
此乃要件 請即處理

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並表明概不就因本通函全部或任何部分內容所導致或因倚賴該等內容而產生之任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動**有任何疑問**，應諮詢 閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有中國唐商控股有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附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、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅作參考之用，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



CHINA TANGSHANG HOLDINGS LIMITED 中國唐商控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：674)

(1)有關收購目標公司之 非常重大收購事項及 關連交易 及 (2)股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

RAINBOW.

RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED
流博資本有限公司

中國唐商控股有限公司謹訂於二零二一年十月二十日(星期三)下午三時正假座香港九龍尖沙咀柯士甸道29號12樓1201室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。無論 閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上印備之指示填妥表格，並盡快但無論如何於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，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， 閣下仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會，並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將視作撤銷。

二零二一年九月三十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	20
宏博資本函件	21
附錄一 本集團之財務資料	I-1
附錄二 目標公司之財務資料	II-1
附錄三 經擴大集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 估值報告	IV-1
附錄五 本集團之管理層討論及分析	V-1
附錄六 目標公司之管理層討論及分析	VI-1
附錄七 一般資料	VII-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	本公司根據協議之條款及條件向深圳耀領收購銷售股份
「協議」或 「股權買賣協議」	指	本公司與深圳耀領就收購事項所訂立日期為二零二一年七月三十日之有條件股權買賣協議
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	中國唐商控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：674）
「完成」	指	根據協議之條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	完成之日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	收購銷售股份之代價人民幣137,300,000元
「代價股份」	指	450,000,000股本公司將配發及發行予賣方之新股份
「換股價」	指	初步換股價為每股換股股份0.2港元
「換股股份」	指	行使可換股債券附帶的換股權時可發行的新股份
「可換股債券」	指	本公司將向深圳耀領發行本金額27,120,000港元之零息可換股債券以支付部分代價
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司的董事

釋 義

「該東莞土地」	指	位處中國東莞市謝崗鎮曹樂村的土地，地塊編號2019WG052，土地面積為30,265.58平方米，土地用途為城鎮住宅用地、商服用地
「經擴大集團」	指	於完成後經收購事項擴大之本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事陳友春先生、雷美嘉女士及周新先生組成之獨立董事委員會，成立以向獨立股東就簽署股權買賣協議提供意見
「獨立股東」	指	於相關交易中擁有權益之關連人士以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零二一年九月二十四日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「過往收購事項」	指	本公司按二零二零年四月九日簽署的股權買賣協議從陳偉武先生間接收購目標公司35%股權
「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
「浚博資本」及 「獨立財務顧問」	指	浚博資本(香港)有限公司，一間根據證券及期貨條例獲發牌進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團，為本公司委任的獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見

釋 義

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股份」	指	目標公司已發行股本之55%
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二一年十月二十日下午三時正假座香港九龍尖沙咀柯士甸道29號12樓1201室召開及舉行之二零二一年第二次股東特別大會或任何續會，以考慮及批准(倘適用)股權買賣協議項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「深圳耀領」	指	深圳市耀領投資有限公司，一間根據中國法律註冊成立之公司
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	東莞市華創文置地有限公司，一間在二零二零年一月六日根據中國法律註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比



CHINA TANGSHANG HOLDINGS LIMITED

中國唐商控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：674)

執行董事：

陳偉武先生(主席)

周厚傑先生

江若文豪先生(署理行政總裁)

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

獨立非執行董事：

陳友春先生

雷美嘉女士

周新先生

香港主要營業地點：

香港

九龍

尖沙咀

柯士甸道29號

12樓1201室

敬啟者：

**(1)有關收購目標公司之
非常重大收購事項及
關連交易
及
(2)股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為二零二一年七月三十日有關訂立股權買賣協議之公佈。

本通函旨在向閣下提供以下各項之詳情，其中包括：

- (i) 股權買賣協議條款的資料；
- (ii) 獨立董事委員會就股權買賣協議致獨立股東之推薦建議；

董事會函件

- (iii) 獨立財務顧問就股權買賣協議致獨立董事委員會及獨立股東之意見；
- (iv) 本集團之財務資料；
- (v) 目標公司之財務資料；
- (vi) 本集團之未經審核備考財務資料；
- (vii) 本集團之管理層討論及分析；
- (viii) 目標公司之管理層討論及分析；
- (ix) 估值報告；
- (x) 將召開目的為（其中包括）考慮及酌情通過有關股權買賣協議之決議案之股東特別大會；及
- (xi) 根據上市規則規定有關股權買賣協議之其他資料。

股權買賣協議

於二零二一年七月三十日，本公司與深圳耀領訂立股權買賣協議，據此，本公司同意有條件收購而深圳耀領同意有條件出售銷售股份，代價為人民幣137,300,000元（相當於164,760,000港元）。代價將以(i)人民幣40,000,000元（相當於48,000,000港元）現金、(ii)按發行價每股代價股份0.2港元發行及配發450,000,000股代價股份，使代價股份的總價值為90,000,000港元（相當於約人民幣74,700,000元）及(iii)發行本金額為27,120,000港元（相當於約人民幣22,600,800元）的可換股債券之方式支付。

股權買賣協議的主要條款如下：

日期：

二零二一年七月三十日

訂約方：

買方： 本公司

賣方： 深圳耀領

董事會函件

標的事項：

本公司同意有條件收購而深圳耀領同意有條件出售銷售股份，銷售股份指目標公司之55%股權。

代價：

根據股權買賣協議，代價人民幣137,300,000元須由本公司於完成日期透過(i)人民幣40,000,000元（相當於48,000,000港元）現金、(ii)按發行價每股代價股份0.2港元發行及配發450,000,000股代價股份，使代價股份的總價值為90,000,000港元及(iii)發行本金額為27,120,000港元的可換股債券之方式支付予深圳耀領。

股權買賣協議的代價是參照目標公司於二零二一年三月三十一日的資產淨值約人民幣249,609,683元，經公平協商後確定並達成的。

代價股份相當於：

- (i) 本公司於最後實際可行日期之已發行股本約19.49%；及
- (ii) 本公司經配發及發行代價股份及可換股債券全數轉換時的換股股份擴大之已發行股本約15.55%。

代價股份將根據於股東特別大會上向獨立股東尋求之特別授權發行。代價股份一經配發及發行，將於各方面與配發及發行代價股份當日之已發行在外股份享有同等地位。

本公司將向聯交所申請批准根據股權買賣協議將予配發及發行之代價股份上市及買賣。

可換股債券的主要條款如下：

發行人： 本公司

本金金額： 27,120,000港元

到期日： 可換股債券發行日期後五週年屆滿當日

利息： 可換股債券為不計息

董事會函件

- 贖回： 除非先前已購買或轉換為換股股份，否則本公司須於到期日贖回可換股債券的未償還本金金額。
- 提早贖回： 在取得深圳耀領的書面批准下，本公司將有權自可換股債券發行日期後六個月屆滿起提早贖回可換股債券的部分或全部。本公司就提早贖回可換股債券(或其任何部分)應付的金額將為所贖回的本金金額。
- 換股價： 每股換股股份0.2港元(可按下文所述作出調整)
- 換股權： 在遵守可換股債券的條件所載程序的前提下，可換股債券持有人有權自發行日期開始截至到期日隨時將其名下登記的可換股債券的全部或部分未償還本金金額轉換為換股股份，惟每次轉換的金額不得少於271,200港元的整數倍。
- 深圳耀領行使可換股債券下的換股權受限於(i)本公司符合上市規則的公眾持股量要求及(ii)本公司控股股東陳偉武先生持有本公司不少於50%股權，方可進行。
- 換股調整： 換股價將在發生以下事件時進行調整：(i)股份的合併、拆細及重新分類；(ii)溢利或儲備資本化；(iii)本公司向股東作出資本分派；(iv)股份、購股權或認股權證的供股；(v)股份、購股權或認股權證以外的其他證券的供股；(vi)以低於股份市價80%的價格發行股份；(vii)以低於股份市價80%的價格發行其他證券；(viii)修改第(vii)段所述證券的轉換、交換或認購權，使價格低於股份市價的80%；及(ix)本公司或其附屬公司或其他人士就股東一般有關參與的要約向股東提出的其他要約。

董事會函件

地位：換股股份於轉換為可換股債券時發行，將與當時已發行的股份享有同等地位。

可轉讓性：可換股債券不可轉讓。

投票權：可換股債券不賦予任何投票權。

上市：本公司將向聯交所申請批准因行使可換股債券的換股權而配發及發行的換股股份上市及買賣。

假設按0.2港元的換股價全面行使可換股債券所附的換股權，本公司將發行合共135,600,000股換股股份，相當於：

- (i) 本公司於最後實際可行日期的現有已發行股本約5.87%；及
- (ii) 本公司經發行及配發代價股份及可換股債券全數轉換時的換股股份擴大後的已發行股本約4.68%。

代價股份及換股股份在配發及發行時，彼此之間及與當時已發行的所有現有股份在各方面享有同等權益，包括有權收取本公司於代價股份及換股股份發行當日或之後宣佈、作出或支付的所有未來股息及分派。代價股份及換股股份將根據股東於股東特別大會上尋求的特別授權發行。本公司將向聯交所申請批准代價股份及換股股份上市及買賣。

代價股份將按發行價每股代價股份0.2港元及換股價每股換股股份0.2港元(可予調整)配發及發行，較：

- (i) 股份於協議日期在聯交所所報收市價每股0.16港元溢價約25%；
- (ii) 股份於截至協議日期(包括該日)前最後5個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.1606港元溢價約24.53%；

董事會函件

- (iii) 股份於截至協議日期(包括該日)前最後10個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.1519港元溢價約31.67%；
- (iv) 股份於截至協議日期(包括該日)前最後30個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.1244港元溢價約60.77%；
- (v) 股份於截至協議日期(包括該日)前最後60個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.1174港元溢價約70.36%；
- (vi) 股份於截至協議日期(包括該日)前最後360個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.1195港元溢價約67.36%；
- (vii) 股份於二零二一年三月三十一日未經審計每股資產淨值約0.2435港元折讓約17.86%，乃基於協議日期2,308,866,570股已發行股份計算；及
- (viii) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股0.188港元溢價約6.38%。

按照上市規則第7.27B條計算，鑑於發行價及換股價高於股份之現行市價，發行代價股份及換股股份並無產生理論攤薄影響。除配發及發行代價股份及換股股份以及根據過往收購事項按每股股份0.2港元之發行價發行800,000,000股股份外，於緊接最後實際可行日期前12個月期間，本公司並無進行(不論參照最後實際可行日期或股份發行日期)任何供股、公開發售或任何其他特別授權配售。

發行價及換股價乃由本公司與深圳耀領參考股份之近期價格表現及現行市況後公平磋商釐定。

本公司於二零二一年三月三十一日之每股股份資產淨值約為0.2435港元，乃按照本公司於二零二一年三月三十一日之資產淨值約562,112,748港元及2,308,866,570股股份計算。董事留意到股份過去六個月的成交價較每股股份綜合資產淨值出現大幅折讓。於二零二零年七月三十日(協議日期前12個月)至協議日期止期間的收市價介乎最高每股股份0.165港元至最低每股股份0.079港元，而該期間之平均收市價約為0.1130港元，全部均遠低於本公司於二零二一年三月三十一日之每股股份資產淨值。因此，考慮到本公司股份之現行市價及交易流動性(於過去12個月相對偏低)，董事認為換股價較本公司每股股份綜合資產淨值出現之折讓屬公平合理。

董事會函件

先決條件：

完成須待以下條件獲達成或豁免（視情況而定）後方可作實：

- (i) 本公司已按上市規則規定之方式就（其中包括）(a)收購事項；及(b)根據股權買賣協議之條款向深圳耀領發行代價股份及可換股債券取得其獨立股東之批准；
- (ii) 本公司已就股權買賣協議項下擬進行之交易以及配發及發行代價股份及可換股債券取得董事會批准；
- (iii) 本公司已取得聯交所批准代價股份及換股股份上市及買賣；
- (iv) 目標公司已完成更改房地產資格登記資料；
- (v) 於協議日期後由百慕達或香港之任何立法、行政或監管機構或機關頒佈或發出之任何法規、命令、規則、規例或指令並無禁止配發及發行代價股份及換股股份；
- (vi) 各訂約方已遵守協議之條款及條件，且協議之任何訂約方並無嚴重違反協議；
- (vii) 協議所載之所有保證及聲明於完成時在所有重大方面均屬真實、正確、完整、準確及並無誤導成份，猶如於完成時重申，而協議所載之所有承諾（以能夠於完成日期前達成為限）已於所有方面獲達成；及
- (viii) 買方、賣方及目標公司已就收購事項於所有方面遵守上市規則。

在上述條件中，第(i)、(ii)、(iii)、(iv)、(v)及(viii)項不得豁免。除第(ii)項外，其他條件於現階段尚未達成。儘管上文所述，倘上述條件未能於二零二一年十月三十一日前達成或豁免（視情況而定），除非訂約方同意延後期限，否則股權買賣協議將告停止及終止，而訂約方概毋須據此向另一方承擔任何義務及責任，惟任何先前違反協議者除外。

完成

完成將於協議之所有先決條件獲達成或豁免（視情況而定）後七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落實。

完成後，本公司將持有目標公司90%股權，目標公司之財務報表將繼續併入本集團綜合財務報表。

有關目標公司的資料

目標公司主要從事城市更新資訊諮詢、企業管理諮詢、商務資訊諮詢；房地產中介服務；城市更新專案規劃與策劃；工程諮詢；房地產開發經營；房地產投資；實業投資；物業投資；物業管理；自有物業租賃；園林綠化工程設計與施工。其現時持有該東莞土地並進行開發項目中。

目標公司於二零二零年一月六日成立。於二零二零年一月六日至二零二零年十二月三十一日止期間並無確認收入，而除稅前虧損及本期間虧損淨額皆為人民幣9,703,140元。

該東莞土地位處中國東莞市謝崗鎮曹樂村，土地面積為30,265.58平方米，指定為城鎮住宅用地及商服用地（R2二類居住用地）。R2二類居住用地指用作建造主要作住宅用途、擁有全面配套設施之多層大廈之國有土地，佔中國住宅用地之一大部分。在東莞市人民政府批准下，東莞市自然資源局及東莞市公共資源交易中心決定將該東莞土地掛牌出售。深圳耀領於二零一九年十二月聯同深圳市樂居房地產信息諮詢合夥企業（有限合夥）（「**深圳樂居**」）成功以人民幣511,840,000元競拍該東莞土地，並已成立目標公司以持有及發展該東莞土地。陳丹俊先生為深圳盈暉投資有限公司之普通合夥人，而陳真壽先生及翁啟豪先生為其有限合夥人。陳丹俊先生、深圳盈暉投資有限公司、陳真壽先生及翁啟豪先生分別持有深圳樂居60%、10%、15%及15%權益。江秀美女士為深圳盈暉投資有限公司之法定代表及最終實益擁有人。

董事會函件

本集團計劃將該東莞土地發展為商住混合物業，部分作租賃用途。現計劃該東莞土地約50%之規劃建築樓面面積（「**建築樓面面積**」）將用作建造住宅物業以供銷售，而該東莞土地約50%之規劃建築樓面面積將用作租賃用途，例如建造商用物業（例如商舖、停車場、辦公室等）。

該東莞土地上的項目現正建造中，預期所有建造工程將於二零二一年年底完成。目標公司已於二零二零年推出該東莞土地上的物業預售，市場反應良好。根據可得資料，該東莞土地上之物業之可銷售單位總數約65%已經出售（「**預售**」）。由於預售仍在進行中，有時買家可能於落成前取消交易，而新買家可能會接手被放棄之物業，此數據或會變動。於二零二一年三月三十一日，本集團之合約負債主要反映來自預售之應收款項合共約435,000,000港元，而於二零二一年七月底，來自預售之應收款項逐漸增加至約650,000,000港元。預期所有建造工程將於二零二一年年底完成，而發展項目剩餘部分之銷售將於二零二二年第一季度或之前完成。

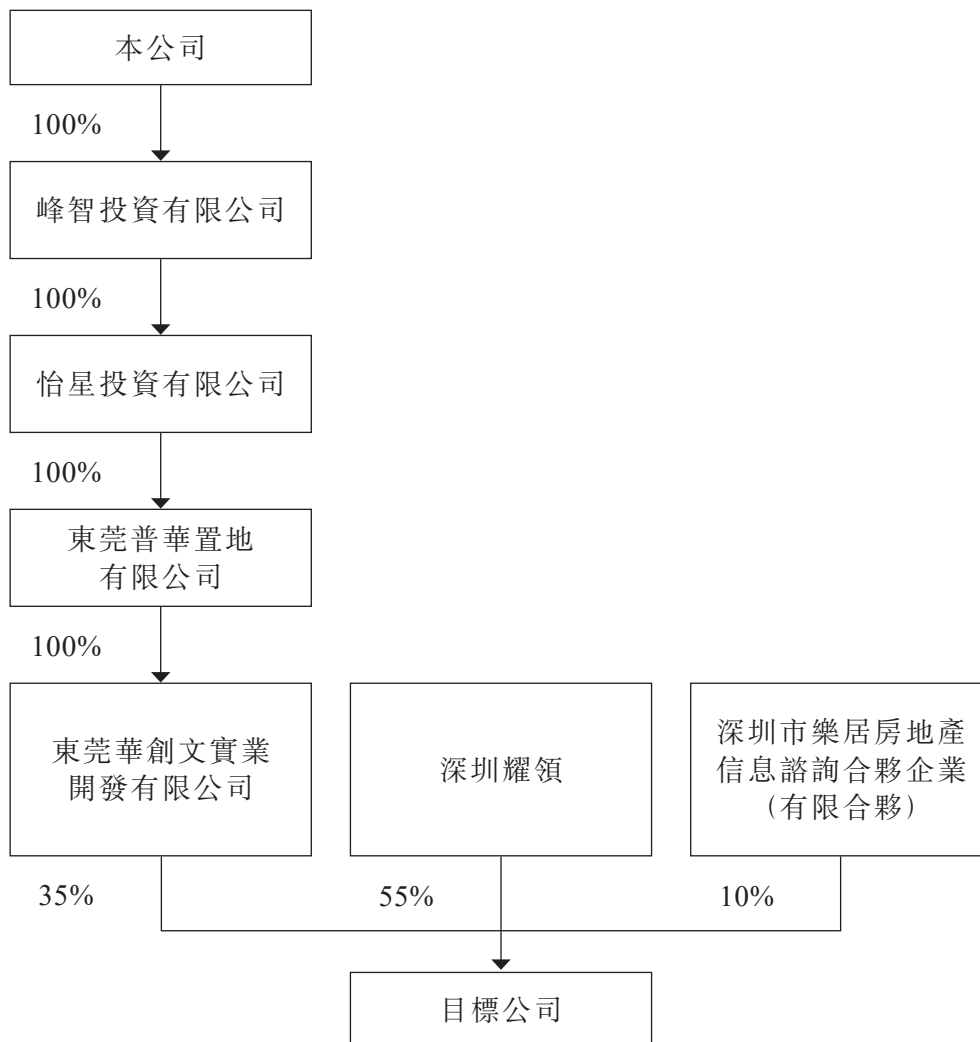
預期發展該東莞土地的總成本將約為人民幣930,840,000元（其中土地購買價人民幣511,840,000元已經償付），而截至二零二一年五月，目標公司已取得借貸人民幣224,999,585元，以為該項目集資。成本餘額將以目標公司收取的按金及銷售所得款項撥付。

發展該東莞土地將配合本公司之現有業務。誠如上文所述，本集團計劃將該東莞土地發展為商住混合物業，部分作租賃用途。商用物業（包括商舖、娛樂設施及停車場）通常與鄰近的住宅物業整合，本公司認為此舉不單能使其收入來源多元化，更重要的是增加當地的人流，從而同時提升其商用物業及住宅物業之價值並推動其需求。因此，本公司認為從事物業發展與其現有物業租賃業務關係密切。

目前，於該東莞土地完成開發後，目標公司並無其他業務計劃。

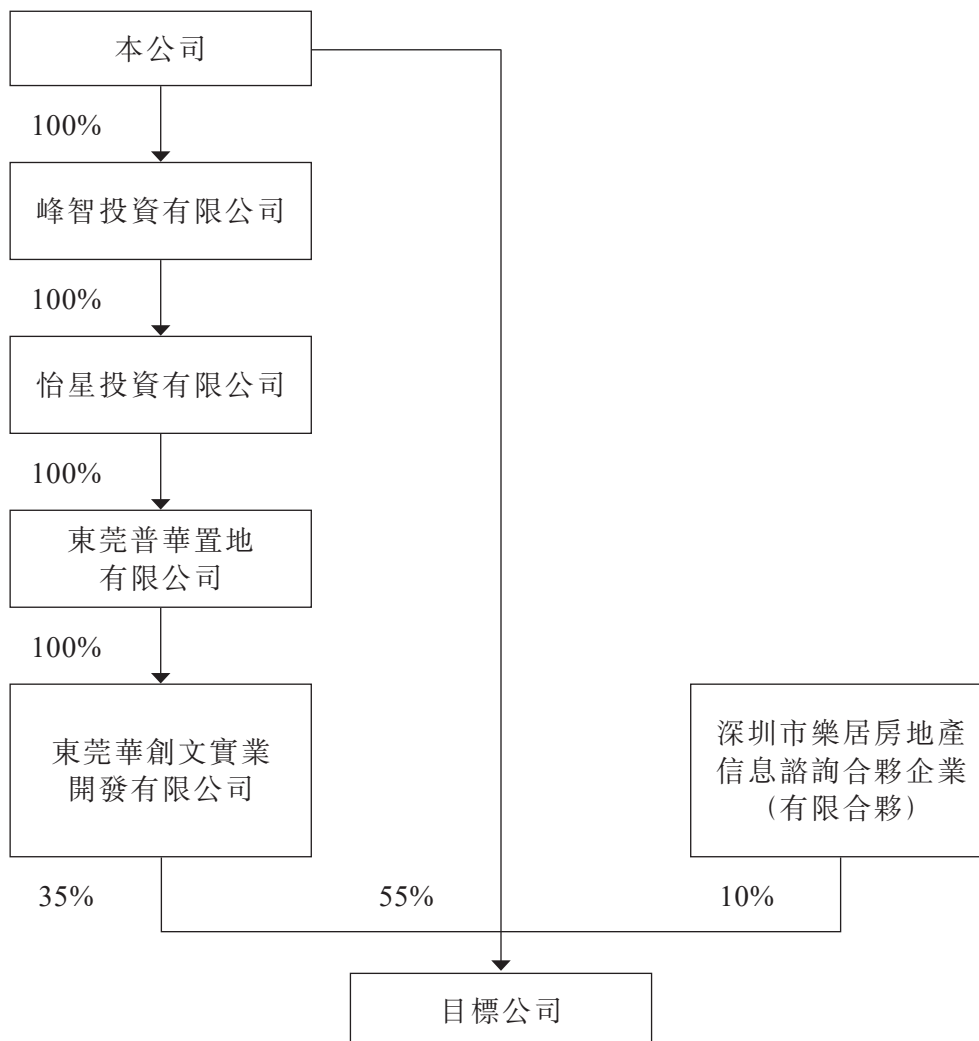
目標公司股權架構的變動

於收購事項前，目標公司的股權架構如下：



董事會函件

緊隨收購事項完成後，目標公司的股權架構將如下：



本公司、深圳耀領與深圳市樂居房地產信息諮詢合夥企業(有限合夥)訂立的股東協議將不會對目標公司構成任何變動，而本公司將繼續對目標公司行使控股權。

董事會函件

本公司股權架構的變動

於最後實際可行日期，本公司有2,308,866,570股已發行股份。以下載列本公司(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨完成以及配發及發行代價股份後；及(iii)緊隨完成以及配發及發行代價股份及換股股份後之股權架構：

	於最後實際可行日期		緊隨完成以及配發 及發行代價股份後		緊隨完成以及配發 及發行代價股份 及換股股份後*	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%
陳偉武先生	1,379,806,977	59.76	1,379,806,977	50.01	1,379,806,977	47.67
深圳耀領 [#]	0	0	450,000,000	16.31	585,600,000	20.23
公眾股東	929,059,593	40.24	929,059,593	33.68	929,059,593	32.10
總計	<u>2,308,866,570</u>	<u>100</u>	<u>2,758,866,570</u>	<u>100</u>	<u>2,894,466,570</u>	<u>100</u>

* 僅供說明用途。實際操作時，換股股份的發行受限於陳偉武先生持有本公司不少於50%股權的條件。

[#] 深圳耀領之最終實益擁有人為江鼎威先生及江夢珊女士，彼等均為董事會主席兼執行董事陳偉武先生之表親（深圳耀領的最終實益擁有人於二零二一年五月中由陳偉武先生之表姻親曾清華先生更改為江鼎威先生及江夢珊女士）。

進行交易的理由及裨益

本公司現時持有目標公司35%股權並透過股東協議擁有目標公司的控制權。目標公司已於二零二零年開展東莞地產項目而且預售成績理想。深圳耀領因內部重組而有意出售銷售股份，故本公司認為現時進一步收購目標公司的股份有助於本公司從該東莞土地的發展項目中獲得更多收益。

經考慮上述因素，董事會認為股權買賣協議的條款乃公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

董事會函件

對本集團盈利以及資產及負債之影響

於收購事項完成後，預期收購事項將對本集團產生以下財務影響：

資產及負債

本集團於二零二一年三月三十一日之經審核綜合資產總值、負債總額及資產淨值（摘錄自本公司截至二零二一年三月三十一日止年度之年報）分別為1,896,678,339港元、1,334,565,591港元及562,112,748港元。根據本通函附錄三所載本集團之未經審核備考財務資料，假設收購事項於二零二一年三月三十一日已完成，本集團之備考資產總值及負債總額原應分別為約1,849,351,142港元及約1,354,401,591港元，而本集團權益股東應佔未經審核備考資產淨值則為約494,949,551港元。

盈利

本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之經審核虧損淨額（摘錄自本公司截至二零二一年三月三十一日止年度之經審核報告）為47,630,620港元。根據本通函附錄三所載本集團之未經審核備考財務資料，假設收購事項於二零二一年三月三十一日已完成，本集團之備考虧損淨額將增加至約49,107,742港元。鑑於中國東莞市物業市場之未來前景，預計收購事項將改善本集團之未來經營前景。

有關該東莞土地上之物業發展項目之估值對賬

下表載列該東莞土地上之物業發展項目於二零二一年三月三十一日之賬面淨值與本通函附錄四所載該東莞土地於二零二一年六月三十日之估值之對賬。

人民幣

該東莞土地上之物業發展項目於二零二一年三月三十一日之

未經審核賬面淨值

643,220,934

加：公平價值變動

72,779,066

於二零二一年六月三十日之估值

716,000,000

有關本公司的資料

本公司為一間投資控股公司，主要從事物業業務。本公司有三個分部。放債業務即根據香港法例第163章放債人條例之條文提供貸款予客戶（包括個人與企業）之業務。物業分租及投資業務即從事分租及租賃投資物業。物業發展業務即從事發展房地產。

有關深圳耀領的資料

深圳耀領主要從事投資興辦實業（具體項目另行申報）；投資諮詢（不含限制項目）；物流方案設計，物流資訊諮詢；在合法取得使用權的土地上從事房地產開發經營；房地產經紀；自有物業租賃；國內貿易（不含專營、專控、專賣商品）；經營進出口業務；及物流倉儲。

董事會批准

就董事深知、盡悉及確信，並經作出一切合理查詢後，除關連董事陳偉武先生（由於其與深圳耀領最終實益擁有人之間的關係，彼於收購事項中擁有重大權益）外，概無董事於股權買賣協議中擁有重大權益。其他董事一致通過股權買賣協議（關連董事陳偉武先生已放棄投票），認為股權買賣協議的條款乃按一般商業條款訂立，公平合理，股權買賣協議符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則涵義

於二零二零年七月，本公司完成收購目標公司35%股權。由於過往收購事項及收購事項於12個月期間內發生，根據上市規則第14.22條，過往收購事項及收購事項應合併計算。由於有關收購事項（合併計算後）之若干百分比率（定義見上市規則第14章）超過100%，故收購事項構成上市規則第14章項下本公司之非常重大收購，因此須遵守申報、公佈及股東批准規定。

此外，截至最後實際可行日期，深圳耀領持有目標公司55%股權。此外，深圳耀領的最終實益擁有人江鼎威先生及江夢珊女士為董事會主席兼執行董事陳偉武先生之表親。故此，根據上市規則14A章，深圳耀領為本公司的關連人士。因此，收購事項亦構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公佈及獨立股東批准規定。代價股份將按上市規則根據本公司之特別授權發行。

其他事宜

根據上市規則，本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就股權買賣協議項下交易之條款向獨立股東提供意見。本公司已委任泓博資本出任獨立財務顧問，以就股權買賣協議及其項下擬進行之交易（包括配發及發行代價股份）條款及條件對獨立股東而言是否公平合理、按一般商業條款或更佳條款於本集團之日常及一般業務過程中訂立以及符合本公司及股東之整體利益而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。本公司將於股東特別大會上提呈股東特別大會通告所載之所有決議案。

隨本通函附奉股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照代表委任表格上印備之指示填妥表格，並盡快但無論如何於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，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，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會，並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將視作撤銷。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東特別大會上就提呈普通決議案所作的全部表決均須以投票方式進行。股東特別大會主席將要求於股東特別大會上就股東特別大會通告所載之所有決議案以投票方式進行表決。

就董事所知、所悉及確信，並經作出一切合理查詢後，除陳偉武先生須於股東特別大會上就股權買賣協議放棄投票外，概無董事或股東於股東特別大會上提呈之決議案中擁有重大權益，亦無股東須於股東特別大會上就任何決議案放棄投票。

推薦建議

董事相信，就股權買賣協議所提呈之決議案符合本公司及股東之整體最佳利益。因此，董事推薦股東投票贊成所有將於股東特別大會上提呈之決議案。

董事會函件

責任聲明

本通函載有遵照上市規則提供之詳情，旨在提供有關本公司的資料，董事對此共同及個別承擔全部責任。董事經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，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
中國唐商控股有限公司
主席
陳偉武
謹啟

二零二一年九月三十日



CHINA TANGSHANG HOLDINGS LIMITED

中國唐商控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：674)

敬啟者：

**(1)有關收購目標公司之
非常重大收購事項及
關連交易
及
(2)股東特別大會通告**

茲提述本公司致股東刊發日期為二零二一年九月三十日之通函（「**通函**」），而本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任，以就股權買賣協議之條款向閣下提供意見。浚博資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向閣下及吾等提供意見。其意見詳情連同作出有關意見時所考慮之主要因素及理由載於通函第21至54頁，而其他資料則載於通函各附錄。

經考慮股權買賣協議之條款，並計及浚博資本之獨立意見，特別是其於通函第21至54頁之函件中所載主要因素、理由及推薦建議，吾等認為，股權買賣協議乃按一般商業條款或更佳條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，儘管股權買賣協議並非於本集團之日常及一般業務過程中訂立，但符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准股權買賣協議之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
陳友春、雷美嘉及周新
謹啟

二零二一年九月三十日

浚博資本函件

以下為獨立財務顧問浚博資本就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

浚博資本有限公司

敬啟者：

有關收購目標集團之 非常重大收購事項 及 關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司致股東刊發日期為二零二一年九月三十日之通函（「**通函**」）所載之「董事會函件」（「**董事會函件**」）內，而本函件為通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二一年七月三十日， 貴公司與深圳耀領訂立股權買賣協議，據此， 貴公司同意有條件向深圳耀領收購銷售股份，代價為人民幣137,300,000元（相當於164,760,000港元），其中(i)人民幣40,000,000元（相當於48,000,000港元）將以現金支付；(ii) 90,000,000港元（相當於約人民幣74,700,000元）將透過按發行價每股代價股份0.2港元（「**發行價**」）發行及配發450,000,000股代價股份之方式支付；及(iii) 27,120,000港元（相當於約人民幣22,600,800元）將透過發行可換股債券之方式支付。銷售股份指目標公司之55%股權。 貴公司現時間接持有目標公司35%股權，而目標公司為 貴公司之非全資附屬公司。完成後， 貴公司將持有目標公司90%股權，目標公司之財務報表將繼續併入 貴集團綜合財務報表。

泓博資本函件

於二零二零年七月二十七日，貴公司完成收購目標公司35%股權。由於過往收購事項及收購事項於12個月期間內發生，根據上市規則第14.22條，過往收購事項及收購事項應就釐定百分比率而言合併計算。由於有關收購事項(合併計算後)之最高百分比率超過100%，故收購事項構成上市規則第14章項下 貴公司之非常重大收購。此外，截至最後實際可行日期，深圳耀領由江鼎威先生及江夢珊女士實益擁有，而江鼎威先生及江夢珊女士為 貴公司董事會主席兼執行董事陳偉武先生之表親。故此，根據上市規則14A章，深圳耀領為 貴公司之關連人士。因此，收購事項亦構成 貴公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公佈及獨立股東批准規定。代價股份及換股股份將按將於股東特別大會上向獨立股東尋求之特別授權發行。

貴公司將於股東特別大會上尋求獨立股東以投票方式批准收購事項。鑑於上述權益，陳偉武先生及其聯繫人須於股東特別大會上就批准收購事項之普通決議案放棄投票。

獨立董事委員會(由全體三名獨立非執行董事組成，即陳友春先生、雷美嘉女士及周新先生)已告成立，以就收購事項之條款是否公平合理、按一般商業條款訂立及符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，並就投票事宜向獨立股東提供意見。吾等泓博資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團、深圳耀領及陳偉武先生並無擁有任何可合理被視為與吾等獨立性有關之關係或權益。吾等曾就(i)若干租賃合約(有關詳情載於 貴公司日期為二零二零年二月二十五日之通函)；(ii)收購目標公司之35%股權(有關詳情載於 貴公司日期為二零二零年六月二十二日之通函)；及(iii)若干租賃合約(有關詳情載於 貴公司日期為二零二一年一月二十五日之通函)擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。除此以外，於過往兩年，貴集團與吾等之間並無任何委聘。除就是次獨立財務顧問之委任而已付或應付吾等之一般專業費用外，概無存在任何安排致令吾等據此已向 貴集團、深圳耀領或陳偉武先生收取任何費用或利益。因此，吾等符合資格就收購事項提供獨立建議。

意見之基礎

於達致吾等之意見及建議時，吾等倚賴(i)通函所載或提述之資料及事實；(ii)貴集團所提供之資料；(iii)由董事及 貴集團管理層所表達之意見及陳述；及(iv)吾等就相關公開資料之審閱。吾等已假設吾等獲提供之一切資料，以及向吾等表達或通函所載或提述之陳述及意見於通函日期在各方面均屬真實、準確及完整，並可加以倚賴。

吾等亦已假設通函所載之所有聲明及於通函作出或提述之陳述於作出時皆屬真實，且於最後實際可行日期仍屬真實，而董事及貴集團管理層之所有信念、意見及意向陳述以及通函所載或提述之該等陳述乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事及貴集團管理層向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等亦已向董事尋求並獲確認通函所提供及提述之資料並無隱瞞或遺漏重大事實，且董事及貴集團管理層向吾等提供之一切資料或聲明於作出時及直至通函日期在各方面均為真實、準確、完整及無誤導成份。

吾等認為，吾等所審閱之目前可得資料足以達致知情見解及為吾等倚賴通函所載資料之準確性提供合理憑證，為吾等之推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及貴集團管理層所提供之資料、作出之陳述或表達之意見進行任何獨立核實，亦無就貴集團、目標公司或彼等各自之主要股東、附屬公司或聯繫人之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

所考慮之主要因素及理由

於考慮股權買賣協議之條款是否屬公平合理時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團之背景資料

貴集團主要從事(i)物業分租及投資業務；(ii)物業發展業務；及(iii)放債業務。

貴集團已進行一系列交易以重組其業務（「**重組**」）。於二零一九年十二月及二零二零年十二月，貴集團與北京天安科創置業有限公司（「**天安科創**」）訂立新租賃合約，以多元化及擴展其物業分租業務至中國一線城市北京。天安科創已同意於二零二一年及二零二二年向貴集團提供租金收入保證每年51,000,000港元。於二零二零年十二月，貴集團出售其於中國南京之物業分租業務，旨在透過將業務地點由中國二線城市轉移至一線城市以重組其物業分租業務。自過往收購事項於二零二零年七月二十七日完成後，目標公司一直為貴公司之非全資附屬公司，其財務業績已併入貴集團財務報表，令貴集團可從事物業發展業務。於截至二零二一年三月三十一日止年度，鑒於世界各地持續實施旅遊限制，前景不明朗，故貴集團已終止展覽相關業務，並已終止餐飲業務，以減輕持續虧損。

宏博資本函件

以下載列 貴集團截至二零二一年三月三十一日止三個年度之綜合財務資料概要，有關資料乃摘錄自 貴公司截至二零二一年三月三十一日止年度之年報（「二零二一年年報」）及截至二零二零年三月三十一日止年度之年報：

(i) 財務表現

	截至三月三十一日止年度		
	二零二一年	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
		(經重列)	
收益 (附註)			
— 物業分租及投資業務	56,159	65,455	45,310
— 物業發展業務	—	—	—
— 放債業務	—	626	2,546
— 展覽相關業務	529	12,336	26,032
— 餐飲業務	—	—	7,550
股東應佔虧損	(13,347)	(37,309)	(18,871)
— 持續經營業務	(12,735)	(34,366)	(18,871)
— 已終止經營業務 (附註)	(612)	(2,943)	—
除所得稅開支前分部			
(虧損)／溢利 (附註)			
— 物業分租及投資業務	(331)	10,997	6,572
— 物業發展業務	(11,018)	—	—
— 放債業務	(239)	127	1,741
— 展覽相關業務	(716)	(2,858)	(4,027)
— 餐飲業務	103	(85)	(4,485)

附註：

截至二零二一年三月三十一日止年度，展覽相關業務及餐飲業務分類為已終止經營業務。

截至二零二一年三月三十一日止年度（「二零二一年財政年度」）與截至二零二零年三月三十一日止年度（「二零二零年財政年度」）之比較

物業分租及投資業務為 貴集團之主要業務，佔二零二一年財政年度持續經營業務總收益之100%。

來自持續經營業務之收益由二零二零年財政年度之約66,100,000港元減少約15.0%至二零二一年財政年度之約56,200,000港元。該減少乃主要由於(a)物業分租及投資業務之收益減少約14.2%，主要由於2019冠狀病毒病疫情之影響導致南京分租業務之市場氣氛疲弱；及(b)於二零二一年財政年度，放債業務並無確認利息收入，而於二零二零年財政年度則約為600,000港元。

來自持續經營業務之股東應佔虧損由二零二零年財政年度之約34,400,000港元減少至二零二一年財政年度之約12,700,000港元，主要由於出售使用權資產之收益由二零二零年財政年度之約10,200,000港元增加至二零二一年財政年度之約27,800,000港元。

物業分租及投資業務於二零二一年財政年度錄得分類虧損約300,000港元，而二零二零年財政年度則錄得分類溢利約11,000,000港元，主要由於 貴集團投資物業之公平價值虧損由二零二零年財政年度之約24,300,000港元增加至二零二一年財政年度之約56,000,000港元。物業發展業務於二零二一年財政年度錄得分類虧損約11,000,000港元，原因為 貴公司收購峰智投資有限公司（「**峰智**」）之全部股權，該公司主要從事物業發展業務，且年內並無產生收益。

於二零二一年財政年度，已出售展覽相關業務及餐飲業務以減輕持續虧損。撇除出售已終止經營業務之收益， 貴集團於過去三年就展覽相關業務及餐飲業務產生分類虧損。

二零二零年財政年度與截至二零一九年三月三十一日止年度（「**二零一九年財政年度**」）之比較

來自物業分租及投資業務之收益佔二零二零年財政年度持續經營業務總收益約99.1%。

來自持續經營業務之收益由二零一九年財政年度之約47,900,000港元增加約38.1%至二零二零年財政年度之約66,100,000港元，主要由於來自物業分租及投資業務之收益較二零一九年財政年度大幅增加約44.5%至二零二零年財政年度之約65,500,000港元，原因為分租中國南京若干物業之現有及新租戶之租金增加，以及於二零一八年十月收購一間於深圳從事分租業務之中國公司。有關增加部分被放債業務收益減少約75.4%至二零二零年財政年度之約600,000港元所抵銷。

泓博資本函件

股東應佔虧損由二零一九年財政年度之約18,900,000港元增加至二零二零年財政年度之約37,300,000港元，主要由於(a)採納香港財務報表準則第16號 — 租賃後產生之投資物業公平價值虧損；及(b)二零二零年財政年度之財務擔保撥備。

於二零一九年財政年度及二零二零年財政年度，展覽相關業務及餐飲業務產生分類虧損，而物業分租及投資業務以及放債業務則錄得分類溢利。

(ii) 財務狀況

	於三月三十一日		
	二零二一年	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
非流動資產，包括：	567,746	243,147	49,782
— 物業、廠房及設備	7,914	2,282	48,437
— 投資物業	284,436	183,545	—
— 應收融資租賃款項	275,396	56,692	—
流動資產，包括：	1,328,932	316,107	287,332
— 發展中物業	770,393	—	—
— 應收貨款及其他款項	337,633	149,491	153,808
— 應收融資租賃款項	26,162	3,146	—
— 現金及銀行結餘	175,939	150,431	120,347
資產總值	1,896,678	559,254	337,114
流動負債，包括：	836,173	261,366	207,582
— 應付貨款、票據及其他款項	27,528	104,883	91,007
— 合約負債	434,758	1,061	—
— 應付附屬公司之非控股股東款項	32,737	—	—
— 應付關連人士款項	—	27,040	27,040
— 銀行及其他借貸	289,531	67,006	43,647
— 可換股債券	—	40,686	45,345
— 租賃負債	51,532	20,147	—

宏博資本函件

	於三月三十一日		
	二零二一年	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
流動資產淨值	492,759	54,742	79,750
非流動負債	498,393	169,127	37,576
— 銀行及其他借貸	—	25,534	—
— 可換股債券	—	42,173	37,576
— 租賃負債	498,393	101,420	—
負債總額	1,334,566	430,493	245,158
股東應佔權益	364,950	100,574	99,147
資本負債比率 (附註)	31.1%	28.1%	6.3%

附註： 即銀行及其他借貸、應付票據及可換股債券總額減現金及銀行結餘，再除以股東應佔權益總額。

於二零二一年三月三十一日，貴集團之總資產約為1,896,700,000港元，主要包括(a)因收購峰智發展該東莞土地(名為唐商翰林府(「該物業」))應佔之發展中物業約770,400,000港元；(b)應收貨款及其他款項約337,600,000港元，主要關乎就多個潛在發展業務項目向承包商支付之預付款項及可退還按金；(c)應收融資租賃款項約301,600,000港元；(d)投資物業約284,400,000港元；及(e)現金及銀行結餘約175,900,000港元。應收融資租賃款項及投資物業大幅增加乃由於二零二零年十二月與天安科創訂立新租賃合約。撇除目標公司之現金及銀行結餘，貴集團於二零二一年三月三十一日之現金及銀行結餘約為61,200,000港元。

於二零二一年三月三十一日，貴集團之負債總額約為1,334,600,000港元，主要包括(a)租賃負債約549,900,000港元；(b)合約負債約434,800,000港元，主要來自就於收益確認日期前所出售物業收取之按金及分期款項；及(c)用於發展該物業之銀行及其他借貸約289,500,000港元，為有抵押及按年利率7.24%計息。

於二零二一年三月三十一日，貴集團之流動資產淨值約為492,800,000港元，資本負債比率約為31.1%。由於發行代價股份以為收購峰智提供資金，股東應佔權益大幅增加至二零二一年三月三十一日之約365,000,000港元。誠如二零二一年年報所述，董事認為貴集團處於穩健財務狀況。

基於(a)二零二一年三月三十一日之股東應佔權益約365,000,000港元；及(ii)於最後實際可行日期之已發行股份2,308,866,570股，每股股份資產淨值約為0.1581港元（「每股股份資產淨值」）。

(iii) 整體意見

於重組完成後，貴集團之核心業務分類包括於中國北京之物業分租及投資業務，以及透過其於目標公司之35%股權從事之物業發展業務。物業分租及投資業務於截至二零二一年三月三十一日止三個年度產生相對穩定之收益，而天安科創已同意於二零二一年及二零二二年向貴集團提供租金收入保證每年51,000,000港元。物業發展業務方面，目標公司自二零二零年起開始預售該物業。於最後實際可行日期，該物業仍在建造中，預期將於二零二一年年底竣工。透過重組，股東應佔權益已大幅增加。

儘管物業分租及投資業務將繼續為貴集團提供穩定之收入來源，但考慮到下文「4. 行業概覽」一節所述之行業前景，物業發展業務對貴集團而言具有增長潛力。吾等認為，收購事項為貴集團進一步鞏固其於目標公司之權益，從而充分捕捉目標公司之潛在增長及加強其資本及儲備之機會。

2. 有關目標公司及該物業之資料

(i) 目標公司

目標公司於二零二零年一月六日成立，主要於中國從事物業發展。其目前持有該東莞土地，並正在進行一個發展項目，名為唐商翰林府。

泓博資本函件

於最後實際可行日期，目標公司由東莞華創文實業開發有限公司（貴公司之間接全資附屬公司）、深圳耀領及深圳市樂居房地產信息諮詢合夥企業（有限合夥）分別持有35%、55%及10%權益。

下文載列目標公司之財務資料概要，乃摘錄自通函附錄二：

	於三月三十一日	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)
資產總值，包括：	1,016,858	563,193
— 發展中物業	643,221	532,209
— 預付款項、按金及其他應收款項	259,556	118
— 現金及銀行結餘	96,948	30,473
負債總額，包括：	767,248	26,367
— 合約負債	367,449	—
— 應付直接控股公司款項	121,841	—
— 應付非控股股東款項	27,669	—
— 銀行借貸	244,706	—
權益總額	249,610	536,826
	二零二零年	
	一月六日	
	(成立日期)	
	截至	至
	二零二一年	二零二零年
	三月	三月
	三十一日	三十一日
	止年度	止期間
	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)
年度／期間虧損	10,527	370

於二零二一年三月三十一日，目標公司之資產總值約為人民幣1,016,900,000元，主要指(a)發展該物業應佔之發展中物業約人民幣643,200,000元，包括土地成本約人民幣527,200,000元、建築成本約人民幣104,900,000元及資本化借貸成本約人民幣11,100,000元；(b)預付款項、按金及其他應收款項約人民幣259,600,000元；及(c)現金及銀行結餘約人民幣96,900,000元。

於二零二一年三月三十一日，目標公司之負債總額約為人民幣767,200,000元，主要指(a)合約負債約人民幣367,400,000元，主要由於就於收益確認日期前所出售物業收取之按金及分期款項；(b)應付直接控股公司及非控股股東款項約人民幣149,500,000元，為無抵押、免息及須按要求償還；及(c)用於發展該物業之銀行借貸約人民幣244,700,000元，為有抵押及按年利率7.24%計息。

於二零二一年三月三十一日，權益總額由二零二零年三月三十一日之約人民幣536,800,000元大幅減少至約人民幣249,600,000元，主要由於資本削減約人民幣276,700,000元，據此，資本削減已經或應該按目標公司擁有人根據各自於目標公司之股權支付予彼等。

目標公司於二零二零年一月六日（即目標公司成立日期）至二零二一年三月三十一日止期間並無產生任何收益。於上述期間產生之虧損總額約為人民幣10,900,000元。

(ii) 該物業

唐商翰林府為一個在該東莞土地上發展之地產項目，地盤面積為30,265.58平方米（「**平方米**」），位處於中國廣東省東莞市謝崗鎮曹樂村。該物業計劃發展為商住混合物業，總建築面積約為66,141.14平方米，並設有600個停車位。該物業計劃於二零二一年年底。該物業經獨立物業估值師亞太資產評估及顧問有限公司（「**估值師**」）於二零二一年六月三十日估值為人民幣716,000,000元。該物業之估值報告（「**估值**」）全文載於通函附錄四。

誠如董事會函件所披露，目標公司已於二零二零年推出該物業之預售，市場反應良好。於二零二一年六月三十日，該物業產生之總建造成本約為人民幣159,500,000元，而誠如 貴公司所告知，該物業之總建造成本預期約為人民幣419,000,000元。建造成本之餘額將由目標公司於該物業之預售階段收取之按金及銷售所得款項撥付。

3. 進行收購事項之理由及裨益

誠如董事會函件所披露，目標公司已於二零二零年開展物業發展業務而且預售成績理想。吾等贊同董事之意見，認為收購目標公司之額外股權讓 貴集團(i)於未來交付或出租商住物業後，從發展該物業產生更多股東應佔收益，最終可為 貴集團及股東帶來更高回報；及(ii)鞏固其於中國物業市場之地位。

經考慮(i)誠如下文「4. 行業概覽」一節所載，鑒於中國東莞市物業市場之正面趨勢及前景，物業發展業務對 貴集團而言具有增長潛力；及(ii)收購事項為 貴集團進一步鞏固其於目標公司之權益以獲取目標公司額外收益及溢利份額之機會，吾等贊同董事之意見，認為收購事項符合 貴公司及股東之整體利益。

4. 行業概覽

(i) 中國東莞市物業市場

以下載列中國東莞市於二零一六年至二零二零年之(i)全年完成房地產開發投資；(ii)新建商品房網上簽約銷售金額；及(iii)新建商品房網上簽約銷售之平均售價：

	二零一六至 二零二零年 複合年 增長率					
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年	
全年完成房地產開發投資 (人民幣十億元)	64.3	70.2	73.7	79.6	87.1	7.9%
新建商品房網上簽約銷售金額 (人民幣十億元)	145.9	128.2	123.5	138.5	200.1	8.2%
新建商品房網上簽約銷售平均售價 (每平方米人民幣元)	13,744	15,796	16,959	18,733	22,349	12.9%

資料來源：東莞市統計局

誠如上表所示，中國東莞市之全年完成房地產開發投資總額呈上行走勢，由二零一六年之約人民幣64,300,000,000元增加至二零二零年之約人民幣87,100,000,000元，複合年增長率（「複合年增長率」）約為7.9%，顯示市場上商品房之供應溫和增長。同時，中國東莞市之新建商品房網上簽約銷售總金額於二零一七年及二零一八年放緩，其後於二零一九年及二零二零年顯著反彈，整個期間之複合年增長率約為8.2%。中國東莞市之新建商品房網上簽約銷售平均售價由二零一六年之每平方米約人民幣13,744元按複合年增長率約12.9%大幅上升至二零二零年之每平方米約人民幣22,349元，顯示商品房需求大於商品房供應。

根據東莞市統計局，繼二零二零年上半年2019冠狀病毒病疫情對中國東莞市物業市場造成不利影響後，於二零二一年上半年市場復甦，錄得大幅增長。中國東莞市之房地產開發投資及新建商品房網上簽約銷售面積平均售價分別約為人民幣43,100,000,000元及每平方米人民幣28,287元，分別較二零二零年同期增加約24.5%及24.3%。

(ii) 中國東莞市謝崗鎮物業市場

以下載列中國東莞市謝崗鎮於二零一六年至二零二零年之(i)新建商品住宅網上簽約銷售金額；及(ii)新建商品住宅網上簽約銷售平均售價：

	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年 一月至六月
新建商品住宅網上簽約銷售金額 (人民幣百萬元)	10.7	2.3	7.6	192.1	813.0	2,012.8
新建商品住宅網上簽約銷售平均售價 (每平方米人民幣元)	3,348	3,299	10,892	20,440	17,713	18,036

資料來源：東莞市統計局

誠如上表所示，就中國東莞市謝崗鎮之新建商品住宅而言，網上簽約銷售金額於二零一六年至二零二一年上半年期間持續快速增加。同時，新建商品住宅網上簽約銷售平均售價於二零一六年至二零一九年期間大幅增加，其後於二零二零年因2019冠狀病毒病疫情放緩。於二零二一年上半年，網上簽約銷售金額約為人民幣2,012,800,000元，平均售價約為每平方米人民幣18,036元，分別較二零二零年增加約147.6%及1.8%。儘管二零二零年之平均售價因2019冠狀病毒病疫情而下降，但二零二零年及二零二一年上半年之網上簽約銷售金額快速增長，反映商品住宅之需求仍然強勁。

(iii) 前景

自二零二零年初以來，除主要經濟體陷入經濟衰退外，中國經濟及中國東莞市物業市場亦受到2019冠狀病毒病疫情之影響。然而，鑒於(a)中國經濟隨著2019冠狀病毒病得到有效控制而復甦；(b)自二零一六年起，中國東莞市新建商品房之新建商品住宅網上簽約銷售金額及平均售價持續增加；及(c)二零一六年至二零二一年上半年期間，中國東莞市謝崗鎮新建商品住宅網上簽約銷售金額及平均售價增長，在衡量各項證據下，長遠而言，中國東莞市物業市場之前景大致看好。

5. 股權買賣協議及可換股債券之主要條款

(i) 股權買賣協議

以下載列股權買賣協議之主要條款概要。獨立股東務請細閱董事會函件所披露有關股權買賣協議之進一步詳情。

日期：二零二一年七月三十日

訂約方：(a) 貴公司(作為買方)；及

(b) 深圳耀領(作為賣方)

標的事項：目標公司之55%股權

宏博資本函件

代價：人民幣137,300,000元（相當於164,760,000港元），須於完成日期支付，其中

(a) 人民幣40,000,000元（相當於48,000,000港元）將以現金支付；

(b) 90,000,000港元（相當於約人民幣74,700,000元）將透過按發行價每股代價股份0.2港元發行及配發450,000,000股代價股份之方式支付；及

(c) 27,120,000港元（相當於約人民幣22,600,800元）將透過發行可換股債券之方式支付。

誠如董事會函件所披露，代價是參照目標公司於二零二一年三月三十一日之資產淨值約人民幣249,600,000元，經公平協商後確定並達成。

先決條件：完成須待（其中包括）以下條件獲達成後方可作實：

(a) 貴公司已按上市規則之規定就收購事項（包括發行及配發代價股份及換股股份）取得獨立股東之批准；及

(b) 聯交所已批准代價股份及換股股份上市及買賣。

完成：完成將於股權買賣協議之所有先決條件獲達成或豁免（視情況而定）後七個營業日內或股權買賣協議之訂約方可能書面協定之有關其他日期落實。

宏博資本函件

(ii) 可換股債券

於完成後，貴公司將向深圳耀領發行可換股債券以支付部分代價。以下載列可換股債券之主要條款概要。務請獨立股東閱讀董事會函件所披露有關可換股債券之進一步詳情：

本金金額：27,120,000港元

票息：零

到期日：可換股債券發行日期後五週年屆滿當日

換股價：每股換股股份0.2港元（可按下文所述作出調整）

換股股份：假設按每股換股股份0.2港元之換股價全面行使可換股債券所附之換股權，貴公司將發行合共135,600,000股換股股份，相當於：

(a) 貴公司於最後實際可行日期之已發行股本約5.87%；及

(b) 貴公司經發行及配發代價股份及可換股債券全數轉換時之換股股份擴大後之已發行股本約4.68%。

宏博資本函件

換股權 : 在遵守可換股債券之條件所載程序之前提下，可換股債券持有人有權自發行日期開始截至到期日隨時將其名下登記之可換股債券之全部或部分未償還本金金額轉換為換股股份，惟每次轉換之金額不得少於271,200港元之整數倍。

深圳耀領行使可換股債券下之換股權受限於(a)貴公司符合上市規則之公眾持股量要求及(b)貴公司控股股東陳偉武先生持有 貴公司不少於50%股權，方可進行。

換股調整 : 換股價將在發生(其中包括)以下事件時進行調整：(a)股份之合併、拆細及重新分類；(b)溢利或儲備資本化；(c)貴公司向股東作出資本分派；(d)股份、購股權或認股權證或其他證券之供股；(e)以低於股份市價80%之價格發行股份或其他證券；(f)修改證券之轉換、交換或認購權，使價格低於股份市價之80%；及(g)貴公司或其附屬公司或其他人士就股東一般有權參與之要約向股東提出之其他要約。

提早贖回 : 在取得深圳耀領之書面批准下， 貴公司將有權自可換股債券發行日期後六個月屆滿起提早贖回可換股債券之部分或全部。 貴公司就提早贖回可換股債券(或其任何部分)應付之金額將為所贖回之本金金額。

可轉讓性 : 可換股債券不可轉讓。

投票權 : 可換股債券不賦予任何投票權。

上市：貴公司將向聯交所申請批准因行使可換股債券之換股權而配發及發行之換股股份上市及買賣。

6. 其他替代融資方式

代價中(i)人民幣40,000,000元(相當於48,000,000港元)將以現金支付；(ii) 90,000,000港元(相當於約人民幣74,700,000元)將透過發行及配發代價股份之方式支付；及(iii) 27,120,000港元(相當於約人民幣22,600,800元)將透過發行可換股債券之方式支付。現金、股權及債務融資之分配約為30：55：15(「**分配**」)。

相對於貴集團於二零二一年三月三十一日之現金及銀行結餘約61,200,000港元(不包括目標公司之現金及現金等值項目)，無法以龐大現金支付代價人民幣137,300,000元(相當於164,760,000港元)。吾等贊同董事之意見，認為透過發行代價股份及可換股債券支付大部分代價可將收購事項之現金支出水平減至貴集團財政能力範圍內之水平，並預留足夠營運資金供貴集團營運所用。於釐定代價股份及可換股債券之間之分配時，董事已考慮對現有股東股權之攤薄影響及對貴集團資本負債比率之影響。

經考慮(i)收購事項之規模；(ii) 貴集團之內部資源及營運資金需求；(iii)與零票息可換股債券相比，可能需耗費相當時間就任何債務融資及就任何銀行借貸之支付利息規定與銀行洽談；(iv)私人配售或供股或公開發售之價格較現行市價存在潛在大幅折讓，而發行價較過往股份價格存在溢價；及(v)對現有股東股權及貴集團資本負債比率之影響，吾等認為分配為合適之融資方法。

7. 該物業之估值

代價乃參考目標公司於二零二一年三月三十一日之資產淨值約人民幣249,600,000元釐定。該物業於二零二一年三月三十一日之賬面值約為人民幣643,200,000元。估值師對該物業於二零二一年六月三十日之估值為人民幣716,000,000元。

吾等已與估值師會談，詢問其於中國評估類似物業權益之經驗及其獨立性。吾等亦已審閱估值師之委聘條款，尤其是其工作範疇。吾等注意到，其工作範疇適合形成須給予之意見，並無對可能對估值師於估值報告中提供之保證程度造成不利影響之工作範疇之限制。吾等亦已就涉及估值師及其有關估值之工作執行上市規則第13.80條附註(1)(d)項下所要求之工作。

估值師確認其已到訪該物業進行實地考察。吾等已與 貴集團管理層進行討論，以了解該物業之最新狀況以及發展及集資計劃。

於達致估值時，估值師已按該物業將根據最新發展計劃發展及落成之基準對該物業進行估值，並採用直接比較法，參考相關市場可得之可資比較銷售憑證，並計及支出及未支付建築成本，以反映已落成開發項目之質素。誠如估值報告所載，估值乃根據上市規則第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會刊發之「香港測量師學會估值標準二零二零年版本」之規定進行。吾等已審閱並與估值師討論有關達致該物業之價值時所採用之方法、基準及假設。吾等亦已審閱若干物業公司之相似類別物業所採用之估值方法，並注意到估值報告所採用之方法十分普遍。經考慮該物業之性質及估值乃根據上述規定進行，吾等認為估值師釐定該物業之價值時所採用之方法、基準及假設均屬適當。

8. 代價評估

(i) 代價基準

代價為人民幣137,300,000元（相當於164,760,000港元），乃參考目標公司於二零二一年三月三十一日之資產淨值約人民幣249,600,000元釐定。

誠如上文「2. 有關目標公司及該物業之資料 — (i) 目標公司」一節所討論，目標公司主要於中國從事物業開發，其於二零二一年三月三十一日之資產淨值主要包括(a)該物業；(b)預付款項、按金及其他應收款項；(c)合約負債；及(d)銀行借貸。經考慮(a)目標公司所持有之重大物業權益；及(b)目標公司尚未產生任何收益（因該物業仍在發展中），吾等認為使用經重估資產淨值（「**經重估資產淨值**」）評估代價屬適當。

泓博資本函件

根據通函附錄二所載目標公司之會計師報告，發展中物業(即該物業)乃按成本與及可變現淨值兩者中之較低者入賬。目標公司之經重估資產淨值反映其相關資產淨值保證，當中已計及估值師(獨立物業估值師)對該物業進行之估值(摘錄自通函附錄四)：

人民幣千元
(概約)

目標公司於二零二一年三月三十一日之經審核資產淨值 (附註1)	249,610
加：該物業於二零二一年六月三十日之估值產生之重估 盈餘淨額(附註2)	47,249
目標公司之經重估資產淨值	296,859
根據收購事項將予收購之目標公司股權	55%
貴集團於收購事項項下應佔目標公司之經重估資產淨值	163,272
 代價	 137,300
 代價較 貴集團於收購事項項下應佔目標公司之經重估 資產淨值之折讓	 15.9%

附註：

1. 乃摘錄自通函附錄二。
2. 指該物業於二零二一年六月三十日之估值人民幣716,000,000元(乃摘錄自通函附錄四)與該物業於二零二一年六月三十日之未經審核賬面值約人民幣668,800,000元之間之差額產生之重估盈餘。

誠如上文所示，代價較 貴集團於收購事項項下應佔目標公司之經重估資產淨值(根據估值師編製之該物業估值計算)折讓約15.9%。

估值師於二零二一年六月三十日對該物業進行估值時已採用直接比較法，吾等認為該方法就估計該物業之市值而言屬適當。有關吾等對估值師所採用之估值方法之合適性之評估詳情，請參閱上文「7. 該物業之估值」一節。

基於上文所述，吾等認為代價屬公平合理。

(ii) 代價股份

根據股權買賣協議，部分代價合共90,000,000港元（相當於約人民幣74,700,000元）將由 貴公司於完成時透過按發行價每股代價股份0.2港元向深圳耀領發行及配發450,000,000股代價股份之方式支付。誠如董事會函件所披露，發行價乃由 貴公司與深圳耀領經參考股份之近期價格表現及現行市況後公平磋商釐定。

(a) 發行價之價格比較

發行價每股代價股份0.2港元較：

- (1) 股份於二零二一年七月三十日股權買賣協議日期（「**最後交易日**」）在聯交所所報收市價每股0.16港元溢價約25%；
- (2) 股份於截至最後交易日（包括該日）前最後5個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.1606港元溢價約24.53%；
- (3) 股份於截至最後交易日（包括該日）前最後10個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.1519港元溢價約31.67%；
- (4) 股份於截至最後交易日（包括該日）前最後30個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.1244港元溢價約60.77%；
- (5) 股份於截至最後交易日（包括該日）前最後60個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.1174港元溢價約70.36%；
- (6) 股份於截至最後交易日（包括該日）前最後90個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.1183港元溢價約69.06%；
- (7) 股份於截至最後交易日（包括該日）前最後180個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.1104港元溢價約81.16%；

- (8) 股份於截至最後交易日（包括該日）前最後360個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.1195港元溢價約67.36%；
- (9) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股0.188港元溢價約6.38%；及
- (10) 股份於二零二一年三月三十一日之每股資產淨值約0.1581港元溢價約26.50%。

(b) 過往股份價格表現分析

以下所載圖表顯示股份於二零一九年八月一日至最後交易日止期間（「回顧期間」，即最後交易日前兩年左右）在聯交所之收市價：



資料來源：彭博

誠如上圖所示，於回顧期間內，股份價格於每股股份0.065港元（於二零二零年七月二十四日）至0.215港元（於二零一九年九月三日）之間上落，普遍以低於發行價之價格收盤（468個交易日，佔合共495個交易日約94.5%）。股份於二零一九年八月一日（即回顧期間開始之日）至二零二一年七月三十日（即最後交易日）期間之平均收市價為每股約0.136港元，較發行價折讓約32.0%。

股份於二零二一年七月三十日（即最後交易日）以每股股份0.16港元之價格收盤。自此及直至最後實際可行日期，股份價格於每股股份0.149港元至0.219港元之間上落。於最後實際可行日期，股份以每股股份0.188港元之價格收盤，較發行價折讓約6.0%。

經考慮(1)發行價較股份於二零二一年三月三十一日之每股資產淨值約0.1581港元大幅溢價約26.50%；(2)發行價較股份於截至最後交易日（包括該日）前360個交易日內不同期間收市價溢價介乎約24.53%至81.16%；及(3)股份於回顧期間內普遍以低於發行價之價格收盤（468個交易日，佔合共495個交易日約94.5%），吾等認為發行價對獨立股東而言屬公平合理。

(iii) 可換股債券

根據股權買賣協議，金額為27,120,000港元（相當於約人民幣22,600,800元）之部分代價將於完成時透過發行可換股債券之方式支付。

於評估可換股債券主要條款之公平性及合理性時，吾等已按盡力基準研究及識別於二零二零年七月二日至最後實際可行日期（即約一年）期間（「**可資比較期間**」）公佈由聯交所上市公司已發行或將予發行作為各上市公司收購代價之可換股債券或票據（「**可資比較可換股債券**」）之盡列清單。根據上述標準，吾等已識別出11項可資比較可換股債券之盡列清單。

獨立股東務請注意，貴公司之主要業務、市值、盈利能力及前景以及可換股債券之條款與可資比較可換股債券及彼等各自之發行人不同，甚至存在重大分別。吾等認為，由於可資比較可換股債券（不論發行予關連人士或獨立第三方）為近期市場慣例或一般商業條款提供一般參考，故與吾等之分析相關。

吾等認為可資比較可換股債券為公平及具代表性之樣本，原因為(i)可資比較可換股債券足以涵蓋香港資本市場之現行市況及氣氛；(ii)於可資比較期間識別之可資比較可換股債券乃作為聯交所上市公司收購代價而發行之可換股債券或票據之近期架構；(iii)可換股債券或票據活動性質相似；及(iv)所識別可資比較可換股債券之數目充足（即11項）。

宏博資本函件

可資比較可換股債券之詳情載列如下：

首次公佈日期	公司名稱 (股份代號)	本金金額	關連交易 (是/否)	到期期限 (年數)	票息率 (每年)	換股價較 協議日期前/ 直至協議日期 (包括該日) 之前每股 收市價 之溢價/ (折讓)	換股價較 最後五個 連續交易日 之每股平均 收市價 之溢價/ (折讓)	換股價之重大調整事件
二零二零年 七月 二十一日	星星集團有限公司 (1560. HK)	418,000,000港元	是	永久	3%	25.00%	23.76%	因合併及拆細、發行(代替現金股息除外)入賬列作繳足之股份、資本分派及就任何目的以低於股份市價80%之價格發行股份及證券或可換股證券而更改股份數目
二零二零年 九月四日	吳天國際建設投資集團 有限公司(1341. HK)	150,000,000港元	否	3	5%	(6.25%)	(7.12%)	更改股份面值、發行(代替現金股息除外)入賬列作繳足股份、資本分派及就任何目的以低於股份市價80%之價格發行股份及證券或可換股證券及向股東提出之其他要約
二零二零年 十一月 二十七日	易生活控股有限公司 (223. HK)	20,000,000港元 (相當於約人民幣 17,000,000元)	是	3	0	29.87%	36.99%	無

宏博資本函件

首次公佈日期	公司名稱 (股份代號)	本金金額	關連交易 (是/否)	到期期限 (年數)	票息率 (每年)	換股價較 協議日期/ 之前每股 收市價 之溢價/ (折讓)	換股價較 協議日期前/ 直至協議日期 (包括該日) 最後五個 連續交易日 之每股平均 收市價 之溢價/ (折讓)	換股價之重大調整事件
二零二零年 十二月 三十一日	捷冠控股有限公司 (8606. HK)	48,000,000港元	否	5	0	(14.29%)	1.49%	更改股份面值、發行(代替現金股息除外)入賬列作繳足股份、資本分派及按低於股份市價90%之價格發行股份及證券或可換股證券以及向股東提出之其他要約及授出
二零二一年 一月十三日	佳源國際控股有限公司 (2768. HK)	3,420,640,000港元	是	5	0	5.10%	6.45%	攤薄事件調整
二零二一年 三月十七日	青島控股國際有限公司 (499. HK)	約2,224,200,000 港元	是	9	0	289.58%	336.92%	因股份重新分類、合併或拆細、透過將溢利或儲備資本化而發行入賬列作繳足股份(代替現金股息除外)、資本分派、股息及以供股方式發行公司股份或其他證券,或授出購股權、認股權證或其他權利、修訂任何證券附帶之轉換、交換、認購、購買或收購權利以及向股東提出之其他要約及授出而更改股份數目

宏博資本函件

首次公佈日期	公司名稱 (股份代號)	本金金額	關連交易 (是/否)	到期期限 (年數)	票息率 (每年)	換股價較 協議日期/ 之前每股 收市價 之溢價/ (折讓)	換股價較 協議日期前/ 直至協議日期 (包括該日) 最後五個 連續交易日 之每股平均 收市價 之溢價/ (折讓)	換股價之重大調整事件
二零二一年 四月十三日	中國宏光控股有限公司 (8646. HK)	32,520,000港元	是	永久	0	6.67%	0.31%	股份合併、拆細及重新分類、溢利或儲備資本化、資本分派、供股、購股權、認股權證、其他證券、按低於股份市價80%之價格發行/修改股份或其他證券及向股東提出之其他要約
二零二一年 六月十一日	建泉國際控股有限公司 (8365. HK)	30,000,000港元	否	2	5%	11.11%	11.11%	慣常調整條文
二零二一年 七月九日	思博系統控股有限公司 (8319. HK)	75,600,000港元	是	5	2.5%	5.66%	7.01%	股份合併或拆細、溢利或儲備資本化、資本分派、供股、按低於現行市價之價格發行股份或其他證券、修改換股權及向股東提出之其他要約
二零二一年 八月九日	德泰新能源集團 有限公司 (559. HK)	185,201,000港元	否	2	0	0	6.88%	股份合併或拆細、溢利或儲備資本化、資本分派、供股或按低於現行市價80%之價格發行購股權、其他證券之供股、發行或授出任何購股權、認股權證或其他權利以按低於現行市價80%之價格認購或購買股份

宏博資本函件

首次公佈日期	公司名稱 (股份代號)	本金金額	關連交易 (是/否)	到期期限 (年數)	票息率 (每年)	換股價較 協議日期前/ 直至協議日期 (包括該日) 換股價較 協議日期/ 之前每股 收市價 之溢價/ (折讓)	換股價較 協議日期前/ 直至協議日期 (包括該日) 最後五個 連續交易日 之每股平均 收市價 之溢價/ (折讓)	換股價之重大調整事件
二零二一年 九月二十三日	威訊控股有限公司 (1087.HK)	30,000,000港元	是	3	1.5%	6.38%	4.31%	由於股份合併或拆細、發行入賬列作繳足股份(代替現金股息除外)、資本分派及就任何目的以按低於公平價值95%之價格發行、授出或修改股份、證券、購股權、認股權證或其他權利及向股東提出之其他要約而更改股份價值
				最高	5%	289.58%	336.92%	
				最低	0%	(14.29%)	(7.12%)	
				平均數	1.55%	32.62%	38.92%	
				中位數	0%	6.38%	6.88%	
二零二一年 七月三十日	貴公司	27,120,000港元	是	5	0	25.00%	24.53%	股份合併、拆細及重新分類、溢利或儲備資本化、資本分派、供股、按低於市價80%之價格發行或修改股份、其他證券或供股及向股東提出之其他要約

資料來源：聯交所網站

(a) 到期日及票息率

誠如上表所示，可資比較可換股債券之到期期限介乎兩年至永久，票息率介乎零至每年5%。可換股債券之到期期限及票息率分別為五年及零，與市場一致。吾等認為，將可換股債券設定為五年到期期限及零票息率將使 貴公司避免即時現金流出，並節省融資成本及未來潛在再融資成本。

(b) 換股價

誠如上文「8. 代價評估 — (i) 代價基準 — (ii) 代價股份 — (a) 發行之價格比較」一節所述，換股價每股換股股份0.2港元相等於發行情價，較股份於截至最後交易日（包括該日）止360個交易日內不同期間之收市價及每股股份資產淨值大幅溢價，介乎約24.53%至81.16%。

誠如上表所示，可資比較可換股債券之換股價介乎：

- (1) 較於協議日期／之前之每股收市價折讓約14.29%至溢價約289.58%，中位數為溢價約6.38%；及
- (2) 較協議日期前／直至協議日期（包括該日）最後五個連續交易日之每股平均收市價折讓約7.12%至溢價約336.92%，中位數為溢價約6.88%。

換股價較股份於最後交易日之每股收市價及股份於直至最後交易日（包括該日）止最後五個連續交易日之每股平均收市價出現之溢價分別約為25.00%及24.53%，處於可資比較可換股債券之溢價範圍內，並高於可資比較可換股債券之溢價中位數。

基於上文所述，吾等認為換股價屬公平合理。

(c) 調整換股價

根據可換股債券之條款，換股價將於發生（其中包括）(1)股份合併、拆細及重新分類；(2)溢利或儲備資本化；(3)貴公司向股東作出之資本分派；(4)股份、購股權或認股權證或其他證券之供股；(5)按低於股份市價80%之價格發行股份或其他證券；(6)修改按低於股份市價80%之價格轉換、交換或認購證券之權利；及(7)貴公司或其附屬公司或其他人士就股東一般有權參與之要約向股東提出之其他要約時予以調整。

於評估可換股債券調整條款之公平性及合理性時，吾等已審閱可資比較可換股債券之相關調整條款，並注意到可資比較可換股債券之換股價可於發生與可換股債券類似之調整事件時予以調整，包括（其中包括）股份合併或拆細、溢利或儲備資本化、資本分派、供股、按低於現行市價若干百分比之價格發行／修改股份或其他證券及向股東作出之其他要約。因此，吾等認為，可換股債券之換股價調整條款屬一般及正常，與市場上其他可換股債券之調整條款相若。

9. 收購事項之財務影響

自於二零二零年七月二十七日完成收購目標公司之35%股權後，目標公司已成為 貴公司之非全資附屬公司，而目標公司之財務資料將併入 貴集團財務報表。於完成後， 貴公司於目標公司之股權將由35%增加至90%，而目標公司之財務資料將繼續併入 貴集團財務報表。 貴集團之未經審核備考財務資料（「**未經審核備考財務資料**」）載於通函附錄三。

(i) 盈利

截至最後實際可行日期，該物業仍在建造中。預期該物業將於二零二一年年底竣工。誠如董事會函件所披露，儘管目標公司尚未產生任何收益，但該物業已於二零二零年推出預售，市場反應良好。於完成後， 貴公司將進一步鞏固其於目標公司之權益，而目標公司90%之純利將撥歸 貴公司所有。董事預期當該物業之商住單位逐步交付或出租後，目標公司將為 貴集團之業績帶來貢獻。

(ii) 股東應佔權益

誠如未經審核備考財務資料所載，假設完成於二零二一年三月三十一日作實，股東應佔備考綜合股權（「**資產淨值**」）將約為460,200,000港元，較二零二一年三月三十一日約365,000,000港元增加約26.1%。完成後之備考資產淨值乃經計及（其中包括）貴公司於目標公司之股權增加、以現金支付部分代價、股份發行及可換股債券發行。

吾等根據未經審核備考財務資料按每股股份基準於下表截列 貴集團之資產淨值及備考資產淨值：

	貴集團 於二零二一年 三月三十一日	貴集團 於緊隨完成後
資產淨值(港元)	364,960,320	460,220,363
已發行股份總數	2,308,866,570	2,758,866,570
每股股份資產淨值(港元)	0.1581	0.1668
每股股份資產淨值增加百分比		5.5%

誠如上表所示，緊隨完成後，備考每股股份資產淨值增加約5.5%至約0.1668港元，乃因代價股份之發行價每股代價股份0.2港元較於二零二一年三月三十一日之每股股份資產淨值0.1581港元為高。

(iii) 資本負債水平

貴集團之資本負債比率（定義為銀行及其他借貸、應付票據及可換股債券總額減現金及銀行結餘，再除以股東應佔權益總額）預期將由二零二一年三月三十一日約31.1%增加至緊隨完成後約39.0%，主要由於支付現金以償付部分代價及發行可換股債券，部分被發行及配發代價股份所抵銷。

宏博資本函件

(iv) 營運資金

部分代價約人民幣40,000,000元（相當於約48,000,000港元）將於完成日期以現金支付，有關現金將以 貴集團內部資源撥付。於二零二一年三月三十一日， 貴集團之現金及銀行結餘約為61,200,000港元（不包括目標公司之現金及銀行結餘）。該物業之發展已以目標公司之銀行借貸及該物業之預售所得款項撥付。鑑於大部分代價將以發行代價股份及五年到期期限之零息可換股債券撥付，吾等認為收購事項將不會對 貴集團之營運資金造成重大影響。

董事確認，經審慎周詳查詢並計及現有銀行結餘及現金、內部資源、可動用信貸融資及交易影響後， 貴集團將擁有充足營運資金應付其現時自通函日期起計12個月期間之需求。

務請注意，上述分析僅供說明用途，並不代表 貴集團於完成時之財務表現及狀況。

10. 股權架構

下表載列 貴公司(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨完成以及發行及配發代價股份後；及(iii)緊隨完成以及配發及發行代價股份及換股股份後（假設於最後實際可行日期至完成日期期間並無進一步發行股份）之股權架構：

	於最後實際可行日期		緊隨完成以及配發及發行代價股份後		緊隨完成以及配發及發行代價股份及換股股份後 (附註)	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%
陳偉武先生	1,379,806,977	59.76	1,379,806,977	50.01	1,379,806,977	47.67
深圳耀領	—	—	450,000,000	16.31	585,600,000	20.23
公眾股東	929,059,593	40.24	929,059,593	33.68	929,059,593	32.10
總計	2,308,866,570	100.00	2,758,866,570	100.00	2,894,466,570	100.00

附註：

僅供說明用途。實際操作時，換股股份之發行受限於陳偉武先生持有 貴公司不少於50%股權之條件。

發行代價股份及可換股債券可讓 貴公司將收購事項所需現金代價限制至保守水平。假設於最後實際可行日期至完成日期期間並無進一步發行股份，現有公眾股東所持 貴公司之股權將由於最後實際可行日期之約40.24%攤薄至於完成及配發及發行代價股份後之約33.68%。務請注意，深圳耀領行使可換股債券項下之換股權受限於控股股東陳偉武先生持有 貴公司不少於50%股權之條件。於完成後，獨立股東將可取得目標公司及因此該物業之額外權益，預期於未來交付及出租商住物業完成後，該物業將為 貴集團之業績帶來貢獻。

意見及推薦建議

就股權買賣協議及收購事項達致吾等之推薦建議時，吾等已考慮上文所討論之主要因素及理由，尤其是以下各項(應與本函件全文一併閱讀及註釋)：

- **合併目標公司之股權**

於重組完成後， 貴集團之核心業務分部包括於中國北京之物業分租及投資業務，以及透過其於目標公司之35%股權從事物業發展業務。儘管物業分租及投資業務將繼續為 貴集團提供穩定收益來源，但鑒於行業前景(見下文)，物業發展業務對 貴集團而言具有增長潛力。目標公司自二零二零年起開始預售該物業。於最後實際可行日期，該物業仍在建造中，預期將於二零二一年年底竣工。

於收購事項前，目標公司由 貴公司擁有35%權益，並為 貴公司之非全資附屬公司。於完成後， 貴公司將持有目標公司之90%股權，而目標公司之90%純利將撥歸 貴公司所有。因此，收購事項為 貴集團進一步整合其於目標公司之權益以獲取目標公司業績之額外份額之機會。

- **行業前景**

該物業位處中國東莞市謝崗鎮。

於二零一六年至二零二零年期間，從全年完成房地產開發投資金額可見商品房供應溫和增長，而中國東莞市之新建商品房網上簽約銷售平均售價按複合年增長率約12.9%大幅上升，顯示物業需求強勁。根據東莞市統計局，與二零二零年同期相比，中國東莞市之物業市場於二零二一年上半年錄得大幅增長，房地產開發投資及新建商品房網上簽約銷售面積平均售價分別增加約24.5%及24.3%，原因為市場正從2019冠狀病毒病疫情復甦。

就中國東莞市謝崗鎮之物業市場而言，新建商品房網上簽約銷售之網上簽約銷售金額及平均售價於二零一六年至二零二一年上半年期間持續快速增加，可見住宅物業需求持續。

基於上文所述，吾等認為，長遠而言，中國東莞市物業市場之前景大致看好，為 貴集團之物業發展業務提供有利環境。

- **代價**

代價人民幣137,300,000元（相當於164,760,000港元）乃經參考目標公司於二零二一年三月三十一日之資產淨值約人民幣249,600,000元釐定。根據估值師按照直接比較法對該物業進行之獨立估值，代價較 貴集團根據收購事項應佔目標公司之經重估資產淨值折讓約15.9%。吾等認為估值師所採用之估值方法屬適當。

代價中(i)人民幣40,000,000元（相當於48,000,000港元）將以現金支付；(ii) 90,000,000港元（相當於約人民幣74,700,000元）將透過發行及配發代價股份之方式支付；及(iii) 27,120,000港元（相當於約人民幣22,600,800元）將透過發行可換股債券之方式支付。現金、股權及債務融資之分配約為30：55：15。考慮到收購事項之規模、 貴集團之內部資源及營運資金需求、對現有股東股權之影響以及 貴集團之資本負債比率，吾等認為此分配為適當融資方法。

- **代價股份之發行價與市場及資產淨值之比較**

發行價每股代價股份0.2港元較股份於截至最後交易日（包括該日）止360個交易日內不同期間之收市價大幅溢價介乎約24.53%至81.16%。

此外，股份於回顧期間（即最後交易日前兩年左右）內普遍以低於發行價之價格收盤（468個交易日，佔合共495個交易日約94.5%）。

發行價亦較股份於二零二一年三月三十一日之每股資產淨值約0.1581港元顯著溢價約26.50%。

基於以上各項，吾等認為發行價屬公平合理。

- **可換股債券之條款**

經考慮以下各項後，可換股債券之主要條款屬公平合理：

- (i) 鑒於收購事項之規模及 貴集團之現有財務資源，將可換股債券設定為零票息及五年到期期限可讓 貴公司避免即時現金流出，並盡量降低其融資成本及還款壓力；
- (ii) 換股價較股份於截至最後交易日（包括該日）止360個交易日內不同期間之收市價之溢價屬重大，介乎24.53%至81.16%；
- (iii) 換股價較股份於最後交易日之收市價及股份於截至最後交易日（包括該日）止最後五個連續交易日之平均收市價之溢價在可資比較可換股債券之範圍內，並高於其中位數；及
- (iv) 換股價之調整條款為一般及正常調整條款，與可資比較可換股債券之調整條款相若。

- **每股股份資產淨值有所增加**

於收購事項完成後，未經審核備考每股股份資產淨值約為0.1668港元，較 貴集團於二零二一年三月三十一日之每股股份資產淨值約0.1581港元高約5.5%。

泓博資本函件

• **獨立股東之持股百分比有所減少**

獨立股東之股權於完成後將由約40.24%攤薄至約33.68%。吾等認為一旦決定以股權撥付收購事項大部分資金，相當程度之攤薄實屬無可避免，除非進行供股，惟此方法需時較長，且執行風險較大。攤薄單獨來看令人卻步，惟吾等認為應從收購事項整體來看，吾等基於上文概述之理據認為收購事項屬公平。

基於以上各項，吾等認為股權買賣協議乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。吾等亦認為，儘管股權買賣協議並非於貴集團日常及一般業務過程中訂立，但仍符合貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦且吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准股權買賣協議。

此 致

香港
九龍
尖沙咀
柯士甸道29號
12樓1201室
中國唐商控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
泓博資本有限公司
董事總經理
蔡丹義
謹啟

二零二一年九月三十日

蔡丹義先生為泓博資本有限公司之持牌人及負責人員，彼於證券及期貨事務監察委員會註冊從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動，並在企業融資行業擁有逾十年經驗。

1. 財務資料

本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止三個財政年度之經審核綜合財務報表(包括有關獨立核數師報告及附註)已於本公司相關年報中披露。本公司核數師並無就本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止三個財政年度之綜合財務報表發表任何保留意見。本公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止三個財政年度之年報分別刊載於披露易網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.ts674.com>)。

二零一九年財務報表載於刊載日期為二零一九年七月二十五日之二零一九年年報第59至236頁。二零一九年年報於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.ts674.com>)可供查閱，亦可透過以下超連結閱覽：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0725/lt20190725938_c.pdf

二零二零年財務報表載於刊載日期為二零二零年七月二十八日之二零二零年年報第63至228頁。二零二零年年報於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.ts674.com>)可供查閱，亦可透過以下超連結閱覽：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0728/2020072800455_c.pdf

二零二一年財務報表載於刊載日期為二零二一年七月二十三日之二零二一年年報第70至244頁。二零二一年年報於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.ts674.com>)可供查閱，亦可透過以下超連結閱覽：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0723/2021072300937_c.pdf

2. 債務

於二零二一年八月三十一日(即本通函付印前就編製債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團之未償還借貸約為304,200,000港元，有關詳情載列如下：

	概約 百萬港元
銀行及其他借貸，有抵押及有擔保 須於一年內償還	270.9
應付附屬公司之非控股股東款項，無抵押	33.3

抵押

於二零二一年八月三十一日，經擴大集團之銀行及其他借貸以下列各項作抵押：

- (i) 本公司董事陳偉武先生、其配偶、一間附屬公司及一名非控股股東之關連公司向銀行作出之個人及公司擔保；
- (ii) 一間附屬公司之全部股權；
- (iii) 經擴大集團之發展中物業。

租賃負債

於二零二一年八月三十一日，租賃負債約為585,200,000港元。

或然負債

於二零二一年八月三十一日，經擴大集團於轉讓土地業權契據前就用以向其物業買家提供貸款及按揭融資而提供予多間中國國內銀行之擔保約人民幣237,700,000元承擔或然負債。

除上文所披露者外及除集團內公司間負債以及一般應付貨款及其他款項，於二零二一年八月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無任何已發行或同意將予發行之貸款資本、已發行及發行在外、獲授權或以其他方式設立但未發行之債務證券、銀行透支或貸款或定期貸款、其他借貸或其他類似債務、承兌負債、承兌信用證、債權證、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔、擔保或其他尚未償還之重大或然負債。

3. 營運資金聲明

經審慎周詳查詢並計及現有銀行結餘及現金、內部資源、可用信貸融資及交易之影響後，董事認為經擴大集團將擁有充足營運資金應付其現時自本通函日期起計12個月期間之需求。本公司已取得上市規則第14.66(12)條規定之相關確認。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零二零年三月三十一日（即本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及經營前景

2019冠狀病毒病疫情導致業務產生主要影響，尤其是於展覽分類，而於全球營商環境之中，未來充滿挑戰且不可預測。於審閱及履行未來戰略規劃方面，疫情已對本集團提出更高要求。儘管面對當前之挑戰，中國經濟仍展現出穩定增長趨勢，此乃由宏觀經濟層面之可持續發展及不斷提升所支撐。由於2019冠狀病毒病疫情之不利影響，本集團董事對業務之預期仍保持審慎並將於必要時採取適當措施盡量減小財務影響，同時，亦尋求能夠增強本集團財務盈利能力之潛在投資機遇。

管理層團隊及董事會由具備中國房地產開發行業豐富經驗之高品質及得力人士組成。團隊於中國擁有大量知識、資源及人際關係，而本公司預期將能夠利用該等內容促進其在中國物業分租、發展及投資項目之未來發展。

本集團持續努力鞏固及重新調整其業務以令本集團能夠於財務狀況方面取得提升並達致業績目標。本集團正致力於取得持續增長並不斷探索及增添其他合適投資機遇(倘有)以提升整體盈利潛力，並最終盡量擴大股東價值。

透過收購目標集團，本集團將能參與該東莞土地之發展並於中國開始從事物業發展業務。本集團計劃投資更多中國物業分租、發展及投資項目。本公司相信，此舉將為本公司股東帶來穩定回報。

目標公司之過往財務資料之會計師報告

以下為本公司之申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(為香港執業會計師)為載入本通函而編製載於第II-1至第II-2頁之報告全文。



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話: +852 2218 8288
傳真: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

過往財務資料之會計師報告 致中國唐商控股有限公司董事

緒言

吾等就東莞市華創文置地有限公司(「**目標公司**」)載於第II-3至第II-29頁之過往財務資料發表報告,此過往財務資料包括目標公司於二零二零年及二零二一年三月三十一日之財務狀況表、目標公司於二零二零年一月六日(成立日期)至二零二零年三月三十一日止期間及截至二零二一年三月三十一日止年度(「**有關期間**」)之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表,以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱「**過往財務資料**」)。載於第II-3至第II-29頁之過往財務資料構成本報告之主體部分,而本報告乃為收錄於中國唐商控股有限公司(「**貴公司**」)日期為二零二一年九月三十日有關 貴公司收購目標公司55%股權(「**建議收購事項**」)之非常重大收購事項及關連交易之通函(「**通函**」)而編製。

董事對過往財務資料之責任

貴公司之董事須根據過往財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製真實而公平之過往財務資料,而董事必須對編製過往財務資料進行必需之內部監控,致使過往財務資料不會由於欺詐或錯誤導致重大錯誤陳述。

申報會計師之責任

吾等之責任為對過往財務資料表達意見,並向 閣下報告。吾等根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港投資通函報告委聘準則第200號「有關投資通函所

載過往財務資料之會計師報告」進行工作。此準則規定吾等須遵守道德準則，並規劃及進行工作，以取得有關過往財務資料是否不存在重大錯誤陳述之合理保證。

吾等之工作涉及實程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關之憑證。所選之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估過往財務資料是否存在重大錯誤陳述風險（不論是否由於欺詐或錯誤導致）。於作出該等風險評估時，申報會計師會考慮有關實體根據過往財務資料附註2之編製及呈列基準編製真實而公平之過往財務資料之內部監控，以設計於有關情況下之適當程序，惟並非為就實體內部監控之成效提出意見。吾等之工作亦包括評估唯一董事所採用之會計政策是否恰當及所作出之會計估計是否合理，以及評估過往財務資料之整體呈列。

吾等相信，吾等已獲得之憑證屬充分及恰當，以為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，過往財務資料根據過往財務資料附註2之編製及呈列基準真實而公平地反映目標公司於二零二零年及二零二一年三月三十一日之財務狀況，以及其於有關期間之財務表現及現金流量。

報告香港聯合交易所有限公司證券上市規則項下事宜**調整**

於編製過往財務資料時，並無對第II-3頁界定之相關財務報表作出調整。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

鄧德華

執業證書編號：P06262

香港

二零二一年九月三十日

I. 目標公司之過往財務資料

編製過往財務資料

以下為構成本會計師報告主體部分之過往財務資料。

目標公司於有關期間之財務報表(過往財務資料以此為基礎)乃由香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)審核(「相關財務報表」)。

過往財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列。

損益及其他全面收益表

		二零二零年 一月六日 (成立日期)至 二零二零年 三月三十一日 止期間 人民幣	截至 二零二一年 三月三十一日 止年度 人民幣
	附註		
收益	7	—	—
其他收益或虧損，淨額	8	4,119	1,062,488
物業、廠房及設備之折舊		—	(927,020)
員工成本	10	(69,030)	(3,079,428)
其他經營開支		(304,634)	(7,583,001)
融資成本	9	—	—
除所得稅開支前虧損		(369,545)	(10,526,961)
所得稅開支	12	—	—
期／年內虧損及全面開支總額		(369,545)	(10,526,961)

財務狀況表

	附註	於 二零二零年 三月三十一日 人民幣	於 二零二一年 三月三十一日 人民幣
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	392,377	5,716,590
流動資產			
發展中物業	15	532,209,146	643,220,934
預付款項、按金及其他應收款項	16	117,915	259,556,423
合約成本	19	—	3,337,128
預付稅項		—	8,079,032
現金及銀行結餘	17	30,473,433	96,947,880
流動資產總值		<u>562,800,494</u>	<u>1,011,141,397</u>
資產總值		<u>563,192,871</u>	<u>1,016,857,987</u>
負債			
流動負債			
應付賬款	18	4,458,715	2,972,582
應計費用及其他應付款項	18	21,614,931	2,510,407
合約負債	19	—	367,448,768
應付直接控股公司款項	20	—	121,841,154
應付非控股股東款項	20	—	27,668,901
銀行借貸	21	—	244,706,179
租賃負債	22	193,257	100,313
流動負債總額		<u>26,266,903</u>	<u>767,248,304</u>
流動資產淨值		<u>536,533,591</u>	<u>243,893,093</u>
資產總值減流動負債		<u>536,925,968</u>	<u>249,609,683</u>
非流動負債			
租賃負債	22	100,313	—
資產淨值		<u>536,825,655</u>	<u>249,609,683</u>
股本及儲備			
實繳資本	23	10,000,000	10,000,000
儲備	24	526,825,655	239,609,683
權益總額		<u>536,825,655</u>	<u>249,609,683</u>

權益變動表

	實繳資本 人民幣 (附註23)	股本儲備 人民幣 (附註24)	累積虧損 人民幣 (附註24)	總額 人民幣
於成立時注資	10,000,000	—	—	10,000,000
出資 (附註1)	—	527,195,200	—	527,195,200
期內虧損及 全面收益總額	—	—	(369,545)	(369,545)
於二零二零年三月三十一日 及二零二零年四月一日	10,000,000	527,195,200	(369,545)	536,825,655
資本削減 (附註2)	—	(276,689,011)	—	(276,689,011)
年內虧損及全面收益總額	—	—	(10,526,961)	(10,526,961)
於二零二一年三月三十一日	<u>10,000,000</u>	<u>250,506,189</u>	<u>(10,896,506)</u>	<u>249,609,683</u>

附註1：計入股本儲備之金額約人民幣527,195,200元指股東於二零二零年一月六日(成立日期)至二零二零年三月三十一日止期間豁免應付股東款項。有關豁免入賬列作視為股東出資。

附註2：於二零二一年三月，目標公司東莞華創文實業開發有限公司之直接控股公司已與擁有55%及10%權益之目標公司非控股股東訂立協議，以將目標公司之資本削減合共人民幣276,689,011元(「資本削減」)。根據資本削減，資本削減已經或應該按資本削減完成日期之目標公司股權支付予目標公司之股東。於資本削減完成後，目標公司之股本儲備已由人民幣527,195,200元削減至人民幣250,506,189元。

現金流量表

		二零二零年 一月六日 (成立日期) 至二零二零年 三月三十一日 止期間 人民幣	截至 二零二一年 三月三十一日 止年度 人民幣
	附註		
除所得稅開支前虧損		(369,545)	(10,526,961)
就下列項目作出之調整：			
利息收入	8	(4,119)	(299,531)
物業、廠房及設備之折舊		—	927,020
		(373,664)	(9,899,472)
發展中物業增加		(532,173,948)	(99,687,427)
預付款項、按金及其他應收款項增加		(117,915)	(259,438,508)
合約成本增加		—	(3,337,128)
受限制現金增加		—	(96,645,705)
應付賬款增加／(減少)		4,458,715	(1,486,133)
應計費用、其他應付款項及合約負債增加		910,131	369,049,044
經營業務所用之現金流量		(527,296,681)	(101,445,329)
已收利息		4,119	299,531
已付稅項		—	(8,079,032)
經營業務所用之現金淨額		(527,292,562)	(109,224,830)
投資活動所得之現金流量			
購買物業、廠房及設備	14	(32,005)	(6,467,415)
投資活動所用之現金淨額		(32,005)	(6,467,415)

	二零二零年 一月六日 (成立日期) 至二零二零年 三月三十一日 止期間 附註 人民幣	截至 二零二一年 三月三十一日 止年度 人民幣
融資活動所得之現金流量		
銀行借貸增加	—	327,197,667
償還銀行借貸	—	(82,491,488)
出資之所得款項	10,000,000	—
非控股股東削減資本	—	(152,178,956)
直接控股公司墊款	—	25,000,000
股東墊款／(向股東還款)	547,900,000	(20,704,800)
償還租賃負債之本金部分	(99,563)	(193,257)
已付利息	(2,437)	(11,108,179)
融資活動產生之現金淨額	<u>557,798,000</u>	<u>85,520,987</u>
現金及現金等值項目之增加／(減少)淨額	30,473,433	(30,171,258)
於期／年初之現金及現金等值項目	<u>—</u>	<u>30,473,433</u>
於期／年末之現金及現金等值項目	17 <u><u>30,473,433</u></u>	<u><u>302,175</u></u>

II. 過往財務資料附註

1. 公司資料

目標公司於二零二零年一月六日在中華人民共和國（「中國」）註冊成立為有限公司。其註冊辦事處及其主要營業地點位於中國廣東省東莞市謝崗鎮振興大道842號101室。目標公司之主要業務為在中國開發物業。

2. 編製及呈列基準

過往財務資料乃根據下文附註4所載之會計政策編製，而有關會計政策符合香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（下文統稱「香港財務報告準則」）。過往財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之適用披露條文。

過往財務資料乃根據歷史成本基準編製。計量基準於下文附註4之會計政策詳述。目標公司於編製有關期間之過往財務資料時，已採納於自二零二零年四月一日開始之會計期間有效之所有香港財務報告準則連同有關過渡條文。

遵照香港財務報告準則編製過往財務資料時，需要使用若干關鍵會計假設及估計，亦需要管理層在採用目標公司之會計政策之過程中作出判斷。涉及高度判斷或複雜性之範疇或假設及估計對過往財務資料屬重大之範疇於附註5披露。

3. 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

下列可能與過往財務資料相關之新訂／經修訂香港財務報告準則已頒佈，惟尚未生效及未獲目標公司提早採納。目標公司目前擬於有關香港財務報告準則生效日期採用有關變更。

香港會計準則第1號之修訂	會計政策之披露 ³
香港會計準則第1號之修訂	把負債分類為流動或非流動 ³
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備：作擬定用途前之所得款項 ¹
香港詮釋第5號（二零二零年）	呈列財務報表 — 借款人對包含按要求償還條款之有期貸款之分類 ³
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義 ³
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項 ³
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約 — 履行合約之成本 ¹
香港財務報告準則第3號之修訂	概念框架之參考 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者及其聯營公司或合營公司之間之資產出售或注資 ⁵
香港財務報告準則之年度改進	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進 ¹

¹ 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 對收購日期為於二零二二年一月一日或之後開始之首個年度期間開始當日或之後之業務合併生效

³ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 該等修訂須前瞻性地應用於待定期日或之後開始之年度期間內發生之資產出售或注資

目標公司已開始評估有關新訂／經修訂準則之潛在影響，但尚未能陳述此等新訂／經修訂準則是否將對目標公司之經營業績及財務狀況造成影響。

4. 主要會計政策概要

a) 租賃

目標公司已於確認所有租賃合約或轉讓資產(相關資產)使用權一段時間以換取代價之合約部分時採用香港財務報告準則第16號。

根據香港財務報告準則第16號，所有租約(不論經營租約或融資租約)均須於財務狀況表作為使用權資產及租賃負債資本化，但會計政策存在選擇，讓實體選擇不就(i)屬於短期租約之租約及／或(ii)相關資產屬低價值之租約進行資本化。目標公司已選擇不確認使用權資產及低價值資產之租賃負債及於開始日期租期少於12個月之租約。與該等租約有關之租賃付款已以直線法於租期支銷。

使用權資產

使用權資產應按成本確認，並包括：(i)租賃負債之初步計量金額(見下文將租賃負債入賬之會計政策)；(ii)於開始日期或之前作出之任何租賃付款扣除任何已收取之租賃優惠；(iii)承租人產生之任何初步直接成本；及(iv)承租人根據租約條款及條件規定之情況下拆除及移除相關資產時將產生之估計成本，除非該等成本乃因生產存貨而產生則除外。

租賃負債

租賃負債以於租約開始日期尚未支付之租賃付款之現值確認。倘利率可容易釐定，則租賃付款使用租賃隱含之利率折現。倘利率無法容易釐定，則目標公司將使用其增量借貸利率。

租賃期內，於租賃開始日期就相關資產使用權尚未支付之以下付款均被視為租賃付款：(i)固定付款扣除任何應收租賃優惠；(ii)基於指數或利率之可變租賃付款，初步按開始日期之指數或利率計量；(iii)承租人預期根據剩餘價值擔保應付之金額；(iv)購買選擇權之行使價(倘承租人合理確定將行使該購買權)；及(v)終止租約之罰金付款(倘租期反映承租人行使選擇權終止租約)。

於開始日期後，目標公司按以下方式計量租賃負債：(i)增加賬面值以反映租賃負債利息；(ii)減少賬面值以反映已支付之租賃付款；及(iii)重新計量賬面值以反映任何重估或租約調整(例如指數或利率變動產生之未來租賃付款變動、租期變動、實際固定租賃付款之變動或購買相關資產之評估變動)。

b) 財務工具

(i) 財務資產

財務資產(並無重大融資成分之應收貿易賬款)初步按公平價值加上(就並非按公平價值計入損益之項目而言)與其收購或發行直接相關之交易成本計量。無重大融資成分之應收貿易賬款初步按交易價格計量。

財務資產之所有常規買賣均於交易日（即目標公司承諾購買或出售資產之日期）確認。常規買賣是指要求在市場規則或慣例一般規定之期限內交付資產之財務資產買賣。

附帶內含衍生工具之財務資產於確定其現金流量是否僅為本金及利息付款時全額計量。

債務工具

債務工具之後續計量取決於目標公司之該土地管理資產之業務模式及資產之現金流量特徵。目標公司將其債務工具分類如下：

攤銷成本：為收取合約現金流量而持有的資產（若有關現金流量僅為本金及利息付款）按攤銷成本計量。按攤銷成本計量之財務資產隨後採用實際利率法計量。利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益內確認。終止確認時之任何收益均於損益內確認。

(ii) 財務資產之減值虧損

目標公司確認須根據香港財務報告準則第9號進行減值之財務資產（包括按金、其他應收款項以及現金及現金等值項目）之預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）之虧損撥備。預期信貸虧損按以下其中一項基準計量：(1) 12個月預期信貸虧損：此乃可能於報告日期後12個月內發生之違約事件產生之預期信貸虧損；及(2)全期預期信貸虧損：此乃可能於財務工具預計年內發生之所有違約事件產生之預期信貸虧損。於估計預期信貸虧損時所考慮之最長期間為目標公司面臨信貸風險之最長合約期間。

預期信貸虧損乃信貸虧損之概率加權估計。信貸虧損以目標公司根據合約應得之所有現金流量與目標公司預期收取之所有現金流量之間之差額計量。該差額其後按資產原有實際利率之近似值貼現。

就債務財務資產而言，預期信貸虧損乃基於12個月預期信貸虧損計算。然而，信貸風險自起始後大幅增加時，撥備將基於全期預期信貸虧損。

於釐定財務資產之信貸風險是否自初步確認後大幅增加，以及於估計預期信貸虧損時，目標公司考慮相關且毋須不必要成本或工作即可獲得之合理支持資料。此包括根據目標公司歷史經驗及知情信貸評估並包括前瞻性資料之定量及定性資料分析。

目標公司假設，倘逾期超過30日，則財務資產之信貸風險已大幅增加。

目標公司認為財務資產於下列情況下屬信貸減值：(1)在目標公司並無進行追索（例如變現抵押（如持有））之情況下借款人不大可能向目標公司悉數支付其信貸責任；或(2)該財務資產逾期超過90天。

信貸減值財務資產之利息收入乃按財務資產之攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)計算。非信貸減值財務資產之利息收入則按總賬面值計算。

(iii) 撇銷政策

財務資產之總賬面值在並無實際可收回前景之情況下予以撇銷(部分或全部)。一般情況是當目標公司之唯一董事確定債務人並無資產或收入來源可以產生足夠現金流量以償付有待撇銷之金額時。

(iv) 財務負債

目標公司視乎引致負債之原因而將其財務負債分類。按攤銷成本計量之財務負債初步按公平價值計量，扣除直接應佔之已產生成本。

按攤銷成本計量之財務負債

按攤銷成本計量之財務負債(包括應付賬款、應計費用及其他應付款項、應付直接控股公司款項、應付非控股股東款項、銀行借貸及租賃負債)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。有關之利息支出於損益確認。

有關收益或虧損於負債取消確認及透過攤銷程序在損益中確認入賬。

(v) 實際利率法

實際利率法為計算財務資產或財務負債之攤銷成本以及於有關期間分配利息收入或利息開支之方法。實際利率為於財務資產或負債之預計年期或適用之較短期間內準確貼現估計未來現金收入或付款之利率。

(vi) 取消確認

當有關財務資產之未來現金流量之合約權利屆滿，或當財務資產經已轉讓，而轉讓符合香港財務報告準則第9號規定之取消確認準則時，則目標公司取消確認該財務資產。

當有關合約中訂明之責任獲解除、註銷或屆滿時，則取消確認財務負債。

倘目標公司因重新磋商負債條款而向債權人發行本身之股本工具以償付全部或部分財務負債，所發行之股本工具即所付代價，乃初步按有關財務負債(或當中部分)註銷當日之公平價值確認及計量。倘已發行股本工具之公平價值無法可靠計量，則股本工具按已註銷財務負債之公平價值計量。已註銷財務負債(或當中部分)之賬面值與所付代價之間之差額乃於年內在損益確認。

c) 非財務資產之減值

於各報告期間末，目標公司審閱物業、廠房及設備之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已產生減值虧損，或先前確認之減值虧損是否不再存在或可能已經減少。

倘估計資產之可收回金額（即公平價值減出售成本和使用價值之較高者）低於其賬面值，則資產賬面值須減低至其可收回金額。減值虧損即時作開支確認，除非相關資產根據另一香港財務報告準則按重估金額列賬，於該情況下，減值虧損會被視作根據該香港財務報告準則之重估減少處理。

倘減值虧損於其後撥回，該資產之賬面值將增加至其可收回金額之經修訂估計，惟增加後之賬面值不得超出倘過往年度並無就該資產確認減值虧損而原應釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時作收入確認。

使用價值乃基於預期來自資產之估計未來現金流量，以反映目前市場對貨幣時間價值之評估及該項資產或現金產生單位之特有風險之除稅前折扣率將其貼現至現值。

d) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備均按成本減累積折舊及累積減值虧損列賬。

物業、廠房及設備之成本包括其購買價及收購該等項目直接應佔之成本。

如項目相關之未來經濟利益將可能流入目標公司，而項目成本能可靠地計算，則其後成本方會計入資產之賬面值或確認為一項獨立資產（按適用者）。重置部分之賬面值會被取消確認。所有其他維修保養費用均於產生之財政期間內在損益確認為開支。

物業、廠房及設備乃折舊，藉以於其估計可使用年期以直線法撇銷扣除預期剩餘價值後之成本。可使用年期、剩餘價值及折舊方式均於每個報告期末審閱，如屬恰當，則會作出調整。可使用年期如下：

傢俱、裝置及設備	3年
租賃物業裝修	租期與其可使用年期之較短者內
使用權資產	2年之租期內

倘資產賬面值高於其估計可收回金額，則即時將資產撇減至其可收回金額。

出售物業、廠房及設備項目之收益或虧損乃出售所得款項淨額與其賬面值之間之差額，並於出售時在損益中確認。

e) 發展中物業

發展中之銷售物業之成本包含已明確識別之成本，包括土地收購成本、開發、材料及供應品成本總額、工資及其他直接開支以及撥充資本之適當比例間接費用及借貸成本。可變現淨值指估計售價減估計完工成本及出售物業將產生之成本。根據香港會計準則第23號「借貸成本」，當有關資產產生開支、產生借貸成本及就使

資產可作擬定用途或銷售所需之活動進行時，有關借貸成本將開始為該合資格資產成本之一部分。借貸成本的資本化於進行使合資格資產可作其擬定用途或銷售所需之絕大部分活動中止或完成時暫停或終止。

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包括手頭現金及活期存款，短期、高流動性、可隨時轉換為已知現金金額、其價值並無重大變動風險及年期偏短（一般於購入後三個月內到期）之投資，扣減須按要求償還並構成目標公司現金管理主體部分之銀行透支。

g) 收益確認

出售物業所產生之收益

出售發展中以待在日常業務過程中銷售之物業所產生之收益於合法轉讓完成時，即客戶有能力直接使用該物業並獲得該物業所有剩餘利益之某個時點確認。

就確認收益日期前所出售物業收取之按金及分期款項乃於財務狀況表內合約負債項下列賬。當預付款項被視為向目標公司提供重大融資利益時，目標公司將在支付日至合法轉讓完成日期期間累計因調整貨幣時間價而產生之利息開支。該累計開支在建築期間增加合約負債之餘額，因此增加已落成物業之控制權轉移予客戶時所確認之收益金額。除非根據香港會計準則第23號（參見附註4(h)）有資格資本化，否則利息按累計開支支銷。

利息收入

利息收入乃依據未償還本金額按適用利率以時間基準累計。

合約資產及負債

合約資產指目標公司就換取目標公司已向客戶轉讓的服務而收取代價的尚未成為無條件的權利。相反，應收款項指目標公司收取代價的無條件權利，即代價到期付款前僅需時間推移。

合約負債指目標公司因已向客戶收取代價（或已到期代價金額）而目標公司須向客戶轉讓服務的責任。

合約成本

合約成本為取得客戶合約之增量成本或履行客戶合約之成本，其並無資本化為存貨、物業、廠房及設備或無形資產。

取得合約之增量成本為目標公司就取得客戶合約而產生，倘未能取得合約則不會產生之成本（例如增量銷售佣金）。倘有關收益之成本將在未來報告期內確認，而成本預期可收回，取得合約之增量成本會於產生時資本化。取得合約之其他成本在產生時支銷。

h) 借貸成本

收購、建設或生產合資格資產(需要相當長時期準備投入作擬訂用途或出售者)直接涉及之借貸成本乃資本化為該等資產成本之一部分。就有待用作該等資產開支之特定借貸之暫時投資所賺取之收入，須自己資本化之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本乃於其產生之期間內於損益中確認。

i) 所得稅

所得稅包括現行稅項及遞延稅項。

現行稅項乃根據日常業務之損益，對就所得稅而言毋須課稅或不可扣稅之項目作出調整，並按報告期末已制定或大致上制定之稅率計算。

遞延稅項乃就資產與負債就財務報告目的而言之賬面值與就稅務目的所用之相應數額之暫時差異而確認。除不影響會計或應課稅溢利之已確認資產與負債之外，所有暫時差異之遞延稅項負債均會確認。在有可能出現可運用可扣稅之暫時差異抵銷應課稅溢利時，遞延稅項資產方會確認。遞延稅項乃按預期適用於負債結算或資產變現之期間之稅率或按照於報告期末已制定或大致上制定之稅率計量。

所得稅乃於損益內確認，除非該等稅項與於其他全面收益確認之項目有關，在該情況下，該等稅項亦於其他全面收益內確認。

j) 外幣

目標公司訂立之交易如以功能貨幣(即經營所在之主要經濟環境流通之貨幣)以外之貨幣進行，則按發生交易時之匯率記賬。以外幣計值之貨幣性資產與負債，按各報告期末之匯率換算。以歷史成本計量之外幣非貨幣性項目則不予重新換算。

於結算貨幣性項目及換算貨幣性項目時產生之匯兌差額均於其產生之期間內於損益中確認。

k) 僱員福利**(i) 短期僱員福利**

短期僱員福利為預期將於僱員提供相關服務之年度報告期間末後十二個月前完全結清之僱員福利(終止受僱福利除外)。短期僱員福利於僱員提供相關服務之年度確認。

(ii) 退休福利成本

目標公司之僱員須參與由政府管理之退休福利計劃。目標公司須向由政府管理之退休福利計劃為每名僱員作出定額供款。供款於應付時自損益扣除。

l) 撥備及或然負債

如目標公司因過去之事件須承擔法定或推定責任，而履行有關責任可能引致可合理估計之經濟利益流出，則會就未確定時間或金額之負債確認撥備。

當不可能需要產生經濟利益流出，或金額無法可靠估計時，該責任則披露為或然負債，除非產生經濟利益流出之可能性極低，則作別論。純粹憑一宗或多宗未來事件是否發生而確定存在之潛在責任亦同時披露為或然負債，除非產生經濟利益流出之可能性極低。

m) 關連人士

(a) 倘該名人士出現下列情況，則該名人士或該名人士之近親家屬成員被視為與目標公司有關連：

- (i) 對目標公司有控制權或共同控制權；
- (ii) 對目標公司有重大影響力；或
- (iii) 為目標公司或其母公司之主要管理人員。

(b) 倘任何下列情況適用，則該實體即被視為與目標公司有關連：

- (i) 該實體與目標公司屬同一集團之成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司互相關連）；
- (ii) 一實體為另一實體之聯營公司或合營公司（或為某一集團之成員公司之聯營公司或合營公司，而該另一實體為此集團之成員公司）；
- (iii) 該等實體均為同一第三方之合營公司；
- (iv) 一個實體為第三實體之合營公司，而另一實體為該第三實體之聯營公司；
- (v) 該實體乃為目標公司或與目標公司有關連之實體之僱員福利而設之離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所識別之人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所識別對實體有重大影響力之人士，或為實體（或實體之母公司）之主要管理人員；及
- (viii) 實體或一間集團之任何成員公司（為集團之一部分）向目標公司或目標公司之母公司提供主要管理人員服務。

某一人士之近親家屬成員指於與實體進行業務往來時預期可影響該人士或受該人士影響之有關家屬成員，並包括：

- (i) 該名人士之子女及配偶或家庭伴侶；
- (ii) 該名人士之配偶或家庭伴侶之子女；及
- (iii) 該名人士或該名人士之配偶或家庭伴侶之受養人。

5. 重大會計判斷及估計

目標公司會持續根據過往經驗及其他因素評估估計及判斷，包括預期日後出現在有關情況下相信屬合理之事件。

目標公司對未來作出估計及假設。根據定義，由此產生之會計估計甚少與有關實際結果相等。有重大風險會對下一個財政年度的資產與負債之賬面值造成大幅調整之估計及假設論述如下：

(a) 發展中物業之可變現淨值

於二零二一年及二零二零年三月三十一日之財務狀況表中包括總賬面值分別為人民幣643,220,934元及人民幣532,209,146元之發展中物業。管理層按照相關物業之可變現淨值之估計評估金額之可回收能力，當中涉及（其中包括）可比較標準及地點之物業之現行市價之值得考慮分析、按照現有資產架構完成發展將產生之建築成本，以及按照物業價格零增長率對未來銷售之預測。倘相關物業存貨之實際可變現淨值由於市況轉變及／或預算發展成本出現重大變化而高於或低於預期，可能導致減值虧損大幅撥回或撥備。

6. 經營分類資料

目標公司已按照向主要決策者定期申報有關分配資源之內部財務資料識別其經營分類，以評估目標公司之業務表現。

目標公司之主要業務為在中國開發物業。唯一董事認為此乃向主要決策者進行內部申報之唯一成分，因此為根據香港財務報告準則第8號「經營分類」規定項下之唯一經營分類。

所有分類資產及負債均位於中國。

於有關期間內，並無客戶對目標公司之收益貢獻10%或以上。

7. 收益

目標公司之主要業務為在中國開發物業。目標公司於有關期間並無產生任何收益。

8. 其他收益或虧損，淨額

	二零二零年 一月六日 (成立日期) 至二零二零年 三月三十一日 止期間 人民幣	截至 二零二一年 三月三十一日 止年度 人民幣
利息收入	4,119	299,531
其他	—	762,957
	<u>4,119</u>	<u>1,062,488</u>

9. 融資成本

	二零二零年 一月六日 (成立日期) 至二零二零年 三月三十一日 止期間 人民幣	截至 二零二一年 三月三十一日 止年度 人民幣
銀行借貸之利息	—	11,097,436
租賃負債之利息	2,437	10,743
發展中物業之資本化融資成本	(2,437)	(11,108,179)
於損益確認之融資成本淨額	—	—

10. 員工成本

	二零二零年 一月六日 (成立日期) 至二零二零年 三月三十一日 止期間 人民幣	截至 二零二一年 三月三十一日 止年度 人民幣
薪金及其他福利	308,539	5,585,628
界定供款退休計劃之供款	11,629	198,158
員工成本總額	320,168	5,783,786
減：發展中物業之資本化金額	(251,138)	(2,704,358)
	69,030	3,079,428

11. 董事及五名最高薪人士酬金

(a) 董事酬金

	二零二零年一月六日(成立日期)至 二零二零年三月三十一日止期間			
	袍金 人民幣	薪金及 其他福利 人民幣	定額供款 計劃供款 人民幣	總額 人民幣
唯一董事 王睿先生	—	—	—	—
	—	—	—	—
	截至二零二一年三月三十一日止年度			
	袍金 人民幣	薪金及 其他福利 人民幣	定額供款 計劃供款 人民幣	總額 人民幣
唯一董事 王睿先生	—	—	—	—
	—	—	—	—

概無就目標公司之唯一董事就於有關期間之服務獲支付任何薪酬或任何種類之利益。

(b) 五名最高薪人士

於有關期間內，五名最高薪人士並不包括唯一董事。於有關期間內，有關五名最高薪人士之薪酬詳情如下：

	二零二零年 一月六日 (成立日期) 至二零二零年 三月三十一日 止期間 人民幣	截至 二零二一年 三月三十一日 止年度 人民幣
薪金及其他福利	287,956	1,679,607
退休計劃供款	10,373	242,077
	<u>298,329</u>	<u>1,921,684</u>

酬金在以下範圍之內：

	二零二零年 一月六日 (成立日期) 至二零二零年 三月三十一日 止期間 人數	截至 二零二一年 三月三十一日 止年度 人數
零至人民幣1,000,000元	<u>5</u>	<u>5</u>

於有關期間內，目標公司之任何董事或最高薪人士並無放棄或同意放棄任何酬金之安排，而目標公司並無向唯一董事或任何最高薪人士支付任何酬金，作為吸引彼等加入或於加入目標公司之酬金或離職補償。

12. 所得稅開支

於有關期間內，由於目標公司並無產生任何應課稅溢利，因此並無就中國企業所得稅撥備。

所得稅開支與按適用稅率計算之會計虧損對賬如下：

	二零二零年 一月六日 (成立日期) 至二零二零年 三月三十一日 止期間 人民幣	截至 二零二一年 三月三十一日 止年度 人民幣
除所得稅前虧損	<u>(369,545)</u>	<u>(10,526,961)</u>
按適用稅率25%計算之稅項	(92,386)	(2,631,740)
不可扣稅開支之稅務影響	<u>92,386</u>	<u>2,631,740</u>
所得稅開支	<u>—</u>	<u>—</u>

13. 股息

於有關期間內，目標公司並無派付或宣派股息。

14. 物業、廠房及設備

	傢俱、裝置 及設備 人民幣	租賃物業 裝修 人民幣	使用權 資產 人民幣	總額 人民幣
成本				
於二零二零年一月六日 (成立日期)	—	—	—	—
增加	32,005	—	393,133	425,138
於二零二零年三月三十一日及 二零二零年四月一日	32,005	—	393,133	425,138
增加	841,018	5,626,397	—	6,467,415
於二零二一年三月三十一日	873,023	5,626,397	393,133	6,892,553
累積折舊				
於二零二零年一月六日 (成立日期)	—	—	—	—
期內支出	—	—	32,761	32,761
於二零二零年三月三十一日及 二零二零年四月一日	—	—	32,761	32,761
年內支出	128,251	818,385	196,566	1,143,202
於二零二一年三月三十一日	128,251	818,385	229,327	1,175,963
賬面值				
於二零二零年三月三十一日	32,005	—	360,372	392,377
於二零二一年三月三十一日	744,772	4,808,012	163,806	5,716,590

目標公司選擇在呈列相應相關資產(倘擁有)之同一項目內計入使用權資產。

於二零二零年一月六日至二零二零年三月三十一日止期間及截至二零二一年三月三十一日止年度，物業、廠房及設備之折舊分別人民幣32,761元及人民幣216,182元已資本化為發展中物業。

使用權資產

於二零二零年及二零二一年三月三十一日，使用權資產指租賃作自用之辦公室物業人民幣360,372元及人民幣163,806元，並已計入物業、廠房及設備之賬面值。

15. 發展中物業

	於二零二零年 三月三十一日 人民幣	於二零二一年 三月三十一日 人民幣
於正常營運周期內列入流動資產項下	532,209,146	643,220,934
結餘包括		
— 土地成本	527,195,200	527,195,750
— 建築成本	5,011,509	104,914,568
— 資本化之借貸成本	2,437	11,110,616
	532,209,146	643,220,934

發展中物業均位於中國。

	於二零二零年 三月三十一日 人民幣	於二零二一年 三月三十一日 人民幣
發展中物業：		
— 預期將於超過12個月後落成及可供銷售	532,209,146	—
— 預期將於12個月內落成及可供銷售	—	643,220,934
	532,209,146	643,220,934

發展中物業包括若干建築及開發成本，以及位於中國之土地、租期為70年之租賃權益。

於二零二零年一月六日至二零二零年三月三十一日止期間及截至二零二一年三月三十一日止年度，特別為發展中物業確認之因銀行借貸及租賃負債而產生之借貸成本人民幣2,437元及人民幣11,110,616元已經資本化。借貸成本已按每年5.01%及7.24%資本化。

16. 預付款項、按金及其他應收款項

	於二零二零年 三月三十一日 人民幣	於二零二一年 三月三十一日 人民幣
預付款項	16,187	240,012,306
按金	52,000	62,000
其他應收款項	49,728	19,482,117
	117,915	259,556,423

17. 現金及銀行結餘

	於二零二零年 三月三十一日 人民幣	於二零二一年 三月三十一日 人民幣
財務狀況表所呈列之現金及銀行結餘	30,473,433	96,947,880
減：受限制現金	—	(96,645,705)
現金流量表所呈列之現金及現金等值項目	30,473,433	302,175

附註：

- (a) 於二零二零年及二零二一年三月三十一日，目標公司之現金及現金等值項目乃以人民幣計值之現金及銀行結餘。人民幣不可自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國之《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，目標公司獲准通過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。
- (b) 於二零二一年三月三十一日，目標公司指定銀行賬戶所持有之受限制現金人民幣96,645,705元已抵押予銀行，直至客戶取得之有關物業房權證並轉讓予銀行。

18. 應付賬款、應計費用及其他應付款項

	於二零二零年 三月三十一日 人民幣	於二零二一年 三月三十一日 人民幣
應付賬款 (附註(a))	4,458,715	2,972,582
應計費用及其他應付款項 (附註(b))	21,614,931	2,510,407
	<u>26,073,646</u>	<u>5,482,989</u>

(a) 應付賬款

以下為於報告期末按發票日期呈列應付賬款之賬齡分析：

	於二零二零年 三月三十一日 人民幣	於二零二一年 三月三十一日 人民幣
3個月內	<u>4,458,715</u>	<u>2,972,582</u>

(b) 應計費用及其他應付款項

	於二零二零年 三月三十一日 人民幣	於二零二一年 三月三十一日 人民幣
應付股東款項 (附註)	20,704,800	—
其他已收按金	—	1,980,000
其他應付費用	675,585	530,407
應計費用	<u>234,546</u>	<u>—</u>
	<u>21,614,931</u>	<u>2,510,407</u>

附註：

有關款項為無抵押、免息及須按要求償還。

19. 合約成本及合約負債

	合約成本 於二零二一年三月三十一日 人民幣	合約負債 於二零二一年三月三十一日 人民幣
於年初之結餘	—	—
預收款項合約負債增加	—	367,448,768
合約成本增加	3,337,128	—
	<u>3,337,128</u>	<u>—</u>
於年末之結餘	<u>3,337,128</u>	<u>367,448,768</u>

目標公司應用香港財務報告準則第15號第121段之實際權宜方法，如履約責任屬合約之一部分，而原定預期期限為一年或少於一年，則不會披露有關餘下履約責任的資料。

20. 應付直接控股公司及非控股股東款項

於二零二一年三月三十一日，所有應付直接控股公司及非控股股東款項乃無抵押、免息及須按要求償還。

21. 銀行借貸

	於二零二零年 三月三十一日 人民幣	於二零二一年 三月三十一日 人民幣
有抵押及計息： 銀行借貸(附註)	—	244,706,179
	<u>—</u>	<u>244,706,179</u>

附註：

於報告期末，須償還之銀行借貸如下：

	於二零二零年 三月三十一日 人民幣	於二零二一年 三月三十一日 人民幣
須於以下期限償還之借貸： 一年內或按要求	—	244,706,179
	<u>—</u>	<u>244,706,179</u>

- (i) 於二零二一年三月三十一日，陳偉武先生(貴公司之董事)、其配偶、目標公司之直接控股公司及一名非控股擁有人之關連公司已就銀行借貸向銀行提供個人及公司擔保。
- (ii) 截至二零二一年三月三十一日止年度，銀行貸款之年利率為7.24%。
- (iii) 目標公司之全部股權已獲抵押以擔保銀行借貸。
- (iv) 於二零二一年三月三十一日，賬面值人民幣643,220,934元之發展中物業已獲抵押以擔保銀行借貸。

22. 租賃負債

租賃活動性質(以承租人身份)

目標公司於中國租賃物業作自用。有關租約包括租期內之固定租金。

	辦公室物業 人民幣
於二零二零年一月六日(成立日期)	—
增加	393,133
利息開支	2,437
租賃付款	(102,000)
於二零二零年三月三十一日及二零二零年四月一日	293,570
利息開支	10,743
租賃付款	(204,000)
於二零二一年三月三十一日	100,313

未來租賃付款於以下年期到期：

	最低租賃付款 人民幣	利息 人民幣	現值 人民幣
不遲於一年	204,000	(10,743)	193,257
超過一年但不遲於兩年	102,000	(1,687)	100,313
於二零二零年三月三十一日	306,000	(12,430)	293,570
	最低租賃付款 人民幣	利息 人民幣	現值 人民幣
不遲於一年	102,000	(1,687)	100,313
於二零二一年三月三十一日	102,000	(1,687)	100,313

未來租賃付款之現值分析如下：

	於二零二零年 三月三十一日 人民幣	於二零二一年 三月三十一日 人民幣
流動負債	193,257	100,313
非流動負債	100,313	—
	293,570	100,313

23. 實繳資本

人民幣

註冊：

於二零二零年一月六日(成立日期)、二零二零年三月三十一日、
二零二零年四月一日及二零二一年三月三十一日

10,000,000

繳足：

於二零二零年一月六日(成立日期)、二零二零年三月三十一日、
二零二零年四月一日及二零二一年三月三十一日

10,000,000

24. 儲備

以下描述權益中各儲備之性質及目的。

儲備

描述及目的

股本儲備

於二零二零年一月六日(成立日期)至二零二零年三月三十一日止期間，目標公司之股東豁免償還應收目標公司款項人民幣527,195,200元。因此，此結餘已被視為股東部分出資，並撥入股本儲備。

於二零二一年三月，目標公司東莞華創文實業開發有限公司之直接控股公司已與擁有55%及10%權益之目標公司非控股股東訂立協議，以將目標公司之資本削減合共人民幣276,689,011元。於資本削減完成後，目標公司之資本已由人民幣527,195,200元削減至人民幣250,506,189元。資本削減已經或應該按資本削減完成前之股權百分比支付予目標公司之擁有人。

於二零二一年三月三十一日，非控股股東及直接控股公司尚未獲支付資本削減分別人民幣27,668,901元及人民幣96,841,154元。

目標公司繼續為 貴公司擁有35%權益之附屬公司，而於資本削減完成後，非控股股東於目標公司之股權保持不變。

累積虧損

於損益及其他全面收益表確認之累積收益及虧損淨額。

25. 資本承擔

於有關期間末，並未於財務報表撥備的資本承擔如下：

	於二零二零年 三月三十一日 人民幣	於二零二一年 三月三十一日 人民幣
已訂約但未撥備：		
— 建築相關成本	26,857,190	113,660,309

26. 關連人士交易

除過往財務資料其他章節所披露者外，於有關期間內之重大關連人士交易如下：

主要管理層薪酬

主要管理人員被視為目標公司之唯一董事，彼對目標公司之配售、指導及控制活動負有責任，其薪酬於會計師報告附註11披露。

27. 或然負債

	於二零二零年 三月三十一日 人民幣	於二零二一年 三月三十一日 人民幣
代表物業單位買家授予金融機構之擔保	—	115,639,676

於轉讓土地業權契據前，目標公司安排多間中國國內銀行向其物業買家提供貸款及按揭融資。依照中國消費者銀行慣例，該等銀行要求目標公司就該等貸款（包括本金、利息及其他增量成本）提供擔保。倘買家拖欠貸款，則相關按揭銀行有權自受限制現金賬戶扣減須予償還之金額。當銀行自客戶取得相關部門頒發之有關物業房權證後，則會解除目標公司向該等銀行提供之該等擔保。

管理層認為，目標公司不可能因該等擔保而蒙受損失，原因為目標公司於該等擔保期間可接管有關物業之所有權並出售該等物業，藉以收回目標公司向銀行支付之任何款項。目標公司並無確認該等擔保。管理層亦認為，倘買家拖欠銀行按揭貸款還款，相關物業之市值足以彌補目標公司所擔保之未償還按揭貸款。

28. 按類別劃分之財務工具概要

	於二零二零年 三月三十一日 人民幣	於二零二一年 三月三十一日 人民幣
按攤銷成本計量之財務資產		
按金及其他應收款項	101,728	19,544,117
現金及銀行結餘	30,473,433	96,947,880
	<u>30,575,161</u>	<u>116,491,997</u>
按攤銷成本計量之財務負債		
應付賬款	4,458,715	2,972,582
應計費用及其他應付款項	21,614,931	2,510,407
應付直接控股公司款項	—	121,841,154
應付非控股股東款項	—	27,668,901
銀行借貸	—	244,706,179
租賃負債	293,570	100,313
	<u>26,367,216</u>	<u>399,799,536</u>

由於年期偏短，因此目標公司之財務資產及負債按攤銷成本計量之賬面值與其公平價值相若。

財務風險管理目標及政策

目標公司之財務工具於其日常業務過程中產生之主要風險為信貸風險及流動資金風險。

此等風險受制於目標公司以下之財務管理政策及常規。

(a) 信貸風險

目標公司之最高信貸風險為現金及銀行結餘、按金及其他應收款項之賬面值。目標公司並無第三方債務人之集中信貸風險。

於二零二零年及二零二一年三月三十一日，目標公司之絕大部分銀行存款乃存放於中國主要金融機構，管理層相信有關金融機構具有高信貸質素，並無重大信貸風險。

就按金及其他應收款項而言，目標公司之管理層已考慮過往違約經驗及前瞻性資料(如適用)，例如目標公司認為交易對手方之過往違約率持續偏低，因此作出目標公司尚未收回之按金及其他應收款項之內在信貸風險不大之結論。目標公司之管理層已評估按金及其他應收款項自初步確認以來信貸風險並無顯著增加，而違約風險不大，因此根據12個月預期虧損法，此等按金及其他應收款項之預期信貸虧損並不重大，於有關期間並無確認虧損撥備。

(b) 流動資金風險

審慎之流動資金風險管理包括保存充足現金及有能力償還目標公司之應付款項。由於相關業務之動態性質，目標公司之唯一董事之目的為透過保存充足營運資金保持資金之靈活性。

管理層按照預期現金流量監察目標公司之流動資金儲備(包括現金及銀行結餘)滾存預測。目標公司之目的為保持資金之靈活性，同時透過保存充足營運資金盡量減低其整體成本。

下表按照協定還款條款詳列目標公司之財務負債之剩餘合約到期日，乃按照財務負債之未貼現現金流量及目標公司可能須還款之最早日期編製，並包括利息及本金現金流量。

	賬面值 人民幣	未貼現現金 流量總額 人民幣	按要求及 少於3個月 人民幣	3個月至 1年 人民幣	超過1年 人民幣
於二零二零年					
三月三十一日					
非衍生					
應付賬款	4,458,715	4,458,715	4,458,715	—	—
應計費用及其他應付款項	21,614,931	21,614,931	21,614,931	—	—
租賃負債	293,570	306,000	51,000	153,000	102,000
	<u>26,367,216</u>	<u>26,379,646</u>	<u>26,124,646</u>	<u>153,000</u>	<u>102,000</u>
於二零二一年					
三月三十一日					
非衍生					
應付賬款	2,972,582	2,972,582	2,972,582	—	—
應計費用及其他應付款項	2,510,407	2,510,407	2,510,407	—	—
應付直接控股公司款項	121,841,154	121,841,154	121,841,154	—	—
應付非控股股東款項	27,668,901	27,668,901	27,668,901	—	—
銀行借貸	244,706,179	262,180,211	4,077,274	258,102,937	—
租賃負債	100,313	102,000	—	102,000	—
	<u>399,799,536</u>	<u>417,275,255</u>	<u>159,070,318</u>	<u>258,204,937</u>	<u>—</u>

(c) 資本管理

目標公司之主要目標為管理資本，以保障目標公司持續經營之能力，並盡量提高持份者回報。目標公司之唯一董事定期檢討及管理目標公司的資本架構。目標公司毋須遵守外部實施的資本規定。為維持或調整資本架構，目標公司或會調整向股東派付之股息金額或發行新股。目標公司將因應對其構成影響之經濟情況變動以及目標公司相關資產之風險特徵對資本架構作出調整。

目標公司的資本架構包括債務（其中包括應付賬款、應計費用及其他應付款項、應付直接控股公司款項、應付非控股股東款項、銀行借貸及租賃負債）及目標公司擁有人應佔權益（其中包括實繳資本、股本儲備及累積虧損）。目標公司之風險管理人員每半年檢討資本架構一次。作為此項檢討之一部分，管理層會考慮資本成本及各類資本相關風險。

於有關期間末，債務淨額與股本比率如下：

	於二零二零年 三月三十一日 人民幣	於二零二一年 三月三十一日 人民幣
應付賬款	4,458,715	2,972,582
應計費用及其他應付款項	21,614,931	2,510,407
應付直接控股公司款項	—	121,841,154
應付非控股股東款項	—	27,668,901
銀行借貸	—	244,706,179
租賃負債	293,570	100,313
減：現金及銀行結餘	(30,473,433)	(96,947,880)
債務／(現金)淨額	(4,106,217)	302,851,656
權益	536,825,655	249,609,683
債務淨額與股本比率	不適用	121%

29. 現金流量表附註

(a) 融資活動產生之負債之對賬：

	應付 股東款項 人民幣	應付 直接控股 公司款項 人民幣	應付非 控股股東 款項 人民幣	銀行借貸 人民幣	租賃負債 人民幣
於二零二零年 三月三十一日及 二零二零年四月一日	20,704,800	—	—	—	293,570
融資現金流量：					
銀行借貸增加	—	—	—	327,197,667	—
償還銀行借貸	—	—	—	(82,491,488)	—
償還租賃負債之 本金部分	—	—	—	—	(193,257)
已付利息	—	—	—	(11,097,436)	(10,743)
向股東還款	(20,704,800)	—	—	—	—
直接控股公司墊款	—	25,000,000	—	—	—
非控股股東削減資本	—	—	(152,178,956)	—	—
現金流量之變動總額	(20,704,800)	25,000,000	(152,178,956)	233,608,743	(204,000)
非現金變動：					
利息開支	—	—	—	11,097,436	10,743
資本削減	—	96,841,154	179,847,857	—	—
現金流量之變動總額	—	96,841,154	179,847,857	11,097,436	10,743
於二零二一年 三月三十一日	—	121,841,154	27,668,901	244,706,179	100,313

	應付股東款項 人民幣	租賃負債 人民幣
於二零二零年一月六日(成立日期)	—	—
融資現金流量：		
償還租賃負債之本金部分	—	(99,563)
已付利息	—	(2,437)
股東墊款	547,900,000	—
現金流量之變動總額	547,900,000	(102,000)
非現金變動：		
增加租賃負債	—	393,133
利息開支	—	2,437
視為出資	(527,195,200)	—
非現金變動總額	(527,195,200)	395,570
於二零二零年三月三十一日	20,704,800	293,570

(b) 主要非現金交易：

於二零二零年一月六日(成立日期)至二零二零年三月三十一日止期間，償還應付股東款項人民幣527,195,200元已獲豁免，且有關豁免入賬列作視為股東出資。

30. 期後財務報表

目標公司並無就二零二一年三月三十一日後之任何期間編製任何經審核財務報表。

(A) 經擴大集團之未經審核備考財務資料

緒言

以下為供說明用途之經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表（「**未經審核備考財務資料**」），乃由本公司董事根據上市規則第4.29段並基於下文載列之附註編製，以說明收購目標公司之55%股權（「**建議收購事項**」）對本集團之影響，猶如其就未經審核備考綜合財務狀況表而言已於二零二一年三月三十一日發生，以及猶如就未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言已於二零二零年四月一日發生。

未經審核備考財務資料乃基於以下各項編製：

- (a) 本集團於二零二一年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表以及截至二零二一年三月三十一日止年度之經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表（載於本公司截至二零二一年三月三十一日止年度之已刊發年報）；及
- (b) 建議收購事項之相關未經審核備考調整，而有關調整(i)與建議收購事項直接相關，但與未來事件或決定無關；及(ii)有事實根據。

未經審核備考財務資料乃由本公司董事基於多項假設、估計、不確定因素及目前可得資料編製，僅供說明用途。

因此，未經審核備考財務資料不擬載述假設建議收購事項已於二零二一年三月三十一日或二零二零年四月一日完成而經擴大集團原應可達致之實際財務狀況、財務表現及現金流量，亦不擬預測經擴大集團之未來財務狀況、財務表現及現金流量。

未經審核備考財務資料應與本公司截至二零二一年三月三十一日止年度之已刊發年報所載之本集團財務資料及通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

(1) 經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於 二零二一年 三月 三十一日 港元 附註1	備考調整 港元 附註3	經擴大集團 港元 附註6
非流動資產			
物業、廠房及設備	7,913,992		7,913,992
投資物業	284,436,451		284,436,451
應收融資租賃款項	275,396,189		275,396,189
非流動資產總值	567,746,632		567,746,632
流動資產			
發展中物業	770,392,961		770,392,961
應收貨款及其他款項	337,632,775		337,632,775
合約成本	3,948,423		3,948,423
應收融資租賃款項	26,161,513		26,161,513
應收一名董事款項	77,800		77,800
應收附屬公司之非控股股東款項	5,217,644		5,217,644
應收關連人士款項	2,366		2,366
預付稅項	9,558,949		9,558,949
現金及銀行結餘	175,939,276	(47,327,197)	128,612,079
流動資產總值	1,328,931,707		1,281,604,510
資產總值	1,896,678,339		1,849,351,142
流動負債			
應付貨款、票據及其他款項	27,528,453	1,382,000	28,910,453
合約負債	434,758,001		434,758,001
應付附屬公司之非控股股東款項	32,737,288		32,737,288
銀行及其他借貸	289,531,436		289,531,436
租賃負債	51,532,095		51,532,095
現行稅項負債	85,706		85,706
流動負債總額	836,172,979		837,554,979

	本集團於 二零二一年 三月 三十一日 港元 附註1	備考調整 港元 附註3	港元 附註6	經擴大集團 港元
流動資產淨值	492,758,728			444,049,531
資產總值減流動負債	1,060,505,360			1,011,796,163
非流動負債				
租賃負債	498,392,612			498,392,612
可換股債券	—	18,454,000		18,454,000
非流動負債總額	498,392,612			516,846,612
負債總額	1,334,565,591			1,354,401,591
資產淨值	562,112,748			494,949,551
本公司擁有人應佔之股本及儲備				
股本	115,443,328	22,500,000		137,943,328
儲備	249,506,992	74,152,043	(1,382,000)	322,277,035
	364,950,320			460,220,363
非控股權益	197,162,428	(162,433,240)		34,729,188
權益總額	562,112,748			494,949,551

(2) 經擴大集團之未經審核備考綜合全面收益表

	本集團 截至 二零二一年 三月 三十一日 止年度 港元 附註1	備考調整 港元 附註5		港元 附註7	經擴大集團 港元
收益	56,158,591				56,158,591
其他收益或虧損，淨額	(28,200,226)				(28,200,226)
物業、廠房及設備之折舊	(2,275,998)				(2,275,998)
短期租賃付款	—				—
員工成本	(15,079,230)				(15,079,230)
其他經營開支	(37,019,065)				(37,019,065)
融資成本	(19,442,477)		(1,477,122)		(20,919,599)
除所得稅開支前虧損	(45,858,405)				(47,335,527)
所得稅開支	(1,159,720)				(1,159,720)
持續經營業務之年度虧損	(47,018,125)				(48,495,247)
已終止經營業務之年度虧損	(612,495)				(612,495)
年度虧損	(47,630,620)				(49,107,742)
其他全面收益					
其後可能重新分類至損益之項目					
換算海外業務產生之匯兌差額	51,156,609				51,156,609
出售附屬公司後解除外匯儲備	2,432,762				2,432,762
年度其他全面收益(已扣除稅項)	53,589,371				53,589,371
年度全面收益總額	5,958,751				4,481,629
應佔年度虧損					
本公司擁有人	(13,347,485)	(6,036,791)	(1,477,122)		(20,861,398)
非控股權益	(34,283,135)	6,036,791			(28,246,344)
	(47,630,620)				(49,107,742)
應佔年度／期間全面收益總額：					
本公司擁有人	8,088,898	25,852,787	(1,477,122)		32,464,563
非控股權益	(2,130,147)	(25,852,787)			(27,982,934)
	5,958,751				4,481,629

(3) 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團 截至 二零二一年 三月 三十一日 止年度 港元 附註1	備考調整 港元 附註4 港元 附註6 港元 附註7	經擴大集團 港元
經營業務所得之現金流量			
除所得稅開支前虧損	(46,470,900)		(1,477,122) (47,948,022)
就以下各項作出調整：			
利息收入	(340,333)		(340,333)
利息開支	19,463,914		1,477,122 20,941,036
物業、廠房及設備之折舊	2,277,237		2,277,237
無形資產攤銷	97,403		97,403
出售物業、廠房及設備之虧損，淨額	16,972		16,972
終止租賃合約之收益	(7,676,205)		(7,676,205)
出售使用權資產之收益	(27,781,563)		(27,781,563)
商譽之減值虧損	198,401		198,401
應收貨款及其他款項之減值虧損	2,605,087		2,605,087
應收融資租賃款項之減值虧損	806,497		806,497
物業、廠房及設備之減值虧損	469,119		469,119
投資物業之公平價值變動虧損	55,993,773		55,993,773
出售附屬公司之收益，淨額	(9,983,753)		(9,983,753)
	(10,324,351)		(10,324,351)
存貨減少	118,924		118,924
發展中物業增加	(110,412,132)		(110,412,132)
應收貨款及其他款項增加	(259,137,277)		(259,137,277)
合約成本增加	(3,822,794)		(3,822,794)
受限制現金增加	(110,710,945)		(110,710,945)
應付貨款、票據及其他款項增加	43,705,512	1,382,000	45,087,512
合約負債增加	420,395,793		420,395,793
應收融資租賃款項減少	8,919,868		8,919,868
	(21,267,402)		(19,885,402)
已收利息	340,333		340,333
已付稅項	(10,248,921)		(10,248,921)
經營業務所用之現金淨額	(31,175,990)		(29,793,990)

	本集團 截至 二零二一年 三月 三十一日 止年度 港元 附註1	港元 附註4	備考調整 港元 附註6	經擴大集團 港元 附註7
投資活動所得之現金流量				
收購附屬公司(已扣除所得之現金)	(14,244,313)			(14,244,313)
收購於一間附屬公司之額外權益	—	(47,327,197)		(47,327,197)
出售附屬公司(已扣除所出售之現金)	(1,702,727)			(1,702,727)
應收附屬公司之非控股股東款項增加	(5,051,631)			(5,051,631)
應付附屬公司之非控股股東款項減少	(26,016,723)			(26,016,723)
非控股股東削減資本	(181,096,704)			(181,096,704)
應收關連人士款項減少	2,828,977			2,828,977
出售物業、廠房及設備之所得款項	87,291			87,291
購買物業、廠房及設備	(6,856,481)			(6,856,481)
增加投資物業	(4,453,422)			(4,453,422)
投資活動所用之現金淨額	(236,505,733)			(283,832,930)
融資活動所得之現金流量				
銀行借貸增加	380,579,437			380,579,437
償還銀行借貸	(151,763,797)			(151,763,797)
償還租賃負債之本金部分	(23,876,417)			(23,876,417)
已付利息	(30,145,215)			(30,145,215)
融資活動產生之現金淨額	174,794,008			174,794,008
現金及現金等值項目減少	(92,887,715)	(47,327,197)	1,382,000	— (138,832,912)
於年初之現金及現金等值項目	150,430,813			150,430,813
匯率變動對現金及現金等值項目之影響	4,046,921			4,046,921
於年終之現金及現金等值項目	61,590,019			15,644,822

附註：

1. 有關金額乃摘錄自本公司截至二零二一年三月三十一日止年度之已刊發年報所載本集團於二零二一年三月三十一日之綜合財務狀況表以及截至二零二一年三月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表。
2. 由於目標公司自二零二零年七月起成為本公司之非全資附屬公司，故目標公司之資產、負債及業績已併入本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之綜合財務報表。
3. 於二零二一年七月三十一日，本公司與深圳耀領（目標公司一名非控股擁有人）訂立股權買賣協議以收購目標公司55%股權，代價包括：
 - 1) 現金人民幣40,000,000元；
 - 2) 發行及配發450,000,000股代價股份；及
 - 3) 發行本金額為27,120,000港元之可換股債券。

根據本集團之會計政策及香港財務報告準則第10號綜合財務報表，收購目標公司額外55%股權將入賬列作權益交易。非控股權益之賬面值予以調整，以反映非控股權益於目標公司之擁有權權益變動。非控股權益之調整金額與已付或已收代價之公平價值兩者之間之差額，均直接於權益確認並歸屬於本公司擁有人。建議收購事項所產生之差額計算如下：

	附註	港元	港元
非控股權益之已調整金額			
目標公司55%股權之賬面值			162,433,240
代價			
現金			47,327,197
發行代價股份	(i)		
— 股本		22,500,000	
— 儲備		39,600,000	62,100,000
發行可換股債券	(ii)		
— 負債部分		18,454,000	
— 權益部分		10,803,000	29,257,000
			138,684,197
於權益內確認之差額	(iii)		23,749,043

- (i) 就本未經審核備考財務資料而言，代價股份之公平價值乃按本公司每股0.138港元之價格計算。本公司450,000,000股代價股份將按於二零二一年三月三十一日聯交所報之0.138港元發行，總股份代價約為62,100,000港元。

發行450,000,000股面值為0.05港元之代價股份將導致股本增加22,500,000港元及股份溢價(已計入儲備)39,600,000港元。

- (ii) 就編製未經審核備考財務資料而言，本集團已委聘獨立專業估值師對可換股債券之公平價值進行估值，估值日期為二零二一年三月三十一日。根據估值報告，可換股債券負債部分之公平價值乃按實際利率7.7%貼現未來現金流量計算。由於可換股債券之到期日將為通函刊發日期起計五週年屆滿當日，故公平價值18,454,000港元計入非流動負債項下。權益部分(即可換股債券之換股權)之公平價值乃按二項式期權定價模式計算。公平價值10,803,000港元已計入可換股債券儲備。發行可換股債券為非現金交易。
 - (iii) 此乃55%目標公司股權之賬面值162,433,240港元與代價之公平價值138,684,197港元之差額。差額23,749,043港元計入其他儲備。
4. 就未經審核備考綜合現金流量表而言，假設建議收購事項於二零二零年四月一日已完成，該調整反映建議收購事項之現金流出47,327,197港元。
5. 就未經審核備考綜合全面收益表而言，假設建議收購事項於二零二零年四月一日已完成，該調整反映虧損及全面收益總額於截至二零二一年三月三十一日止年度之增加。
- 截至二零二一年三月三十一日止年度，目標公司已錄得虧損10,975,983港元及全面收益總額47,005,068港元。本公司之擁有人應佔截至二零二一年三月三十一日止年度虧損及全面收益總額分別增加6,036,791港元及25,852,787港元，猶如建議收購事項於二零二零年四月一日已進行。
6. 有關調整指就建議收購事項產生之交易成本(包括專業費用)。由於建議收購事項為一項並無產生控制權變動之與非控股權益之交易，所招致之相應交易成本已自權益扣除。
7. 有關調整指就可換股債券之利息，猶如建議收購事項於二零二零年四月一日已進行。此調整對經擴大集團於其後年度之綜合財務報表有持續影響。
8. 概無作出調整以反映本集團於二零二一年三月三十一日後之任何經營業績或訂立之其他交易。
9. 除附註7所述外，預期上述調整並不會對經擴大集團之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及綜合現金流量表造成持續影響。
10. 建議收購事項於完成日期所產生之代價股份及可換股債券之公平價值或會與上文所呈列者不同，且可能存在重大差異。

(B) 就經擴大集團之未經審核備考財務資料發出之報告

以下為本公司之申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出之報告全文，乃為載入本通函而編製。



Tel : +852 2218 8288
Fax : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告**致中國唐商控股有限公司董事**

吾等已完成對中國唐商控股有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)以及東莞市華創文置地有限公司(「**目標公司**」))(統稱「**經擴大集團**」)未經審核備考財務資料(由 貴公司董事編製，僅供說明用途)之核證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司日期為二零二一年九月三十日有關收購目標公司55%已發行股本(「**建議收購事項**」)之非常重大收購事項及關連交易之通函(「**通函**」)附錄三第III-2至III-8頁內所載 貴集團於二零二一年三月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表以及截至二零二一年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表及相關附註。 貴公司董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則於通函附錄三第III-1頁闡述。

未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事編製，以說明建議收購事項對 貴公司於二零二一年三月三十一日之綜合財務狀況造成之影響(猶如建議收購事項已於二零二一年三月三十一日進行)及對 貴公司截至二零二一年三月三十一日止年度之綜合財務表現及現金流量之影響(猶如建議收購事項已於二零二零年四月一日進行)。在此過程中，有關 貴公司截至二零二一年三月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合財務表現及綜合現金流量之資料乃由 貴公司董事自 貴公司截至二零二一年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(並無就此刊發審核報告)中摘錄。

董事對未經審核備考財務資料之責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）第4.29段及參照香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）所頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「**會計指引第7號**」）編製未經審核備考財務資料。

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中對獨立性及其他道德之要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有之審慎、保密及專業行為之基本原則而制定。

本行應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「有關進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務聘用之事務所之質量控制」，因此維持全面之質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用法律及監管規定之政策及程序記錄為書面文件。

申報會計師之責任

吾等之責任是根據上市規則第4.29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告吾等之意見。對於吾等過往曾就編製未經審核備考財務資料所使用之任何財務資料所發出之任何報告，除於該等報告刊發日期對報告發出對象所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證聘用準則第3420號「就招股章程所載備考財務資料之編製作報告之核證工作」進行吾等之委聘工作。該準則規定申報會計師計劃和實施程序，以合理確保貴公司董事已根據上市規則第4.29段及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等並無責任就編製未經審核備考財務資料所使用之任何過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，且在是次委聘過程中，吾等亦不對編製未經審核備考財務資料所使用之財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料納入通函之目的僅為說明某一重大事件或交易對實體未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易已在為說明用途而選擇之較早日期發生或進行。因此，吾等概不就建議收購事項於二零二一年三月三十一日或二零二零年四月一日之實際結果是否與呈報者相同提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已根據適用準則妥為編製發表報告而進行之合理核證工作涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料之適用準則是否為呈列該事件或交易直接造成之重大影響提供合理基準，並就以下各項取得充分適當之證據：

- 相關未經審核備考調整是否適當應用該等準則；及
- 未經審核備考財務資料是否反映該等調整適當應用於未經調整財務資料。

所選程序取決於申報會計師之判斷，當中已考慮申報會計師對實體性質、與編製未經審核備考財務資料有關之事件或交易以及其他相關委聘情況之了解。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所取得之證據充足及適當地為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 貴公司董事已按照所列基準妥為編製未經審核備考財務資料；
- (b) 有關基準與 貴公司之會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

二零二一年九月三十日

以下為自獨立物業估值師亞太資產評估及顧問有限公司接獲之物業估值報告全文，當中內容有關其對本集團將予收購之該物業於二零二一年六月三十日之估值，乃為載入本文件而編製。

**亞太資產評估及顧問有限公司**

香港德輔道中243 - 247號德祐大廈5樓

電話：(852) 2357 0059

傳真：(852) 2951 0799

敬啟者：

**有關： 中華人民共和國（「中國」）廣東省東莞市謝崗鎮曹樂村唐商翰林府（「該物業」）
估值**

吾等遵照中國唐商控股有限公司（「貴公司」）之指示，對位於中華人民共和國（「中國」）之該物業進行估值，並確認已作出相關查詢及取得吾等認為必需之有關進一步資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零二一年六月三十日（「估值日期」）之市值之意見，以供載入貴公司所刊發之通函。

估值基準

吾等對該物業作出之估值乃吾等對其市值之意見，而吾等將市值定義為「經進行適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及非強迫情況下於估值日期所達成公平交易中買賣資產或負債之估計金額」。

市值乃理解為並無考慮買賣（或交易）成本，亦無扣減任何相關稅項或潛在稅項的資產或負債之估計價值。

吾等確認估值乃根據香港聯合交易所有限公司頒佈之香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值標準二零二零年版本所載之規定進行。

估值假設

吾等於作出估值時已假設業主於並無會影響該物業價值之遞延租期合約、租回、合營公司、管理協議或任何類似安排之利益或負擔之情況下在公開市場出售該物業。

吾等之估值報告並無就該物業之任何抵押、按揭或欠款，或出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有指明外，吾等假設該物業並無附帶可影響其價值之產權負擔、限制或繁重支銷。

估值方法

於對 貴公司持有之中國發展中物業進行估值時，吾等已按照該物業將根據吾等所獲提供之最新發展計劃發展及落成，且已或將自相關政府機構獲得與發展計劃有關之一切同意、批准及許可，當中並無繁瑣條件之基準而為該物業進行估值。吾等已採用直接比較法，並經參考相關市場可得可資比較銷售憑證，且已計及已花費及尚未結算之建築成本，以反映已落成之發展項目之質素。

業權及假設

吾等已獲提供有關該物業之業權文件摘要副本。然而，吾等並無促使就該物業於中國相關政府部門進行業權查冊，且並無檢查文件正本以核實擁有權、產權負擔或是否存在提交予吾等之副本上可能未有顯示之任何其後修訂。於對在中國之該物業進行估值時，吾等倚賴 貴公司中國法律顧問北京市君澤君(深圳)律師事務所就該物業業權及其他法律事宜所提供之法律意見。

資料來源

吾等在很大程度上倚賴由 貴公司所提供的資料，且已接納如規劃批文或法定通告、地役權、年期、地盤面積及所有其他相關事宜所給予吾等之意見。吾等並無進行實地測量。估值報告所載之尺寸、量度及面積僅為約數。吾等已採取一切合理審慎措施，包括核查提供予吾等的資料及作出相關查詢。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等的資料之真實性及準確性，而該等資料之真實性及準確性對吾等之估值至關重要。吾等亦已獲 貴公司告知，提供予吾等的資料並無遺漏任何重大事實。

實地視察

黃艷君女士(房地產管理理學士)已於二零二一年八月就該物業進行實地視察。吾等已視察該物業但並無進行詳細測量以核實該物業面積是否正確，惟已假設提交予吾等之業權文件上所顯示之面積屬正確。吾等並無對地盤進行調查以確定土質條件及設施是否適合未來任何發展。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

責任範圍

本估值報告乃基於一項理解而發出：閣下於截至估值日期所知悉有關該物業之所有事宜已告知吾等，因該等事宜可能對吾等之估值報告產生影響。吾等並無責任就吾等評估完成日期後發生之事件及情況更新本估值報告，惟於可能需要時將樂意討論進一步指示。

貨幣

除另有指明外，於吾等之估值所列全部貨幣金額均以人民幣(人民幣)為單位。

隨函附奉吾等之估值報告。

此 致

香港九龍
尖沙咀柯士甸道29號
12樓1201室
中國唐商控股有限公司 台照

代表
亞太資產評估及顧問有限公司
董事
彭健輝
MHKIS, MRICS, RPS (GP)

二零二一年九月三十日

附註：彭健輝先生為產業測量組之註冊專業測量師，於香港及中國擁有逾25年物業估值經驗。

附件

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 六月三十日 現況下之市值
中國廣東省東莞市 謝崗鎮曹樂村 唐商翰林府	唐商翰林府(「該物業」)為一項建於一幅地盤面積為30,265.58平方米之土地之上住宅發展項目。	於估值日期，該物業處於在建狀態。	人民幣 716,000,000元

根據 貴公司提供之最新發展方案，計劃該物業將發展為一個總樓面面積約為66,141.14平方米之住宅發展項目及600個停車位。誠如 貴公司所告知，該物業之建築工程將於二零二一年年底完成，而該物業之銷售則將於二零二二年三月前完成。面積之詳情如下：

部分	概約總樓面 面積 (平方米)
住宅 零售	64,197.84 1,943.30
總計：	66,141.14

該物業已獲授土地使用權，住宅用途及商業服務用途之年期分別於二零九零年二月一日及二零六零年二月一日屆滿。

- 根據日期為二零二零年二月十七日之國有土地使用權證 — 粵(2020)東莞不動產權第0022738號，該物業(地盤面積為30,265.58平方米)之土地使用權已授予東莞市華創文置地有限公司(「華創文置地」)，住宅用途及商業服務用途之土地使用權年期分別於二零九零年二月一日及二零六零年二月一日屆滿。

2. 根據下列8項建築工程施工許可證，該物業之建築工程已獲准施工。上述許可證之詳情如下：—

證號	發證日期	部分及用途	總樓面面積 (平方米)
441900202004210401	二零二零年 四月一日	1號樓；住宅	21,479.31
441900202004210501	二零二零年 四月一日	2號樓；住宅及商業	11,049.79
441900202004210601	二零二零年 四月一日	3號樓；住宅及商業	12,105.67
441900202004210701	二零二零年 四月一日	4號樓；商業	449.69
441900202004210801	二零二零年 四月一日	5號樓；住宅	10,749.89
441900202004210901	二零二零年 四月一日	6、7及8號樓；住宅	12,452.52
441900202004211001	二零二零年 四月一日	9號樓；地庫	19,754.89
441900202004211101	二零二零年 四月一日	10號樓；配套設施	237.31
			88,279.07

3. 根據預售許可證 — 東莞商房預證字第202000423、202000812、202000813、202001025、202001026及202001027號樓，該物業住宅部分之一部分獲准預售。
4. 據 貴公司所表示，於估值日期，該物業產生之工程成本總額約為人民幣159,530,000元，而工程成本預算總額則為約人民幣419,000,000元。於估值過程中，吾等已於估值中計及上述金額。
5. 倘建議發展項目已落成，其於估值日期之市值約為人民幣1,140,000,000元。
6. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問所發出有關該物業之法律意見，包括(其中包括)以下各項：
- i. 華創文置地已為該物業之土地取得相關業權證書，並為該物業土地使用權之擁有人；

- ii. 華創文置地已取得該物業之建設用地規劃許可證，而該物業之規劃狀況符合相關法規並已取得政府機關之批准；
- iii. 華創文置地已取得該物業之建設工程規劃許可證，而該物業建設工程之規劃狀況符合相關法規並已取得政府機關之批准；
- iv. 華創文置地已取得該物業之建設工程施工許可證，而該物業之建築工程符合相關法規並已取得政府機關之批准；
- v. 華創文置地已取得該物業之6項預售許可證，並可據此預售該物業；及
- vi. 該物業之土地使用權並不附帶按揭及其他產權負擔。

以下為本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止三個年度各年之管理層討論及分析。

截至二零一九年三月三十一日止年度

財務回顧

綜合業績

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團錄得收益約81,400,000港元，較上一個財政年度約81,300,000港元輕微增長約0.1%，同時於截至二零一九年三月三十一日止年度錄得虧損約15,000,000港元，較上一個財政年度約13,400,000港元增加約11.9%。倘本集團去年虧損淨額並不包括因完成出售本公司附屬公司而產生之一次性收益淨額58,200,000港元，虧損淨額將為61,600,000港元（「**經調整虧損淨額**」）。透過比較本年度之虧損淨額與去年之經調整虧損淨額，可見虧損淨額大幅減少約46,600,000港元或75.7%。財務表現有所改善主要由於：(1)於二零一八年三月完成出售出現虧損之附屬公司；(2)財務擔保撥備撥回；及(3)管理層實施一系列削減成本措施之共同努力所致。

業務回顧

展覽相關業務

本公司之直接全資附屬公司中國廣告展覽有限公司（連同其附屬公司統稱「**中國廣告集團**」）主要從事展覽相關業務。中國廣告集團為於香港舉行之展覽及會議活動之主辦人及承辦商，與香港貿易發展局（「**香港貿發局**」）建立二十多年關係，並已成為中國參展商主要籌辦代理之一，當中大部份展覽均與香港貿發局合辦。中國廣告集團之客戶基礎以中國為主，包括中國國際貿易促進委員會於中國之多個分會。截至二零一九年三月三十一日止年度，本業務分類錄得收益約26,000,000港元，較上一個財政年度約39,400,000港元減少約34.0%。收益下跌主要由於參展數量下降所致。該分部於本財政年度錄得虧損約4,000,000港元，較上一個財政年度約2,700,000港元增加約48.2%。

物業分租、發展及投資業務

截至二零一九年三月三十一日止年度，本業務分類錄得收益約45,300,000港元，較上一個財政年度約35,800,000港元增加約26.5%，收益上升主要由於：(i)在中國南京分租若干物業之新租約及重續租約之租金增加；及(ii)於二零一八年十月收購一間於深圳從事分租業務之中國公司，因而自收購日期起至二零一九年三月三十一日產生收益約5,500,000港元。該業務分部錄得財政年度溢利約6,600,000港元，而上一財政年度虧損約400,000港元，主要由於中國南京之現有分租業務有助改善財務業績所致。

金融服務業務**放債**

於本年度，本集團於香港進行放債業務，並於本年度確認利息收入約2,500,000港元（二零一八年：2,200,000港元）。本集團將繼續審慎地發掘各種機會，以發展該業務分部，同時將保持平衡及檢討其貸款組合，以控制債務違約風險。

證券、期貨及資產管理

本集團成功獲證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）於二零一九年五月授出第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第9類（資產管理）牌照，並於二零一九年六月獲授第2類（期貨合約交易）牌照。管理層認為，取得該等牌照有助本集團進一步於金融服務分部實現業務多元化，從而為本集團業務帶來可行發展機遇。

流動資金及財務資源

於二零一九年三月三十一日，本集團之銀行及其他借貸以及可換股債券合共約為126,600,000港元。於二零一八年三月三十一日，本集團之銀行借貸、應付票據及可換股債券合共約為98,100,000港元。本集團於二零一九年三月三十一日之資本負債比率為6.4%（二零一八年：不適用）。該比率乃經參照銀行及其他借貸、應付票據及可換股債券扣除現金及現金等值項目除以本公司擁有人應佔之本公司權益計算得出。於二零一九年三月三十一日，本集團的流動資產淨值約為79,700,000港元（二零一八年：流動資產淨值約為85,100,000港元）。本集團於二零一九年三月三十一日的流動比率約為1.4（二零一八年三月三十一日：1.5）。

本集團銀行及其他借貸之到期組合載列如下：

	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
須於以下日期償還		
一年內	43.6	30.0

所有本集團銀行及其他借貸之賬面值乃以人民幣計值。於二零一九年三月三十一日，本集團之銀行及其他借貸結餘約12,800,000港元按固定利率計息，而約30,800,000港元按浮動利率計息。於二零一八年三月三十一日，本集團所有銀行借貸結餘按固定利率計息。銀行及其他借貸按介乎5.73%至7.36%之實際利率計息（二零一八年：5.8%）。

於二零一八年八月十五日，本公司與若干獨立人士訂立認購協議，內容有關配售本金金額合共42,031,080港元之可換股債券。截至二零一九年三月三十一日止年度，並無該等債券獲兌換為本公司之普通股。發行可換股債券於二零一八年八月三十一日完成，有關詳情請參閱本公司日期為二零一八年八月三十一日之公佈。

本集團之收益大部份以人民幣及港元為單位，符合本集團開支之貨幣要求，而其他外幣並不重大。截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團概無財務工具用作對沖用途。本集團並無面臨任何匯率風險或任何相關對沖。

集資活動

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團完成以下集資活動，以增強其財務狀況及募得所得款項總額約42,000,000港元，而經扣除發行開支後，所得款項淨額約為41,800,000港元。其詳情載列如下：

公佈日期	集資活動描述	所得款項擬定用途	於二零一九年 三月三十一日 所得款項之 實際用途	於二零一九年 三月三十一日之 未動用金額
二零一八年 八月三十一日	發行本金總額為 42,031,080港元之 可換股債券	約27,200,000港元 用作本集團於 香港之放債業務	零	約27,200,000港元
		約14,600,000港元 用作本集團之 一般營運資金	約7,400,000港元	約7,200,000港元
二零一七年 七月二十六日	發行本金總額為 46,341,960港元之 可換股債券	約32,100,000港元 用於潛在收購 事項	零	約32,100,000港元
		約14,000,000港元 用作本集團之 一般營運資金	約14,000,000港元	零

抵押

於二零一九年三月三十一日，楊雷先生（本公司若干附屬公司之董事）、其配偶及一間由楊雷先生及其配偶實益擁有之關連公司（「**關連公司**」）分別就本集團總額為43,600,000港元之全部銀行及其他借貸提供個人及公司擔保，而楊雷先生、其配偶及一名關連人士亦抵押若干資產。

於二零一七年九月十三日，南京垠坤投資實業有限公司和南京創意東八區科技有限責任公司（兩間公司均為本公司之間接非全資附屬公司）就一間中國金融機構向一名獨立第三方提供本金額最多為人民幣40,000,000元之貸款融資提供擔保。本年度內已悉數償還貸款融資項下之款項，故擔保安排已告終止。

除上文所披露者外，本集團於二零一九年三月三十一日並無任何資產抵押。

或然負債

於二零一九年三月三十一日，本集團並無重大或然負債。

薪酬政策

於二零一九年三月三十一日，本集團僱用合共98名（二零一八年：85名）僱員。截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團持續經營業務員工之薪酬約為16,200,000港元（二零一八年：22,400,000港元）。本集團按其僱員之表現、經驗和當前行業慣例向彼等支薪。本公司董事及高級管理層之薪酬乃由本公司薪酬委員會經考慮本公司之經營業績、個別表現及可資比較市場統計數字後決定。

本集團定期檢討其薪酬待遇，以吸引、激勵和留聘其僱員。酌情花紅可視乎本集團之經營業績及董事和僱員之表現向彼等發放。

此外，本公司亦已採納認股權計劃，主要目的為向任何對本集團作出重大貢獻之董事、僱員及其他合資格參與者提供誘因或獎勵。本集團亦按持續基準為其員工提供外部培訓課程，以改善彼等之技能和服務。

持有之重大投資、附屬公司、聯營公司及合營公司之重大收購及出售事項以及重大投資或資本資產之未來計劃

於截至二零一九年三月三十一日止年度，概無持有之重大投資、附屬公司、聯營公司或合營公司之重大收購或出售事項。

於二零一九年五月二十一日，本集團與一名獨立第三方訂立收購協議，內容有關按現金代價人民幣40,000,000元收購深圳市金帆投資發展有限公司73%股權。該交易仍有待完成。有關交易詳情於本公司日期為二零一九年五月二十一日之公佈中披露。

前景

中國持續推進工業化和城鎮化過程，並深化供給側改革。由於中美貿易戰再次加劇，此可能成為常態，而向美國之出口可能持續疲弱，對經濟發展造成壓力。然而，在「一帶一路舉措」及其他利好政策帶動下、促進內需之舉措、經濟發展架構調整及推動優質經濟發展之其他措施將仍然為主導趨勢。因此，董事預期業務經營環境仍然挑戰重重，惟對本集團整體前景持審慎樂觀態度。

管理層團隊及董事會於中國房地產開發行業擁有豐富經驗，並於中國擁有重大資源及網絡，因此本公司預期能夠利用其於物業分租、發展及投資業務方面之未來發展。本集團繼續整合及重整其業務，旨在改善本集團之財務狀況。

本集團現正致力實現可持續增長，同時亦繼續發掘及物色其他合適投資機會（如有），以提高其盈利潛力，從而增加整體股東價值。

貨幣風險

本集團主要於香港及中國營運，大部分交易均以集團實體經營所在地之有關功能貨幣結算。因此，本集團並無因外幣匯率變動而承受重大風險。

截至二零二零年三月三十一日止年度**財務回顧****綜合業績**

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團錄得收益約78,400,000港元，較上一個財政年度約81,400,000港元減少約3.7%，同時於截至二零二零年三月三十一日止年度錄得虧損約33,700,000港元，較上一個財政年度約15,000,000港元增加約124.7%。虧損之顯著增加主要由於(i)採納香港財務報告準則第16號租賃後投資物業之公平價值虧損約24,300,000港元；及(ii)財務擔保撥備約20,600,000港元。

業務回顧

展覽相關業務

本公司之直接全資附屬公司中國廣告展覽有限公司(連同其附屬公司統稱「**中國廣告集團**」)主要從事展覽相關業務。中國廣告集團為於香港舉行之展覽及會議活動之主辦人及承辦商，與香港貿易發展局(「**香港貿發局**」)建立二十多年關係，並已成為中國參展商主要籌辦代理之一，當中大部分展覽均與香港貿發局合辦。中國廣告集團之客戶基礎以中國為主，包括中國國際貿易促進委員會於中國之多個分會。截至二零二零年三月三十一日止年度，本業務分類錄得收益約12,300,000港元，較上一個財政年度約26,000,000港元減少約52.7%。收益下降主要由於2019冠狀病毒病(「**2019冠狀病毒病**」)疫情對展覽行業之不利影響。於截至二零二零年三月三十一日止年度，該分部錄得虧損約2,900,000港元，較上一個財政年度虧損約4,000,000港元減少約27.5%。

物業分租、發展及投資業務

截至二零二零年三月三十一日止年度，本業務分類錄得收益約65,500,000港元，較上一個財政年度約45,300,000港元增加約44.6%，收益上升主要由於：(i)在中國南京分租若干物業之新租約及重續租約之租金增加；及(ii)於二零一八年十月於深圳從事分租業務之中國公司，因而於截至二零二零年三月三十一日止年度產生收益約14,700,000港元。於截至二零二零年三月三十一日止年度，該業務分部錄得溢利約11,000,000港元，較上一財政年度溢利約6,600,000港元增加約66.7%。

金融服務業務

放債

於截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團於香港進行放債業務，並確認利息收入約600,000港元(二零一九年：2,500,000港元)。本集團將繼續審慎地發掘各種機會，以發展該業務分部，同時將保持平衡及檢討其貸款組合，以控制債務違約風險。

證券、期貨及資產管理

本集團成功獲證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)於二零一九年五月授出第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)牌照，並於二零一九年六月獲證監會授出第2類(期貨合約交易)牌照。管理層認為，取得該等牌照有助本集團進一步於金融服務分部實現業務多元化，從而為本集團業務帶來可行發展機遇。

流動資金及財務資源

於二零二零年三月三十一日，本集團之銀行及其他借貸、應付票據以及可換股債券合共約為178,700,000港元。於二零一九年三月三十一日，本集團之銀行借貸及可換股債券合共約為126,600,000港元。本集團於二零二零年三月三十一日之資本負債比率為28.1%(二零一九年：6.4%)。該比率乃經參照銀行及其他借貸、應付票據及可換股債券扣除現金及現金等值項目除以本公司擁有人應佔之本公司權益計算得出。於二零二零年三月三十一日，本集團的流動資產淨值約為54,700,000港元(二零一九年：流動資產淨值約為79,700,000港元)。本集團於二零二零年三月三十一日的流動比率約為1.2，而於二零一九年三月三十一日則為1.4。

本集團銀行及其他借貸之到期組合載列如下：

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
須於以下期限償還：		
一年內	67.0	43.6
超過一年但不超過兩年	17.3	—
超過兩年但不超過三年	8.2	—
總計	92.5	43.6

所有本集團銀行及其他借貸之賬面值乃以人民幣計值。於二零二零年三月三十一日，本集團之銀行及其他借貸結餘約54,700,000港元按固定利率計息，而約37,800,000港元乃按浮動利率計息。銀行及其他借貸按介4.15%至8.23%之實際利率計息(二零一九年：5.66%至6.84%)。

本集團之收益大部分以人民幣及港元為單位，符合本集團開支之貨幣要求，而其他外幣並不重大。截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團概無財務工具用作對沖用途。本集團並無面臨任何匯率風險或任何相關對沖。

集資活動

於過往年度，本集團完成以下集資活動，以增強其財務狀況及募得所得款項總額約42,000,000港元，而經扣除發行開支後，所得款項淨額約為41,800,000港元。其詳情載列如下：

公佈日期	集資活動描述	所得款項之 擬定用途	於二零二零年 三月三十一日 所得款項之 實際用途	於二零二零年 三月三十一日之 未動用金額
二零一八年 八月三十一日	發行本金總額為 42,031,080港元之 可換股債券	約27,200,000港元 用作本集團於 香港之放債業務	零	約27,200,000港元 留待用於在擴張 及發展計劃落實 時為本集團之 放貸業務之擴張 及發展提供額外 資源
		約14,600,000港元 用作本集團之 一般營運資金	約14,600,000港元 已按預期用作 本集團之一般 營運資金	零

公佈日期	集資活動描述	所得款項之 擬定用途	於二零二零年 三月三十一日 所得款項之 實際用途	於二零二零年 三月三十一日之 未動用金額
二零一七年 七月二十六日	發行本金總額為 46,341,960港元之 可換股債券	約32,100,000港元 用於潛在收購 事項	零	約32,100,000港元 留待本集團用於 收購峰智投資 有限公司之全部 股本，其透過 峰智投資有限 公司間接持有 東莞市華創 文置地有限公司 35%之權益
		約14,000,000港元 用作本集團之 一般營運資金	約14,000,000港元 已按預期用作 本集團之一般 營運資金	零

抵押

於二零二零年三月三十一日，楊雷先生（本公司若干附屬公司之董事）、其配偶及一間由楊雷先生及其配偶實益擁有之關連公司（「**關連公司**」）、關連方及獨立第三方公司分別就本集團總額約為92,500,000港元之全部銀行及其他借貸提供個人及公司擔保。賬面值約為118,700,000港元之楊雷先生、其配偶、關連方、關連公司、獨立第三方公司以及本集團之投資物業亦已獲抵押以擔保前述本集團之銀行及其他借貸。

於二零一九年九月三日，本公司之間接非全資附屬公司南京垠坤投資實業有限公司就一間中國金融機構向一名獨立第三方提供本金額最多為人民幣100,000,000元之貸款融資提供擔保。有關融資將於36個月內到期，而人民幣80,000,000元及人民幣20,000,000元已分別於二零一九年九月及二零二零年一月獲提取。

除上文所披露者外，本集團於二零二零年三月三十一日並無任何資產抵押。

或然負債

於二零二零年三月三十一日，本集團並無重大或然負債。

薪酬政策

於二零二零年三月三十一日，本集團僱用合共110名（二零一九年：98名）僱員。截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團員工之薪酬約為21,800,000港元（二零一九年：16,200,000港元）。本集團按其僱員之表現、經驗和當前行業慣例向彼等支薪。董事及本公司高級管理層之薪酬乃由本公司薪酬委員會經考慮本公司之經營業績、個別表現及可資比較市場統計數字後決定。

本集團定期檢討其薪酬待遇，以吸引、激勵和留聘其僱員。酌情花紅可視乎本集團之經營業績及董事和僱員之表現向彼等發放。

此外，本公司亦已採納認股權計劃，主要目的為向任何對本集團作出重大貢獻之董事、僱員及其他合資格參與者提供誘因或獎勵。本集團亦按持續基準為其員工提供外部培訓課程，以改善彼等之技能和服務。

持有之重大投資、附屬公司、聯營公司及合營公司之重大收購及出售事項以及重大投資或資本資產之未來計劃

於二零二零年四月九日，本公司與陳偉武先生（佔本公司權益53.8%之股東）訂立股權買賣協議以收購峰智投資有限公司（「**目標公司**」）及其附屬公司（「**峰智集團**」）之全部股本（「**收購事項**」）。於收購事項完成後，本公司將透過目標公司間接持有東莞市華創文置地有限公司（「**項目公司**」）權益之35%，藉此，開始於中國之物業開發業務。收購事項之代價將透過現金付款36,861,538港元（相當於約人民幣33,544,000元）以及發行及配發800,000,000股本公司代價股份而結算。於本報告日期，收購事項尚未完成。有關收購事項之詳情於本公司日期為二零二零年四月九日之公佈及日期為二零二零年六月二十二日之通函中披露。

除上文所披露者外，概無持有之重大投資、附屬公司、聯營公司或合營公司之重大收購或出售事項。

前景

2019冠狀病毒病之爆發導致對業務產生主要影響，尤其是於展覽分部，而於全球營商環境之中，未來充滿挑戰且不可預測。於審閱及履行未來戰略規劃方面，疫情已對本集團提出更高要求。儘管面對當前之挑戰，中國經濟仍展現出穩定增長趨勢，此乃由宏觀經濟層面之可持續發展及不斷提升所支撐。由於2019冠狀病毒病之不利影響，本集團董事對業務之預期仍保持審慎並將於必要時採取適當措施盡量減小財務影響，同時，亦尋求能夠增強本集團財務盈利能力之潛在投資機遇。

管理層團隊及董事會由具備中國房地產開發行業豐富經驗之高品質及得力人士組成。團隊於中國擁有大量知識、資源及人際關係，而本公司預期將能夠利用該等內容已供中國物業分租、發展及投資項目之未來發展。

本集團持續努力鞏固及重新調整其業務以令本集團能夠於財務狀況方面取得提升並達致業績目標。本集團正致力於取得持續增長並不斷探索及增添其他合適投資機遇（倘有）以提升整體盈利潛力，並最終盡量擴大股東價值。

貨幣風險

本集團主要於香港及中國營運，大部分交易均以集團實體經營所在地之有關功能貨幣結算。因此，本集團並無因外幣匯率變動而承受重大風險。

截至二零二一年三月三十一日止年度**財務回顧****綜合業績**

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團錄得收益約56,700,000港元，較上一個財政年度約78,400,000港元減少約27.7%，同時於截至二零二一年三月三十一日止年度錄得虧損約47,600,000港元，較上一個財政年度約33,700,000港元增加約41%。虧損大幅增加乃主要由於(i)投資物業之公平價值虧損約56,000,000港元；及(ii)財務擔保撥備約22,900,000港元。

業務回顧**展覽相關業務**

本公司之直接全資附屬公司中國廣告展覽有限公司(連同其附屬公司統稱「**中國廣告集團**」)主要從事展覽相關業務。中國廣告集團為於香港舉行之展覽及會議活動之主辦人及承辦商，與香港貿易發展局(「**香港貿發局**」)建立二十多年關係，並已成為中國參展商主要籌辦代理之一，當中大部份展覽均與香港貿發局合辦。中國廣告集團之客戶基礎以中國為主，包括中國國際貿易促進委員會於中國之多個分會。截至二零二一年三月三十一日止年度，本業務分類錄得收益約500,000港元，較上一個財政年度約12,300,000港元減少約95.9%。收益下降主要由於2019冠狀病毒病(「**2019冠狀病毒病**」)疫情對展覽行業之影響。由於國內及世界各地實施商務旅遊限制，加上大量展覽被取消或延期，該分類備受干擾。於截至二零二一年三月三十一日止年度，該分類錄得虧損約700,000港元，較上一個財政年度虧損約2,900,000港元減少約75.9%。鑒於世界各地持續實施旅遊限制，本業務分類前景仍然不明朗，故已於本年度出售中國廣告集團以減輕虧損。

物業分租及投資業務

截至二零二一年三月三十一日止年度，本業務分類錄得收益約56,200,000港元，較上一個財政年度約65,500,000港元減少約14.2%，於截至二零二一年三月三十一日止年度，該業務分類錄得虧損約300,000港元，而上一財政年度錄得溢利約11,000,000港元。虧損上升主要由於投資物業之公平價值產生虧損所致。

物業發展業務

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團按總代價(i)現金36,700,000港元(相等於人民幣33,500,000元)及(ii) 800,000,000股本公司股份收購峰智投資有限公司之全部股權。於本年度概無確認收入(二零二零年：無)。該分類錄得虧損約11,000,000港元(二零二零年：無)。管理層將發展該業務，並讓本集團達致持續增長。透過實行下列增長為本之策略，本集團矢志達到有關目標，其中包括於中國投資更多物業分租業務分類及物業發展業務分類之投資項目。

金融服務業務**放債**

截至二零二一年三月三十一日止年度，概無確認利息收入(二零二零年：600,000港元)。管理層將繼續為本分類尋找新機遇。

證券、期貨及資產管理

由於尚未識別到合適商機，故本集團於二零二零年十一月將第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)牌照交還予證券及期貨事務監察委員會。管理層希望更側重於本集團之其他業務分類。

流動資金及財務資源

於二零二一年三月三十一日，本集團之銀行借貸合共約為289,500,000港元(二零二零年三月三十一日之銀行及其他借貸、應付票據以及可換股債券：約178,700,000港元)。

本集團銀行及其他借貸之到期組合載列如下：

	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元
須於以下日期償還：		
一年內	289.5	67.0
超過一年但不超過兩年	—	17.3
超過兩年但不超過三年	—	8.2
總計	<u>289.5</u>	<u>92.5</u>

所有本集團銀行及其他借貸之賬面值乃以人民幣計值。於二零二一年三月三十一日，本集團之銀行及其他借貸結餘約289,500,000港元按固定利率計息。銀行及其他借貸之實際利率為每年7.24%（二零二零年：4.15%至8.23%）。

截至二零二一年三月三十一日止年度，全部可換股債券已獲轉換為本公司之普通股。請參閱本公司日期為二零二零年七月三十日之公佈以了解詳情。

本集團於二零二一年三月三十一日之資本負債比率為31.1%，而於二零二零年三月三十一日則為28.1%。董事認為本集團處於穩健財務狀況。該比率乃經參考銀行及其他借貸、應付票據及可換股債券以及扣減現金及現金等值項目除以本公司擁有人應佔本公司之權益計算得出。於二零二一年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約為492,800,000港元，而二零二零年三月三十一日則為流動資產淨值約54,700,000港元。本集團於二零二一年三月三十一日之流動比率為1.6，而二零二零年三月三十一日則為1.2。

本集團之大部份收益以人民幣及港元計值，符合本集團開支之貨幣要求，而其他外幣並不重大。截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團概無財務工具用作對沖用途。本集團並無面臨任何匯率風險或任何相關對沖。

集資活動

於過往年度，本集團完成以下集資活動，以增強其財務狀況及募得所得款項總額約42,000,000港元，而經扣除發行開支後，所得款項淨額約為41,800,000港元。其詳情載列如下：

公佈日期	集資活動之詳情	所得款項之 擬定用途	結轉至截至 二零二零年 三月三十一日 止年度之 所得款項 淨額金額	截至 二零二零年 三月三十一日 之已動用金額	結轉至截至 二零二一年 三月三十一日 止年度之 所得款項 淨額金額	截至 二零二一年 三月三十一日 之已動用金額	尚未動用 所得款項之 金額	預期時間表
			淨額金額	淨額金額	淨額金額	淨額金額	淨額金額	
二零一八年 八月三十一日	發行本金總額為 42,031,080港元 之可換股債券	本集團於香港之 放債業務： 約27,200,000 港元	27,200,000 港元	零	27,200,000 港元	零	27,200,000 港元	二零二二年三月 三十一日（議決 更改尚未動用 所得款項淨額之 用途作本公司之 一般營運資金）
		本集團之一般 營運資金： 約14,600,000 港元	14,600,000 港元	14,600,000 港元	零	零	零	不適用
二零一七年 七月二十六日	發行本金總額為 46,341,960港元 之可換股債券	潛在收購事項： 約32,100,000 港元	32,100,000 港元	零	32,100,000 港元	32,100,000 港元	零	不適用
		本集團之一般 營運資金： 約14,000,000 港元	零	零	零	零	零	不適用

抵押

於二零二一年三月三十一日，本集團之銀行及其他借貸以下列各項作抵押：(i)由一名非控股股東之關連公司及本集團一間附屬公司提供之公司擔保；(ii)本集團董事陳偉武先生及其配偶提供之個人擔保；(iii)本集團一間附屬公司之全部股權；及(iv)賬面值為770,400,000港元之本集團發展中物業。

於二零二零年三月三十一日，楊雷先生(本公司若干附屬公司之董事)、其配偶及一間由楊雷先生及其配偶實益擁有之關連公司、一名關連方及獨立第三方公司已就若干銀行及其他借貸向銀行及金融機構提供個人及公司擔保。此外，楊雷先生、其配偶及一名關連方之若干資產已予質押，以擔保銀行及其他借貸。

於二零一九年九月三日，南京垠坤投資實業有限公司(本公司之間接非全資附屬公司)就一間中國金融機構向一名獨立第三方就本金額最多為人民幣100,000,000元之貸款融資提供擔保。

於二零二零年十月二十九日，南京垠坤投資實業有限公司(本公司之間接非全資附屬公司)就一間中國金融機構向一名獨立第三方提供本金額最多為人民幣40,000,000元之貸款融資提供擔保。

上述財務擔保已於截至二零二一年三月三十一日止年度出售附屬公司時轉讓予第三方。

除上文所披露者外，本集團於二零二一年三月三十一日並無任何資產抵押。

或然負債

於相關報告日期，本集團之或然負債如下：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
代表物業單位買家授予金融機構之擔保	136,822,542	—

於轉讓土地業權契據前，本集團安排多間中國國內銀行向其物業買家提供貸款及按揭融資。依照中國消費者銀行慣例，該等銀行要求本集團就該等貸款（包括本金、利息及其他增量成本）提供擔保。倘買家拖欠貸款，則相關按揭銀行有權自受限制現金賬戶扣減須予償還之金額。當銀行自客戶取得相關部門頒發之有關物業房權證後，則會解除本集團向該等銀行提供之該等擔保。

董事認為，本集團不可能因該等擔保而蒙受損失，原因為本集團於該等擔保期間可接管有關物業之所有權並出售該等物業，藉以收回本集團向銀行支付之任何款項。本集團並無確認該等擔保。董事亦認為，倘買家拖欠銀行按揭貸款還款，相關物業之市值足以彌補本集團所擔保之未償還按揭貸款。

薪酬政策

於二零二一年三月三十一日，本集團僱用合共44名（二零二零年：110名）僱員。截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團員工之薪酬約為16,200,000港元（二零二零年：21,800,000港元）。本集團按其僱員之表現、經驗及當前行業慣例向彼等支薪。董事及本公司高級管理層之薪酬乃由本公司薪酬委員會經考慮本公司之經營業績、個別表現及可資比較市場統計數字後決定。

本集團定期檢討其薪酬待遇，以吸引、激勵及留聘其僱員。酌情花紅可視乎本集團之經營業績以及董事及僱員之表現向彼等發放。

此外，本公司亦已採納認股權計劃，主要目的為向任何對本集團作出重大貢獻之董事、僱員及其他合資格參與者提供誘因或獎勵。本集團亦持續為其員工提供外部培訓課程，以改善彼等之技能及服務。

持有之重大投資、附屬公司、聯營公司及合營公司之重大收購及出售事項以及重大投資或資本資產之未來計劃

截至二零二一年三月三十一日止年度，本公司與本公司董事陳偉武先生訂立股權買賣協議以收購峰智投資有限公司（「**峰智**」）及其附屬公司之全部股本（「**收購事項**」）。於收購事項完成後，本公司透過峰智間接全資擁有東莞市華創文置地有限公司股權之35%，藉此，開始於中國之物業發展業務。代價透過現金付款約36,723,000港元（相當於約人民幣33,544,000元）以及發行及配發800,000,000股本公司代價股份而結算。有關收購事項之詳情分別於本公司日期為二零二零年四月九日之公佈及二零二零年六月二十二日之通函披露。

於截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團之全資附屬公司博仁文化發展有限公司（「**博仁文化**」）與買方就出售宗華菁英文化發展有限公司及其附屬公司（「**宗華菁英**」）訂立買賣協議（「**買賣協議**」），據此，根據買賣協議之條款及條件，博仁文化已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買宗華菁英之全部股份（相當於宗華菁英已發行股本之60%），總代價約為800,000港元。宗華菁英為一間於香港註冊成立之有限公司，由博仁文化擁有60%權益。其主要從事投資控股。於該公佈日期，宗華菁英透過南京創意東八區科技有限責任公司間接持有南京垠坤投資實業有限公司之100%股權。該等公司為於中國成立之公司，主要於中國南京從事分租業務。完成已於二零二零年十二月二十一日根據買賣協議之條款及條件落實。於完成後，本集團不再持有該等附屬公司。有關出售事項之詳情分別於本公司日期為二零二零年十二月一日之公佈及日期為二零二一年一月二十二日之通函披露。

於截至二零二一年三月三十一日止年度，本公司之間接全資附屬公司北京名創商業管理有限公司（「**北京名創**」）與本集團之關連人士北京天安科創置業有限公司（「**天安科創**」）訂立租賃合約，據此，北京名創有條件同意承租物業，而天安科創則有條件同意出租物業。有關進一步詳情，請分別參閱本公司日期為二零二零年十二月十一日之公佈及日期為二零二一年一月二十五日之通函。

除上文所披露者外，於截至二零二一年三月三十一日止年度，概無持有之重大投資、附屬公司、聯營公司或合營公司之重大收購或出售事項。

前景

2019冠狀病毒病疫情自二零二零年初爆發導致截至二零二一年三月三十一日止年度的業務產生主要影響，尤其是於展覽分類，而於全球營商環境之中，未來充滿挑戰且不可預測。於審閱及履行未來戰略規劃方面，疫情已對本集團提出更高要求。儘管面對當前之挑戰，中國經濟仍展現出穩定增長趨勢，此乃由宏觀經濟層面之可持續發展及不斷提升所支撐。在中國防疫政策下，疫情逐步受控，故本集團董事對業務之預期仍保持審慎並將於必要時採取適當措施盡量減小財務影響，同時，亦尋求能夠增強本集團財務盈利能力之潛在投資機遇。

管理層團隊及董事會由具備中國房地產開發行業豐富經驗之高品質及得力人士組成。團隊於中國擁有大量知識、資源及人際關係，而本公司預期將能夠利用該等內容促進其在中國物業發展、物業分租及投資項目之未來發展。

本集團持續努力鞏固及重新調整其業務以令本集團能夠於財務狀況方面取得提升並達致業績目標。本集團正致力於取得持續增長並不斷探索及增添其他合適投資機遇（倘有）以提升整體盈利潛力，並最終盡量擴大股東價值。

貨幣風險

本集團主要於香港及中國營運，大部分交易均以集團實體經營所在地之有關功能貨幣結算。因此，本集團並無因外幣匯率變動而承受重大風險。

以下為目標公司於二零二零年一月六日(成立日期)至二零二零年三月三十一日止期間及截至二零二一年三月三十一日止財政年度之管理層討論及分析：

公司資料

目標公司於二零二零年一月六日在中國註冊成立為有限公司。其註冊辦事處及主要營業地點位於中國廣東省東莞市謝崗鎮振興大道842號101室。目標公司之主要業務為於中國從事物業發展。

收益

於二零二零年一月六日(成立日期)至二零二零年三月三十一日止期間及截至二零二一年三月三十一日止財政年度，目標公司並無收益。

所得稅開支

於二零一九年七月十一日至二零二零年三月三十一日止期間及截至二零二一年三月三十一日止年度，由於目標集團並無應課稅溢利，因此並無所得稅開支。

期／年內溢利／虧損

於二零二零年一月六日(成立日期)至二零二零年三月三十一日止期間及截至二零二一年三月三十一日止財政年度，目標公司錄得期／年內虧損分別人民幣369,545元及人民幣10,526,961元，包括員工成本及其他經營開支。

資本架構及財務資源

於二零二零年三月三十一日及二零二一年三月三十一日，目標公司之繳足資本為人民幣10,000,000元。

於二零二零年三月三十一日，目標公司並無任何未償還銀行借貸及銀行融資；於二零二一年三月三十一日，目標公司之未償還銀行借貸為人民幣244,706,179元。

於二零二零年一月六日(成立日期)至二零二零年三月三十一日止期間，目標公司之一名擁有人豁免償還應收目標公司款項人民幣527,195,200元。因此，該結餘被視為擁有人出資之一部分，並於有關期間轉撥至股本儲備。於二零二一年三月，目標公司東莞華創文實業開發有限公司之直接控股公司與目標公司之55%及10%非控股擁有人協定，將目標公司之資本削減合共人民幣276,689,011元(「**資本削減**」)。於資本削減完成後，目標公司之資本由人民幣527,195,200元削減至人民幣250,506,189元。

資本削減已根據資本削減完成前之股權百分比向目標公司擁有人支付或應付。於二零二一年三月三十一日，資本削減人民幣27,668,901元及人民幣96,841,154元尚未支付予非控股擁有人及直接控股公司。目標公司仍為本公司擁有35%權益之附屬公司，而非控股擁有人於目標公司完成資本削減後仍維持相同股權。

資產抵押

於二零二零年三月三十一日，目標公司並無任何資產抵押；於二零二一年三月三十一日，目標公司之全部股權及人民幣643,220,934元之發展中物業已予質押，以擔保銀行借貸。

流動資金及資本負債比率

目標公司的資本架構包括債務（其中包括應付賬款、應計費用及其他應付款項、應付直接控股公司款項、應付非控股股東款項、銀行借貸及租賃負債）及目標公司擁有人應佔權益（其中包括實繳資本、股本儲備及累積虧損）。目標公司之風險管理人員每半年檢討資本架構一次。

於有關期間末，債務淨額與股本比率如下：

	於二零二一年 三月三十一日 人民幣	於二零二零年 三月三十一日 人民幣
應付賬款	2,972,582	4,458,715
應計費用及其他應付款項	2,510,407	21,614,931
應付直接控股公司款項	121,841,154	—
應付非控股股東款項	27,668,901	—
銀行借貸	244,706,179	—
租賃負債	100,313	293,570
減：現金及銀行結餘	(96,947,880)	(30,473,433)
債務／（現金）淨額	<u>302,851,656</u>	<u>(4,106,217)</u>
權益	<u>249,609,683</u>	<u>536,825,655</u>
債務淨額與股本比率	<u>121%</u>	<u>不適用</u>

附屬公司及聯屬公司之重大收購及出售事項

除收購該東莞土地外，目標公司於二零二零年一月六日（成立日期）至二零二零年三月三十一日止期間及截至二零二一年三月三十一日止財政年度並無進行附屬公司及聯屬公司之重大收購及出售事項。

重大投資之未來計劃

目標公司之業務範圍包括物業發展及管理。目標公司擬將該東莞土地發展為商住物業作轉售及／或租賃用途。目標公司將尋求銀行貸款以履行其財務責任。

所持有之重大投資

除該東莞土地外，目標公司於二零二零年一月六日（成立日期）至二零二零年三月三十一日止期間及截至二零二一年三月三十一日止財政年度並無作出任何重大投資。

或然負債

於二零二零年三月三十一日，目標集團並無或然負債；於二零二一年三月三十一日，目標公司之或然負債為人民幣115,639,676元，即代表物業單位買家向金融機構授出之擔保。

外匯風險及對沖

由於目標集團之營運主要位於中國，故目標公司之營運並無面臨重大外匯風險。因此，於二零二零年一月六日（成立日期）至二零二零年三月三十一日止期間及截至二零二一年三月三十一日止財政年度，目標公司並無使用金融工具作對沖用途。

員工及薪酬政策

於二零二零年一月六日（成立日期）至二零二零年三月三十一日止期間，目標公司之員工成本為人民幣69,030元；截至二零二一年三月三十一日止財政年度，目標公司之員工成本為人民幣3,079,428元。

分類資料

目標公司已根據向主要決策者定期報告有關資源分配以評估目標公司業務表現之內部財務資料識別其經營分類。

目標公司之主要業務為於中國從事物業發展。唯一董事認為此乃向主要決策者進行內部報告之唯一成分，因此為根據香港財務報告準則第8號「**經營分類**」規定項下之唯一經營分類。

所有資產及負債均位於中國。

於有關期間內，概無客戶貢獻目標公司收益之10%或以上。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則提供之詳情，旨在提供有關本公司的資料，董事對此共同及個別承擔全部責任。董事經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，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

本公司普通股之好倉

董事姓名	權益性質	所持股份數目	佔本公司股權之概約百分比
陳偉武先生	實益擁有人	800,000,000	34.65%
	受控制法團權益	579,806,977 (附註)	25.11%

附註：該等股份由陳先生全資實益擁有之華麗擁有。根據證券及期貨條例（香港法例第571章）（「證券及期貨條例」），陳先生被視為於合共1,379,806,977股股份中擁有權益，佔本公司於最後實際可行日期之已發行股本約59.76%。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股份、相關股份或債權證中，擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之條文而被當作或視作擁有之權益或淡倉）；(ii)須根據證券及期貨條例第352條規定記錄於有關規定所述之登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)須根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則另行知會本公司或聯交所之任何權益或淡倉。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，除上文「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一段所披露之董事及本公司主要行政人員之權益外，按照本公司須根據證券及期貨條例第336條規定存置之權益登記冊所記錄，以下人士於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉：

股東名稱	權益性質	所持股份數目	佔本公司股權之概約百分比
華麗國際有限公司 (「華麗」)(附註)	實益擁有人	579,806,977	25.11%

附註：

華麗由本公司執行董事兼主席陳偉武先生全資實益擁有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，按照本公司須根據證券及期貨條例第336條存置之權益登記冊，概無人士於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之任何權益或淡倉。

4. 重大合同

於緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團成員公司已訂立以下屬或可能屬重大之合同（並非於日常業務過程中訂立之合同）：

- (a) 深圳市唐商產業園管理有限公司、深圳市金騏集團有限公司、深圳市金帆投資發展有限公司（「深圳金帆」）及曾品連先生於二零一九年五月二十一日所訂立之收購協議，內容有關按代價人民幣40,000,000元買賣深圳金帆之73%股權，有關詳情載於本公司日期為二零一九年五月二十一日之公佈；
- (b) 浩鴻有限公司、Li Jiexin先生及855 Crown Property Investment Co., Ltd.（「855 Crown Property」）於二零一九年九月五日所訂立之買賣協議，內容有關按代價1美元買賣855 Crown Property之49%股權，有關詳情載於本公司日期為二零一九年九月五日之公佈；

- (c) 南京垠坤投資實業以江蘇銀行為受益人所訂立日期為二零一九年九月三日之擔保協議，內容有關由江蘇銀行向南京瑞益祥網絡科技有限公司提供本金額最多為人民幣100,000,000元之貸款融資，有關詳情載於本公司日期為二零一九年十一月八日之公佈；
- (d) 北京名創商業管理有限公司與北京天安科創置業有限公司所訂立日期為二零一九年十二月二十七日之租賃合同，內容有關中華人民共和國北京市大興區北京經濟技術開發區經海三路109號院15號樓、32號樓、38號樓、40號樓、41號樓、54號樓、62號樓及63號樓，有關詳情載於本公司日期為二零一九年十二月二十七日之公佈；
- (e) 本公司與陳偉武先生所訂立日期為二零二零年四月九日之股權買賣協議，內容有關本公司向陳偉武先生收購峰智投資有限公司10,000股每股面值1美元之股份（相當於其已發行股本100%），有關詳情載於本公司日期為二零二零年四月九日之公佈；
- (f) 南京垠坤以南京銀行為受益人所訂立日期為二零二零年十月二十九日之擔保協議，內容有關由南京銀行向南京垠瑞萬錦智能科技有限公司提供本金額最多為人民幣40,000,000元之貸款融資，有關詳情載於本公司日期為二零二零年十月二十九日之公佈；
- (g) 博仁文化與買方所訂立日期為二零二零年十二月一日之有條件買賣協議，內容有關出售事項，有關詳情載於本公司日期為二零二零年十二月一日及二零二零年十二月八日之公佈；
- (h) 天安科創（作為出租方）與北京名創（作為承租方）就北京市北京經濟技術開發區經海三路109號院12號樓、27號樓、52號樓、53號樓、56號樓、58號樓、59號樓、60號樓、61號樓、69號樓1層101、102、108及110室以及2層所訂立日期為二零二零年十二月十一日之租賃合同，有關詳情載於本公司日期為二零二零年十二月十一日之公佈；及
- (i) 股權買賣協議。

5. 重大訴訟

於最後實際可行日期，董事概不知悉有任何針對本集團之待決或可能提起之重大訴訟或申索。

6. 董事服務合同

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立並非於一年內屆滿，或僱主不可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止之服務協議。

7. 董事競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，董事或彼等各自之聯繫人概無於根據上市規則第8.10條直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有任何權益。

8. 董事於資產、合同或安排之權益

除通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事：(i)於本集團任何成員公司自二零二一年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）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直接或間接擁有任何權益；或(ii)於本通函日期在任何對本集團業務而言屬重大之合同或安排中擁有任何仍然生效之重大權益。

9. 營運資金聲明

經審慎周詳查詢並計及現有銀行結餘及現金、內部資源、可用信貸融資及交易之影響後，董事認為經擴大集團將擁有充足營運資金應付其現時自本通函日期起計12個月期間之需求。

10. 專家及同意書

(a) 以下為提供本通函引用或所載建議之專家資格：

名稱	資格
泓博資本	根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
亞太資產評估及顧問有限公司	獨立專業估值師
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師

- (b) 於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司持有股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券之權利（不論是否合法可強制執行）。
- (c) 上述專家已就刊發本通函發出其書面同意，同意按現有形式及內容載入其意見函件及提述其名稱，且迄今並未撤回。
- (d) 於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司自二零二一年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期）以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

11. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (b) 本公司之香港主要營業地點位於香港九龍尖沙咀柯士甸道29號12樓1201室。
- (c) 本公司之主要股份過戶登記處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road, Pembroke HM08, Bermuda。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (e) 本公司之公司秘書為鄺藹文女士（「**鄺女士**」）。鄺女士為香港會計師公會會員。
- (f) 本通函備有中英文版本。如有歧義，概以英文版本為準。

12. 備查文件

下列文件副本由本通函日期直至本通函日期起計第十四日當日（包括該日）之一般辦公時間內，可於本公司位於香港九龍尖沙咀柯士甸道29號12樓1201室之香港主要營業地點查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本附錄「重大合同」一節所述之重大合同；
- (c) 本附錄「專家及同意書」一節所述之專家各自之書面同意；
- (d) 本公司截至二零一九年三月三十一日、二零二零年三月三十一日及二零二一年三月三十一日止三個年度之年報；
- (e) 本通函所載之董事會函件；
- (f) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，其全文載於本通函第20頁；
- (g) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第21至54頁；
- (h) 目標公司之財務資料，其全文載於本通函附錄二；
- (i) 香港立信德豪會計師事務所有限公司就經擴大集團之未經審核備考財務資料所發出之報告，其全文載於本通函附錄三；
- (j) 有關該東莞土地上之物業發展項目之估值報告，其全文載於本通函附錄四；
- (k) 本集團之管理層討論及分析，其全文載於本通函附錄五；
- (l) 目標公司之管理層討論及分析，其全文載於本通函附錄六；及
- (m) 本通函。

股東特別大會通告



CHINA TANGSHANG HOLDINGS LIMITED

中國唐商控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：674)

二零二一年第二次股東特別大會通告

茲通告中國唐商控股有限公司(「**本公司**」)謹訂於二零二一年十月二十日(星期三)下午三時正假座香港九龍尖沙咀柯士甸道29號12樓1201室舉行二零二一年第二次股東特別大會(「**大會**」)，以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認本公司(作為買方)與深圳市耀領投資有限公司(作為賣方(「**賣方**」))所訂立日期為二零二一年七月三十日之有條件股權買賣協議(「**協議**」)，內容有關收購東莞市華創文置地有限公司已發行股本之55%，代價為人民幣137,300,000元(或港元等值)，將由本公司以(i)人民幣40,000,000元現金、(ii)按發行價每股代價股份0.2港元發行及配發450,000,000股代價股份(各為一股「**代價股份**」)及(iii)發行本金額為27,120,000港元的可換股債券(「**可換股債券**」)之方式向賣方支付)及其項下擬進行之交易(包括但不限於配發及發行代價股份及可換股債券)；
- (b) 批准、確認及追認由本公司向賣方根據協議及其項下擬進行之所有交易之條款及條件配發及發行代價股份及可換股債券以償付部分本公司應付之代價；

股東特別大會通告

- (c) 授予本公司董事(「董事」)會特別授權以根據協議之條款及條件配發及發行(i)代價股份；及(ii)行使可換股債券附帶的換股權時可發行的新股份；及
- (d) 授權任何一名董事於其認為就落實協議及其項下擬進行之交易或使其生效而言屬必要、適宜或權宜之情況下，簽署及簽立一切有關文件(包括加蓋公司印鑑者(如適用))及採取一切有關行動及事宜，以及同意董事認為符合本公司及其股東整體利益之有關修改、修訂或豁免。」

承董事會命
中國唐商控股有限公司
主席
陳偉武

香港，二零二一年九月三十日

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港
九龍
尖沙咀
柯士甸道29號
12樓1201室

附註：

- (i) 為釐定出席大會之股東資格，本公司將於二零二一年十月十八日(星期一)至二零二一年十月二十日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶手續。為符合出席大會的資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須不遲於二零二一年十月十五日(星期五)下午四時三十分送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (ii) 凡有權出席大會及於會上投票之股東，均有權委任一名或(如持有兩股或以上股份)一名以上受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。

股東特別大會通告

- (iii) 如屬任何股份之聯名持有人，則任何一名有關聯名持有人均可親身或由受委代表於大會上就該股份投票，猶如其為唯一有權投票者，但如超過一名有關聯名持有人親身或由受委代表出席大會，則在排名首位之持有人投票後，其他聯名持有人均無投票權。就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內有關聯名持有人之排名次序而定。
- (iv) 委任受委代表之文據以及經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人證明之有關授權書或授權文件副本必須於大會（或其任何續會）指定舉行時間不少於48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）進行登記，方為有效。
- (v) 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大會或其任何續會，並於會上投票。倘本公司股東於提交代表委任表格後出席大會，則其代表委任表格將視作撤回。
- (vi) 倘於大會舉行日期上午十一時正後任何時間懸掛八號或以上颱風訊號、或「黑色」暴雨警告，大會將延遲舉行。本公司將於本公司網站<http://www.ts674.com>及聯交所之披露易網站www.hkexnews.hk發表公佈，以知會股東重新安排之大會日期、時間及地點。
- (vii) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.39(4)條，本通告所載全部決議案將於大會上以投票方式表決。

於本通告日期，執行董事為陳偉武先生（主席）、周厚傑先生及江若文豪先生；以及獨立非執行董事為陳友春先生、雷美嘉女士及周新先生。