
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函之任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、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所有國華集團控股有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



CHINA BEST GROUP HOLDING LIMITED

國華集團控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：370)

(1)有關收購TOTAL FAME HOLDINGS LIMITED

全部已發行股本之主要交易；

(2)重選董事

及

(3)股東特別大會通告

財務顧問

AMASSE CAPITAL
寶 積 資 本

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。

董事局函件載於本通函第5至27頁。本公司謹訂於二零二零年四月十七日（星期五）上午十一時正假座香港中環德輔道中19號環球大廈26樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至第SGM-2頁。

隨函亦附奉股東特別大會上適用之代表委任表格。有關代表委任表格亦於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cbgroup.com.hk)刊載。無論閣下是否擬出席股東特別大會或其任何續會，務請盡快將隨附之代表委任表格按其列印之指示填妥，並無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定），並於會上投票，於此情況下，代表委任表格將被視為已撤回論。

本通函所有時間及日期均指香港本地時間及日期。

* 僅供識別

二零二零年三月三十一日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事局函件.....	5
附錄一 — 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 — 目標集團之會計師報告.....	II-1
附錄三 — 江威陝西之會計師報告.....	III-1
附錄四 — 江威陝西之管理層討論及分析.....	IV-1
附錄五 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料.....	V-1
附錄六 — 目標集團之估值報告.....	VI-1
附錄七 — 一般資料	VII-1
附錄八 — 建議在股東特別大會上重選之董事資料.....	VIII-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零一九年溢利」	指	將按照香港財務報告準則編製及經買方委任之核數師審核之江威陝西截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表所示之除稅後溢利淨額（不包括估值、併購及除日常業務過程外之活動產生之收益或虧損）
「協議」	指	買方、賣方及擔保人就交易事項訂立日期為二零一九年十二月十八日之股份轉讓協議（經補充協議所修訂及補充）
「該公佈」	指	本公司日期為二零一九年十二月十八日之公佈，內容有關協議及交易事項
「北京凱意通」	指	北京凱意通企業管理有限公司，一間於中國成立之有限公司
「董事局」	指	董事局
「公司細則」	指	本公司之公司細則，經不時修訂
「本公司」	指	國華集團控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	根據協議完成交易事項
「代價」	指	買方或其指定人士將根據協議支付之總代價70,000,000港元
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「董事委任公佈」	指	本公司日期為二零二零年一月二十二日之公佈，內容有關委任秦先生為執行董事、本公司執行委員會成員及本公司行政總裁，自二零二零年一月二十二日起生效
「經擴大集團」	指	於完成後經目標集團擴大之本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「金滙來」	指	金滙來有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之全資附屬公司
「擔保人」	指	楊女士及趙先生
「國華佳業北京」	指	國華佳業（北京）企業管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「河源市東江源」	指	河源市東江源溫泉度假村有限公司，一間於中國成立之有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本公司及其附屬公司之任何董事、行政總裁或主要股東或任何彼等各自之聯繫人概無關連（定義見上市規則）之個人或公司
「江威北京」	指	江威（北京）企業管理有限公司，一間於中國成立之有限公司
「江威陝西」	指	陝西江威建築工程有限公司，一間於中國成立之有限公司

釋 義

「最後可行日期」	指	二零二零年三月二十七日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二零年六月三十日或買方可能另行書面同意之有關其他日期
「長期建築合約」	指	江威陝西與獨立第三方客戶訂立之長期建築合約
「秦先生」	指	秦杰，本公司執行董事兼行政總裁
「趙先生」	指	趙國琳，為其中一名擔保人
「楊女士」	指	楊雪，為其中一名擔保人
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	尚新有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「先前代價」	指	擔保人就收購江威陝西100%股權而已支付之代價人民幣20,000,000元
「重選董事」	指	股東於股東特別大會上重選秦先生為執行董事
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股份」	指	目標公司之一(1)股已發行股份，相當於目標公司之全部已發行股本
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二零年四月十七日（星期五）上午十一時正假座香港中環德輔道中19號環球大廈26樓舉行股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定），大會通告載於本通函第SGM-1至第SGM-2頁

釋 義

「股份」	指	本公司股本中之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「補充協議」	指	買方、賣方及擔保人訂立日期為二零二零年三月二日之補充協議，以修訂協議之若干條款，有關詳情載於補充公佈
「補充公佈」	指	本公司日期為二零二零年三月二日之公佈，內容有關補充協議
「目標公司」	指	Total Fame Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後可行日期為賣方之全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司（包括金滙來、江威北京及江威陝西）
「交易事項」	指	有關根據協議之條款及條件轉讓銷售股份之交易
「賣方」	指	Smart Role Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後可行日期由楊女士及趙先生分別擁有80%及20%權益
「%」	指	百分比

僅供識別用途，人民幣乃按人民幣1.00元兌1.10港元之匯率兌換為港元。



CHINA BEST GROUP HOLDING LIMITED

國華集團控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：370)

執行董事：

王穎千女士(主席)

秦杰先生(行政總裁)

劉煒先生

陳偉先生

樊捷先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

茹祥安先生

劉海屏先生

劉彤輝先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港中環

德輔道中19號

環球大廈26樓

敬啟者：

(1) 有關收購TOTAL FAME HOLDINGS LIMITED

全部已發行股本

之主要交易

及

(2) 重選董事

緒言

謹此提述該公佈、補充公佈及董事委任公佈。

本通函旨在向股東提供(其中包括)(i)協議、補充協議及交易事項；(ii)目標集團之財務資料及其他資料；(iii)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(iv)目標集團之估值報告；(v)重選董事；及(vi)召開股東特別大會通告之進一步詳情。

董事局函件

協議

協議之主要條款載列如下：

日期

二零一九年十二月十八日（經日期為二零二零年三月二日之補充協議修訂及補充）

訂約方

- (i) 買方；
- (ii) 賣方；及
- (iii) 擔保人。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人（彼等亦為擔保人）均為獨立第三方。

股份轉讓

根據協議，買方有條件同意購買，而賣方有條件同意出售於該公佈日期之銷售股份，不附帶一切產權負擔，代價為70,000,000港元。

代價

代價為70,000,000港元，並將按下列方式以現金支付：

- (i) 56,000,000港元將於完成之三個營業日內向賣方或其指定人士支付（「首筆付款」）；及
- (ii) 餘額14,000,000港元（「餘下代價」）將於向賣方發出溢利確認通知之三個營業日內向賣方或其指定人士支付。

董事局函件

代價基準

代價乃由買方與賣方經公平磋商後釐定，並經參考（其中包括）：

- (i) 江威陝西之正面及穩定財務表現。江威陝西於截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十日止九個月錄得淨利潤比率約5.00%，與本通函附錄六所載之估值報告所列之10間可資比較公司之平均表現一致；
- (ii) 溢利擔保及調整機制，詳情載於「溢利擔保及調整」一段；
- (iii) 於最終估值報告所示目標集團於二零一九年九月三十日之價值人民幣87,000,000元（相當於約95,700,000港元），該價值乃根據江威陝西於二零一八年十月一日起至二零一九年九月三十日之12個月期間之過往溢利淨額。代價70,000,000港元較上述估值折讓約27%。估值報告之進一步詳情載於本通函附錄六；
- (iv) 交易事項之協同效應，其將協助及支持本集團之房地產相關業務之發展以及江威陝西之業務前景；
- (v) 中國建築業之正面前景及展望；及
- (vi) 江威陝西具充足營運資金供其至少未來12個月業務發展及日常營運之用；及
- (vii) 載於「進行交易事項之理由及裨益」一段之其他因素。

因此，經考慮先前代價、江威陝西之未繳註冊資本、江威陝西之現有營運規模、歷史財務表現及未來業務前景以及本集團將作出額外出資以協助江威陝西取得一級建築工程總承包證書後，董事局認為，代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

代價將由本集團之內部資源撥付。

董事局函件

溢利擔保及調整

根據協議，賣方向買方承諾，二零一九年溢利將不少於人民幣9,000,000元（「**擔保溢利**」）。擔保溢利之計算將不包括議價收購收益人民幣2,210,000元（其來自目標集團收購江威陝西並於目標公司之綜合財務報表內入賬）。除上述議價收購收益外，於二零一九年九月三十日金額為人民幣6,000元之利息收益及於二零一九年九月三十日金額為人民幣5,000元之一次性行政罰款均被視為江威陝西日常業務過程以外之項目。除上述項目外，概無其他非經常性項目須從擔保溢利之計算中扣除。

買方有權委任核數師就截至二零一九年十二月三十一日止年度對江威陝西進行審核。江威陝西之審核報告（「**江威陝西二零一九年審核報告**」）將根據香港財務報告準則編製，且將為釐定擔保溢利之最終及決定性報告。

倘二零一九年溢利相等於或超過人民幣9,000,000元，則買方須於向賣方發出溢利確認通知之三個營業日內向賣方或其指定人士支付餘下代價。

倘二零一九年溢利少於人民幣9,000,000元，則將毋須支付餘下代價。

董事局函件

根據協議及補充協議，倘二零一九年溢利少於人民幣7,160,000元，則賣方須於發出江威陝西二零一九年審核報告後三個營業日內或協議之訂約方可能書面協定之有關其他日期以現金向買方退還根據以下公式計算之金額：

$$\frac{(\text{人民幣7,160,000元} - \text{二零一九年溢利})}{\text{人民幣7,160,000元}} \times \text{首筆付款}$$

江威陝西二零一九年審核報告須於完成日期三個月內或協議之訂約方可能書面協定之有關其他日期發出。

擔保溢利乃由買方與賣方經公平磋商後釐定，並經參考（其中包括）江威陝西截至二零一九年九月三十日止九個月之未經審核除稅後溢利淨額金額約人民幣7,160,000元。

擔保人之擔保

根據協議，倘賣方未能履行其與協議有關之義務，擔保人承諾以買方為受益人提供無條件及不可撤回擔保。

交易事項之先決條件

完成須待於最後截止日期或之前達成或豁免（視乎情況而定）以下先決條件後，方可作實：

- (a) 買方已信納目標集團成員公司之法律及財務盡職審查或買方釐定之其他必要盡職審查之結果；
- (b) 買方已就交易事項取得所有必要批准及同意，包括董事局批准及於股東特別大會上之股東批准，以及相關合約方同意進行交易事項；
- (c) 賣方已就交易事項取得所有必要批准及同意，包括其董事局批准，以及相關合約方同意進行交易事項；
- (d) 買方指定之獨立估值師所評估之目標集團之估值為不少於70,000,000港元；

董事局函件

- (e) 於協議日期及於完成時，賣方發出載於協議之各項聲明及保證於任何方面維持真實、準確且並無誤導成份；
- (f) 賣方已於完成時或之前根據協議遵守及履行其所有義務；及
- (g) 概無任何政府機構之法律、規則、法規或行動會限制、禁止或延後交易事項或目標集團之持續營運。

除上述先決條件(b)及(d)外，買方可全權酌情豁免協議項下之其他先決條件。

買方或賣方毋須自第三方取得特定同意以進行交易事項。

根據最終估值報告，目標集團於二零一九年九月三十日獲估值為人民幣87,000,000元（相當於約95,700,000港元）。

倘任何上述先決條件並未於最後截止日期或之前獲達成或豁免，則買方可透過向賣方發出書面通知終止協議，協議將隨即終止，不再具有效力，惟若干存續條文及與任何先前違反者有關之任何責任除外。

於最後可行日期，除條件(b)（不包括於股東特別大會上取得股東批准）、(c)及(d)已獲達成外，交易事項之其他先決條件並未獲達成。

完成交易事項

完成須於上文「交易事項之先決條件」一節所載之所有先決條件獲達成或獲買方豁免（視乎情況而定）後五個營業日內或買方根據協議准許之經延長日期或協議之訂約方可能書面協定之有關其他日期進行。

進行交易事項之理由及裨益

目標集團所經營之中國建築行業之正面前景

於二零一七年，中國政府刊發《國務院辦公廳關於促進建築業持續健康發展的意見》，以增進及優化建築市場，包括但不限於降低跨省建築之准入門檻，為所有市場參與者提供公平競爭平台。

於二零一九年，中國政府刊發《二零一九年新型城鎮化建設重點任務》，以優化城鎮化計劃，包括但不限於加強對交通網絡之支持、促進優質城市發展、加強城市基礎設施建設以及加快城鄉一體化發展。

根據中華人民共和國國家統計局（「國家統計局」），中國房地產開發投資由二零一四年之人民幣95,036億元增加至二零一八年之人民幣120,264億元，相當於二零一四年至二零一八年之複合年增長率（「複合年增長率」）為6.1%。

根據國家統計局，中國建築行業之總產值由二零一四年之人民幣176,713億元增加至二零一八年之人民幣235,086億元，相當於二零一四年至二零一八年之複合年增長率為7.4%。

根據陝西省統計局之統計數據，二零一三年至二零一八年期間，陝西省城鎮化呈上升趨勢（由（其中包括）國內生產總值及人口所顯示）。為應對城市內不斷增加之城鎮人口及經濟發展，相信陝西省之住宅及商業物業之樓宇建築項目之機會均不斷增加，並將持續增長。

鑑於上文所論述之(i)與建築市場有關之有利政府政策；(ii)房地產行業及建築行業之增長；及(iii)城鎮化比率不斷上升，董事認為中國建築行業之未來前景及展望屬正面。

多元化發展本集團之收益來源

誠如本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報所披露，本集團會考慮中國房地產相關的業務機會，並有意在繼續發展金融服務業務的同時，為本集團房地產相關的產業板塊進行佈局，期望打造產業多元化的戰略新方向。

董事局函件

於二零一八年十二月，本集團收購位於北京黃金地段約3,200平方米之物業，其詳情載於本公司日期為二零一八年十二月三十一日之公佈。此代表本集團開始發展其房地產相關業務。於二零二零年一月，本集團收購位於崇明島之總佔地面積約47,519平方米之地塊（「該地塊」）。本集團擬於該地塊發展物業以供銷售，其詳情載於本公司日期為二零二零年一月十四日之公佈。江威陝西主要於中國從事項目建築承包業務，其將為本集團之房地產相關業務帶來協同效益。於完成後，本集團將向江威陝西指讓該地塊之建築工程，以提高建築效率及本集團之盈利能力。

本集團透過其主要業務累積範圍廣泛之客戶，當中部分涉及房地產業務或房地產相關業務。執行董事兼董事局主席王穎千女士於企業銀行業擁有約30年經驗。於中國工商銀行、交通銀行及交銀金融租賃有限責任公司工作期間，王女士於處理房地產相關融資項目方面獲得豐富經驗，並已於房地產相關行業建立其關係網絡。本公司之執行董事兼行政總裁秦先生於房地產建築管理行業擁有豐富經驗。此外，本集團已聘用約50名具工程管理及建築設計相關經驗之人員，其為本集團發展項目建築承包業務奠定堅實基礎。本集團將不時審閱其現有客戶及資源，並於適當時候善用其現有客戶及資源於完成後擴充項目建築承包業務。本公司相信，交易事項將對本集團之房地產相關業務產生協同效應，原因為江威陝西將協助及支持本集團之物業發展及建築項目，透過進行交易事項，本集團可提高建築效率及本集團之盈利能力。

營運項目建築承包業務之計劃

為擴展至房地產相關業務，已於二零一八年十一月成立國華佳業北京。於最後可行日期，其及其附屬公司聘用約50名具有工程管理及建築設計相關經驗之人員。本集團將憑藉江威陝西之執行董事及主要管理層之經驗及專業知識，加強江威陝西現時於西安之客戶基礎及業務市場，目的為擴展其業務至政府對建築業提供優惠政策之中國其他城市。

董事局函件

於最後可行日期，本集團有關江威陝西之業務發展計劃如下：

- (i) 本集團於二零二零年一月收購該地塊，並繼續探索於房地產行業之投資機會。本集團將於完成後向江威陝西指讓該地塊之建築工程，並憑藉本集團現有資源或本集團自身於房地產行業之未來投資為江威陝西介紹其他建築項目；
- (ii) 本集團正與江威陝西之管理團隊進行討論，以改善其內部組織及企業管治架構。本公司將調派其執行董事及專業員工監察江威陝西之日常營運及管理，以改善其管理效率及建築質素；
- (iii) 江威陝西取得二級建築工程總承包證書（「二級證書」），令江威陝西可從事建設不多於120,000平方米之住宅項目及建築群。本集團將協助江威陝西將二級證書升級至一級建築工程總承包證書（「一級證書」）。於取得一級證書後，江威陝西將可從事建設不多於200,000平方米之住宅項目及建築群。江威陝西目前專注於西安之業務發展。本集團將憑藉其執行董事建立之業務關係，協助江威陝西擴充業務至長三角地區；及
- (iv) 於二零一九年九月三十日，江威陝西錄得經審核溢利淨額約人民幣7,157,000元，且長期建築合約為江威陝西產生穩定收入來源。目前，江威陝西具有充足營運資金供其至少未來12個月之業務發展及營運之用。本集團將不時評估江威陝西之資金需要，以釐定本集團會否提供額外財務支援以提高江威陝西之營運能力。

江威陝西將二級證書升級至一級證書之要求如下：

- (1) 其須錄得資產淨值不少於人民幣100,000,000元；
- (2) 其須有一名具結構專業高級職稱之技術人員，彼須於項目建築及技術管理方面擁有超過10年經驗；及

董事局函件

(3) 其須於五年內完成以下建築承包項目，且該等建築項目符合資質標準（「**建築要求**」）：

- (a) 一項25層以上之民用建築項目或兩項各自為18至24層之民用建築項目；
- (b) 一項樓高100米或以上之結構項目或兩項樓高各自為80米至100米之結構項目；
- (c) 一項建築面積超過120,000平方米之建築項目或兩項建築面積各自超過100,000平方米之建築項目；或
- (d) 一項單跨30米或以上之鋼筋混凝土項目（或一項單跨36米以上之鋼結構建築項目）或兩項單跨各自為27米至30米之鋼筋混凝土項目（或兩項單跨各自為30米至36米之鋼結構建築項目）。

取得一級證書之最低資產淨值要求人民幣100,000,000元。於二零一九年九月三十日，江威陝西錄得經審核資產淨值約人民幣18,499,000元。於長期建築合約完成後，估計江威陝西於二零二二年十二月三十一日之資產淨值將約為人民幣40,000,000元。倘正在討論及磋商之兩份新建築合約落實，則連同長期建築合約，預期江威陝西於二零二二年十二月三十一日之資產淨值將增加至約人民幣95,000,000元。本集團擬向江威陝西作出額外出資，以填補有關不足金額，令江威陝西可於二零二二年十二月三十一日符合取得一級證書之最低資產淨值要求。由於江威陝西具有充足營運資金供至少未來12個月之用，故本集團將不時評估江威陝西之資金需要，並於需要時於江威陝西作出額外投資，以取得一級證書。

江威陝西之各主要管理層（即酈俊渠先生（「**酈先生**」）、楊展騮先生（「**楊先生**」）及謝賢先生（「**謝先生**」））均於項目建築及技術管理方面擁有超過10年經驗。楊先生擁有結構專業中級職稱，並已申請結構專業高級職稱。本集團擁有兩名具有結構專業高級職稱之專業員工。於完成後，本集團將協助江威陝西招聘具結構專業高級職稱之專業員工，亦將向江威陝西調派本集團之專業員工（包括上述兩名專業員工及建築工程師），以協助江威陝西取得一級證書，並提高江威陝西之管理效率及建築質素。

董事局函件

於完成長期建築合約項下之六項建築項目後，江威陝西將完成約382,922平方米之建築面積，當中下文「江威陝西之業務發展」一節所披露建設項目1及項目2分別符合建築要求(a)及(c)。建設該地塊亦將提升江威陝西之建設能力，本集團將憑藉其於房地產行業之現有資源或其自身之未來投資，向江威陝西介紹其他建築項目。

秦先生為國華佳業北京之總經理。彼已獲委任為執行董事兼本公司行政總裁，自二零二零年一月二十二日起生效。秦先生於房地產建築管理行業擁有約30年經驗。秦先生之履歷詳情載於本通函附錄八第VIII-1及VIII-2頁。憑藉王穎千女士及秦先生於過往之工作經驗，以及國華佳業北京現有專業人員之支持，本集團具備管理及發展江威陝西業務之必要知識、能力及經驗。董事局認為，憑藉秦先生之領導及本集團現有專業人員之支持，本集團將成功擴大其業務至中國建築行業及房地產相關業務。

此外，為確保江威陝西之營運及發展之可持續性及一致性，本集團將與江威陝西之主要管理人員鄺先生、楊先生及謝先生訂立新僱傭合約（「**新僱傭合約**」），自完成起計為期不少於三年。根據協議，賣方亦同意促使鄺先生、楊先生及謝先生訂立新僱傭合約。

江威陝西主要管理人員之管理能力及經驗

江威陝西之主要管理人員於項目建築行業擁有豐富經驗。

鄺先生為江威陝西之法定代表人兼總經理，負責該公司之日常營運。彼於土木工程行業擁有約10年經驗。鄺先生畢業於同濟大學浙江學院，主修土木工程。

楊先生為江威陝西之總工程師，負責項目技術管理及分包建築計劃。彼於項目建築管理方面擁有約13年經驗。楊先生畢業於西安建築科技大學，主修土木工程。

董事局函件

謝先生為江威陝西之項目經理，負責分包建築計劃之運作。彼於項目建築管理方面擁有約11年經驗。謝先生畢業於甘肅工業職業技術學院，主修建築工程。

於完成後，酈先生、楊先生及謝先生將不會擔任本公司之任何管理層職務。

根據新僱傭合約，應付予江威陝西主要管理人員之預期薪酬總額將為每年約人民幣650,000元。

江威陝西之業務發展

江威陝西具備開展其業務之必要資格。由二零一六年八月至二零一七年十一月期間，江威陝西取得牌照，包括水利水電施工總承包證書、電力施工總承包證書及建築工程總承包證書，並於二零一七年十一月展開其項目建築承包業務。因此，江威陝西截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度錄得經審核虧損淨額分別約人民幣64,000元及人民幣36,000元。

於二零一八年度，江威陝西訂立四份一般建築合約，而兩個項目已開始施工。其截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得經審核除稅及非經常性項目前溢利淨額約人民幣6,156,000元及經審核除稅及非經常性項目後溢利淨額約人民幣4,612,000元。截至二零一九年九月三十日止九個月期間，江威陝西訂立額外兩份一般建築合約。

於二零一九年九月三十日，其與三名客戶（即西安長島恒業置業有限公司（「西安恒業」）、西安長島綠河置業有限公司（「西安綠河」）及寧波鐵工置業有限公司（「寧波鐵工」））訂有六份長期建築合約，年期介乎兩至三年。西安恒業及西安綠河由北京凱意通介紹，而寧波鐵工則由擔保人介紹。

根據公開可得資料，西安恒業及西安綠河均為北京長島恒業企業管理有限公司之全資附屬公司，北京長島恒業企業管理有限公司由北京靜浩宇晨廣告有限公司（「北京靜浩」）擁有2%權益及寧夏聚嘉投資管理合夥企業（有限合夥）（「寧夏聚嘉」）擁有98%權益。北京靜浩由李旭擁有50%權益及李春利擁有50%權益。李旭亦為北京凱意通之最終實益擁有人。寧夏聚嘉由劉輝最終擁有49.88%權益、俞聖珮、蘇煜、華美石及蔡靜潘共同最終擁有49.88%權益、宋宣（「宋先生」）最終擁有0.20%權益及溫秀芳最

董事局函件

終擁有0.05%權益。誠如寧波鐵工所告知，其由宋先生最終擁有30%權益及趙瑾岳最終擁有70%權益。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各西安恒業、西安綠河及寧波鐵工及彼等各自之最終實益擁有人為獨立第三方。

除上文所披露者外，就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，本公司並不知悉(i)北京凱意通、擔保人、賣方以及各西安恒業、西安綠河及寧波鐵工及彼等之最終實益擁有人之間之任何其他關係（不論現有或先前及不論明確或隱含）；及(ii)北京凱意通、擔保人、賣方以及各西安恒業、西安綠河及寧波鐵工及彼等之最終實益擁有人之間之任何其他安排、共識或承諾（不論正式或非正式及不論明確或隱含）。

江威陝西專注於建設住宅及商業物業。以下為長期建築合約概要：

長期建築			合約金額		
序號	合約簽立日期	建築項目類別	(人民幣)	客戶名稱	施工時間
1.	二零一八年 二月十二日	於西安建設住宅物業 項目及地下停車場 (「項目1」)	182,938,200	西安恒業	1,054日
2.	二零一八年 五月三十日	於西安建設住宅物業 項目及地下停車場 (「項目2」)	105,780,400	西安恒業	820日
3.	二零一八年 十月三十日	於西安建設綜合住宅及 商業物業項目	118,125,500	西安綠河	700日
4.	二零一八年 十二月二十五日	於西安建設住宅物業項 目	192,329,800	西安恒業	730日
5.	二零一九年 八月五日	於西安建設綜合住宅及 商業物業項目	132,370,300	西安綠河	720日
6.	二零一九年 九月一日	於寧波象山縣建設住宅 物業項目	121,000,000	寧波鐵工	730日

董事局函件

截至二零一九年九月三十日止九個月，長期建築合約項下之合約總金額約為人民幣852,000,000元，而四個項目（包括二零一八年以來之兩個項目）已開始施工。長期建築合約為江威陝西產生穩定之收入來源。於完成後，本公司將其現有資源用於江威陝西之業務發展。截至二零一九年九月三十日止九個月，江威陝西之經審核除稅及非經常性項目前溢利淨額約人民幣9,546,000元及江威陝西之經審核除稅及非經常性項目後溢利淨額約人民幣7,157,000元。江威陝西之經審核資產淨額由二零一八年十二月三十一日之約人民幣5,932,000元增加至二零一九年九月三十日之約人民幣18,499,000元。直至二零一九年九月三十日，江威陝西已根據長期建築合約收取為數約人民幣186,000,000元之付款。自二零一九年十月一日至二零二零年二月二十九日，江威陝西根據長期建築合約收取約人民幣86,000,000元，餘下合約金額約人民幣580,000,000元將根據長期建築合約項下之付款條款收取。江威陝西收取之上述付款將由目標集團用於作其業務發展及日常營運，將予收取之付款將用作相同用途。江威陝西直至有關日期收取之款項及將予收取之款項將由目標集團保留，並將不會分派予賣方。於最後可行日期，全部六個項目均已開始施工，且江威陝西正就江威陝西當時之股東取得之兩個新建築項目進行討論及磋商。儘管江威陝西之往績記錄較短，其目前利潤率亦不高，建設項目及客戶數目有限，惟江威陝西業務呈增長趨勢，故本公司對其業務感到樂觀。

於進行交易事項前，本公司亦已考慮江威陝西之淨利潤比率。本公司已審閱載於本通函附錄六之估值報告中列出10間可資比較公司（「可資比較公司」）截至二零一八年十二月三十一日止年度之最新可查閱年報。可資比較公司之淨利潤比率介乎約0.96%至10.30%不等，中位數比率為4.00%。根據江威陝西截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十日止九個月之經審核財務資料，江威陝西之淨利潤比率約為5.00%，處於上述範圍內。

鑑於(i)政府對建築業之優惠政策；(ii)本集團人員之經驗及專業知識、江威陝西主要管理層之能力及經驗；(iii)江威陝西之資格及正面穩定之財務表現；(iv)為江威陝西產生穩定收入來源之長期建築合約；及(v)江威陝西之業務前景，董事認為交易事項對本公司及股東整體而言有利，且董事認為協議之條款及條件屬公平合理，並按一般商業條款訂立，符合本公司及股東之整體利益。

有關目標集團之資料

目標集團

目標公司為一間於二零一九年九月於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其由楊女士及趙先生分別擁有80%及20%權益。其為一間投資控股公司。目標公司透過其全資附屬公司（即金滙來及江威北京）持有江威陝西之100%股權。江威陝西為一間於二零一四年八月於中國成立之有限公司，主要於中國從事建築項目承包業務。其註冊資本為人民幣20,000,000元。於最後可行日期，江威陝西之繳足註冊資本為人民幣7,020,000元。根據江威陝西之組織章程細則，江威陝西之餘下未付註冊資本人民幣12,980,000元將於二零三七年十二月三十一日（或江威陝西之股東可能延長之有關其他日期）或之前支付。於最後可行日期，江威陝西具有足夠營運資金用作業務發展及日常運作。本集團將視乎江威陝西之資金需要而出資。

金滙來為於二零一九年八月八日在香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股業務。於註冊成立時，金滙來之已發行及繳足股本為1.00港元，由一(1)股普通股組成。於同日，金滙來按代價1.00港元向一名獨立第三方初步認購人（其為專業企業服務供應商）配發及發行一(1)股普通股。於二零一九年十月二十九日，該名獨立第三方初步認購人按面值向目標公司轉讓一(1)股金滙來之普通股以換取現金。於有關轉讓後，金滙來由目標公司全資擁有。

江威北京為於二零一九年八月二十八日在中國成立之有限公司，主要從事企業管理業務。其註冊資本為人民幣20,000,000元，已全數繳足。於成立時，其由楊女士擁有80%權益及由趙先生擁有20%權益。作為重組目標集團之一部分，於二零一九年十一月十三日，楊女士及趙先生與金滙來訂立買賣協議，據此，楊女士及趙先生同意無償轉讓彼等於江威北京之所有股權予金滙來。

董事局函件

以下載列目標集團（不包括金滙來（附註））根據香港財務報告準則編製自二零一九年九月十一日（目標公司之註冊成立日期）起直至二零一九年九月三十日期間（「相關期間」）若干經審核合併財務資料概要：

	自 二零一九年 九月十一日起 直至 二零一九年 九月三十日 期間 (人民幣) 概約
除稅前溢利淨額	2,455,000
除稅後溢利淨額	2,394,000

目標集團（不包括金滙來（附註））於二零一九年九月三十日之經審核資產總值及資產淨值分別約為人民幣95,592,000元及人民幣2,394,000元。

附註：金滙來於二零一九年十月二十九日成為目標公司之全資附屬公司。金滙來為投資控股公司，其並無重大資產或負債，且自其於二零一九年八月註冊成立以來並無進行任何業務營運。

以下載列江威陝西根據香港財務報告準則編製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以及截至二零一九年九月三十日止九個月之若干經審核財務資料概要：

	截至 二零一七年 十二月 三十一日 止年度 (人民幣) 概約	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 (人民幣) 概約	截至 二零一九年 九月 三十日 止九個月 (人民幣) 概約
除稅前（虧損）溢利淨額	(36,000)	6,156,000	9,546,000
除稅後（虧損）溢利淨額	(36,000)	4,612,000	7,157,000

江威陝西於二零一九年九月三十日之經審核資產總值及資產淨值分別約為人民幣90,398,000元及人民幣18,499,000元。

董事局函件

有關本集團之資料

本集團主要從事(i)買賣電子裝置及其他商品，(ii)融資租賃業務，(iii)放債業務，(iv)經紀業務，(v)國際航空及海上貨運代理及提供物流服務，(vi)證券買賣及(vii)物業投資。

買方為一間於英屬處女群島成立之有限公司，其由本公司全資擁有並為一間投資控股公司。

有關賣方之資料

賣方為一間於英屬處女群島成立之有限公司，其由擔保人擁有並為一間投資控股公司。於協議日期，賣方為目標公司全部已發行股本之合法及實益擁有人。

江威陝西之先前收購事項

董事局注意到，江威陝西（目標集團之主要及唯一營運附屬公司）已由江威北京（擔保人間接全資擁有之公司）根據日期為二零一九年八月三十一日之買賣協議（「**先前收購協議**」）向北京凱意通收購，總代價為人民幣20,000,000元（「**先前收購事項**」）。先前收購事項已於二零一九年九月完成。

董事局謹此提供導致交易事項之進一步資料如下：

於二零一八年十一月，河源市東江源知會本集團，其難以履行其於與本集團訂立之經修訂融資租賃協議及經修訂顧問協議項下之義務。河源市東江源就債務重組安排向本集團介紹北京凱意通。於二零一九年三月，本集團分別與河源市東江源及北京凱意通訂立債務清償協議及與北京凱意通訂立貸款協議，據此，北京凱意通同意承擔河源市東江源結欠本集團之債務，其詳情載於本公司日期為二零一九年三月一日之公佈（「**北京凱意通交易**」）。河源市東江源與北京凱意通為業務夥伴，並就房地產發展項目進行業務合作。北京凱意通為投資控股公司，主要從事房地產及不良資產投資。其於北京擁有商業物業，並擁有數間營運附屬公司。北京凱意通或其最終實益擁有人均並無被列入中國最高人民法院公佈之失信被執行人名錄。於評估北京凱意通交易時，本公司已考慮北京凱意通之信用及河源市東江源之財務狀況。本公司認為，進行北京凱意通交易可避免河源市東江源違約、為本集團產生收入，以及保障本公司及股東之整體利益。

董事局函件

根據公開可得資料，於進行北京凱意通交易時，(i)北京凱意通由李旭及汪偉祥分別最終擁有10%及90%權益；及(ii)河源市東江源由李燕云、李吟發及光大興隆信託有限責任公司分別最終擁有8%、40%及52%權益。於最後可行日期，就董事所知，北京凱意通及河源市東江源各自之最終實益擁有人維持不變。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)北京凱意通獨立於河源市東江源；及(ii)北京凱意通、河源市東江源及彼等各自之最終實益擁有人各自為獨立第三方。

為改善本集團之盈利能力及加強其營運之可持續性，由二零一九年九月起，本公司一直物色及評估合適投資。除了首次接觸北京凱意通及表明其對收購江威陝西之初步意向外，本公司亦已考慮其他投資機會，例如收購從事物業開發業務之公司及從事地熱能業務之生產及銷售之公司。本集團已於二零二零年一月收購該地塊，而國華佳業北京已收購從事地熱能業務之生產及銷售之公司，有關詳情載於本公司日期為二零二零年二月十八日之公佈。本公司並無追求餘下之投資機會，主要由於(i)目標公司之盡職審查結果不理想；(ii)無法與交易對手方就交易細節達成協議；或(iii)有關投資需要大額出資。

於二零一九年九月，本公司獲北京凱意通告知，其已同意就出售其資產（包括於二零一九年八月三十一日訂立先前收購協議）與擔保人進行交易。由於已簽訂先前收購協議及北京凱意通已向本公司介紹擔保人，本公司於二零一九年九月與擔保人就收購江威陝西展開討論及磋商。於本公司於二零一九年十一月進行之盡職審查過程中，本公司自本公司中國法律顧問編製之初步法律盡職審查報告中注意到先前代價。誠如擔保人所告知，先前代價乃由擔保人與北京凱意通經公平磋商後釐定，當中已參考(i)江威陝西之註冊資本金額人民幣20,000,000元；(ii)先前收購事項之潛在稅務影響；及(iii)下文所披露之國科交易後釐定。

董事局函件

誠如擔保人所告知，除先前收購事項外，擔保人透過其成立之實體亦向北京凱意通收購北京國科新業科技開發有限公司（「北京國科」）之40%股權，目的為就開發位於北京之物業項目進行合作（「國科交易」）。完成國科交易後，擔保人持有北京國科之40%股權。目標集團與北京國科均受獨立管理。目標集團（包括江威陝西）並無參與上述物業項目。長期建築合約及正在討論及磋商之兩項新建築項目均並非與上述物業項目互為相關。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除了擔保人為目標集團及北京國科之最終股東外，本公司並不知悉目標集團與北京國科之間之任何其他關係。

本公司及其附屬公司均無參與擔保人與北京凱意通之間就先前收購事項及國科交易之磋商及討論。

除本通函所披露者外，就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，本公司並不知悉(i)楊女士、趙先生、北京凱意通及河源市東江源以及彼等各自之最終實益擁有人之間有任何其他關係及(ii)楊女士、趙先生、北京凱意通及河源市東江源以及彼等各自之最終實益擁有人之間有任何其他安排、諒解或承諾（不論正式或非正式以及明確或隱含）。

於先前收購協議日期前（即二零一九年八月三十一日），(i)江威陝西於截至二零一七年十二月三十一日止年度錄得經審核虧損淨額約人民幣36,000元及於截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得經審核除稅及非經常性項目前溢利淨額約人民幣6,156,000元及經審核除稅非經常性項目後溢利淨額約人民幣4,612,000元；及(ii)於二零一八年十二月三十一日，江威陝西之經審核資產淨額約為人民幣5,932,000元。進一步詳情載於本通函「附錄三－江威陝西之會計師報告」。

根據協議，賣方同意向買方提供溢利擔保，即二零一九年溢利將不少於擔保溢利。倘二零一九年溢利少於人民幣9,000,000元，則將毋須支付餘下代價。倘二零一九年溢利少於人民幣7,160,000元，則賣方須於發出江威陝西二零一九年審核報告後三個營業日內或協議之訂約方可能書面協定之有關其他日期以現金向買方退回按以下公式計算之金額：

$$\frac{(\text{人民幣}7,160,000\text{元} - \text{二零一九年溢利})}{\text{人民幣}7,160,000\text{元}} \times \text{首筆付款}$$

董事局函件

上述調整機制為本公司提供保障，以密切監察江威陝西之發展。有關溢利擔保及調整機制之進一步詳情載於上文「協議－溢利擔保及調整」一節。

有關釐定代價及進行交易事項之理由之更多資料，請參閱上文「代價基準」及「進行交易事項之理由及裨益」各段。

交易事項對本集團之財務影響

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

盈利

誠如本通函附錄二之目標集團之會計師報告所載，目標集團於二零一九年九月十一日（目標公司之註冊成立日期）至二零一九年九月三十日期間錄得經審核除稅後溢利淨額人民幣2,394,000元。

江威陝西（目標集團之主要及唯一營運附屬公司）於二零一八年開始營運。誠如本通函附錄三江威陝西之會計師報告所載，江威陝西分別於截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十日止九個月錄得經審核除稅後溢利淨額約人民幣4,612,000元及約人民幣7,157,000元。

董事認為，目標集團將貢獻自中國建築項目承包之所得收益，並將於完成後提升經擴大集團之收益來源及盈利能力，惟有關貢獻之數額將視乎目標集團之未來表現而定。

目標集團之進一步詳情分別載於本通函附錄二及附錄三之目標集團及江威陝西之會計師報告及本通函附錄四之江威陝西之管理層討論及分析。

董事局函件

資產及負債

誠如本通函附錄五之經擴大集團之未經審核備考財務資料所載，基於該附錄所載附註說明對本集團於二零一九年六月三十日之財務狀況之影響，猶如交易事項已於二零一九年六月三十日進行：

- (a) 本集團於二零一九年六月三十日之資產總值將由約1,283,543,000港元增加至經擴大集團之資產總值約1,378,792,000港元。有關增加將主要由於因交易事項而加入目標集團之資產總值約106,107,000港元及備考調整所致；及
- (b) 本集團於二零一九年六月三十日之負債總額將由約64,494,000港元增加至經擴大集團之負債總額約159,743,000港元。有關增加將主要由於因交易事項而加入目標集團之負債總額約103,449,000港元及備考調整所致。

上市規則之涵義

由於有關交易事項之其中一項適用百分比率（定義見上市規則）超過25%及全部均低於100%，故交易事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈及股東批准規定。

重選董事

謹此提述董事委任公佈。

根據公司細則第86(2)條，董事有權不時及隨時委任任何人士為董事，以填補董事局之臨時空缺，或在股東大會上獲股東授權之情況下，作為現任董事局之增補董事，惟就此獲委任之董事人數不得超過股東於股東大會上不時釐定之任何最高數目。任何就此獲董事局委任之董事將僅任職至其獲委任後本公司首次股東大會為止，屆時將符合資格於該大會上重選連任。因此，秦先生（獲董事局委任為執行董事，自二零二零年一月二十二日起生效）須於股東特別大會上經股東重選連任。

董事局函件

秦先生之資料載於本通函附錄八第VIII-1及VIII-2頁。一項普通決議案將於股東特別大會上提呈以批准其重選連任。經考慮秦先生之資歷，董事局認為秦先生為擔任執行董事之適合人選。基於上文所述，重選董事符合本公司及股東之整體利益。董事認為本公司已就建議重選董事採取合理行動及措施，而股東亦將有機會於股東特別大會上就重選董事表達彼等之意願。

股東特別大會

本公司謹訂於二零二零年四月十七日（星期五）上午十一時正假座香港中環德輔道中19號環球大廈26樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至第SGM-2頁。於股東特別大會上將提呈普通決議案，以供股東考慮及酌情批准(i)協議、補充協議及交易事項以及(ii)重選董事。根據上市規則第13.39(4)條，股東將於股東特別大會上以投票方式表決。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否擬親身出席股東特別大會並於會上投票，務請於實際可行情況下盡快將代表委任表格按其列印之指示填妥，並無論如何不得遲於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票，於此情況下，有關代表委任表格將被視為已撤回論。

於最後可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東將須就考慮及酌情批准(i)協議、補充協議及交易事項以及(ii)重選董事於將予召開之股東特別大會上放棄投票。

推薦建議

董事認為，(i)協議及補充協議之條款及條件（包括代價）屬公平合理、乃按正常商業條款訂立且符合本公司及股東之整體利益及(ii)重選董事亦符合本公司及股東之整體利益。因此，董事局建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案。

董事局函件

其他資料

閣下請垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事局命
國華集團控股有限公司
執行董事兼行政總裁
秦杰先生

二零二零年三月三十一日

1. 本集團之財務資料概要

本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個財政年度之經審核綜合財務報表及本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表連同其相關附註披露於已刊發於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.cbgroup.com.hk之以下文件：

- (i) 本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報第68至207頁，其全文可經下列連結直接前往：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0426/ltn20170426458_c.pdf

- (ii) 本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報第59至203頁，其全文可經下列連結直接前往：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0426/ltn20180426970_c.pdf

- (iii) 本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報第49至151頁，其全文可經下列連結直接前往：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0426/ltn201904261743_c.pdf

- (iv) 本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告第5至43頁，其全文可經下列連結直接前往：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0926/2019092600412_c.pdf

2. 債務

於二零二零年一月三十一日（即本通函付印前為確認本債務聲明所載之資料之最後可行日期）營業結束時，經擴大集團之債務如下：

於二零二零年一月三十一日，經擴大集團尚未償還之來自本公司一間聯營公司之無抵押墊付款項約為12,219,000港元。

經擴大集團已於二零一九年一月一日或之後開始之會計期間採納香港財務報告準則第16號「租賃」。因此，於二零一九年一月一日或之後開始之會計期間，租賃已以資產（就使用權資產而言）及金融負債（就付款責任而言）之形式於經擴大集團之綜合財務狀況表中確認。於二零二零年一月三十一日，經擴大集團之租賃負債約為27,841,000港元。

除上文所述及於日常業務過程中之集團內公司間負債及貿易應付款項外，於二零二零年一月三十一日營業結束時，經擴大集團並無任何(i)已發行及未行使，或已授權或已另行增設但未發行之任何債務證券及有期貸款（有擔保、無擔保或有抵押或無抵押）；(ii)其他借款或債務（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擔（有擔保、無擔保或有抵押或無抵押）；(iii)按揭及押記；及(iv)或然負債或擔保。

3. 營運資金聲明

董事於審慎周詳考慮後及經考慮協議之訂立，呈列經擴大集團可取得之財務資源，包括但不限於其內部產生之收益及資金、手頭現金及現金等值項目、經擴大集團可取得之銀行融資，認為經擴大集團將具有充足營運資金以應付目前其於本通函日期起計最少未來十二個月之需要。

4. 重大不利變動

謹此提述本集團日期為二零一九年九月二十六日之截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告，其載述，本集團錄得本公司擁有人應佔期內虧損淨額約為18,300,000港元，而二零一八年之去年同期則為溢利淨額約700,000港元，其乃主要由於（其中包括）：(i)本集團融資租賃分部產生之收益減少約22,900,000港元；(ii)本集團借貸分部產生之收益減少約1,500,000港元；及(iii)本集團行政及僱員成本增加約2,500,000港元所致。

除上文所披露者外，董事並不知悉自二零一八年十二月三十一日（即本集團最近期經審核綜合財務報表之編製日期）起，本集團財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

5. 經擴大集團之財務或貿易前景

根據本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報，除現行業務營運外，本集團將不時發掘本集團於市場（尤其是中國市場）發展業務的投資機會。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團考慮過多個潛在項目並已落實一個位於北京黃金地段的投資物業項目，標誌著本集團開始發展其物業相關業務。隨著以城市為基礎宏觀調整、推行理性政策及重組，中國物業市場在經歷過一段長時期的迅速增長後趨於穩定狀態。本集團擬利用其客戶基礎及資源鞏固其於該新業務分部的地位並加速其發展成為本集團其中一項主要業務。

經考慮(i)中國政府之有利政策；(ii)房地產行業及建築行業之增長；及(iii)城鎮化比率不斷上升（其詳情載於本通函「董事局函件」項下「進行交易事項之理由及裨益」一節），董事對目標集團所經營之中國建築行業之未來發展樂觀。於完成後，經擴大集團將進軍中國建築行業，其將為多元化經擴大集團之收益來源及改善其盈利能力提供機會。

長遠而言，經擴大集團將繼續評估具發展機會及提供額外穩定收入來源之適當投資。

以下為自獨立申報會計師中匯安達會計師事務所有限公司（香港執業會計師）接獲載於第II-1至II-48頁之報告全文，以供載入本通函。本報告乃根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第200號就投資通函內歷史財務資料出具之會計師報告之規定而編製，並以本公司董事為收件人。



致國華集團控股有限公司董事有關歷史財務資料之會計師報告

緒言

吾等就第II-5至II-48頁所載Total Fame Holdings Limited（「目標公司」）及其附屬公司（以下統稱「目標集團」）之歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括於二零一九年九月三十日目標集團之合併財務狀況表及目標公司之財務狀況表，以及於二零一九年九月十一日（目標公司之註冊成立日期）至二零一九年九月三十日期間（「相關期間」）目標集團之合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表與目標公司之權益變動表，連同主要會計政策概要及其他解釋資料（統稱「歷史財務資料」）。載於第II-5至II-48頁之歷史財務資料構成本報告之一部份，其乃為載入國華集團控股有限公司（「貴公司」）日期為二零二零年三月三十一日有關建議收購目標公司全部股權之通函（「通函」）而編製。

董事對歷史財務資料之責任

目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製真實及公平地呈列之歷史財務資料，以及負責董事釐定為必要之有關內部監控，以使編製歷史財務資料時不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

申報會計師之責任

吾等之責任為就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」）頒佈之香港投資通函呈報準則第200號「就投資通函內歷史財務資料出具之會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及進行工作，以就歷史財務資料是否並無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等之工作涉及執执行程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關之憑證。所選之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤所致）之風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製真實及公平地呈列之歷史財務資料之內部監控，以設計於各種情況下屬適當之程序，惟並非為就實體之內部監控之成效提出意見。吾等之工作亦包括評估董事所採用之會計政策是否恰當及所作出之會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2所載之編製及呈列基準，歷史財務資料真實公平地反映目標集團及目標公司於二零一九年九月三十日之財務狀況以及目標集團於相關期間之財務表現及合併現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例須呈報之事項

調整

於編製歷史財務資料時，並無對第II-4頁所界定之相關財務報表作出調整。

有關持續經營基準之重大不確定性

於吾等並無發出保留意見之情況下，吾等注意到歷史財務資料附註2指出，目標集團之流動負債淨額約為人民幣2,717,000元。該狀況顯示存在可能嚴重影響目標集團之持續經營能力之重大不明朗因素。吾等對該事項之意見並無修訂。

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

施連燈

執業證書編號P03614

香港，二零二零年三月三十一日

目 標 集 團 之 歷 史 財 務 資 料

下文所載之歷史財務資料構成本會計師報告之一部份。

本報告之歷史財務資料乃按根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製之目標集團於相關期間之合併財務報表（「相關財務報表」）而編製。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則對相關財務報表進行獨立審核。

歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有說明者外，所有金額均湊整至最接近千位（人民幣千元）。

合併損益及其他全面收益表

		於二零一九年 九月十一日 (目標公司之 註冊成立日期) 至二零一九年 九月三十日 期間 附註 人民幣千元
收益	8	3,491
服務成本		<u>(3,199)</u>
毛利		292
議價收購收益	27	2,210
行政開支		(45)
融資成本	9	<u>(2)</u>
除稅前溢利		2,455
所得稅開支	10	<u>(61)</u>
期內溢利及全面收入總額	11	<u><u>2,394</u></u>

合併財務狀況表

	附註	於二零一九年 九月三十日 人民幣千元
非流動資產		
無形資產	16	5,194
使用權資產	17	1,216
		<u>6,410</u>
流動資產		
合約資產	18	55,939
應收賬款	19	5,307
預付款項、按金及其他應收款項	20	25,620
現金及銀行結餘	21	2,316
		<u>89,182</u>
流動負債		
合約負債	18	7,288
應付賬款及其他應付款項	22	79,433
流動稅項負債		3,933
租賃負債	23	1,245
		<u>91,899</u>
流動負債淨額		<u>(2,717)</u>
總資產減流動負債		<u>3,693</u>
非流動負債		
遞延稅項負債	24	1,299
資產淨值		<u>2,394</u>
股本及儲備		
繳足股本／已發行股本	25	—
儲備		2,394
總權益		<u>2,394</u>

目標公司之財務狀況表

		於二零一九年 九月三十日 附註 人民幣千元
資產淨值		—
股本及儲備		
已發行股本	25	—
累計虧損		—
總權益		—

合併權益變動表

	股本 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於二零一九年九月十一日 (目標公司之註冊成立日期)	—	—	—
期內溢利及全面收入總額	<u>—</u>	<u>2,394</u>	<u>2,394</u>
於二零一九年九月三十日	<u><u>—</u></u>	<u><u>2,394</u></u>	<u><u>2,394</u></u>

目標公司之權益變動表

	已發行股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於二零一九年九月十一日 (目標公司之註冊成立日期)	-	-	-
期內虧損及全面開支總額	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於二零一九年九月三十日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

合併現金流量表

於二零一九年
九月十一日
(目標公司之
註冊成立日期)
至二零一九年
九月三十日
期間
人民幣千元

經營業務所產生之現金流量

除稅前溢利	2,455
就下列項目作出調整：	
議價收購收益	(2,210)
融資成本	2
使用權資產折舊	48
營運資金變動前之經營溢利	295
應收賬款減少	6,890
合約資產增加	(2,747)
合約負債減少	(163)
應付賬款及其他應付款項減少	(2,425)
經營所產生之現金	1,850
已付所得稅	—
經營業務所產生之現金淨額	1,850
投資活動所產生之現金流量	
收購一間附屬公司之現金流入淨額	466
投資活動所產生之現金淨額	466
現金及現金等值項目之增加淨額	2,316
期初之現金及現金等值項目	—
期末之現金及現金等值項目	2,316
現金及現金等值項目之結餘分析	
現金及銀行結餘	2,316

歷史財務資料附註

1. 一般資料及集團重組

Total Fame Holdings Limited (「目標公司」) 為一間於二零一九年九月十一日於英屬處女群島 (「英屬處女群島」) 註冊成立之有限公司。目標公司之註冊辦事處及主要營業地點位於 Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。

於相關期間，目標公司從事投資控股。目標集團從事提供樓宇建築服務。

Smart Role Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為目標公司之直接及最終母公司，由楊雪女士及趙國琳先生分別擁有80%及20%權益。因此，楊雪女士為目標公司之最終控股方。

下文為集團重組 (「重組」) 之主要階段：

- (i) 於二零一九年九月十一日，Total Fame Holdings Limited (「Total Fame」，一間英屬處女群島有限公司) 註冊成立為目標公司。
- (ii) 於二零一九年八月八日，金滙來有限公司 (「金滙來」，一間香港有限公司) 成立。於二零一九年十月二十九日，目標公司收購金滙來之全部股權。
- (iii) 於二零一九年八月二十八日，江威 (北京) 企業管理有限公司 (「江威北京」，一間中國有限公司) 成立，分別由楊雪女士及趙國琳先生擁有80%及20%權益。
- (iv) 於重組前，陝西江威建築工程有限公司 (「江威陝西」) 由北京凱意通企業管理有限公司 (「北京凱意通」，據目標公司董事所深知，為一名獨立第三方) 全資擁有。

- (v) 於二零一九年八月三十一日，江威北京與北京凱意通訂立買賣協議，據此，北京凱意通將其於江威陝西之全部股權轉讓予江威北京。股份轉讓交易於二零一九年九月二十四日完成。
- (vi) 於二零一九年十一月十三日，楊雪女士及趙國琳先生與金滙來訂立買賣協議，據此，楊雪女士及趙國琳先生將其於江威北京之全部股權轉讓予金滙來。

於重組完成後，目標公司於二零一九年十一月十三日成為目標集團旗下所有公司之控股公司。現時於相關期間或自其各自之註冊成立／成立或收購日期起屬目標集團旗下之所有公司於重組前後均受楊雪女士共同控制，且該控制並非暫時性。因此，上述重組產生之目標集團被視為持續經營實體。目標集團之歷史財務資料已根據香港會計師公會頒佈之會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」使用合併會計原則，按猶如目標公司一直為目標集團之控股公司之基準編製。

目標集團於相關期間之合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表（當中包括目標集團現時旗下公司之業績、權益變動及現金流量）乃按猶如目前之集團架構於整個相關期間或自其各自之註冊成立日期起（以較短期間為準）一直存在而編製（除附註27所披露目標集團於相關期間向獨立第三方收購之附屬公司外，該等公司自目標集團收購當日起載入歷史財務資料）。

目標集團於二零一九年九月三十日之合併財務狀況表經已編製，以呈列目標集團現時旗下公司之資產及負債，猶如於重組完成後之現有集團架構於二零一九年九月三十日一直存在。

2. 歷史財務資料之編製及呈列基準

歷史財務資料乃按下文附註4所載符合香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之會計政策而編製。此外，歷史財務資料包括香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露資料。香港財務報告準則包括香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）；香港會計準則（「香港會計準則」）；及詮釋。

目標集團於二零一九年九月三十日之流動負債淨額約為人民幣2,717,000元。有關狀況顯示存在可能嚴重影響目標集團之持續經營能力之重大不明朗因素。因此，目標集團或未能於一般業務過程中變現其資產及解除其負債。

該等歷史財務資料乃按持續經營基準編製，其有效性取決於最終控股方之財務資助足以撥付目標集團之營運資金需求。最終控股方已同意向目標集團提供足夠資金以應付其到期之負債。因此，董事認為按持續經營基準編製該等歷史財務資料屬合適之舉。倘目標集團未能持續經營，將對該等歷史財務資料作出調整，以調整目標集團之資產價值至可收回金額，為可能產生之任何進一步負債作出撥備，並分別將非流動資產及負債重新分類為流動資產及負債。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於相關期間，目標集團已採納香港會計師公會頒佈有關其營運及於二零一九年一月一日或之後開始之會計期間生效之所有新訂及經修訂香港財務報告準則。

目標集團並無提早應用已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則。董事預期將於新訂及經修訂香港財務報告準則生效時於歷史財務資料採納該等準則。

香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務的定義 ¹
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號（修訂本）	重大的定義 ²
香港財務報告準則第1號、 香港財務報告準則第9號及 香港會計準則第39號（修訂本）	對沖會計規定 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業 之間的資產出售或注資 ⁴

¹ 對收購日期為二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間開始當日或之後的業務合併及資產收購生效

² 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 並無釐定強制生效日期但可提早採納

目標集團已開始評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。目標公司董事預計應用新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對目標集團之業績及財務狀況造成重大影響。

4. 主要會計政策

歷史財務資料乃根據歷史成本法編製。

編製符合香港財務報告準則之歷史財務資料須使用若干關鍵假設及估計。董事亦須於應用會計政策之過程中作出判斷。該等涉及關鍵判斷以及假設及估計對該等財務資料而言屬重大之範疇披露於歷史財務資料附註5。

編製歷史財務資料所應用之主要會計政策載列如下。

(a) 於共同控制下之業務合併之合併會計法

歷史財務資料於合併實體之財務報表入賬，猶如自其首次受控制方控制之日起經已合併。

合併損益及其他全面收益表以及合併現金流量表包括合併實體自最早呈列日期起或合併實體首次受共同控制當日起（不論共同控制合併之日期，均以較短期間為準）之業績及現金流。

合併財務狀況表經已編製，以呈列合併實體之資產及負債，猶如於重組完成後之目標集團架構於報告期末一直存在。就控制方面言，合併實體之資產淨值乃使用現有賬面值進行合併。概無就於共同控制合併時之商譽或議價收購收益（以控制方之權益存續為限）確認任何金額。

概無對合併實體之資產淨值或溢利或虧損淨額作出調整以與目標集團之會計政策達致一致。

(b) 綜合入賬

歷史財務資料包括目標公司及其附屬公司之財務資料。附屬公司為目標集團擁有控制權之實體。當目標集團透過參與實體業務而享有或有權享有浮動回報，並有能力透過其對實體之權力影響該等回報時，則目標集團控制該實體。當目標集團之現有權力使其目前能夠對相關活動（即對實體回報有重大影響之活動）作出指示時，則目標集團對該實體擁有權力。

於評估控制權時，目標集團考慮其潛在投票權以及其他人士持有之潛在投票權以釐定其是否擁有控制權。潛在投票權僅於持有人有實際能力行使該權利時，方作考慮。

附屬公司自控制權轉移至目標集團當日起綜合入賬，並自控制權終止當日起取消綜合入賬。

集團內公司間之交易、結餘及未變現溢利會作對銷。除非交易有證據顯示所轉讓之資產出現減值，否則未變現虧損亦會對銷。附屬公司之會計政策已作出必要變動，以確保與目標集團所採納之政策一致。

(c) 業務合併(共同控制者除外)

於業務合併中收購一間附屬公司乃使用收購法列賬。收購成本按所給予之資產、所發行之股本工具、所產生之負債及或然代價於收購日期之公平值計量。有關收購之成本於產生成本及獲得服務之期間確認為開支。附屬公司於收購中之可識別資產及負債按兩者於收購日期之公平值計量。

收購成本超出目標公司所分佔附屬公司可識別資產及負債之公平淨值之差額入賬列作商譽。目標公司所分佔之可識別資產及負債之公平淨值超出收購成本之任何差額，於綜合損益內確認為目標公司應佔之議價收購收益。

就分階段進行之業務合併而言，先前持有之附屬公司股權按收購日期之公平值重新計量，而所產生之收益或虧損於綜合損益內確認。公平值會加入至收購成本以計算商譽。

倘先前持有之附屬公司股權之價值變動已於其他全面收益內確認(例如按公平值計入其他全面收益之股本投資)，則於其他全面收益內確認之金額按於先前持有之股權被出售時所需之相同基準確認。

(d) 外幣換算

i) 功能及呈列貨幣

納入目標集團各實體之財務報表之項目乃使用實體經營業務所在之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，其為目標公司之功能及呈列貨幣。

ii) 於各實體財務報表之交易及結餘

以外幣進行之交易於初步確認時使用交易當日之通行匯率換算為功能貨幣。以外幣計值之貨幣資產及負債乃按各報告期末之匯率換算。該換算政策產生之收益及虧損均於損益內確認。

按公平值計量及以外幣計值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日之匯率換算。

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

iii) 於綜合入賬時換算

目標集團所有實體之功能貨幣有別於目標公司之呈列貨幣之業績及財務狀況按下列方式換算為目標公司之呈列貨幣：

- (a) 於各財務狀況表呈列之資產及負債按該財務狀況表日期之收市匯率換算；
- (b) 收入及開支按平均匯率換算（除非該平均值並非於交易日期通行匯率之累計影響之合理概約值，在該情況下收入及開支按交易日期之匯率換算）；及
- (c) 所有產生之匯兌差額於外幣匯兌儲備內確認。

於綜合入賬時，換算海外實體投資淨額及借貸而產生之匯兌差額於外幣匯兌儲備內確認。當出售海外業務時，該等匯兌差額於綜合損益內確認為出售收益或虧損之一部份。

(e) 未完成合約

未完成合約按成本減累計攤銷及減值虧損呈列。攤銷於其估計可使用年期1至2年內按直線法計算。

(f) 租賃

目標集團作為承租人

當租賃資產可供目標集團使用時，租賃確認為使用權資產及相應租賃負債。使用權資產按成本減累計折舊及減值虧損呈列。使用權資產折舊按於資產可使用年期與租賃期之較短期間內以撇銷成本之比率按直線基準計算。主要年率如下：

廠房及機器	50%至80%
-------	---------

使用權資產按成本計量，有關成本包括租賃負債之初始計量金額、預付租賃付款、初始直接成本及復原成本。租賃負債包括租賃內隱含之利率（倘該利率可予以釐定，否則按目標集團之增量借款利率）貼現之租賃付款淨現值。每項租賃付款均於負債與融資成本間分配。融資成本於租賃期自損益扣除，以產生租賃負債結餘之固定定期利率。

與短期租賃及低價值資產租賃相關之付款於租賃期內按直線基準在損益內確認為開支。短期租賃為初始租賃期為12個月或以下之租賃。低價值資產為價值低於5,000美元之資產。

(g) 確認及終止確認金融工具

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

當從資產收取現金流之合約權利到期；目標集團將其於資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移；或目標集團並無轉移及保留於資產擁有權之絕大部份風險及回報但並無保留對資產之控制權，則終止確認金融資產。於終止確認金融資產時，資產之賬面值與已收代價之差額於損益內確認。

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

(h) 金融資產

當一項資產乃根據合約購買或出售，而合約條款規定須於有關市場既定之時限內交付資產，則金融資產按交易日基準確認及終止確認，並初步按公平值另加直接應佔交易成本確認，惟按公平值計入損益之投資則除外。收購按公平值計入損益之投資直接應佔之交易成本即時於損益內確認。

目標集團之金融資產按攤銷成本分類為金融資產。

按攤銷成本計量之金融資產

倘金融資產（包括應收賬款及其他應收款項）符合以下兩項條件，則其分類為此類別：

- 資產乃按目標為持有資產以收取合約現金流量之業務模式持有；及
- 資產之合約條款導致於特定日期產生純粹為尚未償還本金額之本金及利息付款之現金流量。

該等資產其後使用實際利率法按攤銷成本減預期信貸虧損之虧損撥備計量。

(i) 預期信貸虧損之虧損撥備

目標集團就按攤銷成本計量之金融資產及合約資產確認預期信貸虧損之虧損撥備。預期信貸虧損為信貸虧損之加權平均數，以發生有關違約之風險作為權重。

於各報告期末，目標集團按金額相等於該金融工具預計年期內所有可能違約事件所產生之預期信貸虧損（「全期預期信貸虧損」），或倘自初步確認以來該金融工具之信貸風險大幅增加而就應收賬款及合約資產計量金融工具之虧損撥備。

倘於報告期末，金融工具（應收賬款及合約資產除外）之信貸風險自初步確認以來並無大幅增加，則目標集團按金額相等於全期預期信貸虧損之部分（即該金融工具於報告期後12個月內可能發生之違約事件所產生之預期信貸虧損）計量該金融工具之虧損撥備。

於報告期末將虧損撥備調整至所需金額之預期信貸虧損或撥回金額於損益內確認為減值收益或虧損。

(j) 現金及現金等值項目

就現金流量表而言，現金及現金等值項目指銀行及手頭現金、於銀行及其他金融機構之活期存款及可轉換為已知數額之現金及並無明顯變值風險之短期高流動性投資。須按要求償還並構成目標集團現金管理之一部份之銀行透支，亦納入作為現金及現金等值項目之組成部分。

(k) 金融負債及股本工具

金融負債及股本工具乃根據所訂立之合約安排之內容以及香港財務報告準則項下金融負債及股本工具之定義予以分類。股本工具為證明目標集團資產之剩餘權益（經扣除其所有負債後）之任何合約。就特定金融負債及股本工具採納之會計政策載於下文。

(l) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項初步按其公平值列賬，其後則使用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響將不重大，在該情況下則按成本列賬。

(m) 股本工具

目標公司發行之股本工具按收取之所得款項（扣除直接發行成本）列賬。

(n) 來自客戶合約之收益

收益乃根據與客戶訂立之合約所指明之代價參考慣常業務慣例計量，不包括代表第三方收取之金額。就客戶付款至承諾產品或服務轉移期間超過一年之合約而言，代價就重大融資組成部分之影響作出調整。

目標集團於透過將產品或服務之控制權轉移予客戶而達成履約義務時確認收益。視乎合約條款及適用於該合約之法律而定，履約義務可隨時間或於某一時間點達成。倘符合以下情況，則履約義務屬隨時間達成：

- 客戶同時收取及消耗目標集團履約所提供之利益；
- 目標集團履約產生或增強一項於產生或增強時由客戶控制之資產；或
- 目標集團履約並無產生對目標集團而言具其他用途之資產，且目標集團對迄今所完成之履約付款具有可強制執行權利。

倘履約義務隨時間達成，則收益參考完滿達成該履約義務之進度而確認。否則，收益於客戶取得產品或服務之控制權之時間點確認。

提供樓宇建築服務

目標集團向客戶提供樓宇建築服務。當可合理計量完滿達成合約之履約義務之進度時，來自樓宇建築服務之收益使用完工百分比法確認，並參考迄今所進行之工程產生之合約成本佔合約之估計總成本之比例計量。

當可合理計量完滿達成合約之履約義務之進度時，收益僅於預期可收回所產生之合約成本之情況下予以確認。

合約資產／負債

目標集團有權就提供樓宇建築服務向客戶收取代價。合約資產於目標集團有權就完成樓宇建築服務收取代價但尚未根據相關合約開具發票時產生，且其權利取決於時間流逝以外之因素。先前確認為合約資產之任何金額於有關權利成為無條件（而非隨時間流逝）時重新分類為應收賬款。於特定合約之餘下權利及履約義務按淨額基準入賬呈列為合約資產或合約負債。倘進度付款超出迄今所確認之收益，則目標集團於其後就差額確認合約負債。

(o) 利息收益

利息收益按時間比例基準使用實際利率法確認。

(p) 僱員福利**(i) 僱員應享假期**

僱員之年假及長期服務假於賦予僱員時確認。已就僱員提供服務而於截至報告期末享有之年假及長期服務假之估計負債作出撥備。

僱員病假及產假於僱員休假時方予以確認。

(ii) 退休金責任

目標集團向定額供款退休金計劃作出供款，全體僱員均可參與該計劃。目標集團及僱員向該計劃之供款乃按僱員基本薪金之百分比計算。自損益扣除之退休福利計劃成本指目標集團應向該基金支付之供款。

(iii) 離職福利

離職福利於目標集團再不可以取消提供該等福利及目標集團確認重組成本並涉及支付離職福利（以較早者為準）時予以確認。

(q) 稅項

所得稅指即期稅項及遞延稅項總額。

即期應付稅項乃根據年內應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括其他年度應課稅收入或可抵扣稅開支項目，亦不包括完全毋須課稅或不可抵扣稅之項目，因此與於損益內確認之溢利不同。目標集團之即期稅項負債乃使用報告期末前已頒佈或實際上頒佈之稅率計算。

遞延稅項按財務報表內之資產及負債賬面值與計算應課稅溢利時所用之相關稅基之差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差額予以確認，而遞延稅項資產則於可能將有應課稅溢利可與可動用之可抵扣暫時性差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免對銷時予以確認。倘暫時性差額因商譽或因初次確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易之其他資產及負債（業務合併除外）而產生，則不會確認有關資產及負債。

遞延稅項負債就於附屬公司之投資所產生之應課稅暫時性差額而確認，惟目標集團能控制暫時性差額之撥回及暫時性差額不大可能於可見將來撥回時則除外。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末檢討並減少至其不再可能有足夠之應課稅溢利以供收回全部或部份該項資產為止。

遞延稅項乃根據報告期末前已頒佈或實際上頒佈之稅率，按預期適用於清償負債或變現資產期間之稅率計算。遞延稅項於損益內確認，除非遞延稅項與於其他全面收益或直接於權益內確認之項目有關，於該情況下，遞延稅項亦於其他全面收益或直接於權益內確認。

遞延稅項資產及負債之計量反映目標集團於報告期末預期收回資產之賬面值或清償負債之賬面值所產生之稅務後果。

當擁有合法可強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，及當有關權利涉及由同一稅務機關徵收之所得稅而目標集團擬按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，遞延稅項資產及負債則互相抵銷。

(r) 關連方

關連方為與目標集團有關連之人士或實體。

A) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親與目標集團有關連：

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

B) 倘符合下列任何條件，則該實體與目標集團有關連：

- (i) 該實體與目標公司屬同一集團之成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連）。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業）。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 該實體為目標集團或與目標集團有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。倘目標集團本身為該計劃，則提供資助之僱主亦與目標集團有關連。
- (vi) 該實體受(A)所識別人士控制或共同控制。
- (vii) 於(A)(i)所識別之人士對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體之母公司）之主要管理人員。
- (viii) 該實體或其所隸屬集團之任何成員公司向目標公司或目標公司之母公司提供主要管理人員服務。

(s) 分部報告

於本歷史財務資料內呈報之經營分部及各分部項目之金額，與定期就向目標集團各業務線分配資源及評估表現而向目標集團之執行董事（即主要營運決策者）提供之財務資料一致。

就財務報告而言，個別重大的經營分部不會彙集計算，除非該等分部擁有類似經濟特徵及於產品及服務性質、生產過程性質、客戶種類或類別、分銷產品或提供服務所使用之方法以及監管環境性質上屬相類似。個別不重大之經營分部倘符合該等大部分準則，亦可以彙集計算。

(t) 資產減值

目標集團於各報告期末檢討其資產（應收款項除外）之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘任何有關跡象出現，則估計該項資產之可收回金額以釐定任何減值虧損之程度。倘未能估計個別資產之可收回金額，目標集團則估計該項資產所屬之現金產生單位之可收回金額。

可收回金額為公平值減出售成本及使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量使用除稅前貼現率貼現至其現值，該貼現率反映當前市場對金錢之時間價值之評估及該項資產之特有風險。

倘資產或現金產生單位之可收回金額估計低於其賬面值，則將該資產或現金產生單位之賬面值減低至其可收回金額。減值虧損即時於損益內確認，除非有關資產按重估金額列賬，於該情況下，減值虧損視作重估減少處理。

倘於其後撥回減值虧損，則將該項資產或現金產生單位之賬面值增加至其經修訂估計之可收回金額，惟增加後之賬面值不可超過假設該項資產或現金產生單位於過往年度並無確認減值虧損而將予釐定之賬面值（扣除攤銷或折舊）。減值虧損之撥回即時於損益內確認，除非有關資產按重估金額列賬，於該情況下，減值虧損撥回視作重估增加處理。

(u) 撥備及或然負債

倘目標集團須就過往事件承擔現有法律或推定責任、履行責任可能涉及經濟利益之流出及可作出可靠之估計，則就時間或金額均不確定之負債確認撥備。倘金錢之時間價值屬重大，則撥備按預計履行責任之支出之現值列示。

倘不大可能涉及經濟利益之流出，或無法可靠估計有關金額，則有關責任披露為或然負債，惟流出之可能性極低則除外。視乎一項或多項未來事件發生或不發生方可確定存在與否之可能責任，亦會披露為或然負債，惟流出之可能性極低則除外。

(v) 報告期後事項

提供有關目標集團於報告期末之狀況或顯示持續經營假設不適用之額外資料之報告期後事項均為調整事項，並於歷史財務資料內反映。不屬於調整事項之報告期後事項如屬重大，則於歷史財務資料附註內披露。

5. 主要估計

估計不確定因素之主要來源

存在重大風險導致於下一個財政年度內對資產及負債之賬面值作出重大調整之未來主要假設及於報告期末之估計不確定因素之其他主要來源載述如下。

(a) 收益及溢利確認

目標集團參考迄今所進行之工程產生之合約成本佔合約之估計總成本之比例估計建築合約之完工百分比。倘目標集團產生之最終成本與初步預算之金額有所不同，則有關差額將對於作出有關決定之期間內確認之收益及溢利或虧損造成影響。各項目之預算成本將進行定期檢討，倘於檢討時發現重大差異，則作出相應修訂。

(b) 呆壞賬之減值虧損

目標集團根據應收賬款及其他應收款項以及合約資產之可收回性評估（包括各債務人之目前借貸能力及過往收款記錄）對呆壞賬作出減值虧損。減值於發生顯示餘額可能無法收回之事件或情況變動時出現。呆壞賬之識別需作出判斷及估計。倘實際結果有別於原來估計，則有關差額將於有關估計出現變動之年度內影響應收賬款及其他應收款項以及合約資產及呆賬開支之賬面值。

6. 財務風險管理

目標集團之業務承受多項財務風險：外幣風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。目標集團之整體風險管理程序集中於難以預測之金融市場，並嘗試將對目標集團財務表現之潛在不利影響減至最低。

a) 外幣風險

目標集團之貨幣風險極低，原因為其大部分業務交易、資產及負債主要以目標集團實體之功能貨幣計值。目標集團現時並無有關外幣交易、資產及負債之外幣對沖政策。目標集團將密切監察其外幣風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

b) 信貸風險

載入綜合財務狀況表之現金及銀行結餘、應收賬款、合約資產、按金及其他應收款項之賬面值代表目標集團就目標集團之金融資產承受之最高信貸風險。

目標集團已實施政策確保目標集團與具有適當信貸記錄之客戶訂立建築合約。

由於目標集團之兩大客戶於二零一九年九月三十日分佔所有應收賬款及合約資產，故目標集團之應收賬款及合約資產存在若干信貸風險集中問題。

由於對手方為獲國際信貸評級機構評為高信貸評級之銀行，故現金及銀行結餘之信貸風險有限。

目標集團透過比較於報告日期發生違約之風險與於初始確認日期之違約風險，持續評估金融資產之信貸風險是否於各報告期大幅增加。目標集團考慮可得之合理及有理據支持之前瞻性資料。尤其使用下列資料：

- 預期導致債務人履行責任之能力出現重大變動之業務、財務或經濟狀況之實際或預期重大不利變動；

- 債務人經營業績之實際或預期重大變動；
- 同一債務人之其他金融工具之信貸風險顯著增加；
- 債務人預期表現及行為之重大變動，包括債務人之付款狀況變動。

倘債務人逾期超過30日仍未作出合約付款，則假定信貸風險大幅增加。當對手方未能於合約付款到期後90日內作出合約付款，則金融資產出現違約。

金融資產於合理預期無法收回（例如債務人無法與目標集團達成還款計劃）時撇銷。當目標集團釐定債務人並無資產或收入來源可產生足夠現金流償還擬撇銷款項時，目標集團一般會將有關應收款項分類作撇銷。當應收款項已被撇銷，目標集團（於實際可行及符合經濟效益之情況下）會繼續進行強制行動嘗試收回到期之應收款項。

c) 利率風險

目標集團承受其銀行存款所產生之利率風險。該等存款按跟隨當時市況變動之浮動利率計息。

d) 流動資金風險

目標集團之政策為定期監察目前及預期之流動資金需求，以確保其維持足夠現金儲備應付短期及長期流動資金需求。

目標集團金融負債之到期分析如下：

	賬面值	1年內或按要求
	人民幣千元	人民幣千元
於二零一九年九月三十日		
應付賬款及其他應付款項	79,433	79,433

e) 金融工具之類別

於二零一九年
九月三十日
人民幣千元

金融資產：

按攤銷成本計量之金融資產

(包括現金及現金等值項目)

7,722**金融負債：**

按攤銷成本計量之金融負債

79,433**f) 公平值**

於合併財務狀況表反映之目標集團金融資產及金融負債之賬面值與其各自之公平值相若。

7. 經營分部報告**(a) 可呈報分部**

目標集團僅經營一個可呈報分部(即樓宇建築)。因此,概無就目標集團之損益、資產及負債呈列可呈報分部資料。

(b) 主要客戶資料

於相關期間佔目標集團收益10%或以上之各主要客戶收益載列如下：

	於二零一九年 九月十一日 (目標公司之 註冊成立日期) 至二零一九年 九月三十日 期間 人民幣千元
樓宇建築分部：	
客戶A	2,747
客戶B	744
	<u><u>3,491</u></u>

由於目標集團之所有收益均產生自於中國進行之經營業務，故並無呈列地區資料。

8. 收益

	於二零一九年 九月十一日 (目標公司之 註冊成立日期) 至二零一九年 九月三十日 期間 人民幣千元
客戶合約收益：	
—樓宇建築合約工程	3,491
	<u><u>3,491</u></u>

所有客戶合約收益均隨時間而確認。

建築服務費收入

目標集團向客戶提供建築服務。當可合理計量完滿達成建築合約之履約義務之進度時，合約收益及合約成本使用完工百分比法確認，並參考迄今產生之合約成本佔合約之估計合約成本總額之百分比計量。該方法提供至可靠之完工百分比估計。

當無法合理計量完滿達成建築合約之履約義務之進度時，收益僅於預期可收回所產生之合約成本之情況下予以確認。

客戶根據合約訂明之付款時間表向目標集團支付合約價格。倘目標集團提供之服務超過付款，則確認合約資產。倘付款超過所提供之服務，則確認合約負債。

9. 融資成本

於二零一九年
九月十一日
(目標公司之
註冊成立日期)
至二零一九年
九月三十日
期間
人民幣千元

租賃負債之利息開支

2

10. 所得稅開支

於二零一九年
九月十一日
(目標公司之
註冊成立日期)
至二零一九年
九月三十日
期間
人民幣千元

即期稅項－中國企業所得稅
－期內撥備

61

其他地區之應課稅溢利之稅項支出已按目標集團實體經營所在國家之現行稅率以及根據有關之現行法律、詮釋及慣例計算。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例,於中國成立之目標集團實體之稅率為25%。企業所得稅法及企業所得稅法實施條例亦規定向非中國稅務居民分派中國實體賺取之溢利(於二零零八年一月一日後產生之溢利)須徵收預扣稅。適用之股息預扣稅率為10%。

所得稅開支與除稅前溢利之對賬如下：

	於二零一九年 九月十一日 (目標公司之 註冊成立日期) 至二零一九年 九月三十日 期間 人民幣千元
除稅前溢利	2,455
按中國企業所得稅稅率25%計算之稅項	614
毋須課稅收入之稅務影響	(553)
所得稅開支總額	61

11. 期內溢利

目標集團於相關期間之期內溢利於扣除下列各項後呈列：

	於二零一九年 九月十一日 (目標公司之 註冊成立日期) 至二零一九年 九月三十日 期間 人民幣千元
核數師酬金	—
董事酬金	—
使用權資產折舊	48
員工成本(包括董事酬金)：	
—薪金、花紅及津貼	19
—退休福利計劃供款	6
	25

12. 董事及五名最高薪酬人士之酬金

(a) 董事酬金

於二零一九年九月十一日（目標公司之註冊成立日期）至二零一九年九月三十日期間

	薪金、津貼及 其他福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
楊雪女士	-	-	-

(b) 五名最高薪酬人士之酬金

於二零一九年九月十一日（目標公司之註冊成立日期）至二零一九年九月三十日期間，五名最高薪酬人士之酬金如下：

	於二零一九年 九月十一日 （目標公司之 註冊成立日期） 至二零一九年 九月三十日 期間 人民幣千元
薪金、津貼及其他實物福利	17
退休福利計劃供款	6
	<u>23</u>

彼等之酬金於下列範圍內：

於二零一九年
九月十一日
(目標公司之
註冊成立日期)
至二零一九年
九月三十日
期間

零至1,000,000港元

5

- (c) 目標集團並無於相關期間向董事或五名最高薪酬人士支付酬金以作為彼等加入目標集團之獎勵或作為加入目標集團時之離職補償。概無董事於相關期間放棄或同意放棄任何酬金。

13. 退休福利計劃

於中國成立之目標集團實體之僱員為當地市政府運作之中央退休金計劃之成員。該等實體須按僱員基本薪金及工資之若干百分比向中央退休金計劃供款以作為退休福利資金。當地市政府承諾承擔該等實體之所有在職及日後退休之僱員之退休福利責任。該等實體於中央退休金計劃之唯一責任為應付計劃之所需供款。

14. 每股盈利

由於就本報告而言，納入每股盈利資料被視為不具意義，故並無呈列有關資料。

15. 股息

目標公司自其註冊成立以來並無派付或宣派任何股息，亦無其他目標集團實體於相關期間派付或宣派任何股息。

16. 無形資產

未完成合約
人民幣千元

成本及賬面值

收購一間附屬公司時收購 (附註27)

5,194

於二零一九年九月三十日

5,194

未完成合約指一系列未完成之樓宇建築合約。該等未完成合約之餘下攤銷期介乎1至2年。

17. 使用權資產

披露與租賃相關項目：

於二零一九年
九月三十日
人民幣千元

使用權資產

— 廠房及機器

1,216

按目標集團租賃負債之未貼現現金流
之到期日分析如下：

— 少於1年

1,262

	於二零一九年 九月十一日 (目標公司之 註冊成立 日期)至 二零一九年 九月三十日 期間 人民幣千元
使用權資產之折舊支出	
— 廠房及機器	48
租賃負債之利息開支	2
有關低價值資產租賃(並非短期租賃)之開支	1
租賃現金流出總額	1
添置使用權資產	—

目標集團租賃多項廠房及機器。租賃協議通常為一至兩年之固定期限。租期乃按個別基準磋商，並包含多種不同條款及條件。租賃協議並無施加任何契諾，惟租賃資產不可用作借款之抵押品。

18. 合約資產及合約負債

披露與收益有關項目：

	於二零一九年 九月三十日 人民幣千元
合約資產－建築	55,939
合約負債－建築	7,288
合約應收款項（計入應收賬款）	5,307

於相關期間，並無就任何合約資產確認減值虧損。

於期末分配至未履行之履約責任並預期將於以下年度確認為收益之交易價：

	於二零一九年 九月三十日 人民幣千元
－二零一九年	43,562
－二零二零年	264,914
－二零二一年	17,214
	325,690

期內合約資產及合約負債之重大變動：

	於二零一九年九月十一日 (目標公司之註冊成立日期)至 二零一九年九月三十日期間	
	合約資產	合約負債
	人民幣千元	人民幣千元
因期內經營而增加	2,747	—
因業務合併而增加 (附註27)	53,192	(7,451)
合約負債轉移至收益	—	744
自客戶收取之代價	—	(581)

19. 應收賬款

	於二零一九年 九月三十日 人民幣千元
應收賬款	<u>5,307</u>

目標集團之應收賬款為應收合約客戶之進度賬款。應收賬款之一般信貸期為14日內。合約工程進度付款之申請乃定期作出。

按發票日期之應收賬款賬齡分析(扣除撥備)如下：

	於二零一九年 九月三十日 人民幣千元
30日內	2,462
31至60日	—
61至90日	2,845
	<u>5,307</u>

於相關期間，並無就應收賬款確認減值虧損，原因為該等結餘已於其後獲償付。

20. 預付款項、按金及其他應收款項

	於二零一九年 九月三十日 人民幣千元
預付供應商及分包商之款項	25,462
按金	36
其他可收回稅項	59
其他應收款項	63
	<u>25,620</u>

21. 現金及銀行結餘

於二零一九年九月三十日，目標集團之所有現金及銀行結餘均以人民幣（「人民幣」）計值。將人民幣兌換為外幣須受中國外匯管理條例限制。

22. 應付賬款及其他應付款項

於二零一九年
九月三十日
人民幣千元

應付賬款	38,242
來自一間分包商之按金	18,256
應付代價（附註）	20,000
其他應付款項	2,662
應計員工成本	273
	<u>79,433</u>

附註：結餘為有關收購江威陝西之應付代價（附註27）

按發票日期之應付賬款賬齡分析如下：

於二零一九年
九月三十日
人民幣千元

30日內	17,040
31至60日	3,465
61至90日	7,533
91至180日	5,102
181至365日	5,047
超過365日	55
	<u>38,242</u>

23. 租賃負債

	於二零一九年九月三十日	
	租賃付款	租賃付款之現值
	人民幣千元	人民幣千元
一年內	1,262	1,245
第二至第五年（包括首尾兩年）	—	—
	1,262	1,245
減：未來融資費用	(17)	
租賃負債之現值	<u>1,245</u>	
減：12個月內到期償付之款項 （列為流動負債）		<u>(1,245)</u>
12個月後到期償付之款項		<u>—</u>

24. 遞延稅項負債

	無形資產之 公平值調整 人民幣千元
收購一間附屬公司時收購（附註27）	<u>1,299</u>
於二零一九年九月三十日	<u>1,299</u>

25. 繳足股本／已發行股本

於二零一九年九月三十日，目標集團之繳足股本／已發行股本為目標公司之合併股本及江威北京之繳足資本。

	Total Fame (附註i)		江威北京 (附註ii)	合併繳足 資本／ 已發行股本
	美元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
註冊資本／法定股本	50,000		10,000	
繳足資本／已發行股本：				
－於期初及期末		—	—	—

附註：

- i) 於二零一九年九月十一日，Total Fame於英屬處女群島註冊成立，擁有法定股本50,000美元，分為50,000股每股1美元之股份。

直至二零一九年九月三十日，Total Fame並無發行股份。

- ii) 於二零一九年八月二十八日，江威北京於中國成立，擁有註冊資本人民幣10,000,000元。

直至二零一九年九月三十日尚未注資。

目標集團管理資本之目標為確保目標集團能夠持續經營，同時透過優化債務及股本結餘為股東創造最大回報。

26. 綜合現金流量表附註

下表呈列目標集團於相關期間自融資活動產生之負債之變動：

	租賃負債
	人民幣千元
於二零一九年九月十一日（目標公司之註冊成立日期）	—
現金流量變動	
非現金變動	
—收購一間附屬公司（附註27）	1,243
—已收利息	2
	<u>1,245</u>
於二零一九年九月三十日	<u>1,245</u>

27. 收購一間附屬公司

於二零一九年八月三十一日，目標集團與賣方訂立買賣協議，以收購陝西江威建築工程有限公司（「江威陝西」）之100%股權，現金代價為人民幣20,000,000元。收購交易於二零一九年九月二十四日完成。江威陝西從事樓宇建築工程。

於收購日期，所收購之江威陝西可識別資產及負債之公平值如下：

人民幣千元

所收購資產淨值：	
無形資產	5,194
使用權資產	1,264
合約資產	53,192
應收賬款	12,197
預付款項、按金及其他應收款項	25,620
現金及銀行結餘	466
合約負債	(7,451)
應付賬款及其他應付款項	(61,858)
流動稅項負債	(3,872)
租賃負債	(1,243)
遞延稅項負債	(1,299)
	<u>22,210</u>
議價收購收益	<u>(2,210)</u>
總代價	<u><u>20,000</u></u>
以現金償付(附註)	<u><u>20,000</u></u>
收購事項產生之現金流入淨額：	
— 所收購之現金及現金等值項目	<u><u>466</u></u>

附註：於二零一九年九月三十日，現金代價尚未獲償付。

所收購之應收賬款及其他應收款項之公平值約為人民幣12,197,000元。合約項下到期之總額為人民幣12,197,000元。

目標集團於業務合併確認議價收購收益人民幣2,210,000元。業務合併產生議價收購收益，原因為賣方因缺乏足夠資金持續發展業務而有意退出於江威陝西之投資。

於收購日期至報告期末期間，江威陝西對目標集團之年度收益及溢利分別貢獻約人民幣3,491,000元及人民幣184,000元。

倘收購事項已於二零一九年九月十一日（目標公司之註冊成立日期）完成，目標集團之年度總收益約為人民幣9,974,000元，而年度溢利約為人民幣526,000元。有關備考資料僅供說明之用，倘收購事項於二零一九年九月十一日完成，有關備考資料未必能夠反映目標集團實際達致之收益及經營業績，亦不擬預測未來業績。

28. 於附屬公司之投資

於二零一九年
九月三十日
人民幣千元

非上市投資，按成本

—

目標公司於二零一九年九月三十日之附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／註冊／ 經營地點	繳足註冊資本／ 已發行股本	目標公司持有之 股權百分比 間接	主要業務
江威（北京）企業管理有限公司	中國	無	100%	投資控股
陝西江威建築工程有限公司	中國	人民幣6,830,000元	100%	樓宇建築服務

29. 關連方披露

誠如合併財務報表附註12所披露，主要管理人員薪酬包括董事薪酬。

30. 或然負債

於二零一九年九月三十日，目標集團並無任何重大或然負債。

31. 其後財務報表

目標集團並無就二零一九年九月三十日後之任何期間編製經審核財務報表。

以下為自獨立申報會計師中匯安達會計師事務所有限公司（香港執業會計師）接獲載於第III-1至III-37頁之報告全文，以供載入本通函。本報告乃根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第200號就投資通函內歷史財務資料出具之會計師報告之規定而編製，並以本公司董事為收件人。



致國華集團控股有限公司董事有關歷史財務資料之會計師報告

緒言

吾等就第III-5至III-37頁所載陝西江威建築工程有限公司（「江威陝西」）之歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括江威陝西於二零一六年、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九月三十日之財務狀況表，以及江威陝西於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月（「相關期間」）之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，連同主要會計政策概要及其他解釋資料（統稱「歷史財務資料」）。載於第III-5至III-37頁之歷史財務資料構成本報告之一部份，其乃為載入國華集團控股有限公司日期為二零二零年三月三十一日有關建議收購Total Fame Holdings Limited（「目標公司」）全部股權之通函（「通函」）而編製。

董事對歷史財務資料之責任

江威陝西董事須負責根據歷史財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製真實及公平地呈列之歷史財務資料，以及負責董事釐定為必要之有關內部監控，以使編製歷史財務資料時不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

申報會計師之責任

吾等之責任為就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」）頒佈之香港投資通函呈報準則第200號「就投資通函內歷史財務資料出具之會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及進行工作，以就歷史財務資料是否並無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等之工作涉及執执行程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關之憑證。所選之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤所致）之風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製真實及公平地呈列之歷史財務資料之內部監控，以設計於各種情況下屬適當之程序，惟並非為就實體之內部監控之成效提出意見。吾等之工作亦包括評估董事所採用之會計政策是否恰當及所作出之會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2所載之編製及呈列基準，歷史財務資料真實公平地反映江威陝西於二零一六年、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九月三十日之財務狀況以及江威陝西於相關期間之財務表現及現金流量。

審閱追加期間之比較財務資料

吾等已審閱江威陝西於追加期間之比較財務資料，該等財務資料包括江威陝西於截至二零一八年九月三十日止九個月之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間比較財務資料」）。江威陝西之董事須負責根據歷史財務資料附註2所載呈列及編製基準編製及呈列追加期間比較財務資料。吾等之責任為根據吾等之審閱，對追加期間比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「實體之獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢以及應用分析性及其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審核之範圍小，故未能使吾等保證吾等將知悉於審核中可能被識別之所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就會計師報告而言，追加期間比較財務資料於各重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載之呈列及編製基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例須呈報之事項

調整

於編製歷史財務資料時，並無對第III-4頁所界定之相關財務報表作出調整。

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

施連燈

執業證書編號P03614

香港，二零二零年三月三十一日

江威陝西之歷史財務資料

下文所載之歷史財務資料構成本會計師報告之一部份。

本報告之歷史財務資料乃按根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製之江威陝西於相關期間之財務報表（「相關財務報表」）而編製。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則對相關財務報表進行獨立審核。

歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有說明者外，所有金額均湊整至最接近千位（人民幣千元）。

損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		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
收益	8	-	-	87,879	40,070	136,131
服務成本		-	-	(80,569)	(36,695)	(124,762)
毛利		-	-	7,310	3,375	11,369
利息收益		-	-	2	1	6
行政開支		(64)	(36)	(1,107)	(544)	(1,748)
融資成本	9	-	-	(49)	(25)	(81)
除稅前(虧損)/溢利		(64)	(36)	6,156	2,807	9,546
所得稅開支	10	-	-	(1,544)	(704)	(2,389)
年/期內(虧損)/溢利及 全面(開支)/收入總額	11	(64)	(36)	4,612	2,103	7,157

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			二零一九年 九月三十日 人民幣千元
		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	
非流動資產					
使用權資產	16	—	—	3,075	1,216
		—	—	3,075	1,216
流動資產					
合約資產	17	—	—	35,987	55,939
應收賬款	18	—	—	5,665	5,307
預付款項、按金及 其他應收款項	19	—	—	4,383	25,620
現金及銀行結餘	20	36	1	383	2,316
		36	1	46,418	89,182
流動負債					
合約負債	17	—	—	—	7,288
應付賬款及其他應付款項	21	—	1	38,923	59,433
流動稅項負債		—	—	1,544	3,933
租賃負債	22	—	—	2,481	1,245
		—	1	42,948	71,899
流動資產淨值		36	—	3,470	17,283
總資產減流動負債		36	—	6,545	18,499
非流動負債					
租賃負債	22	—	—	613	—
		—	—	613	—
資產淨值		36	—	5,932	18,499
股本及儲備					
繳足股本	23	100	100	1,420	6,830
儲備		(64)	(100)	4,512	11,669
總權益		36	—	5,932	18,499

權益變動表

	繳足股本 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於二零一六年一月一日	100	–	100
年內虧損及全面開支總額	<u>–</u>	<u>(64)</u>	<u>(64)</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u>100</u>	<u>(64)</u>	<u>36</u>
於二零一七年一月一日	100	(64)	36
年內虧損及全面開支總額	<u>–</u>	<u>(36)</u>	<u>(36)</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>100</u>	<u>(100)</u>	<u>–</u>
於二零一八年一月一日	100	(100)	–
注資	1,320	–	1,320
年內溢利及全面收入總額	<u>–</u>	<u>4,612</u>	<u>4,612</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u>1,420</u>	<u>4,512</u>	<u>5,932</u>
於二零一九年一月一日	1,420	4,512	5,932
注資	5,410	–	5,410
期內溢利及全面收入總額	<u>–</u>	<u>7,157</u>	<u>7,157</u>
於二零一九年九月三十日	<u>6,830</u>	<u>11,669</u>	<u>18,499</u>
於二零一八年一月一日	100	(100)	–
注資(未經審核)	600	–	600
期內溢利及全面收入總額(未經審核)	<u>–</u>	<u>2,103</u>	<u>2,103</u>
於二零一八年九月三十日(未經審核)	<u>700</u>	<u>2,003</u>	<u>2,703</u>

現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	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
經營業務所產生之現金流量					
除稅前(虧損)/溢利	(64)	(36)	6,156	2,807	9,546
就下列項目作出調整：					
利息收益	—	—	(2)	(1)	(6)
融資成本	—	—	49	25	81
使用權資產折舊	—	—	659	295	1,859
營運資金變動前之經營(虧損)/溢利	(64)	(36)	6,862	3,126	11,480
應收賬款(增加)/減少	—	—	(5,665)	(54)	358
預付款項、按金及其他應收款項增加	—	—	(4,383)	(2,819)	(21,237)
合約資產增加	—	—	(35,987)	(15,795)	(19,952)
合約負債增加	—	—	—	—	7,288
應付賬款及其他應付款項增加	—	1	38,922	16,713	20,510
經營(所用)/產生之現金 已付所得稅	(64)	(35)	(251)	1,171	(1,553)
經營業務(所用)/產生之現金淨額	(64)	(35)	(251)	1,171	(1,553)
投資活動所產生之現金流量					
已收利息	—	—	2	1	6
投資活動所產生之現金淨額	—	—	2	1	6
融資活動所產生之現金流量					
本公司擁有人注資	—	—	1,320	600	5,410
償還租賃負債	—	—	(689)	(309)	(1,930)
融資活動產生之現金淨額	—	—	631	291	3,480
現金及現金等值項目之(減少)/增加淨額	(64)	(35)	382	1,463	1,933
年/期初之現金及現金等值項目	100	36	1	1	383
年/期末之現金及現金等值項目	36	1	383	1,464	2,316
現金及現金等值項目之結餘分析					
現金及銀行結餘	36	1	383	1,464	2,316

歷史財務資料附註

1. 一般資料

陝西江威建築工程有限公司（「江威陝西」）為一間於二零一四年八月二十八日於中華人民共和國（「中國」）註冊成立之有限公司。江威陝西之註冊辦事處及主要營業地點位於中國陝西省西安市滄灞生態區世博大道2199號13幢10101號3樓19室。

於相關期間，江威陝西於中國從事樓宇建築工程。

江威陝西董事認為，於二零一九年九月三十日，江威（北京）企業管理有限公司（一間於中國註冊成立之公司）為直接及最終母公司，而楊雪女士為江威陝西之最終控股方。

2. 歷史財務資料之編製及呈列基準

歷史財務資料乃按下文附註4所載符合香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之會計政策而編製。此外，歷史財務資料包括香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露資料。

香港財務報告準則包括香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）；香港會計準則（「香港會計準則」）；及詮釋。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於相關期間，江威陝西已採納香港會計師公會頒佈有關其營運及於二零一九年一月一日或之後開始之會計期間生效之所有新訂及經修訂香港財務報告準則。江威陝西於相關期間一致採納香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」、香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第16號「租賃」。

江威陝西並無提早應用已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則。董事預期將於新訂及經修訂香港財務報告準則生效時於歷史財務資料採納該等準則。

香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務的定義 ¹
香港會計準則第1號及	重大的定義 ²
香港會計準則第8號（修訂本）	
香港財務報告準則第7號、	對沖會計規定 ²
香港財務報告準則第9號及	
香港會計準則第39號（修訂本）	
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港財務報告準則第10號及	投資者與其聯營公司或合營企業
香港會計準則第28號（修訂本）	之間的資產出售或注資 ⁴

¹ 對收購日期為二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間開始當日或之後的業務合併及資產收購生效

² 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 並無釐定強制生效日期但可提早採納

江威陝西已開始評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。江威陝西董事預計應用新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對江威陝西之業績及財務狀況造成重大影響。

4. 主要會計政策

歷史財務資料乃根據歷史成本法編製。

編製符合香港財務報告準則之歷史財務資料須使用若干關鍵假設及估計。董事亦須於應用會計政策之過程中作出判斷。該等涉及關鍵判斷以及假設及估計對該等財務資料而言屬重大之範疇披露於歷史財務資料附註5。

編製歷史財務資料所應用之主要會計政策載列如下。

(a) 外幣換算

i) 功能及呈列貨幣

納入江威陝西之財務報表之項目乃使用實體經營業務所在之主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，其為江威陝西之功能及呈列貨幣。

ii) 於江威陝西財務報表之交易及結餘

以外幣進行之交易於初步確認時使用交易當日之通行匯率換算為功能貨幣。以外幣計值之貨幣資產及負債乃按各報告期末之匯率換算。該換算政策產生之收益及虧損均於損益內確認。

按公平值計量及以外幣計值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日之匯率換算。

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

(b) 租賃*江威陝西作為承租人*

當租賃資產可供江威陝西使用時，租賃確認為使用權資產及相應租賃負債。使用權資產按成本減累計折舊及減值虧損呈列。使用權資產折舊按資產可使用年期與租賃期之較短期間內以撇銷成本之比率按直線基準計算。主要年率如下：

廠房及機器	50%至80%
-------	---------

使用權資產按成本計量，有關成本包括租賃負債之初始計量金額、預付租賃付款、初始直接成本及復原成本。租賃負債包括使用租賃內隱含之利率（倘該利率可予以釐定，否則按江威陝西之增量借款利率）貼現之租賃付款淨現值。每項租賃付款均於負債與融資成本間分配。融資成本於租賃期自損益扣除，以產生租賃負債結餘之固定定期利率。

與短期租賃及低價值資產租賃相關之付款於租賃期內按直線基準在損益內確認為開支。短期租賃為初始租賃期為12個月或以下之租賃。低價值資產為價值低於5,000美元之資產。

(c) 確認及終止確認金融工具

金融資產及金融負債於江威陝西成為工具合約條文之訂約方時，於財務狀況表內確認。

當從資產收取現金流之合約權利到期；江威陝西將其於資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移；或江威陝西並無轉移及保留於資產擁有權之絕大部份風險及回報但並無保留對資產之控制權，則終止確認金融資產。於終止確認金融資產時，資產之賬面值與已收代價之差額於損益內確認。

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

(d) 金融資產

當一項資產乃根據合約購買或出售，而合約條款規定須於有關市場既定之時限內交付資產，則金融資產按交易日基準確認及終止確認，並初步按公平值另加直接應佔交易成本確認，惟按公平值計入損益之投資則除外。收購按公平值計入損益之投資直接應佔之交易成本即時於損益內確認。

江威陝西之金融資產按攤銷成本分類為金融資產。

按攤銷成本計量之金融資產

倘金融資產（包括應收賬款及其他應收款項）符合以下兩項條件，則其分類為此類別：

- 資產乃按目標為持有資產以收取合約現金流量之業務模式持有；及
- 資產之合約條款導致於特定日期產生純粹為尚未償還本金額之本金及利息付款之現金流量。

該等資產其後使用實際利率法按攤銷成本減預期信貸虧損之虧損撥備計量。

(e) 預期信貸虧損之虧損撥備

江威陝西就按攤銷成本計量之金融資產及合約資產確認預期信貸虧損之虧損撥備。預期信貸虧損為信貸虧損之加權平均數，以發生有關違約之風險作為權重。

於各報告期末，江威陝西按金額相等於該金融工具預計年期內所有可能違約事件所產生之預期信貸虧損（「全期預期信貸虧損」），或倘自初步確認以來該金融工具之信貸風險大幅增加而就應收賬款及合約資產計量金融工具之虧損撥備。

倘於報告期末，金融工具（應收賬款及合約資產除外）之信貸風險自初步確認以來並無大幅增加，則江威陝西按金額相等於全期預期信貸虧損之部分（即該金融工具於報告期後12個月內可能發生之違約事件所產生之預期信貸虧損）計量該金融工具之虧損撥備。

於報告期末將虧損撥備調整至所需金額之預期信貸虧損或撥回金額於損益內確認為減值收益或虧損。

(f) 現金及現金等值項目

就現金流量表而言，現金及現金等值項目指銀行及手頭現金、於銀行及其他金融機構之活期存款及可轉換為已知數額之現金及並無明顯變值風險之短期高流動性投資。須按要求償還並構成江威陝西現金管理之一部份之銀行透支，亦納入作為現金及現金等值項目之組成部分。

(g) 金融負債及股本工具

金融負債及股本工具乃根據所訂立之合約安排之內容以及香港財務報告準則項下金融負債及股本工具之定義予以分類。股本工具為證明江威陝西資產之剩餘權益（經扣除其所有負債後）之任何合約。就特定金融負債及股本工具採納之會計政策載於下文。

(h) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項初步按其公平值列賬，其後則使用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響將不重大，在該情況下則按成本列賬。

(i) 股本工具

江威陝西發行之股本工具按收取之所得款項（扣除直接發行成本）列賬。

(j) 來自客戶合約之收益

收益乃根據與客戶訂立之合約所指明之代價參考慣常業務慣例計量，不包括代表第三方收取之金額。就客戶付款至承諾產品或服務轉移期間超過一年之合約而言，代價就重大融資組成部分之影響作出調整。

江威陝西於透過將產品或服務之控制權轉移予客戶而達成履約義務時確認收益。視乎合約條款及適用於該合約之法律而定，履約義務可隨時間或於某一時間點達成。倘符合以下情況，則履約義務屬隨時間達成：

- 客戶同時收取及消耗江威陝西履約所提供之利益；
- 江威陝西履約產生或增強一項於產生或增強時由客戶控制之資產；或
- 江威陝西履約並無產生對江威陝西而言具其他用途之資產，且江威陝西對迄今所完成之履約付款具有可強制執行權利。

倘履約義務隨時間達成，則收益參考完滿達成該履約義務之進度而確認。否則，收益於客戶取得產品或服務之控制權之時間點確認。

提供樓宇建築服務

江威陝西向客戶提供樓宇建築服務。當可合理計量完滿達成合約之履約義務之進度時，來自樓宇建築服務之收益使用完工百分比法確認，並參考迄今所進行之工程產生之合約成本佔合約之估計總成本之比例計量。

當可合理計量完滿達成合約之履約義務之進度時，收益僅於預期可收回所產生之合約成本之情況下予以確認。

合約資產／負債

江威陝西有權就提供樓宇建築服務向客戶收取代價。合約資產於江威陝西有權就完成樓宇建築服務收取代價但尚未根據相關合約開具發票時產生，且其權利取決於時間流逝以外之因素。先前確認為合約資產之任何金額於有關權利成為無條件（而非隨時間流逝）時重新分類為應收賬款。於特定合約之餘下權利及履約義務按淨額基準入賬呈列為合約資產或合約負債。倘進度付款超出迄今所確認之收益，則江威陝西於其後就差額確認合約負債。

(k) 利息收益

利息收益按時間比例基準使用實際利率法確認。

(l) 僱員福利**(i) 僱員應享假期**

僱員之年假及長期服務假於賦予僱員時確認。已就僱員提供服務而於截至報告期末享有之年假及長期服務假之估計負債作出撥備。

僱員病假及產假於僱員休假時方予以確認。

(ii) 退休金責任

江威陝西向定額供款退休金計劃作出供款，全體僱員均可參與該計劃。江威陝西及僱員向該計劃之供款乃按僱員基本薪金之百分比計算。自損益扣除之退休福利計劃成本指江威陝西應向該基金支付之供款。

(iii) 離職福利

離職福利於江威陝西再不可以取消提供該等福利及江威陝西確認重組成本並涉及支付離職福利（以較早者為準）時予以確認。

(m) 稅項

所得稅指即期稅項及遞延稅項總額。

即期應付稅項乃根據年內應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括其他年度應課稅收入或可抵扣稅開支項目，亦不包括完全毋須課稅或不可抵扣稅之項目，因此與於損益內確認之溢利不同。江威陝西之即期稅項負債乃使用報告期末前已頒佈或實際上頒佈之稅率計算。

遞延稅項按財務報表內之資產及負債賬面值與計算應課稅溢利時所用之相關稅基之差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差額予以確認，而遞延稅項資產則於可能將有應課稅溢利可與可動用之可抵扣暫時性差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免對銷時予以確認。倘暫時性差額因商譽或因初次確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易之其他資產及負債（業務合併除外）而產生，則不會確認有關資產及負債。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末檢討並減少至其不再可能有足夠之應課稅溢利以供收回全部或部份該項資產為止。

遞延稅項乃根據報告期末前已頒佈或實際上頒佈之稅率，按預期適用於清償負債或變現資產期間之稅率計算。遞延稅項於損益內確認，除非遞延稅項與於其他全面收益或直接於權益內確認之項目有關，於該情況下，遞延稅項亦於其他全面收益或直接於權益內確認。

遞延稅項資產及負債之計量反映江威陝西於報告期末預期收回資產之賬面值或清償負債之賬面值所產生之稅務後果。

當擁有合法可強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，及當有關權利涉及由同一稅務機關徵收之所得稅而江威陝西擬按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，遞延稅項資產及負債則互相抵銷。

(n) 關連方

關連方為與江威陝西有關連之人士或實體。

A) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親與江威陝西有關連：

- (i) 控制或共同控制江威陝西；
- (ii) 對江威陝西有重大影響力；或
- (iii) 為江威陝西或江威陝西母公司之主要管理人員。

B) 倘符合下列任何條件，則該實體與江威陝西有關連：

- (i) 該實體與江威陝西屬同一集團之成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連）。

- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業）。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 該實體為江威陝西或與江威陝西有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。倘江威陝西本身為該計劃，則提供資助之僱主亦與江威陝西有關連。
- (vi) 該實體受(A)所識別人士控制或共同控制。
- (vii) 於(A)(i)所識別之人士對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體之母公司）之主要管理人員。
- (viii) 該實體或其所隸屬集團之任何成員公司向江威陝西或江威陝西之母公司提供主要管理人員服務。

(o) 分部報告

於本歷史財務資料內呈報之經營分部及各分部項目之金額，與定期就向江威陝西各業務線分配資源及評估表現而向江威陝西之執行董事（即主要營運決策者）提供之財務資料一致。

就財務報告而言，個別重大的經營分部不會彙集計算，除非該等分部擁有類似經濟特徵及於產品及服務性質、生產過程性質、客戶種類或類別、分銷產品或提供服務所使用之方法以及監管環境性質上屬相類似。個別不重大之經營分部倘符合該等大部分準則，亦可以彙集計算。

(p) 資產減值

江威陝西於各報告期末檢討其資產（應收款項除外）之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘任何有關跡象出現，則估計該項資產之可收回金額以釐定任何減值虧損之程度。倘未能估計個別資產之可收回金額，江威陝西則估計該項資產所屬之現金產生單位之可收回金額。

可收回金額為公平值減出售成本及使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量使用除稅前貼現率貼現至其現值，該貼現率反映當前市場對金錢之時間價值之評估及該項資產之特有風險。

倘資產或現金產生單位之可收回金額估計低於其賬面值，則將該資產或現金產生單位之賬面值減低至其可收回金額。減值虧損即時於損益內確認，除非有關資產按重估金額列賬，於該情況下，減值虧損視作重估減少處理。

倘於其後撥回減值虧損，則將該項資產或現金產生單位之賬面值增加至其經修訂估計之可收回金額，惟增加後之賬面值不可超過假設該項資產或現金產生單位於過往年度並無確認減值虧損而將予釐定之賬面值（扣除攤銷或折舊）。減值虧損之撥回即時於損益內確認，除非有關資產按重估金額列賬，於該情況下，減值虧損撥回視作重估增加處理。

(q) 撥備及或然負債

倘江威陝西須就過往事件承擔現有法律或推定責任、履行責任可能涉及經濟利益之流出及可作出可靠之估計，則就時間或金額均不確定之負債確認撥備。倘金錢之時間價值屬重大，則撥備按預計履行責任之支出之現值列示。

倘不大可能涉及經濟利益之流出，或無法可靠估計有關金額，則有關責任披露為或然負債，惟流出之可能性極低則除外。視乎一項或多項未來事件發生或不發生方可確定存在與否之可能責任，亦會披露為或然負債，惟流出之可能性極低則除外。

(r) 報告期後事項

提供有關江威陝西於報告期末之狀況或顯示持續經營假設不適用之額外資料之報告期後事項均為調整事項，並於歷史財務資料內反映。不屬於調整事項之報告期後事項如屬重大，則於歷史財務資料附註內披露。

5. 主要估計

估計不確定因素之主要來源

存在重大風險導致於下一個財政年度內對資產及負債之賬面值作出重大調整之未來主要假設及於報告期末之估計不確定因素之其他主要來源載述如下。

(a) 收益及溢利確認

江威陝西參考迄今所進行之工程產生之合約成本佔合約之估計總成本之比例估計建築合約之完工百分比。倘江威陝西產生之最終成本與初步預算之金額有所不同，則有關差額將對於作出有關決定之期間內確認之收益及溢利或虧損造成影響。各項目之預算成本將進行定期檢討，倘於檢討時發現重大差異，則作出相應修訂。

(b) 呆壞賬之減值虧損

江威陝西根據應收賬款及其他應收款項以及合約資產之可收回性評估(包括各債務人之目前借貸能力及過往收款記錄)對呆壞賬作出減值虧損。減值於發生顯示餘額可能無法收回之事件或情況變動時出現。呆壞賬之識別需作出判斷及估計。倘實際結果有別於原來估計,則有關差額將於有關估計出現變動之年度內影響應收賬款及其他應收款項以及合約資產及呆賬開支之賬面值。

6. 財務風險管理

江威陝西之業務承受多項財務風險:外幣風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。江威陝西之整體風險管理程序集中於難以預測之金融市場,並嘗試將對江威陝西財務表現之潛在不利影響減至最低。

a) 外幣風險

江威陝西之貨幣風險極低,原因為其大部分業務交易、資產及負債主要以江威陝西之功能貨幣計值。江威陝西現時並無有關外幣交易、資產及負債之外幣對沖政策。江威陝西將密切監察其外幣風險,並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

b) 信貸風險

載入財務狀況表之現金及銀行結餘、應收賬款、合約資產及按金以及其他應收款項之賬面值代表江威陝西就江威陝西之金融資產承受之最高信貸風險。

江威陝西已實施政策確保江威陝西與具有適當信貸記錄之客戶訂立建築合約。

由於江威陝西之兩大客戶於二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日分佔所有應收賬款及合約資產,故江威陝西之應收賬款及合約資產存在若干信貸風險集中問題。

由於對手方為獲國際信貸評級機構評為高信貸評級之銀行，故現金及銀行結餘之信貸風險有限。

江威陝西透過比較於報告日期發生違約之風險與於初始確認日期之違約風險，持續評估金融資產之信貸風險是否於各報告期大幅增加。江威陝西考慮可得之合理及有理據支持之前瞻性資料。尤其使用下列資料：

- 預期導致債務人履行責任之能力出現重大變動之業務、財務或經濟狀況之實際或預期重大不利變動；
- 債務人經營業績之實際或預期重大變動；
- 同一債務人之其他金融工具之信貸風險顯著增加；
- 債務人預期表現及行為之重大變動，包括債務人之付款狀況變動。

倘債務人逾期超過30日仍未作出合約付款，則假定信貸風險大幅增加。當對手方未能於合約付款到期後90日內作出合約付款，則金融資產出現違約。

金融資產於合理預期無法收回（例如債務人無法與江威陝西達成還款計劃）時撇銷。當江威陝西釐定債務人並無資產或收入來源可產生足夠現金流償還擬撇銷款項時，江威陝西一般會將有關應收款項分類作撇銷。當應收款項已被撇銷，江威陝西（於實際可行及符合經濟效益之情況下）會繼續進行強制行動嘗試收回到期之應收款項。

c) 利率風險

江威陝西承受其銀行存款所產生之利率風險。該等存款按跟隨當時市況變動之浮動利率計息。

d) 流動資金風險

江威陝西之政策為定期監察目前及預期之流動資金需求，以確保其維持足夠現金儲備應付短期及長期流動資金需求。

江威陝西金融負債之到期分析如下：

	賬面值 人民幣千元	1年內或按要求 人民幣千元
於二零一六年十二月三十一日 江威陝西於二零一六年 十二月三十一日並無金融負債		
於二零一七年十二月三十一日 應付賬款及其他應付款項	<u>1</u>	<u>1</u>
於二零一八年十二月三十一日 應付賬款及其他應付款項	<u>38,923</u>	<u>38,923</u>
於二零一九年九月三十日 應付賬款及其他應付款項	<u>59,433</u>	<u>59,433</u>

e) 金融工具之類別

	於十二月三十一日			於 二零一九年 九月三十日
	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	人民幣千元
金融資產：				
按攤銷成本計量之金融資產 (包括現金及現金等值項目)	<u>36</u>	<u>1</u>	<u>6,142</u>	<u>7,722</u>
金融負債：				
按攤銷成本計量之金融負債	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>38,923</u>	<u>59,433</u>

f) 公平值

於財務狀況表反映之江威陝西金融資產及金融負債之賬面值與其各自之公平值相若。

7. 經營分部報告

(a) 可呈報分部

江威陝西僅經營一個可呈報分部（即樓宇建築）。因此，概無就江威陝西之損益、資產及負債呈列可呈報分部資料。

(b) 主要客戶資料

於各相關期間佔江威陝西收益10%或以上之各主要客戶收益載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年 人民幣千元 (附註i)	二零一七年 人民幣千元 (附註i)	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
樓宇建築分部：					
客戶A	不適用	不適用	87,879	40,070	107,131
客戶B (附註ii)	不適用	不適用	不適用	不適用	29,000

附註：

- i. 江威陝西於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年並無產生任何收益。
- ii. 來自該名客戶之收益於截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一八年九月三十日止九個月並無超出總收益之10%。

由於江威陝西之所有收益均產生自於中國進行之經營業務，故並無呈列地區資料。

8. 收益

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	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
客戶合約收益：					
—樓宇建築合約工程	—	—	87,879	40,070	136,131

所有客戶合約收益均隨時間而確認。

建築服務費收入

江威陝西向客戶提供建築服務。當可合理計量完滿達成建築合約之履約義務之進度時，合約收益及合約成本使用完工百分比法確認，並參考迄今產生之合約成本佔合約之估計合約成本總額之百分比計量。該方法提供至可靠之完工百分比估計。

當無法合理計量完滿達成建築合約之履約義務之進度時，收益僅於預期可收回所產生之合約成本之情況下予以確認。

客戶根據合約訂明之付款時間表向江威陝西支付合約價格。倘江威陝西提供之服務超過付款，則確認合約資產。倘付款超過所提供之服務，則確認合約負債。

9. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
租賃負債之利息開支	-	-	49	25	81

10. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	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
即期稅項－中國企業所得稅 一年／期內撥備	-	-	1,544	704	2,389

根據中華人民共和國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，江威陝西之稅率為25%。然而，由於江威陝西於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年並無應課稅溢利，故並無就該等年度作出撥備。

所得稅開支與除稅前（虧損）／溢利之對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	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
除稅前（虧損）／溢利	(64)	(36)	6,156	2,807	9,546
按中國企業所得稅					
稅率25%計算之稅項	(16)	(9)	1,539	702	2,387
不可扣稅開支之稅務影響	16	9	—	—	—
其他	—	—	5	2	2
所得稅開支總額	—	—	1,544	704	2,389

11. 年／期內（虧損）／溢利

江威陝西於相關期間之年／期內（虧損）／溢利於扣除下列各項後呈列：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	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
核數師酬金	—	—	—	—	—
董事酬金	34	28	241	166	261
監事酬金	—	—	—	—	—
使用權資產折舊	—	—	659	295	1,859
員工成本（包括董事及監事酬金）：					
—薪金、花紅及津貼	64	36	467	271	743
—退休福利計劃供款	—	—	195	60	251
	64	36	662	331	994

12. 董事、監事及五名最高薪酬人士之酬金

(a) 董事及監事酬金

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	薪金、津貼及 其他福利	退休福利 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事			
王立業先生	34	—	34
監事			
岳軍先生	—	—	—

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	薪金、津貼及 其他福利	退休福利 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事			
王立業先生(附註)	28	—	28
酈俊渠先生(附註)	—	—	—
	28	—	28
監事			
岳軍先生(附註)	—	—	—
何振宇先生(附註)	—	—	—
	—	—	—

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	薪金、津貼及 其他福利	退休福利 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事			
鄺俊渠先生	182	59	241
監事			
何振宇先生	-	-	-

截至二零一八年九月三十日止九個月

	薪金、津貼及 其他福利	退休福利 計劃供款	總計
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
董事			
鄺俊渠先生	128	38	166
監事			
何振宇先生	-	-	-

截至二零一九年九月三十日止九個月

	薪金、津貼及 其他福利	退休福利 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事			
鄺俊渠先生	197	64	261
監事			
何振宇先生	-	-	-

附註：於二零一七年十二月二十六日，王立業先生辭任江威陝西董事，而鄺俊渠先生獲委任為江威陝西董事，以及岳軍先生辭任江威陝西監事，而何振宇先生獲委任為江威陝西監事。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，王立業先生、岳軍先生、鄺俊渠先生、何振宇先生、楊女士、趙先生、北京凱意通及本公司及其關連人士（定義見上市規則）之間概無關係（即現有或先前、明確或隱含）。

(b) 五名最高薪酬人士之酬金

於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一八年及二零一九年九月三十日止各九個月，最高薪酬人士包括一名董事，其酬金載於上文之披露資料。餘下一名人士於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年之酬金，以及餘下四名人士於截至二零一八年十二月三十一日止年度以及於截至二零一八年及二零一九年九月三十日止各九個月之酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	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、津貼及其他實物福利	64	36	202	93	485
退休福利計劃供款	-	-	56	25	175
	<u>64</u>	<u>36</u>	<u>258</u>	<u>118</u>	<u>660</u>

彼等之酬金於下列範圍內：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年 (附註)	二零一七年 (附註)	二零一八年	二零一八年 (未經審核)	二零一九年
零至1,000,000港元	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

附註：於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年，江威陝西僅有2名僱員（包括董事）。

(c) 江威陝西並無於相關期間向董事或監事或五名（二零一六年及二零一七年：兩名）最高薪酬人士支付酬金以作為彼等加入江威陝西之獎勵或作為加入江威陝西時之離職補償。概無董事及監事於相關期間放棄或同意放棄任何酬金。

13. 退休福利計劃

江威陝西之僱員為中國當地市政府運作之中央退休金計劃之成員。江威陝西須按僱員基本薪金及工資之若干百分比向中央退休金計劃供款以作為退休福利資金。當地市政府承諾承擔江威陝西之所有在職及日後退休之僱員之退休福利責任。江威陝西於中央退休金計劃之唯一責任為應付計劃之所需供款。

14. 每股盈利

由於就本報告而言，納入每股盈利資料被視為不具意義，故並無呈列有關資料。

15. 股息

江威陝西概無於相關期間派付或宣派任何股息。

16. 使用權資產

披露與租賃相關項目：

	於十二月三十一日			於 二零一九年 九月三十日
	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	人民幣千元
使用權資產				
— 廠房及機器	—	—	3,075	1,216
按江威陝西租賃負債之未貼現現金流量 之到期日分析如下：				
— 少於1年	—	—	2,574	1,262
— 1至2年	—	—	618	—
	—	—	3,192	1,262

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	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
使用權資產之折舊支出					
— 廠房及機器	—	—	659	295	1,859
租賃負債之利息開支	—	—	49	25	81
有關低價值資產租賃 (並非短期租賃)之開支	—	—	34	25	19
租賃現金流出總額	—	—	723	334	1,949
添置使用權資產	—	—	3,734	1,472	—

江威陝西租賃多項廠房及機器。租賃協議通常為一至兩年之固定期限。租期乃按個別基準磋商，並包含多種不同條款及條件。租賃協議並無施加任何契諾，惟租賃資產不可用作借款之抵押品。

17. 合約資產及合約負債

披露與收益有關項目：

	於十二月三十一日			於
	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 九月三十日 人民幣千元
合約資產—建築	—	—	35,987	55,939
合約負債—建築	—	—	—	7,288
合約應收款項(計入應收賬款)	—	—	5,665	5,307

於相關期間，並無就任何合約資產確認減值虧損。

於年／期末分配至未履行之履約責任並預期將於以下年度確認為收益之交易價：

	於十二月三十一日			於
	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	九月三十日 人民幣千元
—二零一九年	—	—	179,693	43,562
—二零二零年	—	—	264,914	264,914
—二零二一年	—	—	17,214	17,214
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>461,821</u>	<u>325,690</u>

年／期內合約資產及合約負債之重大變動：

	截至十二月三十一日止年度						截至二零一九年	
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		九月三十日止九個月	
	合約資產 人民幣千元	合約負債 人民幣千元	合約資產 人民幣千元	合約負債 人民幣千元	合約資產 人民幣千元	合約負債 人民幣千元	合約資產 人民幣千元	合約負債 人民幣千元
因年／期內經營而增加	—	—	—	—	59,007	—	107,131	—
合約資產轉移至應收款項	—	—	—	—	(23,020)	—	(79,844)	—
合約負債轉移至收益	—	—	—	—	28,872	—	—	29,000
自客戶收取之代價	—	—	—	—	(28,872)	—	(7,335)	(36,288)

18. 應收賬款

	於十二月三十一日			於
	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	九月三十日 人民幣千元
應收賬款	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,665</u>	<u>5,307</u>

江威陝西之應收賬款為應收合約客戶之進度賬單賬款。應收賬款之一般信貸期為14日內。合約工程進度付款之申請乃定期作出。

按發票日期之應收賬款賬齡分析（扣除撥備）如下：

	於十二月三十一日			於
	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 九月三十日 人民幣千元
30日內	-	-	5,000	2,462
31至60日	-	-	665	-
61至90日	-	-	-	2,845
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,665</u>	<u>5,307</u>

於相關期間，並無就應收賬款確認減值虧損，原因為該等結餘已於其後獲償付。

19. 預付款項、按金及其他應收款項

	於十二月三十一日			於
	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 九月三十日 人民幣千元
預付供應商及分包商之款項	-	-	2,782	25,462
按金	-	-	3	36
其他可收回稅項	-	-	1,507	59
其他應收款項	-	-	91	63
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,383</u>	<u>25,620</u>

20. 現金及銀行結餘

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日，江威陝西之所有現金及銀行結餘均以人民幣（「人民幣」）計值。將人民幣兌換為外幣須受中國外匯管理條例限制。

21. 應付賬款及其他應付款項

	於十二月三十一日			於
	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 九月三十日 人民幣千元
應付賬款	-	-	16,388	38,242
來自一間分包商之按金	-	-	22,326	18,256
其他應付款項	-	1	150	2,662
應計員工成本	-	-	59	273
	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>38,923</u>	<u>59,433</u>

按發票日期之應付賬款賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	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 九月三十日 人民幣千元
30日內	-	-	11,162	17,040
31至60日	-	-	4,057	3,465
61至90日	-	-	-	7,533
91至180日	-	-	1,169	5,102
181至365日	-	-	-	5,047
超過365日	-	-	-	55
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16,388</u>	<u>38,242</u>

22. 租賃負債

	租賃付款				租賃付款之現值			
	於十二月三十一日			於	於十二月三十一日			於
	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 九月三十日 人民幣千元	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 九月三十日 人民幣千元
一年內	-	-	2,574	1,262	-	-	2,481	1,245
第二至第五年(包括首尾兩年)	-	-	618	-	-	-	613	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,192</u>	<u>1,262</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,094</u>	<u>1,245</u>
減：未來融資費用	-	-	(98)	(17)	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(98)</u>	<u>(17)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
租賃負債之現值	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,094</u>	<u>1,245</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,094</u>	<u>1,245</u>
減：12個月內到期償付之款項 (列為流動負債)	-	-	-	-	-	-	(2,481)	(1,245)
12個月後到期償付之款項	-	-	-	-	-	-	613	-

23. 股本

	於十二月三十一日			於 二零一九年 九月三十日
	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	人民幣千元
註冊股本	20,000	20,000	20,000	20,000
繳足股本：				
於年／期初	100	100	100	1,420
注資	—	—	1,320	5,410
於年／期末	100	100	1,420	6,830

於截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十日止九個月，江威陝西之股東分別向江威陝西注資合共人民幣1,320,000元及人民幣5,410,000元。

於二零二零年三月二十七日（即通函付印前之最後可行日期），江威陝西之繳足資本為人民幣7,020,000元。

江威陝西管理資本之目標為確保江威陝西能夠持續經營，同時透過優化債務及股本結餘為股東創造最大回報。

24. 現金流量表附註

下表呈列江威陝西於相關期間自融資活動產生之負債之變動：

	租賃負債 人民幣千元
於二零一六年一月一日、二零一六年十二月三十一日、 二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	—
現金流量變動	(689)
非現金變動	
—添置	3,734
—已收利息	49
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	3,094
現金流量變動	(1,930)
非現金變動	
—已收利息	81
於二零一九年九月三十日	<u>1,245</u>
於二零一八年一月一日	—
現金流量變動(未經審核)	(309)
非現金變動	
—添置(未經審核)	1,472
—已收利息(未經審核)	25
於二零一八年九月三十日(未經審核)	<u>1,188</u>

25. 關連方披露

誠如財務報表附註12所披露，主要管理人員薪酬包括董事薪酬。

26. 或然負債

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日，江威陝西並無任何重大或然負債。

27. 其後財務報表

江威陝西並無就二零一九年九月三十日後之任何期間編製經審核財務報表。

除江威陝西外，目標集團之其他成員公司為投資控股公司，該等公司並無重大資產或負債，且自其於二零一九年八月或九月註冊成立以來並無進行任何業務營運。江威陝西於二零一九年九月被江威北京收購。

江威陝西截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十日止九個月之管理層討論及分析乃載於下文。以下財務資料乃基於本通函附錄三所載之江威陝西之財務資料。

截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度

業務及財務回顧

江威陝西並無重大資產或負債，且於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度並無進行任何業務營運。

資產押記

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，江威陝西分別並無任何資產押記。

或然負債

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，江威陝西分別並無任何重大或然負債。

資本承擔

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，江威陝西分別並無任何資本承擔。

僱員

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，江威陝西分別有7名僱員。

截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，江威陝西已付僱員之總薪酬分別約為人民幣64,000元及人民幣36,000元。

僱員之薪酬乃按其工作表現及經驗並考慮現行市場狀況釐定。

外幣風險及對沖

江威陝西僅於中國營運其業務，且所有交易均以人民幣計值。因此，於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度，由於人民幣為主要使用貨幣，故江威陝西之外匯風險極低。於上述期間，江威陝西並無使用金融工具作對沖用途。

重要投資、重大收購及出售

截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度，江威陝西並無任何重要投資、重大收購或出售。

截至二零一八年十二月三十一日止年度

業務及財務回顧

江威陝西於二零一八年開始其正式業務營運。其於二零一八年訂立四份建築項目合約，而兩個項目已於二零一八年開始施工。截至二零一八年十二月三十一日止年度，江威陝西錄得收益約人民幣87,879,000元，而截至二零一七年十二月三十一日止年度之收益則為零。收益增加乃主要由於兩個項目開始施工，其於截至二零一八年十二月三十一日止年度產生收益所致。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，江威陝西錄得毛利約人民幣7,310,000元，截至二零一七年十二月三十一日止年度之毛利則為零。毛利增加乃主要由於在二零一八年有兩個項目開始施工所致。毛利率約為8%。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，江威陝西錄得除稅後溢利淨額約人民幣4,612,000元，而截至二零一七年十二月三十一日止年度之除稅後虧損淨額則約為人民幣36,000元。轉為除稅後溢利淨額乃主要由於兩個項目於二零一八年開始施工所致。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零一八年十二月三十一日，江威陝西之流動資產淨額約為人民幣3,470,000元。流動比率（即流動資產除以流動負債）約為1.08。

於二零一八年十二月三十一日，江威陝西之現金及現金等值項目以人民幣計值，金額約為人民幣383,000元。

於二零一八年十二月三十一日，江威陝西並無任何借款。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，江威陝西主要透過來自股東之注資及營運業務撥付其營運資金。

為管理流動資金風險，江威陝西之管理層定期監察目前及預期流動資金需求，以確保其維持充足現金儲備以應付其短期及長期流動資金需求。

資產押記

於二零一八年十二月三十一日，江威陝西並無任何資產押記。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日，江威陝西並無任何重大或然負債。

資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，江威陝西並無任何資本承擔。

僱員

於二零一八年十二月三十一日，江威陝西有7名僱員。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，江威陝西已付僱員之總薪酬約為人民幣662,000元。

僱員之薪酬乃按其工作表現及經驗並考慮現行市場狀況釐定。

外幣風險及對沖

江威陝西僅於中國營運其業務，且所有交易均以人民幣計值。因此，於截至二零一八年十二月三十一日止年度，由於人民幣為主要使用貨幣，故江威陝西之外匯風險極低。於上述期間，江威陝西並無使用金融工具作對沖用途。

重要投資、重大收購及出售

截至二零一八年十二月三十一日止年度，江威陝西並無任何重要投資、重大收購或出售。

截至二零一九年九月三十日止九個月

業務及財務回顧

於截至二零一九年九月三十日止九個月期間，江威陝西訂立兩份項目建築合約，其於二零一九年九月三十日共有六份合約。截至二零一九年九月三十日止九個月，江威陝西錄得收益約人民幣136,131,000元，較截至二零一八年九月三十日止九個月之人民幣40,070,000元增加239.73%。收益增加乃主要由於四個項目於期內（包括兩個項目自二零一八年起）開始施工所致。

截至二零一九年九月三十日止九個月，江威陝西錄得毛利約人民幣11,369,000元，較截至二零一八年九月三十日止九個月之人民幣3,375,000元增加236.86%。與截至二零一八年九月三十日止九個月比較，毛利率維持為約8%。

截至二零一九年九月三十日止九個月，江威陝西錄得除稅後溢利淨額約人民幣7,157,000元，較截至二零一八年九月三十日止九個月之約人民幣2,103,000元增加240.32%。除稅後溢利淨額增加乃主要由於上文所披露之四項進行之建築項目所致。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零一九年九月三十日，江威陝西之流動資產淨額約為人民幣17,283,000元。流動比率（即流動資產除以流動負債）約為1.24。

於二零一九年九月三十日，江威陝西之現金及現金等值項目以人民幣計值，金額約為人民幣2,316,000元。

於二零一九年九月三十日，江威陝西並無任何借款。

截至二零一九年九月三十日止九個月，江威陝西主要透過來自股東之注資及營運業務撥付其營運資金。

為管理流動資金風險，江威陝西之管理層定期監察目前及預期流動資金需求，以確保其維持充足現金儲備以應付其短期及長期流動資金需求。

資產押記

於二零一九年九月三十日，江威陝西並無任何資產押記。

或然負債

於二零一九年九月三十日，江威陝西並無任何重大或然負債。

資本承擔

於二零一九年九月三十日，江威陝西並無任何資本承擔。

僱 員

於二零一九年九月三十日，江威陝西有17名僱員。

截至二零一九年九月三十日止九個月，江威陝西已付僱員之總薪酬約為人民幣994,000元。

僱員之薪酬乃按其工作表現及經驗並考慮現行市場狀況釐定。

外幣風險及對沖

江威陝西僅於中國營運其業務，且所有交易均以人民幣計值。因此，於截至二零一九年九月三十日止九個月，由於人民幣為主要使用貨幣，故江威陝西之外匯風險極低。於上述期間，江威陝西並無使用金融工具作對沖用途。

重要投資、重大收購及出售

截至二零一九年九月三十日止九個月，江威陝西並無任何重要投資、重大收購或出售。

重大投資及資本資產之未來計劃

於最後可行日期，江威陝西並無重大投資及資本資產之計劃。

A. 經擴大集團之未經審核備考資產負債表

隨附之經擴大集團之未經審核備考資產負債表（「報表」）乃為說明建議收購目標公司100%股權（「收購事項」）之影響而編製，當中假設該交易已於二零一九年六月三十日完成（可能影響經擴大集團之財務狀況）。

報表乃基於以下各項編製：(i)本集團於二零一九年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表，乃摘錄自本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告；及(ii)目標集團於二零一九年九月三十日之經審核合併財務狀況表，乃摘錄自本通函附錄二所載之會計師報告，並作出收購事項產生之若干備考調整。

報表乃根據若干假設、估計、不確定性及目前可得資料編製，提供報表僅供說明之用。因此，鑑於報表之性質，其可能並非真實反映在收購事項實際於二零一九年六月三十日發生之情況下經擴大集團達致之實際財務狀況。此外，報表並非旨在預測經擴大集團之未來財務狀況。

報表應與通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團之未經審核備考資產負債表

	本集團於 二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核) 附註1	目標集團於 二零一九年 九月三十日 千港元 (經審核) 附註2	備考調整 千港元 附註3 附註4		經擴大集團 之未經審 核備考總額 千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	4,240	–			4,240
使用權資產	21,939	1,349			23,288
投資物業	131,278	–			131,278
商譽	65,121	–		45,142	110,263
無形資產	811	5,766			6,577
於聯營公司之權益	44,202	–			44,202
按公平值計入損益之金融資產	750	–			750
按公平值計入其他全面 收益之金融資產	14,830	–			14,830
其他應收貸款	75,107	–			75,107
收購一間附屬公司之按金	30,000	–			30,000
法定按金	1,705	–			1,705
遞延稅項資產	8,673	–			8,673
	<u>398,656</u>	<u>7,115</u>			<u>450,913</u>
流動資產					
應收融資租賃款項	32,588	–			32,588
應收貸款及利息	448,418	–			448,418
其他應收貸款利息	2,367	–			2,367
應收賬款及其他應收款項	176,139	34,328			210,467
合約資產	–	62,093			62,093
應收承兌票據	90,000	–			90,000
按公平值計入損益之金融資產	2,145	–			2,145
已抵押銀行存款	58	–			58
銀行結餘及現金					
— 信託及獨立賬戶	14,365	–			14,365
銀行結餘及現金					
— 一般賬戶	118,807	2,571		(56,000)	65,378
	<u>884,887</u>	<u>98,992</u>			<u>927,879</u>

附錄五

經擴大集團之未經審核備考財務資料

	本集團於 二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核) 附註1	目標集團於 二零一九年 九月三十日 千港元 (經審核) 附註2	備考調整 千港元 附註3 附註4		經擴大集團 之未經審 核備考總額 千港元
流動負債					
應付賬款及其他應付款項	34,431	88,171	(22,200)	14,000	114,402
合約負債	–	8,089			8,089
租賃負債	15,060	1,382			16,442
稅項負債	7,890	4,366			12,256
	<u>57,381</u>	<u>102,008</u>			<u>151,189</u>
流動資產淨值／ (流動負債淨額)	<u>827,506</u>	<u>(3,016)</u>			<u>776,690</u>
資產總值減流動負債	<u>1,226,162</u>	<u>4,099</u>			<u>1,227,603</u>
非流動負債					
租賃負債	7,113	–			7,113
遞延稅項負債	–	1,441			1,441
	<u>7,113</u>	<u>1,441</u>			<u>8,554</u>
資產淨值	<u><u>1,219,049</u></u>	<u><u>2,658</u></u>			<u><u>1,219,049</u></u>

經擴大集團之未經審核備考資產負債表附註

1. 該等結餘摘錄自本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告所載之簡明綜合財務狀況表。
2. 目標集團之該等結餘摘錄自通函附錄二所載之會計師報告。呈列貨幣人民幣（人民幣）已按人民幣1元兌1.11港元之匯率換算為港元（港元）。
3. 目標集團之應付賬款及其他應付款項結餘包括目標集團於二零一九年九月就收購江威陝西應付之代價（「應付代價」）人民幣20,000,000元。於二零一九年十一月，賣方向目標集團注資人民幣20,000,000元作為江威北京之額外繳足資本，並用於結付應付代價。因此，有關調整指繳足之資本及結付應付代價人民幣20,000,000元（相等於約22,200,000港元）。
4. 根據香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」，本集團將應用收購法將收購事項入賬。於應用收購法時，目標集團之可識別資產及負債將於本集團之綜合財務狀況表按其於收購日期之公平值入賬。

調整指結付現金代價70,000,000港元，當中56,000,000港元將於收購事項完成後支付，而餘額14,000,000港元將於江威陝西根據協議就擔保溢利規定發出溢利確認通知後支付。假設溢利擔保及調整產生之金融資產公平值極微。

收購事項產生之商譽指收購事項代價超出目標集團可識別資產及負債公平值之部分，計算如下：

	千港元
目標集團可識別資產及負債之賬面值	2,658
就收購江威陝西應付之代價撥充資本 (附註3)	22,200
收購事項產生之商譽	<u>45,142</u>
代價	<u><u>70,000</u></u>
由以下各項償付：	
現金代價	<u><u>70,000</u></u>

就編製本未經審核備考財務資料而言，目標集團於二零一九年九月三十日之資產及負債賬面值假設為目標集團各可識別資產及負債之收購日期公平值。

董事已根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第36號「資產減值」評估收購事項產生之商譽是否出現任何減值。減值測試涉及釐定已獲分配收購事項產生之商譽之現金產生單位（「現金產生單位」）之可收回金額，可收回金額乃根據公平值減出售成本而釐定。董事之結論為概無有關現金產生單位之減值，原因為公平值減出售成本超出現金產生單位之賬面值。申報會計師認同董事對報表內收購事項產生之商譽作出之減值評估。董事將根據香港會計準則第36號，採納一致會計政策及主要假設，以評估現金產生單位於其後報告期間之減值。

B. 未經審核備考財務資料之會計師報告

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

中匯安達會計師事務所有限公司
執業會計師

敬啟者：

吾等已完成吾等之核證委聘，以就國華集團控股有限公司（「貴公司」）董事編製 貴公司及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）備考財務資料（僅供說明之用）作出報告。備考財務資料包括 貴公司刊發日期為二零二零年三月三十一日之通函第V-1至V-5頁所載之經擴大集團於二零一九年六月三十日之未經審核備考資產負債表（「報表」）。董事據此編製報表之適用準則載述於通函第V-1頁。

董事已編製報表以說明建議收購Total Fame Holdings Limited 100%股權之影響，猶如交易已於二零一九年六月三十日進行。作為此過程之一部分，有關 貴集團財務狀況之資料已由董事摘錄自 貴公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告所載之 貴集團簡明綜合財務報表（並無就此刊發審核或審閱報告）。

董事就報表須承擔之責任

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

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之專業會計師道德守則內有關獨立性及其他道德方面之規定，有關守則乃根據誠信、客觀、專業能力及應有審慎態度、保密及專業行為之基本原則而制定。

本所應用香港質量控制準則第1號，並相應設有全面質量控制制度，其中包括涉及遵守道德規範、專業標準以及適用法律及監管規定之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4章第29(7)段之規定，就報表發表意見，並向閣下匯報吾等之意見。對於吾等就編製報表所採用之任何財務資料而在過往發出之任何報告，除於報告發出日期對其收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製之備考財務資料作出報告之核證工作」進行有關工作。此準則規定申報會計師須規劃及執执行程序，以合理確定董事是否根據上市規則第4章第29段及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製報表。

就是項委聘工作而言，吾等並非負責就編製報表採用之任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於進行是項委聘工作過程中，並無對編製報表採用之財務資料進行審計或審閱。

通函載入報表之目的，僅為說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如有關事件或交易已於所選定說明該影響之日期前已發生或進行。因此，吾等並不保證有關事件或交易於二零一九年六月三十日之實際結果與所呈列者相同。

合理核證工作旨在匯報報表是否已按照適用標準妥為編製，當中涉及評估董事於編製報表時所採用適用標準是否就呈列有關事件或交易產生之直接重大影響提供合理基準，以及獲取足夠適當憑證釐定：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 報表是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括已考慮申報會計師對 貴集團性質、就編製報表之有關事件或交易以及其他相關委聘工作情況之理解。

委聘工作亦涉及評估報表之整體呈報方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足及恰當，能為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 報表已按照所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段所披露報表而言，該等調整乃屬適當。

此 致

國華集團控股有限公司
董事局
香港中環
德輔道中19號
環球大廈26樓

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

謹啟

二零二零年三月三十一日

以下為自羅馬國際評估有限公司接獲日期為二零二零年三月三十一日之報告全文，乃為載入本通函而編製，內容有關其對目標集團100%股權於二零一九年九月三十日之市值之意見。



香港灣仔軒尼詩道139號
中國海外大廈22樓
電話 (852) 2529 6878 傳真 (852) 2529 6806
電郵 info@romagroup.com
<http://www.romagroup.com>

敬啟者：

關於：Total Fame Holdings Ltd.及其附屬公司之100%股權之業務估值

吾等遵照國華集團控股有限公司（以下稱為「貴公司」）的近期指示，對Total Fame Holdings Ltd.（以下稱為「目標公司」）及其附屬公司（以下統稱「目標集團」）的100%股權進行業務估值。吾等欣然報告，吾等已作出相關查詢並獲得吾等認為相關的其他資料，以提供吾等於二零一九年九月三十日（以下稱為「估值日期」）的估值。

本報告列明估值目的、工作範圍、經濟概覽、行業概覽、目標集團概覽、估值基準、調查、估值方法、主要假設、所審閱資料、限制條件及備註，並呈報估值意見。

1. 估值目的

本報告僅為供 貴公司董事及管理層使用而編製。此外，羅馬國際評估有限公司（以下稱為「羅馬國際評估」）得悉，本報告僅供 貴公司用作編製公開文件用途。

羅馬國際評估概不對 貴公司以外任何人士承擔與本報告內容有關或因本報告內容而產生的任何責任。倘其他人士仍選擇以任何形式依賴本報告內容，則彼等自行承擔全部有關風險。

2. 工作範圍

吾等的估值結論乃建基於本報告所述假設及 貴公司管理層、目標集團管理層及／或其代表（統稱「管理層」）所提供資料。

於編製本報告時，吾等曾與管理層就目標集團的發展、營運及其他相關資料進行討論。於達致吾等估值意見時，吾等很大程度上依賴由管理層所提供有關目標集團的經營、財務以及其他相關數據及資料的完整性、準確性及陳述。

吾等並無理由相信吾等遭隱瞞任何重大事實。然而，吾等並不保證吾等的調查已展示審核或範圍更廣泛的審查可能披露的一切事宜。倘有關假設出現任何變動，吾等的估值意見可能出現重大差異。

3. 經濟概覽

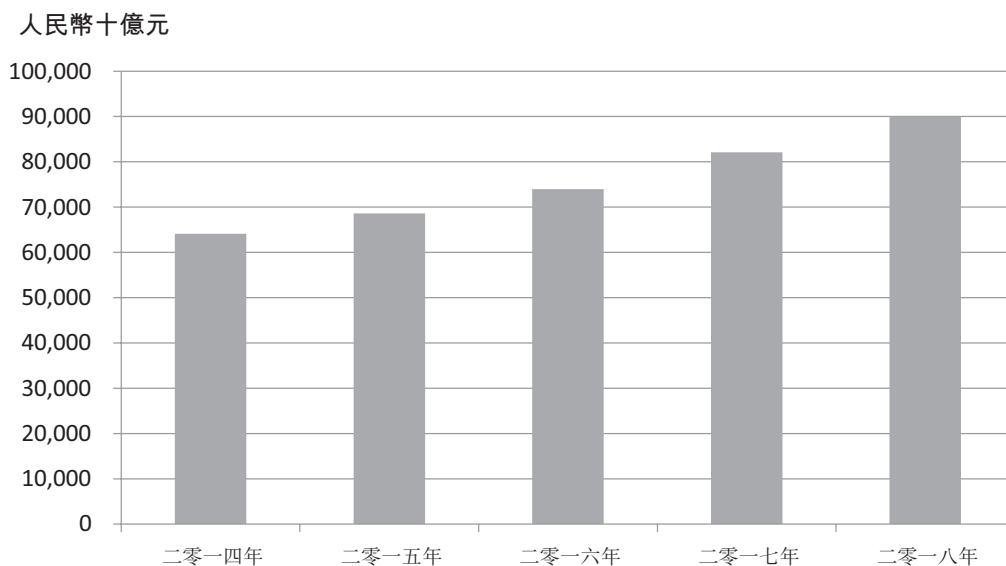
3.1 中國經濟概覽

根據中國國家統計局的數據，於二零一九年九月，中國的名義國內生產總值（「國內生產總值」）為人民幣697,800億元，較二零一八年九月同比錄得名義增長7.9%。根據國際貨幣基金組織（「國際貨幣基金組織」）的數據，按名義國內生產總值計，二零一九年中國為全球最大經濟體。儘管於二零零八年年底爆發全球金融危機，中國政府透過向基建及房地產投放資金持續為中國經濟提供支持。

於整個二零零九年，全球經濟衰退使境外對中國出口的需求多年來首次出現下跌。政府矢志持續推行經濟改革，強調提振內需，以減少中國對向境外出口的依賴。於二零一零年，中國經濟迅速反彈，實現強勁的國內生產總值增長，跑贏所有其他主要經濟體，並自二零一一年以來保持強勢經濟增長。

於二零一四年至二零一八年的過去五年，中國名義國內生產總值複合年增長率為8.9%。中國名義國內生產總值呈上升趨勢。圖1列示二零一四年至二零一八年的中國名義國內生產總值。

圖1—二零一四年至二零一八年的中國名義國內生產總值

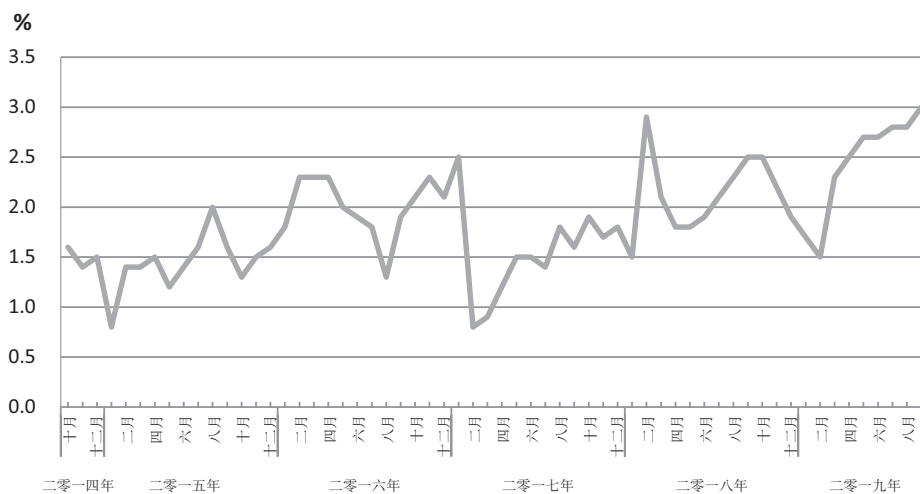


資料來源：中國國家統計局

3.2 中國通貨膨脹

由於高物價被認為是引起社會動盪的因素之一，因此，解決通脹問題一直是中國政府的首要工作。於這個快速增長的經濟體，中產階層對食品及商品的需求不斷攀升。中國的通脹主要受食品價格推動，於二零一一年一直處於高位。根據中國國家統計局的數據，二零一一年上半年消費者價格指數（「消費者價格指數」）呈上升趨勢。受惠於政府抑制商品價格的政策，二零一四年十二月的消費者價格指數同比變動降至1.5%。於二零一五年上半年消費者價格指數同比變動維持於0.8%至1.5%左右，於二零一五年下半年則於1.3%至2.0%左右之間波動。於二零一六年，消費者價格指數同比變動由二月的2.3%降至八月的1.3%，但隨後月份有所上升，於十二月為2.1%。於二零一七年，消費者價格指數同比變動由一月的2.5%降至二月的0.8%，於十二月升至1.8%。於二零一八年，消費者價格指數同比變動於二月達到高峰2.9%，年中則於1.8%至2.1%左右之間波動，其後於九月再次上升至2.5%，十二月回降至1.9%。於二零一九年，數字於二月低開為1.5%，然而於三月急升至2.3%，之後升勢持續至九月，達3.0%。圖2列示二零一四年十月至二零一九年九月的中國消費者價格指數的同比變動。

圖2—二零一四年十月至二零一九年九月的中國消費者價格指數同比變動



資料來源：彭博

過去十年，中國的通脹率波動不定。根據國際貨幣基金組織的數據，中國的通脹率由二零零六年的2.8%升至二零零七年的6.5%，後於二零零八年及二零零九年分別降至1.2%及1.9%。通脹率於二零一零年升至4.6%，於二零一一年維持於4.1%。於二零一二年及二零一三年，通脹率再次下降至2.5%，於二零一四年進一步降至1.5%。近年來，通脹率持續波動。於二零一五年及二零一六年由1.6%攀升至2.1%，其後於二零一七年降至1.8%，最後於二零一八年達至1.9%。根據國際貨幣基金組織預測，中國的長期通脹率預計將為3.0%左右。圖3列示二零零八年至二零一八年中國通脹率的歷史走勢。

圖3—二零零九年至二零一八年中國通脹率



資料來源：國際貨幣基金組織

4. 行業概覽

4.1 中國建築業概覽

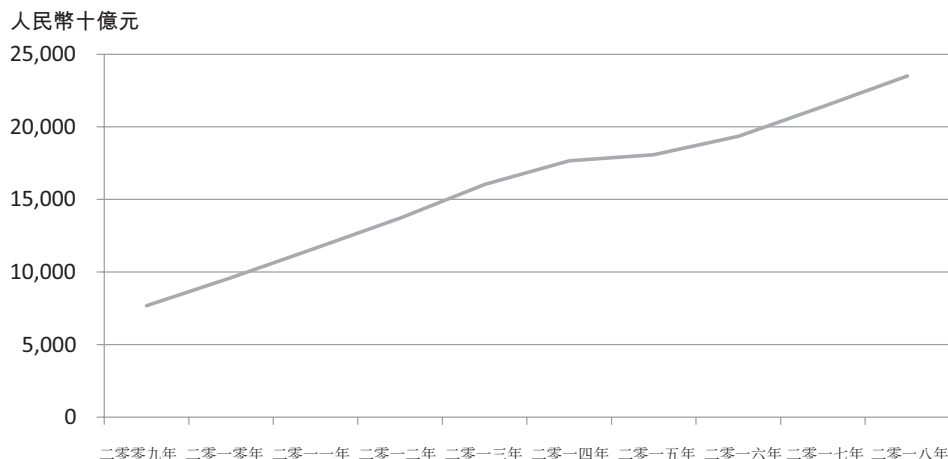
根據中國建築業協會發佈之《2018年建築業發展統計分析》，於二零一八年，中國建築公司（為具有資質等級的總建築承包商，不包括勞務分包）貢獻總產值人民幣235,090億元，較二零一七年增加9.88%。同時，竣工總產值於二零一八年增加至人民幣120,790億元，全年增長率為3.42%。簽訂合同總額於二零一八年上升12.49%至人民幣494,410億元，當中新簽合同總額為人民幣272,850億元，較二零一七年高於7.14%。於二零一八年年底，中國建築公司數目按年增加8.34%至95,400間。此外，建築業從業員人數及按中國建築業總產值計算的勞動生產率分別約為55,630,000人及每人人民幣373,187元，分別相當於全年增加0.48%及7.40%。

於二零一九年上半年，經參考中國建築業協會發佈之《2019年上半年建築業發展統計分析》，中國具有資質等級的總建築承包商（不包括勞務分包）之總產值為人民幣101,620億元，較二零一八年同期增加9.88%，當中竣工總產值增加2.73%至人民幣41,260億元。於二零一九年上半年，簽訂合同總額為人民幣363,980億元，全年增加8.53%，當中新簽合同總額為人民幣120,310億元，較二零一八年上半年高出2.47%。於二零一九年六月底，中國有92,733間建築公司，較二零一八年六月底多出7.84%。此外，於中國的從業員人數全年增加2.48%至二零一九年上半年底之43,100,000人。同時，按中國建築業總產值計算的勞動生產率全年增長8.61%至每人人民幣221,424元。

4.2 中國建築業於過去十年的走勢

根據中國國家統計局的數據，中國建築業的總產值由二零零九年之人民幣76,810億元增長至二零一八年之人民幣235,090億元，複合年增長率約為11.84%。圖4列示有關建築業於二零零九年至二零一八年之總產值，其已參考從中國國家統計局取得之數據。

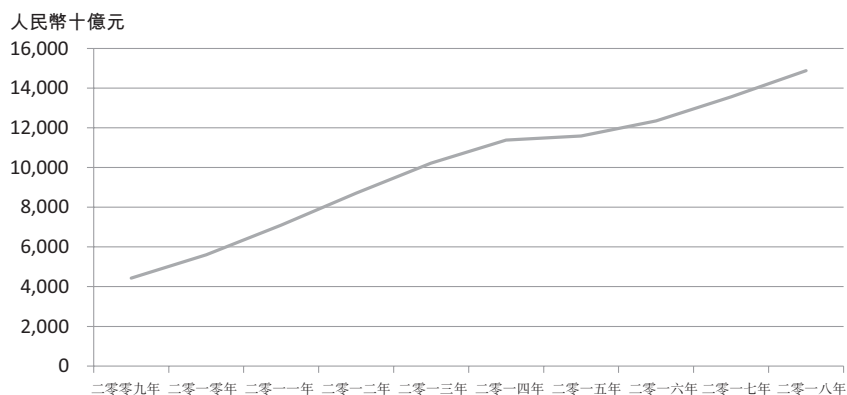
圖4－有關建築業於二零零九年至二零一八年之總產值



資料來源：中國國家統計局

就中國住宅樓宇建築行業而言，其與中國整體建築業過去十年的走勢類似。相關行業總產值由二零零九年之人民幣44,310億元穩定增加至二零一八年之人民幣148,830億元。圖5列示有關住宅樓宇建築行業於二零零九年至二零一八年之總產值，其已參考中國國家統計局之數據。

圖5－有關住宅樓宇建築行業於二零零九年至二零一八年之總產值



資料來源：中國國家統計局

4.3 中國建築業之預測

根據GlobalData刊發之《Construction in China – Key Trends and Opportunities to 2023》，中國建築業預期於二零一九年至二零二三年之預測期間將按相對較慢的速度增長，此乃由於政府逐步背離向基建發展作出巨額投資以驅動經濟增長之政策。研究指出，中國建築業之雙位數增長早已消逝，而政府機關加緊控制於基建及城市發展之過多債務投資。

5. 目標集團概覽

Total Fame Holdings Ltd.為一間於二零一九年九月於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其由楊雪女士及趙國琳先生分別擁有80%及20%權益。其為一間投資控股公司。目標公司透過其全資附屬公司持有陝西江威建築工程有限公司（以下稱為「目標附屬公司」）之100%股權。目標附屬公司為一間於二零一四年八月於中華人民共和國（「中國」）成立之有限公司，主要於中國從事項目建築承包業務。

誠如管理層所告知，目標公司及其附屬公司（不包括目標附屬公司）於估值日期並無重大業務經營、資產及負債。

6. 估值基準

吾等的估值乃按市值基準進行。根據國際估值準則委員會於二零一七年制訂的國際估值準則，**市值**之定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

7. 調查

吾等的調查包括與管理層成員討論目標集團的發展、經營及其他相關資料。此外，吾等已就中國經濟作出吾等認為就估值而言屬必要的相關查詢，並取得進一步資料及統計數字。

吾等已與管理層討論有關目標集團之發展、營運及其他相關資料。吾等亦已參考其他財務及業務資料來源。於達致吾等估值意見時，吾等很大程度上依賴由管理層所提供有關目標集團的經營、財務以及其他相關數據及資料的完整性、準確性及陳述。

目標集團的估值需要考慮所有相關因素，有關因素未必一定會影響業務營運及其產生未來投資回報的能力。吾等估值中考慮的因素包括但不一定限於以下各項：

- 目標集團的業務性質及前景；
- 目標集團的財務資料；
- 整體經濟展望、特定經濟環境及影響業務、行業及市場的市場因素；
- 相關牌照及協議；
- 目標集團的業務風險，如維持勝任的技術及專業人員的能力；及
- 從事類似業務線的實體的投資回報。

8. 估值方法

取得目標集團市值的公認方法一般有三種，即市場法、收入法及資產法。每一種方法均適合一種或多種情況，有時可同時使用兩種或以上方法。是否採用特定方法將視乎對性質類似的商業實體作出估值時最常用的做法而定。

8.1 市場法

市場法透過比較性質類似的其他商業實體在公平交易中轉手的價格而對商業實體進行估值。該方法的相關理論是，人們不會為同等適宜的替代品支付超過其須支付的價格。透過採用該方法，估值師將首先物色近期出售的其他類似商業實體的價格估值指標。

分析價值指標時採用的適當交易須按公平基準出售，並假設買方與賣方均知情且並無購買或出售的特殊動機或受到強迫。

8.2 收入法

收入法專注於商業實體產生收入的能力帶來的經濟利益。該方法的相關理論是，商業實體的價值可透過該商業實體於可使用年期內將收取的經濟利益的現值計量。根據該估值原則，收入法估計未來經濟利益，並使用就與變現該等利益相關的風險而言屬適當的貼現率將其有關經濟利益貼現至現值。另外，該現值可透過將未來期間將收取的經濟利益按適當的資本化率資本化而計算。此受限於商業實體將繼續維持穩定的經濟利益及增長率的假設。

8.3 資產法

資產法基於商業實體的盈利能力主要源自於其現有資產的一般概念。該方法的假設是，當營運資金、有形及無形資產各部分獨立估值時，其總和為商業實體的價值，等於投入資本（「股權及長期債務」）的價值。根據資產法，商業實體／集團的股權市值指該商業實體／集團於計量日期的財務狀況表所示的各項資產及負債的市值，當中各項資產及負債的市值乃按其性質以合理的估值方法釐定。

8.4 業務估值

在對目標集團進行估值時，吾等已考慮目標集團的營運及財務資料，以及與管理層進行討論，以了解目標集團及其所從事行業的狀況及前景。同時，吾等於選擇估值方法時已考慮現有數據的可用性。

吾等並無採納收入法，此乃由於須作出大量假設，且估值可受到任何不當假設大幅影響。吾等亦無採納資產法，此乃由於其無法反映目標集團的未來盈利潛力，因而未能反映目標集團的市值。因此，吾等認為採納市場法可得出目標集團的市值。

就採納市場法，吾等須釐定可資比較公司的合適估值倍數，就此，吾等已考慮市銷率、市盈率及市賬率倍數。目標集團及類似公司的營運並非倚重其資產，故並未採納市賬率倍數。吾等亦未採納市銷率倍數，原因為其無法全面掌握目標集團的成本架構。因此，吾等已採納市盈率（「市盈率」）倍數，此乃由於吾等認為市盈率倍數乃計算目標集團市值的最合適倍數。

吾等採納多間業務性質及營運與目標集團相若的上市公司作為可資比較公司。吾等主要根據下列挑選準則挑選可資比較公司：

- 有關公司主要從事建築承包相關業務，其貢獻二零一七年及二零一八年財政年度之總收益逾50%；
- 有關公司於中國有主要經營分部；
- 有關公司有足夠上市及經營歷史；及
- 有關公司的財務資料可公開取得。

根據上述挑選準則及按竭誠盡力基準，吾等已挑選及採納十間可資比較公司。根據上述挑選準則所採納可資比較公司的詳盡名單詳情說明如下：

公司名稱	股份代號	上市地點	業務描述
重慶建工集團股份有限公司	600939.CH	中國	重慶建工集團股份有限公司主要從事樓宇建設工程、基礎設施建設及投資。樓宇建設工程業務包括公共及民用樓宇建設、機電安裝工程建設及樓宇裝修。基礎設施建設及投資業務包括建設及投資高等級公路、公路路基、行人路、大橋及隧道。該公司亦從事其他業務，包括製造及銷售工程機械設備、針織品、零件、鋼廠及建築材料。
河北建設集團股份有限公司	1727.HK	香港	河北建設集團股份有限公司提供建築服務。該公司提供建築工程、設計、鋼結構、環境保護、隔離、安裝、壓力容器製造以及項目管理服務。該公司為中國客戶提供服務。
龍元建設集團股份有限公司	600491.CH	中國	龍元建設集團股份有限公司承包多項建設項目，例如民用樓宇、工業樓宇、市政樓宇、公共設施及樓宇裝修。
上海建工集團股份有限公司	600170.CH	中國	上海建工集團股份有限公司提供建設服務。該公司建設住宅樓宇、工業樓宇、市政樓宇、公共基礎設施等。該公司提供全球服務。
深圳市天健(集團)股份有限公司	000090.CH	中國	深圳市天健(集團)股份有限公司承包多種建設項目，包括樓宇、道路、大橋、隧道以及其他重型建設項目。該公司亦透過其附屬公司營運房地產發展、物業管理、運輸及建築材料製造。

公司名稱	股份代號	上市地點	業務描述
北京市大龍偉業房地產開發股份有限公司	600159.CH	中國	北京市大龍偉業房地產開發股份有限公司為以中國為基地之公司，主要從事房地產發展及建設業務。房地產發展業務主要包括發展及銷售住宅及商業樓宇。建設業務主要包括房屋建設業務。該公司主要於北京順義區、廣東中山市以及內蒙古自治區滿洲里市經營業務。
中國建築股份有限公司	601668.CH	中國	中國建築股份有限公司提供建設服務。該公司提供房屋建設及其他服務。該公司亦經營房地產發展及投資、基礎設施建設及投資、勘探及設計以及其他業務。
中國海誠工程科技股份有限公司	002116.CH	中國	中國海誠工程科技股份有限公司為以中國為基地之公司，主要從事工程設計、諮詢、監督及承包業務。該公司為多個行業提供服務，包括紡織、建設、城市規劃、商業穀物、電訊、化學石化、機械、農業、林業、市政公用事業、電力、環境工程、環境影響評估及其他。該公司於國內及海外市場進行業務。
巨匠建設集團股份有限公司	1459.HK	香港	巨匠建設集團股份有限公司為建設公司。該公司專注於浙江省進行工作。
寶業集團股份有限公司	2355.HK	香港	寶業集團股份有限公司承包及實施建設項目。該公司亦研發、生產及銷售建築材料。此外，該公司發展房地產。

資料來源：彭博及路透社

上述可資比較公司之市盈率倍數列示如下：

公司名稱	股份代號	市盈率倍數
重慶建工集團股份有限公司	600939.CH	15.75
河北建設集團股份有限公司	1727.HK	8.64
龍元建設集團股份有限公司	600491.CH	12.10
上海建工集團股份有限公司	600170.CH	8.29
深圳市天健(集團)股份有限公司	000090.CH	11.23
北京市大龍偉業房地產開發股份有限公司	600159.CH	15.21
中國建築股份有限公司	601668.CH	6.08
中國海誠工程科技股份有限公司	002116.CH	14.47
巨匠建設集團股份有限公司	1459.HK	3.14
寶業集團股份有限公司	2355.HK	2.94
中位數		9.94

資料來源：彭博

可資比較公司之市盈率倍數介乎2.94倍至15.75倍。所採納之市盈率倍數為上述自彭博摘錄之可資比較公司於估值日期之市盈率倍數之中位數。可資比較公司市盈率倍數之中位數可盡量減低偏離值所帶來之影響，且一般而言反映出數據組合中更相關及更具代表性的價值。

吾等透過將市盈率倍數中位數應用於目標集團於二零一八年十月一日至二零一九年九月三十日期間之過去12個月溢利淨額人民幣9,666,000元，獲得目標集團於二零一九年九月三十日之估計市值。目標集團之市值其後透過調整市場流通性折讓、控制權溢價及非營運資產淨額而達致。

目標集團於過去12個月之溢利淨額計算詳情如下：

	截至 十二月三十一日 止年度 二零一八年 附註 人民幣千元 (A)	截至九月三十日 止九個月 二零一九年 人民幣千元 (B)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核) (C)	截至 九月三十日 止年度 二零一九年 人民幣千元 (未經審核) (A) + (B) - (C)
年／期內經營 (虧損)／溢利	4,616	7,156	2,106	9,666

附註：鑑於四捨五入，總計數字未必為總和。

於計算目標集團於過去12個月之溢利淨額時，吾等已因其屬非經營／非經常性性質而排除江威陝西之利息收入及一次性行政罰款。所採納之所得稅開支乃分別自截至二零一八年十二月三十一日止年度、截至二零一九年九月三十日及二零一八年九月三十日止九個月之實際生效稅率得出，以達致目標集團於過去12個月之經營溢利淨額約人民幣9,666,000元。

誠如 貴公司管理層所告知及根據目標集團、目標公司及江威陝西之財務資料，於二零一八年十月一日至二零一九年九月三十日（「估值日期」）之過去12個月，江威陝西為目標集團內目標公司之唯一營運附屬公司。就個別公司層面而言，目標公司及其附屬公司（不包括江威陝西）於估值日期並無重大營運、資產及負債。因此，江威陝西二零一八年十月一日至二零一九年九月三十日之過去12個月之溢利淨額可合理代表目標集團於同期之溢利淨額，故江威陝西於過去12個月之溢利淨額已獲採納用於計算目標集團於估值日期之市值。

8.5 市場流通性折讓及控制權溢價

市場流通性折讓為每股私人配售價與每股市場成交價之間的百分比差異。與公眾公司之同類權益相比，股份不公開之公司之擁有權權益並不可隨時出售。因此，私人持股公司之股份價值通常低於公眾公司之同類股份。吾等已參考由 Stout Risius Ross, LLC（為私人及公眾公司提供種類繁多之財務顧問服務之全國知名事務所之一）發佈之《Stout Restricted Stock Study 2019》的受限制股份研究結果（「該調查」）。

根據該調查，已審視一九八零年七月至二零一九年九月期間合共751宗公開交易公司所發行不記名普通股之私人配售交易。經參考該調查，吾等已採用751項交易之市場流通性折讓中位數15.80%，達致目標集團於估值日期之市值。市場流通性折讓中位數乃為盡量減低極端數據之影響而採用。此中位數數字乃於該調查內總結得出，且吾等未有調整或篩選數據。

此外，由於吾等從控股權益之角度考慮目標集團之市值，因此已參考獨立併購交易數據資料供應商FactSet Mergerstat, LLC.發佈之《Mergerstat Control Premium Study》（二零一八年第二季度）（「該研究」），採納28.80%之國際交易之控制權溢價中位數，以反映控股權益相比少數股東權益享有較高之市場流通性。

控制權溢價中位數是為盡量減低極端數據之影響而採用。該研究審視了二零一八年第二季度之100宗涉及收購一家公司50.01%或以上權益之交易（包含57項美國交易及43項國際交易）。控制權溢價指每股買入價與未受收購公佈影響之每股市場成交價之間的差異百分比。

8.6 計算詳情

使用市盈率倍數達致目標集團市值之計算詳情闡述如下：

過去12個月溢利淨額（人民幣千元）	9,666
乘以：市盈率倍數中位數	9.94
目標集團於控制權溢價、市場流通性折讓及 非營運資產淨額調整前之市值（人民幣千元）	96,040
控制權溢價之調整	(1 + 28.80%)
加：非營運資產／（非營運負債）（人民幣千元）	(20,761)
市場流通性折讓之調整	(1 – 15.80%)
目標集團之市值（人民幣千元）	86,675
目標集團之市值（人民幣千元）（已約整）	87,000

附註：總額可能因約整而有別於各數的總和。

9. 主要假設

吾等於是次估值中已採用若干特定假設，其為：

- 誠如管理層所告知，目標公司為一間控股公司及目標附屬公司為目標公司之唯一營運附屬公司；
- 誠如管理層所告知，目標公司及其附屬公司（目標附屬公司除外）並無擁有重大業務經營、資產及負債；
- 於估值日期，目標集團之綜合管理賬目包括目標集團於二零一九年九月收購目標附屬公司之應付代價（「應付代價」）人民幣20,000,000元。誠如管理層所告知，Smart Role Holdings Limited（「賣方」）將透過向目標集團注資人民幣20,000,000元作為繳足股本，代替目標集團償付應付代價。因此，吾等之估值意見並不包括應付代價；
- 由於在估值日期並未有經審核財務賬目，目標附屬公司截至二零一八年十二月三十一日止年度、截至二零一八年九月三十日止九個月及截至二零一九年九月三十日止九個月之未經審核管理賬目可合理代表其財務狀況；
- 於達致目標集團市值中所用之估計溢利淨額乃經參考管理層提供目標附屬公司截至二零一八年十二月止年度、截至二零一八年九月止九個月及截至二零一九年九月三十日止九個月之未經審核管理賬目後計算；
- 目標集團已經或將會正式取得於其經營或計劃經營地點經營業務所需一切有關法定批准及營業執照或牌照，且有關法定批准及營業執照或牌照可於到期後重續；
- 目標集團業務所屬行業具有充足技術員工，且目標集團將留聘合資格管理層、主要人員及技術員工以支持其持續經營及發展；
- 目標集團經營或計劃經營地點的現行稅務法例並無重大變動，且應付稅率將維持不變及所有適用法律及規例將獲得遵從；
- 目標集團經營或計劃經營地點任何或會對目標集團應佔收益或其盈利能力構成不利影響的政治、法律、經濟或財政狀況並無重大變動；及

- 目標集團經營地點的利率及匯率將不會與現行利率及匯率有重大差異。

10. 所審閱資料

吾等的意見須考慮可影響目標集團市值的相關因素。所考慮因素包括但不限於以下各項：

- 目標公司於二零一九年九月十一日至二零一九年九月三十日期間之獨立管理賬目；
- 江威（北京）企業管理有限公司於二零一九年九月十一日至二零一九年九月三十日期間之獨立管理賬目；
- 目標附屬公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度、截至二零一八年九月三十日止九個月及截至二零一九年九月三十日止九個月的管理賬目；
- 目標集團的相關牌照；
- 有關目標集團的一般描述；及
- 中國經濟前景。

吾等已就所獲提供的資料與管理層詳細討論，並假設該等資料乃合理及可靠。吾等假設所獲提供的資料屬準確，而於達致估值意見時亦在頗大程度上倚賴有關資料。

11. 限制條件

估值反映於估值日期存在的事實及狀況。吾等並無考慮其後事項，亦毋須就有關事件及情況更新吾等的報告。

吾等謹此特別指出，吾等的估值乃根據吾等獲提供的資料作出，如目標集團的公司背景、業務性質及財務資料。

就吾等所深知，本報告所載一切數據乃假設均屬合理且準確釐定。達致是次分析時所採用由其他人士提供的數據、意見或估計均匯集自可靠來源；然而，吾等不會就假設其準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等在很大程度上倚賴管理層所提供的資料以達致估值意見。吾等無法驗證提供予吾等的所有資料的準確性。該等資料並無經吾等審核或彙編。然而，吾等既無任何理由懷疑提供予吾等的資料的真實性和準確性，亦無任何理由懷疑所提供資料中遺漏任何重要事實。吾等不會就並無獲提供予吾等的任何營運及財務資料承擔任何責任。

吾等假設管理層能勝任及根據公司規章履行職務。此外，除本報告另有註明外，目標集團的擁有權由負責任的人士所擁有。管理層的質素可能對業務的可行性以及目標集團的市值具有直接影響。

吾等並無調查目標集團所有權或任何法律責任，並不會就所評估目標集團的所有權承擔責任。

吾等對市值作出的結論乃自公認估值程序及慣例作出，而該等程序及慣例很大程度上均倚賴各項假設和眾多不明朗的考慮因素，且並非所有不明朗因素可易於量化或確定。結論及多項估計不能劃分成多個部份，及／或不能斷章取義，及／或與任何其他估值或研究相連應用。

除董事及管理層外，吾等概不就或因本報告的內容或因而產生的問題向任何人士承擔責任。倘其他人士仍選擇以任何形式依賴本報告內容，則彼等自行承擔全部有關風險。

除羅馬國際評估外，任何人士不得對本報告任何部分的任何條目作出更改。吾等對任何未經許可的變動概不承擔任何責任。在未經羅馬國際評估書面同意及批准的情況下，本報告的所有或任何部分內容概不得通過任何傳播途徑向公眾發佈或於任何刊物引述，包括但不限於廣告、公共關係、新聞或銷售媒體。

未經羅馬國際評估書面同意及批准，不得轉載本報告的全部或部分內容，亦不得就任何目的供任何第三方使用。

是次估值的工作文件及模型由吾等保存並可供進一步參考。在有需要時吾等可為估值結論提供支持。本報告的所有權在 貴公司全數付清所有專業費用前將不轉授予 貴公司。

12. 備註

除另有註明者外，本估值報告所載一切貨幣金額均以人民幣（人民幣）為單位。

吾等謹此確認，吾等於目標集團、目標公司、 貴公司、彼等聯營公司或本報告所申報估值中並無擁有現時或預期權益。

13. 估值意見

根據上述調查、所採納之估值方法以及上文所附的主要假設，吾等認為，目標集團100%股權於估值日期的市值合理呈列為人民幣87,000,000元（人民幣捌仟柒佰萬元正）。

此 致

國華集團控股有限公司

香港中環

德輔道中19號

環球大廈26樓

代表

羅馬國際評估有限公司

謹啟

二零二零年三月三十一日

1. 責任聲明

本通函（董事願共同及個別地承擔全部責任）乃遵照上市規則之規定而提供有關本集團之資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，及並無遺漏其他事項，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) 董事及主要行政人員之權益

於最後可行日期，董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團（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）之股份、相關股份及債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括其根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉），或記錄於本公司須根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益及淡倉，或須根據上市規則之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	身份及權益性質	所持有之 股份數目 (好倉)	佔本公司 已發行股本之 百分比 (附註)
秦杰	實益擁有人	10,000,000	0.20%

附註： 百分比乃根據於最後可行日期之5,084,283,133股已發行股份計算。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無其他董事及本公司主要行政人員或彼等各自之聯繫人於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括其根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉），或記錄於本公司須根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之任何權益或淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東之權益

據任何董事所知，於最後可行日期，以下人士（不包括本公司董事或主要行政人員）於本公司股份及相關股份中擁有或被視為或被認為擁有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司及聯交所披露或須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司存置之登記冊：

姓名／名稱	身份	股份權益 (好倉)	佔本公司 已發行股本 百分比 (附註3)
王葆寧 (附註1)	受控制公司權益	640,000,0000	12.59%
Sunbow Int'l Enterprise Limited (附註1)	實益擁有人	640,000,0000	12.59%
傅自振 (附註2)	受控制公司權益	299,320,000	5.89%

附註：

- (1) 於最後可行日期，640,000,000股股份由Sunbow Int'l Enterprise Limited持有，而Sunbow Int'l Enterprise Limited由王葆寧先生全資擁有。根據證券及期貨條例，彼被視作於Sunbow Int'l Enterprise Limited持有之該640,000,000股股份中擁有權益。
- (2) 於最後可行日期，Lenient Splendid Limited（「**Lenient**」）及Global East Time Development Company Limited（「**Global East**」）分別持有174,320,000股股份及125,000,000股股份。由於傅自振先生擁有Lenient之100%股權及Global East之50%股權，根據證券及期貨條例，彼被視作於Lenient及Global East持有之該等合共299,320,000股股份中擁有權益。
- (3) 百分比乃按於最後可行日期之已發行股份5,084,283,133股為基準計算。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司並不知悉人士（不包括本公司董事或主要行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司及聯交所披露或須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司存置之登記冊之權益或淡倉。

3. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立並非於一年內屆滿或可由本集團有關成員公司於一年內無須繳付賠償（法定賠償除外）而終止的服務合約。

4. 董事之競爭性權益

於最後可行日期，據董事所知，董事或彼等各自之緊密聯繫人概無於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有將須根據上市規則第8.10條予以披露之權益，猶如彼等各自為控股股東。

5. 董事於本集團資產或對本集團而言屬重大之合約或安排之權益

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日（即本公司最近刊發經審核綜合財務報表的編製日期）以來已或擬收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，概無董事於任何對本集團業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

6. 訴訟

於最後可行日期，就董事所知，概無任何尚未了結或威脅經擴大集團任何成員公司之重大訴訟或索償。

7. 重大合約

本集團成員公司於緊接最後可行日期前兩年內曾訂立以下重大或可能屬重大之合約（於日常業務過程以外訂立之合約）：

- (i) 本公司全資附屬公司康永國際有限公司（「康永」）與鴻鵠集團有限公司就由康永持有之本金額為90,000,000港元之承兌票據（「承兌票據」）而訂立日期為二零二零年三月二十日之第三份補充契據，據此(i)訂約方同意將承兌票據之到期日由二零二零年三月二十日進一步延長一(1)年至二零二一年三月二十日；及(ii)鴻鵠集團有限公司同意於二零二零年三月二十日或之前償付於承兌票據項下應付之尚未償還利息，金額約為5,415,000港元；
- (ii) 補充協議；
- (iii) 國華佳業北京、青島茂捷企業管理合夥企業（有限合夥）、李靜及魏建東訂立日期為二零二零年二月十八日之股權轉讓協議，內容有關按人民幣110,000,000元之總代價轉讓北京岳海企業管理有限公司之100%股權；
- (iv) 深圳國華建業實業有限公司（本公司之全資附屬公司）、寧波思行信息科技有限公司及江蘇美麗空間建築設計產業發展有限公司（「美麗空間」）訂立日期為二零二零年一月十四日之股權轉讓協議，內容有關轉讓美麗空間之100%股權，總代價為人民幣41,000,000元；
- (v) 協議；
- (vi) 由（其中包括）本公司全資附屬公司國華金融控股有限公司與一名獨立第三方訂立日期為二零一九年六月二十一日之股份轉讓協議及股東協議，內容有關收購Treasure Cart Holdings Limited已發行股本之25%，代價為45,000,000港元；
- (vii) 國華佳業北京與獨立第三方訂立日期為二零一九年四月三十日之貸款協議及相關擔保及股份質押合同，內容有關人民幣6,000,000元之墊款，年利率為8%；

- (viii) 康永與鴻鵠集團有限公司就承兌票據而訂立日期為二零一九年三月二十日之第二份補充契據，據此(i)訂約方同意將承兌票據之到期日由二零一九年三月二十日進一步延長一(1)年至二零二零年三月二十日；及(ii)鴻鵠集團有限公司同意於二零一九年三月二十日或之前償付於承兌票據項下應付之尚未償還利息，金額為5,400,000港元；
- (ix) 本公司全資附屬公司融金達融資租賃有限公司（「融金達融資」）與一名當時之現有客戶及北京凱意通訂立日期為二零一九年三月一日之債務清償協議以及融金達融資與北京凱意通訂立之貸款協議，據此（其中包括）北京凱意通承擔債務金額人民幣60,000,000元；
- (x) 國華佳業北京與一名獨立第三方訂立日期為二零一九年一月十八日之股份轉讓協議，內容有關收購上海圖炫建築設計有限公司之100%股權，代價為人民幣6,250,000元；
- (xi) 國華佳業北京與獨立第三方訂立日期為二零一九年一月十八日之股份轉讓協議，內容有關收購上海軒美房地產經紀有限公司之100%股權，代價為人民幣6,000,000元；
- (xii) 本公司全資附屬公司尚新有限公司（「尚新」）與Lucent Time Limited（「Lucent Time」，一名獨立第三方）訂立日期為二零一八年十二月三十一日之股份轉讓及貸款轉讓協議，據此，(i) Lucent Time有條件同意出售而尚新有條件同意收購貴域有限公司之全部已發行股本及(ii) Lucent Time有條件同意轉讓而尚新有條件同意接納免息股東貸款之全部權利及利益，總代價為135,000,000港元；
- (xiii) 本公司與金利豐證券有限公司就以配售價每股股份0.101港元配售最多1,452,000,000股股份而訂立日期為二零一八年八月三十一日之配售協議，而有關配售事項之所得款項淨額約為143,500,000港元；
- (xiv) 本公司與金利豐證券有限公司就以配售價每股股份0.07港元配售最多1,452,000,000股股份而訂立日期為二零一八年五月三十日之配售協議，而有關配售事項之所得款項淨額約為99,300,000港元；及

- (xv) 康永與鴻鵠集團有限公司就承兌票據訂立日期為二零一八年三月二十日之補充契據，據此(i)訂約方同意將承兌票據之到期日由二零一八年三月二十日進一步延長一(1)年至二零一九年三月二十日；及(ii)鴻鵠集團有限公司同意於二零一八年三月二十日或之前償付於承兌票據項下應付之尚未償還利息，金額約為5,415,000港元。

8. 專家及同意

提供本通函所載或提述之意見及建議之專家資格如下：

名稱	資格
中匯安達會計師事務所有限公司	執業會計師
羅馬國際評估有限公司	獨立專業估值師

於最後可行日期，上述專家各自：

- (a) 已就本通函之刊發發出書面同意，同意分別按本通函所載之形式及涵義轉載其函件、報告及引述其名稱及標誌，且迄今並無撤回其書面同意；
- (b) 並無擁有本公司或本集團任何其他成員公司之股權或擁有任何權利（無論可否合法執行）以認購或提名他人認購本公司或本集團任何其他成員公司之證券；及
- (c) 自二零一八年十二月三十一日（即本集團最近刊發經審核綜合財務報表的編製日期）以來並無直接或間接於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

9. 備查文件

以下文件之副本將由本通函日期起直至股東特別大會日期（包括該日）止任何平日（不包括公眾假期）由上午九時正至下午六時正之正常營業時間內於本公司之香港主要營業地點可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司分別截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度之年報；
- (c) 董事局函件，其全文載於本通函第5至27頁；
- (d) 目標集團之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (e) 江威陝西之會計師報告，其全文載於本通函附錄三；
- (f) 經擴大集團之未經審核備考財務資料報告，其全文載於本通函附錄五；
- (g) 目標集團之估值報告，其全文載於本通函附錄六；
- (h) 本附錄上文「7.重大合約」一段所述之重大合約；
- (i) 本附錄上文「8.專家及同意」一段所述之書面同意；及
- (j) 本通函。

10. 一般資料

- (a) 本公司之公司秘書為何瑜先生，彼為香港會計師公會之會員及特許公認會計師公會資深會員。
- (b) 本公司註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (c) 本公司之香港總辦事處及主要營業地點地址為香港中環德輔道中19號環球大廈26樓。

- (d) 本公司之百慕達股份過戶登記處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為4th Floor North Cedar House, 41 Cedar Avenue, Hamilton HM 12, Bermuda。
- (e) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (f) 本通函及隨附之代表委任表格乃以中英文編寫。本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

下文載列根據公司細則建議將於股東特別大會上重選之董事履歷詳情：

秦杰先生，52歲，執行董事

秦先生已獲委任為執行董事、本公司執行委員會成員及本公司行政總裁，自二零二零年一月二十二日起生效。

秦先生，彼於一九九零年畢業於北京建築大學（前稱北京建築工程學院），獲得工學士學位，並於二零零零年十二月獲得高級工程師職務任職資格。

秦先生在房地產建築管理行業有近30年經驗。自二零零二年至二零零四年為遠洋集團控股有限公司（股份代號：3377）（前稱中遠房地產開發有限公司，自二零零七年起於聯交所上市）任總工程師，自二零零四年至二零零九年為上海實業城市開發集團有限公司（股份代號：563）（前稱中新集團（控股）有限公司，自一九九三年起於聯交所上市）任項目總經理、城際公司總經理、華東區域副總經理，自二零零九年至二零一一年為大連萬達集團股份有限公司任北京公司總經理、石家莊公司總經理，自二零一四年至二零一七年為紐賓凱集團有限公司任集團總裁。現時，秦先生為本公司兩間於中國設立的附屬公司之總經理及／或董事。

本公司已就秦先生之上述委任與秦先生訂立服務協議，任期自二零二零年一月二十二日起為期三(3)年，可由任何一方向另一方發出不少於三(3)個月書面通知予以終止，並須根據公司細則及上市規則輪席退任及重選連任。根據公司細則，秦先生將任職直至本公司下屆股東大會，並將符合資格於該大會上膺選連任。秦先生有權享有董事薪酬每月170,000港元及董事局將予批准之年度酌情花紅，其由本公司薪酬委員會參考秦先生之經驗及於本集團之職責以及現行市況而建議。

於最後可行日期，秦先生實益擁有10,000,000股股份。

除上文所披露者外，於最後可行日期：

- (1) 秦先生並無於本公司或其任何相聯法團之任何股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有香港法例第571章證券及期貨條例第XV部所界定之任何權益或淡倉；
- (2) 秦先生並無於本公司或本集團其他成員公司擔任任何職務，且與本公司任何其他董事、高級管理人員或主要或控權股東概無任何關係；
- (3) 於過去三年，秦先生並無在其證券於香港或海外任何證券市場上市之公眾公司擔任任何其他董事職務；及
- (4) 秦先生並無任何其他主要任命及專業資格。

概無其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條所載之任何規定予以披露，亦無有關彼重選連任之其他事項須提請股東垂注。

股東特別大會通告



CHINA BEST GROUP HOLDING LIMITED

國華集團控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：370)

股東特別大會通告

茲通告國華集團控股有限公司（「本公司」）謹訂於二零二零年四月十七日（星期五）上午十一時正假座香港中環德輔道中19號環球大廈26樓舉行股東特別大會（「股東特別大會」），以考慮並酌情通過（不論有否修訂）以下決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認由尚新有限公司（本公司之全資附屬公司）（作為買方）、Smart Role Holdings Limited（作為賣方，「賣方」）以及楊雪女士及趙國琳先生（作為擔保人）就轉讓Total Fame Holdings Limited（賣方之全資附屬公司）之全部已發行股本（「交易事項」）而訂立日期為二零一九年十二月十八日之股份轉讓協議（「協議」）及日期為二零二零年三月二日之補充協議（「補充協議」）（註有「A」字樣之協議及補充協議副本由大會主席簽署，以資識別，並已提交大會）；及
- (b) 謹此授權任何一名本公司董事（「董事」）採取一切其可能認為就與協議、補充協議及交易事項有關或使之生效而言屬必要、適宜、權宜或合宜之有關行動及事宜及代表本公司簽署及簽立一切有關其他文件或文據（包括在有需要時加蓋本公司之公司印鑑），以及同意與此有關之事宜之有關修改、修訂或豁免，而有關修改、修訂或豁免屬行政性質及附屬於協議、補充協議及交易事項之實施或協議、補充協議及交易事項所附帶。」

股東特別大會通告

2. 「動議批准重選秦杰先生為執行董事，並授權董事局釐定其酬金。」

承董事局命
國華集團控股有限公司
執行董事兼行政總裁
秦杰先生

香港，二零二零年三月三十一日

附註：

- (i) 凡有權出席以上通告所召開之股東特別大會及於會上投票之本公司股東均有權委任一名或（倘其為持有兩股或以上股份之股東）超過一名代表代其出席並（受本公司細則條文所規限）於會上投票。代表毋須為本公司股東，惟須親身出席股東特別大會以代表該名股東。倘多於一名委任代表獲委任，則該委任須列明與各受委代表有關之股份數目及類別。
- (ii) 如屬任何本公司股份之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人可親自或委派代表就該股份投票，猶如其為唯一有權投票者，但如超過一名該等聯名持有人出席任何大會，則僅排名首位者之投票（不論親身或委派代表）方獲接納，其他聯名持有人之投票概不獲接納，就此而言，排名先後乃按照本公司股東名冊內就有關聯名持有之排名次序而定。
- (iii) 隨函附奉股東特別大會上適用之代表委任表格。無論閣下是否擬親身出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其列印之指示填妥及交回。
- (iv) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證核證之該等授權書或授權文件副本，最遲須於大會或續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司之辦事處，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。
- (v) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則所規定，以上決議案將以投票方式表決。

於本通告日期，董事局包括五名執行董事，即王穎千女士（主席）、秦杰先生（行政總裁）、劉煒先生、陳偉先生及樊捷先生，及三名獨立非執行董事，即茹祥安先生、劉海屏先生及劉彤輝先生。