

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或閣下應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓所有中國金洋集團有限公司股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格，送交買主或承讓人或經手買賣之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司以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。

---



# 中國金洋集團有限公司 CHINA GOLDJOY GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1282)

## 主要及關連交易 收購萊華泰盛有限公司 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



Lego Corporate  
Finance Limited

力高企業融資有限公司

---

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4頁至第19頁。獨立董事委員會函件載於本通函第20頁。獨立財務顧問函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第21頁至第40頁。本公司將於二零一七年十二月二十七日(星期三)上午十一時正假座香港金鐘道89號力寶中心二座19樓1908-1909室召開股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁。

本通函隨附股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請閣下盡快按照代表委任表格上列印之指示填妥表格，並無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上表決。

二零一七年十二月八日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
獨立董事委員會函件 .....	20
獨立財務顧問函件 .....	21
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 目標公司之會計師報告 .....	II-1
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	III-1
附錄四 — 目標公司之管理層討論及分析 .....	IV-1
附錄五 — 物業估值報告 .....	V-1
附錄六 — 一般資料 .....	VI-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有指明外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據協議條款向賣方收購銷售權益；
「協議」	指	由買方與賣方就買賣銷售權益訂立日期為二零一七年八月四日的協議(經補充協議修訂)；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「本公司」	指	中國金洋集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1282)；
「完成」	指	收購事項之完成；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東特別大會，以酌情批准(其中包括)本協議及其項下擬進行之交易；
「經擴大集團」	指	本集團及目標公司；
「Foresea Life」	指	前海人壽保險股份有限公司，一間於中國成立之股份有限公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會由全體獨立非執行董事組成，旨在就協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見；

---

## 釋 義

---

「獨立財務顧問」或「力高」	指	力高企業融資有限公司，根據證券及期貨條例進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，以及獨立財務顧問就協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	股東，不包括姚先生及其聯繫人士；
「最後實際可行日期」	指	二零一七年十二月七日，即本通函付印前為確定其中若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「姚先生」	指	姚建輝先生，本公司董事會主席及執行董事；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「項目」	指	名為「世紀城」的物業開發項目，位於中國江西省贛州市章江新區，總樓面面積為128,461.2平方米；
「買方」	指	深圳寶開實業有限公司，一間於中國成立之公司，為本公司間接全資附屬公司；
「相關股東」	指	姚先生、Tinmark及Foresea Life，於本通函日期，彼等於15,035,863,600股股份(佔已發行股份總數約65.34%)中共同擁有權益；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「銷售權益」	指	目標公司之100%股權；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東」	指	本公司股東；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

---

## 釋 義

---

「補充協議」	指 由買方與賣方訂立日期為二零一七年九月六日之補充協議；
「目標公司」	指 萊華泰盛有限公司，一間於中國成立之有限公司；
「Tinmark」	指 Tinmark Development Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及為本公司之控股股東，其由姚先生全資擁有；
「賣方」	指 萊華商置有限公司，一間於中國成立之有限公司；
「賣方債務」	指 賣方於最後可行日期應付目標公司債務總額為人民幣1,336,000,000元；及
「%」	指 百分比。

附註： 為僅供說明用途，人民幣兌港元乃按人民幣1.00元兌1.117港元的匯率進行換算。



中國金洋集團有限公司  
CHINA GOLDJOY GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1282)

執行董事：

姚建輝先生

(主席兼首席執行官)

李敏斌先生

張弛先生

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

黃煒先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

金鐘道89號

力寶中心2座

19樓1908至1909室

獨立非執行董事：

王振邦先生

李國安教授

李均雄先生

敬啟者：

主要及關連交易  
收購萊華泰盛有限公司

茲提述本公司日期為二零一七年八月四日、二零一七年八月三十一日、二零一七年九月六日、二零一七年九月八日、二零一七年九月二十二日、二零一七年十月三十日及二零一七年十一月三十日之公告，內容有關收購事項。

本通函之目的是提供(其中包括)(i)協議之其他詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之意見函件；(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)本集團及目標公司之財務資料；及(v)物業估值報告。

收購事項

買方(本公司的全資附屬公司)與賣方就收購事項訂立協議。

協議主要條款載列如下。

---

## 董事會函件

---

### 將予收購之資產：

銷售權益為目標公司之100%股權。目標公司持有該項目。

### 代價：

收購事項之代價為人民幣1,720,000,000元(相當於約1,921,240,000港元)。代價乃經訂約方公平磋商並參考(其中包括)：

- (1) 目標公司截至二零一七年六月三十日之未經審核資產淨值；
- (2) 根據目標公司截至二零一七年六月三十日持有之物業初步估值並經考慮估計之應付建築成本及開發商利潤後，目標公司應佔物業增值約為人民幣56,000,000元；
- (3) 中國的現行物業市場狀況；
- (4) 於由目標公司出售物業後將支付予目標公司未來稅項負債估計為人民幣32,000,000元；及
- (5) 完成後本集團應得收益。

於最後實際可行日期，買方根據收購事項條款向賣方支付人民幣100,000,000元。倘訂約方未能進行收購事項，根據協議，該等款項可予退款。

於二零一七年九月六日，買方與賣方訂立補充協議以修訂下列收購事項代價支付條款：

- (i) 賣方債務將於完成時從買方應付收購事項之代價中扣除；及
- (ii) 金額為人民幣284,000,000元的收購事項的代價之結餘將按下述方式支付：
  - (a) 協議項下擬進行之交易獲股東於股東特別大會上批准當日後(或倘並無召開股東特別大會，銷售權益之轉讓由登記及公證手續辦理完畢之日後)十個營業日內(定義見協議)，支付人民幣19,200,000元；
  - (b) 銷售權益之轉讓由中國當地工商行政管理局登記完成之日後十個營業日內(定義見協議)支付人民幣38,400,000元；

---

## 董事會函件

---

(c) 於完成日後60個曆日內支付人民幣57,600,000元；及

(d) 於完成日後180個曆日內支付人民幣168,800,000元。

本公司董事會認為該等抵銷安排符合本公司及股東之整體利益，惟於完成後賣方不會拖欠目標公司任何未償還債務。於完成日期及轉讓銷售權益相關程式完成後，遞延支付收購事項代價金額剩餘結餘較大款項符合本公司利益。鑒於上述原因，董事（包括獨立非執行董事）認為，補充協議及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合股東之整體利益。

本集團擬通過變現證券投資以其內部財務資源為收購事項的代價結餘撥付資金。於二零一七年九月六日，倘本集團於收購事項及該項目上出現資金短缺，Tinmark承諾（「**Tinmark承諾**」）會向本集團提供無抵押財務援助（最高金額500,000,000港元，年利率5%，為期12個月）。於二零一七年九月七日，本公司與姚先生亦履行無抵押備用貸款融資協議（「**姚備用融資協議**」），據此，姚先生同意以最高金額500,000,000港元按5%之年利率提供無抵押貸款融資予本公司，且無明確到期日。

### 先決條件：

完成將於以下條件達成後方告發生：

- (a) 買方已信納由買方對目標公司之業務、經營及財務狀況所作的有關查詢、調查及盡職審查之結果；
- (b) 買方及／或本公司已根據上市規則及其他適用法律就收購事項自股東及／或聯交所取得所有必要批准；
- (c) 自協議日期起，概無對目標公司的業務、財務、經營或資產產生重大不利影響的事件或情況；及
- (d) 賣方作出的所有聲明、保證及承諾於重大方面保持真實、準確且不具誤導性。

---

## 董事會函件

---

買方有權豁免上述所有條件(除條件(b)外)。儘管條件(b)獲相關股東批准後已達成，本公司仍需要在收購事項完成前於臨時股東大會上尋求獨立股東批准收購事項。本公司目前無意豁免任何其他先決條件。

### 完成：

完成應於上述先決條件達成或獲豁免後第三(3)個營業日(定義見協議)或賣方與買方書面協定的有關其他日期發生。倘上述任何先決條件(除條件(b)項外)無法於二零一七年十二月三十一日或之前達成或獲豁免條件(b)，則協議將失效，而各方均不承擔任何義務及責任。各方預計將於二零一七年十二月末前完成收購。

完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，其業績將綜合計入本集團賬目。

### 收購事項的理由

本公司已於二零一七年採納物業開發與投資作為本集團主要業務活動之一。本集團一直積極尋找物業投資及發展之適當機會以拓寬收入來源並為股東提供更佳回報。於二零一六年六月，本集團收購了深圳邦凱新能源有限公司(「深圳邦凱」)及深圳邦凱持有的預留作發展科技工業園之用的部分土地。於二零一六年年底，本集團於香港收購了若干物業。該等物業中之一部分乃為投資目的而持有。本公司董事會的若干成員具有相關物業投資、開發及管理經驗。根據彼等之經驗，本集團有能力於中國及香港的房地產市場投資及發展。

目標公司持有項目且擁有於物業開發及管理經驗豐富之管理團隊。於當地政府政策支持下，贛州市近年來經濟增長迅速。其房地產市場之住宅、酒店及商業單元需求高。本公司董事會認為鑒於其地理位置、當地政策支持、贛州市物業需求及贛州市整體房地產市場及經濟發展前景，收購事項為擁有巨大發展潛力之良好投資機會。本公司董事會相信本集團將從物業出售及租賃以及項目價值的預期增長中獲利。

---

## 董事會函件

---

基於上述披露之因素，董事（經考慮獨立財務顧問的意見後，包括獨立非執行董事）認為協議及收購事項的條款屬公平合理的正常商業條款，且符合本公司及股東的整體利益。

### 目標公司的財務資料

#### 項目

目標公司主要從事房地產物業銷售及開發，及於中國持有該項目。

該項目位於中國江西省贛州市章江新區，佔地面積128,461.2平方米，其中建築面積635,339.62平方米。目標公司擬持有土地建築面積40,983.03平方米作商業用途、23,261.87平方米作酒店用途、41,164.71平方米作商業辦公停車位，以及該項目項下土地餘下部分將出售或出租。

# 董事會函件

截至二零一七年六月三十日之項目詳情載列如下：

(A)

兩幅 土地 (地塊 編號)	項目/用途 擬定用途	出售/ 出租/自持	建築狀況	預計完成建築 工程時間	預計交付時間	可予管理 面積 平方米	總建築面 積 平方米	出售面積 平方米	售價 人民幣千元	預售面積 平方米	合約金額 人民幣千元	未出售面 積 平方米	將於二零一 八年九月前 出售/預售 面積 平方米	市場價值 人民幣千元	總建築成本 人民幣千元	已付 總建築成本 人民幣千元	未支付 建築成本 (附註1)
H25	住宅(標準)	出售	竣工建築	已完成	將於二零一七年十二月 底交付(附註3)	—	97,745	97,666	619,836	—	—	79	79	700,000	445,960	336,183	109,777
	住宅(非標準)	出售	竣工建築	已完成	將於二零一七年十二月 底交付(附註4)	—	15,292	14,917	101,073	375	2,804	—	0	0	123,164	92,846	30,318
	1539個停車位	出售	竣工建築	已完成	將於二零一七年至二零 二零年交付(附註5)	—	50,679	38,923	44,867	11,756	44,867	38,923	38,923	141,800	223,503	165,092	58,411
	零售	出售	竣工建築/ 尚未出售	已完成	將於二零一七年至二零 一八年售出並交付	—	12,713	—	—	—	—	12,713	12,713	148,700	59,672	40,181	19,491
	幼兒園	出售	竣工建築	已完成	將於二零一七年十二月 底交付(附註6)	—	2,979	—	21,905	2,979	21,905	—	0	0	13,102	9,800	3,301
	小計					—	179,408	112,583	720,909	15,110	69,576	51,715	51,715	990,500	865,401	644,103	221,298
H26	住宅(標準)	出售	修建中	不晚於二零一八年 一月	未出售物業將於二零一 八年底售出並交付 (附註7)	124,289	136,807	115,449	791,663	115,449	791,663	21,358	21,091	175,100	701,583	437,136	264,447
	住宅(非標準)	出售	修建中	不晚於二零一八年 一月	未出售物業將於二零一 八年底售出並交付 (附註8)	66,465	66,465	47,084	313,892	47,084	313,892	19,431	19,431	161,300	358,828	212,375	146,453
	辦公室	出售	修建中	於二零二零年 十二月	將於二零二零年底售出 並交付(附註9)	—	36,587	—	—	—	—	36,587	0	—	262,749	66,639	196,110
	2006個停車位	出售	修建中	於二零一八年 五月	將於二零一八年售出並 於二零二零年分批 交付(附註10)	—	99,424	—	—	—	—	99,424	99,424	240,700	417,681	280,629	137,052
	零售	出售	修建中	於二零一八年一月	將於二零一八年售出並 於二零一九年底交 付(附註11)	10,026	11,239	—	—	—	—	11,239	11,239	131,500	49,997	31,827	18,170
	819個作商業用途之 停車位	出租(附註2)	修建中	於二零一九年一月	—(附註12)	—	41,165	—	—	—	—	41,165	0	—	172,933	116,189	56,744
	商場	出租(附註2)	修建中	於二零一八年十月	—(附註13)	37,023	40,983	—	—	—	—	40,983	0	—	311,701	137,891	173,810
	酒店	出租(附註2)	修建中	於二零二零年 十二月	—(附註14)	—	23,262	—	—	—	—	23,262	0	—	184,341	53,993	130,348
	小計					237,803	455,932	—	—	162,483	1,105,555	293,449	151,185	708,600	2,439,813	1,336,680	1,123,133
	總計：					237,803	638,340	112,583	720,909	177,593	1,175,131	345,164	202,900	1,699,100	3,325,214	1,980,782	1,344,431

## 董事會函件

附註1： 本公司擬通過(i)動用項目物業銷售及預售所得款項於二零一八年九月將獲人民幣999,800,000元(約1,116,765,000港元)；(ii)銀行借款；及(iii)其證券投資變現之內部財務資源結清該項目未償還建築成本。本公司可能亦根據由Tinmark根據Tinmark承諾及／或由姚先生根據姚備用融資協議提供之財務援助(倘需要)。

附註2： 於最後實際可行日期，由於有關物業仍在施工中，概無與任何承租人、任何商場運營商或本公司關連人士訂立合約或協議；及本公司並無項目關於購物商場及酒店部份經營及租賃之詳盡計劃。賣方及本公司均未發現任何購物商場及酒店之潛在運營商及租戶。當本公司與本公司任何關連人士就該等物業的租賃及經營達成任何協議時，倘根據上市規則要求，本公司將做出進一步公告(如適用)。

就本公司根據可獲得資料所知，於公共區域發現(i)寶能環球匯為第H26號地塊之購物商場名稱；(ii)購物商場租戶之一為寶能影院；及(iii)開發成為酒店之第H26號地塊之酒店名為萊華酒店之描述並非事實且為寶能集團於二零一四年十二月賣方收購目標公司前之市場營銷策略之部分。由於其仍處於施工中，購物商場及酒店尚無正式名稱，且各方並無訂立任何實際協議且目標公司並未就任何正式名稱之使用作出公開申報或登記。購物商場及酒店將於完工之後正式命名。

附註3： 97,666平方米包括944個單位作住宅(標準)用途的物業已於二零一六年售出及交付，其中總建築面積為85,970.92平方米的物業合法業權已截至二零一七年十月三十一日轉讓予新買家。估值中不包括轉讓物業合法業權。

附註4： (i)14,917平方米包括88個單位作住宅(非標準)用途的物業已於二零一六年售出及交付，其中總建築面積為12,784.93平方米的物業合法業權截至二零一七年十月三十一日已轉讓予新買家。估值中不包括轉讓物業合法業權；及(ii)375平方米(包括2個單位)已預售並預計將於二零一七年十二月交付。上述地區已納入估值。

附註5： 11,756平方米包括357個單位作停車位用途的物業已預售並預期於二零一七年十二月交付。

附註6： 2,979平方米作幼兒園用途的物業已預售並預期於二零一七年十二月交付。

附註7： 115,449平方米包括1,124個單位作住宅(標準)用途的物業已預售並預期於二零一七年十二月交付。已獲得住宅(標準)用途的預售牌照，除擬將於二零一七年十二月獲得之第20座。

附註8： 47,034平方米包括279個單位作住宅(非標準)用途的物業已預售並預期於二零一七年十二月交付。

附註9： 預售許可計劃於二零一九年獲得。

## 董事會函件

附註10： 銷售許可計劃於二零一八年五月獲得。

附註11： 某些零售單位已獲得預售許可；及餘下部分銷售許可計劃於二零一八年一月獲得。

附註12： 建築物所有權證書計劃於二零一八年十二月獲得。

附註13： 建築物所有權證書計劃於二零一八年十二月獲得。

附註14： 建築物所有權證書計劃於二零二零年七月獲得。

- (B) 轉讓合法所有權僅在提交建築工程完成通知後才能處理。由於西區建築於二零一六年底完成，相關法定職銜的轉讓正處於進展階段，估計將於二零一七年底完成。
- (C) 於第H25號地塊中的建築工程已於二零一六年十二月全部竣工。截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，自上述物業已確認之收益及成本分別達到約人民幣720,909,000元及人民幣604,041,000元。根據銷售合同和相關應收款項，即使合法所有權尚未轉交於買方，但物業的風險及報酬轉移至買家時，合法的無條件銷售合同生效，有關物業建設完成，物業已交付給買方，確認出售物業之收益合理。
- (D) 上述預售合約金額／應收款項總額為人民幣1,175,131,000元，預計將於二零一七年確認。於二零一七年六月三十日，已產生的建築成本總額估計將約為人民幣803,342,000元。第25號地塊的上述物業之建築工程已於二零一六年十二月全部竣工，第26號地塊的上述物業之建築工程預計將於二零一七年十二月竣工。
- (E) 於二零一七年六月三十日，若干開發中的地區均被認定為目標公司借款的抵押品，有關抵押品的詳情請參閱本通函第8頁及本通函第II-28頁目標公司之會計師報告的附註13。
- (F) 第H25號地塊及第H26號地塊的建築工程主要為項目的一份合約。由於第H26號的建築工程尚未完成，因此還有尚未支付的建築成本。目標公司根據該合約付款時間表支付有關款項，有關未支付建築成本尚未到期。

## 董事會函件

(G) 項目未支付建築成本明細載列如下：

兩幅土地 (地塊編號)		項目每部份之擬定用途	建築成本 人民幣千元	基礎設施成本 人民幣千元	運營成本 人民幣千元	總計 人民幣千元
H25		住宅(標準及非標準)	766	135,145	4,184	140,095
		1539個停車位	309	56,227	1,875	58,411
		零售	333	18,687	471	19,491
		幼兒園	18	3,173	110	3,301
		小計	<u>1,426</u>	<u>213,232</u>	<u>6,640</u>	<u>221,298</u>
H26		住宅(標準及非標準)	1,296	402,080	7,524	410,900
		辦公室	233	157,355	38,522	196,110
		2006個停車位	632	132,739	3,680	137,051
		零售	229	17,525	416	18,170
		819個作商業用途之 停車位	262	54,958	1,524	56,744
		商場	2,064	170,229	1,517	173,810
		酒店	5,409	100,446	24,493	130,348
		小計	<u>10,125</u>	<u>1,035,332</u>	<u>77,676</u>	<u>1,123,133</u>
		總計	<u>11,551</u>	<u>1,248,564</u>	<u>84,316</u>	<u>1,344,431</u>

(H) 估計未償還建築成本724,200,000港元(相當於人民幣648,300,000元)預期將於二零一八年十月前結清。餘下結餘預期將根據餘下在建物業的完成狀況在十二個月後結清。

## 董事會函件

### 財務資料

根據按與香港財務報告準則一致之基準編製的目標公司財務報表，其於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度及二零一七年一月一日至二零一七年六月三十日期間的經審核財務業績如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至二零一七年
	二零一五年 (經審核) 人民幣千元	二零一六年 (經審核) 人民幣千元	六月三十日 止六個月 (經審核) 人民幣千元
除所得稅前(虧損)/溢利淨額	(17,070)	89,410	(4,413)
除所得稅後(虧損)/溢利淨額	(13,123)	65,438	(3,413)
資產淨額	1,631,448	1,696,886	1,693,473

附註：應收目標公司之直接控股公司萊華商置有限公司(「萊華」)款項增加，主要由於轉入萊華集團層面之集中使用資金增加所致。

### 訂約雙方的資料

#### 本集團

本集團主要從事關於自動化相關設備、金融服務、高科技及新能源產品製造、物業投資開發及證券投資方面的貿易及提供服務。

#### 賣方

賣方主要從事投資控股。

於最後實際可行日期，賣方由張振純先生(「張先生」)間接全資擁有。張先生(46歲)為香港永久性居民，且為經驗豐富之投資者。彼已從事房地產投資業務超過10年。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)賣方於二零一四年十二月完成收購目標公司，代價約為人民幣1,650,000,000元(並無任何來自本公司及其營公司任何關連人士之財務援助)且收購前目標公司最終控股股東為姚先生之兄長姚振華先生；及(ii)同時，倘於二零一四年十二月賣方收購目標公司，張先生為賣方之最終實益擁有人。

## 董事會函件

相比於寶能集團，目標公司於市場知名度較低。於二零一四年十二月賣方收購目標公司時，賣方及寶能地產股份有限公司（「寶能」）口頭同意寶能或其附屬公司將於銀行要求下就支援目標公司未來融資提供企業擔保。寶能控股（中國）有限公司（「寶能控股（中國）」）與深圳市寶能投資集團有限公司（統稱「寶能實體」）為確保目標公司的物業發展融資向銀行借款446,800,000港元（相當於人民幣400,000,000元），已於二零一六年九月訂立目標公司以貸款銀行為受益人的企業擔保（「企業擔保」）。姚振華先生為各個寶能實體之最終控股股東。賣方及張先生則為寶能實體提供之企業擔保提供彼等賠償金以最小化寶能實體之風險。

根據董事作出一切查詢後所深知、盡悉及確信，張先生與寶能集團的過往關係載列如下：

- (i) 張先生，通過其全資實體，於二零零零年至二零一六年期間收購若干專門從事房地產開發的項目公司；
- (ii) 張先生，通過其全資實體，與寶能集團訂立合約以於一九九八年至二零零七年期間擔任若干房地產開發項目的承包商；
- (iii) 深圳粵錦投資有限公司（「深圳粵錦」）（一間由張先生全資擁有之公司）已與一名獨立第三方深圳創航企業管理有限公司（「深圳創航」）以及寶能控股（中國）訂立良好業務關係，據此，深圳粵錦應收深圳創航款項為人民幣401,200,000元，且已於二零一六年五月結算，以及深圳粵錦應付寶能控股（中國）款項為人民幣382,500,000元，且已於二零一五年七月結算；
- (iv) 寶能實體向目標公司提供之企業擔保，其自二零一七年十一月八日起已悉數釋放及解除；及
- (v) 賣方及張先生就寶能實體提供之企業擔保提供之賠償金，其自二零一七年十一月八日起已悉數釋放及解除。

除上述披露外，賣方（及其最終實益擁有人）與本公司及／或其關連人士（包括姚先生及姚振華先生）概無其他協議、安排、理解或承諾（無論正式或非正式，明示或暗示）；寶能控股（中國）與深圳粵錦及深圳創航並無任何其他關係；以及姚振華先生自賣方於二零一四年十二月完成收購目標公司後停止與賣方及目標公司有任何權益／關係。姚先生同意於完成收購後繼續擔任目標公司之法定代表，以不擾亂申請項目建築許可證。彼於完成發行項目建

---

## 董事會函件

---

築許可證後於二零一六年二月辭去目標公司法定代表一職。於最後實際可實行日期，目標公司、賣方(及其最終實益擁有人)及本公司及其關連人士(包括姚先生及姚振華先生)概無其他關係；及賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方且與本公司及其關連人士概無關聯。因此，根據上市規則第14A章，收購事項將不會構成關連交易。

根據董事作出一切查詢後所深知、盡悉及確信，

- (i) 鄭凌翼先生(「鄭先生」)自二零一五年十二月十六日至二零一六年五月三十一日為賣方之主席及法定代表，自二零一六年二月一日至二零一六年五月三十一日，為目標公司法定代表，且自二零一六年六月一日起，重新加入寶能控股(中國)擔任副總經理。寶能控股(中國)及賣方／目標公司間之服務並無重疊；
- (ii) 陶偉平先生(「陶先生」)於二零一四年七月前為寶能地產股份有限公司(「寶能地產」)之計劃財務中心副總監，自二零一四年七月起為目標公司之副總經理，自二零一六年六月起為賣方之法定代表且自二零一六年八月起為目標公司之法定代表。寶能地產及賣方／目標公司間之服務並無重疊；及
- (iii) 姚先生於二零一六年二月辭任目標公司法定代表之後，鄭先生及陶先生堅守於目標公司之崗位，以確保目標公司年平穩過渡並順利運作。

除以上披露外，鄭先生及姚先生於本公司其他關連人士中均未曾及並無擔任任何其他職位。

張先生有意退出其於目標公司之投資。於二零一七年二月或前後，張先生知會一名第三方其出售於目標公司權益之意向及張先生正在尋找潛在買家。第三方為一名中國商人，其與本公司及其關連人士(包括寶能集團及其聯繫人)並無任何關係。自彼等於一個商業場合

## 董事會函件

第一次相識以來，該第三方已與李敏斌先生聯繫了幾年。該第三方聯繫本公司執行董事及投資委員會成員李敏斌先生以作為潛在買家評估本集團權益。李先生於二零一七年三月得知此機會並將其上報予本公司投資委員會（由姚先生、邵作生先生及其本人組成）。

於二零一七年五月五日，本公司投資委員會批准建議收購計劃。於意向性批准後，本集團與張先生就收購事項開始協商。

### 上市規則的涵義

儘管賣方、張先生與本公司及公司的關連人士不存在關連關係，鑒於上述所披露賣方、張先生與寶能集團之間的過往業務關係，為踐行良好企業管治，本公司視收購事項為根據上市規則第14A章下的關連交易。

由於有關收購事項的若干項適用百分比率超過25%且該等全部低於100%，故收購事項構成本公司一項主要及關連交易且須遵守上市規則項下申報、公告及獨立股東批准規定。

於最後實際可行日期，所發行股份總數為23,012,666,100股及相關股東控制本公司合計15,035,863,600股股份，約佔本公司65.34%之權益。就上市規則第14.44條而言，本公司已取得股東書面批准以代替舉行本公司股東大會以批准協議之條款及其項下擬進行之交易。

本公司相關股東之持股詳情如下：

	實益持有之 股份總數	持股概約 百分比
姚先生	44,468,000	0.19
Tinmark (附註1)	10,771,835,600	46.81
Foresea Life (附註2)	<u>4,219,560,000</u>	<u>18.34</u>
總計	<u>15,035,863,600</u>	<u>65.34</u>

附註：

1. Tinmark由姚先生全資實益擁有。
2. 姚振華先生是深圳市鉅盛華股份有限公司的實際控制人，該公司是於中國成立之股份有限公司。深圳市鉅盛華股份有限公司持有Foresea Life 51%之股權。姚振華先生為姚先生之兄長。

---

## 董事會函件

---

儘管本公司已獲得股東之書面批准，於完成前本公司將召開臨時股東大會尋求獨立股東批准該協議及其項下擬進行之交易。

根據上市規則第14A章，本公司認為收購事項乃為踐行良好企業管治的關連交易。然而，於通過董事會決議批准收購事項之日概無董事於收購事項中擁有重大權益，故概無董事就批准收購事項之相關決議案放棄投票。由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已成立，以就協議條款向獨立股東提供推薦意見。

### 收購事項對經擴大集團收益及資產及負債之財務影響

於完成後，目標公司將成為本集團之全資附屬公司，因此目標公司及其附屬公司的資產、負債及財務業績將合併為本集團的資產、負債及財務業績。

#### 資產及負債

如本通函附錄三所載之未經審核備考財務資料顯示，倘於二零一七年六月三十日完成，經擴大集團之總資產將在備考基礎上由7,585百萬港元增至約10,215.5百萬港元，總負債將在備考基礎上由2,328百萬港元增至約4,960.5百萬港元。

#### 收益

如載列於本通函附錄二第A部分之目標集團會計師報告顯示，截至二零一七年六月三十日止期間，目標公司擁有人應佔營業額及虧損淨額分別約為人民幣3.1百萬元及人民幣3.4百萬元。

股東務請垂注載列於本通函附錄三之經擴大集團未經審核備考財務資料。

#### 股東特別大會

本公司將於二零一七年十二月二十七日(星期三)上午十一時正假座香港金鐘道89號力寶中心二座19樓1908-1909室召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准協議及其項下擬進行之交易。

於最後可行日期，姚先生及其聯繫人直接或間接合共擁有本公司全部已發行股本的約65.34%。姚先生及其聯繫人將於就審議及酌情批准協議及其項下擬進行的交易而將予召開

---

## 董事會函件

---

的股東特別大會上放棄投票。除姚先生及其聯繫人外，概無股東於協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。除上述者外，概無其他股東須於股東特別大會上就有關協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

召開股東特別大會的通告載列於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請閣下盡快按照隨附代表委任表格上列印的指示填妥表格，並無論如何於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。

### 推薦建議

獨立董事委員會的推薦建議函件載於本通函第20頁及獨立財務顧問的函件載於本通函第21至40頁，當中載有(其中包括)其就協議及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見以及其於達致推薦建議時所考慮的主要因素，敬希垂注。

經考慮獨立財務顧問的意見後，獨立董事委員會認為協議的條款就獨立股東而言誠屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東的整體利益，故此建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准協議及其項下擬進行的交易。

董事(包括獨立非執行董事)認為協議的條款就獨立股東而言誠屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東的整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准協議及其項下擬進行的交易。

---

## 董事會函件

---

### 額外資料

本通函各附錄載有其他資料，敬希垂注。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
中國金洋集團有限公司  
公司秘書  
陳世寅  
謹啟

二零一七年十二月八日



中國金洋集團有限公司  
CHINA GOLDJOY GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1282)

敬啟者：

主要及關連交易  
收購萊華泰盛有限公司

吾等謹此提述本公司日期為二零一七年十二月八日的通函(「通函」)，而本函件構成通函其中一部分。本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任以就協議的條款對本公司及獨立股東而言是否屬公平合理以及訂立收購事項是否符合本公司及其股東的整體利益向獨立股東提供意見。力高企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及閣下提供意見。

吾等已考慮收購事項的各項詳情，尤其是進行收購事項的理由及其影響。吾等亦已審閱獨立財務顧問於彼等的函件中就協議及其項下擬進行的交易的條款所提供的意見(於本通函第21至40頁轉載)。

經考慮董事會函件所載的資料，並經計及獨立財務顧問的意見後，吾等認為儘管收購事項並非於本公司日常業務過程中進行，協議的條款乃按一般商業條款訂立，對本公司及獨立股東而言誠屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議閣下投票贊成擬於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准協議及其項下擬進行的交易。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

王振邦先生

李國安教授

李均雄先生

謹啟

二零一七年十二月八日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為獨立財務顧問力高企業融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，內容有關收購事項，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

### 主要及關連交易 收購萊華泰盛有限公司

#### 緒言

謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就有關收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關詳情載於 貴公司所刊發日期為二零一七年十二月八日的通函(「**通函**」)所載致股東的董事會函件(「**董事會函件**」)，而本函件構成通函其中一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一七年八月四日， 貴公司之全資附屬公司作為買方與賣方訂立協議，據此，買方有條件同意收購，及賣方有條件同意出售銷售權益，代價為人民幣1,720,000,000元(相當於約1,921,240,000港元)。於二零一七年九月六日，協議訂約方訂立補充協議以修訂代價結算方法。

鑒於載列於「訂約雙方的資料」一段之賣方、張先生及寶能集團之過往關係， 貴公司認為收購事項構成上市規則第14A章下符合良好企業管治之 貴公司關連交易。

於最後實際可行日期，姚先生及其聯繫人直接或間接共同持有約65.34%之 貴公司全部已發行股本。姚先生及其聯繫人將於就審議及酌情批准協議及其項下擬進行的交易而將予召開的股東特別大會上放棄投票。除姚先生及其聯繫人外，概無股東於協議及其項下擬進

---

## 獨立財務顧問函件

---

行的交易中擁有任何重大權益。除上述者外，概無其他股東須於股東特別大會上就有關協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事王振邦先生、李國安教授及李均雄先生組成的獨立董事委員會已經成立，已就協議條款是否按一般商業條款訂立及對獨立股東而言是否屬公平合理以及收購事項是否符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，及獨立股東應如何就將於股東特別大會上提呈以批准協議及其項下擬進行的交易之相關決議案投票提供意見。作為獨立財務顧問，吾等之責任為向獨立董事委員會及獨立股東就該等方面提供獨立意見。

於最後實際可行日期，力高企業融資有限公司與 貴公司之間並無任何可合理視作與力高企業融資有限公司之獨立性有關之關係或權益。於過去兩年， 貴集團與力高企業融資有限公司概無關聯。除與此次獲委任為獨立財務顧問相關之已付或應付正常專業費用外，吾等並無與 貴公司的已收或將收費用或利益安排。因此，吾等合資格就協議條款及其項下擬進行的交易提供獨立意見。

### 吾等意見之基準

於達致吾等之意見及建議時，吾等倚賴(i)通函所載或提述之資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問所提供之資料；(iii) 貴集團管理層所發表之意見及聲明；及(iv)吾等對相關公開資料之審閱。吾等已假設吾等獲 貴集團董事及／或管理層(彼等個別及共同就其負責)提供之一切資料及向吾等發表或通函所載或提述之聲明及意見，於通函日期在各方面均為真實、準確及完整，並可加以依賴。吾等亦假設通函所載之一切陳述及所作出或提述之聲明於股東特別大會日期均屬真實且根據上市規則第13.80條，直至股東特別大會日期，股東將儘早獲知會該等資料及聲明之任何重大變動。吾等亦假設 貴集團管理層之信念、意見及意向之所有該等聲明及通函所載或提述之該等聲明乃經審慎適當查詢後合理作出。吾等並無理由懷

疑 貴集團之管理層及／或 貴集團之顧問向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等亦已向 貴集團管理層尋求，並獲確認通函所提供及提述之資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，且 貴集團管理層向吾等提供之所有資料或陳述於作出時在各方面均為真實、準確、完整及並無誤導成份，且直至股東特別大會日期為止仍繼續如此。

吾等認為，吾等已審閱目前可供查閱之充足資料，以達致知情意見，並為吾等依賴通函所載資料之準確性提供合理依據，從而為吾等之推薦意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴集團管理層所提供之資料、所作出之陳述或所表達之意見進行任何獨立核實，亦無對 貴公司或認購者或任何彼等分別之附屬公司及聯繫人之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

### 所考慮之主要因素及理由

於達至吾等就收購事項之推薦意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 貴集團、買方及賣方之背景

##### 貴公司及 貴集團

貴公司為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，及其股份自二零一零年十二月十五日起於聯交所上市。

於最後實際可行日期， 貴集團主要從事貿易及提供自動化相關設備、金融服務、高科技及新能源產品製造、物業投資及開發以及證券投資等方面的服務。

##### 買方

深圳寶開實業有限公司(作為買方)於中國成立且為 貴公司之間接全資附屬公司。

##### 賣方

賣方主要從事投資控股。

於最後實際可行日期，賣方由張先生間接全資擁有。張先生為經驗豐富之投資者且已從事房地產投資業務超過10年。如董事會函件所載列，(i)賣方於二零一四年十二月完成收購目標公司，代價約為人民幣1,650,000,000元(並無任何來自 貴公司及其聯營公司任何關連人士之財務援助)且收購前目標公司最終控股股東為姚先生之兄長姚振

## 獨立財務顧問函件

華先生；及(ii)於二零一四年十二月賣方收購目標公司時，張先生為賣方之最終實益擁有人。姚振華先生與賣方及目標公司之關係詳情載列於董事會函件「訂約方資料」一段。

### 2. 貴集團之財務資料

下表概述 貴集團於截至二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月之關鍵財務資料，摘錄自 貴公司截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度之年度報告（「二零一五年年報」）（「二零一六年年報」）及 貴公司截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告（「二零一七年中報」）：

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (經審核)	二零一五年 千港元 (經審核)	二零一四年 千港元 (經審核)
收益	337,561	328,465	995,560	711,849	741,056
分部收益					
— 自動化	275,064	264,124	553,680	344,479	404,350
— 金融服務	65,035	1,199	84,953	—	—
— 製造	15,753	21,698	58,080	161,633	336,706
— 物業投資及開發	9,171	—	—	—	—
— 證券投資	(27,462)	41,444	294,847	205,737	—
毛利／(損)	79,958	93,152	473,438	264,936	(250,784)
毛利／(損)率	23.7%	28.4%	47.6%	37.2%	(33.8)%
投資物業公平值收益	66,979	—	462,734	—	—
貴公司擁有人應佔溢利／ (虧損)	89,860	14,851	466,593	181,687	(583,152)

## 獨立財務顧問函件

	於			
	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於十二月三十一日		
	二零一六年 千港元 (經審核)	二零一五年 千港元 (經審核)	二零一四年 千港元 (經審核)	
物業、廠房及設備	401,348	387,223	1,051	81,547
投資物業	1,704,532	1,509,524	—	—
貸款及墊款	938,024	987,605	—	—
可供出售金融資產	1,406,865	986,777	287,129	187,262
透過損益按公平值列賬之				
金融資產	781,898	748,901	343,905	1,162
客戶信託銀行結餘	408,427	50,485	—	—
現金及現金等價物	1,134,156	1,535,633	3,251,561	239,792
資產總額	7,585,006	7,005,740	4,332,000	877,279
負債總額	2,327,664	1,856,378	181,995	386,121
淨資產	5,257,342	5,149,362	4,150,005	491,158
貴公司擁有人應佔淨資產	4,795,204	4,702,597	4,150,005	491,158

### 於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度

貴集團收益自截至二零一四年十二月三十一日止年度約741.1百萬港元減少至截至二零一五年十二月三十一日止年度約711.8百萬港元，較上一年度減少約4.0%。如二零一五年年報所述，該減少乃主要由於(1)由於電子製造服務需求疲軟，製造分部收益減少，導致於二零一五年 貴集團低利潤及低增值的電子製造業務改革及撤銷；(2)由於行業競爭激烈導致的自動化分部收益減少；及部份由(3)作為新分部以擴展收入流來源的證券投資分部收益增加所抵銷。因此，較二零一四年同期毛損約250.8百萬港元，截至二零一五年十二月三十一日止年度之毛利達約264.9百萬港元。此外，較二零一四年同期毛損率約33.8%，截至二零一五年十二月三十一日止年度毛利率約為37.2%。毛利及毛利率之提升乃主要由於 貴集團於上市證券之投資收益增加及 貴集團固定資產並無任何減值虧損。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於二零一五年十二月三十一日，貴集團資產總額達約4,332.0百萬港元，其中現金及現金等價物達約3,251.6百萬港元，即貴集團資產總額的約75.1%。於二零一五年十二月三十一日，貴集團總負債達約182.0百萬港元，其中分類為持作出售之負債及貿易、票據、應計費用及其他應付款項分別為約60.6百萬港元及70.6百萬港元，分別佔貴集團總負債的約33.3%及38.8%。

### 截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度

貴集團收益由截至二零一五年十二月三十一日止年度約711.8百萬港元增長至截至二零一六年十二月三十一日止年度約995.6百萬港元，較上一年度增長約39.9%。如二零一六年年報所述，該等增長乃主要由於(1)現有自動化分部；(2)證券投資分部；(3)金融服務分部；及部份由(4)製造分部由於貴集團自二零一五年撤銷低利潤及低增值的電子製造業務導致的製造分部收益減少所抵銷的收益增加所致。因此，較二零一五年同期約264.9百萬港元，截至二零一六年十二月三十一日止年度毛利增長至約473.4百萬港元，增長約78.7%。此外，毛利率由二零一五年同期約37.2%增長至截至二零一五年十二月三十一日止年度約47.6%。毛利及毛利率增長乃主要由於自動化及證券投資分部的良好表現以及新增金融服務業務的貢獻。

貴公司擁有人應佔溢利由截至二零一五年十二月三十一日止年度約181.7百萬港元增長至截至二零一六年十二月三十一日止年度約466.6百萬港元，較上一年度增長約156.8%。如二零一六年年報所述，增長乃主要由於(1)貴公司持有土地及物業價值大幅升值約462.7百萬港元；(2)貴集團透過損益之金融資產收益增加；(3)自動化分部產生溢利增加；(4)金融服務分部產生溢利；及(5)利息收入增加；其中因(a)就生物識別指紋私隱保護平台FingerQ及相關裝置的若干知識產權向BIO-key Hong Kong Limited繳交的許可使用費淨額減少，及(b)貴公司總辦事處行政費用增加而有所抵銷。

於二零一六年十二月三十一日，貴集團資產總額為約7,005.7百萬港元，其中投資物業、貸款及墊款、可供出售金融資產及透過損益按公平值列賬的金融資產為約1,509.5百萬港元、987.6百萬港元、986.8百萬港元及748.9百萬港元，分別佔貴集團

資產總額的約21.5%、14.1%、14.1%及10.7%。同時，現金及現金等價物為約1,535.6百萬港元，約佔 貴集團資產總額的21.9%。於二零一六年十二月三十一日， 貴集團總負債為約1,856.4百萬港元，其中貿易、票據、應計費用及其他應付款項及銀行借款為約590.1百萬港元及779.6百萬港元，分別佔 貴集團總負債約31.8%及42.0%。

### 截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月

貴集團之收益自截至二零一六年六月三十日止六個月的約328.5百萬港元輕微增至截至二零一七年六月三十日止六個月的約337.6百萬港元，較去年同期增長約2.8%。誠如二零一七年中報所述，收益增加乃主要由於新增金融服務分部及部分被證券投資分部收益減少所抵銷。截至二零一七年六月三十日止六個月，自動化分部繼續為 貴集團的主要收益來源，佔總收益81.5%。 貴集團藉淘汰低利潤、低增值的電子製造業務完成其業務轉型，而LED照明業務僅於二零一六年第二季度方推出。因此，製造分部對收益的貢獻仍然較小。然而，截至二零一七年六月三十日止六個月之毛利減少至約80.0百萬港元，較二零一六年同期的約93.2百萬港元減少約14.2%。此外，截至二零一七年六月三十日止六個月之毛利率由二零一六年同期之約28.4%降至約23.7%。誠如二零一七年中報所述，毛利及毛利率之下降乃主要由於證券投資公平值減少及被金融服務分部的毛利及毛利率增加所抵銷。

貴公司擁有人應佔溢利自截至二零一六年六月三十日止六個月的約14.9百萬港元增至截至二零一七年六月三十日止六個月的約89.9百萬港元，較去年同期增長約503.4%。誠如二零一七年中報所述，該增長乃主要由於(1)投資物業公平值收益增加約67.0百萬港元；(2)投資的股息收益增加；(3)出售一間聯營實體所得收益約為25.0百萬港元；(4)金融服務分部產生溢利增加；及(5)製造分部產生的虧損減少，惟部分被證券投資分部產生的溢利減少及財務成本淨額增加所抵銷。

於二零一七年六月三十日， 貴集團之資產總值約為7,585.0百萬港元，其中投資物業、可供出售金融資產、貸款及墊款及透過損益按公平值入賬之金融資產分別約為1,704.5百萬港元、1,406.9百萬港元、938.0百萬港元及781.9百萬港元，分別約佔 貴

## 獨立財務顧問函件

集團資產總額的22.5%、18.5%、12.4%及10.3%。同時，現金及現金等價物約為1,134.2百萬港元，約佔 貴集團資產總額的15.0%。於二零一七年六月三十日， 貴集團之負債總額約為2,327.7百萬港元，其中貿易、票據、應計費用及其他應付款項及借貸分別約為1,157.6百萬港元及913.2百萬港元，並分別約佔 貴集團負債總額的49.7%及39.2%。

### 3. 目標公司的資料

目標公司主要從事房地產物業銷售及開發，及於中國持有該項目。

#### 3.1 項目

該項目位於中國江西省贛州市章江新區，佔地面積為128,461.2平方米，其中總建築面積為635,339.62平方米。目標公司擬持有土地建築面積40,983.03平方米作商業用途、23,261.87平方米作酒店用途、41,164.71平方米作商業辦公停車位，以及該項目項下土地餘下部分將出售或出租。

下表載列摘自董事會函件之該項目之物業組合：

擬定用途	出售／出租	建築狀況	預計完成建築工程 時間	總建築面積 (「建築面積」) (平方米)
<b>地塊(地塊編號H25)</b>				
1. 住宅(標準)	持作出售	竣工建築	已完成	97,745
2. 住宅(非標準)	持作出售	竣工建築	已完成	15,292
3. 1539個停車位	持作出售	竣工建築	已完成	50,679
4. 零售	持作出售	竣工建築／尚未出售	已完成	12,713
5. 幼兒園	持作出售	竣工建築	已完成	2,979

## 獨立財務顧問函件

擬定用途	出售／出租	建築狀況	預計完成建築工程時間	總建築面積 (「建築面積」) (平方米)
<b>地塊(地塊編號H26)</b>				
1. 住宅(標準)	持作出售	修建中	不遲於二零一八年一月	136,807
2. 住宅(非標準)	持作出售	修建中	不遲於二零一八年一月	66,465
3. 辦公室	持作出售	修建中	於二零二零年十二月	36,587
4. 2006個停車位	持作出售	修建中	於二零一八年五月	99,424
5. 零售	持作出售	修建中	於二零一八年一月	11,239
6. 819個作商業用途之停車位	持作出租(附註)	修建中	於二零一九年一月	41,165
7. 商場	持作出租(附註)	修建中	於二零一八年十月	40,983
8. 酒店	持作出租(附註)	修建中	於二零二零年十二月	23,262
<b>總計</b>				<b>635,340</b>

*附註：*

於最後實際可行日期，鑒於有關物業仍在施工中，概無與任何承租人、任何商場運營商或 貴公司關連人士訂立合約或協議；及 貴公司並無該項目關於購物商場及酒店部份經營及租賃之詳盡計劃。賣方及 貴公司均未發現任何購物商場及酒店之潛在運營商及租戶。

誠如董事會函件所載，於第H25號地塊中的建築工程已於二零一六年十二月全部竣工。截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，自上述物業已確認之收益及成本分別達到約人民幣720,909,000元及人民幣604,041,000元。根據銷售合同及相關應收款項，即使合法所有權尚未轉交予買方，但物業的風險及報酬轉移至買方時，合法的無條件銷售合同生效，有關物業建設完成，物業已交付給買方，確認出售物業之收益合理。

### 3.2 目標公司的財務資料

目標公司的財務資料載於本通函附錄二所載目標公司之會計師報告(「會計師報告」)。下表載列摘錄自會計師報告之目標公司截至二零一六年十二月三十一日止三個

## 獨立財務顧問函件

年度及截至二零一七年六月三十日止六個月之綜合財務資料摘要(乃根據香港會計師公會頒布的財務報告準則及詮釋編製)：

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年 人民幣千元 (經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (經審核)	二零一五年 人民幣千元 (經審核)	二零一四年 人民幣千元 (經審核)
收益	3,090	—	717,819	—	—
毛利	1,180	—	115,688	—	—
除稅前(虧損)/溢利	(4,413)	(15,366)	89,410	(17,070)	(4,252)
目標公司擁有人應佔 (虧損)/溢利	(3,413)	(12,811)	65,438	(13,123)	(3,338)
	於		於十二月三十一日		
	二零一七年 人民幣千元 (經審核)	二零一六年 人民幣千元 (經審核)	二零一五年 人民幣千元 (經審核)	二零一四年 人民幣千元 (經審核)	
發展中物業	1,556,898	1,271,211	1,681,368	1,182,582	
持作出售之已竣工 物業	296,277	296,277	—	—	
按金及其他應收款項 及其他預付款項	218,589	257,133	873,644	784,216	
應收直接控股公司 款項	1,335,970	360,890	125,600	209,000	
受限制現金	38,711	32,892	12,182	100,131	
現金及現金等價物	94,232	130,599	125,837	12,521	
已收客戶的預付款項	1,208,762	1,104,315	793,417	35,808	
借貸(流動及非流動 部分)	400,000	476,000	480,000	844,000	

如會計師報告所披露，目標公司截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月之收益源自物業之出售。

根據會計師報告，(i)目標公司於二零一七年六月三十日之資產總額約為人民幣3,632.7百萬元，其主要包括開發中物業約人民幣1,556.9百萬元，應收直接控股公司款項約人民幣1,336.0百萬元及已竣工持作待售物業約人民幣296.3百萬元；及(ii)目標公司於二零一七年六月三十日之負債總額約為人民幣1,939.2百萬元，其主要包括已收客戶的預付款項約為人民幣1,208.8百萬元及借貸約為人民幣400.0百萬元。

#### 4. 江西省房地產市場之前景

吾等注意到中國經濟於過去幾年飛速發展。根據中華人民共和國統計局，中國國內生產總值（「國內生產總值」）自二零一一年的約人民幣48.9萬億元增至二零一六年的約人民幣74.4萬億元，複合年增長率（「複合年增長率」）約為8.8%。根據江西統計局，江西省之國內生產總值自二零一一年的約人民幣11,700億元增至二零一六年的約人民幣18,360億元，複合年增長率約為9.4%。

此外，近年來，中國商用物業的房地產投資及銷售收入繼續增長。根據中華人民共和國統計局，中國商用物業的房地產投資及銷售收入總額分別由二零一一年的約人民幣6.2萬億元及人民幣5.9萬億元增至二零一六年的約人民幣10.3萬億元及人民幣11.8萬億元，複合年增長率分別約為10.7%及14.9%。於同期審查期間，根據江西統計局，江西省商用物業的房地產投資及銷售收入總額錄得複合年增長率分別約為15.4%及21.7%，並分別達至約人民幣1,770億元及人民幣2,678億元。

吾等注意到江西省商用物業的房地產投資及銷售收入的國內生產總值增長率較二零一一年至二零一六年的國家水平高。此外，吾等亦發現江西省之房地產市場具有下列主要動力：

- 江西省城鎮化正在穩步推進，導致住宅物業需求持續；及
- 從二零一一年至二零一六年，江西省城鎮家庭可支配收入錄得複合年增長率約10.4%。可支配收入及城鎮居民購買力增長預計帶動購買居住物業。

基於上述，吾等認為中國，特別是江西省(超過中國之增長)的經濟及房地產市場增長預計將為經擴大集團帶來有利商機。

### 5. 進行收購事項的理由及裨益

吾等就收購事項與 貴集團管理層討論。誠如董事會函件所披露，收購事項由於以下理由被視為符合 貴公司及獨立股東之整體利益：

#### *(i) 貴集團有能力投資及開發中國物業市場*

於二零一七年， 貴公司已採取物業開發及投資作為 貴集團主要業務活動之一。 貴集團一直積極物色合適的物業投資及發展機會，以擴闊收入來源，為股東帶來更佳回報。於二零一六年六月， 貴集團收購深圳邦凱新能源有限公司(「深圳邦凱」)及深圳邦凱持有之一部份土地已被指定用於發展科技工業園區。於二零一六年年末， 貴集團收購香港幾處物業。該等物業中的幾處持作投資用途。 貴公司若干董事已有物業投資、開發及管理相關經驗。藉助彼等之經驗， 貴集團有能力投資及開發中國及香港物業市場。

#### *(ii) 目標公司已產生收入及溢利*

儘管截至二零一七年六月三十日止六個月，目標公司獲除所得稅後淨虧損約人民幣3.4百萬元，截至二零一六年十二月三十一日止年度，目標公司產生除所得稅後淨溢利約人民幣65.4百萬元。誠如本通函「3.目標公司資料」一段所載，項目包括物業項目，由住宅、零售、辦公室、商場及酒店組成。於最後實際可行日期，根據物業估值報告，項目總面積約為635,339.62平方米。根據上述目標公司之財務表現，預計收購事項將有助於為經擴大集團帶來額外收入來源並提升其盈利能力。此外， 貴集團亦將獲得多樣性，除其自動化及證券投資分部外，其收益及收入可因此多樣化。

#### *(iii) 貴集團將自目標公司的經驗豐富的管理團隊及贛州市強勁房地產市場中獲益*

目標公司持有該項目且擁有一支於物業開發及管理經驗豐富的管理團隊。於當地政府政策支持下，贛州市於近年來經濟增長迅速。其房地產市場的住宅、酒店及商業單元需求量大。 貴公司董事會認為，考慮到其地理位置、當地政策支持、贛州市物業需

求及贛州市總體物業市場前景及經濟發展，收購事項為擁有優異開發潛力的良好投資機遇。

鑒於上述理由，以及本函件內「4.江西省房地產市場之前景」一段下所述之江西省房地產市場潛在驅動因素及本函件內「2. 貴集團之財務資料」一段及「3.2.目標公司的財務資料」一段下討論之吾等對 貴集團及目標公司財務資料之審閱，吾等同意 貴公司之意見，即 貴集團將自該項目內物業的銷售及租賃以及該項目的預期價值增長中獲益。

## 6. 估值

### 6.1 估值方法

該項目由 貴公司委任之獨立物業估值師D&P China (HK) Limited(「D&P」)估值。物業估值報告載於本通函附錄五(「物業估值報告」)。吾等已就D&P於中國對相似房地產物業權益進行估值之經驗及其獨立性與其進行訪談。基於吾等與D&P之訪談，吾等得悉D&P為知名獨立物業估值師，曾獲大量上市公司任命為彼等於(其中包括)中國之物業權益進行估值。吾等亦得悉D&P估值團隊之負責估值師取得專業資格後於中國物業估值擁有約20年經驗，且相關估值團隊成員擁有約5年至20年之估值經驗。

吾等亦審閱D&P之委任函件條款，並注意到委任之目的為編製一份物業估值報告及向 貴公司提供目標公司物業價值之意見。委任函件亦載有獨立物業估值師進行物業估值的典型的標準估值範圍。概無工作範圍限制而可能對D&P所發出的物業估值報告中的保證程度造成不利影響。吾等亦自D&P得悉其已就目標公司物業於二零一七年十月三十一日之市值估值(「估值」)目的進行現場勘測及作出相關諮詢且獲得進一步資料，且於估值過程中並未注意到異常。

## 6.2 估值方法

吾等自物業估值報告中注意到，於進行估值時，D&P已假設該項目將根據 貴公司提供的開發計劃進行開發及完工，且已採納下列估值方法：

- (a) 除該項目之酒店部分，D&P採用直接比較法並根據可資比較物業實際銷售的價格或市價資料作出比較(「直接比較法」)。D&P已對具有相似面積、特性、樓齡、樓層及地點的可資比較物業作出分析，並仔細衡量各項物業權益的所有相關優劣因素，從而達致市場價值；
- (b) 就該項目之酒店部分而言，D&P已採納目前土地價值及樓宇建築成本(「成本法」)。D&P已考慮截至估值日期之建築階段相關之應計建築成本及專業費用，及餘下之為完成開發產生之預期應計成本及費用。

基於上文，吾等已與D&P就對該項目酒店部分及該項目其他部分採用不同估值方法之合理性進行討論。根據D&P，直接比較法為評估該項目(除酒店部分外)市價的最適宜估值方法，乃由於該等土地及物業以作泊車、居住、辦公及商業用途已有可獲得之市價資料。就該項目酒店部分而言，D&P經考慮土地價值及樓宇部分預期之各建築成本及費用後採用成本法，乃由於酒店部分預期將於二零二零年完工且迄今並無可收集之當地可資比較市場及任何可預測收入。

經考慮D&P採用不同估值方法對該項目進行估值之選擇理由後，吾等認為，達至目標公司於二零一七年十月三十一日應佔物業市場價值所使用之估值方法屬合理及可接受。

## 6.3 估值基礎及假設

採用直接比較法釐定住宅、辦公室、商用物業及停車場等酒店部分以外的項目的評估價值時，D&P通常先收集及分析主體物業及其附近市場可資比較物業的近期交易。其後調整所收集的可資比較物業交易資料，以反映可資比較物業與主體物業在(其

中包括)樓齡、位置、面積及質素等方面的差異。D&P已確認彼等已根據目標公司管理層提供的相關預算以及D&P的項目開發的歷史建築費用之內部數據及類似項目開發項目之可用市場數據評估了項目酒店之預計建築成本及其他開支的合理性。

吾等獲悉D&P已為估值作出各種假設，包括(a)業主按物業現狀於市場上出售項目中的物業，而不收取遞延期合同、售後回租、合營企業、管理層協議或任何可能影響物業權益之類似協議的益處；(b)評估項目所欠之任何費用、抵押或金額估值概無撥備，現有銷售亦無獲任何開支或稅項；(c)除非另有所述，所有物業權益皆不受可能影響其價值的負債、限制及一次性開支的限制；(d)項目持有人擁有使用、租賃或抵押物業權益之自由及不間斷的權利；(e)項目可自由出售及轉讓；(f)項目根據向D&P提供之開發建議或樓宇計劃開發；(g)相關政府機構已授予有關已建立或將建立之樓宇及架構的所有同意、批准及牌照及除非另有聲明，所有於地塊建立之樓宇及構架皆由擁有人持有或擁有人批准佔有；(h)所有可適用分區、土地使用條例及其他限制均得到遵守，除非估值證書另有聲明、定義及考慮的不符合之事項；及(i)土地的使用及改善在所描述的財產利益的範圍內，除非在估價證明中註明，否則不存在侵犯或侵害。有關D&P就估值作出之假設之詳情載於本通函附錄五。吾等已與 貴公司及D&P討論並審閱作出之關鍵假設及並無任何事項引起吾等注意以令吾等懷疑估值報告所採納之主要基準及假設之公平性及合理性。

經計及上述各項後，吾等認為D&P就上述估值方法採用之基準及假設為合理，並符合市場慣例。

## 7. 協議主要條款

### 7.1 協議

於二零一七年八月四日，買方( 貴公司的全資附屬公司)與賣方訂立協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售權益，代價為人民幣1,720,000,000元(相當於約1,921,240,000港元)。於二零一七年九月六日，協議訂約方訂立補充協議以修訂結算代價之方法。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於完成後，目標公司及其附屬公司將成為 貴公司之全資附屬公司，及彼等之業績、資產及負債將綜合計入 貴公司之綜合財務報表。

### 7.2 先決條件

完成將於以下條件(其中包括)達成或獲豁免(視情況而定)後方告發生：

- (a) 買方已信納由買方對目標公司之業務、經營及財務狀況所作的有關查詢、調查及盡職審查之結果；
- (b) 買方及／或 貴公司已根據上市規則及其他適用法律就收購事項自股東及／或聯交所取得所有必要批准；
- (c) 自協議日期起，概無對目標公司的業務、財務、經營或資產產生重大不利影響的事件或情況；及
- (d) 賣方作出的所有聲明、保證及承諾於重大方面保持真實、準確且不具誤導性。

買方有權豁免上述所有條件(除條件(b)外)。儘管條件(b)獲相關股東批准下已達成， 貴公司仍需要在收購事項完成前於臨時股東大會上尋求獨立股東批准收購事項。 貴公司目前無意豁免任何其他先決條件。倘上述任何先決條件(除條件(b)項外)無法於二零一七年十二月三十一日或之前達成或獲豁免條件(b)，則協議將告失效，而各方均不承擔任何義務及責任。各方預期於二零一七年十一月底前完成收購事項。

完成應於上述先決條件達成或獲豁免後第三(3)個營業日(定義見協議)或賣方與買方書面協定的有關其他日期發生

### 7.3 代價

根據董事會函件，訂約方釐定之收購事項之代價為人民幣1,720,000,000元(相當於約1,921,240,000港元)，代價乃經公平磋商並參考(其中包括)：

- (a) 誠如本通函附錄二所載，截至二零一七年六月三十日目標公司之未經審核資產淨額約為人民幣1,693百萬元；

## 獨立財務顧問函件

- (b) 加：根據目標公司截至二零一七年六月三十日持有之物業初步估值並經考慮估計之應付建築成本及開發商利潤後，目標公司應佔物業增值約為人民幣56百萬元；
- (c) 減：由目標公司出售物業後將支付予目標公司之未來稅項負債估計為人民幣32百萬元；
- (d) 中國的現行物業市場狀況；及
- (e) 完成後 貴集團應得收益。

根據上述代價釐定基準，吾等經慮及(i)項目根據目標公司所持有物業的估值增值；(ii)於出售該項目下物業後，相關增值稅、土地增值稅及所得稅之預計金額將可支付；(iii)預計建築成本及開發商利潤預計於二零一七年六月三十日後於該項目產生後，注意到代價實際上可被視為經參考目標公司於二零一七年六月三十日按中國普遍採納會計準則編製之經調整資產淨值(「經調整資產淨值」)。

於評估代價之公平合理性時，吾等已重新評估經調整資產淨值，乃基於二零一七年六月三十日目標公司之經審核綜合資產淨值(根據摘錄自會計師報告編製)，連同有關調整載列如下：

人民幣百萬元

於二零一七年六月三十日，目標公司之經審核綜合資產淨值(附註1)	1,693
加：截至二零一七年十月三十一日，該項目根據目標公司所持有物業的估值增值(附註2)	107
減：相關增值稅、土地增值稅及所得稅之預計金額將由目標公司於出售物業後支付	<u>(32)</u>
<b>經調整資產淨值(重新評估)</b>	<b><u><u>1,768</u></u></b>

附註：

- 於二零一七年六月三十日，目標公司之經審核綜合資產淨值摘錄自會計師報告。

---

## 獨立財務顧問函件

---

2. 截至二零一七年十月三十一日，根據目標公司所持有物業的估值之該項目增值指經慮及本通函附錄一所載「物業權益及物業估值」一段所披露之估計應付建築成本及開發商利潤之代價後截至二零一七年十月三十一日之估值盈餘。

經磋商代價後，貴公司已考慮銷售目標公司應佔出售物業之未來稅項之相關估計影響，包括出售物業後將由目標公司支付之增值稅、土地增值稅及所得稅。根據吾等與貴公司管理層之討論，未來稅項影響乃根據現行政府稅務政策及項目之現行估值而估算。應付稅項實際金額或會與估算有出入，原因是(其中包括)政府稅務政策(包括稅率)以及該項目下物業之實際售價變動。基於上述共識，吾等認為計算未來稅項影響之基準屬合理。

貴公司亦已考慮該項目下物業於二零一七年六月三十日後預計產生之估計應付建築成本及開發商利潤以釐定代價。吾等已與貴公司管理層討論該等建築成本及開發商利潤之估計，並獲告知該等款項主要根據(其中包括)項目(於磋商代價之時仍在發展中)之最新進展及建築時間表以及目標公司就該等項目下物業訂立之建築合約估計。吾等亦與D&P討論該估計應付建築成本及開發商利潤且D&P確認，其已根據目標公司管理層提供的相關預算以及D&P類似項目開發的歷史建築費用之內部數據評估了相關物業開發項目的未償建築成本及其他開支的合理性。

鑒於(i)代價與重新評估之經調整資產淨值極為相若，吾等認為是評估物業投資及發展公司代價之公平性的一種普遍採用的方法；及(ii)D&P於建立項目下物業市場價值時採用的估值方法及基礎及假設乃合理及可接受，吾等認為釐定代價之基準乃屬公平合理。然而，股東應注意，由於目標公司之物業最終售價變動及／或政府稅務政策之變動，重新評估之經調整資產淨值之估計稅項負債可能與實際應付稅項有所不同。

#### 7.4 代價付款

誠如董事會函件所述，代價人民幣1,720,000,000港元(相當於約1,921,240,000港元)，須按以下方式結付：

- (i) 賣方債務將從買方於完成後應付之收購事項代價中扣除；及
- (ii) 金額為人民幣284,000,000元的收購事項的代價之結餘將按下述方式支付：
  - (a) 協議項下擬進行之交易獲股東於股東特別大會上批准當日後(或倘並無召開股東特別大會，銷售權益之轉讓由登記及公證手續辦理完畢之日後)十個營業日內(定義見協議)支付人民幣19,200,000元；
  - (b) 銷售權益之轉讓由中國當地工商行政管理局登記完成之日後十個營業日內(定義見協議)支付人民幣38,400,000元；
  - (c) 於完成之日後60個歷日內支付人民幣57,600,000元；及
  - (d) 於完成之日後180個歷日內支付人民幣168,800,000元。

誠如董事會函件所披露，於最後實際可行日期，買方已根據收購事項條款向賣方支付人民幣100,000,000元。根據該協議，倘訂約方未能進行該收購事項，該等款項可予退還。

鑒於(1)根據抵銷安排，於完成後，賣方不欠目標公司任何未償還債務；及(2)倘訂約方未能進行該收購事項，買方支付的按金人民幣100,000,000元可予以退還，吾等認為 貴集團權益受到保障。

#### 8. 收購事項之財務影響

於完成後，目標公司將成為 貴公司之全資附屬公司，及因此目標公司及其附屬公司之資產、負債及財務業績將綜合計入 貴公司之綜合財務報表。經擴大集團之未經審核備考財

---

## 獨立財務顧問函件

---

務資料(「備考財務資料」)(猶如收購事項已於二零一七年六月三十日完成)載於通函附錄三。

### 8.1 資產及負債

根據通函附錄三所載之備考財務資料，貴集團於二零一七年六月三十日之未經審核備考綜合資產總額將由經擴大集團之約7,585.0百萬港元增至約10,215.5百萬港元及貴集團未經審核備考綜合負債總額將由約2,327.7百萬港元增至約4,960.5百萬港元，假設收購事項於二零一七年六月三十日進行。

### 8.2 盈利

根據會計師報告，截至二零一七年六月三十日止六個月及截至二零一六年十二月三十一日止年度，目標公司錄得收益分別約為人民幣3.1百萬元及人民幣717.8百萬元。董事相信於完成項目建築後，該收購事項將增強貴集團收入流。

在計及收購事項可能對貴集團帶來之上述潛在財務影響，吾等認為收購事項將可能改善貴集團之收入流及淨資產基礎。

### 推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，儘管收購事項並非於貴公司日常及一般業務過程中進行，但該協議之條款乃按正常商業條款訂立，就貴公司及獨立股東而言乃屬公平合理，並符合貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東及獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會表決贊成就批准協議及其項下擬進行交易提呈之普通決議案。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
力高企業融資有限公司  
梅浩彰  
行政總裁  
謹啟

二零一七年十二月八日

梅浩彰先生乃於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，並為力高企業融資有限公司的負責人員，可進行香港法例第571章證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於金融及投資銀行業擁有逾18年經驗。

## 1. 財務摘要

本集團截至二零一六年十二月三十一日止三個財政年度根據香港會計師公會頒佈的所有適用的香港財務報告準則編製的經審核綜合財務報表及相關附註可分別從本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報第39頁至116頁、截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報第43頁至120頁及截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報第59頁至148頁中找到。本公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度的管理層討論及分析已於本公司相關年度的年報中披露。

上述本集團截至二零一六年十二月三十一日止三個財政年度的所述經審核綜合財務報表均載於本通函，並為本通函的一部分。上述本公司年報可於本公司網站<http://www.hk1282.com>及聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>查閱。

同時參閱以下本公司年報鏈接：

二零一六年年報：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0406/LTN201704061409.pdf>

二零一五年年報：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0330/LTN201603301071.pdf>

二零一四年年報：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0331/LTN20150331869.pdf>

## 2. 債務聲明

## 債務及或然負債聲明

## 債務

於二零一七年十月三十一日營業時間結束時，即本通函付印前本債務聲明之最後可行日期，經擴大集團之債務如下：

	附註	於二零一七年 十月三十一日 千港元
<b>本集團</b>		
透支 — 有擔保	(1)	37,505
銀行借款 — 有擔保	(2)	1,170,688
銀行借款 — 無擔保	(3)	125,998
企業債券	(4)	<u>26,000</u>
		<u>1,360,191</u>
<b>目標公司</b>		
銀行借款 — 有擔保	(5)	355,206
應付一間同系附屬公司款項	(6)	<u>278,848</u>
		<u>634,054</u>
<b>經擴大集團 — 總計</b>		<u><u>1,994,245</u></u>

附註：

- (1) 37,505,000港元銀行透支由客戶向本集團抵押作為保證金貸款抵押品之若干證券作擔保。
- (2) 324,791,000港元銀行借款由本集團持有之若干物業作擔保。442,909,000港元銀行借款由客戶向本集團抵押作為保證金貸款抵押品之若干上市證券作擔保。400,000,000港元銀行借款由可供出售金融資產作擔保。2,988,000港元銀行借款由本集團持有固定資產作擔保。
- (3) 於二零一七年十月三十一日，本集團持有香港一間銀行無抵押進口貸款及一間銀行無抵押循環貸款，未償還金額分別約75,998,000港元及50,000,000港元。
- (4) 結餘無擔保，利率為5%，並於二零二零年到期。
- (5) 目標公司355,206,000港元(相當於人民幣318,000,000元)銀行借款由目標公司於西區之持作待售已建成物業、目標公司之同系附屬公司萊華泰豐有限公司(「泰豐」)之持作待售已建成物業及

寶能實體獲行使之企業擔保作擔保。泰豐及目標公司的最終實益擁有人為張先生。根據董事作出一切查詢後所深知、盡悉及確信，除上文所披露者外，張先生／泰豐與姚建輝先生及姚振華先生概無關係。寶能控股(中國)及深圳寶能投資之最終股東為姚振華先生。

- (6) 應付萊華泰豐有限公司款項約278,848,000港元(相當於人民幣249,640,000元)為無擔保且不計息。

### 或然負債或擔保

於二零一七年十月三十一日，本集團無重大或然負債或擔保。

目標公司為目標公司之物業單元樓的若干買方安排了銀行融資，並提供擔保以確保該等買方之償還義務。於二零一七年十月三十一日，912,526,417港元(相當於人民幣816,943,972元)擔保由目標公司物業之買方就已購買之貸款提供給銀行。該等擔保於下列時間之前到期：(i)向購買者發出房地產所有權證書後；或(ii)物業買家悉數清償抵押貸款後。

除上文或本通函其他部份所披露者外，於二零一七年十月三十一日營業時間結束時，經擴大集團概無其他：(i)已發行及未償還以及已授權或以其他方式設立但尚未發行的債務證券、有期貸款，按有擔保、無擔保、有抵押及無抵押區分；(ii)借貸性質的借款或債務(包括銀行透支及承兌負債或承兌信貸或租購承擔)，按有擔保、無擔保有抵押及無抵押貸款及債務區分；(iii)抵押及收費；及(iv)或然負債或擔保。

董事確認自二零一七年十月三十一日起債務概無重大變動。

### 3. 經營資金充足性聲明

考慮到(i)收購事項，(ii)現有可利用財務資源，包括現金及現金等價物，(iii)預期內部產生的經營資金，(iv)可用銀行融資，及(v)Tinmark承諾及根據備用融資協議之未抵押備用貸款500百萬港元，董事認為自本通函之日起十二個月內經擴大集團有足夠的經營資金來滿足其現時要求。

#### 4. 重大不利變動

董事確認，自二零一六年十二月三十一日（即本集團最近發佈的經審核財務報表的編製日期直至最後可行日期（包括該日））以來，本集團的財務或交易狀況或前景並無重大不利變動。

#### 外匯

於最後可行日期，並無限制影響本公司從香港境外匯出利潤或匯回資本到香港。

#### 5. 本集團的財務及交易前景

鑒於業務轉型已完成，本集團將全力開展業務多元化的戰略及發展增值業務。本集團將積極尋求適當的投資機會以為本集團帶來長期發展。

為把握大中華地區金融服務市場的巨大發展潛力，本集團將在控制風險和注重合規的前提下，致力拓展高端客戶數量，豐富及優化業務組合，提升銷售及交易能力，為客戶提供更全面的金融服務。

本集團擁有具備豐富經驗的管理團隊，並積極發展於香港及中國內地的資產管理及財富管理業務。本集團將更加努力經營已發行的基金產品，提高金融產品的投資、研發能力，繼續使產品組合多元化，並拓展本地及海外合作機會。鑒於已成為合格境外機構投資者，本集團計劃二零一七年下半年於深圳發起設立第一隻股權投資基金，將投資於智能製造、生物醫藥及其他新興產業，為海外投資者提供參與中國內地股權投資的渠道。

針對客戶的不同需求，本集團的財富管理團隊計劃進一步提高服務質素、產品發展及風險管理能力。本集團將向前線及後端員工提供廣泛培訓，包括強基金、保險服務及移民諮詢服務，以滿足客戶的需求。本集團亦將招募更多高級合規人員以提高內部風險監控系統，確保本集團達到香港監管機構的要求。

本集團亦將投放更多資源於機構客戶融資服務業務，由於管理層看到債券市場的潛力以更好地服務位於中國內地及香港的企業及政府客戶，本集團已建立債務資本市場的專業

團隊以發展相關服務。本集團致力於建立具競爭力的投資銀行團隊，將緊貼客戶需求，提供股本及債務融資及併購交易等服務。

至於自動化分部，本集團全資附屬公司佳力科技有限公司（「佳力科技」）為更好地服務客戶，拓寬盈利，亦積極探索租賃產業與金融市場結合的新業務方向，通過旗下深圳佳力融資租賃有限公司向市場提供高端製造裝備、大型設備的融資租賃服務，將繼續加快發展設備融資租賃業務以擴大收入來源。此外，佳力科技將物色智能製造及智能生產系統的投資機會，提高其行業競爭力。

自二零一六年起，本集團致力建設新能源產業，包括但不限於LED照明業務。除目前從事的私營部門LED燈安裝工程外，本集團積極尋求中國內地公共部門的LED照明項目。擁有領先的研發及製造能力，本集團計劃擴展業務至海外市場，現正研究在印度設立工廠的可行性。

隨著近年來多元化發展戰略的實施，本集團尋求具有發展潛力的主要城市及地區的物業投資機遇，以抓住蓬勃發展的房地產市場的業務機遇。目前，深圳邦凱科技城一期物業已經在經營租賃中，二期正在建造中，深圳邦凱擁有的全部科技工業園預期將於二零一八年底完成。

根據二零一七年上半年的宏觀經濟數據，中國及全球經濟持續增長，本集團對年內餘下月份的資本市場保持樂觀，並將繼續尋求金融服務、物業投資及發展、高端製造業及新能源及新興科技的投資機會，致力為股東創造最佳回報。

自二零一六年起收購若干物業後，本集團看好香港及中國內地房地產市場前景，董事會認為本公司將物業投資及發展作為主要業務活動屬適當。

## 6. 收購事項後經擴大集團之財務及交易前景

本公司董事會相信經擴大集團將從銷售及租賃該等物業及該項目預期價值增加中獲利。經擴大集團的未經審核綜合備考財務資料說明收購事項對經擴大集團資產及負債之財務影響，載於本通函董事會函件之「收購事項對經擴大集團收益及資產及負債之財務影響」

一節。經擴大集團的備考財務資料乃根據董事的判斷及假設編製，僅作說明用途，且因其假設性質，可能無法真實反映經擴大集團於收購事項完成當日或任何將來日期的財務狀況。本公司董事會認為，收購事項將通過自該投資中帶來額外收入來源對經擴大集團作出積極貢獻，同時經擴大集團將能夠利用目標公司之現有專門知識來處理中國之物業開發及管理。本集團將繼續於中國及香港物業市場尋求投資及發展機遇。

## 7. 物業權益及物業估值

獨立物業估值師及顧問D& P China (HK) Limited已對目標公司截至二零一七年十月三十一日的物業權益進行估值。D& P China (HK) Limited發出之函件內容、估值概要及估值證書載於本通函附錄五。

下表載列本通函附錄五所載目標公司截至二零一七年六月三十日之物業權益賬面淨值與截至二零一七年十月三十一日之該權益估值之對賬。

(人民幣千元)

目標公司於二零一七年六月三十日的物業權益賬面淨值	
— 發展中物業	1,556,898
— 已完成待售物業	296,277
加：於二零一七年十月三十一日已交付但未合法轉讓之物業 (未經審核)	85,140
加：估計產生費用(未經審核) 附註a	899,000
加：估計開發商溢利及處置成本(未經審核)	367,000
截至二零一七年十月三十一日之評估增值(未經審核)	<u>107,185</u>
本通函附錄五所載截至二零一七年十月三十一日之估值 (猶如已完成)(未經審核)	3,311,500
減：估計完成狀況(未經審核)	<u>(514,500)</u>
本通函附錄五所載截至二零一七年十月三十一日之估值	<u><u>2,797,000</u></u>

附註a：產生之估計成本計算如下：於二零一七年六月三十日，人民幣1,344,431,000元之未支付建築成本減人民幣134,730,000元之應計建築成本及人民幣310,000,000元之預付建築成本。

以下載於第II-1至II-3頁為本公司申報會計師普華永道會計師事務所(香港執業會計師)接收之報告全文，僅為載入本通函而編製。



羅兵咸永道

## 向中國金洋集團有限公司之董事呈報之過往財務資料會計師報告

### 簡介

載列於II-4至II-37頁的萊華泰盛有限公司(「目標公司」)之過往財務資料，包括於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日的財務狀況表，及截至該等日期止各年度／期間(「往績記錄期」)之全面收益表、權益變動表及現金流量表以及重大會計政策及其他說明性資料之概要(合稱「過往財務資料」)。載列於II-4至II-37頁的過往財務資料為本報告之組成部分，該報告已於通函日期編製列入中國金洋集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)之通函(「通函」)，關於於 貴公司之間接全資附屬公司深圳寶開實業有限公司計劃收購於目標公司中的100%權益。

### 董事對過往財務資料的責任

貴公司董事負責編製過往財務資料，根據過往財務資料附註2.1所載之編製基準，真實及公平地反映過往財務資料，以及經董事確認為編製過往財務資料必要的內部控制，以使過往財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

目標公司於往績記錄期間之財務報表(「**相關財務報表**」)，為過往財務資料之基準，乃由 貴公司董事基於往績記錄期間目標公司之管理賬目編製。目標公司董事負責編製目標公司的管理賬目，根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)給予真實及公平的反映，以及經董事確認為編製財務資料必要的內部控制，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

### 申報會計師的責任

吾等的責任是對過往財務資料發表意見，並向 閣下報告。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「**投資通函內就過往財務資料出具的會計師報告**」進行工作。本標準要求吾等遵守道德標準、規劃及履行工作，對過往財務資料有無重大錯報作出合理保證。

吾等的工作涉及執程序，以獲取過往財務資料所載金額及披露資料的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括對過往財務資料重大錯報的風險評估，無論由於欺詐或錯誤。在進行此等風險評估時，申報會計師考慮與過往財務資料實體編製有關的內部控制，根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準，給予真實及公正的反映，以設計在該等情況下適用的程序，但不是為了對實體內部控制的有效性發表意見之目的。吾等的工作亦包括評估會計政策的適用性及董事所做之會計估計的合理性，以及評估過往財務資料的總體呈報情況。

吾等相信，吾等所獲得的憑證能充足及適當地為吾等的意見提供基礎。

### 意見

吾等認為，就會計師報告而言，過往財務資料已按照過往財務資料附註2.1所載的編製基準真實而公平地反映目標公司於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日之財務狀況以及其於往績紀錄期間之財務表現及現金流量。

**審閱追加期間的比較財務資料**

吾等已審閱目標公司於追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一六年六月三十日止六個月的全面收入表、權益變動表及現金流量表及其他解釋資料（「**追加期間的比較財務資料**」）。貴公司董事的責任是根據載於過往財務資料附註2.1的編製基準編製追加期間的比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。吾等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，及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍小，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信就會計師報告而言追加期間的比較財務資料在所有重大方面未有根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準編製。

**有關香港聯合交易所有限公司證券上市規則事宜之報告****調整**

於編製過往財務資料時，並無對相關財務報表進行調整。

**羅兵咸永道會計師事務所**

註冊會計師

香港

二零一七年十二月八日

## I. 目標公司的財務資料

以下為中國金洋集團有限公司(「貴公司」)董事編製的目標公司於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日及截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月的財務資料(「財務資料」)，乃按下文第二節附註2.1所載之基準呈報。

## 全面收入表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	—	—	717,819	—	3,090
銷售成本	6	—	—	(602,131)	—	(1,910)
<b>毛利</b>		—	—	115,688	—	1,180
其他收入／(虧損)淨額		2	156	247	47	(201)
銷售及市場推廣開支	6	(1,643)	(15,057)	(22,844)	(13,625)	(3,699)
一般及行政開支	6	(2,785)	(3,836)	(4,569)	(2,252)	(2,018)
<b>經營(虧損)／溢利</b>		<u>(4,426)</u>	<u>(18,737)</u>	<u>88,522</u>	<u>(15,830)</u>	<u>(4,738)</u>
融資收入	8	174	1,667	888	464	325
融資成本	8	—	—	—	—	—
融資收入 — 淨額		<u>174</u>	<u>1,667</u>	<u>888</u>	<u>464</u>	<u>325</u>
除所得稅前(虧損)／溢利		(4,252)	(17,070)	89,410	(15,366)	(4,413)
所得稅抵免／(開支)	9	914	3,947	(23,972)	2,555	1,000
<b>年度／期間內目標公司 應佔(虧損)／溢利及 全面(虧損)／收入總額</b>		<u>(3,338)</u>	<u>(13,123)</u>	<u>65,438</u>	<u>(12,811)</u>	<u>(3,413)</u>

## 財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 六月三十日 人民幣千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	11	1,436	1,439	1,323	1,214
遞延所得稅資產	12	<u>1,438</u>	<u>5,385</u>	<u>—</u>	<u>1,000</u>
		<u>2,874</u>	<u>6,824</u>	<u>1,323</u>	<u>2,214</u>
<b>流動資產</b>					
開發中物業	13	1,182,582	1,681,368	1,271,211	1,556,898
已竣工持作待售物業	14	—	—	296,277	296,277
按金及其他應收款項及預付款項	15	784,216	873,644	257,133	218,589
應收中間控股公司款項	16	—	—	975,290	—
應收直接控股公司款項	16	209,000	125,600	360,890	1,335,970
應收同系附屬公司款項	16	188,938	85,194	—	—
應收關聯公司款項	16	69,474	—	—	—
預付稅項		—	40,310	83,410	89,779
受限制現金	17	100,131	12,182	32,892	38,711
現金及現金等價物	17	<u>12,521</u>	<u>125,837</u>	<u>130,599</u>	<u>94,232</u>
		<u>2,546,862</u>	<u>2,944,135</u>	<u>3,407,702</u>	<u>3,630,456</u>
<b>資產總額</b>		<u>2,549,736</u>	<u>2,950,959</u>	<u>3,409,025</u>	<u>3,632,670</u>
<b>權益及負債</b>					
<b>目標擁有人應佔權益</b>					
繳清股本	18	1,650,000	1,650,000	1,650,000	1,650,000
法定儲備	19	—	—	4,689	4,689
(累計虧損)／保留盈利		<u>(5,429)</u>	<u>(18,552)</u>	<u>42,197</u>	<u>38,784</u>
<b>權益總額</b>		<u>1,644,571</u>	<u>1,631,448</u>	<u>1,696,886</u>	<u>1,693,473</u>
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
借款	20	<u>10,000</u>	<u>80,000</u>	<u>400,000</u>	<u>400,000</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	21	22,757	46,094	110,744	143,057
已收客戶的預付款項	22	35,808	793,417	1,104,315	1,208,762
應付同系附屬公司款項	16	2,600	—	21,080	187,378
借款	20	<u>834,000</u>	<u>400,000</u>	<u>76,000</u>	<u>—</u>
		<u>895,165</u>	<u>1,239,511</u>	<u>1,312,139</u>	<u>1,539,197</u>
<b>負債總額</b>		<u>905,165</u>	<u>1,319,511</u>	<u>1,712,139</u>	<u>1,939,197</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>2,549,736</u>	<u>2,950,959</u>	<u>3,409,025</u>	<u>3,632,670</u>

## 權益變動表

	繳清股本 人民幣千元	目標公司擁有人應佔		權益總額 人民幣千元
		(累計虧損) ／保留盈利 人民幣千元	法定儲備 (附註19) 人民幣千元	
於二零一四年一月一日之結餘	1,650,000	(2,091)	—	1,647,909
年內虧損及全面虧損總額	—	(3,338)	—	(3,338)
於二零一四年十二月三十一日之結餘	1,650,000	(5,429)	—	1,644,571
於二零一五年一月一日之結餘	1,650,000	(5,429)	—	1,644,571
年內虧損及全面虧損總額	—	(13,123)	—	(13,123)
於二零一五年十二月三十一日之結餘	1,650,000	(18,552)	—	1,631,448
於二零一六年一月一日之結餘	1,650,000	(18,552)	—	1,631,448
年內溢利及全面收入總額	—	65,438	—	65,438
轉撥至法定儲備	—	(4,689)	4,689	—
	—	60,749	4,689	65,438
於二零一六年十二月三十一日之結餘	1,650,000	42,197	4,689	1,696,886
於二零一七年一月一日之結餘	1,650,000	42,197	4,689	1,696,886
期內虧損及全面虧損總額	—	(3,413)	—	(3,413)
於二零一七年六月三十日之結餘	1,650,000	38,784	4,689	1,693,473
(未經審核)				
於二零一六年一月一日之結餘	1,650,000	(18,552)	—	1,631,448
期內虧損及全面虧損總額	—	(12,811)	—	(12,811)
於二零一六年六月三十日之結餘	1,650,000	(31,363)	—	1,618,637

## 現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>經營活動的現金流量</b>						
經營(所用)／所得現金	23	(823,834)	595,001	81,567	117,406	(104,626)
已付所得稅		—	(40,310)	(61,687)	(34,285)	(6,369)
已付利息		(24,233)	(76,238)	(32,984)	(21,671)	(15,992)
<b>經營活動(所用)／所得 現金淨額</b>		<u>(848,067)</u>	<u>478,453</u>	<u>(13,104)</u>	<u>61,450</u>	<u>(126,987)</u>
<b>投資活動的現金流量</b>						
購置物業、廠房及設備 付款		(1,060)	(204)	(102)	(102)	(3)
已收利息		174	1,667	888	464	325
<b>投資活動(所用)／所得 現金淨額</b>		<u>(886)</u>	<u>1,463</u>	<u>786</u>	<u>362</u>	<u>322</u>
<b>融資活動的現金流量</b>						
應付同系附屬公司款項		2,600	(2,600)	21,080	—	166,298
應付關聯公司款項		(10,850)	—	—	—	—
提取借貸		844,000	150,000	400,000	—	—
償還借貸		—	(514,000)	(404,000)	(102,000)	(76,000)
<b>融資活動所得／(所用) 現金淨額</b>		<u>835,750</u>	<u>(366,600)</u>	<u>17,080</u>	<u>(102,000)</u>	<u>90,298</u>
現金及現金等價物 (減少)／增加淨額		(13,203)	113,316	4,762	(40,188)	(36,367)
年初／期初現金及現金 等價物		25,724	12,521	125,837	125,837	130,599
<b>年末／期末現金及現金 等價物</b>	17	<u>12,521</u>	<u>125,837</u>	<u>130,599</u>	<u>85,649</u>	<u>94,232</u>

## II. 財務資料附註

### 1 目標公司之一般資料

於二零一七年八月四日，貴公司之全資附屬公司與賣方就收購目標公司之100%權益之交易訂立協議。

目標公司主要從事於中華人民共和國(「中國」)的房地產項目開發。

目標公司為於二零一一年六月八日在中國註冊成立的有限責任公司。其註冊辦事地址為中國江西省贛州市張公區甘健園大道寶恆市營銷中心301號。

該財務資料以人民幣(「人民幣」)千元呈報，除非另有說明。

### 2 主要會計政策概要

財務資料編製中適用的主要會計政策如下。該等政策在往績記錄期一直適用，除非另有說明。

#### 2.1 呈列及編製基準

財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

財務資料乃根據歷史成本慣例按照香港財務報告準則編製。

根據香港財務報告準則編製財務資料要求使用若干關鍵會計估計。亦要求管理層在採用目標公司會計政策的過程中運用其判斷。以下附註4披露涉及高度判斷複雜性之範疇，或假設及估計對財務報表有重大影響之範疇。

- (a) 以下新準則、修訂及準則的詮釋已經頒佈，於目標公司二零一八年一月一日或以後期間的會計期間強制執行，但目標公司尚未提早採用：

		於開始或之後 之會計期間生效
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本) 年度改進項目之修訂	投資者與其聯營企業或合營 企業之間的資產出售或出資 二零一四至二零一六年週期之年度 改進	有待釐定 二零一八年一月一日
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	股份支付交易之分類及計量	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第4號 (修訂本)	採用香港財務報告準則第4號保險 合約時一併應用香港財務報告準 則第9號金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號 (修訂本)	香港財務報告準則第15號的澄清	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第40號	轉讓投資物業(修訂本)	二零一八年一月一日
香港國際財務報告詮釋委員會詮釋 第22號	外匯交易及預付代價	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
香港國際財務報告詮釋委員會詮釋 第23號	所得稅處理之不確定性	二零一九年一月一日

目標公司已開始評估該等新訂香港財務報告準則之影響及以下載列將對目標公司會計政策產生影響之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號「金融工具」闡述金融資產及負債之分類、計量及確認。香港財務報告準則第9號的完整版本於二零一四年七月頒佈。其取代與金融工具分類及計量有關之香港會計準則第39號之指引。香港財務報告準則第9號保留但簡化混合計量模式，並確立金融資產：攤銷成本、按公平值計入其他全面收入及按公平值計入損益之三個主要計量分類。分類基準視乎實體之業務模型及金融資產之合約現金流特性而定。權益工具投資最初須以不可撤銷權按公平值計量，以呈列其他全面收入非循環之公平值變動，惟該工具並非持作買賣。倘權益工具持作買賣，公平值變動於損益中呈列。就金融負債而言，其有兩個劃分類別：攤銷成本及按公平值計入損益。倘非衍生金融負債指定為按公平值計入損益，因負債本身的信貸風險變動而產生的公平值變動於其他全面收入確認，除非該等公平值變動會在損益造成會計錯配，在此情況下，則所有公平值變動於損益確認。現時新的預期信貸虧損模式將取代香港會計準則第39號所用已產生虧損減值模式。編製同期文件仍屬規定之內，惟此規定與現時根據香港會計準則第39號所編製者不同。目標公司董事仍就即將下達標準的影響進行評估。該準則將於二零一八年一月一日或之後的會計期間生效。該準則允許提前採用。

香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」取代前收入準則香港會計準則第18號「收入」及香港會計準則第11號「建造合同」及相關收入確認詮釋。香港財務報告準則第15號建立了一個綜合框架，通過五步法來確定何時確認收入以及應當確認多少收入：(i)界定與客戶的合同；(ii)界定合同內獨立的履約義務；(iii)釐定交易價格；(iv)將交易價格分攤至合同內的履約義務；及(v)當主體符合履約義務時確認收入。核心原則為公司須確認收入，以體現向客戶轉讓承諾貨品或服務的數額，並反映目標公司預期交換該等貨品或服務而應得的對價。其摒棄了基於「收益過程」的收入確認模式，轉向基於控制轉移的「資產—負債」模式。香港財務報告準則第15號就合約成本資本化及特許權安排提供具體指引。此準則亦就實體的客戶合約所產生的收入及現金流的性質、數量、時間及不明朗因素設定一套嚴密的披露規定。根據香港財務報告準則第15號，實體一般於完成履約責任時確認收益。當識別到多項履約責任時，可能會對收益確認產生影響。目標公司董事正在對即將出台的準則的影響進行評估。至二零一八年財政年度前預計不會應用新準則。

香港財務報告準則第16號將導致幾乎所有租賃在財務狀況表內確認，乃由於經營租賃與融資租賃的劃分已被刪除。根據該新準則，資產(該租賃項目的使用權)與支付租金的金融負債被確認。唯一例外者為短期和低價值租賃。對承租人的會計處理將不會有重大改變。

## 2.2 分部報告

經營分部按照與向主要經營決策者提供之內部報告一致的方式報告。負責分配資源和評估經營分部績效的主要經營決策者被確定為作出戰略決策的董事會。

## 2.3 功能及呈報貨幣

目標公司之財務資料所列項目均以該實體經營所在之主要經濟環境之貨幣計量(「功能貨幣」)。財務資料以人民幣呈報，人民幣為目標公司之功能及呈報貨幣。

## 2.4 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。歷史成本包括收購該項目直接應佔之費用。

後續成本只有在很可能為目標公司帶來與該項目有關的未來經濟利益，而該項目之成本能可靠計量時，才計入資產之賬面值或確認為一項單獨資產(倘適用)。被替換部分的賬面值會取消確認。所有於往績記錄期產生的其他維修及保養費用於全面收入報表支銷。

物業、廠房及設備之折舊採用估計可使用年期將成本按直線法分攤至剩餘價值計算如下：

	使用年期
傢俱及固定設備	5年
計算機設備	5年
汽車	10年

資產之剩餘價值及可使用年期在每個報告期末進行檢討，及在適當時調整。

若資產之賬面值高於其估計可收回金額，其賬面值即時撇減至可收回金額。

出售之收益及虧損是通過對相關資產的賬面價值進行比較釐定，並在全面收益表中的「其他收益／(虧損)淨額」中予以確認。

## 2.5 非金融資產之減值

須作攤銷之資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公平值扣除銷售成本及使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可分開識別現金流量(現金產生單位)之最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值之非金融資產在每個報告日期均就減值是否可以回撥進行檢討

## 2.6 金融資產

### (i) 分類

目標公司將其金融資產分類為貸款及應收款項。分類取決於獲得金融資產的目的。目標公司董事在初步確認時確定其金融資產分類。

貸款及應收款項指並非活躍市場上具備固定或可予釐定款項之非衍生金融資產。非衍生金融資產計入流動資產，惟金額於各報告期間結算日後超過12個月償付者除外。該等金額分類為非流動資產。目標公司的貸款及應收款項包括財務狀況表中的存款及其他應收款、應收中期控股公司款項、應收直接控股公司款項、應收同系附屬公司款項、應收關聯方款項、受限制現金及現金及現金等價物(附註2.10及2.11)。

(ii) 確認及計量

正常途徑買賣之金融資產於交易日期確認，交易日期為目標公司須購買或出售資產之日期。投資初步按公平值加所有並非按公平值於損益列賬之金融資產之交易成本確認。金融資產於收取投資現金流之權利屆滿或已轉讓，且目標公司已轉讓擁有權之絕大部分風險及回報時剔除確認。貸款及應收款項其後以實際利率法按攤銷成本列賬。

## 2.7 金融資產減值

### 按攤銷成本計量之資產

目標公司於各報告期間結束時評估是否有客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘僅因於初步確認資產後發生的一項或多項事件（「虧損事件」）而出現客觀減值證據，而該項虧損事件（或多項虧損事件）對該項金融資產或該組金融資產的估計未來現金流量的影響能可靠地估計，該項金融資產或該組金融資產方為出現減值，並產生減值虧損。

減值證據可包括債務人或一組債務人正面臨重大財政困難、違約或拖欠利息或本金、彼等將有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現的可計量減少情況，例如與違約有相互關聯的拖欠情況或經濟狀況變動。

就貸款及應收款項類別而言，虧損金額以該資產的賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量（不包括未產生的未來信貸虧損）的現值兩者間的差額計量。資產賬面值予以扣減，虧損金額則於全面收益表確認。倘貸款按浮動利率計息，則計量任何減值虧損的貼現率為根據合約釐定的當前實際利率。在實際應用中，目標公司可利用可觀察的市場價格，按工具的公平值計量減值。

倘於其後期間，減值虧損金額減少，而該減少可於客觀上與確認減值後發生的事件有關，例如債務人的信貸評級提高，則過往已確認減值虧損撥回於全面收益表確認。

## 2.8 發展中物業

發展中物業按成本與可變現淨值兩者的較低者入賬。可變現淨值乃參考日常業務過程中已售物業之銷售所得款項減適用之可變銷售開支及根據現行市況預期之完成成本後釐定。

物業的發展成本主要包括於發展期間涉及的土地使用權、建築成本、借款成本及已產生專業費用。發展中物業於完成時轉撥至持有作銷售的已完成物業。

發展中物業分類為流動資產，惟有關物業發展項目的施工期預期超過正常作業週期方告完工則作別論。

## 2.9 持有作銷售的已完成物業

尚未出售的已完成物業於報告期間結束時按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本包括未出售物業應佔的發展成本。可變現淨值參考在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，或按管理層根據當時市況所作的估計而釐定。

## 2.10 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為就於日常業務過程中就已提供服務而應收客戶的款項。倘預期貿易及其他應收款項可於一年或以內(倘較長時間則於正常經營週期內)收回，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後則採用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。

## 2.11 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金及於銀行存放的活期存款。

## 2.12 繳清股本

普通股分類為權益。

發行新股份直接應佔的增量成本於扣除稅項後於權益中作為所得款項的扣除項列示。

## 2.13 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項指就於日常業務過程中就向供應商取得的商品或服務付款的責任。若應付賬款於一年或以內(倘較長時間則於正常經營週期內)到期，則分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，其後則以實際利率法按攤銷成本計量。

## 2.14 借貸

借貸初步按公平值扣除已產生交易成本確認。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額則於借貸期內使用實際利率法於全面收益表內確認。

在貸款將很有可能部份或全部將獲提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該貸款將很有可能部份或全部將獲提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

除非目標公司擁有無條件權利將負債結算遞延至本報告期末後最少十二個月，否則借貸分類為流動負債。

收購、建築或產生合資格資產(即須經較長時間方可作擬定用途或出售的資產)直接應佔一般及特定借貸成本會計入該等資產的成本,直至有關資產大致可作擬定用途或出售為止。所有其他借貸成本於其產生期間在全面收益表內支銷。

在特定借貸撥作合資格資產開支前的暫時投資所賺取的投資收入,須自合資格撥充資本的借貸成本中扣除。

### 2.15 借貸成本

借貸成本包括利息費用、融資租賃的融資費用和被視為對利息費用的調整的外幣借款匯兌差額。作為利息費用的調整項目的匯兌利得和損失包括主體以功能貨幣借入資金本應發生的借款費用與外幣借款實際發生的借款費用之間的利率差額。該等金額根據實體功能貨幣的類似借款利率估計。

如果合資格資產的建造期跨越一個以上會計期間,符合資本化條件的匯兌差額於各年度期間釐定,且限於功能貨幣借款的假設利息金額與外幣借款所產生的實際利息之間的差額。於過往年度不符合資本化標準的外匯差額於往後年度不應予以資本化。

### 2.16 即期及遞延所得稅

期間所得稅開支包括即期及遞延稅項。所得稅於全面收益表內確認,惟所得稅與於其他全面收益確認或直接於權益確認的項目有關者則除外。在此情況下,稅項亦會分別在其他全面收益或直接於權益內確認。

#### (i) 即期所得稅

即期所得稅支出乃根據目標公司經營及產生應課稅收入所在國家於有關年度結束時已頒佈或實質已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況,並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

#### (ii) 遞延所得稅

對於資產及負債的稅基與彼等在財務狀況表的眼面值之間的暫時差額,使用負債法確認遞延稅項。然而,若遞延稅項負債乃於初步確認商譽時產生,則不會確認;若遞延所得稅來自在業務合併以外交易中對資產或負債的初步確認,且在交易時不影響會計損益或應課稅損益,則不作記賬。遞延所得稅乃以於報告期末已頒佈或實質已頒佈,並預期於變現相關遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時應用的稅率及稅法釐定。

僅於可能出現未來應課稅溢利,使暫時差額得以使用時,方會確認遞延所得稅資產。

**(iii) 抵銷**

當有法定可執行權利可將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產及負債與應課稅實體或不同應課稅實體的同一徵稅機關所徵收所得稅有關並有意按淨額基準結算餘額時，遞延所得稅資產及負債可互相抵銷。

**2.17 僱員福利****(i) 退休金責任**

界定供款計劃為目標公司須向獨立實體支付固定供款之退休金計劃。倘基金之資產於本期間或過往期間並不足以支付所有與僱員服務有關之福利，則目標公司概無任何法律或推定責任支付額外供款。

對於界定供款計劃，目標公司以強制性、合約性或自願性方式向公開或私人管理的退休保險金計劃供款。目標公司作出供款後，即無進一步付款責任。供款於到期時確認為僱員福利開支。預付供款確認為資產，惟以退回現金或可扣減日後付款金額為限。

**(ii) 僱員離職福利**

僱員對年假之權利，在僱員應享有時確認。截至報告期末止僱員已提供服務產生年假之估計負債已作出撥備。僱員之病假及產假直至僱員正式休假時方予確認。

**2.18 撥備**

倘目標公司目前因過往事件而須承擔法律或推定責任，而履行該等責任時將可能需要資源流出且有關金額能可靠估計，則會確認撥備。概不會就未來經營虧損確認撥備。

如有多項類似責任，償付責任是否會導致資源流出乃經考慮責任的整體類別後釐定。即使同類別責任中任何一項導致資源流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備採用稅前利率按預期償付有關責任所需支出的現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間價值和有關責任特有風險的評估。因時間推移而增加的撥備確認為利息開支。

**2.19 收益確認**

收益包括在目標公司一般業務過程中收回或應收的物業及服務銷售代價的公平值。

貴公司通過可靠計量收益確認收益，未來經濟利益很可能流入目標公司，並按照下文對目標公司的各項活動達成具體標準。

**(i) 物業銷售**

根據銷售合同及相關應收款項，物業的風險及報酬轉移至買家時，合法的無條件銷售合同生效，有關物業建設完成，物業已交付給買方，確認出售物業之收益合理。於收益確認日前收到出售物業收益的存款及分期付款，作為從客戶流動負債收取的預收款項列入財務狀況表。

**(ii) 經營租賃中的租金收益**

於租賃期間內的會計期間，經營租賃應收租金收入按同等分期於全面收益表內確認，但替代基準更能代表從租賃資產中獲得的利益形式。授予的租賃獎勵在全面收益表中確認為應收賬款淨額總額的組成部分。

**(iii) 利息收入**

利息收入採用實際利率法確認。當貸款及應收款項發生減值時，目標公司將賬面值減記至其可收回金額，作為按照該工具原有實際利率折現的預計未來現金流量，並繼續以貼息收益折現。減值貸款及應收款的利息收入按原實際利率確認。

**2.20 經營租賃**

經營租賃為出租人保留所有權風險及報酬的大部份的租賃。於經營租賃(扣除向承租人支付的任何獎勵或從出租方收到的任何獎勵)上的收據或付款在租賃期間以直線法於全面收益表中確認為收入或開支。

**2.21 財務擔保**

財務擔保負債於為目標公司為物業買主提供的財務擔保確認。

財務擔保負債初始確認為公平值加上交易成本，其直接歸因於發生財務擔保責任。經初步確認後，此類合同按照最終估計的現金流量的最高估計值和最初確認的減去累計攤銷的金額計量。

僅當合同中規定的義務解除或取消或過期時，財務擔保負債於資產負債表中終止確認。

### 3 財務風險管理

#### 3.1 財務風險因素

目標公司業務承受多項財務風險：市場風險（包括外匯風險及利率風險）、信貸風險及流動資金風險。目標公司的整體風險管理計劃重點在於金融市場的不可預測性，並力求儘量減少對目標公司財務業績的潛在不利影響。

風險管理按照目標公司董事（「董事」）批准的政策進行。董事提供總體風險管理原則，以及涵蓋外匯風險、利率風險、信用風險及過剩流動性投資等具體領域的政策。

##### (a) 市場風險

###### (i) 外匯風險

於未來的商業交易，確認資產及負債不以目標公司的功能貨幣的貨幣計值時，就會出現外匯風險。

目標公司的所有交易均以其功能貨幣計值。於期間內，並無重大金融資產及金融負債以功能貨幣以外之貨幣計值。因此，目標公司不會面臨重大外匯風險。

###### (ii) 現金流量及公平值利率風險

因銀行借款市場現行市場利率的利率波動，目標公司面臨現金流量利率風險。以固定利率發行的借款使目標公司面臨公平值的利率風險。

目標公司的利率風險來自計息銀行存款、銀行借款及其他借款。以可變利率發行的銀行存款及銀行借款使目標公司面臨現金流量利率風險。目標公司目前不使用任何衍生合約來對沖其利率風險。然而，倘若有需要，管理層將考慮對沖重大利率風險。

倘若這些借款利率上升／下降1%及所有其他變量保持不變，截至二零一四年十二月三十一日止年度的稅前虧損將增加／減少人民幣500,000元、截至二零一五年十二月三十一日止年度的稅前虧損將增加／減少人民幣1,600,000元、截至二零一六年十二月三十一日止年度的稅前溢利將增加／減少人民幣760,000元及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月的稅前虧損分別增加／減少約人民幣700,000元及人民幣零元。由於直接歸屬於物業建設的利息開支，所有利息開支將予以資本化。

##### (b) 信貸風險

目標公司的信貸風險來自現金、存款及其他應收款、應收中間控股公司款項、應收直接控股公司款項、應收同系附屬公司款項及應收關聯公司款項。管理層已有適當政策，以持續監察所面臨之該等信貸風險。

對於銀行及金融機構，存款僅存於信譽良好的銀行。對於面臨信貸風險的客戶，目標公司一般要求客戶於交付物業前全額付款。信貸期僅在評估客戶的信用記錄後且獲得目標公司高級管理層的批准後的情況下授予客戶。目標公司製定了確保採取後續行動追回逾期債務的政策，目標公司定期對各項交易及其他應收款的可收回金額進行審閱，確保對無法收回的金額進行減值準備。目標公司詳細分析了該等應收賬款的可收回性，包括債務人的財務狀況和其他已知資料。

目標公司董事認為，目標公司的其他應收款項的未償還結餘無重大信貸風險。

管理層考慮到實體的財務狀況、還款歷史及其他狀況後，認為於二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，應收中間控股公司款項、應收直接控股公司款項、應收同系附屬公司款項及應收關連公司款項將會減少。管理層對結餘的可收回性進行了評估，並預期無任何進一步的減值虧損。

**(c) 流動資金風險**

目標公司的管理目標是保持足夠的現金及現金等價物(由經營性現金流量產生)，以管理流動資金風險。

下表根據約定的還款額將目標公司按要求償還的非衍生金融負債和借款轉入相關到期組別，乃基於資產負債表日至合同到期日的剩餘期限。表中披露的金額為合同未折現現金流量。

	按要求 人民幣千元	一年以下 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>於二零一四年</b>					
十二月三十一日					
貿易及其他應付款項	19,938	—	—	—	19,938
應付同系附屬公司款項	2,600	—	—	—	2,600
包括應付利息之借款	<u>874,938</u>	<u>43,557</u>	<u>10,220</u>	<u>—</u>	<u>928,715</u>
	<u>897,476</u>	<u>43,557</u>	<u>10,220</u>	<u>—</u>	<u>951,253</u>
<b>於二零一五年</b>					
十二月三十一日					
貿易及其他應付款項	44,475	—	—	—	44,475
包括應付利息之借款	<u>338,964</u>	<u>89,145</u>	<u>81,435</u>	<u>—</u>	<u>509,544</u>
	<u>383,439</u>	<u>89,145</u>	<u>81,435</u>	<u>—</u>	<u>554,019</u>
<b>於二零一六年</b>					
十二月三十一日					
貿易及其他應付款	109,725	—	—	—	109,725
應付同系附屬公司款項	21,080	—	—	—	21,080
包括應付利息之借款	<u>—</u>	<u>105,935</u>	<u>28,500</u>	<u>419,364</u>	<u>553,799</u>
	<u>130,805</u>	<u>105,935</u>	<u>28,500</u>	<u>419,364</u>	<u>684,604</u>
<b>於二零一七年六月三十日</b>					
貿易及其他應付款項	142,266	—	—	—	142,266
應付同系附屬公司款項	187,378	—	—	—	187,378
包括應付利息之借款	<u>—</u>	<u>28,500</u>	<u>28,500</u>	<u>405,310</u>	<u>462,310</u>
	<u>329,644</u>	<u>28,500</u>	<u>28,500</u>	<u>405,310</u>	<u>791,954</u>

當貸款協議包括貸方於任何時候無條件要求貸款人按要求償還條款時，應償還金額分類為貸方可償還的最早時間段。參考貸款協議規定之還款期限之預計現金流量如下：

	按要求 人民幣千元	一年以下 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一四年 十二月三十一日 借款包括應付利息	<u>—</u>	<u>399,531</u>	<u>529,184</u>	<u>—</u>	<u>928,715</u>
於二零一五年 十二月三十一日 借款包括應付利息	<u>—</u>	<u>428,109</u>	<u>81,435</u>	<u>—</u>	<u>509,544</u>
於二零一六年 十二月三十一日 借款包括應付利息	<u>—</u>	<u>105,935</u>	<u>28,500</u>	<u>419,364</u>	<u>553,799</u>
於二零一七年 六月三十日 借款包括應付利息	<u>—</u>	<u>28,500</u>	<u>28,500</u>	<u>405,310</u>	<u>462,310</u>

上表不包括就質押物業授予目標公司物業若干買方保證人的金額，乃由於董事認為，買方違約付款之可能性甚微。於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，該等保證人面臨風險的最高金額分別約為人民幣零元、人民幣431,464,000元、人民幣1,114,019,000元及人民幣1,129,424,000元。有關擔保將於以下較早日期終止(i)獲發房地產所有權證(一般平均於擔保註冊完成後一至兩年期間內獲頒發)；或(ii)物業買方全額支付抵押貸款。

**(d) 資本風險管理**

目標公司管理資本之目標乃透過優化債務與權益平衡，保障目標公司有能力和持續經營基準繼續經營，以為股東帶來回報，同時兼顧其他利益相關者的利益。

目標公司以財務狀況表內呈列之股東總權益為基準監察資本。為維持或調整資本架構，目標公司可能會調整派付予股東之股息金額、向股東發還資本、發行新股份或為減少負債而出售資產。目標公司之策略乃維持穩健之資本基礎，以為其業務運營及開發提供長期支持。

**4 重大會計估計及判斷**

估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素，包括在有關情況下認為屬合理之預期未來事件，持續進行評估。

目標公司作出有關未來之估計及假設。顧名思義，因此所得之會計估計甚少相等於有關實際結果。下文列出對下一財政年度內資產及負債賬面值構成重大調整之重大風險之估計及假設。

**(a) 在建物業及持作銷售已落成物業之減值撥備**

目標公司根據發展中物業及持作銷售的已落成物業之可變現淨值(根據該等物業之可變現性釐定)對該等物業之賬面值進行評估，並經參考根據過往經驗估計之落成成本(僅指發展中物業)及現行市況之估計銷售淨值。撥備乃由於有事件或情況變動顯示賬面值可能不能變現時計提。評估需要運用判斷及估計。

**(b) 就已售物業確認之收益**

當有關物業出售交易的經濟利益流入被評定為有可能及物業擁有權的重大風險及回報轉讓予買方後，目標公司會確認有關已銷售物業的收益。

管理層會判斷有關物業出售交易的經濟利益會否流入目標公司。經濟利益流入目標公司的可能性會透過買方的付款承諾反映出來，而買方的付款承諾則以重大投資作為支持，讓買方於物業所擁有的權益足以令因違約而造成損失的風險成為買方兌現其對目標公司責任的動機。有關物業出售交易的經濟利益流入亦會透過考慮物業的地點及同類型物業的普遍市場價格而評定。

管理層亦判斷於何時將物業擁有權的重大風險及回報轉讓予買方。於有關物業完成興建，且物業的實益權益已轉讓予買方時，物業擁有權的風險及回報會轉讓予買方。

對於與物業出售交易有關的經濟利益流入的可能性，以及對於轉讓物業擁有權的重大風險及回報的時間作出的判斷，將影響目標公司的年度溢利及持作銷售已落成物業的賬面值。

## (c) 土地增值稅

目標公司須支付中國之土地增值稅。然而，有關稅務的執行及結算會因中國有關城市稅務司法權區的不同而有所不同，目標公司尚未與中國大部份地方稅務機關落實中國土地增值稅之計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值及相關稅項之金額。目標公司根據管理層按其對稅務規則之理解作出之最佳估計，確認此等中國土地增值稅。最終稅務結果可能與初步記錄之金額有別，而有關差異將影響地方稅務機關落實有關稅項期間之所得稅開支及遞延所得稅撥備。

## (d) 所得稅及遞延所得稅

於釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。於日常業務過程中，許多交易及計算的最終釐定均屬不確定。目標公司乃根據最可能結果下的單一最佳估計，就預計稅務審計事宜確認稅項負債。當最終的稅款結果與最初記錄入賬的金額不同時，有關差額將影響作出有關釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備。當管理層認為將來很可能有應課稅溢利以抵銷暫時性差異或可動用稅項虧損時，有關若干暫時性差異及稅項虧損的遞延所得稅資產予以確認。實際動用的結果可能不同。

## 5 收益及分部資料

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
物業出售	—	—	717,819	—	2,926
租金收入	—	—	—	—	164
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>717,819</u>	<u>—</u>	<u>3,090</u>

首席經營決策者被確定為董事會成員。管理層根據目標公司的內部報告確定經營分部，然後提交給董事會進行績效評估及資源分配。董事會根據所得稅前溢利度量來評估經營分部之績效。目標公司確定了一個經營分部 — 物業發展。因此，概無呈報分部披露。由於目標公司之所有資產及經營皆位於中國（被視為擁有類似風險及回報經濟環境中的一個地理位置），因此概無呈列地理分部分析。

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，概無與單一外部客戶的交易佔目標公司收益的10%或以上。

## 6 按性質劃分之開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元
已銷售物業成本 — 包括建築成本、土地成本及資本化利息	—	—	567,238	—	1,883
營業稅及對物業銷售的其他徵稅 (附註(a))	—	—	34,893	—	27
僱員福利開支 (附註7)	2,711	5,373	7,012	3,429	2,319
廣告促銷費用	258	9,052	10,096	7,913	955
折舊 (附註11)	76	201	217	127	112
核數師薪酬	15	72	72	36	37
法定及專業費用	127	12	30	—	—
銷售佣金	—	1,380	6,786	2,468	1,366
其他	1,241	2,803	3,200	1,904	928
出售成本、銷售及市場推廣開支及一般及行政管理開支總額	<u>4,428</u>	<u>18,893</u>	<u>629,544</u>	<u>15,877</u>	<u>7,627</u>

附註：

- (a) 目標公司須於二零一六年五月一日之前就其物業銷售之收益繳納5%的營業稅。此後，彼等須繳納增值稅及適用稅率為11%及5%。

## 7 僱員福利開支(包括董事薪酬)

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元
工資及薪酬	1,782	3,730	4,796	2,266	1,761
養老金成本					
— 界定供款計劃	478	704	617	315	256
僱員福利	<u>451</u>	<u>939</u>	<u>1,599</u>	<u>848</u>	<u>302</u>
	<u>2,711</u>	<u>5,373</u>	<u>7,012</u>	<u>3,429</u>	<u>2,319</u>

附註： 養老金 — 界定供款計劃

目標公司參與界定供款退休計劃。所有員工均有權享有於該地理區域平均基本工資金額固定比例的年度養老金。目標公司需要在員工就業的地理區域內繳納上一年平均基本工資的20%。

目標公司沒有義務支付超出上述年度繳款的養老金福利。當供款可支付時，應計入全面收入報表中。

並無沒收供款可供扣減未來一年的應繳供款。

## 8 財務收入 — 淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
財務收入	(174)	(1,667)	(888)	(464)	(325)
財務成本	<u>27,052</u>	<u>75,038</u>	<u>32,385</u>	<u>20,052</u>	<u>15,764</u>
減：合資格資產資本化利息	<u>(27,052)</u>	<u>(75,038)</u>	<u>(32,385)</u>	<u>(20,052)</u>	<u>(15,764)</u>
財務收入，淨額	<u>(174)</u>	<u>(1,667)</u>	<u>(888)</u>	<u>(464)</u>	<u>(325)</u>

## 9 所得稅(抵免)/開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
當期所得稅					
— 中國企業所得稅	—	—	18,587	—	—
— 中國土地增值稅	—	—	—	—	—
遞延所得稅 (附註12)	<u>(914)</u>	<u>(3,947)</u>	<u>5,385</u>	<u>(2,555)</u>	<u>(1,000)</u>
	<u>(914)</u>	<u>(3,947)</u>	<u>23,972</u>	<u>(2,555)</u>	<u>(1,000)</u>

目標公司除所得稅前(虧損)/溢利按照中國已施行稅率計算出之所得稅如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元
除所得稅前(虧損)/溢利	(4,252)	(17,070)	89,410	(15,366)	(4,413)
按中國企業所得稅稅率					
25%計算稅項	(1,063)	(4,268)	22,352	(3,842)	(1,103)
不徵稅收入	(44)	(417)	(222)	(116)	(81)
不可扣除稅款費用	193	738	1,842	1,403	184
所得稅(抵免)/開支	(914)	(3,947)	23,972	(2,555)	(1,000)

截至二零一四年十二月三十一日止年度、截至二零一五年十二月三十一日止年度、截至二零一六年度及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，就中國法定財務報告目的，中國企業所得稅根據(虧損)/溢利按25%的稅率繳納中國企業所得稅，並就中國企業所得稅目的不可扣稅或不可扣減之項目進行調整。中國企業所得稅預收款項乃收取自目標公司之物業買方。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)按土地增值價值(即物業的銷售所得款項減可扣減開支(包括土地使用權的租賃開支及所有物業發展開支))介乎30%至60%的累進稅率徵收，並於全面收入表列作所得稅。目標公司已根據中國的相關稅務法律及法規列載規定對土地增值稅的稅項撥備作出估計。土地增值稅負債的實際數額將於物業發展項目竣工後由稅務機關釐定，而稅務機關或對計算土地增值稅撥備的基準持有異議。

## 10 股息

截至二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，董事會已決議並不建議派發末期股息。

## 11 物業、廠房及設備

	傢俱及 固定裝置 人民幣千元	電腦設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一四年一月一日				
成本	61	—	398	459
累計折舊	(4)	—	(3)	(7)
<b>賬面淨額</b>	<b>57</b>	<b>—</b>	<b>395</b>	<b>452</b>
截至二零一四年十二月三十一日止年度				
期初賬面淨額	57	—	395	452
添置	159	—	901	1,060
折舊	(16)	—	(60)	(76)
<b>期末賬面淨額</b>	<b>200</b>	<b>—</b>	<b>1,236</b>	<b>1,436</b>
於二零一四年十二月三十一日				
成本	220	—	1,299	1,519
累計折舊	(20)	—	(63)	(83)
<b>賬面淨額</b>	<b>200</b>	<b>—</b>	<b>1,236</b>	<b>1,436</b>
截至二零一五年十二月三十一日止年度				
期初賬面淨額	200	—	1,236	1,436
添置	68	136	—	204
折舊	(52)	(26)	(123)	(201)
<b>期末賬面淨額</b>	<b>216</b>	<b>110</b>	<b>1,113</b>	<b>1,439</b>
於二零一五年十二月三十一日				
成本	288	136	1,299	1,723
累計折舊	(72)	(26)	(186)	(284)
<b>賬面淨額</b>	<b>216</b>	<b>110</b>	<b>1,113</b>	<b>1,439</b>
截至二零一六年十二月三十一日止年度				
期初賬面淨額	216	110	1,113	1,439
添置	102	—	—	102
出售	(1)	—	—	(1)
折舊	(68)	(26)	(123)	(217)
<b>期末賬面淨額</b>	<b>249</b>	<b>84</b>	<b>990</b>	<b>1,323</b>
於二零一六年十二月三十一日				
成本	389	136	1,299	1,824
累計折舊	(140)	(52)	(309)	(501)
<b>賬面淨額</b>	<b>249</b>	<b>84</b>	<b>990</b>	<b>1,323</b>
截至二零一七年六月三十日止六個月				
期初賬面淨額	249	84	990	1,323
添置	3	—	—	3
折舊	(37)	(13)	(62)	(112)
<b>期末賬面淨額</b>	<b>215</b>	<b>71</b>	<b>928</b>	<b>1,214</b>
於二零一七年六月三十日				
成本	392	136	1,299	1,827
累計折舊	(177)	(65)	(371)	(613)
<b>賬面淨額</b>	<b>215</b>	<b>71</b>	<b>928</b>	<b>1,214</b>

## 12 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	六月三十日 二零一七年 人民幣千元
遞延所得稅資產：				
— 十二個月後收回	1,438	—	—	—
— 十二個月內收回	—	5,385	—	1,000
	<u>1,438</u>	<u>5,385</u>	<u>—</u>	<u>1,000</u>

年／期內遞延所得稅變動如下：

	稅項虧損 人民幣千元
於二零一四年一月一日	524
於全面收入表貸記 (附註9)	<u>914</u>
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	1,438
於全面收入表貸記 (附註9)	<u>3,947</u>
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	5,385
記入全面收入表 (附註9)	<u>(5,385)</u>
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	—
於全面收入表貸記 (附註9)	<u>1,000</u>
於二零一七年六月三十日	<u><u>1,000</u></u>

## 13 開發中的物業

	於十二月三十一日			於
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	六月三十日 二零一七年 人民幣千元
於流動資產下包括的正常經營週期中	<u>1,182,582</u>	<u>1,681,368</u>	<u>1,271,211</u>	<u>1,556,898</u>
有關款項包括				
土地使用權	650,591	650,591	434,815	435,379
建築成本及資本化開支	504,939	928,687	744,856	1,015,650
資本化利息	<u>27,052</u>	<u>102,090</u>	<u>91,540</u>	<u>105,869</u>
	<u>1,182,582</u>	<u>1,681,368</u>	<u>1,271,211</u>	<u>1,556,898</u>

開發中的物業均位於中國境內。

	於十二月三十一日			於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
開發中的物業：				
預計將在逾十二個月後完成並可供出售	1,182,582	572,207	—	—
預計在十二個月內完成並可供出售	—	1,109,161	1,271,211	1,556,898
	<u>1,182,582</u>	<u>1,681,368</u>	<u>1,271,211</u>	<u>1,556,898</u>

於二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，若干開發中的面積均已質押以作為目標公司借款的抵押品(附註20)。

#### 14 持作出售之已完成物業

	於十二月三十一日			於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
持作出售之已完成物業包括：				
土地使用權	—	—	79,929	79,929
建築成本及資本化開支	—	—	199,933	199,933
資本化利息	—	—	16,415	16,415
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>296,277</u>	<u>296,277</u>

持作出售之已完成物業均位於中國境內。

於二零一六年十二月三十一日，所有持作出售之已完成物業均已質押以作為目標公司借款的抵押品(附註20)。

#### 15 按金及其他應收款項及預付款項

	於十二月三十一日			於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
水電及其他按金	793	960	951	971
預付建築成本	501,538	754,866	81,840	75,523
預付其他稅款	—	42,087	44,819	48,182
其他應收款項	281,885	75,731	129,523	93,913
	<u>784,216</u>	<u>873,644</u>	<u>257,133</u>	<u>218,589</u>

按金及其他應收款項及預付款項之賬面值與彼等公平值相若。

## 16 應收／應付中間控股公司、直接控股公司、同系附屬公司及關聯公司款項

	於十二月三十一日			於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應收中間控股公司款項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>975,290</u>	<u>—</u>
應收直接控股公司款項	<u>209,000</u>	<u>125,600</u>	<u>360,890</u>	<u>1,335,970</u>
應收同系附屬公司款項	<u>188,938</u>	<u>85,194</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
應收關連公司款項	<u>69,474</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
應付同系附屬公司款項	<u>2,600</u>	<u>—</u>	<u>21,080</u>	<u>187,378</u>

中間控股公司、直接控股公司、同系附屬公司及關聯公司之所有款項均無擔保、免息及按需償還。

應收／應付中間控股公司、直接控股公司、同系附屬公司及關聯公司款項均以人民幣計值且與公平值相若。

## 17 受限制現金與現金及現金等價物

	於十二月三十一日			於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
受限制現金(附註(a)及(b))	100,131	12,182	32,892	38,711
現金及現金等價物	<u>12,521</u>	<u>125,837</u>	<u>130,599</u>	<u>94,232</u>
現金及現金結餘	<u>112,652</u>	<u>138,019</u>	<u>163,491</u>	<u>132,943</u>

附註：

- (a) 於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，目標公司分別有人民幣零元、人民幣12,182,000元、人民幣32,892,000元及人民幣38,711,000元現金存入若干銀行作為就該等銀行授於目標公司物業買方之按揭貸款之擔保按金。
- (b) 於二零一四年十二月三十一日，目標公司之人民幣100,131,000元現金指於專門借款下借貸之遵守建築工程使用限制資金。
- (c) 上述結餘指於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日之銀行及手頭現金，且均以人民幣計值。

## 18 繳清股本

已支付股本  
人民幣千元

於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、  
二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及  
二零一七年六月三十日

1,650,000

## 19 法定儲備金

根據有關規定及彼等之章程細則，於中國註冊成立的目標公司必須根據中國會計準則及條例將其至少10%的稅後溢利分配至一般法定儲備金，直至該等儲備金達到註冊資本的50%。企業擴充資金、員工福利及獎金基金撥款由各自附屬公司董事會酌情決定。此等儲備金只能用於特定目的，不能以貸款、墊款或現金股息的形式分配或轉讓。

## 20 借款

	於十二月三十一日			於
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 六月三十日 人民幣千元
<b>非即期</b>				
銀行借款 — 有擔保 (附註a)	<u>10,000</u>	<u>80,000</u>	<u>400,000</u>	<u>400,000</u>
<b>即期</b>				
銀行借款 — 有擔保 (附註a)	334,000	80,000	76,000	—
其他借款 — 有擔保 (附註b)	<u>500,000</u>	<u>320,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>834,000</u>	<u>400,000</u>	<u>76,000</u>	<u>—</u>
<b>借款總額</b>	<u>844,000</u>	<u>480,000</u>	<u>476,000</u>	<u>400,000</u>

附註：

**(a) 銀行借款 — 有擔保**

於二零一四年十二月三十一日，目標公司之銀行借款為人民幣294,000,000元。借款須於按要求償還，固定利率為每年10.44%，並以代表於贛州之西區項目一塊土地的土地使用權作擔保。該借款已於截至二零一五年十二月三十一日止年度期間全數清償。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，目標公司之銀行借款為人民幣50,000,000元、人民幣160,000,000元及人民幣76,000,000元，還款期限為3年。該等銀行借款以代表於贛州之西區項目一塊土地的土地使用權、目標公司的前直接控股公司所作的公司擔保為擔保，利率為中國人民銀行設定的現行利率(以現行利率乘以135%為上限)。該等銀行借款於截至二零一七年六月三十日止期間全數清償。

於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，目標公司之銀行借款為人民幣400,000,000元，固定利率為每年7.125%，還款期限為3年。該銀行借款以目標公司持有的東區開發中的物業(附註13)、目標公司之同系附屬公司持有的持作出售之已建成物業以及目標公司前控股股東的關聯公司所作的公司擔保為擔保。

**(b) 其他借款 — 有擔保**

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，目標公司之金融機構借款分別為人民幣500,000,000元及人民幣320,000,000元，固定利率為每年11.5%，並於二零一四年九月三十日起兩年內償還。

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，該借款以代表於贛州東區項目的一個地塊的土地使用權、目標公司持有的東區開發中物業(附註13及14)及目標公司的前關聯公司所作的公司擔保為擔保。然而，由於貸款協議中有按要求償還條款，其他未償還借款金額為人民幣500,000,000元及人民幣320,000,000元，於二零一四年及二零一五年十二月三十一日被歸類為流動負債。該借款於截至二零一六年十二月三十一日止年度期間全數清償。

目標公司借款之賬面價值與公平值相若及以人民幣計值。

目標公司借款(經考慮按要求償還條款後)按如下方式償還：

	於十二月三十一日			於
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
按要求	794,000	320,000	—	—
1年以內	40,000	80,000	76,000	—
2至5年	<u>10,000</u>	<u>80,000</u>	<u>400,000</u>	<u>400,000</u>
	<u>844,000</u>	<u>480,000</u>	<u>476,000</u>	<u>400,000</u>

## 21 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	六月三十日 二零一七年 人民幣千元
貿易應付款項	18,404	41,735	101,370	134,730
其他應付款項及應計費用	<u>4,353</u>	<u>4,359</u>	<u>9,374</u>	<u>8,327</u>
	<u>22,757</u>	<u>46,094</u>	<u>110,744</u>	<u>143,057</u>

根據發票日期對目標公司貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	六月三十日 二零一七年 人民幣千元
0至30天	18,169	41,536	101,166	134,526
31至60天	—	—	—	—
61至90天	—	44	—	—
超過91天	<u>235</u>	<u>155</u>	<u>204</u>	<u>204</u>
	<u>18,404</u>	<u>41,735</u>	<u>101,370</u>	<u>134,730</u>

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，貿易及其他應付款項之賬面價值與彼等公平值相若。

## 22 自客戶收取的墊款

	於十二月三十一日			於
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	六月三十日 二零一七年 人民幣千元
自客戶收取的墊款	<u>35,808</u>	<u>793,417</u>	<u>1,104,315</u>	<u>1,208,762</u>

結餘是指於地方政府發佈預售證後出售給獨立第三方物業所收取的按金及分期款項。

## 23 經營活動(所用)／所得現金

除所得稅前(虧損)／溢利與經營活動(所用)／所得現金之對賬載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元
除所得稅前(虧損)／溢利	(4,252)	(17,070)	89,410	(15,366)	(4,413)
經調整：					
— 折舊(附註11)	76	201	217	127	112
— 出售物業、廠房及設備的 虧損	—	—	1	—	—
— 財務收入(附註8)	<u>(174)</u>	<u>(1,667)</u>	<u>(888)</u>	<u>(464)</u>	<u>(325)</u>
經營資金變動前之經營溢利	(4,350)	(18,536)	88,740	(15,703)	(4,626)
— 發展中物業及持作銷售 的已落成物業	(659,989)	(422,548)	146,864	(209,319)	(269,695)
— 按金及其他應收款項及 預付款項	(216,295)	(89,428)	616,511	7,865	38,544
— 應收中間控股公司款項	—	—	(975,290)	—	—
— 應收直接控股公司款項	(209,000)	83,400	(235,290)	(271,900)	210
— 應收同系附屬公司款項	(188,938)	103,744	85,194	59,928	—
— 應收關聯公司款項	751,146	69,474	—	—	—
— 自客戶收取的墊款	35,808	757,609	310,898	590,019	104,447
— 受限制現金	(100,131)	87,949	(20,710)	(9,681)	(5,819)
— 貿易及其他應付款項	<u>(232,085)</u>	<u>23,337</u>	<u>64,650</u>	<u>(33,803)</u>	<u>32,313</u>
經營活動(所用)／所得現金	<u>(823,834)</u>	<u>595,001</u>	<u>81,567</u>	<u>117,406</u>	<u>(104,626)</u>



**(b) 應收經營租賃租金**

根據有關土地及樓宇的不可撤銷經營租約，應收未來最低租賃租金款項總額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元
一年內	—	—	—	—	1,137
一年後但五年內	—	—	—	—	4,888
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,025</u>

**26 關連人士交易**

目標公司的最終控股方為Lai Hua Holding Limited。

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，關鍵管理層補償與附註28(a)所披露的董事薪酬相同。

除財務資料其他地方所披露之交易外，目標公司業務於一般業務過程中概無與關連公司進行其他重大交易。

**27 財務擔保**

目標公司已為目標公司物業單位的若干購買者安排銀行融資，並提供擔保以確保該等購買者履行償還責任。該等擔保將於(i)發出房產權證(通常在擔保登記完成後平均一至兩年內可取得)；或(ii)物業的購買者悉數償還按揭貸款(以較早者為準)後終止。

根據擔保條款，倘該等購買者拖欠按揭還款，則目標公司須償還尚未償還的按揭本金連同應計利息以及拖欠還款購買者欠負的罰款至銀行，而目標公司有權保留相關物業的法定業權及接管擁有權。目標公司的擔保期限自授出按揭當日起計。於二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，有關按揭的未償還擔保款項約為人民幣零元、人民幣431,464,000元、人民幣1,114,019,000元及人民幣1,129,424,000元。

董事認為購買者拖欠還款的可能性甚微，而目標公司有權保留該等物業的擁有權，且該等物業的估值遠高於擔保金額，因此按公平值計量的財務擔保並不重大。

## 28 董事福利及權益

## (a) 董事酬金

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元
董事酬金					
費用	—	—	—	—	—
其他酬金	283	—	440	225	466
	<u>283</u>	<u>—</u>	<u>440</u>	<u>225</u>	<u>466</u>

於往績記錄期，目標公司之董事概無(i)就接受職務收取或支付任何酬金；(ii)就與目標公司事宜管理相關的服務收取或支付酬金；及(iii)豁免或已同意豁免任何酬金。

## (b) 董事之離職福利

於往績記錄期，並未直接或間接向董事支付或作出有關終止董事服務之酬金、付款或福利，亦無任何應付款項。

## (c) 就獲提供董事服務向第三方提供的代價

於往績記錄期，並無就獲提供董事服務向第三方提供的代價或應收代價。

## (d) 有關以董事、受該等董事控制之法人團體及與該等董事關連之實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易之資料

有關目標公司以董事為受益人而訂立之貸款、準貸款或其他交易(倘適用)的資料如下：

於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，並無以董事、受彼等控制之法人團體及關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易。

## (e) 董事於交易、安排及合約中之重大權益

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日結束時或截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及二零一七年六月三十日止六個月內任何時間，概無有關目標公司業務而目標公司作為其中訂約方且目標公司董事於其中擁有重大權益(不論直接或間接)之重大交易、安排及合約。

## 29 期後事項

於財務資料獲批准日期，概無期後事項須經目標公司披露或調整。

## II. 期後財務報表

目標公司概無就二零一七年六月三十日後及直至本報告日期之任何期間編製經審核財務報表。目標公司概無就二零一七年六月三十日後之任何期間宣派或作出股息或分派。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

**(A) 經擴大集團之未經審核備考財務資料**

以下經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表(「未經審核備考財務資料」)乃根據下文所載附註之基準編製，以說明深圳寶開實業有限公司(本公司之全資附屬公司)建議收購萊華泰盛有限公司(「建議收購」)對經擴大集團之資產及負債之影響，猶如建議收購已於二零一七年六月三十日完成。

未經審核備考財務資料應與本通函所載之其他財務資料一併閱讀。

未經審核備考財務資料由董事編製，僅供說明用途，且由於其假設性質，其未必能真實反映倘建議收購已於二零一七年六月三十日或任何未來日期完成時經擴大集團之財務狀況。

## (A) 經擴大集團之未經審核備考財務資料(續)

於二零一七年六月三十日，經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表

	本集團於 二零一七年 六月三十日 之未經審核 中期簡明綜合 資產負債表 千港元 附註1	目標公司 於二零一七年 六月三十日之 資產負債表 人民幣千元 附註2	目標公司 於二零一七年 六月三十日之 資產負債表 千港元 附註2	備考調整		於二零一七年 六月三十日 經擴大集團 之未經審核 備考綜合 資產負債表 千港元
				千港元 附註3	千港元 附註4	
<b>資產</b>						
<b>非流動資產</b>						
物業、廠房及設備	401,348	1,214	1,356			402,704
投資物業	1,704,532	—	—			1,704,532
無形資產	199,246	—	—	2,165		201,411
於聯營公司之投資	5,300	—	—			5,300
遞延所得稅資產	—	1,000	1,117			1,117
可供出售金融資產	1,406,865	—	—			1,406,865
貿易應收款項	10,047	—	—			10,047
預付款項	6,500	—	—			6,500
非流動資產總額	<u>3,733,838</u>	<u>2,214</u>	<u>2,473</u>			<u>3,738,476</u>
<b>流動資產</b>						
開發中物業	—	1,556,898	1,739,055	15,928		1,754,983
已完成持作出售物業	—	296,277	330,941	46,978		377,919
存貨	48,524	—	—			48,524
貸款及墊款	938,024	—	—			938,024
貿易應收款項	240,381	—	—			240,381
應收當時直接控股公司款項	—	1,335,970	1,492,278	(1,492,278)		—
預付款項、按金及其他應收款項	153,437	218,589	244,164			397,601
可收回即期所得稅	1,327	89,779	100,283			101,610
持有至到期投資	60,000	—	—			60,000
按公平值計入損益之金融資產	781,898	—	—			781,898
客戶信託銀行結餘	408,427	—	—			408,427
受限制現金	—	38,711	43,240			43,240
現金及現金等價物	1,134,156	94,232	105,257			1,239,413
	<u>3,766,174</u>	<u>3,630,456</u>	<u>4,055,218</u>			<u>6,392,020</u>
分類為持作出售資產	84,994	—	—			84,994
	<u>3,851,168</u>	<u>3,630,456</u>	<u>4,055,218</u>			<u>6,477,014</u>
<b>資產總額</b>	<u>7,585,006</u>	<u>3,632,670</u>	<u>4,057,691</u>			<u>10,215,490</u>

## (A) 經擴大集團之未經審核備考財務資料(續)

於二零一七年六月三十日，經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表(續)

	本集團 於二零一七年 六月三十日之 未經審核中期 簡明綜合資產 負債表 千港元 附註1	目標公司 於二零一七年 六月三十日之 資產負債表 人民幣千元 附註2	目標公司 於二零一七年 六月三十日之 資產負債表 千港元 附註2	備考調整		於二零一七年 六月三十日 經擴大集團 之未經審核 備考綜合資產 負債表 千港元
				千港元 附註3	千港元 附註4	
<b>負債</b>						
<b>非流動負債</b>						
其他應付款項	257,159	—	—			257,159
借款	21,172	400,000	446,800			467,972
遞延所得稅負債	200,751	—	—	35,440		236,191
非流動負債總額	479,082	400,000	446,800			961,322
<b>流動負債</b>						
貿易應付款項及應付票據	510,753	134,730	150,493			661,246
應計費用及其他應付款項	389,684	8,327	9,301	428,962	2,346	830,293
應付當時關聯公司款項	—	187,378	209,301			209,301
自客戶收取的墊款	—	1,208,762	1,350,187			1,350,187
借款	892,042	—	—			892,042
即期所得稅負債	39,076	—	—			39,076
	1,831,555	1,539,197	1,719,282			3,982,145
分類為持作出售負債	17,027	—	—			17,027
	1,848,582	1,539,197	1,719,282			3,999,172
<b>負債總額</b>	<b>2,327,664</b>	<b>1,939,197</b>	<b>2,166,082</b>			<b>4,960,494</b>
<b>資產淨值</b>	<b>5,257,342</b>	<b>1,693,473</b>	<b>1,891,609</b>			<b>5,254,996</b>

## (A) 經擴大集團之未經審核備考財務資料(續)

於二零一七年六月三十日，經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表附註

1. 有關金額源自本集團於二零一七年六月三十日之未經審核中期簡明綜合財務狀況表(載於截至二零一七年六月三十日止六個月之已刊發有關中期簡明綜合財務資料之公告內)。
2. 目標公司以人民幣計值之資產及負債摘錄自目標公司於二零一七年六月三十日之財務狀況表(載於本通函附錄二之會計師報告)。就未經審核備考財務資料而言，按人民幣1元兌1.117港元(於二零一七年六月三十日之匯率)之匯率換算。
3. 就編製經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表而言，董事已假設除開發中物業外，目標集團之可識別資產及負債之備考公平值與彼等各自於二零一七年六月三十日之賬面值相同。

本集團已根據香港財務報告準則第3號「業務合併」採用收購法將建議收購進行入賬，猶如建議收購已於二零一七年六月三十日完成，備考商譽的計算如下：

	千港元
已轉撥代價(i)	1,921,240
所收購可識別淨資產之賬面值	(1,891,609)
開發中物業及持作出售的已落成物業進行的備考公平值調整(ii)	(62,906)
開發中物業及持作出售的已落成物業的備考公平值調整產生的遞延稅項負債(iii)	<u>35,440</u>
備考商譽(iv)	<u><u>2,165</u></u>

(i) 如本通函董事會函件所述的正式買賣協議(「正式買賣協議」)及日期為二零一七年九月六日的補充協議所載，本公司之間接全資附屬公司深圳寶開實業有限公司(「買方」)將從代價扣除賣方債務後向萊華商置有限公司(「賣方」)結算人民幣1,720,000,000元之代價。剩餘結餘為人民幣384,000,000元(約428,962,000港元)將以如下方式結算：

- (a) 於協議日期後十個營業日內(定義見協議)支付人民幣100,000,000元；
- (b) 協議項下擬進行之交易獲股東於股東特別大會上批准當日後(或倘並無召開股東特別大會，銷售權益之轉讓由登記及公證手續辦理完畢之日後)十個營業日內(定義見協議)，支付人民幣19,200,000元；

- (c) 銷售權益之轉讓由中國當地工商行政管理局登記完成之日後十個營業日內(定義見協議)支付人民幣38,400,000元；
  - (d) 於完成之日後60個曆日內支付人民幣57,600,000元；及
  - (e) 於完成之日後180個曆日內支付人民幣168,800,000元。
- (ii) 就開發中物業及持作銷售之已落成物業項下物業之備考公平值調整為62,906,000港元，通過比較開發中物業及持作銷售之已落成物業(猶如其已落成)之公平值計算，減去未來建築成本、估計開發商溢利及雜項項目為2,132,902,000港元，以及該等物業賬面淨值為2,069,996,000港元。就開發中物業及持作銷售之已落成物業項下物業於二零一七年六月三十日之備考公平值乃基於董事經參考作出每單元範圍之獨立合資格專業估值師進行的估值估計。按基於實際銷售中變現價格或作出每單元範圍可資比較物業市價價格資料比較之直接比較法對開發中物業及持作銷售之已落成物業進行估值。應計建築成本及有關截至估值日期建築進程之專業費用及預計於開發完成時產生成本及費用結餘亦被納入考慮。
- (iii) 有關開發中物業及持作銷售之已落成物業之遞延稅項負債約為35,440,000港元，乃基於按標準稅率之應課溢利及房地產交易以漸近率變現之土地折值增值計算。實際稅率為56%。
- (iv) 於完成日期，目標公司明確資產及負債的商譽及公平值總額受限於(i)於完成日期目標公司明確資產及負債公平值估值完成及；(ii)於完成日期目標公司財務狀況。因此，目標公司明確資產及負債的商譽及公平值總額可能與編製以上載列之未經審核備考財務資料所用之估值有顯著不同。

就未經審核備考財務資料而言，董事已根據香港會計準則第36號「資產減值」載列之準則評估預計於收購中產生之商譽是否有任何減值。

根據董事評估，董事認為以上載列假定值商譽概無減值跡象。

4. 調整指與收購事項有關的估計專業費用約2,346,000港元。有關款項包括收購事項之專業顧問成本，預期將於收購事項完成後支付。
5. 概無對未經審核備考財務資料作出調整以反映經擴大集團於二零一七年六月三十日後進行之任何交易結果或訂立之其他交易。

**(B) 有關本集團之未經審核備考財務資料之報告**

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)編製之報告全文，以供收錄於本通函。



羅兵咸永道

**獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料的鑑證報告****致中國金洋集團有限公司列位董事**

我們已對中國金洋集團有限公司(「貴公司」)董事編製有關 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料(僅供說明之用)完成鑑證工作，謹此作出報告。該等未經審核備考財務資料包括 貴集團於二零一七年六月三十日的未經審核備考綜合資產及負債表及就深圳寶開實業有限公司建議收購萊華泰盛有限公司(「交易」)刊發的日期為通函日期的通函第III-1至III-5頁所載之有關附註(「未經審核備考財務資料」)。 貴公司董事就編製未經審核備考財務資料採用的適用標準載於第III-1至III-5頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明交易對 貴集團於二零一七年六月三十日財務狀況的影響，猶如交易已於二零一七年六月三十日已發生。在此過程中，董事從 貴集團截至二零一七年六月三十日止六個月的未經審核中期綜合財務資料(已發出相關的審閱報告)摘錄有關 貴集團財務狀況的資料。

**董事就未經審核備考財務資料承擔的責任**

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段的規定並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供收錄於投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

### 我們的獨立性及質量控制

我們已依循香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則所規定的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密性以及專業行為作為基本原則。

我們已採用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號，因此設有一套全面的質量控制制度，包括有關依循道德規範、專業標準以及適用法例及監管規定的文件紀錄政策及程序。

### 申報會計師的責任

我們的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告我們的意見。除對於報告發出日期獲發報告的人士外，對於我們過往就用以編製未經審核備考財務資料的任何財務資料發出的任何報告，我們概不承擔任何責任。

我們根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證工作準則第3420號「就編製備考財務資料以供收錄於通函作出報告的鑑證工作」執行我們的工作。該準則要求申報會計師規劃及執行程序，以合理確定未經審核備考財務資料已由董事根據上市規則第4.29段的規定並參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號妥為編製。

就此項委聘而言，我們並無責任更新或重新發表有關編製未經審核備考財務資料時採用的任何過往財務資料的任何報告或意見，而在履行此項委聘的過程中，我們亦無對編製未經審核備考財務資料時所採用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審核備考財務資料收錄於通函，目的僅為說明某一重大事項或交易對某實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已於所選定以供說明之用的較早日期進行。因此，我們並不保證建議交易於二零一七年六月三十日的實際結果與所呈列的情況一致。

就是否已按照適用的準則妥善編製未經審核備考財務資料作出報告的合理鑑證工作，涉及執程序以評估董事就編製未經審核備考財務資料採用的適用準則是否提供合理基礎以呈列該事項或交易直接產生的重大影響，並就以下事項獲取充分及適當的證據：

- 有關備考調整是否給予該等準則適當的影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出適當的調整。

選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中計及申報會計師對有關公司性質、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易，以及其他相關委聘工作情況的了解。

有關委聘亦包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據能充分及適當地為我們的意見提供基礎。

### 意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事根據所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段的規定所披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

**羅兵咸永道會計師事務所**

執業會計師

香港，二零一七年十二月八日

## 業務概覽

目標公司的主要業務為房地產銷售及開發。

## 財務概覽

### 項目組合

於二零一七年六月三十日，目標公司所開發的項目(即東區停車場、零售店及幼兒園) (「項目」)的約10.45%的總建築面積(「建築面積」)已完成但未交付，約71.8%的建築面積在建中。根據計劃，項目位於東區剩餘住宅單位(土地H26)的預售將於二零一七年最後一個季度開始。項目的產品類型包括住宅單位、酒店、商場、辦公室及停車場。

### 收益

目標公司於截至二零一四年一月一日至二零一六年六月三十日期間並未錄得任何收益，乃由於項目仍處於在建中。

目標公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月分別錄得總收益人民幣717.8百萬元及人民幣3.1百萬元，乃主要由於項目物業銷售於二零一六年下半年開始。

### 銷售成本

銷售成本包括期內已交付物業直接開發活動產生的成本，如土地使用權成本、建築成本、資本化財務成本攤銷及營業稅。

目標公司於二零一四年一月一日至二零一六年六月三十日期間並未確認任何項目銷售成本，乃由於項目仍處於在建中。

目標公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月分別確認總銷售成本人民幣602.1百萬元及人民幣1.9百萬元，原因為項目的物業銷售於二零一六年下半年開始並持續至二零一七年。

### 毛利

截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，目標公司之毛利分別為人民幣115.7百萬元及人民幣1.2百萬元。

### 銷售及市場推廣開支

目標公司之銷售及市場推廣開支主要包括廣告及推廣成本、員工成本、差旅費、辦公開支及有關項目物業預售及市場推廣活動的其他開支。廣告及推廣成本於其產生期間支出。

目標公司之銷售及市場推廣成本於截至二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月分別為人民幣1.6百萬元、人民幣15.1百萬元、人民幣22.8百萬元、人民幣13.6百萬元及人民幣3.7百萬元。銷售及市場推廣成本波動符合預售活動情況。

### 一般及行政開支

目標公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月之一般及行政開支主要包括行政人員成本、辦公及差旅費、諮詢費用、稅項及其他一般及行政開支。

目標公司之一般及行政開支於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月分別為人民幣2.8百萬元、人民幣3.8百萬元、人民幣4.6百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣2.0百萬元。行政開支波動與員工人數變動一致。

### 財務收入

目標公司之財務收入主要來自銀行存款產生的利息收入，於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月分別為人民幣0.2百萬元、人民幣1.7百萬元、人民幣0.9百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.3百萬元。

### 財務成本

於項目建設期間，所有財務成本已被動用。目標公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月之資本化財務成本分別為人民幣27.1百萬元、人民幣75.0百萬元、人民幣32.4百萬元、人民幣20.1百萬元及人民幣15.8百萬元。

### 所得稅

目標公司之所得稅(抵免)／開支包括基於目標公司產生的應課稅溢利的中國企業所得稅及中國土地增值稅。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年六月三十日及二零一七年六月三十日止六個月之所得稅(抵免)／開支分

別為人民幣(0.9)百萬元、人民幣(3.9)百萬元、人民幣24.0百萬元、人民幣(2.6)百萬元及人民幣(1.0)百萬元。

#### 年／期內所得稅後(虧損)／溢利

目標公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月之所得稅後(虧損)／溢利分別為人民幣(3.3)百萬元、人民幣(13.1)百萬元、人民幣65.4百萬元、人民幣(12.8)百萬元及人民幣(3.4)百萬元。

#### 人數及僱員薪酬政策

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日，目標公司之僱員人數分別約為70人、98人、91人及82人。

目標公司採取的薪酬政策既重視薪酬的市場競爭力亦注重僱員間的公平。目標公司每年審查一次員工薪酬，或視其管理層認為適當。薪酬的變動乃基於一系列因素，包括目標公司業績、與外部市場的薪酬競爭力，及僱員個人表現等。薪酬包括基本工資付款、紅利、社會保險計劃供款及必要的培訓。

目標公司須根據中國相關法規為僱員的社會保險供款計劃作出供款，包括養老保險、醫療保險及失業保險。

截至二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，目標公司的員工成本分別約為人民幣2,700,000元、人民幣5,400,000元、人民幣7,000,000元及人民幣2,300,000元，有關詳情載於本通函附錄二所載的目標公司會計師報告附註7。

#### 借款及抵押品

目標公司於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日之大部分借款分別為人民幣844.0百萬元、人民幣480.0百萬元、人民幣476.0百萬元及人民幣400.0百萬元，由目標公司之土地、在建待售物業及目標公司之關聯公司所作的企業擔保分別為人民幣1,182.6百萬元、人民幣1,681.4百萬元、人民幣1,271.2百萬元及人民幣1,556.9百萬元作擔保。

## 現金狀況

於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，目標公司之現金及現金等價物結餘總額分別為人民幣12.5百萬元、人民幣125.8百萬元、人民幣130.6百萬元及人民幣94.2百萬元。

於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，目標公司之受限制現金及現金等價物結餘總額分別為人民幣100.1百萬元、人民幣12.2百萬元、人民幣32.9百萬元及人民幣38.7百萬元。該等結餘將被用於支持目標公司項目之日常運營及持續發展。

## 外匯風險

目標公司主要於中國內地經營。所有交易主要以人民幣進行及資產及負債均以人民幣計值。因此，其並不承受重大外匯風險。

## 借款利率

下表載列為目標公司的利率風險，包括賬面價值負債(按到期日歸類)。

	浮動利率			固定利率			總計 (人民幣 百萬元)
	少於1年 (人民幣 百萬元)	1至5年 (人民幣 百萬元)	小計 (人民幣 百萬元)	少於1年 (人民幣 百萬元)	1至5年 (人民幣 百萬元)	小計 (人民幣 百萬元)	
<b>借款</b>							
於二零一四年十二月三十一日	40	10	50	794	—	794	844
於二零一五年十二月三十一日	80	80	160	320	—	320	480
於二零一六年十二月三十一日	76	—	76	—	400	400	476
於二零一七年六月三十日	—	—	—	—	400	400	400

財政年度利率波動主要是由於借款的來源不同，受項目盈利能力、市場情況以及資金時間等因素的影響。

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，目標公司並無使用任何利率掉期以對沖其利率風險。

## 資本負債比率

資本負債比率乃按債務淨額除以總資本計算。債務淨額按總借款(包括即期及長期借款)減受限制現金及現金等價物。總資本按權益總額加債務淨額計算。

於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，目標公司之資產負債比率分別為30.8%、17.3%、15.6%及13.7%。目標公司所開發的項目主要由銀行借款撥資。期內資本負債比率波動主要由於隨著項目發展到不同階段，融資結構變動所致。

#### 資本承擔

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及截至二零一七年六月三十日止六個月，已定約但未撥備之資本承擔總額分別為人民幣365.9百萬元、人民幣369.2百萬元、人民幣383.7百萬元及人民幣439.2百萬元，主要為物業發展開支。

#### 或然負債

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及截至二零一七年六月三十日止六個月，或然負債總額分別為零、人民幣431.5百萬元、人民幣1,114.0百萬元及人民幣1,129.4百萬元，主要來自按揭融資之財務擔保。

#### 重大收購及出售事項

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月，目標公司並無任何重大收購及出售附屬公司及聯營公司事項。

#### 所持重大投資及其表現

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及截至二零一七年六月三十日止六個月，目標公司並無持有任何投資。

#### 業務前景

目標公司於中國內地從事物業開發。項目完成並不會對目標公司之日常經營及管理產生任何重大影響。目標公司將繼續由現有管理團隊經營及管理，並將項目發展為可盈利及具有積極現金流量。

**未來計劃及資本資產**

完成後，目標公司將繼續專注於中國內地的物業開發。

**預期資金來源**

目標公司之運營及資本開支主要由其內部資源撥資，如經營現金流量及股東權益以及銀行借款。

敬啟者：

吾等按照中國金洋集團有限公司（「貴公司」或「中國金洋」）的指示，為萊華泰盛有限公司（「目標公司」）擁有位於中華人民共和國（「中國」）之綜合體發展項目（「該物業」或「該物業權益」）的市場價值提供意見。吾等確認已對該物業進行視察，並作出有關查詢及取得吾等認為必要的有關進一步資料，以便提供該項物業權益於二零一七年十月三十一日（「估值日」）的市場價值。

本函件為吾等的估值報告其中一部分，載有估值基準及評估方法，並闡明吾等作出的假設、物業業權調查及限制條件。

概無第三方有權依賴本估值報告，亦無任何第三方接納或持有本估值報告時產生任何明確或隱含的第三方實益權利。

### 估值基準

吾等的估值為吾等對市場價值的意見。按香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則所下定義，市場價值乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則在知情、審慎及自願的情況下於估值日交易資產或負債的估計金額」。

按理解市場價值為所估計資產及負債的價值，而並無考慮買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項的價值。

此估計具體而言不包括因與銷售相關人士授予的特殊代價或優惠而上漲或下跌的估計價格，或任何特殊價值因素。

## 評估方法

物業現正開發中，吾等已假設其將根據吾等獲提供之發展計劃開發及完成。在吾等的估值過程中，除酒店部分，吾等採用直接比較法，並根據可資比較物業實際銷售的價格或市價資料作出比較。吾等已根據可資比較物業的面積、特性及地點作出分析，並仔細衡量各項物業權益的所有相關優劣因素，從而達致市場價值。

就酒店而言，吾等已採納目前土地價格及樓宇建築成本。吾等考慮截至估值日期時之建築階段所累計之建築成本及專業費用，及餘下之成本及為完成開發產生之預期費用。

吾等依賴建築狀況及目標公司提供的各物業分部的預期完成日期，以評估在估值日期時現有狀況下的市值，且吾等並未發現與其他類似開發的任何重大不一致之處。

## 業權調查

吾等已獲提供有關該物業權益業權的文件副本。然而，基於中國現行的註冊制度，吾等並無就該物業的法定業權或附帶的任何負債作出調查。吾等亦無檢查文件正本，以核實所有權或可能不會在吾等獲提供的副本上顯示的任何修訂。

就位於中國的物業而言，吾等在頗大程度上依賴 貴公司提供的資料以及中國法律顧問錦天城(深圳)律師事務所就中國法律提供的中國法律意見。

本函件及估值證書所披露的所有法律文件僅供參考，且吾等概不會就有關本函件及估值證書所載物業權益的法定業權的任何法律事務承擔責任。

## 假設

吾等的估值乃假設業主於市場上以現況出售物業權益時作出，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可影響物業權益價值的類似安排而獲益。

吾等的估值並無考慮所估物業的任何抵押、按揭或債項或進行銷售時可能引致的任何開支或稅項。除另有指明者外，所有物業權益並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已假設物業權益的業主擁有使用、租賃或按揭物業權益的自由且不受干擾的權利。吾等亦已假設物業權益可自由出售及轉讓。

吾等對物業權益的估值乃假設物業權益是根據提供予吾等的開發計劃或建築圖進行開發。吾等已假設有關政府當局已經就已建成或將予興建的樓宇及構築物授出一切同意書、批文及牌照。另外，除非另有指明，否則吾等亦假設於地塊上興建的所有樓宇及構築物均由業主持有或獲准由業主佔用。

除非估值證書內已列明、界定及認為違規，否則吾等假設已遵守所有適用分區制、土地使用法規及其他限制。此外，除非估值證書另有說明，否則吾等假設該土地使用及改善工程並無超過所述的物業權益範圍，且概不存在佔用或侵佔的情況。

物業的其他特殊假設(如有)已在估值證書的註腳中列明。

### 限制條件

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供的資料，並已接納 貴公司在法定通知、地役權、年期、佔用、地盤面積及樓面面積以及所有其他有關事項上給予吾等的意見。估值證書所載尺寸及面積乃根據吾等獲提供的文件所載資料計算並僅為約數。

經查閱所有有關文件後，吾等並無理由懷疑吾等獲提供的資料的真實性及準確性。吾等已假設有關資料並無遺漏任何重要事實以達致知情意見，以及並無理由懷疑任何重要資料被隱瞞。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實物業的土地面積或樓宇面積，惟已假設吾等獲提供的面積乃屬正確。所有尺寸及面積僅為約數。

本行的胡育翔先生已於二零一七年七月六日視察隨附估值證書所載的物業，然而，吾等並無進行結構測量，因此，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何服務進行測試。

吾等並無進行實地調查，以釐定發展土地的地面狀況或服務是否合適。

吾等並無獲命令或作出環境影響研究。除非本報告中另有指明、界定及考慮，否則吾等假設已完全符合適用的國家、省級及地方環境法規及法律。吾等亦假設已經或可以取得任何當地、省級或國家政府或私營實體或組織的所有必須的牌照、同意書或其他法律或行政權力，或已就本報告所涵蓋的任何用途重續上述各項。

### 備註

在對物業權益進行估值時，吾等已遵守公司(清盤及雜項條文)條例(第32章)附表3第34(2)及(3)段、香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》第5章及應用指引第12項以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所載的一切規定。

吾等謹此證明，吾等並無於所報告的房地產或價值中擁有現時或潛在權益。本估值報告乃在受吾等的假設及限制條件所規限的情況下發出。

除非另有說明，否則本報告所載的所有貨幣金額均以人民幣列值。

隨函附奉吾等編製的估值證書。

此 致

香港  
金鐘道89號  
力寶中心2座  
1908-9室  
中國金洋集團有限公司

代表

**D&P China (HK) Limited**

董事

**陳勁翔**

*CFA, MRICS, MHKIS, MCIREA, RPS (GP)*

謹啟

二零一七年十二月八日

附註： 陳勁翔先生為特許測量師及註冊專業測量師，擁有逾20年香港及中華人民共和國物業估值的經驗。陳先生已被納入香港測量師學會的《有關上市事宜的文件及通函所載或提述以及有關收購與合併的估值所進行估值工作的物業估值師名冊》。

胡育翔先生為中國註冊房地產估價師，擁有逾20年中國物業估值的經驗。

## 估值概要

物業	截至二零一七年 十月三十一日 現況下的市場價值 (人民幣元)
中國	2,797,000,000
江西省	
贛州市	(包括人民幣
章江新區	85,000,000元之已
贛江源大道北側	出售單位但合法業
之綜合發展項目「世紀城」	權尚未轉讓及人民 幣1,320,000,000元 之預售單位但合法 業權尚未轉讓)
	<hr/>
	總計： <u>2,797,000,000</u>

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一七年十月三十一日現況下的市場價值																																								
中國江西省贛州市章江新區贛江源大道北側之綜合發展項目「世紀城」	<p>目標物業指一項坐落於兩塊土地(第H25號及第H26號地塊)，總地盤面積約128,461.2平方米的名為「世紀城」的綜合發展項目。</p> <p>物業分為兩個區域(東區位於第H26號地塊及西區位於第H25號地塊)。</p> <p>經告知，開發物業建築工程之現況如下：</p>	<p>根據建議及現場檢查，西區物業已完成；東區正在建設中。</p> <p>總建築面積之零售部分約2,702平方米已出租。約208,645平方米之總建築面積已出售／預售，其合法業權尚未轉讓。餘下部分閒置。</p>	<p>人民幣2,797,000,000元</p> <p>(包括人民幣85,000,000元之已售單位但合法業權尚未轉讓及人民幣1,320,000,000元之預售單位但合法業權尚未轉讓)</p>																																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>區域</th> <th>建築部分</th> <th>完工日期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>西區</td> <td>所有建築</td> <td>二零一六年十二月</td> </tr> <tr> <td>東區</td> <td>標準住宅</td> <td>二零一八年一月</td> </tr> <tr> <td></td> <td>非標準住宅</td> <td>二零一八年一月</td> </tr> <tr> <td></td> <td>辦公室</td> <td>二零二零年十二月</td> </tr> <tr> <td></td> <td>停車場(2,006個單位)</td> <td>二零一八年五月</td> </tr> <tr> <td></td> <td>零售</td> <td>二零一八年一月</td> </tr> <tr> <td></td> <td>商業停車場(819個車位)</td> <td>二零一九年一月</td> </tr> <tr> <td></td> <td>購物中心</td> <td>二零一八年十月</td> </tr> <tr> <td></td> <td>酒店</td> <td>二零二零年十二月</td> </tr> </tbody> </table>	區域	建築部分	完工日期	西區	所有建築	二零一六年十二月	東區	標準住宅	二零一八年一月		非標準住宅	二零一八年一月		辦公室	二零二零年十二月		停車場(2,006個單位)	二零一八年五月		零售	二零一八年一月		商業停車場(819個車位)	二零一九年一月		購物中心	二零一八年十月		酒店	二零二零年十二月												
區域	建築部分	完工日期																																									
西區	所有建築	二零一六年十二月																																									
東區	標準住宅	二零一八年一月																																									
	非標準住宅	二零一八年一月																																									
	辦公室	二零二零年十二月																																									
	停車場(2,006個單位)	二零一八年五月																																									
	零售	二零一八年一月																																									
	商業停車場(819個車位)	二零一九年一月																																									
	購物中心	二零一八年十月																																									
	酒店	二零二零年十二月																																									
	<p>完成後，物業的總建築面積約為635,340平方米(包括地庫)，重要部分表列如下：</p>																																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>地塊</th> <th>類別</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">H25(西區)</td> <td>標準住宅</td> <td>97,744.90</td> </tr> <tr> <td>非標準住宅</td> <td>15,291.70</td> </tr> <tr> <td>停車場(1,539個車位)</td> <td>50,679.12</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>12,713.33</td> </tr> <tr> <td>幼兒園</td> <td>2,978.57</td> </tr> <tr> <td></td> <td>小計：</td> <td><u>179,407.62</u></td> </tr> <tr> <td rowspan="7">H26(東區)</td> <td>標準住宅</td> <td>136,807.16</td> </tr> <tr> <td>非標準住宅</td> <td>66,465.27</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>36,586.89</td> </tr> <tr> <td>停車場(2,006個車位)</td> <td>99,424.29</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>11,238.78</td> </tr> <tr> <td>商業停車場(819個車位)</td> <td>41,164.71</td> </tr> <tr> <td>購物中心</td> <td>40,983.03</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>23,261.87</td> </tr> <tr> <td></td> <td>小計：</td> <td><u>455,932.00</u></td> </tr> <tr> <td></td> <td>總計：</td> <td><u><u>635,339.62</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	地塊	類別	建築面積 (平方米)	H25(西區)	標準住宅	97,744.90	非標準住宅	15,291.70	停車場(1,539個車位)	50,679.12	零售	12,713.33	幼兒園	2,978.57		小計：	<u>179,407.62</u>	H26(東區)	標準住宅	136,807.16	非標準住宅	66,465.27	辦公室	36,586.89	停車場(2,006個車位)	99,424.29	零售	11,238.78	商業停車場(819個車位)	41,164.71	購物中心	40,983.03	酒店	23,261.87		小計：	<u>455,932.00</u>		總計：	<u><u>635,339.62</u></u>		
地塊	類別	建築面積 (平方米)																																									
H25(西區)	標準住宅	97,744.90																																									
	非標準住宅	15,291.70																																									
	停車場(1,539個車位)	50,679.12																																									
	零售	12,713.33																																									
	幼兒園	2,978.57																																									
	小計：	<u>179,407.62</u>																																									
H26(東區)	標準住宅	136,807.16																																									
	非標準住宅	66,465.27																																									
	辦公室	36,586.89																																									
	停車場(2,006個車位)	99,424.29																																									
	零售	11,238.78																																									
	商業停車場(819個車位)	41,164.71																																									
	購物中心	40,983.03																																									
酒店	23,261.87																																										
	小計：	<u>455,932.00</u>																																									
	總計：	<u><u>635,339.62</u></u>																																									
	<p>世紀城部份總面積為98,756平方米的物業已合法轉讓予獨立第三方。猶如截至估值日期，目標公司持有該物業建築總面積約536,584平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途期限於二零五二年七月二十三日屆滿，作住宅用途期限於二零八二年七月二十三日屆滿及作教育用地用途期限於二零六二年七月二十三日屆滿。</p>																																										

附註：

1. 根據贛州市國土資源局與寶能泰盛有限公司(「寶能泰盛」)於二零一二年七月二十四日訂立之國有土地使用權合同第3607022012B00268號，總地盤面積為132,291.9平方米的物業(第H25號及第H26號)的土地使用權已授予寶能泰盛，作商業及酒店用途為期40年，作住宅用途為期70年及作幼兒園用途為期50年，代價為人民幣625,063,700元。
2. 根據贛州市人民政府於二零一三年十二月五日發出的國有土地使用證贛市章國用(2013)第0179號，該物業的第H25號地盤面積為42,605.6平方米的地塊的土地使用權由寶能泰盛持有，作商業用途期限於二零一五年七月二十三日屆滿及作住宅用途期限於二零一八年七月二十三日屆滿。
3. 根據不動產權證書，贛州市不動產登記局於二零一六年九月二十八日發佈了贛(2016)贛州市不動產權第0054531號，該物業的第H26號地盤面積為85,855.6平方米的地塊的土地使用權由目標公司持有，作其他商業用途期限於二零一五年七月二十三日屆滿，作住宅用途期限於二零一八年七月二十三日屆滿及作教育用途期限於二零一六年七月二十三日屆滿。
4. 根據贛州市城鄉規劃建設局於二零一三年二月六日發出的兩份建設用地規劃許可證(第360701201300010號及第36071201300011號)，物業土地的發展規劃已獲批准。
5. 根據贛州市城鄉規劃建設局分別於二零一三年十二月二十六日、二零一四年六月十七日、二零一四年六月二十四日、二零一四年十月二十四日、二零一五年七月三日及二零一五年九月十四日發出的八份建築工程規劃許可證建字第房屋建360701201300105號、360701201300106號、360701201500045號、360701201400039號、360701201400037號、360701201400059號、360701201400038號及360701201500035號，該物業的建築工程已獲批准。
6. 根據贛州市城鄉規劃建設局分別於二零一四年一月二十四日、二零一四年九月十五日、二零一四年九月一日、二零一四年十一月十四日及二零一五年十月十九日發出的六份建設工程施工許可證(綜辦證362101201401240101號、綜辦證362101201401240201號、綜辦證362101201411140101號、綜辦證362101201409150101號、綜辦證362101201409010101號及綜辦證362101201510190201號)，該物業的建築工程已獲批准。
7. 根據贛州市房地產管理局發出的十三份商品房預售許可證及一份現售備案(第2016-004號、第2016-027號、第2016-019號、第2015-054號、第2015-038號、第2015-061號、第2016-057號、第2015-012號、第2016-020號、第2015-023號、第2014-080號、第2017-001號、第2017-010號及第2017-082號)，住宅、零售、停車場車位及幼兒園之預售已獲批准。
8. 根據贛州市工商行政管理局於二零一六年二月一日發出的公司變更通知書，目標公司名稱已從寶能泰盛有限公司更改為萊華泰盛有限公司。

9. 根據贛州市工商行政管理局於二零一六年八月一日發出的營業執照第070020021972號，目標公司於二零一一年六月八日註冊成立。其業務運營有效至二零一六年六月八日。
10. 世紀城是一項位於贛江源大道與瑞金路交界處新開發的綜合發展項目。其依循周圍環境興建，由各類商業、酒店、住宅發展項目及各類公共設施(如學校、贛州城市中央公園及贛州市人民醫院)包圍。其東面接近贛州火車站(5分鐘車程)，可方便抵達。
11. 如目標公司所告知，該物業已付的建築成本截至估值日期為人民幣2,141,337,698元，而餘下建築成本為人民幣1,183,876,141元。開發西區的建築工程已於二零一六年十二月完成，而東區的建築工程計劃於二零一八年及二零二零年間完成。
12. 如目標公司所告知，西區已完成的零售單位總建築面積約為2,702平方米，有13份租約，總月租約為人民幣147,000元。於估值日期，有13份租約，其中12份租約之租期已開始及一份租約之租期尚未開始。該等租約將於二零一九年四月三十日至二零二二年五月三十一日到期。
13. 根據目標公司提供之資料，該物業的總建築面積約為635,340平方米。該物業的明細如下：

物業部份	出售面積 (平方米)	確認收益 (人民幣元)	合約金額 (人民幣元)	評估市值 (人民幣元)
已轉讓合法業權的出售單位 (不包括估值)	98,756	636,000,000	不適用	不適用
尚未轉讓合法業權的出售單位 (計入估值)	13,827	85,000,000	不適用	不適用
預售單位(計入估值)	194,818	不適用	1,320,000,000	不適用
剩餘未售單位	<u>327,939</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>1,392,000,000</u>
總計	<u>635,340</u>	<u>721,000,000</u>	<u>1,320,000,000</u>	<u>1,392,000,000</u>

14. 如物業於截至估值日期已根據上文所述之發展規劃完成且可於市場上自由轉讓，則物業之市場價值將為人民幣3,311,500,000元。現有狀況下的市值乃基於預期完工日期與開發建設期的整個60個月之間的完工狀況百分比。根據目標公司提供的完成計劃，西區的建築已竣工。就東區而言，各部分的餘下建築期介乎兩個月至三十七個月。完成百分比介乎38%至97%。關於完成狀況的不同百分比，整個開發的加權平均完成率為84.5%。
15. 中國法律意見指出(其中包括)：
- 向目標公司更改第H25號地塊之所有權名稱仍由相關政府部門處理。然而，該程序不影響目標公司持有之物業土地使用權。
  - 第H26號地塊之物業所有權由目標公司擁有。

- c) 目標公司擁有物業土地使用權的適當業權，所有費用及成本已悉數結清，並有權於土地使用權期限內根據中國法律通過其他合法方式開發、建設、轉讓及出租物業。
- d) 西區建築工程已完成並取得竣工驗收備案，而東區的建築工程仍在建設過程中，就取得竣工驗收備案並未發現任何實質法律障礙。
- e) 根據十三份商品房預售許可證及一份現售備案，目標公司已獲批預售該物業的相應單位。
- f) 根據中國物業法第39-40號條例，目標公司有權出租物業的已完工零售空間。
- g) 東區324個單位用於按揭，尚未於贛州市註冊中心註冊。然而，這並不影響目標公司對該等物業之單位的所有權。
- h) 於西區之890個住宅單位之合法業權已轉讓予買方。剩餘出售／預售物業單位之合法業權尚未轉讓。

16. 吾等之估值已按以下基準及分析作出：

於物業估值中，猶如物業已完工(除酒店部分外)，吾等已參考同區內住宅、辦公及商業物業以及停車場之不同近期售價。

該等可資比較物業乃按其與物業具有可資比較特征而挑選。吾等已收集同區內類似發展類型的可資比較物業。住宅物業的價格範圍介乎每平方米人民幣7,800元至人民幣9,100元之間。辦公物業價格範圍介乎每平方米人民幣7,400元至人民幣11,500元之間。底層商業物業價格範圍介乎每平方米人民幣16,000元至人民幣30,000元之間。就停車空間而言，每個車位價格範圍介乎人民幣120,000元至人民幣220,000元不等。吾等假設的單位價格在適當調整後與相關可資比較物業之售價一致。該等售價的單位價格的適當調整乃為反映樓齡、位置、大小、條件及其他特征之不同而作出。於吾等估值過程中，吾等已就住宅部分採納每平方米人民幣8,300元、辦公部分每平方米人民幣8,500元、底層商業部分每平方米人民幣15,000元及停車空間部分每個車位人民幣120,000元之平均單位價格。

開發項目的酒店部分預計於二零二零年完成。由於目前該地區無法收集市場可比性，亦不能預計任何收入來源，吾等已採納目前土地價格及樓宇建築成本。目前土地價值的價格範圍介乎每平方米人民幣4,603元至人民幣5,260元之間，而樓宇部分預計各自的建築成本及費用為每平方米約人民幣7,000元。

## 1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則規定所提供有關本公司的資料，董事願就此共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事宜，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

於最後可行日期，本公司各董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉），或(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所述登記冊內的權益及淡倉，或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### a. 於股份的好倉

董事姓名	身份及權益性質	所持股份數目	概約股權
			百分比
姚建輝先生(附註)	於受控制實體的權益	10,821,835,600	48.86%
	實益擁有人	15,852,000	0.07%

附註：姚建輝先生持有Tinmark的100%權益，該公司為本公司10,821,835,600股股份的實益擁有人。姚建輝先生亦持有本公司15,852,000股股份。姚先生為Tinmark之唯一董事。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有任何(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所述本公司登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

**b. 於資產的權益**

於最後可行日期，概無董事於自二零一六年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期）以來已由本集團任何成員公司收購或出售或租賃，或擬由本集團任何成員公司收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

**c. 於合約的權益**

於最後可行日期，概不存在董事於當中擁有重大權益且與本集團業務關係重大的合約或安排。

**d. 於競爭業務的權益**

於最後可行日期，據董事所知，董事及彼等各自的緊密聯繫人概無於與本集團業務構成競爭或可能直接或間接構成競爭的任何業務中擁有權益。

**e. 董事服務合約**

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何並非於一年內屆滿或本集團不可於一年內免付賠償（法定賠償除外）予以終止的服務合約。

**3. 主要股東的權益**

於最後可行日期，據董事及本公司主要行政人員所知，以下人士（董事及本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司存置的登記冊內的權益或淡倉如下：

股東姓名	身份及權益性質	所持股份數目	概約股權百分比
Tinmark Development Limited	實益擁有人	10,771,835,600	46.81%
帆領有限公司	於股份中擁有證券權益	6,300,000,000	27.38%
Bloom Right Limited	於股份中擁有證券權益	1,900,000,000	8.26%
前海人壽保險股份有限公司	實益擁有人	4,219,560,000	18.34%
太平資產管理(香港)有限公司(附註2)	投資管理人	4,219,560,000	18.34%

附註1： Tinmark Development Limited由姚建輝先生全資擁有。

附註2： 太平資產管理(香港)有限公司為該等股份的投資管理人，亦被視為於該等股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員並不知悉任何人士(董事及本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司存置的登記冊內的權益或淡倉。

除上文所披露之Tinmark唯一董事，持有本公司約46.81%之權益的姚先生外，於最後可行日期，概無董事或建議董事為於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

#### 4. 重大訴訟

於最後可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團成員公司亦無任何待決或面臨威脅的重大訴訟或索償。

#### 5. 專家資格及同意書

- a. 以下為發出本通函載列的意見、函件或建議的專家的資格：

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所	香港執業會計師
D&P China (HK) Limited	獨立合資格物業估值師
力高企業融資有限公司	獨立財務顧問

- b. 以上專家已就刊發本通函發出彼等各自的同意書，同意按本通函所載形式及涵義載入及引述彼等的名稱及／或意見，且迄今並無撤回同意書。
- c. 於最後可行日期，上述專家並無直接或間接於本集團任何成員公司擁有任何股權或權利(不論是否可依法執行)以認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

- d. 於最後可行日期，上述專家並無於自二零一六年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期）以來已由本集團任何成員公司收購或出售或租賃或擬由本集團任何成員公司收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 6. 重大合同

在本通函日期前兩年內至最後可行日期，本集團成員公司已簽訂以下屬或可能屬重大的合約（不是在本公司或其任何附屬公司經營或計劃經營的日常業務中的合同）：

- (a) 於二零一五年五月九日，（其中包括）Tinmark Development Limited，前海人壽保險股份有限公司及本公司簽訂關於每股認購價為每股0.18港元（「**股份認購事項**」）之總代價為3,350,158,138港元的股份認購事項的認購協議；
- (b) 於二零一五年十一月十一日，本公司間接全資附屬公司Giant Leap International Limited（「**Giant Leap**」）與BIO-key International, Inc.（「**BIO-key**」）簽訂證券購買協議，據此Giant Leap同意認購及購買，及BIO-key同意出售、發行及配售30,000股B-1系列可轉換優先股，總代價為3,000,000美元；
- (c) 於二零一五年十一月十一日，耀光聯有限公司、鶴山世達光電科技有限公司及金碩澳門離岸商業服務有限公司（統稱「**許可方**」）、本公司各附屬公司及本集團成員公司以及BIO-key Hong Kong Limited（「**BIO-key HK**」）簽訂關於許可方向BIO-key HK授權特定許可證的軟件許可證購買協議，費用為12,000,000美元；
- (d) 於二零一六年一月十二日，本公司間接全資附屬公司香港寶耀科技有限公司（「**香港寶耀**」）與深圳邦凱新能源股份有限公司（「**邦凱**」）簽訂關於邦凱以認購金額為人民幣360,000,000元認購的每股人民幣1.00元的360,000,000股股份的認購協議（「**邦凱認購協議**」）；
- (e) 於二零一六年二月三日，符如林先生、香港寶信資產管理有限公司（「**香港寶信**」）（一間本公司之間接全資附屬公司）及湛江集付通金融服務股份有限公司（「**湛江集**」）

- 付通」)簽訂關於湛江集付通以認購金額為人民幣50,000,000元認購的每股人民幣1.10元的45,454,545股股份的認購協議；
- (f) 於二零一六年三月二十一日，本公司與博大證券有限公司(「配售代理」)簽訂關於建議按配售價每股新股份0.78港元配售585,416,800股新股份予不少於六名承配人之配售協議(「建議配售」)；
- (g) 於二零一六年三月三十日，本公司直接全資附屬公司Great Sphere Developments Limited(「Great Sphere」)(作為買方)、中國銀盛證券集團有限公司(「中國銀盛」)(作為賣方)及本公司(作為買方擔保人)，簽訂關於收購中國金洋資產管理有限公司(前稱中國銀盛資產管理有限公司)、中國金洋證券有限公司(前稱中國銀盛證券有限公司)、中國金洋財富管理有限公司(前稱中國銀盛財富管理有限公司)、中國金洋金業有限公司(前稱宏基金業有限公司)、中國金洋信貸有限公司(前稱宏基信貸有限公司)、中國金洋投資有限公司(前稱宏基投資有限公司)之70%股權的買賣協議，初步總代價為255,738,962港元(可予調整)；
- (h) 於二零一六年四月一日，本公司與配售代理簽訂關於終止建議配售的終止協議；
- (i) 於二零一六年四月二十二日，Great Sphere、中國銀盛及本公司簽訂關於收購中國金洋信貸有限公司(前稱宏基信貸有限公司)之70%股權的補充協議，初步代價為31,702,664.17港元(可予調整)。
- (j) 於二零一六年六月十三日，香港寶耀與邦凱簽訂關於終止認購協議的終止協議；
- (k) 於二零一六年六月十三日，深圳寶萬投資控股有限公司(「深圳寶萬」)與深圳大華建設工程有限公司簽訂關於建議收購深圳鴻勝節能科技有限公司全部股權的買賣協議，代價為人民幣380,000,000元；
- (l) 於二零一六年六月十六日，本公司間接附屬公司宏基信貸有限公司(作為貸方)、Amuse Peace Limited(作為借方)，簽訂關於本金額為300,000,000港元貸款的貸款協議；
- (m) 於二零一六年九月十三日，鶴山市世逸電子科技有限公司(作為買方)、合肥市寶能房地產開發有限公司(作為賣方)，簽訂關於收購中國安徽省合肥市滨湖寶能城2

期的住宅單位3棟及8棟(不包括計劃用於商業用途的1-2樓)的買賣協議(「合肥買賣協議」)，總代價為人民幣315,054,000元(可予調整)；

- (n) 於二零一六年九月十四日，中國金洋證券有限公司(前稱中國銀盛證券有限公司)與本公司簽訂關於按配售價每股配售股份0.687港元配售最多達600,000,000股新股份(「配售股份」)予不少於六名承配人的配售協議；
- (o) 於二零一六年十月二十四日及二零一六年十一月八日，本公司間接全資附屬公司 Ultra Glory Investments Limited(作為買方)、Landscape Limited(作為賣方)，分別簽訂關收購香港金鐘道89號力寶中心2座19樓1906至1909室的辦公室單位的臨時協議及正式協議，代價為248,080,000港元；
- (p) 於二零一六年十二月八日，本公司間接全資附屬公司深圳寶達金融服務有限公司(「深圳寶達」)與深圳解新投資有限公司簽訂關於收購深圳新凱科技有限公司(「深圳新凱」)之99%股權的股份轉讓協議，代價為人民幣223,920,000元；
- (q) 於二零一六年十二月八日，深圳寶達與深圳訊安投資有限公司簽訂關於收購深圳新凱之1%股權的股份轉讓協議，代價為人民幣2,261,800元；
- (r) 於二零一六年十一月十六日及二零一六年十二月十四日，祐福有限公司(「祐福」)與本公司間接全資附屬公司恒滿投資有限公司簽訂關於以48,880,000港元代價轉讓力寶中心二座十九樓1903辦公室物業的臨時買賣協議及正式買賣協議；
- (s) 於二零一六年十一月十六日及二零一六年十二月十四日，祐福與本公司間接全資附屬公司豐欣投資有限公司簽訂關於以40,080,000港元代價轉讓力寶中心二座十九樓1905辦公室物業的臨時買賣協議及正式買賣協議；

- (t) 於二零一七年一月十三日，本公司非全資附屬公司中國金洋信貸有限公司（「**中國金洋信貸**」）與標致環球投資有限公司（「**標致環球**」）簽訂關於本金額為132,000,000港元貸款的融資函件；
- (u) 於二零一七年一月十三日，中國金洋信貸與標致環球簽訂關於融資達70,000,000港元的融資函件；
- (v) 於二零一七年一月十六日，中國金洋信貸與Power View Group Limited（「**Power View**」）簽訂關於本金額為83,000,000港元貸款的融資函件；
- (w) 於二零一七年一月十六日，中國金洋信貸與Power View簽訂關於融資達117,000,000港元的融資函件；
- (x) 於二零一七年二月十日，Perfect Zone Holdings Limited（「**Perfect Zone**」）與本公司間接全資附屬公司Gallant Tech (i-manufacturing) Limited（「**Gallant Tech**」）簽訂關於Gallant Tech以32,000,000港元總代價認購Perfect Zone之1,066股新股的認購協議；
- (y) 於二零一七年二月二十二日，中國金洋信貸與獨立第三方簽訂關於本金額為60,000,000港元貸款的貸款協議；
- (z) 於二零一七年三月二十一日簽訂的關於合肥買賣協議的終止協議；
- (aa) 於二零一七年五月十二日，香港寶信與悅富貿易有限公司簽訂關於以59,250,000港元代價轉讓湛江集付通45,454,545股股份的買賣協議；
- (bb) 於二零一七年五月十九日及二零一七年六月八日，個人與本公司間接全資附屬公司巨智投資有限公司簽訂關於以65,000,000港元代價轉讓Ace Grand Limited之全部已發行股本的臨時買賣協議及正式買賣協議；
- (cc) 於二零一七年六月二十八日，香港寶信與方佳建築服務有限公司簽訂關於以29,920,000港元代價轉讓潤鵬有限公司全部已發行股本的買賣協議；
- (dd) 於二零一七年八月一日，本公司間接全資附屬公司祥成控股有限公司、金盛國際

有限公司與Gallant Tech簽訂關於以945,595港元代價出售Gallant Tech全部已發行股本及以32,054,405港元代價轉讓股東貸款的買賣協議；及

- (ee) 本公司與Virtue Dragon Holdings Limited (「**Virtue Dragon**」) 訂立之日期為二零一七年十月二十五日之認購協議，其內容有關Virtue Dragon認購本公司分配及已發行之每股Virtue Dragon認購股份面值為0.58港元之862,068,000股新股 (「**Virtue Dragon認購股份**」)；
- (ff) 本公司與Shiny Palace Development Limited (「**Shiny Palace**」) 訂立的日期為二零一七年十二月三日之認購協議，內容有關Shiny Palace認購由本公司配發及發行的1,190,476,000股新股份 (「**Shiny Palace認購股份**」)，每股Shiny Palace認購股份0.66港元；
- (gg) 本公司與Discovery Key Investments Limited (「**Discovery Key**」) 訂立的日期為二零一七年十二月三日之認購協議，內容有關Discovery Key認購由本公司配發及發行的1,190,476,000股新股份 (「**Discovery Key認購股份**」)，每股Discovery Key認購股份0.66港元；
- (hh) 本公司與Champion Radiant Enterprises Limited (「**Champion Radiant**」) 訂立的日期為二零一七年十二月三日之認購協議，內容有關Champion Radiant認購由本公司配發及發行的476,188,000股新股份 (「**Champion Radiant認購股份**」)，每股Champion Radiant認購股份0.66港元；及
- (ii) 協議。

## 7. 重大收購

除收購事項外，概無本集團成員公司已收購或同意收購或建議收購一間公司之業務或股本權益，而該公司之溢利或資產會或將會對本公司核數師報告或後續公開賬目數字做出重大貢獻。

## 8. 一般事項

- a. 本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- b. 本公司香港主要營業地點位於香港金鐘道89號力寶中心2座19樓1908至1909室。
- c. 本公司股份過戶登記處是卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183号合和中心22樓。

- d. 本公司秘書是陳世寅先生(「陳先生」)。陳先生持有香港理工大學會計學學士學位、香港中文大學工商管理碩士學位及哲學文碩士學位，以及香港城市大學應用心理學社會科學碩士學位。彼為香港會計師公會會員、英國特許公認會計師公會資深會員及香港稅務學會資深會員，亦為香港註冊稅務師。
- e. 本公司香港核數師註冊辦事處是香港中環太子大廈22樓羅兵咸永道會計師事務所。
- f. 本通函及隨附的代表委任表格都有準備中英文本。如有歧議，概以英文文本為準。

## 9. 備查文件

以下文件副本將自本通函發佈之日起至(包括)股東特別大會之日於香港金鐘道89號力寶中心2座19樓1908至1909室於正常營業時間內備查：

- a. 本公司章程大綱及章程細則；
- b. 本公司截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度各年之年報；
- c. 本公司截至二零一七年六月三十日止半年度之中報；
- d. 載列於本通函附錄二之羅兵咸永道會計師事務所編製之目標公司會計師報告；
- e. 截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月之目標公司經審核財務報表；
- f. 載列於本通函附錄三之羅兵咸永道會計師事務所編製之關於經擴大集團未經審核備考財務資料之報告；
- g. 本附錄「專家資格及同意」一段所述專家發出的同意書；
- h. 本附錄「重大合同」一段所述之重大合同；
- i. 協議；及
- j. 本通函。



中國金洋集團有限公司  
CHINA GOLDJOY GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1282)

股東特別大會通告

茲通告中國金洋集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一七年十二月二十七日(星期三)上午十一時正假座香港金鐘道89號力寶中心二座19樓1908-1909室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司間接全資附屬公司深圳寶開實業有限公司(「買方」)與萊華商置有限公司(「賣方」)所訂立日期為二零一七年八月四日的買賣協議(「協議」)(經日期為二零一七年九月六日之補充協議修訂)，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售萊華泰盛有限公司之100%股權，總代價為人民幣1,720,000,000元(註有「A」字樣的副本已呈交大會並由大會主席簡簽以資識別)及據此擬進行的交易；及

---

## 股東特別大會通告

---

- (b) 謹此授權本公司任何一名或多名董事作出彼等認為屬必要的一切有關行動及事宜、簽署及簽立一切有關文件，並採取彼等可能認為屬必要、適當、適合或權宜的一切有關措施，以落實協議及完成據此擬進行的交易。」

代表董事會  
中國金洋集團有限公司  
公司秘書  
陳世寅  
謹啟

香港，二零一七年十二月八日

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive  
P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111  
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港  
金鐘道89號力寶中心  
2座19樓1908至1909室

附註：

1. 凡有權出席上述大會並於會上表決的本公司股東，均可委派超過一名受委代表(倘股東為持有兩股或以上股份的持有人)代其出席大會並於會上表決。
2. 隨附大會適用的代表委任表格。代表委任表格連同簽署表格的授權書或其他授權文件(如有)或經公證證明的授權書或其他授權文件副本，必須按表格上列印的指示，盡快並無論如何最遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司的股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。