

此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部銀城國際控股有限公司股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會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的任何損失承擔任何責任。



銀城國際控股有限公司

YINCHENG INTERNATIONAL HOLDING CO., LTD.

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1902)

主要交易

(1) 訂立框架協議以收購杭州青城 全部股權及債務

及

(2) 有關開發無錫雪浪所持有項目土地的合作協議

除文義另有所指外，本通函所用所有詞彙具有本通函「釋義」一節所載涵義。

載有目標公司收購事項及交易詳情的董事會函件載於本通函第10至43頁。

目標公司收購事項及交易已根據上市規則第14.44條經一批合共持有本公司已發行股本超過50%的有密切聯繫的股東書面批准(代替召開本公司股東大會)。本通函寄發予股東僅供參考。

二零二一年二月二十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	10
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 杭州青城的財務資料	II-1
附錄三 — 無錫雪浪的財務資料	III-1
附錄四 — 杭州青城的管理層討論及分析.....	IV-1
附錄五 — 無錫雪浪的管理層討論及分析.....	V-1
附錄六 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料	VI-1
附錄七 — 有關杭州青城所持有物業權益的物業估值報告.....	VII-1
附錄八 — 有關無錫雪浪所持有物業權益的物業估值報告.....	VIII-1
附錄九 — 一般資料	IX-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「收購框架協議(一)」	指	買方、頤和地產、目標公司、擔保人及杭州鴻鈺源(有限合夥)訂立日期為二零二零年九月十五日的股權轉讓框架協議書(一)，內容有關收購目標股權A以及目標債務A
「收購框架協議(二)」	指	買方、華虹方及目標公司訂立日期為二零二零年九月十五日的股權轉讓框架協議書(二)，內容有關收購目標股權B及目標債務B
「收購框架協議」	指	收購框架協議(一)及收購框架協議(二)
「調整(一)」	指	本通函「董事會函件—(1)訂立框架協議以收購杭州青城全部股權及債務—收購框架協議—收購框架協議(一)的主要條款—代價(一)調整」一節所載代價(一)的調整
「調整(二)」	指	本通函「董事會函件—(1)訂立框架協議以收購杭州青城全部股權及債務—收購框架協議—收購框架協議(二)的主要條款—代價(二)調整」一節所載代價(二)的調整
「資產管理方」	指	浙商資產管理、浙越資產管理及浙江金珏
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	銀城國際控股有限公司，為一家根據開曼群島法例註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1902)

釋 義

「完成日期」	指	完成登記目標股權A及目標股權B至買方名下當日(以較後者為準)
「代價(一)」	指	買方就收購目標股權A及目標債務A而應付代價人民幣1,090,637,588.09元，包括(i)股權轉讓價A；(ii)目標公司欠負頤和地產的債項人民幣127,173,826.52元；及(iii)向頤和地產集團相關公司(目標公司作為聯合債務人)提供借款人民幣481,494,001.57元及50,000,000美元，惟受調整(一)規限
「代價(二)」	指	買方就收購目標股權B及目標債務B而應付代價人民幣106,360,903.78元，包括(i)股權轉讓價B；(ii)目標公司欠負華虹方及其聯繫人的債項人民幣41,360,903.78元，惟受調整(二)規限
「合作協議」	指	無錫華宇、無錫銀澤濤與無錫銀澤渲所訂立日期為二零二零年十二月二十三日的合作協議
「債務轉讓價A」	指	收購目標債務A的債務轉讓價人民幣127,173,826.52元，惟受調整(一)規限
「債務轉讓價B」	指	收購目標債務B的債務轉讓價人民幣41,360,903.78元
「視作出售事項」	指	無錫華宇向無錫銀澤渲註冊資本注資人民幣150,000,000元，待此舉完成後無錫銀澤渲將分別由無錫銀澤濤及無錫華宇持有50%及50%
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	緊接目標公司收購事項及交易完成後的本集團
「產權交易合同」	指	無錫華宇與無錫山水就項目公司收購事項所訂立日期為二零二零年十一月十日的產權交易合同

釋 義

「股權轉讓價A」	指	收購目標股權A的股權轉讓價人民幣131,969,760元，惟受調整(一)規限
「股權轉讓價B」	指	收購目標股權B的股權轉讓價人民幣65,000,000元，惟受調整(二)規限
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	何建梁先生及何建信先生，分別為目標公司及頤和地產的法律代表
「杭州鴻鈺源(有限合夥)」	指	杭州鴻鈺源企業管理合夥企業(有限合夥)，為與銀澤鴻、浙商資產管理、浙越資產管理及浙江金珏於中國成立的有限合夥公司，而前述合夥公司於最後實際可行日期注資分別為人民幣150,000,000元、人民幣975,000,000元、人民幣175,000,000元及人民幣10,000元
「華虹方」	指	浙江華虹、趙先生及周先生
「華虹項目」	指	於收購框架協議日期華虹方正在開發的目標項目一、二及三期
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方
「昆侖債務」	指	於收購框架協議日期目標公司欠負昆侖信託人民幣358,774,862.94元的債項
「昆侖信託」	指	昆侖信託有限責任公司，(i)頤和地產相關公司；及(ii)目標公司的債權人及獨立第三方
「最後實際可行日期」	指	二零二一年二月二十二日，即本通函付印前為確定本通函所載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

釋 義

「趙先生」	指	趙崇清先生，於收購框架協議日期持有目標公司8.712%股權的持有人
「周先生」	指	周慶興先生，於收購框架協議日期持有目標公司1.98%股權的持有人
「訂約方」	指	合作協議的訂約方
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣
「項目公司」或「無錫雪浪」	指	無錫雪浪長廣置業有限公司，根據中國法律成立的有限公司
「項目公司會計師報告」	指	執業會計師及本公司申報會計師安永會計師事務所出具日期為二零二一年二月二十六日有關項目公司的會計師報告，其全文載於本通函附錄三
「項目公司收購事項」	指	無錫華宇(i)自無錫山水收購項目公司的全部股權；及(ii)收購項目公司根據產權交易合同結欠無錫山水的債務人民幣700,000,000元
「項目公司收購事項代價」	指	有關項目公司收購事項的代價人民幣752,087,000元
「項目公司報告期間」	指	二零二零年二月十七日(項目公司成立日期)至二零二零年十二月三十一日止期間
「項目土地」	指	位於東至五湖大道、南至高遠路、西至規劃道路、北至和風路的地塊

釋 義

「物業估值報告(一)」	指	由獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司出具日期為二零二一年二月二十六日的估值報告，內容有關杭州青城所持有目標地塊於二零二零年十二月三十一日的估值
「物業估值報告(二)」	指	由獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司出具日期為二零二一年二月二十六日的估值報告，內容有關無錫雪浪所持有項目土地於二零二零年十二月三十一日的估值
「招股章程」	指	本公司刊發日期為二零一九年二月二十二日的招股章程
「買方」	指	杭州澤洲企業管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，於最後實際可行日期為本公司的間接全資附屬公司
「相關股東」	指	Silver Huang Holding Limited、Silver Vally Holding Limited、Silver Xie Holding Limited、Silver Ma Holding Limited、Silver Li Holding Limited、Silver Wang Holding Limited及Silver Shao Holding Limited，該等公司均為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為股東
「重組」	指	本集團籌備股份於聯交所上市進行的重組，其詳情載於本公司日期為二零一九年二月二十二日的招股章程「歷史、重組及集團架構—公司發展—重組」一節
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「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

「補容土地款」	指	應付相關政府機關的補容土地款及契稅合共人民幣89,797,000元
「目標公司」或「杭州青城」	指	杭州青城房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司
「目標公司會計師報告」	指	執業會計師及本公司申報會計師安永會計師事務所出具日期為二零二一年二月二十六日有關目標公司的會計師報告，其全文載於本通函附錄二
「目標公司收購事項」	指	買方根據收購框架協議的條款及條件向頤和地產及華虹方收購目標股權及目標債務
「目標公司收購事項代價」	指	買方就目標公司收購事項應付總代價人民幣1,196,998,491.87元，包括代價(一)及代價(二)，惟受調整(一)及調整(二)規限
「目標公司報告期間」	指	截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度及截至二零二零年九月三十日止九個月
「目標債務」	指	目標債務A及目標債務B
「目標債務A」	指	於收購框架協議日期目標公司欠負頤和地產的人民幣127,173,826.52元債務
「目標債務B」	指	於收購框架協議日期目標公司欠負華虹方及彼等聯繫人的人民幣41,360,903.78元債務
「目標股權」	指	目標公司於收購框架協議日期的全部股權
「目標股權A」	指	頤和地產於收購框架協議日期持有目標公司股權的67%

釋 義

「目標股權B」	指	浙江華虹、趙先生及周先生於收購框架協議日期共同持有目標公司股權的33%
「目標地塊」	指	位於浙江省杭州市臨安區青山民主村的地塊，總面積約為805,871.7平方米
「目標項目」	指	位於目標地塊的物業開發項目
「投標項目」	指	(i)來自無錫山水的項目公司全部股權；及(ii)項目公司結欠無錫山水的債項人民幣700,000,000元
「承諾總額」	指	無錫銀澤濤及無錫銀澤渲將向無錫華宇及／或項目公司承擔的款項人民幣616,257,900元，以促成支付項目公司收購事項代價餘款及補容土地款
「交易」	指	合作協議項下擬進行交易，包括視作出售事項及轉讓
「交易服務費」	指	無錫華宇就項目公司收購事項支付予無錫山水的交易服務費人民幣4,708,600元
「轉讓」	指	無錫華宇向無錫銀澤渲轉讓項目公司全部股權
「受託人」	指	有關杭州鴻鈺源(有限合夥)向買方提供的貸款所附權利及利益信託的受託人
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「書面批准」	指	本公司根據上市規則第14.44條的規定，為目標公司收購事項及交易取得的股東書面批准

釋 義

「無錫華宇」	指	無錫華宇置業有限公司，根據中國法律成立的有限公司，於最後實際可行日期其最終實益擁有人為張林忠先生及張麗華女士
「無錫山水」	指	無錫山水慧谷城鎮建設發展有限公司，根據中國法律成立的有限公司，於最後實際可行日期其最終實益擁有人為無錫市人民政府
「無錫銀澤濤」	指	無錫銀澤濤企業管理有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「無錫銀澤渲」	指	無錫銀澤渲企業管理有限公司，根據中國法律註冊成立的有限公司，於合作協議日期為本公司的全資附屬公司
「頤和債權人」	指	頤和地產集團的七名債權人，均為獨立第三方
「頤和地塊」	指	於最後實際可行日期頤和地產正在開發的合共約396,364.52平方米目標地塊
「頤和項目」	指	於最後實際可行日期頤和地產正在開發的目標項目四期及五期
「頤和地產」	指	頤和地產集團有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司並由何建梁先生最終全資擁有的龍森投資(香港)有限公司全資擁有，且為收購框架協議日期目標公司67%股權的持有人
「頤和地產集團」	指	頤和地產及其相關公司

釋 義

「銀城地產」	指	銀城地產集團股份有限公司，根據中國法律成立的有限公司，於重組完成前為本集團營運附屬公司的前任控股公司
「銀城地產集團」	指	銀城地產及其不時的附屬公司
「銀澤鴻」	指	無錫銀澤鴻企業管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「浙江華虹」	指	浙江華虹控股集團有限公司，一家根據中國法律成立並由趙先生及趙志昊先生分別擁有70%及30%權益的有限公司，且為於收購框架協議日期目標公司22.308%股權的持有人
「浙江金珏」	指	浙江金珏資產管理有限公司，根據中國法律註冊成立的國有企業有限公司
「浙商資產管理」	指	浙江省浙商資產管理有限公司，一家根據中國法律註冊成立的國有企業有限公司
「浙越資產管理」	指	浙越資產管理有限公司，根據中國法律註冊成立的國有企業有限公司
「%」	指	百分比



銀城國際控股有限公司

YINCHENG INTERNATIONAL HOLDING CO., LTD.

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1902)

非執行董事：

黃清平(主席)

謝晨光

執行董事：

馬保華

朱力

王政

邵磊

獨立非執行董事：

陳世敏

陳炳鈞

林名輝

註冊辦事處：

Sertus Chambers

Governors Square, Suite #5-204

23 Lime Tree Bay Avenue

P.O. Box 2547

Grand Cayman KY1-1104

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

金鐘

夏慤道16號

遠東金融中心

45樓4502室

敬啟者：

主要交易

(1) 訂立框架協議以收購杭州青城 全部股權及債務

及

(2) 有關開發無錫雪浪所持有項目土地的合作協議

緒言

茲提述本公司日期為二零二零年九月十五日、二零二零年十月七日、二零二零年十二月十八日、二零二零年十二月二十三日、二零二零年十二月三十一日、二零二一年一月十五日及二零二一年一月十八日內容有關(其中包括)目標公司收購事項及交易的公告。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(i)目標公司收購事項及交易詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)杭州青城的財務資料；(iv)無錫雪浪的財務資料；(v)杭州青城管理層討論及分析；(vi)無錫雪浪的管理層討論及分析；(vii)經擴大集團未經審核備考財務資料；及(viii)物業估值報告(一)；(ix)物業估值報告(二)及上市規則項下規定的其他資料。

(1) 訂立框架協議以收購杭州青城全部股權及債務

於二零二零年九月十五日(交易時段後)，買方(本公司的間接全資附屬公司)與頤和地產、目標公司、擔保人及杭州鴻鈺源(有限合夥)訂立收購框架協議(一)，以收購目標股權A(相當於目標公司67%股權)及目標債務A(金額為人民幣127,173,826.52元)，代價(一)為人民幣1,090,637,588.09元(可予調整)。

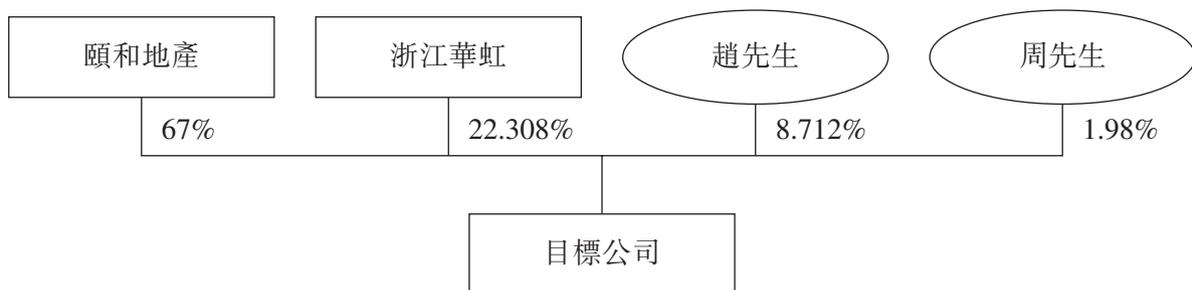
於二零二零年九月十五日(交易時段後)，買方與華虹方及目標公司訂立收購框架協議(二)，以收購目標股權B(相當於目標公司33%股權)及目標債務B(金額為人民幣41,360,903.78元)，代價(二)為人民幣106,360,903.78元(可予調整)。

目標公司的背景

目標公司為於中國的有限公司及主要從事物業開發及物業管理。目標公司於收購框架協議日期的背景資料及導致訂立收購框架協議的原委詳述如下。

目標公司的股權架構

目標公司由頤和地產、浙江華虹、趙先生及周先生擁有，而彼等均為獨立第三方。目標公司的股權架構如下：



董事會函件

目標公司應付目標公司一名債權人及股東之貸款

目標公司結欠昆侖信託的昆侖債務為人民幣358,774,862.94元及分別結欠頤和地產及華虹方債務人民幣127,173,826.52元及人民幣41,360,903.78元。

頤和地產集團應付頤和債權人及浙江華虹之貸款

頤和地產集團結欠頤和債權人的總金額約人民幣10.5億元。頤和債權人已就債務收回針對頤和地產集團啟動了法律程序及申請凍結目標股權A。法院已對目標股權A強制實行凍結措施，而有關股權的交易已受到限制。

頤和地產亦結欠浙江華虹金額人民幣42,143,800元。浙江華虹已就債務收回針對頤和地產啟動了法律程序及申請凍結頤和地產持有的目標公司27.81%股權。法院已對頤和地產持有的目標公司27.81%股權強制實行凍結措施，而有關股權的交易已受到限制。

目標公司的資產

目標公司擁有目標地塊，而頤和地產及華虹方分別於目標地塊上開發頤和項目及華虹項目。各項目所覆蓋的概約地盤面積詳情載列如下：

	頤和項目 平方米	華虹項目 平方米
未開發地盤面積	276,226.17	3,311
已開發地盤面積	120,138.35	406,196.18
總面積	<u>396,364.52</u>	<u>409,507.18</u>

頤和項目一直由頤和地產全權開發，頤和地產承擔所有開發成本並享有其產生的所有收益。華虹項目一直由華虹方全權開發，華虹方承擔所有開發成本並享有其產生的所有收益。

於收購框架協議日期，頤和地塊約21,019平方米因目標公司未能償還營運應付款項人民幣46,583,095.70元而面臨查封措施，而頤和地塊約284,956.90平方米已由目標公司抵押予昆侖信託，作為昆侖債務的抵押物。

董事會函件

目標公司的營運應付款項、應收款項及存貨

於二零二零年九月三十日，目標公司的營運應付款項、應收款項及存貨分別約為人民幣887,159,455元、人民幣21,347,971元及人民幣312,095,497元。

目標公司的財務資料

下文載列目標公司截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)
除稅前虧損淨額	61,185	161,904
除稅後虧損淨額	62,022	200,393

目標公司於二零二零年九月三十日的經審核淨負債約為人民幣553,413,000元。

重組及收購目標公司

鑒於目標地塊的發展潛力及本集團擴大其於長三角都市群的現有房地產開發業務的業務策略，本集團擬收購目標公司的目標股權，以將目標項目的未開發面積開發為住宅及商用綜合體並繼續銷售目標地塊已開發面積的未售住宅物業。然而，鑒於目標公司及其股東的財務狀況，已於籌備目標公司收購事項時進行有關目標公司及其股東的債務重組。

杭州鴻鈺源(有限合夥)最初成立的唯一目的是為便於收購昆侖債務並向買方提供財務資助以結算目標公司收購事項代價。銀澤鴻(本公司的間接全資附屬公司)及資產管理方應各自向杭州鴻鈺源(有限合夥)出資人民幣150,000,000元及人民幣1,150,010,000元。

收購框架協議予以訂立，以載明目標公司收購事項的條款及條件，特別是有關以下方面的步驟及程序：(i)償還頤和地產集團欠負頤和債權人及浙江華虹的債務，以解除對目標股權A實施的凍結措施；及(ii)於目標公司收購事項完成前，解除頤和地塊某些部分土地使用權的抵押。

董事會函件

為於目標公司收購事項完成前解除以昆侖信託為受益人抵押的面積約284,956.90平方米頤和地塊的土地使用權，買方將委託浙商資產管理與昆侖信託訂立債務轉讓協議，以按人民幣304,657,271.23元的代價收購昆侖債務。

收購框架協議

收購框架協議(一)的主要條款

收購框架協議(一)的主要條款詳述如下。

將予收購的標的資產

買方已同意收購及頤和地產已同意出售目標股權A(佔目標公司全部股權的67%)及目標債務A(即目標公司欠負頤和地產的債務人民幣127,173,826.52元)。

代價(一)

代價(一)人民幣1,090,637,588.09元(可予調整)包括以下各項：

- (a) 收購目標股權A的股權轉讓價A人民幣131,969,760元(基於頤和地產對目標公司實繳出資得出)；
- (b) 收購目標債務A的債務轉讓價A人民幣127,173,826.52元(相當於目標公司結欠頤和地產的款項)；及
- (c) 向頤和地產集團相關公司(目標公司為聯合債務人)提供人民幣481,494,001.57元及50,000,000美元(相當於人民幣350,000,000元)，以清償頤和地產集團相關公司欠負頤和債權人的債務。頤和地產集團的還款責任已獲豁免，原因為所有規定條件已獲達成。

董事會函件

交易及結清代價(一)的步驟及條件

據此擬進行交易須根據下列步驟以及次序進行。任何人士不得於未經頤和地產及買方一致書面同意情況下於完成前一個交易步驟前進行下一步驟：

- (a) 於簽訂收購框架協議(一)後20日內：
 - (i) 目標公司名義下土地使用權的所有查封措施應獲解除，並無潛在糾紛及任何可能妨礙協議項下交易的情況；
 - (ii) 浙商資產管理及昆侖信託將就收購昆侖債務訂立債務轉讓協議；
 - (iii) 目標公司應將面積約為48,751.60平方米的頤和地塊的土地使用權(現時抵押予昆侖信託(作為第一順位抵押權人))抵押予浙商資產管理(作為第二順位抵押權人)；及
 - (iv) 完成上述抵押登記程序後，買方須促使浙商資產管理須就昆侖債務清償代價人民幣304,657,271.23元。以昆侖信託為受益人的頤和地塊面積約為48,751.60平方米的土地使用權的第一順位抵押須予解除，浙商資產管理成為該土地使用權的第一順位抵押權人；

- (b) 於簽立收購框架協議(一)後30日內：
 - (i) 目標公司應將(i)面積約為4,169.53平方米；及(ii)面積約為48,751.60平方米頤和地塊的土地使用權抵押予受託人，分別作為第一順位抵押權人及第二順位抵押權人，並完成該抵押登記程序；
 - (ii) 於轉讓昆侖債務予浙商資產管理後，浙商資產管理將要求昆侖信託註銷頤和地塊面積約為236,205.30平方米的土地使用權的所有抵押登記，且目標公司應完成將頤和地塊面積約為223,305.04平方米的國有土地使用權證合併為三份國有土地使用權證的程序以統一目標地塊的用途及建築限制；及

董事會函件

- (iii) 於完成上述合併程序後，目標公司應將面積約為223,305.04平方米的頤和地塊的有關土地使用權分別抵押予浙商資產管理(作為第一順位抵押權人)及受託人(作為第二順位抵押權人)，並完成抵押登記程序；
- (c) 於簽立收購框架協議(一)後55日內：
- (i) 買方應分別向買方及相關五名頤和債權人的共管賬戶支付合共人民幣586,965,110.42元(即買方產生自股權轉讓價A、債務轉讓價A及提供貸款的款項分別為人民幣105,400,000元、人民幣67,867,821.17元及人民幣413,697,289.25元)，且所有相關債權人均應同意解除對目標股權A的凍結措施；
 - (ii) 買方應指示其聯屬公司支付50,000,000美元(相當於人民幣350,000,000元)並將該貸款的所得款項存入買方聯屬公司及其中一名頤和債權人的共管賬戶；
 - (iii) 買方應向買方及其中一名頤和債權人的共管賬戶支付人民幣67,796,712.33元；
 - (iv) 買方應根據收購框架協議(二)向買方及華虹方的共管賬戶清償債務轉讓價B及人民幣782,896.22元(即合共人民幣42,143,800元)；及
 - (v) 有關目標股權A的所有凍結措施應已獲解除，且轉讓目標股權A及目標股權B並無潛在阻礙；
- (d) 於簽立收購框架協議(一)後60日內：
- (i) 頤和地產應完成將目標股權A登記於買方名下；及
 - (ii) 華虹方應完成將目標股權B登記於買方名下；
- (e) 於上文(a)至(d)段所有步驟完成後30日內，倘收購框架協議(一)訂約方並無產生糾紛：
- (i) 買方應向目標公司提供貸款人民幣15,861,067.70元並將該貸款的所得款項存入目標公司一名債權人的指定賬戶；

董事會函件

- (ii) 買方應向目標公司提供貸款人民幣30,722,028元並將該貸款的所得款項存入目標公司一名債權人的指定賬戶；及
- (iii) 買方須將上文(c)(i)至(c)(iv)段詳述的共管賬戶內的資金發放至相關頤和債權人及華虹方的指定賬戶，並向其中一名頤和債權人的指定賬戶支付人民幣50,000,000元；
- (f) 於完成上文(a)至(e)段所有步驟後五個工作日內，且在(i)收購框架協議(一)各訂約方並無爭議；(ii)並無對目標股權及目標地塊的土地使用權增設任何新產權負擔；及(iii)買方初步確定目標公司並無承擔重大負債的可預見風險的前提下，買方應向頤和地產支付人民幣2,439,790元；及
- (g) 完成上文(a)至(f)段所有步驟後，買方應於釐定調整(一)後30日內結清股權轉讓價A(餘下未支付的款項及可予調整)及債務轉讓價A(餘下未支付的款項及可予調整)。

下表載列代價(一)的結算概要：

	股權 轉讓價A 人民幣元	以下各項產生的金額		
		債務 轉讓價A 人民幣元	買方提供貸款 人民幣元	美元
上文(c)至(f)段項 下的結算				
收款人				
頤和債權人	105,400,000.00 ⁽¹⁾	117,867,821.17 ⁽²⁾	481,494,001.57 ⁽³⁾	50,000,000 ⁽⁴⁾
頤和地產	<u>2,439,790.00⁽⁵⁾</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
小計	<u>107,839,790.00</u>	<u>117,867,821.17</u>	<u>481,494,001.57</u>	<u>50,000,000</u>
上文(g)段項 下的結算⁽⁶⁾				
頤和地產	<u>24,129,970.00</u>	<u>9,306,005.35</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
總計	<u><u>131,969,760.00</u></u>	<u><u>127,173,826.52</u></u>	<u><u>481,494,001.57</u></u>	<u><u>50,000,000</u></u>

董事會函件

附註：

- (1) 該款項的結算詳見上文(c)(i)段
- (2) 正如上文(c)(i)及(e)(iii)段所詳述，該款項的結算為人民幣67,867,821.17元及人民幣50,000,000元
- (3) 正如上文(c)(i)及(c)(iii)各段所詳述，該款項的結算為人民幣413,697,289.25元及人民幣67,796,712.33元
- (4) 該款項的結算詳見上文(c)(ii)段
- (5) 該款項的結算詳見上文(f)段
- (6) 假設計算得出的金額與收購框架協議(一)所訂明的估計金額相同

代價(一)調整

買方須於所有相關應付款項到期之日或已結算的目標公司應付款項超逾人民幣767,780,032元之日，對目標公司因頤和項目營運及開發產生的應付款項、應收款項及存貨價值進行最終計算，而股權轉讓價A及債務轉讓價A應作如下調整：

- (a) 倘計算得出的金額高於收購框架協議(一)所訂明的估計金額，計算得出的金額與估計金額之間的差額首先應自股權轉讓價A(以仍未支付者為限)中扣除。倘股權轉讓價A(以仍未支付者為限)不足以抵銷有關差額，有關差額餘額將自債務轉讓價A(以仍未支付者為限)扣除。倘於扣除股權轉讓價A及債務轉讓價A後仍存在差額，則有關差額餘額須由頤和地產以現金償還予買方；及
- (b) 倘計算得出的金額低於收購框架協議(一)所訂明的估計金額，則買方須首先向頤和地產支付股權轉讓價A(以仍未支付者為限)及債務轉讓價A(以仍未支付者為限)，然後將計算金額與估計金額的差額以現金支付予頤和地產及有關款項構成股權轉讓價A的一部分。

擔保

何建梁先生及何建信先生作為收購框架協議(一)的擔保人，自任何有關應付款項到期應付之日起兩年期間內，對頤和地產結算目標公司所有應

董事會函件

付款項(包括收購框架協議(一)指明的應付款項及頤和地產可能不知悉因此未於收購框架協議(一)披露的應付款項)的責任提供連帶擔保。

頤和地產就未披露目標公司應付款項及應收款項的責任

倘目標公司因頤和地產經營產生的任何負債於收購框架協議(一)日期尚未披露予買方，於發生此類違約事件或潛在違約事件時，目標公司或買方有權要求頤和地產承擔全部責任，而不計及因釐定調整(一)所產生的後果。

倘頤和地產無法承擔有關責任，因有關未披露產生的相關應付款項應直接自代價(一)扣除。買方及目標公司亦可代表頤和地產支付相關款項，而頤和地產應(i)向買方及目標公司償還有關款項並支付利息，利息根據自有關款項支付日期起的應付款項按利率每日0.05%計算；及(ii)賠償買方及目標公司蒙受的所有損失及損害。

違反收購框架協議(一)的責任

(a) 倘本節「交易及結清代價(一)的步驟及條件」一段第(a)至(d)分段詳載的步驟未能於有關時限內完成，則買方或杭州鴻鈺源(有限合夥)將有權發出書面通知終止收購框架協議(一)：

(i) 若因未能完成本節「交易及結清代價(一)的步驟及條件」一段第(c)或(d)分段詳載的步驟而導致終止：

(1) 買方將有權要求解除買方與相關頤和債權人的所有共管賬戶的託管措施並取回所有資金，且頤和地產及目標公司將會向買方支付利息，該利息乃根據已付資金於有關資金存至共管賬戶至取回所有有關資金當日按年率15%計算；

(2) 買方不再履行收購框架協議(一)項下的餘下責任；及

董事會函件

- (3) 若所有共管賬戶的託管措施於收購框架協議(一)終止後十日內仍未獲解除：
- (i) 買方將有權要求頤和地產的關聯公司償還貸款50,000,000美元(相當於人民幣350,000,000元)及人民幣4,900,000元；及
 - (ii) 目標公司及頤和地產應將買方存入買方與相關頤和債權人共管賬戶的所有資金支付予買方，並有權要求買方將存入該共管賬戶的資金撥付至頤和債權人指定賬戶。
- (b) 若收購框架協議(一)因頤和地產或目標公司原因而予終止，買方將有權除前述第(a)分段載述的權利外要求頤和地產支付違約金人民幣50,000,000元，且若相關違約金未足以彌償其損失及損害時，要求頤和地產彌償其損失及損害。
- (c) 若收購框架協議(一)因買方違約或惡意違反協議而予終止，頤和地產將有權要求買方支付違約金人民幣50,000,000元，且若相關違約金未足以彌償其損失及損害時，持續要求買方彌償其損失及損害。
- (d) 若收購框架協議(二)未生效、被解除、被終止、被確認無效/或被撤銷，則買方及杭州鴻鈺源(有限合夥)將有權根據前述第(a)分段詳載的條款發出書面通知終止收購框架協議(一)。
- (e) 若收購框架協議(一)被撤銷或被確認無效，頤和地產及目標公司將彌償買方及杭州鴻鈺源(有限合夥)就此造成的所有損失及損害，包括但不限於就代價(一)加上以該等已付款項按年利率15%計算的利息所支付的所有不可收回款項。頤和地產亦將向買方賠付債務轉讓價B。若目標股權A已登記於買方名下，於頤和地產補償買方所有損失及損害後，買方應將目標股權A轉讓予頤和地產。
- (f) 若發生上文第(a)至(c)分段所詳述的情況，或收購框架協議(一)如上文第(e)分段所詳述被撤銷或被確認無效，則於頤和地產或目標公司悉數履行其於收購框架協議(一)項下的責任後，買方將(i)解除頤和地產、華

董事會函件

虹方及買方對目標公司的聯合管理或向頤和地產及華虹方轉回目標公司的股權；及(ii)解除頤和地塊土地使用權及頤和地產資產(如有)(價值不少於人民幣43,000,000元)所有按揭／抵押登記。

收購框架協議(二)的主要條款

收購框架協議(二)的主要條款詳情如下。

將予收購的標的資產

買方已同意收購，及華虹方已同意出售目標股權B(佔目標公司全部股權的33%)及目標債務B(即目標公司欠負華虹方及其聯繫人的債務人民幣41,360,903.78元)。

代價(二)

代價(二)人民幣106,360,903.78元(可予調整)包括以下各項：

- (a) 收購目標股權B的股權轉讓價B人民幣65,000,000元(基於華虹方對目標公司實繳出資得出)；及
- (b) 收購目標債務B的債務轉讓價B人民幣41,360,903.78元(相當於目標公司結欠華虹方的款項)。

交易及結清代價(二)的步驟及條件

協議項下擬進行交易須根據下列步驟依次進行。任何人士均不得在完成前一個步驟之前進行下一步驟：

- (a) 於簽訂收購框架協議(二)後55日內：
 - (i) 於(1)完成與面積約為223,305.04平方米的頤和地塊多項國有土地使用權證書合併為三份國有土地使用權證的程序，以統一目標地塊的用途及建築限制，且頤和地塊面積約為223,305.04平方米的土地使用權已分別抵押予浙商資產管理及受託人(作為第一順位抵押權人及第二順位抵押權人)，且該等押記已獲登記後；(2)頤和地塊面積約為4,169.53平方米的土地使用權已抵押予受託人(作為第一順位抵押權人)並完成抵押登記程序後；及(3)頤和地塊面積約為48,751.60平方米的土地使用權已抵押予受託人(作

董事會函件

為第二順位抵押權人)並完成抵押登記程序後，買方將向買方及華虹方的共管賬戶支付債務轉讓價B及人民幣782,896.22元(即合共人民幣42,143,800元)；

- (ii) 華虹方將確保，(1)於買方已向上文第(a)(i)分段所載共管賬戶支付人民幣42,143,800元後；及(2)於解除對目標股權A凍結措施後七個工作日內，法院解除對頤和地產所持有之目標公司27.81%股權的凍結措施；及
 - (iii) 概無可能會妨礙轉讓目標股權A及目標股權B的情況或可能情況；
- (b) 於簽立收購框架協議(二)後60日內：
- (i) 華虹方應完成將目標股權B的登記於買方名下；及
 - (ii) 完成將目標股權A登記於買方名下；
- (c) 於上文(a)及(b)段所有步驟完成後三個工作日內，倘收購框架協議(二)訂約方並無產生糾紛：
- (i) 買方及華虹方將買方及華虹方的共管賬戶內資金人民幣42,143,800元發放至華虹方的指定賬戶，倘該共管賬戶有任何餘額，則有關金額將歸屬於買方；及
 - (ii) 華虹方將根據變更或註銷趙先生印鑒的要求與買方開展合作，並解除買方及華虹方共管賬戶的聯合管理；及
- (d) 於完成上文第(a)至(c)段的所有步驟後，華虹方及買方將於釐定調整(二)後30日內，結算餘下代價(二)人民幣64,217,103.78元。

代價(二)調整

代價(二)將按以下方式調整：

初步調整

- (a) 於目標股權已登記至買方名下之日或收購框架協議(二)列明營運及發展華虹項目產生的目標公司指定應付款項全額結算(以較早者為準)之日後達六個月，華虹方及買方應計算因營運及發展華虹項目產生的目標公司應付款項、應收款項及存貨價值。於初步調整完成後：
- (i) 倘華虹方須向買方付款，則應從股權轉讓價B中扣除該金額(以仍未支付為限)，餘下股權轉讓價B(如有)屆時應於初步調整完成後30日內支付予買方。倘股權轉讓價B(以仍未支付為限)不足以結清該金額，則買方有權繼續向華虹方索賠未償還金額；及
- (ii) 倘買方須向華虹方付款，則買方應於初步調整完成後30日內向華虹方支付股權轉讓價B(以仍未支付為限)及初步調整期間釐定的應付金額(該金額將構成股權轉讓價B的一部分)；及

最終調整

- (b) 於收購框架協議(二)列明營運及發展華虹項目產生的目標公司所有應付款項到期時，華虹方及買方將對已變現之應付款項、應收款項以及已變現之存貨價值進行最終計算：
- (i) 倘最終計算金額高於初步調整所釐定的金額，則最終計算所得金額與初步調整釐定的金額之間的差額將由華虹方以現金方式支付予買方；及
- (ii) 倘最終計算金額低於初步調整所釐定的金額，則初步調整釐定的金額與最終計算所得金額之間的差額將由買方以現金方式支付予華虹方。

華虹方就未披露目標公司應付款項的責任

倘於收購框架協議(二)列明因營運及發展華虹項目產生的目標公司營運應付款項、應收款項及存貨價值因華虹方未披露而失真、不準確及不完備，目標公司或買方有權要求華虹方承擔全部責任，而不計及調整(二)釐定產生的結果。

倘華虹方不能承擔有關責任，則因未披露產生的相關應付金額須自代價(二)直接扣除。買方及目標公司亦可代表華虹方支付相關金額，而華虹方須(i)向買方及目標公司彌償該金額並支付利息，利息根據自有關款項支付日期起的應付款項按利率每日0.05%計算；及(ii)彌償買方及目標公司遭受的所有損失及損害。

違反收購框架協議(二)的責任

- (a) 倘本節「交易及結清代價(二)的步驟及條件」一段第(a)至(b)分段詳載的步驟未能於有關時限內完成，則買方將有權發出書面通知以終止收購框架協議(二)而無需任何理由：
- (i) 若因未能完成本節「交易及結清代價(二)的步驟及條件」一段第(a)及(b)分段詳載的步驟而導致終止，則買方及華虹方的共管賬戶內的所有資金將歸屬於買方，華虹方配合買方變更或註銷趙先生的印鑒，並解除對共管賬戶的聯合管理；及
 - (ii) 若買方及華虹方的共管賬戶的託管措施於收購框架協議(二)終止後兩日內仍未獲解除，華虹方將就共管賬戶資金向買方支付按每日0.05%費率計算的違約金，倘該違約金不足以彌償買方遭受的損失及損害，則買方將有權要求彌償。
- (b) 若收購框架協議(二)因華虹方或目標公司的原因(包括但不限於(i)未能於有限時限內解除對目標股權A的凍結措施；及(ii)完成將目標股權B的登記至買方名下)而予終止，買方將有權要求華虹方支付違約金人民幣

董事會函件

10,000,000元(上文第(a)分段載述的權利除外)，且若相關違約金未足以彌償其遭受的損失及損害時，持續要求華虹方彌償其損失及損害。

- (c) 倘買方未能發放華虹方及買方的共管賬戶資金或支付股權轉讓價B(以仍未支付為限)及根據本節「代價(二)調整」一段釐定的調整(二)的任何其他金額，買方將就未支付金額按其逾期天數以每日0.05%的費率向華虹方支付違約金。
- (d) 若收購框架協議(二)因買方違約或蓄意違反協議而予終止，華虹方將有權要求買方支付違約金人民幣10,000,000元，且若相關違約金未足以彌償其遭受的損失及損害時，持續要求買方彌償其損失及損害。
- (e) 若收購框架協議(一)未生效、被解除、被終止、被撤銷及/或被確認無效，則買方將有權發出單方面書面通知終止收購框架協議(二)。倘屆時人民幣42,143,800元已支付予買方及華虹方的共管賬戶，則買方將有權根據上文第(a)段要求華虹方向買方退還相關資金。倘人民幣42,143,800元已發放予華虹方，除該人民幣42,143,800元外，買方將有權要求華虹方退還餘下股權轉讓價B(如有)，及目標股權B亦將由買方轉讓予華虹方。

完成目標公司收購事項後目標地塊及目標公司的產權負擔

完成目標公司收購事項後，將就目標地塊的土地使用權及目標公司的股權產生若干產權負擔，其詳情如下：

- (a) 面積約為48,751.60平方米頤和地塊的土地使用權應抵押予浙商資產管理及受託人(分別作為第一順位抵押權人及第二順位抵押權人)；
- (b) 面積約為4,169.53平方米的頤和地塊的土地使用權應抵押予受託人(作為第一順位抵押權人)；
- (c) 面積約為223,305.04平方米頤和地塊的土地使用權應抵押予浙商資產管理及受託人(分別作為第一順位抵押權人及第二順位抵押權人)；及

董事會函件

- (d) 買方屆時持有的目標公司49%股權應登記於杭州鴻鈺源(有限合夥)名下，作為杭州鴻鈺源(有限合夥)向買方提供貸款的抵押。

有關收購框架協議各訂約方的資料

本集團

本公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團為中國發展成熟的房地產開發商，專注於在長三角地區為全齡客戶開發優質住宅物業。本集團的物業開發業務始於南京，並成功將其足跡擴闊至長三角地區的其他城市，包括無錫、蘇州、鎮江、杭州、馬鞍山及合肥。

買方為根據中國法律成立的有限公司，並為本公司間接全資附屬公司。買方主要從事企業管理。

頤和地產

頤和地產為根據中國法律成立的有限公司，主要從事物業開發。於最後實際可行日期，頤和地產由何建梁先生最終全資擁有的龍森投資(香港)有限公司全資擁有。

浙江華虹

浙江華虹為根據中國法律成立的有限公司，主要從事貿易及房地產投資。於最後實際可行日期，浙江華虹由趙先生及趙志昊先生分別擁有70%及30%權益。

杭州鴻鈺源(有限合夥)

杭州鴻鈺源(有限合夥)為於中國成立的有限合伙企業，主要從事企業管理。於最後實際可行日期，銀澤鴻、浙商資產管理、浙越資產管理及浙江金珏為杭州鴻鈺源(有限合夥)的合夥人，其注資分別為人民幣150,000,000元、人民幣975,000,000元、人民幣175,000,000元及人民幣10,000元。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，各(i)頤和地產及其最終實益擁有人；(ii)浙江華虹及其最終實益擁有人；(iii)目標公司及其最終實益擁有人；及(iv)擔保人均為獨立第三方。

董事會函件

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除本公司間接全資附屬公司銀澤鴻外，杭州鴻鈺源(有限合夥)及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

釐定代價的基準

目標公司收購事項的應付款項總額為人民幣1,650百萬元，包括目標公司收購事項代價人民幣1,196,998,491.87元、昆侖債務代價人民幣304,657,271.23元及目標公司承擔的若干負債人民幣148,354,236.90元。有關應付款項總額由買方、頤和地產、華虹方、目標公司、擔保人及杭州鴻鈺源(有限合夥)經公平磋商後按正常商業條款釐定，並已計及：

- (i) 目標公司擁有的主要資產，即頤和項目，其總資產價值(包括頤和地塊及其上在建的物業)為約人民幣3.6億元(根據目標公司於二零二零年五月三十一日的未經審核財務狀況)，及約人民幣21.9億元(根據獨立估值師於二零二零年六月十九日出具的估值報告)；
- (ii) 頤和項目經評估資產總值不時的潛在增值空間。根據本通函附錄七所載的估值報告，經評估資產總值於二零二零年十二月三十一日約為人民幣24.7億元；
- (iii) 目標公司於二零二零年五月三十一日的負債總額約人民幣8.6億元；及
- (iv) 目標公司收購事項完成後目標項目業務發展機遇及前景。

目標公司收購事項的資金安排及財務影響

為促進目標公司收購事項，本集團自其內部資源撥資人民幣500百萬元並透過杭州鴻鈺源(有限合夥)從資產管理方獲得資金人民幣1,150百萬元。目標公司收購事項的資金應按以下方式使用：

- (i) 本集團的內部資源人民幣350百萬元及資產管理方提供的資金人民幣846,998,491.87元應分別用於結算目標公司收購事項代價；
- (ii) 本集團的內部資源人民幣150百萬元及資產管理方提供的資金人民幣154,657,271.23元應分別用於結算昆侖債務的代價；及

董事會函件

- (iii) 資產管理方所提供資金餘下的人民幣148,354,236.90元應用於結算目標公司所承擔的若干債務。

根據本集團的經驗，商業銀行一般不會為方便不良資產收購提供資金。因此，本集團接洽資產管理公司及信託公司，以尋求融資及提供資金安排。本集團決定自資產管理方取得資金，理由如下：

- (i) 資產管理方為於中國註冊成立的國有企業，其於處置不良資產方面較為成熟且富有經驗；
- (ii) 本集團先前自資產管理方取得資金用於收購處於財政困難的另一家公司；
- (iii) 資產管理方提供的11.5%年化回報率處於資產管理公司及信託公司通常提供的利率範圍的下限(介於11%至15%)；及
- (iv) 自資產管理方取得資金的審批過程相對較快，乃由於資金申請可直接遞交予位於中國浙江省的資產管理方總部，而其他在為不良資產收購提供資金方面富有經驗的資產管理公司及信託公司的總部均位於其他城市。

就資產管理方透過杭州鴻鈺源(有限合夥)提供的人民幣1,150百萬元，本集團須按11.5%的年化回報率每三個月支付該筆人民幣1,150百萬元的回報。人民幣1,150百萬元的款項以及到期及應付的所有應計回報應由本集團於二零二三年九月三日或之前償還予資產管理方。

於最後實際可行日期，目標公司收購事項已完成。目標公司已成為本公司的間接全資附屬公司及其財務業績已綜合入賬至本集團的綜合財務報表。

應付予董事的酬金及董事應收的實物利益總額將不會因目標公司收購事項而變動。

進行目標公司收購事項的理由及裨益

目標項目位於臨安區青山湖科技城，現為臨安區的核心開發區之一且目前正在城市規劃中，以期整合研發、工業化及現代與全面生活服務支持多種元素於一體。目標項目距臨安區政府大樓約6.5公里，距杭臨城際八百里站(換乘其他鐵路線至杭州市區的火車站)約1.1公里。目標項目亦有群山及青山湖美景環繞。

因此，董事會認為，目標公司收購事項可擴充本集團於長三角地區開發優質住宅物業的土地儲備及其現有業務，故將發揮其優勢，進一步增強其於長三角地區的據點及影響力，並為股東帶來更大投資回報。

董事(包括獨立非執行董事)認為，目標公司收購事項乃按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

本集團對目標地塊的開發計劃

目標地塊的未開發區域

臨安區住宅物業的市場需求於過往五年持續強勁，過往五年的平均年營業額約為131百萬平方米。按住宅物業周轉率計，目標地塊所在的青山湖科技城在臨安區排名第一。

本集團認為，鑒於青山湖科技城中小型住宅物業需求旺盛，市場上相對罕見的高層住宅單位及高端低層住宅單位極具市場機會。因此，本集團擬開發多種上述優質住宅物業以把握市場機會。此外，本集團亦計劃開發商用物業，以滿足臨安區城鎮規劃可能帶來的潛在需求，該項目旨在將研發、工業化及現代綜合生活配套服務等元素融入社區。

本集團計劃合共投資約人民幣40億元，用於開發目標地塊的未開發區域。該總投資金額主要用於結算目標公司收購事項代價及支付與開發目標地塊

董事會函件

未開發區域及出售其上將建物業有關的建築成本、管理費、營銷開支及其他行政開支。

目標地塊未開發區域分為五個地塊，分別為A2、B1、B2、C及D。下表載列本集團擬在其上發展的業務類別：

地塊	物業類別
A2	商用物業
B1	高層住宅單位及高端低層住宅單位
B2	高層住宅單位及高端低層住宅單位
C	高層住宅單位及高端低層住宅單位
D	高端低層住宅單位

項目開發將分五個階段進行，預計里程碑日期載於下表：

里程碑	物業類別	階段	1	2	3	4	5
		地塊	B1	A2	C	B2	D
			高層住宅單位及 高端低層住宅單位	商用物業	高層住宅單位及 高端低層住宅單位	高層住宅單位及 高端低層住宅單位	高端低層住宅單位
估計建築工程動工日期			二零二零年十月十五日	二零二一年三月三十日	二零二一年三月三十日	二零二一年十一月二十日	二零二二年十月十日
估計開始銷售物業日期			二零二零年十二月三十日	二零二三年七月一日	二零二一年十月三十日	二零二二年三月五日	二零二三年七月一日
估計建築工程竣工日期			二零二二年二月二十八日	二零二三年四月三十日	二零二二年十月三十日	二零二三年七月三十日	二零二四年四月三十日
估計完成銷售及移交物業日期			二零二二年五月三十日	二零二三年六月三十日	二零二二年十二月三十日	二零二三年九月三十日	二零二四年七月三十日

持作出售的完工存貨

目標公司持作出售的完工存貨包括下列各項：

- (i) 華虹方原已售出但其後退回目標公司用於再出售的華虹項目的已開發住宅物業；及
- (ii) 頤和地產開發的頤和項目的未售出停車位。

董事會函件

就上文第(i)項而言，住宅物業將於收購事項完成後開放出售。由於本集團僅為及代表華虹方開展有關銷售，故銷售所得款項將支付予曾為華虹項目開發商的華虹方。

就上文第(ii)項而言，停車位將於收購事項完成後開放出售。由於本集團亦通過收購目標公司收購除目標地塊外的頤和地塊上興建的未售出停車位，故出售該等停車位產生的收入將入賬本集團的財務報表。

(2) 有關開發無錫雪浪所持有項目土地的合作協議

於二零二零年十月二十日，無錫華宇中標收購(i)來自無錫山水的項目公司全部股權；及(ii)項目公司結欠無錫山水的債項人民幣700,000,000元，項目公司收購事項代價為人民幣752,087,000元及交易服務費人民幣4,708,600元。項目公司的主要資產為項目土地。於二零二零年十一月十日，無錫華宇與無錫山水就項目公司收購事項訂立產權交易合同。

於二零二零年十二月二十三日(交易時段後)，無錫華宇、無錫銀澤濤(本公司的全資附屬公司)與無錫銀澤渲(本公司的全資附屬公司)訂立合作協議，據此：

- (i) 於無錫華宇向無錫山水支付項目公司收購事項代價的30%及無錫山水根據產權交易合同完成向無錫華宇轉讓項目公司全部股權後，無錫華宇將向無錫銀澤渲轉讓項目公司全部股權；
- (ii) 作為無錫華宇向無錫銀澤渲轉讓項目公司全部股權的代價：
 - (a) 無錫銀澤渲將向無錫華宇配發其50%股權；
 - (b) 無錫銀澤渲將聯同無錫銀澤濤向無錫華宇支付人民幣150,417,400元以促成無錫華宇結清項目公司收購事項代價之20%，以及向項目公司支付人民幣89,797,000元以結清補容土地款；及
 - (c) 項目公司應通過無錫銀澤渲向無錫華宇支付人民幣376,043,500元，以協助無錫華宇結算項目公司收購事項代價的剩餘50%；及
- (iii) 無錫華宇及無錫銀澤濤將透過無錫銀澤渲及項目公司共同開發項目土地。

合作協議的主要條款

項目土地的基本資料

位置：東至五湖大道、南至高遠路、西至規劃道路、北至和風路

總地盤面積：28,845.3平方米

使用權年期：住宅用途為70年及商業用途為40年

開發及建築限制：(i) 地積比率不低於2.5及不超過2.7；

(ii) 樓宇密度不超過40%；

(iii) 樓宇高度限制為80米；及

(iv) 綠化比率不低於30%。

向無錫銀澤渲注資

於合作協議日期，無錫銀澤渲的未繳註冊資本為人民幣1,000,000元。

無錫銀澤渲的註冊資本將緊隨簽立合作協議後增至人民幣300,000,000元，據此，無錫銀澤濤及無錫華宇將分別注資人民幣150,000,000元及人民幣150,000,000元。

於無錫銀澤渲註冊資本增資完成後，無錫銀澤渲股權將分別由無錫銀澤濤及無錫華宇持有50%及50%。

向無錫銀澤渲轉讓項目公司全部股權

無錫華宇同意，於無錫華宇向無錫山水支付項目公司收購事項代價的30%後，無錫華宇促成無錫山水將根據產權交易合同的條款盡快向無錫華宇轉讓項目公司全部股權。

於合作協議日期，項目公司收購事項代價的30%已由無錫華宇支付，且已完成登記向無錫華宇轉讓項目公司的全部股權。於登記無錫銀澤渲註冊

董事會函件

資本增資完成後，無錫華宇將於五(5)個營業日內向無錫銀澤渲轉讓項目公司全部股權及完成相關登記程序。

支付項目公司收購事項代價及補容土地款

經計及產權交易合同的條款及條件，無錫銀澤濤及無錫華宇將承擔項目公司收購事項代價人民幣752,087,000元、交易服務費人民幣4,708,600元及補容土地款人民幣89,797,000元，具體方式如下：

- (i) 人民幣72,208,700元(即無錫華宇支付的誠意金)將用作部分項目公司收購事項代價；
- (ii) 人民幣158,126,000元(即項目公司收購事項代價的30%減誠意金人民幣72,208,700元加交易服務費人民幣4,708,600元)已由無錫華宇於二零二零年十一月十六日支付予無錫山水；
- (iii) 人民幣150,417,400元(即項目公司收購事項代價的20%)將由無錫銀澤濤於簽訂合作協議後，直接或透過無錫銀澤渲間接向無錫華宇的銀行賬戶提供；
- (iv) 人民幣89,797,000元(即補容土地款)將由無錫銀澤濤於相關政府機關發出付款通知後，以股東貸款形式直接或透過無錫銀澤渲間接向項目公司提供；及
- (v) 人民幣376,043,500元(即項目公司收購事項代價的50%)將於二零二一年五月三十一日前以項目公司資金支付並以貸款形式提供予無錫銀澤渲；及倘項目公司資金不足以支付有關款項，餘款將由無錫銀澤濤以計息貸款形式提供及由無錫銀澤渲透過無錫華宇的銀行賬戶支付予無錫山水。

由於無錫銀澤濤將根據合作協議持有無錫銀澤渲大多數投票權，無錫銀澤濤將竭誠盡力促使項目公司自第三方取得足夠項目及土地融資，以確保項目公司於二零二一年五月三十一日前結清項目公司收購事項代價50%。

項目公司於二零二零年六月三十日的經評估資產總值約為人民幣745,757,300元，包括存貨價值(即項目土地)及現金及現金等價物分別約人民幣710,107,600元及人民幣35,649,700元。倘項目公司須提供項目土地予銀

董事會函件

行及／或其他金融機構作為取得貸款人民幣376,043,500元的抵押，根據獨立估值師釐定的項目土地價值，貸款與估值比率將約為53%。本集團認為，項目公司提供的抵押品(如有需要)將能夠向銀行及／或金融機構取得貸款人民幣376,043,500元，以清償項目公司收購事項代價的相關部分。

倘項目公司提供的資金不足以清償有關款項人民幣376,043,500元，無錫銀澤濤須為及代表項目公司支付差額，由無錫銀澤濤支付的差額將撥歸項目公司作計息貸款，年利率為8%。有關貸款金額須由項目公司使用其盈餘資金償還予無錫銀澤濤。倘項目公司並無盈餘資金，無錫銀澤濤應承擔一半貸款金額(相當於其於項目公司間接持有的股權比例)，而無錫華宇應於二零二三年九月三十日或之前向無錫銀澤濤償還另一半貸款金額(相當於其於項目公司間接持有的股權比例)。

此外，由於成立無錫銀澤渲旨在收購項目公司以供本集團與無錫華宇開發項目土地，無錫銀澤濤及無錫華宇分別向無錫銀澤渲作出的規定注資人民幣150,000,000元將用於結算若干部分項目公司收購事項代價及交易服務費。

無錫華宇及無錫銀澤濤分別代表無錫銀澤渲向無錫山水結算人民幣230,334,700元及人民幣150,417,400元。為簡單起見，無錫銀澤渲、無錫銀澤濤及無錫華宇協定，於無錫銀澤濤代表無錫銀澤渲向無錫山水轉讓及結算人民幣150,417,400元後，無錫銀澤濤及無錫華宇將被視為已於無錫銀澤渲注入相關承諾註冊資本。無錫銀澤濤及無錫華宇支付的任何超出部分應被視為向無錫銀澤渲提供股東貸款。

因此根據中國相關法律，無錫銀澤濤及無錫華宇毋須就註冊資本人民幣300,000,000元向無錫銀澤渲作出進一步注資。

無錫銀澤濤及無錫華宇進一步協定：

- (i) 倘任何訂約方就結算項目公司收購代價、交易服務費及／或提供的資金超過有關訂約方於無錫銀澤渲持有的股權百分比的等額部分金額，則超出部分的已付金額應被視為向另一訂約方提供的計息貸款，年利率為8%；及

董事會函件

- (ii) 於開發項目土地時向項目公司提供的任何股東貸款將按年利率8%計息，自提供有關貸款之日起計息。

根據上文所述，無錫銀澤濤及無錫華宇應按其於項目公司所持的股權百分比負責結算項目公司收購事項代價、交易服務費及補容土地款。

承諾總額乃經計及下列各項的金額及付款條款後公平磋商釐定：(i)根據投標項目於二零二零年六月三十日的估值約人民幣722,087,000元加競價溢價人民幣30,000,000而釐定的項目公司收購事項代價人民幣752,087,000元；及(ii)就將項目土地的地積比率由2.5調整至最高2.7而應付相關政府機關的補容土地款人民幣89,797,000元。

無錫銀澤濤及無錫銀澤渲將予承擔的承諾總額將由本集團的內部資源以及所取得項目及土地融資撥付。

管理及溢利分派

- 股東決議案：
- (i) 無錫銀澤濤及無錫華宇於無錫銀澤渲股東大會上將分別擁有51%及49%的投票權。
 - (ii) 除法律另有規定者外，須經無錫銀澤渲股東批准的事宜須以簡單大多數通過。
 - (iii) 項目公司的股東決議案僅於有關決議案獲無錫銀澤渲股東通過的情況下方會通過。
 - (iv) 項目公司股東的主要責任包括(其中包括)制定業務及投資計劃、主理資本結構變動以及批准項目公司的溢利分派安排。
- 董事會組成及管理：
- (i) 無錫銀澤渲的董事會全體成員及彼等各自的責任與項目公司相同。

董事會函件

- (ii) 無錫銀澤渲及項目公司各自的董事會將包括五(5)名董事，其中三(3)名將由無錫銀澤濤提名及另外兩(2)名將由無錫華宇提名。無錫銀澤渲及項目公司各自的董事會主席將由無錫銀澤濤提名。根據產權交易合同，無錫山水將有權於全數結清項目公司收購事項代價前提名一(1)名董事加入項目公司。因此，無錫銀澤濤將於全數結清項目公司收購事項代價前提名兩(2)名董事加入項目公司董事會。
- (iii) 須經無錫銀澤渲及項目公司各自的董事會批准的所有事宜須以簡單大多數通過。
- (iv) 無錫銀澤渲及項目公司董事會的主要責任包括(其中包括)召開股東大會、向股東匯報、執行股東大會的決定、制定業務計劃、年度預算及承擔其他管理任務。

監事：

- (i) 無錫銀澤渲的所有監事及彼等各自的責任與項目公司相同。
- (ii) 無錫銀澤渲及項目公司各自均設有兩(2)名監事，其中一(1)名將由無錫銀澤濤提名及另外一(1)名將由無錫華宇提名。

高級管理層：

- (i) 無錫銀澤渲的所有總經理及彼等各自的責任與項目公司相同。

董事會函件

- (ii) 無錫銀澤渲及項目公司各自均設有一(1)名總經理及一(1)名財務總監，將由無錫銀澤濤提名；而無錫銀澤渲及項目公司各自亦設有一(1)名聯席總經理及一(1)名副財務總監，將由無錫華宇提名。

溢利分派： 無錫銀澤濤及無錫華宇將按彼等各自於無錫銀澤渲的股權比例分享項目公司的溢利。

違反合作協議

倘任何訂約方違反及／或未能履行其於合作協議項下責任，則非違約訂約方將有權向違約訂約方發出書面通知。倘違約訂約方未能於書面通知起計十(10)日內履行其責任及／或作出非違約訂約方接納的補救措施，則非違約訂約方有權終止合作協議。違約訂約方將有責任向非違約訂約方支付人民幣30,000,000元另加任何超過人民幣30,000,000元的額外損害賠償。倘非違約訂約方選擇終止合作協議，則違約訂約方須於接獲非違約訂約方發出的終止書面通知後五(5)個營業日內，退還非違約訂約方提供的所有資金另加自提供資金當日起計至退還資金當日按年利率8%計算的利息。違約訂約方亦須按非違約訂約方要求，提出收購由非違約訂約方擁有的無錫銀澤渲所有股權、資本及／或貸款。

倘任何訂約方未能按合作協議指定的方式提供資金結清項目公司收購事項代價及／或補容土地款，而非違約訂約方已為及代違約訂約方支付有關付款，則違約訂約方須每日向非違約訂約方支付相等於上述付款0.04%的金額。倘有關未償還款項逾期超過三十(30)日，違約訂約方將被視為拒絕繼續進行合作協議項下合作而須向非違約訂約方支付相等於項目公司收購事項代價20%的金額作為罰款。

倘無錫華宇及／或項目公司未能促成(i)向無錫銀澤渲轉讓項目公司的全部股權及／或(ii)按合作協議訂明的經協定時間表將無錫銀澤渲登記為項目公司股東，則無錫華宇將有責任每日向無錫銀澤濤支付相等於在違約當時無錫銀澤濤所提供的資金總額0.04%的金額。

董事會函件

倘上述未能轉讓及／或登記情況因無錫華宇違約而持續三十(30)日，無錫華宇將被視為拒絕繼續進行合作協議項下合作而須即時退還無錫銀澤濤提供的所有資金。無錫華宇亦須向無錫銀澤濤支付相等於無錫銀澤濤提供的款項總額0.04%的金額(自無錫銀澤濤的資金轉至無錫華宇或項目公司賬戶或用於開發項目土地當日起計直至無錫華宇退還資金當日為止，按每日基準計算)。無錫華宇須額外向無錫銀澤濤支付相等於項目公司收購事項代價20%的金額作為罰款。

交易的財務影響

於視作出售事項及轉讓完成後，無錫銀澤渲及項目公司將成為本公司的非全資附屬公司，而其財務業績將綜合入賬至本公司的綜合財務報表。由於視作出售事項將不會導致本公司失去無錫銀澤渲的控制權，故視作出售事項將不會導致於本公司的綜合損益及其他全面收益表確認任何收益或虧損。

應付予董事的酬金及董事應收的實物利益總額將不會因目標公司收購事項而變動。

有關本集團、訂約方及項目公司的一般資料

本集團

本公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團為於中國發展成熟的房地產開發商，專注於長三角地區為全齡客戶開發優質住宅物業。本集團的房地產開發業務始於南京，並成功將業務擴張至長三角地區的其他城市(包括無錫、蘇州、鎮江、杭州、馬鞍山及合肥)。

無錫銀澤濤為根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司。無錫銀澤濤主要從事房地產開發。

無錫銀澤渲為於二零二零年七月十六日根據中國法律成立的有限公司，於合作協議日期為本公司的全資附屬公司。無錫銀澤渲自新近註冊成立以來並無重大業務營運。根據無錫銀澤渲自其成立以來至二零二零年十二月三十一日止期間的管理賬目，無錫銀澤渲錄得虧損淨額約人民幣528元，而其於二零二零年十二月三十一日的負債淨額約人民幣528元。

無錫華宇

無錫華宇為根據中國法律成立的有限公司，主要從事房地產開發、管理及租賃。無錫華宇的最終實益擁有人為張林忠先生及張麗華女士。

項目公司

項目公司為於二零二零年二月十七日根據中國法律成立的有限公司，於合作協議日期為無錫華宇的全資附屬公司。項目公司主要從事房地產開發。

項目公司自新近成立以來並無重大業務營運。項目公司自其成立至二零二零年十二月三十一日止期間，項目公司錄得淨虧損約人民幣937,000元，而其於二零二零年十二月三十一日的資產淨值約為人民幣19,063,000元。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，無錫華宇及其最終實益擁有人各自為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

訂立合作協議的理由及裨益

董事會認為，透過合作協議項下的安排將提升本集團於長三角地區開發優質住宅物業的現有業務，故本集團將發揮其優勢，進一步提升其於長三角地區的地位及影響力，並為其股東帶來更多投資回報。

鑑於上文所述並經計及釐定承諾總額的基準，董事(包括獨立非執行董事)認為，合作協議的條款及條件屬公平合理並符合本公司及其股東整體利益。

目標公司收購事項及交易的財務影響

資產及負債

根據本通函附錄六所載經擴大集團未經審核備考綜合資產及負債表(猶如目標公司收購事項及交易已於二零二零年六月三十日完成)：

- (i) 本集團綜合資產總值按備考基準將由約人民幣373.4億元增加至約人民幣390.8億元；

董事會函件

- (ii) 本集團綜合負債總額按備考基準將由約人民幣324.5億元增加至約人民幣340.4億元；及
- (iii) 本集團綜合資產淨值按備考基準將由約人民幣48.9億元增加至約人民幣53.3億元。

有關目標公司收購事項及交易對經擴大集團資產及負債的財務影響連同編製未經審核備考財務資料的基準的進一步詳情載於本通函附錄六。

盈利

本公司預計目標公司收購事項及交易不會對本集團盈利造成重大影響。

有關目標公司收購事項及交易對經擴大集團資產及負債的財務影響連同編製未經審核備考財務資料的基準的進一步詳情載於本通函附錄六。

上市規則的涵義

由於有關目標公司收購事項的一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，目標公司收購事項構成本公司的一項主要交易，並須遵守上市規則第14章的通知、公告、通函及股東批准規定。

由於合作協議項下擬進行交易涉及視作出售事項及轉讓，其將參考兩者中所涉及數額較高者分類，並須遵守適用於有關分類的申報、披露及／或股東批准規定。由於轉讓涉及的適用百分比率超過25%但低於100%，而視作出售事項涉及的適用百分比率則超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，合作協議項下擬進行交易構成本公司的主要交易，故須遵守申報、公告、通函及股東批准規定。

董事會函件

概無股東於目標公司收購事項及交易中擁有重大權益，而倘本公司召開股東大會以批准目標公司收購事項及交易，概無股東須放棄投票權。根據上市規則第14.44條，本公司已從下列相關股東取得有關目標公司收購事項及交易的書面批准，彼等為一組有密切聯繫的股東，合共持有746,542,411股股份，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約51.59%，並附帶本公司股東大會的表決權：

股東	所持股份 數目	概約持股 百分比 ^(附註7)
Silver Huang Holding Limited ^(附註1)	517,833,810	35.79%
Silver Vally Holding Limited ^(附註1)	21,255,724	1.47%
Silver Xie Holding Limited ^(附註2)	78,085,490	5.40%
Silver Li Holding Limited ^(附註3)	36,192,609	2.50%
Silver Ma Holding Limited ^(附註4)	71,919,056	4.97%
Silver Shao Holding Limited ^(附註5)	10,627,861	0.73%
Silver Wang Holding Limited ^(附註6)	10,627,861	0.73%
總計：	<u>746,542,411</u>	<u>51.59%</u>

附註：

1. Silver Huang Holding Limited及Silver Vally Holding Limited均由非執行董事、董事會主席及控股股東黃清平先生直接全資擁有。
2. Silver Xie Holding Limited由非執行董事謝晨光先生直接全資擁有。
3. Silver Li Holding Limited由執行董事朱力先生直接全資擁有。
4. Silver Ma Holding Limited由執行董事馬保華先生直接全資擁有。
5. Silver Shao Holding Limited由執行董事邵磊女士直接全資擁有。
6. Silver Wang Holding Limited由執行董事王政先生直接全資擁有。
7. 概約股權百分比乃根據於該等決議案日期已發行1,446,962,138股股份計算。

董事會函件

相關股東之間的關係構成上市規則第14.45條下「一組有密切聯繫的股東」，(其中包括)簡要載列如下：

- (i) 上述各相關股東的最終實益擁有人為董事，且所有該等董事均參與監察銀城地產集團房地產開發部門日常運營的管理職務，該等部門已脫離銀城地產集團，組成本集團以上市；
- (ii) 黃清平先生、謝晨光先生、馬保華先生及朱力先生為銀城地產股東逾12年，黃清平先生自二零零一年起首次成為股東。黃清平先生、謝晨光先生、馬保華先生及朱力先生於重組後繼續成為銀城地產的股東，除於中國進行物業發展外，銀城地產集團繼續從事多項業務運營；
- (iii) 黃清平先生、謝晨光先生、馬保華先生及朱力先生為銀城地產集團的最終實益股東，合共持有銀城地產逾50%股權，並已提名王政先生及邵磊女士獲委任為董事，故彼等六人透過各自投資工具(即各相關股東)繼續作為董事及股東與本集團緊密合作；及
- (iv) 自本公司成立以來及因進行重組，黃清平先生、謝晨光先生、馬保華先生及朱力先生因其於銀城地產的最終股權，透過彼等各自的投資工具(即 Silver Huang Holding Limited、Silver Xie Holding Limited、Silver Ma Holding Limited及 Silver Li Holding Limited)首次擁有股份權益。作為重組的一部分，Silver Vally Holding Limited(由黃清平先生直接全資擁有)亦成為股東。為肯定王政先生及邵磊女士於本集團所作貢獻，彼等亦透過各自投資工具(即 Silver Wang Holding Limited及 Silver Shao Holding Limited)成為股東。

由於相關股東構成上市規則第14.45條項下一組有密切聯繫的股東，根據上市規則第14.44條，彼等的書面批准可獲接納以代替舉行股東大會以批准目標公司收購事項及交易，故本公司將不會就此召開股東特別大會。

董事會函件

推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為目標公司收購事項及交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。倘就批准目標公司收購事項及交易召開股東大會，董事會將推薦股東於有關股東大會上投票贊成決議案以批准目標公司收購事項及交易。

其他資料

請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
銀城國際控股有限公司
主席
黃清平
謹啟

二零二一年二月二十六日

1. 本集團的財務資料

本公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二零年六月三十日止六個月之財務資料詳情分別於本公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年之年報及截至二零二零年六月三十日止六個月之中報中披露。該等年報及中報連同相關附註於以下已刊發並登載於聯交所網站(<http://hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://yincheng.hk>)之文件中披露：

- (a) 本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於招股章程第I-1至I-123頁；
- (b) 本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司於二零一九年四月二十九日刊發的二零一八年年報第63至172頁；
- (c) 本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司於二零二零年四月二十七日刊發的二零一九年年報第147至306頁；及
- (d) 本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務報表載於本公司於二零二零年九月二十五日刊發的中報第55至114頁。

2. 債務聲明

於二零二零年十二月三十一日(即本通函付印前本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的(i)未償還優先票據約為人民幣2,218.5百萬元；(ii)銀行及其他借款約人民幣11,792百萬元，當中包括有抵押及已擔保銀行貸款及其他有抵押貸款分別約人民幣9,734.9百萬元及約人民幣2,057.1百萬元；(iii)無抵押及無擔保貸款約人民幣568.5百萬元；及(iv)流動租賃負債及非流動租賃負債分別約為人民幣3.5百萬元及人民幣4.0百萬元。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的若干有抵押借款由質押資產組合作抵押，包括投資物業、使用權資產、持作出售的開發中物業及已竣工物業。

或然負債

本集團就銀行提供予本集團客戶的按揭貸款向其提供按揭擔保，以就該等客戶的還款責任作出擔保。按揭擔保於授出相關按揭貸款之日起發出，並於下列較早者解除：(i)相關房屋所有權證過戶予客戶，或(ii)客戶結清按揭貸款。倘客戶拖欠按揭貸款，本集團一般須通過付清按揭貸款的方式回購相關物業。倘本集團未能付清按揭貸款，按揭銀行將拍賣相關物業，而若未償還貸款款項超過止贖權銷售所得款項淨額，則由本集團支付餘額。

本集團就若干銀行向我們持作出售的已竣工物業客戶授出的按揭融資提供擔保。根據擔保安排的條款，倘客戶拖欠按揭付款，本集團有責任向該等銀行償還未償還按揭本金連同違約買方所欠的任何應計利息及罰款。根據上述安排，相關物業已質押予該等銀行作為按揭貸款的抵押品；倘該等客戶拖欠按揭還款，該等銀行有權接管有關法定業權，並通過公開拍賣將已抵押物業變現。本集團的擔保期自授出相關按揭貸款之日起至買方獲發及辦理登記物業所有權證止，有關證書將一般於客戶接管相關物業後的一至兩年內取得。

於二零二零年十二月三十一日，本集團就金融機構提供予本集團客戶的按揭貸款向其提供擔保所產生的重大或然負債約為人民幣5,323.7百萬元。

於二零二零年十二月三十一日，本集團就授予關聯公司的財務融資向銀行及其他機構提供擔保而產生的重大或然負債約為人民幣2,435百萬元。

本集團可能不時於其日常業務過程中牽涉訴訟及其他法律程序。本集團認為，該等法律程序產生的負債將不會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。除本通函所披露者外，本集團並無其他重大或然負債。

除上述者或本文另行披露者外，及除集團內公司間負債及於本集團日常業務過程中的正常貿易應付款項外，於二零二零年十二月三十一日營業時間結束時，本集團並無(i)已發行但尚未償還及授權或以其他方式增設但未發行的債務證券；(ii)定期貸款(可分為有擔保、無擔保、有抵押(不論抵押品是由本公司或第三方提供)及無抵押)；(iii)其他借貸或屬借貸性質的債務，包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承諾(可

分為有擔保、無擔保、有抵押及無抵押借貸及債務)；(iv)任何尚未償還按揭或押記；或(v)任何重大或然負債或擔保。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認本集團的財務或交易狀況或前景自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來並無出現任何重大不利變動。

4. 營運資金

經計及本集團可供動用的財務資源(包括內部產生的資金及現時可供動用的銀行融資)以及目標公司收購事項及交易的影響，董事認為本集團將具備足夠營運資金，以應付其自本通函日期起計最少未來十二個月的需求。

5. 本集團的財務及交易前景

本集團為中國發展成熟的房地產開發商，專注於在長三角地區為全齡客戶開發優質住宅物業。本集團在長三角地區擁有超過18年的房地產開發經驗，並始終堅持「立足南京，深耕長三角，輻射都市圈」的發展策略。於二零二零年六月三十日，本集團之業務佈局涵蓋中國10個城市(包括南京、無錫、蘇州、杭州、台州、徐州、溫州、合肥、鎮江及馬鞍山)的46個項目，並擁有估計總建築面積超過550萬平方米的土地儲備，其中本集團應佔權益土地儲備建築面積為約430萬平方米。

近年來本集團一直積極尋求區內的收併購和產城融合機會。如本公司於二零二零年九月二十五日刊發之截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告所述，於土地儲備方面，本集團仍持續深耕長三角區域。尤其是，本集團目前首次進軍溫州及常熟(由蘇州市代管的縣級市)，是本集團向深耕南京、蘇南、浙江、淮海及安徽五大區域市場的進一步邁進。

本集團認為，目標公司收購事項及交易可擴充本集團的土地儲備及增強其於杭州、無錫及長三角地區的整體現有業務，這與本集團的擴展策略一致，並將令本集團處於有利地位，以掌握區內物業市場的潛在增長。此外，增加本集團土地儲備的深度於我們於擴展計劃時將為本集團提供更多選擇。本集團旨在

利用其良好的聲譽及市場基礎，通過快速週轉模式承接更多具有巨大發展潛力的中小型開發項目及大型開發項目。因此，目標公司收購事項及交易不僅可提升本集團於該地區的策略優勢及品牌優勢，亦可長遠為股東及僱員帶來更豐厚的回報。

本集團積極主動應對COVID-19疫情對本集團於二零一九年及二零二零年期間表現的影響，調整推盤節奏，通過在新媒體的網絡直播及應用小程序進行「雲看房」、「雲銷售」及「雲交付」等，從而培養本集團在線化的蓄客和數字化引流能力，預期長期可轉化為線下之購買力。

「房住不炒」仍為目前中國房地產基調，隨著COVID-19疫情影響的逐漸緩和，全國經濟的逐漸復甦，被壓抑的住房需求逐步釋放，本集團對近期的房地產銷售市場保持謹慎樂觀。儘管如此，本集團將遵循長期發展戰略，提升各方面能力，以躋身頭部房企為目標，持續推進各項工作，致力為其股東爭取豐厚回報。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)的報告全文，以供載入本通函。



香港
中環
添美道1號
中信大廈
22樓

敬啟者：

吾等謹就第II-4至II-41頁所載杭州青城房地產開發有限公司(「目標公司」)的歷史財務資料作出報告，此等歷史財務資料包括目標公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二零年九月三十日止九個月(「有關期間」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及目標公司於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日的財務狀況表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(「歷史財務資料」)。第II-4至II-41頁所載的歷史財務資料為本報告的一部分，其擬備以供收錄於銀城國際控股有限公司日期為二零二一年二月二十六日的通函(「通函」)內，內容有關 貴公司附屬公司杭州澤洲企業管理有限公司收購目標公司全部股權。

董事對歷史財務資料的責任

目標公司董事負責根據歷史財務資料附註2.1所載編製及呈列基準編製歷史財務資料，以令歷史財務資料作出真實而公平的反映，並負責董事認為必要的內部監控，以使於編製歷史財務資料時不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告開展工作。該準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及開展工作以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲取合理確認。

吾等的工作涉及實程序以獲取有關歷史財務資料金額及披露資料的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括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2.1所載編製及呈列基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所取得的憑證屬充分及適當，可為吾等的意見提供基準。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2.1所載編製及呈列基準，歷史財務資料真實公平反映目標公司於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日的財務狀況以及目標公司於各有關期間的財務表現及現金流量。

審閱中期比較財務資料

吾等已審閱目標公司的中期比較財務資料，包括截至二零一九年九月三十日止九個月的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他解釋資料（「中期比較財務資料」）。目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載呈列及編製基準編製及呈列中期比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對中期比較財務資料作出結論。吾等已按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱的規定進行審閱。

審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故吾等無法保證將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項致使吾等相信就會計師報告而言，中期比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2.1所載的呈列及編製基準編製。

調整

於編製歷史財務資料時，概無就相關財務報表(定義見第II-4頁)作出調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註12，當中載列目標公司並無就有關期間派付任何股息。

此 致

銀城國際控股有限公司
Sertus Chambers
Governors Square
Suite # 5-204
23 Lime Tree Bay Avenue
P.O. Box 2547
Grand Cayman KY1-1104
Cayman Islands

列位董事 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零二一年二月二十六日

I 歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

目標公司於有關期間的財務報表乃依據歷史財務資料編製，並由安永會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核（「相關財務報表」）。

歷史財務資料乃以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明外，所有數值均四捨五入至最接近的千位數（人民幣千元）。

損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止 九個月	
		二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
收益	5	200,414	643,264	357,974	278,349	25,374
銷售成本		<u>(197,112)</u>	<u>(460,137)</u>	<u>(346,636)</u>	<u>(275,014)</u>	<u>(24,259)</u>
毛利		3,302	183,127	11,388	3,335	1,115
其他收入及收益	5	354	296	234	234	54,118
銷售及分銷開支		(32,534)	(31,148)	(3,410)	(2,905)	(981)
行政開支		(9,623)	(11,548)	(8,433)	(6,481)	(11,510)
其他開支	7	(1,845)	(294,134)	(18,518)	(18,218)	(13,043)
融資成本	8	<u>(142)</u>	<u>(8,497)</u>	<u>(42,396)</u>	<u>(31,819)</u>	<u>(23,207)</u>
除稅前(虧損)/溢利		(40,488)	(161,904)	(61,185)	(55,854)	6,492
所得稅開支	11	<u>—</u>	<u>(38,489)</u>	<u>(837)</u>	<u>(437)</u>	<u>(1,148)</u>
年/期內(虧損)/溢利 及全面(開支)/ 收益總額		<u>(40,488)</u>	<u>(200,393)</u>	<u>(62,022)</u>	<u>(56,291)</u>	<u>5,344</u>

財務狀況表

	附註	十二月三十一日			九月三十日
		二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備		257	154	114	71
其他長期資產		1,071	5,051	5,051	5,051
非流動資產總額		1,328	5,205	5,165	5,122
流動資產					
開發中物業	13	799,299	620,323	281,846	281,846
持作出售的已竣工物業	14	116,677	61,151	54,508	30,249
貿易應收款項		—	—	—	4,570
應收關聯公司款項	26	297,776	47,624	62,025	—
預付款項、按金及其他 應收款項	15	23,663	15,992	6,154	4,467
可收回稅項		8,162	7,260	7,260	7,260
其他流動資產	16	13,086	2,459	628	—
受限制現金	17	99,199	1,727	1,727	108
現金及現金等價物	17	31,047	805	584	125
流動資產總值		1,388,909	757,341	414,732	328,625
流動負債					
貿易應付款項	18	258,798	247,101	199,251	196,979
其他應付款項、已收按金 及應計費用	19	53,252	75,459	155,997	657,652
應付關聯公司款項	26	268,983	218,105	239,208	—
合約負債	20	813,525	394,865	17,878	800
計息其他借款	21	292,021	294,007	335,738	—
應付稅項	11	—	29,744	30,582	31,729
流動負債總額		1,686,579	1,259,281	978,654	887,160
流動負債淨額		(297,670)	(501,940)	(563,922)	(558,535)
總資產減流動負債		(296,342)	(496,735)	(566,757)	(553,413)
非流動負債					
非流動負債總額		—	—	—	—
資產淨值		(296,342)	(496,735)	(566,757)	(553,413)
權益					
母公司擁有人應佔權益					
股本	22	151,515	151,515	151,515	151,515
儲備	23	(447,857)	(648,250)	(710,272)	(704,928)
		(296,342)	(496,735)	(558,757)	(553,413)
虧絀總額		(296,342)	(496,735)	(558,757)	(553,413)

權益變動表

	已發行股本 人民幣千元 (附註22)	累計虧損 人民幣千元 (附註23)	虧絀總額 人民幣千元
於二零一七年一月一日	151,515	(407,369)	(255,854)
年內虧損及其他全面開支	—	(40,488)	(40,488)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	151,515	(447,857)	(296,342)
年內虧損及其他全面收益	—	(200,393)	(200,393)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	151,515	(648,250)	(496,735)
年內虧損及其他全面開支	—	(62,022)	(62,022)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	151,515	(710,272)	(558,757)
期內溢利及其他全面收益	—	5,344	5,344
於二零二零年九月三十日	<u>151,515</u>	<u>(704,928)</u>	<u>(553,413)</u>
	已發行股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	虧絀總額 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	151,515	(648,250)	(496,735)
期內虧損及其他全面開支(未經審核)	—	(56,291)	(56,291)
於二零一九年九月三十日(未經審核)	<u>151,515</u>	<u>(704,541)</u>	<u>(553,026)</u>

現金流量表

附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止 九個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
經營活動所得現金流量					
除稅前(虧損)/溢利	(40,488)	(161,904)	(61,185)	(55,854)	6,492
就以下各項作出調整：					
物業、廠房及設備項目折舊	6	383	116	36	43
出售物業、廠房及設備項目 收益	6	—	(233)	(233)	—
債務重組收益		—	—	—	(54,117)
已確認減值虧損	6	—	280,527	—	817
撇銷減值虧損	6	(157,408)	(71,020)	(1,202)	(1,029)
融資成本	8	142	8,497	31,819	23,207
利息收入	5	(316)	(211)	(1)	(1)
		(197,687)	56,005	(21,654)	(25,435)
待開發及待出售物業減少		80,338	345,076	347,791	274,814
貿易應收款項(增加)/減少		63	—	—	(5,387)
預付款項、按金及其他應收 款項減少		187,745	5,645	9,838	8,160
貿易應付款項減少		(86,764)	(11,697)	(47,852)	(47,740)
其他應付款項、已收按金及 應計費用增加/(減少)		91,772	34,534	60,426	86,623
受限制現金(增加)/減少		(89,721)	97,471	—	—
其他長期資產增加/(減少)		—	(3,979)	—	—
其他流動資產(增加)/減少		(11,121)	10,627	1,831	1,464
合約負債增加/(減少)		286,837	(427,156)	(377,652)	(325,133)

附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止 九個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
營運所得／(所用)現金	261,462	106,526	(27,272)	(27,247)	(6,672)
已收利息	316	211	1	1	1
已付利息	(142)	(26,567)	—	—	—
已付稅項	(8,991)	(7,843)	—	—	—
經營活動所得／(所用)現金 流量淨額	252,645	72,327	(27,271)	(27,246)	(6,671)
投資活動所得現金流量					
出售物業、廠房及設備項目	—	—	234	234	—
購買物業、廠房及設備項目	(33)	(14)	—	—	—
墊款予關聯公司	26 (107,641)	(283,417)	—	—	(14,549)
收回向關聯公司墊款	26 —	255,069	—	—	—
投資活動所得／(所用)現金 流量淨額	(107,674)	(28,362)	234	234	(14,549)
融資活動所得現金流量					
關聯公司墊款	26 34,566	7,163	14,597	14,597	7,198
償還關聯公司墊款	26 (163,574)	(58,040)	(7,895)	(7,895)	—
償還其他計息借款	21 (22,583)	(11,000)	—	—	—
第三公司墊款	23,638	—	20,114	20,114	13,563
償還第三公司墊款	(5,000)	(12,331)	—	—	—
融資活動所得／(所用)現金 流量淨額	(132,953)	(74,208)	26,816	26,816	20,761

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	附註 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物增加/ (減少)淨額	12,018	(30,242)	(221)	(196)	(459)
年/期初現金及現金等價物	19,029	31,047	805	805	584
年/期末現金及現金等價物	31,407	805	584	609	125
現金及現金等價物結餘分析					
現金及銀行結餘	17	130,246	2,532	2,311	2,335
減：受限制現金	17	99,199	1,727	1,726	108
財務狀況表及現金流量表 所示的現金及現金等價物		31,407	805	609	125

II 歷史財務資料附註

1. 公司資料

杭州青城房地產開發有限公司(「目標公司」)為於中華人民共和國(「中國」)成立的有限公司。目標公司的註冊辦事處位於浙江省杭州市臨安區青山民主村。

於二零二零年九月三十日，目標公司股東為杭州澤州企業管理有限公司，該公司持有目標公司100%股權。

2.1 編製基準

歷史財務資料乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准的所有準則及詮釋)編製。目標公司於編製整個有關期間及中期比較財務資料所涵蓋期間的歷史財務資料時，已提早採納於二零一九年一月一日及二零二零年一月一日開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則連同相關過渡條文。

歷史財務資料乃按持續經營基準呈列。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年，目標公司處於虧損狀態，截至二零二零年九月三十日流動負債淨額狀況為人民幣558百萬元及淨虧絀狀況為人民幣553百萬元。於二零二零年九月，銀城國際控股有限公司(「銀城國際」，一間香港上市公司)收購目標公司。收購後，銀城國際將向目標公司撥資以結算負債及完成項目的開發。根據目標公司管理層編製的現金流量預測，經營活動所得淨現金流入將自二零二零年九月三十日起計未來12個月產生。因此，管理層認為，按持續經營基準編製歷史財務資料屬適當。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有指明外，所有金額已約整至最接近的千位。

歷史財務資料已根據歷史成本法編製。

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

目標公司並無於本歷史財務資料中應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。目標公司擬於其生效時採納該等準則(如適用)。

國際財務報告準則第17號	保險合約 ²
國際會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動 ²
國際財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述 ¹
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 ¹
國際會計準則第37號(修訂本)	有償合約—履行合約的成本 ¹
國際財務報告準則二零一八年至二零二零年週期的年度改進	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號及國際會計準則第41號之修訂本 ¹
國際財務報告準則第4號(修訂本)	擴大暫時豁免應用國際財務報告準則第9號 ²
國際財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 ^{2,4}
國際會計準則第28號及國際財務報告準則第10號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業間的資產出售或注資 ³

¹ 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期但可供採納

⁴ 由於二零二零年六月刊發國際財務報告準則第17號(修訂本)，國際財務報告準則第4號已修訂以延長臨時豁免，允許保險人於二零二三年一月一日前開始的年度期間採用國際會計準則第39號而非國際財務報告準則第9號

目標公司管理層預期應用新訂及經修訂國際財務報告準則將不會對目標公司於可見將來的財務狀況及財務表現產生重大影響。

2.3 主要會計政策概要

公平值計量

公平值乃市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格。公平值計量乃假設出售資產或轉讓負債的交易於該資產或負債的主要市場(倘無主要市場,則為對該資產或負債最有利的市場)進行而計量。目標公司必須可於該主要市場或最有利市場進行交易。資產或負債的公平值乃採用市場參與者為資產或負債定價時所用的假設計量,並假設市場參與者按本身最佳經濟利益行事。

非金融資產的公平值計量,會衡量市場參與者最大程度及最佳使用該資產得到經濟利益的能力,或將該資產售予另一可最大程度及最佳使用該資產的市場參與者而獲得經濟利益的能力。

目標公司採用在有關情況下屬適當的估值技術,且有充足數據可計量公平值、盡量使用相關可觀察輸入數據同時盡量避免使用不可觀察輸入數據。

所有於財務報表中計量或披露公平值的資產及負債,按對公平值計量整體重要的最低水平輸入數據分類為下述的公平值層級:

- 第一級 — 按相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級 — 基於估值方法而其最低水平輸入數據對公平值計量有重要性且可以直接或間接觀察者
- 第三級 — 基於估值方法而其最低水平輸入數據對公平值計量有重要性且不可以觀察者

於歷史財務資料重複確認的資產及負債,目標公司於各有關期間末重新衡量分類,以釐定公平值層級(以對公平值計量整體重要的最低水平輸入數據為準)有否轉變。

非金融資產減值

當資產(金融資產除外)存在減值跡象或須對資產進行年度減值測試時,會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額是指資產或現金產生單位的使用價值與其公平值減出售成本兩者之中的較高者,並會就個別資產釐定,除非該資產並非很大程度上獨立於其他資產或資產組別而產生現金流入,則可收回金額按資產所屬現金產生單位釐定。

僅當資產的賬面值超過其可收回金額時方會確認減值虧損。評估使用價值時,以反映當前市場評定的貨幣時間價值與資產特有風險的稅前貼現率將估計未來現金流量貼現為現值。減值虧損於產生期間自損益中扣除,列入與該已減值資產的功能一致的同類開支。

在各有關期間末均會評估有否跡象顯示之前確認的減值虧損可能不復存在或有所減少。若存在該跡象，則會估計可收回金額。僅當用於釐定資產的可收回金額的估計有所改變時，先前就該資產(商譽除外)確認的減值虧損方可撥回，但撥回後的數額不得高於假設以往年度並無就資產確認減值虧損而原應釐定的賬面值(已扣除任何折舊／攤銷)。該減值虧損的撥回於產生期間計入損益(僅當財務報表存在重新估值的資產)，除非資產以重估金額入賬，於此情況下，減值虧損撥回根據重估資產的有關會計政策列賬。

關連人士

倘任何一方符合以下條件，則被視為與目標公司有關連：

(a) 倘該方屬以下一方或以下一方的家庭近親成員：

- (i) 控制或共同控制目標公司；
- (ii) 對目標公司有重大影響力；或
- (iii) 為目標公司或目標公司母公司的主要管理層成員；

或

(b) 倘該方為符合下列任何條件的實體：

- (i) 該實體與目標公司為同一集團的成員；
- (ii) 一個實體為另一個實體(或為另一個實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與目標公司均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業，而另一個實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體是以目標公司或目標公司關連實體的僱員為受益人的離職後僱員福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所指人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項所指人士對該實體有重大影響力或為該實體(或該實體母公司)的主要管理層成員；及
- (viii) 該實體或該實體所屬的目標公司旗下任何成員公司向目標公司或目標公司母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備(除在建工程外)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使資產達致營運狀況及地點作擬定用途的直接應佔成本。

於物業、廠房及設備項目投入運作後所產生的支出，如維修及保養費等，通常於該等支出產生期間計入損益。倘確認條件達標，主要檢查費用可按撥充資本計入作為重置的資產賬面值。倘須定期替換大部分物業、廠房及設備，則目標公司會將該等部分確認為有特定可使用年期的個別資產及相應地予以折舊。

折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇銷各項物業、廠房及設備的成本至其剩餘價值。作該用途的主要年利率如下：

汽車及電動汽車	22%
辦公設備裝置	6.28%至19.42%

當一項物業、廠房及設備項目的各部分有不同可使用年期時，該項目的成本乃按合理基準在各部分之間分配，而各部分乃個別地折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度／期間末檢討，並作出調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目(包括最初確認的任何主要部分)於出售或預期其用途或出售不會帶來任何未來經濟效益時終止確認。因出售或報廢而於該資產終止確認年度／期間的損益內確認的任何盈虧乃相關資產出售所得款項淨額與賬面值的差額。

在建工程指正在建樓宇，其乃按成本減任何減值虧損入賬而不計提折舊。成本包括建設期間建設的直接成本及相關借入資金的資本化借款成本。在建工程於落成可用時重新分類至物業、廠房及設備的適當類別。

開發中物業

開發中物業擬於完工後持作出售。

開發中物業按成本與可變現淨值的較低者列賬，成本包括土地成本、建築成本、借款成本、專業費用及於開發期內與有關物業直接相關的其他成本。

除非開發中物業不能於正常營運週期內落成，否則相關開發中物業分類為流動資產。物業於完工時轉至持作出售的已竣工物業。

持作出售的已竣工物業

持作出售的已竣工物業按成本與可變現淨值兩者的較低者於財務狀況表列賬。成本按未售物業應佔土地及樓宇成本總額的分攤比例釐定。可變現淨值按預期最終將變現的價格減出售物業產生的估計成本計算。

分配房地產開發成本

土地成本根據各單位的已佔用建築面積(「建築面積」)佔已佔用總建築面積的比例分配至各單位。單位相關建築成本按個別情況識別及分配。一般建築成本按與土地成本相若的方式根據可售建築面積分配。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本、以公平值計量且其變動計入其他全面收益以及以公平值計量且其變動計入當期損益計量。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及目標公司管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或目標公司已應用可行權宜方法的貿易應收款項外，目標公司初步按公平值(倘金融資產並非以公平值計量且其變動計入當期損益)另加交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或目標公司已應用實際可行權宜方法的貿易應收款項根據下文「收益確認」所載的政策按國際財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或以公平值計量且其變動計入其他全面收益進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息(「純粹為支付本金及利息」)的現金流量。並非純粹為支付本金及利息及產生現金流的金融資產以公平值計量且其變動計入當期損益分類及計量，而不論業務模式。

目標公司管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收取合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量之金融資產以目的為持有金融資產以收取合約現金流量之業務模式持有，而以公平值計量且其變動計入其他全面收益分類及計量之金融資產以目的為持有以收取合約現金流量及出售之業務模式持有。若非以上述業務模式持有之金融資產則以公平值計量且其變動計入當期損益分類及計量。

所有一般買賣之金融資產於交易日(即目標公司承諾購買或出售資產之日期)予以確認。一般買賣指按照市場規例或慣例須於一般指定之時限內交付資產的金融資產買賣。

其後計量

金融資產隨後視乎其分類而按以下方式計量：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能出現減值。當資產被終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益表中確認。

終止確認金融資產

金融資產或(如適用)一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分主要在下列情況下終止確認(即自目標公司的財務狀況表移除)：

- 收取該項資產所得現金流量的權利已屆滿；或
- 目標公司已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，或已根據「轉付」安排在未有嚴重拖欠的情況下，就向第三方悉數支付已收取現金流量承擔責任；且(a)目標公司已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報，或(b)目標公司並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

倘若目標公司已轉讓其收取資產所得現金流量之權利，或已訂立轉付安排，其將評估其是否保留該項資產擁有權的風險及回報以及保留的程度。當其並無轉讓亦無保留該項資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該項資產的控制權，則目標公司將於繼續參與時持續確認該轉讓資產。在此情況下，目標公司同時確認相關負債。轉讓資產及相關負債按反映目標公司所保留權利及責任的基準計量。

以轉讓資產擔保方式進行的持續參與按資產賬面原值與目標公司可能被要求償還的最高代價金額之間的較低者計量。

金融資產減值

目標公司就所有並非以公平值計量且其變動計入當期損益持有的債務工具計提預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損基於根據合約到期的合約現金流量與目標公司預期收取的所有現金流量差額計量，並按原實際利率近似值貼現。預期現金流量將包括出售為合約條款組成部分的所持有抵押品或其他信貸升級所得現金流量。

一般方法

預期信貸虧損於兩個階段確認。就首次確認以來信貸風險並無顯著增加的信貸風險項目而言，預期信貸虧損為就未來12個月可能發生的違約事件產生的信貸虧損計提撥備（12個月的預期信貸虧損）。就初始確認以來信貸風險顯著增加的信貸風險項目而言，須於風險剩餘年期內就預期信貸虧損計提虧損撥備，不論違約時間（年限內預期信貸虧損）。

於各報告日期，目標公司評估金融工具的信貸風險自首次確認以來是否顯著增加。進行評估時，目標公司比較金融工具於報告日期出現違約之風險與該金融工具於首次確認日期出現違約之風險，並考慮合理及有理據且毋須花費不必要成本或精力即可獲得之資料，包括過往及前瞻性資料。

倘合約付款逾期90天，目標公司視金融資產為違約。然而，於若干情況下，目標公司亦可能在計及目標公司持有的任何信貸增值前，於有內部或外部資料顯示目標公司可能無法全數收回未償還合約款項時視金融資產為違約。當概無合理預期可收回合約現金流量時，金融資產將予撇銷。

根據一般方法，按攤銷成本列賬的金融資產須計提減值並按下列階段分類以計量預期信貸虧損，惟貿易應收款項除外，該等項目採用下文詳述之簡化方法計量。

第一階段 — 就自首次確認以來信貸風險並無顯著增加及虧損撥備按等同12個月預期信貸虧損金額計量的金融工具

第二階段 — 就自首次確認以來信貸風險明顯增加但並非信貸減值金融資產及虧損撥備按等同年限內預期信貸虧損金額計量的金融工具

第三階段 — 就於報告日期已發生信貸減值(但非購入或原本已發生信貸減值)及虧損撥備按等同年限內預期信貸虧損金額計量的金融資產

簡化方法

就貿易應收款項而言，目標公司應用簡化方式計算預期信貸虧損。因此，目標公司並不記錄信貸風險的變動，而是於各有關期間末根據年限內預期信貸虧損確認虧損撥備。目標公司已根據其過往信貸虧損經驗設立撥備矩陣，並根據債務人特定的前瞻性因素及經濟環境作出調整。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於首次確認時分類為以公平值計量且其變動計入當期損益之金融負債、貸款及借貸、應付款項或於實際對沖指定為對沖工具之衍生工具(如適用)。

所有金融負債初步按公平值確認，而就貸款及借貸及應付款項而言，則扣除直接應佔交易成本。

目標公司的金融負債包括貿易應付款項、計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債、其他負債以及計息銀行及其他借貸。

其後計量

金融負債的其後計量取決於以下分類：

按攤銷成本列賬之金融負債(貸款及借貸)

首次確認後，計息貸款及借貸其後以實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現影響屬輕微則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷程序時，收益及虧損於損益內確認。

攤銷成本計及收購的任何貼現或溢價計算及為實際利率組成部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益中融資成本。

終止確認金融負債

金融負債於負債的責任解除、取消或屆滿時終止確認。

倘現有金融負債被另一項由同一放貸人提供而絕大部分條款不同的負債所取代，或現有負債的條款經大幅修改，則有關取代或修改視為終止確認原有負債及確認新負債，而相關賬面值的差額會於損益確認。

抵銷金融工具

在現時有可執行的合法權利抵銷已確認金額且有意按淨額基準結算，或同時變現資產及償還負債的情況下，金融資產與金融負債方可抵銷，淨額則於財務狀況表呈報。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，及可隨時轉換成已知金額現金、價值變動風險不大且獲得時一般具有不超過三個月短暫到期日的短期高流通投資，再扣除須於要求時償還且屬於目標公司現金管理一部分的銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括用途不受限制的手頭現金及銀行現金。

撥備

倘因過往事件導致現時承擔責任(法定或推定責任)，且日後可能須流出資源以履行責任，並能可靠估計責任的數額，則確認撥備。

當貼現影響屬重大時，確認撥備的金額為預期未來履行責任所作出的開支於各有關期間末的現值。因時間流逝而增加的貼現現值金額會記入損益融資成本項下。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與損益以外確認項目有關的所得稅於損益以外確認，即於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產和負債以預期從稅務機關收回或向其支付的金額計量，採用的稅率(及稅法)為各有關期間結束前已頒佈或實際頒佈者，並已計及目標公司經營所在國家現行的詮釋及慣例。

遞延稅項採用負債法，就各有關期間末資產及負債的計稅基準與其財務報告的賬面值之間的所有暫時性差異計提撥備。

所有應課稅暫時性差異均確認遞延稅項負債，惟以下情況除外：

- 倘遞延稅項負債產生自交易中對商譽或某一資產或負債的初次確認，且此交易並非業務合併，而交易時對會計溢利或應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 對於投資附屬公司及聯營公司相關的應課稅暫時性差異，倘暫時性差異的逆轉時間能控制且可能不會在可見將來逆轉。

所有可扣減暫時性差異、結轉的未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損均確認為遞延稅項資產。若有可能出現應課稅溢利，可用以抵扣該等可扣減暫時性差異、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則會確認遞延稅項資產，惟以下情況除外：

- 倘有關可扣減暫時性差異的遞延稅項資產來自交易中對某一資產或負債的初步確認，且此交易並非業務合併，而交易時對會計溢利或應課稅溢利或虧損均無影響；及

- 就於附屬公司及聯營公司的投資的相關可扣減暫時性差異而言，僅在暫時性差異有可能在可見將來撥回，而且有可能出現應課稅溢利，可用以抵扣該等暫時性差異時，方會確認遞延稅項資產。

於各有關期間末審閱遞延稅項資產的賬面值，如不再可能有足夠的應課稅溢利以運用全部或部分遞延稅項資產，則扣除相應的數額。於各有關期間末重新評估未確認的遞延稅項資產，倘可能有足夠的應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產，則確認相應的數額。

遞延稅項資產及負債以預期將資產變現或償還負債期間適用的稅率計量，並以於有關期間結束前已頒佈或實際頒佈的稅率(及稅法)為基準。

當且僅當目標公司有合法執行權利可將即期稅項資產及即期稅項負債抵銷，遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關向同一應課稅實體或不同應課稅實體(預期於各未來期間將清償或追償大量遞延稅項負債或資產，並計劃按淨額基準清償即期稅項負債及資產，或同時變現資產及清償負債)徵收的所得稅有關，則遞延稅項資產及遞延稅項負債可予抵銷。

收益確認

客戶合約產生的收入

客戶合約產生的收入於貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認，有關金額反映目標公司預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。

當合約中的代價包括可變金額時，估計代價金額將為目標公司有權以換取將貨品或服務轉移至客戶的金額。可變代價於合約開始時估計並受到約束，直至與可變代價相關的不確定因素得到解決時，確認的累積收益金額極有可能不會發生重大收益回撥。

當合約包含融資部分，就向客戶轉讓貨品或服務為客戶提供超過一年的重大融資利益時，收益按應收金額的現值計量，並使用目標公司與客戶於合約開始時的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約載有向目標公司提供超過一年的重大融資利益的融資組成部份，則根據該合約確認的收益包括根據實際利率法就合約負債應計的利息開支。就客戶付款至轉讓承諾貨品或服務的期間為一年或者更短的合約而言，交易價格採用國際財務報告準則第15號中實際可行權宜方法，不會對重大融資成分的影響作出調整。

物業銷售

當或於資產的控制權轉移至買方時確認收益。資產的控制權是在一段時間內或於某一時點轉移，取決於合約的條款與適用於合約的法律規定。資產的控制權是在一段時間內轉移，倘目標公司履約過程中：

- 提供買方同時收到且消耗的利益；或
- 產生及增強由買方控制的資產(如目標公司執行)；或

- 目標公司不會產生具有可替代用途的資產，且目標公司有權就累計至今已完成的履約部分收取款項。

倘資產的控制權在一段時間內轉移，參照在整個合約期間已完成履約責任的進度確認收益。否則，收益於買方獲得資產控制權的時點確認。

完成履約責任的進度的計量是基於目標公司為完成履約責任而產生的最能描述目標公司完成履約責任表現的支出或投入。

於釐定交易價格時，目標公司就融資組成部分的影響(如重大)調整約定代價金額。

就物業控制權於某一時點轉移的房地產開發及銷售合約而言，收益於買方取得已竣工物業的實質擁有權或合法所有權，且目標公司現時有權收取付款及有可能收取代價時確認。

收益確認

其他來源收益

租金收入

租金收入於租期內按時間比例基準確認。

利息收入

利息收入透過採用將金融工具的估計未來現金收入按預期年期貼現至金融資產賬面淨值的利率，按應計基準使用實際利率法確認。

合約負債

合約負債於目標公司轉讓相關貨品或服務前收取客戶付款或客戶付款到期(以較早者為準)時確認。合約負債於目標公司根據合約履約(即向客戶轉讓相關貨品或服務的控制權)時確認為收益。

合約成本

除資本化為存貨、物業、廠房及設備以及無形資產的成本外，倘符合所有下列條件，則將履行客戶合約產生的成本資本化為資產：

- (a) 有關成本與實體可明確識別的合約或預期合約有直接關係。
- (b) 有關成本令實體將用於履行(或持續履行)日後履約責任的資源得以產生或有所增加。
- (c) 有關成本預期可收回。

資本化合約成本乃按符合確認相關資產的收益模式的系統基準攤銷並自損益及其他全面收益表扣除。其他合約成本於產生時支銷。

其他僱員退休福利

於中國內地營運的目標公司僱員須參加地方市政府運作的中央退休金計劃。目標公司須就僱員的薪金成本按若干百分比向中央退休金計劃供款。該等供款於根據中央退休金計劃的規則成為應付款項時自損益扣除。

借貸成本

與收購、興建或生產合資格資產(即需要相當長時間方能作擬定用途或銷售的資產)直接相關的借貸成本資本化為該等資產的部分成本。當資產實質上可作擬定用途或可銷售時，借貸成本終止資本化。尚未用於合資格資產的特定借貸作暫時投資所賺取的投資收入，自資本化的借貸成本扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括利息及實體為借取款項而支出的其他費用。

股息

股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。

3. 重大會計判斷及估計

編製目標公司的財務報告需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響收益、開支、資產及負債的呈報金額及其隨附披露以及或然負債的披露。有關該等假設及估計的不明朗因素可能導致可能須對日後受到影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

估計不確定因素

下文披露可能引致資產及負債的賬面值於下個財政年度或須予以重大調整，且有關未來的主要假設，以及於各有關期間未存在的估計不明朗因素的其他主要來源：

開發中物業及持作出售的已竣工物業撥備

目標公司的開發中物業及持作出售的已竣工物業以成本與可變現淨值的較低者入賬。目標公司根據以往的經驗及所涉物業的性質估計開發中物業的售價與完工成本，以及根據當前市況估計銷售物業將產生的費用。

倘完工成本增加或銷售淨值降低，則可變現淨值會減少，可能導致須就開發中物業及持作出售已竣工物業作出撥備。作出相關撥備時須運用判斷及估計。倘預期有別於原先估計，則會於變更估計期間相應調整物業賬面值及撥備。

貿易應收款項的預期信貸虧損撥備

目標公司使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率根據具有類似虧損模式的多個客戶分部組別逾期天數釐定。

撥備矩陣最初基於目標公司的過往觀察違約率。目標公司將通過調整矩陣以調整過往信貸虧損經驗與前瞻性資料。例如，若預測經濟環境(如消費者物價指數)於未來一年內惡化，從而導致製造行業的違約數量增加，過往違約率將予調整。於各有關期間末，過往觀察到的違約率均會更新，並分析前瞻性估計變動。

對過往觀察所得違約率、預測經濟環境及預期信貸虧損之間的關連性進行的評估屬重大估計。預期信貸虧損金額對情況變化及預測經濟環境相當敏感。目標公司的過往信貸虧損經驗及對經濟環境的預測亦可能無法代表客戶未來的實際違約。

非金融資產減值(商譽除外)

目標公司於各有關期間末評估所有非金融資產(包括使用權資產)是否存在任何減值跡象。其他非金融資產在有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。資產或現金產生單位的賬面值超逾其可收回金額(即其公平值減出售成本與其使用價值兩者中的較高者)時，則存在減值跡象。公平值減出售成本乃根據類似資產公平交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市場利率減出售資產的增量成本計算。倘採用使用價值計算，則管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，並選取合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

4. 經營分部資料

為進行管理，目標公司劃分為一個業務單位—物業開發。管理層監察目標公司物業開發業務的整體經營業績，以就資源分配及表現評估作出決策。因此，並無編製獨立分部資料。

地區資料

由於目標公司來自外部客戶的收益僅來自其於中國內地的業務，且目標公司並無資產位於中國內地境外，故並無呈列地區資料。

有關主要客戶的資料

於各有關期間，對單一客戶或受共同控制的客戶組別的銷售概無佔目標公司收益的10%或以上。

5. 收益、其他收入及收益

收益指於有關期間來自物業銷售的收入。

收益以及其他收入及收益的分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止 九個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益					
物業銷售	<u>200,414</u>	<u>643,264</u>	<u>357,974</u>	<u>278,349</u>	<u>25,374</u>

指：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止 九個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於某一時點確認 來自物業銷售的收益	<u>200,414</u>	<u>643,264</u>	<u>357,974</u>	<u>278,349</u>	<u>25,374</u>

下表顯示於本報告期間內確認且於報告期初被列入合約負債之收益金額，以及就過往期間完成之履約責任確認之收益金額：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止 九個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於報告期初計入合約 負債的已確認收益： 銷售物業	<u>150,311</u>	<u>463,150</u>	<u>350,908</u>	<u>243,860</u>	<u>16,402</u>

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止 九個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他收入及收益					
債務重組收益	—	—	—	—	54,117
出售物業、廠房及設備 項目收益	—	—	233	233	—
利息收入	316	211	1	1	1
其他	<u>38</u>	<u>85</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
總計	<u>354</u>	<u>296</u>	<u>234</u>	<u>234</u>	<u>54,118</u>

6. 除稅前(虧損)/溢利

目標公司的除稅前(虧損)/溢利乃自以下各項扣除/(計入)後達致：

附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止 九個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
已售物業成本	197,112	460,137	346,636	275,014	24,259
貿易應收款項減值	7	—	—	—	817
應收關連方款項的減值					
虧損	7	—	280,527	—	—
撇減持作銷售的竣工物業					
至可變現淨值	14	(157,408)	(71,020)	(1,202)	(1,029)
物業、廠房及設備項目					
折舊		383	116	40	36
43					
出售物業、廠房及設備					
項目的收益		—	—	233	233
—					
僱員福利開支					
(包括董事及最高行政					
人員的酬金)：					
工資及薪金		198	249	192	151
135					
退休金計劃供款及					
社會福利		2,559	3,443	2,561	1,792
3,586					

7. 其他開支

其他開支分析如下：

附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止 九個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
供應商及客戶賠償	1,100	1,616	18,453	18,153	12,226
壞賬撥備	—	280,527	—	—	817
罰金	255	11,860	—	—	—
其他	490	131	65	65	—
	<u>1,845</u>	<u>294,134</u>	<u>18,518</u>	<u>18,218</u>	<u>13,043</u>

8. 財務成本

財務成本的分析如下：

附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止 九個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他借貸利息	37,748	39,554	41,731	31,298	23,037
預售按金利息	8,195	18,213	665	521	170
減：已資本化的利息	45,801	49,270	—	—	—
	<u>142</u>	<u>8,497</u>	<u>42,396</u>	<u>31,819</u>	<u>23,207</u>

9. 董事及最高行政人員薪酬

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止 九個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	246	246	246	185	138
績效掛鉤花紅	36	36	36	27	—
退休金計劃供款及 社會福利	—	—	—	—	—
	<u>282</u>	<u>282</u>	<u>282</u>	<u>212</u>	<u>138</u>

目標公司董事的薪酬載列如下：

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	績效掛鉤 花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 及社會福利 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
執行董事：				
— Dai Long先生	—	—	—	—
— 何建梁先生	—	—	—	—
— 趙崇清先生	246	36	—	282
	<u>246</u>	<u>36</u>	<u>—</u>	<u>282</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	績效掛鈎 花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 及社會福利 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
執行董事：				
— Dai Long先生	—	—	—	—
— 何建梁先生	—	—	—	—
— 趙崇清先生	246	36	—	282
	<u>246</u>	<u>36</u>	<u>—</u>	<u>282</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	績效掛鈎 花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 及社會福利 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
執行董事：				
— Dai Long先生	—	—	—	—
— 何建梁先生	—	—	—	—
— 趙崇清先生	185	27	—	212
	<u>185</u>	<u>27</u>	<u>—</u>	<u>212</u>

截至二零一九年九月三十日止九個月(未經審核)

	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	績效掛鈎 花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 及社會福利 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
執行董事：				
— Dai Long先生	—	—	—	—
— 何建梁先生	—	—	—	—
— 趙崇清先生	185	—	—	185
	<u>185</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>185</u>

截至二零二零年九月三十日止九個月

	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	績效掛鈎 花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 及社會福利 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
執行董事：				
— Dai Long 先生	—	—	—	—
— 何建梁先生	—	—	—	—
— 趙崇清先生	138	—	—	138
	<u>138</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>138</u>

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年九月三十日止九個月，杭州青城房地產開發有限公司的董事會成員Dai Long先生及何建梁先生從未自目標公司收取任何薪酬。

10. 五名最高薪僱員

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年九月三十日止九個月，五名最高薪酬僱員均包括目標公司的一名董事。截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年九月三十日止九個月，目標公司最高薪酬僱員的薪酬詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止 九個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	1,075	1,075	1,180	887	754
績效掛鈎花紅	158	158	150	112	—
退休金計劃供款及社會 福利	68	68	70	50	124
總計	<u>1,301</u>	<u>1,301</u>	<u>1,400</u>	<u>1,049</u>	<u>878</u>

酬金介乎下列範圍的非董事最高薪僱員數目如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止 九個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年 (未經審核)	二零二零年
零至人民幣200,000元	1	1	—	3	3
人民幣200,000元至 人民幣400,000元	3	3	4	1	1
總計	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

11. 所得稅

中國內地即期所得稅乃按目標公司應課稅溢利25%的法定稅率計提撥備，有關稅率乃根據於二零零八年一月一日批准及生效的中國企業所得稅法(「新企業所得稅法」)釐定。

土地增值稅乃按照30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收，土地增值額為物業銷售所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借款成本及其他房地產開發開支)。目標公司根據有關中國內地稅務法律及法規的規定為土地增值稅估計、作出及計提稅項撥備。土地增值稅撥備須由當地稅務機關進行最終審核及批准。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止 九個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
即期稅項：					
中國企業所得稅	—	—	—	—	—
中國土地增值稅	—	38,489	837	437	1,148
遞延稅項	—	—	—	—	—
年/期內稅項支出總額	—	38,489	837	437	1,148

於各有關期間，目標公司註冊所在司法權區按法定稅率計算的除稅前(虧損)/溢利適用的所得稅開支與按實際所得稅率計算的所得稅開支對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止 九個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
除稅前(虧損)/溢利	(40,488)	(161,904)	(61,185)	(55,854)	6,492
按法定所得稅率計算	(10,122)	(40,476)	(15,296)	(13,964)	1,623
不可扣稅開支	64	3,472	—	—	—
動用自過往期間的稅項					
虧損	—	(27,301)	—	—	(1,603)
未確認的可扣減暫時差異	4,609	73,927	379	283	267
土地增值稅撥備	—	38,489	837	437	1,148
土地增值稅的稅務影響	—	(9,622)	(209)	(109)	(287)
未確認的稅項虧損	5,449	—	15,126	13,790	—
按目標公司實際稅率 計算的稅項費用	—	38,489	837	437	1,148

財務狀況表內的應付稅項指：

	十二月三十一日			九月三十日
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應付中國土地增值稅	—	29,744	30,582	31,729

12. 股息

目標公司自其註冊成立以來概無支付或宣派股息。

13. 開發中物業

	十二月三十一日			九月三十日
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於年／期初	727,302	799,299	620,323	281,846
添置	311,929	225,635	1,516	—
轉撥至持作出售的已竣工物業 (附註14)	(461,296)	(404,611)	(339,993)	—
轉撥至持作出售的已竣工物業 的減值虧損(附註14)	221,364	—	—	—
於年／期末	<u>799,299</u>	<u>620,323</u>	<u>281,846</u>	<u>281,846</u>

目標公司的開發中物業位於中國內地的租賃土地上。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，目標公司賬面總值分別約為人民幣434,566,000元、人民幣126,645,000元、人民幣126,645,000元及人民幣126,645,000元的若干開發中物業已質押，為目標公司獲授的其他借款作抵押(附註21)。

開發中物業的減值撥備變動如下：

	十二月三十一日			九月三十日
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於年／期初	221,364	—	—	—
轉撥至持作出售的已竣工物業 的減值虧損(附註14)	(221,364)	—	—	—
於年／期末	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

開發中物業的價值在各有關期間末進行評估。當賬面價值超過其可變現淨值時，存在減值。可變現淨值由目標公司參考各報告期末的現行市況和已有價格並減去適用的可變銷售費用和預期完工成本予以釐定。

14. 持作出售的已竣工物業

	十二月三十一日			九月三十日
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於年／期初	73,857	116,677	61,151	54,508
轉撥自開發中物業(附註13)	461,296	404,611	339,993	—
轉撥至銷售成本	(354,520)	(531,157)	(349,307)	(25,288)
轉撥自開發中物業的減值虧損 (附註13)	(221,364)	—	—	—
已撤銷減值虧損(附註6)	157,408	71,020	2,671	1,029
於年／期末	<u>116,677</u>	<u>61,151</u>	<u>54,508</u>	<u>30,249</u>

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，目標公司賬面總值分別約為人民幣95,764,000元、人民幣49,304,000元、人民幣35,739,000元及零的若干持作出售的已竣工物業已質押，為目標公司獲授的其他借款作抵押(附註21)。於二零二零年九月三十日，目標公司的一個已竣工房屋單位(賬面值為人民幣1,538,029元)的法定業權正在辦理中。

持作出售的已竣工物業的減值撥備變動如下：

	十二月三十一日			九月三十日
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於年／期初	20,005	83,961	12,941	10,270
轉撥自開發中物業(附註13)	221,364	—	—	—
撤銷(附註6)	(157,408)	(71,020)	(2,671)	(1,029)
於年／期末	<u>83,961</u>	<u>12,941</u>	<u>10,270</u>	<u>9,241</u>

持作出售的已竣工物業的價值在各有關期間末進行評估。當賬面價值超過其可變現淨值額(即其公平值減出售成本中的較高者)時，存在減值。公平值減出售成本乃根據類似資產公平交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市場利率減出售資產的增量成本計算。

15 預付款項、按金及其他應收款項

	十二月三十一日			九月三十日
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
其他可收回稅項	8,962	3,260	—	—
向員工墊款	3,279	2,629	—	—
應收第三方款項(附註26)	8,351	6,499	4,856	3,406
其他應收款項(附註26)	<u>3,071</u>	<u>3,604</u>	<u>1,298</u>	<u>1,061</u>
	<u>23,663</u>	<u>15,992</u>	<u>6,154</u>	<u>4,467</u>

計入上述結餘的金融資產與近期並無拖欠記錄的應收款項及逾期款項有關。於各有關期間末，虧損撥備被評為甚微。

16. 其他流動資產

其他流動資產乃於與物業買方簽署買賣協議時就銷售代理之佣金而初步確認(如可收回)。確認為其他流動資產之款項按與向客戶轉讓相關物業一致之系統基準攤銷。

其他流動資產於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日的收回或結算預期時間如下：

	十二月三十一日			九月三十日
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年內	12,273	1,831	628	—
一年後	813	628	—	—
	<u>13,086</u>	<u>2,459</u>	<u>628</u>	<u>—</u>

17. 現金及現金等價物

	十二月三十一日			九月三十日
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
現金及銀行結餘	130,246	2,532	2,311	233
減：受限制現金	99,199	1,727	1,727	108
	<u>31,047</u>	<u>805</u>	<u>584</u>	<u>125</u>
現金及現金等價物	<u>31,047</u>	<u>805</u>	<u>584</u>	<u>125</u>

根據有關中國法規，目標公司須將若干現金款項存置於指定銀行賬戶作特定用途。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，該等受限制現金分別為人民幣99,199,000元、人民幣1,727,000元、人民幣1,727,000元及人民幣108,000元。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。銀行結餘存於無近期違約歷史的信譽可靠的銀行。現金及現金等價物的賬面值與彼等公平值相若。

18. 貿易應付款項

於各有關期間末，基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	十二月三十一日			九月三十日
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年內	207,038	168,061	43,003	17,050
一年以上	51,760	79,040	156,248	179,929
	<u>258,798</u>	<u>247,101</u>	<u>199,251</u>	<u>196,979</u>

貿易應付款項為免息，一般基於工程進度結算。

19. 其他應付款項、已收按金及應計費用

	十二月三十一日			九月三十日
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
建築相關按金	22,926	16,190	34,331	46,004
應付稅項	18,160	28,378	35,323	36,035
應付工資及福利	1,413	1,447	1,629	3,138
第三方墊款(附註26)	—	11,553	33,078	506,511
應計負債	10,124	17,812	45,847	65,964
其他	629	79	5,789	—
	<u>53,252</u>	<u>75,459</u>	<u>155,997</u>	<u>657,652</u>

其他應付款項為無抵押並應按要求償還。其他應付款項於有關期間末的公平值與其相應的賬面值相若。

20. 合約負債

	十二月三十一日			九月三十日
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
合約負債	<u>813,525</u>	<u>394,865</u>	<u>17,878</u>	<u>800</u>

目標公司按物業銷售合約內建立的結算時間表從客戶收取付款。付款通常根據合約(主要為房地產開發及銷售)表現預先收取。於有關期間，根據目標公司的業務模式，就來自銷售物業所確認的收益而言，所有該等收益乃結轉自合約負債。

以下為於各有關期間末確認收益的預計時間：

	十二月三十一日			九月三十日
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年內	504,834	382,490	17,878	800
超過一年	<u>308,691</u>	<u>12,375</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>813,525</u>	<u>394,865</u>	<u>17,878</u>	<u>800</u>

21. 計息其他借款

	二零一七年十二月三十一日		
	實際利率(%)	到期日	人民幣千元
即期			
其他貸款—有抵押	8.50	一年內	<u>292,021</u>

	二零一八年十二月三十一日		
	實際利率(%)	到期日	人民幣千元
即期			
其他貸款—有抵押	8.50/12	一年內	<u>294,007</u>

	二零一九年十二月三十一日		
	實際利率(%)	到期日	人民幣千元
即期			
其他貸款—有抵押	12	按要求	<u>335,738</u>

	二零二零年九月三十日		
	實際利率(%)	到期日	人民幣千元
即期			
其他貸款—有抵押	—	—	<u>—</u>

其他借款

	十二月三十一日			九月三十日
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
分析為：				
應於一年內或按要求償還	<u>292,021</u>	<u>294,007</u>	<u>335,738</u>	<u>—</u>

目標公司的借款均以人民幣計值，並按固定利率計息。

目標公司的若干銀行貸款以目標公司的開發中物業及持作出售的已竣工物業作抵押。詳情載於附註13及14。

計息其他借款的公平值乃基於貼現現金流量法，使用目標公司於各有關期間末就條款及特徵大致相同的金融工具可得的現行市場利率計算。該等借款的公平值載於附註27。

附註：自二零一八年八月起，借款的規定年利率由8.5%更改為12%。

22. 股本

人民幣千元

已發行及繳足：

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及
二零二零年九月三十日

151,515

23. 儲備

目標公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年九月三十日止九個月的儲備金額及其變動於權益變動表內呈列。

24. 現金流量表附註

融資活動產生的負債變動

	計息 其他借款 人民幣千元	應付關聯 公司款項 人民幣千元	融資活動 產生的 負債總額 人民幣千元
於二零一七年一月一日	276,857	421,535	698,392
融資活動所得現金流量	(22,583)	(129,008)	(151,591)
非融資活動所得現金流量	37,747	(23,544)	14,203
於二零一七年十二月三十一日	<u>292,021</u>	<u>268,983</u>	<u>561,004</u>
融資活動所得現金流量	(11,000)	(50,878)	(61,878)
非融資活動所得現金流量	12,986	—	12,986
於二零一八年十二月三十一日	<u>294,007</u>	<u>218,105</u>	<u>512,112</u>
融資活動所得現金流量	—	6,702	6,702
非融資活動所得現金流量	41,731	14,401	56,132
於二零一九年十二月三十一日	<u>335,738</u>	<u>239,208</u>	<u>574,946</u>
融資活動所得現金流量	—	7,198	7,198
非融資活動所得現金流量	(335,738)	(246,406)	(582,144)
於二零二零年九月三十日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

25. 或然負債

於有關期末，財務報表內尚未計提撥備之或然負債如下：

	十二月三十一日			九月三十日
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
向銀行作出的有關授予 目標公司物業買家 融資的擔保	(1)	813,525	394,865	17,878
				800

- (1) 目標公司就若干銀行向目標公司持作出售的已竣工物業買家授出的按揭融資提供擔保。根據擔保安排的條款，如買家拖欠按揭付款，則目標公司負責向該等銀行償還未償還按揭本金及違約買家所欠的任何應計利息及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予該等銀行作為按揭貸款的抵押品，倘該等買家拖欠按揭還款，則該銀行有權接管有關法定業權，並將透過公開拍賣將抵押物業變現。

目標公司的擔保期由授出相關按揭貸款日期起至買家獲發物業所有權證及辦理登記止，有關擔保期一般會於買家接管相關物業後為期一至兩年。

於年內，目標公司並未就目標公司持作出售的已竣工物業買家授出的按揭融資提供擔保產生任何重大虧損。本公司董事認為如出現違約付款，相關物業的可變現淨值足以償還未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故並無對擔保計提撥備。

26. 關聯方交易

(1) 名稱及關係

杭州澤洲企業管理有限公司	母公司
頤和地產集團有限公司(「頤和」)	當時的共同投資者
浙江華虹控股集團有限公司(「華虹」)	當時的共同投資者
廣州頤和酒店物業管理有限公司	由當時的共同投資者「頤和」控制的公司
浙江頤興置業有限公司	由當時的共同投資者「頤和」控制的公司
寧夏頤和金鳳房地產開發有限公司	由當時的共同投資者「頤和」控制的公司
上海頤和觀海房地產有限公司	由當時的共同投資者「頤和」控制的公司
廣州頤和發展集團有限公司	由當時的共同投資者「頤和」控制的公司
廣州鴻升投資有限公司	由當時的共同投資者「頤和」控制的公司
臨安頤軒盛世文化創意有限公司	由當時的共同投資者「頤和」控制的公司
臨安天瓏貿易有限公司	由當時的共同投資者「頤和」控制的公司
臨安市觀海綠化工程有限公司	由當時的共同投資者「頤和」控制的公司
浙江正合控股集團有限公司	由當時的共同投資者「華虹」控制的公司
趙崇清	目標公司當時的股東

(2) 重大關聯方交易

於有關期間內與關聯方進行以下交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止 九個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
關聯方墊款	34,566	7,163	14,597	14,597	7,198
償還關聯方墊款	163,574	58,040	7,895	7,895	—
墊款予關聯方	107,641	283,417	—	—	14,549
向關聯方追回墊款	—	255,069	—	—	—

一間關聯公司就其他借款提供的擔保：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止 九個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
頤和地產集團有限公司	292,021	294,007	335,738	325,305	304,657

附註：該等交易乃根據參與各方共同協定的條款及條件進行。

(3) 與關聯方的未付結餘

	十二月三十一日			九月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項：				
非貿易相關	297,776	47,624	62,025	—
應付關聯方款項：				
非貿易相關	268,983	218,105	239,208	—

與上述關聯方的結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

(4) 目標公司主要管理人員薪酬

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止 九個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
短期僱員福利	564	696	857	643	496
退休計劃供款及社會福利	19	19	19	14	13
支付予主要管理人員的 薪酬總額	583	715	876	657	509

董事酬金的進一步詳情載於財務報表附註9。

27. 按類別劃分的金融工具

於各有關期間末各類金融工具的賬面值如下：

二零二零年九月三十日

金融資產

	按攤銷成本列賬 之金融資產 人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產(附註15)	4,467
貿易應收款項	4,570
受限制現金(附註17)	108
現金及現金等價物(附註17)	125
	<hr/>
	9,270
	<hr/> <hr/>

金融負債

	按攤銷成本列賬 之金融負債 人民幣千元
貿易應付款項(附註18)	196,979
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債(附註19)	618,479
	<hr/>
	815,458
	<hr/> <hr/>

二零一九年十二月三十一日

金融資產

	按攤銷成本列賬 之金融資產 人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產(附註15)	6,154
應收關聯公司款項(附註26)	62,025
受限制現金(附註17)	1,727
現金及現金等價物(附註17)	584
	<hr/>
	70,490
	<hr/> <hr/>

金融負債

按攤銷成本列賬
之金融負債
人民幣千元

貿易應付款項(附註18)	199,251
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債(附註19)	113,256
應付關聯公司款項(附註26)	239,208
計息其他借款(附註21)	335,738
	<hr/>
	887,453
	<hr/> <hr/>

二零一八年十二月三十一日

金融資產

按攤銷成本列賬
之金融資產
人民幣千元

計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產(附註15)	10,103
應收關聯公司款項(附註26)	47,624
受限制現金(附註17)	1,727
現金及現金等價物(附註17)	805
	<hr/>
	60,259
	<hr/> <hr/>

金融負債

按攤銷成本列賬
之金融負債
人民幣千元

貿易應付款項(附註18)	247,101
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債(附註19)	45,555
應付關聯公司款項(附註26)	218,105
計息其他借款(附註21)	294,007
	<hr/>
	804,768
	<hr/> <hr/>

二零一七年十二月三十一日

金融資產

按攤銷成本列賬
之金融資產
人民幣千元

計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產(附註15)	11,422
應收關聯公司款項(附註26)	297,776
受限制現金(附註17)	99,199
現金及現金等價物(附註17)	31,047
	<hr/>
	439,444
	<hr/> <hr/>

金融負債

	按攤銷成本列賬 之金融負債 人民幣千元
貿易應付款項(附註18)	258,798
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債(附註19)	33,050
應付關聯公司款項(附註26)	268,983
計息其他借款(附註21)	292,021
	<hr/>
	852,852
	<hr/> <hr/>

28. 金融工具的公平值及公平值層級

管理層已評估現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債、計息其他借款的公平值與其賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

29. 財務風險管理目標和政策

目標公司的主要金融工具主要包括現金及銀行結餘、貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債，該等金融工具因其經營而直接產生。目標公司擁有其他金融資產及金融負債，如計息其他借款、應收關聯方款項結餘及應付關聯方款項結餘。該等金融工具的主要目的是籌集目標公司經營所需的資金。

目標公司的金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。一般而言，目標公司對其風險管理採取保守策略。為將目標公司所面臨的該等風險保持最低，目標公司並無使用任何衍生工具及其他工具作對沖目的。目標公司並無持有或發行用作交易的衍生金融工具。董事會檢討及協定控制各類風險的政策，有關政策概述如下：

(a) 利率風險

目標公司面臨的市場利率變動風險主要與附註21所載目標公司的計息其他借款有關。目標公司並無使用衍生金融工具對沖利率風險，並取得所有定息銀行借款。

(b) 信貸風險

計入財務狀況表的現金及現金等價物、貿易應收款項及計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產賬面值為目標公司於各有關期間末就其金融資產面臨的最高信貸風險。

於各有關期間末，所有現金及現金等價物均存入無重大信貸風險的高信貸質素金融機構。

目標公司基於共同信貸風險特徵(如工具類型及信貸風險評級)對金融工具進行分類，以確定信貸風險的顯著增加及減值的計算。

為管理貿易應收款項產生的風險，目標公司已制定政策確保僅向具備適當信貸記錄的對手方授出信貸期，且管理層將對目標公司的對手方持續進行信貸評估。授予客戶的信貸期一般為一至三個月，而該等客戶的信貸質素乃經考慮其財務狀況、過往經歷及其他因素而評估。目標公司亦已擁有其他監控程序以確保落實跟進行動以收回逾期應收款項。此外，目標公司定期檢討貿易應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額計提適當的減值虧損。目標公司並無高度集中的信貸風險，且其信貸風險分散至大量對手方及客戶。

目標公司根據國際財務報告準則第9號的規定應用簡易方法為預期信貸虧損計提撥備，該準則允許所有貿易應收款項採用年限內預期信貸虧損撥備。預期信貸虧損亦包括就主要經濟變數的前瞻性資料，如消費者物價指數。

倘發生對金融資產的預期未來現金流量產生決定性影響的一件或多件事項，金融資產則已信貸減值。金融資產為信貸減值的證據包括以下事件的可觀察的數據：

- 債務人重大財務困難；
- 違約，如拖欠或逾期事件；及
- 債務人很可能會破產或進行其他財務重組。

目標公司已制定政策，於二零一八年一月一日開始的期間，透過考慮金融工具剩餘年內發生違約風險的變動，評估金融工具自初始確認以來的信貸風險是否顯著增加。目標公司將其他應收款項及應收關聯公司款項分為第一階段、第二階段及第三階段，詳情如下：

第一階段	當其他應收款項及應收關聯公司款項初始確認時，目標公司根據12個月預期信貸虧損確認撥備。
第二階段	當其他應收款項及應收關聯公司款項自產生以來信貸風險顯著增加時，目標公司就年限內預期信貸虧損記錄撥備。
第三階段	當其他應收款項及應收關聯公司款項被視為信貸減值時，目標公司就年限內預期信貸虧損記錄撥備。

管理層定期對計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產及應收關聯方款項進行集體評估，並根據過往結算記錄及經驗對其他應收款項的可收回性進行個別評估。目標公司已將計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產及應收關聯方款項分類為第一階段，並持續監察其信貸風險。目標公司評估最低預期信貸虧損率(經考慮違約概率及收回概率)，以估計計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產減值。目標公司董事認為，目標公司計入預付款項及其他應收款項的金融資產的未償還結餘並無固有的重大信貸風險，並於評估後確認計提充足撥備。於二零一八年度墊付予關聯公司的若干款項被管理層評定為信貸減值，並已作出全額虧損撥備以撇減該等應收款項。

(c) 流動資金風險

目標公司的目標為透過使用計息其他借款維持資金持續性與靈活性之間的平衡。本集團持續密切監控現金流量。

於各有關期間末，目標公司基於合約未貼現付款的金融負債到期情況如下：

	按要求 人民幣千元	3個月以內 人民幣千元	3至12個月 人民幣千元	1年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零二零年九月三十日					
貿易應付款項	196,979	—	—	—	196,979
其他應付款項	618,479	—	—	—	618,479
	<u>815,458</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>815,458</u>
二零一九年十二月三十一日					
計息其他借款	335,738	—	—	—	335,738
貿易應付款項	199,251	—	—	—	199,251
應付關聯公司款項	239,208	—	—	—	239,208
其他應付款項	113,256	—	—	—	113,256
	<u>887,453</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>887,453</u>
二零一八年十二月三十一日					
計息其他借款	294,007	—	—	—	294,007
貿易應付款項	247,101	—	—	—	247,101
應收關聯公司款項	218,105	—	—	—	218,105
其他應付款項	45,555	—	—	—	45,555
	<u>804,768</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>804,768</u>
二零一七年十二月三十一日					
計息其他借款	292,021	—	—	—	292,021
應付關聯公司款項	268,983	—	—	—	268,983
貿易應付款項	258,798	—	—	—	258,798
其他應付款項	33,050	—	—	—	33,050
	<u>852,852</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>852,852</u>

(d) 資本管理

目標公司資本管理的主要目的是為保障目標公司持續經營的能力並維持穩健資本比率，以支持其業務及為股東帶來最大價值。

目標公司因應經濟環境變動管理其資本架構並作出調整。為維持或調整資本架構，目標公司可能調整派付股東的股息、償還資本予股東或發行新股。

目標公司使用資本負債比率(即債務淨額除以資本總額加債務淨額)監控資本。目標公司於債務淨額內包括計息其他借款、貿易應付款項、其他應付款項、已收按金及應計費用，減現金及現金等價物。資本為母公司擁有人應佔權益。於各有關期間末的資本負債比率如下：

	十二月三十一日			九月三十日
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
計息其他借款	292,021	294,007	335,738	—
貿易應付款項	258,798	247,101	199,251	196,979
其他應付款項、已收按金及 應計費用	53,252	75,459	155,997	657,652
應付關聯公司款項	268,983	218,105	239,208	—
其他負債	813,525	424,609	48,460	32,529
減：現金及現金等價物	<u>(31,047)</u>	<u>(805)</u>	<u>(584)</u>	<u>(125)</u>
債務淨額	<u>1,655,532</u>	<u>1,258,476</u>	<u>978,070</u>	<u>887,035</u>
權益	<u>(296,342)</u>	<u>(496,735)</u>	<u>(561,457)</u>	<u>(553,413)</u>
資本負債比率	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

30. 期後事項

目標公司於二零二零年九月三十日後並無進行任何重大期後事項。

以下為自本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)出具的報告全文，以供載入本通函。



香港
中環
添美道1號
中信大廈
22樓

敬啟者：

吾等就第III-4至III-24頁所載無錫雪浪長廣置業有限公司(「目標公司」)的歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括目標公司於二零二零年二月十七日(成立日期)至二零二零年十二月三十一日期間(「有關期間」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及於二零二零年十二月三十一日目標公司的財務狀況表，連同重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第III-4至III-24頁所載的歷史財務資料構成本報告的組成部分，乃為載入銀城國際控股有限公司就 貴公司附屬公司無錫銀澤渲企業管理有限公司收購目標公司的100%股權而刊發的日期為二零二一年二月二十六日的通函(「通函」)而編製。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的呈列基準及編製基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料，並落實董事認為屬必要的內部控制，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是因欺詐或過失而引致)。

申報會計師的責任

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

吾等的工作涉及執执行程序以獲取與歷史財務資料內的金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述（不論是因欺詐或過失而引致）的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與有關實體根據歷史財務資料附註2.1所載的呈列基準及編製基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料所相關的內部控制，以設計於各類情況下屬適當的程序，而並非為就該實體內部控制的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及其所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料根據歷史財務資料附註2.1所載的呈列基準及編製基準真實公平地反映目標公司於二零二零年十二月三十一日的財務狀況以及目標公司於有關期間的財務表現及現金流量。

調整

於編製歷史財務資料時，概無對第III-4頁所界定的相關財務報表作出任何調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註7，當中載明目標公司概無就有關期間派付任何股息。

此 致

銀城國際控股有限公司
Sertus Chambers
Governors Square
Suite # 5-204
23 Lime Tree Bay Avenue
P.O. Box 2547
Grand Cayman KY1-1104
Cayman Islands

列位董事 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零二一年二月二十六日

I 歷史財務資料

下文載列構成本會計師報告組成部分的歷史財務資料。

目標公司於有關期間的財務報表(編製歷史財務資料的依據)(「相關財務報表」)已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核。

除另有指明者外，歷史財務資料均以人民幣(「人民幣」)呈列，且所有數值均四捨五入至最接近的千位(人民幣千元)。

損益及其他全面收益表

		於二零二零年 二月十七日 (成立日期)至 二零二零年 十二月三十一日 附註 人民幣千元
其他收入及收益		30
行政開支	5	(333)
財務成本	6	<u>(634)</u>
除稅前虧損		(937)
所得稅開支		<u>—</u>
期內虧損及全面開支總額		<u><u>(937)</u></u>

財務狀況表

		二零二零年 十二月三十一日
	附註	人民幣千元
非流動資產總值		—
流動資產		
開發中物業	8	730,953
預付款項、其他應收款項及其他資產		12
現金及現金等價物	9	<u>11,964</u>
流動資產總值		<u>742,929</u>
流動負債		
其他應付款項、已收按金及應計費用	10	22,034
應付關聯公司款項	14	<u>701,832</u>
流動負債總額		<u>723,866</u>
流動資產淨值		<u>19,063</u>
資產總值減流動負債		<u>19,063</u>
非流動負債		
非流動負債總額		<u>—</u>
資產淨額		<u><u>19,063</u></u>
權益		
股本	11	20,000
儲備	12	<u>(937)</u>
總權益		<u><u>19,063</u></u>

權益變動表

	已發行股本 人民幣千元 (附註11)	累計虧損 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於二零二零年二月十七日	—	—	—
股本	20,000	—	20,000
期內虧損及其他全面開支	—	(937)	(937)
於二零二零年十二月三十一日	<u>20,000</u>	<u>(937)</u>	<u>19,063</u>

現金流量表

		於二零二零年 二月十七日 (成立日期)至 二零二零年 十二月三十一日 附註 人民幣千元
經營活動所得現金流量		
除稅前虧損		(937)
就下列各項作出調整：		
利息收入		(30)
財務成本		634
開發中物業(增加)		(707,721)
預付款項、按金及其他應收款項(增加)		(12)
經營所用現金		<u>(708,066)</u>
已收利息		<u>30</u>
經營活動所用現金流量淨額		<u><u>(708,036)</u></u>
融資活動所得現金流量		
股東投資	11	20,000
關聯公司墊款		<u>700,000</u>
融資活動所得現金流量淨額		<u><u>720,000</u></u>
現金及現金等價物增加淨額		<u><u>11,964</u></u>
年末現金及現金等價物		<u><u>11,964</u></u>
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	7	<u>11,964</u>
財務狀況表及現金流量表所述現金及現金等價物		<u><u>11,964</u></u>

II 歷史財務資料附註

1. 公司資料

無錫雪浪長廣置業有限公司於中華人民共和國(「中國」)成立的有限公司。目標公司的註冊辦事處位於江蘇省無錫市濱湖區錦溪路100號科教軟件園1107號16室。

於二零二零年十二月三十一日，目標公司的控股公司為 貴公司附屬公司無錫銀澤渲企業管理有限公司，持有目標公司的100%股權。

2.1 編製基準

歷史財務資料乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製，國際財務報告準則包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准的所有準則及詮釋。

除另有指明者外，歷史財務資料均以人民幣(「人民幣」)呈列，且所有數值均四捨五入至最接近的千位。

歷史財務資料乃按歷史成本法編製。

2.2 會計政策變動及披露

目標公司已為本年度財務報表首度採納二零一八年財務報告概念框架以及下列經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第3號(修訂本)	業務界定
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號(修訂本)	利率標準改革
國際財務報告準則第16號(修訂本)	Covid-19相關租金寬減(提前採納)
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本)	重大性定義

二零一八年財務報告概念框架及經修訂國際財務報準則的性質及影響載述如下：

- (a) 二零一八年財務報告概念框架(「概念框架」)規定一套完整財務報告概念及準則設定，並為制定連貫會計政策的財務報表編製者提供指引以及協助各人士了解及詮釋準則。概念框架包括計量及申報財務表現的新章節、資產及負債終止確認的新指引、以及最新資產及負債界定及確認準則，亦釐清監管、審慎及計量不確定性於財務報告之作用。概念框架並非屬於準則，且其載述的概念概無替代任何準則內的概念或規定。概念框架對目標公司的財務狀況及表現並無造成任何重大影響。

- (b) 國際財務報告準則第3號(修訂本)澄清及提供有關業務的定義的額外指引。有關修訂本澄清，就一系列被視為業務的業務及資產而言，其中必須包括最少一項投入的資源及一項實質程序，並共同對出產能力作出重大貢獻。業務可在欠缺創造產量所需的所有投入的資源及程序的情況下存在。修訂本已刪除就有關市場參與者能否收購該業務並繼續保持出產所作的評估。取而代之，將會側重於所收購的投入的資源及實質程序有否共同對出產能力作出重大貢獻。修訂本亦收窄出產的定義，以集中於向客戶提供的貨品或服務、來自日常業務的投資收入或其他收入。此外，修訂本提供有關評估所收購程序是否實質的指引，並引入選擇性公平值集中程度測試，以就所收購一系列業務及資產是否並非業務進行簡化評估。目標公司已針對於二零二零年一月一日或之後發生的交易或其他事件提前應用修訂。相關修訂並無對目標公司的財務狀況及表現造成任何影響。
- (c) 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號(修訂本)解決其他無風險利率(「無風險利率」)取代現行利率基準前影響期內財務報告的問題。該等修訂本提供可在引入其他無風險利率前之不確定期限內繼續進行對沖會計處理之暫時性補救措施。此外，該等修訂本規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。該等修訂本概無對目標公司財務狀況及表現產生任何影響，原因為目標公司並無任何利率對沖關係。
- (d) 國際財務報告準則第16號(修訂本)為承租人提供可行權宜方法以選擇就covid-19疫情的直接後果產生的租金寬免不應用租賃修改會計處理。該實際可行權宜方法僅適用於疫情直接後果產生的租金寬免，且僅當(i)租賃付款的變動使租賃代價有所修改，而經修改的代價與緊接變動前租賃代價大致相同，或少於緊接變動前租賃代價；(ii)租賃付款的任何減幅僅影響二零二一年六月三十日或之前原到期的付款；及(iii)租賃的其他條款及條件並無實質變動。該修訂本於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間有效，允許提早應用及將追溯採用。截至二零二零年十二月三十一日止年度，目標公司廠房及機器租約的若干每月租賃付款於疫情導致生產規模縮減後已由出租人減少或豁免，而租約的條款並無其他變動。目標公司於二零二零年一月一日已提早採用修訂本，並選擇截至二零二零年十二月三十一日止年度不就因疫情導致出租人授出所有租賃優惠採用租賃修訂會計處理。
- (e) 國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本)，對何謂重大提供了新的定義。新定義指出，若省略、錯述或模糊該等資料，可合理地預期會影響通用財務報表的主要使用者於有關財務報表的基礎上作出的決策，則有關資料屬重大。修訂本闡明，重要性取決於資料的性質或數量或兩者兼有。該等修訂並無對目標公司的財務狀況及表現造成任何重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

目標公司於歷史財務資料尚未採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述 ²
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第2階段 ¹
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(二零一一年)(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入 ⁴
國際財務報告準則第17號	保險合約 ³
國際財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 ^{3,6}
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 ^{3,5}
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、機器及設備：擬定用途前的所得款項 ²
國際會計準則第37號(修訂本)	有償合約—履行合約的成本 ²
國際財務報告準則二零一八至二零二零年年度改進	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號隨附之範例及國際會計準則第41號之修訂本 ²

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚無強制性生效日期，但可以採用

⁵ 由於國際會計準則第1號(修訂本)，香港詮釋第5號呈列財務報表—借款人對包含按要價還條款之有期貸款之分類於二零二零年十月修訂，使相應措詞保持一致而結論不變。

⁶ 由於二零二零年十月刊發國際財務報告準則第17號(修訂本)，國際財務報告準則第4號已修訂以延長臨時豁免，允許保險人於二零二三年一月一日前開始的年度期間採用國際會計準則第39號而非國際財務報告準則第9號。

有關預期將適用於目標公司的國際財務報告準則的進一步資料載述如下。

國際財務報告準則第3號(修訂本)旨在以二零一八年六月發佈財務報告概念框架的提述取代編製及呈列財務報表的先前框架提述，而無需重大改變其要求。該等修訂本亦為國際財務報告準則第3號增加確認原則的例外，實體可參考概念框架釐定資產或負債的構成要素。該例外情況規定，對於單獨而非於業務合併中承擔且屬於國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會—詮釋21的負債及或然負債，採用國際財務報告準則第3號的實體應分別提述國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會—詮釋21，而非概念框架。此外，該等修訂本澄清或然資產於收購日期不符合確認資格。目標公司預期自二零二二年一月一日起前瞻採用有關修訂。由於該等修訂本可能對收購日期為首次採納日期或之後的業務合併前瞻性採納，目標公司於過渡日期將不會受到該等修訂本的影響。

當現行利率基準以其他無風險利率替代時會影響財務報告時，國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號(修訂本)解決先前修訂中未涉及的問題。第2階段修訂本提供實際權宜方法，於入賬釐定金融資產及負債合約現金流的基準變動時，倘變動因利率基準改革直接引致，且釐定合約現金流量的新基準經濟上相當於緊接變動前的先前基準，在不調整賬面值的情況下更新實際利率。此外，該等修訂本允許利率基準改革要求就對沖名稱及對沖文件作出的變動，而不中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均透過國際財務報告準則第9號的正常要求進行處理，以衡量及確認對沖無效性。當無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂本亦暫時寬免實體須符合可單獨識別的規定。寬免允許實體於指定對沖時假設符

合可單獨識別的規定，前提是實體合理預期無風險利率風險成分於未來24個月內將可單獨識別。此外，該等修訂本亦要求實體披露其他資料，以使歷史財務資料的使用者能夠了解利率基準改革對實體金融工具及風險管理策略的影響。該等修訂本自二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用，惟實體毋須重列比較資料。

目標公司於二零二零年十二月三十一日持有根據香港銀行同業拆息及倫敦銀行同業拆息（「倫敦銀行同業拆息」）以港元及外幣計值的若干計息銀行及其他借貸。倘該等借貸的利率於未來期間由無風險利率代替，目標公司將於滿足「經濟上相當」標準修改有關借貸時採用此實際權宜方法，並預計不會因採用該等變動修訂而產生重大修改損益。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號（二零一一年）修訂本解決國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號（二零一一年）之間對於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或投入的規定的不一致性。該等修訂本要求於投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入構成一項業務時，確認全部收益或虧損。對於不構成業務的資產交易，交易所產生的收益或虧損僅以無關連的投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限，於投資者的損益中確認。該等修訂本將於未來期間應用。香港會計師公會已於二零一六年一月剔除國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號（二零一一年）之修訂本以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合營企業的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂可於現時應用。

國際會計準則第1號（修訂本）澄清劃分負債為流動或非流動的規定。該等修訂本載明，倘實體推遲清償負債的權利受限於該實體須符合特定條件，則倘該實體符合當日之條件，其有權於報告期末推遲清償負債。負債的分類不受實體行使其權利延遲清償負債的可能性的影響。該等修訂本亦澄清被認為清償負債的情況。該等修訂本自二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並將追溯應用。允許提早採納。預期該等修訂本不會對目標公司的歷史財務資料產生任何重大影響。

國際會計準則第16號（修訂本）禁止實體從物業、廠房及設備成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態（包括位置與條件）過程中產生的全部出售所得。相反，實體須將出售任何有關項目的所得款項及成本計入損益。該等修訂本自二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，並僅對實體首次應用有關修訂本的歷史財務資料呈列的最早期間開始時或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用。允許提早採納。預期該等修訂本不會對目標公司的歷史財務資料產生任何重大影響。

國際會計準則第37號（修訂本）澄清，就根據國際會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本（例如直接勞工及材料）及與履行合約直接相關的其他成本分配（例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理與監督成本）。一般及行政費用與合約並無直接關係，除非合約明確向對手方收費，否則將其排除在外。該等修訂本自二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，並適用於實體首次應用有關修訂本的年度報告期間開始時實體尚未履行其全部責任的合約。允許提早採納。初步應用修訂的任何累積影響應於初始應用日期確認為期初權益的調整，且毋須重列比較資料。預期該等修訂本不會對目標公司的歷史財務資料產生任何重大影響。

國際財務報告準則二零一八年至二零二零年年度改進載列國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號隨附之範例及國際會計準則第41號之修訂本。預計適用於目標公司的該等修訂本詳情如下：

- 國際財務報告準則第9號金融工具：澄清於實體評估是否新訂或經修改金融負債的條款與原金融負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取的費用。實體將有關修訂本應用於實體首次應用有關修訂本的年度報告期開始或之後修改或交換的金融負債。該等修訂本自二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。允許提早採納。預期該等修訂本不會對目標公司的歷史財務資料產生任何重大影響。
- 國際財務報告準則第16號租賃：刪除國際財務報告準則第16號隨附之範例13中有關租賃物業裝修的出租人付款說明。此舉消除於採用國際財務報告準則第16號有關租賃激勵措施處理方面的潛在困惑。

2.4 重大會計政策概要

公平值計量

公平值乃市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格。公平值乃假設出售資產或轉讓負債的交易於該資產或負債的主要市場（倘無主要市場，則為對該資產或負債最有利的市場）進行而計量。目標公司必須可於該主要市場或最有利市場進行交易。資產或負債的公平值乃採用市場參與者為資產或負債定價時所用的假設計量，並假設市場參與者按本身最佳經濟利益行事。

非金融資產的公平值計量，會衡量市場參與者最大程度及最佳使用該資產得到經濟利益的能力，或將該資產售予另一可最大程度及最佳使用該資產的市場參與者而獲得經濟利益的能力。

目標公司採用在有關情況下屬適當的估值技術，且有充足數據可計量公平值、盡量使用相關可觀察輸入數據同時盡量避免使用不可觀察輸入數據。

所有於財務報表中計量或披露公平值的資產及負債，按對公平值計量整體重要的最低水平輸入數據分類為下述的公平值層級：

第一級 — 按相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）

第二級 — 基於估值方法而其最低水平輸入數據對公平值計量有重要性且可以直接或間接觀察者

第三級 — 基於估值方法而其最低水平輸入數據對公平值計量有重要性且不可以觀察者

於歷史財務資料重複確認的資產及負債，目標公司於有關期間末重新衡量分類，以釐定公平值層級（以對公平值計量整體重要的最低水平輸入數據為準）有否轉變。

非金融資產減值

當資產(金融資產除外)存在減值跡象或須對資產進行年度減值測試時，會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額是指資產或現金產生單位的使用價值與其公平值減出售成本兩者之中的較高者，並會就個別資產釐定，除非該資產並非很大程度上獨立於其他資產或該等目標公司資產而產生現金流入，則可收回金額按資產所屬現金產生單位釐定。

僅當資產的賬面值超過其可收回金額時方會確認減值虧損。評估使用價值時，以反映當前市場評定的貨幣時間價值與資產特有風險的稅前貼現率將估計未來現金流量貼現為現值。減值虧損於產生期間自損益中扣除，列入與該已減值資產的功能一致的同類開支。

在有關期間末均會評估有否跡象顯示之前確認的減值虧損可能不復存在或有所減少。若存在該跡象，則會估計可收回金額。僅當用於釐定資產的可收回金額的估計有所改變時，先前就該資產(商譽除外)確認的減值虧損方可撥回，但撥回後的數額不得高於假設以往年度並無就資產確認減值虧損而原應釐定的賬面值(已扣除任何折舊／攤銷)。該減值虧損的撥回於產生期間計入損益(僅當財務報表存在重新估值的資產)，除非資產以重估金額入賬，於此情況下，減值虧損撥回根據重估資產的有關會計政策列賬。

關連方

倘任何一方符合以下條件，則被視為與目標公司有關連：

(a) 倘該方屬以下一方或以下一方的家庭近親成員：

- (i) 控制或共同控制目標公司；
- (ii) 對目標公司有重大影響力；或
- (iii) 為目標公司或目標公司母公司的主要管理層成員；

或

(b) 倘該方為符合下列任何條件的實體：

- (i) 該實體與目標公司為同一目標公司的成員；
- (ii) 一個實體為另一個實體(或為另一個實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與目標公司均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業，而另一個實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體是以目標公司或目標公司關連實體的僱員為受益人的離職後僱員福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所指人士控制或共同控制；

(vii) (a)(i)項所指人士對該實體有重大影響力或為該實體(或該實體母公司)的主要管理層成員；及

(viii) 該實體或該實體所屬的目標公司旗下任何成員公司向目標公司或目標公司母公司提供主要管理人員服務。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本、以公平值計量且其變動計入其他全面收益以及以公平值計量且其變動計入當期損益計量。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及目標公司管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或目標公司已應用可行權宜方法的貿易應收款項外，目標公司初步按公平值(倘金融資產並非以公平值計量且其變動計入當期損益)另加交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或目標公司已應用實際可行權宜方法的貿易應收款項根據下文「收益確認」所載的政策按國際財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或以公平值計量且其變動計入其他全面收益進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息(「純粹為支付本金及利息」)的現金流量。並非純粹為支付本金及利息及產生現金流的金融資產以公平值計量且其變動計入當期損益分類及計量，而不論業務模式。

目標公司管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收取合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量之金融資產以目的為持有金融資產以收取合約現金流量之業務模式持有，而以公平值計量且其變動計入其他全面收益分類及計量之金融資產以目的為持有以收取合約現金流量及出售之業務模式持有。若非以上述業務模式持有之金融資產則以公平值計量且其變動計入當期損益分類及計量。

所有一般買賣之金融資產於交易日(即目標公司承諾購買或出售資產之日期)予以確認。一般買賣指按照市場規例或慣例須於一般指定之時限內交付資產的金融資產買賣。

其後計量

金融資產隨後視乎其分類而按以下方式計量：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能出現減值。當資產被終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益表中確認。

終止確認金融資產

金融資產或(如適用)一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分主要在下列情況下終止確認(即自目標公司的財務狀況表移除)：

- 收取該項資產所得現金流量的權利已屆滿；或
- 目標公司已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，或已根據「轉付」安排在未有嚴重拖欠的情況下，就向第三方悉數支付已收取現金流量承擔責任；且(a)目標公司已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報，或(b)目標公司並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

倘若目標公司已轉讓其收取資產所得現金流量之權利，或已訂立轉付安排，其將評估其是否保留該項資產擁有權的風險及回報以及保留的程度。當其並無轉讓亦無保留該項資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該項資產的控制權，則目標公司將於繼續參與時持續確認該轉讓資產。在此情況下，目標公司同時確認相關負債。轉讓資產及相關負債按反映目標公司所保留權利及責任的基準計量。

以轉讓資產擔保方式進行的持續參與按資產賬面原值與目標公司可能被要求償還的最高代價金額之間的較低者計量。

金融資產減值

目標公司就所有並非以公平值計量且其變動計入當期損益持有的債務工具計提預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損基於根據合約到期的合約現金流量與目標公司預期收取的所有現金流量差額計量，並按原實際利率近似值貼現。預期現金流量將包括出售為合約條款組成部分的所持有抵押品或其他信貸升級所得現金流量。

一般方式

預期信貸虧損於兩個階段確認。就首次確認以來信貸風險並無顯著增加的信貸風險項目而言，預期信貸虧損為就未來12個月可能發生的違約事件產生的信貸虧損計提撥備(12個月的預期信貸虧損)。就初始確認以來信貸風險顯著增加的信貸風險項目而言，須於風險剩餘年期內就預期信貸虧損計提虧損撥備，不論違約時間(年限內預期信貸虧損)。

於各報告日期，目標公司評估金融工具的信貸風險自首次確認以來是否顯著增加。進行評估時，目標公司比較金融工具於報告日期出現違約之風險與該金融工具於首次確認日期出現違約之風險，並考慮合理及有理據且毋須花費不必要成本或精力即可獲得之資料，包括過往及前瞻性資料。

倘合約付款逾期90天，目標公司視金融資產為違約。然而，於若干情況下，目標公司亦可能在計及目標公司持有的任何信貸增值前，於有內部或外部資料顯示目標公司可能無法全數收回未償還合約款項時視金融資產為違約。當概無合理預期可收回合約現金流量時，金融資產將予撤銷。

根據一般方法，按攤銷成本列賬的金融資產須計提減值並按下列階段分類以計量預期信貸虧損，惟貿易應收款項除外，該等項目採用下文詳述之簡化方法計量。

第一階段 — 就自首次確認以來信貸風險並無顯著增加及虧損撥備按等同12個月預期信貸虧損金額計量的金融工具

第二階段 — 就自首次確認以來信貸風險明顯增加但並非信貸減值金融資產及虧損撥備按等同年限內預期信貸虧損金額計量的金融工具

第三階段 — 就於報告日期已發生信貸減值(但非購入或原本已發生信貸減值)及虧損撥備按等同年限內預期信貸虧損金額計量的金融資產

簡化方式

就貿易應收款項而言，目標公司應用簡化方式計算預期信貸虧損。因此，目標公司並不記錄信貸風險的變動，而是於各有關期間末根據年限內預期信貸虧損確認虧損撥備。目標公司已根據其過往信貸虧損經驗設立撥備矩陣，並根據債務人特定的前瞻性因素及經濟環境作出調整。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於首次確認時分類為以公平值計量且其變動計入當期損益之金融負債、貸款及借貸、應付款項或於實際對沖指定為對沖工具之衍生工具(如適用)。

所有金融負債初步按公平值確認，而就貸款及借貸及應付款項而言，則扣除直接應佔交易成本。

目標公司的金融負債包括計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債及計息其他借貸。

其後計量

金融負債的其後計量取決於以下分類：

按攤銷成本列賬之金融負債(貸款及借貸)

首次確認後，計息貸款及借貸其後以實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現影響屬輕微則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷程序時，收益及虧損於損益內確認。

攤銷成本計及收購的任何貼現或溢價計算及為實際利率組成部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益中融資成本。

終止確認金融負債

金融負債於負債的責任解除、取消或屆滿時終止確認。

倘現有金融負債被另一項由同一放貸人提供而絕大部分條款不同的負債所取代，或現有負債的條款經大幅修改，則有關取代或修改視為終止確認原有負債及確認新負債，而相關賬面值的差額會於損益確認。

抵銷金融工具

在現時有可執行的合法權利抵銷已確認金額且有意按淨額基準結算，或同時變現資產及償還負債的情況下，金融資產與金融負債方可抵銷，淨額則於財務狀況表呈報。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，及可隨時轉換成已知金額現金、價值變動風險不大且獲得時一般具有不超過三個月短暫到期日的短期高流通投資，再扣除須於要求時償還且屬於目標公司現金管理一部分的銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括用途不受限制的手頭現金及銀行現金。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與損益以外確認項目有關的所得稅於損益以外確認，即於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產和負債以預期從稅務機關收回或向其支付的金額計量，採用的稅率(及稅法)為各有關期間結束前已頒佈或實際頒佈者，並已計及目標公司經營所在國家現行的詮釋及慣例。

遞延稅項採用負債法，就有關期間末資產及負債的計稅基準與其財務報告的賬面值之間的所有暫時性差異計提撥備。

所有應課稅暫時性差異均確認遞延稅項負債，惟以下情況除外：

- 倘遞延稅項負債產生自交易中對商譽或某一資產或負債的初次確認，且此交易並非業務合併，而交易時對會計溢利或應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 對於投資附屬公司及聯營公司相關的應課稅暫時性差異，倘暫時性差異的逆轉時間能控制且可能不會在可見將來逆轉。

所有可扣減暫時性差異、結轉的未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損均確認為遞延稅項資產。若有可能出現應課稅溢利，可用以抵扣該等可扣減暫時性差異、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則會確認遞延稅項資產，惟以下情況除外：

- 倘有關可扣減暫時性差異的遞延稅項資產來自交易中對某一資產或負債的初步確認，且此交易並非業務合併，而交易時對會計溢利或應課稅溢利或虧損均無影響；及

- 就於附屬公司及聯營公司的投資的相關可扣減暫時性差異而言，僅在暫時性差異有可能在可見將來撥回，而且有可能出現應課稅溢利，可用以抵扣該等暫時性差異時，方會確認遞延稅項資產。

於有關期間末審閱遞延稅項資產的賬面值，如不再可能有足夠的應課稅溢利以運用全部或部分遞延稅項資產，則扣除相應的數額。於各有關期間末重新評估未確認的遞延稅項資產，倘可能有足夠的應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產，則確認相應的數額。

遞延稅項資產及負債以預期將資產變現或償還負債期間適用的稅率計量，並以於有關期間結束前已頒佈或實際頒佈的稅率(及稅法)為基準。

當且僅當目標公司有合法執行權利可將即期稅項資產及即期稅項負債抵銷，遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關向同一應課稅實體或不同應課稅實體(預期於各未來期間將清償或追償大量遞延稅項負債或資產，並計劃按淨額基準清償即期稅項負債及資產，或同時變現資產及清償負債)徵收的所得稅有關，則遞延稅項資產及遞延稅項負債可予抵銷。

借貸成本

與收購、興建或生產合資格資產(即需要相當長時間方能作擬定用途或銷售的資產)直接相關的借貸成本資本化為該等資產的部分成本。當資產實質上可作擬定用途或可銷售時，借貸成本終止資本化。尚未用於合資格資產的特定借貸作暫時投資所賺取的投資收入，自資本化的借貸成本扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括利息及相關公司為借取款項而支出的其他費用。

3. 重大會計判斷及估計

編製目標公司財務報表時，管理層須作出可影響開支、資產與負債呈報金額、相關披露資料以及或然負債披露資料的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不明朗因素可能引致日後須大幅調整受影響資產或負債的賬面值。

估計不確定因素

於有關期間末關於未來的主要假設及估計不確定因素的其他主要來源(具有導致須於下一個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險)披露如下：

非金融資產(商譽除外)的減值

目標公司於有關期間末均評估其所有非金融資產(包括使用權資產)是否有任何減值跡象。其他非金融資產當有跡象顯示未必能收回賬面值時，則會作減值測試。當資產或現金產生單位的賬面值超出其可收回金額(即其公平值減銷售成本與使用價值兩者之較高者)時，即出現減值。公平值減銷售成本乃根據從類似資產公平交易的具約束力銷售交易所取

得數據或可觀察市場價格減去出售資產的遞增成本而計算。當計算使用價值時，管理層須估計可從該資產或現金產生單位取得的預期未來現金流量，並選用合適的貼現率，以計算該等現金流量的現值。

4. 經營分部資料

管理層監察目標公司業務的整體經營業績，以就資源分配及表現評估作出決策。根據國際財務報告準則第8號「經營分部」，目標公司的營運構成單一經營分部——開發及銷售物業，因此並無呈列獨立分部資料。由於管理層並不定期審閱分部資產及負債，因此並無呈列分部資產及負債。

地區資料

由於目標公司並無非流動資產位於中國內地境外，故並無呈列地區資料。

有關主要客戶的資料

有關期間並無來自目標公司的收益。

5. 行政開支

行政開支分析如下：

	自二零二零年 二月十七日 (成立日期)起至 二零二零年 十二月三十一日止 人民幣千元
印花稅	332
其他	1
	<hr/>
	333

6. 財務成本

財務成本分析如下：

	自二零二零年 二月十七日 (成立日期)起至 二零二零年 十二月三十一日止 人民幣千元
其他借款利息	47,152
減：資本化利息	46,518
	<hr/>
	634

7. 股息

目標公司於有關期間概無支付或宣派股息。

8. 在建物業

二零二零年
十二月三十一日
人民幣千元

於一月一日之賬面值	—
添置	730,953
於十二月三十一日之賬面值	<u>730,953</u>

目標公司的在建物業均位於中國內地的租賃土地上。於二零二零年十二月三十一日，目標公司的任何在建物業均未作抵押以為授予目標公司的其他借款作抵押。

9. 現金及現金等價物

二零二零年
十二月三十一日
人民幣千元

現金及銀行結餘	11,964
現金及現金等價物	<u>11,964</u>

於二零二零年十二月三十一日，目標公司所有現金及銀行結餘均以人民幣計值。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地《外匯管制法規》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，目標公司可透過獲認可從事外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。銀行結餘存於近期並無拖欠記錄且信譽良好的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

10. 其他應付款項、已收按金及應計費用

二零二零年
十二月三十一日
人民幣千元

應付利息(附註15)	<u>22,034</u>
------------	---------------

其他應付款項為無抵押及按要求償還。於有關期間末，其他應付款項的公平值與其相應賬面值相若。

11. 股本

人民幣千元

已發行及繳足：	
於二零二零年十二月三十一日	<u>20,000</u>

12. 儲備

於有關期間，目標公司的儲備金額及其變動乃於權益變動表呈列。

13. 現金流量表附註**融資活動產生的負債變動**

	應付關聯 公司款項 人民幣千元
於二零二零年二月十七日	—
融資活動所得現金流量	700,000
於二零二零年十二月三十一日	700,000

14. 關聯方交易**(1) 名稱及關係**

無錫山水慧谷城鎮建設發展 有限公司(「山水慧谷」)	彼時之母公司，二零二零年二月十七日至 二零二零年十二月二十一日
無錫華宇置業有限公司 (「無錫華宇」)	彼時之母公司，二零二零年十二月二十一日至 二零二零年十二月二十五日
無錫銀澤渲企業管理有限公司 (「無錫銀澤渲」)	母公司，二零二零年十二月二十五日至 二零二零年十二月三十一日

(2) 重大關聯方交易

關聯方於有關期間進行以下交易：

關聯公司的墊款：	二零二零年 二月十七日 (成立日期)至 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
無錫山水慧谷城鎮建設發展有限公司	700,000

(3) 關聯方尚未結算的結餘

二零二零年
十二月三十一日
人民幣千元

與非經營活動有關的結餘：

應付關聯方款項：

無錫銀澤渲企業管理有限公司(附註)

701,832

附註：根據物業交易合約及合作協議，無錫山水慧谷城鎮建設發展有限公司的結餘人民幣700,000,000元已轉讓予無錫銀澤渲企業管理有限公司。上述關聯方的結餘為無抵押及計息。實際利率為6.8%。

15. 按類別劃分的金融工具

於有關期間末，各類別金融工具的賬面值如下：

二零二零年十二月三十一日

金融資產

按攤銷成本計量
的金融資產
人民幣千元

現金及現金等價物(附註9)

11,964

金融負債

按攤銷成本計量
的金融負債
人民幣千元

計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債(附註10)

22,034

應付關聯公司款項(附註14)

701,832

723,866

16. 公平值及金融工具公平值層級

據管理層評估，現金及現金等價物、計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債以及計息其他借款的公平值與其賬面值相若，主要由於該等工具的到期日較短所致。

17. 金融風險管理目標及政策

目標公司的主要金融工具主要包括現金及銀行結餘、計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債。目標公司擁有其他金融資產及負債，如計息其他借款。該等金融工具的主要目的為就目標公司的營運籌集資金。

目標公司的金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。一般而言，目標公司就其風險管理引入保守策略。為使目標公司將該等風險降至最低，目標公司並無使用任何衍生工具及其他工具作對沖用途。目標公司並無持有或發行衍生金融工具作買賣用途。董事會審閱及同意管理各項該等風險的政策，概述如下：

(a) 利率風險

目標公司所承受的市場利率變動風險主要與目標公司附註11所載的計息其他借款有關。目標公司並無使用衍生金融工具對沖利率風險，及以固定利率獲得所有其他借款。

(b) 信貸風險

財務狀況表所載現金及現金等價物的賬面值指目標公司於有關期間末所面臨的與其金融資產有關的最高信貸風險。

於有關期間末，所有現金及現金等價物存置於無重大信貸風險的擁有高信貸質素的金融機構。

目標公司根據共享信貸風險特徵(如工具類別及信貸風險評級)對金融工具進行分類，以釐定信貸風險的大幅增加及計算減值。

(c) 流動資金風險

目標公司的目標是透過使用計息其他借款維持資金持續性與靈活性之間的平衡。現金流量按持續基準進行密切監控。

於有關期間末，目標公司按已訂約但未貼現付款為基礎的金融負債的到期情況如下：

	按要求 人民幣千元	少於3個月 人民幣千元	3至12個月 人民幣千元	超過1年 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零二零年 十二月三十一日					
應付關聯公司款項	—	—	701,832	—	701,832
其他應付款項	—	—	22,034	—	22,034
	—	—	723,866	—	723,866

(d) 資本管理

目標公司資本管理的主要目標為保障目標公司持續經營能力及維持穩健的資本比例，以支持其業務及為股東爭取最大的價值。

目標公司根據經濟狀況的轉變管理及調整其資本架構。為維持或調整資本架構，目標公司或會調整派付予股東的股息、向股東退還資本或發行新股份。

目標公司使用資本負債比率(即債務淨額除以總資本加債務淨額)監察資本。目標公司於債務淨額內計入計息其他借款、其他應付款項，減現金及現金等價物。資本指母公司擁有人應佔權益。於有關期間末的資本負債比率如下：

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
應付關聯公司款項	701,832
其他應付款項、已收按金及應計費用	22,034
減：現金及現金等價物	<u>(11,964)</u>
債務淨額	<u>711,902</u>
權益	<u>19,063</u>
資本及債務淨額	<u>730,965</u>
資產負債比率	<u>97%</u>

18. 期後事項

目標公司於二零二零年十二月三十一日後並無進行重大期後事項。

下文載列目標公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個財政年度以及截至二零二零年九月三十日止九個月的管理層討論及分析。討論及分析與目標公司的業績及財務狀況有關。閣下應將討論及分析連同目標公司於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及截至該等日期止三個年度各年以及截至二零二零年九月三十日止九個月的相關財務資料及其隨附附註(載於本通函附錄二所載的目標公司會計師報告)一併閱讀。目標公司會計師報告乃根據國際財務報告準則按目標公司會計師報告財務資料附註2.1所載基準編製。

1. 業務回顧

目標公司為於中國成立的有限公司，主要從事物業發展及物業管理。目標公司擁有位於中國浙江省杭州市臨安區青山民主村地塊的土地使用權，地盤面積約為805,871.7平方米。目標地塊合共約526,334.53平方米已由頤和地產及華虹方分別開發為住宅物業、停車位及社區內公共區域(如其上興建的會所)，而目標地塊餘下面積仍未開發。

自二零一九年六月三十日起，開發目標地塊的所有建築工程均已暫停，且由於缺乏資金，目標公司已停止其業務營運，並不再從事任何物業發展及管理活動。除清理於目標地塊建築工程暫停前已完工的數個餘下物業單位外，自此再無進行其他銷售活動。

本集團有意收購目標公司，僅作商業用途，將目標地塊的未開發區域發展為住宅及商業綜合體。

2. 財務業績回顧

收益

於目標公司的報告期間，目標公司擁有一個可報告業務分部(即物業開發)。目標公司的收益主要來自銷售物業。收益由二零一七年的約人民幣200.4百萬元增加約221.0%至二零一八年的約人民幣643.3百萬元，主要由於向客戶交付物業所致，並由二零一八年的約人民幣643.3百萬元減少約44.3%至二零一九年的約人民幣358.0百萬元，主要由於交付予客戶的物業較二零一八年減少所致。截至二零二零年九月三十日止九個月，與二零一九年同期相比，收益由約人民幣278.3百萬元減少約90.9%至約人民幣25.4百萬元，主要由於交付予客戶的物業較二零一九年同期減少所致。

銷售成本

銷售成本主要包括銷售物業收益直接相關的物業銷售成本，為直接建設成本、土地收購成本及於建築期間用於物業開發的相關借款資本化借貸成本，由二零一七年的約人民幣197.1百萬元增加至二零一八年的約人民幣460.1百萬元，主要由於二零一八年交付大批具有高利潤率的物業，並減少至二零一九年的約人民幣346.6百萬元，主要由於於二零一九年交付的物業數目減少，而其利潤率較二零一八年交付的物業低所致。截至二零二零年九月三十日止九個月的銷售成本為約人民幣24.3百萬元，低於二零一九年同期的約人民幣275.0百萬元，主要由於大部分已交付的物業已於截至二零一九年九月三十日止九個月確認，導致二零二零年同期僅零星地交付物業。

毛利

由於上述原因，毛利由二零一七年的約人民幣3.3百萬元增加至二零一八年的約人民幣183.1百萬元，並減少至二零一九年的約人民幣11.4百萬元。截至二零二零年九月三十日止九個月與二零一九年同期相比，毛利由人民幣約人民幣3.3百萬元減少至約人民幣1.1百萬元。

其他收入及收益

其他收入及收益由二零一七年的約人民幣354,000元減少至二零一八年的約人民幣296,000元，主要由於利息收入下降所致，並減少至二零一九年的約人民幣234,000元，主要乃由於利息收入下降所致。截至二零二零年九月三十日止九個月，與二零一九年同期相比，其他收入及收益由約人民幣234,000元增加至約人民幣54.1百萬元，主要乃由於債務重組產生收益所致。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要包括銷售人員薪金以及其他廣告及一般宣傳開支，由二零一七年的約人民幣32.5百萬元減少至二零一八年的約人民幣31.1百萬元，主要由於二零一七年廣告及一般宣傳開支減少，原因是大部分該等開支已於開盤銷售物業前產生，並減少至二零一九年約人民幣3.4百萬元，主要是由於可供出售的物業數量減少，故較少銷售人員參與其中且所產生的廣告及一般宣傳開支較少。與二零一九年同期相比，截至二零二零年九月三十日止九個月銷售及分銷開支由約人民幣2.9百萬元減少至約人民幣1.0

百萬元，主要由於可供出售的物業數量減少，故較少銷售人員參與其中且所產生的廣告及一般宣傳開支較少所致。

行政開支

行政開支主要包括員工成本、差旅及接待開支、專業費用、辦公開支、其他稅項及附加費、折舊及攤銷以及其他，由二零一七年的約人民幣9.6百萬元增加至二零一八年的約人民幣11.5百萬元，主要由於因向客戶批量交付物業及滿意員工表現，向員工發放花紅，並減少至二零一九年的約人民幣8.4百萬元，主要由於差旅開支減少及並無向員工發放花紅。截至二零二零年九月三十日止九個月，與二零一九年同期相比，行政開支由約人民幣6.5百萬元增加至約人民幣11.5百萬元，主要乃由於解僱員工的解僱開支約為人民幣1.4百萬元。

其他開支

其他開支主要包括算定損害賠償、壞賬虧損及罰金，由二零一七年的約人民幣1.8百萬元增至二零一八年的約294.1百萬元，主要由於壞賬撥備約280.5百萬元及因停工補償而處罰約人民幣11.9百萬元，並減少至二零一九年的約人民幣18.5百萬元，主要由於年內並無壞賬撥備及處罰影響。截至二零二零年九月三十日止九個月，與二零一九年同期相比，其他開支由約人民幣18.2百萬元減少至約人民幣13.0百萬元，主要由於向供應商及客戶賠償減少約人民幣5.9百萬元。

財務成本

財務成本主要包括其他借貸及預售按金利息，由二零一七年的約人民幣0.1百萬元增加至二零一八年的約人民幣8.5百萬元，主要由於預售按金利息增加約人民幣10.0百萬元，並增加至二零一九年的約人民幣42.4百萬元，主要乃由於其他借款利息增加約人民幣2.2百萬元及預售按金利息減少約人民幣17.5百萬元。截至二零二零年九月三十日止九個月，與二零一九年同期相比，財務成本由約人民幣31.8百萬元減少至約人民幣23.2百萬元，主要乃由於其他借款利息減少約人民幣8.3百萬元所致。

除稅前(虧損)/溢利

基於上述理由，目標公司於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年招致除稅前虧損，而於截至二零二零年九月三十日止九個月錄得除稅前溢利。

所得稅開支

所得稅開支反映目標公司於相關年度/期間已付及應付的所得稅，於報告期間各年度/期間的中國適用所得稅稅率為25%。於報告期間，目標公司的所得稅開支分別約為零、人民幣38.5百萬元、人民幣0.8百萬元及人民幣1.1百萬元。

年/期內(虧損)/溢利及全面(開支)/收益總額

由於上述原因，目標公司於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年錄得虧損及全面開支總額，而於截至二零二零年九月三十日止九個月錄得溢利及全面收入總額。

3. 流動資金、財務及資本來源

目標公司採納審慎的資金及庫務政策。於報告期間，目標公司主要透過其經營所得現金及透過外部融資(主要包括銀行借款)為其業務營運籌集資金。

目標公司的現金主要用於支付建築成本。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，目標公司現金及銀行結餘分別約為人民幣31.0百萬元、人民幣0.8百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣0.1百萬元。所有現金及銀行結餘均以人民幣計值，而銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，目標公司的債務淨額分別約為人民幣296.3百萬元、人民幣496.7百萬元、人民幣566.8百萬元及人民幣553.4百萬元。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，目標公司尚未償還的計息借款分別約為人民幣292.0百萬元、人民幣294.0百萬元、人民幣335.7百萬元及零。其借款均以人民幣計值，固定年利率介乎8.5%至12%，並須於一年內或按要求償還。其若干借款以其自有發展中物業及已竣工待售物業作抵押，詳情載於本通函附錄二所載目標公司會計師報告附註13及14。

金融風險管理

目標公司面臨其金融工具所產生的風險(如利率風險、信貸風險及流動資金風險)。

利率風險

目標公司面臨的市場利率變動風險主要與其計息銀行借款有關。目標公司並無使用衍生金融工具對沖利率風險，且以固定利率獲得所有借款。

信貸風險

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年九月三十日，列入財務狀況表計入預付款、按金及其他應收款項的現金及現金等價物、貿易應收款項及金融資產的賬面值為目標公司就其金融資產承受的最高信貸風險。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年九月三十日，所有現金及現金等價物存置於無重大信貸風險的擁有高信貸質素的金融機構。

目標公司按相同的信貸風險特徵分類金融工具，如工具類別及信貸風險評級，以釐定信貸風險的顯著增加及減值計量。

流動資金風險

目標公司的目標是透過使用計息其他借款維持資金持續性與靈活性之間的平衡。現金流量按持續基準進行密切監控。

資本負債比率

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，資本負債比率(按債務淨額除以資本總額加債務淨額計算)不適用於目標公司，乃由於目標公司錄得權益淨虧絀所致。

資本架構

有關目標公司資本架構的詳情載於本通函附錄二所載的目標公司會計師報告附註22。

4. 有關重大投資及收購資本資產的未來計劃

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，目標公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度並無任何重大投資或收購資本資產的未來計劃。

5. 僱員及薪酬政策

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，目標公司分別有52名、38名、36名及19名僱員，而僱員薪酬總額分別約為人民幣4.8百萬元、人民幣4.8百萬元、人民幣4.3百萬元及人民幣1.1百萬元。酌情年終花紅乃根據個人表現支付予僱員。其他僱員福利包括社會保險、退休計劃及培訓計劃。

6. 資產抵押

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，目標公司若干(i)賬面總值分別約為人民幣434,566,000元、人民幣126,645,000元、人民幣126,645,000元及人民幣126,645,000元的發展中物業；及(ii)賬面總值約人民幣95,764,000元、人民幣49,304,000元、人民幣35,739,000元及零的持作出售已竣工物業已抵押以作為目標公司獲授的其他借款的抵押。進一步詳情載於本通函附錄二所載目標公司的會計師報告的附註13、14及21。

7. 外匯風險

目標公司的收益及經營成本主要以人民幣計值，目標公司面臨的匯率波動風險甚微。因此，目標公司並無採用金融工具作對沖。

8. 重大投資

於目標公司報告期間，目標公司並無持有任何重大投資。

9. 重大收購及出售

於目標公司報告期間，目標公司並無進行重大收購或出售附屬公司或聯營公司。

10. 或然負債

目標公司為若干銀行向目標公司持作出售的已竣工物業的買家授出的按揭融資提供擔保。目標公司的擔保期從相關抵押貸款授出日期開始，直至向買方發放及登記物業所有權證時為止，一般於買方取得相關物業後一至兩年內有效。

倘該等買家出現任何拖欠按揭付款，目標公司將負責向相關銀行償還違約買家所欠負之未付按揭本金連同任何應計利息及罰款。

相關物業亦已抵押予銀行作為按揭貸款之抵押。倘該等買家未能償還按揭，則銀行有權接收法定業權，並可透過公開拍賣變現抵押物業。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及截至二零二零年九月三十日止九個月，目標公司就授予目標公司物業買方的融資而向銀行提供擔保的重大或有負債分別約為人民幣813,525,000元、人民幣394,865,000元、人民幣17,878,000元及人民幣800,000元。

目標公司於年內並無因就向目標公司持作出售的已竣工物業的買家授出的按揭融資提供擔保而招致任何重大損失。董事認為，一旦出現拖欠付款的情況，有關物業的可變現淨值將足夠償還未付按揭貸款連同任何應計利息及罰款，因而並無就擔保計提任何撥備。

下文載列項目公司於二零二零年二月十七日(成立日期)至二零二零年十二月三十一日期間的管理層討論及分析。討論及分析與項目公司的業績及財務狀況有關。閣下應將討論及分析連同項目公司於二零二零年二月十七日至二零二零年十二月三十一日期間的相關財務資料及其隨附附註(載於本通函附錄三所載的項目公司的會計師報告)一併閱讀。項目公司的會計師報告乃根據國際財務報告準則按項目公司的會計師報告財務資料附註2.1所載基準編製。

1. 業務回顧

項目公司乃為收購及開發項目土地而於二零二零年二月十七日成立，且自其成立以來尚未開始任何重大經營活動。項目公司於中國擁有一幅地盤面積約為28,845.3平方米的地塊的土地使用權。該地塊位於東至五湖大道、南至高遠路、西至規劃道路、北至和風路，作住宅及商業用途，期限分別為70年及40年。於最後實際可行日期，項目土地仍待開發。

本集團擬與無錫華宇合作開發項目土地為住宅及商業綜合體。

2. 財務業績回顧

於項目公司報告期間，項目公司有一個可呈報業務分部，即為開發及銷售物業。由於項目公司自其成立以來並無開始任何重大經營活動，故項目公司於項目公司報告期間並無產生任何收益。

於項目公司報告期間的其他收入及收益約人民幣30,000元包括利息收入。

於項目公司報告期間的行政開支約人民幣333,000元包括產權登記費。

於項目公司報告期間的融資成本約人民幣634,000元包括利息開支。

基於上文所述，項目公司於項目公司報告期間產生虧損及全面開支總額約人民幣937,000元。

3. 流動資金、財務及資本來源

項目公司採納審慎的資金及庫務政策。於項目公司報告期間，項目公司主要透過股東的注資及融資為其業務營運撥付資金。

項目公司的現金主要用於公司的日常營運。

於二零二零年十二月三十一日，項目公司的資產淨額約人民幣19.1百萬元。

於二零二零年十二月三十一日，項目公司的現金及銀行結餘約人民幣12.0百萬元。所有現金及銀行結餘均以人民幣計值及銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。

於二零二零年十二月三十一日，項目公司的未償還無抵押計息借款約人民幣701.8百萬元。其借款均以人民幣計值，固定年利率為6.8%及須於12個月內償還。

金融風險管理

項目公司面臨其金融工具所產生的風險(如利率風險、信貸風險及流動資金風險)。

利率風險

項目公司所面臨的市場利率變動風險主要與計息其他借款有關。項目公司並無使用衍生金融工具對沖利率風險，及以固定利率獲得所有其他借款。

信貸風險

於二零二零年十二月三十一日，列入財務狀況表的現金及現金等價物的賬面值指項目公司就其金融資產承受的最高信貸風險。

於二零二零年十二月三十一日，所有現金及現金等價物存置於無重大信貸風險的擁有高信貸質素的金融機構。

項目公司按相同的信貸風險特徵分類金融工具，如工具類別及信貸風險評級，以釐定信貸風險的顯著增加及減值計量。

流動資金風險

項目公司的目標是透過使用計息其他借款維持資金持續性與靈活性之間的平衡。現金流量按持續基準進行密切監控。

資本負債比率

於二零二零年十二月三十一日，資本負債比率(按其債務淨額除以其資本總額加債務淨額計算)為97%。

資本架構

有關項目公司資本架構的詳情載於本通函附錄三所載的項目公司會計師報告附註11。

4. 有關重大投資及收購資本資產的未來計劃

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，項目公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度並無任何重大投資或收購資本資產的未來計劃。

5. 僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，項目公司並無僱員，因此，並不涉及僱員薪酬、薪酬政策、花紅及購股權計劃及培訓計劃。

6. 資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，項目公司並無資產抵押。

7. 外匯風險

項目公司的收益及經營成本主要以人民幣計值，項目公司面臨的匯率波動風險甚微。因此，項目公司並無採用金融工具作對沖。

8. 重大投資

於項目公司報告期間，項目公司並無持有任何重大投資。

9. 重大收購及出售

於項目公司報告期間，項目公司並無進行重大收購或出售附屬公司或聯營公司。

10. 或然負債

於二零二零年十二月三十一日，項目公司並無任何重大或然負債。

下文為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)的報告全文，以供載入本通函。



安永會計師事務所
香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

致銀城國際控股有限公司列位董事：

吾等已完成核證工作，以就銀城國際控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴公司刊發日期為2021年2月26日的通函(「通函」)附錄六所載於2020年6月30日的未經審核備考綜合資產負債表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)，內容有關收購杭州青城房地產開發有限公司(「杭州青城房地產」)及無錫雪浪長廣置業有限公司(「無錫雪浪長廣置業」)(統稱「該等目標公司」)的全部股權。於完成收購後，貴公司實際持有該等目標公司100%股權。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用標準載列於通函附錄四及附錄五。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明收購該等目標公司對 貴集團於2020年6月30日的資產及負債的影響，猶如收購事項已於2020年6月30日進行。作為此程序的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴公司日期為2020年9月25日的已刊發中期報告所載 貴集團截至2020年6月30日止六個月期間的未經審核中期簡明財務資料。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引(「會計指引」)第7號編製備考財務資料以供載入投資通函編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

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獨立性及其他道德規範的規定，其乃基於誠信、客觀、專業能力及盡職審慎、保密及專業操守等基本原則制定。

本事務所應用香港質量控制準則第1號有關進行財務報表審計及審閱以及其他鑒證及相關服務工作的公司的質量控制，據此維持全面的質量控制系統，包括有關遵守道德規範、專業準則及適用法律監管規定的存檔政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而由吾等在過往出具的任何報告，除於報告發出日期對該等報告的收件人所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的鑒證工作進行有關工作。該準則要求申報會計師規劃及執行程序，以就董事是否按照上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理保證。

就是項委聘工作而言，吾等並無責任就編製未經審核備考財務資料時所使用的任何歷史財務資料更新或重新出具任何報告或意見，吾等於是項委聘工作過程中亦不對編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

通函所載的未經審核備考財務資料僅為說明收購目標公司對貴集團未經調整財務資料造成的影響，猶如收購事項已於就說明用途所選定的較早日期進行。因此，吾等不會就收購目標公司的實際結果是否會與所呈列者相同作出任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製作報告的合理核證委聘工作涉及若干程序，以評估董事於編製未經審核備考財務資料時使用的適用標準是否為呈列收購該等目標公司直接產生的重大影響提供合理基準，並就下列各項取得充分適當的憑證：

- 相關備考調整是否適當反映該等標準；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料妥為應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中考慮到申報會計師對貴集團性質的理解、與編製未經審核備考財務資料有關的收購該等目標公司以及其他相關委聘工作情況。

委聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所取得的憑證屬充分及適當，可為吾等的意見提供基準。

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) 有關基準與貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整屬恰當。

執業會計師

香港

謹啟

2021年2月26日

經擴大集團的未經審核備考財務資料

緒言

以下為經擴大的 貴集團的說明性未經審核備考綜合資產負債表，猶如已完成收購該等目標公司(以下統稱為「經擴大集團」)。吾等採用的詞彙與 貴公司於2021年2月26日刊發的通函(「通函」)所界定者相同。經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表應與本通函其他章節所載資料一併閱讀。

經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表乃由 貴公司董事根據其判斷、估計及假設並依據下文所載僅為說明收購該等目標公司全部股權的影響的基準及附註而編製，猶如收購已於2020年6月30日完成。

由於其假設性質使然，其或未能真實反映倘收購事項於2020年6月30日或任何未來日期完成後經擴大集團的財務狀況。

編製基準

貴公司董事於通函中提述，由於 貴集團與相關訂約方訂立若干協議(「收購協議」)，故 貴集團將按收購代價淨額人民幣1,836百萬元及人民幣779百萬元(不包括交易成本)分別收購杭州青城房地產及無錫雪浪長廣置業的資產。

就經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表而言，收購杭州青城房地產及收購無錫雪浪長廣置業乃列賬為收購資產，根據通函所載 貴集團所訂立的相關協議其並不涉及業務。

經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表乃按照 貴集團於2020年6月30日的未經審核綜合財務狀況表(載於 貴公司已刊發的2020年中期報告)，並經作出隨附附註所述的未經審核備考調整後編製。

經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表

	貴集團							經擴大集團
	於2020年							於2020年
	6月30日							6月30日的
(未經審核)	備考調整						(未經審核)	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
附註1	附註2	附註3	附註4	附註5	附註6	附註7		
非流動資產								
物業、廠房及設備	1,367,415	71	—	—	—	—	1,367,486	
使用權資產	275,829	—	—	—	—	—	275,829	
投資物業	918,200	—	—	—	—	—	918,200	
無形資產	7,439	—	—	—	—	—	7,439	
於合營企業的投資	91,426	—	—	—	—	—	91,426	
於聯營公司的投資	1,621,407	—	—	—	—	—	1,621,407	
遞延稅項資產	421,730	—	—	—	—	—	421,730	
以公平值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產	429,306	—	—	—	—	—	429,306	
其他非流動資產	—	5,051	—	—	—	—	5,051	
非流動資產總值	<u>5,132,752</u>	<u>5,122</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,137,874</u>	
流動資產								
發展中物業	15,675,675	1,788,145	—	—	766,854	—	18,230,674	
持作出售的已竣工物業	5,279,239	26,300	—	—	—	—	5,305,539	
貿易應收款項	2,637	4,570	—	—	—	—	7,207	
應收關聯公司款項	537,134	—	—	—	—	—	537,134	
預付款項、按金及其他應收款項	3,361,136	4,467	—	—	12	—	3,365,615	
可收回稅項	425,602	7,260	—	—	—	—	432,862	
以公平值計量且其變動計入當期損益的金融資產(「按公平值計入損益的金融資產」)	270,772	—	—	—	—	—	270,772	
其他流動資產	68,603	—	—	—	—	—	68,603	
存貨	808	—	—	—	—	—	808	
受限制現金	1,176,126	108	—	—	—	—	1,176,234	
已抵押存款	863,728	—	—	—	—	—	863,728	
現金及現金等價物	4,544,630	125	(500,000)	—	11,964	(378,398)	3,678,321	
流動資產總值	<u>32,206,090</u>	<u>1,830,975</u>	<u>(500,000)</u>	<u>—</u>	<u>778,830</u>	<u>(378,398)</u>	<u>33,937,497</u>	

	貴集團							經擴大集團
	於2020年							於2020年
	6月30日							6月30日的
(未經審核)	備考調整						(未經審核)	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
附註1	附註2	附註3	附註4	附註5	附註6	附註7		
流動負債								
貿易應付款項及應付票據	2,498,363	196,978	—	(196,978)	—	—	2,498,363	
其他應付款項、已收按金及 應計費用	4,558,047	624,574	—	(439,287)	22,034	6,850	4,772,218	
合約負債	10,934,594	800	—	—	—	—	10,935,394	
應付關聯公司款項	1,514,054	—	—	—	701,832	(473,434)	1,742,452	
優先票據	977,437	—	—	—	—	—	977,437	
計息銀行貸款及其他借款	4,183,146	—	—	—	—	—	4,183,146	
應付稅項	1,104,043	31,729	—	(31,729)	—	—	1,104,043	
租賃負債	15,431	—	—	—	—	—	15,431	
流動負債總額	<u>25,785,115</u>	<u>854,081</u>	<u>—</u>	<u>(667,994)</u>	<u>723,866</u>	<u>(473,434)</u>	<u>26,228,484</u>	
流動資產淨值/(負債淨額)	<u>6,420,975</u>	<u>976,894</u>	<u>(500,000)</u>	<u>667,994</u>	<u>54,964</u>	<u>95,036</u>	<u>7,709,013</u>	
總資產減流動負債	<u>11,553,727</u>	<u>982,016</u>	<u>(500,000)</u>	<u>667,994</u>	<u>54,964</u>	<u>95,036</u>	<u>12,846,887</u>	
非流動負債								
計息銀行貸款及其他借款	6,356,684	—	1,150,010	—	—	—	7,506,694	
遞延稅項負債	301,763	—	—	—	—	—	301,763	
租賃負債	4,485	—	—	—	—	—	4,485	
非流動負債總額	<u>6,662,932</u>	<u>—</u>	<u>1,150,010</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,812,942</u>	
資產淨值/(虧絀淨額)	<u>4,890,795</u>	<u>982,016</u>	<u>(1,650,010)</u>	<u>667,994</u>	<u>54,964</u>	<u>95,036</u>	<u>5,033,945</u>	
母公司擁有人應佔權益	2,585,692	982,016	(1,650,010)	667,994	27,482	(27,482)	2,578,842	
非控股權益	2,305,103	—	—	—	27,482	122,518	2,455,103	

經擴大集團的未經審核備考財務資料附註

1. 該等結餘乃摘錄自 貴公司截至2020年6月30日止六個月的已刊發中期報告所載 貴集團於2020年6月30日的未經審核綜合財務狀況表。
2. 其指透過收購杭州青城房地產確認已購買資產及承擔的負債以及相關資產的價值乃透過分配收購代價而作出。
3. 其指用於收購杭州青城房地產的資金總額，包括 貴集團支付的現金付款人民幣500百萬元，以及浙江省浙商資產管理有限公司、浙越資產管理有限公司及浙江金玉資產管理有限公司(以下統稱為「資金提供者」)提供的人民幣1,150百萬元計息融資資金。
4. 其指使用與資金提供者訂立的協議所述的附註3的計息融資結算杭州青城房地產所承擔的負債。
5. 其指透過收購無錫雪浪長廣置業確認已購買資產及承擔的負債，各資產的價值乃透過分配收購代價而作出。
6. 該等款項包括1) 貴集團就收購無錫雪浪長廣置業50%的實際權益而支付的現金款項人民幣378百萬元；2)抵銷無錫雪浪長廣置業應付 貴集團款項人民幣702百萬元及3)少數股東無錫華宇置業有限公司(「少數股東」)向提供的資金人民幣228百萬元。
7. 其指有關收購的估計應付交易成本人民幣6,850,000元。
8. 附註5及附註6的非控股權益總額人民幣150百萬元指少數股東的注資。

以下為獨立估值師及顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對目標公司持有的物業於二零二零年十二月三十一日的估值發出之函件、估值概要及估值證書全文，乃為載入本通函而編製。



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

敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，對杭州青城房地產開發有限公司（「杭州青城」，以下亦稱作「目標公司」）在中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值，吾等確認已進行視察，作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為屬必要之其他資料，以向閣下提供吾等就物業權益於二零二零年十二月三十一日（「估值日期」）之市值之意見。

吾等使用市值基準進行估值。市值之定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商交易，在雙方各自知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期進行交易之估計金額」。

吾等採用比較法就目標公司於第一類物業權益內持作出售的部分及第三類持作未來開發的部分進行估值，即假設物業權益在其現況下可即時交吉出售，並參考有關市場上可供作比較的銷售交易。此方法以廣泛接納之市場交易為最佳指標，並預先假定該市場上之相關交易可伸延至推斷同類物業之價值，惟須考慮當中涉及之變化因素。

在對目標公司於估值日期開發中的部分第二類物業權益進行估值時，吾等乃基於其將按貴集團向吾等提供的最新開發建議書開發及落成。於達致估值意見時，吾等採用比較法，參考相關市場上現有之可資比較銷售憑證，並已計

及應計建設成本及與估值日期建造階段有關的專業費用，以及完成發展項目預期所產生之餘下成本及費用。吾等依賴由 貴公司及目標公司根據物業於估值日的不同建設階段所提供的應計建築成本及專業費用資料，且吾等並無發現該等資料與其他類似發展項目的資料存在任何重大不一致之處。

吾等的估值乃假設賣方在市場中出售物業權益，且並無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮任何有關所估值的物業權益的任何抵押、按揭或所欠款項，亦無考慮於出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設物業概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會出版的皇家特許測量師學會估值—全球準則；香港測量師學會出版的香港測量師學會估值準則以及國際估值準則委員會出版的國際估值準則所載的一切規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司及目標公司提供的資料，並已接納獲提供有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、出租以及所有其他相關事宜的意見。

吾等已獲出示有關物業權益的國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程開工證及有關物業權益的其他正式圖則的副本及作出相關查詢。在可能情況下，吾等亦曾查核文件正本以核實於中國的物業權益的現有業權，以及確定物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問浙江天冊律師事務所就於中國的物業權益的有效性出具的意見。

吾等並無進行詳盡量度，以核實物業面積是否準確，但已假設吾等所獲業權文件及正式地盤圖則所示面積均屬正確。所有文件及合同僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設施是否適合任何開發。吾等的估值乃假設該等方面均符合要求及於施工期間不會產生意外開支或延誤而編製。此外，吾等亦無進行任何結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。

實地視察乃由陳澤鑫先生與譚詩先生於二零二一年一月進行。彼等於中國物業估值方面擁有逾2年經驗並擁有與房地產估值有關的學術背景。

吾等並無理由懷疑 貴公司及目標公司提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求並獲 貴公司及目標公司確認，所提供的資料概無遺漏任何重大因素。吾等認為吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

吾等獲指示僅根據估值日期提供吾等對價值的意見。此乃基於估值日期存在的經濟狀況、市況及其他狀況，以及截至該日止吾等所得的資料而作出，吾等概不負責更新或修改此後該等事件的資料。具體而言，自二零二零年三月十一日宣佈新型冠狀病毒(COVID-19)疫情為全球大型流行病以來，已對全球經濟活動造成極大干擾。截至報告日期，中國的經濟正在逐漸復甦，預期疫情對營商活動的干擾將穩步減少。吾等亦注意到，有關特定市場分部的市場活動及市場情緒仍維持穩定。然而，由於疫情爆發期間全球經濟復甦步伐的不確定性可能會在未來對房地產市場產生影響，故吾等保持審慎態度。因此，吾等建議閣下時常檢討有關物業的估值。

除非另有說明，本報告所列的一切金額均以人民幣(人民幣)列值。

下文隨附吾等的估值概要及估值證書，敬請閣下垂注。

此 致

銀城國際控股有限公司(「貴公司」)

中華人民共和國

南京市江東北路289號

銀城廣場A座

19-21層單位

董事會 台照

代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

高級董事

姚贈榮

MRICS MHKIS RPS (GP)

謹啟

二零二一年二月二十六日

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有27年經驗，並擁有亞太區相關經驗。

估值概要

縮寫：

第一類：目標公司在中國持作出售的物業權益

第二類：目標公司在中國持有的發展中物業權益

第三類：目標公司在中國持作未來開發的物業權益

物業	於	於	於	於
	二零二零年 十二月 三十一日 現況下的 市值 人民幣	二零二零年 十二月 三十一日 現況下的 市值 人民幣	二零二零年 十二月 三十一日 現況下的 市值 人民幣	二零二零年 十二月 三十一日 現況下的 總市值 人民幣
	第一類：	第二類：	第三類：	
位於中國浙江省杭州市 臨安區科技大道北側的 頤和項目部分單元	22,300,000	612,100,000	1,838,300,000	2,472,700,000

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 十二月 三十一日 現況下的市值 人民幣
位於中國浙江省杭州市臨安區科技大道北側的頤和項目部分單元	<p>頤和項目位於青城路北。該地區為擁有各種便利設施及完善基礎設施的住宅區。該地區屬青山湖風景區附近的郊區，距市中心30分鐘車程，距杭州國際機場50分鐘車程。</p> <p>頤和項目建於總地盤面積約為805,871.70平方米的若干地塊上，現正開發為住宅及商業發展項目。頤和項目的若干單元已於二零一七年及二零一八年的各個階段完成，而234個停車位（「未售出單元」）於估值日期已可供出售。該物業的部分規劃總建築面積約116,277.04平方米已獲得施工許可證（「在建單元」），但其建築工程已於估值日期暫停。據告知，於估值日期，容積率可計算建築面積約199,973.02平方米的物業餘下部分（「空置土地」）的建設尚未開工。</p>	<p>於估值日期，物業未售單元空置，該物業部分為空置土地，而該物業在建單元已取得施工許可證。自二零一九年六月三十日起，在建單元的所有建築工程均已暫停。</p>	2,472,700,000
	<p>於估值日期，物業包括頤和項目的未售單元、在建單元及空置土地，總規劃建築面積約為413,782.80平方米。物業的類別、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。</p>		
	<p>據 貴公司及目標公司告知，在建單元的建築成本估計約為人民幣591,900,000元，其中截至估值日期已產生約人民幣156,000,000元。</p>		
	<p>物業的土地使用權已獲出讓作住宅用途及商業用途，分別於二零七二年十二月三十日、二零七六年九月十九日、二零七六年十月十九日或二零八零年二月九日及二零四二年十二月三十日、二零四六年九月十九日、二零四六年十月十九日或二零五零年二月九日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據9份國有土地使用權出讓合同及7份補充合同，總佔地面積約為805,871.70平方米的若干地塊的土地使用權(包括物業的土地使用權)已訂約授予目標公司，自土地交付日期起住宅用途年期為70年及工業用途年期為40年。土地出讓金總額為人民幣262,660,093元。
2. 根據建設用地規劃許可證地字第2015-0628號，目標公司已獲准對物業土地進行規劃。
3. 根據12份國有土地使用權證書，物業的土地使用權已授予目標公司，住宅用途的年期於二零七二年十二月三十日、二零七六年九月十九日、二零七六年十月十九日或二零八零年二月九日屆滿，而商業用途的年期則於二零四二年十二月三十日、二零四六年九月十九日、二零四六年十月十九日或二零五零年二月九日屆滿。
4. 根據目標公司獲授的5份建設工程規劃許可證 — 建字第2015-0676號、2016-0653號、330185201900002號、330185201800148號及330185201800149號，頤和項目總建築面積約為246,779.28平方米的部分(包括物業的在建單元)已批准建設。
5. 根據目標公司獲授的6份建築工程施工許可證 — 第330185201601290101號部、第33018520161230101號條、第330185201703090101號、第330185201703270101號、第330185201901150101號與第3301852018120170101號，有關地方主管部門已批准總建築面積約為218,323.40平方米的頤和項目單元(包括物業的在建單元)開始建築施工。
6. 根據目標公司獲授的22份建設工程竣工驗收表，頤和項目總建築面積約為101,566.99平方米的單元(包括物業的未售出單元)的建設已竣工並通過驗收。

7. 根據 貴公司及目標公司提供的資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告(如有))，物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積／ 規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第一類 — 目標公司持作出售	停車位	6,926.17	234
	小計：	<u>6,926.17</u>	<u>234</u>
第二類 — 目標公司持作開發	住宅	53,009.65	
	商業	23,510.61	
	配套設施	2,638.41	
	地庫(包括停車位)	37,118.37	535
小計：	<u>116,277.04</u>	<u>535</u>	
第三類 — 目標公司持作未來開發	住宅	190,083.36	
	配套設施	11,543.06	
	地庫(包括停車位)	88,953.17	1,812
	小計：	<u>290,579.59</u>	<u>1,812</u>
總計：	<u><u>413,782.80</u></u>	<u><u>2,581</u></u>	

8. 物業在建單元的市值(猶如已根據上文所述開發提案於估值日期竣工且可於市場自由轉讓)將為人民幣1,494,900,000元。

9. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：

- a. 就部分物業(第一類及第二類)而言，吾等已識別及分析區域內具有物業類似特徵的相關銷售憑證。該等可資比較物業高層住宅單元的單位價格介乎每平方米人民幣19,000元至人民幣22,000元、高端低層住宅單位每平方米人民幣33,000元至人民幣38,000元、首層的商業單元為每平方米人民幣23,000元至人民幣28,000元及每個停車位介乎人民幣80,000元至人民幣120,000元。吾等會根據可資比較物業及物業的位置、大小及其他特徵差異考慮適當的調整及分析，以達致物業的假設單價；及
- b. 就物業的空置土地(第三類)而言，吾等已識別及分析區域內具有標的物業類似特徵(諸如物業的性質、用途、地盤面積、佈局及交通便利性)的相關土地銷售憑證。該等可資比較地塊的樓面價(作住宅用途)介乎每平方米人民幣8,500元至人民幣10,500元。吾等會根據可資比較物業及物業的位置、大小及其他特徵差異考慮適當的調整及分析，以達致物業的假設樓面價。

10. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- a. 物業的土地使用權已抵押；
 - b. 目標公司依法擁有物業的土地使用權，並有權佔用、使用、租賃物業土地，惟須受已登記土地使用權抵押的限制；
 - c. 目標公司合法有效地擁有物業未售單位的房屋所有權；及
 - d. 目標公司已就物業的在建單元取得相關的建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。
11. 主要證書／批文概列如下：
- | | | |
|----|-----------------|----|
| a. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. | 國有土地使用權證 | 有 |
| c. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. | 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| e. | 建築工程施工許可證 | 部分 |
| f. | 預售許可證 | 否 |
| g. | 建築工程竣工驗收證明書／備案表 | 部分 |
12. 就本報告而言，物業根據其持有目的被分類為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類—目標公司持作出售	22,300,000
第二類—目標公司持作開發	612,100,000
第三類—目標公司持作未來開發	1,838,300,000
總計：	<u>2,472,700,000</u>

以下為獨立估值師及顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就項目公司持有的物業於二零二零年十二月三十一日的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

茲遵照閣下指示對無錫雪浪長廣置業有限公司（「無錫雪浪」，下稱為「項目公司」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值，我們確認，我們曾進行視察以及作出有關查詢及調查，並取得我們認為屬必要的有關進一步資料，以就有關物業權益於二零二零年十二月三十一日（「估值日期」）的市值向閣下提供意見。

我們的估值乃按市值基準進行。市值指「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成公平交易的交易估計金額，且雙方乃各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行交易」。

我們已按比較法對物業權益進行估值，當中假設該等物業權益乃按現有狀況出售，能即時交吉，並參考市場可得的可資比較的銷售交易。此估值方法以大眾接受的市場交易作為最佳指標，亦預先假定市場上相關交易證據可用以推斷同類物業的交易價格（可因各種因素予以調整）。

我們進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，且並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資企業、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益的價值。

我們的報告並無就所估值任何物業權益欠付的任何押記、按揭或款項作出撥備，亦無就出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有指明外，我們假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

對物業權益進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》第五章及《第12項應用指引》、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值—全球準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》及國際評估準則理事會頒佈的《國際評估準則》所載的所有規定。

我們在很大程度上依賴 貴公司及項目公司提供的資料，並接納我們所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃等事宜及所有其他有關事宜的意見。

我們已獲提供國有土地使用證及其他有關物業權益的正式圖則，而我們已就此作出相關查詢。我們已在可能情況下審閱文件正本，以查證中國物業權益的現有產權，以及任何可能附帶於物業權益或任何租約修訂本的重要產權負擔。我們相當依賴 貴公司的中國法律顧問—法舟律師事務所就中國物業權益的有效性所給予的意見。

我們並無進行詳細測量以核實有關物業面積的準確性，惟已假設我們所獲提供有關產權文件及正式地盤圖則所示的面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、測量及面積均為約數。我們並無進行實地測量工作。

我們曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無進行調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何開發工程。我們於編製估值時乃假設該等方面均令人滿意，且施工期間概無產生預期之外的成本或延誤。此外，我們並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，我們未能就物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞出具報告。我們並無對任何設施進行任何測試。

實地視察乃由陳澤鑫先生及譚詩先生於二零二一年一月進行。彼等於中國物業估值方面擁有兩年以上的經驗並擁有房地產估值相關課題的學術背景。

我們並無理由懷疑 貴公司及項目公司向我們所提供資料的真實性及準確性。我們亦已尋求並獲 貴公司及項目公司確認所提供的資料概無遺漏任何重大因素。我們認為已獲提供充分資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

我們遵照指示僅就估值日期提供估值意見。我們的估值意見以估值日期當天的經濟狀況、市況及其他情況，以及截至估值日期我們獲提供的資料為依據，且我們並無責任就自估值日期以後發生的事件更新或以其他方式修改該等資料。具體而言，新型冠狀病毒(COVID-19)的暴發，自其於二零二零年三月十一日被宣佈為「全球大流行」以來，已對全球經濟活動造成諸多干擾。截至報告日期，中國經濟正在逐步恢復，預計對商業活動的干擾將穩步減少。我們亦注意到，該等特定市場領域中的市場活動及市場情緒保持穩定。然而，由於處在疫情期間，全球經濟復甦速度不確定，日後可能會對房地產市場產生影響，我們仍需保持謹慎。因此，我們建議 閣下應經常查閱物業估值。

除另有指明外，本報告載述的所有貨幣數字均以人民幣為單位。

以下隨附我們的估值證書，敬請 閣下注意。

此 致

銀城國際控股有限公司(「貴公司」)

中華人民共和國

南京市江東北路289號

銀城廣場A座

19-21層單位

董事會 台照

為及代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

高級董事

姚贈榮

MRICS MHKIS RPS (GP)

謹啟

二零二一年二月二十六日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有27年香港及中國物業估值經驗，以及亞太地區的相關經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 十二月三十一日 現況下的市值 人民幣元
中國 江蘇省 無錫市 濱湖區 和風路南側 及五湖大道 西側的 一塊土地	該物業位於和風路南側及五湖大道西側。該地區為擁有各種便利設施及完善基礎設施的成熟住宅區。	於估值日期，該物業為空地。	764,300,000
	該物業包括地盤面積約28,845.30平方米的一幅土地，將會開發為住宅及商業發展項目，總計劃容積率可計算建築面積約為72,113.25平方米。如 貴公司及項目公司告悉，該物業於估值日期尚未開始施工建設。		
	該物業的土地使用權已獲授予，作住宅及商業用途，且將分別於二零八九年十二月十六日及二零五九年十二月十六日屆滿。		

附註：

1. 根據一份國有土地使用出讓合同及兩份補充合同，具有地盤面積約28,845.30平方米的一幅土地的土地使用權已獲簽約授予項目公司，作住宅及商業用途，分別自土地交割日期起計為期70年及40年。土地出讓金總額為人民幣664,100,000元，容積率為2.5。
2. 根據一份國有土地使用證一蘇(2020)無錫市不動產權第0178827號，具有地盤面積約28,845.30平方米的一幅土地的土地使用權已授予項目公司，作住宅及商業用途，且將分別於二零八九年十二月十六日及二零五九年十二月十六日屆滿。
3. 我們根據以下基準及分析估值：

於進行估值時，吾等已識別並分析當地與標的物業特點相近之土地的各项相關銷售證據，如該物業性質、用途、地盤面積、佈局及交通方便程度。作為複合型住宅及商業用途，該等可資比較土地地盤的樓面價介乎每平方米人民幣9,000元至人民幣12,000元。吾等已考慮可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出該物業的假設樓面價。就時間調整而言，須考慮交易日期及估值日期的市況。

4. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 物業的土地使用權已抵押；及
 - b. 項目公司合法擁有該物業的土地使用權，且擁有佔用、使用、租賃該物業的土地的權利，惟須遵守註冊土地使用權按揭限制。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本公司的資料。董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事宜，致使其中所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 董事於證券中的權益

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團股份或相關股份及／或債權證的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)股份、相關股份及債權證中，擁有(a)根據證券及期貨條例第352條須記錄於須予存置的登記冊內的權益及淡倉(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的權益及淡倉)；或(b)根據上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)所述有關上市發行人董事進行交易的必守標準須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於股份的好倉

董事姓名	身份／性質	所持 股份數目	本公司 已發行股本 概約百分比
黃清平先生 ^(附註1)	受控法團權益	539,089,534	37.26%
謝晨光先生 ^(附註2)	受控法團權益	78,085,490	5.40%
馬保華先生 ^(附註3)	受控法團權益	71,919,056	4.97%
朱力先生 ^(附註4)	受控法團權益	36,192,609	2.50%
王政先生 ^(附註5)	受控法團權益	10,627,861	0.73%
邵磊女士 ^(附註6)	受控法團權益	10,627,861	0.73%

附註：

1. 於539,089,534股股份中，517,833,810股股份由Silver Huang Holding Limited直接擁有，而21,255,724股股份則由Silver Vally Holding Limited直接擁有。Silver Huang Holding Limited及Silver Vally Holding Limited由黃清平先生全資擁有，根據證券及期貨條例，黃清平先生被視為於Silver Huang Holding Limited及Silver Vally Holding Limited持有的股份中擁有權益。
2. Silver Xie Holding Limited由謝晨光先生全資擁有，根據證券及期貨條例，謝晨光先生被視為於Silver Xie Holding Limited持有的股份中擁有權益。
3. Silver Ma Holding Limited由馬保華先生全資擁有，根據證券及期貨條例，馬保華先生被視為於Silver Ma Holding Limited持有的股份中擁有權益。
4. Silver Li Holding Limited由朱力先生全資擁有，根據證券及期貨條例，朱力先生被視為於Silver Li Holding Limited持有的股份中擁有權益。
5. Silver Wang Holding Limited由王政先生全資擁有，根據證券及期貨條例，王政先生被視為於Silver Wang Holding Limited持有的股份中擁有權益。
6. Silver Shao Holding Limited由邵磊女士全資擁有，根據證券及期貨條例，邵磊女士被視為於Silver Shao Holding Limited持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員或彼等的聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)任何股份或相關股份及／或債權證中，已登記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的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關係文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於由本公司存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

3. 主要股東於證券中的權益

於最後實際可行日期，據任何董事或本公司主要行政人員所知，根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊所記錄，以下人士(除權益已於上文「董事的證券權益」一段披露的董事或本公司主要行政人員外)於股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益如下：

股東姓名／名稱	身份／性質	所持 股份數目	本公司 已發行股本 概約百分比
Silver Huang Holding Limited	實益擁有人	517,833,810	35.79%
Silver Dai Holding Limited	實益擁有人	187,777,351	12.98%

股東姓名／名稱	身份／性質	所持 股份數目	本公司 已發行股本 概約百分比
戴成書	受控法團權益	187,777,351	12.98%
Silver Zhu Holding Limited	實益擁有人	101,730,089	7.03%
朱林楠	受控法團權益	101,730,089	7.03%
Silver Xie Holding Limited	實益擁有人	78,085,490	5.40%

附註：

1. Silver Dai Holding Limited由戴成書先生全資擁有，根據證券及期貨條例，戴成書先生被視為於Silver Dai Holding Limited持有的股份中擁有權益。
2. Silver Zhu Holding Limited由朱林楠先生全資擁有，根據證券及期貨條例，朱林楠先生被視為於Silver Zhu Holding Limited持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期及據任何董事或本公司主要行政人員所知，概無其他人士於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉。

4. 董事於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於與或可能與本集團業務構成直接或間接競爭的任何業務中擁有權益，亦概無與本集團就本集團利益存在或可能存在任何利益衝突。

5. 額外權益披露

於最後實際可行日期：

- (a) 除招股章程「持續關連交易」一節中就本集團與銀城地產(其中黃清平先生、謝晨光先生、馬保華先生及朱力先生均為其股東)所訂立的協議詳情所披露者外(有關協議其中一份為日期為二零一九年二月十八日的物業管理服務總協議(定義見招股章程)，該協議其後獲本公司與銀城生活服務有限公司(「銀城生活服務」)(黃清平先生為控股股東及股份於聯交所上市(股份代號：1922)的公司，黃清平先生、謝晨光先生、馬保華先生及朱力先生均各自為非執行董事)所訂立日期為二零一九年十月二十一日的物業管理服務總協議取代，進一步詳情載於本公司日期為

二零一九年十月二十一日的公告)，概無董事於任何於最後實際可行日期存續且就本集團業務而言屬重大的合約或安排中擁有重大權益；

- (b) 概無董事已與本集團任何成員公司訂立或擬訂立本集團相關成員公司不得於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約；
- (c) 概無董事自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期刊登的經審核綜合財務報表的編製日期)起已於本集團任何成員公司所收購或出售或租入，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租入的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (d) 以下董事各自為其中一家公司(於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉)的董事或僱員：

唯一董事姓名	公司名稱
黃清平先生	Silver Huang Holding Limited
謝晨光先生	Silver Xie Holding Limited

6. 重大合約

本集團成員公司已於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立以下屬於或可能屬於重大的合約(並非於本集團日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 無錫銀澤辰企業管理有限公司與南京齊珂置業有限公司所訂立日期為二零一九年二月二十六日的股權轉讓協議，據此，南京齊珂置業有限公司同意向無錫銀澤辰企業管理有限公司出售其於無錫齊珂置業有限公司持有的49%股權，代價為人民幣9.8百萬元；
- (b) 由(其中包括)本公司、黃清平先生、Silver Huang Holding Limited與Silver Vally Holding Limited就初步配售318,836,000股股份所訂立日期為二零一九年二月二十七日的包銷協議；
- (c) 南京銀嘉洲企業管理有限公司(「南京銀嘉洲」)與臨安屹翔房地產開發有限公司(「臨安屹翔」)所簽訂日期為二零一九年五月十三日的合作協

議書，據此訂約方同意合作，涉及南京銀嘉瀨收購兩間財困公司及臨安屹翔出售17間財困公司；

- (d) 南京銀嘉瀨及臨安屹翔(均為「**重整投資者**」)與中都控股集團有限公司管理人所簽訂日期為二零一九年五月十六日的投資重整協議，當中涉及重整投資者收購19間財困公司，作為重整已被杭州市餘杭區人民法院裁定為破產的有關19間財困公司的一部分；
- (e) 南京銀嘉瀨企業管理有限公司(「**南京銀嘉瀨**」)與南京至君房地產開發有限公司所簽訂日期為二零一九年七月三日的框架合作協議，內容有關收購位於中國南京市玄武區玄武門街道中央路224號的地塊；
- (f) 南京銀嘉瀨與上海銘布實業有限公司(「**上海銘布**」)所簽訂日期為二零一九年八月二十一日的股權轉讓協議，據此，南京銀嘉瀨已同意將南京至君房地產開發有限公司的25%股權轉讓予上海銘布；
- (g) 南京銀城房地產開發有限公司(「**南京銀城**」)、南京銀浩坤企業管理合夥企業(有限合夥)與南京銀嘉瀨企業管理有限公司所簽訂日期為二零一九年九月三十日的股權轉讓協議，據此南京銀浩坤企業管理合夥企業(有限合夥)向南京銀城出售其於南京銀嘉瀨企業管理有限公司的0.99%股權(即對註冊資本注資人民幣10,000元)；
- (h) 本公司與銀城生活服務(為其本身及代表其附屬公司)訂立日期為二零一九年十月二十一日的物業管理服務總協議，據此銀城生活服務及其附屬公司將向本集團提供物業管理服務；
- (i) 徐州市銅山區城市建設投資有限責任公司(「**銅山城市**」)、徐州銀嘉瀨企業管理有限公司(「**徐州銀嘉瀨**」)及徐州銅順房地產開發有限公司(「**銅順房地產**」)訂立日期為二零一九年十二月十一日的股權轉讓協議，據此銅山城市將銅順房地產的全部股權轉讓予徐州銀嘉瀨；

- (j) 杭州銀嘉泓企業管理有限責任公司(「杭州銀嘉泓」)、上海隽朗房地產開發有限公司(「上海隽朗」)、宏智發展(香港)有限公司與上海隽岳置業有限公司(「上海隽岳」)訂立日期為二零二零年二月二十五日之合作開發協議，據此杭州銀嘉泓同意購買而上海隽朗同意出售上海隽岳全部股權的40%；
- (k) 無錫銀城房地產開發有限公司(「無錫銀城」)與無錫市新吳區江溪街道資產經營公司(「無錫新吳」)訂立日期為二零二零年七月十五日之產權交易合同，據此無錫銀城同意收購而無錫新吳同意出售無錫誠祥置業有限公司(「無錫誠祥」)的全部股權及無錫誠祥結欠無錫新吳為數人民幣355,966,829元的債務；
- (l) 無錫垠烜企業管理有限公司(「無錫垠烜」)、上海融創房地產開發集團有限公司(「上海融創」)及無錫融勢企業管理有限公司(「無錫融勢」)訂立日期為二零二零年八月二十日之合作開發協議書，透過無錫市新發佳園置業有限公司共同開發位於泰山路南側、錫士路西側、春豐路北側地塊；
- (m) 收購框架協議(一)；
- (n) 收購框架協議(二)；
- (o) 南京銀卓房地產開發有限公司、溫州銀嘉滙企業管理有限責任公司(「溫州銀嘉滙」)及杭州前岩企業管理諮詢有限公司所訂立日期為二零二零年十二月二十日關於「溫州華僑城」項目之投資合作協議，以共同投資於溫州銀嘉滙，並最終由溫州銀嘉滙擬議收購溫州華僑城投資發展有限公司51%的股權；
- (p) 合作協議；
- (q) 無錫銀澤洲企業管理有限公司(「無錫銀澤洲」)與深圳華僑城房地產有限公司(「深圳華僑城」)及常熟市沙家浜鎮城鎮經營投資有限公司(「常熟沙家浜」)就收購常熟市沙家浜華鼎置地有限公司(「常熟華鼎」)的80%

權益及常熟華鼎所結欠深圳華僑城的債務人民幣102,797,592.71元所訂立日期為二零二零年十二月二十三日之產權交易合同；

- (r) 無錫銀澤洲與江蘇中鼎房地產開發有限責任公司(「江蘇中鼎」)於二零二零年十二月二十三日訂立的股權轉讓協議，內容有關收購於常熟華鼎的20%股權及常熟華鼎所結欠江蘇中鼎的債務人民幣25,723,380.63元；及
- (s) 南京銀城與江蘇瑞華投資控股集團有限公司於二零二一年二月四日訂立的股權轉讓協議，內容有關收購南京東方頤年健康產業發展有限公司的25%股權。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知、所悉及所信，概無本集團成員公司牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索，且就董事所知，本集團任何成員公司概無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟、仲裁或申索，而可能對本集團的營運業績或財務狀況造成重大不利影響。

8. 專家資格及同意書

以下為本通函載有其意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立專業物業估值師

安永會計師事務所及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司的報告乃於本通函日期發出，以供載入本通函。

上述各專家已就刊發本通函發出書面同意書，同意按照本通函所載形式及內容於本通函內轉載其函件、報告及／或其意見之概要(視情況而定)及提述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家：

- (a) 概無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，亦無權（不論是否可依法執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券；及
- (b) 於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核財務報表編製之日）以來所收購、出售或租入，或擬收購、出售或租入之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 其他事項

- (a) 本通函的中英文本如有任何歧異，概以英文本為準。
- (b) 本公司的公司秘書為黃儒傑先生，彼為香港特許秘書公會以及特許公司治理公會會員。
- (c) 本公司於香港的主要營業地點為香港金鐘夏慤道16號遠東金融中心45樓4502室。中國總部及主要營業地點為中國南京江東北路289號銀城廣場A座19–21層單位。本公司的註冊辦公室為Sertus Chambers, Governors Square, Suite #5-204, 23 Lime Tree Bay Avenue, P.O. Box 2547, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。
- (d) 本公司於開曼群島的主要股份過戶登記處為Ocorian Trust (Cayman) Limited of Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。
- (e) 本公司於香港的股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712–1716號舖。

10. 備查文件

以下文件副本自本通函日期起計14日期間於任何營業日（不包括星期六及公眾假期）的正常營業時間，於香港金鐘夏慤道16號遠東金融中心45樓4502室可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 本附錄「6. 重大合約」一段所提述的重大合約；
- (c) 本公司截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告；

- (d) 本公司截至二零一九年十二月三十一日止財政年度的年報；
- (e) 招股章程；
- (f) 目標公司的會計師報告；
- (g) 項目公司的會計師報告；
- (h) 物業估值報告(一)；
- (i) 物業估值報告(二)；
- (j) 本附錄「專家資格及同意書」一段中所述的安永會計師事務所書面同意；
- (k) 本附錄「專家資格及同意書」一段中所述的仲量聯行企業評估及諮詢有限公司書面同意；
- (l) 本公司日期為二零二零年三月二十七日的通函；及
- (m) 本通函。