

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函任何方面或應採取的行動如有任何疑問，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。

閣下如已售出或轉讓名下全部銀城國際控股有限公司股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Yincheng International Holding Co., Ltd.

銀城國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1902)

**主要交易
收購財困公司
及股東特別大會通告**

董事會函件載有收購事項的詳情，載於本通函第10至25頁。

銀城國際控股有限公司謹訂於2020年4月20日(星期一)下午二時三十分假座本公司總部及主要營業地點中華人民共和國南京江東北路289號銀城廣場A座21層召開股東特別大會，大會通告載於本通函第Notice of EGM-1至Notice of EGM-2頁。隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。該代表委任表格亦於香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.yincheng.hk>)登載。

無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按照隨附的代表委任表格上列印的指示填妥有關表格，並盡快將有關表格交回本公司的香港股份過戶登記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，惟無論如何須於大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

2020年3月27日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	10
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 湖畔大酒店公司的財務資料.....	II-1
附錄三 — 目標公司的管理層討論及分析.....	III-1
附錄四 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 物業估值報告.....	V-1
附錄六 — 一般資料.....	VI-1
股東特別大會通告	Notice of EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「會計師報告」	指	執業會計師及本公司申報會計師安永會計師事務所出具日期為2020年3月27日有關湖畔大酒店公司的報告，其全文載於本通函附錄二
「收購事項」	指	根據投資重整協議及合作協議書擬以投資總額人民幣2,530百萬元收購19間財困公司的100%股權
「管理人」	指	中都控股集團有限公司管理人，由三間中國律師事務所及一間中國會計師事務所組成，即獲餘杭法院批准的19間財困公司的破產重整管理人
「該公告」	指	本公司日期為2019年7月11日的公告，內容有關收購財困公司及出售17間非目標公司
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「競標保證金」	指	南京銀嘉淵及臨安屹翔於2019年5月14日共同就管理人的重整計劃收購19間財困公司競標時，南京銀嘉淵向管理人支付的競標保證金人民幣500百萬元
「營業日」	指	香港銀行一般開門辦理日常銀行業務的任何日子(星期六、星期日或香港公眾假期除外)
「董事會」	指	董事會
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「本公司」	指	銀城國際控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1902)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

釋 義

「合作協議書」	指	南京銀嘉淵與臨安屹翔所訂立日期為2019年5月13日的合作協議書，以協定訂約雙方就落實由南京銀嘉淵進行收購事項及由臨安屹翔出售餘下17間非目標公司進行合作
「法院批准日期」	指	2019年7月8日，即餘杭法院頒發裁決正式批准重整計劃的日期
「法院裁決」	指	餘杭法院於2019年7月8日授出批准重整計劃的民事判決
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	南京銀嘉淵根據合作協議書擬以出售代價向臨安屹翔出售17間非目標公司
「出售代價」	指	人民幣100百萬元，即臨安屹翔根據合作協議書及投資重整協議就收購17間非目標公司應付予管理人(或其他第三方)的總代價
「不良資產」	指	誠如重整計劃所載，19間財困公司的100%股權連同管理人及重整投資者之間確認及協定的土地使用權、樓宇及固定裝置、配套建築工程、綠化區域、汽車、珠寶及應收款項

釋 義

「財困公司」	指	合共19間公司(即杭州川源貿易、杭州富紳特貿易、杭州貴達科技、杭州聚年貿易、杭州和慶投資、杭州諾能貿易、杭州諾維園林市政工程、杭州中都置業諮詢、杭州中都購物中心、杭州同萬資產管理、杭州中都百貨、杭州中都投資、湖畔大酒店公司、杭州中悅商務酒店、浙江臨安中都置業、浙江中都百貨、浙江中都典當、浙江中都房地產及中都控股)，而杭州市餘杭區人民法院已就該等公司委任破產重整管理人
「股東特別大會」	指	本公司將予召開以考慮及酌情批准收購事項的股東特別大會
「經擴大集團」	指	本集團(包括目標公司)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「杭州川源貿易」	指	杭州川源貿易有限公司，於2009年8月13日在中國成立的有限公司，為其中一間財困公司，註冊資本為人民幣5百萬元，於最後實際可行日期，其主要業務包括家庭電器、日用品批發及零售業務等
「杭州富紳特貿易」	指	杭州富紳特貿易有限公司，於2006年2月21日在中國成立的有限公司，為其中一間財困公司，註冊資本為人民幣30百萬元，於最後實際可行日期，其主要業務包括銷售建築材料、設備及機器、金屬材料、電動機械、化工原料等

「杭州貴達科技」	指	杭州貴達科技有限公司，於2014年1月16日在中國成立的有限公司，為其中一間財困公司，註冊資本為人民幣5百萬元，於最後實際可行日期，其主要業務包括開發電腦軟件及電訊技術、以批發及零售形式銷售電腦軟件及硬件以及電訊設備
「杭州聚年貿易」	指	杭州聚年貿易有限公司，於2013年2月22日在中國成立的有限公司，為其中一間財困公司，註冊資本為人民幣20百萬元，於最後實際可行日期，其主要業務包括銷售金銀配飾、建築材料、玻璃製品、裝飾材料、機械設備、化工原料等
「杭州和慶投資」	指	杭州和慶投資有限公司，於2014年6月9日在中國成立的有限公司，為其中一間財困公司，註冊資本為人民幣5百萬元，於最後實際可行日期，其主要業務包括行業投資、提供企業併購及規劃、投資顧問服務
「杭州諾能貿易」	指	杭州諾能貿易有限公司，於2011年7月5日在中國成立的有限公司，為其中一間財困公司，註冊資本為人民幣5百萬元，於最後實際可行日期，其主要業務包括批發及零售金屬及建築材料
「杭州諾維園林市政工程」	指	杭州諾維園林市政工程有限公司，於2007年8月16日在中國成立的有限公司，為其中一間財困公司，註冊資本為人民幣5百萬元，於最後實際可行日期，其主要業務包括園林及種植服務以及市政工程建设

「杭州同萬資產管理」	指	杭州同萬資產管理有限公司，於2014年1月7日在中國成立的有限公司，為其中一間財困公司，註冊資本為人民幣50百萬元，於最後實際可行日期，其主要業務包括提供資產管理、收購及出售、資產重組、併購、投資管理及顧問、企業管理顧問及財務管理顧問服務
「杭州中都百貨」	指	杭州中都百貨有限公司，於2008年10月16日在中國成立的有限公司，為其中一間財困公司，註冊資本為人民幣140百萬元，於最後實際可行日期，其主要業務包括批發及零售多種貨品、企業管理諮詢服務、產業發展
「杭州中都投資」	指	杭州中都投資有限公司，於2006年6月13日在中國成立的有限公司，為其中一間財困公司，註冊資本為人民幣50百萬元，於最後實際可行日期，其主要業務為工業投資、提供企業併購及規劃、投資諮詢服務
「杭州中都置業諮詢」	指	杭州中都置業諮詢連鎖有限公司，於2004年2月6日在中國成立的有限公司，為其中一間財困公司，註冊資本為人民幣5百萬元，於最後實際可行日期，其主要業務包括房地產代理服務
「杭州中都購物中心」	指	杭州中都購物中心有限公司，於2001年11月21日在中國成立的有限公司，為其中一間財困公司，註冊資本為人民幣35百萬元，其主要業務包括零售、銷售煙草產品、攝影服務、租賃物業以及設計及製作本地廣告

釋 義

「杭州中悅商務酒店」	指	杭州中悅商務酒店有限公司，於2011年8月24日在中國成立的有限公司，為其中一間財困公司，註冊資本為人民幣10百萬元，於最後實際可行日期，其主要業務為提供住宿
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本公司、其附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)或其各自的任何聯繫人概無關連(定義見上市規則)的個人或公司
「最後實際可行日期」	指	2020年3月23日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「臨安屹翔」	指	臨安屹翔房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司，為合作協議書及投資重整協議的訂約方以及獨立第三方
「臨安中都土地」	指	位於浙江省臨安市錦城街道余村、泥山灣村的地塊，詳情載於本通函「有關目標土地及物業的資料」一段
「上市規則」	指	經不時修訂、補充及修改的聯交所證券上市規則
「南京銀嘉淵」	指	南京銀嘉淵企業管理有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「收購代價淨額」	指	人民幣2,430百萬元，即南京銀嘉淵根據目標收購事項擬應付予管理人的淨額(經從投資總額扣除出售代價)
「非目標公司」	指	餘下的17間財困公司(不包括兩間目標公司)

釋 義

「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
「物業估值報告」	指	由獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司出具日期為2020年3月27日的估值報告，內容有關目標土地及物業於2019年12月31日的估值
「招股章程」	指	本公司刊發日期為2019年2月22日的招股章程
「報告期間」	指	截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度以及截至2019年9月30日止九個月
「重整」	指	根據餘杭法院於2017年11月3日的命令，通過重整債務、資產及擁有權重整財困公司
「投資重整協議」	指	南京銀嘉淵及臨安屹翔(作為重整投資者)與管理所訂立日期為2019年5月16日的投資重整協議，內容有關重整投資者收購19間財困公司，作為重整19間財困公司的一部分，該等公司已獲餘杭法院裁定破產
「重整投資者」	指	南京銀嘉淵及臨安屹翔，為投資重整協議項下的重整投資者
「重整計劃」	指	由管理人編製並由餘杭法院批准的重整實施計劃
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米

釋 義

「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的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「目標收購事項」	指	南京銀嘉淵按代價人民幣2,430百萬元(即收購兩間目標公司(經扣除出售事項)的淨影響)收購兩間目標公司100%股權
「目標公司」	指	湖畔大酒店公司及浙江臨安中都置業
「目標土地及物業」	指	臨安中都土地及湖畔大酒店土地以及目標公司(包括杭州中都青山湖畔大酒店)於其擁有的樓宇,詳情載於本通函「有關目標土地及物業的資料」一段
「投資總額」	指	人民幣2,530百萬元,即重整投資者就根據投資重整協議收購19間財困公司應付的總代價
「該等交易」	指	收購事項及出售事項以及其項下擬進行的交易
「湖畔大酒店公司」	指	杭州中都青山湖畔大酒店有限公司,於2006年1月13日在中國成立的有限公司,為其中一間財困公司及其中一間目標公司,註冊資本為人民幣50百萬元,其主要業務包括經營酒店及相關娛樂配套(包括游泳池、桑拿、大型餐廳等)業務
「湖畔大酒店土地」	指	位於中國浙江省臨安區錦城街道聖園路88號的地塊,杭州中都青山湖畔大酒店坐落於該地,由湖畔大酒店公司營運,詳情載於本通函「有關目標土地及物業的資料」一段
「餘杭法院」	指	杭州市餘杭區人民法院

釋 義

「浙江臨安中都置業」	指	浙江臨安中都置業有限公司，於2003年4月29日在中國成立的有限公司，為其中一間財困公司及其中一間目標公司，註冊資本為人民幣50百萬元，由浙江中都房地產、中都控股及另外兩名獨立第三方共同成立，其主要業務為物業開發
「浙江中都百貨」	指	浙江中都百貨有限公司，於2008年5月6日在中國成立的有限公司，為其中一間財困公司，註冊資本為人民幣40百萬元，其主要業務為零售、房地產開發、攝影服務、企業管理諮詢服務及租賃物業
「浙江中都典當」	指	浙江中都典當有限責任公司，於2005年10月24日在中國成立的有限公司，為其中一間財困公司，註冊資本為人民幣20百萬元，其主要業務為按揭及典當業務
「浙江中都房地產」	指	浙江中都房地產集團有限公司，於1998年4月9日在中國成立的有限公司，為其中一間財困公司，註冊資本為人民幣150百萬元，其主要業務為房地產開發及營運
「中都控股」	指	中都控股集團有限公司，於2002年8月6日在中國成立的有限公司，為其中一間財困公司，註冊資本為人民幣150百萬元，其主要業務為行業投資
「%」	指	百分比



Yincheng International Holding Co., Ltd.

銀城國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1902)

非執行董事：

黃清平(主席)

謝晨光

執行董事：

馬保華

朱力

王政

邵磊

獨立非執行董事：

陳世敏

陳炳鈞

林名輝

註冊辦事處：

Sertus Chambers

Governors Square, Suite #5-204

23 Lime Tree Bay Avenue

P.O. Box 2547

Grand Cayman KY1-1104

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

金鐘

夏慤道16號

遠東金融中心

45樓4502室

敬啟者：

主要交易

收購財困公司

緒言

茲提述本公司日期為2019年7月11日、2019年8月2日、2019年12月24日及2020年1月8日內容有關(其中包括)該等交易的公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)該等交易詳情；(ii)湖畔大酒店公司的財務資料；(iii)本集團的財務資料；(iv)經擴大集團未經審核備考財務資料；(v)目標公司管理層討論及分析；及(vi)上市規則項下規定的其他資料。

收購事項

於2019年5月13日，南京銀嘉淵及臨安屹翔訂立合作協議書，據此，雙方同意於19間財困公司的競標中進行合作，以期南京銀嘉淵最終收購兩間目標公司，而倘南京銀嘉淵成功成為19間財困公司的重整投資者，則臨安屹翔最終將透過南京銀嘉淵收購17間非目標公司。根據合作協議書，南京銀嘉淵已無條件同意，倘南京銀嘉淵成功成為財困公司的重整投資者，其將向臨安屹翔出售17間非目標公司的全部股權及相關的不良資產，總代價為人民幣100百萬元，由臨安屹翔向管理人指定的銀行賬戶直接支付。由於上述安排，本集團將以收購代價淨額人民幣2,430百萬元實際收購兩間目標公司。

於2019年5月14日，南京銀嘉淵及臨安屹翔共同就重整計劃收購19間財困公司事宜競標，而南京銀嘉淵向管理人支付競標保證金人民幣500百萬元。於2019年5月16日，根據管理人向南京銀嘉淵及臨安屹翔所發出日期為2019年5月16日的競標確認書，南京銀嘉淵及臨安屹翔在收購19間財困公司競投中贏得競價。因此，於同日，南京銀嘉淵及臨安屹翔與管理人訂立投資重整協議。

於2019年7月9日，本公司獲悉，根據南京銀嘉淵及臨安屹翔(作為重整投資者)與管理人訂立的投資重整協議，收購19間財困公司的重整計劃已獲餘杭法院正式批准，投資總額為人民幣2,530百萬元，且於2019年7月10日，本公司接獲法院裁決批准重整計劃。

投資重整協議(經重整計劃補充)及合作協議書的主要條款於下文載列。

日期

2019年5月16日

訂約方：

- (1) 南京銀嘉淵(作為重整投資者)；
- (2) 臨安屹翔(作為重整投資者)；及

- (3) 管理人(包括三間律師事務所及一間會計師事務所，分別為浙江智仁律師事務所、北京大成(杭州)律師事務所、北京大成(寧波)律師事務所及浙江中興會計師事務所有限公司。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，臨安屹翔、管理人、19間財困公司及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

投資重整協議項下的標的事項

重整投資者同意購買而管理人同意向重整投資者出售19間財困公司的全部股權，投資總額為人民幣2,530百萬元，惟須待管理人就重整事宜編製的重整計劃獲19間財困公司的債權人及餘杭法院批准後，方告作實。於2019年7月10日，本公司接獲法院裁決，據此，重整計劃於2019年7月8日已獲餘杭法院正式批准，而本公司亦獲悉重整計劃已獲19間財困公司的債權人批准。

投資重整協議的主要條款包括(其中包括)：

- (i) 重整投資者有責任共同及個別地按照以下方式及時間表支付合計人民幣2,530百萬元(即投資總額)作為收購19間財困公司各自100%股權的代價：
 - (a) 於2019年5月14日前轉賬人民幣500百萬元(即競標保證金)至管理人指定銀行賬戶，作為競標保證金，而有關款項須於法院批准日期全部用作投資總額；
 - (b) 於法院批准日期後90日內，重整投資者須通過轉賬至管理人指定銀行賬戶的方式支付人民幣1,000百萬元(「第二期付款」)，有關款項為投資總額的第二期付款；
 - (c) 於法院批准日期後180日內，重整投資者須通過轉賬至管理人指定銀行賬戶的方式支付投資總額結餘，即人民幣1,030百萬元(「第三期付款」)，有關款項為投資總額餘款。
- (ii) 於重整投資者支付第二期付款後10個營業日內(不包括有關機關處理轉賬所需的時間)，管理人須促使將其中一間目標公司浙江臨安中都置業

100%股權連同浙江臨安中都置業的所有資產管理權轉讓予重整投資者(或其指定的代名人)(「**首個截止日期**」)；

- (iii) 於重整投資者支付第二期付款後，重整投資者可選擇透過首先再支付人民幣350百萬元結算部分第三期付款，在此情況下，管理人須在有關款項獲支付後10個營業日內(不包括有關機關處理轉賬所需的時間)，促使將其中一間目標公司湖畔大酒店公司100%股權連同湖畔大酒店公司的所有資產管理權轉讓予重整投資者(或其指定的代名人)(「**第二個截止日期**」)；
- (iv) 於重整投資者支付第三期付款的所有餘款(即人民幣680百萬元，經扣除上述來自第三期付款的人民幣350百萬元)後，管理人須在有關款項獲支付後10個營業日內(不包括有關機關處理轉賬所需的時間)促使將17間非目標公司各自的100%股權連同17間非目標公司的所有資產管理權轉讓予重整投資者(或其指定的代名人)；
- (v) 於法院批准日期後240日的督導期內，已承購兩間目標公司股權的重整投資者不得出售、抵押、轉讓或以其他方式處置相關目標公司擁有的任何土地或樓宇，惟就支付相關投資款項而取得融資或取得管理人書面批准的情況則除外；
- (vi) 於完成轉讓湖畔大酒店公司的股權予重整投資者(或其指定的代名人)時，受讓人應負責維持名為「杭州中都青山湖畔大酒店」(「**杭州中都青山湖畔大酒店**」)的酒店持續業務營運，方式為在緊接股權轉讓前挽留杭州中都青山湖畔大酒店僱用的相同員工。杭州中都青山湖畔大酒店在第二個截止日期前(不包括該日)的期間所產生的所有收入將由管理人管理，以結清杭州中都青山湖畔大酒店於第二個截止日期前(不包括該日)的期間所產生的債務、破產費用及成本及／或公共服務負債。在第二個截止日期，杭州中都青山湖畔大酒店及其管理權將移交予受讓人，並自第二個截止日期開始(包括該日)，杭州中都青山湖畔大酒店產生的所有收入歸受讓人所有，且將不會被管理人用作償還已呈報的債務及負債；

董事會函件

- (vii) 管理人應於法院批准後90日內盡最大努力促使解除就浙江臨安中都置業股權所提供的按揭、質押及擔保，以使股權於上述事項完成後轉移予重整投資者；
- (viii) 管理人應於收到投資總額全數後起計不遲於30日內促使解除就全部19間財困公司股權所提供的抵押、質押及擔保；
- (ix) 債權人應於法院批准日期後10日內完成解除就19間財困公司擁有的資產所提供的按揭、質押及產權負擔的程序；
- (x) 於成功實施及完成重整計劃後，(a)浙江臨安中都置業於暫停業務營運前結欠的所有債務(如浙江臨安中都置業賬簿所示)及(b)湖畔大酒店公司於重整湖畔大酒店公司前產生的先前結欠債務約人民幣386百萬元將透過重整計劃項下擬進行的安排(為管理人於投資重整協議及經餘杭法院批准的重整計劃項下的責任)獲悉數和解、結付及解除，作為已向管理人支付的重整投資總額的代價；及
- (xi) 倘重整投資者未能按照上述的釐定時間表支付投資總額，則重整投資者有責任支付按每日累計逾期款項的0.05%計算的罰款，直至悉數償還為止。然而，倘逾期款項已到期但尚未支付超過15日(或就第三期付款的任何金額而言超過45日)，則管理人有權要求一次過支付投資金總額中的所有尚未支付餘額。倘管理人發出書面通知或執法程序已實施，但違約行為繼續存在，則管理人有權沒收競標保證金作為違約的約定違約金，且投資重整協議將被視為已撤銷，倘管理人及債權人蒙受的損失超過競標保證金，則管理人有權對重整投資者提起訴訟，以索償進一步賠償。

合 作 協 議 書

日 期

2019年5月13日

訂約方：

- (1) 南京銀嘉淵；及
- (2) 臨安屹翔。

合 作 協 議 書 項 下 的 標 的 事 項

鑒於臨安屹翔自2019年3月以來以重整投資者候選人身份參與餘杭法院就收購19間財困公司所提出重整建議的提案，南京銀嘉淵及臨安屹翔同意，(其中包括)一旦臨安屹翔獲餘杭法院選為重整投資者：

- (i) 臨安屹翔將促使南京銀嘉淵取代臨安屹翔獲正式確認為實際投資者，以使南京銀嘉淵作為重整投資者享有重整計劃下的所有權利和利益以及承擔重整計劃下的義務和責任(包括所有付款責任)；
- (ii) 倘南京銀嘉淵取代臨安屹翔獲正式確認為實際投資者，因而有權收購重整計劃下的全部19間財困公司，南京銀嘉淵將按出售代價向臨安屹翔出售17間非目標公司，由臨安屹翔向管理人(或其他第三方，視乎就該等交易提供融資的第三方要求而定)支付；
- (iii) 於17間非目標公司的股權轉讓完成後，雙方應促使管理人將17間非目標公司的股權直接轉讓予臨安屹翔(或其指定的代名人)；及
- (iv) 臨安屹翔將根據上文所提及結付第三期付款的時間表(即法院批准日期後180日內)悉數結清出售代價，否則臨安屹翔將被視為放棄收購17間非目標公司的權利。

該 等 交 易 的 標 的 事 項

根據合作協議書及投資重整協議，臨安屹翔同意以出售代價收購17間非目標公司的全部股權，有關代價由臨安屹翔根據投資重整協議向管理人支付(除合作協議書另有規定外)。因此，南京銀嘉淵就收購兩間目標公司全部股權應

付的收購代價淨額合共為人民幣2,430百萬元，即從投資總額扣除出售代價後的淨額。

本公司兩間全資附屬公司南京銀城房地產開發有限公司及無錫銀城房地產開發有限公司同意，根據雙方就重整計劃所簽訂的任何協議(包括但不限於投資重整協議)項下的所有責任向重整投資者共同及個別提供擔保，自重整計劃完成日期起為期兩年。

將予收購及出售的資產

根據投資重整協議，將由重整投資者收購的不良資產包括19間財困公司100%股權連同管理人及重整投資者之間確認及協定的土地使用權、樓宇及固定裝置、配套建築工程、綠化區域、汽車、珠寶及應收款項。根據合作協議書，南京銀嘉淵同意以出售代價將17間非目標公司的全部股權(包括其相關不良資產)轉讓予臨安屹翔，有關代價由臨安屹翔支付。

於收購事項完成後，兩間目標公司各自己成為本公司的全資附屬公司，而湖畔大酒店公司的財務業績、資產及負債及浙江臨安中都置業的資產已綜合入賬於本集團的財務報表，而股權連同17間非目標公司的不良資產將轉讓予臨安屹翔。

根據法院裁決，19間財困公司的全部股權由一名身為獨立第三方的人士實益擁有，該人已與餘杭法院協定，其在19間財困公司的所有實益股權及股東權利將被視為完全免去及放棄，以促進落實重整計劃。

就浙江臨安中都置業而言，儘管本集團正收購其全部股權且其主要業務為物業開發，於簽署合作協議書及投資重整協議時，據本公司作出合理查詢後所深知，除持有臨安中都土地外，該公司於截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度及截至2019年9月30日止九個月因缺乏資金而停止業務營運且並無從事任何物業開發活動或任何其他業務活動，且其於2014年因無力償債而進入清盤程序。此外，預期於成功實施及完成重整計劃後，浙江臨安中都置業於其暫停業務營運前結欠的所有債務(如浙江臨安中都置業的賬簿所示)將透過

重整計劃項下擬進行的安排(為管理人於投資重整協議及經餘杭法院批准的重整計劃項下的責任)獲悉數和解、結算及解除，作為已向管理人支付的代價。

本公司擬透過收購浙江臨安中都置業的100%股權收購臨安中都土地。有關進一步詳情，請參閱本通函本節下文「收購目標公司對本集團的財務影響」各段。

代價

重整投資者根據投資重整協議應付的投資總額為人民幣2,530百萬元，以收購19間財困公司的全部股權及相關不良資產。經扣除投資總額中臨安屹翔直接向管理人支付的出售代價人民幣100百萬元後，收購代價淨額為人民幣2,430百萬元(即南京銀嘉淵就收購兩間目標公司的全部股權及相關不良資產而應付的淨額)。

收購目標公司及17間非目標公司以及其出售狀況

於最後實際可行日期，(a)各目標公司的全部股權已於2019年10月9日轉讓予本公司的全資附屬公司，而投資總額已由本集團根據投資重整協議的條款悉數結清；及(b)管理人已將17間非目標公司中15間公司的股權轉讓予本集團，由於新型冠狀病毒爆發導致一定程度延遲，餘下兩間非目標公司的股權轉讓仍在進行中。於最後實際可行日期，由於相關地方政府部門最近因新型冠狀病毒爆發暫停營運，本公司尚未獲得有關餘下兩間非目標公司股權轉讓完成的預計日期的資料。儘管如此，本集團仍有意完成收購及出售該等餘下兩間非目標公司，而本集團並不知悉臨安屹翔或管理人的情況有任何變更而將會或可能導致完成無法落實。預期兩間非目標公司股權轉讓一旦完成，所有17家非目標公司100%全部股權將於臨安屹翔收到臨安屹翔支付的人民幣100百萬元出售代價後悉數轉讓予臨安屹翔。

代價基準

投資總額人民幣2,530百萬元為兩名重整投資者提交的競標價格，有關金額獲餘杭法院選定為中標。最低競標金額為人民幣2,500百萬元，競標遞增金額為人民幣30百萬元。據董事所深知及全悉，參與競標的兩名參與者南京銀嘉淵及臨安屹翔以提交超出最低競標金額人民幣30百萬元的遞增金額贏得競價。經扣

董事會函件

除投資總額中臨安屹翔直接向管理人支付的出售代價人民幣100百萬元後，收購代價淨額為人民幣2,430百萬元(即南京銀嘉淵就目標收購事項應付的淨額)。

收購代價淨額乃由南京銀嘉淵及臨安屹翔經考慮浙江臨安中都置業擁有的主要資產(即臨安中都土地及湖畔大酒店土地以及兩間目標公司於其擁有的樓宇)後公平磋商釐定，19間財困公司於2014年11月18日的資產總值合共約為人民幣2,250百萬元(如日期為2017年1月7日的致管理人審核報告所述)，董事認為，從本集團的角度來看，19間財困公司的絕大部分價值在於兩間目標公司的主要資產。有關兩間目標公司主要資產的進一步資料，請參閱本通函「有關目標土地及物業的資料」一段。本集團擬將臨安中都土地開發為主要包含待售住宅物業的物業。出售代價乃由南京銀嘉淵及臨安屹翔經計及(i)餘杭法院規定的最低競標金額以及南京銀嘉淵及臨安屹翔擬就收購19間財困公司及相關不良資產提交的最終競標價格；(ii)本集團擬就收購臨安中都土地支付的收購代價淨額；(iii)於評估17間非目標公司的業務前景後，本集團無意收購17間非目標公司，且本集團並無於流動市場上發現其他有意願的買家以供出售17間非目標公司，臨安屹翔已同意收購餘下17間非目標公司；及(iv)完成重整計劃要求南京銀嘉淵及臨安屹翔接受條款(包括出售代價)後公平磋商釐定。就董事所深知及全悉，儘管浙江中都房地產(即17間非目標公司之一)的業務範圍為房地產開發，但該公司實際上從事資產管理而非房地產開發。

根據物業估值報告及本通函附錄五所載內容，臨安中都土地於2019年12月31日的市值約為人民幣2,628.6百萬元，而湖畔大酒店土地於2019年12月31日的市值約為人民幣167百萬元，目標土地及物業於2019年12月31日的評估總市值約為人民幣2,795.6百萬元。有關上述目標土地及物業的估值及市值的進一步詳情，請參閱本通函附錄五。

於考慮上述因素及與臨安屹翔按公平原則進行商業談判後，董事認為投資總額、收購代價淨額、出售代價及該等交易的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

支付代價

誠如上文所述，於最後實際可行日期，投資總額已由南京銀嘉淵按照本通函「標的事項」各段所載時間表支付予管理人指定的銀行賬戶，其已以本集團的內部資源及來自第三方的借款撥付。

完成

如上文所述，目標收購事項已於2019年10月9日完成，據此，向本集團轉讓兩間目標公司的全部股權亦已完成。

有關兩間目標公司及17間非目標公司的資料

浙江臨安中都置業為一間於中國成立的公司，主要從事房地產開發，其主要資產為位於中國浙江省杭州市臨安區的臨安中都土地及其樓宇，該土地目前仍正在興建開發為主要包含住宅物業的物業。於簽訂合作協議書時，據本公司作出合理查詢後所深知，除持有臨安中都土地外，浙江臨安中都置業於截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度以及截至2019年9月30日止九個月已終止業務營運，且因缺乏資金而並無從事任何物業開發活動或任何其他業務，並於2014年因無力償債而進入清盤程序。本公司擬透過收購浙江臨安中都置業的100%股權收購臨安中都土地。

湖畔大酒店公司為一間於中國成立的公司，主要從事位於中國浙江省臨安區錦城街道聖園路88號的杭州中都青山湖畔大酒店業務開發及管理。杭州中都青山湖畔大酒店於2007年12月開業，為第一間按照臨安區五星級酒店標準建造的生態型商業度假酒店。杭州中都青山湖畔大酒店僅距離杭州市市中心30分鐘車程，距離杭州國際機場50分鐘車程。來自上海的賓客可經由滬杭高速公路至杭徽高速公路、一路沿杭州環城路直接抵達杭州中都青山湖畔大酒店。杭州中都青山湖畔大酒店設有242間客房，其中80%可欣賞到臨安湖畔的湖景。湖畔大酒店公司的主要資產包括建造杭州中都青山湖畔大酒店的土地以及杭州中都青山湖畔大酒店的樓宇及固定裝置。

董 事 會 函 件

誠如該公告所披露，湖畔大酒店公司的主要業務活動亦包括管理位於中國浙江省臨安區錦城街道聖園路88號的臨安湖畔童話酒店。本公司謹此澄清，根據自目標公司及其資產完成轉讓股權予本集團以來向本集團提供的資料，本公司注意到臨安湖畔童話酒店尚未投入營運，該物業屬浙江臨安中都置業所擁有的臨安中都土地的一部分。本集團有意將其開發為將在臨安中都土地上開發的項目一部分。

17間非目標公司包括於中國成立的公司。有關其進一步資料(包括其各自的主要業務範圍)載於本通函「釋義」一節。重整計劃並無規定17間非目標公司的業務將繼續營運，而臨安屹翔可於出售事項完成後酌情決定繼續經營業務或解散任何或所有相關公司。

所有19間財困公司均已因2014年破產而進入清盤程序，於2016年11月由餘杭法院共同裁定破產，其後於2017年3月由杭州人民法院裁定破產，並於2017年11月由餘杭法院頒令重整。

有關目標土地及物業的資料

臨安中都土地

臨安中都土地位於浙江省杭州市臨安區錦城街道余村、泥山灣村，總佔地面積約為966,236.3平方米及總規劃建築面積為629,648.9平方米，而正在於臨安中都土地發展的項目包括六期，簡要資料載列如下：

項目階段	批准授出的土地用途	佔地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	已售的 總建築 面積 (平方米)	待售的 總建築 面積 (平方米)	持作投資 的總建築 面積 (平方米)
第一期 ^(附註1)	商業/住宅	159,453.6	44,937	35,321.81	9,615.19	0
第二期 ^(附註1)	商業/住宅	163,401.9	43,115	32,704.64	3,833.36	6,577
第三期 ^(附註1)	商業/住宅	199,347.6	53,160.39	39,802.77	13,357.62	0
第四期 ^(附註1)	商業/住宅	248,713.53	279,831.16	16,803	263,028.16	0
第五期 ^(附註1)	商業/住宅	99,057.00	130,069.49	0	130,069.49	0
第六期 ^(附註1)	商業/住宅	53,931.00	69,278.00	0	69,278.00	0
合計		<u>923,904.10</u>	<u>620,391.90</u>	<u>124,632.20</u>	<u>489,181.820</u>	<u>6,577</u>

附註：

1. 於最後實際可行日期，第一期、第二期及第三期發展經已完成，第四期正在建設中，尚待完成，而第五期及第六期建設尚未開始，仍有待發展。

根據重整計劃、投資重整協議及合作協議書，於浙江臨安中都置業完成轉讓股權予本集團後，本集團將承諾繼續發展及完成建設，以及交付臨安中都土地項目第四期，以供出售及交付予買方，並應於重整計劃規定的時間表內完成第四期發展區內的有關發展及若干維修工程。本集團的計劃是完成臨安中都土地項目第四期餘下部分建設，並發展分配予第五期及第六期發展的臨安中都土地的餘下部分。

湖畔大酒店土地

湖畔大酒店土地位於中國浙江省杭州市臨安區錦城街道聖園路88號，總佔地面積為40,482.7平方米，而位於該地的杭州中都青山湖畔大酒店目前用於經營酒店業務。根據重整計劃、投資重整協議及合作協議書，於湖畔大酒店公司完成轉讓股權予本集團後，本集團將承諾繼續經營杭州中都青山湖畔大酒店業務。

進行該等交易的理由及裨益

收購代價淨額由南京銀嘉淵與臨安屹翔經公平磋商後協定，進行該等交易乃主要由於浙江臨安中都置業擁有的主要資產(即臨安中都土地)的價值及發展潛力。臨安中都土地位於臨安區濱湖新城中心附近，該地目前為臨安區的主要重點發展區域，距離臨安區政府大樓約3.5公里，距離濱湖天地商業綜合項目約2.5公里，並可經鐵路到達杭州市中心。該地鄰近亦有秀麗的山脈景致及毗鄰青山湖。本集團擬將臨安中都土地發展為待售的高級低密度住宅物業。本公司認為臨安中都土地由於容易以公共交通工具到達及附近的設施較為全面，且周邊環繞著秀麗的自然景色，故發展潛力甚高。儘管於2020年1月爆發新型冠狀病毒對世界各地的經濟活動造成重大干擾，但就中國而言，最近呈報的中國新確診感染個案顯著減少，公共交通、商業營運及工業生產正逐步恢復，恢復率呈上升趨勢。相信中國的經濟正在復蘇，因為政府在抗擊新型冠狀病毒爆發方面已取得進展，因此，本公司認為收購事項可為本集團提供良好機遇，以合理成本拓展本集團的土地儲備，並提升其可持續發展能力。透過臨安屹翔收購17

董事會函件

間非目標公司，本集團可減低其投資風險及提升其資本運用的成效及效率以專注於收購臨安中都土地的資源，臨安中都土地為本集團參與重整計劃的主要目標資產。

本集團擬於該等交易完成後根據重整計劃的規定繼續經營杭州中都青山湖畔大酒店業務，本公司於未來可能出售湖畔大酒店公司的股權，以於合適的機遇出現時變現其投資。

因此，董事認為該等交易乃按一般商業條款進行，屬公平合理且符合股東整體利益。

有關該等交易各訂約方的資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份自二零一九年三月六日起於聯交所主板上市。本集團為於中國發展成熟的房地產開發商，專注於在長三角地區為全齡客戶開發優質住宅物業。本集團的房地產開發業務始於南京，並成功將業務擴張至長三角地區的其他城市(包括無錫、蘇州、鎮江、杭州、馬鞍山、合肥、徐州及台州)。

南京銀嘉淵為一間於中國成立的有限公司及本公司為全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(1)臨安屹翔為於中國成立的有限公司，其主要業務為房地產開發；(2)於最後實際可行日期，臨安屹翔的最終實益擁有人為周健榮，而臨安屹翔及其上述最終實益擁有人均為獨立第三方；(3)管理人由三間律師事務所及一間會計師事務所(分別為浙江智仁律師事務所、北京大成(杭州)律師事務所、北京大成(寧波)律師事務所及浙江中興會計師事務所有限公司)組成；及於最後實際可行日期，管理人及有關律師事務所及會計師事務所各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

收購目標公司對本集團的財務影響

(a) 湖畔大酒店公司及17間非目標公司

收購湖畔大酒店公司完成後，湖畔大酒店公司成為本公司全資附屬公司，其財務業績、資產及負債已綜合入賬於本集團財務報表。然而，湖畔大酒店公司於其重整前結欠的債務約人民幣386百萬元將透過重整計劃項下擬進行的安排(為管理人於投資重整協議及經餘杭法院批准的重整計劃項下的責任)獲悉數和解、結付及解除，作為已向管理人支付投資總額的代價。因此，先前約人民幣386百萬元的債務對完成收購兩間目標公司後的本集團財務業績並無影響。

(b) 浙江臨安中都置業

儘管本集團正收購浙江臨安中都置業的全部股權，而其主要業務為物業開發，於簽訂合作協議書及投資重整協議時，據本公司作出合理查詢後所深知，除持有臨安中都土地外，浙江臨安中都置業於截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度以及截至2019年9月30日止九個月因缺乏資金而停止業務營運，且並無從事任何物業開發活動或任何其他業務活動，且其於2014年因無力償債而進入清盤程序。本公司擬透過收購浙江臨安中都置業的100%股權收購臨安中都土地。因此，董事認為，收購事項應入賬為收購資產(即臨安中都土地)。此外，中國房地產公司透過收購持有土地所有權的公司收購土地權益亦屬常見慣例。此外，預期於成功實施及完成重整計劃後，浙江臨安中都置業於其暫停業務營運前結欠的所有債務(如浙江臨安中都置業的賬簿所示)將透過重整計劃項下擬進行的安排(為管理人於投資重整協議及經餘杭法院批准的重整計劃項下的責任)獲悉數和解、結算及解除，作為已向管理人支付的重整投資總額的代價。

鑒於上文所述，收購浙江臨安中都置業的100%股權事實上應被視為收購資產(即臨安中都土地)，而非上述適用會計準則所界定的業務。收購浙江臨安中都完成後，浙江臨安中都置業成為本公司的全資附屬公司，其資產已於本集團的財務報表中綜合入賬。因此，本通函並無載入浙江臨安中都置業於報告期間

的會計師報告。此外，由於臨安中都土地開發的建設工程於報告期間暫停，於報告期間，臨安中都土地並無產生任何收益，原因為浙江臨安中都置業自2014年起因無力償債而進入清盤程序，此乃由向浙江臨安中都置業前管理層作出查詢的結果所支持，其確認臨安中都土地於報告期間並無產生任何收益。

權益連同17間非目標公司的不良資產已轉移至臨安屹翔，將不會合併計入本集團的財務報表，而本公司與核數師已就有關會計處理方法達成協議。

編製本通函附錄四所載的經擴大集團未經審核備考綜合資產及負債表時已假設收購兩間目標公司已於2019年6月30日完成，以說明收購兩間目標公司的影響。

資產及負債

根據本通函附錄四所載的經擴大集團未經審核備考綜合資產及負債表(猶如該等交易已於2019年6月30日完成)，(i)本集團綜合資產總值將按備考基準從約人民幣30,853.71百萬元增加至約人民幣31,426.08百萬元；(ii)本集團綜合負債總額將按備考基準從約人民幣27,561.52百萬元增加至約人民幣28,136.15百萬元；及(iii)本集團綜合資產淨值將按備考基準從約人民幣3,292.19百萬元減少至約人民幣3,289.93百萬元。

有關該等交易對經擴大集團資產及負債財務影響的進一步詳情，連同編製未經審核備考財務資料的基準載於本通函附錄四。

盈利

本公司預期收購目標公司將不會對本集團盈利產生重大影響。

有關該等交易對經擴大集團資產及負債財務影響的進一步詳情，連同編製未經審核備考財務資料的基準載於本通函附錄四。

上市規則的涵義

由於該等交易所涉及的適用百分比率(定義見上市規則)高於25%但低於100%，故根據上市規則第14章該等交易構成本公司的主要交易，且須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。

董事會函件

股東特別大會

股東特別大會將以按投票方式表決。本公司將根據上市規則相關規定於股東特別大會後盡快刊發投票結果。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，(i)概無股東於該等交易中擁有任何重大權益，並須於股東特別大會上就批准該等交易的決議案放棄投票；(ii)概無由任何股東訂立或對其具有約束力的投票權信託或其他協議或安排或備忘錄；及(iii)於最後實際可行日期，任何股東概無任何義務或權利，而據此彼已經或可能已經將行使其股份投票權的控制權臨時或永久(不論是全面或按逐次基準)轉讓予第三方。

本公司謹訂於2020年4月20日(星期一)下午二時三十分假座本公司總部及主要營業地點中華人民共和國南京江東北路289號銀城廣場A座21層召開股東特別大會，大會通告載於本通函第Notice of EGM-1至Notice of EGM-2頁。隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。該代表委任表格亦於香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.yincheng.hk>)登載。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按照隨附的代表委任表格上列印的指示填妥有關表格，並盡快將有關表格交回本公司的香港股份過戶登記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，惟無論如何須於大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

推薦意見

董事會(包括獨立非執行董事)認為該等交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

因此，董事會將推薦股東於股東特別大會上投票贊成決議案以批准及追認該等交易。

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料以及股東特別大會通告。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
銀城國際控股有限公司
主席
黃清平
謹啟

2020年3月27日

於本附錄一，鑑於已於2019年10月完成收購目標公司，就本附錄一內有關對「本集團」的引述而言，(i)倘所提述的時間乃指2019年10月之後的時間點（例如於2020年1月31日的債務聲明），或倘按上下文乃指於2019年10月之後或將來的某段期間，則應按經擴大集團基準理解本集團為包括兩間目標公司；及(ii)倘按上下文乃指於2019年10月完成之前的日期或期間，則應理解在該等時間點上本集團並不包括兩間目標公司。

1. 本集團的財務資料

有關本公司於報告期間（即截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個財政年度及截至2019年6月30日止六個月）的財務資料分別披露於本公司截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度各年的年報及本公司截至2019年6月30日止六個月的中期報告。該等年報及中期報告與聯交所網站(<http://hkexnews.hk>)於本公司網站(<http://yincheng.hk>)登載：

- (a) 本集團截至2017年12月31日及2016年12月31日止年度的經審核綜合財務報表載於招股章程第I-1至I-123頁；
- (b) 本集團截至2018年12月31日止年度的經審核綜合財務報表載於本公司於2019年4月29日刊發的本公司年報第63至172頁；
- (c) 本集團截至2019年6月30日止六個月的未經審核中期簡明財務報表載於本公司於2019年9月26日刊發的本公司中期報告第47至108頁。

2. 債務聲明

於2020年1月31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，本集團的銀行及其他借款總額約為人民幣10,144.13百萬元，當中包括有抵押及已擔保銀行貸款及其他有抵押貸款分別約人民幣6,395.26百萬元及約人民幣2,958.92百萬元，無抵押及無擔保貸款約人民幣789.95百萬元，以及流動租賃負債及非流動租賃負債分別約為人民幣15,859,000元及人民幣3,065,000元。

於2020年1月31日，本集團的若干有抵押借款由質押資產組合作抵押，包括投資物業、使用權資產、持作出售的開發中物業及已竣工物業。

或然負債

本集團就銀行提供予本集團客戶的按揭貸款向其提供按揭擔保，以就該等客戶的還款責任作出擔保。按揭擔保於授出相關按揭貸款之日起發出，並於下列較早者解除：(i)相關房屋所有權證過戶予客戶，或(ii)客戶結清按揭貸款。倘客戶拖欠按揭貸款，本集團一般須通過付清按揭貸款的方式回購相關物業。倘本集團未能付清按揭貸款，按揭銀行將拍賣相關物業，而若未償還貸款款項超過止贖權銷售所得款項淨額，則由本集團支付餘額。

本集團就若干銀行向我們持作出售的已竣工物業客戶授出的按揭融資提供擔保。根據擔保安排的條款，倘客戶拖欠按揭付款，本集團有責任向該等銀行償還未償還按揭本金連同違約買方所欠的任何應計利息及罰款。根據上述安排，相關物業已質押予該等銀行作為按揭貸款的抵押品；倘該等客戶拖欠按揭還款，該等銀行有權接管有關法定業權，並通過公開拍賣將已抵押物業變現。本集團的擔保期自授出相關按揭貸款之日起至買方獲發及辦理登記物業所有權證止，有關證書將一般於客戶接管相關物業後的一至兩年內取得。

於2020年1月31日，本集團就金融機構提供予本集團客戶的按揭貸款向其提供擔保所產生的重大或然負債約為人民幣5,132.30百萬元。

於2020年1月31日，本集團就授予關聯公司的財務融資向銀行及其他機構提供擔保而產生的重大或然負債約為人民幣1,618.50百萬元。

本集團可能不時於其日常業務過程中牽涉訴訟及其他法律程序。本集團認為，該等法律程序產生的負債將不會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。誠如本通函所披露，本集團並無其他重大或然負債。

除上述者或本文另行披露者外，及除集團內公司間負債及於本集團日常業務過程中的正常貿易應付款項外，於2020年1月31日營業時間結束時，本集團並無(i)本集團已發行但尚未償還及授權或以其他方式增設但未發行的債務證券及定期貸款(可分為有擔保、無擔保、有抵押(不論抵押品是由發行人或第三方提供)及無抵押)；(ii)其他借貸或屬本集團借貸性質的債務，包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承諾(可

分為有擔保、無擔保、有抵押及無抵押借貸及債務)；(iii)任何尚未償還按揭及押記；或(iv)任何重大或然負債或擔保。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，除基於本公司日期為2020年3月13日的公告所披露的對本集團綜合管理賬目的初步評估，預期截至2019年12月31日止年度的溢利及本公司擁有人應佔溢利將較截至2018年12月31日止年度減少，董事並不知悉本集團的財務或交易狀況或前景自2018年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來出現任何重大不利變動。

4. 營運資金

經計及本集團可供動用的財務資源(包括內部產生的資金及現時可供動用的銀行融資)以及該等交易的影響，董事認為本集團將具備足夠營運資金，以應付其自本通函日期起計最少未來十二個月的需求。

5. 本集團的財務及交易前景

由於本集團已於2019年10月收購及獲轉讓各目標公司的全部股權，各目標被視為本公司的間接全資附屬公司。於成功實施及完成重整計劃後，(a)浙江臨安中都置業於暫停業務營運前結欠的所有債務(如浙江臨安中都置業賬簿所示)及(b)湖畔大酒店公司於重整湖畔大酒店公司前先前結欠的債務約人民幣386百萬元將透過重整計劃項下擬進行的安排(為管理人於投資重整協議及經餘杭法院批准的重整計劃項下的責任)獲悉數和解、結付及解除，作為已向管理人支付的重整投資總額的代價。除上文所述者外，湖畔大酒店公司的財務業績、資產及負債已綜合計入本公司賬目，而浙江臨安中都置業的資產已綜合計入本公司資產。

於2020年春節期間，新一輪冠狀病毒公共衛生緊急事故爆發，導致中國停工停產，售樓處停業影響1月及2月房地產開發商的整體銷售計劃。本集團已於2月底全面恢復營運。所有建設及銷售工作已恢復，以積極按照當地政府的復工要求。由於本公司的整體上市計劃是在第二季及以後，因此疫情的整體影響並不明顯，本公司對今年的合約銷售額仍持樂觀態度。

於2020年，由於中國房地產市場整體仍存在各種不確定因素，如貿易戰、經濟低迷、原油價格大幅下跌導致全球股市波動、2019年新型冠狀病毒蔓延，加上信貸收緊以及行業併購加快，中小民營房地產企業將繼續面臨巨大的經營壓力。因此，認清自身定位，制定適合的發展戰略尤為重要。

儘管本集團現時具有潛在的規模，但本集團良好的市場商譽及聲譽，其在區內歷史悠久的經濟發展潛力，雄厚的市場基礎，穩健的開發及運營能力，以及「全齡宜居、健康舒適、智慧便捷」的優質物業產品，為可持續及穩定的發展奠定良好的基礎。於2017年，本集團在戰略上開始加快土地儲備的累積，透過與當地有經驗的房地產開發商合作進入杭州及蘇州等高增長城市。截至2019年底，按權益計算，本集團在建總建築面積為2,054,399平方米，未來發展的規劃總建築面積為1,694,100平方米。

展望2020年，本集團將繼續專注長三角高增長區域市場，保持戰略優勢，並透過戰略逐步確立本集團在區域市場的產品及品牌優勢，提升我們的市場滲透率。其亦將把握符合本集團投資策略的機遇，重點發展具有巨大發展潛力的中小型項目，透過快速扭虧為盈的模式實現大規模發展，以擴大規模及提升實力。本集團將把握外部市場機遇，同時採取積極措施進行改革，優化組織系統，提高管理效率並加強經營管理。本集團透過調整表現評估機制，激發僱員的積極性及士氣，從而提升本集團的整體競爭力。

未來的外部環境充滿不確定因素。機遇與挑戰並存，希望與困難同在。本集團將繼續透過自身改革及不斷創新，把握發展機遇，將各種風險盡量降低。其亦將透過努力提升內部能力，提高品質及效率，從而實現可持續及優質的發展，賦予未來力量，跟上變化。

成功上市標誌本集團在更高平台上的新發展里程碑的開始。本集團有能力繼續增長及發展乃源於具備人才。因此，本集團秉承「創平台，育人才」的原有文化，不斷貫徹「投資就是投資人才」的育才理念，將軟實力轉化為硬實力，為僱員創造發揮才華、成就事業的平台。最後，本人謹代表董事會，向多年來辛勤工作、勤勉盡責的全體僱員表示最誠摯的感謝。同時，我們對關心及支持我們的客戶、股東及朋友深表感謝。未來，本集團將繼續分析及把握市場機遇，堅定走高效經營之路，為股東及僱員創造更豐碩的回報。

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)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

敬啟者：

吾等謹就第II-4至II-42頁所載杭州中都青山湖畔大酒店有限公司(「目標公司」)的歷史財務資料作出報告，此等歷史財務資料包括目標公司截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年9月30日止九個月(「有關期間」)的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2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日的財務狀況表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(「歷史財務資料」)。第II-4至II-42頁所載的歷史財務資料為本報告的一部分，其擬備以供收錄於銀城國際控股有限公司日期為2019年6月28日的通函(「通函」)內，內容有關 貴公司附屬公司南京銀嘉淵企業管理諮詢有限公司向杭州市餘杭區人民法院(「管理人」)批准的目標公司破產重整管理人收購目標公司全部股權。

董事對歷史財務資料的責任

目標公司董事負責根據歷史財務資料附註2.1所載編製基準編製歷史財務資料，以令歷史財務資料作出真實而公平的反映，並負責董事認為必要的內部監控，以使於編製歷史財務資料時不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告開展工作。該等準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及開展工作以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲取合理確認。

吾等的工作涉及實程序以獲取有關歷史財務資料金額及披露資料的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2.1所載編製基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所取得的憑證屬充分及適當，可為吾等的意見提供基準。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2.1所載編製基準，歷史財務資料真實公平反映目標公司於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日的財務狀況以及目標公司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

吾等已審閱目標公司的中期比較財務資料，包括截至2018年9月30日止九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」）。目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載編製基準編製及呈列中期比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對中期比較財務資料作出結論。吾等已按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱的規定進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。

審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故吾等無法保證將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項致使吾等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2.1所載的編製基準編製。

調整

於編製歷史財務資料時，概無就相關財務報表(定義見第4頁)作出調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註11，當中載列目標公司並無就有關期間派付任何股息。

銀城國際控股有限公司
Sertus Chambers
Governors Square
Suite # 5-204
23 Lime Tree Bay Avenue
P.O. Box 2547
Grand Cayman KY1-1104
Cayman Islands

列位董事 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟
2020年3月27日

I 歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

目標公司於有關期間的財務報表乃依據歷史財務資料編製，並由安永會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核（「相關財務報表」）。

歷史財務資料乃以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明外，所有數值均四捨五入至最接近的千位數（人民幣千元）。

損益及其他全面收益表

		截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2016年	2017年	2018年	2018年	2019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)	
收益	5	55,600	59,625	54,884	39,631	33,092
銷售成本		(44,622)	(40,974)	(42,363)	(31,286)	(30,121)
毛利		10,978	18,651	12,521	8,345	2,971
其他收入及收益	5	80	93	580	87	1,155
銷售及分銷開支		(1,234)	(1,483)	(1,467)	(1,095)	(732)
行政開支		(14,542)	(14,716)	(14,579)	(10,525)	(41,120)
其他開支		(243)	(116)	(100)	(12)	(63)
金融資產減值虧損						
淨額		—	—	—	—	(76)
融資成本	7	—	—	(12)	(5)	(13)
除稅前(虧損)/溢利		(4,961)	2,429	(3,057)	(3,205)	(37,878)
所得稅開支	10	—	—	—	—	—
年/期內(虧損)/溢利 及全面(開支)/ 收益總額		(4,961)	2,429	(3,057)	(3,205)	(37,878)

財務狀況表

	附註	2016年 人民幣千元	12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 9月30日 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	12	138,209	127,229	118,451	111,944
使用權資產	13	6,719	6,472	6,671	6,351
非流動資產總額		144,928	133,701	125,122	118,295
流動資產					
存貨	14	961	938	756	844
貿易應收款項	15	2,572	4,046	2,332	2,598
使用權資產	13	247	247	247	247
預付款項、按金及 其他應收款項	16	653	740	626	752
現金及現金等價物	17	24,381	38,350	44,302	41,133
流動資產總額		28,814	44,321	48,263	45,574
流動負債					
貿易應付款項	18	4,512	5,239	5,479	4,276
其他應付款項、已收按金 及應計費用	19	51,614	51,340	50,610	80,265
合約負債	20	6,161	7,550	6,051	6,407
計息銀行借款	21	340,000	340,000	340,000	340,000
租賃負債	13	—	—	195	163
流動負債總額		402,287	404,129	402,335	431,111
流動負債淨額		(373,473)	(359,808)	(354,072)	(385,537)
總資產減流動負債		(228,545)	(226,107)	(228,950)	(267,242)
非流動負債					
租賃負債	13	—	—	250	127
其他負債		677	686	650	359
非流動負債總額		677	686	900	486
負債淨額		(229,222)	(226,793)	(229,850)	(267,728)
權益					
母公司擁有人應佔權益					
股本	22	50,000	50,000	50,000	50,000
儲備	23	(279,222)	(276,793)	(279,850)	(317,728)
		(229,222)	(226,793)	(229,850)	(267,728)
虧絀淨額		(229,222)	(226,793)	(229,850)	(267,728)

權益變動表

	已發行 股本 人民幣千元 (附註25)	累計 虧損 人民幣千元 (附註26)	虧絀淨額 人民幣千元
於2016年1月1日	50,000	(274,261)	(224,261)
年內虧損及全面開支總額	—	(4,961)	(4,961)
於2016年12月31日及2017年1月1日	50,000	(279,222)	(229,222)
年內溢利及全面收益總額	—	2,429	2,429
於2017年12月31日及2018年1月1日	50,000	(276,793)	(226,793)
年內虧損及全面開支總額	—	(3,057)	(3,057)
於2018年12月31日及2019年1月1日	50,000	(279,850)	(229,850)
期內虧損及全面開支總額	—	(37,878)	(37,878)
於2019年9月30日	50,000	(317,728)	(267,728)
	已發行 股本 人民幣千元	累計 虧損 人民幣千元	虧絀淨額 人民幣千元
於2017年12月31日及2018年1月1日	50,000	(276,793)	(226,793)
期內虧損及全面開支總額(未經審核)	—	(3,205)	(3,205)
於2018年9月30日(未經審核)	50,000	(279,998)	(229,998)

現金流量表

		截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
經營活動所得現金流量						
除稅前(虧損)／溢利		(4,961)	2,429	(3,057)	(3,205)	(37,878)
就以下各項作出調整：						
物業、廠房及						
設備項目折舊	6及12	13,629	11,104	11,098	8,153	7,500
使用權資產折舊	6及13	—	—	89	45	134
出售物業、廠房及						
設備項目虧損	6	55	6	100	12	63
金融資產減值虧損淨額	6	—	—	—	—	76
預付土地租賃付款攤銷	6及13	247	247	247	186	186
融資成本	7	—	—	12	5	13
利息收入	5	(50)	(81)	(116)	(84)	(92)
		8,920	13,705	8,373	5,112	(29,998)
存貨減少／(增加)		3	30	180	811	(88)
貿易應收款項(增加)／						
減少		(578)	(1,475)	1,716	1,763	(342)
預付款項、按金及其他						
應收款項減少／(增加)		436	(89)	115	(1,197)	(126)
貿易應付款項增加／						
(減少)		401	726	239	(955)	(1,203)
其他應付款項、						
已收按金及						
應計費用增加／(減少)		638	(276)	111	(1,292)	30,227
其他負債增加／(減少)		—	9	(36)	(18)	(291)
合約負債增加／(減少)		1,127	1,389	(1,500)	(2,099)	356
營運所得／(所用)現金		10,947	14,019	9,198	2,125	(1,465)
已收利息	5	50	81	116	84	92
已付稅項		(32)	(2)	(840)	(433)	(571)
經營活動所得／(所用)						
現金流量淨額		10,965	14,098	8,474	1,776	(1,944)

	附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
投資活動所得現金流量						
購買物業、廠房及 設備項目	12	(498)	(135)	(2,442)	(556)	(1,062)
出售物業、廠房及 設備項目所得款項		9	6	22	5	5
投資活動所用現金 流量淨額		(489)	(129)	(2,420)	(551)	(1,057)
融資活動所得現金流量						
支付租賃負債	13	—	—	(102)	(48)	(168)
融資活動所用現金 流量淨額		—	—	(102)	(48)	(168)
現金及現金等價物增加/ (減少)淨額		10,476	13,969	5,952	1,177	(3,169)
年/期初現金及 現金等價物		13,905	24,381	38,350	38,350	44,302
年/期末現金及 現金等價物		24,381	38,350	44,302	39,527	41,133
現金及現金等價物 結餘分析						
現金及銀行結餘	17	24,381	38,350	44,302	39,527	41,133
財務狀況表及現金 流量表所示的 現金及現金等價物		24,381	38,350	44,302	39,527	41,133

II 歷史財務資料附註

1. 公司資料

杭州中都青山湖畔大酒店有限公司(「目標公司」)為於中華人民共和國(「中國」)成立的有限公司。目標公司的註冊辦事處位於浙江省杭州市臨安區錦城街道聖園路88號。

根據日期為2019年5月16日的投資重整協議，貴公司收購目標公司的全部股本權益。

2.1 編製基準

歷史財務資料乃根據《國際財務報告準則》(「國際財務報告準則」)(包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准的所有準則及詮釋)編製。目標公司於編製整個有關期間及中期比較財務資料所涵蓋期間的歷史財務資料時，已提早採納於有關期間開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則連同相關過渡條文。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有指明外，所有金額已約整至最接近的千位。

歷史財務資料已根據歷史成本法編製。

持續經營基準

於2019年9月30日，目標公司的流動負債超出其流動資產人民幣385,537,000元，主要由於目標公司破產重組前產生的債務所致。目標公司亦於同日呈報虧絀淨額人民幣267,728,000元。

鑒於淨流動負債狀況，董事已考慮目標公司的未來流動資金及表現以及其可動用的財務資源，以評估目標公司是否擁有充足財務資源以持續經營。銀城國際控股有限公司(杭州市餘杭區人民法院批准的目標公司重整計劃的重整投資者)支付的破產重組代價將用於清償破產重組前產生的債務。董事已審閱管理層編製的目標公司的現金流量預測，其涵蓋自報告期末起的12個月期間。經考慮經營所得現金流量及其可動用的財務資源，董事認為，於可預見的將來，目標公司能夠於到期時完全履行其財務責任，及按照持續經營基準編製歷史財務資料屬恰當。

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

目標公司並無於本歷史財務資料中應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。目標公司擬於其生效時採納該等準則(如適用)。

國際財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ¹
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革 ¹
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第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注資 ⁴
國際財務報告準則第17號	保險合約 ²
國際會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動 ³
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本)	重大的定義 ¹

¹ 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期但可供採納

目標公司管理層預期應用新訂及經修訂國際財務報告準則將不會對目標公司於可見將來的財務狀況及財務表現產生重大影響。

2.3 主要會計政策概要

公平值計量

公平值為於計量日期市場參與者間進行的有序交易中，就出售資產所收取或轉讓負債支付的價格。公平值計量乃基於假定出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債的主要市場中進行，倘無主要市場，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最具優勢市場須為目標公司可進入的市場。資產或負債的公平值乃按對資產或負債定價時市場參與者採用的假設計量，並假設市場參與者以彼等最佳經濟效益行事。

非金融資產公平值的計量則參考市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

目標公司採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值的估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於財務報表中計量或披露公平值的所有資產及負債，均根據對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據在下述公平值層級內進行分類：

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級 — 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值方法
- 第三級 — 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

就按經常性基準於歷史財務資料中確認的資產及負債而言，目標公司於各有關期間結束時透過重新評估分類(基於就整體公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據)確定各層級之間有否出現轉移。

非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值或須就資產進行年度減值測試(金融資產除外)，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值與其公平值減出售成本兩者中的較高者計算，並就個別資產而釐定，除非相關資產並無產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流量，在此情況下，可收回金額就資產所屬的現金產生單位而釐定。

僅在資產賬面值高於其可收回金額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計未來現金流量乃以反映市場現時所評估的貨幣時間價值及資產特定風險的除稅前貼現率貼現至其現值。減值虧損於其產生的期間在損益中自與減值資產功能一致的有關費用類別扣除。

在各有關期間結束時均會評估是否有跡象顯示之前確認的減值虧損可能不復存在或有所減少。倘出現此等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以釐定資產(商譽除外)可收回金額的估計有變時，方會撥回先前確認有關資產的減值虧損，但撥回後的金額不得超逾假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回會計入產生期間的損益，除非資產按重估金額列賬，在該情況下，撥回減值虧損乃根據該項重估資產的有關會計政策入賬。

關連人士

於下列情況下，有關人士被視為與目標公司有關連：

(a) 有關方為一名人士或該人士的近親，而該人士

- (i) 控制或共同控制目標公司；
- (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的主要管理層成員；

或

(b) 倘符合下列任何條件，即有關人士為實體：

- (i) 該實體與目標公司屬同一集團的成員公司；
- (ii) 該實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或為另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
- (iii) 該實體與目標公司均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；

- (v) 該實體為目標公司或與目標公司有關連的實體就僱員利益設立的離職福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所識別的人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員；及
- (viii) 該實體或其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。

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備(除在建工程外)按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及使資產達致營運狀況及地點作擬定用途的直接應佔成本。

於物業、廠房及設備項目投入運作後所產生的支出，如維修及保養費等，通常於該等支出產生期間計入損益。倘確認條件達標，主要檢查費用可按撥充資本計入作為重置的資產賬面值。倘須定期替換大部分物業、廠房及設備，則目標公司會將該等部分確認為有特定可使用年期的個別資產及相應地予以折舊。

折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇銷各項物業、廠房及設備的成本至其剩餘價值。作該用途的主要年利率如下：

樓宇	4.75%
辦公設備、電子及其他裝置	9.5%–32%
租賃物業裝修	4.75%
(按租期及可使用年期中較短者計)	

當一項物業、廠房及設備項目的各部分有不同可使用年期時，該項目的成本乃按合理基準在各部分之間分配，而各部分乃個別地折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度／期間末檢討，並作出調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目(包括最初確認的任何主要部分)於出售或預期其用途或出售不會帶來任何未來經濟效益時終止確認。因出售或報廢而於該資產終止確認年度／期間的損益內確認的任何盈虧乃相關資產出售所得款項淨額與賬面值的差額。

在建工程指正在建樓宇，其乃按成本減任何減值虧損入賬而不計提折舊。成本包括建設期間建設的直接成本及相關借入資金的資本化借款成本。在建工程於落成可用時重新分類至物業、廠房及設備的適當類別。

租賃

目標公司於合約開始時評估合約是否為租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段期間內控制可識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

作為承租人

目標公司對所有租賃採用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。目標公司確認作出租賃付款的租賃負債及代表相關資產使用權的使用權資產。

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用的日期)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，並就重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債款項、初步已產生直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃優惠。使用權資產於租期及資產估計可使用年期(以較短者為準)按直線法折舊如下：

樓宇 3年

倘租賃資產的所有權於租期結束前轉移至目標公司或成本反映行使購買選擇權，則按資產的估計可使用年期計算折舊。

(b) 租賃負債

於租賃開始日期按租期內將作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括固定付款(包括實質固定款項)減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括目標公司合理確定會行使的購買選擇權的行使價；及倘租期反映目標公司行使終止選擇權，則終止租賃而須支付的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，目標公司使用其於租賃開始日期的增量借款利率，原因為租賃中隱含的利率不易釐定。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映了利息的增長並就所作出的租賃付款而減少。此外，倘有修改、租期變動、租賃付款變動(如指數或利率變動導致未來租賃付款變動)或購買相關資產選擇權的評估變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

目標公司將短期租賃確認豁免應用於其機器及設備的短期租賃(即自開始日期起計租期為12個月或以下且不包含購買選擇權的租賃)。低價值資產租賃的確認豁免亦應用於被視為低價值的辦公設備及手提電腦租賃。

短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內以直線法確認為開支。

作為出租人

當目標公司作為出租人時，其於租賃開始時(或倘存在租賃修訂時)將其各租賃分類為經營租賃或融資租賃。

目標公司並無轉讓資產所有權附帶的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。倘合約包含租賃及非租賃部分，目標公司按相對獨立售價基準將合約代價分配至各部分。租金收入於租期內按直線法入賬，並因其經營性質而計入損益表的收益。磋商及安排經營租賃產生的初步直接成本加於租賃資產的賬面值上，並在租期內按相同基準作為租金收入確認。或有租金於購取期間確認為收益。

實質上轉移了承租人相關資產所有權附帶的全部風險及回報的租賃入賬為融資租賃。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本、按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益計量。

於初始確認分類金融資產乃視乎該金融資產的合約現金流量特徵及目標公司就其管理的業務模式。除並無包含重大融資成分的貿易應收款項及目標公司已採用實際可行權宜方法的有關款項外，目標公司初始按公平值加交易成本計量金融資產，惟按公平值計入損益的金融資產除外。並無包含重大融資成分或目標公司已應用實際可行權宜方法的貿易應收款項根據下文「收益確認」所載政策按國際財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息（「純粹為支付本金及利息」）的現金流量。現金流量不僅純粹為支付本金及利息的金融資產，其按公平值計入損益進行分類及計量，不論其業務模式如何。

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以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收取合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產於目的為持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公平值計入其他全面收益分類及計量的金融資產於目的為持有金融資產以收取合約現金流量及出售的業務模式中持有。並非於上述業務模式內持有的金融資產按公平值計入損益分類及計量。

所有常規買賣的金融資產均於交易日（即目標公司承諾購買或出售該資產當日）確認。常規買賣指須於一般由市場規則或慣例設定的期間內交付資產的金融資產買賣。

其後計量

金融資產按其分類的其後計量方法如下：

按攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

按攤銷成本計量的金融資產隨後使用實際利率法計量，並進行減值。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

終止確認金融資產

金融資產(或如適用，一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分)主要於下列情況下將終止確認(如從目標公司財務狀況表中剔除)：

- 收取該項資產所得現金流量的權利已屆滿；或
- 目標公司已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，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)目標公司已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b)目標公司並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，惟已轉讓資產的控制權。

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。當其並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該項資產的控制權，目標公司將以目標公司持續參與程度為限繼續確認所轉讓資產。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反映目標公司保留的權利及義務的基準計量。

目標公司以擔保形式持續涉及轉讓資產，該已轉讓資產乃以該項資產的原賬面值及目標公司可能需要支付的最高代價兩者的較低者計量。

金融資產減值

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。預期信貸虧損乃根據合約到期應付的合約現金流量與目標公司預期將收取的所有現金流量之間的差額計量，該差額其後按接近原實際利率貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損按於未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損計提撥備(12個月預期信貸虧損)。就自初始確認起已經顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，目標公司評估金融工具的信貸風險自初始確認起是否已顯著增加。於評估時，目標公司對比金融工具在報告日期發生違約的風險與金融工具在初始確認日期發生違約的風險，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。

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)，目標公司亦可能認為金融資產出現違約。金融資產在並無合理預期收回合約現金流量時予以撇銷。

按攤銷成本列賬的金融資產須根據一般方法予以減值，除貿易應收款項應用下文詳述的簡化方法外，預期信貸虧損的計量於以下階段進行分類。

- 第一階段 — 信貸風險自初始確認以來並無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 — 信貸風險自初始確認以來顯著增加但並非為信貸減值金融資產的金融工具，其虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損的金額計量
- 第三階段 — 於報告日期已發生信貸減值的金融資產(但並非購買或初始信貸減值的金融資產)，其虧損撥備按相當於整個全期預期信貸虧損的金額計算。

簡化方法

就貿易應收款項而言，目標公司採用簡化方法計算預期信貸虧損。因此，目標公司並無追蹤信貸風險的變化，而是於各有關期間末根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。目標公司已根據其過往信貸虧損經驗，建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

金融負債

初始確認及計量

於初始確認時，金融負債分類為按公平值計入損益的金融負債、借貸及借款、應付款項或被指定為有效對沖的衍生工具(倘適用)。

所有金融負債初步按公平值確認，如屬借貸及借款以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

目標公司的金融負債包括貿易應付款項、計入其他應付款項、已收按金及應計費用、租賃負債、其他負債以及計息銀行及其他借款。

其後計量

金融負債按其分類的其後計量如下：

按攤銷成本計量的金融負債(貸款及借款)

於初始確認後，計息貸款及借款隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當終止確認負債時並透過實際利率法攤銷時，收益及虧損於損益內確認。

攤銷成本於計及任何收購折價或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益的融資成本。

終止確認金融負債

當金融負債的責任已履行、取消或屆滿時，金融負債會被終止確認。

當現時金融負債被另一項由同一貸款人借出，而條款有重大不同的金融負債所取代，或當現時負債的條款被重大修訂，該取代或修訂被視為對原負債的終止確認及對新負債的確認，而各自賬面值的差額於損益確認。

抵銷金融工具

倘有現行可予執行的法律權利以抵銷確認金額及有意按淨額基準償付，或同時變現資產與清還負債，則抵銷金融資產及金融負債並於財務狀況表內呈報淨值。

存貨

存貨乃按成本與可變現淨值的較低者列賬。成本按加權平均基準釐定。可變現淨值為估計售價減完成及出售所產生的任何估計成本。

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，以及可兌換為已知金額現金、所涉價值變動風險不高而一般自取得起計三個月內到期的短期高流動性投資，減須按要求償還的銀行透支，並構成目標公司現金管理主要部分。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及用途不受限制的銀行存款。

撥備

倘因過往事件導致現時承擔責任(法定或推定責任)，且日後可能須流出資源以履行責任，並能可靠估計責任的數額，則確認撥備。

當貼現影響屬重大時，確認撥備的金額為預期未來履行責任所作出的開支於各有關期間末的現值。因時間流逝而增加的貼現現值金額會記入損益融資成本項下。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外確認，即於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債，乃根據於各有關期間末已頒佈或已實際頒佈的稅率(及稅法)，並考慮目標公司營運所在國家的現有詮釋及慣例，按預期自稅務機關退回或付予稅務機關的金額計算。

遞延稅項採用負債法就於各有關期間末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時性差異計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時性差異確認，惟下列情況除外：

- 倘遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初始確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及

- 就與於附屬公司及聯營公司的投資有關的應課稅暫時性差異而言，暫時性差異的撥回期間為可控制，且該等暫時性差異於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產的確認以將有應課稅溢利可用以抵銷可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉為限，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時性差異有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初始確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司及聯營公司的投資有關的可抵扣暫時性差異而言，遞延稅項資產僅於暫時性差異於可見將來有可能撥回以及將有應課稅溢利可用以抵銷暫時性差異的情況下，方予確認。

於各有關期間末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未確認的遞延稅項資產會於各有關期間末重新評估，並在可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於各有關期間末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)計算。

當且僅當目標公司有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產預期將予結算或收回時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同應課稅實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

收益確認

客戶合約產生的收入

客戶合約產生的收入於貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認，有關金額反映目標公司預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。

當合約中的代價包括可變金額時，估計代價金額將為目標公司有權以換取將貨品或服務轉移至客戶的金額。可變代價於合約開始時估計並受到約束，直至與可變代價相關的不確定因素得到解決時，確認的累積收益金額極有可能不會發生重大收益回撥。

當合約包含融資部分，就向客戶轉讓貨品或服務為客戶提供超過一年的重大融資利益時，收益按應收金額的現值計量，並使用目標公司與客戶於合約開始時的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約載有向目標公司提供超過一年的重大融資利益的融資組成部份，則根據該合約確認的收益包括根據實際利率法就合約負債應計的利息開支。就客戶付款至

轉讓承諾貨品或服務的期間為一年或者更短的合約而言，交易價格採用國際財務報告準則第15號中實際可行權宜方法，不會對重大融資成分的影響作出調整。

(a) 提供酒店客房服務

提供酒店客房服務的收益於預定期間按直線法確認，原因為客戶同時收取及消耗目標公司提供的利益。

(b) 提供餐飲服務

社區增值服務的收益於提供服務及客戶同時收取及消耗目標公司提供的利益時確認。

其他來源收益

租金收入於租期內按時間比例基準確認。並非取決於指數或利率的可變租賃付款於其產生的會計期間確認為收入。

其他收入

利息收入透過採用將金融工具的估計未來現金收入按預期年期準確貼現至金融資產賬面淨值的利率，按應計基準使用實際利率法確認。

合約負債

合約負債於目標公司轉讓相關貨品或服務前收取客戶付款或客戶付款到期(以較早者為準)時確認。合約負債於目標公司根據合約履約(即向客戶轉讓相關貨品或服務的控制權)時確認為收益。

僱員退休福利

於中國內地營運的目標公司僱員須參加地方市政府運作的中央退休金計劃。該等附屬公司須就僱員的薪金成本按若干百分比向中央退休金計劃供款。該等供款於根據中央退休金計劃的規則成為應付款項時自損益扣除。

借款成本

直接用於購買、興建或生產合資格資產(即需待相當期間方可達致其擬定用途或出售的資產)的借款成本一律撥充作為該等資產的部分成本。當此等資產大體上可作其擬定用途或出售時，該等借款成本即停止資本化。將待用於合格資產的指定借款進行臨時投資所賺取的投資收入，則從資本化借款成本中扣除。所有其他借款成本均於產生期間支銷。借款成本包括實體就借用資金產生的利息及其他成本。

股息

股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。

3. 重大會計判斷及估計

編製目標公司的財務報告需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響收益、開支、資產及負債的呈報金額及其隨附披露以及或然負債的披露。有關該等假設及估計的不明朗因素可能導致可能須對日後受到影響的資產及負債的賬面值作出重大調整。

估計不確定因素

下文披露可能引致資產及負債的賬面值於下個財政年度或須予以重大調整，且有關未來的主要假設，以及於各有關期間末存在的估計不明朗因素的其他主要來源：

貿易應收款項的預期信貸虧損撥備

目標公司使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率根據具有類似虧損模式的多個客戶分部組別逾期天數釐定。

撥備矩陣最初基於目標公司的過往觀察違約率。目標公司將通過調整矩陣以調整過往信貸虧損經驗與前瞻性資料。例如，若預測經濟環境(如消費者物價指數)於未來一年內惡化，從而導致製造行業的違約數量增加，過往違約率將予調整。於各有關期間末，過往觀察到的違約率均會更新，並分析前瞻性估計變動。

對過往觀察所得違約率、預測經濟環境及預期信貸虧損之間的關連性進行的評估屬重大估計。預期信貸虧損金額對情況變化及預測經濟環境相當敏感。目標公司的過往信貸虧損經驗及對經濟環境的預測亦可能無法代表客戶未來的實際違約。有關目標公司貿易應收款項預期信貸虧損的資料於歷史財務資料附註15披露。

租賃－估計增量借款利率

目標公司無法輕易釐定租賃中隱含的利率，因此使用增量借款利率(「IBR」)計量租賃負債。IBR為目標公司於類似經濟環境下以類似抵押取得與使用權資產價值相若的資產所需資金按類似條款借入所需支付的利率。因此，IBR反映目標公司「將須支付」的金額，其需要在無法取得可觀察利率時或需要作出調整以反映租賃的條款及條件時作出估計。目標公司使用可觀察輸入數據(如市場利率)估計IBR，並須作出若干實體特定估計。

非金融資產減值(商譽除外)

目標公司於各有關期間末評估所有非金融資產(包括使用權資產)是否存在任何減值跡象。其他非金融資產在有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。資產或現金產生單位的賬面值超逾其可收回金額(即其公平值減出售成本與其使用價值兩者中的較高者)時，則存在減值跡象。公平值減出售成本乃根據類似資產公平交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市場利率減出售資產的增量成本計算。倘採用使用價值計算，則管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，並選取合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

4. 經營分部資料

管理層監察目標公司業務的整體經營業績，以就資源分配及表現評估作出決策。根據國際財務報告準則第8號「經營分部」，目標公司的營運構成單一經營分部——酒店經營，因此並無編製獨立分部資料。由於管理層並不定期審閱分部資產及負債，因此並無呈列分部資產及負債。

地區資料

由於目標公司來自外部客戶的收益僅來自其於中國內地的業務，且目標公司並無非流動資產位於中國內地境外，故並無呈列地區資料。

有關主要客戶的資料

於各有關期間，對單一客戶或受共同控制的客戶組別的銷售收益概無佔目標公司收益的10%或以上。

5. 收益、其他收入及收益

收益指於有關期間來自酒店經營的收入。

收益以及其他收入及收益的分析如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
收益					
酒店經營：					
酒店客房	27,997	28,894	23,161	17,653	13,612
餐飲	25,286	27,891	29,203	20,037	17,445
其他	2,317	2,840	2,520	1,941	2,035
	<u>55,600</u>	<u>59,625</u>	<u>54,884</u>	<u>39,631</u>	<u>33,092</u>

代表：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
酒店客房收益 隨時間確認	27,997	28,894	23,161	17,653	13,612
餐飲收益 於某一時點確認	25,286	27,891	29,203	20,037	17,445
其他收益 隨時間確認	1,878	2,365	2,164	1,666	1,787
於某一時間點確認	439	475	356	275	248
	<u>55,600</u>	<u>59,625</u>	<u>54,884</u>	<u>39,631</u>	<u>33,092</u>

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
其他收入及收益					
利息收入	50	81	116	84	92
政府補助	28	—	461	—	975
其他	2	12	3	3	88
	<u>80</u>	<u>93</u>	<u>580</u>	<u>87</u>	<u>1,155</u>

6. 除稅前利潤／虧損

目標公司的除稅前利潤／虧損已扣除下列各項：

	附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
酒店經營成本		14,403	13,191	26,526	19,718	12,658
貿易應收款項減值	15	—	—	—	—	76
物業、廠房及 設備項目折舊	12	13,629	11,104	11,098	8,153	7,500
預付土地租賃 付款攤銷	13	247	247	247	186	186
使用權資產折舊	13	—	—	89	45	134
出售物業、廠房 及設備項目虧損		55	6	100	12	63
核數師酬金		—	—	—	—	75
僱員福利開支 (包括董事及最高 行政人員薪酬)：						
工資及薪金		16,343	16,432	17,013	11,574	12,748
退休金計劃供款 及社會福利		2,530	1,783	1,979	1,658	1,908

7. 財務成本

財務成本的分析如下：

	附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
租賃負債利息	13	—	—	12	5	13
		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12</u>	<u>5</u>	<u>13</u>

8. 董事及最高行政人員薪酬

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	—	—	—	—	—
績效掛鈎花紅	—	—	—	—	—
退休金計劃供款及 社會福利	—	—	—	—	—
總計	—	—	—	—	—

目標公司董事的薪酬載列如下：

截至2016年12月31日止年度

	薪金、 津貼及 實物福利 人民幣千元	績效掛鈎 花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 及社會福利 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
執行董事：				
— Xu Guowei 先生	—	—	—	—

截至2017年12月31日止年度

	薪金、 津貼及 實物福利 人民幣千元	績效掛鈎 花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 及社會福利 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
執行董事：				
— Xu Guowei 先生	—	—	—	—

截至2018年12月31日止年度

	薪金、 津貼及 實物福利 人民幣千元	績效掛鈎 花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 及社會福利 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
執行董事：				
— Xu Guowei 先生	—	—	—	—

截至2018年9月30日止期間(未經審核)

	薪金、 津貼及 實物福利 人民幣千元	績效掛鈎 花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 及社會福利 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
執行董事：				
— Xu Guowei 先生	—	—	—	—

截至2019年9月30日止期間

	薪金、 津貼及 實物福利 人民幣千元	績效掛鈎 花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 及社會福利 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
執行董事：				
— Xu Guowei 先生	—	—	—	—

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年9月30日止九個月，杭州中都青山湖畔大酒店有限公司董事會成員Xu Guowei先生從未自目標公司收取任何薪酬。

9. 五名最高薪僱員

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年9月30日止九個月，五名最高薪酬僱員並非目標公司董事。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年9月30日止九個月，目標公司最高薪酬僱員的薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
薪金、津貼 及實物福利	1,884,000	1,536,000	1,196,000	897,000	1,023,200
績效掛鈎花紅	96,000	134,000	164,000	123,000	197,061
退休金計劃供款及 社會福利	33,374	31,153	29,607	22,205	26,468
總計	2,013,374	1,701,153	1,389,607	1,042,205	1,246,729

酬金介乎下列範圍的非董事最高薪僱員數目如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
零至500,000港元	5	5	5	5	5
總計	5	5	5	5	5

10. 所得稅

中國內地即期所得稅乃按目標公司應課稅溢利25%的法定稅率計提撥備，有關稅率乃根據於2008年1月1日批准及生效的中國企業所得稅法(「新企業所得稅法」)釐定。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
即期稅項：					
中國企業所得稅	—	—	—	—	—
遞延稅項	—	—	—	—	—
年／期內稅項總額	—	—	—	—	—

於各有關期間，按目標公司所在司法權區的法定稅率計算適用於除稅前溢利的所得稅開支與按實際所得稅稅率計算的所得稅開支的對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
除稅前(虧損)/溢利	(4,961)	2,429	(3,057)	(3,205)	(37,878)
按法定所得稅率計算	(1,240)	607	(764)	(801)	(9,469)
不可扣稅開支	792	817	662	497	42
動用過往期間稅項虧損	—	(1,424)	—	—	—
未確認可抵扣暫時性差異	—	—	—	—	6,618
未確認稅項虧損	448	—	102	304	2,809
按目標公司實際利率 計算的稅項	—	—	—	—	—

11. 股息

目標公司自其註冊成立以來概無支付或宣派股息。

12. 物業、廠房及設備

	土地及 樓宇	租賃物業 裝修	廠房及 機械	傢俬及 裝置	汽車	在建工程	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	人民幣千元
2016年12月31日							
於2016年1月1日							
成本	123,850	81,211	16,824	18,275	816	5,879	246,855
累計折舊	(36,142)	(30,400)	(11,528)	(16,772)	(609)	—	(95,451)
賬面淨值	<u>87,708</u>	<u>50,811</u>	<u>5,296</u>	<u>1,503</u>	<u>207</u>	<u>5,879</u>	<u>151,404</u>
於2016年1月1日，							
扣除累計折舊	87,708	50,811	5,296	1,503	207	5,879	151,404
添置	—	—	146	48	304	—	498
出售	—	—	(36)	(28)	—	—	(64)
年內折舊撥備	(6,714)	(4,812)	(1,520)	(417)	(166)	—	(13,629)
於2016年12月31日，							
扣除累計折舊	<u>80,994</u>	<u>45,999</u>	<u>3,886</u>	<u>1,106</u>	<u>345</u>	<u>5,879</u>	<u>138,209</u>
於2016年12月31日：							
成本	123,850	81,211	16,691	18,077	1,120	5,879	246,828
累計折舊	(42,856)	(35,212)	(12,805)	(16,971)	(775)	—	(108,619)
賬面淨值	<u>80,994</u>	<u>45,999</u>	<u>3,886</u>	<u>1,106</u>	<u>345</u>	<u>5,879</u>	<u>138,209</u>
2017年12月31日							
於2017年1月1日：							
成本	123,850	81,211	16,691	18,077	1,120	5,879	246,828
累計折舊	(42,856)	(35,212)	(12,805)	(16,971)	(775)	—	(108,619)
賬面淨值	<u>80,994</u>	<u>45,999</u>	<u>3,886</u>	<u>1,106</u>	<u>345</u>	<u>5,879</u>	<u>138,209</u>
於2017年1月1日，							
扣除累計折舊	80,994	45,999	3,886	1,106	345	5,879	138,209
添置	—	—	69	66	—	—	135
出售	—	—	(4)	(8)	—	—	(12)
年內折舊撥備	(6,738)	(2,716)	(1,446)	(93)	(111)	—	(11,104)
於2017年12月31日，							
扣除累計折舊	<u>74,256</u>	<u>43,283</u>	<u>2,506</u>	<u>1,071</u>	<u>234</u>	<u>5,879</u>	<u>127,229</u>
於2017年12月31日：							
成本	123,850	81,211	16,748	18,043	1,120	5,879	246,851
累計折舊	(49,594)	(37,928)	(14,242)	(16,972)	(886)	—	(119,622)
賬面淨值	<u>74,256</u>	<u>43,283</u>	<u>2,506</u>	<u>1,071</u>	<u>234</u>	<u>5,879</u>	<u>127,229</u>

	土地及 樓宇	租賃物業 裝修	廠房及 機械	傢俬及 裝置	汽車	在建工程	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	人民幣千元
2018年12月31日							
於2018年1月1日：							
成本	123,850	81,211	16,748	18,043	1,120	5,879	246,851
累計折舊	(49,594)	(37,928)	(14,242)	(16,972)	(886)	—	(119,622)
賬面淨值	<u>74,256</u>	<u>43,283</u>	<u>2,506</u>	<u>1,071</u>	<u>234</u>	<u>5,879</u>	<u>127,229</u>
於2018年1月1日，							
扣除累計折舊	74,256	43,283	2,506	1,071	234	5,879	127,229
添置	—	—	2,145	297	—	—	2,442
出售	—	—	(117)	(5)	—	—	(122)
年內折舊撥備	(8,183)	(1,573)	(1,185)	(99)	(58)	—	(11,098)
於2018年12月31日，							
扣除累計折舊	<u>66,073</u>	<u>41,710</u>	<u>3,348</u>	<u>1,264</u>	<u>177</u>	<u>5,879</u>	<u>118,451</u>
於2018年12月31日：							
成本	123,850	81,211	17,007	18,310	1,120	5,879	247,377
累計折舊	(57,777)	(39,501)	(13,659)	(17,046)	(943)	—	(128,926)
賬面淨值	<u>66,073</u>	<u>41,710</u>	<u>3,348</u>	<u>1,264</u>	<u>177</u>	<u>5,879</u>	<u>118,451</u>
2019年9月30日							
於2019年1月1日：							
成本	123,850	81,211	17,007	18,310	1,120	5,879	247,377
累計折舊	(57,777)	(39,501)	(13,659)	(17,046)	(943)	—	(128,926)
賬面淨值	<u>66,073</u>	<u>41,710</u>	<u>3,348</u>	<u>1,264</u>	<u>177</u>	<u>5,879</u>	<u>118,451</u>
於2019年1月1日，							
扣除累計折舊	66,073	41,710	3,348	1,264	177	5,879	118,451
添置	—	—	373	82	118	489	1,062
出售	—	—	(33)	(19)	(16)	—	(68)
年內折舊撥備	(6,061)	(1,001)	(313)	(74)	(51)	—	(7,500)
於2019年9月30日，							
扣除累計折舊	<u>60,012</u>	<u>40,709</u>	<u>3,375</u>	<u>1,252</u>	<u>228</u>	<u>6,368</u>	<u>111,944</u>
於2019年9月30日：							
成本	123,850	81,211	16,747	18,192	926	6,368	247,294
累計折舊	(63,838)	(40,502)	(13,372)	(16,940)	(698)	—	(135,350)
賬面淨值	<u>60,012</u>	<u>40,709</u>	<u>3,375</u>	<u>1,252</u>	<u>228</u>	<u>6,368</u>	<u>111,944</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，目標公司賬面淨值分別約為人民幣80,994,000元、人民幣74,256,000元、人民幣66,073,000元及人民幣60,012,000元的若干樓宇已抵押作為目標公司獲授一般銀行融資的擔保(附註21)。

13. 租賃

目標公司作為承租人

目標公司於其業務中擁有樓宇租賃合約。本集團已預先作出一次性付款，以向擁有人收購租賃土地，租期為35年，且將不會根據土地租賃條款持續作出付款。員工宿舍樓宇租賃的租期為3年。一般而言，目標公司不得在目標公司以外轉讓及分租租賃資產。

(a) 預付土地租賃付款

	2016年 人民幣千元	12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 9月30日 人民幣千元
年／期初賬面值	7,213	6,966	6,719	6,472
年／期內確認	(247)	(247)	(247)	(186)
年／期末賬面值	6,966	6,719	6,472	6,286
流動部分	(247)	(247)	(247)	(247)
非流動部分	6,719	6,472	6,225	6,039

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，目標公司賬面淨值分別約為人民幣6,966,000元、人民幣6,719,000元、人民幣6,472,000元及人民幣6,286,000元的若干預付土地租賃付款已抵押作為目標公司獲授一般銀行融資的擔保(附註21)。

(b) 使用權資產

於有關期間，目標公司使用權資產的賬面值及變動如下：

	2016年 人民幣千元	12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 9月30日 人民幣千元
年／期初賬面值	—	—	—	446
添置	—	—	535	—
年／期內折舊撥備	—	—	(89)	(134)
年／期末賬面值	—	—	446	312

(c) 租賃負債

於有關期間，租賃負債的賬面值及變動如下：

	2016年 人民幣千元	12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 9月30日 人民幣千元
年／期初賬面值	—	—	—	445
新租賃	—	—	535	—
年／期內利息	—	—	12	13
年／期內付款	—	—	(102)	(168)
年／期末賬面值	—	—	445	290

租賃負債的到期日分析於歷史財務資料附註27披露。

(d) 就租賃於損益確認的金額如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
租賃負債利息	—	—	12	5	13
使用權資產折舊開支	—	—	89	45	134
於損益確認的總額	—	—	101	50	147

目標公司作為出租人

目標公司向客戶出租其酒店宴會廳。租期均為7日內。目標公司於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年9月30日止九個月確認的租金收入分別為人民幣1,878,000元、人民幣2,365,000元、人民幣2,164,000元、人民幣1,666,000元及人民幣1,787,000元，其詳情載於財務報表附註5。

14. 存貨

	2016年 人民幣千元	12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 9月30日 人民幣千元
原材料	273	344	212	224
製成品	688	594	544	620
	961	938	756	844

15. 貿易應收款項

	2016年 人民幣千元	12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 9月30日 人民幣千元
貿易應收款項	2,572	4,046	2,332	2,674
減值	—	—	—	(76)
	<u>2,572</u>	<u>4,046</u>	<u>2,332</u>	<u>2,598</u>

貿易應收款項主要來自酒店客房及餐飲收入。目標公司與其客戶的貿易條款主要為信貸形式。目標公司致力對其未償還應收款項維持嚴格監控。逾期結餘由高級管理層定期審閱，並對客戶應佔信貸額度每月審閱一次。鑒於上述情況及目標公司的貿易應收款項與大量多元客戶有關，故並無重大信貸集中風險。貿易應收款項為不計息。

於各有關期間末，基於收益確認日期的貿易應收款項(扣除減值虧損撥備)賬齡分析如下：

	2016年 人民幣千元	12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 9月30日 人民幣千元
1年內	2,521	3,749	2,028	2,447
1年以上及2年內	51	279	20	16
2年以上及3年內	—	18	278	10
3年以上	—	—	6	125
	<u>2,572</u>	<u>4,046</u>	<u>2,332</u>	<u>2,598</u>

貿易應收款項減值虧損撥備的變動如下：

	2016年 人民幣千元	12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 9月30日 人民幣千元
年／期初	—	—	—	—
已確認減值虧損(附註6)	—	—	—	76
年／期末	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>76</u>

於各有關期間末使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組合的貿易應收款項賬齡釐定。有關計算反映可能性加權結果、貨幣時間價值及於報告日期可獲得有關過往事件、現況及未來經濟狀況預測的合理及可支持資料。

下文載列有關目標公司貿易應收款項使用撥備矩陣的信貸風險資料：

2016年12月31日

	1年內	1年以上及 2年內	2年以上及 3年內	3年以上	總計
預期信貸虧損比率	—	—	—	—	
賬面總值(人民幣千元)	2,521	51	—	—	2,572
預期信貸虧損(人民幣千元)	—	—	—	—	—

2017年12月31日

	1年內	1年以上及 2年內	2年以上及 3年內	3年以上	總計
預期信貸虧損比率	—	—	—	—	
賬面總值(人民幣千元)	3,749	279	18	—	4,046
預期信貸虧損(人民幣千元)	—	—	—	—	—

2018年12月31日

	1年內	1年以上及 2年內	2年以上及 3年內	3年以上	總計
預期信貸虧損比率	—	—	—	—	
賬面總值(人民幣千元)	2,028	20	279	5	2,332
預期信貸虧損(人民幣千元)	—	—	—	—	—

2019年9月30日

	1年內	1年以上及 2年內	2年以上及 3年內	3年以上	總計
預期信貸虧損比率	0.28%	6.82%	10.85%	34.72%	
賬面總值(人民幣千元)	2,454	17	11	192	2,674
預期信貸虧損(人民幣千元)	7	1	1	67	76

16. 預付款項、按金及其他應收款項

	2016年 人民幣千元	12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 9月30日 人民幣千元
預付款項	346	414	350	474
其他按金(附註25)	91	80	80	60
向員工墊款(附註25)	109	108	108	118
其他應收款項(附註25)	107	138	88	100
	<u>653</u>	<u>740</u>	<u>626</u>	<u>752</u>

計入上述結餘的金融資產與近期並無拖欠記錄的應收款項及逾期款項有關。於各有關期間末，虧損撥備被評為甚微。

17. 現金及現金等價物

	2016年 人民幣千元	12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 9月30日 人民幣千元
現金及銀行結餘	24,381	38,350	44,302	41,133
現金及現金等價物	<u>24,381</u>	<u>38,350</u>	<u>44,302</u>	<u>41,133</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，目標公司所有現金及銀行結餘均以人民幣計值。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地《外匯管制法規》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，目標公司可透過獲認可從事外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。銀行結餘存於近期並無拖欠記錄且信譽良好的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

18. 貿易應付款項

於各有關期間末，基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2016年 人民幣千元	12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 9月30日 人民幣千元
1年內	4,156	4,839	5,098	3,871
1年以上	<u>356</u>	<u>400</u>	<u>381</u>	<u>396</u>
	<u>4,512</u>	<u>5,239</u>	<u>5,479</u>	<u>4,276</u>

貿易應付款項為免息，且一般於30至90日期限內結算。

19. 其他應付款項、已收按金及應計費用

	2016年 人民幣千元	12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 9月30日 人民幣千元
應付工程款項(附註25)	7,277	7,278	7,270	9,573
應付管理人款項(附註25)	—	—	—	26,474
應付利息(附註25)	32,925	32,925	32,925	32,925
僱員墊款(附註25)	5,158	5,158	5,158	5,158
其他稅金及附加費	900	898	134	1,231
應付工資及福利	4,704	4,498	4,678	4,149
其他(附註25)	650	583	445	755
	<u>51,614</u>	<u>51,340</u>	<u>50,610</u>	<u>80,265</u>

其他應付款項為無抵押並應按要求償還。其他應付款項於各有關期間末的公平值與其相應的賬面值相若。

20. 合約負債

	2016年 人民幣千元	12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 9月30日 人民幣千元
合約負債	<u>6,161</u>	<u>7,550</u>	<u>6,051</u>	<u>6,407</u>

目標公司根據賬單期間表收取客戶付款。付款通常於履行合約(主要來自酒店經營服務)前收取。根據目標公司的業務模式，就提供酒店經營服務確認的收益而言，所有有關收益於有關期間結轉自合約負債。

以下為於各有關期間末收益確認的預計期間：

	2016年 人民幣千元	12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 9月30日 人民幣千元
一年內	<u>6,161</u>	<u>7,550</u>	<u>6,051</u>	<u>6,407</u>

下表列示於有關期間因結轉合約負債而確認的收益金額：

	2016年 人民幣千元	12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 9月30日 人民幣千元
於年初／期初計入合約負債結餘 的已確認收益				
酒店客房收益	<u>2,535</u>	<u>2,986</u>	<u>3,186</u>	<u>2,489</u>
餐飲收益	<u>2,289</u>	<u>2,882</u>	<u>4,018</u>	<u>3,190</u>
其他收益	<u>210</u>	<u>293</u>	<u>346</u>	<u>372</u>

21. 計息銀行借款**銀行借款**

	2016年	12月31日	2018年	2019年
	2017年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	9月30日 人民幣千元
分析為：				
按要求償還	340,000	340,000	340,000	340,000

目標公司的借款均以人民幣計值，固定年利率介乎1.94%至8.00%。

目標公司的若干銀行貸款以目標公司的樓宇及預付土地租賃付款作抵押。詳情載於附註12及13。

於2016年12月31日、2017年12月31日、2018年12月31日及2019年9月30日，目標公司前控股股東楊定國已就本集團所有銀行貸款作出擔保。

計息銀行及其他借款的公平值乃基於貼現現金流量法，使用目標公司於各有關期間末就條款及特徵大致相同的金融工具可得的現行市場利率計算。該等借款的公平值載於附註26。

22. 股本

人民幣千元

已發行及繳足股本：

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年9月30日

50,000

23. 儲備

目標公司截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年9月30日止九個月的儲備金額及其變動於權益變動表內呈列。

24. 現金流量表附註

融資活動產生的負債變動

	租賃負債 人民幣千元
於2016年1月1日	—
融資活動所得現金流量	—
於2016年12月31日	—
融資活動所得現金流量	—
於2017年12月31日	—
新租約	535
融資活動所得現金流量	(102)
於2018年12月31日	433
融資活動所得現金流量	(168)
於2019年9月30日	265

25. 按類別劃分的金融工具

於各有關期間末，各類別金融工具的賬面值如下：

2019年9月30日

金融資產

	按攤銷成本 計量的 金融資產 人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產(附註16)	278
貿易應收款項(附註15)	2,598
現金及現金等價物(附註17)	41,133
	44,009

金融負債

按攤銷成本
計量的
金融負債
人民幣千元

貿易應付款項(附註18)	4,276
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債(附註19)	75,785
計息銀行借款(附註21)	340,000
其他負債—非流動	359
租賃負債(附註13)	290
	420,710

2018年12月31日

金融資產

按攤銷成本
計量的
金融資產
人民幣千元

計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產(附註16)	276
貿易應收款項(附註15)	2,332
現金及現金等價物(附註17)	44,302
	46,910

金融負債

按攤銷成本
計量的
金融負債
人民幣千元

貿易應付款項(附註18)	5,479
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債(附註19)	46,698
計息銀行借款(附註21)	340,000
其他負債—非流動	650
租賃負債(附註13)	445
	393,272

2017年12月31日

金融資產

按攤銷成本
計量的
金融資產
人民幣千元

計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產(附註16)	326
貿易應收款項(附註15)	4,046
現金及現金等價物(附註17)	38,350
	42,722

金融負債

按攤銷成本
計量的
金融負債
人民幣千元

貿易應付款項(附註18)	5,239
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債(附註19)	46,844
計息銀行借款(附註21)	340,000
其他負債—非流動	686
	392,769

2016年12月31日

金融資產

按攤銷成本
計量的
金融資產
人民幣千元

計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產(附註16)	307
貿易應收款項(附註15)	2,572
現金及現金等價物(附註17)	24,381
	27,260

金融負債

按攤銷成本
計量的
金融負債
人民幣千元

貿易應付款項(附註18)	4,512
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債(附註19)	46,910
計息銀行借款(附註21)	340,000
其他負債—非流動	677
	392,099

26. 金融工具的公平值及公平值層級

管理層已評估現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債、計息銀行及其他借款以及租賃負債的公平值與其賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

27. 財務風險管理目標和政策

目標公司的主要金融工具主要包括現金及銀行結餘、貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債以及直接自其營運產生的租賃負債。目標公司擁有其他金融資產及金融負債，如計息銀行借款。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利率風險、信貸風險及流動資金風險。一般而言，目標公司對其風險管理採取保守策略。為將目標公司所面臨的該等風險保持最低，目標公司並無使用任何衍生工具及其他工具作對沖目的。目標公司並無持有或發行用作交易的衍生金融工具。董事會檢討及協定控制各類風險的政策，有關政策概述如下：

(a) 利率風險

目標公司面臨的市場利率變動風險主要與附註21所載目標公司的計息銀行借款有關。目標公司並無使用衍生金融工具對沖利率風險，並取得所有定息銀行借款。

(b) 信貸風險

計入財務狀況表的現金及現金等價物、貿易應收款項及計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產賬面值為目標公司於各有關期間末就其金融資產面臨的最高信貸風險。

於各有關期間末，所有現金及現金等價物均存入無重大信貸風險的高信貸質素金融機構。

目標公司基於共同信貸風險特徵(如工具類型及信貸風險評級)對金融工具進行分類，以確定信貸風險的顯著增加及減值的計算。

為管理貿易應收款項產生的風險，目標公司已制定政策確保僅向具備適當信貸記錄的對手方授出信貸期，且管理層將對目標公司的對手方持續進行信貸評估。授予客戶的信貸期一般為一至三個月，而該等客戶的信貸質素乃經考慮其財務狀況、過往經歷及其他因素而評估。目標公司亦已擁有其他監控程序以確保落實跟進行動以收回逾期應收款項。此外，目標公司定期檢討貿易應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額計提適當的減值虧損。目標公司並無高度集中的信貸風險，且其信貸風險分散至大量對手方及客戶。

目標公司根據《國際財務報告準則》第9號的規定應用簡易方法為預期信貸虧損計提撥備，該準則允許所有貿易應收款項採用整個存續期的預期虧損撥備。預期信貸虧損亦包括就主要經濟變數的前瞻性資料，如消費者物價指數。

當一件或更多事件能就金融資產的預期未來現金流量作決定性影響，金融資產則已信貸減值。金融資產為信貸減值的證據包括以下事件的可觀察的數據：

- 債務人重大財務困難；
- 違約，如拖欠或逾期事件；及
- 債務人很可能會破產或進行其他財務重組。

目標公司已制定政策，於2018年1月1日開始的期間，透過考慮金融工具剩餘年期內發生違約風險的變動，評估金融工具自初始確認以來的信貸風險是否顯著增加。目標公司將其他應收款項及應收關聯公司款項分為第一階段、第二階段及第三階段，詳情如下：

第一階段 當其他應收款項及應收關聯公司款項初始確認時，目標公司根據12個月預期信貸虧損確認撥備。

第二階段 當其他應收款項及應收關聯公司款項自產生以來信貸風險顯著增加時，目標公司就全期預期信貸虧損記錄撥備。

第三階段 當其他應收款項及應收關聯公司款項被視為信貸減值時，目標公司就全期預期信貸虧損記錄撥備。

管理層定期對計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產進行集體評估，並根據過往結算記錄及經驗對其他應收款項的可收回性進行個別評估。目標公司已將計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產分類為第一階段，並持續監察其信貸風險。目標公司使用預期信貸虧損率0.01%（經考慮違約概率及收回概率）估計計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產減值。目標公司董事認為，目標公司計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產的未償還結餘並無固有的重大信貸風險，且並無確認撥備。

(c) 流動資金風險

目標公司的目標為透過使用計息銀行借款維持資金持續性與靈活性之間的平衡。本集團持續密切監控現金流量。

於各有關期間末，目標公司基於合約未貼現付款的金融負債到期情況如下：

	按要求 償還	少於 3個月	3至 12個月	超過1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
2019年9月30日					
計息銀行借款	340,000	—	—	—	340,000
租賃負債	—	43	130	130	303
貿易應付款項	4,276	—	—	—	4,276
其他應付款項	75,785	—	—	—	75,785
其他負債	—	—	—	359	359
	<u>420,061</u>	<u>43</u>	<u>130</u>	<u>489</u>	<u>420,723</u>

	按 要 求 償 還 人 民 幣 千 元	少 於 3 個 月 人 民 幣 千 元	3 至 12 個 月 人 民 幣 千 元	超 過 1 年 人 民 幣 千 元	總 計 人 民 幣 千 元
2018 年 12 月 31 日					
計息銀行借款	340,000	—	—	—	340,000
租賃負債	—	54	158	259	471
貿易應付款項	5,479	—	—	—	5,479
其他應付款項	46,698	—	—	—	46,698
其他負債	—	—	—	650	650
	<u>392,177</u>	<u>54</u>	<u>158</u>	<u>909</u>	<u>393,298</u>
2017 年 12 月 31 日					
計息銀行借款	340,000	—	—	—	340,000
貿易應付款項	5,239	—	—	—	5,239
其他應付款項	46,844	—	—	—	46,844
其他負債	—	—	—	686	686
	<u>392,083</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>686</u>	<u>392,769</u>
2016 年 12 月 31 日					
計息銀行借款	340,000	—	—	—	340,000
貿易應付款項	4,512	—	—	—	4,512
其他應付款項	46,910	—	—	—	46,910
其他負債	—	—	—	677	677
	<u>391,422</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>677</u>	<u>392,099</u>

(d) 資本管理

目標公司資本管理的主要目的是為保障目標公司持續經營的能力並維持穩健資本比率，以支持其業務及為股東帶來最大價值。

目標公司因應經濟環境變動管理其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東的股息、償還資本予股東或發行新股。

目標公司使用資本負債比率(即債務淨額除以資本總額加債務淨額)監控資本。目標公司於債務淨額內包括計息銀行借款、貿易應付款項、其他應付款項、已收按金及應計費用、租賃負債及其他負債，減現金及現金等價物。資本為母公司擁有人應佔權益。於各有關期間末的資本負債比率如下：

	2016年 人民幣千元	12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 9月30日 人民幣千元
計息銀行借款	340,000	340,000	340,000	340,000
貿易應付款項	4,512	5,239	5,479	4,276
其他應付款項、已收按金 及應計費用	51,614	51,340	50,610	80,265
租賃負債	—	—	445	290
其他負債	677	686	650	359
減：現金及現金等價物	(24,381)	(38,350)	(44,302)	(41,133)
債務淨額	372,422	358,915	352,882	384,057
虧絀	(229,222)	(226,793)	(229,850)	(267,728)
資本負債比率	不適用	不適用	不適用	不適用

28. 期後事項

除本報告其他部分所披露者外，目標公司於2019年9月30日後並無進行任何重大期後事項。

29. 期後財務報表

目標公司並無就2019年9月30日後的任何期間編製經審核財務報表。

下文載列湖畔大酒店公司截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個財政年度以及截至2019年9月30日止九個月的管理層討論及分析。討論及分析與湖畔大酒店公司的業績及財務狀況有關。閣下應將討論及分析連同湖畔大酒店公司於2016年、2017年及2018年12月31日及截至該等日期止三個年度各年以及截至2019年9月30日止九個月的相關財務資料及其隨附附註(載於本通函附錄二所載的會計師報告)一併閱讀。湖畔大酒店公司的會計師報告乃根據國際財務報告準則按會計師報告財務資料附註2.1所載基準編製。

1. 業務回顧

湖畔大酒店公司為一間於中國成立的有限公司，主要從事經營酒店業務及相關娛樂設施，包括游泳池、桑拿及大型餐廳。其連同浙江臨安中都置業及17間非目標公司於2014年因無力償債而進入清盤程序，於2016年11月被餘杭法院判定破產，其後於2017年3月被杭州市人民法院判定破產，連同浙江臨安中都置業及17間非目標公司整體於2017年11月被餘杭法院頒令重組。湖畔大酒店公司經營杭州中都青山湖畔大酒店，該酒店位於中國浙江省臨安區錦城街道聖園路88號。杭州中都青山湖畔大酒店於2007年12月開業，是臨安區首家按照五星級酒店標準建設的生態型商業度假酒店。杭州中都青山湖畔大酒店距離杭州市市中心僅30分鐘車程，距離杭州國際機場50分鐘車程。上海的賓客可經滬杭高速公路至杭徽高速公路直接到達杭州中都青山湖畔大酒店，途徑杭州繞城高速公路。杭州中都青山湖畔大酒店設有242間客房，其中有八成客房可欣賞到臨安湖畔的湖景。杭州中都青山湖畔大酒店建於其上的土地(即湖畔大酒店土地)及杭州中都青山湖畔大酒店的樓宇及固定裝置為湖畔大酒店公司的主要資產。湖畔大酒店土地位於中國浙江省杭州市臨安區錦城街道聖園路88號，總佔地面積為40,482.7平方米，進一步詳情載於物業估值報告，其全文載於本通函附錄五。

於截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度以及截至2019年9月30日止九個月，湖畔大酒店公司的收益大致維持穩定。其於截至2016年及2018年12月31日止年度以及截至2019年9月30日止九個月錄得虧損，而其於截至2017年12月31日止年度錄得溢利。其截至2019年9月30日止九個月的虧損較2018年同期大幅增加，主要由於行政開支(即餘杭法院頒令的重組所產生的成本及開支)大幅增加。

由於實施重整計劃及根據重整協議擬進行者，湖畔大酒店公司的全部股權連同管理其資產的所有權利已於2019年10月9日轉讓予本集團。

儘管湖畔大酒店公司的酒店客房入住率及業務表現於2019年維持穩定，但由於自2020年1月以來爆發冠狀病毒，其目前面臨新的挑戰。短期而言，由於疫情期間旅客流失，湖畔大酒店公司的業務表現將無可避免地受到嚴重打擊。儘管酒店服務已於2020年3月逐步恢復，並大致如常營運，但湖畔大酒店公司已實施多項措施，包括防疫及控制，包括取消及重新安排為客戶提供的服務的時間，以確保客戶及僱員的健康及安全。其管理層高度重視疫情的發展，做好疫情防控及日常經營管理，並將持續密切監控其所面臨的疫情風險及不確定性。

於本年度，湖畔大酒店公司一直採取多項策略，致力提高入住率及改善其業務表現，包括但不限於(i)加強與第三方熱門網上旅遊預訂平台(如攜程及飛豬)，如向該等網上渠道提供更多預留客房，以確保客戶可暢通無阻地使用該等預訂渠道，並將超額預訂的風險降至最低，以及透過該等網上分銷渠道更好地管理客房供應；(ii)實施預付安排以加強對零售價的監管，從而確保零售價的合理性；(iii)繼續吸引及維持切合企業賓客特定需要的企業住宿協議，並向金卡會員提供額外福利及獎勵，以建立及維持客戶忠誠度；(iv)增加企業賓客定價策略的靈活性及提供物有所值的全面套餐服務，並專注於當地市場，同時致力將業務擴展至上海及江蘇省等鄰近地區。

鑒於該等情況，湖畔大酒店公司並無作出過度悲觀的市場復甦預測，惟於該復甦期間採取實際的定價及營銷策略調整，包括但不限於(a)與企業客戶磋商價格調整及為連續逗留的預訂提供額外折扣及福利，以期吸引附近的商務旅客及企業客戶，以及與於疫症期間熱門網上渠道(如攜程及飛豬)合作推出更具競爭力的價格折扣；(b)除一般業務收益來源以外，湖畔大酒店公司已為杭州中都青山湖畔大酒店開發多元化產品及服務，例如向附近住宅物業區及企業客戶送餐、透過與鄰近旅遊目的地合作提供觀光套票、推出針對婚禮及活動套票的營銷及推廣政策以擴大客戶群等。

本集團有意繼續經營杭州中都青山湖畔大酒店的業務營運，且本公司日後或會出售湖畔大酒店公司的股權，以於合適機會出現時變現該投資。

2. 財務業績回顧

收益

湖畔大酒店公司的收益主要來自出租酒店客房及餐飲。收益由2016年的約人民幣55,600,000元輕微增加約7.24%至2017年的人民幣59,625,000元，主要由於酒店客房的入住率增長所致，並由2017年的約人民幣59,625,000元減少約7.95%至2018年的人民幣54,884,000元，主要由於酒店客房的入住率下降所致。截至2019年9月30日止九個月，與2018年同期相比，收益由約人民幣39,631,000元減少約16.50%至人民幣33,092,000元，相對穩定。

銷售成本

銷售成本主要包括酒店客房營運成本(主要包括原材料及員工成本)，由2016年的約人民幣44,622,000元減少至2017年的人民幣40,974,000元，並增加至2018年的約人民幣42,363,000元，而截至2019年9月30日止九個月的銷售成本為人民幣30,121,000元，略低於2018年同期的人民幣31,286,000元。

毛利

由於上述原因，毛利由2016年的約人民幣10,978,000元增加至2017年的人民幣18,651,000元，並減少至2018年的約人民幣12,521,000元，而截至2019年9月30日止九個月與2018年同期相比，毛利由約人民幣8,345,000元減少至人民幣2,971,000元。

其他收入及收益

其他收入及收益於2016年及2017年維持穩定，分別約為人民幣80,000元及人民幣93,000元，並於2018年增加至人民幣580,000元，主要由於2018年收取政府補助人民幣461,000元。截至2019年9月30日止九個月，與2018年同期相比，其他收入及收益由約人民幣87,000元增加至人民幣1,155,000元，乃由於該期間收取政府補助人民幣975,000元所致。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要包括員工成本、差旅開支、推廣及廣告開支等，於2016年、2017年及2018年維持相對穩定，分別約為人民幣1,234,000元、人民幣1,483,000元及人民幣1,467,000元，與2018年同期相比，由人民幣1,095,000元輕微減少至截至2019年9月30日止九個月的人民幣732,000元。

行政開支

行政開支主要包括員工成本、物業稅、維修及保養、勞務派遣代理費及員工福利等，於2016年、2017年及2018年維持相對穩定，分別約為人民幣14,542,000元、人民幣14,716,000元及人民幣14,579,000元，並由2018年同期的人民幣10,525,000元大幅增加至截至2019年9月30日止九個月的人民幣41,120,000元，主要由於2019年產生重組費用約人民幣26,474,000元所致。

其他開支

其他開支主要包括出售固定資產虧損及罰款等。

除稅前(虧損)/溢利

由於上述原因，湖畔大酒店公司於截至2016年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年9月30日止九個月產生除稅前虧損，而其於截至2017年12月31日止年度錄得除稅前溢利。

所得稅開支

所得稅開支反映湖畔大酒店公司於相關年度/期間已付及應付的所得稅，於報告期間各年度/期間的中國適用所得稅稅率為25%。然而，由於湖畔大酒店公司於截至2016年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年9月30日止九個月錄得虧損，且於截至2017年12月31日止年度確認過往期間動用的稅項虧損，故於報告期間並無產生任何所得稅開支。

年/期內(虧損)/溢利及全面(開支)/收益總額

由於上述原因，湖畔大酒店公司於截至2016年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年9月30日止九個月錄得虧損及全面開支總額，而其於截至2017年12月31日止年度錄得全面收益總額。

3. 流動資金、財務及資本來源

於報告期間，湖畔大酒店公司主要透過其經營所得現金及外部融資(主要包括銀行借款)為其業務營運籌集資金。其現金主要用於(i)支付原材料；(ii)員工成本；及(iii)多項經營開支。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，湖畔大酒店公司有尚未償還的計息借款人民幣340,000,000元，其現金及銀行結餘分別約為人民幣24,381,000元、人民幣38,350,000元、人民幣44,302,000元及人民幣41,133,000元。所有現金及銀行結餘均以人民幣計值，而銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，湖畔大酒店公司的債務淨額分別約為人民幣229,222,000元、人民幣226,793,000元、人民幣229,850,000元及人民幣267,728,000元。

其銀行借款均以人民幣計值，固定年利率介乎1.94%至8.00%，並須按要求償還。其若干銀行借款以其自有樓宇及使用權資產作抵押，詳情載於本通函附錄二所載湖畔大酒店公司的會計師報告附註12及13。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，其所有銀行借款均由其前控股股東擔保。根據重整計劃，管理人應促使其前控股股東所提供的全部有關擔保予以解除，作為重組的一部分。

於2019年9月30日，湖畔大酒店公司的流動負債超出其流動資產人民幣385,537,000元，主要由於重組前產生的債務所致。

鑒於流動負債淨額狀況，董事於評估湖畔大酒店公司是否將有充足財務資源以持續經營時已考慮湖畔大酒店公司的未來流動資金及表現以及其可動用財務資源。本集團(作為湖畔大酒店公司重整計劃中的重整投資者)支付的代價將用於清償破產重組前產生的債務。董事已審閱管理層所編製涵蓋自報告期末起計十二個月期間的湖畔大酒店的現金流量預測。經考慮經營所得的現金流量及其可動用的財務資源，董事認為，湖畔大酒店公司能夠於可預見未來悉數履行其到期財務責任，且按持續經營基準編製歷史財務資料乃屬適當。

資本負債比率

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2018年9月30日，由於湖畔大酒店公司的權益出現淨虧絀，故資本負債比率(按其債務淨額除以其資本總額加債務淨額計算)不適用於湖畔大酒店公司。

資本架構

有關湖畔大酒店公司資本架構的詳情載於本通函附錄二B所載的湖畔大酒店公司會計師報告附註22。

4. 有關重大投資及收購資本資產的未來計劃

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，湖畔大酒店公司於截至2020年12月31日止年度並無任何重大投資或添置資本資產的未來計劃。

5. 僱員及薪酬政策

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年9月30日止九個月，湖畔大酒店公司分別有341名、335名、326名及323名僱員，而僱員薪酬總額分別約為人民幣16,343,000元、人民幣16,432,000元、人民幣17,013,000元及人民幣12,748,000元。根據湖畔大酒店公司的政策，僱員的薪酬須與市場一致，並與業內類似職責的薪酬水平相若。酌情年終花紅乃根據個人表現支付予僱員。其他僱員福利包括社會保險、退休計劃及培訓計劃。

6. 資產抵押

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，湖畔大酒店公司所擁有賬面淨值分別約為人民幣80,994,000元、人民幣74,256,000元、人民幣66,073,000元及人民幣60,012,000元的若干樓宇已抵押以取得授予湖畔大酒店公司的一般銀行融資，進一步詳情載於本通函附錄二所載湖畔大酒店公司的會計師報告的財務資料附註21。

7. 外匯風險

湖畔大酒店公司的收益及經營成本主要以人民幣計值，因此，湖畔大酒店公司面臨的匯率波動風險甚微。因此，湖畔大酒店公司並無採用金融工具作對沖。

8. 重大投資

於報告期間，湖畔大酒店公司並無持有任何重大投資。

9. 重大收購及出售

於報告期間，湖畔大酒店公司並無進行重大收購或出售附屬公司或聯營公司。

10. 或然負債

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年9月30日，湖畔大酒店公司並無任何重大或然負債。

下文為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)的報告全文，以供載入本通函。



安永會計師事務所
香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

致銀城國際控股有限公司列位董事：

吾等已完成核證工作，以就銀城國際控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製 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作出報告，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴公司刊發日期為2020年3月27日的通函(「通函」)附錄四所載於2019年6月30日的未經審核備考綜合資產負債表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)，內容有關收購杭州中都青山湖畔大酒店有限公司(「湖畔大酒店公司」)及浙江臨安中都置業有限公司(「浙江臨安中都置業」)(統稱為「目標公司」)。於完成收購後， 貴公司實際持有目標公司100%股權。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用標準載列於通函附錄三。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明收購目標公司對 貴集團於2019年6月30日的資產及負債的影響，猶如收購目標公司已於2019年6月30日進行。作為此程序的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴公司日期為2019年9月26日的已刊發中期報告所載 貴集團截至2019年6月30日止六個月期間的未經審核中期簡明財務資料。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「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未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵從香港會計師公會頒佈的專業會計師職業道德守則獨立性及其他道德規範的規定，其乃基於誠信、客觀、專業能力及盡職審慎、保密及專業操守等基本原則制定。

本事務所應用香港質量控制準則第1號有關進行財務報表審計及審閱以及其他鑒證及相關服務工作的公司的質量控制，據此維持全面的質量控制系統，包括有關遵守道德規範、專業準則及適用法律監管規定的存檔政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而由吾等在過往出具的任何報告，除於報告發出日期對該等報告的收件人所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的鑒證工作進行有關工作。該準則要求申報會計師規劃及執程序，以就董事是否按照上市規則第4.29段及參考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取得合理保證。

就是項委聘工作而言，吾等並無責任就編製未經審核備考財務資料時所使用的任何歷史財務資料更新或重新出具任何報告或意見，吾等於是項委聘工作過程中亦不對編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

通函所載的未經審核備考財務資料僅為說明收購目標公司對貴集團未經調整財務資料造成的影響，猶如收購目標公司已於就說明用途所選定的較早日期進行。因此，吾等不會就收購目標公司的實際結果是否會與所呈列者相同作出任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製作出報告的合理核證委聘工作涉及若干程序，以評估董事於編製未經審核備考財務資料時使用的

適用標準是否為呈列收購目標公司直接產生的重大影響提供合理基準，並就下列各項取得充分適當的憑證：

- 相關備考調整是否適當反映該等標準；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料妥為應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中考慮到申報會計師對貴集團性質的理解、與編製未經審核備考財務資料有關的收購目標公司以及其他相關委聘工作情況。

委聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所取得的憑證屬充分及適當，可為吾等的意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料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4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整屬恰當。

執業會計師
香港

謹啟

2020年3月27日

經擴大集團的未經審核備考財務資料

緒言

以下為經擴大的 貴集團的說明性未經審核備考綜合資產負債表，猶如已完成收購目標公司(以下統稱為「經擴大集團」)。吾等採用的詞彙與 貴公司於2020年3月27日刊發的通函(「通函」)所界定者相同。經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表應與本通函其他章節所載資料一併閱讀。

經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表乃由 貴公司董事根據其判斷、估計及假設並依據下文所載為說明收購目標公司(包括湖畔大酒店公司及浙江臨安中都置業)全部股權的影響的基準及附註而編製，僅供說明用途，猶如收購目標公司已於2019年6月30日完成。

由於其假設性質使然，其或未能真實反映倘收購事項於2019年6月30日或任何未來日期完成後經擴大集團的財務狀況。

編製基準

貴公司董事於通函中提述，由於 貴集團與相關訂約方訂立若干協議，故 貴集團將按收購代價淨額人民幣2,430百萬元(不包括交易成本)收購目標公司。

就經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表而言，收購湖畔大酒店公司乃入賬至業務合併，而收購浙江臨安中都置業列賬為收購資產，根據通函所載 貴集團所訂立的相關協議其並不涉及業務。

經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表乃按照 貴集團於2019年6月30日的未經審核綜合財務狀況表(載於 貴公司2019年中期報告)及本通函附錄二湖畔大酒店公司的會計師報告所載湖畔大酒店公司於2019年9月30日的財務狀況表，並經作出隨附附註所述的未經審核備考調整後編製。

經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表

	貴集團於 二零一九年 六月三十日 人民幣千元 附註1	湖畔大酒店 公司於 二零一九年 九月三十日 人民幣千元 附註2	人民幣千元 附註3	備考調整 人民幣千元 附註4	人民幣千元 附註5	經擴大 集團於 二零一九年 六月三十日 的未經審核 備考總額 人民幣千元
非流動資產						
物業、廠房及設備	504,766	111,944	—	—	51,095	667,805
使用權資產	15,756	6,351	—	—	3,042	25,149
投資物業	812,100	—	—	—	—	812,100
其他使用權資產的預付土地						
租賃款項	255,710	—	—	—	—	255,710
無形資產	6,048	—	—	—	—	6,048
於合營企業的投資	86,688	—	—	—	—	86,688
於聯營公司的投資	365,576	—	—	—	—	365,576
遞延稅項資產	213,689	—	—	—	—	213,689
按公平值計入其他全面 收益的金融資產	150,623	—	—	—	—	150,623
非流動資產總額	2,410,956	118,295	—	—	54,137	2,583,388
流動資產						
發展中物業	17,738,912	—	—	2,287,158	—	20,026,070
持作出售的已竣工物業	1,924,567	—	—	497,200	—	2,421,767
貿易應收款項	4,151	2,598	—	—	—	6,749
應收關聯公司款項	812,610	—	—	—	—	812,610
其他使用權資產的預付土地						
租賃款項	5,440	—	—	—	—	5,440
使用權資產	—	247	—	—	—	247
預付款項、按金及其他應收 款項	2,261,265	752	(500,000)	—	—	1,762,017
可收回稅項	216,083	—	—	—	—	216,083
存貨	—	844	—	—	—	844
受限制現金	765,127	—	—	—	—	765,127
已抵押存款	106,375	—	—	—	—	106,375
現金及現金等價物	4,608,227	41,133	(1,930,000)	—	—	2,719,360
流動資產總額	28,442,757	45,574	(2,430,000)	2,784,358	—	28,842,689

	貴集團於 二零一九年 六月三十日 人民幣千元 附註1	湖畔大酒店 公司於 二零一九年 九月三十日 人民幣千元 附註2	人民幣千元 附註3	備考調整 人民幣千元 附註4	人民幣千元 附註5	經擴大 集團於 二零一九年 六月三十日 的未經審核 備考總額 人民幣千元
流動負債						
貿易應付款項及應付票據	2,400,493	4,276	—	—	—	2,404,769
其他應付款項、已收按金及 應計費用	4,494,626	80,265	2,247	—	(45,601)	4,531,537
合約負債	8,179,925	6,407	—	—	—	8,186,332
應付關聯公司款項	937,234	—	—	—	—	937,234
計息銀行貸款及其他借款	4,274,299	340,000	—	—	(340,000)	4,274,299
應付稅項	723,595	—	—	—	—	723,595
財務擔保合約	6,289	—	—	—	—	6,289
租賃負債	11,450	163	—	—	—	11,613
流動負債總額	21,027,911	431,111	2,247	—	(385,601)	21,075,668
流動資產／(負債)淨額	<u>7,414,846</u>	<u>(385,537)</u>	<u>(2,432,247)</u>	<u>2,784,358</u>	<u>385,601</u>	<u>7,767,021</u>
總資產減流動負債	<u>9,825,802</u>	<u>(267,242)</u>	<u>(2,432,247)</u>	<u>2,784,358</u>	<u>439,738</u>	<u>10,350,409</u>
非流動負債						
計息銀行貸款及其他借款	6,100,138	—	—	—	—	6,100,138
遞延稅項負債	418,176	—	—	512,861	13,534	944,571
財務擔保合約	9,433	—	—	—	—	9,433
其他負債	—	359	—	—	—	359
租賃負債	5,858	127	—	—	—	5,985
非流動負債總額	<u>6,533,605</u>	<u>486</u>	<u>—</u>	<u>512,861</u>	<u>13,534</u>	<u>7,060,486</u>
資產／(虧絀)淨額	<u>3,292,197</u>	<u>(267,728)</u>	<u>(2,432,247)</u>	<u>2,271,497</u>	<u>426,204</u>	<u>3,289,923</u>

經擴大集團的未經審核備考財務資料附註

1. 該等結餘乃摘錄自 貴公司截至2019年6月30日止六個月的已刊發中期報告所載 貴集團於2019年6月30日的未經審核綜合財務狀況表。
2. 該等結餘乃摘錄自本通函附錄二湖畔大酒店公司會計師報告所載湖畔大酒店公司於2019年9月30日的財務狀況表。
3. 其指 貴集團以預付按金人民幣500,000,000元以及現金及銀行結餘人民幣1,930,000,000元收購目標公司所支付的收購代價淨額。收購代價淨額亦包括就該項收購事項估計應付交易成本人民幣2,247,000元。
4. 其指透過收購浙江臨安中都置業確認已購買資產及因相關公平值與應課稅賬面值之間的暫時性差異產生的遞延稅項負債。已購買資產的價值乃經參考獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司出具日期為2020年3月24日的估值報告所得於2019年9月30日的相關市值而作出。
5. 其指對湖畔大酒店公司的可識別資產及負債作出的估計公平值調整，其乃參考仲量聯行企業評估及諮詢有限公司出具日期為2020年3月24日的估值報告中於2019年9月30日的相關市值，以及因相關公平值與應課稅賬面值之間的暫時性差額而產生的遞延稅項負債作出。根據投資重整協議，管理人同意於完成相關收購事項後悉數償還貸款及應付款項，有關調整亦包括撇銷貸款人民幣340百萬元及應付款項人民幣46百萬元。

以下為獨立估值師及顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對浙江臨安中都置業及湖畔大酒店公司所持物業於2019年12月31日的估值而發出的函件全文及估值概要，乃為載入本通函而編製。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號
太古坊一座7樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等茲遵照閣下的指示，就浙江臨安中都置業有限公司（「浙江臨安中都置業」）及杭州中都青山湖畔大酒店有限公司（「湖畔大酒店公司」）（以下統稱「目標公司」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值。吾等確認，吾等曾進行視察、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以便向閣下提供吾等就該等物業權益於2019年12月31日（「估值日期」）的市值發表的意見。

吾等的估值乃按市值基準進行。市值界定為「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方應各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期按公平交易原則交換資產或負債的估計金額」。

吾等已採用比較法對浙江臨安中都置業持作出售的第一類物業權益及持作未來開發的第四類物業權益進行估值，當中假設該等物業權益按其現況即時交吉出售，並經參考於市場上可獲得的可資比較銷售交易。此方法以大眾接受的市場交易作為最佳指標，並預先假定於市場上的相關交易證據可推斷出同類物業的情況，惟須考慮可變因素。

吾等已採用貼現現金流量(「貼現現金流量」)法對湖畔大酒店公司持作營運的第二類物業權益進行估值，該方法採用反映第三方投資者就該類投資所需回報率的適當貼現率，將直至未屆滿土地使用年期結束為止的未來現金流量淨額貼現至其現值，從而得出市值。吾等已參考當前及預計市況編製10年期現金流量預測。

在對浙江臨安中都置業於估值日期在建的第三類部分物業權益進行估值時，吾等已假設其將根據 貴集團向吾等提供的最新開發方案開發及竣工。在達致吾等的估值意見時，吾等已採納比較法，當中參考於相關市場上可獲得的可資比較銷售證據，亦已計及與於估值日期的建設階段相關的應計建設成本及專業費用，以及為完成開發項目而預期產生的剩餘成本及費用。吾等已依賴浙江臨安中都置業根據該物業於估值日期的不同建設階段所提供的應計建設成本及專業費用資料，且吾等並無發現與其他類似開發項目資料存有任何重大不一致之處。

就已訂約將由浙江臨安中都置業收購的第五類物業權益而言，浙江臨安中都置業已與相關政府機關訂立協議。由於 貴集團於估值日期尚未取得國有土地使用權證，故吾等並無賦予物業權益任何商業價值。

吾等的估值乃假設賣方於市場上出售該等物業權益而作出，並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致可影響該等物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮任何所估物業權益的任何押記、按揭或所欠付款項，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

在對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的所有規定；皇家特許測量師學會刊發的皇家特許測量師學會估值—全球準則；香港測量師學會刊發的香港測量師學會估值準則及國際估值準則委員會刊發的國際估值準則。

吾等在頗大程度上已依賴 貴公司及目標公司提供的資料，並已接納向吾等提供有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事項的意見。

吾等已獲提供有關該等物業權益的國有土地使用權證、房屋所有權證、建設用地規劃許可證、土地使用權證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證、預售許可證及其他正式圖則的副本，並已作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在頗大程度上已依賴 貴公司中國法律顧問浙江天冊律師事務所提供有關中國物業權益有效性的意見。

吾等並無進行詳盡量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲業權文件及正式地盤圖則所示面積為正確無誤。所有文件及合約僅供參考之用，且所有尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並無進行任何實地量度。

Queena Qiao女士已於2020年3月進行實地視察，Queena Qiao女士擁有4年中國房地產行業的估值經驗。然而，吾等並無進行調查以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展工程。吾等的估值乃假設該等方面均令人滿意，且於建設期間將不會產生無法預計的成本及延誤而編製。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，吾等並無發現有任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性缺陷。吾等並無就任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴公司及目標公司向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦曾已向 貴公司求證所提供的資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

吾等獲指示僅按照估值日期提供估值意見。此乃基於估值日期存在的經濟、市場及其他狀況以及吾等於估值日期可獲得的資料而作出，吾等自當時起毋須就該等事件承擔更新或以其他方式修改該等資料的責任。尤其是，吾等注意到，自估值日期以來，新型冠狀病毒(COVID-19)爆發已對全球經濟活動造成嚴重干擾。有關干擾已增加吾等在估值中所編製的租金／收入假設的風險，其並無假設出現流行病的情況下無法達成。此舉亦可能對投資氣氛造成負面影響，從而對任何形式的所需回報率及任何資產的流動性造成負面影響。於報告日期，並不確定有關中斷將持續的時間及對經濟影響的程度。因此，這導致出現波動及不確定因素，即使在短時間內，價值亦可能出現無法預料的重大變動。磋商出售所需的期間亦可能遠超出一般預期期間，而磋商期間亦可反映物業的性質及規模。務請讀者注意，吾等不擬於本報告的估值日期後的任何日期提供估值意見。

除另有說明者外，本報告所載的全部貨幣數字均以人民幣呈列。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

銀城國際控股有限公司(「貴公司」)

中華人民共和國

南京市江東北路289號

銀城廣場A座

19-21樓部分

列位董事會 台照

代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

姚贈榮

MRICS MHKIS RPS (GP)

高級董事

謹啟

2020年3月27日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有26年香港及中國物業估值經驗，以及亞太地區相關經驗。

估值概要

簡稱：

第一類：目標公司於中國持作出售的物業

第二類：目標公司於中國持作營運的物業

第三類：目標公司於中國持作開發的物業

第四類：目標公司於中國持作未來開發的物業

第五類：目標公司於中國訂約收購的物業

—：無法使用或不適用

編號	物業	於2019年 12月31日 現況下的市值 人民幣元 第一類：	於2019年 12月31日 現況下的市值 人民幣元 第二類：	於2019年 12月31日 現況下的市值 人民幣元 第三類：	於2019年 12月31日 現況下的市值 人民幣元 第四類：	於2019年 12月31日 現況下的市值 人民幣元 第五類：	於2019年 12月31日 現況下的總市值 人民幣元
1	位於中國浙江省 杭州市臨安區 吳山街南側、 錢王街北側、 錢錦大道東側及 聖園路西側的 臨安項目部分	346,200,000	—	367,400,000	1,915,000,000	無商業價值	2,628,600,000
2	位於中國浙江省 杭州市臨安區 錦城街道聖園路 88號的青山湖畔 大酒店	—	167,000,000	—	—	—	167,000,000
總計：		346,200,000	167,000,000	367,400,000	1,915,000,000	—	2,795,600,000

估值概要

目標公司於中國持有的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年 12月31日 現況下的市值 人民幣元
1.	位於中國浙江省 杭州市臨安區 吳山街南側、 錢王街北側、 錢錦大道東側及 聖園路西側的 臨安項目部分	臨安項目位於杭州市臨安區吳山街南側、錢王街北側、錢錦大道東側及聖園路西側。該位置為鄰近青山湖景區的郊區，距離市中心30分鐘車程及距離機場50分鐘車程。 臨安項目佔用地盤面積約1,007,694.50平方米(包括該物業的土地使用權)，將開發為住宅及商業發展項目。該物業部分於2007年至2013年期間分階段竣工，未出售部分52幢別墅的總建築面積約22,410.83平方米(「未出售單位」)於估值日期為空置待售。該物業部分於估值日期正在建設中(「在建工程」)，計劃將於2020年7月竣工。誠如浙江臨安中都置業所告知，竣工後，在建工程的總規劃建築面積將約為49,066.48平方米。該物業餘下部分佔用總地盤面積約405,394.49平方米的地塊，將開發為住宅及商業發展項目，總規劃容積率應佔建築面積約為445,933.94平方米(「空地」)，包括第四類及第五類物業)。誠如浙江臨安中都置業所告知，空地於估值日期尚未開始動工。 於估值日期，該物業包括該項目的未出售單位、在建工程及空地。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註8。 誠如浙江臨安中都置業所告知，該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣304,500,000元，其中直至估值日期已產生約人民幣236,800,000元。 該物業的土地使用權已獲授作住宅用途(年期於2077年1月16日及2073年1月16日屆滿)及商業用途(年期於2043年1月16日及2044年2月28日屆滿)。	於估值日期，該物業部分為空置，該物業部分為正在建設中及該物業餘下部分為空地。	2,628,600,000

附註：

1. 根據2份國有土地使用權出讓合約 — 臨土合字(2002)第266號及臨土合字(2004)第028號以及多份補充合約，2幅土地總地盤面積約1,007,694.50平方米的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約授予浙江臨安中都置業，自土地交付日期起計為期40年(作旅遊及娛樂用途)及為期70年(作住宅用途)。
2. 根據52份房屋所有權證，該物業建築面積約22,410.83平方米的未出售單位由浙江臨安中都置業擁有。
3. 根據8份建設用地規劃許可證 — 地字第2004-0169、2005-0019、2005-0020、2005-0021、2005-0022、2005-0023、2010-182及2013-0507號，總地盤面積約878,300.90平方米的地塊規劃許可(包括該物業的土地使用權)已授予浙江臨安中都置業。
4. 根據6份國有土地使用權證 — 臨國用(2006)第010122號、臨國用(2010)第06083號、臨國用(2012)第01312號、臨國用(2010)第06080號、臨國用(2010)第06084號及臨國用(2010)第06085號，部分上述地塊總地盤面積約384,389.30平方米的土地使用權(其中約38,382平方米分類為第三類 — 目標公司持作開發及餘下部分分類為第四類 — 目標公司持作未來開發)已授予浙江臨安中都置業作住宅用途(年期於2077年1月16日及2073年1月16日屆滿)及商業用途(年期於2043年1月16日及2044年2月28日屆滿)。
5. 根據浙江臨安中都置業獲授的16份建設工程規劃許可證 — 建字第2013-0526、2005-0422至2005-0435及2005-0935號，該物業總建築面積約43,979.01平方米的在建工程建設工作已獲批准施工。
6. 根據浙江臨安中都置業獲授的3份建設工程施工許可證 — 第330185201212190301號、第330185201012230201號及第330185201012230301號，有關當地機關已就該物業總建築面積約49,066.48平方米的在建工程建設工作授出施工許可。
7. 根據浙江臨安中都置業獲授的26份預售許可證 — 臨房售許字(2013)第085至096號及第349至362號，浙江臨安中都置業有權向買方出售該物業部分。
8. 根據浙江臨安中都置業提供的資料，該物業的建築面積／規劃總建築面積載列如下：

貴集團	用途	建築面積／ 規劃建築面積 (平方米)
第一類 — 目標公司持作出售	別墅	22,410.83
第三類 — 目標公司持作開發	住宅	34,364.00
	別墅	14,702.48
第四類 — 目標公司持作未來開發	住宅	380,718.03
第五類 — 目標公司訂約收購	住宅	33,116.70
	商業	32,099.21
總計：		<u>517,411.25</u>

9. 誠如浙江臨安中都置業所告知，該物業第一類及第三類部分總建築面積約40,648.81平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣538,921,709元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。在達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
10. 該物業的在建工程市值將為人民幣475,600,000元，猶如該物業根據上述開發方案於估值日期竣工並可於市場上自由轉讓。
11. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
 - a. 就該物業第一類及第三類部分而言，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的多項當地相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣11,000元至人民幣18,000元(作別墅用途)及每平方米人民幣6,000元至人民幣9,000元(作住宅用途)。吾等已考慮對可資比較物業與該物業之間於位置、規模及其他特徵方面的差異作出適當的調整及分析，以得出該物業的假設單價；
 - b. 就該物業第四類的部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如該物業的性質、用途、地盤面積、佈局及交通便利性)的多項當地相關土地銷售證據。該等可資比較土地樓面地價介乎每平方米人民幣3,800元至人民幣6,100元(作住宅用途)。吾等已考慮對可資比較物業與該物業之間於位置、規模及其他特徵方面的差異作出適當的調整及分析，以得出該物業的假設地價。
12. 於估值日期，該物業第五類部分已與相關政府機關訂立土地使用權出讓合約。由於浙江臨安中都置業於估值日期尚未取得國有土地使用權證及／或尚未悉數清償土地出讓金付款，故吾等並無賦予該第五類物業任何商業價值。
13. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 根據附註1及附註4分別所述的國有土地使用權出讓合約及國有土地使用權證規定的相關條文，浙江臨安中都置業合法擁有該物業的土地使用權。在已登記土地使用權抵押的限制下，若干問題仍有待解決，如土地平整、閒置風險、土地徵收補償等，這可能影響上述地塊的開發及管理；
 - b. 浙江臨安中都置業有權管有該物業未出售單位的房屋所有權及相應土地使用權，惟須受已登記房屋所有權抵押的限制所規限；
 - c. 浙江臨安中都置業已就開發該物業的在建工程取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及預售許可證。吾等並無發現在建工程的查封措施；
 - d. 於浙江臨安中都置業履行所有程序、提交讓當地機關信納的材料及遵守相關法律法規後，浙江臨安中都置業在取得該物業餘下必要批文及許可證方面並無重大法律障礙；及

- e. 就尚未取得國有土地使用權證的第五類地塊而言，於浙江臨安中都置業履行所有程序、提交讓當地機關信納的材料及遵守相關法律法規後，浙江臨安中都置業在取得房地產權證方面並無發現重大法律障礙。

14. 主要證書／批文概要列示如下：

a. 國有土地使用權轉讓合約	有
b. 房屋所有權證	部分
c. 國有土地使用權證	部分
d. 建設用地規劃許可證	部分
e. 建設工程規劃許可證	部分
f. 建設工程施工許可證	部分
g. 預售許可證	部分
h. 建設工程竣工驗收證明書／備案表	無

15. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

貴集團	於估值日期 現況下的市值 (人民幣)
第一類—目標公司持作出售	346,200,000
第三類—目標公司持作開發	367,400,000
第四類—目標公司持作未來開發	1,915,000,000
第五類—目標公司訂約收購	無商業價值
總計：	2,628,600,000

估值概要

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年 12月31日 現況下的市值 人民幣元
2.	位於中國浙江省 杭州市臨安區 錦城街道聖園路 88號的青山湖畔 大酒店	該物業名為青山湖畔大酒店(一間五星級酒店)，位於浙江省杭州市臨安區錦城街道聖園路88號。該位置為鄰近青山湖景區的郊區，距離市中心30分鐘車程及距離機場50分鐘車程。 青山湖畔大酒店佔用一幅地盤面積約40,490平方米的土地，包括一幢10層高樓宇，設有264間客房、中西餐廳、宴會廳、會議室、酒吧、游泳池、健身房、水療中心及其他設施，總建築面積約為35,751.48平方米，於2007年竣工並於2008年正式開業。誠如湖畔大酒店公司所告知，於估值日期，總規劃建築面積約1,350.76平方米的一幢2層高樓宇(「在建工程」)正在建設中，預期於2020年7月竣工，於竣工後將成為青山湖畔大酒店的一部分，以作配套用途。 誠如青山湖畔大酒店告知，該物業的在建工程的建設成本估計約為人民幣7,368,000元，其直至估值日期已產生約人民幣6,368,000。 該物業的土地使用權已獲授作商業及住宅用途，年期於2043年1月16日屆滿。	於估值日期，該物業正在營運作酒店用途，惟在建的部分物業除外。	167,000,000

附註：

1. 根據國有土地使用權證—臨國用(2008)第011975號，該物業地盤面積約40,490平方米的土地使用權已授予湖畔大酒店公司作商業及住宅用途，年期於2043年1月16日屆滿。
2. 根據房屋所有權證—臨房權證金城字第0034272號，該物業總建築面積約35,751.48平方米的已竣工部分由湖畔大酒店公司擁有。
3. 根據授予湖畔大酒店公司的建設工程規劃許可證—建字第2010-231號，建築面積約1,350.76平方米的在建工程建設工作已獲批准施工。
4. 根據授予湖畔大酒店公司的建設工程施工許可證—第3301852010270301號，有關當地機關已就建築面積約1,350.76平方米的在建工程建設工作授出施工許可。

5. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

於估值過程中，吾等已採用貼現現金流量（「貼現現金流量」）法。吾等已假設投資持有期為10年。吾等的假設及預測主要基於實際經營數據及市場統計數據。更多詳情列示如下：

- a. 首年採用的平均每日房租為人民幣573元。
- b. 按穩定經營水平計，青山湖畔大酒店於預測期間的平均入住率將由首年的25.2%持續升至60%。
- c. 所採用的最終資本化率：5%。
- d. 貼現率：8%。

6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

- a. 根據附註1所述的國有土地使用權證規定的相關條文，湖畔大酒店公司合法擁有該物業的土地使用權。須受已登記土地使用權抵押的限制所規限。吾等並無發現上述地塊的查封措施；
- b. 湖畔大酒店公司有權管有該物業的房屋所有權及相應土地使用權，惟須受已登記房屋所有權抵押的限制所規限。吾等並無發現在建工程的查封措施；
- c. 湖畔大酒店公司已取得該物業在建工程的建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證；
- d. 於湖畔大酒店公司履行所有程序、提交讓當地機關信納的材料及遵守相關法律法規後，湖畔大酒店公司在取得該物業在建工程的餘下必要批文及許可證方面並無重大法律障礙。

7. 主要證書／批文概要列示如下：

- | | |
|--------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合約 | 不適用 |
| b. 國有土地使用權證 | 有 |
| c. 房屋所有權證 | 有 |
| d. 建設用地規劃許可證 | 不適用 |
| e. 建設工程規劃許可證（在建工程） | 有 |
| f. 建設工程施工許可證（在建工程） | 有 |
| g. 預售許可證 | 不適用 |
| h. 建設工程竣工驗收證明書／備案表 | 不適用 |

8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「第二類－目標公司於中國持作營運」類別。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本公司的資料。董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事宜，致使其中所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 董事於證券中的權益

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團股份或相關股份及／或債權證的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)股份、相關股份及債權證中，擁有(a)根據證券及期貨條例第352條須記錄於須予存置的登記冊內的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(b)根據上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)所述有關上市發行人董事進行交易的必守標準須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於股份的好倉

董事姓名	身份／性質	所持 股份數目	本公司 已發行股本 概約百分比
黃清平先生 ⁽¹⁾	受控法團權益	539,089,534	37.26%
謝晨光先生 ⁽²⁾	受控法團權益	78,085,490	5.40%
馬保華先生 ⁽³⁾	受控法團權益	71,919,056	4.97%
朱力先生 ⁽⁴⁾	受控法團權益	36,192,609	2.50%
王政先生 ⁽⁵⁾	受控法團權益	10,627,861	0.73%
邵磊女士 ⁽⁶⁾	受控法團權益	10,627,861	0.73%

附註：

- (1) 於539,089,534股股份中，539,089,534股股份由Silver Huang Holding Limited直接擁有，而21,255,724股股份則由Silver Vally Holding Limited直接擁有。Silver Huang Holding Limited及Silver Vally Holding Limited由黃先生全資擁有，根據證券及期貨條例，黃先生被視為於Silver Huang Holding Limited及Silver Vally Holding Limited持有的股份中擁有權益。
- (2) Silver Xie Holding Limited由謝晨光先生全資擁有，根據證券及期貨條例，謝晨光先生被視為於Silver Xie Holding Limited持有的股份中擁有權益。

- (3) Silver Ma Holding Limited由馬保華先生全資擁有，根據證券及期貨條例，馬保華先生被視為於Silver Ma Holding Limited持有的股份中擁有權益。
- (4) Silver Li Holding Limited由朱力先生全資擁有，根據證券及期貨條例，朱力先生被視為於Silver Li Holding Limited持有的股份中擁有權益。
- (5) Silver Wang Holding Limited由王政先生全資擁有，根據證券及期貨條例，王政先生被視為於Silver Wang Holding Limited持有的股份中擁有權益。
- (6) Silver Shao Holding Limited由邵磊女士全資擁有，根據證券及期貨條例，邵磊女士被視為於Silver Shao Holding Limited持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員或彼等的聯繫人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)任何股份或相關股份及／或債權證中，已登記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(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於由本公司存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

3. 主要股東於證券中的權益

於最後實際可行日期，據任何董事或本公司主要行政人員所知，根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊所記錄，以下人士於股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益如下：

股東姓名／名稱	身份／性質	所持股份數目	本公司 已發行股本 概約百分比
Silver Huang Holding Limited	實益擁有人	517,833,810	35.79%
Silver Dai Holding Limited	實益擁有人	187,777,351	12.98%
戴成書	受控法團權益	187,777,351	12.98%
Silver Zhu Holding Limited	實益擁有人	101,730,089	7.03%
朱林楠	受控法團權益	101,730,089	7.03%
Silver Xie Holding Limited	實益擁有人	78,085,490	5.40%

附註：

- (1) Silver Dai Holding Limited由戴成書先生全資擁有，根據證券及期貨條例，戴成書先生被視為於Silver Dai Holding Limited持有的股份中擁有權益。
- (2) Silver Zhu Holding Limited由朱林楠先生全資擁有，根據證券及期貨條例，朱林楠先生被視為於Silver Zhu Holding Limited持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期及據任何董事或本公司主要行政人員所知，概無其他人士於本公司的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分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉。

4. 董事於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於與或可能與本集團業務構成直接或間接競爭的任何業務中擁有權益，亦概無與本集團的該等業務存在任何潛在或實際利益衝突。

5. 額外權益披露

於最後實際可行日期：

- (a) 誠如招股章程「持續關連交易」一節中就本集團與銀城地產集團股份有限公司（「**銀城地產**」，其中黃清平先生、謝晨光先生、馬保華先生及朱力先生均為其股東）所訂立的協議詳情所披露者外（有關協議其中一份為日期為2019年2月18日的物業管理服務總協議（定義見招股章程），該協議其後獲本公司與銀城生活服務有限公司（黃清平先生為控股股東及股份於聯交所上市（股份代號：1922）的公司，黃清平先生、謝晨光先生、馬保華先生及朱力先生均各自為非執行董事）所訂立日期為2019年10月21日的物業管理服務總協議取代，進一步詳情載於本公司日期為2019年10月21日的公告），概無董事於任何於最後實際可行日期存續且就本集團業務而言屬重大的合約或安排中擁有重大權益；
- (b) 概無董事已與本集團任何成員公司訂立或擬訂立本集團相關成員公司不得於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的服務合約；
- (c) 概無董事自2018年12月31日（即本集團最近期刊登的經審核綜合財務報表的編製日期）起已於本集團任何成員公司所收購或出售或向其租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或向其租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及

- (d) 以下董事各自為其中一家公司(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分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉)的董事或僱員：

唯一董事姓名

公司名稱

黃清平先生

Silver Huang Holding Limited

謝晨光先生

Silver Xie Holding Limited

6. 重大合約

本集團成員公司已於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立以下屬於或可能屬於重大的合約(並非於本集團日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 南京銀城房地產開發有限公司(「**南京銀城**」，作為質押人)與紫金信託有限責任公司(作為債權人及質權人)所簽訂日期為2018年4月的質押，涉及質押於南京銀嘉匯企業管理有限公司(「**南京銀嘉匯**」)的100%股權；
- (b) 南京銀城(作為質押人)及紫金信託有限責任公司(作為債權人及質權人)所簽訂日期為2018年4月的質押，涉及質押於杭州銀弘實業有限責任公司(「**杭州銀弘**」)的100%股權；
- (c) 杭州銀弘(作為擔保人)及紫金信託有限責任公司(作為債權人)所簽訂日期為2018年4月25日的擔保，內容有關南京銀城結欠紫金信託有限責任公司的若干責任；
- (d) 南京銀浩坤企業管理合夥企業(有限合夥)與南京銀嘉淳企業管理有限公司(「**南京銀嘉淳**」)所簽訂日期為2018年4月25日的注資協議，據此，南京銀浩坤企業管理合夥企業(有限合夥)收購於南京銀嘉淳的0.99%股權(透過注資人民幣10,000元)；
- (e) 上海融創房地產開發集團有限公司與南京銀嘉瀛企業管理有限公司(「**南京銀嘉瀛**」)所簽訂日期為2018年4月25日的股權轉讓協議，據此，上海融創房地產開發集團有限公司將融創(江蘇)置業有限公司價值人民幣

100百萬元的股權(佔已註冊資本的50%)轉讓予南京銀嘉瀛，代價為人民幣100百萬元；

- (f) 南京銀城、江蘇新苑實業投資有限公司(「江蘇新苑」)與南京東方頤年所簽訂日期為2018年5月2日的股權轉讓協議，據此，江蘇新苑將南京東方頤年的20%股權轉讓予南京銀城，代價為人民幣295,229,993.60元；
- (g) 江蘇新苑、南京銀城與南京馬會置業有限公司(「南京馬會」)所簽訂日期為2018年5月2日的股權轉讓協議，據此，江蘇新苑將南京馬會的46.65%股權轉讓予南京銀城，代價為人民幣271,629,206.87元；
- (h) 無錫富旺投資有限公司與無錫銀澤瀾企業管理有限公司(「無錫銀澤瀾」)所簽訂日期為2018年5月7日的股權轉讓協議，據此，無錫富旺投資有限公司將無錫億豐置業有限公司(「無錫億豐」)價值為人民幣56百萬元的35%股權轉讓予無錫銀澤瀾，代價為人民幣56百萬元；
- (i) 南京金基房地產開發(集團)有限公司、南京銀城與南京東方頤年所簽訂日期為2018年5月21日的股權轉讓協議，據此，南京金基房地產開發(集團)有限公司將南京東方頤年的4.167%股權轉讓予南京銀城，代價為人民幣61,526,653.67元；
- (j) 南京銀城、江蘇新苑與南京弘全房地產開發有限公司(「南京弘全」)所簽訂日期為2018年5月21日的股權轉讓協議，據此，江蘇新苑將南京弘全的24.99%股權轉讓予南京銀城，代價為人民幣24,632,031.90元；
- (k) 南京銀城、南京金基通產置業有限公司與南京弘全所簽訂日期為2018年5月21日的股權轉讓協議，據此，南京金基通產置業有限公司將南京弘全的49%股權轉讓予南京銀城，代價為人民幣48,298,101.76元；
- (l) 南京銀城、江蘇新苑與南京弘全所簽訂日期為2018年5月21日的股權轉讓協議，據此，江蘇新苑將南京弘全的49%股權轉讓予南京銀城，代價為人民幣124,171,125.20元；

- (m) 銀城房地產、南京銀港企業管理有限公司(「**南京銀港**」)南京銀港與南京銀城所簽訂日期為2018年5月25日的股權轉讓協議，據此，銀城房地產將南京銀城的99.9%股權轉讓予南京銀港，代價為人民幣100百萬元；
- (n) 南京銀港、玥嵐投資有限公司與南京銀城所簽訂日期為2018年5月25日的股權轉讓協議，據此，南京銀城的0.1%權益由玥嵐投資有限公司轉讓予南京銀港，代價為人民幣1.5百萬元；
- (o) 南京金基房地產開發(集團)有限公司、南京銀城與南京馬會所簽訂日期為2018年5月28日的股權轉讓協議，據此，南京金基房地產開發(集團)有限公司將南京馬會的5%股權轉讓予南京銀城，代價為人民幣29,113,527.00元；
- (p) 南京銀城、江蘇瑞朗置業投資有限公司(「**江蘇瑞朗**」)與南京易城所簽訂日期為2018年5月28日的股權轉讓協議，據此，江蘇瑞朗將南京易城的30%股權轉讓予南京銀城，代價為人民幣158,421,590.59元；
- (q) 南京銀城、南京金基通產置業有限公司與南京易城所簽訂日期為2018年5月28日的股權轉讓協議，據此，南京金基通產置業有限公司將南京易城的30%股權轉讓予南京銀城，代價為人民幣158,421,590.59元；
- (r) 本公司與Silver Cao Holding Limited(「**Silver Cao**」)所簽訂日期為2018年5月29日的股份轉讓表格，據此，6,843,683股每股面值0.0001美元的股份由Silver Cao轉讓予本公司，代價為向Silver Cao配發及發行53,380.7274股股份；
- (s) 本公司與Silver Dai Holding Limited(「**Silver Dai**」)所簽訂日期為2018年5月29日的股份轉讓表格，據此，96,296,077股每股面值0.0001美元的股份由Silver Dai轉讓予本公司，代價為向Silver Dai配發及發行751,109.4006股股份；
- (t) 本公司與Silver Huang Holding Limited(「**Silver Huang**」)所簽訂日期為2018年5月29日的股份轉讓表格，據此，265,555,800股每股面值0.0001美元的股份由Silver Huang轉讓予本公司，代價為向Silver Huang配發及發行2,071,335.2400股股份；

- (u) 本公司與Silver Li Holding Limited (「**Silver Li**」) 所簽訂日期為2018年5月29日的股份轉讓表格，據此，18,560,312股每股面值0.0001美元的股份由Silver Li轉讓予本公司，代價為向Silver Li配發及發行144,770.4336股股份；
- (v) 本公司與Silver Shao Holding Limited (「**Silver Shao**」) 所簽訂日期為2018年5月29日的股份轉讓表格，據此，5,450,185股每股面值0.0001美元的股份由Silver Shao轉讓予本公司，代價為向Silver Shao配發及發行42,511.4430股股份；
- (w) 本公司與Silver Vally Holding Limited (「**Silver Vally**」) 所簽訂日期為2018年5月29日的股份轉讓表格，據此，10,900,371股每股面值0.0001美元的股份由Silver Vally轉讓予本公司，代價為向Silver Vally配發及發行85,022.8938股股份；
- (x) 本公司與Silver Wang Holding Limited (「**Silver Wang**」) 所簽訂日期為2018年5月29日的股份轉讓表格，據此，5,450,185股每股面值0.0001美元的股份由Silver Wang轉讓予本公司，代價為向Silver Wang配發及發行42,511.4430股股份；
- (y) 本公司與Silver Wu Holding Limited (「**Silver Wu**」) 所簽訂日期為2018年5月29日的股份轉讓表格，據此，6,867,233股每股面值0.0001美元的股份由Silver Wu轉讓予本公司，代價為向Silver Wu配發及發行53,564.4174股股份；
- (z) 本公司與Silver Xie Holding Limited (「**Silver Xie**」) 所簽訂日期為2018年5月29日的股份轉讓表格，據此，40,043,841股每股面值0.0001美元的股份由Silver Xie轉讓予本公司，代價為向Silver Xie配發及發行312,341.9598股股份；
- (aa) 本公司與Silver Zhu Holding Limited (「**Silver Zhu**」) 所簽訂日期為2018年5月29日的股份轉讓表格，據此，52,169,276股每股面值0.0001美元的股份由Silver Zhu轉讓予本公司，代價為向Silver Zhu配發及發行406,920.3528股股份；
- (bb) 無錫銀城房地產開發有限公司(「**無錫銀城**」) 與桐鄉市安豪投資管理有限公司所簽訂日期為2018年6月27日的股權轉讓協議，據此，桐鄉市安豪投資管理有限公司將蘇州銀澤房地產開發有限公司(「**蘇州銀澤**」) 的19%股權轉讓予無錫銀城，代價為人民幣40,575,555.56元；
- (cc) 南京銀城(作為質押人) 與杭州工商信託股份有限公司(作為質權人) 就所簽訂日期為2018年9月5日的質押，內容有關於南京銀嘉瀾企業管理有限公司(「**南京銀嘉瀾**」) 的33%股權；

- (dd) 無錫銀城與湖州藍光燦琮投資有限公司所簽訂日期為2018年12月27日的股權轉讓協議，據此，無錫銀城將江陰銀藍房地產開發有限公司的51%股權轉讓予湖州藍光燦琮投資有限公司，代價為人民幣1元；
- (ee) 誠如招股章程附錄六「稅項及其他彌償保證」一段所詳述，黃清平先生、Silver Huang與Silver Vally向本公司(為其本身及作為其各自附屬公司的信託人)所提出日期為2019年2月20日的彌償契約；
- (ff) 誠如招股章程「與控股股東的關係 — 不競爭契據」一段所詳述，黃清平先生、Silver Huang與Silver Vally向本公司(為其本身及作為其各自附屬公司的信託人)所提出日期為2019年2月20日的不競爭契據；
- (gg) 由(其中包括)本公司、黃清平先生、Silver Huang與Silver Vally就初步公開發售35,426,000股股份以供香港公眾人士認購所訂立日期為2019年2月21日的包銷協議；
- (hh) 無錫銀澤辰企業管理有限公司(「無錫銀澤辰」)與南京齊珂置業有限公司所訂立日期為2019年2月26日的股權轉讓協議，據此，南京齊珂置業有限公司同意向無錫銀澤辰出售其於無錫齊珂置業有限公司持有的49%股權，代價為人民幣9.8百萬元；
- (ii) 由(其中包括)本公司、黃清平先生、Silver Huang與Silver Vally就初步配售318,836,000股股份所訂立日期為2019年2月27日的包銷協議；
- (jj) 合作協議書；
- (kk) 投資重整協議；
- (ll) 南京銀嘉滇企業管理有限公司(本公司一家全資附屬公司)與南京至君房地產開發有限公司所簽訂日期為2019年7月3日的框架合作協議，內容有關南京至君房地產開發有限公司(為項目公司)收購位於中國南京市玄武區玄武門街道中央路224號的地塊(東至神武路、玄武區大樹根

46號社區，南至大樹根，西至中央路、後大樹根，北至南京市城市建設(控股)有限公司用地。宗地編號320102005004GB00055及土地編號2019G38，以開發上述土地；

(mm)南京銀嘉澍企業管理有限公司(「南京銀嘉澍」)與上海銘布實業有限公司(「上海銘布」)所簽訂日期為2019年8月21日的股權轉讓協議，據此，南京銀嘉澍已同意將項目公司的25%股權轉讓予上海銘布；及

(nn)南京銀城、南京銀浩坤企業管理合夥企業(有限合夥)與南京銀嘉淳所簽訂日期為2019年9月30日的股權轉讓協議，據此南京銀浩坤企業管理合夥企業(有限合夥)向南京銀嘉淳出售其於南京銀嘉淳的0.99%股權(即對註冊資本注資人民幣10,000元)。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知、所悉及所信，概無本集團成員公司牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索，且就董事所知，本集團任何成員公司概無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟、仲裁或申索，而可能對本集團的營運業績或財務狀況造成重大不利影響。

8. 專家資格及同意書

以下為本通函載有其意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立專業物業估值師

上述各專家已就刊發本通函發出書面同意書，同意按照本通函所載形式及內容於本通函內轉載其函件、報告及／或其意見之概要(視情況而定)及提述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家：

- (a) 概無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，亦無權（不論是否可依法執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券；
- (b) 於本集團任何成員公司自2018年12月31日（即本公司最近期刊發之截至2018年12月31日止年度之經審核財務報表編製之日）以來所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (c) 安永會計師事務所已於本通函日期發出報告，以供載入本通函；及
- (d) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已於本通函日期發出物業估值報告，以供載入本通函。

9. 其他事項

- (a) 本通函的中英文本如有任何歧異，概以英文本為準。
- (b) 本公司的公司秘書為黃儒傑先生，彼為香港特許秘書公會以及特許公司治理公會會員。
- (c) 本公司於香港的主要營業地點為香港金鐘夏慤道16號遠東金融中心45樓4502室。中國總部及主要營業地點為中國南京江東北路289號銀城廣場A座19-21層單位。本公司的註冊辦公室為Sertus Chambers, Governors Square, Suite #5-204, 23 Lime Tree Bay Avenue, P.O. Box 2547, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。
- (d) 本公司於開曼群島的主要股份過戶登記處為Esteria Trust (Cayman) Limited of P.O. Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands。
- (e) 本公司於香港的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號舖。

10. 備查文件

以下文件副本自本通函日期起計14日期間於任何營業日(不包括星期六及公眾假期)的正常營業時間，於香港金鐘夏慤道16號遠東金融中心45樓4502室可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 本附錄「6. 重大合約」一段所提述的重大合約；
- (c) 本公司截至2019年6月30日止六個月的中期報告；
- (d) 本公司截至2018年12月31日止財政年度的年報；
- (e) 招股章程；
- (f) 有關湖畔大酒店公司的會計師報告；
- (g) 物業估值報告；
- (h) 本附錄「專家資格及同意書」一段中所述的安永會計師事務書面同意；
- (i) 本附錄「專家資格及同意書」一段中所述的仲量聯行企業評估及諮詢有限公司書面同意；
- (j) 本公司日期為2019年11月25日的通函；及
- (k) 本通函。

股東特別大會通告



Yincheng International Holding Co., Ltd.

銀城國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1902)

茲通告銀城國際控股有限公司(「本公司」)謹訂於2020年4月20日(星期一)下午二時三十分假座本公司總部及主要營業地點中華人民共和國南京江東北路289號銀城廣場A座21層舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以處理下列事項：

普通決議案

考慮及酌情通過(無論有否作出修訂)下列普通決議案：

1. 「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認南京銀嘉淵企業管理有限公司(「南京銀嘉淵」)與臨安屹翔房地產開發有限公司(「臨安屹翔」)所訂立日期為2019年5月13日的合作協議書(「合作協議書」)及南京銀嘉淵及臨安屹翔與重整19間財困公司(定義見本公司日期為2020年3月27日的通函(「通函」))的管理人所訂立日期為2019年5月16日的投資重整協議(「投資重整協議」)，以及合作協議書及投資重整協議項下擬進行的該等交易(定義見通函)，包括南京銀嘉淵收購杭州中都青山湖畔大酒店有限公司及浙江中都房地產集團有限公司以及17間非目標公司(定義見通函)的收購事項及後續出售事項；及
- (b) 謹此授權任何本公司董事(「董事」)代表本公司於董事可能酌情認為屬必要、適當、適宜及權宜的情況下，作出一切有關行動及事宜，簽署、簽立、蓋章(如必要)及交付一切有關文件，並採取一切有關步驟，以令合作協議書、投資重整協議及／或據此擬進行的任何及全部交易或相關或附帶事宜生效及落實，以及批准、確認及追認董

股東特別大會通告

事所作出的任何及一切行動及事情、簽署、簽立、蓋章(如必要)及交付一切文件以及採取有關步驟。」

承董事會命
銀城國際控股有限公司
主席
黃清平
謹啟

中國，2020年3月27日

附註：

1. 為釐定有權出席本大會並於會上投票的股東之身份，本公司之股份過戶登記將於2020年4月15日(星期三)至2020年4月20日(星期一)(包括首尾兩日)期間暫停，期間不會進行股份過戶。所有股份過戶文件連同有關股票須於2020年4月14日(星期二)下午四時三十分前送交本公司於香港之股份過戶登記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，以辦理登記手續。
2. 凡有權出席大會及於會上投票之本公司股東均有權委任一名或(倘其持有兩股或以上股份)多名代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
3. 如屬本公司股份聯名持有人，在排名首位持有人親身或委派代表投票後，其餘聯名持有人將無權投票。排名先後乃根據本公司股東名冊內之排名而定。
4. 代表委任表格須由委任人親自或其正式委任之代理簽署；如委任人為公司，則代表委任表格須蓋章或由其法定代表人或其他正式委任之代理人簽署。且代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，須於大會指定舉行時間48小時前一併交回本公司之香港股份過戶登記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。
5. 於本通告日期，董事會成員包括四名執行董事，即馬保華先生、朱力先生、王政先生及邵磊女士；兩名非執行董事，即黃清平先生及謝晨光先生；以及三名獨立非執行董事，即陳世敏博士、陳炳鈞先生及林名輝先生。