

---

**此乃要件 請即處理**

---

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

閣下如對本通函或應採取的行動有疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的大唐集團控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函以及隨附的代表委任表格，送交買主或承讓人，或經手買賣的持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

---



**Datang Group Holdings Limited**  
**大唐集團控股有限公司**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：2117)

**有關**  
**(I) 進一步收購重慶之遠股權；及**  
**(II) 出售天譽巨榮20%股權之**  
**主要交易**

---

除文義另有所指外，本封面所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

根據上市規則第14.44條，為代替在股東大會上通過相關決議案，收購事項及出售事項已取得股東的書面批准。本通函將寄發予股東，僅供參考之用。

2023年5月30日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	5
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	21
附錄二 — 收購目標公司的財務資料.....	24
附錄三 — 收購目標公司的管理層討論及分析 .....	59
附錄四 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料 .....	64
附錄五 — 物業的估值報告 .....	72
附錄六 — 一般資料.....	82

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	根據收購協議對收購目標公司合共80%之股權進行收購
「收購協議」	指	重慶唐承、重慶核盛、天譽巨榮及重慶之遠就收購事項所訂立日期為2022年12月30日之《股份轉讓協議》
「收購完成」	指	收購事項之完成
「收購完成日期」	指	收購完成之日期
「收購轉讓基準日」	指	2022年6月30日(根據收購協議)
「收購賣方」	指	重慶核盛及天譽巨榮
「該等公告」	指	本公司日期為2022年12月30日之公告，內容有關收購事項及出售事項
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「重慶核盛」	指	重慶核盛房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司
「重慶唐承」或「收購買方」	指	重慶唐承房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「重慶之遠」或「收購目標公司」	指	重慶之遠地產有限公司，一間於中國成立之有限公司

---

## 釋 義

---

「本公司」	指	大唐集團控股有限公司，一間於開曼群島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：2117)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據出售協議將出售目標公司之20%股權出售
「出售協議」	指	漳州唐林、嘉西商貿及天譽巨榮就出售事項所訂立日期為2022年12月30日之《股份轉讓協議》
「出售完成」	指	出售事項之完成
「出售完成日期」	指	出售完成之日期
「出售轉讓基準日」	指	2022年6月30日(根據出售協議)
「經擴大集團」	指	收購完成後的本集團
「福信集團」	指	福信集團有限公司，一間於中國成立之有限公司
「Good Fountain」	指	Good Fountain Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由黃女士最終擁有
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港公司收購及合併守則」	指	公司收購、合併及股份回購守則
「嘉西商貿」或「出售買方」	指	深圳市嘉西商貿有限公司，一間於中國成立之有限公司，主要從事跨產業投資

---

## 釋 義

---

「最後實際可行日期」	指	2023年5月25日，即刊印本通函前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所《證券上市規則》
「美地投資」	指	美地投資控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由吳先生全資擁有
「吳先生」	指	吳迪先生，本公司執行董事
「白女士」	指	白鈺女士，嘉西商貿的最終實益擁有人之一
「郭女士」	指	郭福愛女士，嘉西商貿的最終實益擁有人之一
「黃女士」	指	黃晞女士，本公司的控股股東之一，並為 Good Fountain的最終實益擁有人
「中國」	指	中華人民共和國
「先前收購事項」	指	誠如本公司日期為2021年9月30日之公告所披露，本公司對收購目標公司之20%股權進行收購
「物業」	指	位於中國重慶市璧山區璧城街道新勝村的物業項目（重慶天譽林溪府項目）
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	指	本公司股本中每股面值美金0.01元之普通股
「股東」	指	股份持有人

---

## 釋 義

---

「天譽置業」	指	天譽置業(控股)有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其於聯交所上市(股份代號：00059)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「天譽巨榮」或「出售目標公司」	指	南寧天譽巨榮置業有限公司，一間於中國成立之有限公司，且為天譽譽浚直接擁有80%的附屬公司，主要從事物業發展業務
「天譽譽浚」	指	南寧天譽譽浚投資有限公司，一間於中國成立之有限公司，且為天譽置業之間接全資附屬公司，主要從事物業發展業務
「廈門鴻孚」	指	廈門鴻孚貿易有限公司，一間於中國成立之有限公司，因為是福信集團的附屬公司而為本公司的關連人士，福信集團由本公司的控股股東黃女士擁有61.03%
「廈門融銀」	指	廈門融銀貿易有限公司，一間於中國成立之有限公司，因為是福信集團的附屬公司而為本公司的關連人士，福信集團由本公司的控股股東黃女士擁有61.03%
「漳州唐林」或「出售賣方」	指	漳州唐林房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，且為本公司之間接全資附屬公司，主要從事物業發展業務
「%」	指	百分比



Datang Group Holdings Limited  
大唐集團控股有限公司  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：2117)

執行董事：

吳迪先生(主席)

郝勝春先生

唐國鐘先生

非執行董事：

陳曉筠女士

獨立非執行董事：

張世澤先生

辛珠女士

駱昭塵先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Windward 3

Regatta Office Park

PO Box 1350

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

九龍

觀塘道348號

宏利廣場5樓

有關

(I)進一步收購重慶之遠股權；及

(II)出售天譽巨榮20%股權之

主要交易

1. 緒言

茲提述該等公告，內容有關收購重慶之遠合共80%之股權及出售天譽巨榮之20%股權。本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關收購事項及出售事項的進一步資料；及(ii)本集團的財務資料。

## 2. 收購事項

於2022年12月30日，重慶唐承、重慶核盛、天譽巨榮及重慶之遠訂立收購協議。收購協議的主要條款載列如下：

### 日期

2022年12月30日

### 訂約方

- (1) 重慶核盛及天譽巨榮(收購賣方)；
- (2) 重慶唐承(本公司之全資附屬公司，收購買方)；及
- (3) 重慶之遠(收購目標公司)

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，天譽巨榮、重慶核盛、重慶之遠及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

### 收購主體事項

根據收購協議，收購買方有條件同意收購而收購賣方有條件同意出售收購目標公司合共80%之股權，於收購事項前，收購目標公司的註冊資本為人民幣100,000,000元，並由重慶唐承、重慶核盛及天譽巨榮分別擁有20%、60%及20%。於收購完成後，收購目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。

### 代價

根據收購協議，收購事項的總代價為人民幣542,077,556元，將通過以下方式悉數支付：

- (1) 重慶唐承承擔重慶核盛(其中一名收購賣方)結欠收購目標公司的債務，金額為人民幣262,077,556元。有關債務主要源自收購目標公司代表重慶核盛支付的日常營運開支；及

---

## 董事會函件

---

- (2) 抵銷重慶核盛結欠重慶唐承的款項人民幣280,000,000元。有關款項為重慶唐承墊付予重慶核盛的融資。

收購事項的代價乃(i)按一般商業條款，並參照收購目標公司於2022年9月30日持有的物業於2022年9月30日的初步估值人民幣1,059百萬元(由獨立估值師戴德梁行房地產顧問(廣州)有限公司採用市場比較法釐定)；及(ii)本通函「4.收購事項及出售事項的理由及裨益」一段所述收購事項將為本集團帶來的裨益，經公平磋商後釐定。

董事已與獨立估值師審閱及討論該物業估值之方法、基準及假設以及估值方法及方式之理據。董事認為(i)由於市場比較法為物業估值之常用方法，且有相關可資比較市場可供參考以達致市值，故採納市場可資比較法乃與市場慣例一致，並就該物業之估值而言屬合理及適當；(ii)由於獨立估值師選擇的可資比較土地銷售清單乃基於包括位置、交通便利性、周邊環境、面積、容積率、土地用途、剩餘土地使用年期及其他相關事項等標準，且與該物業具有類似特徵，故選擇標準屬全面、合理及適當；及(iii)董事會已審閱由本公司法律顧問廣東偉途律師事務所編製的中國法律的意見，其構成估值基準及假設的一部分，並無發現任何重大因素令董事會懷疑獨立估值師所採納的基準及假設的公平合理性。經考慮上述因素後，董事同意獨立估值師的分析及採納市場比較法作為合適的估值方法，並認為估值已公平合理地反映收購目標公司的公允值。

經考慮該估值已公平合理地反映收購目標公司之公平價值，董事認為，收購目標公司持有該物業以及根據收購事項(即收購於收購目標公司股權80%)之當前代價低於基於該物業估值的相應價值(約為人民幣847.2百萬元)(即估值人民幣1,059百萬元之80%)，收購事項乃符合本公司及股東的整體最佳利益。此外，誠如本通函附錄二所載收購目標公司之

---

## 董事會函件

---

財務資料所述，收購目標公司須持續經營，經考慮收購目標公司所遭遇之財務困難，董事認為，就收購目標公司持有的物業的估值應用折讓之代價屬公平合理。

### 權利及責任

根據收購協議，收購目標公司自收購轉讓基準日至收購完成日期期間的利潤和虧損由收購目標公司享有和承擔。於收購完成日期後，收購目標公司的利潤和虧損由收購方享有和承擔。

### 先決條件

收購完成須待下列先決條件於2023年6月30日或之前達成後，方告作實：

- (1) 天譽置業已按上市規則規定，就收購協議及其項下擬進行的交易取得其股東的批准。

收購事項的訂約方均不得豁免上述先決條件。於最後實際可行日期，有關先決條件已經達成。

### 完成

收購事項與出售事項並非互為條件。收購完成須待上述先決條件達成後方告作實。根據收購協議，收購完成應在先決條件達成後一天內落實，而收購方應負責辦理與收購事項有關的工商登記變更。收購完成日期為收購目標公司完成工商登記變更的日期。於收購完成後，收購目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，而收購目標公司的財務業績將在本公司的財務報表內綜合入賬。

倘先決條件未能於2023年6月30日或之前達成，除因任何訂約方違反收購協議的條款而引致的任何責任外，收購協議將失效並終止。

### 有關收購事項訂約方的資料

#### **重慶核盛及天譽巨榮**

重慶核盛為天譽置業(聯交所上市公司(股份代號：00059))間接擁有97.02%之附屬公司，為一間於中國重慶市成立之有限公司，主要從事物業發展業務。

於最後實際可行日期，天譽巨榮由本公司間接擁有20%及由天譽譽浚擁有80%，而天譽譽浚為天譽置業之附屬公司。天譽巨榮為一間於中國南寧市成立之有限公司，主要從事物業發展業務。本公司亦已於2022年12月30日訂立出售協議，以出售天譽巨榮之20%股權。有關出售事項的詳情，請參閱本通函「3.出售事項」一節。

#### **重慶唐承及本公司**

重慶唐承為一間於中國成立之有限公司，且為本公司之間接全資附屬公司。其主要從事物業發展。

本公司為一間於開曼群島註冊成立之投資控股有限公司。本集團主要在中國從事物業發展業務。

#### **重慶之遠**

於收購事項前，重慶之遠由重慶唐承、重慶核盛及天譽巨榮分別持有20%、60%及20%。作為一間在中國成立的有限公司，重慶之遠的註冊資本為人民幣100,000,000元。重慶之遠主要從事房地產發展及商品房銷售。於最後實際可行日期，重慶之遠在中國重慶市璧山區璧城街道新勝村有一個在建住宅物業項目，總佔地面積約為128,000平方米。重慶之遠擬將該住宅物業項目發展為住宅樓宇，總規劃建築面積約為448,000平方米。

## 董事會函件

重慶之遠截至2022年12月31日止三個年度各年的經審核財務資料(根據香港的適用財務報告準則編製)如下：

	截至12月31日止年度		
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
資產總值	1,525,239	1,362,846	682,554
權益總額	539,632	579,258	575,005
除稅前淨虧損	41,850	45,953	6,601
除稅後淨虧損	39,626	38,367	6,601

根據目標公司於2022年12月31日的經審核賬目，目標公司的資產總值、負債總額及資產淨值分別約為人民幣1,525.24百萬元、人民幣985.61百萬元及人民幣539.63百萬元。目標公司於2022年12月31日的資產總值主要包括其持有的物業人民幣1,059百萬元及應收關連公司的款項約人民幣319.48百萬元。目標公司於2022年12月31日的負債總額主要包括合約負債約人民幣791.89百萬元及其他應付款項及應計費用約人民幣162.87百萬元。

### 收購事項的財務影響

於收購事項完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，而目標公司的財務業績將在本公司財務報表內綜合入賬。有關經擴大集團的未經審核備考財務資料的詳情，請參閱本通函附錄四。

根據本通函附錄四所載經擴大集團的未經審核備考財務資料，假設收購事項已於2022年6月30日完成，本集團的資產總值將按備考基準由約人民幣574億元增加至約人民幣584億元；本集團的負債總額將按備考基準由約人民幣475億元增加至約人民幣485億元；而本集團的資產淨值將按備考基準維持穩定於約人民幣99億元。預計隨著收購目標公司所持物業之完成及出售，該物業將為本集團帶來收益，而本集團的盈利從長遠而言將於收購事項完成後提高。

### 3. 出售事項

於2022年12月30日，漳州唐林、嘉西商貿及天譽巨榮訂立出售協議。出售協議的主要條款載列如下：

#### 日期

2022年12月30日

#### 訂約方

- (1) 漳州唐林(出售賣方)；
- (2) 嘉西商貿(出售買方)；及
- (3) 天譽巨榮(出售目標公司)

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，嘉西商貿及其最終實益擁有人白女士及郭女士均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

#### 出售主體事項

根據出售協議，出售賣方有條件同意出售而出售買方有條件同意購買出售目標公司之20%股權。於出售完成後，本公司將不再持有出售目標公司的任何股權。

#### 代價

根據出售協議，出售事項的總代價為人民幣395,800,000元，將通過以下方式悉數支付：

- (1) 出售買方承擔出售賣方結欠出售目標公司的債務，金額為人民幣35,800,000元。有關債務主要源自出售目標公司代表出售賣方支付的日常營運開支；及
- (2) 抵銷出售賣方結欠出售買方的債務，金額為人民幣360,000,000元。有關款項為出售買方墊付予出售賣方的融資。

---

## 董事會函件

---

出售事項的代價乃按一般商業條款，並(i)參照出售目標公司於2022年9月30日的未經審核綜合資產淨值約人民幣1,947百萬元；及(ii)本通函「4.收購事項及出售事項的理由及裨益」一段所述出售事項將為本集團帶來的裨益，經公平磋商後釐定。

董事認為，(i)由於出售事項(即出售於出售目標公司股權20%)之當前代價略高於基於出售目標公司之未經審核綜合資產淨值之相應價值(約為人民幣389.4百萬元)(即出售目標公司之未經審核綜合資產淨值人民幣1,947百萬元之20%)；及(ii)誠如本通函「4.收購事項及出售事項之原因及裨益－出售事項」一段所述，收購目標公司已於2021年及2022年連續兩年錄得虧損，且預期所持項目於短期內不會產生現金流入，故收購事項的代價略高於相應出售目標公司之未經審核綜合資產淨值，從本公司角度而言屬公平合理。

### 權利及責任

根據出售協議，出售目標公司自出售轉讓基準日至出售完成日期期間的利潤和虧損由出售目標公司享有和承擔。於出售完成日期後，出售目標公司的利潤和虧損由出售買方享有和承擔。

### 先決條件

出售完成須待下列先決條件於2023年6月30日或之前達成後，方告作實：

- (1) 本公司已按上市規則規定，就出售協議及其項下擬進行的出售事項取得相關股東的書面批准。

出售事項的訂約方均不得豁免上述先決條件。於最後實際可行日期，有關先決條件已達成。

### 完成

收購事項與出售事項並非互為條件。出售完成須待上述先決條件達成後方告作實。根據出售協議，出售買方應負責在出售協議簽立日期後一天內辦理與出售事項有關的工商

登記變更。出售完成日期為出售目標公司完成工商登記變更的日期。於出售完成後，本公司將不再持有出售目標公司的任何股權。

### 有關出售事項訂約方的資料

#### **漳州唐林及本公司**

漳州唐林為一間於中國福建省漳州市成立之有限公司。其為本公司之間接全資附屬公司，主要從事物業發展。

本公司為一間投資控股公司，主要在中國從事物業發展業務。

#### **嘉西商貿**

嘉西商貿為一間於中國廣東省深圳市成立之有限公司。於最後實際可行日期，其由白女士及郭女士分別擁有90%及10%。嘉西商貿主要從事跨產業投資。

#### **天譽巨榮**

##### **(1) 股權及業務**

天譽巨榮為一間於2014年7月在中國成立之有限公司。於最後實際可行日期，其由天譽譽浚（為天譽置業之附屬公司）及漳州唐林分別擁有80%及20%。天譽巨榮的註冊資本為人民幣3,029,650,000元，其主要從事廣州、南寧、珠海、重慶及徐州的房地產開發及商品房銷售。

## 董事會函件

### (2) 財務資料

天譽巨榮截至2022年12月31日止三個年度各年的未經審核綜合財務資料如下：

	截至12月31日止年度		
	2022年	2021年	2020年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
資產總值	13,354,628	12,734,673	10,246,974
權益總額	1,731,396	2,043,528	2,610,220
除稅前淨利潤／(虧損)	(368,312)	(242,174)	865,704
除稅後淨利潤／(虧損)	(312,133)	(414,056)	487,746

於2022年12月31日，天譽巨榮的未經審核綜合資產淨值約為人民幣1,731.4百萬元。

#### 出售事項的財務影響

於出售完成後，本公司將不再擁有出售目標公司的任何股權。

經扣除代價人民幣395,800,000元(包括出售賣方於出售目標公司作出的人民幣400,000,000元注資的債務(即出售賣方結欠出售目標公司的債務人民幣35,800,000元)的賬面淨值)後，預計於出售完成後將就出售事項錄得淨虧損約人民幣4百萬元。本公司將錄得的實際收益或虧損須經本公司核數師進行審核，方告作實。將錄得的預計淨虧損人民幣4百萬元，乃根據本集團對出售目標公司的初始投資人民幣4億元，扣除出售代價(即約人民幣3.96億元)後計算所得。

#### 出售事項的所得款項淨額

由於出售事項的總代價將如上文所述由出售買方承擔債務及抵銷出售賣方結欠出售買方的債務來支付，出售事項將不會產生任何所得款項。

#### 4. 收購事項及出售事項的理由及裨益

##### 收購事項

本集團的經營策略是專注在中國發展物業及擴展物業投資業務。雖然2022年國際局勢動盪多變，中國房地產開發商經歷了行業發展近年來最艱難的一年，惟本集團預計，在政府頒佈各項利好政策的連續刺激下，中國房地產市場將逐步回暖。

截至2022年11月30日，建築面積合共127,000平方米的重慶天譽林溪府項目(收購目標公司持有的物業項目)已經出售。重慶天譽林溪府項目第一期現處於項目驗收的最後階段和準備交付。重慶天譽林溪府項目第二及第三期現處於中期施工階段，而重慶天譽林溪府項目第四期則處於施工的初步階段。該住宅項目的未售出銷售面積合共為189,000平方米。按照以往銷售的歷史平均價格每平方米人民幣6,875元計算，未售出部分總值約人民幣13億元，而本集團預期將在收購事項中得益。項目仍需要投入更多財務資源，以確保預售樓房可準時交付。

預計收購目標公司在中國重慶市璧山區璧城街道新勝村持有的住宅物業項目將於2025年3月前竣工，而且於收購事項並將收購目標公司的財務業績併入本集團的財務報表後，短期內銷售住宅物業帶來的合約銷售額將為本集團的收益及一般現金流帶來豐厚回報。董事會亦認為，收購事項將優化本集團在開發優質住宅項目方面的現有業務，並鞏固其在重慶市的地位，為本集團旗下的未來發展項目帶來協同效應。

誠如本通函附錄二所載，董事注意到申報會計師對收購目標公司提出不發表意見。董事明白，由於申報會計師對收購目標公司的持續經營及其在正常業務過程中變現其資產及償還其負債的能力存疑，因此提出不發表意見。誠如上文及本通函「2.收購事項—代價」一段所載，本公司認為收購事項屬公平合理，並對本公司及其股東有利。本公司亦可協助收購目標公司在其正常業務過程中變現其資產及償還其負債，而對收購目標公司的不發表意見將不會在任何重大方面對本集團的財務狀況及營運造成影響。

### 出售事項

本集團於2021年7月收購天譽巨榮之20%股權，董事會認為天譽巨榮所持物業投資的潛在升值可為本集團業務帶來穩定收入來源及為本集團帶來正面財務影響。然而，由於自2021年以來的不利市況，中國房地產行業宏觀環境下行，整體市場氣氛低迷。天譽巨榮並未為本集團產生收益，卻已於截至2021年12月31日止年度錄得淨虧損約人民幣414.1百萬元及於截至2022年12月31日止年度錄得淨虧損約人民幣312.1百萬元。由於出售目標公司所持有的物業項目大部分正在發展中且物業發展項目受延遲，故預料該等項目於不久將來不會產生現金流入。董事會認為，出售事項能將投資損失的潛在增幅降至最低，並讓本集團將資源集中於現有物業項目以及具有較高潛力並迅速形成現金流入的物業項目，這將最為符合本公司及其股東的長遠利益。此外，出售事項之代價包括出售事項買方承擔的出售事項賣方結欠出售事項目標公司之債務，以及抵銷出售事項賣方結欠出售事項買方之債務。出售事項可有助減少本集團的債務及財務成本，進而有助改善本集團的現金流量。

因此，董事會認為其項下擬進行的收購事項及出售事項符合本公司的利益。收購協議及出售協議的條款乃經各訂約方公平磋商後釐定。鑒於上述因素，董事認為收購協議及出售協議的條款屬公平合理，按一般商業條款訂立，且符合本公司及其股東的整體利益。

茲提述本公司日期為2023年3月31日及2023年5月12日的公告，內容有關本公司當時的核數師羅兵咸永道會計師事務所就本集團與本集團的合營企業之間若干交易及資金變動的商業理據提出的關注(「該等關注事項」)。董事確認，收購事項及出售事項與該等關注事項並無關連。

### 5. 董事會批准

董事會已考慮及批准有關收購事項及出售事項之決議案。由於概無董事在收購事項或出售事項中佔有重大利益，故概無董事須就相關董事會決議案放棄表決。

## 6. 上市規則之涵義

茲提述本公司日期為2021年9月30日之公告，內容有關先前收購事項。由於先前收購事項及收購事項均涉及對收購目標公司的股權進行收購，根據上市規則第14.22及14.23條，先前收購事項及收購事項為一連串交易，已被合併計算。由於參照上市規則第14.07條計算的其中一項有關先前收購事項及收購事項(合計)之適用百分比率超過25%，但該等比率全部均低於100%，根據上市規則第十四章，先前收購事項及收購事項構成本公司之一項主要交易，故須遵守上市規則第十四章有關申報、公告及股東批准之規定。

由於參照上市規則第14.07條計算的一項或多項有關出售事項之適用百分比率超過25%，但該等比率全部均低於75%，根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之一項主要交易，故須遵守上市規則第十四章有關申報、公告及股東批准之規定。

於最後實際可行日期，天譽巨榮由漳州唐林(本公司之間接全資附屬公司)擁有20%。於2022年12月31日被出售的天譽巨榮的物業權益賬面值(亦指毋須估值的物業權益賬面總值)約為0.6%(與本集團於2022年6月30日的資產總值約人民幣574億元比較)，而該賬面值少於本集團於2022年6月30日的資產總值的1%且不超過其10%。根據上市規則第5.02A(5)條，天譽巨榮的估值報告毋須載入本通函。

根據上市規則第14.44條，在下述情況下：(1)若本公司召開股東大會批准有關交易，沒有股東需要放棄表決；及(2)已取得在批准有關交易的股東大會上持有或合共持有50%以上表決權的一名股東或一批有密切聯繫的股東所給予的股東書面批准，即可以股東書面批准取得股東就收購事項及出售事項所給予的批准，代替召開股東大會。

---

## 董事會函件

---

Good Fountain及美地投資(統稱「集團股東」)為一批有密切聯繫的股東，分別直接持有418,585,136股及407,789,564股股份，合共持有826,374,700股股份，於最後實際可行日期，在本公司已發行股份總數及本公司股東大會的表決權中佔約60.60%。董事認為集團股東屬於上市規則第14.44及14.45條所指的一批有密切聯繫的股東，當中曾參照上市規則第14.45條考慮下列因素：

- (1) **集團內人數：**集團股東包括Good Fountain(最終由黃女士透過其全資附屬公司全資擁有)(統稱「黃女士一致行動集團」)及美地投資(由吳先生全資擁有)(統稱「吳先生一致行動集團」)；
- (2) **彼等的關係性質，包括其中兩方或多方於過往或現時的任何業務聯繫：**黃女士與吳先生自1980年代已經結識。黃女士一家於1990年代初展開物業發展業務，並邀請吳先生加入其初創公司。自2011年起，黃女士決定交託吳先生及管理團隊持續經營及管理本集團業務，黃女士在多年間建立了一支專業的管理團隊，由吳先生帶領負責本集團的物業發展業務；
- (3) **當中各方擔任股東的時間：**黃女士為本集團的創辦人，自2010年4月起成為本集團股東，吳先生自2018年4月起成為本集團股東，當時本公司仍未在聯交所上市，而吳先生身兼要職，對本集團貢獻良多，故本集團向彼授出股份，以作表彰；
- (4) **就香港公司收購及合併守則而言，彼等會否被共同視為「一致行動」：**黃女士一致行動集團及吳先生一致行動集團各持有本公司20%或以上的表決權，根據香港公司收購及合併守則對「一致行動」的定義，彼等符合第(1)類別推定的描述，但彼等實質上並非一致行動，因為(i)彼等並無達成(正式或非正式的)協議或諒解，主動合作以爭取或鞏固對本公司的控制；及(ii)各一致行動集團的成員並不慣常於聽從另一方的指示行事，在決策過程上互相獨立。雖然如此，除非任何一名集團股東須放棄表決或缺席股東大會(如有)，彼等對本公司的所有股東決議案仍按一致取態表決；及

- (5) **彼等過往於股東週年大會上對例行決議案以外股東決議案的表決取態：**如上文(4)所述，就於股東週年大會上的例行決議案及於其他股東大會上的非例行決議案兩者而言，除非任何一名集團股東須放棄表決或缺席股東大會(如有)，彼等對本公司的所有股東決議案按一致取態表決。

若本公司召開股東大會批准收購事項及出售事項，沒有股東需要就收購事項或出售事項放棄表決。因此，本公司將不會就批准收購事項及出售事項召開股東特別大會，而收購事項及出售事項已取得集團股東的股東書面批准。

### 7. 遵守上市規則第14.44及14.86條

上市規則第14.44條規定，主要交易所須的股東批准，必須來自發行人股東大會上的大多數票。在符合上市規則第14.86條的情況下，如若干條件符合，則可接受股東給予書面批准代替召開股東大會。上市規則第14.86條規定，當申報會計師只能就收購的業務或公司在會計師報告內提出非無保留意見，聯交所將不會接受股東以書面批准該宗交易，並會規定上市發行人必須舉行股東大會以考慮該宗交易。

誠如該等公告及「6.上市規則之涵義」一節所載，該宗交易已於2022年12月30日由集團股東根據上市規則第14.44條以書面決議案通過。在集團股東通過書面決議案之前及其關鍵時間，據董事在作出一切合理查詢後所知，本公司在擬備本通函所載收購目標公司的會計師報告及經擴大集團的未經審核備考財務資料時，並無發現任何重大審計問題，因此認為收購事項可根據上市規則第14.44條由集團股東以書面決議案通過。隨後，在2023年3月底，本公司發佈了一份關於羅兵咸永道會計師事務所辭任本公司核數師的公告。正是在該關鍵時間，本公司獲通知，收購目標公司的財務資料須加入不發表意見。然而，當本公司得悉該非無保留意見時，收購事項公告已經發佈，而且集團股東已經批准了批准收購事項的書面決議案。因此，以書面決議案通過收購事項並不完全遵守上市規則第14.44及14.86條，本應召開股東大會以批准收購事項。

---

## 董事會函件

---

本公司謹此澄清，由於以下原因，將不會召開批准收購事項的股東特別大會：(i)收購事項的先決條件已經達成且收購事項已經完成；及(ii)董事認為，倘召開股東特別大會，將導致股東對收購事項的狀況感到混淆。

在知悉收購事項未有完全遵守上市規則第14.44及14.86條後，本公司已立即加強其內部監控，並實施以下計劃，避免類似事件再次發生：

1. 本公司將安排其管理層團隊、合規部門成員及其他相關人員參與有關須予公布的交易及關連交易的培訓；
2. 本公司管理層團隊將增派人手，加強與核數師在擬備財務資料方面的溝通；
3. 本公司將確保本集團遵守所有適用法律及法規，在必要時及時徵詢專業意見；
4. 執行董事及高級管理層團隊成員將持續監察本集團的內部監控措施，並定期向董事會匯報調查結果及作出適當建議；及
5. 如有必要，本公司將委聘外部專業顧問就特定事項提供意見。

今後，本公司將嚴格遵守上市規則的相關規定，並監察本集團已採取的內部監控措施。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
大唐集團控股有限公司  
主席  
吳迪

2023年5月30日

## 1. 本集團的財務資料

本集團截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度的經審核綜合財務報表以及本集團截至2022年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表，連同相關附註，於以下文件內披露：

- (i) 本公司於2020年11月27日刊發的招股章程(「招股章程」)(第I-1至I-92頁)  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/1127/2020112700020\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/1127/2020112700020_c.pdf)
- (ii) 本公司於2021年4月9日刊發的截至2020年12月31日止年度的年報(「2020年年報」)(第121至267頁)  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0409/2021040900833\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0409/2021040900833_c.pdf)
- (iii) 本公司於2022年4月29日刊發的截至2021年12月31日止年度的年報(「2021年年報」)(第119至275頁)  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0429/2022042900122\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0429/2022042900122_c.pdf)
- (iv) 本公司於2022年9月16日刊發的截至2022年6月30日止六個月的中期報告(第29至70頁)  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0916/2022091600382\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0916/2022091600382_c.pdf)

## 2. 債項聲明

### 借貸

於2023年3月31日(刊印本通函前為編製本債項聲明的最後實際可行日期)，本集團的總借貸賬面值約為人民幣7,780.5百萬元，包括(i)約人民幣453.9百萬元的無抵押及無擔保銀行及其他借貸；(ii)約人民幣701.0百萬元的有抵押及無擔保銀行及其他借貸；(iii)約人民幣4,057.3百萬元的有抵押及有擔保銀行及其他借貸；及(iv)約人民幣2,568.3百萬元的無抵押及有擔保優先票據。若干銀行借貸以物業、廠房及設備、持作出售的開發中物業、投資物業、使用權資產及受限制現金作擔保，詳情如下：

- (i) 賬面值約人民幣572百萬元的物業、廠房及設備，投資物業及使用權資產；
- (ii) 賬面值約人民幣11,388百萬元的開發中待售物業；及
- (iii) 受限制現金約人民幣597.3百萬元。

### 租賃負債

於2023年3月31日，本集團有人民幣76百萬元的租賃負債，以租賃按金作抵押且無擔保。

### 或然負債

於2023年3月31日，本集團就銀行向本集團的國內物業買家作出的按揭貸款向銀行提供約人民幣12,692百萬元的擔保。

除上文所披露者外以及除了日常業務過程中的集團內公司間負債及一般貿易應付款項外，於2023年3月31日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未贖回的，或以其他方式設立但未發行的債務證券或貸款資本，或其他借貸或類似債項(包括銀行透支及承兌負債(一般商業票據除外))或承兌信貸、債權證、或租購承擔、或按揭及押記，且並無其他重大或然負債或擔保。

## 3. 營運資金聲明

董事經適當與審慎的查詢後認為，考慮到可供本集團使用的財務資源(包括內部產生的資金及可供動用的銀行融資)，本集團將有足夠營運資金供現時(即由本通函日期起計未來至少十二個月)所需。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條要求的相關確認。

## 4. 本集團的財務及經營前景

於2022年11月30日，本集團已實現累計合約銷售達人民幣18,140百萬元，業績表現整體穩定。於2022年上半年，本集團實現收入達約人民幣2,340百萬元；純利達約人民幣50百萬元。於2022年6月30日，本集團之淨負債率為57.5%，賬面現金達人民幣3,590百萬元，反映本集團運營資金充足，財務狀況健康。

本集團遵循「2+1+X」的地域佈局，深耕聚焦北部灣區域，鞏固在海西經濟區城市群的現有佈局，已建立相對穩固的規模優勢。同時，本集團抓住總部搬遷上海的機遇，快速紮根長三角區域，先後進入具有經濟活力的核心城市，並且加強與行業頭部企業的戰略合作，為本集團邁向全國性綜合房企打下穩固的基礎。於2022年6月30日，本集團擁有的土地儲備總建築面積為23.71百萬平方米。

本集團將繼續秉持穩中求進的原則，保持底線思維，做好發展與風險的平衡和預判；堅持以客戶為中心，提升服務品質及客戶滿意度，並且結合資本市場的要求持續提升財務與成本管理水平和；本集團也將持續採用友好型的平台化戰略，探索以股權為紐帶，通過引進戰略投資者、平台資源等方式推動本公司實現穩健發展，銳意打造成為一家具備可持續發展能力的優質上市公司。

以下為獨立申報會計師大華馬施雲會計師事務所有限公司(香港執業會計師)之報告全文，僅為載入本通函而編製：



大華馬施雲會計師事務所有限公司

香港九龍  
尖沙咀廣東道30號  
新港中心第1座801室至806室

電話 +852 2375 3180  
傳真 +852 2375 3828

[www.moore.hk](http://www.moore.hk)

大  
華  
馬  
施  
雲  
會  
計  
師  
事  
務  
所  
有  
限  
公  
司

## 致大唐集團控股有限公司(「貴公司」)董事有關重慶之遠地產有限公司歷史財務資料的會計師報告

### 緒言

吾等謹此就重慶之遠地產有限公司(「收購目標公司」)的歷史財務資料作出報告(載於第28至58頁)，當中載有收購目標公司於2020年、2021年及2022年12月31日的財務狀況表、其截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度各年(「相關期間」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及主要會計政策及其他說明資料(統稱「歷史財務資料」)概要。第28至58頁所載歷史財務資料為本報告的一部分，其編製以供載入 貴公司日期為2023年5月30日的通函(「通函」)，內容有關 貴公司建議收購目標公司之80%股權。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

收購目標公司唯一董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實而公平的歷史財務資料，並對收購目標公司唯一董事認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

貴公司董事須對通函所載有關收購目標公司歷史財務資料的內容負責，而有關資料乃根據與 貴公司大致相同的會計政策編製。

## 申報會計師的責任

吾等的責任是對歷史財務資料發表意見，並將吾等的意見向閣下報告。吾等已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行吾等的工作。該準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述取得合理保證。

然而，由於保留意見的基礎一段所述的事宜，吾等未能獲得充足適當的審核憑證為審核意見提供基礎。

## 保留意見

吾等不對歷史財務資料發表意見。由於吾等的報告中保留意見的基礎一節中所描述的事項的重大性，吾等未能獲得充足適當的審核憑證為審核意見提供基礎。吾等認為，在所有其他方面，歷史財務資料已按照歷史財務資料附註2規定的編製及呈報基礎妥為擬備。

## 保留意見的基礎

### *與編製歷史財務資料的持續經營基準有關的範圍限制*

誠如歷史財務資料附註2所披露，於截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，收購目標公司已分別產生約人民幣6,601,000元、人民幣38,367,000元及人民幣39,626,000元的虧損。此外，於2020年、2021年及2022年12月31日，收購目標公司的現金及現金等價物分別約為人民幣8,815,000元、人民幣135,129,000元及人民幣8,123,000元，而收購目標公司的應付建築成本分別約為人民幣41,762,000元、人民幣58,162,000元及人民幣86,816,000元，資本承擔分別約為人民幣55,941,000元、人民幣592,069,000元及人民幣602,265,000。

上述情況表明存在重大不確定性，可能會對收購目標公司的持續經營能力產生重大疑慮，因此，其或無法在正常業務過程中變現資產及清償負債。

誠如歷史財務資料附註2所披露，鑒於上述情況，收購目標公司唯一董事已編製收購目標公司現金流預測，其中考慮到若干計劃。持續經營假設的有效性取決於收購目標公司管理層實施該等計劃取得成果，該等計劃受限於不確定因素，包括：(i)與銀行成功磋商以獲得貸款；及(ii)成

功落實加快預售及銷售開發中物業的計劃、及時收取相關銷售所得款項、控制行政成本及資本開支。收購目標公司管理層認為，收購目標公司將能夠繼續作為一個持續經營企業存在。因此，歷史財務資料按持續經營基準編製。

然而，關於收購目標公司管理層正在進行的計劃能取得成果的假設，吾等未能獲得充足適當的審核憑證以支持持續經營基準所使用的假設。吾等無法採用其他令人滿意的審核程序來判斷使用持續經營假設來編製歷史財務資料是否合適。

倘收購目標公司未能落實上述計劃，其或無法繼續以持續經營方式營運，且必須進行調整，將收購目標公司資產賬面價值撇減至其可收回金額，為可能出現的任何進一步負債作出撥備。該等調整的影響並未反映於歷史財務資料中。

### **根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則的報告事項**

#### **調整**

於編製歷史財務資料時，概無對第27頁界定的相關財務報表作出調整。

#### **股息**

吾等提述歷史財務資料附註12，當中表示收購目標公司概無就相關期間派付或宣派股息。

**大華馬施雲會計師事務所有限公司**  
執業會計師

**洪繼舫**  
執業證書編號：P05419

香港，2023年5月30日

## 歷史財務資料

### 編製歷史財務資料

下文載列的歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

收購目標公司於相關期間的財務報表(作為歷史財務資料的基準)乃由大華馬施雲會計師事務所有限公司根據香港會計師公會刊發之香港審計準則所審核(「**相關財務報表**」)。

歷史財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列，除另有指明外，所有數值均約整至最接近千位(「**人民幣千元**」)。

## 損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收益	6	-	-	-
服務成本		-	-	-
<b>毛利</b>		-	-	-
開發中物業的減值虧損	13	-	-	(12,093)
應收關聯公司款項減值虧損 (撥備)／撥回		-	(14,000)	14,000
其他收益／(虧損)淨額	7	-	98	(136)
銷售及營銷開支		(3,163)	(18,967)	(30,953)
行政開支		(3,483)	(13,440)	(12,950)
<b>經營虧損</b>		(6,646)	(46,309)	(42,132)
財務收入淨額	8	45	356	282
<b>除所得稅前虧損</b>	9	(6,601)	(45,953)	(41,850)
所得稅抵免	11	-	7,586	2,224
<b>年內虧損及全面虧損總額</b>		<b>(6,601)</b>	<b>(38,367)</b>	<b>(39,626)</b>

## 財務狀況表

	附註	於12月31日		
		2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>				
<b>非流動資產</b>				
遞延稅項資產	21	–	7,586	9,810
<b>非流動資產總值</b>		<u>–</u>	<u>7,586</u>	<u>9,810</u>
<b>流動資產</b>				
開發中物業	13	628,779	833,493	1,059,000
按公允值計入損益的金融資產	14	–	3,000	–
按金、預付款項及其他應收款項	15	35,430	44,176	60,307
合約成本	16	2,583	40,607	49,955
應收關聯公司款項	17	–	253,708	319,477
預付企業所得稅		–	678	678
預付土地增值稅		–	5,251	7,771
受限制現金	18	6,947	39,218	10,118
現金及現金等價物	18	8,815	135,129	8,123
<b>流動資產總值</b>		<u>682,554</u>	<u>1,355,260</u>	<u>1,515,429</u>
<b>流動負債</b>				
其他應付款項及應計費用	19	50,879	135,732	162,870
應付關聯公司款項	17	37,870	2,990	30,849
合約負債	20	18,800	644,866	791,888
<b>流動負債總額</b>		<u>107,549</u>	<u>783,588</u>	<u>985,607</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>575,005</u>	<u>571,672</u>	<u>529,822</u>
<b>資產淨值</b>		<u>575,005</u>	<u>579,258</u>	<u>539,632</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	22	–	40,820	40,820
股份溢價	22	581,655	583,455	583,455
累計虧損		(6,650)	(45,017)	(84,643)
<b>權益總額</b>		<u>575,005</u>	<u>579,258</u>	<u>539,632</u>

## 權益變動表

	股本 (附註22) 人民幣千元	股份溢價 (附註22) 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2020年1月1日之結餘	–	581,655	(49)	581,606
年內虧損及全面虧損總額	–	–	(6,601)	(6,601)
於2020年12月31日及 2021年1月1日之結餘	–	581,655	(6,650)	575,005
於2021年7月19日之股東注資	40,820	1,800	–	42,620
年內虧損及全面虧損總額	–	–	(38,367)	(38,367)
於2021年12月31日及 2022年1月1日之結餘	40,820	583,455	(45,017)	579,258
年內虧損及全面虧損總額	–	–	(39,626)	(39,626)
於2022年12月31日之結餘	<u>40,820</u>	<u>583,455</u>	<u>(84,643)</u>	<u>539,632</u>

## 現金流量表

	附註	截至12月31日止年度		
		2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>稅前虧損</b>		(6,601)	(45,953)	(41,850)
就以下各項作出調整：				
利息收入		(45)	(356)	(282)
應收關聯公司款項減值虧損				
撥備／(撥回)		–	14,000	(14,000)
開發中物業的減值虧損		–	–	12,093
按公允值透過損益之金融資產的 公允值變動	7	–	–	263
營運資金變動前經營虧損		(6,646)	(32,309)	(43,776)
開發中物業的增加		(74,822)	(204,714)	(237,600)
按金、預付款項及其他應收款項 增加		(7,731)	(8,746)	(16,131)
合約成本增加		(2,583)	(38,024)	(9,348)
受限制現金(增加)／減少		(6,947)	(32,271)	29,100
其他應付款項及應計費用增加		50,829	84,853	27,138
合約負債增加		18,800	626,066	147,022
經營(所用)／所得現金		(29,100)	394,855	(103,595)
已付所得稅		–	(678)	–
已付土地增值稅		–	(5,251)	(2,520)
<b>經營活動(所用)／所得現金淨額</b>		<b>(29,100)</b>	<b>388,926</b>	<b>(106,115)</b>
<b>投資活動現金流量：</b>				
已收利息		45	356	282
(購買)／出售按公允值計入損益的 金融資產		–	(3,000)	2,737
向關聯公司的墊款		–	(267,708)	(51,769)
<b>投資活動所得／(所用)現金淨額</b>		<b>45</b>	<b>(270,352)</b>	<b>(48,750)</b>

	附註	截至12月31日止年度		
		2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>融資活動現金流量：</b>				
來自關聯公司的墊款／(向關聯公司還款)		17,870	(34,880)	27,859
一名股東的注資		—	42,620	—
<b>融資活動所得／(所用)現金淨額</b>		<u>17,870</u>	<u>7,740</u>	<u>27,859</u>
現金及現金等價物(減少)／增加淨額				
年初現金及現金等價物		20,000	8,815	135,129
<b>年末現金及現金等價物</b>	18	<u>8,815</u>	<u>135,129</u>	<u>8,123</u>

## 歷史財務資料附註

### 1. 公司資料

重慶之遠地產有限公司(「收購目標公司」)為一間於2019年2月25日在中華人民共和國(「中國」)重慶市註冊成立的有限公司。目標公司之註冊辦事處及主要營業地點為中國重慶市璧山區璧泉街道沿河東路南段198號附28號東側。收購目標公司唯一董事認為，收購目標公司的直接及最終控股公司分別為一家在中國註冊成立的有限責任公司重慶核盛房地產開發有限公司及一家在百慕達註冊成立的有限公司天譽置業(控股)有限公司。

收購目標公司之主要業務為於中國從事物業發展。

### 2. 歷史財務資料之編製基準

本報告所載之歷史財務資料乃按照所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，其亦為收購目標公司之功能貨幣。除另有指明者外，所有數值均約整至最近千位數。

除部分金融工具以公允值計量以外(於下文所載的會計政策解釋)，歷史財務資料以歷史成本基準編製。

務請注意在編製歷史財務資料時已作出會計估計及假設。儘管該等估計乃根據管理層對目前事件及行動之最佳認識及判斷而作出，惟實際結果最終可能與該等估計存在差異。涉及較高之判斷難度或複雜度或假設及估計對歷史財務資料屬重大之該等方面於附註4披露。

### 持續經營基準

歷史財務資料乃按適用於持續經營基準的原則編製。該等原則的適用性取決於是否能繼續獲得足夠資金或將來能否在經營上取得盈利，以及下文所述計劃之成功。

於截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，收購目標公司已分別產生約人民幣6,601,000元、人民幣38,367,000元及人民幣39,626,000元的虧損。此外，於2020年、2021年及2022年12月31日，收購目標公司的現金及現金等價物分別約為人民幣8,815,000元、人民幣135,129,000元及人民幣8,123,000元，而收購目標公司的應付建築成本分別約為人民幣41,762,000元、人民幣58,162,000元及人民幣86,816,000元，資本承擔分別約為人民幣55,941,000元、人民幣592,069,000元及人民幣602,265,000。

收購目標公司的業務受到2019年冠狀病毒疾病疫情、廣泛的政府監管及中國政府不時對房地產行業實施的宏觀經濟調控措施所影響，而部分該等政策及措施可能對收購目標公司的可用營運資金產生不利影響。

所有上述情況表明存在重大不確定性，可能會對收購目標公司的持續經營能力產生重大疑慮，因此，其或無法在正常業務過程中變現資產及清償負債。

鑒於相關情況，收購目標公司唯一董事在評估收購目標公司有否足夠財務資源持續經營時，已經仔細考慮到收購目標公司未來的流動性和業績以及其可取用的融資來源。收購目標公司已採取若干計劃以減輕其流動性壓力及改善其財務狀況，包括但不限於以下各項：

- (i) 收購目標公司正在與銀行就貸款融資進行磋商，以提供足夠資金用於支付項目建設；
- (ii) 目標公司將密切關注其房地產開發項目的建設進程，以確保能以支付建設及相關款項，根據預售安排出售的相關物業已按計劃完成並交付給客戶，從而使收購目標公司能以從指定銀行賬戶中釋放受限制預售所得款項，以供履行其其他財務責任；及
- (iii) 收購目標公司將繼續採取積極措施，通過各種渠道控制行政成本，包括優化人力資源、調整管理層薪酬及控制資本支出。

收購目標公司唯一董事已審閱由管理層編製收購目標公司涵蓋自2022年12月31日起計十二個月期間的現金流預測。收購目標公司唯一董事認為，鑒於上述情況，並考慮到收購目標公司業務產生的預期現金流以及上文所述計劃，收購目標公司將有足夠營運資金在2022年12月31日起未來十二個月內為其業務撥資及履行到期的財務責任。因此，收購目標公司唯一董事認為，按持續經營基準編製財務報表屬合適。

儘管有上述情況，收購目標公司能否如上文所述落實其計劃及措施存在重大不確定性。

倘收購目標公司未能落實上述計劃，其或無法繼續以持續經營方式營運，且必須進行調整，將收購目標公司資產賬面價值撇減至其可收回金額，為可能出現的任何進一步負債作出撥備。該等調整的影響並未反映於歷史財務資料中。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂與收購目標公司有關並於有關期開始生效的香港財務報告準則。於編製歷史財務資料時，在香港財務報告準則的過渡性條文要求或許可下，收購目標公司已於整個有關期間貫徹應用所有該等於收購目標公司自2022年1月1日開始的會計期間生效的新訂及香港財務報告準則修訂本。

### 2.1 尚未採納之新訂及經修訂香港財務報告準則

於本報告日期，若干新訂及經修訂香港財務報告準則已頒佈惟尚未生效，且並未獲收購目標公司提早採用。

		於以下日期或之後 開始的年度期間生效
香港會計準則第1號及香港財務 報告準則實務公告第2號(修訂本)	會計政策的披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義	2023年1月1日
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債 有關的遞延稅項	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂	2023年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為即期或非即期及香港 詮釋第5號(2020年)之有關修訂	2024年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債	2024年1月1日
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後回租的租賃負債	2024年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者及其聯營公司或合營企業 之間的資產出售或注資	待定

收購目標公司已開始評估採納有關上述新訂及香港財務報告準則之修訂本之影響。迄今，收購目標公司的唯一董事得出之結論為上述新訂及香港財務報告準則之修訂本將於各自之生效日期採納，採納該等準則不大可能對收購目標公司之財務報表造成重大影響。

### 3. 重大會計政策

主要會計政策載列於下文。

#### 金融工具

##### (a) 分類

收購目標公司將其金融資產劃分為以下類別：

- 其後按公允值計量的金融資產(計入其他全面收益或損益)；及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

該分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流的合約條款。

對於按公允值計量的資產，收益及虧損將計入損益或其他全面收益。至於並非為交易而持有的股權工具投資，則取決於收購目標公司在初始確認時是否已不可撤回地選擇按公允值計入其他全面收益對股權投資進行計算。

收購目標公司在且僅在其管理該等資產的業務模式發生變化時對債務投資進行重新分類。

**(b) 確認及終止確認**

金融資產的定期買賣會於交易日期(即收購目標公司承諾購買或出售資產的日期)確認。自金融資產收取現金流量的權利已到期或已轉讓，而收購目標公司已將所有權的絕大部分風險及回報轉讓時，即終止確認金融資產。

**(c) 計量**

於初始確認時，收購目標公司按公允值計量金融資產。倘屬按公允值計入其他全面收益的金融資產，則加上收購該金融資產直接應佔的交易成本。按公允值計入損益的金融資產的交易成本於損益中列作開支。

在確定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流是否純粹為本金和利息付款時，需從金融資產的整體考慮。

**債務工具**

債務工具的後續計量取決於收購目標公司管理資產之業務模式及該等資產的現金流量特徵。收購目標公司將其債務工具分類為兩種計量類別：

- 攤銷成本：倘持有資產旨在收取合約現金流量，而該等資產的現金流量純粹為本金及利息付款，該等資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入以實際利率法計入財務收入。終止確認產生任何收益或虧損直接於損益中確認並於其他收益／虧損中呈列，連同匯兌損益。減值虧損於全面收益表中呈列為獨立項目。
- 按公允值計入損益：不符合攤銷成本或按公允值計入其他全面收益的標準的資產，乃按公允值計入損益計量。其後按公允值計入損益計量的債務投資的損益於其產生期間在損益中確認並在其他收益／(虧損)內呈列為淨值。

**股本工具**

收購目標公司其後就所有股本投資按公允值計量。當收購目標公司管理層已選擇於其他全面收益呈列股本投資的公允值收益及虧損，公允值收益及虧損於終止確認投資後不會重新分類至損益。該等投資的股息於收購目標公司收取款項的權利確立時繼續於損益中確認為其他收入。

透過按公允值計入損益的金融資產公允值變動於全面收益表確認為其他收益／(虧損)(按適用情況)。按公允值計入其他全面收益的金融資產計量的股本投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會因公允值有其他變動而分開列報。

**(d) 減值**

收購目標公司對有關其按攤銷成本列賬的債務工具的預期信貸虧損進行前瞻性評估。所應用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

### 財務擔保合約

財務擔保合約於簽發時確認為金融負債。金融負債初始以公允值計量，其後按以下兩者中的較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號「金融工具」下的預期信貸虧損模型確定的金額，與
- 初始確認金額減去根據香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」的原則確認的累計收入金額(若適用)。

財務擔保的公允值是基於債務工具規定的合約價款與不提供擔保時需支付價款之間的現金流量差額的現值，或應向履行義務的第三方支付的金額予以確定。

若擔保是為合營企業的貸款或其他應付款無償提供的，則該等擔保的公允值應作為資本投入進行會計處理並計入投資成本。

### 開發中物業及持作出售已竣工物業

開發中物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。可變現淨值參考一般業務過程中物業的銷售所得款項，減進行銷售所需的估計成本及預期竣工成本，或參考管理層根據現行市況作出的估計釐定。

除非開發中物業項目的建築期預期於正常運營週期後完成，否則相關開發中物業動工後即分類為流動資產。

於各報告期末的持作出售已竣工物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本包括持作出售已竣工物業應佔的開發成本。

可變現淨值參考一般業務過程中物業的銷售所得款項，減進行銷售所需的估計成本，或參考管理層根據現行市況作出的估計釐定。

### 其他應收款項

如預期在一年或以內(或如時間較長，則於業務的正常運營週期中)收回其他應收款項，該等款項會分類為流動資產，否則分類為非流動資產。

其他應收款項初始按公允值確認，其後以實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。收購目標公司持有其他應收款項的目的是收取合約現金流。

### 現金及現金等價物以及受限制現金

就於現金流量表呈列而言，現金及現金等價物包括庫存現金、銀行通知存款及原到期時間不超過三個月且隨時可轉換為確定金額現金及價值變動風險不重大的其他短期高流動性投資。

限制使用的銀行存款計入合併資產負債表「受限制現金」。受限制現金不計入現金及現金等價物。

#### 其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用包括在正常業務過程中從供應商獲得的建築成本或服務的支付義務。倘付款於一年或更短時間內到期(或如時間較長，則於業務的正常運營週期中)，其他應付款項及應計費用列為流動負債。如果不是，則作為非流動負債呈列。

其他應付款項初始按其公允值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

#### 合約成本及負債以及取得合約的成本

在與客戶簽訂合約時，收購目標公司取得權利以向客戶收取代價，並承擔將貨品或服務轉移給客戶的履約責任。該等權利和履約責任結合而產生淨資產或淨負債，取決於餘下權利和履約責任之間的關係。倘餘下權利的金額超過餘下履約責任的金額，則合約為一項資產及確認合約成本。反之，倘餘下履約責任的金額超過餘下權利的金額，則合約為一項負債及確認為合約負債。

倘收購目標公司預期可收回為獲得客戶合約而產生的增量成本，則目標公司將該等成本確認為合約成本。

#### 稅項

即期所得稅開支或抵免為按各司法權區適用所得稅率計算的當期應課稅收入的應付稅項，並根據暫時差額及未動用稅項虧損而導致的遞延所得稅資產及負債的變動作出調整。

即期所得稅開支根據收購目標公司運營及產生應課稅收入所在國家於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層就受適用稅務規則詮釋所規限之情況定期評估報稅表的狀況，並考慮稅務機關是否有可能接受一種不確定的稅務處理。收購目標公司根據最可能的金額或預期價值來衡量其稅項結餘，視乎何種方法能更好地預測不確定性的解決方法而定。

對於資產及負債的稅基與於財務報表的賬面值之間的暫時差額，使用負債法悉數計提遞延所得稅。倘遞延所得稅來自交易時初步確認資產或負債，而在交易時既不影響會計方法亦不影響可課稅損益，則不予入賬。遞延所得稅基於報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率(及稅法)釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或結算遞延所得稅負債時應用。

遞延稅項資產僅在未來應課稅款項可動用暫時差額及虧損時予以確認。

倘有可依法行使的權利以抵銷即期稅項資產與負債，且遞延稅項結餘與同一稅務機構相關，則遞延稅項資產與負債可予以抵銷。倘實體有可依法行使的權利以抵銷且有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，則即期稅項資產與稅項負債可予以抵銷。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟與於其他全面收入確認或直接於權益確認之項目有關則除外。於此情況下，稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益中確認。

### 撥備

倘收購目標公司因過往事件須承擔現時法定或推定責任、承擔該責任可能須動用資源及該責任所涉及的金額能可靠地估計時，則須確認法律索償撥備。惟並無為未來經營虧損確認撥備。

倘出現多項類似責任，而承擔該等責任是否須動用資源於考慮該等責任的整體類別後釐定。即使同類責任中任何一項或須動用資源的機會不大，仍會確認撥備。

撥備採用稅前利率按預期須償付有關責任之開支的現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值與有關責任特定風險的評估。隨時間而增加之撥備確認為利息支出。

### 收益確認

收益按收購目標公司日常業務過程中銷售物業所收取或應收取代價的公允值計量。收益於扣除折扣後列示。

資產的控制權轉移至客戶時確認收益。資產的控制權可於一段時間內或一個時點轉移，取決於合約條款與適用於合約的法律。收購目標公司於履約過程中，倘並無創造可供收購目標公司替代使用的資產，且收購目標公司有權就至今已完成的履約部分收取款項，則資產的控制權於一段時間內轉移。

倘資產的控制權於一段時間內轉移，則參考履約責任的完成進度於整個合約期間內確認收益。否則，收益於客戶獲得資產控制權的時間點確認。

在釐定交易價格時，如融資成份重大，收購目標公司將會根據融資成份來調整承諾代價。

就於一個時間點轉移物業控制權的物業開發及銷售合約而言，於客戶獲得實物所有權或已完工物業的法定所有權且收購目標公司當前有權支付及可能收取代價時確認收益。

### 退休福利計劃

#### 退休金責任

收購目標公司僅運作界定供款退休金計劃。根據中國的法規及條例，目標公司的中國僱員參與由中國相關省市級政府組織的界定供款退休金計劃，據此，收購目標公司及僱員需按僱員工資的比例計算按月向該等計劃供款。省市級政府承諾承擔根據上文所述計劃應付的所有現有及未來退休中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，收購目標公司概無任何向其僱員作出退休及其他退休後福利付款的進一步責任。該等計劃的資產與收購目標公司的資產分開持有，並有中國政府獨立管理的基金保管。

收購目標公司於界定供款退休金計劃的供款於產生時列作開支。已被沒收的供款(即僱員在有關供款歸其所有前退出該計劃，由收購目標公司代僱員處理的供款)，不得被收購目標公司動用以減低減少現有的供款水平。

#### 住房公積金及社會保險

收購目標公司於中國的僱員有權參與多項政府監管的住房公積金及社會保險計劃。收購目標公司根據僱員薪資的一定比例(不超過上限)按月向該等基金繳存供款。收購目標公司對該等基金的負債以其各年應付的供款為限。

向住房公積金及社會保險作出的供款在發生時作為費用支銷。倘實體並無遞延結算至報告期後至少十二個月之無條件權利(不論是否預期會發生實際結算)，則該等責任於綜合資產負債表內呈列為流動負債。

#### 短期僱員福利

薪金、年度花紅、有薪年假及非貨幣福利成本於僱員提供相關服務的年度內累計。倘延遲付款或結算並造成重大影響，則該等金額按現值列賬。

#### 關聯方

(a) 倘屬以下人士，即該人士或其關係密切的家庭成員與收購目標公司有關聯：

- (i) 控制或共同控制收購目標公司；
- (ii) 對收購目標公司有重大影響；或
- (iii) 為收購目標公司的主要管理層成員。

(b) 倘符合下列任何條件，即實體與收購目標公司有關聯：

- (i) 該實體與目標公司屬同一收購目標公司的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此之間有關聯)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的收購目標公司旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 實體為收購目標公司或與收購目標公司有關聯的實體為僱員設立的離職福利計劃。
- (vi) 實體受(a)項所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 於(a)(i)項所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。
- (viii) 該實體(或收購目標公司(而該實體為當中成員)內任何成員公司)向收購目標公司或收購目標公司的母公司提供主要管理人員服務。

某人士的關係密切的家庭成員是指在與實體進行的交易當中，預期可能影響該人士，或受該人士影響的家庭成員，並包括：

- (i) 該人士子女及配偶或同居伴侶；
- (ii) 該人士的配偶或同居伴侶的子女；及
- (iii) 該人士或該人士的配偶或同居伴侶的受養人。

#### 分部呈報

經營分部按照與向主要經營決策者提供的內部報告一致的方式呈報。負責分配資源及評估經營分部表現的主要經營決策者（「主要經營決策者」），已被確認為作出戰略決策的收購目標公司唯一董事。主要經營決策者認為僅有一個分部，即物業發展業務，其用於作出戰略決策。

#### 4. 估計不確定因素的主要來源

於應用附註3所述收購目標公司之會計政策時，收購目標公司管理層須就未能於其他來源取得之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計乃根據過往經驗及被視為相關的其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計的修訂僅對作出修訂的期間產生影響，則有關修訂只會在該期間內確認；倘會計估計的修訂對現時及未來期間均產生影響，則會在作出該修訂期間及未來期間內確認。

以下項目為於各報告期末有關未來的主要假設及估計不確定因素的其他主要來源，該等假設及來源具有導致資產及負債賬面值於下一財政年度內作出大幅調整的重大風險。

##### (a) 開發中物業的可變現淨值的估計

收購目標公司根據開發中物業的可變現能力而計算其可變現淨值，從而評估該等物業的賬面值。開發中物業的可變現淨值乃參考管理層根據當前市況對售價的估計（減去適用可變出售開支及預計竣工成本（包括土地成本））而釐定。

##### (b) 金融資產減值

金融資產的減值撥備乃根據有關違約風險及預期虧損率的假設而計算。收購目標公司於作出該等假設及挑選減值計算的輸入數據時運用判斷，乃根據收購目標公司的過往紀錄、現有市況及於各報告期末的前瞻性估計。

##### (c) 所得稅及遞延稅項

收購目標公司須繳納中國所得稅。於釐定所得稅撥備時，需要作出重大判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算的最終釐定並非確定。當該等事宜的最終稅務結果與最初記錄金額不同時，有關差額將影響於作出釐定年度的所得稅和遞延稅項撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅利潤可用以抵銷若干暫時差異或稅務虧損時，有關若干暫時差異及稅項虧損的遞延所得稅資產乃予以確認。實際應用的結果可能不同。

#### (d) 中國土地增值稅

收購目標公司須支付中國的土地增值稅。然而，有關稅項的執行及清償，在中國各城市的不同稅務管轄區有異，而收購目標公司的中國土地增值稅尚未與中國多數地方稅務機關完成結算及付款。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項的金額。收購目標公司根據管理層按其對稅務規則的理解作出的最佳估計，確認此等中國土地增值稅。最終稅務結果可能與最初記錄金額不同，有關差額將影響地方稅務機關於落實有關稅項年度的稅項及稅項撥備。

### 5. 分部資料

經營分部為收購目標公司從事可賺取收益及產生開支的業務活動的組成部分，乃根據收購目標公司的唯一董事（即主要經營決策者）獲提供及定期審閱以分配資源及評估分部表現的內部管理報告資料而界定。就有關期間而言，收購目標公司的唯一董事定期按合併基準審閱運輸貨品產生的收益及經營業績，並認為其僅有一個單一經營分部。

#### 地區資料

收購目標公司的主要營業地點主要位於中國。就根據香港財務報告準則第8號披露分部資料而言，收購目標公司認為中國為其註冊國家。

於2020年、2021年及2022年12月31日，所有非流動資產均位於中國。於有關期限，按客戶地理位置（基於客戶經營的主要地點）劃分的所有收益均來自中國。

### 6. 收益

收購目標公司於香港財務報告準則第15號客戶合約收益（「香港財務報告準則第15號」）內之客戶合約收益指有關期限內銷售物業所得收益，於某一時間點確認。

於有關期限並無確認收益。

#### 未達成履約責任

未達成履約責任的金額與合約負債結餘大致相同，截至2020年、2021年及2022年12月31日，預計將於1至3年內確認。

## 7. 其他收益／(虧損)淨額

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
客戶取消物業預售合約賠償	–	22	110
按公允值計入損益的金融資產的公允值變動 (附註14)	–	–	(263)
其他	–	76	17
	<u>–</u>	<u>98</u>	<u>(136)</u>

## 8. 財務收入

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
利息收入	<u>45</u>	<u>356</u>	<u>282</u>

## 9. 除所得稅前虧損

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
員工成本(附註10)	3	5,992	7,241
罰款及訴訟費用	1,306	581	300
法律及專業費用	1,038	1,176	538
廣告開支	2,017	6,387	2,766
物業管理費	969	3,625	282
諮詢服務費	–	6,428	21,952
物業銷售現場服務費	–	2,065	1,546
	<u>–</u>	<u>2,065</u>	<u>1,546</u>

## 10. 員工成本

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
員工成本(包括董事酬金)由以下項目組成：			
基本薪金	2	6,658	9,831
花紅及其他福利	1	1,043	575
界定供款退休金計劃供款(附註)	—	285	280
	3	7,986	10,686
減：開發中物業的資本化金額	—	(1,994)	(3,445)
計入損益的員工成本	3	5,992	7,241

附註：收購目標公司的僱員須參加由當地市政府管理及運作的界定供款退休計劃。收購目標公司按當地市政府同意的僱員平均薪金的若干百分比向該計劃供款，撥付僱員退休福利。並無任何已被沒收的供款(即僱員在有關供款歸其所有前退出該計劃，由僱主代僱員處理的供款)用以抵銷界定供款計劃的現有供款。

## 11. 所得稅開支

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
中國企業所得稅	—	—	—
中國土地增值稅	—	—	—
遞延稅項抵免(附註21)			
— 中國企業所得稅抵免	—	6,277	1,425
— 中國土地增值稅抵免	—	1,309	799
所得稅抵免總額	—	7,586	2,224

## 中國企業所得稅

收購目標公司根據相關的現行法律、詮釋及慣例，按年內估計應課稅溢利的適用稅率，計提中國內地業務的所得稅撥備。位於中國內地的收購目標公司適用的企業所得稅率為25%。

## 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

根據1994年1月1日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及1995年1月27日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的規定，在中國境內銷售或轉讓國有土地使用權、建築

物及其附屬設施的所有收入，均須按增值額的30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，但銷售普通住宅的增值額不超過可扣除項目總額20%的，可獲得豁免。收購目標公司已按上述累進稅率計提銷售物業的土地增值稅。

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除所得稅前虧損	(6,601)	(45,953)	(41,850)
按適用企業所得稅率計算	(1,650)	(11,488)	(10,463)
不可扣稅的開支	435	3,808	406
免稅收入	—	—	(3,500)
就中國企業所得稅可扣減之中國土地增值稅	—	(1,313)	(630)
未確認為遞延所得稅資產的稅項虧損的 稅務影響	1,215	1,407	11,963
	—	(7,586)	(2,224)
中國土地增值稅	—	—	—
	—	(7,586)	(2,224)

## 12. 股息

收購目標公司於有關期間並無派付或宣派股息。

## 13. 開發中物業

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
包括			
— 土地使用權	563,151	618,633	630,267
— 建築成本	65,628	214,860	440,826
	628,779	833,493	1,071,093
減：虧損撥備	—	—	(12,093)
	628,779	833,493	1,059,000

開發中物業均位於中國，預計將於一個運營週期內完成。中國的相關土地使用權租期為40至50年。

於截至2020年及2021年12月31日止年度，概無對開發中物業作出減值撥備。

於截至2022年12月31日止年度，對開發中物業作出約人民幣12,093,000元的減值撥備。

收購目標公司評估了開發中物業之可收回金額。因此，開發中物業之賬面值被撇減至其可收回金額，而有關金額於2022年12月31日為約人民幣1,059,000,000元。截至2022年12月31日止年度之損益表中確認了人民幣12,093,000元(2020年及2021年：無)之減值虧損。可收回金額乃基於已竣工項目之公平價值減去項目竣工之估計成本，再減去出售成本而估計，其由獨立專業估值師事務所戴德梁行採用市場比較法，並參考位於相同位置之同類物業之近期銷售價格釐定，並根據剩餘使用年期等差異進行調整。

於2020年及2021年12月31日，分別約為人民幣628,799,000元及人民幣833,493,000元的開發中物業被抵押作為收購目標公司的直接控股公司借款的抵押品。該抵押已於2022年11月解除，於2022年12月31日，開發中物業並無被抵押。

於2022年12月31日，將會調整金額為約人民幣1,059,000,000元之開發中物業預計將於一年後竣工及交付。

#### 針對《閒置土地管理辦法》之違規撥備

根據中國政府於2003年6月1日頒佈實施之《閒置土地管理辦法》之相關規定，倘土地於「建設用地批准書」中規定之批准建設期過後仍未動工，該幅土地可定義為閒置土地。開發商將被收取最多為購買價格20%之費用，否則未發展之土地將被政府無償沒收。

於2022年12月31日，收購目標公司唯一董事承認，收購目標公司於相關土地收購合約中規定之發展階段後30個月內仍未能在其位於重慶之土地(「該土地」)上動工，此舉可能使土地成為閒置土地，從而導致收購目標公司被徵收閒置土地附加費。

收購目標公司已提交閒置土地建議書。截至本報告日期，並無從相關部門取得任何官方或正式的批准。

收購目標公司唯一董事經考慮法律意見後認為，位於重慶之該土地被政府沒收之可能性不大，而收購目標公司亦不大可能被要求對有關違規行為作出賠償。閒置土地建議書並無就賠償作出撥備。

#### 14. 按公允值計入損益的金融資產

	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
按公允值計入損益的金融資產			
於1月1日	-	-	3,000
添置	-	3,000	-
公允值變動(附註7)	-	-	(263)
出售	-	-	(2,737)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於12月31日	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

於截至2021年12月31日止年度，投資主要指一家中國基金管理公司管理的一年期混合基金。

於截至2022年12月31日止年度，該項投資於到期時的公允值虧損為人民幣263,000元，於損益確認。

投資於到期日的公允值由貴公司管理層參考基金經理提供的表現報告作估計，該報告乃根據相關上市投資的市價編製。公允值計量被歸入公允值層級的第二層級。

#### 15. 按金、預付款項及其他應收款項

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
預付稅項及附加費	30,125	32,382	47,925
發展項目的投標按金	1,615	5,088	6,161
移民工人的薪酬保證金	3,690	6,612	6,221
其他	—	94	—
	<u>35,430</u>	<u>44,176</u>	<u>60,307</u>

所有結餘來自獨立第三方。唯一董事認為，按金、預付款項及其他應收款項的賬面值約相等於其公允值。

#### 16. 合約成本

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
取得合約的成本	<u>2,583</u>	<u>40,607</u>	<u>49,955</u>

合約成本為取得客戶合約的成本，引致將來產生用於達成履約責任的資源，並預計在運營週期期間內收回。

於截至2020年、2021年及2022年12月31日止年初，概無已確認開支計入合約成本餘額。

## 17. 應收／應付關聯公司款項

於有關期間，收購目標公司在其日常業務過中與關聯公司有以下結餘，且訂方雙方均已互相同意：

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>應收關聯公司款項</b>			
應收一名關聯公司款項(附註(a))	-	-	45,000
應收一名關聯公司款項(附註(b))	-	253,708	274,477
	<u>-</u>	<u>253,708</u>	<u>319,477</u>
<b>年內應收關聯公司的最高金額</b>			
應收一名關聯公司款項(附註(a))	-	-	45,000
應收一名關聯公司款項(附註(b))	-	253,708	274,477
	<u>-</u>	<u>253,708</u>	<u>274,477</u>
<b>應付關聯公司款項</b>			
應付一名關聯公司管理費(附註(c))	-	2,990	318
應付一間關聯公司款項(附註(c))	37,870	-	363
應付一間關聯公司款項(附註(c))	-	-	30,168
	<u>37,870</u>	<u>2,990</u>	<u>30,849</u>

- (a) 關聯公司為由天譽置業(控股)有限公司(「天譽」)，收購目標公司的最終控股公司)與收購目標公司共同控制的附屬公司。
- (b) 關聯公司為由天譽與收購目標公司共同控制的一間附屬公司。根據買賣協議，貴公司(作為買方)擬將應收天譽(作為賣方)款項約人民幣262,077,000元用以抵銷建議收購事項代價。收購目標公司唯一董事認為，餘額的預期信貸虧損極小。
- (c) 關聯公司及收購目標公司由天譽共同控制。
- (d) 所有應收／應付關聯公司款項均不計息、無擔保及須按要求償還。至於應付關聯公司款項，收購目標公司估計將於一年內收回該等款項。

(e) 主要管理層(包括執行董事及高級管理層)的薪酬列示如下：

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
工資及薪金	–	626	763
社會保險開支	–	19	25
住房福利及其他僱員福利	–	70	93
	<u>–</u>	<u>715</u>	<u>881</u>

#### 18. 現金及現金等價物及受限制現金

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行及手頭現金			
受限制現金	8,815	135,129	8,123
— 支付發展項目的建築成本	6,947	39,218	10,118
	<u>15,762</u>	<u>174,347</u>	<u>18,241</u>

(a) 根據相關文件規定，收購目標公司需將收到的物業預售款存入指定的銀行賬戶，作為興建相關物業的保證金。經當地國土資源局批准，該筆保證金只能用於支付相關物業項目的興建費用。有關保證金將根據相關物業完工階段而解除。

(b) 將人民幣計值的結餘兌換成外幣以及將該等外幣計值的銀行餘額和現金匯出中國，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則和條例。

#### 19. 其他應付款項及應計費用

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應付興建成本(附註(a))	41,762	58,162	86,816
應計稅項及附加稅	4,086	63,839	69,875
就出售物業的應付佣金及其他費用	–	3,865	3,351
應付供應商的投標款項	886	5,220	922
薪金及其他應計花紅	–	705	546
其他	4,145	3,941	1,360
	<u>50,879</u>	<u>135,732</u>	<u>162,870</u>

- (a) 應付興建成本包括建築成本及其他相關項目應付成本，此乃基於收購目標公司項目管理團隊計量的目標進度而定。因此，並無呈列賬齡分析。
- (b) 其他應付款及應計費用為無抵押、免息及應要求償還及非貿易條款。
- (c) 其他應付款項及應計費用主要以人民幣計值。
- (d) 其他應付款項及應計費用的公允值與其公允值相若。

## 20. 合約負債

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
與物業銷售有關的合約負債	18,800	644,866	791,888

收購目標公司根據銷售合約訂定的收款時間表向客戶收取付款。付款一般於合約獲履行之前收取，其主要與物業銷售有關。

當收購目標公司獲得預售物業的所得款項時，此將引致於合約開始時產生合約負債，直到收益獲確認為止。

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，並無確認與已結轉合約負債有關的收益。

	人民幣千元
於2020年1月1日的結餘	—
預售物業的合約負債增加	18,800
於2020年12月31日及2021年1月1日的結餘	18,800
預售物業的合約負債增加	626,066
於2021年12月31日及2022年1月1日的結餘	644,866
預售物業的合約負債增加	147,022
於2022年12月31日的結餘	791,888

於2020年、2021年及2022年12月31日，概無確認與合約負債有關的收益。

## 未達成履約責任

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
預計將於一年內確認	–	–	791,888
預計將於一年後確認	18,800	644,866	–
	<u>18,800</u>	<u>644,866</u>	<u>791,888</u>

未達成履約責任的金額與合約負債餘額大致相同，截至2022年12月31日，預計將於1年內確認(2021年：2年內及2020年：3年內)。

## 21. 遞延稅項資產

	土地增值 稅暫時差額 人民幣千元	稅務虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日、2020年12月31日及2021年1月1日	–	–	–
於損益扣除(附註11)	1,313	6,273	7,586
於2021年12月31日及2022年1月1日	1,313	6,273	7,586
於損益扣除(附註11)	630	1,594	2,224
於2022年12月31日	<u>1,943</u>	<u>7,867</u>	<u>9,810</u>

於2020年、2021年及2022年12月31日，收購目標公司估計未動用稅務虧損分別約為人民幣4,909,000元、人民幣35,629,000元及人民幣89,857,000元，可與未來應課稅溢利抵銷。

截至2020年12月31日，概無任何稅務虧損被確認為遞延稅項資產。於2021年及2022年12月31日，未動用稅務虧損分別約人民幣25,092,000元及人民幣31,468,000元已確認為遞延稅項資產。於2020年、2021年及2022年12月31日，未動用稅務虧損將於五年內到期。

年度	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
2024年	49	49	49
2025年	4,860	4,860	4,860
2026年	–	5,628	5,628
2027年	–	–	47,852
	<u>4,909</u>	<u>10,537</u>	<u>58,389</u>

## 22. 股本及股份溢價

	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日、2020年12月31日及2021年 1月1日的	–	581,655	581,655
股東注資	40,820	1,800	42,620
於2021年12月31日、2022年1月1日及 2022年12月31日	40,820	583,455	624,275

收購目標公司於2019年2月25日在中國成立。於2021年及2022年12月31日，其註冊和繳足資本為人民幣40,820,000元。

收購目標公司的股東分別於2021年7月13日及2021年7月14日繳足股本總計人民幣40,820,000元。

## 23. 財務擔保合約

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
授予收購目標公司物業買家的按揭融資而給予 銀行的擔保金額	–	163,466	457,560

- (a) 收購目標公司已為收購目標公司物業單位的部分買家安排銀行融資，並提供擔保以保證該等買家的還款責任。該等擔保於(i)發放房地產所有權證(一般在完成擔保登記後平均二至三年內獲得)；或(ii)物業買家清償抵押貸款時終止(以較早者為準)。
- (b) 根據擔保條款，當該等買家拖欠按揭付款時，收購目標公司負責償還違約買家所欠的按揭本金及應計利息和罰金予銀行，目標公司有權接管相關物業的合法所有權和佔有。收購目標公司的擔保期由授予按揭的日期起計。收購目標公司唯一董事認為，買家拖欠款項的可能性甚微，如在拖欠情況下，相關物業的可變現淨值可以支付未償還的按揭本金以及應計利息和罰款，因此該等財務擔保的預期信貸虧損並不重大。

## 24. 承諾

	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就以下項目已訂約但未撥備的開支			
— 物業興建及開發成本	55,941	592,069	602,265

## 25. 撥備及或然負債

收購目標公司於日常業務過程中捲入數宗訴訟。於2022年和2021年12月31日，所有訴訟案件均已結束，收購目標公司已結付訴訟的所有罰款或賠償。因此，概無為收購目標公司的可能虧損計提撥備。

## 26. 資金風險管理

收購目標公司管理其資本，以確保收購目標公司之實體將能夠持續經營，同時透過優化債務及權益結餘為唯一股東帶來最大回報及惠及其他持份者。收購目標公司的整體策略於整個有關期間內維持不變。

收購目標公司的資本架構由權益(包括股本及累計虧損)組成。

收購目標公司管理層定期檢討資本架構。作為該檢討的一部分，管理層考慮成本及與各類資本相關的風險。根據管理層的建議，收購目標公司將透過支付股息、籌集新資本及發行債務平衡整體資本架構。

## 27. 金融工具

## (a) 金融工具類別

	於12月31日		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>金融資產</b>			
按公允值透過損益之金融資產	—	3,000	—
按攤銷成本計量之金融資產			
— 按金及其他應收款項	1,615	5,088	6,161
— 應收關聯公司款項	—	253,708	319,477
— 銀行結餘及現金	15,762	174,347	18,241
	<u>17,377</u>	<u>433,143</u>	<u>343,879</u>
<b>金融負債</b>			
按攤銷成本計量之金融負債			
— 其他應付款項及應計費用	42,648	63,382	87,738
— 應付關聯公司款項	37,870	2,990	30,849
	<u>80,518</u>	<u>66,372</u>	<u>118,587</u>

## (b) 財務風險管理目標及政策

收購目標公司的主要金融工具包括按金及其他應收款項、應收關聯公司款項、銀行結餘及現金、其他應付款項及應計費用、應付關聯公司款項。該等金融工具的詳情於各自的附註內披露。與若干該等金融工具相關的風險包括信貸風險及流動資金風險，而如何減輕該等風險的政策載列於下文。

管理層管理及監察該等風險，以確保及時及有效實施適當措施。

**信貸風險及減值評估****風險管理**

信貸風險指金融工具的交易對手未能履行其於金融工具條款項下的義務，並對收購目標公司產生財務虧損的風險。收購目標公司面臨的信貸風險主要來自其日常業務過程中的按金及其他應收款項以及投資活動中的應收關聯公司款項。金融資產的賬面值代表最大信貸風險。

由於收購目標公司之銀行結餘均存置於認可金融機構，故銀行結餘及現金之信貸風險亦為有限。

收購目標公司僅與獲認可且信譽良好的第三方進行交易。於接納任何新客戶前，收購目標公司評估潛在客戶的信貸質素，並根據該等客戶的歷史信貸記錄釐定其信貸限額。於有關期間，收購目標公司並無就貿易應收款項結餘持有任何重大抵押品。

#### 按金及其他應收賬款

按金及其他應收款項主要包括發展項目的投標保證金及農民工工資保證金。

至於與關聯公司結餘以外的按金及其他應收款項，其可回收程度及可收回性受到密切監察，收購目標公司與交易對手保持密切溝通。收購目標公司使用交易對手逾期資料以評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。

於報告日期，管理層亦定期檢討應收款項的可收回性，並跟進爭議或逾期金額（如有）。於報告日期，該等結餘尚未逾期，根據過往經驗，該等結餘的大部分將於到期後不久在業務的運營週期內結清，因此相關信貸風險甚低。在計算預期信貸虧損率時，其他應收款項已根據共同的信貸風險特徵及逾期日數進行分組，並根據前瞻性宏觀經濟數據進行調整。管理層認為，根據預期信貸虧損模式識別的減值虧損並不重大。

#### 應收關聯公司款項

關聯公司就信貸風險及違約風險進行個別評估。收購目標公司已使用對手方財務資料評估信貸風險自初步確認以來是否顯著增加。預期信貸虧損基於有關違約風險及預期虧損率的假設估計。收購目標公司根據其過往歷史、當前市況以及於各報告期末的前瞻性資料進行判斷，作出該等假設及選擇減值評估的輸入數據。於評估前瞻性資料時，收購目標公司考慮宏觀經濟因素、行業風險及債務人狀況變動等因素。

#### 銀行結餘

收購目標公司來自銀行結餘之信貸風險有限，原因為對手方為信貸評級良好的銀行及金融機構，收購目標公司的唯一董事認為其具有低信貸風險，於2020年、2021年及2022年12月31日，所識別之預期信貸虧損並不重大。

#### 財務擔保合約

就收購目標公司就客戶借入抵押貸款以撥資購買物業而向銀行提供的財務擔保合約而言，收購目標公司根據現時物業價值及已收取預售按金以及前瞻性資料，參考買方過往違約率、違約虧損計量財務擔保合約虧損撥備。有關擔保的詳盡披露載於附註23。

收購目標公司唯一董事認為，於2020年、2021年及2022年12月31日的財務擔保合約的虧損撥備對收購目標公司而言並不重大。就已預售的物業或已出售但尚未簽發物業產權證的

竣工物業而言，收購目標公司通常就客戶借款的按揭貸款以購買物業而向銀行提供擔保，金額最多為有關物業總購買價的50%至70%。

倘買家未能於擔保期內支付其按揭付款，持有該按揭的銀行或會要求收購目標公司償還該貸款下未償還金額加任何就此應計利息。在該等情況下，收購目標公司能夠保留自客戶獲取之物業銷售所得款項，並出售物業以收回收購目標公司向銀行支付之任何金額。就此而言，收購目標公司唯一董事認為，收購目標公司之信貸風險已經降低。

#### **流動資金風險**

於管理流動資金風險時，收購目標公司監察及維持收購目標公司管理層認為充足之現金及現金等價物水平，以為收購目標公司之營運提供資金及減低現金流量波動之影響。

收購目標公司於報告期末的所有金融負債須按要求償還或於一年內到期。

下表按相關到期組別(基於報告日期至合約到期日之剩餘期限)分析收購目標公司之非衍生金融負債。表中披露的金額為合約未貼現現金流量以及收購目標公司最早可被要求償還的日期。金融負債的公平值等於其賬面結餘，原因是貼現影響並不重大。

	附註	總未貼現現金流量			賬面值 人民幣千元
		一年內 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	總額 人民幣千元	
<b>於2022年12月31日</b>					
其他應付款項及應計費用，不包括應計					
稅項及附加費及應付薪金	19	87,738	-	87,738	87,738
應付關聯公司款項	17	30,849	-	30,849	30,849
		<u>118,587</u>	<u>-</u>	<u>118,587</u>	<u>118,587</u>
物業按揭擔保	23	<u>457,560</u>	<u>-</u>	<u>457,560</u>	<u>-</u>
<b>於2021年12月31日</b>					
其他應付款項及應計費用，不包括應計					
稅項及附加費及應付薪金	19	63,382	-	63,382	63,382
應付關聯公司款項	17	2,990	-	2,990	2,990
		<u>66,372</u>	<u>-</u>	<u>66,372</u>	<u>66,372</u>
物業按揭擔保	23	<u>163,466</u>	<u>-</u>	<u>163,466</u>	<u>-</u>
<b>於2020年12月31日</b>					
其他應付款項及應計費用，不包括應計					
稅項及附加費及應付薪金	19	42,648	-	42,648	42,648
應付關聯公司款項	17	37,870	-	37,870	37,870
		<u>80,518</u>	<u>-</u>	<u>80,518</u>	<u>80,518</u>
物業按揭擔保	23	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

### 利率風險

於2020年、2021年及2022年12月31日，由於收購目標公司並無任何浮動利率金融資產或金融負債，因此收購目標公司概無面臨重大利率風險。

**(c) 公允值計量**

在2020年、2021年及2022年12月31日，除按公允值計入損益的金融資產外，所有金融工具均按攤銷成本計量，與其公允值並無重大差別。

下表為採用估值方法按公允值列賬的金融工具分析。不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)(第一層級)；
- 包含在第一層級的直接(即作為價格)或間接(即從價格得出)觀察所得的資產或負債報價以外的輸入數據(第二層級)；
- 並非基於可觀察市場數據的資產或負債輸入數據(即不可觀察輸入數據)(第三層級)。

下表呈列收購目標公司於2020年、2021年及2022年12月31日按公允值計量的金融資產及負債：

	第一層級 人民幣千元	第二層級 人民幣千元	第三層級 人民幣千元	第四層級 人民幣千元
於2021年12月31日				
按公允值計入損益的金融資產	—	3,000	—	—

於有關期間三個層級之間並無轉撥。相較於上個報告期間，計量公允值所用的方法及估值技術維持不變。

**28. 報告期後事項**

於2022年12月31日後，收購目標公司並無進行任何其他重大其後事項。

**29. 其後財務報表**

收購目標公司並未就2022年12月31日後直至本報告日期止之任何期間編製任何經審核財務報表。

以下為收購目標公司截至2022年12月31日止三個年度(「往績記錄期」)的管理層討論及分析。以下財務資料乃根據本通函附錄二所載收購目標公司的財務資料而編製。

### 業務回顧

收購目標公司為一間於中國成立之有限公司。收購目標公司主要從事房地產開發及商品房銷售，其總部設於中國重慶市。於最後實際可行日期，收購目標公司在中國重慶市璧山區璧城街道新勝村持有一個在建住宅物業項目，總佔地面積約為128,000平方米且擬將該住宅物業項目發展為住宅樓宇，總規劃建築面積約為448,000平方米。於2022年11月30日，建築面積合共127,000平方米的收購目標公司持有的物業項目已經出售。

於收購事項前，重慶之遠由重慶唐承、重慶核盛及天譽巨榮分別持有20%、60%及20%。於收購事項完成後，收購目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。

### 財務回顧

#### 收益

收購目標公司僅有一個與中國房地產開發有關的經營分部，該分部自銷售物業產生收益。於往績記錄期，由於該分部銷售的物業還未交付予客戶，因此收購目標公司於往績記錄期並無錄得任何收益。

#### 服務

於往績記錄期，由於該分部銷售的物業還未交付予客戶，因此收購目標公司於往績記錄期並無錄得服務成本。

#### 毛利／損

於往績記錄期，收購目標公司並無錄得任何毛利／損，同期整體毛利率為零。

### 財務收入

於往績記錄期，收購目標公司分別錄得財務收入淨額約人民幣45,000元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.3百萬元。收購目標公司的財務收入主要包括利息收入。利息收入與當年存放於銀行的平均存款餘額及存款利率有關。

財務收入由截至2020年12月31日止年度約人民幣45,000元增加至截至2021年12月31日止年度人民幣0.4百萬元，而截至2022年12月31日止年度則維持穩定於約人民幣0.3百萬元，主要由於銀行存款增加所致。

### 年內虧損

收購目標公司於截至2022年12月31日止三個年度錄得虧損分別約人民幣6.6百萬元、人民幣38.4百萬元及人民幣39.6百萬元。於往績記錄期，收購目標公司的虧損增加主要由於往績記錄期的銷售及營銷費用由約人民幣3.2百萬元分別增加至人民幣19.0百萬元及增加至人民幣31.0百萬元，以及除所得稅前虧損由約人民幣6.6百萬元分別增加至人民幣46.0百萬元及維持穩定於約人民幣41.9百萬元。具體而言，於往績記錄期，除所得稅前虧損增加主要由於員工成本由約人民幣3,000元分別增加至人民幣6.0百萬元及增加至人民幣7.2百萬元，以及顧問服務費由零分別增至約人民幣6.4百萬元及增至人民幣22.0百萬元。

### 按金、預付款項及其他應收款項

於2020年、2021年及2022年12月31日，收購目標公司的按金、預付款項及其他應收款項分別約為人民幣35.4百萬元、人民幣44.2百萬元及人民幣60.3百萬元。於往績記錄期，按金、預付款項及其他應收款項的增加乃主要由於預付稅項及附加費由2020年12月31日的約人民幣30.1百萬元增加至2021年12月31日的人民幣32.4百萬元及增加至2022年12月31日的人民幣47.9百萬元；及開發項目的投標按金由2020年12月31日的約人民幣1.6百萬元增加至2021年12月31日的人民幣5.1百萬元及增加至2022年12月31日的人民幣6.2百萬元。

### 銀行結餘及現金

收購目標公司於2020年、2021年及2022年12月31日的銀行結餘及現金分別約為人民幣15.8百萬元、人民幣174.3百萬元及人民幣18.2百萬元。銀行結餘及現金於2021年12月31日的相對較高增加主要由於自經營活動產生現金淨額增加約人民幣402.9百萬元及自收購目標公司的一名股

東的注資約人民幣42.6百萬元。大部分銀行結餘及現金以銀行現金及手頭現金形式持有。於2022年12月31日，概無質押銀行結餘以取得借款。

#### 其他應付款項及應計費用

於2020年、2021年及2022年12月31日，收購目標公司的其他應付款項及應計費用分別約人民幣50.9百萬元、人民幣135.7百萬元及人民幣162.9百萬元。於往績記錄期，其他應付款項及應計費用的增加乃主要由於應付建築成本由2020年12月31日的約人民幣41.8百萬元增加至2021年12月31日的人民幣58.2百萬元及增加至2022年12月31日的人民幣86.8百萬元；及應計稅項及附加費由2020年12月31日的約人民幣4.1百萬元增加至2021年12月31日的人民幣63.8百萬元及增加至2022年12月31日的人民幣69.9百萬元。

#### 負債比率

於2020年、2021年及2022年12月31日，收購目標公司的負債比率(總負債佔總權益的百分比)分別約為19%、135%及183%。於往績記錄期，負債比率增加主要由於其他應付款項及應計費用由2020年12月31日的約人民幣50.9百萬元增加至2021年12月31日的人民幣135.7百萬元及於2022年12月31日的人民幣162.9百萬元；及合約負債由2020年12月31日約人民幣18.8百萬元增加至2021年12月31日的人民幣644.9百萬元及2022年12月31日的人民幣791.9百萬元。

#### 資本結構

於2020年、2021年及2022年12月31日，收購目標公司的銀行結餘及現金主要以人民幣計值。

#### 流動資金及財務資源

於截至2022年12月31日止三個年度，收購目標公司的現金主要用作營運資金，主要以經營產生的現金流、股東的注資及同系附屬公司的墊款撥資。在可見未來，預計經營產生的現金流將繼續為流動資金的主要源。於2020年、2021年及2022年12月31日，收購目標公司的資產淨值保持穩定，分別約為人民幣575.0百萬元、人民幣579.3百萬元及人民幣539.6百萬元。

**重大投資、重大收購及出售**

於截至2022年12月31日止三個年度，收購目標公司並無任何重大投資、重大收購及出售。

**或然負債**

於2022年12月31日，收購目標公司並無任何或然負債。

**資產抵押**

於2022年12月31日，收購目標公司並無任何資產抵押。

**外匯風險**

收購目標公司的主要業務在中國進行，其收入及開支以人民幣計值。因此，收購目標公司並無直接面臨與外匯匯率波動有關的重大風險，亦無訂立任何合約以對沖其外匯風險。

**重大投資或資本資產的未來計劃**

於2022年12月31日，收購目標公司並無任何重大投資或資本資產的計劃。

**僱傭及薪酬政策**

收購目標公司採用的薪酬政策與同業相似。應付員工的薪酬乃參照職責和區內的現行市場價格而釐定。收購目標公司遵守中國適用的法定要求及當地政府的現行規定，為其僱員參與不同的社會福利計劃。

於2020年、2021年12月31日及2022年9月30日，收購目標公司分別有0、27及20名僱員。

**前景**

於最後實際可行日期，收購目標公司的主要資產為在建住宅物業項目，總規劃建築面積約448,000平方米，位處中國重慶市璧山區，屬重慶市西部的門戶。在建及預售活動已經展開，預期項目於2025年3月竣工。

展望將來，收購目標公司繼續專注完成開發餘下前述的住宅物業項目，收回成本及創造現金流，並且探索潛在物業發展商機。

**(A) 經擴大集團的未經審核備考財務資料**

以下經擴大集團(即本集團連同重慶之遠地產有限公司(「收購目標公司」))的未經審核備考財務資料,旨在說明收購收購目標公司合共80%股權(「收購事項」)的影響,猶如該收購事項已於2022年6月30日(「未經審核備考綜合資產及負債報表」)完成。

經擴大集團的未經審核備考財務資料表乃根據本集團於2022年6月30日的未經審核簡明綜合財務狀況表編製,該財務狀況表乃摘錄自本公司就截至2022年6月30日止六個月刊發的中期報告。

經擴大集團的未經審核備考財務資料乃由董事根據上市規則第4.29條編製,目的僅為說明經擴大集團的財務狀況,猶如收購事項已於2022年6月30日完成。

經擴大集團的未經審核備考財務資料乃經作出隨附附註所述的備考調整後,根據上述歷史數據編製。收購事項的備考調整(i)直接歸屬於交易;及(ii)有事實支持,已在隨附附註中概述。

經擴大集團的未經審核備考財務資料由董事根據若干假設、估計及不確定因素編製,僅供說明用途,而由於其假設性質,經擴大集團的未經審核備考財務資料不擬預測假如收購事項已於2022年6月30日或任何未來日期完成,經擴大集團的財務狀況將會如何。

經擴大集團的未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載的本集團歷史財務資料、本通函附錄二所載的收購目標公司財務資料及本通函其他地方所載的其他財務資料一併閱讀。

## 經擴大集團的未經審核備考綜合資產及負債表

	本集團 於2022年 6月30日 人民幣千元 (附註1)	收購目標公司 於2022年 12月31日 人民幣千元 (附註2)	備考調整		經擴大集團 於2022年 6月30日 人民幣千元
			人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註4)	
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	588,215	–			588,215
投資物業	1,385,545	–			1,385,545
無形資產	8,206	–			8,206
使用權資產	100,775	–			100,775
以權益法入賬的投資	4,508,825	–	(72,965)		4,435,860
商譽	–	–	87,572		87,572
遞延所得稅資產	1,003,549	9,810			1,013,359
	<u>7,595,115</u>	<u>9,810</u>			<u>7,619,532</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	377	–			377
開發中的物業	27,850,628	1,059,000	38,000		28,947,628
持作銷售的已竣工物業	3,501,911	–			3,501,911
合約資產及合約收購成本	743,802	49,955			793,757
貿易及其他應收款項	13,457,666	379,784	(542,077)		13,295,373
預付所得稅	623,171	8,449			631,620
現金及銀行存款	3,586,634	18,241			3,604,875
	<u>49,764,189</u>	<u>1,515,429</u>			<u>50,775,541</u>

	本集團 於2022年 6月30日 人民幣千元 (附註1)	收購目標公司 於2022年 12月31日 人民幣千元 (附註2)	備考調整		經擴大集團 於2022年 6月30日 人民幣千元
			人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註4)	
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	15,828,560	193,719		1,057	16,023,336
合約負債	19,363,598	791,888			20,155,486
借款	4,753,723	–			4,753,723
租賃負債	6,717	–			6,717
即期所得稅負債	1,500,510	–			1,500,510
	<u>41,453,108</u>	<u>985,607</u>			<u>42,439,772</u>
流動資產淨值	<u>8,311,081</u>	<u>529,822</u>			<u>8,335,769</u>
總資產減流動負債	<u>15,906,196</u>	<u>539,632</u>			<u>15,955,301</u>
<b>非流動負債</b>					
借款	4,517,697	–			4,517,697
租賃負債	78,487	–			78,487
遞延所得稅負債	1,434,947	–	9,500		1,444,447
	<u>6,031,131</u>	<u>–</u>			<u>6,040,631</u>
資產淨值	<u>9,875,065</u>	<u>539,632</u>			<u>9,914,670</u>

## 附註：

1. 本集團於2022年6月30日的綜合資產及負債表乃摘錄自本公司所刊發截至2022年6月30日止六個月的中期報告。
2. 收購目標公司於2022年12月31日的資產及負債報表乃摘錄自本通函附錄二所載收購目標公司歷史財務資料的會計師報告。

3. 於收購事項完成後，收購目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，而收購目標公司的可識別資產及負債將根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則第3號（修訂本）業務合併（「香港財務報告準則第3號」），按收購會計的公允值於經擴大集團的綜合財務報表入賬，而代價與收購目標公司的可識別資產及負債的估計公允值之間的差異將被確認為商譽。

該調整代表可識別資產及負債的公允值調整以及收購事項產生的商譽，猶如收購事項已於2022年6月30日完成，內容如下：

	附註	人民幣千元
收購事項的代價	(i)	542,077
加：先前持有的權益的公允值	(ii)	113,627
減去：收購目標公司可識別淨資產的公允值	(iii)	<u>(568,132)</u>
商譽	(iv)	<u>87,572</u>

附註：

- (i) 根據收購協議，收購事項的總代價約為人民幣542,077,000元，將通過以下方式悉數支付：
- (1) 本集團承擔重慶核盛房地產開發有限公司（收購賣方之一）（「重慶核盛」）應付收購目標公司的約人民幣262,077,000元的債務；及
  - (2) 抵銷重慶核盛應付本集團的人民幣280,000,000元的款項。
- (ii) 於收購事項完成前，本集團已將其於收購目標公司的20%股權入賬列作於一家聯營公司的權益，計入本集團綜合財務報表中的「以權益法入賬的投資」。根據香港財務報告準則第3號，本集團必須就其於收購目標公司的權益（當其被分類為於聯營公司權益時）的賬面值與該權益於本集團取得該被投資公司的控制權當日的公允值之間的差額確認收益或虧損。董事釐定本集團於收購目標公司的現有權益於取得控制權當日的公允值約為人民幣113,627,000元，即本集團根據其於收購目標公司的20%股權而應佔收購目標公司的可識別資產淨值的公允值約為人民幣568,132,000元（按下文附註(iii)）。截至2022年6月30日止六個月，列入本集團簡明綜合財務報表的收購目標公司權益的賬面值約為人民幣72,965,000元。因此，重新計量先前持有的於一家聯營公司的權益的收益為人民幣40,662,000元。

(iii) 計算收購目標公司的可識別淨資產的已公允值如下：

	人民幣千元
收購目標公司於2022年12月31日的淨資產賬面值	539,632
加：	
—物業的公允值調整(見下文)	38,000
—有關公允值調整按25%計算的遞延稅項負債	(9,500)
	<u>568,132</u>
收購目標公司的可識別淨資產的公允值	<u><u>568,132</u></u>

就經擴大集團的未經審核備考財務資料而言，董事已參考由獨立估值師戴德梁行有限公司編製的估值報告，估計收購目標公司擁有的物業的公允值。該物業的公允值變化約為人民幣38,000,000元，分類為開發中物業。

	人民幣千元
收購目標公司的物業公允值變動的計算方法	
收購目標公司於2023年3月31日所持物業的公允值(按本通函附錄五)	1,097,000
減：收購目標公司於2022年12月31日所持物業的賬面值 (按本通函附錄二)	(1,059,000)
	<u>38,000</u>
收購目標公司所持物業的公允值變動	<u><u>38,000</u></u>

(iv) 為編製經擴大集團未經審核備考財務資料，董事參考香港會計師公會頒佈的香港會計準則第36號資產減值，初步評估根據上述資料，收購事項所產生商譽是否有任何減值跡象。根據該評估，董事並無發現任何有關收購事項所產生商譽的減值跡象。

董事將按照本集團有關資產減值評估的會計政策，包括在編製本公司涵蓋收購事項完成期間的綜合財務報表時對收購事項所產生商譽的減值評估。本公司的綜合財務報表將由本公司的核數師根據香港審計準則進行年度審計。

收購目標公司的商譽金額及可識別資產及負債的公允值在收購目標公司可識別資產及負債於收購事項完成日期的公允值完成估值後可予改變。因此，所得的商譽、於完成日期的實際購買價分配將很可能產生有別於經擴大集團未經審核備考財務資料所列的金額。

- 該調整指以下各項的應計費用：(i)就收購事項產生的附帶成本人民幣786,000元，其為法律及專業費用以及其他雜項成本等；及(ii)收購事項相關主要估計印花稅指中華人民共和國(「中國」)印花稅約人民幣271,000元，乃根據稅率0.05%及有關轉讓收購目標公司80%股權的收購事項的代價計算。
- 概無作出其他調整，以反映任何經營業績或本集團及收購目標公司分別於2022年6月30日及2022年12月31日後訂立的其他交易。

**(B) 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出的核證報告**

以下為本公司申報會計師上會栢誠會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就經擴大集團的未經審核備考財務資料所編製以供載入本通函的報告全文。

致列位董事

大唐集團控股有限公司  
Windward 3  
Regatta Office Park  
PO Box 1350  
Grand Cayman KY1-1108  
Cayman Islands

吾等已完成吾等的核證委聘，以就大唐集團控股有限公司(「**貴公司**」)董事編製的 貴公司及其附屬公司(統稱為「**貴集團**」)的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴集團於2022年6月30日的未經審核備考綜合資產負債表，以及載於有關收購重慶之遠地產有限公司合共80%之股權的投資通函第64至68頁的相關附註。 貴公司董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於附註1至5。

未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事編撰，以說明收購重慶之遠地產有限公司合共80%之股權(「**收購事項**」)對 貴集團於2022年6月30日的財務狀況的影響，猶如收購事項已於2022年6月30日發生。作為此過程的一部分， 貴集團於2022年6月30日的財務狀況的相關資料乃 貴公司董事摘錄自 貴集團的財務報表，有關該財務報表的中期報告已經刊發。

**董事對未經審核備考財務資料的責任**

貴公司董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第四章29段及參考香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函內」(「**會計指引第7號**」)，負責編製未經審核備考財務資料。

### 吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵從香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》獨立性及其他道德規範之規定，其乃基於正直、客觀、專業能力及盡職審查、保密及專業操守等基本原則制定。

本所應用香港質量管理準則（「香港質量管理準則」）第1號「會計師事務所對執行財務報表審核或審閱或其他核證或相關服務委聘的質量管理」，該準則要求會計師事務所設計、實施及運作包括有關遵從道德規定、專業標準及適用法律及監管規定的政策或程序的質量管理系統。

### 申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第四章29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告意見。與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關及由吾等曾發出的任何報告，吾等除對該等報告於發出日期的報告收件人負責外，吾等概不承擔任何其他責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證聘用準則第3420號「就招股章程內的備考財務資料編備提交報告的審驗應聘服務」執行吾等的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對貴公司董事是否根據上市規則第四章29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就是次委聘而言，吾等並無責任更新或重新發出在編製未經審核備考財務資料時所使用的任何歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在是次委聘過程中，吾等亦不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在投資通函中，目的僅為說明收購事項對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如收購事項已在為說明目的而選擇的較早日期發生或進行。因此，吾等不對收購事項於2022年6月30日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的核證委聘，涉及實施程序以評估 貴公司董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準以呈列該事件或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關未經審核備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對 貴集團的性質、與編製未經審核備考財務資料有關的該事件或交易以及其他相關委聘情況的了解。

委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等已獲取充足及適當的憑證，作為吾等意見的基礎。

## 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第四章第29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整屬適當。

上會栢誠會計師事務所有限公司

執業會計師

李國麟

執業證書編號：P06294

香港

2023年5月30日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司對收購目標公司所持有位於中國的重慶天譽林溪府項目於2023年3月31日的現況下市值提供意見而編製的函件及估值報告全文，以供載入本通函。



香港  
鰂魚涌  
華蘭路18號  
太古坊  
港島東中心27樓

敬啟者：

關於：位於中國重慶市璧山區璧城街道新勝村的重慶天譽林溪府項目（「重慶天譽林溪府項目」）

### 指示、目的及估值日期

吾等遵照大唐集團控股有限公司（「貴公司」）的指示編製對重慶之遠地產有限公司（「收購目標公司」，貴公司合共間接擁有20%實際股權的附屬公司）於中華人民共和國（「中國」）持有的重慶天譽林溪府項目的市值進行估值，吾等確認已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必需的有關進一步資料，以便向閣下提供吾等對重慶天譽林溪府項目於2023年3月31日（「估值日期」）的現況下市值的意見。

### 市值的定義

吾等對重慶天譽林溪府項目的估值乃指其市值，根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）所刊發香港測量師學會估值準則（2020年版），市值界定為「某項資產或負債於估值日期經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下進行公平交易的估計金額」。

## 估值基準及假設

吾等對重慶天譽林溪府項目的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或僅供特定擁有人或買家的任何價值元素)所引致的估值升跌。

參考 貴公司法律顧問廣東偉途律師事務所的中國法律意見，吾等編製估值的基準如下：重慶天譽林溪府項目已按名義年度土地使用費的具體年期獲授可轉讓土地使用權，且已悉數支付任何應付出讓金。吾等倚賴 貴公司提供有關重慶天譽林溪府項目業權及 貴公司於重慶天譽林溪府項目權益的資料及建議，以及日期為2023年5月12日關於相同事項的中國法律意見。吾等以擁有人可強制行使重慶天譽林溪府項目的業權及在整個已批出而未屆滿年期內可自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓重慶天譽林溪府項目為基準編製估值。

吾等的估值並無就重慶天譽林溪府項目的任何押記、質押或欠款及出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有指明者外，估值乃以重慶天譽林溪府項目並無可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及費用為基礎。

## 估值方法

對重慶天譽林溪府項目(由收購目標公司於中國持有，正在發展當中)進行估值時，吾等採用市場比較法，假設土地在空置的情況下出售，並參考市場現有的可資比較銷售憑證，於適用情況下亦會考慮 貴公司表示已產生及未付的建築成本。

市場比較法為物業估值的常用方法，有相關可資比較銷售憑證作參考，用以釐定市值。該方法取決於作為可推斷為類似物業的最佳指標的市場憑證的廣泛接受度，受可變因素影響。吾等認為通過市場比較法得出的市值屬可靠。該方法符合市場慣例。

吾等對重慶天譽林溪府項目進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會估值準則(2020年版)所載規定。

## 資料來源

吾等相當倚賴 貴公司所提供的資料以及中國法律顧問就中國法律方面的意見。吾等已接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業的鑒定、佔用情況、發展計劃、建築成本、貴公司應佔權益、佔地及建築面積的事項以及所有其他相關事項獲給予的意見。

本估值報告所載的尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供資料為基準，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供對估值而言屬重要的資料是否真實準確。吾等亦獲告知，所提供的資料並無遺漏重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供的文件副本主要以中文編製，有關英譯本為吾等對內容的理解。因此，吾等建議 貴公司參閱文件的中文原文並自行諮詢法律顧問有關該等文件的合法性及詮釋。

## 業權調查

吾等獲 貴公司提供文件副本或摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以核實業權或查證任何修訂。所有文件僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

## 實地視察

吾等駐重慶辦事處的估值師張達然(持有土木工程學士學位，並從事物業估值達6年)已於2023年1月31日視察重慶天譽林溪府項目的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟吾等於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報重慶天譽林溪府項目是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。此外，吾等並無進行實地調查以確定土壤情況及設施等是否適合作任何未來發展。吾等的估值乃假設此等方面情況令人滿意且於施工期間不會招致額外成本或延誤。

除另有指明外，吾等無法進行詳細的實地測量以核實物業的佔地及建築面積，而吾等已假設提交予吾等的文件副本上所示的面積屬正確。

**貨幣**

除另有指明外，吾等的估值中全部數額均以中國官方貨幣人民幣（「人民幣」）列示。

**其他披露**

吾等謹此確認戴德梁行有限公司及進行是次估值的估值師並無任何與對重慶天譽林溪府項目進行適當估值存在衝突或可能合理被視為對吾等不偏不倚地提供意見的能力造成影響的金錢利益或其他利益。吾等確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所指合資格的獨立估值師。

吾等分別獲 貴公司及天譽置業(控股)有限公司（「天譽置業」）委聘，擬備對重慶天譽林溪府項目的估值，以向公眾披露，上述各指示方充份知悉並在同一時間分別向吾等發出同意，以對重慶天譽林溪府項目進行估值。 貴公司及天譽置業理解並同意，吾等的估值乃按公平原則進行，對任何一方均無偏頗。

謹附奉吾等的估值報告。

此 致

**大唐集團控股有限公司**

董事會 台照

香港

九龍

觀塘道348號

宏利廣場5樓

為及代表

**戴德梁行有限公司**

大中華區估值及顧問服務部高級董事

**林淑敏**

香港測量師學會會員、

英國皇家特許測量師學會會員、

註冊專業測量師(產業測量組)

謹啟

2023年5月30日

附註：

- (1) 林淑敏女士為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量組)。林女士於大中華地區及多個海外國家的專業物業估值及諮詢服務方面擁有超過30年經驗。林女士具備充足的當前國內市場知識以及可勝任估值工作的技能及理解。

## 估值報告

## 收購目標公司於中國持有之開發中物業

物業	概況及年期	估用情況	於2023年3月31日的現況下市價
位於中國重慶市璧山區壁城街道新勝村的重慶天譽林溪府項目	重慶天譽林溪府項目包括約127,842.55平方米的地塊，將發展為住宅及配套商用物業，詳情如下：	於估值日期，重慶天譽林溪府項目正在發展當中，預計於2025年3月或之前竣工。	人民幣 1,097,000,000元 (人民幣拾億玖仟柒佰萬元)
	<b>主要用途</b>	<b>建築面積</b> 平方米	(貴公司應佔20%權益：
	住宅	315,996.40	人民幣 219,400,000元
	商業	6,682.71	(人民幣 貳億壹仟玖佰 肆拾萬元))
	配套	10,235.74	
	3,739個車位	<u>115,510.64</u>	
	<b>總計：</b>	<b><u>448,425.49</u></b>	

重慶天譽林溪府項目位於新勝路以東、新立路以北、璧南路以西、璧南路以南、璧城街道。獅山小學、虎峰山及九鳳山均鄰近重慶天譽林溪府項目。

據 貴公司表示，重慶天譽林溪府項目計劃作住宅及商業用途。不涉及環保問題及訴訟爭議；重慶天譽林溪府項目亦無改變用途的計劃。

重慶天譽林溪府項目獲批土地使用年限於2066年1月29日(作住宅用途)及2056年1月29日(作商業用途)屆滿。

附註：

(1) 根據日期為2020年9月4日的國有土地使用權證第(2020)000898170號，佔地面積為127,842.55平方米的重慶天譽林溪府項目的土地使用權已出讓予收購目標公司，年期於2066年1月29日(作住宅用途)及2056年1月29日(作商業用途)屆滿。

(2) 根據日期為2016年1月25日的國有土地使用權出讓合同第[2016]1號，已訂約將出讓的重慶天譽林溪府項目的土地使用權如下：

佔地面積：	133,407平方米
土地使用年期：	住宅用地50年及商業用地40年
土地出讓金：	人民幣401,600,000元
容積率：	不高於2.5；不低於1
建築規約：	於2016年7月29日之前開工 於2020年7月28日之前竣工

根據日期為2020年4月10日的國有土地使用權出讓合同第[2020]4號，已訂約將出讓的重慶天譽林溪府項目的土地使用權如下：

受讓人：	收購目標公司
佔地面積：	3,265.24平方米
土地使用年期：	自交付土地作住宅用地之日起45.91年
土地出讓金：	人民幣16,100,000元
容積率：	不高於2.5；不低於1
建築規約：	於2020年7月15日之前開工 於2021年7月15日之前竣工

根據重慶市璧山區規劃和自然資源局與收購目標公司於2020年7月6日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2020)3號，政府已取回佔地面積為8,829.69平方米的重慶天譽林溪府項目的部分土地使用權，土地出讓金人民幣32,726,200元須予退還。

根據上述合同，重慶天譽林溪府項目的佔地面積為127,842.55平方米(133,407平方米加3,265.24平方米減8,829.69平方米)。

(3) 根據日期為2020年8月26日的建設用地規劃許可證(編號500120202000022)，總佔地面積為127,842.55平方米的建築工地符合城市規劃要求。

(4) 根據日期為2020年8月31日的建設工程規劃許可證(編號500120202000111)，建築規模總建築面積約為448,081.40平方米的建設工程符合城市規劃的要求，獲准開發。

- (5) 根據3份建築工程施工許可證，建築規模總建築面積為350,220.41平方米的建築工程符合施工要求，獲准開發，詳情如下：

編號	出具日期	項目名稱	佔地面積 (平方米)
500227202010290301	2020年10月29日	天譽林溪府第1期1、2、3、8-11、30棟、保安閘1號及地下停車場	189,227.42
500227202104010301	2021年4月1日	天譽林溪府第2期4、5、22、23、24及31棟	74,095.91
500227202109090101	2021年9月9日	天譽林溪府第3期12-16、26、28及29棟、保安閘2號	86,897.08
總計：			<u><u>350,220.41</u></u>

- (6) 根據9份商品房預售許可證，總建築面積為155,708.76平方米的重慶天譽林溪府項目獲准預售，詳情如下：

編號	出具日期	項目名稱	佔地面積 (平方米)
(2020)179	2020年11月11日	天譽林溪府第10棟	6,338.40
(2020)193	2020年11月25日	天譽林溪府第8及9棟	31,558.08
(2021)55	2021年4月21日	天譽林溪府第11及30棟	25,718.17
(2021)77	2021年5月13日	天譽林溪府第23棟	15,760.05
(2021)80	2021年5月18日	天譽林溪府第22棟	15,751.93
(2021)134	2021年7月21日	天譽林溪府第24棟	16,880.48
(2021)157	2021年8月26日	天譽林溪府第31棟	17,436.62
(2021)184	2021年9月29日	天譽林溪府第12棟	8,828.41
(2021)195	2021年10月15日	天譽林溪府第29棟	17,436.62
總計：			<u><u>155,708.76</u></u>

- (7) 據 貴公司告知，於估值日期所招致的建設成本(不包括土地成本)為人民幣461,000,000元。完成發展項目的估計待償建設成本為人民幣1,110,000,000元。吾等已於估值過程中計及有關成本。
- (8) 據 貴公司告知，於估值日期，總建築面積為126,926.11平方米的重慶天譽林溪府項目有多個住宅單位已落實出售，總代價為人民幣919,000,000元。吾等已納入該等部分並於估值中計及此代價。
- (9) 假設重慶天譽林溪府項目於估值日期竣工的市值為人民幣2,455,000,000元。
- (10) 評估重慶天譽林溪府項目的現況下市值時，吾等已採用市場比較法。吾等已就位置、交通便利程度、周邊環境、面積、容積率、土地用途、剩餘土地使用年期及其他相關事宜參考須可資比較土地銷售。該等可資比較物業之樓面地價介乎每平方米約人民幣1,480元至人民幣2,101元。

所考慮的可資比較土地詳情載列如下：

可資比較土地	容積率面積 (平方米)	樓面價 (人民幣元/平方米)
地段編號BS22-9J-004	142,563.00	1,480
地段編號BS22-2J-040	175,919.59	1,756
地段編號BS21-2J-028	307,440.52	2,101

為達致我們的估值而作出的主要調整，包括但不限於以下各項：

因素	調整
位置	5%至10%
面積	5%
容積率	-2%至-6%
土地開發狀況	10%
剩餘土地使用年期	-4%

假設重慶天譽林溪府項目已竣工而評估其市值時，吾等已採用市場比較法。吾等已參考重慶天譽林溪府項目附近的相關可資比較銷售。該等可資比較物業的單位價格介乎每平方米約人民幣11,000元至人民幣12,000元(商業單位)；每平方米人民幣6,900元至人民幣7,600元(住宅單位)；及每個車位人民幣85,000元至人民幣100,000元。

吾等所選的可資比較銷售被視為詳盡無遺。

在達致關鍵假設時，已就重慶天譽林溪府項目與可資比較物業在(包括但不限於)時間、位置、交通便利程度、周圍環境及物理特徵，如樓齡、維護、裝飾標準、景觀、面積及其他相關事宜等多個方面的差異作出適當調整及分析。調整的一般基礎為倘若重慶天譽林溪府項目優於可資比較物業，則會向上調整。反之，倘若重慶天譽林溪府項目遜於可資比較物業或較不理想，則會向下調整。

所考慮的可資比較住宅銷售詳情載列如下：

可資比較銷售	樓面面積 (平方米)	實現單價 (人民幣元/平方米)
重慶之遠融創城	65-90	7,600
美的萬麓府	99-120	7,200
觀山悅	99-130	6,900

為達致我們的估值而作出的主要調整，包括但不限於以下各項：

因素	調整
位置	-2%至-4%
交通便利程度	0%
裝飾標準	0%

所考慮的可資比較零售銷售詳情載列如下：

可資比較銷售	樓面面積 (平方米)	實現單價 (人民幣元/平方米)
璧山CBD	57	11,677
俊豪中央大街	97	12,342
歐鵬鳳凰城	60	11,392

為達致我們的估值而作出的主要調整，包括但不限於以下各項：

因素	調整
位置	-4%至-8%
交通便利程度	0%
樓面	0%
面積	-5%

所考慮的可資比較地下停車位銷售詳情載列如下：

可資比較銷售	數量 (個)	實現單價 (人民幣元/個)
帝逸城	1	85,000
中央公園	1	100,000
綠島新城	1	90,000

為達致我們的估值而作出的主要調整，包括但不限於以下各項：

因素	調整
位置	-2%至-4%
交通便利程度	0%

(11) 假設已竣工的估計市值與現況下的市值之間的對賬概述如下：

假設已竣工的估計市值	(a)	人民幣2,455,000,000元
估計總建築成本(不包括土地成本)		人民幣1,571,332,185元
已產生建築成本		人民幣461,303,607元
未產生建築成本	-(b)	人民幣1,110,028,578元
(a)-(b)	=	人民幣1,344,971,422元
專業費、營銷費、發展商利潤及完成發展項目的風險	-(c)	人民幣248,285,834元
(a)-(b)-(c)	=	人民幣1,096,685,588元
現況下的市值	約整	人民幣1,097,000,000元

(12) 根據營業執照(編號91500227MA6094G50E)，收購目標公司於2019年2月25日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。

(13) 根據中國法律意見：

- (i) 收購目標公司已取得有效的營業執照，屬按照中國法律依法成立並存續的企業法人。收購目標公司具有合法有效的房地產開發企業資質，獲准從事房地產開發及業務經營；
- (ii) 收購目標公司已繳納全數土地出讓金，並已取得土地的土地所有權證。收購目標公司是土地的合法土地使用權人，依法享有對土地的佔有、使用和收益的權利，並有權使用土地、建築物、構築物及其附屬設施，並對依法建造的建築物、構築物及其附屬設施享有所有權；及
- (iii) 所有相關的施工許可證均已依法辦理，且相應的預售許可證亦已辦理。因此，收購目標公司對土地上已建成或在建的物業部分享有所有權，不存在任何法律障礙。

(14) 根據 貴公司提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及授出主要批文與許可的狀況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有(部分)
商品房預售許可證	有(部分)
營業執照	有

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致其中所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券證的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員在本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被視作或當作擁有的權益及淡倉)，或須列入本公司根據證券及期貨條例第352條所備存的登記冊或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	權益性質	所持 股份數目	本公司 已發行股本 概約百分比
吳先生 <sup>1</sup>	受控制法團	407,789,564	29.90%
郝勝春 <sup>2</sup>	受控制法團	34,725,060	2.54%
唐國鐘 <sup>2</sup>	受控制法團	34,725,060	2.54%

附註：

- 該等股份由吳先生透過其全資擁有的美地投資擁有。根據證券及期貨條例，吳先生被視為於美地投資所持有股份中擁有權益。
- 唐嘉房地產管理有限公司(「唐嘉」)由郝勝春先生擁有20%及唐國鐘先生擁有20%。根據證券及期貨條例，郝勝春先生及唐國鐘先生各自被視為於唐嘉所持有的34,725,060股及34,725,060股股份中擁有權益。
- 於最後實際可行日期，本公司已發行1,363,544,000股股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份或債券證(定義見證券及期貨條例第XV部)中，擁有記錄在本公司根據證券及期貨條例第352條須予備存的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

- (b) 於最後實際可行日期，除下文所披露者外，就董事所知，概無本公司董事出任董事或僱員的公司，於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條須予備存的登記冊內的權益或淡倉：

公司名稱	董事姓名	本公司董事於該公司出任的職位
美地投資	吳先生	董事

### 3. 競爭權益

於最後實際可行日期，廈門歌福斯特地產有限公司(「廈門歌福斯特」)由吳先生間接擁有29.92%。儘管廈門歌福斯特與本集團業務重疊，但考慮到(a)廈門歌福斯特開發中物業大部分已竣工並已交付；及(b)吳先生已承諾促使廈門歌福斯特於未來不從事物業開發業務，故董事認為，廈門歌福斯特與本集團之間並無存在重大競爭。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於構成或可能構成本公司競爭業務的任何業務中擁有任何直接或間接權益。

#### 4. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何服務合約或委任函(不包括於一年內屆滿或僱主在一年內可在不予賠償(法定賠償除外)的情況下終止的合約)。

#### 5. 董事於資產／合約的權益及其他權益

於最後實際可行日期：

- (i) 概無董事於本集團任何成員公司自2021年12月31日(即本集團最近期公佈經審核綜合財務報表的結算日)以來收購、出售或租用或本集團任何成員公司擬收購、出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (ii) 概無董事直接或間接於在最後實際可行日期仍然生效且與本集團業務有重要關係的任何合約或安排中擁有重大權益。

#### 6. 專家資格及同意書

於本通函提出意見或建議的專家的資格如下：

名稱	資格
大華馬施雲會計師事務所有限公司	執業會計師
上會栢誠會計師事務所	執業會計師
戴德梁行有限公司	獨立估值師

截至最後實際可行日期，上述專家各自(i)已就刊發本通函發出書面同意，同意以本通函所載形式及文義載入其函件或意見，並引述其名稱，且並未撤回其書面同意；(ii)並無直接或間接擁有本集團任何成員公司的股本權益，且無任何權利(不論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的股份；及(iii)概無於本集團任何成員公司自2021年12月31日(即本集團最近期公佈的經審核綜合財務報表的結算日)以來收購、出售或租用或本集團任何成員公司擬收購、出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 7. 重大訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司牽涉任何重大訴訟或索償，就董事所知，本集團任何成員公司並無任何尚未了結或對其構成威脅的重大訴訟或索償。

## 8. 重大合約

以下乃本集團任何成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內所訂立的重大合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 漳州唐林、天譽譽浚及天譽巨榮於2021年7月8日訂立的增資協議，內容關於漳州唐林向天譽巨榮注資人民幣605,930,000元，據此收購天譽巨榮20%的股權；
- (b) 天譽巨榮、重慶核盛、重慶唐承及重慶之遠於2021年9月30日訂立的合作發展協議，內容關於重慶核盛增加向重慶之遠的注資，金額由人民幣20,820,000元增加至人民幣60,000,000元、重慶唐承向重慶之遠注資人民幣20,000,000元，以及重慶唐承向天譽巨榮支付人民幣84,778,000元作為代價；
- (c) 本公司與中國民生銀行股份有限公司廈門分行(「該銀行」)於2021年12月23日訂立的擔保協議，在該銀行與廈門鴻孚於2021年12月16日訂立的融資協議之下，為廈門鴻孚的還款責任提供擔保(「2021年鴻孚擔保協議」)，該融資協議向廈門鴻孚提供最高達人民幣400,000,000元的貸款融資；
- (d) 本公司與該銀行於2021年12月23日訂立的擔保協議，在該銀行與廈門融銀於2021年12月16日訂立的融資協議之下，為廈門融銀的還款責任提供擔保(「2021年融銀擔保協議」)，該融資協議向廈門融銀提供最高達人民幣900,000,000元的貸款融資；
- (e) 本公司與福信集團(該公司由黃女士擁有61.03%，因此為本公司的關連人士)於2021年12月23日訂立的反保協議，內容關於福信集團以本公司為受益人提供反擔保，而反擔保涉及本公司根據2021年鴻孚擔保協議及2021年融銀擔保協議提供的擔保；

- (f) 本公司、廈門鴻孚及廈門融銀於2021年12月23日訂立的擔保服務協議，內容關於廈門鴻孚及廈門融銀須根據有關協議的條款向本公司支付擔保費；
- (g) 重慶核盛與重慶唐承於2022年10月26日訂立的貸款協議，內容關於重慶唐承向重慶核盛提供貸款，本金額最高達人民幣350,000,000元；
- (h) 本公司與該銀行於2022年12月15日訂立的擔保協議，在該銀行與廈門鴻孚於2022年12月15日訂立的融資協議之下，為廈門鴻孚的還款責任提供擔保（「**2022年鴻孚擔保協議**」），該融資協議向廈門鴻孚提供最高達人民幣400,000,000元的貸款融資；
- (i) 本公司與該銀行於2022年12月15日訂立的擔保協議，在該銀行與廈門融銀於2022年12月15日訂立的融資協議之下，為廈門融銀的還款責任提供擔保（「**2022年融銀擔保協議**」），該融資協議向廈門融銀提供最高達人民幣900,000,000元的貸款融資；
- (j) 上海唐林企業管理有限公司（「**上海唐林**」，本公司的全資附屬公司）及廈門大唐房地產集團有限公司（「**廈門大唐**」，本公司的全資附屬公司）於2022年12月15日與該銀行訂立的質押協議，內容關於上海唐林及廈門大唐以該銀行為受益人質押其附屬公司的若干股權，以在該銀行與廈門融銀於2022年12月15日訂立的融資協議之下，為廈門融銀的還款責任提供擔保（「**質押協議**」），該融資協議向廈門融銀提供最高達人民幣900,000,000元的貸款融資；
- (k) 本公司與福信集團於2022年12月30日訂立的反保協議，內容關於福信集團以本公司為受益人提供反擔保，而反擔保涉及本公司根據2022年鴻孚擔保協議、2022年融銀擔保協議及質押協議提供的擔保；
- (l) 本公司、廈門鴻孚及廈門融銀於2022年12月30日訂立的擔保服務協議，內容關於廈門鴻孚及廈門融銀須根據有關協議的條款向本公司支付擔保費；

(m) 收購協議；及

(n) 出售協議。

除上文所披露者外，本集團任何成員公司概無於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立重大合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)。

## 9. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，自2021年12月31日(即本集團最近期公佈經審核綜合財務報表的結算日)以來，本集團的財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

## 10. 其他資料

本公司的聯席公司秘書為唐國鐘先生及莫明慧女士。唐國鐘先生為中國註冊會計師協會會員及中國註冊稅務顧問。彼亦取得福建省人事廳頒發的高級會計師證書。莫明慧女士為特許秘書、公司治理師，以及香港公司治理公會(前稱香港特許秘書公會)與英國特許公司治理公會(前稱英國特許秘書及行政人員公會)資深會員。

本公司的註冊辦事處位於Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands，中國總辦事處位於中國上海市閔行區申虹路虹橋嘉匯弄928號1座，香港主要營業地點位於香港九龍觀塘道348號宏利廣場5樓。本公司的香港股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

## 11. 展示文件

自本通函日期起計14日內，以下各文件將會在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.dyna888.com](http://www.dyna888.com))上展示：

(a) 收購協議；及

(b) 出售協議。