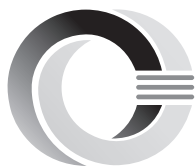

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀、其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有之中國城市基礎設施集團有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券的邀請或要約。

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



中國城市基礎設施集團有限公司

China City Infrastructure Group Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2349)

涉及收購

PRECIOUS PALACE ENTERPRISES LIMITED

全部已發行股本之主要交易

及

股東特別大會通告

賣方之財務顧問



本公司謹於二零一九年七月九日（星期二）上午十一時正於香港灣仔港灣道18號中環廣場62樓6208室舉行本公司股東特別大會，召開大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁。隨函附上股東特別大會適用之代表委任表格，該代表委任表格亦會刊載於香港聯合交易所有限公司之網站www.hkexnews.hk及本公司網站上。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下細閱通告並盡快將代表委任表格按其上印備之指示填妥並交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓，惟在任何情況下最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。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或其任何續會，並於會上投票。

二零一九年六月二十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 目標集團之財務資料	II-1
附錄三 – 項目集團之財務資料	III-1
附錄四 – 目標集團及項目集團之管理層討論及分析.....	IV-1
附錄五 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料	V-1
附錄六 – 物業估值報告	VI-1
附錄七 – 一般資料	VII-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據及受限於買賣協議之條款及條件收購待售股份
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港之持牌銀行一般於正常營業時間開門營業之任何日子（星期六、星期日或公眾假期除外）
「本公司」	指	中國城市基礎設施集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「換股價」	指	初步為每股轉換股份0.50港元（可予以調整）
「換股權」	指	可換股債券所附帶以將可換股債券之本金額（或其中任何部分）轉換為轉換股份之權利
「轉換股份」	指	本公司將於換股權獲行使後根據可換股債券配發及發行之股份

釋 義

「可換股債券」	指	本公司為清償買方根據買賣協議應付之部分代價而將向賣方（或按賣方指示）發行之本金總額為431,500,000港元之三年期年息3%之非上市可換股債券，及債券持有人具有換股權，可於可換股債券發行日期起至到期日止期間按初步換股價每股轉換股份0.50港元（可予以調整）將可換股債券之任何未償還本金額轉換為轉換股份
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將舉行及召開之股東特別大會，以批准收購事項及其項下擬進行之交易
「經擴大集團」	指	因收購事項而擴大的本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港附屬公司」	指	鳳珍企業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及為目標公司之全資附屬公司
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，任何根據上市規則為獨立於本公司及其關連人士之第三方之人士或公司及其各自之最終實益擁有人
「最後實際可行日期」	指	二零一九年六月二十日，即本通函付印前就確定以供載入本通函的若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國

釋 義

「中國附屬公司」	指	鳳珍實業發展(深圳)有限公司,一間於中國成立之公司及為香港附屬公司之全資附屬公司
「項目集團」	指	香港附屬公司及中國附屬公司
「承兌票據」	指	本公司將向賣方(或按其指示)發行本金總額為363,500,000港元的三年期年息3%之非上市承兌票據,以按買賣協議支付買方應付的部分代價
「該等物業」	指	目標集團於中國深圳擁有的物業,總建築面積約為36,875.72平方米
「買方」	指	綠色城市開發有限公司,為本公司之全資附屬公司
「買賣協議」	指	賣方、賣方擔保人、本公司與買方就待售股份之買賣所訂立日期為二零一九年一月三日之有條件買賣協議
「待售股份」	指	目標公司已發行股本中每股面值1.00美元之50,000股股份,即目標公司之全部已發行股本(已繳足股款或入賬列作繳足股款,並由賣方實益擁有)
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「目標公司」	指	Precious Palace Enterprises Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司（即香港附屬公司及中國附屬公司）之統稱
「賣方」	指	Sky Climber Development Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「賣方擔保人」	指	楊智雄，身為賣方唯一股東之一名個人及買賣協議項下的賣方擔保人
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比



中國城市基礎設施集團有限公司
China City Infrastructure Group Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2349)

執行董事：

李朝波先生 (主席兼行政總裁)

季加銘先生

非執行董事：

張貴卿先生

獨立非執行董事：

王堅先生

吳志豪先生

郭堅華先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

灣仔

港灣道18號

中環廣場

62樓6208室

敬啟者：

涉及收購

PRECIOUS PALACE ENTERPRISES LIMITED

全部已發行股本之主要交易

緒言

茲提述本公司日期為二零一九年一月三日之公告，據此，董事會宣佈買方和本公司與賣方和賣方擔保人於二零一九年一月三日就買方收購待售股份訂立有條件買賣協議，總代價為795,000,000港元，將由賣方或其提名人發行本金額為431,500,000港元之可換股債券和發行本金額為363,500,000港元之承兌票據支付。

董事會函件

由於收購事項之適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但低於100%，收購事項構成上市規則第十四章項下本公司之主要交易，因而須遵守申報、公告及股東批准之規定。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)有關收購事項之進一步詳情；(ii)目標集團及項目集團之會計師報告；(iii)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(iv)物業估值報告；及(v)股東特別大會通告及上市規則規定之其他資料。

買賣協議

日期： 二零一九年一月三日（交易時段後）

訂約方： (1) 賣方

 (2) 賣方擔保人

 (3) 買方

 (4) 本公司

賣方為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人（即賣方擔保人）為獨立第三方。

賣方擔保人（為賣方之唯一股東）為一名澳門公民和一名商人。

買方為本公司之全資附屬公司。買方於英屬維爾京群島註冊成立，主要從事投資控股。

將予收購之資產

根據買賣協議，買方已有條件同意收購而賣方已有條件同意出售待售股份。待售股份指目標公司全部已發行股本。

董事會函件

代價

收購事項之總代價（「代價」）為795,000,000港元，將由本公司於完成時向賣方或其提名人發行本金額為431,500,000港元之可換股債券和發行本金額為363,500,000港元之承兌票據支付。

代價乃由買賣協議之訂約方經公平磋商後釐定，並經參考(i)專業估值師按市場法所編製該等物業於二零一八年九月三十日之初步估值人民幣702,000,000元（相當於約797,700,000港元）；及(ii)目標集團於二零一八年九月三十日之未經審核綜合資產淨值（經初步物業估值所調整）。

物業估值報告載列於本通函附錄六。

可換股債券之主要條款

發行人： 本公司

本金額： 431,500,000港元

到期日： 由可換股債券發行日期起計滿三年之日期

贖回： 本公司可於可換股債券到期日前之任何時間贖回全部或部分可換股債券，惟須待可換股債券持有人書面同意且給予可換股債券持有人不少於五個營業日的通知。

於到期日仍未償還的任何可換股債券金額將按其當時未償還本金額的100%贖回。

本公司所贖回可換股債券之任何金額將隨即註銷。

於最後實際可行日期，本公司目前並無計劃提早贖回可換股債券。

董事會函件

- 利息： 可換股債券按年利率3%計息，並每年支付。
- 可轉讓性： 可換股債券可出讓或轉讓予任何承讓人，惟須事先通知本公司。可換股債券可出讓或轉讓予本公司任何關連人士（定義見上市規則），惟須遵守上市規則。
- 本公司、賣方及彼等各自的最終實益擁有人目前並無任何計劃、安排或以其他方式出讓或轉讓可換股債券予任何承讓人或本公司任何關連人士。倘可換股債券轉讓予本公司任何關連人士，本公司須遵守相關上市規則的規定（包括但不限於上市規則第十四A章的規定及於必要時尋求獨立股東批准）。
- 兌換： 倘股份公眾持股量於任何時間均符合上市規則規定並無低於已發行股份之25%（或上市規則規定之任何指定百分比），可換股債券持有人有權自可換股債券發行日期起至到期日，隨時將其名下之全部或部分可換股債券之未償還本金額兌換為轉換股份。
- 於最後實際可行日期，賣方目前尚未決定是否及何時行使換股權轉換任何部分或全部可換股債券。賣方有權於轉換期內根據其條款轉換全部或部分可換股債券，而目前並無轉換可換股債券的計劃。
- 換股價： 可換股債券須按換股價兌換。於發行可換股債券時，初步換股價將為每股轉換股份0.5港元（可予調整）。

董事會函件

初步換股價0.5港元較：

- (i) 股份於二零一九年一月三日（即買賣協議日期）在聯交所所報收市價每股0.305港元溢價約63.93%；
- (ii) 股份於截至二零一九年一月三日（包括該日）止最後五(5)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股0.304港元溢價約64.47%；及
- (iii) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.233港元溢價約114.59%。

初步換股價乃由賣方及買方參考二零一八年中報的每股未經審核綜合資產淨值（約每股0.49港元）及於二零一七年宣佈的認購新股份之認購價每股0.50港元後經公平磋商釐定。董事會認為，在釐定代價時，參考二零一七年的認購價屬公平合理，此乃經考慮(i)有關認購價代表自願投資者投資本公司股份的最新指示性價格；(ii)倘換股價僅根據現行股份市價（低於每股0.3港元）釐定，則不符合本公司及其股東的利益，因為有關價格低於本公司於二零一八年六月三十日的資產淨值每股0.49港元。

董事會函件

於下列各情況下，換股價須按可換股債券文據之規定予以調整：

- (a) 股份數目因任何合併或分拆而改變，在此種情況下，換股價應通過乘以以下來調整：

$$\frac{A}{B}$$

A = 有關改變前已發行的股份數目；及

B = 緊隨有關改變後發行的股份數目

- (b) 本公司以溢利或儲備（包括任何股份溢價賬、實繳盈餘賬或資本贖回儲備基金）資本化之方式，發行入賬列作繳足的股份（代替現金股息而發行者除外），在此種情況下，換股價應通過乘以以下來調整：

$$\frac{C}{D}$$

C = 有關改變前已發行的股份數目；及

D = 緊隨有關改變後發行的股份數目

董事會函件

- (c) 本公司向股份持有人發行或授出有關股份之權利或購股權以收購本集團之現金資產，在此種情況下，換股價應通過乘以以下來調整，惟須經獲認可投資銀行（擔任確認該項調整之專家）確認：

$$\frac{E - F}{E}$$

E = 緊接有關發行的公告日期前的換股價；及

F = 於公告日期將予發行的有關股份的每股公平市價（經獲認可且擔任專家的投資銀行確認）

- (d) 本公司向股份持有人提呈或授出權利或購股權或認股權證以按低於換股價90%之價格認購新股份，在此種情況下，換股價應通過乘以以下來調整：

$$\frac{G + \frac{H \times I}{J}}{G + H}$$

G = 於有關提呈或授出公告日期已發行的股份數目；

H = 將予提呈或授出的股份數目；

I = 將予提呈或授出的每股新股份的應付認購價加收購有關認購權的任何價格；

J = 緊接有關授出或提呈前的換股價。

董事會函件

- (e) 本公司發行可兌換或可交換為或附帶權利可認購新股份之證券以悉數套現或削減負債，而於任何情況下，就該等證券之初步應收每股實際代價（定義見可換股債券文據）總額（或倘為削減負債，則為將予削減之負債金額）低於換股價之90%，或任何該等證券所附任何兌換或交換或認購權之條款遭修訂，以致上述就該等證券初步應收之每股實際代價總額低於換股價之90%，在此種情況下，換股價應通過乘以下來調整：

分子應為(i)緊接有關發行前已發行的股份數目；及(ii)根據有效代價總額及調整前的當時換股價可收購的股份數目之和

分母應為(i)緊接相關發行前已發行的股份數目；及(ii)於行使轉換或交換或認購權時將予悉數配發及發行的股份數目之和

董事會函件

- (f) 本公司按低於換股價90%之每股價格發行股份以悉數套現，在此種情況下，換股價應通過乘以以下來調整：

分子應為(i)緊接有關發行前已發行的股份數目；及(ii)根據現金金額及調整前的當時換股價可收購的股份數目之和

分母應為(i)緊接相關發行前已發行的股份數目；及(ii)根據有關發行及配發將予配發及發行的股份數目之和

- (g) 本公司按低於換股價90%之每股實際代價（定義見可換股債券文據）總額發行股份以收購資產，在此種情況下，調整須經獲認可投資銀行（擔任確認該項調整之專家）確認

董事會函件

- (h) 本公司以削減資本或以其他方式向股份持有人（按其有關身分）進行資本分派（定義見可換股債券文據），在此種情況下，換股價應通過乘以以下來調整，惟須經獲認可投資銀行（擔任確認該項調整之專家）確認：

$$\frac{E - F}{E}$$

E = 緊接有關發行的公告日期前的換股價；及

F = 於公告日期將予發行的有關股份的每股公平市價（經獲認可且擔任專家的投資銀行確認）

- (i) 而倘本公司或可換股債券持有人認為就上文並未列明之一項或多項事件或情況而調整換股價為合適時，惟須經獲認可投資銀行（擔任確認該項調整之專家）確認。

換股價將在上述調整事件發生時根據可換股債券文據所載的方式進行調整，所依據的原則為可換股債券持有人於轉換可換股債券時擁有與該持有人先前有權獲得的相同比例的已發行股本。

投票權：

可換股債券持有人僅因其為可換股債券之持有人，將無權出席本公司任何股東大會或於任何股東大會上投票。

董事會函件

地位： 除適用法例可能列明之例外情況下，本公司於可換股債券下的付款責任於所有時間應與其所有其他現有及未來無抵押及非後償責任享有同等地位。

因兌換可換股債券而發行之轉換股份將在各方面與配發及發行該等轉換股份當日之已發行股份享有同等地位，因此股東有權享有於相關兌換日期或之後所宣派、派付或作出之一切股息或其他分派，惟倘記錄日期為相關兌換日期或之前，則先前宣派或建議或議決派付或作出之任何股息或其他分派除外。

上市： 可換股債券將不會在聯交所或任何其他證券交易所上市。本公司將向聯交所申請批准轉換股份上市及買賣。

董事會函件

按初步換股價每股轉換股份0.5港元計算，可換股債券所附兌換權獲悉數行使時將配發及發行最多863,000,000股轉換股份，相當於：(i)本公司於最後實際可行日期之已發行股本約28.00%；及(ii)本公司因配發及發行可換股債券所附兌換權獲悉數行使（假設本公司之已發行股本於買賣協議日期後並無變動）時將予配發及發行之轉換股份而擴大之已發行股本約21.87%。並不預期收購事項會導致本公司控股權有所變動。

轉換股份將在各方面與配發及發行轉換股份當日之已發行股份享有同等地位。轉換股份將根據將於股東特別大會上尋求的特別授權配發及發行。

換股價由賣方與買方經公平磋商後釐定。董事認為換股價及可換股債券之條款及條件均屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

股權架構變動

本公司之股權架構於最後實際可行日期及按初步換股價悉數轉換可換股債券（假設於完成及轉換可換股債券前並無發行或購回股份）後之變動如下：

股東	附註	於最後實際 可行日期及完成前		緊隨配發及發行 所有轉換股份後		緊隨配發及發行所有 轉換股份及所有其他 尚未兌換之可換股票據	
		股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
李朝波先生、匯匯投資控股 有限公司、Asia Unite Limited 及其一致行動人士	(1)	678,992,000	22.03	678,992,000	17.21	678,992,000	17.01
中國金融國際投資有限公司及 其一致行動人士	(2)	652,079,429	21.16	652,079,429	16.53	698,079,429	17.49
Good Outlook Investments Limited	(3)	215,683,681	7.00	215,683,681	5.47	215,683,681	5.40
港豐發展有限公司	(3)	200,000,000	6.49	200,000,000	5.07	200,000,000	5.01
三建投資有限公司	(3)	160,000,000	5.19	160,000,000	4.06	160,000,000	4.01
Sky Climber Development Limited	(3、4)	-	-	863,000,000	21.87	863,000,000	21.62
其他公眾股東		1,175,523,432	38.13	1,175,523,432	29.79	1,175,523,432	29.46
總計		3,082,278,542	100.00	3,945,278,542	100.00	3,991,278,542	100.00

董事會函件

附註：

- (1) 李朝波先生是瓏匯投資控股有限公司及Asia Unite Limited的唯一實益擁有人，而瓏匯投資控股有限公司及Asia Unite Limited分別持有本公司668,912,000股及10,080,000股股份。李朝波先生為本公司董事。
- (2) 中國金融國際投資有限公司（「CFIIL」）為於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之公司，其已發行股份於聯交所主板上市。本金額為23,000,000港元附帶權利可按換股價每股0.50港元認購股份的可換股票據乃由本公司於二零一六年六月二十八日發行予CFIIL。
- (3) 該公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。
- (4) 雖然於悉數轉換可換股債券後配發及發行所有轉換股份，賣方將成為本公司的單一最大股東，但據悉，賣方仍持有本公司不足30%的投票權。因此，本公司認為不會有收購守則涵義。

承兌票據之主要條款

發行人：	本公司
本金額：	363,500,000港元
到期日：	由承兌票據發行日期起計滿三年之日期
贖回：	本公司可於承兌票據到期日前之任何時間以書面通知承兌票據的相關持有人，提出贖回全部或部分承兌票據，並依據本金額100%贖回該部分之承兌票據，惟須待本公司及承兌票據持有人進一步書面協議。

承兌票據持有人可於發行承兌票據緊接三個月後及承兌票據到期日前隨時通過向本公司發出60日事先通知之方式要求本公司按有關部分承兌票據本金額的100%贖回全部或部分承兌票據。

於到期日仍未償還的任何承兌票據金額將按其當時未償還本金額的100%贖回。

董事會函件

於最後實際可行日期，本公司目前並無計劃提早贖回承兌票據，而賣方目前並無計劃要求本公司提早贖回承兌票據。本公司及持有人目前並無計劃就提早贖回承兌票據訂立任何其他協議，且訂立有關協議後，將遵守有關上市規則要求。

利息： 承兌票據按年利率3%計息，並每年提前支付及於贖回時或到期時支付。

可轉讓性： 承兌票據可轉讓予任何受讓人，惟任何向本公司關連人士的轉讓須遵守上市規則。

本公司、賣方及彼等各自的最終實益擁有人目前並無計劃、安排或以其他方式出讓或轉讓承兌票據予任何承讓人或本公司關連人士。倘承兌票據轉讓予本公司任何關連人士，本公司須遵守相關上市規則的規定（倘適用）。

投票權： 承兌票據持有人僅因其為承兌票據之持有人，將無權出席本公司任何股東大會或於任何股東大會上投票。

地位： 除適用法例可能列明之例外情況下，本公司於承兌票據下的付款責任於所有時間應與其他所有其他現有及未來無抵押及非後償責任享有同等地位。

上市： 承兌票據將不會在聯交所或任何其他證券交易所上市。

董事會函件

條件

收購事項須待下列條件達成後，方可作實：

- (1) 賣方及目標公司已取得有關買賣待售股份之所有必要同意及批准；
- (2) 買方及本公司已取得有關買賣待售股份之所有必要同意及批准；
- (3) 並無任何情況、事實或情況構成或可能構成違反賣方根據買賣協議作出的保證；
- (4) 並無任何情況、事實或情況構成或可能構成違反買方和本公司根據買賣協議作出的保證；
- (5) (如必要) 股東於股東特別大會上通過必要決議案以批准買賣協議及其項下擬進行之交易(包括但不限於發行可換股債券及承兌票據)；
- (6) 買方信納其將就目標集團進行之盡職審查之結果；
- (7) 賣方信納其將就本公司進行之盡職審查之結果；及
- (8) 聯交所批准轉換股份之上市及買賣。

買方可隨時以書面豁免上文第(3)及／或(6)項所載之條件。賣方可隨時以書面豁免上文第(4)及／或(7)項所載之條件。其他條件無法獲豁免。倘條件未能於二零一九年十二月三十一日或之前(或訂約方可能協定之較後日期)獲達成(或視情況而定，獲買方豁免)，則買賣協議將告停止及終止且訂約方毋須據此向另一方承擔任何責任及負債，惟先前違反買賣協議之條款者除外。買方目前並無任何意向豁免任何條件。

概無先決條件於最後實際可行日期獲達成。

董事會函件

賣方已根據協議就該等物業以買方為受益人提供擔保。先決條件之一為買方信納就目標集團進行之盡職審查之結果。因此，倘若該等物業的質押未獲解除，買方將不會繼續進行完成。

本公司將向聯交所申請批准上市及買賣轉換股份。

完成

完成預計於上文所述之條件獲達成（或獲豁免）後第三個營業日（或買賣協議之訂約方可能協定之較後日期）落實。假設所有先決條件獲達成，則收購事項的完成預期將於二零一九年七月發生。

於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司且目標集團之財務業績將綜合併入本集團賬目。

買賣協議並無任何條款或條件賦予賣方及／或賣方擔保人向本公司董事會委任董事的任何權利。於完成時，賣方擔保人將不會獲委任為本公司董事。

有關目標集團及該等物業之資料

目標公司為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司及主要從事投資控股。目標公司為香港附屬公司全部已發行股本之法定及實益擁有人，而後者持有中國附屬公司之全部股權。中國附屬公司為該等物業之法定及實益擁有人。緊接訂立買賣協議前，賣方持有目標公司100%權益。完成收購事項後，買方將於目標公司全部已發行股本中擁有權益及目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。

董事會函件

中國附屬公司現時持有位於中國深圳之該等物業。該等物業包括位於中國深圳的物業綜合體，土地面積約為14,971.1平方米，總建築面積約為36,875.72平方米。該等物業是目標集團的唯一重要資產。該等物業已竣工且包括(1)總建築面積約3,786.46平方米作出租用途的華江大樓；(2)總建築面積約12,248.64平方米的美洲大廈，其中約9,784.64平方米作出租用途，而約2,464.00平方米則為空置；及(3)總建築面積約20,840.62平方米作出租用途的兩座廠房及兩棟員工宿舍（「工業物業」）。

以下載列項目集團之經審核綜合財務資料：

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元
稅前溢利	419,242	33,421
稅後溢利	307,932	25,375

項目集團於二零一八年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值約為535,277,000港元。該等物業於二零一八年十二月三十一日的估值約為人民幣702,000,000元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，投資物業的公平值收益為421,800,000港元，乃主要由於年內總建築面積約為12,248.64平方米的美洲大廈的用途發生變動。由於客房入住率低且酒店經營業務收入波動，故自二零一八年六月三十日起，項目集團將美洲大廈的使用由酒店營運改為租賃用途。根據香港會計準則第40號投資物業，美洲大廈的賬面值隨後由物業、廠房及設備轉撥至投資物業。美洲大廈於二零一八年十二月三十一日的公平值約425,000,000港元與先前賬面值約23,400,000港元的差額約401,600,000港元於損益表確認為投資物業的公平值收益。由於截至二零一八年十二月三十一日止年度，項目集團的其他投資物業升值，故餘下公平值收益約為20,200,000港元。

董事會函件

以下載列該等物業於二零一九年三月三十一日之經評估市值（按本通函附錄六物業的估值報告所載）及該等物業於二零一八年十二月三十一日之賬面值（按本通函附錄二及附錄三目標公司綜合財務狀況表所載）之對賬。

人民幣千元

該等物業於二零一八年十二月三十一日之賬面值	702,000*
加：公平值調整	—
	—
該等物業於二零一九年三月三十一日之經評估市值	702,000

* 該等物業於二零一八年十二月三十一日之估值約人民幣702,000,000元（相當於約797,728,000港元），與該等物業於二零一九年三月三十一日之評估市值一致。

下表載列項目集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度的工業物業及其他投資物業的的經審核財務資料：

	工業物業 千港元	工業物業以外 的投資物業 千港元	總計 千港元
收益	3,034	5,846	8,880
投資物業的公平值	221,591	576,137	797,728

以下載列目標集團之經審核綜合財務資料：

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元	二零一七年 七月三日至 二零一七年 十二月三十一日 期間 千港元
稅前溢利／（虧損）	535,124	(11)
稅後溢利／（虧損）	535,124	(11)

目標集團於二零一八年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值約為535,648,000港元。

董事會函件

目標集團及項目集團擁有相同的收益來源，主要來自租賃該等物業產生的租金收入，且目標集團及項目集團主要從事租賃該等物業。目標集團的主要客戶為於中國成立的有限責任公司。就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，主要客戶為本公司及賣方的獨立第三方。目標集團主要客戶的主要業務為物業投資及物業管理。除租賃協議外，中國附屬公司與兩大客戶並無簽訂長期合約或關係。

目標集團及項目集團財務報表內收益／溢利差異的主要原因為項目集團的收益及開支乃於目標公司於二零一八年十二月七日收購項目集團前的期間產生。由於目標公司僅於二零一八年十二月七日收購項目集團，故僅自二零一八年十二月七日至二零一八年十二月三十一日期間的收益及開支計入目標集團的綜合損益表。

目前華江大樓的主要租戶深圳市寧佳置業有限公司（「深圳寧佳」）由華融國際信託有限責任公司（「華融國際信託」）全資擁有。在深圳寧佳於二零一七年七月十日轉讓予華融國際信託前，其由深圳市金益創科技有限公司（「深圳金益創」）及深圳市全晟利實業有限公司（「深圳全晟利」）分別擁有10%及90%。珠海市華策集團有限公司（「珠海華策」）僅擁有華融國際信託的7.3%股權，亦不是華融國際信託的主要股東或控股股東。因此，華江大樓的租戶為賣方的獨立第三方及獨立第三方。

根據搜查結果，深圳金益創於二零一六年由珠海華策擁有99%及賣方關連公司擁有1%，而於二零一六年五月二十三日，深圳金益創99%的股權由珠海華策轉讓予渤海國際信託股份有限公司（「渤海國際信託」）。於二零一七年十一月二十二日，深圳金益創99%的股權由渤海國際信託轉讓予珠海華策。

根據搜查結果，深圳全晟利於二零一六年由珠海華策擁有99%及賣方關連公司擁有1%，而於二零一六年五月二十三日，深圳全晟利99%的股權由珠海華策轉讓予渤海國際信託。於二零一七年十一月二十二日，深圳全晟利99%的股權由渤海國際信託轉讓予珠海華策。

董事會函件

中國附屬公司與深圳寧佳訂立日期為二零一六年四月二十日的租賃協議，租期自二零一六年五月一日至二零二一年四月三十日。本公司已審閱租賃協議的條款，包括深圳寧佳應付的租金，並認為條款為正常商業條款。

經作出一切合理查詢後，就董事所深知及盡悉，除上文所披露者外，深圳金益創及深圳全晟利與賣方或本公司及其關連人士並無任何先前／現時關係。

中國華融資產管理股份有限公司（「中國華融」）為華融國際信託的控股股東，擁有及控制華融國際信託約76.8%的權益。珠海華策擁有華融國際信託約7.3%的權益。中國華融及其他持有華融國際信託合共約92.7%股權的獨立投資者為獨立第三方。中國華融為一間在中國成立的股份有限公司，且為聯交所主板上市公司（股份代號：2799）。

珠海華策由賣方擔保人擁有83%權益、由賣方擔保人的父親擁有9%權益以及由獨立第三方余道群擁有8%權益。

深圳市九雁物業管理有限公司（「深圳九雁」），一間於中國成立的有限責任公司）為工業物業的主要租戶。目標集團主要客戶的主要業務為物業投資及物業管理。深圳九雁由柯福水先生全資擁有，彼與賣方或本公司及其關連人士並無任何先前／現有關係。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，目標集團的客戶與賣方（及其最終實益擁有人以及聯繫人）並無其他關係。

目標公司於二零一八年十二月七日以名義代價1港元向深圳市華策投資控股有限公司（「前擁有人」）收購項目公司。賣方擔保人及珠海華策分別持有前擁有人已發行股本的10%及90%。前擁有人向目標公司轉讓項目公司屬於前擁有人集團內部架構重整及重組的一部分。前擁有人於二零一五年十二月三十一日收購項目公司及該等物業，總代價約為人民幣335,000,000元。

董事會函件

除上文所述及除本文披露的收購事項外，任何華融國際信託、前擁有人、賣方、彼等各自的最終實益擁有人、本公司及其關連人士之間概無關連、共識或安排。

除上文所述及除本文披露的收購事項外，華融國際信託、賣方、珠海華策、深圳融策（定義見下文）、彼等各自的最終實益擁有人以及本公司及／或其關連人士之間概無任何協議、安排、共識或承諾（無論正式或非正式，明示或暗示）。

拆遷補償協議

於對目標集團進行盡職調查的過程中，賣方首次向本公司提供一份中國附屬公司與深圳融策（定義見下文）所訂立日期為二零一七年七月四日之拆遷補償協議（「**拆遷補償協議**」），其後如下文「**終止拆遷補償協議**」一節所披露而終止。

根據拆遷補償協議，中國附屬公司同意交換工業物業以換取(i)現金補償人民幣97,481,780元及(ii)建築面積為15,000平方米的未識別工業用物業（「**置換物業**」）。於二零一八年十二月三十一日，中國附屬公司已向深圳市融策置業有限公司（「**深圳融策**」）收取現金補償總額人民幣19,496,356元，於目標集團的綜合財務狀況表內入賬列為負債。於二零一七年七月十日完成向華融國際信託轉讓深圳融策的全部股權前，深圳融策由賣方擔保人持有10%的股權而由前擁有人持有90%的股權。其後，深圳融策成為華融國際信託的全資附屬公司。賣方擔保人為深圳融策的法定代表兼主席。

深圳融策負責置換物業的開發及建設，並須據此承擔全部拆遷及開發成本。此外，深圳融策須於簽署拆遷補償協議後48個月內向中國附屬公司交付置換物業。

中國附屬公司負責於簽署拆遷補償協議後24個月內向深圳融策交付並無任何押記、印鑒或產權負擔的空置工業物業。

董事會函件

根據中國附屬公司與有關租戶就工業物業訂立的租賃協議的條款，中國附屬公司可向租戶發出三個月通知而終止有關租賃協議，毋須任何補償。此外，誠如下文「結算目標集團未償還的負債」一節所披露，賣方擔保人將提供股東貸款以結算目標集團的未償還借貸，而工業物業的抵押將予以解除。因此，倘拆遷補償協議項下擬進行的物業置換能夠落實，目標集團將能夠在期限內交付工業物業。

董事會亦注意到，根據拆遷補償協議，中國附屬公司交付工業物業與深圳融策交付置換物業之間存在時間差距。由於中國附屬公司將預先收取現金補償，而物業置換仍須遵守有關訂約方進一步協定的正式買賣協議，董事會認為有關安排乃按一般商業條款訂立。

雖然拆遷補償協議對其訂約方具法律約束力，但拆遷補償協議的性質與框架協議相似且物業置換將仍須遵守有關訂約方進一步協定的正式買賣協議。換言之，倘中國附屬公司及深圳融策未能達成正式買賣協議，則拆遷補償協議項下擬進行的物業置換將告失效。

有關董事會就訂立買賣協議時就拆遷補償協議作出的進一步考慮，亦請參閱「董事會就收購事項的評估」一節。

除上文所述者外，就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，拆遷補償協議的對手方（即深圳融策）及其最終實益擁有人與賣方及／或賣方擔保人並無任何其他關係。

終止拆遷補償協議

董事知悉拆遷補償協議由此引起置換物業的確切位置及價值的不確定性。

為消除有關不確定性，本公司已與賣方溝通並總結可能的方式，(i)提供置換物業的確切位置及詳情或(ii)終止拆遷補償協議。

董事會函件

然而，賣方及深圳融策僅能提供置換物業的大致位置（即中國深圳市龍崗區龍城街道），但仍無法確定置換物業的所有確切詳情。

因無法確定置換物業的詳情及價值，為消除與拆遷補償協議有關的不明朗因素，鑒於該等物業具重建潛力，本公司建議終止拆遷補償協議。本公司認為終止拆遷補償協議不會影響收購事項的公平性及合理性。

於二零一九年二月至二零一九年三月期間，本公司、賣方及深圳融策經公平磋商後，賣方告知董事會，中國附屬公司及深圳融策最終同意於二零一九年四月終止拆遷補償協議。

根據終止協議的條款及條件，中國附屬公司及對手方已同意根據拆遷補償協議終止及解除彼此各自的權利及義務，而拆遷補償協議的任何一方均不得於終止後根據拆遷補償協議向另一方提出任何索償。除因終止而導致中國附屬公司於完成前向深圳融策退回收到的人民幣19,496,356元的現金補償外，中國附屬公司並無任何責任，處罰或其他安排，而本公司毋須就終止承擔任何處罰。

就目標集團於完成後訂立類似於拆遷補償協議的協議而言，華融國際信託、賣方、深圳融策、珠海華策、彼等各自的最終實益擁有人以及本公司及／或其關連人士之間概無任何協議、安排、共識或承諾（無論正式或非正式，明示或暗示）。

結算目標集團未償還的負債

賣方擔保人擬與目標集團訂立股東貸款協議，據此，賣方擔保人將向目標集團提供相等於目標集團未償還借貸金額（約56,800,000港元）及因終止拆遷補償協議而將予退回的現金補償（約人民幣19,500,000元）之貸款。股東貸款為無擔保、免息並按要求償還。目標集團將利用股東貸款產生的所得款項結清借貸，並根據拆遷補償協議退回收取深圳融策的所得款項。賣方擔保人將於完成前豁免該等股東貸款，以致目標集團於完成時將不會有未償還借貸。

董事會函件

預期於完成豁免股東貸款後，目標集團的綜合資產淨值將增加約78,973,000港元。因此，上述結算不會對目標集團的價值造成任何不利影響。收購事項完成後，目標集團及項目集團將擁有足夠營運資金。

重建計劃

董事會認為收購事項為本集團拓展其發展潛力良好的物業組合提供了良好之投資機遇。龍崗區城市更新單元計劃目前正在龍崗區的若干地區進行，有關地區包括該等物業所在地。根據深圳市龍崗區城市更新局（「有關當局」）發出的初步重建計劃，工業物業的位置屬於重建區域。本公司亦注意到龍崗區已批准及開展多項重建項目。因此，本公司認為該等物業具有重建潛力。

董事會計劃按預估容積率6.6（待有關機關批准重建計劃後）重建工業物業為規劃總建築面積約78,413平方米的由三棟大樓組成的辦公及商業綜合樓（「重建計劃」）。建議的容積率乃基於有關當局的初步查詢結果（惟須待進一步批准重建計劃），而重建後的建議建築面積則根據建議的容積率及工業物業的地盤面積約11,880.8平方米釐定。目標集團須遵守有關法規（包括龍崗區城市更新單元規劃審批操作規則及龍崗區城市更新單元計劃申報管理規定）以向有關當局申請批准重建計劃。

拆遷工作預期於取得有關機關批准後六個月內開始，而建設工作將於拆遷工作完成後分階段開始。建設工作預計將於拆遷工作完成後兩年內完成。

辦公及商業綜合樓的銷售將於建設工作完成後，在切實可行範圍內盡快開始，估計平均售價約為每平方米人民幣36,750元，經參考估值報告所示可資比較商業樓宇約每平方米人民幣30,500元至每平方米人民幣43,000元而釐定。重建項目的初步估計開發成本約為人民幣300,000,000元，乃經參考本集團位於武漢及杭州的物業發展項目每平方米的開發成本而釐定。由於該等物業的抵押將於完成時或之前獲解除，預期開發成本將由以該等物業作抵押的金融機構抵押借貸支持。

董事會函件

經計及收購事項的成本及相關開支（包括承兌票據及可換股債券應付的利息開支）、估計重建成本、支持重建工程的估計財務費用、估計銷售及行政成本及開支以及估計應付稅項，收購事項的內部收益率預期為每年不少於10%。

就董事會就華江大樓及美洲大廈的未來營運及重建的意向及計劃而言，儘管本集團可能考慮未來修復華江大樓及美洲大廈以優化租戶組合及提升租賃回報，其現時擬繼續華江大樓及美洲大廈的現有物業租賃業務。

經考慮(i)重建計劃乃由擁有多年中國房地產開發業相關專業知識及豐富經驗的董事制定；(ii)就獲得重建計劃的監管批准方面，預計不會有任何法律阻礙；及(iii)根據重建計劃釐定的收購事項（連同重建計劃）的內部收益率預期不低於每年10%，董事認為重建計劃屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

根據中國附屬公司與有關租戶就工業物業訂立的租賃協議的條款，中國附屬公司可向租戶發出三個月通知而終止有關租賃協議，毋須任何補償。因此，本公司認為有關工業物業的現有租賃協議不會妨礙重建計劃的實施。

儘管本公司將產生額外重建成本且遞延稅項負債可能會於銷售重建單位時具體化，但本公司將僅在重建計劃符合本集團整體利益的情況下實施重建計劃。

雖然本集團已就重建計劃尋求專業意見，但概不保證重建計劃將獲有關當局批准，而有關批准可能受各種條件及規定所規限。倘重建計劃未經有關當局批准或必須進行修改，將影響重建計劃的成功實施。

重建計劃乃基於本公司目前可用的估計成本及開支制定。未來任何成本及開支以及稅率的波動可能影響重建計劃的回報，倘出現任何成本及開支以及稅率的波動且將影響重建計劃的回報，本公司將適時以公告方式提供消息。

董事會函件

建議股東於股東特別大會上評估及批准收購事項時，考慮與重建計劃有關的上述風險。

進行收購事項之理由

本集團主要從事物業開發及投資業務、酒店業務、物業管理業務及基礎設施業務。尤其是，本集團經驗豐富，並於中國物業開發及投資業務方面擁有多年的相關專業知識。

本公司一直打算擴展其物業開發組合。隨著近期深圳市的快速發展，本集團難以物色具備適當規模及重建潛力的物業。為使本集團的物業開發業務保持可持續發展，本集團需擴展其物業開發組合，而收購事項則為此提供良機。

董事會認為收購事項為本集團擴展其物業發展組合提供了良好之投資機遇。本公司認為，該等物業根據下文所披露的重建計劃將產生穩定的收益及重大的重建潛力，而該等物業的發展潛力實現時將為本集團帶來可觀的經濟收益。收購事項亦符合本集團進一步發展中國物業市場之業務策略。

董事會認為目標集團將產生穩定收益，乃經考慮(i)於重建計劃確定前，該等物業的租金收入約為8,900,000港元；(ii)龍崗物業的市場租金及市場價格；及(iii)憑藉本公司多年的物業發展業務經驗，董事會相信該等物業的重建將從物業銷售、租金收入及物業管理收入中獲得可觀的收益。

董事會就收購事項的評估

本公司計劃透過收購事項擴大其重建潛力良好的物業組合，以賺取租金收入及資本增值。

在訂立買賣協議之前，雖然董事已知悉拆遷補償協議及其中有關置換物業的準確位置及價值的不確定性，董事認為收購事項（即使包括拆遷補償協議）仍屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益，原因如下。

董事會函件

首先，董事會已就拆遷補償協議進行成本及效益分析。根據拆遷補償協議，中國附屬公司有權置換工業物業，(i)現金補償為人民幣97,481,780元及(ii)置換物業總建築面積為15,000平方米，位於深圳市龍崗區龍城街道，作工業用途。根據估值報告所使用的可資比較資料，該區域附近工業建築的市價介乎每平方米人民幣6,500元至人民幣14,000元。置換物業的潛在價值介乎約人民幣97,500,000元至人民幣210,000,000元。中國附屬公司將收取的總補償（即置換物業的潛在價值連同現金補償人民幣97,481,780元）介乎約人民幣195,000,000元至人民幣308,000,000元，約等於或大於將予置換的工業物業的價值約人民幣195,000,000元。

其次，董事會已審閱拆遷補償協議的條款，並認為本公司的利益得到妥善保護。根據拆遷補償協議，中國附屬公司擁有選擇置換物業的優先權，而物業置換仍須遵守有關各方進一步協定的正式買賣協議。因此，一旦置換物業的地點及詳情得以確定，董事會可以重新審視情況並決定是否完成拆遷補償協議。倘(i)置換物業的價值缺乏吸引力或(ii)自我重建更有利可圖，則董事可選擇重建工業物業，以確保本公司的利益將會得到妥善保障。

為免生疑，拆遷補償協議並非本集團訂立買賣協議的理由。雖然本公司已就拆遷補償協議作出合理評估，並認為拆遷補償協議可能產生不明朗因素（導致其後終止拆遷補償協議），本公司認為，收購事項的公平性及合理性不會因上述理由而受到拆遷補償協議（或終止拆遷補償協議）的影響。

於訂立買賣協議前，本公司已對目標集團進行必要的盡職審查，包括但不限於對目標集團進行法律盡職審查，取得該等物業的初步估值報告及目標集團的相關財務資料，並就目標集團及該等物業進行實地考察。

董事會函件

本公司已就目標集團的現時物業租賃業務進行基本評估並作出結論概述如下：

- 根據目標集團訂立的現有租賃協議，目標集團於截至二零一九年十二月三十一日止及截至二零二零年十二月三十一日止年度將有租金收入，分別為人民幣9,965,823元（相當於約11,724,498港元）及人民幣8,577,401元（相當於約10,091,060港元）。目標集團於二零一八年產生的大多數開支具非經常性質，且於完成後將不具經常性。此乃由於(a)於二零一八年停止酒店營運後，有關酒店營運的行政開支約1,700,000港元將可避免；(b)美洲大廈於二零一八年改變用途後，其折舊費用約340,000港元將不再產生；及(c)因其他借貸可由將於完成前獲豁免的免息股東貸款再融資，財務費用約3,200,000港元將可避免。因此，預期目標集團的成本將大幅降低。
- 於二零一九年，華江大樓、工業物業及美洲大廈的預期租賃回報分別約為3.55%、1.53%及0.6%，與鄰近相同用途之物業可作比較。由於(i)美洲大廈並未全數租賃，其中20%可租用面積仍為閒置及(ii)租賃協議具有漸進租賃條款，租賃回報將於二零二三年達到最高值1.33%，故美洲大廈的租賃回報相較為低。
- 目標集團現有租賃協議為期二到五年，自二零二零年一月三十一日起至二零二四年六月三十日期間。預期該等租賃協議可由目標集團續期，若不獲續期，則相關物業單位可租賃予其他方。

需特別指出，誠如會計師報告所示，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，兩位主要客戶佔目標集團營業額超過80%。雖然該等物業位於龍崗區（為深圳的快速發展區域）且本公司認為該區域存在物業租賃需求，但倘若目標集團未能於租賃協議到期後續期或未能將相關物業單位租賃予其他方，則目標集團的營業額可能受到影響。

股東務請注意，於完成且本集團及目標集團實施「重建計劃」一節所披露的重建計劃後，工業物業可能不會產生任何租金收入。

董事會函件

倘重建計劃未能成功實施，來自收購事項的回報亦將大幅降低。根據目標集團所訂立的現有租賃協議，目標集團的預期年度租金收入（包括來自工業物業的租金收入）將約佔代價的1.26%。建議股東認真考慮收購事項的潛在風險及利益。

董事認為收購事項的代價屬公平合理，因為其主要反映該等物業於其現有狀況下的公平值，即本公司根據收購事項將予收購的標的資產，未經參考重建計劃的潛在利益及／或風險。收購事項的代價乃經參考利用市場法（參考該等物業的現狀）就該等物業的估值，但並未參考該等物業的重建計劃及／或重建潛力而釐定。

董事會認為，於釐定代價時不應考慮物業公平值增加產生之遞延稅項負債，理由為(1)遞延稅項負債並非目標集團之現有責任且僅就會計處理目的而確認；及(2)中國附屬公司所訂立之拆遷補償協議已獲終止且本集團現時並無意願出售該等物業。因此，遞延稅項負債在該等物業重建期間不會在短期內具體化，而稅項負債只會在出售該等物業（或重建物業單位）時具體化。

經考慮該等物業的重建潛力及目標集團現有物業租賃業務，董事（包括獨立非執行董事）認為收購事項屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則之涵義

根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司之主要交易並須遵守上市規則項下有關公告、通函及股東批准的規定。據董事經作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項中擁有重大權益並須於股東特別大會上放棄投票。

董事會函件

收購事項可能產生之財務影響

對盈利的影響

於完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司且目標集團之財務業績將綜合入賬至本公司之財務業績中。預期本集團將自目標集團錄得額外收益來源，而收購事項將對本集團長遠的未來盈利有正面影響。

對資產與負債的影響

根據本通函附錄五所載的未經審核備考財務資料，基於收購事項，本集團於二零一八年十二月三十一日的總資產將由約2,867,800,000港元增加至約3,860,600,000港元，於二零一八年十二月三十一日的總負債將由約1,606,500,000港元增加至約2,519,600,000港元。

股東特別大會

股東特別大會將於二零一九年七月九日（星期二）上午十一時正於香港灣仔港灣道18號中環廣場62樓6208室召開及舉行，以供股東批准買賣協議及其項下擬進行的交易，包括但不限於發行可換股債券及承兌票據。召開股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格後交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓，惟在任何情況下最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。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或其任何續會，並於會上投票。

據董事經作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於買賣協議項下擬進行的收購事項中擁有重大權益。因此，概無股東於股東特別大會上須根據上市規則就批准買賣協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票。

董事會函件

推薦建議

董事會（包括獨立非執行董事）認為買賣協議之條款及條件乃按一般商業條款訂立，屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成於股東特別大會上提呈批准買賣協議及其項下擬進行的交易之決議案。

其他資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
中國城市基礎設施集團有限公司
主席兼行政總裁
李朝波

二零一九年六月二十一日

I. 財務概要

本集團(i)截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務資料已於二零一七年四月二十六日刊發之本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報第52至145頁內披露；(ii)截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務資料已於二零一八年四月二十六日刊發之本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報第58至157頁內披露；及(iii)截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務資料已於二零一九年四月二十六日刊發之本公司截止二零一八年十二月三十一日止年度之年報第61至173頁內披露，所有上述文件均在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.city-infrastructure.com)內刊發。

II. 債務

於二零一九年四月三十日營業時間結束時(即就本債務聲明而言之最後實際可行日期)，經擴大集團之債務如下：

借貸

- (a) 經擴大集團的未經審核、尚未償還、有抵押及付息銀行貸款及其他貸款約為762,800,000港元；
- (b) 經擴大集團的未經審核、尚未償還、無抵押及付息其他貸款約為469,000,000港元；
- (c) 經擴大集團擁有本公司於二零一六年六月二十八日發行的本金額為23,000,000港元的未償還可換股票據。本金額23,000,000港元包括於二零一八年十二月三十一日的債務部分賬面值約22,260,000港元及於二零一九年一月一日至二零一九年六月二十八日期間的實際應付利息約740,000港元。

經營租賃承擔

經擴大集團作為出租人

於二零一九年四月三十日，經擴大集團與租客達成協議，未來最低應付租金如下：

	千港元
一年內	25,520
第二至第五年(包括首尾兩年)	31,475
五年後	3,868
	<hr/>
	60,863
	<hr/> <hr/>

資本承擔

於二零一九年四月三十日，經擴大集團有關合營企業投資（已訂約但並未於簡明綜合財務報表內撥備）的未經審核資本承擔約為10,949,000港元。

或然負債

除上文所述或本通函其他部分所述者及集團內公司間負債外，於二零一九年四月三十日（即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，經擴大集團概無任何尚未償還之借貸、按揭、抵押、債權證、借貸資本及透支、債務證券或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

除上文所述者外，董事並不知悉自二零一九年四月三十日（即編製本債務聲明之日期）起至最後實際可行日期止，經擴大集團之債務、或然負債及承擔有任何重大變動。

III. 營運資金

於最後實際可行日期，董事認為，在並無不可預見情況下以及經計及經擴大集團之財務資源（包括內部產生之資金以及現時可用之信貸融資），經擴大集團具備足夠營運資金應付自本通函日期起計未來十二個月的現時需求。

IV. 重大不利變動

董事概不知悉本集團自二零一八年十二月三十一日（即本集團最近期編製之經審核財務報表之日期）以來財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

V. 經擴大集團之財務及貿易前景

本集團主要從事房地產相關業務，於二零一四年年底開始發展基礎設施業務，並期待受益於中國廣闊的市場機會，快速的城市化進程，「一帶一路」倡議等。本集團將特別優先考慮與城市化發展等有關的基礎設施項目。

儘管房地產調控政策於過往年度進一步收緊，本公司對房地產發展前景依然保持樂觀態度。為減少物業存貨，本集團預期會根據市場變化及物業組合的市場價值，把握市場趨勢及調整進度。

購事項符合本集團中國房地產之策略。該等物業本身將產生穩定的收益及重大的重建潛力。隨著房地產調控政策的放鬆，該等物業的發展潛力實現後預計將為本集團帶來可觀的經濟收益。

經擴大集團將密切監察其物業相關業務，同時繼續在中國尋求其他物業或基礎設施投資機會，旨在堅守本集團的策略及使股東回報最大化。

目標集團之會計師報告

以下為目標集團之申報會計師恒健會計師行有限公司(香港執業會計師)就目標集團發出之會計師報告全文,乃為載入本通函而編製。

恒健會計師行有限公司
HLM CPA LIMITED
Certified Public Accountants

Rooms 1501-8, 15th Floor, Tai Yau Building,
181 Johnston Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔莊士敦道181號大有大廈15樓1501-8室
Tel 電話: (852) 3103 6980
Fax 傳真: (852) 3104 0170
E-mail 電郵: info@hlm.com.hk

致中國城市基礎設施集團有限公司董事有關**PRECIOUS PALACE
ENTERPRISES LIMITED**之歷史財務資料之會計師報告

緒言

吾等就第II-5頁至第II-58頁所載Precious Palace Enterprises Limited(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)之歷史財務資料作出報告,當中包括於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之綜合財務狀況表,以及自二零一七年七月三日(目標公司註冊成立之日)起至二零一七年十二月三十一日止期間及截至二零一八年十二月三十一日止年度(「往績記錄期間」)之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。第II-5頁至第II-58頁所載之歷史財務資料構成本報告之重要部分,其乃供載入中國城市基礎設施集團有限公司(「貴公司」)日期為二零一九年六月二十一日有關 貴公司建議收購目標公司全部股權之通函(「通函」)而編製。

董事對歷史財務資料之責任

目標公司之唯一董事負責根據歷史財務資料附註2所載之編製基準,編製反映真實公平意見之歷史財務資料,並負責落實董事認為屬必要的有關內部控制,以使於編製歷史財務資料時不存在因欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

貴公司董事對載列目標集團歷史財務資料之本通函內容負責，而有關資料乃根據與 貴公司會計政策大致相符之會計政策編製。

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」）頒佈之香港投資通函報告委聘準則第200號「就投資通函內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操守準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否確無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等之工作涉及執行程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選之程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。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2所載的編製基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料之內部控制，以設計於各種情況下屬適當的程序，惟並非為就實體內部控制之成效提出意見。吾等之工作亦包括評估董事所採用之會計政策是否恰當及所作出之會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料之整體呈列。

吾等認為，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，歷史財務資料乃按照歷史財務資料附註2所載之編製基準，真實而公平地反映目標集團於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。

強調事項

在不發表保留意見之情況下，吾等謹請閣下垂注目標集團歷史財務資料附註2，當中顯示目標集團之流動負債於二零一八年十二月三十一日超過其流動資產約62,648,000港元。儘管存在上述情況，歷史財務資料一直按持續經營基準編製，當中恰當性乃取決於目標集團能否獲得外部資金來源，以於財務責任到期時履行責任以及為未來營運資金及財務需要提供資金。此等情況連同目標集團歷史財務資料附註2所載其他事項，顯示存在著重大不確定性，其可能對目標集團按持續經營基準經營業務之能力構成重大疑問。

根據聯交所證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例項下事項作出之報告

調整

於編製歷史財務資料時，概無對歷史財務資料作出調整。

股息

吾等謹此提述歷史財務資料附註16，當中表示目標集團並無就往績記錄期間派付或宣派股息。

並無有關目標公司之歷史財務報表

於本報告日期，並無就目標公司編製自其註冊成立日期起之法定財務報表。

恒健會計師行有限公司

執業會計師

陳立志

執業證書編號：P04084

香港

謹啟

二零一九年六月二十一日

目標集團之歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文載列歷史財務資料，其構成本會計師報告之重要部分。

目標集團於往績記錄期間之綜合財務報表（基於目標集團之歷史財務資料而作出）乃由吾等根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則進行審核（「**相關財務報表**」）。

歷史財務資料以港元（「**港元**」）呈列，除另有指明者外，所有數值均四捨五入至最接近千位數（千港元）。

綜合損益及其他全面收益表

		自二零一七年 七月三日起至 二零一七年 十二月三十一日 止期間 千港元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元
營業額	9	-	420
服務成本		-	(11)
毛利		-	409
議價收購收益		-	538,355
其他營業額	10	-	2
行政開支		(11)	(441)
財務費用	11	-	(3,201)
除稅前(虧損)溢利		(11)	535,124
所得稅開支	12	-	-
期內/年內(虧損)溢利	13	(11)	535,124
其他全面收益(扣除所得稅)			
已重新分類或可能於隨後 重新分類至損益項目：			
海外業務換算產生之匯兌差額		-	145
期內/年內全面(開支)			
收益總額		(11)	535,269

綜合財務狀況表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
投資物業	17	—	797,728
		—	797,728
流動資產			
貿易應收賬款及其他應收款項	18	—	8,699
銀行結餘及現金	19	—	589
應收關連人士款項	20	—	22,194
應收股東款項	20	379	—
可回收稅項		—	916
		379	32,398
流動負債			
其他應付款項及應計費用	21	—	26,801
應付股東款項	20	—	11,427
其他借貸			
— 於一年內到期	22	—	56,818
		—	95,046
流動資產(負債)淨值		379	(62,648)
總資產減流動負債		379	735,080

		截至十二月三十一日止年度	
	附註	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
非流動負債			
遞延稅項負債	24	—	199,432
		—	199,432
資產淨值			
		379	535,648
資本及儲備			
股本	23	390	390
儲備		(11)	535,258
總權益		379	535,648

綜合權益變動表

	股本 千港元	匯兌儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零一七年七月三日	390	-	-	390
期內虧損及全面收益總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(11)</u>	<u>(11)</u>
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	390	-	(11)	379
年內溢利	-	-	535,124	535,124
換算匯兌差額	<u>-</u>	<u>145</u>	<u>-</u>	<u>145</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u><u>390</u></u>	<u><u>145</u></u>	<u><u>535,113</u></u>	<u><u>535,648</u></u>

綜合現金流量表

	自二零一七年 七月三日起至 二零一七年 十二月三十一日 止期間 千港元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元
經營業務		
除稅前(虧損)溢利	(11)	535,124
調整：		
銀行利息收入	-	(2)
財務費用	-	3,201
議價收購收益	-	(538,355)
營運資金變動前之經營現金流量	(11)	(32)
貿易應收賬款及其他應收款項減少	-	1,654
其他應付款項及應計費用減少	-	(9,116)
經營動用之現金	(11)	(7,494)
已付中國所得稅	-	(456)
經營業務動用之現金淨額	(11)	(7,950)
投資活動		
來自收購附屬公司之現金流量淨額	-	985
已收銀行利息收入	-	2
投資活動產生之現金淨額	-	987

	自二零一七年 七月三日起至 二零一七年 十二月三十一日 止期間 千港元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元
融資活動		
籌得借貸	–	56,818
已付利息	–	(3,201)
墊自股東款項	11	552
墊付關連人士款項	–	(46,762)
	<hr/>	<hr/>
融資活動產生之現金淨額	11	7,407
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值物增加淨額	–	444
外匯匯率變動之影響	–	145
於年初之現金及現金等值物	–	–
	<hr/>	<hr/>
於年末之現金及現金等值物	–	589
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

歷史財務資料附註

1. 一般資料

Precious Palace Enterprises Limited (「目標公司」)於二零一七年七月三日在英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立為有限公司。

目標公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址為3/F J&C Building, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。其附屬公司之主要業務為於中華人民共和國(「中國」)從事物業投資及酒店營運。

歷史財務資料以目標集團之功能貨幣港元(「港元」)呈列。

2. 歷史財務資料之編製基準

目標公司為一間於二零一七年七月三日在英屬維爾京群島註冊成立之公司，其由Sky Climber Development Limited(「賣方」)全資擁有。賣方由楊智雄先生全資擁有。

鳳珍企業有限公司(「項目公司」)為一間於一九九一年七月十一日在香港註冊成立之有限公司，其之前由深圳市華策投資控股有限公司持有。於二零一八年十二月七日，目標公司收購項目公司之全部已發行股本，詳情請參閱附註25。

鳳珍實業發展(深圳)有限公司為一間於一九九二年十二月七日在中國註冊成立之有限公司，由項目公司持有。

於編製目標集團之歷史財務資料時，目標公司之唯一董事已審慎考慮目標集團之未來流動資金，儘管目標集團於二零一八年十二月三十一日之流動負債淨值約為62,648,000港元。

目標集團之歷史財務資料一直按持續經營基準編製，原因是目標公司之最終股東楊智雄先生已確認持續為目標集團提供財務支持，以容許其繼續持續經營及償還其到期負債。因此，目標公司之唯一董事認為，目標集團之歷史財務資料乃按持續經營基準編製。歷史財務資料並不包括目標集團未能按持續經營基準經營時可能對資產及負債之賬面值及重新分類所作之任何必要調整。

目標公司歷史財務資料乃供載入有關收購事項之通函而編製。

歷史財務資料乃按附註4所載會計政策編製，有關會計政策符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則並已遵守香港公司條例中適用於在中國成立之企業的披露規定。目標公司在編製於整個往績記錄期間的歷史財務資料時，已採納自二零一八年一月一日起會計期間生效的所有香港財務報告準則以及相關過渡性條文。

歷史財務資料乃根據歷史成本基準編製，惟若干物業按各報告期末之公平值計量。歷史成本普遍按基於交換產品及服務之代價之公平值釐定。

3. 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

於本報告日期，下列新準則、修訂及詮釋已頒佈但尚未生效。目標集團於編製往績記錄期間之歷史財務資料時並無提早採納該等準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則第9號 (修訂本)	具有負補償之提前還款特徵 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港會計準則第19號 (修訂本)	計劃修訂、縮減或清償 ¹
香港會計準則第28號 (修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益 ¹
香港(國際財務報告詮釋 委員會) – 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	二零一五年至二零一七年週期香港財務 報告準則之年度改進 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於待定日期或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

除上文所述者外，董事認為，應用新訂、經修訂準則及詮釋將不大可能對目標集團之未來財務狀況及表現以及披露產生重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號就識別租賃安排和出租人及承租人的會計處理引入全面的模式。香港財務報告準則第16號將於生效時取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別的資產是否由客戶控制而區分租賃和服務合約。就承租人會計而言，經營租賃及融資租賃的區分已予剔除，取而代之的模式是承租人對所有租賃必須確認使用權資產及相應負債，惟短期租賃及低價值資產之租賃除外。

使用權資產按成本進行初始計量，並隨後按成本（某些例外情況除外）減累計折舊及減值虧損計量，並對租賃負債的任何重新計量進行調整。租賃負債最初以該日未支付的租賃付款額的現值計量。隨後，因應利息及租賃付款以及租賃修訂的影響等而對租賃負債進行調整。此外，現金流量之分類亦將受影響，原因為香港會計準則第17號項下之經營租賃付款乃呈列為經營現金流量；而於香港財務報告準則第16號之模式下，租賃付款將分拆為本金及利息部分，並將分別呈列為融資及經營現金流量。

相對於承租人會計，香港財務報告準則第16號實質上沿用香港會計準則第17號的出租人會計規定，並繼續要求出租人將租賃劃分為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號規定作出廣泛披露。

於二零一八年十二月三十一日，目標集團擁有不可撤銷經營租賃承擔38,857,000港元（如附註26所披露）。初步評估顯示該等安排將符合香港財務報告準則第16號項下租賃的定義，因此，於應用香港財務報告準則第16號時，目標集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非該等資產符合低價值或短期租賃。目標公司董事預期，與目標集團目前採納的香港財務報告準則第17號相比，應用香港財務報告準則第16號不會對目標集團的財務狀況及表現產生重大影響。此外，應用新規定可能導致如上文所述計量方式、呈報方式及披露內容改變。

4. 主要會計政策

合規聲明

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（此統稱包括所有適用之個別香港財務報告準則及香港會計準則（「香港會計準則」））編製。此外，綜合財務報表亦包含香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例之披露規定所規定之適用披露。

編製綜合財務報表之基準

綜合財務報表乃根據歷史成本基準而編製，惟於各報告期末按公平值計量之若干物業除外，詳情於下文會計政策闡述。

歷史成本通常按換取商品及服務所付代價之公平值計算。

公平值為市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格，無論是否該價格可直接觀察或採用另一估值方法估計。於估計一項資產或負債之公平值時，倘市場參與者於計量日期就資產或負債定價時計入資產或負債之特徵，則目標集團亦計入考慮。於歷史財務資料供計量及／或披露用途之公平值乃根據該等基準釐定，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」範圍內股份支付交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內租賃交易以及與公平值有若干相似之處但非公平值計量（例如於香港會計準則第2號「存貨」中可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」使用價值）除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據（第一級內包括的報價除外）；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

綜合賬目基準

歷史財務資料包括目標公司及由目標公司及其附屬公司控制之實體（包括結構實體）之財務報表。目標公司於下列情況時取得控制權：

- 對被投資方擁有權力；
- 面對或擁有自其參與被投資方產生之可變回報之風險或權利；及
- 有能力行使對被投資方的權力以影響其回報時。

倘事實及情況顯示上文所示的三項控制因素之一項或多項出現變動，目標集團會重新評估其是否控制被投資方。

於目標集團取得對附屬公司控制時綜合附屬公司入賬並於目標集團失去對附屬公司控制時予以終止。尤其是，年內被收購或出售的附屬公司收益及開支乃自目標集團獲取控制日期起至目標集團失去對附屬公司控制日期止期間計入綜合損益及其他全面收益表。

於必要時，將對附屬公司之財務報表作出調整，以令彼等之會計政策與目標集團之會計政策一致。

有關目標集團成員之間交易的所有集團內公司間之資產、負債、權益、收入、支出及現金流量於綜合時悉數對銷。

收入確認

收入按已收或應收代價之公平值計量。倘經濟利益將可能流入目標集團，而收入及成本（如適用）能可靠計量，則按下列方式於損益確認收入：

經營租賃之租金收入乃按直線基準於相關租約期內於綜合損益表確認。

酒店營運收入乃於向賓客提供服務及享用酒店設施時予以確認。

利息收入按未償還本金及適用之實際利率（即於初始確認時按金融資產之預期可用年限將估計未來現金收入準確貼現至該資產賬面淨值之利率）計算，並以時間為基準累計。

投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或資本增值的物業，而非用於貨品或服務之生產或供應或行政用途，或用於日常業務營運中銷售。投資物業初步按成本（包括交易成本）計量。初始確認後，投資物業以反映於各有關期間末之市場狀況之公平值計量。目標集團於經營租賃下所持賺取租金或用作資本增值的所有物業權益均入賬列作投資物業及使用公平值模式計量。投資物業公平值變動產生之收益及虧損乃於其產生期間計入損益內。

一項投資物業被出售或該項投資物業永久停止使用及預期出售該項投資物業不會產生任何未來經濟利益，則會終止確認該項投資物業。終止確認某項物業所產生之任何盈虧（按出售所得款項淨額與該項資產賬面值之差額計算）均列入終止確認有關物業期間之損益內。

由投資物業轉為自用物業或存貨，更改用途之日其公平值被視為該物業其後列賬之成本。如目標集團佔作自用的物業轉為投資物業，則目標集團會根據香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」所述將該物業列賬，直至更改用途之日為止，而該日物業賬面值與公平值的任何差額則按重新估值處理及以資產重估儲備於權益列賬。若由存貨轉為投資物業，則該日物業之公平值與其先前之賬面值之間的任何差額於損益表內確認。

轉至或轉出投資物業

僅當有下列證據表明用途發生改變時，方可轉至或轉出投資物業：

- (a) 就投資物業轉為自用物業而言，開始自用；
- (b) 就投資物業轉為存貨而言，開始以出售為目的開發；
- (c) 就自用物業轉為投資物業而言，終止自用；或
- (d) 就存貨轉為投資物業而言，開始經營租賃予另一方。

租賃

租賃條款列明將絕大部分所有權之風險及回報轉移予承租人之租賃被分類為融資租賃。所有其他租賃則被分類為經營租賃。

目標集團作為出租人

經營租賃項下之租金收入以直線法按相關租期予以確認。磋商及安排經營租賃直接產生之初始成本計入租賃資產之賬面值並於租期內以直線法予以確認。

目標集團作為承租人

以融資租賃持有的資產以其租賃開始時的公平值或（如屬較低者）以最低租賃付款的現值初始確認為目標集團資產。出租人相應的負債則以融資租賃承擔計入綜合財務狀況表內。

租金按比例於融資開支及租賃承擔減少之間分配，從而就計算該等負債應付餘額得出固定息率。融資開支即時於損益確認，除非直接歸屬於合資格資產，在該情況下其按照目標集團之一般借貸成本政策資本化。或然租金會於產生期間確認為開支。

經營租賃付款乃於租賃期間內按直線法確認為開支，惟倘另一系統化基準更能代表自租賃資產耗用經濟利益的時間模式則除外。根據經營租賃所產生或然租金於其產生期間內確認為開支。

倘訂立經營租賃可獲得租賃獎勵，該獎勵確認為負債。獎勵的總利益按直線法確認為租金開支扣減，惟倘另一系統化基準更能代表自租賃資產耗用經濟利益的時間模式則除外。

外幣

編製個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣（外幣）進行的交易乃按於交易日期的現行匯率確認。於各報告期末，以外幣列值的貨幣項目以該日的現行匯率重新換算。按公平值列賬且按外幣列值的非貨幣項目乃按釐定公平值當日現行匯率重新換算。以外幣歷史成本計算的非貨幣項目不予重新換算。

貨幣項目及重新換算貨幣項目之匯兌差額乃於產生期間在損益內確認，惟下列各項除外：

- 與在建設中以作未來生產用途之資產有關之外幣借貸之匯兌差額，該等匯兌差額於被視為該等外幣借貸利息成本作出調整時計入該等資產之成本；
- 為對沖若干外幣風險而訂立的交易之匯兌差額；及
- 應收或應付海外業務而結算並無計劃亦不太可能發生（因此構成海外業務之投資淨額之一部分）之貨幣項目之匯兌差額，該等匯兌差額初步於其他全面收益內確認，並就償還貨幣項目自權益重新分類至損益。

就呈列此等綜合財務報表而言，目標集團海外業務之資產及負債按於各報告期末之當前匯率換算為貨幣單位。收入及開支項目按當期之平均匯率換算，除非該期之匯率大幅波動，在此情況下，將採用交易日期的匯率。所產生之匯兌差額（如有）會於其他全面收益內確認，並於權益累計（如適用，歸屬於非控股權益）。

於出售海外業務（即出售目標集團於海外業務的全部權益，或涉及失去對附屬公司（包括海外業務）的控制權的出售，或部分出售於聯合安排或聯營公司的權益（包括保留權益成為金融資產的海外業務）），就目標公司擁有人應佔該業務而於權益內累計的所有匯兌差額乃重新歸類至損益內。

此外，就出售一間附屬公司部分權益但不引致目標集團失去對該附屬公司之控制權而言，按比例分佔之累計匯兌差額重新歸屬於非控股權益及不會於損益賬內確認。就所有其他部分權益出售（即出售聯營公司或聯合安排之部分權益但不引致目標集團失去重大影響力或共同控制權）而言，按比例分佔之累計匯兌差額重新分類至損益賬。

就因收購海外業務所收購的可識別資產及承擔的負債而言，其商譽及公平值調整乃視作海外業務的資產及負債處理，並會按各報告期末的現行匯率換算。所產生的匯兌差額會於其他全面收益內確認。

短期僱員福利

僱員有關工資及薪金之應計福利於提供有關服務期間按預期就交換有關服務將予支付之未貼現福利金額確認為負債。

就短期僱員福利確認之負債按預期就交換有關服務將予支付之未貼現福利金額計量。

稅項

所得稅開支指當期應繳稅項及遞延稅項之總額。

當期應繳稅項根據本年度應課稅溢利計算，而應課稅溢利有別於在綜合損益及其他全面收益表反映的「除稅前溢利」，因為應課稅溢利不包括於其他年度應課稅的收入項目或可抵扣的費用項目，且不包括永遠免稅或不可抵扣的項目。目標集團的即期稅項乃按報告期末前已實施或基本實施之稅率計算。

遞延稅項乃就資產及負債在綜合財務報表內的賬面值與計算應課稅溢利所用稅基間的臨時差額予以確認。一般所有應課稅臨時差額都會確認遞延稅項負債，遞延稅項資產只會在未來有應課稅溢利可用作抵銷可扣稅臨時差額時才會確認所有可扣稅臨時差額。如因初次確認（不包括業務合併）不會影響應課稅或會計稅溢利之交易中之資產及負債時產生臨時差額，該等遞延稅項資產及負債不會確認。此外，倘臨時差額來自初步確認商譽，則遞延稅項負債不會被確認。

與於附屬公司及聯營公司之投資及於合營企業之權益有關的臨時應課稅差額均會確認遞延稅項負債，除非目標集團有能力控制臨時差額的撥回及臨時差額有可能在可見未來內不會被撥回。與該等投資及權益相關之可扣稅臨時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可動用臨時差額之利益且預計於可見將來可以撥回時確認。

目標集團於各報告期末審核遞延稅項資產的賬面值，並在不再有可能產生足夠應課稅溢利令有關資產被全部或部分收回時，予以調低。

遞延稅項負債及資產乃根據於報告期末已實施或實質上已實施的稅率（及稅法），按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項負債與資產之計量，反映按照目標集團於報告期末預期收回或清償資產及負債賬面值之方式所產生稅務結果。

就按公平值模式計量之投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產之計量而言，該等物業之賬面值乃假定為可透過銷售悉數收回，除非此假定被推翻則作別論。倘投資物業為可予折舊，且持有之商業模式乃旨在隨時間而非透過銷售而消耗該投資物業內之絕大部分經濟利益，則此項假定即被推翻。

即期及遞延稅項於損益內確認，惟其與於其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。倘即期稅項或遞延稅項因業務合併之初步會計處理而產生，則稅務影響計入業務合併之會計處理中。

有形資產及無形資產之減值虧損（商譽除外）

於各報告期末，目標集團會審閱有形資產及無形資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示有關資產出現減值虧損。倘若任何有關跡象顯示有關資產出現減值，則估計資產之可收回金額以釐定減值虧損之程度（如有）。如無法估計某項個別資產之可收回金額，目標集團將估計該項資產所屬之現金產生單位之可收回金額。倘能識別一個合理和貫徹一致的分配基準，亦會將企業資產分配至個別的現金產生單位，或分配至可以識別合理和貫徹的分配基準的現金產生單位最小組合。

無限定使用年期之無形資產以及尚未可使用之無形資產會最少每年一次及於有跡象顯示該等資產可能已減值時進行減值測試。

可收回金額指公平值減出售成本與使用價值之較高者。於評估使用價值時，使用可反映當時市場對金錢時間價值的評估及並無調整未來現金流量估計之資產特定風險之稅前貼現率，折算估計未來現金流量至現值。

撥備

當目標集團因過往事件承擔現有（法定或推定）責任，且目標集團有可能需要清償能可靠地估計金額之責任時，則會確認有關撥備。

確認為撥備之金額乃於報告期末，經計及有關責任之風險及不確定因素後，對清償現有責任所需代價之最佳估計。當撥備以估計清償現有責任之現金流量計量時，其賬面值為該等現金流量之現值（於貨幣的時間值影響屬重大之情況下）。

金融工具（於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號前）

當集團實體成為工具合約條款的一方時，會確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初始以公平值計量。直接歸屬於購置或發行金融資產及金融負債（透過損益按公平值計算之金融資產及金融負債除外）的交易費用在初始確認時於各金融資產或金融負債（視何者適用而定）的公平值計入或扣除。直接歸屬於購置透過損益按公平值計算之金融資產或金融負債的交易費用立即在損益中確認。

金融資產

目標集團的金融資產歸類為「貸款及應收款項」及「透過損益按公平值計算（透過損益按公平值計算）的金融資產」。有關分類取決於金融資產之性質及目的，並於首次確認時釐定。以常規方式購買或出售的金融資產，均按交易日基準進行確認或終止確認。以常規方式購買或出售指要求在市場規則或慣例約定的時間內交付資產的金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法乃計算債務工具之攤銷成本及於有關期間分配利息收入之方法。實際利率乃按債務工具之預期年期或適用之較短期間，將估計未來現金收款（包括構成實際利率部分之一切已付或已收費用及貼息、交易成本及其他溢價或折讓）準確貼現至初步確認時之賬面淨額之利率。

就債務工具而言，收入按實際利率基準確認，惟倘金融資產被分類為透過損益按公平值計算則除外。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為款項固定或可釐定的非衍生金融資產，且並無在活躍市場上報價。初始確認後，貸款及應收款項（包括貿易應收賬款、按金及其他應收款項、存款期超過三個月之銀行存款及銀行結餘及現金）運用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損計量（請參閱下文有關金融資產減值虧損的會計政策）。

利息採用實際利率法確認，惟確認利息不大之短期應收款項除外。

透過損益按公平值計算的金融資產

倘金融資產為(i)收購方可能支付之或然代價(作為香港財務報告準則第3號適用之業務合併的一部份)，(ii)持作買賣，或(iii)指定為透過損益按公平值計算的金融資產，則分類為透過損益按公平值計算。

倘屬下列情況，則金融資產可分類為持作買賣：

- 其收購乃主要為於短期內出售；或
- 於初步確認時，其屬由目標集團統一管理的可識別金融工具投資組合的一部分，且近期具有實際短期套利的模式；或
- 其為未被指定且用作有效對沖工具的衍生工具。

金融資產(持作買賣的金融資產或作為業務合併的一部份可能由收購方支付之或然代價除外)可於下列情況下於初步確認時指定為透過損益按公平值計算：

- 該指定消除或大幅減少可能會出現的計量或確認方面的一致性；或
- 該金融資產構成一組金融資產或金融負債或金融資產及金融負債組合的一部分，而根據目標集團制定的風險管理或投資策略，該項資產的管理及績效乃以公平值為基礎進行評估，且有關分組之資料乃按此基準向內部提供；或
- 其構成包含一項或多項嵌入衍生工具的合約的一部分，而香港會計準則第39號允許將整個組合合約指定為透過損益按公平值計算。

透過損益按公平值計算的金融資產按公平值列示，而重新計量產生的任何收益或虧損在損益內確認。於損益確認的淨收益或虧損包括該金融資產所賺取的任何股息或利息。

金融資產減值

金融資產（除透過損益按公平值計算之金融資產外）於各報告期末被評估減值跡象。倘有客觀證據證明因金融資產初始確認後發生的一件或多件事項使投資的估計未來現金流量受影響，則金融資產被認為將予以減值。

就可供出售股本投資而言，證券公平值大幅或持續下降至其成本以下水平將被視為減值之客觀證據。

所有其他金融資產之減值客觀證據可包括：

- 發行人或對方出現嚴重財政困難；或
- 違反合約，如不支付或拖欠利息或本金；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組；或
- 該金融資產之活躍市場因財政困難而消失。

就若干類別金融資產（如貿易應收賬款）而言，即使被評估為不會個別減值，資產亦會匯集一併評估減值。應收款項組合出現減值之客觀證據可包括目標集團過往收款經驗、組合超過60日平均信貸期延誤還款之次數增加以及可影響應收款項拖欠情況之國家或地方經濟狀況出現明顯變動。

對於按攤銷成本列賬之金融資產而言，確認減值虧損之金額為資產之賬面值與以金融資產原來實際利率折現估計未來現金流量現值間之差額。

以成本列賬的金融資產，其減值虧損額計算為資產賬面值及以類似金融資產現時市場回報率折讓後的估計未來現金流量的現值兩者之差。此減值虧損不可於以後期間撥回。

金融資產之賬面值直接透過所有金融資產之減值虧損減少，惟貿易應收賬款除外，賬面值透過使用備抵賬減少。倘貿易應收賬款被認為不可收回，則於備抵賬撇銷。之後收回的先前已撇銷的數額計入備抵賬。備抵賬之賬面值變動於損益確認。

對於按攤銷成本計量之金融資產而言，倘減值虧損之金額於往後期間減少，而該減少可客觀地與確認減值後出現之事件有關，則先前已確認之減值虧損會透過損益撥回，惟於撥回減值日期投資之賬面值不可超過假設並無確認減值之攤銷成本。

終止確認金融資產

倘目標集團自資產獲得現金流之合約權利屆滿或倘轉讓金融資產及目標集團已轉讓該資產所有權的絕大部分風險及回報予另一實體，則目標集團會終止確認該項金融資產。倘目標集團既無轉讓亦無保留所轉讓資產所有權的絕大部分風險及回報並繼續控制該資產，則目標集團會確認於該資產的保留權益及可能須支付的相關負債金額。倘目標集團保留所轉讓金融資產所有權的絕大部分風險及回報，則目標集團會繼續確認該項金融資產，亦會就所收取款項確認抵押品借貸。

金融資產一旦被整體終止確認，資產的賬面值與已收及應收的代價與已在其他全面收益內確認及在權益中累積的累計盈虧之和之間的差額會在損益中確認。

於並非終止確認整項金融資產時（如目標集團保留購回部分已轉讓資產之選擇權），目標集團會將金融資產前賬面值分配至根據繼續參與繼續確認及不再確認兩部分，基準為該等部分於轉讓日期之相對公平值。分配至不再確認部分之賬面值與就該部分收取之代價及獲分配且於其他全面收益內確認之任何累計盈虧之和之間的差額，會在損益中確認。分配於其他全面收益確認之累計盈虧時會分為繼續確認及不再確認兩部分，基準為該等部分之相對公平值。

金融負債及股本工具

分類為負債或權益

集團實體發行的負債及股本工具根據所訂立的合約安排的實質內容以及金融負債及股本工具的定義而分類為金融負債或權益。

股本工具

股本工具指能證明擁有實體在減除其所有負債後的資產中的餘剩權益的任何合約。集團實體所發行之股本工具乃按已收取所得款項減直接發行成本入賬。購回目標公司自身股本工具乃直接於權益中確認及扣除。目標公司概無就購買、出售、發行或註銷自身股本工具而於損益確認盈虧。

其他金融負債

其他金融負債（包括其他應付款項及應計費用、應付股東款項及其他借貸）其後以實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法是計算金融負債攤銷成本以及在相關期間內分配利息開支的一種方法。實際利率是指將金融負債在預計存續期或更短期間內（如適當）的估計未來現金付款額（包括支付或收取的構成實際利率組成部分的所有費用和貼息、交易成本以及其他溢價或折價）準確貼現至初始確認時賬面淨額的利率。利息開支乃按實際利率基準確認。

終止確認金融負債

當且僅當目標集團之義務獲解除、取消或到期時，目標集團方會終止確認金融負債。終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付的代價之間的差額會在損益中確認。

金融工具（根據香港財務報告準則第9號）

當集團實體成為工具合約條文之訂約方時，乃確認金融資產及金融負債。

已確認之金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟根據香港財務報告準則第15號自二零一八年一月一日起初步確認之客戶合約所產生貿易應收賬款除外。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本於初步確認時計入金融資產或金融負債之公平值或於其中扣除（視適用情況而定）。收購透過損益按公平值計算之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本於損益內確認。

金融資產

屬於香港財務報告準則第9號範圍以內之所有已確認金融資產其後須以目標集團管理金融資產之業務模式及金融資產之合約現金流量特徵為基礎，按攤銷成本或公平值計量。

具體而言

- a. 以收取合約現金流量為目的之業務模式持有，且合約現金流量僅為支付本金及尚未償還本金之利息（「純粹本息付款」）之債務工具，乃其後按攤銷成本計量；
- b. 以同時收取合約現金流量及出售債務工具為目的之業務模式持有，且合約現金流量為純粹本息付款之債務工具，乃其後按公平值計入其他全面收益計量；及
- c. 所有其他債務工具（如按公平值基準管理或持作出售之債務工具）及股本投資乃其後透過損益按公平值計量。

然而，目標集團可於初步確認時就各項金融資產分別作出以下不可撤回之選擇／指定：

- 目標集團可作出不可撤回之選擇，於其他全面收益中呈列並非持作買賣亦非於業務合併（就此應用香港財務報告準則第3號）中被收購方確認為或然代價之股本投資之公平值之其後變動；及
- 目標集團可作出不可撤回之指定，倘有關行動可消除或大幅削減會計錯配，其可將符合攤銷成本或按公平值計入其他全面收益標準之債務工具，指定為透過損益按公平值計算（此稱為公平值選項）。

攤銷成本及實際利率法

實際利率法為計算債務工具之攤銷成本及於有關期間分配利息收入之方法。

就購入或原本已信貸減值之金融資產以外之金融工具而言，實際利率為於初步確認時按債務工具之預計可用年期或（如適用）較短期間將估計未來現金收入（包括構成實際利率組成部分之已付或已收取之全部費用及利率點、交易成本及其他溢價或折讓，不包括預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」））準確貼現至債務工具賬面總值之利率。

金融資產之攤銷成本相當於該金融資產於初步確認時計量之金額減本金還款，加使用實際利率法就上述初步金額與到期金額之間的任何差額計算之累計攤銷額，再經任何虧損撥備予以調整後之金額。另一方面，金融資產之賬面總值為經任何虧損撥予以備調整前之金融資產攤銷成本。

就其後按攤銷成本計量之債務工具而言，利息收入乃使用實際利率法確認。就購入或原本已信貸減值之金融資產以外之金融工具而言，利息收入乃透過對金融資產之賬面總值應用實際利率計算，惟其後出現信貸減值之金融資產除外。就其後出現信貸減值之金融資產而言，利息收入乃透過對金融資產於下個報告期之攤銷成本應用實際利率而確認。倘於下個報告期，已信貸減值之金融工具之信貸風險減低，致使有關金融資產不再出現信貸減值，利息收入乃透過對金融資產於有關資產獲確定不再出現信貸減值後之報告期開始起之賬面總值應用實際利率而確認。

利息收入於損益內確認，並計入「其他收入」項目。

其後按攤銷成本計量之債務工具均須予以減值。

按公平值計入其他全面收益之股本工具投資乃其後按公平值計量，其自公平值變動所產生之收益及虧損於其他全面收益中確認，並於按公平值計入其他全面收益儲備中累計；毋須予以減值。有關累計收益或虧損不會於出售股本投資後重新分類至損益，且將轉撥至保留溢利／將繼續於按公平值計入其他全面收益儲備中持有。

當目標集團收取股息之權利獲確立，該等股本工具投資之股息將於損益內確認，除非有關股息明顯屬於就該投資收回之部分成本。股息計入損益內之其他收入項目。

金融資產減值

目標集團按前瞻性原則，對按攤銷成本列賬的資產相關的預期信貸虧損進行評估。所採用的減值方法取決於信貸風險有否大幅上升。

被認為具有低信貸風險並按攤銷成本計量的金融資產，可假定其信貸風險並沒有曾經出現大幅上升。因此，於年內確認的減值撥備被限定至12個月的預期虧損。

僅就貿易應收賬款而言，目標集團應用簡化方法對香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損作出撥備。管理層認為，貿易應收賬款中並無重大的融資成分。因此，期／年內確認的減值撥備等同整個存續期的預期虧損。

當資料（內部建立或取得外部資料）顯示債務人不大可能支付全數款項予債權人（包括目標集團），目標集團可能考慮其應收帳款為不可收回及形成債務違約。

當發生一個或多個事項對金融資產之未來現金流量的估計有不利影響時，金融資產會被視為信貸減值。其金融資產信貸減值之現象包括以下可觀察的數據：

- 交易對手出現嚴重財政困難；
- 交易對手有可能破產或進行其他財務重組；或
- 因財政困難引致該金融資產失去活躍市場。

當有資料顯示交易對手有嚴重財務困難及沒有實際可收回預期，目標集團會把該金融資產撇賬。根據目標集團收回程序並考慮法律建議（如適用），金融資產撇賬可能仍受到執法活動的約束。任何收回均於損益中確認。

金融負債的分類及計量

金融負債包括短期借貸、其他應付款項及應計費用，以實際利率法按攤銷成本計量，利息支出計入損益。於金融負債終止確認時，所產生的一切盈虧計入損益。

終止確認

於終止確認一項按攤銷成本計量的金融資產時，該資產的賬面值與已收取及應收代價總和之間的差額，計入損益內。反之，於終止確認一項目標集團在初始確認時選擇按公平值計入其他全面收益之權益投資時，在其他全面收益中確認的累計損益會全數轉入保留溢利。

於且僅於目標集團之責任已解除、註銷或失效時，金融負債才被終止確認。終止確認之金融負債之賬面值與已支付及應支付之代價間之差額計入損益內。

關連人士

- (a) 該名人士或該名人士之近親將被視為與目標集團有關連，倘該名人士：
 - (i) 控制或共同控制目標集團；
 - (ii) 對目標集團施加重大影響；或
 - (iii) 為目標集團或目標集團母公司之主要管理人員。
- (b) 倘符合下列任何條件，實體即被視為與目標集團有關連：
 - (i) 該實體與目標集團屬同一集團之成員公司（即每一母公司、附屬公司及同系附屬公司之間互相有關連）；
 - (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業）；
 - (iii) 兩個實體均為同一第三方之合營企業；
 - (iv) 一間實體為第三間實體之合營企業，而另一實體為該第三間實體之聯營公司；
 - (v) 該實體是為目標集團或與目標集團關聯的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。倘目標集團本身是該計劃，提供資助的僱主亦與目標集團有關聯；
 - (vi) 該實體由(a)項所述人士控制或共同控制；
 - (vii) 於(a)(i)項所述人士對該實體有重大影響或屬該實體（或該實體之母公司）主要管理人員；或
 - (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向目標集團或目標集團之母公司提供主要管理層成員服務。

個人的近親家庭成員指可影響或受該個人影響其與實體交易的家庭成員，包括：

- (a) 該名人士的子女及配偶或家庭伴侶；
- (b) 該名人士的配偶或家庭伴侶的子女；及
- (c) 該名人士或該名人士配偶或家庭伴侶的受供養人。

現金及現金等值物

現金及現金等值物乃指銀行現金及可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險不大之短期銀行存款。

5. 關鍵會計判斷及估計之不肯定因素主要來源

於應用目標集團會計政策（記述於附註4）時，目標公司唯一董事須就無法從其他來源輕易獲得之資產及負債賬面值進行判斷、估計及假設。有關估計及相聯假設乃基於過往經驗及其他被視為相關之因素。實際結果可能與該等估計不同。

上述估計及相關假設乃定期檢討。倘修改會計估計僅影響作出修改之期間，有關修改乃於該期間確認，而倘修改會計估計影響本期間及未來期間，則有關修改乃於修改期間及未來期間確認。

估計之不肯定因素主要來源

以下為有關未來之主要假設以及報告期末估計不肯定因素之其他主要來源，該等估計不肯定性具有導致下一財政年度資產及負債賬面值作出重大調整之重大風險。

確認即期稅項及遞延稅項

日常業務過程中存在稅項之最終釐定具有不肯定因素之交易及計算。誠如目標集團會計政策所詳述，遞延稅項會就報告期末資產及負債之稅務基準與其就財務報告作出之賬面值之間之全部暫時差額採用負債法計提撥備。倘若有關事項的最終稅項結果與初始錄得的金額有所差異，則有關差額將會影響釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

估計投資物業公平值

誠如附註17所披露，目標集團投資物業於報告期末由一名獨立專業估值師按公開市值基準重估。有關估值乃以若干假設為基準，該等假設涉及不肯定因素及可能與實際結果有重大差別。在作出判斷時，目標集團考慮到在活躍市場上同類物業之現行價格資料，並採用主要以各報告期末現行市況為基準之假設。於二零一八年十二月三十一日，投資物業之公平值約為797,728,000港元（二零一七年：零港元）。

6. 資本風險管理

目標集團管理其資本，以確保目標集團的實體可持續經營，並透過優化債務及權益平衡，為股東及其他權益人帶來最大回報及利益。目標集團的整體策略於往績記錄期間保持不變。

目標集團的資本架構包括借貸淨額（當中包括借貸及應付一名董事款項，扣除銀行結餘）以及目標公司之權益（包括已發行股本及保留盈利）。

目標集團之管理層定期檢討及管理其資本架構。作為此檢討的一部分，董事將考慮資本成本及與各級資本相關的風險，並將採取適當行動平衡其整體資本架構。

7. 金融工具

(a) 金融工具之分類

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一八年
	千港元	千港元
金融資產		
貿易應收賬款及其他應收款項	–	8,699
應收股東款項	379	–
應收關連人士款項	–	22,194
銀行結餘及現金	–	589
	<u>379</u>	<u>31,482</u>
金融負債		
其他應付款項及應計費用	–	26,801
應付股東款項	–	11,427
其他借貸	–	56,818
	<u>–</u>	<u>95,046</u>
按攤銷成本	<u>–</u>	<u>95,046</u>

(b) 金融風險管理目標及政策

目標集團之主要金融工具包括貿易應收賬款及其他應收款項、銀行及現金結餘、應收股東款項、應收關連人士款項、其他應付款項及應計費用、應付股東款項及其他借貸。該等金融工具的詳情於相關附註披露。該等金融工具之相關風險包括市場風險（即貨幣風險及利率風險）、信貸風險及流動資金風險。有關如何減輕該等風險的政策載於下文。管理層管理及監察該等風險以確保及時有效地實施適當措施。

市場風險

i. 貨幣風險

目標集團主要在其當地司法權區內經營業務，且所有交易均以其業務營運功能貨幣結算及並無外幣匯率變動導致之風險敞口。目標集團現時並無外匯對沖政策。然而，管理層會監察外匯風險，並於有需要時考慮對重大外匯風險作出對沖。

ii. 利率風險

目標集團面臨與浮息銀行借貸有關的現金流量利率風險（有關該等借貸之詳情請參閱附註22）。目標集團現時並無使用任何衍生合約對沖利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對重大利率風險作出對沖。

目標集團所面臨之金融負債之利率風險之詳情載於本附註之流動資金風險管理部分。

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據於報告期末就浮息銀行存款及借貸所承擔之利率風險釐定。有關分析乃假設在各報告期末結存之銀行存款及未償還借貸金額於整年內未有提取及償還而編製。100個基點（二零一七年：100個基點）增減乃向主要管理人員內部匯報利率風險時採用，代表管理層就利率可能出現之合理變動所作評估。

倘利率上升／下降100個基點（二零一七年：100個基點），而所有其他變數維持不變，則目標集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將增加／減少562,000港元（二零一七年：溢利增加／減少約零港元）。

信貸風險

於各往績記錄期間末，目標集團因未能於一年內償還其他貸款而將導致目標集團財務虧損的最大信貸虧損。

為將信貸風險減至最低，目標集團管理層已委派團隊，負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，目標集團於各報告期末檢討各項個別應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。就此而言，本公司董事認為目標集團的信貸風險已大幅降低。

流動資金的信貸風險有限，原因為交易對手乃獲認可信貸評級機構授予高度信貸評級的銀行。

目標集團按地域劃分之信貸風險主要集中於中國，佔於二零一八年十二月三十一日應收款項總額約100%（二零一七年：100%）。

流動資金風險

為管理流動資金風險，目標集團對現金及現金等值物的水平進行監控並將其維持在管理層認為合適之水平，以撥付目標集團之營運所需及減少現金流量波動之影響。管理層監察銀行借貸之運用並確保遵守貸款契諾。

目標公司董事已就目標集團之持續經營作出審慎考慮。目標公司董事認為，經計及(i)目標集團為其借貸作出質押之投資物業及持作銷售物業價值，(ii)目標集團目前可動用內部財務資源，及(iii)銷售物業預計將自報告期末起計十二個月內竣工並交付於買方，目標集團具備充裕營運資金以應付目前自報告期末起計一年內的需要。因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。

下表詳列目標集團非衍生金融負債之餘下合約期。該表乃根據金融負債的未折現現金流量編製，該等金融負債乃根據目標集團可能須付款的最早日期分類。該表包含利息及本金現金流量。倘利息流乃屬浮動利率，則未折現金額乃按於往績記錄期間內各年年末的利率得出。

	加權平均 實際利率	按要求或 一年內 千港元	一至兩年 千港元	二至五年 千港元	超過五年 千港元	未貼現 現金流量 總額 千港元	賬面值 千港元
於二零一七年十二月三十一日							
非衍生金融負債							
其他借貸	-	-	-	-	-	-	-
應付一名股東款項	-	-	-	-	-	-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於二零一八年十二月三十一日							
非衍生金融負債							
其他借貸	18%	56,818	-	-	-	56,818	56,818
應計費用及其他應付款項	-	26,801	-	-	-	26,801	26,801
應付一名股東款項	-	11,427	-	-	-	11,427	11,427
		<u>95,046</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>95,046</u>	<u>95,046</u>

倘若浮動利率的變動有別於往績記錄期間內各年年末所釐定利率的估計數字，則上表所載就非衍生金融負債的浮動利率工具金額或會改變。

8. 分部報告

目標公司主要於中國從事物業投資。

目標集團現時經營物業投資。因此，目標集團並無獨立可呈報分部。

地區資料

由於目標集團所有營運及非流動資產均位於中國，故並無呈列地區分析。

有關主要客戶之資料

於往績記錄期間，來自客戶營業額佔目標集團總營業額超過10%如下：

	二零一七年 七月三日至 二零一七年 十二月三十一日 期間 千港元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元
客戶A	-	202
客戶B	-	143

9. 營業額

	二零一七年 七月三日至 二零一七年 十二月三十一日 期間 千港元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元
租金收入	—	420

10. 其他營業額

	二零一七年 七月三日至 二零一七年 十二月三十一日 期間 千港元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元
銀行利息收入	—	2

11. 財務費用

	二零一七年 七月三日至 二零一七年 十二月三十一日 期間 千港元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元
有關下列各項之利息：		
其他借貸	—	3,201

12. 所得稅開支

香港利得稅乃按兩個年度於香港產生之估計應課稅溢利以16.5%稅率計算。

目標集團的中國企業所得稅乃基於應課稅溢利按適用之稅率（倘適用）計算。

由於截至報告期末目標集團並無產生須繳納香港利得稅的任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

報告期末的所得稅開支與綜合損益及其他全面收益表所載之稅前溢利的對賬如下：

	二零一七年 七月三日至 二零一七年 十二月三十一日 期間 千港元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元
稅前（虧損）溢利	(11)	535,124
以適用中國企業所得稅		
稅率計算之稅額	(3)	133,781
不可抵扣稅項費用之稅項影響	3	808
毋須課稅收入之稅項影響	-	(134,589)
未確認時間差	-	-
所得稅開支	-	-

13. 期內／年內(虧損)溢利

年內溢利已扣除(計入)下列各項：

	二零一七年 七月三日至 二零一七年 十二月三十一日 期間 千港元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元
核數師酬金		
薪金及津貼	—	—
退休福利計劃	—	—
其他員工成本：		
薪金及津貼	—	8
退休福利計劃	—	1
來自投資物業之租賃收入*	—	(420)
核數師酬金	—	—

* 於截至二零一八年十二月三十一日止年度並無就投資物業產生直接支銷，因並無提供物業管理服務。

14. 董事及高級管理人員之薪酬

董事姓名	薪金、津貼及 其他福利		酌情花紅	退休福利 計劃供款	總計
	董事袍金	千港元			
截至二零一七年十二月三十一日 止期間					
楊智雄	-	-	-	-	-
截至二零一八年十二月三十一日 止年度					
楊智雄	-	-	-	-	-

(a) 董事薪酬及其他福利

上表披露之董事薪酬包括彼等就目標公司事務管理方面提供之服務。截至二零一七年十二月三十一日止期間及截至二零一八年十二月三十一日止年度，並無董事放棄任何薪酬。除以上所披露者外，並無已付或應付任何董事之其他酬金。

(b) 董事離職福利

截至二零一八年十二月三十一日止年度，並無支付董事離職福利（二零一七年：無）。

(c) 就所獲董事服務向第三方提供的代價

截至二零一八年十二月三十一日止年度，並無就出任目標集團董事的服務支付任何代價（二零一七年：無）。

(d) 以董事、董事之受控制法團及關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易的資料

截至二零一八年十二月三十一日止年度，目標公司或目標公司附屬公司（如適用）並無以董事為受益人訂立貸款、準貸款或其他交易（二零一七年：無）。

(e) 董事於交易、安排或合約的重大權益

年末或年內任何時候概無目標公司為訂約方且目標公司董事直接或間接擁有重大權益之重大交易、安排或合約（二零一七年：無）。

15. 五名最高薪酬僱員

於報告期末，目標集團五名最高薪酬僱員包括一名董事，其薪酬詳情載於上文附註14。於報告期末，有關餘下四名最高薪酬人士（既非目標集團董事亦非行政總裁）之薪酬詳情如下：

	自二零一七年 七月三日至 二零一七年 十二月三十一日 期間 千港元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元
薪金、津貼及其他福利	-	8
酌情花紅	-	-
退休福利計劃	-	1
	<u>-</u>	<u>9</u>

薪酬屬於下列範圍而並非目標公司董事之最高薪酬僱員之人數如下：

	僱員人數	
	自二零一七年 七月三日至 二零一七年 十二月三十一日 期間	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度
零至1,000,000港元	<u>-</u>	<u>4</u>

於往績記錄期間，目標集團概無為鼓勵任何董事或目標集團五名最高薪人士（包括董事及僱員）加入目標集團或作為加入後的獎勵或補償彼等離職而發放任何薪酬。於年內概無董事放棄任何薪酬。

16. 股息

於報告期末，概無派付或宣派任何股息，亦無任何股息自各報告期末起宣派。

17. 投資物業

千港元

按公平值

於二零一七年七月三日、二零一七年十二月三十一日及

二零一八年一月一日

-

收購附屬公司

797,728

於二零一八年十二月三十一日

797,728

目標集團根據經營租賃持有以賺取租金或實現資本增值的物業權益均採用公平值模式計量，並分類及入賬為投資物業。所有該等投資物業均位於中國。

於二零一八年十二月三十一日，目標集團約為221,591,000港元之投資物業部分已抵押，以取得授予目標集團之其他借貸，有關詳情載於附註22。

於二零一八年十二月三十一日，目標集團位於中國之投資物業之公平值人民幣702,000,000元（相當於約797,728,000港元）已根據與目標集團概無關連之獨立合資格專業估值師AP Appraisal Limited於相關日期進行之估值釐定，該估值師具備適當資格且具有近期於相關地點就類似物業估值的經驗。

每項投資物業之公平值於各報告期末按直接比較法及投資法（如適當）個別釐定。直接比較法假定物業權益以現況交吉出售，並已參考有關市場上可比較的銷售證據。投資法按估值當日物業剩餘使用期以適當之投資回報率將現時流入租金收入及潛在未來收入撥充資本，而估值所採用之租值及資本化率取自市場交易分析。

於二零一七年七月四日，鳳珍深圳與獨立第三方深圳市融策置業有限公司（「深圳融策」）簽訂拆遷補償協議（「拆遷補償協議」）。根據拆遷補償協議，一幅總面積約為11,880.8平方米（總建築面積約為20,592.08平方米）之地塊將轉換為建築面積為15,000平方米之物業連同人民幣97,481,780元之補償。於二零一八年十二月三十一日，鳳珍深圳已收取人民幣19,496,356元。拆遷補償協議已於二零一九年四月終止。

於估計物業之公平值時，有關物業之最高及最佳用途即為其當前用途。

於二零一八年十二月三十一日，目標集團投資物業以及有關公平值層級資料之詳情如下：

	二零一八年 第三級 千港元
於中國之物業	<u>797,728</u>

兩年內，第三級並無轉入或轉出。

有關估值投資物業之估值方法及重要輸入數據之詳情如下：

於二零一八年十二月三十一日：

	公平值 二零一八年 千港元	估值方法	重大無法觀察 輸入數據	無法觀察輸入數據與 公平值的關係
於中國之投資物業	797,728	直接比較法與 投資法相結合	估計市場單位每平方米 售價為：人民幣6,500元 至人民幣54,700元	市場單位出租及／或 出售價格增加可導致 物業公平值增加， 反之亦然

18. 貿易應收賬款及其他應收款項

除通常須預先付款外，目標集團與客戶之交易條款主要以信貸進行。目標公司給予其客戶平均30日之信貸期。

目標集團於報告期末之貿易應收賬款（經扣呆賬撥備）之賬齡分析根據發票日期呈列。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
0至60日內之貿易應收賬款	—	380
預付款項	—	7,802
其他應收款項	—	517
	—	8,699

目標集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信用增級。

既無逾期亦無減值貿易應收賬款與近期並無違約記錄的客戶有關。董事認為，貿易應收賬款之賬面值與其公平值相若。

其他應收款項包括已付建築工程按金約511,000港元(二零一七年:無)。已付按金將於建築工程竣工時退還。

19. 銀行結餘及現金

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一八年
	千港元	千港元
銀行結餘及現金	—	589

於二零一七年及二零一八年十二月三十一日，銀行結餘乃按平均每年0.01%之現行市場利率計息。

20. 應收(應付)股東／關連人士之款項

應收(應付)股東／關連人士之款項為無抵押、不計息及應按要求償還。賬面值與其公平值相若。

21. 其他應付款項及應計費用

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一八年
	千港元	千港元
其他應付款項	—	4,646
就擬議出售投資物業所收按金	—	22,155
	—	26,801

其他應付款項包括已收租賃按金約2,398,000港元(二零一七年:無)。租賃按金將於租賃到期時退還予租戶。餘下結餘為建築工程應付款項及應計開支。其他應付款項的平均信貸期為30至60日。

由於拆遷補償協議於二零一九年四月終止，就擬議出售投資物業而收取的按金將由中國附屬公司退還予深圳融策。

22. 其他借貸

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
其他借貸	—	56,818
還款賬面值：		
一年內	—	56,818
列為流動負債之借貸賬面值	—	56,818

借貸乃按18%的固定年利率(二零一七年：零)計算實際利息。

於二零一八年十二月三十一日，以部分投資物業(建築面積為20,840.62平方米)作抵押之其他借貸，已抵押予獨立第三方以取得中國附屬公司之貸款。資產抵押之詳情於綜合財務報表附註28中披露。

23. 股本

	股份數目 千股	金額 千港元
已發行及繳足		
於註冊成立日期發行	50	390
於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	50	390

24. 遞延稅項負債

以下為於報告期末已確認之主要遞延稅項負債及其變動：

	重估投資物業 千港元
於二零一七年七月三日、二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	-
來自收購附屬公司	199,432
	<u>199,432</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u><u>199,432</u></u>

25. 通過收購附屬公司收購資產

於二零一八年十二月七日，目標公司以總代價1港元收購項目公司之全部已發行股本。項目公司主要從事投資控股。

於收購日期，已收購資產及已確認負債如下：

	公平值 千港元
投資物業	797,728
貿易應收賬款	380
其他應收款項	9,973
現金及銀行結餘	985
可收回稅項	460
其他應付款項	(35,917)
應付股東款項	(11,254)
應付關連人士款項	(24,568)
遞延稅項負債	(199,432)
	<u>538,355</u>
已收購資產淨值	<u><u>538,355</u></u>
就收購項目公司之現金流入淨額	
已收購現金及銀行結餘	<u><u>985</u></u>

26. 經營租賃承擔

目標集團作為出租人

截至二零一八年十二月三十一日止年度之物業租金收入為420,000港元(二零一七年:零)。全部持有物業經磋商之租期介乎5年至6年。

於各報告期末，目標集團與租客達成協議，未來最低應付租金如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一八年
	千港元	千港元
一年內		
第二至第五年(包括首尾兩年)	–	7,787
五年後	–	31,070
	<u>–</u>	<u>38,857</u>

27. 資本承擔

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一八年
	千港元	千港元
有關興建物業之已訂約但未於 綜合財務報表中撥備	–	2,622
	<u>–</u>	<u>2,622</u>

28. 資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，建築面積為16,035.1平方米之部分投資物業乃抵押予一名獨立第三方，以取得借予一間公司（賣方擔保人為其唯一董事兼顧東）本金額為人民幣230,000,000元之貸款。貸款賬面值於二零一八年十二月三十一日約為人民幣60,000,000元，已於二零一九年三月四日償還。

於二零一八年十二月三十一日，建築面積為20,840.62平方米之部分該等物業乃抵押予一名獨立第三方，以取得借予中國附屬公司之貸款。貸款賬面值於二零一八年十二月三十一日約為人民幣50,000,000元，應於二零一九年七月九日前償還。

29. 退休福利計劃

中國附屬公司僱用之僱員為參與中國政府管理之國家管理退休福利強積金計劃之成員。中國附屬公司須以其薪酬之一定百分比向退休福利計劃供款。目標集團就此退休福利計劃之唯一承擔乃按計劃規定進行供款。

於報告期末，概無任何重大沒收供款可用於減少未來之供款額。

30. 附屬公司詳情

附屬公司名稱	註冊成立/ 營業地點及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	目標公司持有之 擁有權及表決權比例		主要業務
			二零一七年	二零一八年	
鳳珍企業有限公司	香港 一九九一年七月十一日	500,000港元	-	100%	投資控股
鳳珍實業發展(深圳)有限公司	中國 一九九二年十二月七日	12,000,000港元	-	100%	物業投資及酒店營運

31. 融資業務產生的負債調節表

下表詳述目標集團融資業務所產生的負債變動（包括現金及非現金變動）。融資業務所產生的負債已於或將於目標集團綜合現金流量表內分類為融資業務現金流量。

	借貸 千港元	應收 關連人士 款項 千港元	(應收)應付 股東款項 千港元	應付利息 千港元	總計 千港元
於二零一七年七月三日	-	-	-	-	-
融資現金流出	-	-	(379)	-	(379)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	-	-	(379)	-	(379)
應計利息	-	-	-	3,201	3,201
已付利息	-	-	-	(3,201)	(3,201)
收購附屬公司	-	24,568	11,254	-	35,822
融資現金流量所得款項	56,818	-	552	-	57,370
融資現金流出	-	(46,762)	-	-	(46,762)
於二零一八年十二月三十一日	<u>56,818</u>	<u>(22,194)</u>	<u>11,427</u>	<u>-</u>	<u>46,051</u>

32. 期後財務報表

目標集團、目標公司或現時組成目標集團的任何公司並無就二零一八年十二月三十一日後的任何期間編製經審核財務報表。

項目集團之會計師報告

以下為項目集團之申報會計師恒健會計師行有限公司(香港執業會計師)就項目集團發出之會計師報告全文,乃為載入本通函而編製。

恒健會計師行有限公司
HLM CPA LIMITED
Certified Public Accountants

Rooms 1501-8, 15th Floor, Tai Yau Building,
181 Johnston Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔莊士敦道181號大有大廈15樓1501-8室
Tel 電話: (852) 3103 6980
Fax 傳真: (852) 3104 0170
E-mail 電郵: info@hlm.com.hk

致中國城市基礎設施集團有限公司董事有關鳳珍企業有限公司之歷史財務資料之會計師報告

緒言

吾等就第III-5頁至第III-60頁所載鳳珍企業有限公司(「項目公司」)及其附屬公司(統稱「項目集團」)之歷史財務資料作出報告,當中包括於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表,以及截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度(「往績記錄期間」)之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。第III-5頁至第III-60頁所載之歷史財務資料構成報告之重要部分,其乃供載入中國城市基礎設施集團有限公司(「貴公司」)日期為二零一九年六月二十一日有關 貴公司建議收購Precious Palace Enterprises Limited全部股權之通函(「通函」)而編製。

董事對歷史財務資料之責任

項目公司之唯一董事負責根據歷史財務資料附註2所載之編製基準,編製反映真實公平意見之歷史財務資料,並負責落實董事認為屬必要的有關內部控制,以使於編製歷史財務資料時不存在因欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

貴公司董事對載列項目集團歷史財務資料之本通函內容負責，而有關資料乃根據與 貴公司會計政策大致相符之會計政策編製。

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」）頒佈之香港投資通函報告委聘準則第200號「就投資通函內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操守準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否確無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等之工作涉及執行程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選之程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。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2所載的編製基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料之內部控制，以設計於各種情況下屬適當的程序，惟並非為就實體內部控制之成效提出意見。吾等之工作亦包括評估董事所採用之會計政策是否恰當及所作出之會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料之整體呈列。

吾等認為，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，歷史財務資料乃按照歷史財務資料附註2所載之編製基準，真實而公平地反映項目集團於二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況，以及項目集團於往績記錄期間之綜合財務表現及綜合現金流量。

強調事項

在不發表保留意見之情況下，吾等謹請閣下垂注項目集團歷史財務資料附註2，當中顯示項目集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日之流動負債淨值分別約為42,510,000港元、42,562,000港元及63,019,000港元。儘管存在上述情況，歷史財務資料一直按持續經營基準編製，其有效性乃取決於項目集團能否獲得外部資金來源，以供項目集團於財務責任到期時履行責任以及為未來營運資金及財務需要提供資金。此等情況連同項目集團歷史財務資料附註2所載其他事項，顯示存在著重大不確定性，其可能對項目集團按持續經營基準經營業務之能力構成重大疑問。

根據聯交所證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例項下事項作出之報告

調整

於編製歷史財務資料時，概無對歷史財務資料作出調整。

股息

吾等謹此提述歷史財務資料附註16，當中表示項目集團並無就往績記錄期間派付或宣派股息。

恒健會計師行有限公司

執業會計師

陳立志

執業證書編號：P04084

香港

謹啟

二零一九年六月二十一日

項目集團之歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文載列歷史財務資料，其構成本會計師報告之重要部分。

項目集團於往績記錄期間之綜合財務報表（基於項目集團之歷史財務資料而作出）乃由吾等根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則進行審核（「**相關財務報表**」）。

歷史財務資料以港元（「**港元**」）呈列，除另有指明者外，所有數值均四捨五入至最接近千位數（千港元）。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
營業額	9	5,526	6,556	8,880
服務成本		(1,000)	(1,143)	(893)
毛利		4,526	5,413	7,987
投資物業之公平值變動收益		23,530	32,184	421,832
其他營業額	10	2	2	2
其他開支		(529)	-	(11)
行政開支		(6,798)	(4,178)	(7,353)
財務費用	11	-	-	(3,215)
除稅前溢利		20,731	33,421	419,242
所得稅開支	12	(6,786)	(8,046)	(111,310)
年內溢利	13	<u>13,945</u>	<u>25,375</u>	<u>307,932</u>
其他全面收益(開支)				
(扣除所得稅)				
已重新分類或可能於隨後 重新分類至損益項目：				
海外業務換算產生之匯兌差額		<u>(13,395)</u>	<u>17,694</u>	<u>(29,392)</u>
年內全面收益總額		<u>550</u>	<u>43,069</u>	<u>278,540</u>

綜合財務狀況表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	17	3,368	2,913	–
投資物業	18	337,079	395,181	797,728
		<u>340,447</u>	<u>398,094</u>	<u>797,728</u>
流動資產				
貿易應收賬款及其他應收款項	19	615	20,056	8,699
應收關連人士款項	22	–	–	22,194
可回收稅項		–	–	916
銀行結餘及現金	20	335	2,363	589
		<u>950</u>	<u>22,419</u>	<u>32,398</u>
流動負債				
其他應付款項及應計費用	21	3,417	28,257	26,799
應付股東款項	22	40,043	36,724	11,800
其他借貸				
– 於一年內到期	23	–	–	56,818
		<u>43,460</u>	<u>64,981</u>	<u>95,417</u>
流動負債淨值		<u>(42,510)</u>	<u>(42,562)</u>	<u>(63,019)</u>
總資產減流動負債		<u>297,937</u>	<u>355,532</u>	<u>734,709</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	24	84,269	98,795	199,432
資產淨值		<u>213,668</u>	<u>256,737</u>	<u>535,277</u>
資本及儲備				
股本	25	500	500	500
儲備		<u>213,168</u>	<u>256,237</u>	<u>534,777</u>
總權益		<u>213,668</u>	<u>256,737</u>	<u>535,277</u>

綜合權益變動表

	股本 千港元	匯兌儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零一六年一月一日	500	(7,612)	220,230	213,118
年內溢利	-	-	13,945	13,945
換算匯兌差額	-	(13,395)	-	(13,395)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	500	(21,007)	234,175	213,668
年內溢利	-	-	25,375	25,375
換算匯兌差額	-	17,694	-	17,694
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	500	(3,313)	259,550	256,737
年內溢利	-	-	307,932	307,932
換算匯兌差額	-	(29,392)	-	(29,392)
於二零一八年十二月三十一日	<u>500</u>	<u>(32,705)</u>	<u>567,482</u>	<u>535,277</u>

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
經營活動			
除稅前溢利	20,731	33,421	419,242
調整：			
銀行利息收入	(2)	(2)	(2)
物業、廠房及設備折舊	690	666	345
財務費用	–	–	3,215
投資物業之公平值變動收益	<u>(23,530)</u>	<u>(32,184)</u>	<u>(421,832)</u>
營運資金變動前之經營現金流量	(2,111)	1,901	968
貿易應收賬款及其他應收款項 (增加)減少	(92)	(18,547)	11,899
其他應付款項及應計費用(減少)增加	<u>(40,156)</u>	<u>23,698</u>	<u>(1,527)</u>
經營(動用)產生之現金	(42,359)	7,052	11,340
已付中國所得稅	<u>(903)</u>	<u>–</u>	<u>(960)</u>
經營活動(動用)產生之現金淨額	<u>(43,262)</u>	<u>7,052</u>	<u>10,380</u>

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
投資活動			
已收銀行利息收入	2	2	2
投資活動產生之現金淨額	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
融資活動			
籌得借貸	-	-	56,818
已付利息	-	-	(3,215)
墊自(付)股東款項	41,927	(3,166)	(26,111)
墊付關連人士款項	-	-	(21,137)
融資活動產生(動用)之現金淨額	<u>41,927</u>	<u>(3,166)</u>	<u>6,355</u>
現金及現金等值物(減少)增加淨額	(1,333)	3,888	16,737
外匯匯率變動之影響	1,569	(1,860)	(18,511)
於年初之現金及現金等值物	99	335	2,363
於年末之現金及現金等值物	<u><u>335</u></u>	<u><u>2,363</u></u>	<u><u>589</u></u>

歷史財務資料附註

1. 一般資料

鳳珍企業有限公司（「項目公司」）在香港註冊成立為有限公司。

項目公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址為香港干諾道中200號信德中心西座21樓2103室。其附屬公司之主要業務為於中華人民共和國（「中國」）從事物業投資及酒店營運。

歷史財務資料以項目集團之功能貨幣港元（「港元」）呈列。

2. 歷史財務資料之編製基準

項目公司為一間於一九九一年七月十一日在香港註冊成立之有限公司，其之前由深圳市華策投資控股有限公司持有。

鳳珍實業發展（深圳）有限公司（「鳳珍深圳」）為一間於一九九二年十二月七日在中國註冊成立之有限公司，由項目公司持有。

於編製項目集團之歷史財務資料時，項目公司之唯一董事已審慎考慮項目集團之未來流動資金，儘管項目集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日之流動負債淨值分別約為42,510,000港元、42,562,000港元及63,019,000港元。

項目集團之歷史財務資料一直按持續經營基準編製，原因是項目公司之最終股東楊智雄先生已確認持續為項目集團提供財務支持，以容許其繼續持續經營及償還其到期負債。因此，項目公司之唯一董事認為，項目集團之歷史財務資料乃按持續經營基準編製。歷史財務資料並不包括項目集團未能按持續經營基準經營時可能對資產及負債之賬面值及重新分類所作之任何必要調整。

項目公司歷史財務資料乃供載入有關收購事項之通函而編製。

歷史財務資料乃按附註4所載會計政策編製，有關會計政策符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則並已遵守香港公司條例中適用於在中國成立之公司的披露規定。項目公司在編製於整個往績記錄期間的歷史財務資料時，已採納自二零一八年一月一日起開始的會計期間生效的所有香港財務報告準則以及相關過渡性條文。

歷史財務資料乃根據歷史成本基準編製，惟若干物業按各報告期末之公平值計量。歷史成本普遍按基於交換產品及服務之代價之公平值釐定。

3. 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

於本報告日期，下列新準則、修訂及詮釋已頒佈但尚未生效。項目集團於編製往績記錄期間之歷史財務資料時並無提早採納該等準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則第9號 (修訂本)	具有負補償之提前還款特徵 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港會計準則第19號 (修訂本)	計劃修訂、縮減或清償 ¹
香港會計準則第28號 (修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益 ¹
香港(國際財務報告詮釋 委員會) – 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	二零一五年至二零一七年週期香港財務 報告準則之年度改進 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於待定日期或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

除上文所述者外，董事認為，應用新訂、經修訂準則及詮釋將不大可能對項目集團之未來財務狀況及表現以及披露產生重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號就識別租賃安排和出租人及承租人的會計處理引入全面的模式。香港財務報告準則第16號將於生效時取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別的資產是否由客戶控制而區分租賃和服務合約。就承租人會計而言，經營租賃及融資租賃的區分已予剔除，取而代之的模式是承租人對所有租賃必須確認使用權資產及相應負債，惟短期租賃及低價值資產之租賃除外。

使用權資產按成本進行初始計量，並隨後按成本（某些例外情況除外）減累計折舊及減值虧損計量，並對租賃負債的任何重新計量進行調整。租賃負債最初以該日未支付的租賃付款額的現值計量。隨後，因應利息及租賃付款以及租賃修訂的影響等而對租賃負債進行調整。此外，現金流量之分類亦將受影響，原因為香港會計準則第17號項下之經營租賃付款乃呈列為經營現金流量；而於香港財務報告準則第16號之模式下，租賃付款將分拆為本金及利息部分，並將分別呈列為融資及經營現金流量。

相對於承租人會計，香港財務報告準則第16號實質上沿用香港會計準則第17號的出租人會計規定，並繼續要求出租人將租賃劃分為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號規定作出廣泛披露。

於二零一八年十二月三十一日，項目集團擁有不可撤銷經營租賃承擔38,857,000港元（如附註26所披露）。初步評估顯示該等安排將符合香港財務報告準則第16號項下租賃的定義，因此，於應用香港財務報告準則第16號時，項目集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非該等資產符合低價值或短期租賃。項目公司董事預期，與項目集團目前採納的香港會計準則第17號相比，應用香港財務報告準則第16號不會對項目集團的財務狀況及表現產生重大影響。此外，應用新規定可能導致如上文所述計量方式、呈報方式及披露內容改變。

4. 主要會計政策

合規聲明

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（此統稱包括所有適用之個別香港財務報告準則及香港會計準則（「香港會計準則」））編製。此外，綜合財務報表亦包含香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例之披露規定所規定之適用披露。

編製綜合財務報表之基準

綜合財務報表乃根據歷史成本基準而編製，惟於各報告期末按公平值計量之若干物業除外，詳情於下文會計政策闡述。

歷史成本通常按換取商品及服務所付代價之公平值計算。

公平值為市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格，無論是否該價格可直接觀察或採用另一估值方法估計。於估計一項資產或負債之公平值時，倘市場參與者於計量日期就資產或負債定價時計入資產或負債之特徵，則項目集團亦計入考慮。於歷史財務資料供計量及／或披露用途之公平值乃根據該等基準釐定，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」範圍內股份支付交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內租賃交易以及與公平值有若干相似之處但非公平值計量（例如於香港會計準則第2號「存貨」中可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」使用價值）除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據（第一級內包括的報價除外）；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

綜合賬目基準

歷史財務資料包括項目公司及由項目公司及其附屬公司控制之實體（包括結構實體）之財務報表。項目公司於下列情況時取得控制權：

- 對被投資方擁有權力；
- 面對或擁有自其參與被投資方產生之可變回報之風險或權利；及
- 有能力行使對被投資方的權力以影響其回報時。

倘事實及情況顯示上文所示的三項控制因素之一項或多項出現變動，項目集團會重新評估其是否控制被投資方。

於項目集團取得對附屬公司控制時綜合附屬公司入賬並於項目集團失去對附屬公司控制時予以終止。尤其是，年內被收購或出售的附屬公司收益及開支乃自項目集團獲取控制日期起至項目集團失去對附屬公司控制日期止期間計入綜合損益及其他全面收益表。

於必要時，將對附屬公司之財務報表作出調整，以令彼等之會計政策與項目集團之會計政策一致。

有關項目集團成員之間交易的所有集團內公司間之資產、負債、權益、收入、支出及現金流量於綜合時悉數對銷。

收入確認

收入按已收或應收代價之公平值計量。倘經濟利益將可能流入項目集團，而收入及成本（如適用）能可靠計量，則按下列方式於損益確認收入：

經營租賃之租金收入乃按直線基準於相關租約期內於綜合損益表確認。

酒店營運收入乃於向賓客提供服務及享用酒店設施時予以確認。

利息收入按未償還本金及適用之實際利率（即於初始確認時按金融資產之預期可用年限將估計未來現金收入準確貼現至該資產賬面淨值之利率）計算，並以時間為基準累計。

借貸成本

所有借貸成本於產生期間在損益中確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及將該項資產達至其運作狀態及地點以作擬定用途的任何直接應計成本。

折舊乃採用直線法以撇銷資產（不包括永久業權土地）成本減其可使用年期之剩餘價值確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊法於各報告期末審閱，而任何估計變動之影響按前瞻基準入賬。

根據融資租賃持有的資產乃按自有資產的相同基準於其預期可使用年期內折舊。然而，倘無法合理確定將於租賃期末獲得擁有權，則資產會以租賃期或其可使用年期（以較短者為準）折舊。

就此使用之主要年率如下：

物業及廠房	5%
-------	----

物業、廠房及設備項目於出售或預期繼續使用有關資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目而產生之任何收益或虧損，乃按有關資產之出售所得款項與賬面值之差額釐定，並於損益中確認。

投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或資本增值的物業，而非用於貨品或服務之生產或供應或行政用途，或用於日常業務營運中銷售。投資物業初步按成本（包括交易成本）計量。初始確認後，投資物業以反映於各有關期間末之市場狀況之公平值計量。項目集團於經營租賃下所持賺取租金或用作資本增值的所有物業權益均入賬列作投資物業及使用公平值模式計量。投資物業公平值變動產生之收益及虧損乃於其產生期間計入損益內。

在建投資物業產生之建築成本資本化為在建投資物業之賬面值之一部分。

一項投資物業被出售或該項投資物業永久停止使用及預期出售該項投資物業不會產生任何未來經濟利益，則會終止確認該項投資物業。終止確認某項物業所產生之任何盈虧（按出售所得款項淨額與該項資產賬面值之差額計算）均列入終止確認有關物業期間之損益內。

若項目集團持有一項物業之意圖變更為賺取租金或資本增值（經向另一方開始經營租賃為證），而非於日常業務過程中出售，則項目集團會將該物業自存貨轉至投資物業。物業於轉撥日期之公平值與其先前賬面值間的任何差額將於損益確認。

當且僅當存在投資物業的用途改變，並有開始發展用作銷售的憑據，項目集團把物業從投資物業轉撥為存貨。當實體決定出售無發展的投資物業，則其持續將物業作為投資物業，直至其被終止確認（自財務狀況表攤銷）及並不視其為存貨。與此類似，倘實體開始重新發展現有投資物業供將來持續使用作投資物業，則物業保持為投資物業及不會於重新發展期間被重新分類為所有者佔用物業。

租賃

租賃條款列明將絕大部分所有權之風險及回報轉移予承租人之租賃被分類為融資租賃。所有其他租賃則被分類為經營租賃。

項目集團作為出租人

經營租賃項下之租金收入以直線法按相關租期予以確認。磋商及安排經營租賃直接產生之初始成本計入租賃資產之賬面值並於租期內以直線法予以確認。

項目集團作為承租人

以融資租賃持有的資產以其租賃開始時的公平值或（如屬較低者）以最低租賃付款的現值初始確認為項目集團資產。出租人相應的負債則以融資租賃承擔計入綜合財務狀況表內。

租金按比例於融資開支及租賃承擔減少之間分配，從而就計算該等負債應付餘額得出固定息率。融資開支即時於損益確認，除非直接歸屬於合資格資產，在該情況下其按照項目集團之一般借貸成本政策資本化。或然租金會於產生期間確認為開支。

經營租賃付款乃於租賃期間內按直線法確認為開支，惟倘另一系統化基準更能代表自租賃資產耗用經濟利益的時間模式則除外。根據經營租賃所產生或然租金於其產生期間內確認為開支。

倘訂立經營租賃可獲得租賃獎勵，該獎勵確認為負債。獎勵的總利益按直線法確認為租金開支扣減，惟倘另一系統化基準更能代表自租賃資產耗用經濟利益的時間模式則除外。

外幣

編製個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣（外幣）進行的交易乃按於交易日期的現行匯率確認。於各報告期末，以外幣列值的貨幣項目以該日的現行匯率重新換算。按公平值列賬且按外幣列值的非貨幣項目乃按釐定公平值當日現行匯率重新換算。以外幣歷史成本計算的非貨幣項目不予重新換算。

貨幣項目及重新換算貨幣項目之匯兌差額乃於產生期間在損益內確認，惟下列各項除外：

- 與在建設中以作未來生產用途之資產有關之外幣借貸之匯兌差額，該等匯兌差額於被視為該等外幣借貸利息成本作出調整時計入該等資產之成本；
- 為對沖若干外幣風險而訂立的交易之匯兌差額；及
- 應收或應付海外業務而結算並無計劃亦不太可能發生（因此構成海外業務之投資淨額之一部分）之貨幣項目之匯兌差額，該等匯兌差額初步於其他全面收益內確認，並就償還貨幣項目自權益重新分類至損益。

就呈列此等綜合財務報表而言，項目集團海外業務之資產及負債按於各報告期末之當前匯率換算為貨幣單位。收入及開支項目按當期之平均匯率換算，除非該期之匯率大幅波動，在此情況下，將採用交易日期的匯率。所產生之匯兌差額（如有）會於其他全面收益內確認，並於權益累計（如適用，歸屬於非控股權益）。

於出售海外業務（即出售項目集團於海外業務的全部權益，或涉及失去對附屬公司（包括海外業務）的控制權的出售，或部分出售於聯合安排或聯營公司的權益（包括保留權益成為金融資產的海外業務）），就項目公司擁有人應佔該業務而於權益內累計的所有匯兌差額乃重新歸類至損益內。

此外，就出售一間附屬公司部分權益但不引致項目集團失去對該附屬公司之控制權而言，按比例分佔之累計匯兌差額重新歸屬於非控股權益及不會於損益賬內確認。就所有其他部分權益出售（即出售聯營公司或聯合安排之部分權益但不引致項目集團失去重大影響力或共同控制權）而言，按比例分佔之累計匯兌差額重新分類至損益賬。

就因收購海外業務所收購的可識別資產及承擔的負債而言，其商譽及公平值調整乃視作海外業務的資產及負債處理，並會按各報告期末的現行匯率換算。所產生的匯兌差額會於其他全面收益內確認。

短期僱員福利

僱員有關工資及薪金之應計福利於提供有關服務期間按預期就交換有關服務將予支付之未貼現福利金額確認為負債。

就短期僱員福利確認之負債按預期就交換有關服務將予支付之未貼現福利金額計量。

稅項

所得稅開支指當期應繳稅項及遞延稅項之總額。

當期應繳稅項根據本年度應課稅溢利計算，而應課稅溢利有別於在綜合損益及其他全面收益表反映的「除稅前溢利」，因為應課稅溢利不包括於其他年度應課稅的收入項目或可抵扣的費用項目，且不包括永遠免稅或不可抵扣的項目。項目集團的即期稅項乃按報告期末前已實施或基本實施之稅率計算。

遞延稅項乃就資產及負債在綜合財務報表內的賬面值與計算應課稅溢利所用稅基間的臨時差額予以確認。一般所有應課稅臨時差額都會確認遞延稅項負債，遞延稅項資產只會在未來有應課稅溢利可用作抵銷可扣稅臨時差額時才會確認所有可扣稅臨時差額。如因初次確認（不包括業務合併）不會影響應課稅或會計稅溢利之交易中之資產及負債時產生臨時差額，該等遞延稅項資產及負債不會確認。此外，倘臨時差額來自初步確認商譽，則遞延稅項負債不會被確認。

與於附屬公司及聯營公司之投資及於合營企業之權益有關的臨時應課稅差額均會確認遞延稅項負債，除非項目集團有能力控制臨時差額的撥回及臨時差額有可能在可見未來不會被撥回。與該等投資及權益相關之可扣稅臨時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可動用臨時差額之利益且預計於可見將來可以撥回時確認。

項目集團於各報告期末審核遞延稅項資產的賬面值，並在不再有可能產生足夠應課稅溢利令有關資產被全部或部分收回時，予以調低。

遞延稅項負債及資產乃根據於報告期末已實施或實質上已實施的稅率（及稅法），按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項負債與資產之計量，反映按照項目集團於報告期末預期收回或清償資產及負債賬面值之方式所產生稅務結果。

就按公平值模式計量之投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產之計量而言，該等物業之賬面值乃假定為可透過銷售悉數收回，除非此假定被推翻則作別論。倘投資物業為可予折舊，且持有之商業模式乃旨在隨時間而非透過銷售而消耗該投資物業內之絕大部分經濟利益，則此項假定即被推翻。

即期及遞延稅項於損益內確認，惟其與於其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。倘即期稅項或遞延稅項因業務合併之初步會計處理而產生，則稅務影響計入業務合併之會計處理中。

有形資產及無形資產之減值虧損（商譽除外）

於各報告期末，項目集團會審閱有形資產及無形資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示有關資產出現減值虧損。倘若任何有關跡象顯示有關資產出現減值，則估計資產之可收回金額以釐定減值虧損之程度（如有）。如無法估計某項個別資產之可收回金額，項目集團將估計該項資產所屬之現金產生單位之可收回金額。倘能識別一個合理和貫徹一致的分配基準，亦會將企業資產分配至個別的現金產生單位，或分配至可以識別合理和貫徹的分配基準的現金產生單位最小組合。

無限定使用年期之無形資產以及尚未可使用之無形資產會最少每年一次及於有跡象顯示該等資產可能已減值時進行減值測試。

可收回金額指公平值減出售成本與使用價值之較高者。於評估使用價值時，使用可反映當時市場對金錢時間價值的評估及並無調整未來現金流量估計之資產特定風險之稅前貼現率，折算估計未來現金流量至現值。

撥備

當項目集團因過往事件承擔現有（法定或推定）責任，且項目集團有可能需要清償能可靠地估計金額之責任時，則會確認有關撥備。

確認為撥備之金額乃於報告期末，經計及有關責任之風險及不確定因素後，對清償現有責任所需代價之最佳估計。當撥備以估計清償現有責任之現金流量計量時，其賬面值為該等現金流量之現值（於貨幣的時間值影響屬重大之情況下）。

金融工具（於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號前）

當集團實體成為工具合約條款的一方時，會確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初始以公平值計量。直接歸屬於購置或發行金融資產及金融負債（透過損益按公平值計算之金融資產及金融負債除外）的交易費用在初始確認時於各金融資產或金融負債（視何者適用而定）的公平值計入或扣除。直接歸屬於購置透過損益按公平值計算之金融資產或金融負債的交易費用立即在損益中確認。

金融資產

項目集團的金融資產歸類為「貸款及應收款項」及「透過損益按公平值計算（透過損益按公平值計算）的金融資產」。有關分類取決於金融資產之性質及目的，並於首次確認時釐定。以常規方式購買或出售的金融資產，均按交易日基準進行確認或終止確認。以常規方式購買或出售指要求在市場規則或慣例約定的時間內交付資產的金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法乃計算債務工具之攤銷成本及於有關期間分配利息收入之方法。實際利率乃按債務工具之預期年期或適用之較短期間，將估計未來現金收款（包括構成實際利率部分之一切已付或已收費用及貼息、交易成本及其他溢價或折讓）準確貼現至初步確認時之賬面淨額之利率。

就債務工具而言，收入按實際利率基準確認，惟倘金融資產被分類為透過損益按公平值計算則除外。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為款項固定或可釐定的非衍生金融資產，且並無在活躍市場上報價。初始確認後，貸款及應收款項（包括貿易應收賬款、按金及其他應收款項、存款期超過三個月之銀行存款及銀行結餘及現金）運用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損計量（請參閱下文有關金融資產減值虧損的會計政策）。

利息採用實際利率法確認，惟確認利息不大之短期應收款項除外。

透過損益按公平值計算的金融資產

倘金融資產為(i)收購方可能支付之或然代價（作為香港財務報告準則第3號適用之業務合併的一部分），(ii)持作買賣，或(iii)指定為透過損益按公平值計算的金融資產，則分類為透過損益按公平值計算。

倘屬下列情況，則金融資產可分類為持作買賣：

- 其收購乃主要為於短期內出售；或
- 於初步確認時，其屬由項目集團統一管理的可識別金融工具投資組合的一部分，且近期具有實際短期套利的模式；或
- 其為未被指定且用作有效對沖工具的衍生工具。

金融資產（持作買賣的金融資產或作為業務合併的一部份可能由收購方支付之或然代價除外）可於下列情況下於初步確認時指定為透過損益按公平值計算：

- 該指定消除或大幅減少可能會出現的計量或確認方面的一致性；或
- 該金融資產構成一組金融資產或金融負債或金融資產及金融負債組合的一部分，而根據項目集團制定的風險管理或投資策略，該項資產的管理及績效乃以公平值為基礎進行評估，且有關分組之資料乃按此基準向內部提供；或
- 其構成包含一項或多項嵌入衍生工具的合約的一部分，而香港會計準則第39號允許將整個組合合約指定為透過損益按公平值計算。

透過損益按公平值計算的金融資產按公平值列示，而重新計量產生的任何收益或虧損在損益內確認。於損益確認的淨收益或虧損包括該金融資產所賺取的任何股息或利息。

金融資產減值

金融資產（除透過損益按公平值計算之金融資產外）於各報告期末被評估減值跡象。倘有客觀證據證明因金融資產初始確認後發生的一件或多件事項使投資的估計未來現金流量受影響，則金融資產被認為將予以減值。

就可供出售股本投資而言，證券公平值大幅或持續下降至其成本以下水平將被視為減值之客觀證據。

所有其他金融資產之減值客觀證據可包括：

- 發行人或對方出現嚴重財政困難；或
- 違反合約，如不支付或拖欠利息或本金；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組；或
- 該金融資產之活躍市場因財政困難而消失。

就若干類別金融資產（如貿易應收賬款）而言，即使被評估為不會個別減值，資產亦會匯集一併評估減值。應收款項組合出現減值之客觀證據可包括項目集團過往收款經驗、組合超過60日平均信貸期延誤還款之次數增加以及可影響應收款項拖欠情況之國家或地方經濟狀況出現明顯變動。

對於按攤銷成本列賬之金融資產而言，確認減值虧損之金額為資產之賬面值與以金融資產原來實際利率折現估計未來現金流量現值間之差額。

以成本列賬的金融資產，其減值虧損額計算為資產賬面值及以類似金融資產現時市場回報率折讓後的估計未來現金流量的現值兩者之差。此減值虧損不可於以後期間撥回。

金融資產之賬面值直接透過所有金融資產之減值虧損減少，惟貿易應收賬款除外，賬面值透過使用備抵賬減少。倘貿易應收賬款被認為不可收回，則於備抵賬撤銷。之後收回的先前已撤銷的數額計入備抵賬。備抵賬之賬面值變動於損益確認。

對於按攤銷成本計量之金融資產而言，倘減值虧損之金額於往後期間減少，而該減少可客觀地與確認減值後出現之事件有關，則先前已確認之減值虧損會透過損益撥回，惟於撥回減值日期投資之賬面值不可超過假設並無確認減值之攤銷成本。

終止確認金融資產

倘項目集團自資產獲得現金流之合約權利屆滿或倘轉讓金融資產及項目集團已轉讓該資產所有權的絕大部分風險及回報予另一實體，則項目集團會終止確認該項金融資產。倘項目集團既無轉讓亦無保留所轉讓資產所有權的絕大部分風險及回報並繼續控制該資產，則項目集團會確認於該資產的保留權益及可能須支付的相關負債金額。倘項目集團保留所轉讓金融資產所有權的絕大部分風險及回報，則項目集團會繼續確認該項金融資產，亦會就所收取款項確認抵押品借貸。

金融資產一旦被整體終止確認，資產的賬面值與已收及應收的代價與已在其他全面收益內確認及在權益中累積的累計盈虧之和之間的差額會在損益中確認。

於並非終止確認整項金融資產時（如項目集團保留購回部分已轉讓資產之選擇權），項目集團會將金融資產前賬面值分配至根據繼續參與繼續確認及不再確認兩部分，基準為該等部分於轉讓日期之相對公平值。分配至不再確認部分之賬面值與就該部分收取之代價及獲分配且於其他全面收益內確認之任何累計盈虧之和之間的差額，會在損益中確認。分配於其他全面收益確認之累計盈虧時會分為繼續確認及不再確認兩部分，基準為該等部分之相對公平值。

金融負債及股本工具

分類為負債或權益

集團實體發行的負債及股本工具根據所訂立的合約安排的實質內容以及金融負債及股本工具的定義而分類為金融負債或權益。

股本工具

股本工具指能證明擁有實體在減除其所有負債後的資產中的餘剩權益的任何合約。集團實體所發行之股本工具乃按已收取所得款項減直接發行成本入賬。購回項目公司自身股本工具乃直接於權益中確認及扣除。項目公司概無就購買、出售、發行或註銷自身股本工具而於損益確認盈虧。

其他金融負債

其他金融負債（包括其他應付款項及應計費用、租賃按金、應付股東款項及其他借貸）其後以實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法是計算金融負債攤銷成本以及在相關期間內分配利息開支的一種方法。實際利率是指將金融負債在預計存續期或更短期間內（如適當）的估計未來現金付款額（包括支付或收取的構成實際利率組成部分的所有費用和貼息、交易成本以及其他溢價或折價）準確貼現至初始確認時賬面淨額的利率。利息開支乃按實際利率基準確認。

終止確認金融負債

當且僅當項目集團之義務獲解除、取消或到期時，項目集團方會終止確認金融負債。終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付的代價之間的差額會在損益中確認。

金融工具（根據香港財務報告準則第9號）

當集團實體成為工具合約條文之訂約方時，乃確認金融資產及金融負債。

已確認之金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟根據香港財務報告準則第15號自二零一八年一月一日起初步確認之客戶合約所產生貿易應收賬款除外。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本於初步確認時計入金融資產或金融負債之公平值或於其中扣除（視適用情況而定）。收購透過損益按公平值計算之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本於損益內確認。

金融資產

屬於香港財務報告準則第9號範圍以內之所有已確認金融資產其後須以項目集團管理金融資產之業務模式及金融資產之合約現金流量特徵為基礎，按攤銷成本或公平值計量。

具體而言

- a. 以收取合約現金流量為目的之業務模式持有，且合約現金流量僅為支付本金及尚未償還本金之利息（「純粹本息付款」）之債務工具，乃其後按攤銷成本計量；
- b. 以同時收取合約現金流量及出售債務工具為目的之業務模式持有，且合約現金流量為純粹本息付款之債務工具，乃其後按公平值計入其他全面收益計量；及
- c. 所有其他債務工具（如按公平值基準管理或持作出售之債務工具）及股本投資乃其後透過損益按公平值計算。

然而，項目集團可於初步確認時就各項金融資產分別作出以下不可撤回之選擇／指定：

- 項目集團可作出不可撤回之選擇，於其他全面收益中呈列並非持作買賣亦非於業務合併（就此應用香港財務報告準則第3號）中被收購方確認為或然代價之股本投資之公平值之其後變動；及
- 項目集團可作出不可撤回之指定，倘有關行動可消除或大幅削減會計錯配，其可將符合攤銷成本或按公平值計入其他全面收益標準之債務工具，指定為透過損益按公平值計算（此稱為公平值選項）。

攤銷成本及實際利率法

實際利率法為計算債務工具之攤銷成本及於有關期間分配利息收入之方法。

就購入或原本已信貸減值之金融資產以外之金融工具而言，實際利率為於初步確認時按債務工具之預計可用年期或（如適用）較短期間將估計未來現金收入（包括構成實際利率組成部分之已付或已收取之全部費用及利率點、交易成本及其他溢價或折讓，不包括預期信貸虧損（「預期信貸虧損」））準確貼現至債務工具賬面總值之利率。

金融資產之攤銷成本相當於該金融資產於初步確認時計量之金額減本金還款，加使用實際利率法就上述初步金額與到期金額之間的任何差額計算之累計攤銷額，再經任何虧損撥備予以調整後之金額。另一方面，金融資產之賬面總值為經任何虧損撥備予以調整前之金融資產攤銷成本。

就其後按攤銷成本計量之債務工具而言，利息收入乃使用實際利率法確認。就購入或原本已信貸減值之金融資產以外之金融工具而言，利息收入乃透過對金融資產之賬面總值應用實際利率計算，惟其後出現信貸減值之金融資產除外。就其後出現信貸減值之金融資產而言，利息收入乃透過對金融資產於下個報告期之攤銷成本應用實際利率而確認。倘於下個報告期，已信貸減值之金融工具之信貸風險減低，致使有關金融資產不再出現信貸減值，利息收入乃透過對金融資產於有關資產獲確定不再出現信貸減值後之報告期開始起之賬面總值應用實際利率而確認。

利息收入於損益內確認，並計入「其他收入」項目。

其後按攤銷成本計量之債務工具均須予以減值。

按公平值計入其他全面收益之股本工具投資乃其後按公平值計量，其自公平值變動所產生之收益及虧損於其他全面收益中確認，並於按公平值計入其他全面收益儲備中累計；毋須予以減值評估。有關累計收益或虧損不會於出售股本投資後重新分類至損益，且將轉撥至保留溢利／將繼續於按公平值計入其他全面收益儲備中持有。

當項目集團收取股息之權利獲確立，該等股本工具投資之股息將於損益內確認，除非有關股息明顯屬於就該投資收回之部分成本。股息計入損益內之其他收入項目。

金融資產減值

項目集團按前瞻性原則，對按攤銷成本列賬的資產相關的預期信貸虧損進行評估。所採用的減值方法取決於信貸風險有否大幅上升。

被認為具有低信貸風險並按攤銷成本計量的金融資產，可假定其信貸風險並沒有曾經出現大幅上升。因此，於年內確認的減值撥備被限定至12個月的預期虧損。

僅就貿易應收賬款而言，項目集團應用簡化方法對香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損作出撥備。管理層認為，貿易應收賬款中並無重大的融資成分。因此，期／年內確認的減值撥備等同整個存續期的預期虧損。

當資料（內部建立或取得外部資料）顯示債務人不大可能支付全數款項予債權人（包括項目集團），項目集團通常可能考慮其應收帳款為不可收回及形成債務違約。

當發生一個或多個事項對金融資產之未來現金流量的估計有不利影響時，金融資產會被視為信貸減值。其金融資產信貸減值之現象包括以下可觀察的數據：

- 交易對手出現嚴重財政困難；
- 交易對手有可能破產或進行其他財務重組；或
- 因財政困難引致該金融資產失去活躍市場。

當有資料顯示交易對手有嚴重財務困難及沒有實際可收回預期，項目集團會把該金融資產撇賬。根據項目集團收回程序並考慮法律建議（如適用），金融資產撇賬可能仍受到執法活動的約束。任何收回均於損益中確認。

金融負債的分類及計量

金融負債包括短期借貸、其他應付款項及應計費用，以實際利率法按攤銷成本計量，利息支出計入損益。於金融負債終止確認時，所產生的一切盈虧計入損益。

終止確認

於終止確認一項按攤銷成本計量的金融資產時，該資產的賬面值與已收取及應收代價總和之間的差額，計入損益內。反之，於終止確認一項項目集團在初始確認時選擇按公平值計入其他全面收益之權益投資時，在其他全面收益中確認的累計損益會全數轉入保留溢利。

於且僅於項目集團之責任已解除、註銷或失效時，項目集團方終止確認金融負債。終止確認之金融負債之賬面值與已支付及應支付之代價間之差額計入損益內。

關連人士

- (a) 該名人士或該名人士之近親將被視為與項目集團有關連，倘該名人士：
 - (i) 控制或共同控制項目集團；
 - (ii) 對項目集團施加重大影響；或
 - (iii) 為項目集團或項目集團母公司之主要管理人員。
- (b) 倘符合下列任何條件，實體即被視為與項目集團有關連：
 - (i) 該實體與項目集團屬同一集團之成員公司（即每一母公司、附屬公司及同系附屬公司之間互相有關連）；
 - (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業）；
 - (iii) 兩個實體均為同一第三方之合營企業；
 - (iv) 一間實體為第三間實體之合營企業，而另一實體為該第三間實體之聯營公司；
 - (v) 該實體是為項目集團或與項目集團關聯的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。倘項目集團本身是該計劃，提供資助的僱主亦與項目集團有關聯；
 - (vi) 該實體由(a)項所述人士控制或共同控制；
 - (vii) 於(a)(i)項所述人士對該實體有重大影響或屬該實體（或該實體之母公司）主要管理人員；或
 - (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向項目集團或項目集團之母公司提供主要管理層成員服務。

個人的近親家庭成員指可影響或受該個人影響其與實體交易的家庭成員，包括：

- (a) 該名人士的子女及配偶或家庭伴侶；
- (b) 該名人士的配偶或家庭伴侶的子女；及
- (c) 該名人士或該名人士配偶或家庭伴侶的受供養人。

現金及現金等值物

現金及現金等值物乃指銀行現金及可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險不大之短期銀行存款。

5. 關鍵會計判斷及估計之不肯定因素主要來源

於應用項目集團會計政策（記述於附註4）時，項目公司唯一董事須就無法從其他來源輕易獲得之資產及負債賬面值進行判斷、估計及假設。有關估計及相聯假設乃基於過往經驗及其他被視為相關之因素。實際結果可能與該等估計不同。

上述估計及相關假設乃持續檢討。倘修改會計估計僅影響作出修改之期間，有關修改乃於該期間確認，而倘修改會計估計影響本期間及未來期間，則有關修改乃於修改期間及未來期間確認。

估計之不肯定因素主要來源

以下為有關未來之主要假設以及報告期末估計不肯定因素之其他主要來源，該等估計不肯定性具有導致下一財政年度資產及負債賬面值作出重大調整之重大風險。

確認即期稅項及遞延稅項

日常業務過程中存在稅項之最終釐定具有不肯定因素之交易及計算。誠如項目集團會計政策所詳述，遞延稅項會就報告期末資產及負債之稅務基準與其就財務報告作出之賬面值之間之全部暫時差額採用負債法計提撥備。倘若有關事項的最終稅項結果與初始錄得的金額有所差異，則有關差額將會影響釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

估計投資物業公平值

誠如附註18所披露，項目集團投資物業於報告期末由一名獨立專業估值師按公開市值基準重估。有關估值乃以若干假設為基準，該等假設涉及不肯定因素及可能與實際結果有重大差別。在作出判斷時，項目集團考慮到在活躍市場上同類物業之現行價格資料，並採用主要以各報告期末現行市況為基準之假設。於二零一八年十二月三十一日，投資物業之公平值約為797,728,000港元（二零一七年：395,181,000港元）。

6. 資本風險管理

項目集團管理其資本，以確保項目集團的實體可持續經營，並透過優化債務及權益平衡，為股東及其他權益人帶來最大回報及利益。項目集團的整體策略於往績記錄期間保持不變。

項目集團的資本架構包括債務淨額（當中包括借貸、應付一名董事款項及扣除銀行結餘）以及項目公司之權益（包括已發行股本及保留盈利）。

項目集團之管理層定期檢討及管理其資本架構。作為此檢討的一部分，董事將考慮資本成本及與各級資本相關的風險，並將採取適當行動平衡其整體資本架構。

7. 金融工具

(a) 金融工具之分類

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
金融資產			
貸款及應收款項(包括現金及現金等值物)：			
貿易應收賬款及其他應收款項	615	20,056	8,699
應收關連人士款項	–	–	22,194
銀行結餘及現金	335	2,363	589
	<u>950</u>	<u>22,419</u>	<u>31,482</u>
金融負債			
按攤銷成本：			
其他應付款項及應計費用	3,417	28,257	26,799
應付股東款項	40,043	36,724	11,800
其他借貸	–	–	56,818
	<u>43,460</u>	<u>64,981</u>	<u>95,417</u>

(b) 金融風險管理目標及政策

項目集團之主要金融工具包括貿易應收賬款及其他應收款項、應收關連人士款項、銀行結餘及現金、其他應付款項及應計費用、應付股東款項及其他借貸。該等金融工具的詳情於相關附註披露。該等金融工具之相關風險包括市場風險(即貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何減輕該等風險的政策載於下文。管理層管理及監察該等風險以確保及時有效地實施適當措施。

市場風險

i. 貨幣風險

項目集團主要在其當地司法權區內經營業務，且所有交易均以其業務營運功能貨幣結算及並無外幣匯率變動導致之風險敞口。項目集團現時並無外匯對沖政策。然而，管理層會監察外匯風險，並於有需要時考慮對重大外幣風險作出對沖。

ii. 利率風險

項目集團面臨與浮息銀行借貸有關的現金流量利率風險（有關該等借貸之詳情請參閱附註23）。項目集團現時並無使用任何衍生合約對沖利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對重大利率風險作出對沖。

項目集團所面臨之金融負債之利率風險之詳情載於本附註之流動資金風險管理部分。

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據於報告期末就浮息銀行存款及借貸所承擔之利率風險釐定。有關分析乃假設在各報告期末結存之銀行存款及未償還借貸金額於整年內未有提取及償還而編製。100個基點（二零一七年：100個基點）增減乃向主要管理人員內部匯報利率風險時採用，代表管理層就利率可能出現之合理變動所作評估。

倘利率上升／下降100個基點（二零一七年：100個基點），而所有其他變數維持不變，則項目集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將增加／減少562,000港元（二零一七年：溢利增加／減少約24,000港元）。

信貸風險

於各往績記錄期間末，項目集團因未能於一年內償還其他貸款而將導致項目集團財務虧損的最大信貸虧損。

為將信貸風險減至最低，項目集團管理層已委派團隊，負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，項目集團於報告期末檢討各項個別應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。就此而言，項目公司董事認為項目集團的信貸風險已大幅降低。

流動資金的信貸風險有限，原因為交易對手乃獲認可信貸評級機構授予高信貸評級的銀行。

項目集團按地域劃分之信貸風險主要集中於中國，佔於二零一八年十二月三十一日應收款項總額100%（二零一七年：100%）。

流動資金風險

為管理流動資金風險，項目集團對現金及現金等值物的水平進行監控並將其維持在管理層認為合適之水平，以撥付項目集團之營運所需及減少現金流量波動之影響。管理層監察銀行借貸之運用並確保遵守貸款契諾。

項目公司董事已就項目集團之持續經營作出審慎考慮。項目公司董事認為，經計及(i)項目集團為其借貸作出質押之投資物業及持作銷售物業價值，(ii)項目集團目前可動用內部財務資源，及(iii)銷售物業預計將自報告期末起計十二個月內竣工並交付於買方，項目集團具備充裕營運資金以應付目前自報告期末起計一年內的需要。因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。

下表詳列項目集團非衍生金融負債之餘下合約期。該表乃根據金融負債的未折現現金流量編製，該等金融負債乃根據項目集團可能須付款的最早日期分類。該表包含利息及本金現金流量。倘利息流乃屬浮動利率，則未折現金額乃按於往績記錄期間內各年年末的利率得出。

	加權平均 實際利率	按要求或				未貼現 現金流量	
		一年內	一至兩年	二至五年	超過五年	總額	賬面值
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一六年十二月三十一日							
非衍生金融負債							
應計費用及其他應付款項	-	3,417	-	-	-	3,417	3,417
應付一名股東款項	-	40,043	-	-	-	40,043	40,043
		<u>43,460</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>43,460</u>	<u>43,460</u>

	加權平均 實際利率	按要求或				未貼現 現金流量	
		一年內	一至兩年	二至五年	超過五年	總額	賬面值
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一七年十二月三十一日							
非衍生金融負債							
應計費用及其他應付款項	-	28,257	-	-	-	28,257	28,257
應付一名股東款項	-	36,724	-	-	-	36,724	36,724
		<u>64,981</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>64,981</u>	<u>64,981</u>

	加權平均 實際利率	按要求或				未貼現 現金流量	
		一年內	一至兩年	二至五年	超過五年	總額	賬面值
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一八年十二月三十一日							
非衍生金融負債							
銀行及其他借貸	18%	56,818	-	-	-	56,818	56,818
應計費用及其他應付款項	-	26,799	-	-	-	26,799	26,799
應付一名股東款項	-	11,800	-	-	-	11,800	11,800
		<u>95,417</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>95,417</u>	<u>95,417</u>

倘若浮動利率的變動有別於往績記錄期間內各年年末所釐定利率的估計數字，則上表所載就非衍生金融負債的浮動利率工具金額或會改變。

8. 分部報告

項目集團主要於中國從事物業投資。

項目集團現時經營物業投資。因此，項目集團並無獨立可呈報分部。

地區資料

由於項目集團所有營運及非流動資產均位於中國，故並無呈列地區分析。

有關主要客戶之資料

於往績記錄期間，來自客戶營業額佔項目集團總營業額超過10%如下：

	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
	千港元	千港元	千港元
客戶A	2,376	3,714	4,231
客戶B	<u>2,986</u>	<u>2,842</u>	<u>3,034</u>

於往績記錄期間，目標集團的客戶A及客戶B分別為深圳市寧佳置業有限公司（「深圳寧佳」）及深圳市九雁物業管理有限公司（「深圳九雁」）。該等主要客戶為於中國成立的有限責任公司。目標集團主要客戶的主要業務為物業投資及物業管理。

深圳寧佳為華江大樓的主要租戶，而深圳九雁為工業物業的主要租戶。

深圳寧佳由華融國際信託有限責任公司（「華融國際信託」）全資擁有。在深圳寧佳於二零一七年七月十日轉讓予華融國際信託前，其由深圳市金益創科技有限公司（「深圳金益創」）及深圳市全晟利實業有限公司（「深圳全晟利」）分別擁有10%及90%。珠海市華策集團有限公司（「珠海華策」）僅擁有華融國際信託的7.3%股權，亦不是華融國際信託的主要股東或控股股東。因此，華江大樓的租戶為賣方的獨立第三方及獨立第三方。

根據搜查結果，深圳金益創於二零一六年由珠海華策擁有99%及賣方關連公司擁有1%，而於二零一六年五月二十三日，深圳金益創99%的股權由珠海華策轉讓予渤海國際信託股份有限公司（「渤海國際信託」）。於二零一七年十一月二十二日，深圳金益創99%的股權由渤海國際信託轉讓予珠海華策。

根據搜查結果，深圳全晟利於二零一六年由珠海華策擁有99%及賣方關連公司擁有1%，而於二零一六年五月二十三日，深圳全晟利99%的股權由珠海華策轉讓予渤海國際信託。於二零一七年十一月二十二日，深圳全晟利99%的股權由渤海國際信託轉讓予珠海華策。

經作出一切合理查詢後，就董事所深知及盡悉，除上文所披露者外，深圳金益創及深圳全晟利與賣方或本公司及其關連人士並無任何先前／現時關係。

中國華融資產管理股份有限公司（「中國華融」）為華融國際信託的控股股東，擁有及控制華融國際信託約48.7%的權益。珠海華策擁有華融國際信託約7.3%的股權。中國華融及其他持有華融國際信託合共約92.7%股權的獨立投資者為獨立第三方。中國華融為一間在中國成立的股份有限公司，且為聯交所主板上市公司（股份代號：2799）。

珠海華策由賣方擔保人擁有83%權益、由賣方擔保人的父親擁有9%權益以及由獨立第三方余道群擁有8%權益。

除上文所披露者外，深圳寧佳與賣方或本公司及其關連人士並無其他先前／現有關係。

深圳九雁由柯福水先生全資擁有，彼與賣方或本公司及其關連人士並無其他先前／現有關係。

9. 營業額

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
租金收入	5,361	6,556	8,051
酒店服務收入	165	—	829
	<u>5,526</u>	<u>6,556</u>	<u>8,880</u>

10. 其他營業額

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
銀行利息收入	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

11. 財務費用

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
有關下列各項之利息：			
其他借貸	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,215</u>

12. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
即期稅項			
過往年度撥備不足	(903)	-	-
遞延稅項 (附註24)	(5,883)	(8,046)	(111,310)
	<u>(6,786)</u>	<u>(8,046)</u>	<u>(111,310)</u>

香港利得稅乃按兩個年度於香港產生之估計應課稅溢利以16.5%稅率計算。

項目集團的中國企業所得稅乃基於應課稅溢利按適用之稅率(倘適用)計算。

由於在往績記錄期間項目集團並無產生須繳納香港利得稅的任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

報告期末的所得稅開支與綜合損益及其他全面收益表所載之稅前溢利的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
稅前溢利	<u>20,731</u>	<u>33,421</u>	<u>419,242</u>
以適用中國企業所得稅稅率計算			
之稅額(25%)	5,183	8,355	104,810
不可抵扣稅項費用之稅項影響	6	7	9
毋須課稅收入之稅項影響	(5,189)	(8,362)	(105,458)
未確認時間差	5,883	8,046	111,310
過往年度撥備不足	903	-	-
未確認稅項虧損	-	-	639
年內稅項支出	<u>6,786</u>	<u>8,046</u>	<u>111,310</u>

13. 年內溢利

年內溢利已扣除(計入)下列各項：

	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
	千港元	千港元	千港元
核數師酬金			
薪金及津貼	-	-	-
退休福利計劃	-	-	-
其他員工成本：			
薪金及津貼	43	249	96
退休福利計劃	6	1	11
來自投資物業之租賃收入*	(5,361)	(6,556)	(8,051)
物業、廠房及設備折舊	690	666	345
核數師酬金	7	11	11
投資物業之公平值變動收益	(23,530)	(32,184)	(421,832)

* 於往績記錄期間並無就投資物業產生直接支銷乃因並無提供物業管理服務。

14. 董事及高級管理人員之薪酬

董事姓名	董事袍金 千港元	薪金、 津貼及 其他福利 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
截至二零一六年十二月三十一日 止年度					
楊智雄	-	-	-	-	-
截至二零一七年十二月三十一日 止年度					
楊智雄	-	-	-	-	-
截至二零一八年十二月三十一日 止年度					
楊智雄	-	-	-	-	-

(a) 董事薪酬及其他福利

上表披露之董事薪酬包括彼等就項目公司事務管理方面提供之服務。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，並無董事放棄任何薪酬。除以上所披露者外，並無已付或應付任何董事之其他酬金。

(b) 董事離職福利

於往績記錄期間，並無支付董事離職福利。

(c) 就所獲董事服務向第三方提供的代價

於往績記錄期間，並無就出任項目集團董事的服務支付任何代價。

(d) 以董事、董事之受控制法團及關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易的資料

於往績記錄期間，項目公司或項目公司附屬公司（如適用）並無以董事為受益人訂立貸款、準貸款或其他交易。

(e) 董事於交易、安排或合約的重大權益

年末或於往績記錄期間任何時候概無項目公司為訂約方且項目公司董事直接或間接擁有重大權益之重大交易、安排或合約。

15. 五名最高薪酬僱員

於往績記錄期間，項目集團五名最高薪酬僱員包括一名董事，其薪酬詳情載於上文附註14。於往績記錄期間，有關餘下四名最高薪酬人士（既非項目集團董事亦非行政總裁）之薪酬詳情如下：

	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
	千港元	千港元	千港元
薪金、津貼及其他福利	43	249	96
酌情花紅	—	—	—
退休福利計劃	6	1	11
	<u>49</u>	<u>250</u>	<u>107</u>

薪酬屬於下列範圍而並非項目公司董事之最高薪酬僱員之人數如下：

	僱員人數		
	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
	千港元	千港元	千港元
零至1,000,000港元	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

於往績記錄期間，項目集團概無為鼓勵任何董事或項目集團五名最高薪人士（包括董事及僱員）加入項目集團或作為加入後的獎勵或補償彼等離職而發放任何薪酬。於年內概無董事放棄任何薪酬。

16. 股息

於往績記錄期間，概無派付或宣派任何股息，亦無任何股息自各報告期末起宣派。

17. 物業、廠房及設備

	租賃 物業裝修 千港元	廠房及 設備 千港元	總計 千港元
成本			
於二零一六年一月一日	–	15,270	15,270
匯兌差額	–	(858)	(858)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	–	14,412	14,412
匯兌差額	–	1,042	1,042
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	–	15,454	15,454
增購	20,873	–	20,873
轉至投資物業 (附註18)	(20,873)	(15,270)	(36,143)
匯兌差額	–	(184)	(184)
於二零一八年十二月三十一日	–	–	–
累計折舊			
於二零一六年一月一日	–	11,012	11,012
期內支出	–	690	690
匯兌差額	–	(658)	(658)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	–	11,044	11,044
期內支出	–	666	666
匯兌差額	–	831	831
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	–	12,541	12,541
期內支出	–	345	345
轉至投資物業 (附註18)	–	(12,736)	(12,736)
匯兌差額	–	(150)	(150)
於二零一八年十二月三十一日	–	–	–
賬面值			
於二零一八年十二月三十一日	–	–	–
於二零一七年十二月三十一日	–	2,913	2,913
於二零一六年十二月三十一日	–	3,368	3,368

18. 投資物業

	在中國的 投資物業 千港元
按公平值	
於二零一六年一月一日	333,334
於損益確認之公平值變動	23,530
匯兌差額	<u>(19,785)</u>
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	337,079
於損益確認之公平值變動	32,184
匯兌差額	<u>25,918</u>
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	395,181
轉自物業、廠房及設備 (附註17)	23,407
於損益確認之公平值變動	421,832
匯兌差額	<u>(42,692)</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u><u>797,728</u></u>

項目集團根據經營租賃持有以賺取租金或實現資本增值的物業權益均採用公平值模式計量，並分類及入賬為投資物業。所有該等投資物業均位於中國。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，項目集團約為337,079,000港元、395,181,000港元及797,728,000港元之投資物業已抵押，以取得授予項目集團之其他借貸，詳情載於附註23。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，項目集團位於中國之投資物業之公平值已根據與項目集團概無關連之獨立合資格專業估值師AP Appraisal Limited於相關日期進行之估值釐定，該估值師具備適當資格且具有近期於相關地點就類似物業估值的經驗。

每項投資物業之公平值於各報告期末按直接比較法及投資法（如適當）個別釐定。直接比較法假定物業權益以現況交吉出售，並已參考有關市場上可比較的銷售證據。投資法按估值當日物業剩餘使用期以適當之投資回報率將現時流入租金收入及潛在未來收入撥充資本，而估值所採用之租值及資本化率取自市場交易分析。

於二零一七年七月四日，鳳珍深圳與獨立第三方深圳市融策置業有限公司（「深圳融策」）簽訂拆遷補償協議（「拆遷補償協議」）。根據拆遷補償協議，一幅總面積約為11,880.8平方米（總建築面積約為20,592.08平方米）之地塊將轉換為建築面積為15,000平方米之物業連同人民幣97,481,780元之補償。於二零一七年及二零一八年十二月三十一日，鳳珍深圳已收取人民幣19,496,356元，於綜合財務狀況表中入賬為其他應付款項。拆遷補償協議已於二零一九年四月終止。

於估計物業之公平值時，有關物業之最高及最佳用途即為其當前用途。

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及二零一八年十二月三十一日，項目集團投資物業以及有關公平值層級資料之詳情如下：

	二零一六年
	第三級
	千港元
於中國之物業	<u>337,079</u>
	二零一七年
	第三級
	千港元
於中國之物業	<u>395,181</u>

二零一八年
第三級
千港元

於中國之物業

797,728

兩年內，第三級並無轉入或轉出。

有關估值投資物業之估值方法及重要輸入數據之詳情如下：

於二零一六年十二月三十一日：

	公平值 二零一六年 千港元	估值方法	重大無法 觀察輸入數據	無法觀察輸入數據與 公平值的關係
於中國之投資物業	337,079	直接比較法與 投資法相結合	估計市場單位 每平方米售價為： 人民幣7,850元至 人民幣54,000元	市場單位出租及／或 出售價格增加可導致 物業公平值增加， 反之亦然

於二零一七年十二月三十一日：

	公平值 二零一七年 千港元	估值方法	重大無法 觀察輸入數據	無法觀察輸入數據與 公平值的關係
於中國之投資物業	395,181	直接比較法與 投資法相結合	估計市場單位 每平方米售價為： 人民幣6,500元至 人民幣54,700元	市場單位出租及／或 出售價格增加可導致 物業公平值增加， 反之亦然

於二零一八年十二月三十一日：

	公平值 二零一八年 千港元	估值方法	重大無法 觀察輸入數據	無法觀察輸入數據與 公平值的關係
於中國之投資物業	797,728	直接比較法與 投資法相結合	估計市場單位 每平方米售價為： 人民幣6,500元至 人民幣54,700元	市場單位出租及／或 出售價格增加可導致 物業公平值增加， 反之亦然

19. 貿易應收賬款及其他應收款項

除通常須預先付款外，項目集團與客戶之交易條款主要以信貸進行。項目公司給予其客戶平均30日之信貸期。

項目集團於報告期末之貿易應收賬款（經扣呆賬撥備）之賬齡分析根據發票日期呈列。

	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
	千港元	千港元	千港元
0至60日內之貿易應收賬款	615	-	380
預付款項	-	18,539	7,802
其他應收款項	-	1,517	517
	<u>615</u>	<u>20,056</u>	<u>8,699</u>

項目集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信用增級。

貿易應收賬款即無逾期亦無減值而與近期並無違約記錄的客戶有關。董事認為，貿易應收賬款之賬面值與其公平值相若。

其他應收款項包括已付建築工程按金約511,000港元（二零一七年：約1,415,000港元）。已付按金將於建築工程竣工時退還。

20. 銀行結餘及現金

	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
	千港元	千港元	千港元
銀行結餘及現金	335	2,363	589

於二零一七年及二零一八年十二月三十一日，銀行結餘乃按平均每年0.01%之現行市場利率計息。

21. 其他應付款項及應計費用

	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
	千港元	千港元	千港元
其他應付款項	3,417	4,767	4,644
就擬議出售投資物業所收按金	—	23,490	22,155
	<u>3,417</u>	<u>28,257</u>	<u>26,799</u>

其他應付款項包括截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度已收承包商租賃按金分別約1,393,000港元、1,494,000港元及2,398,000港元。租賃按金將於租賃到期時退還於租戶。餘下結餘為建築工程應付款項及應計開支。其他應付款項的平均信貸期為30至60日。

由於拆遷補償協議於二零一九年四月終止，就擬議出售投資物業而收取的按金將由中國附屬公司退還予深圳融策。

22. 應收(應付)關連人士／股東之款項

應收(應付)關連人士／股東之款項為無抵押、不計息及應按要求償還。賬面值與其公平值相若。

23. 其他借貸

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
其他借貸	—	—	56,818
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>56,818</u>
還款賬面值：			
一年內	—	—	56,818
列為流動負債之 其他借貸賬面值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>56,818</u>

借貸乃按18%的固定年利率(二零一七年：零)計算實際利息。

於二零一八年十二月三十一日，以部分投資物業(建築面積為20,840.62平方米)作抵押之其他借貸，已抵押予獨立第三方以取得中國附屬公司之貸款。資產抵押之詳情於綜合財務報表附註28中披露。

24. 遞延稅項負債

以下為於往績記錄期間已確認之主要遞延稅項負債及其變動：

	投資物業 之重估 千港元
於二零一六年一月一日	83,333
於本年度綜合損益表中扣除 (附註12)	5,883
匯兌差額	<u>(4,947)</u>
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	84,269
於本年度綜合損益表中扣除 (附註12)	8,046
匯兌差額	<u>6,480</u>
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	98,795
於本年度綜合損益表中扣除 (附註12)	111,310
匯兌差額	<u>(10,673)</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u><u>199,432</u></u>

25. 股本

項目集團

	股份數目 千股	金額 千港元
已發行及繳足		
於二零一六年一月一日、		
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		
	<u>500</u>	<u>500</u>

26. 經營租賃承擔

項目集團作為出租人

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物業租金收入分別約為5,361,000港元、6,556,000港元及8,051,000港元。全部持有物業經磋商之租期為介乎5年至6年。

於各報告期末，項目集團與租客達成協議，未來最低應付租金如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	5,557	7,721	7,787
第二至第五年 (包括首尾兩年)	<u>18,302</u>	<u>11,904</u>	<u>31,070</u>
	<u>23,859</u>	<u>19,625</u>	<u>38,857</u>

27. 資本承擔

	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
	千港元	千港元	千港元
有關興建物業之已訂約但 未於綜合財務報表中撥備	—	14,545	2,622

28. 資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，建築面積為16,035.1平方米之部分投資物業乃抵押予獨立第三方，以取得借予一間公司（賣方擔保人為其唯一董事兼顧東）本金額為人民幣230,000,000元之貸款。貸款賬面值於二零一八年十二月三十一日約為人民幣60,000,000元，已於二零一九年三月四日償還。

於二零一八年十二月三十一日，建築面積為20,840.62平方米之部分該等物業乃抵押予獨立第三方，以取得借予中國附屬公司之貸款。貸款賬面值於二零一八年十二月三十一日約為人民幣50,000,000元，應於二零一九年七月九日前償還。

29. 退休福利計劃

中國附屬公司僱用之僱員為參與中國政府管理之國家管理退休福利強積金計劃之成員。中國附屬公司須以其薪酬之一定百分比向退休福利計劃供款。項目集團就此退休福利計劃之唯一承擔乃按計劃規定進行供款。

於報告期末，概無任何重大沒收供款可用於減少未來之供款額。

30. 附屬公司詳情

附屬公司名稱	註冊成立/ 營業地點及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	項目公司持有之擁有權及表決權比例			主要業務
			二零一六年	二零一七年	二零一八年	
鳳珍實業發展(深圳) 有限公司	中國 一九九二年十二月七日	12,000,000港元	100%	100%	100%	物業發展

31. 融資業務產生的負債調節表

下表詳述項目集團融資業務所產生的負債變動(包括現金及非現金變動)。融資業務所產生的負債已於或將於項目集團綜合現金流量表內分類為融資業務現金流量。

	應(收)付 關連人士		應(收)付 股東款項	應付利息	總計
	借貸	款項			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一六年一月一日	-	-	-	-	-
融資現金流量所得款項	-	-	41,927	-	41,927
融資現金流出	-	-	-	-	-
匯兌差額	-	-	(1,884)	-	(1,884)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	-	-	40,043	-	40,043
融資現金流出	-	-	(3,166)	-	(3,166)
匯兌差額	-	-	(153)	-	(153)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	-	-	36,724	-	36,724
應計利息	-	-	-	3,215	3,215
已付利息	-	-	-	(3,215)	(3,215)
融資現金流量所得款項	56,818	-	-	-	56,818
融資現金流出	-	(21,137)	(26,111)	-	(47,248)
匯兌差額	-	(1,057)	1,187	-	130
於二零一八年十二月三十一日	<u>56,818</u>	<u>(22,194)</u>	<u>11,800</u>	<u>-</u>	<u>46,424</u>

32. 項目公司財務狀況報表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
於一間附屬公司之投資	<u>3,724</u>	<u>3,724</u>	<u>3,724</u>
流動負債			
應付股東款項	14,137	14,159	14,194
其他應付款項及應計費用	<u>19</u>	<u>25</u>	<u>26</u>
	<u>14,156</u>	<u>14,184</u>	<u>14,220</u>
負債淨值	<u><u>(10,432)</u></u>	<u><u>(10,460)</u></u>	<u><u>(10,496)</u></u>
資本及儲備			
股本	500	500	500
儲備	<u>(10,932)</u>	<u>(10,960)</u>	<u>(10,996)</u>
總權益	<u><u>(10,432)</u></u>	<u><u>(10,460)</u></u>	<u><u>(10,496)</u></u>

33. 期後財務報表

項目集團、項目公司或現時組成項目集團的任何公司並無就二零一八年十二月三十一日後的任何期間編製經審核財務報表。

1. 目標集團之管理層討論及分析

下文載列目標集團自二零一七年七月三日（即註冊成立日期）起至二零一八年十二月三十一日期間之管理層討論及分析。

除另有所指外，本文所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

目標集團之業務及營運

目標公司為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司及主要從事投資控股。目標公司為香港附屬公司全部股權之法定及實益擁有人，而後者持有中國附屬公司之全部股權。中國附屬公司為該等物業之法定及實益擁有人。緊接訂立買賣協議前，賣方持有目標公司100%權益。完成收購事項後，買方將於目標公司全部已發行股本中擁有權益及目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。

中國附屬公司現時持有位於中國深圳之該等物業。該等物業包括位於中國深圳的物業綜合體，土地面積約為14,971.1平方米，總建築面積約為36,875.72平方米。該等物業包括兩座總建築面積約為15,251.76平方米之工廠、兩座總建築面積為5,588.86平方米之員工宿舍、一幢總建築面積為12,248.64平方米之商業樓宇、以及一幢總建築面積約為3,786.46平方米之商業及住宅綜合樓。該等物業是目標集團的唯一重要資產。

二零一七年七月三日至二零一七年十二月三十一日期間

財務業績

目標集團之最終控股公司自二零一七年七月三日至二零一七年十二月三十一日期間並未錄得任何營業額。因行政開支（包括商業登記費），期內稅後淨虧損為11,000港元。

流動資金及財務資源

於二零一七年十二月三十一日，目標集團之資產淨值約為379,000港元。流動比率（指流動資產除以流動負債）約為1.00。

於二零一七年十二月三十一日，目標集團並無抵押及附息貸款。

資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，目標集團並無任何資產抵押。

或然負債

於二零一七年十二月三十一日，目標集團並無任何重大或然負債。

僱員

目標集團於二零一七年十二月三十一日僱有零名僱員。

外幣風險

截至二零一七年十二月三十一日止年度，目標集團概無進行以人民幣以外任何貨幣計值之交易，且並無任何外幣對沖政策。

重大投資

截至二零一七年十二月三十一日止年度，目標集團並無任何重大投資。

重大收購及出售

截至二零一七年十二月三十一日止年度，目標集團並無任何重大收購及出售事項。

截至二零一八年十二月三十一日止年度**財務業績**

目標集團於二零一八年一月一日至二零一八年十二月六日（即目標公司收購項目集團前之日期）期間並無錄得任何營業額。目標集團於二零一八年十二月七日至十二月三十一日錄得營業額約420,000港元。營業額僅產生於物業投資。目標集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度產生銷售成本、財務費用、行政開支及其他營運成本合共約3,700,000港元。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，議價收購項目集團之收益為538,400,000港元。截至二零一八年十二月三十一日止年度，稅後純利約為535,100,000港元。

流動資金及財務資源

於二零一八年十二月三十一日，目標集團之資產淨值約為535,600,000港元。流動比率（指流動資產除以流動負債）約為0.34。

於二零一八年十二月三十一日，目標集團擁有來自獨立第三方的抵押及附息貸款約56,800,000港元，年利率為18%。貸款將於完成前以股東墊款（即賣方墊款，應為無抵押、免息及須於要求時償還）償付。

於二零一八年十二月三十一日，目標集團擁有來自股東的無抵押及免息貸款11,400,000港元。於最後實際可行日期，該筆貸款尚未償還。

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，建築面積約16035.1平方米的部分該等物業已抵押予一名獨立第三方，作為向一間賣方擔保人為唯一董事及股東的公司提供本金額人民幣230,000,000元貸款的抵押。於二零一八年十二月三十一日，賬面值為人民幣60,000,000元。直至最後實際可行日期，抵押並無獲解除。

於二零一八年十二月三十一日，建築面積約20,840.62平方米的部分該等物業已抵押予一名獨立第三方，作為向中國附屬公司提供貸款的抵押。於二零一八年十二月三十一日，賬面值為人民幣50,000,000元。直至最後實際可行日期，抵押並無獲解除。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日，目標集團並無任何重大或然負債。

僱員

目標集團於二零一八年十二月三十一日僱有四名僱員。僱員薪酬乃計及現行市況並按彼等的工作表現及經驗釐定。目標集團亦向其相關僱員提供強制性社會保險及其他福利。僱員的工作範圍包括目標集團的行政及財務業務。目標集團並無向租戶提供任何物業管理服務。倘租戶要求維修及維護，僱員將取得管理層的批准，並安排承包商提供服務。

外幣風險

截至二零一八年十二月三十一日止年度，目標集團概無進行以人民幣以外任何貨幣計值之交易，且並無任何外幣對沖政策。

重大投資

截至二零一八年十二月三十一日止年度，目標集團並無任何重大投資。

重大收購及出售

於二零一八年十二月七日，目標公司收購項目公司全部已發行股本，總代價為1港元。

2. 項目集團之管理層討論及分析

下文載列項目集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度各年之管理層討論及分析。

除另有所指外，本文所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

截至二零一六年十二月三十一日止年度

財務業績

項目集團由兩間公司組成。控股公司為一間在香港註冊成立的有限公司而附屬公司為一間在中國註冊成立的有限公司。控股公司主要從事投資控股而附屬公司主要從事物業投資業務及酒店營運。截至二零一六年十二月三十一日止年度，項目集團錄得營業額約5,500,000港元並產生銷售成本、財務費用、行政成本及其他營運成本合共約8,300,000港元。就投資物業估值而言，截至二零一六年十二月三十一日止年度，公平值收益為23,500,000港元。收益來自物業投資及酒店營運。截至二零一六年十二月三十一日止年度，稅後純利約為13,900,000港元。

流動資金及財務資源

於二零一六年十二月三十一日，項目集團之資產淨值約為213,700,000港元。流動比率（指流動資產除以流動負債）約為0.02。

於二零一六年十二月三十一日，項目集團擁有來自股東的無抵押及免息貸款約40,000,000港元。

資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，建築面積約16035.1平方米的部分該等物業已抵押予一名獨立第三方，作為向一間賣方擔保人為唯一董事及股東的公司提供本金額人民幣230,000,000元貸款的抵押。於二零一六年十二月三十一日，賬面值為人民幣180,000,000元。

或然負債

於二零一六年十二月三十一日，項目集團並無任何重大或然負債。

僱員

項目集團於二零一六年十二月三十一日僱有四名僱員。僱員薪酬乃計及現行市況並按彼等的工作表現及經驗釐定。項目集團亦向其相關僱員提供強制性社會保險及其他福利。僱員的工作範圍包括目標集團的行政及財務業務。

外幣風險

截至二零一六年十二月三十一日止年度，項目集團概無進行以人民幣以外任何貨幣計值之交易，且並無任何外幣對沖政策。

重大投資

截至二零一六年十二月三十一日止年度，項目集團並無任何重大投資。

重大收購及出售

截至二零一六年十二月三十一日止年度，項目集團並無任何重大收購及出售。

截至二零一七年十二月三十一日止年度

財務業績

截至二零一七年十二月三十一日止年度，項目集團錄得營業額約6,600,000港元並產生銷售成本、財務費用、行政成本及其他營運成本合共約5,300,000港元。就投資物業估值而言，截至二零一七年十二月三十一日止年度，公平值收益為32,200,000港元。收益來自物業投資及營運業務。截至二零一七年十二月三十一日止年度，稅後純利約為25,400,000港元。

流動資金及財務資源

於二零一七年十二月三十一日，項目集團之資產淨值約為256,700,000港元。流動比率（指流動資產除以流動負債）約為0.35。

於二零一七年十二月三十一日，項目集團擁有來自股東的無抵押及免息貸款約36,700,000港元。

資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，建築面積約16035.1平方米的部分該等物業已抵押予一名獨立第三方，作為向一間賣方擔保人為唯一董事及股東的公司提供本金額人民幣230,000,000元貸款的抵押。於二零一七年十二月三十一日，賬面值為人民幣120,000,000元。

或然負債

於二零一七年十二月三十一日，項目集團並無任何重大或然負債。

僱員

項目集團於二零一七年十二月三十一日僱有四名僱員。僱員薪酬乃計及現行市況並按彼等的工作表現及經驗釐定。項目集團亦向其相關僱員提供強制性社會保險及其他福利。僱員的工作範圍包括目標集團的行政及財務業務。

外幣風險

截至二零一七年十二月三十一日止年度，項目集團概無進行以人民幣以外任何貨幣計值之交易，且並無任何外幣對沖政策。

重大投資

截至二零一七年十二月三十一日止年度，項目集團並無任何重大投資。

重大收購及出售

截至二零一七年十二月三十一日止年度，項目集團並無任何重大收購及出售。

截至二零一八年十二月三十一日止年度

財務業績

截至二零一八年十二月三十一日止年度，項目集團錄得營業額約8,900,000港元並產生銷售成本、財務費用、行政成本及其他營運成本合共約11,500,000港元。就投資物業估值而言，截至二零一八年十二月三十一日止年度，公平值收益為421,800,000港元。收益僅來自物業投資及酒店營運。截至二零一八年十二月三十一日止年度，稅後淨收益約為307,900,000港元。

流動資金及財務資源

於二零一八年十二月三十一日，項目集團之資產淨值約為535,300,000港元。流動比率（指流動資產除以流動負債）約為0.34。

於二零一八年十二月三十一日，項目集團擁有來自獨立第三方的抵押及附息貸款約56,800,000港元，年利率為18%。貸款將於完成前以股東墊款（即賣方墊款，應為無抵押、免息及須於要求時償還）償付。

於二零一八年十二月三十一日，項目集團擁有來自股東的無抵押及免息貸款約11,800,000港元。於二零一八年十二月三十一日，目標集團擁有來自股東的無抵押及免息貸款11,400,000港元。於最後實際可行日期，該筆貸款尚未償還。

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，建築面積約16035.1平方米的部分該等物業已抵押予一名獨立第三方，作為向一間賣方擔保人為唯一董事及股東的公司提供本金額人民幣230,000,000元貸款的抵押。於二零一八年十二月三十一日，賬面值為人民幣60,000,000元。直至最後實際可行日期，抵押並無獲解除。

於二零一八年十二月三十一日，建築面積約20,840.62平方米的部分該等物業已抵押予一名獨立第三方，作為向中國附屬公司提供貸款的抵押。於二零一八年十二月三十一日，賬面值為人民幣50,000,000元。直至最後實際可行日期，抵押並無獲解除。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日，項目集團並無任何重大或然負債。

僱員

項目集團於二零一八年十二月三十一日僱有四名僱員。僱員薪酬乃計及現行市況並按彼等的工作表現及經驗釐定。項目集團亦向其相關僱員提供強制性社會保險及其他福利。僱員的工作範圍包括目標集團的行政及財務業務。目標集團並無向租戶提供任何物業管理服務。倘租戶要求維修及維護，僱員將取得管理層的批准，並安排承包商提供服務。

外幣風險

截至二零一八年十二月三十一日止年度，項目集團概無進行以人民幣以外任何貨幣計值之交易，且並無任何外幣對沖政策。

重大投資

截至二零一八年十二月三十一日止年度，項目集團並無任何重大投資。

重大收購及出售

截至二零一八年十二月三十一日止年度，項目集團並無任何重大收購及出售。

A. 經擴大集團未經審核備考資產負債表

	本集團 於二零一八年 十二月 三十一日 之未經審核 簡明綜合 資產負債表 千港元 (附註(1))	目標集團 於二零一八年 十二月 三十一日 之綜合 資產負債表 千港元 (附註(2))	備考調整 千港元 (附註(3))	經擴大集團 於二零一八年 十二月 三十一日 之未經審核 備考綜合 資產負債表 千港元 (附註(4))
非流動資產				
物業、廠房及設備	1,924	-		1,924
投資物業	1,988,636	797,728		2,786,364
商譽	48,605	-		211,282
於合營企業之投資	2,139	-		2,139
	<u>2,041,304</u>	<u>797,728</u>		<u>3,001,709</u>
流動資產				
存貨	136	-		136
物業存貨	393,484	-		393,484
貿易應收賬款及其他應收款項	382,931	8,699		391,630
應收關連人士款項	-	22,194		22,194
可收回稅項	-	916		916
銀行結餘及現金	49,980	589		50,569
	<u>826,531</u>	<u>32,398</u>		<u>858,929</u>
流動負債				
貿易應付賬款及其他應付款項	192,854	26,801	(22,155)	197,500
合約負債	122,908	-		122,908
應付稅項	74,201	-		74,201
應付股東款項	-	11,427	78,973	(90,400)
借貸—於一年內到期	333,502	56,818	(56,818)	333,502
可換股票據—於一年內到期	22,260	-		22,260
承兌票據	-	-		357,225
	<u>745,725</u>	<u>95,046</u>		<u>1,107,596</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	232,307	199,432		431,739
借貸—於一年後到期	615,588	-		615,588
出售及租賃物業收取之 按金—非即期部分	12,852	-		12,852
可換股票據—於一年後到期	-	-		351,796
	<u>860,747</u>	<u>199,432</u>		<u>1,411,975</u>
資產淨值	<u>1,261,363</u>	<u>535,648</u>		<u>1,341,067</u>

經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

1. 有關金額乃摘錄自於二零一九年三月已刊發全年業績公佈所載的本集團於二零一八年十二月三十一日的未經審核簡明綜合財務狀況表。
2. 有關金額乃產生自本通函附錄二所載目標集團於二零一八年十二月三十一日之合併財務資料。
3. 目標集團就於二零一八年十二月三十一日訂立的拆遷補償協議已收取人民幣19,496,356元。目標集團、賣方及對手方已同意於最後實際可行日期終止拆遷補償協議，且目標集團須於收購事項完成前因終止拆遷補償協議而將所得款項人民幣19,496,356元退回對手方。賣方擔保人將與目標集團訂立股東貸款協議，據此，賣方擔保人將向目標集團提供相當於借貸及將予退回目標集團的所得款項的股東貸款，而有關股東貸款將為無抵押，免息及按要求償還。目標集團將利用有關股東貸款以悉數結算目標集團的其他借貸，並根據拆遷補償協議退回收取對手方的所得款項，金額約為78,973,000港元。
4. 完成後，本集團將擁有目標公司全部權益。初步確認時，目標集團之可識別資產及負債將根據香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」（「香港財務報告準則第3號」）以收購會計法按截至完成日期之公平值於本集團之綜合財務報表入賬。

假設收購事項已於二零一八年十二月三十一日完成，收購事項於二零一八年十二月三十一日對本集團資產及負債之會計影響如下：

	附註	千港元
代價之備考公平值－可換股債券的負債部分	(a)	351,796
代價之備考公平值－可換股債券的權益部分	(a)	79,704
代價之備考公平值－承兌票據	(b)	357,225
減：已收購之可識別資產淨值之備考公平值	(c)	(535,648)
減：備考調整－豁免股東貸款	(d)	<u>(90,400)</u>
收購事項產生之商譽	(e)	<u><u>162,677</u></u>

可換股票據、承兌票據及目標集團之可識別資產及負債之公平值或會就交易事項完成日期之估值落實後改變，可能有別於其用於編製未經審核備考財務資料之估計金額。

- (a) 可換股債券包括就收購事項而發行本金額為431,500,000港元之可換股債券之債務及權益部分，猶如其已於二零一八年十二月三十一日發行。董事已委聘獨立估值師Peak Vision Appraisals Limited (「Peak Vision」) 以就編製未經審核備考財務資料釐定可換股票據負債部分於二零一八年十二月三十一日之公平值。誠如Peak Vision所評估，負債部分之公平值約為351,796,000港元，該金額乃經考慮可換股票據之條款及條件後釐定。
- (b) 承兌票據為本公司於完成後就部分結算收購事項之代價向賣方或其提名人發行之本金額為363,500,000港元之三年期年息5%之票據。

承兌票據之假設公平值約為357,225,000港元指使用董事經參考Peak Vision進行之估值後釐定之實際利率按攤銷成本計量之承兌票據賬面值。

- (c) 根據香港財務報告準則第3號，本集團將就收購事項應用收購會計法。應用收購法時，目標集團之可識別資產及負債須按其公平值入賬。就編製未經審核備考資產負債表而言，經董事於二零一八年十二月三十一日估計之目標集團可識別資產及負債之賬面值乃假設與其公平值相若。
- (d) 賣方擔保人將於完成前豁免股東貸款總額約90,400,000港元，因此，目標集團於完成時將無未償還借貸。
- (e) 董事已根據香港會計準則第36號「資產減值」所載原則評估預期自收購事項產生之商譽是否有任何減值跡象。根據董事就AP Appraisals Limited編製之估值報告及恒健會計師行有限公司編製之經審核財務報表所作評估，董事認為商譽並無減值跡象。本公司將採用一致會計政策及估值方法（誠如經擴大集團未經審核備考財務資料所用者並符合相關香港會計準則），以評估經擴大集團未來商譽減值。本公司將根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製年度綜合財務報表（包括商譽減值）。

恒健會計師行有限公司經參考AP Appraisals Limited編製的估值報告後已根據香港會計準則第36號評估商譽減值，並同意董事會所作出的商譽減值評估。商譽的公平值評估乃使用貼現現金流量法釐定。評估視乎按預定貼現率貼現一系列預計現金流量（「貼現現金流量」）而定。貼現現金流量計算的主要假設包括五年期間內的貼現率、增長率、經參考現行市場租金後對合約租金的預期變動、現行銷售價格及相關直接成本。經過檢討後，恒健會計師行有限公司認為並無任何跡象表明需要任何商譽減值。

B. 經擴大集團未經審核備考資產負債表之報告

以下為獨立申報會計師恒健會計師行有限公司（香港執業會計師）就附錄五所載之經擴大集團之未經審核備考資產負債表發出之會計師報告全文，僅為載入本通函而編製。

恒健會計師行有限公司
HLM CPA LIMITED
Certified Public Accountants

Rooms 1501-8, 15th Floor, Tai Yau Building,
181 Johnston Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔莊士敦道181號大有大廈15樓1501-8室
Tel 電話: (852) 3103 6980
Fax 傳真: (852) 3104 0170
E-mail 電郵: info@hlm.com.hk

敬啟者：

獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料的保證報告

吾等已完成保證委聘，以就中國城市基礎設施集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）之未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）之編製作出報告。有關資料由 貴公司董事編製，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括載於 貴公司刊發日期為二零一九年六月二十一日之通函（「通函」）附錄五的二零一八年十二月三十一日的未經審核備考綜合資產負債表及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於通函附錄五。

未經審核備考財務資料由董事編纂，乃為說明建議收購Precious Palace Enterprises Limited全部股本（「建議收購」）對 貴集團於二零一八年十二月三十一日的財務狀況之影響，猶如建議收購已於二零一八年十二月三十一日發生。作為此過程之一部分， 貴集團之財務狀況之相關資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表，就此並無刊發核數師報告或審閱報告。

董事於未經審核備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段之規定，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「編製供載入投資通函內之備考財務資料」（「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

吾等已遵從香港會計師公會頒佈的「專業會計師職業道德守則」的獨立性及其他道德規定，有關規定乃以正直、客觀、專業能力及盡職、保密及專業操守等基本原則為基礎確立。

本行應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「進行財務報表審計及審閱及其他核證及相關服務委聘工作之公司之質量控制」，據此維持全面的質量控制系統，包括記錄有關遵守職業道德規定、專業準則及適用法律及法規情況的政策及程序。

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，對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，除於刊發報告當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，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保證委聘準則第3420號「就招股章程所載備考財務資料之編製作報告之保證委聘」進行保證委聘。該準則要求申報會計師規劃並實行程序以就董事是否已根據上市規則第4.29段之規定並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理保證。

就本次委聘而言，吾等概不負責更新於編製未經審核備考財務資料時所用之任何過往財務資料或就該等資料重新發出任何報告或意見，吾等於本次委聘過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

通函所載之未經審核備考財務資料僅旨在說明重要事項或交易對 貴集團未經調整財務資料之影響，猶如於為作說明用途而選定的較早日期該事項已發生或該交易已進行。故此，吾等概不就事項或交易於二零一八年十二月三十一日之實際結果會否與所呈列者相同提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理保證委聘涉及履程序評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用之適用準則有否提供合理基準，以顯示直接歸屬於事項或交易之重大影響，以及就下列各項提供充份而適當之憑證：

- 相關備考調整是否根據該等準則妥當作出；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與未經審核備考財務資料之編製有關之事項或交易，以及其他相關委聘狀況。

此委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得之憑證充分及適當，可為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

此 致

香港灣仔
港灣道18號
中環廣場
62樓6208室
中國城市基礎設施集團有限公司
董事會 台照

恒健會計師行有限公司
執業會計師
陳立志
執業證書編號：P04084
香港
謹啟

二零一九年六月二十一日

AP Appraisal Limited
香港上環
德輔道中322號
西區電訊大廈22層2202室
電話：852 2218 5180
www.apa.com.hk

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國廣東省深圳市龍崗區的物業之物業估值

吾等AP Appraisal Limited謹此提述中國城市基礎設施集團有限公司（「指示方」）所作指示，對位於中國廣東省深圳市龍崗區的上述物業（「該物業」）進行估值。該物業詳情載於隨附之估值證書內。吾等確認，吾等曾進行調查、作出查詢並已取得吾等認為就向閣下提供有關該物業於二零一九年三月三十一日（「估值日期」）之市值之意見而言屬必要之進一步資料，以供指示方發出公告及通函。

吾等之估值乃根據國際估值準則委員會發佈之國際估值準則、英國皇家特許測量師學會頒佈之英國皇家特許測量師學會估值－專業準則及香港聯交所上市規則第5章及第12項應用指引而編製。

吾等之估值為吾等對國際估值準則所界定之物業市值之意見。所謂市值指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方按公平原則並在知情、審慎及非強迫之情況下於估值日期進行交易之估計資產交易金額」。

根據國際估值準則，市場法透過將資產與可獲取價格資料之相同或可資比較（類似）資產比較以提供價值指標。倘可獲得可靠、可核實及相關市場資料，則市場法為首選之估值法。因此，吾等已採用市場法進行估值，因吾等認為可獲得可靠、可核實及相關市場資料。

除另有指明者外，所有物業權益均按市場法—可比較交易法進行估值，亦稱之為指引交易法，利用與標的資產相同或類似之涉及資產的交易之資料，以計得價值指標。可比較交易法以實際交易所變現的價格及／或對可資比較物業的出價為基準。面積、特性及地點相若的可資比較物業會互相比較進行分析，並審慎衡量每項物業各自的優點與缺點，以達致價值的公平比較。進行物業比較時，實際狀況、地點及經濟特點均為重要的分析標準。

於對中國物業權益進行估值過程中，吾等獲提供有關物業權益之業權文件之摘要。然而，吾等相當依賴 貴公司中國法律顧問廣東瀛尊律師事務所提供有關 貴公司位於中國之物業權益之法定業權的資料及物業現時用途符合土地使用證所載的准許用途的意見。是次估值並不對物業權益的法定業權承擔任何責任。然而，吾等並無查閱文件正本以核實有關所有權，亦未查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。

吾等之估值乃假設業主將物業在公開市場上出售，且並無獲得或承擔可影響物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排之任何利益或負擔。

吾等在相當程度上依賴由指示方提供的資料，尤其是但不限於規劃批文、發展計劃及時間表、所產生及未償付的開發費用、法定通告、地役權、租期、樓面面積、建築面積、地盤面積、建築成本、預期建築竣工日期等。吾等並無進行實地測量。估值證書所載的尺寸、量度及面積僅為約數。吾等已採取一切合理審慎措施，包括核查提供予吾等的資料及作出相關查詢。吾等並無理由懷疑指示方提供予吾等的資料的真實性及準確性，而該等資料的真實性及準確性對吾等的估值至關重要。吾等亦已獲指示方告知提供予吾等的資料並無遺漏任何重大事實。吾等並無委託實地考察，亦無獲提供實地考察。

吾等已於二零一九年三月由本公司董事洪波先生進行實地考察，洪波先生於大中華地區物業估值方面擁有逾10年經驗。吾等已假設物業並無侵佔或被侵佔，且指示方應通過獲取當前的測量報告及／或註冊測量師的建議以確認該狀況。倘自測量報告獲悉任何侵佔，則於首次諮詢吾等以重新評估對估值的任何影響前，不得依賴此估值。

吾等不會委託實地調查以確定土地狀況及服務的適用性，亦不會進行環境或地質測量。吾等假設該等方面令人信納，且該地盤並無地下礦藏或工程、沼氣或其他有毒物質。倘物業可能具有重建之潛力，吾等按照該場地具有無須額外及昂貴的地基或排水系統而適合重建之預期形式之承載能力之基準進行估值（除另有說明者外）。

吾等已假設該地盤並無高水平污染物。吾等之目測並非對地盤實際狀況之結論性指標。吾等對該等物業之實際環境狀況並無發表任何聲明。倘於未來某個時間進行測試以評估該地盤之污染水平（如有），且結果為肯定，則於首次諮詢吾等以重新評估對估值的任何影響前，不得依賴此估值。

除另有說明者外，否則吾等假設裝修不含石棉及有害物質，或倘存在該等物質，而不會對人體健康構成重大風險，亦無須立刻清除。吾等假設該地盤不存在底土石棉，及並無於估值中對該地盤整治工程作出撥備。吾等之目測檢查並非對物業內石棉／有害物質之實際狀況／存在之結論性指標。吾等對該等物業之實際環境狀況並無發表任何聲明。倘於未來某個時間進行測試以評估該地盤之石棉／有害物質之存在水平（如有），且結果為肯定，則於首次諮詢吾等以重新評估對估值的任何影響前，不得依賴此估值。

物業的市場價值為按估值日期物業的現有狀況計值。在計算物業的市場價值時，未考慮拆遷補償協議及終止拆遷補償協議。

吾等之估值並無考慮該等物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔之任何開支、地稅或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概無涉及任何可影響價值之繁重負擔、限制及支銷。

貨幣金額以人民幣列值。隨函附上吾等之估值證書。

吾等特此證明，吾等於指示方或所報告價值中概無當前或潛在利益。

此 致

香港
灣仔
港灣道18號
中環廣場62樓6208室
中國城市基礎設施集團有限公司 台照

代表
AP Appraisal Limited
董事－估值及諮詢服務
洪波
MRICS ASA
謹啟

附件

二零一九年四月八日

附註：洪波為英國皇家特許測量師學會之註冊測量師。彼於大中華地區擁有超過10年之估值經驗。

估值概要

序號	物業	於二零一九年 三月三十一日 之市值 人民幣
1.	中國廣東省深圳市龍崗區龍崗鎮深惠路957號華江大樓全棟	133,000,000
2.	中國廣東省深圳市龍崗區龍崗鎮愛聯村龍騰工業城之 三塊土地及四座樓宇	195,000,000
3.	中國廣東省深圳市龍崗區龍崗鎮深惠路957號美洲大廈全棟	<u>374,000,000</u>
	總計：	<u><u>702,000,000</u></u>

估值證書

序號	物業	描述及期限	佔用詳情	於二零一九年
				三月三十一日 之市值
1.	中國廣東省 深圳市龍崗 區龍崗鎮深 惠路957號華 江大樓全棟	於二零零二年七月竣工之十層 高物業，包括總建築面積（「 建 築面積 」）為1,542.21平方米的 一至三層用作商業用途，及 總建築面積（「 建築面積 」）為 2,244.25平方米的四至十層用 作住宅用途。	該物業租期為五 年，自二零一八 年五月一日起並 於二零二三年四 月三十日到期， 用作商業／住宅 用途。	人民幣133,000,000元 （人民幣一億三千三百 萬元整）（由鳳珍實業 發展（深圳）有限公司 擁有100%權益；人民幣 133,000,000元）
		該建築物建於一幅佔地面積約 1,120平方米的商業／住宅用 地。該地盤的土地使用權已授 予鳳珍實業發展（深圳）有限 公司用作商業／住宅用途，為 期70年，將於二零六二年十二 月二十九日到期。		

附註：

1. 根據33份房地產權證，該物業之註冊擁有人為鳳珍實業發展（深圳）有限公司（「鳳珍實業」）。該地塊之總佔地面積約1,120平方米，其土地使用權已授予鳳珍實業，為期70年，將於二零六二年十二月二十九日到期。該物業持作投資用途。證書詳情如下：

序號	單元	證書編號	建築面積 平方米	註冊日期
1.	101	深房地字第6000085061號	510.01	二零零三年二月二十四日
2.	201	深房地字第6000085058號	512.12	二零零三年二月二十四日
3.	301	深房地字第6000085056號	520.08	二零零三年二月二十四日
4.	401	深房地字第6000085054號	88.67	二零零三年二月二十五日
5.	402	深房地字第6000085052號	88.67	二零零三年二月二十四日
6.	403	深房地字第6000085048號	66.29	二零零三年二月二十四日
7.	405	深房地字第6000085046號	66.29	二零零三年二月二十四日
8.	406	深房地字第6000085044號	73.1	二零零三年二月二十四日
9.	407	深房地字第6000085073號	65.83	二零零三年二月二十七日
10.	501	深房地字第6000085023號	88.67	二零零三年二月二十六日

序號	單元	證書編號	建築面積 平方米	註冊日期
11.	502	深房地字第6000085018號	88.67	二零零三年二月二十四日
12.	503	深房地字第6000085017號	66.29	二零零三年二月二十四日
13.	505	深房地字第6000085016號	66.29	二零零三年二月二十四日
14.	506	深房地字第6000085864號	73.1	二零零三年三月十日
15.	507	深房地字第6000085862號	65.83	二零零三年三月十日
16.	601	深房地字第6000085863號	88.67	二零零三年三月十日
17.	602	深房地字第6000085861號	88.67	二零零三年三月十日
18.	603	深房地字第6000085860號	66.29	二零零三年三月十日
19.	605	深房地字第6000085795號	66.29	二零零三年三月十日
20.	606	深房地字第6000085796號	73.1	二零零三年三月十日
21.	607	深房地字第6000085859號	65.83	二零零三年三月十日
22.	701	深房地字第6000085857號	88.67	二零零三年三月十日
23.	702	深房地字第6000085858號	88.67	二零零三年三月十日
24.	703	深房地字第6000085856號	66.29	二零零三年三月十日
25.	705	深房地字第6000085855號	66.29	二零零三年三月十日
26.	706	深房地字第6000085854號	73.1	二零零三年三月十日
27.	707	深房地字第6000085853號	65.83	二零零三年三月十日
28.	801	深房地字第6000085850號	88.67	二零零三年三月十日
29.	802	深房地字第6000085852號	88.67	二零零三年三月十日
30.	803	深房地字第6000085797號	66.29	二零零三年三月十日
31.	805	深房地字第6000085849號	66.29	二零零三年三月十日
32.	806	深房地字第6000085851號	73.1	二零零三年三月十日
33.	807	深房地字第6000085060號	65.83	二零零三年二月二十四日

總計： 3,786.46

- 根據日期為二零一六年一月二十六日之營業執照第440307503310056號，鳳珍實業為於一九九二年十二月七日成立之有限公司。
- 吾等對該物業進行估值時已參考多項特點與該物業相似的類似發展項目的銷售交易。就住宅建築而言，該等可資比較物業的價格約為人民幣33,000元/平方米至54,700元/平方米。於達致關鍵假設時，吾等已對該等可資比較物業的單位價格作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、大小、可達性、建築管理、樓齡及建築質素。吾等的估值中已就該物業的平均價格估計為人民幣33,000元/平方米。
- 該物業所處地區擁有穩定合理的供求信息、入住率、物業收益率趨勢、銷售價格及租金率。
- 目前租賃信息詳情如下：

期限	面積 (平方米)	月租 (人民幣)
二零一八年五月一日至二零一九年四月三十日	3,786.46	372,553
二零一九年五月一日至二零二零年四月三十日	3,786.46	404,625
二零二零年五月一日至二零二一年四月三十日	3,786.46	439,903
二零二一年五月一日至二零二二年四月三十日	432.00	51,840
二零二二年五月一日至二零二三年四月三十日	432.00	51,840

估值證書

於二零一九年
三月三十一日
之市價

序號	物業	描述及期限	佔用詳情	於二零一九年 三月三十一日 之市價
2.	中國廣東省 深圳市龍崗 區龍崗鎮愛 聯村龍騰工 業城之三塊 土地及四座 樓宇	於一九九九年十月竣工，該物業為一棟總建築面積（「 建築面積 」）20,840.62平方米的工業樓宇，建於一幅佔地面積約11,880.8平方米的工業用地。 該地盤的土地使用權已授予鳳珍實業發展（深圳）有限公司用作工業用途，為期50年，將於二零四一年五月九日到期。	該物業租期為一年，自二零一九年二月一日起並於二零二零年一月三十一日到期，用作工業用途。	人民幣195,000,000元（人民幣一億九千五百萬元整）（由鳳珍實業發展（深圳）有限公司擁有100%權益；人民幣195,000,000元）

附註：

- 根據日期為二零零二年八月十九日之三份房地產權證第10142517號、第10142515號及第10087353號（深房地字第6000071261、6000071263及6000071355號），該物業之註冊擁有人為鳳珍實業。該房地產之總佔地面積為11,880.8平方米，其土地使用權已授予鳳珍實業，附帶三個年期，將於二零四一年五月九日到期。總建築面積約為20,840.62平方米之房地產之樓宇所有權由鳳珍實業合法擁有，用作工業倉庫。該物業持作投資用途。
- 根據日期為二零一六年一月二十六日之營業執照第440307503310056號，鳳珍實業為於一九九二年十二月七日成立之有限公司。
- 根據多份深圳市不動產證明，第2號物業須受一份以徐凱為受益人的按揭所規限，代價為人民幣200,000,000元。於評估日期，該未償還貸款金額為人民幣200,000,000元。
- 吾等對該物業進行估值時已參考多項特點與該物業相似的類似發展項目的銷售交易。就工業建築而言，該等可資比較物業的價格約為人民幣6,500元/平方米至14,000元/平方米。於達致關鍵假設時，吾等已對該等可資比較物業的單位價格作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、大小、可達性、建築管理、樓齡及建築質素。吾等的估值中已就該物業的平均價格估計為人民幣9,350元/平方米。
- 該物業所處地區擁有穩定合理的供求信息、入住率、物業收益率趨勢、銷售價格及租金率。
- 目前租賃信息詳情如下：

期限	面積 (平方米)	月租 (人民幣)
二零一九年二月一日至二零二零年一月三十一日	20,840	250,080

估值證書

序號	物業	描述及期限	佔用詳情	於二零一九年 三月三十一日 之市值
3.	中國廣東省 深圳市龍崗 區龍崗鎮深 惠路957號美 洲大廈全棟	於一九九八年五月竣工，該物業為一棟總建築面積（「 建築面積 」）12,248.64平方米的寫字樓，建於一幅佔地面積約1,970.2平方米的商業用地。 該地盤的土地使用權已授予鳳珍實業發展（深圳）有限公司用作商業用途，為期40年，將於二零三六年十二月十日到期。	該物業租期為六年，自二零一九年一月一日起並於二零二四年六月三十日到期，用作商業用途。	人民幣374,000,000元（人民幣三億七千四百萬元整）（由鳳珍實業發展（深圳）有限公司擁有100%權益；人民幣374,000,000元）

附註：

- 根據日期為二零一零年十二月七日之房地產權證第1948383號（深房地字第6000453930號），該地塊之總佔地面積約為1,970.2平方米，其土地使用權已授予鳳珍實業，為期40年，將於二零三六年十二月十日到期。該物業持作投資用途。
- 根據房地產權證，該物業之註冊擁有人為鳳珍實業。
- 根據日期為二零一六年一月二十六日之營業執照第440307503310056號，鳳珍實業為於一九九二年十二月七日成立之有限公司。
- 吾等對該物業進行估值時已參考多項特點與該物業相似的類似發展項目的銷售交易。就商業建築而言，該等可資比較物業的價格約為人民幣30,500元／平方米至43,000元／平方米。吾等估計的單位價格與上述價格一致。於達致關鍵假設時，吾等已對該等可資比較物業的單位價格作出適當調整，以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、大小、可達性、建築管理、樓齡及建築質素。吾等的估值中已就該物業的平均價格估計為人民幣30,500元／平方米。
- 該物業所處地區擁有穩定合理的供求信息、入住率、物業收益率趨勢、銷售價格及租金率。
- 目前租賃信息詳情如下：

期限	面積 (平方米)	月租 (人民幣)
二零一九年一月一日至二零一九年六月三十日	9,784.64	135,615.11
二零一九年七月一日至二零二零年六月三十日	9,784.64	240,799.99
二零二零年七月一日至二零二一年六月三十日	9,784.64	290,799.50
二零二一年七月一日至二零二二年六月三十日	9,784.64	340,799.01
二零二二年七月一日至二零二三年六月三十日	9,784.64	390,798.52
二零二三年七月一日至二零二四年六月三十日	9,784.64	440,798.03

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料。董事願就本通函的資料共同及個別承擔全部責任。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大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且無遺漏任何其他事宜，致令本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 股本

於最後實際可行日期，本公司的法定及已發行股本如下：

法定	港元
5,000,000,000 股股份	500,000,000
<i>已發行及將予發行、繳足股款或列賬為繳足股款</i>	
3,082,278,542 股於最後實際可行日期為已發行股份	308,227,854.20
46,000,000 股於二零一六年六月二十八日悉數轉換 本金額為23,000,000港元的可換股 票據後將予配發及發行的轉換股份	4,600,000,000
863,000,000 股於悉數轉換可換股債券後將予配發及 發行的轉換股份	86,300,000.00
<u>3,991,278,542 股股份</u>	<u>399,127,854.20</u>

於最後實際可行日期，除29,845,948份尚未行使購股權（賦予持有人權利認購29,845,948股股份）以及本金額為23,000,000港元的可換股票據（賦予持有人權利轉換為46,000,000股股份）外，本公司並無其他可轉換或兌換為股份的證券。

3. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無任何董事或主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中，擁有或被視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)（如需要）根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所指登記冊內之權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(i) 於股份之好倉

持股量之董事姓名	身份	附註	相關股份數目	持股概約百分比
李朝波先生	實益擁有人	(1)	678,992,000	22.02%
季加銘先生	實益擁有人	(2)	100,000,000	3.24%

(ii) 於相關股份之好倉

持股量之董事姓名	身份	附註	相關股份數目	持股概約百分比
王堅先生	實益擁有人	(3)	700,000	0.02%
		(4)	700,000	0.02%
			1,400,000	0.04%

附註：

- (1) 李朝波先生是瓏匯投資控股有限公司及亞洲聯合有限公司的唯一實益擁有人，而瓏匯投資控股有限公司及亞洲聯合有限公司分別持有本公司668,912,000股及10,080,000股股份。李朝波先生自二零一六年三月三十一日起獲委任為本公司主席兼執行董事。

- (2) 季加銘先生持有雙欣發展有限公司之50%權益並為雙欣發展有限公司之董事，而後者擁有本公司100,000,000股股份。
- (3) 該等購股權於二零一三年五月二十九日授出，行使價為每股本公司股份0.64港元，行使期自二零一三年五月二十九日起至二零二三年五月二十八日止。
- (4) 該等購股權於二零一五年一月二十二日授出，行使價為每股本公司股份0.668港元，行使期自二零一五年一月二十二日起至二零二五年一月二十一日。

(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份中之權益

就董事所深知，於最後實際可行日期，以下人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有任何類別股本（附帶權利可在任何情況下於本集團任何成員公司的股東大會上投票）面值10%或以上：

(i) 於股份之好倉

持股量之主要股東名稱	附註	身份／權益性質	普通股數目	持股概約百分比
瓏匯投資控股有限公司 （「LIHL」）	(1)	實益擁有人及 受控制法團權益	668,912,000	21.70%
Good Outlook Investments Limited	(2)	實益擁有人及 受控制法團權益	215,683,681	7.00%
中國金融國際投資 有限公司（「CFIIL」）	(3)	實益擁有人	558,735,429	18.13%
中國金融國際投資管理 有限公司	(4)	投資經理	196,735,429	6.38%
匯駿資產管理有限公司	(4)	投資經理	196,735,429	6.38%
港豐發展有限公司	(5)	實益擁有人	200,000,000	6.49%
三建投資有限公司	(5)	實益擁有人	160,000,000	5.19%

(ii) 於二零一八年十二月三十一日於相關股份之好倉

持股量之 主要股東名稱	附註	身份／權益性質	普通股數目	持股概約 百分比
CFIIL	(6)	實益擁有人	46,000,000	1.49%

附註：

- (1) 該等股份由LIHL持有。李朝波先生（「李先生」）為LIHL的唯一實益擁有人。因此，李先生為實益持有之上述股份之權益。
- (2) 該公司為於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司。
- (3) 該等股份由CFIIL（股份代號：721）持有。因此，CFIIL為實益持有之上述股份之權益。
- (4) 該等股份由CFIIL持有。中國金融國際投資管理有限公司（「CFIIM」）由匯駿資產管理有限公司（「匯駿」）及CFIIL分別持有51%及29%。因此，根據證券及期貨條例，CFIIM及匯駿被視為於本公司擁有與CFIIL相同之權益而作為CFIIL之投資經理。
- (5) 該公司為於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司。
- (6) 於二零一六年六月二十八日，本公司向CFIIL發行本金額為73,000,000港元的可換股票據（附帶可認購股份之權利），換股價為每股0.50港元。於二零一七年六月三十日，CFIIL將本金額為50,000,000港元之部分可換股票據按換股價0.50港元兌換為100,000,000股股份。如餘下可換股票據按換股價0.50港元悉數兌換，46,000,000股股份將發行予CFIIL。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他人士（董事及本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有任何類別股本（附帶權利可在任何情況下於本集團任何成員公司的股東大會上投票）面值10%或以上。

4. 重大訴訟

據董事所深知，於最後實際可行日期，經擴大集團之任何成員公司並無涉及或面臨或面對任何針對經擴大集團任何成員公司提起的重大訴訟、仲裁或申索。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與經擴大集團任何成員公司建議訂有或以其他方式訂有任何服務合約或管理協議（於一年內到期或僱主可於一年內終止而無須作出賠償（法定賠償除外）之合約除外）。

6. 重大合約

以下合約由經擴大集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立且屬或可能為重大合約（並非於日常業務過程中訂立）：

- (i) 本公司（作為發行人）與金發集團國際控股有限公司（「**GWIHL**」）、三建投資有限公司及港豐發展有限公司（各自作為認購方）就認購方按認購價每股股份0.5港元認購合共460,000,000股新股份而分別訂立三份認購協議，全部日期均為二零一七年四月二十七日；
- (ii) 本公司與**GWIHL**就**GWIHL**終止認購100,000,000股股份而訂立日期為二零一七年五月二十四日之終止契據；
- (iii) 本公司（作為發行人）與雙欣發展有限公司（作為認購方）就認購方按認購價每股股份0.5港元認購100,000,000股股份而訂立日期為二零一七年五月二十六日之認購協議；

- (iv) 本公司之全資附屬公司中國水務地產投資有限公司（作為賣方）與Genview International Limited（作為買方）就按代價65,000,000港元買賣Create Capital Development Limited全部已發行股本及Create Capital Development Limited之股東貸款而訂立日期為二零一七年十一月二十三日之買賣協議；
- (v) 本公司之全資附屬公司中國水務房地產有限公司（作為賣方）、交通投資發展集團有限公司（作為買方）與杭州普天房地產開發有限公司之其他兩名股東（作為賣方）就（其中包括）本集團以現金代價人民幣43,200,000元出售杭州普天房地產開發有限公司之60%股權而訂立日期為二零一八年九月十一日的買賣協議；及
- (vi) 買賣協議。

7. 於資產或合約之權益

於最後實際可行日期，概無與經擴大集團業務有關而經擴大集團或其任何附屬公司為訂約方且任何董事直接或間接擁有重大權益的合約或安排於最後實際可行日期仍然存續。

概無董事於經擴大集團或其任何附屬公司在二零一八年十二月三十一日（即編製本集團最近期已刊發的經審核財務報表的日期）直至及包括最後實際可行日期之期間內所購買或出售或租用或擬購買或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，就董事經作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董事及彼等各自之聯繫人被視為於與經擴大集團業務（不論直接或間接）競爭或可能競爭之業務中擁有任何權益。

9. 專家

以下為提供意見或建議以供載入本通函的專家資格：

名稱	資格
恒健會計師行有限公司	執業會計師
AP Appraisal Limited	獨立估值師

於最後實際可行日期，上述專家並無於自二零一八年十二月三十一日（即編製本集團最近期已刊發的經審核綜合財務報表的日期）以來所購買或出售或租用或擬購買或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，上述專家均並無於經擴大集團任何成員公司的任何股份或可認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司證券的任何權利或認股權（無論是否法定執行）中擁有實益或非實益權益。

上述專家各自已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函之形式及涵義載入其函件及／或報告及／或提述其名稱，且未有撤回其同意書。

10. 其他資料

- (a) 本公司之註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，本公司之香港主要營業地點為香港灣仔港灣道18號中環廣場62樓6208室。
- (b) 本公司之股份過戶登記處香港分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。
- (c) 本公司之公司秘書及遵規主任為陳愷賢先生，彼為香港會計師公會會員。
- (d) 如中英文版本有任何歧義，本通函概以英文為準。

11. 備查文件

以下文件的副本將自本通函日期起至股東特別大會日期（包括該日）於正常營業時間內（星期六、星期日及公眾假期除外）在本公司之香港主要營業地點（地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場62樓6208室）可供查閱：

- (a) 本公司之公司章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (c) 本附錄「專家」一段所述同意書；
- (d) 本公司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之年報；
- (e) 本通函附錄二及三所載目標集團及項目集團之會計師報告；
- (f) 本通函附錄五所載經擴大集團之未經審核備考財務資料報告；
- (g) 本通函附錄六所載獨立估值師就該等物業發出之估值報告；及
- (h) 本通函。

股東特別大會通告



中國城市基礎設施集團有限公司

China City Infrastructure Group Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2349)

茲通告中國城市基礎設施集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年七月九日(星期二)上午十一時正於香港灣仔港灣道18號中環廣場62樓6208室舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂)本公司以下決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 追認、確認及批准本公司全資附屬公司綠色城市開發有限公司(作為買方)(「買方」)、Sky Climber Development Limited(作為賣方)(「賣方」、本公司(作為買方擔保人)及楊智雄(作為賣方擔保人)(「賣方擔保人」)就(其中包括)買賣Precious Palace Enterprises Limited(「目標公司」)已發行股本中之50,000股股份(指目標公司全部已發行股本)所訂立日期為二零一九年一月三日之有條件買賣協議(「買賣協議」)及其項下擬進行之交易，並授權本公司任何董事(「董事」)為執行買賣協議及其項下擬進行之交易(包括但不限於發行可換股債券(定義見下文)及承兌票據(定義見下文))以及使之生效而作出一切彼等認為必須、適宜或合宜之一切該等行動及事宜及簽署一切該等文件；

股東特別大會通告

- (b) 批准、確認及追認本公司根據買賣協議及其項下擬進行之全部交易之條款及條件為清償買賣協議項下部分代價向賣方（或按賣方指示）發行本金額為431,500,000港元之可換股債券（「**可換股債券**」）；並批准、確認及追認按初步換股價每股轉換股份0.50港元向可換股債券相關持有人配發及發行於可換股債券附帶之換股權獲行使時可能須予發行之本公司股本中每股面值0.10港元之新普通股（「**轉換股份**」）；
- (c) 批准、確認及追認本公司根據買賣協議及其項下擬進行之全部交易之條款及條件為清償買賣協議項下部分代價向賣方（或按賣方指示）發行本金額為363,500,000港元之承兌票據（「**承兌票據**」）；
- (d) 待聯交所批准將予配發及發行之轉換股份上市及買賣後授予董事特別授權（「**特別授權**」）配發及發行根據買賣協議行使可換股債券所附之換股權後將予配發及發行之轉換股份。特別授權乃附加於任何現有授權或於本決議案獲通過前可能不時授予董事之該等其他一般或特別授權上，而不會損害或撤回上述授權；及

股東特別大會通告

- (e) 授權任何董事代表本公司簽署其認為買賣協議及其項下擬進行之交易附屬或附帶或其全權酌情認為對落實買賣協議中擬進行之全部交易屬必須、適宜或合宜之所有其他文件、文據及協議（不論是否加蓋公章），並作出所有相關行為或事宜，以及同意董事認為符合本公司及其股東整體利益之修改、修訂或豁免。」

承董事會命
中國城市基礎設施集團有限公司
主席兼行政總裁
李朝波

香港，二零一九年六月二十一日

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

灣仔

港灣道18號

中環廣場

62樓6208室

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席上述通告召開之大會及於會上投票之任何股東有權委任一名或多名委任代表出席並在需表決時代其投票。委任代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同正式簽署之授權書或其他授權文件（如有）或該授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會舉行時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席上述大會或其任何續會，並於會上投票，而於此情況下，代表委任表格將被視為作廢。