

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或將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所有名下之股份，應立即將本通函送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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

---



**TESSON HOLDINGS LIMITED**

**天臣控股有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1201)

### 有關向目標公司注資 的過往主要交易

---

除非文義另有所指，本封面頁所用之詞彙與本通函「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四頁至第十六頁。本公司已根據上市規則第14.44條透過獲得倍建國際有限公司的股東書面批准代替舉行本公司股東大會，藉以批准注資。本通函寄發予股東僅供參考。

二零一九年九月二十四日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 – 本集團財務資料 .....	I – 1
附錄二 – 目標公司之會計師報告 .....	II – 1
附錄三 – 目標公司之管理層討論與分析 .....	III – 1
附錄四 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	IV – 1
附錄五 – 物業項目之估值報告 .....	V – 1
附錄六 – 目標公司估值報告概要 .....	VI – 1
附錄七 – 一般資料 .....	VII – 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：

「該公告」	指	本公司日期為二零一九年四月四日之公告，有關向目標公司注資之過往主要交易；
「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日（星期六或星期日除外）；
「注資」	指	南京投資根據增資協議向目標公司進行現金注資；
「增資協議」	指	南京投資、深圳文化及目標公司訂立日期為二零一八年十月二十六日之增資協議；
「本公司」	指	天臣控股有限公司，一間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：1201）；
「完成」	指	完成注資；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「經擴大集團」	指	完成後的本集團及目標公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；

---

## 釋 義

---

「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其任何附屬公司之任何董事、高級行政人員及主要股東（定義見上市規則）及彼等各自之聯繫人士且與之並無關連之人士或公司；
「地塊I」	指	位於溧水區的一幅工業用地，土地面積為228,782.45平方米；
「地塊II」	指	位於溧水區的一幅綜合商業及住宅用地，土地面積為104,600.43平方米。待地塊I成功競標後，授予地塊II的土地使用權方告達成；
「最後實際可行日期」	指	二零一九年九月十八日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期；
「溧水區」	指	中國江蘇省南京市溧水區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「鋰離子動力電池業務」	指	本集團主要業務活動之一，製造及銷售鋰離子動力電池、鋰離子電池組件、電池充電設備、電池材料機器及生產線、新能源方案及銷售相關設備、投資控股及進出口貿易；
「南京投資」	指	南京容州文化產業投資有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「物業及文化業務」	指	本集團業務分部之一，即物業發展業務及文化產業相關業務，包括大型活動製作及主題博物館，以及建築設計及工程；

---

## 釋 義

---

「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司股本中每股0.10港元的普通股；
「股東」	指	股份之持有人；
「深圳文化」	指	深圳市容州文化產業投資有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「目標公司」	指	南昌市容州投資有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司；
「美元」	指	美元，美國法定貨幣；及
「%」	指	百分比。



**TESSON HOLDINGS LIMITED**  
**天臣控股有限公司**  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：1201)

執行董事：

田鋼先生(主席)  
鄭紅梅女士  
陳德坤先生  
盛司光先生

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

獨立非執行董事：

吳家榮博士  
施德華先生  
王金林先生

香港總部及主要營業地點：

香港  
九龍  
尖沙咀  
麼地道66號  
西翼  
尖沙咀中心  
1007室

敬啟者：

**有關向目標公司注資  
的過往主要交易**

**緒言**

茲提述該公告，內容有關向目標公司注資的過往主要交易。誠如該公告所披露，於二零一八年十月二十六日，南京投資(本公司一間間接非全資附屬公司)與深圳文化及目標公司訂立增資協議，據此，南京投資已同意向目標公司注資人民幣20,000,000元。於注資完成後，目標公司的註冊資本已由人民幣10,000,000元增加至人民幣30,000,000元；而南京投資於目標公司擁有66.67%權益。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關注資之進一步詳情及根據上市規則須予披露的其他資料。

### 增資協議

日期：

二零一八年十月二十六日

訂約方：

- (i) 南京投資；
- (ii) 深圳文化；及
- (iii) 目標公司。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，目標公司、深圳文化連同彼等各自之最終實益擁有人於訂立增資協議時均為獨立第三方。

於注資完成後，南京投資於目標公司擁有66.67%權益，而深圳文化於目標公司擁有33.33%權益。因此，於注資完成後，目標公司成為本公司之附屬公司，而深圳文化及其最終實益擁有人成為本公司於附屬公司層面之關連人士。

### 主體事項

根據增資協議，南京投資同意向目標公司注資人民幣20,000,000元。於最後實際可行日期，本公司已透過其內部資源完成注資之資金籌措，而目標公司之註冊資本已由人民幣10,000,000元增加至人民幣30,000,000元。

南京投資其後出售任何其於目標公司之股權並無受任何限制。

---

## 董事會函件

---

### 釐定代價之基準

注資金額乃深圳文化與目標公司經參考(i)獨立估值師刊發日期為二零一八年十月二十日的目標公司的估值報告所載目標公司於二零一八年六月三十日的經評估資產淨值約為人民幣30,971,800元(相當於約35,261,000港元)。估值乃使用資產基礎法釐定；及(ii)江西南昌物業市場的前景後，進行公平磋商而釐定。

根據增資協議，本公司注資約人民幣20,000,000元以交換於目標公司約66.67%權益。根據經評估資產淨值約人民幣30,971,800元，代價較已購買權益折讓約3.14%。

中國政府已指出，未來物業發展須為居住用途而非用作投機，並強調建立多主體供給、多渠道保障、租購並舉的住房制度的重要性，長遠而言旨在發展全面之住房制度。江西省政府已將藍圖付諸行動，江西省房地產市場增長平穩。根據江西省統計局固定資產投資統計處於二零一八年十月十六日發佈的《江西房地產業蓬勃發展—改革開放40年江西經濟社會發展成就系列報告之十三》，二零零零年與二零一七年相較，江西省物業開發商銷售住宅物業的收益增長77.2倍並達到人民幣219,000,000,000元，及投資金額達到人民幣201,000,000,000元之歷史最高點。根據國家統計局發佈的《2018年1-10月份全國房地產開發投資和銷售情況》，二零一八年一月至十月期間，江西省所處的華中地區住宅物業銷售收益較二零一七年同期增長21.1%，乃中國四大區域中第二高增長率的地區。根據國家政策慣例及市場需求的合併影響，自二零一五年起，南昌市新建住宅單位的售價繼續增長，根據國家統計局發佈的《2018年4月份70個大中城市商品住宅銷售價格變動情況》(「銷售價格變動」)，銷售價格較二零一八年四月增長24.7%。

---

## 董事會函件

---

未來，作為江西省省會，預期南昌市將進一步發展成為中部地區的核心。根據於二零一八年七月舉行的江西省委第十四屆六次會議，「一圈引領、兩軸驅動、三區協同」將為南昌市的發展目標，以南昌市為核心、廬江新區為引擎、九江及撫州為基石，進一步連接周邊城市，打造南昌大都市圈。經參考國家統計局發佈的銷售價格變動，於二零一九年六月，南昌市新建住宅單位的平均銷售價格較二零一八年六月及二零一五年六月分別增加約9.2%及39.1%。鑒於南昌市目前的物業市場表現及發展藍圖，本集團相信南昌房地產市場將在中國政府的宏觀調控政策下繼續穩步增長。

鑒於上文所述，我們認為注資屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

### 有關本集團及目標公司之一般資料

#### 有關本集團之一般資料

本集團主要從事鋰離子動力電池業務以及物業及文化業務。

#### 有關目標公司之一般資料

目標公司乃於二零一零年九月三日根據中國法律成立之有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。於注資完成之前，目標公司由深圳文化擁有100%權益。於注資完成後，南京投資於目標公司擁有66.67%權益，而目標公司成為本公司之附屬公司。目標公司主要於江西南昌從事物業投資、發展及管理。目標公司正在開發位於江西南昌之一處住宅物業項目，名為容州港九城，建築面積為373,739.53平方米。

## 董事會函件

### 有關目標公司之財務資料

下表載列目標公司根據本公司之會計政策及準則編製截至二零一六年、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之經審核財務資料：

	截至	截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年
	五月三十一日	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	止五個月 (經審核)	千港元	千港元	千港元
收益	286,478	275,001	-	-
除稅前溢利／(虧損)淨額	100,030	92,842	(19,067)	(18,564)
除稅後溢利／(虧損)淨額	75,022	66,117	(19,067)	(18,564)

於二零一九年五月三十一日，目標公司之負債淨值約為431,631,000港元。於二零一八年六月三十日，經計及目標公司的物業項目的經調整遞延稅項的估值，其負債淨值約為345,700,000港元。於最後實際可行日期，目標公司之財務業績已綜合入賬至本集團賬目。

評估目標公司之資產淨值及上述負債淨值之對賬列示如下：

	千港元
於二零一八年六月三十日評估資產淨值	35,261
減：估值盈餘	<u>(80,613)</u>
於二零一八年六月三十日會計對賬調整之前之負債淨值	(45,352)
撥回未交付物業之業績	(4,050)
重新分類應收股東款項 (之前由合約負債抵銷至其他儲備)	(556,990)
以下項目之公平值調整：	
發展中待售物業	342,529
遞延稅項負債	(85,632)
外匯調整	<u>3,795</u>
根據本公司之會計政策及準則調整可識別負債淨值 於二零一八年六月三十日之公平值	<u><u>(345,700)</u></u>

---

## 董事會函件

---

根據日期為二零一八年十月二十六日的公告，目標公司的負債淨值為約人民幣39,835,000元（相當於約45,352,000港元），該差額乃主要由於預售物業所產生之合約負債之合併會計影響及抵銷應收目標公司股東款項人民幣500,000,000元所致。在編製本公司年度經審核綜合賬目時發現實行增資協議之前，應收目標公司股東款項人民幣500,000,000元已與銷售物業預收款項抵銷。此外，若干銷售及相關稅項已於二零一八年上半年確認，惟相關物業僅於二零一八年十一月至十二月交付。由於該等做法，低估目標公司資產總值及開發中待售物業。該做法與本公司的會計做法並不一致。為使目標公司符合本集團之會計政策，相關抵銷及有關未交付物業之財務業績已回撥。同時約556,990,000港元已計入被視為目標公司的分派的其他儲備，其於二零一八年六月獲目標公司的股東決議案的批准，此金額為不可收回，而應收一名股東款項約569,250,000港元已計入財務狀況表。

### 物業項目情況

物業項目詳情載列如下：

地點：	中國江西省南昌市新建區望城新區320國道南面創業中大道東側（即物華中路兩側）
總土地面積：	99,793.33平方米
總規劃建築面積：	373,739.53平方米
土地使用權期限：	住宅用途為70年，商業用途為40年
地價：	人民幣44,306,590元

---

## 董事會函件

---

容州港九城包括兩期(i)第一期包括多個零售及住宅單位以及停車位，於二零一八年十二月已開始交付若干物業，於本通函日期餘下物業基本上已交付，一期亦包含一間列作投資物業之幼兒園；及(ii)第二期包括多個零售及住宅單位、停車位及辦公室，於本通函日期該等物業正在開發中，並預計於二零一九年及二零二一年分期落成及交付。

於本通函日期，並未取得幼兒園物業的相關產權證。根據本公司法律顧問意見，當地政府可能重新購買或重新獲得該幼兒園物業。倘重新獲得幼兒園物業，年度租金收入預計虧損約為人民幣655,836元至人民幣1,017,420元，視乎重新獲得的時間而定，並低於目標公司二零一八年總收益之1%。目標公司轉讓投資物業亦將產生最高虧損9,610,000港元且目標公司的總資產亦將削減。有關租金的明細表，請參閱本通函第V-13頁。

目前，董事會由擁有不同背景及豐富業務經營經驗的董事組成。董事會認為其業務經驗適用於物業發展業務。董事會將負責整體策略規劃及風險控制，並指導目標公司以及本集團的物業開發分部的未來發展。就其技術管理而言，目標公司包含一支用以計劃、執行及監控興建物業項目的專業及經驗豐富的團隊，及一支用以建立及實施全面銷售策略的經驗豐富的銷售團隊。本集團對其技術能力水平，及彼等將對監控本集團鋰離子動力電池業務生產基地的建造進程作出之貢獻充滿信心。

---

## 董事會函件

---

專業團隊的詳情如下：

鍾東風先生（「鍾先生」），50歲，於二零一八年五月受聘為本集團之副總裁，全權負責物業及文化業務之營運。鍾先生於一九九一年七月畢業於江西理工大學（前稱為南方冶金學院），具有工程造價管理專業資格。在加入本集團之前，鍾先生曾擔任江西省政府各部門負責人。彼於省開發和運營管理方面積逾27年經驗。

楊愛平先生（「楊先生」），46歲，為目標公司之副總經理，負責物業及文化業務之管理及營運。楊先生畢業於蘇州城市建設環境保護學院（與蘇州鐵道師範學院合併，成為蘇州科技大學），並於一九九四年獲得工業與民用建築專業資格。彼於項目管理方面積逾18年經驗，參與眾多行業，及包括廣西容州賓館商業街等住宅及商業綜合體項目。

魏國強先生（「魏先生」），45歲，為目標公司之副總經理，負責物業項目市場營銷及銷售。魏先生於一九九七年畢業於南昌大學，並於企業管理、策略規劃方面積逾21年經驗，尤其是中國房地產企業，參與包括南昌博能佰瑞琪、江西景德鎮China印象及河南南陽一品國際花園的眾多商業及住宅項目的市場營銷及策略運營。

羅時保先生（「羅先生」），47歲，為目標公司之總工程師，負責物業項目的技術運營及管理。羅先生畢業於焦作礦業學院（自二零零四年更名為河南理工大學），並取得高級工程師及一級建造師的專業資格。彼於建築及工程方面積逾24年經驗，參與包括南昌電廠的眾多工業大廈項目，及包括深圳泰華豪園及南昌凱美怡和的各種住宅項目。

---

## 董事會函件

---

肖興旺先生（「肖先生」），39歲，為工程部之經理，負責技術運營及管理監督下的物業項目。肖先生於二零零九年畢業於南昌大學，並取得一級建造師的專業資格。彼於建築及工程方面積逾16年經驗，參與包括南昌世紀風情、世紀新宸中心及世紀大廈的多種商業及住宅項目。

### 有關深圳文化之資料

深圳文化乃一間根據中國法律註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。其最終股東及彼等相應權益分別為仇德和先生(55%)、李漢朝先生(15%)、李漢榮先生(15%)及李玉珺先生(15%)。於最後實際可行日期，李玉珺先生亦持有藍凱有限公司全部已發行股本，而藍凱有限公司持有本公司8.36%之已發行股本。

### 向目標公司注資之財務影響

於完成後，目標公司已成為本公司之間接非全資附屬公司，而目標公司之財務業績、資產及負債已綜合入賬至本集團之綜合財務報表。向目標公司注資對本公司之盈利、資產及負債之影響如下：

#### 盈利

於完成後，目標公司之財務業績已入賬至本集團之綜合財務報表。誠如本通函附錄二所詳述，目標公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之溢利為約66,117,000港元，經計及綜合調整，向本集團貢獻溢利約12,576,000港元。

#### 資產及負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團資產總值增加約1,627,399,000港元。本集團負債總額增加約2,133,635,000港元。本集團資產淨值減少約506,236,000港元。

### 訂立增資協議之理由及裨益

董事會預期注資將有助本集團從事物業發展行業，這於以下各方面與本集團之擴張策略有關：(i)透過建造位於溧水區的生產廠房及設施（包括(a)電池、電池組、及電池管理系統產品的廠房；(b)研發樓宇以承擔研發、測試及調試產品的責任；(c)總部；及(d)其他輔助設施）提升其鋰離子動力電池業務的產能；及(ii)透過規劃住宅及商業綜合體滿足其員工及當地市場潛在賣方的住房需求，其中大多數住宅單位將出售予本集團員工，其將於溧水區的生產基地工作（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十二月五日之通函）。通過簽訂增資協議，本集團能夠將於發展容州港九城時獲得的有關建築、工程及物業發展的技能、經驗、專業及業務知識用於本集團所在的溧水區。由於溧水區的生產基地乃鋰離子動力電池業務的關鍵開發項目，其亦有助於進入當地物業市場，董事會相信，目標公司所貢獻的建築方面的專業知識將更有利於對溧水區的生產基地以及住宅及商業綜合體的進程及建築成本的控制。鑒於江西南昌物業市場的未來前景，董事會認為，注資的利益將超過目標公司負債淨值狀況方面的影響。同時，董事會認為注資使本集團能夠令收入來源多元化及拓展其收益基礎，以在大致落實容州港九城住宅單位的預售及出售後取得更高的投資回報。

鑒於上述，董事認為，增資協議之條款及注資屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

### 上市規則之涵義

#### 年度賬目審閱前之百分比率

根據目標公司及深圳文化於重要時刻就注資而提供的未經審核財務資料，僅有關於注資的資產比率（定義見上市規則）超過5%但少於25%，而其他適用百分比率均少於5%。因此，根據上市規則第14章，於二零一八年十月二十六日，本公司僅將注資按一項須予披露交易作出公告，且未遵守上市規則第14章項下的主要交易披露及批准規定。

## 董事會函件

### 年度賬目審閱後之百分比率

本公司在編製其年度經審核綜合賬目時發現實行增資協議之前，應收目標公司股東款項人民幣500,000,000元已與銷售物業預收款項抵銷。此外，若干銷售及相關稅項已於二零一八年上半年確認，惟相關物業僅於二零一八年十一月至十二月交付。由於該等做法，低估目標公司資產總值及開發中待售物業。該做法與本公司的會計做法並不一致。為使目標公司與本集團之會計政策一致，相關抵銷及有關未交付物業之財務業績已回撥，同時約556,990,000港元已計入被視為目標公司的分派的其他儲備，其於二零一八年六月獲目標公司的股東決議案的批准，此金額為不可收回，而應收一名股東款項約569,250,000港元已計入財務狀況表。因此，開發中待售物業之價值、即期稅項資產及合約負債增加。對賬調整載列如下：

	除稅前溢利	資產總值	資產淨值/ (負債淨值)
	千港元	千港元	千港元
截至期末之除稅前溢利／於二零一八年 六月三十日會計對賬調整前之			
資產總值／負債淨值	12	477,265	(45,352)
撥回未交付物業之業績	(4,050)	282,397	(4,050)
將應收股東款項(之前由合約負債抵銷)			
重新分類至其他儲備	-	-	(556,990)
將應收股東款項(之前由合約負債抵銷)			
重新分類至應收股東款項	-	569,250	-
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
本期間經調整除稅前溢利／於二零一八年 六月三十日上述會計對賬調整後之			
資產總值／負債淨值	<u>(4,038)</u>	<u>1,328,912</u>	<u>(606,392)</u>

---

## 董事會函件

---

根據目標公司經調整資產總值，資產比率（定義見上市規則第14.04(9)條）超過25%但少於100%，而其他適用百分比率均維持少於5%，注資應構成本公司一項主要交易。因此，本公司應根據上市規則第14.38A條將載有注資的進一步詳情之通函寄發予其股東；且注資應根據上市規則獲股東批准。然而，於重要時刻，由於如上文所述，低估目標公司之資產總值，本公司並未遵守有關規定，而其乃屬本公司之無心之失。

就本公司所知，李玉珺先生（即深圳文化及本公司的股東）於增資協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，及倘本公司召開股東大會以批准注資，則須放棄投票。除李玉珺先生外，概無股東於注資中擁有權益而須於本公司股東大會上就批准注資放棄投票。本公司已獲得控股股東倍建國際有限公司（於最後實際可行日期，其持有785,887,533股股份，佔本公司已發行股本約65.68%）的書面確認，確認其批准、確認及追認注資。倍建國際有限公司之全部已發行股本由本公司執行董事鄭紅梅女士全資擁有。

### 補救措施

截至本通函日期，本集團已安排由專業顧問就董事於上市規則下的職責及有關須予公佈交易的上市規則條文，向本公司董事、公司秘書、高級管理層及會計人員提供培訓並已於六月中旬完成。本集團亦以書面形式向其管理層人員以及目標公司員工公佈有關識別會計差異以及香港與中國之會計準則及慣例區別。此溝通強調，如有疑問，於訂立交易及履行有關須予公佈交易的所有必要責任之前，負責交易之人員應諮詢專業顧問意見（倘需要）。

### 一般資料

鑒於上述，董事認為，增資協議之條款及注資屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。股東及本公司潛在投資者於買賣股份及本公司其他證券時務請審慎行事。

---

董事會函件

---

其他資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

列位股東 台照

承董事會命  
天臣控股有限公司  
主席  
田鋼

二零一九年九月二十四日

## 1. 綜合財務報表

本公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度各年及截至二零一九年六月三十日止六個月之財務資料分別於下列文件中披露，有關文件已刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.tessonholdings.com>)：

- a. 於二零一九年八月三十日刊發之本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期業績公告：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0830/ltm201908301043\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0830/ltm201908301043_c.pdf)

- b. 於二零一九年四月二十九日刊發之本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報（第45至135頁）：

[http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2019/0429/LTN201904291257\\_C.pdf](http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2019/0429/LTN201904291257_C.pdf)

- c. 於二零一八年四月二十七日刊發之本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報（第44至118頁）：

[http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0427/LTN20180427551\\_C.pdf](http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0427/LTN20180427551_C.pdf)

- d. 於二零一七年四月二十五日刊發之本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報（第44至104頁）：

[http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0425/LTN20170425598\\_C.pdf](http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0425/LTN20170425598_C.pdf)

## 2. 債務

於二零一九年八月三十一日（即就本債務聲明而言，於本通函付印前之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團有以下負債：

### (a) 借款

本集團有尚未償還之(i)有抵押借款約175,280,000港元；(ii)應付控股股東款項約50,777,000港元；及(iii)可換股債券賬面值約43,999,000港元。

### (b) 或然負債

本集團並無任何重大或然負債。

### (c) 資產抵押

銀行借款約175,280,000港元以本集團持有於廣西南寧的賬面值約為94,189,000港元的一幅土地作抵押。

除上述者外及除集團內公司間負債外，於二零一九年八月三十一日營業時間結束時，本集團並無其他尚未結清的按揭、抵押、債權證或其他借貸資本或銀行透支或貸款或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、債務證券、擔保或其他重大或然負債。

### 3. 營運資金

董事經作出審慎周詳查詢後認為，經考慮本集團內部資源、注資的影響及於無不可預見的情況下，本集團將具備充裕營運資金應付其目前及自本通函日期起計至少未來十二個月所需。

### 4. 重大不利變動

董事並不知悉本集團之財務或貿易狀況自二零一八年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期）以來有任何重大不利變動。

### 5. 財務及經營前景

根據二零一八年本集團的不利營商宏觀經濟環境，本集團已評估其業務戰略。根據有關評估，本集團將(a)與其現有策略夥伴保持合作的同時尋求與生產專用車輛及低速車輛的電動汽車製造商合作；及(b)開發高端電池以提升毛利率。

茲提述本公司日期為二零一九年三月十一日的公告。為滿足鋰離子動力電池業務的長期發展需求，本集團將持續建設陝西渭南三期生產基地及發展江蘇南京電池組廠，電池組廠將首要發展成為生產基地及電池產品研究機構。

關於物業及文化業務，本集團將專注發展其位於(a)廣西南寧；(b)江蘇南京的現有項目；及(c)由目標公司擁有的項目。此外，本集團將開展若干文化項目，這些項目是中國地區重點文化發展項目。預期該等項目將為文化業務帶來利潤，並將提高本集團於該領域的品牌知名度。

本集團謹慎樂觀地預期，隨着中國政府實施市場刺激措施的帶動，本集團營運的營商環境將於未來得以改善。連同當地政府之預期財務援助，本集團對維持業務增長保持積極態度，並將於未來持續發展其鋰離子動力電池業務。

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



中匯安達會計師事務所有限公司  
ZHONGHUI ANDA CPA LIMITED

中匯安達會計師事務所有限公司  
執業會計師

## 就過往財務資料致天臣控股有限公司列位董事之會計師報告

### 緒言

吾等就第II-4至第II-44頁所載南昌市容州投資有限公司(「目標公司」)之過往財務資料發出報告,該等財務資料包括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表及截至二零一六年、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份,乃為載入天臣控股有限公司(「貴公司」)日期為二零一九年九月二十四日有關向目標公司注資(「注資」)之通函內而編製。

### 董事就過往財務資料須承擔之責任

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,編製及真實而公平地呈列過往財務資料並落實董事認為編製過往財務狀況表所必要之內部監控,以使該等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呈報聘用準則第200號「就投資通函內過往財務資料出具之會計師報告」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。

吾等之工作涉及執执行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，包括評估過往財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）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所載編製及呈列基準編製作出真實公平反映過往財務資料之內部監控，以設計於各種情況下屬適當之程序，惟並非為就實體內部監控之成效提出意見。吾等之工作亦包括評估董事所採用之會計政策是否恰當及所作出之會計估計是否合理，以及評估過往財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

### 意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據過往財務資料附註2所載編製及呈列基準，過往財務資料真實公平反映目標公司於二零一六年、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公司於相關期間之財務表現及現金流量。

**審閱追加期間比較財務資料**

吾等已審閱目標公司於追加期間的比較財務資料，包括截至二零一九年五月三十一日止五個月的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及其他解釋資料（「追加期間比較財務資料」）。目標公司董事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比較財務資料。吾等的責任是根據審閱工作就追加期間比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事宜的人士查詢，並應用分析及其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港審計準則所進行的審計，故吾等無法保證將會知悉審核中可能發現的所有重大事宜。因此，吾等不會發表審核意見。根據吾等的審閱工作，就會計師報告而言，吾等並無注意到任何事項，致使吾等相信追加期間比較財務資料在各重大方面並無按照過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製。

**有關持續經營之重大不確定性**

吾等提請注意過往財務資料附註2，當中提及目標公司於二零一九年五月三十一日擁有流動負債淨值及負債淨值分別為441,602,000港元及431,631,000港元。此等情況顯示存在重大不確定性，可能對目標公司之持續經營能力構成重大疑問。吾等並無就此發表非無保留意見。

**根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則呈報之事項****調整**

於編製過往財務資料時，並無對第II-4頁所界定之相關財務報表作出調整。

此 致

天臣控股有限公司  
董事會 台照

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

彭漢忠

審計項目董事

執業證書編號P05988

香港，二零一九年九月二十四日

## 目標公司之過往財務資料

### 編製過往財務資料

下文所載之過往財務資料構成本會計師報告之一部分。

目標公司於二零一零年九月三日在中國註冊成立為有限公司，主要在江西南昌從事物業投資、發展及管理。

目標公司已採納十二月三十一日作為財政年度結算日期。

目標公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度各年之法定財務報表已根據中國成立公司適用之相關會計原則及財務規定編製，並已由於中國註冊之江西平安會計師事務所有限責任公司審計。

目標公司董事已根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製相關期間之財務報表（「有關財務報表」）。吾等已根據香港會計師公會頒布之香港審計準則對有關財務報表進行獨立審核。

過往財務資料以港元（「港元」）呈列，除非另有說明，所有金額均湊整至最接近之千元（千港元）。

## 損益及其他全面收益表

	附註	截至五月三十一日止五個月		截至十二月三十一日止年度		
		二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收益	8	286,478	-	275,001	-	-
銷售成本		(181,747)	-	(166,460)	-	-
毛利		104,731	-	108,541	-	-
其他收入	9	220	188	547	480	78
分銷及銷售開支		(3,279)	(3,948)	(9,643)	(14,906)	(12,955)
行政開支		(1,642)	(2,749)	(6,603)	(4,641)	(5,687)
除稅前溢利／(虧損)		100,030	(6,509)	92,842	(19,067)	(18,564)
所得稅	10	(25,008)	-	(26,725)	-	-
年／期內溢利／(虧損)		75,022	(6,509)	66,117	(19,067)	(18,564)
其他全面收益／(開支)：						
可能重新分類至損益之項目：						
功能貨幣換算至呈列貨幣的 匯兌差額		(417)	(11,721)	30,340	(25,801)	1,928
年／期內全面收益／(開支) 總額		74,605	(18,230)	96,457	(44,868)	(16,636)

## 財務狀況表

附註	於二零一九年	於十二月三十一日			
	五月三十一日	二零一八年	二零一七年	二零一六年	
	千港元	千港元	千港元	千港元	
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	13	388	508	922	739
投資物業		9,583	9,610	-	-
		<u>9,971</u>	<u>10,118</u>	<u>922</u>	<u>739</u>
<b>流動資產</b>					
開發中待售物業	14	570,023	709,535	612,461	364,106
其他應收賬款、按金及 預付款項	15	97,376	120,620	114,017	25,997
即期稅項資產		24,021	48,578	48,935	15,238
應收直接控股公司賬款	16	215,985	121,187	-	-
應收股東款項	17	443,960	569,250	108,507	64,541
受限制銀行存款	18	38,420	38,525	2,208	1,596
銀行及現金結餘	18	9,653	9,586	42,979	19,322
		<u>1,399,438</u>	<u>1,617,281</u>	<u>929,107</u>	<u>490,800</u>
<b>流動負債</b>					
應付貿易賬款及其他應付賬款	19	33,804	48,484	21,228	26,001
合約負債	20	1,733,435	2,011,149	1,534,065	488,944
應付中間控股公司賬款	21	73,801	74,002	-	-
		<u>1,841,040</u>	<u>2,133,635</u>	<u>1,555,293</u>	<u>514,945</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(441,602)</u>	<u>(516,354)</u>	<u>(626,186)</u>	<u>(24,145)</u>
<b>負債淨值</b>		<u>(431,631)</u>	<u>(506,236)</u>	<u>(625,264)</u>	<u>(23,406)</u>
<b>資本及儲備</b>					
註冊資本	22	33,741	33,741	11,170	11,170
儲備		(465,372)	(539,977)	(636,434)	(34,576)
<b>權益虧絀</b>		<u>(431,631)</u>	<u>(506,236)</u>	<u>(625,264)</u>	<u>(23,406)</u>

## 權益變動表

	註冊資本 千港元	其他儲備 千港元	外幣匯兌 儲備 千港元	(累計虧損) ／保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零一六年一月一日	11,170	-	-	(17,940)	(6,770)
本年度全面開支總額	-	-	1,928	(18,564)	(16,636)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	11,170	-	1,928	(36,504)	(23,406)
本年度全面開支總額	-	-	(25,801)	(19,067)	(44,868)
視為分派	-	(556,990)	-	-	(556,990)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	11,170	(556,990)	(23,873)	(55,571)	(625,264)
發行股份	22,571	-	-	-	22,571
本年度全面收入總額	-	-	30,340	66,117	96,457
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	33,741	(556,990)	6,467	10,546	(506,236)
本期間全面收入總額	-	-	(417)	75,022	74,605
於二零一九年五月三十一日	<u>33,741</u>	<u>(556,990)</u>	<u>6,050</u>	<u>85,568</u>	<u>(431,631)</u>
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	11,170	(556,990)	(23,873)	(55,571)	(625,264)
本期間全面開支總額(未經審核)	-	-	(11,721)	(6,509)	(18,230)
於二零一八年五月三十一日 (未經審核)	<u>11,170</u>	<u>(556,990)</u>	<u>(35,594)</u>	<u>(62,080)</u>	<u>(643,494)</u>

## 現金流量表

	截至五月三十一日止五個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>經營活動之現金流量</b>					
除稅前溢利／(虧損)	100,030	(6,509)	92,842	(19,067)	(18,564)
就以下項目作出調整：					
利息收入	(38)	(188)	(306)	(397)	(78)
折舊	121	213	413	471	372
出售物業、廠房及設備之收益	-	-	(56)	(83)	-
營運資金變動前之經營現金流量	100,113	(6,484)	92,893	(19,076)	(18,270)
開發中待售物業變動	140,863	(53,128)	(144,152)	(212,059)	(259,124)
其他應收賬款、按金及預付款項變動	23,463	9,012	(13,056)	(82,639)	72,130
應付貿易賬款及其他應付賬款變動	(14,892)	(22,195)	29,485	(6,463)	(29,085)
合約負債變動	(278,736)	375,829	579,232	967,878	507,901
經營(所用)／所得現金	(29,189)	303,034	544,402	647,641	273,552
已收利息	38	188	306	397	78
已付稅項	-	(24,265)	(27,642)	(31,245)	(11,750)
<b>經營活動(所用)／所得現金淨額</b>	<b>(29,151)</b>	<b>278,957</b>	<b>517,066</b>	<b>616,793</b>	<b>261,880</b>

	截至五月三十一日止五個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
(未經審核)					
<b>投資活動之現金流量</b>					
購入物業、廠房及設備	-	(12)	(38)	(626)	(414)
出售物業、廠房及設備之所得款項	-	-	63	92	-
受限制銀行存款變動	-	(39,623)	(37,872)	(471)	(1,667)
<b>投資活動所用之現金淨額</b>	<b>-</b>	<b>(39,635)</b>	<b>(37,847)</b>	<b>(1,005)</b>	<b>(2,081)</b>
<b>融資活動之現金流量</b>					
已收股東款項	29,876	-	637,428	44,972	96,769
已付股東款項	-	(269,927)	(1,122,277)	(639,497)	(336,094)
應收直接控股公司款項變動	(582)	-	(125,978)	-	-
應付中間控股公司款項變動	-	-	76,928	-	-
直接控股公司注資	-	-	22,571	-	-
<b>融資活動所得／(所用)之現金淨額</b>	<b>29,294</b>	<b>(269,927)</b>	<b>(511,328)</b>	<b>(594,525)</b>	<b>(239,325)</b>
<b>現金及現金等值物增加／(減少)淨額</b>	<b>143</b>	<b>(30,605)</b>	<b>(32,109)</b>	<b>21,263</b>	<b>20,474</b>
年／期初之現金及現金等值物	9,586	42,979	42,979	19,322	1,155
外匯匯率變動之影響	(76)	1,164	(1,284)	2,394	(2,307)
<b>年／期末之現金及現金等值物</b>	<b>9,653</b>	<b>13,538</b>	<b>9,586</b>	<b>42,979</b>	<b>19,322</b>
<b>現金及現金等值物分析</b>					
銀行及現金結餘	9,653	13,538	9,586	42,979	19,322

## 過往財務資料附註

### 1. 一般資料

目標公司乃於中國註冊成立之有限公司。其註冊辦事處及主要營業地點為中國江西省南昌市新建區望城新區320國道南面創業大道東側（即物華中路兩側）。目標公司主要從事江西省南昌市物業的投資、開發及管理。目標公司正於江西省南昌市開發一個住宅物業項目，即容州港九城。於完成注資前，深圳市容州文化產業投資有限公司（「深圳文化」）擁有目標公司之全部權益。於完成注資後，貴公司之一間附屬公司，南京市容州文化產業投資有限公司（「南京投資」）於目標公司擁有66.67%權益，則目標公司成為貴公司之附屬公司。

### 2. 過往財務資料之編製及呈列基準

過往財務資料已根據下文附註4所載符合香港財務報告準則之會計政策而編製。此外，過往財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定之適用披露。倘需要，過往財務資料須作出調整以使目標公司會計政策符合本集團會計政策。

目標公司於二零一九年五月三十一日擁有流動負債淨值及負債淨值分別為441,602,000港元及431,631,000港元。財務報表已按持續經營基準編製，原因為股東已同意提供足夠財務支持以撥付目標公司之營運資金需求。

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

目標公司已採納由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之與其業務有關並於二零一九年一月一日開始之會計期間生效之所有新訂及經修訂香港財務報告準則。香港財務報告準則包括香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）；香港會計準則（「香港會計準則」）；及詮釋。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對目標公司之本年度及過往年度的會計政策、目標公司之財務報表的呈現及金額造成任何重大影響。

#### *已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則*

以下新訂及香港財務報告準則修訂本已獲頒佈但於二零一九年一月一日開始財政年度尚未生效，而目標公司並未提前採納：

		於以下日期或之後 開始年度期間生效
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業間的資產出售或出資	待釐定
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年一月一日
香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務之定義	二零二零年一月一日
香港會計準則第1號及第8號（修訂本）	重大之定義	二零二零年一月一日

#### 4. 重大會計政策

##### 合規聲明

過往財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則以及上市規則及香港公司條例之適用披露規定而編製。

過往財務資料乃按歷史成本法編製，惟物業、廠房及設備以及投資物業已按重估金額或公平值計量則除外（如下文所載會計政策所闡釋）。該等財務報表以港元呈列，而除非另有說明，所有數值已約至最接近千位數。

編製符合香港財務報告準則之過往財務資料須採用關鍵假設及估計，亦須管理層於應用會計政策之過程作出判斷。涉及重要判斷之範疇及對該等財務報表有重大影響之假設及估計之範疇於過往財務資料附註5披露。

於編製此等過往財務資料時應用之主要會計政策載列於下文。

##### 外幣交易

###### (a) 功能及呈列貨幣

目標公司過往財務資料之項目乃採用實體營運所在主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。過往財務資料以港元呈列，即 貴公司之功能及呈列貨幣。

###### (b) 於財務報表之交易及結餘

以外幣進行之交易乃於初步確認時採用交易日期之適用匯率換算為功能貨幣。以外幣計值之貨幣資產及負債乃採用各報告期末之匯率換算。因此項換算政策導致之收益及虧損於損益內確認。

按公平值計量及以外幣計值之非貨幣項目乃按釐定公平值日期之匯率換算。

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

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按公平值（根據外聘獨立估值師定期進行之估值計算）減其後之折舊及減值虧損列賬。於重估日期之任何累計折舊與資產之賬面值總額對銷，而淨額則重列至資產之重估金額。

其後成本僅於與該項目有關之未來經濟利益可能將流入目標公司，而該項目之成本能可靠計算時，方才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內之損益確認。

倘物業、廠房及設備之重估增加可抵銷同一資產過往於損益確認之重估減少，則增加於損益內確認。所有其他重估增加計入資產重估儲備列為其他全面收益。抵銷仍於資產重估儲備內之同一資產過往重估增加之重估減少於資產重估儲備內支銷為其他全面收益。所有其他減少均於損益內確認。已重估物業、廠房及設備其後出售或報廢時，仍於資產重估儲備內之應佔重估增加乃直接轉撥至保留溢利。

物業、廠房及設備之折舊，按足以撇銷其重估金額減剩餘價值之比率，於估計可使用年期內使用直線法計算。主要年率如下：

辦公室設備	20%
汽車	20%

剩餘價值、可使用年限及折舊方法乃於各報告期末審閱及調整（如適用）。

出售物業、廠房及設備之收益或虧損乃指出售所得款項淨額與有關資產賬面值之差額，並於損益中確認。

### **投資物業**

投資物業乃為賺取租金及／或資本增值而持有之土地及／或樓宇。投資物業初步按其成本（包括物業應佔之所有直接成本）計量。

經初步確認後，投資物業根據外聘獨立估值師之估值按其公平值列賬。投資物業公平值變動產生之收益或虧損於產生期間之損益確認。

倘持作銷售物業成為投資物業，則該項目於轉撥日期的賬面值與公平值間的任何差額於損益內確認。

出售投資物業之收益或虧損乃指出售所得款項淨額與該物業賬面值之差額，並於損益中確認。

### **經營租賃**

#### **目標公司作為出租人**

資產所有權之絕大部分風險及回報並未轉移至承租人之租賃列賬為經營租賃。經營租賃產生的租金收入按直線法於相關租賃期間內確認。

### **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中之較低者列賬。物業成本包括收購成本、預付土地租賃款項、建築成本、資本化借貸成本及該等物業應佔之其他直接成本。可變現淨值乃參照報告期後收到之銷售所得款項減銷售開支，或按當前市況估計而釐定。於竣工時，有關物業將以當時之賬面值重新分類為待售物業。

### 確認及終止確認金融工具

金融資產及金融負債於目標公司成為工具合約條文之訂約方時，於財務狀況表內確認。

倘從資產收取現金流之合約權利到期，或目標公司已將其於資產所有權之絕大部分風險及回報轉移，或目標公司並無轉移及保留其於資產所有權之絕大部分風險及回報但並無保留對資產之控制權，則金融資產將被終止確認。於終止確認金融資產時，資產之賬面值與已收代價總和之差額，將於損益內確認。

倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期，則金融負債將被終止確認。終止確認之金融負債之賬面值與已付代價之差額於損益內確認。

### 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有關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，並初步按公平值另加直接應計交易成本確認，惟按公平值計入損益之投資除外。收購按公平值計入損益之投資直接應計交易成本即時於損益確認。

目標公司之金融資產分類為按攤銷成本列賬之金融資產：

倘金融資產（包括應收貿易款項及其他應收賬款）同時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量之業務模式持有；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量。

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。

#### **預期信貸虧損之虧損撥備**

目標公司就按攤銷成本列賬的金融資產確認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數，發生違約情況之風險為加權考慮因素。

於各報告期末，目標公司就應收貿易款項按相等於該金融工具的預計存續期內所有可能發生違約事件，或倘金融工具的信貸風險自初步確認以來大幅增加而導致的預期信貸虧損（「存續期預期信貸虧損」），計量金融工具的虧損撥備。

倘於報告期末某項金融工具（應收貿易款項除外）之信貸風險自初步確認以來並無大幅增加，目標公司按相等於部分存續期預期信貸虧損之金額計量該金融工具之虧損撥備，即該金融工具可能於報告期後十二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報告期末之虧損撥備調整至所需金額而撥回之金額於損益確認為減值收益或虧損。

### **現金及現金等值物**

就現金流量表而言，現金及現金等值物指銀行及手頭上的現金、銀行及其他金融機構之活期存款以及可轉為已知數量之現金及並無明顯變值風險之短期高流動性投資。應要求償還並構成目標公司現金管理之主要部分之銀行透支，亦計入作為現金及現金等值物之一部分。

### **金融負債及權益工具**

金融負債及權益工具乃根據所訂立合約安排之內容，及香港財務報告準則中金融負債和權益工具之定義予以分類。權益工具為可證明於目標公司資產之剩餘權益經扣除其所有負債後之任何合約。就特定金融負債及權益工具採納之會計政策載列如下。

### **借款**

借款初始按公平值扣除所產生之交易成本確認，其後則採用實際利息法按攤銷成本計量。

借款被分類為流動負債，除非本集團享有無條件權利可將償還負債的期限推遲至報告期後至少十二個月。

### **應付貿易賬款及其他應付賬款**

應付貿易賬款及其他應付賬款初始按其公平值列賬，並於其後採用實際利息法按攤銷成本計量，除非貼現之影響輕微，則在此情況下按成本列賬。

### **權益工具**

由目標公司所發行的權益工具乃按收取的所得款項減直接發行成本記錄。

### 客戶合約收入

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

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

- (a) 客戶於目標公司履約時同時接受及使用目標公司履約所提供之利益；
- (b) 目標公司履約產生或增強一項於產生或增強時由客戶控制之資產；或
- (c) 目標公司履約並無產生對目標公司而言具替代用途之資產，且目標公司對迄今完成之履約付款具有可執行權利。

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

### 其他收入

利息收入採用實際利率法確認。

租金收入於租期內以直線法確認。

### 僱員福利

#### (a) 僱員應享有之假期

僱員應享有之年假及長期服務假期在僱員應享有時確認。就僱員於截至報告期末止所提供服務而應享有之年假及長期服務假期之估計負債作出撥備。

僱員享有之病假及產假於休假時始予確認。

#### (b) 退休金承擔

目標公司向所有僱員均可參與之定額供款退休計劃作出供款。目標公司與僱員對計劃之供款乃按僱員基本薪金之若干百分比計算。於損益內扣除之退休福利計劃費用乃指目標公司應付基金之供款。

#### (c) 辭退福利

辭退福利於目標公司不能撤回授予該等福利，以及於目標公司確認重組成本並涉及支付辭退福利兩者中較早日期確認。

### 稅項

所得稅指即期稅項及遞延稅項總額。

即期應付稅項乃按年度應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或應扣減之收入及開支項目，亦不包括可作免稅或不可作稅項扣減之項目，故與損益所確認溢利不同。目標公司之即期稅項負債按其於報告期末前已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項就財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之差額予以確認。遞延稅項負債一般按所有應課稅暫時性差額確認，而遞延稅項資產則於很可能將有應課稅溢利可應用可扣減暫時差額、

未動用稅項虧損或未動用稅項抵免予以抵銷之情況下才予以確認。倘暫時差額由商譽或初次確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易之其他資產及負債（業務合併除外）所產生，則有關資產及負債不予以確認。

遞延稅項負債就於附屬公司及聯營公司之投資所產生應課稅暫時差額予以確認，惟倘本集團有能力控制暫時差額撥回，而暫時差額很可能將不會於可見將來撥回則除外。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末進行檢討，並予以相應扣減，直至無足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產為止。

遞延稅項根據於報告期末前已頒佈或實質頒佈之稅率，按預期適用於負債清償或資產變現期間之稅率計算。遞延稅項於損益中確認，除非遞延稅項關乎於其他全面收益或直接於權益中予以確認之項目，在該情況下，遞延稅項亦於其他全面收益或直接於權益中予以確認。

遞延稅項資產及負債之計量反映按目標公司預計於報告期末收回或清償其資產及負債之賬面值之稅務後果。

就計量使用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，該等物業之賬面值乃假定將透過銷售收回，除非該假設被否定。於投資物業可予折舊及以目標公司目標為隨著時間流逝而非透過銷售耗用投資物業內含之絕大部分經濟利益之業務模式持有的情況下，有關假設被否定。倘假設被否定，該等投資物業之遞延稅項根據將如何收回物業之預期方式計量。

遞延稅項資產及負債於存在以即期稅項資產抵銷即期稅項負債的可依法強制執行權利時，及該等遞延稅項資產及負債涉及由同一稅務部門徵收之所得稅且目標公司計劃按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時予以抵銷。

### **關連人士**

關連人士乃指與目標公司有關之人士或實體。

- (a) 倘一名人士符合以下條件時，該名人士或其近親家屬與目標公司有關連：
- (i) 對目標公司擁有控制權或共同控制權；
  - (ii) 對目標公司有重大影響力；或
  - (iii) 為目標公司或目標公司母公司之主要管理層成員。
- (b) 倘符合下列任何條件，則該實體與目標公司有關連：
- (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（或另一實體為所屬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) 實體為目標公司或與目標公司有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。倘目標公司本身屬有關計劃，提供資助之僱主亦與目標公司有關連。
  - (vi) 實體受(a)內所識別人土控制或共同控制。
  - (vii) (a)(i)內所識別人土對實體有重大影響力或屬該實體（或該實體之母公司）之主要管理層人員。
  - (viii) 實體或實體所屬集團的任何成員公司向目標公司或目標公司的母公司提供主要管理人員服務。

### 資產減值

於各報告期末，目標公司會對其有形及其他無形資產（投資物業、發展中待售物業及應收賬款除外）之賬面值進行檢討，以確定是否有跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘任何該等跡象出現，則會估計該項資產之可收回金額以釐定任何減值虧損之程度。倘未能估計個別資產之可收回金額，則目標公司會估計該項資產所屬之現金產生單位之可收回金額。

可收回金額為公平值減銷售成本及使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量以除稅前貼現率貼現至彼等之現值，而該貼現率反映當時市場對金錢時間價值之評估及該項資產之特有風險。

倘資產或現金產生單位之可收回金額估計低於其賬面值，則將該資產或現金產生單位之賬面值減低至其可收回金額。減值虧損會於損益內即時確認，除非有關資產按重估價值列賬，在該情況下，減值虧損則視作重估減少處理。

倘減值虧損於其後撥回，則將該資產或現金產生單位之賬面值增加至其重新估算之可收回金額，惟增加後之賬面值不能超過該資產或現金產生單位過往年度已確認為無減值虧損之賬面值（扣除攤銷或折舊）。減值虧損之撥回會於損益內即時確認，除非有關資產按重估價值列賬，在該情況下，減值虧損撥回則視作重估增加處理。

### 撥備及或然負債

倘目標公司須就已發生之事件承擔現有法律或推定責任，而且履行責任可能涉及經濟效益之流出，並可作出可靠之估計，則須就不肯定時間或數額之負債確認撥備。倘金錢之時間價值重大，則撥備將會以預計履行責任之支出現值列示。

倘不大可能涉及經濟效益之流出，或是無法作出可靠之估計，則將責任披露為或然負債，惟經濟效益流出之可能性極低則除外。須視乎某項或多項未來事件是否發生或不發生才能確定存在與否之可能責任，亦會披露為或然負債，惟經濟效益流出之可能性極低則除外。

### **報告期後事項**

報告期後事項若與提供有關目標公司於報告期末狀況之額外資料，或顯示其持續經營之假設並不適用，則該報告期後事項為調整事項，並於財務報表內反映。並不屬調整事項之報告期後事項如屬重大時，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**

於應用會計政策過程中，目標公司董事已作出以下對財務報表中所確認金額具有重大影響的判斷。

#### **(a) 持續經營基準**

該等財務報表乃按持續經營基準編製，基準的有效性取決於股東的財務支援是否足以為目標公司的營運資金需求提供足夠資金。有關詳情於過往財務資料附註2闡述。

### 估計不明朗因素之主要來源

有關日後之主要假設，及於報告期末估計不確定之其他主要來源，其擁有可導致下一個財政年度之資產與負債賬面值出現大幅調整之重大風險已載於下文。

#### (a) 物業、廠房及設備以及折舊

目標公司釐定物業、廠房及設備之估計可使用年期、剩餘價值及相關折舊費用。本估計乃根據對相似性質及功能之物業、廠房及設備之實際可使用年期及剩餘價值之過往經驗作出。倘若可使用年期及剩餘價值與先前作出估計者不同，目標公司將修改折舊費用，或其將會撤銷或撤減已廢棄或出售之技術過時或非策略性資產。

#### (b) 呆壞賬減值虧損

目標公司之呆壞賬減值虧損乃根據對應收貿易賬款及其他應收賬款可收回性之評估而確認，包括每位債務人之目前信譽及過往收款記錄。於發生顯示餘額可能無法收回之事件或情況變動下會出現減值。呆壞賬之識別需要使用判斷和估計。倘實際結果有別於原來估計，則該等差額將於上述估計出現變動之年度影響應收貿易賬款及其他應收賬款及呆賬開支之賬面值。

(c) 發展中待售物業之可變現淨值

發展中待售物業之可變現淨值指於一般業務過程中估計售價減估計完成成本及銷售開支後之金額。該等估計乃根據當前市況以及銷售相似性質產品之過往經驗作出。客戶品味及競爭者為應對嚴峻行業景氣循環所採取行動之變動可能令可變現淨值發生重大變動。目標公司將於各報告期末重新評估所作出之估計。

6. 財務風險管理

目標公司之業務承受各種財務風險：外幣風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。目標公司之整體風險管理計劃針對金融市場之不穩定性，著眼於盡量減低對目標公司財務表現造成之潛在不利影響。

(a) 外幣風險

由於目標公司大部分業務交易、資產及負債主要以目標公司之功能貨幣人民幣（「人民幣」）計值，故其面臨之外幣風險極低。目標公司在外幣交易、資產及負債方面，現時沒有外幣對沖政策。目標公司將密切監察其外幣風險及如有需要，將考慮對沖重大外幣風險。

(b) 信貸風險

目標公司於各相關期間末，因交易對手未能履行其責任而令目標公司就各級已確認金融資產面臨之最大信貸風險承擔，為財務狀況表內所列該等資產之賬面值。目標公司之信貸風險主要源自其其他應收賬款。為盡量降低信貸風險，其董事已委聘一支團隊負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監控程序。此外，董事定期審閱各個別債務之可收回款項，以確保就不可收回款項確認足夠減值虧損。就此而言，董事認為目標公司之信貸風險已大幅降低。

目標公司比較金融資產於報告日期之違約風險與初始確認日期之違約風險，以評估金融資產之信貸風險有否於各報告期按持續基準大幅增加。目標公司考慮可得合理及有理據支持之前瞻性資料。尤其使用下列資料：

- 預期導致借款人履行責任能力出現重大變動之業務、財務或經濟狀況之實際或預期重大不利變動；及
- 借款人預期表現及行為之重大變動，包括借款人之付款狀況變動。

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

金融資產於合理預期無法收回（如債務人無法與本集團達成還款計劃）時撇銷。倘債務人於逾期後超過360日無法作出合約付款，目標公司通常會撇銷有關貸款或應收賬款。倘貸款或應收賬款撇銷，則目標公司在實際可行及符合經濟效應的情況下，繼續採取強制行動試圖收回到期應收賬款。

目標公司將非貿易貸款應收賬款分為兩類以分別反映其信貸風險，及如何釐定各類別之貸款虧損撥備。在計算預期信貸虧損率時，目標公司考慮各類別的過往虧損率，並就前瞻性數據進行調整。

類別	定義	虧損撥備
良好	違約風險低及支付能力強	12個月預期虧損
不良	信貸風險顯著增加	全期預期虧損

	應收直接控股 公司款項 千港元	應收股東款項 千港元	其他應收賬款 千港元	總計 千港元
於二零一九年				
五月三十一日				
金額	215,985	443,960	101	660,046
虧損撥備	—	—	—	—
賬面值	<u>215,985</u>	<u>443,960</u>	<u>101</u>	<u>660,046</u>
於二零一八年				
十二月三十一日				
金額	121,187	569,250	—	690,437
虧損撥備	—	—	—	—
賬面值	<u>121,187</u>	<u>569,250</u>	<u>—</u>	<u>690,437</u>
於二零一七年				
十二月三十一日				
金額	—	108,507	924	109,431
虧損撥備	—	—	—	—
賬面值	<u>—</u>	<u>108,507</u>	<u>924</u>	<u>109,431</u>
於二零一六年				
十二月三十一日				
金額	—	64,541	750	65,291
虧損撥備	—	—	—	—
賬面值	<u>—</u>	<u>64,541</u>	<u>750</u>	<u>65,291</u>

所有該等墊款及按金均被視為低風險且屬「良好」類別，乃由於其違約風險低及償還能力強。

**(c) 流動資金風險**

目標公司之政策為定期監察目前及預期之流動資金需求，從而確保其維持足夠現金儲備以應付其短期及較長期的流動資金需求。

目標公司之金融負債到期日分析如下：

	賬面值	訂約未貼現現金流總額	
	千港元	總計 千港元	一年內 千港元
於二零一九年五月三十一日			
應付貿易賬款及其他			
應付賬款	33,804	33,804	33,804
應付中間控股公司款項	73,801	73,801	73,801
	<u>107,605</u>	<u>107,605</u>	<u>107,605</u>
於二零一八年十二月三十一日			
應付貿易賬款及其他應付賬款	48,484	48,484	48,484
應付中間控股公司款項	74,002	74,002	74,002
	<u>122,486</u>	<u>122,486</u>	<u>122,486</u>
於二零一七年十二月三十一日			
應付貿易賬款及其他應付賬款	21,228	21,228	21,228
	<u>21,228</u>	<u>21,228</u>	<u>21,228</u>
於二零一六年十二月三十一日			
應付貿易賬款及其他應付賬款	26,001	26,001	26,001
	<u>26,001</u>	<u>26,001</u>	<u>26,001</u>

**(d) 利率風險**

由於目標公司並無重大計息資產及負債，目標公司之經營現金流量大部分獨立於市場利率變動。

**(e) 公平值**

於財務狀況表反映之目標公司金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

**(f) 按類別劃分之金融工具**

於各相關期間末，目標公司各類金融工具之賬面值如下：

	於二零一九年	於十二月三十一日		
	五月三十一日	二零一八年	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>金融資產</b>				
按攤銷成本列賬之				
金融資產(包括現金及				
現金等值物)	721,118	757,442	198,158	88,931
<b>金融負債</b>				
按攤銷成本列賬之金融負債	107,605	122,486	21,228	26,001

**7. 公平值計量**

公平值是於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格。以下公平值計量披露乃採用公平值架構，此架構把輸入數據分為三個估價層級用於量度公平值：

第一等級輸入數據：目標公司可於計量日獲取之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)。

第二等級輸入數據：就資產或負債可直接或間接觀察取得的除第一等級之報價之外之輸入數據。

第三等級輸入數據：資產或負債之不可觀察輸入數據。

目標公司之政策是於引起轉移之事件或情況變化發生之日確認任何三個層級之轉入或轉出。

(a) 公平值架構等級披露：

	二零一八年			總計 千港元
	第一等級 千港元	第二等級 千港元	第三等級 千港元	
經常性公平值計量：				
投資物業	-	-	9,610	9,610
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
	二零一九年五月三十一日			總計 千港元
	第一等級 千港元	第二等級 千港元	第三等級 千港元	
經常性公平值計量：				
投資物業	-	-	9,583	9,583
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

(b) 基於第三等級按公平值計量之投資物業對賬：

	千港元
於二零一八年一月一日	-
添置	9,493
匯兌差額	<u>117</u>
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	9,610
匯兌差額	<u>(27)</u>
於二零一九年五月三十一日	<u>9,583</u>

- (c) 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目標公司所採用之估值程序及估值技巧及公平值計量所採用之輸入數據之披露：

目標公司的財務團隊負責財務申報所須作出的資產及負債公平值計量，包括第三等級公平值計量。目標公司的財務團隊直接向目標公司的董事呈報該等公平值計量。目標公司的財務團隊與目標公司的董事每年至少進行兩次有關估值過程及結果的討論。

就第三等級公平值計量而言，目標公司通常將會委聘具備獲認可專業資格且有近期經驗的外部估值專家進行估值。

說明	估值技巧	不可觀察輸入數據	範圍	增加輸入數據 對公平值之影響	二零一八年	二零一九年
					十二月三十一日之 公平值 千港元	五月三十一日之 公平值 千港元
投資物業	收入法	有期回報率	6%	增加	9,610	9,583
		復歸回報率	6.5%	增加		
		所採用市場租金	每月每平方米 人民幣30元	增加		

## 8. 收益

於相關期間，目標公司之收益來自於中國的物業開發，並按時間點確認。

	截至五月三十一日止五個月		截至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	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
物業開發	286,478	-	275,001	-	-

(未經審核)

按主要產品劃分來自客戶合約之收入如下：

	截至五月三十一日止五個月		截至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	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)				
物業	286,478	-	275,001	-	-

### 開發及銷售物業

目標公司開發及向客戶銷售物業。當物業之控制權獲轉移，即客戶獲得竣工物業之實際所有權或合法所有權以及目標公司擁有收取付款之現有權利及很可能收取代價時，確認合約銷售。

### 分部資料

目標公司之經營分部為物業開發。由於其為目標公司之唯一經營分部，並無進一步呈列相關分析。

目標公司之營運及經營資產位於中國。因此，並無呈列地區分部資料。

### 地區資料

根據交付產品之位置劃分，目標公司之所有收益均源自中國及目標公司全部非流動資產按資產的實際位置劃分均位於中國。

### 主要客戶收益

概無客戶個別貢獻之收益佔目標公司總收益10%以上。

## 9. 其他收入

	截至五月三十一日止五個月		截至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	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)				
利息收入	38	188	306	397	78
出售物業、廠房及設備收益	-	-	56	83	-
租金收入	182	-	185	-	-
	<u>220</u>	<u>188</u>	<u>547</u>	<u>480</u>	<u>78</u>

## 10. 所得稅

	截至五月三十一日止五個月		截至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	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)				
年/期內中國企業所得稅	<u>25,008</u>	<u>-</u>	<u>26,725</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

根據中國企業所得稅稅法，目標公司須按適用稅率25%繳納稅項。

所得稅與除稅前溢利／（虧損）之對賬如下：

	截至五月三十一日止五個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
除稅前溢利／（虧損）	100,030	(6,509)	92,842	(19,067)	(18,564)
按中國法定稅率計算之 除稅前溢利／（虧損）之名義稅 項	25,008	(1,627)	23,210	(4,766)	(4,641)
不可扣稅開支之稅務影響	-	1,627	3,515	4,766	4,641
年／期內所得稅	<u>25,008</u>	<u>-</u>	<u>26,725</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

#### 11. 年度溢利／（虧損）

目標公司相關期間溢利／（虧損）於扣除下列各項後列示：

	截至五月三十一日止五個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
核數師酬金	-	-	22	8	8
已售存貨成本	181,747	-	166,460	-	-
折舊	121	213	413	471	372
董事酬金	-	-	-	-	-
員工成本（包括董事袍金）：					
薪酬、獎金及津貼	<u>2,344</u>	<u>4,838</u>	<u>8,515</u>	<u>5,605</u>	<u>4,148</u>

## 12. 股息

董事並不建議派付各相關期間之任何股息。

## 13. 物業、廠房及設備

	車輛 千港元	辦公室設備 千港元	總計 千港元
估值			
於二零一六年一月一日	1,491	262	1,753
貨幣調整	(96)	(17)	(113)
添置	—	414	414
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	1,395	659	2,054
貨幣調整	106	50	156
添置	547	79	626
出售	(227)	(21)	(248)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	1,821	767	2,588
貨幣調整	(95)	(40)	(135)
添置	—	38	38
出售	(215)	—	(215)
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	1,511	765	2,276
貨幣調整	(4)	(2)	(6)
於二零一九年五月三十一日	1,507	763	2,270

	車輛 千港元	辦公室設備 千港元	總計 千港元
<b>累計折舊及減值</b>			
於二零一六年一月一日	860	165	1,025
貨幣調整	(67)	(15)	(82)
本年度支出	275	97	372
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	1,068	247	1,315
貨幣調整	91	28	119
本年度支出	251	220	471
出售	(220)	(19)	(239)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	1,190	476	1,666
貨幣調整	(71)	(32)	(103)
本年度支出	226	187	413
出售	(208)	-	(208)
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	1,137	631	1,768
貨幣調整	(4)	(3)	(7)
本期間支出	49	72	121
於二零一九年五月三十一日	1,182	700	1,882
<b>賬面值</b>			
於二零一九年五月三十一日	325	63	388
於二零一八年十二月三十一日	374	134	508
於二零一七年十二月三十一日	631	291	922
於二零一六年十二月三十一日	327	412	739

倘目標公司之各類物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及減值虧損列賬，則物業、廠房及設備應以下列賬面值列賬：

於二零一九年五月三十一日	<u>325</u>	<u>63</u>	<u>388</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u>374</u>	<u>134</u>	<u>508</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>631</u>	<u>291</u>	<u>922</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u>327</u>	<u>412</u>	<u>739</u>

#### 14. 開發中待售物業

	<i>千港元</i>
於二零一六年一月一日	123,795
添置	259,124
貨幣調整	<u>(18,813)</u>
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	364,106
添置	212,059
貨幣調整	<u>36,296</u>
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	612,461
添置	301,002
貨幣調整	(46,961)
轉撥至投資物業	9,493
已售物業	<u>(166,460)</u>
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	709,535
添置	40,884
貨幣調整	1,351
已售物業	<u>(181,747)</u>
於二零一九年五月三十一日	<u>570,023</u>

## 15. 其他應收賬款、按金及預付款項

	於二零一九年	於十二月三十一日		
	五月三十一日	二零一八年	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
應收增值稅	74,301	86,894	46,420	11,553
預付款項、按金及其他應收賬款	23,075	33,726	67,597	14,444
	<u>97,376</u>	<u>120,620</u>	<u>114,017</u>	<u>25,997</u>

## 16. 應收直接控股公司款項

	於二零一九年	於十二月三十一日		
	五月三十一日	二零一八年	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
應收直接控股公司款項				
南京投資	215,985	121,187	-	-
	<u>215,985</u>	<u>121,187</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於期內／年內未償還最高款項	<u>215,985</u>	<u>125,978</u>		

有關款項為免息、無抵押及並無固定還款期限。

## 17. 應收股東款項

有關款項由股東之資產及未分派盈利抵押、為免息及並無固定還款期限。

## 18. 受限制銀行存款及銀行及現金結餘

於二零一九年五月三十一日、二零一八年、二零一七年及二零一六年十二月三十一日，目標公司以人民幣計值的銀行及現金結餘分別相當於約9,653,000港元、9,586,000港元、42,979,000港元及19,322,000港元。人民幣兌換為外幣須受中國外匯管理條例監管。

於各相關期間末，目標公司之受限制銀行存款指就建設以人民幣計值之預售物業於指定賬戶入賬的保證金。

### 19. 應付貿易賬款及其他應付賬款

	於二零一九年	於十二月三十一日		
	五月三十一日	二零一八年	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
應付貿易賬款	29,981	46,255	20,749	26,001
其他應付賬款	3,823	2,229	479	-
	<u>33,804</u>	<u>48,484</u>	<u>21,228</u>	<u>26,001</u>

以下為於各報告期間末按發票日期呈列之應付貿易賬款賬齡分析：

	於二零一九年	於十二月三十一日		
	五月三十一日	二零一八年	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
0至60日	3,219	39,509	18,602	18,263
61至90日	5,615	29	238	5,707
90日以上	21,147	6,717	1,909	2,031
	<u>29,981</u>	<u>46,255</u>	<u>20,749</u>	<u>26,001</u>

## 20. 合約負債

披露收入相關項目：

	於二零一九年 五月三十一日	於二零一八年 十二月三十一日	於二零一七年 十二月三十一日	於二零一六年 十二月三十一日	於二零一六年 一月一日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
合約負債總額	1,733,435	2,011,149	1,534,065	488,944	2,492

於年末分配至未達成履約責任並預期於以下年度確認為收入之交易價：

—二零一七年	-	-	-	-	-
—二零一八年	-	-	212,361	194,115	-
—二零一九年	1,081,479	1,372,295	1,390,750	295,357	-
—二零二零年	259,800	259,348	-	-	-
—二零二一年	393,102	379,363	-	-	-
	<u>1,734,381</u>	<u>2,011,006</u>	<u>1,603,111</u>	<u>489,472</u>	

截至 二零一九年 五月三十一日 止五個月	截至十二月三十一日止年度 二零一八年	二零一七年	二零一六年
千港元	千港元	千港元	千港元

於年初計入合約負債之  
期內／年內確認收入

	<u>286,478</u>	<u>275,001</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
--	----------------	----------------	----------	----------

於相關期間合約負債之重大變動：

	截至	截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年 五月三十一日 止五個月 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
因營運增加	31,597	870,427	967,878	507,901
轉移合約負債至收入	(310,332)	(288,760)	-	-
		<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

合約負債指目標公司因收取客戶代價而須轉讓產品或服務予客戶之責任。

## 21. 應付中間控股公司款項

應付中間控股公司款項為免息、無抵押及並無固定還款期限。

## 22. 註冊資本

	人民幣千元	千港元
已發行及繳足：		
於二零一六年一月一日、二零一六年 十二月三十一日、二零一七年一月一日、 二零一七年十二月三十一日及二零一八年 一月一日	10,000	11,170
注資	<u>20,000</u>	<u>22,571</u>
於二零一八年十二月三十一日、 二零一九年一月一日及 二零一九年五月三十一日	<u>30,000</u>	<u>33,741</u>

### 資本管理

目標公司管理資本的主要目標乃為保障目標公司持續經營的能力，使之能透過因應風險水平為產品及服務定價及以合理成本獲取融資，繼續為股東帶來回報並使其他利益相關者受惠。目標公司管理資本時，以保障目標公司可持續經營之能力，同時過通優化債項及股本平衡，為股東爭取最大回報為目標。

目標公司根據經濟環境變化管理資本架構並作出調整。為維持或調整資本架構，目標公司可能調整派付股息、發行新股、回購股份、新增債務、贖回現有債務或出售資產以減輕債務。

## 23. 儲備

### 目標公司儲備之性質及目的

#### (i) 其他儲備

其他儲備指股東自目標公司提現的款項將不會轉回目標公司並因與股東之權益交易而調整權益。

#### (ii) 外幣匯兌儲備

外幣匯兌儲備包括功能貨幣換算至呈列貨幣之過往財務資料產生之所有匯兌差額。該儲備根據過往財務資料附註4所載之會計政策處理。

**24. 現金流量表附註****融資活動產生之負債變動**

下表載列相關期間內目標公司融資活動產生之負債變動：

	應付中間 控股公司款項 千港元
於二零一六年一月一日、二零一六年十二月三十一日、 二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	-
現金流量變動	76,928
匯兌差額	<u>(2,926)</u>
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	74,002
匯兌差額	<u>(201)</u>
於二零一九年五月三十一日	<u><u>73,801</u></u>

**25. 或然負債**

於各報告期末，目標公司並無任何重大或然負債。

## 26. 租賃承擔

於各報告期末，目標公司與租戶訂立以下未來最低租賃付款合約：

	於二零一九年	於十二月三十一日		
	五月三十一日	二零一八年	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	745	747	-	-
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	3,110	3,106	-	-
五年後	13,908	14,289	-	-
	<u>17,763</u>	<u>18,142</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

經營租賃應收賬款指目標公司就其若干投資物業應收的租金。租期議定為20年，而租金按租賃條款釐定，並不包括或然租金。

## 27. 其後的財務報表

目標公司並無就二零一八年十二月三十一日後的任何期間編製經審核財務報表。

以下管理層討論與分析乃基於本通函附錄二目標公司之會計師報告所載目標公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年五月三十一日止五個月之財務資料。

## 業務概覽

目標公司乃於二零一零年九月三日根據中國法律成立之有限公司。目標公司主要從事於江西南昌物業的投資、開發及管理。目標公司正開發江西南昌的一個住宅物業項目，即容州港九城，總建築面積為373,739.53平方米。

於二零一八年，容州港九城第一期的若干物業單位已開始交付而本集團之收益約為275,001,000港元。已出售的總建築面積約為35,306平方米及142個停車位。

## 財務概覽

### (a) 財務表現

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年度以及截至二零一九年五月三十一日止五個月，目標公司僅有一個可呈報業務分部，即中國物業的發展及管理。

截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，目標公司並無錄得任何收益及銷售成本，原因為目標公司尚未向客戶交付物業而僅開始發展該物業。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，因所售物業的業權已轉讓予客戶，故目標公司分別錄得收益約為275,001,000港元及286,478,000港元。

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年度以及截至二零一九年五月三十一日止五個月，目標公司之分銷及出售開支分別約為12,955,000港元、14,906,000港元、9,643,000港元及3,279,000港元。分銷及出售開支主要包括預售物業之廣告及市場營銷開支以及代理費。

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年度以及截至二零一九年五月三十一日止五個月，目標公司之行政開支分別為5,687,000港元、4,641,000港元、6,603,000港元及1,642,000港元。行政開支主要由包括薪酬、獎金及津貼之員工成本構成。

截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度之除稅後虧損分別為18,564,000港元及19,067,000港元，而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之除稅後溢利分別為66,117,000港元及75,022,000港元。截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，由於銷售物業仍在發展中而並無產生收益，故目標公司錄得除稅後虧損。目標公司其後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錄得除稅後溢利，乃主要由於交付物業予客戶而產生收益。

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，目標公司發展中待售物業分別約364,106,000港元、612,461,000港元、709,535,000港元及570,023,000港元。於二零一七年發展中待售物業大幅增長乃由於已產生建築成本增加，該增加符合物業項目的建築計劃。於二零一八年，發展中待售物業持續增加，惟由於部分物業於相關期間已出售及交付，截至二零一九年五月三十一日止五個月之結餘減少。

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，應收目標公司一名股東款項分別約為64,541,000港元、108,507,000港元、569,250,000港元及443,960,000港元。應收一名股東款項於二零一七年及二零一八年各自變動乃分別由於已付或已收股東款項。

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，目標公司應收直接控股公司款項分別約為121,187,000港元及215,985,000港元，惟受限於公司之間對銷。

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，目標公司的其他應收賬款、按金及預付款項分別約25,997,000港元、114,017,000港元、120,620,000港元及97,376,000港元。其他應收賬款、按金及預付款項於二零一七年及其後於二零一八年大幅增長乃主要由於該兩個年度的應收增值稅增加。結餘於二零一九年下降主要由於可收回增值稅於交付若干物業後削減。

目標公司於二零一六年、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的合約負債分別為488,944,000港元、1,534,065,000港元、2,011,149,000港元及1,733,435,000港元。合約負債自二零一六年至二零一八年的持續增加符合物業項目的預售計劃。由於交付若干物業，於二零一九年的金額減少。

於二零一九年五月三十一日，財務狀況報表主要包括發展中待售物業及合約負債分別為570,023,000港元及1,733,435,000港元。於物業單位分期交付後（計劃於二零一八年底與二零二一年之間），兩項金額將分別於損益內確認為銷售成本（連同其後產生的成本）及收益，而最終兩者金額將減少，而差額將於扣除增值稅及其他稅項以及附加費（倘適用）後作為利潤變現。

#### **(b) 流動資金、財務來源及資本構架**

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，目標公司擁有流動負債淨值分別約為24,145,000港元、626,186,000港元、516,354,000港元及441,602,000港元。

截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，目標公司產生現金流入分別約20,474,000港元及21,263,000港元，乃主要由於合約負債增加。然而，截至二零一八年十二月三十一日止年度，目標公司錄得現金流出淨額約32,109,000港元，乃主要由於已付一名股東款項所致，其影響因合約負債增加而降低。截至二零一九年五月三十一日止五個月，目標公司產生現金流入淨額約143,000港元，乃主要由於已收一名股東款項所致，其影響因合約負債減少而降低。

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整個年度以及截至二零一九年五月三十一日止五個月，目標公司並無擁有任何尚未償還借款。其經營資金由(i)其股東；及(ii)主要源自於容州港九城預售物業之內部產生之現金流量提供。

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年五月三十一日，目標公司錄得負權益分別約為23,406,000港元、625,264,000港元、506,236,000港元及431,631,000港元。

#### **(c) 資產負債比率**

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日，目標公司之資產負債比率（按計息借貸總額除以資產總值計算）為零，原因為目標公司並無有關借款。

#### **(d) 或然負債**

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日，目標公司並無任何或然負債。

**(e) 財務風險管理**

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年度以及截至二零一九年五月三十一日止五個月，目標公司主要承受日常業務過程中產生的市場（利率）、信貸及流動資金風險。有關所承受相關風險的詳情及目標公司所採納相關風險管理政策及常規，請參閱本通函附錄二所載目標公司之會計師報告附註6。

由於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年五月三十一日止五個月目標公司的營運主要於中國進行，故目標公司的主要資產及負債乃以人民幣計值，因此，目標公司認為並無任何重大匯率波動風險，因此並無採取對沖措施。

**(f) 重大投資**

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日，除發展容州港九城外，目標公司並無任何重大投資。

**(g) 重大收購及出售**

目標公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年五月三十一日止五個月並無任何重大收購或出售附屬公司及關連公司。

**(h) 抵押公司資產**

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年度以及截至二零一九年五月三十一日止五個月並無抵押目標公司資產。

**(i) 僱員及薪酬政策**

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年度以及截至二零一九年五月三十一日止五個月，目標公司之員工成本分別約為4,148,000港元、5,605,000港元、8,515,000港元及2,344,000港元，其平均僱員人數按年計分別約為34人、39人、40人及38人。僱員福利是為獲得僱員提供的服務或解除勞動關係而給予的各種形式的報酬或補償。僱員福利主要包括短期僱員福利、離職福利、辭退福利和其他長期僱員福利等。

**A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料緒言**

隨附經擴大集團之未經審核備考綜合資產及負債表（「未經審核備考財務資料」）乃由本公司董事編製，以說明假設交易已於二零一九年五月三十一日完成，注資對本集團財務狀況可能產生的影響。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零一九年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表（摘錄自本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的已刊發中期業績公告）及目標公司於二零一九年五月三十一日的經審核財務狀況表（摘錄自本通函附錄二所載的會計師報告）並因注資作出若干備考調整後編製。

未經審核備考財務資料乃基於若干假設、估計、不確定因素及現時可得資料而編製，僅作說明用途。因此，因未經審核備考財務資料的性質使然，未必可真實反映本集團於注資實質上於二零一九年六月三十日已發生的情況下將可達致之實際財務狀況。再者，未經審核備考財務資料不擬預測本集團日後之財務狀況。

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

## B. 經擴大集團之未經審核備考綜合資產及負債表

	本集團 於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核) (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	本集團 (不計及 目標公司) 於二零一九年 六月三十日 千港元	目標公司 於二零一九年 五月三十一日 千港元 (經審核) (附註3)	小計 千港元	備考調整 千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	經擴大集團 千港元
<b>非流動資產</b>								
物業、廠房及設備	425,693	(365)	425,328	388	425,716	-	-	425,716
投資物業	9,601	(9,601)	-	9,583	9,583	-	-	9,583
購買物業、廠房及設備之已付訂金	8,198	-	8,198	-	8,198	-	-	8,198
商譽	211,412	(136,114)	75,298	-	75,298	139,060	-	214,358
使用權資產	131,266	-	131,266	-	131,266	-	-	131,266
於合營企業之權益	10,243	-	10,243	-	10,243	-	-	10,243
	796,413	(146,080)	650,333	9,971	660,304	139,060	-	799,364
<b>流動資產</b>								
存貨	65,092	-	65,092	-	65,092	-	-	65,092
開發中待售物業	1,524,422	(438,932)	1,085,490	570,023	1,655,513	342,529	-	1,998,042
貿易、應收票據及其他應收賬款、 按金、預付款項	213,347	(42,620)	170,727	121,397	292,124	-	-	292,124
按公平值計入損益之金融資產	178	-	178	-	178	-	-	178
應收股東款項	-	-	-	443,960	443,960	-	(443,960)	-
應收直接控股公司款項	-	(230,495)	(230,495)	215,985	(14,510)	-	14,510	-
應收一間附屬公司非控股股東款項	424,925	(424,925)	-	-	-	-	443,960	443,960
已抵押銀行存款	6,131	-	6,131	-	6,131	-	-	6,131
受限制銀行存款	38,488	(38,488)	-	38,420	38,420	-	-	38,420
銀行及現金結餘	18,867	(10,488)	8,379	9,653	18,032	-	-	18,032
	2,291,450	(1,185,948)	1,105,502	1,399,438	2,504,940	342,529	14,510	2,861,979
<b>流動負債</b>								
貿易、應收票據及其他應付款項	483,556	(43,405)	440,151	33,804	473,955	-	-	473,955
合約負債	1,119,836	(1,113,483)	6,353	1,733,435	1,739,788	-	-	1,739,788
借貸	2,275	-	2,275	-	2,275	-	-	2,275
租賃負債	8,785	-	8,785	-	8,785	-	-	8,785
應付稅項	37,812	(37,812)	-	-	-	-	-	-
應付控股股東款項	7,702	-	7,702	-	7,702	-	-	7,702
應付中間控股公司款項	-	(73,931)	(73,931)	73,801	(130)	-	130	-
	1,659,966	(1,268,631)	391,335	1,841,040	2,232,375	-	130	2,232,505
<b>流動資產/(負債)淨值</b>	631,484	82,683	714,167	(441,602)	272,565	342,529	14,380	629,474
<b>資產總值減流動負債</b>	1,427,897	(63,397)	1,364,500	(431,631)	932,869	481,589	14,380	1,428,838
<b>非流動負債</b>								
應付控股股東款項	42,900	-	42,900	-	42,900	-	-	42,900
租賃負債	23,310	-	23,310	-	23,310	-	-	23,310
可換股債券	43,594	-	43,594	-	43,594	-	-	43,594
遞延稅項負債	93,574	(47,439)	46,135	-	46,135	85,632	-	131,767
	203,378	(47,439)	155,939	-	155,939	85,632	-	241,571
<b>資產/(負債)淨值</b>	1,224,519	(15,958)	1,208,561	(431,631)	776,930	395,957	14,380	1,187,267

## C. 經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

- (1) 數字摘錄自本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之中期業績公告所載之本集團未經審核綜合財務報表。
- (2) 調整指注資後目標公司於二零一九年六月三十日之財務狀況表的數字。
- (3) 數字摘錄自載於本通函附錄二目標公司之會計師報告之目標公司於二零一九年五月三十一日之財務狀況表。
- (4) 根據增資協議，本集團附屬公司以注資方式收購目標公司約66.67%股權。注資以現金方式作出，金額為人民幣20,000,000元（相當於約22,571,000港元）。注資後，目標公司的註冊資本增加至人民幣30,000,000元，而直接控股公司則於目標公司約66.67%股權中擁有權益。目標公司可識別資產及負債將根據香港財務報告準則第3號「業務合併」的收購之會計處理法按公平值於經擴大集團的綜合財務報表中入賬。

注資產生之商譽計算如下：

	千港元
代價	22,571
減：可識別負債淨值之公平值	174,734
加：非控股權益	(58,245)
商譽	139,060

就未經審核備考財務資料而言，董事已估計目標集團於二零一九年五月三十一日之可識別資產及負債之公平值，當中已參考由獨立估值師進行之發展中待售物業於二零一九年八月三十一日之估值。公平值調整乃基於開發中待售物業於二零一九年五月三十一日之賬面值釐定並於本通函附錄五所披露之估值報告內調整公平值。

千港元

目標公司於二零一九年五月三十一日之	
負債淨值之賬面值	(431,631)
公平值調整：	
發展中待售物業	342,529
遞延稅項負債	(85,632)
	<u>(174,734)</u>
可識別負債淨值之公平值	<u>(174,734)</u>

本公司董事已根據香港會計準則第36號「資產減值」評估注資產產生的商譽是否有任何減值，結論為商譽於二零一九年五月三十一日並無減值。

現金產生單位（「現金產生單位」）（包括商譽）之可收回金額乃基於使用價值計算而釐定。該計算使用貼現現金流量方法，現金流量預測乃基於目標公司管理層所批准的五年期財務預算。貼現現金流量方法的關鍵假設為貼現率、增長率以及預算毛利率及收益等相關者。目標公司使用除稅前利率預計貼現率，而該貼現率反映當時市場對金錢時間價值之評估及現金產生單位之特有風險。用以貼現預測現金流量的比率為16%。增長率按現金產生單位經營業務所在地區的長期平均經濟增長率為基準，餘下期間使用3%的增長率。預算毛利率及收益乃按過往慣例及預期市場發展為基準。本公司董事確認本公司將採納與備考財務資料所使用者一致之會計政策、估值方法及主要假設，以評估日後財政期末之商譽減值。

於呈報備考財務資料時，我們的申報會計師已考慮備考財務資料的編製基準是否與本集團的會計政策一致，包括上文所述有關商譽減值評估的會計政策。

- (5) 調整指將應收股東款項約444,000,000港元重新分類至應收一間附屬公司非控股股東款項。由於其為經擴大集團的附屬公司，故應收中間控股公司款項及應付直接控股公司款項分別約130,000港元及14,510,000港元將於本集團抵銷。

**D. 未經審核備考財務資料之會計師報告**

以下為從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)接獲之報告全文,僅為載入本通函而編製。



**中匯安達會計師事務所有限公司**  
**ZHONGHUI ANDA CPA LIMITED**

中匯安達會計師事務所有限公司  
執業會計師

敬啟者：

我們已完成核證工作,以就由天臣控股有限公司(「貴公司」)董事編製的 貴公司及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)的備考財務資料作出報告,並僅供說明之用。備考財務資料包括 貴公司刊發之通函附錄四所載於二零一九年六月三十日之備考資產及負債報表(「報表」)。董事編製報表所依據的適用準則於通函附錄四載述。

報表乃由董事編製,以說明收購南昌市容州投資有限公司66.67%權益對 貴集團於二零一九年六月三十日的財務狀況造成的影響,猶如交易已於二零一九年六月三十日落實。作為此程序的一部分,有關 貴集團財務狀況的資料已由董事摘錄自 貴集團截至二零一九年六月三十日止六個月的中期業績公告所載之綜合財務報表,而並無就年報刊發審計或審閱報告。

**董事對備考財務資料的責任**

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章第29段並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引(「會計指引」)第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製報表。

### 我們的獨立性及質量控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力和應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本事務所應用香港質量控制準則第1號並相應設有全面的質量控制體系，包括有關遵守道德規範、專業標準及適用的法律及監管規定的成文政策和程序。

### 申報會計師的責任

我們的責任為根據上市規則第四章第29(7)段的規定，就報表發表意見並向閣下報告。對於我們過往就編製報表所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除於報告刊發日期對該等報告的收件人負責外，我們概不承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港核證業務準則第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的核證委聘」進行我們的委聘工作。此項準則要求申報會計師計劃及執行有關程序，以合理確保董事已根據上市規則第四章第29段並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製報表。

就是次委聘而言，我們概不負責更新或重新出具就編製報表時所用的任何過往財務資料而發出的任何報告或意見，且我們在是次委聘過程中亦不對編製報表時所用的財務資料進行審核或審閱。

將報表載入通函中，目的僅為說明重大事件或交易對貴集團的未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已於就說明用途而選擇的較早日期發生或已進行。因此，我們概不就於二零一九年六月三十日事項或交易的實際結果是否與所呈列者相同作出任何保證。

就報表是否已根據適用準則妥為編製發表報告而進行的合理核證工作，涉及實施程序以評估董事於編製報表時所用的適用準則是否有提供合理基準以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就下列事項取得充分適當的證據：

- 相關備考調整是否已適當應用該等準則編製；及
- 報表是否已反映對未經調整財務資料妥當應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質、與編製報表有關的事項或交易及其他相關業務情況的了解。

是次委聘亦涉及評估報表的整體呈列方式。

我們相信我們所取得的證據屬充分及適當，可為我們發表意見提供基礎。

#### 意見

我們認為：

- (a) 報表已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第四章第29(1)段所披露的報表而言，該等調整均屬恰當。

此 致

天臣控股有限公司  
董事會 台照

中匯安達會計師事務所有限公司  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零一九年九月二十四日

以下為獨立物業估值師亞太資產評估及顧問有限公司就其對該等物業於二零一九年八月三十一日之估值而編製之物業估值報告，以供載入本通函。



亞太資產評估及顧問有限公司

香港德輔道中243-247號德祐大廈5樓

電話：(852) 2357 0059

傳真：(852) 2951 0799

敬啟者：

**有關：位於中華人民共和國江西省南昌市新建區望城新區320國道南側及創業中大道東側之容州港九城之多個部分（「該等物業」）之估值**

吾等謹遵照天臣控股有限公司（「貴公司」）的指示，對位於中華人民共和國（「中國」）的該等物業進行估值。吾等確認已進行視察，作出相關查詢並取得吾等認為必需的進一步資料，從而向閣下提供吾等對該等物業於二零一九年八月三十一日（「估值日期」）的市場價值之意見，以供載入貴公司刊發的通函。估值結果不應被詮釋為有關公正之意見、有關償債能力之意見或投資建議。吾等之估值報告除擬定用途外不應作其他用途，亦不應由第三方使用。該等第三方應對該等物業自行展開調查及進行獨立評估。

## 估值基準

吾等對該等物業各自作出的估值乃吾等對其市場價值的意見，而吾等將市場價值界定為「在自願買方與自願賣方達成公平交易，經過適當市場推廣，雙方均具備相關知識，謹慎交易並且沒有受到脅迫的條件下，資產或負債在估值日期預計可交換的金額」。

市場價值乃理解為並無考慮買賣（或交易）成本，亦無扣減任何有關稅項或可能稅項的資產或負債的估計價值。

吾等獨立於 貴公司，且吾等的估值乃根據香港測量師學會刊發之「香港測量師學會估值準則」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項所載之規定編製。

## 估值假設

吾等之估值乃假設業主於公開市場上出售物業，且並無附有遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益之價值而得益或受累。

吾等進行估值時並無就該物業的任何抵押、按揭或欠款或出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有說明外，吾等假定該物業並無附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支銷。

## 估值方法

對持作出售之位於中國的第I組物業進行估值時，吾等乃經參考相關市場內可供參考之可資比較銷售交易對該物業進行估值。

對持作投資之位於中國的第II組物業進行估值時，吾等並無賦予該物業任何商業價值，因為尚未取得相關房屋所有權證及／或預售許可證。

對持有之開發中的位於中國的第III組物業進行估值時，吾等評估該物業的價值乃基於該物業將按照提供予吾等之最新發展建議進行開發及完成。吾等假設，已自相關政府機關就發展建議取得所有同意、批准及牌照，並無附帶繁重條件或延誤。於達致吾等之意見時，吾等採納比較法，參考相關市場內可得之可資比較銷售交易，亦計及產生之建設成本及將產生之用於完成開發以反映已竣工開發的質量的成本。

### 業權及假設

吾等已獲提供有關該等物業的業權文件摘要副本。然而，吾等並無就該等物業於中國相關政府機關進行業權查冊，且亦無檢查文件正本以核實所有權、產權負擔或是否存在可能未有出現於提交予吾等的副本的任何其後修訂。在對位於中國的該等物業進行估值時，吾等依賴 貴公司的中國法律顧問北京市盈科（深圳）律師事務所就有關該等物業之業權就其他法律事宜所提供的法律意見。

### 資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴公司所提供的資料，並已接納就有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、租賃、地盤及建築面積、租賃協議、建築成本及所有其他相關事宜所給予吾等的意見。吾等並無進行實地測量。估值報告所載的尺寸、量度及面積僅為約數。吾等已採取一切合理審慎措施，包括核查提供予吾等的資料及作出相關查詢。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等的資料的真實性及準確性，而該等資料的真實性及準確性對吾等的估值至關重要。吾等亦已獲 貴公司告知提供予吾等的資料並無遺漏任何重大事實。

### 實地視察

該等物業的實地視察由朱蔭邨先生（測量學理學士）於二零一九年四月進行。吾等已視察該等物業的外觀，以及在可能情況下視察其內部。吾等並無視察該等物業被覆蓋、未暴露或無法進入的部分，並假設該等部分乃處於合理狀態。吾等並無進行詳細測量以核實該等物業面積正確與否，然而，吾等假設提交予吾等的業權文件所顯示面積為正確。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

於吾等的視察過程中，吾等並無發現任何嚴重瑕疵。然而，吾等並無進行結構測量，故吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或有任何其他結構缺陷。吾等亦無對任何設施進行測試。

### 責任範圍

本估值報告乃基於一項理解而發出：閣下於截至估值日期所知悉有關該等物業的一切事宜已告知吾等，因該等事宜有可能對吾等的估值報告產生影響。吾等並無責任就吾等評估完成日期後發生的事件及出現的情況更新本估值報告，然而，於有需要時吾等樂意討論進一步的指示。

### 管理層確定事實

本估值報告的草擬本及吾等的計算已送呈 貴公司。 貴公司已審閱及口頭向吾等確認，本估值報告所列事實及計算於所有重大方面均屬準確， 貴公司並不知悉有關吾等的委聘的任何重大事項尚未載入。

### 貨幣

除另有指明者外，於吾等的估值所列全部貨幣金額均以人民幣為單位。

隨函附奉吾等的估值報告。

此 致

香港  
九龍  
尖沙咀  
麼地道66號  
尖沙咀中心西翼1007室  
天臣控股有限公司  
董事會 台照

為及代表  
亞太資產評估及顧問有限公司  
王良堅

*MHKIS, MCIREA, RPS (GP)*

董事

謹啟

二零一九年九月二十四日

附註：王良堅先生為註冊專業產業測量師，擁有逾18年香港及中國物業估值經驗。

附件

## 價值概要

於二零一九年  
八月三十一日  
現況下之市場價值

序號 物業

## 第I組－於中國持作銷售之物業

1. 位於中國 人民幣111,000,000元  
江西省  
南昌市  
新建區  
望城新區  
320國道南側及創業中大道東側的  
容州港九城一期的多個零售單位及停車位

小計： 人民幣111,000,000元

## 第II組－於中國持作投資之物業

2. 位於中國 無商業價值  
江西省  
南昌市  
新建區  
望城新區  
320國道南側及創業中大道東側的  
容州港九城一期的幼兒園

小計： 無商業價值

## 第III組－於中國持作發展中之物業

3. 位於中國 人民幣722,000,000元  
江西省  
南昌市  
新建區  
望城新區  
320國道南側及創業中大道東側的  
容州港九城二期

小計： 人民幣722,000,000元

總計： 人民幣833,000,000元

## 估值報告

## 第I組－於中國持作銷售之物業

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 八月三十一日 現況下之市場價值
1.	位於中國 江西省 南昌市 新建區 望城新區 320國道南側及創 業中大道東側的容 州港九城一期的 多個零售單位及停 車位	<p data-bbox="528 566 858 693">容州港九城（「該發展項目」）為一個住宅／商業開發項目，建於兩幅地塊之上，總地盤面積為99,793.33平方米。</p> <p data-bbox="528 740 858 868">該發展項目位於南昌新建區望城新區。本地段乃新開發住宅區，附近有若干工業開發項目。</p> <p data-bbox="528 915 858 1042">根據 貴公司提供之資料，該物業包括該發展項目一期總建築面積約5,077.09平方米的若干零售單位及538個停車位。</p> <p data-bbox="528 1089 858 1153">該物業已於二零一八年至二零一九年間完成。</p> <p data-bbox="528 1200 858 1357">該物業的土地使用權已按分別於二零五一年一月三十一日（作商業用途）及二零八一年一月三十一日（作住宅用途）屆滿的兩段並存年期授出。</p>	據 貴公司告知，該物業於估值日期空置待售。	人民幣111,000,000元

附註：

1. 根據日期為二零一一年二月一日的國有土地使用權出讓合同第36012220110127G043號，該發展項目的一幅土地的土地使用權已出讓予南昌市容州投資有限公司（「目標公司」）。上述合同的詳情載列如下：

地塊編號：	2010G043
土地面積：	69,793.33平方米
用途：	商業及住宅
土地使用年期：	商業：40年 住宅：70年
容積率：	不大於3.0及不小於1.27
建築高度：	按城鎮規劃要求
建築密度：	不大於35%
綠地率：	不小於30%
建築契約：	建築工程須於二零一一年五月一日前動工並於二零一三年五月一日前完工。
代價：	人民幣31,270,903元

2. 根據日期為二零一四年八月二十六日的國有土地使用權出讓合同第36012220110127G043號之補充協議，附註1所述的土地面積104.69畝的地塊改為土地面積104.01畝的另一地塊。

3. 根據日期為二零一一年二月一日的國有土地使用權出讓合同第36012220110127G044號，該發展項目的一幅土地的土地使用權已出讓予目標公司。上述合同的詳情載列如下：

地塊編號：	2010G044
土地面積：	30,206.66平方米
用途：	商業及住宅
土地使用年期：	商業：40年 住宅：70年
容積率：	不大於3.0及不小於1.27
建築高度：	按城鎮規劃要求
建築密度：	不大於35%
綠地率：	不小於30%
建築契約：	建築工程須於二零一一年五月一日前動工並於二零一三年五月一日前完工。
代價：	人民幣13,035,687元

4. 根據日期為二零一四年八月二十六日的國有土地使用權出讓合同第36012220110127G044號之補充協議，附註3所述的土地面積45.31畝的地塊改為土地面積45.68畝的另一地塊。

5. 根據以下國有土地使用權證，該發展項目兩幅土地的土地使用權已出讓予目標公司。上述證書的詳情載列如下：

證書編號	發證日期	土地面積 (平方米)	用途及屆滿日期
新國用(2014)第08025號	二零一四年 八月二十七日	30,453.33	商業：二零五一年一月三十一日 住宅：二零八一年一月三十一日
新國用(2014)第08026號	二零一四年 八月二十七日	69,340.00	商業：二零五一年一月三十一日 住宅：二零八一年一月三十一日
總計：		<b>99,793.33</b>	

6. 根據日期均為二零一四年十月八日的建設用地規劃許可證地字第360122201410037號換證及第360122201410038號換證，目標公司獲准將該發展項目總土地面積149.69畝的兩幅土地用作商業及住宅用途。

7. 根據以下建築工程規劃許可證，該發展項目一期不同部分的建築工程已獲批准。上述許可證的詳情載列如下：

證書編號	發證日期	部分	建築面積 (平方米)
建字第3601222015000158號換證	二零一五年六月四日	1號樓(一期)	26,520.41
建字第3601222015000166號換證	二零一五年六月四日	1號樓地下室(一期)	22,377.83
建字第3601222015000162號換證	二零一五年六月四日	A棟(一期)	2,320.24
建字第3601222015000163號換證	二零一五年六月四日	B棟(一期)	1,864.64

8. 根據以下建築工程規劃許可證，該發展項目一期不同部分的建築工程已獲批動工。上述許可證的詳情載列如下：

證書編號	發證日期	部分	建築面積 (平方米)
第360122201507100101號	二零一五年七月十日	1-4號樓，A、B及C棟 (商業)，D棟(幼 兒園)，1號樓地 下室(一期)	117,857.01

9. 根據以下預售許可證，該發展項目一期的不同部分已獲准預售。上述許可證的詳情載列如下：

證書編號	發證日期	部分	建築面積 (平方米)
(新)房預售證第2015062號	二零一五年 十二月十六日	1及2號樓(一期)	36,283.47
(新)房預售證第201615號	二零一六年三月九日	4號樓及A及 B棟(一期)	29,242.72

10. 根據以下竣工驗收備案表，該發展項目一期的不同部分的建築工程已獲檢驗並已備案有關檢驗。上述備案表的詳情載列如下：

備案表編號	發證日期	部分	建築面積 (平方米)
新建(2018)第003號	二零一八年一月五日	1號樓(一期)	26,520.41
新建(2018)第011號	二零一八年一月五日	1號樓地下室 (一期)	22,377.83
新建(2018)第007號	二零一八年一月五日	A棟(一期)	2,320.24
新建(2018)第008號	二零一八年一月五日	B棟(一期)	1,864.64

11. 據 貴公司告知，該發展項目一期將產生的總發展成本約為人民幣3,000,000元。
12. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問所發表有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 目標公司已合法取得該物業之土地使用權，及有權佔用、使用及發展土地使用權。目標公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他法定形式處置土地使用權，而毋須支付額外的土地出讓費或土地出讓金，前提是已遵循有關協議所載之相關法律、法規及規定；

- ii. 2010G044號地塊及2010G043號地塊之最高土地閒置費用分別為人民幣2,607,137.4元及人民幣6,254,180.6元。據 貴公司告知，由於若干相關政府部門的路建工程，目標公司已於二零一四年八月二十六日與出讓人及土地行政部門簽訂補充協議，協定占地問題可通過土地交換得以解決。然而，該物業的拆遷事項於二零一八年七月前仍未解決，嚴重影響該物業建設工程的進度。 貴公司說明的情況屬於閒置土地處置辦法第8條規定的情況，因此， 貴公司可向國土資源主管部門申請閒置土地處置辦法第14條規定就向彼等徵繳土地閒置費用而言並不適用。就土地閒置費用面臨罰款的風險較低；
- iii. 目標公司已取得發展該物業之必要證書及批文，有關證書及批文並無遭註銷、修改或終止。目標公司有權根據上述證書及批文發展該物業；
- iv. 目標公司有權按上述預售許可預先出售該物業面積；
- v. 該物業完工及驗收後，目標公司可使用相關國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及其他建築工程完工驗收文件，向相關房地產管理局申請房屋所有權證。於取得所有建築工程完工驗收文件後，目標公司在取得相關初步的房屋登記方面將無實質性的法律障礙，前提是建築工程已根據上述建築批文開始及完成；
- vi. 該物業受限於多項按揭抵押，該等按揭已向相關房屋及土地管理局登記；及
- vii. 截至二零一九年四月十八日，該物業之土地使用權並無發現查封及注銷業務情況。
13. 遵照 貴公司的明確指示，吾等於二零一八年十月三十一日亦對該發展項目第一期之多個住宅及零售單位及停車位進行估值，總市值為人民幣518,000,000元，根據 貴公司告知，該等部分於本估值日期為在建。該等部分之用途及概約建築面積之詳情如下：

用途	概約建築面積 (平方米)	停車位數目
第一期		
住宅	80,697.10	
零售	9,383.42	
停車位		692
總計：	<u>90,080.52</u>	<u>692</u>

## 估值報告

## 第II組－於中國持作投資之物業

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 八月三十一日 現況下之市場價值																						
2.	位於中國江西省南昌市新建區望城新區320國道南側及創業中大道東側的容州港九城幼兒園	<p>該發展項目為一個住宅／商業開發項目，建於兩幅地塊之上，總土地面積為99,793.33平方米。</p> <p>該發展項目位於南昌新建區望城新區。本地段乃新開發住宅區，鄰近新開發住宅區，附近有若干工業開發項目。</p> <p>根據 貴公司提供之資料，該物業包括一間建築面積約2,376.22平方米的幼兒園。該物業於二零一七年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權已按分別於二零一五年一月三十一日（作商業用途）及二零一八年一月三十一日（作住宅用途）屆滿的兩段並存年期授出。</p>	<p>據 貴公司告知，該物業存有租賃協議，租期由二零一八年九月一日起至二零三八年八月三十一日屆滿。租期及租金詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年期</th> <th>月租金 (人民幣元)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1/9/2018 – 31/8/2021</td> <td>54,653.06</td> </tr> <tr> <td>1/9/2021 – 31/8/2023</td> <td>57,385.71</td> </tr> <tr> <td>1/9/2023 – 31/8/2025</td> <td>60,255.00</td> </tr> <tr> <td>1/9/2025 – 31/8/2027</td> <td>63,267.75</td> </tr> <tr> <td>1/9/2027 – 31/8/2029</td> <td>66,431.14</td> </tr> <tr> <td>1/9/2029 – 31/8/2031</td> <td>69,752.69</td> </tr> <tr> <td>1/9/2031 – 31/8/2033</td> <td>73,240.33</td> </tr> <tr> <td>1/9/2033 – 31/8/2035</td> <td>76,902.34</td> </tr> <tr> <td>1/9/2035 – 31/8/2037</td> <td>80,747.46</td> </tr> <tr> <td>1/9/2037 – 31/8/2038</td> <td>84,784.83</td> </tr> </tbody> </table>	年期	月租金 (人民幣元)	1/9/2018 – 31/8/2021	54,653.06	1/9/2021 – 31/8/2023	57,385.71	1/9/2023 – 31/8/2025	60,255.00	1/9/2025 – 31/8/2027	63,267.75	1/9/2027 – 31/8/2029	66,431.14	1/9/2029 – 31/8/2031	69,752.69	1/9/2031 – 31/8/2033	73,240.33	1/9/2033 – 31/8/2035	76,902.34	1/9/2035 – 31/8/2037	80,747.46	1/9/2037 – 31/8/2038	84,784.83	無商業價值 (參閱附註11)
年期	月租金 (人民幣元)																									
1/9/2018 – 31/8/2021	54,653.06																									
1/9/2021 – 31/8/2023	57,385.71																									
1/9/2023 – 31/8/2025	60,255.00																									
1/9/2025 – 31/8/2027	63,267.75																									
1/9/2027 – 31/8/2029	66,431.14																									
1/9/2029 – 31/8/2031	69,752.69																									
1/9/2031 – 31/8/2033	73,240.33																									
1/9/2033 – 31/8/2035	76,902.34																									
1/9/2035 – 31/8/2037	80,747.46																									
1/9/2037 – 31/8/2038	84,784.83																									

附註：

1. 根據日期為二零一一年二月一日的國有土地使用權出讓合同第36012220110127G043號，該發展項目的一幅土地的土地使用權已出讓予目標公司。上述合同的詳情載列如下：

地塊編號：	2010G043
土地面積：	69,793.33平方米
用途：	商業及住宅
土地使用年期：	商業：40年 住宅：70年
容積率：	不大於3.0及不小於1.27
建築高度：	按城鎮規劃要求
建築密度：	不大於35%
綠地率：	不小於30%
建築契約：	建築工程須於二零一一年五月一日前動工並於二零一三年五月一日前完工。
代價：	人民幣31,270,903元

2. 根據日期為二零一四年八月二十六日的國有土地使用權出讓合同第36012220110127G043號之補充協議，附註1所述的土地面積104.69畝的地塊改為土地面積104.01畝的另一地塊。

3. 根據日期為二零一一年二月一日的國有土地使用權出讓合同第36012220110127G044號，該發展項目的一幅土地的土地使用權已出讓予目標公司。上述合同的詳情載列如下：

地塊編號：	2010G044
土地面積：	30,206.66平方米
用途：	商業及住宅
土地使用年期：	商業：40年 住宅：70年
容積率：	不大於3.0及不小於1.27
建築高度：	按城鎮規劃要求
建築密度：	不大於35%
綠地率：	不小於30%
建築契約：	建築工程須於二零一一年五月一日前動工並於二零一三年五月一日前完工。
代價：	人民幣13,035,687元

4. 根據日期為二零一四年八月二十六日的國有土地使用權出讓合同第36012220110127G044號之補充協議，附註3所述的土地面積45.31畝的地塊改為土地面積45.68畝的另一地塊。

5. 根據以下國有土地使用權證，該發展項目兩幅土地的土地使用權已出讓予目標公司。上述證書的詳情載列如下：

證書編號	發證日期	土地面積 (平方米)	用途及屆滿日期
新國用(2014)第08025號	二零一四年八月二十七日	30,453.33	商業：二零五一年一月三十一日 住宅：二零八一年一月三十一日
新國用(2014)第08026號	二零一四年八月二十七日	69,340.00	商業：二零五一年一月三十一日 住宅：二零八一年一月三十一日
	總計：	<u>99,793.33</u>	

6. 根據日期均為二零一四年十月八日的建設用地規劃許可證地字第360122201410037號換證及第360122201410038號換證，目標公司獲准將總土地面積149.69畝的兩幅土地用作商業及住宅用途。

7. 根據以下建築工程規劃許可證，該物業的建築工程已獲批准。上述許可證的詳情載列如下：

證書編號	發證日期	部分	建築面積 (平方米)
建字第36012220150001645號換證	二零一五年六月四日	D棟(幼兒園)(一期)	2,376.22

8. 根據以下建築工程規劃許可證，該發展項目一期不同部分的建築工程已獲批動工。上述許可證的詳情載列如下：

證書編號	發證日期	部分	建築面積 (平方米)
第360122201507100101號	二零一五年七月十日	1-4號樓，A、B及C棟 (商業)，D棟(幼兒園)，1號樓地下室(一期)	117,857.01

9. 根據以下竣工驗收備案表，該物業的建築工程已獲檢驗並已備案有關檢驗。上述備案表的詳情載列如下：

備案表編號	發證日期	部分	建築面積 (平方米)
新建(2018)第010號	二零一八年一月五日	D棟(一期)	2,376.22

10. 據 貴公司告知，該發展項目一期將產生的總發展成本約為人民幣3,000,000元。

11. 於估值過程中，由於尚未取得有關房屋所有權證及／或預售許可證，吾等並無賦予該物業任何商業價值。為作指示用途，假設已取得有關房屋所有權證及／或預售許可證，該物業於估值日期的市場價值為合計人民幣8,500,000元。
12. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問所發表有關該物業之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- i. 目標公司已合法取得該物業之土地使用權，及有權佔用、使用及發展土地使用權。目標公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他法定形式處置土地使用權，而毋須支付額外的土地出讓費或土地出讓金，前提是已遵循有關協議所載之相關法律、法規及規定；
  - ii. 2010G044號地塊及2010G043號地塊之最高土地閒置費用分別為人民幣2,607,137.4元及人民幣6,254,180.6元。據 貴公司告知，由於若干相關政府部門的路建工程，目標公司已於二零一四年八月二十六日與出讓人及土地行政部門簽訂補充協議，協定占地問題可通過土地交換得以解決。然而，該物業的拆遷事項於二零一八年七月前仍未解決，嚴重影響該物業建設工程的進度。 貴公司說明的情況屬於閒置土地處置辦法第8條規定的情況，因此， 貴公司可向國土資源主管部門申請閒置土地處置辦法第14條規定就向彼等徵繳土地閒置費用而言並不適用。就土地閒置費用面臨罰款的風險較低；
  - iii. 目標公司已取得發展該物業之必要證書及批文，有關證書及批文並無遭註銷、修改或終止。目標公司有權根據上述證書及批文發展該物業；
  - iv. 該物業完工及驗收後，目標公司可使用相關國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及其他建築工程完工驗收文件，向相關房地產管理局申請房屋所有權證。於取得所有建築工程完工驗收文件後，目標公司在取得相關初步的房屋登記方面將無實質性的法律障礙，前提是建築工程已根據上述建築批文開始及完成；
  - v. 該物業受限於多項按揭抵押，該等按揭已向相關房屋及土地管理局登記；
  - vi. 截至二零一九年四月十八日，該物業之土地使用權並無發現被查封及註銷；

- vii. 該物業已作為幼兒園外租。根據 貴公司，由於載列於江西省人民政府辦公廳關於印發江西省城鎮小區配套幼兒園專項治理工作方案的通知－贛府廳字(2019)第33號的相關規定，就該物業並不能取得房地產權證。並無特定法律及規例規定於該情況下之適用罰款，且並無尋得理由及依據對目標公司徵收罰款。根據竣工驗收備案表－新建(2018)第010號，目標公司可取得該物業的所有權，惟該物業已合法建立，且於該物業轉讓或按揭之前有權擁有、使用及租出該物業。根據前述之通知，其亦載明幼兒園於各種情況下已轉讓至當地教育部門，及就幼兒園用作其他用途而言，已採取有效措施收回該處所。因此，就由政府回購或回收該物業存在可能性；及
- viii. 該物業之租賃協議並無違反任何法律或強制性條文或存在法定無效情況。倘該物業已由政府回購或回收，根據前述之通知，該物業應由教育部門作為公共幼兒園運營或委託其他方作為公益幼兒園運營，惟不允許牟利性質的幼兒園。因此，目標公司或會失去擁有、使用及租出該物業之權利。
13. 遵照 貴公司的明確指示，吾等亦於二零一八年十月三十一日對該物業進行估值，根據 貴公司告知，該物業於該評估日期持作投資用途。於吾等之估值過程中，我們並無考慮該物業之商業價值，原因為尚未取得房屋所有權證及／或預售許可證。就說明用途而言，假設已取得相關房屋所有權證及／或預售許可證，該物業於該估值日期之市值應為人民幣8,500,000元。

## 估值報告

## 第III組－於中國持作發展中之物業

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 八月三十一日 現況下之市場價值
3.	位於中國江西省南昌市新建區望城新區320國道南側及創業中大道東側的容州港九城二期	該發展項目為一個住宅／商業開發項目，建於兩幅地塊之上，總土地面積為99,793.33平方米。  該發展項目位於南昌新建區望城新區。本地段乃新開發住宅區，附近有若干工業開發項目。	據 貴公司告知，該物業於估值日期正在發展中。	人民幣722,000,000元

根據 貴公司提供之最新開發方案，該物業包括該發展項目二期且將包括總建築面積約202,895.31平方米的若干零售、住宅及辦公單位以及1,425個停車位。該物業零售、住宅及辦公單位的用途及概約建築面積詳情如下：

部分	概約建築面積 (平方米)
住宅	181,260.35
零售	4,218.98
商場	5,275.86
辦公室	12,140.12

總計：**202,895.31**

該物業計劃於二零一九年至二零二一年間分期完成。

該物業的土地使用權已按分別於二零五一年一月三十一日（作商業用途）及二零八一年一月三十一日（作住宅用途）屆滿的兩段並存年期授出。

附註：

1. 根據日期為二零一一年二月一日的國有土地使用權出讓合同第36012220110127G043號，該發展項目的一幅土地的土地使用權已出讓予目標公司。上述合同的詳情載列如下：

地塊編號：	2010G043
土地面積：	69,793.33平方米
用途：	商業及住宅
土地使用年期：	商業：40年 住宅：70年
容積率：	不大於3.0及不小於1.27
建築高度：	按城鎮規劃要求
建築密度：	不大於35%
綠地率：	不小於30%
建築契約：	建築工程須於二零一一年五月一日前動工並於二零一三年五月一日前完工。
代價：	人民幣31,270,903元

2. 根據日期為二零一四年八月二十六日的國有土地使用權出讓合同第36012220110127G043號之補充協議，附註1所述的土地面積104.69畝的地塊改為土地面積104.01畝的另一地塊。

3. 根據日期為二零一一年二月一日的國有土地使用權出讓合同第36012220110127G044號，該發展項目的一幅土地的土地使用權已出讓予目標公司。上述合同的詳情載列如下：

地塊編號：	2010G044
土地面積：	30,206.66平方米
用途：	商業及住宅
土地使用年期：	商業：40年 住宅：70年
容積率：	不大於3.0及不小於1.27
建築高度：	按城鎮規劃要求
建築密度：	不大於35%
綠地率：	不小於30%
建築契約：	建築工程須於二零一一年五月一日前動工並於二零一三年五月一日前完工。
代價：	人民幣13,035,687元

4. 根據日期為二零一四年八月二十六日的國有土地使用權出讓合同第36012220110127G044號之補充協議，附註3所述的土地面積45.31畝的地塊改為土地面積45.68畝的另一地塊。

5. 根據以下國有土地使用權證，該發展項目兩幅土地的土地使用權已出讓予目標公司。上述證書的詳情載列如下：

證書編號	發證日期	土地面積 (平方米)	用途及屆滿日期
新國用(2014)第08025號	二零一四年八月二十七日	30,453.33	商業：二零五一年一月三十一日 住宅：二零八一年一月三十一日
新國用(2014)第08026號	二零一四年八月二十七日	69,340.00	商業：二零五一年一月三十一日 住宅：二零八一年一月三十一日
	總計：	<u>99,793.33</u>	

6. 根據日期均為二零一四年十月八日的建設用地規劃許可證地字第360122201410037號換證及第360122201410038號換證，目標公司獲准將該發展項目總土地面積149.69畝的兩幅土地用作商業及住宅用途。
7. 根據以下建築工程規劃許可證，該發展項目一期不同部分的建築工程已獲批准。上述許可證的詳情載列如下：

證書編號	發證日期	部分	建築面積 (平方米)
建字第36012220160000179號	二零一六年九月三十日	5號樓(二期)	住宅: 26,637.26 商業: 914.68 公共活動室: 575.18
建字第36012220160000180號	二零一六年九月三十日	6號樓(二期)	住宅: 11,429.72 商業: 1,005.10 公共活動室: 277.58
建字第36012220160000181號	二零一六年九月三十日	7號樓(二期)	住宅: 11,429.72 商業: 993.58 物業服務室: 280.22
建字第36012220160000182號	二零一六年九月三十日	8號樓(二期)	住宅: 26,656.46 商業: 1,210.53 物業服務室: 265.56 消防室: 87.34
建字第36012220160000231號	二零一六年十二月二十七日	9號樓(二期)	住宅: 14,702.88 夾層: 416.23
建字第36012220160000232號	二零一六年十二月二十七日	10號樓(二期)	住宅: 14,702.88 夾層: 416.23
建字第36012220160000233號	二零一六年十二月二十七日	11號樓(二期)	住宅: 12,740.08 商業: 1,442.13
建字第36012220160000234號	二零一六年十二月二十七日	12號樓(二期)	住宅: 25,956.69 夾層: 731.57

證書編號	發證日期	部分	建築面積 (平方米)
建字第36012220160000235號	二零一六年十二月二十七日	13號樓(二期)	住宅: 11,230.36 夾層: 373.15
建字第36012220160000236號	二零一六年十二月二十七日	14號樓(二期)	住宅: 25,956.69 夾層: 731.57
建字第36012220160000237號	二零一六年十二月二十七日	E棟(二期)	辦公室: 10,975.47 商業: 6,427.30
建字第36012220160000238號	二零一六年十二月二十七日	地下室(二期)	地下室: 45,039.30

8. 根據以下建築工程施工許可證，該發展項目一期不同部分的建築工程已獲批動工。上述許可證的詳情載列如下：

證書編號	發證日期	部分	建築面積 (平方米)
第360122201610310101號	二零一六年十月三十一日	5-8號樓(二期)	81,762.93
第360122201704270101號	二零一七年四月二十七日	9-14號樓、E棟(辦公室) 及地下室(二期)	171,842.53

9. 根據以下預售許可證，該發展項目一期的不同部分已獲准預售。上述許可證的詳情載列如下：

證書編號	發證日期	部分	建築面積 (平方米)
(新)房預售證第2017017號	二零一七年三月十五日	5號樓(二期)	27,509.72
(新)房預售證第2017026號	二零一七年四月六日	6及7號樓(二期)	24,830.62
(新)房預售證第2017034號	二零一七年四月二十七日	8號樓(二期)	27,836.72
(新)房預售證第20180006號	二零一八年三月二十三日	9號樓(二期)	14,712.32

證書編號	發證日期	部分	建築面積 (平方米)
(新)房預售證第2017084號	二零一七年九月二十八日	10號樓(二期)	14,712.32
(新)房預售證第2018001號	二零一八年一月十五日	13號樓(二期)	11,239.02
(新)房預售證第2017070號	二零一七年八月十日	14號樓(二期)	25,976.64

10. 據 貴公司告知，該物業總建築面積181,774.63平方米的多個住宅及零售單位及547個停車位已獲預售／訂購，總代價約為人民幣1,537,000,000元。因此，吾等已於估值內計入該代價。

11. 該物業（猶如於估值日期已完工）的市場價值為人民幣1,753,000,000元。

12. 據 貴公司告知，該物業於估值日期產生的總建築成本約為人民幣344,800,000元，而將產生的總建築成本約為人民幣511,000,000元。吾等於估值過程中已計入該等金額。

13. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問所發表有關該物業之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：

- i. 目標公司已合法取得該物業之土地使用權，及有權佔用、使用及發展土地使用權。目標公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他法定形式處置土地使用權，而毋須支付額外的土地出讓費或土地出讓金，前提是已遵循有關協議所載之相關法律、法規及規定；
- ii. 2010G044號地塊及2010G043號地塊之最高土地閒置費用分別為人民幣2,607,137.4元及人民幣6,254,180.6元。據 貴公司告知，由於若干相關政府部門的路建工程，目標公司已於二零一四年八月二十六日與出讓人及土地行政部門簽訂補充協議，協定占地問題可通過土地交換得以解決。然而，該物業的拆遷事項於二零一八年七月前仍未解決，嚴重影響該物業建設工程的進度。 貴公司說明的情況屬於閒置土地處置辦法第8條規定的情況，因此， 貴公司可向國土資源主管部門申請閒置土地處置辦法第14條規定就向彼等徵繳土地閒置費用而言並不適用。就土地閒置費用面臨罰款的風險較低；

- iii. 目標公司已取得發展該物業之必要證書及批文，有關證書及批文並無遭註銷、修改或終止。目標公司有權根據上述證書及批文發展該物業；
- iv. 目標公司有權預售上述所預售許可證所列之物業區域；
- v. 該物業完工及驗收後，目標公司可使用相關國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及其他建築工程完工驗收文件，向相關房地產管理局申請房屋所有權證。於取得所有建築工程完工驗收文件後，目標公司在取得相關初步的房屋登記方面將無實質性的法律障礙，前提是建築工程已根據上述建築批文開始及完成；
- vi. 該物業受限於多項按揭抵押，該等按揭已向相關房屋及土地管理局登記；及
- vii. 截至二零一九年四月十八日，該物業之土地使用權並無發現查封及注銷業務情況。
14. 遵照 貴公司的明確指示，吾等於二零一八年十月三十一日亦對該發展項目第二期之多個住宅、辦公室及零售單位及停車位進行估值，總市值為人民幣587,000,000元，根據 貴公司告知，該等部分於本估值日期為在建。該等部分之用途及概約建築面積之詳情如下：

用途	概約建築面積 (平方米)	停車位數目
第二期		
住宅	181,260.35	
零售	4,218.98	
商舖	5,275.86	
辦公室	12,140.12	
停車位		1,425
總計：	<u>202,895.31</u>	<u>1,425</u>

關於南昌市容州投資有限公司股權轉讓涉及  
股東全部權益價值評估報告書正文  
佳正華評報字[2018]第0109號

南昌市容州投資有限公司：

我們接受貴司委託，依照國家有關法律、法規的規定，本著獨立、客觀、科學、公正的原則，按照公認的資產評估方法，對貴司股權轉讓南昌市容州投資有限公司（下稱「被評估單位」）股權行為所涉及的被評估單位在二零一八年六月三十日（「評估基準日」）的股東全部權益價值進行了評估現將評估情況報告如下。

一、委託方和其他評估報告使用者

（一）委託方

本次評估的委託方為南昌市容州投資有限公司。

（二）其他報告使用者及相關當事方

除委託方外，本評估報告的使用者還包括國家法律、法規規定為實現與本次評估目的相關股權轉讓而需要使用本報告的相關當事方（如本次股權轉讓的股權轉讓方和被評估單位）以及政府有關部門。

## 二、被評估單位概況

## (一) 基本情況

截至評估基準日止，被評估單位的基本情況如下：

專案	內容
企業名稱	南昌市容州投資有限公司
住所	江西省南昌市新建區望城新區320國道南面物華中路兩側
法定代表人	李漢朝
企業類型	有限責任公司
經營範圍	房地產開發；對物業管理、酒店、建築工程、園林綠化工程、社區智能化工程、監控安防工程的投資；置業投資；管理物業（以上專案涉及憑許可證或資質證或其他批准檔的憑有效許可證或資質證或其他批准檔經營）
成立日期	二零一零年九月三日
經營期限	二零一零年九月三日至二零三零年九月二日

## (二) 股權結構

截至評估基準日止，被評估單位的股權結構情況如下：

金額單位：人民幣萬元

股東名稱	出資額	出資比例 (%)	股東類別
深圳市容州文化產業投資 有限公司	1,000	100.00	法人獨資

## (三) 被評估單位主要財務狀況

被評估單位在評估基準日的資產、負債和所有者權益狀況及經營狀況如下：

金額單位：人民幣元  
(未經審核)

專案	截至二零一八年 六月三十日止
資產總額	375,145,710.24
負債總額	414,981,604.72
所有者權益	(39,835,894.48)
營業收入(附註)	236,966,648.3
利潤總額(附註)	84,811,599.63
淨利潤(附註)	10,490.12

附註：截至二零一八年六月三十日止期間的營業收入、利潤總額及淨利潤分別為零、零及淨虧損7,256,000港元。估值報告所述的金額差異主要由於於本期間確認有關營業收入、成本及其他開支的會計慣例及處理方式的差異所致。

## (四) 委託方與被評估單位之間關係

委託方與被評估單位為同一企業。

### 三、評估目的

為服務於委託方轉讓南昌市容州投資有限公司股權經濟行為，我們對被評估單位的淨資產（股東全部權益）價值進行評估，為委託方轉讓南昌市容州投資有限公司股權提供市場價值參考。

本評估報告書只能用於上述目的，且只能在該特定評估目的下具有有效性。

### 四、評估對象和評估範圍

#### （一）評估對象

本次評估對象為被評估單位的南昌市容州投資有限公司股東全部權益價值。

#### （二）評估範圍

本次評估範圍為被評估單位於評估基準日的資產負債表所列示的資產和負債，具體列表如下：

金額單位：人民幣元

資產	期末餘額 (未經審核)	負債及所有者權益 (或股東權益)	期末餘額 (未經審核)
流動資產：		流動負債：	
貨幣資金	51,012,613.97	短期借款	-
交易性金融資產	-	交易性金融負債	-
應收票據	-	應付票據	-
應收賬款	-	應付賬款	14,815,700.24
預付款項	-	預收款項	442,028,371.05
應收利息	-	應付職工薪酬	-
應收股利	-	應交稅費	(44,059,606.00)
其他應收款	8,692,924.59	應付利息	-
存貨	314,868,236.71	應付股利	-
一年內到期的非流動資產	-	其他應付款	2,197,139.43
其他流動資產	-	一年內到期的非流動負債	-
流動資產合計	374,573,775.27	其他流動負債	-
非流動資產：	-	流動負債合計	414,981,604.72

資產	期末餘額 (未經審核)	負債及所有者權益 (或股東權益)	期末餘額 (未經審核)
可供出售金融資產	-	非流動負債：	
持有至到期投資	-	長期借款	-
長期應收賬款	-	應付債券	-
長期股權投資	-	長期應付款	-
投資性房地產	-	專項應付款	-
固定資產	456,476.51	預計負債	-
在建工程	-	遞延所得稅負債	-
工程物資	-	其他非流動負債	-
固定資產清理	-	非流動負債合計	-
生產性生物資產	-	負債合計	414,981,604.72
油氣資產	-	淨資產	(39,835,894.48)
無形資產	115,458.46		
開發支出	-		
商譽	-		
長期待攤費用	-		
遞延所得稅資產	-		
其他非流動資產	-		
非流動資產合計	571,934.97		
資產總計	375,145,710.24		

- 註： 1、 存貨是土地使用權出讓金、前期開發費用、基礎設施及建築安裝工程費等開發成本和費用，土地使用權位於南昌市望城新區320國道南側、創業中大道東側，使用權面積99793.33平方米，土地用途為商業和住宅，終止日期：商業為二零五一年一月三十一日，住宅為二零八一年一月三十一日。土地使用權證：新國用（2014）第08025號和新國用（2014）第08026號。
- 2、 運輸設備六項，其中一輛為電瓶車，分別於二零一一年至二零一七年間購買，均能正常使用。
- 3、 電子及其他設備和辦公傢俱共有九十五項，分別於二零一一年至二零一七年間購買，均能正常使用。
- 4、 無形資產乃辦公室和財務軟體，均能正常使用。

## 五、價值類型及其定義

經充分考慮評估目的、市場條件、評估對象自身條件等因素後，本次評估的價值類型確定為市場價值。

本報告所述市場價值系指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額，即某項資產按正常條件進行交易，在公開市場可合理取得最可能的價格。

## 六、評估基準日

本項目的評估基準日為二零一八年六月三十日。該基準日有利於實現評估目的，且為會計期末，減少或避免了期後調整事項。

此基準日是由委託方、被評估單位等結合此次擬實施的股權轉讓共同討論後確定的。

本評估報告中所採用的取價標準是評估基準日的標準。

## 七、評估假設

本次資產評估的假設如下：

1. 本次評估測算各項參數取值未考慮通貨膨脹因素；
2. 影響企業經營的國家現行的有關法律、法規及企業所屬行業的基本政策無重大變化，宏觀經濟形勢不會出現重大變化；企業所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化；
3. 國家現行的銀行利率、匯率、稅收政策等無重大改變；
4. 企業會計政策與核算方法無重大變化；

5. 企業管理團隊無重大變化，並盡職盡責按照目前的經營方式和經營計畫持續經營；
6. 除評估報告中已有揭示以外，假定企業已完全遵守現行的國家及地方性相關的法律、法規；
7. 無其他不可預測和不可抗力因素造成的重大不利影響；
8. 被評估單位提供的產權、會計等資料是真實的、合法的、和完整的；
9. 被評估單位的資產處於繼續使用狀態。

當以上假設條件部分或全部發生變化立時，本評估報告及評估結果一般會自行失效。

## 八、評估依據

### （一）股權轉讓檔

委託方與我司簽訂的資產評估業務約定書。

### （二）法律、法規依據

1. 《中華人民共和國資產評估法》（於二零一六年七月二日，第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十一次會議審議通過）；
2. 《中華人民共和國公司法》（於二零一三年十二月二十八日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第六次會議修訂）；

### （三）主要評估準則依據

1. 《資產評估基本準則》（財評[2017]43號）；
2. 《資產評估職業道德準則》（中評協[2017]30號）；
3. 《資產評估執業準則——資產評估程式》（中評協[2017]31號）；

4. 《資產評估執業準則——資產評估報告》（中評協[2017]32號）；
5. 《資產評估執業準則——資產評估委託合同》（中評協[2017]33號）；
6. 《資產評估執業準則——資產評估檔案》（中評協[2017]34號）；
7. 《資產評估執業準則——機器設備》（中評協[2017]34號）；
8. 《資產評估執業準則——不動產》（中評協[2017]34號）；
9. 《資產評估執業準則——企業價值》（中評協[2017]36號）；
10. 《資產評估執業準則——無形資產》（中評協[2017]37號）；
11. 《企業國有資產評估報告指南》（中評協[2017]42號）；
12. 《資產評估價值類型指導意見》（中評協[2017]47號）；
13. 《資產評估對象法律權屬指導意見》（中評協[2017]48號）。

## 九、評估方法

根據《資產評估準則》和《企業價值評估指導意見（試行）》規定，資產評估師執行企業價值評估業務，應當根據評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，分析收益法、市場法和成本法三種資產評估基本方法的適用性，恰當選擇一種或多種資產評估基本方法。

### (一) 市場法

企業價值評估中的市場法，是指將評估對象與參考企業、在市場上已有交易案例的企業、股東權益、證券等權益性資產進行比較以確定評估對象價值的評估思路。

通過市場法進行資產評估需要滿足兩個最基本的前提條件：一是要有一個活躍的公開市場；二是公開市場上要有可比的資產及其交易活動。資產及其交易的可比性是指選擇的可比資產及其交易活動在近期公開市場上已經發生過，且與被評估資產及資產業務相同或相似。這些已完成交易的資產就可以作為被評估對象的參照物，其交易數據是進行分析比較的主要依據。資產及其交易的可比性具體體現在以下幾個方面：(1)參照物與評估對象在功能上具有可比性。包括用途、性能上的相同或相似；(2)參照物與被評估對象面臨的市場條件具有可比性，包括市場供求關係、競爭狀況和交易條件等；(3)參照物成效時間與評估基準日間隔時間不能過長，應在一個適度的時間範圍內，同時，時間對資產價值的影響是可以調整的。

### (二) 收益法

企業價值評估中的收益法，是指通過將被評估單位預期收益資本化或折現以確定評估對象價值的評估思路，具體是指通過估算被評估單位在未來的預期收益，採用適宜的資本化率或折現率折算成現值，然後累加求和，得出被評估單位於評估基準日市場價值的一種資產評估方法。

應用收益法需具備的前提條件是：(1)被評估資產的未來預期收益可以預測並可以用貨幣衡量；(2)資產擁有者獲得預期收益所承擔的風險也可以預測並可以用貨幣衡量；(3)被評估資產預期獲利年限可以預測。

### (三) 成本法

企業價值評估中的成本法，通常又稱資產加和法（或資產基礎法），是指在合理評估企業各項資產價值和負債的基礎上確定評估對象價值的評估思路。成本法評估主要以評估基準日被評估單位經清查後反映在其會計報表內的資產、負債為基礎，通過評估這些資產、負債的價值，確定被評估單位股東權益之市場價值。

成本法的基本思路是重建或重置被評估資產。採用成本法評估資產的前提是：被評估資產處於繼續使用狀態或假定處於繼續使用狀態以及被評估資產的預期收益能夠支持其重置及其投入價值。在允許的情況下，任何潛在的投資者在決定投資某項資產時所願意支付的價格不會超過購置該項資產的現行購建成本。由於被評估資產的再取得成本的有關數據和資訊來源較為廣泛，並且資產的重置成本與資產的現行市價和收益現值也存在著內在聯繫和替代關係，因此，成本法一種被廣泛應用的評估方法。

### (四) 評估方法的選擇

參照物與評估對象的可比性是運用市場法評估資產價值的重要前提。我們通過在國內公開市場上搜尋，無法找到與被評估單位的資產及其交易具有可比性的參考案例，因此，我們認為，本項目不具備採用市場法進行評估的條件。因此，本項目評估確定採用資產基礎法。

以下簡要介紹各項資產和負債的評估方法。

- (1) 貨幣資金（包括現金、銀行存款和其他貨幣資金）：對庫存現金，進行盤點、依據盤點結果對評估基準日現金數額進行倒軋核對；對銀行存款，檢查銀行帳單和銀行存款餘額調節表。以核實的帳面價值確認為評估價值。

- (2) 對於應收款項，通過核實、調查瞭解，逐一具體分析各款項的數額、欠款時間和原因、欠款人資金信用、經營管理狀況等，對各款項收回的可能性進行綜合分析，根據每筆款項可能收回的數額確定評估值。
- (3) 存貨：是開發成本，包括取得土地的地價、稅金及交易費和前期費用。因此，本次評估以假設開發法進行評估。
- (4) 對於機器設備主要採用成本法進行評估。

評估人員根據企業提供的機器設備評估明細表，通過對有關的合同、發票等權屬證明材料及相關會計憑證的審查核實，對其權屬予以必要的關注，通過查閱有關的記賬憑證、設備購置發票和預決算資料、分析折舊政策和計提過程，對其帳面價值予以必要的核實；組織專業技術人員進行現場勘查和核實，查閱主要設備的運行、維護記錄和生產統計資料，並向設備管理和使用人員瞭解設備的使用、維護、修理和技術改造等情況，對主要的大型關鍵設備進行詳細的現場勘察和鑒定。評估人員根據設備的特點和收集資料的情況，主要採用成本法進行評估，基本公式為：

評估值 = 重置全價 × 成新率

### **1 重置全價的確定**

#### **A 設備重置全價的確定**

對於價值量大、屬於企業生產經營過程中的主要、關鍵設備，重置全價主要由設備的購置價、運雜費、安裝調試費、工程建設其他相關費用、資金成本等構成。

基本公式為：

$$\text{重置全價} = \text{購置價} + \text{運雜費} + \text{安裝調試費} + \text{工程建設其他相關費用} + \text{資金成本}$$

設備購置價主要通過市場詢價、查閱有關設備報價資料，以及評估人員根據收集的相關價格資料確定；對於部分新近購進的設備，在核實其有關會計憑證的基礎上，按照企業的購買價確定其購置價；對於部分無市場價格的設備，按照替代原則參考同類設備的購置價，技術進步程度較小的，以物價指數法來確定重置價；非標設備以重置核算法確定其購置價。

運雜費是根據各設備的具體情況，區分設備購置地點和運輸的難易程度，參照有關設備的行業標準並結合相關的市場慣例，按設備購置價的合理百分比計算確定。

安裝調試費是根據設備的特點、重量、安裝難易程度等技術指標，按設備購置價的一定比率計算確定。

工程建設其他相關費用是指依據有關規定，以在現時條件下重新購建全部固定資產而必須發生的、扣除土地相關費用和工器具、傢俱購置費用後的其他相關費用，一般包括：建設單位管理費、勘察設計費、施工圖預算編制費、工程監理費、聯合試運行及調試費、員工培訓費等。評估過程中按照國家和地方現行有關政策規定的計費標準並結合市場慣例，通過分析、計算後確定。

資金成本是指工程建設合理週期內投入建設資金的利息成本。評估過程中，按照中國人民銀行發佈的銀行貸款利率，結合合理工期並假設資金均勻投入計算確定。

基本公式為：

$$\text{資金成本} = (\text{設備購置價} + \text{運雜費} + \text{安裝調試費} + \text{工程建設其他相關費用}) \times \text{利率} \times (\text{合理工期} / 2)$$

對於形成固定資產所需時間較短、價值量小、不需要安裝以及運雜費較低的一般設備和電子設備，重置全價參照其購置價並結合具體情況綜合確定其重置全價。

#### **B 車輛重置全價的確定**

車輛的重置全價以車輛所在地同類汽車在評估基準日的市場售價為基礎，加上相應的車輛購置稅、驗車及牌照等費用確定重置全價。基本公式為：

$$\text{重置全價} = \text{汽車購置價} + \text{車輛購置稅} + \text{驗車及牌照等費用}$$

### **2 成新率的確定**

#### **A 設備成新率的確定**

對於重要、關鍵機器設備，採用年限法成新率和現場勘察成新率加權平均的方法確定。基本公式為：

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{現場勘察成新率} \times 60\%$$

評估人員依據現場勘查的情況，結合設備的實際技術狀態、製造品質、正常負荷率、維修保養情況、技改情況、設備的工作環境和條件等來評估出設備的尚可使用年限，並結合設備的已使用時間來計算確定其年限法成新率。基本公式為：

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

評估人員通過對設備的設計使用壽命、製造品質、現實使用狀況、利用程度、維護狀況、製造產品的品質、設備外觀和完整性等方面進行詳細的現場勘察，以實地勘查鑒定的結果結合設備的主要部件，制定鑒定打分標準，通過對各主要部件進行鑒定打分，根據各部件的得分情況計算出該設備的現場勘察成新率。基本公式為：

$$\text{現場勘察成新率} = \sum \text{單項分數}$$

對於形成固定資產所需時間較短、價值量小、不需要安裝以及運雜費較低的一般設備和電子設備，以其年限法成新率作為該設備的成新率。

#### **B 車輛成新率的確定**

根據國家頒佈的車輛強制報廢標準，採用年限法成新率和行駛里程成新率孰低原則確定其理論成新率，然後根據現場勘察車輛的實際狀況，對理論成新率進行修正，據以確定車輛的成新率。基本公式為：

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

成新率的確定是專業評估人員基於技術、經驗及現場勘察情況所做出的專業性綜合判斷的結果。

- (5) 對於其他無形的評估：評估人員通過查閱無形資產的相關合同、發票，現場瞭解使用狀況，分析無形資產的攤銷年限和攤銷額等程式對企業申報的其他無形資產進行核實。以經過清查核實後的帳面值為基礎確定評估值。
- (6) 對於負債，根據評估目的實現後的產權持有者實際需要承擔的負債專案及金額確定評估值。

## 十、評估程式實施過程和情況

整個評估工作分五個階段進行。

### （一）評估準備階段

在評估準備階段，我們接受委託方委託，與委託方就本次評估的目的、評估基準日、評估範圍等問題協商一致，並制訂資產評估工作計畫。

### （二）現場評估階段

在現場評估階段，我們專案組負責人赴現場配合被評估單位進行資產清查、填報資產評估申報明細表等工作。隨後評估專案組人員進入現場對委估資產進行了初步瞭解，協助被評估單位進行委估資產申報工作，並按照資產評估操作規範、企業價值評估指導意見及資產評估工作的需要，收集資產評估所需檔資料。主要工作如下：

1. 聽取被評估單位有關人員介紹企業總體情況和評估資產的歷史及現狀，瞭解企業的財務制度、經營狀況、固定資產技術狀態等情況；
2. 對企業提供的評估申報表進行核對、鑒別，並與企業有關財務記錄數據進行核對，對發現的問題協同企業做出調整；
3. 根據評估申報表，按評估規範的要求，對固定資產進行了全面清查核實；

4. 查閱收集委估資產的產權證明文件；
5. 根據委估資產的實際狀況和特點，確定目標企業具體評估方法；
6. 對評估範圍內的資產及負債，在清查核實的基礎上做出初步評估測算。

### （三）選擇評估方法、收集資訊、估算的過程

在現場評估基礎上，我們根據評估對象的情況選用適宜的評估方法，同時收集各方法適用的市場資訊，經過科學的計算後得出初步評估值。

### （四）評估匯總階段

在得出初步評估值後，我們對初步評估結果進行分析匯總，對評估結果進行必要的調整、修改和完善，然後按評估機構內部資產評估報告三審制度和程式對報告進行反復修改、校正。

### （五）提交報告階段

在上述工作基礎上，起草資產評估報告書，與委託方及被評估單位就評估結果交換意見，在全面考慮有關意見後，出具正式資產評估報告書。

## 十一、評估結論

我們根據國家有關資產評估的法律、法規、規章和評估準則，本著獨立、公正、科學、客觀的原則，履行了資產評估法定的和必要的程式，採用資產基礎法對南昌市容州投資有限公司截止評估基準日的股東全部權益價值進行了評估。

南昌市容州投資有限公司評估基準日總資產帳面價值為人民幣37,514.58萬元，評估價值為人民幣44,595.34萬元，增值額為人民幣7,080.76萬元，增值率為18.87%；總負債帳面價值為人民幣41,498.16萬元，評估價值為人民幣41,498.16萬元，增值額為人民幣0.00元，增值率為0.00%；淨資產帳面價值為負人民幣3,983.58萬元，淨資產評估價值為人民幣3,097.18萬元，增值額為人民幣7,080.76萬元，增值率為負177.75%。

金額單位：人民幣千元

	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
項目	A	C	D=C-B	E=D/B ×100%
	(未經審核)			
1 流動資產	374,574	444,925	70,351	18.78
2 非流動資產	572	1,028	456	79.77
3 其中：可供出售金融資產	-	-	-	-
4 持有至到期投資	-	-	-	-
5 長期應收款	-	-	-	-
6 長期股權投資	-	-	-	-
7 投資性房地產	-	-	-	-
8 固定資產	457	913	456	99.96
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物資	-	-	-	-
11 固定資產清理	-	-	-	-
12 生產性生物資產	-	-	-	-
13 油氣資產	-	-	-	-
14 無形資產	116	116	-	-
15 開發支出	-	-	-	-
16 商譽	-	-	-	-
17 長期待攤費用	-	-	-	-
18 遞延所得稅資產	-	-	-	-
19 其他非流動資產	-	-	-	-
20 資產總計	<b>375,146</b>	<b>445,953</b>	<b>70,807</b>	<b>18.87</b>
21 流動負債	414,982	414,982	-	-
22 非流動負債	-	-	-	-
23 負債合計	<b>414,982</b>	<b>414,982</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
24 淨資產(所有者權益)	<b>(39,836)</b>	<b>30,972</b>	<b>70,807</b>	<b>-177.75</b>

南昌市容州投資有限公司的股東全部權益價值評估結果為人民幣3,097.18萬元。

## 十二、特別事項說明

### (一) 產權瑕疵

資產評估師對評估對象的法律權屬狀況給予了必要的關注，但不對評估對象的法律權屬作任何形式的保證。由於評估對象產權關係引起的一切糾紛與本公司和執行評估業務的資產評估師無關。

## (二) 未決事項、法律糾紛等不確定因素

對於評估中可能存在的影響評估結果的其他事項，委託方及被評估單位在進行評估時未作特別說明，在評估人員根據專業經驗一般不能獲悉的情況下，評估機構及評估人員不承擔相關責任。

## (三) 重大期後事項

本次評估結論是反映評估對象在本次評估目的下，根據公開市場的原則確定的現行公允市價，未考慮將來可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的價格等對評估價格的影響；亦未考慮該等資產所欠付的稅項，以及如果該等資產出售，則應承擔的費用和稅項等可能影響其價值的任何限制。同時，本報告也未考慮國家宏觀經濟政策發生變化以及遇有自然力和其他不可抗力對資產價格的影響。

## (四) 其他

1. 在評估基準日後，評估結論有效期內，若資產數量及作價標準發生變化時，應按以下原則處理，不能直接使用評估結論：
  - (1) 資產數量發生變化時，應根據原評估方法對資產額進行調整；
  - (2) 資產價格發生較大波動時，並對評估結論產生明顯影響時，委託方應及時聘請有資格的評估機構重新評估。
2. 本次評估的股東權益價值未考慮部分股權轉讓而帶來的相關股權溢、折價因素的影響，亦未考慮流動性對本評估結果的影響。
3. 被評估企業基準日財務報表未經中國註冊會計師審計。

評估報告使用者應當予以關注上述特別事項可能對評估結論產生的影響。

### 十三、評估報告使用限制說明

1. 本評估報告僅用於評估報告載明的評估目的和用途。報告使用者將本報告用於其他目的造成損失的，我們不予負責。
2. 本評估報告僅供其載明的評估報告使用者使用。其他單位和個人使用本報告造成損失的，我們不予負責。
3. 未征得本評估機構同意，評估報告的內容不得被摘抄、引用或者披露於公開媒體，但法律、法規另有規定以及相關當事方另有約定的除外。
4. 本評估報告的有效期自評估基準日起計一年（即二零一八年六月三十日至二零一九年六月二十九日）。也即只有當評估基準日與股權轉讓實施日相距不超過一年時，才可以使用本報告。
5. 本評估工作是在滿足本報告所列示的全部假設與使用限制前提條件下進行的。這些假設限制條件是由評估人員根據評估目的、被評估企業實際狀況並結合當地實際情況而提出的，具有客觀性和合理性。
6. 本評估報告只有在本評估機構蓋章和資產評估師簽字後，才具有法律效力。
7. 本評估報告必須完整使用方為有效。因使用報告中的部分內容而造成損失的，我們不予負責。
8. 當政策調整對評估結論產生重大影響時，應當重新確定評估基準日進行評估。

### 十四、評估報告日

本評估報告出具日期為二零一八年十月十三日。

十五、評估機構和資產評估師簽章

深圳市佳正華資產評估房地產估價有限公司

資產評估師：肖紅雲

資產評估師：吳海元

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供之本公司資料詳情，各董事對本通函共同及個別承擔全部責任，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要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺騙成分，且並無遺漏其他事項，以致本通函或其所載之任何內容產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及本公司主要行政人員之權益

於最後實際可行日期，各董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括董事及主要行政人員根據證券及期貨條例的有關條文被視為或當作擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉；或(iii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司備存之登記冊中之權益及淡倉如下：

#### i. 於已發行股份之好倉

董事姓名	附註	身份或權益性質	所持股份數目	佔本公司全部 已發行股本之 百分比
鄭紅梅	1	受控制法團權益	785,887,533	65.68%
盛司光	2	配偶權益	13,994,253	1.17%

#### 附註

1. 倍建國際有限公司之全部已發行股本由執行董事鄭紅梅女士全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，鄭紅梅女士被視為於倍建國際有限公司所持股份中擁有權益。於最後實際可行日期，倍建國際有限公司持有785,887,533股股份及37,500,000股相關股份，該等股份可於行使本金額為300,000,000港元的可換股債券附帶之換股權（轉換價為每股換股股份1.60港元）後發行。
2. 盛司光先生（彼於二零一九年八月一日不再擔任本公司行政總裁並仍為本公司執行董事）為王進女士（彼於13,994,253股股份中擁有權益）之配偶。根據證券及期貨條例，盛司光先生被視為於王進女士擁有權益之全部股份中擁有權益。

## ii. 於相關股份之好倉

董事或主要 行政人員姓名	附註	身份或權益性質	所持股份數目	佔本公司現有 全部已發行 股本之百分比
鄭紅梅	1	受控制法團權益	37,500,000	3.13%
田鋼	2	實益擁有人	2,000,000	0.17%
陳德坤	2	實益擁有人	1,000,000	0.08%
陳淮	2	實益擁有人	2,000,000	0.17%

## 附註

1. 倍建國際有限公司之全部已發行股本由執行董事鄭紅梅女士全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，鄭紅梅女士被視為於倍建國際有限公司所持股份中擁有權益。於最後實際可行日期，倍建國際有限公司持有785,887,533股股份及37,500,000股相關股份，該等股份可於行使本金額為300,000,000港元的可換股債券附帶之換股權（轉換價為每股換股股份1.60港元）後發行。
2. 該等股份指根據本公司於二零一二年六月十三日採納之購股權計劃向本公司有關董事及主要行政人員授出的購股權之相關權益。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一六年十一月十一日之公告。

**iii. 於相聯法團股份之好倉**

董事姓名	權益性質	相聯法團名稱	所持股份數目	佔相聯法團 權益之 百分比
鄭紅梅	公司權益	倍建國際有限公司	100	100%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有任何(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述的登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

**(b) 主要股東**

於最後實際可行日期，按根據證券及期貨條例第336條須予備存之登記冊目前所記錄情況而言，主要股東及其他根據證券及期貨條例第XV部須披露彼等權益之人士於本公司股份及相關股份擁有之權益及淡倉之詳情如下：

**好倉**

主要股東姓名／名稱	附註	身份	所持股份數目	佔本公司全部 已發行股本之 百分比
鄭紅梅	1	受控制法團權益	823,387,533	68.82%
倍建國際有限公司	1	實益擁有人	823,387,533	68.82%

主要股東姓名／名稱	附註	身份	所持股份數目	佔本公司全部 已發行股本之 百分比
藍凱有限公司	2	實益擁有人	100,000,000	8.36%
李玉瑋	2	受控制法團權益	100,000,000	8.36%
盛司光	3	配偶權益	13,994,253	1.17%

#### 附註

1. 倍建國際有限公司之全部已發行股本由執行董事鄭紅梅女士全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，鄭紅梅女士被視為於倍建國際有限公司所持股份中擁有權益。於最後實際可行日期，倍建國際有限公司持有785,887,533股股份及37,500,000股相關股份，該等股份可於行使本金額為300,000,000港元的可換股債券附帶之換股權（轉換價為每股換股股份1.60港元）後發行。
2. 藍凱有限公司之全部已發行股本由李玉瑋先生擁有。因此，根據證券及期貨條例，李玉瑋先生被視為於藍凱有限公司所持股份中擁有權益。
3. 盛司光先生（彼於二零一九年八月一日不再擔任本公司行政總裁並仍為本公司執行董事）為王進女士之配偶，因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於王進女士直接持有之股份中擁有權益。

### 3. 董事於主要股東的職務

於最後實際可行日期，下列董事為下列公司的董事或僱員，而該等公司於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須知會本公司的權益或淡倉：

- a. 執行董事鄭紅梅女士為倍建國際有限公司之董事；及
- b. 執行董事田鋼先生為倍建國際有限公司之董事。

### 4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立服務合約，惟於一年內屆滿或本集團可於一年內毋須支付賠償（法定賠償除外）而予以終止的合約外。

## 5. 董事於重大合約之權益

概無董事於本集團任何成員公司所訂立而於最後實際可行日期仍然生效，且對本集團業務而言關係重大之任何合同或安排中直接或間接擁有重大權益。

## 6. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於自二零一八年十二月三十一日（本集團最近期刊發經審核財務報表之日期）起由本集團任何成員公司收購或出售或租賃的任何資產中，或於由本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

## 7. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的聯繫人於從事與本集團構成競爭或可能與之構成競爭業務的公司擁有任何個人權益。

## 8. 重大合約

本集團成員公司於本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期訂立下列屬於或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (1) 天臣新能源（深圳）有限公司、南方黑芝麻集團股份有限公司及大連智雲自動化裝備股份有限公司訂立之日期為二零一七年六月十六日之合營協議，內容有關成立天臣新能源有限公司（「天臣新能源」），註冊資本為人民幣1,000,000,000元，其由天臣新能源（深圳）有限公司、南方黑芝麻集團股份有限公司及大連智雲自動化裝備股份有限公司按比例分別出資人民幣600,000,000元、人民幣300,000,000元及人民幣100,000,000元；
- (2) Kith Limited、本公司、澳科投資有限公司及澳科控股有限公司訂立之日期為二零一七年九月二十二日之有條件買賣協議，內容有關出售萃觀有限公司全部已發行股本及銷售貸款約204,000,000港元，代價為700,000,000港元；

- (3) 南京投資、南寧容州文化傳播有限公司（「南寧文化」）及王俊華先生訂立之日期為二零一八年五月九日之增資協議，內容有關南京投資透過注資之方式認購南寧文化之約95%經擴大股權，現金代價為人民幣19,000,000元；
- (4) 渭南高新區產業發展有限公司、蘇州紫荊清遠新能源汽車技術有限公司及天臣新能源訂立之日期為二零一八年五月十三日之合作協議，內容有關成立渭南天臣威晟新能源汽車有限公司，建議註冊資本為人民幣60,000,000元；
- (5) 天臣新能源、凱途能源香港有限公司及K2 Energy Solutions, Inc.訂立之日期為二零一八年十月二十六日之合作協議，內容有關成立合營公司，建議註冊資本為20,000,000美元，其由天臣新能源及凱途能源香港有限公司按比例分別出資11,000,000美元及9,000,000美元；
- (6) 南京投資、深圳文化及目標公司訂立之日期為二零一八年十月二十六日之增資協議，據此，南京投資已同意向目標公司注資人民幣20,000,000元；
- (7) 有關收購位於溧水區的兩幅土地：(a)南京市國土資源局溧水分局（「溧水國土局」）向天臣新能源發出日期為二零一八年十月十七日有關地塊I的中標通知書；(b)溧水國土局向南京投資發出的收購地塊II之確認書之條件已獲達成；及(c)日期為二零一八年十月三十日的土地使用權出讓合同分別由(i)溧水國土局及(ii)天臣新能源及南京投資執行，按代價約人民幣55,000,000元收購地塊I，及按代價人民幣650,000,000元收購地塊II；及
- (8) 本公司與西證（香港）證券經紀有限公司（「西證」）訂立之日期為二零一九年八月七日之配售協議，據此，西證有條件同意按盡力基準促使承配人按配售價每股配售股份0.50港元認購配售股份。

## 9. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、申索或仲裁，而據董事所知，亦概無任何待決或威脅本集團任何成員公司的重大訴訟、申索或仲裁。

## 10. 專家之資格及同意書

以下為專家（其報告全文載於或於本通函中提述）的資格：

名稱	資格
亞太資產評估及顧問有限公司	獨立物業估值師
中匯安達會計師事務所有限公司	執業會計師
北京市盈科（深圳）律師事務所	中國法律顧問
深圳市佳正華資產評估房地產估價有限公司	中國合資格獨立估值師

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函內收錄的形式及內容載入彼等之函件及／或報告全文及／或引述彼等之名稱，且迄今並無撤回彼等各自之同意書。

上述專家已確認，於最後實際可行日期：

- a. 彼等並無於本集團任何成員公司中持有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何證券之權利（不論可否依法強制執行）；及
- b. 彼等並無於本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核賬目之日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

**11. 一般事項**

- a. 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九龍尖沙咀麼地道66號尖沙咀中心西翼1007室。
- b. 本公司之股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- c. 本公司之公司秘書為陳淮先生（香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員）。
- d. 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版為準。

**12. 備查文件**

下列文件之副本將由本通函日期起計十四日期間內任何工作日（公眾假期除外）於一般辦公時間上午九時三十分至下午五時三十分內，在本公司的辦事處（地址為香港九龍尖沙咀麼地道66號尖沙咀中心西翼1007室）可獲查詢：

- a) 本公司之公司組織章程大綱與細則；
- b) 本通函附錄二所載由中匯安達會計師事務所有限公司編製之目標公司之會計師報告；
- c) 本通函附錄四所載完成注資後經擴大集團之未經審核備考財務資料報告；
- d) 本通函附錄五所載由亞太資產評估及顧問有限公司出具之物業項目之估值報告；
- e) 本通函附錄六所載由深圳市佳正華資產評估房地產估價有限公司出具之目標公司估值報告及其概要；
- f) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；

- g) 本附錄「專家之資格及同意書」一段所述專家同意書；
- h) 本公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之年報；及
- i) 本通函。