
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之建業實業有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理，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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



建業實業有限公司
Chinney Investments, Limited

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：216)

有關收購
G9 ASIA IV PTE. LTD. 的全部股權
之主要交易

根據上市規則第14.44(2)條，收購協議及其項下擬進行之交易已透過股東書面批准方式獲得批准，藉以代替舉行本公司股東大會。本通函僅寄發予股東以供參考，而不會舉行股東大會。

二零二二年四月二十五日

目 錄

| | 頁次 |
|------------------------------|-------|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 6 |
| 附錄一 — 本集團之財務資料 | I-1 |
| 附錄二A — 目標集團之管理層討論及分析 | IIA-1 |
| 附錄二B — 目標集團之會計師報告 | IIB-1 |
| 附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料 | III-1 |
| 附錄四 — 該物業之估值報告 | IV-1 |
| 附錄五 — 一般資料 | V-1 |

釋 義

除文義另有所指外，本通函內使用之詞彙具有以下涵義：

| | | |
|-------------|---|---|
| 「收購事項」 | 指 | 買方根據收購協議之條款及條件向賣方收購目標權益 |
| 「收購協議」 | 指 | 買方、賣方與本公司就收購事項訂立日期為二零二二年一月七日之收購協議 |
| 「協定資產／負債淨值」 | 指 | 根據經審核完成賬目釐定並經賣方及買方同意，於完成時目標集團之經調整流動資產／負債淨值（不包括該物業之價值、固定資產及遞延稅項資產）減去目標集團所有負債（包括銷售貸款但不包括遞延稅項負債） |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則所賦予之相同涵義 |
| 「經審核完成賬目」 | 指 | 目標集團於截至完成日期止期間（直至完成為止）之綜合經審核賬目 |
| 「銀行」 | 指 | 中國工商銀行股份有限公司上海虹口支行 |
| 「銀行信貸」 | 指 | 銀行於二零二零年十月向中國公司批授本金金額為人民幣180,000,000元之銀行信貸，到期日為二零三五年十一月，於收購協議日期及完成日期之未償還本金金額為人民幣178,000,000元 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「7號公告」 | 指 | 中國國家稅務總局發出之《公告2015年第7號》，包括曾頒佈或發出以取代該公告之任何法例、規則、規例、通知及公告（包括中國國家稅務總局發出之《公告2017年第37號》） |

釋 義

| | | |
|------------|---|---|
| 「7號公告稅款」 | 指 | 賣方因向買方出售目標權益而根據7號公告之規定應付之中國稅款 |
| 「營業日」 | 指 | 香港、中國、美利堅合眾國及新加坡之所有商業銀行一般開門營業之日(不包括星期六、星期日、中國全國假期、香港公眾假期及在香港懸掛8號或以上熱帶氣旋警告訊號或發出「黑色」暴雨警告訊號之日) |
| 「英屬維爾京群島」 | 指 | 英屬維爾京群島 |
| 「建業發展(集團)」 | 指 | 建業發展(集團)有限公司，於最後實際可行日期持有341,439,324股股份，佔本公司現有已發行股本約61.93% |
| 「本公司」 | 指 | 建業實業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：216) |
| 「完成」 | 指 | 根據收購協議完成目標權益之買賣 |
| 「完成日期」 | 指 | 落實完成之日期 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予之相同涵義 |
| 「代價」 | 指 | 根據收購協議買方就目標權益應付予賣方之總代價 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「王博士」 | 指 | 王世榮博士，為本公司之執行董事兼主席 |
| 「經擴大集團」 | 指 | 於完成後經收購目標集團而擴大之本集團 |

釋 義

| | | |
|------------|---|--|
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司，就本通函而言，不包括目標集團 |
| 「港元」 | 指 | 香港法定貨幣港元 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「初始對價」 | 指 | 人民幣192,000,000元，即該物業之協定價值人民幣370,000,000元減去銀行信貸未償還本金金額人民幣178,000,000元 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零二二年四月二十日，即本通函付印前為確定本通函內若干資料之最後實際可行日期 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「標準守則」 | 指 | 上市規則附錄十(上市發行人董事進行證券交易之標準守則) |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣 |
| 「中國公司」 | 指 | 上海飲百置業有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，為目標公司之全資附屬公司 |
| 「該物業」 | 指 | 位於中國上海西康路608號之4層高建築物，現稱為「前社NEXXUS•靜安」 |
| 「買方」 | 指 | 譽傑控股有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |
| 「銷售貸款」 | 指 | 銷售貸款A及銷售貸款B之統稱 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|--|
| 「銷售貸款A」 | 指 | 目標公司於完成時所欠賣方A並將轉讓予買方之總金額955,211.05美元 |
| 「銷售貸款B」 | 指 | 目標公司於完成時所欠賣方B並將轉讓予買方之總金額181,944.96美元 |
| 「銷售股份」 | 指 | 銷售股份A及銷售股份B之統稱，合共相當於目標公司全部已發行股本 |
| 「銷售股份A」 | 指 | 包括由賣方A持有之2,184股目標公司普通股及8,064股目標公司A股份，佔目標公司所有類別已發行股份總數84% |
| 「銷售股份B」 | 指 | 包括由賣方B持有之416股目標公司普通股及1,536股目標公司B股份，佔目標公司所有類別已發行股份總數16% |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章《證券及期貨條例》 |
| 「股份」 | 指 | 本公司已發行股本中之普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「新加坡」 | 指 | 新加坡共和國 |
| 「平方米」 | 指 | 平方米 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「目標公司」 | 指 | G9 Asia IV Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立之有限公司 |
| 「目標公司A股份」 | 指 | 目標公司之A類可贖回優先股份 |
| 「目標公司B股份」 | 指 | 目標公司之B類可贖回優先股份 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|--|
| 「目標公司普通股」 | 指 | 目標公司之普通股 |
| 「目標權益」 | 指 | 目標權益A及目標權益B之統稱 |
| 「目標權益A」 | 指 | 銷售股份A及銷售貸款A之統稱 |
| 「目標權益B」 | 指 | 銷售股份B及銷售貸款B之統稱 |
| 「目標集團」 | 指 | 目標公司及中國公司之統稱 |
| 「商標」 | 指 | 在中國國家知識產權局第36類項下登記之商標「前社」 |
| 「美元」 | 指 | 美利堅合眾國法定貨幣美元 |
| 「賣方」 | 指 | 賣方A及賣方B之統稱，各自亦稱為「賣方」 |
| 「賣方A」 | 指 | G9 Asia VIII Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立之有限公司 |
| 「賣方B」 | 指 | Sandhill Neon Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

註有「*」之中國實體之英文名稱乃其中文名稱之翻譯，僅載入本通函英文版本作識別用途，不應視之為官方英文翻譯。如有任何歧義，概以中國實體之中文名稱為準。

就本通函而言，以人民幣計值之金額已按人民幣1.00元=1.2231港元之匯率換算為港元，而以美元計值之金額已按1美元=7.7981港元之匯率換算為港元。概不表示任何人民幣、美元及港元金額均可以或應已於有關日期按上述匯率或任何其他匯率進行兌換。



建業實業有限公司
Chinney Investments, Limited

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：216)

執行董事：

王世榮博士(主席)
陳遠強先生(副主席兼董事總經理)
王承偉先生

註冊辦事處：

香港
干諾道中111號
永安中心
23樓

非執行董事：

唐漢濤先生
王妍醫生

獨立非執行董事：

羅志豪先生
范偉立先生
Randall Todd Turney先生

敬啟者：

有關收購
G9 ASIA IV PTE. LTD.的全部股權
之主要交易

緒言

茲提述(i)本公司日期為二零二二年一月七日之公佈，內容有關(其中包括)買方(本公司之間接全資附屬公司)(作為買方)及本公司(作為買方之擔保人)與賣方(作為賣方)訂立收購協議，據此，買方已有條件地同意購買而賣方已有條件地同意出售目標權益(即銷售股份及銷售貸款)，總代價約為人民幣192,000,000元(相等於約234,800,000港元)(可予調整)；(ii)本公司日期為二零二二年一月二十一日有關完成收購事項之公佈；及(iii)本公司日期為二零二二年三月三日有關賣方背景補充資料之公佈。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關收購協議之進一步資料、(ii)本集團及目標集團之財務及其他資料、(iii)在假設落實完成之情況下本集團之未經審核備考財務資料、(iv)該物業之估值報告及(v)上市規則規定之其他資料。

收購協議

(1) 日期

二零二二年一月七日(聯交所交易時段後)

(2) 訂約方

- (i) 買方，本公司之間接全資附屬公司；
- (ii) 賣方A；
- (iii) 賣方B；及
- (iv) 本公司，買方之擔保人。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信：

- (i) 賣方A為於新加坡註冊成立之投資控股公司，由G9 Asia Holding Pte. Ltd.直接持有100%股權，而G9 Asia Holding Pte. Ltd.由North Haven Real Estate Fund IX全資擁有。North Haven Real Estate Fund IX之普通合夥人為MSREI IX Global-GP, L.P.，而MSREI IX Global-GP, L.P.為於加拿大艾伯塔省成立之有限合夥人，亦為摩根士丹利間接全資擁有之附屬公司。MSREF Real Estate Advisor, Inc. (由摩根士丹利間接全資擁有)為North Haven Real Estate Fund IX之投資顧問，而North Haven Real Estate Fund IX為摩根士丹利環球私人房地產投資管理業務之一部分，截至二零二一年六月三十日在全球管理總值約470億美元之房地產資產；
- (ii) 賣方B為於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司，由在英屬維爾京群島成立之有限合夥人Sandhill Carbon L.P.直接擁有，其普通合夥人為Sandhill Equity Limited (於英屬維爾京群島註冊成立並由劉雷先生全資擁有)。Sandhill Carbon L.P.之成立目的是投資於房地產項目，以及集成電路行業及電力行業之早期創投。投資於目標公司之Sandhill Carbon L.P.唯一有限合夥人為Liu and Family Trust，而該信託為一項全權家族信託，其中Osiris International Trustees Limited為受委人，而劉進軍先生為委託人，受益人為劉進軍先生之家庭成員。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，上述家族信託之受益人為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。Sandhill Carbon L.P.並無委任任何投資經理；及
- (iii) 各賣方及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

(3) 將予收購之資產

- (i) 賣方A已同意出售，而買方已同意購買銷售股份A及銷售貸款A。銷售股份A（即2,184股目標公司普通股及8,064股目標公司A股份）佔目標公司於收購協議日期及完成時之所有類別已發行股份總數84%；及
- (ii) 賣方B已同意出售，而買方已同意購買銷售股份B及銷售貸款B。銷售股份B（即416股目標公司普通股及1,536股目標公司B股份）佔目標公司於收購協議日期及完成時之所有類別已發行股份總數16%。

銷售股份A及銷售股份B合共包括目標公司所有已發行股份。銷售貸款A及銷售貸款B之本金金額分別約為955,211美元及181,945美元。

銷售股份及銷售貸款之買賣均不涉及任何產權負擔，而附帶由此產生之所有權利及利益，包括於完成時或之後作出或宣派之股息或分派之權利。

目標權益A及目標權益B之買賣乃互為條件。

(4) 代價

買方就目標權益應付予賣方之總代價約為人民幣192,000,000元（相等於約234,800,000港元），將透過加上協定資產淨值，或減去（視情況而定）協定負債淨值（為免生疑問，不包括該物業之價值及銀行信貸之未償還本金金額人民幣178,000,000元）而作調整，其中銷售貸款應佔之代價為其面值，餘額為銷售股份之代價。代價將採用有關付款到期日前五(5)個營業日通行之匯率以美元結算。

代價乃根據(i)該物業之協定價值人民幣370,000,000元（相等於約452,500,000港元）減去銀行信貸之未償還本金金額人民幣178,000,000元（相等於約217,700,000港元）；及(ii)目標集團於二零二一年九月三十日之未經審核財務資料，由本集團與賣方經公平磋商而釐定。於收購協議日期，銀行信貸之未償還本金金額為人民幣178,000,000元（相等於約217,700,000港元），預期於完成時將維持不變。上述該物業之

協定價值乃參考獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司所提供該物業於二零二一年十一月三十日之初步估值人民幣380,000,000元(相等於約464,800,000港元)而釐定。請參閱本通函附錄四所載估值日期已更新至二零二二年三月三十一日之該物業估值報告。

根據目標公司及中國公司於二零二一年九月三十日之未經審核管理賬目，協定負債淨值(不包括該物業之價值及銀行信貸之未償還本金金額)約為人民幣2,100,000元(相等於約2,600,000港元)，而預期於完成時協定資產／負債淨值不會與此金額有重大出入。

賣方須全權負責支付因向買方出售目標權益而由賣方應付之7號公告稅款。就轉讓銷售股份而應付予新加坡稅務局之印花稅應由買方承擔。

(5) 代價之付款

代價經已或(視情況而定)應要按以下方式支付：

- (i) 於簽訂收購協議時已支付按金人民幣38,400,000元(相等於約47,000,000港元)(「按金」)(即初始對價20%)。美元等值金額約6,000,000美元已匯至賣方A及賣方B(其中賣方A及賣方B分別獲匯款5,100,000美元及900,000美元)；
- (ii) 已於完成時支付人民幣134,400,000元(相等於約164,400,000港元)的美元等值金額(即初始對價70%)，其中84%及16%分別付予賣方A及賣方B；
- (iii) 代價餘額應於以下所有條件達成起計七(7)個營業日內支付(其中84%及16%分別付予賣方A及賣方B)：
 - (a) 賣方已繳付7號公告稅款並向買方提供已繳稅之證明文件；
 - (b) 中國公司之法定代表人、董事、高級管理人員及銀行簽署人已成功更替為買方於完成時所提名之人士；及
 - (c) 已根據經審核完成賬目釐定協定資產／負債淨值。

倘於上述已釐定協定資產／負債淨值時，確定買方根據第(i)及(ii)項支付予賣方之總金額超出買方應付之代價，則賣方應向買方退還多付的款項。

賣方應於完成日期起計六十(60)個營業日內，向買方交付經審核完成賬目。待買方於賣方交付經審核完成賬目後十(10)個營業日內作出確認後，經審核完成賬目所示的協定資產／負債淨值會被視為最終價值，並適用於釐定代價之最終金額。編製經審核完成賬目之相關費用將由賣方承擔。

支付初始對價及代價餘額所需資金分別經已及預期將會由本集團內部資源撥付。

截至最後實際可行日期，經審核完成賬目已由賣方交付並已由買方確認。根據經審核完成賬目，協定負債淨值已釐定為約人民幣3,800,000元(相等於約4,600,000港元)。因此，最終代價已向下調整，並協定為人民幣188,200,000元(相等於約230,200,000港元)。買方應付予賣方之代價餘額將為人民幣15,400,000元(相等於約18,800,000港元)之美元等值金額。

截至最後實際可行日期，中國公司之銀行簽署人已完成更替為買方所任命之人士。然而，法定代表人、董事和高級管理人員的更替以及7號公告稅款之繳付仍在辦理中。因此，代價餘額尚未應付。

(6) 擔保

本公司擔保買方適當及準時履行其在收購協議項下之義務，惟本公司之擔保責任不得超過買方原先應付之金額。

(7) 先決條件及完成

完成須待以下條件達成或(視情況而定)獲買方豁免後方可落實：

- (i) 賣方已獲得銀行對收購協議項下擬進行之交易表示同意；

- (ii) 並無法律程序、調查或處罰（不論實際或潛在）會令到收購協議項下擬進行之交易被禁止或可能導致有關交易變得不合法或無法實行或對有關交易造成重大不利影響；及
- (iii) 中國公司之業務、資產、權利、財務或其他狀況並未發生重大不利變動，且不存在可能引致任何有關重大不利變動之任何事件或情況。

倘第(i)項條件於二零二二年二月二十八日或之前（或收購協議之訂約方可能以書面協定之其他日期）未有達成或獲買方豁免，或其他條件於截至完成日期仍未達成，則收購協議將告終止，屆時賣方應於終止後五(5)個營業日內向買方退還按金，而除任何先前違反外，賣方及買方均不得根據收購協議或因上述終止而對另一方提出進一步索償。買方可隨時豁免任何上述條件，而不會損害其於收購協議項下之任何權利及補救措施。

(8) 違約

倘因賣方或買方違約而未能完成，則買方（倘違約方為賣方之一）或賣方（倘違約方為買方）有權終止收購協議並向違約方索賠，惟該等損害賠償之最高金額不得超過銷售股份應佔代價之30%。

(9) 其他條款

賣方應促使商標擁有人於完成時與中國公司訂立許可協議，以授予中國公司權利，可於完成後一年內免費繼續使用商標以對該物業命名。

完成收購事項

按本公司日期為二零二二年一月二十一日之公佈所披露，本公司已就收購協議及其項下擬進行之交易從建業發展（集團）取得股東書面批准，以及收購協議列明之先決條件已達成。因此，已於二零二二年一月二十一日落實完成。因此，自二零二二年一月二十一日起，目標公司已成為本公司之全資附屬公司，而目標集團之財務業績將合併至經擴大集團之財務報表。

有關目標集團之資料

集團架構

目標公司為於二零一七年十月十一日在新加坡註冊成立之有限公司。該公司為一間投資控股公司，其主要資產為中國公司的全部股權，而該股權已抵押予銀行作為銀行信貸之擔保。中國公司為於二零零七年九月十三日在中國成立之有限責任公司，已於二零一八年十月轉制為外商獨資企業。中國公司之主要資產為該物業，而中國公司之主要業務為持有及租賃該物業。

該物業

該物業位於中國上海西康路608號，現時稱為「前社NEXXUS•靜安」。該物業為一幢4層高商業樓宇，總建築面積約為6,660平方米。該物業之土地使用權現時由有關中國政府部門於二零一八年六月向中國公司發出之四份房地產權證涵蓋。於完成日期，該物業已全數租予多名租戶，而全部租戶均為獨立第三方，每月總租金約為人民幣1,300,000元，而加權平均租賃屆滿期約為56個月。於完成後，建築面積約為2,654平方米的租賃協議已於二零二二年一月三十一日屆滿。然而，於完成前已物色到一名潛在租戶，且截至最後實際可行日期經已就上述建築面積約70%與該名租戶簽訂意向書，其租金較已屆滿租賃的租金高出約109%。其餘仍待出租之建築面積約為780平方米，位於地下樓層，將於復修工程完成後開始招租。

根據本通函附錄四所載由獨立物業估值師發出之估值報告，該物業於二零二二年三月三十一日之市值為人民幣380,000,000元（相等於約464,800,000港元）。於收購協議日期及最後實際可行日期，該物業已抵押予銀行作為銀行信貸之擔保。

董事會函件

財務資料

根據香港財務報告準則編製之目標集團經審核綜合財務報表載於本通函附錄二B。

摘錄自附錄二B目標集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止財政年度之主要財務資料概要如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|------------|-----------------|-----------------|---------------|
| | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
| 收入 | <u>4,447</u> | <u>13,696</u> | <u>18,336</u> |
| 除稅前(虧損)/溢利 | (40,621) | (15,652) | 18,158 |
| 除稅後(虧損)/溢利 | <u>(37,476)</u> | <u>(13,250)</u> | <u>13,931</u> |

| | 於十二月三十一日 | | |
|------|------------------|------------------|------------------|
| | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
| 資產總值 | 420,803 | 441,701 | 474,008 |
| 負債總額 | <u>(290,044)</u> | <u>(302,397)</u> | <u>(314,560)</u> |
| 資產淨值 | <u>130,759</u> | <u>139,304</u> | <u>159,448</u> |

訂立收購協議之理由及裨益

本公司為一間投資控股公司，而本集團主要從事(i)物業發展、(ii)物業投資及(iii)物業及停車場管理業務。

本集團在中國之物業業務主要位於深圳、廣州及重慶。本集團一直以來的目標是將其房地產業務擴展至中國其他一線城市，鑑於收購事項之建築面積及投資金額之大小適中，收購事項被視為本集團在上海首個項目之合適機會。該物業位於上海市核心中央商務區之一的靜安區。鑑於該物業位處黃金地段，且周邊地區之公共交通網絡完善，董事會相信收購事項可提供穩定之額外經常性收入來源，且長遠可為本集團作出正面貢獻。董事會認為收購事項乃符合本集團業務發展策略及規劃之寶貴投資機會。

董事會函件

自完成後，目標公司已成為本公司之間接全資附屬公司，而目標集團之業績將合併至經擴大集團之財務報表。

董事會認為，收購事項乃於本集團一般及日常業務過程中進行，而收購協議之條款屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條所計算有關收購事項之最高適用百分比率超過25%及所有適用百分比率均低於100%，故收購事項構成上市規則項下本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈及股東批准之規定。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或其聯繫人於收購協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此倘本公司召開股東大會以批准收購協議及其項下擬進行之交易，概無股東須在大會上放棄投票。

於收購協議日期，建業發展(集團)直接持有341,439,324股股份，佔本公司現有已發行股本約61.93%。按本公司日期為二零二二年一月二十一日之公佈所披露，本公司已就收購協議及其項下擬進行之交易從建業發展(集團)取得股東書面批准。根據上市規則第14.44(2)條，建業發展(集團)之股東書面批准將獲接納以代替舉行股東大會。因此，本公司將不會舉行股東大會以批准收購協議及其項下擬進行之交易。

一般事項

謹請閣下垂注本通函附錄所載本集團之財務資料、目標集團之財務資料、經擴大集團之未經審核備考財務資料、該物業之估值報告及一般資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
王世榮
主席

二零二二年四月二十五日

1. 本集團之財務資料概要

本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止三個年度各年及截至二零二一年九月三十日止六個月之財務資料在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chinney.com.hk)刊載之以下文件中披露：

- 本公司截至二零一九年三月三十一日止年度之年報第51至171頁 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0724/ltm20190724423_c.pdf)
- 本公司截至二零二零年三月三十一日止年度之年報第51至166頁 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0727/2020072700599_c.pdf)
- 本公司截至二零二一年三月三十一日止年度之年報第51至160頁 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0726/2021072601107_c.pdf)
- 本公司截至二零二一年九月三十日止六個月之中期報告第20至42頁 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/1222/2021122200864_c.pdf)

2. 債務聲明

於二零二二年二月二十八日營業時間結束時，經擴大集團有尚未償還之借貸約6,893,000,000港元，包括：

- (a) 已抵押銀行貸款約4,923,000,000港元；
- (b) 無抵押銀行貸款約1,885,000,000港元；
- (c) 無抵押其他借貸約43,000,000港元；及
- (d) 租賃負債約42,000,000港元。

經擴大集團上述所有尚未償還之借貸均未提供擔保。

經擴大集團於二零二二年二月二十八日之已抵押銀行借貸，以經擴大集團若干附屬公司之股份、經擴大集團若干發展中物業及投資物業之固定抵押及轉讓經擴大集團若干物業租賃之租金收入作為擔保。

除上述或另外披露者外，以及本集團內成員公司之間之負債及於日常業務過程中的一般應付賬款及票據外，經擴大集團於二零二二年二月二十八日營業時間結束時並無任何尚未償還之按揭、抵押、債券、借貸資本、債務證券、銀行貸款及透支或其他類似債務、融資租賃承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保。

就本債務聲明而言，外幣款項已按二零二二年二月二十八日營業時間結束時通行之概約匯率換算為港元。

董事並不知悉經擴大集團之債務狀況自二零二二年二月二十八日以來有任何重大不利變動。

3. 或然負債

於二零二二年二月二十八日，本集團就其物業之買家獲銀行授予之房屋貸款，向銀行作出30,000,000港元之擔保，擔保期由買家獲貸款日起至買家獲發物業房產證為止。

4. 營運資金

董事經作出適當及審慎查詢後，在並無發生不可預知之情況下及經考慮經擴大集團可動用之財務資源（包括內部資源及現時可動用之銀行信貸），確信於收購協議完成後，經擴大集團具備足夠營運資金供其由本通函刊發日期起計未來十二個月之需要。本公司已獲得上市規則第14.66(12)條所規定之相關確認。

5. 重大不利變動

除本公司於二零二一年十二月二十二日刊發之截至二零二一年九月三十日止六個月之中期報告所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或經營狀況或前景自二零二一年三月三十一日（即本集團最近期經審核綜合財務報表之編製日期）以來有任何重大不利變動。

6. 經擴大集團之財務及經營前景

於二零二一年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期），本集團之股東資金總額約為8,234,000,000港元。於二零二一年三月三十一日，本集團按綜合借貸淨額約4,477,000,000港元與股東資金及非控股權益之總額約12,295,000,000港元所計算之負債比率為36%。董事預期，本集團將繼續維持雄厚財政狀況以支持業務營運。

經擴大集團之主營業務主要包括物業發展及物業投資，主要透過其擁有68.09%權益的附屬公司漢國置業有限公司（「漢國」）及其附屬公司（「漢國集團」）進行。除此之外，本公司擁有聯營公司建聯集團有限公司（「建聯」）之29.1%權益，該公司主要從事樓宇建造及樓宇相關業務。

漢國集團在中國大陸有發展項目，亦在香港及中國大陸擁有投資物業。自從於二零二零年爆發新冠病毒疫情後，國際旅遊受到限制且供應鏈斷裂，導致全球經濟倒退。隨著主要國家實施支援措施，全球經濟已見重拾動力並呈現穩定復甦跡象。於二零二一年，中國大陸中央政府採取一連串限制措施，以穩定房價和調控向物業發展商的借貸。房地產市場正經歷調整及重組，以求加強風險管理及增強營運能力。在中期而言，我們預計房地產市場將維持穩中向好的健康發展態勢。

經擴大集團之營運主要位於香港及中國大陸，將時刻留意可能出現的任何機遇及威脅，並會對市場變化（包括加息及經擴大集團所獲借貸的成本）及地緣政治不穩的局勢升溫保持警惕。

鑒於以上理由，且在並無出現不可預見情況之下，董事對經擴大集團於現行財政年度之財務及營業前景仍然樂觀。

本節概述目標集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個財政年度之業務及財務業績、財務狀況及其他財務資料。

目標集團之業務及財務業績

目標公司於二零一七年十月十一日在新加坡註冊成立為有限責任公司。於最後實際可行日期，目標公司已發行2,600股普通股、8,064股A類可贖回優先股及1,536股B類可贖回優先股，共計股本為18,730,160.73美元。目標公司為一間投資控股公司，其主要資產為中國公司的全部股權。

中國公司為一間於二零零七年九月十三日在中國成立的有限責任公司，並已於二零一八年十月轉型為一間外商獨資企業。於最後實際可行日期，其註冊資本為人民幣111,000,000元，其中人民幣108,513,567.28元已繳足股本。中國公司之主要資產為該物業，而中國公司之主要業務為持有及租賃該物業。

收入及虧損

目標集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度之綜合財務資料概要如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|------------|-----------------|-----------------|---------------|
| | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
| 收入 | 4,447 | 13,696 | 18,336 |
| 直接成本 | (4,190) | (1,576) | (708) |
| 其他收入 | 190 | 10 | 12 |
| 行政開支 | (5,771) | (3,906) | (5,225) |
| 投資物業之公平值變動 | (12,581) | (9,610) | 16,907 |
| 其他營運開支 | (8,215) | (150) | (15) |
| 財務費用 | (14,501) | (14,116) | (11,149) |
| 除稅前溢利／(虧損) | <u>(40,621)</u> | <u>(15,652)</u> | <u>18,158</u> |
| 除稅後溢利／(虧損) | <u>(37,476)</u> | <u>(13,250)</u> | <u>13,931</u> |

截至二零一九年十二月三十一日止年度，目標集團錄得除稅前及除稅後虧損淨額分別約40,600,000港元及37,500,000港元。錄得該等虧損之主要原因為：(i)由於期內該物業約有一半建築面積空置，令來自翻新的收入減少；(ii)因提早終止租賃而賠償8,400,000港元(或人民幣7,360,000元)，並產生未資本化之翻新成本及管理費用5,100,000港元(或人民幣4,500,000元)；及(iii)錄得公平值虧損約12,600,000港元(或人民幣11,100,000元)。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，目標集團錄得除稅前及除稅後虧損淨額分別約15,700,000港元及13,300,000港元。錄得該等虧損之主要原因為：(i)由於期內該物業約有一半建築面積空置，令來自翻新的收入減少；及(ii)錄得公平值虧損約9,600,000港元（或人民幣8,500,000元）。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，目標集團錄得除稅前及除稅後溢利淨額分別約18,200,000港元及13,900,000港元，主要由於公平值收益約16,900,000港元（或人民幣13,700,000元）所致。

目標集團之財務狀況及其他財務資料

| | 於十二月三十一日 | | |
|-----------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
| 非流動資產 | 408,711 | 435,335 | 466,310 |
| 流動資產 | 12,092 | 6,366 | 7,698 |
| 資產總值 | 420,803 | 441,701 | 474,008 |
| 非流動負債 | 269,437 | 285,734 | 297,359 |
| 流動負債 | 20,607 | 16,663 | 17,201 |
| 負債總值 | 290,044 | 302,397 | 314,560 |
| 流動負債淨值 | (8,515) | (10,297) | (9,503) |
| 資產總值減流動負債 | 400,196 | 425,038 | 456,807 |
| 資產淨值 | 130,759 | 139,304 | 159,448 |

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日，目標集團之資產總值分別約為420,800,000港元、441,700,000港元及474,000,000港元，主要包括中國公司持有之投資物業。目標集團於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日之流動負債分別約為20,600,000港元、16,700,000港元及17,200,000港元，主要為貿易應付款項及計息銀行及其他借貸。目標集團於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日之非流動負債分別約為269,400,000港元、285,700,000港元及297,400,000港元，主要為根據銀行信貸獲批並以中國公司所持有投資物業之按揭作為擔保之銀行貸款。

目標集團一般以該物業所產生之租金收入、銀行貸款及權益持有人所提供財務支持，作為其營運所需資金。

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日，目標集團之銀行借貸分別為212,528,000港元、213,777,000港元及218,183,000港元，由目標集團所持有投資物業之按揭作為擔保。此外，目標集團有來自關連人士之若干借貸，乃無抵押、免息及須按要求償還。截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度應付關連人士之金額詳情載於本通函附錄二B目標集團之財務報表附註22(b)。

或然負債

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日，目標集團並無任何重大或然負債。

資產抵押

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日，目標集團賬面總值分別為408,105,000港元、434,639,000港元及465,781,000港元之投資物業已抵押予一家在中國的銀行，作為中國公司獲授銀行信貸之擔保。

外幣

目標集團現時並無採用外幣對沖政策，但管理層一直監察外匯風險，並會於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

僱員薪酬及政策

於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度，目標集團並無僱員。

所持有重大投資

於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度，除於該物業之權益外，目標集團並無持有任何重大投資。

附屬公司及聯營公司之重大收購及出售

於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度，目標集團並無任何重大收購或出售事項。

目標集團前景

目標集團主要在中國從事房地產投資及房地產租賃業務。除持有及租賃該物業外，目標集團並無其他重大投資或資本資產之計劃。

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)發出之報告全文，以供載入本通函。

安永會計師事務所
香港鰗魚涌
英皇道979號
太古坊一座27樓



敬啟者：

我們就第IIB-3至第IIB-35頁所載G9 Asia IV Pte. Ltd. (「目標公司」) 及其附屬公司(統稱「目標集團」) 之歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括目標集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止各年度(「有關期間」) 之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表、目標集團於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日之綜合財務狀況表及目標公司於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日之財務狀況表，以及主要會計政策概要及其他說明資料(統稱為「歷史財務資料」)。第IIB-3至第IIB-35頁所載之歷史財務資料構成本報告之不可分割一部分，乃為載入建業實業有限公司(「貴公司」) 日期為二零二二年四月二十五日之通函(「通函」) 而編製，內容有關由譽傑控股有限公司(貴公司之間接全資附屬公司) 收購目標公司之100%股權。

董事就歷史財務資料須承擔之責任

目標公司的董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載之編製基準編製真實中肯之歷史財務資料，並落實董事認為必要之相關內部監控，以確保編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由欺詐或錯誤所致)。

申報會計師之責任

我們之責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報我們之意見。我們已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「就投資通函內歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述取得合理保證。

我們之工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料存在重大錯誤陳述（不論是否由欺詐或錯誤所致）的風險。在作出該等風險評估時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製真實中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適用於該等情況的程序，而並非就該實體內部控制的有效性發表意見。我們之工作亦包括評估董事所採用會計政策的恰當性及所作會計估計的合理性，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

我們相信，我們所獲取之證據屬充分及適當，可為我們之意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準真實中肯地反映目標集團及目標公司於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日之財務狀況以及目標集團於各有關期間之綜合財務表現及現金流量。

調整

於編製歷史財務資料時，並無就第IIB-3頁所界定之相關財務報表作出調整。

此致

建業實業有限公司
董事會 台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零二二年四月二十五日

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之不可分割部分。

目標集團於有關期間以歷史財務資料為基礎之財務報表（「**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之香港審計準則進行審核。

歷史財務資料以港元（「**港元**」）呈列，而除另有指明外，所有數值已以四捨五入法計至最接近的千位數（千港元）。

綜合損益及其他全面收益表

| | 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|-----------------------|----|-----------------|----------------|---------------|
| | | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
| 收入 | 4 | 4,447 | 13,696 | 18,336 |
| 直接成本 | | (4,190) | (1,576) | (708) |
| 其他收入 | 4 | 190 | 10 | 12 |
| 行政開支 | | (5,771) | (3,906) | (5,225) |
| 投資物業之公平值變動 | 6 | (12,581) | (9,610) | 16,907 |
| 其他營運開支 | | (8,215) | (150) | (15) |
| 財務費用 | 5 | (14,501) | (14,116) | (11,149) |
| 除稅前溢利／(虧損) | 6 | (40,621) | (15,652) | 18,158 |
| 所得稅抵免／(開支) | 8 | 3,145 | 2,402 | (4,227) |
| 年內溢利／(虧損) | | (37,476) | (13,250) | 13,931 |
| 其他全面收益／(虧損) | | | | |
| 於往後期間可能重新分類至損益之 | | | | |
| 其他全面收益／(虧損)： | | | | |
| 換算海外業務產生之匯兌差額 | | (2,118) | 8,261 | 4,998 |
| 年內其他全面收益／(虧損)， | | | | |
| 經扣除稅項 | | (2,118) | 8,261 | 4,998 |
| 年內全面收益／(虧損)總額 | | (39,594) | (4,989) | 18,929 |

綜合財務狀況表

| | 附註 | 十二月三十一日 | | |
|----------------|-------|--------------|--------------|--------------|
| | | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
| 非流動資產 | | | | |
| 物業、廠房及設備 | 9 | 606 | 696 | 529 |
| 投資物業 | 10 | 408,105 | 434,639 | 465,781 |
| 非流動資產總值 | | 408,711 | 435,335 | 466,310 |
| 流動資產 | | | | |
| 應收貿易賬款 | 12 | 9 | 53 | 14 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 13 | 780 | 2,059 | 6,211 |
| 銀行結餘 | 14 | 11,303 | 4,254 | 1,473 |
| 流動資產總值 | | 12,092 | 6,366 | 7,698 |
| 流動負債 | | | | |
| 應付貿易賬款 | 15 | 6,759 | 1,072 | 1,063 |
| 其他應付款項及應計負債 | 16 | 2,117 | 2,753 | 3,918 |
| 應付一間同系附屬公司款項 | 22(b) | 463 | 917 | 232 |
| 應付一名股東款項 | 22(b) | 82 | 163 | – |
| 計息銀行及其他借貸 | 17 | 11,186 | 11,758 | 11,988 |
| 流動負債總值 | | 20,607 | 16,663 | 17,201 |
| 流動負債淨值 | | (8,515) | (10,297) | (9,503) |
| 資產總值減流動負債 | | 400,196 | 425,038 | 456,807 |
| 非流動負債 | | | | |
| 來自直接控股公司之貸款 | 22(b) | 435 | 6,815 | 7,451 |
| 來自一名股東之貸款 | 22(b) | 1,681 | – | 1,419 |
| 計息銀行及其他借貸 | 17 | 201,342 | 211,402 | 214,506 |
| 遞延稅項負債 | 18 | 65,979 | 67,517 | 73,983 |
| 非流動負債總值 | | 269,437 | 285,734 | 297,359 |
| 資產淨值 | | 130,759 | 139,304 | 159,448 |
| 權益 | | | | |
| 股本 | 19 | 131,346 | 144,880 | 146,095 |
| 儲備 | 20 | (587) | (5,576) | 13,353 |
| 權益總額 | | 130,759 | 139,304 | 159,448 |

綜合權益變動表

| | 附註 | 股本 千港元 | 匯兌儲備 千港元 | 保留溢利 千港元 | 權益總額 千港元 |
|-----------------------------|-----------|----------------|---------------|----------------|----------------|
| 於二零一九年一月一日 | | 81,035 | (7,910) | 46,917 | 120,042 |
| 年內虧損及全面虧損總額 | | - | (2,118) | (37,476) | (39,594) |
| 發行股份 | 19, 21(a) | <u>50,311</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>50,311</u> |
| 於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日 | | 131,346 | (10,028)* | 9,441* | 130,759 |
| 年內虧損及全面虧損總額 | | - | 8,261 | (13,250) | (4,989) |
| 發行股份 | 19, 21(a) | <u>13,534</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>13,534</u> |
| 於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日 | | 144,880 | (1,767)* | (3,809)* | 139,304 |
| 年內溢利及全面收益總額 | | - | 4,998 | 13,931 | 18,929 |
| 發行股份 | 19, 21(a) | <u>1,215</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>1,215</u> |
| 於二零二一年十二月三十一日 | | <u>146,095</u> | <u>3,231*</u> | <u>10,122*</u> | <u>159,448</u> |

* 該等儲備包括於二零一九年及二零二零年十二月三十一日的負綜合儲備分別為587,000港元及5,576,000港元，以及於二零二一年十二月三十一日的綜合儲備13,353,000港元。

綜合現金流量表

| | 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|---------------------------|----|-----------------|--------------|--------------|
| | | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
| 經營業務現金流量 | | | | |
| 除稅前溢利／(虧損) | | (40,621) | (15,652) | 18,158 |
| 調整： | | | | |
| 利息收入 | 4 | (11) | (10) | (12) |
| 折舊 | 6 | – | 167 | 186 |
| 財務費用 | 5 | 14,501 | 14,116 | 11,149 |
| 投資物業之公平值變動 | 6 | 12,581 | 9,610 | (16,907) |
| | | (13,550) | 8,231 | 12,574 |
| 應收貿易賬款減少／(增加) | | (9) | (44) | 41 |
| 預付款項、按金及其他應收款項增加 | | (728) | (1,231) | (4,087) |
| 應付貿易賬款增加／(減少) | | 6,759 | (6,106) | (43) |
| 其他應付款項及應計負債增加／(減少) | | (5,821) | 512 | 1,081 |
| 應付一間同系附屬公司之款項增加／(減少) | | (238) | 454 | (685) |
| 應付一名股東之款項增加／(減少) | | (43) | 81 | (163) |
| | | | | |
| 經營業務所得／(所用)之現金流量淨額 | | <u>(13,630)</u> | <u>1,897</u> | <u>8,718</u> |

| | 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|--------------------------------|----|----------------------|---------------------|---------------------|
| | | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
| 投資活動之現金流量 | | | | |
| 已收利息 | | 11 | 10 | 12 |
| 購買物業、廠房及設備項目 | | (606) | (228) | – |
| 新增投資物業 | | (15,415) | (10,870) | – |
| 投資活動所得／(所用)之 現金流量淨額 | | <u>(16,010)</u> | <u>(11,088)</u> | <u>12</u> |
| 融資活動之現金流量 | | | | |
| 已付利息 | | (14,501) | (14,116) | (11,149) |
| 來自直接控股公司之新貸款 | | 435 | 7,248 | 1,074 |
| 來自一名股東之新貸款 | | 1,681 | 82 | 1,502 |
| 新增銀行及其他借貸 | | 16,841 | 211,361 | 8,168 |
| 償還銀行及其他借貸 | | (30,930) | (213,723) | (11,927) |
| 發行股份所得款項 | | 46,971 | 10,903 | 694 |
| 融資活動所得／(所用)之 現金流量淨額 | | <u>20,497</u> | <u>1,755</u> | <u>(11,638)</u> |
| 現金及現金等值減少淨額 | | <u>(9,143)</u> | <u>(7,436)</u> | <u>(2,908)</u> |
| 年初之現金及現金等值 | | 20,683 | 11,303 | 4,254 |
| 外幣兌換之影響淨額 | | (237) | 387 | 127 |
| 年終之現金及現金等值 | | <u><u>11,303</u></u> | <u><u>4,254</u></u> | <u><u>1,473</u></u> |
| 現金及現金等值結餘之分析 | | | | |
| 銀行結餘 | 14 | <u><u>11,303</u></u> | <u><u>4,254</u></u> | <u><u>1,473</u></u> |

目標公司之財務狀況表

| | 附註 | 十二月三十一日 | | |
|--------------|-------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
| 非流動資產 | | | | |
| 於一間附屬公司之投資* | | <u>129,578</u> | <u>148,739</u> | <u>150,037</u> |
| 流動資產 | | | | |
| 銀行結餘 | 14 | <u>1,708</u> | <u>150</u> | <u>304</u> |
| 流動負債 | | | | |
| 其他應付款項及應計負債 | 16 | 82 | 103 | 22 |
| 應付一間同系附屬公司款項 | 22(b) | 463 | 917 | 232 |
| 應付一名股東款項 | 22(b) | <u>82</u> | <u>163</u> | <u>—</u> |
| 流動負債總值 | | <u>627</u> | <u>1,183</u> | <u>254</u> |
| 流動資產／(負債)淨值 | | <u>1,081</u> | <u>(1,033)</u> | <u>50</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>130,659</u> | <u>147,706</u> | <u>150,087</u> |
| 非流動負債 | | | | |
| 來自直接控股公司之貸款 | 22(b) | 435 | 6,815 | 7,451 |
| 來自一名股東之貸款 | 22(b) | <u>1,681</u> | <u>—</u> | <u>1,419</u> |
| 非流動負債總額 | | <u>2,116</u> | <u>6,815</u> | <u>8,870</u> |
| 資產淨值 | | <u><u>128,543</u></u> | <u><u>140,891</u></u> | <u><u>141,217</u></u> |
| 權益 | | | | |
| 股本 | 19 | 131,346 | 144,880 | 146,095 |
| 累計虧損 | 20 | <u>(2,803)</u> | <u>(3,989)</u> | <u>(4,878)</u> |
| 權益總額 | | <u><u>128,543</u></u> | <u><u>140,891</u></u> | <u><u>141,217</u></u> |

* 於一間附屬公司之投資為按成本列賬之非上市股份。該附屬公司之詳情在歷史財務資料附註1披露。

II 歷史財務資料附註

1. 公司資料

G9 Asia IV Pte. Ltd. 為於二零一七年十月十一日在新加坡註冊成立之私人股份有限公司。G9 Asia IV Pte. Ltd. 之註冊辦事處位於 12 Marina View, #11-01 Asia Square Tower 2, Singapore 018961。

目標公司主要從事投資控股。

目標公司之直接控股公司為在新加坡註冊成立之 G9 Asia VIII Pte. Ltd.。G9 Asia VIII Pte. Ltd. 持有目標公司的 84% 股權，而其餘 16% 股權由在英屬維爾京群島註冊成立之 Sandhill Neon Holdings Limited 持有。G9 Asia VIII Pte. Ltd. 的居間控股公司為 G9 Asia Holding Pte. Ltd.，該公司於新加坡註冊成立，並由 North Haven Real Estate Fund IX (在加拿大艾伯特省組成之有限合夥人) 全資擁有。North Haven Real Estate Fund IX 之普通合夥人為 MSREI IX Global-GP, L.P.，而 MSREI IX Global-GP, L.P. 為於加拿大艾伯特省成立之有限合夥人，亦為摩根士丹利間接全資擁有之附屬公司。

於本報告日期，目標公司直接擁有其附屬公司的權益，而該公司為私人有限責任公司，其資料載列如下：

| 名稱 | 註冊成立／註冊 及營業地點及日期 | 已發行普通 股本／註冊股本 | 目標公司 應佔股權百分比 | | 主要業務 |
|----------------|------------------------|-------------------|-----------------|----|------|
| | | | 直接 | 間接 | |
| 上海飲百置業 有限公司 | 中國大陸 二零零七年 九月十三日 | 人民幣 110,000,000 元 | 100% | - | 物業投資 |

附註：該附屬公司在中國註冊為外商獨資企業，經營期為 50 年。

2.1 編製基準

歷史財務資料乃根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港普遍接納之會計原則及香港公司條例而編製。目標集團於編製整個有關期間之歷史財務資料時，已提早採納所有自有關期間開始的會計期間生效之香港財務報告準則以及相關的過渡性條文。

歷史財務資料以港元呈列，而除另有指明外，所有數值已以四捨五入法計至最接近之千位數。

除投資物業按公平值計量外，歷史財務報表乃根據歷史成本慣例編製。

持續經營基準

於二零二一年十二月三十一日，目標集團有流動負債淨額 9,500,000 港元。此情況表明存在重大不確定性，因此可能對目標集團持續經營業務的能力產生重大疑慮。因此，目標集團未必能夠在正常業務過程中變現其資產及償還其負債。此等歷史財務資料乃按持續經營基準編製，其有效性取決於目標集團現有股東建業實業有限公司的財政支援之水平，是否足以滿足目標集團之營運資金需求。建業實業有限公司已同意為目標集團提供充足資金，以應付其到期還款的責任。因此，董事認為按持續經營基準編製歷史財務資料乃屬合適。倘目標集團未能按持續經營基準繼續營運，將須對財務報表作出調整，以將目標集團的資產價值調整至其可收回金額、為可能產生的任何進一步負債作撥備，以及分別將非流動資產及負債重新分類為流動資產及負債。

2.2 已經頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

目標集團尚未於歷史財務報表內採用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則。目標集團有意於適用情況下採納該等香港財務報告準則。

| | |
|-----------------------------------|--|
| 香港財務報告準則第3號之修訂 | 引用概念框架 ¹ |
| 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂 | 投資者與其聯營或合營公司之間之資產出售或注資 ³ |
| 香港財務報告準則第17號 | 保險合約 ² |
| 香港財務報告準則第17號之修訂 | 保險合約 ^{2, 5} |
| 香港會計準則第1號之修訂 | 將負債分類為流動或非流動 ^{2, 4} |
| 香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務指引第2號之修訂 | 會計政策披露 ² |
| 香港會計準則第8號之修訂 | 會計估計之定義 ² |
| 香港會計準則第12號之修訂 | 從單一交易產生有關資產及負債之遞延稅項 ² |
| 香港會計準則第16號之修訂 | 物業、廠房及設備：用作擬定用途前之所得款項 ¹ |
| 香港會計準則第37號之修訂 | 虧損合約－履行合約之成本 ¹ |
| 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進 | 香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附之闡釋範例及香港會計準則第41號之修訂 ¹ |

- 1 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 並無釐定強制生效日期，惟可予採納
- 4 隨著頒佈香港會計準則第1號之修訂，香港詮釋第5號財務報表之呈報－借款人對載有按要求償還條款之定期貸款進行分類於二零二零年十月已予修訂，以在不改變結論之情況下保持措詞一致
- 5 隨著香港財務報告準則第17號之修訂於二零二零年十月頒佈，香港財務報告準則第4號已予修訂，以延長允許承保人應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號之暫時性豁免至二零二三年一月一日之前開始之年度期間

目標公司董事預計應用新訂及經修訂香港財務報告準則於可預見將來對目標集團之財務狀況及表現並無重大影響。

2.3 主要會計政策概要

綜合賬目之基準

綜合財務報表包括目標公司及其附屬公司(統稱「目標集團」)於有關期間之財務報表。附屬公司指目標公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當目標集團能透過其參與承擔或享有被投資公司可變回報之風險或權利，並能夠向被投資公司使用其權力影響回報金額(即現有權益可使目標集團能於當時指揮被投資公司之相關活動)，即代表目標集團擁有被投資公司之控制權。

當目標公司直接或間接擁有少於被投資公司大多數投票權或類似權利時，於評估目標公司對該被投資公司是否擁有權力時，目標集團考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與該被投資公司之其他投票權擁有人之合約安排；
- (b) 從其他合約安排產生之權利；及
- (c) 目標集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報表之報告期與目標公司相同，並按一致之會計政策編製。附屬公司之業績由目標集團獲得控制權之日起計入綜合財務報表內，直至有關控制權終止之日為止。

溢利或虧損及其他全面收益各項組成部份歸屬於目標集團母公司擁有人及非控股權益，即使導致非控股權益之結餘為負數亦然。因集團成員之間交易而產生之集團內公司間之資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合賬目時全面對銷。

倘事實及情況顯示上述三項控制權要素之其中一項或以上出現變動，目標集團會重新評估是否仍控制被投資公司。倘於一間附屬公司之所有權權益發生變動但並未失去控制權，則按權益交易方式入賬。

倘目標集團失去對一間附屬公司之控制權，須取消確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計匯兌差額；並須確認(i)所收取代價之公平值、(ii)所保留投資之公平值及(iii)任何因此產生並計入損益之盈餘或虧損。以往目標集團於其他全面收益中確認之部份，須視乎適用情況按假設目標集團已直接出售相關資產或負債所須之相同基準重新歸類為損益或保留溢利。

公平值計量

目標集團於各報告期末按公平值計量其投資物業。公平值乃在市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付之價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債之交易於資產或負債之主要市場或於未有主要市場之情況下，則於資產或負債之最有利市場進行。主要或最有利市場須位於目標集團能到達之地方。資產或負債之公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用之假設計量(假設市場參與者依照彼等之最佳經濟利益行事)。

非金融資產之公平值計量，考慮到市場參與者以其最高效及最佳用途賺取經濟利益之能力，或能否出售予可以其最高效及最佳用途使用資產之其他市場參與者。

目標集團使用適用於不同情況之估值技巧，而其有足夠資料計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

公平值於財務報表計量或披露之所有資產及負債，基於對公平值計量整體屬重要之最低輸入數據水平按如下所述在公平值等級中分類：

第一級－根據已識別資產或負債於活躍市場中之報價(未經調整)。

第二級－根據對所記錄公平值有重大影響之最低輸入數據可直接或間接被觀察之估值方法。

第三級－根據對不可觀察之公平值計量有重大影響之最低輸入數據之估值方法。

對於在歷史財務資料內須予經常性確認之資產及負債，目標集團於各有關期間末根據對於公平值計量整體有重大影響之最低輸入數據通過重估分類以確定各等級之間是否出現轉移。

非金融資產之減值

當減值之情況出現，或當需要對一項資產作年度減值測試（除金融資產及投資物業外），將對該資產之可收回金額作出估算。資產之可收回金額為資產或現金產生單位之使用價值或其公平值減出售成本（以較高者為準），並釐定為個別資產。除非該項資產並不產生主要獨立於其他資產，或各種資產之現金流入，於此情況，該可收回金額會被釐定為該項資產所屬之現金產生之單元。

當資產之賬面值超過其可收回金額時，減值虧損方予確認。評估使用價值時，利用可反映市場目前對金錢時間值的評估及資產特有風險的稅前貼現率，將預計將來現金流量貼現至其現值。減值虧損於產生期間在損益表及與減值資產相應的費用類別內扣除。

於每個報告期末，將評估以往年度確認的減值虧損是否有跡象顯示已不再存在或減少。倘有任何該等情況，將估計可收回金額。先前確認的資產（除商譽外）減值虧損，只會在用以釐定該資產可收回金額的估計有變時方會撥回，但撥回後的金額不可超過該項資產倘於以往年度並無確認減值虧損的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。減值虧損的撥回於其產生期間計入損益表內。

關連人士

在下列情況下，有關方將被視為目標集團之關連人士：

- (a) 有關方為任何個人或其直系親屬，而該人士：
 - (i) 直接或共同控制目標集團；
 - (ii) 對目標集團發揮重大影響力；或
 - (iii) 為目標集團或目標集團母公司之主要管理人員；

或

- (b) 有關方為下列任何情況適用之實體：
 - (i) 該實體與目標集團屬同一集團之成員公司；
 - (ii) 一間實體為另一間實體之聯營公司或合營企業（或另一間實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司）；
 - (iii) 該實體與目標集團為同一第三方之合營企業；
 - (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一方實體為第三方實體之聯營公司；
 - (v) 該實體為目標集團或與目標集團有關連之實體就僱員福利設立之離職後福利計劃，（若目標集團本身為該項計劃）以及該離職後福利計劃之僱主；
 - (vi) 該實體受上述(a)定義之人士控制或共同控制；
 - (vii) 上述(a)(i)定義之人士對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體之母公司）之主要管理人員；及
 - (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向目標集團或目標集團之母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬。當物業、廠房及設備項目分類為待出售，或當該項目為分類為待出售之出售集團其中部份時，則不予折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬。物業、廠房及設備之成本值包括購入之代價加上將該項資產付運至運作地點及達至適合擬定用途之狀態而直接產生之應佔費用。

在物業、廠房及設備投入運作後產生之支出，如維修及保養，一般於產生該等支出之年度自損益表中扣除。在符合確認準則之情況下，主要檢測之開支被視為替代項目，而被資本化為資產賬面值。倘物業、廠房及設備之重大部份須分期替換，目標集團確認有關部份為具有按特定使用年期之個別資產，並作出相應折舊。

折舊乃按每項資產之估計可使用年期以直線法撇銷其成本值減任何剩餘價值計算。計算折舊時所採用之主要年率如下：

| | |
|-------|-----|
| 辦公室設備 | 20% |
|-------|-----|

倘一項物業、廠房及設備部份的可使用年期不同，該項目的成本或價值乃按合理基礎於該等部份中分配，而每個部份將會分開折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法乃於各財政年度結算日進行審閱及調整（如適用）。

一項物業、廠房及設備以及任何已初步確認之重大部份於出售或預期將不會透過使用或出售而帶來日後之經濟效益時取消確認。於資產被終止確認之年度，出售或報廢物業、廠房及設備之任何收益或虧損（乃指有關資產之銷售所得款項淨額及其賬面值之差額）將計入損益表中。

投資物業

投資物業乃指持作賺取租金收入及／或作資本增值（非作生產或供應貨品或服務或作行政用途；或於日常業務中出售）之土地及樓宇權益。此類物業初步以成本計量，包括交易成本。於初步確認後，投資物業乃以反映各有關期間末當時之市場情況按公平值列賬。

因公平值變動產生之投資物業盈虧，乃計入所產生年度之損益表內。

報廢或出售投資物業之任何盈虧，乃於報廢或出售年度之損益表內予以確認。

租賃

目標集團於合約開始時評估合約是否為一項租賃或包含一項租賃。倘合約給予於一段時間內控制已識別資產使用之權利以換取代價，該合約為一項租賃或包含一項租賃。

作為出租人

當目標集團為出租人，其會於租賃開始時（或修改租賃時）將其每項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

目標集團並未轉讓資產所有權所附帶之絕大部分風險及回報之租賃乃歸類為經營租賃。倘合約包含租賃及非租賃成分，目標集團將按相對單獨售價基準將合約之代價分配至各項成分。租金收入於租約期內按直線法列賬，並基於其運作性質而計入綜合損益表內之收入。於磋商及安排經營租賃時產生之初始直接成本乃計入租賃資產之賬面值，並於租約期內按相同方法確認為租金收入。

倘目標集團為中間出租人，分租乃參考總租賃產生之使用權資產分類為融資租賃或經營租賃。倘總租賃為目標集團應用資產負債表確認豁免之短期租賃，則目標集團將分租分類為經營租賃。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為往後按攤銷成本計量、按公平值列賬並計入其他全面收益以及按公平值列賬並在損益表內處理。

於初步確認時，金融資產分類取決於金融資產之合約現金流量特點及目標集團管理該等金融資產之業務模式。除並無重大融資成份或目標集團已應用可行權宜方法之應收貿易賬款外，目標集團初步按公平值加上（倘金融資產並非按公平值列賬並在損益表內處理）交易成本計量金融資產。並無重大融資成份或目標集團已應用可行權宜方法之應收貿易賬款按下文所載有關「收入確認」之政策根據香港財務報告準則第15號釐定之交易價格計量。

為使金融資產分類及計量為按攤銷成本或按公平值列賬並計入其他全面收益，其需產生純粹為支付本金及未償還本金利息（「SPPI」）之現金流量。

目標集團管理金融資產之業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量之金融資產乃於旨在持有金融資產以收取合約現金流量之業務模式中持有，而分類及計量為按公平值列賬及變動計入其他全面收益之金融資產乃於旨在持有金融資產以收取合約現金流量以及變賣之業務模式中持有。並非於上述業務模式中持有之金融資產，乃分類及計量為按公平值列賬及變動計入損益。

所有常規買賣之金融資產概於交易日（即目標集團承諾購買或出售該資產之日）確認。常規買賣乃指按市場規定或慣例普遍確立之期間內交收資產之金融資產買賣。

往後計量

金融資產之往後計量乃取決於其分類如下：

按攤銷成本計量之金融資產（債務工具）

按攤銷成本計量之金融資產往後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產撤銷確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益表中確認。

取消確認金融資產

金融資產（或（如適用）一項金融資產之一部份或一組同類金融資產之一部份）主要於下列情況下將取消確認（即從目標集團之綜合財務狀況表中移除）：

- 收取該項資產所得現金流量的權利經已屆滿；或
- 目標集團已轉讓收取該項資產所得現金流量之權利，或根據「通過」安排，在未有對第三者造成嚴重延誤之情況下，已承擔支付全數所收取現金流量之責任；及(a)目標集團已轉讓該項資產之絕大部份風險及回報；或(b)目標集團並無轉讓或保留該項資產絕大部份風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

倘目標集團已轉讓其收取資產所得現金流量之權利或已訂立通過安排，則會評估是否仍保留該資產擁有權之風險及回報以及有關程度。倘並無轉讓或保留該項資產之絕大部份風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，則目標集團繼續確認該已轉讓資產，惟以目標集團持續參與之程度為限。在此情況下，目標集團亦會確認相關負債。所轉讓資產及相關負債乃按可反映目標集團所保留權利及責任之基準計量。

目標集團若以對所轉讓資產作擔保之形式持續參與，須按資產原先賬面值與或須償還之代價最高金額兩者之較低者計量。

金融資產減值

目標集團對並非按公平值列賬並在損益表內處理之所有債務工具確認預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期之合約現金流量與目標集團預期收取之所有現金流之間的差額而釐定，並以原實際利率之近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品之現金流量或組成合約條款之其他信貸增級。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就自初步確認後信貸風險並無重大變動之信貸風險而言，對於未來12個月之可能違約事件產生之信貸虧損作出預期信貸虧損撥備（12個月預期信貸虧損）。就自初步確認後信貸風險已出現重大增加之該等信貸風險而言，須對預期於風險之餘下年期之信貸虧損作出虧損撥備，而不論違約時間（全期預期信貸虧損）。

於各報告日期，目標集團評估金融工具之信貸風險是否已自初步確認後顯著增加。於作出評估時，目標集團將金融工具於報告日期發生違約風險與金融工具於初步確認日期發生違約風險作比較，並考慮合理、可靠且無需過多成本或精力即可獲得之資料，包括過往及前瞻性資料。

目標集團視金融資產合約付款逾期90日即屬違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料顯示，在並無計及目標集團持有之任何信貸增級前，目標集團不大可能悉數收取未償還合約款項，則目標集團亦可視金融資產違約。當合理預期無法收回合約現金流量時，金融資產將被撇銷。

按攤銷成本列賬之金融資產須根據一般方法予以減值，除應收貿易賬款應用下文詳述之簡化方法外，預期信貸虧損之計量於以下階段進行分類。

第1階段－信貸風險自初步確認以來並未出現顯著增加之金融工具，虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損之金額計量

第2階段－信貸風險自初步確認以來出現顯著增加但並非信貸減值金融資產之金融工具，虧損撥備相等於按全期預期信貸虧損之金額計量

第3階段－於報告日期已信貸減值（並非購買或原信貸減值）之金融資產，虧損撥備相等於按全期預期信貸虧損之金額計量

簡化方法

並無重大融資成份或目標集團應用可行權宜方法不調整重大融資成份影響之應收貿易賬款，目標集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，目標集團並無追蹤信貸風險之變動，而是根據各報告日期之全期預期信貸虧損確認虧損撥備。目標集團已設立根據其過往信貸虧損經驗計算之撥備矩陣，並按債務人特定之前瞻性因素及經濟環境作出調整。

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為按公平值列賬並在損益表內處理之金融負債、貸款及借貸、應付款項，或於有效對沖內指定為對沖工具之衍生工具（如適用）。

所有金融負債均初步按公平值確認，而倘屬貸款及借貸及應付款項，則按公平值扣除直接應佔交易成本確認。

目標集團之金融負債包括應付貿易賬款、應付同系附屬公司及股東之款項結餘、計入其他應付款項及應計負債之金融負債、來自直接控股公司及股東之借貸及計息銀行貸款。

其後計量

金融負債之其後計量視乎其分類如下：

按攤銷成本計量之金融負債（貸款及借貸）

於初步確認後，計息貸款及借貸其後採用實際利率法，按攤銷成本計量；除非貼現影響輕微則作別論，在此情況下，乃按成本列賬。倘負債取消確認，並經過實際利率攤銷程序，有關損益於損益表確認。

攤銷成本乃計及收購折讓或溢價以及屬實際利率組成部份之費用或成本後計算得出。實際利率攤銷乃於損益表計入財務費用。

財務擔保合約

目標集團所發行之財務擔保合約指明債務人未有根據債務工具之條款於到期時付款，則須就持有人所招致之損失向其付款以補還持有人之合同。一份財務擔保合約初步計量按其公平值減直接歸屬於發出該等財務擔保合約之交易費用確認。初步確認後，目標集團按以下兩者中之較高者計量財務擔保合約：(i)根據「金融資產減值」所載政策釐定之預期信貸虧損；及(ii)初步確認之金額減（若適用）累計所確認收入金額後之餘額。

取消確認金融負債

取消確認金融負債乃指在該負債下之責任獲履行、被取消或到期時被取消確認。

當同一借貸方以另一份幾乎完全不同條款之金融負債取代現有金融負債，又或現有金融負債之條款被大幅修改，此取代或修改被視為取消確認原來負債和確認新的負債，有關賬面值之差額被確認於損益表之中。

抵銷金融工具

倘於現時存在可依法強制執行之權利，可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務，則金融資產及負債均可予抵銷，並將淨額列入財務狀況表內。

現金及現金等值

就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等值包括手頭現金及活期存款，及可隨時轉換為已知數額現金及一般於購入後三個月內到期且無重大價值變動風險影響之短期及高度流通投資，再扣除須於要求時償還並構成目標集團之現金管理一部份之銀行透支。

就編製綜合財務狀況表而言，現金及現金等值包括用途不受限制之手頭現金及銀行現金。

所得稅

所得稅包括當期稅項及遞延稅項。有關在損益以外確認之項目之所得稅，在損益以外（在其他全面收益或直接在權益中）確認。

當期稅項資產及負債，以在各有關期間末已執行之或實質上已執行之稅率（及稅法）為基礎，根據目標集團經營所在國家之現行詮釋及相關常規，按預期從稅務機關返還或支付稅務機關之金額計量。

遞延稅項按照負債法就各有關期間末之資產及負債之稅基與作財務申報之賬面值之所有暫時性差異作出撥備。

遞延稅項負債就一切應課稅之暫時差額予以確認，惟下列各項除外：

- 首次確認之商譽或資產或負債（於非業務合併之交易及於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損）所產生之遞延稅項負債；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及一間合營企業之投資有關之應課稅暫時差額而言，所撥回暫時差額之時間可以控制及暫時差額可能不會在可見將來撥回。

遞延稅項資產就所有可予扣減暫時差額、未動用稅項抵免結轉及任何未動用稅項虧損予以確認。遞延稅項資產僅限於可能錄得應課稅溢利作為抵銷，以動用該等可予扣減暫時差額、未動用稅項抵免結轉及未動用稅項虧損之情況下才予確認，惟下列各項除外：

- 首次確認之資產或負債（於非業務合併之交易及於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損）所產生與可扣減暫時差額有關之遞延稅項資產；及
- 涉及於附屬公司及聯營公司之投資的可予扣減暫時差額，僅於暫時差額可能會在可見將來撥回及將可以應課稅溢利抵銷，以動用暫時差額之情況下，才確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值於各有關期間末均會進行檢討，而倘預期將不會出現充裕之應課稅溢利以動用遞延稅項資產之全部或部份時，則會調低其賬面值。尚未確認之遞延稅項資產會在各有關期間末重新評估，並在預期出現充裕之應課稅溢利以收回遞延稅項資產之全部或部份時確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於各有關期間末已實施或已大致實施之稅率（及稅務法例），按變現資產或償還負債之期間適用之稅率予以計算。

當且僅當目標集團可引用具法律執行效力之權利對銷即期稅項資產與即期稅項負債，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務當局對同一應課稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同應課稅實體徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予對銷。

收入確認

來自其他來源之收入

- (a) 租金收入於租期按時間比例基準確認。
- (b) 利息收入使用實際利率法以應用於金融工具預期年限（或較短期間，如適用）準確折現估計未來現金收入至金融資產賬面淨值之利率按應計基準確認。

借貸成本

收購、興建或生產符合條件資產（即須經過一段長時間才可達致其擬定用途或可供出售之資產）之直接借貸成本須作為該等資產成本之一部份。待該等資產大體上達致其擬定用途或可供出售時，停止資本化該借貸成本。倘符合條件資產之特定貸款於支付其支出前暫作投資之用，其投資收入須用作減低已資本化的借貸成本。所有其他借貸支出在發生當期確認為費用。借貸支出包括實體就借用資金而發生之利息及其他成本。

外幣

財務報表以港元，即目標公司之功能及呈報貨幣呈列。目標集團各個體自行決定其功能貨幣，各個體之財務報表中之項目均以該功能貨幣計算。目標集團旗下各實體所記錄之外幣交易首先按交易日期適用之各自功能貨幣匯率入賬。於報告期末以外幣為單位之貨幣資產與負債按該日適用之匯率折算。所有因結算或換算貨幣項目所產生之差額在損益表內確認。

根據歷史成本計算，以外幣為單位之非貨幣項目須按首次交易日期之匯率換算。根據公平值計算，以外幣為單位之非貨幣項目按計量公平值當日之匯率折算。換算按公平值計量之非貨幣項目所產生之收益或虧損，按與項目之公平值變動所產生盈虧之確認方式相符之方法處理（即其公平值收益或虧損在其他全面收益或損益中確認之項目之換算差額，亦分別在其他全面收益或損益中確認）。

一間海外附屬公司之功能貨幣並非港元。於各有關期間末，該個體之資產及負債按各有關期間末之匯率折算為港元，該個體之損益表按本年度之加權平均兌換率折算為港元。

因此產生之匯兌差額於其他全面收益表中確認，並於匯兌波動儲備中累計。在出售海外個體時，該特定海外業務相關之其他全面收益部份被確認於損益表中。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量產生當日之匯率折算為港元。海外附屬公司於整年內經常產生之現金流量按該年之加權平均匯率折算為港元。

3. 重大會計判斷及估計

編製目標集團的綜合財務報表時，管理層須作出會影響所呈報之收入、開支、資產及負債呈報金額及附加之披露以及或然負債披露之判斷、估計及假設。由於該等假設及估計之不確定因素，可導致須就未來受影響的資產或負債之賬面值作出重大調整。

判斷

於應用目標集團的會計政策的過程中，除涉及對財務報表內已確認金額構成最重大影響的該等估計的會計政策外，管理層已作出以下判斷：

物業租賃分類 – 目標集團作為出租人

目標集團已就其投資物業組合訂立商業物業租賃協議。目標集團已基於對有關安排之條款及條件所作之評估，例如租期不構成商業物業之經濟壽命之主要部份且最低租賃付款現值不等於商業物業之絕大部份公平值，決定保留於所租出的該等物業所有權附帶之絕大部份重大風險及回報，並將該等合約作為經營租賃列賬。

不確定性之估計

於各有關期間末的估計不明朗因素對下一個財政年度之資產及負債賬面值所造成之重大調整，及重大風險帶來有關未來之主要假設，以及估計不明朗因素之主要來源披露如下。

估計投資物業之公平值

倘若類似物業並無活躍市場之現行價格之用作參考，目標集團會考慮來自不同來源之資料，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點（或受不同租約或其他合約規限）之物業在活躍市場上之現行價格，並作出調整以反映上述差異；
- (b) 類似物業於活躍程度稍遜市場之最近期價格，並作出調整以反映自交易按有關價格進行之日期起出現之任何經濟狀況變動；及
- (c) 根據對未來現金流量所作之可靠估計而得出之折現現金流量預測，以任何現有租約及其他合約之條款及（在可能情況下）外在證據（例如地點及狀況相同之類似物業之現行市場租金）作為支持理據，並採用足以反映當時市場對現金流量之金額及時機之不確定因素所作評估之折讓率。

進一步詳情（包括用作公平值計量之主要假設）載於歷史財務資料附註10。

4. 收入及其他收入

收入之分析如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|-----------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
| 來自其他來源之收入 | | | |
| 租金收入總額 | 4,447 | 13,696 | 18,336 |

有關主要客戶之資料

於有關期間內的各報告期，來自主要客戶之收入佔目標集團收入的10%或以上：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|-----|--------------|--------------|--------------|
| | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
| 客戶A | 3,370 | 3,660 | 3,874 |
| 客戶B | 560 | - | - |
| 客戶C | 517 | - | - |
| 客戶D | - | 9,321 | 13,644 |

其他收入分析如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
| 利息收入 | 11 | 10 | 12 |
| 其他 | 179 | - | - |
| | 190 | 10 | 12 |

5. 財務費用

財務費用分析如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
| 銀行貸款及其他借貸之利息 | 14,501 | 14,116 | 11,149 |

6. 除稅前溢利／(虧損)

目標集團之除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)下列各項：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|---------------------------------|---------------|---------------|-----------------|
| | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
| 核數師酬金 | 272 | 271 | 304 |
| 投資物業之公平值變動 | 12,581 | 9,610 | (16,907) |
| 賺取租金的投資物業產生之直接營運開支 (包括維修及保養) | 4,190 | 1,576 | 708 |
| 折舊 | - | 167 | 186 |
| 匯兌差額淨額 | 178 | (124) | (14) |
| | <u>27,211</u> | <u>11,490</u> | <u>(16,723)</u> |

7. 董事薪酬

於有關期間，概無董事就向目標集團提供服務而收取任何袍金或酬金。

8. 所得稅

由於目標集團於有關期間並無在香港產生應課稅溢利，因此於有關期間並無作出香港利得稅撥備。其他地區之應繳所得稅乃根據目標集團經營所在司法管轄區通行之稅率計算。

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|------------|--------------|--------------|----------------|
| | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
| 遞延稅項(附註18) | <u>3,145</u> | <u>2,402</u> | <u>(4,227)</u> |

按法定稅率計算之除稅前溢利／(虧損)所適用之稅項開支／(抵免)，與按實際稅率計算之稅務狀況對賬如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|---------------------------|-----------------|-----------------|---------------|
| | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
| 除稅前溢利／(虧損) | <u>(40,621)</u> | <u>(15,652)</u> | <u>18,158</u> |
| 按法定稅率計算之稅項 | (10,045) | (3,817) | 4,612 |
| 不可扣稅之費用 | - | - | (535) |
| 未確認之稅項虧損 | <u>6,900</u> | <u>1,415</u> | <u>150</u> |
| 按目標集團實際稅率計算之稅項 開支／(抵免) | <u>(3,145)</u> | <u>(2,402)</u> | <u>4,227</u> |

目標集團於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日分別有源自中國大陸之估計稅項虧損54,509,000港元、61,190,000港元及47,656,000港元，可於最多5年內用作抵銷產生虧損的公司之未來應課稅溢利。由於董事認為，不肯定是否會產生足夠的未來應課稅溢利以利用稅項虧損作抵銷，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

9. 物業、廠房及設備

| | 辦公室設備 千港元 |
|--------------------------|--------------|
| 二零一九年十二月三十一日 | |
| 於二零一九年一月一日： | |
| 成本 | — |
| 累計折舊 | — |
| 賬面淨值 | — |
| 於二零一九年一月一日，已扣除累計折舊 增加 | 606 |
| 於二零一九年十二月三十一日，已扣除累計折舊 | 606 |
| 於二零一九年十二月三十一日： | |
| 成本 | 606 |
| 累計折舊 | — |
| 賬面淨值 | 606 |
| 二零二零年十二月三十一日 | |
| 於二零二零年一月一日： | |
| 成本 | 606 |
| 累計折舊 | — |
| 賬面淨值 | 606 |
| 於二零二零年一月一日，已扣除累計折舊 增加 | 606 228 |
| 年內折舊撥備 | (167) |
| 匯兌調整 | 29 |
| 於二零二零年十二月三十一日，已扣除累計折舊 | 696 |
| 於二零二零年十二月三十一日： | |
| 成本 | 873 |
| 累計折舊 | (177) |
| 賬面淨值 | 696 |

辦公室設備
千港元

| | |
|-----------------------|-------|
| 二零二一年十二月三十一日 | |
| 於二零二一年一月一日： | |
| 成本 | 873 |
| 累計折舊 | (177) |
| 賬面淨值 | 696 |
| 於二零二一年一月一日，已扣除累計折舊 | 696 |
| 年內折舊撥備 | (186) |
| 匯兌調整 | 19 |
| 於二零二一年十二月三十一日，已扣除累計折舊 | 529 |
| 於二零二一年十二月三十一日： | |
| 成本 | 900 |
| 累計折舊 | (371) |
| 賬面淨值 | 529 |

10. 投資物業

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
| 年初之賬面值 | 412,014 | 408,105 | 434,639 |
| 增加 | 15,415 | 10,870 | - |
| 來自公平值調整之收益／(虧損)淨額 | (12,581) | (9,610) | 16,907 |
| 匯兌調整 | (6,743) | 25,274 | 14,235 |
| 年末之賬面值 | 408,105 | 434,639 | 465,781 |

目標集團之投資物業包括於中國大陸之商業物業。根據獨立專業合資格估值師上海八達國瑞房地產土地估價有限公司進行的估值，目標集團之投資物業於二零一九年及二零二零年十二月三十一日之重估價值分別為408,105,000港元及434,639,000港元。根據獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行的估值，目標集團之投資物業於二零二一年十二月三十一日之重估價值為465,781,000港元。投資物業根據經營租賃租予第三方，有關進一步概要載於歷史財務資料附註11。

按歷史財務資料附註17所詳述，於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日，目標集團賬面總值分別為408,105,000港元、434,639,000港元及465,781,000港元之投資物業經已抵押，以作為目標集團所獲銀行信貸之擔保。

公平值等級

下表列示目標集團投資物業之公平值計量等級：

| | 於二零一九年十二月三十一日之公平值計量乃按以下資料作出 | | | |
|--|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-----------|
| | 活躍市場 之報價 (第一級) 千港元 | 重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元 | 重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元 | 總計 千港元 |

就以下項目進行之經常性公平值計量：
商業物業

| | | | | |
|--|---|---|---------|---------|
| | - | - | 408,105 | 408,105 |
|--|---|---|---------|---------|

| | 於二零二零年十二月三十一日之公平值計量乃按以下資料作出 | | | |
|--|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-----------|
| | 活躍市場 之報價 (第一級) 千港元 | 重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元 | 重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元 | 總計 千港元 |

就以下項目進行之經常性公平值計量：
商業物業

| | | | | |
|--|---|---|---------|---------|
| | - | - | 434,639 | 434,639 |
|--|---|---|---------|---------|

| | 於二零二一年十二月三十一日之公平值計量乃按以下資料作出 | | | |
|--|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-----------|
| | 活躍市場 之報價 (第一級) 千港元 | 重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元 | 重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元 | 總計 千港元 |

就以下項目進行之經常性公平值計量：
商業物業

| | | | | |
|--|---|---|---------|---------|
| | - | - | 465,781 | 465,781 |
|--|---|---|---------|---------|

於各有關期間，第一級與第二級之間並無公平值計量之轉撥，亦無轉入第三級或從第三級轉出。

歸類為公平值等級第三級內之公平值計量之對賬如下：

| | 商業物業 千港元 |
|-----------------------------|-------------|
| 於二零一九年一月一日之賬面值 | 412,014 |
| 添置 | 15,415 |
| 於損益表確認來自公平值調整之虧損淨額 | (12,581) |
| 匯兌調整 | (6,743) |
| 於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日之賬面值 | 408,105 |
| 添置 | 10,870 |
| 於損益表確認來自公平值調整之虧損淨額 | (9,610) |
| 匯兌調整 | 25,274 |
| 於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日之賬面值 | 434,639 |
| 於損益表確認來自公平值調整之收益淨額 | 16,907 |
| 匯兌調整 | 14,235 |
| 於二零二一年十二月三十一日之賬面值 | 465,781 |

以下為投資物業估值所使用之估值技巧及主要輸入數據概要：

| 估值方法 | 重大不可觀察輸入數據 | 範圍或加權平均數 | | | |
|------|------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | | 十二月三十一日 | 二零一九年 | 二零二零年 | 二零二一年 |
| 商業物業 | 收入資本化法 | 估計市場租值 (每平方米及每月) | 人民幣375元 至人民幣399元 | 人民幣375元 至人民幣390元 | 人民幣222元 至人民幣383元 |
| | 資本化率 | | 4.5% | 4.5% | 3.5%至5.0% |

收入資本化法

根據收入資本化法，公平值乃根據現有租金收入及經常性市場租金收入之資本化而估計。

投資物業之市場租金乃按投資者對該類型物業之預期市場收益進行評估及資本化。市場租金乃參考投資物業之可得租金以及該區其他類似物業之出租情況而作評估。所採納之市場收益（即資本化率）乃經參考分析同類物業銷售交易所得收益，並根據估值師對物業投資者市場預期之認知作出調整後得出，以反映目標集團投資物業之特定因素。

主要輸入數據為市場租金及市場收益，當市場租金單獨大幅上升／下跌時，會導致投資物業之公平值大幅上升／下跌，而當市場收益單獨大幅上升／下跌時，會導致投資物業之公平值大幅下跌／上升。

11. 租賃

目標集團作為出租人

目標集團出租其投資物業（附註10）。該等租賃之條款一般規定租戶須支付保證按金。目標集團於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度內確認租金收入4,447,000港元、13,696,000港元及18,336,000港元，有關詳情載於歷史財務資料附註4。

於各有關期間末，目標集團根據與租戶之間之不可撤銷經營租賃於往後期間之未貼現應收租賃付款金額如下：

| | 十二月三十一日 | | |
|---------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一九年 | 二零二零年 | 二零二一年 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 一年內 | 11,422 | 17,063 | 14,096 |
| 一年後但兩年內 | 16,071 | 13,658 | 15,027 |
| 兩年後但三年內 | 12,863 | 14,560 | 14,923 |
| 三年後 | 103,316 | 95,137 | 83,266 |
| | <u>143,672</u> | <u>140,418</u> | <u>127,312</u> |

12. 應收貿易賬款

租賃物業之月租由租客根據租賃協議之條款預先支付。

管理層已密切監控逾期貿易債項，不可收回之債項已作出全數撥備。目標集團並無就其應收貿易賬款結餘持有任何抵押品或其他信貸增級工具。應收貿易賬款為不計息。

於各有關期間末，應收貿易賬款按發票／合約日期並經扣除虧損撥備淨額之賬齡分析如下：

| | 十二月三十一日 | | |
|------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
| 30天內 | 9 | 53 | 14 |

應收貿易賬款之賬面值與其公平值相若。

減值分析乃藉著於各報告日期使用撥備矩陣計量預期信貸虧損而進行。撥備率乃根據有類似虧損模式之不同客戶組別之逾期天數釐定。該計算反映概率加權結果、金錢時間值以及於報告日期可獲得有關過去事件、當前狀況及未來經濟狀況預測之合理可靠資料。一般而言，若應收貿易賬款已逾期超過一年，且不受限於強制執行活動，有關應收貿易賬款即予撇銷。於有關期間，應收貿易賬款之預期信貸虧損之財務影響並不重大。

13. 預付款項、按金及其他應收款項

| | 十二月三十一日 | | |
|-----------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
| 預付款項 | 410 | 142 | - |
| 按金及其他應收款項 | 370 | 1,917 | 6,211 |
| | <u>780</u> | <u>2,059</u> | <u>6,211</u> |

於各有關期間末，按金及其他應收款項的賬面值與其公平值相若。其可收回性乃根據債務人的信貸狀況作評估，而於各有關期間末的預期信貸虧損被視為微不足道。

14. 銀行結餘

目標集團

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日，目標集團以人民幣計值之現金及現金等值分別為9,595,000港元、4,104,000港元及1,169,000港元。人民幣不能自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國大陸外匯管制條例，目標集團獲准透過獲授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

於各有關期間末，目標集團之銀行結餘以人民幣及美元計值。銀行結餘乃存放於無近期拖欠記錄且具信譽之銀行。銀行結餘之賬面值與其公平值相若。

目標公司

| | 十二月三十一日 | | |
|---------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
| 現金及銀行結餘 | 1,708 | 150 | 304 |

目標公司所有現金及現金等值均以美元計值。

15. 應付貿易賬款

於各有關期間末，應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

| | 十二月三十一日 | | |
|------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
| 30天內 | 6,759 | 1,072 | 1,063 |

應付貿易賬款為免息，一般結算期限為30天。

16. 其他應付款項及應計負債

目標集團

| | 十二月三十一日 | | |
|--------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
| 其他應付款項 | 1,655 | 1,856 | 1,996 |
| 應計負債 | 462 | 897 | 1,922 |
| | <u>2,117</u> | <u>2,753</u> | <u>3,918</u> |

其他應付款項為免息，平均結算期限為三個月。

目標公司

| | 十二月三十一日 | | |
|--------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
| 其他應付款項 | 82 | 103 | 22 |

17. 計息銀行及其他借貸

| | 二零一九年 | | 於十二月三十一日 | | | 二零二一年 | | | |
|------------|------------|-----------|---------------|------------------|-----------|---------------|------------------|-----------|---------------|
| | 實際 | 到期年份 | 二零二零年 | | 實際 | 到期年份 | 實際 | 到期年份 | |
| | 年利率 (%) | | 千港元 | 實際 年利率 (%) | 千港元 | 千港元 | 實際 年利率 (%) | 千港元 | |
| 流動 | | | | | | | | | |
| 銀行貸款－有抵押 | 6.5 | 2019-2020 | 11,186 | 4.7 | 2020-2021 | 2,375 | 4.7 | 2021-2022 | 3,677 |
| 其他借貸－無抵押 | - | - | - | 12 | 2021 | 9,383 | 12 | 2022 | 8,311 |
| | | | <u>11,186</u> | | | <u>11,758</u> | | | <u>11,988</u> |
| 非流動 | | | | | | | | | |
| 銀行貸款－有抵押 | 6.5 | 2021-2025 | 201,342 | 4.7 | 2022-2035 | 211,402 | 4.7 | 2023-2035 | 214,506 |

分析為：

銀行及其他借貸之還款期：

| | 十二月三十一日 | | |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
| 一年內 | 11,186 | 11,758 | 11,988 |
| 第二年 | 2,237 | 3,563 | 6,129 |
| 第三年至第五年(包括首尾兩年) | 3,356 | 53,444 | 37,998 |
| 五年後 | 195,749 | 154,395 | 170,379 |
| | <u>212,528</u> | <u>223,160</u> | <u>226,494</u> |

附註：

- (a) 銀行貸款以歷史財務資料附註10所詳述目標集團之投資物業按揭作為抵押。
- (b) 上文所載銀行貸款及其他借貸以人民幣計值。

18. 遞延稅項負債

| | 投資物業重估 千港元 |
|-------------------------|----------------|
| 於二零一九年一月一日 | 70,261 |
| 年內計入損益表之遞延稅項(附註8) | (3,145) |
| 匯兌調整 | <u>(1,137)</u> |
| 於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日 | 65,979 |
| 年內計入損益表之遞延稅項(附註8) | (2,402) |
| 匯兌調整 | <u>3,940</u> |

| | 投資物業重估 千港元 |
|-------------------------|-----------------------------|
| 於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日 | 67,517 |
| 年內從損益表扣除之遞延稅項(附註8) | 4,227 |
| 匯兌調整 | 2,239 |
| | <u> </u> |
| 於二零二一年十二月三十一日 | <u><u>73,983</u></u> |

19. 股本

| | 普通股 | | 可贖回優先股 | | 股本總額 千港元 |
|-----------------------------|---------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 股份數目 | 股本 千港元 | 股份數目 | 股本 千港元 | |
| 於二零一九年一月一日 | 1,600 | 12,155 | 8,600 | 68,880 | 81,035 |
| 於年內發行(附註) | <u>400</u> | <u>7,547</u> | <u>400</u> | <u>42,764</u> | <u>50,311</u> |
| 於二零一九年十二月三十一日 及二零二零年一月一日 | 2,000 | 19,702 | 9,000 | 111,644 | 131,346 |
| 於年內發行(附註) | <u>300</u> | <u>2,030</u> | <u>300</u> | <u>11,504</u> | <u>13,534</u> |
| 於二零二零年十二月三十一日 及二零二一年一月一日 | 2,300 | 21,732 | 9,300 | 123,148 | 144,880 |
| 於年內發行(附註) | <u>300</u> | <u>182</u> | <u>300</u> | <u>1,033</u> | <u>1,215</u> |
| 於二零二一年十二月三十一日 | <u><u>2,600</u></u> | <u><u>21,914</u></u> | <u><u>9,600</u></u> | <u><u>124,181</u></u> | <u><u>146,095</u></u> |

當目標公司宣派股息時，普通股持有人有權收取股息。所有普通股均附帶每股一票的投票權而不受限制。普通股並無票面值。

目標公司可選擇贖回可贖回優先股及宣派股息。可贖回優先股股東有權按目標公司普通股持有人相同的平等權利基準，獲退回可贖回優先股的實繳資本。

附註：

截至二零一九年十二月三十一日止年度，分別以現金代價每股3,011美元及每股17,062美元發行300股普通股及300股可贖回優先股，合共產生所得款項6,022,000美元(相等於46,971,000港元)。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，分別以現金代價每股1,092美元及每股6,189美元發行192股普通股及192股可贖回優先股，合共產生所得款項1,398,000美元(相等於10,903,000港元)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，分別以現金代價每股67美元及每股378美元發行200股普通股及200股可贖回優先股，合共產生所得款項89,000美元(相等於694,000港元)。

20. 儲備

目標集團

目標集團於有關期間之儲備數額及其變動，已載列於財務報表之綜合權益變動表內。

目標公司

目標公司之儲備概要如下：

| | 累計虧損 千港元 |
|-------------------------|-----------------------|
| 於二零一九年一月一日 | (1,445) |
| 年內全面虧損總額 | <u>(1,358)</u> |
| 於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日 | (2,803) |
| 年內全面虧損總額 | <u>(1,186)</u> |
| 於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日 | (3,989) |
| 年內全面虧損總額 | <u>(889)</u> |
| 於二零二一年十二月三十一日 | <u><u>(4,878)</u></u> |

21. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，來自直接控股公司之貸款359,738美元（相等於2,806,000港元）及來自一名股東之貸款68,522美元（相等於534,000港元）被視為已透過抵銷發行股份428,260美元（相等於3,340,000港元）而由目標公司償還。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，來自直接控股公司之貸款111,230美元（相等於868,000港元）及來自一名股東之貸款225,987美元（相等於1,763,000港元）被視為已透過抵銷發行股份337,217美元（相等於2,631,000港元）而由目標公司償還。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，來自直接控股公司之貸款56,174美元（相等於438,000港元）及來自一名股東之貸款10,700美元（相等於83,000港元）被視為已透過抵銷發行股份66,874美元（相等於521,000港元）而由目標公司償還。

(b) 融資活動產生之負債變動

| | 計息銀行 及其他借貸 千港元 | 來自直接控股 公司之貸款 千港元 | 來自一名股東 之貸款 千港元 |
|-------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
| 於二零一九年一月一日 | 230,292 | 2,806 | 534 |
| 融資現金流量之變動 | (14,089) | 435 | 1,681 |
| 貸款的資本化 (附註21(a)) | - | (2,806) | (534) |
| 匯兌調整 | <u>(3,675)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| 於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日 | 212,528 | 435 | 1,681 |
| 融資現金流量之變動 | (2,362) | 7,248 | 82 |
| 貸款的資本化 (附註21(a)) | - | (868) | (1,763) |
| 匯兌調整 | <u>12,994</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |

| | 計息銀行 及其他借貸 千港元 | 來自直接控股 公司之貸款 千港元 | 來自一名股東 之貸款 千港元 |
|-------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
| 於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日 | 223,160 | 6,815 | - |
| 融資現金流量之變動 | (3,759) | 1,074 | 1,502 |
| 貸款的資本化 (附註21(a)) | - | (438) | (83) |
| 匯兌調整 | 7,093 | - | - |
| | <u>226,494</u> | <u>7,451</u> | <u>1,419</u> |
| 於二零二一年十二月三十一日 | <u>226,494</u> | <u>7,451</u> | <u>1,419</u> |

22. 關連人士交易

- (a) 除歷史財務資料其他地方所詳述之交易外，目標集團於有關期間內曾與關連人士進行以下重大交易：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|---------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
| 已向下列各方支付之管理費： | | | |
| 一間同系附屬公司 | 463 | 917 | 946 |
| 一名股東 | 82 | 163 | 125 |
| | <u>545</u> | <u>1,080</u> | <u>1,071</u> |

以上交易乃按雙方釐定的基準按共同協定的收費率進行。

- (b) 與關連人士之未清償結餘

該等未清償結餘指目標集團與關連公司（即目標公司的同系附屬公司及投資經理Morgan Stanley Asia (Singapore) Pte.）及Sandhill Neon Holdings Limited（目標公司的一名股東）於各有關期間末之未清償結餘。該等結餘屬非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。

至於目標集團向直接控股公司及一名股東借入之貸款，二零一九年貸款之到期日為二零一九年八月七日至二零一九年十二月二十六日，二零二零年貸款之到期日為二零二五年十月二十八日，而二零二一年貸款之到期日為二零二六年二月七日至二零二六年十二月八日。該等貸款為無抵押、免息及容許提早償還。

- (c) 目標公司主要管理人員之補償

目標公司之主要管理人員為董事，而彼等並無就於有關期間所提供之服務向目標公司收取任何酬金。

23. 金融工具分類分析

於各有關期間末，各類金融工具之賬面值如下：

金融資產

| | 按已攤銷成本列賬之金融資產 | | |
|-----------------------|---------------|--------------|--------------|
| | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
| 應收貿易賬款 | 9 | 53 | 14 |
| 計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產 | 370 | 1,917 | 6,211 |
| 銀行結餘 | 11,303 | 4,254 | 1,473 |
| | <u>11,682</u> | <u>6,224</u> | <u>7,698</u> |

金融負債

| | 按已攤銷成本列賬之金融負債 | | |
|--------------|----------------|----------------|----------------|
| | 十二月三十一日 | | |
| | 二零一九年 | 二零二零年 | 二零二一年 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 應付貿易賬款 | 6,759 | 1,072 | 1,063 |
| 其他應付款項及應計負債 | 2,117 | 2,753 | 3,918 |
| 應付一間同系附屬公司款項 | 463 | 917 | 232 |
| 應付一名股東款項 | 82 | 163 | – |
| 來自直接控股公司之貸款 | 435 | 6,815 | 7,451 |
| 來自一名股東之貸款 | 1,681 | – | 1,419 |
| 計息銀行及其他借貸 | 212,528 | 223,160 | 226,494 |
| | <u>224,065</u> | <u>234,880</u> | <u>240,577</u> |

24. 金融工具之公平值及公平值層級

管理層已評估應收貿易賬款、銀行結餘、計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、應付貿易賬款、其他應付款項及應計負債、與集團公司及一名股東之結餘及計息銀行及其他借貸之流動部份之公平值，認為皆與其賬面值相若，主要原因為該等工具均於短期內到期。

計息銀行及其他借貸及來自直接控股公司及一名股東的貸款之非流動部份之公平值，乃使用具類似條款、信貸風險及餘下還款期限之工具現時之折現率將預計未來現金流量折現而計算，且被評定為與其賬面值相若。因目標集團本身於各有關期間末有關計息銀行及其他借貸之不履約風險所導致之公平值變動被評定為並不重大。

25. 財務風險管理目標及政策

目標集團之主要金融工具包括應收貿易賬款、銀行結餘、計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、應付貿易款項、其他應付款項及應計負債、來自直接控股公司及一名股東之貸款以及計息銀行及其他借貸，均從其營運中直接產生。該等金融工具之主要目的是為目標集團營運籌集資金。

目標集團之金融工具所產生之主要風險為信貸風險、利率風險及流動資金風險。管理層定期開會，以分析及制定措施以管控有關風險，而該等風險之概要如下。

信貸風險

目標集團之銀行結餘在位於中國大陸及新加坡之金融機構持有，而管理層相信該等金融機構具備優質信貸質素。目標集團已制定政策，於接受新業務時評估信貸風險，並限制其對個別客戶所承擔之信貸風險。

最高風險及年末階段

下表顯示根據目標集團信貸政策之信貸質素及信貸風險之最大風險（其主要根據過往逾期資料（除非有其他資料可無需投入過多成本或努力即可獲得）釐定）及於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日之年末階段分類。所呈列金額為金融資產之賬面總值。

| | 12個月預期 信貸虧損 | | 全期預期信貸虧損 | | 總額 千港元 |
|---------------------------|----------------|-------------|-------------|-------------|---------------|
| | 第1階段 千港元 | 第2階段 千港元 | 第3階段 千港元 | 簡化方法 千港元 | |
| 二零一九年十二月三十一日 | | | | | |
| 應收貿易賬款 | - | - | - | 9 | 9 |
| 計入預付款項、按金及 其他應收款項之金融資產 | | | | | |
| — 正常* | 370 | - | - | - | 370 |
| 銀行結餘 | | | | | |
| — 尚未逾期 | 11,303 | - | - | - | 11,303 |
| | <u>11,673</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>9</u> | <u>11,682</u> |
| 二零二零年十二月三十一日 | | | | | |
| 應收貿易賬款 | - | - | - | 53 | 53 |
| 計入預付款項、按金及 其他應收款項之金融資產 | | | | | |
| — 正常* | 1,917 | - | - | - | 1,917 |
| 銀行結餘 | | | | | |
| — 尚未逾期 | 4,254 | - | - | - | 4,254 |
| | <u>6,171</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>53</u> | <u>6,224</u> |
| 二零二一年十二月三十一日 | | | | | |
| 應收貿易賬款 | - | - | - | 14 | 14 |
| 計入預付款項、按金及 其他應收款項之金融資產 | | | | | |
| — 正常* | 6,211 | - | - | - | 6,211 |
| 銀行結餘 | | | | | |
| — 尚未逾期 | 1,473 | - | - | - | 1,473 |
| | <u>7,684</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>14</u> | <u>7,698</u> |

* 當計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產並無逾期且並無資料顯示金融資產自初步確認以來之信貸風險已顯著上升時，其信貸質素被視為「正常」。否則，金融資產之信貸質素被視為「懷疑」。

利率風險

目標集團所承擔之市場利率變動風險主要與目標集團以浮動利率計息之長期債務承擔有關。目標集團貸款之利率及還款期已於歷史財務資料附註17披露。目標集團之政策是為其貸款爭取最有利之利率。管理層會監察利率風險及於有需要時考慮對沖重大利率風險。

下表顯示對於合理情況下於報告期末可能出現之利率變動，對目標集團除稅後溢利／(虧損) (所有其他變數保持不變) 及目標集團權益 (透過對浮動利率借貸之影響) 之敏感度。

| | 基點 上升／(下降) | 除稅後虧損及權益 之增加／(減少) 千港元 |
|-------|---------------|-----------------------------|
| 二零一九年 | | |
| 人民幣 | 10 | 213 |
| 二零二零年 | | |
| 人民幣 | 10 | 223 |
| | <u>10</u> | <u>223</u> |
| | | |
| | 基點 上升／(下降) | 除稅後溢利及權益 之增加／(減少) 千港元 |
| 二零二一年 | | |
| 人民幣 | 10 | (226) |
| | <u>10</u> | <u>(226)</u> |

流動資金風險

目標集團之目標是維持充足現金及信貸額以滿足其流動資金需求。目標集團透過結合各類來自營運及銀行的資金以應付其營運資金需要。

目標集團於各有關期間末根據已訂約但未折現付款之金融負債之到期狀況如下：

| | 少於十二個月 千港元 | 一至兩年 千港元 | 兩年以上 千港元 | 總額 千港元 |
|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| 於二零一九年十二月三十一日 | | | | |
| 應付貿易賬款 | 6,759 | — | — | 6,759 |
| 其他應付款項及應計負債 | 2,117 | — | — | 2,117 |
| 應付一間同系附屬公司款項 | 463 | — | — | 463 |
| 應付一名股東款項 | 82 | — | — | 82 |
| 來自直接控股公司之貸款 | — | — | 435 | 435 |
| 來自一名股東之貸款 | — | — | 1,681 | 1,681 |
| 計息銀行及其他借貸 | 24,842 | 134,601 | 93,673 | 253,116 |
| | <u>34,263</u> | <u>134,601</u> | <u>95,789</u> | <u>264,653</u> |

| | 少於十二個月 千港元 | 一至兩年 千港元 | 兩年以上 千港元 | 總額 千港元 |
|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| 於二零二零年十二月三十一日 | | | | |
| 應付貿易賬款 | 1,072 | – | – | 1,072 |
| 其他應付款項及應計負債 | 2,753 | – | – | 2,753 |
| 應付一間同系附屬公司款項 | 917 | – | – | 917 |
| 應付一名股東款項 | 163 | – | – | 163 |
| 來自直接控股公司之貸款 | – | – | 6,815 | 6,815 |
| 計息銀行及其他借貸 | 12,127 | 13,166 | 281,787 | 307,080 |
| | <u>17,032</u> | <u>13,166</u> | <u>288,602</u> | <u>318,800</u> |
| 於二零二一年十二月三十一日 | | | | |
| 應付貿易賬款 | 1,063 | – | – | 1,063 |
| 其他應付款項及應計負債 | 3,918 | – | – | 3,918 |
| 應付一間同系附屬公司款項 | 232 | – | – | 232 |
| 來自直接控股公司之貸款 | – | – | 7,451 | 7,451 |
| 來自一名股東之貸款 | – | – | 1,419 | 1,419 |
| 計息銀行及其他借貸 | 13,588 | 15,790 | 275,034 | 304,412 |
| | <u>18,801</u> | <u>15,790</u> | <u>283,904</u> | <u>318,495</u> |

資本管理

目標集團資本管理之主要目的是確保目標集團能夠持續經營業務，以及保持穩健之資本比率，以支持其業務及提高股東價值。

目標集團因應經濟狀況變化，管理其資本結構及作出調整。為保持或調整資本結構，目標集團可能調整向股東派發之股息、向股東退還資本或發行新股。

26. 其後事項

目標集團於二零二一年十二月三十一日之後並無進行重大其後事項。

27. 其後財務報表

目標集團並無就二零二一年十二月三十一日後的任何期間編製經審核財務報表。

經擴大集團之未經審核備考財務資料

緒言

以下為用作闡明倘收購事項經已完成後經擴大之本集團之未經審核備考綜合資產及負債表。

經擴大集團的未經審核備考財務資料乃根據本公司已刊發的截至二零二一年九月三十日止六個月之中期報告所載本集團於二零二一年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表以及本通函其他部份所載之其他財務資料而編製，並已作出隨附的附註所述未經審核備考調整。

經擴大集團之未經審核備考財務資料由本公司董事僅為作說明用途而編製，而由於其假設性質，此備考財務資料未必真實反映倘收購事項於二零二一年九月三十日（如適用）或任何未來日期經已完成之情況下經擴大集團之財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本通函其他部份所載之其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團之未經審核備考財務資料

| | 本集團 | 目標集團 | 備考調整 | | | 備考經擴大集團 |
|-------------------------------|--|---|--------------|--------------|--------------|-------------------|
| | 二零二一年 九月 三十日 (未經審核) 千港元 (附註1) | 二零二一年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元 (附註2) | 千港元 (附註3) | 千港元 (附註4) | 千港元 (附註5) | 千港元 |
| 非流動資產 | | | | | | |
| 物業、廠房及設備 | 313,708 | 529 | | | | 314,237 |
| 投資物業 | 15,315,381 | 465,781 | | | | 15,781,162 |
| 商譽 | - | - | | 54,841 | | 54,841 |
| 於一間合營企業的 投資 | 199 | - | | | | 199 |
| 於聯營公司的投資 | 1,311,427 | - | | | | 1,311,427 |
| 非流動資產總值 | <u>16,940,715</u> | <u>466,310</u> | | | | <u>17,461,866</u> |
| 流動資產 | | | | | | |
| 可收回稅項 | 236 | - | | | | 236 |
| 待出售發展中物業及 待出售已完成物業 | 2,087,975 | - | | | | 2,087,975 |
| 應收貿易賬款 | 14,240 | 14 | | | | 14,254 |
| 合約成本 | 16,409 | - | | | | 16,409 |
| 預付款項、按金及 其他應收款項 | 445,925 | 6,211 | | | | 452,136 |
| 現金及銀行結餘 | 1,735,508 | 1,473 | | (231,470) | (3,400) | 1,502,111 |
| 流動資產總值 | <u>4,300,293</u> | <u>7,698</u> | | | | <u>4,073,121</u> |
| 流動負債 | | | | | | |
| 應付貿易賬款、其他 應付款項、應計 負債及其他 | 337,828 | 4,981 | | | | 342,809 |
| 計息銀行及其他貸款 | 2,354,826 | 11,988 | (8,311) | | | 2,358,503 |
| 租賃負債 | 17,643 | - | | | | 17,643 |
| 合約負債 | 385,027 | - | | | | 385,027 |
| 客戶按金 | 100,500 | - | | | | 100,500 |
| 應付稅項 | 275,561 | - | | | | 275,561 |
| 應付一間同系附屬 公司款項 | - | 232 | | | | 232 |
| 流動負債總額 | <u>3,471,385</u> | <u>17,201</u> | | | | <u>3,480,275</u> |

| | 本集團 | 目標集團 | 備考調整 | | | 備考經擴大集團 |
|-----------------|--|---|--------------|--------------|--------------|------------|
| | 二零二一年 九月 三十日 (未經審核) 千港元 (附註1) | 二零二一年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元 (附註2) | 千港元 (附註3) | 千港元 (附註4) | 千港元 (附註5) | 千港元 |
| 流動資產／(負債)淨值 | 828,908 | (9,503) | | | | 592,846 |
| 非流動負債 | | | | | | |
| 計息銀行貸款 | 3,838,884 | 214,506 | | | | 4,053,390 |
| 租賃負債 | 33,491 | – | | | | 33,491 |
| 遞延稅項 | 1,438,336 | 73,983 | | | | 1,512,319 |
| 來自直接控股公司 之貸款 | – | 7,451 | | (7,451) | | – |
| 來自一名股東之貸款 | – | 1,419 | | (1,419) | | – |
| 非流動負債總額 | 5,310,711 | 297,359 | | | | 5,599,200 |
| 資產淨值 | 12,458,912 | 159,448 | 8,311 | (167,759) | (3,400) | 12,455,512 |

經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

1. 該等金額乃摘錄自已刊發的截至二零二一年九月三十日止六個月之中期報告所載本集團於二零二一年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表。
2. 該等金額乃摘錄自本通函附錄二B所載目標集團之歷史財務資料。
3. 就收購事項而言，由賣方B控制的一名關連人士所提供於二零二一年十二月三十一日之金額為人民幣6,780,000元(相等於8,311,000港元)之貸款應會於完成日期獲該關連人士豁免。豁免貸款將令目標集團於二零二一年十二月三十一日之資產淨值增加8,311,000港元。
4. 根據收購協議，就銷售股份及銷售貸款應付予賣方之代價應為人民幣192,000,000元(相等於約234,835,000港元)，將透過加上目標集團於完成日期之協定資產淨值或減去(視情況而定)協定負債淨值而作代價調整(「代價調整」)。

就編製未經審核備考財務資料而言，代價調整乃根據目標集團於二零二一年十二月三十一日之資產及負債金額而計算。

代價調整

| | 千港元 |
|----------------|----------------|
| 現金代價 | 234,835 |
| 減：負債淨值 | (3,365) |
| 銀行結餘 | 1,473 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 375 |
| 貿易應付款項 | (1,063) |
| 其他應付款項及應計費用 | (3,918) |
| 應付一間同系附屬公司款項 | (232) |
| 經代價調整後之代價 | <u>231,470</u> |

就未經審核備考財務資料而言，經代價調整後之代價應為231,470,000港元，其中歸屬於銷售貸款面值之代價為8,870,000港元(包括來自直接控股公司之貸款7,451,000港元及來自一名股東之貸款1,419,000港元)，而餘額222,600,000港元為銷售股份之代價。代價假定以現金結付。

本集團已根據香港財務報告準則第3號應用收購法為收購事項入賬，猶如收購事項於二零二一年十二月三十一日經已完成，而備考商譽之計算如下：

| | 千港元 |
|------------------------|---------------|
| 現金代價(經代價調整後) | 222,600 |
| 減：將予收購之目標集團經調整可識別資產淨值： | |
| 目標集團之資產淨值 | 159,448 |
| 備考調整－豁免關連人士貸款(附註3) | <u>8,311</u> |
| 所收購可識別資產淨值之公平值 | 167,759 |
| 商譽 | <u>54,841</u> |

商譽增加54,841,000港元，指代價（經代價調整後）222,600,000港元超出於二零二一年十二月三十一日所收購及所承擔目標公司可識別資產及負債之淨值167,759,000港元之數額。

於完成日期目標集團資產淨值／負債淨值之實際金額及經代價調整後之最終代價金額與上述編製未經審核備考財務資料所使用的有關數額不同，因為該等數額為二零二一年十二月三十一日（目標集團最近期經審核財務資料之財政期間結算日）之數額。

5. 調整指估計交易成本，包括直接因收購事項產生而將以現金結付之法律及專業費用約3,400,000港元。

下文為本公司之申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)為載入本通函而編製之報告全文。



安永會計師事務所
香港鰂魚涌
英皇道979號
太古坊一座27樓

致建業實業有限公司列位董事

吾等已完成鑑證工作，以就建業實業有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)僅為作說明用途而編製之 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料提交報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司就收購G9 Asia IV Pte. Ltd.及其附屬公司(統稱「目標集團」)的100%股權所刊發日期為二零二二年四月二十五日之通函(「通函」)附錄三所載之於二零二一年九月三十日之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」)。於完成收購後， 貴公司有效持有目標集團之100%股權。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於通函附錄三。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明收購目標集團對 貴集團於二零二一年九月三十日之資產及負債之影響，猶如收購目標集團已於二零二一年九月三十日進行。作為此程序之一部份，有關 貴集團財務狀況之資料已由董事摘錄自 貴集團尚未刊發核數師報告或審閱報告之截至二零二一年九月三十日止六個月期間之未經審核中期財務報表。

董事就未經審核備考財務資料之責任

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」)所頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函內」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈之「專業會計師之道德操守守則」有關獨立性及其他道德操守之規定，以誠信、客觀、專業才能及謹慎、保密及專業行為各基本原則作為根本。

本所應用香港會計師公會所頒佈之香港質量控制準則第1號「事務所進行財務報表審計及審閱之質量控制，以及其他鑑證及相關服務委聘」之要求，因此設有全面之質量控制系統，包括與遵守道德操守規定、專業標準及適用法律及監管規定有關之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為按照上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下作出匯報。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料時使用之任何財務資料提供之任何報告，吾等並不承擔超出吾等於該等報告刊發日期對報告收件人承擔之責任以外之責任。

吾等乃按照香港會計師公會所頒佈之香港鑑證工作準則第3420號「就編製載入章程之備考財務資料作出報告之鑑證委聘」進行工作。該準則要求申報會計師計劃及實施程序，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所頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理保證。

就本次工作而言，吾等並不負責就編製未經審核備考財務資料時使用之任何過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，亦概無於本次工作中對編製未經審核備考財務資料時使用之財務資料進行任何審核或審閱。

載於通函之未經審核備考財務資料僅旨在說明收購目標集團對貴集團之未經調整財務資料之影響（猶如收購目標集團於特定較早日期已發生或已進行），以作說明用途。因此，吾等並不對收購目標集團會導致之實際結果提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否按適用準則妥為編製而作出報告之合理鑑證工作，涉及履行政序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時使用之適用準則是否能為呈報收購目標集團直接帶來之重大影響提供合理基準，並就以下各項取得充分適當之證據：

- 相關備考調整是否令該等準則適當生效；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料適當應用該等調整。

所選定之程序視乎申報會計師在考慮其對 貴集團性質、編製未經審核備考財務資料所涉及之收購目標集團以及其他相關工作情況之理解後所作出之判斷而定。

該工作亦涉及評價未經審核備考財務資料之整體呈報方式。

吾等相信，吾等已取得充分及適當之證據，可為吾等之意見提供依據。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準符合 貴集團之會計政策；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

安永會計師事務所

香港

執業會計師

謹啟

二零二二年四月二十五日

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就上海飲百置業有限公司所持有之該物業於二零二二年三月三十一日的估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



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：

於二零二二年一月七日（交易時段後）、譽傑控股有限公司（「買方」或「譽傑」）（建業實業有限公司（「貴公司」）之間接全資附屬公司）及 貴公司（作為買方之擔保人）與獨立第三方G9 Asia VIII Pte. Ltd.（「G9 Asia」）及另一獨立第三方Sandhill Neon Holdings Limited（「Sandhill Neon」）（合稱為「賣方」）訂立收購協議，據此，買方已有條件地同意購買而賣方已有條件地同意出售目標權益（即銷售股份及銷售貸款），總代價約為人民幣192,000,000元（相等於約234,800,000港元）。

根據 閣下就上海飲百置業有限公司（「上海飲百」）在中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值之指示，吾等確認已進行調查，作出相關查詢及搜查，並取得吾等認為屬必要的進一步資料，以就有關物業權益於二零二二年三月三十一日（「估值日期」）之市值向 閣下提供意見。

吾等之估值乃基於市值進行。吾等界定之市值為「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之交易估計金額，且雙方乃各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下進行交易」。

吾等已按收入法對上海飲百於估值日期所持有作為投資之物業權益進行估值，當中已計及該物業從現有租賃產生及／或在現有市場中可取得之租金收入，並適當考慮到租賃之復歸收入潛力，而該潛在收入其後按適當的資本化率撥充資本以釐定市值。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，且並無因遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益之價值。

吾等之報告並無就所估物業權益欠負的任何押記、按揭或款項作出撥備，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值－全球準則》、香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會頒佈之《國際估值準則》所載的所有規定。

吾等在很大程度上倚賴上海飲百提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃等事宜及所有其他相關事宜之意見。

吾等已獲展示一份有關物業權益的不動產權證書的副本，而吾等已就此作出相關查詢。吾等已在可能情況下審閱文件正本，以查證中國物業權益之現有業權，以及任何可能附帶物業權益或任何租約修訂本之產權負擔。吾等相當依賴 貴公司中國法律顧問競天公誠律師事務所就中國物業權益之有效性所給予之意見。

吾等並無進行詳細量度，以核實有關物業面積之正確性，惟已假設吾等所獲提供有關業權文件及官方地盤圖則所示之面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

實地考察乃由Tony Xu先生（彼在中國房地產物業估值方面擁有7年經驗）於二零二一年八月進行。然而，吾等並無進行調查，以確定地質狀況及服務是否適合在其上進行任何發展工程。吾等於編製估值時，乃假設該等方面均為令人滿意。另外，吾等

並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能報告該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何服務進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴公司及上海飲百向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已尋求並獲 貴公司及上海飲百確認所提供之資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等受指示僅就估值日期提供吾等之估值意見。吾等乃基於估值日期之經濟、市場及其他狀況以及吾等所獲提供資料發表意見，且吾等概無責任就此後時間發生的事件更新或以其他方式修訂該等資料。具體而言，吾等留意到，於二零二零年三月十一日宣佈全球爆發疫情以來的新冠病毒疫情(COVID-19)已導致世界經濟活動受到嚴重中斷。截至報告出具日，中國經濟出現復甦跡象，預計疫情對經濟活動產生的干擾將逐漸消失。吾等亦注意到，這一特定市場領域的市場活動和市場情緒保持穩定。然而，由於疫情爆發期間全球經濟復甦速度之不確定性，吾等仍持謹慎態度，這可能會對房地產市場產生未來的影響。因此，吾等建議 閣下經常審查此物業估值。

除另有說明者外，本報告載述的所有貨幣數字均以人民幣為單位。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港
干諾道中111號
永安中心
23樓
建業實業有限公司
董事會 台照

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

二零二二年四月二十五日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有28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

上海飲百在中國持有之物業權益

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於估值日期 在現況下 之市值 人民幣 |
|--|---|--|-----------------------------|
| 位於中國 上海 靜安區 西康路608號之 前社NEXXUS•靜安 | <p>前社NEXXUS•靜安位於西康路608號。鄰近為住宅及商業社區。建有上海眼科醫院及上海市第一中學等公共機構，配套完善。此外，該物業距離地鐵7號線昌平路站約5分鐘步行路程，附近有800秀、源創、同樂坊等多個文娛園區。</p> <p>該物業佔用一幅地盤面積約4,494平方米的土地，並已發展為商業項目。該物業於一九九九年建成，並於二零二零年完成翻新。該物業於估值日期由上海飲百持有作為投資。</p> <p>於估值日期，該物業包括一幢4層高商業樓宇，總建築面積約為6,661.67平方米。</p> <p>該物業之土地使用權已授出作綜合用途，並無限定屆滿日期。</p> | <p>於估值日期，該物業當中總建築面積約4,059.72平方米之部份已租予多名獨立第三方作辦公室及商業用途，而該物業其餘部份則空置。</p> | 380,000,000 |

附註：

- 根據4份不動產權證—滬(2018)靜字不動產權第009871、009908、009909及009913號，一幅地盤面積約為4,494平方米的土地之土地使用權已授予上海飲百作綜合用途，並無限定屆滿日期。總建築面積約為6,661.67平方米之物業由上海飲百擁有。
- 根據3份租約，總建築面積約為4,059.72平方米之物業部份已租予3名租戶(為獨立第三方)作辦公室及商業用途，各份租約之屆滿日期為二零二三年三月十四日至二零三零年四月六日，而於估值日期之年租金約為人民幣12,093,000元，不包括管理費及水電費。
- 根據上海飲百與一名獨立第三方簽訂之商業租賃意向書，該物業當中建築面積約1,873.86平方米之部份已安排出租作商業用途。據 貴公司告知，簽訂商業租賃意向書後，租賃協議已定於二零二二年四月簽署，而有關場地預計於二零二二年五月三十日或之前交付予租戶，實際場地交易日期將以簽署的租賃協議確定。

4. 吾等乃根據以下基準及分析作出估值：
- a. 於進行估值時，吾等已考慮現有租約中之實際租金，並與位於標的物業類似區域之類似發展項目進行比較，以計算經考慮到佔用地區的現有租賃屆滿後的複歸租金收入之市場租金；
 - b. 第一層的可比較單位之單位租金介乎每日每平方米人民幣6.0元至人民幣10.00元；及
 - c. 根據吾等對該物業周邊地區的商業及辦公室市場之研究，截至估值日期，穩定化市場收益率介於4.0%-5.5%之間。考慮到該物業之位置、風險及特點，吾等在估值中就不同部份採用了4.0%-5.0%之市場收益率作為資本化率。
5. 貴公司之中國法律顧問向吾等提供有關物業權益之法律意見，其中包括以下各項：
- a. 該物業可在現有狀況下使用，無需辦理有關向政府支付地價之進一步手續。土地使用權期限未在不動產權產中披露，而政府未有禁止或限制上海飲百轉讓、出租及抵押該物業；
 - b. 受限於政府政策之政治因素及不確定性，未來政策可能與現行法律法規不相符，而可能導致法律意見出現偏差；
 - c. 除出現協議無效及解除之情況外，租約屬有效並對各方具有法律約束力；及
 - d. 根據按揭合同，該物業受限於以中國工商銀行股份有限公司（虹口分行）（「該行」）為受益人之按揭，作為該行與上海飲百簽訂的合同項下所涉及金額為人民幣180,000,000元的主要責任之擔保，擔保期為二零二零年十一月二日至二零三五年十一月二日。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺騙成份，亦無遺漏任何其他事項，致使本通函或其所載之任何陳述產生誤導。

2. 董事及主要行政人員權益披露

董事於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之規定被認為或被視為擁有之權益及淡倉）；或須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定置存之登記冊；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於本公司普通股份之好倉

| 董事姓名 | 附註 | 身份及權益性質 | 持有股份 數目 | 佔本公司 已發行股份 百分比 |
|------|-----|---------|-------------|----------------------|
| 王博士 | 1及2 | 透過受控制公司 | 341,439,324 | 61.93 |
| | 1 | 實益擁有 | 480,000 | 0.09 |

(b) 於本公司相聯法團之普通股份／已繳註冊資本之好倉

| 董事姓名 | 附註 | 相聯法團名稱 | 身份及權益性質 | 佔相聯法團 | |
|------|-----|--|---------|---------------------------|-------------------------|
| | | | | 持有普通股份 數目／已繳註冊 資本金額 | 已發行股份／ 已繳註冊資本 百分比 |
| 王博士 | 1及3 | 漢國 | 透過受控制公司 | 502,262,139 | 69.72 |
| | 1及4 | 廣州漢國福強地產開發有限公司 | 透過受控制公司 | 人民幣 185,000,000元 | 100.00 |
| | 1及5 | 建聯 | 透過受控制公司 | 438,334,216 | 73.68 |
| | 1及6 | 建業發展(集團) | 透過受控制公司 | 9,900,000 | 99.00 |
| | 1 | 建業發展(集團) | 實益擁有 | 100,000 | 1.00 |
| | 1 | Lucky Year Finance Limited (「Lucky Year」) | 實益擁有 | 20,000 | 100.00 |
| | 1及7 | 建業經貿有限公司 (「建業經貿」) | 透過受控制公司 | 7,150 | 55.00 |

附註：

1. 上述所有權益均屬好倉。
2. 該等股份乃由建業發展(集團)(Lucky Year之附屬公司)實益持有。王博士為Lucky Year之董事，並擁有其實益權益。
3. 在502,262,139股股份中，490,506,139股股份由本公司實益持有。誠如附註2所述，王博士被視為擁有該等股份之權益。餘下11,756,000股股份由建業金融投資有限公司持有，而王博士為該公司之董事，並擁有其實益權益。
4. 在人民幣185,000,000元之已繳註冊資本中，人民幣111,000,000元由漢國之全資附屬公司繳足，而人民幣74,000,000元由王博士控制之公司繳足。誠如附註3所述，王博士被視為擁有該公司之權益。
5. 在438,334,216股股份中，173,093,695股股份乃由本公司之全資附屬公司持有，而餘下265,240,521股股份則由王博士控制之公司持有。誠如附註2所述，王博士被視為擁有該等股份之權益。
6. 該等股份由Lucky Year實益持有。誠如附註2所述，王博士被視為擁有該等股份之權益。
7. 在建業經貿13,000股已發行股份中，2,600股股份由漢國一間全資附屬公司持有，而4,550股股份由王博士控制之公司持有。誠如附註3所述，王博士被視為擁有該公司之權益。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，董事概無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)之股份、相關股份或債券中，擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定置存之登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事所知，以下主要股東及其他人士(不包括董事)於本公司之股份及相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊之權益或淡倉：

| 名稱 | 身份及權益性質 | 持有股份數目 | 佔本公司 |
|------------|---------|-------------|--------------|
| | | | 已發行股份 百分比 |
| 建業發展(集團) | 直接實益擁有 | 341,439,324 | 61.93 |
| Lucky Year | 透過受控制公司 | 341,439,324 | 61.93 |

上述所有權益均屬好倉。根據證券及期貨條例第316條，建業發展(集團)及Lucky Year被視為擁有同一批股份之權益。

王博士、王承偉先生及王妍醫生(全部均為董事)亦為建業發展(集團)及Lucky Year之董事。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，概無主要股東或其他人士(不包括董事)於本公司之股份或相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊之任何權益或淡倉。

3. 董事於本集團資產及合約之權益

於截至二零二一年三月三十一日，本公司因提供行政及一般服務而從漢國收取管理費用13,074,000港元。王博士擁有漢國之實益權益。

於截至二零二一年三月三十一日，本公司因提供行政及一般服務而從建聯收取管理費用5,448,000港元。王博士擁有建聯之實益權益。

於最後實際可行日期，概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零二一年三月三十一日(即本公司最近期公佈之經審核賬目之編製日期)以來(i)購入或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬購入或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中直接或間接擁有任何重大權益。

概無董事在最後實際可行日期仍然有效並對經擴大集團之業務有重大影響之任何合約或安排中擁有重大權益。

4. 董事及聯繫人士之競爭權益

本公司之執行董事兼主席王博士被視為於從事物業投資業務之公司中擁有權益及擔任董事職位。因此，王博士被視為於可能與經擴大集團競爭之業務中擁有權益。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於從事與經擴大集團構成競爭或可能構成競爭之業務之公司中擁有任何個人權益。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與經擴大集團任何成員公司訂立或擬訂立不會於一年內屆滿或不可於一年內由經擴大集團免付賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或經擴大集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，而就董事所知，本公司或經擴大集團任何成員公司概無待決或面臨重大威脅之訴訟或索償。

7. 重大合約

以下為於緊接最後實際可行日期前兩(2)年內，經擴大集團各成員公司訂立之重大或可屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 由建業融資有限公司就800,000,000港元定期及循環貸款融資與銀團訂立日期為二零二零年十月十五日之融資協議；及
- (b) 收購協議。

8. 專家及同意書

以下為本通函內所載提供意見或建議之專家之專業資格：

| 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 | 獨立物業估值師 |

上述專家已各自就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載彼等之函件及引述彼等之名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無於經擴大集團任何成員公司中直接或間接擁有任何股權，或擁有可認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法執行）。

於最後實際可行日期，上述專家概無於經擴大集團任何成員公司自二零二一年三月三十一日（即本公司最近期公佈之經審核賬目之編製日期）以來(i)購入或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬購入或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

9. 展示文件

下列文件之副本由本通函日期起14日期間，於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chinney.com.hk)展示：

- (a) 收購協議；
- (b) 本通函第6至14頁所載之董事會函件；
- (c) 安永會計師事務所就目標集團發出之會計師報告，全文載於本通函附錄二B；
- (d) 由安永會計師事務所編製經擴大集團之未經審核備考財務資料的報告，全文載於本通函附錄三；
- (e) 本通函附錄四所載，仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就該物業編製之估值報告；
- (f) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (g) 本附錄「專家及同意書」一段所述之書面同意；及
- (h) 本通函。

10. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為尹嘉怡女士，彼為香港公司治理公會（前稱香港特許秘書公會）及英國特許公司治理公會（前稱英國特許秘書及行政人員公會）會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於香港干諾道中111號永安中心23樓。
- (c) 本公司之股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。