

閣下對本通函任何內容或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有九龍建業有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣之銀行、持牌證券交易商或註冊證券商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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



九龍建業有限公司
KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：34)

主要及關連交易
及
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東
之獨立財務顧問

ALTUS CAPITAL LIMITED
浩德融資有限公司

董事會函件載於本通函第7至27頁。獨立董事委員會函件載於本通函第28頁。獨立財務顧問函件載於本通函第29至61頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。無論閣下是否有意出席大會或其任何續會，務請按照隨附之代表委任表格上印備的指示將代表委任表格儘快填妥及交回，無論如何最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前(星期日及公眾假期除外)交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席及於大會或其任何續會上投票。

二零一八年十月二十六日

目錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	7
獨立董事委員會函件.....	28
獨立財務顧問函件.....	29
附錄一 — 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二a — 目標集團之會計師報告.....	IIa-1
附錄二b — 首個目標集團之會計師報告.....	IIb-1
附錄二c — 第二個目標集團之會計師報告.....	IIc-1
附錄三 — 該等目標集團之管理層討論及分析.....	III-1
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料.....	IV-1
附錄五 — 該等項目之估值報告.....	V-1
附錄六 — 一般資料.....	VI-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	Future Star自賣方收購目標股份及銷售貸款；
「該等收購事項」	指	收購事項及保利達收購事項；
「協議」	指	Future Star與賣方就收購事項訂立日期為二零一八年六月二十二日之買賣協議；
「該等協議」	指	協議、首項協議及第二項協議；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港商業銀行之營業日(星期六、星期日、公眾假期及在上午九時正至下午五時正期間任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或黑色暴雨警告之任何日子除外)；
「本公司」	指	九龍建業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：34)；
「完成日期」	指	協議、首項協議及第二項協議(視情況而定)之完成日期；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司將召開以考慮及酌情批准(其中包括)該等收購事項之股東特別大會；
「經擴大集團」	指	經該等收購事項擴大之本集團；
「首個收購事項」	指	Noble Prime自賣方收購首批目標股份及首筆目標銷售貸款；
「首項協議」	指	Noble Prime與賣方就首個收購事項訂立之日期為二零一八年六月二十二日之買賣協議；

釋義

「首個項目」	指	位於中國廣東省中山市南區北台村沙圍及南通尾之物業發展項目，總樓面面積約587,004平方米，總地盤面積約234,802平方米；
「首個上海項目」	指	位於中國上海市楊浦區四平路東，大連路北之物業開發項目，總樓面面積約94,763平方米(包括地下樓面面積約39,035平方米)，總地盤面積約15,133平方米；
「首間目標公司」	指	雋揚有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司；
「首個目標集團」	指	首間目標公司及其附屬公司(即首間目標香港附屬公司及首間目標中國附屬公司)；
「首間目標香港附屬公司」	指	雋達投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司；
「首間目標中國附屬公司」	指	中山市雋達房地產有限公司，一間於中國成立之有限公司；
「首筆目標銷售貸款」	指	196,459,000港元，即首個目標集團欠付賣方50%之貸款、利息(如有)、其他款項及債務之總金額；
「首批目標股份」	指	首間目標公司500股普通股，相當於首間目標公司已發行股本之50%；
「Future Star」	指	Future Star International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為本公司之直接全資附屬公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立委員會已成立，由全體獨立非執行董事組成，旨在就該等收購事項向獨立股東提供意見；

釋義

「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，可從事證券及期貨條例項下第四類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，獲委任就該等收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	須於股東特別大會放棄投票之股東以外之股東；
「Intellinsight」	指	Intellinsight Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之母公司；
「最後實際可行日期」	指	二零一八年十月二十三日，即本通函付印前就確定本通函內若干資料而言之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最後截止日期1」	指	二零一八年十二月三十一日，或Future Star與賣方可能以書面協定之其他日期；
「最後截止日期2」	指	二零一九年十二月三十一日，或Noble Prime與賣方可能以書面協定之其他日期；
「Marble King」	指	Marble King International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為本公司之直接全資附屬公司及保利達之母公司／直接控股公司；
「標準守則」	指	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；
「林勇禧先生」	指	執行董事林勇禧先生，柯先生及吳女士的女婿、柯沛鈞先生的妹夫及柯沛縈女士的丈夫；
「柯先生」	指	執行董事柯為湘先生，本公司及保利達主席、吳女士的丈夫、柯沛鈞先生及柯沛縈女士的父親及林勇禧先生的岳父；
「柯沛鈞先生」	指	執行董事柯沛鈞先生，柯先生及吳女士的兒子、柯沛縈女士的胞兄及林勇禧先生的妻舅；

釋義

「吳女士」	指	非執行董事吳志文女士，柯先生的妻子、柯沛鈞先生及柯沛縈女士的母親及林勇禧先生的岳母；
「柯沛縈女士」	指	保利達非執行董事柯沛縈女士，柯先生及吳女士的女兒、柯沛鈞先生的胞妹及林勇禧先生的妻子；
「Noble Prime」	指	Noble Prime International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為保利達之直接全資附屬公司；
「保利達」	指	保利達資產控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：208)；
「保利達收購事項」	指	首個收購事項及第二個收購事項；
「保利達集團」	指	保利達及其附屬公司；
「保利達項目」	指	首個項目及第二個項目；
「保利達目標集團」	指	首個目標集團及第二個目標集團；
「容積率」	指	中國有關機構批准發展首個項目之容積率，須不超過3.5，於最後實際可行日期之容積率為2.5；
「中國」	指	中華人民共和國；
「該等項目」	指	上海項目及保利達項目；
「該等物業」	指	位於(i)中國上海市楊浦區四平路東，大連路北及(ii)中國上海市楊浦區四平街道176街坊14/7丘之地塊；
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣；
「銷售貸款」	指	1,367,692,000港元，為目標集團欠付賣方之貸款、利息(如有)、其他款項及債務的總金額；
「第二個收購事項」	指	Noble Prime自賣方收購第二批目標股份以及第二筆目標銷售貸款；

釋義

「第二項協議」	指	Noble Prime與賣方就第二個收購事項訂立之日期為二零一八年六月二十二日之買賣協議；
「第二個項目」	指	位於中國廣東省珠海市九洲大道與迎賓大道交匯處之物業發展項目，總樓面面積約179,024平方米，總地盤面積約43,656平方米，包括南北兩塊地塊；
「第二個上海項目」	指	位於中國上海市楊浦區四平街道176街坊14/7丘之物業開發項目，總樓面面積約18,883平方米，總地盤面積約6,294平方米；
「第二間目標公司」	指	Allround Holdings Limited (全能控股有限公司*)，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司；
「第二個目標集團」	指	第二間目標公司及其附屬公司(即第二間目標香港附屬公司及第二間目標中國附屬公司)
「第二間目標香港附屬公司」	指	皓永有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司；
「第二間目標中國附屬公司」	指	珠海保利達房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司；
「第二筆目標銷售貸款」	指	149,888,000港元，即第二個目標集團欠付賣方60%之貸款、利息(如有)、其他款項及債務之總金額；
「第二批目標股份」	指	第二間目標公司60股普通股，相當於第二間目標公司已發行股本之60%；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)；
「上海項目」	指	首個上海項目及第二個上海項目；
「股份」	指	本公司股本中之普通股；
「股東」	指	本公司股東；

釋義

「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	威鞍有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司；
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司(即目標香港附屬公司及目標中國附屬公司)；
「該等目標集團」	指	目標集團及保利達目標集團；
「目標香港附屬公司」	指	百利榮有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司；
「目標中國首間附屬公司」	指	瀋陽智信資產管理有限公司，一間於中國成立之有限公司；
「目標中國第二間附屬公司」	指	上海揚業房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司；
「目標中國第三間附屬公司」	指	上海城昱置業有限公司，一間於中國成立之有限公司；
「目標中國附屬公司」	指	目標中國首間附屬公司、目標中國第二間附屬公司及目標中國第三間附屬公司；
「目標股份」	指	目標公司之一(1)股普通股，相當於目標公司全部已發行股本；
「賣方」	指	保利達控股國際有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司及保利達之最終控股公司；及
「%」	指	百分比。

* 僅供識別



九龍建業有限公司
KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：34)

執行董事

柯為湘先生(主席)
黎家輝先生
柯沛鈞先生
林勇禧先生

註冊辦事處

香港
九龍
彌敦道750號
始創中心23樓

非執行董事

吳志文女士
楊國光先生

獨立非執行董事

李國星先生
陸恭正先生
司徒振中先生
David John Shaw先生

敬啟者：

主要及關連交易
及
股東特別大會

緒言

茲提述日期均為二零一八年六月二十二日之本公司與保利達之聯合公佈以及本公司之公佈。

本通函旨在提供(其中包括)(i)該等收購事項之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之意見函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)該等項目之估值報告；及(v)股東特別大會通告。

(A) 收購事項

於二零一八年六月二十二日，Future Star(即本公司之直接全資附屬公司)與賣方訂立有關收購事項之協議，代價為2,110,242,000港元。協議之主要條款載列如下：

主要事項

根據協議，Future Star有條件同意收購，而賣方有條件同意出售1)目標股份，即目標公司之全部股權；及2)銷售貸款，即目標公司於二零一八年五月三十一日結欠賣方或向賣方引致之義務、負債及債務，金額約1,367,692,000港元。

目標公司間接持有首個上海項目及第二個上海項目。

首個上海項目包括將建於一幅地盤面積約15,133平方米土地上的商業、辦公室及住宅發展項目。預期該發展項目將發展一幢住宅大廈及一幢辦公大樓，總規劃樓面面積約94,763平方米。首個上海項目的拆遷工程預期將於二零一九年一月竣工，而上海市房地產權證預期將於二零一九年七月取得。根據中國法律意見，目標中國第二間附屬公司可以取得上海市房地產權證。建設工程計劃將於二零二零年第三季度動工，並預期將於二零二四年年中前竣工。該發展計劃於施工前須經進一步規劃及取得政府批准，且該發展乃作銷售用途。

第二個上海項目包括將建於一幅地盤面積約6,294.40平方米土地上的商業及辦公室發展項目。預期該發展項目將發展一幢辦公大樓，總規劃樓面面積約18,883.00平方米。建設工程計劃將於二零二零年第三季度動工，並預期將於二零二四年年中前竣工。該發展計劃於施工前須經進一步規劃及取得政府批准，且該發展乃作銷售用途。

代價

收購事項之代價為2,110,242,000港元，其中目標股份分佔742,550,000港元及銷售貸款分佔1,367,692,000港元。Future Star須以現金按下列方式向賣方支付代價：

- (1) 527,561,000港元(佔收購事項代價之25%)已於協議簽訂時支付(「按金」)；及
- (2) 結餘1,582,681,000港元將於完成日期支付。

於收購事項完成後，按金將會撥入收購事項之代價。倘收購事項因任何理由而未能完成，則賣方需於五(5)個營業日內退回按金予Future Star，不得扣減、預扣或收取利息。

董事會函件

收購事項之代價乃由訂約各方參考下列事項(其中包括其他因素)並經公平磋商後釐定：

- (1) 目標集團於二零一八年五月三十一日之未經審核資產淨值；
- (2) 根據於二零一八年五月三十一日之初步估值扣除經估算之稅務影響後而計算之該等物業之升值；
- (3) 當時之中國物業市場狀況；
- (4) 銷售貸款總額；及
- (5) 收購事項完成後對本公司之裨益。

本公司擬以最終控股公司貸款(乃按一般商業條款訂立)支付收購事項所需資金。根據本公司與賣方訂立之日期為二零一八年八月三十一日之貸款協議，賣方同意借出一筆金額為100億港元之貸款，年利率為香港銀行同業拆息加1.4%且無具體年期。鑒於該財務援助之提供乃按一般或更佳商業條款授出且並無以本集團之資產作抵押，故該財務援助之提供根據上市規則第14A.90條獲全面豁免。

先決條件

協議須待下列條件達成或獲豁免後，方可完成：

- (a) Future Star已信納由Future Star或其任何行政人員、僱員、代理人、專業顧問或其他代理人對目標集團之業務、事務、經營及財務狀況所作之有關查詢、調查及盡職審查之結果；
- (b) 本公司根據上市規則規定，已獲得獨立股東批准協議及據此擬進行之交易；
- (c) 上海項目之估值報告已呈交Future Star及該報告所載上海項目於二零一八年五月三十一日之估值不少於人民幣3,300,000,000元(相當於約4,036,500,000港元)；
- (d) 於完成日期，賣方所提供之擔保在各方面仍保持真實及準確，且在任何方面並無誤導成份；
- (e) 概無任何法院、仲裁機構、政府當局、法定或監管機關送達、頒佈或作出任何通知、命令、判決、訴訟或程序，限制、禁止協議項下擬進行之任何交易或導致其違法，或合理可能會對Future Star於完成日期後擁有目標股份及銷售貸款(不附帶任何產權負擔)之法定及實益擁有權之權利造成重大不利影響；

- (f) 已完成拆卸在該等物業所在之房屋及／或固定裝置；及
- (g) 一切關乎協議項下擬進行之交易完成一事須徵得任何政府、監管機關或任何其他人士之同意，須於完成日期妥為取得並生效。

Future Star可於任何時間以書面形式向賣方有條件或無條件地豁免上述全部或任何部分先決條件(上述(b)項條件除外)。

倘上述(b)項先決條件無法於最後截止日期1或之前達成，或任何其他先決條件無法於完成日期或之前達成或獲豁免，則Future Star可以書面通知賣方終止協議，惟(a)協議所規定之存續條文須將於協議失效後繼續生效；及(b)協議之終止不會損害協議任何訂約方於終止前應有之權利與責任。

完成

待上述先決條件達成或獲豁免後，收購事項須於完成日期前完成。收購事項之完成並非與保利達收購事項之完成互為條件。於收購事項完成後，目標公司將會由Future Star全資擁有並將成為本公司之附屬公司。目標集團之財務業績將會於本公司財務報表綜合入帳。

訂約方之資料

賣方

賣方主要從事投資控股。

Future Star及本公司

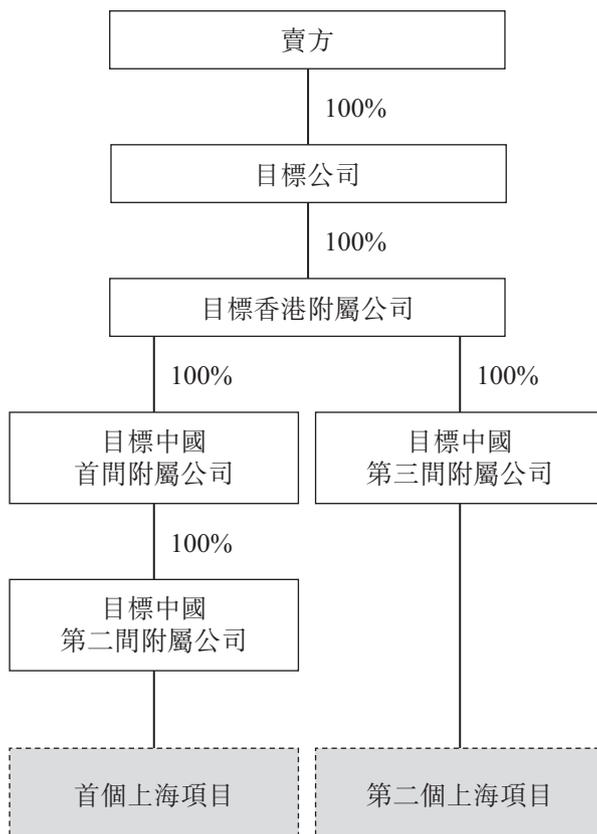
Future Star為本公司之直接全資附屬公司，主要從事投資控股。

本集團主要從事投資控股、物業發展、物業投資、物業管理及石油生產。

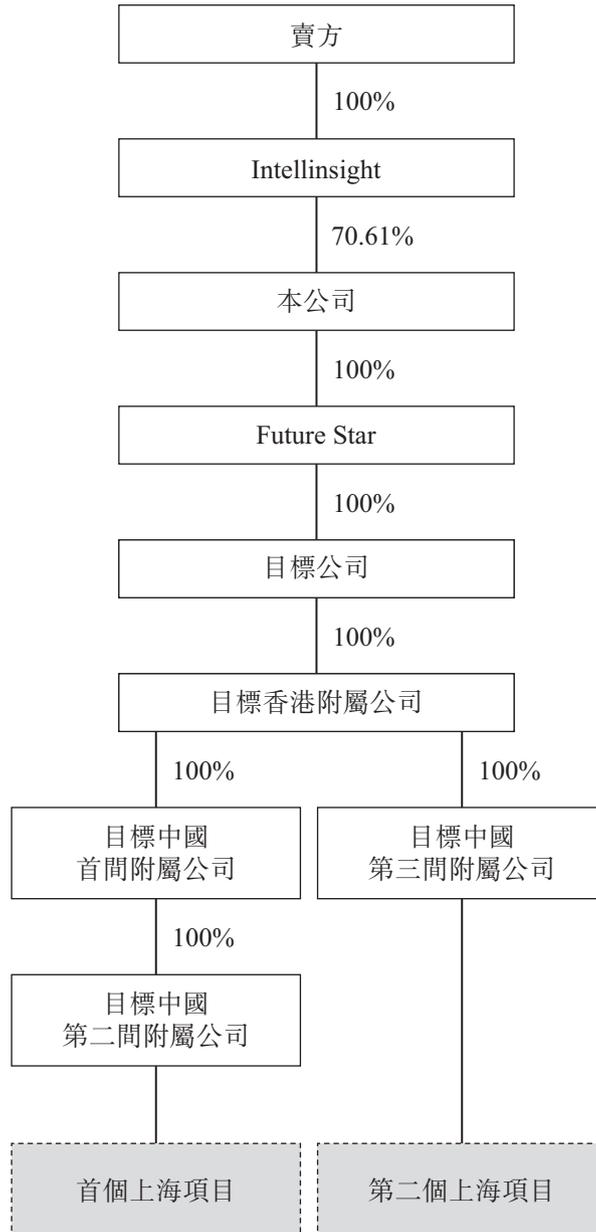
目標集團之資料

下列為目標集團於收購事項完成前後之股權架構：

收購事項完成前



收購事項完成後



目標集團之財務資料

目標集團

目標公司、目標香港附屬公司及目標中國首間附屬公司主要從事投資控股。於最後實際可行日期，除於目標香港附屬公司及目標中國附屬公司之股權及項目相關開支外，各目標公司、目標香港附屬公司及目標中國首間附屬公司並無擁有任何重大資產。

下文載列摘錄自本通函附錄二a目標集團之會計師報告於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月之財務資料。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
除稅前盈利／(虧損)	8,262	(1,508)	(5,545)	(2,542)	(118)
年度／期間 盈利／(虧損)	8,262	(1,508)	(5,545)	(2,542)	(118)

(未經審核)

目標集團之資產總值主要包括上海項目所持有之物業。於二零一八年七月三十一日，該等物業之總市值為人民幣3,300,000,000元。

於二零一八年六月三十日，目標集團之負債淨值為40,937,000港元。

收購事項之理由及裨益

目標公司間接持有指定作住宅及／或商業用途之上海項目。收購事項令本公司在中國之土地儲備有所增加。鑒於上海項目之地理位置、有利之地方政策、鄰近地區之物業需求，以及有關地區之整體物業市場及經濟發展前景，董事會認為收購事項乃投資良機，且具有優厚的發展潛力。董事會相信，本公司將受惠於該等物業之銷售及租賃以及該等物業價值之預期增長。

經考慮上海項目之發展潛力(董事相信該等物業的價值將有預期增長)、獨立物業估值師發出之估值報告及上文所披露之有利因素，董事(包括獨立非執行董事)認為協議及收購事項之條款屬公平合理及按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

有關收購事項之上市規則之涵義

於最後實際可行日期，賣方透過Intellinsight間接擁有本公司約70.61%權益。因此，賣方為本公司之控股股東及關連人士。由於有關收購事項之一項適用百分比率（定義見上市規則）在合併保利達收購事項後超過25%但低於100%，故收購事項連同保利達收購事項根據上市規則第14章及第14A章構成本公司之主要及關連交易，須遵守有關申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。

(B) 保利達收購事項

於二零一八年六月二十二日，Noble Prime（保利達之直接全資附屬公司）與賣方訂立(i)有關首個收購事項之首項協議，最初代價為1,200,111,000港元（可予調整）；及(ii)有關第二個收購事項之第二項協議，代價為644,378,000港元。

首個收購事項

於二零一八年六月二十二日，Noble Prime與賣方訂立有關首個收購事項之首項協議。首項協議之主要條款載列如下：

主要事項

根據首項協議，Noble Prime已有條件同意收購且賣方已有條件同意出售1)首批目標股份（佔首間目標公司50%股權）；及2)首筆目標銷售貸款，即首間目標公司於二零一八年五月三十一日結欠賣方或向賣方引致之50%之義務、負債及債務，合計約196,459,000港元。

首間目標公司間接持有首個項目。首個項目包括將建於一幅地盤面積約234,801.70平方米土地上的住宅發展項目。預期首個項目之發展項目將發展38幢高層住宅樓宇、4幢高層公寓及150幢別墅，總規劃樓面面積587,004平方米。建設工程計劃分3期進行，分別於二零一九年、二零二零年及二零二一年之第三季度動工，預期將於二零二一年至二零二三年竣工。該發展計劃於施工前須經進一步規劃及取得政府批准，且該發展乃作銷售用途。

代價

就下文「代價調整」一節內所列載有關容積率增加所作之代價調整，首個收購事項之最初代價為1,200,111,000港元（「**最初代價**」），其中首批目標股份分佔1,003,652,000港元及首筆目標銷售貸款分佔196,459,000港元。Noble Prime須以現金按下列方式向賣方支付最初代價：

- (1) 300,028,000港元（佔首個收購事項代價之25%）已於首項協議簽訂時支付（「**首筆按金**」）；及
- (2) 結餘900,083,000港元將於完成日期支付。

於首個收購事項完成後，首筆按金將會撥入首個收購事項之代價。倘首個收購事項因任何原因而未能完成，則賣方需於五(5)個營業日內將首筆按金退回予Noble Prime，不得扣減、預扣或收取利息。

代價調整

如於最後截止日期2或之前容積率有所增加，賣方應以書面通知（「**通知**」）Noble Prime新容積率，Noble Prime或保利達將會委任獨立估值師基於新容積率進行首個項目於二零一八年五月三十一日的新估價（「**新估價**」）。最初代價將會作出調整，其調整金額相等於經考慮新估價之結果扣除經估算之稅務影響後而增加之50%（「**經調整之代價**」）。Noble Prime於收到賣方之通知後，Noble Prime須於十(10)個營業日內以現金支付經調整之代價與最初代價之差額，上限為311,912,000港元，乃基於最大容積率為3.5而釐定。

首個收購事項之代價乃由訂約方參考下列事項（其中包括其他因素）並經公平磋商後釐定：

- (1) 首個目標集團於二零一八年五月三十一日之未經審核資產淨值；
- (2) 根據於二零一八年五月三十一日之初步估值扣除經估算之稅務影響後而計算之首個項目應佔物業之升值；
- (3) 當時之中國物業市場狀況；
- (4) 首筆目標銷售貸款總額；及
- (5) 首個收購事項完成後對保利達之裨益。

保利達擬以母公司貸款(乃按一般商業條款訂立)支付首個收購事項所需資金。根據保利達與Marble King訂立之日期為二零一八年八月三十一日之貸款協議，Marble King同意借出一筆金額為40億港元之貸款，年利率為香港銀行同業拆息加1.4%且無具體年期。鑒於該財務資助之提供乃按一般或更佳商業條款授出且並無以保利達集團之資產作抵押，故該財務資助之提供根據上市規則第14A.90條獲全面豁免。

先決條件

首項協議須待下列條件達成或獲豁免後，方可完成：

- (a) Noble Prime已信納由Noble Prime或其任何行政人員、僱員、代理人、專業顧問或其他代理人對首個目標集團之業務、事務、經營及財務狀況所作之有關查詢、調查及盡職審查之結果；
- (b) 保利達已根據上市規則之規定，獲得獨立股東批准首項協議及據此擬進行之交易；
- (c) 本公司已根據上市規則之規定，獲得獨立股東批准首項協議及據此擬進行之交易；
- (d) 首個項目之估值報告已呈交Noble Prime，及該報告所載首個項目於二零一八年五月三十一日之估值不少於人民幣5,500,000,000元(相當於約6,727,500,000港元)；
- (e) 於完成日期，賣方所提供之擔保在所有方面仍保持真實及準確，且在任何方面並無誤導成份；
- (f) 概無任何法院、仲裁機構、政府當局、法定或監管機關送達、頒佈或作出任何通知、命令、判決、訴訟或程序，限制、禁止首項協議項下擬進行之任何交易或導致其違法，或有合理可能會對Noble Prime於完成日期後擁有首批目標股份及首筆目標銷售貸款(不附帶任何產權負擔)之法定及實益擁有權之權利造成重大不利影響；及
- (g) 一切關乎首項協議項下擬進行之交易事宜須徵得任何政府、監管機關或任何其他人士之同意，須於完成日期當日妥為取得並生效。

Noble Prime可於任何時間以書面形式向賣方有條件或無條件地豁免上述全部或任何部分先決條件(上述(b)項及(c)項條件除外)。

倘上述(b)項及(c)項先決條件無法於最後截止日期2或之前達成，或任何其他先決條件無法於完成日期或之前達成或獲豁免，則Noble Prime可書面通知賣方終止首項協議，惟(a)首項協議所規定之存續條文須將於首項協議失效後繼續生效；及(b)首項協議之終止不會損害首項協議任何訂約方於終止前應有之權利與責任。

完成

待上述先決條件達成或獲豁免後，首個收購事項須於完成日期完成。首個收購事項之完成與第二個收購事項之完成並非互為條件。於首個收購事項完成後，首間目標公司將會由Noble Prime擁有50%股權，以及不會成為保利達之附屬公司。首個目標集團將會作為合營企業於保利達及本公司各自之財務報表內入帳。

第二個收購事項

於二零一八年六月二十二日，Noble Prime與賣方訂立有關第二個收購事項之第二項協議。第二項協議之主要條款載列如下：

主要事項

根據第二項協議，Noble Prime已有條件同意收購且賣方已有條件同意出售1)第二批目標股份(佔第二間目標公司60%股權)及2)第二筆目標銷售貸款，即第二間目標公司於二零一八年五月三十一日結欠賣方或向賣方引致之60%之義務、負債及債務，合計約149,888,000港元。

第二間目標公司間接持有第二個項目。第二個項目包括將建於兩幅鄰近土地(北部及南部)上的規劃商業辦公室發展項目，總地盤面積約43,656平方米。預期該發展項目將發展4幢酒店式辦公大樓，當中地下3層屬商業用途，總規劃樓面面積約179,023.85平方米。建設工程計劃將於二零一九年第三季度開展，並預期將於二零二一年年底竣工。該發展計劃於施工前須經進一步規劃及取得政府批准，且該發展乃作銷售用途。

代價

第二個收購事項之代價為644,378,000港元，其中第二批目標股份分佔494,490,000港元及第二筆目標銷售貸款分佔149,888,000港元。Noble Prime須以現金按下列方式向賣方支付代價：

- (1) 161,095,000港元(佔第二個收購事項代價之25%)已於第二項協議簽訂時支付(「第二筆按金」)；及
- (2) 結餘483,283,000港元將於完成日期支付。

於第二個收購事項完成後，第二筆按金將會撥入第二個收購事項之代價。倘第二個收購事項因任何原因而未能完成，則賣方需於五(5)個營業日內將第二筆按金退回予Noble Prime，不得扣減、預扣或收取利息。

第二個收購事項之代價乃由訂約方參考下列事項(其中包括其他因素)並經公平磋商後釐定:

- (1) 第二個目標集團於二零一八年五月三十一日之未經審核資產淨值;
- (2) 根據於二零一八年五月三十一日之初步估值扣除經估算之稅務影響後而計算之第二個項目應佔物業之升值;
- (3) 當時之中國物業市場狀況;
- (4) 第二筆目標銷售貸款總額;及
- (5) 第二個收購事項完成後對保利達之裨益。

保利達擬以母公司貸款(乃按一般商業條款訂立)支付第二個收購事項所需資金。根據保利達與Marble King訂立之日期為二零一八年八月三十一日之貸款協議, Marble King同意借出一筆金額為40億港元之貸款, 年利率為香港銀行同業拆息加1.4%且無具體年期。鑒於該財務資助之提供乃按一般或更佳商業條款授出且並無以保利達集團之資產作抵押, 故該財務資助之提供根據上市規則第14A.90條獲全面豁免。

先決條件

第二項協議須待下列條件達成或獲豁免後, 方可完成:

- (a) Noble Prime已信納由Noble Prime或其任何行政人員、僱員、代理人、專業顧問或其他代理人對第二個目標集團之業務、事務、經營及財務狀況所作之有關查詢、調查及盡職審查之結果;
- (b) 保利達已根據上市規則之規定, 獲得獨立股東批准第二項協議及據此擬進行之交易;
- (c) 本公司已根據上市規則之規定, 獲得獨立股東批准第二項協議及據此擬進行之交易;
- (d) 第二個項目之估值報告已呈交Noble Prime, 及該報告所載第二個項目於二零一八年五月三十一日之估值不少於人民幣2,050,000,000元(相當於約2,507,523,000港元);
- (e) 於完成日期, 賣方所提供之擔保在所有方面仍保持真實及準確, 且在任何方面並無誤導成份;
- (f) 概無任何法院、仲裁機構、政府當局、法定或監管機關送達、頒佈或作出任何通知、命令、判決、訴訟或程序, 限制、禁止第二項協議項下擬進行之任何交易或導致其違法, 或合理可能會對Noble Prime於完成日期後擁有第二批目標股份及第二筆目標銷售貸款(不附帶任何產權負擔)之法定及實益擁有權之權利造成重大不利影響;

董事會函件

- (g) 第二間目標中國附屬公司已就第二個項目北部之用途改變，從工業用途變為商業用途獲得有關中國政府批准；及
- (h) 一切關乎第二項協議項下擬進行之交易事宜須徵得任何政府、監管機關或任何其他人士之同意，須於完成日期當日妥為取得並生效。

Noble Prime可於任何時間以書面形式向賣方有條件或無條件地豁免上述全部或任何部分先決條件(上述(b)項及(c)項條件除外)。

倘上述(b)項及(c)項先決條件無法於最後截止日期²或之前達成，或任何其他先決條件無法於完成日期或之前達成或獲豁免，則Noble Prime可書面通知賣方終止第二項協議，惟(a)第二項協議所規定之存續條文須將於第二項協議失效後繼續生效；及(b)第二項協議之終止不會損害第二項協議任何訂約方於終止前應有之權利與責任。

完成

待上述先決條件達成或獲豁免後，第二個收購事項須於完成日期完成。第二個收購事項之完成與首個收購事項之完成並非互為條件。於第二個收購事項完成後，第二間目標公司將會由Noble Prime擁有60%股權，以及將成為保利達之附屬公司。第二個目標集團之財務業績將會於保利達及本公司各自之財務報表綜合入帳。

NOBLE PRIME及保利達之資料

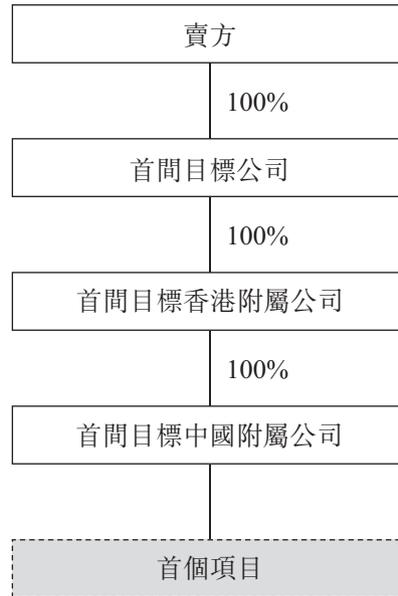
Noble Prime為保利達之直接全資附屬公司，並主要從事投資控股。

由於本公司透過Marble King持有保利達約73.44%權益，因此保利達為本公司之間接非全資附屬公司。保利達及其附屬公司主要從事物業投資、買賣及發展有關活動、石油勘探及生產有關活動、製造冰塊及提供冷藏及有關服務以及其他雜項業務。

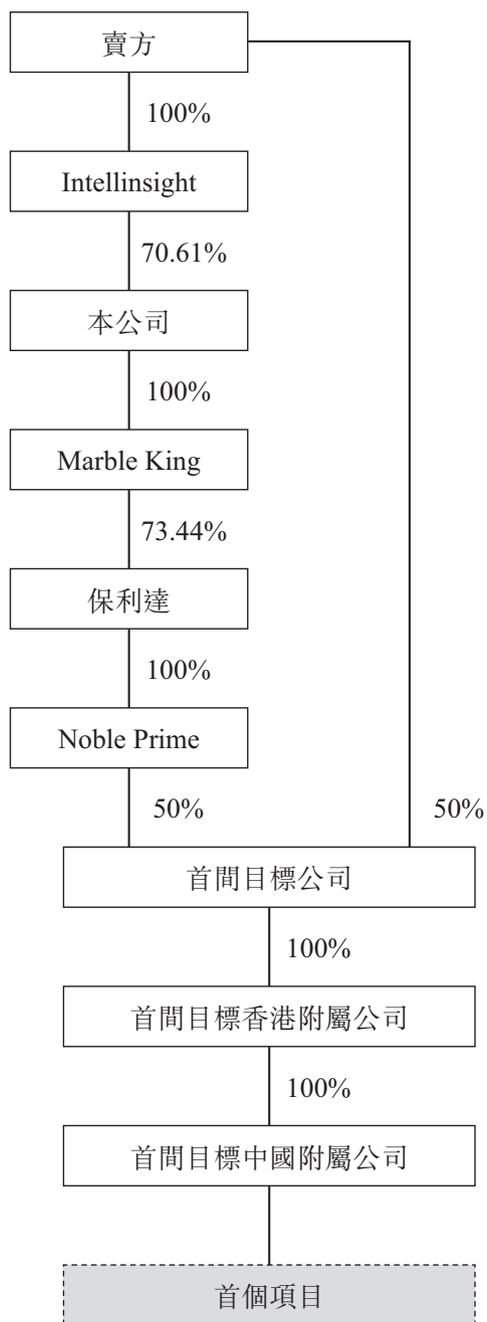
保利達目標集團之資料

下列為保利達目標集團於保利達收購事項完成前後之股權架構：

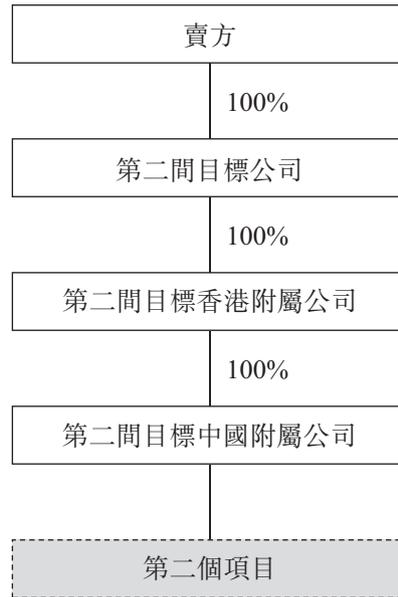
首個收購事項完成前



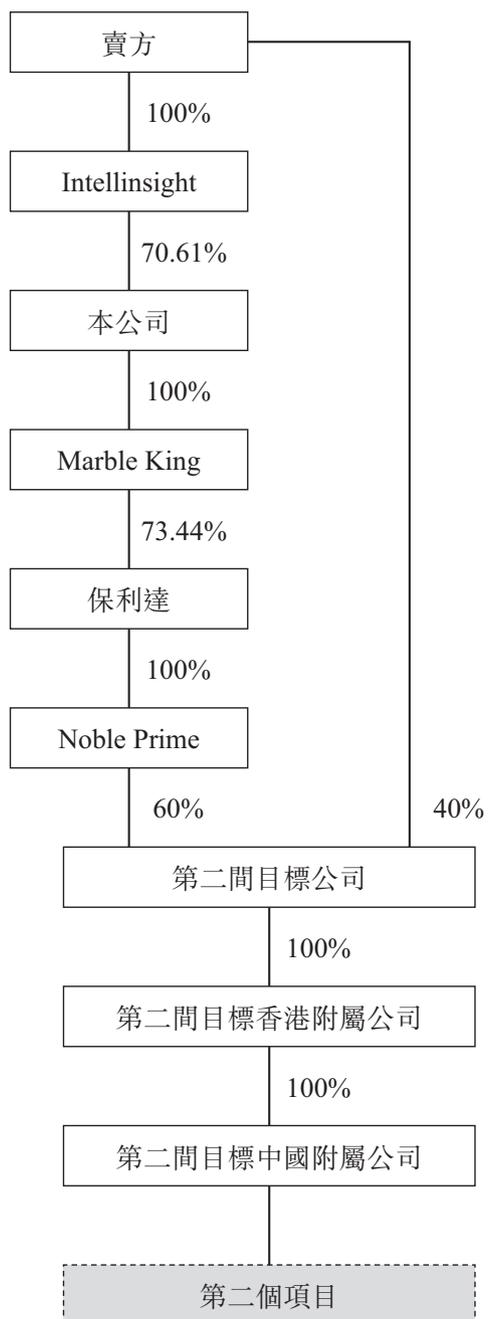
首個收購事項完成後



第二個收購事項完成前



第二個收購事項完成後



保利達目標集團之財務資料

首個目標集團

首間目標公司及首間目標香港附屬公司主要從事投資控股。於最後實際可行日期，除於首間目標香港附屬公司及首間目標中國附屬公司擁有之股權外，首間目標公司及首間目標香港附屬公司各自概無擁有任何重大資產。

下文載列摘錄自本通函附錄二b首個目標集團之會計師報告於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月之財務資料。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
除稅前虧損	1,607	1,305	4,223	859	885
年度／期間虧損	1,607	1,305	4,223	859	885

首個目標集團之資產總值主要包括首個項目所持有之物業。於二零一八年七月三十一日，該物業之市值為人民幣5,500,000,000元。

於二零一八年六月三十日，首個目標集團之負債淨值為18,252,000港元。

第二個目標集團

第二間目標公司及第二間目標香港附屬公司主要從事投資控股。於最後實際可行日期，除於第二間目標香港附屬公司及第二間目標中國附屬公司擁有之股權外，第二間目標公司及第二間目標香港附屬公司各自概無擁有任何重大資產。

下文載列摘錄自本通函附錄二c第二個目標集團之會計師報告於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月之財務資料。

董事會函件

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
除稅前虧損	515	703	1,538	690	966
年度／期間虧損	515	703	1,538	690	966

第二個目標集團之資產總值主要包括第二個項目所持有之物業。於二零一八年七月三十一日，該物業之市值為人民幣2,050,000,000元。

於二零一八年六月三十日，第二個目標集團之資產淨值為24,030,000港元。

保利達收購事項之理由及裨益

首間目標公司間接持有指定作商住用途之首個項目，而第二間目標公司間接持有目標作商業用途之第二個項目。保利達收購事項令保利達在中國之土地儲備有所增加，尤其是粵港澳大灣區。鑒於保利達項目之地理位置、有利之地方政策、鄰近地區之物業需求，以及有關地區之整體物業市場及經濟發展前景，本公司及保利達各自之董事會認為保利達收購事項乃投資良機，且具有優厚發展潛力。本公司及保利達各自之董事會相信，本公司及保利達均將受惠於保利達項目之物業銷售及租賃以及保利達項目價值之預期增長。此外，賣方擁有在物業發展及管理方面具備豐富經驗之團隊。透過與賣方合作，保利達集團可利用賣方之資源及經驗，以促進於中國之物業發展。

經考慮保利達項目之發展潛力、透過與賣方合夥開發土地獲得之保利達項目價值之預期增長及獨立物業估值師發出之估值報告及根據上文所披露之有利因素，本公司及保利達各自之董事(包括獨立非執行董事)認為首項協議及第二項協議以及保利達收購事項之條款屬公平合理及按一般商業條款訂立，並符合本公司及保利達及其各自股東之整體利益。

有關保利達收購事項之上市規則之涵義

於最後實際可行日期，賣方透過Intellinsight間接擁有本公司約70.61%股權。因此，賣方為本公司之控股股東及關連人士。由於本公司透過Marble King持有保利達約73.44%股權，因此保利達為本公司之間接非全資附屬公司。由於有關保利達收購事項之兩項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故保利達收購事項根據上市規則第14章及第14A章構成本公司之須予披露交易及關連交易，須遵守有關申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。

投票

柯先生、吳女士、柯沛鈞先生及柯沛縈女士作為最終擁有賣方之全權信託之對象(且柯先生及吳女士亦為賣方之董事)，柯先生、吳女士、柯沛鈞先生及林勇禧先生(柯沛縈女士之丈夫)已就本公司批准收購事項之有關董事會決議案放棄投票。

柯先生、吳女士、柯沛鈞先生及柯沛縈女士作為最終擁有賣方之全權信託之對象(且柯先生及吳女士亦為賣方之董事)，柯先生、吳女士、柯沛鈞先生及林勇禧先生(柯沛縈女士之丈夫)已就本公司批准保利達收購事項之有關董事會決議案放棄投票。

股東特別大會

股東特別大會將於二零一八年十一月二十一日(星期三)舉行，以考慮及酌情批准該等收購事項。

於最後實際可行日期，本公司由賣方之全資附屬公司Intellinsight擁有約70.61%權益，而賣方由Ors Holdings Limited(「OHL」)全資擁有。OHL則由一項全權信託全資擁有，其受託人為滙豐國際信託有限公司。由於柯先生為信託之創辦人且全權信託之對象包括柯先生、吳女士、柯沛鈞先生及柯沛縈女士，故彼等被視為於全權信託持有之股份中擁有權益。此外，柯先生全資擁有之China Dragon Limited(「China Dragon」)持有277,500股股份(相當於本公司全部已發行股本之約0.024%)，且柯沛鈞先生持有43,500股股份(相當於本公司全部已發行股本之約0.0037%)。據此，Intellinsight、China Dragon、柯先生、柯沛鈞先生及彼等之聯繫人將於股東特別大會上就批准該等協議及其項下擬進行之交易放棄投票。

召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會或其任何續會，務請按照隨附之代表委任表格上印備的指示將表格儘快填妥及交回，無論如何最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前(星期日及公眾假期除外)交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席及於大會或其任何續會上投票。

董事會函件

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上所作之任何表決必須以投票方式進行。因此，股東特別大會主席將根據本公司之組織章程細則第75條就各項將於股東特別大會提呈之決議案進行投票表決。

推薦意見

敬請閣下垂注本通函第28頁所載列之獨立董事委員會意見函件及本通函第29至61頁所載列之獨立財務顧問意見函件，當中載有(其中包括)其致獨立董事委員會及獨立股東有關該等收購事項之意見以及彼在達致推薦意見時所考慮之主要因素。

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問之意見後認為該等收購事項之條款就獨立股東而言屬公平合理，該等收購事項符合本公司及股東整體利益，建議獨立股東表決贊成將於股東特別大會上就批准該等收購事項而提呈之普通決議案。

董事(包括獨立非執行董事)認為該等協議及該等收購事項之條款屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，並且符合本公司及股東整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議獨立股東表決贊成將於股東特別大會上就批准該等收購事項而提呈之普通決議案。

進一步資料

敬請閣下亦垂注本通函各附錄及股東特別大會通告所載列之額外資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
九龍建業有限公司
執行董事
黎家輝
謹啟

二零一八年十月二十六日



九龍建業有限公司
KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：34)

敬啟者：

主要及關連交易

吾等謹此提述本公司日期為二零一八年十月二十六日之通函(「通函」)，而本函件構成通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會授權以就該等協議之條款對本公司及獨立股東而言是否屬公平合理以及訂立該等收購事項是否符合本公司及其股東之整體利益向獨立股東提供意見。浩德融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等已考慮該等收購事項之各項詳情，尤其是進行該等收購事項之理由及其影響。吾等亦已審閱由獨立財務顧問於其函件中就該等收購事項之條款所提供之意見(載於通函第29至61頁)。

經考慮董事會函件所載之資料，並經計及獨立財務顧問之意見後，吾等認為該等協議之條款乃按一般商業條款訂立，對本公司及獨立股東而言屬公平合理，且該等收購事項符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議閣下表決贊成將於股東特別大會上就批准該等收購事項而提呈之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

九龍建業有限公司

獨立董事委員會

李國星
司徒振中

陸恭正
David John Shaw

謹啟

二零一八年十月二十六日

以下為獨立財務顧問浩德融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，內容有關該等協議項下擬進行之該等收購事項，乃為載入本通函而編製。

ALTUS

浩德融資有限公司
香港中環
永和街21號

敬啟者：

主要及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就該等協議項下擬進行之該等收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。該等收購事項之詳情載於 貴公司日期為二零一八年十月二十六日之通函（「通函」）所載之「董事會函件」，而本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於二零一八年六月二十二日，Future Star（ 貴公司之直接全資附屬公司）與賣方訂立有關收購事項之協議，代價為2,110,242,000港元。

同日，Noble Prime（保利達之直接全資附屬公司）與賣方訂立保利達協議，即(i)有關首個收購事項之首項協議，最初代價為1,200,111,000港元（可予調整）；及(ii)有關第二個收購事項之第二項協議，代價為644,378,000港元。

於收購事項完成後，目標公司將會由Future Star全資擁有並將成為 貴公司之全資附屬公司。目標集團之財務業績將會於 貴公司之財務報表綜合入帳。

於首個收購事項及第二個收購事項完成後，首間目標公司將由Noble Prime擁有50%股權，並將不會成為保利達之附屬公司，而第二間目標公司將由Noble Prime擁有60%股權，並將成為保利達之非全資附屬公司。根據保利達，於首個收購事項及第二個收購事項完成後，首個目標集團將作為合營企業於保利達財務報表內入帳，而第二個目標集團之財務業績將於保利達財務報表綜合入帳。

上市規則之涵義

於最後實際可行日期，貴公司由賣方透過Intellinsight間接擁有約70.61%股權。因此，賣方為貴公司之控股股東及關連人士。由於有關收購事項之一項適用百分比率(定義見上市規則)在合併保利達收購事項後超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章及第14A章，該等收購事項構成貴公司之主要及關連交易，須遵守有關申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。

於最後實際可行日期，貴公司由賣方之全資附屬公司Intellinsight持有約70.61%權益，而賣方則由OHL全資擁有。OHL由一項全權信託全資擁有，其受託人為滙豐國際信託有限公司。由於柯先生為信託之創辦人且全權信託之對象包括柯先生、吳女士、柯沛鈞先生及柯沛縈女士，故彼等被視為於信託持有之股份中擁有權益。此外，柯先生全資擁有China Dragon所持有之277,500股股份(相當於貴公司全部已發行股本之約0.024%)，且柯沛鈞先生持有43,500股股份(相當於貴公司全部已發行股本之約0.0037%)。因此，Intellinsight、China Dragon、柯先生、柯沛鈞先生及彼等之聯繫人將於股東特別大會上就批准該等收購事項及其項下擬進行之交易放棄投票。

謹請留意，除上文所述及據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無其他股東涉及該等收購事項或於該等收購事項中擁有權益，而須於股東特別大會上就批准該等收購事項之建議決議案放棄投票。

獨立董事委員會

由全體四名獨立非執行董事(即李國星先生、陸恭正先生、司徒振中先生及David John Shaw先生)組成之獨立董事委員會經已成立，以考慮該等收購事項之條款，並就以下事項向獨立股東提供意見及建議：(i)該等協議項下擬進行之該等收購事項是否於貴公司之一般及日常業務過程中訂立及符合貴公司及股東之整體利益；(ii)該等協議之條款是否按一般商業條款訂立及就獨立股東而言屬公平合理；(iii)獨立股東應如何就將於股東特別大會上提呈之有關該等收購事項之決議案投票。

獨立財務顧問

作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等之職責為就以下事項向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見：(i)該等協議項下擬進行之該等收購事項是否於 貴公司之一般及日常業務過程中訂立及符合 貴公司及股東之整體利益；(ii)該等協議之條款是否按一般商業條款訂立及就獨立股東而言屬公平合理；及(iii)獨立股東應如何就將於股東特別大會上提呈之有關該等收購事項之決議案投票。

吾等並無就 貴集團於通函日期前兩年之其他交易擔任獨立財務顧問或財務顧問。根據上市規則第13.84條及鑒於就吾等獲委聘就該等協議及其項下擬進行之交易提供意見之酬金乃按市場水平釐定，亦非以決議案獲成功通過為條件，且吾等乃按一般商業條款獲委聘，故吾等獨立於 貴公司。

吾等意見之基準

於制定吾等之意見時，吾等已審閱(其中包括)(i)該等協議；(ii) 貴公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報(「二零一七年財政年度年報」)；(iii) 貴公司截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告(「二零一八年財政年度上半年中期報告」)；及(iv)通函所載之其他資料。

吾等已依賴通函所載或提述及／或 貴公司、董事及 貴公司管理層(「管理層」)提供予吾等之陳述、資料、意見及聲明。吾等已假設通函所載或提述及／或吾等獲提供之一切陳述、資料、意見及聲明於作出時均屬真實、準確及完備，並於股東特別大會日期仍屬真實、準確及完備。倘吾等知悉通函所載或提述及／或 貴公司、董事及管理層提供予吾等之一切陳述、資料、意見及聲明有任何重大變動，吾等將於切實可行情況下盡快知會獨立股東。

吾等並無理由相信吾等於達致意見時所依賴之任何陳述、資料、意見或聲明於作出時為不真實、不準確或具誤導成分或於股東特別大會日期將為不真實、不準確或具誤導成分，吾等亦並不知悉有任何重大事實有所遺漏，導致吾等獲提供之陳述、資料、意見或聲明為不真實、不準確或具誤導成分。吾等已假設通函所載或提述及／或 貴公司及管理層提供予吾等與 貴集團相關之事宜之一切陳述、資料、意見及聲明均經審慎周詳查詢後合理作出。吾等認為，吾等已獲提供及已審閱充足資料以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理基礎。吾等已依賴該等陳述、資料、意見及聲明，惟並未對 貴集團之業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

所考慮之主要因素及理由

股東務請注意，收購事項之完成並非與保利達收購事項之完成互為條件。然而，保利達完成各項保利達收購事項須待(其中包括) 貴公司按上市規則之規定分別就首項協議及第二項協議及其項下擬進行之交易取得獨立股東之批准後，方可作實。因此，於制定吾等之意見及推薦建議時，吾等已考慮與 貴集團及保利達相關之事宜。

1. 貴集團之資料

1.1 貴集團、*Future Star*及*Noble Prime*之主要業務及資料

貴公司為一間物業投資控股公司。其附屬公司主要於香港及中國內地從事投資控股、物業發展、物業投資及物業管理。

保利達為 貴公司擁有73.44%權益之附屬公司，並為一間投資控股公司。其附屬公司主要於澳門從事物業發展投資。此外，其附屬公司亦於澳門從事物業投資、於哈薩克斯坦從事石油勘探及生產相關業務(「**石油業務**」)及於香港從事製造冰塊及提供冷藏相關服務(「**製冰及冷藏業務**」)。

Future Star 為 貴公司之直接全資附屬公司，並主要從事投資控股。

Noble Prime 為保利達之直接全資附屬公司，並為一間投資控股公司。

1.2 貴集團之財務資料

下文載列 貴集團截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月之財務業績概要，該等資料分別摘錄自二零一七年財政年度年報及二零一八年財政年度上半年中期報告。

	截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日 止六個月	
	二零一六年 千港元 (經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
收入	6,777,949	3,120,369	1,556,467	705,627
經營盈利	796,095	446,155	388,571	1,037,465
股東應佔盈利	946,737	1,635,026	408,730	1,059,462
按分類劃分之收入：				
—物業發展	6,154,539	2,507,599	1,260,539	393,153
—香港	2,435,347	587,266	506,538	27,692
—中國內地	3,719,192	1,420,333	754,001	185,461
—澳門	—	500,000	—	180,000
—物業投資	340,841	356,323	177,962	175,815
—石油	77,377	61,930	31,469	36,584
—其他	205,192	194,517	84,497	100,075
	<u>6,777,949</u>	<u>3,120,369</u>	<u>1,556,467</u>	<u>705,627</u>
	於十二月三十一日 二零一六年 千港元 (經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)	於六月三十日 二零一八年 千港元 (未經審核)	
資產總值	46,659,152	49,086,517	52,067,675	
負債總值	19,568,268	20,789,549	23,138,461	
資產淨值	27,090,884	28,296,968	28,929,214	
資產負債比率(附註)	42.9%	43.5%	50.8%	
現金及銀行結餘	795,400	1,969,391	1,136,853	
流動資產	14,876,069	19,540,414	21,039,193	
流動負債	8,810,566	13,069,925	14,526,435	
流動資產淨值	6,065,503	6,470,489	6,512,758	

資料來源：二零一七年財政年度年報及二零一八年財政年度上半年中期報告

附註：

資產負債比率乃以借貸總額(包括銀行借貸及應付控股公司款項減現金及銀行結餘)除以 貴集團權益總額之百分比表示。

截至二零一七年十二月三十一日止年度

貴集團錄得營業收入約3,120,400,000港元，較上年度營業收入約6,777,900,000港元減少約54.0%。營業收入減少主要是由於年內並無完成主要項目，導致已確認銷售額減少所致，惟跌幅被以下各項所抵銷：(i)保利達就其於澳門海上居發展項目之權益收取第一期收入500,000,000港元之貢獻；及(ii) 貴集團截至二零一七年十二月三十一日止年度來自物業投資業務之總租金收入較上年度輕微增加。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，貴集團經營盈利由上年度約796,100,000港元減少約44.0%至約446,200,000港元。有關跌幅主要是由於上述營業收入減少所致。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，貴集團錄得股東應佔盈利約1,635,000,000港元，較上年度營業收入約946,700,000港元上升約72.7%。經扣除除稅後貴集團投資物業之重估收益及物業發展權益之公允價值變動後，截至二零一七年十二月三十一日止年度之股東應佔基礎盈利約為1,525,000,000港元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度約818,000,000港元上升約86.4%。貴集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之基礎純利增加主要是由於聯營公司之物業項目，加上貴集團於中國內地、澳門及香港多個商住發展項目落成之貢獻所致。然而，有關增幅部分被保利達石油業務之減值撥備及截至二零一七年十二月三十一日止年度其相關稅務變動約290,000,000港元導致之虧損所抵銷。

貴集團之資產淨值由二零一六年十二月三十一日約27,090,900,000港元輕微增加約4.5%至二零一七年十二月三十一日約28,297,000,000港元。於二零一七年十二月三十一日，貴集團之資本負債比率約為43.5%，而於二零一六年十二月三十一日則為42.9%。

截至二零一八年六月三十日止六個月

貴集團錄得營業收入約705,600,000港元，較去年同期之營業收入約1,556,500,000港元下跌約54.7%。營業收入減少主要是由於期內並無完成主要項目所致，惟跌幅被保利達就其於澳門海上居發展項目之權益收取兩期收入680,000,000港元之貢獻所抵銷。

截至二零一八年六月三十日止六個月，貴集團之經營盈利由去年同期約388,600,000港元增加約167%至約1,037,500,000港元。有關增幅主要是由於(i)二零一八年生效之新會計準則下物業發展權益之公允價值變動；(ii)投資物業之公允價值收益。

貴集團截至二零一八年六月三十日止六個月之股東應佔盈利約為1,059,500,000港元，較去年同期之股東應佔盈利約408,700,000港元增加約159.2%。經扣除除稅後 貴集團投資物業之重估收益及物業發展權益之公允價值變動後，截至二零一八年六月三十日止六個月，股東應佔基礎盈利約為441,000,000港元，較二零一七年同期上升27.5%。 貴集團截至二零一八年六月三十日止六個月之基礎純利增長主要是由於 貴集團於中國內地、澳門及香港多個商住發展項目落成，故此有較多物業銷售得以入帳所致。

貴集團之資產淨值由二零一七年十二月三十一日約28,297,000,000港元輕微增加約2.2%至二零一八年六月三十日約28,929,200,000港元。於二零一八年六月三十日， 貴集團之資本負債比率約為50.8%，而於二零一七年十二月三十一日則為43.5%。

1.3 業務展望及前景

1.3.1 物業發展及物業投資

如二零一八年財政年度上半年中期報告所披露，於二零一八年六月三十日，貴集團可供物業發展之土地儲備之應佔樓面面積（「樓面面積」）約為3,800,000平方米，包括位於香港將軍澳以及位於中國內地瀋陽及無錫的江灣城等主要項目。

鑒於香港整體地價於二零一八年繼續急劇上升，土地之成交價格均屢創新高，加上樓市價格上揚，帶動市場氣氛改善， 貴集團推出其全資擁有之高級住宅發展項目63 Pokfulam之預售，市場反應理想。截至二零一八年六月底，已售出約75%住宅單位。於二零一八年上半年，MacPherson Residence及登峰•南岸所有餘下住宅單位均已售罄。根據管理層，鯉魚門海傲灣於二零一八年十月開始預售。此外，管理層預計，環海•東岸之已售住宅單位將於二零一八年第四季度交付予買家。連同63 Pokfulam於回顧期內之預售所得款項， 貴集團於二零一八年首六個月於香港之全資擁有發展項目錄得預售／銷售總額約2,300,000,000港元。

中國內地方面，管理層相信現有的冷卻措施將會繼續實施，而在與美國的貿易戰中，中央政府近期已展現出維持內地樓價穩定的決心，故此可能會對物業交易額持續上升的城市實施額外的措施。貴集團將密切監察政策變動並調整其策略，以確保將對其發展項目銷售之影響減至最低。根據管理層，江灣南岸花園(惠州)及翠堤灣(瀋陽)第二期建築工程已完成，預售單位預定將於二零一八年第四季度或二零一九年年初交付予買家。二零一八年上半年，貴集團發展項目之預售／銷售總額超逾人民幣1,000,000,000元，其中貴集團應佔預售／銷售額約人民幣710,000,000元(約840,000,000港元)。貴集團將於二零一八年餘下時間繼續籌備推出多個項目之預售。

至於澳門，市場氣氛似乎持續減弱，短期樓市銷售活動將可能放緩，且投資者胃納縮減。然而，最近建成的澳門海上居發展項目已於近期推售餘下住宅單位。因項目位處鄰近港珠澳大橋的黃金地段且質素優越，市場反應不俗。於二零一八年上半年，保利達就其於此發展項目之權益收取之第二期保利達應佔淨收入為180,000,000港元。連同第一期淨收入，就於此發展項目之權益收取之保利達應佔淨收入總額已達680,000,000港元。預期該項目於二零一八年餘下時間之銷售將會繼續保持穩定。

香港物業投資方面，貴集團於二零一八年首六個月來自香港物業投資組合之總租金收入約為176,000,000港元，較二零一七年同期輕微減少1.1%。二零一八年上半年來自貴集團於香港之全資擁有旗艦核心投資物業始創中心之總租金收入由二零一七年同期約154,000,000港元輕微下跌至約152,000,000港元。於二零一八年六月底，辦公室及商舖之整體租用率維持高於98%之高水平。

由於貴集團多年來奉行於香港、中國內地及澳門三地推進物業發展之策略，其於該等市場已建立良好的物業業務發展基礎，並處於有利位置及擁有具競爭力之土地儲備。該發展策略對貴集團而言迄今已達到成效，此乃由於不同市場出現補充土地儲備之良機的時間各異，而貴集團將會評估三地樓價差異，選擇最適合投資的市場，藉此加強其競爭優勢。基於香港地價繼續處於歷史高位，貴集團將會於中國內地其他地方尋找投資機遇，以便日後增加土地儲備機會。

1.3.2 保利達(貴公司擁有73.44%權益之附屬公司)及其附屬公司之業務營運

1.3.2.1 於澳門物業發展之投資

根據保利達，海上居發展項目之剩餘住宅單位位置優越且鄰近港珠澳大橋，將會循序漸進推出市場，預期海上居所得收益將為保利達及其附屬公司於二零一八年之盈利帶來重大貢獻。

保利達於澳門之另一主要物業發展項目澳門海一居發展項目已告終止。根據保利達，保利達將採取所有必要及適當行動保障其利益。倘索償及所有其他可行方案未能保障保利達之利益，保利達之最終控股股東保利達控股國際有限公司(「保利達控股」)承諾賠償保利達就海一居發展項目所產生之相關損失。因此，澳門政府收回發展土地並不會對保利達及其附屬公司之財務狀況造成任何不利影響。

於二零一八年二月，澳門政府新增物業措施進一步冷卻樓市。於二零一八年二月十日，澳門金融管理局推出若干措施激勵介乎21歲至44歲之首次置業人士，這有助緩解上述政府措施之不利影響。然而，隨著不明朗因素持續增加，且預期美國所發動之貿易戰將會產生不利影響並使利率進一步攀升，市場氣氛轉弱，加上投資者的意欲減弱，可能導致物業市場短期內之銷售活動將告放緩。

保利達及其附屬公司多年來在澳門物業發展方面累積了一定的投資經驗，展望未來，保利達將以開拓其他地區(如鄰近澳門之粵港澳大灣區)之物業發展投資商機以擴展其投資組合並奠定可持續增長之穩固基礎為策略。

1.3.2.2 澳門物業投資

截至二零一八年六月三十日止六個月，貴集團應佔其投資物業所得總租金收入降至約30,200,000港元，較二零一七年同期減少約3.5%。租金收入下跌主要由於澳門廣場(保利達持有其50%權益)之收入減少所致，當中貴集團於二零一八年上半年應佔物業總租金收入較二零一七年同期下跌約1,100,000港元至約28,000,000港元。

1.3.2.3 石油業務

根據保利達，其截至二零一八年六月三十日止六個月錄得營運虧損約8,700,000港元，而二零一七年同期虧損約9,500,000港元。營運虧損減少主要由於回顧期內油價相比去年同期有所上升所致。保利達將繼續評估近期油價回升走勢，並進一步就資產減值作出撥備(如需要)。

1.3.2.4 製冰及冷藏業務

根據保利達，其截至二零一八年六月三十日止六個月錄得製冰及冷藏業務之合計經營盈利總額約為9,600,000港元，較二零一七年同期下降約9.4%。經營盈利減少主要是由於製冰業務之收入下降所致。

1.3.3 本節摘要

鑒於上文所述，吾等相信該等協議項下擬進行之交易乃於 貴集團之日常及一般業務過程中訂立；且與 貴集團直接或透過保利達增加其於中國內地之土地儲備之策略一致。

2. 目標公司、首間目標公司及第二間目標公司之資料

2.1 概覽

有關目標集團及保利達目標集團之進一步詳情載於通函「董事會函件」所載之「目標集團之資料」及「保利達目標集團之資料」一段。

2.2 財務資料

2.2.1 目標集團

有關目標集團之財務資料之進一步詳情載於通函「董事會函件」所載之「目標集團之財務資料」一段，以及通函附錄二a所載目標集團之會計師報告及附錄三所載之該等目標集團之相關管理層討論及分析。

總括而言，目標集團截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度錄得除稅後淨虧損約1,500,000港元及5,500,000港元。截至二零一八年六月三十日止六個月，目標集團錄得除稅後淨虧損約100,000港元。目標集團之虧損主要是由於其物業之稅項支出所致。目標公司於二零一八年六月三十日錄得負債淨值約40,900,000港元。

2.2.2 首間目標公司及第二間目標公司

有關保利達目標集團財務資料之進一步詳情於通函「董事會函件」所載「保利達目標集團之財務資料」一段，以及通函附錄二b及二c分別所載之首間目標集團及第二間目標集團會計師報告，及附錄三所載之該等目標集團之相關管理層討論及分析內說明。

總括而言，截至二零一六年十二月三十一日止年度首個目標集團及第二個目標集團分別錄得淨虧損約1,300,000港元及700,000港元；截至二零一七年十二月三十一日止年度分別錄得約4,200,000港元及1,500,000港元；及截至二零一八年六月三十日止六個月分別錄得約900,000港元及1,000,000港元。各期間之虧損乃主要由於折舊費用及雜項支出所致。首個目標集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度之虧損增加乃主要由於首個目標集團轉讓持作未來發展之土地所產生之銷售相關稅項開支所致。於二零一八年六月三十日，首個目標集團錄得淨負債約18,300,000港元；而於二零一八年六月三十日，第二個目標集團則錄得淨資產24,000,000港元。首個目標集團及第二個目標集團並無營業，並為彼等各自物業發展項目之控股公司。

3. 上海項目及保利達項目之資料

3.1 首個上海項目之合法性及發展計劃

首個上海項目位於中國上海市楊浦區四平路東，大連路北。如管理層所告知，首個上海項目之發展將包括總規劃樓面面積約94,763平方米，計劃作為住宅、商業及辦公室發展項目。於最後實際可行日期，首個上海項目已取得地方政府之批准，並正在進行房屋拆卸及搬遷之最後階段。預期拆卸工作將於二零一八年十二月前完成，屆時該等上海項目之土地將會合併作發展用途。

目標中國第二間附屬公司已取得國有土地使用證，但尚未獲得上海市房地產權證。

如無任何不可預見的情況，且在符合上海地方政府所訂明與申請程序有關之所有相關手續之情況下，管理層預期目標中國第二間附屬公司於獲取上海市房地產權證方面將不會遇到任何困難。

3.2 第二個上海項目之合法性及發展計劃

第二個上海項目擬作商業辦公室發展項目，位於中國上海市楊浦區四平街道176街坊14/7丘。第二個上海項目之發展包括樓面面積約2,832平方米及16,051平方米，分別作商業及辦公室用途。於最後實際可行日期，第二個上海項目已延長最後營業期限至二零一八年十月三十日。視乎首個上海項目之拆卸工作進度，第二個上海項目將會就有關土地申請延長營業期限。一旦首個上海項目之拆卸工作完成，屆時 貴集團將會合併該等上海項目之土地作發展用途。

目標中國第三間附屬公司已取得上海市房地產權證、土地使用權出讓合同及補充合同。如管理層所告知，預期首個及第二個上海項目將合併並興建住宅樓宇、辦公室及商業樓宇，總樓面面積約20,000平方米將作住宅用途、約48,000平方米作辦公室用途及約6,000平方米作商業用途。兩個建築地盤將於建設工程開展後合併。於完成設計及建築前期工作後，計劃將於二零二零年第三季度開展建設工程，並預期於二零二四年第二季度竣工。

3.3 首個項目之合法性及發展計劃

首個項目位於中國廣東省中山市南區北台村南通尾及沙圍。根據保利達，首個項目之發展將包括總規劃樓面面積約587,000平方米，計劃作住宅及商業用途。

首間目標公司已取得不動產權證作住宅用途，亦取得中山建設用地規劃許可證，地積比率為2.5及最大配套商業用途比率為15.0%。如管理層所告知，預期首個項目將興建總樓面面積約為574,000平方米的住宅樓宇，而平台上樓面面積約13,000平方米則作商業用途。建設工程將分三期進行，分別於二零一九年、二零二零年及二零二一年之第三季度動工，預期將於二零二一年至二零二三年期間竣工。

3.4 第二個項目之合法性及發展計劃

第二個項目擬作商業用途及位於中國廣東省珠海市九洲大道與迎賓大道交匯處。該項目現分為北部及南部土地，北部有九幢空置之工業大樓正待拆卸，南部則為一幅空置土地。根據保利達，第二個項目之發展將包括樓面面積約63,600平方米及115,400平方米，分別作商業及辦公室用途。

第二間目標公司已就南部土地取得房地產權證作商業及辦公室土地用途，以及就北部土地取得房地產權證作工業用途，惟尚未就北部土地取得可作商業辦公室用途之房地產權證。

於二零一七年七月，第二間目標中國附屬公司就第二個項目之土地重建及更改土地用途(「該等安排」)向珠海地方政府提交一封函件。於二零一八年六月，珠海地方政府回覆該函件並同意該等安排。珠海地方政府亦作出指示，一旦取得所有批准及落實該等安排，第二間目標中國附屬公司即可進行該等安排。

根據管理層，第二間目標中國附屬公司已開始辦理該等安排之申請手續，預期將於自最後實際可行日期起計未來六個月內取得所有批准。根據 貴公司之中國法律顧問，該等安排一經批准，位於北部土地之現有大樓即可進行拆卸；而於取得建設工程之一切其他必要批准後，第二個項目即可開始建設工程。如管理層所告知，預期第二個項目將興建辦公室及商業樓宇，總樓面面積約115,000平方米將為辦公室空間，而約64,000平方米則作商業用途。於完成設計及建築前期工作後，計劃將於二零一九年第三季度開展建設工程，並預期於二零二一年年底前竣工。

4. 該等收購事項之理由及裨益

4.1 收購事項

4.1.1 增加土地儲備及擴闊物業發展項目種類

物業發展為 貴集團其中一項核心業務，而 貴集團大部分物業發展項目之土地乃作住宅及商業用途。

下表載列於最後實際可行日期 貴集團(不包括保利達及其附屬公司)現時於中國內地持有之物業發展項目各自之位置、土地用途及樓面面積：

位置	已擁有土地之樓面面積	集團所佔權益	項目名稱	用途	城市等級
瀋陽	2,712,000 平方米	100%	i) 江灣城 ii) 翠堤灣	住宅及 商業	二線
天津	850,000 平方米	49%	城市廣場	住宅及 商業	一線
無錫	365,000 平方米	100%	江灣城	住宅及 商業	二線
惠州	519,900 平方米	60%	江灣南岸 花園	住宅及 商業	三線
佛山	1,600,000 平方米	50%	山語湖	住宅及 商業	二線

資料來源：二零一八年財政年度上半年公佈

如上文「1.3業務展望及前景」一段所述， 貴集團正面臨香港地價高企所帶來之挑戰，而 貴集團將於中國內地其他地方尋求投資機會，以補充土地儲備。儘管 貴集團正面對香港、中國內地及澳門持續的樓市調控措施以及利率上升， 貴集團之整體物業銷售活動及成交量仍能實現穩定增長。因此，管理層相信該等收購事項將進一步增加 貴集團之土地儲備，以及擴闊物業發展項目種類、收入來源及地域版圖。

4.1.2 進駐上海之良機—中國內地最大的貿易、金融、高科技產業及商業服務中心及一線城市

根據上海統計網¹刊發之數據，上海截至二零一七年十二月三十一日止年度之本地生產總值（「本地生產總值」）約為人民幣3,010,000,000,000元，較去年增加約7.0%。儘管上海經歷經濟改革，上海本地生產總值之增幅與中國國內生產總值之增幅保持一致，表示上海仍然具有進一步發展之潛力。

基於上文所述，由於上海整體錄得經濟增長，管理層對其長遠潛力感到樂觀。此外，收購事項遵照 貴集團投資中國內地其他地方之策略，尤其是收購事項為 貴集團提供一個進駐中國內地一線城市上海之機會。

4.1.3 鑒於上海項目之位置之發展潛力

上海項目均位於楊浦區，政府正於該區重新投資，作為其推動大眾創業及萬眾創新之國家戰略之先導地區。自二零一六年年底以來，區政府已推出一項優惠措施，以鼓勵來自本地及海外之專業人士，及加強政府官員、大學及企業之間之資源共享。上海項目之位置令 貴公司得以發揮初創企業對物業有龐大需求之優勢。

此外，楊浦區官員致力帶動五角場區周邊教育資源之間之協同效應，該區設有包括復旦大學及同濟大學等多間國家重點大學。而這些協同效應將可持續為初創企業提供人才，同時產生穩定之住宅物業需求，令上海項目從中受惠。

因此，管理層相信及吾等認同，鑒於上海項目之地理位置，該等項目具有發展潛力。

4.1.4 未來發展及不競爭安排

根據管理層， 貴集團將繼續專注於在中國內地主要城市內進行物業投資及物業發展，同時，保利達及其附屬公司將會擴大彼等於珠江三角洲地區之土地儲備，並利用澳門團隊之資源。展望未來，管理層預期將會出現若干與保利達及其附屬公司合作之機會。因此，管理層預期 貴集團以及保利達及其附屬公司之間將不會出現任何競爭。

4.1.5 本節概要

經考慮(i)作為增加土地儲備及擴闊物業發展項目種類之機會，收購事項與 貴集團之業務策略符合一致；(ii)上海之長遠潛力及作為 貴集團進駐中國內地一線城市上海之良機；及(iii)鑒於上海項目之地理位置之發展潛力；吾等認同董事之意見，認為收購事項對 貴集團屬有利並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

¹ 上海統計網網站：<http://www.stats-sh.gov.cn/>

4.2 保利達收購事項

4.2.1 發展投資組合並作為保利達及其附屬公司進軍中國物業發展市場之良機

物業發展投資一直為保利達及其附屬公司之其中一項核心業務。經考慮如上文「1.3.2.1於澳門物業發展之投資」一段所述之保利達及其附屬公司物業發展投資之業務展望及前景，保利達及其附屬公司之策略為於其他地區尋求物業發展之投資機會，尤其是保利達及其附屬公司多年來已獲得物業發展投資經驗且鄰近澳門之粵港澳大灣區，以增加其土地儲備及為未來可持續增長夯實根基。

4.2.2 保利達項目位處黃金地段

首個項目位於中山市中心片區南區，該區設有適合作住宅及商業用途之基建。第二個項目位於珠海市香洲區拱北街道，其為設有多棟甲級辦公室及商業大樓之中央商務區。保利達項目位處黃金地段令保利達及其附屬公司能夠利用其於不同物業發展項目(包括於澳門之住宅及商業物業(「澳門項目」))之投資經驗。

除所處位置鄰近外，保利達項目及澳門之間的連繫亦透過不同基建之發展得以加強。舉例而言，廣珠城際鐵路(「該鐵路」)設有約150架連接中山市及珠海市之列車，每程需時僅約三十分鐘。與此同時，澳門現時正在發展將與該鐵路連接之澳門輕軌系統。於該等基建完成後，該三座城市之營商及社會環境預期將會高度融合。

吾等已審閱中山國土資源局及珠海國土資源局(統稱「國土局」)目前的招標，惟並無注意到任何與保利達項目土地位於同一地區且土地用途類似之空置土地。

吾等已進一步審閱國土局之中標或廢標紀錄，發現位置及土地用途相近之土地相當罕見。此外，經考慮總地盤面積後，鑒於保利達項目土地之面積較大，故未能發現可資比較土地。

因此，管理層相信及吾等認同，鑒於保利達項目之地理位置，該項目具有發展潛力。

4.2.3 利好本地政策

吾等注意到，與珠江三角洲區內其他城市相比，中山市之政策更為有利。過去數年，中國政府就物業市場出台多項調控措施。其中，對一線城市施行之政策較其他城市之限制更大。下表載列對珠江三角洲區內城市實施之限購令概要：

城市	本地家庭	非本地家庭
中山	3	2
珠海	3	1
廣州	2	1
深圳	2	1
佛山	2	1
東莞	2	2
江門	3	2

如上表所載，除三線城市江門外，對中山市施加之限購令較為寬鬆。舉例而言，中山市本地居民可購買3幢物業，而其他城市則只可購買2幢。因此，與珠江三角洲區內其他城市相比，中山市之本地政策對其住宅物業市場較為有利。

此外，根據中山市官方鐵路網絡計劃，當地政府擬興建南部輕軌鐵路。擬定其中一個南區輕軌鐵路站將建於首個項目發展地盤之步行距離內。因此，該鐵路網絡可提升首個項目之交通網絡。

經考慮上述各項，管理層預期本地扶持政策將提升中山市及珠海市之物業需求，並推動該等地區之物業市場及經濟發展前景。

4.2.4 中山市及珠海市已達成持續經濟增長，預期將因發展粵港澳大灣區之「國家戰略」錄得進一步經濟增長

根據中山統計局政務網²刊發之數據，中山市截至二零一七年十二月三十一日止年度之本地生產總值（「本地生產總值」）約為人民幣345,000,000,000元，較去年增加約6.6%。截至二零一七年十二月三十一日止年度之零售銷售約為人民幣131,000,000,000元，較去年增加約8.6%。

根據珠海統計信息網³刊發之數據，珠海市截至二零一六年十二月三十一日止年度之本地生產總值約為人民幣223,000,000,000元，較去年增加約8.5%。截至二零一六年十二月三十一日止年度之零售銷售約為人民幣102,000,000,000元，較去年增加約11.0%。

² 中山統計局政務網網站：<http://www.zsstats.gov.cn/>

³ 珠海統計信息網網站：<http://www.stats-zh.gov.cn/>

基於上文所述，鑒於上述增長所呈現中山市及珠海市之整體經濟增長，管理層對兩地長遠潛力均感到樂觀。

另外，第十二屆全國人民代表大會將粵港澳大灣區之發展指定為「國家戰略」。由於中山市及珠海市均位於粵港澳大灣區，預期政府政策將進一步促進該等城市之發展(例如大型基建發展)。

舉例而言，港珠澳大橋連接珠海市及香港，並預期將於二零一八年最後一季開通。港珠澳大橋可縮短行車時間，從而促進珠海市及香港之間之業務活動。考慮到香港作為區內金融中心之地位，更緊密之業務關係可創造服務業職位空缺及增加珠海市居民之收入。鑒於上述各項，管理層預期辦公室及商業物業之需求將會增加，並改善第二個項目之前景。

另一方面，深中通道連接中山市及深圳市，預期將於二零二四年建成。深中通道估計能將往來兩地之時間由目前兩小時縮短至三十分鐘。交通時間大幅縮短，將有助吸引深圳市之勞動人口定居中山。另外，深圳市居住成本較高，亦會促使深圳市居民移居鄰近城市。經考慮上述各項，管理層認為，中山市之住宅物業需求將會增加，繼而令首個項目受惠。

4.2.5 與保利達控股股東之合作關係並拓展保利達於中山及珠海之業務關係

鑒於保利達收購事項將為保利達及其附屬公司投資於中國物業發展項目之首次嘗試，保利達管理層認為，透過與其最終控股股東合作(即透過分別收購首個項目之50%權益及第二個項目之60%權益)，此將為日後保利達項目之實施提供保證，並有助保利達未來拓展其於中山及珠海或中國內地其他地區之業務關係，以進一步發展其於中國之物業發展投資組合。管理層之策略在於利用賣方資源，進一步擴張其業務。由於在中國接管成熟團隊較培養新團隊而言更具成本效益及效率，管理層相信，貴集團可利用保利達最終控股股東之資源，並促進其於珠江三角洲地區物業投資及物業發展市場之滲透。

4.2.6 小結

經考慮(i)保利達收購事項遵循 貴集團之策略，即於內地不同地區及(尤其就保利達而言)毗鄰澳門之粵港澳大灣區尋求物業發展之投資良機以及增強土地儲備；(ii)保利達項目之黃金地段提供巨大發展潛力；(iii)有利地方政策有助促進於中山之物業需求；(iv)中山及珠海之經濟持續增長，並因發展粵港澳大灣區之「國策」，有望實現進一步增長；及(v)透過與 貴公司控股股東合作，此將為日後保利達項目之執行提供保證，並有助保利達未來拓展其於中山及珠海或中國內地其他地區之業務關係，以進一步發展其於中國之物業發展投資組合；管理層相信且吾等同意，保利達收購事項為 貴公司帶來裨益，並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

5. 協議

5.1 主要事項及先決條件

於二零一八年六月二十二日，Future Star與賣方訂立協議。

根據協議，Future Star有條件同意收購，而賣方有條件同意出售(i)目標股份，即目標公司之全部股權；及(ii)銷售貸款，即目標公司於二零一八年五月三十一日結欠賣方或向賣方引致之義務、負債及債務。

協議須待(其中包括)下列條件達成或獲豁免後，方可完成：

- (a) Future Star已信納由Future Star或其任何行政人員、僱員、代理人、專業顧問或其他代理人對目標集團之業務、事務、經營及財務狀況所作之有關查詢、調查及盡職審查之結果；及
- (b) 貴公司根據上市規則規定，已獲得獨立股東批准協議及據此擬進行之交易。

Future Star可於任何時間以書面形式向賣方有條件或無條件地豁免上述全部或任何部分先決條件(上述(b)項條件除外)。

待上述先決條件達成或獲豁免後，收購事項須於完成日期完成。收購事項之完成並非與保利達收購事項之完成互為條件。

有關協議之主要條款詳情，請參閱通函「董事會函件」。

於考慮協議條款之合理性時，吾等已考慮以下因素：

5.2 代價

根據協議，收購事項之代價為2,110,242,000港元，其中：

- 收購目標股份分佔742,550,000港元；及
- 收購銷售貸款分佔1,367,692,000港元。

5.2.1 收購事項代價之釐定基準

於評估收購事項代價之公平性及合理性時，吾等已審閱目標股份代價及銷售貸款代價之釐定基準。

吾等注意到，收購事項之代價乃由訂約各方參考下列事項(其中包括其他因素)並經公平磋商後釐定：

- (1) 目標集團於二零一八年五月三十一日之未經審核資產淨值；
- (2) 根據於二零一八年五月三十一日之初步估值扣除經估算之稅務影響後而計算之該等物業之升值；
- (3) 當時之中國物業市場狀況；
- (4) 銷售貸款總額；及
- (5) 收購事項完成後對 貴公司之裨益。

總括而言，目標股份之代價乃參考(其中包括)目標集團於二零一八年五月三十一日之綜合資產淨值(就上海項目之估值盈餘作出調整)釐定；及銷售貸款之代價乃基於目標集團欠付賣方之貸款、利息(如有)、其他款項及債務的總金額按等額基準釐定。

獨立財務顧問函件

下表載列收購事項之代價：

	目標集團 千港元
於二零一八年五月三十一日之負債淨值(附註1)	(2,176)
物業估值盈餘(附註2)	744,726
	<hr/>
將予收購之權益	742,550
	100%
	<hr/>
目標股份代價	742,550
於二零一八年五月三十一日之債務(附註1)	1,367,692
將予收購之權益	100%
	<hr/>
銷售貸款代價	1,367,692
	<hr/>
總代價	2,110,242
	<hr/> <hr/>

附註：

1. 以上資料乃基於目標集團截至二零一八年五月三十一日止五個月之未經審核管理帳目得出。
2. 上海項目物業估值盈餘之進一步詳情於下表「上海項目之物業估值盈餘」披露。

如上表所載，收購事項之代價釐定為約2,110,200,000港元，經計及(i)目標集團於二零一八年五月三十一日之綜合負債淨值約2,200,000港元；(ii)上海項目之物業估值盈餘約744,700,000港元；及(iii)銷售貸款之價值約1,367,700,000港元。

下表闡述上海項目重估盈餘之計算方式(基於估值報告(定義見下文)所載資料)。下表僅供說明用途，並不表示於完成日期之估值盈餘金額將與下文所載之金額相同。

獨立財務顧問函件

上海項目之物業估值盈餘

	上海項目 千港元
於二零一八年五月三十一日之市值 (與估值報告所披露於二零一八年 七月三十一日之市值相同)	4,036,500
於二零一八年五月三十一日之帳面值(附註1)	<u>(2,581,393)</u>
重估盈餘	1,455,107
估計遞延稅項	
— 土地增值稅(附註3)	(370,238)
— 企業所得稅(附註4)	<u>(340,142)</u>
小計	<u>(710,380)</u>
估值盈餘	<u><u>744,726</u></u>

附註：

1. 以上資料乃基於目標集團截至二零一八年五月三十一日止五個月之未經審核管理帳目得出。
2. 僅供說明用途，人民幣兌港元乃按人民幣1.00元兌1.2232港元之說明性匯率進行換算。
3. 土地增值稅就土地價值增值(即土地市值減可扣減支出(包括土地成本及所有合資格之物業發展支出))按介乎30%至60%之累進稅率徵收。
4. 企業所得稅乃就土地之市值與有關土地成本(包括土地增值稅)之間之差額按25%計算。

如上表所載，上海項目之重估盈餘乃自戴德梁行有限公司(「估值師」)估計之各物業市值中扣除其帳面值後得出。估值盈餘已經計及上海項目土地增值稅及企業所得稅之估計遞延稅項。

經考慮上海項目估值所用之方法及假設，吾等認為就收購事項應付之代價屬公平合理。有關詳情，請參閱下文「7.估值方法及假設」一段。

於銷售貸款方面，吾等知悉，一般而言，賣方須按等額基準向Future Star轉讓及出讓所有權利、業權及權益(不附帶任何產權負擔)連同隨附之所有權利。因此，吾等認為銷售貸款之代價具充分商業理據，實屬公平合理。

5.2.2 付款方式

根據協議，代價須由Future Star按下列方式以現金支付予賣方：

- (1) 527,561,000港元(佔收購事項代價之25%)已於協議簽訂時支付(「按金」)；及
- (2) 結餘1,582,681,000港元將於完成日期支付。

倘收購事項因任何理由而未能完成，則賣方需於五個營業日內退回按金予Future Star，而不得扣減、預扣或計息。

5.2.3 融資安排

據管理層告知，貴公司擬以最終控股公司貸款(乃按一般商業條款訂立)支付收購事項所需資金。

該等貸款之主要條款載列如下：

條款	上海項目
本金 (千港元)	1,582,681
利率	香港銀行同業拆息+1.4%
到期及償還條款	無特定到期日期，惟將於最終控股公司 發出書面通知後1.5年作出償還

吾等已審閱貴集團自銀行或金融機構獲取之為期兩至五年之未償還貸款之條款。此外，該等貸款亦須若干按金質押、履行與貴集團財務狀況表若干比率有關的契諾及須接受年度審核。吾等注意到股東貸款之利率處於現有銀行貸款利率範圍內。因此，吾等認為，股東貸款之利率屬公平合理。考慮到股東貸款條款優於貴集團自銀行或金融機構獲取之貸款條款，吾等認為融資安排屬公平合理，且符合貴公司及股東整體之利益。

管理層已考慮股權融資及債務融資等替代融資安排。然而，經評估下列因素後，管理層決定不採取替代融資安排：

- (i) 香港及全球股市近期動盪降低了包銷商及／或潛在投資者的利益，導致股票市場成功籌資帶來不確定性；

- (ii) 貴公司或不能以可接受之條款及／或較上述向直接控股公司貸款更優之方式發行債券；及
- (iii) 政府對中國金融機構提供物業收購融資採取收緊控制之措施／政策使得 貴公司難以就該等項目取得銀行貸款。

經考慮上述因素，吾等同意董事之意見，認為以股東貸款方式而非替代方法為交易提供資金符合 貴公司及股東整體之利益。

5.3 小結

經考慮以上分析，吾等認為協議之條款及條件乃按一般商業條款訂立，並屬公平合理。

6. 首項協議及第二項協議

6.1 首項協議

於二零一八年六月二十二日，Noble Prime與賣方訂立首項協議。

根據首項協議，Noble Prime已有條件同意收購且賣方已有條件同意出售(i)首批目標股份(佔首間目標公司50%股權)；及(ii)首筆目標銷售貸款，即首間目標公司於二零一八年五月三十一日結欠賣方或向賣方引致之50%之義務、負債及債務。

首項協議須待(其中包括)下列條件達成或獲豁免後，方可完成：

- (a) Noble Prime已信納由Noble Prime或其任何行政人員、僱員、代理人、專業顧問或其他代理人對首個目標集團之業務、事務、經營及財務狀況所作之有關查詢、調查及盡職審查之結果；
- (b) 保利達已根據上市規則之規定，獲得獨立股東批准首項協議及據此擬進行之交易；及
- (c) 貴公司已根據上市規則之規定，獲得獨立股東批准首項協議及據此擬進行之交易。

Noble Prime可於任何時間以書面形式向賣方有條件或無條件地豁免上述全部或任何部分先決條件(上述(b)項及(c)項條件除外)。

待上述先決條件達成或獲豁免後，首個收購事項須於完成日期完成。首個收購事項之完成與收購事項及第二個收購事項之完成並非互為條件。

有關首項協議之主要條款詳情，請參閱通函「董事會函件」。

6.2 第二項協議

於二零一八年六月二十二日，Noble Prime與賣方訂立第二項協議。

根據第二項協議，Noble Prime已有條件同意收購且賣方已有條件同意出售(i)第二批目標股份(佔第二間目標公司60%股權)；及(ii)第二筆目標銷售貸款，即第二間目標公司於二零一八年五月三十一日結欠賣方或向賣方引致之60%之義務、負債及債務。

第二項協議須待(其中包括)下列條件達成或獲豁免後，方可完成：

- (a) Noble Prime已信納由Noble Prime或其任何行政人員、僱員、代理人、專業顧問或其他代理人對第二個目標集團之業務、事務、經營及財務狀況所作之有關查詢、調查及盡職審查之結果；
- (b) 保利達已根據上市規則之規定，獲得獨立股東批准第二項協議及據此擬進行之交易；及
- (c) 貴公司已根據上市規則之規定，獲得獨立股東批准第二項協議及據此擬進行之交易。

Noble Prime可於任何時間以書面形式向賣方有條件或無條件地豁免上述全部或任何部分先決條件(上述(b)項及(c)項條件除外)。

待上述先決條件達成或獲豁免後，第二個收購事項須於完成日期完成。第二個收購事項之完成與收購事項及首個收購事項之完成並非互為條件。

有關第二項協議之主要條款詳情，請參閱通函「董事會函件」。

於考慮首項協議及第二項協議條款之合理性時，吾等已考慮以下因素：

6.3 代價

根據保利達協議，首批目標股份、首筆目標銷售貸款、第二批目標股份及第二筆目標銷售貸款之總代價為1,844,489,000港元(可予調整)，其中：

- 就下文「6.3.1首個收購事項代價調整」一段內所列載有關容積率增加所作之代價調整，首個收購事項之最初代價為1,200,111,000港元，其中：
 - 收購首批目標股份分佔1,003,652,000港元；及
 - 收購首筆目標銷售貸款分佔196,459,000港元。

- 第二個收購事項之代價為644,378,000港元，其中：
 - 收購第二批目標股份分佔494,490,000港元；及
 - 收購第二筆目標銷售貸款分佔149,888,000港元。

6.3.1 首個收購事項代價調整

如於最後截止日期2或之前容積率有所增加，賣方應以書面通知(「通知」) Noble Prime新容積率，Noble Prime或保利達將會委任獨立估值師基於新容積率進行首個項目於二零一八年五月三十一日的新估價(「新估價」)。首個收購事項之最初代價將會作出調整，其調整金額相等於經考慮新估價之結果扣除經估算之稅務影響後而增加之50%(「經調整之代價」)。Noble Prime於收到賣方之通知後，Noble Prime須於十個營業日內以現金支付經調整之代價與最初代價之差額，上限為311,912,000港元，乃基於最大容積率為3.5而釐定。

換言之，首個收購事項於調整後之總代價將為1,512,023,000港元。

6.3.2 保利達收購事項代價之釐定基準

於評估保利達收購事項代價之公平性及合理性時，吾等已審閱首批目標股份及第二批目標股份(統稱「保利達目標股份」)代價及首筆目標銷售貸款及第二筆目標銷售貸款(統稱「保利達銷售貸款」)代價之釐定基準。

吾等注意到，首個收購事項及第二個收購事項之代價乃由訂約各方參考下列事項(其中包括其他因素)並經公平磋商後釐定：

- 首個目標集團及第二個目標集團各自於二零一八年五月三十一日之未經審核資產淨值；
- 根據於二零一八年五月三十一日之初步估值扣除經估算之稅務影響後而計算之首個項目及第二個項目各自應佔物業之升值；
- 當時之中國物業市場狀況；
- 首筆目標銷售貸款及第二筆目標銷售貸款各自之總額；及
- 保利達收購事項完成後對保利達之裨益。

總括而言，保利達目標股份之代價乃參考(其中包括)保利達目標集團各自於二零一八年五月三十一日之綜合資產淨值(就各保利達項目之估值盈餘作出調整)釐定；及保利達銷售貸款之代價乃基於各保利達目標集團欠付賣方之貸款、利息(如有)、其他款項及債務的總金額按等額基準釐定。

獨立財務顧問函件

下表載列保利達收購事項之總代價：

	首個 目標集團 千港元	第二個 目標集團 千港元
於二零一八年五月三十一日之資產淨值(附註1)	1,690	41,387
物業估值盈餘(附註2)	2,005,614	782,763
	2,007,304	824,150
將予收購之權益	50%	60%
保利達目標股份代價	1,003,652	494,490
於二零一八年五月三十一日之債務(附註1)	392,918	249,814
將予收購之權益	50%	60%
保利達銷售貸款代價	196,459	149,888
總代價	1,200,111	644,378

附註：

1. 以上資料乃基於保利達目標集團各自截至二零一八年五月三十一日止五個月之未經審核管理帳目得出。
2. 保利達項目物業估值盈餘之進一步詳情於下表「保利達項目之物業估值盈餘」披露。

如上表所載，首個收購事項之代價釐定為約1,200,100,000港元，經考慮(i)首個目標集團於二零一八年五月三十一日之綜合資產淨值約1,700,000港元；(ii)首個項目之物業估值盈餘約2,006,000,000港元及(iii)首筆目標銷售貸款之價值約392,900,000港元之50%權益。

第二個收購事項之代價釐定為約644,400,000港元，經計及(i)第二個目標集團於二零一八年五月三十一日之綜合資產淨值約41,400,000港元；(ii)第二個項目之物業估值盈餘約782,800,000港元及(iii)第二筆目標銷售貸款之價值約249,800,000港元之60%權益。

下表闡述各保利達項目之各重估盈餘之計算方式(基於估值報告(定義見下文)所載資料)。下表僅供說明用途，並不表示於完成日期之估值盈餘金額將與下文所載之金額相同。

獨立財務顧問函件

保利達項目之物業估值盈餘：

	首個項目 千港元	第二個項目 千港元
於二零一八年五月三十一日之市值 (與估值報告所披露於二零一八年 七月三十一日之市值相同)	6,727,500	2,507,523
於二零一八年五月三十一日之帳面值(附註1)	(373,973)	(290,532)
重估盈餘	6,353,527	2,216,991
估計遞延稅項		
—土地增值稅(附註3)	(3,663,718)	(1,173,307)
—企業所得稅(附註4)	(684,195)	(260,921)
小計	(4,347,913)	(1,434,228)
估值盈餘	2,005,614	782,763

附註：

1. 以上資料乃基於保利達目標集團各自截至二零一八年五月三十一日止五個月之未經審核管理帳目得出。
2. 僅供說明用途，人民幣兌港元乃按人民幣1.00元兌1.2232港元之說明性匯率進行換算。
3. 土地增值稅就土地價值增值(即土地市值減可扣減支出(包括土地成本及所有合資格之物業發展支出))按介乎30%至60%之累進稅率徵收。
4. 企業所得稅乃就土地之市值與有關土地成本(包括土地增值稅)之間之差額按25%計算。

如上表所載，保利達項目之各重估盈餘乃自估值師估計之各物業市值中扣除其帳面值後得出。根據管理層，各估值盈餘已經計及各保利達項目土地增值稅及企業所得稅之估計遞延稅項。

經考慮保利達項目估值所用之方法及假設，吾等認為就保利達收購事項應付之代價屬公平合理。有關詳情，請參閱下文「7.估值方法及假設」一段。

於保利達銷售貸款方面，吾等知悉，一般而言，賣方須按等額基準向Noble Prime轉讓及出讓所有權利、業權及權益(不附帶任何產權負擔)連同隨附之所有權利。因此，吾等認為保利達銷售貸款各自之代價具充分商業理據，實屬公平合理。

6.3.3 付款方式

根據首項協議，首批目標股份及首筆目標銷售貸款之代價須由Noble Prime按下列方式以現金支付予賣方：

- 300,028,000港元(佔首個收購事項代價之25%)已於首項協議簽訂時支付(「首筆按金」)；及
- 結餘900,083,000港元須於完成日期支付。

於Noble Prime收到賣方之通知後，Noble Prime須於十個營業日內以現金支付經調整之代價與最初代價之差額，上限為311,912,000港元，乃基於最大容積率3.5釐定。

根據第二項協議，第二批目標股份及第二筆目標銷售貸款之付款須由Noble Prime按下列方式以現金支付予賣方：

- 161,095,000港元(佔第二個收購事項代價之25%)已於第二項協議簽訂時支付(「第二筆按金」)；及
- 結餘483,283,000港元須於完成日期支付。

倘首項協議及／或第二項協議因任何理由而未能完成，則賣方需於五個營業日內退回相應之首筆按金及／或第二筆按金予Noble Prime，而不得扣減、預扣或計息。

6.3.4 融資安排

根據管理層，保利達擬以母公司貸款(乃按一般商業條款訂立)支付保利達收購事項所需資金。

該等貸款之主要條款載列如下：

條款	首個項目	第二個項目
本金 (千港元)	900,083	483,283
利率	香港銀行同業 拆息+1.4%	香港銀行同業 拆息+1.4%
到期及償還條款	無特定到期日期， 惟將於保利達之 母公司發出 書面通知後1.5年 作出償還	無特定到期日期， 惟將於保利達之 母公司發出 書面通知後1.5年 作出償還

吾等已審閱 貴集團自銀行或金融機構獲取之為期兩至三年之未償還貸款之條款。吾等注意到股東貸款之利率處於現有銀行貸款利率範圍內。因此，吾等認為，股東貸款之利率屬公平合理。此外，該等貸款亦須作出若干質押、繳納安排費用、履行與 貴集團財務狀況表若干比率有關的契諾及須接受年度審核。考慮到股東貸款條款優於 貴集團自銀行或金融機構獲取之貸款條款，吾等認為融資安排屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體之利益。

管理層已考慮股權融資及債務融資等替代融資安排。然而，經評估下列因素後，管理層決定不採取替代融資安排：

- (i) 香港及全球股市近期動盪降低了包銷商及／或潛在投資者的利益，導致自股票市場成功籌資帶來不確定性；
- (ii) 貴公司或不能以可接受之條款及／或較上述向直接控股公司貸款更優之方式發行債券；及
- (iii) 政府對中國金融機構提供物業收購融資採取收緊控制之措施／政策使得 貴公司難以就保利達項目取得銀行貸款。

經考慮上述因素，吾等同意董事之意見，認為以股東貸款方式而非替代方法為交易提供資金符合 貴公司及股東整體之利益。

6.4 小結

計及上述分析，吾等認為保利達協議之條款及條件乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。

7. 估值方法及假設

吾等獲悉估值師已獲委任為獨立專業估值師，以於二零一八年七月三十一日就上海項目及保利達項目進行估值，詳情載於通函附錄五各自之估值報告（「估值報告」）。

吾等已與估值師面談，了解到負責簽發估值報告的專業人士於中國物業估值方面擁有25年經驗。經審閱估值師委聘函件內的工作詳情範圍，吾等認為有關該等收購事項的工作範圍屬充分適當。

吾等已審閱估值報告並與估值師討論彼等所採取的方法及假設。

吾等自估值師了解到，彼等已應用直接比較法釐定上海項目及保利達項目之市值。根據直接比較法，於二零一八年七月三十一日，上海項目、首個項目及第二個項目之總市值分別約為人民幣3,300,000,000元（相當於約4,036,500,000港元）、人民幣5,500,000,000元（相當於約6,727,500,000港元）及人民幣2,050,000,000元（相當於約2,507,500,000港元）。

吾等亦自估值師獲取了用於上海項目及保利達項目估值之可資比較交易詳情。尤其是估值師參考了與上海項目及保利達項目類似地段之若干交易。估值師對若干可資比較交易作出了其認為適當之調整。有關調整乃參考估值師之自主調研數據基於不同地段、土地用途、交易日期等經濟因素作出。

根據吾等與估值師之討論，吾等對所選定進行比較之可資比較物業（就該個案而言三個）之審閱乃根據有關項目與上海項目及保利達項目用途、日期及地段的相似性選定。根據吾等對估值師數據之審閱，可資比較物業自估值日期起計兩年期間持有／交易，均位於上海項目及保利達項目方圓20公里範圍內。就首個及第二個上海項目而言，彼等之地盤面積介乎8,000平方米至39,000平方米。業務用途包括住宅用途、商業用途及辦公室用途。就首個項目之可資比較物業而言，彼等之地盤面積介乎約9,000平方米至58,000平方米。彼等之業務用途包括住宅用途以及住宅及商業用途。就第二個項目之可資比較物業而言，彼等之地盤面積介乎約20,000平方米至100,000平方米，業務用途為住宅及商業用途。因此，吾等認為選定用作比較之交易數目足夠，且有關交易之性質及詳情就為估值師意見提供公平合理基準而言屬適當及相關。

此外，吾等亦已審閱及考量採納相同方法對多個物業進行估值之聯交所上市公司進行之類似交易。審閱之交易包括中國物業發展公司所委託並於二零一八年三月至二零一八年六月就中國物業進行之估值。該等物業之總樓面面積介乎約4,600平方米至798,000平方米，價值介乎約人民幣22,000,000元（相當於約25,000,000港元）至人民幣4,500,000,000元（相當於約5,100,000,000港元）。吾等發現所採納之方法（基於市值及比較法）及所使用之假設（例如(i)擁有人擁有上海項目及保利達項目之可強制執行業權及可於獲批之整個未屆滿年期內自由不受干預地使用、佔用或出讓上海項目及保利達項目；及(ii)並無於估值時就上海項目及保利達項目之任何押記、質押或欠款或出售可能產生的任何開支或稅項計提撥備）與行業相當。

經吾等與估值師討論及審閱其他上市公司之近期交易後，考慮到市場可資比較物業之可行性，吾等認同估值師之觀點，認為估值師所採納之估值方法乃釐定位於中國之有關物業之市值的常規，且上海項目及保利達項目估值之有關基準屬公平合理。

吾等自上海項目之估值報告獲悉，目標中國第二間附屬公司尚未取得上海市房地產權證。根據協議及賣方承諾，賣方將承擔獲取相關上海市房地產權證所產生及將產生之所有費用及拆遷費用。因此，無需為釐定上海項目之估值盈餘作出任何調整。

吾等亦自保利達項目之估值報告獲悉，第二個目標集團尚未取得第二個項目之商業辦公用地房地產權證。根據保利達協議及賣方承諾，賣方承諾，為獲取有關批文所產生或將產生的費用及拆卸成本將由賣方承擔。因此，無需為釐定保利達項目之估值盈餘作出任何調整。

經計及(i)該等目標集團於二零一八年五月三十一日之資產淨值已根據上海項目及保利達項目市值作出調整；(ii)估值師所採納之估值方法為釐定有關物業市值之常規及上海項目及保利達項目估值之有關基準屬公平合理；(iii)收購土地使用權所產生或將產生之費用由賣方承擔；及(iv)該等收購事項之代價實際上為根據該等目標集團各自於二零一八年五月三十一日之未經審核資產淨值釐定，並作出有關調整以反映資產及負債之當前價值，吾等認同董事之觀點，認為釐定該等收購事項代價之基準屬公平合理，且符合貴公司及獨立股東之整體利益。

8. 該等收購事項對 貴集團之潛在財務影響

假設該等協議於二零一八年六月三十日完成，該等收購事項之財務影響載於通函附錄四經擴大集團之未經審核備考財務資料。

8.1 現金狀況

於二零一八年六月三十日，貴集團之現金及銀行結餘約為1,136,900,000港元。假設該等協議於二零一八年六月三十日完成，則經擴大集團於二零一八年六月三十日之現金及銀行結餘約為1,156,400,000港元。於該等收購事項前後，現金及銀行結餘維持穩定。

8.2 盈利

截至二零一八年六月三十日止六個月，貴集團錄得經審核股東應佔溢利約1,059,500,000港元。緊隨該等收購事項完成後，由於上海項目及保利達項目需要時間發展，故預期不會對經擴大集團產生即時盈利貢獻。

8.3 資產總值、負債總值及資產淨值

於二零一八年六月三十日，貴集團之資產總值及負債總值分別約為52,067,700,000港元及23,138,500,000港元。假設該等收購事項於二零一八年六月三十日完成，經擴大集團之資產總值及負債總值將分別增加至約56,690,300,000港元(增加約8.9%)及27,410,800,000港元(增加約18.5%)。

於二零一八年六月三十日，貴集團之資產淨值約為28,929,200,000港元。假設該等協議於二零一八年六月三十日完成，經擴大集團之資產淨值將約為29,279,600,000港元，增加約1.2%。

8.4 資產負債比率

於二零一八年六月三十日，貴集團之資產負債比率約為50.8%，乃按總借貸(包括銀行借貸及應付控股公司款項)減現金及銀行結餘除以貴集團之權益總額之百分比列示。假設該等協議於二零一八年六月三十日完成，經擴大集團之資產負債比率將增加至約64.7%。

8.5 營運資金

據管理層告知，計及經擴大集團之可動用財務資源，包括內部籌集資金及可動用信貸額度，經擴大集團擁有充裕營運資金滿足其現時所需，即自通函日期起計未來至少12個月之需求。

8.6 小結

儘管資產負債比率將由50.8%增加至64.7%，鑒於(i)該等收購事項與貴集團之發展一致；及(ii)融資安排及其條款優於貴集團自銀行或金融機構獲取貸款之條款，故有關增長水平可予接受，吾等認為該等收購事項符合貴公司及獨立股東之整體利益。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為(i)該等協議項下擬進行之該等收購事項乃於 貴集團一般及日常業務過程中進行，符合 貴公司及股東之整體利益；及(ii)該等協議之條款及其項下擬進行之交易符合正常商業條款，就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立股東及獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會提呈之批准該等收購事項之決議案。

此致

香港
九龍
彌敦道750號
始創中心23樓
九龍建業有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
浩德融資有限公司
執行董事
梁綽然
謹啟

二零一八年十月二十六日

梁綽然女士(「**梁女士**」)乃根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的浩德融資有限公司的負責人員，並獲允許進行保薦人工作。彼亦為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)受規管活動的Altus Investments Limited的負責人員。梁女士於大中華地區的機構融資顧問及商業領域方面擁有約30年經驗。特別是，彼曾參與多個首次公開發售的保薦工作，並於多宗企業財務交易中擔任財務顧問或獨立財務顧問。

1. 財務摘要

本集團截至二零一七年十二月三十一日止三個財政年度根據香港會計師公會頒佈之所有適用之香港財務報告準則編製之經審核綜合財務報表及相關附註可分別從本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報第58至127頁、本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報第64至132頁及本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報第56至128頁中找到。本公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析已於本公司相關年度之已刊發年報中披露。

上述本集團截至二零一七年十二月三十一日止三個財政年度之各經審核綜合財務報表均以提述形式納入本通函，並為本通函之一部分。上述本公司年報可於本公司網站 www.kdc.com.hk 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 查閱。

請同時參閱以下本公司年報鏈接：

二零一七年年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0426/LTN201804262678_C.pdf

二零一六年年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0426/LTN20170426914_C.pdf

二零一五年年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0427/LTN20160427900_C.pdf

2. 債務聲明

於二零一八年八月三十一日營業時間結束時，經擴大集團擁有尚未償還借貸約17,423,000,000港元，其中包括有抵押銀行貸款約14,766,900,000港元、無抵押銀行貸款約1,220,000,000港元、應付最終控股公司無抵押款項／最終控股公司貸款約675,700,000港元、應付一間合營企業無抵押款項約714,800,000港元及來自一間聯營公司之無抵押貸款約45,600,000港元。

該銀行貸款以經擴大集團之租賃土地及樓宇、合營企業之投資物業、若干同系附屬公司之物業及股份以及以本公司、附屬公司及同系附屬公司提供之公司擔保作抵押。

本集團就聯營公司訂立之履約保證，已向保險公司及財務機構作出約28,200,000港元之擔保。

除上文所述者及除集團內公司間之負債以及一般業務過程中的貿易應付款項外，於二零一八年八月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無任何其他已發行但尚未償還或同意將予發行之貸款資本、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、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金充裕程度聲明

經計及經擴大集團之可用財務資源(包括內部產生資金及可用信貸額度)後，董事認為，經擴大集團之營運資金足以應付其自本通函日期起計最少12個月之需要。

4. 重大不利變動

董事確認，自二零一七年十二月三十一日(即本集團最近發佈之經審核財務報表之編製日期)以來直至最後實際可行日期(包括該日)，本集團之財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動。

5. 外匯

就於各個中國內地項目之投資，本集團面對人民幣匯率波動之風險。使用以人民幣計值之外部借貸以及從中國內地發展項目產生之收入及現金乃作為人民幣匯率風險之自然對沖。

至於本集團於哈薩克斯坦之石油業務，因大部分經營費用及資本性支出均以哈薩克斯坦當地貨幣堅戈計算，而絕大部分收入則以美元計算，故本集團面對堅戈之匯率波動風險。於最後實際可行日期，集團並沒有就對沖而訂立的未動用之金融工具。儘管如此，本集團將密切監控其整體外匯風險及利率風險，並採取積極審慎的措施，以於需要時將有關風險減至最低。

6. 本集團之財務及貿易前景

於香港，本集團已於二零一八年十月展開預售其於鯉魚門之發展項目(即海傲灣)。於中國內地，江灣南岸花園(惠州)1B期及翠堤灣(瀋陽)1B期之預售單位預定將於二零一八年第四季度或二零一九年年初交付予買家。於澳門，近期建成之海上居發展項目之剩餘住宅單位銷售額預期將於二零一八年餘下時間保持穩定。

石油業務方面，本集團將繼續評估近期回升之油價走勢以調整業務策略。另外，澳門投資物業及香港之製冰及冷藏業務預計能為集團於二零一八年下半年提供穩定收益。

本集團將繼續沿用此思維積極佈局，增加土地儲備及擴展規模，為未來可持續增長，夯實根基。

展望下半年，環海·東岸發展項目將完成並將預售單位交付予買家，項目收益可確認入帳。連同期內來自中國內地多個項目和本集團於海上居項目部分權益淨收入亦可入帳。故如無不可預見的情況下，預期本集團二零一八年之全年業績將較二零一七年全年為佳。

下文為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，乃為載入本通函而編製。



致九龍建業有限公司董事有關過往財務資料的會計師報告

緒言

本核數師(以下簡稱「我們」)就第IIa-4至IIa-30頁所載之威鞍有限公司(「威鞍」或「目標公司」)及其附屬公司(統稱為「目標集團」)之過往財務資料發出報告，該等財務資料包括於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及於二零一八年六月三十日之綜合財務狀況表，及截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一八年六月三十日止六個月(「有關期間」)之綜合收益計算表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「過往財務資料」)。第IIa-4至IIa-30頁所載之過往財務資料構成本報告之組成部分，乃為載入九龍建業有限公司(「該公司」)日期為二零一八年十月二十六日有關該公司收購威鞍全部股權(「收購事項」)之通函(「該通函」)而編製。

董事對過往財務資料之責任

該公司董事須負責根據過往財務資料附註2(a)所載之編製及呈列基準編製作出真實公平反映之過往財務資料，並對該公司董事認為就編製過往財務資料而言屬必要之有關內部監控承擔責任，確保過往財務資料不存在由於欺詐或錯誤引致之重大錯誤陳述。

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。我們根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港投資通函呈報聘用準則第200號「就投資通函內過往財務資料出具之會計師報告」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並無重大錯誤陳述作出合理確認。

我們之工作涉及執行情序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關之憑證。選擇之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致過往財務資料出現重大錯誤陳述之風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據過往財務資料附註2(a)所載編製及呈列基準編製作真實公平反映之過往財務資料之內部監控，以設計於各類情況下屬適當之程序，惟並非為就實體內部監控之成效提出意見。我們之工作亦包括評估董事所採用之會計政策是否恰當及所作出之會計估計是否合理，以及評估過往財務資料之整體呈列。

我們相信，我們所獲得之憑證屬充分及恰當，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，根據過往財務資料附註2(a)所載編製及呈列基準編製之過往財務資料真實公平反映目標集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及於二零一八年六月三十日之財務狀況及其於有關期間之財務表現及現金流量。

審閱追加期間之相應財務資料

我們已審閱目標集團於追加期間之相應財務資料，該等財務資料包括截至二零一七年六月三十日止六個月之綜合收益計算表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及其他解釋資料（「**追加期間相應財務資料**」）。該公司董事負責根據過往財務資料附註2(a)所載編製及呈列基準編製及呈列追加期間相應財務資料。我們之責任是根據我們之審閱，對追加期間相應財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱包括主要向負責財務與會計事務之人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港審計準則進行之審計範圍為小，故無法保證我們將知悉在審計中可能被發現之所有重大事項。因此，我們並無發表審計意見。根據我們的審閱，並無事宜致使我們相信就會計師報告而言，追加期間相應財務資料在各重大方面並非根據過往財務資料附註2(a)所載之編製及呈列基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須呈報事項

調整

於編製過往財務資料時，並無對相關財務報表(定義見第IIa-4頁)作出調整。

畢馬威會計師事務所

香港執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一八年十月二十六日

目標集團之過往財務資料

下文所載之目標集團之過往財務資料構成本會計師報告之一部分。

過往財務資料所依據之目標集團於有關期間之綜合財務報表乃經畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核(「**相關財務報表**」)。

A 目標集團之過往財務資料

1 綜合收益計算表

(以港幣計算)

B 節 附註	截至十二月三十一日 止年度			截至六月三十日止 六個月	
	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一七年 千元	二零一七年 千元	二零一八年 千元
其他收入	3	9,989	2,542	1,044	143
其他收入／(開支)淨額	4	2,049	3,119	(4,009)	522
其他經營費用		(3,776)	(7,169)	(2,580)	(783)
除稅前盈利／(虧損)	5	8,262	(1,508)	(5,545)	(118)
所得稅	6(a)	—	—	—	—
年度／期內盈利／(虧損)		8,262	(1,508)	(5,545)	(118)

2 綜合全面收益表
(以港幣計算)

<i>B</i> 節 附註	截至十二月三十一日 止年度			截至六月三十日止 六個月	
	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一七年 千元	二零一七年 千元 (未經審核)	二零一八年 千元
年度期內盈利／(虧損)	8,262	(1,508)	(5,545)	(2,542)	(118)
年度／期內其他全面收益					
香港境外附屬公司 財務報表之滙兌差額	(34,209)	(77,444)	80,059	34,998	(10,397)
年度／期內全面收益總計	<u>(25,947)</u>	<u>(78,952)</u>	<u>74,514</u>	<u>32,456</u>	<u>(10,515)</u>

3 綜合財務狀況表 (以港幣計算)

	B 節 附註	於十二月三十一日		於六月三十日	
		二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一七年 千元	二零一八年 千元
非流動資產					
物業、機械及設備	8	13	7	517	437
流動資產					
存貨	9	778,500	1,814,226	2,339,858	2,534,544
其他應收款及預付款	10	537	7,837	1,140	1,533
按公允價值計入損益財務資產	11	119,363	—	—	—
現金及銀行結餘		246,504	33,219	9,854	18,388
		<u>1,144,904</u>	<u>1,855,282</u>	<u>2,350,852</u>	<u>2,554,465</u>
流動負債					
營業應付帳款及其他應付款	12	86,259	895	1,427	434
應付最終控股公司款	13	317,644	450,236	500,705	1,390,192
應付同系附屬公司款	13	766,998	872,957	875,078	—
		<u>1,170,901</u>	<u>1,324,088</u>	<u>1,377,210</u>	<u>1,390,626</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(25,997)</u>	<u>531,194</u>	<u>973,642</u>	<u>1,163,839</u>
資產總額減流動負債		<u>(25,984)</u>	<u>531,201</u>	<u>974,159</u>	<u>1,164,276</u>
非流動負債					
銀行貸款	14	—	636,137	1,004,581	1,205,213
負債淨額		<u>(25,984)</u>	<u>(104,936)</u>	<u>(30,422)</u>	<u>(40,937)</u>
資本及儲備金					
股本	17(b)	*	*	*	*
儲備金		(25,984)	(104,936)	(30,422)	(40,937)
虧絀總額		<u>(25,984)</u>	<u>(104,936)</u>	<u>(30,422)</u>	<u>(40,937)</u>

* 其代表8元

4 綜合權益變動表

(以港幣計算)

	股本 千元	滙兌 儲備金 千元	(累計 虧損)/ 保留盈利 千元	總計 千元
於二零一五年一月一日	—*	—	(37)	(37)
二零一五年度之權益變動：				
年度盈利	—	—	8,262	8,262
其他全面收益	—	(34,209)	—	(34,209)
全面收益總計	—	(34,209)	8,262	(25,947)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	—*	(34,209)	8,225	(25,984)
二零一六年度之權益變動：				
年度虧損	—	—	(1,508)	(1,508)
年度其他全面收益	—	(77,444)	—	(77,444)
全面收益總計	—	(77,444)	(1,508)	(78,952)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	—*	(111,653)	6,717	(104,936)
二零一七年度之權益變動：				
年度虧損	—	—	(5,545)	(5,545)
年度其他全面收益	—	80,059	—	80,059
全面收益總計	—	80,059	(5,545)	74,514
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	—*	(31,594)	1,172	(30,422)
截至二零一八年六月三十日止 六個月之權益變動：				
期內虧損	—	—	(118)	(118)
期內其他全面收益	—	(10,397)	—	(10,397)
全面收益總計	—	(10,397)	(118)	(10,515)
於二零一八年六月三十日	—*	(41,991)	1,054	(40,937)
於二零一七年一月一日	—*	(111,653)	6,717	(104,936)
截至二零一七年六月三十日止 六個月之權益變動：(未經審核)				
期內虧損(未經審核)	—	—	(2,542)	(2,542)
期內其他全面收益(未經審核)	—	34,998	—	34,998
全面收益總計(未經審核)	—	34,998	(2,542)	32,456
於二零一七年六月三十日(未經審核)	—*	(76,655)	4,175	(72,480)

* 其代表8元

5 綜合現金流量表

(以港幣計算)

	B節 附註	截至十二月三十一日 止年度			截至六月三十日 止六個月	
		二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一七年 千元	二零一七年 千元 (未經審核)	二零一八年 千元
除稅前盈利／(虧損)		8,262	(1,508)	(5,545)	(2,542)	(118)
經調整：						
折舊	5(c)	3	5	112	37	78
利息收入	3	(9,989)	(2,542)	(1,044)	(267)	(143)
未計營運資金變動前之 經營虧損：		(1,724)	(4,045)	(6,477)	(2,772)	(183)
存貨增加		(37,866)	(1,112,345)	(349,381)	(96,672)	(188,007)
其他應收款及預付款 (增加)／減少		(526)	(7,058)	6,990	76	(417)
營業應付帳款及其他應付款 (減少)／增加		(17)	158	452	107	(1,017)
經營業務所耗現金		(40,133)	(1,123,290)	(348,416)	(99,261)	(189,624)
已收利息		9,989	2,542	1,044	267	143
已付利息		—	(16,772)	(42,846)	(18,461)	(33,616)
經營業務所耗現金淨額		(30,144)	(1,137,520)	(390,218)	(117,455)	(223,097)
投資項目						
添置物業、機械及設備 按公允價值計入損益之 財務資產(增加)／減少		(16)	—	(603)	(603)	—
收購附屬公司支付的款項	16(a)	(694,973)	(83,666)	—	—	—
投資項目(所耗)／ 所得現金淨額		(814,352)	35,697	(603)	(603)	—
融資項目						
應付最終控股公司款增加	16(b)	321,370	126,848	51,707	822	14,974
應付同系附屬公司款增加	16(b)	766,959	105,966	2,079	17	—
提取銀行貸款	16(b)	—	664,924	312,441	113,964	216,982
融資項目所得現金淨額		1,088,329	897,738	366,227	114,803	231,956

<i>B節</i> 附註	截至十二月三十一日			截至六月三十日	
	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一七年 千元	二零一七年 千元	二零一八年 千元
現金及現金等價物 增加／(減少)淨額	243,833	(204,085)	(24,594)	(3,255)	8,859
年初／期初之現金及 現金等價物	—	246,504	33,219	33,219	9,854
匯率變動之影響	2,671	(9,200)	1,229	959	(325)
年末／期末之現金及 現金等價物	<u>246,504</u>	<u>33,219</u>	<u>9,854</u>	<u>30,923</u>	<u>18,388</u>
年末／期末現金及 現金等價物之分析					
現金及銀行結餘	<u>246,504</u>	<u>33,219</u>	<u>9,854</u>	<u>30,923</u>	<u>18,388</u>
現金及現金等價物	<u>246,504</u>	<u>33,219</u>	<u>9,854</u>	<u>30,923</u>	<u>18,388</u>

B 過往財務資料附註*(以港幣計算)***1 一般資料**

目標公司為於二零一二年十一月二十八日根據二零零四年英屬處女群島商業公司法於英屬處女群島註冊成立之股份有限公司。目標公司之註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。目標公司為一間投資控股公司，其附屬公司於中華人民共和國(「中國」)從事物業發展。

2 重要會計政策**(a) 遵例聲明**

本報告所載過往財務資料已按照所有適用之香港財務報告準則編製，其集合條例包括所有由香港會計師公會頒佈適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。過往財務資料亦同時符合適用之香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露規定。有關所採納之重要會計政策之進一步詳情如下。

香港會計師公會已頒佈數項全新及經修訂之香港財務報告準則。目標集團就編製本過往財務資料而言已採納有關期間之所有適用全新及經修訂香港財務報告準則，惟於自二零一八年一月一日或之後開始之會計期間尚未生效之任何全新準則或詮釋除外。於二零一八年一月一日或之後開始之會計年度已頒佈但尚未生效之經修訂及全新會計準則及詮釋載於附註24。

下文所載之會計政策已於過往財務資料所示之所有期間貫徹應用。

截至二零一七年六月三十日止六個月之追加期間相應財務資料已根據就過往財務資料所採納之相同編製及呈列基準予以編製。

(b) 編製基準

儘管於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年六月三十日之負債淨額分別為25,984,000元、104,936,000元、30,422,000元及40,937,000元，由於最終控股公司保利達控股國際有限公司已承諾提供持續財務支持，令目標集團可持續經營並於到期時履行責任，過往財務資料已按持續經營基準編製。

(c) 計量基準

過往財務資料以港幣(目標公司之功能貨幣)呈列，並湊整至最接近千元。目標集團各實體決定其自身之功能貨幣。

編製過往財務資料時乃以歷史成本作為計量基準。

(d) 採用估計及判斷

按香港財務報告準則編製之財務報表需採用若干關鍵之會計估計。而管理層亦需於應用目標集團之會計政策之過程中作出判斷。有關需要作出較多判斷或情況較為複雜、或作出的假設及估計對財務報表有重大影響之範疇，均載於附註22。

(e) 附屬公司權益

附屬公司指目標集團控制的實體。當目標集團因參與實體業務而承擔可變動回報的風險或因此享有可變動回報，且有能力透過向實體施加權力而影響該等回報時，則目標集團控制該實體。在評估目標集團是否擁有上述權力時，僅考慮(目標集團和其他方所持有的)實質權利。

投資附屬公司應由控制權開始至控制權結束之日綜合於過往財務資料內。集團內因集團公司間之交易而產生之結餘、交易、現金流及任何未實現盈利需於編製過往財務資料時完全抵銷。因集團公司間之交易而產生之未實現虧損需如未實現盈利般作出抵銷，但只限於沒有證據顯示其有所減值。

目標集團於附屬公司之權益變動，如不構成失去控制權將列作權益交易入帳，並對綜合權益內之控股權益及非控股權益進行調整，以反映相對權益變動，但不會調整商譽及確認盈虧。

當目標集團失去對附屬公司之控制權，於該附屬公司之全部權益會列作出售入帳，其盈虧於損益內確認。任何於失去控制權當日保留於該前附屬公司之權益以公允價值確認，而該金額被視為初始確認財務資產之公允價值，或如適用，被視為於聯營公司或合營企業之投資之初始確認成本。

除附屬公司之投資被界定為可銷售(或包括於出售組而被界定為可銷售)外，在目標公司之財務狀況表內，於附屬公司之投資乃按成本扣除任何減值虧損入帳(見附註2(h)(ii))。

(f) 物業、機械及設備

物業、機械及設備乃按成本扣除累計折舊及減值虧損入帳(見附註2(h)(ii))：

折舊乃按直線折舊法計算，按以下預計可使用年期撇銷資產：

— 傢俬及裝置及汽車 二年至五年

報廢或出售一項物業、機械及設備所產生之盈虧，按出售所得款項淨額與有關項目之帳面金額兩者之差額釐定，並在報廢或出售當日於損益中確認。

(g) 存貨

未來發展土地均以成本值或估算之化現淨值之較低者結算於帳內。

發展中物業乃以成本值或估算之化現淨值之較低者結算於帳內。成本包括土地收購成本、撥充成本之借貸費用、發展成本總額、物料與供應、工資及其他直接費用。

化現淨值乃估算之銷售價扣除估算完成所需成本及出售物業產生之費用。

(h) 信貸虧損及資產減值**(i) 財務工具之信貸虧損**

就按攤銷成本計量之財務資產而言，預期信貸虧損之撥備按相等於存續期預期信貸虧損之金額計量，倘其他應收帳款之信貸風險於初始確認後並無顯著上升，虧損撥備則按12個月之預期信貸虧損計量。

預期信貸虧損是按所有現金差額現值計量信貸虧損之概率加權估計，即根據合約應付目標集團之現金流量與目標集團預期收取之現金流量之差額，除非營業應收帳款及其他應收帳款於報告期末出現信貸減值，預期信貸虧損則按估計未來現金流量之帳面總值與現值之差額計量。

於每個報告期末，目標集團評估其他應收帳款是否出現信貸減值(即已發生一項或多項對財務資產之估計未來現金流量有不利影響之事件，例如債務人面臨重大財政困難)。

預期信貸虧損撥備於財務狀況表內呈列為從資產之帳面總值中扣除。信貸虧損撥備之調整於損益內確認為減值或減值撥回。

其他應收帳款於並無實際可收回前景時予以撇銷。

(ii) 其他非流動資產減值

於每個報告期末審閱內部和外來之信息來源，以識別以下資產有否出現減值跡象，或以往確認之減值虧損不復存在或已經減少。

— 物業、機械及設備；及

— 於目標公司財務狀況表內之附屬公司投資。

如出現任何此類跡象，則對該資產的可收回金額作出估算。

— 可收回金額之計算

資產的可收回金額是其公允價值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會按可以反映當時市場對貨幣時間值及該資產獨有風險評估之除稅前貼現率，貼現至其現值。如果資產產生的現金流入基本上不能獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能夠獨立產生現金流入之最小資產組別(即一個現金產出單元)來釐定可收回金額。

— 減值虧損之確認

當資產或所屬現金產出單元的帳面金額高於其可收回金額時，便會於損益中確認減值虧損。就現金產出單元確認的減值虧損會予以分配，以按比例減去該單位(或一組單位)中資產的帳面值；但資產帳面值不會減少至低於其個別公允價值減出售成本(如可計量)或其使用價值(如可確定)。

一 減值虧損之撥回

如果用作釐定可收回金額的估計出現正面的變化，有關的減值虧損會被撥回。

減值虧損之撥回不會超過假設該資產以往年度從未確認減值虧損而應釐定的資產帳面值。所撥回的減值虧損於確認撥回年度計入損益。

(i) 營業應收帳款及其他應收款

應收帳款於該公司有無條件權利收取代價時確認。倘代價到期付款前僅需待時間推移，則收取代價之權利為無條件。

應收帳款按成本攤銷(採用實際利率法)及扣除信貸虧損撥備入帳。(見附註2(h)(i))。

(j) 營業應付帳款及其他應付款

營業應付帳款及其他應付款最初以公允價值確認，其後按成本攤銷入帳，若貼現之影響並不重大，營業應付帳款及其他應付款將以成本值入帳。

(k) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金、銀行及其他財務機構的活期存款以及可即時兌換成已知現金金額、價值變動風險極低且自收購起計三個月內到期之短期高流動性投資。

(l) 借貸

借貸最初以公允價值確認及其後以攤銷成本入帳。其最初確認金額及贖回價值之差額於借貸期內以實際利率法於收益計算表或合資格資產之成本內(包括應付利息及費用)攤銷。

除屬於需要相當時間準備才可投入原定使用用途或出售之資產購置、建設或生產之借貸成本被資本化作為該資產之部分成本，其他借貸成本將於發生年度作為支出。資本化率乃參照用作發展用途之實際應付借貸利率或如部分發展成本靠一般營運資金融資，資本化率則以營運資金之平均率而定。

(m) 僱員福利

薪金、年度花紅、有薪年假、定期供款退休計劃供款及各項非貨幣福利產生之成本，均在僱員提供相關服務之年度內計提。如延遲付款或結算會構成重大影響，該等金額將按現值列帳。

有關目標集團於中國內地各個地方政府管理之定額供款退休計劃，其供款均於產生期間在損益中扣除。

(n) 所得稅

本年度／期間之所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產及負債之變動。除有關於其他全面收益或直接於權益確認之相關稅項數額分別於其他全面收益或直接於權益確認外，本期稅項及遞延稅項資產及負債之變動將於損益內確認。

本期稅項乃本年度／期間應課稅盈利按報告期末已生效或實際生效之稅率計算之預期應付稅項，並就過往年度應付稅項作出任何調整。

遞延稅項資產及負債乃為財務報告目的及稅基之資產及負債與其帳面值之間的差異而分別產生之可扣稅及應課稅的暫時性差異。遞延稅項資產也包括未使用之稅項虧損及稅項抵免。除初始確認資產及負債產生之差異外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產若有未來應課稅溢利而可抵銷資產者乃予確認。

所確認遞延稅項之金額乃根據該資產及負債之帳面值之預期變現或結算之方式，按於報告期末已生效或基本上已生效之稅率計算。遞延稅項資產及負債不作貼現。

遞延稅項資產之帳面值於每個報告期末作出檢討，若預期沒有足夠之可課稅盈利用作抵銷有關之稅項得益，則須調減。任何已調減之數可按預期足夠可運用之課稅盈利予以撥回。

(o) 營業收入之確認

利息收入乃於有關資產存在期間按時間比例法確認。

(p) 外幣兌換

年／期內之外幣交易按交易日之匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債則按照報告期末之外幣匯率換算。滙兌收益及虧損均於收益計算表內確認。

以外幣計算歷史成本之非貨幣資產及負債按照使用交易日之匯率換算。以外幣按公允價值計算之非貨幣資產及負債將按照釐定公允價值當日之匯率換算。

海外業務之業績按與交易日匯率相若之匯率換算港元。財務狀況表之項目則按報告期末之匯率收市價換算港元。

所產生之滙兌差額確認於其他全面收益及獨立累計於權益中之滙兌儲備金內。

當出售海外業務及確認出售損益時，有關之累計滙兌差額由權益重新歸類至收益計算表內。

(q) 撥備及或然負債

倘目標集團由於過往事件而需負上法定或推定責任，且履行有關責任時將可能導致經濟利益外流，而該外流並可作出準確估計時，即會作出撥備。當貨幣的時間值屬重大時，撥備會按預期履行該責任的開支現值列帳。

倘履行有關責任不大可能導致經濟利益外流，或未能準確估計其有關金額時，除非有關經濟利益外流的可能性極低，否則有關責任須披露為或然負債。此外，除非有關經濟利益外流的可能性極低，否則須待一項或多項未來事件發生或不發生，方能確認其潛在責任是否存在時，亦須披露為或然負債。

(r) 按公允價值計入損益之財務資產

按公允價值計入損益之財務資產初步以公允價值確認。於各報告期末，公允價值會重新計量。公允價值重新計量之收益或虧損即時於損益確認。

(s) 關連人士

(i) 與目標集團有關連之人士或該人士之關係密切家庭成員，而該人士：

- (1) 控制目標集團或共同控制目標集團；
- (2) 對目標集團有重大影響力；或
- (3) 為目標集團或目標集團母公司之主要管理層人員。

(ii) 若符合下列任何條件，即該實體與目標集團有關連：

- (1) 該實體與目標集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司之間有關連)。
- (2) 一實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (3) 兩個實體為同一第三方之合營企業。
- (4) 一實體為第三實體之合營企業，而另一實體為該第三實體之聯營公司。
- (5) 該實體為目標集團或屬目標集團關連之實體就僱員提供之退休福利計劃。
- (6) 該實體為受於(i)所識別人土控制或共同控制。
- (7) 於(i)(1)所識別人土對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體母公司)主要管理層人員之其中一名成員。
- (8) 該實體或該實體所屬集團內任何成員公司為目標集團或目標集團母公司提供主要管理人員服務。

關係密切家庭成員之人士乃指預期可能影響或被影響該家庭成員與該實體交易之人士。

3 其他收入

	截至十二月三十一日			截至六月三十日	
	止年度			止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	千元	千元	千元	千元	千元
利息收入	9,989	2,542	1,044	267	143
	<u> </u>				

4 其他收入／(開支)淨額

	截至十二月三十一日			截至六月三十日	
	止年度			止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	千元	千元	千元	千元	千元
滙兌收益／(虧損)淨額	2,049	3,119	(4,009)	(1,752)	522
	<u> </u>				

5 除稅前盈利／(虧損)

除稅前盈利／(虧損)經扣除／(計入)下列各項：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日	
	止年度			止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	千元	千元	千元	千元	千元
(a) 財務成本					
銀行貸款利息	—	16,772	42,846	18,461	33,616
減：撥充成本之數額(附註)	—	(16,772)	(42,846)	(18,461)	(33,616)
	<u> </u>				
	—	—	—	—	—

附註：撥充成本之借貸成本於截至二零一六年、二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年(未經審核)及二零一八年六月三十日止六個月乃分別按年利率5.49%、5.70%、5.70%(未經審核)及5.70%計算。

5 除稅前盈利／(虧損)(續)

	截至十二月三十一日 止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一七年 千元	二零一七年 千元 (未經審核)	二零一八年 千元
(b) 員工成本					
薪酬、工資及其他福利	350	399	236	123	225
定期供款退休計劃供款	22	47	49	21	30
	<u>372</u>	<u>446</u>	<u>285</u>	<u>144</u>	<u>255</u>
(c) 其他項目					
折舊	3	5	112	37	78
已付／應付予一間同系 附屬公司之管理費	1,241	1,274	1,126	—	—
	<u>1,244</u>	<u>1,279</u>	<u>1,238</u>	<u>37</u>	<u>78</u>

6 所得稅

(a) 綜合收益計算表內之所得稅指：

由於目標集團於有關期間並無賺取任何應課稅之盈利，故並無就香港利得稅計提撥備。

由於目標集團於有關期間(二零一五年除外)並無賺取任何應課稅之盈利，故並無就中國企業所得稅計提撥備。由於目標集團於過往年度結轉之累計稅務虧損超過二零一五年之估計應課稅盈利，故並無就二零一五年之中國企業所得稅計提撥備。

(b) 所得稅支出與會計盈利／(虧損)以適當稅率對帳：

	截至十二月三十一日 止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一七年 千元	二零一七年 千元 (未經審核)	二零一八年 千元
除稅前盈利／(虧損)	<u>8,262</u>	<u>(1,508)</u>	<u>(5,545)</u>	<u>(2,542)</u>	<u>(118)</u>
按適當稅率計算之稅項	1,999	(526)	(947)	(485)	(74)
不可扣減費用之影響	399	1,041	947	485	160
非課稅收益之影響	(338)	(515)	—	—	(86)
現抵銷過往年度未確認之 稅務虧損之影響	<u>(2,060)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
實際稅項支出	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

7 董事酬金

於有關期間，並無向目標集團之董事支付任何袍金、薪酬、津貼及其他福利、按業績而定之花紅及公積金供款。

8 物業、機械及設備

	汽車 千元	辦公室設備 千元	合計 千元
成本值：			
於二零一五年一月一日	—	—	—
添置	—	16	16
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	—	16	16
兌換調整	—	(1)	(1)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	—	15	15
添置	603	—	603
兌換調整	22	1	23
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	625	16	641
兌換調整	(5)	—	(5)
於二零一八年六月三十日	620	16	636
累計折舊：			
於二零一五年一月一日	—	—	—
本年度折舊	—	3	3
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	—	3	3
本年度折舊	—	5	5
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	—	8	8
本年度折舊	107	5	112
兌換調整	4	—	4
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	111	13	124
本期間折舊	76	2	78
兌換調整	(3)	—	(3)
於二零一八年六月三十日	184	15	199
帳面淨值：			
於二零一五年十二月三十一日	—	13	13
於二零一六年十二月三十一日	—	7	7
於二零一七年十二月三十一日	514	3	517
於二零一八年六月三十日	436	1	437

9 存貨

	於十二月三十一日		於六月三十日	
	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一七年 千元	二零一八年 千元
未來發展土地	618,821	579,575	620,205	615,552
發展中物業	159,679	1,234,651	1,719,653	1,918,992
	<u>778,500</u>	<u>1,814,226</u>	<u>2,339,858</u>	<u>2,534,544</u>

存貨中土地及物業帳面值之分析如下：

	於十二月三十一日		於六月三十日	
	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一七年 千元	二零一八年 千元
位於中國 — 中期租約	<u>778,500</u>	<u>1,814,226</u>	<u>2,339,858</u>	<u>2,534,544</u>

10 其他應收款及預付款

	於十二月三十一日		於六月三十日	
	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一七年 千元	二零一八年 千元
預付款	537	1,111	1,140	1,533
其他應收款	—	6,726	—	—
	<u>537</u>	<u>7,837</u>	<u>1,140</u>	<u>1,533</u>

11 按公允價值計入損益之財務資產

於二零一五年十二月三十一日，結餘指貴集團持有之一項金融產品。有關金融產品於二零一六年一月七日期滿。

12 營業應付帳款及其他應付款

	於十二月三十一日		於六月三十日	
	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一七年 千元	二零一八年 千元
應付帳款及應計費用	795	895	1,427	434
其他應付款	85,464	—	—	—
	<u>86,259</u>	<u>895</u>	<u>1,427</u>	<u>434</u>

預期所有營業應付帳款及其他應付款將於一年內償付或按要項償還。

其他應付款結餘指就收購一間附屬公司尚未向賣方一支付之餘下代價人民幣71,600,000元(見附註16(a)(i))。

13 應付最終控股公司及同系附屬公司款

應付最終控股公司及同系附屬公司款均無抵押、免息及按要求償還。

14 銀行貸款

於各報告期末，銀行貸款分析如下：

	於十二月三十一日		於六月三十日	
	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一七年 千元	二零一八年 千元
銀行貸款				
— 有抵押	—	636,137	1,004,581	1,205,213

於各報告期末，應償還銀行貸款如下：

	於十二月三十一日		於六月三十日	
	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一七年 千元	二零一八年 千元
一年後及計入非流動負債				
— 兩年後但五年內	—	636,137	1,004,581	1,205,213

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年六月三十日，銀行貸款按年利率5.49-5.70%計息，以目標集團之一間附屬公司之股權作抵押，並由目標集團之附屬公司及一間同系附屬公司提供擔保。

15 於附屬公司之權益

於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，附屬公司資料如下：

附屬公司名稱	註冊成立 或成立/ 營業地點	註冊成立/ 成立日期	已發行 及繳付之 股本資料	控股權益百分數		主要業務
				直接	間接	
百利榮有限公司	香港	二零零八年一月九日	1元	100%	—	投資控股
瀋陽智信資產管理 有限公司	中國	二零一四年 十二月十六日	人民幣 500,000,000元	—	100%	投資控股
上海揚業房地產開發 有限公司	中國	二零零三年 三月二十七日	人民幣 250,000,000元 (二零一五年： 人民幣 200,000,000元)	—	100%	物業發展
上海城昱置業有限公司	中國	二零一二年 七月二十四日	人民幣 12,000,000元	—	100%	物業發展

16 綜合現金流量表附註

(a) 收購附屬公司

- (i) 於二零一五年，貴集團與一名獨立第三方(「賣方一」)訂立一份協議，以總代價人民幣101,600,000元(相當於約128,792,000港元)收購上海揚業房地產開發有限公司(「上海揚業」)之全部股權連同轉讓結欠賣方一之貸款。該附屬公司持有之資產乃位於上海之發展項目。

	於收購日期 千元
收購附屬公司資產淨值之公允價值	
存貨	128,745
現金及現金等價物	47
賣方一貸款	(27,001)
	<hr/>
收購資產淨值	101,791
轉讓賣方一貸款	27,001
	<hr/>
現金代價	128,792
收購現金及現金等價物	(47)
其他應付款(附註)	(90,763)
	<hr/>
收購附屬公司所耗現金額	<u>37,982</u>

附註：該結餘指於二零一五年十二月三十一日尚未向上海揚業之賣方一支付之餘下代價人民幣71,600,000元。該結餘已於二零一六年償付。

- (ii) 於二零一五年，貴集團與一名獨立第三方(「賣方二」)訂立一份協議，以總代價人民幣518,749,000元(相當於約657,518,000港元)收購上海城昱置業有限公司之全部股權連同轉讓結欠賣方二之貸款。該附屬公司持有之資產乃位於上海之未來發展土地。

	於收購日期 千元
收購附屬公司資產淨值之公允價值	
存貨	657,800
現金及現金等價物	527
賣方二貸款	(644,740)
營業應付帳款及其他應付款	(809)
	<hr/>
收購資產淨值	12,778
轉讓賣方二貸款	644,740
	<hr/>
現金代價	657,518
收購現金及現金等價物	(527)
	<hr/>
收購附屬公司所耗現金額	<u>656,991</u>

16 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資項目產生之負債對帳

下表詳列目標集團由融資項目引起之負債的變動，當中包括現金變動及非現金變動。由融資項目引起之負債指該負債的現金流或未來的現金流會被分類於綜合現金流量表之融資項目內。

	應付最終 控股公司款 千元	應付同系 附屬公司款 千元	銀行貸款 千元	合計 千元
於二零一五年一月一日	—	37	—	37
淨現金流	321,370	766,959	—	1,088,329
其他變動：				
兌換調整	(3,726)	2	—	(3,724)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	317,644	766,998	—	1,084,642
淨現金流	126,848	105,966	664,924	897,738
其他變動：				
兌換調整	5,744	(7)	(28,787)	(23,050)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	450,236	872,957	636,137	1,959,330
淨現金流	51,707	2,079	312,441	366,227
其他變動：				
兌換調整	(1,238)	42	56,003	54,807
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	500,705	875,078	1,004,581	2,380,364
淨現金流	14,974	—	216,982	231,956
其他變動：				
兌換調整	(558)	(7)	(16,350)	(16,915)
分配公司間結餘	875,071	(875,071)	—	—
其他變動總額	874,513	(875,078)	(16,350)	(16,915)
於二零一八年六月三十日	<u>1,390,192</u>	<u>—</u>	<u>1,205,213</u>	<u>2,595,405</u>
於二零一七年一月一日	450,236	872,957	636,137	1,959,330
淨現金流(未經審核)	822	17	113,964	114,803
其他變動：				
兌換調整(未經審核)	(1,352)	3	21,560	20,211
於二零一七年六月三十日(未經審核)	<u>449,706</u>	<u>872,977</u>	<u>771,661</u>	<u>2,094,344</u>

17 資本及儲備金

(a) 權益組合之變動

目標集團之年初及年終綜合權益項目之對帳列於綜合權益變動表內。目標公司於年／期初至年／期終之個別權益部分變動詳情如下：

	股本 千元	累計虧損 千元	合計 千元
於二零一五年一月一日	—*	(15)	(15)
年內虧損及全面收益總計	—	(5)	(5)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	—*	(20)	(20)
年內虧損及全面收益總計	—	(5)	(5)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	—*	(25)	(25)
年內虧損及全面收益總計	—	(5)	(5)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	—*	(30)	(30)
期內虧損及全面收益總計	—	—	—
於二零一八年六月三十日	—*	(30)	(30)
於二零一七年一月一日	—*	(25)	(25)
期內虧損及全面收益總計(未經審核)	—	—	—
於二零一七年六月三十日(未經審核)	—*	(25)	(25)

* 其代表8元

(b) 股本

	目標公司							
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一八年	
	股份數目	金額 千元	股份數目	金額 千元	股份數目	金額 千元	股份數目	金額 千元
每股面值1美元之法定普通股：								
於年／期初及年／期終	50,000	390	50,000	390	50,000	390	50,000	390
已發行及繳足普通股：								
於年／期初及年／期終	1	—*	1	—*	1	—*	1	—*

* 其代表8元

17 資本及儲備金(續)

(c) 資本管理

目標集團管理資本之主要目標是保障目標集團持續經營之能力，以為股東帶來回報。由於目標集團為一個更大集團之一部分，目標集團之額外資本來源及過剩資本分派政策亦可能受該集團之資本管理目標影響。

目標集團積極並定期審閱及管理其資本架構，以令目標集團能夠繼續在為股東提供較高回報(這可能會伴隨較高借貸水平)與穩健資本狀況帶來之優勢及安全之間達成平衡，並根據經濟狀況變動對資本架構作出調整。

18 財務風險管理及公允價值

目標集團面對其日常業務過程中產生之信貸、流動性及外幣風險載列如下。管理層管理及監控該等風險，以確保及時而有效地採取適當措施，而目標集團之財務政策及慣例亦限制了此等風險。

(a) 信貸風險

目標集團之信貸風險主要來自銀行存款。目標集團設有特定之信貸政策，並持續監察所面對之該等信貸風險。

銀行存款存於擁有優良信貸評級之金融機構，從而將信貸風險減至最低。

(b) 流動性風險

目標集團之政策為定期監控現有及預期之流動性需要以及借款契約之遵守情況，確保其能保持足夠現金儲備及從主要財務機構及其集團公司取得足夠融資來源，以滿足其短期及長期之流動性需要。

下表詳載目標集團之財務負債於報告期末以合約未折現現金流量及目標集團所需之最早付款日為準之剩餘合約期限情況：

	於二零一五年十二月三十一日				帳面值 千元
	合約未折現現金流量				
一年以內 或須應 要求償還 千元	一至 二年內 千元	二至 五年內 千元	合計 千元		
營業應付帳款及其他應付款	86,259	—	—	86,259	86,259
應付最終控股公司款	317,644	—	—	317,644	317,644
應付同系附屬公司款	766,998	—	—	766,998	766,998
	<u>1,170,901</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,170,901</u>	<u>1,170,901</u>

18 財務風險管理及公允價值(續)

	於二零一六年十二月三十一日				帳面值 千元
	一年以內 或須應 要求償還 千元	一至 二年內 千元	二至 五年內 千元	合計 千元	
營業應付帳款及其他應付款	895	—	—	895	895
應付最終控股公司款	450,236	—	—	450,236	450,236
應付同系附屬公司款	872,957	—	—	872,957	872,957
銀行貸款	34,911	34,911	740,870	810,692	636,137
	<u>1,358,999</u>	<u>34,911</u>	<u>740,870</u>	<u>2,134,780</u>	<u>1,960,225</u>
	於二零一七年十二月三十一日				帳面值 千元
	一年以內 或須應 要求償還 千元	一至 二年內 千元	二至 五年內 千元	合計 千元	
營業應付帳款及其他應付款	1,427	—	—	1,427	1,427
應付最終控股公司款	500,705	—	—	500,705	500,705
應付同系附屬公司款	875,078	—	—	875,078	875,078
銀行貸款	57,261	57,261	1,119,103	1,233,625	1,004,581
	<u>1,434,471</u>	<u>57,261</u>	<u>1,119,103</u>	<u>2,610,835</u>	<u>2,381,791</u>
	於二零一八年六月三十日				帳面值 千元
	一年以內 或須應 要求償還 千元	一至 二年內 千元	二至 五年內 千元	合計 千元	
營業應付帳款及其他應付款	434	—	—	434	434
應付最終控股公司款	1,390,192	—	—	1,390,192	1,390,192
銀行貸款	68,697	68,697	1,308,259	1,445,653	1,205,213
	<u>1,459,323</u>	<u>68,697</u>	<u>1,308,259</u>	<u>2,836,279</u>	<u>2,595,839</u>

(c) 外幣風險

目標集團擁有之資產及業務經營主要於中國內地。目標集團之主要外幣風險來自於中國內地之直接物業發展。目標集團主要因人民幣波動而承受風險。如適當及符合成本效益時，目標集團會以人民幣借款作為該等投資之融資，由於該等投資日後所得回報以人民幣計值，故此所承受之人民幣風險會減至最低。

管理層認為此風險對目標集團整體影響甚微，但管理層仍管理及監察此風險以確保此風險保持可接受之低水平。

18 財務風險管理及公允價值(續)

(d) 財務資產及負債之公允價值

於二零一五年十二月三十一日，按公允價值計入損益之財務資產按公允價值列帳。由於財務資產使用重大可觀察輸入數據計算公允價值，故根據香港財務報告準則第13號公允價值計量，該等資產計入第二級。

目標集團按成本或攤銷成本列帳之財務資產及負債之帳面值與其於各報告期末之公允價值並無重大差異。

19 重大關連人士交易

除過往財務資料其他部分所披露之交易及結餘外，目標集團於有關期間亦訂立下列重大關連人士交易。

於二零一五年十二月三十一日，最終控股公司與一間同系附屬公司就目標集團為數1,074,267,000元的銀行融資向銀行提供擔保。於二零一五年十二月三十一日，該銀行融資尚未動用。

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，一間同系附屬公司就目標集團分別為數1,006,137,000元、1,256,115,000元及1,245,405,000元之銀行融資向銀行提供擔保。於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，該等銀行融資分別動用636,137,000元、1,004,581,000元及1,205,213,000元。

20 公司層面之財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		於二零一八年	
		二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一七年 千元	六月三十日 千元
非流動資產					
於一間附屬公司之投資		— [@]	— [@]	— [@]	— [@]
流動資產					
應收一間附屬公司款		35,809	167,690	179,445	177,915
流動負債					
應付最終控股公司款		20	33,563	35,919	35,613
應付一間附屬公司款		35,809	134,152	143,556	142,332
		35,829	167,715	179,475	177,945
流動負債淨值		(20)	(25)	(30)	(30)
負債淨值		(20)	(25)	(30)	(30)
資本及儲備金					
股本	17	— [*]	— [*]	— [*]	— [*]
累計虧損	17(b)	(20)	(25)	(30)	(30)
虧絀總額		(20)	(25)	(30)	(30)

[@] 其代表1元

^{*} 其代表8元

21 母公司及最終控股公司

於各報告期末，董事認為母公司及最終控股公司為註冊成立於英屬處女群島之保利達控股國際有限公司。保利達控股國際有限公司並無可作公開用途之財務報表。

22 會計判斷及估計

在應用附註2所述之實體之會計政策時，管理層已作出以下會對財務報表內已確認金額構成重大影響之判斷。

未來發展土地及發展中物業之可變現淨值

管理層採用獨立物業估值師所提供之最新成交個案等現時市場數據及市場調查報告釐定未來發展土地及發展中物業之可變現淨值。管理層評估未來發展土地及發展中物業之可變現淨值時須判斷預期售價，參考鄰近地區之最近成交個案、新盤物業銷售率、市場推廣費用及物業完工之預計成本、法律及監管架構以及一般市況。

23 法定審核

目標集團旗下公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度之法定財務報表已由下列核數師審核：

公司名稱	財政年度	法定核數師
威鞍有限公司	由於該實體毋須遵守其註冊成立司法權區之有關規則及規例項下之任何法定審核規定，故自其註冊成立起並無編製任何經審核財務報表	
百利榮有限公司	截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度	何耀明會計師事務所有限公司
瀋陽智信資產管理有限公司	截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度	遼寧中普天會計師事務所 有限責任公司
上海揚業房地產開發有限公司	截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度	上海萬隆會計師事務所有限公司
上海城昱置業有限公司	截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度	上海萬隆會計師事務所有限公司

24 有關期間已頒佈但未生效之修訂、新準則及詮釋可能造成之影響

截至過往財務資料刊發當日，香港會計師公會已頒佈了多項修訂、新準則及詮釋；但該等修訂、新準則及詮釋於截至二零一八年六月三十日止期間並未生效及並未於過往財務資料中採納。

於以下日期或以後開始之
會計期間生效

香港財務報告準則第16號租賃	二零一九年一月一日
香港會計準則第19號計劃修訂、縮減或結清之修訂	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第23號 所得稅處理之不確定性	二零一九年一月一日
香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進	二零一九年一月一日
香港會計準則第28號於聯營公司及合營公司之長期權益之修訂	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第9號具有負補償之提前付款特徵之修訂	二零一九年一月一日

目標集團正在評估該等修訂、新準則及詮釋於首次應用期間預期將產生之影響。截至目前，目標集團評估採納該等修訂、新準則及詮釋不大可能對過往財務資料產生重大影響。

25 報告期後無調整事件

於二零一八年六月三十日後，任何業務或目標公司或其附屬公司概無發生任何重大其後事件。

C 其後財務報表

目標公司及其附屬公司並無就二零一八年六月三十日後任何期間編製任何經審核財務報表。

下文為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，乃為載入本通函而編製。



致九龍建業有限公司董事有關過往財務資料的會計師報告

緒言

本核數師(以下簡稱「我們」)就第IIb-4至IIb-28頁所載之雋揚有限公司(「雋揚」或「首間目標公司」)及其附屬公司(統稱為「首個目標集團」)之過往財務資料發出報告，該等財務資料包括於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及於二零一八年六月三十日之綜合財務狀況表，及截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一八年六月三十日止六個月(「有關期間」)之綜合收益計算表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「過往財務資料」)。第IIb-4至IIb-28頁所載之過往財務資料構成本報告之組成部分，乃為載入九龍建業有限公司(「該公司」)日期為二零一八年十月二十六日有關該公司收購雋揚50%股權(「首個收購事項」)之通函(「該通函」)而編製。

董事對過往財務資料之責任

該公司董事須負責根據過往財務資料附註2(a)所載之編製及呈列基準編製作出真實公平反映之過往財務資料，並對該公司董事認為就編製過往財務資料而言屬必要之有關內部監控承擔責任，確保過往財務資料不存在由於欺詐或錯誤引致之重大錯誤陳述。

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。我們根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港投資通函呈報聘用準則第200號「就投資通函內過往財務資料出具之會計師報告」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並無重大錯誤陳述作出合理確認。

我們之工作涉及實程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關之憑證。選擇之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致過往財務資料出現重大錯誤陳述之風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據過往財務資料附註2(a)所載編製及呈列基準編製作真實公平反映之過往財務資料之內部監控，以設計於各類情況下屬適當之程序，惟並非為就實體內部監控之成效提出意見。我們之工作亦包括評估董事所採用之會計政策是否恰當及所作出之會計估計是否合理，以及評估過往財務資料之整體呈列。

我們相信，我們所獲得之憑證屬充分及恰當，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，根據過往財務資料附註2(a)所載編製及呈列基準編製之過往財務資料真實公平反映首個目標集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及於二零一八年六月三十日之財務狀況及其於有關期間之財務表現及現金流量。

審閱追加期間之相應財務資料

我們已審閱首個目標集團於追加期間之相應財務資料，該等財務資料包括截至二零一七年六月三十日止六個月之綜合收益計算表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及其他解釋資料（「**追加期間相應財務資料**」）。該公司董事負責根據過往財務資料附註2(a)所載編製及呈列基準編製及呈列追加期間相應財務資料。我們之責任是根據我們之審閱，對追加期間相應財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱包括主要向負責財務與會計事務之人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港審計準則進行之審計範圍為小，故無法保證我們將知悉在審計中可能被發現之所有重大事項。因此，我們並無發表審計意見。根據我們的審閱，並無事宜致使我們相信就會計師報告而言，追加期間相應財務資料在各重大方面並非根據過往財務資料附註2(a)所載之編製及呈列基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須呈報事項

調整

於編製過往財務資料時，並無對相關財務報表(定義見第IIb-4頁)作出調整。

畢馬威會計師事務所

香港執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一八年十月二十六日

首個目標集團之過往財務資料

下文所載之首個目標集團之過往財務資料構成本會計師報告之一部分。

過往財務資料所依據之首個目標集團於有關期間之綜合財務報表乃經畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核(「**相關財務報表**」)。

A 首個目標集團之過往財務資料

1 綜合收益計算表

(以港幣計算)

B 節 附註	截至十二月三十一日 止年度			截至六月三十日 止六個月		
	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一七年 千元	二零一七年 千元	二零一八年 千元	
其他收入	3	—	—	54	1	5
其他收入／(開支)淨額	4	244	480	(619)	(228)	—
其他經營費用		(1,851)	(1,785)	(3,658)	(632)	(890)
除稅前虧損	5	(1,607)	(1,305)	(4,223)	(859)	(885)
所得稅	6(a)	—	—	—	—	—
年度／期內虧損		<u>(1,607)</u>	<u>(1,305)</u>	<u>(4,223)</u>	<u>(859)</u>	<u>(885)</u>

2 綜合全面收益表
(以港幣計算)

<i>B 節</i> 附註	截至十二月三十一日 止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一七年 千元	二零一七年 千元 (未經審核)	二零一八年 千元
年度／期內虧損	(1,607)	(1,305)	(4,223)	(859)	(885)
年度／期內其他全面收益					
香港境外附屬公司 財務報表之滙兌差額	110	149	(107)	(61)	(871)
年度／期內全面收益總計	<u>(1,497)</u>	<u>(1,156)</u>	<u>(4,330)</u>	<u>(920)</u>	<u>(1,756)</u>

3 綜合財務狀況表 (以港幣計算)

	B 節 附註	於十二月三十一日		於六月三十日	
		二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一七年 千元	二零一八年 千元
非流動資產					
物業、機械及設備	9	—	—	—	52
遞延稅項資產	8	—	—	121,010	119,978
		—	—	121,010	120,030
流動資產					
存貨	10	221,687	221,610	230,966	229,869
其他應收款及預付款	11	—	—	15,369	15,680
應收同系附屬公司款	13	—	559	837	—
現金及銀行結餘		1,865	1,758	4,374	4,113
		223,552	223,927	251,546	249,662
流動負債					
營業應付帳款及其他應付款	12	6,828	7,534	221	160
應付最終控股公司款	14	3,752	3,514	9,742	387,784
應付同系附屬公司款	14	223,982	225,045	379,089	—
		234,562	236,093	389,052	387,944
流動負債淨額		(11,010)	(12,166)	(137,506)	(138,282)
負債淨額		(11,010)	(12,166)	(16,496)	(18,252)
資本及儲備金					
股本	17(b)	8	8	8	8
儲備金		(11,018)	(12,174)	(16,504)	(18,260)
虧絀總額		(11,010)	(12,166)	(16,496)	(18,252)

4 綜合權益變動表

(以港幣計算)

	股本 千元	滙兌 儲備金 千元	累計虧損 千元	總計 千元
於二零一五年一月一日	8	2	(9,523)	(9,513)
二零一五年度之權益變動：				
年度虧損	—	—	(1,607)	(1,607)
其他全面收益	—	110	—	110
全面收益總計	—	110	(1,607)	(1,497)
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	8	112	(11,130)	(11,010)
二零一六年度之權益變動：				
年度虧損	—	—	(1,305)	(1,305)
其他全面收益	—	149	—	149
全面收益總計	—	149	(1,305)	(1,156)
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日	8	261	(12,435)	(12,166)
二零一七年度之權益變動：				
年度虧損	—	—	(4,223)	(4,223)
其他全面收益	—	(107)	—	(107)
全面收益總計	—	(107)	(4,223)	(4,330)
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	8	154	(16,658)	(16,496)
截至二零一八年六月三十日 止六個月之權益變動：				
期內虧損	—	—	(885)	(885)
其他全面收益	—	(871)	—	(871)
全面收益總計	—	(871)	(885)	(1,756)
於二零一八年六月三十日	<u>8</u>	<u>(717)</u>	<u>(17,543)</u>	<u>(18,252)</u>
於二零一七年一月一日	8	261	(12,435)	(12,166)
截至二零一七年六月三十日 止六個月之權益變動：				
期內虧損(未經審核)	—	—	(859)	(859)
其他全面收益(未經審核)	—	(61)	—	(61)
全面收益總計(未經審核)	—	(61)	(859)	(920)
於二零一七年六月三十日(未經審核)	<u>8</u>	<u>200</u>	<u>(13,294)</u>	<u>(13,086)</u>

5 綜合現金流量表

(以港幣計算)

	<i>B節</i> <i>附註</i>	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
		二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一七年 千元	二零一七年 千元	二零一八年 千元
除稅前虧損		(1,607)	(1,305)	(4,223)	(859)	(885)
經調整：						
折舊	5(b)	2	—	—	—	1
利息收入	3	—	—	(54)	(1)	(5)
未計營運資金變動前之 經營虧損		(1,605)	(1,305)	(4,277)	(860)	(889)
存貨增加		—	(1)	(9,271)	—	(11)
其他應收款及預付款增加		—	—	(15,369)	(29)	(311)
營業應付帳款及其他 應付款增加／(減少)		1,358	1,194	(7,564)	568	(62)
經營業務所耗現金		(247)	(112)	(36,481)	(321)	(1,273)
已收利息		—	—	54	1	5
已繳稅項		—	—	(121,010)	—	—
經營業務所耗現金淨額		(247)	(112)	(157,437)	(320)	(1,268)
投資項目						
應收同系附屬公司款減少		—	(584)	(231)	—	—
添置物業、機械及設備		—	—	—	—	(55)
投資項目所耗現金淨額		—	(584)	(231)	—	(55)
融資項目						
應付最終控股公司款 增加／(減少)	16	584	—	5,771	—	(9,857)
應付同系附屬公司款 (減少)／增加	16	(257)	705	154,305	—	10,948

<i>B節</i> 附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一七年 千元	二零一七年 千元 (未經審核)	二零一八年 千元
融資項目所得現金淨額	327	705	160,076	—	1,091
現金及現金等價物 增加／(減少)淨額	80	9	2,408	(320)	(232)
年初／期初之現金及現金 等價物	1,890	1,865	1,758	1,758	4,374
匯率變動之影響	(105)	(116)	208	47	(29)
年末／期末之現金及 現金等價物	1,865	1,758	4,374	1,485	4,113
年末／期末現金及現金 等價物之分析					
現金及銀行結餘	1,865	1,758	4,374	1,485	4,113
現金及現金等價物	1,865	1,758	4,374	1,485	4,113

B 過往財務資料附註*(以港幣計算)***1 一般資料**

首間目標公司為於二零零九年十一月十七日根據二零零四年英屬處女群島商業公司法於英屬處女群島註冊成立之股份有限公司。首間目標公司之註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。首間目標公司為一間投資控股公司，其附屬公司於中華人民共和國(「中國」)從事物業發展。

2 重要會計政策**(a) 遵例聲明**

本報告所載過往財務資料已按照所有適用之香港財務報告準則編製，其集合條例包括所有由香港會計師公會頒佈適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。過往財務資料亦同時符合適用之香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露規定。有關所採納之重要會計政策之進一步詳情如下。

香港會計師公會已頒佈數項全新及經修訂之香港財務報告準則。首個目標集團就編製本過往財務資料而言已採納有關期間之所有適用全新及經修訂香港財務報告準則，惟於自二零一八年一月一日或之後開始之會計期間尚未生效之任何全新準則或詮釋除外。於二零一八年一月一日或之後開始之會計年度已頒佈但尚未生效之經修訂及全新會計準則及詮釋載於附註24。

下文所載之會計政策已於過往財務資料所示之所有期間貫徹應用。

截至二零一七年六月三十日止六個月之追加期間相應財務資料已根據就過往財務資料所採納之相同編製及呈列基準予以編製。

(b) 編製基準

儘管首個目標集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年六月三十日之負債淨額分別為11,010,000元、12,166,000元、16,496,000元及18,252,000元，由於最終控股公司保利達控股國際有限公司已承諾提供持續財務支持，令首個目標集團可持續經營並於到期時履行責任，過往財務資料已按持續經營基準編製。

(c) 計量基準

過往財務資料以港幣(首間目標公司之功能貨幣)呈列，並湊整至最接近千元。首個目標集團各實體決定其自身之功能貨幣。

編製過往財務資料時乃以歷史成本作為計量基準。

(d) 採用估計及判斷

按香港財務報告準則編製之財務報表需採用若干關鍵之會計估計。而管理層亦需於應用首個目標集團之會計政策之過程中作出判斷。有關需要作出較多判斷或情況較為複雜、或作出的假設及估計對財務報表有重大影響之範疇，均載於附註22。

(e) 附屬公司權益

附屬公司指首個目標集團控制的實體。當首個目標集團因參與實體業務而承擔可變動回報的風險或因此享有可變動回報，且有能力透過向實體施加權力而影響該等回報時，則首個目標集團控制該實體。在評估首個目標集團是否擁有上述權力時，僅考慮(首個目標集團及其他方所持有的)實質權利。

投資附屬公司應由控制權開始至控制權結束之日綜合於過往財務資料內。集團內因集團公司間之交易而產生之結餘、交易、現金流及任何未實現盈利需於編製過往財務資料時完全抵銷。因集團公司間之交易而產生之未實現虧損需如未實現盈利般作出抵銷，但只限於沒有證據顯示其有所減值。

首個目標集團於附屬公司之權益變動，如不構成失去控制權將列作權益交易入帳，並對綜合權益內之控股權益及非控股權益進行調整，以反映相對權益變動，但不會調整商譽及確認盈虧。

當首個目標集團失去對附屬公司之控制權，於該附屬公司之全部權益會列作出售入帳，其盈虧於損益內確認。任何於失去控制權當日保留於該前附屬公司之權益以公允價值確認，而該金額被視為初始確認財務資產之公允價值，或如適用，被視為於聯營公司或合營企業之投資之初始確認成本。

除附屬公司之投資被界定為可銷售(或包括於出售組而被界定為可銷售)外，在首間目標公司財務狀況表內，於附屬公司之投資乃按成本扣除任何減值虧損入帳(見附註2(h)(ii))。

(f) 物業、機械及設備

物業、機械及設備乃按成本扣除累計折舊及減值虧損入帳(見附註2(h)(ii))：

折舊乃按直線折舊法計算，按以下預計可使用年期撇銷資產：

— 傢俬及裝置 二年至五年

報廢或出售一項物業、機械及設備所產生之盈虧，按出售所得款項淨額與有關項目之帳面金額兩者之差額釐定，並在報廢或出售當日於損益中確認。

(g) 存貨

未來發展土地均以成本值或估算之化現淨值之較低者結算於帳內。化現淨值乃估算之銷售價扣除估算完成所需成本及出售物業產生之費用。

(h) 信貸虧損及資產減值**(i) 財務工具之信貸虧損**

就按攤銷成本計量之財務資產而言，預期信貸虧損之撥備按相等於存續期預期信貸虧損之金額計量，倘其他應收帳款之信貸風險於初始確認後並無顯著上升，虧損撥備則按12個月之預期信貸虧損計量。

預期信貸虧損是按所有現金差額現值計量信貸虧損之概率加權估計，即根據合約應付首個目標集團之現金流量與首個目標集團預期收取之現金流量之差額，除非其他應收帳款於報告期末出現信貸減值，預期信貸虧損則按估計未來現金流量之帳面總值與現值之差額計量。

於每個報告期末，首個目標集團評估其他應收帳款是否出現信貸減值(即已發生一項或多項對財務資產之估計未來現金流量有不利影響之事件，例如債務人面臨重大財政困難)。

預期信貸虧損撥備於財務狀況表內呈列為從資產之帳面總值中扣除。信貸虧損撥備之調整於損益內確認為減值或減值撥回。

其他應收帳款於並無實際可收回前景時予以撇銷。

(ii) 其他非流動資產減值

於每個報告期末審閱內部和外來之信息來源，以識別以下資產有否出現減值跡象，或以往確認之減值虧損不復存在或已經減少。

- 物業、機械及設備；及
- 於首間目標公司財務狀況表內之附屬公司投資。

如出現任何此類跡象，則對該資產的可收回金額作出估算。

- 可收回金額之計算

資產的可收回金額是其公允價值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會按可以反映當時市場對貨幣時間值及該資產獨有風險評估之除稅前貼現率，貼現至其現值。如果資產產生的現金流入基本上不能獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能夠獨立產生現金流入之最小資產組別(即一個現金產出單元)來釐定可收回金額。

- 減值虧損之確認

當資產或所屬現金產出單元的帳面金額高於其可收回金額時，便會於損益中確認減值虧損。就現金產出單元確認的減值虧損會予以分配，以按比例減去該單位(或一組單位)中資產的帳面值；但資產帳面值不會減少至低於其個別公允價值減出售成本(如可計量)或其使用價值(如可確定)。

(h) 信貸虧損及資產減值(續)

— 減值虧損之撥回

如果用作釐定可收回金額的估計出現正面的變化，有關的減值虧損會被撥回。

減值虧損之撥回不會超過假設該資產以往年度從未確認減值虧損而應釐定的資產帳面值。所撥回的減值虧損於確認撥回年度計入損益。

(i) 營業應收帳款及其他應收款

應收帳款於該公司有無條件權利收取代價時確認。倘代價到期付款前僅需待時間推移，則收取代價之權利為無條件。

應收帳款按成本攤銷(採用實際利率法)及扣除信貸虧損撥備入帳。(見附註2(h)(i))。

(j) 營業應付帳款及其他應付款

營業應付帳款及其他應付款最初以公允價值確認，其後按成本攤銷入帳，若貼現之影響並不重大，營業應付帳款及其他應付款將以成本值入帳。

(k) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金、銀行及其他財務機構的活期存款以及可即時兌換成已知現金金額、價值變動風險極低且自收購起計三個月內到期之短期高流動性投資。

(l) 借貸

借貸最初以公允價值確認及其後以攤銷成本入帳。其最初確認金額及贖回價值之差額於借貸期內以實際利率法於收益計算表或合資格資產之成本內(包括應付利息及費用)攤銷。

除屬於需要相當時間準備才可投入原定使用用途或出售之資產購置、建設或生產之借貸成本被資本化作為該資產之部分成本，其他借貸成本將於發生年度作為支出。資本化率乃參照用作發展用途之實際應付借貸利率或如部分發展成本靠一般營運資金融資，資本化率則以營運資金之平均率而定。

(m) 僱員福利

薪金、年度花紅、有薪年假、定期供款退休計劃供款及各項非貨幣福利產生之成本，均在僱員提供相關服務之年度內計提。如延遲付款或結算會構成重大影響，該等金額將按現值列帳。

有關首個目標集團於中國內地各個地方政府管理之定額供款退休計劃，其供款均於產生期間在損益中扣除。

(n) 所得稅

本年度／期間之所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產及負債之變動。除有關於其他全面收益或直接於權益確認之相關稅項數額分別於其他全面收益或直接於權益確認外，本期稅項及遞延稅項資產及負債之變動將於損益內確認。

本期稅項乃本年度／期間應課稅盈利按報告期末已生效或實際生效之稅率計算之預期應付稅項，並就過往年度應付稅項作出任何調整。

遞延稅項資產及負債乃為財務報告目的及稅基之資產及負債與其帳面值之間的差異而分別產生之可扣稅及應課稅的暫時性差異。遞延稅項資產也包括未使用之稅項虧損及稅項抵免。除初始確認資產及負債產生之差異外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產若有未來應課稅溢利而可抵銷資產者乃予確認。

所確認遞延稅項之金額乃根據該資產及負債之帳面值之預期變現或結算之方式，按於報告期末已生效或基本上已生效之稅率計算。遞延稅項資產及負債不作貼現。

遞延稅項資產之帳面值於每個報告期末作出檢討，若預期沒有足夠之可課稅盈利用作抵銷有關之稅項得益，則須調減。任何已調減之數可按預期足夠可運用之課稅盈利予以撥回。

(o) 營業收入之確認

利息收入乃於有關資產存在期間按時間比例法確認。

(p) 外幣兌換

年／期內之外幣交易按交易日之匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債則按照報告期末之外幣匯率換算。滙兌收益及虧損均於收益計算表內確認。

以外幣計算歷史成本之非貨幣資產及負債按照使用交易日之匯率換算。以外幣按公允價值計算之非貨幣資產及負債將按照釐定公允價值當日之匯率換算。

海外業務之業績按與交易日匯率相若之匯率換算港元。財務狀況表之項目則按報告期末之匯率收市價換算港元。

所產生之滙兌差額確認於其他全面收益及獨立累計於權益中之滙兌儲備金內。

當出售海外業務及確認出售損益時，有關之累計滙兌差額由權益重新歸類至收益計算表內。

(q) 撥備及或然負債

倘首個目標集團由於過往事件而需負上法定或推定責任，且履行有關責任時將可能導致經濟利益外流，而該外流並可作出準確估計時，即會作出撥備。當貨幣的時間值屬重大時，撥備會按預期履行該責任的開支現值列帳。

倘履行有關責任不大可能導致經濟利益外流，或未能準確估計其有關金額時，除非有關經濟利益外流的可能性極低，否則有關責任須披露為或然負債。此外，除非有關經濟利益外流的可能性極低，否則須待一項或多項未來事件發生或不發生，方能確認其潛在責任是否存在時，亦須披露為或然負債。

(r) 關連人士

(i) 與首個目標集團有關連之人士或該人士之關係密切家庭成員，而該人士：

- (1) 控制首個目標集團或共同控制首個目標集團；
- (2) 對首個目標集團有重大影響力；或
- (3) 為首個目標集團或首個目標集團母公司之主要管理層人員。

(ii) 若符合下列任何條件，即該實體與首個目標集團有關連：

- (1) 該實體與首個目標集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司之間有關連)。
- (2) 一實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (3) 兩個實體為同一第三方之合營企業。
- (4) 一實體為第三實體之合營企業，而另一實體為該第三實體之聯營公司。
- (5) 該實體為首個目標集團或屬首個目標集團關連之實體就僱員提供之退休福利計劃。
- (6) 該實體為受於(i)所識別人士控制或共同控制。
- (7) 於(i)(1)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體母公司)主要管理層人員之其中一名成員。
- (8) 該實體或該實體所屬集團內成員公司為首個目標集團或首個目標集團母公司提供主要管理人員服務。

關係密切家庭成員之人士乃指預期可能影響或被影響該家庭成員與該實體交易之人士。

3 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一七年 千元	二零一七年 千元	二零一八年 千元
銀行利息收入	—	—	54	1	5

4 其他收入／(開支)淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一七年 千元	二零一七年 千元	二零一八年 千元
滙兌收益／(虧損)淨額	244	480	(619)	(228)	—

5 除稅前虧損

除稅前虧損經扣除下列各項：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一七年 千元	二零一七年 千元	二零一八年 千元
(a) 員工成本					
薪酬、工資及其他福利	430	465	400	185	313
定期供款退休計劃供款	24	26	29	13	17
	<u>454</u>	<u>491</u>	<u>429</u>	<u>198</u>	<u>330</u>
(b) 其他項目					
折舊	2	—	—	—	1

6 所得稅

(a) 綜合收益計算表內之所得稅指：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一七年 千元	二零一七年 千元 (未經審核)	二零一八年 千元
本期稅項					
本年度／期間撥備	—	—	30,524	—	—
土地增值稅 (「土地增值稅」)撥備	—	—	90,486	—	—
遞延稅項					
源自及撥回暫時性差異	—	—	121,010	—	—
	—	—	(121,010)	—	—
	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

由於首個目標集團於有關期間並無於香港賺取任何應課稅之盈利，故並無就香港利得稅計提撥備。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)乃根據中國有關所得稅規則及規例所釐定之首個目標集團之估計應課稅盈利按各自適用之企業所得稅率計提撥備。於有關期間，適用之企業所得稅率為25%。

就中國待售物業，土地增值稅根據土地價值之增值部分，按介乎30%至60%之累進稅率徵收，而土地價值之增值部分根據適用規例由物業銷售所得款項減去可扣稅開支(包括土地使用權租賃費用、借貸成本及所有認可之物業發展開支)計算。

於二零一七年十二月二十二日，雋達投資有限公司之未來發展土地被轉讓予中山市雋達房地產有限公司作為注資人民幣250,000,000元。因此，分別繳納企業所得稅及土地增值稅30,524,000元及90,486,000元。

(b) 所得稅支出與會計虧損以適當稅率對帳：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一七年 千元	二零一七年 千元 (未經審核)	二零一八年 千元
除稅前虧損	<u>(1,607)</u>	<u>(1,305)</u>	<u>(4,223)</u>	<u>(859)</u>	<u>(885)</u>
按適當稅率計算之稅項	(401)	(324)	(1,054)	(215)	(221)
不可扣減費用之影響	401	324	1,054	215	221
實際稅項支出	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

7 董事酬金

於有關期間，並無向首個目標集團之董事支付任何袍金、薪酬、津貼及其他福利、按業績而定之花紅及公積金供款。

8 遞延稅項資產

遞延稅項產生自：

集團公司間交易之
未實現收益
千元

於二零一五年一月一日、二零一五年十二月三十一日、
二零一六年一月一日、二零一六年十二月三十一日及
二零一七年一月一日
計入收益計算表

—
121,010

於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日
兌換調整

121,010
(1,032)

於二零一八年六月三十日

119,978

9 物業、機械及設備

傢俬及裝置
千元

成本值：

於二零一五年一月一日、二零一五年十二月三十一日、
二零一六年一月一日、二零一六年十二月三十一日、
二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日及
二零一八年一月一日

6

添置
兌換調整

55
(2)

於二零一八年六月三十日

59

累計折舊：

於二零一五年一月一日
本年度折舊

4
2

於二零一五年十二月三十一日、二零一六年一月一日、
二零一六年十二月三十一日、二零一七年一月一日、
二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日
本期間折舊

6
1

於二零一八年六月三十日

7

帳面淨值：

於二零一五年十二月三十一日

—

於二零一六年十二月三十一日

—

於二零一七年十二月三十一日

—

於二零一八年六月三十日

52

10 存貨

	於十二月三十一日		於六月三十日	
	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一七年 千元	二零一八年 千元
未來發展土地	221,687	221,610	230,966	229,869

存貨中土地帳面值之分析如下：

	於十二月三十一日		於六月三十日	
	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一七年 千元	二零一八年 千元
位於中國 — 中期租約	221,687	221,610	230,966	229,869

11 其他應收款及預付款

	於十二月三十一日		於六月三十日	
	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一七年 千元	二零一八年 千元
其他應收款	—	—	107	427
預付稅款	—	—	15,262	15,253
	—	—	15,369	15,680

12 營業應付帳款及其他應付款

	於十二月三十一日		於六月三十日	
	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一七年 千元	二零一八年 千元
應付帳款及應計費用	6,828	7,534	221	160

預期所有營業應付帳款及其他應付款將於一年內償付或按要求償還。

13 應收一間同系附屬公司款

應收一間同系附屬公司款乃無抵押、免息及按要求收回。

14 應付最終控股公司及同系附屬公司款

應付最終控股公司及同系附屬公司款均無抵押、免息及按要求償還。

15 於附屬公司之權益

於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，附屬公司資料如下：

附屬公司名稱	註冊成立或 成立/ 營業地點	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳付之股本 資料	控股權益百分數		主要業務
				直接	間接	
雋達投資有限公司	香港	二零零一年 一月三日	2元	100%	—	投資控股
中山市雋達房地產有限公司	中國	二零一二年 二月十四日	人民幣250,000,000元	—	100%	物業發展

16 融資項目產生之負債對帳

下表詳列首個目標集團由融資項目引起之負債的變動，當中包括現金變動及非現金變動。由融資項目引起之負債指該負債的現金流或未來的現金流會被分類於綜合現金流量表之融資項目內。

	應付最終 控股公司款 千元	應付同系 附屬公司款 千元	合計 千元
於二零一五年一月一日	3,351	224,043	227,394
淨現金流	584	(257)	327
其他變動：			
兌換調整	(183)	196	13
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	3,752	223,982	227,734
淨現金流	—	705	705
其他變動：			
兌換調整	(238)	358	120
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	3,514	225,045	228,559
淨現金流	5,771	154,305	160,076
其他變動：			
兌換調整	457	(261)	196
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	9,742	379,089	388,831
淨現金流	(9,857)	10,948	1,091
其他變動：			
兌換調整	107	(1,415)	(1,308)
分配公司間結餘	387,792	(388,622)	(830)
其他變動總額	387,899	(390,037)	(2,138)
於二零一八年六月三十日	<u>387,784</u>	<u>—</u>	<u>387,784</u>
於二零一七年一月一日	3,514	225,045	228,559
淨現金流(未經審核)	—	—	—
其他變動：			
兌換調整(未經審核)	109	53	162
於二零一七年六月三十日(未經審核)	<u>3,623</u>	<u>225,098</u>	<u>228,721</u>

17 資本及儲備金

(a) 權益組合之變動

首個目標集團之年初及年終綜合權益項目之對帳列於綜合權益變動表內。首間目標公司於年／期初至年／期終之個別權益部分變動詳情如下：

	股本 千元	累計虧損 千元	合計 千元
於二零一五年一月一日	8	(36,290)	(36,282)
年內虧損及全面收益總計	—	(5)	(5)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	8	(36,295)	(36,287)
年內虧損及全面收益總計	—	(5)	(5)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	8	(36,300)	(36,292)
年內虧損及全面收益總計	—	(5)	(5)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	8	(36,305)	(36,297)
期內虧損及全面收益總計	—	(3)	(3)
於二零一八年六月三十日	<u>8</u>	<u>(36,308)</u>	<u>(36,300)</u>
於二零一七年一月一日	8	(36,300)	(36,292)
期內虧損及全面收益總計(未經審核)	—	—	—
於二零一七年六月三十日(未經審核)	<u>8</u>	<u>(36,300)</u>	<u>(36,292)</u>

(b) 股本

	首間目標公司							
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一八年	
	股份數目	金額 千元	股份數目	金額 千元	股份數目	金額 千元	股份數目	金額 千元
每股面值1美元之法定普通股：								
於年／期初及年／期終	<u>50,000</u>	<u>390</u>	<u>50,000</u>	<u>390</u>	<u>50,000</u>	<u>390</u>	<u>50,000</u>	<u>390</u>
已發行及繳足普通股：								
於年／期初及年／期終	<u>1,000</u>	<u>8</u>	<u>1,000</u>	<u>8</u>	<u>1,000</u>	<u>8</u>	<u>1,000</u>	<u>8</u>

17 資本及儲備金(續)**(c) 資本管理**

首個目標集團管理資本之主要目標是保障首個目標集團持續經營之能力，以為股東帶來回報。由於首個目標集團為一個更大集團之一部分，首個目標集團之額外資本來源及過剩資本分派政策亦可能受該集團之資本管理目標影響。

首個目標集團積極並定期審閱及管理其資本架構，以令首個目標集團能夠繼續在為股東提供較高回報(這可能會伴隨較高借貸水平)與穩健資本狀況帶來之優勢及安全之間達成平衡，並根據經濟狀況變動對資本架構作出調整。

18 財務風險管理及公允價值

首個目標集團面對其日常業務過程中產生之信貸、流動性及外幣風險載列如下。管理層管理及監控該等風險，以確保及時而有效地採取適當措施，而首個目標集團之財務政策及慣例亦限制了此等風險。

(a) 信貸風險

首個目標集團之信貸風險主要來自銀行存款。首個目標集團設有特定之信貸政策，並持續監察所面對之該等信貸風險。

銀行存款存於擁有優良信貸評級之金融機構，從而將信貸風險減至最低。

管理層認為關連方受最終控股公司影響，故應收關連公司款並不存在重大信貸風險。所承擔之最高信貸風險為綜合財務狀況表內各財務資產之帳面值。首個目標集團並無提供將使其承擔信貸風險之任何擔保。

(b) 流動性風險

首個目標集團之政策為定期監控現有及預期之流動性需要，確保其能保持足夠現金儲備及從其集團公司取得足夠資金，以滿足其短期及長期之流動性需要。

於各報告期末，首個目標集團之財務負債以合約未折現現金流量及首個目標集團所需之最早付款日為準之剩餘合約期限均為一年內或按要求償還。

(c) 外幣風險

首個目標集團擁有之資產及業務經營主要於中國內地。首個目標集團之主要外幣風險來自於中國內地之直接物業發展。首個目標集團主要因人民幣波動而承受風險。如適當及符合成本效益時，首個目標集團會以人民幣借款作為該等投資之融資，由於該等投資日後所得回報以人民幣計值，故此所承受之人民幣風險會減至最低。

管理層認為此風險對首個目標集團整體影響甚微，但管理層仍管理及監察此風險以確保此風險保持可接受之低水平。

18 財務風險管理及公允價值(續)

(d) 財務資產及負債之公允價值

首個目標集團按成本或攤銷成本列帳之財務資產及負債之帳面值與其於各報告期末之公允價值並無重大差異。

19 重大關連人士交易

除過往財務資料其他部分所披露之交易及結餘外，首個目標集團於有關期間並無訂立任何其他重大關連人士交易。

20 公司層面之財務狀況表

附註	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一七年 千元	六月三十日 千元
非流動資產				
於一間附屬公司之投資	64,845	64,845	64,845	64,845
流動資產				
應收最終控股公司款	8	8	8	—
應收一間附屬公司款	119,371	119,371	119,371	119,371
現金及銀行結餘	15	15	15	15
	119,394	119,394	119,394	119,386
流動負債				
應付最終控股公司款	—	—	—	220,531
應付一間同系附屬公司款	220,526	220,531	220,536	—
	220,526	220,531	220,536	220,531
流動負債淨值	(101,132)	(101,137)	(101,142)	(101,145)
負債淨值	(36,287)	(36,292)	(36,297)	(36,300)
資本及儲備金				
	17			
股本	17(b)	8	8	8
累計虧損		(36,295)	(36,300)	(36,308)
虧絀總額		(36,287)	(36,292)	(36,300)

21 母公司及最終控股公司

於各報告期末，董事認為母公司及最終控股公司為註冊成立於英屬處女群島之保利達控股國際有限公司。保利達控股國際有限公司並無可作公開用途之財務報表。

22 會計判斷及估計

在應用附註2所述之實體之會計政策時，管理層已作出以下會對財務報表內已確認金額構成重大影響之判斷。

未來發展土地之可變現淨值

管理層採用獨立物業估值師所提供之最新成交個案等現時市場數據及市場調查報告釐定未來發展土地之可變現淨值。管理層評估未來發展土地之可變現淨值時須判斷預期售價，參考鄰近地區之最近成交個案、新盤物業銷售率、市場推廣費用及物業完工之預計成本、法律及監管架構以及一般市況。

23 法定審核

首個目標集團旗下公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度之法定財務報表已由下列核數師審核：

公司名稱	財政年度	法定核數師
雋揚有限公司	由於該實體毋須遵守其註冊成立司法權區之有關規則及規例項下之任何法定審核規定，故自其註冊成立起並無編製任何經審核財務報表	
雋達投資有限公司	截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度	何耀明會計師事務所有限公司
中山市雋達房地產有限公司	截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度	中山市天盈會計師事務所有限公司

24 有關期間已頒佈但未生效之修訂、新準則及詮釋可能造成之影響

截至過往財務資料刊發當日，香港會計師公會已頒佈了多項修訂、新準則及詮釋；但該等修訂、新準則及詮釋於截至二零一八年六月三十日止期間並未生效及並未於過往財務資料中採納。

	於以下日期或以後開始 之會計期間生效
香港財務報告準則第16號租賃	二零一九年一月一日
香港會計準則第19號計劃修訂、縮減或結清之修訂	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號 所得稅處理之不確定性	二零一九年一月一日
香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進	二零一九年一月一日
香港會計準則第28號於聯營公司及合營公司之長期權益之修訂	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第9號具有負補償之提前付款特徵之修訂	二零一九年一月一日

首個目標集團正在評估該等修訂、新準則及詮釋於首次應用期間預期將產生之影響。截至目前，首個目標集團評估採納該等修訂、新準則及詮釋不大可能對過往財務資料產生重大影響。

25 報告期後無調整事件

於二零一八年六月三十日後，任何業務或首間目標公司或其附屬公司概無發生任何重大其後事件。

C 其後財務報表

首間目標公司及其附屬公司並無就二零一八年六月三十日後任何期間編製任何經審核財務報表。

下文為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，乃為載入本通函而編製。



致九龍建業有限公司董事有關過往財務資料的會計師報告

緒言

本核數師(以下簡稱「我們」)就第IIc-4至IIc-28頁所載之全能控股有限公司(「全能」或「第二間目標公司」)及其附屬公司(統稱為「第二個目標集團」)之過往財務資料發出報告，該等財務資料包括於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及於二零一八年六月三十日之綜合財務狀況表，及截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一八年六月三十日止六個月(「有關期間」)之綜合收益計算表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「過往財務資料」)。第IIc-4至IIc-28頁所載之過往財務資料構成本報告之組成部分，乃為載入九龍建業有限公司(「該公司」)日期為二零一八年十月二十六日有關該公司收購全能60%股權(「第二個收購事項」)之通函(「該通函」)而編製。

董事對過往財務資料之責任

該公司董事須負責根據過往財務資料附註2(a)所載之編製及呈列基準編製作出真實公平反映之過往財務資料，並對該公司董事認為就編製過往財務資料而言屬必要之有關內部監控承擔責任，確保過往財務資料不存在由於欺詐或錯誤引致之重大錯誤陳述。

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。我們根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港投資通函呈報聘用準則第200號「就投資通函內過往財務資料出具之會計師報告」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並無重大錯誤陳述作出合理確認。

我們之工作涉及執程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關之憑證。選擇之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致過往財務資料出現重大錯誤陳述之風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據過往財務資料附註2(a)所載編製及呈列基準編製作出真實公平反映之過往財務資料之內部監控，以設計於各類情況下屬適當之程序，惟並非為就實體內部監控之成效提出意見。我們之工作亦包括評估董事所採用之會計政策是否恰當及所作出之會計估計是否合理，以及評估過往財務資料之整體呈列。

我們相信，我們所獲得之憑證屬充分及恰當，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，根據過往財務資料附註2(a)所載編製及呈列基準編製之過往財務資料真實公平反映第二個目標集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及於二零一八年六月三十日之財務狀況及其於有關期間之財務表現及現金流量。

審閱追加期間之相應財務資料

我們已審閱第二個目標集團於追加期間之相應財務資料，該等財務資料包括截至二零一七年六月三十日止六個月之綜合收益計算表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及其他解釋資料（「追加期間相應財務資料」）。該公司董事負責根據過往財務資料附註2(a)所載編製及呈列基準編製及呈列追加期間相應財務資料。我們之責任是根據我們之審閱，對追加期間相應財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱包括主要向負責財務與會計事務之人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港審計準則進行之審計範圍為小，故無法保證我們將知悉在審計中可能被發現之所有重大事項。因此，我們並無發表審計意見。根據我們的審閱，並無事宜致使我們相信就會計師報告而言，追加期間相應財務資料在各重大方面並非根據過往財務資料附註2(a)所載之編製及呈列基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須呈報事項

調整

於編製過往財務資料時，並無對相關財務報表(定義見第IIc-4頁)作出調整。

畢馬威會計師事務所

香港執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一八年十月二十六日

第二個目標集團之過往財務資料

下文所載之第二個目標集團之過往財務資料構成本會計師報告之一部分。

過往財務資料所依據之第二個目標集團於有關期間之綜合財務報表乃經畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核(「**相關財務報表**」)。

A 第二個目標集團之過往財務資料

1 綜合收益計算表

(以港幣計算)

	<i>B</i> 節 附註	截至十二月三十一日 止年度			截至六月三十日止 六個月	
		二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一七年 千元	二零一七年 千元	二零一八年 千元
其他收入	3	—	11	2	1	1
其他經營費用		(515)	(714)	(1,540)	(691)	(967)
除稅前虧損	4	(515)	(703)	(1,538)	(690)	(966)
所得稅	5(a)	—	—	—	—	—
年度／期內虧損		(515)	(703)	(1,538)	(690)	(966)

2 綜合全面收益表
(以港幣計算)

<i>B</i> 節 附註	截至十二月三十一日 止年度			截至六月三十日止 六個月	
	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一七年 千元	二零一七年 千元 (未經審核)	二零一八年 千元
年度／期內虧損	(515)	(703)	(1,538)	(690)	(966)
年度／期內其他全面收益					
香港境外附屬公司 財務報表之滙兌差額	<u>(17,275)</u>	<u>(17,643)</u>	<u>18,209</u>	<u>7,966</u>	<u>(2,330)</u>
年度／期內全面收益總計	<u><u>(17,790)</u></u>	<u><u>(18,346)</u></u>	<u><u>16,671</u></u>	<u><u>7,276</u></u>	<u><u>(3,296)</u></u>

3 綜合財務狀況表 (以港幣計算)

	B 節 附註	於十二月三十一日		於六月三十日	
		二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一七年 千元	二零一八年 千元
非流動資產					
物業、機械及設備	7	—	—	376	395
預付款	9	—	405	—	—
		—	405	376	395
流動資產					
存貨	8	270,974	256,249	275,792	273,450
其他應收款及預付款	9	2	1,754	315	310
現金及銀行結餘		286	727	808	1,147
		271,262	258,730	276,915	274,907
流動負債					
營業應付帳款及其他應付款	10	154	9	147	159
應付最終控股公司款	11	241,868	242,597	242,341	251,113
應付同系附屬公司款	11	239	5,874	7,477	—
		242,261	248,480	249,965	251,272
流動資產淨值		29,001	10,250	26,950	23,635
資產淨值		29,001	10,655	27,326	24,030
資本及儲備金					
股本	14(b)	1	1	1	1
儲備金		29,000	10,654	27,325	24,029
權益總額		29,001	10,655	27,326	24,030

4 綜合權益變動表

(以港幣計算)

	股本 千元	滙兌 儲備金 千元	累計虧損 千元	總計 千元
於二零一五年一月一日	1	61,059	(14,269)	46,791
二零一五年度之權益變動：				
年度虧損	—	—	(515)	(515)
其他全面收益	—	(17,275)	—	(17,275)
全面收益總計	—	(17,275)	(515)	(17,790)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	1	43,784	(14,784)	29,001
二零一六年度之權益變動：				
年度虧損	—	—	(703)	(703)
其他全面收益	—	(17,643)	—	(17,643)
全面收益總計	—	(17,643)	(703)	(18,346)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	1	26,141	(15,487)	10,655
二零一七年度之權益變動：				
年度虧損	—	—	(1,538)	(1,538)
其他全面收益	—	18,209	—	18,209
全面收益總計	—	18,209	(1,538)	16,671
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	1	44,350	(17,025)	27,326
截至二零一八年六月三十日 止六個月之權益變動：				
期內虧損	—	—	(966)	(966)
其他全面收益	—	(2,330)	—	(2,330)
全面收益總計	—	(2,330)	(966)	(3,296)
於二零一八年六月三十日	<u>1</u>	<u>42,020</u>	<u>(17,991)</u>	<u>24,030</u>
於二零一七年一月一日	1	26,141	(15,487)	10,655
截至二零一七年六月三十日 止六個月之權益變動：				
期內虧損(未經審核)	—	—	(690)	(690)
其他全面收益(未經審核)	—	7,966	—	7,966
全面收益總計(未經審核)	—	7,966	(690)	7,276
於二零一七年六月三十日(未經審核)	<u>1</u>	<u>34,107</u>	<u>(16,177)</u>	<u>17,931</u>

5 綜合現金流量表
(以港幣計算)

B節 附註	截至十二月三十一日 止年度			截至六月三十日止 六個月	
	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一七年 千元	二零一七年 千元	二零一八年 千元
				(未經審核)	
除稅前虧損	(515)	(703)	(1,538)	(690)	(966)
經調整：					
折舊	4(b)	—	63	24	42
利息收入	3	—	(2)	(1)	(1)
未計營運資金變動前 之經營虧損：	(515)	(703)	(1,477)	(667)	(925)
存貨增加	—	(2,571)	(1,524)	(1,495)	—
其他應收款及預付款 (增加)/減少	—	(1,829)	1,517	1,493	3
營業應付帳款及其他 應付款增加/(減少)	141	(145)	133	68	14
經營業務所耗現金	(374)	(5,248)	(1,351)	(601)	(908)
已收利息	—	—	2	1	1
經營業務所耗現金淨額	(374)	(5,248)	(1,349)	(600)	(907)
投資項目					
添置物業、機械及設備	—	(407)	(19)	—	(63)
投資項目所耗現金淨額	—	(407)	(19)	—	(63)
融資項目					
應付同系附屬公司款 增加/(減少)	13	248	5,890	4	(7,044)
應付最終控股公司款增加	13	203	245	5	8,373
融資項目所得現金淨額	451	6,135	1,397	9	1,329

B節 附註	截至十二月三十一日 止年度			截至六月三十日止 六個月	
	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一七年 千元	二零一七年 千元	二零一八年 千元
現金及現金等價物 增加／(減少)淨額	77	480	29	(591)	359
年初／期初之現金及 現金等價物	226	286	727	727	808
匯率變動之影響	(17)	(39)	52	12	(20)
年末／期末之現金及 現金等價物	<u>286</u>	<u>727</u>	<u>808</u>	<u>148</u>	<u>1,147</u>
年末／期末現金及 現金等價物之分析					
現金及銀行結餘	<u>286</u>	<u>727</u>	<u>808</u>	<u>148</u>	<u>1,147</u>
現金及現金等價物	<u>286</u>	<u>727</u>	<u>808</u>	<u>148</u>	<u>1,147</u>

B 過往財務資料附註*(以港幣計算)***1 一般資料**

第二間目標公司為於二零零三年八月八日根據國際商業公司法(第291章)於英屬處女群島註冊成立之股份有限公司。第二間目標公司之註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。第二間目標公司為一間投資控股公司,其附屬公司於中華人民共和國(「中國」)從事物業發展。

2 重要會計政策**(a) 遵例聲明**

本報告所載過往財務資料已按照所有適用之香港財務報告準則編製,其集合條例包括所有由香港會計師公會頒佈適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。過往財務資料亦符合適用之香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露規定。有關所採納之重要會計政策之進一步詳情如下。

香港會計師公會已頒佈數項全新及經修訂之香港財務報告準則。第二個目標集團就編製本過往財務資料而言已採納有關期間之所有適用全新及經修訂香港財務報告準則,惟於自二零一八年一月一日或之後開始之會計期間尚未生效之任何全新準則或詮釋除外。於二零一八年一月一日或之後開始之會計年度已頒佈但尚未生效之經修訂及全新會計準則及詮釋載於附註21。

下文所載之會計政策已於過往財務資料所示之所有期間貫徹應用。

截至二零一七年六月三十日止六個月之追加期間相應財務資料已根據就過往財務資料所採納之相同編製及呈列基準予以編製。

(b) 計量基準

過往財務資料以港幣(第二間目標公司之功能貨幣)呈列,並湊整至最接近千元。第二個目標集團各實體決定其自身之功能貨幣。

編製過往財務資料時乃以歷史成本作為計量基準。

(c) 採用估計及判斷

按香港財務報告準則編製之財務報表需採用若干關鍵之會計估計。而管理層亦需於應用第二個目標集團之會計政策之過程中作出判斷。有關需要作出較多判斷或情況較為複雜、或作出的假設及估計對財務報表有重大影響之範疇,均載於附註19。

(d) 附屬公司權益

附屬公司指第二個目標集團控制的實體。當第二個目標集團因參與實體業務而承擔可變動回報的風險或因此享有可變動回報，且有能力透過向實體施加權力而影響該等回報時，則第二個目標集團控制該實體。在評估第二個目標集團是否擁有上述權力時，僅考慮(第二個目標集團及其他方所持有的)實質權利。

投資附屬公司應由控制權開始至控制權結束之日綜合於過往財務資料內。集團內因集團公司間之交易而產生之結餘、交易、現金流及任何未實現盈利需於編製過往財務資料時完全抵銷。因集團公司間之交易而產生之未實現虧損需如未實現盈利般作出抵銷，但只限於沒有證據顯示其有所減值。

第二個目標集團於附屬公司之權益變動，如不構成失去控制權將列作權益交易入帳，並對綜合權益內之控股權益及非控股權益進行調整，以反映相對權益變動，但不會調整商譽及確認盈虧。

當第二個目標集團失去對附屬公司之控制權，於該附屬公司之全部權益會列作出售入帳，其盈虧於損益內確認。任何於失去控制權當日保留於該前附屬公司之權益以公允價值確認，而該金額被視為初始確認財務資產之公允價值，或如適用，被視為於聯營公司或合營企業之投資之初始確認成本。

除附屬公司之投資被界定為可銷售(或包括於出售組而被界定為可銷售)外，在第二間目標公司之財務狀況表內，於附屬公司之投資乃按成本扣除任何減值虧損入帳(見附註2(g)(ii))。

(e) 物業、機械及設備

物業、機械及設備乃按成本扣除累計折舊及減值虧損入帳(見附註2(g)(ii))：

折舊乃按直線折舊法計算，按以下預計可使用年期撇銷資產：

— 傢俬及裝置及汽車 二年至五年

報廢或出售一項物業、機械及設備所產生之盈虧，按出售所得款項淨額與有關項目之帳面金額兩者之差額釐定，並在報廢或出售當日於損益中確認。

(f) 存貨

未來發展土地均以成本值或估算之化現淨值之較低者結算於帳內。

化現淨值乃估算之銷售價扣除估算完成所需成本及出售物業產生之費用。

(g) 信貸虧損及資產減值**(i) 財務工具之信貸虧損**

就按攤銷成本計量之財務資產而言，預期信貸虧損之撥備按相等於存續期預期信貸虧損之金額計量，倘其他應收帳款之信貸風險於初始確認後並無顯著上升，虧損撥備則按12個月之預期信貸虧損計量。

預期信貸虧損是按所有現金差額現值計量信貸虧損之概率加權估計，即根據合約應付第二個目標集團之現金流量與第二個目標集團預期收取之現金流量之差額，除非其他應收帳款於報告期末出現信貸減值，預期信貸虧損則按估計未來現金流量之帳面總值與現值之差額計量。

於每個報告期末，第二個目標集團評估其他應收帳款是否出現信貸減值(即已發生一項或多項對財務資產之估計未來現金流量有不利影響之事件，例如債務人面臨重大財政困難)。

預期信貸虧損撥備於財務狀況表內呈列為從資產之帳面總值中扣除。信貸虧損撥備之調整於損益內確認為減值或減值撥回。

其他應收帳款於並無實際可收回前景時予以撇銷。

(ii) 其他非流動資產減值

於每個報告期末審閱內部和外來之信息來源，以識別以下資產有否出現減值跡象，或以往確認之減值虧損不復存在或已經減少。

— 物業、機械及設備；及

— 於第二間目標公司財務狀況表內之附屬公司投資。

如出現任何此類跡象，則對該資產的可收回金額作出估算。

— 可收回金額之計算

資產的可收回金額是其公允價值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會按可以反映當時市場對貨幣時間值及該資產獨有風險評估之除稅前貼現率，貼現至其現值。如果資產產生的現金流入基本上不能獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能夠獨立產生現金流入之最小資產組別(即一個現金產出單元)來釐定可收回金額。

— 減值虧損之確認

當資產或所屬現金產出單元的帳面金額高於其可收回金額時，便會於損益中確認減值虧損。就現金產出單元確認的減值虧損會予以分配，以按比例減去該單位(或一組單位)中資產的帳面值；但資產帳面值不會減少至低於其個別公允價值減出售成本(如可計量)或其使用價值(如可確定)。

(g) 信貸虧損及資產減值(續)

— 減值虧損之撥回

如果用作釐定可收回金額的估計出現正面的變化，有關的減值虧損會被撥回。

減值虧損之撥回不會超過假設該資產以往年度從未確認減值虧損而應釐定的資產帳面值。所撥回的減值虧損於確認撥回年度計入損益。

(h) 營業應收帳款及其他應收款

應收帳款於該公司有無條件權利收取代價時確認。倘代價到期付款前僅需待時間推移，則收取代價之權利為無條件。

應收帳款按成本攤銷(採用實際利率法)及扣除信貸虧損撥備入帳(見附註2(g)(i))。

(i) 營業應付帳款及其他應付款

營業應付帳款及其他應付款最初以公允價值確認，其後按成本攤銷入帳，若貼現之影響並不重大，營業應付帳款及其他應付款將以成本值入帳。

(j) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金、銀行及其他財務機構的活期存款以及可即時兌換成已知現金金額、價值變動風險極低且自收購起計三個月內到期之短期高流動性投資。

(k) 借貸

借貸最初以公允價值確認及其後以攤銷成本入帳。其最初確認金額及贖回價值之差額於借貸期內以實際利率法於收益計算表或合資格資產之成本內(包括應付利息及費用)攤銷。

除屬於需要相當時間準備才可投入原定使用用途或出售之資產購置、建設或生產之借貸成本被資本化作為該資產之部分成本，其他借貸成本將於發生年度作為支出。資本化率乃參照用作發展用途之實際應付借貸利率或如部分發展成本靠一般營運資金融資，資本化率則以營運資金之平均率而定。

(l) 僱員福利

薪金、年度花紅、有薪年假、定期供款退休計劃供款及各項非貨幣福利產生之成本，均在僱員提供相關服務之年度內計提。如延遲付款或結算會構成重大影響，該等金額將按現值列帳。

有關第二個目標集團於中國內地各個地方政府管理之定額供款退休計劃，其供款均於產生期間在損益中扣除。

(m) 所得稅

本年度／期間之所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產及負債之變動。除有關於其他全面收益或直接於權益確認之相關稅項數額分別於其他全面收益或直接於權益確認外，本期稅項及遞延稅項資產及負債之變動將於損益內確認。

本期稅項乃本年度／期間應課稅盈利按報告期末已生效或實際生效之稅率計算之預期應付稅項，並就過往年度應付稅項作出任何調整。

遞延稅項資產及負債乃為財務報告目的及稅基之資產及負債與其帳面值之間的差異而分別產生之可扣稅及應課稅的暫時性差異。遞延稅項資產也包括未使用之稅項虧損及稅項抵免。除初始確認資產及負債產生之差異外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產若有未來應課稅溢利而可抵銷資產者乃予確認。

所確認遞延稅項之金額乃根據該資產及負債之帳面值之預期變現或結算之方式，按於報告期末已生效或基本上已生效之稅率計算。遞延稅項資產及負債不作貼現。

遞延稅項資產之帳面值於每個報告期末作出檢討，若預期沒有足夠之可課稅盈利用作抵銷有關之稅項得益，則須調減。任何已調減之數可按預期足夠可運用之課稅盈利予以撥回。

(n) 營業收入之確認

利息收入乃於有關資產存在期間按時間比例法確認。

(o) 外幣兌換

年／期內之外幣交易按交易日之匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債則按照報告期末之外幣匯率換算。滙兌收益及虧損均於收益計算表內確認。

以外幣計算歷史成本之非貨幣資產及負債按照使用交易日之匯率換算。以外幣按公允價值計算之非貨幣資產及負債將按照釐定公允價值當日之匯率換算。

海外業務之業績按與交易日匯率相若之匯率換算港元。財務狀況表之項目則按報告期末之匯率收市價換算港元。

所產生之滙兌差額確認於其他全面收益及獨立累計於權益中之滙兌儲備金內。

當出售海外業務及確認出售損益時，有關之累計滙兌差額由權益重新歸類至收益計算表內。

(p) 撥備及或然負債

倘第二個目標集團由於過往事件而需負上法定或推定責任，且履行有關責任時將可能導致經濟利益外流，而該外流並可作出準確估計時，即會作出撥備。當貨幣的時間值屬重大時，撥備會按預期履行該責任的開支現值列帳。

倘履行有關責任不大可能導致經濟利益外流，或未能準確估計其有關金額時，除非有關經濟利益外流的可能性極低，否則有關責任須披露為或然負債。此外，除非有關經濟利益外流的可能性極低，否則須待一項或多項未來事件發生或不發生，方能確認其潛在責任是否存在時，亦須披露為或然負債。

(q) 關連人士

(i) 與第二個目標集團有關連之人士或該人士之關係密切家庭成員，而該人士：

- (1) 控制第二個目標集團或共同控制第二個目標集團；
- (2) 對第二個目標集團有重大影響力；或
- (3) 為第二個目標集團或第二個目標集團母公司之主要管理層人員。

(ii) 若符合下列任何條件，即該實體與第二個目標集團有關連：

- (1) 該實體與第二個目標集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司之間有關連)。
- (2) 一實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (3) 兩個實體為同一第三方之合營企業。
- (4) 一實體為第三實體之合營企業，而另一實體為該第三實體之聯營公司。
- (5) 該實體為第二個目標集團或屬第二個目標集團關連之實體就僱員提供之退休福利計劃。
- (6) 該實體為受於(i)所識別人士控制或共同控制。
- (7) 於(i)(1)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體母公司)主要管理層人員之其中一名成員。
- (8) 該實體或該實體所屬集團內成員公司為第二個目標集團或第二個目標集團母公司提供主要管理人員服務。

關係密切家庭成員之人士乃指預期可能影響或被影響該家庭成員與該實體交易之人士。

3 其他收入

	截至十二月三十一日 止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一七年 千元	二零一七年 千元 (未經審核)	二零一八年 千元
銀行利息收入	—	—	2	1	1
其他	—	11	—	—	—
	<u>—</u>	<u>11</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>—</u>	<u>11</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

4 除稅前虧損

除稅前虧損經扣除下列各項：

	截至十二月三十一日 止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一七年 千元	二零一七年 千元 (未經審核)	二零一八年 千元
(a) 員工成本					
薪酬、工資及其他福利	—	35	228	81	425
定期供款退休計劃供款	—	5	33	10	28
	<u>—</u>	<u>40</u>	<u>261</u>	<u>91</u>	<u>453</u>
	<u>—</u>	<u>40</u>	<u>261</u>	<u>91</u>	<u>453</u>
(b) 其他項目					
折舊	—	—	63	24	42
已付／應付予一間同系 附屬公司之管理費	187	227	222	—	—
	<u>187</u>	<u>227</u>	<u>222</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>187</u>	<u>227</u>	<u>222</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

5 所得稅

(a) 綜合收益計算表內之所得稅指：

由於第二個目標集團於有關期間並無賺取任何應課稅之盈利，故並無就香港利得稅及中國企業所得稅計提撥備。

(b) 所得稅支出與會計虧損以適當稅率對帳：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日	
	止年度			止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	千元	千元	千元	千元	千元
除稅前虧損	(515)	(703)	(1,538)	(690)	(966)
按適當稅率計算之稅項	(112)	(154)	(364)	(163)	(232)
不可扣減費用之影響	112	154	364	163	232
實際稅項支出	—	—	—	—	—

6 董事酬金

於有關期間，並無向第二個目標集團之董事支付任何袍金、薪酬、津貼及其他福利、按業績而定之花紅及公積金供款。

7 物業、機械及設備

	汽車 千元	傢俬及裝置 千元	合計 千元
成本值：			
於二零一五年一月一日、二零一五年 十二月三十一日、二零一六年一月一日、 二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	—	—	—
添置	407	19	426
兌換調整	14	1	15
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	421	20	441
添置	—	63	63
兌換調整	(4)	—	(4)
於二零一八年六月三十日	417	83	500
累計折舊：			
於二零一五年一月一日、二零一五年 十二月三十一日、二零一六年一月一日、 二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	—	—	—
本年度折舊	61	2	63
兌換調整	2	—	2
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	63	2	65
本期間折舊	39	3	42
兌換調整	(2)	—	(2)
於二零一八年六月三十日	100	5	105
帳面淨值：			
於二零一五年十二月三十一日	—	—	—
於二零一六年十二月三十一日	—	—	—
於二零一七年十二月三十一日	358	18	376
於二零一八年六月三十日	317	78	395

8 存貨

	於十二月三十一日		於六月三十日	
	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一七年 千元	二零一八年 千元
未來發展土地	270,974	256,249	275,792	273,450

存貨中土地帳面值之分析如下：

	於十二月三十一日		於六月三十日	
	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一七年 千元	二零一八年 千元
位於中國 — 中期租約	270,974	256,249	275,792	273,450

9 其他應收款及預付款

	於十二月三十一日		於六月三十日	
	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一七年 千元	二零一八年 千元
其他應收款及預付款	2	2,159	315	310

於二零一六年十二月三十一日，其他應收款及預付款包括購入一輛汽車而支付之預付款405,000元，已被歸類為非流動資產。

10 營業應付帳款及其他應付款

	於十二月三十一日		於六月三十日	
	二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一七年 千元	二零一八年 千元
應付帳款及應計費用	154	9	147	159

預期所有營業應付帳款及其他應付款將於一年內償付或按要求償還。

11 應付最終控股公司及同系附屬公司款

應付最終控股公司及同系附屬公司款均無抵押、免息及按要求償還。

12 於附屬公司之權益

於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，附屬公司資料如下：

附屬公司名稱	註冊成 立或成立/ 營業地點	註冊成立/ 成立日期	已發行 及繳付之 股本資料	控股權益百分數		主要業務
				直接	間接	
皓永有限公司	香港	二零零六年 十一月三日	1元	100%	—	投資控股
珠海保利達房地產開發 有限公司	中國	二零零七年 四月十九日	31,421,345美元	—	100%	物業投資

13 融資項目產生之負債對帳

下表詳列第二個目標集團由融資項目引起之負債的變動，當中包括現金變動及非現金變動。由融資項目引起之負債指該負債的現金流或未來的現金流會被分類於綜合現金流量表之融資項目內。

	應付同系 附屬公司款 千元	應付最終 控股公司款 千元	合計 千元
於二零一五年一月一日	—	241,192	241,192
淨現金流	248	203	451
其他變動：			
兌換調整	(9)	473	464
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	239	241,868	242,107
淨現金流	5,890	245	6,135
其他變動：			
兌換調整	(255)	484	229
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	5,874	242,597	248,471
淨現金流	1,152	245	1,397
其他變動：			
兌換調整	451	(501)	(50)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	7,477	242,341	249,818
淨現金流	(7,044)	8,373	1,329
其他變動：			
兌換調整	160	(194)	(34)
分配公司間結餘	(593)	593	—
總其他變動	(433)	399	(34)
於二零一八年六月三十日	—	251,113	251,113
於二零一七年一月一日	5,874	242,597	248,471
淨現金流(未經審核)	4	5	9
其他變動：			
兌換調整(未經審核)	174	(220)	(46)
於二零一七年六月三十日(未經審核)	6,052	242,382	248,434

14 資本及儲備金

(a) 權益組合之變動

第二個目標集團之年初及年終綜合權益項目之對帳列於綜合權益變動表內。第二個目標公司於年／期初至年／期終之個別權益部分變動詳情如下：

	股本 千元	累計虧損 千元	合計 千元
於二零一五年一月一日	1	(409)	(408)
年內虧損及全面收益總計	—	(4)	(4)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	1	(413)	(412)
年內虧損及全面收益總計	—	(7)	(7)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	1	(420)	(419)
年內虧損及全面收益總計	—	(5)	(5)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	1	(425)	(424)
期內虧損及全面收益總計	—	—	—
於二零一八年六月三十日	<u>1</u>	<u>(425)</u>	<u>(424)</u>
於二零一七年一月一日	1	(420)	(419)
期內虧損及全面收益總計(未經審核)	—	—	—
於二零一七年六月三十日(未經審核)	<u>1</u>	<u>(420)</u>	<u>(419)</u>

14 資本及儲備金(續)

(b) 股本

	第二間目標公司							
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一八年	
	股份數目	金額 千元	股份數目	金額 千元	股份數目	金額 千元	股份數目	金額 千元
每股面值1美元之法定普通股：								
於年/期初及年/期終	50,000	390	50,000	390	50,000	390	50,000	390
已發行及繳足普通股：								
於年/期初及年/期終	100	1	100	1	100	1	100	1

(c) 資本管理

第二個目標集團管理資本之主要目標是保障第二個目標集團持續經營之能力，以為股東帶來回報。由於第二個目標集團為一個更大集團之一部分，第二個目標集團之額外資本來源及過剩資本分派政策亦可能受該集團之資本管理目標影響。

第二個目標集團積極並定期審閱及管理其資本架構，以令第二個目標集團能夠繼續在為股東提供較高回報(這可能會伴隨較高借貸水平)與穩健資本狀況帶來之優勢及安全之間達成平衡，並根據經濟狀況變動對資本架構作出調整。

15 財務風險管理及公允價值

第二個目標集團面對其日常業務過程中產生之信貸、流動性及外幣風險載列如下。管理層管理及監控該等風險，以確保及時而有效地採取適當措施，而第二個目標集團之財務政策及慣例亦限制了此等風險。

(a) 信貸風險

第二個目標集團之信貸風險主要來自銀行存款及其他應收款。第二個目標集團設有特定之信貸政策，並持續監察所面對之該等信貸風險。

銀行存款存於擁有優良信貸評級之金融機構，從而將信貸風險減至最低。

管理層認為關連方受最終控股公司影響，故應收關連公司款並不存在重大信貸風險。所承擔之最高信貸風險為綜合財務狀況表內各財務資產之帳面值。第二個目標集團並無提供將使其承擔信貸風險之任何擔保。

(b) 流動性風險

第二個目標集團之政策為定期監控現有及預期之流動性需要，確保其能保持足夠現金儲備及從其集團公司取得足夠資金，以滿足其短期及長期之流動性需要。

15 財務風險管理及公允價值(續)

於各報告期末，第二個目標集團之財務負債以合約未折現現金流量及第二個目標集團所需之最早付款日為準之剩餘合約期限均為一年內或按要求償還。

(c) 外幣風險

第二個目標集團擁有之資產及業務經營主要於中國內地。第二個目標集團之主要外幣風險來自於中國內地之直接物業發展。第二個目標集團主要因人民幣波動而承受風險。如適當及符合成本效益時，第二個目標集團會以人民幣借款作為該等投資之融資，由於該等投資日後所得回報以人民幣計值，故此所承受之人民幣風險會減至最低。

管理層認為此風險對第二個目標集團整體影響甚微，但管理層仍管理及監察此風險以確保此風險保持可接受之低水平。

(d) 財務資產及負債之公允價值

第二個目標集團按成本或攤銷成本列帳之財務資產及負債之帳面值與其於各報告期末之公允價值並無重大差異。

16 重大關連人士交易

除過往財務資料其他部分所披露之交易及結餘外，第二個目標集團於有關期間並無訂立任何其他重大關連人士交易。

17 公司層面之財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		於二零一八年	
		二零一五年 千元	二零一六年 千元	二零一七年 千元	六月三十日 千元
非流動資產					
於一間附屬公司之投資		—*	—*	—*	—*
流動資產					
應收一間附屬公司款		245,500	245,500	245,500	245,500
流動負債					
應付最終控股公司款		245,912	245,919	245,924	245,924
流動負債淨值		(412)	(419)	(424)	(424)
負債淨值		(412)	(419)	(424)	(424)
資本及儲備金					
	14				
股本	14(b)	1	1	1	1
累計虧損		(413)	(420)	(425)	(425)
虧絀總額		(412)	(419)	(424)	(424)

* 其代表1元

18 母公司及最終控股公司

於各報告期末，董事認為母公司及最終控股公司為註冊成立於英屬處女群島之保利達控股國際有限公司。保利達控股國際有限公司並無可作公開用途之財務報表。

19 會計判斷及估計

在應用附註2所述之實體之會計政策時，管理層已作出以下會對財務報表內已確認金額構成重大影響之判斷。

未來發展土地之可變現淨值

管理層採用獨立物業估值師所提供之最新成交個案等現時市場數據及市場調查報告釐定未來發展土地之可變現淨值。管理層評估未來發展土地之可變現淨值時須判斷預期售價，參考鄰近地區之最近成交個案、新盤物業銷售率、市場推廣費用及物業完工之預計成本、法律及監管架構以及一般市況。

20 法定審核

第二個目標集團旗下公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度之法定財務報表已由下列核數師審核：

公司名稱	財政年度	法定核數師
全能控股有限公司	由於該實體毋須遵守其註冊成立司法權區之有關規則及規例項下之任何法定審核規定，故自其註冊成立起並無編製任何經審核財務報表	
皓永有限公司	截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度	何耀明會計師事務所有限公司
珠海保利達房地產開發有限公司	截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度	中審眾環會計師事務所 (特殊普通合夥)珠海分所

21 有關期間已頒佈但未生效之修訂、新準則及詮釋可能造成之影響

截至過往財務資料刊發當日，香港會計師公會已頒佈了多項修訂、新準則及詮釋；但該等修訂、新準則及詮釋於截至二零一八年六月三十日止期間並未生效及並未於過往財務資料中採納。

	於以下日期或以後 開始之會計期間生效
香港財務報告準則第16號租賃	二零一九年一月一日
香港會計準則第19號計劃修訂、縮減或結清之修訂	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋 第23號所得稅處理之不確定性	二零一九年一月一日
香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進	二零一九年一月一日
香港會計準則第28號於聯營公司及合營公司之長期權益之修訂	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第9號具有負補償之提前付款特徵之修訂	二零一九年一月一日

第二個目標集團正在評估該等修訂、新準則及詮釋於首次應用期間預期將產生之影響。截至目前，第二個目標集團評估採納該等修訂、新準則及詮釋不大可能對過往財務資料產生重大影響。

22 報告期後無調整事件

於二零一八年六月三十日後，任何業務或第二間目標公司或其附屬公司概無發生任何重大其後事件。

C 其後財務報表

第二間目標公司及其附屬公司並無就二零一八年六月三十日後任何期間編製任何經審核財務報表。

下文載列該等目標集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度各年及截至二零一八年六月三十日止六個月之管理層討論及分析：

目標集團

業務回顧

目標公司為一間投資控股公司，其附屬公司於中國從事物業發展。目標集團持有指定作住宅及／或商業用途之上海項目。

財務回顧

下文載列目標集團摘錄自有關目標集團之會計師報告之財務資料：

財務狀況

目標集團於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日的資產總值分別約1,144,900,000港元、1,855,300,000港元、2,351,400,000港元及2,554,900,000港元，主要包括存貨(即未來發展土地)、按公允價值計入損益之金融資產以及現金及銀行結餘(如有)。資產總值多年穩定增加主要由於目標集團之存貨增加所致。於二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，存貨分別增加1,035,700,000港元、525,600,000港元及194,700,000港元。存貨增加乃由首個上海項目拆遷工程所致。

於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，目標集團的負債總值分別約1,170,900,000港元、1,960,200,000港元、2,381,800,000港元及2,595,800,000港元，主要包括應付最終控股公司款項、應付同系附屬公司款項及銀行貸款(如有)。負債總值增加主要由於銀行貸款增加所致。於二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，銀行貸款分別增加636,100,000港元、368,400,000港元及200,600,000港元。目標集團之銀行貸款多年增加乃為首個上海項目拆遷工程提供資金。

於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，目標集團的負債淨值分別約26,000,000港元、104,900,000港元、30,400,000港元及40,900,000港元。

流動資金及財務資源及資本架構

於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，目標集團維持之現金及銀行結餘分別為246,500,000港元、33,200,000港元、9,900,000港元及18,400,000港元。

於二零一八年六月三十日，目標集團擁有可動用銀行融資約40,000,000港元。

於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，目標集團分別錄得流動負債約1,170,900,000港元、1,324,100,000港元、1,377,200,000港元及1,390,600,000港元。由於目標集團於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日產生虧絀淨額，故資產負債比率並不適用。

業務表現及分類資料

目標集團經營物業發展分類。

營業收入及經營成本

截至二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月並無錄得營業收入及經營成本。

其他營業收入

截至二零一五年十二月三十一日止年度，目標集團來自金融產品及銀行存款利息收入的其他營業收入為人民幣10,000,000元；截至二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月，目標集團來自銀行存款利息收入的其他營業收入分別為人民幣2,500,000元、人民幣1,000,000元、人民幣300,000元及人民幣100,000元。截至二零一五年十二月三十一日止年度之利息收入較高乃由於目標集團於二零一五年度持有377,800,000港元之若干金融產品所致。其他期間之波動與銀行結餘之變動一致。

其他收入／(開支)淨額

目標集團之收入／(開支)淨額指滙兌收益／(虧損)淨額。截至二零一五年、二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一八年止六個月之其他收入淨額分別為2,000,000港元、3,100,000港元及500,000港元。截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月之其他開支淨額分別為4,000,000港元及1,800,000港元。

其他經營開支

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月，其他經營開支分別為3,800,000港元、7,200,000港元、2,600,000港元、1,100,000港元及800,000港元。截至二零一六年十二月三十一日止年度之其他經營開支增加主要由於二零一六年首個上海項目拆遷工程引致更多行政開支所致。

年度／期間溢利／虧損

截至二零一五年十二月三十一日止年度之溢利為8,300,000港元。截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月之虧損分別為1,500,000港元、5,500,000港元、2,500,000港元及100,000港元。截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得溢利主要由於高其他收益所致，截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得虧損乃由於其他經營開支增加所致，而截至二零一七年十二月三十一日止年度虧損增加乃主要由於上述其他開支淨額增加所致。

外匯風險

目標集團並無訂立任何外匯對沖政策。然而，目標集團管理層已密切監督外匯風險，並將於有需要時採取必要程序減少貨幣風險。

借款及抵押品

於二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，目標集團之借款636,100,000港元、1,004,600,000港元及1,205,200,000港元乃以目標中國首間附屬公司之股權作抵押及由目標集團同系附屬公司作擔保。

或然負債

於二零一八年六月三十日，目標集團並無任何重大或然負債。

重大投資、重大收購及出售

二零一五年，目標集團就以總代價人民幣620,000,000元收購目標中國第二間附屬公司及目標中國第三間附屬公司之全部股權連同轉讓貸款訂立兩份協議。截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月，目標集團並無任何重大投資、重大收購及出售。

僱員及薪酬政策

於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，目標集團分別擁有4、3、3及3名僱員。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月，目標集團之員工成本分別為400,000港元、400,000港元、300,000港元、100,000港元及300,000港元。詳情載於本通函附錄二a目標集團之會計師報告附註5(b)。

目標集團之工資及薪酬政策乃參考(其中包括)僱員表現、工作經驗及當前市場水平釐定。目標集團並無採納任何僱員購股權計劃。為確保目標集團僱員維持相關行業之競爭力，目標集團已為其僱員採納培訓計劃。

未來重大投資或資本資產計劃

目標集團來年並無任何未來重大投資或資本資產計劃。

首個目標集團

業務回顧

首間目標公司為一間投資控股公司，其附屬公司於中國從事物業發展。首個目標集團持有指定作住宅及商業用途之首個項目。

財務回顧

下文載列首個目標集團摘錄自有關首個目標集團之會計師報告之財務資料：

財務狀況

首個目標集團於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日的資產總值分別約223,600,000港元、223,900,000港元、372,600,000港元及369,700,000港元，主要包括存貨(即未來發展土地)及遞延稅項資產(如有)。於二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日之資產總值增加主要由於金額分別為121,000,000港元及120,000,000港元之遞延稅項資產所致，該等遞延稅項資產乃產生自二零一七年於首個目標集團內部轉讓持作未來發展之土地。於二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日概無該等遞延稅項資產。

於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，首個目標集團的負債總值分別約234,600,000港元、236,100,000港元、389,100,000港元及387,900,000港元，主要包括應付最終控股公司款項及同系附屬公司款項(如有)。於二零一七年十二月三十一日之負債總值增加主要由於與二零一六年十二月三十一日相比，應付同系附屬公司款增加154,000,000港元所致。

於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，首個目標集團的負債淨值分別約11,000,000港元、12,200,000港元、16,500,000港元及18,300,000港元。

流動資金及財務資源及資本架構

於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，首個目標集團維持之現金及銀行結餘分別為1,900,000港元、1,800,000港元、4,400,000港元及4,100,000港元。

於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，首個目標集團並無銀行融資。

於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，首個目標集團分別錄得流動負債約234,600,000港元、236,100,000港元、389,100,000港元及387,900,000港元。由於首個目標集團於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日產生虧絀淨額，故資產負債比率並不適用。

業務表現及分類資料

首個目標集團經營物業發展分類。

營業收入及經營成本

截至二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月並無錄得營業收入及經營成本。

其他收入 / (開支)淨額

其他收入 / (開支)淨額指滙兌收益 / (虧損)淨額。截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度之其他收入淨額分別為200,000港元及500,000港元。截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月之其他開支淨額分別為600,000港元及200,000港元。截至二零一八年六月三十日止六個月並無錄得其他收入 / (開支)淨額。

其他經營開支

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月，其他經營開支分別為1,900,000港元、1,800,000港元、3,700,000港元、600,000港元及900,000港元。截至二零一七年十二月三十一日止年度之其他經營開支增加主要由於二零一七年於首個目標集團內部轉讓持作未來發展之土地所引致之其他銷售相關稅項2,200,000港元所致。

年度 / 期間虧損

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月之虧損分別為1,600,000港元、1,300,000港元、4,200,000港元、900,000港元及900,000港元。截至二零一七年十二月三十一日止年度之虧損增加主要由於上述其他經營開支增加所致。

外匯風險

首個目標集團並無訂立任何外匯對沖政策。然而，首個目標集團管理層已密切監督外匯風險，並將於有需要時採取必要程序減少貨幣風險。

資產抵押

於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，首個目標集團並無質押任何資產。

或然負債

於二零一八年六月三十日，首個目標集團並無任何重大或然負債。

重大投資、重大收購及出售

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月，首個目標集團並無任何重大投資、重大收購及出售。

僱員及薪酬政策

於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日以及二零一八年六月三十日，首個目標集團分別擁有3、3、3及7名僱員。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月，首個目標集團之員工成本分別為500,000港元、500,000港元、400,000港元、200,000港元及300,000港元。詳情載於本通函附錄二a首個目標集團之會計師報告附註5(a)。

首個目標集團之工資及薪酬政策乃參考(其中包括)僱員表現、工作經驗及當前市場水平釐定。首個目標集團並無採納任何僱員購股權計劃。為確保首個目標集團僱員維持相關行業之競爭力，首個目標集團已為其僱員採納培訓計劃。

未來重大投資或資本資產計劃

首個目標集團來年並無任何未來重大投資或資本資產計劃。

第二個目標集團

業務回顧

第二間目標公司為一間投資控股公司，其附屬公司於中國從事物業發展。第二個目標集團持有目標作商業用途之第二個項目。

財務回顧

下文載列第二個目標集團摘錄自有關第二個目標集團之會計師報告之財務資料：

財務狀況

第二個目標集團於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日的資產總值分別約271,300,000港元、259,100,000港元、277,300,000港元及275,300,000港元，主要包括存貨(即未來發展土地)。

於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，第二目標集團的負債總值分別約242,300,000港元、248,500,000港元、250,000,000港元及251,300,000港元，主要包括應付最終控股公司款項。

於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，第二個目標集團的資產淨值分別約29,000,000港元、10,700,000港元、27,300,000港元及24,000,000港元。於二零一六年十二月三十一日之資產淨值減少及其後於二零一七年十二月三十一日之資產淨值增加主要由於香港境外附屬公司財務報表之滙兌差額分別錄得17,600,000港元之虧損及18,200,000港元之收益所致。

流動資金及財務資源及資本架構

於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，第二個目標集團維持之現金及銀行結餘分別為300,000港元、700,000港元、800,000港元及1,100,000港元。

於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，第二個目標集團並無銀行融資。

於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，第二個目標集團分別錄得流動負債約242,300,000港元、248,500,000港元、250,000,000港元及251,300,000港元，資產負債比率(根據應付最終控股公司及同系附屬公司款項總額減現金及銀行結餘除以權益總額計算)分別約834%、2,325%、911%及1,040%。

業務表現及分類資料

第二個目標集團經營物業發展分類。

營業收入及經營成本

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月並無錄得營業收入及經營成本。

其他經營開支

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月，其他經營開支分別為500,000港元、700,000港元、1,500,000港元、700,000港元及1,000,000港元。截至二零一七年十二月三十一日止年度之其他經營開支增加主要由於員工成本及其他行政開支增加所致。

年度/期間虧損

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月之虧損分別為500,000港元、700,000港元、1,500,000港元、700,000港元及1,000,000港元。截至二零一七年十二月三十一日止年度之虧損增加主要由於上述其他經營開支增加所致。

外匯風險

第二個目標集團並無訂立任何外匯對沖政策。然而，第二個目標集團管理層已密切監督外匯風險，並將於有需要時採取必要程序減少貨幣風險。

資產抵押

於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，第二個目標集團並無質押任何資產。

或然負債

於二零一八年六月三十日，第二個目標集團並無任何重大或然負債。

重大投資、重大收購及出售

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月，第二個目標集團並無任何重大投資、重大收購及出售。

僱員及薪酬政策

於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日以及二零一八年六月三十日，第二個目標集團分別擁有0、2、3及4名僱員。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月，第二個目標集團之員工成本分別為0港元、40,000港元、300,000港元、90,000港元、500,000港元。詳情載於本通函附錄二b第二個目標集團之會計師報告附註4(a)。

第二個目標集團之工資及薪酬政策乃參考(其中包括)僱員表現、工作經驗及當前市場水平釐定。第二個目標集團並無採納任何僱員購股權計劃。為確保第二個目標集團僱員維持相關行業之競爭力，第二個目標集團已為其僱員採納培訓計劃。

未來重大投資或資本資產計劃

第二個目標集團來年並無任何未來重大投資或資本資產計劃。

A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

本附錄所載的資料並不構成載於本通函附錄二a、二b及二c由本公司的申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告的一部分，且僅供說明用途。

未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載本集團之財務資料以及附錄二a、二b及二c所載會計師報告一併閱讀。

(1) 緒言

以下經擴大集團於二零一八年六月三十日之未經審核備考資產及負債表(統稱「未經審核備考財務資料」)乃由董事根據上市規則第4.29段編製，旨在說明對本集團於二零一八年六月三十日的財務狀況的影響，猶如本集團建議收購威鞍有限公司(「目標公司」)之全部股權、雋揚有限公司(「首間目標公司」)之50%股權及全能控股有限公司(「第二間目標公司」)之60%股權(統稱「該等建議收購事項」)已於二零一八年六月三十日完成。

於作出(i)直接歸因於該等建議收購事項，並與其他日後事件或決定無關；及(ii)具有事實根據之若干備考調整後(猶如該等建議收購事項已於二零一八年六月三十日進行)，未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零一八年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表(載於本公司截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告)及目標集團、首個目標集團及第二個目標集團於二零一八年六月三十日之經審核綜合財務狀況表(分別載於本通函附錄二a、二b及二c目標集團、首個目標集團及第二個目標集團之會計師報告)編製。

未經審核備考財務資料乃基於多項假設、估計及不確定因素編製。由於其假設性質，未必如實反映該等建議收購事項於二零一八年六月三十日或任何未來日期完成後經擴大集團之財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之已刊發中期報告所載之本集團歷史財務資料、本通函附錄二a、二b及二c分別所載目標集團、首個目標集團及第二個目標集團有關財務資料之會計師報告以及本通函其他部分所載列的其他財務資料一併閱讀。

(2) 經擴大集團於二零一八年六月三十日之未經審核備考資產負債表

	本集團 於二零一八年 六月三十日 千港元 附註1	第二個目標 目標集團於 二零一八年 六月三十日 千港元 附註2		備考調整 千港元 附註4	經擴大集團於 二零一八年 六月三十日 千港元 附註5		
		集團於 二零一八年 六月三十日 千港元 附註2	集團於 二零一八年 六月三十日 千港元 附註3		千港元 附註5	千港元 附註5	
非流動資產							
投資物業	10,724,060	-	-			10,724,060	
物業、機械及設備	529,669	437	395			530,501	
石油開採資產	27,902	-	-			27,902	
物業發展權益	13,010,427	-	-			13,010,427	
合營企業權益	3,540,946	-	-	1,003,652		4,544,598	
聯營公司權益	1,814,613	-	-			1,814,613	
按金	300,028	-	-	(300,028)		-	
各項貸款	958,492	-	-			958,492	
遞延稅項資產	122,345	-	-			122,345	
	31,028,482	437	395			31,732,938	
流動資產							
存貨	15,638,035	2,534,544	273,450	783,487	800,120	20,029,636	
物業發展權益	1,100,381	-	-			1,100,381	
營業應收帳款及其他應收款	1,777,390	1,533	310	(527,561)	(161,095)	1,090,577	
各項貸款	27,360	-	-			27,360	
應收同系附屬公司款	180,000	-	-			180,000	
應收合營企業款	96,684	-	-	193,892		290,576	
已抵押銀行存款	1,082,490	-	-			1,082,490	
現金及銀行結餘	1,136,853	18,388	1,147			1,156,388	
	21,039,193	2,554,465	274,907			24,957,408	

(2) 經擴大集團於二零一八年六月三十日之未經審核備考資產負債表(續)

	本集團 於二零一八年 六月三十日 千港元 附註1	目標集團於 二零一八年 六月三十日 千港元 附註2	第二個目標 集團於 二零一八年 六月三十日 千港元 附註2		備考調整		經擴大集團於 二零一八年 六月三十日 千港元 附註5
			千港元 附註3	千港元 附註4			
流動負債							
營業應付帳款及其他應付款	5,591,938	434	159				5,592,531
應付最終控股公司款	-	1,390,192	251,113	(1,390,192)		(150,668)	100,445
應付合營企業款	737,161	-	-				737,161
聯營公司貸款	46,993	-	-				46,993
銀行貸款	7,968,800	-	-				7,968,800
本期稅項	181,543	-	-				181,543
	<u>14,526,435</u>	<u>1,390,626</u>	<u>251,272</u>				<u>14,627,473</u>
流動資產淨值	<u>6,512,758</u>	<u>1,163,839</u>	<u>23,635</u>				<u>10,329,935</u>
資產總額減流動負債	<u>37,541,240</u>	<u>1,164,276</u>	<u>24,030</u>				<u>42,062,873</u>
非流動負債							
最終控股公司貸款	1,099,593	-	-	1,582,681	900,083	483,283	4,065,640
銀行貸款	6,750,011	1,205,213	-				7,955,224
其他應付款	18,474	-	-				18,474
遞延稅項負債	743,948	-	-				743,948
	<u>8,612,026</u>	<u>1,205,213</u>	<u>-</u>				<u>12,783,286</u>
資產/(負債)淨值	<u>28,929,214</u>	<u>(40,937)</u>	<u>24,030</u>				<u>29,279,587</u>

未經審核備考財務資料附註

- 有關金額乃摘錄自本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之已刊發中期報告所載本集團於二零一八年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表。
- 有關金額乃分別摘錄自本通函附錄二a及二c所載目標集團及第二個目標集團於二零一八年六月三十日之經審核綜合財務狀況表。
- 根據日期為二零一八年六月二十二日之買賣協議，本集團已有條件同意自保利達控股國際有限公司（「賣方」）購買目標公司全部股權以及目標公司欠付賣方之所有貸款、利息（如有）、其他款項及債務，代價為2,110,242,000港元，其中742,550,000港元涉及目標股份及1,367,692,000港元涉及銷售貸款。收購事項須待多項條件（其中包括本公司獨立股東批准）達成方告完成。根據買賣協議，本集團已於二零一八年六月三十日支付527,561,000港元作為按金。

剩餘代價1,582,681,000港元將於收購事項完成時結清，並僅由賣方撥付。

於收購事項完成後，目標公司將成為本集團全資附屬公司。考慮到目標集團之主要業務，根據香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」，有關收購並不計入收購業務，而是作為收購資產。

存貨及公司間貸款備考調整如下：

	千港元
目標股份代價	742,550
收購可識別負債淨值之帳面值	40,937
	<hr/>
目標集團存貨備考調整	783,487
	<hr/> <hr/>
銷售貸款代價	1,367,692
已轉讓於二零一八年六月三十日之公司間貸款	(1,390,192)
	<hr/>
已轉讓公司間貸款超出已付代價部分(附註)	(22,500)
	<hr/> <hr/>

附註：有關差額將作為賣方注資入帳，並確認為權益變動。

- 根據日期為二零一八年六月二十二日之買賣協議，本集團已有條件同意自賣方購買首間目標公司50%股權以及首間目標公司欠付賣方之50%貸款、利息（如有）、其他款項及債務，代價為1,200,111,000港元，其中1,003,652,000港元涉及首批目標股份及196,459,000港元涉及首筆目標銷售貸款。收購事項須待多項條件（其中包括本公司及保利達獨立股東批准）達成方告完成。根據買賣協議，本集團已於二零一八年六月三十日支付300,028,000港元作為按金。

剩餘代價900,083,000港元將於收購事項完成時結清，並僅由賣方撥付。

於收購事項完成後，根據香港會計準則第28條(二零一一年)「投資於聯營公司及合營企業」首間目標公司將成為本集團之合營企業。

合營企業權益及公司間貸款備考調整如下：

	千港元
首批目標股份代價	1,003,652
合營企業權益—首間目標公司	<u>1,003,652</u>
首筆目標銷售貸款代價	196,459
已轉讓於二零一八年六月三十日之公司間貸款	<u>(193,892)</u>
已付代價超出已轉讓公司間貸款部分(附註)	<u>2,567</u>

附註：有關差額將作為向賣方注資入帳，並確認為權益變動。

倘於最後截止日期2或之前容積率由2.5增至3.5，賣方應以書面通知(「通知」) Noble Prime新容積率，Noble Prime或保利達將會委任獨立估值師基於首個項目的新容積率進行於二零一八年五月三十一日的新估價(「新估價」)。代價將會作出調整，其調整金額相等於經考慮新估價扣除經估算之稅務影響後而增加之50%(「經調整之代價」)。Noble Prime須支付與經調整之代價之差額，上限為311,912,000港元，乃基於最大容積率為3.5而釐定。

- 根據日期為二零一八年六月二十二日之買賣協議，本集團已有條件同意自賣方購買第二間目標公司60%股權以及第二間目標公司欠付賣方之60%貸款、利息(如有)、其他款項及債務，代價為644,378,000港元，其中494,490,000港元涉及第二批目標股份及149,888,000港元涉及第二筆目標銷售貸款。收購事項須待多項條件(其中包括本公司及保利達獨立股東批准)達成方告完成。根據買賣協議，本集團已於二零一八年六月三十日支付161,095,000港元作為按金。

剩餘代價483,283,000港元將於收購事項完成時結清，並僅由賣方撥付。

於收購事項完成後，第二間目標公司將成為本集團非全資附屬公司。考慮到第二個目標集團之主要業務，根據香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」，有關收購並不計入收購業務，而是作為收購資產。

存貨及公司間貸款備考調整如下：

	千港元
第二批目標股份代價	494,490
收購60%可識別資產淨值之帳面值 (24,030,000港元 × 60%)	(14,418)
	<hr/>
收購存貨60%股權備考調整	480,072
	<hr/>
第二個目標集團全部存貨備考調整	800,120
	<hr/> <hr/>
第二筆目標銷售貸款代價	149,888
已轉讓於二零一八年六月三十日之公司間貸款	(150,668)
	<hr/>
已轉讓公司間貸款超逾已付代價 (附註)	(780)
	<hr/> <hr/>

附註：有關差額將作為賣方注資入帳，並確認為權益變動。

- 由於董事認為有關成本微不足道，故未有就直接歸屬於該等建議收購事項之專業成本4,000,000港元(包括法律顧問、申報會計師、估值師、印刷商費用及其他開支)於未經審核備考財務資料內作出調整。
- 概無於未經審核備考財務資料內作出其他調整以反映經擴大集團於二零一八年六月三十日後任何經營業績或訂立的其他交易。

B. 編製未經審核備考財務資料之獨立申報會計師核證報告

以下為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)就本集團之備考財務資料發出之報告全文，為載入本通函而編製。



編製備考財務資料之獨立申報會計師核證報告

致九龍建業有限公司董事

吾等已完成核證工作，以就九龍建業有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)、威鞍有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)、雋揚有限公司(「首間目標公司」)及其附屬公司(統稱「首個目標集團」)以及全能控股有限公司(「第二間目標公司」)及其附屬公司(統稱「第二個目標集團」)(統稱「經擴大集團」)之備考財務資料作出報告，僅供說明之用。該備考財務資料包括載於 貴公司刊發日期為二零一八年十月二十六日之通函(「通函」)附錄四A部分於二零一八年六月三十日之未經審核備考資產及負債表以及相關附註。董事編製備考財務資料所採用之適用準則載於通函附錄四A部分。

未經審核備考財務資料由董事編製，旨在說明收購目標公司全部股權、首間目標公司50%股權及第二間目標公司60%股權(「該等建議收購事項」)對 貴集團於二零一八年六月三十日之財務狀況之影響，猶如該等建議收購事項已於二零一八年六月三十日進行。作為此過程之一部分，有關 貴集團於二零一八年六月三十日之財務狀況之資料由董事摘錄自 貴集團截至二零一八年六月三十日止六個月之中期財務報告(已就其刊發審閱報告)。

董事對備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之專業會計師道德守則之獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有之謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本事務所應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務委聘的公司之質量控制」，並相應設有全面的質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用的法律法規的成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任是根據上市規則第4.29(7)段之規定，對備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於吾等之前就編製備考財務資料所採用之任何財務資料發出之任何報告，吾等除對該等報告發出當日之收件人負責外，概不承擔任何其他責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則（「香港核證工作準則」）第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告之核證工作」執行工作。該準則要求申報會計師計劃和執程序，合理鑑證董事是否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料。

就本項工作而言，吾等並無責任就編製備考財務資料所使用之任何過往財務資料更新或重新出具任何報告或意見，亦無在本項工作過程中審核或審閱編製備考財務資料所使用之財務資料。

將備考財務資料載入投資通函之目的僅在於說明重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事項或交易已於較早日期（為說明而選擇之日期）發生或進行。因此，吾等概不保證有關事項或交易於二零一八年六月三十日之實際結果將與呈報者一致。

為報告備考財務資料有否按照適用準則適當編製而進行之合理核證工作涉及執程序以評估董事編製備考財務資料所用之適用準則有否為呈列有關事項或交易直接造成之重大影響提供合理依據，並就以下事項獲取充分適當之證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等準則編製；及
- 備考財務資料是否反映對未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選程序由申報會計師基於對 貴集團性質的瞭解、與編製備考財務資料有關之事項或交易以及其他相關工作情況之判斷選定。

本項工作亦包括評估備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲取之證據屬充分適當，可作為吾等意見之依據。

意見

吾等認為：

- a) 備考財務資料已按上述基準妥為編製；
- b) 該基準與 貴集團會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之備考財務資料而言，有關調整屬恰當。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

二零一八年十月二十六日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司對位於中國的首個上海項目及第二個上海項目於二零一八年七月三十一日現況下的市值提供意見而編製的函件全文、估值概要及估值報告，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

- 有關：
1. 首個上海項目一位於中國上海市楊浦區四平路東，大連路北之物業發展項目，總樓面面積約94,763平方米(包括地面以下樓面面積約39,035平方米)及總地盤面積約15,133平方米
 2. 第二個上海項目一位於中國上海市楊浦區四平街道176街坊14/7丘之物業發展項目，總樓面面積約18,883平方米及總地盤面積約6,294平方米

指示、目的及估值日期

吾等遵照九龍建業有限公司(「貴公司」)指示，對上述分別由上海揚業房地產開發有限公司(「目標中國第二間附屬公司」)在中華人民共和國(「中國」)持有之首個上海項目及由上海城昱置業有限公司(「目標中國第三間附屬公司」)在中國持有之第二個上海項目編製市場估值；吾等確認吾等已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等就首個上海項目及第二個上海項目於二零一八年七月三十一日(「估值日期」)現況下的市值的意見。

市值的定義

吾等對首個上海項目及第二個上海項目的估值乃指其市值，而根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的香港測量師學會估值準則（二零一七年版），市值的定義為「某項資產或負債於估值日期經適當的市場推廣後，自願買賣雙方在知情、審慎且並無強迫的情況下進行公平交易而應可交換的估計金額」。

估值基準及假設

吾等對首個上海項目及第二個上海項目的估值並無考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或僅特定擁有人或買方可用的任何價值要素）所引致的估價升跌。

對持有位於中國的首個上海項目及第二個上海項目進行估值時，吾等參考中國法律顧問北京大成（深圳）律師事務所的法律意見，以按名義年度土地使用費計算，並與首個上海項目及第二個上海項目有關的相應特定年期可轉讓土地使用權已獲授出，且已悉數支付任何應付的出讓金為基準編製估值。吾等倚賴目標中國第二間附屬公司及目標中國第三間附屬公司所提供有關首個上海項目及第二個上海項目的業權、首個上海項目及第二個上海項目的權益的資料及意見，以及貴公司法律顧問就此所提供日期為二零一八年十月二十六日的中國法律意見。在對首個上海項目及第二個上海項目估值時，吾等乃以擁有人對首個上海項目及第二個上海項目擁有可強制執行的業權且於整個已授出而未屆滿年期內有權自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓首個上海項目及第二個上海項目為基準編製估值。

有關位於中國的首個上海項目及第二個上海項目的業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況已按照目標中國第二間附屬公司及目標中國第三間附屬公司提供的資料載於估值報告附註。

吾等的估值並無就首個上海項目及第二個上海項目所附帶的任何押記、質押或欠款或出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有註明外，首個上海項目及第二個上海項目的估值乃基於並無可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及費用。

估值方法

對目標中國第二間附屬公司及目標中國第三間附屬公司分別於中國持有作發展用途的首個上海項目及第二個上海項目進行估值時，吾等已採用直接比較法為首個上海項目及第二個上海項目進行估值，並參考在有關市場可得的可資比較銷售憑證。

對首個上海項目及第二個上海項目進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會刊發的香港測量師學會估值準則（二零一七年版）所載的規定。

資料來源

在進行估值時，吾等在很大程度上依賴目標中國第二間附屬公司及目標中國第三間附屬公司所提供有關位於中國的首個上海項目及第二個上海項目的資料，並已接納有關首個上海項目及第二個上海項目規劃批文或法定通告、地役權、年期、證明、發展計劃、地盤及樓面面積等事項以及所有其他相關事項的意見。

估值報告所載的尺寸、計量及面積均以吾等所獲提供的資料為基準，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑目標中國第二間附屬公司及目標中國第三間附屬公司向吾等所提供對估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。吾等亦獲目標中國第二間附屬公司及目標中國第三間附屬公司告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供的文件副本主要以中文編製，有關英文譯本代表吾等對內容的理解。因此吾等建議 貴公司參閱有關文件的中文正本並就該等文件的合法性及詮釋諮詢 閣下的法律顧問。

業權調查

吾等已獲目標中國第二間附屬公司及目標中國第三間附屬公司提供有關首個上海項目及第二個上海項目現時業權的文件副本。然而，吾等無法進行調查以核實首個上海項目及第二個上海項目的所有權，或確定有否任何修訂未有載於吾等所獲提供的副本內。吾等亦無法確定位於中國的首個上海項目及第二個上海項目的業權，故吾等依賴中國法律顧問、目標中國第二間附屬公司及目標中國第三間附屬公司所提供的意見。

實地視察

吾等上海辦事處的估值師孫可(於中國物業估值方面擁有14年經驗)已於二零一八年六月視察首個上海項目及第二個上海項目的外部並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並未進行實地調查以確定土壤狀況及設施等是否適合任何未來發展。吾等的估值乃假設此等方面符合要求且在建設期間不會產生額外成本或延誤。

除另有註明外，吾等並無進行實地測量以核實首個上海項目及第二個上海項目的地盤及樓面面積，吾等乃假設提交予吾等的文件副本所載面積均屬正確。

貨幣

除另有註明外，吾等估值內的所有貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣列值。

吾等隨函附上估值概要及估值報告。

此致

香港
九龍
彌敦道750號
始創中心23樓
九龍建業有限公司
列位董事台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊叡
註冊專業測量師(產業測量)
註冊中國房地產估價師
MSc、MHKIS
謹啟

二零一八年十月二十六日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，在中國物業估值方面擁有逾25年經驗。

估值概要

物業	於二零一八年 七月三十一日 現況下的市值 人民幣
目標中國第二間附屬公司持有位於中國作發展用途的物業	
1. 首個上海項目一位於中國上海市楊浦區四平路東、大連路北之物業發展項目，總樓面面積約94,763平方米(包括地面以下樓面面積約39,035平方米)及總地盤面積約15,133平方米	2,600,000,000
目標中國第三間附屬公司持有位於中國作發展用途的物業	
2. 第二個上海項目一位於中國上海市楊浦區四平街道176街坊14/7丘之物業發展項目，總樓面面積約18,883平方米及總地盤面積約6,294平方米	700,000,000
總計：	<u>3,300,000,000</u>

估值報告

目標中國第二間附屬公司持有位於中國作發展用途之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年七月三十一日現況下之市值														
1. 首個上海項目一 位於中國上海市 楊浦區四平路東、 大連路北之物業 發展項目，總樓面 面積約94,763平方 米(包括地面以下 樓面面積約39,035 平方米)及總地盤 面積約15,133平方 米	<p>首個上海項目包括將建於一幅地盤面積約15,133平方米土地上的商業、辦公室及住宅發展項目。</p> <p>如目標中國第二間附屬公司所告知，該發展項目將發展一幢住宅大廈及一幢辦公大樓，總規劃樓面面積約94,763平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>20,543</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>31,754</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>3,431</td> </tr> <tr> <td>地面以上 小計：</td> <td>55,728</td> </tr> <tr> <td>地面以下 小計：</td> <td>39,035</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>94,763</td> </tr> </tbody> </table> <p>如目標中國第二間附屬公司所告知，發展計劃於施工前須經進一步規劃及取得政府批准，且該發展乃作銷售用途。</p> <p>首個上海項目位於上海市楊浦區四平路東、大連路北。鄰近之發展項目主要為住宅及商業用途發展。根據目標中國第二間附屬公司的資料，首個上海項目規劃作商業、住宅及辦公室用途；現時並無環境問題及訴訟爭議，亦無計劃更改首個上海項目之用途。</p> <p>首個上海項目已獲授土地使用權作商業、住宅及辦公室用途，為期50年。</p>	用途	概約樓面面積 (平方米)	住宅	20,543	辦公室	31,754	零售	3,431	地面以上 小計：	55,728	地面以下 小計：	39,035	總計：	94,763	<p>首個上海項目現正進行地盤清理工程及徙置工作及有待未來發展之用。</p>	<p>人民幣2,600,000,000元 (人民幣二十六億元)</p> <p>(吾等估值乃按完成地盤清理工程並取得上海市房地產權證授予商業、辦公室及住宅用地之基準作出。)</p>
用途	概約樓面面積 (平方米)																
住宅	20,543																
辦公室	31,754																
零售	3,431																
地面以上 小計：	55,728																
地面以下 小計：	39,035																
總計：	94,763																

附註：

- (1) 根據日期為二零一零年十一月二十五日的土地使用權出讓合同第(2004)001號及補充合同第(2006)008號及(2010)21號，首個上海項目獲授予土地使用權的情況如下：

承授方： 目標中國第二間附屬公司
位置： 上海市楊浦區四平路、大連路
地盤面積： 15,133平方米
土地使用年期： 50年，作商業、住宅及辦公室用途
土地出讓金： 人民幣22,312,095元
建築地積比率： 不多於94,763平方米(包括地面以下的39,035平方米)

- (2) 根據日期為二零一五年十月二十六日之上海市企業投資項目備案意見第(2015)65號，首個上海項目備案經同意如下：

承授方： 目標中國第二間附屬公司
位置： 四平路
地盤面積： 15,133平方米
建築地積比率： 合共94,763平方米(包括地面以下的39,035平方米)
預定時間： 於二零一八年十月前動工建設；於二零二一年十月前竣工。

- (3) 根據日期為二零零九年十月二十八日之房屋拆遷許可證第(2006)8號，首個上海項目的拆遷工程經同意如下：

拆遷面積： 住宅用地11,310平方米；非住宅用地507平方米
執行單位： 上海楊房拆遷綜合服務有限公司
拆遷期限： 二零零六年四月六日至二零一零年四月五日

- (4) 根據辦公室、商業及住宅之延長拆遷批准書第(2018)4480號，拆遷期限可延長至二零一八年十月三十一日。

- (5) 根據建設用地批准書，詳情載列如下：

地盤面積： 15,133平方米
土地所有權： 國有土地
土地用途： 商業、住宅及辦公室
有效期： 二零一八年五月至二零二零年四月

- (6) 根據目標中國第二間附屬公司提供之資料，首個上海項目計劃於二零二四年全面竣工，估計完成開發之總建設成本約人民幣700,000,000元。

- (7) 根據日期為二零一五年十一月二十六日之營業執照號碼91310110748754558R，目標中國第二間附屬公司已成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣250,000,000元，有效營運期由二零零三年三月二十七日至二零二零年十二月三十一日。

(8) 根據中國法律意見：

- (i) 目標中國第二間附屬公司已根據中國法律合法成立；
- (ii) 目標中國第二間附屬公司已取得土地使用權出讓合同及補充合同；
- (iii) 目標中國第二間附屬公司已於有效期內取得建設用地批准書及房屋拆遷許可證。目標中國第二間附屬公司可合法開展首個上海項目的拆遷工程；
- (iv) 倘房屋拆遷許可證已屆滿，則可就拆遷合同進一步提供補充協議。區政府的徵收部門將負責徵地工作。上海楊房拆遷綜合服務有限公司將完成房屋徵收補償工作。目標中國第二間附屬公司其後可開始對建設用地進行開發；
- (v) 概不存在閒置土地之問題；
- (vi) 於二零一八年八月十日，首個上海項目之拆遷工程仍未竣工，上海市房地產權證之申請仍未開始。申請將於拆遷完成後適用；及
- (vii) 於拆遷竣工後，目標中國第二間附屬公司將申請並可以取得上海市房地產權證。

(9) 根據目標中國第二間附屬公司所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及授予主要批文及執照之情況如下：

上海市房地產權證	無*
土地使用權出讓合同及補充合同	有
上海市企業投資項目備案意見	有
房屋拆遷許可證	有
辦公室、商業及住宅之延長拆遷批准書	有
建設用地批准書	有
營業執照	有

* 根據目標中國第二間附屬公司的資料，如無出現任何不可預見情況，一旦目標中國第二間附屬公司符合上海地方政府所規定有關申請過程之所有相關程序後，彼等預期於拆遷竣工後半年內取得上海市房地產權證，即預期於二零一九年七月取得有關房地產權證。

估值報告

目標中國第三間附屬公司持有位於中國作發展用途之物業

物業	描述及年期	估用詳情	於二零一八年七月三十一日現況下之市值								
2. 第二個上海項目一位於中國上海市楊浦區四平街道176街坊14/7丘之物業發展項目，總樓面面積約18,883平方米及總地盤面積約6,294平方米	<p>第二個上海項目包括將建於一幅地盤面積約6,294.40平方米土地上的商業及辦公室發展項目。</p> <p>如目標中國第三間附屬公司所告知，該發展項目將發展一幢辦公大樓，總規劃樓面面積約18,883.00平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約總樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>2,832.00</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>16,051.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>18,883.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>如目標中國第三間附屬公司所告知，發展計劃於施工前須經進一步規劃及取得政府批准，且該發展乃作銷售用途。</p> <p>第二個上海項目位於上海市楊浦區復興路西及大連路北。鄰近之發展項目主要為住宅及商業用途發展。根據目標中國第三間附屬公司的資料，第二個上海項目規劃作商業及辦公室用途；現時並無環境問題及訴訟爭議，亦無計劃更改第二個上海項目之用途。</p> <p>第二個上海項目已獲授土地使用權作商業及辦公室用途，於二零六一年一月十二日屆滿。</p>	用途	概約總樓面面積 (平方米)	零售	2,832.00	辦公室	16,051.00	總計：	<u>18,883.00</u>	第二個上海項目暫時估用作停泊車輛及有待未來發展之用。	人民幣700,000,000元(人民幣七億元)
用途	概約總樓面面積 (平方米)										
零售	2,832.00										
辦公室	16,051.00										
總計：	<u>18,883.00</u>										

附註：

- (1) 根據日期為二零一四年二月十七日的上海市房地產權證第(2014)003324號，目標中國第三間附屬公司已獲授第二個上海項目之土地使用權作商業及辦公室用途，其地盤面積為6,294.40平方米，於二零一一年一月十二日屆滿。
- (2) 根據日期為二零一七年九月六日的土地使用權出讓合同第(2010)34號及補充合同第(2011)2號、第(2012)9號、第(2012)12號、第(2013)6號、第(2014)13號、第(2015)13號、第(2016)8號及第(2017)27號，授予第二個上海項目土地使用權之情況載列如下：

承授方：	目標中國第三間附屬公司
位置：	上海市楊浦區四平路、大連路
地盤面積：	6,294.40平方米
土地使用年期：	自二零一一年一月十三日起計50年作商業及辦公室用途
土地出讓金：	人民幣385,870,000元
地積比率：	3.0
建築契諾：	於二零一八年十月三十日前動工建設； 於二零二一年十月三十日前竣工。

- (3) 根據目標中國第三間附屬公司提供之資料，第二個上海項目計劃於二零二四年全面竣工，估計完成開發之總建設成本約人民幣140,000,000元。
- (4) 根據日期為二零一六年二月二日的營業執照號碼913100005997938512，目標中國第三間附屬公司已成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣12,000,000元，有效營運期由二零一二年七月二十四日起。
- (5) 根據中國法律意見：
- (i) 目標中國第三間附屬公司已根據中國法律合法成立；
 - (ii) 目標中國第三間附屬公司已合法取得上海市房地產權證，並為土地使用權之唯一註冊擁有人，受中國法律承認及保障；
 - (iii) 目標中國第三間附屬公司有權於時限內佔用及使用土地，並有權按揭、轉讓、租賃土地使用權或透過其他方法處理土地使用權；及
 - (iv) 目標中國第三間附屬公司可根據並於土地使用權出讓合同及補充合同所述之土地使用年期及時限內動工建設。除因不可抗力事件、政府及相關部門措施，或開展建設工程前所必要之前期工程導致建設工程延後開展外，倘建設工程於合同協定之動工日期後逾兩年仍未開展，則土地使用權可無償收回。
- (6) 根據目標中國第三間附屬公司所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及授予主要批文及執照之情況：

上海市房地產權證	有
土地使用權出讓合同及補充合同	有
營業執照	有

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司對位於中國的首個項目於二零一八年七月三十一日現況下的市值提供意見而編製的函件全文及估值報告，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

有關：首個項目—位於中國廣東省中山市南區北台村沙圍及南通尾之物業發展項目，總樓面面積約587,004平方米及總地盤面積約234,802平方米

指示、目的及估值日期

吾等遵照九龍建業有限公司(「九龍建業」)及保利達資產控股有限公司(「保利達」)指示，對上述由中山市雋達房地產有限公司(「首間目標中國附屬公司」)在中華人民共和國(「中國」)持有之首個項目編製市場估值；吾等確認吾等已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等就首個項目於二零一八年七月三十一日(「估值日期」)現況下的市值的意見。

市值的定義

吾等對首個項目的估值乃指其市值，而根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一七年版)，市值的定義為「某項資產或負債於估值日期經適當的市場推廣後，自願買賣雙方在知情、審慎且並無強迫的情況下進行公平交易而應可交換的估計金額」。

估值基準及假設

吾等對首個項目的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或僅特定擁有人或買方可用的任何價值要素)所引致的估價升跌。

對持有位於中國的首個項目進行估值時，吾等參考中國法律顧問北京大成(深圳)律師事務所的法律意見，以按名義年度土地使用費計算，並與首個項目有關的相應特定年期可轉讓土地使用權已獲授出，且已悉數支付任何應付的出讓金為基準編製估值。吾等倚賴首間目標中國附屬公司所提供有關首個項目的業權、首個項目的權益的資料及意見，以及九龍建業及保利達法律顧問就此所提供日期為二零一八年十月二十六日的中國法律意見。在對首個項目估值時，吾等乃以擁有人對首個項目擁有可強制執行的業權且於整個已授出而未屆滿年內有權自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓首個項目為基準編製估值。

有關位於中國的首個項目的業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況已按照首間目標中國附屬公司提供的資料載於估值報告附註。

吾等的估值並無就首個項目所附帶的任何押記、質押或欠款或出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有註明外，首個項目的估值乃基於並無可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及費用。

估值方法

對首間目標中國附屬公司於中國持有作發展用途的首個項目進行估值時，吾等已採用直接比較法為首個項目進行估值，並參考在有關市場可得的可資比較銷售憑證。

對首個項目進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會刊發的香港測量師學會估值準則(二零一七年版)所載的規定。

資料來源

在進行估值時，吾等在很大程度上依賴首間目標中國附屬公司所提供有關位於中國的首個項目的資料，並已接納有關首個項目規劃批文或法定通告、地役權、年期、證明、發展計劃、地盤及樓面面積等事項以及所有其他相關事項的意見。

估值報告所載的尺寸、計量及面積均以吾等所獲提供的資料為基準，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑首間目標中國附屬公司向吾等所提供對估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。吾等亦獲首間目標中國附屬公司告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供的文件副本主要以中文編製，有關英文譯本代表吾等對內容的理解。因此吾等建議九龍建業及保利達參閱有關文件的中文正本並就該等文件的合法性及詮釋諮詢閣下的法律顧問。

業權調查

吾等已獲首間目標中國附屬公司提供有關首個項目現時業權的文件副本。然而，吾等無法進行調查以核實首個項目的所有權，或確定有否任何修訂未有載於吾等所獲提供的副本內。吾等亦無法確定位於中國的首個項目的業權，故吾等依賴中國法律顧問及首間目標中國附屬公司所提供的意見。

實地視察

吾等廣州辦事處的估值師黎宇恒(於中國物業估值方面擁有4年經驗)已於二零一八年七月視察首個項目的外部並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並未進行實地調查以確定土壤狀況及設施等是否適合任何未來發展。吾等的估值乃假設此等方面符合要求且在建設期間不會產生額外成本或延誤。

除另有註明外，吾等並無進行實地測量以核實首個項目的地盤及樓面面積，吾等乃假設提交予吾等的文件副本所載面積均屬正確。

貨幣

除另有註明外，吾等估值內的所有貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣列值。

備註

敬請注意，吾等受九龍建業及保利達的委任為聯席估值師，就首個項目進行估值以作公開披露。九龍建業及保利達了解吾等基於公正基準編製吾等的估值，並無對任何一方有所偏倚。

吾等隨函附上估值報告。

此致

香港
九龍
彌敦道750號
始創中心23樓
九龍建業有限公司
列位董事 台照

香港
九龍
彌敦道750號
始創中心23樓
保利達資產控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊叡

註冊專業測量師(產業測量)
註冊中國房地產估價師
MSc、MHKIS
謹啟

二零一八年十月二十六日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，在中國物業估值方面擁有逾25年經驗。

估值報告

首間目標中國附屬公司持有位於中國作發展用途之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年七月三十一日現況下之市值
首個項目一位於中國廣東省中山市南區北台村沙圍及南通尾之物業發展項目，總樓面面積約587,004平方米及總地盤面積約234,802平方米	首個項目包括將建於一幅地盤面積約234,801.70平方米土地上的住宅發展項目。	首個項目現正空置，有待未來發展之用。	人民幣5,500,000,000元 (人民幣五十五億元)
	如首間目標中國附屬公司所知，該發展項目將分3期發展，由38幢高層住宅樓宇、4幢高層公寓及150幢別墅所組成，總規劃樓面面積587,004平方米。		
	用途	概約總樓面面積 (平方米)	
	住宅	559,920.00	
	別墅	14,069.00	
	零售	13,015.00	
	總計：	<u>587,004.00</u>	
	如首間目標中國附屬公司所知，發展計劃於施工前須經進一步規劃及取得政府批准，且該發展乃作銷售用途。		
	首個項目位於廣東省中山市南區北台村沙圍及南通尾。鄰近之發展項目主要為工業及住宅發展。根據首間目標中國附屬公司的資料，首個項目規劃作住宅用途；現時並無環境問題及訴訟爭議，亦無計劃更改首個項目之用途。		
	首個項目已獲授土地使用權作住宅用途，將於二零六二年十二月二十日屆滿。		

附註：

(1) 根據日期為二零一七年十二月二十二日的不動產權證第(2017)0299319號，首間目標中國附屬公司已獲授首個項目的土地使用權234,801.70平方米地盤面積作住宅用途，將於二零六二年十二月二十日屆滿。

(2) 根據日期為二零一一年十一月十五日的中山市建設用地規劃條件第340322011100001號，首個項目的建設工程符合城市規劃要求，並獲得批准，詳情如下：

位置： 中山市南區北台村沙圍及南通尾
地盤面積： 234,801.70平方米
土地用途： 商業及住宅
地積比率： 2.5(當中最多15%可作配套商業)

(3) 根據首間目標中國附屬公司提供之資料，首個項目計劃於二零二一年至二零二三年全面竣工，估計完成開發之總建設成本約人民幣2,700,000,000元。

(4) 根據日期為二零一六年三月七日之營業執照號碼91442000588285843L，首間目標中國附屬公司已成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣250,000,000元，有效營運期由二零一二年二月十四日至二零四二年二月十四日。

(5) 根據中國法律意見：

- (i) 首間目標中國附屬公司已根據中國法律合法成立；
- (ii) 首間目標中國附屬公司已合法取得不動產權證，並為土地使用權之唯一登記擁有人，獲中國法律承認及保障；
- (iii) 首間目標中國附屬公司有權於時限內佔用及使用土地，並有權抵押、轉讓、租賃土地使用權或透過其他方法處理土地使用權；
- (iv) 首間目標中國附屬公司可根據中國城市房地產管理法、土地使用權出讓合同及補充合同協定之土地使用年期及時限內動工建設；
- (v) 由於首間目標中國附屬公司已簽署一份土地使用權出讓合同之補充協議並已取得不動產權證，故此倘無土地使用權出讓合同，並不影響土地所有權以及其後之開發及建設；及
- (vi) 自於二零一七年十二月二十二日取得不動產權證之日起至該法律意見發表日期，並無取得國土資源管理部門就閒置土地確定之通知。

(6) 根據首間目標中國附屬公司所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及授予主要批文及執照之情況：

不動產權證	有
中山市建設用地規劃條件	有
營業執照	有

(7) 以下為僅供參考用途，倘根據補充土地出讓金已悉數結付之基準而地積比率經政府批准自2.5(如上文附註(2)所述)增加至3.5，則首個項目於二零一八年七月三十一日現況下之市值將為人民幣7,200,000,000元(人民幣七十二億元)。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司對位於中國的第二個項目於二零一八年七月三十一日現況下的市值提供意見而編製的函件全文及估值報告，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

有關：第二個項目—位於中國廣東省珠海市九洲大道與迎賓大道交匯處，總樓面面積約179,024平方米及總地盤面積約43,656平方米(包括土地的北部及南部)

指示、目的及估值日期

吾等遵照九龍建業有限公司(「九龍建業」)及保利達資產控股有限公司(「保利達」)指示，對上述由珠海保利達房地產開發有限公司(「第二間目標中國附屬公司」)在中華人民共和國(「中國」)持有之第二個項目編製市場估值；吾等確認吾等已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等就第二個項目於二零一八年七月三十一日(「估值日期」)現況下的市值的意見。

市值的定義

吾等對第二個項目的估值乃指其市值，而根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的香港測量師學會估值準則（二零一七年版），市值的定義為「某項資產或負債於估值日期經適當的市場推廣後，自願買賣雙方在知情、審慎且並無強迫的情況下進行公平交易而應可交換的估計金額」。

估值基準及假設

吾等對第二個項目的估值並無考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或僅特定擁有人或買方可用的任何價值要素）所引致的估價升跌。

對持有位於中國的第二個項目進行估值時，吾等參考中國法律顧問北京大成（深圳）律師事務所的法律意見，以按名義年度土地使用費計算，並與第二個項目有關的相應特定年期可轉讓土地使用權已獲授出，且已悉數支付任何應付的出讓金為基準編製估值。吾等倚賴第二間目標中國附屬公司所提供有關第二個項目的業權、第二個項目的權益的資料及意見，以及九龍建業及保利達的法律顧問就此所提供日期為二零一八年十月二十六日的中國法律意見。在對第二個項目估值時，吾等乃以擁有人對第二個項目擁有可強制執行的業權且於整個已授出而未屆滿年期內有權自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓第二個項目為基準編製估值。

有關位於中國的第二個項目的業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況已按照第二間目標中國附屬公司提供的資料載於估值報告附註。

吾等的估值並無就第二個項目所附帶的任何押記、質押或欠款或出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有註明外，第二個項目的估值乃基於並無可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及費用。

估值方法

對第二間目標中國附屬公司於中國持有作發展用途的第二個項目進行估值時，吾等已採用直接比較法為第二個項目進行估值，並參考在有關市場可得的可資比較銷售憑證。

對第二個項目進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會刊發的香港測量師學會估值準則（二零一七年版）所載的規定。

資料來源

在進行估值時，吾等在很大程度上依賴第二間目標中國附屬公司所提供有關位於中國的第二個項目的資料，並已接納有關第二個項目規劃批文或法定通告、地役權、年期、證明、發展計劃、地盤及樓面面積等事項以及所有其他相關事項的意見。

估值報告所載的尺寸、計量及面積均以吾等所獲提供的資料為基準，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑第二間目標中國附屬公司向吾等所提供對估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。吾等亦獲第二間目標中國附屬公司告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供的文件副本主要以中文編製，有關英文譯本代表吾等對內容的理解。因此吾等建議九龍建業及保利達參閱有關文件的中文正本並就該等文件的合法性及詮釋諮詢閣下的法律顧問。

業權調查

吾等已獲第二間目標中國附屬公司提供有關第二個項目現時業權的文件副本。然而，吾等無法進行調查以核實第二個項目的所有權，或確定有否任何修訂未有載於吾等所獲提供的副本內。吾等亦無法確定位於中國的第二個項目的業權，故吾等依賴中國法律顧問及第二間目標中國附屬公司所提供的意見。

實地視察

吾等深圳辦事處的估值師甘海燕(於中國物業估值方面擁有10年經驗)已於二零一八年七月視察第二個項目的外部並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並未進行實地調查以確定土壤狀況及設施等是否適合任何未來發展。吾等的估值乃假設此等方面符合要求且在建設期間不會產生額外成本或延誤。

除另有註明外，吾等並無進行實地測量以核實第二個項目的地盤及樓面面積，吾等乃假設提交予吾等的文件副本所載面積均屬正確。

貨幣

除另有註明外，吾等估值內的所有貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣列值。

備註

敬請注意，吾等受九龍建業及保利達委任為聯席估值師，就第二個項目編製估值以作公開披露。九龍建業及保利達了解吾等基於公正基準編製吾等的估值，並無對任何一方有所偏倚。

吾等隨函附上估值報告。

此致

香港
九龍
彌敦道750號
始創中心23樓
九龍建業有限公司
列位董事 台照

香港
九龍
彌敦道750號
始創中心23樓
保利達資產控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊叡

註冊專業測量師(產業測量)
註冊中國房地產估價師
MSc、MHKIS
謹啟

二零一八年十月二十六日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，在中國物業估值方面擁有逾25年經驗。

估值報告

第二間目標中國附屬公司持有位於中國作發展用途之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年七月三十一日現況下之市值								
第二個項目一位於中國廣東省珠海市九洲大道與迎賓大道交匯處，總樓面面積約179,024平方米及總地盤面積約43,656平方米(包括土地的北部及南部)	<p>第二個項目包括將建於兩幅總地盤面積約43,656平方米的鄰近土地(北部及南部)上的規劃商業辦公室發展項目。</p> <p>如第二間目標中國附屬公司所告知，該發展項目將發展之4幢酒店式辦公大樓，當中地下3層屬商業用途，總規劃樓面面積約179,023.85平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>63,635.77</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>115,388.08</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>179,023.85</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>如目標中國第二間附屬公司所告知，發展計劃於施工前須經進一步規劃及取得政府批准，且該發展乃作銷售用途。</p> <p>第二個項目位於珠海市香洲區九洲大道與迎賓大道交匯處。鄰近之發展項目主要為商業及住宅用途發展。根據第二間目標中國附屬公司的資料，第二個項目規劃作商業辦公室用途；現時並無環境問題及訴訟爭議，亦無計劃更改第二個項目之用途。</p> <p>如第二間目標中國附屬公司所告知，第二個項目將整體獲授土地使用權作商業辦公室用途，為期50年。</p>	用途	概約樓面面積 (平方米)	零售	63,635.77	辦公室	115,388.08	總計：	<u>179,023.85</u>	<p>第二個項目包括土地的北部及南部。北部現時建有9幢廢棄工業大樓，正待拆卸；南部則為空置地。</p> <p>第二個項目現正空置，有待未來發展之用。</p>	<p>人民幣2,050,000,000元 (人民幣二十億五千萬元)</p> <p>(吾等估值乃按完成北部土地的地盤清理工程並取得房地產權證授予9幅工業用地(地盤面積為28,269.54平方米)可作商業及辦公室用途之土地使用權之基準作出。)</p>
用途	概約樓面面積 (平方米)										
零售	63,635.77										
辦公室	115,388.08										
總計：	<u>179,023.85</u>										

附註：

- (1) 根據10份房地產權證，第二間目標中國附屬公司獲授予第二個項目之土地使用權情況如下：

產權證號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	土地使用年期
南部土地 6100930	15,386.46	商業及辦公室	直至二零四零年九月 三十日及二零五零年 九月三十日
北部土地 6100931, 6100933至 6100939, 6576070	28,269.54	工業	直至二零五零年四月 十三日
合計：	43,656.00		

吾等估值乃按取得房地產權證授予9幅工業用地(地盤面積為28,269.54平方米)可作商業及辦公室用途之土地使用權之基準作出。

- (2) 根據日期為二零一八年六月四日珠海市香洲區住房和城鄉建設局發出的珠海保利達項目重建及翻新工程批覆函件，第二個項目的北部及南部土地將會整體一併發展。
- (3) 根據第二間目標中國附屬公司提供之資料，第二個項目計劃於二零二一年全面竣工，估計完成開發之總建設成本約人民幣1,300,000,000元。
- (4) 根據日期為二零一六年七月一日的營業執照號碼914404007993978614，第二間目標中國附屬公司已於二零零七年四月十九日成立為一間有限責任公司。
- (5) 根據中國法律意見：
- (i) 第二間目標中國附屬公司已根據中國法律合法成立；
 - (ii) 第二間目標中國附屬公司已合法取得房地產權證，並為土地使用權之唯一登記擁有人，獲中國法律承認及保障；
 - (iii) 第二間目標中國附屬公司有權於時限內佔用及使用土地，並有權按揭、轉讓、租賃土地使用權或透過其他方法處理土地使用權。
 - (iv) 於二零一八年六月四日，珠海市香洲區住房和城市更新局發出第二個項目《關於珠海保利達項目重建及更新改造事宜的答覆》予第二間目標中國附屬公司，表示項目處理程序已獲同意，原來南部土地之獲批建設指標將繼續使用，且不會收取額外土地出讓金。確認北部土地翻新計劃之詳細指標及完成土地使用權出讓手續後，在南部土地及北部土地之總指標及功能配置指標維持不變之情況下，南部土地及北部土地將按統一規劃及建設合併，並以城市更新政策及現有計劃為基礎進行；及
 - (v) 由於第二間目標中國附屬公司已取得房地產權證，故此倘無土地使用權出讓合同，並不影響土地所有權以及其後之開發及建設。
- (6) 根據第二間目標中國附屬公司所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及授予主要批文及執照之情況：

房地產權證	有(商業辦公室及工業)
營業執照	有

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團（按證券及期貨條例第XV部所界定者）之股份、相關股份及債券中擁有：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須通知本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關規定視為或當作擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所提及之登記冊之權益及淡倉；或(iii)依據標準守則須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

a. 於本公司股份之好倉

姓名	權益性質	普通股數目	持股百分比 (附註1)	附註
柯為湘先生	信託成立人及受益人 公司	830,770,124	70.63%	2 3
		277,500		
		831,047,624		
吳志文女士	信託受益人	830,770,124	70.61%	2
柯沛鈞先生	信託受益人 個人	830,770,124	70.61%	2
		43,500		
		830,813,624		
林勇禧先生	家族	830,770,124	70.61%	2及4
陸恭正先生	信託成立人及受益人	1,425,000	0.12%	5
黎家輝先生	個人	751,000	0.06%	
David John Shaw先生	個人 家族	133,500	0.02%	6
		67,000		
		200,500		
楊國光先生	個人	180,000	0.02%	

b. 於保利達股份之好倉

姓名	權益性質	普通股數目	持股百分比 (附註7)	附註
柯為湘先生	信託成立人及受益人	3,260,004,812	73.44%	8
吳志文女士	信託受益人	3,260,004,812	73.44%	8
柯沛鈞先生	信託受益人 個人	3,260,004,812 7,000,000		8
		<u>3,267,004,812</u>	73.60%	
林勇禧先生	家族 家族	3,260,004,812 7,000,000		8及9 10
		<u>3,267,004,812</u>	73.60%	
楊國光先生	個人	2,000,000	0.05%	
黎家輝先生	個人	430,000	0.01%	

附註：

- (1) 持股百分比乃根據本公司於最後實際可行日期之已發行普通股總數1,176,631,296股計算。
- (2) 該等股份權益由賣方之全資附屬公司Intellinsight持有，而賣方由Ors Holdings Limited (「OHL」)全資擁有。OHL則由一項全權信託全資擁有，其受託人為滙豐國際信託有限公司。

鑒於柯為湘先生為信託的成立人，而該信託之全權信託對象包括柯為湘先生、吳志文女士(其妻子)、柯沛鈞先生(其兒子)及柯沛縈女士(其女兒及林勇禧先生之配偶)，他們均被視為於該信託所持有之同一批股份中擁有權益。
- (3) 該等股份權益由China Dragon Limited持有，而柯為湘先生全資擁有該公司。
- (4) 基於林勇禧先生之配偶為信託之其中一名全權信託對象，他被視為擁有該等股份之權益。
- (5) 該等股份權益由全權信託擁有，而陸恭正先生分別為該等信託之成立人及受益人。
- (6) 該等股份權益由David John Shaw先生之已去世配偶持有，而該等股份為她的遺產之一部分。
- (7) 持股百分比乃根據保利達於最後實際可行日期之已發行普通股總數4,438,967,838股計算。保利達為本公司之相聯法團。

- (8) 就保利達3,260,004,812股股份之四項提述乃指由Marble King持有之同一批股份。基於上述附註(2)，柯為湘先生、吳志文女士、柯沛鈞先生及柯沛縈女士被視為擁有本公司股份之權益，因此，同時被視為擁有保利達股份之權益。
- (9) 林勇禧先生透過其配偶於本公司之權益，被視為擁有該等保利達股份之權益。
- (10) 該等保利達股份之權益由林勇禧先生之配偶持有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員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、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等擁有或被視作擁有之權益或淡倉)，或擁有根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司所保存登記冊內，或根據標準守則而須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

c. 資產權益

於最後實際可行日期，除該等收購事項外，概無董事於本集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

d. 合約權益

於最後實際可行日期，除賣方(柯先生及吳女士均為賣方董事)向本集團提供之尚未償還貸款金額約150,000,000港元外，概無董事於其中擁有重大權益且對本集團業務而言屬重大之合約或安排仍然存續。

e. 於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，據董事所知，董事及彼等各自之緊密聯繫人概無擁有任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務之權益。

f. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立或建議訂立任何服務合約(並非本集團可於一年內毋須作出賠償(除法定賠償外)而終止之服務合約)。

3. 主要股東權益

於最後實際可行日期，就本公司董事及最高行政人員所知，於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或擁有根據證券及期貨條例第336條須登記於本公司所保存登記冊內之權益或淡倉之人士(本公司董事及最高行政人員除外)如下：

姓名	權益性質	普通股數目	持股百分比 (附註1)	附註
滙豐國際信託 有限公司	受託人	831,617,074	70.68%	
Ors Holdings Limited	公司	830,770,124	70.61%	2

附註：

- (1) 持股百分比乃根據本公司於最後實際可行日期之已發行普通股總數1,176,631,296股計算。
- (2) 該等股份權益如本附錄中「權益披露」一節中附註(2)所述由Intellinsight持有。

上文所披露之所有權益指於股份之好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員並不知悉任何人士(本公司董事及最高行政人員除外)於股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或擁有根據證券及期貨條例第336條須登記於本公司所保存登記冊內之任何權益或淡倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或擬任董事於在本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露之公司中擔任董事或受僱於該公司。

4. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本集團任何成員公司並無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

5. 專業人士之資格及同意書

- a. 本通函所載曾提供意見、函件或建議之專業人士的資格如下：

名稱	資格
浩德融資有限公司	可從事證券及期貨條例項下第四類(就證券提供意見)、第六類(就機構融資提供意見)及第九類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
戴德梁行有限公司	註冊專業測量師、估值師及物業顧問

- b. 以上專家已就刊發本通函發出彼等各自的同意書，同意按本通函所載形式及內容載入及引述彼等的名稱及／或意見，且迄今並無撤回有關同意書。
- c. 於最後實際可行日期，上述專家並無直接或間接於本集團任何成員公司擁有任何股權或權利(不論可否依法強制執行)以認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。
- d. 於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

6. 重大合約

下列合約(並非由本公司或其任何附屬公司於進行或擬進行日常業務過程中訂立之合約)乃由本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內至最後實際可行日期訂立並屬或可能屬重大：

- (a) 本公司與 Greatpath Group Limited (「Greatpath」) 所訂立日期為二零一七年六月二十二日之買賣協議，內容有關本公司向 Greatpath 收購思圖投資有限公司(「思圖」)之15%股權及 Greatpath 墊付予思圖之全部股東貸款總額約150,000,000港元，總代價約164,300,000港元；
- (b) 本公司與 Max Great Investments Limited (「Max Great」) 所訂立日期為二零一七年六月二十二日之買賣協議，內容有關本公司向 Max Great 收購思圖之5%股權及 Max Great 墊付予思圖之全部股東貸款總額約50,000,000港元，總代價約54,800,000港元；及
- (c) 該等協議。

7. 一般事項

- a. 本公司之註冊辦事處位於香港九龍彌敦道750號始創中心23樓。
- b. 本公司之股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室。
- c. 本公司之秘書為李權超先生，彼為香港會計師公會、香港特許秘書公會以及英國特許秘書及行政人員公會之會員。
- d. 獨立財務顧問之註冊辦事處位於香港中環永和街21號。
- e. 本公司核數師畢馬威會計師事務所之註冊辦事處位於香港中環遮打道10號太子大廈8樓。
- f. 本通函及隨附之代表委任表格同時備有中英文版本，如有任何歧義，概以英文版本為準。

8. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)止之一般辦公時間內在本公司之註冊辦事處(地址為香港九龍彌敦道750號始創中心23樓)可供查閱：

- a. 本公司之章程細則；
- b. 本公司於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之年報；
- c. 本公司於截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告；
- d. 獨立董事委員會致獨立股東函件，其全文載於本通函第28頁；
- e. 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，其全文載於本通函第29至61頁；
- f. 本附錄「專業人士之資格及同意書」一節所提述之獨立財務顧問發出之同意書；
- g. 該等項目之估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- h. 本附錄「專業人士之資格及同意書」一節所載獨立物業估值師出具之同意書；
- i. 本附錄「重大合約」一節所提述之重大合約；及
- j. 本通函。



九龍建業有限公司
KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：34)

股東特別大會通告

茲通告九龍建業有限公司(「本公司」)謹訂於二零一八年十一月二十一日(星期三)上午十一時三十分(香港時間)，假座香港九龍彌敦道750號始創中心4樓譽宴舉行股東特別大會，以供考慮及酌情通過下列決議案作為普通決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

- (1) 「動議追認、確認及批准本公司之直接全資附屬公司Future Star International Limited與保利達控股國際有限公司(「賣方」)所訂立日期為二零一八年六月二十二日有關收購威鞍有限公司(「威鞍」)之1股普通股(即威鞍之全部已發行股本)及銷售貸款(即威鞍於二零一八年五月三十一日結欠賣方或向賣方引致之100%之義務、負債及債務)而代價為2,110,242,000港元之買賣協議(「威鞍協議」)及據此擬進行之交易；及授權本公司任何一名董事代表本公司作出彼認為屬必要的一切有關行動及事宜，並簽署及簽立一切有關文件，以落實威鞍協議及完成據此擬進行的交易。」
- (2) 「動議追認、確認及批准本公司之間接非全資附屬公司Noble Prime International Limited(「Noble Prime」)與賣方所訂立日期為二零一八年六月二十二日有關收購雋揚有限公司(「雋揚」)之500股普通股(即雋揚之50%已發行股本)及銷售貸款(即雋揚於二零一八年五月三十一日結欠賣方或向賣方引致之50%之義務、負債及債務)而最初代價為1,200,111,000港元(代價可予調整上限為311,912,000港元)之買賣協議(「雋揚協議」)及據此擬進行之交易；及授權本公司任何一名董事代表本公司作出彼認為屬必要的一切有關行動及事宜，並簽署及簽立一切有關文件，以落實雋揚協議及完成據此擬進行的交易。」

股東特別大會通告

- (3) 「動議追認、確認及批准Noble Prime與賣方所訂立日期為二零一八年六月二十二日有關收購Allround Holdings Limited(全能控股有限公司*) («全能»)之60股普通股(即全能60%之已發行股本)及銷售貸款(即全能於二零一八年五月三十一日結欠賣方或向賣方引致之60%之義務、負債及債務)而代價為644,378,000港元之買賣協議(「全能協議」)及據此擬進行之交易；及授權本公司任何一名董事代表本公司作出彼認為屬必要的一切有關行動及事宜，並簽署及簽立一切有關文件，以落實全能協議及完成據此擬進行的交易。」

承董事會命
九龍建業有限公司
公司秘書
李權超

香港，二零一八年十月二十六日

附註：

1. 凡有權出席本公司股東特別大會及於會上投票之任何股東，可委派一名或多名受委代表出席，並於以投票方式表決時，代其投票。受委任代表毋須為本公司之股東。
2. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件或經由公證人簽署證明之有關文件之副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前(星期日及公眾假期除外)送回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司之辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
3. 為確定股東出席本公司之股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一八年十一月十六日(星期五)至二零一八年十一月二十一日(星期三)(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間將不會進行任何股份過戶登記。為符合資格出席本公司之股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須於二零一八年十一月十五日(星期四)下午四時三十分(香港時間)前送交本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，以辦理過戶登記手續。
4. 在大會上，股東將以投票方式表決，而Intellinsight Holdings Limited、China Dragon Limited、柯為湘先生、柯沛鈞先生及彼等之聯繫人將放棄投票。
5. 本通告之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

* 僅供識別