

此乃要件 請即處理

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

閣下如對本通函的任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或其他註冊證券機構、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名下所有本公司的股份，應立即將本通函送交買家或承讓人，或經手出售或轉讓的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，以便轉交買家或承讓人。



**寶新金融集團有限公司**

**GLORY SUN FINANCIAL GROUP LIMITED**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01282)

**(1)有關收購目標公司之全部股權之  
主要及關連交易  
及  
(2)股東特別大會通告**

**獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問**

 **Gram Capital Limited**  
**嘉林資本有限公司**

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7頁至21頁。獨立董事委員會函件載於本通函第22頁至23頁。嘉林資本函件載於本通函第24頁至35頁。

本公司謹訂於二零一九年十二月十九日(星期四)上午十一時正假座香港金鐘道89號力寶中心2座19樓1908至1909室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。

本通函附奉股東特別大會的代表委任表格。無論閣下是否出席股東特別大會，務請將代表委任表格按表格上印備的指示填妥並交回本公司在香港的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54樓，且無論如何最遲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。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投票。

二零一九年十一月二十九日

# 目 錄

	頁次
預期時間表.....	ii
釋義.....	1
董事會函件.....	7
獨立董事委員會函件.....	22
嘉林資本函件.....	24
附錄一 — 本集團的財務資料.....	I-1
附錄二 — 會計師報告.....	II-1
附錄三 — 目標集團的管理層討論與分析.....	III-1
附錄四 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料.....	IV-1
附錄五 — 物業估值報告.....	V-1
附錄六 — 權益評估報告.....	VI-1
附錄七 — 一般資料.....	VII-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

## 預期時間表

### 收購事項及股東特別大會之預期時間表

寄發股東特別大會通函及

股東特別大會通告..... 二零一九年十一月二十九日(星期五)

遞交股份過戶文件以享有出席

股東特別大會並於會上投票權利

之最後時間..... 二零一九年十二月十三日(星期五)  
下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記以釐定享有

出席股東特別大會並於會上

投票權利之股東..... 二零一九年十二月十六日(星期一)至  
二零一九年十二月十九日(星期四)

遞交股東特別大會代表

委任表格之最後時間..... 二零一九年十二月十七日(星期二)  
上午十一時正

股東特別大會..... 二零一九年十二月十九日(星期四)  
上午十一時正

公佈股東特別大會之投票結果..... 二零一九年十二月十九日(星期四)

附註：

- (1) 股東應注意，上述收購事項及股東特別大會預期時間表以及本通函其他部分所述日期或期限僅為指示性日期及期限。倘出現任何特殊情況，董事會可能在其認為適當時延長或調整時間表。倘延長或調整預期時間表，本公司將刊發公告通知股東及聯交所。
- (2) 為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將於二零一九年十二月十六日(星期一)至二零一九年十二月十九日(星期四)(首尾兩日包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥之股份過戶表格連同有關股票必須於二零一九年十二月十三日(星期五)下午四時三十分前送達本公司在香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (3) 本通函所有日期及時間均指香港當地日期及時間。

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據經修訂買賣協議之條款及條件向賣方收購目標公司之全部股權
「經修訂買賣協議」	指	經補充協議修訂之買賣協議
「經修訂信託貸款 融資協議」	指	廣西寶匯(作為借款人)與平安(作為貸款人)就平安向廣西寶匯授出最多人民幣20億元之信託貸款融資所訂立日期為二零一九年四月二十六日之信託貸款融資協議(經彼等所訂立日期為二零一九年九月二日之補充信託貸款融資協議修訂)
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「寶匯物業按揭」	指	廣西寶匯以五象湖1號項目樓宇若干單位作出之第一按揭以擔保廣西寶匯於經修訂信託貸款融資協議項下之責任
「寶能控股」	指	寶能控股(中國)有限公司，其由姚先生及姚先生之一名聯繫人分別間接擁有20%及80%權益
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	寶新金融集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：01282)
「完成」	指	根據經修訂買賣協議之條款完成收購事項
「完成日期」	指	達成(或豁免，倘適用)所有先決條件後第二個營業日或買方及賣方可能書面協定之有關其他時間或日期
「先決條件」	指	經修訂買賣協議項下完成之先決條件

## 釋 義

「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義，而「關連」須按此詮釋
「代價」	指	收購目標公司全部股權之代價
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一九年十二月十九日(星期四)上午十一時正假座香港金鐘道89號力寶中心2座19樓1908至1909室舉行之股東特別大會或其任何續會，以考慮及酌情批准經修訂買賣協議及該等交易事項
「經擴大集團」	指	緊隨完成後經目標集團擴大之本集團
「權益評估報告」	指	獨立估值師所編製目標集團之評估報告，報告全文載於本通函附錄六
「光大」	指	光大興隴信託有限責任公司，為一名獨立第三方
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「寶新置地獨立股東」	指	除於該等交易事項中擁有重大利益之姚先生及其聯繫人以外之寶新置地股東
「寶新置地股份」	指	寶新置地股本中每股面值0.05港元之普通股
「寶新置地股東」	指	寶新置地股份之持有人
「寶新置地」	指	寶新置地集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00299)，為本公司之附屬公司
「廣西寶匯」	指	廣西寶匯置業有限公司，目標公司之一間全資附屬公司

## 釋 義

「廣西盛澤」	指	廣西盛澤投資有限公司，目標公司之一間全資附屬公司
「擔保」	指	深圳市寶能投資就廣西寶匯根據經修訂信託貸款融資協議結欠平安之債項向平安提供之共同及個別擔保
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「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	董事會之獨立委員會，由全體獨立非執行董事組成，乃成立以就收購事項向獨立股東提供建議
「獨立財務顧問」或「嘉林資本」	指	嘉林資本有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為本公司委聘之獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除於該等交易事項中擁有重大利益之姚先生及其聯繫人以外之股東
「獨立第三方」	指	並非為本公司之關連人士，並獨立於本公司或其任何附屬公司之任何董事、主要行政人員或主要股東或其聯繫人，且與彼等並無關連的獨立第三方
「獨立估值師」	指	方程評估有限公司，本集團委聘之獨立估值師
「濟南寶能」	指	濟南寶能房地產有限公司，一間於中國註冊成立之公司，及為賣方之間接非全資附屬公司
「最後實際可行日期」	指	二零一九年十一月二十七日，即本通函付印前就確定載入其中之若干資料的最後實際可行日期

## 釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二零年三月三十一日或買方與賣方相互協定之有關其他日期
「姚先生」	指	姚建輝先生，本公司之執行董事、主席、首席執行官兼控股股東，以及寶新置地之執行董事主席兼控股股東
「其他應收款項」	指	賣方集團成員公司於最後實際可行日期結欠目標集團成員公司之未償還款項約人民幣29.98百萬元(相等於約33.28百萬港元)
「平安」	指	平安信託有限責任公司，一間於中國註冊成立之公司，及為一名獨立第三方
「平安貸款」	指	平安根據經修訂信託貸款融資協議向廣西寶匯提供之貸款
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「物業抵押」	指	廣西盛澤以光大為受益人作出之抵押，以擔保濟南寶能在光大與濟南寶能所訂立日期為二零一九年五月二十五日之還款協議項下之負債
「物業估值報告」	指	獨立估值師對目標集團所持物業編製之估值報告，報告全文載於本通函附錄五
「買方」	指	深圳寶新實業集團有限公司，本公司之一間間接非全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣

## 釋 義

「買賣協議」	指	買方與賣方於二零一九年九月十九日就收購事項訂立之買賣協議
「賣方」	指	寶能地產股份有限公司，一間由姚先生及姚先生之兄長姚振華先生實際擁有約98.23%權益之公司
「賣方集團」	指	賣方及其附屬公司，惟不包括目標集團
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「深圳市寶能投資」	指	深圳市寶能投資集團有限公司，一間於中國註冊成立之公司，由姚振華先生(姚先生之兄長)全資擁有
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「補充協議」	指	買方與賣方就收購事項所訂立日期為二零一九年十月二十四日之買賣協議之補充協議
「目標公司」	指	深圳寶能恒創實業有限公司，於完成收購事項前為賣方之一間全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「該等交易事項」	指	經修訂買賣協議項下擬進行之交易(包括但不限於收購事項)
「五象湖1號項目」	指	廣西寶匯開發之南寧五象湖1號項目

## 釋 義

「五象環球金融中心項目」 指 廣西盛澤開發之南寧五象新區環球金融中心項目

「%」 指 百分比

就本通函而言，已採用人民幣1.00元兌1.11港元(倘適用)的匯率(僅供說明)，並不表示任何金額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率換算。



# 寶新金融集團有限公司

GLORY SUN FINANCIAL GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01282)

執行董事：

姚建輝先生(主席兼首席執行官)

葉偉青女士(聯席主席)

劉雲浦先生(副主席)

李敏斌先生

黃煒先生

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

張弛先生

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：

(1)有關收購目標公司之全部股權之  
主要及關連交易  
及  
(2)股東特別大會通告

## 緒言

茲提述本公司日期為二零一九年九月十九日及二零一九年十月二十四日有關收購事項之公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購事項之進一步資料；(ii)獨立董事委員會就收購事項致獨立股東之推薦建議函件；(iii)嘉林資本就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)目標集團之會計師報告；(v)權益評估報告；(vi)物業估值報告；(vii)召開股東特別大會通告；及(viii)根據上市規則所規定之其他資料。

## 收購事項

於二零一九年九月十九日，買方與賣方訂立買賣協議(經日期為二零一九年十月二十四日之補充協議補充)，據此，買方已有條件同意購買且賣方已有條件同意出售目標公司之全部股權(並無任何產權負擔)，總代價為人民幣300百萬元(相等於約333百萬港元)。

### 經修訂買賣協議之主要條款

日期： 二零一九年九月十九日(經日期為二零一九年十月二十四日之補充協議補充)

訂約方： (i) 買方(本公司之一間非全資附屬公司)  
(ii) 賣方(本公司之一名關連人士)

### 將予收購之資產

根據買賣協議，買方已有條件同意購買且賣方已有條件同意出售目標公司之全部股權。

### 代價及付款條款

買方應付予賣方之收購事項代價為人民幣300百萬元(相等於約333百萬港元)，須分期支付如下：

- (a) 於完成日期起第30天或之前支付人民幣80百萬元(相等於約88.80百萬港元)；
- (b) 於完成日期起第90天或之前支付人民幣80百萬元(相等於約88.80百萬港元)；
- (c) 於完成日期起第120天或之前支付人民幣80百萬元(相等於約88.80百萬港元)；及
- (d) 於完成日期起第180天或之前支付人民幣60百萬元(相等於約66.60百萬港元)。

買方及賣方確認及同意，其他應收款項(即賣方就向廣西盛澤收購三間附屬公司之全部股權而應向廣西盛澤支付之尚未償還代價金額)應按等額基準於首期代價抵銷。

## 董事會函件

根據上述抵銷，代價須由買方以銀行本票或電匯即時可用資金之方式或以賣方與買方可能另行協定之有關其他方式支付。

代價乃由買方與賣方公平磋商後按一般商業條款達致，經參考獨立估值師初步評估所得目標公司於二零一九年八月三十一日之價值約人民幣305百萬元(相等於約338.55百萬元)。

代價將以本集團內部資源撥付。

### 先決條件

完成須待於最後截止日期或之前達成或豁免(視情況而定)下列先決條件後，方告作實：

- (1) 獨立股東及寶新置地獨立股東通過決議案以批准該等交易事項；
- (2) 賣方向買方提供文件證明，確認與解除物業抵押相關之程序已正式完成；
- (3) 保證於完成時在任何重大方面仍然屬真實、準確及並無誤導性，猶如於完成及買賣協議日期至完成之間的任何時候重複作出；
- (4) 賣方已完全遵守經修訂買賣協議指明之責任，並已另行在所有重大方面履行其根據經修訂買賣協議須履行之一切契諾及協議；
- (5) 自買賣協議日期以來概無重大不利變動；
- (6) 任何政府或官方機關(不論於香港、中國或其他地方)概無建議、實施或採取任何規約、法規或決定而將預期合理地禁止、限制或嚴重延遲於完成後簽立、交付或履行經修訂買賣協議、完成該等交易事項或營運目標集團。

買方可全權酌情豁免上述全部或任何部分先決條件(惟上述(1)及(2)除外)。

## 董事會函件

倘任何先決條件未有於最後截止日期前根據經修訂買賣協議達成(或豁免，倘適用)，買方將不受約束進行收購事項，而經修訂買賣協議將不再具有任何效力，惟若干條款除外，包括但不限於保密條款及除因任何先前違反經修訂買賣協議所產生之任何申索外。

董事確認，於最後實際可行日期，概無先決條件獲達成或豁免。

### 完成

完成須於達成(或豁免)所有先決條件後第二個營業日或買方及賣方可能根據經修訂買賣協議書面協定之有關其他時間或日期發生。

緊隨完成後，本公司將間接持有目標公司及其附屬公司之全部股權，而目標集團之賬目將綜合入賬至本集團之財務報表。

### 原收購成本

基於賣方提供之資料，賣方並無就目標公司產生任何收購成本，惟有關稅項、代理費及設立目標公司成本(如登記費)(總金額為人民幣2,000元以下)除外。

### 進行收購事項之理由及裨益

於中國進行物業開發及物業投資乃本集團之核心業務活動。於最後實際可行日期，本集團透過寶新置地及其附屬公司在長春、長沙、潮汕、瀋陽、深圳、渭南及雲浮等國內不同地方持有合共九個土地發展項目。

本公司已完成其對本集團之業務活動／營運及財務狀況之審閱，藉以就本集團之未來發展制定業務計劃及策略。本公司認為，其應在中國之主要大都會中心及區域探索及參與可行項目，收購及投資於資產，從而加強本集團之業務增長及資產基礎，以及拓寬其收入流。

由於目標集團間接持有廣西省南寧市兩個發展項目之權益，本集團可通過收購事項在廣西省省會南寧建立其首個項目基地。當決定進軍南寧市場及投資於發展項目時，董事已考慮以下事實：(a)南寧作為廣西之省會城市，具有戰略地位，是面向東南亞的重要門戶城市，亦是北部灣經濟區的核心城市及一帶一路倡議的參與城市之一；(b)發展項目位於新發展區及新市區五象新區，該區亦

## 董事會函件

為南寧經濟發展之新熱點；及(c)本集團可利用目標集團現有管理團隊及其他可用資源進軍南寧及周邊城市之物業市場。另外，上述發展項目均處於相對成熟階段，即本集團可預期於可見將來取得收益及溢利。

按上述基準，董事會認為，收購事項將令本集團得以擴充及分散其物業組合，並進一步發展其於中國之物業發展業務。因此，董事會相信，其長期業務策略可通過收購事項獲得支持及實現，而本公司與寶新置地之間建立之業務協同效益將令本公司處於有利位置。

### 有關本集團、買方及賣方之資料

#### 有關本集團之資料

本公司為一間投資控股公司。本集團主要從事金融服務、自動化、製造、證券投資、物業投資及開發以及買賣商品。

#### 有關買方之資料

於最後實際可行日期，買方由寶新置地間接擁有85%權益及由一名獨立第三方深圳市科信時代實業投資有限公司擁有15%權益，因此其為本公司之附屬公司。

買方主要從事本集團房地產項目公司之投資控股及買賣商品。就投資控股分部而言，於完成建築工程及授出相關牌照及許可證後，買方透過其項目公司持有之物業將於市場上提呈公開發售或持有該等物業作出租以賺取租金收入。於最後實際可行日期，買方之附屬公司於中國持有合共九個土地發展項目，包括分別位於長春及瀋陽之一個商業發展項目、分別位於渭南及雲浮之一個住宅發展項目、位於長沙之一個商業、住宅及其他商品住宅物業發展項目、位於深圳之一個市區重建項目及位於潮汕之三項項目，其主要集中於商業、住宅及物業開發。就買賣商品分部而言，買方就商品訂單招攬賣家及買家，就運輸中貨品提供臨時儲存及安排買家收取產品。

## 有關賣方之資料

賣方為一間於中國成立之有限公司，其主要業務包括房地產開發及租賃。

於最後實際可行日期，賣方分別由(i)寶能控股擁有95.98%權益，而寶能控股則由姚先生間接擁有20%權益及由姚先生之兄長姚振華先生間接擁有80%權益；及(ii)深圳市中林實業發展有限公司(「深圳中林」)擁有4.02%權益，而深圳市中林實業發展有限公司則由(a)賣方擁有41.07%權益；(b)寶能控股擁有9.93%權益；及(iii)獨立第三方寧波梅山保稅區聚晟佳達投資合伙企業(「寧波梅山」)擁有49%權益。

深圳中林的主要業務為房地產開發及經營。深圳中林現於深圳市龍崗區擁有一個在建大型綜合項目。於建造完成後，預期該綜合項目將主要專注於提供科技產業服務。

寧波梅山為一間根據中國法律成立的有限合夥企業，其主要業務為物業投資控股相關業務。

寧波梅山分別由四名合營夥伴(即中國信達資產管理有限公司(「中國信達」)、深圳萊華置業有限公司(「深圳萊華」)、信達領先(深圳)股權投資基金管理有限公司(「信達領先」)及信達資本管理有限公司(「信達資本」))擁有89.98%、10%、0.01%及0.01%權益。

據董事盡悉及確信，中國信達、信達領先及信達資本的各自最終實益擁有人為中國信達資產管理股份有限公司(一間中華人民共和國國務院下屬之中央企業)，而深圳萊華的最終實益擁有人為賣方。據董事會盡悉及確信，於最後實際可行日期，寧波梅山已投資於深圳中林合共人民幣422,380,000元(相當於深圳中林股權的49%)。

寧波梅山與本集團並無任何股權或業務關係。因此賣方集團、姚先生及姚振華先生實際於賣方持有約98.23%的股權。

## 有關目標集團之資料

### 企業結構

目標集團由目標公司及其兩間附屬公司(即廣西寶匯及廣西盛澤)組成。

### 業務

目標公司由賣方於二零一九年三月二十五日成立，自此一直由賣方全資擁有。

廣西寶匯由賣方於二零一四年五月四日成立。於二零一六年四月廣西寶匯之註冊資本增加後，賣方僅持有廣西寶匯的51%股權，而賣方集團的另一間公司深圳市寶能房地產顧問有限公司則持有剩餘的49%股權。於二零一九年四月十七日，賣方以代價人民幣98,000,000元收購廣西寶匯的相關剩餘權益，並成為廣西寶匯的唯一擁有人。於二零一九年四月二十三日，賣方向目標公司轉讓廣西寶匯的全部權益，代價為人民幣810,000,000元。

廣西盛澤由深圳市寶能投資及深圳寶源物流有限公司(「寶源物流」)於二零一三年七月十六日成立。深圳市寶能投資及寶源物流各自為由姚振華先生間接全資擁有的公司。於二零一八年十二月二十五日，賣方以總代價人民幣150,000,000元自深圳市寶能投資及寶源物流收購廣西盛澤的全部權益。於二零一九年四月十七日，賣方已向創邦集團有限公司(「創邦集團」，一間由姚先生間接全資擁有並擔任董事的公司)轉讓廣西盛澤的全部權益，代價為人民幣150,000,000元。於二零一九年四月二十三日，創邦集團以相同代價人民幣150,000,000元將廣西盛澤的全部股權轉讓予目標公司。於二零一九年八月十四日，廣西盛澤向賣方出售三間附屬公司(即桂林市寶能房地產開發有限公司、廣西寶能房地產開發有限公司及桂林市寶能投資有限公司)的全部股權，總代價為人民幣30,000,000元。於完成出售後，廣西盛澤並無任何附屬公司。

## 董事會函件

除持有於二零一九年四月二十五日分別以代價人民幣810,000,000元及人民幣150,000,000元購入廣西寶匯及廣西盛澤之全部股權外，目標公司並無進行任何業務。廣西寶匯及廣西盛澤均於廣西省南寧市擁有發展項目。廣西寶匯及廣西盛澤之發展項目詳情載列如下：

### 五象湖1號項目

五象湖1號項目為廣西寶匯發展的綜合發展項目，包括辦公室、住宅單位、公寓單位、商業設施及停車位。五象湖1號項目發展所處地塊之地盤面積約為127,600平方米，而許可建築面積則約為788,000平方米。該項目位於五象新區平樂大道東側，是五象新區次中心區的生活區。地盤毗鄰學校及附近有在建醫院，同時連接南寧市地鐵二號線及三號線換乘站的出口。預期五象湖1號項目將於二零二二年上半年竣工。下表載列有關預售及交付不同類型單位及其剩餘單位的資料。

預售或銷售 年份 <sup>(附註1)</sup>	單位類型	預售			剩餘	
		預售 單位數目	單位面積 (平方米)	交付空置 管有權年份	剩餘 單位數目	單位面積 (平方米)
二零二零年	住宅	1,054	141,997	二零二二年	933	129,729
	商業	0	0	不適用	310	25,927
	公寓	0	0	不適用	不適用	59,629
	停車位	0	0	不適用	3,236	147,356
二零二一年	住宅	621	91,640	二零二二年	312	38,089
	商業	92	9,192	二零二二年	218	16,735
	公寓	不適用	59,629	二零二二年	0	0
	停車位	717	26,502	二零二一年	2,519	120,854
二零二二年	住宅	312	38,089	二零二二年	0	0
	商業	167	13,831	二零二二年	51	2,904
	公寓	0	0	不適用	0	0
	停車位	2,313	98,079	二零二二年	206	22,775
二零二三年	住宅	0	0	不適用	0	0
	商業	51	2,904	二零二三年	0	0
	公寓	0	0	不適用	0	0
	停車位	206	22,775	二零二三年	0	0

附註：

1. 預期將於二零二三年出售的商業單位並非預售單位，原因為該等單位將於建造完成後出售。

## 董事會函件

### 五象環球金融中心項目

五象環球金融中心項目為廣西盛澤發展的綜合發展項目，包括辦公室、酒店、公寓單位、商業設施及停車位。五象環球金融中心項目發展所處地塊之地盤面積約為66,567平方米，而許可建築面積則約為853,000平方米。該項目位於五象新區五象大道西側，位處五象新區著名金融及商業街之核心地帶。地盤毗鄰廣西政協大廈，附近亦有多間博物館及公共空間。於二零二零年前，項目亦將連接南寧市輕軌四號線。目前，五象環球金融中心項目為該地區最大型綜合項目，包括(其中包括)甲級5A級寫字樓、豪華公寓大樓、白金五星級酒店及國際商場。按現時目標，五象環球金融中心項目將於二零二一年或二零二一年中旬前後竣工，屆時商業單位及酒店將投入營運。五象環球金融中心項目總建築面積約250,326平方米的物業單位已預售完畢。廣西盛澤目前計劃將總建築面積約為561,584平方米(包括249,216平方米的停車位、142,641平方米的商業單位、117,671平方米的辦公室單位及52,056平方米的酒店)的剩餘單位全部持作投資用途，且將不會於建造完成後出售。

### 未經審核財務資料

廣西盛澤及廣西寶匯於截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度各年之根據中國會計準則編製之未經審核除稅前後之純利載列如下：

	廣西盛澤		廣西寶匯	
	二零一八年 (人民幣千元) (千港元)	二零一七年 (人民幣千元) (千港元)	二零一八年 (人民幣千元) (千港元)	二零一七年 (人民幣千元) (千港元)
除稅前溢利／(虧損)淨額	(4,364) (4,844)	(4,233) (4,699)	(134,098) (148,849)	124,486 138,179
除稅後溢利／(虧損)淨額	(4,364) (4,844)	(10,081) (11,190)	(96,529) (107,147)	92,431 102,599

附註：目標公司於二零一九年三月二十五日註冊成立。截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度各年之財務資料為廣西盛澤及廣西寶匯並未綜合計入目標公司之財務資料。

目標集團於二零一九年八月三十一日之未經審核綜合資產總值及綜合負債淨額分別為約人民幣5,334,077,000元及人民幣171,223,000元(相等於約5,920,825,500港元及190,058,000港元)。

## 董事會函件

董事注意到，目標集團處於淨負債狀況。儘管如此，彼等並不視之為目標集團之不利財務狀況，原因如下：

- (a) 根據廣西盛澤及目標集團之未經審核管理賬目，於二零一九年八月三十一日，預售所得款項佔目標集團所有負債約70%。作為物業發展商，目標集團僅可於向買方交付已落成物業單位及停車位之空置管有權時將物業銷售確認為收益，而預售全部所得款項僅可於根據規定交付空置管有權前按會計準則確認為負債；
- (b) 目標集團處於淨負債高企狀況並不意味著目標集團出現流動資金問題或債務水平無法支撐。相反，買方就購買物業預付之資金屬目標集團經營活動正現金流入，且目標集團可利用資金資助發展項目，減少對外部融資之依賴；及
- (c) 一旦所有預售所得款項於交付所有未落成物業單位及停車位之空置管有權後重新分配為目標集團之收益，預期目標集團將擁有正資產淨值。

於釐定代價時，董事亦已計及目標集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度產生之虧損約人民幣101百萬元，且認為收購事項符合本公司及其股東之整體最佳利益，理由如下：

- (a) 截至二零一八年十二月三十一日止年度之虧損主要歸因於廣西寶匯之投資物業公平值由約人民幣1,310百萬元減少約人民幣210百萬元至人民幣1,100百萬元。經計及投資物業之公平值波動，本集團於釐定收購事項之代價時已參考獨立估值師編製之初步權益評估。獨立估值師按保守方法對廣西寶匯之投資物業進行估值，並進一步下調有關投資物業之估值；及
- (b) 誠如上文所說明，根據適用會計準則之規定，目標集團將僅能於交付相關物業單位及停車位之空置管有權後確認收益。由於(i)根據發展項目現時進度，預期目標集團最早可於二零一九年底錄得收益；及(ii)目標集團預售物業所得款項約為人民幣3,424百萬元，董事會堅信項目長遠可盈利。

## 董事會函件

目標集團於二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及於二零一九年八月三十一日的現金及現金等價物分別約為人民幣17,339,000元、人民幣19,820,000元及人民幣12,604,000元。目標集團的營運資金主要來自預售物業單位、銀行借款以及來自賣方集團的墊款，用作支付相關報告期內物業開發項目的營運費用及建築成本。

### 收購事項之財務影響

假設收購事項已於二零一九年六月三十日完成，下表載列於本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料（「備考財務資料」）所確定收購事項較本集團於二零一九年六月三十日之財務狀況對經擴大集團之財務影響：

	於 二零一九年 六月三十日 千港元	備考調整 千港元	於收購事項 完成後 (備考經擴大 集團) 千港元	變動 %
資產淨值	10,252,152	(335,824)	9,916,328	(3.3)
資產總值	34,682,782	(36,104)	34,646,678	(0.1)
負債總額	24,430,630	299,720	24,730,350	1.2

### 資產及負債

誠如本通函附錄四之經擴大集團之未經審核備考資產負債表所載，假設完成於二零一九年六月三十日進行，則收購事項將導致經擴大集團之資產總值由約346.8億港元減少至約346.5億港元，經擴大集團之負債總額由約244.3億港元增加至約247.3億港元，及經擴大集團之資產淨值由約102.5億港元減少至約99.2億港元。經擴大集團之未經審核備考資產負債表之進一步詳情載於本通函附錄四。

## 盈利

於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。因此，目標集團之未來經營業績將綜合入賬至本集團之賬目。有關收購事項後經擴大集團相關盈利之財務影響，請參閱本通函附錄一「經擴大集團之財務及經營前景」一節以了解相應詳情。

## 資本開支

估計完成開發五象湖1號項目及五象環球金融中心項目所需資本開支分別約為人民幣2,650,000,000元及人民幣1,510,000,000元。預期上述資金將主要透過預售五象湖1號項目物業單位籌集。此外，目標集團亦可根據相關時間的確切資金需求，安排進一步提取經修訂信託貸款融資協議項下之平安貸款的剩餘部分。

有關目標集團之財務狀況及財務表現之進一步資料，以及目標集團的管理層討論與分析及其他財務資料，可分別於本通函附錄二、三、四、五及六查閱。

## 深圳市寶能投資提供之財務資助

平安根據經修訂信託貸款融資協議向廣西寶匯授出信託貸款融資，惟僅按下列主要條款用於發展五象湖1號項目：

- |       |   |                                                                      |
|-------|---|----------------------------------------------------------------------|
| 本金額   | : | 最高為人民幣20億元(相等於約22.2億港元)                                              |
| 利率    | : | 取決於貸款期限及須受相關批次平安貸款之其他條款及條件所規限，年利率為11%至11.5%                          |
| 貸款期   | : | 墊付該批平安貸款後最多30個月                                                      |
| 抵押或擔保 | : | (a) 廣西寶匯作出之寶匯物業按揭<br>(b) 目標公司以廣西寶匯全部股權作出之股權質押；及<br>(c) 深圳市寶能投資作出之擔保。 |

## 董事會函件

待相關批次平安貸款之條件根據經修訂信託貸款融資協議之條款獲達成(或獲豁免)後，廣西寶匯可提取信託貸款融資項下可動用未償還金額。於二零一九年五月十六日，廣西寶匯已根據信託貸款融資作出首筆提取人民幣163百萬元。首批平安貸款之期限為一年。廣西寶匯應於首筆提取滿6個月及12個月後分別償還未償還本金額人民幣59百萬元及人民幣104百萬元。於首筆提取後，廣西寶匯並無根據經修訂信託貸款融資協議作出任何進一步提取。

於完成後，平安貸款及擔保將繼續有效。視乎有關時間之資金需求，廣西寶匯經考慮五象湖1號項目在建物業單位預售所得款項之金額後，將自信託貸款融資餘下部分作後續提取。後續提取可待(包括但不限於)(a)提供廣西寶匯及深圳市寶能投資的必要內部公司批准以及外部批准；(b)並無違反廣西寶匯作為訂約方的平安貸款相關交易文件；(c)完成登記寶匯物業按揭及目標公司以廣西寶匯全部股權作出之股權質押；(d)廣西寶匯向平安承諾遵守信貸監控程序的事宜；(e)完成平安對廣西寶匯銀行賬戶實施的監察措施；及(f)累計預付款在人民幣2,000,000,000元中所佔的比例並無超過於作出預付款時建築工程許可規定的相關建築面積在五象湖1號項目總建築面積中所佔的比例等提取條件獲達成後予以進行。

平安為一名獨立第三方，與本公司、其關連人士或賣方集團概無任何關係。除作為寶匯物業按揭項下之五象湖1號項目樓宇若干單位的承按人外，平安於五象湖1號項目及五象環球金融中心項目中並無任何權益。

深圳市寶能投資由姚先生之兄長姚振華先生全資擁有，因而為本公司之關連人士。於完成直至解除擔保期間，擔保將構成本公司於上市規則第14A章項下之一項持續關連交易。

擔保為本公司附屬公司自本公司一名關連人士收取之財務資助(假設完成發生)。由於擔保乃按一般商業條款或更優條款進行，且並無以經擴大集團之資產作抵押，故根據上市規則第14A.90條，其獲全面豁免遵守申報、公告、年度審閱及獨立股東批准之規定。

## 有關收購事項之上市規則涵義

於最後實際可行日期，姚先生為本公司之執行董事、主席兼首席執行官。由於彼持有11,062,227,600股股份(佔已發行股份總數約40.39%)，根據上市規則，姚先生亦為控股股東。

於最後實際可行日期，姚先生之兄長姚振華先生於4,219,560,000股股份(相當於已發行股份總數約15.41%)中擁有間接實益權益。因此，根據上市規則，姚振華先生為主要股東。

鑑於(i)姚先生及姚振華先生共同擁有寶能控股之全部股權，及於最後實際可行日期實際持有賣方約98.23%股權；(ii)姚先生為執行董事兼控股股東；及(iii)姚振華先生為主要股東，而賣方為本公司於上市規則第14A章項下之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之關連交易。

由於本公司有關收購事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易。

基於上述情況，根據上市規則，本公司須就收購事項遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

## 股東特別大會

本公司謹訂於二零一九年十二月十九日(星期四)上午十一時正假座香港金鐘道89號力寶中心2座19樓1908至1909室舉行股東特別大會，會上將提呈決議案以供考慮及酌情批准經修訂買賣協議及該等交易事項(包括收購事項)。召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。

鑑於姚先生及其聯繫人於賣方中擁有之權益，姚先生及其聯繫人於收購事項中擁有重大權益，彼等因而須在股東特別大會上就批准經修訂買賣協議及該等交易事項放棄及將放棄表決。

本通函附奉股東於股東特別大會上適用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將附奉的代表委任表格按表格上印備的指示盡快填妥並交回本公司的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54樓，且無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或股東特別大會之任何續會(視情況而定)並於會上投票。

## 董事會函件

### 以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上所作出之任何表決須以投票方式進行。因此，於股東特別大會上之普通決議案將以投票方式表決。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東有權出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將於二零一九年十二月十六日(星期一)至二零一九年十二月十九日(星期四)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。於有關期間不會辦理任何股份過戶登記手續。股東如欲符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票必須於二零一九年十二月十三日(星期五)下午四時三十分前送達本公司的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54樓。

### 推薦建議

除本函件所載資料外，閣下務請垂注(i)載於本通函第22頁之獨立董事委員會推薦函，當中載有獨立董事委員會致獨立股東有關於股東特別大會上就經修訂買賣協議及該等交易事項投票之推薦建議(包括但不限於收購事項)。

經計及經修訂買賣協議及該等交易事項之條款後，董事會(包括獨立非執行董事，惟不包括就相關董事會決議案放棄表決之姚先生)認為，(i)經修訂買賣協議之條款對獨立股東而言屬／並不公平合理；及(ii)該等交易事項(包括但不限於收購事項)乃按正常商業條款或更優條款於本集團日常及一般業務過程中進行，且符合本公司及股東整體利益。因此，董事會建議閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈有關經修訂買賣協議及該等交易事項(包括收購事項)之普通決議案。

### 額外資料

閣下亦務請垂注本通函附錄所載的額外資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
寶新金融集團有限公司  
主席兼首席執行官  
姚建輝  
謹啟

二零一九年十一月二十九日

以下為載有獨立董事委員會致獨立股東有關其對收購事項推薦意見之函件全文。



# 寶新金融集團有限公司

GLORY SUN FINANCIAL GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01282)

## 有關收購目標公司之全部股權之主要及關連交易

敬啟者：

吾等提述本公司日期為二零一九年十一月二十九日之通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

就上市規則而言，吾等獲董事會委任為獨立董事委員會，以就(i)經修訂買賣協議之條款是否屬公平合理；及(ii)該等交易事項是否按正常商業條款或更優條款於本集團日常及一般業務過程中進行及符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見。吾等亦須向獨立股東是否應就將於股東特別大會上提呈以批准經修訂買賣協議及該等交易事項之決議案投票提供推薦意見。

吾等謹此敦請閣下垂注(i)載於本通函第24頁至35頁之嘉林資本意見函；及(ii)載於本通函第7頁至21頁之董事會函件。

經計及經修訂買賣協議及該等交易事項(包括但不限於收購事項)之條款、嘉林資本之意見及其所考慮之主要因素及理由及其意見後，吾等認為，(i)經修訂買賣協議之條款對獨立股東而言屬公平合理；及(ii)該等交易事項(包括但不限於收購事項)乃按正常商業條款或更優條款於本集團日常及一般業務過程中進行，且符合本公司及股東整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關批准經修訂買賣協議及該等交易事項之決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表  
獨立董事委員會

王振邦先生  
獨立非執行董事

李國安教授  
獨立非執行董事  
謹啟

李均雄先生  
獨立非執行董事

二零一九年十一月二十九日

以下為獨立財務顧問嘉林資本就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，以供載入本通函。



香港  
干諾道中88號／  
德輔道中173號  
南豐大廈  
12樓1209室

敬啟者：

## 有關收購目標公司之全部股權之 主要及關連交易

### 緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東所發出日期為二零一九年十一月二十九日之通函(「通函」)所載之董事會函件(「董事會函件」)，而本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

經參考董事會函件，於二零一九年九月十九日，買方與賣方訂立買賣協議(經日期為二零一九年十月二十四日之補充協議補充)，據此，買方已有條件同意購買且賣方已有條件同意出售目標公司之全部股權(並無任何產權負擔)，總代價為人民幣300百萬元(相等於約333百萬港元)。

經參考董事會函件，收購事項構成 貴公司之一項主要及關連交易， 貴公司須遵守上市規則項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。

## 嘉林資本函件

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之獨立董事委員會經已成立，以就下列事項向獨立股東提供意見：(i)收購事項之條款是否按一般商業條款訂立，且屬公平合理；(ii)收購事項是否符合 貴公司及股東之整體利益，並於 貴集團之日常及一般業務過程中進行；及(iii)獨立股東於股東特別大會上應如何就批准收購事項之決議案投票。吾等(嘉林資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 吾等意見之基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等依賴通函所載或提述之陳述、資料、意見及聲明以及董事向吾等提供之資料及聲明。吾等假設董事提供之所有資料及聲明(彼等對此單獨負全責)於作出時均屬真實準確，且於最後實際可行日期仍屬真實準確。吾等亦假設董事於通函內所作有關信念、意見、預期及意向之所有陳述，乃經適當查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或吾等所獲提供 貴公司、其顧問及／或董事表達之意見之合理性。吾等之意見乃基於董事聲明及確認概無與任何人就收購事項訂立任何尚未披露之私人協議／安排或默契而作出。吾等認為，吾等已遵照上市規則第13.80條，採取足夠及必需之步驟，以為吾等之意見提供合理基礎並達致知情見解。

吾等並無對目標集團之資產及負債作出任何獨立評估或評值，而除通函附錄五所載之物業估值報告及通函附錄六所載之權益評估報告外，吾等並未獲提供任何該等評估或評值。物業估值報告及權益評估報告均由獨立估值師編製。由於吾等並非資產或業務之估值專家，故吾等完全依賴物業估值報告及權益評估報告，作為目標公司(包括其所持物業)於二零一九年八月三十一日之公平值依據。

## 嘉林資本函件

通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關 貴集團的資料。董事願就通函所載資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項，足以令致通函所載任何陳述或通函產生誤導。吾等作為獨立財務顧問，並不對通函任何部分之內容負責，惟本意見函件除外。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，以達致知情見解並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無獨立深入調查 貴公司、寶新置地、買方、賣方、目標集團或彼等各自之附屬公司或聯營公司(如適用)之業務及事務狀況，亦無考慮收購事項對 貴集團或股東造成之稅務影響。吾等之意見乃完全以於最後實際可行日期之實際財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等可獲得之資料為基礎。股東務請注意，後續發展(包括市場及經濟狀況之任何重大變動)可能影響及／或改變吾等之意見，吾等並無責任就於最後實際可行日期後發生之事件更新此意見，或更新、修訂或重申吾等之意見。此外，本函件所載內容不應被詮釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦建議。

最後，倘本函件所載資料摘錄自己刊發或以其他方式公開獲得之來源，嘉林資本之責任為確保有關資料乃準確地摘錄自有關來源，而吾等並無責任對該等資料之準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

### 所考慮之主要因素及理由

於達致吾等關於收購事項之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

#### 1. 有關收購事項之背景及理由

##### 有關 貴集團之資料

經參考董事會函件， 貴公司為一間投資控股公司。 貴集團主要從事金融服務、自動化、製造、證券投資、物業投資及開發以及買賣商品。

## 嘉林資本函件

以下載列摘錄自 貴公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(「二零一八年年報」)及摘錄自 貴公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告(「二零一九年中期報告」)之 貴集團截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一九年六月三十日止六個月之綜合財務資料概要：

	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零一七年 十二月 三十一日 止年度 千港元 (經審核)	按年變動 %
來自持續經營業務的收益	2,012,607	1,582,581	2,825,287	(43.99)
	(附註)			
— 自動化	336,644	567,061	612,999	(7.49)
— 金融服務	103,079	178,773	145,755	22.65
— 製造	13,654	99,351	122,946	(19.19)
— 物業投資及開發	672,972	706,625	1,412,734	(49.98)
— 證券投資	(178,047)	30,771	530,853	(94.20)
— 買賣商品	1,057,742	無	無	無
— 其他	18,812	無	無	無
毛利	54,366	519,364	871,276	(40.39)
期/年內溢利	458,174	675,596	893,891	(24.42)

	於 二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)	於 二零一七年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)	按年變動 %
現金及現金等價物	2,345,799	907,123	2,231,369	(59.35)
資產淨值	11,023,235	6,964,754	7,769,381	(10.36)

附註：分部間對銷約為12,249,000港元

貴集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度(「二零一八財年」)來自持續經營業務的收益約為15.8億港元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度(「二零一七財年」)減少約43.99%。於二零一八財年，物業投資及開發之收益約為706.63百萬港元，較二零一七財年減少約49.98%，並為 貴集團於二零一八財年之總收益貢獻約44.65%。

於二零一九年六月三十日， 貴集團之現金及現金等價物及資產淨值分別約為23.5億港元及110.2億港元。

## 嘉林資本函件

經參考董事會函件，寶新置地為 貴公司之附屬公司。根據 貴公司與寶新置地共同刊發日期為二零一九年九月十九日內容有關收購事項之公告，寶新置地之附屬公司之主要業務為(i)於中國進行物業開發及物業投資，包括銷售及租賃物業；(ii)大宗交易；(iii)於中國發展文化體育，包括遊艇會、培訓中心及高爾夫球場；及(iv)證券投資。

### 有關買方之資料

經參考董事會函件，買方主要從事 貴集團房地產項目公司之投資控股及買賣商品。就投資控股分部而言，於完成建築工程及授出相關牌照及許可證後，買方透過其項目公司持有之物業將於市場上提呈公開發售或持有該等物業作出租以賺取租金收入。於最後實際可行日期，買方之附屬公司於中國持有合共九個土地發展項目，包括分別位於長春及瀋陽之一個商業發展項目、分別位於渭南及雲浮之一個住宅發展項目、位於長沙之一個商業、住宅及其他商品住宅物業發展項目、位於深圳之一個市區重建項目及位於潮汕之三個項目，其主要集中於商業、住宅及物業開發。就買賣商品分部而言，買方就商品訂單招攬賣家及買家，就運輸中貨品提供臨時儲存及安排買家收取產品。於最後實際可行日期，買方由寶新置地間接擁有85%權益及由一名獨立第三方深圳市科信時代實業投資有限公司擁有15%權益，因此其為 貴公司之附屬公司。

### 有關賣方之資料

經參考董事會函件，賣方為一間於中國成立之有限公司，其主要業務包括房地產開發及租賃。賣方進一步資料載於董事會函件「有關賣方之資料」一節。

### 有關目標集團之資料

經參考董事會函件，目標集團由目標公司及其兩間附屬公司(即廣西寶匯及廣西盛澤)組成。除持有於二零一九年四月二十五日所購入廣西寶匯及廣西盛澤之全部股權外，目標公司並無進行任何業務。廣西寶匯及廣西盛澤均於廣西省南寧市擁有發展項目。廣西寶匯及廣西盛澤之發展項目(即廣西寶匯開發之五象湖1號項目及廣西盛澤開發之五象環球金融中心項目)詳情(包括項目竣工時間、各單位之銷售/預售及交付時間表)載於董事會函件「有關目標集團之資料」一節。

## 嘉林資本函件

誠如董事會函件進一步所述，基於賣方提供之資料，賣方並無就目標公司產生任何收購成本，惟有關稅項、代理費及設立目標公司之任何其他成本(如登記費)(總金額為人民幣2,000元以下)除外。

根據董事會函件，估計完成開發五象湖1號項目及五象環球金融中心項目所需資本開支分別約為人民幣26.5億元及人民幣15.1億元。預期上述資金將主要透過預售五象湖1號項目物業單位籌集。此外，目標集團亦可根據相關時間的確切資金需求，安排進一步提取經修訂信託貸款融資協議項下之平安貸款的剩餘部分。

以下載列摘錄自董事會函件之廣西盛澤及廣西寶匯於二零一七財年及二零一八財年各年之未經審核財務資料：

	廣西盛澤		廣西寶匯	
	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一七年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一七年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
除稅前溢利/(虧損)淨額	(4,364)	(4,233)	(134,098)	124,486
除稅後溢利/(虧損)淨額	(4,364)	(10,081)	(96,529)	92,431

附註：目標公司於二零一九年三月二十五日註冊成立。於二零一七財年及二零一八財年各年之財務資料為廣西盛澤及廣西寶匯並未綜合計入目標公司之財務資料。

經參考通函附錄二所載之目標集團經審核財務資料及通函附錄三所載之「管理層討論與分析」一節，截至二零一八年十二月三十一日止三個年度，目標集團的所有收益均由五象湖1號項目貢獻，且並無就五象環球金融中心項目確認收益。目標集團於二零一七財年及二零一八財年分別錄得收益約人民幣25,129,000元及人民幣534,535,000元。該增長的直接原因為已售物業單位數目從二零一七年的19個商業單位急劇上升至二零一八年的782個住宅單位及50個商業單位。目標集團的收益從截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣500百萬元減少至截至二零一九年八月三十一日止八個月的約人民幣8.9百萬元，原因為已售物業單位數目從二零一八年首八個月的782個住宅單位及19個商業單位大幅下降至二零一九年首八個月的1個住宅單位及5個商業單位。

經參考董事會函件，根據適用會計準則之規定，目標集團將僅能於交付相關物業單位及停車位之空置管有權後確認收益。據董事告知，根據發展項目現時進度，預期目標集團最早可於二零一九年底自五象環球金融中心項目錄得收益；及目標集團於二零一九年八月三十一日預售五象環球金融中心項目之物業所得款項約為人民幣3,424百萬元。目標集團於二零一八財年產生之未經審核虧損約人民幣101百萬元主要歸因於廣西寶匯投資物業之公平值減少。

根據董事會函件，目標集團於二零一九年八月三十一日之未經審核綜合資產總值及綜合負債淨額分別為約人民幣5,334,077,000元及人民幣171,223,000元。於二零一九年八月三十一日，預售所得款項佔目標集團所有負債約70%。作為物業發展商，目標集團僅可於向買方交付已落成物業單位及停車位之空置管有權時將物業銷售確認為收益，而預售全部所得款項僅可於根據規定交付空置管有權前按會計準則確認為負債。

誠如董事會函件進一步所述，目標集團於二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日的現金及現金等價物分別約為人民幣17,339,000元、人民幣19,820,000元及人民幣12,604,000元。目標集團的營運資金主要來自預售物業單位、銀行借款以及來自賣方集團的墊款，用作支付相關報告期內物業開發項目的營運費用及建築成本。

### **進行收購事項之理由及裨益**

經參考董事會函件，於中國進行物業開發及物業投資為貴集團核心業務活動之一。其在長春、長沙、潮汕、瀋陽、深圳、渭南及雲浮等國內不同地方持有土地發展項目。

誠如董事會函件進一步所述，貴集團可通過收購事項在廣西省省會南寧建立其首個項目基地。當決定進軍南寧市場及投資於發展項目時，董事已考慮以下事實：(a)南寧作為廣西之省會城市，具有戰略地位，是面向東南亞的重要門戶城市，亦是北部灣經濟區的核心城市及一帶一路倡議的參與城市之一；(b)發展項目位於新發展區及新市區五象新區，該區亦為南寧經濟發展之新熱點；及(c)貴集團可利用目標集團現有管理團隊及其他可用資源進軍南寧及周邊城市之物業市場。另外，上述發展項目均處於相對

成熟階段，即 貴集團可預期於可見將來取得收益及溢利。按上述基準，董事會認為，收購事項將令 貴集團得以擴充及分散其物業組合，並進一步發展其於中國之物業發展業務。

經參考二零一八年年報，自 貴公司於二零一七年採納物業投資及開發作為主營業務以來， 貴集團在香港及中國持續收購優質物業及發展項目，有關物業及發展項目為 貴公司帶來穩定的收益及價值。經參考二零一九年中期報告， 貴集團在中國持有若干物業項目。鑒於中國物業市場仍存在龐大需求， 貴公司已計劃於二零一九年下半年大規模出售其位於中國的已發展物業。

就吾等之盡職審查而言，吾等對中國房地產市場及南寧市經濟進行下列分析。

根據中國國家統計局公佈之統計數據，(i)企業實際完成之中國房地產開發投資由二零一四年約人民幣95,036億元增加至二零一八年約人民幣120,264億元，複合年增長率(「複合年增長率」)約為6.06%；(ii)中國商品房銷售建築面積由二零一四年約1,206.5百萬平方米增加至二零一八年約1,716.5百萬平方米，複合年增長率約為9.22%；及(iii)中國住宅樓宇銷售建築面積由二零一四年約1,051.9百萬平方米增加至二零一八年約1,479.3百萬平方米，複合年增長率約為8.90%。

此外，根據廣西省南寧市統計局頒佈之《南寧市國民經濟和社會發展統計公報》，南寧市地區生產總值由二零一四年約人民幣3,148億元增加至二零一八年約人民幣4,341億元，複合年增長率約為8.36%。南寧市城市家庭每年人均可支配收入由二零一四年人民幣27,075元增加至二零一八年人民幣35,276元，複合年增長率約為6.84%。

經計及上文所述，尤其是(i)收購事項符合 貴集團之發展策略；(ii)物業投資及開發分部為 貴集團主要經營分部之一；及(iii)上述中國房地產市場及南寧市經濟之統計數據後，吾等與董事一致認為，收購事項符合 貴公司及其股東之整體利益，且於 貴集團之日常及一般業務過程中進行。

## 2. 有關收購事項之經修訂買賣協議之主要條款

以下概述經修訂買賣協議之主要條款，有關詳情載於董事會函件「經修訂買賣協議之主要條款」一節。

### 日期

二零一九年九月十九日(經日期為二零一九年十月二十四日之補充協議補充)

### 訂約方

(i) 買方( 貴公司之一間非全資附屬公司)

(ii) 賣方( 貴公司之一名關連人士)

### 將予收購之資產

根據買賣協議，買方已有條件同意購買且賣方已有條件同意出售目標公司之全部股權。

### 代價及付款條款

買方應付予賣方之收購事項代價為人民幣300百萬元(相等於約333百萬港元)，須分期支付。買方及賣方確認及同意，其他應收款項應按等額基準於首期代價抵銷。

經參考董事會函件，代價乃由買方與賣方公平磋商後按一般商業條款達致，經參考獨立估值師初步評估所得目標公司於二零一九年八月三十一日之價值。代價將以 貴集團內部資源撥付。

### 目標公司之估值

貴公司委聘獨立估值師對目標公司於二零一九年八月三十一日之公平價值進行估值。根據權益評估報告，目標公司於二零一九年八月三十一日之估值約為人民幣314,034,000元(「權益估值」)。代價人民幣300百萬元較權益估值折讓約4.47%。

就吾等之盡職審查而言，吾等審閱權益評估報告並就估值所採用之方法及所使用之基準及假設與獨立估值師討論。於編製權益評估報告時，獨

立估值師採用成本法。據獨立估值師確認，成本法為業務估值中普遍採用的方法之一，亦符合一般市場慣例。

經參考權益評估報告，由於目標公司之主要資產為庫存及投資物業，而除物業銷售及投資物業之租賃租金外，概無其他主要業務營運，故獨立估值師認為個別資產及負債之賬面總價值能夠代表目標公司之價值，因而應用成本法下之總和法。特別是，於估值日期，廣西寶匯及廣西盛澤庫存及投資物業之賬面值乃經調整至市值。有關庫存及投資物業之市值，獨立估值師參考物業估值報告。據獨立估值師確認，估值乃根據國際估值準則理事會頒佈之國際估值準則(二零一七年版)進行。國際估值準則(二零一七年版)載有(其中包括)不同類型估值方式及方法之主要步驟及考慮因素(包括對成本法項下標的資產之成本作出相關調整)。總和法(包括獨立估值師所採納之公平值調整)詳情載於通函附錄六所載權益評估報告「應用成本法」一節。

就吾等之盡職審查而言，吾等亦審閱物業估值報告並就估值所採用之方法及所使用之基準及假設與獨立估值師討論。於編製物業估值報告時，獨立估值師採用市場法。據獨立估值師確認，市場法為物業權益估值中普遍採用的方法之一，亦符合一般市場慣例。

根據通函附錄五所載之物業估值報告，獨立估值師已獲 貴集團中國法律顧問就物業的法定所有權提供法律意見(「**中國法律意見**」)。誠如物業估值報告所述，根據相關土地出讓合同，五象湖1號項目及五象環球金融中心項目之相關開發分別應於二零一七年四月三十日及二零一七年三月六日完成。儘管如此，於估值日期，發展項目仍然在建。

就五象湖1號項目而言，經參考中國法律意見，(i)廣西寶匯已向廣西南寧五象新區規劃建設委員會(「**該委員會**」)作出申請將落成日期延期，原因是(其中包括)建築工程因二零一四年至二零一六年政府會議及改善建設規劃以滿足該委員會所發出之相關通告標準而暫停所致；(ii)物業發展項目延

遲在中國屬普遍情況；(iii)於二零一九年八月三十一日，廣西寶匯尚未接獲該委員會就延遲發出任何處罰通知；(iv)廣西寶匯與該委員會於二零一九年七月達成口頭協議，據此，該委員會同意將落成日期延至較後日期而不會收取任何罰款；及(v)中國法律顧問認為廣西寶匯就延遲將被處罰的機會甚微。

就五象環球金融中心項目而言，經參考中國法律意見，(i)廣西盛澤已向該委員會作出申請將落成日期延期，原因是(其中包括)各項既定事實、舉辦世界體操錦標賽及政府會議以及地下室規劃修訂；(ii)物業發展項目延遲在中國屬普遍情況；及(iii)於二零一九年十月十二日，南寧市自然資源局與廣西盛澤訂立協議，據此，該委員會同意將五象環球金融中心項目的落成日期延至二零二零年三月二十一日。

物業估值報告及權益評估報告之進一步詳情(包括但不限於估值方法及估值假設之詳情)載於通函附錄五及附錄六。

吾等亦審閱及查詢(i)獨立估值師與 貴公司訂立之委聘條款；(ii)獨立估值師就編製物業估值報告及權益評估報告之資格及經驗；及(iii)獨立估值師進行估值所採取的步驟及盡職審查措施。根據獨立估值師提供之聘書及其他相關資料以及吾等與其進行的訪談，吾等信納獨立估值師之委聘條款及其就編製物業估值報告及權益評估報告之資格及經驗。獨立估值師亦確認，彼等乃獨立於 貴集團、寶新置地、賣方及目標集團。

於吾等與獨立估值師討論期間，吾等並無發現任何可引致吾等懷疑估值所採用之主要基準及假設是否公平合理之主要因素。

因此，吾等認為權益評估報告為目標公司公平值評估之客觀合理參考。

經計及上文所述，尤其是代價較權益估值折讓約4.47%，吾等認為收購事項之條款屬公平合理。

有關收購事項之進一步詳細條款，請參閱董事會函件「經修訂買賣協議之主要條款」一節。

### 3. 收購事項之財務影響

經參考董事會函件，緊隨完成後，貴公司將間接持有目標公司及其附屬公司之全部股權，而目標集團之賬目將綜合入賬至貴公司之財務報表。

經擴大集團之未經審核備考財務資料（「備考資料」）乃載入通函附錄四。

經參考二零一九年中期報告，貴集團於二零一九年六月三十日之未經審核綜合資產總值及負債總額分別約為276.6億港元及166.4億港元。根據備考資料，經擴大集團之未經審核綜合資產總值及負債總額分別約為346.5億港元及247.3億港元，猶如收購事項已於二零一九年六月三十日進行。

務請注意，上述分析僅供說明，並非擬表示經擴大集團於完成後之財務狀況。

### 推薦建議

經考慮上述因素及理由後，吾等認為(i)收購事項之條款乃按一般商業條款訂立，且屬公平合理；及(ii)收購事項符合貴公司及股東之整體利益，並於貴集團之日常及一般業務過程中進行。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准收購事項之決議案，且吾等推薦獨立股東就此投票贊成該等決議案。

此 致

寶新金融集團有限公司  
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
嘉林資本有限公司  
董事總經理  
林家威  
謹啟

二零一九年十一月二十九日

## 1. 本集團的財務資料

本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表連同隨附財務報表附註以及本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料連同隨附財務報表附註乃於下列於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.hk1282.com>) 登載之文件披露：

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)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0406/ltn201704061410\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0406/ltn201704061410_c.pdf)

截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報(第67頁至168頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0410/ltn20180410912\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0410/ltn20180410912_c.pdf)

截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(第72頁至228頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/ltn201904291984\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/ltn201904291984_c.pdf)

截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告(第8頁至63頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0930/ltn20190930298\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0930/ltn20190930298_c.pdf)

## 2. 債務聲明

於二零一九年九月三十日(即本通函付印前就債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團擁有以下債務：

	附註	於二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)
銀行借款—有抵押	(1)	5,005,155
銀行借款—無抵押	(2)	49,695
其他借款—有抵押	(3)	259,702
其他借款—無抵押	(4)	3,395,647
關連公司貸款	(5)	38,360
應付票據	(6)	518,408
公司債券	(7)	1,376,000
租賃負債	(8)	35,977
		<hr/>
		10,678,944
		<hr/> <hr/>

附註：

- (1) 銀行借款約3,622,787,000港元以質押經擴大集團持有的若干投資物業、發展中物業及持作出售物業作抵押。除此之外，該等結餘之擔保如下：
- 約876,800,000港元獲本公司附屬公司及本公司控股股東擔保；
  - 約83,296,000港元獲本公司一間附屬公司、一間關連公司及本公司控股股東擔保；
  - 約21,920,000港元獲一間關連公司及本公司控股股東擔保；
  - 約548,000,000港元以本公司一間附屬公司的全部股本作抵押，並獲一間關連公司及本公司控股股東擔保；
  - 約38,138,000港元獲本公司擔保；
  - 約328,800,000港元獲一間關連公司擔保；
  - 約17,536,000港元獲本公司一間附屬公司擔保；
  - 約355,104,000港元為無擔保及以本公司非全資附屬公司的全部股權作抵押；及
  - 約1,353,193,000港元為無擔保。
- 銀行借款約192,528,000港元以一間附屬公司的股份作抵押，並獲本公司擔保。
- 銀行借款約20,000,000港元以客戶抵押予本集團作為貸款抵押品之若干上市證券作抵押，並獲本公司擔保。
- 銀行借款約73,840,000港元以本公司附屬公司的質押銀行存款作抵押，當中約30,000,000港元獲本公司擔保及約43,840,000港元為無擔保。
- 銀行借款約1,096,000,000港元以本公司全資附屬公司的全部股權作抵押，並獲本公司的全資附屬公司、關連公司及控股股東擔保。
- (2) 結餘為無抵押、計息並獲本公司擔保。其為應付銀行的進口貸款及應付一間香港銀行的無抵押定期貸款，未償還金額分別為約40,506,000港元及9,189,000港元。
- (3) 結餘約81,054,000港元以質押本集團的若干上市證券作抵押，為無擔保、計息且須按要求償還。結餘約178,648,000港元以若干在建物業、目標集團一間全資附屬公司的全部股本作抵押，並獲本公司一名關連人士擔保。

- (4) 結餘約777,461,000港元為無抵押、無擔保、計息並將於二零一九年至二零二四年到期，當中約75,502,000港元須按要求償還。

結餘約274,000,000港元為無抵押、無擔保、不計息並將於二零一九年到期。

本金額約2,644,634,000港元之結餘為無抵押、無擔保、不計息並將於二零二三年及二零二四年到期。該結餘之公平值為2,344,186,000港元，乃按實際利率4%釐定。

- (5) 結餘為無抵押、無擔保、計息並將於二零二零年到期。
- (6) 結餘以本公司附屬公司的質押銀行存款作抵押，為不計息且獲本公司一間附屬公司擔保，並須於二零二零年八月及九月償還。
- (7) 結餘為無抵押、計息並將於二零一九年至二零二零年到期。約1,208,000,000港元獲本公司一間附屬公司擔保及約168,000,000港元為無擔保。
- (8) 租賃負債按剩餘租賃付款的現值計量，貼現率介乎5.00%至7.44%。

### 或然負債或擔保

本集團已就經擴大集團若干物業單位買方安排銀行融資並對該等買方的還款責任提供擔保。於二零一九年九月三十日，已就經擴大集團物業買方所產生的貸款向銀行提供金額為1,278,000,000港元的擔保。該等擔保將於較早者發生時終止：(i)向買方出具房地產所有權證；或(ii)物業買方悉數償付按揭貸款。

於二零一九年九月三十日，經擴大集團已就授予本公司附屬公司前股權持有人的關聯方之銀行融資向若干銀行出具若干擔保。根據擔保，經擔保實體一旦未能如期付款，則經擴大集團及關聯方須共同及個別就彼等各自的所有或任何銀行借款負上責任。於二零一九年九月三十日，經擴大集團於擔保下的最高負債為人民幣300,000,000元(相當於約328,800,000港元)，即於該日在擔保下提取的銀行貸款金額。

於二零一九年九月三十日，目標公司的附屬公司以質押若干在建物業以抵押經擴大集團一間關連公司的借款。根據抵押，借款人一旦未能如期付款，則目標公司的附屬公司及關連公司須共同承擔彼等各自向銀行作出的所有或任何借款。於二零一九年九月三十日，目標集團於抵押下的最高負債為人民幣450,000,000元(相當於約493,200,000港元)，即於該日提取的借款金額。

除上文所述或本通函另行披露者外，於二零一九年九月三十日營業時間結束時，經擴大集團概無其他：(i)已發行而未贖回及已獲授權或以其他方式設立但未發行的債務證券、定期貸款(區分有擔保、無擔保、有抵押及無抵押)；(ii)借款或屬借款性質的債項，包括銀行透支及承兌負債或承兌信貸或租購承擔(區分有擔保、無擔保、有抵押及無抵押借款及債務)；(iii)按揭及押記；及(iv)或然負債或擔保。

### 3. 重大變動

除下文所述者外，董事確認，彼等並不知悉自二零一八年十二月三十一日(即本公司最新刊發經審核財務報表編製日期)起及直至最後實際可行日期(包括該日)本集團財務或經營狀況有任何重大不利變動。

### 4. 營運資金充足性

董事經作出審慎周詳查詢後認為，考慮到經擴大集團可動用之財務資源(包括內部產生資金及可得融資)、收購事項之影響及收購事項之完成，經擴大集團將擁有充足營運資金應付自本通函日期起計至少十二個月所需。

### 5. 經擴大集團之財務及經營前景

寶新置地自二零一七年確定物業投資與發展為重要業務板塊後，經過二零一七年和二零一八年的業務調整，寶新置地(自二零一九年四月起成為本公司的附屬公司)目前已發展成為以綜合物業開發與服務為主的具規模地產公司，覆蓋了寫字樓、商業、多層與高層住宅、酒店、商務公寓、別墅、花園洋房等多業態細分產品，總建築面積達2.93百萬平方米，總投資金額約人民幣250億元，共計九個發展項目，分佈在中國七個城市。展望未來，本集團將向寶新置地提供足夠的支持，加快步入住宅物業市場，同時將按計劃推進各物業項目的開發建設，並積極發掘新的項目機會。

目標集團間接持有廣西省南寧市兩個發展項目的權益。其擁有一支合格地產開發團隊，約有150名合格成員。該團隊專門管理大型地產發展項目，如進行建築成本預算控制、發展銷售網絡及制定及實施營銷策略等。得益於上述主要由廣西寶匯及廣西盛澤擁有的兩個優質地產項目，目標集團已於南寧當地地產市場贏得良好聲譽，有助本集團於完成後在南寧及周邊城市進一步發掘新商機。預期收購事項亦將進一步在南寧地產市場推廣本集團的品牌，並擴大本集團的土地儲備，提升其可持續發展能力。

由於目標集團的地產發展項目處於相對成熟的階段，預期完成後不久將為經擴大集團帶來大量營業額及溢利。因此，誠如本通函「董事會函件」項下「進行收購事項之理由及裨益」一節所披露，本集團相信其長期業務策略可通過收購事項獲得支持及實現，而本集團與寶新置地之間建立之業務協同效益將令本集團處於有利位置，董事會對物業發展業務的未來發展以及經擴大集團的盈利能力感到樂觀。

以下為本公司申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本通函第II-1頁至第II-3頁。



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

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

## 就歷史財務資料致寶新金融集團有限公司董事之會計師報告

### 緒言

吾等就第II-4頁至第II-55頁所載之深圳寶能恒創實業有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)之歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日之綜合財務狀況表及目標公司於二零一九年八月三十一日之財務狀況表，以及截至上述日期止各期間(「往績記錄期間」)之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，連同重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。第II-4頁至第II-55頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分，乃就寶新金融集團有限公司(「貴公司」)之間接非全資附屬公司建議收購目標公司之全部股權而編製，以供載入 貴公司日期為二零一九年十一月二十九日之通函(「通函」)內。

### 董事對歷史財務資料之責任

貴公司之董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載之呈列及編製基準編製作真實公平反映之歷史財務資料，並落實董事認為屬必要之內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤所致)。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否並無重大錯誤陳述作出合理核證。

吾等之工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項相關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤所致)的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載呈列及編製基準編製作出真實公平反映之歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等之工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

## 意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料乃根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載呈列及編製基準，真實公平反映目標公司於二零一九年八月三十一日之財務狀況及目標集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年八月三十一日之綜合財務狀況，以及目標集團於往績記錄期間之綜合財務表現及綜合現金流量。

## 審閱追加期間之比較歷史財務資料

吾等已審閱目標集團於追加期間之比較歷史財務資料，此等財務資料包括截至二零一八年八月三十一日止八個月之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其他解釋資料(「追加期間之比較歷史財務資料」)。貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載呈列及編製基準編製及呈列追加期間之比較歷史財務資料。吾等之責任為根據吾等之審閱對追加期間之比較歷史財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審核準則進行審核之範圍為小，故不能令吾等保證吾等於審核中將知悉可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審核

意見。根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項致使吾等相信就會計師報告而言追加期間之比較歷史財務資料於所有重大方面未有根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載呈列及編製基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則呈報事項

**調整**

於編製歷史財務資料及追加期間之比較歷史財務資料時，概無對相關財務報表(定義見第II-4頁)作出調整。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

盧毅恒

執業證書編號：P04743

香港，二零一九年十一月二十九日

## I. 目標集團之歷史財務資料

## 編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

歷史財務資料所依據目標集團於往績記錄期間的相關財務報表(「**相關財務報表**」)乃經香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則審核。

歷史財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列，且除另有指明外，所有價值均已約整至最接近千位數(人民幣千元)。

## 綜合全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止	
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	6	131,767	25,129	534,535	499,913	8,909
銷售成本		<u>(119,595)</u>	<u>(16,285)</u>	<u>(429,474)</u>	<u>(400,929)</u>	<u>(5,637)</u>
毛利		12,172	8,844	105,061	98,984	3,272
其他收入	6	580	624	218	161	274,449
銷售開支		(9,511)	(11,264)	(11,438)	(5,558)	(10,568)
行政及其他開支		(8,642)	(249,369)	(130,256)	(127,892)	(2,890)
金融資產減值虧損(撥備)/ 撥回		(25,059)	4,896	8,257	5,331	(6,262)
投資物業公平值收益	13	192,033	144,738	4,321	3,873	3,371
融資成本	7	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(124,130)</u>
除所得稅前溢利/(虧損)	8	161,573	(101,531)	(23,837)	(25,101)	137,242
所得稅開支	10	<u>(57,821)</u>	<u>(36,112)</u>	<u>(28,975)</u>	<u>(19,042)</u>	<u>(1,138)</u>
年度/期間溢利/(虧損)及 全面收益總額		<u>103,752</u>	<u>(137,643)</u>	<u>(52,812)</u>	<u>(44,143)</u>	<u>136,104</u>

## 綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於二零一九年
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
<b>資產及負債</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	12	3,345	2,361	3,904	3,189
投資物業	13	897,600	1,261,100	1,379,100	1,474,000
遞延稅項資產	23	44,332	35,852	34,536	33,987
應收貸款	17	—	—	—	917,833
		<u>945,277</u>	<u>1,299,313</u>	<u>1,417,540</u>	<u>2,429,009</u>
<b>流動資產</b>					
發展中物業	14	1,527,810	1,932,326	1,930,696	2,529,523
持作出售物業	15	150,521	134,236	111,610	105,974
貿易及其他應收款項	16	1,448,214	997,947	1,051,287	1,049,245
應收關連公司款項	20	1,726,938	1,995,666	1,375,165	—
應收間接控股公司款項	20	35,005	—	—	—
應收同系附屬公司款項	20	82,174	72,080	—	—
可收回稅項		148,093	204,198	197,762	197,876
現金及現金等價物	18	122,184	17,339	19,820	12,604
		<u>5,240,939</u>	<u>5,353,792</u>	<u>4,686,340</u>	<u>3,895,222</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	19	676,182	1,147,376	1,002,877	1,188,363
合約負債	22	3,904,514	3,933,903	3,429,991	3,424,158
應付關連公司款項	20	6	—	13,829	—
應付直接控股公司款項	20	1,070,613	1,447,759	1,608,653	818
應付同系附屬公司款項	20	—	—	27,296	131
借款	21	300,000	202,000	119,000	163,000
應付稅項		—	—	10,699	10,720
		<u>5,951,315</u>	<u>6,731,038</u>	<u>6,212,345</u>	<u>4,787,190</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(710,376)</u>	<u>(1,377,246)</u>	<u>(1,526,005)</u>	<u>(891,968)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>234,901</u>	<u>(77,933)</u>	<u>(108,465)</u>	<u>1,537,041</u>

	附註	於十二月三十一日			於二零一九年
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>					
借款	21	202,000	—	21,950	2,138,856
遞延稅項負債	23	<u>65,349</u>	<u>92,158</u>	<u>92,488</u>	<u>92,856</u>
		<u>267,349</u>	<u>92,158</u>	<u>114,438</u>	<u>2,231,712</u>
<b>負債淨額</b>		<u>(32,448)</u>	<u>(170,091)</u>	<u>(222,903)</u>	<u>(694,671)</u>
<b>權益</b>					
股本	24	—	—	—	—
儲備	25	<u>(32,448)</u>	<u>(170,091)</u>	<u>(222,903)</u>	<u>(694,671)</u>
<b>資本虧絀</b>		<u>(32,448)</u>	<u>(170,091)</u>	<u>(222,903)</u>	<u>(694,671)</u>

## 財務狀況表

		於 二零一九年 八月三十一日
		附註 人民幣千元
資產及負債		
非流動資產		
於附屬公司的投資		<u>960,000</u>
流動資產		
現金及現金等價物		<u>61</u>
流動負債		
應計費用		1,380
應付直接控股公司款項	20	<u>300</u>
		<u>1,680</u>
流動負債淨額		<u>(1,619)</u>
資產總值減流動負債		<u>958,381</u>
非流動負債		
借款	21	<u>850,938</u>
資產淨值		<u><u>107,443</u></u>
權益		
股本	24	—
儲備	25	<u>107,443</u>
權益總值		<u><u>107,443</u></u>

## 綜合權益變動表

	儲備					總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註24)	累計虧損 人民幣千元 (附註25)	法定儲備 人民幣千元 (附註25)	合併儲備 人民幣千元 (附註25)	其他儲備 人民幣千元 (附註25)	
於二零一六年一月一日	—	(136,200)	—	—	—	(136,200)
年度溢利及全面收益總額	—	103,752	—	—	—	103,752
法定儲備轉撥	—	(8,209)	8,209	—	—	—
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	—	(40,657)	8,209	—	—	(32,448)
年度虧損及全面收益總額	—	(137,643)	—	—	—	(137,643)
法定儲備轉撥	—	(9,243)	9,243	—	—	—
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	—	(187,543)	17,452	—	—	(170,091)
年度虧損及全面收益總額	—	(52,812)	—	—	—	(52,812)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	—	(240,355)	17,452	—	—	(222,903)
期間溢利及全面收益總額	—	136,104	—	—	—	136,104
因重組產生	—	—	—	(610,000)	—	(610,000)
出售附屬公司產生的視作股東出資 (附註29)	—	—	—	—	2,128	2,128
於二零一九年八月三十一日	—	(104,251)	17,452	(610,000)	2,128	(694,671)
截至二零一八年八月三十一日止八個月(未經審核)						
於二零一八年一月一日	—	(187,543)	17,452	—	—	(170,091)
期間虧損及全面收益總額	—	(44,143)	—	—	—	(44,143)
於二零一八年八月三十一日(未經審核)	—	(231,686)	17,452	—	—	(214,234)

## 綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止	
				八個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
<b>經營活動現金流量</b>					
除所得稅前溢利/(虧損)	161,573	(101,531)	(23,837)	(25,101)	137,242
經以下各項調整：					
物業、廠房及設備折舊	8	512	731	1,277	851
利息收入	6	(337)	(170)	(120)	(12)
融資成本	7	—	—	—	—
出售物業、廠房及設備的虧損	8	—	92	—	—
物業、廠房及設備撤銷	8	—	12	—	—
金融資產減值虧損撥備/(撥回)		25,059	(4,896)	(8,257)	(5,331)
投資物業公平值收益	13	(192,033)	(144,738)	(4,321)	(3,873)
<b>營運資金變動前之經營虧損</b>	(5,226)	(250,500)	(35,258)	(33,466)	(8,563)
貿易及其他應收款項增加	(502,156)	(103,872)	(161,833)	(227,844)	(628,763)
發展中物業(增加)/減少	(152,742)	(260,906)	136,749	208,686	(270,528)
持作出售物業(增加)/減少	(150,521)	16,285	22,626	24,363	5,636
貿易及其他應付款項增加/(減少)	135,443	393,406	(161,510)	337,068	32,450
合約負債增加/(減少)	3,621,588	29,389	(503,912)	(489,746)	(5,833)
<b>經營業務所得/(所耗)現金</b>	2,946,386	(176,198)	(703,138)	(180,939)	(875,601)
已付所得稅	(154,082)	(56,928)	(10,193)	(9,326)	(314)
<b>經營活動所得/(所耗)現金淨額</b>	2,792,304	(233,126)	(713,331)	(190,265)	(875,915)

	截至八月三十一日止				
	截至十二月三十一日止年度			八個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
<b>投資活動現金流量</b>					
關連公司還款/(向關連公司墊款)	167,379	(271,039)	628,756	101,865	1,377,474
(向間接控股公司墊款)/間接控股公司還款	(32,034)	35,005	—	—	—
(向同系附屬公司墊款)/同系附屬公司還款	(82,174)	10,094	72,080	72,080	—
(向外部人士墊款)/外部人士還款	(149,256)	554,796	—	—	—
購買物業、廠房及設備	(2,263)	(3)	(2,820)	(1,228)	(634)
出售物業、廠房及設備所得款項	—	152	—	—	—
添置投資物業	(53,967)	(218,762)	(113,679)	(60,527)	(91,529)
出售附屬公司，扣除已出售現金已收利息	29	—	—	—	(460)
	337	170	120	12	38
<b>投資活動(所耗)/所得現金淨額</b>	<u>(151,978)</u>	<u>110,413</u>	<u>584,457</u>	<u>112,202</u>	<u>1,284,889</u>
<b>融資活動現金流量</b>					
28					
借款所得款項	502,000	—	119,000	—	163,000
償還借款	—	(300,000)	(202,000)	(202,000)	(119,000)
(向關連公司還款)/來自關連公司的墊款	(32,775)	(6)	13,829	107,941	(13,570)
來自直接控股公司的墊款/(向直接控股公司還款)	502,078	377,146	160,894	136,160	(438,575)
向間接控股公司還款	(321,000)	—	—	—	—
(向同系附屬公司還款)/來自同系附屬公司的墊款	(3,209,448)	—	49,246	49,331	155
已付利息	(27,560)	(59,272)	(9,614)	(6,727)	(8,200)
<b>融資活動(所耗)/所得現金淨額</b>	<u>(2,586,705)</u>	<u>17,868</u>	<u>131,355</u>	<u>84,705</u>	<u>(416,190)</u>
<b>現金及現金等價物增加/(減少)淨額</b>	53,621	(104,845)	2,481	6,642	(7,216)
年/期初現金及現金等價物	18	68,563	122,184	17,339	19,820
年/期末現金及現金等價物	18	<u>122,184</u>	<u>17,339</u>	<u>19,820</u>	<u>23,981</u>
		<u>122,184</u>	<u>17,339</u>	<u>19,820</u>	<u>12,604</u>

## II 歷史財務資料附註

### 1.1 一般資料

目標公司為於二零一九年三月二十五日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立之有限公司。其註冊辦事處地址為深圳市羅湖區筍西社區梨園路筍崗倉庫818七層725室。

目標公司為投資控股公司，及其附屬公司主要於中國從事物業發展(「該業務」)。

於本報告日期，目標公司於下列附屬公司擁有直接或間接權益，該等附屬公司的詳情載列如下：

名稱	註冊成立地點及日期	主要業務	已發行及繳足/ 註冊股本	目標公司應佔 權益百分比	
				直接	間接
廣西盛澤投資有限公司 (「廣西盛澤」) <sup>#</sup>	中國 二零一三年七月十六日	物業開發	人民幣 150,000,000元	100%	—
廣西寶匯置業有限公司 (「廣西寶匯」) <sup>#</sup>	中國 二零一四年五月四日	物業開發	人民幣 200,000,000元	100%	—
桂林市寶能房地產 開發有限公司 <sup>^</sup>	中國 二零一三年七月二十九日	暫無營業	人民幣 10,000,000元	—	—
廣西寶能房地產開發有限公司 <sup>^</sup>	中國 二零一三年七月二十六日	暫無營業	人民幣 10,000,000元	—	—
桂林市寶能投資有限公司 <sup>^</sup>	中國 二零一三年七月二十九日	暫無營業	人民幣 10,000,000元	—	—

<sup>#</sup> 當地核數師(即廣西眾拓會計師事務所有限公司及中喜會計師事務所(特殊普通合伙)深圳分所)已根據中國公認會計原則編製該等公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之核數師報告。

<sup>^</sup> 於本報告日期，當地核數師並無就該等公司出具報告，因該等公司自彼等各自的註冊成立日期以來並無開展任何業務，亦不受中國相關規則及規例之任何法定審核規定所規限。該等公司已於二零一九年八月十四日出售予目標公司之直接控股公司。

### 1.2 重組

為籌備 貴公司建議收購目標公司之全部股權(「建議收購事項」)，目標公司及其他組成目標集團之公司已進行重組(「重組」)，據此，從事該業務之集團公司已於往績記錄期間轉讓予目標公司。完成重組後主要組成目標集團之目標公司主要附屬公司載於附註1.1。

### 1.3 呈列基準

緊接重組前及緊隨重組後，該業務乃由姚建輝先生（「姚先生」）及姚振華先生（作為一致行動人士）控制。姚振華先生為姚先生之兄長。根據重組，該業務已轉讓予目標公司並由其持有。目標公司於重組前並無涉及任何其他業務，不符合業務之定義。重組純粹是一次重組，該業務之管理並無變動，且最終控股人士保持不變。因此，重組所產生的目標集團被視作目標集團所開展業務之延續，就本報告而言，歷史財務資料乃按目標集團綜合財務資料之延續編製及呈列，而目標集團之資產及負債則按目標集團於所有呈報年度之綜合財務資料下業務之賬面值確認及計量。

### 2.1 編製基準

#### (a) 遵例聲明

歷史財務資料及追加期間之比較歷史財務資料已根據香港會計師公會頒佈的適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（以下統稱「香港財務報告準則」）編製。歷史財務資料及追加期間之比較歷史財務資料亦符合香港公司條例的披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露規定。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料需要使用若干重大會計判斷及估計。儘管該等判斷及估計乃基於管理層對當前事項及行動之最佳了解、判斷及估計，實際結果最終可能有別於該等判斷及估計。涉及高度判斷或複雜性之範疇，或涉及對歷史財務資料作出重大假設及估計之範疇，載於附註4。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製歷史財務資料而言，目標集團已採納往績記錄期間的所有適用新訂及經修訂香港財務報告準則（如附註3重大會計政策所載），連同相關過渡條文（包括香港財務報告準則第9號金融工具（「香港財務報告準則第9號」）、香港財務報告準則第15號客戶合約收益（「香港財務報告準則第15號」）及香港財務報告準則第16號租賃（「香港財務報告準則第16號」））及該等準則之相關修訂已自二零一六年一月一日起提早採納，惟於二零二零年一月一日或之後開始的財務期間尚未生效的任何新修訂除外。

#### (b) 計量基準及持續經營假設

歷史財務資料及追加期間之比較歷史財務資料乃根據歷史成本基準編製，惟附註3重大會計政策所述按公平值計量之投資物業除外。

於二零一九年八月三十一日，目標集團錄得流動負債淨額及資本虧絀分別約人民幣891,968,000元及人民幣694,671,000元，及於二零一九年八月三十一日，目標公司錄得流動負債淨額約人民幣1,619,000元。目標集團及目標公司可能無法於其一般業務過程中變現其資產及償付其負債。儘管如此，經計及下列措施後已採納持續經營基準：

- (a) 姚先生已確認於完成建議收購事項前向目標集團及目標公司提供持續財務資助，以致目標集團及目標公司可應付其到期責任及負債並繼續按持續經營基準經營其日常業務；

- (b) 已自獨立第三方取得信託貸款融資人民幣20億元作為經營現金流量之流動性緩衝，其中信託貸款融資可供提取(附註21)；及
- (c) 寶新置地集團有限公司(「寶新置地」)(貴公司之附屬公司，即目標公司於完成建議收購事項後之新間接控股公司)已確認，於完成建議收購事項後，其於可預見未來能夠及有意持續經營目標集團及目標公司(如需要)，以致目標集團及目標公司可應付其到期責任及負債並繼續按持續經營基準經營日常業務。

倘目標集團及目標公司無法繼續按持續經營基準經營業務，則須作出調整以將資產價值調減至其可變現淨額，以為任何可能產生的其他負債計提撥備，並將非流動資產及負債重新分類為流動資產及負債。

### (c) 功能及呈列貨幣

歷史財務資料及追加期間之比較歷史財務資料乃以目標公司的功能貨幣人民幣呈列。

## 2.2 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

下列與目標集團業務可能相關的新訂或經修訂香港財務報告準則已頒佈，但尚未於目標集團於二零二零年一月一日或之後開始的財政期間生效及並無獲提早採納：

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

<sup>1</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 尚未釐定強制生效日期惟可供採納

目標集團現正評估該等修訂於首次應用期間預期帶來的影響。迄今其認為採納該等修訂不大可能對目標集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

## 3. 重大會計政策概要

編製歷史財務資料所採納的重大會計政策於下文。除另有指明者外，該等政策已於所呈報的往績記錄期間貫徹應用。

### (a) 合併基準及綜合基準

歷史財務資料包括目標公司及其附屬公司於各往績記錄期間的財務報表。

附屬公司為目標公司擁有控制權之實體。當目標公司通過參與實體業務而享有或有權享有浮動回報，並有能力通過對實體之權力而影響該等回報時，即控制該實體。當評估目標集團是否對實體擁有權力時，僅考慮與該實體有關之實質性權利(由目標集團及其他公司持有)。

目標集團自其獲得控制權當日起將附屬公司之收入及開支列入歷史財務資料，直至其不再控制該附屬公司當日止。

所有集團內公司間交易、結餘及交易未變現收益於合併時全數對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易有證據顯示所轉讓的資產出現減值，在此情況下，有關虧損會於損益內確認。附屬公司的財務報表乃採用一致的會計政策就目標公司的相同報告期間編製。

#### (b) 附屬公司

附屬公司為目標公司能夠對其行使控制權的投資對象。倘以下三個元素全部存在，即目標公司控制投資對象：(1)對投資對象擁有權力，(2)對投資對象的可變回報有風險承擔或享有權利，及(3)能夠運用其權力影響該等可變回報。當有事實及情況顯示任何該等控制元素可能有變時，則重新評估控制權。

於目標公司的財務狀況表內，於附屬公司的投資乃按成本減減值虧損(如有)列賬。目標公司以已收及應收股息為基準將附屬公司的業績入賬。

#### (c) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。物業、廠房及設備成本包括其購入價及收購該等項目的直接應佔成本。

僅於與項目有關的未來經濟利益很可能流入目標集團且該項目的成本能可靠計量時，其後成本方會計入資產的賬面值或確認為獨立資產(倘適用)。被取代部分的賬面值會終止確認。所有其他維修及保養於其產生的財政期間於損益中確認為開支。

物業、廠房及設備(租賃物業裝修除外)予以折舊，以於其估計可使用年期內按直線法撇銷成本(扣除預期剩餘價值)。租賃物業裝修則於其各自的租期內折舊。有關估計可使用年期如下：

傢具及辦公室設備	5年
汽車	10年
租賃物業裝修	按餘下租期

剩餘價值、估計可使用年期及折舊方法於各報告期末進行檢討，並在適當時候作出調整。倘資產賬面值高於其估計可收回金額，則其賬面值即時撇減至可收回金額。

物業、廠房及設備項目於出售時或當其使用或出售預期不會產生任何日後經濟利益時終止確認。終止確認資產期間於損益中確認的任何出售或報廢的收益或虧損，為相關資產的銷售所得款項淨額與賬面值的差額，並於綜合全面收益表內「其他收入」確認。

**(d) 發展中物業**

發展中物業指於未完成建築工程的土地及樓宇的投資，而於竣工後，目標集團擬持有作出售。發展中物業按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。可變現淨值根據預期銷售所得款項減竣工的估計成本及估計銷售開支釐定。發展中物業成本包括持有的租賃土地(附註3(g))、開發費用(包括建設成本、借款成本、專業費用、土地使用權付款及歸屬於發展該等物業的其他直接成本)。

發展中物業分類為流動資產，除非預期相關物業發展項目的施工期超過正常營運週期竣工。於竣工後，該等物業轉撥至持作出售已竣工物業。

於發展項目竣工前已收及應收買方發展中物業預售的銷售按金或分期付款計入流動負債。

**(e) 持作出售物業**

持作出售物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本按未售物業應佔土地及建築成本總額的分攤比例釐定。可變現淨值乃由目標公司董事基於現行市價按個別物業基準估計。

**(f) 投資物業**

投資物業為持有作賺取租金或資本增值或兩者兼具之在建物業，惟不會於日常業務中持作出售、用作生產或供應商品或服務或作為行政用途。投資物業於初步確認時按成本計量，其後按公平值計量，且其任何變動於損益中確認。

倘目標集團持有符合投資物業定義之物業權益，則目標集團將該等物業權益分類為投資物業。

投資物業初步以成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初步確認後，除非於報告日期投資物業仍在興建或發展中而其公平值不能可靠釐定，否則投資物業會以公平值模式按公平值計量。投資物業公平值變動所產生的收益或虧損會在其產生之期間計入損益。

倘投資物業的用途因業主入住而證實發生改變，則其成為物業、廠房及設備項目，就其後入賬而言，物業的視同成本為其於用途改變日期之公平值。

投資物業於出售或投資物業永久不再使用及預期不能由其出售獲取任何未來經濟利益時終止確認。因終止確認投資物業而產生之任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值的差額計算)於終止確認該投資物業的期間計入損益。

**(g) 租賃**

租賃確認為使用權資產，並在租賃資產可供本集團使用之日確認相應負債。每筆租賃付款乃分配至負債及融資成本。融資成本於租期內自損益扣除，以計算出各期間負債結餘的固定週期利率。使用權資產乃按資產可使用年期及租期(以較短者為準)以直線法折舊。

租賃負債的本金及利息部分的現金付款被歸類於融資活動。短期租賃、低價值資產租賃及不包括在租賃負債計量中的可變租賃付款的支付仍呈列於經營活動。

租賃產生的資產及負債初步以現值基準計量。

#### 短期租賃

對於租期自開始日期起計為12個月或以內且租賃協議並無包含任何購買選擇權的辦公設備租賃，目標集團應用短期租賃確認豁免。短期租賃的租賃付款按直線基準於辦公設備租期內確認為開支。

#### 使用權資產

使用權資產於租賃資本化時確認及初步按成本計量，包括下列項目：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 任何初始直接成本；及
- 修復及拆除成本的估計現值

使用權資產其後透過應用香港會計準則第36號資產減值按成本減累計折舊及減值虧損列賬，惟下列使用權資產類別除外：

- 符合投資物業定義之使用權資產按公平值列賬；及
- 與租賃土地權益相關之使用權資產，當中土地權益持作存貨並按成本與可變現淨值之較低者列賬。

#### 租賃負債

租賃負債包括以下租賃付款之淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 按某一指數或比率計算的可變租賃付款；
- 剩餘價值擔保項下之承租人預期應付款項；
- 購買選擇權之行使價(倘承租人合理確定行使該選擇權)；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映承租人行使該選擇權)

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的增量借款利率，即承租人在類似條款及條件的類似經濟環境中借入獲得類似價值資產必要資金所須支付的利率。

租賃負債其後增加賬面值以反映租賃負債之利息(使用實際利率法)及減少賬面值以反映作出之租賃付款。

目標集團重新計量租賃負債，並在以下情況對相關使用權資產作出相應調整：

- 租期有所變動或行使購買選擇權的評估發生變化，在該情況下，租賃負債透過使用經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量；
- 租賃付款於指數或利率變動或擔保剩餘估值項下之預期付款變動時出現變動，在該情況下，租賃負債使用初步貼現率貼現經修訂租賃付款重新計量，惟因浮動利率變動導致付款變動時使用經修訂貼現率；或
- 租賃合約已修改且租賃修訂(如下文所說明)不作為一項單獨租賃入賬，在該情況下，租賃負債透過使用經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

#### 租賃修訂

倘出現以下情況，則目標集團將租賃修訂作為一項單獨租賃入賬：

- 該修訂通過增加使用一項或多項相關資產之權利擴大租賃範圍；及
- 增加租賃之代價，所增加金額相當於範圍擴大對應之單獨價格及對單獨價格進行之任何適當調整以反映特定合約之情況。

就並不以單獨租賃入賬之租賃修訂而言，目標集團透過使用於修訂生效日期之經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款按經修訂租賃之租期重新計量租賃負債。

#### 稅項

為就目標集團確認使用權資產及相關租賃負債之租賃交易計量遞延稅項，目標集團首先釐定稅項扣減是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就稅務扣減歸屬於租賃負債的租賃交易而言，目標集團應用香港會計準則第12號所得稅，規定分開確認使用權資產及租賃負債。有關使用權資產及租賃負債之暫定差額於初步確認及於租期內不會確認，乃因應用初步確認豁免。

#### (h) 金融資產

目標集團將其金融資產僅分類為按攤銷成本計量。目標集團金融資產於初步確認時的有關分類取決於實體管理金融資產及現金流量合約年期的業務模式。

於初步確認時，目標集團按公平值加(倘並非按公平值透過損益列賬的金融資產)收購金融資產直接應佔的交易成本計量其金融資產。以常規方式買賣之金融資產乃按交易日期

基準確認及終止確認。以常規方式買賣指根據合約買賣金融資產，而該合約之條款規定須於有關市場之規例或慣例大致確立之時間框架內交付資產。

除於目標集團改變其管理金融資產的業務模式的期間外，金融資產均不會於初步確認後重新分類。

倘金融資產符合以下條件，且並無指定為按公平值透過損益列賬，則有關金融資產按攤銷成本計量：

- 該金融資產在以持有金融資產以收取合約現金流量為目的之業務模式下持有；及
- 該金融資產的合約條款訂明在特定日期產生的現金流量僅為支付本金及未償本金的利息。

按攤銷成本計量的金融資產其後採用實際利率法按攤銷成本計量。有關攤銷成本以減值虧損(如有)扣減。利息收入、外匯收益及虧損以及減值虧損均於損益中確認。因終止確認而產生的任何收益或虧損於產生期間在損益中確認。

#### 金融資產的減值虧損

目標集團按前瞻性基準評估與按攤銷成本列賬的債務工具有關的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)。減值方法的應用取決於信貸風險是否顯著增加，當中會考慮合理及有據且毋須花費不必要成本或精力即可獲得的相關資料。這包括根據目標集團的經驗和知情信貸評估而獲得的定量及定性資料及分析，並包括前瞻性資料。

#### 違約的定義

目標集團認為以下情況就內部信貸風險管理而言構成違約事件，乃因過往經驗表明符合以下任何一項條件的應收款項一般無法收回。

- 交易對手違反財務契諾；或
- 內部產生或獲取自外部來源的資料顯示，債務人不太可能向債權人全額還款(不考慮所持有的任何抵押品)。

應收款項違約階段之定義如下：

- 第一階段： 如初次確認後信貸風險並無顯著增加並在產生時無出現「信貸減值」，則會使用未來12個月內違約事件發生的可能性對相關全期預期信貸虧損部分進行確認。
- 第二階段： 如初次確認後信貸風險顯著增加，但並無出現信貸減值，則會對全期預期信貸虧損(即金融資產餘下年期)進行確認。
- 第三階段： 如發生會對資產估計未來現金流量造成不利影響之一項或多項事件，則有關情況將予評定為出現「信貸減值」。如金融資產被視為「信貸減值」，則對全期預期信貸虧損進行確認。

### 信貸減值金融資產

於各報告日期結束時，目標集團評估按攤銷成本列賬的金融資產是否出現信貸減值。當發生對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的一個或多個事件時，該金融資產即出現「信貸減值」。金融資產出現信貸減值的證據包括以下可觀察數據：

- 借款人或發行人出現重大財政困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期事件；
- 目標集團以其在其他情況下不會考慮的條款重組貸款或墊款；
- 借款人很可能會破產或進行其他財務重組；或
- 抵押品因財政困難而失去活躍市場。

### 撤銷政策

當有資料顯示交易對手陷入嚴重財務困難，且並無實際收回資產的可能之時（例如交易對手已被清盤或進入破產程序），目標集團會撤銷金融資產。已撤銷的金融資產仍可根據目標集團的收回程序並在適當情況下考慮法律意見後實施強制執行活動。任何收回的資產會於損益中確認。

### 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計，按以下方式計量：

- 於報告日期並無出現信貸減值的金融資產：按照所有現金缺額（即根據合約應付實體的現金流量與目標集團預計收取的現金流量之間的差額）的現值計量；及
- 於報告日期出現信貸減值的金融資產：按照估計未來現金流量的賬面總值與現值之間的差額計量。

### 終止確認金融資產

目標集團僅於自資產收取現金流量的合約權利屆滿時，或向另一方轉讓金融資產及該資產所有權的絕大部分風險及回報時終止確認金融資產。

於終止確認以攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價之和的差額於損益中確認。

### 實際利率法

實際利率法為一種計算金融資產的攤銷成本及於相關期間攤分利息收入的方法。實際利率指於金融資產的預計年期或較短期間（如適用）內準確貼現估計未來現金收入的利率。

**(i) 金融負債及股本工具**

目標集團視乎金融負債產生之目的將其金融負債分類。

**確認及計量**

目標集團視乎金融負債產生之目的將其金融負債分類。按攤銷成本計量的金融負債初步按公平值減所產生的直接應佔成本計量。

按攤銷成本計量的金融負債(包括貿易及其他應付款項、應付關連公司、直接控股公司及同系附屬公司款項及借款)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。相關利息開支於損益中確認。

收益或虧損於終止確認負債時及透過攤銷過程於損益中確認。

**實際利率法**

實際利率法為一種計算金融負債的攤銷成本及於相關期間攤分利息開支的方法。實際利率指於金融負債的預計年期或較短期間(如適用)內準確貼現未來現金付款的利率。

**終止確認**

當相關合約列明的責任獲解除、撤銷或屆滿時，金融負債予以終止確認。

倘目標集團因重新磋商負債條款而向債權人發行本身的股本工具以償付全部或部分金融負債，所發行的股本工具即為已付代價，乃初步按有關金融負債(或當中部分)註銷當日的公平值確認及計量。倘已發行股本工具的公平值無法可靠計量，則股本工具按已註銷金融負債的公平值計量。已註銷金融負債(或當中部分)的賬面值與已付代價之間的差額乃於損益中確認。

**股本工具**

目標公司發行的股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本後入賬。

**(j) 財務擔保合約**

財務擔保合約為要求發行人作出特定付款以補償持有人因特定債務人未能根據債務工具的原先或經修訂條款支付到期款項而產生損失的合約。目標集團發行及並非指定為按公平值透過損益列賬的財務擔保合約初步按公平值減發行該財務擔保合約直接產生的交易成本確認。初步確認後，目標集團按以下較高者計量財務擔保合約：(i)虧損撥備金額(即根據附註3(h)所載會計政策原則計量之預期信貸虧損撥備)；及(ii)初步確認的金額減(如適用)根據香港財務報告準則第15號的原則確認之累計攤銷。

**(k) 借款成本**

收購、建造或生產須相當一段時間方達致擬定用途或銷售的合資格資產直接應佔一般及特定借款所產生之借款成本資本化為該等資產的部分成本。特定借款撥作該等資產支出前暫定投資所賺得收入自撥充資金之借款成本中扣除。所有其他借款成本於產生期間於損益確認。

**(l) 現金及現金等價物**

現金及現金等價物包括銀行存款及手頭現金、銀行活期存款以及可隨時轉換為已知金額的現金及涉及的價值變動風險不高的原到期日為三個月或以下的短期高流動性投資。

**(m) 即期及遞延所得稅**

年度／期間的稅項開支包括即期及遞延所得稅。稅項乃於綜合全面收益表內確認，惟倘其與於其他全面收益內確認的項目或直接於權益內確認之項目有關則除外，在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益內確認或直接於權益內確認。

**即期所得稅**

即期所得稅乃根據日常業務的溢利或虧損，就所得稅而言毋須課稅或不可扣減的項目作出調整，按報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

**遞延所得稅**

遞延所得稅乃就用作財務報告用途的資產及負債的賬面值與用作稅務用途的相應金額的暫時差額而確認。除不影響會計處理或應課稅溢利的商譽及已確認資產與負債之外，就所有暫時差額確認遞延稅項負債。倘有應課稅溢利可用於抵銷可扣減暫時差額，則確認遞延稅項資產。遞延稅項乃按預期適用於按根據報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率清償負債或變現資產的期間的稅率計量。

遞延稅項負債乃就於附屬公司的投資所引致的應課稅暫時差額確認，惟若目標集團能夠控制暫時差額的撥回且暫時差額有可能不會於可預見將來撥回則除外。

遞延稅項資產之賬面值在各報告期末進行審閱，並於不再可能有足夠之應課稅溢利可供收回全部或部分資產之情況時減少。

遞延稅項資產及負債乃按根據預期適用於按報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)清償負債或變現資產的期間的稅率計量。

所得稅乃於損益內確認，除非有關稅項與於其他全面收益內確認的項目有關，在此情況下，該等稅項亦於其他全面收益內確認，或有關稅項與直接於權益內確認的項目有關，則在此情況下，該等稅項亦直接於權益內確認。

倘投資物業根據香港會計準則第40號投資物業按公平值列賬，則可豁免遵守釐定用於計量遞延稅項金額之適用稅率之一般規定。除非推定遭駁回，否則該等投資物業之遞延稅項金額於報告日期使用按其賬面值出售該等投資物業所應用稅率計量。倘投資物業可予折舊，且持有物業之業務模式目的為隨時間而非透過銷售獲取該物業絕大部分經濟收益，則有關假設遭駁回。

**(n) 中國土地增值稅**

中國土地增值稅就土地增值(即出售物業所得款項扣除可扣減開支(包括土地成本、借款成本、營業稅及所有物業發展開支))按累進稅率30%至60%徵稅。中國土地增值稅確認為所得稅開支。已付中國土地增值稅為作中國企業所得稅用途之可扣減開支。

**(o) 收益確認**

銷售物業的收益於或隨著資產的控制權轉移予買方而確認。視乎合約條款及適用於該合約的法律規定，資產控制權可經過一段時間或於某一時間點轉移。倘目標集團在履約過程中滿足下列條件，資產控制權會經過一段時間轉移

- 提供買方同時取得及消耗的利益；或
- 目標集團履約時創造並提升買方所控制的資產；或
- 並無創造對目標集團而言有其他用途的資產，而目標集團可強制執行其權利收回迄今已完成履約部分的款項。

倘資產控制權經過一段時間轉移，收益會按整個合約期間完全達成履約責任的進度確認。否則，收益於買方獲得資產控制權的時間點確認。

完全達成履約責任的進度乃根據目標集團對達成履行責任所作付出或投入計量，有關付出或投入最能反映目標集團達成履約責任的表現。

在釐定交易價格時，倘融資成分重大，目標集團會就融資成分的影響調整承諾代價金額。

**(i) 銷售物業**

對於在某一時間點轉移物業控制權的物業發展及銷售合約，收益於買方獲得已竣工物業的實物所有權或法定所有權，且目標集團現時有權收取付款並很可能收回代價時確認。

目標集團已評定其物業銷售合約不符合經過一段時間確認收益的標準，因此，物業銷售的收益於某一時間點確認。

於收益確認日期前已自買方收到的按金及分期付款乃作為合約負債計入流動負債(附註3(v))中。

**(ii) 其他收入**

其他收入乃於經濟利益很可能將流入目標集團且該收入能可靠地計量時予以確認。

利息收入乃採用實際利率法按時間比例基準確認。

**(p) 僱員福利****(i) 短期僱員福利**

短期僱員福利指預期將於僱員提供有關服務的報告期末後十二個月內悉數結清的僱員福利(離職福利除外)。短期僱員福利於僱員提供有關服務的期間內確認。

**(ii) 定額供款退休計劃**

僱員須參與各地方市政府所營辦的中央退休金計劃，並須按其薪金的若干百分比向中央退休金計劃供款。

供款於期內隨僱員提供服務於損益中確認為開支。

**(q) 非金融資產減值**

於各報告期末，目標集團及目標公司會檢討其非金融資產(包括物業、廠房及設備及於附屬公司的投資)的賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產已蒙受減值虧損或先前確認的減值虧損不再存在或有所減少。

倘資產的可收回金額(即公平值減出售成本與使用價值兩者中的較高者)估計低於其賬面值，則會將該資產的賬面值減低至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

倘減值虧損於其後撥回，資產的賬面值增加至其可收回金額的經修訂估計值，惟增加後的賬面值不得超過倘該資產過往年度並無確認減值虧損而原應釐定的賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

使用價值乃根據預期將自資產或現金產生單位(即產生之現金流入基本獨立於其他資產或資產組別之現金流入的最小可識別資產組別)的估計未來現金流量釐定，採用反映貨幣時間價值的現行市場評估以及有關資產或現金產生單位之特定風險的稅前貼現率貼現至其現值。

**(r) 撥備及或然負債**

當目標集團因過往事件而負上現有法律或推定責任，而履行責任有可能導致經濟利益流出且能可靠地估計責任金額，則就時間或金額無法確定的負債確認撥備。倘貨幣時間價值重大，則撥備按預期履行責任所需開支的現值列賬。

倘履行責任可能不會導致經濟利益流出，或無法可靠地估計金額，則會將有關責任作或然負債披露，除非經濟利益流出的可能性極低則當別論。僅可視乎未來會否出現一宗或多宗不受目標集團完全控制的不確定事件而可能產生的責任，亦作或然負債披露，除非經濟利益流出的可能性極低則當別論。

**(s) 股本**

目標公司發行的股份按所收取的所得款項扣除直接發行成本入賬。

**(t) 關連人士**

(i) 倘符合以下條件，該名人士或其家族近親與目標集團方有關連：

- (a) 對目標集團擁有控制權或聯合控制權；
- (b) 對目標集團擁有重大影響力；或
- (c) 為目標集團或目標公司母公司的主要管理層人員。

(ii) 倘以下任何條件適用，實體與目標集團有關連：

- (a) 實體與目標集團屬同一集團的成員公司(即母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此之間均有關連)；
- (b) 某一實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或為另一實體所屬集團成員公司的聯營公司或合營企業)；
- (c) 兩間實體均為同一第三方的合營企業；
- (d) 某一實體為第三方實體的合營企業，而另一實體則為該第三方實體的聯營公司；
- (e) 實體是為目標集團或與目標集團有關連的實體的僱員福利所設立的離職後福利計劃；
- (f) 實體受(i)所識別人土控制或聯合控制；
- (g) (i)(a)所識別人土對實體擁有重大影響力或為實體(或該實體母公司)的主要管理層人員；及
- (h) 向目標集團或目標集團的母公司提供主要管理人員服務的實體或其所屬集團旗下任何成員公司。

該名人士的家族近親為預期將會影響與實體交易的該名人士或受其影響的家族成員，包括：

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

**(u) 分部呈報**

歷史財務資料呈報的經營分部及各分部項目的金額乃自定期提交予目標集團主要營運決策人以將資源分配至目標集團多項業務及地點並評估其表現之財務資料中確定。

就財務報告而言，個別重大經營分部不會合併，惟分部間有類似經濟特徵及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶種類或類別、用作分銷產品或提供服務的方法以及監管環境性質方面相類似則除外。倘並非個別重大的經營分部符合大部分此等標準，則該等經營分部可能會被合併。

**(v) 合約資產及合約負債**

與客戶訂立合約後，目標集團獲得自客戶收取代價的權利及承擔向客戶轉移貨品或服務的履約責任。該等權利及履約責任共同導致合約資產淨值或合約負債淨額，視乎剩餘權利與履約責任之間的關係而定。

倘目標集團於自客戶收取代價前轉移合約中的貨品或提供合約中的服務，或倘已確認的累計收益超過客戶作出的累計付款，則確認合約資產。當收取代價的權利成為無條件時，合約資產會轉撥至應收款項。相反，倘已收客戶款項超過就合約確認的收益，或倘於轉移貨品或服務前自客戶收取預付款項，則確認合約負債。倘目標集團於確認相關收益前有權無條件收取代價，則亦會確認合約負債。於該等情況下，亦會相應確認應收款項。

合約資產乃根據就按攤銷成本列賬的金融資產減值評估採納的相同方法進行減值評估。當目標集團向客戶轉移貨品或服務並因而達成其履約責任時，合約負債會確認為收益。銷售服務已收按金乃視為合約負債，並於綜合財務狀況表內流動負債下單獨呈列。

**4. 關鍵會計判斷及估計**

估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素(包括預期日後在該等情況下相信會合理發生之事件)持續評估。

以下為除涉及估計者(見下文)以外目標公司董事在應用目標集團之會計政策過程中所作出且對歷史財務資料中確認之金額產生最重大影響之關鍵判斷。

**持續經營考慮**

持續經營假設之評估涉及董事於一個特定時間點對存在固有不确定性之未來事件或情況結果作出判斷。董事認為目標集團及目標公司有能力持續經營，持續經營假設載於附註2.1。

目標公司作出有關未來情況的估計及假設。顧名思義，由此產生之會計估計很少會與相關實際結果相同。存在導致對於下一財政年度之資產及負債賬面值作出重大調整之重大風險之估計及假設論述如下：

**(i) 應收款項減值**

目標集團根據對違約風險及預期虧損率的假設作出應收款項撥備。目標集團根據其過往記錄、現行市場狀況以及於各報告期末的前瞻性估計，判斷所作出的該等假設及所選用的減值計算輸入數據。管理層於各報告日期重新評估應收款項減值。倘預期與原來的估計有所不同，有關差異將影響應收款項的賬面值，並因此對有關估計出現變動期間的減值虧損產生影響。

**(ii) 即期稅項及遞延稅項的估計**

目標集團須繳納企業所得稅(「企業所得稅」)。釐定稅項(尤其是中國土地增值稅(「土地增值稅」))撥備的金額時須作出重要判斷，而於中國不同城市實施的該等稅種不同。目標集團尚未與中國若干地方稅務機關最終確定其土地增值稅計稅及納稅方法。因此，在釐定土地增值額及其相關土地增值稅時，須作出重要估計。目標集團基於管理層根據對稅收法規的理解而作出的最佳估計確認企業所得稅及土地增值稅。最後稅項金額或會與原始錄入金額有所出入，該等差額將影響與地方稅務機關最終確定稅項計算方法的期間的稅項開支。

**(iii) 發展中物業的可變現淨值**

管理層釐定發展中物業的可變現淨值涉及(其中包括)根據具可資比較標準及地點的物業的當前市價分析作出的大量估計、基於現有資產架構及建築材料價目表完成發展項目將產生的建設成本以及經考慮經濟因素及政府措施和政策後對未來銷售的預測。倘因市況、政府措施及政策變動及/或預算開發成本大幅變動導致相關物業的實際可變現淨值低於先前估計，則可能導致計提物業存貨撥備。

**(iv) 物業、廠房及設備的可使用年期及減值**

管理層釐定物業、廠房及設備的估計可使用年期及相關折舊費用。該估計乃基於過往有關具類似性質及功能的物業、廠房及設備項目實際可使用年期的經驗作出。倘事件或情況變化顯示物業、廠房及設備的賬面值根據目標集團的會計政策(如附註3所載)可能無法收回，則就有關賬面值作減值檢討。物業、廠房及設備的可收回金額按其公平值減出售成本與使用價值的較高者計算，有關計算涉及管理層運用估計。

**(v) 投資物業的公平值**

投資物業包括土地、已竣工及未竣工物業，並於各報告期末由獨立專業合資格估值師予以重估。就已竣工物業或處於初步發展階段的土地而言，根據實際銷售已實現的價格及/或可資比較物業的要價採納直接比較法。就未竣工物業而言，估值師假設該等物業將根據管理層提供的最新發展方案開發及竣工，亦參考物業市場上可獲得的可資比較銷售憑證後採納直接比較法，並計及已耗用的建築成本及完成開發將耗用的成本。

於歷史財務資料中計量或披露公平值的投資物業基於對公平值整體計量屬重大的最低層級輸入數據於下述公平值層級內分類：

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

就按經常性基準於歷史財務資料確認的投資物業而言，目標集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公平值計量整體屬重大的最低層級輸入數據)確定各層級之間是否發生轉移。

## 5. 分部資料

於往績記錄期間，目標集團僅經營於中國從事物業發展的一個業務分部。因此，並無根據業務分部按可呈報分部作進一步披露。

目標集團的全部資產均位於中國。因此，並無根據地區按可呈報分部作進一步披露。

## 6. 收益及其他收入

收益指物業銷售所得款項。於往績記錄期間確認的收益金額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日 止八個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售	<u>131,767</u>	<u>25,129</u>	<u>534,535</u>	<u>499,913</u>	<u>8,909</u>
收益確認時間： 於某一時間點	<u>131,767</u>	<u>25,129</u>	<u>534,535</u>	<u>499,913</u>	<u>8,909</u>

目標集團所有客戶均位於中國。

目標集團其他收入分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止 八個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
銀行利息收入	337	170	120	12	38
借款的估算利息收入	—	—	—	—	274,131
其他	243	454	98	149	280
	<u>580</u>	<u>624</u>	<u>218</u>	<u>161</u>	<u>274,449</u>

## 7. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止 八個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
按攤銷成本列賬之金融資產 及負債利息開支：					
應收貸款之估算利息開支	—	—	—	—	124,130
借款	27,560	59,272	9,614	6,727	8,200
減：撥充資本至發展中物業 之利息開支	(27,560)	(59,272)	(9,614)	(6,727)	(8,200)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>124,130</u>

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，以及截至二零一九年八月三十一日止八個月，借款之加權平均資本化年利率為10.98%、16.84%、8.59%及0.71%。

## 8. 除所得稅前溢利／(虧損)

目標集團的除所得稅前溢利／(虧損)乃於扣除下列各項後達致：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止 八個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
核數師薪酬	460	460	460	—	—
物業、廠房及設備折舊	512	731	1,277	851	1,325
物業、廠房及設備撇銷	—	12	—	—	18
出售物業、廠房及 設備的虧損	—	92	—	—	—
罰款(附註)	—	243,897	109,775	109,775	—
有關租賃安排的經營租賃 費用	18	14	8	5	11
僱員成本(包括董事酬金) (附註9)：					
薪金及其他福利	12,317	13,284	17,081	11,385	8,079
退休金計劃供款	2,942	3,820	3,814	2,412	2,471
僱員成本總額	<u>15,259</u>	<u>17,104</u>	<u>20,895</u>	<u>13,797</u>	<u>10,550</u>

附註：罰款金額指延遲移交中國商業物業而向買方前海人壽保險股份有限公司(「前海人壽」)的附屬公司支付的款項，而姚先生之兄長姚振華先生於前海人壽的51%股權中擁有實益權益。

## 9. 董事酬金

於往績記錄期間，目標公司董事並無就其提供予目標集團的服務收取任何袍金或其他酬金。此外，於往績記錄期間，目標集團已付或應付的薪酬並無被放棄，且目標集團並無向董事支付任何酬金作為加入目標集團或加入目標集團後的獎勵或作為離職補償。

## 10. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止 八個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
<b>企業所得稅</b>					
— 年度/期間撥備	4,986	158	25,629	17,086	—
— 遞延所得稅(附註23)	48,008	35,068	1,080	968	843
	<u>52,994</u>	<u>35,226</u>	<u>26,709</u>	<u>18,054</u>	<u>843</u>
<b>土地增值稅</b>					
— 年度/期間撥備	3,620	665	1,700	610	221
— 遞延所得稅(附註23)	1,207	221	566	378	74
	<u>4,827</u>	<u>886</u>	<u>2,266</u>	<u>988</u>	<u>295</u>
<b>所得稅開支總額</b>	<u>57,821</u>	<u>36,112</u>	<u>28,975</u>	<u>19,042</u>	<u>1,138</u>

目標集團須繳納企業所得稅，於往績記錄期間，於中國營運的附屬公司的估計應課稅溢利按25%計提所得稅撥備。由於目標公司的附屬公司於往績記錄期間並無產生任何應課稅溢利，故並無作出企業所得稅撥備。

土地增值稅撥備乃根據有關中國稅務法律及法規所載的規定估計。土地增值稅按增值以介乎30%至60%的累進稅率徵收，並有一定的可扣稅額。

於往績記錄期間，所得稅開支可與綜合全面收益表的除所得稅前溢利/(虧損)對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日 止八個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
除所得稅前溢利/(虧損)	<u>161,573</u>	<u>(101,531)</u>	<u>(23,837)</u>	<u>(25,101)</u>	<u>137,242</u>
按有關稅務司法權區內 溢利/(虧損)適用稅率 計算的稅項	40,393	(25,383)	(5,959)	(6,275)	34,311
不可扣稅開支的稅務影響	12,654	64,035	34,102	27,692	38,697
土地增值稅撥備	3,620	665	1,700	610	221
應付土地增值稅的企業所得 稅的稅務影響	905	166	425	153	55
未確認稅項虧損的稅務影響	1,167	—	810	540	1,934
動用先前未確認的稅項虧損	—	(1,167)	—	—	—
毋須課稅收入的稅務影響	(918)	(2,204)	(2,103)	(3,678)	(74,080)
<b>所得稅開支總額</b>	<u>57,821</u>	<u>36,112</u>	<u>28,975</u>	<u>19,042</u>	<u>1,138</u>

## 11. 股息

於往績記錄期間，目標公司並無派付或宣派股息。

## 12. 物業、廠房及設備

	傢具及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本：</b>				
於二零一六年一月一日	1,198	1,061	—	2,259
添置	253	—	2,010	2,263
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日	1,451	1,061	2,010	4,522
添置	3	—	—	3
出售	—	(389)	—	(389)
撇銷	(12)	—	—	(12)
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	1,442	672	2,010	4,124
添置	99	—	2,721	2,820
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	1,541	672	4,731	6,944
添置	105	—	529	634
撇銷	(30)	—	—	(30)
出售附屬公司時對銷(附註29)	(124)	—	—	(124)
於二零一九年八月三十一日	1,492	672	5,260	7,424
<b>累計折舊：</b>				
於二零一六年一月一日	459	206	—	665
年內扣除	244	101	167	512
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日	703	307	167	1,177
年內扣除	240	89	402	731
出售	—	(145)	—	(145)
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	943	251	569	1,763
年內扣除	244	64	969	1,277
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	1,187	315	1,538	3,040
期內扣除	92	43	1,190	1,325
撇銷	(12)	—	—	(12)
出售附屬公司時對銷(附註29)	(118)	—	—	(118)
於二零一九年八月三十一日	1,149	358	2,728	4,235
<b>賬面淨值：</b>				
於二零一六年十二月三十一日	748	754	1,843	3,345
於二零一七年十二月三十一日	499	421	1,441	2,361
於二零一八年十二月三十一日	354	357	3,193	3,904
於二零一九年八月三十一日	343	314	2,532	3,189

## 13. 投資物業

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 八月三十一日 人民幣千元
公平值				
於年／期初	651,600	897,600	1,261,100	1,379,100
年／期內添置	53,967	218,762	113,679	91,529
公平值收益	192,033	144,738	4,321	3,371
	<u>897,600</u>	<u>1,261,100</u>	<u>1,379,100</u>	<u>1,474,000</u>
於年／期末	897,600	1,261,100	1,379,100	1,474,000

於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日，目標集團的投資物業(包括中國的在建投資物業)目前乃持作資本增值及／或租賃用途並由獨立專業合資格估值師方程評估有限公司予以重估。該等物業的公允估值自直接比較法得出並分類為第三級(定義見附註3(v))。就在建投資物業而言，估值師假設該等物業將根據管理層提供的最新發展方案開發及竣工，並參考物業市場上可獲得的可資比較銷售憑證及計及已耗用的建築成本及完成發展項目將耗用的成本。

誠如附註21所披露，於二零一八年十二月三十一日，總價值約人民幣127,237,000元的已竣工物業已予質押，作為目標集團一般銀行融資的抵押，並於二零一九年還款後獲解除。

根據日期為二零一三年九月及二零一四年四月之國有土地使用權出讓合同及日期分別為二零一四年五月、七月及十月的補充國有土地使用權出讓合同，廣西盛澤及廣西寶匯之物業開發項目分別須於二零一七年三月六日及二零一七年六月三十日完成。截至報告期末，發展項目仍然在建。倘未能達致於相關國有土地使用權出讓合同所載之任何發展進度，根據國有土地使用權出讓合同條款，可能會導致每日按國有土地使用權出讓合同代價0.01%的罰款。基於有關延誤乃由於各種不可控因素導致，目標集團已向有關土地當局提交發展項目完工延期申請。於二零一九年十月十二日，有關土地當局與廣西盛澤訂立協議，同意將開發之落成日期延遲至二零二零年三月二十一日。誠如目標集團告知，有關土地當局尚未就可能違反國有土地使用權出讓合同向廣西寶匯發出正式書面通告且有關土地當局已口頭同意將落成日期延遲至較後日期，且並未徵收任何罰款。截至本報告日期，目標集團仍在等待有關土地當局之書面延遲通知。於與貴公司之附屬公司寶新置地集團有限公司之中國法律顧問磋商及計及施工現狀，董事認為毋須於截至各報告期末就可能違反國有土地使用權出讓合同確認撥備。

下表說明目標集團投資物業的公平值計量層級：

## 採用重大不可觀察輸入數據的公平值計量(第三級)

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 八月三十一日 人民幣千元
公平值				
於年／期初	651,600	897,600	1,261,100	1,379,100
年／期內添置	53,967	218,762	113,679	91,529
公平值收益	192,033	144,738	4,321	3,371
	<u>897,600</u>	<u>1,261,100</u>	<u>1,379,100</u>	<u>1,474,000</u>
於年／期末	897,600	1,261,100	1,379,100	1,474,000

下表載列方程評估有限公司於其對投資物業截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年八月三十一日之估值模式所使用之重大不可觀察輸入數據：

物業類型	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	範圍			於二零一九年 八月三十一日
			於十二月三十一日 二零一六年	二零一七年	二零一八年	
住宅及商業 物業	直接比較法	平均市價(每平方米人民幣元)	1,405-2,295	2,205-2,477	2,315-2,523	2,407-2,536
		已支銷之建築成本(每平方米人民幣元)	3,085	4,358	4,651	5,342
		物業特點(折讓)/溢價	1%-3%	-4%-6%	-2%-8%	-14%-15%

投資物業之估值計及物業之相關特點，包括所採納可比較交易之位置、規模、用途、質素及時間。

物業特徵溢價/(折讓)、每平方米平均市價及建築成本大幅增加/(減少)將導致投資物業的公平值大幅上升/(下降)。物業估值師於往績記錄期間採用的估值技術及公平值計量層級並無變動。公平值計量乃基於上述物業的最高及最佳用途(與其實際用途並無不同)。

#### 14. 發展中物業

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 八月三十一日 人民幣千元
發展中物業	<u>1,527,810</u>	<u>1,932,326</u>	<u>1,930,696</u>	<u>2,529,523</u>

發展中物業包括位於中國的土地的若干建築及開發成本以及租賃權益，租期介乎40至70年。

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日，賬面總值分別約人民幣61,615,000元及人民幣80,726,000元的若干發展中物業已予質押，作為目標公司的關連公司一般銀行融資(附註21)的抵押。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日，定義為使用權資產之租賃土地權益之賬面值計入開發中物業賬面值約人民幣694,306,000元、人民幣628,937,000元、人民幣503,213,000元及人民幣495,667,000元。

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年八月三十一日止八個月，撥作開發中物業賬面值的折舊金額為約人民幣17,136,000元、人民幣14,832,000元、人民幣13,692,000元及人民幣7,546,000元。

有關未能達致相關國有土地使用權出讓合同所載的發展階段的詳情載於附註13。

## 15. 持作出售物業

	於十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
持作出售物業	<u>150,521</u>	<u>134,236</u>	<u>111,610</u>	<u>105,974</u>

持作出售物業包括位於中國的租期介乎40至70年的土地租賃權益。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日，定義為使用權資產之租賃土地權益之賬面值計入持作出售物業賬面值約人民幣91,178,000元、人民幣78,277,000元、人民幣74,029,000元及人民幣69,052,000元。

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年八月三十一日止八個月，撥作持作出售物業賬面值的折舊金額為約人民幣2,384,000元、人民幣2,767,000元、人民幣3,960,000元及人民幣1,276,000元。

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日，賬面總值約人民幣25,177,000元的若干持作出售物業已予質押，作為目標集團一般銀行融資(附註21)的抵押。

## 16. 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項	—	—	940	—
其他應收款項：				
— 預付款項	661,161	729,862	805,044	759,169
— 按金及其他應收款項	569,439	49,464	48,170	77,555
— 其他預付稅項	217,614	218,621	197,133	212,521
	<u>1,448,214</u>	<u>997,947</u>	<u>1,051,287</u>	<u>1,049,245</u>

## 貿易應收款項

貿易應收款項指來自一名客戶的應收銀行按揭款項。目標集團並無就貿易應收款項持有任何抵押品作為抵押或其他信貸增強措施。

目標集團於各報告期末的貿易應收款項按發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
0至30日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>940</u>	<u>—</u>

目標集團採用香港財務報告準則第9號簡化方法，並假設所有客戶均具有全期預期信貸虧損計算下的相似信貸風險特徵，藉以計量貿易應收款項的虧損撥備。撥備矩陣用於計量貿易應收款項的預期信貸虧損。違約率乃透過將具有相似虧損模式的貿易客戶分組，按逾期天數計算。該計算反映概率加權結果、貨幣時間價值以及可獲得有關過往事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及有據的資料。一般而言，倘貿易應收款項已逾期超過90日，則予以悉數撇銷，且無需進行任何強制執行活動。於往績記錄期間，須於歷史財務資料確認的已計算預期信貸虧損甚微。

有關目標集團的信貸政策及貿易應收款項的信貸風險的進一步詳情載於附註27(ii)。

#### 其他應收款項

其他應收款項於往績記錄期間的虧損撥備變動如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 八月三十一日 人民幣千元
於年／期初	10,276	7,255	48	47
已確認減值虧損	—	—	—	34
先前確認減值虧損撥回	(3,021)	(7,207)	(1)	—
於年／期末	<u>7,255</u>	<u>48</u>	<u>47</u>	<u>81</u>

其他應收款項的預期信貸虧損計算乃以於各報告期末後12個月內可能發生的違約事件所得出的12個月預期信貸虧損計算為基準。然而，倘信貸風險自初步確認以來有任何顯著增加，則虧損撥備將以全期預期信貸虧損計算為基準。於釐定信貸風險自初步確認以來是否有顯著增加時，目標集團會考慮合理及有據且毋須花費不必要成本或精力即可獲得的相關資料，包括根據目標集團的過往經驗和知情信貸評估而獲得的定量及定性資料及分析以及前瞻性資料。

目標集團並無就其他應收款項持有任何抵押品作為抵押或其他信貸增強措施。

有關目標集團的信貸政策及其他應收款項的信貸風險的進一步詳情載於附註27(ii)。

#### 17. 應收貸款

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 八月三十一日 人民幣千元
免息應收貸款	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>917,833</u>

應收貸款為應收一名獨立第三方之款項，為無抵押、免息及須於墊款日期起五年內償還。目標集團尚未就應收貸款持有任何抵押品。

截至二零一九年八月三十一日止八個月，目標集團確認虧損撥備約人民幣28,364,000元，其中應收貸款賬面值分類為香港財務報告準則第9號定義之違約階段的第一階段。第一階段表明應收貸款之賬面值風險有限且自初步確認起信貸風險並無顯著增加及於報告期末並無信貸減值。因此，應收貸款虧損撥備僅限於12個月預期信貸虧損。

## 18. 現金及現金等價物

	於十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
銀行存款	<u>122,184</u>	<u>17,339</u>	<u>19,820</u>	<u>12,604</u>

銀行存款乃基於中國每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。

## 19. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項	650,526	887,469	986,355	1,170,778
其他應付款項：				
— 應計費用	1,407	2,296	5,243	5,960
— 已收墊付按金	1,270	2,088	3,907	4,494
— 其他應付款項	<u>22,979</u>	<u>255,523</u>	<u>7,372</u>	<u>7,131</u>
	<u>25,656</u>	<u>259,907</u>	<u>16,522</u>	<u>17,585</u>
	<u>676,182</u>	<u>1,147,376</u>	<u>1,002,877</u>	<u>1,188,363</u>

於各報告期末，貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
0至30日	578,654	842,853	847,760	978,515
31至90日	—	3,958	15,972	16,344
91至180日	82	309	10,187	53,783
181至365日	70,345	5	20	18,041
365日以上	<u>1,445</u>	<u>40,344</u>	<u>112,416</u>	<u>104,095</u>
	<u>650,526</u>	<u>887,469</u>	<u>986,355</u>	<u>1,170,778</u>



於往績記錄期間應收關連公司之虧損撥備款項變動如下：

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
於年／期初	—	28,080	30,391	22,136
已確認減值虧損	28,080	2,311	—	—
先前確認減值虧損撥回	—	—	(8,255)	(22,136)
	<u>28,080</u>	<u>30,391</u>	<u>22,136</u>	<u>—</u>
於年／期末	<u>28,080</u>	<u>30,391</u>	<u>22,136</u>	<u>—</u>

應收關連公司、直接控股公司及同系附屬公司款項之預期信貸虧損計算乃於各報告期末後12個月內可能出現的違約事件按12個月預期信貸虧損計算得出。然而，倘信貸風險自其各自初步確認以來出現任何顯著增加，虧損撥備將按全期預期信貸虧損計算。釐定方法與附註16所載其他應收款項結餘之釐定方法相似。有關目標集團之信貸政策及來自應收關連公司款項之信貸風險載於附註27(ii)。

#### 目標公司

##### 應付直接控股公司款項

於二零一九年八月三十一日，應付直接控股公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

##### 關連人士交易

於往績記錄期間，目標集團並無任何重大關連人士交易。

##### 主要管理層人員薪酬

目標公司董事為目標公司唯一的主要管理層人員，其於往績記錄期間並無就向目標集團提供的服務收取酬金。

## 21. 借款

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 八月三十一日 人民幣千元
<b>目標集團</b>				
<b>即期</b>				
銀行借款—有抵押	—	—	119,000	—
其他借款—有抵押	300,000	202,000	—	163,000
	<u>300,000</u>	<u>202,000</u>	<u>119,000</u>	<u>163,000</u>
<b>非即期</b>				
其他借款—有抵押	202,000	—	—	—
其他借款—無抵押	—	—	21,950	2,138,856
	<u>202,000</u>	<u>—</u>	<u>21,950</u>	<u>2,138,856</u>
<b>總計</b>	<u><u>502,000</u></u>	<u><u>202,000</u></u>	<u><u>140,950</u></u>	<u><u>2,301,856</u></u>

	於十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年 八月三十一日
<b>目標集團</b>				
按範圍內的年利率計算實際利息：				
— 固定利率有抵押銀行借款	不適用	不適用	8.5%	不適用
— 固定利率有抵押其他借款	10.8%	10.8%	不適用	11%–11.5%

目標集團借款的還款期如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 八月三十一日 人民幣千元
<b>目標集團</b>				
一年內	300,000	202,000	119,000	163,000
第二至第五年內	202,000	—	21,950	2,138,856
	<u>502,000</u>	<u>202,000</u>	<u>140,950</u>	<u>2,301,856</u>

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，借款分別約人民幣502,000,000元及人民幣202,000,000元乃按固定年利率10.8%計息；由目標公司附屬公司的51%股權作抵押；由目標公司的直接控股公司、姚建輝先生及姚振華先生擔保；及須於墊款日期起兩年內償還。

於二零一八年十二月三十一日，銀行借款約人民幣119,000,000元乃按固定年利率8.5%計息；由目標公司的直接控股公司及一間關連公司的發展中物業及股權作抵押；由目標公司的直接控股公司及一間關連公司擔保；及須於墊款日期起一年內償還。借款約人民幣21,950,000元為無抵押、免息、無擔保及須於墊款日期起五年內償還。

於二零一九年八月三十一日，其中一筆借款約人民幣163,000,000元乃按固定年利率介乎11%至11.5%計息；由目標公司附屬公司的發展中物業(附註14)及全部股權作抵押；由目標公司的關連公司擔保；及須於墊款日期起一年內償還。該借款指平安信託有限責任公司(「平安」)向目標公司的附屬公司授出的信託貸款融資人民幣20億元。該融資的貸款期為墊付該筆平安貸款起最多30個月。該融資的未動用金額約為人民幣183.7億元。另一筆借款約人民幣2,138,856,000元為無抵押、免息、無擔保及須於墊款日期起五年內償還。

於  
二零一九年  
八月三十一日  
人民幣千元

#### 目標公司

非流動

借款—無抵押

850,938

借款約人民幣850,938,000元為無抵押、免息及須於墊款日期起五年內償還。

## 22. 合約負債

	於十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
合約負債	3,904,514	3,933,903	3,429,991	3,424,158

合約負債主要涉及物業銷售的已收客戶按金，截至二零一六年、二零一七年、二零一八年及二零一九年一月一日的合約負債分別約人民幣111,039,000元、人民幣25,129,000元、人民幣508,914,000元及人民幣5,834,000元於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年八月三十一日止八個月確認為收益(自客戶驗收物業起)及於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年八月三十一日確認為合約負債。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年八月三十一日，合約負債或來自目標集團現有合約項下餘下履約責任的已收按金總額分別約為人民幣3,904,514,000元、人民幣3,933,903,000元、人民幣3,429,991,000元及人民幣3,424,158,000元。該等金額指自客戶驗收物業起預期於未來確認的收益。目標集團將於未來確認預期收益。

合約負債約人民幣3,424,158,000元包括就於二零一四年十一月與前海人壽的附屬公司簽署的預售合約銷售物業已收的按金。

## 23. 遞延稅項

下列為綜合財務狀況表之遞延稅項結餘分析：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 八月三十一日 人民幣千元
遞延稅項資產	44,332	35,852	34,536	33,987
遞延稅項負債	<u>(65,349)</u>	<u>(92,158)</u>	<u>(92,488)</u>	<u>(92,856)</u>
	<u>(21,017)</u>	<u>(56,306)</u>	<u>(57,952)</u>	<u>(58,869)</u>

下表列示於往績記錄期間目標集團確認之主要遞延稅項(資產)/負債及其變動：

	土地增值稅 人民幣千元	投資物業重估 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日	(4,137)	(24,061)	(28,198)
扣除自損益(附註10)	<u>1,207</u>	<u>48,008</u>	<u>49,215</u>
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	(2,930)	23,947	21,017
扣除自損益(附註10)	<u>221</u>	<u>35,068</u>	<u>35,289</u>
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	(2,709)	59,015	56,306
扣除自損益(附註10)	<u>566</u>	<u>1,080</u>	<u>1,646</u>
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	(2,143)	60,095	57,952
扣除自損益(附註10)	<u>74</u>	<u>843</u>	<u>917</u>
於二零一九年八月三十一日	<u>(2,069)</u>	<u>60,938</u>	<u>58,869</u>

## 24. 股本

目標公司於二零一九年三月二十五日在中國註冊成立，註冊股本為人民幣100,000,000元。根據目標公司之最新組織章程細則，目標公司股東須於二零一九年三月十九日或之前繳付註冊股本。

## 25. 儲備

## 目標集團

於往績記錄期間，目標集團的儲備金額及其變動於本報告第II-8頁的綜合權益變動表內呈列。

## (a) 合併儲備

目標集團之合併儲備指目標公司股東的資本出資。重組細節請參閱附註1.2。

**(b) 其他儲備**

目標集團之其他儲備指向其直接控股公司出售附屬公司且並無導致控制權變動而產生之收益或虧損。

**(c) 保留盈利／累計虧損**

保留盈利或累計虧損指於損益內確認之累計收益或虧損淨額。

**(d) 法定儲備**

法定儲備指按相關中國法規規定，將目標集團旗下公司之溢利分配至不可分派儲備資金賬。根據中國會計準則及法規及該等公司各自組織章程細則，彼等須每年將不少於除所得稅後溢利之10%分配至法定儲備，直至法定儲備結餘達到該等公司註冊資本的50%。轉撥該儲備須於分派股息至彼等各自股東前進行。法定儲備不可分派，惟該等公司進入清盤程序除外。

**目標公司**

	保留盈利 人民幣千元
於註冊成立日期	—
期間溢利及全面收益總額	<u>107,443</u>
於二零一九年八月三十一日	<u><u>107,443</u></u>

**26. 承擔****(i) 資本承擔**

於各報告期末，目標集團與承包商有下列已訂立但尚未支付建築合約的資本承擔：

	於十二月三十一日			於 二零一九年 八月三十一日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備：				
發展中物業	<u>2,185,000</u>	<u>1,831,000</u>	<u>1,703,000</u>	<u>1,549,000</u>

**(ii) 經營租賃承擔**

目標集團為有關辦公室設備(根據經營租賃安排分類為物業、廠房及設備，並因短期租賃及低價值資產性質而獲豁免確認為使用權資產)之承租人。有關該等租賃安排之最低經營租賃支出載於附註8。

## 27. 財務風險管理

目標集團金融工具產生的主要風險包括利率風險、信貸風險、外幣風險及流動資金風險。除下文所披露者外，目標集團並無面對其他重大財務風險。目標公司董事審閱並同意管理該等各項風險的政策，有關政策概述如下。

### (i) 利率風險

誠如附註21所披露，目標集團的利率風險主要來自借款。借款按固定利率發行，其令目標集團面臨公平值利率風險。目標集團並無現金流量利率風險，因其並無按浮動利率計息之借款。目標集團尚未動用任何金融工具以對沖潛在利率波動。

### (ii) 信貸風險

信貸風險指金融工具交易對手未能根據金融工具的條款履行其責任，並對目標集團造成財務虧損的風險。目標集團主要面對來自其金融資產(包括貿易及其他應收款項、應收貸款、應收關連公司、間接控股公司及同系附屬公司款項以及現金及現金等價物)的信貸風險。

目標集團透過將交易對手的過往還款記錄納入其信貸風險控制並計及交易對手的特定資料以及其經營業務的經濟環境持續監察交易對手的違約情況，個別或按組別予以識別。目標集團的政策為僅與信譽良好的對手交易。目標集團於各報告日期之銀行存款主要存置於中國的授權銀行。

由於交易對手為具有高質素的外部信用評級且信譽良好的銀行，故銀行存款的信貸風險被視為可忽略不計。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日，除單一交易對手產生的應收貸款及貿易應收款項外，餘下應收款項並無信貸風險集中。

### 財務擔保合約

目標集團承受的主要風險為有關就目標集團物業之若干買方安排按揭融資發出財務擔保之信貸風險。信貸風險主要為該等買方拖欠擔保代為支付之還款時將予確認之潛在虧損。為減低有關信貸風險，管理層持續監察並已對該等買方制定進行信貸評估等相關政策。猶如彼等違反該等銀行向彼等授出之相關按揭融資般，有關截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年八月三十一日該等財務擔保安排之最大信貸風險敞口於附註30披露。

財務擔保合約概無附帶將對目標集團於往績記錄期間之未來現金流量之時間、不確定性及金額造成嚴重影響的條件及條件。

### 貿易應收款項的虧損撥備計算

目標集團根據香港財務報告準則第9號應用簡化方法計量貿易應收款項的預期信貸虧損，有關準則允許採用全期預期信貸虧損評估。於報告期末，須於歷史財務資料確認的已估算預期信貸虧損甚微(如附註16所載)。

**其他應收款項、應收貸款及應收關連公司／間接控股公司／同系附屬公司款項之虧損撥備計算**

誠如附註16及20分別所載，已確認虧損撥備或作儲備之其他應收款項、應收貸款及應收關連公司／間接控股公司／同系附屬公司款項結餘於往績記錄期間須根據12個月預期信貸虧損進行評估。鑒於作單獨評估之個別結餘風險有限，而其信貸風險自初步確認以來並無顯著增加，且於各報告期末亦無信貸減值，虧損撥備之計算僅限於以分類為預期信貸虧損模式第一階段之12個月計算。預期信貸虧損之計算為與未來12個月於損益確認或撥回發生違約事件之平均機率相關之全期預期信貸虧損之一部分。

於二零一六年一月一日、二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年八月三十一日，其他應收款項之平均違約率分別約為1.3%、1.2%、0.2%、0.1%及0.1%。

於二零一九年八月三十一日，應收貸款之違約率約為2.7%。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，應收關連公司款項之平均違約率分別約為1.6%、1.5%及1.6%。

於往績記錄期間，應收間接控股公司及同系附屬公司款項之虧損撥備計算結果並無重大確認意義。

目標集團的金融資產並無以抵押品或其他信貸增強措施作抵押。

**(iii) 外幣風險**

由於來自目標集團的所有交易均以人民幣進行，故目標集團面對的外幣風險極低。

**(iv) 流動資金風險**

目標集團就清償其金融負債及其現金流量管理承受流動資金風險。目標集團的政策為定期監察其目前及預期的流動資金需求，以確保維持足夠的現金儲備以應付短期及較長期的流動資金需求。

目標集團於二零一九年八月三十一日錄得流動負債淨額及資本虧絀分別約人民幣891,968,000元及人民幣694,671,000元及目標公司於二零一九年八月三十一日錄得流動負債淨額約人民幣1,619,000元。目標集團及目標公司之流動資金取決於姚先生於完成建議收購事項前向目標集團及目標公司提供持續財務支援。此外，已自中國經認可金融機構取得信託貸款融資人民幣20億元作為經營現金流量之流動性緩衝，其中信託貸款融資可供提取。於建議收購事項後，寶新置地亦已確認，於完成建議收購事項後，其於可預見未來能夠及有意持續經營目標集團及目標公司(如需要)。該等措施讓目標集團及目標公司可應付其到期責任及負債並繼續按持續經營基準經營日常業務。

誠如附註30所披露，目標集團並未確認有關若干銀行就目標集團物業之若干買方安排按揭貸款所授出之按揭融資發出擔保。就財務擔保計入下表之金額為目標集團可能須根據上述提供全數擔保安排償付之最高金額，猶如該等金額獲任何與擔保相關之交易對手申領。根據管理層預期，彼等認為並無金額須根據擔保安排(附註27(ii))予以支付的可能性較高。然而，該估計可予變更，惟取決於將持有擔保財務應收款之交易對手將根據擔保安排申報虧損及損失之可能性。

下表列示目標集團以未貼現現金流量及目標集團可能須支付的最早日期為基準之金融負債於各報告日期的剩餘合約到期日。

#### 目標集團

	賬面值 人民幣千元	合約未貼現 現金流量總額 人民幣千元	1年內或 應要求 人民幣千元
於二零一六年十二月三十一日			
貿易及其他應付款項	676,182	676,182	676,182
應付關連公司款項	6	6	6
應付直接控股公司款項	1,070,613	1,070,613	1,070,613
借款	502,000	556,251	556,251
	<u>2,248,801</u>	<u>2,303,052</u>	<u>2,303,052</u>
已發行財務擔保合約 — 已擔保最高金額	<u>—</u>	<u>355,848</u>	<u>355,848</u>
於二零一七年十二月三十一日			
貿易及其他應付款項	1,147,376	1,147,376	1,147,376
應付直接控股公司款項	1,447,759	1,447,759	1,447,759
借款	202,000	208,515	208,515
	<u>2,797,135</u>	<u>2,803,650</u>	<u>2,803,650</u>
已發行財務擔保合約 — 已擔保最高金額	<u>—</u>	<u>363,357</u>	<u>363,357</u>

	賬面值 人民幣千元	合約未貼現 現金流量總額 人民幣千元	1年內或應 要求 人民幣千元	2年以上 但5年內 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日				
貿易及其他應付款項	1,002,877	1,002,877	1,002,877	—
應付關連公司款項	13,829	13,829	13,829	—
應付直接控股公司款項	1,608,653	1,608,653	1,608,653	—
應付同系附屬公司款項	27,296	27,296	27,296	—
借款	140,950	149,112	121,949	27,163
	<u>2,793,605</u>	<u>2,801,767</u>	<u>2,774,604</u>	<u>27,163</u>
已發行財務擔保合約 — 已擔保最高金額	<u>—</u>	<u>372,668</u>	<u>372,668</u>	<u>—</u>
	賬面值 人民幣千元	合約未貼現 現金流量總額 人民幣千元	1年內或應 要求 人民幣千元	2年以上 但5年內 人民幣千元
於二零一九年八月三十一日				
貿易及其他應付款項	1,188,363	1,188,363	1,188,363	—
應付直接控股公司款項	818	818	818	—
應付同系附屬公司款項	131	131	131	—
借款	2,301,856	2,611,295	176,826	2,434,469
	<u>3,491,168</u>	<u>3,800,607</u>	<u>1,366,138</u>	<u>2,434,469</u>
已發行財務擔保合約 — 已擔保最高金額	<u>—</u>	<u>373,608</u>	<u>373,608</u>	<u>—</u>
<b>目標公司</b>				
	賬面值 人民幣千元	合約未貼現 現金流量總額 人民幣千元	1年內或應 要求 人民幣千元	2年以上 但5年內 人民幣千元
於二零一九年八月三十一日				
借款	<u>850,938</u>	<u>966,734</u>	<u>—</u>	<u>966,734</u>

## (v) 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於各報告期末的賬面值如下：

**目標集團**

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 八月三十一日 人民幣千元
<b>金融資產</b>				
按攤銷成本：				
貿易及其他應收款項	569,439	49,464	49,110	77,555
應收貸款	—	—	—	917,833
應收關連公司款項	1,726,938	1,995,666	1,375,165	—
應收間接控股公司款項	35,005	—	—	—
應收同系附屬公司款項	82,174	72,080	—	—
現金及現金等價物	122,184	17,339	19,820	12,604
	<u>2,535,740</u>	<u>2,134,549</u>	<u>1,444,095</u>	<u>1,007,992</u>

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 八月三十一日 人民幣千元
<b>金融負債</b>				
按攤銷成本：				
貿易及其他應付款項	676,182	1,147,376	1,002,877	1,188,363
應付直接控股公司款項	1,070,613	1,447,759	1,608,653	818
應付同系附屬公司款項	—	—	27,296	131
應付關連公司款項	6	—	13,829	—
借款	502,000	202,000	140,950	2,301,856
	<u>2,248,801</u>	<u>2,797,135</u>	<u>2,793,605</u>	<u>3,491,168</u>

**目標公司**

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 八月三十一日 人民幣千元
<b>金融資產</b>				
按攤銷成本：				
現金及現金等價物	—	—	—	61
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>61</u>

	於十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
<b>金融負債</b>				
按攤銷成本：				
應付直接控股公司款項	—	—	—	300
借款	—	—	—	850,938
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>851,238</u>

目標集團及目標公司之並非按公平值計量之金融工具之賬面值與其公平值相若。

#### (vi) 資本管理

目標集團的資本管理目標包括：

- (i) 保障目標集團繼續持續經營的能力，以持續為股東提供回報及為其他持份者提供利益；
- (ii) 支持目標集團穩定發展；及
- (iii) 為鞏固目標集團風險管理能力提供資金。

考慮到目標集團未來資本需求及資本效率、現時及預測盈利能力、預測經營現金流量、預測資本開支及預測策略性投資機會，目標集團積極定期檢討及管理資本結構，以確保最佳資本結構及股東回報。

目標集團的資本結構由債務組成，僅包括借款以及目標公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及各項儲備)。

董事按持續基準檢討資本結構。作為檢討的一部分，董事考量資本成本及與股本相關的風險。目標集團將透過新股發行以及發行新債務或贖回現有債務平衡其整體資本結構。目標公司並無採納任何正式股息政策。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年八月三十一日之負債權益比率如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 八月三十一日 人民幣千元
負債：				
借款	<u>502,000</u>	<u>202,000</u>	<u>140,950</u>	<u>2,301,856</u>
權益	<u>(32,448)</u>	<u>(170,091)</u>	<u>(222,903)</u>	<u>(694,671)</u>
負債權益比率	<u>15.47</u>	<u>1.19</u>	<u>0.63</u>	<u>3.31</u>

除於附註25對法定儲備之披露外，於往績記錄期間，目標集團不受任何其他外部實施之資本規定所規限。

為進行資本管理，管理層自附註2.1所載各方獲得同意以提供持續財務支援，從而使目標集團及目標公司於建議收購事項前後能夠於責任及負債到期時履行責任及償還負債並繼續日常業務營運。

## 28. 綜合現金流量表的補充附註

### 融資活動所產生負債之對賬

	借款 人民幣千元	應付關連 公司款項 人民幣千元	應付直接控 股公司款項 人民幣千元	應付間接控 股公司款項 人民幣千元	應付同系附 屬公司款項 人民幣千元	應付利息 人民幣千元
於二零一六年一月一日	—	32,781	568,535	321,000	3,209,448	—
融資現金流量：						
借款所得款項	502,000	—	—	—	—	—
向關連公司還款	—	(32,775)	—	—	—	—
來自直接控股公司的墊款	—	—	502,078	—	—	—
向間接控股公司還款	—	—	—	(321,000)	—	—
向同系附屬公司還款	—	—	—	—	(3,209,448)	—
已付利息	—	—	—	—	—	(27,560)
總融資現金流量	502,000	(32,775)	502,078	(321,000)	(3,209,448)	(27,560)
其他變動：						
利息開支	—	—	—	—	—	27,560
變動總額	<u>502,000</u>	<u>(32,775)</u>	<u>502,078</u>	<u>(321,000)</u>	<u>(3,209,448)</u>	<u>—</u>
於二零一六年十二月 三十一日及二零一七年 一月一日	<u>502,000</u>	<u>6</u>	<u>1,070,613</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

	借款 人民幣千元	應付關連 公司款項 人民幣千元	應付直接控 股公司款項 人民幣千元	應付間接控 股公司款項 人民幣千元	應付同系附 屬公司款項 人民幣千元	應付利息 人民幣千元
<b>融資現金流量：</b>						
償還借款	(300,000)	—	—	—	—	—
向關連公司還款	—	(6)	—	—	—	—
來自直接控股公司的墊款	—	—	377,146	—	—	—
已付利息	—	—	—	—	—	(59,272)
總融資現金流量	(300,000)	(6)	377,146	—	—	—
<b>其他變動：</b>						
利息開支	—	—	—	—	—	59,272
變動總額	(300,000)	(6)	377,146	—	—	—
於二零一七年十二月 三十一日及二零一八年 一月一日						
	202,000	—	1,447,759	—	—	—
<b>融資現金流量：</b>						
借款所得款項	119,000	—	—	—	—	—
償還借款	(202,000)	—	—	—	—	—
來自關連公司的墊款	—	13,829	—	—	—	—
來自直接控股公司的墊款	—	—	160,894	—	—	—
來自同系附屬公司的墊款	—	—	—	—	49,246	—
已付利息	—	—	—	—	—	(9,614)
總融資現金流量	(83,000)	13,829	160,894	—	49,246	(9,614)
<b>其他變動：</b>						
一間同系附屬公司向一名外 部人士轉讓債務(附註i)	21,950	—	—	—	(21,950)	—
利息開支	—	—	—	—	—	9,614
變動總額	(61,050)	13,829	160,894	—	27,296	—
於二零一八年十二月 三十一日及二零一九年 一月一日						
	140,950	13,829	1,608,653	—	27,296	—

借款	應付關連 公司款項	應付直接控 股公司款項	應付間接控 股公司款項	應付同系附 屬公司款項	應付利息
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>融資現金流量：</b>					
借款所得款項	163,000	—	—	—	—
償還借款	(119,000)	—	—	—	—
向關連公司還款	—	(13,570)	—	—	—
向直接控股公司還款	—	—	(438,575)	—	—
來自同系附屬公司的墊款	—	—	—	155	—
已付利息	—	—	—	—	(8,200)
<b>總融資現金流量</b>	<b>44,000</b>	<b>(13,570)</b>	<b>(438,575)</b>	<b>155</b>	<b>(8,200)</b>
<b>其他變動：</b>					
直接控股公司向一名外部人 士轉讓債務(附註ii)	850,938	—	(850,938)	—	—
一間同系附屬公司向一名外 部人士轉讓債務(附註iii)	24,216	—	—	(24,216)	—
直接控股公司向一名外部人 士轉讓債務(附註iv)	1,353,308	—	(1,353,308)	—	—
一名外部人士向直接控股公 司轉讓債務(附註v)	—	—	1,070,327	—	—
出售附屬公司(附註29)	—	(259)	—	—	—
估算利息收入	(111,556)	—	(159,471)	(3,104)	—
利息開支	—	—	124,130	—	8,200
<b>變動總額</b>	<b>2,160,906</b>	<b>(13,829)</b>	<b>(1,607,835)</b>	<b>(27,165)</b>	<b>—</b>
於二零一九年八月三十一日	<u>2,301,856</u>	<u>—</u>	<u>818</u>	<u>131</u>	<u>—</u>

	借款 人民幣千元	應付關連 公司款項 人民幣千元	應付直接控 股公司款項 人民幣千元	應付同系附 屬公司款項 人民幣千元	應付利息 人民幣千元
於二零一八年一月一日	202,000	—	1,447,759	—	—
<b>融資現金流量：</b>					
償還借款	(202,000)	—	—	—	—
來自關連公司的墊款	—	107,941	—	—	—
來自直接控股公司的墊款	—	—	136,160	—	—
來自同系附屬公司的墊款	—	—	—	49,331	—
已付利息	—	—	—	—	(6,727)
總融資現金流量	(202,000)	107,941	136,160	49,331	(6,727)
<b>其他變動：</b>					
一間同系附屬公司向一名外 部人士轉讓債務(附註i)	21,950	—	—	(21,950)	—
利息開支	—	—	—	—	6,727
變動總額	(180,050)	107,941	136,160	27,381	—
於二零一八年八月三十一日 (未經審核)	21,950	107,941	1,583,919	27,381	—

## 附註：

- (i) 於二零一八年一月一日，目標集團與其同系附屬公司訂立貸款協議，以確認先前自同系附屬公司借入之未償還貸款約人民幣21,950,000元。於二零一八年一月二日，目標集團與其同系附屬公司及一名獨立第三方訂立貸款轉讓協議，同意將應付同系附屬公司貸款之所有權轉讓予該獨立第三方。因此，上述貸款已分類為借款並於附註21詳述。
- (ii) 於二零一九年七月一日，目標集團與其間接控股公司訂立貸款協議，以確認先前自間接控股公司借入之未償還貸款約人民幣960,000,000元。於二零一九年七月二日，目標集團與其間接控股公司及一名獨立第三方訂立貸款轉讓協議，同意將應付間接控股公司貸款之所有權轉讓予該獨立第三方。因此，上述貸款已分類為借款並於附註21詳述。
- (iii) 於二零一九年六月三十日，目標集團與其同系附屬公司訂立貸款協議，以確認先前自同系附屬公司借入之未償還貸款約人民幣27,320,000元。於二零一九年七月一日，目標集團與其同系附屬公司及一名獨立第三方訂立貸款轉讓協議，同意將應付同系附屬公司貸款之所有權轉讓予該獨立第三方。因此，上述貸款已分類為借款並於附註21詳述。
- (iv) 於二零一九年八月九日，目標集團與其直接控股公司訂立貸款協議，以確認先前自直接控股公司借入之未償還貸款約人民幣1,403,717,000元。於二零一九年八月十日，目標集團與其直接控股公司及一名獨立第三方訂立貸款轉讓協議，同意將應付直接控股公司貸款之所有權轉讓予該獨立第三方。因此，上述貸款已分類為借款並於附註21詳述。

- (v) 於二零一九年八月二十八日，目標集團與其直接控股公司訂立貸款協議，以確認先前向直接控股公司借出之未償還貸款約人民幣1,070,327,000元。於二零一九年八月二十九及三十日，目標集團與其直接控股公司及一名獨立第三方訂立貸款轉讓協議，同意將應收直接控股公司貸款之所有權轉讓予該獨立第三方。因此，上述貸款已分類為應收貸款並於附註17詳述。

## 29. 出售附屬公司

於二零一九年八月十四日，目標公司向其直接控股公司寶能地產股份有限公司出售三間全資附屬公司(即桂林市寶能房地產開發有限公司(「桂林市寶能房地產」)、廣西寶能房地產開發有限公司(「廣西寶能房地產」)及桂林市寶能投資有限公司(「桂林市寶能投資」))，總代價為人民幣30,000,000元。於出售日期，該等附屬公司之資產淨值如下：

就於出售日期出售桂林市寶能房地產之交易而言：

	人民幣千元
已出售之資產淨值：	
物業、廠房及設備	6
貿易及其他應收款項	2,142
應收一間關連公司款項	5,770
現金及現金等價物	339
貿易及其他應付款項	(96)
應付一間關連公司款項	(260)
	<u>7,901</u>

人民幣千元

代價	10,000
已出售之資產淨值	<u>(7,901)</u>

視作股東出資	<u>2,099</u>
--------	--------------

就於出售日期出售廣西寶能房地產之交易而言：

	人民幣千元
已出售之資產淨值：	
貿易及其他應收款項	22
應收一間關連公司款項	9,883
現金及現金等價物	52
	<u>9,957</u>

人民幣千元

代價	10,000
已出售之資產淨值	<u>(9,957)</u>

視作股東出資	<u>43</u>
--------	-----------

就於出售日期出售桂林市寶能投資之交易而言：

	人民幣千元
已出售之資產淨值：	
應收一間關連公司款項	9,945
現金及現金等價物	<u>69</u>
	<u>10,014</u>
	人民幣千元
代價	10,000
已出售之資產淨值	<u>(10,014)</u>
視作股東出資	<u>(14)</u>

由於上述附屬公司股權均轉讓予目標公司之直接控股公司，因此，淨資產超出應付代價淨差額約人民幣2,128,000元被視作視同股東出資。

有關出售上述附屬公司之現金及現金等價物之流出淨額分析如下：

	人民幣千元
已出售之現金及現金等價物	<u>460</u>

### 30. 財務擔保合約

目標集團已就有關若干銀行為目標集團物業之若干買家安排之按揭貸款而授出之按揭借款作出擔保。根據該等擔保的條款，倘該等買家拖欠按揭款項，目標集團須負責償還違約買家結欠銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款，而目標集團有權持有相關物業的法定所有權及接管相關物業。擔保將於下列較早時間解除：(i)簽發房地產所有權證(一般於買家接管相關物業後三個月內簽發)；及(ii)物業買家清償按揭貸款。

於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日，已撥備未償擔保約人民幣355,848,000元、人民幣363,357,000元、人民幣372,668,000元及人民幣373,608,000元。管理層認為，倘拖欠款項，相關物業的可變現淨值足夠償還未償還按揭本金連同應計利息及罰款，因此並無就提供的該等擔保於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日的歷史財務資料中作出撥備。

管理層認為，不大可能會出現針對目標集團提出任何索償，且於報告期末財務擔保合約項下並無現金流出，故該等合約產生的財務影響並不重大。因此，其並無於目標集團的財務報表列賬。

### 31. 報告期後事項

除本報告其他章節所披露者外，目標集團於二零一九年八月三十一日後並無進行重大期後事項。

**III 期後財務報表**

目標集團並無就二零一九年八月三十一日後直至本報告日期之任何期間編製經審核財務報表。

以下管理層討論與分析應與本通函附錄二所載目標集團截至二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年八月三十一日止八個月之會計師報告一併閱讀。

## 1. 業務回顧

目標公司為於中國成立之有限公司。目標公司之主要業務包括投資產業開發及信息諮詢。於本公告日期，目標公司有兩間附屬公司，其中一間為廣西盛澤。廣西盛澤為於中國成立之有限公司，其主要業務包括房地產開發及經營、物業服務及酒店管理。

目標集團主要從事物業開發，並持有位於廣西省南寧市兩個現有物業發展項目之權益，即五象湖1號及五象環球金融中心項目。五象湖1號項目為綜合發展項目，包括辦公室、住宅單位、商業設施及停車位，地盤面積約為127,000平方米，而許可建築面積則約為788,000平方米。於二零一九年八月三十一日，五象湖1號項目開發中的總建築面積(包括公共空間)約為407,744平方米，且該項目概無物業單位待交付。目前，該項目之目標為於二零二二年上半年內落成。五象環球金融中心項目為綜合發展項目，包括辦公室、酒店、公寓單位、商業設施及停車位，地盤面積約為66,675平方米，而許可建築面積則約為853,000平方米。於二零一九年八月三十一日，已經預售南寧五象新區環球金融中心之T1、T3及T5。T1及T3即將落成，而T5目前處於建設階段，預期將於二零一九年底落成。於二零一九年八月三十一日，五象環球金融中心項目開發中的總建築面積(包括公共空間)約為561,584平方米，且該項目中的575個商業單位及858個公寓單位正待交付。目前，該項目之目標為於二零二一年中旬或前後落成，且商業單位及酒店開業。

於完成後，目標集團將成為本公司之全資附屬公司，而目標集團之財務業績將併入本集團。

## 2. 財務回顧

截至二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年八月三十一日止八個月期間，總收益分別約為人民幣131,767,000元、人民幣25,129,000元、人民幣534,535,000元及人民幣8,909,000元。

下表顯示目標集團截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年按住宅單位及商業單位劃分的收益，以及兩種單位的數目、面積及每平方米平均售價明細：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
收益(人民幣千元)			
— 住宅單位	0	0	483,190
— 商業單位	131,767	25,129	51,345
	<u>131,767</u>	<u>25,129</u>	<u>534,535</u>
單位數目			
— 住宅單位	0	0	782
— 商業單位	140	19	50
	<u>140</u>	<u>19</u>	<u>832</u>
已售單位面積(平方米)			
— 住宅單位	0	0	60,551
— 商業單位	6,598	916	2,679
	<u>6,598</u>	<u>916</u>	<u>63,230</u>
每平方米平均售價(人民幣元)			
— 住宅單位	0	0	7,980
— 商業單位	19,970	27,437	19,165

截至二零一八年十二月三十一日止三個年度，目標集團的所有收益均由五象湖1號項目貢獻，且並無就五象環球金融中心項目確認收益。

二零一七年至二零一八年收益大幅增長的直接原因為已售物業單位數目從二零一七年的19個商業單位急劇上升至二零一八年的782個住宅單位及50個商業單位。目標集團的收益從截至二零一八年八月三十一日止八個月的約人民幣500,000,000元減少至二零一九年同期的約人民幣8,900,000元，原因為已售物業單位數目從二零一八年首八個月的782個住宅單位及19個商業單位大幅下降至二零一九年首八個月的僅1個住宅單位及5個商業單位。

截至二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年八月三十一日止八個月，毛利率分別為9%、35%、20%及37%，主要由各期間的物業銷售所貢獻。截至二零一六年十二月三十一日止年度之利潤率較低，乃由於早期之售價較低及產生之建築成本較高所致。

目標集團於南寧持有若干在建物業，乃持作投資用途。截至二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年八月三十一日止八個月期間，目標集團確認投資物業之公平值收益分別約人民幣192,033,000元、人民幣144,738,000元、人民幣4,321,000元及人民幣3,371,000元。

截至二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年八月三十一日止八個月期間，目標集團產生之企業開支(包括銷售、行政及其他開支)分別約為人民幣43,212,000元、人民幣255,737,000元、人民幣133,437,000元及人民幣19,720,000元。截至二零一九年八月三十一日止八個月期間，企業開支減少乃主要歸因於目標集團之有效成本控制措施，且並無就二零一八年延誤交收中國商業物業產生之一次性罰款。

基於上述因素，目標集團分別於截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得純利約人民幣103,752,000元，於截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額約人民幣137,643,000元及人民幣52,812,000元，而於截至二零一九年八月三十一日止八個月期間則錄得純利約人民幣136,104,000元。

### 3. 流動資金及財務資源

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日，目標集團之銀行及現金結餘分別約為人民幣122,184,000元、人民幣17,339,000元、人民幣19,820,000元及人民幣12,604,000元。

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日，目標集團之借款總額分別約為人民幣502,000,000元、人民幣202,000,000元、人民幣140,950,000元及人民幣2,301,856,000元，並以人民幣計值。於二零一九年八月三十一日，借款金額大幅增長乃主要由於目標集團獲授一筆長期免息貸款約人民幣23億元所致。所有貸款均以固定利率計息，致令本集團承受公平值利率風險。

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日，目標集團之流動負債淨額分別約為人民幣710,376,000元、人民幣1,377,246,000元、人民幣1,526,005,000元及人民幣891,968,000元。目標集團之流動負債淨額主要歸因於產生短期債務以撥付房地產業務。於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日，目標集團之資產負債比率（按各報告日期之借款總額除以權益總額計算）分別約為15.47、1.19、0.63及3.31。

#### 4. 資產抵押

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日，賬面值分別約為人民幣214,029,000元及人民幣105,903,000元之目標集團之發展中物業及持作銷售物業以及投資物業須向一間銀行抵押，以擔保目標集團房地產業務借款及擔保令濟南寶能可借入最多人民幣450百萬元之一般銀行融資。

#### 5. 或然負債

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日，目標集團成員已就買家於購買目標集團所出售物業單位的按揭貸款項下之付款責任作出擔保。根據擔保條款，於買家拖欠按揭款項時，目標集團須負責支付失責買家欠付銀行的未償還按揭供款及罰款，且目標集團有權接管相關已按揭物業的法定業權及擁有權。擔保將於以下較早者發生時解除：(i)簽發房地產所有權證（一般於買家擁有相關物業後三個月內簽發）；及(ii)物業買家償付按揭貸款。

董事會認為，在欠付的情況下，相關已按揭物業的可變現淨值足夠償還結欠按揭供款及罰款。因此，董事會認為有關買家按揭貸款的或然負債甚微，故並無就或然負債於財務報表中作出撥備，且目標集團並無任何重大或然負債。

#### 6. 資本承擔

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日，目標集團之資本承擔分別約為人民幣2,185,000,000元、人民幣1,831,000,000元、人民幣1,703,000,000元及人民幣1,549,000,000元，全部該等資本承擔均與在建物業已訂約但未撥備的資本開支相關。

## 7. 僱員

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日，目標集團於中國分別擁有110名、105名、118名及99名僱員。截至二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年八月三十一日止八個月，總僱員薪酬分別約為人民幣15,259,000元、人民幣17,104,000元、人民幣20,895,000元及人民幣10,550,000元。

## 8. 外匯風險

由於目標集團於中國經營業務，且其所有資產及負債均以人民幣計值，故目標集團因匯率波動而承受之貨幣風險甚低。

## 9. 重大投資、重大收購事項及出售事項

於截至二零一八年十二月三十一日止年度後，目標集團透過收購廣西寶匯及廣西盛澤全部股本進行重組。

於二零一九年四月二十三日，目標公司(i)以代價人民幣810,000,000元(相當於899,100,000港元)向賣方收購廣西寶匯之全部股權及(ii)以代價人民幣150,000,000元(相當於166,500,000港元)向創邦集團有限公司收購廣西盛澤之全部股權。

於二零一九年八月十四日，廣西盛澤以現金代價總額人民幣30,000,000元向賣方出售三間附屬公司(即桂林市寶能房地產開發有限公司、廣西寶能房地產開發有限公司及桂林市寶能投資有限公司)之全部股權。三間附屬公司最初乃為於廣西省桂林探索商機而成立。由於該等附屬公司並無進行任何固定業務活動或擁有任何物業開發項目，目標集團於收購事項前不久將其出售予賣方。於完成出售前，三間前附屬公司並無貢獻可觀收益。因此，出售事項並無導致目標集團於截至二零一九年八月三十一日止八個月的收益減少。

## 1. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

### (a) 經擴大集團未經審核備考財務資料之緒言

以下為本公司董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」,以及按下文所載附註為基準編製之本集團及目標集團(統稱「經擴大集團」)說明性未經審核備考資產負債表(「未經審核備考財務資料」),以供說明目標集團收購事項(「收購事項」)之影響,猶如收購事項已於二零一九年六月三十日進行。

未經審核備考財務資料乃根據本公司於二零一九年八月二十九日之已刊發中期報告所載本集團於二零一九年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表,摘錄自本通函附錄二所載會計師報告之目標集團於二零一九年八月三十一日之經審核綜合財務狀況表編製,並根據下文附註所述未經審核備考調整作出調整,猶如收購事項已於二零一九年六月三十日完成。

由於本集團及目標集團於收購事項前後均受姚建輝先生(「姚先生」)及姚先生之兄長姚振華先生(作為一致行動人士)共同控制,收購事項被視為受共同控制之業務合併並按合併會計原則入賬。未經審核備考財務資料由本公司董事編製,僅供說明,並根據多項假設、估計、不確定因素及現時可得資料作出。因此,未經審核備考財務資料不擬載述假設收購事項已於二零一九年六月三十日完成的情況下經擴大集團之真實財務狀況,亦不擬預測經擴大集團之未來財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之已刊發中期報告所載本集團之歷史財務資料及本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

本未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製,而由於其假設性質,未必真實反映倘收購事項已於二零一九年六月三十日或任何未來日期完成的情況下經擴大集團之財務狀況。

## (b) 經擴大集團於二零一九年六月三十日之未經審核備考資產負債表

	本集團於 二零一九年 六月三十日 千港元 (附註1)	目標集團於 二零一九年 八月三十一日 人民幣千元 (附註2)	目標集團於 二零一九年 八月三十一日 千港元 (附註2)	備考調整			經擴大集團於 二零一九年 六月三十日 千港元 (附註6)
				與收購事項 相關之 交易成本 千港元 (附註3)	重新分類 賬目 千港元 (附註4)	收購事項 之代價 千港元 (附註5)	
<b>資產及負債</b>							
<b>非流動資產</b>							
物業、廠房及設備	627,981	3,189	3,540	—	—	—	631,521
投資物業	6,827,111	1,474,000	1,636,140	—	—	—	8,463,251
無形資產	901,517	—	—	—	—	—	901,517
於一間聯營公司之投資	326,779	—	—	—	—	—	326,779
按公平值透過其他全面收 益列賬之金融資產	851,356	—	—	—	—	—	851,356
應收融資租賃款項	79,806	—	—	—	—	—	79,806
按金及其他應收款項	217,285	917,833	1,018,795	—	—	—	1,236,080
衍生金融資產	6,830	—	—	—	—	—	6,830
遞延稅項資產	43,115	33,987	37,726	—	—	—	80,841
	<u>9,881,780</u>	<u>2,429,009</u>	<u>2,696,201</u>				<u>12,577,981</u>
<b>流動資產</b>							
存貨	42,072	—	—	—	—	—	42,072
發展中物業	7,121,273	2,529,523	2,807,770	—	—	—	9,929,043
已完工持作出售物業	1,017,661	105,974	117,632	—	—	—	1,135,293
貸款及墊款	901,673	—	—	—	—	—	901,673
貿易應收賬款項	265,107	—	—	—	—	—	265,107
合約資產	331,327	—	—	—	—	—	331,327
應收融資租賃	52,100	—	—	—	—	—	52,100
預付款項、按金及其他應 收款項	4,472,825	1,049,245	1,164,662	—	—	(33,280)	5,604,207
按公平值透過損益列賬之 金融資產	345,282	—	—	—	—	—	345,282
可收回稅項	—	197,876	219,642	—	—	—	219,642
客戶信託銀行結餘	548,231	—	—	—	—	—	548,231
受限制現金	40,226	—	—	—	—	—	40,226
已抵押銀行存款	268,416	—	—	—	—	—	268,416
原到期日超過三個月的定 期存款	29,113	—	—	—	—	—	29,113
現金及現金等價物	2,345,799	12,604	13,990	(2,824)	—	—	2,356,965
	<u>17,781,105</u>	<u>3,895,222</u>	<u>4,323,696</u>				<u>22,068,697</u>
<b>資產總值</b>	<u>27,662,885</u>	<u>6,324,231</u>	<u>7,019,897</u>				<u>34,646,678</u>

	本集團於 二零一九年 六月三十日 千港元 (附註1)	目標集團於 二零一九年 八月三十一日 人民幣千元 (附註2)	目標集團於 二零一九年 八月三十一日 千港元 (附註2)	備考調整			經擴大集團於 二零一九年 六月三十日 千港元 (附註6)
				與收購事項 相關之 交易成本 千港元 (附註3)	重新分類 賬目 千港元 (附註4)	收購事項 之代價 千港元 (附註5)	
<b>流動負債</b>							
貿易應付款項及應付票據	2,655,040	1,170,778	1,299,564	—	—	—	3,954,604
合約負債	611,183	3,424,158	3,800,815	—	—	—	4,411,998
應計費用及其他應付款項	1,681,706	17,585	19,519	—	—	—	1,701,225
應付代價	123,193	—	—	—	—	—	123,193
應付關連人士款項	—	—	—	—	1,053	299,720	300,773
應付直接控股公司款項	—	818	908	—	(908)	—	—
應付同系附屬公司款項	—	131	145	—	(145)	—	—
借款	7,264,424	163,000	180,930	—	—	—	7,445,354
租賃負債	9,264	—	—	—	—	—	9,264
即期稅項負債	205,462	10,720	11,899	—	—	—	217,361
	<u>12,550,272</u>	<u>4,787,190</u>	<u>5,313,780</u>				<u>18,163,772</u>
<b>流動資產淨值/ (負債淨額)</b>	<u>5,230,833</u>	<u>(891,968)</u>	<u>(990,084)</u>				<u>3,904,925</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>15,112,613</u>	<u>1,537,041</u>	<u>1,706,117</u>				<u>16,482,906</u>
<b>非流動負債</b>							
借款	2,627,310	2,138,856	2,374,130	—	—	—	5,001,440
租賃負債	30,573	—	—	—	—	—	30,573
應付代價	130,065	—	—	—	—	—	130,065
財務擔保	33,836	—	—	—	—	—	33,836
遞延稅項負債	1,267,594	92,856	103,070	—	—	—	1,370,664
	<u>4,089,378</u>	<u>2,231,712</u>	<u>2,477,200</u>				<u>6,566,578</u>
<b>負債總額</b>	<u>16,639,650</u>	<u>7,018,902</u>	<u>7,790,980</u>				<u>24,730,350</u>
<b>資產淨值/(負債淨額)</b>	<u>11,023,235</u>	<u>(694,671)</u>	<u>(771,083)</u>				<u>9,916,328</u>

## 經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

1. 本集團於二零一九年六月三十日之未經審核綜合簡明財務狀況表乃摘錄自本公司所刊發截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告。
2. 目標集團於二零一九年八月三十一日之經審核綜合財務狀況表乃摘錄自載於本通函附錄二之會計師報告。

就本未經審核備考財務資料而言，目標集團於二零一九年六月三十日之資產負債表金額乃按人民幣1元兌1.11港元之匯率(即本公司於二零一九年六月三十日採納之收市匯率)換算為港元，除另有所指外，僅供說明，有關匯率換算並不表示任何金額已經、可能已經或可以按上述匯率轉換或兌換。

3. 調整表示估計法律及專業費用以及有關收購事項之其他直接開支約2,824,000港元。該調整預期不會對經擴大集團構成持續財務影響。
4. 調整表示本集團與目標集團之往來賬目之重新分類。
5. 根據日期為二零一九年九月十九日之買賣協議及日期為二零一九年十月二十四日之補充協議，收購事項之代價為人民幣300,000,000元(相當於約333,000,000港元)，當中約人民幣270,018,000元(相當於約299,720,000港元)將以現金結付及人民幣29,982,000元(相當於約33,280,000港元)將被其他應收款項(即賣方集團成員公司結欠目標集團成員公司之未償還金額)之首期代價所抵銷。

現金代價將分期支付及全部金額將於完成日期起一年內結清。

6. 由於本集團及目標集團於收購事項前後均受姚建輝先生及姚振華先生(作為一致行動人士)共同控制，本集團將根據香港會計師公會頒佈之會計指引第5號共同控制權合併之合併會計之合併會計原則對收購事項作為共同控制下之業務合併入賬。根據合併會計原則，自被收購實體或業務首度受控制方控制(即共同控制合併發生)之日起，綜合財務報表即併入被收購實體或業務的財務報表項目。被收購實體或業務的資產淨值以控制方之角度以現有賬面值綜合入賬。概無因共同控制合併而作出調整以反映公平值或確認任何新資產或負債。概無確認有關商譽或收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益超出共同控制合併時的成本的金額(以控制方權益出資金額為限)。收購成本(已付代價的公平值)與所記錄之資產及負債金額間的所有差額乃作為合併儲備的一部分將直接於權益中確認。收購成本於產生時列為開支。
7. 除上文所述者外，並無作出其他調整以反映經擴大集團之任何經營業績或於二零一九年六月三十日後所訂立之其他交易。

## 2. 有關經擴大集團未經審核備考財務資料之報告

以下為香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本通函。



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

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

### 致寶新金融集團有限公司列位董事

吾等已完成核證工作，以就寶新金融集團有限公司(「貴公司」)董事所編製有關 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)以及深圳寶能恒創實業有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(「目標集團」)之未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括載於 貴公司日期為二零一九年十一月二十九日之通函(「通函」)附錄四第IV-1頁至IV-4頁之於二零一九年六月三十日未經審核備考綜合資產負債表及相關附註，內容有關建議收購目標公司之全部股權(「建議收購事項」)。 貴公司董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用標準載於通函第IV-1頁。

貴公司董事編製未經審核備考財務資料以說明建議收購事項對 貴集團於二零一九年六月三十日綜合財務狀況之影響，猶如建議收購事項已於二零一九年六月三十日進行。作為此過程之一部分， 貴公司董事已自 貴公司於二零一九年八月二十九日刊發之截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核中期報告摘錄有關 貴集團綜合財務狀況之資料。

### 董事對未經審核備考財務資料之責任

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

### 吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之專業會計師道德守則中的獨立性及其他道德要求，該等要求以誠信、客觀、專業能力和應有的謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本事務所應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號進行財務報表審計及審閱以及其他核證及相關服務委聘的事務所的質量控制，從而維持全面質量控制系統，包括有關遵守道德要求、專業準則以及適用法律及監管要求的成文政策及程序。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告吾等之意見。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而由吾等於過往發出之任何報告，除於刊發報告日期對該等報告之發出對象所承擔責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的核證工作」進行委聘工作。該準則要求申報會計師規劃及執行程序，以合理確定貴公司董事於編製未經審核備考財務資料時是否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號之規定。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用之任何歷史財務資料更新或重新發表任何報告或意見，吾等於是次委聘過程中亦無審核或審閱編製未經審核備考財務資料時所用之財務資料。

載入通函之未經審核備考財務資料僅供說明重大事件或交易對實體未經調整財務資料之影響，猶如於為說明用途而選定之較早日期已發生該事件或已進行該交易。因此，吾等無法保證於二零一九年六月三十日進行建議收購事項之實際結果會如所呈列者。

就未經審核備考財務資料是否已按適用標準妥為編製而作出報告之合理核證委聘，涉及進程序以評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用之適用

標準有否為呈列直接歸因於該事件或交易之重大影響提供合理基準，以及就下列各項提供充分恰當之憑證：

- 有關未經審核備考調整是否對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料妥為應用該等調整。

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

委聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證充分恰當地為吾等之意見提供基礎。

### 意見

吾等認為：

- (a) 貴公司董事已按所述基準妥為編製未經審核備考財務資料；
- (b) 有關基準與 貴公司之會計政策貫徹一致；及
- (c) 就未經審核備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露之調整屬恰當。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零一九年十一月二十九日

以下為獨立估值師方程評估有限公司就其對該等物業於二零一九年八月三十一日之估值發出之估值報告全文，乃為載入本文件而編製。



敬啟者：

## 1. 指示

吾等遵照寶新金融集團有限公司(「貴公司」)之指示，對所述寶新置地集團有限公司(「寶新置地」)將收購位於中華人民共和國(「中國」)之物業權益(「該等物業」)進行估值，吾等確認吾等已作出相關查詢，並取得吾等認為就向閣下提供吾等對該等物業於二零一九年八月三十一日(「估值日期」)之市值之意見而言屬必要之有關進一步資料。

本函件構成吾等估值報告之一部分，並闡明估值之基準及方法，釐清是次估值之假設及限制條件。

## 2. 估值基準

估值乃吾等對市值(「市值」)之意見，按照吾等之定義，乃指自願買方與自願賣方在進行適當推銷後，在雙方知情、審慎及自願之情況下於估值日期基於公平交易原則以資產或負債所換取之估計金額。

市值乃理解為所估計資產或負債之價值，並無考慮買賣成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

市值乃賣方於市場上可合理獲得之最高價格及買方於市場上可合理獲得之最有利價格。此估計尤其不考慮受特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、合資經營、管理協議、與出售有關之任何人士所作出之特別考慮因素或特許權，或任何特別價值因素)影響而上升或下跌之估價。

### 3. 估值方法

就處於初步發展階段的竣工物業或土地而言，直接比較法乃根據替代原則而採納，據此，比較乃按可資比較物業實際銷售變現之價格及／或詢價作出。大小、規模、性質、特徵及地點相若之可資比較物業乃按照各物業之一切相關利弊進行分析及仔細衡量，以達致公平市值比較。

而就發展中物業之估值而言，吾等對該等物業進行估值時，乃按該等物業將按照寶新置地向吾等所提供之最新發展計劃發展及落成為基準。吾等已假設由有關政府部門就發展計劃而發出之一切同意書、批文及許可證，乃在或將在並無繁苛附帶條件或延誤之情況下取得。吾等亦已假設發展項目之設計及建設乃符合地方規劃及其他相關法規並已或將獲有關部門批准。在達致吾等之估值時，吾等已採用直接比較(市場)法，參照物業市場上可得之可資比較銷售憑證，並亦已計及已支銷之建築成本以及完成發展項目將支銷之成本。

#### 估值代價

於對物業權益進行估值時，吾等已遵守由香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引及國際估值準則(二零一七年版)載列的所有規定。

### 4. 估值假設

於吾等估值過程中，除另有指明外，吾等已假設：

- i. 該等物業或該等物業構成其部分用途之標的樓宇已獲得所有必要之法定批准；
- ii. 按指定年期支付年度名義土地使用費用之該等物業已獲授可轉讓土地使用權，且已繳足任何應付地價；
- iii. 該等物業之擁有人於已獲授未屆滿年期內對該等物業有可強制執行之業權，並擁有自由及不受中斷之權利使用、佔用或轉讓該等物業；
- iv. 興建該等物業時概無使用有害或危險之物料或技術；

- v. 該等物業並不受限於任何不尋常或過份繁重之限制、產權負擔或支銷，且能展示有效之業權；及
- vi. 該等物業連接至按一般條款提供之主要設施及污水管道。

## 5. 業權調查

吾等獲提供多份有關該等物業之文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實該等物業之現有業權或任何並無列於交付吾等之副本之修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司之中國法律顧問廣東格御律師事務所就該等物業業權之有效性所提供之資料。

## 6. 限制條件

吾等已委派范傳鵬先生於二零一九年八月二十七日對該等物業進行實地視察。視察人員於中國擁有超過5年物業估值經驗。

吾等在視察之過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，因此吾等未能呈報該等物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。據告知，就已落成物業而言，所有樓宇設施均可供使用。概無就任何設施進行測試。

吾等並無作出詳細實地量度以核實物業之面積是否正確，惟吾等假設吾等所獲提供之文件所示面積乃正確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況或設施是否適合建於或將建於其上之任何物業發展。吾等亦無就該等物業進行考古、生態或環境調查。吾等之估值乃按假設此等方面均令人滿意以及於建築期間將不會產生任何額外支出或出現延誤而編製。倘發現該等物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損害，或該等物業曾經或正用作污染用途，吾等保留權利修訂吾等對價值之意見。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團提供之資料，並已接納吾等就有關事宜獲提供之建議，尤其是(包括但不限於)該等物業之年期、規劃批准、法定通告、地役權、佔用詳情、規模和建築面積及所有其他有關識別該等物業之事宜。該等規劃包括但不限於位置圖、地盤圖則、地段索引圖、分區規劃大綱圖、建築圖則(如有)載於報告內，以協助讀者識別該等物業，僅供參考，而吾等對其準確性不承擔任何責任。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料之真實性及準確性。 貴公司亦已知會吾等，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

## 7. 備註

吾等以人民幣(人民幣)對該等物業進行估值。

隨函附奉「估值概要」及「估值詳情」。

此 致

寶新金融集團有限公司  
董事會 台照  
香港金鐘道89號  
力寶中心2座  
19樓1908至1909室

代表  
方程評估有限公司  
董事  
黎玉燕  
*MHKIS, MRICS, RPS(GP), BSC*  
謹啟

二零一九年十一月二十九日

黎玉燕女士為註冊專業測量師(產業測量)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、英國、加拿大、中國及亞太地區的物業估值方面擁有逾18年經驗。黎女士為英國皇家特許測量師學會特許測量師、香港測量師學會會員及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員。

附件

## 估值概要

編號	物業	於二零一九年 八月三十一日 的市值 人民幣
1.	位於中國廣西壯族自治區 南寧市良慶區平樂大道35號 名為南寧五象湖1號的發展項目。	1,766,000,000
2.	位於中國廣西壯族自治區 南寧市良慶區五象大道西側665號 名為南寧五象新區環球金融中心的發展項目。	3,914,000,000
		<hr/>
		總計 <u>5,680,000,000</u>

## 估值詳情

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 八月三十一日 的市值 人民幣
1.	位於中國廣西壯族自治區南寧市良慶區平樂大道35號名為南寧五象湖1號的發展項目。	<p data-bbox="552 434 970 555">五象湖1號項目為地盤面積約為127,601.02平方米的綜合發展項目(「寶匯發展項目」)，包括住宅、街舖、辦公室及購物商場。</p> <p data-bbox="552 591 970 712">寶匯發展項目分四期開發。根據貴集團提供之發展方案，第一、二及三期將為住宅及零售開發，而第四期將興建購物商場。</p> <p data-bbox="552 749 970 910">目前，第一及第二期已竣工、第三期正處於開發階段，而第四期仍然空置，尚待開發。整個開發項目預期將於二零二二年前後竣工。</p> <p data-bbox="552 946 970 1006">物業由整個發展項目組成，不包括第一及第二期已售出部分。</p> <p data-bbox="552 1042 970 1193">由二零一四年四月三十日起就不同年期持有的物業土地使用權：住宅用途為70年；批發及零售用途為40年；商業及金融用途為50年。</p>	物業正處於開發階段。	1,766,000,000  (人民幣 拾柒億陸仟 陸佰萬元正)

## 附註：

- i. 根據土地使用權出讓合同，地盤面積約127,601.02平方米的土地使用權已出讓予廣西寶匯置業有限公司(「廣西寶匯」)，代價為人民幣622,054,973元。最大許可可計容建築面積為510,404.08平方米。
- ii. 根據國有土地使用權證桂(2015)南寧市不動產第0003101號，就不同年期持有的一幅地盤面積約127,601.02平方米的地塊由二零一四年四月三十日起出讓予廣西寶匯(住宅用途為70年；批發及零售為40年；商業及金融用途為50年。)

- iii. 根據13份建設工程規劃許可證 — 建字第450101201450949號、450101201450950號、450101201450951號、450101201450952號、450101201450330號、450101201650789號、450101201650657號、450101201650658號、450101201650659號、450101201650660號、450101201650665號、450101201650667號及450101201650619號，規劃建築面積約124,118.29平方米的住宅樓宇第1、2、3、5及9號連同地下室(地面上方為90,991.54平方米及地下室為33,126.75平方米)、規劃建築面積約15,973.5平方米的商業大廈第S2、S3、S5、S6、S8及S9號及一所規劃建築面積約3,224.72平方米的幼稚園之規劃已獲審批。
- iv. 根據3份建設工程施工許可證 — 第450117201701180104號、450117201704080101號及450117201712210201號，住宅樓宇第1、2、3、5、9號連同地下室、商業大廈第S2、S3、S5、S6、S8及S9號及一所幼稚園的施工已獲審批。
- v. 根據12份工程竣工驗收備案表，總建築面積約91,000平方米(地面上方)的住宅樓宇第1、2、3、5、9號連同地下室、總建築面積約15,000平方米的商業大廈第S2、S3、S5、S6、S8及S9號及一所建築面積約3220.66平方米的幼稚園已落成及驗收。
- vi. 根據寶新置地所提供的現行開發計劃，物業於完成時的總開發價值估計約為人民幣4,000,000,000元。於估值日期的尚未償還開發成本約為人民幣1,600,000,000元。
- vii. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問廣東格御律師事務所就物業的法定所有權提供法律意見，包括(其中包括)以下各項：
- i) 廣西寶匯合法擁有寶匯發展項目的土地使用權；
- ii) 住宅單位第1、2、3、5、9座全部已交付予買方，惟一個建築面積約92平方米的待售單位除外。總建築面積約10,600平方米的商業大廈第S2、S3、S5、S6、S8及S9號部分已交付予買方，建築面積約4,600平方米的餘下部分尚待出售。於吾等之估值中，吾等不計入已交付之部分；
- iii) 根據土地出讓合同，整個寶匯發展項目須於二零一七年四月三十日或之前落成。倘未能及時完成寶匯發展項目將導致每日按轉讓土地使用權總代價的0.01%予以罰款。於估值日期，寶匯發展項目尚處於建設中。廣西寶匯已向廣西南寧五象新區規劃建設委員會(「該委員會」)作出申請，原因是建築工程因二零一四年至二零一六年召開地方政府會議及改善建設規劃以符合該委員會發展海綿城市之最新通告標準而暫停。於估值日期，該委員會並無發出任何處罰通知。廣西寶匯認為物業發展項目延遲在中國屬普遍情況。廣西寶匯與該委員會於二零一九年七月達成口頭協議，據此該委員會同意延遲落成日期，且將不會徵收任何罰款。中國法律顧問確認，口頭協議屬合法及有效並對廣西寶匯及該委員會具法律約束力。基於上述，中國法律顧問認為廣西寶匯因延遲完成被處罰的風險較低；及
- iv) 於二零一九年五月十六日至二零二零年五月十六日，該等物業以平安信託有限責任公司為受益人進行按揭，按揭金額為人民幣163,000,000元。誠如 貴集團所告知，平安信託有限責任公司為 貴集團之獨立人士。

## 估值詳情

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 八月三十一日 的市值 人民幣
2.	位於中國廣西壯族自治區南寧市良慶區五象大道西側665號名為南寧五象新區環球金融中心的發展項目。	<p>南寧五象新區環球金融中心為總地盤面積約66,566.7平方米的綜合發展項目(「盛澤發展項目」)，座落於兩幅相連地塊之上。</p> <p>擬於共用平台上興建五座大樓，即T1、T2、T3、T4及T5。</p> <p>目前，T1及T3接近竣工；T2、T4及T5尚處於建設階段，預期將於二零二零年落成。</p> <p>物業土地使用權由二零一三年九月六日起就以下年期持有：作商業及金融用途為50年；批發及零售用途為40年；住宿及餐飲用途為40年。</p>	物業正處於開發階段。	3,914,000,000  (人民幣 叁拾玖億 壹仟肆佰 萬元正)

## 附註：

- i. 根據三份國有土地使用權證，已出讓予廣西盛澤投資有限公司(「廣西盛澤」)地盤面積約66,566.7平方米(地面上方)及4,835.64平方米(地面下方)的土地使用權詳情如下：

參考編號	地盤面積 (平方米)	年期及用途
南寧國用(2014) 第642069號	23,997.65	商業及金融用途為50年； 批發及零售用途為40年； 住宿及餐飲用途為40年。 (開始日期：二零一三年九月六日)
南寧國用(2014) 第642070號	42,569.05	商業及金融用途為50年； 批發及零售用途為40年； 住宿及餐飲用途為40年。 (開始日期：二零一三年九月六日)
桂(2018)南寧市不動產 第0014270號	4,835.64 (地面下方)	街道及通道用途為50年； 批發及零售用途為50年。 (開始日期：二零一六年十月二十六日)

- ii. 根據建設工程規劃許可證 — 建字第450101231950472號、450101201850808號、450101201950473號、450101201850809號、450101201450509號、450101201750853號及4501012301851234號，物業獲准發展成T1、T2、T3、T4及T5的各幢高層商業大廈及平台上的購物商場。
- iii. 根據五份建築工程施工許可證 — 第450117201803160101號、450117201811010301號、450117201803160101號、450117201811010404號及450117201803160201號，各幢商業大廈及平台已獲批准施工。
- iv. 商業大廈T1及T3的建設已竣工，並已獲批工程竣工驗收備案表。
- v. 根據寶新置地所提供的現行開發計劃，物業於完成時的總開發價值估計約為人民幣7,610,000,000元。於估值日期的尚未償還開發成本約為人民幣1,813,000,000元。
- vi. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問廣東格御律師事務所就物業的法定所有權提供法律意見，包括(其中包括)以下各項：
  - i) 廣西盛澤合法擁有盛澤發展項目的土地使用權；
  - ii) 根據土地出讓合同，整個盛澤發展項目須於二零一七年三月六日或之前落成。倘未能及時完成盛澤發展項目將導致每日按轉讓土地使用權總代價的0.01%予以罰款。於估值日期，盛澤發展項目尚處於建設中。廣西盛澤已向廣西南寧五象新區規劃建設委員會(「該委員會」)作出申請將落成日期延期，原因是各項無法預期之既定事實、舉辦世界體操錦標賽及建築工程因二零一四年至二零一六年召開地方政府會議及盛澤發展項目地下室規劃變更。於估值日期，該委員會並無發出任何處罰通知。廣西盛澤認為物業發展項目延遲在中國屬普遍情況。於二零一九年十月十二日，南寧市自然資源局(「自然資源局」)與廣西盛澤訂立協議，據此，該自然資源局同意將盛澤發展項目的落成日期延至二零二零年三月二十一日；
  - iii) 由於該委員會頒佈若干土地規劃規例變動以在標的地點進一步提供更多商業服務，故將收取額外土地溢價。廣西盛澤已獲告知以完成該程序並向政府支付土地溢價。
  - iv) 於二零一九年五月二十七日至二零二零年十二月三十一日，該等物業以光大興隴信託有限責任公司為受益人進行按揭，按揭金額為人民幣450,000,000.00元。誠如 貴集團所告知，光大興隴信託有限責任公司為 貴集團之獨立人士。

以下為獨立估值師方程評估有限公司就其對目標公司於二零一九年八月三十一日之估值發出之估值報告全文，乃為載入本文件而編製。



敬啟者：

### 對深圳寶能恒創實業有限公司之估值

根據寶新金融集團有限公司(「貴公司」)之指示，吾等獲 貴公司委聘協助釐定下列估值對象於二零一九年八月三十一日(「估值日期」)之估值。

- 就交易參考而言，深圳寶能恒創實業有限公司(「估值對象」)於估值日期之估值。

吾等之分析大致上基於 貴公司現有管理層(「管理層」)向吾等提供之資料。據吾等之了解，吾等之分析及公平值(定義見估值準則及基準一節)其後所評定之估計僅供管理層用作其交易參考。吾等之分析乃就上述用途而進行。因此，未經吾等事先明確書面同意，本報告不應被 貴公司用作本報告明確所述者以外之任何其他目的。

吾等之工作須受本報告末段所述之限制條件聲明一節之內容所限，估值基準遵照香港財務報告準則第13號(「香港財務報告準則第13號」)／國際財務報告準則第13號(「國際財務報告準則第13號」)所訂明對公平值之定義，惟前題是估值對象乃以「最高及最佳用途」為基準。

吾等工作中所用之方式及方法不包括就確定 貴公司或估值對象之呈列財務資料是否根據公認會計原則構成而進行審查。上述審查之目的無疑是確定管理層向吾等提供之現有目前財務報表或其他歷史及預測財務資料是否公平地

呈列估值對象之財務狀況。因此，吾等對估值對象之歷史及預測財務資料以及管理層向吾等提供之市場資料或其他數據之準確性及／或完整性概不發表意見，且概不承擔任何責任。

吾等對公平值之結論並不構成亦不應理解為投資建議或投資要約。於作出對任何投資之任何決定前，有意投資者應獨立諮詢其自身之投資、會計、法律及稅務顧問，以審慎評估有關投資之風險、後果及適當性。

### 委聘之範圍及目的

吾等獲管理層委聘以協助釐定估值對象於估值日期之公平值。吾等理解，吾等之分析僅供 貴公司管理層作交易參考之用。

據了解，估值報告可能完整載入公開文件。

### 估值準則及基準

是次估值乃按公平值基準編製。根據香港財務報告準則第13號／國際財務報告準則第13號，公平值之定義為於計量日期在市場參與者之間的有序交易中出售資產可收取或就轉讓責任所支付的價格。於適當情況下，吾等亦可能交互參考國際估值準則理事會頒佈之國際估值準則(二零一七年版) (「國際估值準則(二零一七年版)」)。國際估值準則(二零一七年版)詳列估值所用之基準及估值方法之一般指引。

### 估值前提

估值前提與以對擁有人產生最大回報的方式對某一對象(即業務)進行估值的概念有關，當中考慮實質有形、財務可行性及法律許可程度。估值前提包括下列各項情況：

- **最高及最佳用途**：指資產可產生最高及最佳效用之用途，其必須為財務上可行、法律上許可及產生最高價值；
- **目前用途／現時用途**：指資產、負債或一組資產及／或負債之目前使用方式，可能卻毋須為最高及最佳用途；
- **有秩序清盤**：指在一段合理時間尋找買方之情況下可於清盤銷售中變現之一組資產之價值，當中賣方須按現狀、按現時所在地出售；及

- **強制出售**：指賣方被迫進行出售，導致並無時間進行適當市場推廣而買方可能無法進行充分盡職審查之情況。

經審閱所有背景及財務資料並計及所有相關事實後，估值對象之估值應按「最高及最佳用途」基準編製。

## 估值級別

現時之估值理論指出適用於業務或業務權益之價值最少有三個基本「級別」。最普遍之三個估值級別如下：

- **控股權益**：控股權益之價值，通常為評估整體企業；
- **猶如可自由買賣之少數股東權益**：少數股東權益之價值，雖無控制權但具有市場流通性之優勢；及
- **不能於市場買賣之少數股東權益**：少數股東權益之價值，既無控制權且缺乏市場流通性。

經審閱所有背景及財務資料並計及所有相關及客觀事實後，吾等合理相信估值對象應在是次估值中以控股權益進行估值及報告。

## 資料來源

吾等對估值之意見分析及結論乃基於與管理層進行之持續討論及取得管理層提供之相關主要文件及記錄，並已進行若干程序，包括但不限於：

- 取得目標集團於截至二零一九年八月三十一日止期間之綜合管理賬目；
- 取得估值對象、廣西寶匯及廣西盛澤於截至二零一九年八月三十一日止期間之管理賬目；
- 取得廣西寶匯及廣西盛澤於截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表；
- 取得廣西寶匯及廣西盛澤於二零一九年八月三十一日之存貨清單及投資物業明細；
- 取得目標集團於二零一九年八月三十一日之集團架構圖；

- 取得目標集團管理層所編製目標集團之財務預測；
- 取得廣西寶匯及廣西盛澤之物業發展規劃；
- 取得廣西寶匯及廣西盛澤之物業扼要描述；
- 取得廣西寶匯及廣西盛澤物業之土地使用權出讓合同、土地使用權證、建設工程規劃許可證、建設工程許可證；
- 取得廣西盛澤(作為按揭人)與光大興隴信託有限責任公司(作為承按人)所訂立日期為二零一九年五月二十五日之物業按揭協議；
- 取得北京世誠嘉業房地產土地評估有限責任公司日期為二零一九年五月三十一日之原按揭物業估值報告；
- 取得濟南寶能於截至二零一九年八月三十一日止期間之財務報表；
- 取得賣方於截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表；
- 取得目標公司之中國法律盡職審查報告；
- 取得廣西寶匯投資物業之原估值報告；及
- 取得廣西盛澤之物業預售記錄。

吾等亦已依賴資本市場來源中之公開可得資料，包括行業報告、新聞及上市公司之各種數據庫。

## 經濟概覽

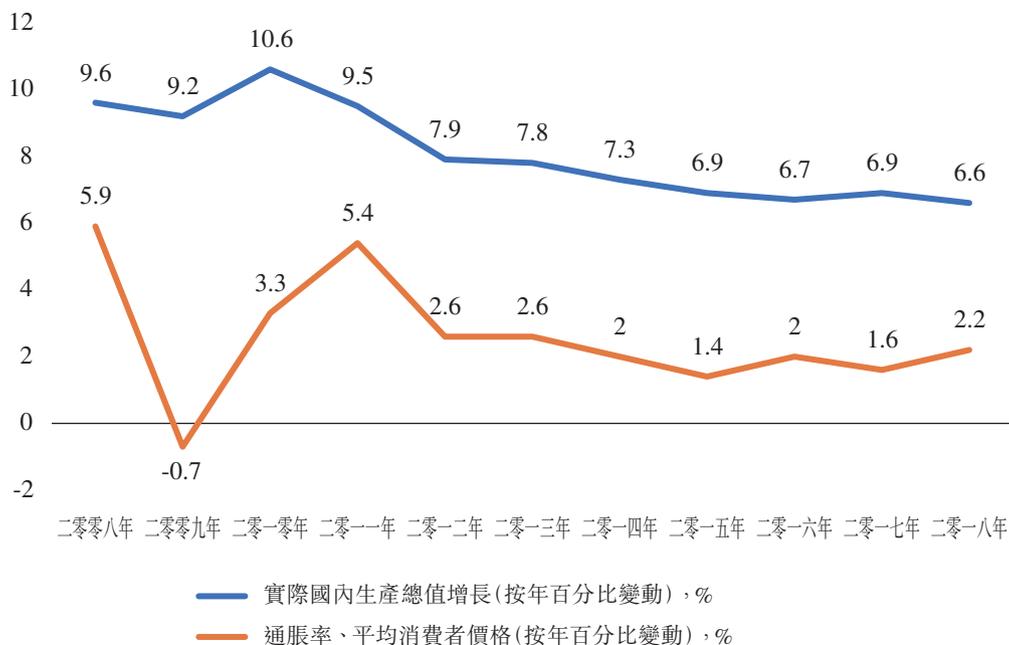
為證實估值對象所在國家之經濟背景，吾等已審閱中國(估值對象將於當地產生未來收入)之經濟狀況。

### 中國國內生產總值增長

根據目前之第十三個五年計劃(二零一六年至二零二零年)，中國的目標為達致可持續及均衡的發展，並預期達致小康社會。因此，預期經濟將轉向較低速增長。於二零一七年，實際國內生產總值(「國內生產總值」)之年度增長率及通脹率趨於穩定，分別為6.9%及1.6%。國內生產總值之年度增長率下降至二零一八年的6.6%，並估計將於未來五年輕微降至5.6%，而通脹率上升至二零一八年的2.2%，並預期將於未來五年輕微升至3.0%。

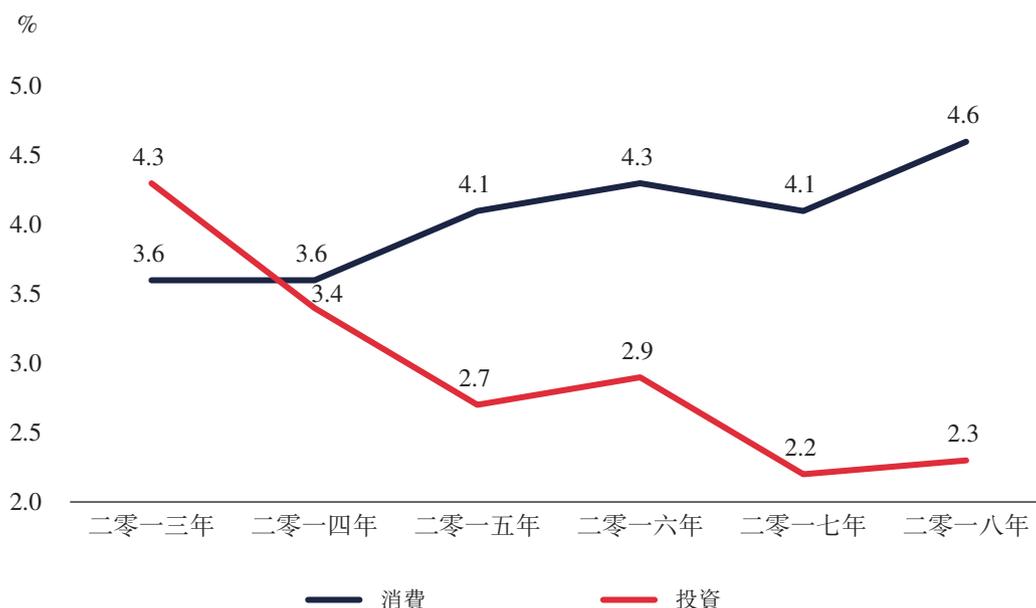
在消費回暖下，估計二零一八年增長有所放緩。私人固定投資表現回升有助抵銷公共基建及其他國有開支下滑。然而，工業生產及出口增長放慢，反映全球製造業活動放緩。進口增長持續高於出口增長，導致經常賬盈餘收窄。資本回復淨流出狀況，且國際儲備持續減少。股價及人民幣走勢持續承受下行壓力，而主權債券息差在持續的貿易緊張局勢及對增長前景的憂慮下有所上升。

中國實際國內生產總值年增長率及通脹



資料來源：《世界經濟展望數據庫》(二零一八年十月)，國際貨幣基金組織

## 對中國國內生產總值增長的貢獻



資料來源：《全球經濟展望》(二零一九年一月)，世界銀行

## 中國實際國內生產總值年增長率及通脹估計

	二零一九年 估計	二零二零年 估計	二零二一年 估計	二零二二年 估計	二零二三年 估計
實際國內生產總值年增長率(%)	6.2%	6.2%	6.0%	5.8%	5.6%
通脹(%)	2.4%	2.6%	2.8%	2.9%	3.0%

資料來源：《世界經濟展望數據庫》(二零一八年十月)，國際貨幣基金組織

中國國內生產總值達12.015萬億美元，位居全球第二，預計未來五年將進一步逼近美國的國內生產總值。

## 全球各國國內生產總值

國家	國內生產總值—十億美元(「美元」)						
	二零一七年 實際	二零一八年 估計	二零一九年 估計	二零二零年 估計	二零二一年 估計	二零二二年 估計	二零二三年 估計
1 美國	19,391	20,513	21,482	22,289	23,096	23,875	24,671
2 中國	12,015	13,457	14,172	15,462	16,768	18,132	19,581
3 日本	4,872	5,071	5,221	5,372	5,522	5,714	5,908
4 德國	3,685	4,029	4,117	4,332	4,524	4,737	4,937
5 英國	2,625	2,809	2,810	2,913	3,012	3,135	3,257
6 法國	2,584	2,795	2,845	2,979	3,100	3,235	3,364

資料來源：《世界經濟展望數據庫》(二零一八年十月)，國際貨幣基金組織

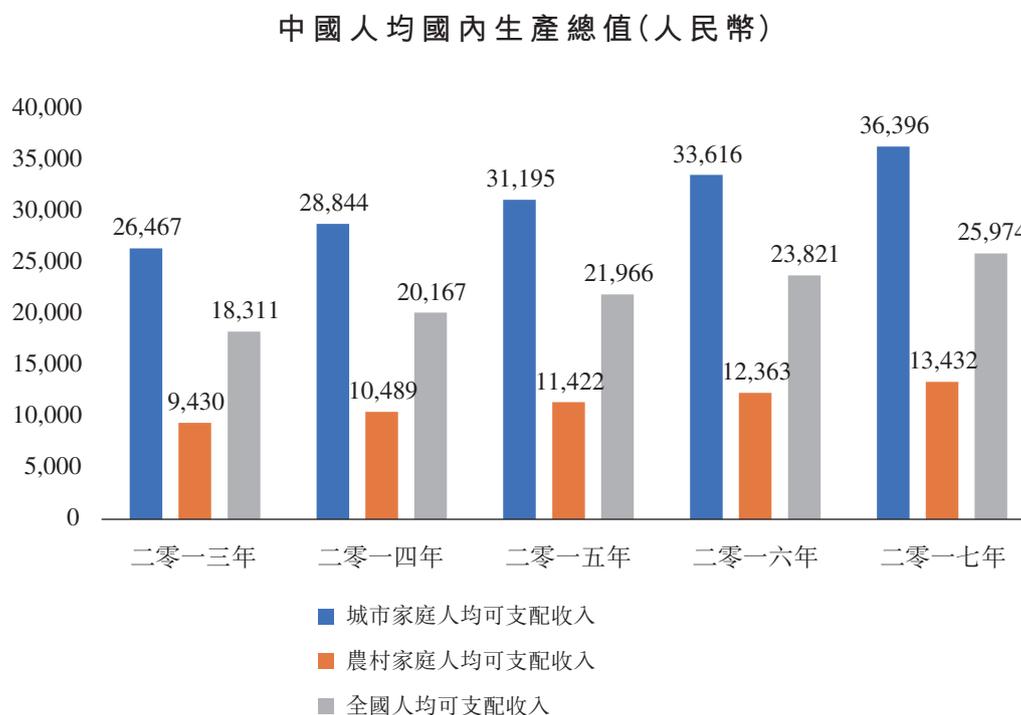
儘管中國增長仍然強勁，但在中國政府試圖透過控制信貸增長對經濟實現「去槓桿」以維持經濟長遠健康增長下，預測增長將逐步下降。再者，供給側結構性改革以及緩和環境及財務問題之監管收緊持續拖累增長。儘管物業市場的審慎措施迄今仍可抑制波動，惟與美國的貿易摩擦等外部不確定風險持續及全國各地房地產活動持續顯示重大差異。

在刺激消費的政策推動下，預測內需維持穩健。預期至今已採取或公佈的扶持財政及貨幣政策可大幅抵銷關稅調高帶來的不利影響，然而，額外刺激措施可能帶來去槓桿及去風險進度減慢的不利影響。

### 中國人均國內生產總值

於二零一六年採納之第十三個五年計劃規劃中國成為「小康社會」，且其實際國內生產總值將於二零一零年至二零二零年間倍增。可支配收入水平(其中一項良好指標)已於過往數年顯著增長。根據中國國家統計局，中國城市家庭年度人均可支配收入已由二零一三年之人民幣26,467元增至二零一七年之人民幣36,396元，複合年增長率約為8.3%；農村家庭年度人均可支配收入已由二零一三年之人民幣9,430元增至二零一七年之人民幣13,462元，複合年增長率約為9.2%。相對於通脹數據，年度通脹率於二零一三年至二零一七年期間介乎1.6%及2.6%。因此，中國居民之生活水平於二零一三年至二零一七年出現整體改善。

下圖顯示二零一三年至二零一七年人均國內生產總值及年度城鄉人均可支配收入。

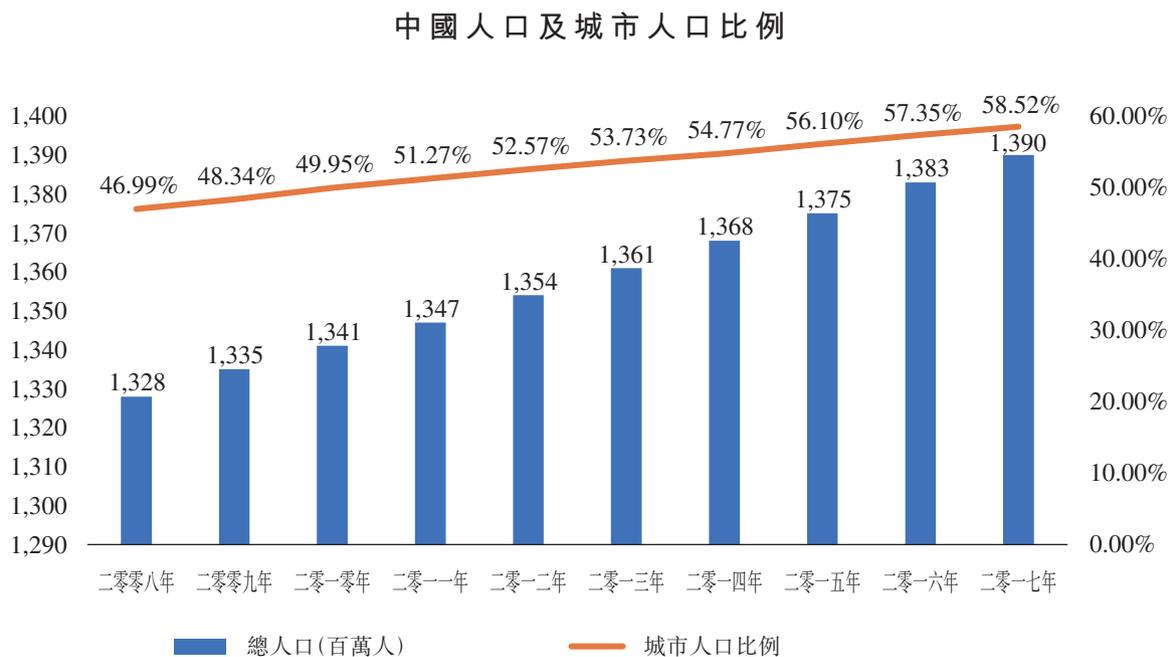


資料來源：中國國家統計局，二零一九年

## 人口增長

中國人口增長於近數年趨於放緩。根據中國國家統計局，人口已自二零零八年之13.3億增長至二零一七年之13.9億，複合年增長率約為5.0%。中國城市人口比例已由二零零八年之46.99%增加至二零一七年之58.52%。

下圖顯示中國二零零八年至二零一七年人口增長及相應城市人口增長。



資料來源：中國國家統計局，二零一九年

於未來十年，預期人口將穩定增長。內需之未來增長應取決於人口增長，以及城市化加劇及中產階層之擴張。同時，失業率於過去數年為4.0%左右，估計狀況於二零一八年至二零二三年間將不會變動。

#### 中國人口預測

	二零一八年 估計	二零一九年 估計	二零二零年 估計	二零二一年 估計	二零二二年 估計	二零二三年 估計
人口(百萬人)	1,397.0	1,403.4	1,409.3	1,414.6	1,419.5	1,420.9
失業率(%)	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0

資料來源：《世界經濟展望數據庫》(二零一八年四月)，國際貨幣基金組織

中國自一九七九年實施之一孩政策使出生率降低，惟政策之副作用於最近十年逐漸顯現。老年人數目正在上升，此年齡組別預測將於未來數十年有所增長，而介乎0至14歲之兒童數目於223百萬人左右波動。政府已意識到此趨勢，並自二零一五年十月起推行二孩政策。因此，0至14歲之數目於二零一七年輕微增加233百萬人，複合年增長率為-0.83%。

## 中國自二零零八年至二零一七年之年齡分佈及複合年增長率

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	複合 年增長率
0-14歲(百萬人)	252	247	223	222	223	223	226	227	230	233	-0.87%
15-64歲(百萬人)	965	974	999	1,002	1,003	1,006	1,004	1,004	1,003	998	0.37%
>=65歲(百萬人)	110	113	119	123	127	132	138	144	150	158	4.11%

資料來源：中國國家統計局

## 通脹

中國通脹率已自二零一一年起輕微降低，並於二零一七年好轉。根據國際貨幣基金組織之《世界經濟展望數據庫》，中國通脹率於二零一七年為1.6%，估計由二零一八年之2.5%輕微增加至二零二三年之3.0%。然而，中國通脹率之前景遠遠不及全球平均通脹率以及新興及發展中經濟體之通脹率。

## 中國年度通脹率預測

## 通脹、平均消費者價格變動(%)

	二零一七年 實際	二零一八年 估計	二零一九年 估計	二零二零年 估計	二零二一年 估計	二零二二年 估計	二零二三年 估計
全球	3.0	3.5	3.4	3.3	3.2	3.3	3.3
新興及發展中經濟體	4.0	4.6	4.3	4.2	4.1	4.1	4.1
中國	1.6	2.5	2.6	2.7	2.8	2.8	3.0

資料來源：《世界經濟展望數據庫》(二零一八年四月)，國際貨幣基金組織

## 政府政策

第十三個五年計劃(二零一六年至二零二零年)為期內主要目標，其目標為：

- 1) 按均衡、包容性及可持續發展的方式維持適度經濟增長，目標是到二零二零年國內生產總值及城鄉居民人均收入較二零一零年翻一番；
- 2) 將產業升級，邁向高端水平，消費對經濟增長貢獻加大，及提高城市化水平；
- 3) 提升農業現代化，改善人民生活水平及質素，並幫助農村貧困人口脫貧；
- 4) 顯著提高國民整體質素、生態環境質素及社會文明；及

- 5) 落實更成熟及穩定的政治體制，使國家治理體系和治理能力現代化取得重大進展。

全國人民代表大會(全國人大)每年均以總理呈報《政府工作報告》開幕。本年度，李克強總理強調二零一八年之三大攻堅戰(風險、脫貧及污染)，並呈報來年目標。增長目標設定為同比+6.5%左右(而過往年度則為「6.5%或以上(如可行)」)，而預算赤字則設定為減少至佔國內生產總值之2.6%(而過往則為3%)。此外，李總理宣佈削減人民幣8千億元增值稅以提升中國民營企業之競爭力。

除各項數值上的目標以外，全國人大宣佈了高級官員之委任，如委任易綱為中國人民銀行(人行)行長及劉鶴為副總理，並推行超卓的重組計劃。該計劃包括將中國銀行業監督管理委員會(中國銀監會)與中國保險監督管理委員會(中國保監會)合併，並重組金融業的監管機關。於二零一七年夏季成立之金融穩定發展委員會(金穩會)將擔任協調角色並監察人行，其將負責宏觀審慎管理並草擬監管規定，而監督管理委員會則負責執行。

廣泛重組導致多個部門解散或成立，如農業部變為農業農村部。國家發展和改革委員會(國家發改委)的多項職能已分配至其他部門。除重組以外，多個新政府部門及機關亦獲成立，包括國家市場監督管理總局(國家市場監管總局)。國家市場監管總局將接管國家工商行政管理總局(國家工商總局)、國家質量監督檢驗檢疫總局(國家質檢總局)及國家食品藥品監督管理局(國家食藥監總局)之職責。國家知識產權局(國家知識產權局)之職能擴展至負責商標及地理標誌，並歸屬國家市場監管總局旗下。然而，重組工作尚需時間開展，而多項細則仍需待澄清。

## 行業概覽

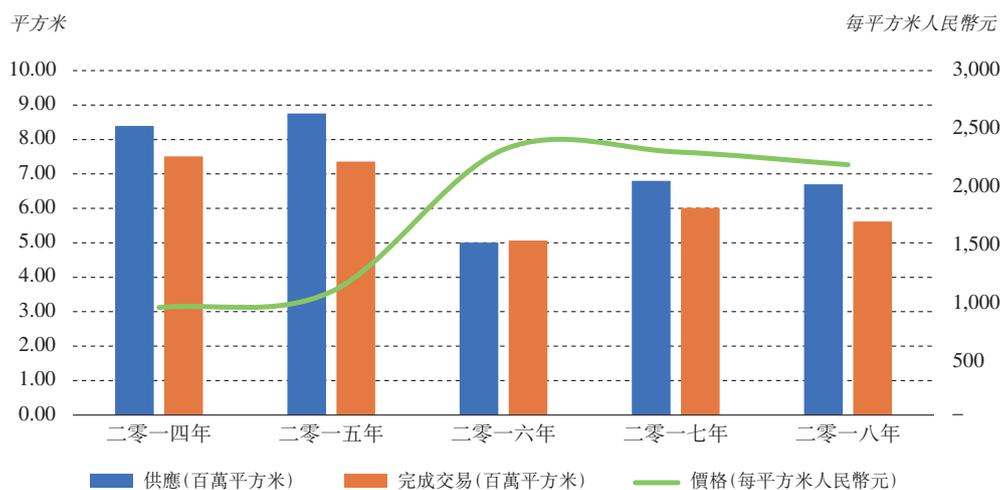
中國最大城市的房價升幅於過去兩年一直放緩，但地區中心的房價仍然高企。根據中國國家統計局(「國家統計局」)的數據，於二零一九年六月，中國70個城市的新住宅平均價格按年上升10.78%。近期全國價格增速甚至高於六個月前，而截至二零一八年十二月，二零一八年底的房價按年上升9.7%。根據國家統計局的調查，於二零一九年六月，於合共70個城市中，最新房價上升的城市有63個，較五月時的67個城市有所減少。大部分二三線城市房價上升，而四個一線城市的房價增長疲弱，上月平均增幅為0.2%。

作為華南地區廣西壯族自治區的省會，南寧房地產市場於過去兩年迅速發展，去庫存成效甚為顯著。於二零一四年，南寧成為首個放寬購房限制的城市，反映當地政府在物業市場降溫情況下有意提振需求。在鄰近的北海市、欽州市、防城港市及崇左市擁有戶籍的居民獲准於南寧購買物業。

於二零一七年，南寧市住宅房屋的平均價格首度超過每平方米人民幣10,000元。根據南寧市房產管理局的最新數據，所有行政區的房價已超過每平方米人民幣10,000元，惟江南區除外。

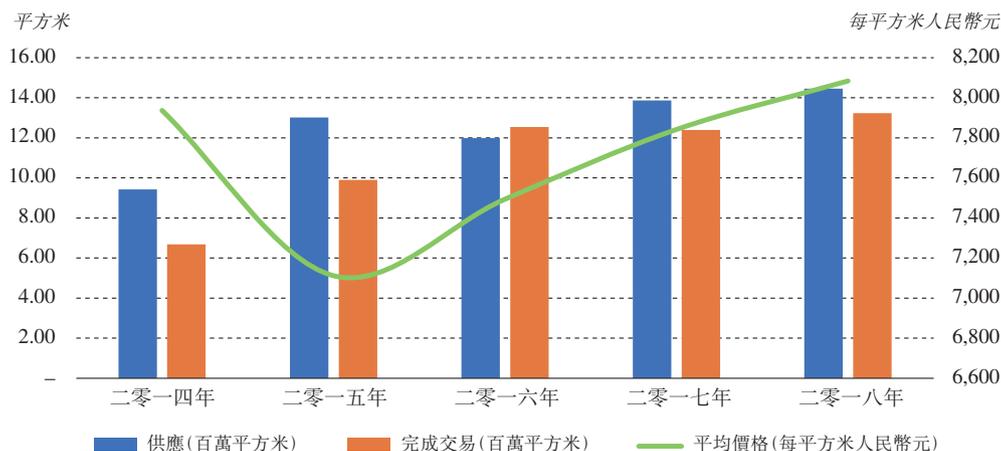
住宅物業數量及價格穩步上揚，惟土地交易量按年下降，土地交易價格亦有所下滑。

南寧土地供應及需求，二零一四年至二零一八年



資料來源：南寧市國土資源局

## 南寧住宅物業供應及需求，二零一四年至二零一八年



資料來源：南寧市房產管理局

## 二零一八年南寧物業庫存

物業類型	庫存	面積 (百萬平方米)
住宅	48,530	5.496
商業	22,570	1.848
寫字樓	13,984	1.511
其他	191,812	9.423
<b>總計</b>	<b>276,896</b>	<b>18.3</b>

資料來源：中原地產

房貸現為中國貸款總額增長的主要推動因素，於過去三年的年度平均增幅為27%。於二零一八年初，該債務規模超過企業借款。根據國際清算銀行(國際清算銀行)的數據，截至二零一八年，中國房貸佔國內生產總值的52.6%，十年間增長超過30個百分點。於二零一八年六月，住宅按揭貸款佔全國總房貸的59%。

於二零一七年三月，央行加大房價壓抑措施力度，公佈新的商業銀行信貸政策指引以(其中包括)調控按揭貸款發行速度，以及調整信貸政策以控制銀行信貸流向房地產業。

據報導，於二零一七年九月，包括長沙、重慶、貴陽、南昌、南寧、石家莊、西安及武漢在內的八個城市實施新的購房調控，當中大部分城市加入購入房產

後兩至三年內不得轉售的禁令。房產市場壓抑措施於二零一八年持續推行。此外，低線城市的地方政府響應住房和城鄉建設部對不放寬監管措施及堅守房地產管理目標的號召，開始對按揭比率、預售定價及銷售推出更嚴格的限制。

持續實施緊縮政策已導致房地產按揭貸款增長放緩。根據中國人民銀行二零一八年第四季度貨幣政策執行報告，於二零一八年底，房地產業未償還貸款按年增長20%至人民幣38.7萬億元，較去年增長下降0.9%。截至二零一八年十二月，未償還個人按揭貸款上升17.8%，較二零一七年底的增長下降4.4%。

於二零一九年初，若干地方政府放寬其購房限制，以提振經濟活動。然而，據近期報導，作為中國壓抑住房市場投機的國策一部分，中國監管機構中國銀行保險監督管理委員會對30個城市的75間銀行進行特別調查，以偵查機構在住房買家及發展商借款方面的違規行為。

## 公司概覽

### 寶新金融集團有限公司

寶新金融集團有限公司(前稱中國金洋集團有限公司)為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於香港聯交所主板(1282HK)上市。貴公司為一間投資控股公司，主要從事製造高科技產品及自動化相關設備貿易。貴公司亦透過三個業務分部營運：自動化、製造及證券投資。貴公司亦透過其附屬公司從事軟件研發及貿易、製造印刷電路板及觸控板以及發展業務及營銷產品。

### 寶新置地集團有限公司

寶新置地集團有限公司(「寶新置地」，前稱新體育集團有限公司)為於香港聯交所上市的公司(299.HK)。寶新置地為投資控股公司，其附屬公司主要於中國從事物業發展及物業投資、於中國提供互聯網體育平台、於中國開展體育場館運營及相關培訓以及上市證券投資。於估值日期，寶新置地為貴公司之附屬公司。

### 深圳寶能恒創實業有限公司

於估值日期，深圳寶能恒創實業有限公司(「目標公司」)為賣方之全資附屬公司。

### 廣西寶匯置業有限公司

廣西寶匯置業有限公司(「廣西寶匯」)為估值對象之全資附屬公司。

### 廣西盛澤投資有限公司

廣西盛澤投資有限公司(「廣西盛澤」)為估值對象之全資附屬公司。

### 寶能地產股份有限公司

寶能地產股份有限公司(「賣方」)為寶能控股(中國)有限公司擁有78.10%權益之公司，而寶能控股(中國)有限公司則由寶新置地執行董事兼控股股東姚建輝先生間接擁有20%權益及由姚建輝先生之聯繫人擁有80%權益。

### 濟南寶能房地產有限公司

濟南寶能房地產有限公司(「濟南寶能」)為於中國註冊成立之公司，並為賣方之間接非全資附屬公司。

## 估值方法概覽

任何資產的估值可大體上歸類為成本法、市場法及收入法三種方法之一。於進行任何估值分析時，須考慮所有三種方法，且其後將甄選被視為最相關之方法用於分析該資產。

### 成本法

成本法乃採用買方不會就某項資產支付多於獲得具有相同效用的業務、業務所有權權益、抵押或無形資產的成本(不論是經購買或建造方式獲得，除非需要過多時間、造成不便、涉及風險或其他因素)的經濟原則以提供價值指標。此方法透過計算資產現行重置或重造成本並減去實質損耗及所有其他相關形式的報廢後提供價值指標。

### 市場法

市場法透過將業務、業務所有權權益、抵押或無形資產與可供查閱價格資料的相同或可資比較(即類似)標的進行比較以提供價值指標。

估值乃根據比較原則進行，簡言之，即倘某一物與另一物相似且可作該物使用時，則該等物件必然為相似。此外，兩個類似或相似物件之價格應相若。

## 收入法

收入法為透過使用一種或多種將預期利益轉換為現值金額之方法釐定某項業務、業務擁有權權益、抵押或無形資產經濟價值之普遍方法。

按照收入法，一般按歷史及／或預測現金流量選出所分析資產之經濟利益流。重點在於釐定可合理反映資產最有可能出現潛在未來利益流之利益流。所選定利益流其後按適當風險調整折讓率折讓至現值。折讓率因素通常包括估值日期之一般市場回報率、估值對象所經營行業之相關業務風險以及估值資產之其他特定風險。

## 所選用估值方法

方法	應用	理由
成本法	接納	(a) 成本法項下之總和法適合估值對象
市場法	否決	(a) 估值對象近期並未於適合根據估值基準考慮之交易中出售； (b) 標的或大致相似之資產於公開市場上並非交投活躍；及／或 (c) 大致相似之資產並無頻繁及／或近期發生之可觀察交易。
收入法	否決	(a) 就參與者而言，標的資產產生收入之能力僅為若干影響價值之因素之一； (b) 出現與估值對象相關未來收入之金額及時間有關之重大不確定性；及／或 (c) 估值對象尚未開始產生收入，但預測將產生收入。

## 一般假設

吾等制定若干一般假設，以充分支持吾等之估值結論。本估值採用之一般假設為：

- 於估值對象目前經營所在之國家／地區及管理層建議估值對象可能進軍之新市場之現有政治、法律、商業及銀行法規、財務政策、外貿及經濟狀況概無變動，而其匯總一併檢視時可被詮釋為重大不利變動；
- 行業需求及／或市況概無偏離，而其匯總一併檢視時可被詮釋為重大不利變動；
- 任何國家之利率或貨幣匯率波動(其將被視為對估值對象有負面影響或可能妨礙其現有及／或潛在未來營運)概無變動，而其匯總一併檢視時可被詮釋為重大不利變動；
- 估值對象經營所在或估值對象可能有潛力於當地經營的該等國家之目前稅務法例概無變動，而其匯總一併檢視時可被詮釋為重大不利變動；
- 於估值對象按一般業務過程開始營運前已取得所有相關法律批准、營業證書、貿易及入口許可證、銀行信貸批准，且狀況良好；
- 產生自估值對象之收益預測及未來業務潛力預期將於很大程度上符合管理層之預測；
- 估值對象將可挽留現有及有能力之管理層、主要人員及技術人員以在各方面支持營運中業務及未來營運；及
- 估值對象於所在或將進行業務之國家／地區之商標、專利、技術、版權及其他寶貴技術及管理知識將不會被侵犯。

## 應用成本法

### 方法

成本法乃以替代經濟原則為基礎；其本質上乃衡量於估值日期之資產淨值及取代該等資產及／或加總組成資產之價值以達致標的資產之價值將耗費之成本。於是次估值中，吾等已計入估值對象財務賬面之所有資產及負債。

### 總和法

總和法(亦稱作相關資產法)通常用於投資公司或其價值主要取決於個別持有之價值的其他類型資產或實體。總和法之關鍵步驟為：(a)使用適當的估值方法對作為標的資產一部分的組成資產逐項進行估值，及(b)加總組成資產之價值，以達致目標資產之價值。

於是次估值中，由於估值對象之主要資產為庫存及投資物業，而除物業銷售及投資物業之租賃租金外，概無其他主要業務營運，故吾等認為個別資產及負債之賬面總值能夠代表估值對象之價值，因而應用總和法。

估值對象於估值日期之財務狀況表詳情如下：

人民幣	附註	賬面值	公平值調整	公平值
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備		3,189,370	—	3,189,370
投資物業	1	1,474,000,000	—	1,474,000,000
遞延稅項資產	4	33,986,785	(180,821,166)	(146,834,382)
應收貸款	6	917,832,943	(158,854,324)	758,978,619
		<u>2,429,009,098</u>	<u>(339,675,491)</u>	<u>2,089,333,607</u>
<b>流動資產</b>				
存貨	1	2,635,496,819	1,570,503,181	4,206,000,000
— 發展中物業		2,529,523,115		
— 持作出售物業		105,973,704		
貿易及其他應收款項		1,049,245,240	—	1,049,245,240
應收關連公司款項		—	—	—
應收直接控股公司款項		—	—	—
應收同系附屬公司款項		—	—	—
可收回稅項		197,875,915	—	197,875,915
現金及現金等價物		12,603,734	—	12,603,734
		<u>3,895,221,709</u>	<u>1,570,503,181</u>	<u>5,465,724,889</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項		(1,188,362,145)	—	(1,188,362,145)
合約負債		(3,424,157,560)	—	(3,424,157,560)
應付關連公司款項		—	—	—
應付直接控股公司款項		(818,471)	—	(818,471)
應付同系附屬公司款項		(130,940)	—	(130,940)
銀行及其他借款	2	(163,000,000)	—	(163,000,000)
應付稅項		(10,720,162)	—	(10,720,162)
		<u>(4,787,189,278)</u>	<u>—</u>	<u>(4,787,189,278)</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>(891,967,570)</u>	<u>1,570,503,181</u>	<u>678,535,611</u>

人民幣	附註	賬面值	公平值調整	公平值
<b>非流動負債</b>				
財務擔保負債	3	—	(603,258)	(603,258)
銀行及其他借款		(2,138,856,856)	—	(2,138,856,856)
遞延稅項負債	4	<u>(92,855,885)</u>	<u>(211,804,629)</u>	<u>(304,660,514)</u>
		<u>(2,231,712,741)</u>	<u>(212,409,887)</u>	<u>(2,444,122,627)</u>
未經調整權益價值之公平值				323,746,591
缺乏市場流通性折讓之調整	5			<u>(9,712,398)</u>
隱含權益價值之公平值				<u><u>314,034,193</u></u>

\* 由於湊整原因，數字相加後未必等於總和

假設附註：

1. 目標集團的存貨包括發展中物業及持作出售物業。於估值日期，廣西寶匯及廣西盛澤庫存及投資物業之賬面值乃經調整至市值。有關所採用方法及假設之詳情，請參閱附錄五物業估值報告。
2. 廣西寶匯已根據光大興隴信託有限責任公司與廣西寶匯所訂立日期為二零一九年四月二十六日之信託貸款協議之條款及條件提取首筆借款人民幣163百萬元。
3. 根據光大興隴信託有限責任公司（「貸款方」）與濟南寶能所訂立之物業按揭協議，廣西盛澤作為抵押方為按揭作抵押，廣西盛澤繼而向濟南寶能提供財務擔保。於估值日期，財務擔保經公平估值。有關所採用方法及假設之詳情，請參閱下列章節。
4. 由於相關估值收益，庫存及投資物業之資產增記產生遞延稅項負債。中國法定稅率25%乃應用於釐定遞延稅項負債，僅供說明。
5. 於估值日期，由於按市值標價之目標集團主要資產及負債與物業相關，故僅考慮3%之缺乏流動性折讓。有關缺乏流動性折讓之詳情，請參閱「缺乏流動性折讓」一節。
6. 應收貸款為五年內自第三方收取的無息貸款。其乃按信貸調整貼現率貼現至現值。

## 缺乏流動性折讓

缺乏流動性折讓(「缺乏流動性折讓」)反映以下概念：在與其他同類資產比較時，流動性高的資產之資產價值高於具冗長銷售期或銷售資產能力受限的資產。例如，公開買賣的證券幾乎可實時買賣，而私人公司股份可能需要極長時間識別潛在買方並完成交易。多個估值基準允許考慮標的資產固有的流動性限制，但禁止考慮個別擁有人之特定流動性限制。缺乏流動性折讓可使用任何合理方法量化，但通常以期權定價模型、比較同一公司之公開買賣股份與受限制股份的價值之研究或比較公司於首次公開發售前後之股份價值的研究計算。

## 財務擔保概覽

於二零一九年五月二十五日，廣西盛澤以光大為受益人提供物業按揭(「物業按揭」)，以抵押濟南寶能於光大與濟南寶能訂立之還款協議項下之債項。根據物業按揭之條款，廣西盛澤以五象環球金融中心項目之若干在建單位作為抵押品提供擔保。倘濟南寶能未能償還物業按揭，則會導致對廣西盛澤的或然擔保負債(「財務擔保」)。財務擔保的特點呈列如下：

貸款方	光大興隴信託有限責任公司
借款方	濟南寶能房地產有限公司
抵押品提供方	廣西盛澤投資有限公司
開始日期	二零一九年五月二十七日
預期還款日期	二零二零年十二月三十一日
物業按揭金額(人民幣元)	450,000,000
抵押品價值(人民幣元)*	—
違約風險敞口(人民幣元)	450,000,000

附註\*：關於物業按揭項下的抵押品，其由廣西盛澤擁有，因此，不被視為減少對廣西盛澤的敞口金額的有效抵押品。

根據物業按揭條款，除廣西盛澤外，賣方亦向物業按揭提供擔保。於二零一九年九月二十九日，為降低對廣西盛澤的財務影響，賣方已承諾優先償還物業按揭的擔保負債，並承諾不會對廣西盛澤造成任何損失。

## 財務擔保之估值方法

### 計算原則

財務擔保公平值之計算公式呈列如下：

$$\text{公平值} = \text{EAD} \times \text{PD} \times (1 - \text{RR}) \times \text{折讓因子}$$

其中：

EAD = 違約風險敞口

PD = 違約概率

RR = 回收率

- 違約風險敞口(「EAD」)指當交易對手違約時，一方所承受的總價值。違約被視為未能履行還款或債務義務。
- 違約概率(「PD」)指交易對手於一段特定期間違約的可能性。
- 回收率(「RR」)指倘交易對手違約，將回收之合約索償之百分比。
- 折讓因子應用無風險利率將未來虧損折讓為現值。

### 財務比率分析

吾等已對信貸評估至關重要的財務指標進行分析，並針對不同評級類別的債券發行人之指標進行了基準比較，以評估標的公司的財務健康狀況。吾等已指定估計評級或評級類別。

### 基準實證數據

根據所指定的估計評級或評級類別，吾等參考標準普爾及穆迪發佈之違約實證研究以估計各違約率及回收率。

### 財務擔保之主要假設

#### 信貸評估

吾等已參考穆迪發佈之評級中的財務指標進行了信貸評估。由於賣方優先承擔擔保負債，故於估值時將採用濟南寶能與賣方估計評級中之較低者。於指定估計評級後，就相關或然負債之估計評級及期限得出違約率及回收率。

於估計違約風險敞口時，吾等假設違約或不履約將於擔保期期中發生。違約損失率乃透過違約風險敞口乘以(1 - 回收率)計算。無風險利率其後將用於將違約損失率折讓為現值。

財務比率分析 吾等已進行涵蓋信貸分析之EBITA、EBITDA、自由經營現金流、債務水平及經營利潤率等關鍵財務指標之信貸評分。財務比率乃以兩家全球知名信貸評級機構穆迪及標準普爾(「標準普爾」)之信貸研究文章為基準計算。

採納之累計違約率(「PD」) 0.24%  
 回收率(「RR」) 44.20%  
 虧損率 - PD x (1 - RR)  $0.24\% * (1 - 44.20\%) = 0.14\%$  (經約整)

應注意，吾等之信貸評估並非一個完整的信貸評級過程。在評估過程中，吾等並無就信貸評級發表任何意見。評估主要著眼於將濟南寶能及賣方之關鍵財務指標與穆迪及標準普爾評級公司之平均財務指標進行基準比較，以估計適用於該情況的違約率及回收率。

違約風險敞口 (EAD)	虧損率	預期虧損 (EAD x 虧損率)	折讓期 (T)	無風險 (Rf)	折讓因子 (DF) (1/(1+Rf) <sup>T</sup> )
450,000,000	0.14%	612,155	0.67	1.712%	0.9887

財務擔保之公平值 = 預期虧損 x 折讓因子  
 = 人民幣612,155元 x 0.988734  
 = 人民幣605,258元

\* 由於約整，數值可能與單獨數字的乘積不一致。

## 限制條件聲明

此業務估值依賴下列或有及限制條件：

- 吾等對法律事宜(包括但不限於法律或所有權事項)並不承擔責任。假設所有標的業務資產之所有權狀況良好且可銷售。
- 除另有說明外，業務權益及標的業務資產乃於不受任何留置權或產權負擔所限情況下進行估值。概無假設存在有關標的業務資產或其所有權之隱含或明示條件。
- 客戶及其他各方提供之一切資料被視為準確。然而，吾等概不保證其準確性。
- 除本報告另有說明外，吾等假設已符合適用當地法律及法規。
- 在並無相反聲明情況下，吾等已假設並無存在可能對標的業務或其資產構成影響之危險性條件或資料。然而，吾等並不符合資格確定是否存在該等條件或資料，亦不對發現有關條件或資料承擔責任。
- 本報告或未能全面披露達致估值結論所使用之所有資料來源、討論及業務估值方法。業務估值師已就與本報告相關之證明資料存檔。
- 本報告所呈報之估值分析及估值結論僅供是次委聘用途，不得基於任何其他理由、任何其他情況或由任何其他人士使用，惟接收本報告之客戶除外。
- 本報告所述估值意見並無約定吾等就標的業務資產、物業或業務權益提供證供或出席聆訊，惟先前作出之有關安排除外。
- 擁有本報告並不表示允許刊發本報告或當中任何部分。未經吾等事先書面同意及批准，本報告任何部分不得以廣告、新聞稿、銷售及推廣或任何其他媒體形式用於公眾溝通。
- 本報告僅於其指定日期有效。

## 估值結論

總括而言，根據於本估值報告中詳述之分析以及吾等已採用之估值方法，吾等認為深圳寶能恒創實業有限公司於二零一九年八月三十一日之公平值如下。

### 估值對象

### 估值結果

深圳寶能恒創實業有限公司(經約整)

人民幣314,034,000元

估值意見乃以普遍採納之估值程序及慣例為基準，其極為依賴採用大量假設及考慮眾多不確定因素，且並非所有假設及不確定因素均可輕易量化或確認。

吾等謹此證實，吾等於估值對象中並無現有或任何潛在利益。此外，吾等於所涉及的任何人士中亦無個人利益或任何偏見。

本估值報告遵照吾等之一般服務條件而刊發。

此 致

香港金鐘道89號  
力寶中心  
2座19樓1908至1909室  
董事會 台照

代表  
方程評估有限公司  
謹啟

二零一九年十一月二十九日

## 參與估值員工履歷

曾鏡波，*CPA, CFA, FRM, MRICS, MStat*

曾先生自二零一一年從事專業估值行業。於投身估值行業前，彼於二零零八年至二零一零年從事銀行及金融業。曾先生帶領團隊為私人及上市公司就財務報告、首次公開發售、合併及收購、融資、稅務及訴訟支持進行業務估值。服務範圍包括業務估值及無形資產估值。

彼為美國、澳洲及德國上市公司進行估值並提供公正意見。彼已參與多項具有代表性的項目，例如對全球奢侈品牌、美國及加拿大石油及天然氣開採、BOT基礎建設項目、太陽能及風電場、銀行、新加坡物流樞紐、英國收費路段、巴西集裝箱港口及西班牙高級食品製造商進行估值。

彼為香港及中國私募基金提供估值諮詢服務，其中有關評估一般合夥人權益及投資組合的市值，以控制估值及申報財務(包括遵守國際財務報告準則第9號)。投資組合包括著名網絡及技術公司以及中國的基礎建設項目。

彼亦擔任訴訟的專家證人。彼對於中國國務院國有資產監督管理委員會(國資委)備案的海外項目估值具有豐富經驗。曾先生及其團隊編製的估值報告不時經香港的上市公司引述至其通函，該等公司包括來自農業、零售業、礦業、網絡業、汽車業、教育業、財務服務業、多媒體業、網絡業、房地產業、娛樂業、電子設備及基礎建設業的公司。

黎玉燕，*MHKIS, MRICS, MCIREA*

黎玉燕女士自一九九三年從事估值行業，在處理銷售、合併、購買價分配、會計、公開上市、合資經營、按揭、訴訟、調解、換地、租約修訂以及利率及租金糾紛方面的多個大型項目中累積寶貴經驗。

黎女士在中國、香港、澳門、越南、菲律賓、馬來西亞、新加坡、英國及加拿大等不同國家及地區累積豐富估值及諮詢經驗。彼曾參與若干大型工業園、空地、商業發展項目、碼頭、石油庫及公墓等一系列物業之評估。

**Keith Lui**, *CFA, FRM*

Lui先生持有大學計量金融及風險管理科學理學士學位，自二零一三年起任職於專業估值行業。畢業後，Lui先生曾為私人及上市公司就財務報告、首次公開發售、併購及融資進行業務估值。服務範圍包括業務估值、無形資產估值及金融工具估值。

他曾參與多項具有代表性的項目，如中國金屬礦開採及加工、美國及加拿大石油及天然氣開採、新加坡物流樞紐、巴西集裝箱港口及英國家用清潔產品之估值。

## 1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；各董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。董事在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要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及主要行政人員

於最後實際可行日期，每位董事及本公司主要行政人員各自在本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文其被視為或當作擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入登記名冊之權益及淡倉，或根據本公司採納的上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### 於股份及相關股份中之好倉

董事姓名	持有權益的身份	股份數目	於最後實際 可行日期佔 本公司已 發行股本 百分比 <sup>(附註2)</sup>
姚先生 <sup>(附註1)</sup>	受控制法團權益	11,017,759,600	40.23
	實益擁有人	44,468,000	0.16
葉偉青	實益擁有人	31,736,000	0.12

附註：

- 姚建輝先生於Tinmark Development Limited(「**Tinmark**」)的全部已發行股本中擁有權益，並為10,794,943,600股股份之實益擁有人。此外，彼於本公司附屬公司前海體育集團有限公司持有的222,816,000股股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，彼被視為於Tinmark持有的所有股份中擁有權益。
- 於最後實際可行日期按27,387,512,211股已發行股份計算。

## 於寶新置地股份及相關寶新置地股份持有之好倉

董事姓名	持有權益的身份	股份數目	於最後實際 可行日期佔 寶新置地 已發行股本 百分比 <sup>(附註2)</sup>
姚先生 <sup>(附註1)</sup>	受控制法團權益	3,144,544,700	69.11
	實益擁有人	1,314,000	0.03
李敏斌先生	實益擁有人	306,500	0.01
張弛先生	實益擁有人	1,220,000	0.03

## 附註：

- 於最後實際可行日期，姚先生透過Tinmark及其個人分別持有11,017,759,600股股份及44,468,000股股份，相當於已發行股份總數合共約40.39%，而本公司為香港寶信資產管理有限公司（「香港寶信」）、香港寶達金融控股有限公司（「香港寶達」）及寶新證券有限公司（「寶新證券」）各自的間接控股公司。因此，姚先生被視為於香港寶信、香港寶達及寶新證券各自持有的1,979,263,913股寶新置地股份、1,144,151,739股寶新置地股份及21,129,048股寶新置地股份中擁有權益。
- 於最後實際可行日期按4,550,104,797股已發行寶新置地股份計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份及債權證中擁有(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任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文其被視為或當作擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入本公司登記名冊的任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

**(b) 主要股東**

就董事或本公司主要行政人員所知，於最後實際可行日期，下列人士(除董事及本公司主要行政人員外)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接於經擴大集團任何其他成員公司中擁有已發行具投票權股份10%或以上之權益：

**於股份及相關股份中之好倉**

股東名稱	持有權益的身份	股份數目	於最後實際 可行日期 總權益佔 本公司已 發行股本 百分比 <sup>(附註2)</sup>
Tinmark	實益擁有人	10,794,943,600	39.42
	受控制法團權益	222,816,000	0.81
前海人壽保險 股份有限公司	實益擁有人	4,219,560,000	15.41
太平資產管理(香港) 有限公司 <sup>(附註1)</sup>	投資管理人	4,219,560,000	15.41

附註：

1. 太平資產管理(香港)有限公司為前海人壽保險股份有限公司的投資管理人，故根據證券及期貨條例，其被視為於該等股份中擁有權益。
2. 於最後實際可行日期按27,387,512,211股已發行股份計算。

除上文所披露者外，就董事或本公司主要行政人員所知，於最後實際可行日期，概無人士(除董事或本公司主要行政人員外)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，或直接或間接於本集團任何其他成員公司中擁有已發行具投票權股份10%或以上之權益。

姚先生為Tinmark的唯一董事。除本段所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須予披露之權益之公司的董事或僱員。

### 3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何服務協議，亦無任何擬訂服務協議，即並非將於一年內到期或本集團成員公司可於一年內終止而毋須支付補償(法定補償除外)的服務協議。

### 4. 董事於資產／合約中的權益及其他權益

#### (a) 於資產中的權益

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日(即本集團最新刊發經審核綜合財務報表編製日期)起已收購或出售或租賃，或擬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。

#### (b) 於合約中的權益

除經修訂買賣協議外，於本通函日期，概無董事於與經擴大集團業務有重要關聯的任何存續合約或安排中擁有重大權益。

#### (c) 於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於與經擴大集團業務存在或可能存在直接或間接競爭的任何業務中擁有任何權益。

#### (d) 目標集團的董事薪酬

應付目標集團董事薪酬總額及彼等應收實物利益不會因收購事項而變動。

## 5. 專家及同意書

以下為其意見或建議載於本通函的專家之資歷：

嘉林資本有限公司                      根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

香港立信德豪會計師  
事務所有限公司                      執業會計師

方程評估有限公司                      獨立專業物業估價師及業務估價師

廣東格御律師事務所                      中國法律顧問

上述專家已發出書面同意，同意發佈本通函並按本通函所載形式及涵義轉載其函件、報告、意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回該書面同意。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司中持股，亦無權利(不論可否依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何證券。

於最後實際可行日期，概無上述專家於經擴大集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日(即本集團最新刊發經審核綜合財務報表編製日期)起已收購或出售或租賃，或擬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. 訴訟

於最後實際可行日期，經擴大集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或申索，且就董事所知，經擴大集團任何成員公司亦無任何未了結或面臨威脅的任何重大訴訟或申索。

## 7. 重大合約

以下重大合約(並非於本集團日常業務過程中訂立之合約)乃由經擴大集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立：

- (a) 本公司(作為發行人)及Shiny Palace Development Limited(作為認購人)就以每股股份0.63港元認購1,190,476,000股新股份(「**Shiny Palace**認購股份」)而訂立日期為二零一七年十二月三日的認購協議；

- (b) 本公司(作為發行人)及Discovery Key Investments Limited(作為認購人)就以每股股份0.63港元認購1,190,476,000股新股份而訂立日期為二零一七年十二月三日的認購協議；
- (c) 本公司(作為發行人)及Champion Radiant Enterprises Limited(作為認購人)就以每股股份0.63港元認購476,188,000股新股份而訂立日期為二零一九年十二月三日的認購協議；
- (d) 寶新置地(作為發行人)及騰躍有限公司(作為認購人)就以每股寶新置地股份0.55港元認購340,521,351股寶新置地股份而訂立日期為二零一七年十二月四日的認購協議；
- (e) 本公司非全資附屬公司寶新信貸有限公司(作為貸款人)與Grand Luxe Limited(作為借款人)及一名獨立第三方(作為擔保人)就最高360,000,000港元的備用融資而訂立日期為二零一七年十二月二十八日的融資函件；
- (f) 寶新置地(作為發行人)及建銀國際金融有限公司(作為配售代理)就以配售價每股寶新置地股份0.5港元配售1,634,502,485股寶新置地股份而訂立日期為二零一八年一月十日的配售協議；
- (g) 寶新置地(作為發行人)及騰躍有限公司(作為認購人)就以認購價每股寶新置地股份0.5港元認購408,625,621股寶新置地股份而訂立日期為二零一八年一月十日的認購協議；
- (h) 本公司、香港雲能國際投資有限公司、正維有限公司及永勤集團有限公司就成立股本為2,000,000,000港元的合資企業而訂立日期為二零一八年二月七日的合資協議；
- (i) 寶能城市發展建設集團有限公司(「寶能城市發展」)(作為賣方)及買方(作為買方)就以代價人民幣1元及買方承諾向渭南市寶能置業有限公司(「渭南公司」)出資人民幣180,000,000元自寶能城市發展收購渭南公司之60%股權而訂立日期為二零一八年三月七日的股權收購協議；

- (j) 萊華泰盛(作為買方)及萊華商置有限公司(作為賣方)就以總代價人民幣660,000,000元收購持有位於中國江西省贛州市章江新區名為「太古城」的物業開發項目的萊華泰豐有限公司而訂立日期為二零一八年四月二十三日的買賣協議；
- (k) 買方(作為投資方)、深圳市錦汕實業有限公司及謝斌先生(作為現有股東)以及湖南美聯置業有限公司(「湖南美聯」)(作為目標公司)就注入人民幣83,265,036元作為額外資本及人民幣116,734,964元作為湖南美聯的資本儲備以收購湖南美聯之51%股權而訂立日期為二零一八年四月二十六日的投資協議；
- (l) 華通集團有限公司(作為買方)及本公司全資附屬公司寶新金融控股有限公司(「寶新金融控股」)(作為賣方)就以代價168,200,000港元出售金裕有限公司全部已發行股本28%而訂立日期為二零一八年六月三日的買賣協議；
- (m) 由(其中包括)智元有限公司(作為賣方)及New Sports Investment Holding Limited(作為買方)就以代價180,000,000港元收購美光科技發展有限公司80,000,000股股份而訂立日期為二零一八年十月三十一日的買賣協議；
- (n) 本公司全資附屬公司香港寶達(作為買方)與艾青女士及利贏投資有限公司(作為賣方)就以總代價411,894,626港元收購1,144,151,739股寶新置地股份而訂立日期為二零一八年十一月二十八日的買賣協議；
- (o) 由(其中包括)寶新置地、寶新控股有限公司(「寶新控股」)、徐蓉、周旭及世鋒國際有限公司就(其中包括)(i)徐蓉、周旭及世鋒國際有限公司就調整代價金額以收購Kingworld Holdings Limited(「Kingworld」)的全部已發行股本向本公司支付的和解金額人民幣110,000,000元；及(ii)徐蓉、周旭及世鋒國際有限公司竭盡所能介紹一名有意第三方購買Kingworld全部已發行股本而訂立日期為二零一八年十二月七日的和解協議；
- (p) 寶新金融控股(作為買方)與財昇創投有限公司及優信創投有限公司(作為賣方)就以總代價200,000,000港元(可予調整)收購豐益有限公司、精威有限公司、顯升有限公司、Fast Prestige Limited、穎進有限公司、鴻增

有限公司、城亮有限公司及萃績有限公司各自全部已發行股本20%而訂立兩份日期均為二零一九年一月十日的買賣協議，有關詳情載於本公司日期為二零一九年一月十日及二零一九年一月十五日的公告；

- (q) 由(其中包括)香港寶信(作為買方)與正升有限公司、張曉東、騰躍有限公司及吳騰(作為賣方)就收購1,509,180,611股寶新置地股份並發行1,509,180,611股股份作為收購事項之代價而訂立日期為二零一九年一月十七日的買賣協議(經相同訂約方於二零一九年一月十八日訂立的補充協議修訂及補充)；
- (r) 賣方(作為賣方)及目標公司(作為買方)就以代價人民幣810,000,000元轉讓廣西寶匯之全部股權而訂立日期為二零一九年四月二十三日的收購協議；
- (s) 創邦集團有限公司(作為賣方)及目標公司(作為買方)就以代價人民幣150,000,000元轉讓廣西盛澤之全部股權而訂立日期為二零一九年四月二十三日的收購協議；
- (t) 經修訂信託貸款融資協議；
- (u) 目標公司(作為質押人)及平安(作為承押人)就以廣西寶匯之全部股權作股權質押而訂立日期為二零一九年四月二十六日的股權質押協議；
- (v) 廣西寶匯(作為抵押人)及平安(作為承押人)就以五象湖1號項目樓宇之物業單位作按揭而訂立日期為二零一九年四月二十六日的物業按揭協議；
- (w) 廣西盛澤(作為抵押人)及光大(作為承押人)就物業按揭而訂立日期為二零一九年五月二十五日的物業按揭協議；
- (x) 寶新置地(作為發行人)及弘坤有限公司(作為認購人)就以認購價每股寶新置地股份0.45港元認購277,600,000股寶新置地股份而訂立日期為二零一九年六月十八日的認購協議；
- (y) 寶新置地(作為發行人)及智兆有限公司(作為認購人)就以認購價每股寶新置地股份0.45港元認購101,400,000股寶新置地股份而訂立日期為二零一九年六月十八日的認購協議；
- (z) 寶新控股(作為現有股東)、深圳市科信時代實業投資有限公司(作為投資者)及買方(作為目標公司)就注資合共人民幣1,235,500,000元而訂立日期為二零一九年六月二十四日的注資協議；

- (aa) 本公司(作為發行人)及Tinmark(作為認購人)就以認購價每股股份0.25港元認購4,000,000,000股股份而訂立日期為二零一九年七月十日的認購協議；
- (bb) 廣西盛澤(作為賣方)及賣方(作為買方)就以代價人民幣10,000,000元轉讓廣西寶能房地產開發有限公司的全部股權而訂立的日期為二零一九年八月十四日的股權轉讓協議；
- (cc) 廣西盛澤(作為賣方)及賣方(作為買方)就以代價人民幣10,000,000元轉讓桂林寶能房地產開發有限公司的全部股權而訂立的日期為二零一九年八月十四日的股權轉讓協議；
- (dd) 廣西盛澤(作為賣方)及賣方(作為買方)就以代價人民幣10,000,000元轉讓桂林市寶能投資有限公司的全部股權而訂立的日期為二零一九年八月十四日的股權轉讓協議；
- (ee) 買賣協議；及
- (ff) 補充協議。

## 8. 備查文件

以下文件副本可自本通函日期上午九時正至下午十二時三十分起直至股東特別大會日期(包括該日)下午一時三十分至下午六時正在本公司香港主要營業地點(地址為香港金鐘道89號力寶中心2座19樓1908-1909室)查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「7.重大合約」一段所指述的重大合約；
- (c) 董事會函件，其全文載於本通函第7頁至21頁；
- (d) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第22頁至23頁；
- (e) 嘉林資本函件，其全文載於本通函第24頁至35頁；
- (f) 目標集團之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (g) 經擴大集團之未經審核備考財務資料報告，其全文載於本通函附錄四；

- (h) 物業估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (i) 權益評估報告，其全文載於本通函附錄六；
- (j) 本附錄「5.專家」一段所述之同意書；
- (k) 本公司截至二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止財政年度各年之年報以及本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告；
- (l) 本公司日期為二零一九年十月十日之通函，內容有關Tinmark認購股份；及
- (m) 本通函。

## 9. 其他事項

- (a) 何嘉耀先生為本公司之公司秘書。何先生持有香港理工大學會計學學士學位。彼為香港會計師公會會員。何先生於審計、專業會計及財務管理方面擁有約20年經驗。加入本公司前，彼任職於多間國際會計師事務所，曾擔任香港一間上市公司之首席財務官、公司秘書兼授權代表。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands，而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1908-1909室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。



# 寶新金融集團有限公司

GLORY SUN FINANCIAL GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01282)

## 股東特別大會通告

茲通告寶新置地集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年十二月十九日(星期四)上午十一時正假座香港金鐘道89號力寶中心2座19樓1908至1909室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過下列未經修改之決議案為本公司普通決議案：

### 普通決議案

#### 1. 「動議

- (a) 在各方面批准、追認及確認經修訂買賣協議(定義見本公司日期為二零一九年十一月二十九日之通函(「通函」)，其註有「A」字樣之有關副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行交易；及
- (b) 一般及無條件授權本公司任何一名董事(「董事」)在其認為對落實上述經修訂買賣協議或其項下擬進行交易及/或使之生效而言可能屬必要、適當、適宜或權宜之情況下，作出一切有關進一步行動及事宜、簽署及簽立一切有關其他或進一步文件，並採取一切有關步驟。」

代表董事會  
寶新金融集團有限公司  
主席兼首席執行官  
姚建輝  
謹啟

香港，二零一九年十一月二十九日

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

## 股東特別大會通告

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(或大會任何續會)並於會上投票之本公司股東，均有權委派一名或多名(倘彼持有一股以上股份)受委代表出席並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 填妥之代表委任表格連同授權書或經簽署的其他授權文件(如有)，或經簽署證明的該授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送達本公司的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54樓，方為有效。
3. 閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願出席股東特別大會及大會任何續會，並可於會上投票，而於該情況下，代表委任表格將會視作被撤回。
4. 倘為本公司任何股份之聯名登記持有人，則任何一位有關人士均可親身或通過受委代表於上述大會就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一名有關聯名持有人親身或通過受委代表出席上述大會，則出席的聯名持有人中，只有在本公司股東名冊內就有關股份名列首位者方有權投票，而其他聯名持有人概不得參與投票。
5. 為釐定有權出席大會並於上述大會投票之資格，本公司將於二零一九年十二月十六日(星期一)至二零一九年十二月十九日(星期四)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，於有關期間不會辦理任何股份過戶登記手續。股東如欲符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一九年十二月十三日(星期五)前送達本公司在香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
6. 根據上市規則第13.39(4)條，本通告所列明之全部決議案將於股東大會以投票方式表決。倘主席以誠實信用的原則決定允許純粹有關程序或行政事務的決議案進行投票，則有關決議案將可以舉手方式表決。
7. 倘於股東特別大會日期上午七時正或之後「黑色」暴雨警告或八號或以上熱帶氣旋警告訊號及/或極端情況生效，及/或香港天文台或香港政府於股東特別大會日期上午七時正或之前宣佈將會於未來兩小時內發出上述任何警告訊號，則股東特別大會將予延期。本公司將於本公司及聯交所網站刊發公佈通知股東改期大會的日期、時間及地點。
8. 倘黃色或紅色暴雨警告訊號生效，則股東特別大會將按計劃舉行。股東應考慮自身狀況自行決定是否在惡劣天氣狀況下出席股東特別大會，倘彼等選擇出席股東特別大會，則務請審慎行事。

## 股東特別大會通告

於本通告日期，本公司執行董事為姚建輝先生、葉偉青女士、劉雲浦先生、李敏斌先生及黃煒先生；非執行董事為張弛先生；及獨立非執行董事為王振邦先生、李國安教授及李均雄先生。

本通函之中英文版本現備有印刷本，並刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.hk1282.com](http://www.hk1282.com))內。

本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。