
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任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致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)有關收購目標集團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二零二三年二月十六日(星期四)下午三時正假座香港尖沙咀柯士甸道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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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。

二零二三年一月二十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	34
溢博資本函件	36
附錄一 本集團之財務資料	I-1
附錄二 目標公司及項目公司之財務資料	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 目標集團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陳先生收購銷售股份
「協議」或「股權買賣協議」	指	本公司與陳先生就收購事項所訂立日期為二零二二年十月三十一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315,000,000元
「代價股份」	指	534,000,000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

釋 義

「可換股債券」	指	本公司將向陳先生發行本金額249,150,000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
「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
「香港控股公司」	指	金美企業有限公司，一間根據香港法律註冊成立的公司，由目標公司直接全資擁有
「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，旨在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	二零二三年一月十八日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料而言的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「陳先生」	指	陳偉武先生，董事會主席
「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
「中國控股公司」	指	一間根據中國法律註冊成立的公司，由香港控股公司直接全資擁有，並持有項目公司的70%股權
「過往收購事項」	指	本公司按二零二一年七月三十日簽署的股權買賣協議從深圳耀領收購東莞市華創文置地有限公司55%股權
「項目公司」	指	普寧華創文實業開發有限公司，一間於二零二零年一月十六日根據中國法律成立之有限公司
「滋博資本」及「獨立財務顧問」	指	滋博資本(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(就企業融資提供意見)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
「致榮集團」	指	目標公司及其附屬公司(項目公司除外)
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股份」	指	目標公司全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將於二零二三年二月十六日下午三時正召開並假座香港尖沙咀柯士甸道29號12樓1201室舉行的二零二三年第一次股東特別大會或任何續會，藉以考慮並酌情批准股權買賣協議項下擬進行的交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.05港元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	致榮控股有限公司，一間於二零二零年一月九日根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司(包括項目公司)
「%」	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)

獨立非執行董事：

陳友春先生

雷美嘉女士

周新先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

香港主要營業地點：

香港

尖沙咀

柯士甸道29號

12樓1201室

敬啟者：

**(1)有關收購目標集團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二零二二年十月三十一日有關訂立股權買賣協議之公佈。

董事會函件

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；
- (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) 目標公司及項目公司之財務資料；
- (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) 目標集團之管理層討論及分析；
- (ix) 估值報告；
- (x) 將召開以（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

於二零二二年十月三十一日，本公司與陳先生訂立股權買賣協議，據此，本公司同意有條件收購而陳先生同意有條件出售銷售股份，代價為人民幣315,000,000元（相當於355,950,000港元）。代價將以(i)按發行價每股代價股份0.2港元發行及配發534,000,000股代價股份，使代價股份的總價值為106,800,000港元（相當於約人民幣94,513,274元）及(ii)發行本金額為249,150,000港元（相當於約人民幣220,486,726元）的可換股債券之方式支付。

董事會函件

股權買賣協議的主要條款如下：

日期：

二零二二年十月三十一日

訂約方：

買方： 本公司

賣方： 陳先生

標的事項：

本公司同意有條件收購而陳先生同意有條件出售銷售股份，銷售股份指目標公司之全部已發行股本。於完成前，目標公司將間接持有項目公司之70%股權。

代價：

根據股權買賣協議，代價人民幣315,000,000元（相當於355,950,000港元）須由本公司於完成日期透過(i)按發行價每股代價股份0.2港元發行及配發534,000,000股代價股份，使代價股份的總價值為106,800,000港元，及(ii)發行本金額為249,150,000港元的可換股債券之方式支付予陳先生。

股權買賣協議的代價是參照項目公司的估值（「**項目公司估值**」）約人民幣450,000,000元，經公平協商後確定並達成，而該估值乃根據項目公司於二零二二年九月三十日的管理賬目採用資產基礎法編製。代價佔項目公司估值（即人民幣450,000,000元）的70%。董事會認為，代價釐定基準屬公平合理，因為(i)目標公司、香港控股公司及中國控股公司均為投資控股公司，並無任何業務，因此根據項目公司估值的70%來釐定代價屬合理的；(ii)項目公司估值較本通函第11頁所載項目公司100%股權之公平值有所折讓。

董事會函件

於二零二二年九月三十日，項目公司未經審核淨負債約為人民幣61,229,840元。項目公司錄得淨負債，原因為自買家收取的按金於普寧土地的物業開發項目完成前已入賬為負債。

目標集團的公司(除項目公司外)均為投資控股公司，且無重大資產及負債，因此於釐定代價的估值中並未將其納入考量。於二零二二年三月三十一日，目標公司及香港控股公司的經審核淨負債分別為22,840港元及8,799港元。於最後實際可行日期，中國控股公司剛於二零二二年十二月九日註冊成立且無盈利。

項目公司估值：

項目公司估值由獨立估值師根據項目公司的管理賬目進行。

項目公司股權的估值已採用資產法。該法為此類估值目標最普遍採納的估值方法，因為此類公司(涉及物業發展業務)的有形資產為物業發展公司價值的最佳指標。

估值師已就項目公司所持資產及負債的明細及性質進行深入評核，並已在很大程度上倚賴管理層提供的資料，以達致該等資產及負債的估值。

整體而言，發展中物業、預付款項、按金及其他應收款項、利得稅撥備及遞延稅項負債的結餘已作出公平值調整。

- 發展中物業指普寧土地，為建於一幅地盤面積為44,654.86平方米(「**平方米**」)土地上的住宅發展項目。該土地位於廣東省揭陽市普寧市。毗鄰地區主要為一片住宅區。對此類中國的發展中物業進行估值時，估值師已按照該物業將根據估值師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普寧土地進行估值。估值師已採用直接比較法，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。

董事會函件

- 於下表內，「預付款項、按金及其他應收款項」項目包括預付款項及其他應收款項。基於有關應收款項的信貸概況及可收回性，已計提預期信貸虧損撥備人民幣6,040,739元。
- 遞延稅項負債乃參考《土地增值稅清算管理規程》及有關土地增值稅之中國公開文件，按照適用土地增值稅率乘以重估盈餘淨額計算。重估盈餘淨額指該物業於二零二二年九月三十日之估值人民幣1,875,000,000元與該物業於二零二二年九月三十日之經審核賬面值人民幣1,424,100,000元之間之差額。

利得稅撥備按重估盈餘淨額減去遞延稅項負債後乘以中國利得稅稅率25%計算。

項目公司的經調整資產淨值分析概述於下表：

	賬面值	公平值
	二零二二年 九月三十日 人民幣元	二零二二年 九月三十日 人民幣元
資產		
物業、廠房及設備	297,000	297,000
遞延稅項資產	6,713,000	6,713,000
發展中物業	1,424,193,000	1,875,000,000
預付款項、按金及其他應收款項	388,485,823	382,445,084
— 預付款項	(191,304)	(188,248)
— 員工墊款及按金	(916,619)	(916,619)
— 遞延銷售開支	(9,422,838)	(9,422,838)
— 其他應收款項	(377,955,061)	(371,917,379)
應收關連人士款項	1,451,000	1,451,000
預付稅項	113,295,000	113,295,000
現金及銀行結餘	162,796,000	162,796,000
資產總值	<u>2,097,230,823</u>	<u>2,541,997,084</u>

董事會函件

	賬面值	公平值
	二零二二年 九月三十日	二零二二年 九月三十日
	人民幣元	人民幣元
負債		
應付賬款、應計費用及其他應付款項	(10,892,000)	(10,892,000)
合約負債	(1,744,002,000)	(1,744,002,000)
應付關連人士款項	(135,000)	(135,000)
應付一名股東款項	-	-
來自一間關連公司之貸款	-	-
利得稅撥備	-	(100,254,120)
遞延稅項負債	-	(49,790,520)
	(1,755,029,000)	(1,905,073,640)
負債總額	(1,755,029,000)	(1,905,073,640)
資產淨值(調整市場流通性前)	342,201,823	636,923,444

私人持有公司並無即時市場流通性，且於轉換其股份為現金時將較公眾持有公司面臨更大困難。對私人持有公司進行估值時通常考慮缺乏市場流通性折讓（「**缺乏市場流通性折讓**」），以反映標的私人公司股份與經篩選公眾可比公司股份在市場流通性上的差別。

二零二一年Stout有關釐定缺乏市場流通性折讓之受限制股份研究（2021 Stout Restricted Stocks Studies on Determining Discount for Lack of Marketability）對一九八零年七月至二零二零年十二月間，由公開上市公司發行的未註冊普通股（不論是否有註冊權）的763項私人配售交易進行調查。經參考此研究，估計缺乏市場流通性折讓為20.6%。所採納的缺乏市場流通性折讓為此763項私人配售交易引申的平均折讓率，與相關公開上市普通股的比較，就項目公司股權的估值而言被認為屬公平合理。

於該估值中，對經調整資產淨值人民幣636,923,444元應用20.6%的缺乏市場流通性折讓，以取得項目公司的100%股權價值。

董事會函件

資產淨值(調整市場流通性前)	(A)	人民幣636,923,444元
缺乏市場流通性折讓	(B)	20.6%
項目公司100%股權之公平值	(A)*1-(B) = (C)	人民幣505,717,215元*
項目公司100%股權價值之公平值 (約整至千萬)		人民幣510,000,000元

* 公平值人民幣510,000,000元乃按項目公司100%股權於二零二二年九月三十日的經重估資產淨值計算得出，有別於項目公司估值

在此估值過程中，已作出若干假設及說明。估值師已根據以下各項得出估值結果。

- 假設管理層向估值師提供的財務及經營資料屬準確，且估值師在很大程度上已倚賴該等資料得出其估值意見；
- 估值師並非項目公司所適用遞延稅項負債及利得稅撥備有關事宜的稅務專家。估值師已就計算稅項撥備及負債的方法諮詢管理層及本公司會計師。倘項目公司實際產生的稅項負債有別於該報告假定的負債，估值結果將會出現大幅變動；
- 假設概無與所評估資產相關的遭隱瞞或未預期的情況可能對報告的價值造成不利影響；
- 業務營運所在之國家或地區之現時政治、法律、財政或經濟狀況將無重大變動；
- 該公司進行其業務之地區之現行稅法將無重大變動，應付稅率維持不變，並將遵守所有適用法例及規例；
- 通脹、利率及貨幣匯率與目前現行者並無重大差別；

董事會函件

- 項目公司將挽留其主要管理及技術人員以維持其持續經營；
- 業務不會因將會影響現有業務之國際危機、疾病、工業糾紛、工業意外或惡劣天氣狀況而嚴重中斷；
- 該公司將不會涉及針對業務或其客戶且對估值有重大影響之申索及訴訟；
- 業務不受任何法定通知影響，且業務營運並無亦不會導致違反任何法定規定；
- 業務不受任何不尋常或繁重限制或產權負擔所限；及
- 項目公司之潛在壞賬不會嚴重影響其業務營運。

本公司將項目公司估值視為形成代價基準的主要因素。

項目公司估值與普寧土地估值之間存在差異的原因是，項目公司於二零二二年九月三十日有負債總額人民幣1,755,029,000元，及於評估時，普寧土地（即發展中物業）的公平值評估產生利得稅撥備人民幣100,254,120元及遞延稅項負債人民幣49,790,520元。

有關項目公司的財務狀況表，請參閱附錄二—目標公司及項目公司之財務資料。

董事會函件

項目公司估值及100%股權價值(公平值)的經調整資產淨值計算詳情概述於下表：

	項目公司估值 (基於未經審核 數據) 二零二二年 九月三十日 人民幣元	公平值 (基於經審核 數據) 二零二二年 九月三十日 人民幣元
資產		
物業、廠房及設備	296,838	297,000
遞延稅項資產	–	6,713,000
發展中物業	1,875,000,000	1,875,000,000
預付款項、按金及其他應收款項	371,495,746	382,445,084
應收關連人士款項	–	1,451,000
預付稅項	–	113,295,000
現金及銀行結餘	162,796,218	162,796,000
資產總值	2,411,115,302	2,541,997,084
負債		
應付賬款、應計費用及其他應付款項	108,260,119	(10,892,000)
合約負債	(1,743,702,126)	(1,744,002,000)
應付關連人士款項	–	(135,000)
利得稅撥備	(131,589,291)	(100,254,120)
遞延稅項負債	(76,988,578)	(49,790,520)
負債總額	(1,844,019,876)	(1,905,073,640)
經調整資產淨值(調整市場流通性前)	565,568,926	636,923,444
缺乏市場流通性折讓	20.6%	20.6%
項目公司100%股權價值		
=經調整資產淨值x(1 – 缺乏市場流通性折讓)		
(約整為千萬)	450,000,000	510,000,000

董事會函件

項目公司估值依據的管理賬目最初由項目公司管理層依據《中國會計準則》編製。本公司已作出若干重新分類及調整，以根據《香港財務報告準則》編製未經審核備考財務報表。

主要重新分類及審計調整如下：

- (1) 第一項調整指因預期未來應課稅溢利，項目公司於中國的未動用稅項虧損少報了遞延稅項資產約人民幣6,700,000元。少報項目增加項目公司100%股權之公平值，約人民幣5,300,000元；
- (2) 第二項調整指於其他應收款項下確認遞延銷售佣金，約為人民幣3,400,000元。確認項目增加項目公司100%股權之公平值，約人民幣2,700,000元；
- (3) 第三項調整指因發展中物業賬面值變動，多報了遞延稅項負債約人民幣27,200,000元。多報遞延稅項負債增加項目公司100%股權之公平值，約人民幣21,600,000元；及
- (4) 第四項調整指因發展中物業賬面值變動以及遞延稅項負債變動，多報了應付所得稅約人民幣31,300,000元。多報應付所得稅增加項目公司100%股權之公平值，約人民幣24,900,000元。

就100%股權價值(公平值)採用的估值假設與項目公司估值所採用者相同。兩者結果之間僅有的不同因素為：

- 1) 兩項評估所依據的財務報表不同(一個為管理賬目，另一個為上述的未經審核備考財務報表)。該估值所基於的假設為目標公司的財務報表屬準確且並無嚴重錯誤。

董事會函件

據了解，管理賬目已作出若干調整，以得出未經審核備考財務報表。因此，基於管理賬目的估值結果將有別於基於未經審核備考財務報表的估值結果（視為公平值）。

- 2) 遞延稅項負債及利得稅撥備已按兩項評估的同一基準計算，惟有關數額因管理賬目與未經審核備考財務報表錄得的開發成本（以及相應的物業賬面值）差異而有所變動。

由於普寧土地的項目已經推出預售，大額按金已經入賬為項目公司的負債，一旦項目交付，該等負債其後將會成為項目公司的收入。董事會相信，於普寧土地項目落成後，項目公司的負債淨額及虧損淨額狀況將會終止。考慮到以上所述及根據項目公司估值釐定的代價大幅低於普寧土地物業的估值，董事會認為，代價屬公平合理。

代價股份及可換股債券：

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18.45%；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11.42%。

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。

董事會函件

可換股債券的主要條款如下：

- 發行人： 本公司
- 本金金額： 249,150,000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
- 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： 在取得陳先生的書面批准下，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249,150港元的整數倍。
- 行使可換股債券下的換股權受限於本公司符合上市規則的公眾持股量要求方可進行。

董事會函件

- 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。
- 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： 可換股債券可予轉讓，惟須本公司符合上市規則的公眾持股量要求。
- 儘管可換股債券可以轉讓，陳先生承諾，彼不會轉讓任何可換股債券給本公司關連人士。因此，關連交易規則對可換股債券的潛在轉讓概無影響。
- 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。

董事會函件

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1,245,750,000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43.04%；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26.65%。

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0.182港元溢價約9.89%；
- (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0.1816港元溢價約10.13%；
- (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0.1844港元溢價約8.46%；
- (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0.1952港元溢價約2.46%；

董事會函件

- (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0.1954港元溢價約2.35%；
- (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0.1564港元溢價約27.88%；
- (vii) 股份於二零二二年三月三十一日經審計每股資產淨值約0.1674港元溢價約19.47%，乃基於二零二二年三月三十一日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0.224港元貼現約10.71%。

由於根據上市規則第7.27B條計算，發行代價股份及換股股份不會產生理論攤薄效應，因為發行價及換股價高於股份的現行市價。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港元之發行價向深圳耀領發行585,600,000股股份外，於緊接本公佈日期前12個月期間，本公司並無進行(不論參照公佈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陳先生參考股份之近期價格表現及現行市況後公平磋商釐定。股份於截至該協議日期(包括該日)最近360個連續日的平均成交價低於0.2港元。股份成交量並無特別高漲。於該協議日期前一個月內，僅有1天的成交量超過一百萬股。因此，董事會認為，較近期成交價有大幅溢價並不適當。代價股份的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港元較股份歷史收市價略有溢價，屬公平合理。

董事會函件

本公司於二零二二年三月三十一日之每股股份資產淨值約為0.1674港元，乃按照於二零二二年三月三十一日之本公司擁有人應佔權益約386,457,853港元及2,308,866,570股股份計算。於二零二一年十月三十一日（協議日期前12個月）至本公佈日期止期間的平均收市價約為0.1592港元，略低於本公司於二零二二年三月三十一日之每股股份資產淨值。考慮到現行市價，董事認為換股價較本公司每股股份綜合資產淨值出現之溢價屬公平合理。

發行代價股份及可換股債券將不會導致本公司控制權變動。本公司法定股本為1,000,000,000港元，分為每股面值0.05港元之20,000,000,000股股份。

代價股份及換股股份的數目主要參考本公司須維持的公眾持股量釐定。代價股份將發行予陳先生，而可換股債券可轉讓予獨立於本公司的第三方，前提是陳先生因上市規則項下公眾持股量規定，未能轉換可換股債券。

本公司認為，發行代價股份及可換股債券將為償付餘下代價之最佳方法，乃因：

- (a) 董事會認為，攤薄影響在接受範圍內，因為(i)緊隨完成後，可換股債券因為公眾持股量要求而不會轉換為換股股份，因而緊隨完成後，現有公眾股東的股權僅會被攤薄約4.62個百分點；(ii)發行代價股份及可換股債券是融資的適當方式，考慮到下文第(c)及(d)段所述其他融資方式的缺點以及其對本公司資產負債率的影響；及(iii)下文「交易的理由及裨益」一節所述進行收購事項的理由及裨益；
- (b) 代價股份的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港元較股份歷史收市價以及二零二二年三月三十一日的未經審核資產淨值約0.1674港元均有溢價。因此，發行代價股份及換股股份不會減少每股股份資產淨值；

董事會函件

- (c) 儘管本公司考慮過債務融資(如銀行借貸)作為其他可能的替代籌資方式，本公司認為該方式仍將視乎現行市況而定，並可能須與銀行進行長時間盡職調查及磋商。因此，本公司認為，債務融資相比股本融資，不確定性相對較高且耗時較長。此外，考慮到付息要求及營運資金需求，本公司認為，獲取更多銀行借貸撥付收購事項的資金將減低可另行用作營運資金之銀行融資，並不符合股東利益；及
- (d) 本公司亦曾就收購事項考慮其他不會影響本集團現金及債務狀況之股權融資替代方案，包括向獨立第三方投資者私募配售股份或向現有股東提呈供股或公開發售。私募配售與向關連人士發行具有類似潛在攤薄效應。然而，私募配售一般以較當前市價大幅折讓之價格進行，比如10%左右，而發行代價股份及換股股份則按較股份價格溢價之價格作定價。至於供股或公開發售，本公司已考慮以下因素：(1)基於聯交所上市公司近期進行供股及公開發售所涉及之折讓，供股或公開發售之價格一般較市價大幅折讓；(2)供股或公開發售需大規模進行；(3)很可能產生開支(包括包銷佣金以及其他行政及法律開支金額)；及(4)由於供股或公開發售進行時間較長，無法確定能否成功進行。鑑於以上所述，本公司認為供股或公開發售並非收購事項之適當集資方式。

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陳先生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) 目標公司已透過其全資附屬公司間接持有項目公司之70%股權；
- (iv) 本公司已就代價股份及換股股份上市及買賣取得聯交所批准；
- (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、準確及並無誤導成分，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；
- (viii) 於協議日期與完成日期之間，目標集團概無發生任何重大不利變動；
- (ix) 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；

董事會函件

- (x) 本公司信納對目標集團進行的法律及／或財務盡職調查的結果，包括已取得足夠憑證，表明目標集團持有的該等物業地業權根據中國相關法律及法規屬有效；及
- (xi) 本公司已信納目標集團各成員公司乃正式註冊成立、有效存續及信譽良好，而目標集團的股權架構根據協議乃屬真實、無誤、準確、完整、合法及有效。

上述條件中，本公司可隨時向陳先生發出書面通知，豁免上文第(viii)、(x)及(xi)項所載的條件。董事會認為，相關安排屬公平合理，因為三項條件主要涉及本公司能否滿足目標集團的條件，因此本公司可全權酌情豁免相關條件，但如果行使此酌情權將對目標集團價值產生不利影響或損害本公司及其股東利益，則本公司不會行使。除第(ii)項外，其他條件於現階段均未達成。儘管如此，倘上述條件未能於二零二三年三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其他日期落實。

完成後，本公司將持有目標公司之全部已發行股本，目標集團之財務報表將併入本集團綜合財務報表。本公司將透過目標公司間接持有項目公司之70%股權。

有關目標公司的資料

目標公司、香港控股公司及中國控股公司均為投資控股公司，並無任何業務。

董事會函件

項目公司主要從事參與產業投資；房地產開發、房地產經紀；房地產信息諮詢；物業租賃；物業管理、建築裝飾裝修工程、建築幕牆工程、鋼結構工程、建築機電安裝工程、電子與智能化工程；銷售：建築材料、裝飾材料；商務諮詢服務、信息技術諮詢服務。其目前持有普寧土地並於該地塊進行開發項目。

於目標集團中：

- (i) 項目公司於二零二零年一月十六日成立。於二零二零年一月十六日(成立日期)至二零二零年十二月三十一日期間概無確認收益，而淨虧損(除稅前及除稅後)為人民幣10,363,000元。截至二零二一年十二月三十一日止年度，虧損(除稅前及除稅後)為人民幣15,205,000元；
- (ii) 於二零二零年一月九日(成立日期)至二零二零年十二月三十一日期間及截至二零二一年十二月三十一日止年度，目標公司及其當時之附屬公司的淨虧損(除稅前及除稅後)分別為98,600港元及15,890港元；
- (iii) 於二零二零年一月九日(成立日期)至二零二零年十二月三十一日止期間及截至二零二一年十二月三十一日止年度，目標公司的淨虧損(除稅前及除稅後)分別為89,800港元及10,840港元；
- (iv) 於二零二零年三月二十七日(成立日期)至二零二零年十二月三十一日期間及截至二零二一年十二月三十一日止年度，香港控股公司淨虧損(除稅前及除稅後)分別為8,800港元及5,050港元；
- (v) 於最後實際可行日期，中國控股公司方於二零二二年十二月九日註冊成立，並無任何利潤。

普寧土地位於中國普寧市北環大道與鐵蘭山路交匯處，土地面積為48,719平方米，指定為城鎮住宅用地及商服用地。

董事會函件

本集團計劃將普寧土地發展為商住混合物業，部分作租賃用途。現計劃普寧土地最多80%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，而普寧土地最少20%之規劃建築樓面面積將用作租賃用途，例如建造商用物業（例如商舖及停車場等）。

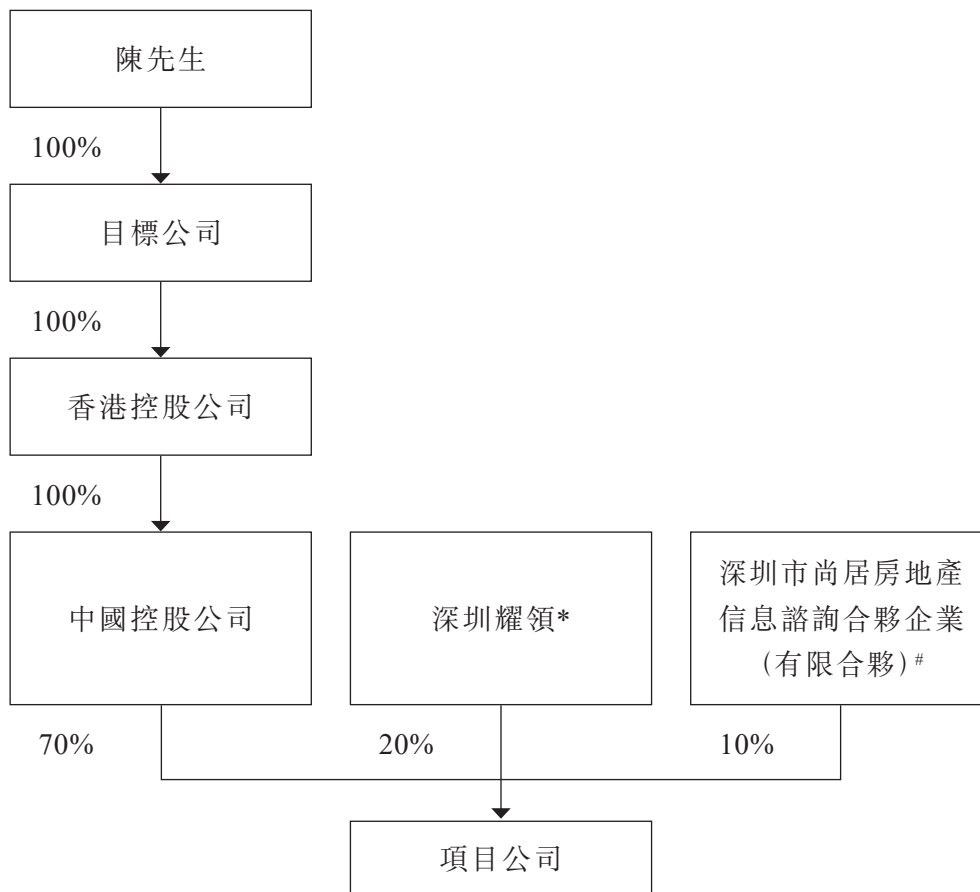
普寧土地項目建設已於二零二二年完成，截至最後實際可行日期，部分單位已交付。項目公司已推出普寧土地上的物業預售，市場反應良好。截至二零二一年十二月三十一日，可售單位總數約70%已經售出，而截至二零二二年六月三十日，該項目銷售額已達約人民幣1,735,000,000元，僅有約人民幣588,000,000元價值的物業未售出。

目前，項目公司於普寧土地開發完成後並無其他業務計劃。

陳先生將於完成前透過目標公司（其持有香港控股公司及中國控股公司全部股權）以代價人民幣315,000,000元從深圳耀領收購項目公司的70%股權。僅當陳先生間接收購項目公司70%股權後（預期於二零二三年二月中旬發生），完成才會落實，代價才會結算。緊接收購事項前，深圳耀領轉讓項目公司給陳先生的原因是：深圳耀領欲出售其於項目公司的股份，以盡快獲取現金，為其自身業務計劃及發展提供資金。本公司獲悉，深圳耀領欲收取現金代價而非股份或可換股債券。雖然本公司希望留存大部分現金用於其業務經營，但陳先生仍願意向深圳耀領支付現金，收購項目公司的70%股權，而後以股份或可換股債券為代價，向本公司出售該等股權。此外，由於本公司需要就收購事項獲得股東批准，至少用時數月，而深圳耀領不希望等待本公司完成合規流程，且希望在實際情況下盡快完成出售項目公司的70%股權。

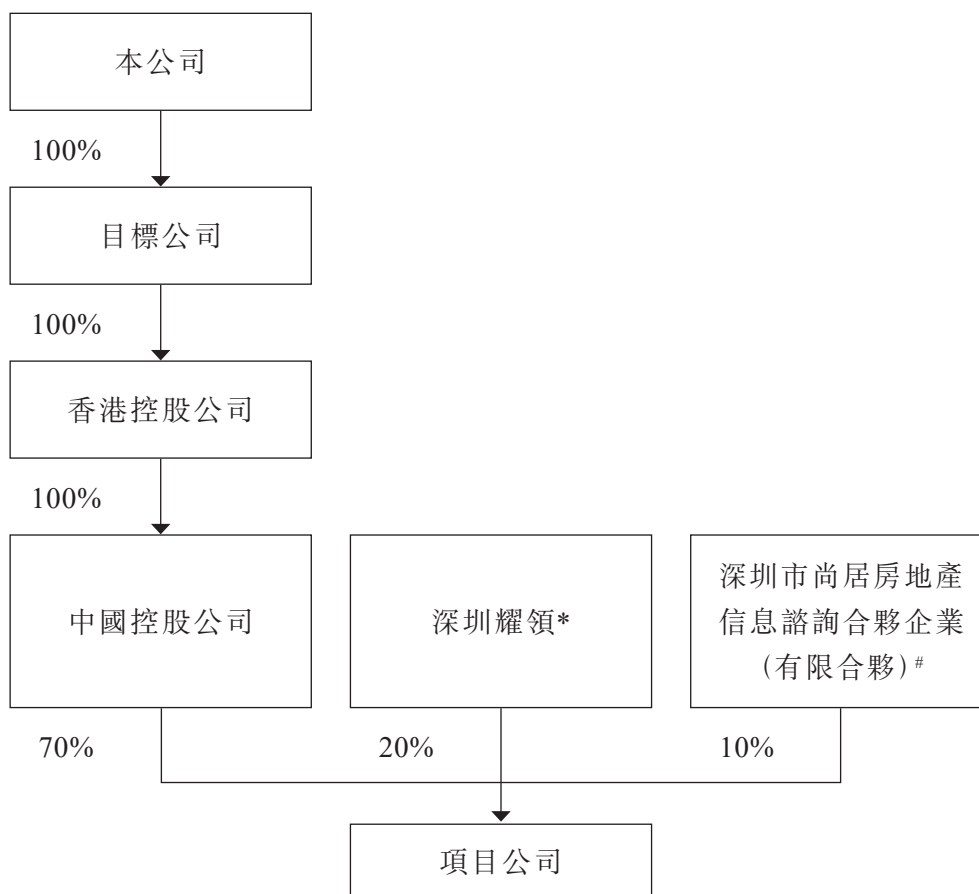
目標公司股權架構的變動

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：



* 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,物流信息諮詢;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。深圳耀領由深圳市唐商實業集團有限公司全資擁有,而江鼎威先生及江夢珊女士分別持有其60%及40%股權。江鼎威先生及江夢珊女士為陳先生之表親,因此,深圳耀領為本公司的關連人士。

深圳市尚居房地產信息諮詢合夥企業(有限合夥)主要從事房地產營銷策劃及信息諮詢服務;會務會展服務;保潔服務;家政服務;實業投資(具體項目另行申報);許可經營項目。普通合夥人為陳丹俊先生,而其有限合夥人為深圳盈暉投資有限公司、陳真壽先生、翁啟豪先生。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市尚居房地產信息諮詢合夥企業(有限合夥)60%、10%、15%及15%的權益。深圳盈暉投資有限公司的法定代表人及最終實益擁有人為江秀梅女士及鍾金賢先生。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信,除翁啟豪先生為陳先生的表親及江秀梅女士為陳先生的舅母之姐妹外,深圳市尚居房地產信息諮詢合夥企業(有限合夥)及其最終實益擁有人為獨立第三方,且與本公司及其關連人士無關連。

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2,894,466,570股已發行股份。以下載列本公司(i)於本公佈日期；(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%
陳先生	1,451,654,977	50.15	1,985,654,977	57.92	3,231,404,977	69.13
深圳耀領 [†]	585,600,000	20.23	585,600,000	17.08	585,600,000	12.53
公眾股東	857,211,593	29.62	857,211,593	25.00	857,211,593	18.34
總計	<u>2,894,466,570</u>	<u>100</u>	<u>3,428,466,570</u>	<u>100</u>	<u>4,674,216,570</u>	<u>100</u>

* 僅供說明用途。實際情況下，換股股份的發行須待本公司符合上市規則項下的公眾持股量後，方可作實。

進行交易的理由及裨益

項目公司已於二零二零年開展普寧地產項目而且預售成績理想。本公司認為現時收購項目公司的股份有助於本公司從普寧土地的發展項目中獲得更多收益。

本集團業務目標為發展其業務並實現其業務可持續增長。本集團實施增長型策略（包括投資於中國更多物業分租、發展及投資項目），以求實現有關目標。

董事會函件

誠如本公司年報所披露，管理團隊及本公司董事會於中國房地產開發行業具備豐富經驗，於中國擁有大量資源及人際關係，而本公司預期將能夠利用該等內容促進其物業分租、發展及投資業務分部之未來發展。

本公司於二零二零年透過投資東莞市華創文置地有限公司開展物業發展業務，事實證明此舉大獲成功。本集團因物業發展業務而停止虧損。

陳偉武先生作為本公司控股股東及董事會主席，如今促使本集團從事普寧土地的發展，並透過向本公司轉讓彼於項目公司間接持有的股權，協助本集團於中國進一步發展其物業發展業務。考慮到滿意的預售結果，董事會認為收購事項有利於本集團財務業績。

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。

對本集團盈利及資產以及負債的影響

於收購事項完成後，預期收購事項將對本集團造成以下財務影響：

資產及負債

本集團於二零二二年九月三十日的未經審核綜合資產總值、負債總額及淨資產（摘錄自本公司截至二零二二年九月三十日止六個月的中報）分別為1,392,817,922港元、821,444,208港元及571,373,714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，假設收購事項已於二零二二年九月三十日發生，則經擴大集團的備考資產總值及負債總額將分別約為4,197,149,000港元及約3,094,180,000港元。經擴大集團未經審核備考資產淨值將約為1,102,969,000港元。

董事會函件

盈利

本集團於截至二零二二年三月三十一日止年度的經審核淨利潤(摘錄自本公司截至二零二二年三月三十一日止年度的年報)為15,678,206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,假設收購事項已於二零二二年三月三十一日發生,則經擴大集團將錄得淨虧損約14,506,000港元。鑑於中國普寧市房地產市場的未來前景,預期收購事項將提升本集團未來的經營前景。

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。本公司有兩個分部。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。

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,除關連董事陳先生(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

於二零二二年七月,本公司完成從深圳耀領收購東莞市華創文置地有限公司55%股權。由於深圳耀領於緊接收購事項前將向陳先生控制的中國控股公司轉讓其於項目公司的股權,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。

董事會函件

於最後實際可行日期，本公司執行董事陳先生於本公司約50.15%的股份中擁有權益。陳先生為控股股東，因此根據上市規則第14A章為本公司之關連人士。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。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准有關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及可換股債券)之決議案。董事會主席兼執行董事陳先生持有1,452,654,977股股份權益(佔本公司已發行股本約50.15%)，於股權買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，並已就批准股權買賣協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

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。本公司已委任滋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。

董事會函件

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。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，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，股權買賣協議項下交易屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益，且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

二零二三年一月二十日



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二零二三年一月二十日之通函(「**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。滋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36至82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，並計及滋博資本之獨立意見，特別是其於通函第36至82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

獨立董事委員會函件

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

二零二三年一月二十日

滋博資本函件

以下為獨立財務顧問滋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。

滋博資本有限公司

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二零二三年一月二十日之通函（「**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。

滋博資本函件

於二零二二年十月三十一日，貴公司與陳先生訂立股權買賣協議，據此，貴公司同意有條件收購而陳先生同意有條件出售銷售股份，代價為人民幣315,000,000元（相當於355,950,000港元）。代價償付方式如下：(i)106,800,000港元（相當於約人民幣94,513,274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534,000,000股代價股份之方式支付；及(ii)249,150,000港元（相當於約人民幣220,486,726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全部已發行股本。完成後，貴公司將持有目標公司之全部已發行股本，目標集團之財務報表將併入貴集團綜合財務報表。貴公司將透過目標公司間接持有項目公司之70%股權。

於二零二二年七月，貴公司完成從深圳耀領收購東莞市華創文置地有限公司55%股權。由於深圳耀領於緊接收購事項前將向陳先生控制的中國控股公司轉讓其於項目公司的股權，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章項下貴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，於最後實際可行日期，貴公司執行董事陳先生於1,452,654,977股股份中擁有權益，佔貴公司已發行股本約50.15%。因此，根據上市規則第14A章，陳先生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根據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。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除上文所述者外，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。

滋博資本函件

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。吾等滋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、陳先生及目標集團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(構成 貴公司之非常重大收購事項及關連交易,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);及(ii)收購目標公司之55%股權(構成 貴公司之非常重大收購事項及關連交易,有關詳情載於 貴公司日期為二零二一年九月三十日之通函)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、陳先生或目標集團收取任何費用或利益。因此,吾等根據第13.84條的規定獨立於 貴公司,故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

滋博資本函件

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、完整及無誤導成分。

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、目標集團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。自收購東莞市華創文置地有限公司（「**華創文置地**」）之35%及55%股權分別於二零二零年七月二十七日及二零二二年七月六日完成後（統稱為「**過往收購事項**」）， 貴公司持有華創文置地之90%股權，而華創文置地之財務報

滋博資本函件

表已併入 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。

以下載列 貴集團截至二零二二年三月三十一日止兩個年度以及截至二零二一年及二零二二年九月三十日止六個月之綜合財務資料概要，有關資料乃分別摘錄自 貴公司截至二零二二年三月三十一日止年度之年報（「二零二二年年報」）及 貴公司截至二零二二年九月三十日止六個月之中報：

(i) 財務表現

	截至九月三十日止六個月		截至三月三十一日止年度	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)
持續經營業務之收益	519,649	24,543	256,890	56,159
— 物業分租及投資業務	28,349	24,543	80,198	56,159
— 物業發展業務	491,300	—	176,692	—
— 放債業務	—	—	—	—
已終止經營業務之收益	—	—	—	529
— 展覽相關業務	—	—	—	529
— 餐飲業務	—	—	—	—
收益總額	519,649	24,543	256,890	56,688
股東應佔溢利／(虧損)	34,789	(5,792)	8,021	(13,347)
— 持續經營業務	34,789	(5,792)	8,021	(12,735)
— 已終止經營業務	—	—	—	(612)

滋博資本函件

	截至九月三十日止六個月		截至三月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
除所得稅前分類溢利／(虧損)				
－ 物業分租及投資業務	975	2,011	15,379	(331)
－ 物業發展業務	113,617	(5,315)	20,548	(11,018)
－ 放債業務	(4)	(123)	(194)	(239)
－ 展覽相關業務	-	-	-	(716)
－ 餐飲業務	-	-	-	103

截至二零二二年三月三十一日止年度(「二零二二年財政年度」)與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」)之比較

自過往收購事項完成後，貴集團間接持有位於中國東莞市謝崗鎮曹樂村的一塊土地及開發項目(即唐商翰林居)(「唐商物業」)。由於唐商物業於二零二一年十二月建設完工，已交付約9,672.1平方米(「平方米」)之已入賬總建築面積(「總建築面積」)並於二零二二年財政年度確認為貴集團之物業發展業務收益。自二零二一年財政年度以來放債業務概無產生收益。因此，物業分租及投資業務以及物業發展業務為貴集團之主要業務，其收益佔二零二一年財政年度及二零二二年財政年度持續經營業務之全部收益。

滋博資本函件

來自持續經營業務之收益由二零二一年財政年度之約56,200,000港元增加約357.4%至二零二二年財政年度之約256,900,000港元。該增加乃主要由於(a)物業分租及投資業務之收益大幅增加約42.8%，原因是於二零二零年十二月與天安科創訂立新租約，從而於二零二一年二月批准租約後允許 貴集團擴大其於北京的物業分租業務並產生額外收益；及(b)物業發展業務之收益由二零二一年財政年度之零增至二零二二年財政年度之約176,700,000港元，原因是唐商物業於二零二一年十二月建設完工後交付業主之已入賬總建築面積增加。

物業分租及投資業務於二零二二年財政年度錄得分類溢利約15,400,000港元，而二零二一年財政年度則錄得分類虧損約300,000港元，主要由於 貴集團投資物業之公平價值虧損由二零二一年財政年度之約56,000,000港元減少至二零二二年財政年度之約11,500,000港元。物業發展業務於二零二二年財政年度錄得分類溢利約20,500,000港元，而二零二一年財政年度則錄得分類虧損約11,000,000港元，主要由於二零二二年財政年度確認唐商物業之收益，而二零二一年財政年度則並無產生收益。而放債業務於二零二一年財政年度及二零二二年財政年度均無確認利息收入。

貴集團於二零二二年財政年度錄得持續經營業務之股東應佔溢利約8,000,000港元，而二零二一年財政年度則錄得持續經營業務之股東應佔虧損約12,700,000港元，主要由於(a)二零二二年財政年度確認物業發展業務收益(如上文所述)；(b)於二零二二年財政年度，投資物業之公平價值虧損減少；(c)概無作出任何財務擔保撥備；及(d) 貴集團於年內實施若干成本控制及減少開支之措施。

滋博資本函件

截至二零二二年九月三十日止六個月（「二零二二年上半年」）與截至二零二一年九月三十日止六個月（「二零二一年上半年」）之比較

來自持續經營業務之收益由二零二一年上半年之約24,500,000港元增加約2,017.3%至二零二二年上半年之約519,600,000港元，主要由於(a)物業分租及投資業務之收益增加約15.5%；及(b)物業發展業務之收益由二零二一年上半年之零增至二零二二年上半年之約491,300,000港元，原因是期內唐商物業交付業主之已入賬總建築面積增加。

物業分租及投資業務於二零二一年上半年錄得分類溢利約2,000,000港元減少至二零二二年上半年約1,000,000港元，主要由於投資物業之公平價值減少。物業發展業務於二零二二年上半年錄得分類溢利約113,600,000港元，而二零二一年上半年則錄得分類虧損約5,300,000港元，主要由於二零二二年上半年確認唐商物業之收益，而二零二一年上半年則並無產生收益。就放債業務而言，貴集團於二零二二年上半年仍無錄得利息收入。誠如貴公司管理層所告知，貴公司將繼續為本業務分類尋找新機遇。

貴集團於二零二二年上半年錄得持續經營業務之股東應佔溢利約34,800,000港元，而二零二一年上半年則錄得持續經營業務之股東應佔虧損約5,800,000港元，主要由於(a)二零二二年上半年確認物業發展業務收益（如上文所述）；及(b)貴集團於期內實施若干成本控制及減少開支之措施。

宏博資本函件

(ii) 財務狀況

	於二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)	於二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產，包括：	480,722	551,669	567,746
— 投資物業	244,228	279,651	284,436
— 應收融資租賃款項	233,393	266,635	275,396
流動資產，包括：	912,096	1,406,650	1,328,932
— 待售竣工物業	414,440	837,029	—
— 發展中物業	—	—	770,393
— 應收貨款及其他款項	153,693	297,927	337,633
— 應收融資租賃款項	43,580	48,876	26,162
— 現金及銀行結餘	290,945	192,855	175,939
資產總值	1,392,818	1,958,319	1,896,678
流動負債，包括	401,324	875,399	836,173
— 應付貨款及其他款項	93,447	102,715	27,528
— 合約負債	229,295	579,969	434,758
— 銀行及其他借貸	—	99,235	289,531
— 租賃負債	48,458	57,329	51,532
流動資產淨值	510,772	531,251	492,759
非流動負債，包括	420,120	482,547	498,393
— 租賃負債	420,120	482,547	498,393
負債總額	821,444	1,357,946	1,334,566
股東應佔權益	534,140	386,458	364,950
資本負債比率 (附註)	現金淨額	現金淨額	31.1%

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。

滋博資本函件

於二零二二年九月三十日，貴集團之總資產約為1,392,800,000港元，主要包括(a)投資物業約244,200,000港元，即與貴集團所持有並根據經營租賃出租之樓宇有關之使用權資產；(b)待售竣工物業約414,400,000港元，因過往收購事項來自於二零二一年十二月完工之唐商物業；(c)應收貨款及其他款項約153,700,000港元，主要與預付承建商款項及若干潛在業務發展項目之可退還按金有關；(d)應收融資租賃款項約277,000,000港元，來自貴集團之物業分租業務；及(e)現金及銀行結餘約290,900,000港元。

於二零二二年九月三十日，貴集團之負債總額約為821,400,000港元，主要包括(a)應付貨款及其他款項約93,400,000港元；(b)合約負債約229,300,000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)租賃負債約468,600,000港元。

於二零二二年九月三十日，貴集團的流動資產淨值約為510,800,000港元及股東應佔權益約為534,100,000港元。相較於二零二一年三月三十一日之資本負債比率約31.1%，貴集團於二零二二年九月三十日維持淨現金狀況。

基於(a)二零二二年九月三十日之股東應佔權益約534,100,000港元；及(ii)於最後實際可行日期之2,894,466,570股已發行股份，每股股份資產淨值約為0.1845港元（「**每股股份資產淨值**」）。

(iii) 整體意見

於重組及過往收購事項完成後，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，以及透過其於華創文置地之90%股權從事之物業發展業務。物業分租及投資業務於截至二零二二年三月三十一日止兩個年度以及截至二零二二年九月三十日止六個月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，唐商物業已於二零二一年十二月建設完工並於二零二二年財政年度開始向業主交付，導致貴集團收益於二零二二年財政年度及二零二二年上半年大幅增加。透過重組及過往收購事項，股東應佔權益已大幅增加。此外，考慮到貴集團於二零二二年九月三十日止之流動資產淨值及淨現金狀況，貴集團之財務狀況屬穩健。

誠如二零二二年年報所披露，貴集團將(a)繼續積極檢討其業務擴張步伐，以維持其物業發展業務；及(b)保持開放視野於未來幾年在中國物色能夠增加貴集團財務盈利能力的新物業開發項目。因此，吾等認為，收購事項為貴集團進一步擴大其物業發展主營業務，實現貴集團可持續增長之機會。

2. 有關目標集團及該物業之資料

(i) 目標集團

目標公司、香港控股公司及中國控股公司均為投資控股公司，並無任何業務。

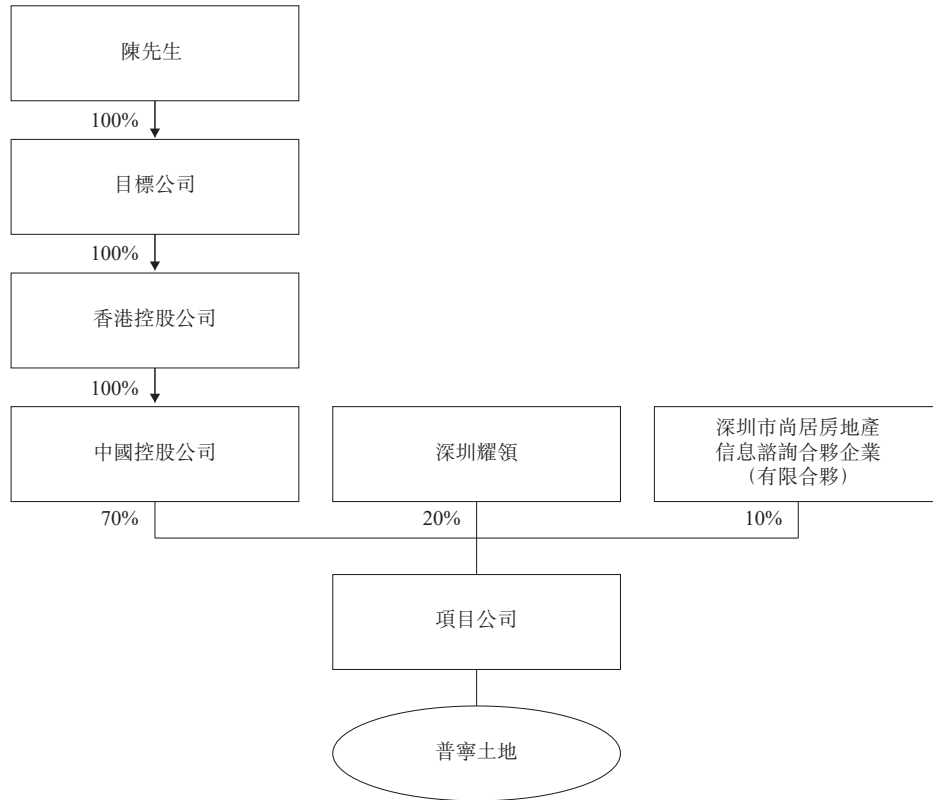
滋博資本函件

項目公司主要從事參與產業投資；房地產開發、房地產經紀；房地產信息諮詢；物業租賃；物業管理、建築裝飾裝修工程、建築幕牆工程、鋼結構工程、建築機電安裝工程、電子與智能化工程；銷售：建築材料、裝飾材料；商務諮詢服務、信息技術諮詢服務。其目前持有普寧土地並於該地塊進行開發項目。

陳先生將於完成前透過目標公司（其持有香港控股公司及中國控股公司全部股權）以代價人民幣315,000,000元從深圳耀領收購項目公司的70%股權。僅當陳先生間接收購項目公司70%股權後，完成才會落實，代價才會結算。緊接收購事項前，深圳耀領轉讓項目公司給陳先生的原因是：深圳耀領欲出售其於項目公司的股份，以盡快獲取現金，為其自身業務計劃及發展提供資金。貴公司獲悉，深圳耀領欲收取現金代價而非股份或可換股債券。雖然貴公司希望留存大部分現金用於其業務經營，但陳先生仍願意向深圳耀領支付現金，收購項目公司的70%股權，而後以股份或可換股債券為代價，向貴公司出售該等股權。此外，由於貴公司需要就收購事項獲得股東批准，至少用時數月，而深圳耀領不希望等待貴公司完成合規流程，且希望在實際情況下盡快完成出售項目公司的70%股權。

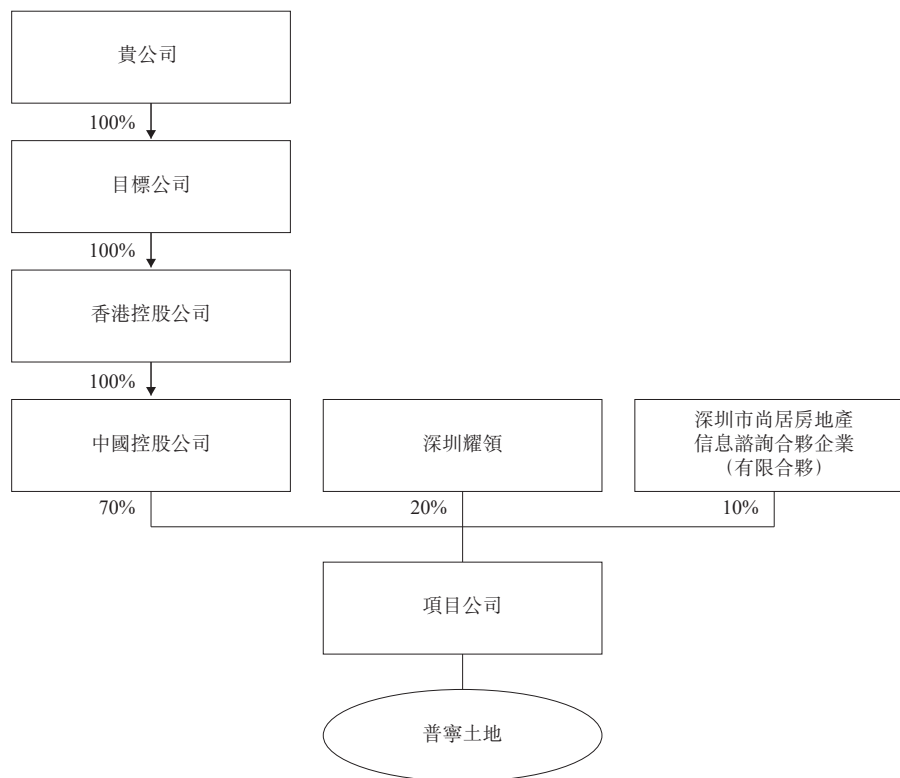
滋博資本函件

緊接收購事項完成前，項目公司將由中國控股公司、深圳耀領及深圳市尚居房地產信息諮詢合夥企業(有限合夥)分別持有70%、20%及10%權益，而項目公司之主要資產為普寧土地。股權架構載列如下：



滋博資本函件

緊隨收購事項完成後，目標集團的股權架構將如下：



下文載列致榮集團之財務資料概要，乃摘錄自通函附錄二：

	截至 二零二二年 九月三十日 止九個月 港元 (經審核)	截至 二零二一年 九月三十日 止九個月 港元 (未經審核)	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 港元 (經審核)	二零二零年 一月九日 (成立日期)至 二零二零年 十二月三十一日 止期間 港元 (經審核)
收益	-	-	-	-
除所得稅前虧損	(15,890)	(15,890)	(15,890)	(98,600)
期/年內虧損淨額	(15,890)	(15,890)	(15,890)	(98,600)

滋博資本函件

於二零二二年九月三十日，致榮集團並無任何資產，而致榮集團之負債淨額約為52,580港元，包括應付一名董事之款項，為無抵押、免息及須按要求償還。

下文載列項目公司之財務資料概要，乃摘錄自通函附錄二：

	截至 二零二二年 九月三十日 止九個月 人民幣千元 (經審核)	截至 二零二一年 九月三十日 止九個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	二零二零年 一月九日 (成立日期)至 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
收益	-	-	-	-
除所得稅前虧損	(10,044)	(7,894)	(15,205)	(10,363)
期/年內虧損淨額	(8,626)	(5,920)	(12,501)	(7,772)
	於二零二二年 九月三十日 人民幣千元 (經審核)	於二零二一年 九月三十日 人民幣千元 (經審核)	於十二月三十一日 二零二一年 人民幣千元 (經審核)	於十二月三十一日 二零二零年 人民幣千元 (經審核)
資產總值，包括：	2,091,190	1,669,852	1,669,852	1,354,560
— 發展中物業	1,424,193	1,215,997	1,215,997	921,775
— 預付款項、按金及其他應收款項	382,445	203,896	203,896	135
— 預付稅項	113,295	111,766	111,766	4,636
— 現金及銀行結餘	162,796	130,849	130,849	423,031
負債總額，包括：	1,755,029	1,640,125	1,640,125	1,312,332
— 合約負債	1,744,002	1,366,968	1,366,968	-
— 應付一名股東款項	-	-	141,321	899,290
權益總額	336,161	29,727	29,727	42,228

滋博資本函件

於二零二二年九月三十日，項目公司之資產總值約為人民幣2,091,200,000元，主要指(a)普寧土地之發展項目(即普寧唐商中央花園) (「該物業」) 應佔之發展中物業約人民幣1,424,200,000元，包括土地成本約人民幣820,000,000元、建築成本約人民幣585,500,000元及資本化借貸成本約人民幣18,700,000元；(b)預付款項、按金及其他應收款項約人民幣382,400,000元；(c)預付稅項約人民幣113,300,000元；及(d)現金及銀行結餘約人民幣162,800,000元。

於二零二二年九月三十日，項目公司之負債總額約為人民幣1,755,000,000元，主要指合約負債約人民幣1,744,000,000元，主要與銷售發展物業而未達到收益確認標準的客戶墊款有關。

項目公司自於二零二零年一月十六日成立起至二零二二年九月三十日之止尚未產生任何收益。截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年九月三十日止九個月產生的虧損淨額分別約為人民幣12,500,000元及人民幣8,600,000元。誠如 貴集團管理層所告知，項目公司預期將於普寧土地之發展項目完工後產生收益。

(ii) 普寧土地及該物業

普寧土地位於中國普寧市北環大道與鐵蘭山路交匯處，土地面積為48,719平方米，指定為城鎮住宅用地及商服用地。

貴集團計劃將普寧土地發展為商住混合物業，部分作租賃用途。現計劃普寧土地最多80%之規劃總建築面積將用作建造住宅物業以供銷售，而普寧土地最少20%之規劃建築樓面面積將用作租賃用途，例如建造商用物業(例如商舖及停車場等)。

普寧土地項目建設已於二零二二年完成，其地盤面積為44,654.86平方米，截至最後實際可行日期，部分單位已交付。該物業將發展為一個總建築面積約為213,187.36平方米之商住混物業及1,480個停車位。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**」）於二零二二年十月三十一日估值為人民幣1,905,000,000元（「**估值**」），數據來源於估值師使用直接比較法就該物業編製之估值報告（「**估值報告**」）。日期為二零二三年一月二十日之估值報告全文及證明載於通函附錄四。

誠如董事會函件所披露，項目公司已推出該物業之預售，市場反應良好。於二零二一年十二月三十一日，該物業可售單位總數約70%已經售出，而截至二零二二年六月三十日，該物業銷售額已達約人民幣1,735,000,000元，僅有約人民幣588,000,000元價值的物業未售出。從上文項目公司之財務資料注意到，項目公司於二零二二年九月三十日錄得合約負債約人民幣1,744,000,000元，為從客戶收取之發展物業預售款。

3. 進行收購事項之理由及裨益

誠如董事會函件所披露，項目公司已於二零二零年開始發展該物業而且預售成績理想。吾等贊同董事之意見，認為現時收購項目公司之股份將令 貴公司(i)於未來交付或出租商住物業後，從該物業產生更多收益，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。

誠如上文「1. 貴集團之背景資料」一節所述， 貴集團於截至二零二一年三月三十一日止兩個年度產生虧損並於二零二二年財政年度錄得溢利，與此同時， 貴集團之物業發展業務於唐商物業在二零二一年十二月建設完工後開始產生收益。此外，誠如二零二二年年報所載， 貴集團將(i)繼續積極檢討其業務擴張步伐，以維持其物業發展業務；及(ii)保持開放視野於未來幾年在中國物色能夠增加 貴集團財務盈利能力的新物業開發項目。因此，吾等認為，收購事項與 貴集團尋求新物業發展項目，提升其盈利潛力之業務策略一致，為 貴集團促進其物業發展業務增長之機會。

滋博資本函件

此外，誠如 貴公司二零二二年年報所披露，管理團隊及董事會於中國房地產開發行業具備豐富經驗，於中國擁有大量資源及人際關係，而 貴公司預期將能夠利用該等內容促進其物業分租、發展及投資業務分部之未來發展。 貴公司於二零二零年透過投資東莞市華創文置地有限公司開展物業發展業務，事實證明此舉大獲成功。 貴集團因物業發展業務而停止虧損。考慮到項目公司滿意的預售結果，董事會認為收購事項有利於 貴集團財務業績。

經考慮(i)誠如下文「4.行業概覽」一節所載，鑒於中國普寧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；(ii)收購事項與 貴集團進一步擴大其物業發展業務，以提升其盈利潛力並為 貴集團及股東帶來更高回報之業務策略一致；及(iii)收購事項令 貴公司能夠利用 貴公司於中國房地產發展行業的管理經驗，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

以下載列中國普寧市於二零一七年至二零二一年之(i)全年完成房地產開發投資；(ii)商品房銷售金額；及(iii)商品房平均售價之歷史數據：

	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	二零一七至 二零二一年 複合年 增長率
全年完成房地產開發投資 (人民幣百萬元)	3,477.6	5,249.6	5,996.0	8,755.8	7,580.0	21.5%
商品房銷售金額 (人民幣百萬元)	3,534.5	6,589.3	7,263.6	6,876.6	6,575.9	16.8%
商品房平均售價 (每平方米人民幣元)	5,902	7,083	8,126	7,964	8,697	10.2%

資料來源：普寧市統計局

滋博資本函件

誠如上表所示，普寧市之全年完成房地產開發投資總額呈上行走勢，由二零一七年之約人民幣3,477,600,000元增加至二零二一年之約人民幣7,580,000,000元，複合年增長率（「複合年增長率」）約為21.5%，顯示市場上商品房之供應較快增長。同時，普寧市之商品房銷售總金額儘管於二零二零年及二零二一年減少，但總體而言以複合年增長率約16.8%由二零一七年約人民幣3,534,500,000元增至二零二一年約人民幣6,575,900,000元。普寧市之商品房平均售價亦以複合年增長率約10.2%由二零一七年之每平方米約人民幣5,902元溫和上升至二零二一年之每平方米約人民幣8,697元，顯示中國商品房需求增長與供應增長總體一致。

根據普寧市統計局之資料，於截至二零二二年十月三十一日止十個月，普寧市物業發展投資總額及商品房銷售面積相比二零二一年同期分別減少約45.3%及9.8%。主要原因是2019冠狀病毒病重覆性爆發，「三條紅線」等若干法規及政策之出台及實施以及近期若干大型物業開發商之債務違約，對包括普寧物業市場在內之中國物業市場造成了負面影響。然而，董事認為，由於經濟活動於疫情受控後可能逐步恢復，普寧市以及中國的經濟基礎將會維持穩定。此外，中國政府亦已就促進物業行業正向循環及健康發展作出指示並出台政策給予支持，如鼓勵銀行恢復銀行貸款並放鬆購房限制。

總括而言，儘管普寧物業市場於本期間可能增長緩慢，但考慮到(i)中國經濟隨著2019冠狀病毒病疫情逐步緩解而復甦；(ii)中國普寧市於二零一七年至二零二一年之商品房銷售總金額及平均售價之增長；及(iii)中國政府致力於促進物業市場健康發展，吾等贊同董事之意見，即普寧市之物業市場前景長期而言屬審慎樂觀。

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 : 二零二二年十月三十一日
- 訂約方 : (a) 貴公司(作為買方); 及
(b) 陳先生(作為賣方)
- 標的事項 : 銷售股份, 即目標公司之全部已發行股本。於完成前, 目標公司將間接持有項目公司之70%股權。
- 代價 : 人民幣315,000,000元(相當於355,950,000港元), 須於完成日期支付, 其中
- (a) 106,800,000港元(相當於約人民幣94,513,274元) 將透過按發行價每股代價股份0.2港元發行及配發534,000,000股代價股份之方式支付; 及
- (b) 249,150,000港元(相當於約人民幣220,486,726元) 將透過發行可換股債券之方式支付。

滋博資本函件

完成後，貴公司將持有目標公司之全部已發行股本，目標集團之財務報表將併入貴集團綜合財務報表。貴公司將透過目標公司間接持有項目公司之70%股權。

(ii) 可換股債券

於完成後，貴公司將向陳先生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：	:	249,150,000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港元的換股價全面行使可換股債券所附的換股權，貴公司將發行合共1,245,740,000股換股股份，相當於：

- (a) 貴公司於最後實際可行日期的現有已發行股本約43.04%；及

宏博資本函件

(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的換股股份擴大後的已發行股本約26.65%。

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249,150港元的整數倍。

行使可換股債券下的換股權受限於 貴公司符合上市規則的公眾持股量要求方可進行。

換股調整
(「換股調整」) : 換股價將在發生以下事件時進行調整：(a) 股份的合併、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的供股；(e) 以低於股份市價80%的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關參與之要約向股東提出之其他要約。

滋博資本函件

- 提早贖回 : 在取得陳先生的書面批准下，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的部分或全部。貴公司就提早贖回可換股債券(或其任何部分)應付的金額將為所贖回的本金金額。
- 可轉讓性 : 可換股債券可予轉讓，惟須 貴公司符合上市規則的公眾持股量要求。
- 儘管可換股債券可以轉讓，陳先生承諾，彼不會轉讓任何可換股債券給 貴公司關連人士。因此，關連交易規則對可換股債券的潛在轉讓概無影響。
- 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的換股權而配發及發行的換股股份上市及買賣。

6. 其他替代融資方式

代價償付方式如下：(i)106,800,000港元(相當於約人民幣94,513,274元)將透過發行及配發代價股份之方式支付；及(ii)249,150,000港元(相當於約人民幣220,486,726元)將透過發行可換股債券之方式支付。股權及債務融資之分配約為3:7(「分配」)。

滋博資本函件

鑑於 貴集團於二零二二年九月三十日僅有現金及銀行結餘約290,900,000港元，因此不太可能以現金償付全部代價人民幣315,000,000元（相當於355,950,000港元）。儘管 貴公司考慮過債務融資（如銀行借貸）作為其他可能的替代籌資方式， 貴公司認為該方式仍將視乎現行市況而定，並可能須與銀行進行長時間盡職調查及磋商。因此， 貴公司認為，債務融資相比股本融資，不確定性相對較高且耗時較長。此外，考慮到付息要求及營運資金需求， 貴公司認為，獲取更多銀行借貸撥付收購事項的資金將減低可另行用作營運資金之銀行融資，並不符合股東利益。

貴公司亦曾就收購事項考慮其他不會影響 貴集團現金及債務狀況之股權融資替代方案，包括向獨立第三方投資者私募配售股份或向現有股東提呈供股或公開發售。私募配售與向關連人士發行具有類似潛在攤薄效應。然而，私募配售一般以較當前市價大幅折讓之價格進行，比如10%左右，而發行代價股份及換股股份則按較股份價格溢價之價格作定價。至於供股或公開發售， 貴公司已考慮以下因素：(i)基於聯交所上市公司近期進行供股及公開發售所涉及之折讓，供股或公開發售之價格一般較市價大幅折讓；(ii)供股或公開發售需大規模進行；(iii)很可能產生開支（包括包銷佣金以及其他行政及法律開支金額）；及(iv)由於供股或公開發售進行時間較長，無法確定能否成功進行。鑑於以上所述， 貴公司認為供股或公開發售並非收購事項之適當集資方式。

鑒於上述因素，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代價可令 貴集團保持財務靈活度，並預留足夠營運資金供 貴集團日常營運所用。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

代價乃參照項目公司的估值約人民幣450,000,000元（採用資產基礎法根據項目公司於二零二二年九月三十日之管理賬目而編製），經公平協商後確定並達成的。該物業於二零二二年九月三十日之賬面值約為人民幣1,424,200,000元。估值師對該物業於二零二二年九月三十日之估值為人民幣1,875,000,000元以及於二零二二年十月三十一日之估值為人民幣1,905,000,000元。日期為二零二三年一月二十日之有關該物業於二零二二年十月三十一日之估值的估值報告全文及證明載於通函附錄四，建議獨立股東閱讀全文。

吾等已與估值師會談，詢問其於中國評估類似物業權益之資歷及經驗及其獨立性。吾等從估值師提供之授權函件及其他相關資料中注意到，估值師為於中國進行估值工作之合資格資產評估機構，而估值師之負責人員為一般執業組別註冊專業測量師，於香港及中國擁有超過26年之估值經驗。吾等亦詢問估值師有關其相對 貴集團、陳先生及目標集團之獨立性，並獲悉估值師獨立於 貴集團、陳先生及目標集團。估值師確認，據彼等所悉，彼等與 貴集團、陳先生及目標集團或任何其他人士之間概無存在任何關係或利益，而會被合理視為影響彼等擔任 貴公司獨立估值師之獨立性。估值師亦確認，除就是次估值師之委任而已付或應付彼等之一般專業費用外，概無存在任何安排致令彼等據此將向 貴集團、陳先生或目標集團收取任何費用或利益。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

滋博資本函件

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。基於上文所述，吾等信納估值師之委聘條款及其進行估值工作之資歷及經驗，且吾等認為，估值師之工作範疇屬適當。

估值師確認，彼等受限於目前疫情狀況，未能實地造訪該物業。惟彼等已於二零二二年十月透過視頻會議方式視察該物業。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。誠如估值師所告知，由於該物業由三個部分組成，即住宅單位、零售單位及停車場，故根據該物業的不同部分選定不同的可資比較物業。因此，根據該物業之位置、用途、級別以及定價情況（即售價是否為叫價或預售價）等相似特徵選定可資比較物業。鑑於(i)該等可資比較物業均位於該物業附近地區，並具有相同的用途；(ii)該等可資比較物業的交易日期與估值日期相近；及(iii)估值師已根據該等可資比較物業與該物業之間的位置、規模、質素及定價情況等差異作出必要調整，吾等認為該等可資比較物業就釐定該物業估值而言屬適當。此外，由於該物業於估值日期仍在建設中，於編製估值過程中已計及所產生之總建設成本及預算建設成本總額。

考慮到(i)該等可資比較物業乃就該物業估值而適當選定；(ii)達致估值所應用之調整因素均為該物業估值所普遍採用；(iii)有關調整乃根據獨立估值師之專業判斷及經驗並按照香港測量師學會估值標準加已應用；(iv)已就所產生及預算的建設成本考慮建設進度，吾等認為該物業之估值方法屬適當。

吾等於盡職調查過程中，亦已審閱若干物業公司之相類物業所採納之估值方法，並注意到估值報告所採納方法屬尋常。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，因此估值就獨立股東而言屬公平合理。

8. 代價評估

(i) 代價基準

代價為人民幣315,000,000元（相當於355,950,000港元），乃參照項目公司的估值約人民幣450,000,000元（根據項目公司於二零二二年九月三十日之管理賬目而編製）。

誠如上文「2.有關目標集團及該物業之資料—(i)目標集團」一節所討論，項目公司主要於中國從事物業開發，其於二零二二年九月三十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)現金及銀行結餘；及(d)合約負債。經考慮(a)項目公司所持有之重大物業權益；(b)項目公司自其於二零二零年一月十六日成立直至二零二二年九月三十日尚未產生任何收益；(c)目標公司、香港控股公司及中國控股公司均為投資控股公司，並無任何業務；及(d)陳先生將於完成前透過目標公司以代價人民幣315,000,000元（即金額與收購事項代價相同）從深圳耀領收購項目公司的70%股權，吾等認為使用項目公司之經重估資產淨值（「**經重估資產淨值**」）評估代價屬適當。

滋博資本函件

下文載列項目公司之100%股權於二零二二年九月三十日之經重估資產淨值之計算：

	人民幣千元 (概約)
項目公司於二零二二年九月三十日之經審核資產淨值 (附註1)	336,161
加：項目公司於二零二二年九月三十日應佔該物業估值 產生之重估盈餘淨額(附註2)	450,807
減：項目公司應佔重估盈餘淨額之遞延稅項負債(附註3)	(49,791)
減：項目公司應佔重估盈餘淨額之利得稅撥備(附註4)	(100,254)
項目公司於二零二二年九月三十日之股權價值	636,923
減：缺乏市場流通性之折讓(「缺乏市場流通性之折讓」) 20.6%(附註5)	(131,206)
項目公司之經重估資產淨值	505,717
根據收購事項將予收購之項目公司股權	70%
貴集團於收購事項項下應佔項目公司之經重估資產淨值	354,002
代價	315,000
代價較 貴集團於收購事項項下應佔項目公司之經重估 資產淨值之折讓	11.02%

附註：

1. 乃摘錄自通函附錄二。
2. 指該物業於二零二二年九月三十日之估值人民幣1,875,000,000元與該物業於二零二二年九月三十日之經審核賬面值約人民幣1,424,200,000元(乃摘錄自通函附錄二)之間之差額產生之重估盈餘(「重估盈餘淨額」)。

滋博資本函件

3. 指參考《土地增值稅清算管理規程》及有關土地增值稅之中國公開文件就重估盈餘淨額得出之遞延稅項負債。
4. 指按重估盈餘淨額減去遞延稅項負債後乘以中國利得稅稅率25%計算之利得稅撥備。
5. 參照公開上市交易公司自一九八零年七月至二零一九年十二月已發行未登記普通股之759項私人配售交易之缺乏市場流通性之折讓之平均值，該數值摘錄自Stout Risius Ross, LLC發佈之《Stout受限制股份研究指南》(Stout Restricted Stock Study Companion Guide) (2021年版) (「**Stout研究**」)，由於該公司為於亞洲、歐洲及北美洲設有辦事處及專注於企業融資、估值、財務糾紛及調查之全球投資銀行及諮詢公司，吾等認為該文件為可靠之參考。儘管缺乏市場流通性的平均折讓是參照三年多前的樣本確定，但考慮到(a)約20.6%的市場流通性折讓是參照二零二一年版的《Stout限制性股票研究配套指南》(Stout Restricted Stock Study Companion Guide) 確定的，該指南在估值日期前一年才出版，而且數據收集和出版之間通常存在時間差；及(b)參考Stout研究採用缺乏市場流通性的折讓，在聯交所上市公司收購私人公司的某些估值報告中很常見，吾等認為從Stout研究中摘取的缺乏市場流通性的平均折讓對計算經重估資產淨值屬適當和具有代表性。

誠如上文所示，代價較 貴集團於收購事項項下應佔項目公司之經重估資產淨值(根據估值師編製之該物業獨立估值計算)折讓約11.02%。

估值師於二零二二年九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106,800,000港元將由 貴公司於完成時透過按發行價每股代價股份0.2港元向陳先生發行及配發534,000,000股代價股份(「**股份發行**」)之方式支付。誠如董事會函件所披露，發行價乃由 貴公司與陳偉武先生經參考股份之近期價格表現及現行市況後公平磋商釐定。

滋博資本函件

(a) 發行價之價格比較

發行價每股代價股份0.2港元較：

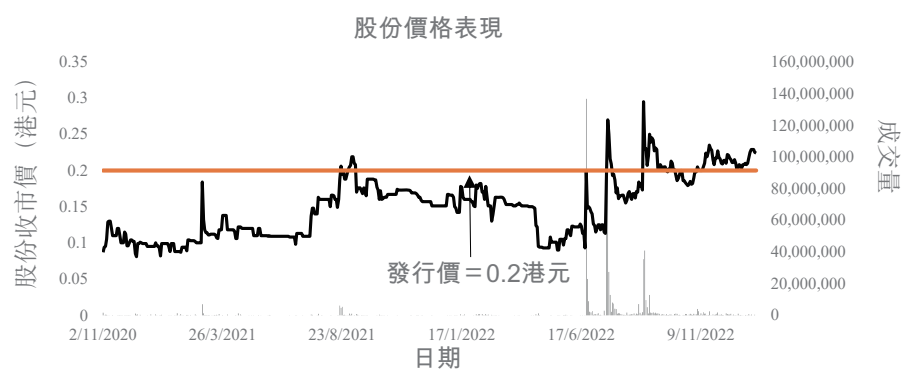
- (1) 股份於二零二二年十月三十一日股權買賣協議日期（「**最後交易日**」）在聯交所所報收市價每股0.182港元溢價約9.89%；
- (2) 股份於截至最後交易日（包括該日）前最後5個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.1816港元溢價約10.13%；
- (3) 股份於截至最後交易日（包括該日）前最後10個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.1844港元溢價約8.46%；
- (4) 股份於截至最後交易日（包括該日）前最後30個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.1952港元溢價約2.46%；
- (5) 股份於截至最後交易日（包括該日）前最後60個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.1954港元溢價約2.35%；
- (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約每股0.1838港元溢價約8.81%；
- (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約每股0.1585港元溢價約26.18%；

滋博資本函件

- (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約每股0.1564港元溢價約27.88%；
- (9) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股0.224港元折讓約10.71%；及
- (10) 股份於二零二二年九月三十日之未經審核每股資產淨值約0.1845港元溢價約8.40%。

(b) 過往股份價格表現分析

以下所載圖表顯示股份於二零二零年十一月二日至最後交易日止期間（「回顧期間」）及直至最後實際可行日期（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

滋博資本函件

誠如上圖所示，於回顧期間內，股份價格於每股股份0.081港元（於二零二零年十二月十日）至0.295港元（於二零二二年八月三十一日）之間上落，普遍以低於發行價之價格收盤（454個交易日，佔回顧期間內合共494個交易日約91.9%）。股份於二零二零年十一月二日（即回顧期間開始之日）至二零二二年十月三十一日（即最後交易日）期間之平均收市價為每股約0.1430港元，較發行價每股代價股份0.2港元折讓約28.50%。

於二零二二年八月三十一日有關可能收購目標公司之公佈至最後交易日，股價一直在每股股份0.179港元至0.25港元之間交易，相對高於回顧期間內的前期。股份於二零二二年十月三十一日（即最後交易日）以每股股份0.182港元之價格收盤。緊接二零二二年十月三十一日交易時段後刊發有關收購事項之公佈後，股價於二零二二年十一月一日漲至每股股份0.19港元，較上一交易日增加約4.4%，顯示出收購事項之正向市場反應。自此及直至最後實際可行日期，股份價格於每股股份0.19港元至0.235港元之間上落。於最後實際可行日期，股份以每股股份0.224港元之價格收盤，較發行價溢價約12.0%。

經考慮(a)發行價較股份於二零二二年三月三十一日之經審核每股資產淨值約0.1335港元大幅溢價約49.81%；(b)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大幅溢價，介乎約2.35%至27.88%；及(c)股價於回顧期間內普遍以低於發行價之價格收盤（454個交易日，佔合共494個交易日約91.9%），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249,150,000港元(相當於約人民幣220,486,726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二零二一年五月一日至最後交易日(即約1.5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13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(a)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；(b)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；(c)可換股債券或票據活動性質相似；及(d)所識別可資比較可換股債券之數目充足(即13項)。

滋博資本函件

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)每股收市價之溢價	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	換股價較協議日期前/直至協議日期(包括該日)最後十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
二零二二年九月三十日	中國煤層氣集團有限公司(8270.HK)	11,000,000港元	是	2	0%	0.48%	0%	0%	股份合併或拆細、溢利或儲備資本化、資本分派及按低於市價90%之價格發行股份以悉數換取現金
二零二二年九月二十八日	泰坦智華科技有限公司(872.HK)	26,500,000港元	否	3	5%	10.42%	9.69%	8.25%	未披露
二零二二年八月十九日	中發展控股有限公司(475.HK)	52,000,000港元	是	3	0%	0%	0.82%	(0.27%)	股份合併、拆細及重新分類、溢利或儲備資本化及股份供股或股份購股權
二零二二年七月十一日	康健國際醫療集團有限公司(3886.HK)	356,000,000港元	否	2 (附註)	0%	53.54%	63.09%	64.86%	股份合併或拆細、以溢利或儲備資本化方式發行股份、資本或儲備分派、股份供股或股份購股權、其他證券供股、按低於換股價之價格發行股份及其他證券及修改換股權
二零二二年五月二十三日	國科控股有限公司(8275.HK)	10,000,000港元	否	2	2.5%	33.33%	30.29%	38.65%	股份合併或拆細、溢利資本化或支付以股代息、資本分派、以認購新股份之權利、購股權或認股權證方式按低於現行市價90%之價格發行股份、以供股方式發行任何證券、按低於現行市價90%之價格發行認購新股份之任何購股權或認股權證、按低於現行市價90%之每股代價發行附帶權利可轉換為股份或認購股份之任何證券以悉數換取現金、上述任何有關證券所附轉換、交換、認購或重新指定權利的任何修訂，致使每股代價低於現行市價之90%
二零二二年四月二十一日	艾伯科技股份有限公司(2708.HK)	24,509,804港元	否	2	0%	3.32%	0%	0.48%	股份合併或拆細、溢利或儲備資本化、資本分派及以供股或授出購股權或認股權證以認購新股份方式按低於市價80%之價格提呈發售新股份以供認購

滋博資本函件

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	換股價較	換股價之重大調整事件	
						協議日期前/ 直至協議日期 (包括該日)	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	最後五個連續 交易日之 每股平均收市價 之溢價	最後十個連續 交易日之 每股平均收市價 之溢價/(折讓)	
二零二一年十月 二十六日	中國融眾金融控股有限 公司(3963.HK)	3,811,500港元	是	3	0%	19.38%	10.79%	12.41%	股份合併或拆細或重新分類、溢利或儲備資本化 及資本分派
二零二一年十月 二十一日	光麗科技控股有限公司 (6056.HK)	20,000,000港元	是	5	0.5%	18.64%	16.67%	18.64%	股份合併或拆細、溢利或儲備資本化、資本分派、 股份及其他證券或收購股份之權利供股、按低 於現行市價之價格發行、發行可換股證券、修 改換股權等，向股東提出其他要約，為收購任 何資產按低於當時市價90%之每股實際代價總 額發行股份、通過以股代息方式於該公司或債 券持有人釐定應作調整之時發行股份
二零二一年 十月十九日	錦欣生殖醫療集團有限 公司(1951.HK)	1,814,706,000港元	否	1.4	0.75%	20.19%	21.63%	24.79%	股份合併或股份拆細、溢利或儲備資本化、資本 分派、股份供股或股份購股權、其他證券供股、 按低於相關市價80%之價格以現金發行股份、 按低於相關市價之價格發行其他證券、修改換 股權，向股東提出其他要約及應該公司要求以 獲批准找資銀行決定為支撐作出其他調整
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%	3.38%	由於股份合併或拆細、發行人賬列作繳足股份(代 替現金股息除外)、資本分派及就任何目的以按 低於公平市價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
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%	29.67%	股份合併、拆細及重新分類、溢利或儲備資本化、 資本分派、按現行市價之80%以下進行供股或 授出購股權、其他證券供股、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

溢博資本函件

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 協議日期前/ 直至協議日期 (包括該日)		換股價之重大調整事件
						換股價較協議 日期/之前 每股收市價 之溢價	最後五個連續 交易日之 每股平均收市價 之溢價	換股價較 協議日期前/ 直至協議日期 (包括該日)	最後十個連續 交易日之 每股平均收市價 之溢價/(折讓)	
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%	9.80%	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 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%	12.99%	慣常調整條文	
			最高	5	5%	53.54%	63.09%	64.86%		
			最低	1.4	0%	0%	0%	(0.27%)		
			平均數	2.7	1.37%	14.03%	14.02%	17.20%		
			中位數	2	0.5%	10.42%	9.69%	12.41%		
二零二二年 十月三十一日	貴公司	249,150,000港元	是	5	0	9.89%	10.13%	8.46%	股份合併、拆細及重新分類、溢利或儲備資本化、資本分派、股份、購股權、認股權證或其他證券供股、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

附註：按到期日分別為1、2及3年的三批可換股債券分別計算。

(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1.4年至5年，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，與市場一致及零票息率更優於大部分可資比較可換股債券。吾等認為，將可換股債券設定為五年之較長到期期限及零票息率將使 貴公司避免短期現金流出，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－(ii)代價股份－(a)發行價之價格比較」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經審核每股股份資產淨值大幅溢價，介乎約2.35%至49.81%。

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／之前之每股收市價相同至溢價約53.54%，溢價平均數及中位數分別約為14.03%及10.42%；
- (2) 較於協議日期之前／截至當日(包括該日)最後五個連續交易日之每股平均收市價相同至溢價約63.09%，溢價平均數及中位數分別約為14.02%及9.69%；及
- (3) 較協議日期前／直至協議日期(包括該日)最後十個連續交易日之每股平均收市價折讓約0.27%至溢價約64.86%，溢價平均數及中位數分別約為17.20%及12.41%。

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)止最後五及十個連續交易日之每股平均收市價出現之溢價分別約為9.89%、10.13%及8.46%，處於可資比較可換股債券之溢價範圍內，並接近可資比較可換股債券之溢價平均數及中位數。

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關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、拆細或重新分類、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

完成後，目標公司應成為 貴公司之全資附屬公司，而目標集團之財務報表將併入 貴公司綜合財務報表。經擴大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

普寧土地項目建設已於二零二二年完成，截至最後實際可行日期，部分單位已交付。誠如董事會函件所披露，項目公司已經推出預售，市場反應良好。截至二零二一年十二月三十一日，可售單位總數約70%已經售出，而截至二零二二年六月三十日，該項目銷售額已達約人民幣1,735,000,000元，僅有約人民幣588,000,000元價值的物業未售出，而合約負債進一步增加至二零二二年九月三十日之人民幣1,744,000,000元。完成後，目標集團之財務報表將併入 貴公司綜合財務報表，而 貴公司將應佔項目公司70%之淨溢利。董事預期隨著該物業完工及該物業之商住單位逐步交付或出租後，項目公司將為 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，假設完成於二零二二年九月三十日作實，股東應佔備考綜合股權（「**資產淨值**」）將約為854,900,000港元，較二零二二年九月三十日約534,100,000港元增加約60.1%。完成後之備考資產淨值乃經計及（其中包括）收購目標公司、股份發行及可換股債券發行。

滋博資本函件

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 於二零二二年 九月三十日	貴集團於 緊隨完成後
資產淨值(港元)	534,139,887	854,939,000
已發行股份總數	2,894,466,570	3,428,466,570
每股股份資產淨值(港元)	0.1845	0.2494
每股股份資產淨值增加百分比		35.2%

誠如上表所示，緊隨完成後，備考每股股份資產淨值增加約35.2%至約0.2494港元，乃因代價股份之發行價每股代價股份0.2港元較於二零二二年九月三十日之每股股份資產淨值0.1845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)預期將於完成後維持淨現金狀況，主要由於發行可換股債券相關之負債部分預期將被目標公司現金及銀行結餘增加所抵銷。

(iv) 營運資金

於二零二二年九月三十日，現金及銀行結餘約290,900,000港元。鑑於所有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。

滋博資本函件

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	1,451,654,977	50.15	1,985,654,977	57.92	3,231,404,977	69.13
深圳耀領	585,600,000	20.23	585,600,000	17.08	585,600,000	12.53
公眾股東	857,211,593	29.62	857,211,593	25.00	857,211,593	18.34
總計	2,894,466,570	100.00	3,428,466,570	100.00	4,674,216,570	100.00

附註：

僅供說明用途。實際情況下，換股股份的發行須待貴公司符合上市規則項下的公眾持股量後，方可作實。

滋博資本函件

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29.62%攤薄至於完成及配發及發行代價股份後之約25.00%。務請注意，陳先生行使可換股債券項下之換股權受限於 貴公司符合上市規則的公眾持股量要求方可進行。因此，於緊隨完成後，可換股債券不會轉換為換股股份。於完成後，儘管現有公眾股東的股權將會被攤薄約4.62個百分點，獨立股東將可取得目標公司及因此所得之該物業額外權益，預期於該物業完工以及未來交付或出租商住物業後，該物業將為 貴集團之業績帶來貢獻。

經考慮(i)股權買賣協議的條款(包括代價、發行價及轉換價)乃公平合理，且收購事項符合 貴公司及其股東的整體利益(如上文「8.代價評估」一節所述)；(ii)上文「3.進行收購事項之理由及裨益」一節所述收購事項的理由及裨益，尤其是股東將能夠享有於目標公司的權益並預期對 貴集團的業績作出積極貢獻；(iii)發行代價股份及零息可換股債券而非支付現金代價不會導致 貴公司產生現金流出，因而會盡量減少收購事項對 貴集團現金流量及營運資金的影響，從而維持 貴集團財務靈活性，以在適當機會出現時進一步用於業務發展；及(iv)陳先生行使可換股債券下的換股權受限於 貴公司符合上市規則的公眾持股量要求，因而緊隨完成後，現有公眾股東的股權僅會被攤薄約4.62個百分點，吾等認為對現有公眾股東股權的攤薄影響是可接受的。

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）：

- **擴大 貴集團現有物業發展業務**

於重組及過往收購事項完成後，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，以及透過其於華創文置地之90%股權從事之物業發展業務。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，物業發展業務已成為貴集團增長之驅動業務，二零二二年財政年度和二零二二年上半年溢利好轉（來自唐商物業產生之收益）即可為證。項目公司亦已推出該物業預售並收到良好的市場反應，合約負債於二零二二年九月三十日達至約人民幣1,744,000,000元，為從客戶收取之發展物業預售款。普寧土地項目建設已於二零二二年完成，截至最後實際可行日期，部分單位已交付。

誠如二零二二年年報所披露，貴集團將(i)繼續積極檢討其業務擴張步伐，以維持其物業發展業務；及(ii)保持開放視野於未來幾年在中國物色能夠增加貴集團財務盈利能力的新物業開發項目。因此，吾等認為，收購事項符合貴集團進一步擴大其物業發展業務，從而實現貴集團可持續增長之策略。

- **行業前景**

普寧土地位於中國普寧市北環大道與鐵蘭山路交匯處。

於二零一七年至二零二一年期間，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，而普寧市之商品房平均售價亦按複合年增長率約10.2%上升，顯示物業需求穩定。根據普寧市統計局之資料，於截至二零二二年十月三十一日止十個月，普寧市之物業市場較二零二一年同期有所收縮，房地產

滋博資本函件

開發投資及銷售面積均有所減少。主要原因是2019冠狀病毒病重覆性爆發，「三條紅線」等若干法規及政策之出台及實施以及近期若干大型物業開發商之債務違約，對包括普寧物業市場在內之中國物業市場造成了負面影響。

然而，儘管普寧市物業市場於當前期間可能增長緩慢，但鑑於環境有利於貴集團之物業發展業務，吾等認為中國普寧市物業市場之前景長期而言將屬審慎樂觀。

- **代價**

代價人民幣315,000,000元乃參照項目公司的估值約人民幣450,000,000元（根據項目公司於二零二二年九月三十日之管理賬目及目標公司所持項目公司之70%股權而編製）。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項目公司之經重估資產淨值折讓約11.02%。吾等認為估值師所採用之估值方法屬適當。

代價償付方式如下：(i) 106,800,000港元（相當於人民幣94,513,274元）將透過發行及配發代價股份之方式支付；及(ii) 249,150,000港元（相當於約人民幣220,486,726元）將透過發行可換股債券之方式支付。股權及債務融資之分配約為3:7。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、就任何可能不具有利條款之債務融資與銀行進行之潛在長期磋商及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。

滋博資本函件

- **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2.35%至27.88%。

此外，股份於回顧期間（即最後交易日前約兩年左右）內普遍以低於發行價之價格收盤（454個交易日，佔合共494個交易日約91.9%）。

發行價亦較股份於二零二二年九月三十日之未經審核每股資產淨值約0.1845港元溢價約8.40%。

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，介乎約2.35%至27.88%。
- (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）止最後五及十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，並接近其平均數及中位數；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。

滋博資本函件

- **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0.2494港元，較 貴集團於二零二二年九月三十日之每股股份資產淨值約0.1845港元高約35.2%。

- **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29.62%攤薄至約25.00%，並可能於可換股債券換股後進一步攤薄，惟須符合上市規則項下之公眾持股量規定。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，股權買賣協議乃於 貴公司日常及一般業務過程中訂立，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
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
滋博資本有限公司
董事總經理
蔡丹義
謹啟

二零二三年一月二十日

蔡丹義先生為滋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

本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二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)及本集團截至二零二二年九月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表已於本公司相關年報及中報中披露。本公司核數師並無就本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二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。本公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止三個財政年度之年報及本公司截至二零二二年九月三十日止六個月之中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.com>)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.com>)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

二零二二年財務報表載於刊載日期為二零二二年七月二十二日之二零二二年年報第78至232頁。二零二二年年報於聯交所網站(<http://www.hkexnews.com>)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/2022/0722/2022072200676_c.pdf

截至二零二二年九月三十日止六個月的未經審核財務報表載於二零二二年十二月二十三日刊發之二零二二年中報第20至52頁。二零二二年中報於聯交所網站(<http://www.hkexnews.com>)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/2022/1223/2022122300606_c.pdf

2. 債務

於二零二二年十一月三十日(即本通函付印前就此次債務情況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債務約為493,700,000港元(原本以人民幣計值的金額則按匯率人民幣1元兌1.101239港元轉換為港元，此匯率為二零二二年十一月三十日的現行匯率)，包括以下債務：

	百萬港元
(i) 應付附屬公司之非控股股東款項	30.5
(ii) 租賃負債	<u>463.2</u>
	<u><u>493.7</u></u>

(i) 應付非控股權益款項

應付附屬公司之非控股股東款項為無抵押、免息且並無固定償還期限。

(ii) 租賃負債

經擴大集團租賃負債由已付租賃按金作抵押，並無擔保。

或然負債

截至二零二二年十一月三十日，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1,020,000,000元(相當於1,123,300,000港元)承擔或然負債。

除上述者或本通函另有披露者外，以及除了集團間負債外，於二零二二年十一月三十日營業時間結束時，經擴大集團並無任何(i)已發行及未償還、已授權或以其他方式增設但未發行之債務證券、定期貸款，分為有擔保、無擔保、有抵押及無抵押；(ii)其他借款或借款性質的債務；(iii)按揭及質押；及(iv)任何或然負債或擔保。

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。本公司已取得中正天恆會計師有限公司發出之董事有關營運資金充足性之聲明。本公司已獲得第14.66(12)條規定的相關確認。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認本集團自二零二二年三月三十一日（即本集團最近期已刊發經審核綜合賬目之編製日期）以來之財務或經營狀況概無任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及經營前景

在2019冠狀病毒病疫情復發導致宏觀經濟充滿挑戰的背景下，本集團於二零二一／二二財年穩扎穩打。房地產市場降溫及金融機構風險傾向開始好轉。疫情拉高本集團於截至二零二二年三月三十一日止年度在未來策略規劃方面的評核及執行要求。儘管存在巨大變數，本集團董事已實施各項適當措施降低成本，以提升本集團的表現。董事會期望業務穩健發展的同時，保持開放視野於未來幾年在中國物色能夠增加本集團財務盈利能力的新物業開發項目。

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質素及得力人士組成。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、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。

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。

截至二零二二年三月三十一日止年度，中國物業發展業務為本集團貢獻收益約176,700,000港元及該分類錄得溢利約20,500,000港元，主要歸功本集團於二零二一年的已竣工物業發展項目，即唐商翰林居，其位於中國東莞市謝崗鎮曹樂村的一塊東莞土地。於最後實際可行日期，本集團並無持有其他進行中物業項目，亦無其他物業項目的計劃，除普寧土地項目之外。

物業分租及投資業務方面，截至二零二二年三月三十一日止年度，本業務分類錄得收益約80,200,000港元，較上一個財政年度約56,200,000港元增加約42.8%。預期該分類將繼續為本集團帶來穩定收入，而本集團將繼續尋找適當機會收購用於租賃或分租用途的物業。

放債業務方面，於截至二零二二年三月三十一日止年度概無就該分類確認收入，管理層將繼續為該分類搜尋新機會。

(1) 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中正天恆會計師有限公司(為香港執業會計師)為載入本通函而發出載於第II-1至第II-4頁之報告全文。



CCTH CPA LIMITED
中正天恆會計師有限公司

致中國唐商控股有限公司董事之過往財務資料之會計師報告**緒言**

吾等就致榮控股有限公司(「**目標公司**」)及其附屬公司(不包括項目公司)(統稱為「**致榮集團**」)載於第II-5至第II-24頁之過往財務資料發表報告,此過往財務資料包括於二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日之綜合財務狀況表、於二零二零年一月九日(成立日期)至二零二零年十二月三十一日止各期間、截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年九月三十日止九個月(統稱「**有關期間**」)之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及重大政策概要及其他解釋資料(統稱「**過往財務資料**」)。載於第II-5至第II-24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**」)日期為二零二三年一月二十日有關 貴公司收購目標公司100%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

目標公司之唯一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,而目標公司董事必須對編製過往財務資料進行必需之內部監控,致使編製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目標公司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致榮集團於二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日之財務狀況，以及致榮集團於有關期間之綜合財務表現及現金流量。

審閱追加期間比較財務資料

吾等已審閱致榮集團於追加期間之比較財務資料，其包括截至二零二一年九月三十日止九個月之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及其他解釋資料（「**追加期間比較財務資料**」）。目標公司之唯一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追加期間比較財務資料。

吾等之責任為根據吾等之審閱就追加期間比較財務資料發表結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審核準則進行審核之範圍為小，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。根據吾等之審閱，就會計師報告而言，吾等並無發現任何事項，令吾等相信追加期間比較財務資料在各重大方面並非根據過往財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製。

報告香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例項下事宜

調整

於編製過往財務資料時，並無對第II-5頁界定之相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述過往財務資料附註9，當中說明目標公司概無就有關期間派付任何股息。

中正天恆會計師有限公司

執業會計師

香港

吳錦輝

執業證書編號：P06573

二零二三年一月二十日

香港新界

葵涌葵昌路51號

九龍貿易中心

第2座15樓1510-1517室

I. 致榮集團之過往財務資料

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。

致榮集團於有關期間之綜合財務報表(「**相關財務報表**」)(過往財務資料以此為基礎)乃根據符合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**」)之會計政策編製,並由中正天恆會計師有限公司根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則審核。

除另有指明外,過往財務資料乃以港元(「**港元**」)呈列。

綜合損益及其他全面收益表

		二零二零年		二零二一年	
		一月九日	截至	截至	截至
		(成立日期)至	二零二一年	二零二一年	二零二二年
		二零二零年	十二月三十一日	九月三十日	九月三十日
		十二月三十一日	止期間	止九個月	止九個月
	附註	港元	港元	港元	港元
				(未經審核)	
收益	5	-	-	-	-
其他經營開支		(98,600)	(15,890)	(15,890)	(15,890)
除所得稅前虧損	6	(98,600)	(15,890)	(15,890)	(15,890)
所得稅開支	7	-	-	-	-
期/年內虧損及全面 開支總額		(98,600)	(15,890)	(15,890)	(15,890)

綜合財務狀況表

		於 二零二零年 十二月三十一日 附註	於 二零二一年 十二月三十一日 港元	於 二零二二年 九月三十日 港元
負債				
流動負債				
應付一名董事款項	10	20,800	36,690	52,580
流動負債總額		<u>20,800</u>	<u>36,690</u>	<u>52,580</u>
流動負債淨額		<u>(20,800)</u>	<u>(36,690)</u>	<u>(52,580)</u>
負債淨額		<u>(20,800)</u>	<u>(36,690)</u>	<u>(52,580)</u>
資本及儲備				
股本	11	77,800	77,800	77,800
儲備	12	<u>(98,600)</u>	<u>(114,490)</u>	<u>(130,380)</u>
資本虧絀總額		<u>(20,800)</u>	<u>(36,690)</u>	<u>(52,580)</u>

綜合權益變動表

	股本 港元	累積虧損 港元	總額 港元
於成立時注資	-	-	-
期內注資	77,800	-	77,800
期內虧損	-	(98,600)	(98,600)
於二零二零年十二月三十一日 及二零二一年一月一日	77,800	(98,600)	(20,800)
年內虧損	-	(15,890)	(15,890)
於二零二一年十二月三十一日 及二零二二年一月一日	77,800	(114,490)	(36,690)
期內虧損	-	(15,890)	(15,890)
於二零二二年九月三十日	77,800	(130,380)	(52,580)
	股本 港元 (未經審核)	累積虧損 港元 (未經審核)	總額 港元 (未經審核)
於二零二一年一月一日	77,800	(98,600)	(20,800)
期內虧損	-	(15,890)	(15,890)
於二零二一年九月三十日	77,800	(114,490)	(36,690)

綜合現金流量表

	二零二零年 一月九日 (成立日期)至 二零二零年 十二月三十一日 止期間 港元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零二一年 九月三十日 止九個月 港元 (未經審核)	截至 二零二二年 九月三十日 止九個月 港元
經營活動所得之現金流量				
除所得稅前虧損	(98,600)	(15,890)	(15,890)	(15,890)
營運資金變動前之經營現金流量	(98,600)	(15,890)	(15,890)	(15,890)
應付一名董事款項增加	20,800	15,890	15,890	15,890
經營活動所用之現金淨額	(77,800)	—	—	—
融資活動所得之現金流量				
注資所得款項	77,800	—	—	—
融資活動產生之現金淨額	77,800	—	—	—
現金及現金等值項目之增加淨額	—	—	—	—
於期／年初之現金及現金等值項目	—	—	—	—
於期／年末之現金及現金等值項目	—	—	—	—

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九日在英屬處女群島（「**英屬處女群島**」）註冊成立為有限公司。其註冊辦事處及其主要營業地點分別位於3rd Floor, J & C Building, Road Town, Tortola, British Virgin Islands及香港干諾道西141號保柏中心13樓。目標公司及其附屬公司（不包括普寧華創文實業開發有限公司（「**項目公司**」））（統稱「**致榮集團**」）主要從事投資控股。

目標公司之唯一董事認為陳偉武先生（「**賣方**」）為目標公司的最終擁有人。陳先生亦為中國唐商控股有限公司（「**貴公司**」）之控股股東及董事。

於二零二二年十月三十一日，貴公司與賣方訂立買賣協議，據此，貴公司有條件同意收購目標公司的100%股權，總代價約為359,510,000港元（「**收購事項**」）。

為便於進行收購事項，致榮集團進行重組，詳情載於本通函「董事會函件」章節。除是次重組外，目標公司自註冊成立以來並無開展任何業務或營運。

於本報告日期，目標公司於以下附屬公司（全部為有限責任公司）擁有直接或間接權益。有關該等公司之詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立地點及日期以及經營地點	已發行普通／註冊股本	目標公司應佔股權百分比	主營業務
金美企業有限公司 （「 金美 」）	香港 二零二零年三月二十七日	1港元	100%	投資控股
新中國控股公司 （「 中國控股公司 」）	中國 二零二二年十二月九日	人民幣 10,000,000元	100%	投資控股
項目公司	中國 二零二零年一月十六日	人民幣 50,000,000元	70%	於中國進行物業開發

目標公司、金美及中國控股公司均為投資控股公司，且自註冊成立以來尚未開展業務，彼等僅產生註冊成立費用及年度公司秘書費用。收購事項旨在收購項目公司之業務，項目公司於二零二零年一月十六日於中國註冊成立。為便於進行是次收購事項，賣方將透過目標公司的全資附屬公司(即中國控股公司)以代價人民幣315,000,000元先行收購項目公司的70%股權，這也是收購事項的先決條件。賣方隨後將按相同代價，以 貴公司股份及可換股債券形式向 貴公司出售目標公司的100%股權。因此，收購事項之實質為收購項目公司之業務，項目公司之過往財務資料乃於本通函第II-25至II-58頁的另一份會計師報告內呈列。

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。致榮集團於編製有關期間之過往財務資料時，已採納於自二零二二年一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。

過往財務資料按持續經營基礎編製，即考慮到正常業務過程中資產變現及負債清算。於可預見未來，其股東將持續提供目前的財務資助，在這理解上應用持續經營基礎。倘若撤回此類財務資助後，公司未能持續經營，則將作出調整，以減少資產價值至其可回收金額，為任何可能出現的其他負債計提撥備，同時將固定資產及長期負債重新分類為流動資產及流動負債。

3. 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

截至發出本報告刊載日期，香港會計師公會已頒佈以下修訂、新準則及詮釋，該等修訂、新準則及詮釋於二零二二年十月一日開始的年度期間尚未生效及未於本過往財務資料中提早採納。

香港會計準則第1號之修訂	把負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂 ¹
香港會計準則第1號之修訂	會計政策之披露 ¹
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回之租賃負債 ²

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

除下述新訂香港財務報告準則及其修訂外，項目公司之唯一董事預期應用此等尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂，於可見未來不會對財務報表造成重大影響。

4. 重大會計政策

(a) 綜合基準

過往財務資料包括目標公司及其附屬公司之財務資料。

附屬公司為由目標公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。當目標公司符合以下條件時，即獲得控制權：(i)有權控制投資對象；(ii)因其參與投資對象而承擔可變回報之風險或享有權利；及(iii)有能力通過其對投資對象的權力而影響相關回報。

目標公司取得附屬公司控制權時開始將其綜合入賬，失去附屬公司控制權時則不再綜合入賬。

(b) 業務合併

致榮集團採用收購法為業務合併入賬。收購一間附屬公司轉讓之代價為被收購方之前擁有人所轉讓資產、所產生負債及目標公司發行的股本權益之公平價值。在業務合併中所收購可識別之資產以及所承擔之負債及或然負債，初步以彼等於收購日期之公平價值計量。

收購相關成本在產生時支銷

所轉讓代價、被收購方之任何非控股權益數額，及於被收購方的任何之前權益於收購日期之公平價值，超過所收購可識別淨資產公平值的數額入賬為商譽。若在議價收購中所轉讓代價、確認之非控股權益及所計量之前所持有權益之總額，低於購入附屬公司淨資產之公平價值，則將差額直接在損益中確認。

致榮集團成員公司間交易之所有集團公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合賬目時全數抵銷。如有需要，附屬公司報告的數額已作出調整，以確保與致榮集團的會計政策一致。

倘致榮集團失去對附屬公司之控制權，則收益或虧損於損益確認，並按以下兩者之差額計算(i)已收代價及任何保留權益之公平價值總和及(ii)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益之先前賬面值。所有與該附屬公司有關過往於其他全面收益確認之金額須予入賬，猶如致榮集團已直接出售附屬公司相關資產或負債(即按照適用之香港財務報告準則之規定／允許重新分類至損益或轉撥至另一權益類別)。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平價值，被視為初步確認之公平價值，以便根據香港財務報告準則第9號作後續會計處理，或被視為(如適用)於聯營公司或合營企業之投資於初步確認時之成本。

(c) 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(即致榮集團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致榮集團之該土地管理資產之業務模式及資產之現金流量特徵。致榮集團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

致榮集團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致榮集團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。信貸虧損以致榮集團根據合約應得之所有現金流量與致榮集團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，致榮集團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。此包括根據致榮集團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。

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) 撤銷政策

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撤銷（部分或全部）。一般情況是當致榮集團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撤銷之金額時。

(iv) 財務負債

致榮集團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(包括應付一名董事款項)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，則致榮集團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。

倘致榮集團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期／年內在損益確認。

(d) 所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

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。

遞延稅項按過往財務資料中資產及負債賬面值與計算應課稅盈利時作相應稅基用途之資產及負債賬面值兩者間之暫時差異確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差異確認。遞延稅項資產一般按所有可扣減暫時差異予以確認，惟限於很可能有可用的應課稅溢利以供可扣減暫時差異使用。倘於一項交易中，因業務合併以外原因之商譽或初步確認其他資產及負債引致之暫時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

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。

(e) 外幣

致榮集團內各實體自行釐定其各自之功能貨幣，而各實體財務報表中的項目乃以該功能貨幣計量。於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易按交易當日之適用匯率換算為其功能貨幣確認。以外幣計值之貨幣資產及負債乃按報告期末通行之匯率換算。結算或換算貨幣項目產生的所有差額均於綜合損益及其他全面收益表確認。

以歷史成本計量之外幣非貨幣項目，採用初始交易發生日的匯率換算。按公平價值計量且以外幣非貨幣項目，採用計量公平價值當日的匯率換算。換算按公平價值計量之非貨幣項目所產生收益或虧損按與確認項目公平價值變動之收益或虧損一致的方式處理（即項目公平價值收益或虧損在其他全面收益或損益確認的換算差額亦分別在其他全面收益或損益中確認）。

就呈列過往財務資料而言，集團實體之資產及負債乃按於報告期末之適用匯率換算為列賬貨幣，而其收入及支出乃按該期間之平均匯率換算為港元，除非匯率於該期間內出現大幅波動，於此情況下，則採用於交易當日之匯率。所造成之匯兌差額乃於其他全面收益確認及於外匯儲備累計。

(f) 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. 收益

目標公司之主要業務為投資控股。目標公司於有關期間並無產生任何收益。

6. 除所得稅前虧損

二零二零年 一月九日 (成立日期)至 二零二零年 十二月三十一日 止期間 港元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零二一年 九月三十日 止九個月 港元 (未經審核)	截至 二零二二年 九月三十日 止九個月 港元
---	-------------------------------------	--	------------------------------------

除所得稅前虧損乃經扣

除以下各項後達至：

核數師酬金	-	-	-	-
秘書費用	98,600	15,890	15,890	15,890

7. 所得稅開支

二零二零年 一月九日 (成立日期)至 二零二零年 十二月三十一日 止期間 港元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零二一年 九月三十日 止九個月 港元 (未經審核)	截至 二零二二年 九月三十日 止九個月 港元
---	-------------------------------------	--	------------------------------------

期/年內即期稅項

— 香港利得稅

-	-	-	-
---	---	---	---

由於致榮集團於有關期間並無自香港產生任何應課稅溢利，故並無於過往財務資料作出任何香港利得稅撥備。

	二零二零年 一月九日 (成立日期)至 二零二零年 十二月三十一日 止期間 港元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零二一年 九月三十日 止九個月 港元 (未經審核)	截至 二零二二年 九月三十日 止九個月 港元
除所得稅前虧損	<u>(98,600)</u>	<u>(15,890)</u>	<u>(15,890)</u>	<u>(15,890)</u>
按法定稅率計算的稅項	16,269	2,622	2,622	2,622
不可扣稅開支	<u>(16,269)</u>	<u>(2,622)</u>	<u>(2,622)</u>	<u>(2,622)</u>
所得稅開支	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年九月三十日，致榮集團於香港產生稅項虧損分別約16,269港元、2,622港元及2,622港元，可用於抵銷未來應課稅溢利。概無就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。

8. 董事酬金

目標公司之董事概無就於有關期間向致榮集團提供服務而收取任何袍金或酬金。

9. 股息

目標公司並無就各有關期間派付或建議股息。

10. 應付一名董事款項

應付一名董事款項為無抵押、免息及須按要求償還。

11. 股本

港元

註冊：

於二零二零年一月九日(成立日期)、二零二零年 十二月三十一日、二零二一年一月一日、二零二一年 十二月三十一日、二零二二年一月一日及二零二二年 九月三十日	77,800
---	--------

繳足：

於二零二零年一月九日(成立日期)	-
期內注資	77,800

於二零二零年十二月三十一日、二零二一年一月一日、 二零二一年十二月三十一日、二零二二年一月一日及 二零二二年九月三十日	77,800
---	--------

目標公司於英屬處女群島註冊成立為有限公司。於註冊成立後，目標公司向其股東發行10,000股每股1美元之普通股，代價為10,000美元(相當於77,800港元)。

12. 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
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。

13. 目標公司之財務狀況表

	於 二零二零年 十二月三十一日 附註 港元	於 二零二一年 十二月三十一日 港元	於 二零二二年 九月三十日 港元
資產			
非流動資產			
於附屬公司之投資	1	1	1
資產總值	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
負債			
流動負債			
應付一名董事款項	12,000	20,800	36,690
應付一間附屬公司款項	1	1	1
流動負債總額	<u>12,001</u>	<u>20,801</u>	<u>36,691</u>
流動負債淨額	<u>(12,001)</u>	<u>(20,801)</u>	<u>(36,691)</u>
負債淨額	<u>(12,000)</u>	<u>(20,800)</u>	<u>(36,690)</u>
資本及儲備			
股本	77,800	77,800	77,800
儲備	(89,800)	(98,600)	(114,490)
資本虧絀總額	<u>(12,000)</u>	<u>(20,800)</u>	<u>(36,690)</u>

14. 附屬公司

附屬公司 名稱	成立地點及日期	註冊及 已繳資本	目標公司所持股權			於本報告 日期	主營業務
			應佔百分比				
			二零二零年 十二月 三十一日	二零二一年 十二月 三十一日	二零二二年 九月 三十日		
金美	香港 二零二零年三月二十七日	1港元	100%	100%	100%	100%	投資控股
中國控股 公司	中國 二零二二年十二月九日	人民幣 10,000,000元	不適用	不適用	不適用	100%	投資控股
項目公司	中國 二零二零年一月十六日	人民幣 50,000,000元	不適用	不適用	不適用	70%	於中國進行 物業開發

附註：

- (1) 目標公司及其附屬公司採納十二月三十一日為其財政年度結算日。
- (2) 中國控股公司於二零二二年十二月九日註冊成立。

15. 2019冠狀病毒病疫情的影響

二零二零年初以來，2019冠狀病毒病疫情（「**2019冠狀病毒病疫情**」）蔓延全中國及其他國家，一定程度上影響了致榮集團的業務及經濟活動。

2019冠狀病毒病疫情截至過往財務資料刊發日期的總體財務影響無法可靠估計。致榮集團將密切關注2019冠狀病毒病疫情的發展，持續評估致榮集團財務狀況及經營業績所受影響。

16. 其後之綜合財務報表

致榮集團並未就二零二二年九月三十日之後任何期間編製經審核綜合財務報表。

(2) 項目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中正天恆會計師有限公司(為香港執業會計師)為載入本通函而發出載於第II-25至第II-28頁之報告全文。



致中國唐商控股有限公司董事之過往財務資料之會計師報告

緒言

吾等就普寧華創文實業開發有限公司(「**項目公司**」)載於第II-29頁至第II-58頁之過往財務資料發表報告，此過往財務資料包括於二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日之財務狀況表、於二零二零年一月十六日(成立日期)至二零二零年十二月三十一日止各期間、截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年九月三十日止九個月(統稱「**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，以及重大政策概要及其他解釋資料(統稱「**過往財務資料**」)。載於第II-29頁至第II-58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**」)日期為二零二三年一月二十日有關 貴公司透過目標公司收購項目公司70%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

項目公司之唯一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，而項目公司董事必須對編製過往財務資料進行必需之內部監控，致使編製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項目公司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項目公司於二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日之財務狀況，以及項目公司於有關期間之財務表現及現金流量。

審閱追加期間比較財務資料

吾等已審閱項目公司於追加期間之比較財務資料，其包括截至二零二一年九月三十日止九個月之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他解釋資料（「**追加期間比較財務資料**」）。項目公司之唯一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追加期間比較財務資料。

吾等之責任為根據吾等之審閱就追加期間比較財務資料發表結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審核準則進行審核之範圍為小，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。根據吾等之審閱，就會計師報告而言，吾等並無發現任何事項，令吾等相信追加期間比較財務資料在各重大方面並非根據過往財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製。

報告香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例項下事宜**調整**

於編製過往財務資料時，並無對第II-29頁界定之相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述過往財務資料附註13，當中說明項目公司概無就有關期間派付任何股息。

中正天恆會計師有限公司

執業會計師

香港

吳錦輝

執業證書編號：P06573

二零二三年一月二十日

香港新界

葵涌葵昌路51號

九龍貿易中心

第2座15樓1510-1517室

I. 項目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。

項目公司於有關期間之財務報表(「**相關財務報表**」)(過往財務資料以此為基礎)乃根據符合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**」)之會計政策編製,並由中正天恆會計師有限公司根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則審核。

除另有指明外,過往財務資料乃以人民幣(「**人民幣**」)呈列,所有數值均約整至最近千位數(「**人民幣千元**」)。

損益及其他全面收益表

		二零二零年 一月十六日 (成立日期)至 二零二零年 十二月三十一日 止期間 附註 人民幣千元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二一年 九月三十日 止九個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二二年 九月三十日 止九個月 人民幣千元
收益	7	-	-	-	-
其他收益或虧損,淨額	8	79	1,011	540	715
物業、廠房及設備折舊		(12)	(138)	(101)	(111)
員工成本		(1,790)	(4,456)	(3,265)	(2,071)
其他經營開支		(8,640)	(11,622)	(5,068)	(8,577)
融資成本	9	-	-	-	-
除所得稅前虧損	10	(10,363)	(15,205)	(7,894)	(10,044)
所得稅抵免	11	2,591	2,704	1,974	1,418
期/年內虧損及全面 開支總額		(7,772)	(12,501)	(5,920)	(8,626)

財務狀況表

		於 二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零二二年 九月 三十日 人民幣千元
	附註			
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	14	476	408	297
遞延稅項資產		2,591	5,295	6,713
非流動資產總值		3,067	5,703	7,010
流動資產				
發展中物業	15	921,775	1,215,997	1,424,193
預付款項、按金及其他應收款項	16	135	203,896	382,445
應收關連人士款項	17	1,916	1,641	1,451
預付稅項		4,636	111,766	113,295
現金及銀行結餘	18	423,031	130,849	162,796
流動資產總值		1,351,493	1,664,149	2,084,180
資產總值		1,354,560	1,669,852	2,091,190
負債				
流動負債				
應付賬款、應計費用及其他應付款項	19	413,023	31,761	10,892
合約負債	20	–	1,366,968	1,744,002
應付關連人士款項	17	19	75	135
應付一名股東款項	21	899,290	141,321	–
來自一間關連公司之貸款	22	–	100,000	–
流動負債總額		1,312,332	1,640,125	1,755,029
流動資產淨值		39,161	24,024	329,151
資產淨值		42,228	29,727	336,161
資本及儲備				
股本	23	50,000	50,000	50,000
儲備	24	(7,772)	(20,273)	286,161
權益總額		42,228	29,727	336,161

權益變動表

	股本 (附註23) 人民幣千元	累積虧損 (附註24) 人民幣千元	資本儲備 (附註24) 人民幣千元	總額 人民幣千元
於成立時注資	-	-	-	-
期內注資	50,000	-	-	50,000
期內虧損	-	(7,772)	-	(7,772)
於二零二零年十二月三十一日 及二零二一年一月一日	50,000	(7,772)	-	42,228
年內虧損	-	(12,501)	-	(12,501)
於二零二一年十二月三十一日 及二零二二年一月一日	50,000	(20,273)	-	29,727
期內虧損	-	(8,626)	-	(8,626)
結算應付一名股東款項產生的 視作注資(附註21)	-	-	315,060	315,060
於二零二二年九月三十日	50,000	(28,899)	315,060	336,161
	股本 人民幣千元 (未經審核)	累積虧損 人民幣千元 (未經審核)	資本儲備 人民幣千元 (未經審核)	總額 人民幣千元 (未經審核)
於二零二一年一月一日	50,000	(7,772)	-	42,228
期內虧損	-	(5,920)	-	(5,920)
於二零二一年九月三十日	50,000	(13,692)	-	36,308

現金流量表

	二零二零年 一月十六日 (成立日期)至 二零二零年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二一年 九月三十日 止九個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二二年 九月三十日 止九個月 人民幣千元
經營活動所得之現金流量				
除所得稅前虧損	(10,363)	(15,205)	(7,894)	(10,044)
就下列項目作出之調整：				
－ 銀行利息收入	(59)	(567)	(396)	(476)
－ 折舊支出	12	138	101	111
營運資金變動前之經營現金流量	(10,410)	(15,634)	(8,189)	(10,409)
發展中物業增加	(921,775)	(280,622)	(222,947)	(203,132)
預付款項、按金及其他應收款項 增加	(135)	(203,761)	(6,800)	(178,549)
應收關連人士款項(增加)/減少	(1,916)	275	223	190
受限制現金增加	–	(101,078)	(143,693)	(47,406)
應付賬款、應計費用及其他應付 款項增加/(減少)	413,023	(381,262)	(306,786)	(25,933)
合約負債增加	–	1,366,968	1,128,295	377,034
應付關連人士款項增加	19	56	45	60
經營(所用)/產生之現金淨額	(521,194)	384,942	440,148	(88,145)
已收利息	59	567	396	476
已付稅項	(4,636)	(107,130)	(82,421)	(1,529)
經營活動(所用)/產生之現金淨額	(525,771)	278,379	358,123	(89,198)

	二零二零年 一月十六日 (成立日期)至 二零二零年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二一年 九月三十日 止九個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二二年 九月三十日 止九個月 人民幣千元
投資活動所得之現金流量				
購買物業、廠房及設備	(488)	(70)	(70)	-
投資活動所用之現金淨額	(488)	(70)	(70)	-
融資活動所得之現金流量				
注資所得款項	50,000	-	-	-
已付利息	-	(13,600)	(11,663)	-
股東墊款／(向股東還款)	899,290	(757,969)	(705,317)	173,739
一間關連公司貸款之所得款項	-	100,000	100,000	-
償還來自一間關連公司之貸款	-	-	-	(100,000)
融資活動產生／(所用)之現金淨額	949,290	(671,569)	(616,980)	73,739
現金及現金等值項目之增加／ (減少)淨額				
	423,031	(393,260)	(258,927)	(15,459)
於期／年初之現金及現金等值項目	-	423,031	423,031	29,771
於期／年末之現金及現金等值項目	423,031	29,771	164,104	14,312

II. 過往財務資料附註

1. 公司資料

項目公司於二零二零年一月十六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普寧市流沙東街道新壇村文竹南路西側豐德樓202號。項目公司之主要業務為於中國進行物業開發。

2. 編製及呈列基準

過往財務資料乃根據香港會計師公會（「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」）編制。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。項目公司於編製有關期間之過往財務資料時，已採納於自二零二二年一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。

編製符合香港財務報告準則之過往財務資料需要使用若干關鍵會計假設及估計。亦需要管理層於應用項目公司會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或高度複雜性之範疇，或涉及對過往財務資料作出重大假設及估計之範疇披露於附註5。

3. 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

截至本報告刊載日期，香港會計師公會已頒佈以下修訂、新準則及詮釋，該等修訂、新準則及詮釋於二零二二年十月一日開始的年度期間尚未生效及未於本過往財務資料中提早採納。

香港會計準則第1號之修訂	把負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號（二零二零年）之相關修訂 ¹
香港會計準則第1號之修訂	會計政策之披露 ¹
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義 ¹
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 ¹

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

除下述新訂香港財務報告準則及其修訂外，項目公司之唯一董事預期應用此等尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂，於可見未來不會對財務報表造成重大影響。

4. 重大會計政策

(a) 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。

(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（即項目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項目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。項目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

項目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項目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。信貸虧損以項目公司根據合約應得之所有現金流量與項目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，項目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。此包括根據項目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。

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)。一般情況是當項目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

項目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、應付一名股東款項、應付關連人士款項及來自一間關連公司之貸款)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，則項目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。

倘項目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期／年內在損益確認。

(c) 非財務資產之減值

於各報告期間末，項目公司審閱物業、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項目公司，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
機動車	3至5年

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) 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項目公司現金管理主體部分之銀行透支。

(f) 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付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項目公司提供重大融資利益時，項目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(g)）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

合約資產指項目公司就換取項目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，應收款項指項目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。

合約負債指項目公司因已向客戶收取代價（或已到期代價金額）而項目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項目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。

(g) 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。

(h) 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，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。

(i) 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

項目公司之僱員須參與由政府管理之退休福利計劃。項目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。

(j) 撥備及或然負債

如項目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。

(k) 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項目公司有關連：

- (i) 對項目公司有控制權或共同控制權；
- (ii) 對項目公司有重大影響力；或
- (iii) 為項目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項目公司有關連：

- (i) 該實體與項目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) 該實體乃為項目公司或與項目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）向項目公司或項目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. 估計不確定因素之主要來源

於應用項目公司之會計政策(載於附註4)時，項目公司之唯一董事須就不能從其他來源得出之資產與負債之賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及被認為相關的其他因素。實際結果或有別於該等估計。

該等估計及相關假設乃持續予以檢討。倘會計估計修訂僅影響作出修訂之期間，則該會計估計修訂會在該期間確認；倘修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂期間和受影響之未來期間確認。

6. 經營分類資料

項目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，以評估項目公司之業務表現。

項目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。

7. 收益

項目公司之主要業務為在中國開發物業。項目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 一月十六日 (成立日期)至 二零二零年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二一年 九月三十日 止九個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二二年 九月三十日 止九個月 人民幣千元
利息收入	59	567	396	476
其他收入	20	444	144	239
	<u>79</u>	<u>1,011</u>	<u>540</u>	<u>715</u>

9. 融資成本

	二零二零年 一月十六日 (成立日期)至 二零二零年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二一年 九月三十日 止九個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二二年 九月三十日 止九個月 人民幣千元
來自一間關連公司之 貸款利息	—	6,936	6,665	5,064
就收購物業開發土地 應付款項之利息	—	6,664	4,998	—
	—	13,600	11,663	5,064
減：發展中物業之 資本化金額	—	(13,600)	(11,663)	(5,064)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

10. 除所得稅前虧損

	二零二零年 一月十六日 (成立日期)至 二零二零年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二一年 九月三十日 止九個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二二年 九月三十日 止九個月 人民幣千元
除所得稅前虧損乃經 扣除以下各項後 達至：				
核數師酬金	-	-	-	-
工資及薪金	1,790	4,456	3,265	2,071
罰款及賠償	3,057	240	240	3,614
廣告及推廣	3,756	4,904	3,234	1,859
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

11. 所得稅抵免

	二零二零年 一月十六日 (成立日期)至 二零二零年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二一年 九月三十日 止九個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二二年 九月三十日 止九個月 人民幣千元
期/年內即期稅項				
— 中國企業所得稅	2,591	2,704	1,974	1,418
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

根據《中國企業所得稅法》(「**企業所得稅法**」)及企業所得稅法實施條例，目標公司之中國附屬公司適用之稅率為25%。

由於項目公司於有關期間並無自中國產生任何應課稅溢利，故並無於過往財務資料作出任何中國所得稅撥備。

所得稅抵免根據綜合損益及其他全面收益表與除所得稅前虧損對賬如下：

	二零二零年 一月十六日 (成立日期)至 二零二零年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二一年 九月三十日 止九個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二二年 九月三十日 止九個月 人民幣千元
除所得稅前虧損	<u>(10,363)</u>	<u>(15,205)</u>	<u>(7,894)</u>	<u>(10,044)</u>
按法定稅率計算的 稅項	2,591	3,801	1,974	2,511
不可扣稅開支	<u>—</u>	<u>(1,097)</u>	<u>—</u>	<u>(1,093)</u>
所得稅抵免	<u>2,591</u>	<u>2,704</u>	<u>1,974</u>	<u>1,418</u>

於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年九月三十日，項目公司於中國產生稅項虧損分別約人民幣2,591,000元、人民幣2,704,000元及人民幣1,418,000元，將於三到五年內屆滿，以用於抵銷未來應課稅溢利。由於預期未來應課稅溢利，已就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。

12. 董事酬金

項目公司之董事概無就於有關期間向項目公司提供服務而收取任何袍金或酬金。

13. 股息

項目公司並無就各有關期間派付或建議股息。

14. 物業、廠房及設備

	傢俱、 裝置及設備 人民幣千元	機動車 人民幣千元	總額 人民幣千元
成本			
於二零二零年一月十六日(成立日期)	-	-	-
增加	173	315	488
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	173	315	488
增加	70	-	70
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	243	315	558
增加	-	-	-
於二零二二年九月三十日	243	315	558
累積折舊			
於二零二零年一月十六日(成立日期)	-	-	-
期內折舊支出	12	-	12
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	12	-	12
年內折舊支出	64	74	138
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	76	74	150
期內折舊支出	55	56	111
於二零二二年九月三十日	131	130	261
賬面值			
於二零二零年十二月三十一日	161	315	476
於二零二一年十二月三十一日	167	241	408
於二零二二年九月三十日	112	185	297

15. 發展中物業

	於 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零二二年 九月三十日 人民幣千元
於正常營運周期內列入流動資產項下	921,775	1,215,997	1,424,193
結餘包括			
－ 土地成本	820,000	820,000	820,000
－ 建築成本	101,775	382,397	585,529
－ 資本化之借貸成本	—	13,600	18,664
	921,775	1,215,997	1,424,193

發展中物業均位於中國。

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。

於二零二零年一月十六日至二零二零年十二月三十一日止期間、截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年九月三十日止期間，特別為發展中物業確認之因一間關連公司的負債而產生之借貸成本分別為約人民幣零元、人民幣13,600,000元及人民幣5,064,000元已經資本化。

16. 預付款項、按金及其他應收款項

	於 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零二二年 九月三十日 人民幣千元
其他應收款項	—	200,528	377,956
減：已確認預期信貸虧損	—	(4,389)	(6,040)
	—	196,139	371,916
預付款項	38	28	191
員工墊款及按金	97	316	916
合約成本	—	7,413	9,422
於期／年末	135	203,896	382,445

下表載列有關期間其他應收款項虧損撥備的對賬：

	自二零二零年 一月十六日 (成立日期)起 至二零二零年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二二年 九月三十日 止九個月 人民幣千元
年初	-	-	4,389
有關期間已確認減值虧損	-	4,389	1,651
於期／年末	-	4,389	6,040

17. 應收／(付)關連人士款項

所有應收／(付)關連人士款項為無抵押、免息及須按要求償還。

18. 現金及銀行結餘

	於 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零二二年 九月三十日 人民幣千元
財務狀況表所呈列之現金及銀行結餘	423,031	130,849	162,796
減：受限制現金	-	(101,078)	(148,484)
現金流量表所呈列之現金及銀行結餘	423,031	29,771	14,312

附註：

- (a) 於各有關期間末，項目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》，項目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) 於各有關期間末，項目公司指定銀行賬戶所持有之受限制現金分別為約人民幣零元、人民幣101,078,000元及人民幣148,484,000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。

19. 應付賬款、應計費用及其他應付款項

	於 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零二二年 九月三十日 人民幣千元
應付賬款 (附註(a))	410,854	26,373	2,313
應計費用及其他應付款項 (附註(b))	2,169	5,388	8,579
於期/年末	<u>413,023</u>	<u>31,761</u>	<u>10,892</u>

(a) 應付賬款

以下為於有關期末按發票日期呈列應付賬款之賬齡分析：

	於 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零二二年 九月三十日 人民幣千元
3個月內	640	25,990	1,562
3個月至6個月	410,214	61	218
6個月至12個月	—	59	272
超過1年	—	263	261
	<u>410,854</u>	<u>26,373</u>	<u>2,313</u>

(b) 應計費用及其他應付款項

	於 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零二二年 九月三十日 人民幣千元
來自承包商之按金	922	1,424	854
應計工資及薪金	642	1,073	276
其他應付稅項	593	1,897	656
其他	12	994	6,793
於期/年末	<u>2,169</u>	<u>5,388</u>	<u>8,579</u>

20. 合約負債

合約負債主要與銷售發展物業而未達到收益確認標準的客戶墊款有關。

	於 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零二二年 九月三十日 人民幣千元
年初	—	—	1,366,968
合約負債(即預收款)增加	—	1,366,968	377,034
於期/年末	<u>—</u>	<u>1,366,968</u>	<u>1,744,002</u>

21. 應付一名股東款項

深圳市耀領投資有限公司(「深圳耀領」)擁有項目公司之90%股權，向項目公司墊付用於物業發展的資金。該墊款為無抵押、免息及須按要求償還。

於二零二二年九月三十日，深圳耀領通過一項決議案放棄應收項目公司款項的未償付餘額，約為人民幣315,060,000元。該餘額於資本儲備確認視作一名股東的注資。

22. 來自一間關聯公司之貸款

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，貸款人民幣100,000,000元乃從一間關聯公司借入，年利率為8%，還款期為18個月。該貸款已於二零二二年九月三十日之前悉數償還。

23. 股本

人民幣千元

註冊：

於二零二零年一月十六日(成立日期)、二零二零年十二月三十一日、
二零二一年一月一日、二零二一年十二月三十一日、
二零二二年一月一日及二零二二年九月三十日

50,000

繳足：

於二零二零年一月十六日(成立日期)
期內注資

—

50,000

於二零二零年十二月三十一日、二零二一年一月一日、
二零二一年十二月三十一日、二零二二年一月一日及
二零二二年九月三十日

50,000

項目公司於中國註冊成立為有限公司。於註冊成立後，其註冊資本為人民幣50,000,000元。

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
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。
資本儲備	結算應付一名股東款項產生的一名股東視作注資，轉撥至權益。

25. 資本風險管理

項目公司之唯一董事管理其資本，確保項目公司將能夠持續經營的同時，透過優化債務及權益結餘最大化對其投資者的回報。項目公司於整個有關期間之整體策略維持不變。

項目公司之資本結構包括資本及儲備。

項目公司之唯一董事定期檢討其資本結構。於檢討過程中，唯一董事考慮資本成本及各類別資本相關的風險。基於唯一董事之推薦建議，項目公司將透過注資及發行新債平衡其整體資本結構。

26. 按類別劃分之財務工具概要

	於 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零二二年 九月三十日 人民幣千元
按攤銷成本計量之財務資產			
— 其他應收款項	—	196,139	317,916
— 應收關連人士款項	1,916	1,641	1,451
— 現金及銀行結餘	423,031	130,849	162,796
	<u>424,947</u>	<u>328,629</u>	<u>482,163</u>
按攤銷成本計量之財務負債			
— 應付賬款、應計費用及其他應付款項	412,430	29,864	10,236
— 應付關連人士款項	19	75	135
— 應付一名股東款項	899,290	141,321	—
— 來自一間關連公司之貸款	—	100,000	—
	<u>1,311,739</u>	<u>271,260</u>	<u>10,371</u>

由於年期偏短，因此項目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。

27. 財務風險管理目標及政策

項目公司之財務工具包括其他應收款項、應收關連人士款項、現金及結餘、應付賬款、應計費用及其他應付款項、應付關連人士款項、應付一名股東款項，及來自一間關連公司之貸款。該等財務工具之詳情披露於各自的附註。與該等財務工具有關之風險載列如下：

(a) 市場風險

項目公司業務面臨外匯匯率及利率變動之市場風險極低。

(i) 貨幣風險

項目公司主要於中國經營業務，所有交易均以其功能貨幣結算。因此項目公司並無面臨外匯匯率變動產生的重大風險。

(ii) 利率風險

項目公司並無浮動計息資產及負債。由於項目公司銀行結餘屬短期性質，因此有關此等銀行結餘之利率變動被視為並不重大。因此，概無呈列利率風險之敏感度分析。

(b) 信貸風險

項目公司面臨信貸風險，而項目公司之最高信貸風險與財務資產有關，為綜合財務狀況表所列各已確認財務資產之賬面值。

項目公司於各報告期間持續考慮初步確認資產時的違約可能性及信貸風險是否顯著增加。為評估信貸風險是否顯著增加，項目公司比較資產於報告日期發生之違約風險與初步確認日期之違約風險，並已考慮可得之合理有據之前瞻性資料。

尤其會納入以下指標：

- 內部信貸評級；
- 外部信貸評級；
- 預期會對客戶履行責任能力造成重大變動之業務、財務或經濟狀況之實際或預期重大不利變動；

- 債務人／客戶經營業績之實際或預期重大變動；
- 客戶預期業績及表現之重大變動，包括項目公司客戶付款狀況之變動以及客戶經營業績之變動。

(i) **其他應收款項**

類別	項目公司之類別定義	確認預期信貸虧損撥備之基準
履行	客戶違約風險低，且有能力產生合約現金流量	十二個月預期虧損。倘資產之預期存續期少於十二個月，則預期虧損按其預期存續期計量
關注	信貸風險顯著增加的應收款項；倘利息及／或本金還款逾期30天，則假定信貸風險顯著增加	全期預期虧損
不良	利息及／或本金還款逾期60天	全期預期虧損
撇銷	利息及／或本金還款逾期120天且合理預期不能收回	撇銷資產

項目公司通過及時適當地計提預期信貸虧損撥備來計量其信貸風險。就其他應收款項而言，管理層根據過往償付記錄及過往經驗，定期進行集體評估以及對其他應收款項可收回程度進行個別評估。計算預期信貸虧損率時，項目公司考慮其他應收款項的歷史虧損率並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年九月三十日，其他應收款項的內部信貸評級為履行。項目公司根據12個月預期虧損法將該等應收款項之預期信貸虧損率評估為微不足道。於二零二零年一月十六日(成立日期)至二零二零年十二月三十一日止期間、截至二零二一年十月三十一日止年度以及截至二零二二年九月三十日止九個月分別確認預期信貸虧損約人民幣零元、人民幣4,389,000元及人民幣1,651,000元。

(ii) 銀行現金

下表顯示於有關期末存置之銀行存款結餘詳情：

		於 二零二零年 十二月三十一日 評級 人民幣千元	於 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零二二年 九月三十日 人民幣千元
銀行結餘	A1	423,031	130,849	162,796

該評級為受國際認可之信貸評級機構穆迪所提供之長期信貸評級。納入「A」類別評級被視為屬中上等級，根據穆迪評級制度乃承受較低信貸風險。鑑於銀行存款之重大部分存放於獨立評級為高信貸評級且過去數年並無違約記錄之銀行，項目公司管理層認為銀行存款結餘之信貸風險有限。

(c) 流動資金風險

流動資金風險主要指項目公司將無法履行其財務責任所涉及之風險。項目公司唯一董事認為，項目公司承受的流動資金風險視為並不重大。

下表詳列項目公司非衍生財務負債之合約到期情況，此乃根據項目公司可被要求付款之最早日期以金融負債未貼現現金流量計算。該表包括利息及本金現金流量（如有）。倘利息流是浮息，則未貼現金額源自報告期末利率曲線。

	按要求 人民幣千元	少於1年 人民幣千元	超過1年 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零二零年十二月三十一日					
<i>非衍生財務負債</i>					
－ 應付賬款、應計費用及其他應付款項	412,430	－	－	412,430	412,430
－ 應付關連人士款項	19	－	－	19	19
－ 應付一名股東款項	899,290	－	－	899,290	899,290
	<u>1,311,739</u>	<u>－</u>	<u>－</u>	<u>1,311,739</u>	<u>1,311,739</u>
於二零二一年十二月三十一日					
<i>非衍生財務負債</i>					
－ 應付賬款、應計費用及其他應付款項	29,864	－	－	29,864	29,864
－ 應付關連人士款項	75	－	－	75	75
－ 應付一名股東款項	141,321	－	－	141,321	141,321
－ 來自一間關連公司之貸款	－	100,000	－	100,000	100,000
	<u>171,260</u>	<u>100,000</u>	<u>－</u>	<u>271,260</u>	<u>271,260</u>
於二零二二年九月三十日					
<i>非衍生財務負債</i>					
－ 應付賬款、應計費用及其他應付款項	10,236	－	－	10,236	10,236
－ 應付關連人士款項	135	－	－	135	135
	<u>10,371</u>	<u>－</u>	<u>－</u>	<u>10,371</u>	<u>10,371</u>

(d) 流動資金風險

財務資產及財務負債之公平價值乃根據公認定價模式基於貼現現金流量分析釐定。

項目公司唯一董事認為按攤銷成本列賬之財務資產及財務負債之賬面值與其公平價值相若。

28. 關連人士交易

除本過往財務資料所披露者外，項目公司曾進行以下關連公司交易：

	二零二零年 一月十六日 (成立日期)至 二零二零年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二一年 九月三十日 止九個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二二年 九月三十日 止九個月 人民幣千元
已付／應付一間關連 公司之利息	-	6,936	6,665	5,064

29. 現金流量表附註

	應付一名 股東款項 人民幣千元	來自一間 關連公司 之貸款 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日	141,321	100,000	241,321
融資現金流量：			
－ 股東墊款	173,739	-	173,739
－ 向一間關連公司還款	-	(100,000)	(100,000)
現金流量變動總額	173,739	(100,000)	73,739
非現金變動：			
－ 結算應付一名股東款項產生的 視作注資	(315,060)	-	(315,060)
非現金變動總額	(315,060)	-	(315,060)
於二零二二年九月三十日	-	-	-
於二零二一年一月一日	899,290	-	899,290
融資現金流量：			
－ 股東墊款	-	100,000	100,000
－ 已付利息	-	(13,600)	(13,600)
－ 向一間關連公司還款	(757,969)	-	(757,969)
現金流量變動總額	(757,969)	86,400	(671,569)

	應付一名 股東款項 人民幣千元	來自一間 關連公司 之貸款 人民幣千元	總計 人民幣千元
非現金變動：			
— 資本化為發展中物業之利息開支	—	13,600	13,600
非現金變動總額	—	13,600	13,600
於二零二一年十二月三十一日	141,321	100,000	241,321
於二零二零年一月十六日(成立日期)	—	—	—
融資現金流量：			
— 股東墊款	899,290	—	899,290
現金流量變動總額	899,290	—	899,290
於二零二零年十二月三十一日	899,290	—	899,290

30. 資本承擔

於有關期間期末，並無於財務報表撥備之資本承擔如下：

	於 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零二二年 九月三十日 人民幣千元
已訂約但未撥備：			
— 建築相關成本	214,602	289,679	109,342

31. 或然負債

於有關期間期末，項目公司之或然負債如下：

	於 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零二二年 九月三十日 人民幣千元
代表物業單位買方授予金融機構之擔保	—	629,330	877,430

項目公司於轉讓房屋所有權證前與中國多間國內銀行訂約為其物業買方提供貸款及按揭額度。根據中國消費者銀行慣例，該等銀行要求項目公司就該等貸款(包括本金、利息及其他附帶費用)提供擔保。倘買方拖欠貸款還款，相關按揭銀行有權從受限制現金賬戶中扣除應償還款項。該等擔保將於相關部門發出房屋所有權證，而銀行收到相應物業之房屋所有權證時由銀行予以解除。

項目公司之唯一董事認為，項目公司不太可能承受該等擔保項下之虧損，因為於擔保期間，項目公司能夠接管相關違約物業之所有權，並按遠高於項目公司根據擔保已付／應付銀行金額之價格重新出售物業，因此財務報表概無就擔保作出任何撥備。

32. 2019冠狀病毒病疫情的影響

二零二零年初以來，2019冠狀病毒病疫情(「**2019冠狀病毒病疫情**」)蔓延全中國及其他國家，一定程度上影響了項目公司的業務及經濟活動。

2019冠狀病毒病疫情截至過往財務資料刊發日期的總體財務影響無法可靠估計。項目公司將密切關注2019冠狀病毒病疫情的發展，持續評估物業市場、項目公司財務狀況及經營業績所受影響。

33. 其後之財務報表

項目公司並未就二零二二年九月三十日之後任何期間編製經審核財務報表。

(A) 經擴大集團之未經審核備考財務資料報告

以下為本公司之申報會計師中正天恆會計師有限公司(為香港執業會計師)發出之報告全文，乃為載入本通函而編製。

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

吾等已就中國唐商控股有限公司(「**貴公司**」)董事(「**董事**」)所編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)之未經審核備考財務資料完成核證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司所刊發日期二零二三年一月二十日之通函(「**通函**」)附錄三第III-5至III-16頁所載於二零二二年九月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表、 貴集團截至二零二二年三月三十一日止年度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。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於通函附錄三第III-5頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明建議收購目標公司及其附屬公司100%股權，及間接收購項目公司70%股權(「**建議收購事項**」)對 貴集團於二零二二年九月三十日之財務狀況所造成影響，猶如建議收購事項已於二零二二年九月三十日進行，以及說明收購事項對 貴集團截至二零二二年三月三十一日止年度綜合財務表現及現金流量的影響，猶如建議收購事項已於二零二一年四月一日進行。作為此過程一部分，董事已自 貴公司截至二零二二年九月三十日止年度之已刊載年報(已就此刊發審核報告)所載 貴集團於二零二二年九月三十日的綜合財務狀況表摘錄有關 貴集團財務狀況的資料。

董事對未經審核備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「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所頒佈「專業會計師道德守則」之獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

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「事務所進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務委聘之質素控制」，並相應設有全面之質素控制制度，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規規定之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下匯報吾等之意見。對於吾等就編製未經審核備考財務資料所採用任何財務資料而於過往發出之任何報告，除於該等報告發出當日對報告收件人所負之責任外，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工作準則第3420號「就編製載入招股章程之備考財務資料作出報告之核證委聘工作」進行委聘工作。該準則規定申報會計師須規劃並執行程序，以合理確定董事是否根據上市規則第4.29段之規定及是否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，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所採用之任何歷史財務資料更新或重新發表任何報告或意見，吾等於是次委聘過程中亦未就編製未經審核備考財務資料時採用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載之未經審核備考財務資料僅供說明重大事件或交易對 貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易於供說明用途所選定之較早日期已發生或進行。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告之合理核證委聘，當中涉及執行情序以評估董事在編製未經審核備考財務資料時採用之適用準則有否提供合理基準以呈列直接歸因於事件或交易之重大影響，以及就下列各項取得充分且適當之憑證：

- 有關備考調整是否適當地按照該等準則編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥善應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師之判斷，當中已計及申報會計師對 貴集團性質、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狀況之了解。

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，吾等所獲得之憑證屬充足恰當，並可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所列基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 就未經審核備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露之調整屬恰當。

中正天恆會計師有限公司

執業會計師

香港

吳錦輝

執業證書編號：P06573

二零二三年一月二十日

(B) 經擴大集團之未經審核備考財務資料**經擴大集團之未經審核備考財務資料之編製基準**

就建議收購事項而言，已編製經擴大集團（包括本集團、致榮集團及項目公司及先前從非控股股東收購的東莞華創文實業開發有限公司（「東莞華創」）55%股權（該收購於二零二二年七月六日完成）之未經審核備考財務資料，以說明建議收購事項對本集團於二零二二年九月三十日財務狀況的影響，猶如建議收購事項已於二零二二年九月三十日發生，以及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，猶如建議收購事項已於二零二一年四月一日發生。

經擴大集團之未經審核備考財務狀況表乃根據以下資料編製：(i)本集團於二零二二年九月三十日之綜合財務狀況表之資料，有關資料乃摘錄自本集團截至二零二二年九月三十日止六個月的已刊載中報；及(ii)於二零二二年九月三十日致榮集團之經審核綜合財務狀況表和項目公司之經審核財務狀況表之資料，有關資料乃摘錄自本通函附錄二所載會計師報告。

經擴大集團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乃根據以下資料編製：(i)本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之經審核綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表之資料，有關資料乃摘錄自本集團截至二零二二年三月三十一日止年度的已刊載年報；及(ii)截至二零二一年十二月三十一日止年度致榮集團之綜合全面收益表及綜合現金流量表和項目公司之全面收益表及現金流量表之資料，有關資料乃摘錄自本通函附錄二所載會計師報告。

未經審核備考財務資料乃由本公司董事編製，僅供說明，且基於多項假設、估計、不明朗因素及現時可得資料。

因此，經擴大集團之未經審核備考財務資料並非旨在描述經擴大集團的實際財務狀況、財務表現及現金流量，猶如建議收購事項於二零二二年九月三十日或二零二一年四月一日完成，或旨在預測經擴大集團的未來財務狀況、財務表現和現金流量。

未經審核備考財務資料應與本公司截至二零二二年九月三十日止六個月的已刊載中報、本公司截至二零二二年三月三十一日止年度的已刊載年報所載本集團財務資料，以及本通函其他部分所載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

項目	致榮集團		本公司	備考調整			經擴大集團
	本集團	集團		公司	千港元	千港元	
	於二零二二年九月三十日	於二零二二年九月三十日	於二零二二年九月三十日	千港元	千港元	千港元	千港元
	千港元	千港元	千港元	(附註2)	(附註4)	(附註5)	千港元
			(附註1)				
非流動資產							
物業、廠房及設備	3,100	-	328				3,428
投資物業	244,229	-	-				244,229
於附屬公司之投資	-	-	-	359,510	(359,510)		-
遞延稅項資產	-	-	7,406				7,406
應收融資租賃	233,393	-	-				233,393
	<u>480,722</u>	<u>-</u>	<u>7,734</u>				<u>488,456</u>
非流動資產總值							

項目	本集團	致榮集團	公司	備考調整			經擴大集團
	於二零二二年 九月三十日	於二零二二年 九月三十日	於二零二二年 九月三十日	千港元 (附註2)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	
流動資產							
待售竣工物業	414,440	-	-				414,440
發展中物業	-	-	1,571,169		497,331		2,068,500
預付款項、按金及 其他應收款項	153,693	-	421,912				575,605
合約成本	8,191	-	-				8,191
應收融資租賃	43,580	-	-				43,580
應收關連人士款項	2	-	1,601				1,603
預付稅項	1,246	-	124,987				126,233
現金及銀行	290,944	-	179,597				470,541
流動資產總值	<u>912,096</u>	<u>-</u>	<u>2,299,266</u>				<u>3,708,693</u>
資產總值	<u>1,392,818</u>	<u>-</u>	<u>2,307,000</u>				<u>4,197,149</u>

	本集團		致榮集團	項目公司	備考調整			經擴大集團
	於二零二二年九月三十日	於二零二二年九月三十日	於二零二二年九月三十日	於二零二二年九月三十日	千港元 (附註2)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	
	千港元	千港元	千港元	千港元 (附註1)				千港元
流動負債								
貿易及其他應付款項	93,447	-	12,016				1,475	106,938
合約負債	229,294	-	1,923,982					2,153,276
應付附屬公司之非控股股東款項	30,115	-	-					30,115
應付關連人士款項	-	53	149					202
租賃負債	48,458	-	-					48,458
即期稅項負債	10	-	-					10
遞延稅項負債	-	-	-			165,529		165,529
流動負債總額	401,324	53	1,936,147					2,504,528
淨流動資產/(負債)	510,772	(53)	363,119					1,204,165
資產總值減流動負債	991,494	(53)	370,853					1,692,621
非流動負債								
可換股債券	-	-	-		169,532			169,532
租賃負債	420,120	-	-					420,120
非流動負債總額	420,120	-	-					589,652
負債總額	821,444	(53)	1,930,560					3,094,180
淨資產/(負債)	571,374	(53)	370,853					1,102,969
資本及儲備								
股本	144,723	78	55,160		26,700	(55,238)		171,423
儲備	389,417	(131)	315,693		163,278	(183,266)	(1,475)	683,516
	534,140	(53)	370,853					854,939
非控股權益	37,234	-	-			210,796		248,030
權益/(資本虧損)總額	571,374	(53)	370,853					1,102,969

(2) 經擴大集團之未經審核備考綜合全面收益表

項目	本集團	致榮集團	公司	備考調整		經擴大集團
	截至 二零二二年 三月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (附註6)	千港元 (附註3)	千港元 (附註5)	
收益	256,890	-	-			256,890
其他收益或虧損，淨額	(19,862)	-	1,218			(18,644)
已售竣工物業成本	(132,690)	-	-			(132,690)
物業、廠房及設備折舊	(2,802)	-	(166)			(2,968)
員工成本	(10,634)	-	(5,369)			(16,003)
其他經營開支	(29,283)	(16)	(14,002)		(1,475)	(44,776)
融資成本	(36,849)	-	-	(62)		(37,911)
除所得稅前溢利／(虧損)	24,770	(16)	(18,319)			(8,672)
所得稅(開支)／抵免	(9,092)	-	3,258			(5,834)
年內溢利／(虧損)	15,678	(16)	(15,061)			(14,506)
其他全面收益						
其後可能重新分類至損益的項目						
- 換算海外業務產生的匯兌差額	22,583	-	-			22,583
- 出售附屬公司時解除匯兌儲備	(2)	-	-			(2)
年內其他全面收益，扣除稅項	22,581	-	-			22,581
年內全面收益／(虧損)總額	38,259	(16)	(15,061)			8,075

(3) 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團	致榮	項目	備考調整			經擴大 集團
	截至 二零二二年 三月 三十一日 止年度 千港元	集團 截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 千港元	公司 截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (附註6)	千港元 (附註3)	千港元 (附註5)	千港元 (附註7)	
經營活動							
除所得稅前溢利/(虧損)	24,770	(16)	(18,319)	(62)	(1,475)	(13,570)	(8,672)
<i>就下列項目作出之調整：</i>							
- 利息收入	(468)	-	(683)				(1,151)
- 利息開支	36,849	-	-	62		13,570	50,481
- 物業、廠房及設備折舊	2,802	-	166				2,968
- 終止確認投資物業之虧損	2,928	-	-				2,928
- 修訂應收融資租賃之虧損	6,205	-	-				6,205
- 終止租賃合約之虧損	4,764	-	-				4,764
- 出售使用權資產之收益	(1,845)	-	-				(1,845)
- 投資物業公平值虧損	11,547	-	-				11,547
- 出售附屬公司之收益	(5)	-	-				(5)
營運資金變動前之經營現金流量	87,547	(16)	(18,836)				67,220
貿易及其他應收款項減少/ (增加)	53,707	-	(374,561)				(320,854)
合約成本增加	(9,394)	-	-				(9,394)
發展中物業及待售竣工物業 增加	(19,579)	-	(338,093)				(357,672)
應收融資租賃增加	(10,289)	-	-				(10,289)
受限制現金減少/(增加)	69,906	-	(121,779)				(51,873)
貿易及其他應付款項增加/ (減少)	72,920	-	(458,946)		1,475		(384,551)
合約負債增加	124,821	-	1,646,923				1,771,744

	本集團 截至 二零二二年 三月 三十一日 止年度 千港元	致榮 集團 截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 千港元	項目 公司 截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (附註6)	千港元 (附註3)	備考調整 千港元 (附註5)	千港元 (附註7)	經擴大 集團 千港元
經營產生/(所用)之現金	369,639	(16)	334,708				704,331
已收利息	468	-	683				1,151
已付稅項	(15,005)	-	-				(15,005)
經營活動產生/(所用)之現金淨額	355,102	(16)	335,391				690,477
投資活動							
出售附屬公司，扣除已出售 現金	(18)	-	-				(18)
應收附屬公司之非控股股東 款項增加	5,349	-	-				5,349
應付附屬公司之非控股股東 款項增加	1,673	-	-				1,673
應收關連人士款項減少	1	-	-				1
購買物業、廠房及設備	(237)	-	(84)				(321)
投資活動產生/(所用)之 現金淨額	6,768	-	(84)				6,684
融資活動							
來自關連人士的銀行借款/ 貸款增加	26,783	16	120,480				147,279
償還銀行借款	(225,970)	-	-				(225,970)
向附屬公司非控股股東還款	-	-	(913,201)				(913,201)
已付利息	(51,056)	-	(16,385)				(67,441)
償還租賃負債本金部分	(30,652)	-	-				(30,652)
融資活動(所用)/產生之 現金淨額	(280,895)	16	(809,106)				(1,089,985)

	本集團	致榮	項目	備考調整			經擴大
	截至 二零二二年 三月 三十一日 止年度 千港元	集團 截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 千港元	公司 截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (附註6)	千港元 (附註3)	千港元 (附註5)	千港元 (附註7)	集團 千港元
現金及現金等值項目之 增加/(減少)淨額	80,975	-	(473,799)				(392,824)
於年初之現金及現金等值項目	61,590	-	502,392				563,982
匯率變動影響	2,191	-	7,933				10,124
於年末之現金及現金等值項目	144,756	-	36,526				181,282

未經審核備考財務資料附註

- (1) 項目公司於二零二二年九月三十日的資產及負債按二零二二年九月三十日的現行匯率人民幣(「人民幣」)1元兌1.1032港元(「港元」)換算。概不表示人民幣金額已經、可能已經或可以兌換為港元，或反之亦然。
- (2) 於二零二二年十月三十一日，本公司與陳偉武先生(目標公司唯一控股股東及實益股東以及本公司董事)訂立買賣協議。根據買賣協議，本公司同意收購目標公司100%股權，代價為人民幣315,000,000元，須由本公司透過以下方式支付：(i)按發行價每股代價股份0.2港元發行及配發534,000,000股代價股份予陳先生，使代價股份的總價值為106,800,000港元；及(ii)發行本金額為249,150,000港元、每股換股價0.2港元的可換股債券。

經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表已編製，猶如建議收購事項於二零二二年九月三十日完成。本集團根據買賣協議就收購事項應付代價計算方式如下：

	附註	千港元	千港元
發行代價股份	(a)		
– 股本		26,700	
– 權益		<u>81,168</u>	
			107,868
發行可換股債券	(b)		
– 負債組成部分		169,532	
– 權益組成部分		<u>82,110</u>	
			<u>251,642</u>
總代價			<u><u>359,510</u></u>

- (a) 就此未經審核備考財務資料而言，代價股份公平值的計算基於二零二二年九月三十日聯交所報本公司每股價格0.202港元，總計股份代價約107,868,000港元。發行534,000,000股面值0.05港元的代價股份將導致股本增加26,700,000港元及股份溢價（計入儲備）增加81,168,000港元。
- (b) 本公司已委聘獨立專業估值師就可換股債券公平值進行估值，估值日期為二零二二年九月三十日。根據估值報告，可換股債券負債組成部分公平值按實際利率7.7%貼現未來現金流量計算。可換股債券負債部分之公平值約169,532,000港元計入非流動負債，因為可換股債券到期日將為通函刊發日的五週年當日。權益組成部分公平值指可換股債券轉換權，按二項式期權定價模式計算。可換股債券權益部分之公平值約82,110,000港元計入可換股債券儲備。
- (c) 董事認為，為編製本備考財務資料所作出二零二二年九月三十日代價股份及可換股債券的估值將為本通函讀者提供更多相關資料。

- (3) 於二零二二年七月六日，過往收購事項已完成。投資成本包括：(i)現金代價人民幣40,000,000元(相當於約47,718,000港元)；(ii)發行450,000,000股股份；及(iii)發行本金額27,120,000港元的可換股債券。

過往收購事項之詳情披露於本公司日期為二零二一年七月三十日之公佈及本公司日期為二零二一年九月三十日之通函。於二零二二年七月十八日，本公司收到深圳耀領的轉換通知，按每股換股股份0.2港元的換股價，行使可換股債券所附的轉換權，涉及全部本金額27,120,000港元；深圳耀領應獲發行總數135,600,000股的換股股份。可換股債券的詳情分別披露於本公司日期為二零二二年七月六日及二零二二年七月十八日的公佈。

於發行股份及轉換可換股債券後，股本及儲備分別增加約29,280,000港元及87,942,000港元。可換股債券負債組成部分利息開支約為62,000港元，於經擴大集團之未經審核備考綜合全面收益表確認。

- (4) 建議收購事項完成後，致榮集團的100%股權及項目公司的70%股權將由本公司持有。致榮集團及項目公司的可識別淨資產及負債將根據會計收購法按其公平值於本公司綜合財務報表中列賬。有關調整指(1)確認議價購買收益(下文附註d)約為132,296,000港元，該款項計入經擴大集團未經審核備考綜合財務狀況表的儲備；及(2)撤銷致榮集團及項目公司的經擴大股本及儲備分別約53,238,000港元及315,562,000港元，該款項從經擴大集團未經審核備考綜合財務狀況表的股本及儲備中扣除。相應非控股權益約210,796,000港元佔項目公司可識別資產及負債公平值的30%。

來自建議收購事項的議價購買收益計算如下：

	附註	千港元	千港元
總代價	(a)		359,510
項目公司資產及 負債公平值			
物業、廠房及設備		328	
遞延稅項資產		7,406	
發展中物業	(b)	2,068,500	
預付款項、按金及其他應收款項		421,912	
應收關連人士款項		1,601	
預付稅項		124,987	
現金及銀行結餘		179,597	
應付賬款、應計費用及其他應付款項		(12,016)	
合約負債		(1,923,982)	
應付關連人士款項		(149)	
遞延稅項負債	(c)	(165,529)	
		<u>702,655</u>	
70%股權		491,859	
減：致榮集團已收購淨 資產公平值		<u>(53)</u>	
已收購淨資產公平值			<u>491,806</u>
議價購買收益	(d)		<u><u>(132,296)</u></u>

就計算來自建議收購事項的議價購買收益而言，採用以下基礎及假設：

- (a) 代價公平值為約359,510,000港元，有關詳情請參閱上文附註(2)。
- (b) 發展中物業公平值於二零二二年九月三十日估計為約人民幣1,875,000,000元（相當於約2,068,500,000港元），由專業物業估值師估值。發展中物業的公平值變動約為497,331,000港元且已確認相應遞延稅項負債約165,529,000港元（附註c）。
- (c) 遞延稅項負債約165,529,000港元包括遞延土地增值稅約54,929,000港元及遞延企業所得稅約110,600,000港元，涉及發展物業公平值調整（附註b）。

遞延土地增值稅就土地價值增值部分按30%稅率計算，增值部分即二零二二年九月三十日物業公平值減物業發展支出（包括借款費用），根據相關中國土地增值稅法規，可予扣除。

遞延企業所得稅按發展物業估值盈餘的25%計算，盈餘即發展物業公平值（附註b）超出所產生的物業發展支出與上述遞延土地增值稅合計的部分。

- (d) 於二零二二年九月三十日，致榮集團及項目公司的其他資產及負債公平值估計與其各自賬面值相若。議價購買收益約132,296,000港元於經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表計入儲備。

建議收購事項根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）第3號「業務合併」使用會計收購法列賬。董事認為，所收購項目根據香港財務報告準則第3號構成一項業務。來自建議收購事項確認議價購買收益約132,296,000港元，猶如建議收購事項已於二零二二年三月三十一日完成。

在建議收購事項完成後，就會計而言，經擴大集團的實際商譽將需要根據致榮集團及項目公司的可識別淨資產及負債在建議收購事項完成日期的公平值重新計算。實際的財務影響可能與上述的數額不同。

- (5) 該調整指確認董事估計的其他收購成本，金額約為1,475,000港元，主要包括法律及專業費用。
- (6) 項目公司的全面收益表和現金流量表按二零二一年人民幣兌港元的平均匯率換算。
- (7) 這是假設建議收購事項發生在二零二二年三月三十一日時，可換股債券的推算利息支出。
- (8) 概無作出其他調整以反映二零二二年三月三十一日之後本集團的任何交易結果或其他交易。

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二零二二年十月三十一日之估值，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 0085

傳真：(852) 2951 0799

敬啟者：

有關：中華人民共和國（「中國」）廣東省揭陽市普寧市北環大道普寧唐商中央花園（「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二零二二年十月三十一日（「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

於對中國發展中該物業進行估值時，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廣東華商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

受限於目前之疫情狀況，吾等未能就該物業進行實地視察，惟吾等已於二零二二年十月二十七日透過彭健輝先生(房地產理學碩士)以視頻會議方式視察該物業。吾等已檢視該物業的周圍環境、公共區域及設施的外部情況(例如綠化帶、娛樂設施及學校)以及該物業各樓宇的情況。由於吾等檢視時該物業仍處於施工階段，吾等並未視察該物業內部環境。然而，吾等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，惟於可能有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

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)

二零二三年一月二十日

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26年物業估值經驗。

附件

估值報告

於二零二二年
十月三十一日
現況下之市值

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二二年 十月三十一日 現況下之市值
中國 廣東省揭陽市普寧市 北環大道 普寧唐商中央花園	普寧唐商中央花園(「該物業」)為一項建於一幅地盤面積為44,654.86平方米之土地上之住宅發展項目。	截至估值日期，該物業仍在建設中。	人民幣1,905,000,000元

該物業位於北環大道與鐵蘭山路交匯處。該物業坐落地的特點是容納各類住宅和工業開發物業，該等開發物業的開發時期和建築高度千差萬別。

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建築面積約為213,187.36平方米之住宅發展項目及1,480個停車位。該物業計劃於二零二二年完工。面積之詳情如下：

部分	概約 總建築面積 (平方米)
住宅	205,931.20
零售	7,256.16
總計：	<u>213,187.36</u>

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六月三十日及二零六零年六月三十日屆滿。

- 根據日期為二零二一年一月五日之不動產權證一粵(2021)普寧市不動產權第0000044號，該物業(地盤面積為44,654.86平方米)之土地使用權已授予普寧華創文實業開發有限公司(「項目公司」)，住宅用途及零售商業用途之土地使用權年期分別於二零九零年六月三十日及二零六零年六月三十日屆滿。

2. 根據普寧市自然資源管理局發出的建設用地規劃許可證—地字第4452812020R022號，項目公司獲許可使用一塊地盤面積為53,933平方米的土地，作開發住宅及零售商業用途。
3. 根據普寧市自然資源管理局發出的建設工程規劃許可證—建字第4452812020G032號，該物業的開發計劃已獲批准。
4. 根據編號445281202012110101及445281202101080101的兩份建設工程施工許可證，該物業之建設工程已獲准施工。
5. 根據普寧市住房和城鄉建設局均於二零二一年發出的三份預售許可證—普建售許字(2021)第01、06及14號，該物業總建築面積213,279.18平方米的部分已獲准進行預售。
6. 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543,817,000元，而工程成本預算總額則為約人民幣656,301,000元。於估值過程中，吾等已於估值中計及上述金額。
7. 根據獲提供之資料，該物業總建築面積約為190,159.68平方米及有92個停車位之部分已按總代價約人民幣1,821,000,000元預售。吾等已於估值中計及該代價。倘建議發展項目已落成，其於估值日期之市值約為人民幣2,258,700,000元。
8. 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. 項目公司已獲得該物業之相關不動產權證並成為該物業土地使用權之合法擁有人，有權佔用、使用該物業、從該物業產生利潤及出售該物業；

- ii. 項目公司已獲得相關的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，土地使用規劃情況、建設工程規劃及建設工程施工均已獲政府批准；
- iii. 項目公司已獲得該物業的相關預售許可證，能夠合法地預售該物業；及
- iv. 該物業之土地使用權並不附帶按揭及其他產權負擔。

以下為本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止三個年度各年及截至二零二二年九月三十日止六個月之管理層討論及分析。

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%。虧損大幅增加主要由於(i)採納香港財務報告準則第16號「租賃」後，投資物業公平價值虧損約為24,300,000港元，及(ii)提供財務擔保約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%。收益下跌主要由於2019冠狀病毒病(「**2019冠狀病毒病**」)疫情對展覽行業之不利影響所致。該分類於截至二零二零年三月三十一日止年度錄得虧損約2,900,000港元，較上一個財政年度約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)於二零一八年十月收購一間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。本業務分類錄得截至二零二零年三月三十一日止年度溢利約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，以發展本業務分類，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(二零一九年三月三十一日：1.4)。

本集團銀行及其他借貸之到期概況載列如下：

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
須於以下日期償還：		
一年內	67.0	43.6
一年以上，但不超過兩年	17.3	—
兩年以上，但不超過三年	8.2	—
總計	<u>92.5</u>	<u>43.6</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港元按浮動利率計息。銀行及其他借貸按介乎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 預留用於本集團 放債業務落實 擴展及發展計劃 時為該等擴展及 發展計劃提供 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 按擬定用途用作 本集團之一般 營運資金	零

公佈日期	集資活動描述	所得款項擬定用途	於二零二零年	於二零二零年
			三月三十一日 所得款項之 實際用途	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 預留由本集團 用於收購峰智 投資有限公司之 全部股本， 本集團透過峰智 投資有限公司 間接持有東莞市 華創文置地有限 公司之35%股權
		約14,000,000港元 用作本集團之一 般營運資金	約14,000,000港元 按擬定用途用作 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**」）、一名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。楊雷先生、其配偶、一名關連方、關連公司、獨立第三方公司及本集團投資物業賬面值約為118,700,000港元的若干資產亦已抵押，作為本集團上述銀行及其他借款的擔保。

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。有關融資應於36個月內到期，於二零一九年九月及二零二零年一月分別提取人民幣80,000,000元及人民幣20,000,000元。

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。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

於二零二零年四月九日，本公司與陳偉武先生（本公司持股53.8%的股東）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（「**峰智集團**」）之全部股本（「**東莞收購事項**」）。於東莞收購事項完成後，本公司將透過峰智間接持有東莞市華創文置地有限公司（「**東莞項目公司**」）之35%股權，從而於中國開展其物業開發業務。東莞收購事項之代價應通過現金支付36,861,538港元（相當於約人民幣33,544,000元）以及發行及配發本公司800,000,000股代價股份之方式償付。東莞收購事項已於二零二零年七月二十七日完成。東莞收購事項之詳情分別披露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。

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冠狀病毒病爆發對業務（尤其是展覽分部）造成了重大影響，全球營商環境之未來充滿挑戰及不可預測性。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質素及得力人士組成。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。

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%。虧損大幅增加主要由於(i)投資物業公平價值虧損約為56,000,000港元，及(ii)提供財務擔保約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%。收益下跌主要由於2019冠狀病毒病(「**2019冠狀病毒病**」)疫情對展覽行業之影響所致。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。該分類於截至二零二一年三月三十一日止年度錄得虧損約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%。鑑於全球持續的旅行限制，該業務領域的前景仍不明朗，年內已出售中國廣告集團，以緩解虧損。

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%，本業務分類於截至二零二一年三月三十一日止年度錄得虧損約300,000港元，而上一個財政年度錄得溢利約11,000,000港元。虧損增加主要由於投資物業公平價值虧損所致。

物業發展業務

於截至二零二一年三月三十一日止年度，本公司收購峰智投資有限公司之全部股權，總代價為(i)現金36,700,000港元(相當於人民幣33,500,000元)及(ii)本公司800,000,000股股份。於年內，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)。管理層將發展此業務並實現本集團之可持續增長。本集團實施增長型策略(包括投資於中國更多物業分租業務分部及物業發展業務分部之投資項目)，以求實現有關目標。

金融服務業務

放債

於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

由於並無物色到合適商機，本集團於二零二零年十一月向證券及期貨事務監察委員會退還第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。管理層有意投入更多精力於本集團其他業務分類。

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：銀行及其他借貸、應付票據及可換股債券約178,700,000港元)。

本集團銀行及其他借貸之到期概況載列如下：

	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
一年以上，但不超過兩年	—	17.3
兩年以上，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。銀行及其他借貸按每年7.24%之實際利率計息（二零二零年：4.15%至8.23%）。

於截至二零二一年三月三十一日止年度，所有可換股債券已轉換為本公司普通股。詳情請參閱本公司日期為二零二零年七月三十日之公佈。

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%，而二零二零年三月三十一日為28.1%。董事認為，本集團之財務狀況屬穩健。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。於二零二一年三月三十一日，本集團的流動資產淨值約為492,800,000港元，而於二零二零年三月三十一日的流動資產淨值約為54,700,000港元。本集團於二零二一年三月三十一日的流動比率為1.6（二零二零年三月三十一日：1.2）。

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	集資活動描述	所得款項擬定用途	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 預留用於本集團 放債業務落實 擴展及發展計劃 時為該等擴展及 發展計劃提供 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 按擬定用途用作 本集團之一般營 運資金	零

公佈日期	集資活動描述	所得款項擬定用途	於二零二零年	於二零二零年
			三月三十一日 所得款項之 實際用途	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	約32,100,000港元 預留由本集團 用於收購峰智投 資有限公司之 全部股本， 本集團透過峰智 投資有限公司 間接持有東莞市 華創文置地有限 公司之35%股權	零
		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擔保：i)一名非控股股東之關連公司以及本集團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)本集團賬面值為770,400,000港元之發展中物業。

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、其配偶及關連公司之若干資產已予抵押，作為銀行及其他借貸之擔保。

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提供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該附屬公司後轉讓予第三方。

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

於各報告日期，本集團之或然負債如下：

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

本集團於轉讓土地業權契據前與中國多間國內銀行訂約為其物業買方提供貸款及按揭額度。根據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、利息及其他附帶費用）提供擔保。倘買方發生貸款違約，相關按揭銀行有權從受限制現金賬戶中扣除應償還款項。本集團向銀行提供之該等擔保將於相關部門發出房屋所有權證，而銀行自客戶收到相應物業之房屋所有權證時由銀行予以解除。

董事認為，本集團不太可能承受該等擔保項下之虧損，因為於擔保期間，本集團能夠接管相關違約物業之所有權，並出售物業，以收回本集團向銀行支付的金額。本集團並無確認該等擔保。董事亦認為，倘買方就其按揭貸款拖欠支付銀行款項，相關物業之市值能夠補回本集團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

於截至二零二一年三月三十一日止年度，本公司與陳偉武先生（本公司董事）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持有東莞市華創文置地有限公司之35%股權，從而於中國開展其物業開發業務。代價應通過現金支付約36,723,000港元（相當於約人民幣33,544,000元）以及發行及配發本公司800,000,000股代價股份之方式償付。收購事項之詳情分別披露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。

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

自二零二零年初爆發的2019冠狀病毒病疫情，對截至二零二一年三月三十一日止年度的業務產生重大影響，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質素及得力人士組成。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、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。

截至二零二二年三月三十一日止年度**財務回顧****綜合業績**

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團錄得收益約256,900,000港元，較上一個財政年度來自持續經營業務收益約56,200,000港元增加約357.4%，同時於截至二零二二年三月三十一日止年度錄得溢利約15,700,000港元，較上一個財政年度虧損約47,600,000港元，虧損減少約132.9%。溢利大幅增加主要由於1) 截至二零二一年三月三十一日止年度出售虧損附屬公司完成；2) 實施若干成本控制及減少開支之措施；3) 概無作出任何財務擔保撥備；4) 截至二零二二年三月三十一日止年度，投資物業之公平價值虧損減少及5) 年內確認物業發展業務之收益。

業務回顧**物業分租及投資業務**

截至二零二二年三月三十一日止年度，本業務分類錄得收益約80,200,000港元，較上一個財政年度約56,200,000港元增加約42.8%，本業務分類於截至二零二二年三月三十一日止年度錄得溢利約15,400,000港元，而上一個財政年度錄得虧損約300,000港元。溢利增加主要由於投資物業公平價值虧損減少所致。

物業發展業務

截至二零二二年三月三十一日止年度，中國物業發展業務為本集團貢獻收益約176,700,000港元(二零二一年：無)及該分類錄得溢利約20,500,000港元(二零二一年：虧損約11,000,000港元)。分類收益增加歸因於年內交付物業業主之已入賬總建築面積(「總建築面積」)，該等總建築面積來自於本集團已竣工物業發展項目，即東莞土地之唐商翰林居，位於中國東莞市謝崗鎮曹樂村，指定為城鎮住宅用地及商服用地(R2二類居住用地)。該物業於二零二一年十二月建設完工，已交付約9,672.1平方米之已入賬總建築面積並於年內確認為收益。該已竣工物業乃持作銷售用途，管理層預期餘下總建築面積部分將於下一財政年度確認。本集團將繼續積極檢討其業務擴展速度，以維持本業務並實現本集團之可持續增長，管理層可能適時調整其項目發展計劃及安排，以應對不斷變化之市況。

金融服務業務

放債

於截至二零二二年三月三十一日止年度，概無確認利息收入(二零二一年：無)。管理層將繼續為本分類尋找新機遇。

證券、期貨及資產管理

由於並無物色到合適商機，本集團於二零二零年十一月向證券及期貨事務監察委員會退還第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。管理層有意投入更多精力於本集團其他業務分部。

流動資金及財務資源

於二零二二年三月三十一日，本集團之銀行借貸合共約為99,200,000港元(二零二一年：289,500,000港元)。

本集團銀行及其他借貸之到期概況載列如下：

	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
須於以下日期償還：		
一年內	99.2	289.5
一年以上，但不超過兩年	—	—
兩年以上，但不超過三年	—	—
總計	<u>99.2</u>	<u>289.5</u>

所有本集團銀行借貸之賬面值乃以人民幣計值。於二零二二年三月三十一日，本集團之銀行借貸結餘約99,200,000港元按固定利率計息。銀行借貸按每年7.24%之實際利率計息（二零二一年：每年7.24%）。

於截至二零二一年三月三十一日止年度，所有可換股債券已轉換為本公司普通股。詳情請參閱本公司日期為二零二零年七月三十日之翌日披露報表。

本集團於二零二二年三月三十一日之資本負債比率並不適用（因為本集團於二零二二年三月三十一日維持淨現金狀況），而二零二一年三月三十一日為31.1%。董事認為，本集團之財務狀況屬穩健。該比率乃經參照銀行借貸扣除現金及銀行結餘除以本公司擁有人應佔之本公司權益計算得出。於二零二二年三月三十一日，本集團的流動資產淨值約為531,300,000港元，而於二零二一年三月三十一日的流動資產淨值約為492,800,000港元。本集團於二零二二年三月三十一日的流動比率約為1.6（二零二一年三月三十一日：1.6）。

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。截至二零二二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	所得款項擬定用途	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		結轉至截至二零二二年三月三十一日止年度之所得款項淨額		尚未動用所得款項之金額	預期時間表／未動用所得款項擬定用途
			二零二一年三月三十一日	二零二一年三月三十一日	二零二二年三月三十一日	二零二二年三月三十一日		
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，該等債券已於二零二零年七月三十日轉換為本公司普通股	本集團於香港之放債業務：約27,200,000港元（根據本公司日期為二零二一年八月二十五日之公佈，所得款項用途已重新分配至一般營運資金）	27,200,000 港元	零	27,200,000 港元	27,200,000 港元	零	不適用
		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

公佈日期	集資活動描述	所得款項擬定用途	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		結轉至截至二零二二年三月三十一日止年度之所得款項淨額金額		尚未動用所得款項之金額	預期時間表／未動用所得款項擬定用途
			二零二一年三月三十一日	二零二一年三月三十一日	二零二二年三月三十一日	二零二二年三月三十一日		
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，該等債券已於二零二零年七月三十日轉換為本公司普通股	潛在收購事項(附註1)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

附註1:

約32,100,000港元之所得款項於二零二零年七月用於償付一項收購事項之代價。

抵押

於二零二二年三月三十一日，本集團之若干銀行借貸合共約99,200,000港元以下列各項擔保：i)一名非控股股東之關連公司以及本集團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)本集團賬面值約為837,000,000港元之持作銷售已竣工物業。

於二零二一年三月三十一日，本集團之銀行借貸以下列各項擔保：i)一名非控股股東之關連公司以及本集團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)本集團賬面值約為770,400,000港元之發展中物業。

除上文所披露者外，本集團於二零二二年三月三十一日並無任何其他資產抵押。

或然負債

於各報告日期，本集團之或然負債如下：

	二零二二年 港元	二零二一年 港元
代表物業單位買方授予金融機構之擔保	415,660,013	136,822,542

本集團於轉讓房屋所有權證前與中國多間國內銀行訂約為其物業買方提供貸款及按揭額度。根據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、利息及其他附帶費用)提供擔保。倘買方拖欠貸款還款，相關按揭銀行有權從受限制現金賬戶中扣除應償還款項。該等擔保將於相關部門發出房屋所有權證，而銀行收到相應物業之房屋所有權證時由銀行予以解除。

董事認為，本集團不太可能承受該等擔保項下之虧損，因為於擔保期間，本集團能夠接管相關違約物業之所有權，並按遠高於本集團根據擔保已付／應付銀行金額之價格出售物業，因此綜合財務報表概無就擔保作出任何撥備。

薪酬政策

於二零二二年三月三十一日，本集團僱用合共53名(二零二一年：44名)僱員。截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團員工之薪酬約為10,600,000港元(二零二一年：15,100,000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

茲提述本公司日期為二零二一年七月三十日之公佈及日期為二零二一年九月三十日之通函，內容分別有關(其中包括)一項非常重大之收購事項及關連交易。除本報告另有界定者外，本副標題下所用詞彙與上述公佈及通函所用者具有相同涵義。

於二零二一年七月三十日，本公司與深圳耀領(本公司一間間接附屬公司之非控股股東)、東莞市華創文置地有限公司(「**華創文置地**」)訂立股權買賣協議，以收購華創文置地之55%股權(「**東莞收購事項**」)。於東莞收購事項完成後，本公司將持有華創文置地90%股權，華創文置地之財務報表將繼續併入本集團綜合財務報表。代價通過以下方式償付：(i)現金人民幣40,000,000元(相當於約48,000,000港元)；(ii)按發

行價每股股份0.2港元發行及配發450,000,000股股份，使股份的總價值為90,000,000港元及(iii)發行本金額為27,120,000港元（相當於約人民幣22,600,800元）之本公司可換股債券。東莞收購事項之詳情披露於本公司日期為二零二一年七月三十日之公佈及本公司日期為二零二一年九月三十日之通函。

其後，東莞收購事項於二零二一年十月二十日在本公司股東特別大會上獲批准。於二零二一年十月二十九日，本公司宣佈，由於需要額外時間來達成股權買賣協議之先決條件，本公司與深圳耀領書面約定將最後截止日期由二零二一年十月三十一日延長至二零二一年十二月三十一日（或雙方可能書面約定之其他日期）。

於二零二一年十二月三十一日，本公司宣佈，由於需要額外時間來達成股權買賣協議之先決條件，本公司與深圳耀領書面約定將最後截止日期由二零二一年十二月三十一日延長至二零二二年一月三十一日（或雙方可能書面約定之其他日期）。於二零二二年一月三十一日，本公司宣佈，由於需要額外時間來達成股權買賣協議之先決條件，本公司與深圳耀領書面約定將最後截止日期由二零二二年一月三十一日延長至二零二二年三月三十一日（或雙方可能書面約定之其他日期）。

於二零二二年三月三十一日，本公司宣佈，由於需要額外時間來達成股權買賣協議之先決條件，本公司與深圳耀領書面約定將最後截止日期由二零二二年三月三十一日延長至二零二二年六月三十日（或雙方可能書面約定之其他日期）。於二零二二年三月三十一日，東莞收購事項尚未完成。除上文所披露者外，於截至二零二二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

在2019冠狀病毒病疫情復發導致宏觀經濟充滿挑戰的背景下，本集團於二零二一／二二財年穩扎穩打。房地產市場降溫及金融機構風險傾向下行。疫情拉高本集團於截至二零二二年三月三十一日止年度在未來策略規劃方面的評核及執行要求。儘管存在巨大變數，本集團董事已實施各項適當措施降低成本，以提升本集團的表現。董事會期望業務穩健發展的同時，保持開放視野於未來幾年在中國物色能夠增加本集團財務盈利能力的物業開發項目。

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質素及得力人士組成。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、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。

截至二零二二年九月三十日止六個月

財務回顧

綜合業績

截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團錄得收益約519,600,000港元，而二零二一年同期的收益約為24,500,000港元，收益增加約2020.8%；及錄得溢利約80,400,000港元，而二零二一年同期則為虧損約8,800,000港元。溢利大幅增加的主要原因是1) 實施若干成本控制及減少開支之措施；及2) 於截至二零二二年九月三十日止期間確認物業發展業務收益。

董事會認為，投資物業公平值虧損為非現金項目，對本集團經營的現金流量並無影響。

業務回顧

物業分租及投資業務

截至二零二二年九月三十日止六個月，本業務分類錄得收益約28,300,000港元，而二零二一年同期的收益約為24,500,000港元，收益增加約15.5%；及錄得溢利約1,000,000港元，而二零二一年同期的溢利約為2,000,000港元。溢利減少的主要原因是投資物業之公平值減少。

物業發展業務

截至二零二二年九月三十日止期間，中國物業發展業務為本集團貢獻收益約491,300,000港元(二零二一年：無)及該分類錄得溢利約113,600,000港元(二零二一年：虧損約5,300,000港元)。分類收益增加歸因於期內交付物業業主之已入賬總建築面積(「**總建築面積**」)，該等總建築面積來自於本集團已竣工物業發展項目，即東莞土地之唐商翰林居，位於中國東莞市謝崗鎮曹樂村，指定為城鎮住宅用地及商服用地(R2二類居住用地)。該物業於二零二一年十二月建設完工，已交付約27,377.5平方米之已入賬總建築面積並於期內確認為收益。該已竣工物業乃持作銷售用途，管理層預期餘下總建築面積部分將於本財政年度確認。本集團將繼續積極檢討其業務擴展速度，以維持本業務並實現本集團之可持續增長，管理層可能適時調整其項目發展計劃及安排，以應對不斷變化之市況。

金融服務業務

放債

截至二零二二年及二零二一年九月三十日止六個月，本集團概無從事任何放債業務，亦無確認相應的利息收入。管理層將繼續為本分類尋找新機遇。

證券、期貨及資產管理

由於並無物色到合適商機，本集團於二零二零年十一月向證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）退還第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。管理層有意投入更多精力於本集團其他業務分部。

流動資金及財務資源

於二零二二年九月三十日，本集團並無產生銀行借貸（二零二一年三月三十一日：約99,200,000港元）。

本集團銀行借貸之到期概況載列如下：

	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 百萬港元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 百萬港元
須於以下日期償還：		
一年內	—	99.2
一年以上，但不 超過兩年	—	—
兩年以上，但不 超過五年	—	—
五年以上	—	—
總計	<u>—</u>	<u>99.2</u>

本集團銀行借貸之賬面值乃以人民幣計值。截至二零二二年九月三十日，本集團銀行借貸為零（二零二一年：銀行借貸按實際年利率7.24%計息）。

本集團於二零二二年九月三十日及二零二二年三月三十一日的資本負債比率並不適用（因為本集團於二零二二年九月三十日及二零二二年三月三十一日維持淨現金狀況）。董事認為，本集團之財務狀況屬穩健。該比率乃經參照銀行借貸扣除現金及銀行結餘除以本公司擁有人應佔之本公司權益計算得出。於二零二二年九月三十日，本集團的流動資產淨值約為510,800,000港元，而於二零二二年三月三十一日的流動資產淨值約為531,200,000港元。本集團於二零二二年九月三十日的流動比率為2.3（二零二二年三月三十一日：1.6）。

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。截至二零二二年九月三十日止六個月，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，本集團已完成以下集資活動，以增強其財務狀況：

於二零一八年，發行本金總額約42,000,000港元的可換股債券，扣除發行開支後的所得款項淨額約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	結轉至 截至		結轉至 截至		尚未動用 所得款項 之金額	預期時間表/ 未動用所得 款項擬定用途
			二零二二年 三月三十一日 止年度之 所得款項淨額	二零二二年 三月三十一日 之已動用金額	二零二二年 九月三十日 止六個月之 所得款項淨額	二零二二年 九月三十日 之已動用金額		
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， 該等債券已於 二零二零年七 月三十日轉換 為本公司普通 股	本集團於香港之放 債業務：約 27,200,000港元 (根據本公司日 期為二零二一年 八月二十五日之 公佈，所得款項 用途已重新分配 至一般營運資金)	27,200,000 港元	零	27,200,000 港元	27,200,000 港元	零	不適用
		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

於二零一七年，發行本金總額約46,300,000港元的可換股債券，扣除發行開支後的所得款項淨額約46,100,000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	結轉至 截至		結轉至 截至		尚未動用 所得款項 之金額	預期時間表/ 未動用所得款項 擬定用途
			二零二二年 三月三十一日 止年度之 所得款項淨額	截至 二零二二年 三月三十一日 之已動用金額	二零二二年 九月三十日 止六個月之 所得款項淨額	截至 二零二二年 九月三十日 之已動用金額		
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， 該等債券已於 二零二零年七 月三十日轉換 為本公司普通 股	潛在收購事項 (附註1) 約 32,100,000港元	零	零	零	零	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

附註1:

約32,100,000港元之所得款項於二零二零年七月用於償付一項收購事項之代價。

抵押及擔保

於二零二二年九月三十日，本集團並無產生銀行借貸，亦無作出任何抵押及擔保。

於二零二二年三月三十一日，本集團之若干銀行借貸合共約99,200,000港元以下列各項擔保：i)一名非控股股東之關連公司以及本集團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)本集團賬面值為837,000,000港元之持作銷售已竣工物業。

或然負債

於各報告日期，本集團之或然負債如下：

	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 港元
代表物業單位買方授予金融機構之擔保	326,302,762	415,660,013

本集團於轉讓房屋所有權契據前與中國多間國內銀行訂約為其物業買方提供貸款及按揭額度。根據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、利息及其他附帶費用)提供擔保。倘買方拖欠貸款還款，相關按揭銀行有權從受限現金賬戶中扣除應償還款項。該等擔保將於相關部門發出房屋所有權證，而銀行收到相應物業之房屋所有權證時由銀行予以解除。

董事認為，本集團不太可能承受該等擔保項下之虧損，因為於擔保期間，本集團能夠接管相關違約物業之所有權，並按遠高於本集團根據擔保已付／應付銀行金額之價格出售物業，因此簡明綜合財務報表概無就擔保作出任何撥備。

薪酬政策

於二零二二年九月三十日，本集團僱用合共33名（二零二二年三月三十一日：53名）僱員。截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團員工之薪酬約為4,500,000港元（二零二一年九月三十日：約5,500,000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評核並決定。

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，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

茲提述本公司日期為二零二一年七月三十日之公佈及日期為二零二一年九月三十日之通函，內容分別有關（其中包括）一項非常重大之收購事項及關連交易。除本公佈另有界定者外，本副標題下所用詞彙與上述公佈及通函所用者具有相同涵義。

於二零二一年七月三十日，本公司與深圳耀領（本公司一間間接附屬公司之非控股股東）、東莞市華創文置地有限公司（「**華創文置地**」）訂立股權買賣協議，以收購華創文置地之55%股權（「**東莞收購事項**」）。於東莞收購事項完成後，本公司將持有華創文置地90%股權，華創文置地之財務報表將繼續併入本集團綜合財務報表。代價通過以下方式償付：(i)現金人民幣40,000,000元（相當於約48,000,000港元）；(ii)按發行價每股股份0.2港元發行及配發450,000,000股股份，使股份的總價值為90,000,000

港元及(iii)發行本金額為27,120,000港元(相當於約人民幣22,600,800元)之本公司可換股債券。東莞收購事項之詳情披露於本公司日期為二零二一年七月三十日之公佈及本公司日期為二零二一年九月三十日之通函。

其後，東莞收購事項於二零二一年十月二十日在本公司股東特別大會上獲批准。於二零二一年十月二十九日，本公司宣佈，由於需要額外時間來達成股權買賣協議之先決條件，本公司與深圳耀領書面約定將最後截止日期由二零二一年十月三十一日延長至二零二一年十二月三十一日(或雙方可能書面約定之其他日期)。

於二零二一年十二月三十一日，本公司宣佈，由於需要額外時間來達成股權買賣協議之先決條件，本公司與深圳耀領書面約定將最後截止日期由二零二一年十二月三十一日延長至二零二二年一月三十一日(或雙方可能書面約定之其他日期)。於二零二二年一月三十一日，本公司宣佈，由於需要額外時間來達成股權買賣協議之先決條件，本公司與深圳耀領書面約定將最後截止日期由二零二二年一月三十一日延長至二零二二年三月三十一日(或雙方可能書面約定之其他日期)。

於二零二二年三月三十一日，本公司宣佈，由於需要額外時間來達成股權買賣協議之先決條件，本公司與深圳耀領書面約定將最後截止日期由二零二二年三月三十一日延長至二零二二年六月三十日(或雙方可能書面約定之其他日期)。於二零二二年三月三十一日，東莞收購事項尚未完成。

於二零二二年七月六日，收購事項已經完成，本公司持有華創文置地的90%股權，可換股債券已發行予深圳耀領，以根據股權買賣協議部分償付代價。於二零二二年七月十八日，本公司收到深圳耀領的轉換通知，按每股換股股份0.2港元的換股價，行使可換股債券所附的轉讓權，涉及全部本金額27,120,000港元；深圳耀領應獲發行總數135,600,000股的換股股份。進一步詳情，請分別參閱本公司日期為二零二二年七月六日及二零二二年七月十八日的公佈。

除上文所披露者外，於截至二零二二年九月三十日止六個月，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

在2019冠狀病毒病疫情復發導致宏觀經濟充滿挑戰的背景下，本集團於本財年穩扎穩打。物業市場經歷快速下跌，行業面臨極大挑戰。政府計劃維持房地產行業的健康穩定發展，穩住土地價格、住房價格及市場預期。本集團於截至二零二二年九月三十日止期間在未來策略規劃方面的提出了更高的評核及執行要求。儘管存在巨大變數，本集團董事已實施各項適當措施降低成本，以提升本集團的表現。董事會期望管理層維持穩健發展的同時，保持開放視野在中國物色能夠增加本集團財務盈利能力的新物業開發項目。

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優勢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。

以下為(i)致榮集團於二零二零年一月九日(成立日期)至二零二零年十二月三十一日止期間、截至二零二一年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二二年九月三十日止九個月之管理層討論及分析；及(2)項目公司於二零二零年一月十六日(成立日期)至二零二零年十二月三十一日止期間、截至二零二一年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二二年九月三十日止九個月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九日在英屬處女群島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3rd Floor, J & C Building, Road Town, Tortola, British Virgin Islands, VG1110。目標公司之主要業務為投資控股。

香港控股公司於二零二零年三月二十七日在香港註冊成立為有限公司。香港控股公司之主要業務為投資控股。

中國控股公司於二零二二年十二月九日在中國註冊成立為有限公司。中國控股公司之主要業務為投資控股。

項目公司於二零二零年一月十六日在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普寧市流沙東街道新壇村文竹南路西側豐德樓202號。其主要從事參與產業投資；房地產開發、房地產經紀；房地產信息諮詢；物業租賃；物業管理、建築裝飾裝修工程、建築幕牆工程、鋼結構工程、建築機電安裝工程、電子與智能化工程；銷售：建築材料、裝飾材料；商務諮詢服務、信息技術諮詢服務。

營業額

於二零二零年一月九日(成立日期)至二零二零年十二月三十一日止期間、截至二零二一年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二二年九月三十日止九個月，致榮集團並無營業額。

於二零二零年一月十六日(成立日期)至二零二零年十二月三十一日止期間、截至二零二一年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二二年九月三十日止九個月，項目公司並無營業額。

所得稅開支

於二零二零年一月九日(成立日期)至二零二零年十二月三十一日止期間、截至二零二一年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二二年九月三十日止九個月，由於致榮集團並無任何應課稅溢利，因此概無任何所得稅開支。

於二零二零年一月十六日(成立日期)至二零二零年十二月三十一日止期間、截至二零二一年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二二年九月三十日止九個月，由於項目公司並無任何應課稅溢利，因此概無任何所得稅開支。

期內溢利／虧損

於二零二零年一月九日(成立日期)至二零二零年十二月三十一日止期間、截至二零二一年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二二年九月三十日止九個月，致榮集團分別錄得虧損人民幣98,600,000元、人民幣15,890,000元及人民幣15,890,000元。該等虧損主要包括員工成本、其他經營開支及秘書費用。

於二零二零年一月十六日(成立日期)至二零二零年十二月三十一日止期間、截至二零二一年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二二年九月三十日止九個月，項目公司分別錄得虧損人民幣7,772,000元、人民幣12,501,000元及人民幣8,626,000元。該等虧損主要包括工資及薪金以及廣告及推廣開支。

資本架構及財務資源

致榮集團

於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年九月三十日，目標公司之繳足資本為人民幣77,800,000元。

於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年九月三十日，香港控股公司之繳足資本為1港元。

中國控股公司剛於二零二二年十二月九日在中國註冊成立，其註冊資本為人民幣10,000,000元。

於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年九月三十日，致榮集團並無任何未償還銀行借貸及銀行融資，而於上述期間應付一名董事款項分別為人民幣20,800,000元、人民幣36,690,000元及人民幣52,580,000元。

項目公司

於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年九月三十日，項目公司之繳足資本為人民幣50,000,000元。於上述期間之現金及銀行結餘分別為人民幣423,031,000元、人民幣130,849,000元及人民幣162,796,000元。

於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年九月三十日，項目公司並無任何未償還銀行借貸及銀行融資，而於上述期間來自關連人士之貸款或資金金額分別合共為人民幣899,309,000元、人民幣241,396,000元及人民幣315,195,000元。

資產抵押

於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年九月三十日，致榮集團並無抵押任何資產。

於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年九月三十日，項目公司並無抵押任何資產。

流動資金及資本負債比率

致榮集團的資本架構包括債務（其中包括應付一名股東款項）及致榮集團擁有人應佔權益（其中包括實繳資本及累積虧損）。

於有關期間期末，致榮集團之債務淨額對權益比率如下：

	於 二零二零年 十二月三十一日 港元	於 二零二一年 十二月三十一日 港元	於 二零二二年 九月三十日 港元
應付一名股東款項	20,800	36,690	52,580
減：現金及銀行結餘	—	—	—
債務／(現金)淨額	<u>20,800</u>	<u>36,690</u>	<u>52,580</u>
權益	<u>(20,800)</u>	<u>(36,690)</u>	<u>(52,580)</u>
債務淨額對權益比率	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

項目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、合約負債、應付關連人士款項、應付一名股東款項及來自一名關連人士之貸款)及項目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)。

於有關期間期末，項目公司之債務淨額對權益比率如下：

	於 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零二二年 九月三十日 人民幣千元
應付賬款、應計費用及 其他應付款項	413,023	31,761	5,828
合約負債	—	1,366,968	1,744,002
應付關連人士款項	19	75	135
應付一名股東款項	899,290	141,321	—
來自一間關連公司之貸款	—	100,000	—
減：現金及銀行結餘	(423,031)	(130,849)	(162,796)
債務／(現金)淨額	<u>889,301</u>	<u>1,509,276</u>	<u>1,587,169</u>
權益	<u>42,228</u>	<u>34,116</u>	<u>336,161</u>
債務淨額對權益比率	<u>2,106%</u>	<u>4,424%</u>	<u>472%</u>

附屬公司及聯屬公司之重大收購及出售事項

致榮集團於二零二零年一月六日(成立日期)至二零二零年十二月三十一日止期間、截至二零二一年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二二年九月三十日止九個月並無進行附屬公司及聯屬公司之重大收購及出售事項。

除收購普寧土地外，項目公司於二零二零年一月十六日(成立日期)至二零二零年十二月三十一日止期間、截至二零二一年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二二年九月三十日止九個月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

致榮集團為一間投資控股集團，而項目公司之業務範圍包括物業發展及管理。目標集團擬將普寧土地發展為住宅及商業物業，用作轉售及／或租賃用途。

所持有之重大投資

致榮集團於二零二零年一月六日(成立日期)至二零二零年十二月三十一日止期間、截至二零二一年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二二年九月三十日止九個月並無進行任何重大投資。

除收購普寧土地外，項目公司於二零二零年一月十六日(成立日期)至二零二零年十二月三十一日止期間、截至二零二一年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二二年九月三十日止九個月並無進行任何重大投資。

或然負債

於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年九月三十日，致榮集團並無或然負債。

於二零二零年十二月三十一日，項目公司並無或然負債；於二零二一年十二月三十一日及二零二二年九月三十日，項目公司分別有或然負債人民幣629,330,000元及人民幣877,430,000元，為代表物業單位買方授予金融機構之擔保。

外匯風險及對沖

由於致榮集團為一間投資控股集團，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)至二零二零年十二月三十一日止期間、截至二零二一年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二二年九月三十日止九個月，致榮集團並無使用金融工具作對沖用途。

由於項目公司之營運主要位於中國，故項目公司之營運並無面臨重大外匯風險。因此，於二零二零年一月十六日(成立日期)至二零二零年十二月三十一日止期間、截至二零二一年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二二年九月三十日止九個月，目標公司並無使用金融工具作對沖用途。

員工及薪酬政策

於二零二零年一月十六日(成立日期)至二零二零年十二月三十一日止期間、截至二零二一年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二二年九月三十日止九個月，致榮集團並無產生任何員工成本。

於二零二零年一月十六日(成立日期)至二零二零年十二月三十一日止期間、截至二零二一年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二二年九月三十日止九個月，項目公司產生之工資及薪金分別為人民幣1,790,000元、人民幣4,456,000元及人民幣2,071,000元。

分類資料

目標公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。項目公司於二零二零年一月十六日註冊成立，為目標公司之營運附屬公司。除項目公司外，致榮集團旗下其他公司均為投資控股公司，自成立以來並無任何業務營運。

項目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，以評估項目公司之業務表現。

項目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，並無客戶對項目公司之收益貢獻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	871,848,000	30.12%
	受控制法團權益	579,806,977 (附註)	20.03%

附註：該等股份由陳先生全資實益擁有之華麗國際有限公司（「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1,451,654,977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50.15%。

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 (附註1)	實益擁有人	579,806,977	20.03%

附註：

- (1) 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) 本公司與深圳耀領就以代價人民幣137,300,000元收購東莞市華創文置地有限公司之55%已發行股本所訂立日期為二零二一年七月三十一日之股權買賣協議；
- (b) 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二零二二年三月三十一日（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
宏博資本	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
中正天恆會計師有限公司	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二零二二年三月三十一日(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

下列文件副本將於本通函日期起計十四日期間，刊載於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.ts674.com>)：

- (a) 股權買賣協議；
- (b) 本附錄「專家及同意書」一節所述之專家各自之書面同意；
- (c) 本公司截至二零二零年三月三十一日、二零二一年三月三十一日及二零二二年三月三十一日止三個年度之年報；
- (d) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第36至82頁；
- (e) 目標公司及項目公司之財務資料，其全文載於本通函附錄二；
- (f) 中正天恆會計師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；及
- (g) 有關普寧土地之估值報告，其全文載於本通函附錄四。

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)

二零二三年第一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」)謹訂於二零二三年二月十六日(星期四)下午三時正假座香港九龍尖沙咀柯士甸道29號12樓1201室舉行二零二三年第一次股東特別大會(「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)與陳偉武先生(作為賣方(「賣方」))所訂立日期為二零二二年十月三十一日之有條件股權買賣協議(「協議」)，內容有關收購致榮控股有限公司全部已發行股本，代價為人民幣315,000,000元(或港元等值)，將由本公司以(i)按發行價每股代價股份0.2港元發行及配發534,000,000股代價股份(各為一股「代價股份」)及(ii)發行本金額為249,150,000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，二零二三年一月二十日

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，本公司將於二零二三年二月十四日(星期二)至二零二三年二月十六日(星期四)(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二零二三年二月十三日(星期一)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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

股東特別大會通告

- (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。
- (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（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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。