

---

## 此乃要件 請即處理

---

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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的鼎豐集團控股有限公司（「本公司」）股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交予買主或承讓人。

本通函僅供識別，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券的邀請或要約。

---

## DIFFER GROUP HOLDING COMPANY LIMITED

### 鼎豐集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6878)

#### (1) 非常重大收購及關連交易

關於

收購盛榮投資有限公司全部已發行股本

而涉及根據特別授權發行代價股份；

及

(2) 申請清洗交易豁免

(3) 股東特別大會通告

獨立財務顧問



裕韜資本有限公司

---

本封面所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第7至36頁。關連交易獨立董事委員會函件載於本通函第37至39頁。獨立董事會委員會函件載於本通函第40至42頁。獨立財務顧問函件載於本通函第43至104頁，當中載有獨立財務顧問（即裕韜）向關連交易獨立董事委員會、獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及推薦建議。

本公司謹訂於二零一九年一月十八日（星期五）上午十一時正假座香港皇后大道中九號11樓1102-03室舉行股東特別大會（「股東特別大會」），大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。隨函奉附適用於股東特別大會的代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會，閣下須盡快按照隨附的代表委任表格上印列的指示將表格填妥，並盡快及無論如何於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

本通函將在香港聯交所網站[www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)及本公司網站[www.dfh.cn](http://www.dfh.cn)刊登。

二零一八年十二月三十一日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	7
關連交易獨立董事委員會函件.....	37
獨立董事委員會函件.....	40
獨立財務顧問函件 .....	43
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 – 目標集團之會計師報告 .....	II-1
附錄三 – 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 – 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，除文義另有所指者外，下列詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	買方根據該協議收購銷售股份
「一致行動」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「該協議」	指	買方與賣方就收購事項所訂立日期為二零一八年十一月七日的有條件買賣協議
「該公布」	指	本公司日期為二零一八年十一月七日有關(其中包括)收購事項及清洗交易豁免的公布
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及中國持牌銀行於其正常辦公時間內一般開放營業的日子(星期六、星期日或於上午九時正至下午五時正期間香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號的任何日子除外)
「BVI」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	鼎豐集團控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於主板上市(股份代號：6878)
「完成」	指	根據該協議的條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	該協議所載所有先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後五(5)個營業日內的日子，或該協議各訂約方可能書面協定的有關其他日期
「一致行動集團」	指	賣方、洪先生、Expert Corporate及與彼等各自一致行動的人士
「關連交易獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的董事會關連交易獨立董事委員會
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	人民幣499,972,000元(相等於約568,150,000港元)，即買方根據該協議應付的收購事項代價

---

## 釋 義

---

「代價股份」	指	本公司將以發行價向賣方或其代名人配發及發行的1,033,000,000股新股份，以結清該協議的代價
「文旅公司」	指	文旅有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，於BVI註冊成立為有限公司，並主要從事投資控股業務
「董事」	指	本公司董事
「龍之族控股」	指	龍之族控股有限公司，於中國成立的有限公司，為洪先生的聯繫人
「龍之族貸款」	指	於最後實際可行日期，中國附屬公司B結欠龍之族控股（中國附屬公司B的前股東）的金額人民幣334,872,383元（相等於約380,500,000港元）
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准該協議、據此擬進行交易、特別授權、清洗交易豁免，以及上市規則項下可能規定的其他附帶事宜
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大的本集團
「執行人員」	指	香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部的執行董事或任何於當時獲該執行董事轉授權力的人士
「Expert Corporate」	指	Expert Corporate Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的主要股東，由洪先生全資擁有
「裕韜」	指	裕韜資本有限公司，根據證券及期貨條例（香港法例第571章）可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會、關連交易獨立董事委員會及獨立股東就該協議、據此擬進行的交易、特別授權及清洗交易豁免的獨立財務顧問
「原代價」	指	為數人民幣100,001,300元（相等於約113,640,000港元）的總代價

---

## 釋 義

---

「原轉讓協議」	指	中國附屬公司A (作為買方) 與龍之族控股及一名獨立第三方 (共同作為賣方) 就中國附屬公司B全部股權所訂立日期為二零一八年十月十八日的轉讓協議 (經日期為二零一八年十月十九日的補充協議所修訂及補充)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港附屬公司」	指	佰融發展有限公司，於香港註冊成立的有限公司，由目標公司全資擁有
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體非執行董事組成的董事會獨立董事委員會
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，根據上市規則並非本公司的關連人士且為獨立於本公司及其關連人士的第三方的任何人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人
「獨立股東」	指	除一致行動集團及其他參與收購事項及清洗交易豁免或於當中擁有利益的股東以外的股東
「發行價」	指	0.55港元，為每股代價股份的發行價
「景寧鼎豐」	指	景寧鼎豐置業有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「仲量聯行」或 「估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，買方委聘的獨立專業估值師及顧問
「該土地」	指	由中國附屬公司B合法擁有，位於景寧畚族自治縣外舍的兩幅土地 (地段號B1-04-01及B1-04-02)，總用地面積173,933.62平方米，作商業用途
「最後交易日」	指	二零一八年十一月六日，即股份於緊接該公布刊發前的最後交易日

---

## 釋 義

---

「最後實際可行日期」	指	二零一八年十二月二十八日，即本通函刊印前可查證本通函所載的若干資料的最後實際可行日期
「麗水市富豐」	指	麗水市富豐文化旅遊有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上市委員會」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	二零一九年二月二十八日或該協議各訂約方可能書面協定的有關其他日期
「主板」	指	聯交所主板
「洪先生」	指	洪明顯先生，本公司主席、執行董事兼主要股東
「購股權持有人」	指	購股權的持有人
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「中國附屬公司A」	指	廈門市問鼎商務諮詢有限公司，於中國成立的有限公司，由香港附屬公司全資擁有
「中國附屬公司B」	指	景寧外舍古鎮旅遊投資發展有限公司，於中國成立的有限公司，由中國附屬公司A全資擁有
「中國附屬公司C」	指	景寧外舍凱震房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司，由中國附屬公司B全資擁有
「買方」	指	鼎豐文化旅遊有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「有關期間」	指	該公布日期前六個月起至最後實際可行日期止期間
「銷售股份」	指	目標公司全部已發行繳足股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

---

## 釋 義

---

「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.0025港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「購股權」	指	本公司根據其於二零一三年十一月二十六日採納的購股權計劃，於二零一六年四月二十五日授出以認購合共43,238,000股股份的購股權，其於最後實際可行日期尚未行使
「特別授權」	指	為批准配發及發行代價股份而將於股東特別大會上尋求授出的特別授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	盛榮投資有限公司，於BVI註冊成立的有限公司
「目標集團」	指	目標公司、香港附屬公司、中國附屬公司A、中國附屬公司B及中國附屬公司C的統稱
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，買方委聘的獨立專業估值師
「賣方」	指	施鴻嬌女士，香港商人及居民，洪先生的配偶
「清洗交易豁免」	指	根據收購守則規則26豁免註釋1，豁免賣方因獲配發及發行代價股份，致使一致行動集團合共持有本公司投票權的百分比於任何12個月期間內增加超過2%，而須就一致行動集團尚未擁有或同意收購的本公司所有已發行股份及其他證券（定義見收購守則規則22註釋4）向股東提出全面要約的責任
「廈門鼎豐」	指	廈門鼎豐文化旅遊集團有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，於中國註冊成立為有限公司
「港元」	指	香港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

---

## 釋 義

---

「平方米」 指 平方米

「%」 指 百分比

就本通函而言，人民幣兌港元乃按1港元兌人民幣0.88元的匯率換算。上述匯率僅供說明，並不表示任何金額已按、應已按或可按上述匯率或任何其他匯率兌換。

在本通函內，除文義另有所指者外，「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「百分比率」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有上市規則賦予該等詞彙的涵義（經聯交所不時修改）。

本通函若干金額及百分比數字已作約整。因此，若干數表所列示的總額數字及其貨幣換算或百分比等值未必是該等數字的算術總和。

**DIFFER GROUP HOLDING COMPANY LIMITED**

**鼎豐集團控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6878)

**執行董事：**

洪明顯先生 (主席)

吳志忠先生 (行政總裁)

蔡華談先生

**非執行董事：**

蔡劍鋒先生

吳清函先生

**獨立非執行董事：**

陳星能先生

林洁霖先生

曾海聲先生

**註冊辦事處：**

Cricket Square

Hutchins Drive

PO Box 268

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

**中國總辦事處及主要營業地點：**

中國福建省

廈門市

湖里區

高林中路503號

鼎豐財富中心33層

**香港主要營業地點：**

香港中環

干諾道中13-14號

歐陸貿易中心1602室

敬啟者：

**(1) 非常重大收購及關連交易**

**關於**

**收購盛榮投資有限公司全部已發行股本**

**而涉及根據特別授權發行代價股份**

**及**

**(2) 申請清洗交易豁免**

**(3) 股東特別大會通告**

### 緒言

謹此提述本公司日期為二零一八年十一月七日的公布，內容有關(其中包括)收購事項、特別授權及清洗交易豁免。根據上市規則，收購事項構成本公司的一項主要及關連交易。

謹此提述本公司於二零一八年十一月十三日進一步發表的澄清公布，其讓公眾人士得知在計算適用百分比率(定義見上市規則)時，收購事項乃與本公司其他交易合併計算，而根據上市規則，收購事項將重新分類為本公司的非常重大收購事項。

本通函旨在向閣下提供有關(i)收購事項及授出特別授權的進一步資料，以及須根據上市規則及收購守則披露的其他資料；(ii)清洗交易豁免的詳情；(iii)獨立董事委員會就收購事項給予獨立股東的推薦建議；(iv)關連交易獨立董事委員會就收購事項給予獨立股東的推薦建議；(v)裕韜致獨立董事委員會、關連交易獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(vi)本集團及目標集團的財務資料；(vii)股東特別大會通告；及(viii)代表委任表格。

### 收購事項

於二零一八年十一月七日(交易時間後)，買方(本公司的間接全資附屬公司)與賣方訂立該協議。據此，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售銷售股份(佔目標公司全部已發行股本)，總代價為人民幣499,972,000元(相等於約568,150,000港元)。

### 該協議

該協議的主要條款載列如下：

日期：二零一八年十一月七日(交易時間後)

訂約方：(i) 買方；及  
(ii) 賣方。

於最後實際可行日期，賣方為洪先生(本公司主席、執行董事兼主要股東)的配偶。因此，賣方為洪先生的聯繫人，且根據上市規則第14A章屬於本公司的關連人士。

### 擬收購的資產

根據該協議，買方已有條件同意購買而賣方已有條件同意出售銷售股份(佔目標公司全部已發行股本)。

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期：

- (i) 目標公司直接持有香港附屬公司全部已發行股本；
- (ii) 香港附屬公司直接持有中國附屬公司A全部股權；
- (iii) 中國附屬公司A直接持有中國附屬公司B全部股權；及
- (iv) 中國附屬公司B直接持有中國附屬公司C全部股權。

有關詳情，請參閱本通函的董事會函件下文「有關目標集團的資料」一節下的架構圖。

於完成後，目標公司、香港附屬公司、中國附屬公司A、中國附屬公司B及中國附屬公司C將全部成為本公司的間接全資附屬公司。目標集團的財務業績將合併入本集團的財務業績。

據賣方告知，中國附屬公司B已合法正當地取得該土地的土地使用權。該土地將用作商業發展用途，其上正在興建名為「鳳凰古鎮」的物業發展項目。據賣方進一步告知，目前該發展項目的主要部分，包括地面防水施工及綠化工程均已完成。鳳凰古鎮的未竣工部分包括約30%的消防系統、約40%的電力系統、約40%的門窗安裝、地庫的間隔牆及多項土地工程。鳳凰古鎮預期將於二零一九年第二季度末竣工，竣工後的規劃總樓面面積將約為311,585.3平方米。

### 代價

根據該協議，代價人民幣499,972,000元（相等於約568,150,000港元）將於完成日期後十(10)個營業日內，以發行價配發及發行代價股份予賣方或其代名人的方式支付。由於該協議各訂約方已協定以1港元兌人民幣0.88元的匯率換算，故總代價人民幣499,972,000元將相等於568,150,000港元。因此，一經完成，本公司將按發行價向賣方或其代名人配發及發行1,033,000,000股新股份，以結清代價。

代價乃由買方與賣方經參考(i)目標集團於二零一八年九月三十日的未經審核經調整綜合資產淨值（「**經調整資產淨值**」）；及(ii)股份於緊接該協議日期前最後五個交易日在聯交所所報平均收市價，並經公平磋商後釐定。

經調整資產淨值人民幣531,714,700元乃下列各項的總值：

- (a) 於附錄二的「合併財務狀況表」中披露，賣方應佔目標集團於二零一八年九月三十日的經審核綜合資產淨值約人民幣119,414,000元；加

---

## 董事會函件

---

- (b) 以下(i)於附錄五中披露的估值師就編製目標集團於二零一八年九月三十日所持物業權益的市值所編製的估值人民幣1,899,000,000元；減(ii)於附錄二的「合併財務狀況表」中披露的相關賬面值人民幣1,386,698,000元後，得出金額約人民幣512,302,000元；減
- (c) 中國附屬公司A應付龍之族控股的金額約人民幣100,001,300元。有關詳情，請參閱本通函的董事會函件「完成後給予的潛在關連財務援助」一節下「中國附屬公司B股權的代價」一段。

據賣方告知，賣方就向龍之族控股收購中國附屬公司B所支付的原收購成本約為人民幣100,000,000元。

據賣方進一步告知，目標集團大部分資產由中國附屬公司B持有，而中國附屬公司B原本由洪先生的聯繫人龍之族控股擁有。轉讓中國附屬公司B的全部權益乃僅為企業重組而進行。由於此為賣方與其配偶洪先生的聯繫人之間的轉讓，故原收購成本乃參考中國附屬公司B的註冊資本釐定，並無考慮中國附屬公司B所持物業權益的代價。

據賣方進一步告知，龍之族控股之前收購目標集團所支付的原收購成本如下：

### 獨立第三方向龍之族控股出售

- (a) 於二零一五年四月二十日，龍之族控股向獨立第三方（「**A方**」）收購中國附屬公司B的51%股份，代價為人民幣51,001,300元（「**龍之族控股收購事項1**」）。
- (b) 於二零一八年九月二十六日，龍之族控股及一名個別人士（以信託形式為龍之族控股持有）向獨立第三方（「**B方**」）分別收購中國附屬公司B剩餘的48%及1%股份，總代價為人民幣49,000,000元（「**龍之族控股收購事項2**」）。

### 龍之族控股向中國附屬公司A出售

- (c) 於二零一八年十月十八日，中國附屬公司A向龍之族控股及一名個別人士（以信託形式為龍之族控股持有）收購中國附屬公司B的100%股份，總代價為人民幣100,001,300元（「**龍之族控股收購事項3**」）。

於收購之時，龍之族控股由洪先生全資擁有。於二零一八年十一月十三日，洪先生轉讓龍之族控股全部已發行股本予其胞妹洪美觀女士。

---

## 董事會函件

---

A方與B方為父子關係。根據龍之族控股收購事項1，A方於二零一五年向龍之族控股出售中國附屬公司B的51%權益，而B方基於其當地知識及區內人脈，繼續為中國附屬公司B的股東，然而，其在主要決策上的參與度極低，僅為一名被動投資者及經營者。

據洪先生憶述，於二零一二年左右，洪先生與A方的女婿（「C方」，為一名獨立第三方）結識並成為朋友。A方當時為中國附屬公司B的其中一名股東，彼其後於二零一五年根據龍之族控股收購事項1向龍之族控股出售中國附屬公司B的51%權益。C方成為洪先生的業務夥伴，並曾與洪先生進行若干業務合作。

於二零一三年，C方將A方及B方（彼其後於二零一八年九月根據龍之族控股收購事項2向龍之族控股出售中國附屬公司B的49%權益）介紹予洪先生認識。洪先生亦有與A方及B方父子倆人進行若干業務合作。

關於龍之族控股收購事項2的代價，發展項目的成本主要由龍之族控股及洪先生撥付。洪先生獲B方告知，B方基於下列私人及財務理由，決定於二零一八年九月退出浙江市場，並考慮改變其投資領域：

### 私人理由

B方此前主要專注於發展麗水市的業務，惟由於缺乏核心團隊，有關業務項目均未能取得進一步進展。隨著中國收緊對市場的規管及競爭上升，以前的管理方法已不足以滿足如鳳凰古鎮般的大型綜合發展項目的發展需求。此外，B方及其家屬已於廈門置業並取得戶籍。因此，B方決定逐步退出上述項目，並已遷居至廈門。

### 財務理由

於二零一八年九月，本集團購入麗水市富豐及景寧鼎豐的30%權益。完成後，麗水市富豐及景寧鼎豐成為本公司的間接全資附屬公司。

在麗水市富豐成為本公司的間接全資附屬公司前，麗水市富豐由廈門鼎豐及A方分別擁有70%及30%。而在景寧鼎豐成為本公司的間接全資附屬公司前，景寧鼎豐由廈門鼎豐及B方分別擁有70%及30%。

於二零一八年七月，本公司得悉A方及B方已向獨立第三方洪巧絲女士（「債權人」，為一名中國公民及商人）抵押其各自於麗水市富豐及景寧鼎豐的股權。A方及B方結欠債權人金額人民幣190,000,000元（「已轉讓貸款」）。

---

## 董事會函件

---

A方及B方出現了財政困難，且並無按時向債權人償還已轉讓貸款。本公司進一步獲悉，債權人有意行使其權利以強制執行上述抵押品。為避免於上述抵押品被債權人強制執行時，麗水市富豐及景寧鼎豐的營運落入任何不熟知業務的第三方手中，本公司即時與債權人達成協議，並與債權人、A方及B方訂立日期為二零一八年九月十八日的買賣協議。根據有關買賣協議，A方及B方同意放棄其各自於麗水市富豐及景寧鼎豐的權益，而本公司則以代價人民幣190,000,000元收購已轉讓貸款。

有關買賣協議的詳情，請參閱本公司日期為二零一八年九月十八日的公布。

據賣方告知，龍之族控股及B方經過友好磋商後，最終同意中國附屬公司B的49%股權的代價金額為人民幣49,000,000元，理由如下：

1. 除繳足資本外，B方並無為中國附屬公司B的營運貢獻任何款項；
2. B方僅為一名被動投資者及經營者，於主要營運及財務決策上的參與度極低；
3. 根據現行中國法律，龍之族控股擁有優先收購B方所出售的中國附屬公司B權益的權利，因此，除非獲龍之族控股同意，否則B方將難以向其他人士出售其持有的權益；
4. 中國附屬公司B（包括該土地的發展）的主要資金由龍之族控股的注資及銀行貸款提供。誠如本通函第18頁所披露，有一筆由龍之族控股授出的未償還貸款；由於中國附屬公司B的大部分經營開支及建築成本於過往由龍之族控股支付，因此，B方的財務貢獻僅限於註冊資本；
5. 由於龍之族控股的資金將繼續扣存於中國附屬公司B內，故龍之族控股為了自身利益將嘗試爭取好的價格；及
6. 中國附屬公司B的另一資金來源（即銀行貸款）是由龍之族控股的股東洪先生（而非B方）於當時磋商後取得，而B方當時擔當較被動的角色。

因此，基於上述理由，B方於磋商後最終願意放棄土地升值收益並以其原來的資金成本（其可能遠低於該土地的潛在市值）出售其於中國附屬公司B的49%權益予龍之族控股。

---

## 董事會函件

---

本公司了解到，B方並無考慮直接向本公司出售中國附屬公司B的49%權益的原因如下：

1. B方要求僅以現金支付代價。基於下述理由，本公司當時認為該當金額的現金流出將對本公司的現金流量產生重大影響，並可能不符合本公司及其股東的整體利益。相對而言，於是次收購事項可使用代價股份作為銷售股份的代價，其為本公司的財務狀況提供了更大靈活性。儘管本公司並非沒有現金，惟誠如本公司日期為二零一八年九月十八日的公布所披露，有關現金已主要預留給文旅公司，以向債權人（為一名獨立第三方）支付為數人民幣190,000,000元的已轉讓貸款。

本公司亦曾探索可增加其可用資金的方法，並探討以現金收購中國附屬公司B的49%權益的可行性。就此，誠如本公司日期為二零一八年九月十四日的公布所披露，本公司嘗試透過配售代理，以配售債券的方式籌集資金。然而，有關債券配售不幸未能落實進行，而本公司因此需保留足夠現金於日常營運及其他業務，並無多餘現金可用作向B方收購中國附屬公司B的49%權益。本公司亦曾考慮為收購事項借入銀行貸款，然而，本公司相信此舉未必符合本公司及其股東的整體利益，原因是其可能(i)對本集團造成即時的額外利息負擔，使本集團的財務表現可能受到影響；(ii)需要提供抵押品；及(iii)須經過（包括但不限於）冗長的盡職審查，當中涉及各借貸銀行對質押資產的調查（如需要）及與各銀行就本集團的財務狀況及資本架構進行磋商；及(iv)當時的股票市況，董事認為借入銀行貸款可能會造成不確定性及耗費大量時間。

2. 本公司傾向透過海外註冊成立的載體收購中國附屬公司B，原因是本公司傾向採用在簡單的結構下進行收購，而此做法亦是上市公司的普遍做法。然而，由於B方並無耗費時間完成有關程序，故B方不會考慮此安排。
3. B方要求迅速完成，惟本公司當時未能達到此一要求，因此，B方並無考慮直接向本公司出售中國附屬公司B的49%權益。此外，假設本公司當時具備足夠資金可直接以現金向B方收購中國附屬公司B的49%權益，有關交易將構成本公司一項於附屬公司層面的主要及關連交易。本公司將需時遵守上市規則的規定，並因而不大可能滿足B方所要求的迅速完成。

---

## 董事會函件

---

由於(1)獨立第三方向龍之族控股及(2)龍之族控股向中國附屬公司A轉讓的原收購成本均約為人民幣100,000,000元，故董事會注意到，代價為原收購成本的五倍。然而，董事會認為代價乃公平合理，因為董事會理解到：

- i. 目標集團的物業市值於二零一五年下半年至二零一八年期間增加，龍之族控股收購事項1的代價可能並不值得參考；
- ii. 就龍之族控股收購事項2而言，由於中國附屬公司B的大部分經營開支及建築成本於過往由龍之族控股支付（相當於龍之族貸款金額人民幣334,872,383元），而獨立第三方的財務貢獻有限，因此龍之族控股及一名個別人士（以信託形式為龍之族控股持有）僅須就收購中國附屬公司B的49%向獨立第三方支付人民幣49,000,000元（根據中國附屬公司B註冊資本49%的金額）。根據有關法例，由於龍之族控股當時僅有一名股東，故中國附屬公司B最少應有兩名股東。因此，一名個別人士以信託形式為龍之族控股持有1%權益；及
- iii. 就龍之族控股收購事項3而言，賣方向其關連人士支付原收購成本主要乃為作重組用途。因此，原收購成本並不代表該等物業在任何一般市場賣方與買方之間的公平值。

此外，儘管相對而言，收購事項的代價的49%較賣方於龍之族控股收購事項2中就中國附屬公司B的49%股份所支付的代價人民幣49,000,000元高出人民幣195,986,280元（即約400%），惟鑒於上述情況，本公司相信此仍符合股東及本公司的整體最佳利益，原因是本公司於龍之族控股收購事項2進行時並無足夠的可用現金，以及因為就現時的收購事項將配發及發行代價股份作為代價，而當中的發行價較股份於該協議日期的收市價及平均收市價存在溢價。

### 代價股份

代價股份佔本公司於最後實際可行日期的現有已發行股本約19.38%，以及佔本公司於緊隨完成後經配發及發行代價股份擴大後（假設除發行代價股份外，自最後實際可行日期起至完成日期本公司已發行股本並無任何變動）的已發行股本約16.23%。

代價股份將以發行價配發及發行，發行價較：

- (i) 股份於該協議日期在聯交所所報收市價每股0.53港元溢價約3.77%；
- (ii) 股份於緊接該協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股0.52港元溢價約5.77%；

---

## 董事會函件

---

- (iii) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股0.495港元溢價約11.11%；
- (iv) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.54港元溢價約1.85%；及
- (v) 本公司權益擁有人於二零一七年十二月三十一日應佔經審核綜合每股資產淨值每股約0.32港元溢價約71.88%。

代價乃參考目標集團於二零一八年九月三十日的經調整資產淨值(當中計及賣方應佔目標集團於二零一八年九月三十日的經審核綜合資產淨值，而此資產淨值已計及龍之族貸款)釐定。因此，董事會於釐定代價時已將龍之族貸款納入考慮之列。董事會認為代價屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

本公司認為收購事項的代價具競爭力，原因是：

- (a) 代價乃參考目標集團於二零一八年九月三十日的經調整資產淨值釐定。經調整資產淨值已計及估值師就目標集團於二零一八年九月三十日所持物業權益的市值而編製的估值，其扣除原代價後相當於經調整資產淨值的6%折讓；及
- (b) 可支付代價股份代替現金作為銷售股份的代價。因此，收購事項不會造成任何現金流出，並為本公司的財務狀況提供相對較大的靈活性。

發行價乃由買方與賣方經公平磋商後釐定，當中參考股份當前市價。董事(不包括獨立非執行董事，彼等於考慮裕韜的建議後所發表的意見載於本通函內)認為，發行價及代價乃屬公平合理、按正常商業條款訂立並符合本集團及股東的整體利益。

根據B方當時要求的條款，本公司無法滿足B方的要求，並把握機會以B方原來的資金成本(其遠低於中國附屬公司B的市值)收購其於中國附屬公司B的49%權益。本公司現能就收購目標集團(包括中國附屬公司B)使用代價股份，取代支付現金作為銷售股份的代價。

董事會相信，由於本公司藉支付代價股份代替現金作為代價，其不會錄得任何的現金流出，其財務狀況亦將獲得較大靈活性。

### 特別授權

代價股份將根據擬於股東特別大會尋求授予的特別授權予以配發及發行。本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

### 先決條件

按照該協議的條款，完成須待(其中包括)以下先決條件於最後完成日期或之前達成或(如適用)獲豁免後，方可作實：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上通過決議案，以批准該協議及據此擬進行的交易，包括但不限於(i)就配發及發行代價股份授出特別授權，及(ii)清洗交易豁免；
- (b) 執行人員已授出清洗交易豁免；
- (c) 聯交所上市委員會已批准代價股份上市及買賣；
- (d) 買方已完成盡職審查(包括但不限於對目標集團的資產、該土地、債務、營運及業務狀況進行的盡職審查)，且買方信納有關盡職審查的結果；
- (e) 買方已收到(並信納)有關轉讓文件，顯示銷售股份已從賣方轉讓至買方及／或其代名人，且買方指明的人士已獲委任為證券管理人；
- (f) 目標公司已就該協議項下擬進行的相關股份轉讓獲得其董事會批准；
- (g) 於完成前及完成時目標集團的現有管理層概無任何重大變動，亦未採取任何行動而導致對目標集團的業務、資產、物業、財務狀況、營運及未來前景產生重大不利影響，且所有保證於完成日期仍屬真實及準確；
- (h) 買方已就於中國成立的目標集團成員公司的合法性獲得中國法律意見(買方信納其形式及內容)；
- (i) 買方已收到(並信納)有關文件，顯示買方指明的人士已獲委任為目標集團成員公司的董事、法律代表及秘書；

- (j) 買方已收到買方委託估值師編製的有關該土地的估值報告(買方信納其形式及內容);及
- (k) 買方已於完成日期前收到買方所要求並擬由賣方或目標集團的成員公司提供及/或簽立的所有其他文件。

除上述條件(a)、(b)及(c)外,所有其他條件可由買方書面酌情豁免。有關豁免可以是有條件豁免,並須遵守買方施加的條款及條件。上述條件(a)、(b)及(c)不論何時均不得豁免。於最後實際可行日期,據買方所深知,買方並無意豁免任何先決條件。

倘若上述任何條件於最後完成日期或之前尚未達成或獲豁免(視情況而定),該協議將告失效,而賣方應立即向買方退還所有買方先前已付的款項(不計利息)(如有)。此後,任何一方均不得根據該協議的條款及條件,向任何其他方作出任何申索,惟任何先前違反該協議條款者除外。

於最後實際可行日期,條件(h)及(j)已達成。除此之外,上述條件概未達成或獲豁免。

### 完成

完成應於買方完全信納(除獲買方豁免者外)所有先決條件後五(5)個營業日內,或該協議各訂約方可能書面協定的其他日期發生。

於完成後,目標公司、香港附屬公司、中國附屬公司A、中國附屬公司B及中國附屬公司C將成為本公司的間接全資附屬公司。目標集團的財務業績將合併入本集團的財務業績。

### 完成後給予的潛在關連財務援助

#### *中國附屬公司B股權的代價*

據賣方告知,中國附屬公司B原本是由一名個別人士以信託形式為龍之族控股持有1%股權及由龍之族控股擁有99%股權。根據有關法例,由於龍之族控股當時僅有一名股東,故中國附屬公司B最少應有兩名股東。因此,一名個別人士以信託形式為龍之族控股持有1%權益。由於龍之族控股為洪先生的聯繫人,故其為本公司的關連人士。

根據中國附屬公司A(作為買方)與龍之族控股及一名個別人士(共同作為賣方)就中國附屬公司B全部股權所訂立的原轉讓協議，原代價須於二零一八年十月十九日起計一年內(即二零一九年十月十八日或之前)由中國附屬公司A向上述共同賣方支付。據賣方告知，有關代價為免息、無抵押，及賦予中國附屬公司A權利可提前償還全部或部分代價而不會招致任何開支。因此，於完成後，中國附屬公司A(將成為本公司的全資附屬公司)將結欠龍之族控股人民幣100,001,300元(相等於約113,640,000港元)，而此將構成一項由本公司關連人士給予的財務援助。中國附屬公司A將以其自身資源支付原代價。

由於(i)原代價的支付條款擬於完成後維持不變，即仍為免息、須於二零一九年十月十八日或之前支付，及賦予中國附屬公司權利可提前償還全部或部分代價而不會招致任何開支；(ii)就未償還原代價作出的安排乃按正常商業條款或更佳條款作出；及(iii)據龍之族控股告知，其無意就原代價向本集團收取任何抵押品，故此，有關安排將構成一項給予本公司的獲豁免財務援助，並根據上市規則第14A章獲全面豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

### *龍之族控股所授出的未償還貸款*

於最後實際可行日期，中國附屬公司B結欠龍之族控股(中國附屬公司B的前股東)龍之族貸款，金額為人民幣334,872,383元(相等於約380,500,000港元)。

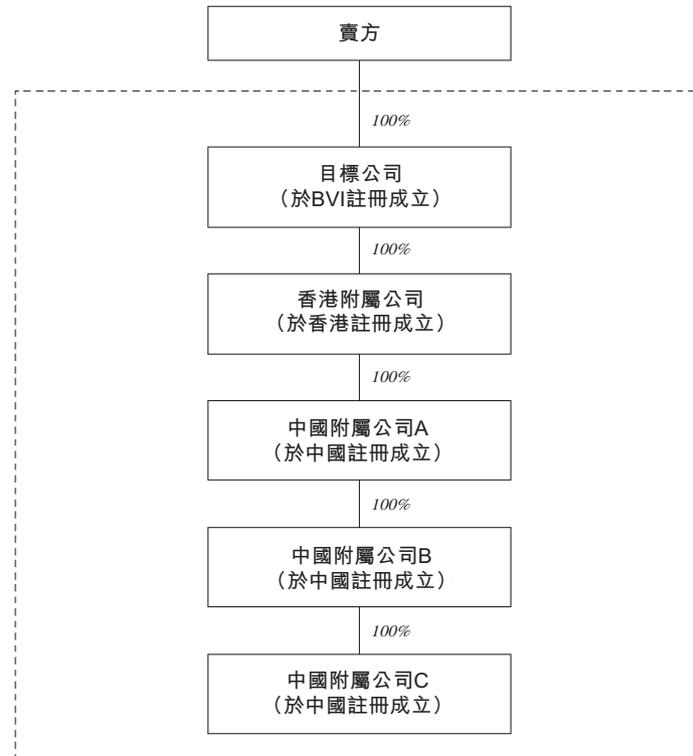
據賣方告知，龍之族貸款為免息、無抵押及於二零一九年九月三十日到期。中國附屬公司B有權提前償還全部或部分龍之族貸款而不會招致任何開支。因此，於完成後，龍之族控股向中國附屬公司B(將於完成後成為本公司的間接全資附屬公司)授出的龍之族貸款將構成一項由本公司關連人士給予的財務援助。

由於(i)龍之族貸款的償還條款擬於完成後維持不變，即仍為免息、無抵押、於二零一九年九月三十日到期，及賦予中國附屬公司權利可提前償還全部或部分龍之族貸款而不會招致任何開支；及(ii)龍之族貸款乃按正常商業條款或更佳條款授出，故此，所授出的龍之族貸款將構成一項給予本公司的獲豁免財務援助，並根據上市規則第14A章獲全面豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

在任何情況下，倘任何涉及原代價的安排及所授出的龍之族貸款根據上市規則第14A章構成一項由關連人士給予的不獲豁免財務援助，本公司將遵照上市規則的規定並在適用及適當的情況下作出有關披露。

有關目標集團的資料

下圖說明目標集團於最後實際可行日期的股權架構：



附註：  
[ ] 目標集團

據賣方告知：

1. 目標公司為一間於二零一一年七月在BVI註冊成立的有限公司，而目標公司的主要業務為投資控股；
2. 香港附屬公司為一間於二零一八年十月在香港註冊成立的有限公司，而香港附屬公司的主要業務為投資控股；
3. 中國附屬公司A為一間於二零一八年十月在中國成立的有限公司，而中國附屬公司A的主要業務為投資控股；
4. 中國附屬公司B為一間於二零一三年十一月在中國成立的有限公司，而中國附屬公司B的主要業務為於浙江省麗水市從事旅遊物業發展及管理；及
5. 中國附屬公司C為一間於二零一五年一月在中國成立的有限公司，而中國附屬公司C的主要業務為於浙江省麗水市從事物業發展及營運。

---

## 董事會函件

---

### 目標集團的財務資料

據賣方告知，香港附屬公司及中國附屬公司A分別註冊成立及成立僅一段短時間。由於香港附屬公司及中國附屬公司A的經營歷史尚淺，故其財務表現微不足道。

根據目標公司、中國附屬公司B及中國附屬公司C於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個財政年度各年由申報會計師所編製的經審核綜合賬目，該等公司的經審核綜合財務資料如下：

	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)
除稅前淨虧損	1,341	1,508
除稅後淨虧損	1,341	1,508

於二零一八年九月三十日，目標集團的經審核綜合資產總值及資產淨值分別約為人民幣1,391,416,000元及人民幣119,414,000元。由於錄得淨虧損，故並無應課稅溢利。因此，除稅前及除稅後的淨虧損金額相同。

按本通函附錄二的附註30「關聯人士交易」中披露，於二零一八年一月十九日，目標集團與景寧鼎豐訂立擔保服務協議（「擔保服務協議」）。有關協議的條款如下：

### 擔保服務協議

擔保人	: 景寧鼎豐
借款人	: 中國附屬公司B
擔保金額	: 人民幣250,000,000元，連同中國附屬公司B結欠中國一間商業銀行的當地分行的任何利息、罰息、賠償及其他相關費用及開支
擔保費率	: 每年擔保金額的2.1%（每月按比例計算，其中任何部分金額將按整月費率收取）
顧問費率	: 每年擔保金額的1.0%（每月按比例計算，其中任何部分金額將按整月費率收取）
期限	: 由二零一八年一月二十三日起至二零二二年九月三十日止

賣方及洪先生已簽立反彌償保證，以就景寧鼎豐可能遭受或產生的所有虧損、負債及開支向景寧鼎豐作出反彌償保證。

於最後實際可行日期，有關擔保服務協議為一項有關提供財務援助的交易，其構成本公司的非豁免持續關連交易，並須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。本公司獨立股東已於二零一八年一月十二日批准上述擔保服務協議。有關擔保服務協議的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年十二月二十三日的通函。

收購事項完成後，中國附屬公司B及景寧鼎豐將成為本公司的同系附屬公司，因此，根據上市規則第14A章，中國附屬公司B及景寧鼎豐不再為關聯人士。

### 進行收購事項的原因及裨益

本集團為中國及香港中短期融資及融資相關解決方案供應商，主要從事提供(i)資產管理業務(包括物業、股本及不良資產投資)、(ii)融資租賃服務及(iii)金融服務(包括財務顧問服務、快捷貸款服務、擔保服務及供應鏈服務)。

誠如本公司二零一八年中報所披露，本集團認為資產管理業務為帶動增長的主要動力，並積極尋找機會擴展該業務。本集團持續實行其業務策略，並正積極於其他省份尋找具回報潛力的優質資產。

收購事項最初於二零一八年八月底左右開始進行商討及考慮。洪先生與本公司行政總裁兼執行董事吳志忠先生就可能向本公司出售鳳凰古鎮一事展開商討。洪先生及董事會認為，該土地及其上建成的物業發展項目將可為本集團帶來正面投資回報。作為董事會主席及本集團的主要股東，洪先生現時主要把精力放在本集團上。據洪先生告知，此乃洪先生於二零一八年十一月十三日將龍之族控股的全部已發行股本轉讓予其胞妹洪美觀女士的其中一個原因。此外，洪先生認為，由於彼自身亦為本公司股東，故彼亦將與本公司及其整體股東享受未來增長成果。

由於收購事項中的被收購主體鳳凰古鎮兩個項目與本集團所擁有的鼎豐天境位置相鄰，且鼎豐天境第一期已於二零一八年第二季度竣工並交付予買家，故負責鼎豐天境的富經驗銷售團隊將能處理鳳凰古鎮的物業銷售工作。此外，隨著附近道路施工完成，來自消費者的交通流量將有所提升，加上鼎豐天境發展項目為區內增加了人流，連帶鳳凰古鎮亦將從中受惠。

---

## 董事會函件

---

本集團原有資產管理業務主要集中於不良資產(主要是土地和物業)。本集團以具吸引力的價格尋求向銀行或其他實體或個人收購不良資產。收購不良資產後，本集團將繼承銀行與債務人之間的既有權利和義務，並將根據本集團的利潤、現金流量、成本和投資回報目標，制定收回款項的方案。

自於二零一八年一月完成收購鼎豐文旅發展有限公司(「鼎豐文旅」)及其附屬公司(「鼎豐文旅集團」)後，董事會認為，物業發展業務將成為本公司原有資產管理業務的延伸，並為資產整合及提升資產價值的關鍵一環。原有資產管理業務及物業發展業務的主要分別為：

- i) 就原有資產管理業務而言，本集團以相對低於市值的價格收購土地及物業(通常包含某些問題，例如房地產開發商延遲交出物業)，而本集團計劃在短期內向第三方轉售該等物業。本集團並不涉及物業建設程序；及
- ii) 就物業發展業務而言，本集團以具競爭力之價格收購土地及物業，並計劃向不同客戶出售有關物業之大量單位。本集團將其物業開發項目之建設工程外包予合資格承建商負責。

本集團的現有業務涉及大量有價資產，例如已抵押的抵押品、不良資產、不良債務及其他有價資產，當中大量有價資產與土地及在建物業有關。本集團於現有業務的經驗大大提升物業價值評估、成本控制及出售物業。現時，本集團的物業發展業務已全面獨立發展及經營有價資產，並成為本集團整體收益及溢利增長的主要原動力。

鳳凰古鎮位於中國浙江省麗水市人民北路以北、外舍路以東。鳳凰古鎮為一項正在興建中的商業文化發展項目，總用地面積約173,933.62平方米。鳳凰古鎮的規劃總樓面面積將約為311,585.3平方米。透過收購事項所收購之該土地及物業開發項目毗鄰鼎豐文旅集團之主要住宅項目，即位於中國麗水的鼎豐天境。本集團計劃在該土地上興建約96幢建築物。上述建築物均屬古式建築物，總高度為2-3層，營造歷史文化氣息。整個項目的目的是創建一個一站式的畚族文化古街區，包含購物、消閒、餐飲、娛樂、文化、旅遊、酒店和街頭表演的元素。鼎豐天境第一期已於二零一八年第二季度竣工並交付予買家，該物業的第二期亦將於不久將來竣工並交付予買家，董事會認為這將大大增加當地人流，並為鳳凰古鎮此商業項目帶來可觀的銷售。此外，由於代價較經調整資產淨值折讓約6%，董事會認為收購事項屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

董事會於考慮各物業發展項目所在地區的經濟概況，以及負責管理物業發展項目的管理層的專業知識後認為，該土地及其上建成的物業發展項目將透過物業銷售而為本公司帶來正面商機及回報。

---

## 董事會函件

---

於實際可行日期，鳳凰古鎮的建築工程完成日期預計為二零一九第二季度末。收益預計將自二零一九年第二季度起至二零二一年產生。於二零一八年九月三十日，超過90%發展成本已結算。餘下將予支付的發展成本約為人民幣105,000,000元。當中約人民幣45,000,000元將於竣工及獲得地方有關當局批准（預計二零一九年六月左右）後28日內支付；其餘約人民幣60,000,000元將預留作質量保證金，待兩年保證期後結算。

### 目標集團管理層的專業知識

於收購事項完成後，本集團將從鼎豐文旅集團中委任若干管理層團隊成員至目標集團，其中宮斌先生將出任鳳凰古鎮的項目主管。宮先生於二零一七年六月加入本集團，並在不同物業發展公司中累積了豐富的物業發展項目監管經驗。

由二零零八年至二零一二年，宮先生擔任一間具規模的中國公司的工程部執行經理，主要職責包括（但不限於）制訂不同的項目管理制度，籌備項目發展計劃，協調項目初期的清拆事宜，參與項目競投採購，監管質量控制、進度及成本，以及監督工地管理。

於二零一三年，彼於該公司出任工程技術中心的副總經理，該職位的主要職責包括（但不限於）與外部組織合作執行不同報告及批文，完成零部件的標準化設計，分解限額設計指標，界定景觀設計的軟比例與硬比例，以及落實設計變更的細節。

自二零一四年起，宮先生開始就任該公司的副董事長職位。其當時的主要職責包括（但不限於）為發展項目的發展時間表制訂整體控制計劃，嚴格依照時間表協調各參與單位的項目完成進度，統籌不同特別專題及例會以控制及協調項目建築過程中的技術問題，安全管理，推動項目的安全及文明施工，以及對團隊、管理層及銷售員進行績效評估及給予績效激勵。

為監管物業的整體策略規劃、執行及發展，並監督目標集團的項目管理團隊，董事認為，宮先生的專業知識及經驗將為項目帶來莫大裨益。

項目管理團隊成員的主要職責如下：

職位	主要職責
鼎豐文旅附屬公司的執行董事	監管整體營運
鼎豐文旅附屬公司的助理經理	監管項目銷售
鼎豐文旅附屬公司的副物業經理	管理項目物業

---

## 董事會函件

---

鼎豐文旅附屬公司的執行董事為霍靜女士，彼負責監管整體營運。於加入本集團前，彼於二零零四年至二零一四年在一間中國物業服務公司中擔任副總經理。

鼎豐文旅附屬公司的助理經理為蔣海龍先生，彼負責監管項目銷售。於加入本集團前，彼自二零零二年開始在一間於中國從事房地產相關業務的公司出任不同銷售及市場推廣管理層崗位。

鼎豐文旅附屬公司的副物業經理為馬元祥先生，彼負責管理項目物業。於加入本集團前，彼自二零一零年開始在一間從事物業相關業務的公司出任不同管理層崗位。

董事(包括獨立非執行董事，彼等已考慮裕韜的建議)相信，由於收購事項是一項符合本集團一般業務策略的地理擴張策略，因此，收購事項符合本集團及股東的整體利益。

基於上文所述，董事會(包括獨立非執行董事，彼等已考慮裕韜的建議)認為，該協議的條款、發行價及代價乃屬公平合理及按正常商業條款訂立，訂立該協議亦符合本公司及股東的整體利益。

### 外包建築工程

本公司擁有一隊專業團隊負責管理發展項目，積極參與項目設計及監督建築過程。項目規劃圖獲批後，本公司會聘請具相關資格的專業建築公司負責承建工程，並聘請合資格監管單位監管整個建築過程。本公司習慣進行定期檢查，以保持建築質量及確保工程與原定設計圖一致。因此，本公司相信其內部控制將可防止對外包公司過度依賴。本公司相信，市場上有其他實力相若的承建商可供本公司不時挑選。本公司相信其必定能找到合適的承建商。因此，其不會嚴重依賴某一特定外包承建商。

本集團現有物業項目的建築工程已外包予若干合資格承建商。鳳凰古鎮的建築工程已外包予一名獨立第三方兼合資格承建商武夷隆鑫集團有限公司(前稱福建省南平市隆鑫建築工程有限公司)(「該承建商」)。該承建商位於福建省南平市延平區新建路128號，並為一間具規模的建築公司。

在挑選承建商承包某特定項目時，最基本的標準如下：(1)股東背景及資本規模(公司實力)；(2)公司持有的資格及所承建的主要項目(能力)；(3)項目團隊成員的規格；(4)時間表／所需時間；(5)質量標準；(6)項目報價；(7)項目進度；(8)資金結算；(9)質量保證。本公司於挑選承建商承包收購事項下的項目時，將繼續採用相同標準。

建築承建商會按照相關政府機關所提供的標準格式而訂立建築協議。根據有關協議，建築承建商於承建整體建築項目時須嚴格遵守適用法律及法規，以及我們的設計規格及時間表。整體而言，本公司按照建築施工階段，於建築期內分階段支付總合約價格約80%至90%予承建商。本公司通常於項目完成及結算時支付總合約價格約95%，並預留餘下約5%為質量保證金。

建築承建商一般須向本公司提供兩年的保證期，以保障因未能達到合約指定質量標準而導致本公司可能產生的任何損失。預留金的未使用部分將於保證期屆滿後退還有關承建商。本公司亦可能同意於保證期內分期結算預留金。然而，本公司亦將能追回該等已匯出至承建商的預留金任何部分，以彌補該等可能產生且金額大於未匯出部分的任何損失。

### 業務模式

本集團的物業發展業務主要以文化旅遊為主題，涵蓋經營及發展商業物業、住宅物業、酒店及物業管理範疇的有價物業，其主要集中於具文化旅遊特色的城鎮。本集團於眾多高價值物業發展項目中具有經驗，例如鼎豐天境及處州府城（由商業及住宅物業組成）。本集團將其物業發展項目的建築工程外包予合資格承建商。本集團通常委聘一般承建商負責項目的主要建築工程，包括主要結構建築工程、設備安裝以及工程施工。本集團內部銷售及營銷團隊負責制定銷售及營銷策略、設立銷售目標、釐定預售時間、定價政策以及付款安排。本集團在銷售其大部分物業的事宜上，依賴其自身銷售及營銷管理團隊的能力。

### 市場及行業概覽

#### (i) 中國房地產市場概覽

隨著中國經濟增長及固定資產投資加速，中國房地產投資亦相應快速成長。因此，誠如中國國家統計局網站(<http://www.stats.gov.cn/tjsj/>)所載，在中國城鎮化發展迅速及房地產投資意欲高漲所帶動下，中國物業市場的投資總額由二零一三年約人民幣86,010億元增加至二零一七年約人民幣109,800億元，相當於複合年增長率約5.01%。

據路透社所發布題為《中國政府2018年出台的房地產主要政策一覽》的文章(<https://cn.reuters.com/article/背景资料%EF%BC%9A中国政府2018年出台的房地产主要政策一覽-idCNL4S1V61YS>)所進一步載述，吾等注意到中國政府有意(i)完善促進房地產市場平穩健康發展的長效機制，(ii)保持房地產市場調控政策連續性和穩定性，(iii)分清中央和地方事權，及(iv)對房地產市場實行差別化調控。吾等進一步注意到，中國政府實施了包括貸款限制、提升按揭利率及限制每戶購房數目等降溫措施，此等措施或會減慢中國物業市場的增長，並導致房地產需求下跌。然而，儘管中國政府實施住房市場降溫措施，惟經考慮上述列示的整體房地產投資及建築的需求增長，本公司認為中國整體房地產市場將維持正面，並將帶來發展中省份在房地產發展行業的潛在增長。

## (ii) 浙江房地產發展概覽

該土地位於中國浙江省麗水市。作為其中一個重要省份，浙江的商業物業市場錄得強勁需求。根據浙江省統計局官方網站(<http://tjj.zj.gov.cn/>)所載於二零一二年至二零一七年期間有關浙江省房地產投資主要指標的數據，浙江省商業物業的投資總額由二零一三年約人民幣585.0億元增加至二零一七年約人民幣942.1億元，相當於複合年增長率約10.0%。鑒於上述增長趨勢，浙江商業物業發展市場乃維持穩定增長。

關於麗水商業物業的物業價格，中國房價行情網(由中華人民共和國建設部主管的中國房地產業協會設置)所發布的麗水市過往商業物業價格資料(網址：<http://www.creprice.cn/market/ls/forsale/ALL/11.html>)並進行了調研工作。麗水商業物業截至二零一八年十月三十一日止十個月的平均每月定價約為每平方米人民幣26,195元，較二零一七年同期的平均每月定價約為每平方米人民幣22,896元增加約14.41%。根據上述調研結果，浙江省麗水的商業物業發展市場呈增長趨勢，顯示本集團於收購事項完成後可獲得潛在投資回報。

## 風險因素

(i) 目標集團的表現乃根據中國房地產市場的表現而定，因此受市場狀況及經濟表現的波動影響

於最後實際可行日期，目標集團集中發展中國的商業發展。因此，倘若房地產市場(尤其是中國房地產市場)的表現轉差，將直接對目標集團的表現造成負面影響。

### (ii) 未能如期完成建築工程

物業發展項目(即鳳凰古鎮)的建築工程於建築工程開始前及建築工程進行期間須支付重大資本開支，且物業項目的建築工程於其發展至可透過預售或銷售產生現金流為止可能需時超過半年。發展項目的進度及成本可能受不同因素影響，包括(a)延遲自政府機關取得證書、牌照、許可證或批准；(b)市場狀況變動；(c)延遲或增加材料、設備及熟練員工的成本；(d)員工糾紛；及(e)不利的天氣狀況。鑒於上述內容，目標集團未能如期完成項目可能對目標集團的業務、財務狀況、營運業績及前景造成重大不利影響。

### (iii) 延遲及影響收入的風險

於建築階段內，該土地將不會為本集團產生任何收入。倘若建築階段的完成出現延遲，建築期將可能延長。誠如本通函附錄五的估值報告中披露，就該土地僅已取得部分不動產權證書及預售許可證。鑒於建築階段較長(預計於二零一九年第二季或之前竣工)，期間商業物業市道可能轉差，故可能出現本集團財務回報遜於預期的風險。

## 本公司的緩解計劃

儘管董事會不能保證中國政府不會實施進一步措施以控制房地產市場的增長，亦不能保證中國經濟不會有重大負面變動，惟董事會將採取一切合理步驟，透過成立風險管理委員會(成員包括(i)本公司主席兼執行董事洪先生；(ii)中國法律顧問律師遊瑋先生；(iii)鳳凰古鎮項目主管宮斌先生；(iv)鼎豐文旅附屬公司的執行董事霍靜女士；(v)鼎豐文旅附屬公司的助理經理蔣海龍先生；及(vi)鼎豐文旅附屬公司的副物業經理馬元祥先生)進行(i)監察並取得有關中國政府實施或計劃實行的法規或政策信息；(ii)識別並評估有關政策所帶來的潛在風險，並對物業銷售進行敏感度分析；及(iii)評估預售物業的時間等工作，以監察市場狀況及目標集團面臨的風險，並將透過組成策略同盟分散風險。有關宮斌先生、霍靜女士、蔣海龍先生及馬元祥先生的背景資料，請參閱本通函第23至24頁。

董事會將透過專業項目管理及有效成本控制來緩解任何時間風險，包括清楚記錄文件、與各項目方協調及溝通、選擇有經驗及合資格的外部人士、以及適時展開營銷。

為緩解延遲的風險及其對收入的影響，董事會將採取所有合理步驟，透過視察工地、為若干工程進度設定必須達到的進度指標日期，以及監察實際進度是否按時間表進行，來監管建築工程進度及預防任何延遲。董事會將進行有系統及全面的可行性分析、適時展開項目營銷以及透過組成策略同盟分散風險。

儘管就該土地僅取得部分不動產權證書及預售許可證，惟據本公司的中國律師天元律師事務所告知，待達成相關規定(包括工程竣工及按揭解除)及提交所需文件後，便可取得餘下部分的不動產權證書及預售許可證；就此，目標集團並無面對任何可預見的重大障礙。根據本公司的中國律師所出具的法律意見；(i)即使僅取得部分不動產權證書及預售許可證，亦不會影響該土地的所有權；(ii)中國附屬公司B為該土地的土地使用權的合法及實際擁有人。

### 該土地所涉的主要證書及批文

由於該土地尚未達到相關的項目發展階段，故尚未取得全部不動產權證書。在取得國有土地使用權證後，中國附屬公司B向城市規劃局申請並取得建設用地規劃許可證。取得上述建設用地規劃許可證後，中國附屬公司B按照有關的規劃及設計要求進行了一切所需規劃及設計工作，並呈交城市規劃局審批，獲城市規劃局發出建設工程規劃許可證。中國附屬公司B其後向有關建設局申請了建築工程施工許可證。

待房地產發展項目竣工後，房地產發展企業須向所涉項目所在的縣級或以上地方人民政府的房地產發展主管部門提交建築物竣工驗收及備案申請；並領取建設工程竣工驗收證／表。房地產項目須待通過驗收檢查後，方能交付。通過驗收檢查後，中國附屬公司B可進而為中國附屬公司B自身或為發展項目的買家申請餘下的不動產權證書。

中國附屬公司B於預售發展項目物業前，其須向有關房地產行政局申請預售許可證。由於部分土地使用權及發展中物業已質押作為授予中國附屬公司B若干銀行借貸的抵押品(「按揭」)，故須待按揭解除後，方能獲授餘下的預售許可證。中國附屬公司B將按時償還若干銀行借貸，以分階段解除按揭及取得餘下的預售許可證。

基於上述理由，中國附屬公司B尚未取得部分不動產權證書及預售許可證，且不會於完成前取得。

## 對本公司股權架構的影響

於最後實際可行日期，尚未行使的購股權合共可認購43,238,000股股份，有關購股權全部均於二零一六年四月二十五日按行使價每股0.734港元授出。

於最後實際可行日期，本公司已發行5,330,387,880股股份。下表載列(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨配發及發行代價股份後；及(iii)緊隨配發及發行代價股份以及行使全部尚未行使購股權後(並假設本公司股本於最後實際可行日期起至完成日期止並無變動)的本公司股權架構：

	(i) 於最後實際可行日期		(ii) 緊隨配發及發行代價股份後		(iii) 緊隨配發及發行代價股份以及行使全部尚未行使購股權後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%
Expert Corporate (附註1)	1,968,200,000	36.92%	1,968,200,000	30.93%	1,968,200,000	30.72%
賣方 (附註2)	-	-	1,033,000,000	16.23%	1,033,000,000	16.12%
洪先生 (附註4)	-	-	-	-	6,400,000	0.10%
<b>一致行動集團小計</b>	<b>1,968,200,000</b>	<b>36.92%</b>	<b>3,001,200,000</b>	<b>47.16%</b>	<b>3,007,600,000</b>	<b>46.94%</b>
Ever Ultimate Limited (附註3)	1,115,800,000	20.93%	1,115,800,000	17.54%	1,115,800,000	17.42%
吳志忠先生 (附註3及4)	12,098,000	0.23%	12,098,000	0.19%	18,498,000	0.29%
公眾股東	2,234,289,880	41.92%	2,234,289,880	35.11%	2,234,289,880	34.87%
其他購股權持有人 (附註4)	-	-	-	-	30,438,000	0.48%
<b>總計</b>	<b>5,330,387,880</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,363,387,880</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,406,625,880</b>	<b>100.00%</b>

附註：

- Expert Corporate由本公司主席兼執行董事洪先生實益全資擁有。因此，洪先生被視為於Expert Corporate擁有的股份中擁有權益。
- 賣方為洪先生的配偶。因此，賣方被視為於洪先生擁有的股份中擁有權益。
- Ever Ultimate Limited由本公司執行董事吳志忠先生實益全資擁有。因此，吳志忠先生被視為於Ever Ultimate Limited擁有的股份中擁有權益。
- 購股權指根據本公司於二零一三年十一月二十六日採納的購股權計劃由本公司於二零一六年四月二十五日授出的合共43,238,000份尚未行使的購股權。

## 收購事項的財務影響

於完成後，目標公司、香港附屬公司、中國附屬公司A、中國附屬公司B及中國附屬公司C將全部成為本公司的間接全資附屬公司。目標集團的財務業績將合併入本集團的財務業績。

## 資產淨值

經擴大集團的未經審核備考資產負債表載於本通函附錄四，當中說明收購事項在假設已於二零一八年六月三十日完成下的財務影響。根據經擴大集團的未經審核備考財務資料，本集團的資產總值將由約人民幣3,350,200,000元增加約41.8%至約人民幣4,752,100,000元，而負債總額將由約人民幣1,875,000,000元增加約73.8%至約人民幣3,258,400,000元。據賣方告知，目標集團的原收購成本約為人民幣100,001,300元。董事會注意到，代價為原收購成本的5.0倍。然而，董事會並不認為兩者有任何關係，亦不認為代價為不公平及不合理，因董事會亦已考慮以下多項因素：

- (i) 誠如上文所披露，代價並非以物業的資產淨值為基準，而是以目標集團於二零一八年九月三十日的經調整資產淨值為基準計算；及
- (ii) 賣方向其關連人士支付原收購成本主要乃為作重組用途。因此，原收購成本並不代表該等物業的公平值。

因此，董事會認為就目前情況而言，代價屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

## 盈利

根據本通函附錄二所載目標集團的會計師報告，目標集團於二零一八年一月一日至二零一八年九月三十日期間錄得本公司擁有人應佔淨虧損約人民幣400,000元。倘收購事項於二零一八年一月一日完成，收購事項將導致本集團的盈利減少。

## 申請上市

由1,033,000,000股股份組成的代價股份將根據於股東特別大會上尋求批准的特別授權予以配發及發行。本公司將向聯交所上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。代價股份於完成後一經配發及發行，將與現有已發行股份在所有方面享有同等地位。

## 上市規則涵義

由於與收購事項(與本公司先前的交易合併計算,該等交易分別為(i)本公司日期為二零一八年十一月八日的公布所載有關參與收購位於浙江省的地塊的主要交易,該交易根據本公司日期為二零一八年十一月十三日的澄清公布所載乃重新分類為非常重大收購事項; (ii)本公司於二零一八年七月二十七日的公布所載有關收購嘉禾有限公司全部已發行股本的須予披露交易; 及(iii)本公司日期為二零一七年十一月二十一日的公布所披露有關收購鼎豐文旅發展有限公司全部已發行股本的主要及關連交易)有關的一項或以上適用百分比率(定義見上市規則)超過100%,故根據上市規則第14章,收購事項構成本公司的一項非常重大收購交易。因此,收購事項須遵守上市規則的申報、公告、通函及股東批准規定。

由於賣方為本公司主席、執行董事兼主要股東洪先生的配偶,故此,賣方為洪先生的聯繫人,且根據上市規則第14A章屬於本公司的關連人士。因此,根據上市規則第14A章,收購事項亦構成本公司的一項關連交易。

由於收購事項的相關百分比率超過100%及收購事項代價超過10,000,000港元,故收購事項構成本公司的非獲豁免關連交易,並根據上市規則第14A章須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

## 收購守則涵義及申請清洗交易豁免

於最後實際可行日期,本公司已發行股本由5,330,387,880股股份組成,而一致行動集團擁有合共1,968,200,000股股份的權益,佔本公司已發行股本約36.92%。於配發及發行代價股份後,一致行動集團於本公司的股權將增加至合共3,001,200,000股股份,佔本公司經配發及發行代價股份擴大後的已發行股本約47.16%。由於收購事項將使一致行動集團合共持有本公司投票權的百分比增加超過2%,故倘不獲授予清洗交易豁免,賣方將有責任根據收購守則規則26就一致行動集團尚未擁有或同意收購的所有股份提出強制性全面要約。

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，賣方已確認，除(i)一致行動集團持有1,968,200,000股股份；(ii)根據購股權計劃授予洪先生尚未行使的購股權，以賦予一致行動集團權利於該等購股權獲悉數行使後收購6,400,000股股份（佔本公司於最後實際可行日期的已發行股本約0.12%）；及(iii)根據該協議擬進行的交易外：

- (a) 一致行動集團內各成員概無從獨立股東接獲任何不可撤回承諾，表示於股東特別大會上投票贊成或反對有關收購事項、據此擬進行的交易或清洗交易豁免的決議案；
- (b) 並無任何由一致行動集團內任何成員就本公司的證券而訂立的已發行衍生工具；
- (c) 並無任何與一致行動集團內任何成員（屬法團的成員）的股份或本公司股份有關，而可能對收購事項、據此擬進行的交易或清洗交易豁免具有重大影響的安排（不論是透過購股權、彌償保證或其他形式的安排）；
- (d) 並無任何由一致行動集團內任何成員所訂立，且涉及該成員可能會或不會援引或試圖援引收購事項、據此擬進行的任何交易或清洗交易豁免的某項先決條件或條件（該協議的先決條件除外）的情況的協議或安排；及
- (e) 一致行動集團內各成員概無借用或借出本公司任何有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

一致行動集團已確認，於最後實際可行日期，除訂立該協議外，一致行動集團內各成員於最後實際可行日期前六個月內，概無收購或出售本公司任何投票權，或訂立任何協議或安排以收購或出售本公司任何投票權。

賣方已向執行人員申請清洗交易豁免。執行人員已表示其同意（倘根據收購守則規則26的豁免註釋1獨立股東亦批准）將豁免任何可能由收購事項所引起而須作出全面要約的責任。

### 成立獨立董事委員會、關連交易獨立董事委員會及委任獨立財務顧問

根據上市規則及收購守則，本公司已成立由全體非執行董事組成的獨立董事委員會及由全體獨立非執行董事組成的董事會關連交易獨立董事委員會，以就該協議、據此擬進行的交易、特別授權及清洗交易豁免向獨立股東提供意見，就此，概無獨立董事委員會及關連交易獨立董事委員會的成員於當中擁有任何重大利益。

根據收購守則規則2.1經關連交易獨立董事委員會及獨立董事委員會核准後，本公司已委任裕韜為獨立財務顧問，以就該協議、據此擬進行的交易、特別授權及清洗交易豁免的條款的公平性及合理性，以及就獨立股東的投票事宜向關連交易獨立董事委員會、獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 股東特別大會

股東特別大會謹訂於二零一九年一月十八日(星期五)上午十一時正假座香港皇后大道中九號11樓1102-03室舉行，大會通函載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

茲隨本通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格按其上印備的指示填妥，並盡快及無論如何於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

於最後實際可行日期，洪先生及其聯繫人(即Expert Corporate)擁有合共1,968,200,000股股份的權益，佔本公司已發行總股本約36.92%。賣方、洪先生、Expert Corporate及彼等各自的聯繫人須於股東特別大會上就收購事項及發行代價股份的決議案放棄投票。此外，除洪先生外，概無其他董事於收購事項及據此擬進行的交易中擁有重大利益。因此，除洪先生外，概無其他董事須就批准該協議及據此擬進行的交易之董事會決議案放棄投票。洪先生已就批准該協議及據此擬進行的交易之董事會決議案放棄投票。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，本公司將促使股東特別大會主席就將於股東特別大會上提呈的普通決議案要求按照本公司的組織章程大綱及細則以投票方式表決，而卓佳證券登記有限公司將擔任監票人負責點票工作。

股東特別大會的結果將於股東特別大會結束後在聯交所及本公司網站刊載。

### 有關本公司及其僱員的意向

賣方有意於完成後讓本公司維持其現有業務。不論收購事項是否獲股東批准，本公司將繼續經營其現有業務。此外，倘收購事項獲股東批准，本公司資產管理業務(包括物業發展業務)的規模將會增加，並因此將導致其他現有業務的規模相對收縮。本公司可能考慮保留額外員工及財務資源以提升本集團現有業務的規模、效益及生

產力。然而，本公司將對本集團的業務經營及財務狀況進行檢討，以就本集團的未來業務發展制定業務計劃及策略。根據檢討結果，倘出現合適投資或業務機遇，本公司可能考慮多元化拓展本集團的業務，以擴闊其收入來源。於最後實際可行日期，本公司尚未就多元化發展制訂任何具體計劃。

於最後實際可行日期，除於本集團一般業務過程中進行者外，賣方及其一致行動人士均無意重新調配本集團的固定資產，或解僱本集團的僱員。

### 推薦建議

謹請閣下細閱本通函第40至42頁所載的獨立董事委員會函件及本通函第37至39頁所載的關連交易獨立董事委員會函件。獨立董事委員會經考慮裕韜的建議(全文載於本通函第43至104頁)後，認為收購事項及據此擬進行的交易、特別授權及清洗交易豁免乃在訂約雙方公平磋商後，按正常商業條款訂立，而收購事項的條款對獨立股東而言屬公平合理，且收購事項及據此擬進行的交易、特別授權及清洗交易豁免符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准收購事項及據此擬進行的交易、特別授權及清洗交易豁免的決議案。

關連交易獨立董事委員會經考慮裕韜的建議(全文載於本通函第43至104頁)後，認為收購事項及據此擬進行的交易及特別授權乃在訂約雙方公平磋商後，按正常商業條款訂立，而收購事項的條款對獨立股東而言屬公平合理，且收購事項及據此擬進行的交易及特別授權符合本公司及股東的整體利益。因此，關連交易獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准收購事項及據此擬進行的交易及特別授權的決議案。

經考慮上述對本集團的裨益及獨立財務顧問的建議，董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項乃按照正常商業條款進行，而根據特別授權發行代價股份乃符合本公司及股東的整體利益，兩者對本公司而言均屬公平合理。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准收購事項及據此擬進行的交易及授出特別授權。

## 其他資料

務請閣下垂注：(i)載於本通函第37至39頁的關連交易獨立董事委員會函件；(ii)載於本通函第40至42頁的獨立董事委員會函件；及(iii)載於本通函第43至104頁的獨立財務顧問函件，當中載列(其中包括)其就收購事項及據此擬進行的交易(包括授出特別授權以配發及發行代價股份以及清洗交易豁免)向獨立董事委員會及獨立股東作出的建議以及其達致有關建議所考慮的主要因素。

---

## 董事會函件

---

### 警告

執行人員未必會授出清洗交易豁免。根據該協議所載，取得清洗交易豁免是完成的先決條件之一。倘執行人員並無授出或獨立股東並無批准清洗交易豁免，該協議將告失效，而收購事項將不會進行。

由於完成須待該協議所載的先決條件達成及／或獲豁免（視情況而定），收購事項不一定會進行。因此，股東、購股權持有人及本公司潛在投資者在買賣本公司證券時須審慎行事。彼等如對自身狀況及應採取的行動有任何疑問，理應諮詢專業顧問。

謹請閣下細閱本通函各附錄所載的其他資料。

此致

列位股東及購股權持有人 台照及僅供參考

承董事會命  
鼎豐集團控股有限公司

行政總裁兼執行董事  
吳志忠  
謹啟

二零一八年十二月三十一日

**DIFFER GROUP HOLDING COMPANY LIMITED**

**鼎豐集團控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6878)

執行董事：

洪明顯先生 (主席)

吳志忠先生 (行政總裁)

蔡華談先生

非執行董事：

蔡劍鋒先生

吳清函先生

獨立非執行董事：

陳星能先生

林洁霖先生

曾海聲先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

PO Box 268

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

中國總辦事處及主要營業地點：

中國福建省

廈門市

湖里區

高林中路503號

鼎豐財富中心33層

香港主要營業地點：

香港中環

干諾道中13-14號

歐陸貿易中心1602室

敬啟者：

**(1) 非常重大收購及關連交易**

關於

收購盛榮投資有限公司全部已發行股本

而涉及根據特別授權發行代價股份；

及

**(2) 申請清洗交易豁免**

**(3) 股東特別大會通告**

---

## 關連交易獨立董事委員會函件

---

吾等謹此提述本公司刊發日期為二零一八年十二月三十一日的本通函（「通函」），當中本函件構成通函的一部分。除文義另有所指者外，在本函件內採用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲任命為關連交易獨立董事委員會的成員，以審議收購事項並就收購事項及據此擬進行的交易以及特別授權對獨立股東是否公平合理，向閣下提供意見。裕韜資本有限公司已獲委聘為獨立財務顧問，就該協議及據此擬進行的交易以及特別授權的條款向關連交易獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等亦謹請閣下垂注(i)董事會函件；(ii)裕韜資本有限公司函件；及(iii)通函各附錄所載的其他資料。

經考慮收購事項及據此擬進行的交易以及特別授權的條款，以及裕韜資本有限公司的意見，尤其是通函第43至104頁裕韜資本有限公司函件所載的因素、理由及推薦建議，吾等認為收購事項及據此擬進行的交易以及特別授權的條款對獨立股東而言屬公平合理，而收購事項及據此擬進行的交易乃符合獨立股東及本公司的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准收購事項及據此擬進行的交易（包括根據特別授權發行及配發代價股份以及授出特別授權）的決議案。

此致

獨立股東 台照

---

關連交易獨立董事委員會函件

---

代表關連交易獨立董事委員會

陳星能  
獨立非執行董事

林洁霖  
獨立非執行董事

曾海聲  
獨立非執行董事

謹啟

二零一八年十二月三十一日

**DIFFER GROUP HOLDING COMPANY LIMITED**

**鼎豐集團控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6878)

執行董事：

洪明顯先生 (主席)

吳志忠先生 (行政總裁)

蔡華談先生

非執行董事：

蔡劍鋒先生

吳清函先生

獨立非執行董事：

陳星能先生

林洁霖先生

曾海聲先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

PO Box 268

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

中國總辦事處及主要營業地點：

中國福建省

廈門市

湖里區

高林中路503號

鼎豐財富中心33層

香港主要營業地點：

香港中環

干諾道中13-14號

歐陸貿易中心1602室

敬啟者：

**(1) 非常重大收購及關連交易**

關於

收購盛榮投資有限公司全部已發行股本

而涉及根據特別授權發行代價股份；

及

**(2) 申請清洗交易豁免**

**(3) 股東特別大會通告**

---

## 獨立董事委員會函件

---

吾等謹此提述本公司刊發日期為二零一八年十二月三十一日的本通函(「通函」)，當中本函件構成通函的一部分。除文義另有所指者外，在本函件內採用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲任命為獨立董事委員會的成員，以審議收購事項並就收購事項及據此擬進行的交易、特別授權及清洗交易豁免對獨立股東是否公平合理，向閣下提供意見。裕韜資本有限公司已獲委聘為獨立財務顧問，就該協議及據此擬進行的交易、特別授權及清洗交易豁免的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等亦謹請閣下垂注(i)董事會函件；(ii)裕韜資本有限公司函件；及(iii)通函各附錄所載的其他資料。

經考慮收購事項及據此擬進行的交易、特別授權及清洗交易豁免的條款，以及裕韜資本有限公司的意見，尤其是通函第43至104頁裕韜資本有限公司函件所載的因素、理由及推薦建議，吾等認為收購事項及據此擬進行的交易、特別授權及清洗交易豁免的條款對獨立股東而言屬公平合理，而收購事項及據此擬進行的交易乃符合獨立股東及本公司的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准收購事項及據此擬進行的交易(包括根據特別授權發行及配發代價股份以及授出特別授權及清洗交易豁免)的決議案。

此致

獨立股東 台照

---

獨立董事委員會函件

---

代表獨立董事委員會

陳星能  
獨立非執行董事

林洁霖  
獨立非執行董事

曾海聲  
獨立非執行董事

蔡劍鋒  
非執行董事

吳清函  
非執行董事

謹啟

二零一八年十二月三十一日



裕韜資本有限公司  
香港  
干諾道中111號  
永安中心2418室

電話：+852 3106 2393  
傳真：+852 3582 4722  
www.eutocapital.com

敬啟者：

(1) 非常重大收購及關連交易  
關於  
收購盛榮投資有限公司全部已發行股本  
而涉及根據特別授權發行代價股份  
及  
(2) 申請清洗交易豁免

緒言

茲提述吾等獲委聘為 貴公司獨立財務顧問（「獨立財務顧問」），以就該協議、據此擬進行的交易、特別授權及清洗交易豁免（「該等交易」）向獨立董事委員會、關連交易獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零一八年十二月三十一日致股東的通函（「通函」）內的「董事會函件」（「函件」）一節，而本函件構成通函的一部分。除文義另有所指者外，本函件所用詞彙與本通函「釋義」一節所賦予者具有相同涵義。

謹此提述(i) 貴公司日期為二零一八年十一月七日的公布，內容有關（其中包括）收購事項、特別授權及清洗交易豁免，當中收購事項根據當時生效的上市規則構成 貴公司的一項主要及關連交易；及(ii) 貴公司於二零一八年十一月十三日發表的澄清公布，其告知公眾人士在計算適用百分比率（定義見上市規則）時，收購事項乃與 貴公司其他交易合併計算，而根據上市規則，收購事項將重新分類為 貴公司的非常重大收購事項。

收購事項

於二零一八年十一月七日（交易時間後），買方（ 貴公司的間接全資附屬公司）與賣方訂立該協議。據此，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售銷售股份（佔目標公司全部已發行股本），總代價為人民幣499,972,000元（相等於約568,150,000港元）。

代價將以配發及發行代價股份的方式支付。

於完成後，目標公司將成為 貴公司的間接全資附屬公司，而目標集團的財務業績將合併入 貴集團的財務報表。

### 上市規則涵義

由於與收購事項(與 貴公司先前的交易合併計算，該等交易分別為(i) 貴公司日期為二零一八年十一月八日的公布所載有關參與收購位於浙江省的地塊的主要交易，該交易根據 貴公司日期為二零一八年十一月十三日的澄清公布所載乃重新分類為非常重大收購事項；(ii) 貴公司於二零一八年七月二十七日的公布所載有關收購嘉禾有限公司全部已發行股本的須予披露交易；及(iii) 貴公司日期為二零一七年十一月二十一日的公布所披露有關收購鼎豐文旅發展有限公司全部已發行股本的主要及關連交易)有關的一項或以上適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成 貴公司的一項非常重大收購交易。因此，收購事項須遵守上市規則的申報、公告、通函及股東批准規定。

由於賣方為主席、執行董事兼主要股東洪先生的配偶，故此，賣方為洪先生的聯繫人，且根據上市規則第14A章屬於 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成 貴公司的一項關連交易。

由於收購事項的相關百分比率超過100%及收購事項代價超過10,000,000港元，故收購事項構成 貴公司的非獲豁免關連交易，並根據上市規則第14A章須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

### 收購守則涵義及申請清洗交易豁免

於最後實際可行日期，一致行動集團擁有合共1,968,200,000股股份的權益，佔 貴公司已發行股本約36.92%。於配發及發行代價股份後，一致行動集團於 貴公司的股權將增加至合共3,001,200,000股股份，佔 貴公司經配發及發行代價股份擴大後的已發行股本約47.16%。由於收購事項將使一致行動集團合共持有 貴公司投票權的百分比增加超過2%，故倘不獲授予清洗交易豁免，賣方將有責任根據收購守則規則26就一致行動集團尚未擁有或同意收購的所有股份提出強制性全面要約。

賣方將根據收購守則規則26豁免註釋1，向執行人員申請清洗交易豁免。倘執行人員授出清洗交易豁免，有關豁免將須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以按股數投票表決的方式批准有關該協議、據此擬進行的交易、特別授權及清洗交易豁免的相關決議案後，方可作實。

### 獨立董事委員會

根據上市規則及收購守則，貴公司已按照收購守則規則2.8成立由全體非執行董事(包括獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會，成員分別為陳星能先生、林洁霖先生、曾海聲先生、蔡劍鋒先生及吳清函先生，以及由全體獨立非執行董事組成的關連交易獨立董事委員會，成員分別為陳星能先生、林洁霖先生及曾海聲先生，以就該協議、據此擬進行的交易、特別授權及清洗交易豁免向獨立股東提供意見。概無獨立董事委員會及關連交易獨立董事委員會的成員於收購事項中擁有任何重大利益。

根據上市規則的規定，吾等作為獨立董事委員會、關連交易獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問的職責，是就該協議及據此擬進行的交易、特別授權及清洗交易豁免的條款是否符合貴公司及股東的整體利益，且對獨立股東而言是否公平合理，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

### 吾等的獨立性

吾等(裕韜資本有限公司(「裕韜資本」))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。蕭恕明先生(「蕭先生」)為通函所載裕韜資本的意見函件的簽署人。蕭先生自二零零九年起一直為證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員，曾參與及完成香港不同獨立財務顧問交易。於最後實際可行日期，吾等確認裕韜資本與貴公司或可合理視為妨礙裕韜資本就該等交易擔任獨立董事委員會、關連交易獨立董事委員會及股東的獨立財務顧問的獨立性(定義見上市規則第13.80條)的任何其他人士之間並無任何關係或利益。吾等與貴公司、其附屬公司、其聯繫人或彼等各自的主要股東或聯繫人概無聯繫，因此符合資格發表獨立意見及推薦建議。除就是次獲委任為獨立董事委員會、關連交易獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問而應付予吾等的正常專業費用外，概無訂有任何安排致使吾等將自貴公司、其附屬公司、其聯繫人或彼等各自的主要股東或聯繫人收取任何費用。吾等確認並不存在任何情況或出現任何變動可對吾等的獨立性構成影響。過去兩年，吾等曾就(i)向賣方收購鼎豐文旅發展有限公司全部已發行股本的主要及關連交易及有關提供財務援助的持續關連交易(就此刊發日期為二零一七年十二月二十三日的通函)；及(ii)向福建省鼎豐創業投資有限公司(該公司由蔡華談先生的女兒蔡丹妮女士擁有99%及由吳志忠先生的堂兄弟吳志培先生擁有1%)收購中南成長(天津市)股權投資基金合伙企業(有限合伙)6.25%股權的須予披露及關連交易(就此刊發日期為二零一六年十一月三十日的通函)，而獲委任為貴公司的獨

立財務顧問。除就上述的過往委任而向 貴公司收取的正常專業服務費用，以及是次就收購事項及據此擬進行的交易獲委任為獨立財務顧問外，概無訂有其他安排致使吾等將自 貴集團或任何其他可能合理被視為與吾等的獨立性相關的人士收取任何費用及／或利益。吾等確認，吾等與 貴公司、董事、一致行動集團或彼等各自的主要股東及／或各自的聯繫人、或與上述任何一方一致或推定一致行動的任何人士，或由彼等任何一方控制的任何公司之間並無任何關係或利益。因此，吾等認為，上述的過往委任不會影響吾等的獨立性，且吾等遵守收購守則規則2.6及上市規則第13.84條的規定，並符合資格就該協議、據此擬進行的交易、特別授權及清洗交易豁免向獨立董事委員會、關連交易獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

### 吾等的意見及推薦建議的基準

在構思吾等就該協議及據此擬進行的交易、特別授權及清洗交易豁免對獨立董事委員會及獨立股東所提供的意見及推薦建議時，吾等依賴通函所載或所述的資料、事實及聲明以及董事及 貴公司及其附屬公司管理層（「管理層」）所提供的資料、事實及聲明、以及彼等所發表的意見。吾等假設通函所作出或所述的所有資料、事實、意見及聲明於作出時屬真實、準確及完整且迄今仍保持真實，而董事及管理層作出的所有預期及意向將獲達成或履行（視乎情況而定）。吾等並無理由懷疑董事及管理層向吾等提供的資料、事實、意見及聲明的真實性、準確性及完整性。董事就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，在通函內表達的意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，在通函內亦無遺漏任何其他事實，致使通函所載的任何聲明有所誤導。吾等亦曾向董事查詢並獲董事確認，彼等所提供的資料及所發表的意見並無遺漏任何重大事實。

本通函乃遵照收購守則9.1而刊載，旨在提供有關 貴集團的資料。董事就本通函所載資料（有關一致行動集團的資料除外）的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本通函所表達的意見（賣方所表達的意見除外）乃經審慎周詳考慮後始行達致，且本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載的任何聲明有所誤導。賣方就本通函所載資料（有關 貴集團的資料除外）的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本通函所表達的意見（董事所表達的意見除外）乃經審慎周詳考慮後始行達致，且本通函並無遺漏

任何其他事實，致使本通函所載的任何聲明有所誤導。因此，吾等並無理由相信有任何重要資料遭遺漏或隱瞞，亦無理由質疑所獲資料的真實性及準確性。然而，吾等並無對 貴集團、目標集團、賣方或彼等各自的任何聯繫人，或與彼等任何一方一致或推定一致行動的任何人士的業務及事務進行任何獨立調查，亦無對所獲提供的資料進行任何獨立核證。吾等亦假設本通函內所載或提述的所有聲明於其作出時及於本通函刊發日期時屬真實，並於直至最後實際可行日期為止仍屬真實，而倘吾等知悉有關聲明出現任何重大變動及／或吾等的見解／意見有任何改變，吾等將會在合理可行情況下盡快通知獨立股東。吾等亦假設吾等所依賴的本函件所載資料直至股東特別大會舉行時仍然有效，而吾等並不知悉吾等所依賴的本函件所載資料將於可見將來發生變化或成為無效。

吾等認為吾等已獲提供並已審閱足夠資料以達致知情的見解，此等資料足令吾等信賴通函所載的資料的準確性，亦能提供合理基準令吾等賴以提供意見。吾等並無理由懷疑通函所提供及所述的資料中有任何相關的重大事實遭隱瞞或遺漏，或懷疑董事及管理層向吾等提供的意見及聲明的合理性。然而，吾等並無對吾等所獲提供的資料進行任何獨立核證，亦無對 貴集團的業務、財務狀況及事務或其未來前景進行任何獨立調查。

基於上文所述，吾等確認，吾等在構思有關意見及推薦建議時，已採取上市規則第13.80條(包括當中附註)所述適用於該等交易的一切合理步驟。

本函件僅供獨立董事委員會、關連交易獨立董事委員會及獨立股東於考慮該協議、據此擬進行的交易、特別授權及清洗交易豁免的條款時作參考而刊發，除供收錄於通函而刊發之外，在未經吾等事先書面同意的情況下，本函件的全部或任何部分內容一概不得轉錄或引述，或作任何其他用途。

### 主要考慮因素及理由

於達致吾等向獨立董事委員會、關連交易獨立董事委員會及獨立股東所提供意見的過程中，吾等已考慮下列主要因素及理由：

#### I. 收購事項的背景

於二零一八年十一月七日(交易時間後)，買方( 貴公司的間接全資附屬公司)與賣方訂立該協議。據此，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售銷售股份(佔目標公司全部已發行股本)。

## 獨立財務顧問函件

(i) 有關 貴公司及 貴集團的資料

貴公司為一間於二零一二年十二月四日在開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市。 貴公司為投資控股公司，並為 貴集團的控股公司。

(a) 貴集團的主要業務

貴集團為中國及香港中短期融資及融資相關解決方案供應商，主要提供：(i)財務擔保服務、(ii)快捷貸款服務、(iii)金融服務、(iv)融資租賃服務；及(v)資產管理業務。

(b) 貴集團的財務表現

下文載列 貴集團的財務資料(摘錄自 貴公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報(「二零一七年年報」)及 貴公司截至二零一八年六月三十日止六個月的中期報告(「二零一八年中中期報告」)：

**表1： 貴集團經審核綜合財務表現概要**

	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 人民幣千元 (經審核)	二零一七年 人民幣千元 (經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
來自金融相關服務的收入				
來自下列各項的利息收入：				
– 典當貸款	7,669	–	–	–
– 委託貸款	73,710	54,162	21,036	33,144
– 放貸	26,597	31,558	13,401	10,867
財務顧問服務收入	40,367	28,374	28,539	2,810
供應鏈代理服務收入	2,266	5,402	3,242	655
擔保服務收入	9,646	8,888	3,018	9,365
融資租賃服務收入	41,404	52,831	30,839	20,503
來自金融相關服務的收入小計 (A)	<b>201,659</b>	<b>181,215</b>	<b>100,075</b>	<b>77,344</b>
來自資產管理業務的收入				
出售／處置不良金融資產 的收入	32,233	20,233	20,233	3,911
出售物業	–	–	–	346,775
租金收入	–	–	–	1,691
出售其他資產的收入	20,000	5,205	–	–
財務收入	40,976	44,726	22,935	–
提供資產管理解決方案 的收入	–	39,139	–	–
股息收入	–	8,750	8,750	–
來自資產管理業務的收入小計 (B)	<b>93,209</b>	<b>118,053</b>	<b>51,918</b>	<b>352,377</b>
總收益 (A) + (B)	<b>294,868</b>	<b>299,268</b>	<b>151,993</b>	<b>429,721</b>
年／期內除所得稅前溢利	<b>193,032</b>	<b>216,029</b>	<b>121,765</b>	<b>205,598</b>
年／期內溢利	<b>142,393</b>	<b>170,842</b>	<b>98,592</b>	<b>143,321</b>

截至二零一七年十二月三十一日止年度

誠如上文表1所載，相較截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣294,900,000元，貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度的經審核綜合總收益增加約人民幣4,400,000元或1.5%至約人民幣299,300,000元。總收益增加乃由於以下因素的淨影響：

- 資產管理服務

誠如二零一七年年報所進一步披露，貴集團來自資產管理業務的收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣93,200,000元增加約26.7%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣118,100,000元。儘管貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度內並無出售任何物業，而對比二零一六年同期則出售了四項物業，惟有關收入仍錄得增長，主要是由於(i)更多不良貸款的債務人按照相關合約所載的條款清償債務，使貴集團錄得財務收入約人民幣44,700,000元；(ii) 貴集團錄得出售／處置不良金融資產及其他資產的收入約人民幣25,400,000元；及(iii) 貴集團自其股本投資收取股息收入約人民幣8,800,000元。

另外，貴集團亦向中國若干客戶提供資產管理解決方案，並於截至二零一七年十二月三十一日止年度內錄得服務收入約人民幣39,100,000元。貴集團向客戶提供企業金融及業務重組的建議。此外，貴集團亦協助客戶以最適當的方式重整及推銷彼等所持的相關資產，以盡量推高出售價值。資產管理服務的收入乃基於客戶所持相關資產的售價按預先協定的百分比計算。

- 金融相關服務

誠如二零一七年年報所披露，貴集團來自金融相關服務的收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣201,700,000元減少約10.1%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣181,200,000元。收入減少乃主要由於(i) 貴集團財務顧問服務收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣40,400,000元減少至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣28,400,000元，而此乃主要由於客戶數目減少，導致來自財務顧問服務的收入減少；(ii) 貴集團的委託貸款服務收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣73,700,000元減少約26.5%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣54,200,000元，此乃由於客戶數目及平均利率收費減少；及(iii) 貴集團的擔保服務收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣9,600,000元減少約7.9%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣8,900,000元，而此乃主要由於年內在審批潛在客戶申請擔保服務上採取審慎態度下，擔保服務的數量減少所致。

誠如表1所進一步載述，貴集團的年內溢利由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣142,400,000元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣170,800,000元，增幅約為人民幣28,400,000元或20.0%。年內溢利增加乃主要由於(i)上述總收益上升；(ii)其他收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣3,400,000元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣37,400,000元，此乃主要由於貴集團收到來自若干不良貸款(有關貸款應收款項於過往年度已減值)的債務人的大額還款；及(iii)其他開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣47,400,000元減少至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣43,500,000元，此乃主要由於應收融資租賃款項、貸款及賬款的減值虧損減少約人民幣6,400,000元，而此減少被經營開支輕微增加部分抵銷。

#### 截至二零一八年六月三十日止六個月

誠如二零一八年中報所進一步披露，截至二零一七年六月三十日止六個月的綜合財務資料已基於採用香港會計師公會所頒布的會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」(「會計指引第5號」)所訂明的合併會計原則而予以重列，其假設有關於收購鼎豐文旅發展有限公司(「鼎豐文旅」)全部已發行股本的主要及關連交易已於二零一八年一月二十三日完成。編製綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表時已假設鼎豐文旅及其附屬公司(「鼎豐文旅集團」)於截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月整段期間，或自其各自註冊成立／成立日期以來(以較短期間為準)一直為貴集團的附屬公司。貴集團於二零一七年一月一日及二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表亦已予重列，以將現時為貴集團一部分的公司的資產及負債併入貴集團。

誠如上文表1所載，貴集團的經審核綜合總收益由截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣152,000,000元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣429,700,000元，增幅約為人民幣277,700,000元或182.7%。總收益增加乃由於以下因素的淨影響：

- 資產管理服務

誠如上文表1所載，貴集團來自資產管理業務的收入由截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣51,900,000元增加約578.7%至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣352,400,000元。有關增加主要由於上述鼎豐文旅集團財務資料併入貴集團所致。

誠如上文所述，鼎豐文旅集團的收購事項已於二零一八年一月二十三日完成。鼎豐文旅集團管理兩項大型住宅及商業物業項目，分別為鼎豐天境及處州府城。該等項目均位於中國麗水市，並預定將於二零一八年至二零二一年分階段落成。鼎豐天境乃一項住宅發展項目，主要由住宅物業組成，地下少量面積則作商業用途。該發展項目總地盤面積約99,728平方米，而落成後的總樓面面積約為377,169平方米。鼎豐

## 獨立財務顧問函件

天境第一期已於二零一八年第二季落成並已向買方交付，其總樓面面積約為75,256平方米，當中約94%銷售面積於二零一八年六月三十日已經售出。截至二零一八年六月三十日止六個月，鼎豐天境第一期的收益約為人民幣346,800,000元。

### • 金融相關服務

誠如上文表1所載，貴集團來自金融相關服務業務的收入由截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣100,100,000元減少約22.7%至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣77,300,000元。收入減少乃主要由於(i) 貴集團的融資租賃服務收入由截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣30,800,000元減少約33.5%至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣20,500,000元，而此乃主要是由於截至二零一八年六月三十日止六個月來自香港的融資租賃收入貢獻減少；及(ii)財務顧問服務收入由截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣28,500,000元減少至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣2,800,000元，而此乃主要由於客戶數目減少。

誠如上文表1所進一步載述，貴集團的期內溢利由截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣98,600,000元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣143,300,000元，增幅約為人民幣44,700,000元或45.4%。期內溢利增加乃主要由於將上述鼎豐文旅集團財務資料合併入賬導致總收益上升所致。

**表2：貴集團經審核綜合財務狀況概要**

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
非流動資產	643,230	900,379	1,199,621
流動資產	1,695,560	2,406,300	2,150,556
<b>資產總值</b>	<b>2,338,790</b>	<b>3,306,679</b>	<b>3,350,177</b>
流動負債	839,145	1,406,437	1,299,521
非流動負債	278,265	528,647	575,462
<b>負債總額</b>	<b>1,117,410</b>	<b>1,935,084</b>	<b>1,874,983</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>856,415</b>	<b>999,863</b>	<b>851,035</b>
<b>總權益</b>	<b>1,221,380</b>	<b>1,371,595</b>	<b>1,475,194</b>

## 獨立財務顧問函件

於二零一八年六月三十日

• 非流動資產及流動資產

誠如上文表2所載，於二零一八年六月三十日，貴集團的非流動資產及流動資產分別約為人民幣1,199,621,000元及人民幣2,150,556,000元。以下為貴集團於二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日的非流動資產及流動資產明細分析。

**表3：貴集團綜合資產總值明細分析**

	於 十二月三十一日 二零一七年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)	於 六月三十日 二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	19,847	19,347
預付土地租賃	6,105	-
投資物業	321,000	536,800
於聯營公司的權益	20,499	27,162
有限制銀行存款	10,000	-
應收融資租賃款項、貸款及賬款	275,120	310,524
預付款項、按金及其他應收款項	83,038	83,630
商譽	33,400	33,400
按公平值計入損益的金融資產	-	72,758
按公平值計入其他全面收益的金融資產	-	116,000
可供出售金融資產	131,370	-
	900,379	1,199,621
<b>流動資產</b>		
按公平值計入損益的金融資產	-	46,999
持作發展的物業	41,403	-
發展中物業	627,860	635,101
應收融資租賃款項、貸款及賬款	1,101,485	926,342
預付稅項	16,396	-
預付款項、按金及其他應收款項	540,890	375,085
有限制銀行存款	17,729	11,218
現金及銀行結餘	60,537	155,811
	2,406,300	2,150,556
<b>資產總值</b>	<b>3,306,679</b>	<b>3,350,177</b>

---

## 獨立財務顧問函件

---

誠如上表所載，貴集團的非流動資產由二零一七年十二月三十一日約人民幣900,400,000元增加至二零一八年六月三十日約人民幣1,199,600,000元，增幅約為人民幣299,200,000元或33.2%。貴集團非流動資產增加主要由於(i)期內收購若干投資物業及錄得公平值收益約人民幣62,600,000元，帶動投資物業由二零一七年十二月三十一日約人民幣321,000,000元增加至二零一八年六月三十日約人民幣536,800,000元，增幅約67.2%；(ii)於二零一八年六月三十日按公平值計入其他全面收益的金融資產增加至約人民幣116,000,000元；及(iii)於二零一八年六月三十日按公平值計入損益的金融資產增加至約人民幣72,800,000元。

誠如上表所進一步載述，貴集團的流動資產由二零一七年十二月三十一日約人民幣2,406,300,000元減少至二零一八年六月三十日約人民幣2,150,600,000元，減幅約為人民幣255,700,000元或10.6%。減少乃主要由於(i)預付款項、按金及其他應收款項由約人民幣540,900,000元減少至約人民幣375,100,000元，減幅約30.7%；及(ii)期內貴集團的融資租賃服務收入減少，導致應收融資租賃款項、貸款及賬款由約人民幣275,100,000元減少至約人民幣310,500,000元。

## 獨立財務顧問函件

- 非流動負債及流動負債

誠如上文表2所載，於二零一八年六月三十日，貴集團的流動負債及非流動負債分別約為人民幣1,299,521,000元及人民幣575,462,000元。以下為貴集團於二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日的流動負債及非流動負債明細分析。

**表4：貴集團綜合負債總額明細分析**

	於 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)	於 二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
<b>流動負債</b>		
貿易應付款項	141,710	228,104
應計費用、其他應付款項、已收按金及 遞延收入	92,184	127,635
合約負債	912,085	869,666
稅項撥備	37,932	16,741
銀行及其他借貸	180,801	57,375
公司債券	41,725	-
	1,406,437	1,299,521
<b>非流動負債</b>		
已收按金及遞延收入	31,025	82,158
銀行及其他借貸	61,950	33,263
公司債券	225,199	232,388
承兌票據	120,000	-
擔保票據	-	121,524
遞延稅項負債	90,473	106,129
	528,647	575,462
<b>負債總額</b>	<b>1,935,084</b>	<b>1,874,983</b>

誠如上表所載，貴集團的流動負債由二零一七年十二月三十一日約人民幣1,406,400,000元減少至二零一八年六月三十日約人民幣1,299,500,000元，減幅約為人民幣106,900,000元或7.6%。貴集團流動負債減少主要由於期內獲得借貸還款，帶動銀行及其他借貸由二零一七年十二月三十一日約人民幣180,800,000元減少至二零一八年六月三十日約人民幣57,400,000元。

---

## 獨立財務顧問函件

---

誠如上表所進一步載述，貴集團的非流動負債由二零一七年十二月三十一日約人民幣528,600,000元增加約人民幣46,800,000元或8.9%至二零一八年六月三十日約人民幣575,500,000元。增加乃主要由於期內確認已收按金及遞延收入以及擔保票據由約人民幣31,000,000元增加至約人民幣82,200,000元。

於二零一八年六月三十日，貴集團的現金及銀行結餘及流動有限制銀行存款總額約為人民幣167,000,000元（二零一七年十二月三十一日（經重列）：約人民幣78,300,000元）。於二零一八年六月三十日，按貴集團借款總額對資產總值的百分比計算的資本負債比率為13.3%（二零一七年十二月三十一日（經重列）：約19.0%）。於二零一八年六月三十日，流動比率為1.65倍（二零一七年十二月三十一日（經重列）：1.71倍）。貴集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

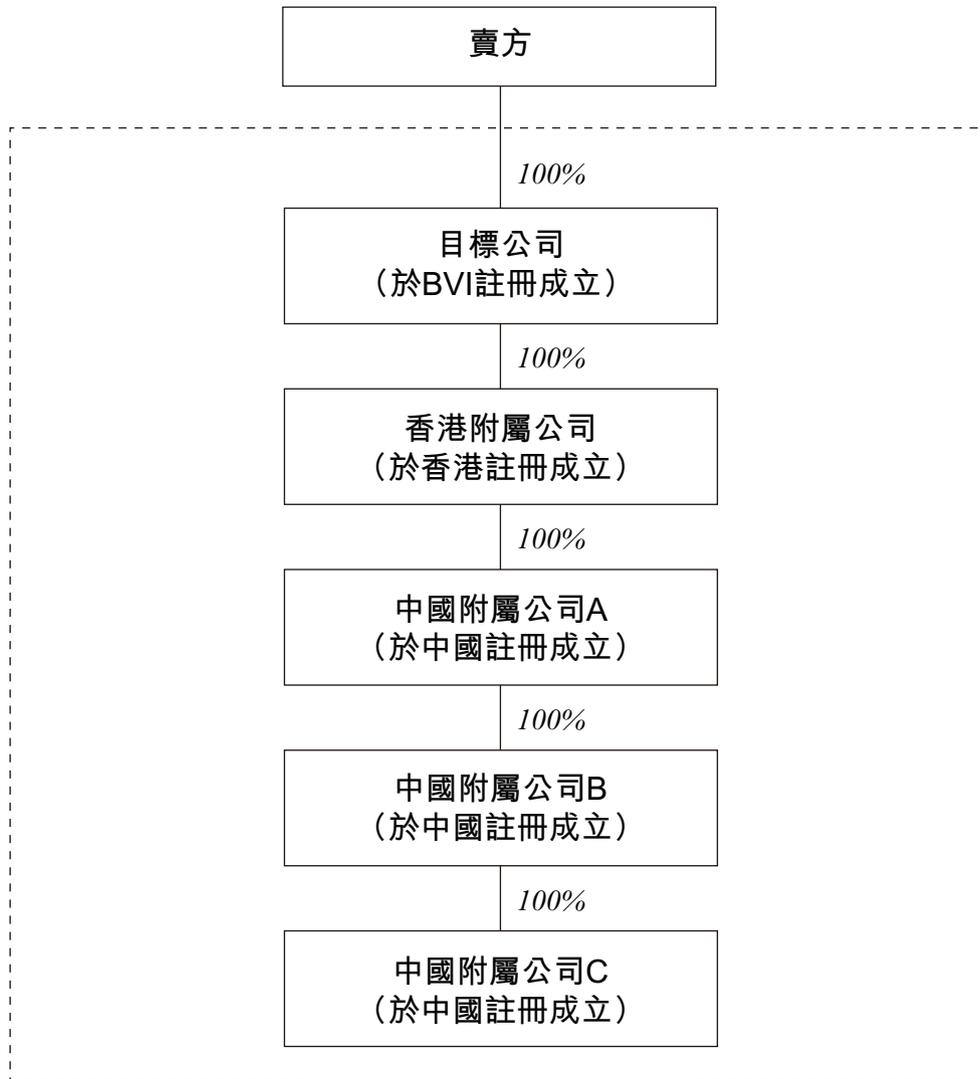
### (ii) 有關賣方的資料

於最後實際可行日期，賣方為洪先生（貴公司主席、執行董事兼主要股東）的配偶。因此，賣方為洪先生的聯繫人，且根據上市規則第14A章屬於貴公司的關連人士。

(iii) 有關目標集團的資料

(a) 目標集團的股權架構

下圖說明目標集團於最後實際可行日期的股權架構：



(b) 目標集團的主要業務

下文載列目標集團旗下各公司的主要資料，包括註冊成立日期、註冊成立地點、股權架構及主要業務。

- 目標公司

目標公司為一間於二零一一年七月二十二日在BVI註冊成立的有限公司，而目標公司的主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，目標公司由賣方直接全資擁有。

- 香港附屬公司

香港附屬公司為一間於二零一八年十月十五日在香港註冊成立的有限公司，而香港附屬公司的主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，香港附屬公司由目標公司直接全資擁有。

- 中國附屬公司A

中國附屬公司A為一間於二零一八年十月十六日在中國成立的有限公司，而中國附屬公司A的主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，中國附屬公司A由香港附屬公司直接全資擁有。

- 中國附屬公司B

中國附屬公司B為一間於二零一三年十一月二十一日在中國成立的有限公司，而中國附屬公司B的主要業務為旅遊物業發展及管理。於最後實際可行日期，中國附屬公司B由中國附屬公司A直接全資擁有。

- 中國附屬公司C

中國附屬公司C為一間於二零一五年一月十六日在中國成立的有限公司，而中國附屬公司C的主要業務為物業發展及營運。於最後實際可行日期，中國附屬公司C由中國附屬公司B直接全資擁有。

(c) 目標集團的財務資料

據賣方告知，香港附屬公司及中國附屬公司A分別註冊成立及成立僅一段短時間。由於香港附屬公司及中國附屬公司A的經營歷史尚淺，故其財務表現微不足道。

## 獨立財務顧問函件

下文載列目標集團(不包括香港附屬公司及中國附屬公司A)的重點綜合財務資料，其摘錄自目標集團截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個財政年度各年及截至二零一八年九月三十日止九個月的經審核綜合管理賬目。

**表5：目標集團經審核綜合財務表現概要**

	截至十二月三十一日			截至九月三十日	
	止年度			止九個月	
	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收益	-	-	-	-	-
年/期內溢利/(虧損)	5,639	(1,341)	(1,508)	(1,316)	(731)

截至二零一七年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一八年九月三十日止九個月，由於目標集團自其成立日期以來仍處於發展階段，故尚未錄得任何收益。

### 截至二零一六年十二月三十一日止年度

截至二零一六年十二月三十一日止財政年度，目標集團的除稅後虧損約為人民幣1,341,000元，較去年同期減少約人民幣6,980,000元。純利由截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣5,639,000元顯著轉為於截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得淨虧損約人民幣1,341,000元，其主要由於二零一五年錄得收購附屬公司所產生的議價購買收益約人民幣18,082,000元；此收益被同年產生的(i)出售附屬公司虧損約人民幣5,836,000元及(ii)融資成本虧損約人民幣3,250,000元部分抵銷。

### 截至二零一七年十二月三十一日止年度

截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，目標集團的除稅後虧損約為人民幣1,508,000元，較去年同期減少約12.45%或人民幣167,000元。此乃主要由於行政及其他開支由二零一六年約人民幣1,350,000元增加至二零一七年約人民幣1,471,000元。

## 獨立財務顧問函件

截至二零一八年九月三十日止九個月

截至二零一八年九月三十日止九個月，目標集團的除稅後虧損約為人民幣731,000元，較去年同期減少約44.45%或人民幣585,000元。淨虧損由截至二零一七年九月三十日止九個月約人民幣1,316,000元減少至截至二零一八年九月三十日止九個月約人民幣731,000元乃主要由於行政及其他開支減少約人民幣528,000元。

**表6：目標集團經審核綜合財務表現概要**

	於十二月三十一日			於九月
	二零一五年 人民幣千元 (經審核)	二零一六年 人民幣千元 (經審核)	二零一七年 人民幣千元 (經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
非流動資產	30	16	6	-
流動資產	<u>1,042,417</u>	<u>1,363,389</u>	<u>1,348,663</u>	<u>1,391,416</u>
<b>資產總值</b>	<b>1,042,447</b>	<b>1,363,405</b>	<b>1,348,669</b>	<b>1,391,416</b>
非流動負債	450,988	689,237	636,535	588,079
流動負債	<u>468,464</u>	<u>552,515</u>	<u>591,988</u>	<u>683,923</u>
<b>負債總額</b>	<b>919,452</b>	<b>1,241,752</b>	<b>1,228,523</b>	<b>1,272,002</b>
<b>資產淨值</b>	<b>122,995</b>	<b>121,653</b>	<b>120,146</b>	<b>119,414</b>

於二零一八年九月三十日

於二零一八年九月三十日，目標集團的資產總值約人民幣1,391,416,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的資產總值增加約人民幣42,747,000元，增幅為3.17%。目標集團於二零一八年九月三十日的資產總值僅由流動資產組成。

目標集團於二零一八年九月三十日的資產總值較截至二零一七年十二月三十一日止年度的資產總值有所增加，主要因為發展中物業由約人民幣1,346,004,000元增加約人民幣40,694,000元至人民幣1,386,698,000元。

至於目標集團於二零一八年九月三十日的負債總額，其約為人民幣1,272,002,000元，較二零一七年十二月三十一日增加約人民幣43,479,000元或3.5%。務請注意，有關增加主要因為應收關聯公司款項由約人民幣4,238,000元增加至約人民幣334,872,000元，導致流動負債增加；此增加被應計費用及其他應付款項減少約人民幣314,852,000元部分抵銷。

(c) 目標集團管理層的專業知識

誠如函件所述，於收購事項完成後，貴集團將從鼎豐文旅集團中委任若干管理層團隊成員至目標集團，其中宮斌先生將出任鳳凰古鎮的項目主管。宮先生於二零一七年六月加入貴集團，並在不同物業發展公司中累積了豐富的物業發展項目監管經驗。

由二零零八年至二零一二年，宮先生擔任一間具規模的中國公司的工程部執行經理，主要職責包括(但不限於)制訂不同的項目管理制度，籌備項目發展計劃，協調項目初期的清拆事宜，參與項目競投採購，監管質量控制、進度及成本，以及監督工地管理。

於二零一三年，彼於該公司出任工程技術中心的副總經理，該職位的主要職責包括(但不限於)與外部組織合作制定不同報告及批文，完成零部件的標準化設計，分解限額設計指標，界定景觀設計的軟比例與硬比例，以及落實設計變更的細節。

自二零一四年起，宮先生開始就任該公司的副董事長職位。其當時的主要職責包括(但不限於)為發展項目的發展時間表制訂整體控制計劃，嚴格依照時間表協調各參與單位的項目完成進度，統籌不同特別專題及例會以就項目建築過程中的技術問題、安全管理、安全及文明施工進行控制及協調，以及對團隊、管理層及銷售員進行績效評估及給予績效激勵。

為監管物業的整體策略規劃、執行及發展，並監督目標集團的項目管理團隊，吾等認同董事的看法，認為宮先生的專業知識及經驗將為項目帶來莫大裨益。

(d) 外包建築工程

誠如函件進一步所述，貴公司擁有一隊專業團隊負責管理發展項目，積極參與項目設計及監督建築過程。項目規劃圖獲批後，貴公司會聘請具相關資格的專業建築公司負責承建工程，並聘請合資格監管單位監管整個建築過程。貴公司習慣進行定期檢查，以保持建築質量及確保工程與原定設計圖一致。因此，貴公司相信其內部控制將可防止對外包公司過度依賴。貴公司相信，市場上有其他實力相若的承建商可供貴公司不時挑選。貴公司相信其必定能找到合適的承建商。因此，其不會嚴重依賴某一特定外包承建商。

現有物業項目的建築工程已外包予合資格承建商。

在挑選承建商承包某特定項目時，最基本的標準如下：(1)股東背景及資本規模(公司實力)；(2)公司持有的資格及所承建的主要項目(能力)；(3)項目團隊成員的規格；(4)時間表／所需時間；(5)質量標準；(6)項目報價；(7)項目進度；(8)資金結算；(9)質量保證。貴公司於挑選承建商承包收購事項下的項目時，將繼續採用相同標準。

建築承建商會按照相關政府機關所提供的標準格式而訂立建築協議。根據有關協議，建築承建商於承建整體建築項目時須嚴格遵守適用法律及法規，以及貴公司的設計規格及時間表。整體而言，貴公司按照建築施工階段於建築期內分階段支付總合約價格約80%至90%予承建商。貴公司通常於項目完成及結算時支付總合約價格約95%，並預留餘下約5%為質量保證金。

建築承建商一般須向貴公司提供兩年的保證期，以保障因未能達到合約指定質量標準而導致貴公司可能產生的任何損失。預留金的未使用部分將於保證期屆滿後退還有關承建商。貴公司亦可能同意於保證期內分期結算預留金。然而，貴公司亦將能追回該等已匯出至承建商的預留金任何部分，以彌補該等可能產生且金額大於未匯出部分的任何損失。

### 吾等的觀點

鑒於上文所述，吾等已審閱 貴公司與合資格承建商之間就 貴集團現有物業項目訂立的建築協議，並注意到現有物業項目的建築工程乃外包予多間不同的合資格承建商，反映 貴集團過往為建築項目徵尋新承建商的能力。因此，吾等認為 貴集團能夠尋找新的承建商且並無顯著依賴任何單一承建商。連同上文所述的內部控制，包括 貴公司所聘請、以及於市場上可供挑選並符合挑選標準的外包公司詳情，吾等認為將建築工程外包並不表示整個建築過程中有任何重大效率欠佳的地方。

#### (e) 目標集團的業務模式

貴集團的物業發展業務主要以文化旅遊為主題，涵蓋經營及發展商業物業、住宅物業、酒店及物業管理範疇的有價物業，其主要集中於具文化旅遊特色的城鎮。 貴集團管理層於管理高價值物業發展項目中具有三年經驗，例如鼎豐天境及處州府城(由商業及住宅物業組成)。 貴集團將其物業發展項目的建築工程外包予合資格承建商。 貴集團通常委聘一般承建商負責項目的主要建築工程，包括主要結構建築工程、設備安裝以及工程施工。 貴集團內部銷售及營銷團隊負責制定銷售及營銷策略、設立銷售目標、釐定預售時間、定價政策以及付款安排。 貴集團在銷售其大部分物業的事宜上，依賴其自身銷售及營銷管理團隊的能力。

#### (f) 擔保服務協議

按本通函附錄二的附註30「關聯人士交易」中披露，於二零一八年一月十九日，目標集團與景寧鼎豐訂立擔保服務協議。有關協議的條款如下：

擔保人：	景寧鼎豐
借款人：	中國附屬公司B
擔保金額：	人民幣250,000,000元，連同中國附屬公司B結欠中國一間商業銀行的當地分行的任何利息、罰息、賠償及其他相關費用及開支
擔保費率：	每年擔保金額的2.1% (每月按比例計算，其中任何部分金額將按整月費率收取)

---

## 獨立財務顧問函件

---

顧問費率： 每年擔保金額的1.0% (每月按比例計算，其中任何部分金額將按整月費率收取)

期限： 由二零一八年一月二十三日起至二零二二年九月三十日止

賣方及洪先生已簽立反彌償保證，以就景寧鼎豐可能遭受或產生的所有虧損、負債及開支向景寧鼎豐作出反彌償保證。

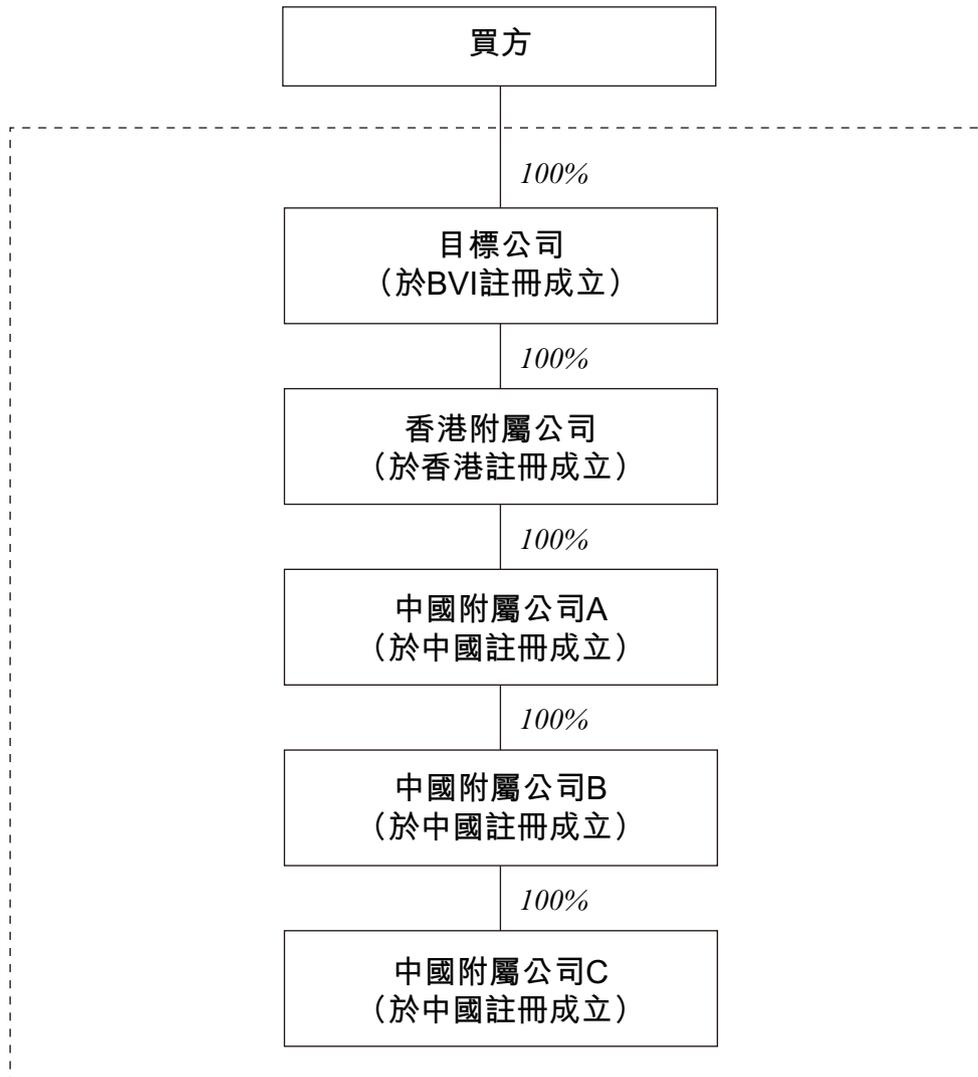
於最後實際可行日期，有關擔保服務協議為一項有關提供財務援助的交易，其構成 貴公司的非豁免持續關連交易，並須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。 貴公司獨立股東已於二零一八年一月十二日批准上述擔保服務協議。有關擔保服務協議的進一步詳情，請參閱 貴公司日期為二零一七年十二月二十三日的通函。

收購事項完成後，中國附屬公司B及景寧鼎豐將成為 貴公司的同系附屬公司，因此，根據上市規則第14A章，中國附屬公司B及景寧鼎豐不再為關聯人士。

鑒於中國附屬公司B及景寧鼎豐將於收購事項完成後成為 貴公司的同系附屬公司及不再為關聯人士，且有關擔保服務協議的條款已於二零一八年一月十二日獲股東批准，吾等認為，根據擔保服務協議擬進行的交易屬公平合理，且符合 貴公司的利益。

II. 收購事項的交易架構

下圖說明目標公司於緊隨完成後的股權架構。



### III. 訂立該協議的原因及裨益

貴集團為中國及香港中短期融資及融資相關解決方案供應商，主要從事提供(i)融資擔保服務；(ii)快捷貸款服務；(iii)金融服務；(iv)融資租賃服務；及(v)資產管理業務。

誠如 貴公司二零一八年中報所披露，貴集團認為資產管理業務為帶動增長的主要動力，並積極尋找機會擴展該業務。貴集團持續實行其業務策略，並正積極於其他省份尋找具高回報潛力的優質資產。

收購事項最初於二零一八年八月底左右開始進行商討及考慮。洪先生與 貴公司行政總裁兼執行董事吳志忠先生就可能向 貴公司出售鳳凰古鎮一事展開商討。洪先生及董事會認為，該土地及其上建成的物業發展項目將可為 貴集團帶來正面投資回報。作為董事會主席及 貴集團的主要股東，洪先生現時主要把精力放在 貴集團上。據洪先生告知，此乃洪先生於二零一八年十一月十三日將龍之族控股的全部已發行股本轉讓予其胞妹洪美觀女士的其中一個原因。此外，洪先生認為，由於彼自身亦為 貴公司股東，故彼亦將與 貴公司及其整體股東享受未來增長成果。

由於收購事項中的被收購主體鳳凰古鎮兩個項目與 貴集團所擁有的鼎豐天境位置相鄰，且鼎豐天境第一期已於二零一八年第二季度竣工並交付予買家，故負責鼎豐天境的富經驗銷售團隊將能處理鳳凰古鎮的物業銷售工作。此外，隨著附近道路施工完成，來自消費者的交通流量將有所提升，加上鼎豐天境發展項目為區內增加了人流，連帶鳳凰古鎮亦將從中受惠。

貴集團原有資產管理業務主要集中於不良資產(主要是土地和物業)。貴集團以具吸引力的價格尋求向銀行或其他實體或個人收購不良資產。收購不良資產後，貴集團將繼承銀行與債務人之間的既有權利和義務，並將根據 貴集團的利潤、現金流量、成本和投資回報目標，制定收回款項的方案。

---

## 獨立財務顧問函件

---

自於二零一八年一月完成收購鼎豐文旅發展有限公司（「鼎豐文旅」）及其附屬公司（「鼎豐文旅集團」）後，董事會認為，物業發展業務將成為 貴公司原有資產管理業務的延伸，並為資產整合及提升資產價值的關鍵一環。原有資產管理業務及物業發展業務的主要分別為：

- i) 就原有資產管理業務而言， 貴集團以相對低於市值的價格收購土地及物業（通常包含某些問題，例如房地產開發商延遲交出物業），而 貴集團計劃在短期內向第三方轉售該等物業。 貴集團並不涉及物業建設程序；及
- ii) 就物業發展業務而言， 貴集團以具競爭力之價格收購土地及物業，並計劃向不同客戶出售有關物業之大量單位。 貴集團將其物業開發項目之建設工程外包予合資格承建商負責。

貴集團的現有業務涉及大量有價資產，例如已抵押的抵押品、不良資產、不良債務及其他價值資產，當中大量有價資產與土地及在建物業有關。 貴集團於現有業務的經驗大大提升物業價值評估、成本控制及出售物業。現時， 貴集團的物業發展業務已全面獨立發展及經營有價資產，並成為 貴集團整體收益及溢利增長的主要原動力。

鳳凰古鎮位於中國浙江省麗水市人民北路以北、外舍路以東。鳳凰古鎮為一項正在興建中的商業文化發展項目，總用地面積約173,933.62平方米。鳳凰古鎮的規劃總樓面面積將約為311,585.3平方米。透過收購事項所收購的該土地及物業開發項目毗鄰鼎豐文旅集團之主要住宅項目，即位於中國麗水的鼎豐天境。 貴集團計劃在該土地上興建約96幢建築物。上述建築物均屬古式建築物，總高度為2-3層，營造歷史文化氣息。整個項目的目的是創建一個一站式的畚族文化古街區，包含購物、消閒、餐飲、娛樂、文化、旅遊、酒店和街頭表演的元素。鼎豐天境第一期已於二零一八年第二季度竣工並交付予買家，而該物業的第二期亦將於不久將來竣工並交付予買家，董事會認為這將大大增加當地人流，並為鳳凰古鎮此商業項目帶來可觀的銷售。此外，由於代價較經調整資產淨值折讓約6%，董事會認為收購事項屬公平合理，並符合 貴公司及其股東的整體利益。

董事會於考慮各物業發展項目所在地區的經濟概況，以及負責管理物業發展項目的管理層的專業知識後認為，該土地及目標集團持有的發展中物業（「該等物業」）將透過物業銷售而為 貴公司帶來正面商機及回報。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於實際可行日期，鳳凰古鎮的建築工程完成日期預計為二零一九第二季度末。收益預計將自二零一九年第二季度起至二零二一年產生。於二零一八年九月三十日，超過90%發展成本已結算。餘下將予支付的發展成本約為人民幣105,000,000元。

(i) 有關該土地的資料

誠如函件所述，中國附屬公司B已合法正當地取得該土地的土地使用權。該土地將用作商業發展用途，其上正在興建名為「鳳凰古鎮」的物業發展項目。鳳凰古鎮竣工後的規劃總樓面面積將約為311,585.3平方米。

根據目標集團所提供的資料，該土地位於中國浙江省麗水市景寧縣城紅星街道外舍社區地段號B1-04。該區為新發展區域，區內各項公共設施（如社區中心及公園）於最後實際可行日期尚在開發中。

鳳凰古鎮佔用兩幅總用地面積約173,933.62平方米的土地。有關物業於最後實際可行日期尚在興建中，並預定於二零一九年三月竣工。據目標集團告知，上述物業竣工後的規劃總樓面面積將約為311,585.30平方米，其分類、用途及詳情載列如下：

用途	規劃總樓面面積(平方米)
零售	190,979.10
地庫(包括停車位)	<u>120,606.20</u>
總計	<u><u>311,585.30</u></u>

(ii) 評估收購事項時考慮的因素

吾等已與 貴公司管理層討論，並了解到於二零一八年期間， 貴公司一直積極尋找辦法將其地理版圖進一步拓展至其他擁有適切需求的地方。因此， 貴公司在訂立該協議前，曾努力探索與收購事項中所收購者類似的目標公司或物業收購，包括對有關土地上的該等物業進行潛在收購，以為 貴公司及其整體股東帶來價值。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等已與董事進行面談，並審閱與 貴公司各項工作有關的內部控制程序，包括但不限於(i)規劃；(ii)進行市場調查；(iii)對物業市場進行全面普查；及(iv)依據下列標準物色潛在目標。根據上述內部控制程序的結果，吾等已考慮到(其中包括)：

- (i) 管理層於審視相關物業市場後已考慮麗水市商業物業發展的潛在增長趨勢，並考慮到 貴集團早已進軍麗水市(鼎豐文旅集團於同一地方亦持有物業)並有意進一步滲透該區市場， 貴集團已選擇以麗水為目標地進一步擴大其投資足印；
- (ii) 為了開展於麗水的目標收購工作，管理層已(1)根據政府機關發布的任何公開拍賣或招標對潛在土地或物業發展項目進行調查，及(2)根據下文所載的標準為 貴集團物色合適目標。然而，除目標集團外，並無其他與 貴集團的商業文化旅遊發展主題相類似的收購目標；及
- (iii) 管理層已根據有關投資回報的標準進一步分析目標集團。基於有關結果(於下文段落進一步描述)，管理層認為目標集團可滿足 貴集團的投資期望，且符合 貴公司及股東的整體利益。考慮到上文所述，吾等認為管理層不選擇收購其他目標的理由充分。

於訂立該協議前，在為 貴公司物色合適目標時， 貴公司依據(i)貴集團的擴展理由、(ii)土地選址、(iii)何時達致收支平衡及(iv)投資回收期等因素，並作出有關假設而挑選。

鑒於上文所述，吾等了解到該土地曾由賣方透過目標集團持有，並知悉有關土地位於浙江省麗水市，與鼎豐文旅所持物業相鄰。吾等亦已審閱目標集團於二零一九年一月起開始未來三年就(i)該土地的估計完工時間、(ii)該等物業的估計銷售時間，及(iii)該等物業的估計投資回報等方面的業務計劃，並估計目標集團將於二零一九年下半年起開始自銷售物業獲得收入，以及估計投資回收期將約為三年。考慮到(i)浙江及麗水整體物業市場以及(ii)根據經審閱的業務計劃目標集團所得的估計回報，吾等認為，收購事項將能提高 貴集團的價值並為 貴公司帶來穩定的物業銷售收入。

## 獨立財務顧問函件

評估收購事項並就收購事項的條款是否符合 貴公司及其股東的整體利益而得出結論時，吾等已考慮以下因素：

### (a) 中國房地產市場概覽

隨著中國經濟增長及固定資產投資加速，中國房地產投資亦相應快速成長。因此，誠如中國國家統計局網站(<http://www.stats.gov.cn/tjsj/>)所載，在中國城鎮化發展迅速及房地產投資意欲高漲所帶動下，中國物業市場的投資總額由二零一三年約人民幣86,010億元增加至二零一七年約人民幣109,800億元，相當於複合年增長率約5.01%。

下表列出根據中國國家統計局所發布題為《企業完成房地產開發投資的情況》的統計報告，於下列期間與中國物業市場有關的相關數據：

	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣十億元	人民幣十億元	人民幣十億元	人民幣十億元	人民幣十億元
房地產投資總額	8,601	9,504	9,598	10,258	10,980
住宅物業投資總額	5,895	6,435	6,460	6,870	7,515
辦公室物業投資總額	465	564	621	653	676
房地產物業投資	1,195	1,435	1,461	1,584	1,564

誠如上列統計數據所示，由二零一三年起至二零一七年止五年間，房地產投資總額呈增長趨勢。鑒於該增長趨勢，吾等認為，中國經濟增長在若干程度上推動著中國的房地產投資活動。

據路透社所發布題為《中國政府2018年出台的房地產主要政策一覽》的文章(<https://cn.reuters.com/article/背景资料%EF%BC%9A中国政府2018年出台的房地产主要政策一覽-idCNL4S1V61YS>)所進一步載述，吾等注意到中國政府有意(i)完善促進房地產市場平穩健康發展的長效機制，(ii)保持房地產市場調控政策連續性和穩定性，(iii)分清中央和地方事權，及(iv)對房地產市場實行差別化調控。吾等進一步注意到，中國政府實施了包括貸款限制、提升按揭利率及限制每戶購房數目等降溫措施，此等措施或會減慢中國物業市場的增長，並導致房地產需求下跌。然而，儘管中國政府實施住房市場降溫措施，惟經考慮上述列示的整體房地產投資及建築的需求增長，吾等認為中國整體房地產市場將維持正面，並將帶來發展中省份在房地產發展行業的潛在增長。

(b) 浙江房地產發展概覽

誠如上文所述，該土地位於中國浙江省麗水市。麗水市為中國浙江省下轄的地級市，位於浙江省西南部，北接衢州、金華及台州，東南毗鄰溫州，西南連接福建省。麗水由南京管轄，其土地面積為1,067平方公里，人口不足50萬。

作為其中一個重要省份，浙江的商業物業市場錄得強勁需求。為評估未來數年浙江的商業物業增長潛力，吾等已從公共領域中取得有關浙江地區的房地產發展資料，並進行了下述調研工作。

根據浙江省統計局官方網站(<http://tjj.zj.gov.cn/>)所載於二零一二年至二零一七年期間有關浙江省房地產投資主要指標的數據，吾等注意到，浙江省商業物業的投資總額由二零一二年約人民幣585.0億元增加至二零一七年約人民幣942.1億元，相當於複合年增長率約10.0%。鑒於上述增長趨勢，吾等的結論是浙江商業物業發展市場乃維持穩定增長。

關於麗水商業物業的物業價格，吾等亦已檢視中國房價行情網(由中華人民共和國建設部主管的中國房地產業協會設置)所發布的麗水市過往商業物業價格資料(網址：<http://www.creprice.cn/market/ls/forsale/ALL/11.html>)並進行了調研工作。根據上述調研結果，吾等發現麗水商業物業截至二零一八年十月三十一日止十個月的平均每月定價約為每平方米人民幣26,195元，較二零一七年同期的平均每月定價約為每平方米人民幣22,896元增加約14.41%。

經考慮上述調研結果，吾等的結論是浙江省麗水的商業物業發展市場呈增長趨勢，顯示 貴集團於完成後可獲得潛在投資回報。

(c) 建於該土地上之物業的資本升值

根據估值報告(定義見下文)，吾等注意到於二零一八年九月三十日，物業的市值估值約為人民幣1,899,000,000元。根據上述估值結果，吾等注意到就該等物業(定義見下文)確認了重估盈餘約人民幣512,302,000元，有關盈餘乃按照估值師就該等物業的市值所編製的估值人民幣1,899,000,000元，減摘錄自目標集團於二零一八年九月三十日的經審核財務報表的該等物業賬面值約人民幣1,386,698,000元計算。誠如上文「(b) 浙江房地產發展概覽」分節所述，該等物業位於具良好發展潛力的麗水市，因此，吾等認為該等物業的的市值將保持穩定。

(d) 貴集團的業務策略

謹此提述 貴公司的過往交易，即(i) 貴公司日期為二零一八年十一月八日的公布所載有關參與收購位於浙江省的地塊的主要交易，其後於 貴公司日期為二零一八年十一月十三日的澄清公布中重新分類為非常重大收購事項；(ii) 貴公司日期為二零一八年七月二十七日的公布所載有關收購嘉禾有限公司全部已發行股本的須予披露交易；及(iii) 貴公司日期為二零一七年十一月二十一日的公布所披露有關收購鼎豐文旅發展有限公司(「鼎豐文旅」)全部已發行股本的主要及關連交易。

誠如 貴公司日期為二零一八年九月三日的二零一八年年報所披露，吾等注意到，於二零一八年一月完成收購鼎豐文旅及其附屬公司後， 貴集團繼續於中國尋求其他價值資產。吾等已與管理層進一步討論，並了解到，於二零一八年， 貴集團積極尋求擴展至其他具有可持續需求的地區，以進一步使其地區地位更多元化的方法。經考慮(i)該土地位於麗水市，與鼎豐文旅所持物業位於同一位置；及(ii)訂立上文所述該協議的理由及裨益，吾等同意董事的看法，收購事項乃屬 貴集團的地區擴張策略，並符合 貴集團的業務策略。

**結論**

經考慮(i)收購事項是一項符合 貴集團一般業務策略的地理擴張策略；(ii)上文附註(a)所論述獲增長趨勢支持的中國經濟及房地產市場整體增長；(iii)上文附註(b)所論述麗水在發展商業物業上的增長潛力顯示該地區的前景亮麗；及(iv)於「(b) 浙江房地產發展概覽」一段所論述該等物業的市值受良好的物業市場所帶動而保持穩定，吾等認為，訂立該協議符合 貴公司及股東的整體利益。

**IV. 該協議及目標集團業務的風險因素**

吾等已與管理層討論，並注意到管理層已實施下文所述的相應紓解措施，並預期收購事項及／或發展該土地將不會導致 貴公司整體風險組合出現重大變動。然而，目標集團的該等業務活動可能涉及以下事項：

- (i) 目標集團的表現乃根據中國房地產市場的表現而定，因此受市場狀況及經濟表現的波動影響

於最後實際可行日期，目標集團集中發展中國的商業發展。因此，倘若房地產市場(尤其是中國房地產市場)的表現轉差，將直接對目標集團的表現造成負面影響。

中國房地產市場受眾多因素影響，包括中國社會、政治、經濟及法律環境變動、中國政府的財政及貨幣政策變動、缺乏成熟而活躍的住宅及商業物業二手市場等。中國（尤其是目標集團發展物業的地區）的物業銷售或物業價格下跌，將對目標集團造成重大負面影響。

儘管管理層未能保證中國政府不會實施進一步措施以控制房地產市場的增長，或中國經濟不會有重大負面變動，惟管理層將採取一切合理步驟，透過成立風險管理委員會進行(i)監察並取得有關中國政府實施或計劃實行的法規或政策信息；(ii)識別並評估有關政策所帶來的潛在風險，並對該等物業的銷售進行敏感度分析；及(iii)評估預售該等物業的時間等工作，以監察市場狀況及控制目標集團面臨的風險，並將透過組成策略同盟分散風險。

吾等認為，透過成立風險管理委員會，可讓該委員會的成員(i)就風險承受能力、概況及容忍限度向目標集團的管理層作出建議；(ii)識別並處理目標集團所面對的財務、營運、法律、監管、技術、聲譽、資訊保安及策略風險；(iii)檢討目標集團的風險政策、風險報告及風險容忍限度及政策的違反情況；及(iv)確保已制定適當安排，以有效控制及緩解風險。因此，吾等認為，目標集團所面對的市場及營運風險可予有效控制並降至最低。

### (ii) 未能如期完成建築工程

物業發展項目（即鳳凰古鎮）的建築工程於建築工程開始前及建築工程進行期間須支付重大資本開支，且物業項目的建築工程於其發展至可透過預售或銷售產生現金流為止可能需時超過半年。發展項目的進度及成本可能受不同因素影響，包括(a)延遲自政府機關取得證書、牌照、許可證或批准；(b)市場狀況變動；(c)延遲或增加材料、設備及熟練員工的成本；(d)員工糾紛；及(e)不利的天氣狀況。鑒於上述內容，目標集團未能如期完成項目可能對目標集團的業務、財務狀況、營運業績及前景造成重大不利影響。

吾等已與目標集團的管理層討論，並認為時間風險可透過專業項目管理及有效控制成本來解決，包括清楚記錄文件、與各項目方協調及溝通、選擇有經驗及合資格的外部人士、以及適時展開營銷。

### (iii) 延遲及影響收入的風險

於建築階段內，該土地將不會為 貴集團產生任何收入。倘若建築階段的完成出現延遲，建築期將可能延長。由於建築階段較長（預計於二零一九年第二季或之前竣工），期間商業物業市道可能轉差，故可能出現 貴集團財務回報遜於預期的風險。

為紓緩該等風險，管理層將採取所有合理步驟，透過視察工地、為若干工程進度設定必須達到的進度指標日期，以及監察實際進度是否按時間表進行，來監管建築工程進度及預防任何延遲。管理層將進行有系統及全面的可行性分析、適時展開營銷以及透過組成策略同盟分散風險。

#### 吾等的觀點

吾等已審閱目標集團管理層所實施的內部控制政策及程序，包括(i)目標集團管理層就討論有關該等物業的建築進度的回應文件；(ii)建築工程的進度報告；(iii)於「(d)外包建築工程」分節所載的挑選標準；(iv)有關該等物業的建築及銷售時間等方面的業務計劃及現金流預算；及(v)目標集團管理層與項目方之間所進行的對話，就此，吾等認為已為消除上述風險因素落實了內部控制程序。

#### V. 該協議的主要條款

於二零一八年十一月七日(交易時間後)，買方( 貴公司的間接全資附屬公司)與賣方訂立該協議。該協議的主要條款如下：

##### (i) 擬收購的資產

根據該協議，買方已有條件同意購買而賣方已有條件同意出售銷售股份(佔目標公司全部已發行股本)。

據賣方告知，中國附屬公司B已合法正當地取得該土地的土地使用權。該土地將用作商業發展用途，其上正在興建名為「鳳凰古鎮」的物業發展項目。鳳凰古鎮竣工後的規劃總樓面面積將約為311,585.3平方米。

##### (ii) 代價

根據該協議，代價人民幣499,972,000元(相等於約568,150,000港元)將於完成日期後十(10)個營業日內，以發行價配發及發行代價股份予賣方或其代名人的方式支付。由於該協議各訂約方已協定以1港元兌人民幣0.88元的匯率換算，故總代價人民幣499,972,000元將相等於568,150,000港元。因此，一經完成， 貴公司將按發行價向賣方或其代名人配發及發行1,033,000,000股新股份，以結清代價。

(a) 代價基準

誠如函件所述，代價乃由買方與賣方經參考(i)目標集團於二零一八年九月三十日的未經審核經調整綜合資產淨值(「經調整資產淨值」)；及(ii)股份於緊接該協議日期前最後五個交易日在聯交所所報平均收市價，並經公平磋商後釐定。

經調整資產淨值人民幣531,714,700元乃下列各項的總值：

- 於附錄二的「合併財務狀況表」中披露，賣方應佔目標集團於二零一八年九月三十日的經審核綜合資產淨值約人民幣119,414,000元；加
- 以下(i)於附錄五中披露的估值師就目標集團於二零一八年九月三十日所持物業權益的市值所編製的估值人民幣1,899,000,000元；減(ii)於附錄二的「合併財務狀況表」中披露的相關賬面值人民幣1,386,698,000元後，得出金額約人民幣512,302,000元；減
- 中國附屬公司A應付龍之族控股的金額約人民幣100,001,300元。有關詳情，請參閱本通函的董事會函件「完成後給予的潛在關連財務援助」一節下「中國附屬公司B股權的代價」一段。

據賣方告知，賣方就向龍之族控股收購中國附屬公司B所支付的原收購成本約為人民幣100,000,000元。有關在協定原收購成本為公平合理時所用的基準，請參閱下段。

據賣方進一步告知，目標集團大部分資產由中國附屬公司B持有，而中國附屬公司B原本由洪先生的聯繫人龍之族控股擁有。轉讓中國附屬公司B的全部權益乃僅為企業重組而進行。由於此為賣方與其配偶洪先生的聯繫人之間的轉讓，故原收購成本乃參考中國附屬公司B的註冊資本釐定，並無考慮中國附屬公司B所持物業權益的代價。

據賣方進一步告知，龍之族控股之前收購目標集團所支付的原收購成本如下：

獨立第三方向龍之族控股出售

- (a) 於二零一五年四月二十日，龍之族控股向獨立第三方(「A方」)收購中國附屬公司B的51%股份，代價為人民幣51,001,300元(「龍之族控股收購事項1」)。

- (b) 於二零一八年九月二十六日，龍之族控股及一名個別人士（以信託形式為龍之族控股持有）向獨立第三方（「B方」）分別收購中國附屬公司B剩餘的48%及1%股份，總代價為人民幣49,000,000元（「龍之族控股收購事項2」）。

龍之族控股向中國附屬公司A出售

- (c) 於二零一八年十月十八日，中國附屬公司A向龍之族控股及一名個別人士（以信託形式為龍之族控股持有）收購中國附屬公司B的100%股份，總代價為人民幣100,001,300元（「龍之族控股收購事項3」）。

於收購之時，龍之族控股由洪先生全資擁有。於二零一八年十一月十三日，洪先生轉讓龍之族控股全部已發行股本予其胞妹洪美觀女士。

A方與B方為父子關係。根據龍之族控股收購事項1，A方於二零一五年向龍之族控股出售中國附屬公司B的51%權益，而B方基於其當地知識及區內人脈，繼續為中國附屬公司B的股東，然而，其在主要決策上的參與度極低，僅為一名被動投資者及經營者。

於二零一二年左右，洪先生與A方的女婿（「C方」，為一名獨立第三方）結識並成為朋友。A方當時為中國附屬公司B的其中一名股東，彼其後於二零一五年根據龍之族控股收購事項1向龍之族控股出售中國附屬公司B的51%權益。C方成為洪先生的業務夥伴，並曾與洪先生進行若干業務合作。

於二零一三年，C方將A方及B方（彼其後於二零一八年九月根據龍之族控股收購事項2向龍之族控股出售中國附屬公司B的49%權益）介紹予洪先生認識。洪先生亦有與A方及B方父子倆人進行若干業務合作。

關於龍之族控股收購事項2的代價，發展項目的成本主要由龍之族控股及洪先生撥付。洪先生獲B方告知，B方基於下列私人及財務理由，決定於二零一八年九月退出浙江市場，並考慮改變其投資領域：

#### 私人理由

B方此前主要專注於發展麗水市的業務，惟由於缺乏核心團隊，有關業務項目均未能取得進一步進展。隨著中國收緊對市場的規管及競爭上升，以前的管理方法已不足以滿足如鳳凰古鎮般的大型綜合發展項目的發展需求。此外，B方及其家屬已於廈門置業並取得戶籍。因此，B方決定逐步退出上述項目，並已遷居至廈門。

## 財務理由

於二零一八年九月，貴集團購入麗水市富豐及景寧鼎豐的30%權益。完成後，麗水市富豐及景寧鼎豐成為貴公司的間接全資附屬公司。

在麗水市富豐成為貴公司的間接全資附屬公司前，麗水市富豐由廈門鼎豐及A方分別擁有70%及30%。而在景寧鼎豐成為貴公司的間接全資附屬公司前，景寧鼎豐由廈門鼎豐及B方分別擁有70%及30%。

於二零一八年七月，貴公司得悉A方及B方已向獨立第三方洪巧絲女士（「債權人」，為一名中國公民及商人）抵押其各自於麗水市富豐及景寧鼎豐的股權。A方及B方結欠債權人金額人民幣190,000,000元（「已轉讓貸款」）。

A方及B方出現了財政困難，且並無按時向債權人償還已轉讓貸款。貴公司進一步獲悉，債權人有意行使其權利以強制執行上述抵押品。為避免於上述抵押品被債權人強制執行時，麗水市富豐及景寧鼎豐的營運落入任何不熟悉業務的第三方手中，貴公司即時與債權人達成協議，並與債權人、A方及B方訂立日期為二零一八年九月十八日的買賣協議。根據有關買賣協議，A方及B方同意放棄其各自於麗水市富豐及景寧鼎豐的權益，而貴公司則以代價人民幣190,000,000元收購已轉讓貸款。

有關買賣協議的詳情，請參閱貴公司日期為二零一八年九月十八日的公布。

由於(1)獨立第三方向龍之族控股以及(2)龍之族控股向中國附屬公司A轉讓的原收購成本均約為人民幣100,000,000元，故董事會注意到代價為原收購成本的五倍左右。然而，董事會認為代價基準屬公平合理，因為董事會理解到：

- i. 目標集團的物業市值於二零一五年下半年至二零一八年期間增加，龍之族控股收購事項1的代價可能並不值得參考；
- ii. 就龍之族控股收購事項2而言，由於中國附屬公司B的大部分經營開支及建築成本於過往由龍之族控股支付（相當於龍之族貸款金額人民幣334,872,383元），而獨立第三方的財務貢獻有限，因此龍之族控股及一名個別人士（以信託形式為龍之族控股持有）僅須就收購中國附屬公司B的49%向獨立第三方支付人民幣49,000,000元（根據中國附屬公司B註冊資本49%的金額）。根據有關法例，由於龍之族控股當時僅有一名股東，故中國

附屬公司B最少應有兩名股東。因此，一名個別人士以信託形式為龍之族控股持有1%權益；及

- iii. 就龍之族控股收購事項3而言，賣方向其關連人士支付原收購成本主要乃為作重組用途。因此，原收購成本並不代表該等物業在任何一般市場賣方與買方之間的公平值。

此外，儘管相對而言，收購事項的代價的49%較賣方於龍之族控股收購事項2中就中國附屬公司B的49%股份所支付的代價人民幣49,000,000元為高，惟鑒於上述情況，貴公司相信此仍符合股東及貴公司的整體最佳利益，原因是貴公司於龍之族控股收購事項2進行時並無足夠的可用現金，以及因為就現時的收購事項將配發及發行代價股份作為代價，而當中的發行價較股份於該協議日期的收市價及平均收市價存在溢價。

#### 吾等的觀點

針對龍之族控股及獨立第三方（為龍之族控股以信託形式持有）以代價人民幣49,000,000元收購中國附屬公司B的49%股份，吾等已向賣方查詢上述事宜，並根據下列理由認為原賣方以如此低價出售其於中國附屬公司B的股份的原因為：

- i) 除繳足資本外，原賣方並無為中國附屬公司B的營運貢獻任何款項；
- ii) B方僅為一名被動投資者及經營者，於主要營運及財務決策上的參與度極低；
- iii) 根據現行中國法律，龍之族控股擁有優先收購B方所出售的中國附屬公司B權益的權利，因此，除非獲龍之族控股同意，否則B方將難以向其他人士出售其持有的權益；
- iv) 中國附屬公司B的主要資金由龍之族控股的注資及銀行貸款提供。誠如函件所披露，有一筆由龍之族控股授出的未償還貸款（「龍之族貸款」）；由於中國附屬公司B的大部分經營開支及建築成本於過往由龍之族控股支付，因此，B方的財務貢獻有限；
- v) 由於龍之族控股的資金將繼續扣存於中國附屬公司B內，故龍之族控股為了自身利益將嘗試爭取好的價格；及
- vi) 中國附屬公司B的另一資金來源（即銀行貸款）是由龍之族控股的股東洪先生（而非B方）於當時磋商後取得，而B方當時擔當較被動的角色。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等認為，B方乃因此於磋商後最終願意放棄其土地升值收益並以其原來的資金成本(其可能遠低於該土地的潛在市值)出售其於中國附屬公司B的49%權益予龍之族控股。

此外，吾等獲 貴公司告知，B方並無考慮直接向 貴公司出售中國附屬公司B的49%權益的原因如下：

- i) B方要求僅以現金支付代價。 貴公司當時認為該當金額的現金流出將對 貴公司的現金流量產生重大影響，並可能不符合 貴公司及其股東的整體利益。相對而言，於是次收購事項可使用代價股份作為銷售股份的代價，其為 貴公司的財務狀況提供了更大靈活性。儘管 貴公司並非沒有現金，惟誠如 貴公司日期為二零一八年九月十八日的公布所披露，有關現金已主要預留給文旅公司，以向債權人(為一名獨立第三方)支付為數人民幣190,000,000元的已轉讓貸款。

貴公司亦曾探索可增加其可用資金的方法，並探討以現金收購中國附屬公司B的49%權益的可行性。就此，誠如 貴公司日期為二零一八年九月十四日的公布所披露， 貴公司嘗試透過配售代理，以配售債券的方式籌集資金。然而，有關債券配售不幸未能落實進行，而 貴公司因此需保留足夠現金於日常營運及其他業務，並無多餘現金可用作向B方收購中國附屬公司B的49%權益。 貴公司亦曾考慮為收購事項借入銀行貸款，然而， 貴公司相信此舉未必符合 貴公司及其股東的整體利益，原因是 貴公司的資本負債比率將可能增加，以及利息還款將可能影響 貴公司的盈利能力；

- ii) 貴公司傾向透過海外註冊成立的載體收購中國附屬公司B，原因是 貴公司傾向採用在簡單的結構下進行收購，而此做法亦是上市公司的普遍做法。然而，由於B方並無耗費時間完成有關程序，故B方不會考慮此安排；及
- iii) B方要求迅速完成，惟 貴公司當時未能達到此一要求，因此，B方並無考慮直接向 貴公司出售中國附屬公司B的49%權益。此外，假設 貴公司當時具備足夠資金可直接以現金向B方收購中國附屬公司B的49%權益，有關交易將構成 貴公司一項於附屬公司層面的主要及關連交易。 貴公司將需時遵守上市規則的規定，並因而不大可能滿足B方所要求的迅速完成。

此外，儘管相對而言，收購事項的代價的49%較賣方於龍之族控股收購事項2中就中國附屬公司B的49%股份所支付的代價人民幣49,000,000元為高，惟鑒於上述情況，貴公司相信此仍符合股東及貴公司的整體最佳利益，原因是貴公司於龍之族控股收購事項2進行時並無足夠的可用現金，以及因為就現時的收購事項將配發及發行代價股份作為代價，而當中的發行價較股份於該協議日期的收市價及平均收市價存在溢價。

經考慮上述因素，吾等認為，(i)根據B方當時要求的條款，貴公司無法滿足B方的要求，並把握機會以原來的資金成本（其遠低於中國附屬公司B的市值）收購其於中國附屬公司B的49%權益；及(ii)貴公司現能就收購目標集團（包括中國附屬公司B）使用代價股份，取代支付現金作為銷售股份的代價；吾等認同董事的看法，認為由於貴公司能受惠於更多的現金流量，從而使其財務狀況獲得更大靈活性，故收購事項符合貴公司及其股東的整體利益。

總括而言，經考慮上述因素，吾等考慮到(i)原成本人民幣100,001,300元乃根據中國附屬公司B僅用作重組的註冊資本釐定；(ii)該原成本並無計及龍之族控股過往為中國附屬公司B承擔的經營開支及建築成本；及(iii)目標集團的市值於二零一五年下半年至二零一八年期間增加，吾等認為儘管目標集團的估值遠高於土地收購成本，惟原收購成本人民幣100,001,300元與根據目標集團的經調整資產淨值釐定的代價兩者的基準均屬公平合理。

#### (b) 評估代價基準

於評估代價基準的公平性及合理性時，吾等注意到，代價乃經參考經調整資產淨值而釐定。有關計算詳情，請參閱第74頁「(a) 代價基準」分節。

經就上述代價基準向董事作出查詢後，吾等了解到，管理層於釐定代價時已進一步考慮目標集團截至二零一八年九月三十日止期間的財務狀況。吾等從董事獲悉，透過參考經調整資產淨值作為代價的釐定基準，董事會分析、調整及評價個別目標集團的資產及負債賬面值。

有關目標集團於二零一八年九月三十日的資產及負債概要詳情，請參閱本函件第57頁「目標集團的財務資料」分節。

於評估代價基準時，吾等已考慮上述因素及其他方法。然而，吾等認為：

- 目標集團於二零一八年九月三十日的財務狀況表所載的該等物業（金額約為人民幣1,386,698,000元）為目標集團的主要資產，其佔目標集團於二零一八年九月三十日的資產總值（約人民幣1,391,416,000元）約99.7%；
- 經調整資產淨值已計及該等物業所產生的重估盈餘約人民幣512,302,000元。有關重估盈餘的計算方法為估值師就該等物業於二零一八年九月三十日的市值所編製的估值（「該估值」）人民幣1,899,000,000元，減自目標集團於二零一八年九月三十日的經審核財務報表摘錄的該等物業賬面值約人民幣1,386,698,000元。

吾等曾考慮使用未來現金流量法，然而，吾等認為(i)目標集團的項目正處於建設階段；(ii)目標集團的經營歷史尚淺；及(iii)未來現金流量法所用的基準及假設涉及不確定性，因此，經考慮上述因素後，吾等認為於釐定代價時參考經調整資產淨值為恰當。評估上述資產及負債的公平市值的方法詳情載於下文。

## 1. 該等物業

誠如上文所述，吾等了解到經調整資產淨值已計及目標集團的核心資產－該等物業的公平市值（其總額約人民幣1,386,698,000元，佔目標集團的經審核資產淨值總額的99.7%。

### *針對估值報告(定義見下文)的審閱*

於評估該估值的公平性及合理性時，吾等已與管理層進行討論，以了解釐定代價所採用的主要基準，並就該估值取得估值報告副本（「估值報告」）。估值報告由師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「估值師」）編製。吾等已審閱估值報告，並就計算該等物業的市值時所採用的方法、基準及假設與估值師進行討論。在與估值師討論的過程中，吾等注意到估值師已於二零一八年九月對該等物業進行實地視察，以檢查該等物業的外觀，而據估值師進一步通知，吾等得知在上述視察中，估值師並未發現任何嚴重缺陷。

針對估值方法及假設的審閱

該估值乃由估值師採用直接比較法編製，當中參考市場上可供比較的銷售交易，並計及完成發展項目所會產生的費用成本（以反映已竣工發展項目的質素）。

吾等已審閱並向估值師查詢有關該估值所採用的方法、基準及假設。估值師解釋所採用的方法為直接比較法，當中包括就可供比較物業的變賣價格或當前要價進行比較。在與估值師的討論中，吾等了解到估值的達致方法，以及如何衡量類似規模、性質及地段的可供比較物業各自的優缺點。

吾等已與估值師就所採用的估值方法進行討論，並已審閱估值師所提供的可供比較物業數據，吾等注意到估值師已識別及分析區內與目標物業特點相近的不同相關銷售憑證，如該物業的性質、用途、地盤面積、佈局以及交通配套。所選的可供比較物業屬零售單位，且為鄰近目標物業及於二零一八年交易的新竣工或將竣工建築。可供比較物業的商用單位價格介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣15,000元。已考慮可供比較物業與目標物業在位置、面積及其他特點的差異而作出適當調整及分析，並得出該物業的假設單位價格。經檢查該等可供比較物業包括但不限於地點、土地使用期限、容積率及地盤面積以審視可供比較物業，吾等同意估值師的觀點，所採納的基準為適當、公平及合理。經估值師進一步確認，其已就 貴集團發出的物業業權獲提供法律意見，有關法律意見主要載有（其中包括）以下資料：

- 中國附屬公司B乃合法正當地擁有該等物業的土地使用權。中國附屬公司B有權佔用、使用、出租、轉讓、訂立按揭或以其他方式處置物業的土地使用權。根據按揭合約，鳳凰古鎮部分土地使用權及房屋所有權已按揭予一名第三方。轉讓、出租、再按揭或以其他方式處置該等物業的按揭部分的土地使用權前須經承按人同意；
- 中國附屬公司B已就實際發展進度取得一切所需建築工程批文；及
- 中國附屬公司B在法律上有權按照已取得的預售許可證預售該等物業的有關部分。

鑒於上述情況，儘管吾等並無使用其他估值方法評估該等物業的價值，惟吾等已採取合理步驟審閱該估值。

### 有關估值師的資料

出於盡職審查目的，吾等已審閱並查詢有關(i)估值師的委聘條款；(ii)估值師於編製估值報告方面的資格及經驗；及(iii)估值師為進行該估值而採取的步驟及盡職審查措施。吾等根據估值師所提供的委聘函件及其他相關資料，並經與估值師會談後，信納估值師的委聘條款以及其於編製估值報告方面的資格及經驗。

### 估值的評估結果

在與估值師討論的過程中，吾等並無察悉任何重大因素，可導致吾等懷疑該估值所採納的主要基準及假設或該估值所使用的資料的公平性及合理性。儘管如此，務請股東注意，資產或物業的估值一般涉及假設，當中與附錄五的估值報告所述的基本假設相同，包括：

- i) 假設賣方在市場上將物業權益出售，且並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響物業權益的價值；
- ii) 假設物業概無涉及可影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及支銷；
- iii) 假設交予估值師的物業業權文件及正式工地平面圖所標示的面積為正確無誤；及
- iv) 假設用作任何發展用途的有關土地的狀況及設施在適用性方面令人滿意。

有關上述針對該估值的假設的詳情，請參閱本通函附錄五－估值報告。

## 2. 應付龍之族控股的款項

### 中國附屬公司B股權的代價

除該等物業外，吾等注意到代價亦包括一筆中國附屬公司A應付龍之族控股的款項約人民幣100,001,300元，有關款項的詳情載於函件「完成後給予的潛在關連財務援助」一節。

誠如函件所述，有關代價為免息、無抵押，及賦予中國附屬公司A權利可提前償還全部或部分代價而不會產生任何開支。

由於(i)原代價的支付條款擬於完成後維持不變，即仍為免息、須於二零一九年十月十八日或之前支付，及賦予中國附屬公司權利可提前償還全部或部分代價而不會招致任何開支；(ii)就未償還原代價作出的安排乃按正常商業條款或更佳條款作出；及(iii)據龍之族控股告知，其無意就原代價向 貴集團收取任何抵押品，故此，吾等認為，有關負債的價值(按等值基準協定)屬公平合理，且符合 貴公司及其股東的整體利益。

#### 龍之族控股所授出的未償還貸款

此外，吾等注意到於二零一八年九月三十日有一筆中國附屬公司B結欠龍之族控股(中國附屬公司B的前股東)的款項約人民幣334,872,000元(相等於約380,500,000港元)(「龍之族貸款」)。

據賣方告知，龍之族貸款為免息、無抵押及於二零一九年九月三十日到期。中國附屬公司B有權提前償還全部或部分龍之族貸款而不會招致任何開支。因此，於完成後，龍之族控股向中國附屬公司B(將於完成後成為 貴公司的間接全資附屬公司)授出的龍之族貸款將構成一項由 貴公司關連人士給予的財務援助。

由於(i)龍之族貸款的償還條款擬於完成後維持不變，即仍為免息、無抵押、於二零一九年九月三十日到期，及賦予中國附屬公司權利可提前償還全部或部分龍之族貸款而不會招致任何開支；及(ii)龍之族貸款乃按正常商業條款或更佳條款授出，故此，吾等認為，有關負債的價值(按等值基準於綜合財務報表入賬)屬公平合理，且符合 貴公司及其股東的整體利益。

### 3. 其他資產及負債

吾等從董事獲悉，除上述者外，其他資產及負債(包括但不限於物業、廠房及設備，按金、預付款項及其他應收款項，預付稅項，現金及銀行結餘，及其他負債)已獲買方及賣方同意，且並無調整。鑒於上述資產及負債的價值乃按等值基準於管理賬目中入賬，且不受市場變化及折舊的影響，吾等認為採用該等資產及負債的賬面值乃屬合理。

#### (iii) 評估代價股份

擬配發及發行的代價股份佔(i) 貴公司於最後實際可行日期的現有已發行股本約19.38%；及(ii) 貴公司於緊隨完成後經配發及發行代價股份擴大後(假設除發行代價股份外，自最後實際可行日期起至完成日期 貴公司已發行股本並無任何變動)的已發行股本約16.23%。

---

## 獨立財務顧問函件

---

代價股份將以發行價配發及發行，發行價較：

- 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股0.495港元溢價約11.11%；
- 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.54港元溢價約1.85%；
- 股份於該協議日期在聯交所所報收市價每股0.53港元溢價約3.77%；
- 股份於緊接該協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股0.52港元溢價約5.77%；及
- 於二零一七年十二月二十九日 貴公司權益持有人應佔經審核綜合每股資產淨值約0.32港元溢價約71.88%。

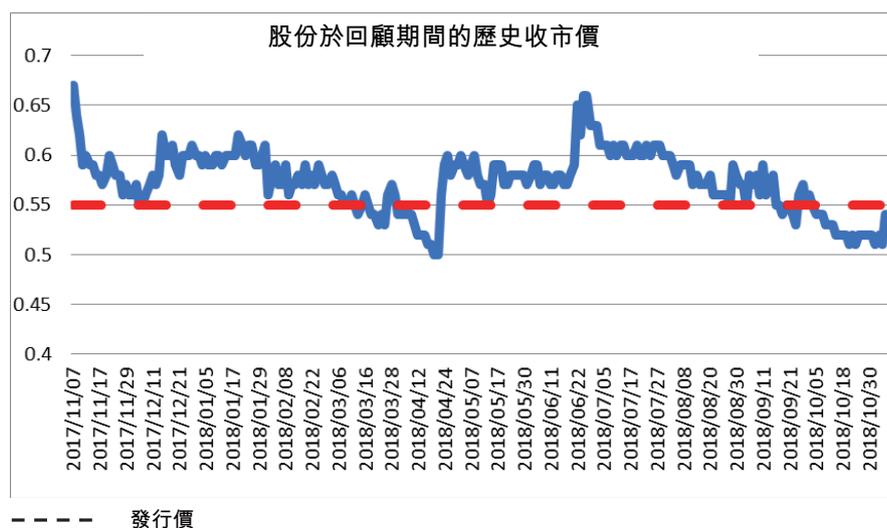
發行價乃由買方與賣方經公平磋商後釐定，當中參考股份當前市價。董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮裕韜的建議後發表意見）認為，發行價及代價乃屬公平合理、按正常商業條款訂立並符合 貴集團及股東的整體利益。

### (a) 評估發行價基準

於評估發行價基準的公平性及合理性時，吾等主要考慮(i)股份過往價格表現；及(ii)市場上可供比較的近期代價股份發行交易。

### 股價表現回顧

下圖說明股份自二零一七年十一月七日（即該協議日期前12個月）起直至最後實際可行日期（包括該日）止期間（「回顧期間」）的收市價變動。



誠如上圖所說明，於回顧期間，股份於每股最低收市價0.50港元至每股最高收市價0.67港元之間徘徊，而股份平均收市價約為每股0.57港元。發行價0.55港元較(i)股份每股最高收市價折讓約17.9%；(ii)股份每股最低收市價溢價約10.0%；及(iii)股份平均收市價折讓約3.5%。

誠如上圖所示，股份價格於二零一七年十一月十日起至二零一七年十二月二十七日止期間的收市價介乎每股0.55港元至0.62港元。貴公司於期內已於二零一七年十一月二十一日就關於收購鼎豐文旅發展有限公司之全部已發行股本及有關提供財務援助之持續關連交易的主要及關連交易（「鼎豐收購事項」）刊發公布，刊發該公布後，股份價格於二零一七年十二月十四日輕微上升至每股0.62港元。貴公司其後於二零一七年十二月二十七日發出關於鼎豐收購事項的通函。股份價格其後企穩，於二零一七年十二月二十八日起至二零一八年三月三十一日（截至二零一七年十二月三十一日止年度正面盈利預告公布刊發日期）止期間在0.54港元至0.62港元之間上落。

貴公司其後於二零一八年三月二十八日發出二零一七年全年業績公布。股份價格其後逐步回落至二零一八年四月二十日（貴公司二零一七年年報刊發日期）的0.50港元。

股份價格呈上升趨勢，由二零一八年四月二十日的0.50港元上升至二零一八年六月二十日的0.58港元。貴公司於二零一八年六月二十一日訂立配售及認購協議，內容關於由配售代理促使向承配人配售(或如未能成功促使，則其自身會購買)由賣方實益擁有的股份以及由賣方認購新股份，並刊發相關公布。上述公布刊發後，股份價格於二零一八年六月二十七日上升至最高位0.66港元。

於二零一八年七月二十七日，貴公司刊發有關訂立買賣協議的公布，內容關於收購嘉禾有限公司全部已發行股本。股份價格由二零一八年七月二十八日的0.6港元逐步下跌至二零一八年八月二十八日的0.50港元(該公布刊發後一日)。

於二零一八年九月十四日，貴公司訂立配售協議以配售債券，並於同日刊發公布。股份價格於二零一八年九月十七日(該公布刊發後的營業日)下跌至0.55港元。數日後，貴公司於二零一八年九月十八日刊另一份有關收購景寧鼎豐置業有限公司及麗水市富豐文化旅遊有限公司各自30%股權的公布。股份價格於期內進一步逐步下跌並於二零一八年十月二十二日達至最低位0.51港元。

總括而言，吾等認為，於回顧期間的股份價格變動反映貴公司的基本面變動，因此，於該段期間的股份價格對評估代價股份的發行價而言為公平及有意義的指標。在此基礎上，吾等認為貴公司發行代價股份對獨立股東而言屬公平合理。

為評估發行價相較股份近期收市價(即該協議日期前及該協議日期前最後5日的收市價)的公平性及合理性，吾等已依據聯交所網站所提供的資料，進一步識別可供比較交易(定義見下文)以作進一步分析。有關分析詳情，請參閱「與近期交易比較」分節。至於有關吾等對少數股東於就收購事項發行代價股份後所造成的攤薄影響的看法，請參閱「VI.對貴公司股權架構的影響」一節。

## 獨立財務顧問函件

### 股份成交量回顧

下表列示於回顧期間(i)股份的每月總成交量；(ii)交易日數；(iii)股份的平均每日成交量、(iv)於每個月末的已發行股份總數；及(v)股份的平均每日成交量佔每個月末的已發行股份總數百分比：

月份	股份的 每月成交量 (A)	交易日數 (B)	股份的平均 每日成交量 (C) = (A)/(B)	每個月末的 已發行股份 總數 (D)	股份的平均 每日成交量 佔已發行 股份總數 百分比 (C)/(D) 概約(%) (附註)
<b>二零一七年</b>					
十一月	209,792,600	22	9,536,027	4,236,009,880	0.23
十二月	137,916,120	19	7,258,743	4,236,009,880	0.17
<b>二零一八年</b>					
一月	140,542,000	22	6,388,273	4,320,009,880	0.15
二月	131,230,000	18	7,290,556	4,320,009,880	0.17
三月	120,870,000	21	5,755,714	4,320,009,880	0.13
四月	87,478,000	19	4,604,105	4,320,009,880	0.11
五月	413,934,000	21	19,711,143	4,320,009,880	0.46
六月	984,428,000	20	49,221,400	4,930,387,880	1.00
七月	314,476,000	21	14,975,048	4,930,387,880	0.30
八月	153,434,000	23	6,671,043	4,980,387,880	0.13
九月	141,106,666	19	7,426,667	5,330,387,880	0.14
十月	147,908,000	21	7,043,238	5,330,387,880	0.13
十一月	305,814,859	22	13,900,675	5,330,387,880	0.26
十二月(直至最後實際可行日期 (包括該日))	35,626,000	18	1,979,222	(5,330,387,880)	0.04

資料來源：聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))

附註：按股份平均每日成交量除以每個月末或最後實際可行日期(如適用)已發行股份總數計算。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據上表所示，於回顧期間，股份的每月成交量並不穩定，介乎最低87,478,000股至最高984,428,000股，其佔已發行股份總數分別約0.13%及1.00%。吾等注意到股份的每日成交量在 貴公司於二零一八年三月二十八日刊發二零一七年全年業績公布後顯著下跌，並在 貴公司於二零一八年六月二十日刊發關於訂立配售及認購協議的公布後顯著上升。此外，吾等亦注意到 貴公司於二零一八年七月二十七日刊發訂立內容關於收購嘉禾有限公司全部已發行股本的買賣協議的公布後，股份的每日成交量由二零一八年七月期間平均每日成交量約14,273,714股逐步下跌至二零一八年八月期間平均每日成交量約6,671,043股。除上述刊發的公布外，就吾等所知，概無於回顧期間導致該等波動的任何理由，並相信其為市場對 貴公司刊發相關公告所作的反應的結果。因此，吾等認為股份於回顧期間的成交似乎並不活躍。基於股份於回顧期間的低流動性，吾等認為倘 貴集團就收購事項進行其他股本融資活動（如供股或公開發售），其可能難以取得較佳條款。

吾等已就 貴公司有否考慮其他融資方法與董事會作進一步討論，並得悉董事在選擇融資方法時已作審慎周詳的考慮，務求為股東帶來最大利益。

吾等注意到，董事會曾考慮使用其他結算方法，如發行其他類別的債務證券。然而，經計及財務成本以及對 貴公司資本負債比率的影響，董事會認為，發行其他類別的債務證券將牽涉財務機構，其(i)可能需要 貴集團作出擔保及／或質押 貴集團的資產；及(ii)將可能收取較高的綜合融資費用約6%至7%（倘若有關財務機構提供免質押的貸款融資）。貴公司的資本架構亦可能需大幅修改，以符合貸款條件，包括但不限於就債務水平及槓桿設限、符合股權水平及利息保障之最低要求等。此外，考慮到 貴公司的現行債務水平以及市場對按照 貴公司日期為二零一八年九月十四日的公布所述 貴公司進行的債券配售並無作出任何反應，任何由外部提供的進一步融資援助將：(i)要求以根據 貴公司財務需要增長而收取較高利息的利率；(ii)對 貴公司的現金流量造成更大利息開支財務負擔；(iii)持續提高 貴公司的資本負債比率，從而可能窒礙 貴公司其他融資及／或營運計劃；及(iv)加入規約條款，使 貴公司的債務融資能力受到限制。因此，吾等認為向財務機構借款並不可取，而不使用上述結算方法為合理。

除上述者外，董事會亦曾考慮其他可行的集資方法，如透過配售或認購新股份而向獨立第三方集資結算代價。基於結算代價所需資金為人民幣499,972,000元（相等於約568,150,000港元），透過配售或認購新股份籌集有關資金將需涉及尋求股東批准授出特別授權，原因是擬配發及發行的股份數目將超過董事於二零一八年四月二十日獲得的一般授權下的餘下額度（假設配售價或認購價（視情況而定）相等於收購事項下代價股份的發行價）。

由於代價高昂，董事會對使用配售及認購新股份的集資方法有以下保留：

- i) 由於須配發及發行大量股份以結算代價，故潛在投資者將要求就股份成交價給予大幅度配售折讓，而董事預計有關折讓幅度將超過20%；及
- ii) 董事認為基於配售或認購（視情況而定）涉及的證券數目龐大，故難以尋找配售代理及認購人。

針對配售或認購等其他集資方法，吾等經考慮(i)誠如「股份成交量回顧」分節所述，股份成交量相對淡靜及其流通性偏低；(ii)配售佣金高昂（一般為配售金額的1%至3%）；(iii)配售或認購需時相對較長；(iv)證券數目龐大，難以尋找配售代理；(v) 貴公司需要大量資金以結算代價；及(vi)誠如「股價表現回顧」分節所述，股份價格走勢疲弱；吾等認為，配售代理將需以折讓價吸引潛在投資者，即使如此，結果將依然難以預料。在此情況下，貴公司極有可能無法達成其融資目標。因此，吾等認同董事會的看法，認為配售及認購具有高度的不確定性，而該等集資方法未必符合貴公司及其股東的整體利益。

鑒於上文所述，經比較上述多項集資方法與發行代價股份後，董事認為就收購事項而言，配售及認購新股份未必是最佳的選擇，其因此不符合貴公司股東的整體利益。

基於透過發行代價股份進行股本融資(i)不會為貴集團帶來利息責任（相對銀行融資）；(ii)讓貴集團可於相對較短時間內集資以結算代價，吾等認為，發行代價股份以結算代價屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益。

### 與近期交易比較

#### (a) 釐定發行價的分析方法

於評估代價股份的發行條款的公平性及合理性時，吾等已考慮下列有關貴公司的因素：

- (i) 於二零一八年一月完成收購鼎豐文旅集團前，貴集團主要從事提供金融相關及資產管理業務；
- (ii) 完成收購鼎豐文旅集團後，貴集團開展物業發展業務，作為貴公司原有資產管理業務的延伸；
- (iii) 目標集團的主要業務為物業發展及營運，而代價的釐定基準獲本函件上文「(b) 評估代價基準」分節所分析的該估值支持；及
- (iv) 收購事項的代價將以配發及發行代價股份的方式支付。

經考慮上述因素，吾等認為，於本函件「(b) 評估代價基準」分節下確定的代價釐定基準屬公平合理，並進一步考慮採用下列方法，以評估釐定代價股份條款（即發行價）的基準的公平性及合理性：

- (i) 透過採用市價盈利比率（「**市盈率**」）及市價賬面值比率（「**市賬率**」），與可供比較公司作比較；
- (ii) 透過就下列項目與物業相關可供比較交易（定義見下文）進行的比較，與可供比較交易作比較：
  - 發行價相對有關協議日期前最後交易日的收市價溢價／（折讓）；
  - 發行價相對有關協議日期前最後五個交易日的平均收市價溢價／（折讓）；及
  - 發行價相對每股資產淨值溢價／（折讓）。

### (b) 識別及挑選物業相關可供比較交易的標準

為進行上述分析，吾等已根據聯交所網站所提供的資料，識別出6項自二零一七年十一月起（包括該協議日期，即公布發行價的日期起計最後12個月）由5間聯交所上市公司公布的交易，並就此制定了一份詳盡清單（「**物業相關可供比較交易**」）。就挑選可供比較交易而言，吾等挑選物業相關可供比較交易所用的基準如下：(i)交易涉及收購物業相關資產／業務；(ii)有關收購的代價全數或部分以發行代價股份結付；及(iii)市值超過500,000,000港元。為了確保於評估代價的公平性及合理性時所用的樣本的大小為公平及具代表性，吾等已把目標集團的主要業務（即物業投資）納入考慮範圍，並因此就物業相關可供比較交易所產生的相關業務收益比例選擇以50%作為門檻，以進行分析。由於 貴公司的控制權於收購事項完成後並無變動，因此，並無選擇以該等涉及清洗交易豁免的交易作為標準。

依據上述標準，吾等認為物業相關可供比較交易就評估代價而言提供了有關連性的參照基準。吾等視物業相關可供比較交易清單為一份依據上述標準載列有關可供比較公司的詳盡清單，並認為挑選出該等於大約十二個月期間內曾進行交易的可供比較公司對吾等的分析而言為充分及適當，原因是其已涵蓋釐定代價股份條款時的當前市況及香港股市氣氛。

### (c) 評估發行價的公平性及合理性時所進行的分析

#### I. 發行價與可供比較公司的比較

誠如上文所述，吾等曾考慮採用兩項普遍採納的估值方法來評估發行價的公平性及合理性，分別為根據最近期經審核財務資料得出的市盈率及市賬率。

## 獨立財務顧問函件

為了使用市盈率及市賬率方法評估發行價，吾等按下列標準識別可供比較公司：(i)根據於最後交易日的最近期年報，於最近的整個財政年度中擁有經營中的物業相關業務；及(ii)根據於最後交易日的最近期年報，於最近的整個財政年度中從物業相關業務產生的收益佔總收益至少50%；並從聯交所網站成功識別出5間符合上述挑選標準且於聯交所上市的市場可供比較公司，從中挑選出6項可供比較交易，組成詳盡的可供比較公司清單。

下表載列根據最近期經審核財務資料，物業相關可供比較交易於最後交易日的(i)市值；(ii)市盈率；及(iii)市賬率。

項號	股份 代號	公司名稱 (附註4)	市值 (附註1) 百萬港元	市盈率 (附註2)	市賬率 (附註3)
1	108	國銳地產有限公司	2,489.66	50.54	2.25
2	2768	佳源國際控股有限公司 (附註5)	36,623.66	25.10	4.76
3	910	中國三迪控股有限公司	1,984.21	12.69	0.51
4	1172	融太集團股份有限公司	648.92	44.16	1.02
5	996	嘉年華國際控股有限公司	3,423.57	8.67	0.35
			最高	50.54	4.96
			最低	8.67	0.35
			平均	28.23	1.78
			中位數	25.10	1.02
貴公司					
		—按最後交易日的收市價計算	2,878.41	15.81	2.11
		—按發行價計算	2,931.71	16.10	2.14

資料來源：聯交所網站

附註：

- 物業相關可供比較交易的市值乃按各公司於最後交易日的股價乘以各公司於最後交易日的最新證券變動月報表所載的已發行股份數目計算。
- 物業相關可供比較交易的市盈率乃按各公司的市值除以各公司於最後交易日的最近期經審核財務報告所載的股權持有人應佔純利計算。市盈率不適用於上個財政年度錄得虧損的物業相關可供比較交易。
- 物業相關可供比較交易的市賬率乃按各公司的市值除以各公司於最後交易日的最近期經審核財務報告所載的股權持有人應佔資產淨值計算。
- 物業相關可供比較交易包括合共6項可供比較交易，該等交易乃由5間於聯交所上市的市場可供比較公司於二零一七年十一月至最後交易日期間公布。
- 6項物業相關可供比較交易中，兩項交易由佳源國際控股有限公司(股份代號：2768)進行，因此，上表僅列出5間市場可供比較公司。

上述分析的結果

誠如上表所示，物業相關可供比較交易的市盈率介乎約8.67倍至50.54倍，平均數及中位數分別約為28.23倍及25.10倍。另外，物業相關可供比較交易的市賬率介乎約0.35倍至4.76倍，平均數及中位數分別約為1.78倍及1.02倍。

根據有關結果，吾等發現：

- (i) 按發行價計算的 貴公司市盈率及市賬率處於物業相關可供比較交易的範圍；
- (ii) 按於最後交易日的收市價計算的 貴公司市盈率及市賬率處於物業相關可供比較交易的範圍；
- (iii) 按(1)於最後交易日的收市價及(2)發行價計算的 貴公司市盈率低於物業相關可供比較交易的相應平均數及中位數；
- (iv) 按(1)於最後交易日的收市價及(2)發行價計算的 貴公司市賬率高於物業相關可供比較交易的平均數；及
- (v) 按(1)於最後交易日的收市價及(2)發行價計算的 貴公司市賬率高於物業相關可供比較交易的中位數。

吾等的觀點

根據市盈率數字，市盈率的計算方式為公司市值除以其盈利，再按盈利數字或倍數呈列。計算市盈率時所用的盈利可以是公司最近期呈報的純利金額，或是公司於整個財政年度期間的未來盈利。根據有關數字，吾等曾考慮基於(1)按上文所載計算的截至二零一七年十二月三十一日止年度股權持有人應佔經審核純利（「二零一七年市盈率」）及(2)截至二零一八年十二月三十一日止年度股權持有人應佔純利（「二零一八年市盈率」）計算 貴公司的市盈率。然而，吾等最終認為有關市盈率分析並不合適，原因是：

- (i) 關於二零一七年市盈率—誠如「(a) 釐定發行價的分析方法」分節所述， 貴公司於二零一八年一月二十三日完成收購鼎豐文旅集團。因此， 貴集團於二零一七年十二月三十一日的財務表現（屬 貴集團最近期的經審核財務資料）尚未反映物業發展業務所帶來的財務影響。鑒於 貴集團的業務性質於完成收購鼎豐文旅集團前為金融相關及資產管理業務，故根據最近期的經審核財務資料，進行物業相關可供比較交易的公司與 貴公司所經營的業務營運之間並無可相同比較之處，因此，吾等認為二零一七年市盈率對評估發行價的公平性及合理性而言並無指示性；

- (ii) 關於二零一八年市盈率—吾等認為 貴集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度的純利(按 貴公司截至二零一八年六月三十日止六個月最近期刊發的中期業績計算)涉及採用具不確定性的基準及假設進行估計，其可能產生異常結果並扭曲分析結果，因此，吾等認為二零一八年市盈率並非一項適用作進一步分析的市盈率參考；及
- (iii) 鑒於物業發展業務屬資本密集性質且物業發展項目所處階段(包括物業的發展、完成建設及銷售時間)以不同方式影響公司盈利。因此，回本期越長，公司就確認物業發展項目所產生盈利而需要的時間越長，導致盈利倍數改變。由於進行物業相關可供比較交易的公司各自可能在不同發展周期中投資於不同物業相關項目，故吾等認為， 貴公司與進行物業相關可供比較交易的公司之間不存在直接可比性。

鑒於上文所述，吾等認為評估釐定發行價的公平性及合理性時採用市盈率分析並不合適。

關於市賬率分析，儘管 貴集團於二零一七年十二月三十一日的財務狀況(屬 貴集團最近期的經審核財務資料)如上文所述尚未反映物業發展業務所帶來的財務影響，且被認為對評估發行價的公平性及合理性而言並無指示性，惟吾等認為，按最近期刊發的財務報表計算市賬率為合適，原因是：

- (i) 貴公司於二零一八年六月三十日的未經審核資產淨值(屬 貴集團最近期刊發的財務資料)已經反映鼎豐文旅集團所帶來的資產及負債；及
- (ii) 貴公司於二零一八年六月三十日的未經審核資產淨值並不涉及任何基準及假設或估計，以釐定財務資料作進一步計算，

因此，吾等考慮修改市賬率分析，從根據物業相關可供比較交易及 貴公司的最近期經審核財務資料，修改至根據彼等的最近期刊發財務資料進行計算，以評估代價股份的發行價的公平性及合理性。

---

## 獨立財務顧問函件

---

下表載列物業相關可供比較交易經修訂為根據最近期刊發財務資料後，於最後交易日的市賬率。

項號	股份代號	公司名稱	市賬率 (附註1)
1	108	國銳地產有限公司	1.96
2	2768	佳源國際控股有限公司	4.16
3	910	中國三迪控股有限公司	0.51
4	1172	融太集團股份有限公司	1.04
5	996	嘉年華國際控股有限公司	0.33
		最高	4.16
		最低	0.33
		平均	1.60
		中位數	1.04
		<b>貴公司</b>	
		— 按最後交易日的收市價計算	1.70
		— 按發行價計算	1.74

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 物業相關可供比較交易的市賬率乃按各公司的市值除以各公司於最後交易日的最近期刊發財務報告所載的股權持有人應佔資產淨值計算。

誠如上表所示，物業相關可供比較交易的市賬率介乎約0.33倍至4.16倍，平均數及中位數分別約為1.60倍及1.04倍。

誠如上表進一步所述，吾等發現 貴公司按(i)最後交易日的收市價；及(ii)發行價計算的市賬率處於物業相關可供比較交易的範圍，以及高於物業相關可供比較交易的平均數及中位數。經考慮上文所述，吾等認為擬向賣方配發及發行的代價股份的發行價乃按最後交易日的股份價格釐定，其相較物業相關可供比較交易的當前成交價水平而言屬公平合理。

## II. 發行價與可供比較交易的比較

誠如前述內容所載，吾等已進一步考慮透過就下列項目與物業相關可供比較交易進行的比較，與可供比較交易作比較：

- 發行價相對有關協議日期前最後交易日的收市價溢價／（折讓）；
- 發行價相對有關協議日期前最後五個交易日的平均收市價溢價／（折讓）；  
及
- 發行價相對每股資產淨值溢價／（折讓）。

吾等已對上述方法作出考量，並得出結論認為有關方法為合適，原因是：

- (i) 於最後交易日的股份價格已經反映 貴公司的財務基本面（見「股價表現回顧」一節所分析），包括市場對 貴集團自二零一八年一月開拓物業發展業務的反應；
- (ii) 物業相關可供比較交易的挑選標準包括：(1)交易涉及收購物業相關資產／業務；及(2)公司於最近的整個財政年度中從物業相關業務產生的收益佔總收益至少50%；因此，與收購事項相比，於業務營運方面存在可相同比較之處；及
- (iii) 根據物業相關可供比較交易與根據收購事項擬進行的交易均涉及使用代價股份結清代價，且相關發行價均按各公司用以收購資產及／或業務的現行股價及每股資產淨值釐定。

鑒於上文所述，吾等認為上述方法對比較及評估發行價的釐定而言具關連性及合適。

## 獨立財務顧問函件

與可供比較交易根據(i)發行價相對有關協議日期前最後交易日的收市價溢價／(折讓)；及(ii)發行價相對有關協議日期前最後五個交易日的平均收市價溢價／(折讓)進行的比較

鑒於(i)發行價較有關協議日期前最後交易日的收市價溢價／(折讓)；及(ii)發行價較有關協議日期前最後五個交易日的平均收市價溢價／(折讓)均對適用上市規則規定的每宗交易而言屬必要披露，吾等認為以上述期間作為各項可供比較交易的基準利率及期間，可方便分析發行價以作比較。

下表載列於該協議日期(包括該日)前最近十二個月期間所公布涉及發行代價股份收購活動的物業相關可供比較交易列表。

**表7：於該協議日期(包括該日)前最近十二個月期間所公布涉及發行代價股份活動的物業相關可供比較交易列表**

項號	公布日期	公司名稱	股份代號	發行價較有關協議日期前最後交易日的收市價溢價／(折讓)	發行價較有關協議日期前最後五個交易日的平均收市價溢價／(折讓)
1.	二零一八年五月三十日	國銳地產有限公司	108	2.56%	(2.44%)
2.	二零一八年六月五日	佳源國際控股有限公司	2768	(3.54%)	(5.79%)
3.	二零一八年九月十九日	佳源國際控股有限公司	2768	(5.31%)	(4.25%)
4.	二零一八年九月二十一日	中國三迪控股有限公司	910	(9.50%)	(9.80%)
5.	二零一八年十月八日	融太集團股份有限公司	1172	(7.50%)	(6.00%)
6.	二零一八年十月二十二日	嘉年華國際控股有限公司	996	25.0%	2.46%
物業相關交易					
最高				25.00%	2.46%
最低				(9.50%)	(9.80%)
平均				0.28%	(4.30%)

資料來源：聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))

誠如上表進一步顯示，物業相關可供比較交易為涉及與收購事項相比類似的主要業務（即物業投資）的交易。物業相關可供比較交易的發行價較有關發行價協議日期的相關收市價介乎溢價約25.00%至折讓約9.50%，平均為溢價約0.28%。吾等注意到，相對根據收購事項於該協議日期的股份收市價溢價約3.77%乃處於上述物業相關可供比較交易的範圍，而相較物業相關可供比較交易的平均溢價約0.28%則存在較高溢價。此外，物業相關可供比較交易的發行價較緊接發行價公布當日前五個交易日的相關平均收市價介乎溢價約2.46%至折讓約9.8%，緊接該協議簽署日期前最後五個連續交易日的平均價格溢價約5.77%略高於物業相關可供比較交易的最高溢價2.46%。考慮到：

- (i) 發行價相較最後交易日的收市價的溢價（約為3.77%）處於物業相關可供比較交易的範圍；
- (ii) 發行價相較最後交易日的收市價的溢價（約為3.77%）較物業相關可供比較交易於各自相關最後交易日的收市價平均溢價0.28%存在溢價；
- (iii) 發行價相較該協議日期前最後五個交易日的收市價的溢價（約為5.77%）高於物業相關可供比較交易於各自相關協議日期前最後五個交易日的收市價最高溢價2.46%；及
- (iv) 發行價相較該協議日期前最後五個交易日的收市價的溢價（約為5.77%）較物業相關可供比較交易於各自相關協議日期前最後五個交易日的收市價平均折讓4.30%存在溢價，

吾等認為，發行價設於市場溢價水平符合 貴公司的利益，並認為發行價屬公平合理。

### **與可供比較交易根據每股資產淨值進行的比較**

為評估發行價是否公平合理，吾等已進一步考慮其他比較方法，如比較相關交易的每股資產淨值及發行價。下表展示有關交易項下的發行價相對物業相關可供比較交易的每股資產淨值的百分比。

## 獨立財務顧問函件

**表8：有關發行價相對每股資產淨值之百分比的物業相關可供比較交易**

項號	公布日期	公司名稱	股份代號	於相關公布前在最近期經審核財政期間／年度結算日的每股資產淨值(港元)	相關交易的發行價(港元)	發行價較每股資產淨值的溢價／(折讓)
1	二零一八年五月三十日	國銳地產有限公司	108	0.717	0.800	11.58%
2	二零一八年十月八日	融太集團股份有限公司	1172	0.193	0.210	8.81%
3	二零一八年九月二十一日	中國三迪控股有限公司	910	0.866	0.412	(52.42%)
4	二零一八年十月二十二日	嘉年華國際控股有限公司	996	0.456	0.20	(56.14%)
5	二零一八年六月五日	佳源國際控股有限公司	2768	3.468	14.18	308.88%
6	二零一八年九月十九日	佳源國際控股有限公司	2768	3.468	13.73	295.91%
				物業相關交易		
				最高		308.88%
				最低		(56.14%)
				平均		86.10%

誠如上表所示，物業相關可供比較交易的發行價較相關每股資產淨值介乎溢價約308.88%至折讓約56.14%，平均為溢價約86.10%。吾等注意到，發行價較 貴公司股權持有人應佔經審核綜合每股資產淨值溢價約71.88%（如本函件第42頁「評估代價股份」分節所述），乃處於上述物業相關可供比較交易的範圍，而相較上述物業相關可供比較交易的平均溢價約86.10%則存在較低溢價。吾等考慮到：

- (i) 發行價相較 貴公司經審核綜合每股資產淨值的溢價乃處於物業相關可供比較交易的範圍；
- (ii) 發行價相較 貴公司經審核綜合每股資產淨值的溢價乃接近物業相關可供比較交易的平均溢價約86.10%；及

- (iii) 佳源國際控股有限公司所進行交易的發行價相對每股資產淨值的範圍差距極大，並因此可能造成異常結果及扭曲分析結果。倘吾等從物業相關可供比較交易中撇除有關交易，物業相關可供比較交易的發行價相對每股資產淨值的平均百分比將由溢價86.10%變為折讓22.05%，其顯著低於發行價相對 貴公司股權持有人應佔經審核綜合每股資產淨值的百分比（溢價71.88%），且相當於市場溢價水平，符合 貴公司的利益。

經考慮上文所述，吾等認為發行價設於接近市場溢價的水平符合 貴公司的利益，並認為發行價屬公平合理。

### 有關評估發行價的結論

鑒於發行價較股份於回顧期間的收市價存在溢價，故經考慮(i)股份於回顧期間的流動性較低；(ii)發行價溢價處於可供比較交易的範圍內；(iii)根據本函件「代價」一節所述的目標集團經調整資產淨值釐定的代價乃按正常商業條款訂立且對獨立股東而言屬公平合理；及(iv)誠如本函件「訂立該協議的原因及裨益」一節所述，收購事項符合 貴公司及股東的整體利益，吾等認為發行價乃按正常商業條款訂立，且對獨立股東而言屬公平合理。

### 結論

基於上文分析，吾等同樣認為該協議的條款乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，且該協議項下擬進行的交易符合 貴公司及股東的整體利益。

## VI. 對 貴公司股權架構的影響

於最後實際可行日期，尚未行使的購股權合共可認購43,238,000股股份，有關購股權全部均於二零一六年四月二十五日按行使價每股0.734港元授出。

## 獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，貴公司已發行5,330,387,880股股份。下表載列(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨配發及發行代價股份後；及(iii)緊隨配發及發行代價股份以及行使全部尚未行使購股權後（並假設貴公司股本於最後實際可行日期起至完成日期止並無變動）的貴公司股權架構：

	(i) 於最後實際可行日期		(ii) 緊隨配發及發行代價股份後		(iii) 緊隨配發及發行代價股份以及行使全部尚未行使購股權後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%
Expert Corporate Limited (附註1)	1,968,200,000	36.92%	1,968,200,000	30.93%	1,968,200,000	30.72%
賣方(附註2)	-	-	1,033,000,000	16.23%	1,033,000,000	16.12%
洪先生(附註4)	-	-	-	-	6,400,000	0.10%
<b>一致行動集團小計</b>	<b>1,968,200,000</b>	<b>36.92%</b>	<b>3,001,200,000</b>	<b>47.16%</b>	<b>3,007,600,000</b>	<b>46.94%</b>
Ever Ultimate Limited (附註3)	1,115,800,000	20.93%	1,115,800,000	17.54%	1,115,800,000	17.42%
吳志忠先生(附註3及4)	12,098,000	0.23%	12,098,000	0.19%	18,498,000	0.29%
公眾股東	2,234,289,880	41.92%	2,234,289,880	35.11%	2,234,289,880	34.87%
其他購股權持有人 (附註4)	-	-	-	-	30,438,000	0.48%
<b>總計</b>	<b>5,330,387,880</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,363,387,880</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,406,625,880</b>	<b>100.00%</b>

附註：

- Expert Corporate Limited由貴公司主席兼執行董事洪先生實益全資擁有。因此，洪先生被視為於Expert Corporate擁有的股份中擁有權益。
- 賣方為洪先生的配偶。因此，賣方被視為於洪先生擁有的股份中擁有權益。
- Ever Ultimate Limited由貴公司執行董事吳志忠先生實益全資擁有。因此，吳志忠先生被視為於Ever Ultimate Limited擁有的股份中擁有權益。
- 購股權指根據貴公司於二零一三年十一月二十六日採納的購股權計劃由貴公司於二零一六年四月二十五日授出的合共43,238,000份尚未行使的購股權。

發行股份可讓貴公司減少收購事項所需的現金代價。假設代價股份將全數發行及交付予賣方或其代名人，且自最後實際可行日期至完成日期概無進一步發行股份，則獨立股東於完成後的持股量將由持股總額約41.92%攤薄至約35.11%，亦即下降6.81%。儘管獨立股東的持股量被攤薄本身並非一個利好因素，但吾等認為應考慮完成後所得的利益，包括目標集團的管理層計劃透過銷售於二零一九年第二季度末之前竣工的該等物業，為經擴大集團帶來收入。

就此而言，經考慮(i)進行收購事項的理由及裨益；及(ii)該協議的條款屬公平合理，吾等認為，上述於配發及發行代價股份後對公眾股東的持股權益所造成的攤薄水平屬可以接受。

## VII. 收購事項的財務影響

於完成後，目標公司、香港附屬公司、中國附屬公司A、中國附屬公司B及中國附屬公司C將全部成為 貴公司的間接全資附屬公司。

誠如本通函附錄四的經擴大集團未經審核備考資產負債表所載，由於 貴集團及目標集團於收購事項前後均由洪先生控制，故根據香港會計師公會所頒布的會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」， 貴集團將採用合併會計原則將收購事項入賬為一項共同控制下的業務合併。

根據合併會計原則，自被收購實體或業務首度受控制方控制(即共同控制合併發生)之日起，綜合財務報表即併入被收購實體或業務(即目標集團)的財務報表項目。目標集團的淨資產從控制方角度採用現有賬面值予以綜合，且不作調整以反映公平值，亦不會因共同控制合併而確認任何新資產或負債。

### (i) 盈利

該等物業預計不會於緊隨收購事項完成後竣工。因此，於收購事項完成後，該等物業不會立即為 貴集團貢獻營業額或溢利。誠如函件所述，該等物業預定於二零一九年竣工。該等物業完成建築工程後，其將為 貴集團提供長期穩定的收入。

### (ii) 資產淨值

經擴大集團的未經審核備考資產負債表載於本通函附錄四，當中說明收購事項在假設已於二零一八年六月三十日完成下的財務影響。根據經擴大集團的未經審核備考財務資料， 貴集團的資產總值將由約人民幣3,350,200,000元增加約41.8%至約人民幣4,749,800,000元，而負債總額將由約人民幣1,875,000,000元增加約73.8%至約人民幣3,258,400,000元。

---

## 獨立財務顧問函件

---

據賣方告知，目標集團的原收購成本約為人民幣100,001,300元。董事會注意到，代價為原收購成本的5.0倍。然而，董事會並不認為兩者有任何關係，亦不認為代價為不公平及不合理，因董事會亦已考慮以下多項因素：

- (a) 誠如上文所披露，代價並非以該等物業的資產淨值為基準，而是以目標集團於二零一八年九月三十日的經調整資產淨值為基準計算；及
- (b) 賣方向其關連人士支付原收購成本主要乃為作重組用途。因此，原收購成本並不代表該等物業的公平值。

然而，吾等獲管理層告知，由於賣方的原收購成本乃根據目標集團的註冊股本釐定，並無計及該物業的公平市值，以及原收購成本獲協定時須由龍之族控股承擔相關建築成本，該等原收購成本代表該物業市值大幅折讓，彼等認為並不適合作釐定代價的參考。

儘管人民幣499,972,000元之代價（相當於約568,150,000港元）較賣方原收購成本溢價約500%，經考慮(i)該原收購成本乃根據目標集團的註冊股本就重組用途釐定；及(ii)估值師於二零一八年九月三十日就物業市值進行估值的結果，因此，吾等同意管理層的觀點，賣方的原收購成本並不適合作釐定代價的參考。

因此，吾等認同董事會的看法，認為就目前情況而言，代價屬公平合理。

### VIII. 清洗交易豁免

於最後實際可行日期，一致行動集團擁有合共1,968,200,000股股份的權益，佔 貴公司已發行股本約36.92%。於配發及發行代價股份後，一致行動集團於 貴公司的股權將增加至合共3,001,200,000股股份，佔 貴公司經配發及發行代價股份擴大後的已發行股本約47.16%。由於收購事項將使一致行動集團合共持有 貴公司投票權的百分比增加超過2%，故倘不獲授予清洗交易豁免，賣方將有責任根據收購守則規則26就一致行動集團尚未擁有或同意收購的所有股份提出強制性全面要約。

賣方將根據收購守則規則26豁免註釋1，向執行人員申請清洗交易豁免。倘執行人員授出清洗交易豁免，有關豁免將須待（其中包括）獨立股東於股東特別大會上以按股數投票表決的方式批准有關收購事項及清洗交易豁免的相關決議案後，方可作實。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據吾等對該協議的條款的分析，吾等認為收購事項符合 貴公司及股東的整體利益。吾等認為，為實行收購事項而尋求獨立股東於股東特別大會上批准清洗交易豁免乃符合 貴公司及股東的整體利益。

### 推薦建議

經考慮上述主要因素及原因後，尤其是：

就該協議而言，

- 收購事項與 貴集團進一步擴展其現有業務的發展方向一致；
- 中國房地產市場的增長潛力讓 貴集團從該等物業的未來穩定市值中獲益；
- 按該估值釐定的中國附屬公司B所持物業權益的市值屬公平合理，而代價乃根據目標集團的經調整資產淨值釐定，其因此亦屬合理；
- 代價股份的發行價較股份於最後交易日的收市價以及 貴集團最近期刊發的經審核每股資產淨值存在溢價；
- 根據本通函附錄四，經擴大集團的備考未經審核資產淨值可望改善，

吾等認為，儘管收購事項並非於一般及日常業務過程中進行，但與 貴集團於一般及日常業務過程中的發展有關。收購事項的條款屬正常商業條款，對獨立股東而言屬公平合理，而訂立該協議乃符合 貴公司及股東的整體利益。

就清洗交易豁免而言，

- 貴集團的現有業務及管理概無重大變動；
- 基於本函件第79頁「(b) 評估代價基準」分節所論述的理由，代價乃屬合理；
- 收購事項將對 貴集團的盈利及財務狀況帶來整體正面的財務影響，並符合 貴公司及獨立股東的整體利益；及

---

## 獨立財務顧問函件

---

- 清洗交易豁免為完成的先決條件之一，倘無法達成此項條件，收購事項將不會進行，

吾等認為尋求授予清洗交易豁免對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理，而獲獨立股東批准清洗交易豁免乃符合 貴公司及獨立股東的利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會及關連交易獨立董事委員會籲請獨立股東（而吾等自身亦會籲請獨立股東）投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准（其中包括）訂立該協議的普通決議案。

此 致

鼎豐集團控股有限公司  
獨立董事委員會、  
關連交易獨立董事委員會及  
列位股東 台照

代表  
裕韜資本有限公司  
董事  
蕭恕明  
謹啟

二零一八年十二月三十一日

## 1. 本集團的財務資料概要

本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以及截至二零一八年六月三十日止六個月的財務資料詳情乃於下列文件披露，該等文件已於聯交所網站<http://www.hkex.com.hk>及本公司網站<http://www.dfh.cn>刊發。請參閱以下所示超連結：

二零一五年年報：

[http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2016/0418/ltn201604181216\\_c.pdf](http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2016/0418/ltn201604181216_c.pdf)

二零一六年年報：

[http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0427/ltn20170427710\\_c.pdf](http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0427/ltn20170427710_c.pdf)

二零一七年年報：

[http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0420/ltn20180420010\\_c.pdf](http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0420/ltn20180420010_c.pdf)

二零一八年中中期報告：

[http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0903/ltn20180903660\\_c.pdf](http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0903/ltn20180903660_c.pdf)

下表為本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及截至二零一八年六月三十日止六個月已刊發的財務表現資料概要：

	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 人民幣千元 (經審核)	二零一六年 人民幣千元 (經審核)	二零一七年 人民幣千元 (經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
<b>來自金融相關服務的收入</b>					
來自下列各項的利息收入：					
— 典當貸款	13,970	7,669	—	—	—
— 委託貸款	50,488	73,710	54,162	21,036	33,144
— 放貸	2,866	26,597	31,558	13,401	10,867
財務顧問服務收入	56,760	40,367	28,374	28,539	2,810
供應鏈代理服務收入	—	2,266	5,402	3,242	655
擔保服務收入	16,561	9,646	8,888	3,018	9,365
融資租賃服務收入	21,505	41,404	52,831	30,839	20,503
<b>來自金融相關服務的收入小計</b>	<b>162,150</b>	<b>201,659</b>	<b>181,215</b>	<b>100,075</b>	<b>77,344</b>
<b>來自資產管理業務的收入</b>					
出售／處置不良金融資產的收入	21,000	32,233	20,233	20,233	3,911
出售物業	—	—	—	—	346,775
租金收入	—	—	—	—	1,691
出售其他資產的收入	—	20,000	5,205	—	—
財務收入	—	40,976	44,726	22,935	—
提供資產管理解決方案的收入	—	—	39,139	—	—
股息收入	—	—	8,750	8,750	—
<b>來自資產管理業務的收入小計</b>	<b>21,000</b>	<b>93,209</b>	<b>118,053</b>	<b>51,918</b>	<b>352,377</b>
<b>總收益</b>	<b>183,150</b>	<b>294,868</b>	<b>299,268</b>	<b>151,993</b>	<b>429,721</b>

	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 人民幣千元 (經審核)	二零一六年 人民幣千元 (經審核)	二零一七年 人民幣千元 (經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
年／期內除所得稅前溢利	142,484	193,032	216,029	121,765	205,598
所得稅開支	36,960	50,639	45,187	23,173	62,277
年／期內溢利	105,524	142,393	170,842	98,592	143,321
其他全面收益	6,805	(20,659)	12,659	1,085	29,666
年／期內全面收益總額	112,329	121,734	183,501	99,677	172,987
年／期內溢利歸屬於：					
本公司擁有人	103,788	135,509	160,209	92,814	107,142
非控股權益	1,736	6,884	10,633	5,778	36,179
	105,524	142,393	170,842	98,592	143,321
全面收益總額歸屬於：					
本公司擁有人	110,593	114,850	172,868	93,899	136,808
非控股權益	1,736	6,884	10,633	5,778	36,179
	112,329	121,734	183,501	99,677	172,987
每股盈利					
－ 基本(人民幣分)	2.56	3.20	3.78	2.19	2.48

於過去三個財政年度各年的核數師報告中並無載有任何修正意見、強調事項或與持續經營有關的重大不確定情況。

## 2. 債務聲明

### 銀行及其他借貸

於二零一八年十月三十一日(即本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團有未償還有抵押銀行借貸約人民幣775,638,000元及其他有抵押借貸約人民幣139,510,000元，按5.1%至8.0%計息。

### 公司債券及承兌票據

於二零一八年十月三十一日營業時間結束時，經擴大集團有本金總額分別約為人民幣268,840,000元(相等於305,500,000港元)及人民幣130,416,000元(相等於19,000,000美元)的無抵押公司債券及有抵押擔保票據，分別按年利率5.5%至7.0%及年利率7.0%計息。

### 或然負債及擔保

於二零一八年十月三十一日營業時間結束時，經擴大集團提供下列融資擔保：

- (a) 人民幣397,302,000元乃於融資擔保業務中就經擴大集團客戶獲授予的銀行融資而向銀行提供，其以客戶的抵押品及／或個人／公司擔保作抵押；
- (b) 人民幣725,508,000元乃於經擴大集團的物業發展業務中就買方購買若干物業單位獲授予的按揭貸款而向銀行提供；及
- (c) 中國附屬公司B就一名聲稱於中國附屬公司B任職的僱員於任職期間在建築地盤發生的意外事故接獲被起訴通知書。倘中國附屬公司B被裁定需負上責任，估計預期的金錢賠償總額將約為人民幣1,592,000元。中國附屬公司B一直就有關事故否認任何責任，而經與是次訴訟的中國附屬公司B代表律師討論，本公司董事相信，法庭不大可能會判處中國附屬公司B罰款，因此，此事件不大可能會導致經擴大集團的資源流出。截至目前為止，經擴大集團並無確認任何責任。因此，並無就此項控訴作出撥備。

## 資產抵押

於二零一八年十月三十一日營業時間結束時，經擴大集團有下列資產押記：

- (a) 賬面值約人民幣1,110,787,000元的發展中物業已予抵押，以取得若干有抵押銀行借貸；及
- (b) 賬面值人民幣43,200,000元的應收融資租賃款項已予抵押，以取得若干有抵押銀行借貸。

## 其他

於二零一八年十月三十一日營業時間結束時，經擴大集團須承擔(i)原代價約人民幣100,001,000元，其為無抵押、免息及須於二零一九年十月十九日或之前償還；及(ii)龍之族貸款約人民幣334,872,000元，其為無抵押、免息及須於二零一九年九月三十日或之前償還。

除上述或本通函其他地方所披露者，以及於日常業務過程中產生的集團內公司間負債及正常應付賬款及其他應付款項外，經擴大集團並無任何其他已發行及未償還或已授權或以其他方式設立但未發行的債務證券、任何有期貸款、任何其他借貸或屬借貸性質的債項(包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔(不論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押))、任何按揭及押記，或任何或然負債或擔保。

## 3. 營運資金的充足性

董事確認，經計及我們現時可獲得的財政資源(主要為經擴大集團的內部資源、融資及經營業務所產生的現金流量)，經擴大集團將具備充裕營運資金，可滿足經擴大集團現時及於本通函日期起計至少12個月的需求。

董事並不知悉可能對經擴大集團的流動資金狀況產生重大影響的任何其他因素。

## 4. 並無重大變動

董事確認，自二零一七年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務資料的結算日)起及截至最後實際可行日期止，除本公司日期為二零一七年十一月二十一日的公布所披露有關收購鼎豐文旅發展有限公司全部已發行股本的主要及關連交易外，本集團的財務或經營狀況或前景並無任何重大變動。

## 5. 本集團的管理層討論及分析

下文載列本集團就截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一八年六月三十日止六個月的經營業績作出的管理層討論及分析。下文所載資料主要摘取自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三個年度的年報及本公司截至二零一八年六月三十日止六個月的中期報告，其旨在提供有關本集團於所述期間的財務狀況及經營業績的進一步資料。

本集團為中國及香港中短期融資及融資相關解決方案供應商，主要從事提供(i)資產管理業務(包括物業、股本及不良資產投資)、(ii)融資租賃服務及(iii)金融服務(包括財務顧問服務、快捷貸款服務、擔保服務及供應鏈服務)。

### (i) 截至二零一八年六月三十日止六個月

#### 財務表現分析

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團管理層確定基於本集團的業務性質劃分本集團的收益為兩大類別：(i)來自金融相關服務的收入；及(ii)來自資產管理業務的收入。董事會主要根據各財政期間的(a)收益；及(b)溢利，對本公司截至二零一八年六月三十日止六個月的經審核財務報表進行財務回顧。

#### (a) 收益

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的總營業額由截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣152,000,000元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣429,700,000元，增幅約為人民幣277,700,000元或182.7%。營業額增加乃由於以下因素的淨影響：

- 金融相關服務

本集團來自金融相關服務業務的收入由截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣100,100,000元減少約22.7%至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣77,300,000元。收入減少乃主要由於(i)本集團的融資租賃服務收入由截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣30,800,000元減少約33.5%至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣20,500,000元，而此乃主要是由於截至二零一八年六月三十日止六個月來自香港的融資租賃收入貢獻減少；及(ii)財務顧問服務收入由截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣28,500,000元減少至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣2,800,000元，而此乃主要由於客戶數目減少。

- 資產管理業務

本集團來自資產管理業務的收入由截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣51,900,000元增加約578.7%至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣352,400,000元。有關增加主要由於在二零一八年一月二十三日完成收購鼎豐文旅發展有限公司（「鼎豐文旅」）全部已發行股本後，將鼎豐文旅及其附屬公司（統稱「鼎豐文旅集團」）的財務業績合併入賬所致。

誠如上文所述，鼎豐文旅集團的收購事項已於二零一八年一月二十三日完成。鼎豐文旅集團管理兩項大型住宅及商業物業項目，分別為鼎豐天境及處州府城。該等項目均位於中國麗水市，並預定將於二零一八年至二零二一年分階段落成。鼎豐天境乃一項住宅發展項目，主要由住宅物業組成，地下少量面積則作商業用途。該發展項目總地盤面積約99,728平方米，而落成後的總樓面面積約為377,169平方米。鼎豐天境第一期已於二零一八年第二季落成並已向買方交付，其總樓面面積約為75,256平方米，當中約94%銷售面積於二零一八年六月三十日已經售出。截至二零一八年六月三十日止六個月，鼎豐天境第一期的收益約為人民幣346,800,000元。

(b) 期內溢利

本集團的期內溢利由截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣98,600,000元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣143,300,000元，增幅約為人民幣44,700,000元或45.4%。期內溢利增加乃主要由於將上述鼎豐文旅集團財務業績合併入賬導致總收益上升所致。

### 財務狀況分析

#### 流動資金及財務資源

於二零一八年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘及流動有限制銀行存款總額約為人民幣167,000,000元。於二零一八年六月三十日，按本集團借款總額對資產總值的百分比計算的資本負債比率為13.3%。於二零一八年六月三十日，流動比率為1.65倍。本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

### 資本架構

於二零一八年六月三十日，本公司股本由4,930,387,880股普通股組成。於二零一八年六月三十日，本集團的資產淨值約為人民幣1,475,194,000元，當中非流動資產約人民幣1,199,621,000元、流動資產淨值約人民幣851,035,000元及非流動負債約人民幣575,462,000元。

### 資本開支

截至二零一八年六月三十日止財政期間，本集團已產生資本開支約人民幣8,451,000元，有關開支來自(i)租賃物業裝修約人民幣7,895,000元；(ii)購置傢俬、裝置及辦公室設備約人民幣556,000元。

### 匯率波動風險

由於本集團大部分收益、開支、資產及負債均以人民幣計值或結算，故本集團的匯率波動風險並不重大。

### 主要現金資源及動用狀況

於二零一八年六月三十日，本集團的現金及現金等值項目約為人民幣155,811,000元，較於二零一七年十二月三十一日的現金及現金等值項目增加約人民幣95,274,000元。誠如本公司截至二零一八年六月三十日止六個月的中期報告所載，本集團的現金流狀況變動主要來自(i)經營活動所得現金淨額約人民幣495,874,000元；(ii)投資活動所用現金淨額約人民幣456,911,000元；及(iii)融資活動所得現金淨額約人民幣57,689,000元。誠如本公司截至二零一八年六月三十日止六個月的中期報告所進一步披露，本集團的現金及現金等值項目增加主要由於將上述鼎豐文旅集團的財務業績合併入賬所致。

### 或然負債

於二零一八年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

### 本集團資產抵押

本集團於二零一八年六月三十日的有限制銀行存款約人民幣11,200,000元乃抵押作為本集團獲授予融資的抵押品，而本集團獲授的融資乃用於向客戶提供金融服務。

賬面值約為人民幣30,000,000元的銀行借貸乃以賬面值約人民幣44,200,000元的應收融資租賃款項作抵押。

#### *僱員及薪酬政策*

於二零一八年六月三十日，本集團共有264名僱員。本集團僱員薪酬包括薪金、花紅及其他附帶福利。本集團遵照中國法律及法規，按個別僱員的表現、經驗、職位及其他因素，向僱員支付不同水平的薪酬。

#### *附屬公司及聯營公司的重大收購及出售*

於二零一七年十一月二十一日，本公司全資附屬公司與賣方訂立有條件買賣協議，以收購鼎豐文旅發展有限公司（「鼎豐文旅」）全部已發行股本，代價為人民幣375,000,000元。本集團及鼎豐文旅均處與同一控制權下並由本公司主要股東洪先生透過賣方以信託安排形式管理。收購事項被視為同一控制權下的業務合併。代價以本公司按發行價每股0.582港元發行的84,000,000股股份支付，餘額則經考慮賣方、洪先生及彼等各自的聯營公司結欠鼎豐文旅及其附屬公司的未償還債務後，於完成日期（定義見本公司日期為二零一七年十二月二十三日的通函）以現金支付。鼎豐文旅及其附屬公司主要從事物業發展及管理業務。收購事項已於二零一八年一月二十三日完成。

除上文所披露者外，截至二零一八年六月三十日止六個月，概無重要投資及任何未來重大投資計劃。

### **(ii) 截至二零一七年十二月三十一日止年度**

#### *財務表現分析*

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團管理層確定基於本集團的業務性質劃分本集團的收益為兩大類別：(i)來自金融相關服務的收入；及(ii)來自資產管理業務的收入。董事會主要根據各財政年度的(a)收益；及(b)溢利，對本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的經審核財務報表進行財務回顧。

(a) 收益

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的總營業額由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣294,900,000元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣299,300,000元，增幅約為人民幣4,400,000元或1.5%。營業額增加乃由於以下因素的淨影響：

- 金融相關服務

本集團來自金融相關服務的收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣201,700,000元減少約10.1%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣181,200,000元。收入減少乃主要由於(i)本集團財務顧問服務收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣40,400,000元減少至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣28,400,000元，而此乃主要由於客戶數目減少，導致來自財務顧問服務的收入減少；(ii)本集團的委託貸款服務收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣73,700,000元減少約26.5%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣54,200,000元，此乃由於客戶數目及平均利率收費減少；及(iii)本集團的擔保服務收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣9,600,000元減少約7.9%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣8,900,000元，而此乃主要由於年內在審批潛在客戶申請擔保服務上採取審慎態度下，擔保服務的數量減少所致。

- 資產管理業務

本集團來自資產管理業務的收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣93,200,000元增加約26.7%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣118,100,000元。儘管本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度內並無出售任何物業，而對比二零一六年同期則出售了四項物業，惟有關收入仍錄得增長，主要是由於(i)更多不良貸款的債務人按照相關合約所載的條款清償債務，使本集團錄得財務收入約人民幣44,700,000元；(ii)本集團錄得出售／處置不良金融資產及其他資產的收入約人民幣25,400,000元；及(iii)本集團自其股本投資收取股息收入約人民幣8,800,000元。

另外，本集團亦向中國若干客戶提供資產管理解決方案，並於截至二零一七年十二月三十一日止年度內錄得服務收入約人民幣39,100,000元。本集團向客戶提供企業金融及業務重組的建議。此外，本集團亦協助客戶以最適當的方式重整及推銷彼等所持的相關資產，以盡量推高出售價值。資產管理服務的收入乃基於客戶所持相關資產的售價按預先協定的百分比計算。

*(b) 年內溢利*

本集團的年內溢利由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣142,400,000元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣170,800,000元，增幅約為人民幣28,400,000元或20.0%。年內溢利增加乃主要由於(i)上述總收益上升；(ii)其他收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣3,400,000元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣37,400,000元，此乃主要由於本集團收到來自若干不良貸款(有關貸款應收款項於過往年度已減值)的債務人的大額還款；及(iii)其他開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣47,400,000元減少至截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣43,500,000元，此乃主要由於應收融資租賃款項、貸款及賬款的減值虧損減少約人民幣6,400,000元，而此減少被經營開支輕微增加部分抵銷。

**財務狀況分析**

*流動資金及財務資源*

於二零一七年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘及流動有限制銀行存款總額約為人民幣50,200,000元。於二零一七年十二月三十一日，按本集團借款總額對資產總值的百分比計算的資本負債比率為31.8%。於二零一七年十二月三十一日，流動比率為4.1倍。年內，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

*資本架構*

於二零一七年十二月三十一日，本公司股本由4,236,009,880股普通股組成。於二零一七年十二月三十一日，本集團的資產淨值約為人民幣1,203,029,000元，當中非流動資產約人民幣572,602,000元、流動資產淨值約人民幣1,068,601,000元及非流動負債約人民幣438,174,000元。

### 資本開支

截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，本集團已產生資本開支約人民幣4,685,000元，有關開支來自(i)租賃物業裝修約人民幣3,840,000元；(ii)購置汽車、傢俬、裝置及辦公室設備約人民幣845,000元。

### 匯率波動風險

由於本集團大部分收益、開支、資產及負債均以人民幣計值或結算，故本集團的匯率波動風險並不重大。

### 主要現金資源及動用狀況

於二零一七年十二月三十一日，本集團的現金及現金等值項目約為人民幣32,475,000元，較於二零一六年十二月三十一日的現金及現金等值項目增加約人民幣11,498,000元。誠如本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報所載，本集團的現金流狀況變動主要來自(i)經營活動所得現金淨額約人民幣141,954,000元；(ii)投資活動所用現金淨額約人民幣88,854,000元；及(iii)融資活動所用現金淨額約人民幣40,442,000元。誠如本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報所進一步披露，本集團的現金及現金等值項目增加主要由於二零一七年經營活動所得現金淨額增加所致。

### 或然負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

### 本集團資產抵押

本集團於二零一七年十二月三十一日的有限制銀行存款約人民幣27,700,000元乃抵押作為本集團獲授予融資的抵押品，而本集團獲授的融資乃用於向客戶提供金融服務。

賬面值約為人民幣36,000,000元的銀行借貸乃以賬面值約人民幣49,500,000元的應收融資租賃款項作抵押。

### 僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團共有105名僱員。本集團僱員薪酬包括薪金、花紅及其他附帶福利。本集團遵照中國法律及法規，按個別僱員的表現、經驗、職位及其他因素，向僱員支付不同水平的薪酬。

### 附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

於二零一七年九月二十七日，本集團以代價人民幣8,000,000元收購鼎豐供應鏈發展集團有限公司（「鼎豐供應鏈」）的25%股權（「25%收購事項」）。鼎豐供應鏈及其附屬公司主要在中國從事供應鏈代理服務。25%收購事項於二零一七年九月二十七日完成，而鼎豐供應鏈亦成為本公司的間接全資附屬公司。

於二零一七年十月二十七日，本集團以代價人民幣120,000,000元收購嘉實金融有限公司（「嘉實金融」）的37%股權（「37%收購事項」）。嘉實金融及其附屬公司主要在中國從事融資租賃業務。37%收購事項於二零一七年十月二十七日完成，而嘉實金融亦成為本公司的間接全資附屬公司。

除上文所披露者外，截至二零一七年十二月三十一日止年度，概無重要投資及任何未來重大投資計劃。

### (iii) 截至二零一六年十二月三十一日止年度

#### 財務表現分析

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團管理層確定基於本集團的業務性質劃分本集團的收益為兩大類別：(i)來自金融相關服務的收入；及(ii)來自資產管理業務的收入。董事會主要根據各財政年度的(a)收益；及(b)溢利，對本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的經審核財務報表進行財務回顧。

#### (a) 收益

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團的總營業額由截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣183,200,000元增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣294,900,000元，增幅約為人民幣111,700,000元或61.0%。營業額增加乃由於以下因素的淨影響：

- 金融相關服務

本集團來自金融相關服務的收入由截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣162,200,000元增加約24.4%至截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣201,700,000元。收入增加乃主要由於(i)本集團的融資租賃服務收入由約人民幣21,500,000元增加至截至約人民幣41,400,000元，而此乃主要源於在二零一五年十月下旬收購的嘉實國際金融有限公司

及其附屬公司於融資租賃服務收入的貢獻；(ii)放貸服務的利息收入由約人民幣2,900,000元增加至約人民幣26,600,000元，此乃主要由於中小企業的融資需求巨大，故本集團向中國客戶提供更多短期融資；及(iii)委託貸款的利息收入由約人民幣50,500,000元增加至約人民幣73,700,000元，此乃主要由於年內平均應收委託貸款款項增加。

- 資產管理業務

本集團來自資產管理業務的收入由截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣21,000,000元增加約343.9%至截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣93,200,000元。收入增加主要是由於本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度出售四項物業，而二零一五年同期僅出售兩項物業。另外，若干不良貸款的債務人按照相關合約所載的條款清償債務，就此，本集團錄得來自不良貸款的財務收入。

(b) 年內溢利

本集團的年內溢利由截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣105,500,000元增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣142,400,000元，增幅約為人民幣36,900,000元或34.9%。年內溢利增加乃主要由於(i)上述總收益上升；及(ii)在二零一六年六月二十四日完成以代價人民幣65,000,000元出售鼎保有限公司及其附屬公司(即鼎豐金融發展有限公司、廈門市問鼎投資諮詢有限公司及鼎豐典當(透過結構協議控制))的全部股權而確認出售附屬公司的收益約人民幣6,942,000元。

### 財務狀況分析

#### 流動資金及財務資源

於二零一六年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘及流動有限制銀行存款總額約為人民幣143,800,000元。於二零一六年十二月三十一日，按本集團借款總額對資產總值的百分比計算的資本負債比率為28.2%。於二零一六年十二月三十一日，流動比率為3.0倍。年內，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

#### 資本架構

於二零一六年十二月三十一日，本公司股本由4,236,009,880股普通股組成。於二零一六年十二月三十一日，本集團的資產淨值約為人民幣1,139,193,000元，當中非流動資產約人民幣549,703,000元、流動資產淨值約人民幣867,755,000元及非流動負債約人民幣278,265,000元。

### 資本開支

截至二零一六年十二月三十一日止財政年度，本集團已產生資本開支約人民幣1,023,000元，有關開支來自購置汽車、傢俬、裝置及辦公室設備。

### 匯率波動風險

由於本集團大部分收益、開支、資產及負債均以人民幣計值或結算，故本集團的匯率波動風險並不重大。

### 主要現金資源及動用狀況

於二零一六年十二月三十一日，本集團的現金及現金等值項目約為人民幣20,977,000元，較於二零一五年十二月三十一日的現金及現金等值項目減少約人民幣68,533,000元。誠如本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報所載，本集團的現金流狀況變動主要來自(i)經營活動所用現金淨額約人民幣228,029,000元；(ii)投資活動所得現金淨額約人民幣35,324,000元；及(iii)融資活動所得現金淨額約人民幣125,100,000元。誠如本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報所進一步披露，本集團的現金及現金等值項目減少主要由於二零一六年融資活動所得現金淨額減少所致。

### 或然負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

### 本集團資產抵押

本集團於二零一六年十二月三十一日的有限制銀行存款約人民幣122,800,000元乃抵押作為本集團獲授予融資的抵押品，而本集團獲授的融資乃用於向客戶提供金融服務。

### 僱員及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團共有138名僱員。本集團僱員薪酬包括薪金、花紅及其他附帶福利。本集團遵照中國法律及法規，按個別僱員的表現、經驗、職位及其他因素，向僱員支付不同水平的薪酬。

### 附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

於二零一六年六月二十四日，本集團以代價人民幣65,000,000元出售鼎保有限公司及其附屬公司(即鼎豐金融發展有限公司、廈門市問鼎投資諮詢有限公司及福建鼎豐典當有限公司(透過結構協議控制))(統稱「出售集團」)的全部股權。出售集團主要在中國從事典當貸款業務。

除上文所披露者外，截至二零一六年十二月三十一日止年度，概無重要投資及任何未來重大投資計劃。

### (iv) 截至二零一五年十二月三十一日止年度

#### 財務表現分析

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團管理層確定基於本集團的業務性質劃分本集團的收益為一大類別—金融相關服務。董事會主要根據各財政年度的(a)收益；及(b)溢利，對本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的經審核財務報表進行財務回顧。

#### (a) 收益

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的總營業額由截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣118,100,000元增加至截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣183,200,000元，增幅約為人民幣65,100,000元或55.1%。營業額增加乃由於以下因素的淨影響：(i)本集團的委託貸款服務收入由截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣39,100,000元增加29.2%至截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣50,500,000元，此乃主要由於(1)尚未償還的委託貸款應收款項由二零一四年十二月三十一日約人民幣196,000,000元增加至二零一五年十二月三十一日約人民幣371,800,000元及(2)新授出或重續的委託貸款總金額由截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣489,000,000元增加至截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣591,800,000元；(ii)放貸服務的利息收入增加至約人民幣2,866,000元，此乃由於年內開展放貸業務；(iii)本集團的財務顧問服務收入由截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣37,200,000元增加至截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣56,800,000元，此乃主要由於本集團成功協助客戶從銀行及同行公司獲得更多融資；及(iv)本集團的融資租賃服務收入由截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣11,300,000元增加至截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣21,500,000元，而此乃主要由於來自嘉實國際金融有限公司及其附屬公司的融資租賃服務收入於收購日期後綜合計入本集團所致。

(b) 年內溢利

本集團的年內溢利由截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣73,000,000元增加至截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣105,500,000元，增幅約為人民幣32,500,000元或44.5%。年內溢利增加乃主要歸因於上述總收益上升。

**財務狀況分析**

*流動資金及財務資源*

於二零一五年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘及流動有限制銀行存款總額約為人民幣183,700,000元。於二零一五年十二月三十一日，按本集團借款總額對資產總值的百分比計算的資本負債比率約為22.8%。於二零一五年十二月三十一日，流動比率約為4.6倍。年內，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

*資本架構*

於二零一五年十二月三十一日，本公司股本由4,236,009,880股普通股組成。於二零一五年十二月三十一日，本集團的資產淨值約為人民幣997,839,000元，當中非流動資產約人民幣438,246,000元、流動資產淨值約人民幣888,668,000元及非流動負債約人民幣329,075,000元。

*資本開支*

截至二零一五年十二月三十一日止財政年度，本集團已產生資本開支約人民幣722,000元，有關開支來自購置汽車、傢俬、裝置及辦公室設備。

*匯率波動風險*

由於本集團大部分收益、開支、資產及負債均以人民幣計值或結算，故本集團的匯率波動風險並不重大。

### 主要現金資源及動用狀況

於二零一五年十二月三十一日，本集團的現金及現金等值項目約為人民幣89,510,000元，較於二零一四年十二月三十一日的現金及現金等值項目減少約人民幣75,069,000元。誠如本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報所載，本集團的現金流狀況變動主要來自(i)經營活動所用現金淨額約人民幣269,713,000元；(ii)投資活動所得現金淨額約人民幣13,212,000元；及(iii)融資活動所得現金淨額約人民幣183,943,000元。誠如本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報所進一步披露，本集團的現金及現金等值項目減少主要由於二零一五年經營活動所用現金淨額增加所致。

### 或然負債

於二零一五年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

### 本集團資產抵押

本集團於二零一五年十二月三十一日的有限制銀行存款約人民幣97,100,000元乃抵押作為本集團獲授予融資的抵押品，而本集團獲授的融資乃用於向客戶提供金融服務。

### 僱員及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團共有147名僱員。本集團僱員薪酬包括薪金、花紅及其他附帶福利。本集團遵照中國法律及法規，按個別僱員的表現、經驗、職位及其他因素，向僱員支付不同水平的薪酬。

### 附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

於二零一五年八月二十四日，本公司與Jiashi Company Limited訂立協議（分別經日期為二零一五年八月二十五日的補充契據及日期為九月十七日的第二份補充契據所修訂及補充），以收購(i)銷售股份（相當於嘉實國際金融有限公司全部已發行股本）及(ii)銷售貸款約人民幣128,300,000元（相當於嘉實國際金融有限公司結欠Jiashi Company Limited的所有責任、負債及債項），代價約為人民幣104,000,000元。收購事項於二零一五年十月二十六日完成。

除上文所披露者外，截至二零一五年十二月三十一日止年度，概無重要投資及任何未來重大投資計劃。

下文乃本公司申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)出具的報告全文，乃為載入本通函而編製。



Tel : +852 2218 8288  
Fax: +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

電話：+852 2218 8288  
傳真：+852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

## 致鼎豐集團控股有限公司董事 有關過往財務資料的會計師報告

### 緒言

吾等謹報告載於第II-4至II-45頁的盛榮投資有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)的過往財務資料，當中包括於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日的合併財務狀況表以及目標公司於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日的財務狀況表，以及截至該等日期止各期間(「往績記錄期間」)的合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱「過往財務資料」)。第II-4至II-45頁所載的過往財務資料構成本報告的重要組成部分，乃為載入鼎豐集團控股有限公司(「貴公司」)就 貴公司建議收購目標公司全部股權所刊發日期為二零一八年十二月三十一日的通函(「通函」)而編製。

### 董事對過往財務資料所負責任

貴公司董事負責根據過往財務資料附註1.3及2.1所載編製及呈列基準編製真實而公允的過往財務資料，並負責採取董事認為必要的內部控制，致使所編製過往財務資料不會因欺詐或錯誤而引致重大錯誤陳述。

### 申報會計師的責任

吾等的責任乃就過往財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。吾等按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「就投資通函內過往財務資料出具的會計師報告」執行工作。該準則要求吾等遵從道德規範，並規劃和執行吾等的工作，以合理確定過往財務資料是否不存在重大錯誤陳述。

吾等的工作涉及執执行程序以獲取過往財務資料所載金額及披露資料的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致過往財務資料存在重大錯誤陳述的風險。評估該等風險時，申報會計師考慮與實體按過往財務資料附註1.3及2.1所載編製及呈列基準編製並作出真實而公允反映的過往財務資料相關的內部監控，以設計適合有關情況的程序，但並非就實體內部監控的效能發表意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用會計政策的合適性及所作出會計估計的合理性，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等已獲取充足及適當的憑證，為吾等的意見提供基礎。

### 意見

吾等認為，就會計師報告而言，過往財務資料乃按過往財務資料附註1.3及2.1所載的編製及呈列基準，真實而公允地反映目標公司及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及二零一八年九月三十日的財務狀況，以及其於往績記錄期間的財務表現及現金流量。

### 審閱財務期間末段的比較過往財務資料

吾等已審閱目標集團財務期間末段的比較過往財務資料，其包括截至二零一七年九月三十日止九個月的合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表以及其他說明資料(統稱「財務期間末段的比較過往財務資料」)。貴公司董事須負責根據過往財務資料附註1.3及2.1所載編製及呈列基準編製及呈列財務期間末段的比較過往財務資料。吾等的責任為根據吾等的審閱對財務期間末段的比較過往財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘工作準則第2410號「實體獨立核數師所進行中期財務資料審閱工作」進行審閱。此審閱包括向主要負責財務及會計事務的人員作出查詢，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審核的範圍為小，故不能保證吾等將知悉在審核中可能識別的所有重大事項。因此，吾等不發表審核意見。根據吾等的審閱，就會計師報告而言，吾等並無發現任何事項，令吾等相信財務期間末段的比較過往財務資料在各重大方面未有根據過往財務資料附註1.3及2.1所載編製及呈列基準予以編製。

就香港聯合交易所有限公司證券上市規則項下的事宜作出報告

*調整*

於編製過往財務資料及財務期間末段的比較過往財務資料時，概無對相關財務報表(定義見第II-4頁)作出調整。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

黃國偉

執業證書編號P06047

香港，二零一八年十二月三十一日

## I. 目標集團的過往財務資料

下文載列構成本會計師報告重要組成部分的過往財務資料。

目標集團於往績記錄期間的相關財務報表(過往財務資料乃據此編製)乃經香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核(「**相關財務報表**」)。

除非另有註明，否則過往財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列，而所有數值已調整至最接近千位數(人民幣千元)。

### 合併全面收益表

		截至十二月三十一日			截至九月三十日止	
		止年度			九個月	
		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
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
						(未經審核)
收益	6	-	-	-	-	-
其他收入	6	10	80	42	12	26
銷售開支		(365)	(71)	(79)	(70)	(27)
行政及其他開支		(3,002)	(1,350)	(1,471)	(1,258)	(730)
融資成本	7	(3,250)	-	-	-	-
出售附屬公司的虧損	27	(5,836)	-	-	-	-
收購附屬公司所產生的議價購買收益	26	18,082	-	-	-	-
<b>除所得稅前溢利/(虧損)</b>	8	5,639	(1,341)	(1,508)	(1,316)	(731)
所得稅開支	10	-	-	-	-	-
<b>年/期內溢利/(虧損)</b>		5,639	(1,341)	(1,508)	(1,316)	(731)
<b>年/期內其他全面收益</b>						
其後期間可能重新分類至損益的項目：						
— 換算海外業務財務報表的						
匯兌差額						
		(1)	(1)	1	1	(1)
<b>年/期內全面收益總額</b>		<u>5,638</u>	<u>(1,342)</u>	<u>(1,507)</u>	<u>(1,315)</u>	<u>(732)</u>

	截至十二月三十一日			截至九月三十日止	
	止年度			九個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
年／期內溢利／(虧損)歸屬於：					
目標公司擁有人	11,734	(686)	(774)	(675)	(377)
非控股權益	<u>(6,095)</u>	<u>(655)</u>	<u>(734)</u>	<u>(641)</u>	<u>(354)</u>
	<u>5,639</u>	<u>(1,341)</u>	<u>(1,508)</u>	<u>(1,316)</u>	<u>(731)</u>
年／期內全面收益總額歸屬於：					
目標公司擁有人	11,733	(687)	(773)	(674)	(378)
非控股權益	<u>(6,095)</u>	<u>(655)</u>	<u>(734)</u>	<u>(641)</u>	<u>(354)</u>
	<u>5,638</u>	<u>(1,342)</u>	<u>(1,507)</u>	<u>(1,315)</u>	<u>(732)</u>

## 合併財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於九月三十日
		二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	12	30	16	6	—
<b>流動資產</b>					
發展中物業	14	909,748	1,238,037	1,346,004	1,386,698
按金、預付款項及其他應收款項	15	7,376	2,276	576	2,530
應收附屬公司的非控股權益					
持有人款項	19	985	—	—	—
應收關聯公司款項	19	123,731	85,461	—	—
預付稅項		—	—	1,760	1,760
現金及銀行結餘	16	577	37,615	323	428
		<u>1,042,417</u>	<u>1,363,389</u>	<u>1,348,663</u>	<u>1,391,416</u>
<b>流動負債</b>					
應付賬款	17	48,412	53,221	56,394	55,912
應計費用及其他應付款項	18	335,430	395,660	319,781	4,929
合約負債		84,600	89,900	137,837	195,305
應付關聯公司款項	19	—	—	4,238	334,872
應付附屬公司的非控股權益					
持有人款項	19	—	1,000	1,000	—
應付董事款項	19	22	28	36	44
銀行借貸	20	—	12,706	72,702	92,861
		<u>468,464</u>	<u>552,515</u>	<u>591,988</u>	<u>683,923</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>573,953</u>	<u>810,874</u>	<u>756,675</u>	<u>707,493</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>573,983</u>	<u>810,890</u>	<u>756,681</u>	<u>707,493</u>
<b>非流動負債</b>					
銀行借貸	20	450,000	688,249	635,547	587,091
遞延稅項負債	21	988	988	988	988
		<u>450,988</u>	<u>689,237</u>	<u>636,535</u>	<u>588,079</u>
<b>資產淨值</b>		<u>122,995</u>	<u>121,653</u>	<u>120,146</u>	<u>119,414</u>
<b>權益</b>					
<b>目標公司擁有人應佔權益</b>					
股本	22	—*	—*	—*	—*
儲備	23	62,717	62,030	61,257	119,414
		<u>62,717</u>	<u>62,030</u>	<u>61,257</u>	<u>119,414</u>
非控股權益		60,278	59,623	58,889	—
<b>權益總額</b>		<u>122,995</u>	<u>121,653</u>	<u>120,146</u>	<u>119,414</u>

\* 結餘少於人民幣1,000元

## 財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於九月三十日	
		二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	
<b>資產及負債</b>						
<b>非流動資產</b>						
於附屬公司的投資	13	—	—	—	—	
<b>流動負債</b>						
應付董事款項	19	(22)	(28)	(36)	(44)	
<b>流動負債淨額</b>		<u>(22)</u>	<u>(28)</u>	<u>(36)</u>	<u>(44)</u>	
<b>負債淨額</b>		<u>(22)</u>	<u>(28)</u>	<u>(36)</u>	<u>(44)</u>	
<b>權益</b>						
股本	22	—*	—*	—*	—*	
累積虧損	23	(22)	(28)	(36)	(44)	
<b>資本虧絀</b>		<u>(22)</u>	<u>(28)</u>	<u>(36)</u>	<u>(44)</u>	

\* 結餘少於人民幣1,000元

## 合併權益變動表

	由目標公司擁有人應佔							總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註22)	(累積虧損) / 保留盈利 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元 (附註23)	其他儲備 人民幣千元 (附註23)	匯兌儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於二零一五年一月一日	-*	(17)	-	-	-	(17)	-	(17)
年內溢利/(虧損)	-	11,734	-	-	-	11,734	(6,095)	5,639
<b>其他全面收益</b>								
換算海外業務財務報表的匯兌差額	-	-	-	-	(1)	(1)	-	(1)
<b>年內全面收益總額</b>	-	11,734	-	-	(1)	11,733	(6,095)	5,638
資本出資	-	-	51,001	-	-	51,001	-	51,001
因收購附屬公司而產生(附註26)	-	-	-	-	-	-	66,873	66,873
因收購附屬公司額外權益而產生(附註28)	-	-	-	-	-	-	(500)	(500)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	-*	11,717	51,001	-	(1)	62,717	60,278	122,995
年內虧損	-	(686)	-	-	-	(686)	(655)	(1,341)
<b>其他全面收益</b>								
換算海外業務財務報表的匯兌差額	-	-	-	-	(1)	(1)	-	(1)
<b>年內全面收益總額</b>	-	(686)	-	-	(1)	(687)	(655)	(1,342)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	-	11,031	51,001	-	(2)	62,030	59,623	121,653
年內虧損	-	(774)	-	-	-	(774)	(734)	(1,508)
<b>其他全面收益</b>								
換算海外業務財務報表的匯兌差額	-	-	-	-	1	1	-	1
<b>年內全面收益總額</b>	-	(774)	-	-	1	(773)	(734)	(1,507)
於二零一七年十二月三十一日	-*	10,257	51,001	-	(1)	61,257	58,889	120,146

\* 結餘少於人民幣1,000元

	由目標公司擁有人應佔							總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註22)	(累積虧損) / 保留盈利 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元 (附註23)	其他儲備 人民幣千元 (附註23)	匯兌儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	-*	10,257	51,001	-	(1)	61,257	58,889	120,146
年內虧損	-	(377)	-	-	-	(377)	(354)	(731)
其他全面收益 換算海外業務財務報表的匯兌差額	-	-	-	-	(1)	(1)	-	(1)
期內全面收益總額	-	(377)	-	-	(1)	(378)	(354)	(732)
資本出資	-	-	49,000	-	-	49,000	-	49,000
收購附屬公司額外權益 (附註28)	-	-	-	9,535	-	9,535	(58,535)	(49,000)
於二零一八年九月三十日	-*	9,880	100,001	9,535	(2)	119,414	-	119,414
於二零一七年一月一日	-*	11,031	51,001	-	(2)	62,030	59,623	121,653
期內虧損	-	(675)	-	-	-	(675)	(641)	(1,316)
其他全面收益 換算海外業務財務報表的匯兌差額	-	-	-	-	1	1	-	1
期內全面收益總額	-	(675)	-	-	1	(674)	(641)	(1,315)
於二零一七年九月三十日 (未經審核)	-*	10,356	51,001	-	(1)	61,356	58,982	120,338

\* 結餘少於人民幣1,000元

## 合併現金流量表

	截至十二月三十一日 止年度			截至九月三十日 止九個月	
	二零一五年 附註 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
<b>經營活動所得現金流量</b>					
除所得稅前溢利／(虧損)	5,639	(1,341)	(1,508)	(1,316)	(731)
就下列項目調整：					
物業、廠房及設備折舊	8	9	15	8	6
利息收入	6	(10)	(80)	(12)	(2)
利息開支	7	3,250	-	-	-
出售附屬公司的虧損	27	5,836	-	-	-
收購附屬公司所產生的議價購買收益	26	(18,082)	-	-	-
<b>營運資金變動前經營虧損</b>	(3,358)	(1,406)	(1,510)	(1,320)	(727)
發展中物業增加	(421,125)	(304,532)	(64,047)	(60,333)	(8,519)
按金、預付款項及其他應收款項 減少／(增加)	7,731	5,100	1,700	(18,131)	(1,954)
有限制銀行存款(增加)／減少	-	(36,716)	36,693	36,693	1
應付賬款增加／(減少)	21,481	4,536	2,614	2,410	(1,043)
應計費用、其他應付款項及合約負債 增加／(減少)	77,823	61,527	(27,947)	(10,318)	2,094
經營所用現金	(317,448)	(271,491)	(52,497)	(50,999)	(10,148)
已付所得稅	-	-	(1,760)	(1,760)	-
<b>經營活動所用現金淨額</b>	<b>(317,448)</b>	<b>(271,491)</b>	<b>(54,257)</b>	<b>(52,759)</b>	<b>(10,148)</b>
<b>投資活動所得現金流量</b>					
已收銀行利息	10	80	12	12	2
購買物業、廠房及設備	(1,023)	(1)	-	-	-
收購附屬公司，扣除所收購現金	26	287	-	-	-
收購附屬公司額外權益 (墊付予附屬公司的非控股權益 持有人)／附屬公司的非控股 權益持有人還款	(500)	-	-	-	-
墊付予關聯人士	(985)	985	-	-	-
關聯公司還款	(1,962)	-	-	-	-
出售附屬公司的所得款項，扣除 所出售現金	7,634	38,270	85,461	62,977	-
27	689	-	-	-	-
<b>投資活動所得現金淨額</b>	<b>4,150</b>	<b>39,334</b>	<b>85,473</b>	<b>62,989</b>	<b>2</b>

	截至十二月三十一日			截至九月三十日	
	止年度			止九個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
					(未經審核)
<b>融資活動所得現金流量</b>					
銀行借貸的所得款項	450,000	260,000	20,000	20,000	-
償還銀行借貸	(130,000)	-	(15,000)	-	(30,000)
已付利息	(13,114)	(28,526)	(41,062)	(30,732)	(30,003)
關聯公司墊款	-	-	4,238	-	71,248
(償還予附屬公司的非控股權益 持有人) / 附屬公司的非控股 權益持有人墊款	(15)	1,000	-	-	(1,000)
董事墊款	7,004	5	9	8	7
<b>融資活動所得 / (所用) 現金淨額</b>	<u>313,875</u>	<u>232,479</u>	<u>(31,815)</u>	<u>(10,724)</u>	<u>10,252</u>
<b>現金及現金等值項目增加 / (減少) 淨額</b>	577	322	(599)	(494)	106
<b>年 / 期初現金及現金等值項目</b>	<u>-</u>	<u>577</u>	<u>899</u>	<u>899</u>	<u>300</u>
<b>年 / 期終現金及現金等值項目</b>	<u><u>577</u></u>	<u><u>899</u></u>	<u><u>300</u></u>	<u><u>405</u></u>	<u><u>406</u></u>

## II. 目標集團過往財務資料附註

### 1.1 一般資料

目標公司於二零一一年七月二十二日在英屬處女群島（「BVI」）成立為獲豁免有限公司。目標公司的註冊辦事處位於P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

目標公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要於中華人民共和國（「中國」）從事物業發展業務（「該業務」）。

### 1.2 重組

為籌備 貴公司收購，目標公司及目標集團旗下其他公司已進行重組（「重組」），據此，從事該業務的集團公司已被轉讓予目標公司。於重組完成後目標集團旗下的目標公司主要附屬公司載於下文附註13。

### 1.3 呈列基準

緊接重組前及重組後，該業務乃由 貴公司主要股東兼董事洪明顯先生（「洪先生」）控制及管理。目標公司的賣方施鴻嬌女士（「施女士」）為洪先生的配偶。重組純粹指對該業務進行重組，而該業務的最終股東及管理均並無變動；並被視為缺乏經濟實質的交易。因此，該業務的過往財務資料乃按合併基準採用該業務於所有呈報年度或自彼等各自註冊成立／成立日期以來，或合併公司首次受洪先生控制日期以來（以較短期間為準）的賬面值呈列。

### 2.1 編製基準

#### (a) 遵例聲明

過往財務資料及財務期間末段的比較過往財務資料已根據遵照香港會計師公會所頒佈的適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（此後統稱「香港財務報告準則」）而編製。過往財務資料及財務期間末段的比較過往財務資料亦符合香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露規定。

香港會計師公會已頒佈新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製此過往財務資料而言，目標集團已採納往績記錄期間的所有適用新訂及經修訂香港財務報告準則，惟於二零一八年一月一日開始的會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋除外。

#### (b) 計量基準

過往財務資料及財務期間末段的比較過往財務資料乃根據歷史成本基準編製。

#### (c) 功能及呈列貨幣

過往財務資料及財務期間末段的比較過往財務資料乃以目標公司的功能貨幣人民幣呈列。

## 2.2 已頒布但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

與過往財務資料可能有關的以下新訂或經修訂香港財務報告準則已頒布，但尚未於二零一八年一月一日開始的財政年度生效及並無獲目標集團提早採納。

香港財務報告準則第9號的修訂	具有負補償的提前還款特性 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號的修訂	計劃修改、縮減或結算 <sup>1</sup>
香港財務報告準則二零一五年至二零一七年期年度改進	香港財務報告準則第13號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號的修訂 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

所有已頒布但尚未生效的新準則、準則修訂及詮釋均不大可能對目標集團的過往財務資料造成重大影響。

## 3. 重大會計政策

編製目標集團的過往財務資料所採納的重大會計政策載列如下，除另有指明者外，該等政策已貫徹應用於往績記錄期間。

### (a) 業務合併及合併基準

合併財務報表包括目標公司及其附屬公司的財務報表。集團內公司間交易及結餘連同未變現溢利於編製合併財務報表時全數對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易有證據顯示所轉移的資產出現減值，則有關虧損會於損益內確認。

#### (i) 未涉及共同控制下實體的業務合併

往績記錄期間所收購或出售附屬公司的業績乃由收購日期起或直至出售日期止(如適用)計入合併全面收益表。如有需要，會對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與目標集團其他成員公司所採用者一致。

收購附屬公司或業務採用收購法入賬。收購成本乃按所轉讓資產、所產生負債及目標集團(作為收購方)發行的股權於收購日期的公平值總額計量。所收購的可識別資產及所承擔負債主要按收購日期的公平值計量。目標集團先前所持被收購方的股權以收購日期的公平值重新計量，而所產生的收益或虧損於損益中確認。目標集團可按逐項交易基準選擇按公平值或按應佔被收購方可識別資產淨值的比例計量非控股權益，其指於附屬公司的現時所有權權益。所有其他非控股權益按公平值計量，除非香港財務報告準則規定另外計量基準。所產生的收購相關成本列作開支，除非彼等乃於發行股本工具時產生，在此情況下成本乃自權益扣除。

所轉讓代價、被收購方中任何非控股權益的金額及被收購方原有股權於收購日期的公平值超出所收購的可識別資產淨值的部分作為商譽入賬。如在議價購買情況下，此低於所收購附屬公司的資產淨值的公平值，則差額直接於合併收益表確認。

由收購方將予轉讓的任何或然代價按收購日期的公平值確認。其後對或然代價的調整，則僅於調整是源自有關於收購日期的公平值的新資料，且新資料是於「計量期間」（最長為收購日期起12個月）內取得時，方以商譽確認。分類為資產或負債的或然代價的所有其他其後調整均於損益中確認。

目標集團於附屬公司權益變動如不引致失去控制權，則入賬列為權益交易。目標集團權益及非控股權益的賬面值均予以調整，以反映彼等各自於附屬公司權益的變動。經調整後非控股權益金額與所付或所收代價公平值的任何差額，直接於權益中確認，並歸屬於目標公司擁有人。

於收購後，非控股權益（其為於附屬公司的現時所有權權益）的賬面值為於初步確認時該等權益的金額，另加該非控股權益應佔的其後權益變動。即使全面收益總額歸屬於有關非控股權益造成該等非控股權益有虧絀結餘，仍如此入賬。

## (ii) 共同控制下的業務合併

受共同控制的業務合併以股權集合法列賬。在應用股權集合法時，各合併實體或業務的財務報表項目計入合併財務報表內，猶如合併已從各合併實體或業務首次受控制方控制當日起發生。在各合併實體或業務初次受共同控制時，目標集團在合併財務報表中按賬面值確認各合併實體或業務的資產、負債及權益。

## (b) 附屬公司

附屬公司為目標公司能夠對其行使控制權的投資對象。倘若以下三個元素同時存在，即目標公司對投資對象擁有控制：有權控制投資對象，對投資對象的可變回報有風險承擔或享有權利，以及能夠運用其權力影響該等可變回報。每當有事實及情況顯示任何該等控制元素可能出現變更，控制權則予以重新評估。

於目標公司的財務狀況表內，於附屬公司的權益乃按成本減減值虧損（如有）入賬。目標公司按已收及應收股息為基準將附屬公司的業績入賬。

## (c) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何累計減值虧損後列賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購入價及收購項目的直接應佔成本。

折舊以直線法計算，以按每項物業、廠房及設備項目的估計可使用年期撤銷其成本至其估計剩餘價值如下：

辦公室設備	3年
汽車	3年

資產的估計剩餘價值、可使用年期及折舊方法最少於每個呈報期末進行評估，並在適當時候作出調整。

物業、廠房及設備項目於出售時或當其使用或出售預期不會產生任何日後經濟利益時終止確認。被終止確認的資產因其出售或報廢而產生的任何損益，為有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值的差額，並於該資產終止確認的期間於損益中確認。

期後成本僅會在項目相關的未來經濟利益可能會流入目標集團及能可靠計量項目成本時，始視乎情況計入資產賬面值或確認為獨立資產。維修及保養等所有其他成本，均於其產生的財政期間自損益中扣除。

**(d) 發展中物業**

發展中物業指於未完成建築工程的土地及樓宇的投資，而管理層擬持有作出售。發展中物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。可變現淨值根據預期銷售所得款項減竣工的估計成本及估計銷售開支釐定。發展中物業成本包括根據經營租賃持有的土地（見附註3(e)）、開發費用（包括建設成本、借貸成本及歸屬於開發該等物業的其他直接成本）。

除非預期相關物業發展項目的施工期間將於正常營運週期之後結束，否則發展中物業分類為流動資產。

**(e) 租賃**

倘目標集團釐定包括一項或一系列交易的安排賦予權利可使用特定資產以於協定期間內取得付款或一系列付款回報，則有關安排為或包括一項租賃。有關釐定乃根據安排的實質性評估作出且不論安排是否為合法形式的租賃。

資產所有權的絕大部分風險與裨益由出租人承擔的租賃屬經營性租賃。倘目標集團根據經營租賃擁有資產使用權，租賃項下的支出於租賃期內以直線法於損益中扣除，惟其他基準能更清晰反映租賃資產所產生的收益時間模式則除外。已收租賃鼓勵措施於損益中確認為淨租金總額的組成部分。或然租金在其產生的期間內在損益中扣除。

土地租賃權益為收購土地使用權的前期付款。該等付款按成本減累積攤銷及任何減值虧損列賬。土地租賃權益計入發展中物業。

**(f) 金融資產**

目標集團將其金融資產分類為按攤銷成本計量。

該分類取決於實體管理金融資產及現金流量合約年期的業務模式。

於初步確認時，目標集團按金融資產的公平值加（倘並非按公平值計入損益的金融資產）收購金融資產的直接產生的交易成本計量。

除於目標集團改變其管理金融資產的業務模式的期間外，金融資產均不會於初步確認後重新分類。

倘金融資產符合以下條件，且並無指定按公平值計入損益，則有關金融資產將以攤銷成本計量：

- 該金融資產為在以持有金融資產以收取合約現金流量為目的之業務模式下持有；及
- 該金融資產的合約條款訂明在特定日期產生的現金流量僅為支付本金及未償本金利息的付款。

按攤銷成本計量的金融資產其後採用實際利率法按攤銷成本計量。有關攤銷成本利用減值虧損扣減。利息收入、外匯收益及虧損以及減值均於損益中確認。因取消確認而產生的任何盈虧均於損益中確認。

#### 金融資產的減值虧損

目標集團按前瞻性基準評估與按攤銷成本計量的債務工具資產有關的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）。應用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加，當中考慮相關和可用的合理及有據的資料，而不會產生過度的成本或工序。這包括根據目標集團的經驗和所知道的信貸評估而獲得的定量及定性資料及分析，並包括前瞻性的資料。

#### 違約的定義

目標集團認為以下情況就內部信貸風險管理目的而言構成違約事件，因為過往經驗表明符合以下任何一項條件的應收款項一般無法收回：

- 交易對手違反財務契諾；或
- 內部產生或獲取自外部來源的資料顯示，債務人不太可能向債權人（包括目標集團）全額還款（不考慮目標集團持有的任何抵押品）。

#### 信貸減值金融資產

於各報告日期，目標集團評估按攤銷成本計量的金融資產是否出現信貸減值。當發生對金融資產的估計未來現金流量有不利影響的一個或多個事件時，即代表金融資產出現「信貸減值」。金融資產出現信貸減值的證據包括以下可觀察數據：

- 借款人或發行人出現重大財政困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期支付；
- 目標集團以其在其他情況下不會考慮的條款重組貸款或墊款；
- 借款人很可能會破產或進行其他財務重組；或
- 因為財政困難而導致某擔保失去活躍市場。

### 撇銷政策

當有資料顯示交易對手陷入嚴重財困，且並無實際收回資產的可能性的時候（例如交易對手已被清盤或進入破產程序），目標集團將撇銷金融資產。已撇銷的金融資產仍可根據目標集團的收回程序並在適當情況下考慮法律意見後實施強制執行活動。任何收回的資產會於損益中確認。

### 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。其按以下方式計量：

- 於報告日期並無出現信貸減值的金融資產：按照所有現金缺額（即根據合約應付實體的現金流量與目標集團預計收取的現金流量之間的差額）的現值計量；及
- 於報告日期出現信貸減值的金融資產：按照估計未來現金流量的賬面總值和現值之間的差額計量。

### 取消確認金融資產

目標集團僅於從資產收取現金流量的合約權利屆滿時，或向另一方轉讓金融資產及該資產所有權的絕大部分風險及回報時取消確認金融資產。

於取消確認以攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價之間的差額於損益中確認。

### 實際利率法

實際利率法乃計算金融資產的攤銷成本，及於相關期間攤分利息收入的方法。實際利率是指可準確將估計未來現金收入於金融資產的預計年期或較短期間（如適用）貼現的利率。

## (g) 金融負債及股本工具

目標集團視乎金融負債產生之目的將其金融負債分類。

### 確認及計量

按攤銷成本計量的金融負債初步按公平值減所產生直接應佔成本計量。

按攤餘成本計量的金融負債（包括應付賬款、應計費用及其他應付款項、應付關聯公司、附屬公司的非控股權益持有人及董事的款項、銀行借貸）其後採用實際利率法按攤銷成本計量。相關利息開支於損益中確認。

收益或虧損於取消確認負債時及透過攤銷過程於損益中確認。

### 實際利率法

實際利率法乃計算金融負債的攤銷成本，並於相關期間攤分利息支出的方法。實際利率是指可準確將估計未來現金支出於金融負債的預計年期或較短期間(如適用)貼現的利率。

### 取消確認

當有關合約列明的責任獲解除、撤銷或屆滿時，金融負債予以取消確認。

倘目標集團因重新磋商負債條款而向債權人發行本身的股本工具以償付全部或部分金融負債，所發行的股本工具即代表所付代價，乃初步按有關金融負債(或當中部分)註銷當日的公平值確認及計量。倘已發行股本工具的公平值無法可靠計量，則股本工具按已註銷金融負債的公平值計量。已註銷金融負債(或當中部分)的賬面值與所付代價之間的差額乃於損益中確認。

### 股本工具

目標公司發行的股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本後入賬。

#### (h) 抵銷金融工具

當擁有法定有效可執行權以抵銷已確認金額，且有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可予抵銷，並在合併財務狀況表內報告淨額。

#### (i) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭現金、銀行活期存款以及距原到期日三個月或以下且可隨時兌換為已知數額現金而涉及的價值變動風險極微的短期高度流動投資。

#### (j) 所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃根據日常業務的溢利或虧損，就所得稅而言毋須課稅或不可扣減的項目作出調整，按報告期末已制定或大致上制定的稅率計算。

遞延稅項乃因就財務報告而言的資產與負債的賬面值與就稅務而言的相關數值的暫時差額而確認。除不影響會計或應課稅溢利的商譽及已確認資產與負債之外，就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。倘有機會錄得應課稅溢利可供扣減暫時差額，則確認遞延稅項資產。遞延稅項乃按適用於預期變現資產或清償負債賬面值的方式以及於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計量。

遞延稅項負債乃按因附屬公司的權益而引致的應課稅臨時差異而確認，惟若目標集團能夠控制臨時差額的撥回及臨時差額有可能不會於可見將來撥回的情況除外。

所得稅乃於損益確認，除非有關稅項與於其他全面收益確認的項目有關，在此情況下，該等稅項亦於其他全面收益確認；或有關稅項與直接於權益確認的項目有關，則在此情況下，該等稅項亦直接於權益確認。

**(k) 外幣**

集團實體以實體經營所在主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）以外的貨幣進行的交易乃以進行交易時的現行匯率記賬。外幣貨幣資產及負債按報告期末的現行匯率換算。以歷史成本計量並以外幣為單位的非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目產生的外匯差額乃計入當期損益。

綜合賬目時，海外業務的收入及開支項目以有關期間的平均匯率換算為目標集團的呈列貨幣（即人民幣），除非期內匯率大幅波動，在此情況下，則按與完成交易時的通行匯率相若的匯率換算。所有海外業務的資產及負債均以報告期末的通行匯率換算。所產生的匯兌差額（如有）乃於其他全面收益確認，並於權益累計入賬為匯兌儲備（視乎情況可歸屬於非控股權益）。集團實體於各自財務報表的損益內就換算長期貨幣項目（構成目標集團於所涉海外業務的投資淨額一部分）而確認的匯兌差額乃重新分類至其他全面收益，並於權益累計入賬為匯兌儲備。

**(l) 收益確認**

銷售物業的收益於或隨著資產的控制權轉讓予客戶而確認。視乎合約條款及適用於該合約的法律規定，資產控制權可經過一段時間或於某一時間點轉移。倘目標集團在履約過程中滿足下列條件，資產控制權將經過一段時間轉移：

- 履約提供了利益，而買方乃同步收到並消耗有關利益；或
- 目標集團履約時創造並提升買方所控制的資產；或
- 並無創造對目標集團而言有其他用途的資產，而目標集團可強制執行其權利收回迄今已完成履約部分的款項。

倘資產控制權經過一段時間轉移，收益將按整個合約期間完全達成履約責任的進度確認。否則，收益於買方獲得資產控制權的時間點確認。

完全達成履約責任的進度乃根據本集團對履行責任所作付出或投入計量，其必須為描述目標集團完成履約責任表現的最佳指標。

在釐定合約的交易價格時，倘融資成分重大，目標集團將根據合約的融資成分調整合約的承諾代價。

對於在某一時間點轉移物業控制權的物業發展及銷售合約，收益於買方獲得已竣工物業的實物所有權或法定所有權，且目標集團現時有權收取付款並很可能收回代價時確認。

目標集團已評定其於往績記錄期間所訂立的物業銷售合約不符合經過一段時間確認收益的標準，因此，銷售物業的收益將於某一時間點確認。

於收益確認日期前買方已收到的按金及分期付款乃作為合約負債計入流動負債中。

其他收入乃於經濟利益將流入目標集團而該收入能可靠地計算時予以確認。

利息收入乃採用實際利率法按時間比例基準確認。

**(m) 僱員福利**

**(i) 短期僱員福利**

短期僱員福利指預期將於僱員提供有關服務的報告期末後十二個月內悉數結清的僱員福利(離職福利除外)。短期僱員福利於僱員提供有關服務的期間內確認。

**(ii) 定額供款退休計劃**

目標公司在中國經營的附屬公司的僱員，均須參與各地方市政府所營辦的中央退休金計劃。該等附屬公司須按其薪金的若干百分比向中央退休金計劃供款。

供款於期內隨僱員提供服務於損益中確認為開支。

**(n) 非金融資產減值**

於各報告期末，目標集團會檢視物業、廠房及設備的賬面值，以確定是否有跡象顯示該等資產已蒙受減值虧損或以往確認的減值虧損不再存在或已予減少。

倘資產的可收回金額(即公平值減出售成本與使用價值兩者中的較高者)估計低於其賬面值，則將該資產的賬面值減低至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支，除非相關資產以另一項香港財務報告準則項下的重估金額入賬，在該情況下，減值虧損將被視為香港財務報告準則項下的重估減幅。

倘減值虧損於其後撥回，資產的賬面值增加至其可收回金額的經修訂估計值，惟增加後的賬面值不能超過倘該資產過往年度並無確認減值虧損而原應釐定的賬面值。減值虧損的撥回即時確認為收入，除非相關資產以另一項香港財務報告準則項下的重估金額入賬，在該情況下，減值虧損撥回將被視為香港財務報告準則項下的重估增幅。

使用價值乃根據預期將源自資產或現金產生單位的估計未來現金流量釐定，按使用可反映金錢時間值的現行市場評估以及有關資產或現金產生單位的特定風險的稅前貼現率貼現。

**(o) 資本化借貸成本**

收購、建造或生產須耗用較長時間方可作擬定用途或銷售的合資格資產所直接產生的借貸成本均資本化為該等資產的成本的一部分。特定借貸撥作該等資產支出前暫時用作投資所賺取的收入須自資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於其產生期間於損益中確認。

**(p) 撥備及或然負債**

當目標集團因過往事件而負上現有法律或推定責任，而履行責任有可能導致經濟利益流出且能可靠地估計責任金額，則確認撥備。倘金錢時間值重大，則撥備按預期履行責任所需開支的現值列賬。

於各報告日期，所有撥備均予檢討及調整，以反映當前的最佳估計。

倘有關責任可能不會導致經濟利益流出，或無法可靠地估計金額，則會將有關責任作或然負債披露，除非經濟利益流出的可能性極低則當別論。僅可視乎未來會否出現一宗或多宗不受目標集團完全控制的不確定事件而可能產生的責任，亦作或然負債披露，除非經濟利益流出的可能性極低則當別論。

或然負債於購買價分配至業務合併時所收購資產及負債的過程中確認。或然負債初步按收購日期的公平值計量，其後則按上文所述可資比較撥備確認金額與初步確認金額減任何累計攤銷（如適用）的較高者計量。

**(q) 股本**

目標公司發行的股份按所收取的所得款項扣除直接發行成本入賬。

**(r) 關聯人士**

(i) 該名人士於符合以下條件時，該名人士或其家族的近親與目標集團方有關連：

- (a) 對目標集團擁有控制權或聯合控制權；
- (b) 對目標集團擁有重大影響；或
- (c) 為目標集團或目標公司母公司的主要管理層人員。

(ii) 以下任何條件適用於實體時，實體與目標集團方有關連：

- (a) 實體與目標集團屬同一集團成員，即母公司、附屬公司及同系附屬公司各自彼此相互關連。
- (b) 某一實體為另一實體的聯營公司或合營企業，或為另一實體所屬集團成員的聯營公司或合營企業。
- (c) 實體均為同一第三方的合營企業。
- (d) 實體為第三實體的合營企業，而另一實體為第三實體的聯營公司。
- (e) 實體是為目標集團或與目標集團有關的實體的僱員福利所設立的離職後福利計劃。
- (f) 實體受(i)所界定人士控制或聯合控制。
- (g) (i)(a)所界定人士對實體擁有重大影響或為實體或該實體母公司的主要管理層人員。
- (h) 向集團或集團的母公司提供主要管理人員服務的實體或其所屬集團旗下任何成員公司。

該名人士的家族近親為預期將會影響與實體交易的該名人士或受其影響的家族成員，包括：

- (i) 該名人士的子女及配偶或同居伴侶；
- (ii) 該名人士的配偶或同居伴侶的子女；及
- (iii) 該名人士或該名人士的配偶或同居伴侶的受養人。

**(s) 分部呈報**

合併財務報表呈報的經營分部及每個分部細項的數值均與定期提交予目標集團主要營運決策人以作資源分配及評估目標集團多項業務的表現及地理位置之財務資料中確定。

就財務報告而言，個別重大經營分部不會合併，惟分部間有類似經濟特徵及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶種類或類別、用作分銷產品或提供服務的方法以及監管環境性質方面相類似則除外。倘並非個別重大的經營分部符合大部分此等標準，則該等經營分部可能會被合併。

**4. 重大會計判斷及估計**

持續評估估計及判斷，並以過往經驗及其他因素為基準，包括預期日後在若干情況下相信會合理發生的事件。目標公司作出有關未來情況的估計及假設。

**(i) 應收款項減值**

目標集團根據對違約風險及預期虧損率的假設作出應收款項撥備。目標集團根據目標集團過往歷史、現行市場狀況以及於各報告期末的前瞻性估計，判斷所作出的該等假設及所選用的減值計算輸入數據。目標集團的管理層於各報告日期重新評估應收款項減值。倘預期結果與原來的估計有所不同，有關差異將影響應收款項的賬面值，並因此對有關估計出現變動期間的減值虧損產生影響。

**(ii) 即期稅項及遞延稅項的估計**

目標集團須繳納企業所得稅（「**企業所得稅**」）。釐定稅項撥備的金額時須作出重要判斷，尤其是中國土地增值稅（「**土地增值稅**」），因中國不同城市在執行此稅種時存在不同差異。目標集團尚未與中國若干地方稅務機關最終確定其土地增值稅計稅及納稅方法。因此，在釐定土地增值額及其相關土地增值稅時，須作出重要估計。目標集團基於管理層根據對稅收法規的理解而作出的最佳估計確認企業所得稅及土地增值稅。最後稅項金額或會與原始錄入金額有所出入，該等差額將影響與地方稅務機關最終確定稅項計算結果的期間的稅項支出。

## (iii) 發展中物業的可變現淨值

計入二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日的合併財務狀況表中的發展中物業的賬面總值分別約為人民幣909,748,000元、人民幣1,238,037,000元、人民幣1,346,004,000元及人民幣1,386,698,000元，按成本與可變現淨值兩者中較低者列賬。管理層釐定相關物業的可變現淨值，其中包括根據可資比較標準及地點的物業當前市價分析，以現有資產架構完成發展所產生的建設成本及建築材料價目表和未來銷售預測，並考慮經濟因素和政府措施和政策。倘因市況、政府措施及政策變動及／或預算開發成本大幅變動導致相關物業的實際可變現淨值低於先前估計，則可能導致物業存貨撥備。

## (iv) 景寧外舍古鎮旅遊投資發展有限公司(「古鎮旅遊」)可識別資產的收購日期公平值

誠如附註26所披露，收購古鎮旅遊51%股權的收購事項乃於二零一五年四月二十三日完成。收購事項採用收購法入賬，據此，古鎮旅遊的可識別資產及負債於收購日期按公平值計量。管理層參照外聘估值專家的估值，對物業(為古鎮旅遊的主要可識別資產)的公平值進行估計。釐定收購日期古鎮旅遊物業的公平值需要大量的判斷及估計，包括選擇適當的估值技術及估值的主要輸入數據，以及對不同條件或位置的物業及較不活躍市場上類似物業進行調整。估值乃根據若干假設而釐定，該等假設具有不確定性，並可能與實際結果有重大差異。

## 5. 分部資料

目標集團於往績記錄期間僅於一個業務分部內經營，即於中國從事物業發展。因此，並無根據業務分部按可呈報分部作進一步披露。

目標集團於往績記錄期間概無產生收益，而目標集團全部資產均位於中國。因此，並無根據地區分部按可呈報分部作進一步披露。

## 6. 收益及其他收入

目標集團於往績記錄期間並無產生任何收益。目標集團其他收入的分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	10	80	12	12	2
其他	-	-	30	-	24
	<u>10</u>	<u>80</u>	<u>42</u>	<u>12</u>	<u>26</u>

## 7. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
按攤銷成本列賬的金融負債					
利息支出：					
銀行借貸	12,705	29,484	43,361	32,347	31,614
減：發展中物業的資本化 金額	(9,455)	(29,484)	(43,361)	(32,347)	(31,614)
	<u>3,250</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 8. 除所得稅前溢利／(虧損)

目標集團的除所得稅前溢利／(虧損)乃於扣除下列各項後達致：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
僱員成本：					
薪金及其他福利	814	516	261	227	111
退休金計劃供款	<u>102</u>	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>7</u>	<u>9</u>
僱員成本總額	<u>916</u>	<u>526</u>	<u>271</u>	<u>234</u>	<u>120</u>
物業、廠房及設備折舊	9	15	10	8	6

## 9. 董事酬金

於往績記錄期間，目標公司董事並無就其提供予目標集團的服務收取任何袍金或其他薪酬。此外，於往績記錄期間，目標集團已付或應付的薪酬並無被放棄，且目標集團並無向董事支付任何酬金作為加入目標集團或加入目標集團後的獎勵或作為失去職位的補償。

## 10. 所得稅開支

目標集團須繳納企業所得稅，於往績記錄期間，於中國營運的附屬公司的估計應課稅溢利按25%計提撥備。由於目標公司的附屬公司於往績記錄期間並無產生任何應課稅溢利，故並無作出企業所得稅撥備。

根據有關中國稅務法律及法規所載的規定估計土地增值稅撥備。土地增值稅按增值以30%至60%不等的累進稅率徵收，並有一定的可扣除額。

由於目標集團於往績記錄期間並無於香港產生的估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。

根據BVI的規則及規例，於往績記錄期間，目標集團毋須於該司法權區繳納任何稅項。

所得稅開支可與合併全面收益表的除所得稅前溢利／(虧損)對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
除所得稅前溢利／(虧損)	<u>5,639</u>	<u>(1,341)</u>	<u>(1,508)</u>	<u>(1,316)</u>	<u>(731)</u>
按有關稅務司法權區內溢利 ／(虧損)適用稅率計算的 稅項	1,410	(335)	(377)	(329)	(183)
不可扣稅開支的稅務影響	2,515	193	198	154	145
毋須課稅收入的稅務影響	(4,521)	(20)	(3)	(3)	-
未確認稅務虧損的稅務影響	<u>596</u>	<u>162</u>	<u>182</u>	<u>178</u>	<u>38</u>
所得稅開支	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 11. 股息

目標公司於往績記錄期間並無派付或宣派股息。

## 12. 物業、廠房及設備

	汽車 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本：</b>			
於二零一五年一月一日	-	-	-
透過業務合併獲得 (附註26)	-	15	15
添置	783	240	1,023
出售附屬公司 (附註27)	(783)	(218)	(1,001)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	-	37	37
添置	-	1	1
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年十二月三十一日及 二零一八年九月三十日	-	38	38
<b>累計折舊：</b>			
於二零一五年一月一日	-	-	-
年內支付	-	(9)	(9)
出售附屬公司 (附註27)	-	2	2
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	-	(7)	(7)
年內支付	-	(15)	(15)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	-	(22)	(22)
年內支付	-	(10)	(10)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	-	(32)	(32)
年內支付	-	(6)	(6)
於二零一八年九月三十日	-	(38)	(38)
<b>賬面淨值：</b>			
於二零一五年十二月三十一日	-	30	30
於二零一六年十二月三十一日	-	16	16
於二零一七年十二月三十一日	-	6	6
於二零一八年九月三十日	-	-	-

## 13. 於附屬公司的投資

## 目標公司

	截至十二月三十一日止年度			於九月三十日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	
非上市股份，按成本	—	—	—	—	

於本報告日期，目標公司直接或間接於下列附屬公司擁有權益：

名稱	註冊成立地點 及日期	主要業務	已發行及 悉數繳足/ 註冊股本	目標公司應佔 權益百分比	
				直接	間接
佰融發展有限公司 <sup>^</sup>	香港二零一八年 十月十五日	投資控股	10,000港元	100%	—
廈門市問鼎商務諮詢 有限公司(「廈門市問鼎」) <sup>^</sup>	中國二零一八年 十月十六日	投資控股	人民幣 10,000,000元	—	100%
古鎮旅遊 <sup>^</sup>	中國二零一三年 十一月二十一日	物業發展	人民幣 100,001,300元	—	100% (附註26及28)
景寧外舍凱震房地產開發 有限公司(「外舍凱震」) <sup>^</sup>	中國二零一五年 一月十六日	暫無營業	人民幣 5,000,000元	—	100% (附註26及28)

<sup>^</sup> 該等附屬公司於往績記錄期間後轉讓予目標公司／註冊成立，但自往績記錄期間開始／首次受洪先生控制起便被視為目標集團的一部分。

目標集團旗下所有公司均採納十二月三十一日為其財政年度結算日。於本報告日期，上述目標集團旗下公司並無編製經審核財務報表，原因為彼等自各自的註冊成立日期以來並未經營任何業務，或根據其註冊成立司法權區有關規則及規例毋須遵守法定審核規定。

## 14. 發展中物業

發展中物業包括於位於中國的土地的若干建築及開發成本及租賃權益，租期40年。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日，價值約人民幣零元、人民幣零元、人民幣零元及人民幣1,386,698,000元的發展中物業預期將於12個月內收回。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日，賬面總值分別約人民幣588,954,000元、人民幣992,489,000元、人民幣1,078,097,000元及人民幣1,110,356,000元的若干發展中物業乃目標集團銀行借貸(附註20)的抵押品。

#### 15. 按金、預付款項及其他應收款項

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
預付款項	1,061	520	450	2,404
按金及其他應收款項	6,315	1,756	6	6
其他預付稅項	-	-	120	120
	<u>7,376</u>	<u>2,276</u>	<u>576</u>	<u>2,530</u>

#### 16. 現金及銀行結餘

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
手頭現金	492	406	35	11
銀行現金	<u>85</u>	<u>37,209</u>	<u>288</u>	<u>417</u>
現金及銀行結餘	577	37,615	323	428
減：				
限制用於建築工程的存款	<u>-</u>	<u>(36,716)</u>	<u>(23)</u>	<u>(22)</u>
合併現金流量表的現金及現金等值項目	<u>577</u>	<u>899</u>	<u>300</u>	<u>406</u>

銀行現金按每日銀行存款利率的浮動利率收取利息。

#### 17. 應付賬款

於往績記錄期間末，應付賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
0至30日	38,613	34,676	918	800
31至90日	1,264	18,378	2,875	1,198
91至180日	675	-	2,276	599
181至365日	2,074	-	50,325	3,714
365日以上	<u>5,786</u>	<u>167</u>	<u>-</u>	<u>49,601</u>
	<u>48,412</u>	<u>53,221</u>	<u>56,394</u>	<u>55,912</u>

## 18. 應計費用及其他應付款項

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應計費用	45	141	44	22
其他應付款項	333,875	393,313	316,835	1,483
其他應付稅項	1,510	2,206	2,902	3,424
	<u>335,430</u>	<u>395,660</u>	<u>319,781</u>	<u>4,929</u>

## 19. 應收／(付)附屬公司的非控股權益持有人／關聯公司／董事的款項

## 目標集團

## (i) 應收附屬公司的非控股權益持有人款項

該款項為無抵押、免息及須應要求償還。

## (ii) 應收／(付)關聯公司款項

該款項為無抵押及免息。除了於二零一八年九月三十日應付予龍之族控股有限公司(「龍之族控股」)之款項為須於二零一九年九月三十日償還外，有關款項為須應要求償還。

關聯人士名稱	關係	於十二月三十一日			於九月三十日
		二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
龍之族控股	目標公司股東配偶 所控制的公司	57,264	28,994	(2,816)	(334,872)
景寧鼎豐置業有限公司 (「景寧鼎豐」)	目標公司股東配偶 所控制的公司	66,467	56,467	(1,422)	-
		<u>123,731</u>	<u>85,461</u>	<u>(4,238)</u>	<u>(334,872)</u>

## (iii) 應付附屬公司的非控股權益持有人／董事的款項

該款項為無抵押、免息及須應要求償還。

## 目標公司

## (i) 應付董事款項

該款項為無抵押、免息及須應要求償還。

## 20. 銀行借貸

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>即期</b>				
銀行借貸－有抵押	–	12,706	72,702	92,861
<b>非即期</b>				
銀行借貸－有抵押	450,000	688,249	635,547	587,091
	<u>450,000</u>	<u>700,955</u>	<u>708,249</u>	<u>679,952</u>

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
按範圍內的年利率計息：				
－固定利率銀行借貸	–	6.0%	6.0%	6.0%
－浮動利率銀行借貸	5.7%	5.4%	5.4%	5.4%

目標集團銀行借貸的還款期如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內	–	12,706	72,702	92,861
第二年	15,000	72,702	102,948	123,257
第三至第五年	185,000	415,645	417,599	303,834
五年後	250,000	199,902	115,000	160,000
	<u>450,000</u>	<u>700,955</u>	<u>708,249</u>	<u>679,952</u>

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九月三十日，銀行借貸以：

- (i) 目標集團於上述期間各自價值人民幣588,954,000元、人民幣992,489,000元、人民幣1,078,097,000元及人民幣1,110,356,000元的發展中物業(附註14)作抵押；及
- (ii) 關聯公司、洪先生、施女士及獨立第三方的擔保作抵押。

**21. 遞延稅項負債**

目標集團於往績記錄期間確認的遞延稅項負債變動如下：

	收購附屬 公司所產生的 發展中物業 公平值調整 人民幣千元
於二零一五年一月一日	-
透過業務合併獲得(附註26)	12,415
出售附屬公司(附註27)	(11,427)
	<hr/>
於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日、 二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日	988
	<hr/> <hr/>

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日，目標集團可用以抵銷未來溢利的估計未動用稅項虧損分別約為人民幣2,384,000元、人民幣3,032,000元、人民幣3,760,000元及人民幣3,912,000元(截至二零一七年九月三十日止九個月(未經審核)：人民幣3,744,000元)，就此，由於不確定未來溢利流，故並無確認遞延稅項資產。估計未動用稅項虧損將於產生年度起計五年屆滿。

**22. 股本**

目標公司於二零一一年七月二十二日在BVI註冊成立，法定股本為50,000美元(「美元」)，分為50,000股每股面值1美元的股份，其中1股股份按面值配發及發行。

**23. 儲備****目標集團**

目標集團的儲備金額及於往績記錄期間的變動於本報告第II-8至II-9頁的合併權益變動表內呈列。

**(a) 合併儲備**

目標集團的合併儲備指最終控股股東的資本出資。

**(b) 其他儲備**

其他儲備指在不導致控制權變動下附屬公司的所有權權益變動所產生的盈利或虧損。

## 目標公司

	累計虧損 人民幣千元
於二零一五年一月一日	(17)
截至二零一五年十二月三十一日止年度的虧損及全面收益總額	<u>(5)</u>
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	(22)
截至二零一六年十二月三十一日止年度的虧損及全面收益總額	<u>(6)</u>
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	(28)
截至二零一七年十二月三十一日止年度的虧損及全面收益總額	<u>(8)</u>
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	(36)
截至二零一八年九月三十日止九個月的虧損及全面收益總額	<u>(8)</u>
於二零一八年九月三十日	<u><u>(44)</u></u>

## 24. 其他承擔

其他重大承擔如下：

	於十二月三十一日			於 九月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已訂約但未撥備：				
發展中物業	<u>432,820</u>	<u>143,746</u>	<u>81,532</u>	<u>79,359</u>

## 25. 金融風險管理

目標集團金融工具產生的主要風險包括利率風險、信貸風險、外幣風險及流動資金風險。除下文所披露者外，目標集團並無面對其他重大金融風險。目標公司董事審閱並同意管理該等各項風險的政策。有關政策概述如下。

## (i) 利率風險

目標集團的利率風險主要來自銀行現金及銀行借貸。倘有未能預料的不利利率變動，將面對浮動利率風險。目標集團的政策為在協定之框架內管理其利率風險，以確保在出現重大利率變動時不會承受過高風險，並於有需要時適當地固定利率。

**(a) 風險**

目標集團按浮動利率計息的重大金融工具根據於各報告日期的賬面值計算的利率狀況如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
浮息工具				
金融負債				
銀行借貸	450,000	460,000	465,000	450,000

**(b) 敏感度分析**

下列敏感度分析根據浮息銀行借貸的現金流量利率風險而釐定。有關分析乃基於在各報告日期的未償還浮息銀行借貸於整個年度均保持未償還狀態的假設而編製。目標公司董事使用0.5%的上升或下降幅度作為評估利率的合理可能變動的幅度。

倘目標集團的浮息銀行借貸所涉利率上升或下降0.5%及所有其他變數保持不變，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二零一八年九月三十日止九個月的融資成本將分別增加或減少約人民幣2,250,000元、人民幣2,300,000元、人民幣2,325,000元及人民幣2,250,000元。由於目標集團的融資成本已於計入發展中物業的在建工程中資本化，故目標集團於往績記錄期間的稅後業績將不會受影響。

**(ii) 信貸風險**

信貸風險指金融工具對手方未能履行其於金融工具條款的責任，並對目標集團造成財務虧損的風險。目標集團主要面對來自應收關聯公司及附屬公司的非控股權益持有人的款項、按金及其他應收款項以及現金及銀行結餘的信貸風險。

目標集團持續監察交易對手的違約情況，個別或按組別予以識別，並將該資料納入其信貸風險控制。目標集團的政策為僅與信譽良好的對手交易。目標集團於各報告日期之現金及銀行結餘主要存置於中國的授權銀行。

目標集團管理層認為，於回顧各報告日期並無減值的所有金融資產信用質素良好。目標集團的金融資產並無以抵押品或其他信用增強作抵押。

**(iii) 外匯風險**

由於目標集團大部分交易以人民幣進行，故目標集團的貨幣風險極低。

## (iv) 流動資金風險

目標集團就清償其金融負債及其現金流量管理面對流動資金風險。目標集團的政策為定期監察目前及預期的流動資金需求，以確保維持足夠的現金儲備以應付短期及較長期的流動資金需求。

下表列示目標集團金融負債於各報告日期的剩餘合約到期日，以未貼現現金流量及目標集團可能須支付的最早日期為基準。

## 目標集團

	賬面值 人民幣千元	合約未 貼現現金 流量總額 人民幣千元	一年內 或應要求 人民幣千元	一年以上 但兩年內 人民幣千元	兩年以上 但五年內 人民幣千元	五年以上 人民幣千元
於二零一五年 十二月三十一日						
應付賬款	48,412	48,412	48,412	-	-	-
應計費用及 其他應付款項	333,920	333,920	333,920	-	-	-
應付董事款項	22	22	22	-	-	-
銀行借貸	450,000	586,568	24,698	38,986	245,703	277,181
	<u>832,354</u>	<u>968,922</u>	<u>407,052</u>	<u>38,986</u>	<u>245,703</u>	<u>277,181</u>
於二零一六年十二月 三十一日						
應付賬款	53,221	53,221	53,221	-	-	-
應計費用及其他 應付款項	393,454	393,454	393,454	-	-	-
應付附屬公司的非控 股權益持有人款項	1,000	1,000	1,000	-	-	-
應付董事款項	28	28	28	-	-	-
銀行借貸	700,955	883,838	54,727	113,554	498,839	216,718
	<u>1,148,658</u>	<u>1,331,541</u>	<u>502,430</u>	<u>113,554</u>	<u>498,839</u>	<u>216,718</u>

	賬面值 人民幣千元	合約未 貼現現金 流量總額 人民幣千元	一年內 或應要求 人民幣千元	一年以上 但兩年內 人民幣千元	兩年以上 但五年內 人民幣千元	五年以上 人民幣千元
於二零一七年 十二月三十一日						
應付賬款	56,394	56,394	56,394	-	-	-
應計費用及其他						
應付款項	316,879	316,879	316,879	-	-	-
應付關聯公司款項	4,238	4,238	4,238	-	-	-
應付附屬公司的非控 股權益持有人款項	1,000	1,000	1,000	-	-	-
應付董事款項	36	36	36	-	-	-
銀行借貸	708,249	856,219	114,646	139,760	477,794	124,019
	<u>1,086,796</u>	<u>1,234,766</u>	<u>493,193</u>	<u>139,760</u>	<u>477,794</u>	<u>124,019</u>

	賬面值 人民幣千元	合約未 貼現現金 流量總額 人民幣千元	一年內 或應要求 人民幣千元	一年以上 但兩年內 人民幣千元	兩年以上 但五年內 人民幣千元	五年以上 人民幣千元
於二零一八年 九月三十日						
應付賬款	55,912	55,912	55,912	-	-	-
應計費用及其他						
應付款項	1,505	1,505	1,505	-	-	-
應付關聯公司款項	334,872	334,872	334,872	-	-	-
應付董事款項	44	44	44	-	-	-
銀行借貸	679,952	796,216	131,130	154,987	346,819	163,280
	<u>1,072,285</u>	<u>1,188,549</u>	<u>523,463</u>	<u>154,987</u>	<u>346,819</u>	<u>163,280</u>

## 目標公司

	賬面值 人民幣千元	合約未 貼現現金 流量總額 人民幣千元	一年內 或應要求 人民幣千元
於二零一五年十二月三十一日			
應付董事款項			
		<u>22</u>	<u>22</u>
於二零一六年十二月三十一日			
應付董事款項			
		<u>28</u>	<u>28</u>

	賬面值 人民幣千元	合約未 貼現現金 流量總額 人民幣千元	一年內 或應要求 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日			
應付董事款項	36	36	36

	賬面值 人民幣千元	合約未 貼現現金 流量總額 人民幣千元	一年內 或應要求 人民幣千元
於二零一八年九月三十日			
應付董事款項	44	44	44

## (v) 按類別劃分的金融工具

於各報告期末各類金融工具的賬面值如下：

## 目標集團

	於十二月三十一日			於 九月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>金融資產</b>				
按攤銷成本：				
按金及其他應收款項	6,315	1,756	6	6
應收關聯公司款項	123,731	85,461	-	-
應收附屬公司的非控股 權益持有人款項	985	-	-	-
現金及銀行結餘	577	37,615	323	428
	<u>131,608</u>	<u>124,832</u>	<u>329</u>	<u>434</u>

	於十二月三十一日			於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>金融負債</b>				
按攤銷成本：				
應付賬款	48,412	53,221	56,394	55,912
應計費用及其他應付款項	333,920	393,454	316,879	1,505
應付附屬公司的非控股權益持有人款項	—	1,000	1,000	—
應付董事款項	22	28	36	44
應付關聯公司款項	—	—	4,238	334,872
銀行借貸	450,000	700,955	708,249	679,952
	<u>832,354</u>	<u>1,148,658</u>	<u>1,086,796</u>	<u>1,072,285</u>

## 目標公司

	於十二月三十一日			於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>金融負債</b>				
按攤銷成本：				
應付董事款項	<u>22</u>	<u>28</u>	<u>36</u>	<u>44</u>

## (vi) 資本管理

目標集團的資本管理目標包括：

- (i) 保障目標集團繼續可持續經營的能力，以持續為擁有人提供回報及為其他利益相關者提供利益；
- (ii) 支持目標集團穩定發展；及
- (iii) 為鞏固目標集團風險管理能力提供資金。

考慮到目標集團未來資本需求及資本效率、現時及預測盈利能力、預測經營現金流、預測資本開支及預測策略性投資機會，目標集團積極定期檢討及管理資本結構，以確保最佳資本結構及股東回報。

目標集團的資本結構由債務淨額組成，其包括銀行借貸並扣除現金及銀行結餘。權益總額包括已發行股本及各類儲備。

董事定期檢討資本結構。作為檢討的一部分，董事衡量資本成本及與股本相關的風險。目標集團將透過新股發行以及發行新債務或贖回現有債務平衡其整體資本結構。

債務淨額對權益比率如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	九月三十日 二零一八年 人民幣千元
銀行借貸	450,000	700,955	708,249	679,952
減：現金及銀行結餘	<u>(577)</u>	<u>(37,615)</u>	<u>(323)</u>	<u>(428)</u>
債務淨額	449,423	663,340	707,926	679,524
權益總額	<u>122,995</u>	<u>121,653</u>	<u>120,146</u>	<u>119,414</u>
債務淨額對權益比率	<u>3.7</u>	<u>5.5</u>	<u>5.9</u>	<u>5.7</u>

## 26. 收購附屬公司

按現金代價人民幣51,001,000元收購古鎮旅遊51%股權的收購事項已於二零一五年四月二十三日完成。

古鎮旅遊及其附屬公司於收購日期的可識別資產及負債的公平值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	15
發展中物業	632,000
預付款項、按金及其他應收款項	15,826
現金及銀行結餘	287
應付賬款	(26,931)
應計費用及其他應付款項	(262,826)
合約負債	(80,000)
銀行借貸	(130,000)
遞延稅項負債	<u>(12,415)</u>
	135,956
非控股權益	<u>(66,873)</u>
所收購歸屬於目標集團的資產淨值	<u>69,083</u>

現金代價人民幣51,001,000元由洪先生支付。收購所產生的現金流入淨額計算如下：

	人民幣千元
所收購現金及銀行結餘	<u>287</u>

收購事項完成後，古鎮旅遊成為目標集團的附屬公司。所收購歸屬於目標集團的資產淨值超出代價公平值的部分乃入賬為議價購買收益，其計算如下：

	人民幣千元
所轉讓總代價的公平值	51,001
所收購歸屬於目標集團的資產淨值	<u>(69,083)</u>
收購附屬公司所產生的議價購買收益	<u><u>(18,082)</u></u>

應收款項概無出現減值，預計可收取全部合約款項。

收購完成後，古鎮旅遊於二零一五年四月二十四日至二零一五年十二月三十一日期間並無為目標集團貢獻收益，但帶來淨虧損約人民幣6,603,000元。

倘合併於二零一五年一月一日進行，目標集團截至二零一五年十二月三十一日止年度將並無收益，但有淨虧損人民幣7,360,000元。該等備考資料僅供說明之用，其未必反映在收購事項於二零一五年一月一日完成的假設下目標集團實際應已實現的收益及經營業績，亦無意作為未來業績的預測。

## 27. 出售附屬公司

於二零一五年十二月七日，目標集團與一名獨立第三方及一名關聯人士各自訂立買賣協議，以按現金代價人民幣490,000元及人民幣510,000元分別出售景寧鼎豐的49%及51%股權。景寧鼎豐主要在中國從事物業發展業務。出售事項於二零一五年十二月七日完成，而目標集團就出售附屬公司確認虧損約人民幣5,836,000元。

景寧鼎豐於出售日期的資產淨值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	999
發展中物業	152,832
預付款項、按金及其他應收款項	719
應收關聯公司款項	1,962
現金及銀行結餘	311
應計費用及其他應付款項	(195)
應付關聯公司款項	(131,365)
應付董事款項	(7,000)
遞延稅項負債	<u>(11,427)</u>
	6,836
現金代價	<u>(1,000)</u>
出售附屬公司的虧損	<u>5,836</u>
出售附屬公司的現金流入淨額：	
— 現金代價	1,000
— 所出售現金及銀行結餘	<u>(311)</u>
	<u><u>689</u></u>

## 28. 附屬公司的額外權益

- (a) 於二零一五年十月九日，目標集團與非控股權益持有人訂立買賣協議，以代價人民幣500,000元進一步收購外舍凱震的10%股權。目標集團於外舍凱震的實際權益由46%變為51%，而所有權權益變動並無產生收益或虧損。
- (b) 於二零一八年九月二十六日，目標集團與非控股權益持有人訂立買賣協議，以代價人民幣48,000,000元進一步收購古鎮旅遊的48%股權。同日，以代價人民幣1,000,000元透過信託安排經由獨立第三方Hong Weihua先生進一步收購古鎮旅遊的1%股權。目標集團於古鎮旅遊的實際權益由51%變為100%，而所有權權益變動產生收益約人民幣9,535,000元，其乃計入其他儲備。

## 29. 具有重大非控股權益的附屬公司

目標集團具有重大非控股權益的附屬公司及彼等的財務資料概要的詳情載列如下。所披露金額為進行任何集團內公司間對銷前的金額。

	古鎮旅遊			
	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註28(b))			
非控股權益所持股權百分比	49%	49%	49%	0%
流動資產	1,042,417	1,363,389	1,348,663	—
非流動資產	30	16	6	—
流動負債	(468,442)	(552,487)	(591,952)	—
非流動負債	(450,988)	(689,237)	(636,535)	—
資產淨值	123,017	121,681	120,182	—
非控股權益賬面值	60,278	59,623	58,889	—

	截至十二月三十一日止年度			截至
				九月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	49%	49%	49%	0%
				(附註28(b))
收益	-	-	-	-
年／期內虧損	(12,439)	(1,336)	(1,498)	(724)
年／期內全面收益總額	(12,439)	(1,336)	(1,498)	(724)
分配予非控股權益的虧損	(6,095)	(655)	(734)	(354)
經營活動所用現金流量	(318,006)	(271,486)	(54,248)	(10,141)
投資活動所得現金流量	4,425	39,334	85,473	2
融資活動所得／(所用)現金流量	313,871	232,474	(31,824)	10,245
現金流入／(流出)淨額	290	322	(599)	106

### 30. 關聯人士交易

除本報告其他地方所披露者外，目標集團於往績記錄期間曾進行下列重大關聯人士交易：

#### (i) 關聯人士交易

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
擔保服務費(附註)	-	-	-	-	5,414

附註：於二零一八年一月十九日，目標集團與景寧鼎豐(由目標公司股東的配偶控制的關聯公司)訂立擔保服務協議。根據擔保服務協議，景寧鼎豐將於二零一八年一月十九日至二零二二年九月三十日期間向目標集團提供擔保額最高為人民幣250,000,000元的擔保服務，並按擔保額收取每年3.1%服務費。

#### (ii) 主要管理人員薪酬

於往績記錄期間，董事(亦被識別為目標公司的唯一主要管理人員)的薪酬載於附註9。

## 31. 合併現金流量表的補充附註

## (a) 重大非現金交易如下：

## 融資活動

截至二零一八年九月三十日止九個月，其他應付款項約人民幣259,386,000元被分配至應付關聯公司(即龍之族控股)款項。

## (b) 融資活動產生負債的對賬

	銀行借貸 人民幣千元	應付利息 人民幣千元	應付關聯 公司款項 人民幣千元	應付附屬 公司的非 控股權益 持有人款項 人民幣千元	應付 董事款項 人民幣千元
於二零一五年 一月一日	-	-	-	-	17
融資現金流量：					
銀行借貸的所得款項	450,000	-	-	-	-
償還銀行借貸	(130,000)	-	-	-	-
已付利息	-	(13,114)	-	-	-
償還予附屬公司的 非控股權益持有人 董事墊款	-	-	-	(15)	-
	-	-	-	-	7,004
	<u>320,000</u>	<u>(13,114)</u>	<u>-</u>	<u>(15)</u>	<u>7,004</u>
匯兌差額	-	-	-	-	1
其他變動：					
收購附屬公司	130,000	1,150	-	15	-
出售附屬公司	-	-	-	-	(7,000)
利息開支	-	3,250	-	-	-
資本化借貸成本	-	9,455	-	-	-
於二零一五年 十二月三十一日	<u>450,000</u>	<u>741</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>22</u>

	銀行借貸 人民幣千元	應付利息 人民幣千元	應付關聯 公司款項 人民幣千元	應付附屬 公司的非 控股權益 持有人款項 人民幣千元	應付 董事款項 人民幣千元
於二零一六年 一月一日	450,000	741	-	-	22
融資現金流量：					
銀行借貸的所得款項	260,000	-	-	-	-
已付利息	-	(28,526)	-	-	-
附屬公司的非控股權 益持有人墊款	-	-	-	1,000	-
董事墊款	-	-	-	-	5
	<u>260,000</u>	<u>(28,526)</u>	<u>-</u>	<u>1,000</u>	<u>5</u>
匯兌差額	-	-	-	-	1
其他變動：					
交易成本	(9,045)	(955)	-	-	-
資本化借貸成本	-	29,484	-	-	-
於二零一六年 十二月三十一日 及二零一七年 一月一日	700,955	744	-	1,000	28
融資現金流量：					
銀行借貸的所得款項	20,000	-	-	-	-
償還銀行借貸	(15,000)	-	-	-	-
已付利息	-	(41,062)	-	-	-
關聯公司墊款	-	-	4,238	-	-
董事墊款	-	-	-	-	9
	<u>5,000</u>	<u>(41,062)</u>	<u>4,238</u>	<u>-</u>	<u>9</u>
匯兌差額	-	-	-	-	(1)
其他變動：					
交易成本	2,294	(2,294)	-	-	-
資本化借貸成本	-	43,361	-	-	-
於二零一七年 十二月三十一日	708,249	749	4,238	1,000	36

	銀行借貸 人民幣千元	應付利息 人民幣千元	應付關聯 公司款項 人民幣千元	應付附屬 公司的非 控股權益 持有人款項 人民幣千元	應付 董事款項 人民幣千元
於二零一七年 一月一日	700,955	744	-	1,000	28
融資現金流量：					
銀行借貸的所得款項	20,000	-	-	-	-
償還銀行借貸	-	-	-	-	-
已付利息	-	(30,732)	-	-	-
關聯公司墊款	-	-	-	-	-
董事墊款	-	-	-	-	8
	20,000	(30,732)	-	-	8
匯兌差額	-	-	-	-	(1)
其他變動：					
交易成本	1,655	(1,655)	-	-	-
資本化借貸成本	-	32,347	-	-	-
於二零一七年九月 三十日(未經審核)	722,610	704	-	1,000	35
於二零一八年 一月一日	708,249	749	4,238	1,000	36
償還銀行借貸	(30,000)	-	-	-	-
已付利息	-	(30,003)	-	-	-
關聯公司墊款	-	-	71,248	-	-
償還予附屬公司的 非控股權益持有人 董事墊款	-	-	-	(1,000)	-
	(30,000)	(30,003)	71,248	(1,000)	7
匯兌差額	-	-	-	-	1
其他變動：					
交易成本	1,703	(1,703)	-	-	-
資本化借貸成本	-	31,614	-	-	-
非現金交易 (附註31(a))	-	-	259,386	-	-
於二零一八年 九月三十日	679,952	657	334,872	-	44

### 32. 或然負債

於二零一八年九月，目標公司的一間附屬公司就一名該公司僱員聲稱於任職期間在建築地盤發生的意外事故接獲被起訴通知書。倘該目標公司的附屬公司被裁定需負上責任，估計預期的金錢賠償總額將約為人民幣1,592,000元。該目標公司的附屬公司一直就有關事故否認任何責任，而目標公司的董事根據所得法律意見認為，法庭不大可能會判處目標公司之附屬公司罰款。因此，並無就此項控訴作出撥備。

### 33. 期後事項

(i) 於二零一八年九月三十日之後及直至本報告日期止，曾經發生下列重大事項：

目標集團旗下公司進行並完成重組，詳情如下：

- (a) 目標公司的全資附屬公司佰融發展有限公司於二零一八年十月十五日成立。
- (b) 廈門市問鼎於二零一八年十月十六日成立。
- (c) 於二零一八年十月十八日，由目標公司股東配偶所控制的龍之族控股轉讓100%古鎮旅遊股權予廈門市問鼎。
- (d) 於二零一八年十月二十三日，佰融發展有限公司向洪先生及施女士收購廈門市問鼎100%股權。

(ii) 廈門市問鼎(作為買方)、龍之族控股及Hong Weihua先生(共同作為賣方)於二零一八年十月十八日訂立股份轉讓協議並於二零一八年十月十九日進一步訂立補充協議(統稱「原轉讓協議」)。根據原轉讓協議，廈門市問鼎同意支付代價人民幣100,001,300元(「代價」)，以向賣方收購古鎮旅遊全部股權。代價須於二零一八年十月十九日起計一年內(即二零一九年十月十八日或之前)支付，並被視為一項視作分派。

## III. 期後財務報表

目標集團並無就二零一八年九月三十日之後及截至本報告日期止任何期間編製任何經審核財務報表。

**(A) 背景**

以下為目標公司、中國附屬公司B及中國附屬公司C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財政年度以及截至二零一七年及二零一八年九月三十日止九個月（「有關期間」）的管理層討論及分析。於最後實際可行日期，目標集團包括目標公司、香港附屬公司、中國附屬公司A、中國附屬公司B及中國附屬公司C。香港附屬公司及中國附屬公司A在有關期間後才分別註冊成立及成立。由於香港附屬公司及中國附屬公司A的經營歷史尚淺，故其財務表現微不足道。下列財務資料乃以本通函附錄二所載目標集團的財務資料為基礎。

**(B) 目標集團的管理層討論及分析****(1) 一般資料**

目標公司為一間於BVI註冊成立的有限公司，並從事投資控股業務。香港附屬公司及中國附屬公司A亦從事投資控股業務。目標集團的主要資產為中國附屬公司B，該公司目前擁有一項名為「鳳凰古鎮」的物業發展項目。中國附屬公司C的主要業務為提供物業管理及停車場管理。

鳳凰古鎮位於中國浙江省麗水市人民北路以北、外舍路以東。鳳凰古鎮為一項正在興建中的商業文化發展項目，總用地面積約173,933.62平方米。據賣方告知，目前該發展項目的主要部分，包括地面防水施工及綠化工程均已完成。鳳凰古鎮預期將於二零一九年第二季度末竣工，竣工後的規劃總樓面面積將約為311,585.3平方米。

**(2) 業務及財務回顧**

以下為目標集團於有關期間的綜合財務表現，乃摘節自本通函附錄二所載的會計師報告。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	-	-	-	-	-
年／期內 溢利／(虧損)	5,639	(1,341)	(1,508)	(1,316)	(731)

**(a) 收益**

由於目標集團的物業仍處於發展階段，故尚未於有關期間錄得任何收益。

**(b) 年／期內溢利／（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財政年度，目標集團分別錄得純利約人民幣5,639,000元、淨虧損約人民幣1,341,000元及淨虧損約人民幣1,508,000元。截至二零一八年九月三十日止九個月，目標集團錄得虧損約人民幣731,000元。

截至二零一六年十二月三十一日止財政年度，純利由二零一五年約人民幣5,639,000元顯著轉為於二零一六年錄得淨虧損約人民幣1,341,000元，其主要由於二零一五年錄得收購附屬公司所產生的議價購買收益約人民幣18,082,000元；此收益被同年產生的出售附屬公司虧損約人民幣5,836,000元及融資成本虧損約人民幣3,250,000元部分抵銷。

截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，淨虧損由二零一六年約人民幣1,341,000元增加至二零一七年約人民幣1,508,000元。其主要由於行政及其他開支由二零一六年約人民幣1,350,000元增加至二零一七年約人民幣1,471,000元。

截至二零一八年九月三十日止九個月，淨虧損由截至二零一七年九月三十日止九個月約人民幣1,316,000元減少至截至二零一八年九月三十日止九個月約人民幣731,000元，其主要由於行政及其他開支減少約人民幣528,000元。

## 資產及負債

以下載列目標集團於有關期間的財務狀況，乃摘節自本通函附錄二所載的會計師報告：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產	30	16	6	-
流動資產	1,042,417	1,363,389	1,348,663	1,391,416
<b>資產總值</b>	<b>1,042,447</b>	<b>1,363,405</b>	<b>1,348,669</b>	<b>1,391,416</b>
非流動負債	450,988	689,237	636,535	588,079
流動負債	468,464	552,515	591,988	683,923
<b>負債總額</b>	<b>919,452</b>	<b>1,241,752</b>	<b>1,228,523</b>	<b>1,272,002</b>
<b>資產淨值</b>	<b>122,995</b>	<b>121,653</b>	<b>120,146</b>	<b>119,414</b>

誠如上文所述，目標集團於二零一六年十二月三十一日的資產總值約人民幣1,363,405,000元，較同期資產總值增加約人民幣320,958,000元，增幅約30.8%。目標集團於二零一六年十二月三十一日的資產總值為(i)非流動資產約人民幣16,000元及(ii)流動資產約人民幣1,363,389,000元的總和。目標集團於二零一六年十二月三十一日的資產總值較二零一五年十二月三十一日有所增加，主要因為(i)發展中物業增加約人民幣328,289,000元。於二零一六年十二月三十一日，鳳凰古鎮的建設工程正在進行中而相關建設成本及其他有關成本獲分配至發展中物業項目。另一方面，目標集團於二零一六年十二月三十一日的負債總額約人民幣1,241,752,000元，較同期負債總額增加約人民幣322,300,000元或35.1%。目標集團於二零一六年十二月三十一日的負債總額較二零一五年十二月三十一日有所增加，主要因為銀行借貸由約人民幣450,000,000元增加至約人民幣700,955,000元。

目標集團於二零一七年十二月三十一日的資產總值約人民幣1,348,669,000元，較同期資產總值減少約人民幣14,736,000元，減幅為1.1%。目標集團於二零

一七年十二月三十一日的負債總額為(i)非流動資產約人民幣6,000元及(ii)流動資產約人民幣1,348,663,000元的總和。目標集團於二零一七年十二月三十一日的資產總值較二零一六年十二月三十一日有所減少，主要因為應收關聯公司款項減少約人民幣85,461,000元以及現金及銀行結餘減少約人民幣37,292,000元；此減少被發展中物業增加約人民幣107,967,000元部分抵銷。另一方面，目標集團於二零一七年十二月三十一日的負債總額約人民幣1,228,523,000元，較同期負債總額減少約人民幣13,229,000元或1.1%。目標集團於二零一七年十二月三十一日的負債總額較二零一六年十二月三十一日有所減少，主要因為應計費用、其他應付款項及合約負債由約人民幣485,560,000元減少至約人民幣457,618,000元。

於二零一八年九月三十日，目標集團的資產總值約人民幣1,391,416,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的資產總值增加約人民幣42,747,000元，增幅為3.2%。目標集團於二零一八年九月三十日的資產總值僅由流動資產組成。目標集團於二零一八年九月三十日的資產總值較截至二零一七年十二月三十一日止年度的資產總值有所增加，主要因為發展中物業由約人民幣1,346,004,000元增加約人民幣40,694,000元至人民幣1,386,698,000元。至於目標集團於二零一八年九月三十日的負債總額，其約為人民幣1,272,002,000元，較二零一七年十二月三十一日增加約人民幣43,479,000元或3.5%。務請注意，有關增加主要因為鳳凰古鎮的合約負債由約人民幣137,837,000元增加至約人民幣195,305,000元，導致流動負債增加；此增加被銀行借貸減少約人民幣28,297,000元部分抵銷。

### (3) 分部資料

目標集團於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止財政年度及截至二零一七年及二零一八年九月三十日止九個月只有一個經營及可呈報分部。

### (4) 或然負債

於二零一八年九月，中國附屬公司B就一名聲稱於中國附屬公司B僱員任職期間在建築地盤發生的意外事故接獲被起訴通知書。倘中國附屬公司B被裁定需負上責任，估計預期的金錢賠償總額將約為人民幣1,592,000元。中國附屬公司B一直就有關事故否認任何責任，而目標公司的董事根據所得法律意見認為，法庭不大可能會判處附屬公司需負上責任。因此，並無就此項控訴作出撥備。

**(5) 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九月三十日，賬面總值分別約人民幣588,954,000元、人民幣992,489,000元、人民幣1,078,097,000元及人民幣1,110,356,000元的若干發展中物業乃目標集團銀行借貸的抵押品。

**(6) 資本承擔**

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九月三十日，目標集團就物業發展項目已訂約但未撥備的資本承擔分別為人民幣432,820,000元、人民幣143,746,000元、人民幣81,532,000元及人民幣79,359,000元。

**(7) 外匯風險**

於有關期間，目標集團在中國經營，其大部分交易乃以人民幣定值及結算。就此而言，彼等的經營現金流並無重大貨幣錯配，而目標集團的營運並無承受任何重大外匯風險。

**(8) 僱員及薪酬政策**

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日，目標集團分別僱用合共16、19、9及10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及截至二零一八年九月三十日止九個月的員工成本(包括董事酬金)約為人民幣916,000元、人民幣526,000元、人民幣271,000元及人民幣120,000元。僱員薪酬待遇受多項因素釐定，包括彼等的工作經驗及工作表現、市況、行業慣例及適用的勞工法例。僱員將因應工作表現獲支付年終獎金，作為認同彼等所作貢獻的回報。

本集團於中國經營的附屬公司的僱員須參加由當地市政府運作的中央退休金計劃。該等附屬公司須按僱員薪金的若干百分比向中央退休金計劃供款。

**(9) 庫務政策**

目標集團持續監察及維持管理層視為合適水平的現金及現金等值項目，以撥資目標集團的營運，並緩減現金流波動的影響。

**(10) 附屬公司及聯屬公司的重大收購或出售**

除本通函附錄二所載會計師報告附註26及27所披露者外，於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年九月三十日止九個月，並無其他有關附屬公司及聯屬公司的重大收購或出售。

**(11) 流動資金及資本來源**

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三個年度及截至二零一八年九月三十日止九個月，目標集團主要以股東的資本出資及貸款、鳳凰古鎮的預收款項以及銀行借貸撥資其業務所需。

**(12) 經擴大集團的財務前景**

作為一家於中國及香港營運的綜合金融服務供應商，本集團主要從事提供(i)資產管理業務(包括物業、股本及不良資產投資)、(ii)融資租賃服務及(iii)金融服務(包括財務顧問服務、快捷貸款服務、擔保服務及供應鏈服務)。

誠如二零一八年中報所披露，本集團認為，資產管理業務為帶動增長的主要動力，並積極擴展該業務。董事認為，收購事項將能讓本集團拓展對其長遠前景有戰略重要性的物業發展業務，並擴大集團的收益基礎。考慮到同類土地及物業的市價、當前市況，以及項目的位置及發展潛力，董事會認為收購事項的條款較正常商業條款優勝，屬公平合理，且符合本集團及其股東的整體利益。

**(A) 經擴大集團的未經審核備考財務資料的編製基準**

經擴大集團的未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）乃由董事根據上市規則第14.29條編製，其僅供說明用途，旨在提供資料以說明收購事項如何可能對本集團的財務表現、財務狀況及現金流量造成影響，猶如建議收購事項已於(i)（就經擴大集團的未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言）二零一七年一月一日；及(ii)（就經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表而言）二零一八年六月三十日完成。

經擴大集團未經審核備考綜合財務狀況表乃根據香港財務報告準則按照本集團會計政策編製，基於本集團於二零一八年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表（摘錄自本集團截至二零一八年六月三十日止六個月的已刊發未經審核中期報告，該報告已刊登於聯交所網站及本公司網站）及目標集團於二零一八年九月三十日的經審核合併財務狀況表（摘錄自本通函附錄二所載的會計師報告），猶如收購事項已於二零一八年六月三十日完成。

經擴大集團未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據香港財務報告準則按照本集團會計政策編製，基於本集團於二零一七年十二月三十一日的經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表（摘錄自本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的已刊發年報，該報告已刊登於聯交所網站及本公司網站）及目標集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的經審核合併全面收益表及經審核合併現金流量表（摘錄自本通函附錄二所載的會計師報告），猶如收購事項已於二零一七年一月一日完成。

由於本公司主席、執行董事兼主要股東洪先生控制本集團，並經由目標公司賣方兼洪先生配偶施鴻嬌女士（透過信託安排）控制目標集團，且洪先生將於收購事項完成後繼續控制經擴大集團，故收購事項被視為共同控制下的業務合併，並根據合併會計原則入賬。

未經審核備考財務資料乃於隨附附註所述的備考調整生效後根據上述歷史數據編製。隨附的附註中概述有關完成收購事項的備考調整的文字敘述，有關敘述(i)直接歸屬於有關交易而與未來事件或決定無關；及(ii)具有事實支持。

隨附未經審核備考財務資料僅作說明用途而編製，並基於若干假設、估計、不明朗因素及其他現時可獲得資料。因此，且因其假定性質使然，未經審核備考財務資料未必能真實反映(i)倘收購事項於二零一八年六月三十日已完成，於二零一八年六月三十日的綜合財務狀況表；及(ii)倘收購事項於二零一七年一月一日已完成，於二零一七年十二月三十一日的綜合全面收益表及綜合現金流量表；亦未必能真實反映於未來任何日期的財務報表。

## (B) 經擴大集團的未經審核備考財務資料

## 經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於 二零一八年 六月三十日 人民幣千元 附註1	目標集團於 二零一八年 九月三十日 人民幣千元 附註2	與收購事項 有關的交易成本 人民幣千元 附註3	對銷經擴大 集團內部賬目 人民幣千元 附註4	備考調整		收購事項代價 人民幣千元 附註8	經擴大集團 於二零一八年 六月三十日 人民幣千元
					調整發展中 物業及遞延稅 項負債 人民幣千元 附註6	視作分派 人民幣千元 附註7		
<b>資產及負債</b>								
<b>非流動資產</b>								
物業、廠房及設備	19,347	-						19,347
投資物業	536,800	-						536,800
於聯營公司的權益	27,162	-						27,162
融資租賃、貸款及應收賬項	310,524	-						310,524
預付款項、按金及 其他應收款項	83,630	-						83,630
商譽	33,400	-						33,400
按公平值計入損益的金融資產	72,758	-						72,758
按公平值計入其他全面收益 的金融資產	116,000	-						116,000
	<u>1,199,621</u>	<u>-</u>						<u>1,199,621</u>
<b>流動資產</b>								
按公平值計入損益的金融資產	46,999	-						46,999
發展中物業	635,101	1,386,698		(5,414)		17,642		2,034,027
融資租賃、貸款及應收賬項	926,342	-						926,342
預付款項、按金及 其他應收款項	375,085	2,530						377,615
預付稅項	-	1,760						1,760
有限制銀行存款	11,218	-						11,218
現金及銀行結餘	155,811	428	(1,728)					154,511
	<u>2,150,556</u>	<u>1,391,416</u>						<u>3,552,472</u>

	本集團於 二零一八年 六月三十日 人民幣千元 附註1	目標集團於 二零一八年 九月三十日 人民幣千元 附註2	與收購事項 有關的交易成本 人民幣千元 附註3	對銷經擴大 集團內部賬目 人民幣千元 附註4	備考調整		視作分派 人民幣千元 附註7	收購事項代價 人民幣千元 附註8	經擴大集團 於二零一八年 六月三十日 人民幣千元
					調整發展中 物業及遞延稅 項負債 人民幣千元 附註6	賬目重新分類 人民幣千元 附註5			
<b>流動負債</b>									
應付賬款	228,104	55,912							284,016
應計費用、其他應付款項、 已收按金及遞延收入	127,635	4,929							132,564
合約負債	869,666	195,305							1,064,971
應付關聯人士款項	-	334,872			44		100,001		434,917
應付董事款項	-	44			(44)				-
稅項撥備	16,741	-							16,741
銀行及其他借貸	57,375	92,861							150,236
	<u>1,299,521</u>	<u>683,923</u>							<u>2,083,445</u>
<b>流動資產淨額</b>	<u>851,035</u>	<u>707,493</u>							<u>1,469,027</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>2,050,656</u>	<u>707,493</u>							<u>2,668,648</u>
<b>非流動負債</b>									
已收按金及遞延收入	82,158	-							82,158
銀行及其他借貸	33,263	587,091							620,354
公司債券	232,388	-							232,388
擔保票據	121,524	-							121,524
遞延稅項負債	106,129	988				11,427			118,544
	<u>575,462</u>	<u>588,079</u>							<u>1,174,968</u>
<b>資產淨值</b>	<u>1,475,194</u>	<u>119,414</u>							<u>1,493,680</u>
<b>權益</b>									
股本	9,716	-*						2,273	11,989
儲備	1,365,193	119,414	(1,728)	(5,414)		6,215	(100,001)	(2,273)	1,381,406
	1,374,909	119,414							1,393,395
<b>非控股權益</b>	<u>100,285</u>	<u>-</u>							<u>100,285</u>
<b>權益總額</b>	<u>1,475,194</u>	<u>119,414</u>							<u>1,493,680</u>

\* 結餘少於人民幣1,000元

## 經擴大集團的未經審核備考綜合全面收益表

	本集團截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 附註1	目標集團截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 附註2	與收購事項 有關的交易 成本備考調整 人民幣千元 附註3	經擴大集團截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
來自金融相關服務的收入	181,215	–		181,215
來自資產管理業務的收入	118,053	–		118,053
其他收入	37,390	42		37,432
贖回可換股債券的收益	8,770	–		8,770
僱員福利開支	(19,528)	–		(19,528)
折舊及攤銷開支	(1,730)	–		(1,730)
經營租賃開支	(2,450)	–		(2,450)
以股權結算以股份為基礎的付款	(8,335)	–		(8,335)
銷售開支	–	(79)		(79)
行政及其他開支	(43,471)	(1,471)	(1,728)	(46,670)
分佔聯營公司業績	492	–		492
衍生金融工具公平值變動	1,960	–		1,960
融資成本	(56,337)	–		(56,337)
除所得稅前溢利／(虧損)	216,029	(1,508)		212,793
所得稅開支	(45,187)	–		(45,187)
年內溢利／(虧損)	170,842	(1,508)		167,606
其他全面收益				
其後期間可能重新分類至 損益的項目				
– 換算海外業務的匯兌差額	9,359	1		9,360
– 可供出售金融資產的公平值收益	3,300	–		3,300
	12,659	1		12,660
年內全面收益總額	183,501	(1,507)		180,266

## 經擴大集團的未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 附註1	目標集團截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 附註2	與收購事項 有關的交易 成本備考調整 人民幣千元 附註3	經擴大集團截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>				
除所得稅前溢利／(虧損)	216,029	(1,508)	(1,728)	212,793
就下列項目調整：				
銀行利息收入	(995)	(12)		(1,007)
利息開支	56,337	-		56,337
物業、廠房及設備折舊	1,323	10		1,333
預付土地租賃攤銷	407	-		407
分佔聯營公司業績	(492)	-		(492)
衍生金融工具公平值變動	(1,960)	-		(1,960)
以股權結算以股份為基礎的付款	8,335	-		8,335
出售物業、廠房及設備的虧損	176	-		176
贖回可換股債券的收益	(8,770)	-		(8,770)
應收融資租賃款項、貸款及 賬款的減值虧損	21,619	-		21,619
應收融資租賃款項、貸款及 賬款的減值虧損撥回	(30,073)	-		(30,073)
因修改條款及條件而對可換股債券負 債部分的眼面值進行的調整	(2,273)	-		(2,273)
<b>營運資金變動前經營溢利／(虧損)</b>	<u>259,663</u>	<u>(1,510)</u>		<u>256,425</u>
應收融資租賃款項、貸款及 賬款增加，扣除遞延收入	(113,431)	-		(113,431)
發展中物業增加	-	(64,047)		(64,047)
預付款項、按金及其他應收款項 (增加)／減少	(23,321)	1,700		(21,621)
有限制銀行存款減少	95,102	36,693		131,795
應付賬款增加	-	2,614		2,614
應計費用、其他應付款項、 已收按金及合約負債減少	(42,465)	(27,947)		(70,412)
可供出售金融資產減少	5,280	-		5,280
<b>經營活動所得／(所用) 現金</b>	<u>180,828</u>	<u>(52,497)</u>		<u>126,603</u>
已收利息	995	-		995
已付所得稅	(39,869)	(1,760)		(41,629)
<b>經營活動所得／(所用) 現金淨額</b>	<u><u>141,954</u></u>	<u><u>(54,257)</u></u>		<u><u>85,969</u></u>

	本集團截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 附註1	目標集團截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 附註2	經擴大集團截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 附註3
<b>投資活動所得現金流量</b>			
已收銀行利息	-	12	12
購買物業、廠房及設備	(4,685)	-	(4,685)
出售物業、廠房及設備的所得款項	751	-	751
於非上市可供出售股本證券的投資	(76,920)	-	(76,920)
關聯公司還款	-	85,461	85,461
收購附屬公司額外權益	(8,000)	-	(8,000)
<b>投資活動(所用)／所得現金淨額</b>	<b>(88,854)</b>	<b>85,473</b>	<b>(3,381)</b>
<b>融資活動所得現金流量</b>			
發行公司債券的所得款項	181,891	-	181,891
贖回可換股債券	(205,621)	-	(205,621)
銀行及其他借貸的所得款項	196,219	20,000	216,219
償還銀行及其他借貸	(164,746)	(15,000)	(179,746)
償還公司債券	(5,080)	-	(5,080)
關聯公司墊款	-	4,238	4,238
董事墊款	-	9	9
已付利息	(43,105)	(41,062)	(84,167)
<b>融資活動所用現金淨額</b>	<b>(40,442)</b>	<b>(31,815)</b>	<b>(72,257)</b>
<b>現金及現金等值項目</b>			
增加／(減少)淨額	12,658	(599)	10,331
年初現金及現金等值項目	20,977	899	21,876
匯率影響淨額	(1,160)	-	(1,160)
年終現金及現金等值項目	<u>32,475</u>	<u>300</u>	<u>(1,728)</u>
現金及現金等值項目結餘的分析			
現金及銀行結餘	<u>32,475</u>	<u>300</u>	<u>(1,728)</u>

## 未經審核備考財務資料附註

- (1) 金額乃摘錄自本公司截至二零一八年六月三十日止六個月的已刊發未經審核中期報告所載本集團於二零一八年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表及本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的已刊發年報所載本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表。
- (2) 金額乃摘錄自本通函附錄二所載於目標集團的會計師報告中的目標集團於二零一八年九月三十日的合併財務狀況表及目標集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的合併全面收益表及合併現金流量表。
- (3) 指與收購事項有關的估計法律及專業費用及其他直接開支約1,964,000港元(相等於約人民幣1,728,000元,按匯率1.00港元兌人民幣0.88元計算)。此調整於隨後幾年將不會對經擴大集團產生持續影響。
- (4) 指本集團與目標集團之間的交易對銷。

本集團收取目標集團的擔保費及顧問費人民幣5,414,000元(於目標集團的發展中物業中資本化)已予撇銷。

- (5) 指應付賣方(呈列為目標集團董事,但為經擴大集團的關聯人士)款項的重新分類。
- (6) 指為反映發展中物業在控權人角度的現有賬面值而作出的調整。目標集團於二零一五年四月二十三日透過進行業務合併收購該等發展中物業,而參考仲量聯行所出具的估值報告,該等發展中物業的公平值上升人民幣45,710,000元,於當日的公平值為人民幣149,000,000元。目標集團其後透過於二零一五年十二月七日出售附屬公司(景寧鼎豐),向一名受洪先生共同控制的關聯人士出售該等發展中物業。該等發展中物業於出售時的價值列賬為人民幣131,358,000元。景寧鼎豐於二零一八年六月三十日為本集團的附屬公司。為與合併實體的會計政策一致並應用該等政策至所有呈報期間,已對發展中物業的賬面值作出約人民幣17,642,000元的調整。

目標集團於收購日期二零一五年四月二十五日的發展中物業公平值上升額約為人民幣45,710,000元,就此,已按該日生效的所得稅率調整相關的遞延稅項負債人民幣11,427,000元。

- (7) 指就目標集團所承擔有關其重組的應付款項而作出的調整。根據目標集團(作為買方)與龍之族控股及獨立第三方(以信託形式為龍之族控股持有)(共同作為賣方)於二零一八年十月十八日訂立的原轉讓協議,目標集團同意就目標集團重組而進行的股權轉讓支付有關代價人民幣100,001,300元。應付賣方的款項於二零一九年十月十八日到期應付,並被視為一項視作分派。為闡述經擴大集團於收購事項完成後承擔的應付款項,已作出人民幣100,001,300元的備考調整。

- (8) 根據該協議，代價人民幣499,972,000元將透過向賣方或其代名人發行及配發1,033,000,000股代價股份的方式支付。

代價股份的面值為0.0025港元，而本公司股本將增加約2,583,000港元（相等於約人民幣2,273,000元，按匯率1.00港元兌人民幣0.88元計算）。

就本未經審核備考財務資料而言，代價股份的公平值乃按於二零一八年六月二十九日在聯交所所報的本公司每股收市價0.63港元計算，其較該協議所載的股份發行價0.55港元高0.08港元，導致代價的公平值須調整約82,640,000港元（相等於約人民幣72,723,000元，按匯率1.00港元兌人民幣0.88元計算）。按每股0.63港元計算的代價股份總額約650,790,000港元（相等於約人民幣572,695,000元，按匯率1.00港元兌人民幣0.88元計算）將於本集團的綜合財務報表入賬。代價股份的公平值與目標集團的資產賬面淨值之間的差額將入賬為合併儲備。

- (9) 由於本集團及目標集團於收購事項前後均由洪先生控制，故根據香港會計師公會所頒布的會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」，本集團將採用合併會計原則將收購事項入賬為一項共同控制下的業務合併。根據合併會計原則，自被收購實體或業務首度受控制方控制（即共同控制合併發生）之日起，綜合財務報表即併入被收購實體或業務的財務報表項目。被收購實體或業務的淨資產從控制方角度採用現有賬面值予以綜合，且不作調整以反映公平值，亦不會因共同控制合併而確認任何新資產或負債。在控制方的權益貢獻範圍內，概無確認任何商譽或收購方於被收購方可辨資產、負債及或然負債的公平淨值中的權益超過共同控制合併時的成本的金額。收購成本（已付代價的公平值）與記錄的資產及負債金額的所有差異將作為合併儲備的一部分直接在權益中確認。收購成本於產生時支銷。
- (10) 本公司董事認為，目標集團確認的或然負債公平值就本未經審核備考財務資料而言不重大。
- (11) 除上述調整外，並無對未經審核備考財務資料作出其他調整，以反映經擴大集團及目標集團於二零一七年十二月三十一日後訂立的任何交易結果或其他交易。

## (C) 有關經擴大集團的未經審核備考財務資料的報告



Tel : +852 2218 8288  
Fax: +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288  
傳真 : +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

## 獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料的核證報告

## 致鼎豐集團控股有限公司列位董事

吾等已完成受聘進行的核證工作，以就鼎豐集團控股有限公司（「貴公司」）董事所編製有關 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司刊發日期為二零一八年十二月三十一日有關建議收購盛榮投資有限公司全部股權（「建議收購事項」）的通函（「通函」）附錄四第IV-1至IV-8頁所載於二零一八年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表以及截至二零一七年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表，以及相關附註。 貴公司董事編製未經審核備考財務資料所依據基準的適用準則載於通函附錄四第IV-1頁。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明建議收購事項對 貴集團於二零一八年六月三十日的財務狀況的影響，猶如建議收購事項已於二零一八年六月三十日進行；以及對 貴集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量的影響，猶如建議收購事項已於二零一七年一月一日進行。作為此過程的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃由 貴公司董事摘錄自 貴公司截至二零一八年六月三十日止六個月的中期報告，就此並無刊發審核或審閱報告；另一方面，有關 貴集團財務表現及現金流量的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務報表，就此已刊發審核報告。

## 董事對未經審核備考財務資料的責任

貴集團董事須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，並參照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第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」）編製未經審核備考財務資料。

### 吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」所規定的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本行應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑒證和相關服務業務實施的質量控制」，因此設有一套全面的質量控制制度，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規的文件記錄政策及程序。

### 申報會計師的責任

吾等的責任乃依照上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下呈報。對於吾等過往就任何用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料所發出的報告，除對吾等於該等報告刊發日期所指明的收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證工作」進行工作。該準則規定申報會計師規劃並執程序，以合理確定貴公司董事於編製未經審核備考財務資料時有否根據上市規則第4.29段的規定以及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用的任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，吾等於受聘的過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函的未經審核備考財務資料僅供說明重大事件或交易對實體未經調整財務資料的影響，猶如於供說明用途所選定的較早日期該事件已發生或交易已進行。因此，吾等無法保證於二零一八年六月三十日或二零一七年一月一日進行建議收購事項的實際結果會如呈列般進行。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告的合理核證委聘，牽涉進行程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則有否提供合理基準，以呈列直接歸因於該事件或交易的重大影響，及就下列各項獲取充分而適當的憑證：

- 有關未經審核備考調整是否已適當地實施該等準則；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師的判斷而定，當中已考慮到申報會計師對實體性質的理解、與未經審核備考財務資料的編製有關的事件或交易，及其他相關委聘情況。

此項委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充足恰當，可為吾等的意見提供基礎。

## 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整屬恰當。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

二零一八年十二月三十一日

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就景寧外舍古鎮旅遊投資發展有限公司所持有物業權益於二零一八年九月三十日的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓  
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001  
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

於二零一八年十一月七日，鼎豐集團控股有限公司（「貴公司」）的間接全資附屬公司鼎豐文化旅遊有限公司（「買方」）與施鴻嬌女士（「賣方」）訂立有條件買賣協議，據此，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售銷售股份（佔盛榮投資有限公司（「目標公司」）全部已發行股本），總代價為人民幣499,972,000元（相等於約568,150,000港元）。

吾等謹遵照閣下的指示，對景寧外舍古鎮旅遊投資發展有限公司（「中國附屬公司B」）於中國持有的物業權益進行估值，吾等確認已進行視察、作出相關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以就物業權益於二零一八年九月三十日（「估值日」）的市值向閣下提供意見。

吾等乃按市值基準進行估值。市值定義為「在進行適當市場推廣後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日達成資產或負債交易的公平交易估計金額」。

對中國附屬公司B於估值日的發展中物業進行估值時，吾等已假設有關於物業將根據中國附屬公司B向吾等提供的最新發展建議進行發展及完成。在達致吾等的估值意見時，吾等已採納比較法，參照於相關市場取得的可供比較的銷售個案，並已考慮於估值日視乎施工階段確定的累計建築成本及專業費用，以及就完成發展項目預期將

產生的餘下成本及費用。吾等依賴中國附屬公司B基於物業於估值日的施工階段所提供有關累計建築成本及專業費用的資料，並在與其他類似發展項目比較後，並無發現兩者有任何重大差異。

吾等的估值乃假設賣方在市場出售物業權益時，並無受益於可能會影響物業權益價值的遞延條款合約、售後回租、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等在報告中並無考慮於任何估價物業權益的任何押記、按揭或所欠付款項，亦無考慮在出售落實時可能招致的任何開支或稅項。除另有說明者外，有關物業已假設並無附帶任何繁重且可影響物業價值的產權負擔、限制及支銷。

在進行物業權益估值時，吾等已遵照證券及期貨事務監察委員會頒佈的收購守則規則11、香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會刊發的皇家特許測量師學會估值—二零一七年全球準則；香港測量師學會刊發的香港測量師學會估值準則；以及國際估值準則委員會刊發的國際估值準則內所有規定。

吾等相當依賴中國附屬公司B所提供的資料，並已接納 貴公司的中國法律顧問所出具並向吾等提供有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用與分租詳情及所有其他有關事項方面的法律意見。

吾等獲提供與物業權益有關的國有土地使用權出讓合同、國有土地使用權證及其他正式圖則的副本，並已作出有關諮詢。吾等已盡可能查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益或任何租約修訂可能附帶的任何重大產權負擔。有關中國物業權益的法律效力及所有權，吾等在頗大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問天元律師事務所出具的法律意見。

吾等並無詳細測量核實物業面積是否準確，但已假設於吾等獲提供的業權文件及正式平面圖顯示的面積均正確無誤。所有文件及合同僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行任何實地測量。

實地視察乃由在中國房地產行業擁有十年經驗的中國房地產估價師陳子暉先生以及在中國房地產行業擁有三年經驗並擁有房地產與基礎設施碩士學位的劉宇坤先生於二零一八年九月進行。然而，吾等並無調查地面狀況及設施以釐定是否適合於其上進行任何發展。吾等在編製估值的過程中乃假設有關方面的情況令人滿意。此外，吾等雖然並無進行任何結構測量，但吾等在視察過程中，並無發現任何嚴重缺陷。儘管如此，吾等無法就物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞作出報告。吾等並無對任何設施進行任何測試。

吾等並無理由懷疑中國附屬公司B向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已徵得中國附屬公司B確認其所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

據中國附屬公司B告知，於出售中國附屬公司B的物業權益後可能產生的稅項包括自建物業的增值稅10%、土地增值稅（增值額的30%至60%）、印花稅（成交金額的0.05%）及所得稅（扣除出售時可能須繳的稅費後的資本收益的25%）。據中國附屬公司B確認，物業目前正在興建中，而中國附屬公司B目前無意出售物業。因此，產生有關稅務負債的可能性微乎其微。

除另有說明者外，本報告所有金額均以人民幣列示。

隨函附奉吾等的估值證書。

此 致

香港中環  
干諾道中13-14號  
歐陸貿易中心1602室  
鼎豐集團控股有限公司  
董事會 台照

代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

甘启善  
中國區董事，房地產服務  
MBA MRICS MHKIS RPS(GP) CIREA  
謹啟

二零一八年十二月三十一日

附註：甘启善為特許測量師，擁有25年香港及中國物業估值經驗，並於亞太地區擁有相關經驗。

## 估值證書

## 中國附屬公司B於中國持有的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 九月三十日 現況下的市值 人民幣元
位於中國浙江省麗水市景寧縣城外舍社區人民北路以北及外舍路以東地段號B1-04的景寧鳳凰古鎮	景寧鳳凰古鎮位於人民北路以北、外舍路以東地段號B1-04。該區為新發展區域，區內各項公共設施(如社區中心及公園)於估值日尚在開發中。	於估值日，物業尚在興建中。	1,899,000,000
	景寧鳳凰古鎮佔用兩幅總用地面積約173,933.62平方米的土地。有關物業於估值日尚在興建中。根據實地考察，物業主要結構已竣工，外牆正作修飾。		
	據中國附屬公司B告知，物業預定於二零一九年三月竣工。物業竣工後的總建築面積將約為311,585.30平方米，詳情載列如下：		
	用途	規劃總 建築面積 (平方米)	
	零售	190,979.10	
	地庫(包括停車位)	<u>120,606.20</u>	
	總計：	<u><u>311,585.30</u></u>	
	據中國附屬公司B告知，物業的發展成本(包含土地成本)估計為人民幣1,469,000,000元，其中截至估值日止已產生約人民幣1,363,000,000元。		
	物業的土地使用權已授出，年期至二零五三年十二月十九日屆滿，供作商業用途。		

附註：

1. 根據日期為二零一三年十二月二十日的國有土地使用權出讓合同—第3311272013A21042號，用地面積約246,601.11平方米的一幅土地的土地使用權(包括物業的土地使用權)已訂約授予中國附屬公司B，年期為自土地交付日期起計70年(作住宅用途)及40年(作商業用途)。土地出讓金為人民幣140,000,000元。
2. 根據兩份建設用地規劃許可證—地字第331127201500096號及331127201500097號，中國附屬公司B已獲准規劃用地面積約173,933.62平方米的物業。
3. 根據兩份國有土地使用權證—景國用(2015)第02118及02119號，用地面積約173,933.62平方米的物業的土地使用權已授予中國附屬公司B，年期至二零五三年十二月十九日屆滿，供作商業用途。
4. 根據213份不動產權證書—浙(2016)景寧縣不動產權第0000851至0000908、0000912至0000918、0000920至0000924、0000927至0001062、0001071至0001073號及浙(2017)景寧縣不動產權第0002911至0002914號，總建築面積合共約47,028.60平方米的部分景寧鳳凰古鎮由中國附屬公司B擁有。
5. 根據向中國附屬公司B發出的兩份建設工程規劃許可證—建字第331127201500036及331127201500037號，總建築面積約253,510.84平方米的物業建設工程已獲准施工。
6. 根據向中國附屬公司B發出的五份建設工程施工許可證—第332529201406130101、332529201407070101、332529201407210101、332529201407300101及332529201408040101號，相關地方政府部門已准許總建築面積合共約311,585.30平方米的景寧鳳凰古鎮開始施工。
7. 根據向中國附屬公司B發出的預售許可證—售許字(2015)第007號，中國附屬公司B有權向買家出售部分景寧鳳凰古鎮(合共總建築面積約47,834.20平方米)。
8. 根據日期為二零一五年三月三十一日的停車位回購合約，合共總建築面積約312,385.30平方米的物業施工已獲批。相關地方政府部門已准許中國附屬公司B向景寧畚族自治縣國有資產投資經營有限公司出售景寧鳳凰古鎮內862個停車位，價格介乎人民幣80,000,000元至人民幣90,000,000元。
9. 假設物業於估值日已按照上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，物業市值將為人民幣2,026,000,000元。
10. 吾等的估值乃按照下列基礎及分析進行：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與該當物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、用地面積、藍圖及易達程度。經篩選的可資比較物業均為零售單位，當中部分新建或將落成的建築物與上述物業位於同一地區，且與目標物業具有相近建築物狀況及設施，並均於二零一八年成交。可資比較物業的單位價格介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣15,000元(作商業用途)。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、地點及物理特徵方面的差異而考慮合適的調整及分析，以計算出物業的假設單位價格。物理特徵調整的一般基準，包括樓齡、大小及外型等，以及地點(如交通配套)，指倘可資比較物業較該物業為佳，則會作下行調整。相反，倘可資比較物業較該物業為次或未如理想，則會作上行調整。就時間調整而言，吾等亦會考慮交易日期的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- a. 按揭合同一(浙江)(外債抵)字地第16028號，鳳凰古鎮部份土地使用權及房屋所有權已按揭予中國銀行浙江省分行，代價為人民幣528,310,000元，自二零一六年九月二十七日起至二零二二年十二月三十一日止。
  - b. 中國附屬公司B乃合法正當地擁有物業的土地使用權。中國附屬公司B有權佔用、使用、出租、轉讓、訂立按揭或以其他方式處置物業的土地使用權。轉讓、出租、再按揭或以其他方式處置該物業的按揭部分的土地使用權前須經承按人同意；
  - c. 中國附屬公司B已就實際發展進度取得一切所需建築工程批文；
  - d. 中國附屬公司B在法律上有權按照已取得的預售許可證預售附註7所述的物業部分；及
  - e. 即使僅取得部分不動產權證書及預售許可證(誠如下文附註12所披露)，亦不會影響該土地的所有權。中國附屬公司B為該土地的土地使用權的合法及實際擁有人。

12. 主要證書／批文的概要如下：

- |    |             |     |
|----|-------------|-----|
| a. | 國有土地使用權出讓合同 | 有   |
| b. | 國有土地使用權證    | 有   |
| c. | 不動產權證書      | 部分  |
| d. | 建設用地規劃許可證   | 有   |
| e. | 建設工程規劃許可證   | 有   |
| f. | 建設工程施工許可證   | 有   |
| g. | 預售許可證       | 部分  |
| h. | 建設工程竣工驗收證／表 | 不適用 |

\* 物業於估值日尚在興建中。附註12第h項所述的「不適用」指於物業目前發展階段中未能獲得有關資料。

據 貴公司告知，由於該土地尚未達到相關的發展階段，故中國附屬公司B尚未取得部分不動產權證書及預售許可證，且根據買方與賣方於二零一八年十一月七日訂立的有條件買賣協議，其不會於收購完成前取得。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料，各董事願就本通函的資料共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料(有關賣方及其一致行動人士的資料除外)在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分；且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函所載任何陳述產生誤導。

本通函載有遵照收購守則而刊載的詳情，旨在提供有關本集團的資料。董事共同及個別對本通函所載資料(有關一致行動集團的資料除外)的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就其所知，本通函所表達的意見(一致行動集團所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本通函並無遺漏其他事實，足以令致本通函所載任何陳述產生誤導。

賣方對本通函所載有關一致行動集團的資料的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就彼所知，本通函所表達的意見(本集團所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本通函並無遺漏其他事實，足以令致本通函所載任何陳述產生誤導。

## 2. 市價

下表列示於(i)有關期間內六個曆月各月的最後一個交易日；(ii)最後交易日；及(iii)於最後實際可行日期，股份在聯交所所報的每股收市價：

日期	每股收市價 (港元)
二零一八年六月二十九日	0.63
二零一八年七月三十一日	0.60
二零一八年八月三十一日	0.57
二零一八年九月二十八日	0.57
二零一八年十月三十一日	0.52
二零一八年十一月六日(最後交易日)	0.54
二零一八年十一月三十日	0.50
二零一八年十二月二十八日(最後實際可行日期)	0.495

股份於有關期間在聯交所錄得的最低及最高收市價分別為每股0.495港元(於二零一八年十一月十四日至十六日及十二月四日、五日及二十八日錄得)及每股0.66港元(於二零一八年六月二十六日至二十七日錄得)。

### 3. 股本

下文載列(a)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨配發及發行代價股份後(假設本公司股本於配發及發行代價股份前並無其他變動)，本公司的法定及已發行股本：

#### (a) 股份

##### (i) 於最後實際可行日期

港元

法定：

<u>20,000,000,000</u>	股每股面值0.0025港元的股份	<u>50,000,000</u>
-----------------------	------------------	-------------------

已發行及繳足：

<u>5,330,387,880</u>	股每股面值0.0025港元的股份	<u>13,325,970</u>
----------------------	------------------	-------------------

##### (ii) 緊隨配發及發行代價股份後(假設本公司股本於配發及發行代價股份前並無其他變動)

港元

法定：

<u>20,000,000,000</u>	股每股面值0.0025港元的股份	<u>50,000,000</u>
-----------------------	------------------	-------------------

已發行及繳足：

<u>5,330,387,880</u>	股於最後實際可行日期的股份	<u>13,325,970</u>
<u>1,033,000,000</u>	股將發行的代價股份	<u>2,582,500</u>

<u>6,363,387,880</u>		<u>15,908,470</u>
----------------------	--	-------------------

所有已發行股份彼此在所有方面均享有同等權益，包括有關資本、股息及投票的權利。於完成時將予發行的代價股份在所有方面與於相關配發日期的現有股份享有同等權益。

#### (b) 購股權、認股權證及可換股證券

於最後實際可行日期，本公司擁有的可換股債券、購股權及可轉換或交換為股份的安排的詳情如下：

- (i) 根據本公司於二零一六年四月二十五日批准的購股權計劃授出的43,238,000份購股權，賦予持有人權利按行使價0.734港元轉換為43,238,000股股份。

除上文所述者外，於最後實際可行日期，本公司並無擁有任何其他尚未行使的購股權、衍生工具、認股權證或證券乃可轉換或交換為股份。

所有已發行股份彼此在所有方面均享有同等權益，包括有關股息、投票及資本退還的權利。

除(i)於行使購股權時發行股份、(ii)按本公司日期為二零一八年六月二十一日及二零一八年六月二十九日的公布所披露而配發及發行股份，及(iii)按本公司日期為二零一八年七月二十七日的公布所披露而發行附帶權利可轉換為股份的可換股債券外，本公司自二零一七年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的財務報表的結算日)起至最後實際可行日期止並無發行任何股份。

#### 4. 本公司董事及主要行政人員的權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員及彼等的聯繫人於本公司或本公司任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》之規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份、相關股份或債券的好倉

董事姓名	身分／權益性質	股份數目	根據購股權的		佔本公司已發行股本總額的概約百分比
			相關股份數目	權益總額	
洪先生	受控法團權益 (附註1)	1,968,200,000	-	1,968,200,000	36.92%
	實益擁有人	-	6,400,000	6,400,000	0.12%
	配偶權益(附註2)	1,033,000,000	-	1,033,000,000	19.38%
吳志忠先生(「吳先生」)	受控法團權益 (附註3)	1,115,800,000	-	1,115,800,000	20.93%
	實益擁有人	12,098,000	6,400,000	18,498,000	0.34%

附註：

- 該等股份由洪先生全資實益擁有的Expert Corporate持有。按證券及期貨條例，洪先生被視為根據證券及期貨條例於該等1,968,200,000股股份中擁有權益。

2. 洪先生為賣方的配偶。洪先生因此被視為於賣方所擁有的全部股份中擁有權益。詳情請參閱下文第5節。
3. 該等股份由吳志忠先生全資實益擁有的Ever Ultimate Limited持有。按證券及期貨條例，吳志忠先生被視為根據證券及期貨條例於該等1,115,800,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員概無於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有任何：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則之規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 5. 主要股東及其他人士的權益披露

於最後實際可行日期，就任何董事所知，下列人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司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分部須向本公司披露的權益或淡倉，或登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊的權益或淡倉載列如下：

於本公司股份、相關股份或債券的好倉

姓名／名稱	身分／權益性質	股份數目	佔本公司已發行股本總額的概約百分比
Expert Corporate	實益擁有人 (附註1)	1,968,200,000	36.92%
施鴻嬌女士 (「施女士」)	配偶權益 (附註2)	1,974,600,000	37.04%
	實益擁有人	1,033,000,000	19.38%
Ever Ultimate	實益擁有人 (附註3)	1,115,800,000	20.93%
丁培嫻女士 (「丁女士」)	配偶權益 (附註4)	1,134,298,000	21.27%
Jianda Value Investment Fund L.P.	對股份持有保證權益的人士 (附註5)	750,000,000	14.07%

姓名／名稱	身分／權益性質	股份數目	佔本公司已發行股本總額的概約百分比
Li Yining	對股份持有保證權益的人士(附註5)	750,000,000	14.07%
信達國際控股有限公司	對股份持有保證權益的人士(附註5)	750,000,000	14.07%
Wu Haitao	對股份持有保證權益的人士(附註5)	750,000,000	14.07%
Tian Sheng Universal Limited	對股份持有保證權益的人士(附註5)	750,000,000	14.07%
財通證券股份有限公司	對股份持有保證權益的人士(附註5)	750,000,000	14.07%
中國信達資產管理股份有限公司	對股份持有保證權益的人士(附註5)	750,000,000	14.07%
中華人民共和國浙江省財政廳	對股份持有保證權益的人士(附註5)	750,000,000	14.07%
Sinoday Limited	對股份持有保證權益的人士(附註5)	750,000,000	14.07%
Asia United Fund	投資經理	929,798,000	17.44%

附註：

1. 該等股份由洪先生全資實益擁有的Expert Corporate持有。按證券及期貨條例，洪先生被視為根據證券及期貨條例於1,968,200,000股股份中擁有權益。
2. 施女士為洪先生的配偶。
3. 該等股份由吳先生全資實益擁有的Ever Ultimate持有。按證券及期貨條例，吳先生被視為根據證券及期貨條例於1,115,800,000股股份中擁有權益。
4. 丁女士為吳先生的配偶。
5. 於二零一八年六月七日，Expert Corporate以優先擔保票據的認購人為受益人簽立一項股份及賬戶押記，據此，Expert Corporate已將Expert Corporate的指定證券賬戶中的證券(最少750,000,000股股份)及資產作抵押，以作為本公司根據認購協議的履約及還款責任的抵押品。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，並無任何人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司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分部須向本公司披露的任何權益或淡倉，或登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊的權益或淡倉。

## 6. 根據收購守則披露股權及交易

於最後實際可行日期：

- (a) 除該協議外，一致行動集團與本公司任何董事、近期董事、股東或近期股東概無訂立任何關於或依賴清洗交易豁免的協議、安排或諒解書（包括賠償安排）；
- (b) 一致行動集團間接於1,968,200,000股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本總額的36.92%。於最後交易日前六個月起至最後實際可行日期止期間，一致行動集團並無買賣本公司任何有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）以獲取價值；
- (c) 除賣方作為配偶被視為於洪先生持有的本公司股權中擁有權益外，於最後交易日前六個月起至最後實際可行日期止期間，賣方並無於本公司股權中擁有權益，亦無買賣本公司任何證券以獲取價值；
- (d) 本公司並無持有、控制或對與賣方或其一致行動人士有關的任何股份及任何購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券行使任何指示的權利，且於該公布日期前六個月起至最後實際可行日期止期間，本公司並無買賣由賣方或其一致行動人士持有的任何有關證券以獲取價值；
- (e) 除本附錄「4.本公司董事及主要行政人員的權益披露」一段所披露者外，概無董事於賣方、其一致行動人士或本公司的股權中擁有權益，且於最後交易日前六個月起至最後實際可行日期止期間，彼等並無買賣由賣方、其一致行動人士或本公司持有的任何有關證券以獲取價值。因此，董事於股東特別大會上並無投票權，不可接納或否決於會上提呈的決議案；
- (f) 概無人士與本公司或任何根據收購守則的「一致行動」定義屬第(1)、(2)、(3)及(5)類別的被推定為與本公司一致行動的人士，或根據收購守則的「聯繫人」定義屬第(2)、(3)及(4)類別的本公司聯繫人，訂有收購守則規則22註釋8所指任何類別的安排；

- (g) 本公司或任何董事概無借入或借出本公司的任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或可轉換或交換為股份的類似權利；
- (h) 概無由任何董事與任何其他人士訂立的協議、安排或諒解書（包括賠償安排），而該等協議、安排或諒解書須以該協議及其項下擬進行的交易以及清洗交易豁免為條件或取決於有關結果；及
- (i) 除該協議外，賣方並無訂立有任何董事於當中擁有重大個人利益的重大合約。

於最後實際可行日期，本公司並不相信收購事項會引發任何有關遵守其他適用規則或規例（包括上市規則）的問題。倘於最後實際可行日期後出現問題，本公司將努力並盡快以有關當局滿意的方式解決有關事宜。本公司注意到，倘收購事項並未遵守其他適用規則及規例，執行人員可能不會授出清洗交易豁免。

#### 於本公司的其他權益

於最後實際可行日期：

- i. 本公司附屬公司或聯營公司，或本公司或本集團任何成員公司的任何退休基金並無擁有或控制本公司任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- ii. 名列本附錄「專家及同意書」一節的顧問或根據收購守則屬聯繫人定義第(2)類別所指明的本公司任何顧問概無擁有或控制本公司任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- iii. 並無股份或本公司任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由與本公司有關連的基金經理全權管理，亦無任何有關人士買賣股份或本公司發行的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- iv. 並無股份、認股權證、購股權、衍生工具或其他可轉換為股份的證券由與本公司訂有收購守則規則22註釋8所指任何類別的安排的人士，或任何根據收購守則的「一致行動」定義屬第(1)、(2)、(3)及(5)類別的被推定為與本公司一致行動的人士，或根據收購守則的「聯繫人」定義屬第(2)、(3)及(4)類別的本公司聯繫人，及任何其他人士擁有或控制；及
- v. 本公司或其任何董事並無借用或借出任何股份或本公司任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

## 7. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何現有或擬訂服務合約，其為(i)通知期12個月或以上的連續合約；(ii)合約期尚有超過12個月的固定任期合約(不論有否通知期)；(iii)於該公布日期(即二零一八年五月七日)前六個月內訂立或修訂(包括連續及固定任期合約)；或(iv)並非於一年內屆滿或不可由僱主於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)。

## 8. 競爭權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或彼等各自的聯繫人於與本集團業務構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，或與本集團擁有任何其他利益衝突。

## 9. 專家及同意書

以下為本通函所載已發表意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師
裕韜資本有限公司	一間根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
仲量聯行	獨立物業估值師
天元律師事務所 (「中國律師」)	本公司的中國法律顧問

於最後實際可行日期，中國律師、香港立信德豪會計師事務所有限公司、裕韜資本及仲量聯行均已就本通函的刊發發出同意書，同意按本函件所載形式及內容轉載其函件或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，中國律師、香港立信德豪會計師事務所有限公司、裕韜資本及仲量聯行均並無於經擴大集團任何成員公司擁有任何股權，或可認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司證券的權利(不論可否依法強制執行)。

於最後實際可行日期，中國律師、香港立信德豪會計師事務所有限公司、裕韜資本及仲量聯行均並無於經擴大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的經審核財務報表的結算日)以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 10. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本集團及經擴大集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無待決或面臨重大訴訟或申索。

## 11. 重大合約

經擴大集團於緊接本通函日期前兩年內訂立之重大或可能屬重大的合約（並非日常業務過程中訂立的合約）如下：

- a. 嘉實（廈門）融資租賃有限公司（「嘉實廈門」）（作為出租人）與一間於中國成立的有限責任公司（作為承租人）訂立日期為二零一六年十二月二十九日的融資租賃協議，內容有關嘉實廈門透過銀行向承租人提供融資租賃服務，為期120個月，當中嘉實廈門所提供的融資額約為人民幣110,000,000元；
- b. Jianda Value Investment Fund L.P.（「信達認購人」）（作為貸款人）及本公司（作為借款人）訂立日期為二零一七年二月十四日的貸款協議，以向本公司授出本金為10,000,000美元的貸款，自提取貸款之日起計為期10個月，並按年息7厘計息；
- c. 一間中資商業銀行的地方分行（作為受委託方）、廈門市鼎豐貸投資諮詢有限公司（「鼎豐貸」）（作為委託方）及陽光國際集團科技發展有限公司（作為借款人）訂立日期為二零一七年五月五日的委託貸款協議，內容有關鼎豐貸透過該銀行向借款人批授人民幣200,000,000元的委託貸款，貸款期為5個月並按年息12厘計息；
- d. 一間中資商業銀行的地方分行（作為受委託方）、鼎豐貸（作為委託方）及泉州市泉美生物科技有限公司（作為借款人）訂立日期為二零一七年五月五日的委託貸款協議，內容有關鼎豐貸透過該銀行向借款人批授人民幣233,500,000元的委託貸款，貸款期為5個月並按年息12厘計息；
- e. 鼎豐金融控股有限公司（「鼎豐金融」）（作為出租人）與一間於菲律賓成立的有限公司（作為承租人）訂立日期為二零一七年五月九日的融資租賃協議，內容有關鼎豐金融向承租人提供融資租賃服務，為期24個月，當中鼎豐金融所提供的融資額約為13,650,000美元；

- f. 本公司及鼎豐集團(中國)有限公司(「鼎豐中國」,本公司的間接全資附屬公司)(共同作為擔保人)與龍之族(中國)有限公司(「龍中國」)(作為借款人)訂立日期為二零一七年六月二十九日的擔保服務協議,據此,擔保人同意當龍中國不履行債務時,其將就龍中國到期應付及結欠一間中資商業銀行的地方分行的信貸額作出擔保(不超過人民幣155,000,000元);
- g. 本公司與鼎豐中國(均作為擔保人)與石獅富融商貿有限公司(「石獅富」)(作為借款人)訂立日期為二零一七年六月二十九日的擔保服務協議,據此,擔保人同意當石獅富不履行債務時,其將就石獅富到期應付及結欠一間中資商業銀行的地方分行的信貸額作出擔保(不超過人民幣80,000,000元);
- h. 本公司及鼎豐中國(共同作為擔保人)與福建京福輝紡織科技有限公司(「福建京」)(作為借款人)訂立日期為二零一七年六月二十九日的擔保服務協議,據此,擔保人同意當福建京不履行債務時,其將就福建京到期應付及結欠一間中資商業銀行的地方分行的信貸額作出擔保(不超過人民幣80,000,000元);
- i. 信達認購人(作為貸款人)與本公司(作為借款人)訂立日期為二零一七年六月二十九日的貸款協議,以向本公司授出本金為9,000,000美元的貸款,自提取貸款之日起計為期12個月,並按年息7厘計息;
- j. 本公司(作為發行人)與獨立第三方駿昇証券有限公司(作為配售代理)訂立日期為二零一七年八月一日的配售協議,以按盡力基準配售本金總額最高達200,000,000港元的債券;
- k. 本公司及鼎豐中國(共同作為擔保人)與龍中國、石獅富及福建京(共同作為借款人,統稱「該等客戶」)於二零一七年九月十四日訂立為期兩年的擔保服務總協議。在擔保服務總協議的有效期內任何時間,擔保人已保證當該等客戶不履行債務時,其將就該等客戶到期應付及結欠一間中資商業銀行的地方分行的信貸額償付總額不超過人民幣315,000,000元(相當於約375,000,000港元)的全數債務;
- l. Yung Tin Yuet(作為賣方)與本公司(作為買方)訂立日期為二零一七年九月二十七日的買賣協議,內容有關收購鼎豐供應鏈發展集團有限公司的25%股權,代價為人民幣8,000,000元;

- m. 一間中資商業銀行的地方分行(作為受委託方)、鼎豐貸(作為委託方)及泉州陽光盛世生物科技有限公司(作為借款人)訂立日期為二零一七年九月二十八日的委託貸款協議，內容有關鼎豐貸透過該銀行向借款人批授人民幣200,000,000元的委託貸款，貸款期為12個月並按年息12厘計息；
- n. 一間中資商業銀行的地方分行(作為受委託方)、鼎豐貸(作為委託方)及泉州泉美盛世生物科技有限公司(作為借款人)訂立日期為二零一七年九月二十八日的委託貸款協議，內容有關鼎豐貸透過該銀行向借款人批授人民幣175,000,000元的委託貸款，貸款期為12個月並按年息12厘計息；
- o. Differ Company Limited與Jiashi Company Limited訂立日期為二零一七年十月二十七日的有條件買賣協議，內容有關收購嘉實金融有限公司的全部已發行股本之37%；
- p. Differ Asset Development Limited與賣方訂立日期為二零一七年十一月二十一日的有條件買賣協議，內容有關收購鼎豐文旅發展有限公司的全部已發行股本，代價為人民幣375,000,000元；
- q. 鼎豐貸與一間於中國成立，主要從事於在中國提供資產投資、管理及諮詢服務的有限責任公司(作為客戶)訂立日期為二零一八年四月二十日的總協議，據此，鼎豐貸同意透過一間中資商業銀行的地方分行向客戶提供總額最高達人民幣150,000,000元(相當於約185,185,000港元)的委託貸款；
- r. 本公司(作為發行人)、Ever Ultimate Limited(作為賣方)及聚富證券有限公司(作為配售代理)訂立日期為二零一八年六月二十一日的配售及認購協議，內容有關向配售代理物色的承配人配售(或如未能成功物色，則將由配售代理自身購買)賣方實益擁有的610,378,000股股份，及由賣方按0.53港元價格認購合共610,378,000股新股份；
- s. 王劍雄(「王先生」)(作為賣方)與鼎豐文創投資有限公司(本公司的直接全資附屬公司)(作為買方)訂立日期為二零一八年七月二十七日的買賣協議，內容有關收購嘉禾有限公司(「嘉禾」)的全部已發行股本以及嘉禾及其附屬公司結欠王先生的款項人民幣235,379,000元，總代價為人民幣260,000,000元，其中部分代價為數人民幣204,000,000元(相當於240,000,000港元)將透過發行可換股債券予王先生或其代名人的方式支付；

- t. 本公司(作為發行人)與獨立第三方中港金融資產管理有限公司(作為配售代理)訂立日期為二零一八年九月十四日的配售協議，以按盡力基準配售本金總額最高達200,000,000港元的債券；
- u. 洪巧絲(作為債權人)、吳筱凱及吳建飛(共同作為賣方)及文旅有限公司(作為買方)訂立日期為二零一八年九月十八日的買賣協議，內容有關買方收購賣方結欠債權人的款項人民幣190,000,000元，以及接受景寧鼎豐置業有限公司及麗水市富豐文化旅遊有限公司各自30%股權；
- v. 該協議；
- w. 本公司附屬公司龍泉市鼎豐文化旅遊有限公司與中國地方政府機關龍泉市國土資源局訂立日期為二零一八年十一月十三日的確認信，以確認按代價人民幣430,300,000元收購位於東茶路以南、環城東路以東、龍泉溪以北的一塊土地的土地使用權；及
- x. 本公司附屬公司龍泉市鼎豐文化旅遊有限公司與中國地方政府機關龍泉市國土資源局訂立日期為二零一八年十一月十三日的確認信，以確認按代價人民幣704,750,000元收購位於東茶路以南、環城東路以東、龍泉溪以北的一塊土地的土地使用權。

## 12. 董事於合約或安排的權益

於最後實際可行日期，概無任何董事於對本集團及經擴大集團任何業務而言屬重大的存續合約或安排中擁有重大權益。於最後實際可行日期，除Differ Asset Development Limited(本公司的全資附屬公司)與賣方所訂立日期為二零一七年十一月二十一日的有條件買賣協議(於本公司日期為二零一七年十二月二十三日的通函內披露)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(即本集團最近期刊發之經審核財務報表的結算日)以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，除洪先生外，概無董事於對本集團業務而言屬重大的任何存續合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，除該協議及Differ Asset Development Limited (本公司的全資附屬公司) 與賣方所訂立日期為二零一七年十一月二十一日之有條件買賣協議 (於本公司日期為二零一七年十二月二十三日的通函內披露) 外，賣方並無訂立任何董事於當中擁有重大個人權益的重大合約。

### 13. 影響及涉及董事的安排

於最後實際可行日期：

- i. 概無已向或將向任何董事提供利益 (法定賠償除外) 以作為離職或與認購事項及清洗交易豁免有關的補償；
- ii. 任何董事概無與任何其他人士訂有協議或安排，而該協議或安排以要約為條件或取決於有關結果，或在其他方面與認購事項及清洗交易豁免有關；及
- iii. 認購人概無訂立任何董事於當中擁有重大個人權益的重大合約。

### 14. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，自二零一七年十二月三十一日 (即本集團最近期刊發之經審核財務報表的結算日) 以來，本公司的財務或業務狀況並無任何重大不利變動。

### 15. 其他事項

- (a) 本公司的公司秘書為譚偉德先生，彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會會員。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本集團的主要營業地點位於中國福建省廈門市湖里區高林中路503號鼎豐財富中心33層。本公司根據公司條例 (第622章) 註冊為非香港公司的香港主要營業地點位於香港中環干諾道中13-14號歐陸貿易中心1602室。
- (c) 本公司的股份過戶登記總處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，而本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

- (d) 本公司的授權代表為洪明顯先生(本公司執行董事)及上文(a)條所指的譚偉德先生。
- (e) 本公司的獨立財務顧問為裕韜資本有限公司，其為一間根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，其註冊辦事處為香港干諾道中111號永安中心2418室。
- (f) 本公司的核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司位於香港干諾道中111號永安中心25樓。
- (g) 賣方及一致行動集團的全名及地址如下：

全名	地址
施鴻嬌	中國福建省廈門湖心三里2號101室
洪明顯	中國福建省廈門湖心三里2號101室
Expert Corporate	Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands

- (h) 本公司的香港法律顧問為蕭一峰律師行，其位於香港中環皇后大道中9號11樓1102-1103室。
- (i) 本公司的中國法律顧問為天元律師事務所，其位於中國北京市西城區豐盛胡同28號太平洋保險大廈10層。
- (j) 本公司的主要往來銀行中國建設銀行位於中國福建省廈門觀音山國際商務營運中心4號樓平台層。
- (k) 本通函備有中英文本，如有歧義，概以英文本為準。

## 16. 備查文件

下列文件的副本將由本通函日期起至股東特別大會舉行日期(包括該日)止任何營業日於一般營業時間上午九時正至下午五時正在本公司的總辦事處及香港主要營業地點香港中環干諾道中13-14號歐陸貿易中心1602室可供查閱。下列文件的副本亦將由本通函日期起至股東特別大會舉行日期(包括該日)止在證監會網站<http://www.sfc.hk>及本公司網站[www.dfh.cn](http://www.dfh.cn)可供閱覽：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；

- (b) 本公司截至二零一七年十二月三十一日止三個年度的年報及截至二零一八年六月三十日止六個月的中期報告；
- (c) 董事會函件，其全文載於本通函第7至36頁；
- (d) 關連交易獨立董事委員會致獨立股東日期為二零一八年十二月三十一日的推薦建議函件，其全文載於本通函第37至39頁；
- (e) 獨立董事委員會致獨立股東日期為二零一八年十二月三十一日的推薦建議函件，其全文載於本通函第40至42頁；
- (f) 裕韜資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，其全文載於本通函第43至104頁；
- (g) 由香港立信德豪會計師事務所有限公司編製的目標集團會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (h) 由香港立信德豪會計師事務所有限公司編製的經擴大集團的未經審核備考財務資料報告，其全文載於本通函附錄四；
- (i) 仲量聯行就目標集團持有的物業編製的估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (j) 本附錄「重大合約」一段所指的各份重大合約；
- (k) 該協議；
- (l) 本附錄「專家及同意書」一段所指的同意書；
- (m) 本公司日期為二零一七年十二月二十三日及二零一八年十二月二十四日的通函；及
- (n) 本通函。

---

## 股東特別大會通告

---

# DIFFER GROUP HOLDING COMPANY LIMITED 鼎豐集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6878)

## 股東特別大會通告

茲通告鼎豐集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年一月十八日(星期五)上午十一時正假座香港皇后大道中九號11樓1102-03室舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列普通決議案。除另有指明外，本公司於二零一八年十二月三十一日刊發的通函(「通函」)所載詞彙與本通告所使用者具有相同涵義：

### 普通決議案

#### 有關收購事項及授出特別授權的決議案

#### 1. 「動議」：

- (a) 批准、確認及追認由施鴻嬌女士(作為賣方)與鼎豐文化旅遊有限公司(為本公司全資附屬公司，作為買方)就收購事項及據此擬進行的交易所訂立的該協議(註有「A」字樣的副本已送呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)；
- (b) 授權任何一名或多名董事為及代表本公司採取彼認為就批准及實行及／或使收購事項及據此擬進行的交易生效而言屬必要或權宜的一切步驟，包括(但不限於)為及代表本公司或其相關附屬公司簽署及交付任何及一切必要或適合的文件，以使有關協議生效，或對此作出非屬重大的修訂，但包括授權豁免任何條件(明文規定不能豁免者除外)及授權修訂完成有關協議的時間；
- (c) 批准授出特別授權以配發及發行代價股份，藉以繳付部分代價；
- (d) 授予本公司董事(「董事」)特別授權以行使本公司的權力，並授權根據該協議向賣方或其代名人配發及發行代價股份，有關代價股份將彼此及與所有於配發及發行日期已發行的本公司已繳足股款股份在所有方面享有同等地位。特別授權將附加於且不會損害或撤銷於通過本決議案前已經或可能不時授予董事的任何一般或特別授權；及

---

## 股東特別大會通告

---

- (e) 授權任何一名或多名董事為及代表本公司採取彼認為就批准及實行及／或使發行代價股份及該協議生效而言屬必要或權宜的一切步驟，包括(但不限於)為及代表本公司或其相關附屬公司簽署及交付任何及一切必要或適合的文件，以使有關發行生效，以及同意並就任何相關或關連事項作出有關修改、修訂或豁免。」

### 有關清洗交易豁免的決議案

#### 2. 「動議：

待第1項普通決議案通過後，並待執行人員批准授出清洗交易豁免(定義見本公司日期為二零一八年十二月三十一日的通函)及任何可能據此施加的條件後，批准清洗交易豁免(由執行人員根據收購守則規則26豁免註釋1已授出或將予授出，以豁免賣方及其一致行動人士因本公司向賣方及其代名人配發及發行代價股份，而須就一致行動集團尚未擁有或同意收購的所有股份提出強制性全面要約的責任)，並授權任何一名或多名董事採取彼認為就實行及使與清洗交易豁免有關或附帶的任何事宜生效而言屬必要、權宜或合宜的一切有關行動及事情，以及簽立一切有關文件。」

承董事會命  
鼎豐集團控股有限公司  
行政總裁兼執行董事  
吳志忠  
謹啟

香港，二零一八年十二月三十一日

於最後實際可行日期，執行董事包括洪明顯先生、吳志忠先生及蔡華談先生；非執行董事包括蔡劍鋒先生及吳清函先生；而獨立非執行董事則包括陳星能先生、林洁霖先生及曾海聲先生。

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

---

## 股東特別大會通告

---

中華人民共和國總辦事處及

主要營業地點：

中國福建省

廈門市

湖里區

高林中路503號

鼎豐財富中心33層

根據公司條例(第622章)註冊為非香港公司的

香港總辦事處及主要營業地點：

香港中環

干諾道中13-14號

歐陸貿易中心

1602室

附註：

1. 凡有權出席大會及於會上投票的股東，均有權委任一位或以上代表代其出席大會，並根據本公司組織章程細則的條文代其投票。受委代表毋須為本公司股東，但須親自出席大會以代表該股東。如委任一名以上代表，則須註明每位受委任代表所代表的有關股份數目及類別。
2. 隨附適用於大會的代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席大會，務請按照隨附的代表委任表格上印列的指示填妥並交回表格。
3. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經證明的該等授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會的指定舉行時間48小時前交回本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
4. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤回。