
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢股票經紀人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。

閣下如已將名下全部大唐西市絲路投資控股有限公司之股份售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交予買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購大唐西市絲路投資控股有限公司任何證券的邀請或要約。



DTXS Silk Road Investment Holdings Company Limited 大唐西市絲路投資控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：620)

- (1) 有關建議收購目標公司的全部已發行股本之
主要及關連交易
- (2) 有關擔保安排之
須予披露及關連交易
及
- (3) 股東特別大會通告

本公司之財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第7至33頁。獨立董事委員會函件載於本通函第34至35頁，當中載有其向獨立股東提供的推薦建議。載有獨立財務顧問推薦建議的致獨立董事委員會及獨立股東函件載於本通函第36至66頁。

本公司謹訂於二零二零年三月十一日(星期三)上午十一時正假座香港中環夏慤道12號美國銀行中心地下大唐西市香港藝術品中心舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。謹請股東閱讀通告及按照本通函隨附之股東特別大會適用之代表委任表格上印列之指示填妥及交回該代表委任表格。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格及有關代表委任表格亦於本公司網站(<http://www.dtxs.com>)及香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)刊發。務請將隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥及簽署，並盡早交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零二零年二月二十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	34
獨立財務顧問函件	36
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團之會計師報告	II-1
附錄三 — 目標集團之管理層討論及分析	III-1
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 物業之估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-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：

「賬目」	指	有關目標集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一九年九月三十日止九個月的歷史財務資料的會計師報告，該會計師報告(分別)包括一份綜合財務狀況表、一份綜合損益及其他全面收益表、一份綜合權益變動表及一份綜合現金流量表，以及一份主要會計政策概要及其他註釋資料
「該公告」	指	本公司日期為二零一九年十一月二十九日的公告，內容有關建議收購事項
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及中國持牌銀行通常開門辦理一般銀行業務之日(星期六或星期日除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「英屬處女群島公司二」	指	大唐西市實業控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為目標公司之直接全資附屬公司
「英屬處女群島公司三」	指	智彩有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為目標公司之直接全資附屬公司
「出資承諾」	指	目標公司透過其全資附屬公司對大唐西市實業注入未付註冊資本人民幣116,500,000元(相當於約港幣129,786,000元)的承諾，代表目標公司佔大唐西市實業註冊資本總額的間接比例股權。根據購股協議，該承諾將於完成後由買方承擔
「本公司」	指	大唐西市絲路投資控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：620)

釋 義

「完成」	指 根據購股協議之條款及條件完成建議收購事項
「完成賬目」	指 目標集團的綜合管理賬目，包括(i)其於完成日期的未經審核財務狀況表；及(ii)其自二零一九年一月一日起直至完成日期期間的未經審核損益及其他全面收益表
「完成日期」	指 最後一項尚未達成之先決條件獲達成(或於該日或之前獲買方豁免)後的第五個營業日，或(如不同)買方及賣方書面協定完成的日期(必須為營業日)
「先決條件」	指 完成之條件，有關詳情載於本通函「建議收購事項的先決條件」一段
「關連人士」	指 具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指 買方就待售股份向賣方支付之代價，即人民幣190,000,000元(相當於約港幣211,669,000元)
「控股股東」	指 具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指 本公司董事
「大唐西市實業」	指 西安大唐西市實業有限公司，一間於中國成立之中外合資企業有限公司及註冊股本為人民幣166,500,000元
「大唐西市國際控股」	指 大唐西市國際控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為賣方之直接全資附屬公司
「大唐西市投資」	指 大唐西市文化產業投資集團有限公司，一間於中國成立之投資控股有限公司，由呂先生、梁先生、楊先生、于先生及寧波歐盈宏創分別擁有約50.6%、13.8%、13.8%、13.8%及8.0%股權
「經擴大集團」	指 於完成後經目標集團擴大的本集團

釋 義

「實體A」	指	一間於中國成立之有限公司，持有大唐西市實業之16.5165%註冊資本，以及為獨立第三方
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港公司一」	指	香港大唐西市實業控股有限公司，一間於香港註冊成立之投資控股有限公司，為目標公司之直接全資附屬公司及直接擁有大唐西市實業之註冊資本約43.4685%
「香港公司二」	指	大唐西市實業控股有限公司，一間於香港註冊成立之投資控股有限公司，為目標公司之間接全資附屬公司及直接擁有大唐西市實業之註冊資本約25.0%
「香港公司三」	指	香港智彩有限公司，一間於香港註冊成立之投資控股有限公司，為目標公司之間接全資附屬公司及直接擁有大唐西市實業之註冊資本約1.5015%
「獨立董事委員會」	指	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，成立目的為就(i)購股協議及據此擬進行之交易；連同(ii)擔保安排整體是否公平合理及是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「第一上海」	指	第一上海融資有限公司，為一間可進行證券及期貨條例項下第6類受規管活動(就機構融資提供意見)之持牌法團，並且就(i)購股協議及據此擬進行之交易；連同(ii)擔保安排獲委任為向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問

釋 義

「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會就批准(i)購股協議及據此擬進行之交易；連同(ii)擔保安排放棄投票之股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司之關連人士(定義見上市規則)的第三方及其最終實益擁有人
「最後實際可行日期」	指	二零二零年二月十七日，即本通函付印前就確認載入本通函若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款協議」	指	實體A(作為貸款人)、西安金翅雀(作為借款人)、大唐西市投資及大唐西市實業(作為擔保人)訂立日期為二零一九年六月十日之貸款協議，據此，實體A向西安金翅雀授出一筆人民幣100,000,000元之貸款，而大唐西市投資及大唐西市實業共同及個別根據該協議所載條款及在其條件規限下擔保償還上述人民幣100,000,000元之貸款。根據貸款協議，大唐西市實業之16.5165%註冊資本已轉讓予實體A，作為一筆人民幣100,000,000元貸款的抵押，而該抵押將於人民幣100,000,000元的貸款悉數償還後解除
「最後截止日期」	指	二零二零年六月三十日或買方與賣方可能書面協定之較後日期
「梁先生」	指	梁雷先生
「呂先生」	指	呂建中先生，執行董事
「楊先生」	指	楊興文先生，執行董事
「于先生」	指	于寶安先生
「寧波歐盈宏創」	指	寧波歐盈宏創投資合夥企業(有限合夥)
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

釋 義

「中國法律意見」	指	就大唐西市實業、其業務及資產(包括但不限於其物業及土地)受本公司委任的中國律師事務所將編製及發表並向本公司郵寄的法律意見，其內容及形式獲本公司信納
「物業」	指	由大唐西市實業持有位於中國陝西省西安市大唐西市的物業及土地。有關物業的詳情，請見本通函「目標集團及物業的資料」一節
「建議收購事項」	指	根據購股協議的條款及條件就待售股份進行的建議收購事項
「買方」	指	大唐西市絲路投資發展有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，為本公司之直接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「待售股份」	指	目標公司全部已發行股本
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(i)購股協議及據此擬進行之交易；連同(ii)擔保安排
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.50元之普通股
「購股協議」	指	賣方及買方訂立日期為二零一九年十一月二十九日的有條件購股協議，內容關於建議收購事項
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「目標公司」	指	香港大唐西市實業控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，為賣方之直接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司，其五間全資附屬公司及大唐西市實業
「估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，本公司委聘的獨立專業合資格估值師
「賣方」	指	大唐西市國際集團有限公司，一間於香港註冊成立之投資控股有限公司，為大唐西市投資之全資附屬公司
「西安金翅雀」	指	西安金翅雀商貿有限公司，一間於中國成立之有限公司，以及為獨立第三方
「%」	指	百分比

就本通函而言，人民幣兌換為港幣乃按港幣1元兌人民幣0.89763元的匯率兌換。上述匯率僅作聲明之用，並不代表任何金額已經、應該或可能按上述匯率或任何其他匯率或全部匯率進行換算。

本通函印有中英兩版，倘有任何歧義，概以本通函英文版為準。



DTXS Silk Road Investment Holdings Company Limited
大唐西市絲路投資控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：620)

執行董事：

呂建中先生 (主席)

楊興文先生

厲劍峰先生 (行政總裁)

黃國敦先生 (副行政總裁)

註冊辦事處：

Crawford House

4th Floor

50 Cedar Avenue

Hamilton HM11

Bermuda

非執行董事：

Jean-Guy Carrier先生

鄭家純博士

總公司及香港主要營業地點：

香港

中環

夏慤道12號

美國銀行中心

8樓811至817室

獨立非執行董事：

鄭毓和先生

徐耀華先生

謝湧海先生

王石先生

敬啟者：

- (1)有關建議收購目標公司的全部已發行股本之
主要及關連交易**
**(2)有關擔保安排之
須予披露及關連交易**
及
(3)股東特別大會通告

緒言

謹此提述該公告，內容關於(其中包括)(i)購股協議及據此擬進行的交易；連同(ii)擔保安排及據此擬進行的交易。

於二零一九年十一月二十九日(交易時段後)，買方與賣方訂立購股協議，據此，賣方有條件同意出售及買方有條件同意收購待售股份(相當於目標公司全部已發行股本)，代價為人民幣190,000,000元(相當於約港幣211,669,000元)。根據購股協議，買方已同意承擔賣方的注資承諾，於完成後向大唐西市實業出資約人民幣116,500,000元(相當於約港幣129,786,000元)。

於二零一九年四月十五日，大唐西市實業與西安銀行股份有限公司訂立擔保協議，內容有關就大唐西市置業所獲得的貸款提供擔保。大唐西市置業向西安銀行股份有限公司貸款，並將其若干物業作為上述貸款的抵押。鑒於大唐西市實業和大唐西市置業為大唐西市投資的同系附屬公司及大唐西市實業的強大資產基礎，大唐西市實業就全額貸款共同及個別提供擔保。同時，大唐西市投資與大唐西市實業訂立反擔保協議，內容有關以大唐西市實業為受益人就其於擔保協議項下的責任提供無條件、不可撤回、共同及個別反擔保。擔保安排將於完成後繼續。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)購股協議及擔保安排之詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件，內容關於購股協議及據此擬進行之交易連同擔保安排；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)本集團及目標集團之財務資料；(v)目標集團的管理層討論及分析；(vi)物業之估值報告；及(vii)股東特別大會通告，以讓閣下就如何於股東特別大會投票作出知情決定。

購股協議

日期：二零一九年十一月二十九日(交易時段後)

訂約方：

(i) 買方；及

(ii) 賣方。

賣方的背景詳情可參閱下文「賣方的資料」一節。

將予收購的資產

根據購股協議，賣方有條件同意出售及買方有條件同意收購待售股份，即目標公司全部已發行股本。目標公司間接持有大唐西市實業註冊資本合共約69.97%。因此，其持有物業約69.97%之權益。

代價

根據購股協議，代價人民幣190,000,000元(相當於約港幣211,669,000元)將由買方以下列方式支付及結付：

1. 人民幣57,000,000元(相當於約港幣63,501,000元)的按金(「按金」)須於簽訂購股協議後3個營業日內支付；及
2. 餘款人民幣133,000,000元(相當於約港幣148,168,000元)須於完成日期支付。

倘完成未能落實，賣方將向買方悉數退還按金。賣方並不會就退還予買方的按金累計利息。

代價經買方與賣方公平磋商後釐定，當中已考慮(其中包括)(i)根據估值師應用市場法及成本法出具之估值報告草擬版本，大唐西市實業所擁有物業市值於二零一九年七月三十一日的金額約為人民幣1,208,400,000元(相當於約港幣1,346,212,000元)；(ii)目標集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年九月三十日止九個月之未經審核財務報表；及(iii)物業對本公司之戰略意義，見「建議收購事項的理由及裨益」一節所述。經計及於二零一九年九月三十日目標集團擁有人應佔經調整綜合資產淨值約港幣398,400,000元(根據估值師應用市場法及成本法於二零一九年七月三十一日出具之估值報告草擬版本就物業之估值盈餘作出調整)，代價較目標集團擁有人應佔經調整綜合資產淨值折讓約46.9%。

經計及(i)本通函附錄二所載於二零一九年九月三十日目標集團擁有人應佔經審核綜合資產淨值約港幣38,500,000元；及(ii)本通函附錄五所載大唐西市實業於二零一九年十一月

董事會函件

三十日擁有的物業的市值約人民幣1,401,900,000元(相當於約港幣1,561,800,000元)，於二零一九年九月三十日目標集團擁有人應佔經調整綜合資產淨值約港幣452,400,000元，代價較目標集團擁有人應佔經調整綜合資產淨值折讓約53.2%。

根據購股協議，買方已同意承擔賣方的注資承諾，於完成後向大唐西市實業出資約人民幣116,500,000元(相當於約港幣129,786,000元)，代表目標公司佔大唐西市實業註冊資本總額的間接比例股權。

代價及注資承諾將從二零一九年八月二十八日完成之本公司股份認購事項所得款項淨額及本集團內部資源撥資。

建議收購事項的先決條件

建議收購事項的先決條件為：

- (1) 買方已經(費用由其自行承擔)：
 - (a) 展開盡職審查(定義見購股協議)及對其結果滿意；
 - (b) 取得中國法律意見，其形式及內容獲本公司信納；
- (2) 董事會及股東(或倘上市規則或證監會另有規定，則獨立股東)於根據上市規則將予召開的股東特別大會上批准建議收購事項連同擔保安排、購股協議及據此擬進行之交易，並已取得上市規則規定的所有其他同意及辦妥上市規則規定的事宜，或(視乎情況而定)獲聯交所豁免遵守任何有關規則；
- (3) 遵守於完成前任何時間就購股協議項下擬進行之交易須遵守的上市規則項下任何其他規定或聯交所或其他監管機關的其他規定或任何適用法律及法規；
- (4) (如需要)向任何相關政府或監管機關或其他相關第三方取得與購股協議項下擬進行之交易有關的所有必要豁免、同意及批文；

董事會函件

- (5) 自購股協議日期起至完成前任何時間，購股協議內所述由賣方作出之保證及聲明（「保證」）仍屬真實、準確及不具誤導性，且概無於相關時間發生或存續的任何行動、疏忽、交易或情況會導致賣方違反購股協議之任何保證或其他條文；
- (6) 賣方在重大方面全面遵守責任，並在重大方面履行購股協議下所有契約及協議；
- (7) 概無(i)發生任何變動(或影響)而對目標集團之狀況(包括但不限於財務狀況、業務、資產或物業、經營業績、前景或其他方面)造成重大不利影響；或(ii)發生購股協議內所述有關目標集團任何成員公司的任何事件、事宜或情況；及
- (8) 賣方向買方出示證明證實：
 - (a) 大唐西市實業應收關聯公司的款項已悉數結付；及
 - (b) 大唐西市實業於貸款協議項下的負債已悉數解除及免除。

買方將合理竭力促成上文所述第1至2條先決條件於最後截止日期或之前達成。賣方將合理竭力促成第5至8條先決條件於最後截止日期或之前達成。就賣方而言，鑒於購股協議項下擬進行之交易性質，買方及賣方各自將合理竭力促成上文第3至4項先決條件於最後截止日期或之前達成。

上文第5至8項先決條件可由買方通過向賣方發出書面通知之方式全權酌情豁免。概無上述其他先決條件獲購股協議之任何訂約方豁免。

倘任何上述先決條件未於最後截止日期或之前獲達成(或獲買方豁免，視乎情況而定)，購股協議將告停止及終止(惟購股協議內所載與釋義及詮釋、保密及公告、成本及開支、通告及規管法例、司法權區及法律程序代理人有關的條款將維持具有全面效力及有效)及購股協議之訂約方概無須據此負上任何義務及責任，惟任何先前違反購股協議之條款者除外。

董事會函件

於最後實際可行日期，上文所列先決條件均未達成或獲豁免。

完成

待所有先決條件獲達成(或買方豁免若干先決條件)後，完成將於完成日期在買方與賣方書面協定之時間及地點落實。

彌償保證

待完成落實後，賣方無條件及不可撤回地向買方(為其本身及作為本集團各成員公司之受託人)承諾，賣方將(在不對本集團作出追索之情況下)承擔及單獨負擔並無於賬目及完成賬目內錄入的本集團所有負債、虧損、損失、成本及開支(如有)，而賣方將按即付及全面彌償基準，就有關負債、虧損、損失、成本及開支或就違反或未達成購股協議內之彌償條款而向買方(為其本身及作為本集團各成員公司之受託人)彌償及持續彌償本集團任何成員公司所遭受或產生之所有負債、虧損、損失、成本及開支。

無論購股協議包含任何相反條文，待完成落實後，賣方無條件及不可撤回地向買方(為其本身及作為本集團各成員公司之受託人)承諾(i)根據中國法律意見所述有關大唐西市實業持作銷售的已竣工物業(不論已出售或未出售)的所有必要及法律上規定之中國許可、牌照、同意、批准、證書、資格、規格、登記或其他授權(「物業證書」)將於完成日期起12個月(或買方與賣方可能協定之有關較長期間)內取得；(ii)賣方將於完成前後妥善及按時執行及完成有關購股協議下擬進行交易之所有報稅及登記手續；及(iii)倘目標集團未能於完成日期起12個月(或買方與賣方可能協定之有關較長期間)內取得物業證書，或賣方未能於完成前後妥善及按時執行及完成有關購股協議下擬進行交易之所有報稅及登記手續，則賣方將(在不對本集團作出追索之情況下)承擔及單獨負擔因前述緣故而令本集團遭遇或產生或被施加之所有負債、虧損、損失、懲處、罰款、成本及開支，而賣方將按即付及全面彌償基準，就有關負債、懲處、罰款、虧損、損失、成本及開支或就違反或未達成該購股協議彌償條款而向買方(為其本身及作為本集團各成員公司之受託人)彌償及持續彌償本集團任何成員公司所遭受或產生或被施加之所有負債、懲處、罰款、虧損、損失、成本及開支。

履約指令

在不損害買方可獲得之任何其他補救權利情況下，倘賣方在先決條件獲達成或豁免後未能於完成日期完成購股協議(而非買方單獨違約造成者)，買方將有權尋求對購股協議執行履約指令。

倘買方選擇行使權利對購股協議執行履約指令：

- (1) 賣方認可及確認金錢補償之替代補救方式不得視作賣方在履行購股協議條款及條件方面違約之賠償或足夠的賠償；及
- (2) 賣方須就買方所產生與其行使履約指令之權利有關的所有費用、成本及開支(包括法律費用)向買方作出全數彌償且持續對買方作出全數及有效彌償。

認沽期權

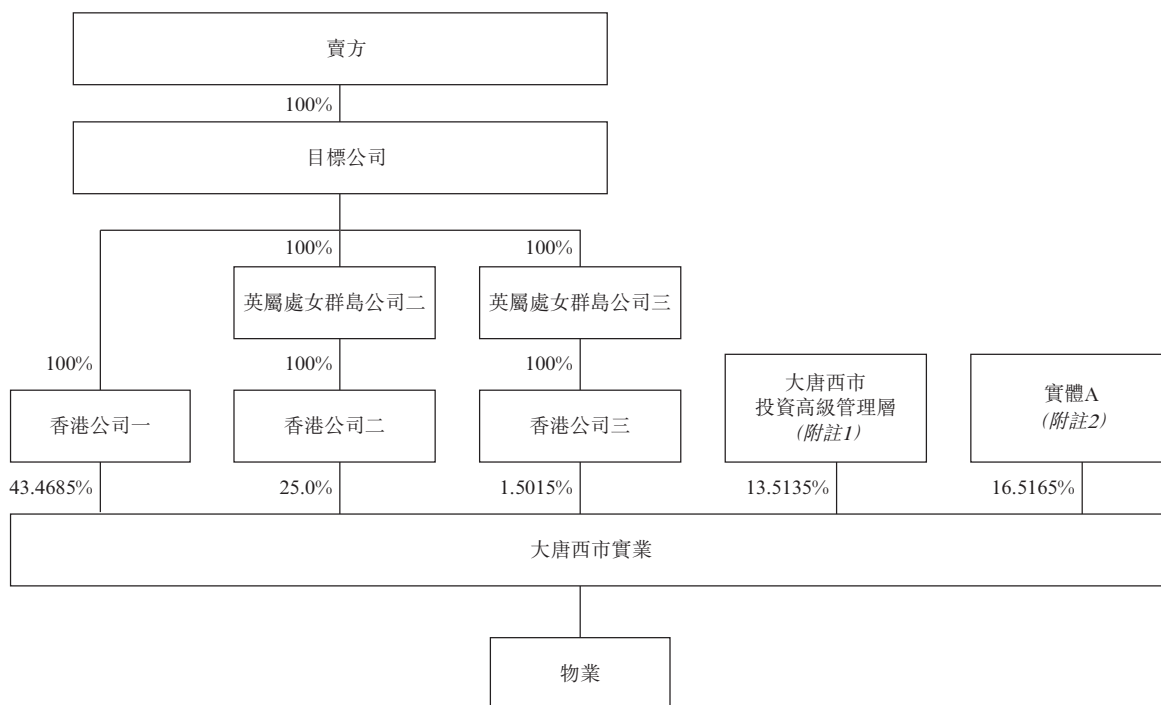
賣方已向買方授出認沽期權，據此，倘自完成日期起12個月(或買方與賣方可能協定的更長期限)內，目標集團未能取得物業證書或大唐西市實業於擔保安排下的責任尚未完全免除及解除(「相關事件」)，買方有權在相關事件發生後三個月內向賣方發出通知，要求賣方於認沽期權悉數獲行使後以代價1.1倍的現金購買價購回部分或全部待售股份，而在認沽期權部分獲行使的情況下則按比例計算，該購買價應在通知的7天(或買方及賣方可能協定的更長期限)內悉數支付。

目標集團及物業的資料

目標集團的公司架構

下文列載目標集團(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨完成後的公司架構。

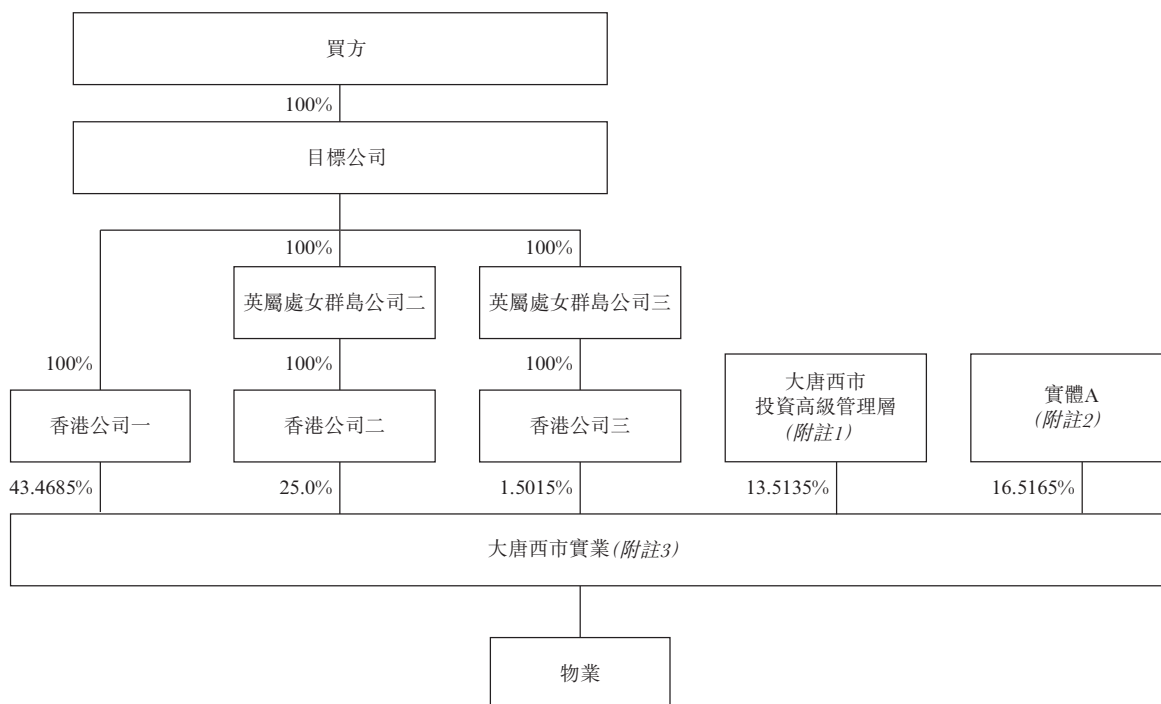
(i) 目標集團於最後實際可行日期的公司架構



附註1：大唐西市實業之13.5135%註冊資本由大唐西市投資的一名高級管理層以信託形式代大唐西市投資持有。

附註2：實體A為獨立第三方。大唐西市實業之16.5165%註冊資本由實體A持有，實體A為貸款協議的訂約方。根據貸款協議，大唐西市實業之16.5165%註冊資本已轉讓予實體A，作為一筆人民幣100,000,000元貸款的抵押，而該抵押將於人民幣100,000,000元的貸款悉數償還後解除。悉數償還貸款人民幣100,000,000元後，大唐西市實業之16.5165%的註冊資本，將由實體A轉讓予兩名大唐西市投資的高級管理層，彼等將以信託形式共同代大唐西市投資持有大唐西市實業註冊資本16.5165%。

(ii) 目標集團緊隨完成後的公司架構



附註1：大唐西市實業之13.5135%註冊資本由大唐西市投資的一名高級管理層以信托形式代大唐西市投資持有。

附註2：實體A為獨立第三方。大唐西市實業之16.5165%註冊資本由實體A持有，實體A為貸款協議的訂約方。根據貸款協議，大唐西市實業之16.5165%註冊資本已轉讓予實體A，作為一筆人民幣100,000,000元貸款的抵押，而該抵押將於人民幣100,000,000元的貸款悉數償還後解除。悉數償還貸款人民幣100,000,000元後，大唐西市實業之16.5165%的註冊資本，將由實體A轉讓予兩名大唐西市投資的高級管理層，彼等將以信託形式共同代大唐西市投資持有大唐西市實業註冊資本16.5165%。

附註3：緊隨完成後，本公司將持有大唐西市實業董事會席位的約62.5%。

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，並為賣方之全資附屬公司。於最後實際可行日期，目標公司透過其全資附屬公司間接持有大唐西市實業之註冊資本約69.97%，因此其持有物業約69.97%權益。

大唐西市實業為一間於中國成立之中外合資企業有限公司，註冊資本為人民幣166,500,000元。其由大唐西市集團及大唐西市集團的高級管理層於二零零六年成立，累計資本投資為人民幣50,000,000元。目標公司有注資承諾，透過其全資附屬公司，對大唐西市實業注入未付註冊資本人民幣116,500,000元，代表目標公司佔大唐西市實業註冊資本總額

董事會函件

的間接比例股權。根據購股協議，買方將於完成後承擔注資承諾。大唐西市實業主要從事物業開發、物業管理，以及發展絲路國際文化中心。

大唐西市實業擁有的物業

於最後實際可行日期，以下物業為大唐西市實業的主要資產：

物業	地點	用途	概約 總建築面積 (平方米)
(i) 持作銷售物業			
西市桃園第三及第四號大樓的13個零售單位	中國陝西省西安市蓮湖區桃園南路	商業	3,826
西市桃園第七號大樓其餘未售單位	中國陝西省西安市蓮湖區桃園南路	酒店用途建築物	6,580
西市佳境其餘未售單位	中國陝西省西安市蓮湖區勞動南路188號	商業、住宅及停車位	4,137
西市佳郡其餘未售單位	中國陝西省西安市蓮湖區勞動南路188號	商業、住宅及停車位	10,267
(ii) 發展中物業			
發展中土地及樓宇	中國陝西省西安市蓮湖區勞動南路188號	商業、辦公室及停車位	133,845

董事會函件

物業	地點	用途	概約 總建築面積 (平方米)
(iii) 持作未來發展的物業			
部分五幅土地	中國陝西省西安市蓮湖區南二環以北及桃園南路以東及東桃園村	商業、辦公室及酒店	12,689 (地盤面積)

大唐西市實業擁有的物業鄰近中國陝西省西安市蓮湖區大唐西市。物業目前處於不同發展階段，包括(i)持作銷售物業；(ii)發展中物業；及(iii)持作未來發展的物業。大唐西市實業計劃發展全方位文化藝術品經營和文化藝術品金融及文娛綜合絲路國際文化中心。絲路國際文化中心的設計有三大特色，包括：(i)絲綢之路國際總商會西部總部大樓；(ii)藝術品中央商務區；及(iii)絲綢之路風情街歐洲段。

持作銷售物業分別指西市桃園的13個零售單位及西市桃園、西市佳郡及西市佳境其餘未售住宅單位、零售單位、酒店用途建築物及停車位，總建築面積約為24,813平方米。本公司注意到大唐西市實業現時正在辦理取得西市桃園、西市佳郡及西市佳境的若干物業證書。

發展中物業將發展成總建築面積約133,845平方米的商業辦公綜合大樓，其中包括建築面積約47,831平方米的購物商場、建築面積約1,971平方米的辦公大樓零售單位、建築面積約46,070平方米的兩棟辦公大樓及約730個停車位。誠如賣方告知，於最後實際可行日期，大唐西市實業已就兩棟辦公大樓進行平頂儀式，而該等辦公室單位的預售預期將於二零二零年上半年進行。

大唐西市實業亦擁有部分五幅總地盤面積約12,689平方米的土地，其將發展成供商旅使用的商業、辦公及酒店綜合大樓。

物業證書

於最後實際可行日期，大唐西市實業正在向有關部門辦理取得和申請未辦妥的物業證書：

西市桃園

- 西市桃園兩座建築物的建設項目竣工消防驗收備案書；
- 西市桃園三座建築物的建設工程竣工規劃驗收合格證；及
- 建設工程竣工驗收備案表

西市佳境

- 建設工程竣工驗收備案表

西市佳郡

- 建設工程竣工驗收備案表

此等未辦妥的物業證書一經授出及批准，西市佳境、西市佳郡及西市桃園將會進而申請相關房屋所有權證。目標集團將於(i)二零二零年上半年就西市桃園的建設項目竣工消防驗收備案書以及西市佳境及西市佳群的建設工程竣工驗收備案表；以及(ii)二零二零年下半年就西市桃園的餘下未辦妥物業證書向有關當局提交申請。預計西市桃園、西市佳境及西市佳群的相關房屋所有權證將於二零二零年底前取得。

就該等未辦妥的物業證書而言，本公司的中國法律顧問與有關當局進行會面，而其確認大唐西市實業被行政處分的風險極微。誠如中國法律顧問所告知，(i)倘於轉讓相關物業的權利前未能取得建設工程竣工驗收備案表，大唐西市實業將被責令取得相關證書，並可能根據《建設工程質量管理條例》被處以建築合約金額的不少於2%但不多於4%的罰款；(ii)倘未能於使用相關物業前取得建設項目竣工消防驗收備案書，大唐西市實業可能根據《中華人民共和國消防法》被處以不少於人民幣30,000元但不多於人民幣300,000元的罰款；及(iii)倘未取得建設工程規劃許可證就進行建設，或未有按照建設工程規劃許可證的規劃進行建設，根據《西安市城鄉規劃條例》，大唐西市實業可能會在採取有關當局在所設限期內要求的修正

董事會函件

措施後，就未有遵從建設工程規劃許可證的規劃的建設項目，被處以建築合約金額的5%至10%的罰款。倘大唐西市實業未有採取有關當局所指示的修正措施，有關當局可能會向大唐西市實業處以建築合約金額5%至10%的罰款，並拆除或沒收有關建設。大唐西市實業已取得相關建設工程規劃許可證。誠如上文所述，大唐西市實業目前正與有關當局緊密合作，以取得未辦妥的證書，而大唐西市實業被行政處分的風險極微。

為保障本公司的權益，根據購股協議，賣方已同意向買方授出認沽期權，據此，倘自完成日期起12個月(或買方與賣方可能協定的較長期限)內，目標集團未能取得西市桃園、西市佳郡及西市佳境的物業證書，買方有權悉數或部分行使認沽期權，並要求賣方以代價1.1倍的現金購買價購回部分或全部待售股份，而在認沽期權部分獲行使的情況下則按比例計算。此外，根據購股協議彌償保證條文，賣方已經承諾其將獨自承擔由完成起計12個月內未能取得未辦妥的物業證書所產生的所有責任。

鑒於(i)認沽期權條款及彌償條款下的保護機制；(ii)中國法律意見的結論指出取得未辦妥的物業證書並無法律障礙，且受到行政處罰的風險極微；(iii)絲路國際文化中心內兩棟辦公大樓正在申請預售許可證；及(iv)該等辦公室單位預期將於二零二零年上半年開始預售，董事認為涉及未辦妥的物業證書的風險已作適當管理，並決定在取得所有物業證書前進行建議收購事項。

董事會函件

目標集團的財務資料

目標集團分別截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十日止九個月的經審核綜合財務資料(根據香港財務報告準則編製)概述如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	九月三十日
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	止九個月
				港幣千元
				(經審核)
收益	126,634	682,250	69,369	10,685
除稅前溢利／(虧損)	4,300	53,793	(11,516)	(12,516)
年／期內溢利／(虧損)	(3,362)	35,063	(11,538)	(10,508)

根據目標集團經審核綜合財務報表，於二零一九年九月三十日目標集團擁有人應佔綜合資產淨值約為港幣38,500,000元。

完成後，(i)目標集團(大唐西市實業除外)將成為本公司之全資附屬公司；及(ii)大唐西市實業將成為本公司之非全資附屬公司，而目標集團之財務業績將綜合計入本集團之財務報表。

擔保安排

於二零一九年四月十五日，大唐西市實業與西安銀行股份有限公司訂立擔保協議(「擔保協議」)，內容有關就西安大唐西市置業有限公司(「大唐西市置業」)所獲得的貸款提供擔保。大唐西市置業為大唐西市投資之非全資附屬公司，於中國成立及主要於中國從事房地產投資及開發。大唐西市置業向西安銀行股份有限公司貸款，本金金額為人民幣300,000,000元，並將其若干物業作為上述貸款的抵押。鑒於大唐西市實業及大唐西市置業為大唐西市投資的同系附屬公司及大唐西市實業的強大資產基礎，大唐西市實業就全額貸款人民幣300,000,000元共同及個別提供擔保(「擔保」)。同時，大唐西市投資與大唐西市實業訂立反擔保協議(「反擔保協議」)，內容有關以大唐西市實業為受益人就其於擔保協議項下的責任提供無條件、不可撤回、共同及個別反擔保(「反擔保」)。擔保及反擔保(「擔保安排」)將於完成後繼續。

董事會函件

擔保協議的主要條款概述如下：

日期：二零一九年四月十五日

訂約方：(i) 大唐西市實業；及
(ii) 西安銀行股份有限公司

大唐西市置業所獲貸款
的本金額：人民幣300,000,000元

貸款期間：36個月，由二零一九年四月十五日至二零二二年四月十四日

擔保責任：大唐西市實業須就貸款協議項下責任作出擔保，包括各項本金額、貸款利息(包括複利及逾期還款利息)、補償、罰款、違約賠償金、債務權利變現之開支及其他開支。

擔保期：擔保責任將為人民幣300,000,000元的貸款期間末起計為期兩年。

倘貸款協議期間延長或大唐西市置業於貸款協議項下所擁有金額宣稱到期及須於到期日前償還，擔保責任將為相關延長或加速到期日起計為期兩年。

擔保方法：共同及個別責任

反擔保協議的主要條款概述如下：

日期：二零一九年四月十五日

訂約方：(i) 大唐西市實業；及
(ii) 大唐西市投資

反擔保項下責任：大唐西市投資須就大唐西市實業根據擔保協議可能產生的全部負債及開支向大唐西市實業作出彌償，包括各項本金額、貸款利息(包括複利及逾期還款利息)、補償、罰款、違約賠償金、債務權利變現之開支及其他開支。

擔保期：反擔保項下責任將為大唐西市實業代表大唐西市置業償還大唐西市置業取得的貸款本金金額、貸款利息及其他相關開支當日起計為期兩年。

擔保方法：無條件、不可撤回、共同及個別責任

考慮到(i)擔保安排屬訂立購股協議前的預設安排；及(ii)無論如何，倘大唐西市實業於擔保安排項下的責任未於完成日期起計12個月內獲全面解除或免除，將觸發買方行使認沽期權，董事認為，擔保安排屬公平合理。

根據購股協議的先決條件，完成建議收購事項並非取決於擔保安排。根據上市規則，由於大唐西市投資及大唐西市置業為本公司之關連人士，故根據上市規則第14A章，擔保安排於完成後構成本公司之關連交易。

本公司的資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之投資控股有限公司，與其附屬公司主要從事(i)拍賣業務及藝術及收藏品相關業務；及(ii)電子商貿，包括酒類生產及銷售。

買方的資料

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股業務。買方為本公司之直接全資附屬公司。

西安銀行股份有限公司的資料

西安銀行股份有限公司主要從事銀行業務，其股份於上海證券交易所上市。大唐西市集團為西安銀行股份有限公司的第二大股東，持有其股權約14%。

大唐西市投資的資料

大唐西市投資為一間於中國成立之投資控股有限公司，由呂先生、梁先生、楊先生、于先生及寧波歐盈宏創分別擁有約50.6%、13.8%、13.8%、13.8%及8.0%股權。大唐西市投資主要從事投資控股業務，主要為於中國的文化相關業務。

賣方的資料

賣方為一間於香港註冊成立之投資控股有限公司，為大唐西市投資之直接全資附屬公司。賣方主要從事投資控股。大唐西市投資為一間於中國成立之投資控股有限公司，由呂先生、梁先生、楊先生、于先生及寧波歐盈宏創分別擁有約50.6%、13.8%、13.8%、13.8%及8.0%股權。呂先生為本公司主席、執行董事兼最終控股股東，亦為大唐西市投資的創辦主席及董事。

大唐西市國際控股為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為賣方之直接全資附屬公司。於最後實際可行日期，373,446,736股股份(佔本公司已發行股本約55.95%)由大唐西市國際控股擁有。因此，大唐西市國際控股、賣方及大唐西市投資為上市規則第14A章項下本公司之關連人士。

在呂先生的帶領下，大唐西市集團已發展成為以文化產業、文博事業和金融投資業為主導，涵蓋文化產業園區、旅遊園區、博物館、國際酒店、現代商業、類金融業、文化旅遊地產等領域的大型現代化民營企業集團。大唐西市集團亦是中國國際交流協會、中國國際商會副會長單位，中國博物館協會非國有博物館專業委員會主任單位，陝西省文化產業協會會長單位。

大唐西市集團總部位於中國西安，是西安銀行股份有限公司第二大股東，持有其股權約14%。西安銀行股份有限公司主要從事銀行業務，其股份於上海證券交易所上市。大唐西市集團在唐代長安西市原址上建設的大唐西市文商旅綜合園區(「大唐西市綜合園區」)，先後榮獲「國家文化產業示範基地」、「國家AAAA級旅遊景區」、「國家級非物質文化遺產生產性保護示範基地」及「中國文化遺產保護與傳承典範單位」等榮譽稱號。大唐西市綜合園區成為我國文化產業的典範和商貿、旅遊的亮點。

大唐西市集團開創的民間資本保護國家歷史文化遺址、發展特色文化產業的實踐，成為中國文化產業發展的成功典範，在全國產生了積極而廣泛的影響。多地區邀請大唐西市集團到當地發展文化產業項目，成為全國的重點文化產業項目。

為積極響應「一帶一路」偉大倡議，二零一五年十二月，大唐西市集團在中國國際貿易促進委員會等有關機構大力支持下攜手絲路國家商協會，在中國香港發起成立了絲綢之路國際總商會。目前，絲綢之路國際總商會擁有81個國家的153個國家級商協會和區域組織成員，58個各國城市成員，共享近千萬企業會員；設立了文化、商貿、金融、交通、能源、產業園區6個專業委員會，並先後簽署《共同建設國際文化藝術品交易平台合作框架協議》及《共同構建國際文化藝術品交易規則和團體標準的倡議書》，為推動「一帶一路」提供力量。

建議收購事項的理由及裨益

本集團主要從事(i)拍賣業務及藝術及收藏品相關業務；及(ii)電子商貿，包括酒類生產及銷售。

經參考本公司日期為二零一七年十二月一日、二零一八年六月一日及二零一九年六月二十八日的公告，本集團一直致力探索合作方式，以文化產業為其發展核心，並憑藉母公司的業務網絡及資源，緊緊圍繞文化產業及類金融發展相關業務，當中包括文化藝術品經營及拍賣、參與大唐西市集團的國際藝術品交易平台、投資文化產業園區、發展文化旅遊體驗等。本集團的計劃為於中國的策略重地鞏固在文化相關房地產投資及發展的版圖。物業位於西安市蓮湖區勞動南路188號及桃園南路。蓮湖區是西安市經濟及文化中心之一，目前正在快速發展。物業就近公共交通，且位於大唐西市綜合園區及風景區附近，此兩個景點均為西安市主要旅遊景點。大唐西市綜合園區建於唐代長安市西市原址，先後榮獲「國家文化產業示範基地」、「國家AAAA級旅遊景區」、「國家級非物質文化遺產生產性保護示範基地」、「中國文化遺產保護與傳承典範單位」等榮譽稱號。至二零二零年底，一新地鐵站將開始為物業所屬區域提供服務，該區域的人流量將進一步增加。物業就近西北理工大學，周圍是住宅物業。目前，物業周圍尚未建立高端購物中心及辦公大樓。大唐西市實業作為在該地區興建及設立零售、商業與住宅綜合區的先驅，將能因此得益。根據大唐西市實業的現有業務計劃，其物業計劃發展為全方位文化藝術品經營和文化藝術品金融及文娛綜合絲路國際文化中心。絲路國際文化中心的設計有三大特色，包括：(i)絲綢之路國際總商會總部大樓；(ii)藝

術品中央商務區；及(iii)絲綢之路風情街歐洲段。根據最後實際可行日期的發展計劃，絲路國際文化中心由三棟辦公大樓、購物商場及五星級酒店組成。估計三棟辦公大樓的整體總建築面積約120,000平方米。於最後實際可行日期，兩棟辦公大樓已進行平頂儀式，大唐西市實業現就兩棟辦公大樓申請預售許可證。預期該等辦公室單位於二零二零年上半年開始預售。毗鄰辦公大樓及在辦公大樓之下將會有估計總建築面積約30,000平方米的購物商場；購物商場的主要特色為絲綢之路風情街歐洲段。購物商場將會招攬本地和國際品牌零售營運商、餐飲營運商，以及藝術文化的營運商。預計購物商場將成為西安市閒暇和旅遊的熱點之一。於絲路國際文化中心的範圍內，將會建立設有先進康樂設施和會議廳的五星級酒店，並由國際酒店經營者管理。再者，大唐西市實業已計劃在絲路國際文化中心成立藝術品中央商務區，為藝術品相關企業和機構提供業務經營場所。藝術品中央商務區建立藝術品全產業鏈的綜合功能疊加區，其功能涵蓋藝術品展覽及銷售、質押及典當、展示及拍賣、鑒定及評估以至藝術金融服務，藉此促進區內文化藝術品經營和文化藝術品金融業務。憑藉本集團的管理專業人士通力合作，董事有信心於完成後發展文化藝術品經營和文化藝術品金融業務。

設立絲綢之路國際總商會總部，可提升絲路國際文化中心辦公大樓的聲譽，或能延攬絲綢之路國際總商會其他會員到該等辦公大樓設立辦事處。呂先生為大唐西市集團的創辦主席兼董事，而大唐西市集團為大唐西市綜合園區的發展商及業主。大唐西市集團是文化產業和文博事業為主導的大型現代化民營企業集團，且大唐西市集團在文化業人脈廣博、長袖善舞。本公司將會充份利用(i)大唐西市集團在文化業的業務網絡及背景；及(ii)大唐西市綜合園區的聲譽，以宣傳和延攬業務夥伴及租戶至絲路國際文化中心。董事相信，建議收購事項可令本集團利用母公司的業務網絡及資源，進一步為絲路國際文化中心帶來文化元素，以互補不足，並將其文化特點帶到物業，從而透過文化項目合作擴大本集團的文化產業，或可吸引文化活動及展覽於絲路國際文化中心舉行。

董事會函件

自王勇先生(「王先生」)於二零一九年十二月一日獲委任為本公司副行政總裁後，本公司進一步加強了其管理團隊的文化產業營運。王先生擁有超過二十年的文化產業運營經驗，尤其在文物保護管理、文物藝術品鑒定收藏以及藝術品金融投資上有著豐富的經驗。王先生亦擔任西安大唐西市博物館理事會副理事長、副研究員、大唐西市國際拍賣有限公司董事長、中國博物館協會非國有博物館專業委員會秘書長、中國敦煌吐魯番學會絲綢之路專業委員會秘書長、中國民營文化產業商會副秘書長、陝西省文物鑒定委員會委員、副秘書長及西安市政協第十三屆委員會委員。彼亦於二零一六年起擔任北京景星麟鳳國際拍賣有限公司之董事長及北京景星麟鳳資訊諮詢有限公司之董事長兼總經理，以上公司皆為本公司之附屬公司。王先生亦自二零一七年起於本公司的一間附屬公司擔任藝術及文化部董事。

此外，大唐西市實業的現任董事王少斌先生將繼續為管理團隊的一員，以於完成後監督物業的開發及營運。王少斌先生自二零零八年起擔任大唐西市實業的董事及參與物業的開發。王少斌先生在文化及物業發展行業營運擁有豐富經驗，專長為策劃、營運及營銷房地產項目。彼取得西安交通大學管理學院房地產高級管理人員的EMBA。王少斌先生為陝西省房地產商會的副會長。彼獲頒授「陝西十大傑出經濟人物」、「陝西地產十大領袖人物」及「西安市會展行業領軍人物」。

董事相信，於完成後，在呂先生連同王先生及王少斌先生的領導下，本公司將擁有管理專業知識及能力領導及管理絲路國際文化中心的營運。

完成後，目標集團的收益將主要來自出售辦公室單位、租金收入及酒店經營收入。董事認為，各類收入為本集團帶來長遠及可持續發展的收入來源。物業位於蓮湖區，鄰近西安高新技術產業開發區，此區為西安市的中央商業區，設有高端商業大樓及豪華購物中心。考慮到(i)絲路國際文化中心的總體發展計劃；(ii)購物中心及五星級酒店的品牌及市場定位；(iii)毗鄰西安高新技術產業開發區及大唐西市綜合園區；及(iv)有新地鐵站為物業所屬區域提供

服務，本公司認為，三棟辦公大樓的性質及等級預期將與位於西安高新技術產業開發區的高端辦公室相若。本公司預期三棟辦公大樓的定價策略將參考由一間房地產研究公司編製的房地產研究報告，將西安高新技術產業開發區的辦公室平均售價約每平方米人民幣20,000元納入考慮。本公司認為建議收購事項能充分補足其企業目標。

根據陝西省統計局發佈的統計數據，陝西省於二零一八年錄得國內生產總值約人民幣24,440億元，較二零一七年按年增長約8.3%。根據陝西省政府發佈的統計數據，西安市於二零一八年錄得國內生產總值約人民幣8,350億元，較二零一七年按年增長約8.2%及佔二零一八年陝西省國內生產總值合共約34.2%。一家著名房地產研究公司研究並識別出全球20個最具活力的城市，其中西安市在全球131個主要成熟及新興市場中排名第九。西安市位於絲綢之路經濟帶的核心位置，發揮連接亞太經濟圈及歐洲經濟圈的重要作用。西安市是通往古代絲綢之路的要道，亦為政府西部大開發策略的重點城市，是中國西部的重要經濟樞紐和貿易平台，吸引金融及高新科技企業到西安市設立辦事處。西安市亦是一批新興且充滿活力的高科技公司所在地。根據中華人民共和國國家統計局，二零一八年中國國內生產總值年增長率約為6.6%，而西安市高於二零一八年中國國內生產總值年增長率。為了吸納資本投資與人才來到西安市，西安政府已頒佈十項涵蓋多個範疇的優惠政策，當中包括高新科技、先進製造、軍民融合及金融服務等。西安政府已計劃成立科技產業發展基金，基金規模約人民幣1,000億元，向經營高新科技、先進製造、創意、旅遊、貿易及物流業的企業給予最多達人民幣5百萬元的獎勵。當局亦設有優惠補貼，將稅率降至15%。除此以外，政府亦向個別人士給予獎勵及補貼，作為挽留人才計劃的一部分。根據西安市統計局的統計數據，二零一八年新登記實體達126,500個，按年增長約36.5%，而西安市固定資產投資錄得年增長率約8.4%。西安市旅遊業亦處積極勢頭。國際及本地遊客的人數達到約247百萬人次，為旅遊業貢獻約人民幣2,550億元的收益。西安市經濟增長強勁，連同政府吸引到西安市投資所推行的援助政策，從而對商用物業市場締造龐大需求。上述統計數據和政府的利好政策反映西安

市房地產行業前景明朗兼具潛力。同時，十三五規劃表明，「二零二零年文化產業成為國民經濟支柱性產業」。二零一七年陝西省委、省政府發佈了《關於進一步加快陝西文化產業發展的若干政策措施》。根據政策要求，到二零二零年，文化產業增加值佔全省國內生產總值的比重約達6%，年均增長率約15%以上。

經過探討(i)物業的位置及未來發展規劃；(ii)建議收購事項將使本集團的業務多樣化；(iii)西安市的經濟增長；及(iv)支持國家的文化產業政策，本公司認為，建議收購事項可使本集團憑藉其控股股東之背景以借助國家文化產業大發展大繁榮的歷史機遇，帶動本集團相關文化產業發展，並為本集團提供參與全方位文化藝術品經營和文化藝術品金融及文娛絲路國際文化中心項目建設的寶貴機會。預期大唐西市實業完成其文化相關房地產項目後既可為本集團帶來穩定收益，同時，大唐西市實業的業務模式具強勁的可持續發展能力。

董事認為，建議收購事項不僅為可行建議，亦擁有龐大回報潛力。此外，建議收購事項將透過從大唐西市實業旗下物業發展項目獲利，藉此大幅擴闊本集團的資產基礎。此外，大唐西市實業的現有土地儲備將締造新商機，進而使本集團於多方面受惠。董事認為，購股協議連同擔保安排整體之條款屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

由於(i)本公司主席、執行董事及最終控股股東呂先生亦為大唐西市投資、賣方及大唐西市國際控股的董事及大唐西市投資的股東；(ii)執行董事楊先生亦為大唐西市投資的股東；及(iii)執行董事及本公司副行政總裁黃國敦先生亦為賣方、大唐西市國際控股、目標集團各成員公司及買方的董事，上述全部董事均被視為於(i)購股協議及據此擬進行之交易；連同(ii)擔保安排擁有重大權益。因此，呂先生、楊先生及黃國敦先生已就批准(i)購股協議及據此擬進行之交易；連同(ii)擔保安排的董事會決議案放棄投票。

建議收購事項的財務影響

於完成後，(i)目標集團(不包括大唐西市實業)將成為本公司之全資附屬公司；及(ii)大唐西市實業將成為本公司之非全資附屬公司，而目標集團之財務業績將綜合計入本集團之財務報表。

資產及負債

根據本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料(為闡述完成對經擴大集團的資產及負債的影響)，假設完成於二零一九年六月三十日落實，經擴大集團的總資產由約港幣784,300,000元增加約港幣931,600,000元至約港幣1,715,900,000元，而經擴大集團的總負債由約港幣116,700,000元增加約港幣1,038,200,000元至約港幣1,154,900,000元。本公司預期經擴大集團的資產淨值因建議收購事項後減少約港幣106,600,000元。

盈利

於完成後，目標集團的收益及開支將於本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的業績中確認。

根據本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的二零一八年年報，截至二零一八年十二月三十一日止年度的本公司擁有人應佔虧損總額約為港幣126,900,000元。謹請股東注意本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料。

建議收購事項對本集團財務狀況的財務影響以及於編製經擴大集團之未經審核備考財務資料時所考慮的基準及假設的詳情載於本通函附錄四，僅供說明用途。

有關目標集團的風險因素

本公司載列以下有關目標集團及中國物業發展行業的主要風險因素，以提呈股東注意。董事已評估及相信目標集團的營運涉及若干主要風險，包括但不限於以下各項：

(i) 目標集團面臨中國陝西省的經濟及物業市場狀況的風險

物業均位於中國陝西省西安市，使目標集團面臨陝西省經濟及物業市場低迷的風險。物業的價值可能受到多個本地物業市場條件的不利影響，例如商用物業供過於求、其他競爭商用物業的表現及商舖需求減少。

目標集團的業務、財務狀況以及經營業績亦在很大程度上取決於陝西省經濟的表現。陝西省物業市場的經濟衰退或低迷可能對目標集團造成不利影響。

陝西省亦有許多商業樓宇、住宅樓宇、停車場空間及酒店用途樓宇，有關樓宇可能在租戶及物業買家方面與物業構成競爭，或會對物業售價及租金造成下行壓力。

(ii) 與中國物業發展行業有關的法律及政府政策的變動可能會影響目標集團的業務營運

與中國物業發展相關的法律及政府政策的任何變動可能會影響目標集團的業務營運。倘出現目標集團無法控制及預測的因素(例如法律及法規的變動)，概不保證目標集團將能夠為物業及時取得一切所需許可證並完成一切必要的備案、重續及註冊。倘目標集團未能及時重續所需的牌照或取得或重續任何牌照及批准，目標集團可能會被罰款、暫停不合規的業務或遭索賠以補償承建商、物業買家、租戶或其他有關人士所蒙受的任何經濟損失。

(iii) 目標集團無法成功按時完成建設

物業包括(i)建築面積約133,845平方米的在建物業，目前處於建設階段，及(ii)地盤面積約12,689平方米的五幅地塊的一部分，其處於初步規劃階段，並正在取得必要的許可及批准開始施工。物業項目的建設及開發於建設之前及建設期間需要大量的資本支出，且透過預售或銷售物業項目後可能需時超過12個月方可產生現金流入至本集團。物業項目的進度及成本可能受到以下因素影響，包括(a)延遲向政府機構取得必要的證書、執照、許可證或批准；(b)市況變化；(c)分包商、材料、設備及熟練工人的成本增加；及(d)不利的天氣情況。有鑒於此，目標集團無法按計劃完成物業項目可能對目標集團的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

此外，於物業項目的建設及發展期間，物業項目將不會產生銷售收益或租金收益。倘施工期間有所延遲，則建設及發展期間可能延長。鑒於漫長的建設期間，商業及住宅物業市場可能面臨情況轉差的風險，在有關情況下，目標集團的財務回報可能低於預期。

上市規則之涵義

賣方為大唐西市投資之直接全資附屬公司。大唐西市投資為一間於中國成立之投資控股有限公司，由呂先生、梁先生、楊先生、于先生及寧波歐盈宏創分別擁有約50.6%、13.8%、13.8%、13.8%及8.0%股權。本公司控股股東大唐西市國際控股為賣方之直接全資附屬公司。於最後實際可行日期，373,446,736股股份（佔本公司已發行股本約55.95%）由大唐西市國際控股擁有。因此，大唐西市國際控股、賣方及大唐西市投資為上市規則第14A章項下本公司之關連人士。

由於上市規則第14.07條有關建議收購事項之一項或多項適用百分比率超過25%但少於100%及代價及注資承諾合共超過港幣10,000,000元，故建議收購事項構成本公司之主要交易及關連交易，因此須遵守上市規則第14及14A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

就擔保安排而言，根據上市規則，由於大唐西市投資及大唐西市置業為本公司之關連人士，故根據上市規則第14A章，擔保安排於完成後構成本公司之關連交易。

由於上市規則第14.07條有關擔保安排之一項或多項適用百分比率超過5%但少於25%，故擔保安排構成本公司之須予披露交易及關連交易。因此，擔保安排須遵守上市規則第14及14A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會已告成立，以就(i)購股協議及據此擬進行之交易；連同(ii)擔保安排向獨立股東提供建議及推薦意見。

第一上海已獲委聘為獨立財務顧問以就(i)購股協議及據此擬進行之交易；連同(ii)擔保安排及獨立股東就相關決議案的投票方式向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及推薦建議。獨立財務顧問函件載於本通函第36至66頁。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(i)購股協議及據此擬進行之交易；連同(ii)擔保安排。

於最後實際可行日期，大唐西市國際控股於373,446,736股股份(佔本公司已發行股本總額約55.95%)中擁有權益，而呂先生則於4,996,000股股份(佔本公司已發行股本總額約0.75%)中擁有權益。由於本公司控股股東大唐西市國際控股為賣方的直接全資附屬公司及呂先生為大唐西市投資的董事及股東及賣方的董事，持有合共378,442,736股股份(佔本公司已發行股本總額約56.70%)的呂先生、大唐西市國際控股及彼等各自之緊密聯繫人各自被視為擁有重大權益，並須於股東特別大會上就批准(i)購股協議及據此擬進行之交易；連同(ii)擔保安排的相關決議案放棄投票。除上文所披露者，據本公司全知、盡悉及所信，並無其他股東及／或彼等之緊密聯繫人於建議收購事項(連同擔保安排)擁有重大權益，因此無須在股東特別大會上放棄投票；所有於建議收購事項連同擔保安排擁有重大權益的股東及彼等之緊密聯繫人，會在股東特別大會上就有關決議案放棄投票。

本公司謹訂於二零二零年三月十一日(星期三)上午十一時正假座香港中環夏慤道12號美國銀行中心地下大唐西市香港藝術品中心舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。謹請股東閱讀通告及按照本通函隨附之股東特別大會適用之代表委任表格上印列之指示填妥及交回該代表委任表格。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格及有關代表委任表格亦於本公司網站(<http://www.dtxs.com>)及香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.com>)刊發。務請將隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥及簽署，並盡早交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條及本公司公司細則，於股東特別大會上，股東將以按股數投票方式表決，而就股東特別大會上將予提呈之決議案，股東特別大會主席將要求以按股數投票方式表決。

董事會函件

推薦意見

經考慮上述對本集團的裨益及獨立財務顧問的意見後，董事(包括獨立非執行董事)認為(i)購股協議及據此擬進行之交易；及(ii)擔保安排乃按一般商業條款訂立，而儘管據此擬進行之交易並非於本集團的日常及一般業務過程中進行，其所載條款及條件乃屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

據此，董事(包括獨立非執行董事，但不包括已就相關董事會決議案放棄投票的三名執行董事)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准(i)購股協議及據此擬進行之交易；連同(ii)擔保安排之決議案。

謹請閣下垂注載於本通函第34至35頁的獨立董事委員會函件及載於本通函第36至66頁的獨立財務顧問函件，當中載有(其中包括)其就(i)購股協議及據此擬進行之交易；連同(ii)擔保安排致獨立董事委員會及獨立股東之意見以及於達致推薦意見所考慮的主要因素。

更多資料

謹請閣下亦垂注本通函附錄一至六所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
大唐西市絲路投資控股有限公司
執行董事兼行政總裁
厲劍峰

二零一二年二月二十一日



DTXS Silk Road Investment Holdings Company Limited
大唐西市絲路投資控股有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：620)

敬啟者：

**(1)有關建議收購目標公司的全部已發行股本之
主要及關連交易
及
(2)有關擔保安排之
須予披露及關連交易**

謹此提述本公司日期為二零二零年二月二十一日之通函(「通函」)，本函件亦為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

就上市規則而言，吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就(i)購股協議及據此擬進行之交易；連同(ii)擔保安排整體是否公平合理，以及是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。吾等亦須向獨立股東建議，在股東特別大會提呈的決議案以批准(i)購股協議及據此擬進行之交易；連同(ii)擔保安排應否投票贊成提供意見。

謹請閣下垂注載於通函第7至33頁的董事會函件及載於本通函第36至66頁的獨立財務顧問函件，當中載有(其中包括)其就(i)購股協議及據此擬進行之交易；連同(ii)擔保安排致董事會及獨立股東之意見以及於達致推薦意見所考慮的主要因素。

獨立董事委員會函件

經考慮購股協議的條款和擔保安排及獨立財務顧問的意見後，吾等認為(i)購股協議及據此擬進行之交易；及(ii)擔保安排乃按一般商業條款訂立，而儘管據此擬進行之交易並非在本集團的日常及一般業務過程中進行，其所載條款及條件乃屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

據此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准(i)購股協議及據此擬進行之交易；連同(ii)擔保安排之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
獨立非執行董事

鄭毓和先生

徐耀華先生

謝湧海先生

王石先生

謹啟

二零二零年二月二十一日

獨立財務顧問函件

以下為第一上海致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，載列彼等就(i)根據購股協議進行建議收購事項；連同(ii)擔保安排的意見，以供載入本通函。



第一上海融資有限公司

香港中環

德輔道中71號

永安集團大廈

19樓

敬啟者：

**(1)有關建議收購目標公司的全部已發行股本之
主要及關連交易
及
(2)有關擔保安排之
須予披露及關連交易**

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，就(i)根據購股協議進行的建議收購事項；連同(ii)擔保安排向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，詳情載於二零二零年二月二十一日致股東的通函（「通函」），本函件構成通函的一部分。除另有界定者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一九年十一月二十九日，買方與賣方訂立購股協議，據此，賣方有條件同意出售及買方有條件同意收購待售股份（相當於目標公司全部已發行股本），代價為人民幣190,000,000元（相當於約港幣211,669,000元）。根據購股協議，買方已同意承擔賣方的注資承諾，於完成後向大唐西市實業出資約人民幣116,500,000元（相當於約港幣129,786,000元）。

於二零一九年四月十五日，大唐西市實業與西安銀行股份有限公司訂立擔保協議，內容有關就大唐西市置業所獲得的貸款提供擔保。大唐西市置業向西安銀行股份有限公司貸款，本金額為人民幣300,000,000元，並將其若干物業作為上述貸款的抵押。鑒於大唐西市實業和大唐西市置業為大唐西市投資的同系附屬公司及大唐西市實業的強大資產基礎，大唐西市實業就全額貸款人民幣300,000,000元共同及個別提供擔保。同時，大唐西市投資與大唐西市實業訂立反擔保協議，內容有關以大唐西市實業為受益人就其於擔保協議項下的責任提供無條件、不可撤回、共同及個別反擔保。擔保安排將於完成後繼續。

上市規則之涵義

賣方為大唐西市投資之直接全資附屬公司。大唐西市投資為一間於中國成立之投資控股有限公司，由呂先生、梁先生、楊先生、于先生及寧波歐盈宏創分別擁有約50.6%、13.8%、13.8%、13.8%及8.0%股權。 貴公司控股股東大唐西市國際控股為賣方之直接全資附屬公司。於最後實際可行日期，373,446,736股股份（佔 貴公司已發行股本約55.95%）由大唐西市國際控股擁有。因此，大唐西市國際控股、賣方及大唐西市投資為上市規則第14A章項下 貴公司之關連人士。

由於上市規則第14.07條有關建議收購事項之一項或多項適用百分比率超過25%但少於100%及代價及注資承諾合共超過港幣10,000,000元，故建議收購事項構成 貴公司之主要交易及關連交易，因此須遵守上市規則第14及14A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

就擔保安排而言，根據上市規則，由於大唐西市投資及大唐西市置業為 貴公司之關連人士，故根據上市規則第14A章，擔保安排於完成後構成 貴公司之關連交易。

獨立財務顧問函件

由於上市規則第14.07條有關擔保安排之一項或多項適用百分比率超過5%但少於25%，故擔保安排構成 貴公司之須予披露交易及關連交易。因此，擔保安排須遵守上市規則第14及14A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

貴公司召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(i)購股協議及據此擬進行之交易；連同(ii)擔保安排。

由於 貴公司控股股東大唐西市國際控股為賣方的直接全資附屬公司及呂先生為大唐西市投資的董事及股東及賣方的董事，呂先生、大唐西市國際控股及其各自緊密聯繫人各自被視為擁有重大權益，並須於股東特別大會上就批准(i)購股協議及據此擬進行之交易；連同(ii)擔保安排的相關決議案放棄投票。

獨立董事委員會

獨立董事委員會由全體獨立非執行董事(即鄭毓和先生、徐耀華先生、謝湧海先生及王石先生)組成，以考慮購股協議及其項下擬進行的交易(連同擔保安排)，並就(i)購股協議及其項下擬進行的交易；連同(ii)擔保安排是否公平合理及符合 貴公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。獨立董事委員會亦需要就應否投票贊成於股東特別大會上提呈以批准(i)購股協議及其項下擬進行的交易；連同(ii)擔保安排的決議案向獨立股東提供推薦建議。

作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，吾等的職責包括就以下方面向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見：(i)根據購股協議進行的建議收購事項(連同擔保安排)是否於 貴集團的日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立；(ii)購股協議(連同擔保安排)是否按一般商業條款訂立，是否符合 貴公司及其股東的整體利益，且對獨立股東而言，是否公平合理；及(iii)獨立股東應如何就將於股東特別大會上提呈以供批准購股協議及其項下擬進行交易(連同擔保安排)的普通決議案作出投票。

吾等的獨立性

吾等與 貴公司或彼等各自的任何附屬公司或聯營公司的董事、主要行政人員及主要股東概無關聯，因此被視為適合向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

獨立股東須注意，於自最後實際可行日期起計兩年內， 貴公司就 貴公司日期為二零一九年八月七日之通函所詳述單一事項(即主要關於就(1)建議根據特別授權發行新股份；及(2)控股股東授出認沽期權 — 可能關連交易向當時獨立董事委員會及獨立股東提供獨立財務意見)委聘吾等擔任獨立財務顧問。鑒於(i)吾等於先前委聘中之獨立角色；(ii)吾等母集團概無成員公司為購股協議(連同擔保安排)之直接訂約方；及(iii)吾等有關是次委聘(先前委聘除外)之收費佔母集團收益比例不大，吾等認為，前述二零一九年八月之先前委聘將不會影響吾等就訂立購股協議(連同擔保安排)形成意見之獨立性，且吾等根據上市規則第13.84條屬獨立人士。

吾等意見的基礎

於制定吾等的意見時，吾等依賴通函所載或所提述的資料、事實及陳述以及董事、 貴公司及 貴集團管理層(「管理層」)所提供的資料、事實及陳述以及所表達的意見。吾等假設通函所作出或提述的所有陳述、資料、事實、意見及聲明乃屬真實、準確及完整，且於通函日期將仍為真實、準確及完整。

吾等認為，吾等已(i)取得 貴集團及目標集團所有相關資料及文件，以評估建議收購事項(連同擔保安排)條款是否公平合理；(ii)調查建議收購事項(連同擔保安排)定價的相關市場及其他條件以及趨勢；(iii)審閱有關建議收購事項(連同擔保安排)的任何假設或預測的公平性、合理性及完整性；及(iv)審閱估值師就建議收購事項提供的意見及物業於二零一九年十一月三十日的估值(「估值」)，包括審閱委聘條款(尤其是關於工作範圍、該工作範圍對須

作出的意見是否合適以及是否有可能對專家報告(「估值報告」)、意見或陳述的可信程度構成不利影響的任何工作範圍限制)。基於上文所述,吾等確認吾等已採取上市規則第13.80條(包括其附註)所述適用於建議收購事項(連同擔保安排)的一切合理措施。

吾等認為,吾等已審閱足夠資料(包括 貴集團將最終收購目標集團的財務資料)以達致知情意見,就吾等依賴通函所載資料的準確性提供理據,並為吾等的推薦建議提供合理基礎。吾等並無理由懷疑董事、 貴公司及管理層向吾等提供的陳述、資料、事實、意見及聲明的真實性、準確性及完整性。董事已向吾等確認,彼等提供的資料及發表的意見並無遺漏任何重大事實,且吾等並無理由懷疑通函所提供及引述的資料有隱瞞或遺漏任何相關重大事實,亦無理由懷疑 貴集團向吾等所提供的意見及聲明的合理性。全體董事共同及個別對通函所載資料的準確性承擔全部責任,並經作出一切合理查詢後確認,就彼等所深知,通函所發表的意見乃經審慎仔細考慮後達致,且通函並無遺漏其他事實,以致通函所載任何內容有誤導成份。吾等依賴該等資料及意見,惟並無對 貴集團及目標集團以及經擴大集團的業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

主要考慮因素及理由

於達致吾等有關(i)根據購股協議進行的建議收購事項;連同(ii)擔保安排的推薦建議時,吾等已考慮以下主要因素及理由:

1. 貴集團的背景

貴公司為一間於百慕達註冊成立之投資控股有限公司,與其附屬公司主要從事(i)拍賣業務及藝術及收藏品相關業務;及(ii)電子商貿,包括酒類生產及銷售。

2. 貴集團的財務資料

概覽

貴集團於過去數個完整財政年度錄得淨虧損。截至二零一八年十二月三十一日止財政年度(「財政年度」), 貴集團錄得 貴公司擁有人應佔淨虧損約港幣126,900,000元。 貴集團多年來的淨虧損主要由於 貴集團重組業務,雖然其於截至二零一九年六月三十日止六個月錄得些微溢利。 貴集團近年的現有營運規模有限,其盈利能力並不穩固,需要改善。於二零一六年至二零一八年過去三個

獨立財務顧問函件

財政年度，貴集團產生經營現金流出。儘管貴集團於二零一六年至二零一八年過去三個財政年度錄得虧損，及於二零一六年至二零一八年過去三個財政年度錄得經營現金流出狀況，貴集團於二零一九年六月三十日錄得相對較強的流動資產淨值狀況。貴集團近年之資產負債比率相對較低，乃主要由於強勁的資產負債表狀況，以毋須依賴外部融資來支持業務營運。

營運表現回顧

下文載列貴集團於二零一七年及二零一八年兩個財政年度各年及截至二零一九年六月三十日止六個月之經審核／未經審核綜合財務資料概述，資料摘錄自貴公司二零一八財政年度之年報（「年報」）及其截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告（「中期報告」）：

	截至十二月三十一日 止財政年度		截至 二零一九年 六月三十日 止六個月
	二零一七年 (經審核) 港幣千元	二零一八年 (經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元
持續經營業務之收益	168,316	149,833	99,400
經營(虧損)／溢利	(65,072)	(106,740)	4,995
除稅前(虧損)／溢利	(67,824)	(109,034)	3,372
年／期內(虧損)／溢利淨值	(64,790)	(128,906)	2,981

二零一八財政年度與二零一七財政年度相比較

於二零一八財政年度，貴集團之持續經營業務錄得收益約港幣149,800,000元(二零一七財政年度：約港幣168,300,000元)，較二零一七財政年度減少約11.0%，乃主要由於提供海事工程服務、提供拍賣及相關服務以及銷售船隻所得收益減少。

二零一八財政年度虧損淨值約港幣128,900,000元(二零一七財政年度：約港幣64,800,000元)，較二零一七財政年度增加約99.0%。

獨立財務顧問函件

截至二零一九年六月三十日止六個月

貴集團於截至二零一九年六月三十日止六個月錄得持續經營業務之收益約港幣116,400,000元(二零一八年：約港幣89,900,000元)，純利約港幣3,000,000元(二零一八年：虧損約港幣33,600,000元)。

財務狀況回顧

摘錄自年報及中期報告之 貴集團分別於二零一七年及二零一八年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況及 貴集團於二零一九年六月三十日之未經審核綜合財務狀況概要載列如下。

	於十二月三十一日		於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
非流動資產	540,799	409,080	397,182
流動資產	404,063	420,616	387,132
資產總值	944,862	829,696	784,314
非流動負債	(36,348)	(22,992)	(25,112)
流動負債	(96,734)	(140,842)	(91,608)
負債總額	(133,082)	(163,834)	(116,720)
權益總額	811,780	665,862	667,594
貴公司擁有人應佔權益 (亦稱為 貴集團資產淨值)	796,602	656,325	659,705
銀行結餘及現金	72,914	54,437	28,422
流動資產淨值	307,329	279,774	295,524
流動比率	4.2倍	3.0倍	4.2倍
資產負債比率	4.8%	8.5%	8.9%
經營活動所用現金淨額	(209,976)	(41,971)	不適用
投資活動(所用)／所得現金淨額	(16,686)	7,052	不適用
融資活動所得現金淨額	27,716	16,471	不適用

獨立財務顧問函件

二零一八年十二月三十一日與二零一七年十二月三十一日相比較

於二零一八年十二月三十一日，貴集團之流動資產為約港幣420,600,000元(二零一七年：約港幣404,100,000元)及流動負債為約港幣140,800,000元(二零一七年：約港幣96,700,000元)，相當於流動資產淨值狀況及流動比率分別為約港幣279,800,000元(二零一七年：約港幣307,300,000元)及約3.0倍(二零一七年：約4.2倍)。於二零一七年及二零一八年十二月三十一日，貴集團之流動比率高於1.0倍，顯示貴集團之流動資金狀況穩健。於二零一八年十二月三十一日，貴集團之銀行結餘及現金為約港幣54,400,000元(二零一七年：約港幣72,900,000元)。

於二零一八年十二月三十一日，貴集團之借貸總額為約港幣55,900,000元(二零一七年：約港幣38,100,000元)。於二零一八年十二月三十一日，貴集團之資產負債比率為約8.5%(二零一七年：約4.8%)，乃按借貸總額除以貴集團於二零一七年及二零一八年十二月三十一日之資產淨值計算。貴集團於二零一八年十二月三十一日之資產負債比率增加主要由於借貸總額增加約港幣17,800,000元，而貴集團之資產淨值減少約港幣140,300,000元主要由於二零一八財政年度產生淨虧損約港幣126,900,000元。然而，貴集團於兩個年度結算日的資產負債比率可被視為低及穩健。

二零一九年六月三十日與二零一八年十二月三十一日相比較

於二零一九年六月三十日，貴集團之流動資產為約港幣387,100,000元(二零一八年十二月三十一日：約港幣420,600,000元)及流動負債為約港幣91,600,000元(二零一八年十二月三十一日：約港幣140,800,000元)，相當於流動資產淨值狀況及流動比率分別為約港幣295,500,000元(二零一八年十二月三十一日：約港幣279,800,000元)及約4.2倍(二零一八年十二月三十一日：約3.0倍)。於二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日，貴集團之流動比率高於1.0倍，顯示貴集團之流動資金狀況穩健。於二零一九年六月三十日，貴集團之銀行結餘及現金為約港幣28,400,000元(二零一八年十二月三十一日：約港幣54,400,000元)。

於二零一九年六月三十日，貴集團之借貸總額為約港幣58,600,000元(二零一八年十二月三十一日：約港幣55,900,000元)。於二零一九年六月三十日，貴集團之資產負債比率為約8.9%(二零一八年十二月三十一日：約8.5%)，乃按借貸總額除以貴集團於二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日之資產淨值計算。貴集團於二零一九年六月三十日之資產負債比率輕微增加主要由於

截至二零一九年六月三十日止六個月借貸總額增加約港幣2,700,000元。然而，貴集團於兩個年度／期間結算日的資產負債比率可被視為低及穩健。

未來前景

誠如年報所述，管理層認為二零一九年財政年度充滿不確定性，例如美國加息及全球增長放緩，以及地緣政治的緊張局勢。此外，由於中國政府將二零一九年的估計國內生產總值增長率下調至6%，故預期將是充滿挑戰的一年。

於二零一九年財政年度，貴集團一直專注於其發展戰略，通過改革促進高質量發展，尋求更多發展機會，以期實現各部門之間的協同效應。貴集團將繼續優化其營運及業務架構，同時審慎地加強業務發展。憑藉建議收購事項，董事會對於參與全方位文化藝術品經營和文化藝術品金融及文娛綜合絲路國際文化中心項目建設感到樂觀，相信將有助貴集團把握國家文化產業大發展大繁榮的歷史機遇。預料該項目完成後將產生穩定的收益，為貴集團提供強力及可持續的發展。

貴集團一直致力探索合作方式，以文化產業為其發展核心，並憑藉母公司的業務網絡及資源，緊緊圍繞文化產業及類金融發展相關業務，當中包括文化藝術品經營及拍賣、參與國際藝術品交易平台、投資文化產業園區、發展文化旅遊體驗等。

結論

鑒於(i) 貴集團於二零一六年至二零一八年過去三個財政年度虧蝕，雖然其於截至二零一九年六月三十日止六個月錄得些微溢利；(ii) 貴集團於二零一六年至二零一八年過去三個財政年度的經營現金流出狀況；及(iii)全球(包括中國)營商環境不穩定及艱困，惟(a)於二零一九年六月三十日之流動資產淨值狀況相對較強勢；及(b)由於資產負債表狀況越趨穩健，最近幾年資產負債比率相對較低，吾等認為貴集團為把握強大業務發展機遇作好更充分的準備，致使積極豐富業務方向／覆蓋範圍以便長期業務發展，是必需和合理的。

3. 買方的資料

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股業務。買方為 貴公司之直接全資附屬公司。

4. 賣方的資料

賣方為一間於香港註冊成立之投資控股有限公司，為大唐西市投資之直接全資附屬公司。賣方主要從事投資控股。大唐西市投資為一間於中國成立之投資控股有限公司，由呂先生、梁先生、楊先生、于先生及寧波歐盈宏創分別擁有約50.6%、13.8%、13.8%、13.8%及8.0%股權。呂先生為 貴公司主席、執行董事兼最終控股股東，亦為大唐西市投資的創辦主席及董事。

大唐西市國際控股為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為賣方之直接全資附屬公司。於最後實際可行日期，373,446,736股股份(佔 貴公司已發行股本約55.95%)由大唐西市國際控股擁有。因此，大唐西市國際控股、賣方及大唐西市投資為上市規則第14A章項下 貴公司之關連人士。有關賣方背景的更多詳情，請參閱通函「董事會函件」(「董事會函件」)。

5. 目標集團的背景

一般背景

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，並為賣方之全資附屬公司。於最後實際可行日期，目標公司透過其全資附屬公司間接持有大唐西市實業之註冊資本約69.97%，因此其持有物業約69.97%權益。

大唐西市實業為一間於中國成立之中外合資企業有限公司，註冊資本為人民幣166,500,000元。其由大唐西市集團及大唐西市集團的高級管理層於二零零六年成立，累計資本投資為人民幣50,000,000元。目標公司有注資承諾，透過其全資附屬公司，對大唐西市實業注入未付註冊資本人民幣116,500,000元，代表目標公司佔大唐西市實業註冊資本總額的間接比例股權。根據購股協議，買方將於完成後承擔注資承諾。大唐西市實業主要從事物業開發、物業管理，以及發展絲路國際文化中心。

獨立財務顧問函件

大唐西市實業擁有的物業位於中國陝西省西安市大唐西市及目前處於不同發展階段，包括(i)持作銷售物業；(ii)發展中物業；及(iii)持作未來發展的物業。大唐西市實業計劃發展全方位文化藝術品經營和文化藝術品金融及文娛綜合絲路國際文化中心。絲路國際文化中心的設計有三大特色，包括：(i)絲綢之路國際總商會總部大樓；(ii)藝術品中央商務區；及(iii)絲綢之路風情街歐洲段。

有關物業的完整清單及詳情，請參閱通函董事會函件及／或附錄五所載的估值報告。

財務資料

目標集團分別於二零一六年至二零一八年三個財政年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月的經審核綜合財務資料(根據香港財務報告準則編製)概述如下。

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一九年 九月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	止九個月
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收益	126,634	682,250	69,369	10,685
除稅前溢利／(虧損)				
淨額	4,300	53,793	(11,516)	(12,516)
除稅後(虧損)／溢利				
淨額	(3,362)	35,063	(11,538)	(10,508)
母公司擁有人應佔				
(虧損)／溢利	(2,323)	24,007	(7,914)	(7,356)

根據目標集團經審核綜合財務報表，於二零一九年九月三十日目標公司擁有人應佔綜合資產淨值約為港幣38,531,000元。

完成後，(i)目標集團(大唐西市實業除外)將成為 貴公司之全資附屬公司；及(ii)大唐西市實業將成為 貴公司之非全資附屬公司，而目標集團之財務業績將綜合計入 貴集團之財務報表。

有關目標集團財務資料的更多詳情，請參閱通函附錄二及三所載「目標集團之會計師報告」及「目標集團之管理層討論及分析」。

6. 建議收購事項的理由及裨益

誠如董事會函件所述，貴集團一直致力探索合作方式，以文化產業為其發展核心，並憑藉母公司的業務網絡及資源，緊緊圍繞文化產業及類金融發展相關業務，當中包括文化藝術品經營及拍賣、參與大唐西市集團的國際藝術品交易平台、投資文化產業園區、發展文化旅遊體驗等。貴集團的計劃為於中國的策略重地鞏固在文化相關房地產投資及發展的版圖。物業位於西安市蓮湖區勞動南路188號及桃園南路。蓮湖區是西安市經濟及文化中心之一，目前正在快速發展。物業就近公共交通，且位於大唐西市綜合園區及風景區附近，此兩個景點均為西安市主要旅遊景點。大唐西市綜合園區建於唐代長安市西市原址，先後榮獲「國家文化產業示範基地」、「國家AAAA級旅遊景區」、「國家級非物質文化遺產生產性保護示範基地」、「中國文化遺產保護與傳承典範單位」等榮譽稱號。至二零二零年底，一新地鐵站將開始為物業所屬區域提供服務，該區域的人流量將進一步增加。物業就近西北理工大學，周圍是住宅物業。目前，物業周圍尚未建立高端購物中心及辦公大樓。大唐西市實業作為在該地區興建及設立零售、商業與住宅綜合區的先驅，將能因此得益。根據大唐西市實業的現有業務計劃，其物業計劃發展為全方位文化藝術品經營和文化藝術品金融及文娛綜合絲路國際文化中心。絲路國際文化中心的設計有三大特色，包括：(i)絲綢之路國際總商會總部大樓；(ii)藝術品中央商務區；及(iii)絲綢之路風情街歐洲段。根據最後實際可行日期的發展計劃，絲路國際文化中心由三棟辦公大樓、購物商場及五星級酒店組成。估計三棟辦公大樓的整體總建築面積約120,000平方米。於最後實際可行日期，兩棟辦公大樓已進行平頂

儀式，大唐西市實業現就兩棟辦公大樓申請預售許可證。預期該等辦公室單位於二零二零年上半年開始預售。毗鄰辦公大樓及在辦公大樓之下將會有估計總建築面積約30,000平方米的購物商場；購物商場的主要特色為絲綢之路風情街歐洲段。購物商場將會招攬本地和國際品牌零售營運商、餐飲營運商，以及藝術文化的營運商。預計購物商場將成為西安閒暇和旅遊的熱點之一。於絲路國際文化中心的範圍內，將會建立設有先進康樂設施和會議廳的五星級酒店，並由國際酒店經營者管理。再者，大唐西市實業已計劃在絲路國際文化中心成立藝術品中央商務區，為藝術品相關企業和機構提供業務經營場所。藝術品中央商務區建立藝術品全產業鏈的綜合功能疊加區，其功能涵蓋藝術品展覽及銷售、質押及典當、展示及拍賣、鑒定及評估以至藝術金融服務，藉此促進區內文化藝術品經營和文化藝術品金融業務。憑藉 貴集團的管理專業人士通力合作，董事有信心於完成後發展文化藝術品經營和文化藝術品金融業務。

設立絲綢之路國際總商會總部，可提升絲路國際文化中心辦公大樓的聲譽，或能延攬絲綢之路國際總商會其他會員到該等辦公大樓設立辦事處。呂先生為大唐西市集團的創辦主席兼董事，而大唐西市集團為大唐西市綜合園區的發展商及業主。大唐西市集團是文化產業和文博事業為主導的大型現代化民營企業集團，且大唐西市集團在文化業人脈廣博、長袖善舞。 貴公司將會充份利用(i)大唐西市集團在文化業的業務網絡及背景；及(ii)大唐西市綜合園區的聲譽，以宣傳和延攬業務夥伴及租戶至絲路國際文化中心。董事相信，建議收購事項可令 貴集團利用母公司的業務網絡及資源，進一步為絲路國際文化中心帶來文化元素，以互補不足，並將其文化特點帶到物業，從而透過文化項目合作擴大 貴集團的文化產業，或可吸引文化活動及展覽於絲路國際文化中心舉行。

自王勇先生（「王先生」）於二零一九年十二月一日獲委任為 貴公司副行政總裁後， 貴公司進一步加強了其管理團隊的文化產業營運。王先生擁有超過二十年的文化產業運營經驗，尤其在文物保護管理、文物藝術品鑒定收藏以及藝術品金融投資上有著豐富的經驗。王先生亦擔任西安大唐西市博物館理事會副理事長、副研究員、大唐西市國際拍賣有限公司董事長、中國博物館協會非國有博物館專業委員會秘書長、中國

敦煌吐魯番學會絲綢之路專業委員會秘書長、中國民營文化產業商會副秘書長、陝西省文物鑒定委員會委員、副秘書長及西安市政協第十三屆委員會委員。彼亦於二零一六年起擔任北京景星麟鳳國際拍賣有限公司之董事長及北京景星麟鳳資訊諮詢有限公司之董事長兼總經理，以上公司皆為 貴公司之附屬公司。王先生亦自二零一七年起於 貴公司的一間附屬公司擔任藝術及文化部董事。

此外，大唐西市實業的現任董事王少斌先生將繼續為管理團隊的一員，以於完成後監督物業的開發及營運。王少斌先生自二零零八年起擔任大唐西市實業的董事及參與物業的開發。王少斌先生在電子、藥劑、財務、文化及物業發展行業運營擁有超過三十年的經驗，專長為策劃、營運及營銷房地產項目。彼取得西安交通大學管理學院房地產高級管理人員的EMBA。王少斌先生為陝西省房地產商會的副會長。彼獲頒授「陝西十大傑出經濟人物」、「陝西地產十大領袖人物」及「西安市會展行業領軍人物」。

董事相信，於完成後，在呂先生連同王先生及王少斌先生的領導下， 貴公司將擁有管理專業知識及能力領導及管理絲路國際文化中心的營運。基於上述理解，我們認同董事所相信，即經擴大集團的管理層擁有目標集團業務的必要管理專才及經驗。

完成後，目標集團的收益將主要來自出售辦公室單位、租金收入及酒店經營收入。董事認為，各類收入為 貴集團帶來長遠及可持續發展的收入來源。物業位於蓮湖區，鄰近西安高新技術產業開發區，此區為西安市的中央商業區，設有高端商業大樓及豪華購物中心。考慮到(i)絲路國際文化中心的總體發展計劃；(ii)購物中心及五星級酒店的品牌及市場定位；(iii)毗鄰西安高新技術產業開發區及大唐西市綜合園區；及(iv)有新地鐵站於物業範圍提供服務， 貴公司認為，三棟辦公大樓的性質及等級預期將與位於西安高新技術產業開發區的高端辦公室相若。 貴公司預期三棟辦公大樓的定價

策略將參考由一間房地產研究公司編製的房地產研究報告，將西安高新技術產業開發區的辦公室平均售價約每平方米人民幣20,000元納入考慮。貴公司認為建議收購事項能充分補足其企業目標。

根據陝西省統計局發佈的統計數據，陝西省於二零一八年錄得國內生產總值約人民幣24,440億元，較二零一七年按年增長約8.3%。根據陝西省政府發佈的統計數據，西安市於二零一八年錄得國內生產總值約人民幣8,350億元，較二零一七年按年增長約8.2%及佔二零一八年陝西省國內生產總值合共約34.2%。一家著名房地產研究公司研究並識別出全球20個最具活力的城市，其中西安市在全球131個主要成熟及新興市場中排名第九。西安市位於絲綢之路經濟帶的核心位置，發揮連接亞太經濟圈及歐洲經濟圈的重要作用。西安市是通往古代絲綢之路的要道，亦為政府西部大開發策略的重點城市，是中國西部的重要經濟樞紐和貿易平台，吸引金融及高新科技企業到西安市設立辦事處。西安市亦是一批新興且充滿活力的高科技公司所在地。根據中華人民共和國國家統計局，二零一八年中國國內生產總值年增長率約為6.6%，而西安市高於二零一八年中國國內生產總值年增長率。為了吸納資本投資與人才來到西安市，西安政府已頒佈十項涵蓋多個範疇的優惠政策，當中包括高新科技、先進製造、軍民融合及金融服務等。西安政府已計劃成立科技產業發展基金，基金規模約人民幣1,000億元，向經營高新科技、先進製造、創意、旅遊、貿易及物流業的企業給予最多達人民幣5百萬元的獎勵。當局亦設有優惠補貼，將稅率降至15%。除此以外，政府亦向個別人士給予獎勵及補貼，作為挽留人才計劃的一部分。根據西安市統計局的統計數據，二零一八年新登記實體達126,500個，按年增長約36.5%，而西安市固定資產投資錄得年增長率約8.4%。西安市旅遊業亦處積極勢頭。國際及本地遊客的人數達到約247百萬人次，為旅遊業貢獻約人民幣2,550億元的收益。西安市經濟增長強勁，連同政府吸引到西安市投資所推行的援助政策，從而對商用物業市場締造龐大需求。上述統計數據和政府的利好政策反映西安市房地產行業前景明朗兼具潛力。同時，十三五規劃表明，「二零二零

年文化產業成為國民經濟支柱性產業」。二零一七年陝西省委、省政府發佈了《關於進一步加快陝西文化產業發展的若干政策措施》。根據政策要求，到二零二零年，文化產業增加值佔全省國內生產總值的比重約達6%，年均增長率約15%以上。

經過探討(i)物業的位置及未來發展規劃；(ii)建議收購事項將使 貴集團的業務多樣化；(iii)中國陝西省西安市的經濟增長；及(iv)支持國家的文化產業政策， 貴公司認為，建議收購事項可使 貴集團憑藉其控股股東之背景以借助國家文化產業大發展大繁榮的歷史機遇，帶動 貴集團相關文化產業發展，並為 貴集團提供參與全方位文化藝術品經營和文化藝術品金融及文娛絲路國際文化中心項目建設的寶貴機會。預期大唐西市實業完成其文化相關房地產項目後既可為 貴集團帶來穩定收益，包括來自出售辦公室單位的收益、來自辦公大樓的租金收入及購物商場及酒店經營收入。董事目前相信，各種類別的租金收入將為 貴集團帶來長期及可持續的收入來源，可提供足夠回報以涵蓋預期於物業開發階段所產生的成本。同時，大唐西市實業的業務模式具強勁的可持續發展能力。在此基礎上，吾等認為建議收購符合 貴公司及股東的整體利益。

董事認為，建議收購事項不僅為可行建議，亦擁有龐大回報潛力。此外，建議收購事項將透過從大唐西市實業旗下物業發展項目獲利，藉此大幅擴闊 貴集團的資產基礎。此外，大唐西市實業的現有土地儲備將締造新商機，進而使 貴集團於多方面受惠。董事認為，購股協議連同擔保安排整體之條款屬公平合理及符合 貴公司及股東之整體利益。

鑒於上文所述，吾等認為建議收購事項為一項投資活動，可豐富 貴集團於藝術及文化分部的業務覆蓋範圍，而非一般經營活動，因此並非於 貴集團的日常及一般業務過程中進行；而購股協議(連同擔保安排)的條款乃按一般商業條款訂立、對獨立股東而言誠屬公平合理，且訂立購股協議符合 貴公司及股東之整體利益。

7. 購股協議的主要條款及條件

將予收購的資產

根據購股協議，賣方有條件同意出售及買方有條件同意收購待售股份(相當於目標公司全部已發行股本)。目標公司間接持有大唐西市實業註冊資本合共約69.97%。因此，其持有物業約69.97%之權益。

釐定代價的基準

代價為人民幣190,000,000元(相當於約港幣211,669,000元)。經計及目標公司就其於大唐西市實業註冊股本中約69.97%的權益對大唐西市實業的注資承諾將由買方透過承購目標公司100%股權承擔，金額約為人民幣116,500,000元(相當於約港幣129,786,000元)，代價和注資承諾總額為人民幣306,500,000元(相當於約港幣341,455,000元)。

代價人民幣190,000,000元經買方與賣方公平磋商後釐定，當中已考慮(其中包括)(i)根據估值師應用市場法及成本法出具之估值報告草擬版本，大唐西市實業所擁有物業市值於二零一九年七月三十一日的初步金額約為人民幣1,208,400,000元(相當於約港幣1,346,200,000元)；(ii)目標集團於二零一六年至二零一八年三個財政年度及截至二零一九年九月三十日止九個月之未經審核財務報表；及(iii)物業對 貴公司之戰略意義，更多詳情於董事會函件討論。

經計及於二零一九年九月三十日目標集團擁有人應佔經調整綜合資產淨值約港幣398,400,000元(根據估值師當時應用市場法及成本法於二零一九年七月三十一日出具之估值報告草擬版本就物業之估值盈餘作出調整)，代價較目標公司擁有人應佔經調整綜合資產淨值折讓約46.9%。

根據購股協議，買方同意承擔賣方於完成後對大唐西市實業注資約人民幣116,500,000元(相當於約港幣129,786,000元)的注資承諾，金額乃透過攤分大唐西市實業註冊資本人民幣166,500,000元的69.97%計算。

經考慮(i)通函附錄二所載目標集團擁有人應佔經審核綜合資產淨值約港幣38,500,000元；及(ii)通函附錄五所載物業的市值約人民幣1,401,900,000元(相當於約港幣1,561,800,000元)，目標集團擁有人應佔經調整綜合資產淨值約港幣452,400,000元，較代價折讓約53.2%。

支付代價

根據購股協議，代價人民幣190,000,000元(相當於約港幣211,669,000元)將由買方以下列方式支付及結付：

- 人民幣57,000,000元(相當於約港幣63,501,000元)的按金(「按金」)須於簽訂購股協議後三個營業日內支付；及
- 餘款人民幣133,000,000元(相當於約港幣148,168,000元)須於完成日期支付。

倘完成未能落實，賣方將向買方悉數退還按金。賣方並不會就退還予買方的按金累計利息。

代價及注資承諾將從二零一九年八月二十八日完成之 貴公司股份認購事項(「認購事項」)所得款項淨額及 貴集團內部資源撥資。

在併購活動中，買方在完成前向賣方支付總代價的某一百分比以顯示買方的誠意，藉此讓買方能夠對收購目標的公司事務及賬簿和記錄進行盡職審查十分常見。在本個案，儘管需要於簽署購股協議後三個營業日內支付按金(代價30%)人民幣57,000,000元(並非特別巨額)，惟倘交易並無落實完成，則賣方須將按金退還予買方。此外，其餘70%在完成時才需要支付。就該付款安排而言，吾等認為上述支付條款對購股協議訂約方而言屬公平及對等。

物業之估值

評估代價的公平及合理性時，吾等已與估值師進行面談及討論，得悉負責估值及簽署估值報告的專業人士在香港及中國物業估值擁有26年經驗以及在亞太區擁有相關經驗。經審閱估值師的委聘函的工作範圍詳情，吾等信納該工作範圍對於建議收購事項而言屬充分及適當。

吾等審閱估值報告，並向估值師查詢在達致估值時所採用之方法與及基準和假設。於吾等之查詢過程中，吾等明白，估值師於二零一九年十二月對物業進行實地視察，以研究釐定物業之市值所需之資料。估值師進一步表示，其主要已採用直接比較法，以替代原則進行估值，當中以相類似物業於實際銷售及／或問價中實現之市價為基準，以達致公平之市值比較。於給予市值意見時，估值師已物色並分析當地與物業具有相同用途、相近位置、級別及其他特點的各項相關銷售證據。估值師已考慮可資比較物業與物業在位置、規模、樓層及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出物業的假設單價。基於可得資料及估值師進行的市場研究及分析，其確認估值內的經選定可資比較物業已符合篩選標準，直接可資比較物業於蓮湖區及鄰近區域具有代表性。吾等按竭盡所能基準亦已獨立核證相關公開網站有關中國陝西省西安市的物業交易，而可資比較物業乃估值師於該等網站搜索所得。吾等注意到，該等經選定可資比較物業對物業而言更具可比性。因此，吾等未有發現估值師的結論中有任何異常，並相信該等經選定可資比較物業代表了能符合篩選標準的完整交易清單。根據此認知，吾等認為，獲選取可資比較物業的篩選基準屬公正及具代表性，可作為得到現時估值的參考／依據。

就非發展中物業而言，估值師已採用直接比較法，假設按現狀出售物業權益的益處為可立即交吉，且已參考市面上可資比較出售交易。據估值師告知，此方法依賴市場交易獲廣泛接受作為最佳指標，並假定市場上相關交易的證據可推算至類似物業，惟須受可變因素所限。

就發展中物業而言，估值師已假設其將根據大唐西市實業提供的最新發展提案發展及完工，並參考相關市面上的可資比較出售證據，採用比較法，而且亦已考慮於估值日期之應計建造成本及與建造階段有關的專業費用以及完成發展預期所產生之餘下成本及費用。估值師依賴大唐西市實業於估值日期根據物業建築的不同階段提供的應計建築成本及專業費用資料，且其並無發現該等資料與其他類似發展項目的資料存在任何重大差異。

就估物業而言，直接比較法得出物業於二零一九年十一月三十日的市值約為人民幣1,401,900,000元。吾等已從估值師取得其評估物業所應用的可資比較地盤的詳情。尤其是，估值師已物色並分析當地與物業特點相近(例如天然用途、地盤面積、佈局及可達度)的土地及樓宇的各項相關銷售證據。吾等注意到，於二零一九年十一月三十日，經選定可資比較物業為於評估日期前一至兩個月位於鄰近物業地區的住宅、零售、酒店、辦公室物業及平面及機械停車位，而蓮湖區及鄰近地區的空置土地可資比較物業是於二零一八年十二月至二零一九年十一月期間進行交易。該等可資比較物業的單價範圍如下：

- 就住宅單位，每平方米人民幣8,500元至人民幣15,000元；
- 就地面的零售單位，每平方米人民幣25,000元至人民幣30,000元；
- 就辦公室商用用途單位，每平方米人民幣13,000元至人民幣16,000元；
- 就平面停車位，每個車位人民幣90,000元至人民幣150,000元；及
- 就機械停車位，每個車位人民幣180,000元至人民幣250,000元。

該等可資比較土地的樓面價範圍如下：

- 就住宅用途，每平方米人民幣3,200元至人民幣3,700元；及
- 就商業用途，每平方米人民幣2,300元至人民幣2,900元。

吾等注意到，估值師經衡量可資比較用地與物業在時間、位置及物理特徵等數方面之差異，對部分可資比較用地交易作出彼認為適當之調整。調整物理特徵（如樓齡、大小及分布等）及位置（如交通可達性）之一般基準為：在可資比較用地較物業優勝時，其將向下調整，反之亦然。就時間調整而言，則會衡量於成交日之市場狀況。吾等認為，就為估值師之意見提供公平及合理基礎而言，經挑選作比較之交易數目為充足，有關交易之性質及資料亦屬適當及有關連性。

根據吾等與估值師之討論及從而獲得的認知，其估值方法（即直接比較方法）貫徹一致，並遵從（其中包括）國際估值準則委員會刊發的國際估值準則的所有規定。在有關基礎下連同吾等過往的經驗，吾等認同估值師之觀點，認為基於市場上存在可資比較的項目，估值師所採用釐定中國物業市值之估值方法為估值師專業之正常及一般市場做法，並認為物業之相關估值基礎為公平合理。有關估值基準及假設的更多詳情載於通函附錄五的估值報告。

於吾等與估值師之討論過程中，吾等並無發現任何重要因素導致吾等懷疑估值中所採用之主要基準和假設之公平合理性。

評估代價之公平及合理性

吾等考慮上述估值金額人民幣1,401.9百萬元（相當於約港幣1,561.8百萬元），從而進一步分析目標集團之資產淨值，以公平反映於二零一九年九月三十日目標集團之資產淨值。基於有關財務資料，於二零一九年九月三十日目標公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值為約港幣38.5百萬元（「經審核資產淨值」），經計及估值港幣1,561.8百萬元及其後導致物業公平值變動相關盈餘約港幣591.5百萬元後，大

獨立財務顧問函件

唐西市實業69.97%股權應佔經審核資產淨值將為約港幣413.9百萬元(「經調整資產淨值」)。下表載列詳細對賬，顯示於二零一九年十一月三十日的估值與二零一九年九月三十日經審核資產淨值的比較方法，以得出於二零一九年九月三十日的經調整資產淨值(「對賬表」)：

	情景1 (附註1)		情景2 (附註2)	
	人民幣千元	港幣千元	人民幣千元	港幣千元
物業按照估值報告的估值				
1. 西市佳境餘下未售住宅、零售單位及機械及平面停車位	70,500		70,500	
2. 西市佳郡餘下未售住宅、零售單位及機械及平面停車位	276,900		276,900	
3. 西市桃園第七號大樓餘下未售單位	—		98,700	
4. 西市桃園第三及第四號大樓的13間零售單位	—		65,600	
5. 位於勞動南路118號的發展中土地及樓宇	826,100		826,100	
6. 持作未來發展的部分五幅土地	228,400		228,400	
7. 已訂約將收購的部分三幅土地 (附註3)	—		—	
於二零一九年十一月三十日的總估值	1,401,900	1,561,779	1,566,200	1,744,817
<u>減</u> ：於二零一九年九月三十日物業應佔賬面淨值				
發展中物業		(779,995)		(779,995)
持作出售之已竣工物業		(193,347)		(193,347)
<u>加</u> ：於二零一九年十月至十一月期間出售				
持作出售之已竣工物業		<u>3,095</u>		<u>3,095</u>
於二零一九年十一月三十日的估值盈餘		<u>591,532</u>		<u>774,570</u>
估值盈餘分佔69.97%		413,895		541,967
於二零一九年九月三十日的經審核資產淨值				
(除非控股權益後)		<u>38,531</u>		<u>38,531</u>
經調整資產淨值分佔69.97%		452,426		580,498
建議收購事項之代價	190,000	211,668	190,000	211,668
代價較經調整資產淨值折讓		53.2%		63.5%
將作出的注資承諾	116,500	129,786	116,500	129,786
注資承諾後的經調整資產淨值		582,212		710,284
代價及注資承諾總額較作出所需注資後經調整資產淨值折讓		41.4%		51.9%

附註：

1. 情景1已計及於估值報告披露的物業編號1、2、5及6於二零一九年十一月三十日的市值，並與目標集團於二零一九年九月三十日的資產淨值作比較。
2. 情景2已計及於估值報告披露的物業編號1至6於二零一九年十一月三十日的市值，並與目標集團於二零一九年九月三十日的的資產淨值作比較。
3. 物業編號7僅因大唐西市實業收購而立約，土地使用權尚未轉讓至大唐西市實業，因此有關業權尚未歸屬大唐西市實業。因此，考慮其於二零一九年十一月三十日的市值時，情景1及情景2並無計及物業編號7。

就待售股份支付的代價人民幣190百萬元(相當於約港幣211.7百萬元)現須換取經調整資產淨值69.97%份額的約港幣413.9百萬元，較經調整資產淨值大幅折讓約53.2%。倘計及注資承諾人民幣116.5百萬元(相當於約港幣129.8百萬元)後，代價與注資承諾總額將較作出注資承諾後的經調整資產淨值折讓約41.4%。鑒於上述代價，吾等同意董事的意見，認為訂立購股協議以及釐定建議收購事項下的代價對獨立股東而言誠屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

吾等亦從估值報告得悉，估值師並無賦予第3、4及7項物業任何商業價值，因為根據中國法律顧問，第3及4項物業不得轉讓；而第7項物業只訂約由大唐西市實業收購，且土地使用權並無轉移至大唐西市實業，因此，其業權尚未歸屬大唐西市實業。因此，估值師並無賦予第7項物業任何商業價值。

然而，為方便說明，估值師認為第3及4項物業的市值應分別為人民幣98.7百萬元及人民幣65.6百萬元，當中假設該等有缺陷物業可自由轉讓，而毋須支付任何其他地價、罰款及轉讓費。根據中國法律顧問，大唐西市實業在繼續完成建設工程及完成消防修整後驗收方面並無遭遇重大法律障礙。因此，誠如上述對賬表情境2所說明，倘納入第3及4項物業的市值以便吾等計算經調整資產淨值，其金額約

為港幣580.5百萬元，並較代價人民幣190百萬元(相當於約港幣211.7百萬元)溢價約174.2%，或換言之，代價將較經調整資產淨值折讓63.5%。倘經計及注資承諾人民幣116.5百萬元(相當於約港幣129.8百萬元)後，代價與注資承諾總額將較作出注資承諾後經調整資產淨值折讓約51.9%。

由於目標公司為一間投資控股公司，當前控股大唐西市實業69.97%持股的主要投資，並最終控制物業；而建議收購事項的標的項目實質上為物業本身及其未來發展潛力。另外，就於二零一六年至二零一八年的過往三個財政年度及截至二零一九年九月三十日止九個月之收益及純利／(虧損)而言，目標集團的過往經營表現大幅波動；然而於二零一八財政年度全年錄得淨虧損約港幣11.5百萬元，吾等因而認為，直接與在聯交所上市且營運規模更大及物業發展／投資組合更多的其他物業發展／投資公司進行市盈率及／或市賬率的比較並無意義，甚至具有誤導性，理由為目標集團的營運規模非常有限，物業僅位於中國陝西省西安市蓮湖區的單一地點。吾等認為，與其他具有經常發展項目，並於全國及／或多個地區遍佈物業組合的其他規模宏大的上市物業發展公司難以直接比較。此外，吾等更傾向於認為目標集團不能展現／維持穩定可靠且有意義的盈利能力。

由於目標集團之資產主要包括持作多種目的(即持作出售、發展中及未來發展)的物業，吾等認為，考慮公平資產淨值而非參考目標集團過往財務及營運表現對吾等而言更有意義。由此，參考該估值的經調整資產淨值(尤其是在注資承諾之後)為目標集團的合適估值。

由於代價及注資承諾較二零一九年九月三十日的經調整資產淨值大幅折讓約41.4%或51.9%(視情況而定)，當中參考估值報告所載估值人民幣1,401.9百萬元，吾等認為，釐定代價之基準對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

經考慮上述因素，吾等認為，建議收購事項之代價(包括其支付條款)及訂立購股協議對獨立股東而言誠屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

先決條件

建議收購事項的主要先決條件為：

- (1) 買方已經(費用由其自行承擔)：
 - (a) 展開盡職審查(定義見購股協議)及對其結果滿意；
 - (b) 取得中國法律意見，其形式及內容獲 貴公司信納；
- (2) 董事會及股東(或倘上市規則或證監會另有規定，則獨立股東)於根據上市規則將予召開的股東特別大會上批准建議收購事項連同擔保安排、購股協議及據此擬進行之交易，並已取得上市規則規定的所有其他同意及辦妥上市規則規定的事宜，或(視乎情況而定)獲聯交所豁免遵守任何有關規則；
- (3) 遵守於完成前任何時間就購股協議項下擬進行之交易須遵守的上市規則項下任何其他規定或聯交所或其他監管機關的其他規定或任何適用法律及法規；及
- (4) (如需要)向任何相關政府或監管機關或其他相關第三方取得與購股協議項下擬進行之交易有關的所有必要豁免、同意及批文。

概無上述先決條件可由購股協議任何訂約方豁免。於最後實際可行日期，概無先決條件已獲達成或豁免。

有關其他先決條件的更多詳情，請參閱董事會函件。吾等認為先決條件在所有重大方面並非不尋常。

彌償及認沽期權

參照購股協議項下的彌償條款(詳情載於董事會函件)，賣方已向買方授出認沽期權，據此，倘自完成日期起12個月(或買方與賣方可能協定的更長期限)內，目標集團未能取得物業證書或大唐西市實業於擔保安排下的責任尚未完全免除及解除(「相關事件」)，買方有權在相關事件發生後三個月內向賣方發出通知，要求賣方於認沽期權悉數獲行使後以代價1.1倍的現金購買價購回部分或全部待售股份，而在認沽期權部分獲行使的情況下則按比例計算，該購買價應在上述通知的7天(或買方及賣方可能協定的更長期限)內悉數支付。

基於上述理解，賣方向買方提供之彌償及認沽期權乃為保護買方於目標集團的建議收購事項連同擔保安排的相關利益，包括但不限於保證於完成日期起計十二個月內(或買方及賣方可能協定的更長期間)妥為收取物業本身及其物業證書，否則買方可要求賣方退還代價1.1倍之金額，吾等認為誠屬公平合理，符合貴集團及股東的整體利益。

此外，誠如董事會函件所披露，鑒於(i)認沽期權條款及彌償條款下的保護機制；(ii)中國法律意見的結論指出取得未辦妥的物業證書並無法律障礙，且受到行政處罰的風險極微；(iii)絲路國際文化中心內兩棟辦公大樓正在申請預售許可證；及(iv)該等辦公室單位預期將於二零二零年上半年開始預售，董事認為涉及未辦妥的物業證書的風險已作適當管理，並決定在取得所有物業證書前進行建議收購事項。考慮到有關的安排，吾等認為貴公司決定在目標集團取得所有物業證書前完成建議收購事項，不會對貴公司及股東的整體利益有害。

完成

待所有先決條件獲達成(或買方豁免若干先決條件)後，完成將於完成日期在買方與賣方書面協定之時間及地點落實。

8. 擔保安排的主要條款及條件

於二零一九年四月十五日，大唐西市實業與西安銀行股份有限公司訂立擔保協議(「擔保協議」)，內容有關就西安大唐西市置業有限公司(「大唐西市置業」)所獲得的貸款提供擔保。大唐西市置業為大唐西市投資之非全資附屬公司，於中國成立及主要於中國從事房地產投資及開發。大唐西市置業向西安銀行股份有限公司貸款，本金金額為人民幣300,000,000元，並將其若干物業作為上述貸款的抵押。

鑒於大唐西市實業及大唐西市置業為大唐西市投資的同系附屬公司及大唐西市實業的強大資產基礎，大唐西市實業就全額貸款人民幣300,000,000元共同及個別提供擔保(「擔保」)。同時，大唐西市投資與大唐西市實業訂立反擔保協議(「反擔保協議」)，內容有關以大唐西市實業為受益人就其於擔保協議項下的責任提供無條件、不可撤回、共同及個別反擔保(「反擔保」)。擔保及反擔保(「擔保安排」)將於完成後繼續。

擔保協議及反擔保協議各自的主要條款概述如下：

	擔保協議	反擔保協議
日期	: 二零一九年四月十五日	二零一九年四月十五日
訂約方	: (i) 大唐西市實業；及 (ii) 大唐西市實業；及	(i) 西安銀行股份有限公司 (ii) 大唐西市投資
所獲貸款 的本金額	: 人民幣300,000,000元	不適用
貸款期間	: 36個月，由二零一九年 四月十五日至二零二二年 四月十四日	不適用

	擔保協議	反擔保協議
擔保責任	: 大唐西市實業須就貸款協議項下責任作出擔保，包括各項本金額、貸款利息(包括複利及逾期還款利息)、補償、罰款、違約賠償金、債務權利變現之開支及其他開支。	大唐西市投資須就大唐西市實業根據擔保協議可能產生的全部負債及開支向大唐西市實業作出彌償，包括各項本金額、貸款利息(包括複利及逾期還款利息)、補償、罰款、違約賠償金、債務權利變現之開支及其他開支。
擔保期	: 擔保責任將為人民幣300,000,000元的貸款期間末起計為期兩年。倘貸款協議期間延長或大唐西市置業於貸款協議項下所擁有金額宣稱到期及須於到期日前償還，擔保責任將為相關延長或加速到期日起計為期兩年。	反擔保項下責任將為大唐西市實業代表大唐西市置業償還大唐西市置業取得的貸款本金金額、貸款利息及其他相關開支當日起計為期兩年。
擔保方法	: 共同及個別責任	無條件、不可撤回、共同及個別責任

基於對大唐西市投資之綜合財務報表之獨立審閱，吾等注意到其於過往二零一七年及二零一八年兩個財政年度及截至二零一九年六月三十日止六個月之營運錄得溢利，平均年度純利將近人民幣兩億元及於二零一九年六月三十日之資產淨值超過人民幣57億元。基於上述理解，吾等認為大唐西市投資財務狀況穩健，有資格為大唐西市實業提供反擔保，以根據擔保協議彌償大唐西市實業可能產生的任何潛在負債及開支，

從而令經擴大集團不太可能於完成後因大唐西市實業向西安銀行股份有限公司提供擔保而受到不利影響。

鑒於擔保是訂立日期為二零一九年十一月二十九日之購股協議前建議收購事項中原本已經存在的(即大唐西市實業於二零一九年四月已向大唐西市置業所提供)，儘管大唐西市投資提供反擔保乃專為降低／消除目標集團的潛在財務風險，總體而言，該風險不會對經擴大集團的業務營運及財務狀況造成不利影響，因此於完成後不會危害經擴大集團及股東的整體利益。鑒於擔保安排並非獨立於建議收購事項，並為據此整體交易安排之附帶部分，因而並無須由獨立股東通過個別普通決議案個別批准，吾等認為擔保安排對獨立股東而言屬公平合理，符合經擴大集團及股東的整體利益。

9. 對 貴集團建議收購事項的潛在財務影響

盈利

完成後，並無對 貴集團的盈利造成任何即時重大影響，然而(i)目標集團(不包括大唐西市實業)將成為 貴公司全資附屬公司，彼等之財務業績將綜合計入 貴集團之財務報表；及(ii)目標集團之附屬公司大唐西市實業將成為 貴公司的一組附屬公司，其財務業績將綜合計入 貴集團之財務報表。

營運資本

根據中期報告， 貴集團於二零一九年六月三十日的營運資本(即流動資產總值約港幣387.1百萬元減流動負債總額約港幣91.6百萬元)及銀行結餘及現金分別為約港幣295.5百萬元及港幣28.4百萬元，流動比率為約4.2倍。

中期期末後， 貴公司已於二零一九年八月進行並完成認購事項，所得款項淨額約港幣597百萬元，絕大部分擬用作為代價人民幣190百萬元(相當於約港幣211.7百萬元)及注資承擔人民幣116.5百萬元(相當於約港幣129.8百萬元)提供全額資金。在此基礎上，代價及注資承擔之付款不會對 貴集團營運資金造成太大壓力。

資產淨值

根據中期報告，貴集團於二零一九年六月三十日的未經審核綜合資產淨值(不包括非控股權益)為約港幣659.7百萬元。當前預計完成後，貴集團資產淨值不會受到嚴重影響，原因是建議收購事項下目標集團的投資成本增加將被支付代價及注資承擔導致的銀行結餘減少所抵銷。貴集團損益表及儲備亦不會受到嚴重影響。

根據本通函附錄四所載經擴大集團未經審核備考財務資料(「備考資料」)，經擴大集團未經審核綜合資產淨值將減至約港幣482.2百萬元，主要由於約港幣173.1百萬元將於合併儲備中確認為向控股股東作出的分派。然而，該備考資料並未反映經擴大集團應佔物業之估值盈餘約港幣591.5百萬元，或貴集團將分佔69.97%的約港幣413.9百萬元。在此基礎上，經計及物業之公平值後可推斷，經擴大集團的綜合資產淨值將不會於完成後惡化。

資產負債狀況

於二零一九年六月三十日，貴集團有計息借款約港幣58.6百萬元，及相對較低的資產負債比率(將按計息借款除以貴集團資產淨值(不包括非控股權益)計算)約8.9%。就貴集團本身而言，預計資產負債狀況不會於完成後惡化，原因是貴集團能透過認購事項所得款項淨額撥出內部資源為代價及注資承擔提供資金。

根據備考資料，經擴大集團的資產負債狀況會顯著增加至約148.6%，乃主要由於目標集團於二零一九年九月三十日應佔的借款約港幣658.0百萬元，將計入經擴大集團以供說明用途。然而，在物業發展及銷售完成後，目標集團將收取銷售物業現金所得款項及確認其中溢利，該等現金所得款項可用於償還借款，而已確認的溢利屆時可增強目標集團／經擴大集團資產淨值，從而改善經擴大集團的資產負債狀況。

總結

鑒於上述建議收購事項及注資承擔對 貴集團及經擴大集團在盈利、營運資金、資產淨值以及資本負債比率方面造成之財務影響，吾等認為，建議收購事項及注資承擔將不會對 貴集團之財務狀況造成重大不利影響，惟由於 貴集團擬透過認購事項所得款項淨額撥出內部現金資源為代價及注資承擔提供資金，故無可避免地造成 貴集團現金資源減少。因此，吾等之見解為，即使 貴集團之現金資源將會減少，建議收購事項及注資承擔仍為動用現金資源之有效舉措，其目的為鞏固 貴集團地位，以於未來達致更理想業務增長及發展，長遠來說，對 貴集團股東有利。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為建議收購事項(連同注資承擔)乃為充盈 貴集團業務覆蓋及日常營運活動以外發展的投資活動，而擔保安排為建議收購事項之附帶部分，因此其並非於 貴集團的日常及一般業務過程中進行；然而購股協議之條款(連同擔保安排)屬一般商業條款或更佳條款，對獨立股東而言誠屬公平合理，且訂立各份購股協議(連同擔保安排)符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東，以及獨立董事委員會建議獨立股東，於股東特別大會上投票贊成就批准建議收購事項及購股協議(連同擔保安排)項下或與之有關的擬進行交易的普通決議案。

此 致

大唐西市絲路投資控股有限公司
香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心8樓
811-817室

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
第一上海融資有限公司
董事
鄭志光
謹啟

二零二零年二月二十一日

附註： 鄭志光先生一直為獲准進行證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人，於企業融資行業具備逾17年經驗。彼曾參與就涉及香港上市公司之多項關連交易提供獨立財務顧問服務。

1. 本集團之財務資料

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度的本集團經審核綜合財務報表連同財務報表隨附附註及截至二零一九年六月三十日止六個月的本集團未經審核綜合財務報表連同財務報表隨附附註於以下文件披露，有關文件已於香港聯合交易所有限公司(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司(<http://www.dtxs.com>)網站刊發：

二零一六年年報

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0420/ltn20170420004_c.pdf

二零一七年年報

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0418/ltn20180418484_c.pdf

二零一八年年報

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0424/ltn20190424395_c.pdf

二零一九年中期報告

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0927/ltn20190927268_c.pdf

(2) 經擴大集團之債務聲明

於二零一九年十二月三十一日(即經擴大集團的最後實際可行日期)，就本債務聲明而言，本集團及目標集團有以下未償還債務：

(a) 債務聲明

- (i) 於二零一九年十二月三十一日，本集團的無抵押借款為港幣4,852,000元。
- (ii) 於二零一九年十二月三十一日，目標集團的計息借款總額為人民幣598,900,000元(相當於港幣667,175,000元)，獲目標集團正在開發的物業抵押。

(a) 或然負債及財務擔保

- (i) 於二零一九年十二月三十一日，基於集團合併基礎，本集團並無重大或然負債及擔保。
- (ii) 於二零一九年十二月三十一日，目標集團就銀行向目標集團客戶所提供總金額不超過港幣190,294,000元的貸款提供擔保。

- (iii) 於二零一九年十二月三十一日，目標集團就來自與不遵守若干中國適用法律法規及與物業買方訂立的銷售合約條款相關的物業買方的潛在申索擁有或然負債港幣23,866,000元。
- (iv) 於二零一九年十二月三十一日，目標集團就銀行授予相關方的銀行融資提供人民幣295,000,000元的擔保(相當於港幣328,630,000元)。
- (v) 於二零一九年十二月三十一日，目標集團根據貸款協議就獨立第三方授予另一獨立第三方的貸款融資提供人民幣100,000,000元的擔保(相當於港幣111,400,000元)。

(c) 租賃負債

- (i) 於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有租賃負債港幣18,007,000元。
- (ii) 於二零一九年十二月三十一日，目標集團並無任何重大租賃負債。

除上文或本通函其他章節所披露者外及除日常業務過程中之集團間負債及一般貿易應付款項外，於二零一九年十二月三十一日，經擴大集團並無任何已發行及發行在外或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃承擔、擔保或其他或然負債。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零一八年十二月三十一日(即編製本集團最近刊發經審核財務報表的日期)以來任何財務或營運狀況的重大不利變動。

4. 經擴大集團之營運資金

董事認為，計及經擴大集團可得的財政資源及銀行融資(包括內部產生資金及目標公司非控股股東的股東貸款)以及建議收購事項的影響，經擴大集團將擁有足夠營運狀況達成其由本通函日期起未來十二個月的目前需求，當中不計及不可預測的狀況。

5. 經擴大集團之財務及業務前景

除完成出售太元拓展有限公司全部已發行之股本外(詳情載於本公司日期為二零一九年十二月三十日之公告)，於完成後，本集團無意將本集團現時業務規模縮小或推出任何變動。除目標集團的業務外，本集團將繼續主要從事(i)拍賣業務及藝術及收藏品相關業務；及(ii)電子商貿，包括酒類生產及銷售。

誠如本公司截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告所述，本公司將繼續完善營運及業務架構並謹慎地促進本集團的業務發展。本集團一直致力探索合作方式，以文化產業為其發展核心，並憑藉母公司的業務網絡及資源，緊緊圍繞文化產業及類金融發展相關業務，當中包括文化藝術品經營及拍賣、參與國際藝術品交易平台、投資文化產業園區、發展文化旅遊體驗等。

於完成後，本集團將進軍中國物業發展市場。誠如本通函董事會函件「建議收購事項的理由及裨益」所討論，本集團的計劃為於中國的策略重地鞏固在文化相關房地產投資及發展的版圖。根據大唐西市實業的現有業務計劃，其物業計劃發展為全方位文化藝術品經營和文化藝術品金融及文娛綜合絲路國際文化中心。絲路國際文化中心的設計有三大特色，包括：(i)絲綢之路國際總商會西部總部大樓；(ii)藝術品中央商務區；及(iii)絲綢之路風情街歐洲段。董事會認為建議收購事項將透過進軍中國物業發展市場、增加機遇及拓闊取得中國優質土地資源的渠道，讓本集團得以令其業務更多元化，繼而加強及拓展本集團收益及資產基礎，長遠將股東權益提升至最高。

6. 物業估值對賬

下表載列於二零一九年九月三十日綜合財務資料內物業權益的賬面淨值總額與於二零一九年十一月三十日物業權益估值的對賬：

	人民幣千元
於二零一九年九月三十日的物業權益賬面淨值	886,033,000
二零一九年十月一日至二零一九年十一月三十日的變動 (未經審核)	
持作銷售的已竣工物業銷售	<u>(2,778,000)</u>
於二零一九年十一月三十日的物業權益賬面淨值(未經審核)	883,255,000
於二零一九年十一月三十日的估值盈餘	<u>518,645,000</u>
載於附錄五物業估值報告於二零一九年十一月三十日的 物業權益估值	<u><u>1,401,900,000</u></u>

以下為獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)僅為載入本通函而編製之報告全文。



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

我們就香港大唐西市實業控股有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱為「目標集團」)的歷史財務資料(載於第II-4至II-50頁)作出報告，該等歷史財務資料包括目標集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一九年九月三十日止九個月(「有關期間」)的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，以及目標集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日的綜合財務狀況表以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第II-4至II-50頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其為載入大唐西市絲路投資控股有限公司(「貴公司」)日期為二零二零年二月二十一日有關收購目標公司全部股權(「收購事項」)的通函(「通函」)而編製。

目標公司董事就歷史財務資料須承擔的責任

目標公司董事(「目標公司董事」)須負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料，並對目標公司董事認為就使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們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」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以就歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計在這種情況下適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價目標公司董事所採用會計政策的恰當性及所作會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準，真實而中肯地反映目標集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日的綜合財務狀況及目標集團於各有關期間的綜合財務表現及綜合現金流量。

審閱中期比較財務資料

我們已審閱目標集團的中期比較財務資料，此等財務資料包括目標集團截至二零一八年九月三十日止九個月的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（「中期比較財務資料」）。目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準，編製及呈列中期比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對中期比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第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。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們保證知悉在審計中可能被發現的所有重大事

項。因此，我們不會發表審計意見。根據我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就會計師報告而言，中期比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製。

根據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)條例須呈報事項

調整

在編製歷史財務資料時，未對第II-4頁中所述的相關財務報表作出任何調整。

股息

我們提述歷史財務資料附註10，當中陳述目標公司並無就有關期間派付任何股息。

目標公司並無歷史財務資料

於本報告日期，自目標公司註冊成立日期起，概無編製其法定財務報表。

此 致

大唐西市絲路投資控股有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

二零二零年二月二十一日

I 歷史財務資料

編製歷史財務資料

以下載列為歷史財務資料，其為本會計師報告的組成部分。

目標集團於有關期間的財務報表(歷史財務資料以此為依據)已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核(「相關財務報表」)。

除另有指明外，歷史財務資料乃以港幣呈列，且所有數值均約整至最接近千位數(「港幣千元」)。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元
收益	6	126,634	682,250	69,369	62,521	10,685
銷售成本		<u>(78,874)</u>	<u>(558,004)</u>	<u>(44,061)</u>	<u>(40,564)</u>	<u>(4,873)</u>
毛利		47,760	124,246	25,308	21,957	5,812
其他收入	6	3,317	2,359	2,552	1,683	1,089
銷售及分銷開支		(33,631)	(28,015)	(8,928)	(8,385)	(2,062)
行政開支		(13,146)	(27,554)	(30,448)	(23,534)	(17,355)
財務成本	7	<u>—</u>	<u>(17,243)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
除稅前溢利／(虧損)	8	4,300	53,793	(11,516)	(8,279)	(12,516)
所得稅抵免／(開支)	9	<u>(7,662)</u>	<u>(18,730)</u>	<u>(22)</u>	<u>(215)</u>	<u>2,008</u>
年／期內溢利／(虧損)		<u><u>(3,362)</u></u>	<u><u>35,063</u></u>	<u><u>(11,538)</u></u>	<u><u>(8,494)</u></u>	<u><u>(10,508)</u></u>

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元
年／期內溢利／(虧損)	<u>(3,362)</u>	<u>35,063</u>	<u>(11,538)</u>	<u>(8,494)</u>	<u>(10,508)</u>
其他全面收益／(虧損)					
於其後期間可能重新分類至損益的 其他全面收益／(虧損)：					
換算海外業務產生的匯兌差額	<u>(7,046)</u>	<u>8,427</u>	<u>(6,331)</u>	<u>(6,384)</u>	<u>(4,176)</u>
年／期內全面收益／(虧損)總額	<u>(10,408)</u>	<u>43,490</u>	<u>(17,869)</u>	<u>(14,878)</u>	<u>(14,684)</u>
以下各項應佔年／期內溢利／ (虧損)：					
母公司擁有人	(2,323)	24,007	(7,914)	(5,818)	(7,356)
非控股權益	<u>(1,039)</u>	<u>11,056</u>	<u>(3,624)</u>	<u>(2,676)</u>	<u>(3,152)</u>
	<u>(3,362)</u>	<u>35,063</u>	<u>(11,538)</u>	<u>(8,494)</u>	<u>(10,508)</u>
以下各項應佔年／期內全面 收益／(虧損)總額：					
母公司擁有人	(7,150)	29,779	(12,251)	(10,191)	(10,279)
非控股權益	<u>(3,258)</u>	<u>13,711</u>	<u>(5,618)</u>	<u>(4,687)</u>	<u>(4,405)</u>
	<u>(10,408)</u>	<u>43,490</u>	<u>(17,869)</u>	<u>(14,878)</u>	<u>(14,684)</u>

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			二零一九年
		二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	九月三十日 港幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	11	532	3,716	2,748	2,036
遞延稅項資產	20	9,541	9,227	11,723	14,299
發展中物業	12	<u>5,375</u>	<u>5,765</u>	<u>5,494</u>	<u>5,294</u>
非流動資產總值		<u>15,448</u>	<u>18,708</u>	<u>19,965</u>	<u>21,629</u>
流動資產					
發展中物業	12	375,793	536,451	606,460	774,701
持作出售已竣工物業	13	767,727	260,321	205,534	193,347
應收賬款及其他應收款項	14	46,138	47,527	46,819	43,005
應收關連方款項	15	414,142	458,987	1,039,235	105,484
受限制銀行存款	16	2,412	27,261	18,378	7,076
銀行結餘及現金	16	<u>14,098</u>	<u>2,630</u>	<u>6,179</u>	<u>2,409</u>
流動資產總值		<u>1,620,310</u>	<u>1,333,177</u>	<u>1,922,605</u>	<u>1,126,022</u>
流動負債					
應付賬款及其他應付款項	17	198,765	203,711	202,194	283,353
應付關連方款項	15	456,888	788,906	828,688	1,117
合約負債	18	610,721	77,748	37,354	32,026
借款	19	223,115	—	—	—
應付稅項		<u>46,721</u>	<u>66,703</u>	<u>65,092</u>	<u>63,645</u>
流動負債總值		<u>1,536,210</u>	<u>1,137,068</u>	<u>1,133,328</u>	<u>380,141</u>
流動負債淨值		<u>84,100</u>	<u>196,109</u>	<u>789,277</u>	<u>745,881</u>
資產總值減流動負債		<u>99,548</u>	<u>214,817</u>	<u>809,242</u>	<u>767,510</u>
非流動負債					
借款	19	<u>—</u>	<u>71,779</u>	<u>684,073</u>	<u>658,025</u>
資產淨值		<u>99,548</u>	<u>143,038</u>	<u>125,169</u>	<u>109,485</u>
權益					
已發行股本	21	—	—	—	—
儲備	22	<u>28,423</u>	<u>58,202</u>	<u>45,951</u>	<u>38,531</u>
非控股權益		<u>71,125</u>	<u>84,836</u>	<u>79,218</u>	<u>70,954</u>
權益總額		<u>99,548</u>	<u>143,038</u>	<u>125,169</u>	<u>109,485</u>

綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔					總計 港幣千元	非控股 權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
	已發行 股本 港幣千元 (附註21)	法定盈餘 儲備 港幣千元 (附註22)	資本儲備 港幣千元 (附註22)	匯率波動 儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元			
於二零一六年一月一日	—	5,028	—	(2,601)	33,146	35,573	74,383	109,956
年內虧損	—	—	—	—	(2,323)	(2,323)	(1,039)	(3,362)
換算海外業務產生的 匯兌差額	—	—	—	(4,827)	—	(4,827)	(2,219)	(7,046)
年內全面虧損總額	—	—	—	(4,827)	(2,323)	(7,150)	(3,258)	(10,408)
於二零一六年 十二月三十一日及 二零一七年一月一日	—*	5,028 [#]	— [#]	(7,428) [#]	30,823 [#]	28,423	71,125	99,548
年內溢利	—	—	—	—	24,007	24,007	11,056	35,063
換算海外業務產生的 匯兌差額	—	—	—	5,772	—	5,772	2,655	8,427
年內全面收益總額	—	—	—	5,772	24,007	29,779	13,711	43,490
轉撥至法定盈餘儲備	—	3,509	—	—	(3,509)	—	—	—
於二零一七年 十二月三十一日及 二零一八年一月一日	—*	8,537 [#]	— [#]	(1,656) [#]	51,321 [#]	58,202	84,836	143,038
年內虧損	—	—	—	—	(7,914)	(7,914)	(3,624)	(11,538)
換算海外業務產生的 匯兌差額	—	—	—	(4,337)	—	(4,337)	(1,994)	(6,331)
年內全面虧損總額	—	—	—	(4,337)	(7,914)	(12,251)	(5,618)	(17,869)
於二零一八年 十二月三十一日及 二零一九年一月一日	—*	8,537 [#]	— [#]	(5,993) [#]	43,407 [#]	45,951	79,218	125,169
年內虧損	—	—	—	—	(7,356)	(7,356)	(3,152)	(10,508)
換算海外業務產生的 匯兌差額	—	—	—	(2,923)	—	(2,923)	(1,253)	(4,176)
年內全面虧損總額	—	—	—	(2,923)	(7,356)	(10,279)	(4,405)	(14,684)
收購非控股權益	—	—	2,859	—	—	2,859	(3,859)	(1,000)
於二零一九年 九月三十日	—*	8,537 [#]	2,859 [#]	(8,916) [#]	36,051 [#]	38,531	70,954	109,485

綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔					總計 港幣千元	非控股 權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
	已發行 股本 港幣千元 (附註21)	法定盈餘 儲備 港幣千元 (附註22)	資本儲備 港幣千元 (附註22)	匯率波動 儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元			
(未經審核)								
於二零一八年一月一日	—	8,537	—	(1,656)	51,321	58,202	84,836	143,038
期內虧損	—	—	—	—	(5,818)	(5,818)	(2,676)	(8,494)
換算海外業務產生的 匯兌差額	—	—	—	(4,373)	—	(4,373)	(2,011)	(6,384)
期內全面虧損總額	—	—	—	(4,373)	(5,818)	(10,191)	(4,687)	(14,878)
於二零一八年 九月三十日	—	8,537	—	(6,029)	45,503	48,011	80,149	128,160

* 已發行股本於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日為港幣8元。

該等儲備賬目包括分別於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日的綜合財務狀況表中為數分別港幣28,423,000元、港幣58,202,000元、港幣45,951,000元及港幣38,531,000元的綜合儲備。

綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元
經營活動所產生現金流量						
除稅前溢利／(虧損)		4,300	53,793	(11,516)	(8,279)	(12,516)
經以下各項調整：						
利息收入	6	(1,744)	(97)	(204)	(179)	(49)
融資成本	7	—	17,243	—	—	—
折舊	8	217	702	976	715	689
		2,773	71,641	(10,744)	(7,743)	(11,876)
發展中物業增加		(275,762)	(115,078)	(71,828)	(60,710)	(166,394)
持作出售已竣工物業減少		136,778	544,096	44,061	40,564	4,873
應收賬款及其他應收款項 減少／(增加)		65,517	1,885	(1,578)	(13,902)	2,188
受限制銀行存款減少／(增加)		115,859	(23,848)	7,871	3,625	11,046
應付賬款及其他應付款項 增加／(減少)		(81,139)	(9,122)	8,219	27,109	91,883
合約負債增加／(減少)		120,975	(571,730)	(38,038)	(32,737)	(4,120)
經營活動所產生／(所用)現金 已收利息		85,001	(102,156)	(62,037)	(43,794)	(72,400)
已付稅項		1,744	97	204	179	49
		(7,060)	(1,715)	(1,482)	(1,275)	(178)
經營活動所產生／(所用)現金 流量淨額		79,685	(103,774)	(63,315)	(44,890)	(72,529)
投資活動所產生現金流量						
購買物業、傢具及設備		(13)	(3,743)	(154)	(69)	(54)
關連方還款／(向關連方墊款)		99,539	348,178	(678,060)	(722,738)	182,070
投資活動所產生／(所用)現金 流量淨額		99,526	344,435	(678,214)	(722,807)	182,016

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元
融資活動所產生現金流量						
已付利息		(30,208)	(17,243)	(26,740)	(15,089)	(31,375)
關連方還款／(向關連方墊款)		(59,574)	(73,621)	134,560	136,567	(80,538)
新造借款		—	69,372	637,394	646,939	—
償還借款		<u>(173,700)</u>	<u>(231,241)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,141)</u>
融資活動所產生／(所用)現金 流量淨額						
		<u>(263,482)</u>	<u>(252,733)</u>	<u>745,214</u>	<u>768,417</u>	<u>(113,054)</u>
現金及現金等價物增加／ (減少)淨額						
		(84,271)	(12,072)	3,685	720	(3,567)
年／期初現金及現金等價物		101,367	14,098	2,630	2,630	6,179
匯率變動的影響		<u>(2,998)</u>	<u>604</u>	<u>(136)</u>	<u>(97)</u>	<u>(203)</u>
年／期末現金及現金等價物	16	<u>14,098</u>	<u>2,630</u>	<u>6,179</u>	<u>3,253</u>	<u>2,409</u>

II. 歷史財務資料附註

1. 公司資料

目標公司為一間於二零一六年三月三十一日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的有限公司。目標公司的註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。

目標公司的主要業務為投資控股。目標公司及其附屬公司主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業開發。於有關期間,目標集團的主要業務並無重大變動。

目標公司董事認為,大唐西市國際集團有限公司(「大唐西市國際」,在香港註冊成立的有限公司)為目標公司的直接控股公司,而大唐西市文化產業投資集團有限公司(「大唐西市投資」,在中國註冊成立的有限公司)則為目標公司的最終控股公司。大唐西市投資由 貴公司主要股東兼主席呂建中先生(「呂先生」)最終控制。

於二零一八年八月前,目標集團的營運附屬公司西安大唐西市實業有限公司(「大唐西市實業」)的法定擁有人已根據身份為大唐西市投資及其附屬公司的僱員的若干中國個人的名義註冊,並為呂先生/大唐西市投資以信託方式持有大唐西市實業的有關股權。於二零一八年八月至二零一九年九月期間,目標集團進行若干重組活動(「重組」),以下概述重組的主要事項:

- (a) 於二零一八年八月及十月,大唐西市實業的註冊資本由人民幣50,000,000元增加至人民幣166,500,000元,而額外資本(佔大唐西市實業的經擴大資本約70%)已以香港智彩有限公司(「智彩香港」)、香港大唐西市實業控股有限公司(「香港大唐西市實業」)及大唐西市實業控股有限公司(「大唐西市實業香港」)的名義註冊。因此,大唐西市實業由內資企業轉為中外合資企業,並由智彩香港擁有1.5%股權,香港大唐西市實業擁有43.5%股權,大唐西市實業香港持有25%股權及若干中國個人為呂先生/大唐西市投資以信託方式擁有30%股權。

智彩香港、香港大唐西市實業及大唐西市實業香港分別為智彩有限公司(「智彩BVI」)、目標公司及大唐西市實業控股有限公司(「大唐西市實業BVI」)的全資附屬公司,目標公司及大唐西市實業BVI均為大唐西市國際的全資附屬公司,而智彩BVI由第三方個人全資擁有。

- (b) 於二零一九年五月,目標公司以現金代價港幣1,000,000元向股東收購智彩BVI的全部股權。
- (c) 於二零一九年九月,目標公司以代價1美元向大唐西市國際收購大唐西市實業BVI的全部股權。

於上述重組完成後及截至二零一九年九月三十日,大唐西市實業已由目標集團擁有70%股權及由其他中國各方為呂先生/大唐西市投資以信託形式擁有30%股權。

於本報告日期，目標公司於其附屬公司中擁有直接及間接權益，而所有附屬公司均為私人有限公司(或倘在香港境外註冊成立，則與在香港註冊成立的私人公司大致上具有相似特徵)，有關詳情載列如下：

名稱	註冊成立／成立地點及日期 以及營運地點	已發行普通股 股本／註冊 股本面值	貴公司 應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
智彩有限公司 (附註a)	英屬處女群島 二零一七年十一月六日	1美元	100	—	投資控股
大唐西市實業控股有限公司(前稱國 際茶葉文化產業投資有限公司) (附註a)	英屬處女群島 二零一六年一月十一日	1美元	100	—	投資控股
香港大唐西市實業控股有限公司(前 稱大唐西市珠寶品牌設計有限公 司) (附註b)	香港 二零一六年五月十七日	港幣1元	100	—	投資控股
香港智彩有限公司 (附註c)	香港 二零一八年七月二十日	港幣1元	—	100	投資控股
大唐西市實業控股有限公司(前稱國 際茶葉文化產業投資有限公司) (附註b)	香港 二零一六年一月十九日	港幣1元	—	100	投資控股
大唐西市實業### (附註d)	中國 二零零六年十二月十一日	人民幣 166,500,000元	—	70	物業發展

根據中國法律成立為中外合資企業

目標集團於二零一六年十二月三十一日的銀行貸款由有關大唐西市實業股權的股份質押所抵押(附註19)

附註：

- (a) 自該實體註冊成立以來，概無編製其經審核財務報表，原因為有關實體無須遵守其註冊成立所在司法權區的相關規則及規例下的任何法定審核規定。
- (b) 根據香港財務報告準則所編製的該實體截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃由在香港註冊的執業會計師德勤•關黃陳方會計師行審核。根據香港財務報告準則所編製的該實體截至二零一八年十二月三十一日止年度的法定財務報表已由在香港註冊的執業會計師豐碩會計師事務所有限公司審核。
- (c) 自該實體於二零一八年七月二十日註冊成立以來，概無編製其經審核財務報表，有關實體尚未須遵守其註冊成立所在司法權區的相關規則及規例下的法定審核規定。

- (d) 由於該實體無須遵守其註冊成立司法權區之有關規則及規例項下之任何法定審核規定，故於有關期間並無就該實體編製法定財務報表。

2.1 呈列基準

根據重組，目標公司於二零一九年九月二十六日成為目標集團目前旗下所有公司的控股公司。目標集團目前旗下的公司於重組前後由呂先生（「控股股東」）共同控制。因此，就本報告而言，歷史財務資料乃透過應用合併會計處理原則按合併基準編製，猶如重組於有關期間開始時經已完成。

目標集團於有關期間的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包括目標集團目前旗下所有公司自所呈列的最早日期或自該等附屬公司及／或業務首次受控股股東共同控制日期起（以較短期間為準）的業績及現金流量。目標集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日的綜合財務狀況表經已編製，以使用現有賬面值從控股股東的角度呈列附屬公司及／或業務的資產及負債。概無因重組作出調整以反映公平值或確認任何新資產或負債。所有集團內公司間重大交易及結餘已於綜合入賬時抵銷。

於二零一九年九月三十日，目標集團的銀行借款為人民幣600,000,000元（相當於約港幣658,000,000元），須於二零二零年十二月二十一日前償還或以相關物業項目的預售所得款項超過人民幣43,000,000元（相當於港幣47,000,000元）結付（如果於二零二零年十二月二十一日前發生）。歷史財務資料乃按持續經營基礎編製，原因為大唐西市投資已同意向目標集團提供持續財政支援及充足資金，而貴公司亦同意於收購事項完成後向目標集團提供持續財政支援，以清償到期債務。

2.2 編製基準

歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。目標集團提早採納自二零一九年一月一日開始的會計期間生效的所有香港財務報告準則及相關過渡條文，以編製於整個有關期間及中期比較財務報告所涵蓋期間的歷史財務資料。

歷史財務資料乃根據歷史成本慣例編製。

3.1 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

目標集團並無於歷史財務資料中應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號的修訂本	業務的定義 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)的修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂本	重大的定義 ¹

¹ 自二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 自二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 並未釐定強制生效日期，但可提早採納

目標集團正在評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則於初步應用時的影響。迄今，目標集團認為，該等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對目標集團的經營業績和財務狀況造成重大影響。

3.2 重大會計政策概要

附屬公司

附屬公司為目標公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當目標公司對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過運用支配投資對象的權力(即目標公司當時獲賦予可主導投資對象相關活動的現有權利)影響該等回報時，即屬取得控制權。

倘目標公司於投資對象直接或間接擁有的投票權或類似權利未能佔大多數，則目標公司於評估其是否擁有支配投資對象的權力時，會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票權持有人訂立的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 目標公司的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表按目標公司的相同報告期間使用一致會計處理政策編製。附屬公司的業績按已收及應收股息計入目標公司損益。目標公司於附屬公司的投資乃按成本減任何減值虧損列賬。

倘事實及情況顯示上述三項控制權因素其中一項或多項有變，屆時目標集團便會重新評估是否仍然控制投資對象。附屬公司擁有權權益的變動(並無失去控制權)入賬列作權益交易。

公平值計量

公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公平值計量假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)資產或負債最具優勢市場進行。主要或最具優勢市場須為目標集團可進入的市場。資產或負債的公平值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以彼等的最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公平值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者，所產生的經濟效益。

目標集團採納適用於有關情況且具備充分數據以供計量公平值的估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

公平值於財務報表計量或披露的資所有產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按下述公平值等級分類：

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

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，目標集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)確定是否發生不同等級轉移。

非金融資產減值

倘顯示存在減值，或當需要進行資產的年度減值測試(發展中物業、持作出售已竣工物業及金融資產除外)，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值與其公平值減銷售成本的較高者，並就個別資產釐定，除非該資產並不產生大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，而在該情況下乃就該資產所屬的現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產的賬面值超過其可收回金額時確認。在評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用反映現時市場對貨幣時間值及該資產特定的風險的評估的除稅前折現率折現至其現值。減值虧損按與該減值資產的功能一致的開支類別，從其產生期間的損益中扣除。

於各報告期末評估是否有任何跡象顯示過往確認的減值虧損可能不再存在或已減少。如存在該跡象，則估計可收回金額。過往就資產(商譽除外)確認的減值虧損僅於用以釐定該資產可收回金額的估計有所變動時撥回，惟撥回金額不得高於倘並無於過往年度就該資產確認減值虧損而可能釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。有關減值虧損的撥回乃於其產生期間計入損益賬內。

關連方

以下各方被視為與目標集團有關聯：

- (a) 該方為一名人士或該名人士的直系親屬，而該名人士
 - (i) 能夠控制或共同控制目標集團；
 - (ii) 能夠對目標集團行使重大影響；或
 - (iii) 為目標集團或目標集團母公司的主要管理人員；

或

- (b) 該方為符合以下任何條件的實體：
 - (i) 該實體與目標集團為同一集團的成員；
 - (ii) 一個實體為另一個實體(或另一個實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營公司；
 - (iii) 該實體與目標集團為同一第三方的合營公司；
 - (iv) 一個實體為第三實體的合營企業，而另一實體為第三實體的聯營公司；
 - (v) 該實體是為目標集團或與目標集團相關的實體的僱員的利益設立的離職後福利計劃；
 - (vi) 實體受(a)項所述人士控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)項所述人士對該實體擁有重大影響力或為該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員；及
 - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向目標集團或目標集團的母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何使資產達至營運狀況及地點以作預定用途的直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投產後產生的支出，如維修及保養費用等，一般計入產生期間損益的損益。倘達到確認標準，則重大檢查的開支會於資產賬面值中資本化作為替換。倘須定期替換大部分物業、廠房及設備，則目標集團會將該等部分確認為有特定可使用年期的個別資產並將其折舊。

折舊乃按每項物業、廠房及設備的估計可使用年期，以直線法扣減其成本值，並扣除任何估計殘值。就此採用的主要年度比率如下：

傢具及裝置	20%
汽車	20%

倘部分物業、廠房及設備項目擁有不同可使用年期，則該項目的成本乃以合理基準在各部分中分配及各部分會分別予以計提折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末檢討並作出適當調整。

物業、廠房及設備項目(包括初步確認的任何重大部分)於出售時或其使用或出售預計不會產生未來經濟利益時終止確認。於該資產終止確認的年度，出售或報廢該資產的任何收益或虧損，按有關資產銷售所得款項淨值與有關資產賬面值兩者間的差額於損益確認。

發展中物業

發展中物業以成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬，包括土地成本、建築成本、借款成本、專業費用及於開發期間產生的有關物業直接應佔其他成本。

發展中物業分類為流動資產，除非有關物業發展項目的建築期預期需要超過正常營運週期方可完成，則作別論。竣工後，物業轉撥至持作出售已竣工物業。

持作出售已竣工物業

持作出售已竣工物業以成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本值按未出售物業應佔總土地及樓宇成本比例釐定。可變現淨值乃參考日常業務過程中已售物業的銷售所得款項減適用的可變銷售開支，或透過管理層根據當時市況作出的估計而釐定。

租賃

使用權資產

使用權資產於租賃開始當日予以確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並於任何重新計量租賃負債時作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已產生的初步直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減已收取的任何租賃優惠。除非目標集團合理確定於租賃期屆滿時可取得租賃資產的所有權，否則已確認的使用權資產於估計使用年期及租賃期(以較短者為準)內按直線法計提折舊。

租賃負債

租賃負債於租賃開始當日按租賃期內作出的租賃付款的現值計予以確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、取決可於某一指數或比率的可變租賃付款，以及於有剩餘價值保證下預期支付的金額。租賃付款亦包括可合理確定將由目標集團行使的購買權的行使價，及為終止租賃而支付的罰款(倘租賃期反映目標集團會行使終止權)。倘可變租賃付款並非取決於某一指數或比率，其支付的款項於導致付款的事件或條件發生的期間確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，若租賃中所隱含的利率不易確定，則目標集團於租賃開始日期使用增量借款利率。於開始日期後，租賃負債的金額將按利息的增加而增加，並就已作出的租賃付款作出扣減。此外，如有修改、租賃付款日後因某一指數或比率變動而出現變動、租賃期改變、實質固定租賃付款改變或購買相關資產的評估改變，則租賃負債的賬面值將重新計量。

短期租賃

目標集團已選擇於開始日期對合約豁免使用確認豁免，該合約自開始日期起租賃期為期12個月或以下，並不包含購買權。該確認豁免主要適用於工地辦公室、工地設備、辦公設備及汽車的租賃合約。短期租賃的租賃付款於租賃期內按直線法確認為開支。

金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤餘成本及按公平值計入損益計量。

於初步確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵及目標集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資組成部分或目標集團已應用可行權宜方法(並不會對重大融資組成部分的影響作出調整)的應收賬款外，則目標集團初步按其公平值加上(倘金融資產並非按公平值計入損益)交易成本計量金融資產。根據下文「收益確認」所載政策，並無重大融資組成部分或目標集團已應用可行權宜方法的應收賬款乃按香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產將按攤銷成本分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息(「純粹為支付本金及利息」)的現金流量。

目標集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量，出售金融資產，或兩者兼有。

金融資產的所有買賣均於交易日(即目標集團承諾買賣該資產當日)予以確認。一般買賣指須按照一般市場規定或慣例確定的期間內交付資產的金融資產買賣。

其後計量

金融資產的其後計量取決於如下分類：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

倘滿足以下兩個條件，目標集團將按攤銷成本計量金融資產：

- 於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有的金融資產。
- 金融資產的合約條款於特定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益確認。

終止確認金融資產

金融資產(或(倘適用)一項金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分)於下列情況下將終止確認(即自目標集團的財務狀況表內移除)：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 目標集團已轉讓其收取該資產現金流量的權利，或已根據「轉付」安排承擔向第三方悉數支付所收現金流量的責任，而無重大延誤；且(a)目標集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b)目標集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓該資產的控制權。

倘目標集團已轉讓其收取該資產現金流量的權利，或已訂立轉付安排，其將評估其是否保留該資產所有權的風險及回報以及保留的程度。倘其並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則目標集團按持續涉及的程度繼續確認所轉讓資產。在此情況下，目標集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映目標集團所保留的權利及責任基準計量。

倘涉及以對所轉讓資產作出擔保的形式持續發生，則按資產原賬面值與目標集團可能須償還的最高代價金額兩者的較低者計量。

金融資產減值

目標集團就並非按公平值計入損益持有的所有債務工具的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）確認撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與目標集團預期收取並按原始實際利率的概約利率貼現的所有現金流量之間的差額釐定。預期現金流量將包括來自出售所持抵押品或合約條款所包含的其他信貸提升措施所得的現金流量。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初步確認以來信貸風險並未顯著增加的信貸敞口而言，會為未來12個月內可能發生的違約事件所產生的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）計提預期信貸虧損撥備。就初步確認以來信貸風險顯著增加的信貸敞口而言，須就預期於該敞口的餘下年期產生的信貸虧損計提減值撥備，而不論違約的時間（全期預期信貸虧損）。

於各報告日期，目標集團評估金融工具的信貸風險自初步確認以來是否已顯著增加。於作出評估時，目標集團就金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於初步確認當日發生違約的風險進行比較，並考慮毋須付出不必要的成本或努力即可獲得的合理可靠資料，包括過往及前瞻性資料。

倘合約已逾期還款超過90日，則目標集團將金融資產視作違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料顯示，在計及目標集團持有的任何信貸提升措施前，目標集團不大可能悉數收取未償還合約款項，則目標集團亦可能將金融資產視作違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

按攤銷成本列賬的金融資產在一般方法下或會發生減值，且除應用簡化方法的應收賬款及合約資產外，其就計量預期信貸虧損分為以下階段，如下文所詳述。

- 第1階段 — 自初步確認以來信貸風險並未顯著增加的金融工具且其虧損撥備按等同於12個月預期信貸虧損的金額計量
- 第2階段 — 自初步確認以來信貸風險已顯著增加的金融工具，但並非信貸減值金融資產的金融工具且其虧損撥備按等同於全期預期信貸虧損的金額計量
- 第3階段 — 於報告日期為信貸減值的金融資產（但並非購入或原始信貸減值），且其虧損撥備按等同於全期預期信貸虧損的金額計量

簡化方法

就並無包含重大融資組成部分或目標集團應用可行權宜方法（並不會對重大融資組成部分的影響作出調整）的應收賬款而言，目標集團計算預期信貸虧損時應用簡化方法。根據簡化方法，目標集團並無追蹤

信貸風險的變化，而是於各報告期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。目標集團已根據其過往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

就包含重大融資組成部分的應收賬款而言，目標集團於採用簡化方法計算預期信貸虧損時選擇上文所述政策作為其會計政策。

按攤銷成本列賬的金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為貸款及借款以及應付款項（倘適用）。

所有金融負債按公平值進行初步確認，且倘為貸款及借款以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

目標集團的金融負債包括應付賬款及其他應付款項以及借款。

其後計量

金融負債的其後計量取決於其如下分類：

貸款及借款

於初步確認後，計息貸款及借款其後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響並不重大，在此情況下則按成本列賬。收益及虧損於負債終止確認時透過實際利率攤銷程序於損益表確認。

於計算攤銷成本時會計及任何收購折讓或溢價及構成實際利率一部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表內的融資成本。

財務擔保合約

目標集團發行的財務擔保合約為要求作出付款以就其產生的虧損償還予持有人的該等合約，原因為指定債務人於到期時未能根據債務工具的條款作出付款。財務擔保合約初步確認為按其公平值列賬的負債，並就發出該擔保直接應佔的交易成本作出調整。初步確認後，目標集團以下列兩者中之較高者計量財務擔保合約：(i)根據「金融資產減值」所載政策釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii)初步確認金額減（如合適）已確認累計收入金額。

終止確認金融負債

當負債項下責任已解除或取消或屆滿時，即終止確認金融負債。

當現有金融負債被同一貸款人提供的另一項金融負債按極為不同的條款所取代，或對現有負債的條款作出重大修訂時，有關交換或修訂被視為終止確認原有負債並確認新負債，且各自賬面值之間的差額於損益表確認。

抵銷金融工具

倘現時存在合法可強制執行權利以抵銷已確認金額，且擬按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債，則金融資產與金融負債互相抵銷及淨額於財務狀況表內呈報。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知金額現金、無重大價值變動風險及一般於購入後九個月內到期的短期及高流動性投資，扣除須按要求償還且構成目標集團現金管理整體的部分之銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款(包括定期存款)及並無限制用途且本質與現金類似的資產。

撥備

倘因過往事件引致現時債務(法定或推定)且未來可能需要資源流出以清償債務，則確認撥備，惟有關債務金額須能可靠估計。

倘貼現的影響重大，則撥備確認的金額為於報告期末預期須清償債務的未來開支的現值。因時間流逝而產生的貼現現值增幅計入損益內的融資成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益外確認的項目有關的所得稅均於損益外確認，亦可於其他全面收入或直接於權益內確認。

即期稅項資產及負債乃根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)，並計及目標集團經營所在國家的現有詮釋及慣例，按預期自稅務機關退回或支付予稅務機關的金額計量。

遞延稅項乃就資產及負債的稅基與其作為財務報告用途的賬面值之間於報告期末的所有暫時差額，採用負債法作出撥備。

所有應課稅暫時差額均確認為遞延稅項負債，惟下列情況除外：

- 倘遞延稅項負債由初步確認商譽或並非屬業務合併交易中的資產或負債產生，且於交易時均不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資有關的應課稅暫時差額而言，倘可控制暫時差額的撥回時間，且該等暫時差額可能不會於可預見將來撥回。

遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額、結轉未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損予以確認。遞延稅項資產於可能出現應課稅溢利可用以抵銷可扣稅暫時差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損時予以確認，惟下列情況除外：

- 倘有關可扣稅暫時差額的遞延稅項資產乃由初步確認並非屬業務合併的交易中的資產或負債產生，且於交易時均不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額可能於可預見將來撥回，且將有應課稅溢利可用以抵銷暫時差額的情況下，方予確認。

遞延稅項資產的賬面值於報告期末進行審閱，並於不再可能有足夠應課稅溢利可供動用全部或部分遞延稅項資產時作調減。未確認的遞延稅項資產於報告期末重新評估，並於可能有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分遞延稅項資產的情況下予以確認。

遞延稅項資產及負債以變現資產或清償負債期間的預期適用稅率計量，並以於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)作為基礎。

當且僅當目標集團有合法可強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結付或清償時，對同一應課稅實體或擬按淨額基準結付即期稅務負債及資產或同時變現資產及結付負債的不同應課稅實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債互相抵銷。

收益確認

來自客戶合約之收益

來自客戶合約之收益於貨品或服務的控制權按能反映目標集團預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價的金額轉移予客戶時確認。

倘合約中的代價包含可變金額，則對目標集團就向客戶轉讓貨品或服務而有權換取的代價金額進行估計。可變代價於合約開始時進行估計並受到約束，直至其後消除與可變代價相關的不確定因素，已確認累計收益金額不大可能會出現重大收益撥回時為止。

倘合約包含融資組成部分，就向客戶轉讓貨品或服務為客戶提供重大融資利益超過一年，則收益按以目標集團與客戶於合約開始進行的個別融資交易所反映的貼現率貼現的應收款項現值計量。倘合約包含融資組成部分，為目標集團提供重大融資利益超過一年，則根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算

合約負債產生的利息開支。就客戶付款與轉讓所承諾貨品或服務相隔一年或以下的合約而言，在運用香港財務報告準則第15號的可行權宜方法下，不會就重大融資組成部分的影響調整交易價格。

銷售物業

銷售物業所得收益於買方取得已竣工物業的實質擁有權或合法業權，且目標集團擁有收取款項的現有權利並很有可能收取代價的時間點確認。

其他收入

利息收入按累計基準採用實際利率法按將金融工具預計年期內的估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨值的比率確認。

租金收入於租期內按時間比例基準確認。

合約資產

合約資產乃向客戶轉讓所交換貨品或服務而獲得代價的權利。倘目標集團於客戶支付代價前或於代價到期支付前向客戶轉讓貨品或服務而履約，則就所賺取的有條件代價確認合約資產。

合約負債

合約負債乃目標集團已向客戶收取代價(或代價金額已到期)而應向客戶轉讓貨品或服務的責任。倘客戶於目標集團向客戶轉讓貨品或服務前已支付代價，則於作出付款或付款到期時(以較早者為準)確認合約負債。合約負債於目標集團履行合約時確認為收益。

合約成本

除撥充資本的發展中物業和物業及設備成本外，倘符合下列所有條件，則履行客戶合約所產生的成本資本化為資產：

- (a) 有關成本與實體可明確識別的合約或預期訂立的合約直接相關。
- (b) 有關成本令實體將用於達成(或持續達成)日後履行責任的資源得以產生或有所增加。
- (c) 預期有關成本可收回。

資本化合約成本按與資產相關的收益確認模式一致的系統性基準攤銷及於損益扣除。其他合約成本於產生時列為開支。

其他僱員福利

目標集團在中國內地經營的附屬公司的僱員須參與地方市政府設立的中央退休金計劃（「退休金計劃」）。該附屬公司須按其薪金成本的特定百分比向退休金計劃供款。目標集團對退休金計劃的唯一責任為持續向退休金計劃繳付供款。供款須在根據退休金計劃規則支付時於損益支銷。

借款成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產（指必須經一段長時間準備以投入作其預定用途或出售的資產）的借款成本資本化為該等資產的成本的一部分。該等資產於資產大致上備妥以投入作其預定用途或出售時會停止資本化。在特定借款撥作合資格資產的支出前暫時用作投資所賺取的投資收入，須從資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本於其產生期間支銷。借貸成本包括實體就借入資金所產生的利息及其他成本。

股息

中期股息的建議派付及宣派同時進行，因為目標公司的組織章程大綱及細則給予董事宣派中期股息的權力。故此，中期股息於建議派付及宣派時即時確認為負債。

末期股息於已獲得股東批准時確認為負債。建議末期股息於財務報表附註披露。

政府補助

政府補助於合理確定將能收取有關補助及符合所有附帶條件的情況下，按其公平值確認。當補助與一個開支項目有關，則於其擬定補償的費用支銷期間按系統化基準確認為收入。

當補助與一項資產有關，其公平值計入遞延收益賬，並於有關資產的預計可使用年期內按年等額分期計入損益，或自有關資產的賬面值中扣除並以減少折舊費用方式計入損益。

外幣

歷史財務資料以港幣呈列，而港幣為目標公司的功能貨幣。目標集團的每個實體自行決定其功能貨幣，而計入每個實體的財務報表的項目均採用該功能貨幣計量。目標集團實體入賬的外幣交易初步使用其各自的功能貨幣於交易當日的通行匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末的外幣匯率換算。結算或換算貨幣項目所產生的差額於損益確認。

以外幣歷史成本計量的非貨幣項目按初步交易當日的匯率換算。以外幣公平值計量的非貨幣項目則按計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目產生的收益或虧損按與確認該項目公平值變動的收益或虧損一致的方式處理(即公平值收益或虧損於其他全面收益或損益確認的項目的換算差額亦分別於其他全面收益或損益確認)。

於釐定就終止確認與預付代價有關的非貨幣資產或非貨幣負債的相關資產、開支或收入初步確認時的匯率時，初步交易日期為目標集團初步確認預付代價所產生的非貨幣資產或非貨幣負債當日。倘有多筆預付款項或預收款項，目標集團就每筆預付代價款項或預收代價款項釐定交易日期。

一間海外附屬公司的功能貨幣為港幣以外的貨幣。於報告期末，該實體的資產及負債已按報告期末的通行匯率換算為港幣，其損益表則按年內加權平均匯率換算為港幣。因此而產生的匯兌差額於其他全面收益確認，並於外匯儲備中累計。出售海外業務時，與該特定海外業務有關的其他全面收益項目於損益確認。

收購海外業務所產生的任何商譽及對收購所產生的資產及負債的賬面值作出的任何公平值調整被視為海外業務的資產及負債並以收市匯率換算。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司的現金流按現金流日期的匯率換算為港幣。海外附屬公司於全年產生的經常性現金流按年內加權平均匯率換算為港幣。

4. 重大會計判斷及估計

編製歷史財務資料時，管理層須作出會影響收益、開支、資產及負債的呈報金額以及其隨附披露資料及或然負債披露的判斷、估計及假設。該等假設及估計的不確定因素可能導致須對日後受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

判斷

於應用目標集團的會計政策的過程中，管理層已作出以下判斷(牽涉估計者除外)，其對於財務報表確認的金額有最重大的影響。

就應付物業買家的附加費及補償作出撥備

誠如歷史財務資料附註25所進一步披露，目標集團須就違反若干中國法律和法規以及與物業買家簽訂的銷售合約的條款，向物業買家支付若干附加費及補償。目標集團僅因過往事件須負上法律或推定責任，從而可能需要流出經濟利益以履行責任及能可靠估計時，方會就物業買家可能提出的申索確認撥備。

倘不大可能需要流出經濟利益，或該金額未能可靠估計，則該責任將披露為或然負債，惟流出經濟利益的概率極微則除外。於有關期間，概無就應付物業買家的附加費及補償作出撥備，而與上述違規情況有關的或然負債則於歷史財務資料附註25披露。

發展中物業建築成本的分攤

在開發物業時，目標集團通常會分期發展項目。與發展其中一期直接有關的成本入賬為該期的成本。各期數共有的成本按各期數的可銷售樓面面積佔整個項目的可銷售總樓面面積的百分比分攤至各期數。已出售單位的成本按年內已出售樓面面積(以平方米計)乘以該項目特定期數的每平方米平均成本而釐定。

估計不明朗因素

下文描述關於未來的主要假設及於報告期末估計不明朗因素的其他主要來源，該等假設及來源涉及重大風險，可能導致下一財政年度內的資產及負債賬面值須作出重大調整。

發展中物業及持作出售已竣工物業的估值

發展中物業及持作出售已竣工物業按其成本與其可變現淨值兩者中的較低者列賬。於每個發展期中每個單位的成本使用加權平均數法釐定。估計可變現淨值指估計售價減銷售費用及估計完工成本(如有)，其則根據最佳可得資料估計。

倘竣工成本增加或銷售淨值減少，則可變現淨值將會減少，而此或導致就發展中物業及持作出售已竣工物業計提撥備。有關撥備需要使用判斷和估計。倘若預期與原來估計有別，則在有關估計改變的期間，物業的賬面值及撥備會相應調整。

中國土地增值稅

目標集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備乃以管理層根據其對有關中國稅務法律法規所載規定的理解而作出的最佳估計為基準。實際土地增值稅負債於物業發展項目竣工後由稅務當局釐定。目標集團尚未與稅務當局就若干物業發展項目敲定其土地增值稅的計算方法及付款。最終結果可能與初步記錄的款額不同，且任何差異將影響差異產生期間的土地增值稅開支及相關撥備。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，以及二零一九年九月三十日，就土地增值稅計提的撥備賬面值分別為港幣21,917,000元、港幣28,983,000元、港幣29,144,000元及港幣29,008,000元。

5. 分部資料

目標集團主要在中國從事房地產發展。就資源分配及表現評估而言，目標公司董事被確認為主要經營決策者，並將物業發展業務視為單一經營分部。因此，概無呈報分部資料。於有關期間，目標集團的所有收益及非流動資產均來自及位於中國。

於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，以及截至二零一九年九月三十日止九個月，概無來自與單一外部客戶的交易的收益佔目標集團總收益達10%或以上。

6. 收益及其他收入

收益及其他收入分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元
來自客戶合約之收益					
銷售物業	<u>126,634</u>	<u>682,250</u>	<u>69,369</u>	<u>62,521</u>	<u>10,685</u>
其他收入					
銀行利息收入	1,744	97	204	179	49
租金收入	1,509	2,262	2,328	1,484	1,040
其他	<u>64</u>	<u>—</u>	<u>20</u>	<u>20</u>	<u>—</u>
	<u>3,317</u>	<u>2,359</u>	<u>2,552</u>	<u>1,683</u>	<u>1,089</u>

來自客戶合約之收益

(i) 收益資料細分

目標集團於有關期間來自銷售物業的全部收益均於某一時間點確認。

(ii) 履約責任

與目標集團履約責任有關的資料概述如下：

銷售物業

履約責任乃於買家取得已竣工物業的實際擁有權或法定所有權時達成。

與銷售物業有關的未達成履約義務：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 九月三十日 港幣千元
預期於一年內確認	<u>610,721</u>	<u>77,748</u>	<u>37,354</u>	<u>32,026</u>

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元
借款利息	30,208	17,243	26,740	15,089	31,375
收益合約所產生利息開支	31,527	13,908	—	—	—
減：已資本化利息	<u>(61,735)</u>	<u>(13,908)</u>	<u>(26,740)</u>	<u>(15,089)</u>	<u>(31,375)</u>
	<u>—</u>	<u>17,243</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

8. 除稅前溢利／(虧損)

目標集團的除稅前溢利／(虧損)經扣除以下各項後達致：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元
已售物業成本	78,874	558,004	44,061	40,564	4,873
折舊(附註11)	217	702	976	715	689
核數師酬金	—	—	—	—	—
董事酬金	—	—	—	—	—
僱員福利開支 (包括董事酬金)：					
薪金及其他員工成本	9,233	18,749	19,501	15,189	12,897
退休金計劃供款	<u>654</u>	<u>1,983</u>	<u>1,689</u>	<u>1,169</u>	<u>1,292</u>
	<u>9,887</u>	<u>20,732</u>	<u>21,190</u>	<u>16,358</u>	<u>14,189</u>

9. 所得稅

由於目標集團於有關期間並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。在中國內地應課稅溢利的稅項乃按目標集團附屬公司所在城市的現行稅率計算。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
年度／期間即期支出					
中國企業所得稅 (「企業所得稅」)	3,689	11,066	—	—	—
中國土地增值稅 (「土地增值稅」)	8,079	6,693	3,054	2,487	1,113
遞延稅項 (附註20)	<u>(4,106)</u>	<u>971</u>	<u>(3,032)</u>	<u>(2,272)</u>	<u>(3,121)</u>
年度／期間稅項支出／ (抵免) 總額	<u>7,662</u>	<u>18,730</u>	<u>22</u>	<u>215</u>	<u>(2,008)</u>

按目標公司及其附屬公司所在司法權區的法定稅率計算的稅前溢利／(虧損) 適用的稅項支出／(抵免)，與按實際稅率計算的稅項支出／(抵免) 對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
除稅前溢利／(虧損)	<u>4,300</u>	<u>53,793</u>	<u>(11,516)</u>	<u>(8,279)</u>	<u>(12,516)</u>
按不同司法權區的法定稅率					
繳納的稅項	1,075	13,448	(2,879)	(2,070)	(3,129)
不可扣稅開支	56	132	464	308	256
並未確認的稅項虧損	15	9	8	1	1
土地增值稅	8,079	6,693	3,054	2,487	1,113
可扣減企業所得稅的 土地增值稅的稅務影響	<u>(1,563)</u>	<u>(1,552)</u>	<u>(625)</u>	<u>(511)</u>	<u>(249)</u>
以目標集團的實際稅率計算 的稅項支出／(抵免)	<u>7,662</u>	<u>18,730</u>	<u>22</u>	<u>215</u>	<u>(2,008)</u>

10. 股息

於有關期間，目標公司概無支付或宣派股息。

11. 物業、廠房及設備

	傢具及裝置 港幣千元	汽車 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一六年十二月三十一日			
於二零一六年一月一日			
成本	110	1,001	1,111
累計折舊	<u>(50)</u>	<u>(284)</u>	<u>(334)</u>
賬面淨值	<u>60</u>	<u>717</u>	<u>777</u>
於二零一六年一月一日，扣除累計折舊	60	717	777
添置	13	—	13
折舊	(21)	(196)	(217)
匯兌調整	<u>(3)</u>	<u>(38)</u>	<u>(41)</u>
於二零一六年十二月三十一日，扣除累計折舊	<u>49</u>	<u>483</u>	<u>532</u>
於二零一六年十二月三十一日			
成本	116	935	1,051
累計折舊	<u>(67)</u>	<u>(452)</u>	<u>(519)</u>
賬面淨值	<u>49</u>	<u>483</u>	<u>532</u>
於二零一七年十二月三十一日			
於二零一七年一月一日			
成本	116	935	1,051
累計折舊	<u>(67)</u>	<u>(452)</u>	<u>(519)</u>
賬面淨值	<u>49</u>	<u>483</u>	<u>532</u>
於二零一七年一月一日，扣除累計折舊	49	483	532
添置	57	3,686	3,743
折舊	(20)	(682)	(702)
匯兌調整	<u>4</u>	<u>139</u>	<u>143</u>
於二零一七年十二月三十一日，扣除累計折舊	<u>90</u>	<u>3,626</u>	<u>3,716</u>
於二零一七年十二月三十一日			
成本	183	4,817	5,000
累計折舊	<u>(93)</u>	<u>(1,191)</u>	<u>(1,284)</u>
賬面淨值	<u>90</u>	<u>3,626</u>	<u>3,716</u>

	傢具及裝置 港幣千元	汽車 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一八年十二月三十一日			
於二零一八年一月一日			
成本	183	4,817	5,000
累計折舊	(93)	(1,191)	(1,284)
賬面淨值	<u>90</u>	<u>3,626</u>	<u>3,716</u>
於二零一八年一月一日，扣除累計折舊	90	3,626	3,716
添置	154	—	154
折舊	(63)	(913)	(976)
匯兌調整	(7)	(139)	(146)
於二零一八年十二月三十一日，扣除累計折舊	<u>174</u>	<u>2,574</u>	<u>2,748</u>
於二零一八年十二月三十一日			
成本	323	4,591	4,914
累計折舊	(149)	(2,017)	(2,166)
賬面淨值	<u>174</u>	<u>2,574</u>	<u>2,748</u>
於二零一九年九月三十日			
於二零一九年一月一日			
成本	323	4,591	4,914
累計折舊	(149)	(2,017)	(2,166)
賬面淨值	<u>174</u>	<u>2,574</u>	<u>2,748</u>
於二零一九年一月一日，扣除累計折舊	174	2,574	2,748
添置	54	—	54
折舊	(59)	(630)	(689)
匯兌調整	(6)	(71)	(77)
於二零一九年九月三十日，扣除累計折舊	<u>163</u>	<u>1,873</u>	<u>2,036</u>
於二零一九年九月三十日			
成本	363	4,422	4,785
累計折舊	(200)	(2,549)	(2,749)
賬面淨值	<u>163</u>	<u>1,873</u>	<u>2,036</u>

12. 發展中物業

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 九月三十日 港幣千元
預期將竣工的發展中物業：				
在正常營運週期內計入流動資產	375,793	536,451	606,460	774,701
在正常營運週期外計入非流動資產	<u>5,375</u>	<u>5,765</u>	<u>5,494</u>	<u>5,294</u>
	<u>381,168</u>	<u>542,216</u>	<u>611,954</u>	<u>779,995</u>
發展中物業預計將於正常營運週期內 竣工並於下列期間內收回：				
一年後	<u>375,793</u>	<u>536,451</u>	<u>606,460</u>	<u>774,701</u>

於二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日，賬面總值分別為港幣536,451,000元、港幣606,460,000元及港幣774,701,000元的目標集團若干發展中物業(包括相關土地使用權)已作抵押，以取得授予目標集團的若干借款(附註19)。

計入發展中物業的土地賬面值的分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 九月三十日 港幣千元
位於中國，餘下租賃年期為：				
50年內	296,359	387,150	373,599	370,015
50年後	<u>5,375</u>	<u>5,765</u>	<u>5,494</u>	<u>5,294</u>
	<u>301,734</u>	<u>392,915</u>	<u>379,093</u>	<u>375,309</u>

13. 持作出售已竣工物業

全部持作出售已竣工物業均以成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。

計入持作出售已竣工物業的土地賬面值的分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 九月三十日 港幣千元
位於中國，餘下租賃年期為：				
50年內	33,540	35,968	34,278	33,028
50年後	<u>197,951</u>	<u>30,284</u>	<u>15,604</u>	<u>14,273</u>
	<u>231,491</u>	<u>66,252</u>	<u>49,882</u>	<u>47,301</u>

於二零一六年十二月三十一日，賬面總值為港幣638,108,000元的目標集團若干持作出售已竣工物業(包括相關土地使用權)已作抵押，以取得授予目標集團的借款(附註19)。

14. 應收賬款及其他應收款項

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 九月三十日 港幣千元
應收賬款 (附註a)	2,025	909	—	—
其他應收款項 (附註b)	<u>44,113</u>	<u>46,618</u>	<u>46,819</u>	<u>43,005</u>
	<u>46,138</u>	<u>47,527</u>	<u>46,819</u>	<u>43,005</u>

附註:

(a) 應收賬款

目標集團應收賬款來自銷售物業。買方應根據有關買賣協議的條款支付有關銷售物業的代價。目標集團無授出信貸期予其客戶，而目標集團的應收賬款與好幾名不同客戶有關，並無顯著的信貸風險集中。目標集團並無就其應收賬款結餘持有任何抵押品或其他信貸加強措施。所有應收賬款均不計息。

應收賬款於有關期間未按物業交付日期劃分的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 九月三十日 港幣千元
91-180天	—	718	—	—
超過360天	<u>2,025</u>	<u>191</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>2,025</u>	<u>909</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，以及截至二零一九年九月三十日九個月期間，根據香港財務報告準則第9號，預期信貸虧損對應收賬款的財務影響並不重大。

(b) 其他應收款項

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 九月三十日 港幣千元
預付款項	7,579	13,913	19,271	16,405
按金	9,936	4,674	1,490	1,545
其他應收款項	<u>26,598</u>	<u>28,031</u>	<u>26,058</u>	<u>25,055</u>
	<u>44,113</u>	<u>46,618</u>	<u>46,819</u>	<u>43,005</u>

上述結餘所包含的金融資產並未逾期，並就計量預期信貸虧損而言已分類為第1階段。在適用情況下，在每個報告日通過考慮交易違約概率及未來現金流量的時間及金額以進行減值分析。鑒於目標集團過去並無出現任何重大信貸虧損，目標公司董事認為，該等按金及應收款項的預期信貸虧損撥備並不重大。

上述資產均未過期或減值。上述結餘所包含的金融資產與最近並無違約記錄的應收款項有關。

15. 與關連方結餘

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 九月三十日 港幣千元
應收關連方款項				
控股股東	33,467	—	—	—
最終控股公司	—	—	—	105,484
由控股股東控制／與控股股東相關的 公司	<u>380,675</u>	<u>458,987</u>	<u>1,039,235</u>	<u>—</u>
	<u>414,142</u>	<u>458,987</u>	<u>1,039,235</u>	<u>105,484</u>
應付關連方款項				
最終控股公司	379,388	330,615	261,931	—
由控股股東控制／與控股股東相關的 公司	<u>77,500</u>	<u>458,291</u>	<u>566,757</u>	<u>1,117</u>
	<u>456,888</u>	<u>788,906</u>	<u>828,688</u>	<u>1,117</u>

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，以及二零一九年九月三十日，與關連方的結餘為無抵押、免息及按要求償還。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，以及二零一九年九月三十日，概無應收關聯公司款項已逾期，並就計量預期信貸虧損而言，所有應收關聯公司款項已分類為第1階段。在每個報告日通過考慮預期信貸虧損進行減值分析，此乃參考可比較公司的違約風險以應用違約率法作估計。由於大唐西市投資已同意向該等關聯公司提供持續財務支持及充足資金，以與目標集團結清餘額，因此，目標公司董事認為，截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，以及截至二零一九年九月三十日止九個月，預期信貸虧損對應收關聯公司款項的財務影響微不足道。

16. 銀行結餘及現金

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 九月三十日 港幣千元
現金及現金等價物	16,510	29,891	24,557	9,485
減：受限制銀行結餘(附註)	<u>(2,412)</u>	<u>(27,261)</u>	<u>(18,378)</u>	<u>(7,076)</u>
銀行結餘及現金	<u>14,098</u>	<u>2,630</u>	<u>6,179</u>	<u>2,409</u>

附註：

- (a) 根據大唐西市實業與當地政府簽訂的相關協議，大唐西市實業必須於指定銀行帳戶存放若干金額的存款，以作為房地產項目的拆遷及補償事宜的保證金。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，以及二零一九年九月三十日，該等結餘分別為零、港幣24,673,000元、港幣15,905,000元及港幣4,691,000元。
- (b) 根據大唐西市實業與其銀行簽訂的相關按揭融資協議，大唐西市實業必須於指定銀行帳戶存入若干金額的存款，以作為墊付予物業買家的按揭貸款可能違約的保證金。有關保證金於物業權證轉交予銀行時解除。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，以及二零一九年九月三十日，該等存款分別為港幣2,412,000元、港幣2,588,000元、港幣2,473,000元及港幣2,385,000元。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，以及二零一九年九月三十日，目標集團以人民幣計價的現金及現金等價物分別為港幣16,510,000元、港幣29,891,000元、港幣24,557,000元及港幣9,485,000元。人民幣不能自由兌換成其他貨幣，然而，根據《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，目標集團獲允許通過授權從事外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金根據每日之銀行存款利率按浮動利率賺取利息。短期定期存款具有不同存款期限，由一天至三個月不等，視乎目標集團的即時現金需要而定，並按有關短期定期存款利率賺取利息。全部銀行結存乃存入並無近期拖欠記錄之信譽良好銀行。

17. 應付賬款及其他應付款項

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 九月三十日 港幣千元
應付賬款 (附註a)	<u>147,785</u>	<u>118,431</u>	<u>121,608</u>	<u>211,078</u>
其他應付款項 (附註b)				
已收按金	12,254	16,348	13,360	9,421
其他應付款項	38,706	68,932	67,210	62,838
應計費用	<u>20</u>	<u>—</u>	<u>16</u>	<u>16</u>
	<u>50,980</u>	<u>85,280</u>	<u>80,586</u>	<u>72,275</u>
	<u>198,765</u>	<u>203,711</u>	<u>202,194</u>	<u>283,353</u>

附註:

(a) 應付賬款

應付賬款於有關期間末按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 九月三十日 港幣千元
一年內	<u>147,785</u>	<u>118,431</u>	<u>121,608</u>	<u>211,078</u>

應付賬款為不計息及須於正常營運週期內或按要求償還。

(b) 其他應付款項

其他應付款項屬非貿易性質、無抵押、不計息及無固定還款期。上述其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

18. 合約負債

合約負債包括從買方收取與目標集團預售物業有關的預付款項。

合約負債於有關期間波動，主要由於從客戶收取與銷售物業有關的預付款項增加所致，惟被於買方取得相關物業實際擁有權或法定擁有權時確認收益後從客戶收到預付款項減少所抵銷。

20. 遞延稅項

遞延稅項資產

	可供抵銷未來 應課稅溢利之			總計 港幣千元
	虧損 港幣千元	應計費用 港幣千元	土地增稅撥備 港幣千元	
於二零一六年一月一日	—	—	6,004	6,004
年內在損益入賬的遞延稅項	—	2,544	1,562	4,106
匯兌調整	—	(110)	(459)	(569)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	—	2,434	7,107	9,541
年內在損益入賬／(扣除)的 遞延稅項	—	(2,523)	1,552	(971)
匯兌調整	—	89	568	657
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	—	—	9,227	9,227
年內在損益入賬的遞延稅項	2,245	162	625	3,032
匯兌調整	(77)	(5)	(454)	(536)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	2,168	157	9,398	11,723
期內在損益入賬的遞延稅項	2,266	606	249	3,121
匯兌調整	(164)	(29)	(352)	(545)
於二零一九年九月三十日	<u>4,270</u>	<u>734</u>	<u>9,295</u>	<u>14,299</u>

目標集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，以及二零一九年九月三十日在中國大陸產生的稅項虧損分別為零、零、港幣8,980,000元及港幣17,745,000元，其可於一至五年內抵銷將來應課稅溢利。

根據中國企業所得稅法，中國內地設立的外資企業向外國投資者宣派的股息需徵收10%預提稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日之後的收入。倘中國大陸與外國投資者所屬司法權區之間有稅收協定，則可適用較低預提稅率。就目標集團而言，適用稅率為10%。因此，貴集團對在中國大陸設立的附屬公司就二零零八年一月一日起產生的收入而分派的股息承擔預提稅。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，以及二零一九年九月三十日，概無就目標集團於中國大陸成立的附屬公司須繳納預提稅的未匯回收入所應繳付的預提稅確認遞延稅項。目標公司董事認為，附屬公司不太可能在可預見將來分派此類收益。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二

月三十一日，以及二零一九年九月三十日，與投資於中國大陸附屬公司相關的尚未確認遞延稅項負債的暫時性差異總額分別為港幣35,915,000元、港幣59,957,000元、港幣52,075,000元及港幣45,862,000元。

目標公司向其股東派付的股息概不附帶任何所得稅後果。

21. 股本

	於十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	港幣	港幣	港幣	九月三十日
				港幣
法定：				
50,000股每股1美元的普通股	<u>387,500</u>	<u>387,500</u>	<u>387,500</u>	<u>387,500</u>
已發行及已繳足：				
1股每股1美元的普通股	<u>8</u>	<u>8</u>	<u>8</u>	<u>8</u>

22. 儲備

目標集團

目標集團於有關期間的儲備金額及其變動呈列於第II-7至II-8頁的合併權益變動表。

法定盈餘儲備

從保留收益轉入法定盈餘儲備的轉移，乃根據相關中國法律法規及目標公司在中國成立的附屬公司的章程細則進行，並經各自的董事會批准。

對於有關實體，法定盈餘儲備可用作彌補過往年度的虧損(如有)，並可按股權持有人現有股權比例轉換為資本，惟轉換後結餘不得少於其註冊資本的25%。

資本儲備

資本儲備指淨代價金額與所收購或出售的非控制性權益賬面價值之間的差額。

23. 擁有重大非控股權益的持有部分股權附屬公司

目標集團擁有重大非控股權益的附屬公司的詳情載列如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年 九月三十日
非控股權益所持股權的百分比：				
大唐西市實業	<u>31.5%</u>	<u>31.5%</u>	<u>31.5%</u>	<u>30%</u>
				截至
	截至十二月三十一日止年度			二零一九年
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	九月三十日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	止九個月
				港幣千元
分配至非控股權益的年／期內溢利／ (虧損)：				
大唐西市實業	<u>(1,039)</u>	<u>11,056</u>	<u>(3,624)</u>	<u>(3,152)</u>
於報告日期非控股權益的累計結餘：				
大唐西市實業	<u>71,125</u>	<u>84,836</u>	<u>79,218</u>	<u>70,954</u>

下表列示上述附屬公司的財務資料概要。所披露的金額為任何公司間對銷前的金額：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年 九月三十日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	止九個月 港幣千元
收益	126,634	682,250	69,369	10,685
開支總額	(125,588)	(630,782)	(83,405)	(24,287)
年／期內溢利／(虧損)	(3,298)	35,098	(11,506)	(10,506)
年／期內全面收益／(虧損)總額	<u>(10,344)</u>	<u>43,525</u>	<u>(17,837)</u>	<u>(14,682)</u>
流動資產	1,620,310	1,333,117	1,922,603	1,126,022
非流動資產	15,449	18,708	19,965	21,629
流動負債	1,536,146	1,136,969	1,113,195	1,037,032
非流動負債	<u>—</u>	<u>71,779</u>	<u>684,073</u>	<u>—</u>
經營活動所產生／(所用)現金流量淨額	79,731	(103,719)	(63,646)	(72,497)
投資活動所產生／(所用)現金流量淨額	99,480	344,380	(677,883)	181,984
融資活動所產生／(所用)現金流量淨額	<u>(263,482)</u>	<u>(252,733)</u>	<u>745,214</u>	<u>(113,054)</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	<u>(84,271)</u>	<u>(12,072)</u>	<u>3,685</u>	<u>(3,567)</u>

24 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

- (i) 截至二零一九年九月三十日止期間，應付關連方款項港幣627,230,000元乃透過抵銷應收關連方款項償付。
- (ii) 截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年及二零一九年九月三十日止九個月，應付關連方款項港幣6,222,000元、港幣14,906,000元、港幣2,608,000元、港幣2,000,000元及港幣457,000元已透過轉讓持作出售的已竣工物業償付。

(b) 融資活動所產生的負債變動

	應付關連方 款項 港幣千元	借款 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一六年一月一日	972,654	416,567	1,389,221
投資現金流量所產生變動	(412,957)	—	(412,957)
融資現金流量所產生變動	(59,574)	(173,700)	(233,274)
外匯變動	(43,235)	(19,752)	(62,987)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	456,888	223,115	680,003
投資現金流量所產生變動	362,551	—	362,551
融資現金流量所產生變動	(73,621)	(161,869)	(235,490)
外匯變動	43,088	10,533	53,621
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	788,906	71,779	860,685
投資現金流量所產生變動	(55,013)	—	(55,013)
融資現金流量所產生變動	134,560	637,394	771,954
外匯變動	(39,765)	(25,100)	(64,865)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	828,688	684,073	1,512,761
投資現金流量所產生變動	(121,658)	—	(121,658)
融資現金流量所產生變動	(80,538)	(1,141)	(81,679)
抵銷應收關連方款項	(627,230)	—	(627,230)
外匯變動	1,855	(24,907)	(23,052)
於二零一九年九月三十日	1,117	658,025	659,142
(未經審核)			
於二零一八年一月一日	788,906	71,779	860,685
投資現金流量所產生變動	(63,222)	—	(63,222)
融資現金流量所產生變動	136,567	646,939	783,506
外匯變動	(41,157)	(35,030)	(76,187)
於二零一八年九月三十日	821,094	683,688	1,504,782

25. 或然負債

於有關期間及之前，目標集團並無遵守中國若干適用法律及法規以及與物業買家訂立的銷售合約的條款，具體而言，目標集團於從相關政機關取得相關完成證明前向物業買家交付若干項目的物業單位，因此物業買家無法取得彼等所購買物業單位的所有權證（「不合規事宜」）。於二零一九年九月三十日，目標集團正在申請相關證明。

由於不合規事宜使然，目標集團須向物業買家支付若干附加費及賠償。目標公司董事認為，經考慮目標集團中國法律顧問的建議及物業買家作出的過往索償後，物業買家不大可能就不合規事宜索償附加費及賠償。因此，歷史財務資料中並無確認任何撥備。

於各報告期末，有關物業買家就不合規事宜作出潛在索償的或然負債概述如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 九月三十日 港幣千元
物業買家就不合規事宜作出的潛在索償	<u>17,747</u>	<u>14,260</u>	<u>19,430</u>	<u>21,396</u>

26. 財務擔保

於各報告期末，目標集團的財務擔保如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 九月三十日 港幣千元
就目標集團物業的若干買家的按揭融資提供的擔保 (附註a)	157,506	202,788	194,756	187,653
就一名關連方的貸款融資提供的擔保 (附註b)	—	—	—	329,562
就一名獨立第三方的貸款融資提供的擔保 (附註c)	—	—	—	109,854
	<u>157,506</u>	<u>202,788</u>	<u>194,756</u>	<u>627,069</u>

附註:

- (a) 於有關期間，目標集團就若干銀行為目標集團物業的若干買家安排的按揭貸款而授出的按揭融資提供擔保。根據擔保的條款，倘該等買家於擔保屆滿前欠付按揭款項，則目標集團有責任償還違約買家欠付銀行的未償還按揭本金連同累計利息及罰款，扣除下文所述的任何銷售所得款項。

根據上述安排，相關物業已抵押予銀行作為抵押貸款的抵押品，倘該等買家欠付按揭還款，則銀行有權接管法定業權，並將透過公開拍賣或其他適當方式變現已抵押物業。

倘物業拍賣所得款項無法涵蓋未償還按揭本金連同累計利息及罰款，則目標集團有責任向銀行償還有關款項。目標集團的擔保期自授出相關按揭貸款當日開始至向買家出具房地產所有權證當日為止。

- (b) 於二零一九年四月，目標集團就控股股東控制的公司西安大唐西市置業有限公司所取得本金為人民幣300,000,000元(相當於港幣329,562,000元)的銀行貸款提供財務擔保。同時，大唐西市投資就其於上述財務擔保項下的責任以目標集團為受益人提供反財務擔保。

- (c) 於二零一九年六月，目標集團與大唐西市投資就獨立第三方西安金翅雀商貿有限公司所取得本金為人民幣100,000,000元(相當於港幣109,854,000元)的貸款，共同及分別提供財務擔保。

目標公司董事認為，初步確認的擔保公平值及各有關期間結束的預期信貸虧損撥備並不重大。

27. 經營租賃安排(作為出租人)

目標集團根據經營租賃安排租賃其持作出售已竣工物業，所議定的租賃期介乎5至10年。

於各報告期末，目標集團與其租戶訂立於下列期間到期的不可撤銷經營租賃的未來最低應收租賃款項總額如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	九月三十日
				港幣千元
一年內	3,669	3,963	4,293	4,275
兩至五年(包括首尾兩年)	17,968	20,368	20,703	19,188
五年以上	<u>27,272</u>	<u>23,642</u>	<u>16,946</u>	<u>11,726</u>
	<u>48,909</u>	<u>47,973</u>	<u>41,942</u>	<u>35,189</u>

28. 承擔

除上文附註27所詳述的經營租賃安排外，目標集團於各報告期末的資本承擔如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	九月三十日
				港幣千元
已訂約但未計提撥備：				
發展中物業的資本開支	<u>517,088</u>	<u>560,976</u>	<u>504,869</u>	<u>378,223</u>

29. 關連方交易

(a) 與關連方進行的交易

於有關期間，目標集團與其關連方進行以下交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
				(未經審核)	
向控股股東控制／與控 股股東相關的公司出 售物業 (附註)	<u>6,222</u>	<u>14,906</u>	<u>2,608</u>	<u>2,000</u>	<u>457</u>

附註：

該等交易乃基於目標集團及關連方互相同意的條款。

(b) 與關連方進行的其他交易

- (i) 目標集團向其關連方提供財務擔保的詳情於歷史財務資料附註26(b)中披露。
- (ii) 於二零一六年十二月三十一日，控股股東及由控股股東控制的一間公司已擔保一項授予大唐西市實業上限為港幣223,115,000元的銀行貸款，詳情請參閱歷史財務資料附註19(c)。
- (iii) 截至二零一九年九月三十日止期間，應付關連方的港幣627,230,000元以抵銷應收關連方款項的方式結付。

(c) 與關連方的未償還結餘

目標集團於各有關期間結束時與其關連方的結餘詳情於歷史財務資料附註15中披露。

30. 按類別劃分的金融工具

目標集團於各有關期間結束時的所有金融資產及負債為按攤銷成本計量的金融資產及金融負債。

31. 財務風險管理目標及政策

目標集團的主要金融工具包括應收賬款、按金及其他應收款項、受限制銀行存款、已抵押存款、現金及現金等價物、應付賬款、其他應付款及借款。主要金融工具及目標集團相關會計政策的詳情於歷史財務資料附註3.2中披露。此等金融工具的主要目的是為目標集團的營運籌集資金。

管理層定期召開會議以分析及制定措施，務求管理目標集團面臨的財務風險，當中包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。目標集團並無面臨重大外匯風險及股價風險。一般而言，目標集團就其風險管理採取保守策略。

利率風險

目標集團面臨的市場利率變動風險主要與目標集團的浮動利率借款有關。目標集團持續監控利率變動，並評估其債務責任的風險及可用對沖的成本。

下表列示目標集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年九月三十日止九個月的除稅前溢利／虧損對利率造成合理可能變動的敏感度(假設所有其他可變因素保持不變)。對目標集團權益的其他組成部分並無重大影響。

	基點 增加／(減少)	除稅前溢利 增加／(減少) 港幣千元	除稅前虧損 減少／(增加) 港幣千元
二零一六年十二月三十一日			
人民幣	150	(3,099)	不適用
人民幣	(150)	3,099	不適用
二零一七年十二月三十一日			
人民幣	150	(628)	不適用
人民幣	(150)	628	不適用
二零一八年十二月三十一日			
人民幣	150	不適用	(9,892)
人民幣	(150)	不適用	9,892
二零一九年九月三十日			
人民幣	150	不適用	(9,728)
人民幣	(150)	不適用	9,728

信貸風險

下表載列目標集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日的之信貸政策(主要基於過往到期資料, 除非其他資料在毋須付出過多成本或努力下即可獲得則當別論)的信貸質素及最高信貸風險以及年終階段分類。

於二零一六年十二月三十一日

	12個月預期	全期預期信貸虧損			總計
	信貸虧損	第2階段	第3階段	簡化方法	
	第1階段				
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
應收賬款	2,025	—	—	—	2,025
計入其他應收款項的金融資產					
— 正常*	26,598	—	—	—	26,598
應收關連方款項	414,142	—	—	—	414,142
受限制銀行存款	2,412	—	—	—	2,412
銀行結餘及現金	14,098	—	—	—	14,098
	<u>459,275</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>459,275</u>

於二零一七年十二月三十一日

	12個月預期	全期預期信貸虧損			總計
	信貸虧損	第2階段	第3階段	簡化方法	
	第1階段				
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
應收賬款	909	—	—	—	909
計入其他應收款項的金融資產					
— 正常*	28,031	—	—	—	28,031
應收關連方款項	458,987	—	—	—	458,987
受限制銀行存款	27,261	—	—	—	27,261
銀行結餘及現金	2,630	—	—	—	2,630
	<u>517,818</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>517,818</u>

於二零一八年十二月三十一日

	12個月預期 信貸虧損				總計 港幣千元
	第1階段 港幣千元	全期預期信貸虧損			
		第2階段 港幣千元	第3階段 港幣千元	簡化方法 港幣千元	
應收賬款	—	—	—	—	—
計入其他應收款項的金融資產					
— 正常*	26,058	—	—	—	26,058
應收關連方款項	1,039,235	—	—	—	1,039,235
受限制銀行存款	18,378	—	—	—	18,378
銀行結餘及現金	6,179	—	—	—	6,179
	<u>1,089,850</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,089,850</u>

於二零一九年九月三十日

	12個月預期 信貸虧損				總計 港幣千元
	第1階段 港幣千元	全期預期信貸虧損			
		第2階段 港幣千元	第3階段 港幣千元	簡化方法 港幣千元	
應收賬款	—	—	—	—	—
計入其他應收款項的金融資產					
— 正常*	25,055	—	—	—	25,055
應收關連方款項	105,484	—	—	—	105,484
受限制銀行存款	7,076	—	—	—	7,076
銀行結餘及現金	2,409	—	—	—	2,409
	<u>140,024</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>140,024</u>

* 計入其他應收款項的金融資產如並無逾期，且並無任何資料表明該等金融資產自初步確認以來的信貸風險顯著增加，則其信貸質素被視為「正常」。否則，金融資產的信貸質素被視為「可疑」。

流動資金風險

目標集團使用循環流動資金計劃工具監控其資金短缺風險。該工具考慮其金融工具及金融資產的到期情況以及經營活動所產生的預計現金流量。

目標集團的目標為透過使用銀行貸款在資金連續性及靈活性之間保持平衡。

目標集團根據合約及未貼現付款於有關時間結束時的金融負債的到期情況如下：

於二零一六年十二月三十一日

	按要求 港幣千元	一年內 港幣千元	一至兩年 港幣千元	三至五年 港幣千元	總計 港幣千元
應付賬款及其他應付款項	—	198,745	—	—	198,745
借款	—	236,135	—	—	236,135
	—	434,880	—	—	434,880

於二零一七年十二月三十一日

	按要求 港幣千元	一年內 港幣千元	一至兩年 港幣千元	三至五年 港幣千元	總計 港幣千元
應付賬款及其他應付款項	—	203,711	—	—	203,711
借款	—	6,460	6,460	78,079	90,999
	—	210,171	6,460	78,079	294,710

於二零一八年十二月三十一日

	按要求 港幣千元	一年內 港幣千元	一至兩年 港幣千元	三至五年 港幣千元	總計 港幣千元
應付賬款及其他應付款項	—	202,178	—	—	202,178
借款	—	61,567	744,121	—	805,688
	—	263,745	744,121	—	1,007,866

於二零一九年九月三十日

	按要求 港幣千元	一年內 港幣千元	一至兩年 港幣千元	三至五年 港幣千元	總計 港幣千元
應付賬款及其他應付款項	—	283,337	—	—	283,337
借款	—	—	658,025	—	658,025
	—	283,337	658,025	—	941,362

資本管理

目標集團資本管理的主要目標為保障目標集團持續經營能力，以及保持穩健的資本比率，以支持其業務及增加股東價值。

目標集團使用資本負債率監控資本，該比率乃按淨債務除以資產總值計算得出。淨債務包括借款及應付最終控股公司款項減銀行結餘及現金。資產總值包括資產的所有組成部分。目標集團的政策旨在維持穩定的資本負債率。於各有關期間結束時的資本負債率如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 九月三十日 港幣千元
借款	223,115	71,779	684,073	658,025
應付最終控股公司款項	379,388	330,615	261,931	—
減：銀行結餘及現金	(14,098)	(2,630)	(6,179)	(2,409)
淨債務	588,405	399,764	939,825	655,616
資產總值	1,635,758	1,351,885	1,942,570	1,147,651
資本負債率	36%	30%	48%	57%

III. 其後財務報表

目標公司、目標集團或其附屬公司概無就二零一九年九月三十日後任何期間編製經審核財務報表。

目標集團的財務狀況及經營業績討論乃根據本通函附錄二所載目標集團之會計師報告及應與其一併閱覽。

背景

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，並為賣方之全資附屬公司。於最後實際可行日期，目標公司透過其全資附屬公司間接持有大唐西市實業註冊資本約69.97%。因此，其持有物業約69.97%權益。

大唐西市實業為於二零零六年十二月十一日在中國成立之中外合資企業。大唐西市實業主要從事房地產發展。大唐西市實業主要開發兩個住宅及商業房地產項目，分別為西市佳郡及西市佳境。

下文載列目標集團分別截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，以及截至二零一九年九月三十日止九個月（「相關期間」）的管理層討論及分析。

1. 財務及業務表現

收益

目標集團於相關期間分別錄得收益約港幣126,600,000元、港幣682,300,000元、港幣69,400,000元及港幣10,700,000元。目標集團的收益主要來自銷售西市佳郡及西市佳境的住宅物業及停車位。於相關期間，銷售西市佳郡及西市佳境物業收益分別為約港幣118,700,000元、港幣652,000,000元、港幣47,500,000元及港幣3,000,000元。於二零一九年九月三十日，已出售西市佳郡428個住宅物業中的420個，並於相關期間確認為收益。於二零一九年九月三十日，已出售西市佳境291個住宅物業中的277個，並於相關期間確認為收益。

總收益由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約港幣126,600,000元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約港幣682,300,000元主要由於截至二零一七年十二月三十一日止年度完成向客戶轉讓大部分住宅物業及停車位。截至二零一八年十二月三十一日止年度的總收益減少至約港幣69,400,000元乃由於該期間轉讓予客戶的住宅物業及停車位數目減少。基於同樣原因，截至二零一九年九月三十日止九個月的

總收益進一步減少至約港幣10,700,000元。於二零一九年九月三十一日，西市佳境有十四個未售住宅單位，而西市佳郡有八個未售住宅單位。

銷售成本

銷售成本主要指轉移至客戶的物業成本。相關期間的銷售成本分別為約港幣78,900,000元、港幣558,000,000元、港幣44,100,000元及港幣4,900,000元。銷售成本波幅與相關期間的收益變動相符。

其他收入

其他收入主要指儲存於銀行的現金結餘的利息收入及來自西市桃園的物業的租金收入。目標集團於相關期間錄得其他收入分別為約港幣3,300,000元、港幣2,400,000元、港幣2,600,000元及港幣1,100,000元。

銷售及分銷開支

相關期間的銷售及分銷開支分別為約港幣33,600,000元、港幣28,000,000元、港幣8,900,000元及港幣2,100,000元。銷售及分銷開支主要包括廣告開支及銷售及營銷部產生的員工成本。銷售及分銷開支減少主要由於(i)廣告開支減少，原因是西市佳郡及西市佳境的大部分物業於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度已出售，而相關營銷活動遞減；及(ii)支付予物業銷售團隊的員工成本減少。

行政開支

於相關期間的行政開支分別約為港幣13,100,000元、港幣27,600,000元、港幣30,400,000元及港幣17,400,000元。行政開支主要包括後勤辦公室部門員工成本、社會保險及其他專業費用。行政開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約港幣13,100,000元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約港幣27,600,000元，因為員工成本增加。截至二零一八年十二月三十一日止年度，行政開支輕微增加至約港幣30,400,000元。目標集團於截至二零一九年九月三十日止九個月錄得行政開支約港幣17,400,000元，較二零一八年同期減少約港幣6,200,000元或26.3%。該減幅乃主要由於後勤辦公室部門的員工成本及顧問費減少。

融資成本

融資成本指借款利息，其於綜合損益表中扣除。於相關期間，融資成本包括(i)分別約港幣30,200,000元、港幣17,200,000元、港幣26,700,000元及港幣31,400,000元產生自借款利息；及(ii)分別約港幣31,500,000元、港幣13,900,000元、港幣零元及港幣零元產生自來自收益合約的利息開支；及(iii)分別約港幣61,700,000元、港幣13,900,000元、港幣26,700,000元及港幣31,400,000元根據物業建設所產生的借款金額資本化至發展中物業及已竣工持作銷售物業。

所得稅開支

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，所得稅開支分別約為港幣7,700,000元、港幣18,700,000元及港幣22,000元。所得稅開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度乃主要由於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度(i)確認中國企業所得稅約港幣3,700,000元及港幣11,100,000元；及(ii)確認中國土地增值稅約港幣8,100,000元及港幣6,700,000元，分別被截至二零一六年十二月三十一日止年度的遞延稅項抵免約港幣4,100,000元抵銷，並於截至二零一七年十二月三十一日止年度進一步因遞延稅項支出而增加約港幣1,000,000元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，目標集團錄得所得稅項開支減少約港幣22,000元，乃由於目標集團錄得中國土地增值稅約港幣3,100,000元，惟被遞延稅項抵免約港幣3,000,000元所抵銷。截至二零一八年及二零一九年九月三十日止九個月，目標集團錄得所得稅開支分別約港幣200,000元及所得稅抵免約港幣2,000,000元。

除所得稅開支後溢利／(虧損)淨額

由於前述因素，目標集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得除所得稅後虧損淨額約港幣3,400,000元。由於截至二零一七年十二月三十一日止年度確認收益約港幣682,300,000元，目標集團錄得除所得稅開支後溢利淨額約港幣35,100,000元。截至二零一八年十二月三十一日止年度，目標集團錄得除所得稅開支後虧損淨額約港幣11,500,000元。於截至二零一八年及二零一九年九月三十日止九個月，目標集團錄得除所得稅開支後虧損淨額分別約港幣10,500,000元及港幣9,000,000元。

2. 資本架構、流動資金及財務資源

目標集團以其繳足股本、內部資源(源於物業單位銷售)、銀行借款及應收關連方墊款為其物業發展項目及建築工程提供資金。於相關期間，目標集團亦取得借款為其營運提供資金。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日，目標集團分別錄得借款約港幣223,100,000元、港幣71,800,000元、港幣684,100,000元及港幣658,000,000元。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，該等借款按港幣計值及按固定年利率9%計息。於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十日止九個月，借款以人民幣計值及按中國人民銀行基本利率上調30%的浮動利率計息。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日，資產負債比率(淨債務(包括借款及應付最終實益控股公司款項之總和，減銀行結餘及現金)佔總資產比例)分別為36%、30%、48%及57%。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日，銀行結餘及現金以人民幣計值及分別約為港幣14,100,000元、港幣2,600,000元、港幣6,200,000元及港幣2,400,000元。

於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十日止九個月，目標集團的總流動資產分別為港幣1,620,300,000元、港幣1,333,200,000元、港幣1,922,600,000元及港幣1,126,000,000元，而總流動負債分別為港幣1,536,200,000元、港幣1,137,100,000元、港幣1,133,300,000元及港幣1,038,200,000元。於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日，流動比率分別為1.05、1.17、1.70及1.08。

3. 分部資料

目標集團主要於中國從事物業發展，其視為一個單一經營分部。目標集團所有收益來自中國及其所有資產位於中國。據此，概無呈報分部資源。

4. 資產押記

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日，目標集團錄得借款分別約港幣223,100,000元、港幣71,800,000元、港幣684,100,000元及港幣658,000,000元。於二零一九年九月三十日，借款以目標集團發展中物業抵押。

5. 或然負債

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日，目標集團披露或然負債分別為約港幣17,700,000元、港幣14,300,000元、港幣19,400,000元及港幣21,400,000元。或然負債是指在相關期間及之前未有在中國遵守若干適用法律法規及與房地產購買者訂立的銷售合同的條款（「不合規事項」），而可能由房地產購買者提出的索賠要求。有關不合規事項的詳細資料，請參閱本通函附錄二所載目標集團的會計師報告附註25。

6. 外幣

於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日止年度，目標集團的絕大多數業務交易、資產及負債均以人民幣計算。因此，目標集團面臨的匯兌風險甚微，且目標集團並無持有任何金融工具作對沖用途。

7. 僱員及薪酬政策

於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十日止九個月，目標集團分別合共僱用58名、127名、124名及128名僱員。目標集團的員工招聘及擢升主要基於僱員的經驗、資歷及表現。薪酬及僱員福利政策根據表現及參考市場薪金競爭水平而定。於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十日止九個月，已付目標集團僱員的薪酬分別為約港幣9,900,000元、港幣20,700,000元、港幣21,200,000元及港幣14,200,000元。

目標集團於有需要時向其僱員提供內部或外部培訓。

8. 資本承擔

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日，目標集團的資本承擔分別約為港幣522,500,000元、港幣569,700,000元、港幣539,500,000元及港幣515,300,000元。

9. 附屬公司及相聯公司的重大收購及出售

於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十日止九個月，目標集團並無進行任何附屬公司及相聯公司的重大收購及出售。

10. 所持重大投資及未來計劃

於相關期間，目標集團持有的重大投資為發展中物業及持作出售已竣工物業。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日，發展中物業分別約為港幣381,200,000元、港幣542,200,000元、港幣612,000,000元及港幣780,000,000元，將發展為商業活動及旅遊業所用的商業、辦公及酒店綜合大樓。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日，持作銷售已竣工物業包括西市桃園、西市佳境及西市佳郡的未售商用單位、住宅單位及停車位分別為數約港幣767,700,000元、港幣260,300,000元、港幣205,500,000元及港幣193,300,000元。

發展中物業將透過買方注資約港幣116,500,000元及物業銷售產生的內部資源及計息銀行借款撥付。

A. 緒言

此未經審核備考綜合財務狀況表(「未經審核備考財務資料」)乃編製以基於收購事項於二零一九年六月三十日完成之假設下，說明建議收購事項可能對 貴集團於二零一九年六月三十日之財務狀況構成之影響，從而向本公司股東提供有關建議收購事項之影響之資料。

未經審核備考財務資料乃基於若干假設、估計及不明朗因素而編製。因此，未經審核備考財務資料並非旨在描述假設建議收購事項於二零一九年六月三十日完成之情況下，經建議收購事項擴大後的 貴集團所達致之實際財務狀況。未經審核備考財務資料亦非旨在預測經擴大集團之未來財務狀況。

此未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，且由於性質使然，其未必能真實反映經擴大集團於建議收購事項完成後之財務狀況。

未經審核備考財務資料已按照 貴集團於二零一九年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自 貴集團截至二零一九年六月三十日之已刊發中期報告)，以及目標集團於二零一九年九月三十日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本通函附錄二所載目標集團之會計師報告)，並經作出隨附附註所述之未經審核備考調整後編製而成。

未經審核備考財務資料應與本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

B. 於二零一九年六月三十日經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表

未經審核備考綜合財務狀況表

	貴集團	目標集團	備考調整		經擴大集團之	
	於二零一九年 六月三十日 港幣千元	於二零一九年 九月三十日 港幣千元	港幣千元 附註2(a)	港幣千元 附註2(b)	港幣千元 附註2(c)	未經審核備考 港幣千元
非流動資產						
物業、廠房及設備	180,102	2,036				182,138
無形資產	86,015	—				86,015
遞延稅項資產	—	14,299				14,299
商譽	131,065	—				131,065
發展中物業	—	5,294				5,294
非流動資產總值	<u>397,182</u>	<u>21,629</u>				<u>418,811</u>
流動資產						
存貨	44,281	—				44,281
發展中物業	—	774,701				774,701
持作出售已竣工物業	—	193,347				193,347
貿易及其他應收款項	309,484	43,005				352,489
應收關連方	—	105,484	(105,484)			—
貸款應收款項	4,945	—				4,945
受限制銀行結餘	—	7,076				7,076
銀行結餘及現金	<u>28,422</u>	<u>2,409</u>	105,484	(211,669)	(4,367)	<u>(79,721)</u>
流動資產總值	<u>387,132</u>	<u>1,126,022</u>				<u>1,297,118</u>
流動負債						
貿易及其他應付款項	24,345	283,353				307,698
應付關連方	—	1,117				1,117
合約負債	—	32,026				32,026
借款	58,634	—				58,634
稅項負債	6,632	63,645				70,277
租賃負債	<u>1,997</u>	<u>—</u>				<u>1,997</u>
總流動負債	<u>91,608</u>	<u>380,141</u>				<u>471,749</u>
流動資產淨值	<u>295,524</u>	<u>745,881</u>				<u>825,369</u>
總資產減流動負債	<u>692,706</u>	<u>767,510</u>				<u>1,244,180</u>

	貴集團	目標集團	備考調整		經擴大集團之
	於二零一九年 六月三十日 港幣千元	於二零一九年 九月三十日 港幣千元	港幣千元 附註2(a)	港幣千元 附註2(b)	未經審核備考 港幣千元 附註2(c)
非流動負債					
遞延稅項負債	22,052	—			22,052
借貸	—	658,025			658,025
租賃負債	<u>3,060</u>	<u>—</u>			<u>3,060</u>
總非流動負債	<u>25,112</u>	<u>658,025</u>			<u>683,137</u>
資產淨值	<u>667,594</u>	<u>109,485</u>			<u>561,043</u>
權益					
母公司擁有人應佔權益					
股本	277,969	—*	—		277,969
儲備	<u>381,736</u>	<u>38,531</u>	(211,669)	(4,367)	<u>204,231</u>
	659,705	38,531			482,200
非控股權益	<u>7,889</u>	<u>70,954</u>			<u>78,843</u>
權益總額	<u>667,594</u>	<u>109,485</u>			<u>561,043</u>

* 於二零一九年九月三十日，目標公司的股本為港幣8元。

附註：

1. 編製基準

本未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4.29條並基於下列各項編製：(i) 貴集團於二零一九年六月三十日之綜合財務狀況表，乃摘錄自 貴集團截至二零一九年六月三十日止六個月之已刊發中期報告；及(ii)目標集團於二零一九年九月三十日之經審核綜合財務狀況表，乃摘錄自本通函附錄二所載之目標集團之會計師報告；並根據下文附註2所述備考調整作出調整，猶如建議收購事項於二零一九年六月三十日已完成。

本未經審核備考財務資料乃按與 貴集團截至二零一九年六月三十日止六個月之已刊發中期報告所採納之格式及會計政策貫徹一致之方式編製。

2. 備考調整附註

- (a) 根據購股協議，賣方須於建議收購事項完成前悉數結付大唐西市實業應收關聯公司的款項（「債務結付」）。就未經審核備考財務資料而言，假設債務結付的金額為相等於截至二零一九年九月三十日大唐西市實業應收關聯公司的款項的賬面值港幣105,484,000元。
- (b) 由於 貴集團及目標公司於建議收購事前後由呂先生最終擁有， 貴集團選擇使用權益合併法計算此共同控制合併。

在權益合併法下，目標集團的資產及負債按收購日被其歷史賬面值合併，而於共同控制下的業務合併的轉讓價格及 貴集團於收購日應佔目標集團資產歷史賬面淨值和被 貴集團合併的目標集團於被收購前的儲備的差異，將於控股公司的綜合權益變動表中計量為貢獻或分配（如適用）。故此，在共同控制下的業務合併時不會產生商譽或特惠購買收益。於共同控制下的業務合併，目標集團的業績，將於收購日（ 貴集團擁有控制權當日）合併入賬，並持續合併直至控制權終止。

對控股股東的分派的計算詳情概述如下：

	港幣千元
現金代價	211,669
減：貴集團應佔目標集資產淨值	<u>(38,531)</u>
包括於權益合併儲備的對控股股東的分派	<u><u>173,138</u></u>

調整指(i)建議收購事項的現金付款人民幣190,000,000元（相當於港幣211,669,000元）；(ii)撇銷目標公司股本港幣8元；及(iii)代價超逾目標集團的資產淨值港幣173,138,000元的金額已確認為於合併儲備的對控股股東的分派。

- (c) 就未經審核備考財務資料而言，建議收購事項直接應佔的交易成本（如專業服務費用）估計為港幣4,367,000元，其於建議收購事項完成後於損益扣除。

- (d) 儘管經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表呈列負銀行結餘及現金港幣79,721,000元，經計及本公司日期為二零一九年八月二十八日所披露的 貴集團發行認購股份後，董事認為， 貴集團將擁有足夠資金應付建議收購事項。
- (e) 對未經審核備考財務資料並無作出其他調整以反映 貴集團與目標集團分別於二零一九年六月三十日及二零一九年九月三十日後訂立的任何貿易結果或其他交易。

C. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料所發出的核證報告

以下為獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就載於本附錄之未經審核備考財務資料所編製的報告全文，僅供載入本通函。



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

吾等已完成對大唐西市絲路投資控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱，「貴集團」)董事(「董事」)所編製 貴公司未經審核備考財務資料的鑒證工作並作出報告，僅供說明用途。備考財務資料包括 貴集團於二零一九年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表及 貴公司刊發日期為二零二零年二月二十一日之通函(「通函」)第IV-2至IV-5頁所載之相關附註(「未經審核備考財務資料」)，內容有關建議收購香港大唐西市實業控股有限公司及其附屬公司(統稱「目標集團」)100%股權(「建議收購事項」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於通函IV-1頁。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明該建議收購事項對 貴集團於二零一九年六月三十日的財務狀況所造成的影響，猶如建議收購事項已於二零一九年六月三十日進行。作為此流程的其中一環，有關 貴集團及目標集團財務狀況之資料乃由董事分別摘錄自 貴集團截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表(中期財務報告已發佈)及本通函附錄二所載目標集團之會計師報告。

董事就未經審核備考財務資料的責任

董事的責任為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段的規定，並參考由香港會計師公會(「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」(「會計指引」)編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及品質控制

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈的「職業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德的要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制訂。

本所應用香港質量控制準則第1號「企業進行財務報表之審核及審閱的質量控制及其他核證及相關服務工作」，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下呈報吾等的意見。對吾等於過往就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料所發出的任何報告，除對於該等報告發出當日的報告收件人外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證委聘」履行吾等獲委聘的工作。此準則規定，申報會計師規劃及執程序以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段，以及參考香港會計師公會所頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就本委聘而言，吾等並無責任更新或重新發出有關編製未經審核備考財務資料時採用的任何歷史財務資料的任何報告或意見，吾等於進行獲委聘工作過程中亦無對編製未經審核備考財務資料時採用的財務資料進行審核或審閱。

於通函載入未經審核備考財務資料純粹為說明建議收購對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如建議收購事項已於就說明目的而選擇的較早日期進行。因此，吾等概不保證建議收購事項的實際結果將與所呈列者一致。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製作出報告的合理核證委聘工作涉及若干程序，以評估董事於編製未經審核備考財務資料時使用的適用標準有否為呈列建議收購事項直接產生的重大影響而提供合理基準，以及取得有關下列各項的足夠適當憑證：

- 相關備考調整是否適當反映該等標準；及
- 未經審核備考財務資料所反映對未經調整財務資料作出的調整是否恰當應用。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中涉及申報會計師對 貴集團性質的理解、編製未經審核備考財務資料所涉建議收購事項以及其他與委聘相關的情況。

委聘工作亦涉及對未經審核備考財務資料的整體呈列進行評估。

吾等相信已取得足夠適當憑證，為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 所作調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

此 致

大唐西市絲路投資控股有限公司
香港
中環
夏愨道12號
美國銀行中心8樓
811-817室

安永會計師事務所
列位董事 台照

執業會計師
香港
謹啟

二零二零年二月二十一日

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就物業權益於二零一九年十一月三十日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



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

敬啟者：

大唐西市絲路投資控股有限公司（「貴公司」）董事會宣佈，於二零一九年十一月二十九日，大唐西市絲路投資發展有限公司（「買方」）與大唐西市文化產業投資集團有限公司（「大唐西市投資」）之直接全資附屬公司大唐西市國際集團有限公司（「賣方」），訂立購股協議，據此，賣方有條件同意出售及買方有條件同意收購賣方之直接全資附屬公司香港大唐西市實業控股有限公司（「目標公司」）的全部已發行股本，惟須受限於及根據購股協議之條款及條件。於最後實際可行日期，目標公司間接持有西安大唐西市實業有限公司（「大唐西市實業」）總計約69.97%註冊股本，其為位於中華人民共和國（「中國」）陝西省西安市大唐西市的相關物業土地（「物業」）的唯一法定及實益擁有人，因此擁有物業約69.97%股權。物業的位置圖請參閱附錄A。

吾等謹遵照閣下之指示，為披露目的而對貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）將在中國收購之物業權益進行估值，吾等確認已進行視察、作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要之其他資料，以便就物業權益於二零一九年十一月三十日（「估值日期」）之市值向閣下提供意見。

吾等乃按市值基準進行估值。市值定義為「在進行適當市場推廣後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。

吾等採用直接比較法對第I、III及IV組物業權益進行估值，假設物業權益按現狀即時交吉出售，並參考市場可資比較之出售交易計算。此項方法乃以公認市場交易為最佳指標之依據，並假定可從市場相關交易推斷出類似物業的情況，惟須考慮當中涉及的變量因素。

於對第II組物業(於估值日期處於發展中)進行估值時，吾等已假設彼等將根據 貴集團向吾等提供之最新發展提案發展及完工。於達致吾等之估值意見時，吾等已採納比較法，經參考相關市場可得之可資比較銷售證據，並亦已考慮於估值日期之應計建造成本及與建造階段有關的專業費用以及完成發展預期所產生之餘下成本及費用。吾等依賴 貴集團於估值日期根據物業建築的不同階段提供的應計建築成本及專業費用資料，且吾等並無發現該等資料與其他類似發展項目的資料存在任何重大差異。

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益，而並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響物業權益之價值。

吾等之報告並無考慮任何所評估物業權益欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能涉及之任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

為物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會出版之《皇家特許測量師學會全球準則》、香港測量師學會出版之《香港測量師學會物業估值準則》及國際估值準則委員會出版之《國際估值準則》所載一切規定。

吾等於很大程度上倚賴 貴集團提供之資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事項之意見。

吾等已獲提供有關物業權益的國有土地使用證、建設工程規劃許可證等業權文件副本以及其他官方圖則，並已進行相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問 — 錦路律師事務所就中國物業權益的有效性提供的意見。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積之準確性，惟已假設吾等所獲提供業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察物業之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出實地調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展工程。吾等於進行估值時假設該等方面均為良好，且建設期間不會出現預期以外成本及延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能確定物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何設施。

楊君女士於二零一九年十二月對物業進行檢查。彼獲得金融學碩士學位，且於中國物業估值方面擁有逾4年經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認所提供資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有說明外，本報告所列的一切金額數字均以人民幣(人民幣)為單位。

以下隨附奉吾等的估值概要及估值證書，請 貴公司垂注。

此 致

香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心
8樓811至817室
大唐西市絲路投資控股有限公司

董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
高級董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零二零年二月二十一日

附註： 姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有26年經驗，並擁有亞太區相關經驗。

估值概要

貴集團將於中國收購的物業權益

編號	物業	於估值日期 按現狀的市值 人民幣
第I組 — 於中國的已竣工持作出售物業		
1.	位於中國陝西省西安市蓮湖區南二環以北及桃園南路以東的 西市佳境的餘下未售住宅、零售單位及機械及平面停車位	70,500,000
2.	位於中國陝西省西安市蓮湖區勞動南路188號的西市佳郡的餘 下未售住宅、零售單位及機械及平面停車位	276,900,000
3.	位於中國陝西省西安市蓮湖區桃園南路的西市桃園第七號大樓 的餘下未售單位	無商業價值
4.	位於中國陝西省西安市蓮湖區桃園南路的西市桃園第三及第四 號大樓的13個零售單位	無商業價值
	小計：	<u>347,400,000</u>

編號	物業	於估值日期 按現狀的市值 人民幣
第II組 — 於中國的持作發展物業		
5.	位於中國陝西省西安市蓮湖區勞動南路118號的發展中土地及樓宇	826,100,000
	小計：	<u><u>826,100,000</u></u>
第III組 — 於中國的持作日後發展物業		
6.	位於中國陝西省西安市蓮湖區南二環以北及桃園南路以東及東桃園村持作日後發展的5幅土地部分	228,400,000
	小計：	<u><u>228,400,000</u></u>
第IV組 — 於中國已訂約將予收購的物業		
7.	位於中國陝西省西安市蓮湖區南二環以北及桃園南路以東及東桃園村的3幅土地部分	無商業價值
	小計：	<u><u>零</u></u>
	總計：	<u><u>1,401,900,000</u></u>

附註：

- i) 於對第3項物業(總建築面積約6,579.84平方米)進行估值時，根據 貴公司中國法律顧問出具的法律意見，大唐西市實業已透過土地劃撥取得上述國有土地使用權證，而獲分配土地使用權的轉讓、租賃及按揭須獲地方機關批准，故吾等並無就第3項物業賦以商業價值。然而，假設第3項物業可自由轉讓而毋須支付任何額外地價、罰款或轉讓費用，則吾等認為物業於估值日期的市值將為人民幣98,700,000元，僅供參考。
- ii) 於對第4項物業(總建築面積約3,825.78平方米)進行估值時，根據 貴公司中國法律顧問出具的法律意見，大唐西市實業已透過土地劃撥取得上述國有土地使用權證，而獲分配土地使用權的轉讓、租賃及按揭須獲地方機關批准，故吾等並無就第4項物業賦以商業價值。然而，假設第4項物業可自由轉讓而毋須支付任何額外地價、罰款或轉讓費用，則吾等認為物業於估值日期的市值將為人民幣65,600,000元，僅供參考。
- iii) 於對第6項物業部分(地盤面積約3,147.58平方米)進行估值時，根據 貴公司中國法律顧問出具的法律意見，就地盤面積約3,147.58平方米的第6項物業土地而言，大唐西市實業已透過土地劃撥取得上述國有土地使用權證，而獲分配土地使用權的轉讓、租賃及按揭須獲地方機關批准，故吾等並無就第6項物業部分賦以商業價值。然而，假設第6項物業部分可自由轉讓而毋須支付任何額外地價、罰款或轉讓費用，則吾等認為該地塊於估值日期的市值將為人民幣51,800,000元，僅供參考。
- iv) 於估值日期對第7項物業(總地盤面積約7,586.7平方米)進行估值時，第7項物業未有業權證及尚未轉讓予 貴集團，故物業的業權未歸屬於 貴集團，因此在未有業權證的情況下吾等並無就第7項物業賦以商業價值。然而，假設第7項物業處於交吉狀況， 貴集團已取得相關業權證及 貴集團可自由轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售物業，且物業將獲授為期70年用作住宅用途及40年用作商業用途，則吾等認為物業於估值日期的市值將為人民幣145,900,000元，僅供參考。

估值證書

第I組 — 於中國的已竣工持作出售物業

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於估值日期 按現狀的市值 人民幣
1.	位於中國陝西省西安市蓮湖區南二環以北及桃園南路以東的西市佳境的餘下未售住宅單位、零售單位及機械及平面停車位	西市佳境位於南二環以北及桃園南路以東。其公共交通四通八達。西市佳境項目鄰近多個住宅發展項目、零售單位、酒店、大唐西市及風景區。西北工業大學位於該項目的東面。	於估值日期，物業空置待售。	70,500,000
		西市佳境於二零一四年落成，為住宅及商業發展項目，總建築面積為約66,922平方米，建於四塊土地之上，總地盤面積為約17,307.94平方米。		
		物業包括西市佳境的13個住宅單位、2個零售單位、79個機械停車位及12個平面停車位，總建築面積為約4,137.11平方米(不包括機械及平面停車位)。物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註6。		
		獲授物業土地使用權的年期於二零八二年十二月二十九日(作住宅用途)及二零五二年十二月二十九日(作商業用途)屆滿。		

附註：

- 根據日期為二零一二年十二月十三日的3份國有土地使用權出讓合同，總佔地面積約17,308.10平方米的3塊土地的土地使用權(包括物業的土地使用權)已訂約授予大唐西市實業，作住宅用途的年期為70年及作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣28,680,000元。據大唐西市實業所述，土地出讓金已悉數支付。
- 根據4份國有土地使用權證 — 西蓮國用(2014出)第079、080、092及094號，總佔地面積約17,307.94平方米的4幅土地的土地使用權(包括物業的土地使用權)已授予大唐西市實業，作住宅用途的年期於二零八二年十二月二十九日屆滿及作商業用途的年期於二零五二年十二月二十九日屆滿。
- 根據大唐西市實業獲發的建設工程規劃許可證 — 西城棚建字第(2011)004號，蓮湖區東桃園村城中村改造一期住宅社區(包括西市佳境)總建築面積約290,719平方米(包括物業)已獲准建設。
- 根據大唐西市實業獲發的2份建築工程施工許可證 — 城改第027及028號(補)，有關地方機關已批准大唐西市二期住宅工程一標段、二標段(包括西市佳境)總建築面積約77,000平方米(包括物業)的建設工程動工。
- 根據大唐西市實業獲發的3份預售許可證 — 市房預售字第20111208、20111209及20111210號，大唐西市實業有權向買家出售291個住宅單位、2個零售單位(總建築面積約67,160平方米)(不包括機械及平面停車位)的樓宇第1至6號部分。
- 根據 貴集團提供之資料，物業的用途及建築面積詳情載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第I組 — 於中國的已竣工持作出售物業	住宅	2,888.79	
	零售	1,248.32	
	機械停車位		79
	平面停車位		12
	總計：	4,137.11	91

- 根據 貴公司中國法律顧問出具的法律意見，於估值日期，大唐西市實業有權使用西市佳境(包括物業)的機械及平面停車位及轉讓機械及平面停車位的使用權，因此，吾等就機械及平面停車位賦以商業價值。物業的市值明細載列如下：

用途	建築面積 (平方米)	停車位數量	於估值日期按 現狀的市值 人民幣
住宅	2,888.79		31,900,000
零售	1,248.32		25,200,000
機械停車位		79	10,600,000
平面停車位		12	2,800,000
總計：	4,137.11	91	70,500,000

8. 估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 吾等已物色並分析當地與物業特點相近的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣11,000元至人民幣15,000元，地面零售單位單價介乎每平方米人民幣25,000元至人民幣30,000元，每個平面停車位單價為人民幣180,000元至人民幣250,000元及每個機械停車位單價為人民幣90,000元至人民幣150,000元。吾等已考慮可資比較物業與物業在位置、規模及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出物業的假設單價。
9. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- a. 大唐西市實業已繳清物業的土地出讓金，並已取得國有土地使用權證；
 - b. 大唐西市實業已向地方當局取得開發及建設物業及銷售物業的住宅及零售單位的必要批文，而該等批文為合法及有效；
 - c. 大唐西市實業有權使用西市佳境項目(包括物業)的機械及平面停車位的獲分配土地使用權，並有權使用及轉讓機械及平面停車位的權利；及
 - d. 大唐西市實業於完成規劃驗收及建設工程完成及驗收後取得房屋所有權證並不存在任何重大法律障礙。
10. 主要證書／批文概要載列如下：
- | | |
|--------------------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用權證／房地產權證(就土地而言) | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. 預售許可證(不包括79個機械停車位及12個平面停車位) | 有 |
| f. 建設工程竣工驗收證明書／備案表 | 沒有 |
| g. 房屋所有權證 | 沒有 |

估值證書

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於估值日期 按現狀的市值 人民幣
2.	位於中國陝西省西安市蓮湖區勞動南路188號的西市佳郡的餘下未售住宅單位、零售單位及機械及平面停車位	<p data-bbox="539 408 909 583">西市佳郡位於勞動南路188號。其公共交通四通八達。西市佳郡項目鄰近多個住宅發展項目、零售單位、酒店、大唐西市及風景區。西北工業大學位於該項目的東面。</p> <p data-bbox="539 629 909 804">西市佳郡於二零一六年落成，為住宅及商業發展項目，總建築面積為約105,161.4平方米，建於四塊土地之上，總地盤面積為約13,449.39平方米。</p> <p data-bbox="539 851 909 1068">物業包括西市佳郡的7個住宅單位、12個零售單位、114個機械停車位及342個平面停車位，總建築面積為約10,267.29平方米(不包括機械及平面停車位)。物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p data-bbox="539 1115 909 1255">獲授物業土地使用權的年期分別於二零八三年二月十七日(作住宅用途)及二零五三年二月十七日(作商業用途)屆滿。</p>	於估值日期，零售單位部分出租予獨立第三方作商業用途，物業餘下部分空置待售。	276,900,000

附註：

1. 根據日期為二零一二年十二月十三日的國有土地使用權出讓合同，佔地面積約29,325.19平方米的的土地的土地使用權(包括物業的土地使用權)已訂約授予大唐西市實業，作住宅用途的年期為70年及作商業用途的年期為40年。總土地出讓金為人民幣53,090,000元。據大唐西市實業所述，地價已悉數支付。
2. 根據日期為二零一六年十月三十一日的國有土地使用權出讓合同修改協議，佔地面積約29,325.19平方米的的土地的土地使用權已訂約分為2幅土地。佔地面積約11,066.67平方米的部分土地及佔地面積約2,382.67平方米的部分餘下土地的土地使用權(包括物業的土地使用權)已授予大唐西市實業，作住宅用途的年期為70年及作商業用途的年期為40年。總土地出讓金為人民幣28,973,032元。據大唐西市實業所述，土地出讓金已悉數支付。
3. 根據房地產權證 — 陝(2017)西安市不動產權第0000124號，佔地面積約13,449.34平方米的土地的土地使用權(包括物業的土地使用權)已授予大唐西市實業，作住宅用途的年期於二零八三年二月十七日屆滿及作商業用途的年期於二零五三年二月十七日屆滿。
4. 根據大唐西市實業獲發的建設工程規劃許可證 — 西城棚建字第(2013) 006-1號，蓮湖區東桃園村城中村綜合改造項目(A1)的樓宇第4至5、8至10號及地下停車位(包括西市佳郡)總建築面積約105,161.40平方米(包括物業)的建設工程已獲批准建設。
5. 根據大唐西市實業獲發的建築工程施工許可證 — 城改第161號，有關地方機關已批准蓮湖區東桃園村城中村改造綜合項目三期A1區(包括西市佳郡項目)總建築面積約105,161.40平方米(包括物業)的建設工程動工。
6. 根據大唐西市實業獲發的預售許可證 — 市房預售字第2015001號，大唐西市實業有權向買家出售428個住宅單位、12個零售單位及654個地下停車位(總建築面積約61,978.40平方米)(不包括機械及平面停車位)的樓宇第4至5、8至10號的一部分。
7. 於估值日期，物業的部分零售單位(總建築面積約230平方米)暫時出租予2名租戶，到期日為二零一九年十二月三十一日。該等單位的月租介乎每平方米人民幣30元至每平方米人民幣40元，不包括管理費、水電費。
8. 根據 貴集團提供之資料，物業的用途及建築面積詳情載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第I組 — 於中國的已竣工持作出售物業	住宅	1,017.26	
	零售	9,250.03	
	機械停車位		114
	平面停車位		342
	總計：	<u>10,267.29</u>	<u>456</u>

9. 根據 貴公司中國法律顧問出具的法律意見，於估值日期，大唐西市實業有權使用西市佳郡(包括物業)的機械及平面停車位及轉讓機械及平面停車位的使用權，因此，吾等就機械及平面停車位賦以商業價值。物業的市值明細載列如下：

用途	建築面積 (平方米)	停車位數量	於估值日期按 現狀的市值 人民幣
住宅	1,017.26		9,900,000
零售	9,250.03		171,700,000
機械停車位		114	15,300,000
平面停車位		342	80,000,000
總計：	10,267.29	456	276,900,000

10. 估值乃按以下基準及分析作出：

- a. 吾等已物色並分析當地與物業特點相近的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣8,500元至人民幣12,000元，地面零售單位單價介乎每平方米人民幣25,000元至人民幣30,000元，每個平面停車位單價為人民幣180,000元至人民幣250,000元，及每個機械停車位單價為人民幣90,000元至人民幣150,000元。吾等已考慮可資比較物業與物業在位置、規模及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出物業的假設單價。

11. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：

- a. 大唐西市實業已繳清物業的土地出讓金，並已取得國有土地使用權證；
- b. 大唐西市實業已向地方當局取得開發、建設及銷售物業的住宅及零售單位的必要批文，而該等批文為合法及有效；
- c. 大唐西市實業有權使用西市佳郡項目(包括物業)的機械及平面停車位的獲分配土地使用權，並有權使用及轉讓機械及平面停車位的權利；及
- d. 大唐西市實業於完成規劃驗收及建設工程完成及驗收後取得房屋所有權證並不存在任何重大法律障礙。

12. 主要證書／批文概要載列如下：

- | | |
|----------------------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用權證／房地產權證(就土地而言) | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. 預售許可證(不包括114個機械停車位及342個平面停車位) | 有 |
| f. 建設工程竣工驗收證明書／備案表 | 沒有 |
| g. 房屋所有權證 | 沒有 |

估值證書

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於估值日期 按現狀的市值 人民幣
3.	位於中國陝西省西安市蓮湖區桃園南路的西市桃園第七號大樓的餘下未售單位	<p data-bbox="539 410 911 587">西市桃園位於蓮湖區桃園南路。其公共交通四通八達。西市桃園鄰近多個住宅發展項目、零售單位、酒店、大唐西市及風景區。西北工業大學位於該項目的東面。</p> <p data-bbox="539 634 911 810">西市桃園於二零一二年落成，為住宅及商業發展項目，總建築面積為約213,490平方米，建於一塊土地之上，地盤面積為約26,196.29平方米。</p> <p data-bbox="539 857 911 959">物業包括西市桃園第七號大樓23樓至28樓單位，總建築面積為約6,579.84平方米。</p> <p data-bbox="539 1006 911 1219">西市桃園土地使用權已分配予大唐西市實業作住宅用途(包括物業的土地使用權，其為西市桃園酒店設施(根據一份房屋物業測量及製圖報告，分類為商業服務用途單位))。</p>	於估值日期，物業空置待售。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為二零一一年六月七日的國有建設用地劃撥決定書 — 城改038號，總佔地面積約79,568.22平方米的8塊土地的土地使用權(包括物業的土地使用權)已訂約分配予大唐西市實業，作住宅及商業用途。
2. 根據國有土地使用權證 — 西蓮國用(2014)第140號，佔地面積約26,196.29平方米的一幅土地的土地使用權已分配予大唐西市實業，作住宅用途(包括物業的土地使用權，其為西市桃園酒店設施)。
3. 根據大唐西市實業獲發的建設工程規劃許可證 — 西城棚建字第(2011)004號，蓮湖區東桃園村城中村改造一期住宅社區總建築面積約290,719平方米(包括物業)已獲准建設。
4. 根據大唐西市實業獲發的2份建築工程施工許可證 — 城改第025及026號(補)，有關地方機關已批准大唐西市回遷區一標段及二標段總建築面積約213,490平方米(包括物業)的建設工程動工。
5. 根據 貴公司中國法律顧問出具的法律意見，大唐西市實業已透過土地劃撥取得上述國有土地使用權證，而獲分配土地使用權的轉讓、租賃及按揭須獲地方機關批准。因此，吾等並無就該總建築面積約為6,579.84平方米的物業賦以商業價值。然而，假設物業可自由轉讓而毋須支付任何額外地價、罰款或轉讓費用，則吾等認為物業於估值日期的市值將為人民幣98,700,000元，僅供參考。
6. 估值乃按以下基準及分析作出：
 - a. 吾等已物色並分析當地與物業特點相近的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的商業辦公室用途單位單價介乎每平方米人民幣14,000元至人民幣16,000元。吾等已考慮可資比較物業與物業在位置、規模及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出物業的假設單價。
7. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
 - a. 大唐西市實業已透過土地劃撥取得上述國有土地使用權證，獲分配土地使用權的轉讓、租賃及按揭須待地方機關審批。應簽署土地使用權出讓合同，並向地方政府繳付土地出讓金或以該土地的轉讓、租賃及按揭收益抵銷土地出讓金；
 - b. 大唐西市實業已向地方當局取得開發及建設物業的必要批文，而該等批文為合法及有效；及
 - c. 大唐西市實業於消防整修後的建設工程完成及驗收並不存在任何重大法律障礙。

8. 主要證書／批文概要載列如下：

- | | |
|--------------------------|------|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用權證／房地產權證(就土地而言) | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. 預售許可證 | 不適用* |
| f. 建設工程竣工驗收證明書／備案表 | 沒有 |
| g. 房屋所有權證 | 沒有 |

* 已透過土地劃撥取得物業的土地使用權，物業須取得預售許可證。

估值證書

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於估值日期 按現狀的市值 人民幣
4.	位於中國陝西省西安市蓮湖區桃園南路的西市桃園第三及第四號大樓的13個零售單位	<p data-bbox="539 406 916 583">西市桃園位於蓮湖區桃園南路。其公共交通四通八達。西市桃園鄰近多個住宅發展項目、零售單位、酒店、大唐西市及風景區。西北工業大學位於該項目的東面。</p> <p data-bbox="539 634 916 810">西市桃園於二零一二年落成，為住宅及商業發展項目，總建築面積為約213,490平方米，建於一塊土地之上，地盤面積為約26,196.29平方米。</p> <p data-bbox="539 861 916 953">物業包括西市桃園第三及第四號大樓的13個零售單位，總建築面積為約3,825.78平方米。</p> <p data-bbox="539 1004 916 1144">西市桃園土地使用權已分配予大唐西市實業作住宅用途(包括物業的土地使用權，其為西市桃園商業設施)。</p>	於估值日期，物業部分與多名第三方聯合經營，用作商業用途，而物業餘下部分空置待售。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為二零一一年六月七日的國有建設用地劃撥決定書 — 城改038號，總佔地面積約79,568.22平方米的8塊土地的土地使用權(包括物業的土地使用權)已訂約分配予大唐西市實業，作住宅及商業用途。
2. 根據國有土地使用權證 — 西蓮國用(2014)第140號，佔地面積約26,196.29平方米的一幅土地的土地使用權已分配予大唐西市實業，作住宅用途(包括物業的土地使用權，其為西市桃園商業設施)。
3. 根據大唐西市實業獲發的建設工程規劃許可證 — 西城棚建字第(2011)004號，蓮湖區東桃園村城中村改造一期住宅社區總建築面積約290,719平方米(包括物業)已獲准建設。
4. 根據大唐西市實業獲發的2份建築工程施工許可證 — 城改第025及026號(補)，有關地方機關已批准大唐西市回遷區一標段及二標段總建築面積約213,490平方米(包括物業)的建設工程動工。
5. 於二零一九年十一月三十日，根據大唐西市實業與多名獨立第三方訂立的13份聯合經營協議，其已協定將與多名獨立第三方聯合經營物業總建築面積為約3,550.03平方米的部分，用作商業用途，到期日為二零二三年十二月二十五日至二零二七年五月三十一日。大唐西市實業從該等單位的每月銷售額(除稅後)中抽取10%作年度收入。
6. 根據 貴公司中國法律顧問出具的法律意見，大唐西市實業已透過土地劃撥取得上述國有土地使用權證，而獲分配土地使用權的轉讓、租賃及按揭須獲地方機關批准。因此，吾等並無就該總建築面積約為3,825.78平方米的物業賦予商業價值。然而，假設物業可自由轉讓而毋須支付任何額外地價、罰款或轉讓費用，則吾等認為物業於估值日期的市值將為人民幣65,600,000元，僅供參考。
7. 估值乃按以下基準及分析作出：

吾等已物色並分析當地與物業特點相近的各項相關銷售證據。該等可資比較物業按地面零售單位單價介乎每平方米人民幣26,000元至人民幣28,000元。吾等已考慮可資比較物業與物業在位置、規模及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出物業的假設單價。
8. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
 - a. 大唐西市實業已透過土地劃撥取得上述國有土地使用權證，獲分配土地使用權的轉讓、租賃及按揭須待地方機關審批。應簽署土地使用權出讓合同，並向地方政府繳付土地出讓金或以該土地的轉讓、租賃及按揭收益抵銷土地出讓金；
 - b. 大唐西市實業已向地方當局取得開發及建設物業的必要批文，而該等批文為合法及有效；

- c. 大唐西市實業於消防整修後的建設工程完成及驗收並不存在任何重大法律障礙；
- d. 物業的土地使用權已分配予大唐西市實業，根據土地使用權的性質，達致附註6所載參考價值時，吾等假設物業將獲授為期40年的土地使用權，自二零一一年六月七日開始，用作商業用途；及
- e. 附註5所述的聯合經營協議具法律約束力、有效及可強制執行。
9. 主要證書／批文概要載列如下：
- | | |
|--------------------------|------|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用權證／房地產權證(就土地而言) | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. 預售許可證 | 不適用* |
| f. 建設工程竣工驗收證明書／備案表 | 沒有 |
| g. 房屋所有權證 | 沒有 |

* 已透過土地劃撥取得物業的土地使用權，物業須取得預售許可證。

估值證書

第II組 — 於中國的持作發展物業

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於估值日期 按現狀的市值 人民幣
5.	位於中國陝西省西安市蓮湖區勞動南路118號的發展中土地及樓宇	該發展中土地及樓宇位於勞動南路118號。其公共交通四通八達。物業鄰近多個住宅發展項目、零售單位、酒店、大唐西市及風景區。	於估值日期，物業正在建設。	826,100,000
		物業佔據3幅土地的部分，總佔地面積為約18,385.18平方米，正在發展為商業及辦公室綜合體。於估值日期，物業正在建設及預期於二零二零年五月竣工。誠如 貴公司所述，竣工後，物業的規劃建築面積為約133,845.29平方米。用途及規劃建築面積詳情載於附註7。		
		誠如 貴集團所述，物業的發展成本(包括土地成本)估計約為人民幣736,600,000元，約人民幣420,800,000元已於估值日期支付。		
		獲授物業土地使用權的年期為40年，分別於二零五二年十二月二十九日、二零五三年二月十七日及二零五七年四月十一日屆滿，作商業用途及金融用途。		

附註：

1. 根據日期為二零一二年十二月十三日及二零一七年四月十二日的2份國有土地使用權出讓合同，總佔地面積約37,792.26平方米的2塊土地的土地使用權(包括物業的土地使用權)已訂約授予大唐西市實業，作住宅用途及商業用途。土地出讓金總額為人民幣99,140,000元。據大唐西市實業所述，土地出讓金已悉數支付。
2. 根據國有土地使用權證 — 西蓮國用(2014出)第093號，佔地面積約3,186.72平方米的的土地的使用權(包括佔地面積約444.01平方米的物業一部分的土地使用權)已授予大唐西市實業，為期40年，於二零五二年十二月二十九日屆滿，作商業及金融用途。
3. 根據2份房地產權證 — 陝(2017)西安市不動產權第0000125及0000378號，總佔地面積約24,342.87平方米的2幅土地的土地使用權(包括佔地面積約17,941.17平方米的物業的土地使用權)已授予大唐西市實業，為期40年，於二零五三年二月十七日及二零五七年四月十一日屆滿，作商業及金融用途。
4. 根據大唐西市實業獲發的2份建設工程規劃許可證 — 西城棚建字第(2013) 006-2及006-3號，蓮湖區東桃園村城中村綜合改造項目DK-6(A2)的總建築面積約133,845.29平方米的建設工程已獲批准建設。
5. 根據大唐西市實業獲發的2份建築工程施工許可證 — 510104201711060301市城改發(2017)第278號及510104201711060401市城改發(2017)第279號，有關地方機關已批准本物業總建築面積約133,845.29平方米的建設工程動工。
6. 根據按揭合約及相關協議，物業總佔地面積為約18,385.18平方米的3幅土地一部分的土地使用權及其上建設的建築工程涉及以第三方西安銀行股份有限公司雁塔支行為受益人的按揭。
7. 根據大唐西市實業提供之資料，物業竣工後的用途及規劃建築面積載列如下：

物業	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
發展中土地及樓宇	購物商場	47,831.31	
	辦公大樓零售單位	1,970.93	
	辦公室	46,070.37	
	停車位	<u>37,972.68</u>	<u>730</u>
	總計	<u>133,845.29</u>	<u>730</u>

8. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計為人民幣1,368,400,000元(據 貴集團所述，停車位的擁有權被禁止出售，因此，假設物業已竣工的市值不包括停車位的價值)。

9. 估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 吾等已物色並分析當地與物業特點相近的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的辦公室單位單價介乎每平方米人民幣13,000元至人民幣16,000元，地面零售單位單價介乎每平方米人民幣25,000元至人民幣30,000元。吾等已考慮可資比較物業與物業在位置、規模及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出物業的假設單價。
10. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- a. 大唐西市實業已繳清物業的土地出讓金，並已取得國有土地使用權證；
 - b. 大唐西市實業已向地方當局取得開發及建設物業的必要批文，而該等批文為合法及有效；及
 - c. 總佔地面積約18,385.18平方米的物業的土地使用權及在建物業的轉讓須取得承按人同意，故大唐西市實業的權利受若干限制。
11. 主要證書／批文概要載列如下：
- | | |
|--------------------------|------|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用權證／房地產權證(就土地而言) | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. 預售許可證 | 不適用* |
| f. 建設工程竣工驗收證明書／備案表 | 不適用* |
| g. 房屋所有權證 | 不適用* |

* 物業於估值日期仍在發展，附註11第e至g頁所載「不適用」代表於物業當前發展階段並不適用。

估值證書

第III組 — 於中國的持作日後發展物業

編號	物業	概述及年期	佔用詳情	於估值日期 按現狀的市值 人民幣
6.	位於中國陝西省西安市蓮湖區南二環以北及桃園南路以東及東桃園村的5幅土地部分	<p data-bbox="539 491 911 661">物業位於南二環以北及桃園南路以東及東桃園村。其公共交通四通八達。物業鄰近多個住宅發展項目、零售單位、酒店、大唐西市及風景區。</p> <p data-bbox="539 715 911 885">物業佔據5幅土地的部分，總佔地面積為約12,688.74平方米，將發展為商業、辦公室及酒店綜合體。物業的建設工程於估值日期尚未開始。</p> <p data-bbox="539 938 911 1076">誠如 貴集團所述，物業的發展成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,354,000,000元，約人民幣60,800,000元已於估值日期支付。</p> <p data-bbox="539 1129 911 1410">獲授4幅土地(包括物業)土地使用權的年期於二零五二年十二月二十九日、二零五三年二月十七日及二零五七年四月十一日(作商業用途)及二零八二年十二月二十九日(作住宅用途)屆滿。餘下土地(包括物業)已分配予大唐西市實業作住宅用途。</p>	於估值日期，物業空置以待日後發展。	228,400,000 (見附註4)

附註：

1. 根據2份國有土地使用權證 — 西蓮國用(2014出)第091及093號，總佔地面積約3,583.47平方米的2幅土地的土地使用權(包括總佔地面積3,139.46平方米的物業的土地使用權部分)已授予大唐西市實業，於二零五二年十二月二十九日(作商業用途)及二零八二年十二月二十九日(作住宅用途)屆滿。
2. 根據2份房地產權證 — 陝(2017)西安市不動產權第0000125及0000378號，總佔地面積約24,342.87平方米的2幅土地的土地使用權(包括總佔地面積6,401.70平方米的物業的土地使用權部分)已授予大唐西市實業，於二零五三年二月十七日及二零五七年四月十一日屆滿，作商業及金融用途。
3. 根據國有土地使用權證 — 西蓮國用(2014)第043號，佔地面積約3,147.58平方米的土地的土地使用權(包括物業的土地使用權)已分配予大唐西市實業作住宅用途。
4. 根據 貴公司中國法律顧問出具的法律意見，關於附註3所載土地，大唐西市實業已透過土地劃撥取得國有土地使用權證。獲分配土地使用權的轉讓、租賃及按揭須獲地方機關批准。因此，吾等並無就該幅佔地面積約為3,147.58平方米的獲分配土地賦予商業價值。然而，假設該土地可自由轉讓而毋須支付任何額外地價、罰款或轉讓費用，則吾等認為該土地於估值日期的市值將為人民幣51,800,000元，僅供參考。
5. 估值乃按以下基準及分析作出：
 - a. 吾等參考當地的土地(與物業特點相近)的售價。該等可資比較物業的樓面價分別介乎每平方米人民幣3,200元至人民幣3,700元(作住宅用途)及介乎每平方米人民幣2,300元至人民幣2,900元(作商業用途)。吾等已考慮可資比較物業與物業在位置、規模及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出物業的假設單價。
6. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
 - a. 大唐西市實業已繳清3幅獲授土地(包括物業)的土地出讓金，並已取得國有土地使用權證。大唐西市實業有權佔用、使用、出租、按揭、轉讓或以其他方式處置物業的土地使用權；及
 - b. 關於附註3所載土地，大唐西市實業已透過土地劃撥取得上述國有土地使用權證，獲分配土地使用權的轉讓、租賃及按揭須待地方機關審批。土地使用權出讓合約應予簽署及土地出讓金應付予地方政府或土地出讓金應以土地轉讓、租賃或按揭的收益抵銷。

7. 主要證書／批文概要載列如下：

- | | |
|--------------------------|------|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用權證／房地產權證(就土地而言) | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 不適用* |
| d. 建築工程施工許可證 | 不適用* |
| e. 預售許可證 | 不適用* |
| f. 建設工程竣工驗收證明書／備案表 | 不適用* |
| g. 房屋所有權證 | 不適用* |

* 物業於估值日期為空地，附註7第c至g項所載「不適用」代表於物業當前發展階段並不適用。

估值證書

第IV組 — 於中國已訂約將予收購的物業

編號	物業	概述及年期	估用詳情	於估值日期 按現狀的市值 人民幣
7.	位於中國陝西省西安市蓮湖區南二環以北及桃園南路以東及東桃園村的3幅土地部分	<p>物業位於南二環以北及桃園南路以東。</p> <p>其公共交通四通八達。物業鄰近多個住宅發展項目、零售單位、酒店、大唐西市及風景區。</p> <p>誠如 貴集團所述，於估值日期，總地盤面積為約7,586.7平方米的3幅土地的土地使用權正處於就搬遷安排與土地使用者聯繫的最後階段。</p>	於估值日期，該土地上建有若干樓宇。誠如 貴集團所述，該等樓宇將會清拆。	無商業價值

附註：

- 根據日期為二零一一年四月二十四日及二零一二年九月二十一日之西安市城中村改造辦公室關於蓮湖區東桃園村城中村改造方案結轉的批覆 — 市城改發(2011)99號及市城改發(2012)211號，大唐西市實業獲委任為重建主要發展商。城中村改造項目涉及8幅土地(DK1號至DK8號以及DK-6號，分為DK-6-1、DK-6-2、DK-6-3)，將發展為三期商住發展項目。第三期位於桃園南路與南二環段交界，包括三幅土地(DK-3號、DK4號及DK-6-1號)，總地盤面積約7,586.7平方米(物業)。第三期重建將於拆卸及翻新後動工。
- 於估值日期，物業並無所有權證及物業尚未轉讓予 貴集團，故物業的業權未歸屬於 貴集團，因此吾等基於欠缺所有權證而並無就物業賦以商業價值。然而，假設物業處於交吉狀況，大唐西市實業已取得相關業權證及大唐西市實業可自由轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售物業，且物業將獲授為期70年用作住宅用途及40年用作商業用途，則吾等認為物業於估值日期的市值將為人民幣145,900,000元，僅供參考。

3. 估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 吾等參考當地的土地(與物業特點相近)的售價。該等可資比較物業的樓面價分別介乎每平方米人民幣3,200元至人民幣3,700元(作住宅用途)及介乎每平方米人民幣2,300元至人民幣2,900元(作商業用途)。吾等已考慮可資比較物業與物業在位置、規模及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出物業的假設單價。
4. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中包括以下各項：
- a. 由於樓宇拆卸尚未完成，因此上述總地盤面積為約7,586.7平方米的物業並未取得國有土地使用權證；
 - b. 根據西安市棚戶區改造(包括物業)行政措施，棚戶區改造的土地用途優先納入年度土地用途規劃；及
 - c. 大唐西市實業將透過競標、拍賣或上市參與土地收購程序，以於現有樓宇拆卸完成後收購物業的土地使用權。
5. 主要證書／批文概要載列如下：
- | | |
|--------------------------|------|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 沒有 |
| b. 國有土地使用權證／房地產權證(就土地而言) | 不適用* |
| c. 建設工程規劃許可證 | 不適用* |
| d. 建築工程施工許可證 | 不適用* |
| e. 預售許可證 | 不適用* |
| f. 建設工程竣工驗收證明書／備案表 | 不適用* |
| g. 房屋所有權證 | 不適用* |

* 物業於估值日期已訂約將予收購，附註5第b至g頁所載「不適用」代表於物業當前發展階段並不適用。

附錄A：物業的位置圖



來源：谷歌地圖及仲量聯行

1. 責任聲明

本通函乃按上市規則就有關本公司之資料提供有關詳情，董事願共同及個別負上全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載的資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份。本通函概無遺漏任何其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函有誤導成份。

2. 董事及主要行政人員之權益

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員或彼等任何聯繫人士於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之條文須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文而當作或視作彼等擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述本公司須保存之登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）而須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於股份及相關股份之權益

董事姓名	股份數目及 權益性質		所持相關 股份數目	購股權數量 個人權益	總計	已發行股份
	個人權益	公司權益				總數概約 百分比 (附註4)
呂先生	4,996,000	373,446,736 (附註1及2)	111,187,538 (附註3)	3,500,000	493,130,274	73.88%
楊先生	—	—	—	2,500,000	2,500,000	0.37%
厲劍峰先生	—	—	—	3,000,000	3,000,000	0.45%
黃國敦先生	—	—	—	2,500,000	2,500,000	0.37%
Jean-Guy Carrier先生	—	—	—	250,000	250,000	0.04%
鄭毓和先生	—	—	—	250,000	250,000	0.04%
徐耀華先生	—	—	—	250,000	250,000	0.04%
謝湧海先生	—	—	—	250,000	250,000	0.04%
王石先生	—	—	—	250,000	250,000	0.04%

附註：

- 373,446,736股股份由大唐西市國際控股持有。大唐西市國際控股由賣方全資擁有，而賣方由大唐西市投資全資擁有。呂先生乃大唐西市投資之控股股東，於大唐西市投資之已發行註冊股本中擁有約50.60%權益。因此，呂先生被視為於373,446,736股股份中擁有權益。

2. 20,000,000股股份由大唐西市國際控股以第三方借款人為受益人質押作抵押品。
3. 111,187,538股相關股份指Ion Tech Limited(「Ion Tech」)(為承授人)因行使日期為二零一九年七月十六日之期權契據(「期權契據」)下的認沽期權或已觸發認沽期權(視乎情況而定)而可能售予大唐西市國際控股(為授予人)的期權股份數目，其詳情載於本公司日期為二零一九年八月七日之通函。
4. 於最後實際可行日期的已發行股份總數為667,459,230股。

(b) 於大唐西市投資(本公司的相聯法團)股份的權益

董事姓名	股份數目	佔大唐西市投資 已發行註冊股本 的概約百分比
呂先生	110,000,000	50.60%
楊先生	30,000,000	13.80%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員或彼等各自之聯繫人士於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券中擁有或視作擁有根據證券及期貨條例第352條已登記於本公司須存置之登記冊內之權益或淡倉；或根據標準守則已知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

3. 主要股東之權益

於最後實際可行日期，據本公司董事或主要行政人員所知，下列人士或法團（除本公司董事或主要行政人員外）於股份及相關股份中擁有或視作或當作根據證券期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員10%或以上已發行有表決權股份的權益：

股東名稱	權益性質／身份	股份數目 (附註1)	已發行股份總數 概約百分比 (附註14)
大唐西市國際控股 (附註2)	實益擁有人	484,634,274 (L) (附註12及13)	72.61%
賣方 (附註2)	受控法團權益	484,634,274 (L) (附註12及13)	72.61%
大唐西市投資 (附註2)	受控法團權益	484,634,274 (L) (附註12及13)	72.61%
朱榮華女士 (附註3)	配偶權益	493,130,274 (L)	73.88%
Ion Tech	實益擁有人	111,187,538 (L) 111,187,538 (S) (附註11)	16.66%
Citiplus Investment Limited (附註4)	受控法團權益	111,187,538 (L) 111,187,538 (S) (附註11)	16.66%
新世界發展有限公司 (附註5)	受控法團權益	111,187,538 (L) 111,187,538 (S) (附註11)	16.66%
周大福企業有限公司 (附註6)	受控法團權益	111,187,538 (L) 111,187,538 (S) (附註11)	16.66%
周大福(控股)有限公司 (附註7)	受控法團權益	111,187,538 (L) 111,187,538 (S) (附註11)	16.66%
Chow Tai Fook Capital Limited (附註8)	受控法團權益	111,187,538 (L) 111,187,538 (S) (附註11)	16.66%
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (附註9)	受控法團權益	111,187,538 (L) 111,187,538 (S) (附註11)	16.66%
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (附註10)	受控法團權益	111,187,538 (L) 111,187,538 (S) (附註11)	16.66%

附註：

1. 字母「L」及「S」分別代表在股份中的好倉與淡倉。
2. 大唐西市國際控股由賣方全資擁有，而賣方由大唐西市投資全資擁有，而後者由呂先生擁有約50.60%及楊先生擁有約13.80%權益。
3. 朱榮華女士被視為透過其配偶呂先生持有的權益於493,130,274股股份中擁有權益。
4. Citiplus Investment Limited (「Citiplus」) 直接持有Ion Tech 100%權益，故此被視為於Ion Tech持有的股份中擁有權益。
5. 新世界發展有限公司 (「新世界發展」) 直接持有Citiplus 100%權益，故此被視為於Citiplus持有的股份中擁有權益。
6. 周大福企業有限公司 (「周大福企業」) 連同其附屬公司持有新世界發展三分之一以上已發行股份，故此被視為於新世界發展持有的股份中擁有權益。
7. 周大福(控股)有限公司 (「周大福(控股)」) 直接持有周大福企業100%權益，故此被視為於周大福企業持有的股份中擁有權益。
8. Chow Tai Fook Capital Limited (「CTFC」) 直接持有周大福(控股)約81.03%權益，故此被視為於周大福(控股)持有的股份中擁有權益。
9. Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited直接持有CTFC約46.65%權益，故此被視為於CTFC持有的股份中擁有權益。
10. Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited直接持有CTFC約48.98%權益，故此被視為於CTFC持有的股份中擁有權益。
11. Ion Tech訂立日期為二零一九年七月十六日的認購協議以有條件認購111,187,538股股份，而就此，大唐西市國際控股向Ion Tech授出認沽期權，可要求大唐西市國際控股根據認沽期權契據購買全部或部分期權股份。
12. 包括由大唐西市國際控股持有的373,446,736股股份及111,187,538股相關股份，指Ion Tech因行使認沽期權契據下的認沽期權或已觸發認沽期權(視乎情況而定)而可能售予大唐西市國際控股的期權股份數目。
13. 20,000,000股股份由大唐西市國際控股以第三方借款人為受益人質押作抵押品。
14. 於最後實際可行日期的已發行股份總數為667,459,230股。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與經擴大集團任何成員公司訂立或建議訂立經擴大集團於一年內不得不予賠償(法定賠償除外)而終止之任何現有或建議服務合約或服務協議。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於與本集團業務構成或可能構成競爭之任何業務(本集團業務除外)中直接或間接擁有權益。

6. 董事於資產／合約之權益及其他權益

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，董事概無於經擴大集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日)以來所收購或出售或租用或擬收購或出售或租用之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

由於(i)呂先生(本公司主席、執行董事兼最終控股股東)亦為大唐西市投資、賣方及大唐西市國際控股的董事及大唐西市投資的股東；(ii)楊先生(執行董事)亦為大唐西市投資的股東；及(iii)黃國敦先生(本公司執行董事兼副行政總裁)亦為賣方、大唐西市國際控股、目標集團各成員公司及買方的董事，上述全體董事視為於(i)購股協議及據此擬進行的交易；連同(ii)擔保安排中擁有重大權益。

除所披露者外，於本通函日期，概無任何董事於當中擁有重大權益而仍然生效且對經擴大集團業務屬重大之合約或安排。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，經擴大集團概無成員公司牽涉任何重大訴訟或重大索賠，據董事所知，經擴大集團任何其他成員公司概無待決或面臨重大訴訟或索賠。

8. 專家及同意書

於本通函中發表意見及建議之專家之資格如下：

名稱	資格
第一上海融資有限公司	可進行證券及期貨條例項下第6類受規管活動(就機構融資提供意見)之持牌法團，獲委任獨立財務顧問以就(i)購股協議及據此擬進行的交易；連同(ii)擔保安排向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
安永會計師事務所	執業會計師
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立物業估值師

各專家已就刊發本通函發出同意書，表示同意以本通函刊載之形式及內容轉載其函件、報告、建議及／或引述其名稱，而迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，各專家概無擁有經擴大集團任何成員公司之股權或可認購或委派他人認購經擴大集團任何成員公司之任何證券之權利(無論是否具有法律執行效力)。

於最後實際可行日期，各專家概無在經擴大集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日)以來所收購或出售或租用或擬收購或出售或租用之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

9. 重大合約

除下文所披露者外，緊接本通函日期前兩年內，經擴大集團任何成員公司概無訂立任何重大合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) Metallic Icon Limited、DTXS Technologies Limited（本公司的間接非全資附屬公司）、Digital Mind Holdings Limited、林大煒先生及譚志榮先生訂立日期為二零一八年十二月二十四日的買賣協議，據此，DTXS Technologies Limited同意出售而Metallic Icon Limited同意購買Digital Mind Holdings Limited的85%股權，代價為港幣48,000,000元；
- (b) 一名獨立第三方及太元拓展有限公司（本公司之全資附屬公司）訂立日期為二零一八年十二月三十一日的買賣協議，據此，太元拓展有限公司同意出售而獨立第三方同意購買太元濬海有限公司的全部股權，總現金代價相當於約港幣17,369,000元；
- (c) 就日期為二零一六年六月二十日的買賣協議，內容有關買賣中國景星麟鳳拍賣控股有限公司全部股權，本公司間接全資附屬公司大唐西市拍賣有限公司與趙春安先生及安新鮮女士訂立日期為二零一九年六月二十六日的補充協議；
- (d) 本公司及Ion Tech（本公司的獨立第三方）訂立日期為二零一九年七月十六日的認購協議，據此，本公司有條件同意配發及發行及Ion Tech有條件同意認購111,187,538股新股份，認購價為每股認購股份港幣5.3873元；
- (e) 購股協議；
- (f) 貸款協議；
- (g) 擔保協議；
- (h) 反擔保協議；及
- (i) Harbour Front Limited（本公司的獨立第三方）及本公司訂立日期為二零一九年十二月三十日的買賣協議，內容有關出售太元拓展有限公司全部已發行股本及轉讓

股東貸款(根據買賣協議的條款及條件，太元拓展有限公司及其附屬公司於完成日期結欠本公司的貸款淨額及債務(如有))，現金總代價為港幣16,756,000元。

10. 一般事項

- (a) 本公司的公司秘書為鄧文祖先生(「鄧先生」)。鄧先生畢業於威斯康辛大學麥迪遜分校，獲工商管理學士學位。彼為美國會計師公會會員，亦為香港會計師公會會員；
- (b) 本公司註冊辦事處位於Crawford House, 4th Floor, 50 Cedar Avenue, Hamilton HM11, Bermuda；
- (c) 本公司於香港的總公司及主要營業地點位於香港中環夏慤道12號美國銀行中心8樓811-817室；
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓；及
- (e) 本通函中英文本如有任何歧異，一概以英文本為準。

11. 備查文件

以下文件之副本將可於本通函日期起至股東特別大會日期(包括當日)期間星期一至星期五上午九時三十分至下午五時三十分(公眾假期除外)在本公司的辦事處(香港中環夏慤道12號美國銀行中心8樓811-817室)查閱：

- (a) 本公司之章程大綱及公司細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一節所述重大合約；
- (c) 董事會函件，全文載於本通函第7至33頁；
- (d) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第34至35頁；
- (e) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第36至66頁；

- (f) 本公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個財政年度之年報及本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告；
- (g) 目標集團之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (h) 經擴大集團之未經審核備考財務資料，全文載於本通函附錄四；
- (i) 物業之估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (j) 本附錄「專家及同意書」一節所述同意書；
- (k) 本公司日期為二零一九年八月七日之通函；及
- (l) 本通函。

股東特別大會通告



DTXS Silk Road Investment Holdings Company Limited 大唐西市絲路投資控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：620)

股東特別大會通告

茲通告大唐西市絲路投資控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年三月十一日(星期三)上午十一時正假座香港中環夏慤道12號美國銀行中心地下大唐西市香港藝術品中心舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情以本公司普通決議案方式通過以下決議案。除文義另有所指外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二零年二月二十一日之通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認購股協議(註有「A」字樣並由股東特別大會主席簽署以資識別之副本已提呈予股東特別大會)及其項下擬進行之交易；
- (b) 待購股協議及其項下擬進行之交易完成後及鑒於上述項目完成，批准、確認及追認(1)擔保協議(註有「B」字樣並由股東特別大會主席簽署以資識別之副本已提呈予股東特別大會)；(2)反擔保協議(註有「C」字樣並由股東特別大會主席簽署以資識別之副本已提呈予股東特別大會)；及(3)擔保安排及其項下擬進行之交易；及

股東特別大會通告

- (c) 授權任何一名董事在其認為就落實購股協議、擔保協議、反擔保協議、擔保安排之條款及其項下擬進行之交易及其所附帶或相關之所有其他事宜或使之生效而言屬必要、適當、合宜或適宜之情況下，作出一切有關行動及事宜(包括(但不限於)簽署、簽立(親筆或加蓋印章)、完成及交付所有協議、文件及文據)，並就此或與之相關之事宜協定及作出有關修訂、修改或豁免。」

承董事會命
大唐西市絲路投資控股有限公司
執行董事兼行政總裁
厲劍峰

香港，二零二零年二月二十一日

附註：

1. 為釐定出席大會並於會上投票之權利，本公司將於二零二零年三月六日(星期五)至二零二零年三月十一日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記股份過戶。為符合資格出席於二零二零年三月十一日(星期三)舉行之股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格，須不遲於二零二零年三月五日(星期四)下午四時三十分送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
2. 根據上市規則第13.39(4)條及本公司公司細則，於股東特別大會上，股東將以按股數投票方式表決，而就股東特別大會上將予提呈之決議案，股東特別大會主席將提出以按股數投票方式表決。投票結果將於股東特別大會後根據上市規則第2.07C條予以公佈。
3. 任何有權出席股東特別大會並於會上投票之股東均有權委派他人代表其出席，並代其投票。受委代表毋須為股東。倘委任多於一名受委代表，則須於有關代表委任表格內註明每名經此委任之受委代表所代表之股份數目。
4. 如屬聯名股東，則任何一名該等聯名股東均可就該等股份親身或委派代表表決，猶如其為唯一有權表決者；惟倘超過一名上述聯名股東親身或委派代表出席股東特別大會，則僅接納於股東名冊內就有關股份名列首位之與會聯名登記股東的投票，而其他聯名股東一概無權投票。

股東特別大會通告

5. 代表委任表格及(倘董事會規定)經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或有關授權書之經核證副本，必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，方為有效。交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷。

於本通告日期，本公司董事會包括四名執行董事，即呂建中先生(主席)、楊興文先生、厲劍峰先生(行政總裁)及黃國敦先生(副行政總裁)；兩名非執行董事，即Jean-Guy Carrier先生及鄭家純博士；以及四名獨立非執行董事，即鄭毓和先生、徐耀華先生、謝湧海先生及王石先生。