
此 乃 要 件 請 即 處 理

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就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的任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函的任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的辰興發展控股有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行經理、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



Chen Xing Development Holdings Limited

辰 興 發 展 控 股 有 限 公 司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2286)

(1)有關在中國收購目標公司全部股權的主要交易 及 (2)股東特別大會通告

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4至第14頁。本公司謹訂於二零一九年十月二十三日(星期三)上午十時正假座中華人民共和國山西省晉中市榆次區迎賓西街131號辰興發展大廈六樓會議室舉行股東特別大會，本通函隨附召開大會的通告連同代表委任表格。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶表格連同相關股票須不遲於二零一九年十月十八日(星期五)上午十時正交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。本公司將於二零一九年十月十八日(星期五)至二零一九年十月二十三日(星期三)(包括首尾兩日)期間暫停股份過戶登記，以釐定出席股東特別大會並於會上投票的資格，期間概不會辦理股份過戶。隨函附奉供本公司股東於股東特別大會上使用的代表委任表格。無論閣下能否親身出席大會，務請按照代表委任表格上印備的指示填妥代表委任表格，並盡快惟無論如何最遲須於大會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會並於會上投票。

二零一九年九月三十日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
附錄一 — 本集團的財務資料.....	I-1
附錄二 — 目標公司的會計師報告.....	II-1
附錄三 — 經擴大集團未經審核備考財務資料.....	III-1
附錄四 — 目標公司的管理層討論及分析.....	IV-1
附錄五 — 估值報告.....	V-1
附錄六 — 一般資料.....	VI-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「49%收購事項」	指	買方擬根據49%股權轉讓協議的條款向49%賣方收購目標公司的49%股權及49%賣方貸款
「49%代價」	指	49%收購事項的代價總和，即買方須向49%賣方支付的約人民幣256,850,000元（相等於約300,260,000港元）
「49%股權轉讓協議」	指	買方及49%賣方就買賣目標公司49%股權及49%賣方貸款而於二零一八年十二月十二日訂立的股權轉讓協議（經於二零一八年十二月十二日訂立的49%股權轉讓補充協議補充）
「49%股權轉讓補充協議」	指	買方及49%賣方就買賣目標公司49%股權而於二零一八年十二月十二日訂立的股權轉讓補充協議
「49%賣方」	指	西雙版納昊緣旅遊發展有限公司，根據中國法例成立的有限責任公司
「49%賣方貸款」	指	目標公司結欠49%賣方本金為人民幣3,000,000元（相等於約3,510,000港元）的貸款，另加利息總額合共約人民幣1,950,000元（相等於約2,280,000港元）
「51%收購事項」	指	買方擬根據51%股權轉讓協議的條款向51%賣方收購目標公司的51%股權及51%賣方貸款
「51%代價」	指	51%收購事項的代價總和，即買方須向51%賣方支付的約人民幣418,560,000元（相等於約489,300,000港元）
「51%股權轉讓協議」	指	買方及51%賣方就買賣目標公司51%股權及51%賣方貸款而於二零一九年一月四日訂立的股權轉讓協議
「51%賣方」	指	北京陽光房地產綜合開發有限公司，根據中國法例成立的國有有限責任企業

釋 義

「51%賣方貸款」	指	目標公司結欠51%賣方的貸款，包括(i)總本金額人民幣161,580,000元(相等於約188,890,000港元)，包括於二零一八年四月一日後進一步作出的貸款約人民幣10,740,000元(相等於約12,560,000港元)；(ii)利息總額合共約人民幣14,260,000元(相等於約16,670,000港元)
「100%收購事項」	指	49%收購事項及51%收購事項
「100%代價」	指	49%代價及51%代價的總和，約為人民幣675,410,000元(相等於約789,550,000港元)
「100%賣方貸款」	指	49%賣方貸款及51%賣方貸款的本金連累計利息總額為約人民幣180,790,000元(相等於約211,340,000港元)
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	辰興發展控股有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	按該協議的條款及條件完成100%收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	完成時的本集團及目標公司
「股東特別大會」	指	本公司即將召開的股東特別大會，以考慮及酌情通過所需決議案，以批准(其中包括)100%股權轉讓協議及其項下擬進行的交易
「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
「該土地」	指	三幅位於中國雲南省西雙版納旅遊度假區二期的地塊，總佔地面積約為223,837.30平方米
「最後實際可行日期」	指	二零一九年九月二十六日，即就確定本通函所載若干資料而言的最後實際可行日期

釋 義

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國(就本公告而言，不包括中華人民共和國香港特別行政區、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣)
「中國會計準則」	指	中國公認會計準則
「中國法律顧問」	指	山西鼎正律師事務所，我們有關中國法例的法律顧問
「買方」	指	辰興房地產發展有限公司，於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「目標公司」	指	西雙版納景緣投資開發有限公司，根據中國法例成立的有限責任公司
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米

於本通函內，除非文義另有所指，「聯繫人」、「關連人士」、「百分比率」及「附屬公司」均具有上市規則(經聯交所不時修訂)賦予該等詞彙之涵義。

僅為方便在本通函內說明，人民幣及港元乃按以下匯率人民幣1.00元兌1.169港元換算。

本通函所載若干金額及百分比數字或會經過約整。因此，若干表格內顯示為總額之數字及貨幣換算或百分比等值不一定為有關數字之總和。



Chen Xing Development Holdings Limited

辰興發展控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2286)

執行董事：

白選奎先生(主席)

白武魁先生

白國華先生

董世光先生

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive,

PO Box 2681 Grand Cayman,

KY1-1111, Cayman Islands

獨立非執行董事：

顧炯先生

田華先生

裘永清先生

香港主要營業地點：

香港灣仔

皇后大道東248號

陽光中心40樓

敬啟者：

有關在中國收購目標公司全部股權的主要交易

緒言

茲提述本公司日期為二零一八年十二月十二日及二零一九年一月四日的公告，內容有關訂立(其中包括)(i) 49%股權轉讓協議；及(ii) 51%股權轉讓協議。

本通函主要旨在向閣下提供(其中包括)(i)100%收購事項的詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)目標公司的財務資料；及(iv)該土地的估值報告。

100%股權轉讓協議

49%股權轉讓協議

日期：二零一八年十二月十二日

訂約方：(i) 買方，本公司的間接全資附屬公司；及
(ii) 49%賣方，根據中國法例成立的有限責任企業，其最終實益擁有人為張平先生。

51%股權轉讓協議

日期：二零一九年一月四日

訂約方：(i) 買方，本公司的間接全資附屬公司；及
(ii) 51%賣方，根據中國法例成立的國營有限責任企業。

據董事經作出所有合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i) 49%賣方及51%賣方及彼等的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方；及(ii) 49%賣方及其最終實益擁有人張平先生與本公司及其關連人士並無其他業務關係。

將予收購的資產

目標公司為於二零一三年九月九日根據中國法例成立的有限責任公司。目標公司的主要資產為三幅位於中國雲南省西雙版納旅遊度假區二期的三幅地塊，總佔地面積約為223,837.30平方米。計劃在該土地將分三期發展，於落成後，該土地為綜合發展項目，概約規劃總建築面積約為335,256平方米。目標公司現從事該幅被指定作住宅及商業用途的地塊的建築及開發。

於100%股權轉讓協議日期，目標公司由49%賣方擁有49%及由51%賣方擁有51%。

根據49%股權轉讓協議的條款，買方將向49%賣方收購目標公司的49%股權及49%賣方貸款。

根據51%股權轉讓協議的條款，買方將向51%賣方收購目標公司的51%股權及51%賣方貸款。

49%代價

49%代價(金額約為人民幣256,850,000元(相等於約300,260,000港元))，包括(i)就目標公司的49%股權支付約人民幣251,900,000元(相等於約294,480,000港元)；及(ii)就49%賣方貸款(包含累計利息)支付約人民幣4,950,000元(相等於約5,790,000港元)的代價。49%代價將由買方按以下方式向49%賣方支付：

- (i) 按金人民幣30,000,000元(相等於約35,070,000港元)，須於49%股權轉讓協議日期後五個營業日內支付。買方已將該部份代價的全數金額向49%賣方結付；
- (ii) 人民幣80,000,000元(相等於約93,520,000港元)，於(a)51%賣方決定不行使其優先購買權收購49%賣方持有的49%股權當日；或(b)有關51%賣方掛牌出售目標公司股權的公告所訂明的限期當日後五個營業日內支付。買方已將該部份代價全數金額向49%賣方結付。49%賣方已將目標公司的49%股權轉讓予買方，相關的中國備案已於二零一九年一月二十九日完成；
- (iii) 餘額人民幣111,900,000元(相等於約130,810,000港元)，於就向買方轉讓目標公司的49%股權於相關政府機構完成登記手續後五個營業日內支付。買方已向49%賣方支付該部分代價約人民幣90,000,000元。49%賣方與買方就剩餘金額約人民幣21,900,000元存在爭議。有關詳情，請參閱本通函「買方與49%賣方之間的訴訟」一節；
- (iv) 51%賣方最初於二零一四年四月從49%賣方購買目標公司的51%股權。根據49%股權轉讓補充協議，因51%賣方於2014年4月收購目標公司51%股權後並未予支付剩餘的人民幣49,000,000元，如51%賣方不對49%賣方就人民幣49,000,000元欠款進行利息補償時，待買方完成49%收購事項及自51%賣方收購目標公司的51%股權後，買方須於就該等股權轉讓完成登記手續後七個營業日內，額外支付代價人民幣30,000,000元(相等於約35,070,000港元)。49%賣方與買方就全數金額人民幣30,000,000元存在爭議。有關詳情，請參閱本通函「買方與49%賣方之間的訴訟」一節；及
- (v) 於49%股權轉讓協議日期後，買方須就49%賣方貸款支付新增代價人民幣3,000,000元(相等於約3,510,000港元)另加總利息合共約為人民幣1,950,000元(相等於約2,280,000港元)。

51%代價

51%代價(金額約為人民幣418,560,000元(相等於約489,300,000港元))，包括(i)就目標公司的51%股權支付約人民幣242,720,000元(相等於約283,740,000港元)；及(ii)就51%賣方貸款(包含累計利息)支付約人民幣175,840,000元(相等於約205,560,000港元)的代價。51%代價已由買方按以下方式向51%賣方支付：

- (i) 人民幣100,000,000元(相等於約116,900,000港元)，已於二零一九年一月三日支付予北京產權交易所，作為參與競價的可退還按金，已用於支付部分51%代價；
- (ii) 人民幣293,560,000元(相等於約343,170,000港元)，於五個營業日內匯入北京產權交易所指定的賬戶，已用於支付部分51%代價；
- (iii) 於51%股權轉讓協議日期後，買方已支付代價約人民幣10,740,000元(相等於約12,560,000港元)，作為於二零一八年四月一日後部份51%賣方貸款的代價；(ii) 51%賣方貸款的利息總額合共約為人民幣14,260,000元(相等於約16,670,000港元)。買方已將該部份代價下的全數金額向51%賣方結付。

51%賣方已將目標公司的51%股權轉讓予買方，相關的中國備案已於二零一九年一月二十九日完成。

100%代價的基礎及結付

49%代價(包括於目標公司的49%股權及49%賣方貸款)乃參考該土地的市值、未來發展潛力以及雲南省現行市場地價而釐定。51%代價(包括於目標公司的51%股權及51%賣方貸款的代價)乃於北京產權交易所於二零一八年十二月四日舉行的網上公開拍賣中透過公開競價的最低投標價達成。

由於結付目標公司51%股權及49%股權的代價分別約為人民幣242,720,000元(相當於約283,740,000港元)及約人民幣251,900,000元(相當於約294,480,000港元)，如按比例予以比較，就51%股權應付的代價略低於就49%股權應付的代價。

償還51%賣方貸款(連利息)的總代價為人民幣175,840,000元(相等於約205,560,000港元)，而償還49%賣方貸款(連利息)的總代價為人民幣4,950,000元(相等於約5,790,000港元)，董事認為51%代價按比例較49%代價錄得溢價屬公平合理。

100%收購事項的總代價合共約為人民幣675,410,000元(相等於約789,550,000港元)。100%代價將以本集團的內部資源及銀行借貸撥付。

董事會函件

得出100%代價時，本集團已綜合考慮多項因素，其中包括(i)雲南省西雙版納近期土地拍賣價格；(ii)該土地於二零一九年六月三十日的估值為人民幣740,000,000元；(iii)目標公司於二零一九年六月三十日之資產總值及資產淨值分別約為人民幣414,740,000元及人民幣199,880,000元；(iv)目標公司的經調整資產淨值為人民幣526,080,000元(經計及該土地於二零一九年六月三十日之估值)；及(v)100%賣方之貸款總額約為人民幣180,790,000元，將由買方從100%代價向49%賣方及51%賣方支付。

100%收購事項完成

完成49%收購事項及51%收購事項須待本公司就49%股權轉讓協議及51%股權轉讓協議以及落實其項下擬進行的交易於股東特別大會上獲股東的批准，方告落實。49%收購事項及51%收購事項完成並非互為條件。

誠如「買方與49%賣方之間的訴訟」一節所載，買方與49%賣方正就49%代價的未償還代價合共人民幣51,900,000元(「餘下未結付代價」)發生爭議。

據中國法律顧問告知，(i)由於買方及49%賣方均已向有關政府當局完成目標公司49%股權轉讓的登記，49%賣方已將目標公司49%股權的法律所有權有效轉讓給買方；及(ii)通過向有關政府當局完成目標公司49%股權轉讓的登記，49%賣方已有效地將其訴訟理由收窄至要求清償未償還餘額(即餘下未結付代價)，並已有效取消其終止49%股權轉讓協議的權利。

根據上述中國法律顧問的意見(亦已獲董事同意)，董事已決定49%收購事項的完成毋須取得中國法律訴訟的和解或結果，且除於股東特別大會上取得股東批准外，訂約方毋須達成其他條件以達至完成。於100%收購事項完成後，餘下未償還代價將於公司財務報表內確認為其他應付款項。

有關訂約方的資料

本集團及買方

本集團主要從事住宅及商用物業發展項目的物業發展。買方為根據中國法例成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司。

賣方

49%賣方為根據中國法例成立的有限責任公司，主要從事旅遊景區開發、物業投資及開發。

51%賣方為根據中國法例成立的國有有限責任企業，主要從事物業開發及投資。

目標公司

目標公司為於二零一三年九月九日根據中國法例成立的有限責任公司。目標公司的主要資產為三幅位於中國雲南省西雙版納旅遊度假區二期的地塊。

兩幅地塊作住宅用途的土地使用權獲授之年期為70年，並分別於二零八三年十二月三十一日及二零八三年四月二十三日屆滿，而作商業用途之一幅地塊的土地使用權年期為40年，並於二零五三年四月二十三日屆滿。

董 事 會 函 件

該土地將發展為一個混合住宅及商業用途的發展項目，分三期落成，概約規劃總建築面積約為335,256平方米，當中包括住宅面積約304,400平方米，商業面積約29,632平方米及配套設施面積約1,224平方米。目標公司現時從事該土地的發展，建設工程已定於二零二二年或之前竣工，詳情如下：

概約規劃總建築面積(平方米)				
	住宅面積	商業面積	配套設施面積	施工計劃及狀況
第一期.....	5,354	11,561	—	建築工程已開始，預計於二零一九年十二月竣工
第二期.....	80,790	18,071	1,224	預期建設工程將於二零一九年十月開始及於二零二一年十二月竣工
第三期.....	218,256	—	—	預期建設工程將於二零二零年十月開始及於二零二二年十二月竣工
小計.....	304,400	29,632	1,224	
		總計.....	335,256	

預售預期將於大約二零二零年三月展開，而銷售預期將於二零二二年十二月完成。

於二零一九年六月三十日，已產生之發展成本約為人民幣133,300,000元。完成該土地所有發展將產生之剩餘發展成本(包括財務成本)估計將不多於約人民幣200,000,000元，並預期將以本集團的內部資源及銀行借貸撥付。

目標公司未能於指定限期前開始發展該土地。根據49%賣方於二零一三年四月訂立的國有土地使用權出讓合同(「出讓合同」)，土地建築工程須於二零一三年六月十八日或之前展開，並於二零一五年六月十八日或之前完成。物業之建築契約中所述建築工程之開展日期及／或完成日期已失效，而建築工程於最後實際可行日期尚未完成。根據《閒置土地處置辦法》，該土地或被視為閒置土地，並將面臨閒置土地罰款或沒收之風險。於最後實際可行日期，目標公司並無因延遲施工及／或延遲完工而收到當地國土部門的任何警告通知或被其徵收任何性質為土地閒置費的罰款或因而被沒收該土地。本公司亦已就此諮詢西雙版納州國土資源局旅遊度假區分局副局長，該副局長確認西雙版納州國土資源局將不會就延遲施工採取任何行動。經中國法律顧問告知，西雙版納州國土資源局旅遊度假區分局為作出上述確認的主管政府機關。

本公司之中國法律顧問認為，由於(i)49%賣方已於二零一四年一月按該轉讓相若時間的估值轉讓土地出讓合同內的土地使用權予目標公司，相關政府機關並無要求目標公司與

董事會函件

目標公司訂立新的土地出讓合同；(ii)有關該土地的相關施工許可證已於二零一五年七月取得，而第一期的建築工程亦已相應開展；(iii)目標公司概無受過任何處罰；及(iv)基於本公司與西雙版納州國土資源局旅遊度假區分局副局長的諮詢，西雙版納州國土資源局將不會就延遲施工採取任何行動，目標公司須繳付土地閒置費或被沒收該土地的風險極微。

經考慮本公司中國法律顧問之意見，董事會認為相關延遲並不會對該土地的未來發展及本集團整體業務有重大不利影響。

買方與49%賣方之間的訴訟

於二零一九年六月三日，49%賣方於西雙版納州中級人民法院向買方提起法律訴訟。49%賣方要求買方支付(i) 49%股權轉讓協議約定的未結付餘額約人民幣21,900,000元；(ii) 49%股權轉讓補充協議約定的未結付餘額人民幣30,000,000元；及(iii)未結付餘額的利息。

由於以下原因，買方並未支付未結付餘額：—

- (i) 關於未結付的餘額人民幣21,900,000元，由於49%賣方於二零一三年九月至二零一四年七月期間，陸續從目標公司轉出資金共約人民幣1,000萬元（「轉出資金」），作為訴訟程序的一部分，目標公司委託其負責處理訴訟的法律顧問要求買方扣除轉出資金及按年利率15%計算的利息損失。買方並未支付該筆未結付餘額，直至49%賣方結清該等轉出資金及相關利息，或直至該爭議解決為止。
- (ii) 關於未結付的餘額人民幣30,000,000元（「爭議金額」），由於51%賣方致函49%賣方，稱其已向49%賣方支付此前向49%賣方購買目標公司51%股權的全部股權轉讓款（包括剩餘金額人民幣49,000,000元）。因此，董事認為由於51%賣方於二零一四年四月就其目標公司51%的股權交易，已無應支付49%賣方的未結付金額，因此毋需依據49%股權轉讓補充協議的約定支付爭議金額。

截至最後實際可行日期，有關買方與49%賣方之間的訴訟仍有待裁決。經中國法律顧問告知，(i)爭議金額並不影響目標公司於51%股權的合法所有權，而51%賣方於51%收購事項前擁有目標公司51%股權的有效合法所有權；及(ii)最不利情況下，買方可能會被下令支付所指稱49%代價中未結付的人民幣51,900,000元，加上其後未付結餘計算至結付日期的利息。基於上文所述及「100%收購事項的理由及裨益」一段所載之理由，董事決定進行49%收購事項及51%收購事項。

董事會函件

目標公司的財務資料

以下載列根據香港財務報告準則編製的目標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財政年度的經審核財務資料：

	截至十二月三十一日 止財政年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
除稅前及除稅後虧損淨額	(19,430)	(21,002)

目標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產生的虧損淨額主要乃就49%賣方貸款及51%賣方貸款支銷之利息。該等貸款及累計利息分別構成買方向51%賣方及49%賣方支付的51%代價及49%代價的一部分。由於該土地正在發展且建設正在進行中，直至該土地的物業單位開售前僅會產生少量收益。

目標公司於二零一九年六月三十日的資產總值及資產淨值分別為人民幣414,740,000元及人民幣199,880,000元。

根據戴德梁行所編製的估值報告，該土地於二零一九年六月三十日的市值為人民幣740,000,000元。下表載列該土地於二零一九年六月三十日的賬面淨值與其於二零一九年六月三十日的市場價值之間的對賬：

	人民幣千元
該土地於二零一九年六月三十日的賬面淨值	
開發中物業(經審核)	413,800
估值盈餘	326,200
該土地於二零一九年六月三十日的估值	740,000

100%收購事項的財務影響

待100%收購事項完成後，本集團將於目標公司擁有100%股權，因此目標公司將成為本公司的附屬公司，而目標公司的財務業績、資產及負債將綜合計入本集團的賬目內。

附錄三所載經擴大集團未經審核備考財務資料顯示，100%收購事項將使本集團的資產總值增加約人民幣88,620,000元。100%收購事項將使本集團的負債總額增加約人民幣88,620,000元。該土地(目標公司的主要資產)乃分類為發展中物業，並按成本及可變現價值中的較低者列值。

100%收購事項的理由及裨益

100%收購事項將允許本集團收購目標公司(其擁有該土地的土地使用權)的全部股權。本集團一直物色機會進入前景可觀的新城市以期擴充業務。鑑於該土地的位置及發展(該土地將主要以高端住宅樓房為特色，並實行文化、旅遊及康養概念，擬以中產或高層專業人士及家庭為對象)，董事會認為，100%股權轉讓協議以及其項下擬進行的交易為本集團帶來上佳機會，將其投資及物業組合多元化至雲南市場，董事會對雲南市場增長前景樂觀，並認為可為其股東帶來更多投資回報。

按上述因素，董事(包括獨立非執行董事)認為，100%股權轉讓協議的條款屬公平合理並符合本公司及股東整體的利益。

100%收購事項的上市規則涵義

由於有關100%收購事項的其中一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，100%收購事項構成本公司的主要交易，並須根據上市規則第14章遵守申報、公告及股東批准規定。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一九年十月二十三日(星期三)上午十時正假座中華人民共和國山西省晉中市榆次區迎賓西街131號辰興發展大廈六樓會議室舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過普通決議案以批准(i)49%股權轉讓協議及其項下擬進行的交易；及(ii)51%股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。召開大會的通告載於本通函第EGM-1至第EGM-2頁。

為確定股東出席股東特別大會並於會上投票的資格，所有股份過戶文件連同相關股票最遲須於二零一九年十月十八日(星期五)上午十時正交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。本公司將自二零一九年十月十八日(星期五)至二零一九年十月二十三日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定出席股東特別大會並於會上投票的資格，期間概不會辦理股份過戶。

隨函附奉供於股東特別大會上使用的代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按照代表委任表格上印備的指示填妥代表委任表格，並盡快惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。於股東特別大會上提呈表決的決議案將以投票方式表決。

董 事 會 函 件

於股東特別大會及董事會會議上投票表決

截至最後實際可行日期，就董事所深知，概無股東於100%收購事項及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此概無股東須於股東特別大會上放棄投票。已從本公司之控股股東White Dynasty Global Holdings Limited（彼持有346,944,000股股份，佔本公司股權之57.82%）取得100%收購事項之書面批准。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上的任何表決必須以投票方式進行。因此，於股東特別大會上提呈的所有決議案將以投票方式進行表決。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無董事以任何方式於收購事項中擁有重大權益而須於批准協議及其項下擬進行的交易的董事會會議上放棄投票。

推薦建議

董事認為100%收購事項的條款乃按正常或更佳商業條款進行，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准100%收購事項及其項下擬進行的交易。

一般資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
辰興發展控股有限公司
主席
白選奎

二零一九年九月三十日

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零一八年十二月三十一日止三個年度的經審核綜合財務報表及本公司截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務資料連同其相關附註於下列文件中披露，而該等文件已於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(<http://www.chen-xing.cn>)刊載：

- 本公司於二零一九年八月二十日刊載的截至二零一九年六月三十日止六個月的中期業績公告第2至14頁；
- 本公司於二零一九年四月二十九日刊載的截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報第96至202頁；
- 本公司於二零一八年四月二十七日刊載的截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報第78至166頁；
- 本公司於二零一七年四月二十七日刊載的截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報第75至160頁；
- 本公司於二零一六年四月十八日刊載的截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報第46至121頁。

上述本集團綜合財務報表均以引述形式載入本通函，並構成本通函的一部分。

2. 債項聲明及租賃承擔

債務聲明

於二零一九年七月三十一日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團的借貸總額約為人民幣2,773,479,000元，其中包括銀行及其他借貸人民幣2,773,479,000元。

於二零一九年七月三十一日，經擴大集團的有擔保銀行及其他借貸如下：

- (i) 約為人民幣100,000,000元的銀行借貸由本公司、本公司董事及本公司控股股東作出擔保；
- (ii) 約為人民幣266,000,000元的銀行借貸由若干開發中物業、樓宇及投資物業作抵押及由本公司作出擔保；
- (iii) 約為人民幣340,000,000元的銀行借貸由本集團一間附屬公司的股東作出擔保；
- (iv) 約為人民幣130,479,000元的銀行借貸由本集團一間附屬公司的少數股東作出擔保；
- (v) 約為人民幣49,000,000元的其他借貸由本集團一間附屬公司作出擔保；

- (vi) 約為人民幣98,000,000元的銀行借貸由若干開發中物業作抵押及由本公司控股股東作出擔保；
- (vii) 約為人民幣100,000,000元的銀行借貸由本集團的附屬公司、本公司董事及本公司控股股東作出擔保；
- (viii) 約為人民幣1,450,000,000元的銀行借貸由本集團一間附屬公司的股份作抵押及由本集團的附屬公司、本公司董事及本公司控股股東作出擔保；及
- (ix) 約為人民幣240,000,000元的銀行借貸由若干開發中物業及股權作抵押及由本公司的控股股東作出擔保。

於二零一九年七月三十一日，本集團就若干銀行向本集團持作銷售用途的竣工物業的買家授出的按揭融資提供人民幣1,903,280,000元的擔保。

除上述者及集團內公司間負債以及於日常業務過程中的貿易應付款項外，於二零一九年七月三十一日營業時間結束時，經擴大集團概無任何尚未償還的貸款資本、銀行透支、貸款、按揭、抵押或其他類似債項或租購融資租賃承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他重大或有負債。

租賃承擔

本集團根據經營租賃安排租用若干物業。該等物業租期經協商定為一年。

於二零一九年七月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃之未來最低租賃付款總額為零。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認本集團的財務或貿易狀況自二零一八年十二月三十一日（即本集團編製最近期刊發的經審核綜合財務報表的日期）起並無出現任何重大不利變動。

4. 營運資金

董事在作出適當審慎考慮後認為，經計及本集團可得的財務資源（包括內部所得資金、銀行借貸及供股（定義見本公司日期為二零一九年二月十三日的供股章程）估計所得款項淨額），本集團可用的營運資金足夠應付其自本通函刊發日期起計至少十二個月的需求。

5. 本集團的業務趨勢及財務前景

二零一八年上半年，中國地產行業面臨新一輪整體收緊管制。中國政府頻頻推出多項政策持續加強管制行業。由於嚴厲的政策管制，第一及第二線城市的新盤交易數量於二零一八年上半年持續下跌。本集團已即時根據行業政策調整營運策略，其主要業務的銷售業績及收益均錄得大幅增長。

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之收入為人民幣1,064,700,000元，比二零一七年同期減少1.1%，當中包括物業開發收入約人民幣1,057,400,000元，比二零一七年同期減少1.1%。期內本集團權益擁有人應佔利潤約為人民幣124,900,000元，比二零一七年同期減少27%。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團已簽約銷售額約為人民幣1,862,100,000元，已簽約建築面積總額則約達229,855平方米。

根據本集團對中國地產市場現況及未來發展趨勢的判斷，本集團將採用多元化發展策略，發展多個符合政策的新業務。本集團將透過擴大產業鏈進行戰略定位，以擴大規模加快增長。同時，本集團會繼續專注發展針對剛性需求買家的住宅物業，以於發展期間盡量縮短發展周期、有效控制發展成本及增加其行內及產品競爭力。

土地投資方面，本集團將增加土地選擇種類，並將從較準確的投資角度而言具投資價值的高級地塊納入土地庫。此外，本集團將繼續積極尋找戰略夥伴及雙贏合作發展模式，以達致快速增長及為本集團、合作夥伴及股東帶來更大收益。

以下為自目標公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)收到的供納入本通函的報告全文。



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

致辰興發展控股有限公司全體董事

敬啟者：

我們就第II-4至II-51頁所載之西雙版納景緣投資開發有限公司(「目標公司」)之過往財務資料作出報告，過往財務資料包括目標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年度各年以及截至二零一九年六月三十日止六個月(「有關期間」)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六月三十日之財務狀況表及重大會計政策及其他說明資料(統稱「過往財務資料」)。載於第II-4至II-51頁之過往財務資料構成本報告之組成部分，乃為載入辰興發展控股有限公司(「貴公司」)日期為二零一九年九月三十日有關建議 貴公司收購目標公司100%股權(「建議收購事項」)之通函(「該通函」)而編製。

董事就過往財務資料須承擔之責任

貴公司董事負責根據過往財務資料附註3.1所載之編製基準編製真實而公平之過往財務資料，並負責採取 貴公司董事認為屬必要之內部監控，以使過往財務資料之編製不存在因欺詐或錯誤而引致重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任為對過往財務資料出具意見並向閣下報告。我們根據香港會計師公會頒佈的《香港投資通函呈報準則》第200號「投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告」開展工作。該準則要求我們遵循道德準則並規劃及執行工作，以合理保證過往財務資料是否不存在重大錯誤陳述。

我們的工作涉及執执行程序來獲得過往財務資料所載金額及所作披露之憑證。所選程序視乎申報會計師的判斷而定，包括評估過往財務資料存在重大錯誤陳述（不論源自欺詐或錯誤）的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與實體根據過往財務資料附註3.1所載基準編製真實而公平的過往財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，惟目的並非對實體內部控制的成效發表意見。我們的工作亦包括評估 貴公司董事所採用的會計政策是否適當、所作的會計估計是否合理，以及評估過往財務資料的整體呈列。

我們認為已取得充分而適當的憑證，作為我們出具意見之依據。

意見

我們認為，就會計師報告而言，過往財務資料按照過往財務資料附註3.1所載的編製基準，真實而公平地反映了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以及二零一九年六月三十日的財務狀況以及於各有關期間的財務表現及現金流量。

審閱中期比較財務資料

我們已審閱目標公司的中期比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一八年六月三十日止六個月的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（「**中期比較財務資料**」）。 貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註3.1所載的編製基準，編製中期比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對中期比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「**由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱**」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們保證知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。根據我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就會計師報告而言，中期比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註3.1所載的編製基準編製。

就聯交所主板證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例項下之事宜作出報告

調整

於編製過往財務資料時，概無對相關財務報表(定義見第II-4頁)作出調整。

股息

吾等提述過往財務資料附註10，當中載述目標公司概無就有關期間派付股息。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

二零一九年九月三十日

I 過往財務資料

編製過往財務資料

下文載列過往財務資料，其構成本會計師報告之組成部分。

目標公司於有關期間之財務報表(過往財務資料以此為基準)已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核(「**相關財務報表**」)。

過往財務資料以人民幣列值，除另有指明者外，所有價值已約整至最接近千位(人民幣千元)。

(a) 損益及其他全面收益表

		截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月	
		二零一六年 附註 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
其他收入	5	5	36	7	4	1
銷售及分銷開支		(3,437)	(1,657)	(897)	(635)	(127)
行政開支		(1,558)	(1,860)	(1,533)	(817)	(3,138)
其他開支		(147)	—	—	—	(1)
財務成本	7	(11,256)	(15,949)	(18,579)	(8,972)	(885)
除稅前虧損	6	(16,393)	(19,430)	(21,002)	(10,420)	(4,150)
所得稅開支	9	—	—	—	—	—
目標公司擁有人應佔 年度／期內虧損及 年度／期內全面 虧損總額		<u>(16,393)</u>	<u>(19,430)</u>	<u>(21,002)</u>	<u>(10,420)</u>	<u>(4,150)</u>

I 過往財務資料(續)

(b) 財務狀況表

附註	於十二月三十一日			於六月三十日
	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
非流動資產				
物業、廠房及設備	11	829	579	288
無形資產	12	116	84	52
發展中物業	13	395,141	406,079	412,861
				413,800
非流動資產總額		396,086	406,742	413,201
				414,141
流動資產				
預付款項、其他應收款項 及其他資產	14	188	44	1
應收關聯方款項	22	—	—	—
現金及現金等價物	15	1,254	300	1,391
				74
流動資產總額		1,442	344	1,392
				594
流動負債				
應付賬款	16	35,834	25,447	23,156
其他應付款項及應計費用	17	12,557	10,707	9,609
應付關聯方款項	22	104,679	145,904	177,802
				182,937
流動負債總額		153,070	182,058	210,567
				214,859
流動負債淨額		(151,628)	(181,714)	(209,175)
				(214,265)
資產總額減流動負債		244,458	225,028	204,026
				199,876
資產淨額		244,458	225,028	204,026
				199,876
權益				
實繳資本	19	290,314	290,314	290,314
累計虧損		(45,856)	(65,286)	(86,288)
				(90,438)
權益總額		244,458	225,028	204,026
				199,876

I 過往財務資料(續)

(c) 權益變動表

	實繳資本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零一六年一月一日	290,314	(29,463)	260,851
年度虧損及年度全面虧損總額	—	(16,393)	(16,393)
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日	290,314	(45,856)	244,458
年度虧損及年度全面虧損總額	—	(19,430)	(19,430)
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	290,314	(65,286)	225,028
年度虧損及年度全面虧損總額	—	(21,002)	(21,002)
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	290,314	(86,288)	204,026
期內虧損及期內全面虧損總額	—	(4,150)	(4,150)
於二零一九年六月三十日	290,314	(90,438)	199,876
於二零一八年一月一日	290,314	(65,286)	225,028
期內虧損及期內全面虧損總額 (未經審核)	—	(10,420)	(10,420)
於二零一八年六月三十日 (未經審核)	290,314	(75,706)	214,608

I 過往財務資料(續)

(d) 現金流量表

		截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		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
附註		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)	
經營活動產生的現金流量						
除稅前虧損		(16,393)	(19,430)	(21,002)	(10,420)	(4,150)
就以下項目進行調整：						
財務成本	7	11,256	15,949	18,579	8,972	885
折舊	11	344	335	291	153	138
無形資產攤銷	12	32	32	32	16	16
撇銷物業、廠房及設備	11	17	—	—	—	—
		(4,744)	(3,114)	(2,100)	(1,279)	(3,111)
發展中物業增加		(74,508)	(10,938)	(6,782)	(2,630)	(939)
應付關聯方款項增加		—	—	—	—	(200)
預付款項、其他應收款項及						
其他資產減少／(增加)		117	144	43	15	(319)
應付賬款增加／(減少)		35,455	(10,387)	(2,291)	(1,631)	(122)
其他應付款項及應計費用						
減少		(315)	(1,850)	(1,098)	(793)	(721)
應付關聯方款項增加		—	—	—	—	2,300
經營所用現金		(43,995)	(26,145)	(12,228)	(6,318)	(3,112)
經營活動所用現金流量淨額		(43,995)	(26,145)	(12,228)	(6,318)	(3,112)
投資活動產生的現金流量						
購買物業、廠房及設備項目	11	(34)	(85)	—	—	(155)
投資活動所用現金流量淨額		(34)	(85)	—	—	(155)

I 過往財務資料(續)

(d) 現金流量表(續)

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		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
融資活動產生的現金流量						
應付關聯方款項增加		44,616	25,276	13,319	6,348	1,950
融資活動產生的現金流量淨額		44,616	25,276	13,319	6,348	1,950
現金及現金等價物增加／ (減少)淨額		587	(954)	1,091	30	(1,317)
年／期初現金及現金等價物		667	1,254	300	300	1,391
年／期末現金及現金等價物	15	1,254	300	1,391	330	74

II 過往財務資料附註

1. 公司信息

目標公司為於二零一三年九月九日在中國設立的有限公司。目標公司的註冊辦事處及主要營業地點位於中國雲南省西雙版納勐泐大道1號。

於有關期間，目標公司主要從事物業開發，並擁有位於中國雲南省西雙版納旅遊度假區二期的若干地塊。

目標公司分別由北京陽光房地產綜合開發有限公司(「北京陽光」)及西雙版納吳緣旅遊發展有限公司(「吳緣旅遊」)持有51%及49%股權，該兩間公司均於中國註冊成立。目標公司董事認為，於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日末，北京市人民政府國有資產監督管理委員會為目標公司的最終控股公司。於二零一九年一月，貴公司附屬公司辰興房地產發展有限公司(「辰興房地產」)向北京陽光收購目標公司的51%股權，而貴公司另一間附屬公司四川辰興房地產發展有限公司(「四川辰興」)向吳緣旅遊收購目標公司的49%股權。

目標公司於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度按中國公認會計原則編製之法定財務報表，分別由瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)及致同會計師事務所(特殊普通合夥)審計。由於目標公司無須遵守彼註冊成立之司法管轄區內相關規則及法規中任何法定審計規定，故並無編製目標公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

2. 重要會計原則

儘管目標公司於二零一九年六月三十日錄得流動負債淨額，目標公司仍按持續經營基準編製過往財務資料，原因是貴公司已同意向目標公司提供持續的財務援助及充足資金來供其償還到期負債。

3.1 編製基準

過往財務資料根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)及香港公認會計原則編製。

過往財務資料已按照歷史成本法編製。

II 過往財務資料附註(續)

3.2 會計政策之變動及披露

目標公司已於財務報表首次採納以下適用於目標公司之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ¹
香港財務報告準則第15號(修訂本)	澄清香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ²

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

新訂及經修訂香港財務報告準則的性質及影響載述如下：

- (a) 香港財務報告準則第9號金融工具於二零一八年一月一日開始或之後的年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，匯總金融工具會計的所有三個方面：分類及計量、減值以及套期會計。

目標公司以前瞻基準應用香港財務報告準則第9號，而首次應用日期為二零一八年一月一日。目標公司並未就香港財務報告準則第9號項下金融資產重列二零一六年一月一日至二零一七年十二月三十一日的財務資料，不可與二零一八年呈列之資料作比較。

分類及計量

以下資料列明採用香港財務報告準則第9號對財務狀況表的影響，包括香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)替代香港會計準則第39號的已發生信用損失的影響。

於二零一八年一月一日，香港會計準則第39號項下的賬面值與香港財務報告準則第9號所呈報的結餘之對賬如下：

	香港會計準則第39號 計量			香港財務報告準則第9號 計量		
	類別	金額	重新分類	預期 信貸虧損	金額	類別
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
金融資產						
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產	L&R ¹	12	—	—	12	AC ²
現金及現金等價物	L&R	300	—	—	300	AC
資產總額		312	—	—	312	

II 過往財務資料附註(續)

3.2 會計政策之變動及披露(續)

(a) 採納香港財務報告準則第9號

分類及計量(續)

於二零一八年一月一日，香港會計準則第39號項下的賬面值與香港財務報告準則第9號所呈報的結餘之對賬如下：(續)

	香港會計準則第39號			香港財務報告準則第9號		
	計量			計量		
	類別	金額	重新分類	預期 信貸虧損	金額	類別
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
金融負債						
應付賬款	AC	25,447	—	—	25,447	AC
計入其他應付款項及應計費用 的金融負債	AC	102	—	—	102	AC
應付關聯方款項	AC	145,904	—	—	145,904	AC
負債總額		171,453	—	—	171,453	

¹ L&R：貸款與應收款項

² AC：按攤銷成本列賬的金融資產或金融負債

減值

有關目標公司減值方法的詳情於過往財務資料附註3.4披露。

於二零一八年一月一日，目標公司的累計虧損並無變動，因為金融工具減值計算及計量的變動對財務資料的影響微乎其微。

- (b) 香港財務報告準則第15號及其修訂本取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收益及相關詮釋，且(除少數例外情況外)其應用於客戶合約產生之所有收益。香港財務報告準則第15號，建立一個新的五步模式，將自客戶合約產生的收益入賬。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更加結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，關於履行責任、不同期間之合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。

目標公司並無產生任何收益。因此，採用香港財務報告準則第15號對目標公司的財務資料並無任何重大影響。

II 過往財務資料附註(續)

3.2 會計政策之變動及披露(續)

- (c) 香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)——詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(常務詮釋委員會)——詮釋第15號經營租賃——優惠及香港(常務詮釋委員會)——詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人將所有租賃按單一的資產負債表內模式確認。香港財務報告準則第16號項下的出租人會計處理與香港會計準則第17號相比並無重大改變。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號類似的原則將租賃分為經營租賃或融資租賃。因此，香港財務報告準則第16號對目標公司為出租人的租賃並無造成任何財務影響。

目標公司透過採用經修訂追溯採納法採納香港財務報告準則第16號，並於二零一九年一月一日首次應用。根據該方法，目標公司已追溯應用該準則，並將首次採納的累計影響作為對二零一九年一月一日累計虧損期初結餘的調整，且本集團不會重列二零一六年、二零一七年及二零一八年的比較資料，而是繼續根據香港會計準則第17號呈報。

租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合同為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合同是租賃或包含租賃。當客戶有權從使用可識別資產獲得絕大部分經濟利益以及擁有指示使用可識別資產的權利時，即有控制權。目標公司選擇應用過渡性的實際權宜辦法以允許該準則僅適用於先前於首次應用日期已根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)第4號確定為租賃的合同。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)第4號未確定為租賃的合同不會重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下的租賃定義僅適用於在二零一九年一月一日或之後訂立或變更的合同。

於包含租賃部分的合約開始或獲重新評估時，目標公司根據其獨立價格將合約中的代價分配予各個租賃及非租賃部分。目標公司已採納的承租人可用實際權宜辦法，不會區分非租賃部分及就租賃及相關非租賃部分(例如物業租賃的物業管理服務)入賬作為單一租賃部分。

II 過往財務資料附註(續)

3.2 會計政策之變動及披露(續)

(c) 採納香港財務報告準則第16號

作為承租人 — 先前分類為經營租賃的租賃

採納香港財務報告準則第16號的影響的性質

目標公司就多個物業、機器、汽車及其他設備項目有租賃合約。目標公司先前作為承租人根據對租賃是否將資產擁有權的絕大部分報酬與風險轉移至目標公司的評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，目標公司對所有租賃應用單一方法確認和計量使用權資產與租賃負債，惟低價值資產(基於每一項租賃選擇)與短期租賃(基於每一類相關資產選擇)兩類租賃的選擇性豁免除外。目標公司選擇不就(i)低價值資產租賃(例如手提電腦及電話)；及(ii)開始日時租賃期為12個月或以下的租賃確認為使用權資產和租賃負債。反之，目標公司將相關租賃付款在整個租賃期按直線法確認為費用。

過渡影響

於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號時，目標公司已使用以下可供選擇的實際權宜方法：

- 租賃年期自首次應用日期起12個月內結束，則應用短期租賃豁免
- 倘合約包含延展／終止租賃的選項，則事後釐定租賃年期

目標公司僅有租賃期為12個月或以下的租賃。因此，採用香港財務報告準則第16號對目標公司的財務資料並無任何重大影響。

- (d) 香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號於稅項處理涉及影響香港會計準則第12號應用的不確定性時(通常稱為「不確定稅務情況」)，處理該情況下的所得稅(即期及遞延)會計處理。該詮釋並不適用於香港會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，尤其亦不包括不確定稅項處理相關的權益及處罰相關規定。該詮釋特別處理(i)實體是否分開考慮不確定稅項；(ii)實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅收抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。於採納該詮釋時，目標公司考慮於其集團內銷售的轉移定價是否會產生任何不確定稅務情況。根據目標公司的稅務合規及轉移定價研究，目標公司認為稅務機關將很可能接受其轉移定價政策。因此，該詮釋不會對目標公司的過往財務資料產生任何重大影響。

II 過往財務資料附註(續)

3.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

目標公司尚未在過往財務資料中採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義 ¹
香港財務報告準則第10號及	投資者與其聯營公司或合營企業之間的
香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂	資產出售或出資 ³
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港會計準則第1號及	重大的定義 ¹
香港會計準則第8號之修訂	

¹ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，但可供採納

目標公司正在評估初次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。迄今為止，目標公司認為該等新訂及經修訂香港財務報告準則或會導致會計政策有所變動，但不大可能對目標公司之財務表現及財務狀況產生重大影響。

3.4 重大會計政策摘要

非金融資產減值

倘一項資產存在減值跡象(存貨、遞延稅項資產、金融資產及非流動資產除外)，或需要進行年度減值測試，則估計資產的可收回金額。資產的可收回金額指資產或現金產生單位的使用價值與公平值減出售成本中的較高者，並按個別資產釐定，除非資產所產生的現金流量總體不獨立於其他資產或資產組別所產生者；在此情況下，可收回金額按資產所屬現金產生單位釐定。

僅當資產的賬面值超過可收回金額時方確認減值虧損。評估使用價值時，採用反映當前市場對貨幣時間值以及資產特有風險之評估的稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至現值。減值虧損計入產生當期的損益，並列入與減值資產功能一致的開支類別。

於各有關期間末評估是否有跡象表明以往確認的減值虧損可能不復存在或有所減少。若存在該跡象，則估計可收回金額。僅當釐定該項資產可收回金額的估計有所改變時，方可撥回先前就該項資產(除商譽外)確認的減值虧損，惟撥回後的數額不得高於該項資產過往年度未確認減值虧損時的賬面值(扣除折舊／攤銷)。撥回的減值虧損於產生當期計入損益。

II 過往財務資料附註(續)

3.4 重大會計政策摘要(續)

關聯方

在下列情況下，一方被視為目標公司的關聯方：

(a) 該方為以下人士或該人士的近親，且其

(i) 控制或共同控制目標公司；

(ii) 對目標公司發揮重大影響；或

(iii) 為目標公司或目標公司母公司的主要管理層人員；

或

(b) 該方為符合下列任何一項條件的實體：

(i) 該實體與目標公司為同一集團的成員；

(ii) 某一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；

(iii) 該實體與目標公司為同一第三方的合營企業；

(iv) 某一實體為一名第三方的合營企業，而另一實體為該名第三方的聯營公司；

(v) 該實體乃為目標公司或目標公司關聯實體的僱員利益而設的離職後福利計劃；

(vi) 該實體受(a)項所指人士控制或共同控制；

(vii) (a)(i)項所指人士可對該實體發揮重大影響力或為該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員；及

(viii) 該實體或其所屬集團的成員公司向目標公司或目標公司母公司提供主要管理層成員服務。

II 過往財務資料附註(續)

3.4 重大會計政策摘要(續)

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。倘物業、廠房及設備項目分類為持作出售，或倘其屬於分類為持作出售的出售組合的一部分，則無須折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬。物業、廠房及設備項目的成本包括購買價格及使資產達致工作狀態及地點作擬定用途而直接產生的成本。

物業、廠房及設備項目投運後所產生的支出，如維修及保養費用，通常於產生當期計入損益。倘符合確認條件，大型檢修的開支可撥充資本，計入替換資產的賬面值。倘物業、廠房及設備的主要部分須定期更換，則目標公司將該等部分確認為有確定可使用年期的個別資產並據此計提折舊。

各物業、廠房及設備項目按估計可使用年期以直線法將成本撇銷至剩餘價值計算折舊。計算所使用的主要折舊率如下所示：

辦公設備	19.40%至32.33%
車輛	19.00%

倘物業、廠房及設備項目的各部分具有不同可使用年期，則在各部分間合理分配該項目的成本，且按各部分單獨計提折舊。至少於每一財政年度末評估剩餘價值、可使用年期及折舊方法，必要時進行調整。

物業、廠房及設備項目(包括初步確認的任何重大部分)，於出售時或預期其使用或出售日後不會產生任何經濟利益時取消確認。於資產取消確認當年的損益確認的出售或報廢收益或虧損，按資產的出售所得款項淨額與賬面值之間的差額計算。

發展中物業

發展中物業擬持作竣工後出售。於竣工後，物業轉入持作出售已竣工物業。發展中物業按成本與可變現淨值中的較低者列賬，包括土地成本、建築成本、借款成本、專業費用以及物業在發展期間直接產生的其他成本。

發展中物業分類為非流動資產，因其不會於正常經營週期內變現。

II 過往財務資料附註(續)

3.4 重大會計政策摘要(續)

無形資產(不包括商譽)

單獨收購的無形資產初步確認時按成本計量。於業務合併中購入的無形資產的成本為收購當日的公平值。無形資產的可使用年期分為有限年期或無限年期。使用年期有限的無形資產其後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估其減值情況。使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年度年末進行檢討。

軟件

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並按其估計可使用年期五年以直線法攤銷。

租賃(自二零一九年一月一日適用)

使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。倘使用權資產與持作存貨的租賃土地之權益有關，該等資產其後根據目標公司「存貨」政策按成本及可變現淨值的較低者計量。使用權資產的成本包括於開始日期或之前已確認的租賃負債、所產生的初始直接成本及租賃款項減任何已收取的租賃優惠。除非目標公司合理確定於租期結束時取得租賃資產所有權，否則已確認使用權資產於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)按直線法折舊。倘使用權資產符合投資物業的定義，則包括在投資物業內。根據目標公司「投資物業」政策，相應使用權資產初步按成本計量，其後則按公平值計量。

租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按將於租賃期間作出的租賃款項現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、可變租賃付款(視乎指數或利率而定)及根據剩餘價值擔保預期應付的金額。租賃付款亦包括目標公司合理確定會行使之購買選擇權的行使價；及倘租賃條款反映目標公司行使終止選擇權，則終止租賃而需支付之罰款。並非視乎指數或利率而定之可變租賃付款於觸發付款的事件或條件的發生期間內確認為開支。

II 過往財務資料附註(續)

3.4 重大會計政策摘要(續)

租賃(自二零一九年一月一日適用)(續)

租賃負債(續)

於計算租賃付款的現值時，倘租賃所含的利率不能即時釐定，則目標公司會於租賃開始日期使用增量借款利率。於開始日期後，租賃負債的金額會增加，以反映利息的增加及就租賃付款作出扣減。此外，如有修改、指數或比率變更導致未來租賃付款出現變動、租賃期出現變動、實質固定租用付款出現變動或購入相關資產之評估出現變動，則重新計量租賃負債賬面值。

目標公司將租期釐定為不可撤銷租賃期限，而如果能合理確定將行使延長租賃的選擇權，租期還應包括該選擇權所涵蓋的任何期間，或在合理確定將不會行使終止租賃的選擇權時，還應包括該選擇權所涵蓋的任何期間。

租賃(於二零一九年一月一日前適用)

資產所有權的絕大部分回報及風險都歸出租人所有的租約作為經營租約入賬。倘目標公司是出租人，則目標公司根據經營租約出租的資產列作非流動資產，而根據經營租約應收的租金乃於租約期內按直線法在損益表入賬。倘目標公司是承租人，則根據經營租約應付的租金(扣除自出租人收到的任何誘因後)均於租約期內按直線法在損益表扣除。

投資及其他金融資產(自二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號下的政策)

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本計量、按公平值計入其他全面收益以及按公平值計入損益。

金融資產於初步確認時視乎金融資產的合約現金流量特徵及目標公司管理金融資產的業務模式分類。目標公司採用不調整重大融資成分之影響的可行權宜之舉，目標公司初步按公平值計量金融資產(若並非按公平值計入損益的金融資產，則另加交易成本)。

要符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益分類及計量的條件，金融資產須產生僅為支付本金和未償還本金利息的現金流量。

II 過往財務資料附註(續)

3.4 重大會計政策摘要(續)

投資及其他金融資產(自二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號下的政策)(續)

初步確認及計量(續)

目標公司管理金融資產的業務模式指其如何管理金融資產來產生現金流量。業務模式釐定現金流量是否源自收取合約現金流量或出售金融資產，抑或兩者兼具。

所有金融資產常規買賣於交易日(即目標公司承諾買賣資產之日)確認。金融資產常規買賣指須於市場規例或慣例通常設定的期間內交割資產的金融資產買賣。

其後計量

金融資產的其後計量視乎其分類而定，如下所示：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

倘同時符合以下兩項條件，目標公司按攤銷成本計量金融資產：

- 業務模式以收取合約現金流量為目的持有金融資產。
- 金融資產的合約條款於指定日期產生的現金流量僅為支付本金和未償還本金利息。

按攤銷成本計量的金融資產其後採用實際利率法計量並計提減值。於資產取消確認、修改或減值時，於損益確認收益及虧損。

按公平值計入其他全面收益的金融資產(債務工具)

倘同時符合以下兩項條件，目標公司按公平值計入其他全面收益計量債務投資：

- 業務模式以收取合約現金流量及出售為目的持有金融資產。
- 金融資產的合約條款於指定日期產生的現金流量僅為支付本金和未償還本金利息。

II 過往財務資料附註(續)

3.4 重大會計政策摘要(續)

投資及其他金融資產(自二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號下的政策)(續)

按公平值計入其他全面收益的金融資產(債務工具)(續)

就按公平值計入其他全面收益的債務投資而言，利息收入、外匯重估及減值虧損或撥回於損益確認，計算方式與按攤銷成本計量的金融資產相同。餘下公平值變動於其他全面收益確認。於取消確認後，於其他全面收益確認的累計公平值變動轉回損益。

指定按公平值計入其他全面收益的金融資產(股權投資)

於初步確認後，倘股權投資符合香港會計準則第32號金融工具：呈列對股權的定義，且並非持作買賣，目標公司可選擇不可撤銷地將股權投資分類為指定按公平值計入其他全面收益的股權投資。分類視乎具體工具而定。

該等金融資產的收益及虧損不會轉回損益。倘獲派付股息的權利已確立，與股息相關的經濟利益很可能流入目標公司，且股息金額能可靠計量，則將股息於損益確認為其他收入，惟倘目標公司取得股息收益乃為收回金融資產的部分成本，則該收益計入其他全面收益。指定按公平值計入其他全面收益的股權投資無須進行減值評估。

按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產、於初步確認後指定按公平值計入損益的金融資產，或需要強制性按公平值計量的金融資產。倘收購金融資產之目的為於短期內買賣，則將金融資產分類為持作買賣。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，除非衍生工具被指定為有效的對沖工具，則作別論。現金流量並非僅為支付本金及未償還本金利息的金融資產以按公平值計入損益分類及計量，而不論業務模式。儘管債務工具按上述條件分類為攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量，倘能夠消除或顯著減少會計錯配，則可在初步確認時將債務工具指定為按公平值計入損益。

按公平值計入損益的金融資產按公平值於財務狀況表列賬，公平值變動淨額於損益確認。

II 過往財務資料附註(續)

3.4 重大會計政策摘要(續)

投資及其他金融資產(自二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號下的政策)(續)

按公平值計入損益的金融資產(續)

該類別包括目標公司並無不可撤銷地選擇分類為按公平值計入其他全面收益的衍生工具及股權投資。對於分類為按公平值計入損益之金融資產的股權投資而言，倘獲派付股息的權利已確立，與股息相關的經濟利益很可能流入目標公司，且股息金額能可靠計量，股息亦於損益確認為其他收入。

倘嵌入混合合約的衍生工具(包含金融負債及非金融主體)的經濟特徵及風險與主體並不密切相關；與嵌入式衍生工具條款相同的單獨工具符合衍生工具的定義；且混合合約並非按公平值計入損益計量，則該衍生工具與主體分開並作為單獨的衍生工具入賬。嵌入式衍生工具按公平值計量，公平值變動於損益確認。

僅當合約條款發生變動，導致對現金流量作出在其他情況下所需的顯著修訂，或將原本按公平值計入損益的金融資產重新分類時，方予以重估。

含金融資產主體的混合合約的內嵌式衍生工具不單獨列賬。金融資產主體連同嵌入式衍生工具整體須分類為按公平值計入損益的金融資產。

投資及其他金融資產(於二零一八年一月一日前應用香港會計準則第39號下的政策)

初步確認及計量

初步確認時，金融資產按適當的形式分類為按公平值計入損益的金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產，或於有效對沖中指定為對沖工具的衍生工具。金融資產於初步確認時按公平值加收購金融資產產生的交易成本計量，唯按公平值計入損益的金融資產除外。

循正常途徑買入及出售的金融資產於交易日(即目標公司承諾買入或出售資產之日)確認。循正常途徑買入或出售，乃指須於法規或市場慣例一般設定的期間內交付資產的金融資產買入或出售。

II 過往財務資料附註(續)

3.4 重大會計政策摘要(續)

投資及其他金融資產(於二零一八年一月一日前應用香港會計準則第39號下的政策)(續)

其後計量

金融資產的其後計量視其分類而定，分類如下：

按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產包括持作買賣之金融資產及於初步確認時指定按公平值計入損益的金融資產。倘金融資產為於近期作出售目的而收購，則該金融資產被分類為持作買賣。衍生工具(包括已分開之嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，惟彼等被指定為有效對沖工具(定義見香港會計準則第39號)除外。

按公平值計入損益的金融資產按公平值列入財務狀況表，而公平值的正面淨變動及公平值的負面淨變動則分別於損益表呈列作其他收入及收益以及融資成本。該等公平值淨變動不包括就此等金融資產而賺取的任何股息或利息，而相關變動乃根據下文「收益確認」(於二零一八年一月一日前適用)所載政策確認。

初步確認時指定為按公平值計入損益的金融資產在初步確認當日指定，且必須符合香港會計準則第39號的標準。

倘主合約的嵌入式衍生工具的經濟特性及風險並非與主合約密切相關及主合約並非持作買賣或指定為按公平值計入損益，主合約的嵌入式衍生工具乃入賬列作獨立衍生工具並按公平值列賬。該等嵌入式衍生工具乃按公平值計量，而公平值變動於損益確認。倘合約條款有所變動而須就現金流量作出重大修改，或自按公平值計入損益類別將金融資產重新分類，方會進行重新評估。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款且並無在活躍市場報價的非衍生金融資產。初始計量後，此等資產其後以實際利率按攤銷成本減任何減值撥備計量。攤銷成本經計及收購時的任何折讓或溢價後計算，並計入屬實際利率法組成部分的費用或成本。實際利率攤銷於損益表計入其他收入及收益。減值產生的虧損於損益內貸款的融資成本及應收款項的行政開支中確認。

II 過往財務資料附註(續)

3.4 重大會計政策摘要(續)

取消確認金融資產(自二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號及於二零一八年一月一日前應用香港會計準則第39號下的政策)

金融資產(或一項金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分(視適用情況而定)主要在下列情況下取消確認(即從目標公司的財務狀況表移除)：

- 自該項資產獲取現金流量的權利經已屆滿；或
- 目標公司已轉讓其自該項資產獲取現金流量的權利，或已根據一項「轉付」安排承擔責任，在無重大延誤的情況下，將所得現金流量全數付予第三方；及(a)目標公司已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報，或(b)目標公司並無轉讓亦無保留該項資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

目標公司凡轉讓其收取一項資產所得現金流量的權利或訂立一項轉付安排時，將會評估是否有保留該項資產擁有權的風險及回報及其程度。倘其並無轉讓亦無保留該項資產的絕大部分風險及回報，及並無轉讓該項資產的控制權，目標公司將持續就有關轉讓資產按目標公司持續參與的程度確認入賬。在此情況下，目標公司亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按可反映目標公司已保留的權利及責任的基準計量。

倘以已轉移資產提供擔保的方式持續參與，則以該資產原賬面值及目標公司或須償還的代價上限中較低者計量。

II 過往財務資料附註(續)

3.4 重大會計政策摘要(續)

金融資產減值(自二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號下的政策)

目標公司為所有並非按公平值計入損益列賬的債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損基於根據合約應付的合約現金流量與目標公司預期收取的所有現金流量之差額計算，並按與原實際利率相近的利率貼現。預期現金流量將包括出售作為合約條款一部分的所持抵押品或其他信用增級所產生的現金流量。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。對於自初步確認以來信用風險並未顯著增加的信貸敞口而言，對由於可能於未來12個月內出現的違約事件造成的信貸虧損計提預期信貸虧損(12個月預期信貸虧損)。對於自初步確認以來信用風險顯著增加的信貸敞口而言，須對敞口剩餘年期的預期信貸虧損計提虧損撥備，而不論違約於何時發生(生命週期預期信貸虧損)。

於各報告日期，目標公司評估自初步確認以來金融工具的信用風險是否顯著增加。於評估時，目標公司對比金融工具在報告日期發生違約之風險與在初步確認日期發生違約之風險，並考慮在無需付出不當成本或努力的情況下可獲得的所有可作為依據的合理資料，包括過往及前瞻性資料。

就按公平值計入其他全面收益的債務投資而言，目標公司採用低信用風險簡化方法。於各報告日期，目標公司採用在無需付出不當成本或努力的情況下可獲得的所有可作為依據的合理資料，評估是否應將債務投資視為信用風險低。於評估過程中，目標公司重估債務投資的外部信用評級。此外，倘合約付款逾期超過30日，則目標公司視為信用風險已顯著增加。

目標公司將合約付款逾期90日的金融資產視作違約。然而，於若干情況下，倘內部或外部資料顯示目標公司不大可能悉數收回未償還合約金額(未考慮目標公司所持有的信貸增級)，目標公司亦可能視為金融資產出現違約。倘並無收回合約現金流量的合理預期，則撇銷金融資產。

按公平值計入其他全面收益的債務投資及按攤銷成本計量的金融資產，根據一般方法計提減值，並按以下計量預期信貸虧損的階段分類，惟採用簡化方法的應收賬款及合約資產除外，詳情載於下文。

II 過往財務資料附註(續)

3.4 重大會計政策摘要(續)

金融資產減值(自二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號下的政策)(續)

一般方法(續)

第一階段 — 自初步確認以來信用風險並未顯著增加的金融工具，其虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量

第二階段 — 自初步確認以來信用風險顯著增加，但不屬於信貸減值金融資產的金融工具，其虧損撥備按相等於生命週期預期信貸虧損的金額計量

第三階段 — 於報告日期發生信貸減值的金融資產(但並非購買或產生信貸減值金融資產)，其虧損撥備按相等於生命週期預期信貸虧損的金額計量

金融資產減值(於二零一八年一月一日前應用香港會計準則第39號下的政策)

目標公司於各報告期末評估有否任何客觀證據顯示金融資產或金融資產組別出現減值。倘資產初步確認後發生的一項或多項事件而該等事件對金融資產或金融資產組別的估計未來現金流量的影響能可靠地估計，則存在減值。減值證據可包括債務人或一組債務人經歷重大財務困難，拖欠利息或本金付款，彼等很可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可量度的減少，例如與拖欠相關的欠款或經濟狀況的改變。

按攤銷成本列賬的金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，目標公司首先個別評估個別重大金融資產中是否存在減值，或整體評估並非個別重大的金融資產中是否存在減值。倘目標公司決定並無客觀證據表明個別評估的金融資產(不論是否屬重大)出現減值，則會將該資產計入一組信用風險特徵相似的金融資產，共同作減值評估。個別評估減值並確認或繼續確認減值虧損的資產不會計入集體減值評估中。

已識別減值虧損金額乃按資產賬面值與估計未來現金流量的現值(不包括尚未產生的未來信用虧損)的差額計量。估計未來現金流量的現值按金融資產原本實際利率(即於首次確認時計算的實際利率)貼現。

II 過往財務資料附註(續)

3.4 重大會計政策摘要(續)

金融資產減值(於二零一八年一月一日前應用香港會計準則第39號下的政策)(續)

按攤銷成本列賬的金融資產(續)

資產的眼面值透過利用撥備賬減少，而虧損金額則於損益確認。利息收入繼續按減少後的眼面值累計，所採用利率為計量減值虧損時用以將未來現金流量貼現的利率。當並無實際希望可於未來收回及所有抵押已變現或已轉入目標公司時，貸款及應收款項連同任何相關撥備會一併撇銷。

倘於隨後期間，由於確認減值後發生的事件，估計減值虧損的金額增加或減少，則透過調整撥備賬而增加或減少之前確認的減值虧損。倘撇銷其後收回，則收回金額會計入損益表的行政開支。

金融負債(自二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號及於二零一八年一月一日前應用香港會計準則第39號下的政策)

初步確認及計量

金融負債在初步確認時分類為貸款、借款及應付款項(按適用者)。

所有金融負債均按公平值初步確認；如屬貸款、借款及應付款項，則扣除直接產生的交易成本。

目標公司的金融負債包括應付賬款及其他應付款項及應付關聯方款項。

其後計量

貸款及借款的其後計量如下所示：

貸款及借款

於初步確認後，計息貸款及借款其後使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。於負債取消確認時，收益及虧損於損益確認，並採用實際利率法攤銷。

計算攤銷成本時計及收購的折讓或溢價及屬於實際利率一部分的費用或成本。實際利率攤銷在損益中計入財務成本。

II 過往財務資料附註(續)

3.4 重大會計政策摘要(續)

取消確認金融負債(自二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號及於二零一八年一月一日前應用香港會計準則第39號下的政策)

當金融負債的義務被解除、取消或屆滿時，取消確認金融負債。

倘現有金融負債由同一放債人以條款極為不同的其他負債所取代，或現有負債的條款作出重大修訂，該等替換或修訂視作取消確認原負債及確認新負債，各自賬面值的差額於損益確認。

抵銷金融工具(自二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號及於二零一八年一月一日前應用香港會計準則第39號下的政策)

倘有現行的可強制執行的合法權利來抵銷已確認金額且有意以淨額基準結算，或可同時變現資產與清償負債，則將金融資產與金融負債相互抵銷，所得淨額於財務狀況表列報。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知金額現金、價值變動風險不大且一般於購入後三個月內到期的短期高流動性投資。現金及現金等價物構成目標公司現金管理的一部分。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括用途不受限制的手頭現金及銀行現金。

所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。與在損益外確認項目有關的所得稅於損益外的其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債根據於各有關期間末已頒佈或實質已頒佈的稅率(及稅法)並計及目標公司經營所在國家的現行詮釋及實務後，按照預期可獲相關稅務機關返還或向其繳納的金額計量。

各有關期間末資產及負債的稅基與其用作財務報告之用的賬面值之間的所有暫時性差額採用負債法計提遞延稅項。

II 過往財務資料附註(續)

3.4 重大會計政策摘要(續)

所得稅(續)

所有應課稅暫時性差額均確認遞延稅項負債，惟以下情況除外：

- (a) 倘遞延稅項負債乃因在交易中初步確認資產或負債而產生，而該交易並非業務合併，且交易時既不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利或虧損；及
- (b) 就與投資附屬公司有關的應課稅暫時性差額而言，如暫時性差額的撥回時間可以控制，及暫時性差額不大可能於可見將來撥回。

所有可扣減暫時性差額、結轉的未動用稅項抵免以及未動用稅項虧損均確認遞延稅項資產。倘日後有可能獲得利用該等可扣減暫時性差額、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損進行抵扣的應課稅溢利，則確認遞延稅項資產，惟下列情況除外：

- (a) 倘與可扣減暫時性差額相關的遞延稅項資產乃因在交易中初步確認資產或負債而產生，而該交易並非業務合併，且交易時既不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利或虧損；及
- (b) 就與投資附屬公司有關的可扣除暫時性差額而言，僅在暫時性差額有可能於可見將來撥回並將獲得可動用暫時性差額進行抵扣的應課稅溢利的情況下方確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值於各有關期間末檢討，並於不再可能獲得可動用全部或部分遞延稅項資產的足夠應課稅溢利時扣減。過往未確認的遞延稅項資產於各有關期間末重新評估，並於有可能獲得可收回全部或部分遞延稅項資產的足夠應課稅溢利時確認。

僅在目標公司擁有可依法強制執行的權利，將與同一稅務機關對同一課稅實體，或對擬於預期結清或收回金額巨大的遞延稅項負債或資產的各未來期間，以淨額基準結清即期稅項負債及資產，或同時變現資產及結清負債的不同課稅實體徵收的所得稅有關的即期稅項資產與即期稅項負債，以及遞延稅項資產與遞延稅項負債相互抵銷，方可將遞延稅項資產與遞延稅項負債相互對銷。

II 過往財務資料附註(續)

3.4 重大會計政策摘要(續)

收入確認(自二零一八年一月一日適用)

其他收入

利息收入按應計基準使用實際利率法並應用將金融工具預期年內或較短期間(如適用)的估計未來現金收入貼現至金融資產賬面淨值之折現率。

收入確認(於二零一八年一月一日前適用)

收入於經濟利益可能流向目標公司且收入能可靠計量時按下列基準確認：

- (a) 利息收入按應計基準採用實際利率法確認，並採用將金融工具於其預計年期或適當的較短期間估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨值的利率。

僱員福利

退休金計劃

在中國內地經營的目標公司，其僱員須參加由當地市政府運作的中央退休金計劃。目標公司須按薪金成本的一定百分比向中央退休金計劃供款。供款在根據該中央退休金計劃的規定成為應付時計入損益作為開支。

借款成本

收購、興建或生產合資格資產(即需要大量時間方可作擬定用途或銷售的資產)直接產生的借款成本將撥充資本，作為該等資產的部分成本。在資產大致可作擬定用途或出售時不再對借款成本資本化。特定借款於撥作合資格資產的開支前用作短暫投資所賺取的收入，將從撥充資本的借款成本中扣除。所有其他借款成本均於產生當期列為開支。借款成本包括實體因借入資金而產生的利息及其他成本。

倘借入的資金整體用於獲取合資格資產，則個別資產的開支採用15%的資本化利率。

II 過往財務資料附註(續)**4. 經營分部資料**

就管理而言，目標公司並未按產品及服務分為多個業務單位，而是僅設有一個可呈報經營分部。管理層監測目標公司整個經營分部的經營業績，以制定有關資源分配及表現評估的決策。

由於目標公司並無非流動資產位於中國內地境外，故並未呈列地區資料。

II 過往財務資料附註(續)

5. 其他收入

其他收入的分析如下所示：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	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
銀行利息收入	5	2	1	—	1
其他	—	34	6	4	—
	<u>5</u>	<u>36</u>	<u>7</u>	<u>4</u>	<u>1</u>

6. 除稅前虧損

目標公司的除稅前虧損在扣除／(計入)以下各項後得出：

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		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
折舊	11	344	335	291	153	138
無形資產攤銷*	12	32	32	32	16	16
核數師酬金		22	22	—	—	—
銀行利息收入	5	(5)	(2)	(1)	—	(1)
撇銷物業、廠房及設備	11	17	—	—	—	—
經營租賃開支		146	—	—	—	92
僱員福利開支(不包括董事酬金(附註8))：						
工資及薪金		1,198	743	647	409	1,824
退休金計劃供款		188	145	46	28	4
員工福利開支		<u>229</u>	<u>173</u>	<u>76</u>	<u>36</u>	<u>127</u>
		<u>1,615</u>	<u>1,061</u>	<u>769</u>	<u>473</u>	<u>1,955</u>

* 於有關期間及截至二零一八年六月三十日止六個月的無形資產攤銷計入損益及其他全面收益表的「行政開支」。

II 過往財務資料附註(續)

7. 財務成本

財務成本的分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	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
關聯方貸款之利息	11,256	15,949	18,579	8,972	885

8. 董事薪酬及五名最高薪僱員

概無董事於有關期間及截至二零一八年六月三十日止六個月收取彼等向目標公司提供服務的袍金或薪酬。

於有關期間及截至二零一八年六月三十日止六個月，最高薪個人皆非目標公司董事。目標公司的非董事最高薪僱員於有關期間及截至二零一八年六月三十日止六個月的薪酬詳情如下所示：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	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
薪金、津貼及實物利益	1,617	1,628	1,940	712	133
績效花紅	778	886	738	369	—
退休金計劃供款	157	181	197	135	25
	2,552	2,695	2,875	1,216	158

薪酬介於以下範圍的非董事及非最高行政人員的最高薪僱員之人數如下所示：

	僱員人數			截至六月三十日止六個月	
	截至十二月三十一日止年度			二零一八年 (未經審核)	二零一九年
	二零一六年	二零一七年	二零一八年		
零至1,000,000港元	5	5	5	5	5

II 過往財務資料附註(續)

9. 所得稅開支

根據中國企業所得稅法及相關法規，目標公司須按25%的稅率就應課稅收入繳納企業所得稅。

由於目標公司於有關期間及截至二零一八年六月三十日止六個月並未產生源自中國的應課稅溢利，故並未計提中國利得稅撥備。

按目標公司位處的司法權區的法定稅率計算的適用於除稅前虧損的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支之對賬，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下所示：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	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)				
除稅前虧損	(16,393)	(19,430)	(21,002)	(10,420)	(4,150)
按25%的法定稅率計算的					
稅項	(4,098)	(4,858)	(5,251)	(2,605)	(1,038)
未確認稅項虧損	4,098	4,858	5,251	2,605	1,038
按實際稅率計算的					
稅項開支	—	—	—	—	—

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六月三十日，目標公司於中國內地產生之稅項虧損分別為人民幣25,815,000元、人民幣45,245,000元、人民幣66,247,000元及人民幣70,397,000元，將於一至五年內到期，可抵銷未來應課稅溢利。

10. 股息

目標公司自註冊成立之日以來概無派付或宣派股息。

II 過往財務資料附註(續)

11. 物業、廠房及設備

	辦公設備 人民幣千元	車輛 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一六年十二月三十一日			
於二零一六年一月一日：			
成本	311	1,260	1,571
累計折舊	(96)	(319)	(415)
賬面淨值	215	941	1,156
於二零一六年一月一日，			
扣除累計折舊	215	941	1,156
添置	34	—	34
撤銷	(17)	—	(17)
年內計提折舊	(104)	(240)	(344)
於二零一六年十二月三十一日，			
扣除累計折舊	128	701	829
於二零一六年十二月三十一日：			
成本	322	1,260	1,582
累計折舊	(194)	(559)	(753)
賬面淨值	128	701	829
二零一七年十二月三十一日			
於二零一七年一月一日：			
成本	322	1,260	1,582
累計折舊	(194)	(559)	(753)
賬面淨值	128	701	829
於二零一七年一月一日，			
扣除累計折舊	128	701	829
添置	85	—	85
年內計提折舊	(96)	(239)	(335)
於二零一七年十二月三十一日，			
扣除累計折舊	117	462	579
於二零一七年十二月三十一日：			
成本	407	1,260	1,667
累計折舊	(290)	(798)	(1,088)
賬面淨值	117	462	579

II 過往財務資料附註(續)

11. 物業、廠房及設備(續)

	辦公設備 人民幣千元	車輛 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一八年十二月三十一日			
於二零一八年一月一日：			
成本	407	1,260	1,667
累計折舊	(290)	(798)	(1,088)
賬面淨值	117	462	579
於二零一八年一月一日，			
扣除累計折舊	117	462	579
年內計提折舊	(52)	(239)	(291)
於二零一八年十二月三十一日，			
扣除累計折舊	65	223	288
於二零一八年十二月三十一日：			
成本	407	1,260	1,667
累計折舊	(342)	(1,037)	(1,379)
賬面淨值	65	223	288
二零一九年六月三十日			
於二零一九年一月一日：			
成本	407	1,260	1,667
累計折舊	(342)	(1,037)	(1,379)
賬面淨值	65	223	288
於二零一九年一月一日，			
扣除累計折舊	65	223	288
添置	155	—	155
期內計提折舊	(18)	(120)	(138)
於二零一九年六月三十日，			
扣除累計折舊	202	103	305
於二零一九年六月三十日：			
成本	562	1,260	1,822
累計折舊	(360)	(1,157)	(1,517)
賬面淨值	202	103	305

II 過往財務資料附註(續)

12. 無形資產

	軟件 人民幣千元
二零一六年十二月三十一日	
於二零一六年一月一日之成本，扣除累計攤銷	148
年內計提攤銷	(32)
	<u>116</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u>116</u>
於二零一六年十二月三十一日：	
成本	159
累計攤銷	(43)
	<u>116</u>
賬面淨值	<u>116</u>
二零一七年十二月三十一日	
於二零一七年一月一日之成本，扣除累計攤銷	116
年內計提攤銷	(32)
	<u>84</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>84</u>
於二零一七年十二月三十一日：	
成本	159
累計攤銷	(75)
	<u>84</u>
賬面淨值	<u>84</u>

II 過往財務資料附註(續)

12. 無形資產(續)

	軟件 人民幣千元
二零一八年十二月三十一日	
於二零一八年一月一日之成本，扣除累計攤銷	84
年內計提攤銷	(32)
	<u>52</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u>52</u>
於二零一八年十二月三十一日：	
成本	159
累計攤銷	(107)
	<u>52</u>
賬面淨值	<u>52</u>
二零一九年六月三十日	
於二零一九年一月一日之成本，扣除累計攤銷	52
期內計提攤銷	(16)
	<u>36</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u>36</u>
於二零一八年十二月三十一日：	
成本	159
累計攤銷	(123)
	<u>36</u>
賬面淨值	<u>36</u>

II 過往財務資料附註(續)

13. 發展中物業

	於十二月三十一日			於六月三十日
	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
年／期初賬面值	320,633	395,141	406,079	412,861
年／期內增加	74,508	10,938	6,782	939
年／期末賬面值	395,141	406,079	412,861	413,800
非流動部分	395,141	406,079	412,861	413,800

發展中物業分類為非流動資產，因其不會於正常經營週期內變現。

14. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	於十二月三十一日			於六月三十日
	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
預付款項	187	31	—	—
按金及其他應收款項	—	12	—	10,295
其他可收回稅項	1	1	1	1
	188	44	1	10,296
減值撥備	—	—	—	(9,976)
	188	44	1	320

其他應收款項為無抵押、不計息且無固定還款期。

II 過往財務資料附註(續)

15. 現金及現金等價物

	於十二月三十一日			於六月三十日
	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
現金及銀行結餘	1,254	300	1,391	74

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六月三十日，目標公司的所有現金及現金等價物均以人民幣計值。根據中國內地的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，人民幣不可自由兌換為其他貨幣，但目標公司可通過獲授權開展外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金按銀行日存款利率賺取按浮動利率計算的利息。銀行結餘存於近期並無違約記錄的中國內地信譽良好的銀行。

現金及現金等價物的賬面值與公平值相若。

II 過往財務資料附註(續)

16. 應付賬款

	於十二月三十一日			於六月三十日
	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
應付賬款	35,834	25,447	23,156	23,034

於各有關期間末，應付賬款按付款到期日劃分的賬齡分析如下所示：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	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
一年以內	35,818	585	71	4
一至兩年	4	24,850	582	253
兩至三年	12	—	22,491	22,670
三年以上	—	12	12	107
	35,834	25,447	23,156	23,034

應付賬款為無抵押、不計息及通常按施工進度結算。

17. 其他應付款項及應計費用

	於十二月三十一日			於六月三十日
	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
應付薪金	3,145	1,915	848	—
其他應付款項	693	102	71	85
應付稅項(不包括企業所得稅)	8,719	8,690	8,690	8,803
	12,557	10,707	9,609	8,888

其他應付款項為不計息及須按要求償還。

II 過往財務資料附註(續)

18. 現金流量表附註

融資活動產生的負債的變動

人民幣千元

於二零一六年一月一日	48,807
融資現金流量變動	44,616
利息開支	<u>11,256</u>
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	104,679
融資現金流量變動	25,276
利息開支	<u>15,949</u>
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	145,904
融資現金流量變動	13,319
利息開支	<u>18,579</u>
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	177,802
融資現金流量變動	1,950
營運現金流量變動	2,300
利息開支	<u>885</u>
於二零一九年六月三十日	<u><u>182,937</u></u>

19. 實繳資本

	於十二月三十一日			於六月三十日
	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
註冊及實繳資本	<u>290,314</u>	<u>290,314</u>	<u>290,314</u>	<u>290,314</u>

II 過往財務資料附註(續)

20. 資本承擔

於各有關期間末，目標公司擁有以下資本承擔：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	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
已訂約但尚未撥備：				
物業發展活動	44,615	30,940	28,973	28,847

21. 或然負債

於各有關期間末，目標公司概無重大或然負債。

22. 關聯方交易

(a) 除過往財務資料其他部分所闡述的交易外，於有關期間及截至二零一八年六月三十日止六個月目標公司亦與關聯方進行以下交易：

		截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	附註	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
股東貸款						
北京陽光	(i)	44,616	25,276	13,319	6,348	1,950
向股東支付利息開支						
北京陽光	(ii)	10,859	15,554	18,184	8,776	397
吳緣旅遊	(ii)	397	395	395	196	488
		11,256	15,949	18,579	8,972	885
獲股東墊款						
四川辰興		—	—	—	—	2,300

附註：

(i) 該等貸款為無抵押及按15%的固定年利率計息。

(ii) 按相關貸款合約規定的固定利率收取利息。

II 過往財務資料附註(續)

22. 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的未結算結餘：

		於十二月三十一日			於六月三十日
		二零一六年	二零一七年	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
附註					
應收關聯方款項					
西雙版納雲辰					
置業有限公司	(i)	—	—	—	200
吳緣旅遊	(i)	9,976	9,976	9,976	—
		9,976	9,976	9,976	200
減值撥備		(9,976)	(9,976)	(9,976)	—
		—	—	—	200
應付關聯方款項					
北京陽光	(ii)	101,163	141,993	173,496	—
吳緣旅遊	(ii)	3,516	3,911	4,306	—
辰興房地產	(iii)	—	—	—	175,843
四川辰興	(iii)	—	—	—	7,094
		104,679	145,904	177,802	182,937

附註：

- (i) 該等結餘為須按要求償還、無抵押及免息。於二零一九年六月三十日，吳緣旅遊不再被視為目標公司的關聯方。
- (ii) 該等結餘為須按要求償還、無抵押及免息。於二零一九年六月三十日，北京陽光及吳緣旅遊不再被視為目標公司的關聯方。
- (iii) 除人民幣2,300,000元之未償付結餘為不計息外，該等結餘須按要求償還、無抵押及計息。於二零一九年六月三十日，辰興房地產及四川辰興成為目標公司的股東，並被視為目標公司的關聯方。

II 過往財務資料附註(續)

22. 關聯方交易(續)

(c) 目標公司主要管理人員的薪酬：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	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
短期僱員福利	1,300	1,341	2,000	650	67
養老金計劃供款	63	72	84	41	13
已向主要管理人員 支付的薪酬總額	<u>1,363</u>	<u>1,413</u>	<u>2,084</u>	<u>691</u>	<u>80</u>

董事及最高行政人員薪酬的進一步詳情載於歷史財務資料附註8。

23. 按類別劃分的金融工具

於各有關期間末，各類金融工具的賬面值如下所示：

二零一六年十二月三十一日

金融資產

貸款及應收款項
人民幣千元現金及現金等價物 1,254

金融負債

按攤銷成本列賬的
金融負債
人民幣千元

應付賬款	35,834
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	693
應付關聯方款項	<u>104,679</u>
	<u>141,206</u>

II 過往財務資料附註(續)

23. 按類別劃分的金融工具(續)

於各有關期間末，各類金融工具的賬面值如下所示：(續)

二零一七年十二月三十一日

金融資產**貸款及應收款項**
人民幣千元

計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	12
現金及現金等價物	300
	<u>312</u>

金融負債**按攤銷成本列賬的**
金融負債
人民幣千元

應付賬款	25,447
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	102
應付關聯方款項	145,904
	<u>171,453</u>

II 過往財務資料附註(續)

23. 按類別劃分的金融工具(續)

於各有關期間末，各類金融工具的賬面值如下所示：(續)

二零一八年十二月三十一日

金融資產

按攤銷成本列賬的
金融資產
人民幣千元

現金及現金等價物

1,391

金融負債

按攤銷成本列賬的
金融負債
人民幣千元

應付賬款

23,156

計入其他應付款項及應計費用的金融負債

71

應付關聯方款項

177,802

201,029

II 過往財務資料附註(續)

23. 按類別劃分的金融工具(續)

於各有關期間末，各類金融工具的賬面值如下所示：(續)

二零一九年六月三十日

金融資產

按攤銷成本列賬的
金融資產
人民幣千元

計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	319
應收關聯方款項	200
現金及現金等價物	74
	593

金融負債

按攤銷成本列賬的
金融負債
人民幣千元

應付賬款	23,034
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	85
應付關聯方款項	182,937
	206,056

II 過往財務資料附註(續)

24. 金融工具的公平值

目標公司管理層經評估後認定，現金及現金等價物、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、應付賬款、計入其他應付款項及應計費用的金融負債及應付關聯方款項的公平值與賬面值相若，主要因該等工具的到期時間短。

25. 金融風險管理目標及政策

目標公司的主要金融工具主要包括現金及現金等價物以及經營直接產生的應付賬款。目標公司持有應付關聯方款項、其他應收款項及其他應付款項等其他金融資產及負債。該等金融工具的主要目的是籌集目標公司經營所需的資金。

目標公司的金融工具產生的主要風險為信用風險及流動資金風險。一般而言，目標公司採用保守的風險管理策略。為將目標公司的風險敞口降至最低，目標公司並未採用作對沖用途的衍生工具及其他工具。目標公司並未持有或發行用作交易的衍生金融工具。財務經理審核並同意各項風險管理政策，該等政策概述於下文。

信用風險

信用風險為因對手方無法或不願履行合約義務而造成損失的風險。

目標公司擁有眾多客戶，故不存在信用集中風險。於有關期間及截至二零一八年六月三十日止六個月，目標公司概無錄得重大壞賬虧損。

目標公司其他金融資產(主要包括其他應收款項)所面臨的信用風險源自對手方違約，最大風險敞口相等於該等工具的賬面值。

II 過往財務資料附註(續)

25. 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

目標公司之宗旨為通過使用關聯方貸款，在持續獲得資金和靈活融資之間保持平衡。

於各有關期間末，目標公司金融負債按合約未貼現付款劃分的到期情況如下所示：

二零一六年十二月三十一日						
	按要求	三個月內	三至 十二個月	一至五年	超過五年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付賬款	35,834	—	—	—	—	35,834
計入其他應付款項及應計 費用的金融負債	693	—	—	—	—	693
應付關聯方款項	104,679	—	—	—	—	104,679
	<u>141,206</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>141,206</u>
二零一七年十二月三十一日						
	按要求	三個月內	三至 十二個月	一至五年	超過五年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付賬款	25,447	—	—	—	—	25,447
計入其他應付款項及應計 費用的金融負債	102	—	—	—	—	102
應付關聯方款項	145,904	—	—	—	—	145,904
	<u>171,453</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>171,453</u>

II 過往財務資料附註(續)

25. 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

於各有關期間末，目標公司金融負債按合約未貼現付款劃分的到期情況如下所示：(續)

二零一八年十二月三十一日						
	按 要 求	三 個 月 內	三 至 十二個月	一 至 五 年	超 過 五 年	總 計
	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元
應付賬款	23,156	—	—	—	—	23,156
計入其他應付款項及應計 費用的金融負債	71	—	—	—	—	71
應付關聯方款項	177,802	—	—	—	—	177,802
	<u>201,029</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>201,029</u>
二零一九年六月三十日						
	按 要 求	三 個 月 內	三 至 十二個月	一 至 五 年	超 過 五 年	總 計
	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元
應付賬款	23,034	—	—	—	—	23,034
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	85	—	—	—	—	85
應付關聯方款項	182,937	—	—	—	—	182,937
	<u>206,056</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>206,056</u>

II 過往財務資料附註(續)

25. 金融風險管理目標及政策(續)

資本管理

目標公司資本管理的首要目標為保障目標公司的持續經營能力並維持穩健的資本比率，以支持業務發展及將股東價值最大化。

目標公司管理並視乎經濟環境的變化調整其資本架構。為維持或調整資本架構，目標公司會調整向股東派付的股息、向股東發還資本或發行新股。目標公司並不受外部施加的資本要求規限。於有關期間及截至二零一八年六月三十日止六個月，資本管理目標、政策或流程概無發生變動。

目標公司採用資本負債比率(即債務總額除以權益總額)監測資本狀況。債務總額包括應付關聯方款項。各有關期間末的資本負債比率如下所示：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	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
應付關聯方款項	104,679	145,904	177,802	182,937
債務總額	104,679	145,904	177,802	182,937
權益總額	244,458	225,028	204,026	199,876
資本負債比率	42.82%	64.84%	87.15%	91.53%

26. 期後財務報表

目標公司概無就二零一九年六月三十日之後的期間編製經審計財務報表。

本未經審核備考綜合財務狀況表(「**未經審核備考財務資料**」)旨在向本公司股東提供有關建議收購西雙版納景緣投資開發有限公司全部股權(「**收購事項**」)之影響的資料，說明收購事項若已於二零一九年六月三十日完成，則可能對本集團於二零一九年六月三十日的財務狀況產生何種影響。

未經審核備考財務資料根據多項假設、估計及不確定因素編製。因此，未經審核備考財務資料不擬描述在收購事項已於二零一九年六月三十日完成的情況下，經擴大集團的實際財務狀況。未經審核備考財務資料亦不擬預測經擴大集團的未來財務狀況。

本未經審核備考財務資料僅作說明用途，且因性質使然，其未必能夠真實反映收購事項完成後經擴大集團的財務狀況。

未經審核備考財務資料根據本集團於二零一九年六月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表(載於本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核中期財務資料)，以及目標公司於二零一九年六月三十日的經審核財務狀況表(載於本通函附錄二所載的目標公司會計師報告)編製，並已進行隨附的附註所述的備考調整。

未經審核備考財務資料應與本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於 二零一九年 六月三十日	目標公司於 二零一九年 六月三十日		備考調整		經擴大集團 未經審核 備考
	人民幣千元	人民幣千元	附註2(a) 人民幣千元	附註2(b) 人民幣千元	附註2(c) 人民幣千元	人民幣千元
非流動資產						
物業、廠房及設備	75,240	305	(305)			75,240
投資物業	145,000	—				145,000
發展中物業	489,333	413,800		294,744	(708,544)	489,333
無形資產	97	36	(36)			97
於合營企業的投資	988	—				988
於聯營公司的投資	22,195	—				22,195
遞延稅項資產	216,439	—				216,439
預付土地租賃款項	1,307	—				1,307
非流動資產總額	950,599	414,141				950,599
流動資產						
發展中物業	5,945,759	—	(704,394)		708,544	5,949,909
持作出售已竣工物業	438,445	—				438,445
存貨	4,681	—				4,681
預付款項、其他應收款項 及其他資產	1,100,515	320	620,543	(620,863)		1,100,515
可收回稅項	128,189	—				128,189
貿易應收款項	2,805	—				2,805
按公平值計入損益的 金融資產	1,500	—				1,500
應收關聯方款項	108,956	200	(200)			108,956
已質押存款	84,021	—				84,021
現金及現金等價物	1,332,005	74	(74)			1,332,005
流動資產總額	9,146,876	594				9,151,026

附 錄 三

經 擴 大 集 團 未 經 審 核 備 考 財 務 資 料

	本集團於 二零一九年 六月三十日	目標公司於 二零一九年 六月三十日		備考調整		經擴大集團 未經審核 備考
	人民幣千元	人民幣千元	附註2(a) 人民幣千元	附註2(b) 人民幣千元	附註2(c) 人民幣千元	人民幣千元
流動負債						
應付賬款	731,074	23,034	(23,034)			731,074
其他應付款項及應計費用	1,797,318	8,888	(65,582)	56,694		1,797,318
合約負債	4,929,981	—				4,929,981
計息銀行及其他借款	217,080	—				217,080
應付關聯方款項	98,540	182,937		(182,937)		98,540
應付董事款項	91	—				91
應付稅項	38,180	—				38,180
流動負債總額	7,812,264	214,859				7,812,264
流動資產／(負債)淨額	1,334,612	(214,265)				1,338,762
資產總額減流動負債	2,285,211	199,876				2,289,361
非流動負債						
計息銀行及其他借款	866,949	—				866,949
遞延稅項負債	6,169	—				6,169
非流動負債總額	873,118	—				873,118
資產淨值	1,412,093	199,876				1,416,243
權益						
母公司擁有人應佔權益						
股本	5,003	290,314		(290,314)		5,003
儲備	1,284,716	(90,438)	4,150	90,438		1,288,866
	1,289,719	199,876				1,293,869
非控股權益	122,374	—				122,374
權益總額	1,412,093	199,876				1,416,243

附註：

1. 編製基準

本未經審核備考財務資料根據上市規則第4.29條，基於：(i)本集團於二零一九年六月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核中期財務資料)；及(ii)目標公司於二零一九年六月三十日的經審核財務狀況表(摘錄自載於本通函附錄二的目標公司會計師報告)編製；並根據下文附註2所述的備考調整加以調整，猶如收購事項已於二零一九年六月三十日完成。

編製本未經審核備考財務資料所採用的格式及會計政策，與本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核中期財務資料所採用者一致。

2. 備考調整附註

- (a) 根據股權轉讓協議的條款，本集團於二零一九年一月二十九日就收購事項於相關政府機構完成更新登記手續後取得對目標公司的控制權，因此本集團的未經審核中期財務資料已包括目標公司截至二零一九年六月三十日止六個月的財務資料。該調整指目標公司的財務資料不綜合入賬，猶如更新登記手續於二零一九年六月三十日尚未完成，而目標公司亦不被視為本集團的附屬公司。
- (b) 目標公司持有三塊已進行初步發展的地塊。根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」(「香港財務報告準則第3號」)，收購法並不適用於收購一項或一組資產不構成一項業務的情況。因此，本集團將確認在收購事項中收購的個別可識別資產及所承擔的個別可識別負債。根據香港財務報告準則第3號，代價應按收購事項完成日期個別可識別資產及負債的相對公平值分配至兩者。此類交易或事件不產生商譽。

該調整指(i)收購事項的現金付款人民幣675,300,000元，當中人民幣494,600,000元用於收購股權(就目標公司49%股權及51%股權而言分別為人民幣251,900,000元及人民幣242,700,000元)及人民幣180,600,000元用於收購債務權利(就49%賣方貸款及51%賣方貸款(包含累計利息)而言分別為人民幣4,800,000元及人民幣175,800,000元)。於二零一九年六月三十日，本集團已支付人民幣618,600,000元及將於本公司與49%賣方之間訴訟有最終結果後支付餘額人民幣56,700,000元；(ii)抵銷目標公司的股本人民幣290,300,000元及收購前累計虧損人民幣90,400,000元；(iii)股權代價人民幣494,600,000元超過目標公司資產淨值人民幣199,900,000元的金額，根據香港財務報告準則第3號分配至發展中物業；及(iv)抵銷目標公司應付本集團款項人民幣2,300,000元。

- (c) 該調整指目標公司的發展中物業由非流動部分重新分類至流動部分之調整，因本集團計劃於收購事項完成後於適當時機開始發展。

獨立申報會計師關於編製未經審核備考財務資料的鑑證報告

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就經擴大集團備考財務資料出具的報告全文，以供載入本通函。



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

致辰興發展控股有限公司列位董事

我們已完成鑑證工作，對辰興發展控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製的貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料出具報告，該報告僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括貴公司刊發的日期為二零一九年九月三十日的通函(「通函」)第III-1至III-4頁所載的於二零一九年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料所採用的適用準則載述於通函第III-4頁之附註1至2。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明建議收購西雙版納景緣投資開發有限公司(「收購事項」)對貴集團於二零一九年六月三十日財務狀況的影響，猶如收購事項已於二零一九年六月三十日發生。在此過程中，有關貴集團財務狀況的資料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未經審核中期財務資料，而有關財務報表並未獲發出審核或審閱報告。

董事對未經審核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4.29段的規定，並參考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載入投資通函內」，編製未經審核備考財務資料。

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「職業會計師道德守則中的獨立性及其他道德要求」，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港質量控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計、審閱和其他鑒證業務以及相關服務業務實施的質量控制」，並因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

申報會計師的責任

我們的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於我們就編製未經審核備考財務資料所採用的財務資料出具的過往報告，除對報告出具日期的收件人負責外，我們概不承擔任何責任。

我們根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務」進行我們的工作。該準則要求申報會計師規劃及實程序，以合理保證董事是否根據上市規則第4.29段之規定並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就此次委聘而言，我們並不負責對編製未經審核備考財務資料時所用的過往財務資料進行更新，亦不負責重新發表對該等過往財務資料之報告或意見，且在此次委聘過程中，我們亦無審核或審閱編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料。

通函所載的未經審核備考財務資料僅供說明收購事項對貴集團的未經調整財務資料之影響，為便於說明，假設收購事項已於經選定的較早日期發生。故此，我們不保證收購事項的實際結果與所呈列者相符。

對於未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥善編製出具報告的合理鑑證業務，需要執执行程序來評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則，是否為呈列收購事項直接造成的重大影響提供了合理依據，並掌握有關下列各項的充分而適當的證據：

- 相關備考調整是否已貫徹相關準則；及
- 未經審核備考財務資料是否反映調整已適當地應用於未經調整財務資料。

所選程序視乎申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質、編製的未經審核備考財務資料所對應的收購事項以及其他相關委聘情況的了解。

此次委聘亦包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲取的證據充分而適當，為我們發表意見提供了依據。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整均屬適當。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

二零一九年九月三十日

下文載列目標公司截至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六月三十日止六個月（「**往績記錄期間**」）的管理層討論及分析。

業務回顧

目標公司為於二零一三年九月九日根據中國法例成立的有限責任公司。目標公司的主要資產為三幅位於中國雲南省西雙版納旅遊度假區二期的地塊，總佔地面積約為223,837.30平方米。該土地將發展成一個混合住宅及商業用途的發展項目，分三期落成，概約規劃總建築面積約為335,256平方米，當中包括住宅面積約304,400平方米，商業面積約29,632平方米及配套設施面積約1,224平方米。目標公司現從事該幅地塊的建築及開發，建設工程已定於二零二二年十二月或之前竣工。

財務回顧

收入

由於該土地尚未開始預售及銷售，故目標公司並無自物業銷售中獲得任何收入。

其他收入

其他收入主要指銀行利息收入及其他。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要指廣告開支及員工開支。

行政開支

行政開支主要指目標公司產生的折舊、租賃開支及薪金開支。

融資成本

融資成本指49%賣方及51%賣方所授出的貸款產生的利息開支。

其他開支

其他開支指未完成開始施工審批程序之罰款、捐款及辦公室設備之減值。

開發中物業

結餘指目標公司就收購該土地而支付的土地出讓金，以及目標公司開發中物業之施工成本。目標公司現從事該幅指定作商業用途的地塊的建築及開發。

應付關聯人士款項

結餘主要指49%賣方及51%賣方於往績記錄期間授出的無抵押貸款，按年息15%計息，並須於要求時償還。

資產抵押

目標公司於二零一九年六月三十日並無抵押其任何資產。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零一九年六月三十日，目標公司的資產淨值及流動負債淨額分別約為人民幣199,900,000元及人民幣214,300,000元。本集團承諾向目標公司提供持續財務支持及充足資金，以償還其到期負債。目標公司旨在透過動用股東提供的貸款，維持資金持續性及靈活性之間的平衡。

於二零一九年六月三十日，目標公司的現金及現金等價物約為人民幣74,000元及股東貸款人民幣182,900,000元。

於往績記錄期間，目標公司的資產及負債亦無產生任何外匯風險。

重大投資以及重大收購及出售

於往績記錄期間，除該土地外，目標公司並無其他重大投資，亦無收購或出售任何附屬公司及聯營公司。

資本負債比率

於二零一九年六月三十日，應付關聯人士款項除以目標公司的權益總額為92%。

僱員及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，目標公司有一名僱員。目標公司因應市場狀況及趨勢並根據僱員的資格、經驗、責任及表現，檢討其薪酬及其他福利。目標公司僱員須參與一項由中國內地地方市政府實施的中央退休金計劃，且目標公司須按其薪金成本的百分比向中央退休金計劃供款。於往績記錄期間並無採納任何購股權計劃或其他股份獎勵計劃。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對將被本集團收購之中國物業於二零一九年六月三十日之估值意見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
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

指示、目的及估值日

吾等按照辰興發展控股有限公司（「貴公司」）指示，就戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）對一項位於中華人民共和國（「中國」）擁有權益之目標物業進行估值，而 貴公司及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）擬收購目標物業之控股公司之全部股權。吾等確認，吾等曾進行視察，並已作出相關查詢及獲得吾等認為必需的進一步資料，以向 貴公司提供吾等對該物業於二零一九年六月三十日（估值日）之市值之意見。

估值基準

吾等對物業之估值乃指其市值，根據香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》（二零一七年版），市值定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買家及自願賣家在知情、審慎及自願情況下，於估值日進行公平交易所換取之估計款額」。

吾等確認，估值乃按照香港測量師學會發佈的《香港測量師學會估值準則》（二零一七年版）進行。

對該物業進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司所頒佈證券上市規則第五章及第12項應用指引所載之規定。

吾等亦確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述之獨立合資格估值師。

吾等對該物業之估值按整項權益基準進行。

估值假設

吾等對物業之估值並不包括因特殊條款或情況(例如不尋常融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士給予之特別代價或優惠，或僅對特定業主或買家給予的任何價值因素)所抬高或貶低之估計價格。

在吾等對該物業進行估值時，已倚賴 貴公司法律顧問山西鼎正律師事務所就該中國物業之業權及目標公司所持該中國物業權益提供的資料及意見。除相關法律意見書中另行指明者外，對該物業進行估值時，吾等已假設目標公司擁有該物業的可強制執行業權，並可於各獲批尚未屆滿的土地使用年期整段期間內自由及不受干預地有權使用、佔用或出讓該等物業，並已悉數繳清應付溢價。

基於 貴公司提供的資料，有關中國物業的業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況載於估值報告的附註。吾等假設已就發展自相關政府機關取得所有同意、批文及許可證，且並無附帶任何繁苛條件或重大延誤。吾等亦已假設有關物業的設計及建設符合當地規劃法規，並已獲相關機關批准。

吾等之估值並無考慮有關物業所欠負之任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時可能須承擔之任何費用或稅項。除另有說明者外，吾等假設有關物業概不附帶可影響其價值之產權負擔、限制或繁重支出。

估值方法

吾等對該物業進行估值時，乃按該物業將按照 貴集團提供予吾等之最新發展計劃發展及落成為基準。吾等假設已取得由有關政府機構就發展計劃而發出之一切同意書、批文及許可證，而並無繁苛附帶條件或延誤。吾等亦假設發展項目之設計及建設乃符合當地規劃及其他相關法規，並已獲有關部門批准。在達致吾等之估值意見時，吾等採用直接比較法，並參照於相關市場上可獲得之可資比較銷售交易，亦計及已支銷之建築成本及完成發展項目將支銷之成本。發展項目如已完工時之價值指吾等對假設發展項目於估值日已完工之總價值之意見。

資料來源

於估值過程中，吾等在頗大程度上依賴 貴公司及其法律顧問山西鼎正律師事務所提供有關該物業業權及目標公司於該物業所擁有權益之資料。吾等已接納 貴集團提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、佔用詳情、租賃詳情、用地及樓面面積、用地及樓面圖則、 貴集團應佔權益以及所有其他相關事項等事宜之意見。

尺寸、量度及面積均根據 貴公司提供予吾等之文件副本或其他資料計算，故僅屬約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值屬重要之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已獲提供有關該物業之業權文件副本，惟未進行任何土地業權查冊。此外，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權或核證吾等獲提供之副本可能並無載列之任何修訂。吾等亦未能確定該物業於中國之業權，故吾等依賴 貴公司就其物業權益所給予之意見。

於吾等估值之過程中，吾等在很大程度上依賴 貴公司及其法律顧問山西鼎正律師事務所提供有關該物業於中國業權之資料。

實地視察

吾等深圳辦公室的Ashley Wang女士(為中國註冊房地產估值師)及吾等昆明辦公室的王熒瑩女士(為有兩年經驗之估值師)已分別於二零一九年二月二十八日及二零一九年九月二十一日視察該物業的外部，並於可行情況下視察其內部。吾等並無進行實地調查以確定土壤情況及設施等是否適合任何未來發展。吾等之估值乃基於該等方面符合要求及在施工期間不會產生任何特殊費用或延誤之假設而編製。此外，吾等並無進行任何結構測量，惟吾等於視察過程中，並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法報告該物業確無腐朽、蟲蛀或其他結構損毀。吾等並無對任何設施進行測試。吾等編製估值時已假設此等方面令人信納。

除另有說明者外，吾等並無進行詳細之實地測量，以核實該等物業之地盤及樓面面積，惟吾等假設吾等獲提供之文件所示面積均屬正確。

貨幣

除另有說明者外，吾等之估值報告中載列之所有金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列示。

獨立性確認

吾等謹此確認，戴德梁行及下文簽署者並無可能與該物業之適當估值構成衝突或可能合理被視為能夠影響吾等給予不偏不倚意見能力之金錢或其他利益。

報告之擬定用途及使用者

本估值報告僅為載入通函而發出，以供 貴公司使用。

茲隨附吾等之估值報告，敬請垂注。

此致

辰興發展控股有限公司
中國
山西省
晉中市
榆次區
安寧大街18號
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
估值及諮詢服務大中華區
董事總經理
陳家輝
MSc, MRICS, FHKIS, MCIREA, RPS(GP)
謹啟

二零一九年九月三十日

附註：陳家輝先生為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會資深會員、註冊專業測量師（產業組）及中國註冊房地產估值師。陳先生於大中華地區及多個海外國家專業物業估值及諮詢服務方面擁有超過30年經驗。陳先生對現時國內市場具備充分知識，以及可適當地進行估值之技巧及理解。

估值報告

貴集團擬於中國收購之在建物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 六月三十日 現況下的市值
中國雲南省 西雙版納傣 族自治州西 雙版納旅遊 度假區二期 雨林路首創 國際健康城 在建物業	該物業包括一個將興建於三幅土 地上的綜合發展項目，總佔地面 積為223,837.30平方米。 該物業計劃分三期發展。竣工 後，該物業將包含總概約規劃建 築面積為335,256平方米的綜合發 展項目。	於估值日，正在進行 地盤平整工程。發展 項目第一期部份正建 設若干低層樓宇，整 個發展項目預計於二 零二二年十二月或之 前完工。	人民幣 740,000,000元 (人民幣 柒億肆仟萬元正)
規劃用途		概約規劃 建築面積 (平方米)	
第一期			
住宅		5,354	
商業		11,561	
小計		16,915	
第二期			
住宅		80,790	
商業		18,071	
配套設施		1,224	
小計		100,085	
第三期			
住宅		218,256	
小計		218,256	
總計：		335,256	

於二零一九年
六月三十日
現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	
(續)	該物業位於西雙版納市區。鄰近發展項目主要屬住宅及商業性質。根據 貴集團提供之資料，該物業乃用作住宅及商業用途。 該物業作住宅用途的土地使用權獲授之年期分別於二零八三年十二月三十一日及二零八三年四月一日屆滿，作商業用途之土地使用權年期於二零五三年四月一日屆滿。	—	—

附註：

- 根據西雙版納州國土資源局簽發之三份國有土地使用權證(2014)02、03及04號，總佔地面積為223,837.3平方米之該物業土地使用權已歸屬西雙版納景緣投資開發有限公司。
- 根據西雙版納州國土資源局旅遊度假區分局(「甲方」)與西雙版納景緣旅遊發展有限公司(「乙方」)所訂立之三份國有土地使用權出讓合同及其補充協議，已訂約向乙方出讓物業之土地使用權，主要詳情如下：

合同編號	出具日期	土地用途	土地使用年期	可建總建築樓面面積(平方米)	施工契諾 (就完工而言)	地價 (人民幣元)
CR(XL) 2013001	二零一三年 四月二十三日	住宅	70年	43,570	須於二零一三年 六月十八日或之前 開始施工， 並於二零一五年 六月十八日或之前完工	13,710,400
CR(XL) 2013001	二零一三年 四月二十三日	住宿及餐飲	40年	37,500	須於二零一三年 六月十八日或之前 開始施工， 並於二零一五年 六月十八日或之前完工	17,535,500
(2013) 01 532801107037 GB00002	二零一三年 十二月三十一日	住宅	70年	—	—	171,815

貴公司告知，該物業之土地使用者已由西雙版納景緣旅遊發展有限公司轉為西雙版納景緣投資開發有限公司。

- (3) 根據西雙版納旅遊度假區管理委員會於二零一五年十一月十一日簽發之建築工程規劃許可證532801-2015110111號，該物業的建設工程符合建築工程施工要求，並已獲批准。
- (4) 根據西雙版納旅遊度假區管理委員會簽發之建築工程施工許可證5328022015123001010110號，該物業總建築面積約16,914.6平方米的部分建築工程符合工程施工要求，並已獲有關機關許可。
- (5) 根據營業執照91532800077616188N號，西雙版納景緣投資開發有限公司於二零一三年九月九日成立，註冊資本為人民幣290,314,400元。
- (6) 該物業發展項目假設已於二零一九年六月三十日完成時之價值為人民幣3,550,000,000元。
- (7) 根據 貴集團提供之資料，於二零一九年六月三十日之估計總建設成本為人民幣1,450,000,000元。估計已產生建設成本為人民幣133,300,000元。吾等於估值過程中，已計及該等成本。
- (8) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問所編製有關該物業之法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證乃有效、合法及可強制執行；
 - (b) 根據國有土地使用權出讓合同，土地之建築工程須於二零一三年六月十八日或之前展開，並於二零一五年六月十八日或之前完成。物業之建築契約中所述建築工程之開展日期及／或完成日期已失效，而建築工程於估值日期尚未完成。國有土地使用權出讓合同並無包括另外之施工契諾。根據《閒置土地處置辦法》，該土地或被視為閒置土地，並面臨閒置土地罰款或沒收之風險。前述國有土地使用權出讓合同乃有效。西雙版納景緣投資開發有限公司亦已就此與西雙版納州國土資源局旅遊度假區分局磋商。經西雙版納景緣投資開發有限公司告知，西雙版納州國土資源局將不會就延遲施工採取任何行動。西雙版納州國土資源局旅遊度假區分局就此為主管政府機關。
 - (c) 西雙版納景緣投資開發有限公司為該物業之唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設取得政府相關證書及批文；及
 - (d) 西雙版納景緣投資開發有限公司有權自由租賃、轉讓、抵押及處置該物業之土地使用權。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本集團的資料，董事對本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，本公司董事或最高行政人員或彼等各自的聯繫人概無於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有或被視作擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼被當作或視作擁有的權益及淡倉）；(ii)須根據證券及期貨條例第352條登記於該條所述的登記冊內的任何權益或淡倉；或(iii)須根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉：

於股份中的好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持股份數目	佔本公司 股權的概約 百分比
白選奎先生 ^(附註1)	全權信託創立人	346,944,000	57.82%
白武魁先生 ^(附註2)	受控法團權益	64,944,000	10.82%
白國華先生 ^(附註3)	全權信託受益人	346,944,000	57.82%
董世光先生 ^(附註4)	受控法團權益	10,827,740	1.80%

附註：

- 該等股份由White Dynasty BVI合法實益持有，為本公司的法團控股股東，而White Dynasty BVI由White Empire (PTC) Limited（「White Empire BVI」）合法實益持有。White Empire BVI是為了白國華先生、白選奎先生的配偶程桂蓮女士以及受託人不時提名的其他受益人的利益而設立的家庭信託的受託人。基於白選奎先生為家族信託創立人，根據證券及期貨條例，白選奎先生被視為於White Dynasty BVI持有的股份擁有權益。

- 該等股份由White Legend Global Holdings Limited (「White Legend BVI」) 合法實益持有，White Legend BVI是由白武魁先生合法實益全資擁有。基於白武魁先生持有White Legend BVI的全部已發行股本，根據證券及期貨條例，白武魁先生被視為於White Legend BVI持有的股份擁有權益。
- 該等股份由White Dynasty BVI合法實益持有。基於(i)白國華先生是家族信託的受益人；及(ii)白國華先生是向來按家族信託創立人白先生指示行事的人士，根據證券及期貨條例，白國華先生被視為於White Dynasty BVI持有的股份擁有權益。
- 該等股份由Honesty Priority Global Holdings Limited (「Honesty Priority BVI」) 合法實益持有。基於董世光先生擁有Honesty Priority BVI的34.87%股份，根據證券及期貨條例，董世光先生被視為於Honesty Priority BVI持有的股份擁有權益。

於本公司相聯法團股份中的好倉

董事／ 最高行政人員 姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	所持 股份數目	佔該相聯 法團股權 的概約 百分比
白選奎先生	White Dynasty BVI ^(附註1)	全權信託創立人	10,000	100%
白選奎先生	White Empire BVI ^(附註1)	全權信託創立人		100%
白國華先生	White Dynasty BVI ^(附註1)	全權信託受益人	10,000	100%
白國華先生	White Empire BVI ^(附註1)	全權信託受益人		100%

附註：

- White Dynasty BVI為本公司的法團控股股東，由White Empire BVI合法實益全資擁有。White Empire BVI是在英屬處女群島註冊成立的有限擔保公司，亦是家族信託的受託人，為白國華先生、程桂蓮女士及受託人不時提名的其他受益人信託持有，而白選奎先生為家族信託創立人。

(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，據董事所知，除本公司董事或最高行政人員外，於股份或相關股份中擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置的登記冊所記錄的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益的人士載列如下：

於股份及相關股份中的好倉

股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持股份數目	佔本公司
			股權的概約百分比
White Dynasty BVI ^(附註1)	實益擁有人	346,944,000	57.82%
White Empire BVI ^(附註1)	受控法團權益	346,944,000	57.82%
White Legend BVI ^(附註2)	實益擁有人	64,944,000	10.82%
程桂蓮女士 ^(附註3)	全權信託受益人	346,944,000	57.82%
張林弟女士 ^(附註4)	配偶權益	346,944,000	57.82%
甘學琳女士 ^(附註5)	配偶權益	64,944,000	10.82%

附註：

- White Dynasty BVI由White Empire BVI全資擁有，因此根據證券及期貨條例，White Empire BVI被視為於White Dynasty BVI擁有權益的股份擁有權益。White Empire BVI是為了白國華先生、程桂蓮女士及受託人不時提名的其他受益人而設立的家族信託的受託人。白選奎先生為家族信託創立人。
- White Legend BVI是由白武魁先生合法實益全資擁有。基於白武魁先生於White Legend BVI持有控股權益，根據證券及期貨條例，白武魁先生被視為於White Legend BVI持有的股份擁有權益。
- 程桂蓮女士為白選奎先生的妻子。基於程桂蓮女士為家族信託的受益人，根據證券及期貨條例，彼被視為於White Dynasty BVI持有的股份擁有權益。
- 張林弟女士為白國華先生的妻子。基於白國華先生為家族信託的受益人，根據證券及期貨條例，白國華先生被視為於White Dynasty BVI持有的股份擁有權益，因此，根據證券及期貨條例，張林弟女士被視為於White Dynasty BVI持有的股份擁有權益。
- 甘學琳女士為白武魁先生的妻子。基於根據證券及期貨條例，白武魁先生被視為於White Legend BVI持有的股份擁有權益，因此，甘學琳女士被視為於White Legend BVI持有的股份擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於股份或相關股份中擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

除上文所披露者外，據董事或本公司最高行政人員所知，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員以外的人士於本公司股份或相關股份中擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊內的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益或淡倉。

3. 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現時擁有或擬訂立不會於一年內屆滿或本集團該等成員公司不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

4. 董事其他權益

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期：

- (a) 董事概無於自二零一八年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核賬目的日期)以來及直至最後實際可行日期本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 概無董事於本集團任何成員公司所訂立並於最後實際可行日期繼續有效且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，根據上市規則第8.10條，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人於與本集團業務有或可能有直接或間接競爭的任何業務(本集團的業務除外)中擁有任何權益。

6. 訴訟

除本通函「買方與49%賣方之間的訴訟」一節所披露者外，於最後實際可行日期，概無本集團成員公司涉及任何對本集團而言屬重大的訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無未決或提出或面臨任何對本集團而言屬重大的訴訟、仲裁或索償。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認本集團的財務狀況或貿易狀況自二零一八年十二月三十一日（即本集團編製最近期刊發的經審核財務報表的日期）以來並無出現任何重大不利變動。

8. 重大合約

以下合約（為於本集團開展的日常業務過程以外訂立的合約）由本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期訂立：

- (a) 本公司與山證國際證券有限公司訂立日期為二零一九年一月十一日的包銷協議，內容有關借股的包銷及若干其他安排，詳情載於本公司日期為二零一九年二月十三日的供股章程；
- (b) 辰興房地產（買方）與北京陽光房地產綜合開發有限公司（賣方）訂立日期為二零一九年一月四日的股權轉讓協議，以買賣西雙版納景緣投資開發有限公司（「景緣」）的51%股權，總代價約為人民幣393,560,000元；
- (c) 辰興房地產（貸款方）與西雙版納雲辰置業有限公司（辰興房地產擁有49%的合資公司）（借款方）訂立日期為二零一九年一月二日的貸款協議，據此，辰興房地產同意向借款方提供貸款人民幣102,600,000元；
- (d) 辰興房地產（買方）與西雙版納昊緣旅遊發展有限公司（「昊緣」）（賣方）就下文(e)項訂立日期為二零一八年十二月十二日的補充協議；
- (e) 辰興房地產（買方）與昊緣（賣方）訂立日期為二零一八年十二月十二日的股權轉讓協議，以買賣景緣的49%股權，總代價約為人民幣224,900,000元；及
- (f) 山西辰興致誠建築工程有限公司（本公司的間接全資附屬公司）（買方）與山西陸海路橋市政工程有限公司（賣方）訂立日期為二零一八年六月二十九日的股權轉讓協議，以買賣山西昌興致誠建築工程有限公司的80%股權，代價為人民幣40,000,000元。

9. 專家資格及同意書

(a) 專家資格

以下為於本通函內載有名稱、意見及／或報告的專家的資格：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師
戴德梁行	專業測量及估值師
山西鼎正師事務所	合資格中國律師

(b) 專家同意書

安永會計師事務所、戴德梁行及山西鼎正律師事務所已就刊發本通函發出同意書，表示同意按其現有形式及涵義轉載其報告及引述其名稱，且確認迄今並無撤回其同意書。

(c) 專家權益

於最後實際可行日期，安永會計師事務所、戴德梁行及山西鼎正律師事務所並無擁有本集團任何成員公司的股權且並無擁有任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利（無論是否可依法執行），彼等亦無於自二零一八年十二月三十一日（即編製本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表的日期）起由本集團任何成員公司收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 一般資料

註冊辦事處：
Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111, Cayman Islands

總辦事處及
中國主要營業地點：
中國
山西省
晉中市
榆次區
安寧大街18號

香港主要營業地點：
香港
灣仔
皇后大道東248號
陽光中心40樓

股份過戶登記總處：	Conyers Trust Company (Cayman) Limited Cricket Square Hutchins Drive PO Box 2681 Grand Cayman KY-1111, Cayman Islands
香港股份過戶登記分處：	香港中央證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心 17樓1712-1716室
授權代表：	白國華先生 中國 山西省 晉中市榆次區 新集街 新集花園3區2號院別墅9號 吳詠珊女士 香港 灣仔 皇后大道東248號 陽光中心40樓
公司秘書：	吳詠珊女士 (英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會 資深會員)

11. 其他事項

本通函備有中英文版本。中英文版本如有任何歧義，除另有指明外，概以英文版本為準。

12. 備查文件

以下文件的副本可於本通函日期起直至本通函刊發日期起計14日(包括該日)期間於任何工作日(公眾假期除外)的正常營業時間上午九時正至下午六時正，在本公司的香港主要營業地點的辦事處(地址為香港灣仔皇后大道東248號陽光中心40樓)查閱：

- (1) 本公司組織章程大綱及細則；
- (2) 本集團截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度的年報；
- (3) 本公司截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告；
- (4) 安永會計師事務所有關目標公司的會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (5) 安永會計師事務所有關本集團未經審核備考財務資料的報告，其全文載於本通函附錄三；
- (6) 戴德梁行編製之物業估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (7) 本附錄「8. 重大合約」一節所述的重大合約；
- (8) 本附錄「9. 專家資格及同意書」一段所述的書面同意書；及
- (9) 本通函。

股東特別大會通告



Chen Xing Development Holdings Limited

辰興發展控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2286)

股東特別大會通告

茲通告辰興發展控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年十月二十三日(星期三)上午十時正假座中華人民共和國山西省晉中市榆次區迎賓西街131號辰興發展大廈六樓會議室舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過下列決議案為本公司普通決議案：

1. 審議及批准49%股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。
2. 授權本公司任何一名董事進行其認為就第1號決議案而言或使之生效或與之有關屬必要或權宜或適宜的所有有關行動及事宜，以及簽立所有有關文件並採取所有有關措施。
3. 審議及批准51%股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。
4. 授權本公司任何一名董事進行其認為就第3號決議案而言或使之生效或與之有關屬必要或權宜或適宜的所有有關行動及事宜，以及簽立所有有關文件並採取所有有關措施。

承董事會命
辰興發展控股有限公司
主席
白選奎

中國山西，二零一九年九月三十日

股東特別大會通告

附註：

- (i) 凡有權出席上述大會並於會上投票的股東有權委任其他人士作為其受委代表，代其出席及投票，受委代表毋須為本公司股東。
- (ii) 倘屬聯名持有人，則僅排名較先有關持有人的投票(不論親身或委派代表)方獲接納，其他聯名持有人的投票將不獲受理。就此而言，排名次序將釐定為僅上述出席人士中就有關股份於股東名冊排名首位者方有權就有關股份投票。
- (iii) 代表委任表格連同已簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，最遲須於上述大會或其續會指定舉行時間48小時前(即二零一九年十月二十一日(星期一)上午十時正前)送達本公司的香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席上述大會或其續會，並於會上投票。
- (iv) 為釐定股東出席上述大會及於大會上投票的權利，本公司將由二零一九年十月十八日(星期五)至二零一九年十月二十三日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間不會登記任何股份轉讓。所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於二零一九年十月十八日(星期五)上午十時正前交回本公司的香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)。

於本公告日期，本公司執行董事為白選奎先生、白武魁先生、白國華先生及董世光先生；及本公司獨立非執行董事為顧炯先生、田華先生及裘永清先生。