

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀、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所有太和控股有限公司之股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

本通函僅作參考用途，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。

---



### (1)有關中國購物中心業務 之非常重大收購事項 及 (2)股東特別大會通告

---

#### 股東特別大會的預防措施

謹請特別注意本通函第28頁及股東特別大會通告特別附註，以於股東特別大會上採取措施以降低新型冠狀病毒(2019冠狀病毒病)傳播的風險。

董事局函件載於本通函第6頁至第29頁。

本公司謹訂於二零二一年四月二十一日(星期三)上午十時三十分假座香港灣仔港灣道18號中環廣場35樓雷格斯會議中心舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至第SGM-3頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按隨附之代表委任表格上印列的指示填妥該表格，並於實際可行情況下盡早交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零二一年三月二十六日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事局函件 .....	6
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 錦州目標集團之財務資料 .....	II-1
附錄三 — 廣州目標集團之財務資料 .....	III-1
附錄四 — 錦州目標集團之會計師報告 .....	IV-1
附錄五 — 廣州目標集團之會計師報告 .....	V-1
附錄六 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	VI-1
附錄七 — 錦州目標集團及廣州目標集團之物業估值 .....	VII-1
附錄八 — 一般資料 .....	VIII-1
股東特別大會通告 .....	SGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有如下涵義：

「收購事項」	指	錦州收購事項及廣州收購事項
「公告」	指	本公司日期為二零二零年十二月二十四日內容有關(其中包括)收購事項的公告
「聯繫人」	指	具有上市規則所界定的涵義
「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	香港及中國商業銀行開門進行正常銀行業務交易之日
「BVI」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	太和控股有限公司(股份代號：718)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成錦州收購事項及廣州收購事項
「代價」	指	買方根據該等股份購買協議就收購事項應付的總代價
「決定」	指	由於本公司未能維持上市規則第13.24條所規定的足夠營運水平以保證其股份繼續上市，聯交所於二零二零年九月十八日作出根據上市規則第6.01(3)條暫停本公司股份買賣之決定
「按金」	指	於錦州股份購買協議日期已付人民幣100,000,000元(相等於約118,256,000港元)之按金，根據錦州股份購買協議之條款可予以退還
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大至包括錦州目標集團及廣州目標集團之集團

---

## 釋 義

---

「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「廣州收購事項」	指	透過根據廣州股份購買協議之條款及條件收購Superb Power之全部已發行股本收購廣州目標集團
「廣州股份購買協議」	指	買賣Superb Power全部已發行股本之有條件股份購買協議
「廣州購物中心」	指	中國廣州之廣州地一大道購物中心一期及二期
「廣州目標公司」	指	廣州融智公共設施投資有限公司，一間於中國成立之公司，其持有廣州購物中心之經營權
「廣州目標集團」	指	Superb Power及其全資附屬公司(包括廣州目標公司)
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	(據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信)獨立於本公司及其關連人士之第三方(定義見上市規則)
「錦州收購事項」	指	透過根據錦州股份購買協議之條款及條件收購Sky Build之全部已發行股本收購錦州目標集團
「錦州股份購買協議」	指	買賣Sky Build全部已發行股本之有條件股份購買協議
「錦州購物中心」	指	中國錦州之錦州地一大道購物中心
「錦州目標公司」	指	錦州嘉馳公共設施管理有限公司，一間於中國成立之公司，其持有錦州購物中心之經營權

---

## 釋 義

---

「錦州目標集團」	指	Sky Build及其全資附屬公司(包括錦州目標公司)
「最後實際可行日期」	指	二零二一年三月二十四日，即本通函付印前就確定本通函所載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
「截止日期」	指	二零二一年六月三十日或訂約方可能協定之有關其他日期
「戴先生」	指	戴永革先生，連同其聯繫人為中國地利集團(其股份於聯交所主板上市，股份代號：1387)之控股股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	Tai United Properties Company Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「關連方墊款」	指	於二零二零年九月三十日廣州目標公司應收賣方集團成員公司之即期賬戶結餘金額約人民幣1,489,000,000元(相等於約1,760,838,000港元)
「申報會計師」或 「開元信德」	指	開元信德會計師事務所有限公司，本公司就收購事項所委聘之申報會計師
「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財政年度及截至二零二零年九月三十日止九個月之追加期間
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「覆核」	指	本公司根據上市規則第2B.06(1)條及第2B.08(1)條於二零二零年九月二十三日作出將該決定轉交上市委員會供其覆核之要求

---

## 釋 義

---

「賣方」	指	Stone Wealth Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由其最終實益擁有人戴先生全資擁有
「賣方集團」	指	戴先生及由彼控制之公司(不包括廣州目標集團及錦州目標集團)
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或另行修改
「股東特別大會」	指	本公司股東特別大會，股東將於會上考慮並酌情批准(其中包括)該等股份購買協議之條款
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.05港元之普通股
「該等股份購買協議」	指	錦州股份購買協議及廣州股份購買協議
「股東」	指	股份持有人
「Sky Build」	指	Sky Build Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為錦州目標公司之間接唯一股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Superb Power」	指	Superb Power Enterprises Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為廣州目標公司之間接唯一股東
「英國」	指	英國
「%」	指	百分比

---

## 釋 義

---

本通函所披露有關股東於本公司的股權指有關股東佔本公司已發行股本總額的股權百分比。

於本通函內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「附屬公司」、「控股股東」、「上市委員會」及「主要股東」具有上市規則（經聯交所不時修改）賦予該等詞彙的涵義。

就本通函而言，除文義另有所指外，港元按概約匯率1港元兌人民幣0.84562元換算為人民幣。該匯率僅供說明之用，並不構成聲明任何港元或人民幣金額已按、本應按或可能按該匯率或任何其他匯率轉換或根本不能轉換。

本通函所載的若干金額及百分比已按四捨五入調整。因此，若干表格總數所示的數字及貨幣轉換或百分比等值未必是有關數字的算術總和。



(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：718)

執行董事：

鄺啟成先生(行政總裁)

陳偉松先生

周志華先生

王宏放先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

獨立非執行董事：

高濱博士

劉艷女士

鄧竟成先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

北角

馬寶道28號

華匯中心

29樓2902室

敬啟者：

**(1)有關中國購物中心業務  
之非常重大收購事項  
及  
(2)股東特別大會通告**

**A. 緒言**

茲提述本公司日期為二零二零年十二月二十四日內容有關(其中包括)收購事項之公告。

於二零二零年十二月二十四日(交易時段後)，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方分別就收購中國錦州及廣州購物中心業務訂立錦州股份購買協議及廣州股份購買協議。

---

## 董事局函件

---

就錦州收購事項而言，應付基本代價為人民幣554,000,000元（相等於約655,141,000港元）（可作完成調整，如有）。就廣州收購事項而言，關連方墊款之還款責任金額人民幣1,437,000,000元（相等於約1,699,345,000港元）將於完成廣州收購事項後作為基本代價（可作完成調整，如有）更替至本公司。有關收購事項條款之詳情請參閱「B.收購事項」一節。

於完成後，錦州購物中心及廣州購物中心將由經擴大集團持作為投資物業及錦州目標集團及廣州目標集團的業績將併入經擴大集團之賬目並列於其物業投資分部項下。

由於若干適用百分比率（定義見上市規則）按合計基準計算超過100%，故根據上市規則，收購事項構成本公司的一項非常重大收購，因此，須待股東於股東特別大會上批准後，方可作實。聯交所已釐定收購事項並不構成本公司的一項反向收購。

本通函旨在向閣下提供：(i)有關收購事項之進一步詳情；(ii)錦州目標集團及廣州目標集團之財務資料；(iii)經擴大集團之備考財務資料；(iv)錦州目標集團及廣州目標集團之物業估值報告；及(v)股東特別大會通告。

茲亦提述本公司日期為二零二一年二月八日內容有關更新決定的公告。誠如上述公告所提述，聯交所已有條件同意，於完成時，本公司將能夠達致上市規則第13.24條項下的規定。

### **B. 收購事項**

#### **背景**

錦州購物中心乃位於錦州市中央大街的單層地下商場，延伸至錦州的核心商業區。Sky Build間接持有錦州目標公司之全部股權，而錦州目標公司進而持有錦州購物中心之經營權。

廣州購物中心乃位於廣州火車站商業中心的兩層地下商場，地處越秀區站前路與站南路的交匯處，分為兩期，彼此相鄰。Superb Power間接持有廣州目標公司之全部股權，而廣州目標公司進而持有廣州購物中心之經營權。

---

## 董事局函件

---

### (I) 錦州股份購買協議

日期： 二零二零年十二月二十四日

- 訂約方：
- (i) 本公司之全資附屬公司Tai United Properties Company Limited，作為買方；
  - (ii) 本公司；
  - (iii) Stone Wealth Limited，作為賣方；及
  - (iv) 戴永革先生(作為賣方責任之擔保人)

### 主體事項

Sky Build之100%已發行股本。Sky Build間接持有錦州目標公司之全部股權，而錦州目標公司進而持有錦州購物中心之經營權。

### 代價

應付代價為人民幣554,000,000元(相等於約655,141,000港元)，其中(i)可退還按金人民幣100,000,000元(相等於約118,256,000港元)已於錦州股份購買協議日期支付；及(ii)人民幣454,000,000元(相等於約536,884,000港元)將於買方於完成錦州收購事項時透過銀行轉賬結清。誠如上述公告所披露，就錦州收購事項而言，倘錦州目標集團之會計師報告所示錦州目標集團於二零二零年九月三十日之經審核經重估資產淨值較錦州目標公司於二零二零年九月三十日之未經審核經重估資產淨值人民幣554,202,000元低5%或以上，則於完成時應付基本代價人民幣554,000,000元可因任何差額按等值基準進行完成調整。本通函「附錄四－錦州目標集團之會計師報告」所示錦州目標集團於二零二零年九月三十日之經審核經重估資產淨值為人民幣552,813,000元。由於錦州目標集團經審核與未經審核資產淨值之差額低於5%，則將不會於完成時作出任何代價調整。代價較錦州目標集團於二零二零年九月三十日之經審核重估資產淨值略微溢價，惟鑑於錦州收購事項為提升本集團營運之緊急彌償措施且預期將帶來本通函「G.進行收購事項之理由及裨益」一節所詳述之裨益，董事認為錦州收購事項之代價屬合理。

---

## 董事局函件

---

倘未於截止日期前達成及豁免(倘可由有關訂約方豁免)先決條件,賣方將於七個營業日內悉數退還已付按金。倘達成或豁免(倘可由有關訂約方豁免)先決條件但因買方及/或本公司違約而未完成錦州收購事項,賣方將沒收已付按金。另一方面,倘達成或豁免(倘可由有關訂約方豁免)先決條件但因賣方違約而未完成錦州收購事項,賣方將於七個營業日內悉數退還已付按金且賣方亦應額外支付人民幣100,000,000元(相等於約118,256,000港元)。

### 代價基準

代價乃由訂約方計及(其中包括)以下各項經公平磋商後達致:(i)錦州目標公司於二零二零年九月三十日之未經審核經重估資產淨值人民幣554,202,000元(為參考錦州目標公司之初步物業估值金額人民幣715,000,000元<sup>(1)</sup>(由獨立專業估值師評估及須經本公司有關收購事項之申報會計師進行最終審核);(ii)於完成後,本集團營運水平之預期提升及併入本集團賬目之錦州目標集團所貢獻之收益及溢利;及(iii)本集團將其物業投資業務擴展至中國商業零售物業之機遇。

### 附註:

- (1) 錦州目標公司於二零二零年九月三十日之最終物業估值金額為人民幣699,000,000元,其計及(其中包括其他因素)進一步實地檢查及具有較低租金之經更新租賃協議。

## (II) 廣州股份購買協議

日期: 二零二零年十二月二十四日

- 訂約方:
- (i) 本公司之全資附屬公司Tai United Properties Company Limited, 作為買方;
  - (ii) 本公司;
  - (iii) Stone Wealth Limited, 作為賣方;及
  - (iv) 戴永革先生(作為賣方責任之擔保人)

---

## 董事局函件

---

### 主體事項

Superb Power之100%已發行股本。Superb Power間接持有廣州目標公司之全部股權，而廣州目標公司進而持有廣州購物中心之經營權。

### 代價

於二零二零年九月三十日，廣州目標公司擁有關連方墊款約人民幣1,482,000,000元（相等於約1,752,560,000港元），其中還款責任金額人民幣1,437,000,000元（相等於約1,699,345,000港元）將於完成廣州收購事項後更替至本公司，作為廣州收購事項之代價及賣方將於完成廣州收購事項前結清剩下結餘人民幣45,000,000元（相等於約53,215,000港元）。誠如該公告所披露，倘廣州目標集團之會計師報告所示廣州目標集團於二零二零年九月三十日之經審核經重估資產淨值較廣州目標公司於二零二零年九月三十日之未經審核經重估資產淨值人民幣1,437,486,000元低5%或以上，廣州收購事項之基本代價（即人民幣1,437,000,000元）須就差額（如有）按等值基準作出完成調整。本通函「附錄五－廣州目標集團之會計師報告」所示廣州目標集團於二零二零年九月三十日之經審核經重估資產淨值為人民幣1,422,529,000元。由於廣州目標集團之經審核及未經審核經重估資產淨值之差額少於5%，故於完成時將不會作出任何代價調整。代價較廣州目標公司於二零二零年九月三十日之經審核重估資產淨值略微溢價，惟鑑於廣州收購事項為提升本集團營運之緊急彌償措施且預期將帶來本通函「G.進行收購事項之理由及裨益」一節所詳述之裨益，董事認為廣州收購事項之代價屬合理。

### 代價基準

代價乃由訂約方計及（其中包括）以下各項經公平磋商後達致：(i)廣州目標公司於二零二零年九月三十日之未經審核經重估資產淨值人民幣1,437,486,000元（為參考廣州目標公司於二零二零年九月三十日之初步物業估值金額人民幣2,030,000,000元<sup>(1)</sup>（由獨立專業估值師評估及須經本公司有關收購事項之申報會計師進行最終審核））；(ii)本公司承擔廣州目標公司之關連方墊款約人民幣1,437,000,000元；(iii)於完成後，本集團營運水平之預期提升及

---

## 董事局函件

---

併入本集團賬目之廣州目標集團所貢獻之收益及溢利；及(iv)本集團將其物業投資業務擴展至中國商業零售物業之機遇。

附註：

- (1) 廣州目標公司於二零二零年九月三十日之最終物業估值金額為人民幣1,994,000,000元，其計及(其中包括其他因素)進一步實地檢查及具有較低租金之經更新租賃協議。

先決條件

錦州收購事項及廣州收購事項各自須待於截止日期或之前達成(或豁免(倘適用))以下先決條件後，方告完成：

- (a) 於股東特別大會上獲股東批准錦州股份購買協議或廣州股份購買協議(視情況而定)及其項下擬進行之交易；
- (b) 自政府或監管機關獲得所有必要批准、牌照、授權、同意、豁免或必要通知且維持有效；
- (c) 本公司進行關於其信納之盡職審查並自其中國法律顧問獲得法律意見(其中內容均獲本公司信納)；
- (d) 賣方根據錦州股份購買協議或廣州股份購買協議(視情況而定)所提供的聲明及保證於完成錦州收購事項或廣州收購事項(視情況而定)時仍然真實、準確及並無誤導成份，猶如於錦州股份購買協議或廣州股份購買協議(視情況而定)與完成錦州收購事項或廣州收購事項(視情況而定)日期期間隨時再次作出；
- (e) 買方根據錦州股份購買協議或廣州股份購買協議(視情況而定)所提供的聲明及保證於完成錦州收購事項或廣州收購事項(視情況而定)時仍然真實、準確及並無誤導成份，猶如於錦州股份購買協議或廣州股份購買協議(視情況而定)與完成錦州收購事項或廣州收購事項(視情況而定)日期期間隨時再次作出；

---

## 董事局函件

---

- (f) 本公司申報會計師已完成審核並出具有關(i)錦州目標集團或廣州目標集團(視情況而定)於報告期間之會計師報告，及(ii)經擴大集團之備考綜合損益表、綜合財務狀況表及綜合現金流量表(其中內容均獲本公司信納)之無保留意見；
- (g) 本公司獨立專業估值師已完成該等物業的估值，並根據上市規則之規定出具錦州目標集團或廣州目標集團(視情況而定)之物業估值報告(其中內容均獲本公司信納)；及
- (h) (就錦州收購事項而言)完成廣州收購事項及(就廣州收購事項而言)完成錦州收購事項。

倘任何先決條件於截止日期(或該等股份購買協議之訂約方將以書面協定之有關較後日期)或之前未獲買方或本公司(就條件(b)、(c)、(d)及(h)而言)達成或豁免，或未獲賣方(就條件(e)而言)達成或豁免，則該等股份購買協議將告失效且概無訂約方應向另一方提出任何索償，惟先前違約者除外。就可予豁免的條件而言，倘若豁免的影響並不重大且將不會影響收購事項的實質內容，則買方、本公司或賣方(視情況而定)可豁免有關條件。條件(a)、(f)及(g)不可獲訂約方豁免。於本通函日期，條件(b)至(g)已獲達成且訂約方概不知悉任何於完成時或之前可能導致餘下條件未獲達成之情況。

本公司認為，錦州目標集團及廣州目標集團各自單獨對本集團有利及可為經擴大集團提供收益及其他收入的額外來源。因此，訂約方已同意在另一項收購事項未獲落實的情況下，允許本公司進行錦州收購事項或廣州收購事項其中一項之可能性。倘此種情況出現，本公司擬相應地進行相關事宜，惟視本集團情況於完成前之任何重大變動而定。

完成

完成預期不遲於該等股份購買協議項下之所有先決條件獲達成或豁免(視乎情況而定)之日後第七個營業日落實，惟訂約方另行協定者除外。

## 董事局函件

於完成錦州收購事項後，Sky Build(及錦州目標集團之其他成員公司)將成為本公司之全資附屬公司及錦州目標集團之業績將合併入本集團之賬目。

於完成廣州收購事項後，Superb Power(及廣州目標集團之其他成員公司)將成為本公司之全資附屬公司及廣州目標集團之業績亦將合併入本集團之賬目。由於更替部分關連方墊款，本公司亦將向廣州目標公司支付由廣州收購事項產生之款項約人民幣1,437,000,000元(相等於約1,699,345,000港元)。

### C. 有關本集團的資料

本公司及其附屬公司主要從事物業投資、醫療設備買賣、自然資源開採及勘探、財務服務及資產管理業務。買方為一間投資控股公司。

### D. 有關賣方的資料

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司及由其最終實益擁有人戴先生全資擁有。戴先生及賣方各自為獨立第三方且與本公司及其關連人士並無其他業務關係。

### E. 有關錦州目標集團的資料

錦州目標集團包括Sky Build及其全資附屬公司(包括錦州目標公司，其持有錦州購物中心之經營權)。Sky Build為一間投資控股公司。錦州購物中心之詳情載列如下：

描述	可出租 樓面面積 及已出售 樓面面積	建築面積 (平方米)	商舖性質
	(平方米)		
錦州地一大道	38,809及1,956	40,765	服裝、化妝品、配飾、家居用品及食品以及飲料之零售商及批發商(包括連鎖店)

---

## 董事局函件

---

錦州購物中心乃位於錦州市中央大街的單層地下商場，延伸至錦州的核心商業區。該商場於二零一三年首次開業及現時擁有逾700個租賃商舖及場地空間的租戶。於二零二零年十二月三十一日，出租率(即已出租面積除以可出租樓面面積)約為84%。錦州購物中心業務乃由錦州核心商業區及鄰近居民區的購物者及顧客人流維持。

錦州目標集團的經營模式乃向服飾、化妝品、飾品、家庭用品及食品以及飲料等零售商及批發商租賃商舖及租賃其他公共區域以供企業開展營銷及推廣活動，且主要自租金收入及向錦州購物中心租戶提供物業管理服務(包括商場安全、維護及維修、管理開放區域以供開展臨時促銷活動及監督外部承包商)獲取收益。錦州購物中心的推廣及尋求租戶來源乃透過對品牌代理機構及潛在租戶的調查並與其磋商、對周圍城市地區實地訪問開展市場調查以及主流媒體推廣進行。

錦州目標公司已就租賃商舖及場地空間予其租戶並提供物業管理服務訂立個別協議。一般收取固定租金，惟須視乎續租磋商而定，及已出租或出售樓面面積的物業管理費(按每平方米計算)根據協議收取。該等協議的合約期限通常為一至兩年，於到期時，大部分將獲續期。截至二零一九年十二月三十一日止三個財政年度，平均續租率約為96%。

## 董事局函件

根據附錄二所載錦州目標集團之會計師報告，錦州目標集團截至二零一九年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零二零年九月三十日止九個月之關鍵財務資料如下：

	截至十二月三十一日止財政年度			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 九月三十日 止九個月
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
收益	23,064	23,633	23,436	16,110
其他收入	6,950	8,487	8,033	5,032
— 物業管理及相關服務收益	6,934	8,436	8,016	4,806
除稅前純利且不包括投資				
物業公允值變動	21,872	23,813	23,263	15,063
投資物業公允值變動	22,000	6,037	(12,124)	(7,883)
除稅前純利 <sup>(附註)</sup>	43,872	29,850	11,139	7,180
除稅後純利 <sup>(附註)</sup>	38,372	28,341	14,170	9,151

附註：已反映投資物業的估值收益／虧損減該估值收益產生的遞延稅項負債(倘適用)。

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財政年度以及截至二零二零年九月三十日止九個月，錦州目標集團分別錄得純利人民幣38.4百萬元、人民幣28.4百萬元、人民幣14.2百萬元及人民幣9.2百萬元。尤其是，錦州目標集團於二零一九財政年度的純利較二零一八財政年度有所下降，乃主要由於於二零一九年投資物業產生估值虧損所致。錦州目標集團於二零二零年首九個月的純利較二零一九年首九個月有所下降，乃主要由於(i)因2019冠狀病毒病疫情對零售及購物行業之影響而於二零二零年向購物中心租戶提供之租金及管理費減免以及(ii)投資物業之進一步估值虧損。

於二零二零年九月三十日，錦州目標集團的經審核資產淨值約為人民幣552.8百萬元，而於二零一七年、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，流動負債淨值分別為人民幣461.9百萬元、人民幣460.8百萬元、人民幣456.8百萬元及人民幣98.1百萬元。由於2019冠狀病毒病疫情導致之延遲，錦州購物中心的部分翻新及裝修升級計劃於二零二一年第二或第三季度完成。該商場於翻新及裝修期間將一直保持運營。

## 董事局函件

有關錦州目標集團於報告期間之進一步財務資料請分別參閱本通函附錄二及四所載「錦州目標集團之財務資料」及「錦州目標集團之會計師報告」章節。於最後實際可行日期，錦州目標集團自報告期末起之財務業績、財務狀況及經營活動並未發生重大變化。

### F. 有關廣州目標集團的資料

廣州目標集團包括Superb Power及其全資附屬公司(包括廣州目標公司，其持有廣州購物中心之經營權)。Superb Power為一間投資控股公司。廣州購物中心之詳情載列如下：

描述	可出租 樓面面積 及已出售		商舖性質
	樓面面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	建築面積 (平方米)	
廣州地一大道購物中心，一期及二期	43,022 and 45,160	89,415	服裝、配飾、家用電器、食品及飲料之零售商及批發商、配件市場及健身館

附註：

(1) 建築面積與可出租及已出售樓面面積之差額指購物中心管理層的辦公室面積。

廣州購物中心乃位於廣州火車站商業中心的兩層地下商場，地處越秀區站前路與站南路的交匯處，分為兩期，彼此相鄰。該商場為廣州市著名購物商圈的一部分，除本地購物者外，該商場亦針對運往海外的零售及批發產品的海外買家。該商場一期自二零零六年首次開業以來，日益受購物者歡迎，隨後商場二期於二零一六年開業。該商場目前擁有逾270個租賃商舖及場地空間的租戶並已向約1,000名商舖擁有者出售商舖空間。於二零二零年十二月三十一日，一期及二期的出租率(即已出租面積除以可出租樓面面積)分別約為82%及76%。

---

## 董事局函件

---

廣州目標集團的經營模式乃向服飾、飾品、家庭用品及食品以及飲料等零售商及批發商租賃商舖及租賃其他公共區域以供企業開展營銷及推廣活動，且主要自租金收入及向廣州購物中心租戶提供物業管理服務(包括商場安全、維護及維修、管理開放區域以供開展臨時促銷活動及監督外部承包商)獲取收益。廣州購物中心的推廣及尋求租戶來源乃透過主流媒體推廣、與品牌代理機構及潛在租戶面談及磋商以及定期拜訪鄰近的購物中心及百貨公司進行。

廣州目標公司已訂立個別協議，以向其租戶出租商舖及場地空間，並向租戶及商舖擁有者提供物業管理服務。一般收取固定租金，惟須視乎續租磋商而定，及已出租或出售樓面面積的物業管理費(按平方米計算)根據協議收取。該等協議的合約期限通常為一至兩年，於到期時，大部分將獲續期。截至二零一九年十二月三十一日止三個財政年度，一期及二期的平均續租率分別約為100%及67%。

由於廣州購物中心一期自二零零六年開業起數年內廣受購物者青睞，相較於二零一六年開業位於二期的新開商舖，位於其中的商舖已於當地建立更加穩固的地位並享有聲譽。此外，二零一九年廣州購物中心周邊地區的建築工程對進入二期新開及地位較不穩固的商舖的購物中心訪客流量具有較大影響。由於該等原因，廣州購物中心一期過往的續租及出租率較二期為高。

## 董事局函件

根據附錄三所載廣州目標集團之會計師報告，廣州目標集團截至二零一九年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零二零年九月三十日止九個月之關鍵財務資料如下：

	截至十二月三十一日止財政年度			截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 九月三十日 止九個月
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
收益	14,106	12,477	14,115	4,265
其他收入	120,291	179,435	141,465	89,106
— 物業管理及相關服務收益	37,449	37,994	41,097	14,587
除稅前純利且不包括投資				
物業公允值變動	29,805	28,432	32,635	7,157
投資物業公允值變動	43,746	32,000	(1,000)	(6,000)
除稅前純利 <sup>(附註)</sup>	73,551	60,432	31,635	1,157
除稅後純利 <sup>(附註)</sup>	62,614	52,455	31,885	2,657

附註：已反映投資物業的估值收益／虧損減該估值收益產生的遞延稅項負債(倘適用)。

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財政年度以及截至二零二零年九月三十日止九個月，廣州目標集團分別錄得純利人民幣62.6百萬元、人民幣52.5百萬元、人民幣31.9百萬元及人民幣2.7百萬元。尤其是，廣州目標集團於二零一九財政年度的純利較二零一八財政年度有所下降，乃主要由於(i)於二零一九年投資物業產生估值虧損，而於二零一八年錄得估值收益及(ii)於二零一九年應收同系附屬公司款項的利息收入減少。廣州目標集團於二零二零年首九個月的純利較二零一九年首九個月有所下降，乃主要由於(i)因2019冠狀病毒病疫情對零售及購物行業之影響而於二零二零年向購物中心租戶提供之租金及管理費減免以及(ii)投資物業之進一步估值虧損。

於二零二零年九月三十日，廣州目標集團的經審核資產淨值約為人民幣1,422.5百萬元，而流動負債淨值分別為人民幣188.0百萬元。

---

## 董事局函件

---

有關廣州目標集團於報告期間之進一步財務資料請分別參閱本通函附錄三及五所載「廣州目標集團之財務資料」及「廣州目標集團之會計師報告」章節。於最後實際可行日期，廣州目標集團自報告期末起之財務業績、財務狀況及經營活動並未發生重大變化。

### 外部銀行貸款

廣州目標公司於二零一六年首次獲得外部銀行貸款，及於二零一七年、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，該等銀行貸款的本金分別約為人民幣2,398.5百萬元、人民幣1,380.0百萬元、人民幣1,370.0百萬元及人民幣1,370.0百萬元，按年利率7%至7.5%計息。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財政年度以及截至二零二零年九月三十日止九個月，銀行利息開支分別為人民幣80.3百萬元、人民幣148.2百萬元、人民幣97.7百萬元及人民幣73.3百萬元，以廣州目標公司全部股權之質押作為以錦州銀行股份有限公司上海路支行為受益人之抵押。該等銀行貸款的所得款項並未用於收購錦州目標公司或廣州目標公司或其經營業務，而用作集團內部往來賬目安排以撥資賣方集團其他成員公司的商業項目。因此，產生關連方墊款，其中包括按與銀行貸款相同的利率計算的轉移利息。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財政年度以及截至二零二零年九月三十日止九個月，關連方墊款金額分別約為人民幣2,575.4百萬元、人民幣2,751.2百萬元、人民幣1,835.2百萬元及人民幣1,482.4百萬元。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財政年度以及截至二零二零年九月三十日止九個月，該等關連方墊款分別產生利息收入人民幣82.8百萬元、人民幣139.9百萬元、人民幣99.4百萬元及人民幣74.2百萬元。戴先生，即賣方集團成員公司的最終擁有人(包括廣州目標集團)，已以(其中包括)銀行為受益人提供擔保。

戴先生亦已根據廣州股份購買協議提供完成前承諾，彼將以買方為受益人就(其中包括)以下事項與銀行展開磋商：(i)延長廣州目標公司之銀行貸款，直至本公司獲得再融資為止；及(ii)擴大銀行貸款之用途至包括為賣方集團之其他成員公司之業務項目提供資金及為本公司就收購廣州目標公司提供資金。於最後實際可行日期，廣州目標公司與錦州銀行股份有限公司上海路支行原則上已達成協議(須待該行內部批准)，將上述廣州目標公司的銀行貸款重續18個月，並繼續以該銀行為受益人質押廣州目標公司的全部股權並由戴先生擔保。根據賣方與戴先生提供之資料，廣州目標公司與錦州銀行股份有限公司預計於落實有關貸款重續後正式簽署一項協議。根據本公

司有關收購事項之中國法律顧問競天公誠律師事務所，賣方集團過往使用銀行貸款的所得款項與銀行貸款的擬定用途相反，可能導致(其中包括)還款義務立即到期及銀行要求償還、終止貸款協議以及執行對廣州目標公司的股權質押以及戴先生的擔保。倘得以執行，本公司將尋求保護其於廣州目標公司的股權，並將考慮透過以下方式償還該等貸款：(i)出售其位於中國杭州的一間酒店的應收所得款項，且已於二零二一年二月收取其中約人民幣800百萬元，及/或(ii)可能出售於英國持有之房地產物業之所得款項。此外，戴先生已根據廣州股份購買協議就本公司、買方或廣州目標集團可能自賣方集團所動用之銀行貸款之過往所得款項用途產生之任何虧損或損失提供彌償。

### 再融資計劃

於完成後，本公司預期會就廣州目標公司之尚未償還銀行貸款進行再融資，此後，戴先生提供之擔保將獲解除。就本公司之再融資計劃而言，視乎物業市場狀況，本公司將考慮償還廣州目標公司之尚未償還銀行貸款，償還方式為(其中包括)可能出售於英國持有之房地產物業之所得款項(如有)及獲得銀行貸款再融資。

### 錦州目標集團及廣州目標集團之流動負債淨值

於二零二零年九月三十日，錦州目標集團及廣州目標集團分別錄得流動負債淨值人民幣98.1百萬元及人民幣188.0百萬元。儘管如此，董事認為，完成不會對經擴大集團的財務狀況造成不利影響，且經計及於二零二一年二月已收應收出售所得款項人民幣800百萬元，其仍將維持流動資產淨值。該金額並未計入經擴大集團之未經審核備考財務資料，且假設廣州目標公司之銀行貸款獲成功延期，則該等銀行貸款將重新分類為非流動負債。

## G. 進行收購事項之理由及裨益

### 收購事項為提升本集團營運之緊急彌償措施

自二零一九年以來，本集團收益遞減且其各項業務分部之經營轉差，並需抵抗持續蔓延的全球疫情以及其對經濟產生之影響，本集團之管理層認為，實施多元化業務策略而非有機增長為彌補本集團之低營運水平及扭轉其財務表現的關鍵所在。因此，董事會一直尋求收購如錦州購物中心及廣州購物中心等具備實際營運水平之業務及從短期而言，此將為本集團提供收入的可持續來源。

---

## 董事局函件

---

錦州購物中心及廣州購物中心自二零一三年及二零零六年開業以來分別具有往績營運記錄。錦州目標公司及廣州目標公司從事日常購物中心營運，包括租賃商舖及場地及提供物業管理服務。於收購事項後，該兩間購物中心持續日常營運將會極大提升經擴大集團之營運水平。

錦州目標集團及廣州目標集團預期將會為經擴大集團提供現成、有保證及來源穩定的收益及其他收入。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財政年度以及截至二零二零年九月三十日止九個月，錦州目標集團及廣州目標集團分別產生合併收益人民幣37.2百萬元、人民幣45.1百萬元、人民幣37.6百萬元及人民幣20.4百萬元，且同期物業管理及相關服務收益分別為人民幣44.4百萬元、人民幣46.4百萬元、人民幣49.1百萬元及人民幣19.4百萬元。與租戶及商舖擁有人訂立之單獨協議期限固定且彼等通常會提供固定租金，其中若干協議於若干期間或按年度基準預先支付租金。由於於完成後，錦州目標集團及廣州目標集團之業績將綜合併入本集團之業績，故收購事項獲視為提升本集團營運水平之緊急彌償措施。於完成後，兩間購物中心預期將會於未來繼續為經擴大集團帶來現成收益。

與本集團之已縮減或已終止經營業務相比較，兩間購物中心之創收性質不僅帶來新的溢利，亦帶來增長動力。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財政年度以及截至二零二零年九月三十日止九個月，錦州目標公司及廣州目標公司之除稅後經審核合併純利分別約為人民幣101.0百萬元、人民幣80.8百萬元、人民幣46.1百萬元及人民幣11.8百萬元。

---

## 董事局函件

---

由於購物中心業務本質上主要為物業投資，而此符合本集團之業務策略並可幫助經擴大集團擴張至其他物業相關領域，故該等業務為合適的目標

錦州目標公司及廣州目標公司之購物中心業務主要涉及(其中包括)租賃商舖及場地及提供物業管理服務。該等公司與本集團之現有物業投資分部共享類似業務、經營及收入模式，方式如下：

### 購物中心業務

### 本集團之物業投資分部

業務模式：

- 於購物中心之物業投資
- 兩間購物中心之經營及物業管理
- 於若干類型物業之物業投資(現時為住宅物業)

經營模式：

- 向服飾、化妝品、飾品、家庭用品及食品以及飲料等零售商及批發商租賃商舖及租賃其他公共區域以供企業開展營銷及推廣活動
- 提供物業管理服務，包括商場安全、維護及維修、管理開放區域以供開展臨時促銷活動及監督外部承包商
- 向租戶及遊客租賃住宅物業
- 提供物業管理服務，包括禮賓服務、安全、維護及維修、公共區域之物業管理及與本地的外部房地產顧問聯絡

收入模式：

- 主要自商舖租戶產生固定租金收入
- 自商舖租戶及商舖擁有人產生物業管理費收入
- 自租戶及遊客產生固定租金收入
- 可收取物業服務費

---

## 董事局函件

---

鑑於錦州目標公司及廣州目標公司之業務、運營及收入模式呈現的共同特徵，本公司認為，收購事項乃其物業投資業務向商業零售物業的自然延伸。

本公司過去於香港、中國及海外投資各類商業及住宅物業，包括酒店、辦公室及高檔住宅物業賺取租金收入及資本增值，且本集團目前仍持有英國倫敦市中心鄰近白金漢宮的優質住宅地產，出租給租戶及高端遊客。誠如本公司截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告所披露，本公司仍正在物色合適的國內外房地產項目進行收購，主要側重於中國及香港的商業或住宅物業，目的是為本集團帶來穩定的現金流量，並從資本增值中受益。因此，收購事項被視作與本公司有關其物業投資業務的現有業務策略一致（為擴大其物業組合）及本公司的主要業務不會因收購事項發生根本性的改變。收購事項亦與本集團的資源相符，乃由於代價將使用本集團內部資源悉數結算。

於完成後，錦州購物中心及廣州購物中心將由經擴大集團持作為投資物業及錦州目標集團及廣州目標集團的業績將併入經擴大集團之賬目並列於其物業投資分部項下。

### **購物中心業務的未來業務及發展計劃**

由於2019冠狀病毒病疫情對零售及購物行業之影響，錦州目標集團及廣州目標集團已為其購物中心租戶提供若干租金及管理費減免。2019冠狀病毒病疫情於二零二一年最終沉寂後，概無具體計劃提供任何進一步減免。因此，預計隨著時間推移，購物中心業務的收益及其他收入將有所增加。

此外，由於部分錦州購物中心的若干裝修及翻新升級工程現時計劃於二零二一年第二或第三季度完成，因此已向受影響租戶提供免租期。然而，於該等工程完成後，錦州目標集團擬提高租金及物業管理費，以反映錦州購物中心位置質素提升。

---

## 董事局函件

---

就廣州購物中心而言，計劃於2019冠狀病毒病疫情及電子商務增長的影響下增加購物者及顧客流量，其中包括引入更多擁有高端產品的國際知名品牌作為購物中心租戶，從而於產品種類方面增加租戶類型，包括為電子商務商戶推出指定區域，以及改善現有餐飲設施。展望未來，廣州目標集團亦可能考慮提高位於廣州購物中心二期商舖的租金，原因為其已於二零一六年開業後最初幾年內提供較低費率吸引租戶。

### 其他物業相關業務擴張

展望未來，收購錦州購物中心及廣州購物中心將令經擴大集團可能擴展至其他物業相關業務領域，其將補充購物中心業務運營，包括物業管理、建築及裝飾材料供應。建築及其他裝飾材料的供應可用於錦州購物中心及廣州購物中心店舖及公共區域的裝修及翻新工程。本集團相信，維持及改善其購物中心物業狀況從而增加其價值的能力將符合本集團及其股東的整體長期利益。

### 本集團管理層擁有相關專長及經驗

本集團管理層於物業投資(包括於其他類別商業物業，如酒店、辦公室及住宅物業的投資)方面擁有豐富的經驗，並與眾多顧客及客戶(包括企業及個人租戶以及為遊客及／或商務旅客的租戶)合作。本集團董事及管理層人員於物業投資方面的相關經驗乃多年以來於本集團於(a)中國杭州酒店；(b)英國倫敦市中心Hammersmith Grove優質辦公樓；(c)Buckingham Gate(為倫敦市中心的一項豪華住宅及公寓的投資)的物業投資項目獲得及累積而來。此外，本公司行政總裁及執行董事鄺啟成先生尤其於物業投資方面擁有豐富的經驗並擁有香港及海外物業投資方面的豐富知識及行業經驗。鄺先生於物業投資方面擁有逾32年經驗，已獲委任為多家從事物業投資及相關業務的香港及倫敦上市公司的高級管理層及董事職位。

因此，錦州目標公司及廣州目標公司的購物中心業務對於本集團當前管理層人員而言並非全新的業務，相反，彼等可利用彼等多年以來於不同物業類型及地理位置的物業投資獲取的現有專長繼續管理所收購的業務。例如，彼等於物色及管理租戶、磋商租賃租金及條款之技能及經驗與所收購業務的日後管理相關。就兩家購物中心的日常運營而言，本集團將委派該等活動予錦州

目標公司及廣州目標公司的現有運營團隊，包括於收購事項後將繼續從事相關日常運營活動的熟練及經驗豐富的員工。本集團管理層人員將按高標準監管及監督該等活動，確保購物中心將繼續以高效的方式運營。

鑑於上文所載收購事項之理由及裨益及經計及(其中包括)經擴大集團之未來業務前景，董事認為，收購事項之條款乃由訂約方經公平磋商後達致、屬公平合理、於本集團之普通及一般業務過程中按正常商業條款訂立並符合本公司及股東之整體利益。

### H. 經擴大集團之現有業務及前景

於完成後，經擴大集團已或預期對其現有業務作出以下調整：

**物業投資：**由於旅遊業下滑及反復封鎖措施，疫情繼續對英國房地產市場施加壓力，且作為廣州目標公司外部銀行貸款再融資計劃的一部分，經擴大集團計劃重新出售本集團於英國倫敦的投資物業，其位於白金漢門南側。視乎經擴大集團於完成後之資金需求及財務狀況，本公司可能於機會出現時考慮選擇合適房地產項目作收購用途。

**商品貿易業務：**由於自二零一九年起油價大幅波動，經擴大集團議決於二零二零年五月停止其商品貿易業務。

**自然資源開採及勘探：**經擴大集團亦將不會積極尋求開發任何自然資源業務(其於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度未錄得任何收入)，部分由於疫情期間的物流困難及開採成本日益增加。

**醫療設備買賣：**經擴大集團將繼續醫療設備貿易分部項下之中國醫療設備貿易業務，隨著中國人口老齡化及對健康的關注日益增加，預期需求將適度增長，且市場競爭仍較激烈。

**財務服務及資產管理：**經擴大集團將維持其證券投資業務現狀，原因為預計不會出售或增加投資組合，並將密切關注市場，以重新進入金融服務及不良債務資產管理市場(如有)。

有關經擴大集團之貿易前景詳情，請參閱「D.經擴大集團之貿易前景」一節。於最後實際可行日期，除通函所披露者外，本公司尚未物色任何收購商機，亦未決定出售其任何現有業務。儘管如此，經擴大集團將繼續探尋其他併購機會。

### I. 上市規則涵義

由於若干適用百分比率(定義見上市規則)按合計基準計算超過100%，故根據上市規則，收購事項構成本公司的一項非常重大收購，因此，須待股東於股東特別大會上批准後，方可作實。聯交所已釐定收購事項並不構成本公司的一項反向收購。

### J. 收購事項之財務影響

於完成收購事項後，錦州目標集團及廣州目標集團將成為本公司之全資附屬公司及錦州目標集團及廣州目標集團之財務業績將綜合計入本集團之賬目。有關編製經擴大集團之未經審核備考綜合財務資料之基準之更多資料，請參閱本通函附錄六。

### 盈利

誠如本通函附錄四有關錦州目標集團過往財務資料之會計師報告所載，錦州目標集團截至二零一九年十二月三十一日止年度收入分別為人民幣23.4百萬元。錦州目標集團於相同期間之除稅後純利為人民幣14.2百萬元。

誠如本通函附錄五有關廣州目標集團過往財務資料之會計師報告所載，廣州目標集團截至二零一九年十二月三十一日止年度收入分別為人民幣14.1百萬元。廣州目標集團於相同期間之除稅後純利為人民幣31.9百萬元。

因此，根據本通函附錄六所載未經審核備考財務資料，假設完成已於二零一九年十二月三十一日發生，經擴大集團於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度之收益將由25.9百萬港元增至68.5百萬港元(按備考基準)，且經擴大集團之虧損將由246.8百萬港元降至201.9百萬港元(按備考基準)。

## 資產及負債

根據本通函附錄六所載未經審核備考財務資料，假設完成已於二零二零年六月三十日發生，經擴大集團之總資產由約2,479.1百萬港元增至約5,003.0百萬港元(按備考基準)、經擴大集團之總負債由約508.8百萬港元增至約3,040.0百萬港元(按備考基準)及經擴大集團之淨資產由約1,970.3百萬港元增至約1,963.0百萬港元(按備考基準)。

## K. 股東特別大會

本公司謹訂於二零二一年四月二十一日(星期三)上午十時三十分假座香港灣仔港灣道18號中環廣場35樓雷格斯會議中心舉行股東特別大會以考慮及酌情批准(其中包括)收購事項及其項下擬進行之交易，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至第SGM-3頁。

隨函附上股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會，務請閣下按隨附之代表委任表格上印列的指示填妥該表格，並盡早交回本公司之香港股份過戶登記分處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，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，委任代表的文據將被視作已撤回論。

## L. 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定將有權出席股東特別大會並於會上投票的股東名單，本公司將於二零二一年四月十六日(星期五)至二零二一年四月二十一日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間將不會辦理本公司的股份過戶登記。於二零二一年四月二十一日(星期三)名列本公司股東名冊的股東將有權出席股東特別大會並於會上投票。股東為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須最遲於二零二一年四月十五日(星期四)下午四時三十分前，交回本公司之香港股份過戶登記分處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。

**M. 股東特別大會的預防措施**

鑑於持續不斷的新型冠狀病毒(2019冠狀病毒病)疫情，結合預防及控制其傳播的最新發展，本公司將於股東特別大會上採取以下預防措施，以防止與會股東、員工及其他利益相關者受到感染風險：

- i. 將在股東週年大會場地入口處對所有與會者進行強制性體溫檢查；
- ii. 每位進入股東週年大會場地的與會者都必須時刻佩戴外科口罩，直到彼等離開場地為止(請注意：股東週年大會場地概不提供口罩，與會者須自備)；
- iii. 不會供應茶點、飲料或紀念品；及
- iv. 依照香港政府的指導維持適度距離及空間，因而本公司於必要時或會限制股東特別大會出席者人數，避免過於擁擠。

為確保股東特別大會與會者之安全，本公司保留權利拒絕下述人士進入或要求彼等離開股東特別大會場地：

- i. 拒絕遵守上述預防措施；
- ii. 體溫高於攝氏37.2度；
- iii. 須接受香港政府所指明之任何檢疫規定或與任何接受檢疫人士有密切接觸；或
- iv. 有任何類似流感症狀。

強烈建議股東考慮委任股東特別大會主席作為彼等之代表對決議案進行表決，而非彼等親自出席股東特別大會。

---

## 董事局函件

---

### N. 股東特別大會及董事會會議之表決

股東特別大會之表決將以投票方式進行。

據董事所深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項擁有重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

概無董事以任何方式於收購事項擁有重大權益，因此，概無董事於董事會會議上就有關董事會決議案放棄投票。

### O. 推薦意見

董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案以批准收購事項。

### P. 進一步資料

謹請閣下垂注本通函其他章節及附錄，當中載有有關本集團、錦州目標集團、廣州目標集團及經擴大集團之進一步資料以及根據上市規則須予披露之其他資料。

### Q. 警告

收購事項須待達成多項未必會達成之條件(包括股東於股東特別大會上批准及聯交所之批准)後，方可作實。倘完成之任何條件未獲達成，股份購買協議將不會成為無條件且收購事項將不會進行。

本公司股東及潛在投資者於買賣或擬買賣本公司股份或任何其他證券時務請審慎行事。

此 致

列位股東 台照

代表董事局  
太和控股有限公司  
行政總裁  
鄭啟成  
謹啟

二零二一年三月二十六日

**A. 財務業績概要**

本集團截至二零一七年、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六月三十日止六個月之財務資料於以下於聯交所(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.irasia.com/listco/hk/taiunited/index.htm>)刊發之文件披露：

- 於二零一八年四月二十七日刊發之本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報(第72至250頁)  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0427/ltm201804272183\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0427/ltm201804272183_c.pdf))；
- 本公司日期為二零一八年九月四日內容有關本公司二零一七年年報之公告  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0904/ltm201809041561\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0904/ltm201809041561_c.pdf))；
- 於二零一九年四月二十九日刊發之本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(第69至258頁)  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/ltm2019042922250\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/ltm2019042922250_c.pdf))
- 於二零二零年四月二十八日刊發之本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(第72至230頁)  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0428/2020042802617\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0428/2020042802617_c.pdf))；
- 有關於二零二零年八月十三日刊發之截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報之補充公告  
[http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0813/2020081301345\\_c.pdf](http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0813/2020081301345_c.pdf)；及
- 於二零二零年九月二十四日刊發之本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告(第21至56頁)  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0924/2020092400627\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0924/2020092400627_c.pdf))。

**B. 債務聲明**

於二零二一年一月三十一日(即本通函付印前確定本債務聲明所載資料的最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團之借貸總額為約1,887,849,000港元及租賃負債為約6,064,000港元，其詳情如下：

	於二零二一年 一月三十一日 千港元
<b>本集團</b>	
無抵押銀行借貸 <sup>(1)(2)</sup>	1,206
有抵押銀行借貸 <sup>(2)(3)</sup>	234,149
無抵押租賃負債 <sup>(1)</sup>	6,064
<b>錦州目標集團及廣州目標集團</b>	
有抵押及有擔保銀行借貸 <sup>(4)</sup>	<u>1,652,494</u>
 總計	 <u><u>1,893,913</u></u>

附註：

1. 於二零二一年一月三十一日，有關結餘並無獲任何擔保保障。
2. 有關銀行借貸將自二零二一年一月三十一日起於一年內到期。
3. 由本集團所持位於英國的若干物業予以抵押。
4. 由賣方集團所持購物中心之經營權及廣州目標公司股權之質押予以抵押。

除上述者或本附錄另有披露者外，於二零二一年一月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無任何已發行、發行在外或同意發行之任何尚未償還貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

### C. 營運資金

經作出審慎周詳查詢後，董事認為，在並無不可預見情況下及預期完成收購事項、經營活動產生之現金流量及經擴大集團可獲得之財務資源(包括內部產生資金及可得信貸融資)，就自本通函日期起未來十二個月而言，經擴大集團將擁有充裕營運資金。

### D. 經擴大集團之貿易前景

本集團收益遞減且其各項業務分部之經營轉差，並需抵抗疫情以及其對經濟產生之影響，本集團之管理層認為，多元化業務策略而非有機增長為彌補本集團之低營運水平及扭轉其財務表現的關鍵所在。於完成收購事項後，預期經擴大集團將自整合錦州目標集團及廣州目標集團之購物中心業務之優勢獲益。董事認為，收購事項將提供穩定經營溢利及現金流量，為提升經擴大集團營運水平之緊急彌償措施。董事會認為，收購事項為經擴大集團之良機(就增長及多元化而言)。

#### 經濟復甦及潛在擴張至物業相關業務

研究機構、國際組織及市場參與者估計，全球經濟將以創紀錄的速度增長，前提為成功部署有效2019冠狀病毒病疫苗以及持續寬鬆財政、金融及貨幣條件。中國一直並繼續為併購活動的基本推動因素，且目前為唯一自2019冠狀病毒病疫情迅速復蘇的主要經濟體。除收購錦州購物中心業務及廣州購物中心業務外，董事將繼續分散精力，探索更多自中國經濟回升獲益的業務的併購機會。

尤其是，收購事項將令經擴大集團可能擴展至其他物業相關業務領域，其將補充購物中心業務營運(包括物業管理、店舖及公共區域的升級、翻新及維護)，如建築及裝飾材料供應。有關業務(倘擴展進入)預計將為錦州購物中心及廣州購物中心提供現成地板、天花板或其他建築及裝飾材料供應並產生潛在協同效應。

**現有業務**

由於旅遊業下滑及反復封鎖措施，疫情繼續對英國房地產市場施加壓力，且作為廣州目標公司外部銀行貸款再融資計劃的一部分，經擴大集團計劃重新出售本集團於英國倫敦的投資物業，其位於白金漢門南側。此外，由於自二零一九年起油價大幅波動，本集團議決於二零二零年五月停止其商品貿易業務。經擴大集團亦將不會積極尋求開發任何自然資源業務（其於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度未錄得任何收入），部分由於疫情期間的物流困難及開採成本日益增加。此外，經擴大集團將繼續醫療設備貿易分部項下之中國醫療設備貿易業務，隨著中國人口老齡化及對健康的關注日益增加，預期需求將適度增長，且市場競爭仍較激烈。最後，經擴大集團將維持其證券投資業務現狀，原因為預計不會出售或增加投資組合，並將密切關注市場，以重新進入金融服務及不良債務資產管理市場（如有）。

於完成錦州收購事項後，*Tai United Properties Company Limited* (本公司之全資附屬公司) 將成為錦州目標公司之唯一股東並承接錦州購物中心之控制權及營運。以下討論及分析與錦州目標集團於二零一七年、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年度以及截至二零二零年九月三十日止九個月(分別為「二零一七財政年度」、「二零一八財政年度」、「二零一九財政年度」及「二零二零年首九個月」)之經營業績及財務狀況有關。閣下應與錦州目標集團之會計師報告及本通函附錄四所載隨附附註一併閱讀以下討論及分析。

## 有關錦州目標集團之財務狀況及經營業績之管理層討論及分析

### 業務回顧

錦州目標集團主要從事租賃及管理錦州購物中心之業務營運，其為位於錦州市中央大街的單層地下商場，延伸至錦州的核心商業區。該購物中心之建築面積為40,765平方米及現時擁有逾700個租賃商舖及場地空間的租戶。

### 經營業績

#### 收益

錦州目標集團之收益包括來自錦州購物中心(持作為投資物業)之商舖及場地空間租戶之租金收入。下表載列於所示年度／期間之收益明細：

	截至九月三十日				
	截至十二月三十一日止年度			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
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
租金收入	23,064	23,633	23,436	17,307	16,110

收益由二零一七財政年度之人民幣23.1百萬元略微增加2.5%至二零一八財政年度之人民幣23.6百萬元，並略微減少0.8%至二零一九年的人民幣23.4百萬元。收益由二零一九年首九個月的人民幣17.3百萬元減少6.9%至二零二零年首九個月之人民幣16.1百萬元。

收益於二零一七財政年度至二零一八財政年度有所增加乃主要由於錦州購物中心之出租率及平均租金增加所致，而收益於二零一八財政年度至二零一九財政年度有所減少乃主要由於平均租金略微減少而出租率維持穩定所致。收益於截至二零一九年九月三十日止九個月（「二零一九年首九個月」）至二零二零年首九個月有所減少乃主要由於因2019冠狀病毒病疫情對零售及購物行業之影響而於二零二零年向購物中心租戶提供之租金減免，而出租率維持穩定。

### 其他收入

錦州目標集團之其他收入主要包括物業管理及相關服務收益以及銀行利息收入及雜項收入。

	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 (經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
銀行利息收入	8	39	4	1	10
物業管理及相關服務收益	6,934	8,436	8,016	5,951	4,806
雜項收入	8	12	13	7	216
總計	<u>6,950</u>	<u>8,487</u>	<u>8,033</u>	<u>5,959</u>	<u>5,032</u>

其他收入由二零一七財政年度之人民幣7.0百萬元增加至二零一八財政年度之人民幣8.5百萬元，乃主要由於提供物業管理服務及其他相關服務之收益增加，該項收益增加主要是由於自二零一八財政年度起，購物中心租戶的公用事業費計入物業管理費，而錦州目標集團的營業費用相應增加。其他收入於二零一八財政年度至二零一九財政年度有所減少乃主要由於提供物業管理服務及其他相關服務之收益減少（此乃由於錦州購物中心於二零一九進行部份翻新所致）。其他收入由二零一九年首九個月之人民幣6.0百萬元減少至二零二零年首九個月之人民幣5.0百萬元，乃主要由於因2019冠狀病毒病疫情對零售及購物行業之影響而於二零二零年向購物中心租戶提供與租金減免一致之物業管理費減免。

### 投資物業之估值收益／虧損

錦州目標集團於二零一七財政年度及二零一八財政年度之投資物業估值收益分別為人民幣22.0百萬元及人民幣6.0百萬元。錦州目標集團於二零一九財政年度產生投資物業之估值虧損人民幣12.1百萬元，乃主要由於添置投資物業使用之現金及於年內向購物中心租戶收取之租金費率略微減少。錦州目標集團於二零二零年首九個月產生投資物業之進一步估值虧損人民幣7.9百萬元，乃主要由於期內因2019冠狀病毒病疫情之影響向購物中心租戶提供之租金減免。

### 資產淨值

錦州目標集團於二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年九月三十日之資產淨值分別為人民幣177.6百萬元、人民幣188.2百萬元、人民幣196.2百萬元及人民幣552.8百萬元。資產淨值於報告期間增加乃主要由於錦州目標集團於有關期間透過其業務營運產生之純利及收入總額以及將應付直接控股公司款項資本化至錦州目標集團之資本及儲備。

### 所得稅

並無就香港利得稅計提撥備，原因為錦州目標集團於報告期間並無於香港賺取應繳納香港利得稅之任何收入。根據中國企業所得稅法（「**企業所得稅法**」），錦州目標集團之主要經營公司於報告期間須按25%之稅率繳納中國企業所得稅。

錦州目標集團於二零一七財政年度及二零一八財政年度之所得稅開支分別為人民幣5.5百萬元及人民幣1.5百萬元。於二零一九財政年度及二零二零年首九個月，錦州目標集團分別錄得所得稅抵免人民幣3.0百萬元及人民幣2.0百萬元。所得稅開支（抵免）指重估投資物業產生之遞延稅項。

### 年度／期間純利

由於前文所述，錦州目標集團於二零一七財政年度、二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零年首九個月分別錄得純利人民幣38.4百萬元、人民幣28.3百萬元、人民幣14.2百萬元及人民幣9.2百萬元。

### 流動負債淨值

錦州目標集團之流動資產包括(i)其他應收款項、按金及預付款項，(ii)應收賣方集團之同系附屬公司款項及(iii)銀行結餘及現金，而錦州目標集團之流動負債包括(i)應計負債及其他應付款項，(ii)應付同系附屬公司款項，(iii)應付廣州目標公司款項，(iv)應付直接控股公司款項及(v)應付最終控股方款項。

錦州目標集團之流動負債淨值由二零一七年十二月三十一日之人民幣461.9百萬元減少至二零一八年十二月三十一日之人民幣460.8百萬元，乃主要由於應收同系附屬公司款項增加，部分被應付直接控股公司款項增加抵銷。

錦州目標集團之流動負債淨值由二零一八年十二月三十一日之人民幣460.8百萬元進一步減少至二零一九年十二月三十一日之人民幣456.8百萬元，乃主要由於應付同系附屬公司款項及應計負債及其他應付款項，如建築及其他應付款項，部分被應收同系附屬公司款項減少抵銷。

本集團之流動負債淨值由二零一九年十二月三十一日之人民幣456.8百萬元進一步減少至二零二零年九月三十日之人民幣98.1百萬元，乃主要由於資本化應付直接控股公司款項及應計負債及其他應付款項減少，部分被應收同系附屬公司款項進一步減少抵銷。

### 流動資金及財務資源

錦州目標集團主要透過營運產生之現金為營運資金及資本開支提供資金。於二零二零年九月三十日，錦州目標集團之現金及等同現金項目為人民幣0.8百萬元。

錦州目標集團營運之現金流入主要透過錦州購物中心業務營運之租金及其他收入產生，而現金流出主要由於資本開支及就錦州購物中心產生之翻新成本。於二零一七財政年度、二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零年首九個月自經營活動產生之現金淨額分別為人民幣21.0百萬元、人民幣10.2百萬元、人民幣16.8百萬元及人民幣3.6百萬元。

於二零一七財政年度、二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零年首九個月，投資活動所用現金淨額分別為人民幣16.6百萬元、人民幣6.2百萬元、人民幣19.7百萬元及人民幣5.7百萬元，其主要反映(i)於整個期間向同系附屬公司墊款及(ii)自二零一八財政年度起添置投資物業。

於二零一七財政年度及二零一八財政年度，融資活動所用現金淨額分別為人民幣2.1百萬元及人民幣11.8百萬元，乃主要由於向同系附屬公司預付款項，而於二零一九財政年度及二零二零年首九個月，融資活動產生之現金淨額分別為人民幣3.8百萬元及人民幣0.8百萬元，乃主要由於同系附屬公司作出之墊款。

### 資產負債比率

資產負債比率乃按錦州目標集團之計息借貸總額除以權益總額計算。因此，錦州目標集團於往績記錄期間之資產負債比率為零，原因為其於該期間並無產生任何計息借貸。

### 集團資產抵押

於整個往績記錄期間，概無質押任何資產以為錦州目標集團的借款融資提供抵押。

### 重大投資

於二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年九月三十日，錦州目標集團並無任何重大股權投資。

### 僱員及薪酬

於二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年九月三十日，錦州目標集團之僱員人數分別為22、21、27及27。錦州目標集團之僱員薪酬以其工作性質、個人表現、市場趨勢釐定，並考慮其工作表現。錦州目標集團定期向其僱員提供技術、管理及接待技能方面的培訓。其他福利包括醫療及退休計劃。

### 或然負債

於二零二零年九月三十日，錦州目標集團並無任何或然負債。

### 承擔

於二零二零年九月三十日，錦州目標集團並無任何尚未履行承擔。

**收購或出售**

於往績記錄期間，錦州目標集團並無進行任何重大附屬公司、聯營公司及合資企業收購或出售。

**財務風險管理**

於二零一七財政年度、二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零年首九個月，錦州目標集團於一般業務過程中主要面臨利率、信貸及流動資金風險。有關該等風險之詳情及錦州目標集團採納之有關風險管理政策及常規，請參閱本通函附錄四所載錦州目標集團之會計師報告附註28(b)。

於二零一七財政年度、二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零年首九個月，錦州目標集團主要於中國營運，錦州目標集團之主要資產及負債乃以人民幣計值，因此，錦州目標集團認為，其並無面臨任何重大匯率波動風險且並無採取財務對沖措施。

於完成廣州收購事項後，*Tai United Properties Company Limited* (本公司之全資附屬公司) 將成為廣州目標公司之唯一股東並承接廣州購物中心之控制權及營運。以下討論及分析與廣州目標集團於二零一七年、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年度以及截至二零二零年九月三十日止九個月(分別為「二零一七財政年度」、「二零一八財政年度」、「二零一九財政年度」及「二零二零年首九個月」)之經營業績及財務狀況有關。閣下應與廣州目標集團之會計師報告及本通函附錄五所載隨附附註一併閱讀以下討論及分析。

### 有關廣州目標集團之財務狀況及經營業績之管理層討論及分析

#### 業務回顧

廣州購物中心主要從事租賃及管理廣州購物中心之業務營運，其為位於廣州火車站商業中心的兩層地下商場，地處越秀區站前路與站南路的交匯處，分為兩期，彼此相鄰。其總建築面積為89,415平方米。

#### 經營業績

#### 收益

廣州目標集團之收益包括(i)出售商舖之經營權及(ii)廣州購物中心(持作為投資物業)之商舖及場地空間租戶之租金收入。下表載列於所示年度/期間之收益明細：

	截至九月三十日				
	截至十二月三十一日止年度			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
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
收益					
— 銷售經營權	—	8,972	—	—	—
— 租賃	14,106	12,477	14,115	10,051	4,265
總計	14,106	21,449	14,115	10,051	4,265

收益由二零一七財政年度之人民幣14.1百萬元增加52.1%至二零一八財政年度之人民幣21.4百萬元並減少34.2%至二零一九年的人民幣14.1百萬元。收益由截至二零一九年九月三十日止九個月（「二零一九年首九個月」）的人民幣10.1百萬元減少57.6%至二零二零年首九個月之人民幣4.3百萬元。

收益於二零一七財政年度至二零一八財政年度有所增加乃主要由於向若干租戶銷售廣州購物中心若干商舖之經營權，部分被應收有關銷售之租金收入減少抵銷。根據於報告期間前與若干租戶訂立之合約，於初始租期五年後將向彼等出售商舖之經營權。廣州目標集團無意於完成後與租戶訂立合約以提供未來銷售廣州購物中心之經營權，及與租戶之前現有合約項下之經營權之最後出售應於二零二一年進行。

租賃收益於二零一八財政年度至二零一九財政年度有所增加乃主要由於租金增加，而出租率維持穩定所致。收益於二零一九年首九個月至二零二零年首九個月有所減少乃主要由於因2019冠狀病毒病疫情對零售及購物行業之影響而向購物中心租戶提供之租金減免，而出租率維持相對穩定。

### 其他收入

廣州目標集團之其他收入指(i)銀行利息收入以及其他按金及應收同系附屬公司款項；(ii)物業管理及相關服務收益；及(iii)雜項收入。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日	
	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 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
來自以下各項之利息					
收入：					
— 銀行及其他存款	1	282	16	9	11
— 應收同系附屬公司款項	82,841	139,593	99,413	76,782	74,228
物業管理及相關服務收益	37,449	37,994	41,097	30,596	14,587
雜項收入	—	1,562	939	900	280
	<u>          </u>				
總計	<u>120,291</u>	<u>179,435</u>	<u>141,465</u>	<u>108,287</u>	<u>89,106</u>

廣州目標集團之其他收入由二零一七財政年度之人民幣120.3百萬元增加49.2%至二零一八財政年度之人民幣179.4百萬元，乃主要由於應收同系附屬公司款項之利息收入增加。廣州目標集團之其他收入由二零一八財政年度之人民幣179.4百萬元減少21.2%至二零一九財政年度之人民幣141.5百萬元，乃主要由於應收同系附屬公司之利息收入減少，部分被物業管理及相關服務收益增加抵銷。其他收入由二零一九年首九個月之人民幣108.3百萬元減少17.7%至二零二零年首九個月之人民幣89.1百萬元，乃主要由於因2019冠狀病毒病疫情向購物中心租戶及商舖擁有人提供之物業管理費減免。

#### **物業管理及相關服務收益**

於二零一七財政年度、二零一八財政年度、二零一九財政年度、二零一九年首九個月及二零二零年首九個月，廣州目標集團之物業管理及相關服務收益分別為人民幣37.5百萬元、人民幣38.0百萬元、人民幣41.1百萬元、人民幣30.6百萬元及人民幣14.6百萬元。收益於二零一七財政年度至二零一九財政年度略增乃主要由於廣州購物中心期內收取之物業管理費及出租率微升。收益於二零一九年首九個月至二零二零年首九個月減少乃主要由於因2019冠狀病毒病疫情向購物中心租戶及商舖擁有人提供之物業管理費減免。

#### **投資物業之估值收益／虧損**

廣州目標集團於二零一七財政年度及二零一八財政年度之投資物業估值收益分別為人民幣43.7百萬元及人民幣32.0百萬元。廣州目標集團於二零一九財政年度產生投資物業之估值虧損人民幣1.0百萬元，乃主要由於年內廣州購物中心周邊之建築工程，其影響購物中心訪客流量。廣州目標集團於二零二零年首九個月產生投資物業之進一步估值虧損人民幣6.0百萬元，乃主要由於期內因2019冠狀病毒病疫情之影響向購物中心租戶提供之租金減免。

#### **財務成本**

廣州目標集團之財務成本包括計息貸款於整個往績記錄期間之利息開支。於二零一七財政年度、二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零年首九個月，財務成本分別為人民幣80.3百萬元、人民幣148.2百萬元、人民幣97.7百萬元及人民幣73.3百萬元。

### 資產淨值

廣州目標集團於二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年九月三十日之資產淨值分別為人民幣1,029.4百萬元、1,065.0百萬元、1,091.1百萬元及1,422.5百萬元。資產淨值於報告期間增加乃主要由於廣州目標集團於有關期間透過其業務營運產生之純利及收入總額以及將應付同系附屬公司、直接及最終控股公司款項資本化至廣州目標集團之資本及儲備。

### 所得稅

並無就香港利得稅計提撥備，原因為廣州目標集團於報告期間並無於香港賺取應繳納香港利得稅之任何收入。根據中國企業所得稅法（「**企業所得稅法**」），廣州目標集團之主要經營公司於報告期間須按25%之稅率繳納中國企業所得稅。

廣州目標集團於二零一七財政年度及二零一八財政年度之所得稅開支分別為人民幣10.9百萬元及人民幣8.0百萬元。於二零一九財政年度及二零二零年首九個月，廣州目標集團分別錄得所得稅抵免人民幣0.3百萬元及人民幣1.5百萬元。所得稅開支（抵免）指重估投資物業產生之遞延稅項。

### 年度／期間溢利

由於前文所述，廣州目標集團於二零一七財政年度、二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零年首九個月分別錄得純利人民幣62.6百萬元、人民幣52.5百萬元、人民幣31.9百萬元及人民幣2.7百萬元。

### 流動資產及負債淨值

廣州目標集團之流動資產包括(i)存貨，(ii)應收賬款；(iii)其他應收款項、按金及預付款項，(iv)應收直接控股公司款項；(v)應收賣方集團之同系附屬公司款項及(vi)銀行結餘及現金，而廣州目標集團之流動負債包括(i)應計負債及其他應付款項，(ii)應付同系附屬公司款項，(iii)應付直接控股公司款項；(iv)應付最終控股方款項；及(v)即期借貸。

廣州目標集團之流動資產淨值由二零一七年十二月三十一日之人民幣817.4百萬元減少至二零一八年十二月三十一日之人民幣809.3百萬元，乃主要由於於二零一八年應付同系附屬公司款項增加，部分被應收同系附屬公司款項、業務營運收入增加及償還若干有抵押及有擔保銀行借貸抵銷。

廣州目標集團之流動資產淨值由二零一八年十二月三十一日之人民幣809.3百萬元增加至二零一九年十二月三十一日之人民幣815.9百萬元，乃主要由於應付業務營運收入及應付同系附屬公司款項減少，部分被應收同系附屬公司款項之類似減少抵銷。

廣州目標集團於二零二零年九月三十日錄得流動負債淨值人民幣188.0百萬元，而於二零一九年十二月三十一日為流動資產淨值人民幣815.9百萬元，乃主要由於當時應於一年內支付之若干銀行借貸且銀行自此原則上同意延長額外18個月。

### 流動資金及財務資源

廣州目標集團主要透過營運及融資活動產生之現金為營運資金及資本開支提供資金。於二零二零年九月三十日，廣州目標集團之現金及等同現金項目為人民幣3.6百萬元。

廣州目標集團營運之現金流入主要透過以下各項產生：(i)廣州購物中心業務營運之收入及其他收入及(ii)財務成本，而現金流出主要由於資本開支及就廣州購物中心產生之翻新成本。於二零一七財政年度、二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零年首九個月自經營活動產生之現金淨額分別為人民幣53.0百萬元、人民幣13.2百萬元、人民幣20.9百萬元及人民幣4.0百萬元。

於二零一七財政年度、二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零年首九個月，投資活動所用現金淨額分別為人民幣1,460.7百萬元、人民幣35.5百萬元、人民幣2.5百萬元及人民幣6.4百萬元，其主要反映於整個期間向同系附屬公司墊款。尤其是於二零一七財政年度墊付之現金乃主要透過下文所述之銀行借貸提供資金。

於二零一七財政年度及二零一八財政年度，融資活動產生之現金淨額分別為人民幣1,410.4百萬元及人民幣13.4百萬元。於二零一九財政年度，廣州目標集團融資活動所用現金淨額為人民幣15.9百萬元。於二零二零年首九個月，廣州目標集團融資活動產生之現金淨額為約人民幣2,000元。有關融資活動主要包括(i)於整個期間之同系附屬公司墊款及所得款項及(ii)於二零一七年籌集之銀行借貸之所得款項。其後於整個往績記錄期間償還。

### 資產負債比率

資產負債比率乃按廣州目標集團之計息借貸總額除以權益總額計算。於二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年九月三十日，資產負債比率分別為233.0%、129.6%、125.6%及96.3%。

### 集團資產抵押

於整個往績記錄期間，廣州目標公司之股權已就外部銀行貸款予以質押，於二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年九月三十日，該等銀行貸款之本金額分別為約人民幣1,380,000,000元、人民幣1,370,000,000元及人民幣1,370,000,000元。除上文所述外，於往績記錄期間，概無質押任何其他資產以為廣州目標集團的借款融資提供抵押。

### 重大投資

於二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年九月三十日，廣州目標集團並無任何重大股權投資。

### 僱員及薪酬

於二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年九月三十日，廣州目標集團之僱員人數分別為89、89、75及75。廣州目標集團之僱員薪酬以其工作性質、個人表現、市場趨勢釐定，並考慮其工作表現。廣州目標集團定期向其僱員提供技術、管理及接待技能方面的培訓。其他福利包括醫療及退休計劃。

### 或然負債

於二零二零年九月三十日，廣州目標集團並無任何或然負債。

### 承擔

於二零二零年九月三十日，廣州目標集團並無任何尚未履行承擔。

### 收購或出售

於往績記錄期間，廣州目標集團並無進行任何重大附屬公司、聯營公司及合資企業收購或出售。

**財務風險管理**

於二零一七財政年度、二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零年首九個月，廣州目標集團於一般業務過程中主要面臨利率、信貸及流動資金風險。有關該等風險之詳情及廣州目標集團採納之有關風險管理政策及常規，請參閱本通函附錄五所載廣州目標集團之會計師報告附註34(b)。

於二零一七財政年度、二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零年首九個月，廣州目標集團主要於中國營運，廣州目標集團之主要資產及負債乃以人民幣計值，因此，廣州目標集團認為，其並無面臨任何重大匯率波動風險且並無採取財務對沖措施。

以下第IV-1至第IV-44頁所載為本公司申報會計師開元信德會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本通函。

## 有關SKY BUILD LIMITED之過往財務資料之會計師報告

### 致太和控股有限公司董事

#### 緒言

我們就第IV-1至第IV-44頁所載Sky Build Limited(「**Sky Build**」)及其附屬公司(統稱「**錦州目標集團**」)之過往財務資料發出報告，該等財務資料包括錦州目標集團於二零一七年、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之綜合財務狀況表及錦州目標集團截至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九月三十日止九個月(「**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以及主要會計政策概要及其他說明資料(統稱為「**過往財務資料**」)。第IV-1至第IV-44頁所載之過往財務資料構成本報告之一部分，乃為載入太和控股有限公司(「**貴公司**」)日期為二零二一年三月二十六日之通函(「**通函**」)而編製，內容有關 貴公司進行的中國購物中心業務之非常重大收購事項。

#### 董事就過往財務資料須承擔之責任

貴公司董事須負責根據過往財務資料附註2所載的編製基準編製真實中肯的過往財務資料，並落實 貴公司董事認為必要的相關內部監控，以確保編製過往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)。

貴公司董事須負責本通函所載有關錦州目標集團過往財務資料的內容，而有關資料乃根據與 貴公司在重大方面基本一致之會計政策所編製。

#### 申報會計師之責任

我們之責任為就過往財務資料發表意見，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「就投資通函內過往財務

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，以就過往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過往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，包括評估過往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過往財務資料附註2所載的編製基準編製真實中肯的過往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Sky Build的唯一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 貴公司已審閱並認為合理之過往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，過往財務資料已根據過往財務資料附註2所載的編製基準真實中肯地反映錦州目標集團於二零一七年、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之財務狀況以及錦州目標集團於有關期間之財務表現及現金流量。

## 持續經營相關的重大不確定性

我們謹請 閣下注意綜合財務報表附註2，其表明截至二零二零年九月三十日，錦州目標集團的流動負債超出其流動資產約人民幣98,142,000元。這些情況連同附註2所載的其他事宜表明存在重大不確定性，可能對錦州目標集團的持續經營能力產生重大質疑。我們的意見沒有就此事進行修改。

## 審閱中期比較財務資料

我們已審閱錦州目標集團之中期比較財務資料，該等財務資料包括截至二零一九年九月三十日止九個月之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其他說明資料(「中期比較財務資料」)。 貴公司董事負責根據過往財務資料附註2所載之編製基準編製

中期比較財務資料。我們之責任是根據我們之審閱，對中期比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2400號「審閱過往財務報表之委聘」進行審閱。審閱包括向主要負責財務及會計事務之人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照香港審計準則進行審核之範圍為小，故我們無法保證我們知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，我們並不發表審核意見。按照我們之審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，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過往財務資料附註2所載之編製基準編製。

#### 根據聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須予呈報之事項

##### 調整

於編製過往財務資料時，並無就第IV-4頁所界定之相關財務報表作出調整。

##### 股息

我們提述過往財務資料附註14，當中載有錦州目標集團就有關期間派付股息的資料。

謹 啟

開元信德會計師事務所有限公司

執業會計師

梁文健

執業證書編號：P07174

香港，二零二一年三月二十六日

## 錦州目標集團之過往財務資料

### 編製過往財務資料

下文所載的過往財務資料為本會計師報告的組成部分。

錦州目標集團於有關期間之財務報表(過往財務資料以此為依據)乃根據符合香港會計師公會(「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」)之會計政策編製，並經開元信德會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核(「相關財務報表」)。

過往財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有指明者外，所有數值均約整至最接近千位數(人民幣千元)。

## 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			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 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)	
收益						
租賃	6	23,064	23,633	23,436	17,307	16,110
其他收入	8	6,950	8,487	8,033	5,959	5,032
其他收益及虧損	9	(355)	67	-	-	-
僱員福利開支		(1,632)	(1,380)	(1,612)	(1,156)	(1,235)
其他經營開支		(6,155)	(6,994)	(6,594)	(4,722)	(4,844)
投資物業公允值變動		22,000	6,037	(12,124)	(3,175)	(7,883)
除稅前溢利		43,872	29,850	11,139	14,213	7,180
所得稅(開支)						
抵免	10	(5,500)	(1,509)	3,031	794	1,971
年度/期間溢利	11	38,372	28,341	14,170	15,007	9,151
其他全面收益(開支)：						
其後可能重新分類至 損益之項目						
換算海外業務產生之 匯兌差額		24,497	(17,755)	(6,137)	(11,554)	6,805
年度/期間其他全面 收入(開支)		24,497	(17,755)	(6,137)	(11,554)	6,805
年度/期間全面收入 總額		62,869	10,586	8,033	3,453	15,956

## 綜合財務狀況報表

	附註	於十二月三十一日			於
		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 九月三十日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	16	139	69	71	80
投資物業	17	691,000	702,000	703,000	699,000
		<u>691,139</u>	<u>702,069</u>	<u>703,071</u>	<u>699,080</u>
<b>流動資產</b>					
其他應收款項、按金及 預付款項	19	1,420	1,481	1,535	1,299
應收同系附屬公司款項	20	686,977	724,713	717,331	–
銀行結餘及現金	21	8,900	1,155	2,092	791
		<u>697,297</u>	<u>727,349</u>	<u>720,958</u>	<u>2,090</u>
<b>流動負債</b>					
應計負債及其他應付款項	22	69,890	56,281	49,900	38,170
應付同系附屬公司款項	23	99,771	87,955	65,172	–
應付廣州目標公司款項	23	–	–	–	62,062
應付直接控股公司款項	23	989,528	1,043,834	1,062,601	–
應付最終控股方款項	23	30	36	42	–
		<u>1,159,219</u>	<u>1,188,106</u>	<u>1,177,715</u>	<u>100,232</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(461,922)</u>	<u>(460,757)</u>	<u>(456,757)</u>	<u>(98,142)</u>

	附註	於十二月三十一日			於
		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	九月三十日 人民幣千元
總資產減流動負債		<u>229,217</u>	<u>241,312</u>	<u>246,314</u>	<u>600,938</u>
非流動負債					
遞延稅項負債	18	<u>51,618</u>	<u>53,127</u>	<u>50,096</u>	<u>48,125</u>
資產淨值		<u><u>177,599</u></u>	<u><u>188,185</u></u>	<u><u>196,218</u></u>	<u><u>552,813</u></u>
資本及儲備					
股本	24	1	1	1	1
儲備		<u>177,598</u>	<u>188,184</u>	<u>196,217</u>	<u>552,812</u>
權益總額		<u><u>177,599</u></u>	<u><u>188,185</u></u>	<u><u>196,218</u></u>	<u><u>552,813</u></u>

## SKY BUILD之財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		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 九月三十日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
於附屬公司之投資	31	—	—	—	—
<b>流動資產</b>					
應收附屬公司款項		—	—	—	340,554
<b>流動負債</b>					
應付直接控股公司款項	23	35	36	37	—
應付最終控股方款項	23	14	21	26	—
		49	57	63	—
流動(負債)資產淨值		(49)	(57)	(63)	340,554
總資產減流動負債		(49)	(57)	(63)	340,554
(負債)資產淨額		<u>(49)</u>	<u>(57)</u>	<u>(63)</u>	<u>340,554</u>
<b>資本及儲備</b>					
股本	24	1	1	1	1
儲備		(50)	(58)	(64)	340,553
權益總額		<u>(49)</u>	<u>(57)</u>	<u>(63)</u>	<u>340,554</u>

## 綜合權益變動表

	股本 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	其他 注資儲備 人民幣千元 (附註)	保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一七年一月一日	1	(9,335)	–	124,064	114,730
年度溢利	–	–	–	38,372	38,372
換算海外業務產生之匯兌 差額	–	24,497	–	–	24,497
年度其他全面收益	–	24,497	–	–	24,497
年度全面收益總額	–	24,497	–	38,372	62,869
於二零一七年 十二月三十一日	1	15,162	–	162,436	177,599
年度溢利	–	–	–	28,341	28,341
換算海外業務產生之匯兌 差額	–	(17,755)	–	–	(17,755)
年度其他全面收益	–	(17,755)	–	–	(17,755)
年度全面收益總額	–	(17,755)	–	28,341	10,586

	股本 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	其他 注資儲備 人民幣千元 (附註)	保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一八年 十二月三十一日	1	(2,593)	-	190,777	188,185
年度溢利	-	-	-	14,170	14,170
換算海外業務產生之匯兌 差額	-	(6,137)	-	-	(6,137)
年度其他全面收益	-	(6,137)	-	-	(6,137)
年度全面收益總額	-	(6,137)	-	14,170	8,033
於二零一九年 十二月三十一日	1	(8,730)	-	204,947	196,218
期間溢利	-	-	-	9,151	9,151
換算海外業務產生之匯兌 差額	-	6,805	-	-	6,805
期間其他全面收益	-	6,805	-	-	6,805
期間全面收益總額	-	6,805	-	9,151	15,956
資本化應付直接控股公司 款項	-	-	340,639	-	340,639
於二零二零年九月三十日	<u>1</u>	<u>(1,925)</u>	<u>340,639</u>	<u>214,098</u>	<u>552,813</u>

	股本	匯兌儲備	其他 注資儲備	保留盈利	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註)	人民幣千元	人民幣千元
於二零一九年一月一日 (經審核)	1	(2,593)	-	190,777	188,185
期間溢利	-	-	-	15,007	15,007
換算海外業務產生之匯兌 差額	-	(11,554)	-	-	(11,554)
期間其他全面收益	-	(11,554)	-	-	(11,554)
期間全面收益總額	-	(11,554)	-	15,007	3,453
於二零一九年九月三十日 (未經審核)	<u>1</u>	<u>(14,147)</u>	<u>-</u>	<u>205,784</u>	<u>191,638</u>

附註：其他注資儲備指應付直接控股公司款項的資本化金額。

## 綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日	
	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 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
<b>經營活動</b>					
除稅前溢利	43,872	29,850	11,139	14,213	7,180
經調整下列各項：					
投資物業之公允值變動	(22,000)	(6,037)	12,124	3,175	7,883
物業、廠房及設備之折舊	80	79	6	5	6
出售物業、廠房及設備虧損	–	–	8	–	–
利息收入	(8)	(39)	(4)	(1)	(10)
營運資金變動前之經營現金 流量	21,944	23,853	23,273	17,392	15,059
其他應收款項、按金及預付 款項減少(增加)	2,756	(61)	(54)	284	236
應計負債及其他應付款項減少	(3,697)	(13,609)	(6,381)	(5,865)	(11,730)
經營產生之現金	21,003	10,183	16,838	11,811	3,565
已收利息	8	39	4	1	10
經營業務所得之現金淨額	21,011	10,222	16,842	11,812	3,575

	截至九月三十日				
	截至十二月三十一日止年度			止九個月	
	二零一七年 人民幣千元 (經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
<b>投資活動</b>					
向同系附屬公司墊款	(16,596)	(1,185)	(10,500)	(10,500)	(1,800)
同系附屬公司還款	-	-	3,951	894	-
收購物業、廠房及設備	(2)	(9)	(16)	(5)	(15)
添置投資物業	-	(4,963)	(13,124)	(4,175)	(3,883)
投資活動所用之現金淨額	<u>(16,598)</u>	<u>(6,157)</u>	<u>(19,689)</u>	<u>(13,786)</u>	<u>(5,698)</u>
<b>融資活動</b>					
最終控股方墊款	7	6	6	6	8
還款予同系附屬公司	(2,138)	(11,816)	-	-	-
向同系附屬公司墊款	-	-	3,778	3,778	814
融資活動(所用)所得之現金淨額	<u>(2,131)</u>	<u>(11,810)</u>	<u>3,784</u>	<u>3,784</u>	<u>822</u>
現金及等同現金項目增加(減少)淨額	2,282	(7,745)	937	1,810	(1,301)
於一月一日之現金及等同現金項目	<u>6,618</u>	<u>8,900</u>	<u>1,155</u>	<u>1,155</u>	<u>2,092</u>
於十二月三十一日/九月三十日之現金及等同現金項目，即銀行結餘及現金	<u><u>8,900</u></u>	<u><u>1,155</u></u>	<u><u>2,092</u></u>	<u><u>2,965</u></u>	<u><u>791</u></u>

## 綜合財務報表附註

### 1. 一般資料

Sky Build Limited(「Sky Build」)於二零零九年九月三十日於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立。Sky Build的註冊辦事處地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporation Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

Stone Wealth Limited為Sky Build的直接控股公司。Sky Build的唯一董事認為，Sky Build的最終控股公司為盛諾有限公司(一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司)及戴永革先生(為Sky Build的唯一董事)為Sky Build的最終控股方。

Sky Build為一間投資控股公司。錦州目標集團的主要業務為於中華人民共和國(「中國」)開發、租賃及管理地下購物中心。

Sky Build自其註冊成立日期以來並無編製法定財務報表，乃由於其註冊成立的司法權區並無法定審核要求。

過往財務資料乃以人民幣呈列，其為從事錦州目標集團主要業務的附屬公司的功能貨幣。Sky Build及其海外附屬公司的功能貨幣為港元(「港元」)。由於廣州目標集團的運營乃於中國進行，錦州目標集團已採納人民幣作為其呈列貨幣。

### 2. 編製過往財務資料之基準

有關期間的過往財務資料已根據附註4所載與香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則一致之會計政策編製。

#### 持續經營基準

於二零二零年九月三十日，錦州目標集團的流動負債超過其流動資產約人民幣98,142,000元。該等情況表明存在重大不確定性，可能對錦州目標集團的持續經營能力產生重大質疑。因此，錦州目標集團可能不能於一般業務過程中變現其資產及履行其負債。

歷史財務資料乃按持續經營基準編製，其有效性取決於Sky Build最終控股方的財務支持，其水平足以應付廣錦目標集團的營運資金需求。最終控股方已同意為廣錦目標集團提供足夠資金以履行其到期負債。因此，Sky Build的唯一董事認為，按持續經營基準編製歷史財務資料乃屬恰當。倘廣錦州目標集團無法持續經營，則須對歷史財務資料作出調整，以將廣錦目標集團資產價值調整至其可收回金額，就可能產生之任何其他負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未在歷史財務資料中反映。

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

就編製及呈列有關期間之歷史財務資料而言，錦州目標集團已貫徹應用符合香港財務報告準則之會計政策，自二零二零年一月一日開始會計期間的整個有關期間生效，包括香港財務報告準則第9號金融工具、香港財務報告準則第15號客戶合約收益及香港財務報告準則第16號租賃。

#### 已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

錦州目標集團並無提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號修訂本	2019冠狀病毒病相關租金寬免 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號修訂本	概念框架之提述 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號修訂本	利率基準改革－第二階段 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或 注入資產 <sup>5</sup>
香港會計準則第1號修訂本	將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號 (二零二零年)之有關修訂 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號修訂本 香港會計準則第37號修訂本 香港財務報告準則修訂本	物業、廠房及設備－擬定用途前之所得款項 <sup>3</sup> 有償合約－履行合約之成本 <sup>3</sup> 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之 年度改進 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零二三年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二零年六月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二二年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零二一年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於將予釐定之日期或以後開始之年度期間生效

Sky Build的唯一董事預期於可見將來，應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則對錦州目標集團的綜合財務報表並無重大影響。

### 4. 重大會計政策

過往財務資料已根據與香港財務報告準則一致之會計政策編製。此外，過往財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例要求的適用披露。

過往財務資料已按歷史成本法編製，惟投資物業如下文所載會計政策所述，於各報告期末按公允值計量。

歷史成本一般以就換取商品及服務所給予代價的公允值為基準。

公允值為在市場參與者之間的有序交易於計量日期就出售資產所收取或就轉讓負債所支付的價格，而不論該價格是否直接可予觀察或使用其他估值技術估計。在對資產或負債的公允值作出估計時，目標集團已考慮市場參與者在計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮資產或負債的特徵。於該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公允值乃按此基準釐定，惟根據香港財務報告準則第16號的租賃交易，以及與公允值存在若干相似之處但並非公允值的計量（例如香港會計準則第2號存貨的可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值的使用價值）除外。

非金融資產的公允值計量計及市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

按公允值交易之投資物業，凡於其後期間應用以不可觀察輸入數據計量公允值之估值技術，該估值技術應予校正，以致於初始確認時，估值技術之結果相等於交易價格。

此外，就財務報告而言，公允值計量乃根據公允值計量輸入數據的可觀察的程度及輸入數據對公允值計量整體而言的重要性，按下述方式分類為第一級、第二級或第三級：

- 第一級輸入數據乃實體於計量日期可取得之相同資產或負債於活躍市場所報價格（未調整）；
- 第二級輸入數據乃除包括在第一級之報價外，資產或負債的可觀察輸入數據（不論為直接或間接觀察所得）；及
- 第三級輸入數據乃資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括Sky Build以及Sky Build及其附屬公司控制之實體之財務報表。Sky Build在下列情況下，即達致控制權：

- 能對所投資公司行使權力；
- 需承擔或有權利享有來自參與所投資公司之變動回報；及
- 有能力運用其權力以影響其回報。

倘根據事實及情況，上述三個控制權因素中之一個或以上發生變化，則錦州目標集團會重新評估其是否擁有所投資公司之控制權。

當錦州目標集團取得有關附屬公司之控制權時，將綜合該附屬公司的賬目，並於錦州目標集團失去有關附屬公司之控制權時終止綜合其賬目。具體而言，年內所收購或出售附屬公司之收入及開支乃自錦州目標集團取得控制權之日期起計入綜合損益及其他全面收益表，直至廣州目標集團不再控制有關附屬公司之日期為止。

於必要時，將對附屬公司之財務報表作出調整，以令其會計政策與錦州目標集團之會計政策一致。

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

#### 客戶合約收益

錦州目標集團於(或當)完成履約責任時(即與特定履約責任相關之商品或服務之「控制權」轉讓予客戶時)確認收益。

履約責任指個別的商品或服務(或一組商品或服務)或一系列大致相同的個別商品或服務。

倘符合以下其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收益則參照完全履行相關履約責任的進展情況而隨時間確認：

- 於錦州目標集團履約時，客戶同時取得並耗用錦州目標集團履約所提供的利益；
- 錦州目標集團的履約產生或提升一項資產，而該項資產於廣州目標集團履約時由客戶控制；或
- 錦州目標集團的履約並未產生讓錦州目標集團有替代用途的資產，且錦州目標集團對迄今已完成履約的付款具有可強制執行的權利。

否則，收益於客戶獲得個別商品或服務控制權的時間點確認。

合約負債指廣州目標集團因已自客戶收取代價(或代價金額到期)，而須向客戶轉讓貨品或服務之義務。

#### 租賃

##### 租賃的定義

如果合約授予權利以代價為交換在某一時期內控制使用確認資產，則該合約屬於租賃或包含租賃。

就於初始應用日期或之後訂立或修訂或自業務合併產生之合約而言，錦州目標集團將根據香港財務報告準則第16號項下之定義，評估該合約於訂立、修訂或收購之日(倘適用)是否屬於租賃或包含租賃。除非有關合約之條款及條件於日後發生變動，該合約將不予重新評估。

##### 錦州目標集團作為承租人

##### 分配代價至合約部分

對於包含一項租賃部分及一項或多項額外租賃或非租賃部分之合約而言，錦州目標集團會按照租賃部分之相關獨立價格及非租賃部分之合計獨立價格，將合約代價分配至各租賃部分。

非租賃組成部分乃按照彼等之相對獨立價格基準與租賃組成部分分開。

#### 短期租賃及低價值資產租賃

對於租期為開始日期起計十二個月或以內且並不包含購買選擇權之辦公室設備租賃，錦州目標集團應用短期租賃確認豁免。對於低價值資產租賃，廣州目標集團亦應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃之租金付款於租約年期以直線法或另一系統化基準確認為開支。

#### 使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 錦州目標集團產生的任何初步直接成本；及
- 錦州目標集團拆卸及移除相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃條款及條件所規定的狀況的過程中所產生的估計成本。

除該等被分類為以公允價值計量的投資物業外，貴集團於租賃開始日(即相關資產可供使用日)確認使用權資產。使用權資產以成本減去累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

錦州目標集團合理確定於租賃期完結時可獲得相關租賃資產擁有權之使用權資產從開始日至可使用年期完結計算折舊。除此之外，使用權資產按其估計可使用年期及租賃年期較短，以直線法計算折舊。

錦州目標集團於綜合財務狀況表將不符合開發中物業、持作出售已完工物業及投資物業定義的使用權資產呈列為單獨項目。符合開發中物業、持作出售已完工物業及投資物業定義的使用權資產呈列於「開發中物業」、「持作出售已完工物業」及「投資物業」內。

#### 可退回租金按金

已付可退回租金按金乃根據香港財務報告準則第9號金融工具入賬且初步按公允值計量。於初步確認時的對公允值作出的調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本。

#### 租賃負債

於租賃開始日期，錦州目標集團按該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。倘租賃隱含的利率難以釐定，則錦州目標集團會使用租賃開始日期的增量借款利率計算租賃付款的現值。

租賃付款包括：固定付款(包括實質性的固定付款)減任何應收租賃優惠。

在開始日期後，租賃負債通過利息增加及租賃付款進行調整。

當出現以下情況，錦州目標集團會重新計量租賃負債(並對相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期發生變化或行使購買選擇權的評估發生變化，在此情況下，相關租賃負債乃透過採用於重新評估日期的經修訂貼現率，貼現經修訂租賃付款而重新計量；或
- 租賃付款基於市場租金調查所得出的市場租金發生變化而出現變動，在此情況下，相關租賃負債乃透過採用初步貼現率，貼現經修訂租賃付款而重新計量。

錦州目標集團於綜合財務狀況表中將租賃負債作為單獨的項目呈列。

#### 租賃修改

倘出現以下情況，錦州目標集團將租賃修改作為獨立租賃入賬：

- 進行修改時透過加入使用一項或多項相關資產之權利，令租賃範圍增加；及
- 租賃代價增加，增加之金額相當於範圍擴大對應之獨立價格及為反映特定合約之實際情況而對該獨立價格進行之任何適當調整。

就未作為獨立租賃入賬之租賃修改而言，錦州目標集團按透過使用修改生效日期之經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款之經修改租賃之租期重新計量租賃負債。

錦州目標集團通過對相關使用權資產進行相應調整，以對租賃負債進行重新計量。當經修訂合約包含租賃成分以及一個或多個額外租賃或非租賃成分時，錦州目標集團根據租賃成分的相對獨立價格及非租賃成分的總獨立價格，將經修訂合約中的代價分配至每個租賃成分。

#### 錦州目標集團作為出租人

##### 租賃分類及計量

錦州目標集團為出租人之租賃乃分類為融資或經營租賃。當租賃條款將相關資產擁有權有關之絕大部分風險及回報轉讓予承租人時，該合約乃分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

經營租賃之租金收入於相關租賃之租期內按直線法於損益確認。於磋商及安排經營租賃產生的初始直接成本計入租賃資產之賬面值，及該成本於租賃期限內按直線基準確認為開支，惟投資物業根據公允值模式計量。

於錦州目標集團日常業務過程中產生之租金收入乃呈列為收益。

##### 可退回租賃按金

已收取可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬，初步按公允值計量。初步確認時對公允值作出之調整被視為承租人的額外租賃付款。

### 分租

倘錦州目標集團為中間出租人，其將主租賃及分租入賬為兩個單獨合約。分租經參考主租賃產生的使用權資產(而非參考相關資產)分類為融資或經營租賃。

### 租賃修改

錦州目標集團自修訂生效日起將經營租賃修改作為新租賃入賬，並將原租賃相關的任何預付或應計租賃付款視作新租賃之租賃付款之一部分。

### 外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之適用匯率確認。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目均按該日之適用匯率重新換算。按公允值列賬並以外幣計值之非貨幣項目按公允值釐定當日之適用匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目時所產生之匯兌差額會於所產生期間之損益中確認。

就呈列綜合財務報表而言，錦州目標集團業務之資產及負債乃使用於各報告期末通行之匯率換算為錦州目標集團之呈列貨幣(即人民幣)。收支項目乃按本期間之平均匯率換算，除非該期間匯率出現重大波動，於此種情況下，則使用換算日期的匯率。所產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面收益內確認，並於匯兌儲備項下於權益內累計。

出售海外業務(即出售錦州目標集團於海外業務之全部權益，或涉及喪失對包括海外業務在內之附屬公司控制權之出售事項，或出售一項共同安排或一間聯營公司包括海外業務且其保留權益成為金融資產之部份權益)時，就Sky Build擁有人應佔該項業務於權益中累計之所有匯兌差額會重新分類至損益。

此外，就不導致錦州目標集團喪失對附屬公司控制權之部分出售而言，按比例計算之應佔累計匯兌差額部分重新歸屬於非控股權益，而不於損益內確認。就所有其他部分出售(即不導致錦州目標集團喪失重大影響力或共同控制權之部分出售聯營公司或共同安排)而言，按比例計算之應佔累計匯兌差額部分重新分類至損益。

### 稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃按各財政年度應課稅溢利計算。應課稅溢利／虧損與除稅前虧損不同，此乃由於其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支，以及永不用課稅或永不可扣稅之項目所致。錦州目標集團之即期稅項負債乃於各報告期末按已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項就綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用之相應稅基之臨時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額確認。遞延稅項資產一般就所有可扣稅臨時差額確認，直至可能有應課稅溢利可用作抵銷該等可扣稅臨時差額。若商譽產生之臨時差額或於一項交易中初始確認(並非於業務合併中)其他資產及負債產生之臨時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。此外，倘初始確認商譽產生臨時差額，則不予確認遞延稅項負債。

有關於附屬公司之投資及於合營企業之權益所產生之應課稅臨時差額確認為遞延稅項負債，除非錦州目標集團能夠控制臨時差額之撥回而臨時差額很可能在可見未來將不會被撥回。與該等投資及權益有關之可扣稅臨時差額所產生之遞延稅項資產僅會在有充足之應課稅溢利以抵銷動用臨時差額之利益且預期於可見將來可予撥回時予以確認。

遞延稅項資產之賬面值在各報告期末進行檢討，並於並無足夠應課稅溢利可用以撥回所有或部分遞延稅項資產時作出相應扣減。

遞延稅項資產及負債乃根據各報告期末已頒佈或實質上頒佈之稅率(及稅法)，按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映錦州目標集團預期於各報告期末收回或償還其資產及負債賬面值之方式產生之稅務後果。

為計量以公允值模型計量之投資物業所產生之遞延稅項負債或遞延稅項資產，除非假設被推翻，否則有關物業之賬面值乃假設為可通過出售全數收回。倘投資物業可予折舊，並於旨在隨時間推移(而非透過出售)消耗投資物業絕大部分經濟利益之業務模式內持有，有關假設則會被推翻。

就計量錦州目標集團確認使用權資產及相關租賃負債之租賃交易的遞延稅項而言，錦州目標集團首先釐定稅項減免是否屬於使用權資產或租賃負債。

就稅項扣減由租賃負債產生的租賃交易而言，錦州目標集團對使用權資產及租賃負債分別應用香港會計準則第12號*所得稅*規定。由於應用初始確認豁免，因此未在初始確認時確認與使用權資產及租賃負債相關的暫時差額。因重新計量租賃負債及租賃修訂導致對使用權資產及租賃負債的賬面值進行後續修訂而產生的不受初始確認豁免的暫時差額，於重新計量或修訂日期確認。

在有法定可強制執行權利把即期稅項資產與即期稅項負債進行抵銷時及在它們與同一稅務機關向同一稅務實體徵收的所得稅有關時，遞延稅項資產及負債便相抵銷。

即期及遞延稅項乃於損益中確認，惟倘其與於其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關者除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益中確認。當因業務合併之初始會計處理而產生即期或遞延稅項時，有關稅務影響會計入業務合併之會計處理內。

#### 政府補貼

除非合理保證錦州目標集團將遵守該等補貼的附帶條件及將會收到補貼，否則不會確認政府補貼。

政府補貼如為補償已產生的開支或虧損，或為向錦州目標集團提供即時財務支持而不涉及未來相關成本，則於應收期間在損益中確認。

#### 僱員福利

##### 退休福利成本及離職福利

錦州目標集團參加由國家管理的退休福利計劃，該等計劃為界定供款計劃，據此，錦州目標集團按合資格員工的工資的固定百分比向該等計劃供款。向該等退休福利計劃支付的款項在僱員已提供可享該等供款的服務時作為開支扣除。

##### 短期僱員福利

短期僱員福利乃按僱員提供服務時預期將予支付之未貼現福利金額確認。所有短期僱員福利均確認為開支，惟另有香港財務報告準則規定或允許將福利計入資產成本則除外。

僱員之應計福利(例如工資及薪金)乃於扣減任何已付金額後確認負債。

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持作生產或供應貨品或服務用途，或作行政用途的物業(在建工程除外)，乃按成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)在綜合財務狀況表列賬。

為生產、供應或行政目的而在建的物業按成本減去任何已確認的減值虧損列賬。成本包括直接歸因於將資產移至使其能夠以管理層預期的方式運作所必需的地點和條件的任何成本，以及對於符合條件的資產而言，根據錦州目標集團會計政策，借貸成本資本化。當這些資產準備就緒可用於其預定用途時，便開始以與其他物業資產按相同基礎進行折舊。

折舊按撇銷物業、廠房及設備(在建工程除外)項目成本減估計可使用年期的剩餘價值，以直線法確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會於各報告期末審閱，而任何估計變動的影響則按未來基準入賬。

物業、廠房及設備項目在處置或預期不會因繼續使用有關資產產生未來經濟利益時取消確認。因處置或報廢物業、廠房及設備項目而產生之任何收益或虧損，按該資產之出售所得款項與賬面值之差額釐定，並於損益中確認。

### 投資物業

投資物業為持有目的在於賺取租金收入及／或資本增值的物業。投資物業亦包括於應用香港財務報告準則第16號後確認使用權資產並由錦州目標集團根據經營租賃分租的租賃物業。

投資物業初始按成本計量，包括任何直接應佔開支。初始確認後，投資物業以彼等的公允值計量，並對其作出調整以排除任何預付或應計經營租賃收入。

投資物業公允值變動產生的收益或虧損在彼等產生期間計入損益。

投資物業於出售或永久停止使用且預計不會從出售該物業獲得未來經濟利益時取消確認。取消確認物業所產生之任何收益或虧損(按該資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)會在物業取消確認之期間計入損益。

### 物業、廠房及設備以及使用權資產之減值

於各報告期末，錦州目標集團檢討其具有限可使用年期之物業、廠房及設備及使用權資產之賬面值，以釐定該等資產是否出現蒙受減值虧損之跡象。倘存在任何有關跡象，則估計相關資產之可收回金額，以釐定減值虧損之範圍(如有)。

物業、廠房及設備以及使用權資產之可收回金額乃個別估計。當未能估計個別可收回金額時，錦州目標集團估算該項資產所屬現金產生單位之可收回金額。

此外，錦州目標集團評估是否存在跡象表明公司資產可能發生減值。倘存在該跡象，公司資產亦可分配至個別現金產生單位，當可識別合理一致之分配基準時，或另行分配至可識別合理一致之分配基準之最小現金產生單位組別。

倘賬面值超過錦州目標集團預期就交換相關貨品或服務收取的代價減直接與提供該等貨品或服務相關而並無確認為開支的成本得出的餘額，則確認資本化為合同成本的資產的減值虧損(如有)。資本化為合同成本的資產其後計入其所屬現金產生單位的賬面值，以評估有關現金產生單位減值。

可收回金額為公允值減出售成本與使用價值兩者中之較高值。於評估使用價值時，估計未來現金流量使用反映當時市場對貨幣時間價值及資產之特定風險評估之稅前貼現率折算成現值，而估計未來現金流量並未予以調整。倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額少於其賬面值，資產(或現金產生單位)之賬面值下調至其可收回金額。就未能按合理一致的基準分配至現金產生單位的公司資產或部分公司資產，錦州目標集團會比較一個組別的現金產生單位賬面值(包括已分配至該組現金產生單位的公司資產或部分公司資產的賬面值)與該組現金產生單位的可收回金額。於分配減值虧損時，減值虧損將首先分配以調低任何商譽之賬面值(如適用)，其後根據該單位或該組現金產生單位內各資產之賬面值按比例分配至其他資產。資產之賬面值不會扣減至低於其公允值減出售成本(倘可計量)、其使用價值(倘可釐定)及零中之最高者。原應分配至資產之減值虧損金額按比例分配至該單位或該組現金產生單位內之其他資產。減值虧損即時於損益中確認。

倘減值虧損其後撥回，則該項資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)之賬面值會增加至其經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超出假設過往年度並無就該項資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)確認減值虧損時原應釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益中確認。

#### 撥備

當錦州目標集團因過往事件而有現時責任，且錦州目標集團有可能日後須履行該項責任，而且該項責任的金額可以可靠地估計，則會確認撥備。

確認為撥備的金額乃根據於各報告期末須履行該項現時責任所需代價的最佳估計，當中考慮圍繞該項責任的風險及不確定因素。倘採用履行該項現時責任所需估計現金流量計量撥備，則其賬面值乃該等現金流量的現值(倘貨幣時間價值的影響為重大)。

繁重合約項下所產生現時責任確認及計量為撥備。當錦州目標集團為達致其所擁有合約項下責任而不可避免地產生的費用超出預期自該合約收取的經濟利益時，則被視為存在繁重合約。

#### 金融工具

當集團實體成為有關工具合約條文之一方時，會確認金融資產及金融負債。所有一般買賣之金融資產按交易日期基準予以確認及取消確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在既定時限內交付資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初始按公允值計量，惟根據香港財務報告準則第15號初始計量之客戶合約產生之應收賬款除外。收購或發行金融資產及金融負債(不包括按公允值計入損益(「按公允值計入損益」)之金融資產或金融負債)直接應佔之交易成本，於初始確認時加入金融資產或金融負債(如適用)之公允值或從中扣減。收購按公允值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於損益中確認。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本及於有關期間分配利息收入及利息開支之方法。

實際利率乃將估計未來現金收入及付款(包括構成實際利率整體部分之所有已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折價)透過金融資產或金融負債之預期年期或(如適用)較短期間準確貼現至初始確認時之賬面淨值之利率。

## 金融資產

### 金融的分類及其後計量

符合下列條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 於目標為收取合約現金流量的業務模式持有的金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生現金流量，而純粹作為本金及尚未清償本金的利息的付款。

符合下列條件的金融資產其後按公允值計入其他全面收益（「按公允值計入其他全面收益」）計量：

- 於藉出售及收取合約現金流量達到目標的業務模式內持有的金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生現金流量，而純粹作為本金及尚未清償本金的利息的付款。

所有其他金融資產其後按公允值列賬於損益計量，惟於首次應用香港財務報告準則第9號／初始確認錦州目標集團金融資產當日，倘股權投資並非持作買賣，亦非由於收購方在香港財務報告準則第3號業務合併所適用的業務合併中確認的或然代價，則目標集團可不可撤銷地選擇於其他全面收入呈列該股權投資公允值的其後變動。

倘屬下列情況，金融資產會為持作買賣：

- 所收購之金融資產主要用於在近期銷售；或
- 於初始確認時，屬於錦州目標集團整體管理之已識別金融工具組合一部分，且事實上近期有出售以賺取短期利潤之模式；或
- 屬於衍生工具（除指定及具有有效對沖作用之工具之外）。

此外，錦州目標集團可不可撤銷地指定須按攤銷成本或按公允值計入其他全面收益之金融資產為按公允值計入損益計量（倘若此舉可消除或顯著減少會計錯配）。

#### (i) 攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量的金融資產的利息收入乃使用實際利息法予以確認。利息收入乃對一項金融資產賬面總值應用實際利率予以計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外（見下文）。就其後出現信貸減值的金融資產而言，自下一報告期起，利息收入乃對金融資產攤銷成本應用實際利率予以確認。倘信貸減值金融工具的信貸風險好轉，使金融資產不再出現信貸減值，於釐定資產不再出現信貸減值後，自報告期開始起利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率予以確認。

(ii) 按公允值計入損益之金融資產

並不符合按攤銷成本或按公允值計入其他全面收益或指定為按公允值計入其他全面收益計量的準則的金融資產乃按公允值計入損益計量。

按公允值計入損益的金融資產按各報告期末的公允值計量，任何公允值收益或虧損於損益中確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括就金融資產賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」一欄。

*根據香港財務報告準則第9號作出減值評估之金融資產及其他項目之減值*

錦州目標集團就根據香港財務報告準則第9號須予減值之金融資產(包括應收賬款(包括應收租賃款項)、其他應收款項、銀行結餘及現金以及其他金融資產)及金融擔保合約根據預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)模式執行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自初始確認以來的信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具的預期年期內所有可能違約事件將產生的預期信貸虧損。反之，12個月預期信貸虧損(「**12個月預期信貸虧損**」)指預期於報告日期後12個月內可能違約事件預期將產生的全期預期信貸虧損的一部分。評估乃按目標集團過往信貸虧損的經驗進行，並就債務人、整體經濟情況及評估於報告日期的當前情況及對未來情況的預測的特定因素作出調整。

錦州目標集團始終就應收賬款確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損將就重大結餘之應收賬款進行個別評估及／或使用適宜組別的撥備矩陣進行集體評估。

就所有其他工具而言，錦州目標集團計量的虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損，除非當信貸風險自初始確認起出現重大增加，則錦州目標集團會確認全期預期信貸虧損。對應否確認全期預期信貸虧損的評估乃按自初始確認起發生違約的可能性或風險大幅增加而進行。

(i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險自初始確認以來是否大幅增加時，錦州目標集團比較於報告日期就金融工具發生違約的風險與於初始確認日期就金融工具發生違約的風險。於作出此評估時，錦州目標集團考慮屬合理及可支持的定量及定質資料，包括過往經驗及在並無繁重成本或工作下可得的前瞻性資料。

尤其是，於評估信貸風險是否已大幅增加時已計入下列資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期嚴重轉差；
- 信貸風險的外部市場指標嚴重轉差(如債務人的信貸息差及信貸違約掉期價格大幅增加)；
- 預期導致債務人滿足其債務責任的能力大幅減少的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人的經營業績實際或預期嚴重轉差；

- 債務人所在的監管、經濟或科技環境的實際或預期重大不利變動，導致債務人滿足其債務責任的能力大幅減少。

不論上述評估的結果，當合約付款已逾期超過30日，錦州目標集團會假定信貸風險自初步確認起大幅增加，除非錦州目標集團具有合理及可支持資料展示相反情況。

儘管存在上述情況，倘債務工具於報告日期展示為具有低信貸風險，錦州目標集團假設債務工具的信貸風險自初步確認起並無大幅增加。倘i)其違約風險偏低，ii)借方有強大能力於短期滿足其合約現金流量責任及iii)較長期的經濟及業務狀況存在不利變動，惟將未必削弱借方達成其合約現金流量責任的能力，則債務工具的信貸風險會被釐定為偏低。當債務工具的內部或外部信貸評級為「投資級別」(按照全球理解的釋義)，則錦州目標集團會視該債務工具的信貸風險偏低。

錦州目標集團定期監察用以識別信貸風險曾否顯著增加的標準的成效，並於適當時候作出修訂，從而確保有關標準能夠於款項逾期前識別信貸風險顯著增加。

#### (ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，錦州目標集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括錦州目標集團)還款(未計及錦州目標集團所持任何抵押品)時發生。

不論上文為何，錦州目標集團認為，已於金融資產逾期超過90日後發生違約，惟錦州目標集團有合理及具理據資料來顯示更加滯後的違約標準更為恰當。

#### (iii) 信貸減值金融資產

金融資產在一項或以上違約事件(對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響)發生時維持信貸減值。金融資產維持信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人的重大財困；
- (b) 違反合約(如違約或逾期事件)；
- (c) 借款人的貸款人因有關借款人財困的經濟或合約理由而向借款人批出貸款人不會另行考慮的優惠；或
- (d) 借款人將可能陷入破產或其他財務重組。

## (iv) 撤銷政策

當有資料顯示交易對手方陷入嚴重財困，且並無實際收回的可能之時（例如交易對手方已清算或進入破產程序），錦州目標集團會撤銷金融資產。已撤銷的金融資產仍可根據錦州目標集團的收回程序實施強制執行，在適當情況下考慮法律意見。撤銷構成取消確認事項。任何其後收回在損益中確認。

## (v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約可能性、違約虧損率（即出現違約時的虧損幅度）及違約風險的函數。違約可能性及違約虧損率的評估乃按照歷史數據進行，並就前瞻性資料作出調整。預期信貸虧損之估計反映無偏頗及概率加權之數額，其乃根據加權之相應違約風險而確定。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約到期支付予錦州目標集團的所有合約現金流量與錦州目標集團預期收取的現金流量之間的差異，並按於初步確認時釐定的實際利率貼現。

倘預期信貸虧損按集體基準計量或迎合個別工具水平證據未必存在的情況，則金融工具按以下基準歸類：

- 金融工具性質；
- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 可得外部信貸評級。

歸類工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續分擔類似信貸風險特性。

利息收入按金融資產的總賬面值計算，除非該金融資產信貸減值，則利息收入按金融資產的攤銷成本計算。

錦州目標集團透過調整賬面值於損益中確認所有金融工具的減值收益或虧損，惟應收賬款及其他非貿易應收款項除外，其相關調整乃透過虧損撥備賬予以確認。

**終止確認金融資產**

僅當來自資產之現金流量合約權利屆滿時，或當其轉讓金融資產及資產所有權之絕大部分風險及回報予另一實體時，錦州目標集團方會終止確認金融資產。倘錦州目標集團既不轉移亦不保留所有權的絕大部分風險及報酬，並繼續控制所轉讓的資產，則錦州目標集團確認其於資產中的保留權益以及可能需要支付的金額的相關責任。倘錦州目標集團保留所轉讓金融資產所有權的絕大部分風險及報酬，則錦州目標集團繼續確認該金融資產，並確認已收所得款項的抵押借貸。

於終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和之差額乃於損益中確認。

### 金融負債及股本

#### 分類為債務或股本

集團實體發行之債務及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容以及金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或股本。

#### 股本工具

股本工具乃證明目標集團資產經扣除其所有負債後之剩餘權益之任何合約。Sky Build發行之股本工具以已收所得款項扣減直接發行成本確認。

#### 金融負債

所有金融負債其後以實際利率法按攤銷成本或按公允值計入損益計量。

#### 按攤銷成本列賬之金融負債

金融負債(包括借貸及其他應付款項)其後以實際利率法按攤銷成本計量。

#### 抵銷金融資產及金融負債

當且僅當錦州目標集團目前有合法可強制執行的權利抵銷已確認金額，且擬按淨額結算或同時變現資產及清償負債時，金融資產與金融負債相互抵銷，有關淨額於綜合財務狀況表呈列。

#### 終止確認金融負債

錦州目標集團於及僅於其責任已被解除、註銷或已屆滿時方會終止確認金融負債。終止確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益中確認。

## 5. 重大會計判斷及估計不確定性之主要來源

於應用錦州目標集團之會計政策(其於附註4內闡述)時，Sky Build的唯一董事須就有關未能從其他來源輕易獲得之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。

估計及相關假設乃基於過往經驗及被認為有關之其他因素作出。實際業績可能有別於該等估計。估計及相關假設乃按持續經營基準檢討。倘會計估計之修訂僅影響估計獲修訂之期間，則會計估計之修訂於該期間予以確認，或倘若修訂影響現時及未來期間，則會計估計之修訂於修訂及未來期間內予以確認。

#### 應用會計政策的重大判斷

以下為Sky Build唯一董事在應用錦州目標集團會計政策過程中作出之重大判斷(涉及估計之判斷除外(見下文))，並對過往財務資料已確認之金額具有最重要影響。

**於投資物業之遞延稅項**

錦州目標集團根據董事的最佳估計確認投資物業公平值變動之遞延稅項，假設未來稅務結果乃透過將該等物業用作租賃用途而非出售引致。倘投資物業隨後由錦州目標集團出售而非以租賃方式隨時間推移消耗絕大部分包含在投資物業內的經濟利益，則最終稅務結果將有別於過往財務資料中確認之遞延稅項負債。若投資物業被出售，考慮到土地增值稅之影響，錦州目標集團在出售時可能要承擔較高稅項。

**估計不確定性之主要來源**

以下為於各報告期末可能導致資產及負債的賬面值於下一財政年度需要作出重大調整的重大風險的未來相關主要假設及估計不明朗因素之其他主要來源。

**投資物業之估值**

於二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年九月三十日，錦州目標集團之投資物業根據獨立合資格專業估值師進行之估值按公允值約人民幣691,000,000元、人民幣702,000,000元、人民幣703,000,000元及人民幣699,000,000元列賬。釐定公允值時，估值師乃參考位於相同位置及環境之類似物業交易價之市場憑證，並透過將物業租金收入(倘適用)資本化計算。

在依賴估值時，錦州目標集團管理層已自行作出判斷並信納反映現時市況所採用之估值技術。投資物業詳情載於附註17。

**6. 收益**

	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 (經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
投資物業之固定租金收入	23,064	23,633	23,436	17,307	16,110

## 7. 分部報告

向錦州目標集團的高級行政管理層，即主要營運決策者呈報以便資源分配及評估之資料，集中於按產品及服務分類之收益分析。除錦州目標集團的整體業績及財務狀況外，概無提供其他獨立的財務資料。因此，僅呈列實體範圍內的披露資料及主要客戶。

錦州目標集團的業務位於中國，因此未呈列地區分部報告。

## 主要客戶之資料

截至二零一七年、二零一八年、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，概無單一客戶貢獻錦州目標集團總收益10%以上。

## 8. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日	
	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 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
銀行利息收入	8	39	4	1	10
物業管理及相關服務收益	6,934	8,436	8,016	5,951	4,806
雜項收入	8	12	13	7	216
	<u>6,950</u>	<u>8,487</u>	<u>8,033</u>	<u>5,959</u>	<u>5,032</u>

## 9. 其他收益及虧損

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日	
	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 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
外匯(虧損)收益淨額	<u>(355)</u>	<u>67</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 10. 所得稅開支(抵免)

	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 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
現行稅項					
— 中國企業所得稅 (「企業所得稅」)	-	-	-	-	-
遞延稅項	5,500	1,509	(3,031)	(794)	(1,971)
	<u>5,500</u>	<u>1,509</u>	<u>(3,031)</u>	<u>(794)</u>	<u>(1,971)</u>

由於錦州目標集團於有關期間並未賺取任何應繳納香港利得稅的收入，故並未計提香港利得稅撥備。

## 企業所得稅

根據中國企業所得稅法，錦州目標集團的主要營運公司於有關期間按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

有關期間所得稅開支(抵免)與綜合損益及其他全面收益表之除稅前溢利對賬如下：

	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	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 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
除稅前溢利	43,872	29,850	11,139	14,213	7,180
按中國適用企業所得稅率 25%計算之稅項	10,968	7,463	2,785	3,553	1,795
不可扣稅開支之稅務影響	1,391	1,620	1,127	104	104
不可扣稅收入之稅務影響	(5,116)	(5,016)	(5,252)	(3,737)	(3,840)
動用先前未確認之稅項虧損	(1,743)	(2,558)	(1,691)	(714)	(30)
本年度／期間所得稅開支 (抵免)	<u>5,500</u>	<u>1,509</u>	<u>(3,031)</u>	<u>(794)</u>	<u>(1,971)</u>

## 11. 本年度／期間溢利

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日	
	止九個月			止九個月	
	二零一七年 人民幣千元 (經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
本年度／期間溢利乃經扣除(計入)					
下列各項後達致：					
董事酬金(附註12)	-	-	-	-	-
其他員工成本：					
—薪金、津貼及實物利益	1,269	1,087	1,313	969	1,038
—退休福利計劃供款	363	293	299	186	197
員工成本總額	<u>1,632</u>	<u>1,380</u>	<u>1,612</u>	<u>1,155</u>	<u>1,235</u>
物業、廠房及設備之折舊	80	79	6	5	6
有關短期租賃之開支	14	31	55	53	46
投資物業之租金收入總額減直接 經營開支	<u>23,064</u>	<u>(23,633)</u>	<u>(23,436)</u>	<u>(17,307)</u>	<u>(16,110)</u>

## 12. 董事薪酬

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日	
	止九個月			止九個月	
	二零一七年 人民幣千元 (經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
戴永革先生					
袍金	-	-	-	-	-
其他酬金					
薪金、津貼及實物福利	-	-	-	-	-
退休福利計劃供款	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

上表所示董事酬金乃為就其向錦州目標集團提供之管理服務而支付。

## 13. 僱員薪酬

於有關期間，錦州目標集團五名最高薪酬僱員包括包括五名僱員。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(未經審核)及二零二零年九月三十日止九個月如下：

	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 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
薪金、津貼及實物福利	393	347	387	290	276
退休福利計劃供款	53	46	46	34	34
總額	<u>446</u>	<u>393</u>	<u>433</u>	<u>324</u>	<u>310</u>

酬金介乎下列範圍之五名最高薪酬僱員數目如下：

	僱員數目				
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
零港元至1,000,000港元	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

## 14. 股息

於有關期間內，概無向Sky Build的普通股股東派付或建議任何股息。

## 15. 每股盈利

就本報告而言，並未呈列每股盈利資料，概因將其納入並無意義。

## 16. 物業、廠房及設備

	辦公室設備 人民幣千元
<b>成本</b>	
於二零一七年一月一日	1,089
添置	2
	<hr/>
於二零一七年十二月三十一日	1,091
添置	9
	<hr/>
於二零一八年十二月三十一日	1,100
添置	16
出售	(161)
	<hr/>
於二零一九年十二月三十一日	955
添置	15
	<hr/>
於二零二零年九月三十日	970
	<hr/>
<b>累計折舊</b>	
於二零一七年一月一日	872
年內撥備	80
	<hr/>
於二零一七年十二月三十一日	952
年內撥備	79
	<hr/>
於二零一八年十二月三十一日	1,031
年內撥備	6
於出售時撇銷	(153)
	<hr/>
於二零一九年十二月三十一日	884
期內撥備	6
	<hr/>
於二零二零年九月三十日	890
	<hr/>
<b>賬面值</b>	
於二零二零年九月三十日	80
	<hr/> <hr/>
於二零一九年十二月三十一日	71
	<hr/> <hr/>
於二零一八年十二月三十一日	69
	<hr/> <hr/>
於二零一七年十二月三十一日	139
	<hr/> <hr/>

上述物業、廠房及設備於計入彼等之估計剩餘價值後以直線法按以下年利率折舊：

辦公室設備 20%

## 17. 投資物業

於有關期間，錦州目標集團根據經營租賃出租多個商舖及場地，租金按月支付。租賃的初步期限通常為期1至2年。每年租金均為固定。

由於所有租賃均以錦州嘉馳公共設施管理有限公司（「錦州目標公司」）的功能貨幣人民幣計值，故錦州目標集團不會因租賃安排而承受外幣風險。租賃合約不包含剩餘價值擔保或承租人在租賃期末購買該物業的選擇權。

截至二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年九月三十日止九個月，租賃現金流入總額分別為人民幣24,309,000元、人民幣22,733,000元、人民幣24,340,000元及人民幣5,600,000元。

	投資物業 人民幣千元			
<b>公允值</b>				
於二零一七年一月一日				669,000
於損益中確認之公允值變動				<u>22,000</u>
於二零一七年十二月三十一日				691,000
添置				4,963
於損益中確認之公允值變動				<u>6,037</u>
於二零一八年十二月三十一日				702,000
添置				13,124
於損益中確認之公允值變動				<u>(12,124)</u>
於二零一九年十二月三十一日				703,000
添置				3,883
於損益中確認之公允值變動				<u>(7,883)</u>
於二零二零年九月三十日				<u><u>699,000</u></u>
				於
	於十二月三十一日			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
計入損益內之投資物業重估之 未變現虧損	<u>22,000</u>	<u>6,037</u>	<u>(12,124)</u>	<u>(7,883)</u>

錦州目標集團之投資物業於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日之公允值乃由與錦州目標集團概無關聯之獨立合資格專業估值師普敦國際評估有限公司於各自日期進行之估值釐定。

就釐定投資物業之公允值而言，錦州目標集團委聘獨立合資格專業估值師進行估值。錦州目標集團管理層與彼等緊密合作，以訂立該模式之適用估值技術及輸入數據，並向錦州目標集團的唯一董事匯報投資物業公允值波動之因由。

截至二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年九月三十日，所用估值技術概無變動。於估計作披露用途之投資物業公允值時，投資物業之最高及最佳用途為其現有用途。若干投資物業的公允值已獲調整，撇除預付或應計經營租賃收入以避免重複計算。

下表呈列錦州目標集團於各報告期末按經常性基準計量的投資物業公允值，有關公允值於香港財務報告準則第13號所界定之第三層次中進行分類。公允值所歸類的層次乃經參考以下估值技術所用的輸入數據的可觀察性及重要性而釐定：

投資物業	估值技術	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允值的關係
位於中國之購物中心	收入資本化法	於二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年九月三十日之資本化率，其中計及潛在租金、收入資本化、物業性質、及現行市況，為4.0%、4.0%、4.0%、4.0%。	資本化率越高，公平值越低
		市場月租金，其中計及可資比較物業與該物業的位置、及獨立因素(例如門面及面積)差異。	所用之市場租金顯著上升將導致公平值顯著上升。反之亦然。

復歸收益率為計及潛在租金收入之資本化、物業性質及當前市況之收益率。每平方呎市場租金為計及相關物業之直接可資比較市場交易之市場租金。

於估計投資物業之公平值時，投資物業可獲得最高價值及最佳用途為其目前用途。

於有關期間內，第三層級概無發生轉移。

## 18. 遞延稅項

就於綜合財務狀況表內呈報目的而言，若干遞延稅項資產(負債)已抵銷。以下為就財務報告目的而做出的遞延稅項餘額分析：

	於十二月三十一日			於
	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 九月三十日 人民幣千元
遞延稅項資產	-	-	-	-
遞延稅項負債	(51,618)	(53,127)	(50,096)	(48,125)
	<u>(51,618)</u>	<u>(53,127)</u>	<u>(50,096)</u>	<u>(48,125)</u>

於有關期間內於綜合財務狀況表已確認的遞延所得稅資產(負債)組成部分及變動呈列如下：

	重估 投資物業 人民幣千元
於二零一七年一月一日	46,118
扣自損益	<u>5,500</u>
於二零一七年十二月三十一日	51,618
扣自損益	<u>1,509</u>
於二零一八年十二月三十一日	53,127
扣自損益	<u>(3,031)</u>
於二零一九年十二月三十一日	50,096
扣自損益	<u>(1,971)</u>
於二零二零年九月三十日	<u><u>48,125</u></u>

於二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年九月三十日，錦州目標集團之估計未動用稅項虧損分別為約人民幣27,544,000元、人民幣18,485,000元、人民幣10,681,000元及人民幣10,563,000元，可用以抵銷未來溢利。由於管理層認為有關各個附屬公司不大可能可產生溢利以於稅項虧損到期前動用稅項虧損，因此並未就稅項虧損確認遞延稅項資產。於二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年九月三十日的未確認稅項虧損人民幣27,544,000元、人民幣18,485,000元、人民幣10,681,000元、人民幣10,563,000元將於二零一七年至二零二零年屆滿。

#### 19. 其他應收款項、按金及預付款項

	於十二月三十一日			於
	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 九月三十日 人民幣千元
其他應收款項	207	225	288	477
按金	300	400	400	400
其他預繳稅款(附註)	<u>913</u>	<u>856</u>	<u>847</u>	<u>422</u>
	<u><u>1,420</u></u>	<u><u>1,481</u></u>	<u><u>1,535</u></u>	<u><u>1,299</u></u>

附註：

其他預繳稅款主要指預付的增值稅。

#### 20. 應收同系附屬公司款項

該款項為無抵押、免息且按要求償還。

## 21. 銀行結餘及現金

於有關期間內，銀行結餘按介乎0.3%至0.35%的市場利率計息。

銀行結餘(包括原到期日少於三個月的定期存款)按現行市場年利率計息。

於有關期間內，錦州目標集團對銀行結餘進行減值評估並認為對手方銀行違約的可能性甚微，故此，並無就信貸虧損作出撥備。

## 22. 應計負債及其他應付款項

	於十二月三十一日			於
	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 九月三十日 人民幣千元
應付工程款項	47,923	35,584	28,442	28,979
預收款項	19,243	17,873	18,524	6,441
其他應付稅項	66	43	51	44
其他應付款項	98	63	65	60
已收客戶按金	2,560	2,718	2,818	2,646
	<u>69,890</u>	<u>56,281</u>	<u>49,900</u>	<u>38,170</u>

## 23. 應付同系附屬公司／廣州目標公司／直接控股公司／最終控股方款項

該款項為無抵押、免息且按要求償還。

## 24. 股本

	於十二月三十一日			於
	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 九月三十日 人民幣千元
法定：				
每股面值1美元(「美元」)之 50,000股普通股	<u>343</u>	<u>343</u>	<u>343</u>	<u>343</u>
已發行及繳足：				
每股面值1美元之1股普通股	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

## 25. 經營租約

## 廣州目標集團作為出租人

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日	
	止九個月			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	
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
物業租金收入，扣除於年內的經營租約的小額開支	23,064	23,633	23,436	17,307	16,110

於各有關期間末，錦州目標集團與租戶訂立下列未來最低租賃付款：

	於十二月三十一日			於
	二零二零年			二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	九月三十日
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
一年內	19,084	18,297	19,570	1,646
兩至五年(包括首尾兩年)	—	—	53	—
	19,084	18,297	19,623	1,646

物業租金收入指錦州目標集團應收租金。經磋商後之租賃期介乎一至二年之間，為固定租金。

## 26. 關聯方披露

## 主要管理人員之薪酬

Sky Build唯一董事(即主要管理人員)之薪酬載於附註12。

## 27. 資本風險管理

錦州目標集團管理其資本，旨在確保錦州目標集團的實體經營，亦為股東締造最大回報、支持錦州目標集團的穩定及增長、以及增強錦州目標集團的財務管理能力。

錦州目標集團的資本架構包括負債淨額，扣除銀行結餘及現金及Sky Build擁有人應佔權益(包括已發行股本及其他儲備)。

唯一董事積極及定期審閱其資本架構，並根據經濟狀況的變動作出調整。為維持或調整資本架構，錦州目標集團或會調整派付予股東的股息、發行新股或籌集資金及償還債務。於有關期間內，錦州目標集團管理資本的目標、政策或程序概無任何變動。

## 28. 金融工具

## (a) 金融工具的類別

	於十二月三十一日			於
	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	九月三十日 人民幣千元
金融資產 攤銷成本	696,084	726,093	719,711	1,268
金融負債 攤銷成本	1,137,350	1,167,472	1,156,322	91,101

## (b) 財務風險管理目標及政策

錦州目標集團的主要金融工具包括其他應收款項、應收同系附屬公司款項、銀行結餘及現金、其他應付款項、應付同系附屬公司／最終控股公司／最終控股方款項。與該等金融工具相關的風險包括市場風險(利率風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何降低該等風險的政策載於下文。管理層管理及監控該等風險以確保及時有效實施適當措施。

**市場風險****利率風險**

錦州目標集團亦面臨附註21所披露的有關浮息銀行結餘現金流量利率風險。

錦州目標集團基於利率層級及前景透過評估任意利率變動產生的潛在影響管理其利率風險。

並未就錦州目標集團就浮息銀行結餘所面臨之風險呈列敏感度分析，原因為管理層認為銀行結餘所面臨之風險並不重大。

**信貸風險及減值評估**

信貸風險指錦州目標集團因對手方違反彼等之合約責任導致其蒙受財務虧損的風險。錦州目標集團之信貸風險敞口主要為應收賬款、其他應收賬款、銀行結餘及現金。錦州目標集團並無就與其金融資產相關之信貸風險持有任何抵押品或其他信用提升物品。

錦州目標集團已根據預期信貸虧損模式對金融資產進行減值評估。有關錦州目標集團之信貸風險管理、最大信貸風險敞口及相關減值評估(倘適用)之資料概述如下：

**其他應收款項**

就其他應收賬款而言，Superb Power之唯一董事基於歷史償還記錄、過往經驗、以及屬合理可靠之前瞻性陳述之定量及定性資料對其他應收賬款之可收回情況定期進

行獨立評估。廣州目標集團亦會積極監控各債務人所結欠之尚未償還款項並使用內部評級評估信貸風險自初始確認以來是否大幅增加。

#### 應收同系附屬公司款項

於釐定應收直接控股公司及同系附屬公司款項之預期信貸虧損時，由於該等同系附屬公司具備財務能力滿足其於近期之合約現金流量責任，故管理層認為違約可能性甚微，且認為信貸風險微不足道。因此，並無於財務報表計提虧損撥備。

#### 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金主要為存放於國有金融機構及聲譽卓著之銀行，其均為具高信貸質素之金融機構，因此，廣州目標集團之流動資金信貸風險有限。

#### 流動資金風險

流動資金風險為錦州目標集團在到期日無法履行其財務義務的風險。錦州目標集團的政策為定期監控其流動資金需要及遵守借款契約的情況，確保維持充足的現金儲備及從銀行獲得足夠的已訂約融資額度，以應付錦州目標集團短期及較長期的流動資金需求。

流動資金風險管理的最終責任在於唯一董事，其已設立合適的流動資金風險管理框架，以管理錦州目標集團的短、中、長期資金及流動性管理需要。錦州目標集團通過維持足夠儲備及銀行融資，以及持續監控預測及實際現金流量，加上將金融資產及負債的到期情況進行匹配，以管理流動資金風險。

根據合約未貼現現金流量及可要求錦州目標集團支付之最早日期，錦州目標集團之金融負債於二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年九月三十日之餘下合約到期日為一年內或按要求。

## 29. 退休福利計劃

錦州目標集團設有一項適用於其大部分僱員之退休計劃。主要計劃為界定供款計劃。

為遵守各司法權區適用規例，錦州目標集團的中國附屬公司參與多項由有關省市政府營運之多項退休金計劃。該附屬公司須按上述計劃所涵蓋薪金之固定百分比向該等計劃作出定額供款。除上述供款外，錦州目標集團並無其他支付員工退休及其他退休後福利的責任。

截至二零一七年、二零一八年、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自綜合損益及其他全面收益表扣除之總供款分別為人民幣363,000元、人民幣293,000元、人民幣299,000元、人民幣186,000元及人民幣197,000元。

## 30. 融資活動產生的負債的對賬

下表載列錦州目標集團融資活動產生的負債變動(包括現金及非現金變動)之詳情。融資活動產生的負債乃指現金流量或將來現金流量於錦州目標集團綜合現金流量表中分類為融資活動現金流量之負債：

	應付同系 附屬公司 款項 人民幣千元	應付廣州 目標公司 款項 人民幣千元	應付直接 控股公司 款項 人民幣千元	應付最終 控股方款項 人民幣千元
於二零一七年一月一日				
融資現金流量	101,909	–	1,064,455	25
非現金交易	(2,138)	–	–	7
外匯換算	–	–	(74,927)	(2)
於二零一七年十二月三十一日				
融資現金流量	99,771	–	989,528	30
非現金交易	(11,816)	–	–	6
外匯換算	–	–	54,306	–
於二零一八年十二月三十一日				
融資現金流量	87,955	–	1,043,834	36
非現金交易	3,778	–	–	6
抵銷應收同系附屬公司款項	(26,561)	–	–	–
外匯換算	–	–	18,767	–
於二零一九年十二月三十一日				
融資現金流量	65,172	–	1,062,601	42
非現金交易	814	–	–	8
抵銷應收同系附屬公司款項	(3,924)	–	(701,199)	–
資本化為權益	–	–	(340,590)	(49)
轉撥	(62,062)	62,062	–	–
外匯換算	–	–	(20,812)	(1)
於二零二零年九月三十日	<u>–</u>	<u>62,062</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
於二零一九年一月一日				
融資現金流量	87,955	–	1,043,834	36
非現金交易	3,778	–	–	6
抵銷應收同系附屬公司款項	(15,030)	–	–	–
外匯換算	–	–	35,336	1
於二零一九年九月三十日(未經審核)	<u>76,703</u>	<u>–</u>	<u>1,079,170</u>	<u>43</u>

## 31. 於附屬公司的權益

於二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年九月三十日，Sky Build附屬公司的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立或 成立/營運地點	已發行及繳足 股本/註冊及 繳足資本	Sky Build應佔實際股權				主要業務
			於十二月三十一日			於二零二零年 九月三十日	
			二零一七年	二零一八年	二零一九年		
信丰有限公司	香港	1港元(港元)	100%	100%	100%	100%	投資控股
錦州目標公司*	中國	49,800,000美元	100%	100%	100%	100%	地下購物中心的 開發、租賃及 管理

\* 於中國成立為外商獨資企業。

## 32. 後續財務報表

於二零二零年九月三十日之後任何期間並無編製錦州目標集團、Sky Build或其任何附屬公司的經審核財務報表。

以下第V-1至第V-49頁所載為本公司申報會計師開元信德會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本通函。

## 有關SUPERB POWER ENTERPRISES LIMITED之過往財務資料之會計師報告

致太和控股有限公司董事

### 緒言

我們就第V-1至第V-49頁所載Superb Power Enterprises Limited(「**Superb Power**」)及其附屬公司(統稱「**廣州目標集團**」)之過往財務資料發出報告，該等財務資料包括廣州目標集團於二零一七年、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之綜合財務狀況表及廣州目標集團截至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九月三十日止九個月(「**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以及主要會計政策概要及其他說明資料(統稱為「**過往財務資料**」)。第V-1至第V-49頁所載之過往財務資料構成本報告之一部分，乃為載入太和控股有限公司(「**貴公司**」)日期為二零二一年三月二十六日之通函(「**通函**」)而編製，內容有關 貴公司進行的中國購物中心業務之非常重大收購事項。

### 董事就過往財務資料須承擔之責任

貴公司董事須負責根據過往財務資料附註2所載的編製基準編製真實中肯的過往財務資料，並落實 貴公司董事認為必要的相關內部監控，以確保編製過往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)。

貴公司董事須負責本通函所載有關廣州目標集團過往財務資料的內容，而有關資料乃根據與 貴公司在重大方面基本一致之會計政策所編製。

### 申報會計師之責任

我們之責任為就過往財務資料發表意見，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「就投資通函內過往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，以就過往財務資料是否不存在重大錯誤陳述取得合理保證。

我們之工作涉及執执行程序以獲取有關過往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，包括評估過往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過往財務資料附註2所載的編製基準編製真實中肯的過往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Superb Power的唯一董事所採用會計政策的恰當性及所作會計估計的合理性，以及評估貴公司已審閱並認為合理之過往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，過往財務資料已根據過往財務資料附註2所載的編製基準真實中肯地反映廣州目標集團於二零一七年、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之財務狀況以及廣州目標集團於有關期間之財務表現及現金流量。

### 持續經營相關的重大不確定性

我們謹請閣下注意綜合財務報表附註2，其表明截至二零二零年九月三十日，廣州目標集團的流動負債超出其流動資產約人民幣188,011,000元。這些情況連同附註2所載的其他事宜表明存在重大不確定性，可能對廣州目標集團的持續經營能力產生重大質疑。我們的意見沒有就此事進行修改。

**審閱中期比較財務資料**

我們已審閱廣州目標集團之中期比較財務資料，該等財務資料包括截至二零一九年九月三十日止九個月之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其他說明資料（「中期比較財務資料」）。貴公司董事負責根據過往財務資料附註2所載之編製基準編製中期比較財務資料。我們之責任是根據我們之審閱，對中期比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2400號「審閱過往財務報表之委聘」進行審閱。審閱包括向主要負責財務及會計事務之人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照香港審計準則進行審核之範圍為小，故我們無法保證我們知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，我們並不發表審核意見。按照我們之審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，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過往財務資料附註2所載之編製基準編製。

**根據聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須予呈報之事項****調整**

於編製過往財務資料時，並無就第V-4頁所界定之相關財務報表作出調整。

**股息**

我們提述過往財務資料附註14，當中載有廣州目標集團就有關期間派付股息的資料。

謹 啟

開元信德會計師事務所有限公司

執業會計師

梁文健

執業證書編號：P07174

香港，二零二一年三月二十六日

## 廣州目標集團之過往財務資料

### 編製過往財務資料

下文所載的過往財務資料為本會計師報告的組成部分。

廣州目標集團於有關期間之財務報表(過往財務資料以此為依據)乃根據符合香港會計師公會(「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」)之會計政策編製，並經開元信德會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核(「相關財務報表」)。

過往財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有指明者外，所有數值均約整至最接近千位數(人民幣千元)。

## 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			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 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
收益	6				
客戶合約					
租賃					
總額					
其他收入	8				
僱員福利開支					
其他經營開支					
投資物業公允值變動					
財務成本	9				
除稅前溢利					
所得稅(開支)抵免	10				
年度/期間溢利	11				
其他全面收益(開支)：					
其後可能重新分類至					
損益之項目：					
換算海外業務產生之					
匯兌差額					
年度/期間其他全面					
收入(開支)					
年度/期間全面收入					
總額					

## 綜合財務狀況報表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	九月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	16	677	450	651	480
投資物業	17	1,969,000	2,001,000	2,000,000	1,994,000
		<u>1,969,677</u>	<u>2,001,450</u>	<u>2,000,651</u>	<u>1,994,480</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	19	91	63	62	55
應收賬款	20	1,303	1,143	1,089	771
其他應收款項、按金及 預付款項	21	24,983	11,244	11,228	11,445
應收直接控股公司款項	22	102,436	108,058	110,001	–
應收錦州目標公司款項	23	–	–	–	62,062
應收同系附屬公司款項	23	2,575,385	2,751,169	1,835,202	1,482,441
銀行結餘及現金	24	2,943	3,423	5,988	3,571
		<u>2,707,141</u>	<u>2,875,100</u>	<u>1,963,570</u>	<u>1,560,345</u>
<b>流動負債</b>					
應計負債及其他應付款項	25	317,601	288,968	315,829	378,356
應付同系附屬公司款項	26	553,570	1,756,763	801,720	–
應付直接控股公司款項	27	40	42	43	–
應付最終控股方款項	28	41	56	79	–
借貸－即期	29	1,018,500	20,000	30,000	1,370,000
		<u>1,889,752</u>	<u>2,065,829</u>	<u>1,147,671</u>	<u>1,748,356</u>

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	九月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
流動資產(負債)淨值		<u>817,389</u>	<u>809,271</u>	<u>815,899</u>	<u>(188,011)</u>
總資產減流動負債		<u>2,787,066</u>	<u>2,810,721</u>	<u>2,816,550</u>	<u>1,806,469</u>
<b>非流動負債</b>					
遞延稅項負債	18	<u>377,690</u>	<u>385,690</u>	<u>385,440</u>	<u>383,940</u>
借貸	29	<u>1,380,000</u>	<u>1,360,000</u>	<u>1,340,000</u>	<u>–</u>
		<u>1,757,690</u>	<u>1,745,690</u>	<u>1,725,440</u>	<u>383,940</u>
資產淨值		<u><u>1,029,376</u></u>	<u><u>1,065,031</u></u>	<u><u>1,091,110</u></u>	<u><u>1,422,529</u></u>
<b>資本及儲備</b>					
股本	30	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
儲備		<u>1,029,375</u>	<u>1,065,030</u>	<u>1,091,109</u>	<u>1,422,528</u>
權益總額		<u><u>1,029,376</u></u>	<u><u>1,065,031</u></u>	<u><u>1,091,110</u></u>	<u><u>1,422,529</u></u>

## SUPERB POWER之財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		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	九月三十日 二零二零年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
於一間附屬公司之投資	37	—	—	—	—
<b>流動負債</b>					
應收一間附屬公司款項		—	—	—	322,197
<b>流動負債</b>					
應付直接控股公司款項	22	40	42	43	—
應付最終控股方款項	28	14	20	26	—
		54	62	69	—
流動(負債)資產淨值		(54)	(62)	(69)	322,197
總資產減流動負債		(54)	(62)	(69)	322,197
負債淨額		<u>(54)</u>	<u>(62)</u>	<u>(69)</u>	<u>322,197</u>
<b>資本及儲備</b>					
股本	30	1	1	1	1
儲備		(55)	(63)	(70)	322,196
權益總額		<u>(54)</u>	<u>(62)</u>	<u>(69)</u>	<u>322,197</u>

## 綜合權益變動表

	股本	匯兌儲備	法定儲備	其他 注資儲備	保留盈利	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年一月一日	1	(4,893)	169,412	-	779,064	943,584
年度溢利	-	-	-	-	62,614	62,614
換算海外業務產生之匯兌 差額	-	23,178	-	-	-	23,178
年度其他全面收益	-	23,178	-	-	-	23,178
年度全面收益總額	-	23,178	-	-	62,614	85,792
於二零一七年 十二月三十一日	1	18,285	169,412	-	841,678	1,029,376
年度溢利	-	-	-	-	52,455	52,455
換算海外業務產生之匯兌 差額	-	(16,800)	-	-	-	(16,800)
年度其他全面收益	-	(16,800)	-	-	-	(16,800)
年度全面收益總額	-	(16,800)	-	-	52,455	35,655
於二零一八年 十二月三十一日	1	1,485	169,412	-	894,133	1,065,031
年度溢利	-	-	-	-	31,885	31,885
換算海外業務產生之匯兌 差額	-	(5,806)	-	-	-	(5,806)
年度其他全面收益	-	(5,806)	-	-	-	(5,806)
年度全面收益總額	-	(5,806)	-	-	31,885	26,079

	股本	匯兌儲備	法定儲備	其他 注資儲備	保留盈利	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元	人民幣千元
於二零一九年 十二月三十一日	1	(4,321)	169,412	–	926,018	1,091,110
期間溢利	–	–	–	–	2,657	2,657
換算海外業務產生之匯兌 差額	–	6,439	–	–	–	6,439
期間其他全面收益	–	6,439	–	–	–	6,439
期間全面收益總額	–	6,439	–	–	2,657	9,096
資本化應付直接控股公司 款項	–	–	–	322,323	–	322,323
於二零二零年九月三十日	<u>1</u>	<u>2,118</u>	<u>169,412</u>	<u>322,323</u>	<u>928,675</u>	<u>1,422,529</u>
於二零一九年一月一日	1	1,485	169,412	–	894,133	1,065,031
期間溢利	–	–	–	–	26,406	26,406
換算海外業務產生之匯兌 差額	–	(10,933)	–	–	–	(10,933)
期間其他全面開支	–	(10,933)	–	–	–	(10,933)
期間全面收益總額	–	(10,933)	–	–	26,406	15,473
於二零一九年九月三十日 (未經審核)	<u>1</u>	<u>(9,448)</u>	<u>169,412</u>	<u>–</u>	<u>920,539</u>	<u>1,080,504</u>

## 附註：

- (a) 根據中華人民共和國(「中國」)相關規則及規例，Superb Power的各中國附屬公司須根據附屬公司的中國法定賬目轉撥彼等10%的除稅後淨溢利作為法定儲備，直至餘額達到各附屬公司註冊資本的50%。董事可酌情決定作出進一步撥款。法定儲備可用於抵銷任何累計虧損或轉為各附屬公司的繳足股本。
- (b) 其他注資儲備指應付直接控股公司款項的資本化金額。

## 綜合現金流量表

	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 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
<b>經營活動</b>					
除稅前溢利	73,551	60,432	31,635	26,156	1,157
經調整下列各項：					
投資物業之公允值變動	(43,746)	(32,000)	1,000	1,000	6,000
物業、廠房及設備之折舊	141	231	195	138	174
財務成本	80,340	148,213	97,664	73,422	73,257
出售物業、廠房及設備虧損	–	–	76	–	–
利息收入	(82,842)	(139,875)	(99,429)	(76,791)	(74,239)
營運資金變動前之經營現金 流量	27,444	37,001	31,141	23,925	6,349
存貨減少	130	28	1	8	7
應收賬款減少	114	160	54	34	318
其他應收款項、按金及預付 款項(增加)減少	(13,360)	13,739	16	(54)	(217)
應計負債及其他應付款項 (減少)增加	38,628	(28,633)	(10,295)	(7,510)	(2,472)
經營產生之現金	52,956	22,295	20,917	16,403	3,985
所得稅退還	–	23	–	–	–
已收利息	1	282	16	9	11
經營業務所得之現金淨額	52,957	22,600	20,933	16,412	3,996

	截至九月三十日				
	截至十二月三十一日止年度			止九個月	
	二零一七年 人民幣千元 (經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
<b>投資活動</b>					
向同系附屬公司					
墊款	(1,465,103)	(35,481)	(2,030)	(32,131)	(6,426)
同系附屬公司還款	6,012	–	–	2,270	14
收購物業、廠房及 設備	(335)	(4)	(472)	(368)	(3)
添置投資物業	(1,254)	–	–	–	–
投資活動所用之現金淨額	<u>(1,460,680)</u>	<u>(35,485)</u>	<u>(2,502)</u>	<u>(30,229)</u>	<u>(6,415)</u>
<b>融資活動</b>					
最終控股方墊款	11	12	22	22	8
還款予同系附屬公司	–	–	(80)	–	(6)
同系附屬公司之墊款	91,763	1,180,066	91,856	98,487	8,258
籌集銀行借貸之所得款項	1,400,000	–	–	–	–
償還銀行借款	(1,000)	(1,018,500)	(10,000)	(10,000)	–
已付利息	(80,340)	(148,213)	(97,664)	(73,422)	(8,258)
融資活動所得(所用)之現金 淨額	<u>1,410,434</u>	<u>13,365</u>	<u>(15,866)</u>	<u>15,087</u>	<u>2</u>
現金及等同現金項目增加 (減少)淨額	2,711	480	2,565	1,270	(2,417)
於一月一日之現金及等同 現金項目	<u>232</u>	<u>2,943</u>	<u>3,423</u>	<u>3,423</u>	<u>5,988</u>
於十二月三十一日/九月 三十日之現金及等同現金 項目，即銀行結餘及現金	<u><u>2,943</u></u>	<u><u>3,423</u></u>	<u><u>5,988</u></u>	<u><u>4,693</u></u>	<u><u>3,571</u></u>

## 綜合財務報表附註

### 1. 一般資料

Superb Power Enterprises Limited (「**Superb Power**」) 於二零零七年九月二十七日於英屬處女群島 (「英屬處女群島」) 註冊成立。Superb Power 的註冊辦事處地址為 P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

Stone Wealth Limited 為 Superb Power 的直接控股公司。Superb Power 的唯一董事認為，Superb Power 的最終控股公司為盛諾有限公司 (一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司) 及戴永革先生 (為 Superb Power 的唯一董事) 為 Superb Power 的最終控股方。

Superb Power 為一間投資控股公司。廣州目標集團的主要業務為於中華人民共和國 (「**中國**」) 開發、租賃及管理地下購物中心。

Superb Power 自其註冊成立日期以來並無編製法定財務報表，乃由於其註冊成立的司法權區並無法定審核要求。

過往財務資料乃以人民幣呈列，其為從事廣州目標集團主要業務的附屬公司的功能貨幣。Superb Power 及其海外附屬公司的功能貨幣為港元 (「**港元**」)。由於廣州目標集團的運營乃於中國進行，廣州目標集團已採納人民幣作為其呈列貨幣。

### 2. 編製過往財務資料之基準

有關期間的過往財務資料已根據附註4所載與香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則一致之會計政策編製。

#### 持續經營基準

於二零二零年九月三十日，廣州目標集團的流動負債超過其流動資產約人民幣188,011,000元。該等情況表明存在重大不確定性，可能對廣州目標集團的持續經營能力產生重大質疑。因此，廣州目標集團可能不能於一般業務過程中變現其資產及履行其負債。

歷史財務資料乃按持續經營基準編製，其有效性取決於 Superb Power 最終控股方的財務支持，其水平足以應付廣州目標集團的營運資金需求。最終控股方已同意為廣州目標集團提供足夠資金以履行其到期負債。因此，Superb Power 的唯一董事認為，按持續經營基準編製歷史財務資料乃屬恰當。倘廣州目標集團無法持續經營，則須對歷史財務資料作出調整，以將廣州目標集團資產價值調整至其可收回金額，就可能產生之任何其他負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未在歷史財務資料中反映。

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

就編製及呈列有關期間之歷史財務資料而言，廣州目標集團已貫徹應用符合香港財務報告準則之會計政策，自二零二零年一月一日開始會計期間的整個有關期間生效，包括香港財務報告準則第9號金融工具、香港財務報告準則第15號客戶合約收益及香港財務報告準則第16號租賃。

#### 已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

廣州目標集團並無提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號修訂本	2019冠狀病毒病相關租金寬免 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號修訂本	概念框架之提述 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號修訂本	利率基準改革－第二階段 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或 注入資產 <sup>5</sup>
香港會計準則第1號修訂本	將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號 (二零二零年)之有關修訂 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號修訂本 香港會計準則第37號修訂本 香港財務報告準則修訂本	物業、廠房及設備－擬定用途前之所得款項 <sup>3</sup> 有償合約－履行合約之成本 <sup>3</sup> 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之 年度改進 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零二三年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二零年六月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二二年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零二一年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於將予釐定之日期或以後開始之年度期間生效

Superb Power的唯一董事預期於可見將來，應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則對廣州目標集團的綜合財務報表並無重大影響。

### 4. 重大會計政策

過往財務資料已根據與香港財務報告準則一致之會計政策編製。此外，過往財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例要求的適用披露。

過往財務資料已按歷史成本法編製，惟投資物業如下文所載會計政策所述，於各報告期末按公允值計量。

歷史成本一般以就換取商品及服務所給予代價的公允值為基準。

公允值為在市場參與者之間的有序交易於計量日期就出售資產所收取或就轉讓負債所支付的價格，而不論該價格是否直接可予觀察或使用其他估值技術估計。在對資產或負債的公允值作出估計時，目標集團已考慮市場參與者在計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮資產或負債的特徵。於該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公允值乃按此基準釐定，惟根據香港財務報告準則第16號的租賃交易，以及與公允值存在若干相似之處但並非公允值的計量(例如香港會計準則第2號存貨的可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值的使用價值)除外。

非金融資產的公允值計量計及市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

按公允值交易之投資物業，凡於其後期間應用以不可觀察輸入數據計量公允值之估值技術，該估值技術應予校正，以致於初始確認時，估值技術之結果相等於交易價格。

此外，就財務報告而言，公允值計量乃根據公允值計量輸入數據的可觀察的程度及輸入數據對公允值計量整體而言的重要性，按下述方式分類為第一級、第二級或第三級：

- 第一級輸入數據乃實體於計量日期可取得之相同資產或負債於活躍市場所報價格(未調整)；
- 第二級輸入數據乃除包括在第一級之報價外，資產或負債的可觀察輸入數據(不論為直接或間接觀察所得)；及
- 第三級輸入數據乃資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括Superb Power以及Superb Power及其附屬公司控制之實體之財務報表。Superb Power在下列情況下，即達致控制權：

- 能對所投資公司行使權力；
- 需承擔或有權利享有來自參與所投資公司之變動回報；及
- 有能力運用其權力以影響其回報。

倘根據事實及情況，上述三個控制權因素中之一個或以上發生變化，則廣州目標集團會重新評估其是否擁有所投資公司之控制權。

當廣州目標集團取得有關附屬公司之控制權時，將綜合該附屬公司的賬目，並於廣州目標集團失去有關附屬公司之控制權時終止綜合其賬目。具體而言，年內所收購或出售附屬公司之收入及開支乃自廣州目標集團取得控制權之日期起計入綜合損益及其他全面收益表，直至廣州目標集團不再控制有關附屬公司之日期為止。

於必要時，將對附屬公司之財務報表作出調整，以令其會計政策與廣州目標集團之會計政策一致。

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

#### 客戶合約收益

廣州目標集團於(或當)完成履約責任時(即與特定履約責任相關之商品或服務之「控制權」轉讓予客戶時)確認收益。

履約責任指個別的商品或服務(或一組商品或服務)或一系列大致相同的個別商品或服務。

倘符合以下其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收益則參照完全履行相關履約責任的進展情況而隨時間確認：

- 於廣州目標集團履約時，客戶同時取得並耗用廣州目標集團履約所提供的利益；
- 廣州目標集團的履約產生或提升一項資產，而該項資產於廣州目標集團履約時由客戶控制；或
- 廣州目標集團的履約並未產生讓廣州目標集團有替代用途的資產，且廣州目標集團對迄今已完成履約的付款具有可強制執行的權利。

否則，收益於客戶獲得個別商品或服務控制權的時間點確認。

合約負債指廣州目標集團因已自客戶收取代價(或代價金額到期)，而須向客戶轉讓貨品或服務之義務。

#### 租賃

##### 租賃的定義

如果合約授予權利以代價為交換在某一時期內控制使用確認資產，則該合約屬於租賃或包含租賃。

就於初始應用日期或之後訂立或修訂或自業務合併產生之合約而言，廣州目標集團將根據香港財務報告準則第16號項下之定義，評估該合約於訂立、修訂或收購之日(倘適用)是否屬於租賃或包含租賃。除非有關合約之條款及條件於日後發生變動，該合約將不予重新評估。

##### 廣州目標集團作為承租人

##### 分配代價至合約部分

對於包含一項租賃部分及一項或多項額外租賃或非租賃部分之合約而言，廣州目標集團會按照租賃部分之相關獨立價格及非租賃部分之合計獨立價格，將合約代價分配至各租賃部分。

非租賃組成部分乃按照彼等之相對獨立價格基準與租賃組成部分分開。

#### 短期租賃及低價值資產租賃

對於租期為開始日期起計十二個月或以內且並不包含購買選擇權之辦公室設備租賃，廣州目標集團應用短期租賃確認豁免。對於低價值資產租賃，廣州目標集團亦應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃之租金付款於租約年期以直線法或另一系統化基準確認為開支。

#### 使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 廣州目標集團產生的任何初步直接成本；及
- 廣州目標集團拆卸及移除相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃條款及條件所規定的狀況的過程中所產生的估計成本。

除該等被分類為以公允價值計量的投資物業外，使用權資產以成本減去累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

廣州目標集團合理確定於租賃期完結時可獲得相關租賃資產擁有權之使用權資產從開始日至可使用年期完結計算折舊。除此之外，使用權資產按其估計可使用年期及租賃年期較短，以直線法計算折舊。

廣州目標集團於綜合財務狀況表將不符合開發中物業、持作出售已完工物業及投資物業定義的使用權資產呈列為單獨項目。符合開發中物業、持作出售已完工物業及投資物業定義的使用權資產呈列於「開發中物業」、「持作出售已完工物業」及「投資物業」內。

#### 可退回租金按金

已付可退回租金按金乃根據香港財務報告準則第9號金融工具入賬且初步按公允值計量。於初步確認時的對公允值作出的調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本。

#### 租賃負債

於租賃開始日期，廣州目標集團按該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。倘租賃隱含的利率難以釐定，則廣州目標集團會使用租賃開始日期的增量借款利率計算租賃付款的現值。

租賃付款包括：固定付款(包括實質性的固定付款)減任何應收租賃優惠。

在開始日期後，租賃負債通過利息增加及租賃付款進行調整。

當出現以下情況，廣州目標集團會重新計量租賃負債(並對相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期發生變化或行使購買選擇權的評估發生變化，在此情況下，相關租賃負債乃透過採用於重新評估日期的經修訂貼現率，貼現經修訂租賃付款而重新計量；或
- 租賃付款基於市場租金調查所得出的市場租金發生變化而出現變動，在此情況下，相關租賃負債乃透過採用初步貼現率，貼現經修訂租賃付款而重新計量。

廣州目標集團於綜合財務狀況表中將租賃負債作為單獨的項目呈列。

#### 租賃修改

倘出現以下情況，廣州目標集團將租賃修改作為獨立租賃入賬：

- 進行修改時透過加入使用一項或多項相關資產之權利，令租賃範圍增加；及
- 租賃代價增加，增加之金額相當於範圍擴大對應之獨立價格及為反映特定合約之實際情況而對該獨立價格進行之任何適當調整。

就未作為獨立租賃入賬之租賃修改而言，廣州目標集團按透過使用修改生效日期之經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款之經修改租賃之租期重新計量租賃負債。

廣州目標集團通過對相關使用權資產進行相應調整，以對租賃負債進行重新計量。當經修訂合約包含租賃成分以及一個或多個額外租賃或非租賃成分時，廣州目標集團根據租賃成分的相對獨立價格及非租賃成分的總獨立價格，將經修訂合約中的代價分配至每個租賃成分。

#### 廣州目標集團作為出租人

##### 租賃分類及計量

廣州目標集團為出租人之租賃乃分類為融資或經營租賃。當租賃條款將相關資產擁有權有關之絕大部分風險及回報轉讓予承租人時，該合約乃分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

經營租賃之租金收入於相關租賃之租期內按直線法於損益確認。於磋商及安排經營租賃產生的初始直接成本計入租賃資產之賬面值，及該成本於租賃期限內按直線基準確認為開支，惟投資物業根據公允價值模式計量。

於廣州目標集團日常業務過程中產生之租金收入乃呈列為收益。

##### 可退回租賃按金

已收取可退回租賃按金乃根據香港會計準則第39號／香港財務報告準則第9號入賬，初步按公允價值計量。初步確認時對公允價值作出之調整被視為承租人的額外租賃付款。

### 分租

倘廣州目標集團為中間出租人，其將主租賃及分租入賬為兩個單獨合約。分租經參考主租賃產生的使用權資產(而非參考相關資產)分類為融資或經營租賃。

### 租賃修改

廣州目標集團自修訂生效日起將經營租賃修改作為新租賃入賬，並將原租賃相關的任何預付或應計租賃付款視作新租賃之租賃付款之一部分。

### 外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之適用匯率確認。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目均按該日之適用匯率重新換算。按公允值列賬並以外幣計值之非貨幣項目按公允值釐定當日之適用匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目時所產生之匯兌差額會於所產生期間之損益中確認。

就呈列綜合財務報表而言，廣州目標集團業務之資產及負債乃使用於各報告期末通行之匯率換算為廣州目標集團之呈列貨幣(即人民幣)。收支項目乃按本期間之平均匯率換算，除非該期間匯率出現重大波動，於此種情況下，則使用換算日期的匯率。所產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面收益內確認，並於匯兌儲備項下於權益內累計。

出售海外業務(即出售廣州目標集團於海外業務之全部權益，或涉及喪失對包括海外業務在內之附屬公司控制權之出售事項，或出售一項共同安排或一間聯營公司包括海外業務且其保留權益成為金融資產之部份權益)時，就Superb Power擁有人應佔該項業務於權益中累計之所有匯兌差額會重新分類至損益。

此外，就不導致廣州目標集團喪失對附屬公司控制權之部分出售而言，按比例計算之應佔累計匯兌差額部分重新歸屬於非控股權益，而不於損益內確認。就所有其他部分出售(即不導致廣州目標集團喪失重大影響力或共同控制權之部分出售聯營公司或共同安排)而言，按比例計算之應佔累計匯兌差額部分重新分類至損益。

### 借貸成本

因收購、興建或生產需要長時間籌備方可供其擬定用途或銷售之合資格資產所直接產生之借貸成本，加至該等資產之成本，直至該等資產大致上可供其擬定用途或銷售為止。

任何於相關資產可作擬定用途或出售之後仍未償還的任何特別借款於計算一般借款的資本化率時計入一般借款池。在特別借款撥作合資格資產開支前之暫時投資所賺取的投資收入，自合資格資本化之借貸成本扣除。

所有其他借貸成本於產生年度於損益確認。

## 稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃按各財政年度應課稅溢利計算。應課稅溢利／虧損與除稅前虧損不同，此乃由於其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支，以及永不用課稅或永不可扣稅之項目所致。廣州目標集團之即期稅項負債乃於各報告期末按已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項就綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用之相應稅基之臨時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額確認。遞延稅項資產一般就所有可扣稅臨時差額確認，直至可能有應課稅溢利可用作抵銷該等可扣稅臨時差額。若商譽產生之臨時差額或於一項交易中初始確認（並非於業務合併中）其他資產及負債產生之臨時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。此外，倘初始確認商譽產生臨時差額，則不予確認遞延稅項負債。

有關於附屬公司之投資及於合營企業之權益所產生之應課稅臨時差額確認為遞延稅項負債，除非廣州目標集團能夠控制臨時差額之撥回而臨時差額很可能在可見未來將不會被撥回。與該等投資及權益有關之可扣稅臨時差額所產生之遞延稅項資產僅會在有充足之應課稅溢利以抵銷動用臨時差額之利益且預期於可見將來可予撥回時予以確認。

遞延稅項資產之賬面值在各報告期末進行檢討，並於並無足夠應課稅溢利可用以撥回所有或部分遞延稅項資產時作出相應扣減。

遞延稅項資產及負債乃根據各報告期末已頒佈或實質上頒佈之稅率（及稅法），按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映廣州目標集團預期於各報告期末收回或償還其資產及負債賬面值之方式產生之稅務後果。

為計量以公允值模型計量之投資物業所產生之遞延稅項負債或遞延稅項資產，除非假設被推翻，否則有關物業之賬面值乃假設為可通過出售全數收回。倘投資物業可予折舊，並於旨在隨時間推移（而非透過出售）消耗投資物業絕大部分經濟利益之業務模式內持有，有關假設則會被推翻。

就計量廣州目標集團確認使用權資產及相關租賃負債之租賃交易的遞延稅項而言，廣州目標集團首先釐定稅項減免是否屬於使用權資產或租賃負債。

就稅項扣減由租賃負債產生的租賃交易而言，廣州目標集團對使用權資產及租賃負債分別應用香港會計準則第12號*所得稅*規定。由於應用初始確認豁免，因此未在初始確認時確認與使用權資

產及租賃負債相關的暫時差額。因重新計量租賃負債及租賃修訂導致對使用權資產及租賃負債的賬面值進行後續修訂而產生的不受初始確認豁免的暫時差額，於重新計量或修訂日期確認。

在有法定可強制執行權利把即期稅項資產與即期稅項負債進行抵銷時及在它們與同一稅務機關向同一稅務實體徵收的所得稅有關時，遞延稅項資產及負債便相抵銷。

即期及遞延稅項乃於損益中確認，惟倘其與於其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關者除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益中確認。當因業務合併之初始會計處理而產生即期或遞延稅項時，有關稅務影響會計入業務合併之會計處理內。

#### **政府補貼**

除非合理保證廣州目標集團將遵守該等補貼的附帶條件及將會收到補貼，否則不會確認政府補貼。

政府補貼如為補償已產生的開支或虧損，或為向廣州目標集團提供即時財務支持而不涉及未來相關成本，則於應收期間在損益中確認。

#### **僱員福利**

##### **退休福利成本及離職福利**

廣州目標集團參加由國家管理的退休福利計劃，該等計劃為界定供款計劃，據此，廣州目標集團按合資格員工的工資的固定百分比向該等計劃供款。向該等退休福利計劃支付的款項在僱員已提供可享該等供款的服務時作為開支扣除。

##### **短期僱員福利**

短期僱員福利乃按僱員提供服務時預期將予支付之未貼現福利金額確認。所有短期僱員福利均確認為開支，惟另有香港財務報告準則規定或允許將福利計入資產成本則除外。

僱員之應計福利(例如工資及薪金)乃於扣減任何已付金額後確認負債。

#### **物業、廠房及設備**

物業、廠房及設備包括持作生產或供應貨品或服務用途，或作行政用途的物業(在建工程除外)，乃按成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)在綜合財務狀況表列賬。

為生產、供應或行政目的而在建的物業按成本減去任何已確認的減值虧損列賬。成本包括直接歸因於將資產移至使其能夠以管理層預期的方式運作所必需的地點和條件的任何成本，以及對於符合條件的資產而言，根據廣州目標集團會計政策，借貸成本資本化。當這些資產準備就緒可用於其預定用途時，便開始以與其他物業資產按相同基礎進行折舊。

折舊按撇銷物業、廠房及設備(在建工程除外)項目成本減估計可使用年期的剩餘價值，以直線法確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會於各報告期末審閱，而任何估計變動的影響則按未來基準入賬。

物業、廠房及設備項目在處置或預期不會因繼續使用有關資產產生未來經濟利益時取消確認。因處置或報廢物業、廠房及設備項目而產生之任何收益或虧損，按該資產之出售所得款項與賬面值之差額釐定，並於損益中確認。

#### 投資物業

投資物業為持有目的在於賺取租金收入及／或資本增值的物業。投資物業亦包括於應用香港財務報告準則第16號後確認使用權資產並由廣州目標集團根據經營租賃分租的租賃物業。

投資物業初始按成本計量，包括任何直接應佔開支。初始確認後，投資物業以彼等的公允值計量，並對其作出調整以排除任何預付或應計經營租賃收入。

投資物業公允值變動產生的收益或虧損在彼等產生期間計入損益。

投資物業於出售或永久停止使用且預計不會從出售該物業獲得未來經濟利益時取消確認。取消確認物業所產生之任何收益或虧損(按該資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)會在物業取消確認之期間計入損益。

#### 物業、廠房及設備以及使用權資產之減值

於各報告期末，廣州目標集團檢討其具有限可使用年期之物業、廠房及設備及使用權資產之賬面值，以釐定該等資產是否出現蒙受減值虧損之跡象。倘存在任何有關跡象，則估計相關資產之可收回金額，以釐定減值虧損之範圍(如有)。

物業、廠房及設備以及使用權資產之可收回金額乃個別估計。當未能估計個別可收回金額時，廣州目標集團估算該項資產所屬現金產生單位之可收回金額。

此外，廣州目標集團評估是否存在跡象表明公司資產可能發生減值。倘存在該跡象，公司資產亦可分配至個別現金產生單位，當可識別合理一致之分配基準時，或另行分配至可識別合理一致之分配基準之最小現金產生單位組別。

倘賬面值超過廣州目標集團預期就交換相關貨品或服務收取的代價減直接與提供該等貨品或服務相關而並無確認為開支的成本得出的餘額，則確認資本化為合同成本的資產的減值虧損(如有)。資本化為合同成本的資產其後計入其所屬現金產生單位的賬面值，以評估有關現金產生單位減值。

可收回金額為公允值減出售成本與使用價值兩者中之較高值。於評估使用價值時，估計未來現金流量使用反映當時市場對貨幣時間價值及資產之特定風險評估之稅前貼現率折算成現值，而估計未來現金流量並未予以調整。倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額少於其賬面值，資產(或現金產生單位)之賬面值下調至其可收回金額。就未能按合理一致的基準分配至現金產生單位的公司資產或部分公司資產，廣州目標集團會比較一個組別的現金產生單位賬面值(包括已分配至該組現金產生單位的公司資產或部分公司資產的賬面值)與該組現金產生單位的可收回金額。於分配減值虧損

時，減值虧損將首先分配以調低任何商譽之賬面值(如適用)，其後根據該單位或該組現金產生單位內各資產之賬面值按比例分配至其他資產。資產之賬面值不會扣減至低於其公允值減出售成本(倘可計量)、其使用價值(倘可釐定)及零中之最高者。原應分配至資產之減值虧損金額按比例分配至該單位或該組現金產生單位內之其他資產。減值虧損即時於損益中確認。

倘減值虧損其後撥回，則該項資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)之賬面值會增加至其經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超出假設過往年度並無就該項資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)確認減值虧損時原應釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益中確認。

### 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中之較低者入賬。存貨成本乃採用先進先出法釐定。可變現淨值為存貨之估計售價減所有估計作出銷售所需成本。

### 撥備

當廣州目標集團因過往事件而有現時責任，且廣州目標集團有可能日後須履行該項責任，而且該項責任的金額可以可靠地估計，則會確認撥備。

確認為撥備的金額乃根據於各報告期末須履行該項現時責任所需代價的最佳估計，當中考慮圍繞該項責任的風險及不確定因素。倘採用履行該項現時責任所需估計現金流量計量撥備，則其賬面值乃該等現金流量的現值(倘貨幣時間價值的影響為重大)。

繁重合約項下所產生現時責任確認及計量為撥備。當廣州目標集團為達致其所擁有合約項下責任而不可避免地產生的費用超出預期自該合約收取的經濟利益時，則被視為存在繁重合約。

### 金融工具

當集團實體成為有關工具合約條文之一方時，會確認金融資產及金融負債。所有一般買賣之金融資產按交易日期基準予以確認及取消確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在既定時限內交付資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初始按公允值計量，惟根據香港財務報告準則第15號初始計量之客戶合約產生之應收賬款除外。收購或發行金融資產及金融負債(不包括按公允值計入損益(「按公允值計入損益」)之金融資產或金融負債)直接應佔之交易成本，於初始確認時加入金融資產或金融負債(如適用)之公允值或從中扣減。收購按公允值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於損益中確認。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本及於有關期間分配利息收入及利息開支之方法。

實際利率乃將估計未來現金收入及付款(包括構成實際利率整體部分之所有已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折價)透過金融資產或金融負債之預期年期或(如適用)較短期間準確貼現至初始確認時之賬面淨值之利率。

## 金融資產

### 金融資產的分類及其後計量

符合下列條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 於目標為收取合約現金流量的業務模式持有的金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生現金流量，而純粹作為本金及尚未清償本金的利息的付款。

符合下列條件的金融資產其後按公允值計入其他全面收益（「按公允值計入其他全面收益」）計量：

- 於藉出售及收取合約現金流量達到目標的業務模式內持有的金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生現金流量，而純粹作為本金及尚未清償本金的利息的付款。

所有其他金融資產其後按公允值列賬於損益計量，惟於首次應用香港財務報告準則第9號／初始確認廣州目標集團金融資產當日，倘股權投資並非持作買賣，亦非由於收購方在香港財務報告準則第3號業務合併所適用的業務合併中確認的或然代價，則目標集團可不可撤銷地選擇於其他全面收入呈列該股權投資公允值的其後變動。

倘屬下列情況，金融資產會為持作買賣：

- 所收購之金融資產主要用於在近期銷售；或
- 於初始確認時，屬於廣州目標集團整體管理之已識別金融工具組合一部分，且事實上近期有出售以賺取短期利潤之模式；或
- 屬於衍生工具（除指定及具有有效對沖作用之工具之外）。

此外，廣州目標集團可不可撤銷地指定須按攤銷成本或按公允值計入其他全面收益之金融資產為按公允值計入損益計量（倘若此舉可消除或顯著減少會計錯配）。

#### (i) 攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量的金融資產的利息收入乃使用實際利息法予以確認。利息收入乃對一項金融資產賬面總值應用實際利率予以計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外（見下文）。就其後出現信貸減值的金融資產而言，自下一報告期起，利息收入乃對金融資產攤銷成本應用實際利率予以確認。倘信貸減值金融工具的信貸風險好轉，使金融資產不再出現信貸減值，於釐定資產不再出現信貸減值後，自報告期開始起利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率予以確認。

#### (ii) 按公允值計入損益之金融資產

並不符合按攤銷成本或按公允值計入其他全面收益或指定為按公允值計入其他全面收益計量的準則的金融資產乃按公允值計入損益計量。

按公允值計入損益的金融資產按各報告期末的公允值計量，任何公允值收益或虧損於損益中確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括就金融資產賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」一欄。

*根據香港財務報告準則第9號作出減值評估之金融資產及其他項目之減值*

廣州目標集團就金融資產(包括應收賬款(包括應收租賃款項)、其他應收款項、銀行結餘及現金以及其他金融資產)根據預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)模式執行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自初始確認以來的信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具的預期年期內所有可能違約事件將產生的預期信貸虧損。反之，12個月預期信貸虧損(「**12個月預期信貸虧損**」)指預期於報告日期後12個月內可能違約事件預期將產生的全期預期信貸虧損的一部分。評估乃按目標集團過往信貸虧損的經驗進行，並就債務人、整體經濟情況及評估於報告日期的當前情況及對未來情況的預測的特定因素作出調整。

廣州目標集團始終就應收賬款確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損將就重大結餘之應收賬款進行個別評估及／或使用適宜組別的撥備矩陣進行集體評估。

就所有其他工具而言，廣州目標集團計量的虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損，除非當信貸風險自初始確認起出現重大增加，則廣州目標集團會確認全期預期信貸虧損。對應否確認全期預期信貸虧損的評估乃按自初始確認起發生違約的可能性或風險大幅增加而進行。

(i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險自初始確認以來是否大幅增加時，廣州目標集團比較於報告日期就金融工具發生違約的風險與於初始確認日期就金融工具發生違約的風險。於作出此評估時，廣州目標集團考慮屬合理及可支持的定量及定質資料，包括過往經驗及在並無繁重成本或工作下可得的前瞻性資料。

尤其是，於評估信貸風險是否已大幅增加時已計入下列資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期嚴重轉差；
- 信貸風險的外部市場指標嚴重轉差(如債務人的信貸息差及信貸違約掉期價格大幅增加)；
- 預期導致債務人滿足其債務責任的能力大幅減少的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人的經營業績實際或預期嚴重轉差；
- 債務人所在的監管、經濟或科技環境的實際或預期重大不利變動，導致債務人滿足其債務責任的能力大幅減少。

不論上述評估的結果，當合約付款已逾期超過30日，廣州目標集團會假定信貸風險自初步確認起大幅增加，除非廣州目標集團具有合理及可支持資料展示相反情況。

儘管存在上述情況，倘債務工具於報告日期展示為具有低信貸風險，廣州目標集團假設債務工具的信貸風險自初步確認起並無大幅增加。倘i)其違約風險偏低，ii)借方有強大能力於短期滿足其合約現金流量責任，及iii)較長期的經濟及業務狀況存在不利變動，惟將未必削弱借方達成其合約現金流量責任的能力，則債務工具的信貸風險會被釐定為偏低。當債務工具的內部或外部信貸評級為「投資級別」(按照全球理解的釋義)，則廣州目標集團會視該債務工具的信貸風險偏低。

廣州目標集團定期監察用以識別信貸風險曾否顯著增加的標準的成效，並於適當時候作出修訂，從而確保有關標準能夠於款項逾期前識別信貸風險顯著增加。

#### (ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，廣州目標集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括廣州目標集團)還款(未計及廣州目標集團所持任何抵押品)時發生。

不論上文為何，廣州目標集團認為，已於金融資產逾期超過90日後發生違約，惟廣州目標集團有合理及具理據資料來顯示更加滯後的違約標準更為恰當。

#### (iii) 信貸減值金融資產

金融資產在一項或以上違約事件(對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響)發生時維持信貸減值。金融資產維持信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人的重大財困；
- (b) 違反合約(如違約或逾期事件)；
- (c) 借款人的貸款人因有關借款人財困的經濟或合約理由而向借款人批出貸款人不會另行考慮的優惠；或
- (d) 借款人將可能陷入破產或其他財務重組。

#### (iv) 撤銷政策

當有資料顯示交易對手方陷入嚴重財困，且並無實際收回的可能之時(例如交易對手方已清算或進入破產程序)，廣州目標集團會撤銷金融資產。已撤銷的金融資產仍可根據廣州目標集團的收回程序實施強制執行，在適當情況下考慮法律意見。撤銷構成取消確認事項。任何其後收回在損益中確認。

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約可能性、違約虧損率(即出現違約時的虧損幅度)及違約風險的函數。違約可能性及違約虧損率的評估乃按照歷史數據進行，並就前瞻性資料作出調整。預期信貸虧損之估計反映無偏頗及概率加權之數額，其乃根據加權之相應違約風險而確定。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約到期支付予廣州目標集團的所有合約現金流量與廣州目標集團預期收取的現金流量之間的差異，並按於初步確認時釐定的實際利率貼現。

倘預期信貸虧損按集體基準計量或迎合個別工具水平證據未必存在的情況，則金融工具按以下基準歸類：

- 金融工具性質；
- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 可得外部信貸評級。

歸類工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續分擔類似信貸風險特性。

利息收入按金融資產的總賬面值計算，除非該金融資產信貸減值，則利息收入按金融資產的攤銷成本計算。

廣州目標集團透過調整賬面值於損益中確認所有金融工具的減值收益或虧損，惟應收賬款及其他非貿易應收款項除外，其相關調整乃透過虧損撥備賬予以確認。

#### 終止確認金融資產

僅當來自資產之現金流量合約權利屆滿時，或當其轉讓金融資產及資產所有權之絕大部分風險及回報予另一實體時，廣州目標集團方會終止確認金融資產。倘廣州目標集團既不轉移亦不保留所有權的絕大部分風險及報酬，並繼續控制所轉讓的資產，則廣州目標集團確認其於資產中的保留權益以及可能需要支付的金額的相關責任。倘廣州目標集團保留所轉讓金融資產所有權的絕大部分風險及報酬，則廣州目標集團繼續確認該金融資產，並確認已收所得款項的抵押借貸。

於終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和之差額乃於損益中確認。

#### 金融負債及股本

##### 分類為債務或股本

集團實體發行之債務及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容以及金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或股本。

#### 股本工具

股本工具乃證明目標集團資產經扣除其所有負債後之剩餘權益之任何合約。Superb Power發行之股本工具以已收所得款項扣減直接發行成本確認。

#### 金融負債

所有金融負債其後以實際利率法按攤銷成本或按公允值計入損益計量。

#### 按攤銷成本列賬之金融負債

金融負債(包括借貸及其他應付款項)其後以實際利率法按攤銷成本計量。

#### 抵銷金融資產及金融負債

當且僅當廣州目標集團目前有合法可強制執行的權利抵銷已確認金額，且擬按淨額結算或同時變現資產及清償負債時，金融資產與金融負債相互抵銷，有關淨額於綜合財務狀況表呈列。

#### 終止確認金融負債

廣州目標集團於及僅於其責任已被解除、註銷或已屆滿時方會終止確認金融負債。終止確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益中確認。

### 5. 重大會計判斷及估計不確定性之主要來源

於應用廣州目標集團之會計政策(其於附註4內闡述)時，Superb Power之唯一董事須就有關未能從其他來源輕易獲得之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。

估計及相關假設乃基於過往經驗及被認為有關之其他因素作出。實際業績可能有別於該等估計。估計及相關假設乃按持續經營基準檢討。倘會計估計之修訂僅影響估計獲修訂之期間，則會計估計之修訂於該期間予以確認，或倘若修訂影響現時及未來期間，則會計估計之修訂於修訂及未來期間內予以確認。

#### 應用會計政策的重大判斷

以下為Superb Power唯一董事在應用廣州目標集團會計政策過程中作出之重大判斷(涉及估計之判斷除外(見下文))，並對過往財務資料已確認之金額具有最重要影響。

#### 於投資物業之遞延稅項

廣州目標集團根據董事的最佳估計確認投資物業公平值變動之遞延稅項，假設未來稅務結果乃透過將該等物業用作租賃用途而非出售引致。倘投資物業隨後由廣州目標集團出售而非以租賃方式隨時間推移消耗絕大部分包含在投資物業內的經濟利益，則最終稅務結果將有別於過往財務資料

中確認之遞延稅項負債。若投資物業被出售，考慮到土地增值稅之影響，廣州目標集團在出售時可能要承擔較高稅項。

#### 估計不確定性之主要來源

以下為於各報告期末可能導致資產及負債的賬面值於下一財政年度需要作出重大調整的重大風險的未來相關主要假設及估計不明朗因素之其他主要來源。

#### 投資物業之估值

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，貴集團之投資物業根據獨立合資格專業估值師進行之估值按公允值約人民幣1,969,000,000元、人民幣2,001,000,000元、人民幣2,000,000,000元及人民幣1,994,000,000元列賬。釐定公允值時，估值師乃參考位於相同位置及環境之類似物業交易價之市場憑證，並透過將物業租金收入(倘適用)資本化計算。

在依賴估值時，廣州目標集團管理層已自行作出判斷並信納反映現時市況所採用之估值技術。投資物業詳情載於附註17。

## 6. 收益

### (i) 客戶合約收益細分

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日	
	二零一七年 人民幣千元 (經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
轉讓經營權	—	8,972	—	—	—
客戶合約收益	—	8,972	—	—	—
投資物業之固定租金收入	14,106	12,477	14,115	10,051	4,265
總額	<u>14,106</u>	<u>21,449</u>	<u>14,115</u>	<u>10,051</u>	<u>4,265</u>

## (ii) 與客戶合約之履約責任

## 出售經營權

廣州目標集團轉讓其於購物中心部分商舖的經營權。就完成前轉讓而言，轉讓協議規定，轉讓價的50%於簽立相關轉讓協議時支付，而剩餘50%於商舖交付予受讓人後30日內予以支付。廣州目標集團地下商舖的所有受讓人均為個人。轉讓經營權產生的收益於經營權之控制權轉移時予以確認。

## (iii) 分配予客戶合約的餘下履約責任的交易價格

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，廣州目標集團概無餘下履約責任(未達成或部分未達成)。

## (iv) 租賃

	截至九月三十日				
	截至十二月三十一日止年度			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
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
就經營租賃而言：					
租賃付款	14,106	12,477	14,115	10,051	4,265

## 7. 分部報告

向廣州目標集團的高級行政管理層，即主要營運決策者呈報以便資源分配及評估之資料，集中於按產品及服務分類之收益分析。除廣州目標集團的整體業績及財務狀況外，概無提供其他獨立的財務資料。因此，僅呈列實體範圍內的披露資料及主要客戶。

廣州目標集團的業務位於中國，因此未呈列地區分部報告。

## 主要客戶之資料

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，概無單一客戶貢獻廣州目標集團總收益10%以上。

## 8. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日	
	止九個月			止九個月	
	二零一七年 人民幣千元 (經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
來自以下各項之利息收入：					
— 銀行及其他存款	1	282	16	9	11
— 應收同系附屬公司款項	82,841	139,593	99,413	76,782	74,228
物業管理及相關服務收益	37,449	37,994	41,097	30,596	14,587
雜項收入	—	1,562	939	900	280
	<u>120,291</u>	<u>179,435</u>	<u>141,465</u>	<u>108,287</u>	<u>89,106</u>

## 9. 財務成本

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日	
	止九個月			止九個月	
	二零一七年 人民幣千元 (經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
計息銀行借貸的利息開支	<u>80,340</u>	<u>148,213</u>	<u>97,664</u>	<u>73,422</u>	<u>73,257</u>
	<u>80,340</u>	<u>148,213</u>	<u>97,664</u>	<u>73,422</u>	<u>73,257</u>

## 10. 所得稅開支(抵免)

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日	
	止九個月			止九個月	
	二零一七年 人民幣千元 (經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
即期稅項					
— 中國企業所得稅 (「企業所得稅」)	—	(23)	—	—	—
遞延稅項	<u>10,937</u>	<u>8,000</u>	<u>(250)</u>	<u>(250)</u>	<u>(1,500)</u>
	<u>10,937</u>	<u>7,977</u>	<u>(250)</u>	<u>(250)</u>	<u>(1,500)</u>

由於廣州目標集團於有關期間並未賺取任何應繳納香港利得稅的收入，故並未計提香港利得稅撥備。

## 企業所得稅

根據中國企業所得稅法，廣州目標集團的主要營運公司於有關期間按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

有關期間所得稅開支(抵免)與綜合損益及其他全面收益表之除稅前溢利對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日	
	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 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
除稅前溢利	<u>73,551</u>	<u>60,432</u>	<u>31,635</u>	<u>26,156</u>	<u>1,157</u>
按中國適用企業所得稅率 25%計算之稅項	18,388	15,108	7,909	6,539	289
不可扣稅開支之稅務影響	6,983	25,298	13,203	9,763	9,911
毋須課稅收入之稅務影響	(19,935)	(37,108)	(24,441)	(18,893)	(18,255)
未確認稅項虧損之稅務影響	5,501	4,702	3,079	2,341	6,555
於過往年度超額撥備	—	(23)	—	—	—
本年度/期間所得稅開支 (抵免)	<u>10,937</u>	<u>7,977</u>	<u>(250)</u>	<u>(250)</u>	<u>(1,500)</u>

#### 11. 本年度/期間溢利

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日	
	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 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
本年度/期間溢利乃經扣除 (計入)下列各項後達致：					
董事酬金(附註12)	1,200	1,200	401	401	—
其他員工成本：					
—薪金、津貼及實物利益	5,842	6,305	6,091	4,638	4,702
—退休福利計劃供款	989	896	843	636	285
員工成本總額	<u>8,031</u>	<u>8,401</u>	<u>7,335</u>	<u>5,675</u>	<u>4,987</u>
物業、廠房及設備之折舊	141	231	195	138	174
有關短期租賃之開支	212	1,321	97	75	64
投資物業之租金收入總額減直接 經營開支	<u>(14,106)</u>	<u>(12,477)</u>	<u>(14,115)</u>	<u>(10,051)</u>	<u>(4,265)</u>

## 12. 董事薪酬

	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 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
戴永革先生					
袍金	1,200	1,200	401	401	-
其他酬金					
薪金、津貼及實物福利	-	-	-	-	-
退休福利計劃供款	-	-	-	-	-
	<u>1,200</u>	<u>1,200</u>	<u>401</u>	<u>401</u>	<u>-</u>

上表所示董事酬金乃為就其向廣州目標集團提供之管理服務而支付。

## 13. 僱員薪酬

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九月三十日止九個月，廣州目標集團五名最高薪酬僱員包括Superb Power的一名董事(其薪酬於附註12披露)。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九月三十日止九個月，廣州目標集團餘下四名最高薪酬僱員以及截至二零二零年九月三十日止九個月的五名最高薪酬人士如下：

	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 (經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
薪金、津貼及實物福利	928	929	930	697	813
退休福利計劃供款	207	160	152	114	70
總額	<u>1,135</u>	<u>1,089</u>	<u>1,082</u>	<u>811</u>	<u>883</u>

酬金介乎下列範圍之五名最高薪酬僱員數目如下：

	僱員數目				
	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日	
	二零一七年 (經審核)	二零一八年 (經審核)	二零一九年 (經審核)	二零一九年 (未經審核)	二零二零年 (經審核)
零港元至1,000,000港元	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>5</u>

## 14. 股息

於有關期間內，概無向Superb Power的普通股股東派付或建議任何股息。

## 15. 每股盈利

就本報告而言，並未呈列每股盈利資料，概因將其納入並無意義。

## 16. 物業、廠房及設備

	傢私、 固定裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>			
於二零一七年一月一日	2,344	338	2,682
添置	335	–	335
於二零一七年十二月三十一日	2,679	338	3,017
添置	4	–	4
於二零一八年十二月三十一日	2,683	338	3,021
添置	34	438	472
出售	(890)	(80)	(970)
於二零一九年十二月三十一日	1,827	696	2,523
添置	3	–	3
於二零二零年九月三十日	1,830	696	2,526
<b>累計折舊</b>			
於二零一七年一月一日	1,921	278	2,199
年內撥備	126	15	141
於二零一七年十二月三十一日	2,047	293	2,340
年內撥備	216	15	231
於二零一八年十二月三十一日	2,263	308	2,571
年內撥備	121	74	195
於出售時撇銷	(826)	(68)	(894)
於二零一九年十二月三十一日	1,558	314	1,872
期內撥備	80	94	174
於二零二零年九月三十日	1,638	408	2,046
<b>賬面值</b>			
於二零二零年九月三十日	192	288	480
於二零一九年十二月三十一日	269	382	651
於二零一八年十二月三十一日	420	30	450
於二零一七年十二月三十一日	632	45	677

上述物業、廠房及設備於計入彼等之估計剩餘價值後以直線法按以下年利率折舊：

傢私、固定裝置及辦公室設備	20%
汽車	20%

## 17. 投資物業

於有關期間，廣州目標集團根據經營租賃出租多個商舖及場地，租金按月支付。租賃的初步期限通常為期1至2年。每年租金均為固定。

由於所有租賃均以集團實體各自的功能貨幣計值，故廣州目標集團不會因租賃安排而承受外幣風險。租賃合約不包含剩餘價值擔保或承租人在租賃期末購買該物業的選擇權。

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，租賃現金流入總額分別為人民幣31,383,000元、人民幣26,163,000元、人民幣34,000,000及人民幣7,643,000元。

	投資物業 人民幣千元			
<b>公允值</b>				
於二零一七年一月一日				1,924,000
添置				1,254
於損益中確認之公允值變動				<u>43,746</u>
於二零一七年十二月三十一日				1,969,000
於損益中確認之公允值變動				<u>32,000</u>
於二零一八年十二月三十一日				2,001,000
於損益中確認之公允值變動				<u>(1,000)</u>
於二零一九年十二月三十一日				2,000,000
於損益中確認之公允值變動				<u>(6,000)</u>
於二零二零年九月三十日				<u><u>1,994,000</u></u>
				於
	於十二月三十一日			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
計入損益內之投資物業重估之 未變現收益(虧損)	<u>43,746</u>	<u>32,000</u>	<u>(1,000)</u>	<u>(6,000)</u>

廣州目標集團之投資物業於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日之公允值乃由與廣州目標集團概無關聯之獨立合資格專業估值師普敦國際評估有限公司於各自日期進行之估值釐定。

就釐定投資物業之公允值而言，廣州目標集團委聘獨立合資格專業估值師進行估值。廣州目標集團管理層與彼等緊密合作，以訂立該模式之適用估值技術及輸入數據，並向Superb Power唯一董事匯報投資物業公允值波動之因由。

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，所用估值技術概無變動。於估計作披露用途之投資物業公允值時，投資物業之最高及最佳用途為其現有用途。若干投資物業的公允值已獲調整，撇除預付或應計經營租賃收入以避免重複計算。

下表呈列廣州目標集團於各報告期末按經常性基準計量的投資物業公允值，有關公允值於香港財務報告準則第13號所界定之第三層次中進行分類。公允值所歸類的層次乃經參考以下估值技術所用的輸入數據的可觀察性及重要性而釐定：

投資物業	估值技術	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允值的關係
位於中國之購物中心	收入資本化法	於二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年九月三十日之資本化率，其中計及潛在租金、收入資本化、物業性質、及現行市況，為3.5%、3.5%、3.5%、3.5%。	資本化率越高，公平值越低。
		市場月租金，其中計及可資比較物業與該物業的位置、及獨立因素(例如門面及面積)差異。	所用之市場租金顯著上升將導致公平值顯著上升。反之亦然。

復歸收益率為計及潛在租金收入之資本化、物業性質及當前市況之收益率。每平方呎市場租金為計及相關物業之直接可資比較市場交易之市場租金。

於估計投資物業之公平值時，投資物業可獲得最高價值及最佳用途為其目前用途。

於有關期間內，第三層級概無發生轉移。

## 18. 遞延稅項

就於綜合財務狀況表內呈報目的而言，若干遞延稅項資產(負債)已抵銷。以下為就財務報告目的而做出的遞延稅項餘額分析：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產	-	-	-	-
遞延稅項負債	(377,690)	(385,690)	(385,440)	(383,940)
	<u>(377,690)</u>	<u>(385,690)</u>	<u>(385,440)</u>	<u>(383,940)</u>

於有關期間內於綜合財務狀況表已確認的遞延所得稅資產(負債)組成部分及變動呈列如下：

	重估 投資物業 人民幣千元
於二零一七年一月一日	366,753
扣自損益	<u>10,937</u>
於二零一七年十二月三十一日	377,690
扣自損益	<u>8,000</u>
於二零一八年十二月三十一日	385,690
扣自損益	<u>(250)</u>
於二零一九年十二月三十一日	385,440
扣自損益	<u>(1,500)</u>
於二零二零年九月三十日	<u><u>383,940</u></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，廣州目標集團之未動用稅項虧損分別為人民幣34,837,000元、人民幣53,567,000元、人民幣65,693,000元及人民幣91,966,000元，可用以抵銷未來溢利。由於管理層認為有關各個附屬公司不大可能可產生溢利以於稅項虧損到期前動用稅項虧損，因此並未就稅項虧損確認遞延稅項資產。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未確認稅項虧損人民幣34,837,000元、人民幣53,567,000元、人民幣65,693,000元及人民幣91,966,000元將於二零二一年至二零二五年屆滿。

## 19. 存貨

存貨指用於辦公室管理的材料。

## 20. 應收賬款

	於十二月三十一日			於
	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 九月三十日 人民幣千元
轉讓經營權產生之應收賬款	1,303	1,143	1,089	771
減：信貸虧損撥備	—	—	—	—
總額	<u>1,303</u>	<u>1,143</u>	<u>1,089</u>	<u>771</u>

以下為應收賬款(扣除信貸虧損撥備)基於發票日期(與有關收益確認日期相若)呈列之賬齡分析：

	於十二月三十一日			於
	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 九月三十日 人民幣千元
30日內	—	—	—	—
31至90日	—	—	—	—
91至120日	—	—	—	—
120日以上	1,303	1,143	1,089	771
	<u>1,303</u>	<u>1,143</u>	<u>1,089</u>	<u>771</u>

應收賬款之減值評估詳情載於附註34(b)。

## 21. 其他應收款項、按金及預付款項

	於十二月三十一日			於二零二零年
	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	九月三十日 人民幣千元
其他應收款項	14,170	527	586	642
向承包商支付的預付款	358	321	253	333
其他預繳稅款(附註)	10,455	10,396	10,389	10,470
	<u>24,983</u>	<u>11,244</u>	<u>11,228</u>	<u>11,445</u>

附註：其他預繳稅款主要指於物業項目預售階段預付的增值稅、附加稅。

其他應收款項之減值評估詳情載於附註34(b)。

**22. 應收直接控股公司款項**

該款項為無抵押、免息且按要求償還。

**23. 應收錦州目標公司／同系附屬公司款項**

應收錦州嘉馳公共設施管理有限公司(「錦州目標公司」)款項為無抵押、免息且按要求償還。應收其他同系附屬公司款項為無抵押、計息且按要求償還。

**24. 銀行結餘及現金**

於有關期間內，銀行結餘按介乎0.35%至1.5%的市場利率計息。

銀行結餘(包括原到期日少於三個月的定期存款)按現行市場年利率計息。

於有關期間內，廣州目標集團對銀行結餘進行減值評估並認為對手方銀行違約的可能性甚微，故此，並無就信貸虧損作出撥備。

**25. 應計負債及其他應付款項**

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付工程款項	68,321	38,547	38,243	38,159
預收款項	15,625	15,201	16,977	15,197
應付利息	—	—	—	64,999
其他應付稅項	11,971	10,066	9,809	9,483
其他應付款項	44	54	58	61
已收客戶按金	221,640	225,100	250,742	250,457
	<u>317,601</u>	<u>288,968</u>	<u>315,829</u>	<u>378,356</u>

**26. 應付同系附屬公司款項**

該款項為無抵押、免息且按要求償還。

**27. 應付直接控股公司款項**

該款項為無抵押、免息且按要求償還。

**28. 應付最終控股方款項**

該款項為無抵押、免息且按要求償還。

## 29. 借貸

	於十二月三十一日			於
	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 九月三十日 人民幣千元
有抵押及有擔保銀行借貸	2,398,500	1,380,000	1,370,000	1,370,000
減：非即期借貸之即期部分	(1,018,500)	(20,000)	(30,000)	(1,370,000)
	<u>1,380,000</u>	<u>1,360,000</u>	<u>1,340,000</u>	<u>-</u>

於二零一七年十二月三十一日，廣州目標集團借貸人民幣1,400,000,000元乃透過質押一間同系附屬公司的經營權取得。其餘借貸人民幣998,500,000元由一間同系附屬公司提供擔保。

於二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年九月三十日，廣州目標集團借貸分別為人民幣1,380,000,000元、人民幣1,370,000,000元及人民幣1,370,000,000元，乃透過質押廣州融智公共設施投資有限公司（「廣州目標公司」，為Superb Power之間接全資附屬公司）及一間同系附屬公司經營權取得，並由Superb Power最終控股方戴永革先生及一間同系附屬公司提供擔保。

廣州目標集團的借貸須按相關貸款協議所載的下列還款期限償還：

	於十二月三十一日			於
	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 九月三十日 人民幣千元
一年內	1,018,500	20,000	30,000	1,370,000
一年以上但不超過兩年	20,000	20,000	1,340,000	-
兩年以上但不超過五年	1,360,000	1,340,000	-	-
五年以上	-	-	-	-
	<u>2,398,500</u>	<u>1,380,000</u>	<u>1,370,000</u>	<u>1,370,000</u>

借貸的實際利率（等於合約利率）範圍如下：

實際利率	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 九月三十日
固定利率借貸	<u>7%-7.5%</u>	<u>7%-7.5%</u>	<u>7%</u>	<u>7%</u>

## 30. 股本

	於十二月三十一日			於
	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 九月三十日 人民幣千元
法定：				
每股面值1美元(「美元」)之 50,000股普通股	343	343	343	343
已發行及繳足：				
每股面值1美元之1股普通股	1	1	1	1

## 31. 經營租約

廣州目標集團作為出租人

	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 (經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
物業租金收入，扣除於年內的經營 租約的小額開支	14,106	12,477	14,115	10,051	4,265

於各相關期間末，廣州目標集團與租戶訂立下列未來最低租賃付款：

	於十二月三十一日			於
	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 九月三十日 人民幣千元
一年內	1,737	10,009	14,655	8,900
兩至五年(包括首尾兩年)	815	8,759	11,054	8,782
	2,552	18,768	25,709	17,682

物業租金收入指廣州目標集團應收租金。經磋商後之租賃期介乎一至二年之間，為固定租金。

## 32. 關聯方披露

除該等綜合財務報表其他章節所披露者外，貴集團與關聯方擁有以下交易及結餘：

## (a) 關聯方交易

	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 人民幣千元 (經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
應收同系附屬公司款項之 利息收入	82,841	139,593	99,413	76,782	74,228

## (b) 主要管理人員之薪酬

Superb Power唯一董事(即主要管理人員)之薪酬載於附註12。

## 33. 資本風險管理

廣州目標集團管理其資本，旨在確保廣州目標集團的實體經營，亦為股東締造最大回報、支持廣州目標集團的穩定及增長、以及增強廣州目標集團的財務管理能力。

廣州目標集團的資本架構包括負債淨額(包括附註29披露的借貸)，扣除銀行結餘及現金及貴公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及其他儲備)。

Superb Power唯一董事積極及定期審閱其資本架構，並根據經濟狀況的變動作出調整。為維持或調整資本架構，廣州目標集團或會調整派付予股東的股息、發行新股或籌集資金及償還債務。於有關期間內，廣州目標集團管理資本的目標、政策或程序概無任何變動。

## 34. 金融工具

## (a) 金融工具的類別

	於十二月三十一日			於
	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 九月三十日 人民幣千元
金融資產 攤銷成本	2,696,237	2,864,320	1,952,866	1,549,487
金融負債 攤銷成本	3,020,516	3,175,462	2,210,143	1,473,219

**(b) 財務風險管理目標及政策**

廣州目標集團的主要金融工具包括應收賬款、其他應收款項、應收最終控股公司／同系附屬公司款項、銀行結餘及現金、應付賬款、其他應付款項、應付同系附屬公司／最終控股公司／最終控股方款項及借貸。與該等金融工具相關的風險包括市場風險(利率風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何降低該等風險的政策載於下文。管理層管理及監控該等風險以確保及時有效實施適當措施。

**市場風險****利率風險**

廣州目標集團面臨附註29所披露的有關應收同系附屬公司計息款項及固定利率借貸的公允值利率風險。廣州目標集團亦面臨附註24所披露的有關浮息銀行結餘現金流量利率風險。

廣州目標集團基於利率層級及前景透過評估任意利率變動產生的潛在影響管理其利率風險。

並未就廣州目標集團就浮息銀行結餘所面臨之風險呈列敏感度分析，原因為管理層認為銀行結餘所面臨之風險並不重大。

**信貸風險及減值評估**

信貸風險指廣州目標集團因對手方違反彼等之合約責任導致其蒙受財務虧損的風險。廣州目標集團之信貸風險敞口主要為應收賬款、其他應收賬款、銀行結餘及現金。廣州目標集團並無就與其金融資產相關之信貸風險持有任何抵押品或其他信用提升物品。

廣州目標集團已根據預期信貸虧損模式對金融資產進行減值評估。有關廣州目標集團之信貸風險管理、最大信貸風險敞口及相關減值評估(倘適用)之資料概述如下：

就其他應收賬款而言，Supor Poiver之唯一董事基於歷史償還記錄、過往經驗、以及屬合理可靠之前瞻性陳述之定量及定性資料對其他應收賬款之可收回情況定期進行獨立評估。錦州目標集團亦會積極監控各債務人所結欠之尚未償還款項並使用內部評級評估信貸風險自初始確認以來是否大幅增加。

**應收直接控股公司及同系附屬公司款項**

於釐定應收直接控股公司及同系附屬公司款項之預期信貸虧損時，由於該等同系附屬公司具備財務能力滿足其於近期之合約現金流量責任，故管理層認為違約可能性甚微，且認為信貸風險微不足道。因此，並無於財務報表計提虧損撥備。

**銀行結餘及現金**

銀行結餘及現金主要為存放於國有金融機構及聲譽卓著之銀行，其均為具高信貸質素之金融機構，因此，錦州目標集團之流動資金信貸風險有限。

### 流動資金風險

流動資金風險為廣州目標集團在到期日無法履行其財務義務的風險。廣州目標集團的政策為定期監控其流動資金需要及遵守借款契約的情況，確保維持充足的現金儲備及從銀行獲得足夠的已訂約融資額度，以應付廣州目標集團短期及較長期的流動資金需求。

流動資金風險管理的最終責任在於唯一董事，其已設立合適的流動資金風險管理框架，以管理廣州目標集團的短、中、長期資金及流動性管理需要。廣州目標集團通過維持足夠儲備及銀行融資，以及持續監控預測及實際現金流量，加上將金融資產及負債的到期情況進行匹配，以管理流動資金風險。

下表詳列廣州目標集團非衍生金融負債之餘下合約到期日。此表乃根據廣州目標集團於可被要求償還金融負債之最早日期之未貼現現金流量編製。具體而言，不論銀行是否有可能選擇行使其權利，具有須按要求償還條款之銀行借貸均計入最早時間範圍。其他非衍生金融負債之到期日則為議定償還日期。

於二零一七年十二月三十一日

	加權平均 利率 %	按要求或				未貼現 現金流量	
		不足一個月 人民幣千元	一至三個月 人民幣千元	三個月 至一年 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
<b>非衍生金融負債</b>							
其他應付款項	不適用	68,365	-	-	-	68,365	68,365
應付同系附屬公司款項	不適用	553,570	-	-	-	553,570	553,570
應付最終控股公司款項	不適用	40	-	-	-	40	40
應付最終控股方款項	不適用	41	-	-	-	41	41
借貸	7至7.5%	8,439	34,783	1,123,501	1,568,378	2,735,100	2,398,500
		<u>630,455</u>	<u>34,783</u>	<u>1,123,501</u>	<u>1,568,378</u>	<u>3,357,116</u>	<u>3,020,516</u>

於二零一八年十二月三十一日

	加權平均 利率 %	按要求或 不足一個月 人民幣千元	一至三個月 人民幣千元	三個月 至一年 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	未貼現 現金流量 總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
<b>非衍生金融負債</b>							
其他應付款項	不適用	38,601	-	-	-	38,601	38,601
應付同系附屬公司款項	不適用	1,756,763	-	-	-	1,756,763	1,756,763
應付最終控股公司款項	不適用	42	-	-	-	42	42
應付最終控股方款項	不適用	56	-	-	-	56	56
借貸	7%	8,379	25,851	83,514	1,477,331	1,595,074	1,380,000
		<u>1,803,841</u>	<u>25,851</u>	<u>83,514</u>	<u>1,477,331</u>	<u>3,390,536</u>	<u>3,175,462</u>

於二零一九年十二月三十一日

	加權平均 利率 %	按要求或 不足一個月 人民幣千元	一至三個月 人民幣千元	三個月 至一年 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	未貼現 現金流量 總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
<b>非衍生金融負債</b>							
其他應付款項	不適用	38,301	-	-	-	38,301	38,301
應付同系附屬公司款項	不適用	801,720	-	-	-	801,720	801,720
應付最終控股公司款項	不適用	43	-	-	-	43	43
應付最終控股方款項	不適用	79	-	-	-	79	79
借貸	7%	18,258	25,886	82,424	1,360,763	1,487,331	1,370,000
		<u>858,401</u>	<u>25,886</u>	<u>82,424</u>	<u>1,360,763</u>	<u>2,327,474</u>	<u>2,210,143</u>

於二零二零年九月三十日

	加權平均 利率 %	按要求或 不足一個月 人民幣千元	一至三個月 人民幣千元	三個月 至一年 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	未貼現	賬面值 人民幣千元
						現金流量 總額 人民幣千元	
非衍生金融負債							
其他應付款項	不適用	103,219	-	-	-	103,219	103,219
借貸	7%	37,875	16,013	1,360,763	-	1,414,651	1,370,000
		<u>141,094</u>	<u>16,013</u>	<u>1,360,763</u>	<u>-</u>	<u>1,517,870</u>	<u>1,473,219</u>

### 35. 退休福利計劃

廣州目標集團設有一項適用於其大部分僱員之退休計劃。主要計劃為界定供款計劃。

為遵守各司法權區適用規例，廣州目標集團的中國附屬公司參與多項由有關省市政府營運之多項退休金計劃。該附屬公司須按上述計劃所涵蓋薪金之固定百分比向該等計劃作出定額供款。除上述供款外，廣州目標集團並無其他支付員工退休及其他退休後福利的責任。

截至二零一七年、二零一八年、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自綜合損益及其他全面收益表扣除之總供款分別為人民幣989,000元、人民幣896,000元、人民幣843,000元、人民幣636,000元及人民幣285,000元。

### 36. 融資活動產生的負債的對賬

下表載列廣州目標集團融資活動產生的負債變動(包括現金及非現金變動)之詳情。融資活動產生的負債乃指現金流量或將來現金流量於廣州目標集團綜合現金流量表中分類為融資活動現金流量之負債：

	借貸 人民幣千元	應付同系 附屬公司 款項 人民幣千元	應付最終 控股公司 款項 人民幣千元	應付最終 控股方款項 人民幣千元	應付利息 人民幣千元
於二零一七年一月一日					
融資現金流量	999,500	497,809	43	33	-
非現金交易	1,399,000	87,670	-	11	(80,340)
利息開支	-	-	-	-	80,340
外匯換算	-	(31,909)	(3)	(3)	-
於二零一七年 十二月三十一日	2,398,500	553,570	40	41	-
融資現金流量	(1,018,500)	1,180,066	-	12	(148,213)
非現金交易	-	-	-	-	148,213
利息開支	-	-	-	-	148,213
外匯換算	-	23,127	2	3	-

	借貸 人民幣千元	應付同系 附屬公司 款項 人民幣千元	應付最終 控股公司 款項 人民幣千元	應付最終 控股方款項 人民幣千元	應付利息 人民幣千元
於二零一八年 十二月三十一日					
融資現金流量	1,380,000	1,756,763	42	56	-
非現金交易	(10,000)	(963,036)	-	22	(97,664)
利息開支	-	-	-	-	97,664
外匯換算	-	7,993	1	1	-
於二零一九年 十二月三十一日					
融資現金流量	1,370,000	801,720	43	79	-
非現金交易	-	8,252	-	8	(8,258)
抵銷應收同系附屬公司 款項	-	(357,440)	-	-	-
資本化為權益	-	(443,669)	(42)	(85)	-
利息開支	-	-	-	-	73,257
外匯換算	-	(8,863)	(1)	(2)	-
於二零二零年九月三十日	<u>1,370,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>64,999</u>
於二零一九年一月一日	1,380,000	1,756,763	42	56	-
融資現金流量	(10,000)	(942,668)	-	22	(73,422)
非現金交易	-	-	-	-	73,422
利息開支	-	-	-	-	-
外匯換算	-	15,048	1	2	-
於二零一九年九月三十日 (未經審核)	<u>1,370,000</u>	<u>829,143</u>	<u>43</u>	<u>80</u>	<u>-</u>

### 37. 於附屬公司的權益

於二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年九月三十日，Superb Power 附屬公司的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立或 成立/營運地點	已發行及繳足 股本/註冊及 繳足資本	廣州目標集團應佔實際股權				主要業務
			於十二月三十一日		於二零二零年 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	
錦凌有限公司	香港	1港元	100%	100%	100%	100%	投資控股

附屬公司名稱	註冊成立或 成立/營運地點	已發行及繳足 股本/註冊及 繳足資本	廣州目標集團應佔實際股權				主要業務
			於十二月三十一日		於二零二零年		
			二零一七年	二零一八年	二零一九年	九月三十日	
廣州目標公司*	中國	人民幣335,000,000元	100%	100%	100%	100%	地下購物中心的 開發、租賃及 管理

\* 於中國成立為外商獨資企業。

### 38. 後續財務報表

於二零二零年九月三十日之後任何期間並無編製廣州目標集團、Superb Power或其任何附屬公司的經審核財務報表。

本附錄所載資料並不構成「附錄四－錦州目標集團之會計師報告」及「附錄五－廣州目標集團之會計師報告」所載本公司申報會計師開元信德發出之錦州目標集團及廣州目標集團之會計師報告之一部分，及僅載入本通函供參考用途。未經審核備考財務資料應與「附錄四－錦州目標集團之會計師報告」及「附錄五－廣州目標集團之會計師報告」所載會計師報告一併閱讀。

### 經擴大集團之未經審核備考財務資料

下文載列經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表（「未經審核備考財務資料」）乃由董事按上市規則第4.29條編製，以僅供說明收購Sky Build Limited及其附屬公司（「錦州目標集團」）以及Superb Power Enterprises Limited及其附屬公司（「廣州目標集團」）（統稱為「該等目標集團」）100%股權（「收購事項」）對本集團於二零二零年六月三十日之綜合財務狀況的影響，猶如該收購事項於二零二零年六月三十日已完成，以及對本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益及綜合現金流量的影響，猶如該收購事項於二零一九年一月一日已完成。

未經審核備考財務資料乃基於(i)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損益及其他全面收益表及經審核綜合流量表（摘錄自本公司已刊發之截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度報告），以及本集團於二零二零年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表（摘錄自本公司已刊發之截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告）；及(ii)該等目標集團於二零二零年九月三十日之經審核綜合財務狀況表以及該等目標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損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表（摘錄自本通函附錄四及附錄五所載之會計師報告內）編制。

未經審核備考財務資料僅供說明之用，且基於若干假設、估計、不確定因素及現時可獲得的資料編製。因未經審核備考財務資料假設性質使然，其未必能真實反映倘收購事項於二零二零年六月三十日或截至二零一九年十二月三十一日止年度及於任何未來期間或日期(如適用)已完成情況下，本集團的實際財務狀況、業績及現金流量。

未經審核備考財務資料應與本集團之財務資料(收錄於本通函附錄一)、本通函附錄四及附錄五所載之該等目標集團之財務資料以及本通函其他部份所載之其他財務資料一併閱讀。

於二零二零年六月三十日經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團		錦州目標集團		廣州目標集團		備考調整			經擴大集團	
	千港元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	千港元 (附註4)	人民幣千元 (附註3)	千港元 (附註4)	人民幣千元 (附註3)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6a)	千港元 (附註6b)	千港元 (附註7)	千港元 (附註8)
<b>非流動資產</b>											
物業、廠房及設備	6,444	80	91	480	548	-	-	-	-	-	7,083
投資物業	753,858	699,000	797,481	1,994,000	2,274,931	-	-	-	-	-	3,826,270
商譽	-	-	-	-	-	1,354	16,509	-	-	-	17,863
無形資產	4,155	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,155
採礦權	121,140	-	-	-	-	-	-	-	-	-	121,140
按公允值計入損益之金融資產	561	-	-	-	-	-	-	-	-	-	561
使用權資產	6,862	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,862
遞延稅項資產	39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39
其他非流動資產	6,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,000
	899,059	699,080	797,572	1,994,480	2,275,479	1,354	16,509	-	-	-	3,989,973

	本集團		錦州目標集團		廣州目標集團		備考調整		經擴大集團	
	千港元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	千港元 (附註4)	人民幣千元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6a)	千港元 (附註6b)	千港元 (附註7)	千港元 (附註8)
<b>流動資產</b>										
存貨	2,903	-	-	55	63	-	-	-	-	2,966
按公允值計入損益之金融資產	8,716	-	-	-	-	-	-	-	-	8,716
應收賬款	3,873	-	-	771	880	-	-	-	-	4,753
其他應收款項、按金及預付款項	879,346	1,299	1,482	11,445	13,057	-	-	-	-	893,885
應收錦州目標集團款項	-	-	-	62,062	70,806	-	-	-	(70,806)	-
應收同系附屬公司款項	-	-	-	1,482,441	1,691,300	-	(1,639,456)	(51,844)	-	-
結構性存款	274,566	-	-	-	-	-	-	-	-	274,566
銀行結餘及現金	410,685	791	902	3,571	4,074	(632,052)	51,844	-	(7,360)	(171,907)
	<u>1,580,089</u>	<u>2,090</u>	<u>2,384</u>	<u>1,560,345</u>	<u>1,780,180</u>	<u>(632,052)</u>	<u>(1,639,456)</u>	<u>-</u>	<u>(70,806)</u>	<u>1,012,979</u>

	本集團		錦州目標集團		廣州目標集團		備考調整			經擴大集團		
	千港元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	千港元 (附註4)	人民幣千元 (附註3)	千港元 (附註4)	人民幣千元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6a)	千港元 (附註6b)	千港元 (附註7)	千港元 (附註8)
<b>流動負債</b>												
應計負債及其他應付款項	5,262	38,170	43,548	378,356	431,662		-	-	-	-	-	480,472
借貸	266,275	-	-	1,370,000	1,563,017		-	-	-	-	-	1,829,292
其他貸款	118,798	-	-	-	-		-	-	-	-	-	118,798
應付廣州目標公司款項		62,062	70,806	-	-		-	-	-	(70,806)	-	-
租賃負債	2,925	-	-	-	-		-	-	-	-	-	2,925
應付稅項	101,732	-	-	-	-		-	-	-	-	-	101,732
	494,992	100,232	114,354	1,748,356	1,994,679		-	-	-	-	(70,806)	2,533,219
<b>流動資產(負債)淨值</b>	1,085,097	(98,142)	(111,970)	(188,011)	(214,499)		(632,052)	(1,639,456)	-	-	-	(7,360)
	1,984,156	600,938	685,602	1,806,469	2,060,980		(630,698)	(1,622,947)	-	-	-	(7,360)
<b>總資產減流動負債</b>												2,469,733
<b>非流動負債</b>												
遞延稅項負債	9,808	48,125	54,904	383,940	438,033		-	-	-	-	-	502,745
租賃負債	4,013	-	-	-	-		-	-	-	-	-	4,013
	13,821	48,125	54,904	383,940	438,033		-	-	-	-	-	506,758

	本集團		錦州目標集團		廣州目標集團		備考調整		經擴大集團		
	千港元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	千港元 (附註4)	人民幣千元 (附註3)	千港元 (附註4)	人民幣千元 (附註3)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6a)	千港元 (附註6b)	千港元 (附註7)	千港元 (附註8)
資產淨值	1,970,335	552,813	630,698	1,422,529	1,622,947	(630,698)	(1,622,947)	-	-	(7,360)	1,962,975
股本及儲備											
股本	262,501	1	1	1	1	(1)	(1)	-	-	-	262,501
儲備	1,704,976	552,812	630,697	1,422,528	1,622,946	(630,697)	(1,622,946)	-	-	(7,360)	1,697,616
本公司擁有人應佔權益	1,967,477	552,813	630,698	1,422,529	1,622,947	(630,698)	(1,622,947)	-	-	(7,360)	1,960,117
非控股權益	2,858	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,858
權益總額	1,970,335	552,813	630,698	1,422,529	1,622,947	(630,698)	(1,622,947)	-	-	(7,360)	1,962,975

## 截至二零一九年十二月三十一日止年度經擴大集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團	錦州目標集團		廣州目標集團		備考調整	經擴大集團
	千港元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	千港元 (附註4)	人民幣千元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註8)	千港元
<b>收益</b>							
客戶合約	19,955	-	-	-	-	-	<b>19,955</b>
租賃	6,588	23,436	26,582	14,115	16,010	-	<b>49,180</b>
淨投資虧損	(616)	-	-	-	-	-	<b>(616)</b>
<b>總額</b>	<b>25,927</b>	<b>23,436</b>	<b>26,582</b>	<b>14,115</b>	<b>16,010</b>	<b>-</b>	<b>68,519</b>
其他收入	51,353	8,033	9,111	141,465	160,457	-	<b>220,921</b>
預期信貸虧損模式下的減值							
虧損，扣除撥回	(39,641)	-	-	-	-	-	<b>(39,641)</b>
其他收益及虧損	150,973	-	-	-	-	(7,360)	<b>143,613</b>
存貨之購買及變動	(12,473)	-	-	-	-	(12,473)	
僱員福利開支	(43,855)	(1,612)	(1,828)	(7,335)	(8,320)	-	<b>(54,003)</b>
其他經營開支	(55,494)	(6,594)	(7,479)	(17,946)	(20,355)	-	<b>(83,328)</b>
投資物業公允值變動	(72,505)	(12,124)	(13,752)	(1,000)	(1,134)	-	<b>(87,391)</b>
分類為持作出售之資產之							
公允值變動	(17,412)	-	-	-	-	-	<b>(17,412)</b>
採礦權減值虧損	(170,821)	-	-	-	-	-	<b>(170,821)</b>
財務成本	(15,291)	-	-	(97,664)	(110,775)	-	<b>(126,066)</b>
除稅前(虧損)溢利	(199,239)	11,139	12,634	31,635	35,883	(7,360)	<b>(158,082)</b>
所得稅(開支)抵免	(47,531)	3,031	3,438	250	284	-	<b>(43,809)</b>
年度(虧損)溢利	<b>(246,770)</b>	<b>14,170</b>	<b>16,072</b>	<b>31,885</b>	<b>36,167</b>	<b>(7,360)</b>	<b>(201,891)</b>

	本集團	錦州目標集團		廣州目標集團		備考調整	經擴大集團
	千港元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	千港元 (附註4)	人民幣千元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註8)	千港元
其他全面(開支)收益							
其後可能重新分類至損益之							
項目：							
換算海外業務產生之匯兌差額	(17,264)	(6,137)	(6,961)	(5,806)	(6,585)	-	(30,810)
於出售及註銷附屬公司、 有限合夥公司及結構性 實體時將累計匯兌差額 重新分類至損益	9,965	-	-	-	-	-	9,965
年度其他全面開支	(7,299)	(6,137)	(6,961)	(5,806)	(6,585)	-	(20,845)
年度全面(開支)收益總額	<b>(254,069)</b>	<b>8,033</b>	<b>9,111</b>	<b>26,079</b>	<b>29,582</b>	<b>(7,360)</b>	<b>(222,736)</b>
以下人士應佔年度(虧損)溢利：							
本公司擁有人	(246,440)	14,170	16,072	31,885	36,167	(7,360)	(201,561)
非控股權益	(330)	-	-	-	-	-	(330)
	<b>(246,770)</b>	<b>14,170</b>	<b>16,072</b>	<b>31,885</b>	<b>36,167</b>	<b>(7,360)</b>	<b>(201,891)</b>
以下人士應佔年度全面收益							
(開支)總額：							
本公司擁有人	(253,751)	8,033	9,111	26,079	29,582	(7,360)	(222,418)
非控股權益	(318)	-	-	-	-	-	(318)
	<b>(254,069)</b>	<b>8,033</b>	<b>9,111</b>	<b>26,079</b>	<b>29,582</b>	<b>(7,360)</b>	<b>(222,736)</b>

截至二零一九年十二月三十一日止年度經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團 千港元 (附註1)	錦州目標集團 人民幣千元 (附註2)	錦州目標集團 千港元 (附註4)	廣州目標集團 人民幣千元 (附註3)	廣州目標集團 千港元 (附註4)	千港元 (附註9)	千港元 (附註10)	備考調整 千港元 (附註12)	千港元 (附註8)	千港元 (附註11)	經擴大集團 千港元
<b>經營業務</b>											
除稅前(虧損)溢利	(199,239)	11,139	12,634	31,635	35,883	-	-	-	(7,360)	-	(158,082)
經調整下列各項：											
投資物業之公允價值變動	72,505	12,124	13,752	1,000	1,134	-	-	-	-	-	87,391
分類為持作出售之資產之 公允價值變動	17,412	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,412
結構性存款之公允價值變動	(1,594)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,594)
物業、廠房及設備之折舊	7,541	6	7	195	221	-	-	-	-	-	7,769
使用權資產折舊	6,418	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,418
財務成本	15,291	-	-	97,664	110,775	-	-	-	-	-	126,066
出售及註銷附屬公司、 有限合夥公司及結構性實體時之 收益虧損淨額	(172,504)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(172,504)
出售物業、廠房及設備虧損	896	8	9	76	86	-	-	-	-	-	991
利息收入	(26,536)	(4)	(5)	(99,429)	(112,777)	-	-	-	-	-	(139,318)
預期信貸虧損模式下的減值虧損， 扣除撥回	39,641	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39,641
採礦權之減值虧損	170,821	-	-	-	-	-	-	-	-	-	170,821

	本集團 千港元 (附註1)	錦州目標集團 人民幣千元 (附註2)	千港元 (附註4)	人民幣千元 (附註3)	廣州目標集團 千港元 (附註4)	千港元 (附註9)	千港元 (附註10)	千港元 (附註12)	千港元 (附註8)	千港元 (附註11)	經擴大集團 千港元
就先前視作應收貸款票據歸質											
利息收入	(23,551)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(23,551)
未實現匯兌虧損	19,026	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,026
收購附屬公司之交易成本	-	-	-	-	-	-	-	-	7,360	-	7,360
<b>營運資金變動前之經營現金流量</b>	<b>(73,873)</b>	<b>23,273</b>	<b>26,397</b>	<b>31,141</b>	<b>35,322</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(12,154)</b>
存貨(增加)減少	(403)	-	-	1	1	-	-	-	-	-	(402)
按公允值計入損益之金融資產增加	(38)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(38)
應收賬款減少	86,667	-	-	54	61	-	-	-	-	-	86,728
其他應收款項、按金及預付款項											
減少(增加)	22,505	(54)	(61)	16	18	-	-	-	-	-	22,462
應付賬款減少	(735)	-	-	-	-	-	(735)	-	-	-	
應計負債及其他應付款項減少	(18,619)	(6,381)	(7,238)	(10,295)	(11,677)	-	-	-	-	-	(37,534)

	本集團 千港元 (附註1)	錦州目標集團 人民幣千元 (附註2)	千港元 (附註4)	人民幣千元 (附註3)	廣州目標集團 千港元 (附註4)	千港元 (附註9)	千港元 (附註10)	千港元 (附註12)	千港元 (附註8)	千港元 (附註11)	經擴大集團 千港元
經營產生之現金	15,504	16,838	19,098	20,917	23,725	-	-	-	-	-	58,327
已付所得稅	(1,309)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,309)
已收利息	-	4	5	16	18	-	-	-	-	-	23
已收股息	173	-	-	-	-	-	-	-	-	-	173
<b>經營業務所得之現金淨額</b>	<b>14,368</b>	<b>16,842</b>	<b>19,103</b>	<b>20,933</b>	<b>23,743</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>57,214</b>
<b>投資活動</b>											
贖回結構性存款之所得款項	556,997	-	-	-	-	-	-	-	-	-	556,997
出售附屬公司之現金流入淨額	444,251	-	-	-	-	-	-	-	-	-	444,251
收購附屬公司之現金流出淨額， 包括交易成本	-	-	-	-	-	(630,737)	3,898	-	(7,360)	-	(634,199)
償還應收貸款	209,511	-	-	-	-	-	-	-	-	-	209,511
已收利息	26,536	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26,536
出售物業、廠房及設備之所得款項	2,065	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,065
存入結構性存款	(336,399)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(336,399)
墊付予第三方之貸款	(272,479)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(272,479)
收購/添置投資物業	(17,412)	(13,124)	(14,886)	(472)	(535)	-	-	-	-	-	(32,833)

	本集團 千港元 (附註1)	錦州目標集團 人民幣千元 (附註2)	千港元 (附註4)	人民幣千元 (附註3)	廣州目標集團 千港元 (附註4)	千港元 (附註9)	千港元 (附註10)	備考調整 千港元 (附註12)	千港元 (附註8)	千港元 (附註11)	經擴大集團 千港元
收購物業、廠房及設備	(269)	(16)	(18)	-	-	-	-	-	-	-	(287)
租金按金之付款	(102)	-	-	-	-	-	-	-	-	(102)	(102)
予同系附屬公司之墊款	-	(10,500)	(11,910)	(2,030)	(2,303)	-	-	-	-	-	(14,213)
同系附屬公司還款	-	3,951	4,481	-	-	-	-	-	-	-	4,481
<b>投資活動所得(所用)之現金淨額</b>	<b>612,699</b>	<b>(19,689)</b>	<b>(22,333)</b>	<b>(2,502)</b>	<b>(2,838)</b>	<b>(630,737)</b>	<b>3,898</b>	<b>-</b>	<b>(7,360)</b>	<b>-</b>	<b>(46,671)</b>
<b>融資活動</b>											
已付股息	(1,050,004)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,050,004)
償還其他借款	(166,590)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(166,590)
償還銀行借款	(154,102)	-	-	(10,000)	(11,342)	-	-	-	-	-	(165,444)
已付利息	(15,291)	-	-	(97,664)	(110,775)	-	-	-	-	-	(126,066)
償還租賃負債	(6,169)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,169)
籌集其他借貸之所得款項	165,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	165,000
償還其他應付款項	-	-	-	-	-	-	-	(91)	-	51,844	51,753
來自其他應付款項之墊款	-	-	-	-	-	-	-	108,505	-	-	108,505
來自最終控股方之墊款	-	6	7	22	25	-	-	(32)	-	-	-
來自同系附屬公司之墊款	-	3,778	4,285	91,856	104,188	-	-	(108,473)	-	-	-
償還同系附屬公司	-	-	-	(80)	(91)	-	-	91	-	-	-
<b>融資活動(所用)之現金淨額</b>	<b>(1,227,156)</b>	<b>3,784</b>	<b>4,292</b>	<b>(15,866)</b>	<b>(17,995)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>51,844</b>	<b>(1,189,015)</b>

	本集團 千港元 (附註1)	錦州目標集團 人民幣千元 (附註2)	千港元 (附註4)	人民幣千元 (附註3)	廣州目標集團 千港元 (附註4)	千港元 (附註9)	千港元 (附註10)	備考調整 千港元 (附註12)	千港元 (附註8)	千港元 (附註11)	經擴大集團 千港元
現金及等同現金項目(減少)增加淨額	(600,089)	937	1,062	2,565	2,910	(630,737)	3,898	-	(7,360)	51,844	(1,178,472)
於年初之現金及等同現金項目	1,168,022	1,155	1,315	3,423	3,898	(1,315)	(3,898)	-	-	-	1,168,022
外幣匯率變動之影響	(7,693)	-	10	-	25	-	-	-	-	-	(7,658)
於年末之現金及等同現金項目	<u>560,240</u>	<u>2,092</u>	<u>2,387</u>	<u>5,988</u>	<u>6,833</u>	<u>(632,052)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(7,360)</u>	<u>51,844</u>	<u>(18,108)</u>

附註：

- (1) 本集團於二零二零年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表乃摘錄自本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之已刊發中期報告以及截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表乃摘錄自本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之已刊發年報。
- (2) 錦州目標集團於二零二零年九月三十日之經審核綜合財務狀況表及錦州目標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損益及其他全面收益表及綜合現金流量表乃摘錄自通函附錄四所載有關錦州目標集團之會計師報告。
- (3) 廣州目標集團於二零二零年九月三十日之經審核綜合財務狀況表及廣州目標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損益及其他全面收益表及綜合現金流量表乃摘錄自通函附錄五所載有關廣州目標集團之會計師報告。
- (4) 就編製未經審核備考財務資料而言，採納之匯率如下：

於二零二零年九月三十日 人民幣1元=1.1409港元

於二零一九年一月一日 人民幣1元=1.1387港元

截至二零一九年十二月三十一日止年度之平均匯率 人民幣1元=1.1342港元

概不表示任何人民幣(「人民幣」)金額已經、應已或可能按該等匯率或任何其他匯率換算為港元(「港元」)，反之亦然。

- (5) 此調整代表抵銷錦州目標集團投資成本，分配收購成本至本公司所收購可識別資產及所承擔負債及綜合入賬時確認的商譽1,354,000港元的綜合記賬項目。誠如本通函所載，代價將由現金支付(「現金代價」)。本公司董事有意以內部資源撥付現金代價。

錦州目標集團的可識別資產及負債將根據香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」(「香港財務報告準則第3號」)使用收購會計法按其公允值入賬。

就未經審核備考財務資料而言，董事假設錦州目標集團可識別資產及負債的備考公允值與其各別於二零二零年九月三十日的賬面值相若，故並無重大公允值調整。

倘收購事項已於二零二零年六月三十日完成，則有關收購的商譽確認如下：

	千港元
收購錦州目標集團代價(人民幣554,000,000元)	632,052
減：所承擔錦州目標集團可識別資產淨值的公允值	630,698
	63,354
收購錦州目標集團產生的商譽	1,354

由於錦州目標集團於完成日期(本集團獲得錦州目標集團控制權之日)的可識別資產及負債公允值可能有別於其各別於編製未經審核備考財務資料所用的公允值，本集團將於其財務報表確認的可識別資產及負債的實際金額以及收購產生的商譽或折讓(以適用者為準)可能有別於未經審核備考財務資料所示的預測金額。

就經擴大集團未經審核備考財務資料而言，董事已根據香港會計準則第36號「資產減值」(「香港會計準則第36號」)就收購事項產生之暫定商譽作出減值評估，並認為並無產生商譽減值，猶如就未經審核備考綜合財務報表而言收購事項已於二零二零年六月三十日完成。減值評估項下的可收回金額乃基於使用價值計算法得出，假設：(i)錦州目標集團資產及負債之公允值並無重大不利變動；及(ii)可識別資產及負債可按其賬面值變現。然而，倘若錦州目標集團之業務出現任何不利變動，包括但不限於任何其後營運不利變動，則或須根據香港會計準則第36號及本集團之會計政策就暫定商譽確認減值。

董事確認，彼等將根據香港會計準則第36號之規定應用一致方法(包括估值方法、會計政策及主要假設)，於其後報告期間作出商譽減值評估，並將根據香港會計準則第36號之披露規定於本集團之年報中披露於減值評估中董事所採納之基準及假設。

- (6a) 此調整代表抵銷廣州目標集團投資成本，分配收購成本至本公司所收購可識別資產及所承擔負債及綜合入賬時確認的商譽16,509,000港元的綜合記賬項目。誠如本通函所載，代價將由廣州目標集團轉讓向賣方作出的部分墊款(人民幣元1,437百萬元)予本公司支付(「支付」)，而於完成日期的餘額將以現金支付。

廣州目標集團的可識別資產及負債將根據香港財務報告準則第3號使用收購會計法按其公允值入賬。

就未經審核備考財務資料而言，董事假設廣州目標集團可識別資產及負債的備考公允值與其各別於二零二零年九月三十日的賬面值相若，故並無重大公允值調整。

倘收購事項已於二零二零年六月三十日完成，則有關收購的商譽確認如下：

	千港元
收購廣州目標集團代價(人民幣1,437,000,000元)	1,639,456
減：所承擔廣州目標集團可識別資產淨值的公允值	<u>1,622,947</u>
收購廣州目標集團產生的商譽	<u><u>16,509</u></u>

由於廣州目標集團於完成日期(本集團獲得廣州目標集團控制權之日)的可識別資產及負債公允值可能有別於其各別於編製未經審核備考財務資料所用的公允值，本集團將於其財務報表確認的可識別資產及負債的實際金額以及收購產生的商譽或折讓(以適用者為準)可能有別於未經審核備考財務資料所示的預測金額。

就經擴大集團未經審核備考財務資料而言，董事已根據香港會計準則第36號「資產減值」(「香港會計準則第36號」)就收購事項產生之暫定商譽作出減值評估，並認為並無產生商譽減值，猶如就未經審核備考綜合財務報表而言收購事項已於二零二零年六月三十日完成。減值評估項下的可收回金額乃基於使用價值計算法得出，假設：(i)廣州目標集團資產及負債之公允值並無重大不利變動；及(ii)可識別資產及負債可按其賬面值變現。然而，倘若廣州目標集團之業務出現任何不利變動，包括但不限於任何其後營運不利變動，則或須根據香港會計準則第36號及本集團之會計政策就暫定商譽確認減值。

董事確認，彼等將根據香港會計準則第36號之規定應用一致方法(包括估值方法、會計政策及主要假設)，於其後報告期間作出商譽減值評估，並將根據香港會計準則第36號之披露規定於本集團之年報中披露於減值評估中董事所採納之基準及假設。

由於廣州目標集團於完成日期(本集團獲得廣州目標集團控制權之日)的可識別資產及負債公允值可能有別於其各別於編製未經審核備考財務資料所用的公允值，本集團將於其財務報表確認的可識別資產及負債的實際金額以及收購產生的商譽或折讓(以適用者為準)可能有別於未經審核備考財務資料所示的預測金額。

- (6b) 該調整代表賣方與廣州目標集團於收購完成前以現金支付剩餘餘額，猶如廣州目標集團收購於二零二零年六月三十日完成。剩餘餘額於二零二零年九月三十日扣除支付部分後為約51,844,000港元。
- (7) 該調整代表於收購事項完成時於未經審核備考綜合財務報表抵銷經擴大集團內公司間餘額，猶如收購事項於二零二零年六月三十日完成。
- (8) 該調整代表估計交易成本約7,360,000港元，包括與收購事項有關的會計、法律、估值及其他專業服務。開支直接於損益內扣除。
- (9) 該調整代表收購錦州目標集團產生的現金流出淨額(猶如收購於二零一九年一月一日完成)如下：

	千港元
已付現金代價	632,052
減：錦州目標集團於二零一九年一月一日所收購的銀行結餘及現金	1,315
	<u>630,737</u>

- (10) 該調整代表收購廣州目標集團產生的現金流入淨額(猶如收購於二零一九年一月一日完成)如下：

	千港元
廣州目標集團於二零一九年一月一日所收購的銀行結餘及現金	3,898
	<u>3,898</u>

- (11) 該調整代表賣方與廣州目標集團於收購完成前以現金支付剩餘餘額。剩餘餘額於二零一九年一月一日扣除支付部分後為約51,844,000港元，猶如廣州目標集團收購於二零一九年一月一日完成。
- (12) 該調整代表於收購事項完成後於未經審核備考綜合現金流量表重新分類(1)向同系附屬公司作出的其他應付款項還款及(2)同系附屬公司及最終控股方墊款。
- (13) 並無作出任何調整以調整本集團或目標集團分別於二零二零年六月三十日及二零二零年九月三十日後訂立的任何經營業績或其他交易。
- (14) 所有備考調整將不會於其後報告期間對經擴大集團產生持續影響。

**獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料的保證報告****致太和控股有限公司董事**

我們已完成保證委聘，以就太和控股有限公司（「**貴公司**」）及其附屬公司（下文統稱「**貴集團**」（包括Sky Build Limited及其附屬公司以及Superb Power Enterprises Limited及其附屬公司（「**目標集團**」，連同目標集團附屬公司（下文統稱「**經擴大集團**」））之未經審核備考財務資料之編製作出報告。有關資料由 貴公司董事（「**董事**」）編製，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴公司刊發之日期為二零二一年三月二十六日之通函（「**通函**」）附錄六第VI-1至VI-17頁所載之於二零二零年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註。董事編製該未經審核備考財務資料所採用之適用準則載於通函附錄六第VI-1至VI-17頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明有關中華人民共和國（「**中國**」）購物中心業務之非常重大收購事項（「**收購事項**」）對 貴集團於二零二零年六月三十日之綜合財務狀況及截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量之影響，猶如收購事項已分別於二零二零年六月三十日及二零一九年一月一日發生。作為此過程之一部分， 貴集團之綜合財務狀況之相關資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零二零年六月三十日（未於該日刊發審核或審閱報告）止六個月之中期報告所載之未經審核簡明綜合財務報表及 貴集團之綜合財務表現及綜合現金流量乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一九年十二月三十一日（已於該日刊發審核報告）止年度之年報所載之經審核綜合財務報表。

**董事於未經審核備考財務資料之責任**

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）第4.29條之規定，並參考香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈之會計指引第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」（「**會計指引第7號**」）編製未經審核備考財務資料。

### 申報會計師之責任

我們之責任為根據上市規則第4.29(7)條之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而由我們於過往發出之任何報告，除於刊發報告當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，我們概不承擔任何責任。

我們乃根據香港會計師公會頒佈之香港保證委聘準則(「香港保證委聘準則」)第3420號「就章程所載備考財務資料之編製作報告之保證委聘」進行保證委聘。該準則要求申報會計師須遵守道德規範，並且計劃及執程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29條之規定並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理保證。

就本次委聘而言，我們概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用之任何過往財務資料之更新或重新發出任何報告或意見，我們於本次委聘過程中，亦無就編製備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

本通函所載之未經審核備考財務資料，僅旨在說明重大事件或交易對 貴集團未經調整財務資料之影響，猶如於經選定較早日期該事件已發生或該交易已進行，以作說明用途。故此，我們概不就該事件或交易於二零二零年六月三十日或截至二零一九年十二月三十一日止年度之實際結果會否如所呈列者提供任何保證。

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

- 相關備考調整是否就該等準則帶來適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料之調整之適當應用。

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

此委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列情況。

我們相信，我們所得之憑證充份及適當，可為我們之意見提供基準。

### 意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

此 致

開元信德會計師事務所有限公司

執業會計師

梁文健

執業證書編號：P07174

香港

二零二一年三月二十六日

以下為獨立估值師普敦國際評估有限公司就錦州目標集團及廣州目標集團之物業權益於二零二零年十二月三十一日之估值而發出之函件全文、估值概要及估值報告，以供載入本通函。



香港北角  
蜆殼街9-23號  
秀明中心18樓F室  
電話：(852) 2810 7337  
傳真：(852) 2810 6337

敬啟者：

### 緒言

我們遵照太和控股有限公司(「貴公司」)的指示，對 貴公司及／或其附屬公司(統稱「貴集團」)將予收購之位於中華人民共和國(「中國」)之物業進行估值。我們確認已進行視察、作出相關查詢並取得我們認為必需的進一步資料，以向閣下提供我們對於二零二零年十二月三十一日(「估值日期」)之物業權益之意見。

### 估值基準

我們之估值乃基於市值作出，市值由香港測量師學會定義為「在自願買方與自願賣方達成公平交易，經過適當市場推廣後，雙方均具備相關知識，謹慎交易並且沒有受到脅迫的條件下，資產或負債在估價日預計可交換的金額」。

我們在對物業權益進行估值時，假設擁有人對該等物業權益擁有有效及可強制執行之業權，而該等業權可自由轉讓，亦有自由及不受干擾之權利於獲授的整個土地使用年期內使用該等物業權益，惟須先付訖年度土地使用費及所有必要之應付地價。

## 估值方法

於達致我們之估值意見時，我們採用投資法，計入現行租金及租約期滿後之潛在租金水平。就目前空置或自用的物業而言，我們按一般租約條款及參考直接比較法，基於假定合理市場租金的市值對物業權益進行估值。

## 業權調查

對位於中國的物業權益，我們已獲提供業權文件摘要副本。然而，我們並無檢查文件正本以核實所有權或核實可能未有出現於提交予我們的副本的任何修訂。我們依賴 貴集團及其中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所（「中國法律顧問」）就有關該等物業權益之業權及其他法律事宜所提供的資料。

## 估值假設

我們於估值時假設業主於公開市場上以物業的現況出售該等物業，而並無於影響該等物業權益價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協定或任何類似安排中受惠。此外，我們在估值時並無考慮有關或影響出售物業之任何選擇權或優先購買權，亦無假設以任何形式之強制出售情況。

我們已透過鍾愛民先生及涂正付先生（各自為中國資產評估協會之資產評估師）於二零二一年一月二十五日及二十八日視察該等物業的外貌，以及在可能情況下視察其內部，包括實際內部及外部樓宇狀況、周邊環境、人流量、便利性、內部裝修、商舖佈局及所提供的設施等。在視察過程中，我們並無發現任何嚴重損毀。然而，我們並無進行結構測量，故未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或存在其他損壞。

我們並無進行實地量度，以證實相關物業之地盤及建築面積準確性，惟假設我們獲提供之文件及平面圖所示之面積為準確。隨附的估值報告所載之全部尺寸、量度及面積乃根據 貴集團提供予我們之文件所載之資料呈列，故此僅為約數。

### 估值考慮因素

我們在相當程度上依賴由 貴集團提供的資料，且已接受有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、樓宇落成日期、佔用詳情、租賃概況、地盤及建築面積等事宜及辨別該等物業權益之所有其他相關事宜之意見。

我們進行估值時並無就該等物業權益的任何抵押、按揭或欠款或出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有說明外，我們假定該等物業權益並無附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支銷。

我們之估值乃按香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則(二零二零年版本)以及公認估值程序及慣例進行。我們之估值亦根據公認估值程序編製，並遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引之規定。

### 備註

除另有指明者外，於我們的估值所列全部金額均以人民幣為單位。

隨函附奉我們的估值概要及估值報告。

此 致

香港  
北角  
馬寶道28號  
華滙中心  
29樓2902室  
太和控股有限公司

列位董事 台照

代表  
普敦國際評估有限公司  
董事  
王明坤 *MHKIS, RPS (G.P.), MCIREA*  
謹啟

二零二一年三月二十六日

附註：王明坤先生為註冊專業測量師，於香港及中國物業估值方面擁有逾30年經驗。

## 估值概要

編號	物業	於二零二零年 十二月三十一日 現況下之市場 價值 人民幣元
貴集團於中國將予收購用作投資之物業權益		
1	位於中國廣東省廣州市越秀區站前路與站南路交匯處之廣州地一大道購物中心一期部分	332,000,000
2	位於中國廣東省廣州市越秀區站前路與站南路交匯處之廣州地一大道購物中心二期部分	1,662,000,000
3	位於中國遼寧省錦州市凌河區中央大街之錦州地一大道購物中心部分	<u>699,000,000</u>
	總計：	<u><u>2,693,000,000</u></u>

## 估值報告

貴集團於中國將予收購用作投資之物業權益

編號	物業	概況及年期	估用情況	於二零二零年
				十二月三十一日 現況下之市場 價值 人民幣元
1	位於中國廣東省廣州市越秀區站前路與站南路交匯處之廣州地一大道購物中心一期部分	該物業包括地盤面積約24,855平方米之於二零零六年完工的一座兩層地下商場(「該項目」)之多個零售單位。  該物業之總建築面積約為4,250平方米。	該物業部分(總建築面積約為3,490.99平方米)已按多個租期訂立若干租約，最後屆滿日期為二零二零年十二月三十一日，而餘下部分目前空置。	332,000,000
		該項目之土地使用權已授出，為期40年，於二零四六年十二月十一日屆滿，作商業／服務及特殊用途。		

附註：

- (a) 根據廣州市人民政府於二零零六年十二月十八日頒佈的國有土地使用權證(穗府國用(2006)第01100189號)，廣州人和新天地公共設施有限公司(現已更名為廣州融智公共設施投資有限公司(「廣州目標公司」))已獲授該項目地盤面積24,854.805平方米的土地使用權，自二零零六年十二月十二日起計分別為期70年(作住宅用途)、40年(作商業／旅遊／娛樂用途)及50年(作其他用途)。
- (b) 根據國家人民防空辦公室於二零零三年九月四日出具的批覆函第(2003)國人防辦字第207號，該項目已獲准進行擬議開發。
- (c) 根據廣州市人民防空辦公室(「廣州人防辦公室」)於二零零八年五月二十九日出具的批覆函，廣州人防辦公室確認廣州目標公司於二零零五年為該項目的發展做出貢獻，且根據相關人民防空工程「由投資者使用管理，收益歸投資者所有」原則，自開業之日起計為期至少40年，且在此期間亦可自由租賃及轉讓店舖之經營權。
- (d) 根據日期為二零零五年六月十三日的建設工程規劃許可證(穗規建證(2005)第879號)，該項目(包括總建築面積47,554平方米之兩層地下室)已獲准建設。

- (e) 根據日期為二零零五年九月二十一日之建築工程施工許可證第440101200509210101號，該項目建設工程獲准予以施工。
- (f) 根據日期為二零一九年三月二十六日之營業執照第914401077567844XK號，廣州目標公司已告成立，註冊資本為人民幣335,000,000元，營業期限為二零零五年八月三日至二零四五年八月三日，經營範圍為市場經營管理；攤位出租；投資管理服務；企業管理諮詢服務；物業管理；服裝、服裝輔料及鞋零售及批發；百貨零售(食品零售除外)；日用雜品綜合零售；日用家電、傢俱及五金產品零售及批發；建材、裝飾材料批發；技術進出口；佣金代理。
- (g) 我們已獲提供 貴集團之中國法律顧問出具之意見，其中包括以下各項：
- (i) 廣州目標公司已獲授該項目之土地使用權，自二零零六年十二月十二日起計為期70年(作住宅用途)，為期40年(作商業／旅遊／娛樂用途及為期50年)作其他用途。
  - (ii) 國家人民防空辦公室於二零零三年九月四日出具的批覆函有效且具法律約束力。
  - (iii) 廣州目標公司有權佔有、使用該項目，以及收取該項目產生的收益，自開業之日起計為期至少40年。
  - (iv) 該項目不受按揭、扣押或其他任何不利產權負擔所影響。
  - (v) 廣州目標公司須確保在戰時立即將該項目移交至中國或相關政府機關使用。

## 估值報告

於二零二零年  
十二月三十一日  
現況下之市場

編號	物業	概況及年期	估用情況	價值 人民幣元
2	位於中國廣東省廣州市越秀區站前路與站南路交匯處之廣州地一大道購物中心二期部分	該物業包括於二零一六年一月完工的一座兩層地下商場(「該項目」)的多個零售單位。  該物業之總建築面積約為41,861平方米(包括總建築面積約5,587平方米之停車場)。  該項目的經營權可持有至少40年。	該物業部分(總建築面積約為23,495.3平方米)已按多個租期訂立若干租約,最後屆滿日期為二零二四年五月三十一日,而餘下部分目前空置。	1,662,000,000

## 附註：

- (a) 根據日期為二零零六年七月七日《關於擬議開發位於廣州站前路人民防空項目的批覆函》(第國人防(2006) 176號), 該項目已獲國家人民防空辦公室批准進行擬議開發。
- (b) 根據日期為二零一二年七月九日的建設用地規劃許可證第穗規地證(2012) 180號, 該項目已獲廣州城市規劃局批准進行擬議開發。
- (c) 根據日期為二零一三年五月三十日的廣州市城建重點工程臨時施工覆函第2013 D003號, 該項目的建築工程已獲准開始施工, 初始有效到期日為二零一三年八月三十日, 其後延長至二零一五年四月十三日。
- (d) 根據日期為二零一二年八月二十二日的建設工程規劃許可證(穗規建證(2012)第1547號), 廣州人和新天地公共設施有限公司(現已更名為廣州融智公共設施投資有限公司(「廣州目標公司」))獲許可開發建設該項目(包括總建築面積41,861平方米之兩層地下室)。
- (e) 根據日期為二零一六年一月四日的建築工程消防驗收意見書穗公消驗字(2016)第006號, 該項目的消防竣工驗收獲通過。
- (f) 根據日期為二零一九年三月二十六日的營業執照第914401077567844XK號, 廣州目標公司已告成立, 註冊資本為人民幣335,000,000元, 營業期限為二零零五年八月三日至二零四五年八月三日, 經營範圍為市場經營管理; 攤位出租; 投資管理服務; 企業管理諮詢服務; 物業管理; 服裝、服裝輔料及鞋零售及批發; 百貨零售(食品零售除外); 日用雜品綜合零售; 日用家電、傢俱及五金產品零售及批發; 建材、裝飾材料批發; 技術進出口; 佣金代理。

- (g) 我們已獲提供 貴集團之中國法律顧問出具之意見，其中包括以下各項：
- (i) 批覆函(第國人防(2006) 176號)有效且具法律約束力。
  - (ii) 根據廣州市人民防空辦公室(「廣州人防辦公室」)於二零零八年五月二十九日出具的批覆函，廣州人防辦公室確認廣州目標公司於二零零五年為該項目的發展做出貢獻，且根據相關人民防空工程「由投資者使用管理，收益歸投資者所有」原則，自開業之日起計為期至少40年，且在此期間亦可自由租賃及轉讓店舖之經營權。
  - (iii) 廣州目標公司有權佔有、使用該項目，以及收取該項目產生的收益，自開業之日起計為期至少40年。
  - (iv) 該項目不受按揭、扣押或其他任何不利產權負擔所影響。
  - (v) 廣州目標公司須確保在戰時立即將該項目移交至中國或相關政府機關使用。

## 估值報告

於二零二零年  
十二月三十一日  
現況下之市場

編號	物業	概況及年期	估用情況	價值 人民幣元
3	位於中國遼寧省錦州市凌河區中央大街之錦州地一大道購物中心部分	該物業包括於二零一三年完工的一座單層地下商場(「該項目」)的多個零售單位。  該物業之總建築面積約為40,346平方米。	該物業部分(總建築面積約為32,600.46平方米)已按多個租期訂立若干租約，最後屆滿日期為二零二一年十一月十九日，而餘下部分目前空置。	699,000,000
		該項目的經營權可持有40年。		

## 附註：

- (a) 根據日期為二零一零年八月二十四日的人防工程使用合約，錦州人和地一大道公共設施管理有限公司(現更名為錦州嘉馳公共設施管理有限公司(「錦州目標公司」))獲准開發該項目地下人防空間，用作商業經營；有權使用及租賃該項目，並有權收取該項目產生的收益，自開業之日期起計40年。
- (b) 根據國家人民防空辦公室於二零一零年十一月九日出具的《關於開發位於錦州中央大街的項目的批覆函》(「批覆函」)(國人防第(2010)456號)，該項目已獲准進行擬議開發。
- (c) 根據日期為二零一一年十二月二日的建設工程規劃許可證(建字第210700201180號)，該項目(總建築面積42,819平方米)獲准予以開發。
- (d) 根據日期為二零一一年十二月三十日的建築工程施工許可證(第210700201112300219103894號)，該項目建設工程獲准予以施工。
- (e) 根據日期為二零一三年十一月十二日的建築工程消防驗收意見書，該項目的消防竣工驗收獲通過。
- (f) 根據日期為二零一七年七月三日的營業執照第91210700552591603X號，錦州目標公司已告成立，註冊資本為49,800,000美元，營業期限為二零一零年四月二十八日至二零二零年四月二十七日，經營範圍為地下停車場經營及地下空間建設；物業管理；場地出租；人防工程；日用百貨、預包裝食品、散裝食品、農產品(糧食及棉花除外)、水產品、珠寶首飾、辦公用品、化妝品、服裝鞋帽、傢俱、電子產品、五金交電銷售；餐飲服務。依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動。

- (g) 我們已獲提供 貴集團之中國法律顧問出具之意見，其中包括以下各項：
- (i) 日期為二零一零年十一月九日的批覆函有效且具法律約束力。
  - (ii) 錦州目標公司有權佔有、使用該項目，以及收取該項目產生的收益，自開業之日起計為期至少40年。
  - (iii) 該項目不受按揭、扣押或其他任何不利產權負擔所影響。
  - (iv) 錦州目標公司須確保在戰時立即將該項目移交至中國或相關政府機關使用。

**A. 責任聲明**

本通函載有上市規則規定之資料，以提供有關本集團之資料。董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事項，致使本通函任何聲明或本通函有誤導成份。

**B. 權益披露****1. 董事之權益**

本公司董事或主要行政人員或其任何聯繫人士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任何須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條規定須登記於登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須通知本公司及聯交所之權益或淡倉：

## 2. 主要股東之權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員並不知悉任何人士(本公司董事及主要行政人員除外)擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露，並登記於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊(「股東登記冊」)中之本公司股份及相關股份之權益或淡倉，或於附帶權利於任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本之10%或以上面值擁有權益：

股東名稱	身份	權益性質 <sup>(1)</sup>	已發行 股份數目	佔本公司權益 概約百分比 <sup>(2)</sup>
Satinu Resources Group Ltd.	受控法團持有之權益	L	3,937,234,889	74.99% <sup>(3)</sup>
Songbird SG PTE. Ltd.	實益擁有人	L	3,937,234,889	74.99%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份之好倉，及字母「S」指該人於股份之淡倉。
- (2) 百分比指於二零二零年六月三十日所持股份數目佔本公司已發行股份總數5,250,019,852股之比例。
- (3) Satinu Resources Group Ltd.間接擁有Yellowbird Capital Management (GP) Limited，Yellowbird Capital Management (GP) Limited為Yellowbird Special Opportunities Fund L.P.之普通合夥人。Yellowbird Special Opportunities Fund, L.P.間接全資擁有Songbird SG PTE. Ltd.，而Songbird SG PTE. Ltd.擁有已發行股份之74.99%權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無人士(本公司董事或主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有股東登記冊須記錄超過5%或以上之權益或淡倉。

**C. 董事之服務合約**

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約(於一年內不可在不予賠償(法定賠償除外)的情況下屆滿或由本集團相關成員公司終止之合約除外)。

**D. 涉及董事之其他安排**

於最後實際可行日期，概無董事自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起於經擴大集團任何成員公司已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立對經擴大集團之業務而言屬重大之存續合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

**E. 訴訟**

於最後實際可行日期，本公司、經擴大集團及其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或申索。

**F. 競爭權益**

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人士於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之任何業務(本集團業務除外)中擁有權益。

**G. 重大合約**

於緊接最後實際可行日期前兩年內，以下為由本集團訂立之屬或可能屬重大之合約(並非本公司或其任何附屬公司於進行或擬進行之一般業務過程訂立之合約)：

- (a) 錦州股份購買協議；及
- (b) 廣州股份購買協議。

## H. 專家同意及資格

競天公誠律師事務所、開元信德及普敦國際評估有限公司已分別就刊發本通函連同以所示形式及內容收錄其函件、報告及／或估值(倘適當)及引述其名稱而發出同意書，且迄今並無撤回有關同意書。

以下為發出意見或建議並載入本通函內之專家之資格：

名稱	資格
競天公誠律師事務所	本公司有關中國法律之法律顧問
開元信德	執業會計師
普敦國際評估有限公司	獨立專業估值師

上述各專家已確認，於最後實際可行日期，其並無擁有經擴大集團之任何實益股權或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，亦無於自二零一九年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起於經擴大集團任何成員公司已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## I. 重大不利變動

董事已確認，除以下各項所披露者外：(i)本公司日期為二零二零年五月五日之公告，內容有關註銷一間附屬公司及終止商品貿易業務；(ii)日期為二零二零年八月二十七日之本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期業績公告；(iii)於二零二零年九月二十四日刊發之本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告及(iv)本公司日期為二零二零年九月二十一日、二零二零年九月二十三日、二零二零年十二月二十四日及二零二一年二月八日之公告，內容有關決定、覆核及收購事項，於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一九年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起本集團之財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

**J. 企業資料**

- 公司秘書： 任慧華女士
- 註冊辦事處： Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11,  
Bermuda
- 總辦事處及香港主要營業地點： 香港北角馬寶道28號華匯中心29樓2902室

**K. 備查文件**

以下文件可於本通函日期起及直至二零二一年四月十四日(包括該日)止期間於正常營業時間內(星期六、星期日及公眾假期除外)，在本公司之主要營業地點(地址為香港北角馬寶道28號華匯中心29樓2902室)查閱：

- (a) 本附錄上文「G.重大合約」一段所載之重大合約；
- (b) 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本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告；
- (c) 開元信德所編製錦州目標集團之會計師報告，其全文載於本通函附錄四；
- (d) 開元信德所編製廣州目標集團之會計師報告，其全文載於本通函附錄五；
- (e) 開元信德所編製有關經擴大集團未經審核備考財務資料之報告，其全文載於本通函附錄六；
- (f) 普敦國際評估有限公司所編製錦州目標集團及廣州目標集團之物業估值報告，其全文載於本通函附錄七；

- (g) 本附錄上文「H.專家同意書及資格」一段所述之同意書；
- (h) 本通函；及
- (i) 本公司之組織章程大綱及細則。

**L. 雜項**

本通函英文版與中文版如有任何歧義，概以英文版為準。

---

## 股東特別大會通告

---



(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：718)

### 股東特別大會通告

茲通告太和控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二一年四月二十一日(星期三)上午十時三十分假座香港灣仔港灣道18號中環廣場35樓雷格斯會議中心舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過以下決議案為本公司之普通決議案(不論有否修訂)：

除另有指明者外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二一年三月二十六日致股東之通函(「通函」)所界定者具相同涵義。

#### 普通決議案

「動議：

謹此批准及確認收購事項及其項下擬進行之交易，及授權董事在彼可能認為使本決議案擬進行之事宜或與其有關者而言屬必要、適當、適宜或合宜的情況下，代表本公司採取有關行動及事宜，簽署及簽立一切有關其他文件、文據及協議。」

承董事局命  
太和控股有限公司  
行政總裁  
鄭啟成

香港，二零二一年三月二十六日

## 股東特別大會通告

附註：

- (1) 隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。
- (2) 委任代表之文件須以書面作出，並由委任人或獲委任人以書面正式授權之授權人親筆簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或由公司負責人或獲正式授權之授權人親筆簽署。
- (3) 凡有權出席上述通告召開之股東特別大會並於會上投票之任何股東，均有權委派另一位人士作為彼之委任代表出席大會及代為投票。委任代表毋須為股東。
- (4) 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，無論如何並於實際可行情況下須於二零二一年四月十九日(星期一)上午十時三十分之前或最遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前盡早交回本公司之香港股份過戶登記分處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，方為有效。
- (5) 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席召開之股東特別大會，並在會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤回論。
- (6) 如屬任何股份之聯名持有人，則任何一位聯名持有人均可就有關股份親身或委派委任代表投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名聯名持有人親身或委派委任代表出席股東特別大會，凡排名首位之持有人已作出投票，其投票均將獲接納，其他聯名持有人之投票則概不受理。就此目的而言，排名將就聯名持股以本公司股東名冊上聯名持有人姓名之先後次序釐定。
- (7) 為確定作為本公司股東出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二一年四月十六日(星期五)至二零二一年四月二十一日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間將不會辦理本公司的股份過戶登記。所有股份過戶文件連同相關股票以及適當轉讓表格須最遲於二零二一年四月十五日(星期四)下午四時三十分前，交回本公司之香港股份過戶登記分處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。
- (8) 倘股東特別大會當日上午七時正後但於大會開始前任何時間懸掛八號或以上颱風警告信號或「黑色」暴雨警告信號，股東特別大會將會延期。本公司將於本公司網站[www.irasia.com/listco.hk/taiunited/index.htm](http://www.irasia.com/listco.hk/taiunited/index.htm)及聯交所披露易網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)登載公告，以通知本公司股東重開會議之日期、時間及地點。

於本通告日期，董事局包括以下董事：

執行董事：

鄭啟成先生(行政總裁)

陳偉松先生

周志華先生

王宏放先生

獨立非執行董事：

高濱博士

劉艷女士

鄧竟成先生

---

## 股東特別大會通告

---

### 特別提示

為持續防控2019冠狀病毒病疫情以及維護股東及其他出席股東特別大會人士的健康及安全，本公司遺憾告知股東在股東特別大會上將不會派發公司禮品或提供點心。進入會場時，股東或彼等親身參與股東特別大會的受委代表等與會人員應檢測彼等體溫並佩戴外科口罩（請注意：股東週年大會場地概不提供口罩，與會者須自備），以及在股東特別大會全程彼此保持適當距離。與會人員亦應避免在會場飲食。

股東特別大會場地的席位數量有限，先到先得，且本公司可能會根據需要限制股東特別大會的出席人數，以避免過度擁擠並保持社交距離。

在股東特別大會召開前21天內在**香港**境外旅行（「**近期旅行記錄**」）、須接受與2019冠狀病毒病相關的隔離或自我隔離、或與正在隔離的任何人士有密切聯繫或有近期旅行記錄的任何人士均不得親身參與股東特別大會。

任何不遵守預防措施的人士均可能被拒絕進入會場。本公司亦不鼓勵股東親身參與股東特別大會並建議股東委任大會主席作為彼等的受委代表根據彼等指示的投票說明對有關決議案進行投票，作為替選方案。在評估是否有必要使股東特別大會延期或更改會場時，董事會將考慮2019冠狀病毒病疫情最新情況對當地社區的影響、香港特別行政區政府及／或任何適用的監管機構所宣佈的與2019冠狀病毒病有關的措施以及合適會議場地能否使用。如有必要，本公司將在確實可行的情況下盡快在本公司網站<http://www.irasia.com/listco/hk/taiunited/index.htm>及聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>上發佈公告，以通知股東有關會場的任何變動或任何續會的日期、時間及地點。