地之施工工程尚未展開。

賣方已與中證前程基金(深圳) 合伙企業(有限合夥) 訂立安排，據此，東莞項目公司所賺取之純利之10% (扣除所有成本及稅項後) 將與中證前程基金(深圳) 合伙企業(有限合夥) 分攤。基於此利潤分攤安排，在磋商代價時，買方與賣方僅計算東莞項目公司之經調整資產淨值之90%。

### **南京項目公司**

南京項目公司為一家於二零零八年四月二十八日在中國成立之有限公司，主要從事發展南京項目。其主要資產為南京土地，有關土地涵蓋14幅總用地面積約240,000平方米之土地，當中2幅用作商業服務用途，年限為40年；另外12幅用作城市住宅用途，年限為70年。南京土地位於中國江蘇省南京市六合區東溝鎮團結村奶山以南，毗鄰奶山生態風景區。

南京項目之發展將包括低密度綜合住宅單位，整體總建築面積約為235,123平方米。南京項目亦將包括商業大樓、酒店及其他附屬設施等商業發展項目，所覆蓋之整體總建築面積約為23,458平方米，其中約81,666平方米將用作地庫停車空間。南京土地之施工工程已自二零一九年八月起展開。根據南京項目之最新發展計劃，南京項目第一期(包括若干商業部分及住宅部分)之施工工程將於二零二一年年底竣工。工程竣工後，該等商業及住宅部分將推出發售。南京項目公司已於二零一九年八月與一個國際酒店品牌訂立酒店管理協議，以發展一間富現代、休閒及創意風格的酒店，其包含不少於190間客房，每間面積不少於30平方米。酒店總建築面積將不少於160,000平方米，預期有關工程將於協議日期起計三年內(即二零二二年八月前)竣工。南京項目公司作為酒店擁有人，須與酒店管理公司每年分享酒店營運利潤，而其於最後實際可行日期無意出售酒店。餘下發展部分(僅剩餘住宅單位)將於二零二三年年底竣工。南京項目之估計總建築成本約為人民幣1,684,000,000元。南京項目公司現正爭取投資公司給予融資，以撥付南京項目之發展，預期於重組完成後將有貸款融資人民幣500,000,000元可供動用。南京項目亦會透過動用於推出發售若干商業及住宅部分後之銷售所得款項來撥付。

### **目標集團之財務資料**

於重組完成前，目標公司為一間控股公司，其唯一資產為東莞項目公司之100%股權。有關目標集團於截至二零一九年及二零一八年五月三十一日止五個月以及截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度之財務資料(摘錄自通函附錄二所載之目標集團會計師報告)概述如下：

## 普盛函件

### 目標集團

	截至		截至	
	五月三十一日止五個月 二零一九年 人民幣千元 (經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	十二月三十一日止年度 二零一八年 人民幣千元 (經審核)	二零一七年 人民幣千元 (經審核)
除稅前虧損	(3,623)	(1,833)	(10,181)	(4,050)
期間／年度虧損	<u>(3,623)</u>	<u>(1,833)</u>	<u>(10,181)</u>	<u>(4,050)</u>
				於二零一九年 五月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產				—
流動資產				<u>148,079</u>
總資產				148,079
非流動負債				(129,429)
流動負債				<u>(36,504)</u>
總負債				<u>(165,933)</u>
負債淨值				<u><u>(17,854)</u></u>

由於東莞項目公司並未就東莞項目開展任何發展活動，故目標集團於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一九年五月三十一日止五個月並無錄得任何收益。目標集團之虧損淨額由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣4,100,000元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣10,200,000元。有關增加主要可歸因於薪金、專業費用及其他差旅酬酢開支增加，導致行政開支增加約人民幣8,000,000元。融資成本於有關期間下跌約人民幣1,800,000元。目標集團於截至二零一九年五月三十一日止五個月錄得虧損淨額約人民幣3,600,000元，而於二零一八年同期則錄得虧損淨額約人民幣1,800,000元。二零一九年期間之虧損淨額增加主要可歸因於應付目標集團之最終控股公司之貸款所產生之利息開支導致融資成本增加約人民幣2,700,000元，當中因主要包含專業費用在內之行政開支減少約人民幣1,000,000元而獲部分抵銷。

---

## 菁盛函件

---

於二零一九年五月三十一日，目標集團之流動資產約為人民幣148,100,000元，其主要包括東莞土地之成本約人民幣146,800,000元及其他應收款約人民幣1,100,000元。目標集團於二零一九年五月三十一日之流動負債約為人民幣36,500,000元，其包括應付直屬控股公司款項約人民幣19,200,000元及借貸約人民幣17,300,000元。於二零一九年五月三十一日，目標集團之非流動負債(均為借貸)約為人民幣129,400,000元。有關借貸以質押東莞項目公司之股權及於中國之一幅土地作為抵押，其於二零一九年五月三十一日之實際利率為16%。於二零一九年五月三十一日，目標集團之流動資產淨值約為人民幣111,600,000元，其負債淨值約為人民幣17,900,000元。目標集團於二零一九年五月三十一日之負債比率(以總負債除以總資產表示)約為1.12。

### 東莞項目公司

由於目標公司於二零一七年九月收購東莞項目公司，故目標集團之經審核綜合財務資料並無納入東莞項目公司於二零一七年九月之前之財務資料。有關東莞項目公司於截至二零一九年及二零一八年五月三十一日止五個月以及截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度之財務資料(摘錄自通函附錄三所載之東莞項目公司會計師報告)概述如下：

	截至		截至	
	五月三十一日止五個月	十二月三十一日止年度	十二月三十一日止年度	十二月三十一日止年度
	二零一九年	二零一八年	二零一八年	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
	(經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
除稅前虧損	(2,744)	(1,058)	(1,269)	(308)
期間／年度虧損	<u>(2,744)</u>	<u>(1,058)</u>	<u>(1,269)</u>	<u>(308)</u>

---

## 普盛函件

---

於二零一九年  
五月三十一日  
人民幣千元  
(經審核)

非流動資產	—
流動資產	<u>163,665</u>
總資產	163,665
非流動負債	(129,429)
流動負債	<u>(27,760)</u>
總負債	<u>(157,189)</u>
資產淨值	<u><u>6,476</u></u>

東莞項目公司主要從事發展東莞項目。由於東莞項目公司並未就東莞項目開展任何發展活動，故東莞項目公司於截至二零一七年、二零一八年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一九年五月三十一日止五個月並無錄得任何收益。東莞項目公司於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度所產生之虧損主要可歸因於行政開支，而東莞項目公司於截至二零一九年五月三十一日止五個月所產生之虧損乃源於利息開支約人民幣2,700,000元。

於二零一九年五月三十一日，東莞項目公司之流動資產約為人民幣163,700,000元，其主要包括應收最終控股公司款項約人民幣131,100,000元、發展中待售物業約人民幣31,400,000元及其他應收款約人民幣1,100,000元。東莞項目公司於二零一九年五月三十一日之流動負債約為人民幣27,800,000元，其包括應付直屬控股公司款項約人民幣10,500,000元及借貸約人民幣17,300,000元。於二零一九年五月三十一日，目標集團之非流動負債（均為借貸）約為人民幣129,400,000元。有關借貸以質押東莞項目公司之股權及於中國之一幅土地作為抵押，其於二零一九年五月三十一日之實際利率為16%。於二零一九年五月三十一日，東莞項目公司之流動資產淨值約為人民幣135,900,000元，其資產淨值約為人民幣6,500,000元。東莞項目公司於二零一九年五月三十一日之負債比率（以總負債除以總資產表示）約為0.96。

## 普盛函件

### 南京項目公司

由於南京項目公司於重組完成後才會成為目標公司之附屬公司，故經審核綜合財務資料並無納入南京項目公司之資料。有關南京項目公司於截至二零一九年及二零一八年五月三十一日止五個月以及截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度之財務資料（摘錄自通函附錄四所載之南京項目公司會計師報告）概述如下：

	截至		截至	
	五月三十一日止五個月		十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年	二零一八年	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
	(經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
除稅前(虧損)/溢利	(430)	(627)	108,757	(929)
期間/年度(虧損)/溢利	(430)	(627)	108,757	(929)
	(430)	(627)	108,757	(929)
				於二零一九年
				五月三十一日
				人民幣千元
				(經審核)
非流動資產				103
流動資產				736,682
				736,785
總資產				736,785
非流動負債				(411,509)
流動負債				(190,611)
				(602,120)
總負債				(602,120)
資產淨值				134,665

南京項目公司主要從事發展南京項目。由於南京項目公司並未就南京項目開展任何發展活動，故南京項目公司於截至二零一七年、二零一八年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一九年五月三十一日止五個月並無錄得任何收益。截至二零一八年十二月三十一日止年度，南京項目公司錄得純利約人民幣108,800,000元，相比截至二零一七年十二月三十一日止年度則錄得虧損淨額約人民幣900,000元。於截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得純利主要可歸因於確認應付前股東款項之公允價值變動收益約人民幣119,400,000元，而此收益被一宗在中國發生並於二零一八年達成和解之股權轉讓爭議案件所產生之賠償費，導致行政開支增加約人民幣9,600,000元所部分抵銷。南京項目公司於截至二零一九年五月三十一日止五個月錄得虧損淨額約人民幣400,000元，與二零一八年同期之虧損淨額約人民幣600,000元相比減少約33.3%。

於二零一九年五月三十一日，南京項目公司之非流動資產（僅由物業、廠房及設備組成）約為人民幣100,000元。南京項目公司於二零一九年五月三十一日之流動資產約為人民幣736,700,000元，其主要包括發展中待售物業約人民幣711,100,000元、可收回稅項約人民幣14,000,000元及其他應收款約人民幣10,700,000元。南京項目公司於二零一九年五月三十一日之流動負債約為人民幣190,600,000元，其包括應計費用及其他應付款約人民幣6,900,000元、應付直屬控股公司款項約人民幣67,200,000元及應付前股東款項約人民幣116,500,000元。於二零一九年五月三十一日，南京項目公司之非流動負債（即應付前股東款項）約為人民幣411,500,000元。於二零一九年五月三十一日，南京項目公司之流動資產淨值及資產淨值分別約為人民幣546,100,000元及人民幣134,700,000元。南京項目公司於二零一九年五月三十一日之負債比率（以總負債除以總資產表示）約為0.82。

### 3. 進行收購事項之理由

誠如 貴公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報所披露， 貴集團一直在物色合適投資機會，以推動 貴集團持續增長及提升長遠企業價值。 貴公司於二零一八年三月完成收購主要在馬來西亞從事商業發展之Pacific Memory Sdn Bhd之35%股權，並於二零一九年一月完成收購香港中證城市投資有限公司，該公司主要在中國從事一級土地開發。董事會持續物色了其他適當投資機會，並在考慮過銷售東莞項目及南京項目之物業單位所產生之一次性收入，以及南京項目之酒店營運所產生之經常性收入後，認為東莞項目公司及南京項目公司之前景良好，而收購事項將有助 貴集團產生可持續回報。

## 薈盛函件

東莞項目位於東莞南城，其利用高速公路可輕易到達，並距離深圳約40分鐘車程。其亦與地鐵站、南城行政中心區及中央商業區相距約5公里。吾等已搜尋東莞市統計局所發佈有關東莞新型住宅樓房銷售之統計數字，有關資料乃概述如下：

	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
國內生產總值增長率(%)	8.0	8.1	8.1	7.4
總銷售額(人民幣元)	95,944,000,000	122,179,000,000	92,119,000,000	90,600,000,000
總銷售面積(平方米)	9,778,100	8,877,100	5,566,200	5,068,300
平均售價(人民幣元/平方米)	9,812	13,763	16,550	17,876
平均售價增幅(%)		40.3	20.2	8.0

東莞國內生產總值於二零一五年至二零一八年間持續按7.4%至8.1%之增長率增長。吾等注意到，儘管東莞新型住宅樓房之總銷售面積於二零一五年至二零一八年呈下跌趨勢，惟東莞新型住宅樓房之平均售價於該段期間內持續增加，從二零一五年之每平方米約人民幣9,812元增加至二零一八年每平方米約人民幣17,876元，複合年增長率約為22.1%。

南京為江蘇省省會，位處長江較下游位置。南京項目位於六合區，其距離南京市中心約50分鐘路程。吾等亦已搜尋南京市統計局所發佈有關南京住宅樓房銷售之統計數字，有關資料乃概述如下：

	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
國內生產總值增長率(%)	9.3	8.0	8.1	8.0
總銷售額(人民幣元)	160,931,000,000	251,499,000,000	184,473,000,000	193,664,000,000
總銷售面積(平方米)	14,291,800	14,062,900	12,089,800	9,826,500
平均售價(人民幣元/平方米)	11,260	17,884	15,259	19,708
平均售價增幅/減幅(%)		58.8	(14.7)	29.2

南京國內生產總值於二零一五年至二零一八年間持續按8.0%至9.3%之相對較高增長率增長，但增長率於該段期間呈下跌趨勢。吾等亦注意到南京住宅樓房之總銷售面積自二零一六年起一直下跌。然而，平均售價於二零一五年至二零一八年間呈整體上升趨勢（雖然於二零一七年錄得約14.7%減幅），並錄得複合年增長率約20.5%。

吾等獲 貴公司管理層告知，於完成後， 貴公司不會參與目標集團之日常營運。東莞項目及南京項目將由目標集團之主要管理層團隊管理，其成員於中國從事物業發展業務多年，對管理物業發展項目及為此類項目集資饒富經驗。另一方面，執行董事梁松山先生、譚立維先生及劉力揚先生將負責監督目標集團之營運，以確保兩個項目均會按 貴公司計劃進行。吾等已審閱董事會函件所載目標集團高級管理層之履歷，並認為目標集團管理層團隊在管理目標集團之物業發展項目方面具備相關經驗及專長。吾等亦已與 貴公司管理層討論並審閱上述董事之履歷。梁松山先生於中國的基建發展及房地產物業領域擁有豐富經驗及龐大商業利益。譚立維先生於物業範疇、物業收購、策略投資及酒店啟動項目方面擁有廣泛多元化管理經驗。劉力揚先生於投資銀行業擁有16年經驗，並曾處理超過20項涉及(其中包括)直接投資、併購及首次公開發售的項目。吾等認為董事在房地產物業、企業管理或融資方面之經驗將有助彼等監督目標集團之營運。

吾等亦獲 貴公司管理層告知，目標集團將負責為發展東莞項目及南京項目籌集資金，其詳情載於上文「2. 有關目標集團之資料」一節。預期東莞項目及南京項目之建築成本將以投資公司所提供之貸款以及銷售東莞項目及南京項目之物業單位所得之銷售款項撥付。吾等獲 貴公司管理層告知，鑒於南京土地目前不附帶任何按揭或抵押，其認為即使南京項目公司於最後實際可行日期尚未籌得南京項目之發展資金，在籌集有關發展資金上將不會遇到任何重大障礙。

鑒於上文所述，吾等認同董事之觀點，認為東莞項目及南京項目之前景良好，且目標集團之管理層團隊在管理中國物業發展項目方面具備充足知識及經驗，其將有助 貴集團產生中期回報，且符合 貴公司及股東整體之利益。

#### 4. 代價

代價為人民幣200,000,000元(相等於約220,000,000港元)，其須以 貴公司於完成日期起三(3)個營業日內發行為期六個月及本金額為人民幣200,000,000元(相等於約220,000,000港元)之免息承兌票據予賣方(或其指定代名人)之方式支付。買方將敦促 貴公司於承兌票據到期時以現金結清票據款項。

代價由買方與賣方按公平原則磋商後釐定，當中參考(i)目標公司於二零一九年五月三十一日之未經審核綜合負債淨值之90%；(ii)東莞土地之估值盈餘之90%，有關土地經獨立專業估值師評值後，於二零一九年五月三十一日之初步估值為人民幣270,000,000元(相等於約297,000,000港元)；(iii)南京項目公司於二零一九年五月三十一日之未經審核資產淨值之51%；(iv)南京土地之估值盈餘之51%，有關土地經獨立專業估值師評值後，於二零一九年五月三十一日之初步估值為人民幣640,000,000元(相等於約704,000,000港元)；及(v)有關將東莞項目公司及南京項目公司之股東貸款轉讓並清理，從而使目標集團於重組完成後不再結欠賣方任何款項。

#### *東莞土地及南京土地之估值*

為評估代價之公平性及合理性，吾等已考慮獨立專業估值師中證評估就東莞土地及南京土地所編製並載於通函附錄六之估值報告(「**估值報告**」)內之估值，其於二零一九年六月三十日分別為人民幣270,000,000元及人民幣700,000,000元。

吾等已就中證評估針對東莞土地及南京土地所進行之估值而根據上市規則第13.80條註釋1(d)之規定執行工作，當中包括與中證評估討論有關其在評估與東莞土地及南京土地相類似之中國物業方面之經驗以及其與 貴集團及收購協議之其他訂約方之關係，並已審閱中證評估就東莞土地及南京土地的估值之評估委聘條款，尤其是其工作範圍。

吾等了解到，身兼中證評估之董事並為估值報告簽署人之陳嘉華先生為英國皇家特許測量協會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量組）、皇家特許測量師學會註冊估值師及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員，於香港、澳門、中國及亞洲地區物業之估值方面擁有逾16年經驗。因此，吾等認為估值報告簽署人合資格、富經驗及有能力進行物業估值工作及就東莞土地及南京土地之估值發表可靠意見。吾等從 貴公司與中證評估所訂立之委聘函中得知，中證評估之工作範圍與所須發表之意見相稱，且工作範圍並無限制，致使其可能對中證評估於估值報告中所給予之保證程度造成不利影響。中證評估向吾等確認，除就其是次獲委聘進行估值而應向其支付之正常專業費用外，概無任何安排會導致其要向 貴集團及其聯繫人收取任何費用或取得任何利益。吾等已向中證評估查詢有關其是否獨立於 貴集團及收購協議之訂約方，並獲告知中證評估為獨立於 貴公司及其關連人士之第三方。中證評估亦向吾等確認，其並不知悉其與 貴公司或任何其他方之間有任何可能被合理視為影響其作為 貴公司獨立估值師之獨立性之關係或利益。

吾等已審閱中證評估就東莞土地及南京土地之估值所編製之估值報告，並已與中證評估討論有關釐定東莞土地及南京土地於二零一九年六月三十日之估值所採用之方法、基準及假設。吾等獲中證評估告知，估值報告乃根據香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會評估準則2017》、以及上市規則第5章及應用指引第12項及證券及期貨事務監察委員會頒佈之《收購及合併守則》規則11所載之規定編製。

中證評估告知吾等，基於東莞土地及南京土地均為發展中物業，且有充足市場交易數據可供比較，其認為市場法為評估東莞土地及南京土地之最適當估值方法，並因此已採用市場法來評估東莞土地及南京土地之市值。誠如估值報告所載，市場法透過比較可獲得價格資料之相同或可資比較（即類似）資產而提供價值指標，而中證評估亦已考慮為完成發展項目而已支銷之建築成本及將支銷之建築成本，以反映已竣工發展項目之質素。吾等已與中證評估討論並已審閱有關其就評估東莞土地及南京土地而選用可資比較項目之準則，並注意到該等可資比較項目為鄰近東莞土地及南京土地之類似資產，且可獲得價格資料。因此，吾等認同中證評估之觀點，認為於估值中使用之可資比較項目屬合理且可與東莞土地及南京土地作比較。吾等亦獲中證評估告知，其已就評估目的而進行實地視察以及作出相關查詢及查找，且於評估過程中並無發現異常情況。

鑒於中證評估所用之方法為專業測量師所用之其中一項公認程序及常規，亦符合香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會評估準則2017》，吾等認為，中證評估就釐定東莞土地及南京土地之市值所採納之方法及基準屬合適。此加上吾等沒有注意到任何不尋常事情，致使吾等相信東莞土地及南京土地之估值並非按合理基準編製，吾等認為，東莞土地及南京土地之估值乃公允地反映了東莞土地及南京土地之市值，並為吾等對代價之進一步評估建立公平及合理之基準。

目標集團之估值

目標集團及南京項目公司於二零一九年五月三十一日之經調整未經審核合併資產淨值（其假定為目標集團及南京項目公司之公允價值）約為人民幣222,400,000元（相等於約244,600,000港元），其計算如下：

	人民幣百萬元	等值百萬港元
目標公司於二零一九年五月三十一日之 經審核綜合負債淨值之90%	(16.1)	(17.6)
南京項目公司於二零一九年五月三十一日之 經審核資產淨值之51%	68.7	75.5
東莞土地之公允價值調整之90%		
— 東莞土地於二零一九年六月三十日之估值	270.0	297.0
— 東莞土地於二零一九年五月三十一日 於目標公司賬目中之賬面值	(146.8)	(161.5)
— 估值盈餘	123.2	135.5
— 估值盈餘之90%	110.9	122.0
對按稅率25%計算之東莞土地估值盈餘作出 之遞延稅項負債調整	(27.7)	(30.5)
南京土地之公允價值調整之51%		
— 南京土地於二零一九年六月三十日之估值	700.0	770.0
— 南京土地於二零一九年五月三十一日 於南京項目公司賬目中之賬面值	(711.1)	(782.3)
— 估值盈餘	(11.1)	(12.3)
— 估值盈餘之51%	(5.7)	(6.3)
目標集團於二零一九年五月三十一日結欠 賣方之股東貸款總額	92.3	101.5
目標集團及南京項目公司於二零一九年五月 三十一日之經調整未經審核合併資產淨值	222.4	244.6

## 薈盛函件

代價人民幣200,000,000元較目標集團及南京項目公司於二零一九年五月三十一日之經調整未經審核合併資產淨值約人民幣222,400,000元折讓約10.1%。

吾等已基於聯交所網站就(a)目前於聯交所上市；及(b)於二零一九年六月六日(即緊接收購協議日期前一個月)起至最後實際可行日期止期間曾進行與收購/出售物業發展及相關業務有關之交易的公司進行研究。根據上述標準，吾等已竭盡所能地識別出九項可資比較交易(「可資比較交易」)，並認為已詳盡反映符合上述標準之交易，並由於該等交易均涉及收購/出售物業發展及相關業務，故屬具代表性之樣本。下表概列可資比較交易之交易性質及代價基準。

公司名稱 (股份代號)	公佈日期 (年/月/日)	交易性質	代價基準	代價 較經調整 資產淨值 溢價/ (折讓) (%)
上置集團有限公司 (1207)	二零一九年 六月十一日	出售一家主要於中國從事物業開發之公司	參考目標公司之資產及負債、股東貸款及目標公司資產之估值	(1.4)
建發國際投資集團 有限公司 (1908)	二零一九年 六月十七日	收購一家持有一幅於中國之土地作開發之公司	參考目標公司之總資產及負債之估值	(0.9)
昌興國際控股(香港) 有限公司 (803)	二零一九年 六月二十四 日	出售主要於中國從事物業開發業務之公司	參考目標公司之資產淨值、財務表現及業務前景	0.2 <sup>附註1</sup> 49.4 <sup>附註1</sup>
歲寶百貨控股(中國) 有限公司 (312)	二零一九年 六月二十六 日	出售一家於聯交所主板上市並主要於中國從事物業發展及酒店業務之公司之股份	參考(i)目標集團之財務狀況以及土地儲備之價值及規模；及(ii)目標公司股份之原先收購價、現行市價及整體較低之成交量	(30.9)

## 薈盛函件

公司名稱 (股份代號)	公佈日期 (年/月/日)	交易性質	代價基準	代價 較經調整 資產淨值 溢價/ (折讓) (%)
建業地產股份有限公司 (832)	二零一九年 六月二十七 日	收購一家主要於中國從事房地產開發之公司	參考目標公司之財務狀況、目標地塊之發展潛力以及有關項目之規劃設計條件及品牌效益	不適用 <small>附註2</small>
中國三迪控股有限公司 (910)	二零一九年 六月二十八 日	收購一家於中國從事開發物業項目之公司	參考(其中包括)目標公司之資產淨值、股東貸款之賬面值以及該等已預售但尚未交付單位之售價	14.9
當代置業(中國) 有限公司(1107)	二零一九年 六月二十八 日	收購一家主要於中國從事土地開發整理、房地產開發及管理之公司	參考(其中包括)目標公司之財務報表及地塊周邊土地之現行土地市價	不適用 <small>附註2</small>
璋利國際控股有限公司 (1693)	二零一九年 七月二十五 日	收購主要在馬來西亞從事物業發展之公司	參考(其中包括)目標公司持有之土地市值	不適用 <small>附註3</small>

## 蓄盛函件

公司名稱 (股份代號)	公佈日期 (年/月/日)	交易性質	代價基準	代價 較經調整 資產淨值 溢價/ (折讓) (%)
保發集團國際控股 有限公司 (3326)	二零一九年 八月三十日	收購一家於中國從事物業開 發之公司	參考目標公司之 重估後資產淨值	(0.2)
			最低	(30.9)
			最高	49.4
			平均	4.4
貴公司 (943)	二零一九年 七月七日	收購於中國從事物業發展之 公司	參考目標公司之資產淨值、物 業估值及股東貸款	(10.1)

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 昌興國際控股(香港)有限公司之公佈中披露了兩項獨立的收購。
2. 該等公佈並無披露有關物業估值之資料。
3. 交易代價參考目標公司持有之土地市值釐定。

吾等注意到除璋利國際控股有限公司外，所有可資比較交易均參考目標公司之資產淨值(當中計及物業估值(如有))，作為釐定交易代價之基準。因此，吾等認為，就與物業發展業務有關之交易而言，其代價參考目標公司之資產淨值(當中計及物業估值(如有))並非罕見，而代價參考目標集團及南京項目公司之經調整未經審核合併資產淨值屬公平合理。

同時，吾等注意到，可資比較交易代價較目標公司經調整資產淨值有所折讓/溢價之範圍介乎折讓約30.9%至溢價約49.4%，平均為溢價約4.4%。代價較目標集團及南京項目公司之經調整未經審核合併資產淨值折讓約10.1%，處於可資比較交易範圍，並與可資比較交易平均溢價相比較為優勝。

考慮到(i)就與物業發展業務有關之交易而言，其代價參考目標公司之資產淨值(當中計及物業估值(如有))並非罕見；(ii)代價較目標集團及南京項目公司於二零一九年五月三十一日之經調整未經審核合併資產淨值(其假定為目標集團及南京項目公司之公允價值)折讓約10.1%；及(iii)折讓約10.1%處於可資比較交易範圍，並與可資比較交易平均相比較為優勝，吾等認為，代價對獨立股東而言屬公平合理，並且是按一般商業條款訂立。

## 5. 承兌票據

根據收購協議，貴公司須於完成日期起三個營業日內發行本金額為人民幣200,000,000元、免息及為期六個月之承兌票據予賣方(或其指定代名人)。誠如貴公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告所披露，貴集團只有約25,500,000港元之現金及銀行結餘，其不足以支付代價。貴公司擬透過債務或股本融資之方式籌集額外資金，以於承兌票據到期時以結清票據款項。於最後實際可行日期，貴公司就取得上述債務或股本融資並無任何具體計劃。然而，倘貴公司未能取得所需融資以於承兌票據到期時結清票據款項，身為主要股東之梁松山先生須向貴公司提供財務援助。

鑒於(i)發行承兌票據將使貴集團避免因收購事項而產生之任何即時現金流出；(ii)承兌票據為免息；(iii)透過借貸來結清款項可能會對貴集團造成即時利息負擔；及(iv)發行代價股份及／或可換股票據將對現有股東帶來攤薄效應，吾等認為，透過發行承兌票據結清代價，從而加快完成及推遲貴集團之現金流出乃符合貴公司之利益。

為評估承兌票據條款之公平性及合理性，吾等已比較承兌票據與於二零一九年四月六日(即緊接收購協議日期前三個月)至收購協議日期期間(「承兌票據比較期間」)聯交所上市公司就支付收購交易之全部／部分代價而發行之其他承兌票據(「承兌票據可資比較對象」)之條款。吾等已按盡力基準識別出8項承兌票據可資比較對象以供比較，有關名單實屬詳盡。吾等認為，承兌票據比較期間就比較目的而言為充足及具代表性，原因是其涵蓋當前期間，可反映香港股票市場之當前市場狀況及氣氛，以及反映就支付收購代價而於香港發行承兌票據之近期架構，並包含足夠樣本及資料，有助股東對近期於香港股票市場進行有關發行承兌票據以支付收購代價之交易有一般了解。

## 薈盛函件

務請股東注意，與承兌票據可資比較對象進行比較乃僅供說明之用，原因是承兌票據可資比較對象之主要業務、市值、盈利能力及財務狀況或有別於 貴公司。上述所有因素均可能影響承兌票據可資比較對象之承兌票據條款。儘管上述所言，但由於承兌票據可資比較對象可就涉及於香港股票市場發行承兌票據以支付收購代價之交易提供一般參考，故吾等認為，與承兌票據可資比較對象進行比較乃評估承兌票據條款之公平性及合理性之合適基準。此外，於達致吾等對承兌票據條款之意見時，吾等已就與承兌票據可資比較對象進行比較之結果，連同本函件所述其他因素作出全面考慮。承兌票據可資比較對象之詳情概述如下：

公司名稱(股份代號)	公佈日期 (年/月/日)	到期期限	利率 (%)
中國集成控股有限公司(1027)	二零一九年四月三十日	19個月	0.0
能源國際投資控股有限公司(353)	二零一九年六月三日	19個月	0.0
能源國際投資控股有限公司(353)	二零一九年六月三日	3個月	8.0
美亞控股有限公司(1116)	二零一九年六月十一日	33個月	3.0
新維國際控股有限公司(8086)	二零一九年六月十四日	12個月	0.0
冠軍科技集團有限公司(92)	二零一九年六月二十一日	1個月	6.2 <sup>(附註)</sup>
未來世界金融控股有限公司(572)	二零一九年七月三日	24個月	8.0
昊天發展集團有限公司(474)	二零一九年七月十八日	18個月	5.0
	<b>最低</b>	<b>1個月</b>	<b>0.0</b>
	<b>最高</b>	<b>36個月</b>	<b>8.0</b>
	<b>平均</b>	<b>18.3個月</b>	<b>3.8</b>
<b>貴公司</b>		<b>6個月</b>	<b>0.0</b>

資料來源：聯交所網站

附註： 冠軍科技集團有限公司之承兌票據按每月0.5%計息。

誠如上表所載，承兌票據可資比較對象之到期期限介乎1個月至36個月，而承兌票據之到期期限為6個月，處於承兌票據可資比較對象之範圍內。此外亦值得注意，承兌票據可資比較對象之利率介乎零至每年8%，平均約3.8%。因此，承兌票據(其為免息)亦處於承兌票據可資比較對象之利率範圍內，以及低於承兌票據可資比較對象之平均利率3.8%。

鑒於(i)承兌票據之利率及到期期限均處於承兌票據可資比較對象之範圍內；及(ii)吾等並不知悉承兌票據之任何條款中有根據一般市場慣例屬不常見之條款，吾等認為，承兌票據之條款為一般商業條款，且對獨立股東而言屬公平合理。

## 6. 收購事項的財務影響

於完成時，目標公司將成為 貴公司之間接全資附屬公司，而其資產、負債及財務業績將綜合列賬於經擴大集團之綜合財務報表內。下文載列收購事項對 貴集團之盈利、現金流、資產淨值及負債比率之財務影響。然而，務請注意，下列分析僅供說明之用，不應視之為代表 貴集團於完成時之財務狀況。

### 盈利

假若收購事項於二零一八年一月一日完成，截至二零一八年十二月三十一日止年度之 貴公司擁有人應佔溢利將會減少，原因是目標公司及南京項目公司各自於截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額。

### 現金流

代價人民幣200,000,000元(相等於約220,000,000港元)須於完成時以承兌票據支付。因此，除就收購事項直接產生之估計交易成本約3,200,000港元外， 貴集團將沒有因收購事項而產生之即時現金流出。

### 資產淨值

根據通函附錄五所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假若收購事項於二零一九年六月三十日完成， 貴集團之總資產將由1,924,200,000港元增加約1,096,600,000港元至約3,020,800,000港元，而 貴集團之總負債將由406,900,000港元增加約1,000,300,000港元至約1,407,200,000港元。因此，假若收購事項於二零一九年六月三十日完成， 貴集團之資產淨值將增加約96,300,000港元。

### 負債比率

考慮到上文所述收購事項對 貴集團總資產及總負債之影響，假若收購事項於二零一九年六月三十日完成， 貴集團之負債比率(以總負債相對總資產之比率表示)將由0.21增加至0.46。

---

## 蒼盛函件

---

基於上述分析，吾等注意到，收購事項對 貴集團之資產淨值有正面影響，但對 貴集團之盈利、現金狀況及負債比率有負面影響。然而，考慮到進行收購事項之理由及裨益、代價之公平性及合理性，以及東莞項目及南京項目處於初步發展階段及尚未獲取回報，吾等認為，收購事項對 貴集團之盈利、現金狀況及負債比率所造成之短期不利財務影響在商業上屬合理。

### 推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，根據收購協議擬進行之收購事項之條款對獨立股東而言屬公平合理，而收購事項是按一般商業條款訂立及符合 貴公司及股東整體之利益，儘管收購事項並非於 貴公司一般及正常業務過程中進行。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東，且亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准收購協議及其項下擬進行交易之決議案。

此致

意科控股有限公司  
香港  
德輔道中68號  
萬宜大廈  
3008室

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
蒼盛融資有限公司

董事總經理      董事  
曾詠儀            范凱恩  
謹啟

二零一九年九月十八日

附註：

1. 曾詠儀女士為根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌人士，彼於企業融資方面擁有逾15年經驗。
2. 范凱恩女士為根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌人士，彼於企業融資方面擁有逾11年經驗。

## 1. 本集團之財務資料

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三個年度各年之財務資料乃於以下分別刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.eforce.com.hk>)之文件內披露：

- 本公司於二零一七年四月二十六日刊發之截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報(第38頁至第111頁)；
- 本公司於二零一八年四月二十六日刊發之截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報(第42頁至第113頁)；及
- 本公司於二零一九年四月二十六日刊發之截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(第43頁至第119頁)。

## 2. 債項聲明

於二零一九年七月三十一日(即本通函付印前就確定經擴大集團債項之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團之負債如下：

	千港元
<b>有抵押：</b>	
應付融資租賃	1,447
借貸	
— 保理貸款	8,504
— 其他貸款	270,488
<b>無抵押：</b>	
借貸	
— 來自一名股東之貸款	200,000
— 其他貸款	647,996
	<hr/>
<b>借貸及應付款項總額</b>	<b><u><u>1,128,435</u></u></b>

經擴大集團之有抵押應付融資租賃以經擴大集團之汽車作為抵押。

有抵押保理貸款以經擴大集團於中華人民共和國(「中國」)之若干土地及樓宇之押記及本公司之關連方所提供之個人擔保作為抵押。有抵押保理貸款全部以人民幣計值。

有抵押其他貸款指以東莞項目公司之股權及於中國之一幅土地作為抵押。有抵押其他貸款全部以人民幣計值。

於二零一九年七月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無重大或然負債及承擔。

除本附錄上文「債項聲明」一段所披露者及經擴大集團日常業務過程中之集團間負債及正常應付賬款外，於二零一九年七月三十一日營業時間結束時，董事概不知悉經擴大集團有其他未償還按揭、抵押、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

董事認為，在並無發生可能導致市場大幅下滑（如政治或經濟動盪或法例或法規重大變動）之不可預見情況下，經計及經擴大集團可動用之財務資源（包括內部資源及可動用之銀行融資），經擴大集團具備充足營運資金以應付其自本通函刊發日期起至少未來十二個月之現有需求。

### 4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，本集團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期）以來之財務或交易狀況並無任何重大不利變動。

### 5. 經擴大集團之財務及交易前景

於完成後，本公司無意縮減本集團現有業務，或就該等業務作出任何變動。除目標集團之業務外，本集團將繼續主要從事製造及銷售保健及家庭用品、煤礦開採業務及放債業務。

#### 保健及家庭用品業務

由於二零一九年上半年之銷售額有所減少，再加上美國及中國之間的貿易戰持續升溫，且無減緩跡象，本集團對二零一九年下半年全球消費市場之前景持審慎態度。另一方面，面對員工成本上漲及毛利率持續受壓，本集團將繼續提高生產力及營運效率，以降低生產成本。

#### 煤礦業務

誠如本公司日期為二零一八年七月六日之公佈所披露，PT Bara Utama Persada Raya（為本公司之非全資附屬公司，其持有一個位於印尼共和國卡里曼丹省之煤礦

項目(「PT Bara煤礦」)之牌照)已與PT Sinarjaya Mulia Kun(獨立於本公司及其關連人士之一方)合作,於PT Bara煤礦進行採礦活動。儘管採礦之前期建設工作已於二零一八年十一月完成,惟本集團與當地地主就通道及碼頭(用作卸載煤炭以運往客戶所在地)之使用權進行磋商之過程相當漫長。本集團於二零一九年上半年展開牌照續期之程序,同時預期於二零一九年底前完成。

### 放債業務

截至二零一九年六月三十日止六個月期間,本集團放債業務之分部收益(即利息收入)為8,000,000港元(二零一八年:7,800,000港元)。視乎各項貸款之性質以及條款及條件,貸款利息按年利率介乎10%至24%計算。於二零一九年六月三十日,應收貸款總額約為97,200,000港元(二零一八年十二月三十一日:121,000,000港元)。鑑於近期市場氣氛,本集團並不預期其放債業務於二零一九年有進一步增長。

### 收購Pacific Memory Sdn Bhn

馬來西亞狄臣港之建議商業發展項目的第一期發展計劃已遞交予有關政府機關審批,而有關建造泊位之部份已獲批准。於回顧期內,第一期所涉之道路及排水計劃、交通影響評估報告及臨時建築物(圍板)已獲批准。於二零一九年八月一日,第一期之設計已獲批。Pacific Memory Sdn Bhd當地管理層現正等待發展計劃其他部份獲批,以決定如何進行。根據最新發展計劃,建議發展項目第一期工程預期估計將於約二零二一年完成,而建議發展項目之第二期工程估計將於二零二三年完成。

### 收購香港中證城市投資有限公司

本公司已於二零一九年一月二十一日完成收購香港中證城市投資有限公司(「香港中證」)之全部股權。

香港中證旗下現正進行若干項目。其主要項目位於中國河北省承德市灤平縣(「灤平項目」)。於年內,灤平縣之所有地產發展項目(包括灤平項目)因地方政府調整環保政策而暫停。根據與地方政府之最新溝通,灤平項目預計於二零一九年底復工。因此,於二零一九年出售之已發展土地預算總面積將會改為600畝。

### 收購事項

目標公司之附屬公司主要在中國從事物業發展業務。收購事項之詳情(包括目標集團之前景)載於本通函。

## 6. 東莞土地及南京土地之價值對賬表

為符合上市規則，本公司已委聘中證評估(一名獨立專業估值師)為東莞土地及南京土地進行估值。估值報告詳情載於本通函附錄六。按上市規則第5.07條規定所披露之資產淨值及估值對賬載列如下：

	人民幣千元
東莞土地於二零一九年五月三十一日之賬面淨值	146,818
估值盈餘	<u>121,182</u>
東莞土地於二零一九年六月三十日之估值	<u><u>270,000</u></u>
	人民幣千元
南京土地於二零一九年五月三十一日之賬面淨值	711,144
公允價值虧損	<u>(11,144)</u>
南京土地於二零一九年六月三十日之估值	<u><u>700,000</u></u>

## 1. 目標集團之會計師報告

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)發出之報告全文，以供載入本通函內。



香港銅鑼灣威非路道18號萬國寶通中心7樓701室  
Unit 701, 7/F, Citicorp Centre, 18 Whitfield Road,  
Causeway Bay, Hong Kong.  
Tel: (852) 2155 8288 Fax: (852) 2564 2297

### 致意科控股有限公司董事之過往財務資料之會計師報告

#### 緒言

吾等就第II-5至II-25頁所載之深圳市前海中證華騰實業有限公司(「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，該等財務資料包括於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日之目標集團綜合財務狀況表及目標公司財務狀況表，以及自二零一六年十二月二十三日(成立日期)至二零一六年十二月三十一日期間、截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一九年五月三十一日止五個月(「相關期間」)之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表、綜合現金流量表及目標公司權益變動表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「過往財務資料」)。過往財務資料構成本報告之一部分，乃供載入 貴公司日期為二零一九年九月十八日有關建議收購目標公司全部股權之通函(「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，以令過往財務資料作出真實而公平的反映，及落實董事認為就編製過往財務資料而言屬必要之有關內部控制，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(「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道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否確無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等之工作涉及實程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關之憑證。所選之程序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存在重大錯誤陳述之風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據過往財務資料附註2所載之編製及呈列基準而編製可作出真實公平反映的過往財務資料之內部控制，以設計出適用於各種情況之程序，而非為了就實體之內部控制的成效提出意見。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。

吾等認為，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

## 意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據過往財務資料附註2所載編製及呈列基準，過往財務資料真實公平反映目標集團及目標公司於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五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，此等財務資料包括截至二零一八年五月三十一日止五個月之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表、綜合現金流量表及目標公司權益變動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。吾等之責任是根據吾等之審閱，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。審閱包括主要向負責財務和會計事務之

人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審計之範圍為小，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審計中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項令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根據過往財務資料附註2所載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

於編製過往財務資料時，概無對第II-4頁界定之相關財務報表作出調整。

#### 有關持續經營基準之重大不確定性

在不保留吾等之意見下，吾等於過往財務資料附註2得悉，目標集團於截至二零一九年五月三十一日止五個月產生虧損約人民幣3,623,000元，以及目標集團於二零一九年五月三十一日擁有淨負債約為人民幣17,854,000元。該等情況顯示存在重大不確定性，可能導致目標集團繼續持續經營之能力產生重大疑問。

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

施連燈

執業證書編號：P03614

香港，二零一九年九月十八日

## 目標公司之過往財務資料

下文所載過往財務資料構成本會計師報告之一部分。

本報告中之過往財務資料乃基於根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則所編製目標集團於相關期間之綜合財務報表(「**相關財務報表**」)編製。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則對相關財務報表進行獨立審核。

過往財務資料按人民幣(「**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)。

## 綜合損益及其他全面收益表

	附註	自二零一六年 十二月 二十三日 (成立日期)至 二零一六年 十二月 三十一日	截至十二月三十一日 止年度		截至五月三十一日 止五個月	
		二零一六年 十二月 三十一日 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	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
收益	8	-	-	-	-	-
其他收入	8	-	-	82	34	13
行政開支		-	(90)	(8,138)	(1,867)	(907)
融資成本	9	-	(3,960)	(2,125)	-	(2,729)
除稅前虧損		-	(4,050)	(10,181)	(1,833)	(3,623)
所得稅開支	10	-	-	-	-	-
年度/期間虧損及 全面虧損總額	11	-	(4,050)	(10,181)	(1,833)	(3,623)

## 綜合財務狀況表

附註	於十二月三十一日			於五月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	三十一日	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>流動資產</b>					
發展中待售物業	17	–	129,436	142,474	146,818
其他應收款		–	40	40	1,148
其他可收回稅項		–	–	–	41
現金及銀行結餘		–	6	37,676	72
		–	129,482	180,190	148,079
<b>流動負債</b>					
其他應付款	19	–	64,553	66	–
應付直屬控股公司款項	20	–	68,979	194,355	19,204
借貸	21	–	–	–	17,300
		–	133,532	194,421	36,504
<b>流動(負債)/資產淨值</b>		–	(4,050)	(14,231)	111,575
<b>非流動負債</b>					
借貸	21	–	–	–	129,429
		–	–	–	129,429
<b>負債淨額</b>		–	(4,050)	(14,231)	(17,854)
<b>權益</b>					
資本	22	–	–	–	–
儲備		–	(4,050)	(14,231)	(17,854)
<b>總權益</b>		–	(4,050)	(14,231)	(17,854)

## 財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於五月
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	三十一日 二零一九年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
於附屬公司之投資	16	—	125,936	126,036	126,036
<b>流動資產</b>					
應收附屬公司款項	18	—	—	10,460	10,460
現金及銀行結餘		—	4	37,654	29
		—	4	48,114	10,489
<b>流動負債</b>					
其他應付款	19	—	60,936	66	—
應付直屬控股公司款項	20	—	68,965	186,957	150,277
		—	129,901	187,023	150,277
<b>流動負債淨額</b>		—	(129,897)	(138,909)	(139,788)
<b>負債淨額</b>		—	(3,961)	(12,873)	(13,752)
<b>權益</b>					
資本	22	—	—	—	—
儲備		—	(3,961)	(12,873)	(13,752)
<b>總權益</b>		—	(3,961)	(12,873)	(13,752)

## 綜合權益變動表

	股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於二零一六年十二月二十三日(成立日期)	-	-	-
期間虧損及全面虧損總額	-	-	-
於二零一六年十二月三十一日	-	-	-
於二零一七年一月一日	-	-	-
年度虧損及全面虧損總額	-	(4,050)	(4,050)
於二零一七年十二月三十一日	-	(4,050)	(4,050)
於二零一八年一月一日	-	(4,050)	(4,050)
年度虧損及全面虧損總額	-	(10,181)	(10,181)
於二零一八年十二月三十一日	-	(14,231)	(14,231)
於二零一八年一月一日(經審核)	-	(4,050)	(4,050)
期間虧損及全面虧損總額(未經審核)	-	(1,833)	(1,833)
於二零一八年五月三十一日(未經審核)	-	(5,883)	(5,883)
於二零一九年一月一日	-	(14,231)	(14,231)
期間虧損及全面虧損總額	-	(3,623)	(3,623)
於二零一九年五月三十一日	-	(17,854)	(17,854)

## 權益變動表

	股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於二零一六年十二月二十三日(成立日期)	-	-	-
期間虧損及全面虧損總額	-	-	-
於二零一六年十二月三十一日	-	-	-
於二零一七年一月一日	-	-	-
年度虧損及全面虧損總額	-	(3,961)	(3,961)
於二零一七年十二月三十一日	-	(3,961)	(3,961)
於二零一八年一月一日	-	(3,961)	(3,961)
年度虧損及全面虧損總額	-	(8,912)	(8,912)
於二零一八年十二月三十一日	-	(12,873)	(12,873)
於二零一八年一月一日(經審核)	-	(3,961)	(3,961)
期間虧損及全面虧損總額(未經審核)	-	(774)	(774)
於二零一八年五月三十一日(未經審核)	-	(4,735)	(4,735)
於二零一九年一月一日	-	(12,873)	(12,873)
期間虧損及全面虧損總額	-	(879)	(879)
於二零一九年五月三十一日	-	(13,752)	(13,752)

## 綜合現金流量表

	自二零一六年 十二月 二十三日 (成立日期)至 二零一六年 十二月 三十一日 人民幣千元		截至十二月三十一日 止年度		截至五月三十一日 止五個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 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	
<b>經營活動之現金流量</b>						
除稅前虧損	-	(4,050)	(10,181)	(1,833)	(3,623)	
已就下列各項作出調整：						
融資成本	-	3,960	2,125	-	2,729	
營運資金變動前經營虧損	-	(90)	(8,056)	(1,833)	(894)	
發展中待售物業變動	-	(3,767)	(13,038)	(7,805)	(4,344)	
其他應收款變動	-	223	(3,551)	-	(1,108)	
其他應付款變動	-	3,537	-	1,501	(66)	
其他可收回稅項變動	-	-	-	-	(41)	
<b>經營活動所耗現金淨額</b>	-	(97)	(24,645)	(8,137)	(6,453)	
<b>投資活動之現金流量</b>						
收購附屬公司	-	(64,916)	(60,936)	(32,829)	-	
<b>投資活動所耗現金淨額</b>	-	(64,916)	(60,936)	(32,829)	-	
<b>融資活動之現金流量</b>						
來自直屬控股公司之墊款	-	65,019	123,251	41,212	-	
已籌借之其他貸款	-	-	-	-	144,000	
還款予直屬控股公司	-	-	-	-	(175,151)	
<b>融資活動所得／(所耗)現金淨額</b>	-	65,019	123,251	41,212	(31,151)	
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>	-	6	37,670	246	(37,604)	
年／期初之現金及現金等價物	-	-	6	6	37,676	
<b>年／期終之現金及現金等價物</b>	-	6	37,676	252	72	
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>						
現金及銀行結餘	-	6	37,676	252	72	

## 過往財務資料附註

### 1. 一般資料

目標公司於二零一六年十二月二十三日在中華人民共和國（「中國」）註冊成立為有限責任公司。目標公司之註冊辦事處位於中國深圳前海深港合作區前灣一路1號A棟201室。

於相關期間，目標公司從事投資控股。目標集團從事物業發展。

目標公司董事認為，於二零一九年五月三十一日，深圳市前海中證城市發展管理有限公司（一間於中國註冊成立之公司）為直屬及最終控股公司。

### 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所載與香港財務報告準則一致之會計政策編製。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規定之適用披露。

目標集團於截至二零一九年五月三十一日止五個月產生虧損約人民幣3,623,000元，而於二零一九年五月三十一日，目標集團擁有淨負債約為人民幣17,854,000元。該等情況顯示存在重大不確定性，可能導致目標集團繼續持續經營之能力產生重大疑問。因此，目標集團可能未能於正常業務過程中變現其資產及解除其負債。

該等過往財務資料乃按持續經營基準編製，基準的有效性取決於最終控股公司之財務支援是否足以為目標集團之營運資金需求提供資金。最終控股公司同意於目標集團的負債到期時向其提供足夠資金償還負債。因此，董事認為按持續經營基準編製綜合財務報表屬合適。倘目標集團未能持續經營，則會對財務報表作出調整，將目標集團的資產價值調整至其可收回金額及為任何可能產生的額外負債計提撥備，並重新分類非流動負債至流動負債。

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

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

目標集團並無提早採納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中採納。

### 4. 主要會計政策

過往財務資料乃按歷史成本慣例編製。

編製符合香港財務報告準則之過往財務資料須使用若干關鍵假設及估計，亦需要董事在應用會計政策之過程中作出判斷。涉及關鍵判斷以及對本財務報表而言屬重大的假設及估計之範疇於過往財務資料附註5披露。

於編製過往財務資料時應用之主要會計政策載列如下。

**(a) 綜合賬目**

綜合財務報表包括目標公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。附屬公司指目標集團擁有控制權之實體。當目標集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對實體之權力影響該等回報時，則代表目標集團控制該實體。當目標集團之現有權利賦予其現時有能力掌控有關業務（即顯著影響實體回報之業務）時，則代表目標集團對該實體擁有權力。

在評估控制權時，目標集團會考慮其潛在投票權以及其他人士持有之潛在投票權，以釐定其是否擁有控制權。僅在持有人擁有實際能力以行使潛在投票權之情況下，方會將該權利納入考慮之內。

附屬公司之賬目由其控制權轉移至目標集團當日起綜合入賬。附屬公司之賬目由控制權終止之日起不再綜合入賬。

集團內公司間之交易、結餘及未變現溢利會予以對銷。未變現虧損亦會予以對銷，除非有關交易能證明已轉讓資產已出現減值。附屬公司之會計政策已在必要時作出更改，以確保與目標集團所採納之政策一致。

**(b) 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均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**

外幣交易於首次確認時按交易日之現行匯率折算為功能貨幣。以外幣計值之貨幣資產及負債按各呈報期末之匯率折算。該折算政策所產生之盈虧於損益確認。

按公允價值計量及以外幣計值之非貨幣項目乃按釐定公允價值當日之匯率折算。

當非貨幣項目之盈虧於其他全面收益確認時，該盈虧之任何匯兌部分於其他全面收益確認。當非貨幣項目之盈虧於損益確認時，該盈虧之任何匯兌部分於損益確認。

**(c) 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於財務狀況表確認。

倘自資產取得現金流量之合約權利屆滿；目標集團轉讓資產所有權之絕大部分風險及回報；或目標集團概無轉讓亦不保留資產所有權之絕大部分風險及回報但不保留資產之控制權，則終止確認金融資產。終止確認金融資產時，資產賬面值與已收代價之差額於損益確認。

倘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賬面值與已付代價之差額於損益確認。

**(d) 金融資產**

倘某項資產乃根據合約規定購買或出售，而合約條款規定須按市場指定時限內交收，則金融資產按交易日基準確認及終止確認，並初步按公允價值另加直接應計交易成本確認，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計交易成本即時於損益確認。

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**

倘金融資產(包括其他應收款)符合以下條件則歸入此分類：

- 資產乃按目標為持有資產以收取合約現金流之業務模式持有；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結欠本金利息之現金流。

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撥備計量。

**(e) 預期信貸虧損之虧損撥備**

目標集團按攤銷成本及合約資產確認金融資產之預期信貸虧損之虧損撥備。預期信貸虧損為信貸虧損之加權平均值，相應的違約風險以權重形式出現。

於各呈報期末，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撥備，而有關預期信貸虧損乃因所有可能於該涉及其他應收款之金融工具之預計年內發生違約事件或倘該金融工具之信貸風險自初步確認以來大幅增加而導致(「永久預期信貸虧損」)。

倘於呈報期末某項金融工具(應收賬款及合約資產除外)之信貸風險自初步確認以來並無大幅增加，目標集團按相等於永久預期信貸虧損部分之金額計量該金融工具之虧損撥備，即該金融工具可能於呈報期後12個月內發生違約事件而導致之預期信貸虧損。

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

**(f) 現金及現金等價物**

就現金流量表而言，現金及現金等價物指銀行及手頭現金、於銀行及其他財務機構之活期存款，以及可以隨時兌換成已知數額現金及並無重大價值變動風險之短期高度流通投資。銀行透支按要求償還，並組成目標集團現金管理其中部分，亦包括在現金及現金等價物內。

**(g) 金融負債及權益工具**

金融負債及權益工具乃根據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予以分類。股本工具為帶有目標集團資產剩餘權益(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納之會計政策於下文載列。

**(h) 借貸**

借貸初步按公允價值扣除所產生之交易成本確認，其後則採用實際利率法按攤銷成本計量。

除非目標集團擁有無條件權利將負債之償還日期延至呈報期末後至少十二個月，否則借貸分類為流動負債。

**(i) 其他應付款**

其他應付款初步按其公允價值入賬，其後則採用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響並不重大，在此情況下則按成本列賬。

**(j) 權益工具**

目標公司發行之權益工具按已收所得款項(扣除直接發行費用)入賬。

**(k) 發展中待售物業**

發展中待售物業按成本與可變現淨值兩者間較低者列賬。成本包括收購成本、預付土地租賃付款、建築成本、資本化借貸成本及有關物業應佔其他直接成本。可變現淨值乃參考呈報期後所收取之銷售所得款項減去銷售成本釐定或根據當前市況估計。有關物業按當時賬面值重新分類至持作銷售物業。

**(l) 其他收益**

利息收入按時間比例以實際利率法確認。

**(m) 僱員福利****(i) 僱員假期**

僱員年假及長期服務假於賦予僱員時確認。已就僱員因截至呈報期末所提供服務而享有之年假及長期服務假之估計負債作出撥備。

僱員病假及產假於放假時方始確認。

**(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。供款由目標集團及僱員按僱員基本薪金之百分比作出。自損益扣除之退休福利計劃成本指目標集團應向該基金支付之供款。

**(iii) 合約終止補償**

合約終止補償於當目標集團不再可撤銷該等福利，或當目標集團確認重組成本並涉及支付合約終止補償(以較早者為準)時確認。

**(n) 借貸成本**

收購、建築或生產合資格資產(即需要一段長時間方可準備就緒作其擬定用途或出售之資產)直接應佔之借貸成本均會資本化為該等資產成本之一部分,直至該等資產已大致準備就緒作擬定用途或出售為止。合資格資產特定借貸於支出前所作臨時投資而賺取之投資收入將自合資格作資本化之借貸成本中扣除。

以一般性借入及用於獲取合資格資產之資金為限,合資格作資本化之借貸成本金額乃透過該項資產之支出所採用之資本化比率而釐定。資本化比率乃適用於目標集團借貸(於有關期間內尚未償還)之借貸成本之加權平均數,惟特別為獲取合資格資產而作出之借貸則除外。

所有其他借貸成本於產生期間之損益確認。

**(o) 稅項**

所得稅指本期稅項及遞延稅項之總和。

本期應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益所確認之溢利有所不同,此乃由於其不包括於其他年度應課稅收入或可扣減支出項目,並進一步不包括毋須課稅或不可扣減項目。目標集團之本期稅項負債乃採用於呈報期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃按資產及負債在財務報表上之賬面值與計算應課稅溢利之相應稅基之差異予以確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差異予以確認,而遞延稅項資產則以有應課稅溢利將可與可扣減暫時差異、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免予以抵減為限確認。倘暫時差異乃由商譽或初步確認交易之其他資產與負債(業務合併除外)而產生,而該項交易對應課稅溢利及會計溢利並無構成影響,則不會確認有關資產與負債。

目標公司會就於附屬公司之投資所產生之應課稅暫時差異而確認遞延稅項負債,惟倘目標公司有能力控制暫時差異之撥回,且有關暫時差異將不會於可見將來撥回則作別論。

遞延稅項資產之賬面值會於各呈報期末進行檢討,並以不再可能有足夠應課稅溢利容許收回全部或部分資產為限作出減少。

遞延稅項乃按預期將於清償負債或變現資產之期間按呈報期末已生效或實際上已生效之稅率計算。遞延稅項乃於損益確認,惟倘其與於其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關,則在此情況下,遞延稅項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計於呈報期末收回或清償其資產及負債之賬面值之稅務後果。

倘有合法強制執行權利以本期稅項資產抵銷本期稅項負債,而該等資產與負債乃與同一稅務當局所徵收之所得稅有關,而目標集團有意按淨值基準清償其本期稅項資產與負債,則遞延稅項資產與負債可予以對銷。

**(p) 關連方**

在下列情況下，有關人士或實體為目標集團關連方。

(A) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與目標集團有關連：

- (i) 控制或共同控制目標集團；
- (ii) 對目標集團有重大影響；或
- (iii) 為目標公司或其母公司主要管理層人員之成員。

(B) 倘符合下列任何條件，即實體與目標集團有關連：

- (i) 該實體與目標公司屬同一集團之成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連）。
- (ii) 一間實體為另一實體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) 實體為目標集團或與目標集團有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。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連。
- (vi) 實體受(A)所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 於(A)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體（或該實體之母公司）主要管理層成員。
- (viii) 實體或實體屬其中一部分之集團之任何成員公司為向目標公司或目標公司之母公司提供主要管理人員服務。

**(q) 分部報告**

經營分部及於本過往財務資料中報告之每個分部項目款額從財務資料中確認，而財務資料則定期提供予目標集團之董事（即最高營運決策人），以向目標集團各個業務分配資源及評估目標公司各個業務之表現。

除非分部之經濟特徵相似，且在產品及服務性質、生產過程性質、顧客種類或等級、用以分銷產品或提供服務之方式，及監管環境性質等方面均相似，否則個別重大的經營分部並不為編製財務報告而將其合計。倘個別非重大的經營分部共同具有上述大部分特徵，則可能將其合計。

**(r) 資產減值**

於各呈報期末，目標集團均會審閱其資產（應收款除外）之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。如有任何有關減值情況，則會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損之程度。如不可能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去出售成本及使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃以稅前貼現率貼現至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將少於其賬面值，則資產或現金產生單位之賬面值會減少至其可收回金額。減值虧損會即時於損益確認，除非有關資產乃按重估數額列賬則除外，在該情況下，減值虧損會被視為重估減幅。

倘減值虧損其後撥回，則資產或現金產生單位之賬面值會增加至經修訂估計可收回金額，惟按此所增加之賬面值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)之賬面值。所撥回之減值虧損會即時於損益確認，除非有關資產乃按重估款額列賬則除外，在該情況下，所撥回之減值虧損會被視為重估增幅。

#### (s) 撥備及或有負債

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

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

#### (t) 呈報期後事件

目標集團於呈報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呈報期後事項為調整事項，並反映於過往財務資料。並非調整事項之呈報期後事項，倘屬重大時，則於過往財務資料附註內披露。

### 5. 關鍵判斷及主要估計

#### 應用會計政策時之關鍵判斷

於應用會計政策之過程中，目標公司之董事已作出以下對過往財務資料內確認之金額有最大影響之判斷(涉及估計之判斷除外，其將於下文作處理)。

#### 持續經營基準

過往財務資料以持續經營基準編製，有關基準之有效性取決於最終控股公司之財政支援水平是否足以為目標集團之營運資金需求提供資金。詳情於過往財務資料附註2內說明。

#### 估計不明朗因素之主要來源

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

#### 發展中待售物業之可變現淨值

目標集團經參考獨立物業估值師之估值報告，根據估計未來售價減去就銷售所產生之成本釐定發展中待售物業之可變現淨值。

## 6. 財務風險管理

目標集團之業務須承受多種財務風險：外匯風險、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，及尋求盡可能減低對目標集團財務表現構成之潛在不利影響。

### (a) 外匯風險

目標集團面對極微之外匯風險，此乃由於其大部分業務交易、資產及負債主要以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、資產及負債之外匯對沖政策。目標集團將密切監察其外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

### (b) 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之賬面值為目標集團就其金融資產所面對之最高信貸風險。

由於交易對手為獲國際信貸評級機構評為具高信貸評級之銀行，故現金及銀行結餘之信貸風險有限。

### (c) 利率風險

目標集團之利率風險產生自其銀行存款。該等存款按浮動利率計息，利率因當時之市況而異。

### (d) 流動資金風險

目標集團之政策為定期監察現時及預期流動資金要求，以確保維持充足現金儲備，以應付其短期及長期流動資金需求。

目標集團金融負債之到期日分析如下：

	賬面值 人民幣千元	一年以內或 按 要求 人民幣千元	兩年至 五年內 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日			
其他應付款	64,553	64,553	—
應付直屬控股公司款項	68,979	68,979	—
	<u>133,532</u>	<u>133,532</u>	<u>—</u>
於二零一八年十二月三十一日			
應付直屬控股公司款項	194,355	194,355	—
	<u>194,355</u>	<u>194,355</u>	<u>—</u>
於二零一九年五月三十一日			
應付直屬控股公司款項	19,204	19,204	—
借貸	146,729	17,300	175,283
	<u>165,933</u>	<u>36,504</u>	<u>175,283</u>

## (e) 金融工具類別

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>金融資產</b>				
按攤銷成本之金融資產 (包括現金及現金等價物)	-	46	37,716	1,220
<b>金融負債</b>				
按攤銷成本之金融負債	-	133,532	194,355	165,933

## (f) 公允價值

於綜合財務狀況表所反映目標集團之金融資產及金融負債之賬面值與彼等各自之公允價值相若。

## 7. 分部報告

目標集團於相關期間僅經營一個業務分部，即於中國從事物業發展。因此，並無基於業務分部按可報告分部作出進一步披露。

目標集團於相關期間概無產生收益，且目標集團之全部資產均位於中國。因此，並無根據地區分部按可呈報分部作進一步披露。

## 8. 收益及其他收入

目標集團於相關期間並無產生任何收益。目標集團其他收入之分析如下：

	自二零一六年 十二月 二十三日 (成立日期)至 二零一六年 十二月 三十一日 人民幣千元		截至十二月三十一日 止年度		截至五月三十一日 止五個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 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	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
銀行利息收入	-	82	-	34		13

## 9. 融資成本

	自二零一六年 十二月 二十三日 (成立日期)至 二零一六年 十二月 三十一日 人民幣千元		截至十二月三十一日 止年度		截至五月三十一日 止五個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)		
須於五年內悉數償還之 貸款利息						
支付予最終控股公司之利息	-	3,960	2,125	-	-	
借貸利息	-	-	-	-	2,729	
	<u>-</u>	<u>3,960</u>	<u>2,125</u>	<u>-</u>	<u>2,729</u>	

## 10. 所得稅開支

由於目標集團於相關期間並無任何應課稅溢利，故毋須於相關期間就中國企業所得稅作出撥備。

所得稅開支與除稅前虧損及中國企業所得稅率相乘之積之對賬如下：

	自二零一六年 十二月 二十三日 (成立日期)至 二零一六年 十二月 三十一日 人民幣千元		截至十二月三十一日 止年度		截至五月三十一日 止五個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)		
除稅前虧損	-	(4,050)	(10,181)	(1,833)	(3,623)	
按所得稅率25%計算之稅項	-	(1,013)	(2,545)	(458)	(906)	
不可扣減開支之稅務影響	-	936	2,228	193	220	
未予確認稅項虧損之稅務影響	-	77	317	265	686	
所得稅開支	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	

於二零一六年、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五月三十一日，目標集團擁有可用以抵銷未來溢利之未動用稅項虧損分別約人民幣零元、人民幣301,000元、人民幣1,467,000元及人民幣4,211,000元。由於無法預計未來溢利來源，故並無確認遞延稅項資產。該等未確認之稅項虧損將於五年內失效。

## 11. 年度／期間虧損

於相關期間內，目標集團之年度／期間虧損乃經扣除以下各項後呈列：

自二零一六年 十二月 二十三日 (成立日期)至 二零一六年 十二月 三十一日 人民幣千元	截至十二月三十一日 止年度		截至五月三十一日 止五個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
員工成本(包括董事酬金)：				
薪金、花紅及津貼	-	4,139	-	-
退休福利計劃供款	-	292	-	-
	-	4,431	-	-

## 12. 董事酬金及最高酬金人士

## (a) 董事酬金

目標公司之董事及顧問並無於二零一六年十二月二十三日(成立日期)至二零一六年十二月三十一日期間、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及二零一九年五月三十一日止五個月就彼等向目標公司提供之服務收取任何袍金或其他酬金。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，董事及顧問之酬金如下：

	薪金、 津貼及 其他實物 福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>董事</b>			
Qiu Qing先生	742	29	771
<b>顧問</b>			
Zhou Yinggen先生	262	16	278
	1,004	45	1,049

於相關期間內，並無豁免目標集團已付或應付之酬金，及目標集團並無向董事支付酬金，以作為加入目標公司或加入目標公司時之報酬或離職之補償。

**(b) 五名最高酬金人士**

目標集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度之五名最高酬金人士中包括一名董事，彼之酬金已於上文分析中反映。餘下四名人士之酬金載列如下：

	人民幣千元
薪金、津貼及其他實物福利	1,446
退休福利計劃供款	91
	<u>1,537</u>
彼等之酬金介乎以下範圍：	
零至1,000,000港元	<u>4</u>

於相關期間內，並無豁免目標集團已付或應付之酬金，及目標集團並無向五名最高酬金人士支付酬金，以作為加入目標集團或加入目標集團時之報酬或離職之補償。

**13. 退休福利計劃**

目標集團在中國設立之實體之僱員均參與地區市政府設立之中央退休金計劃。該等實體須按僱員基本工資及薪金之若干百分比向中央退休金計劃供款，以作為退休福利之資金。地方政府承諾會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乃根據該計劃提供所需供款。

**14. 每股虧損**

概無呈列每股虧損資料，原因是就本報告而言，納入有關資料被視為毫無意義。

**15. 股息**

董事於相關期間並無建議派發任何股息。

## 16. 於附屬公司之投資

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非上市投資，按成本列賬	-	125,936	126,036	126,036

目標公司之附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營運地點	註冊資本	目標公司 所持權益 百分比	主要業務
東莞禾信房地產 開發有限公司 (「東莞項目公司」)	中國	人民幣 10,100,000元	100%	物業發展

## 17. 發展中待售物業

預期於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日起計超過十二個月收回之發展中待售物業之賬面值分別約為人民幣零元、人民幣129,436,000元、人民幣142,474,000元及人民幣146,818,000元。

於二零一九年五月三十一日，賬面值約人民幣13,334,000元之土地使用權乃質押作為目標集團獲授貸款(附註21)之抵押品。

## 18. 應收附屬公司款項

該筆應收款項為無抵押、免息及並無固定還款期。

## 19. 其他應付款

	集團			
	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應付代價(附註)	-	60,936	-	-
其他應付款	-	3,617	-	-
其他應付稅項	-	-	66	-
	-	64,553	66	-
	-	60,936	-	-
其他應付稅項	-	-	66	-
	-	60,936	66	-

附註：

有關結餘為就收購東莞項目公司應付之代價(附註23(a))。

## 20. 應付直屬控股公司款項

應付直屬控股公司款項為無抵押、免息（於二零一七年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日）／按18%計息（於二零一八年十二月三十一日及二零一八年五月三十一日）及無固定還款期。

## 21. 借貸

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
其他貸款，有抵押	-	-	-	146,729
減：於十二個月內到期結算之款項 （列於流動負債下）	-	-	-	(17,300)
於十二個月後到期結算之款項	-	-	-	129,429
其他貸款須於下列期限償還：				
一年內	-	-	-	17,300
第二年	-	-	-	129,429
	-	-	-	146,729

於二零一九年五月三十一日之實際利率為16%。

其他貸款以質押東莞項目公司之股權及於中國之一幅土地作為抵押。

## 22. 資本

目標公司現時並無任何有關管理資本之特定政策及程序。

## 23. 綜合現金流量表附註

## a. 收購東莞項目公司

於二零一七年九月，目標公司收購東莞項目公司之100%股權（「收購事項」），現金代價約為人民幣125,936,000元。東莞項目公司被目標公司收購前並無開展任何實質性經營。因此，董事認為收購事項並不構成業務合併，而是為了收購中國之物業。

收購代價乃於收購事項日期分配至被收購之東莞項目公司之可分辨資產及負債如下：

	人民幣千元
發展中待售物業	125,669
其他應收款	263
現金及銀行結餘	84
其他應付款	(80)
	<u>125,936</u>
已付及應付現金代價	<u>125,936</u>
<b>收購事項產生之現金流出淨額</b>	
已付及應付現金代價	125,936
應付代價	(60,936)
所收購之現金及現金等價物	(84)
	<u>64,916</u>

b. 下表顯示相關期間內目標集團因融資活動產生之負債變動：

	應付直屬控股 公司款項 人民幣千元	借貸 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年十二月二十三日、二零一六年 十二月三十一日及二零一七年一月一日	-	-	-
非現金變動－權益	3,960	-	3,960
現金流之變動	65,019	-	65,019
	<u>68,979</u>	<u>-</u>	<u>68,979</u>
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	68,979	-	68,979
非現金變動－權益	2,125	-	2,125
現金流之變動	123,251	-	123,251
	<u>194,355</u>	<u>-</u>	<u>194,355</u>
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年 一月一日	194,355	-	194,355
非現金變動－權益	-	2,729	2,729
現金流之變動	(175,151)	144,000	(31,151)
	<u>19,204</u>	<u>146,729</u>	<u>165,933</u>
於二零一九年五月三十一日	19,204	146,729	165,933
	<u>68,979</u>	<u>-</u>	<u>68,979</u>
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日(經審核)	68,979	-	68,979
現金流之變動(未經審核)	41,212	-	41,212
	<u>110,191</u>	<u>-</u>	<u>110,191</u>
於二零一八年五月三十一日(未經審核)	110,191	-	110,191

## 24. 或有負債

目標集團於各呈報期末並無任何重大或有負債。

## 25. 其後財務報表

目標公司或其附屬公司並無就二零一九年五月三十一日後之任何期間編製經審核財務報表。

## 2. 目標集團之管理層討論及分析

下文載列目標集團於截至二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日止三個財政年度各年及截至二零一九年五月三十一日止五個月之管理層討論及分析。

### 財務及業務回顧

目標公司從事投資控股，而目標集團則於目標公司在二零一七年九月收購東莞項目公司後從事物業發展。由於東莞項目公司並未就東莞項目開展任何發展活動，故目標集團於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年五月三十一日止五個月並無錄得任何收益。

目標集團於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度之虧損淨額主要可歸因於行政開支及應付目標集團之最終控股公司之貸款所產生之利息開支。行政開支由二零一七年之人民幣900,000元（相當於約990,000港元）顯著增加至二零一八年之人民幣8,140,000元（相當於約8,950,000港元），此乃主要由於薪金開支、專業費用及其他差旅酬酢開支增加。

目標集團於截至二零一九年五月三十一日止五個月錄得虧損淨額約人民幣3,620,000元（相當於約3,980,000港元），相較二零一八年同期為虧損淨額約人民幣1,830,000元（相當於約2,010,000港元），相當於增加約97.81%。二零一九年期間之虧損淨額增加主要可歸因於應付目標集團之最終控股公司之貸款所產生之利息開支導致融資成本增加約人民幣2,730,000元（相當於約3,000,000港元），當中因包含專業費用在內之行政開支減少約人民幣960,000元（相當於約1,060,000港元）而獲部分抵銷。

### 流動資金、財務狀況及資本架構

目標集團於二零一七年十二月三十一日之總資產約為人民幣129,480,000元（相當於約142,430,000港元），當中包含發展中待售物業約人民幣129,400,000元（相當於約142,340,000港元），此金額代表東莞土地之成本。於二零一七年十二月三十一日，目標集團錄得其他應付款約人民幣64,550,000元（相當於約71,010,000港元），其大部分屬於目標公司向東莞項目公司之前股東收購東莞項目公司時應付之代價。其亦有應付直屬控股公司款項約人民幣68,980,000元（相當於約75,880,000港元）。

於二零一八年十二月三十一日，目標集團之總資產約為人民幣180,190,000元（相當於約198,210,000港元），較於二零一七年十二月三十一日約人民幣129,480,000元（相當於約142,430,000港元）增加約39.16%。有關增加有部分乃由於東莞土地之建築成本增加，使東莞土地之賬面值增加至約人民幣142,470,000元（相當於約156,720,000港元），另一部分乃由於現金及銀行結餘增加約人民幣37,680,000元（相當於約41,450,000港元）。於二零一八年十二月三十一日，目標集團錄得應付直屬控股公司款項約人民幣194,360,000元（相當於約213,800,000港元）。

於二零一九年五月三十一日，由於現金及銀行結餘減少，故目標集團之總資產減少至約人民幣148,080,000元（相當於約162,890,000港元）。總資產包含東莞土地之成本約人民幣146,820,000元（相當於約161,500,000港元）。於二零一九年五月三十一日，目標集團有應付直屬控股公司款項約人民幣19,200,000元（相當於約21,120,000港元）。其亦有列作流動負債之借貸約人民幣17,300,000元（相當於約19,030,000港元）及列作非流動負債之借貸約人民幣129,430,000元（相當於約142,370,000港元）。

目標集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日之流動比率（指流動資產相當於流動負債之百分比）分別為0倍、0.97倍、0.93倍及4.06倍。

目標集團之資本負債比率（指總計息借貸相當於總權益之百分比）未作計算，原因是目標集團於二零一六年十二月三十一日所錄得之權益為零以及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五月三十一日錄得負債淨額。

### 貨幣及利率風險

截至二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年五月三十一日止五個月，目標集團大部分業務活動於中國進行，其並無面臨任何重大外幣匯兌風險，因為其大部分交易、資產及負債以人民幣計值。截至二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年五月三十一日止五個月，目標集團並無任何正式對沖政策，亦無使用金融工具作對沖用途。

### 僱傭及薪酬政策

於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日，目標公司分別僱有零、零、18名及零僱員。

目標集團於截至二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年五月三十一日止五個月之薪酬總額分別為零、零、約人民幣4,430,000元（相當於約4,870,000港元）及零。

### 附屬公司及聯營公司之重大投資、重大收購及出售

除有目標集團收購東莞項目公司外，目標集團於回顧年度／期間並無任何附屬公司及聯營公司之重大收購及出售。

於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日，目標集團並無任何重大投資。

### 資產抵押及或然負債

除於二零一九年五月三十一日就計息借貸所記錄之東莞項目公司股權質押及於中國之一幅土地之質押外，目標集團於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日並無任何資產抵押。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五月三十一日並無任何重大或然負債。

### 重大投資及收購重大資本資產之未來計劃

目標集團於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日並無任何未來計劃。

## 1. 東莞項目公司之會計師報告

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)發出之報告全文，以供載入本通函內。



香港銅鑼灣威非路道18號萬國寶通中心7樓701室  
Unit 701, 7/F, Citicorp Centre, 18 Whitfield Road,  
Causeway Bay, Hong Kong.  
Tel: (852) 2155 8288 Fax: (852) 2564 2297

### 致意科控股有限公司董事之過往財務資料之會計師報告

#### 緒言

吾等就第III-5至III-22頁所載之東莞禾信房地產開發有限公司(「東莞項目公司」)之過往財務資料發出報告，該等財務資料包括於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日之東莞項目公司財務狀況表，以及截至二零一六年、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及截至二零一九年五月三十一日止五個月(「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(統稱為「過往財務資料」)。過往財務資料構成本報告之一部分，乃供載入 貴公司日期為二零一九年九月十八日有關建議收購深圳市前海中證華騰實業有限公司全部股權之通函(「通函」)而編製。

#### 董事對過往財務資料之責任

東莞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，以令過往財務資料作出真實而公平的反映，及落實董事認為就編製過往財務資料而言屬必要之有關內部控制，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（「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道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否確無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等之工作涉及實程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關之憑證。所選之程序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存在重大錯誤陳述之風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據過往財務資料附註2所載之編製及呈列基準而編製可作出真實公平反映的過往財務資料之內部控制，以設計出適用於各種情況之程序，而非為了就實體之內部控制的成效提出意見。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。

吾等認為，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

### 意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據過往財務資料附註2所載編製及呈列基準，過往財務資料真實公平反映東莞項目公司於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日之財務狀況、以及東莞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**

吾等已審閱東莞項目公司於追加期間之比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一八年五月三十一日止五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」）。東莞項目公司董事須負責根據過往財務資料附註2所載編製及呈列基準編製及呈列追加期間之比較財務資料。吾等之責任是根據吾等之審閱，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。審閱包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審計之範圍為小，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審計中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項令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根據過往財務資料附註2所載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**

於編製過往財務資料時，概無對第III-4頁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

施連燈

執業證書編號：P03614

香港，二零一九年九月十八日

### 東莞項目公司之過往財務資料

下文所載過往財務資料構成本會計師報告之一部分。

本報告中之過往財務資料乃基於根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則所編製東莞項目公司於相關期間之財務報表(「**相關財務報表**」)編製。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則對相關財務報表進行獨立審核。

過往財務資料按人民幣(「**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		截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
						(未經審核)
	收益	8	-	-	-	-
	其他收入	8	855	190	-	-
	行政開支		(1,006)	(498)	(1,269)	(15)
	融資成本	9	-	-	-	(2,729)
	除稅前虧損		(151)	(308)	(1,269)	(2,744)
	所得稅開支	10	(13)	-	-	-
	年度／期間虧損及 全面虧損總額	11	(164)	(308)	(1,269)	(2,744)

## 財務狀況表

附註	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
投資物業	16	10,361	-	-
<b>流動資產</b>				
發展中待售物業	17	-	13,978	27,016
其他應收款		223	40	40
應收最終控股公司款項	18	-	-	-
其他可收回稅項		-	-	-
現金及銀行結餘		123	2	22
		346	14,020	27,078
<b>流動負債</b>				
其他應付款		10	3,617	-
應付最終控股公司款項	19	-	14	7,398
應付直屬控股公司款項	19	-	-	10,460
借貸	20	-	-	-
		10	3,631	17,858
<b>流動資產淨值</b>		336	10,389	9,220
<b>總資產減流動負債</b>		10,697	10,389	9,220
<b>非流動負債</b>				
借貸	20	-	-	-
		-	-	-
<b>資產淨值</b>		10,697	10,389	9,220
<b>權益</b>				
資本	21	10,000	10,000	10,100
儲備		697	389	(880)
<b>總權益</b>		10,697	10,389	9,220

## 權益變動表

	股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於二零一六年一月一日	10,000	1,341	11,341
年度虧損及全面虧損總額	—	(164)	(164)
已付股息	—	(480)	(480)
於二零一六年十二月三十一日	<u>10,000</u>	<u>697</u>	<u>10,697</u>
於二零一七年一月一日	10,000	697	10,697
年度虧損及全面虧損總額	—	(308)	(308)
於二零一七年十二月三十一日	<u>10,000</u>	<u>389</u>	<u>10,389</u>
於二零一八年一月一日	10,000	389	10,389
發行資本	100	—	100
年度虧損及全面虧損總額	—	(1,269)	(1,269)
於二零一八年十二月三十一日	<u>10,100</u>	<u>(880)</u>	<u>9,220</u>
於二零一八年一月一日(經審核)	10,000	389	10,389
期間虧損及全面虧損總額(未經審核)	—	(1,058)	(1,058)
於二零一八年五月三十一日(未經審核)	<u>10,000</u>	<u>(669)</u>	<u>9,331</u>
於二零一九年一月一日	10,100	(880)	9,220
期間虧損及全面虧損總額	—	(2,744)	(2,744)
於二零一九年五月三十一日	<u>10,100</u>	<u>(3,624)</u>	<u>6,476</u>

## 現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
<b>經營活動之現金流量</b>					
除稅前虧損	(151)	(308)	(1,269)	(1,058)	(2,744)
已就下列各項作出調整：					
折舊	487	150	-	-	2,729
出售物業、廠房及設備之收益	(43)	-	-	-	-
營運資金變動前經營虧損	293	(158)	(1,269)	(1,058)	(15)
發展中待售物業變動	-	(3,767)	(13,038)	(7,805)	(4,344)
其他應收款變動	(112)	183	-	-	(1,107)
其他應付款變動	(44)	3,607	(3,617)	1,500	-
其他可收回稅項變動	-	-	-	-	(42)
已付稅項	137 (13)	(135) -	(17,924) -	(7,363) -	(5,508) -
<b>經營活動所得／(所耗)現金淨額</b>	<b>124</b>	<b>(135)</b>	<b>(17,924)</b>	<b>(7,363)</b>	<b>(5,508)</b>
<b>投資活動之現金流量</b>					
出售物業、廠房及設備之所得款項	84	-	-	-	-
給予最終控股公司之墊款	-	-	-	-	(131,073)
<b>投資活動所得／(所耗)現金淨額</b>	<b>84</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(131,073)</b>
<b>融資活動之現金流量</b>					
已付股息	(480)	-	-	-	-
發行資本	-	-	100	-	-
墊款來自／(還款予)最終控股公司	-	14	7,384	7,363	(7,398)
來自直屬控股公司之墊款	-	-	10,460	-	-
新借貸款	-	-	-	-	144,000
<b>融資活動(所耗)／所得現金淨額</b>	<b>(480)</b>	<b>14</b>	<b>17,944</b>	<b>7,363</b>	<b>136,602</b>
<b>現金及現金等價物(減少)／增加淨額</b>	<b>(272)</b>	<b>(121)</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>21</b>
年／期初之現金及現金等價物	395	123	2	2	22
<b>年／期終之現金及現金等價物</b>	<b>123</b>	<b>2</b>	<b>22</b>	<b>2</b>	<b>43</b>
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>					
現金及銀行結餘	123	2	22	2	43

## 過往財務資料附註

### 1. 一般資料

東莞項目公司於二零零一年九月六日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立為有限責任公司。東莞項目公司之註冊辦事處位於中國廣東省東莞市南城街道東莞大道南城段200號。

於相關期間，東莞項目公司從事物業發展。

東莞項目公司董事認為，於二零一九年五月三十一日，深圳市前海中證華騰實業有限公司(一間於中國註冊成立之公司)為直屬控股公司。深圳市前海中證城市發展管理有限公司(一間於中國註冊成立之公司)為最終控股公司。

### 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所載與香港財務報告準則一致之會計政策編製。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，東莞項目公司已採納所有由香港會計師公會頒佈與其業務有關及於二零一九年一月一日或之後開始之會計期間生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

東莞項目公司並無提早採納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中採納。

### 4. 主要會計政策

過往財務資料乃按歷史成本慣例編製。

編製符合香港財務報告準則之過往財務資料須使用若干關鍵假設及估計，亦需要董事在應用會計政策之過程中作出判斷。涉及關鍵判斷以及對本財務報表而言屬重大的假設及估計之範疇於過往財務資料附註5披露。

於編製過往財務資料時應用之主要會計政策載列如下。

#### (a) 外幣換算

##### (i) 功能及呈列貨幣

東莞項目公司之財務報表所載項目均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，而人民幣為東莞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

外幣交易於首次確認時按交易日之現行匯率折算為功能貨幣。以外幣計值之貨幣資產及負債按各呈報期末之匯率折算。該折算政策所產生之盈虧於損益確認。

按公允價值計量及以外幣計值之非貨幣項目乃按釐定公允價值當日之匯率折算。

當非貨幣項目之盈虧於其他全面收益確認時，該盈虧之任何匯兌部分於其他全面收益確認。當非貨幣項目之盈虧於損益確認時，該盈虧之任何匯兌部分於損益確認。

(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賬。

其後成本僅於與該項目有關之未來經濟利益可能流入東莞項目公司，而該項目之成本能可靠計量時，方列入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養於產生期間之損益確認。

物業、廠房及設備之折舊，按足夠撇銷其成本減其剩餘價值之比率，於估計可使用年內使用直線法計算，主要年折舊率如下：

汽車	25%
----	-----

剩餘價值、可使用年期及折舊方法於各呈報期末進行檢討及作出調整(如適用)。

出售物業、廠房及設備之盈虧指出售所得款項淨額與有關資產賬面值兩者間之差額，並於損益確認。

(c) 投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或資本升值之土地及／或樓宇。投資物業初步按其成本計量，當中包括所有歸屬於該物業之直接成本。

於初步確認後，投資物業按成本減累計折舊及減值虧損列賬。有關折舊使用直線法計算，將其成本扣除剩餘價值後按估計可使用年期20年攤銷。

(d) 確認及終止確認金融工具

金融資產及金融負債於東莞項目公司成為工具合約條文之訂約方時於財務狀況表確認。

倘自資產取得現金流量之合約權利屆滿；東莞項目公司轉讓資產所有權之絕大部分風險及回報；或東莞項目公司概無轉讓亦不保留資產所有權之絕大部分風險及回報但不保留資產之控制權，則終止確認金融資產。終止確認金融資產時，資產賬面值與已收代價之差額於損益確認。

倘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賬面值與已付代價之差額於損益確認。

**(e) 金融資產**

倘某項資產乃根據合約規定購買或出售，而合約條款規定須按市場指定時限內交收，則金融資產按交易日基準確認及終止確認，並初步按公允價值另加直接應計交易成本確認，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計交易成本即時於損益確認。

東莞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*

倘金融資產(包括其他應收款)符合以下條件則歸入此分類：

- 資產乃按目標為持有資產以收取合約現金流之業務模式持有；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結欠本金利息之現金流。

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撥備計量。

**(f) 預期信貸虧損之虧損撥備**

東莞項目公司按攤銷成本及合約資產確認金融資產之預期信貸虧損之虧損撥備。

於各呈報期末，東莞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撥備，而有關預期信貸虧損乃因所有可能於該涉及其他應收款之金融工具之預計年內發生違約事件或倘該金融工具之信貸風險自初步確認以來大幅增加而導致(「永久預期信貸虧損」)。

倘於呈報期末某項金融工具(應收賬款及合約資產除外)之信貸風險自初步確認以來並無大幅增加，東莞項目公司按相等於永久預期信貸虧損部分之金額計量該金融工具之虧損撥備，即該金融工具可能於呈報期後12個月內發生違約事件而導致之預期信貸虧損。

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

**(g) 現金及現金等價物**

就現金流量表而言，現金及現金等價物指銀行及手頭現金、於銀行及其他財務機構之活期存款，以及可以隨時兌換成已知數額現金及並無重大價值變動風險之短期高度流通投資。銀行透支按要求償還，並組成東莞項目公司現金管理其中部分，亦包括在現金及現金等價物內。

**(h) 金融負債及權益工具**

金融負債及權益工具乃根據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予以分類。股本工具為帶有東莞項目公司資產剩餘權益(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納之會計政策於下文載列。

**(i) 借貸**

借貸初步按公允價值扣除所產生之交易成本確認，其後則採用實際利率法按攤銷成本計量。

除非東莞項目公司擁有無條件權利將負債之償還日期延至呈報期末後至少十二個月，否則借貸分類為流動負債。

**(j) 其他應付款**

其他應付款初步按其公允價值入賬，其後則採用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響並不重大，在此情況下則按成本列賬。

**(k) 權益工具**

東莞項目公司發行之權益工具按已收所得款項(扣除直接發行費用)入賬。

**(l) 發展中待售物業**

發展中待售物業按成本與可變現淨值兩者間較低者列賬。成本包括收購成本、預付土地租賃付款、建築成本、資本化借貸成本及有關物業應佔其他直接成本。可變現淨值乃參考呈報期後所收取之銷售所得款項減去銷售成本釐定或根據當前市況估計。有關物業按當時賬面值重新分類至持作銷售物業。

**(m) 其他收益**

利息收入按時間比例以實際利率法確認。

租金收入於租期內以直線法確認。

**(n) 僱員福利****(i) 僱員假期**

僱員年假及長期服務假於賦予僱員時確認。已就僱員因截至呈報期末所提供服務而享有之年假及長期服務假之估計負債作出撥備。

僱員病假及產假於放假時方始確認。

**(ii) 退休金承擔**

東莞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。供款由東莞項目公司及僱員按僱員基本薪金之百分比作出。自損益扣除之退休福利計劃成本指目標集團應向該基金支付之供款。

(iii) 合約終止補償

合約終止補償於當東莞項目公司不再可撤銷該等福利，或當東莞項目公司確認重組成本並涉及支付合約終止補償(以較早者為準)時確認。

(o) 借貸成本

收購、建築或生產合資格資產(即需要一段長時間方可準備就緒作其擬定用途或出售之資產)直接應佔之借貸成本均會資本化為該等資產成本之一部分，直至該等資產已大致準備就緒作擬定用途或出售為止。合資格資產特定借貸於支出前所作臨時投資而賺取之投資收入將自合資格作資本化之借貸成本中扣除。

以一般性借入及用於獲取合資格資產之資金為限，合資格作資本化之借貸成本金額乃透過該項資產之支出所採用之資本化比率而釐定。資本化比率乃適用於東莞項目公司借貸(於有關期間內尚未償還)之借貸成本之加權平均數，惟特別為獲取合資格資產而作出之借貸則除外。

所有其他借貸成本於產生期間之損益確認。

(p) 稅項

所得稅指本期稅項及遞延稅項之總和。

本期應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益所確認之溢利有所不同，此乃由於其不包括於其他年度應課稅收入或可扣減支出項目，並進一步不包括毋須課稅或不可扣減項目。東莞項目公司之本期稅項負債乃採用於呈報期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃按資產及負債在財務報表上之賬面值與計算應課稅溢利之相應稅基之差異予以確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差異予以確認，而遞延稅項資產則以有應課稅溢利將可與可扣減暫時差異、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免予以抵減為限確認。倘暫時差異乃由初步確認交易之其他資產與負債而產生，而該項交易對應課稅溢利及會計溢利並無構成影響，則不會確認有關資產與負債。

遞延稅項資產之賬面值會於各呈報期末進行檢討，並以不再可能有足夠應課稅溢利容許收回全部或部分資產為限作出減少。

遞延稅項乃按預期將於清償負債或變現資產之期間按呈報期末已生效或實際上已生效之稅率計算。遞延稅項乃於損益確認，惟倘其與於其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關，則在此情況下，遞延稅項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東莞項目公司預計於呈報期末收回或清償其資產及負債之賬面值之稅務後果。

倘有合法強制執行權利以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，而該等資產與負債乃與同一稅務當局所徵收之所得稅有關，而東莞項目公司有意按淨值基準清償其本期稅項資產與負債，則遞延稅項資產與負債可予以對銷。

**(q) 關連方**

在下列情況下，有關人士或實體為東莞項目公司關連方。

(A) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與東莞項目公司有關連：

- (i) 控制或共同控制東莞項目公司；
- (ii) 對東莞項目公司有重大影響；或
- (iii) 為東莞項目公司或其母公司主要管理層人員之成員。

(B) 倘符合下列任何條件，即實體與東莞項目公司有關連：

- (i) 該實體與東莞項目公司屬同一集團之成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連）。
- (ii) 一間實體為另一實體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) 實體為東莞項目公司或與東莞項目公司有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。倘東莞項目公司本身即為該計劃，則提供資助之僱主亦與東莞項目公司有關連。
- (vi) 實體受(A)所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 於(A)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體（或該實體之母公司）主要管理層成員。
- (viii) 實體或實體屬其中一部分之集團之任何成員公司為向東莞項目公司或東莞項目公司之母公司提供主要管理人員服務。

**(r) 分部報告**

經營分部及於本過往財務資料中報告之每個分部項目款額從財務資料中確認，而財務資料則定期提供予東莞項目公司之董事（即最高營運決策人），以向東莞項目公司各個業務分配資源及評估東莞項目公司各個業務之表現。

除非分部之經濟特徵相似，且在產品及服務性質、生產過程性質、顧客種類或等級、用以分銷產品或提供服務之方式，及監管環境性質等方面均相似，否則個別重大的經營分部並不為編製財務報告而將其合計。倘個別非重大的經營分部共同具有上述大部分特徵，則可能將其合計。

**(s) 資產減值**

於各呈報期末，東莞項目公司均會審閱其資產(應收款除外)之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。如有任何有關減值情況，則會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損之程度。如不可能估計個別資產之可收回金額，則東莞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去出售成本及使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃以稅前貼現率貼現至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將少於其賬面值，則資產或現金產生單位之賬面值會減少至其可收回金額。減值虧損會即時於損益確認，除非有關資產乃按重估數額列賬則除外，在該情況下，減值虧損會被視為重估減幅。

倘減值虧損其後撥回，則資產或現金產生單位之賬面值會增加至經修訂估計可收回金額，惟按此所增加之賬面值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)之賬面值。所撥回之減值虧損會即時於損益確認，除非有關資產乃按重估款額列賬則除外，在該情況下，所撥回之減值虧損會被視為重估增幅。

**(t) 撥備及或有負債**

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

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

**(u) 呈報期後事件**

東莞項目公司於呈報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呈報期後事項為調整事項，並反映於過往財務資料。並非調整事項之呈報期後事項，倘屬重大時，則於過往財務資料附註內披露。

## 5. 關鍵判斷及主要估計

### 估計不明朗因素之主要來源

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

### 發展中待售物業之可變現淨值

東莞項目公司經參考獨立物業估值師之估值報告，根據估計未來售價減去就銷售所產生之成本釐定發展中待售物業之可變現淨值。

## 6. 財務風險管理

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

### (a) 外匯風險

東莞項目公司面對極微之外匯風險，此乃由於其大部分業務交易、資產及負債主要以相關實體之功能貨幣列值。東莞項目公司現時並無有關外幣交易、資產及負債之外匯對沖政策。東莞項目公司將密切監察其外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

### (b) 信貸風險

財務狀況表內之現金及銀行結餘、其他應收款及應收最終控股公司款項之賬面值為東莞項目公司就其金融資產所面對之最高信貸風險。

東莞項目公司董事會密切監察應收最終控股公司款項。

由於交易對手為獲國際信貸評級機構評為具高信貸評級之銀行，故現金及銀行結餘之信貸風險有限。

### (c) 利率風險

東莞項目公司之利率風險產生自其銀行存款。該等存款按浮動利率計息，利率因當時之市況而異。

### (d) 流動資金風險

東莞項目公司之政策為定期監察現時及預期流動資金要求，以確保維持充足現金儲備，以應付其短期及長期流動資金需求。

東莞項目公司金融負債之到期日分析如下：

	賬面值 人民幣千元	一年以內或 按要求 人民幣千元	兩年至 五年內 人民幣千元
於二零一六年十二月三十一日			
其他應付款	10	-	-
於二零一七年十二月三十一日			
其他應付款	3,617	3,617	-
應付直屬控股公司款項	14	14	-
	3,631	3,631	-
於二零一八年十二月三十一日			
應付最終控股公司款項	7,398	7,398	-
應付直屬控股公司款項	10,460	10,460	-
	17,858	7,398	-
於二零一九年五月三十一日			
應付直屬控股公司款項	10,460	10,460	-
借貸	146,729	17,300	175,283
	157,189	27,760	175,283

(e) 金融工具類別

	於十二月三十一日			於五月 三十一日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>金融資產</b>				
按攤銷成本之金融資產 (包括現金及現金等價物)	346	42	62	132,263
<b>金融負債</b>				
按攤銷成本之金融負債	10	3,631	17,858	157,189

(f) 公允價值

於綜合財務狀況表所反映東莞項目公司之金融資產及金融負債之賬面值與彼等各自之公允價值相若。

## 7. 分部報告

東莞項目公司於相關期間僅經營一個業務分部，即於中國從事物業發展。因此，並無基於業務分部按可報告分部作出進一步披露。

東莞項目公司於相關期間概無產生收益，且東莞項目公司之全部資產均位於中國。因此，並無根據地區分部按可呈報分部作進一步披露。

## 8. 收益及其他收入

東莞項目公司於相關期間並無產生任何收益。東莞項目公司其他收入之分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
租金收入	812	190	-	-	-
出售物業、廠房及 設備之收益	43	-	-	-	-
	<u>855</u>	<u>190</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 9. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
須於五年內悉數償還之 貸款利息	-	-	-	-	2,729
借貸利息	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,729</u>

## 10. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
本期稅項					
中國企業所得稅	<u>13</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於截至二零一六年十二月三十一日止年度之中國企業所得稅按25%之稅率作出撥備。

由於東莞項目公司於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年五月三十一日止五個月並無任何應課稅溢利，故毋須於該等期間就中國企業所得稅作出撥備。

所得稅開支與除稅前(虧損)/溢利及中國企業所得稅率相乘之積之對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日	
				止五個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
除稅前虧損	(151)	(308)	(1,269)	(1,058)	(2,744)
按所得稅率25%計算之稅項	(38)	(77)	(317)	(265)	(686)
不可扣減開支之稅務影響	51	-	-	-	-
未予確認稅項虧損之 稅務影響	-	77	317	265	686
所得稅開支	<u>13</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於二零一六年、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五月三十一日，東莞項目公司擁有可用以抵銷未來溢利之未動用稅項虧損分別約人民幣零元、人民幣301,000元、人民幣1,467,000元及人民幣4,211,000元。由於無法預計未來溢利來源，故並無確認遞延稅項資產。該等未確認之稅項虧損將於五年內失效。

#### 11. 年度/期間虧損

於相關期間內，東莞項目公司之年度/期間虧損乃經扣除以下各項後呈列：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日	
				止五個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
折舊	<u>487</u>	<u>150</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

#### 12. 董事酬金

於相關期間內，東莞項目公司之董事並無就彼等向東莞項目公司提供之服務收取任何袍金或其他酬金。此外，於相關期間內，並無豁免東莞項目公司已付或應付之酬金，及東莞項目公司並無向董事支付酬金，以作為加入東莞項目公司或加入東莞項目公司時之報酬或離職之補償。

#### 13. 退休福利計劃

東莞項目公司在中國設立之實體之僱員均參與地區市政府設立之中央退休金計劃。該等實體須按僱員基本工資及薪金之若干百分比向中央退休金計劃供款，以作為退休福利之資金。地方政府承諾會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乃根據該計劃提供所需供款。

## 14. 每股虧損

概無呈列每股虧損資料，原因是就本報告而言，納入有關資料被視為毫無意義。

## 15. 股息

除於截至二零一六年十二月三十一日止年度派付人民幣480,000元之股息外，董事於相關期間並無建議派發任何股息。

## 16. 物業、廠房及設備

	投資物業 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>			
於二零一六年一月一日	15,445	188	15,633
出售	-	(188)	(188)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日 轉撥至發展中待售物業	15,445 (15,445)	- -	15,445 (15,445)
於二零一七年、二零一八年十二月三十一日及 二零一九年五月三十一日	-	-	-
<b>累計折舊</b>			
於二零一六年一月一日	4,633	111	4,744
年度折舊	451	36	487
出售	-	(147)	(147)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	5,084	-	5,084
年度折舊	150	-	150
轉撥至發展中待售物業	(5,234)	-	(5,234)
於二零一七年、二零一八年十二月三十一日及 二零一九年五月三十一日	-	-	-
<b>賬面值</b>			
於二零一六年十二月三十一日	10,361	-	10,361
於二零一七年十二月三十一日	-	-	-
於二零一八年十二月三十一日	-	-	-
於二零一九年五月三十一日	-	-	-

## 17. 發展中待售物業

預期於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日起計超過十二個月收回之發展中待售物業之賬面值分別約為人民幣零元、人民幣13,978,000元、人民幣27,016,000元及人民幣31,360,000元。

於二零一九年五月三十一日，賬面值約人民幣13,334,000元之土地使用權乃質押作為目標集團獲授貸款(附註20)之抵押品。

## 18. 應收最終控股公司款項

該筆應收款項為無抵押、免息及並無固定還款期。

## 19. 應付最終控股公司／直屬控股公司款項

該等應付款項為無抵押、免息及並無固定還款期。

## 20. 借貸

	於十二月三十一日			於五月 三十一日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
其他貸款，有抵押	-	-	-	146,729
減：於十二個月內到期結算之款項 (列於流動負債下)	-	-	-	(17,300)
於十二個月後到期結算之款項	-	-	-	129,429
其他貸款須於下列期限償還：				
一年內	-	-	-	17,300
第二年	-	-	-	129,429
	-	-	-	146,729

於二零一九年五月三十一日之實際利率為16%。

其他貸款以質押東莞項目公司之股權及於中國之一幅土地作為抵押。

## 21. 資本

	於十二月三十一日			於五月 三十一日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
註冊資本	10,000	10,000	10,100	10,100

於二零一八年六月二十九日，東莞項目公司發行資本人民幣100,000元以換取現金。

東莞項目公司現時並無任何有關管理資本之特定政策及程序。

## 22. 現金流量表附註

下表顯示相關期間內東莞項目公司因融資活動產生之負債變動：

	應付最終 控股公司款項 人民幣千元	應付直屬 控股公司款項 人民幣千元	借貸 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日、 二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	-	-	-	-
現金流之變動	14	-	-	14
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	14	-	-	14
現金流之變動	7,384	10,460	-	17,844
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	7,398	10,460	-	17,858
非現金變動	-	-	2,729	2,729
現金流之變動	(7,398)	-	144,000	136,602
於二零一九年五月三十一日	-	10,460	146,729	157,189
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日(經審核)	14	-	-	14
現金流之變動(未經審核)	7,363	-	-	7,363
於二零一八年五月三十一日(未 經審核)	7,377	-	-	7,377

## 23. 或有負債

東莞項目公司於各呈報期末並無任何重大或有負債。

## 24. 其後財務報表

東莞項目公司並無就二零一九年五月三十一日後之任何期間編製經審核財務報表。

## 2. 東莞項目公司之管理層討論及分析

### 財務及業務回顧

東莞項目公司主要從事發展東莞項目。由於東莞項目公司並未就東莞項目開展任何發展活動，故東莞項目公司於截至二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年五月三十一日止五個月並無錄得任何收益。東莞項目公司於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度所產生之虧損主要可歸因於行政開支，而東莞項目公司於截至二零一九年五月三十一日止五個月所產生之虧損乃源於應付最終控股公司之貸款所產生之利息開支。

### 流動資金、財務狀況及資本架構

於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日，東莞項目公司之總資產分別約為人民幣10,710,000元（相當於約11,780,000港元）、人民幣14,020,000元（相當於約15,420,000港元）、人民幣27,080,000元（相當於約29,790,000港元）及人民幣163,670,000元（相當於約180,040,000港元）。於二零一六年十二月三十一日，東莞項目公司之主要資產為東莞土地，其乃入賬為投資物業約人民幣10,360,000元（相當於約11,400,000港元）。於二零一七年，東莞土地重新分類至發展中待售物業。於二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日，發展中待售物業之賬面值分別為人民幣13,980,000元（相當於約15,380,000港元）、人民幣27,020,000元（相當於約29,720,000港元）及人民幣31,360,000元（相當於約34,500,000港元）。東莞項目公司亦於二零一九年五月三十一日錄得應收其最終控股公司款項約人民幣131,070,000元（相當於約144,180,000港元）。

東莞項目公司於二零一六年及二零一七年十二月三十一日並無任何重大負債。於二零一八年十二月三十一日，其錄得應付最終控股公司款項約人民幣7,400,000元（相當於約8,140,000港元）及應付其直屬控股公司款項約人民幣10,460,000元（相當於約11,510,000港元）。於二零一九年五月三十一日，應付其最終控股公司款項已予結清。然而，由於按16%計息、有抵押及須於一年內償還之借貸增加約人民幣17,300,000元（相當於約19,030,000港元）以及同樣按16%計息、有抵押及須於兩年內償還之借貸增加約人民幣129,430,000元（相當於約142,370,000港元），故東莞項目公司之總負債增加。該等計息借貸以質押東莞項目公司之股權及於中國之一幅土地作為抵押。

東莞項目公司於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日之流動比率(指流動資產相當於流動負債之百分比)分別約為34.60倍、3.86倍、1.52倍及5.90倍。

東莞項目公司於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日之資本負債比率(指總計息借貸相當於總權益之百分比)分別為零、零、零及約為22.66倍。

### 貨幣及利率風險

截至二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年五月三十一日止五個月，東莞項目公司大部分業務活動於中國進行，其並無面臨任何重大外幣匯兌風險，因為其大部分交易、資產及負債以人民幣計值。截至二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年五月三十一日止五個月，東莞項目公司並無任何正式對沖政策，亦無使用金融工具作對沖用途。

### 僱傭及薪酬政策

截至二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年五月三十一日止五個月，東莞項目公司並無任何僱員及其薪酬總額為零。

### 附屬公司及聯營公司之重大投資、重大收購及出售

東莞項目公司於截至二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年五月三十一日止五個月內並無任何附屬公司及聯營公司之重大收購及出售。

除東莞土地外，東莞項目公司並無任何重大投資。

### 資產抵押及或然負債

除於二零一九年五月三十一日就計息借貸所記錄之東莞項目公司股權質押及於中國之一幅土地之質押外，東莞項目公司於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日並無任何資產抵押。東莞項目公司於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日並無任何重大或然負債。

### 重大投資及收購重大資本資產之未來計劃

東莞項目公司於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日並無任何其他未來計劃。

## 1. 南京項目公司之會計師報告

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)發出之報告全文，以供載入本通函內。



香港銅鑼灣威非路道18號萬國寶通中心7樓701室  
Unit 701, 7/F, Citicorp Centre, 18 Whitfield Road,  
Causeway Bay, Hong Kong.  
Tel: (852) 2155 8288 Fax: (852) 2564 2297

### 致意科控股有限公司董事之過往財務資料之會計師報告

#### 緒言

吾等就第IV-5至IV-24頁所載之南京源鼎置業有限公司(「南京項目公司」)之過往財務資料發出報告，該等財務資料包括於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日之南京項目公司財務狀況表，以及截至二零一六年、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及截至二零一九年五月三十一日止五個月(「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(統稱為「過往財務資料」)。過往財務資料構成本報告之一部分，乃供載入 貴公司日期為二零一九年九月十八日有關建議收購深圳市前海中證華騰實業有限公司100%股權之通函(「通函」)而編製。

#### 董事對過往財務資料之責任

南京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，以令過往財務資料作出真實而公平的反映，及落實董事認為就編製過往財務資料而言屬必要之有關內部控制，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（「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道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否確無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等之工作涉及實程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關之憑證。所選之程序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存在重大錯誤陳述之風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據過往財務資料附註2所載之編製及呈列基準而編製可作出真實公平反映的過往財務資料之內部控制，以設計出適用於各種情況之程序，而非為了就實體之內部控制的成效提出意見。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。

吾等認為，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

### 意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據過往財務資料附註2所載編製及呈列基準，過往財務資料真實公平反映南京項目公司於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日之財務狀況、以及南京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**

吾等已審閱南京項目公司於追加期間之比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一八年五月三十一日止五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」）。南京項目公司董事須負責根據過往財務資料附註2所載編製及呈列基準編製及呈列追加期間之比較財務資料。吾等之責任是根據吾等之審閱，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。審閱包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審計之範圍為小，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審計中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項令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根據過往財務資料附註2所載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**

於編製過往財務資料時，概無對第IV-4頁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

施連燈

執業證書編號：P03614

香港，二零一九年九月十八日

### 南京項目公司之過往財務資料

下文所載過往財務資料構成本會計師報告之一部分。

本報告中之過往財務資料乃基於根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則所編製南京項目公司於相關期間之財務報表(「**相關財務報表**」)編製。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則對相關財務報表進行獨立審核。

過往財務資料按人民幣(「**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)。



## 財務狀況表

附註	於十二月三十一日			於五月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	三十一日	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	16	149	101	27	103
<b>流動資產</b>					
發展中待售物業	17	516,036	642,795	670,016	711,144
其他應收款		400	19,834	10,727	10,717
按金及預付款		225	20	6	25
可收回稅項		–	11,879	13,230	13,955
現金及銀行結餘		3,618	3,791	77	841
		<u>520,279</u>	<u>678,319</u>	<u>694,056</u>	<u>736,682</u>
<b>流動負債</b>					
應計費用及其他應付款	18	13,597	796	703	6,893
應付股東款項	19	479,564	25,854	–	–
應付最終控股公司款項	19	–	615,727	–	–
應付直屬控股公司款項	20	–	9,705	55,000	67,192
應付前股東款項	21	–	–	28,846	116,526
		<u>493,161</u>	<u>652,082</u>	<u>85,549</u>	<u>190,611</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>27,118</u>	<u>26,237</u>	<u>609,507</u>	<u>546,071</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>27,267</u>	<u>26,338</u>	<u>609,534</u>	<u>546,174</u>
<b>非流動負債</b>					
應付前股東款項	21	–	–	474,439	411,509
<b>資產淨值</b>		<u>27,267</u>	<u>26,338</u>	<u>135,095</u>	<u>134,665</u>
<b>權益</b>					
資本	22	40,000	40,000	40,000	40,000
儲備		(12,733)	(13,662)	95,095	94,665
<b>總權益</b>		<u>27,267</u>	<u>26,338</u>	<u>135,095</u>	<u>124,665</u>

## 權益變動表

	股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於二零一六年一月一日	40,000	(11,573)	28,427
年度虧損及全面虧損總額	—	(1,160)	(1,160)
於二零一六年十二月三十一日	<u>40,000</u>	<u>(12,733)</u>	<u>27,267</u>
於二零一七年一月一日	40,000	(12,733)	27,267
年度虧損及全面虧損總額	—	(929)	(929)
於二零一七年十二月三十一日	<u>40,000</u>	<u>(13,662)</u>	<u>26,338</u>
於二零一八年一月一日	40,000	(13,662)	26,338
年度溢利及全面收益總額	—	108,757	108,757
於二零一八年十二月三十一日	<u>40,000</u>	<u>95,095</u>	<u>135,095</u>
於二零一八年一月一日(經審核)	40,000	(13,662)	26,338
期間虧損及全面虧損總額(未經審核)	—	(627)	(627)
於二零一八年五月三十一日(未經審核)	<u>40,000</u>	<u>(14,289)</u>	<u>25,711</u>
於二零一九年一月一日	40,000	95,095	135,095
期間虧損及全面虧損總額	—	(430)	(430)
於二零一九年五月三十一日	<u>40,000</u>	<u>94,665</u>	<u>134,665</u>

## 現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
<b>經營活動之現金流量</b>					
除稅前(虧損)/溢利	(1,160)	(929)	108,757	(627)	(430)
已就下列各項作出調整：					
應付前股東款項之公允價值變動收益	-	-	(119,358)	-	-
物業、廠房及設備折舊	68	58	74	26	3
利息收入	(30)	(52)	(11)	(5)	(6)
營運資金變動前經營虧損	(1,122)	(923)	(10,538)	(606)	(433)
發展中待售物業變動	(66,228)	(126,759)	(22,468)	(15,534)	(10,498)
其他應收款變動	25,304	(19,434)	9,107	2,745	10
按金及預付款變動	(225)	205	14	-	(19)
應計費用及其他應付款變動	13,597	(12,801)	(93)	9,429	310
其他可收回稅項變動	-	(11,879)	(1,351)	(974)	(725)
<b>經營活動所耗現金淨額</b>	<b>(28,674)</b>	<b>(171,591)</b>	<b>(25,329)</b>	<b>(4,940)</b>	<b>(11,355)</b>
<b>投資活動之現金流量</b>					
購買物業、廠房及設備項目	-	(10)	-	-	(79)
已收利息	30	52	11	5	6
<b>投資活動所得/(所耗)現金淨額</b>	<b>30</b>	<b>42</b>	<b>11</b>	<b>5</b>	<b>(73)</b>
<b>融資活動之現金流量</b>					
來自股東之墊款	32,153	-	-	-	-
還款予股東	-	(453,710)	(25,854)	-	-
還款予直屬控股公司	-	-	(9,705)	-	-
來自最終控股公司之墊款	-	615,727	2,163	2,163	-
來自直屬控股公司之墊款	-	9,705	55,000	-	12,192
<b>融資活動所得現金淨額</b>	<b>32,153</b>	<b>171,722</b>	<b>21,604</b>	<b>2,163</b>	<b>12,192</b>
<b>現金及現金等價物增加/(減少)淨額</b>	<b>3,509</b>	<b>173</b>	<b>(3,714)</b>	<b>(2,772)</b>	<b>764</b>
年/期初之現金及現金等價物	109	3,618	3,791	3,791	77
年/期終之現金及現金等價物	<u>3,618</u>	<u>3,791</u>	<u>77</u>	<u>1,019</u>	<u>841</u>
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>					
現金及銀行結餘	<u>3,618</u>	<u>3,791</u>	<u>77</u>	<u>1,019</u>	<u>841</u>

## 過往財務資料附註

### 1. 一般資料

南京項目公司於二零零八年四月二十八日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立為有限責任公司。南京項目公司之註冊辦事處位於中國江蘇省南京市六合區東溝鎮府前街。

於相關期間，南京項目公司從事物業發展。

南京項目公司董事認為，於二零一九年五月三十一日，深圳市前海中證城市發展管理有限公司(一間於中國註冊成立之公司)為最終控股公司。

### 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所載與香港財務報告準則一致之會計政策編製。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，南京項目公司已採納所有由香港會計師公會頒佈與其業務有關及於二零一九年一月一日或之後開始之會計期間生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

南京項目公司並無提早採納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中採納。

### 4. 主要會計政策

過往財務資料乃按歷史成本慣例編製。

編製符合香港財務報告準則之過往財務資料須使用若干關鍵假設及估計，亦需要董事在應用會計政策之過程中作出判斷。涉及關鍵判斷以及對本財務報表而言屬重大的假設及估計之範疇於過往財務資料附註5披露。

於編製過往財務資料時應用之主要會計政策載列如下。

#### (a) 外幣換算

##### (i) 功能及呈列貨幣

南京項目公司之財務報表所載項目均以南京項目公司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，而人民幣為南京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

外幣交易於首次確認時按交易日之現行匯率折算為功能貨幣。以外幣計值之貨幣資產及負債按各呈報期末之匯率折算。該折算政策所產生之盈虧於損益確認。

按公允價值計量及以外幣計值之非貨幣項目乃按釐定公允價值當日之匯率折算。

當非貨幣項目之盈虧於其他全面收益確認時，該盈虧之任何匯兌部分於其他全面收益確認。當非貨幣項目之盈虧於損益確認時，該盈虧之任何匯兌部分於損益確認。

(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賬。

其後成本僅於與該項目有關之未來經濟利益可能流入南京項目公司，而該項目之成本能可靠計量時，方列入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養於產生期間之損益確認。

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

傢具及固定裝置	5年
辦公室設備	3年
汽車	4年

剩餘價值、可使用年期及折舊方法於各呈報期末進行檢討及作出調整(如適用)。

出售物業、廠房及設備之盈虧指出售所得款項淨額與有關資產賬面值兩者間之差額，並於損益確認。

(c) 租賃

*南京項目公司作為承租人*

租賃乃於租賃資產可供南京項目公司使用時確認為使用權資產及相應的租賃負債。使用權資產按成本減累計折舊及減值虧損列賬。使用權資產之折舊按撇銷其成本之比率，於該資產之可使用年期與租期(以較短者為準)內以直線法計算。

使用權資產按成本計量，當中包含租賃負債之初步計量金額、預付租賃付款、初步直接成本及復修成本。租賃負債包括使用租賃內含利率貼現之租賃付款淨現值，若不可釐定有關利率，則使用南京項目公司遞增借貸率。每筆租賃付款在負債與融資成本之間進行分配。融資成本於租期內在損益扣除，以計算出租賃負債餘額之固定周期利率。

與短期租賃及低價值資產之租賃相關之付款乃於租期內以直線法在損益中確認為開支。短期租賃指初步租期為12個月或以下之租賃。低價值資產指價值低於5,000美元之資產。

**(d) 確認及終止確認金融工具**

金融資產及金融負債於南京項目公司成為工具合約條文之訂約方時於財務狀況表確認。

倘自資產取得現金流量之合約權利屆滿；南京項目公司轉讓資產所有權之絕大部分風險及回報；或南京項目公司概無轉讓亦不保留資產所有權之絕大部分風險及回報但不保留資產之控制權，則終止確認金融資產。終止確認金融資產時，資產賬面值與已收代價之差額於損益確認。

倘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賬面值與已付代價之差額於損益確認。

**(e) 金融資產**

倘某項資產乃根據合約規定購買或出售，而合約條款規定須按市場指定時限內交收，則金融資產按交易日基準確認及終止確認，並初步按公允價值另加直接應計交易成本確認，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計交易成本即時於損益確認。

南京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**

倘金融資產(包括其他應收款)符合以下條件則歸入此分類：

- 資產乃按目標為持有資產以收取合約現金流之業務模式持有；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結欠本金利息之現金流。

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撥備計量。

**(f) 預期信貸虧損之虧損撥備**

南京項目公司按攤銷成本及合約資產確認金融資產之預期信貸虧損之虧損撥備。預期信貸虧損為信貸虧損之加權平均值，相應的違約風險以權重形式出現。

於各呈報期末，南京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撥備，而有關預期信貸虧損乃因所有可能於該涉及其他應收款之金融工具之預計年內發生違約事件或倘該金融工具之信貸風險自初步確認以來大幅增加而導致(「永久預期信貸虧損」)。

倘於呈報期末某項金融工具(應收賬款及合約資產除外)之信貸風險自初步確認以來並無大幅增加，南京項目公司按相等於永久預期信貸虧損部分之金額計量該金融工具之虧損撥備，即該金融工具可能於呈報期後12個月內發生違約事件而導致之預期信貸虧損。

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

**(g) 現金及現金等價物**

就現金流量表而言，現金及現金等價物指銀行及手頭現金、於銀行及其他財務機構之活期存款，以及可以隨時兌換成已知數額現金及並無重大價值變動風險之短期高度流通投資。銀行透支按要償還，並組成南京項目公司現金管理其中部分，亦包括在現金及現金等價物內。

**(h) 金融負債及權益工具**

金融負債及權益工具乃根據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予以分類。股本工具為帶有南京項目公司資產剩餘權益（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納之會計政策於下文載列。

**(i) 借貸**

借貸初步按公允價值扣除所產生之交易成本確認，其後則採用實際利率法按攤銷成本計量。

除非南京項目公司擁有無條件權利將負債之償還日期延至呈報期末後至少十二個月，否則借貸分類為流動負債。

**(j) 其他應付款**

其他應付款初步按其公允價值入賬，其後則採用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響並不重大，在此情況下則按成本列賬。

**(k) 權益工具**

南京項目公司發行之權益工具按已收所得款項（扣除直接發行費用）入賬。

**(l) 發展中待售物業**

發展中待售物業按成本與可變現淨值兩者間較低者列賬。成本包括收購成本、預付土地租賃付款、建築成本、資本化借貸成本及有關物業應佔其他直接成本。可變現淨值乃參考呈報期後所收取之銷售所得款項減去銷售成本釐定或根據當前市況估計。有關物業按當時賬面值重新分類至持作銷售物業。

**(m) 其他收益**

利息收入按時間比例以實際利率法確認。

**(n) 僱員福利****(i) 僱員假期**

僱員年假及長期服務假於賦予僱員時確認。已就僱員因截至呈報期末所提供服務而享有之年假及長期服務假之估計負債作出撥備。

僱員病假及產假於放假時方始確認。

**(ii) 退休金承擔**

南京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。供款由南京項目公司及僱員按僱員基本薪金之百分比作出。自損益扣除之退休福利計劃成本指目標集團應向該基金支付之供款。

**(iii) 合約終止補償**

合約終止補償於當南京項目公司不再可撤銷該等福利，或當南京項目公司確認重組成本並涉及支付合約終止補償(以較早者為準)時確認。

**(o) 借貸成本**

收購、建築或生產合資格資產(即需要一段長時間方可準備就緒作其擬定用途或出售之資產)直接應佔之借貸成本均會資本化為該等資產成本之一部分，直至該等資產已大致準備就緒作擬定用途或出售為止。合資格資產特定借貸於支出前所作臨時投資而賺取之投資收入將自合資格作資本化之借貸成本中扣除。

以一般性借入及用於獲取合資格資產之資金為限，合資格作資本化之借貸成本金額乃透過該項資產之支出所採用之資本化比率而釐定。資本化比率乃適用於南京項目公司借貸(於有關期間內尚未償還)之借貸成本之加權平均數，惟特別為獲取合資格資產而作出之借貸則除外。

所有其他借貸成本於產生期間之損益確認。

**(p) 稅項**

所得稅指本期稅項及遞延稅項之總和。

本期應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益所確認之溢利有所不同，此乃由於其不包括於其他年度應課稅收入或可扣減支出項目，並進一步不包括毋須課稅或不可扣減項目。南京項目公司之本期稅項負債乃採用於呈報期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃按資產及負債在財務報表上之賬面值與計算應課稅溢利之相應稅基之差異予以確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差異予以確認，而遞延稅項資產則以有應課稅溢利將可與可扣減暫時差異、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免予以抵減為限確認。倘暫時差異乃由初步確認交易之其他資產與負債而產生，而該項交易對應課稅溢利及會計溢利並無構成影響，則不會確認有關資產與負債。

遞延稅項資產之賬面值會於各呈報期末進行檢討，並以不再可能有足夠應課稅溢利容許收回全部或部分資產為限作出減少。

遞延稅項乃按預期將於清償負債或變現資產之期間按呈報期末已生效或實際上已生效之稅率計算。遞延稅項乃於損益確認，惟倘其與於其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關，則在此情況下，遞延稅項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南京項目公司預計於呈報期末收回或清償其資產及負債之賬面值之稅務後果。

倘有合法強制執行權利以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，而該等資產與負債乃與同一稅務當局所徵收之所得稅有關，而南京項目公司有意按淨值基準清償其本期稅項資產與負債，則遞延稅項資產與負債可予以對銷。

#### (q) 關連方

在下列情況下，有關人士或實體為南京項目公司關連方。

(A) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與南京項目公司有關連：

- (i) 控制或共同控制南京項目公司；
- (ii) 對南京項目公司有重大影響；或
- (iii) 為南京項目公司或其母公司主要管理層人員之成員。

(B) 倘符合下列任何條件，即實體與南京項目公司有關連：

- (i) 該實體與南京項目公司屬同一集團之成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連）。
- (ii) 一間實體為另一實體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) 實體為南京項目公司或與南京項目公司有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。倘南京項目公司本身即為該計劃，則提供資助之僱主亦與南京項目公司有關連。
- (vi) 實體受(A)所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 於(A)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體（或該實體之母公司）主要管理層成員。
- (viii) 實體或實體屬其中一部分之集團之任何成員公司為向南京項目公司或南京項目公司之母公司提供主要管理人員服務。

**(r) 分部報告**

經營分部及於本過往財務資料中報告之每個分部項目款額從財務資料中確認，而財務資料則定期提供予南京項目公司之董事（即最高營運決策人），以向南京項目公司各個業務分配資源及評估南京項目公司各個業務之表現。

除非分部之經濟特徵相似，且在產品及服務性質、生產過程性質、顧客種類或等級、用以分銷產品或提供服務之方式，及監管環境性質等方面均相似，否則個別重大的經營分部並不為編製財務報告而將其合計。倘個別非重大的經營分部共同具有上述大部分特徵，則可能將其合計。

**(s) 資產減值**

於各呈報期末，南京項目公司均會審閱其資產（應收款除外）之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。如有任何有關減值情況，則會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損之程度。如不可能估計個別資產之可收回金額，則南京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去出售成本及使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃以稅前貼現率貼現至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將少於其賬面值，則資產或現金產生單位之賬面值會減少至其可收回金額。減值虧損會即時於損益確認，除非有關資產乃按重估數額列賬則除外，在該情況下，減值虧損會被視為重估減幅。

倘減值虧損其後撥回，則資產或現金產生單位之賬面值會增加至經修訂估計可收回金額，惟按此所增加之賬面值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）之賬面值。所撥回之減值虧損會即時於損益確認，除非有關資產乃按重估款額列賬則除外，在該情況下，所撥回之減值虧損會被視為重估增幅。

**(t) 撥備及或有負債**

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

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

**(u) 呈報期後事件**

南京項目公司於呈報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呈報期後事項為調整事項，並反映於過往財務資料。並非調整事項之呈報期後事項，倘屬重大時，則於過往財務資料附註內披露。

## 5. 關鍵判斷及主要估計

### 估計不明朗因素之主要來源

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

### 發展中待售物業之可變現淨值

南京項目公司經參考獨立物業估值師之估值報告，根據估計未來售價減去就銷售所產生之成本釐定發展中待售物業之可變現淨值。

## 6. 財務風險管理

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

### (a) 外匯風險

南京項目公司面對極微之外匯風險，此乃由於其大部分業務交易、資產及負債主要以人民幣幣列值。南京項目公司現時並無有關外幣交易、資產及負債之外匯對沖政策。南京項目公司將密切監察其外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

### (b) 信貸風險

計入財務狀況表之現金及銀行結餘、其他應收款及按金之賬面值為南京項目公司就其金融資產所面對之最高信貸風險。

由於交易對手為獲國際信貸評級機構評為具高信貸評級之銀行，故現金及銀行結餘之信貸風險有限。

南京項目公司在各呈報期間透過比較於呈報日期之拖賬風險與於初步確認當日之拖賬風險，持續考量金融資產之信貸風險有否大幅增加。其會考慮所得之合理及具支持性的前瞻性資料，尤其為以下所用資料：

- 預期將導致借款人履行其責任的能力有重大變動之業務、財務或經濟狀況之實際或預期重大不利變動；
- 借款人之經營業績之實際或預期重大變動；
- 同一借款人之其他金融工具之信貸風險大幅增加；
- 抵押品之價值或擔保或信貸提升措施之質素大幅變動；及
- 借款人之預期表現及行為出現大幅變動，包括借款人之付款狀況。

倘債務人逾期支付合約款項逾30日，即推定信貸風險大幅增加，除非公司有支持性資料顯示事實並非如此。倘債務人無法於到期後90日內支付合約款項且債務人不大可能償還該筆到期款項，即為金融資產拖賬。

倘概無合理收回預期(如債務人無法與公司訂立償付計劃)，金融資產將予撇銷。公司一般在其釐定債務人並無資產或收入來源可用以產生足夠現金流來償還擬撇銷款項時將有關之應收款分類作撇銷。當應收款被撇銷，公司(在可行及符合經濟效益下)會繼續執行強制收款活動以嘗試收回到期應收款。

公司採用兩個類別劃分應收同系附屬公司與應收附屬公司之款項，以反映有關款項之信貸風險及如何釐定各類別之虧損撥備。在計算預期信貸虧損率時，公司會考慮各類別之過往虧損率並調整前瞻性數據。

類別	定義	虧損撥備
良好	拖賬風險低及還款能力高	12個月預期虧損
不良	信貸風險大幅增加	永久預期虧損

所有其他應收款均被視為低風險及列於「良好」類別，原因是該等應收款之拖賬風險低及履約能力高。

(c) 利率風險

南京項目公司之利率風險產生自其銀行存款。該等存款按浮動利率計息，利率因當時之市況而異。

(d) 流動資金風險

南京項目公司之政策為定期監察現時及預期流動資金要求，以確保維持充足現金儲備，以應付其短期及長期流動資金需求。南京項目公司之所有金融負債均於一年內到期。

(e) 金融工具類別

	於十二月三十一日			於五月
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年
				人民幣千元
<b>金融資產</b>				
按攤銷成本之金融資產				
(包括現金及現金等價物)	4,020	23,630	10,810	11,583
<b>金融負債</b>				
按攤銷成本之金融負債	492,943	652,082	558,988	602,120

(f) 公允價值

於財務狀況表所反映南京項目公司之金融資產及金融負債之賬面值與彼等各自之公允價值相若。

## 7. 分部報告

南京項目公司於相關期間僅經營一個業務分部，即於中國從事物業發展。因此，並無基於業務分部按可報告分部作出進一步披露。

南京項目公司於相關期間概無產生收益，且南京項目公司之全部資產均位於中國。因此，並無根據地區分部按可呈報分部作進一步披露。

## 8. 收益及其他收入

南京項目公司於相關期間並無產生任何收益。南京項目公司其他收入之分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日	
				止五個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行利息收入	30	52	11	5	6
	<u>30</u>	<u>52</u>	<u>11</u>	<u>5</u>	<u>6</u>

## 9. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日	
				止五個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
須於五年內悉數償還之貸款 利息					
— 支付予直屬控股公司 之利息	-	-	-	-	5,880
— 應付前股東款項之 推算利息	-	-	4,753	-	24,750
資本化金額	-	-	(4,753)	-	(30,630)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4,753)</u>	<u>-</u>	<u>(30,630)</u>

一般借入資金之借貸成本按年利率12%予以資本化。

## 10. 所得稅開支

由於南京項目公司於相關期間並無任何應課稅溢利，故毋須於相關期間就中國企業所得稅作出撥備。

所得稅開支與除稅前虧損／溢利及中國企業所得稅率相乘之積之對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
除稅前(虧損)／溢利	(1,160)	(929)	108,757	(627)	(430)
按所得稅率25%計算之稅項	(290)	(232)	27,189	(157)	(108)
不可扣減開支之稅務影響	-	-	2,292	-	-
非課稅收入之稅務影響	-	-	(29,839)	-	-
未予確認稅項虧損之 稅務影響	290	232	358	157	108
所得稅開支	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於二零一六年、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五月三十一日，南京項目公司擁有可用以抵銷未來溢利之未動用稅項虧損分別約人民幣10,770,000元、人民幣11,692,000元、人民幣13,125,000元及人民幣13,555,000元。由於無法預計未來溢利來源，故並無確認遞延稅項資產。該等未確認之稅項虧損將於五年內失效。

## 11. 年度／期間(虧損)／溢利

於相關期間內，南京項目公司之年度／期間虧損／溢利乃經扣除以下各項後呈列：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備折舊	68	58	74	26	3
員工成本(包括董事酬金)：					
薪金、花紅及津貼	748	763	831	276	583
退休福利計劃供款	79	35	50	20	36
	<u>812</u>	<u>853</u>	<u>881</u>	<u>296</u>	<u>619</u>

發展中待售物業包括截至二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日止年度各年及截至二零一八年及二零一九年五月三十一日止五個月各月之員工成本分別約人民幣308,000元、人民幣543,000元、人民幣547,000元、人民幣193,000元、人民幣396,000元，其計入上文披露之員工成本內。

## 12. 董事酬金及五名最高酬金人士

## (a) 董事酬金

於相關期間內，南京項目公司之董事並無就彼等向南京項目公司提供之服務收取任何袍金或其他酬金。此外，於相關期間內，並無豁免南京項目公司已付或應付之酬金，及南京項目公司並無向董事支付酬金，以作為加入南京項目公司或加入南京項目公司時之報酬或離職之補償。

## (b) 五名最高酬金人士

於截至二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日止年度各年及截至二零一九年五月三十一日止五個月，最高酬金人士之酬金載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
薪金、津貼及 其他實物福利	356	414	457	139	312
退休福利計劃供款	75	29	50	20	28
	<u>431</u>	<u>443</u>	<u>507</u>	<u>159</u>	<u>340</u>

彼等之酬金介乎以下範圍：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
零至1,000,000港元	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

於相關期間內，並無豁免南京項目公司已付或應付之酬金，及南京項目公司並無向五名最高酬金人士支付酬金，以作為加入南京項目公司或加入南京項目公司時之報酬或離職之補償。

## 13. 退休福利計劃

南京項目公司在中國設立之實體之僱員均參與地區市政府設立之中央退休金計劃。該等實體須按僱員基本工資及薪金之若干百分比向中央退休金計劃供款，以作為退休福利之資金。地方政府承諾會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乃根據該計劃提供所需供款。

## 14. 每股虧損／盈利

概無呈列每股虧損／盈利資料，原因是就本報告而言，納入有關資料被視為毫無意義。

## 15. 股息

董事於相關期間並無建議派發任何股息。

## 16. 物業、廠房及設備

	辦公室設備 人民幣千元	傢具及 固定裝置 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>				
於二零一六年一月一日、二零一六年 十二月三十一日及二零一七年一月一日	229	80	269	578
添置	10	—	—	10
於二零一七年十二月三十一日、 二零一八年一月一日及二零一八年 十二月三十一日	239	80	269	588
於二零一九年一月一日	239	80	269	588
添置	79	—	—	79
於二零一九年五月三十一日	318	80	269	667
<b>累計折舊</b>				
於二零一六年一月一日	67	29	265	361
年度折舊	53	15	—	68
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	120	44	265	429
年度折舊	43	15	—	58
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	163	59	265	487
年度折舊	57	17	—	74
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	220	76	265	561
期間折舊	3	—	—	3
於二零一九年五月三十一日	223	76	265	564
<b>賬面值</b>				
於二零一六年十二月三十一日	109	36	4	149
於二零一七年十二月三十一日	76	21	4	101
於二零一八年十二月三十一日	19	4	4	27
於二零一九年五月三十一日	95	4	4	103

## 17. 發展中待售物業

預期於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日起計超過十二個月收回之發展中待售物業之賬面值分別約為人民幣516,036,000元、人民幣642,795,000元、人民幣670,016,000元及人民幣711,144,000元。

## 18. 應計費用及其他應付款

	於十二月三十一日			於五月 三十一日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
其他應付款	13,335	796	703	1,013
應計費用	44	-	-	-
其他應付稅項	218	-	-	-
應付直屬控股公司利息	-	-	-	5,880
	<u>13,597</u>	<u>796</u>	<u>703</u>	<u>6,893</u>

應付前股東款項為免息、無抵押及並無固定還款期。

## 19. 應付最終控股公司／股東款項

應付最終控股公司及股東款項為無抵押、免息及並無固定還款期。

## 20. 應付直屬控股公司款項

於二零一七年十二月三十一日，應付直屬控股公司款項約人民幣9,705,000元為無抵押、免息及並無固定還款期。

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日，應付直屬控股公司款項分別約人民幣55,000,000元及人民幣67,192,000元為無抵押、按年利率12%計息及並無固定還款期。

## 21. 應付前股東款項

根據於二零一八年十二月訂立之協議，應付前股東款項為無抵押、免息及應於物業發展項目竣工後30日內償還。

本金額與其於初步確認時之公允價值之間的差額已計入損益。實際利率為每年12%。

## 22. 資本

	於十二月三十一日			於五月 三十一日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
註冊資本	<u>40,000</u>	<u>40,000</u>	<u>40,000</u>	<u>40,000</u>

南京項目公司現時並無任何有關管理資本之特定政策及程序。

## 23. 現金流量表附註

下表顯示相關期間內南京項目公司因融資活動產生之負債變動：

	應付最終 控股公司 款項 人民幣千元	應付直屬 控股公司 款項 人民幣千元	應付股東 款項 人民幣千元	應付 前股東 款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日	-	-	447,411	-	447,411
現金流之變動	-	-	32,153	-	32,153
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日	-	-	479,564	-	479,564
現金流之變動	615,727	9,705	(453,710)	-	171,722
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	615,727	9,705	25,854	-	651,286
非現金變動	(617,890)	-	-	503,285	(114,605)
現金流之變動	2,163	45,295	(25,854)	-	21,604
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	-	55,000	-	503,285	558,285
非現金變動	-	-	-	24,750	24,750
現金流之變動	-	12,192	-	-	12,192
於二零一九年五月三十一日	-	67,192	-	528,035	595,227
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日 (未經審核)	615,727	9,705	25,854	-	651,286
現金流之變動(未經審核)	2,163	-	-	-	2,163
於二零一八年五月三十一日 (未經審核)	617,890	9,705	25,854	-	653,449

## 24. 租賃

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
短期租賃之租賃承擔	<u>79</u>	<u>54</u>	<u>181</u>	<u>191</u>
	截至十二月三十一日止年度		截至五月三十一日 止五個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
短期租賃之相關開支	<u>41</u>	<u>79</u>	<u>54</u>	<u>15</u>
				<u>104</u>

南京項目公司租用若干員工宿舍。租賃協議一般訂立一年固定租期。租期按個別基礎磋商並包含涵蓋多方面之不同條款及細則。租賃協議內並無加入任何契諾。

## 25. 或有負債

南京項目公司於各呈報期末並無任何重大或有負債。

## 26. 其後財務報表

南京項目公司並無就二零一九年五月三十一日後之任何期間編製經審核財務報表。

## 2. 南京項目公司之管理層討論及分析

下文載列南京項目公司於截至二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年五月三十一日止五個月之管理層討論及分析。

### 財務及業務回顧

南京項目公司主要從事發展南京項目。由於南京項目公司並未就南京項目開展任何發展活動，故南京項目公司於截至二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年五月三十一日止五個月並無錄得任何收益。

南京項目公司於截至二零一六年、二零一七年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一九年五月三十一日止五個月錄得虧損淨額分別約為人民幣1,160,000元（相當於約1,280,000港元）、人民幣930,000元（相當於約1,020,000港元）及人民幣430,000元（相當於約470,000港元），其主要可歸因於行政開支。於截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得溢利約人民幣108,760,000元（相當於約119,640,000港元）主要可歸因於應付前股東款項之公允價值變動收益。截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得行政開支增加主要由於一項在中國發生並於二零一八年達成和解之股權轉讓爭議案件所產生之賠償費。

### 流動資金、財務狀況及資本架構

於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日，南京項目公司之總資產分別約為人民幣520,430,000元（相當於約572,470,000港元）、人民幣678,420,000元（相當於約746,260,000港元）、人民幣694,080,000元（相當於約763,490,000港元）及人民幣736,790,000元（相當於約810,470,000港元）。南京項目公司之主要資產為發展中待售物業（即南京土地）。於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日，南京土地之賬面值分別約為人民幣516,040,000元（相當於約567,640,000港元）、人民幣642,800,000元（相當於約707,080,000港元）、人民幣670,020,000元（相當於約737,020,000港元）及人民幣711,140,000元（相當於約782,250,000港元）。

於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日之總負債分別約為人民幣493,160,000元(相當於約542,480,000港元)、人民幣652,080,000元(相當於約717,290,000港元)、人民幣558,990,000元(相當於約614,890,000港元)及人民幣602,120,000元(相當於約662,330,000港元)。上述款項大部分為應付南京項目公司之股東或前股東、最終或直屬控股公司之款項，其為無抵押及免息。除應付前股東款項須於物業發展項目竣工後30日內償還外，應付南京項目公司之最終或直屬控股公司之款項並無固定還款期。於二零一六年十二月三十一日，大部分負債為應付當時股東之款項，其金額約為人民幣479,560,000元(相當於約527,520,000港元)並為無抵押、免息及並無固定還款期。於二零一七年十二月三十一日，大部分負債為應付當時最終控股公司之款項，其亦為無抵押、免息及並無固定還款期。

隨著賣方之全資附屬公司於二零一八年八月收購南京項目公司之51%，應付前最終控股公司款項乃重新分類至應付前股東款項，其金額於二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日分別約為人民幣503,290,000元(相當於約553,620,000港元)及人民幣528,040,000元(相當於約580,840,000港元)。南京項目公司亦於二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日錄得應付現有直屬控股公司款項分別約人民幣55,000,000元(相當於約60,500,000港元)及人民幣67,190,000元(相當於約73,910,000港元)。上述款項為無抵押、按年利率12%計息及並無固定還款期。

南京項目公司於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日之流動比率(指流動資產相當於流動負債之百分比)分別約為1.05倍、1.04倍、8.21倍及3.86倍。

南京項目公司於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日之資本負債比率(指總計息借貸相當於總權益之百分比)分別為零、零、0.41倍及約0.50倍。

#### 貨幣及利率風險

截至二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年五月三十一日止五個月，南京項目公司大部分業務活動於中國進行，其並無面臨任何重大外幣匯兌風險，因為其大部分交易、資產及負債以人民幣計值。截至二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年五月三十一日止五個月，南京項目公司並無任何正式對沖政策，亦無使用金融工具作對沖用途。

### 僱傭及薪酬政策

於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日，南京項目公司分別僱有19名、12名、15名及17名僱員。截至二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年五月三十一日止五個月之薪酬總額分別約為人民幣830,000元(相當於約910,000港元)、人民幣800,000元(相當於約880,000港元)、人民幣880,000元(相當於約970,000港元)及人民幣620,000元(相當於約680,000港元)。

### 附屬公司及聯營公司之重大投資、重大收購及出售

南京項目公司於相關期間內並無任何附屬公司及聯營公司之重大收購及出售。

除南京土地外，南京項目公司並無任何重大投資。

### 資產抵押及或然負債

南京項目公司於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日並無任何資產抵押及任何重大或然負債。

### 重大投資及收購重大資本資產之未來計劃

南京項目公司於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日並無任何其他未來計劃。

## A. 經擴大集團未經審核備考資產負債表

隨附經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表(「報表」)乃編製以說明建議收購目標公司之100%股權(「收購事項」)的影響，假設交易已於二零一九年六月三十日完成，則有可能影響本集團的財務狀況。

報表乃根據(i)本集團於二零一九年六月三十日之綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告)；(ii)目標集團於二零一九年五月三十一日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本通函附錄二所載之會計師報告)；及(iii)南京項目公司於二零一九年五月三十一日之經審核財務狀況表(摘錄自本通函附錄四所載之會計師報告)，並作出因收購事項導致之若干備考調整後編製。

報表乃基於多項假設、估計、不確定因素及目前可得資料而編製，僅供說明用途。因此，由於報表性質所限，其未必能真實反映假設收購事項於二零一九年六月三十日實際發生之情況下經擴大集團會達致的實際財務狀況。此外，報表並不擬預測經擴大集團之未來財務狀況。

報表應與通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

## 經擴大集團未經審核備考資產負債表

	本集團 千港元 (未經審核) (附註1)	目標集團 千港元 (經審核) (附註2)	南京項目	備考調整				經擴大 集團之 未經審 核備考 總額 千港元
			公司 千港元 (經審核) (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	千港元 (附註7)	
<b>非流動資產</b>								
勘探及評估資產	228,690	-	-					228,690
物業、廠房及設備	63,488	-	113					63,601
使用權資產	8,686	-	-					8,686
於聯營公司之權益	1,212,397	-	-					1,212,397
無形資產	-	-	-					-
按公允價值計入 損益之投資	2,222	-	-					2,222
其他資產	-	-	-					-
	<u>1,515,483</u>	<u>-</u>	<u>113</u>					<u>1,515,596</u>
<b>流動資產</b>								
存貨	28,397	-	-					28,397
發展中待售物業	-	161,500	782,258		123,242			1,067,000
應收貿易賬款及 其他應收款	226,196	1,308	27,167					254,671
按公允價值計入 損益之投資	279	-	-					279
應收貸款及利息	105,567	-	-					105,567
應收一間聯營公司 款項	21,881	-	-					21,881
本期稅項資產	905	-	-					905
現金及銀行結餘	25,486	79	925					26,490
	<u>408,711</u>	<u>162,887</u>	<u>810,350</u>					<u>1,505,190</u>

	本集團 千港元 (未經審核) (附註1)	目標集團 千港元 (經審核) (附註2)	南京項目 公司 千港元 (經審核) (附註3)		備考調整				經擴大 集團之 未經審 核備考 總額 千港元
			千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	千港元 (附註7)	千港元 (附註8)	千港元	
<b>流動負債</b>									
應付貿易賬款及其他應 付款	(99,669)	-	(7,582)		6,468			(3,150)	(103,933)
應付直屬控股公司款項	-	(21,124)	(73,911)	(22,440)	117,475				-
應付前股東款項	-	-	(128,179)				128,179		-
借貸	(13,677)	(19,030)	-				(128,179)		(160,886)
承兌票據	-	-	-			(220,000)			(220,000)
租賃負債	(7,347)	-	-						(7,347)
本期稅項負債	(6,845)	-	-						(6,845)
	<u>(127,538)</u>	<u>(40,154)</u>	<u>(209,672)</u>						<u>(499,011)</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>281,173</u>	<u>122,733</u>	<u>600,678</u>						<u>1,006,179</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>1,796,656</u>	<u>122,733</u>	<u>600,791</u>						<u>2,521,775</u>
<b>非流動負債</b>									
租賃負債	(3,009)	-	-						(3,009)
遞延稅項負債	(10,844)	-	-			(33,875)			(44,719)
股東貸款	(265,469)	-	-						(265,469)
應付前股東款項	-	-	(452,660)				452,660		-
借貸	-	(142,372)	-				(452,660)		(595,032)
	<u>(279,322)</u>	<u>(142,372)</u>	<u>(452,660)</u>						<u>(908,229)</u>
<b>資產淨值</b>	<u>1,517,334</u>	<u>(19,639)</u>	<u>148,131</u>						<u>1,613,546</u>

## 經擴大集團未經審核備考資產負債表附註

1. 有關結餘乃摘錄自本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告。
2. 目標集團之有關結餘乃摘錄自通函附錄二所載之會計師報告。呈列貨幣人民幣已按人民幣1元兌1.10港元之匯率換算為港元。
3. 南京項目公司之有關結餘乃摘錄自通函附錄四所載之會計師報告。呈列貨幣人民幣已按人民幣1元兌1.10港元之匯率換算為港元。
4. 有關調整反映賣方以代價人民幣20,400,000元（相當於約22,440,000港元）轉讓南京項目公司之51%股權予目標公司。
5. 有關調整反映應付賣方之款項及利息資本化分別約117,475,000港元及6,468,000港元。
6. 根據香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」，本集團將使用收購法將收購事項列賬。使用收購法時，目標集團及南京項目公司之可分辨資產及負債將按收購當日公允價值列入本集團之綜合財務狀況表內。

有關調整反映：

- i. 因發行承兌票據而結清現金代價人民幣200,000,000元（相當於約220,000,000港元）；及
- ii. 發展中待售物業之淨公允價值收益及相應的遞延稅項負債。

收購事項所產生之議價購買收益指目標集團及南京項目公司之可分辨資產及負債之公允價值超出收購事項代價之金額，計算方法如下：

	千港元
目標集團及南京項目公司之可分辨資產及負債之賬面值	128,492
轉讓南京項目公司之51%股權予目標公司 (附註4)	(22,440)
應付賣方之款項及利息資本化 (附註5)	123,943
發展中待售物業之淨公允價值收益 (附註i)	123,242
公允價值收益之遞延稅項 (按稅率25%計算)	<u>(33,875)</u>
所收購資產淨值	319,362
減：非控股權益 (附註ii)	(66,578)
議價購買收益	<u>(32,784)</u>
代價	<u><u>220,000</u></u>
支付方式：	
現金代價	<u><u>220,000</u></u>

附註：

i. 公允價值收益：

	目標公司 千港元	南京項目 公司 千港元	總計 千港元
發展中待售物業之公允價值	297,000	770,000	1,067,000
發展中待售物業之賬面值	<u>161,500</u>	<u>782,258</u>	<u>943,758</u>
公允價值收益／(虧損)	<u><u>135,500</u></u>	<u><u>(12,258)</u></u>	<u><u>123,242</u></u>

發展中待售物業之公允價值乃參照獨立估值師進行之估值。

## ii. 非控股權益：

	千港元
南京項目公司之資產淨值	148,131
公允價值虧損	<u>(12,258)</u>
	<u>135,873</u>
非控股權益應佔部分(49%)	<u>66,578</u>

就編撰本未經審核備考財務資料而言，除發展中待售物業外，目標集團及南京項目公司之其他資產及負債於二零一九年五月三十一日之賬面值已予假設為目標集團各項可分辨資產及負債於收購當日之公允價值。

7. 有關調整反映應付南京項目公司前股東之款項乃重新分類至借貸。
8. 有關調整反映收購事項之直接成本。

**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)出具之報告全文，僅供載入本通函而編製。



香港銅鑼灣威非路道18號萬國寶通中心7樓701室  
Unit 701, 7/F, Citicorp Centre, 18 Whitfield Road,  
Causeway Bay, Hong Kong.  
Tel: (852) 2155 8288 Fax: (852) 2564 2297

敬啟者：

吾等已對意科控股有限公司(「**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鑒證工作並作出匯報，僅供說明用途。備考財務資料包括 貴公司所刊發日期為二零一九年九月十八日之通函第V-1至V-6頁所載經擴大集團於二零一九年六月三十日之備考資產負債表(「**報表**」)。董事編撰報表所依據之適用標準載於通函第V-1頁。

報表由董事編製，以說明建議收購目標公司之100%股權的影響，猶如交易已於二零一九年六月三十日進行。作為該程序的一部分，有關 貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告所載之 貴集團財務報表。

**董事就報表之責任**

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4章第29段，以及參考香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之會計指引(「**會計指引**」)第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」編製報表。

### 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的專業會計師操守準則內有關獨立性及其他操守方面的規定，有關準則乃根據誠信、客觀、專業能力及應有審慎態度、保密及專業行為的基本原則而制定。

吾等應用香港品質控制準則第1號，因此設有全面的品質控制制度，包括涉及遵守道德規範、專業標準以及適用法律及監管規定的成文政策及程序。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4章第29(7)段之規定，就報表發表意見及向閣下匯報。與編製報表時所採用之任何財務資料相關並由吾等先前曾發出之任何報告，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。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港鑒證工作準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證工作」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，以合理確保董事已根據上市規則第4章第29段以及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」編製報表。

就此聘約而言，吾等概不負責更新或重新出具就於編製報表時所使用之任何過往財務資料而發出之任何報告或意見，且於此聘約過程中，吾等亦不會對於編製報表時所使用之財務資料進行審核或審閱。

將報表載入投資通函內，目的僅為說明某一重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事項或交易已於為說明用途而選擇之較早日期進行。因此，吾等概不保證該事項或交易於二零一九年六月三十日之實際結果是否如同呈列者一致。

就報表是否已按照適用準則妥為編製而作出報告之鑒證工作，涉及進行用以評估董事於編製報表之適用準則是否提供合理基準以呈列該事項或交易直接造成之重大影響，並須就以下事項獲取充分恰當之憑據之程序：

- 相關備考調整是否已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恰當地作出調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並考慮申報會計師對 貴集團狀況之理解、與編製報表有關事項或交易以及其他有關業務情況之了解。

該工作亦涉及評估報表的整體呈列。

吾等相信，吾等獲取之憑據乃屬充分、恰當，以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 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段所披露之報表而言，該等調整乃屬恰當。

此致

香港  
中環  
德輔道中68號  
萬宜大廈3008室  
意科控股有限公司  
董事會 台照

中匯安達會計師事務所有限公司  
執業會計師  
施連燈  
執業證書編號：P03614  
香港  
謹啟

二零一九年九月十八日

以下為獨立估值師中證評估有限公司就其對位於中國並由東莞項目公司持有之東莞土地及由南京項目公司持有之南京土地於二零一九年六月三十日之估值而發出之函件及估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



香港  
灣仔  
告士打道151號  
資本中心10樓1005室

敬啟者：

關於：中華人民共和國東莞及南京之多項物業（「該等物業」，各自稱為「該物業」）之估值

吾等遵照閣下指示對東莞禾信房地產開發有限公司（「東莞項目公司」）及南京源鼎置業有限公司（「南京項目公司」）所持有位於中華人民共和國（「中國」）之物業權益進行估值，並確認吾等已進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為屬必要之進一步資料，藉以向閣下提供吾等對有關物業權益於二零一九年六月三十日（「估值日」）之市值之意見，以供載入意科控股有限公司（「貴公司」）於二零一九年九月十八日刊發之通函（「通函」）。

吾等之估值代表吾等對市值之意見，而吾等對市值之定義為「資產或負債經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及非強迫情況下於估值日進行公平交易之估計款額」。

市值可理解為一項物業在不考慮銷售或購買（或交易）成本及未抵銷任何相關稅項或潛在稅項之情況下之估計價值。

對該等物業進行估值時，吾等基於該等物業將根據 貴公司向吾等提供之最新發展大綱予以發展及落成而採用市場法。吾等假設已就大綱取得所需之一切批准。市場法透過比較可獲得價格資料之相同或可資比較(即類似)資產而提供價值指標。吾等亦已考慮為完成發展項目而已支銷之建築成本及將支銷之建築成本，以反映已竣工發展項目之質素。「發展總值」指吾等於假設發展項目經已落成並全部以其於估值日所取得之最高售價出售予獨立第三方之情況下，對建於該物業之上之發展項目可銷售單位之總售價之意見。

吾等之估值乃按擁有人會將物業權益以現況於市場上出售，且並無受惠於將可增加物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。此外，於吾等之估值中並無假設任何形式之強制出售情況。

吾等之估值並無就該等物業之任何押記、按揭或欠款額以及任何在出售時可能產生之任何開支或稅項作出撥備。除另有說明者外，該等物業乃假設不受制於可影響物業價值之繁重產權負擔、限制及支出。

吾等獲提供有關該等物業之業權文件之節錄副本。然而，吾等並無對該等物業進行土地查冊及並無檢查文件正本以核實所有權或核實吾等所獲副本中任何可能未顯示之修訂。

吾等在相當程度上依賴 貴公司所提供資料，並接納 貴公司向吾等就諸如法定通告、地役權、年期、佔用情況、樓面面積、該等物業之識別等事宜及所有其他相關事宜所提供之意見。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等依賴 貴公司確認其所提供之資料並無遺漏任何重大事實。所有文件僅供參考用途。所有尺寸、量度及面積均為約數。並無進行實地測量。

吾等對該等物業進行估值時，吾等乃依賴 貴集團之中國法律顧問北京中倫(深圳)律師事務所所提供之法律意見(「中國法律意見」)。

吾等並無指示或進行任何環境影響研究。除估值報告另有說明、界定及考慮之情況外，已假設適用之國家、省及地方環保法規及法律均獲得全面遵從。此外亦已假設就估值報告所涵蓋之所有用途而由任何地方、省或國家之政府、私人實體或組織發出之一切所需許可證、同意或其他立法或行政授權均已經或能夠取得或重續。

吾等已視察該等物業，就此，吾等已獲提供就吾等之估值而言所需之有關資料。然而，吾等並無進行任何結構測量，且無法視察被覆蓋、遮蔽或無法進入之木構件及其他結構部分。因此，吾等未能匯報該等物業乃確無腐朽、蟲蛀或結構上之缺陷。吾等並無對任何樓宇設施進行測試。

吾等並無進行任何實地調查，以釐定地質狀況及設施等是否適合作未來發展，且吾等亦無進行任何生態或環境調查。吾等編製估值時乃假設有關於方面之狀況均為良好，及於建築期間將不會產生特殊費用或延誤。

對該等物業進行估值時，吾等已全面遵守由香港測量師學會（香港測量師學會）出版之香港測量師學會估值準則（二零一七年版）、香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及應用指引第12項以及證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購及合併守則規則11所載規定。

除另有指明外，所有價值以人民幣計值。對該等物業進行估值時所用之匯率訂於估值日之匯率，即人民幣1元兌1.10港元。於該日至本函件日期，人民幣兌港元之匯率並無重大波動。

本估值報告所載中文名稱之英文翻譯（註有(\*)號）乃僅供識別，其不應被視為該中文名稱之官方英文名稱。

吾等隨函附奉估值概要連同估值報告。

此致

香港中環  
德輔道中68號  
萬宜大廈3008室  
意科控股有限公司 台照

代表  
中證評估有限公司  
房地產部  
董事  
陳嘉華

MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA  
RICS註冊估值師  
謹啟

二零一九年九月十八日

附註：

陳嘉華先生為英國皇家特許測量協會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師（產業測量組）、皇家特許測量師學會註冊估值師及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員，於香港、澳門、中國及亞洲地區物業之估值方面擁有逾16年經驗。

## 估值概要

物業	於二零一九年 六月三十日 現況下之市值 人民幣元
----	-----------------------------------

## 第一類－東莞項目公司及南京項目公司所持有位於中國作發展用途之物業權益

1. 位於中國	人民幣
廣東省	270,000,000元
東莞市	(相當於約
南城街道	297,000,000港元)
周溪社區	
莞太路以北之建築工地	
(不動產單元號441903004005GB00572W00000000)	
2. 位於中國	人民幣
江蘇省	700,000,000元
南京市	(相當於約
六合區	770,000,000港元)
東溝鎮	
奶山之建築工地	
(地段號23109900012、23109900013、23109900014、	
320116011005GB00007、320116011005GB00008、	
320116011005GB00011、320116010016GB00017、	
320116011005GB00020、320116011005GB00013、	
320116011005GB00012、320116010016GB00018、	
320116011005GB00006、320116011005GB00005及	
320116011005GB00009)	
總計	人民幣
	<b>970,000,000元</b>
	(相當於約
	<b>1,067,000,000港元)</b>

## 估值報告

## 第一類－東莞項目公司及南京項目公司所持有位於中國作發展用途之物業權益

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一九年 六月三十日 現況下之市值
1. 位於中國廣東省東莞市南城街道周溪社區莞太路以北之建築工地(不動產單元號441903004005GB00572W00000000)	<p>該物業由一幅土地面積約6,505.6平方米之地塊組成。</p> <p>據 貴公司告知，該物業將發展成兩幢23層高綜合發展項目，估計總樓面面積約29,405.31平方米(不包括總樓面面積約11,000平方米之2層高地庫)。</p>	該物業於估值日為一個已清理妥當之地盤。	<p>人民幣 270,000,000元 (相當於約 297,000,000港元)</p>
	<p>此外，該物業將設有約295個地下停車位。預期該物業將於二零二一年完成發展。</p>		
	<p>該物業所獲授之土地使用權分別於二零六四年一月十六日(住宅用途)及二零五八年五月十日(商業用途)屆滿。</p>		

附註：

1. 根據不動產權證書(證號為粵(2018)東莞不動產權第0132762號)，土地面積約6,505.6平方米之該物業的土地使用權乃授予東莞市駿宇汽車貿易有限公司(其後於二零一八年七月更名為東莞禾信房地產開發有限公司)，有關土地使用權分別於二零六四年一月十六日(住宅用途)及二零五八年五月十日(商業用途)屆滿。
2. 根據廣東省東莞市國土資源局(甲方)與東莞市駿宇汽車貿易有限公司(乙方)訂立日期為二零一八年十月十日之國有土地使用權出讓合同之補充協議，甲方向乙方所授予總土地面積6,505.6平方米之該物業的土地使用權分別於二零六四年一月十六日(住宅用途)及二零五八年五月十日(商業用途)屆滿。與物業發展條件有關之主要條款如下：

地積比率： 少於或相等於4.52

上蓋面積： 少於或相等於50%

樓宇高度： 不高於85米

綠化比率： 不少於30%

3. 根據 貴公司提供之資料，深圳市前海中證華騰實業有限公司(「目標公司」)於二零一七年九月以代價約人民幣125,936,000元收購東莞項目公司之100%股權。
4. 本估值師行之陳坤樂先生(理學士)已於二零一九年七月三日視察物業。該物業處於合理狀況。
5. 根據 貴公司所提供之發展大綱，建議發展項目(「建議發展項目」)將包括兩棟19層高住宅大樓，建於一個4層高商業平台之上。建議發展項目將在2層高地庫內設有295個地下停車位。

建議發展項目之估計總樓面面積約為29,405.31平方米(不包括總樓面面積約11,000平方米之地庫)。詳細分項數字如下：

樓層	層數	設計用途	概約總樓面面積 (平方米)
B1及B2層	2	停車場	11,000
1至4層	4	商業及配套設施	5,631.24
5至23層	19	住宅	23,774.07
<b>總計</b>			<b>29,405.31</b> <b>(不包括B1及B2層)</b>

6. 該物業位於南城莞太路與環城西路交匯處，周邊樓宇為中層至高層住宅／商業樓宇。東莞軌道交通蛤地站及虎門火車站分別與該物業相距約10分鐘及30分鐘車程。前往該物業可乘坐軌道交通、出租車及公交車。
7. 根據 貴公司提供之資料，該物業於估值日之已投入建築成本及估計總建築成本(不包括土地成本)分別約為人民幣5,212,517元及人民幣153,630,000元。

8. 根據 貴公司所提供之發展大綱，完成發展後之該物業於估值日市值為人民幣626,000,000元。
9. 周邊住宅地塊之樓面地價於估值日介乎每平方米人民幣6,000元至每平方米人民幣18,000元。
10. 東莞市駿宇汽車貿易有限公司為一間於中國註冊成立之有限公司，其現時為深圳市前海中證華騰實業有限公司（「目標公司」）之直接全資附屬公司並擁有該物業之全部權益。
11. 吾等已獲得 貴公司之中國法律顧問北京中倫（深圳）律師事務所就該物業所編製之法律意見，當中載列（其中包括）以下資料：
- (a) 東莞市駿宇汽車貿易有限公司為該物業之現時登記擁有人，並有權佔用、租賃及按揭該物業；
- (b) 東莞市駿宇汽車貿易有限公司有權轉讓該物業，惟受限於該物業乃按照土地使用權出讓合同而開發及所產生之投資額達到建議發展項目總投資額之25%；
- (c) 根據東莞禾信房地產開發有限公司（按揭方）與昌都市高騰企業管理股份有限公司（承按方）訂立之按揭協議（文件號為2019-003-7-1），該物業由按揭方按揭予承按方以取得貸款人民幣180,000,000元，按揭為期二零一九年四月四日至二零二一年四月四日；
- (d) 除附註11(c)所述按揭外，該物業不受制於任何可能對該物業之業權產生不利影響之按揭、押記及法定產權負擔；及
- (e) 已取得以下法律文件：
- |                |          |
|----------------|----------|
| i. 不動產權證書      | 有        |
| ii. 建設用地規劃許可證  | 有        |
| iii. 建設工程規劃許可證 | 無，但正進行申請 |
| iv. 建設工程施工許可證  | 無，但正進行申請 |

## 估值報告

物業	概況及年期	估用情況	於二零一九年 六月三十日 現況下之市值
2. 位於中國江蘇省南京市六合區東溝鎮奶山之建築工地(地段號 23109900012、 23109900013、 23109900014、 320116011005GB00007、 320116011005GB00008、 320116011005GB00011、 320116010016GB00017、 320116011005GB00020、 320116011005GB00013、 320116011005GB00012、 320116010016GB00018、 320116011005GB00006、 320116011005GB00005及 320116011005GB00009)	<p>該物業由14幅總土地面積約239,666.29平方米之地塊組成。</p> <p>據 貴公司告知，該物業將發展成一個低密度綜合發展項目，估計總樓面面積約258,581.55平方米(不包括總樓面面積約81,665.8平方米之地庫)。</p> <p>預期該物業將於二零二一年完成發展。</p> <p>該物業所獲授之土地使用權有不同期限，最遲之屆滿日為二零八三年十月二十三日(住宅及商業用途)。</p>	<p>該物業於估值日正興建中。</p>	<p>人民幣 700,000,000元 (相當於約 770,000,000港元)</p>

附註：

1. 根據14份國有土地使用權證，土地面積約239,666.29平方米之該物業的土地使用權乃授予南京源鼎置業有限公司，有關土地使用權有不同期限，最遲之屆滿日為二零八三年十月二十三日（住宅及商業用途）。有關詳情如下：

國有土地使用權證（證號）	概約地盤面積 （平方米）	發出日期	容許土地 用途	年期屆滿日
寧六國用(2010)第00868號	32,596.70	二零一零年三月三十一日	混合住宅	二零八零年 三月二十五日
寧六國用(2010)第00869號	11,549.90		商業及金融	二零五零年 三月二十五日
寧六國用(2010)第00870號	4,102.60	二零一四年九月十日	混合住宅	住宅： 二零八三年 十月二十三日 商業： 二零五三年 十月二十三日
寧六國用(2010)第14210號	23,380.00			
寧六國用(2010)第14211號	8,934.08			
寧六國用(2010)第14212號	4,097.06			
寧六國用(2010)第14214號	17,404.44			
寧六國用(2010)第14215號	18,403.27			
寧六國用(2010)第14320號	13,796.49			
寧六國用(2010)第14399號	33,374.01			
寧六國用(2010)第14400號	20,900.45			
寧六國用(2010)第14419號	15,952.58			
寧六國用(2010)第14430號	9,029.03			
寧六國用(2010)第14421號	26,145.68			
<b>總計</b>	<b>239,666.29</b>			

2. 根據江蘇省南京市國土資源局六合分局（甲方）與南京源鼎置業有限公司（乙方）訂立日期為二零一零年一月十八日之國有土地使用權出讓合同，甲方向乙方所授予總土地面積48,249.2平方米之該物業中之3幅地塊的土地使用權期限為70年（住宅用途）及40年（商業用途）。與該物業發展條件有關之主要條款如下：

	地塊1	地塊2	地塊3
土地用途	住宅	商業及金融	商業及金融
地積比率	少於或相等於0.75	少於或相等於1.5	少於或相等於1.5
上蓋面積	少於或相等於20%	少於或相等於35%	少於或相等於35%
綠化比率	不少於50%	不少於30%	不少於30%
樓宇高度	不高於12米	不高於18米	不高於18米

3. 根據江蘇省南京市國土資源局六合分局（甲方）與南京源鼎置業有限公司（乙方）訂立日期為二零一一年七月二十九日之國有土地使用權出讓合同，甲方向乙方所授予總地盤面積191,417.09平方米之該物業中之餘下11幅地塊的土地使用權期限為70年（住宅用途）及40年（商業用途）。與該物業發展條件有關之主要條款如下：

土地用途	住宅（別墅除外）
地積比率	多於1及少於或相等於1.1
上蓋面積	少於或相等於35%
樓宇高度	不高於12米
綠化比率	不少於30%

4. 本估值師行之陳嘉華先生 (MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA RICS註冊估值師) 已於二零一九年七月十一日視察該物業。物業處於合理狀況。
5. 根據 貴公司所提供之發展大綱，建議發展項目(「建議發展項目」)將為低密度綜合發展項目，由住宅、商業及酒店項目組成，估計總樓面面積約258,581.55平方米(不包括總樓面面積約81,665.8平方米之地庫)。
6. 根據 貴公司提供之資料，該物業於估值日之已投入建築成本及估計總建築成本(不包括土地成本)分別約為人民幣234,547,526元及人民幣1,684,410,000元。
7. 根據 貴公司所提供之發展大綱，完成發展後之該物業於估值日之市值為人民幣3,049,000,000元。
8. 該物業位於南京市六合區奶山，周邊樓宇為低層至中層住宅／商業樓宇。南京六合站及南京祿口國際機場分別與該物業相距約30分鐘及1小時車程。前往該物業可乘坐出租車及公交車。
9. 周邊住宅地塊之樓面地價於估值日介乎每平方米人民幣1,000元至每平方米人民幣9,000元。
10. 南京源鼎置業有限公司為一間於中國註冊成立之有限公司，其將於重組完成時成為目標公司擁有51%權益之附屬公司並擁有該物業之全部權益。
11. 吾等已獲得 貴公司之中國法律顧問北京中倫(深圳)律師事務所就該物業所編製之法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
  - (a) 南京源鼎置業有限公司為該物業之現時登記擁有人，並有權佔用、租賃及按揭該物業；
  - (b) 南京源鼎置業有限公司有權轉讓該物業，惟受限於該物業乃按照土地使用權出讓合同而開發及所產生之投資額達到建議發展項目總投資額之25%；
  - (c) 建議發展項目已取得相關批文並完全遵從國有土地使用權出讓合同內之限制；
  - (d) 該物業不受制於任何可能對該物業之業權產生不利影響之按揭、押記及法定產權負擔；及
  - (e) 已取得以下法律文件：

i. 國有土地使用權證	有
ii. 建設用地規劃許可證	有
iii. 建設工程規劃許可證	有
iv. 建設工程施工許可證	有

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事願共同及個別就本通函負全責，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項，足以令致本附錄或本通函任何聲明有所誤導。

## 2. 本公司董事及主要行政人員於本公司證券之權益

於最後實際可行日期，本公司董事及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）（「相聯法團」）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條於本公司須予存置之登記冊內登記之權益；或根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）另行知會本公司及聯交所之權益（就證券及期貨條例第XV部第7及8分部而言，包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）如下：

### 於普通股份及相關股份之好倉

董事姓名	權益性質	股份數目	已發行股份 概約百分比
梁松山先生	實益擁有人	4,233,534,364	39.48%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有任何根據證券及期貨條例第352條須於本公司存置之登記冊內登記之權益或淡倉；或根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉（就證券及期貨條例第XV部第7及8分部而言，包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）。

概無董事為一名於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉之公司之董事或僱員，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露。

### 3. 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已訂立或建議訂立不可由僱主於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約或服務協議。

### 4. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)於本集團業務以外並與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何業務中擁有權益。

### 5. 董事於資產、合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事自二零一八年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之結算日期)起於經擴大集團任何成員公司已經或建議收購、出售或租賃之任何資產中擁有或曾擁有任何直接或間接權益。

概無董事於任何對經擴大集團之業務而言屬重大並於本通函日期存續之合約或安排中擁有重大權益。

### 6. 訴訟

於最後實際可行日期，概無經擴大集團之成員公司牽涉於任何重大訴訟、仲裁或索償，而據董事所知，並無任何針對經擴大集團任何成員公司之未決或對其有威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

### 7. 重大合約

除下文所披露者外，概無任何經擴大集團之成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立任何屬重大之合約(即並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (i) 本公司與梁松山先生訂立日期為二零一七年九月二十一日之包銷協議，內容有關已於二零一七年十二月完成之供股；
- (ii) 本公司與Lim Kim Chai先生訂立日期為二零一七年十一月三日之延長函件，據此，訂約各方同意(其中包括)延長就可能收購Pacific Memory Sdn Bhd所訂立日期為二零一七年五月十七日之諒解備忘錄項下之排他期之屆滿日期；
- (iii) Vision South Limited(本公司之全資附屬公司)與Lim Kim Chai先生訂立日期為二零一八年一月十九日之買賣協議，內容有關Vision South Limited以總代價662,443,657港元向Lim Kim Chai先生收購Pacific Memory Sdn Bhd銷售股份及銷售貸款之35%；

- (iv) 賣方與買方訂立日期為二零一八年八月二十日之股權轉讓協議，內容有關買方以代價人民幣7,800,000元向賣方收購深圳市中證鵬豐管理有限公司之全部註冊資本；
- (v) 賣方與買方訂立日期為二零一八年八月二十日之股權轉讓協議，內容有關買方以代價人民幣2,500,000元向賣方收購廣東中證城市發展管理有限公司之51%註冊資本；
- (vi) 賣方與買方訂立日期為二零一八年八月二十日之股權轉讓協議，內容有關買方以代價人民幣25,500,000元向賣方收購承德中證豐達建設開發有限公司之全部註冊資本；
- (vii) 賣方與買方訂立日期為二零一八年八月二十日之股權轉讓協議，內容有關買方以代價人民幣3,000,000元向賣方收購深圳市中證致遠股權投資基金管理有限公司之全部註冊資本；
- (viii) 賣方與買方訂立日期為二零一八年八月二十日之股權轉讓協議，內容有關買方以代價人民幣12,000,000元向賣方收購中證信橋投資基金管理(北京)有限公司之40%註冊資本；
- (ix) 本公司之直接全資附屬公司傑盛國際有限公司與賣方訂立日期為二零一八年九月十四日之收購協議，內容有關傑盛國際有限公司以總代價人民幣520,000,000元向賣方收購香港中證城市投資有限公司之全部已發行股本；
- (x) 本公司之直接全資附屬公司傑盛國際有限公司與賣方訂立日期為二零一八年十二月十九日之補充收購協議，內容有關傑盛國際有限公司向賣方收購香港中證城市投資有限公司之全部已發行股本；
- (xi) 梁松山先生與本公司訂立日期為二零一九年一月三日之貸款協議，據此，梁松山先生同意向本公司授出本金額300,000,000港元、按年利率2.2%計息及由貸款協議所訂提取日期起計為期24個月之貸款融資；
- (xii) 本公司之直接全資附屬公司Access Sino Investments Limited、Joyful Treasure Enterprises Limited及王正家先生訂立日期為二零一九年五月三十一日之買賣協議，內容有關Access Sino Investments Limited以總代價人民幣166,400,000元向Joyful Treasure Enterprises Limited出售Ample One Limited之全部已發行股本；及
- (xiii) 收購協議。

## 8. 專家及同意書

下列為於本通函內發表意見或建議之專家資格：

名稱	資格
蒼盛融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
中匯安達會計師事務所有限公司	執業會計師
中證評估有限公司	獨立行業專家及獨立專業估值師

上述專家各自已就刊發本通函發出同意書，同意按所示形式及內容於本通函內轉載其報告及／或函件(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述專家各自並無於經擴大集團任何成員公司中擁有股權，亦無擁有任何可認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司之證券之權利(不論可否依法強制執行)。

於最後實際可行日期，上述專家各自並無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(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日期)以來所收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 一般資料

- (i) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港中環德輔道中68號萬宜大廈3008室。
- (ii) 本公司之香港股份過戶登記分處為聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。
- (iii) 本公司之公司秘書為司徒民先生，彼為英國特許公認會計師公會之資深會員，亦為中國註冊會計師協會之會員。
- (iv) 本通函及代表委任表格之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 10. 備查文件

以下文件之副本將於本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)止期間之正常營業時間內在 香港中環德輔道中68號萬宜大廈3008室可供查閱：

- (i) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (ii) 本公司截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度各年之年報；
- (iii) 中證評估所發出之行業概覽；
- (iv) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第36頁；
- (v) 蒼盛之意見函件，全文載於本通函第37頁至第62頁；
- (vi) 中匯安達會計師事務所有限公司所發出有關目標公司之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (vii) 中匯安達會計師事務所有限公司所發出有關東莞項目公司之會計師報告，全文載於本通函附錄三；
- (viii) 中匯安達會計師事務所有限公司所發出有關南京項目公司之會計師報告，全文載於本通函附錄四；
- (ix) 中匯安達會計師事務所有限公司就經擴大集團之未經審核備考財務資料所編製之報告，全文載於本通函附錄五；
- (x) 中證評估所發出有關東莞土地及南京土地之估值報告，全文載於本通函附錄六；
- (xi) 本附錄「7.重大合約」一段所述之重大合約；
- (xii) 本附錄「8.專家及同意書」一段所述之同意書；及
- (xiii) 本通函。



**eFORCE HOLDINGS LIMITED**

**意科控股有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：943)

**股東特別大會通告**

茲通告意科控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年十月九日(星期三)上午十一時三十分假座香港中環德輔道中68號萬宜大廈3008室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司之普通決議案(本通告中未明確界定之詞彙與本公司刊發日期為二零一九年九月十八日之通函(「通函」)所界定者具有相同涵義)：

**普通決議案**

1. 「動議：

- (a) 追認、確認及批准深圳市中證瑞豐管理有限公司(「買方」)(本公司之間接全資附屬公司)、深圳市前海中證城市發展管理有限公司(「賣方」)、深圳市前海中證華騰實業有限公司(「目標公司」)、東莞禾信房地產開發有限公司及南京源鼎置業有限公司訂立日期為二零一九年七月六日之買賣協議(「收購協議」，註有「A」字樣之副本已提呈股東特別大會，並由大會主席簡簽以資識別)，內容有關買方建議向賣方收購目標公司之全部已發行股本(「收購事項」)，及據此擬進行之所有交易；

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

- (b) 批准本公司根據收購協議之條款及條件向賣方發行本金額為人民幣200,000,000元之承兌票據（「承兌票據」），作為償付買方就收購事項應付賣方（或其代名人）之代價；及
- (c) 授權本公司任何一名或多名董事（「董事」及各稱為一名「董事」）作出彼等認為就或為落實收購協議及其附帶之交易（包括但不限於發行承兌票據）並使之生效，以及具行政性質而彼等認為必須、適當或權宜之事務之一切有關行動及事宜，並簽立一切有關文件（及於其上加蓋本公司印鑑（如有需要））。

承董事會命  
意科控股有限公司  
執行董事兼行政總裁  
劉力揚

香港，二零一九年九月十八日

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之本公司股東（「股東」），均有權委派他人為代表代其出席並投票。持有兩股或以上股份之股東可委派多於一名代表以代表股東本人並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人證明之授權書或授權文件副本，必須盡快且無論如何須於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間前不少於48小時送達本公司在香港之股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，方為有效。
3. 本公司將於二零一九年十月四日（星期五）至二零一九年十月九日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，以確定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東身份。所有股份過戶文件連同有關股票，必須不遲於二零一九年十月三日（星期四）下午四時正（香港時間）之前送交本公司在香港之股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，以進行登記。
4. 填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定）並於會上投票，在此情況下，委派受委代表之文據將被視作已撤回論。
5. 倘屬本公司股本中任何每股面值0.00004港元之普通股（「股份」及各為一股「股份」）之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人可就有關股份投票（不論親身或委派代表），猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人出席股東特別大會，則排名首位者所作之投票（不論親身或委派代表）方會獲接納，而其他聯名持有人之投票將不獲接納，就此而言，排名先後乃根據本公司股東名冊上股東名稱之次序而定。

---

## 股東特別大會通告

---

6. 隨函附奉股東特別大會上適用之代表委任表格。
7. 於股東特別大會上之任何表決均須以投票方式進行。
8. 代表委任表格須由委任人或其以書面正式授權之授權人簽署，或倘委任人為公司，則代表委任表格須加蓋公司印鑑，或經由公司負責人、授權人或其他獲授權人士簽署。
9. 倘於股東特別大會當日上午八時三十分後任何時間，八號或以上颱風信號或「黑色」暴雨警告信號生效，大會將會延期。本公司將於本公司網站[www.eforce.com.hk](http://www.eforce.com.hk)及聯交所之披露易網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)刊發公佈，以通知股東有關重新安排之大會日期、時間及地點。

於本通告日期，董事會由四名執行董事梁松山先生、譚立維先生、劉力揚先生及陳達明先生；以及三名獨立非執行董事侯志傑先生、梁志雄先生及李漢權先生組成。