

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之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。

閣下如已售出或轉讓名下全部新嶺域(集團)有限公司股份，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

---

**CENERIC (HOLDINGS) LIMITED**  
**新嶺域(集團)有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：542)

有關收購目標公司50%股權及  
應收目標公司股東貸款之  
主要交易

新嶺域(集團)有限公司之財務顧問



**GOLDIN FINANCIAL LIMITED**  
**高銀融資有限公司**

---

二零一七年十二月二十二日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	6
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 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 — 地塊之估值報告.....	V-1
附錄六 — 一般資料 .....	VI-1

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語及詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開放進行一般銀行業務之日，不包括星期六或於上午九時正至下午五時正期間任何時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」之日
「本公司」	指	新嶺域(集團)有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「完成」	指	完成買賣銷售股份及銷售貸款，於買賣協議的所有先決條件獲遵守或達成後於完成日期下午四時正在New Stage的辦事處(或New Stage可能書面同意的有關其他時間及地點)落實
「完成日期」	指	完成落實之日，即買賣協議所有先決條件(本通函董事會函件「先決條件」分節所載第(ii)項先決條件除外，其直至完成時仍已達成)達成後第五個營業日或New Stage可能同意的有關其他日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	根據買賣協議的條款及條件，New Stage將須支付予劉先生的銷售股份及銷售貸款總代價，為數港幣175,000,000元(可予調整)
「代價票據」	指	New Stage將發行的可轉讓但不可兌換的本金總額港幣160,000,000元(可予調整)三年期12厘息率票據，由票據文據以及其條款及條件構成

## 釋 義

「按金」	指	New Stage將須於獲得其初步信納有關澳門公司的澳門法律意見草本後七個營業日內(按New Stage可能同意的有關方式)向劉先生支付現金港幣15,000,000元的按金及部分代價款項
「董事」	指	董事會的董事
「經擴大集團」	指	於完成後的本集團(包括因自二零一六年十二月三十一日起已協定或建議的收購事項而將成為本公司附屬公司的任何公司)
「第一份補充協議」	指	New Stage與劉先生就修訂最初買賣協議的條款而於二零一七年十一月十四日訂立的第一份補充協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司的統稱
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立估值師」	指	保柏國際評估有限公司，本公司所委聘於二零一七年十月三十一日對地塊進行估值的獨立估值師
「最初買賣協議」	指	New Stage與劉先生就買賣銷售股份及銷售貸款所訂立日期為二零一七年十月三十日的買賣協議
「土地出讓合同」	指	澳門公司與珠海市國土局就收購地塊所訂立日期為二零一七年三月六日之土地出讓合同
「地塊」	指	位於中國廣東省珠海市橫琴新區港澳大道南側、天羽道東側、和順街西側、濠江路北側之地塊
「土地出讓金」	指	根據土地出讓合同，地塊的出讓金人民幣370,000,000元(相當於約港幣432,900,000元)

## 釋 義

「土地使用權出讓合同」	指	澳門公司、中國公司及珠海市國土局所訂立日期為二零一七年七月三日之合同，據此，澳門公司同意將土地出讓合同項下全部權利及責任轉讓予中國公司
「最後可行日期」	指	二零一七年十二月十九日，即本通函付印前確定當中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零一八年一月三十一日或New Stage可能書面同意的有關其他日期
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「澳門公司」	指	橫琴德國城投資(澳門)有限公司，於最後可行日期為由目標公司擁有70%權益的附屬公司，合法及實益擁有中國公司全部註冊資本
「劉先生」	指	劉石源先生，目標公司的控股股東，於最後可行日期實益擁有目標公司50%的已發行股本
「New Stage」	指	New Stage Holdings Limited，於二零一四年四月十一日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「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)
「中國公司」	指	珠海橫琴富昌盛實業發展有限公司，於中國成立的公司，於最後可行日期由澳門公司實益擁有
「先前股東貸款」	指	New Stage根據認購協議的條款及條件向目標公司提供本金總額為港幣146,610,000元之股東貸款
「先前交易」	指	認購事項及提供先前股東貸款的統稱

## 釋 義

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	最初買賣協議，經第一份補充協議及第二份補充協議修訂
「銷售貸款」	指	目標公司於完成時應付及結欠劉先生的股東貸款
「銷售股份」	指	合共50,000股股份，佔最初買賣協議日期目標公司已發行股本的50%
「第二份補充協議」	指	New Stage與劉先生就進一步修訂最初買賣協議下的條款而於二零一七年十二月十三日訂立的第二份補充協議
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值港幣0.01元的股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	New Stage根據認購協議的條款及條件認購認購股份，已於二零一七年八月三十一日完成
「認購協議」	指	New Stage、目標公司及劉先生就先前交易所訂立日期為二零一七年八月十一日之認購協議
「認購股份」	指	目標公司將根據認購協議之條款及條件向New Stage配發及發行之合共50,000股股份
「目標公司」	指	富源地產控股有限公司，在英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後可行日期由New Stage及劉先生分別擁有50%
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司的統稱

## 釋 義

「珠海市國土局」 指 珠海市國土資源局

「%」 指 百分比

就本通函而言，除另有指明外，人民幣兌港幣所用概約匯率為人民幣1.00元兌港幣1.17元。該匯率僅供說明，並不表示任何港幣及人民幣款項均已、應已或可按該匯率或任何其他匯率兌換。

**CENERIC (HOLDINGS) LIMITED**  
**新嶺域(集團)有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：542)

執行董事：

楊立君先生

萬建軍先生

王鉅成先生

獨立非執行董事：

陳凱寧女士

蘇慧琳女士

宋逸駿先生

註冊辦事處：

Sterling Trust (Cayman) Limited

的辦事處

Whitehall House

238 North Church Street

George Town

Grand Cayman

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業

地點：

香港

金鐘

金鐘道89號

力寶中心2座

31樓3103室

敬啟者：

**有關收購目標公司50%股權及  
應收目標公司股東貸款之  
主要交易**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零一七年八月十一日、二零一七年十月三十日、二零一七年十一月十四日及二零一七年十二月十三日分別有關先前交易、最初買賣協議、第一份補充協議及第二份補充協議的公佈。

於二零一七年八月十一日(交易時段後)，本公司的全資附屬公司New Stage、目標公司及劉先生訂立認購協議，據此，New Stage已(i)有條件同意認購且目標公司有條件同意配發及發行認購股份(相當於目標公司經擴大已發行股本的50%)；及(ii)同意於認購事項完成後向目標公司提供本金總額為港幣



## 董事會函件

146,610,000元的先前股東貸款。該先前股東貸款不計息，但須按要求償還。於最後可行日期，先前交易已告完成。

於二零一七年十月三十日(交易時段後)，買方New Stage與賣方劉先生訂立最初買賣協議，據此，New Stage已有條件同意購買而劉先生已有條件同意出售銷售股份及銷售貸款，代價為港幣175,000,000元(可予調整)。New Stage與劉先生就修訂最初買賣協議項下的若干條款而分別於二零一七年十一月十四日及二零一七年十二月十三日訂立第一份補充協議及第二份補充協議。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)買賣協議的進一步資料；(ii)本集團的財務資料及其他資料；(iii)目標集團的財務資料；(iv)經擴大集團的未經審核備考財務資料；及(v)獨立估值師編製的地塊估值報告。

### 買賣協議

買賣協議的主要條款詳情載列如下：

#### 日期

二零一七年十月三十日(交易時段後)(於二零一七年十一月十四日及二零一七年十二月十三日修訂)

#### 訂約方

買方：本公司的全資附屬公司New Stage

賣方：劉先生

劉先生為澳門公民，從事房地產相關業務。於二零零九年十二月三十一日，楊立君先生(執行董事兼控股股東，作為業主)與珠海旭日物業管理有限公司(「珠海旭日」)(作為租戶)訂立有關楊立君先生所擁有的兩間門店的租賃協議，為期20年。珠海旭日為一間於中國成立的公司。劉先生是珠海旭日的法人代表。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後可行日期，除上文所披露者外，劉先生與本公司及其聯繫人(包括本公司控股股東及控股股東之聯繫人)並無其他業務關係及為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

## 將予收購之資產

根據買賣協議，New Stage有條件同意購買而劉先生有條件同意出售(i)銷售股份(相當於目標公司於買賣協議日期已發行股本的50%)；及(ii)銷售貸款(將相當於目標公司於完成時應付及結欠劉先生款項的股東貸款)。除非銷售股份以及銷售貸款的買賣根據買賣協議同步完成，否則New Stage毋須完成購買銷售股份及銷售貸款。

於最後可行日期，目標公司(i)由New Stage及劉先生各自合法及實益擁有50%權益；及(ii)(其中包括)欠付New Stage及劉先生的款項分別為港幣146,610,000元。於最後可行日期，(i)鑒於本公司並無擁有目標公司之大部分股份及並無擁有目標公司董事會組成之控制權，目標公司並非為本公司的「附屬公司」(定義見香港法律第622章公司條例附表一)；及(ii)目標公司為本公司之共同控制實體及其財務業績不會綜合併入本公司之賬目。完成時，目標公司將由New Stage合法及實益擁有100%權益，因此將成為本公司的全資附屬公司，且目標集團的財務業績將併入本公司的綜合財務報表。

## 代價及支付條款

代價將為港幣175,000,000元(可予調整)，其中，銷售貸款的代價將等於其面值，餘下金額將為銷售股份的代價。

New Stage須按如下方式向劉先生支付代價：

- (i) New Stage於取得令其初步信納與下文「先決條件」分段所載第(iii)項條件有關的澳門法律意見草稿後7個營業日內支付現金按金港幣15,000,000元作為按金及部分代價付款(按New Stage可能同意的方式)；及
- (ii) 餘下結餘港幣160,000,000元(可予調整)由New Stage於完成時通過發行代價票據支付，籍此New Stage須交付代表以劉先生名義發行之代價票據之票據憑證，以全面遵守及履行買賣協議所載有關於完成時劉先生交付或促成交付予New Stage之一切行為及規定。

## 董事會函件

### 代價票據

代價票據的主要條款概述如下：

- 發行人 : New Stage
- 票據持有人 : 劉先生
- 本金額 : 港幣160,000,000元(可予調整)
- 到期日 : 代價票據發行日期(「發行日期」)的第三週年(「到期日」)
- 利息 : 利息將每日累計，並以實際經過日數及一年365日基準計算，按不時尚未償還代價票據本金額以年息12厘自發行日期起計向下約整至最接近之仙位。利息須由New Stage每年到期支付。代價票據的利率乃由買賣協議訂約方經一般商業磋商後按公平基準達致。
- 可轉讓性 : 代價票據可按港幣1,000,000元的整數倍以記名式(以票據證書表示)自由轉讓。
- 於到期時贖回 : 除非先前已贖回或購買及註銷，代價票據將於到期日按其本金額贖回。
- 提早贖回 : New Stage可於發行日期後的任何時間(但不少於到期日前7個營業日)向票據持有人發出書面通知，以按其本金額贖回代價票據。
- 地位 : 代價票據構成New Stage的直接、一般、無條件、非從屬及無抵押責任，而彼等之間將一直享有同等地位且並無任何特權或優先次序，且至少與New Stage所有其他現有及未來的無抵押、無條件及非從屬責任享有同等權益，惟按可強制及一般應用的法律規定具有優先權的責任除外。

## 董事會函件

劉先生及New Stage同意，倘完成後銷售貸款總餘額增加最高達港幣14,000,000元，則按等額基準上調代價。倘完成後目標公司欠付劉先生的款項總額超過港幣160,610,000元，將不會對代價作進一步調整。

根據買賣協議，劉先生已承諾於完成日期前至少一個營業日以書面形式向New Stage告悉銷售貸款的金額。

代價乃由New Stage與劉先生經公平磋商並參照(其中包括)以下各項後釐定(i)目標公司於二零一七年九月三十日結欠劉先生的股東貸款的未償還金額港幣146,610,000元；(ii)目標集團於二零一七年九月三十日的經調整未經審核綜合資產淨值約港幣125,380,000元(假定中國公司於二零一七年九月三十日已獲取地塊的土地所有權證並已計及獨立估值師採用直接比較法評估地塊於二零一七年八月十一日的估計價值約人民幣450,000,000元(相當於約港幣526,500,000元))；及(iii)本集團對地塊的開發潛力的觀點。經考慮到中國橫琴新區物業市場的未來前景(詳情見「訂立買賣協議之理由及裨益」一節各段)，董事會認為代價實屬公平合理。擬定代價以本集團內部資源或及/或債務融資方式撥付。

### 先決條件

銷售股份及銷售貸款的買賣須待達成以下條件後方可進行：

- (i) New Stage獨家完全信納根據買賣協議所載條款及條件對目標集團的資產、負債、營運及事務進行盡職審查的結果；
- (ii) 劉先生根據買賣協議所載條款及條件作出的聲明、承諾及保證於完成時在任何重大方面仍然真實、準確且無誤導成分，猶如其於完成時以及買賣協議日期至完成期間任何時間重申；
- (iii) New Stage或本公司取得澳門合資格執業的律師事務所出具的法律意見且形式及內容令New Stage信納，當中涵蓋有關買賣協議項下擬進行之交易的事項，包括但不限於澳門公司的有效成立及存續；

## 董事會函件

- (iv) New Stage或本公司取得中國合資格執業的律師事務所出具的法律意見且形式及內容令New Stage信納，當中涵蓋有關買賣協議項下擬進行之交易的事項，包括但不限於中國公司的有效成立及存續以及地塊的所有權；
- (v) New Stage或本公司取得獨立估值師遵照上市規則第5章所編製在形式及內容上令New Stage信納的地塊估值報告，當中地塊價值應不低於人民幣450,000,000元；
- (vi) 中國公司取得向中國公司發出的地塊的土地使用權證；
- (vii) 本公司按上市規則第14.44條取得書面股東批准(或股東於本公司的股東特別大會上通過必要決議案)以批准買賣協議及據此擬進行之交易；及
- (viii) 已取得第三方(包括政府或官方或監管機構)的一切其他必要同意以及買賣協議項下擬進行交易所要求的一切其他必要同意及批准。

根據買賣協議，前述先決條件一概不可豁免。New Stage及劉先生須竭其所能促成前述先決條件於最後截止日期下午四時正或之前達成。倘若買賣協議的任何先決條件未有於最後截止日期或之前達成，則New Stage及劉先生均無責任進行銷售股份的買賣，且待劉先生向New Stage退還按金後，買賣協議將不再具有任何效力，但其與詞語及詞彙的詮釋、保密性及公佈、須予送達或發出的通告、章程、及規管法律、法律文書接收代理及司法管轄有關的條款除外。該等條款將維持十足效力及作用。除先前違反事項外，概無訂約方將承擔買賣協議項下的任何責任。

於最後可行日期，概無買賣協議之先決條件已獲達成。

完成

買賣協議的所有先決條件獲遵守或達成後，完成須於完成日期下午四時正在New Stage辦事處(或New Stage可能書面同意的任何其他時間及地點)落實。

## 有關目標集團及地塊之資料

目標公司為於二零一七年二月二十二日於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為持有澳門公司70%股權之投資控股公司。澳門公司的餘下30%股權由袁松山先生(「袁先生」，彼為澳門公民，並為澳門德國商會(German Macau Business Association)會長)持有。於最後可行日期，袁先生與本公司及其聯繫人(包括本公司控股股東及控股股東之聯繫人)並無業務關係。澳門公司為於二零一五年十月五日在澳門成立之有限公司，為中國公司全部註冊資本之合法及實益擁有人。中國公司於二零一七年五月十八日在中國成立。中國公司的註冊資本為人民幣500,000,000元，其中人民幣382,460,000元已於最後可行日期支付。中國公司根據其營業執照，有權參與開發、銷售、營運、租賃及管理物業、買賣傢俬及建材以及企業管理顧問。

於二零一七年三月六日，澳門公司以地塊中標者身份與珠海市國土局訂立土地出讓合同，以人民幣370,000,000元(相當於約港幣432,900,000元)之土地出讓金購入地塊。於二零一七年七月三日，澳門公司、中國公司及珠海市國土局訂立土地使用權出讓合同，據此，澳門公司同意將土地出讓合同項下全部權利及責任轉讓予中國公司。

於最後可行日期，為數人民幣370,000,000元(相當於約港幣432,900,000元)之土地出讓金已悉數支付。據中國法律顧問表示，於根據土地出讓合同之條款結清土地出讓金後，中國公司在就地塊申請登記土地所有權證上應無任何法律障礙。於最後可行日期，登記相關土地所有權證一事仍在進行中，預期將於二零一八年一月三十一日前獲得。

地塊(佔地共60,339.83平方米)位於中國廣東省珠海市橫琴新區天羽道東側、港澳大道南側、和順街西側、濠江路北側。地塊指定作研發(包括住宅配套)及商業用途。地塊批授作研發用途之年期為50年，而商業用途之年期則為40年，自移交地塊當日起計。根據地塊之土地使用許可證，建設工程須於二零一八年三月六日之前展開，並於二零二二年三月六日之前完竣。

## 董事會函件

### 目標集團之財務資料

目標集團自二零一五年十月五日(即澳門公司成立日期)創立起至二零一六年十二月三十一日尚未開始任何運營，故於二零一五年及二零一六年十二月三十一日概無錄得收益及主要資產。目標集團截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一七年九月三十日止九個月之經審核綜合財務報表(摘錄自本通函附錄二的目標集團之會計師報告)概述及載列如下：

	截至 二零一七年 九月三十日 止九個月 港幣千元 (附註1)	截至十二月三十一日 止年度	
		二零一六年 港幣千元 (附註2)	二零一五年 港幣千元 (附註2)
年/期內除稅前溢利/(虧損)	4,589	(11)	(24)
年/期內除稅後溢利/(虧損)	4,589	(11)	(24)
目標公司/澳門公司應佔 年/期內溢利/(虧損)	3,330	(11)	(24)

附註：

1. 摘錄自目標集團二零一七年二月二十二日(目標公司註冊成立日期)至二零一七年九月三十日期間的經審核綜合財務資料。
2. 摘錄自澳門公司及其附屬公司(即中國公司)二零一五年十月五日(澳門公司註冊成立日期)至二零一五年十二月三十一日期間及截至二零一六年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務資料。

於二零一七年九月三十日，目標集團之經審核綜合資產淨值約為港幣33,300,000元。基於假設中國公司已取得地塊之土地所有權證並經考慮獨立估值師所評估地塊於二零一七年十月三十一日之估計價值約人民幣450,000,000元(相當於約港幣526,500,000元)，目標集團於二零一七年九月三十日之經調整經審核綜合資產淨值將約為港幣125,420,000元。



## 董事會函件

### 地塊對賬表

地塊於二零一七年九月三十日的賬面值港幣434,380,000元(如本通函附錄二目標集團之會計師報告所披露)與地塊於二零一七年十月三十一日的估值人民幣450,000,000元(相當於約港幣526,500,000元)(如本通函附錄五地塊之估值報告所載)的對賬如下：

	港幣千元
地塊於二零一七年九月三十日的賬面值	434,380
匯兌調整	(1,640)
地塊截至二零一七年十月三十一日的升值	<u>93,760</u>
地塊於二零一七年十月三十一日的估值 (相當於人民幣450,000,000元)	<u><u>526,500</u></u>

### 訂立買賣協議之理由及裨益

本公司為一間投資控股公司，而本集團主要在中國從事物業發展及酒店業務。

地塊位於中國廣東省珠海市核心地區之一的橫琴新區。根據《橫琴自貿區發布改革創新發展總體方案》，橫琴區將打造成為一個嶄新之國家經貿合作平台，重點開發旅遊及休閒、商業及金融服務、文化創意科學、教育及高新科技產業。根據於二零一七年八月出版之第一太平戴維斯報告所載，儘管二零一七年上半年珠海市辦公室資產之平均售價同比微跌4.0%，珠海市辦公室項目之全年成交量創下1,958宗紀錄新高，其中82.7%歸屬於橫琴區。此外，報告中指出未來投資者的關注度及興趣將從珠海市成熟商業區域轉移至包括橫琴新區在內的新興區域。鑒於地塊所在位置獨特及具有不俗經濟前景，於完成先前交易後，本集團有意進一步增加其於目標集團的權益以獲得對目標集團的控制權並把握地



## 董事會函件

塊的更多經濟利益。本集團計劃將地塊發展為多幢研發綜合大樓及商用物業供出售及／或出租。地塊之開發及建設規劃大致分成以下四個階段：

階段	預期 開始日期	預期 完成日期
就地塊獲得土地所有權證 登記	正在進行中	二零一八年 一月 三十一日
獲得有關地塊規劃及建設之 當局審批	於獲得地塊的 土地所有 權證後	二零一八年 三月六日
開發及建設	於獲得相關 部門批准後	二零二零年 三月六日
竣工	—	於二零二二年 三月六日或 之前

於最後可行日期，向中國公司發出的地塊的土地所有權證的申請登記正在進行中。預期中國公司將於取得地塊的土地所有權證後一個月內申請房地產開發業務經營資質及該資質預期於二零一八年三月底前取得。據管理層了解，於中國公司取得地塊的土地所有權證後，獲得有關資質應無任何法律障礙。於取得房地產開發資質後，中國公司須開始建設規劃地塊。

鑒於橫琴新區之物業市場樂觀前景及增長，預期買賣協議項下擬進行之交易將擴闊本集團之收入來源及有資本增值潛力的資產基礎，同時令目標公司之主要業務配合本集團之核心業務（即在中國發展及銷售物業），屆時本集團將可加強本身在中國物業市場之市場佔有。

基於上文所述並計及出讓地塊予中國公司的當前進展，董事認為買賣協議之條款屬正常商業條款，其項下擬進行之交易屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

## 買賣協議之財務影響

於完成後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司，而目標集團之財務業績將併入本集團之綜合財務報表。

根據本通函附錄二所載目標集團之會計師報告，目標集團於截至二零一七年九月三十日止九個月錄得溢利港幣4,590,000元。儘管緊隨完成後買賣協議對本集團盈利並無重大影響，惟鑒於(其中包括)上文「訂立買賣協議之理由及裨益」一節所述橫琴新區物業市場的樂觀前景，預計完成後本集團的盈利長遠而言將會增加。

根據本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表，假設完成於二零一七年六月三十日落實，經擴大集團於二零一七年六月三十日的總資產將由約港幣669,210,000元增長約71.86%至約港幣1,150,120,000元，而經擴大集團於二零一七年六月三十日的總負債將由約港幣133,250,000元增長約361.51%至約港幣614,960,000元。

有關買賣協議財務影響的進一步詳情載於本通函附錄四。

## 上市規則之涵義

根據上市規則第14.22條，買賣協議項下擬進行之交易及先前交易須合併計算，猶如其為上市規則第14章所界定之同一宗交易。由於買賣協議項下擬進行之交易之一項以上相關適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)與先前交易合併計算高於25%但所有該等比率均低於100%，故買賣協議項下擬進行之交易及先前交易合併構成上市規則第14章項下之本公司一項主要交易。因此，買賣協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東及／或彼等之聯繫人於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此，倘本公司為批准買賣協議及其項下擬進行之交易而召開股東大會，則概無股東須根據上市規則放棄投票。

## 董事會函件

於最後可行日期，富偉國際控股有限公司為持有4,150,195,152股股份(佔本公司已發行股本約61.20%)的控股股東。根據上市規則第14.44條，本公司已決定就買賣協議及其項下擬進行之交易自富偉國際控股有限公司取得股東書面批准，以取代召開股東大會。因此，本公司不會為批准買賣協議及其項下擬進行之交易而召開實際股東大會。

### 一般事項

亦請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

由於完成須待達成買賣協議的先決條件後方可作實，故買賣銷售股份及銷售貸款未必會進行。股東及本公司有意投資者於買賣本公司股份或任何證券時，務請審慎行事。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
新嶺域(集團)有限公司  
主席  
楊立君

二零一七年十二月二十二日

## 1. 本集團之財務概要

本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一七年六月三十日止六個月之財務資料分別披露於以下已於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk/>)及本公司網站(<http://www.cenericholdings.com/>)刊發之文件：

- 本公司於二零一五年四月二十三日刊發之截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報(第27至84頁)([http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0423/LTN20150423840\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0423/LTN20150423840_C.pdf))；
- 本公司於二零一六年四月二十二日刊發之截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報(第27至84頁)([http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0422/LTN20160422601\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0422/LTN20160422601_C.pdf))；
- 本公司於二零一七年四月二十一日刊發之截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報(第27至86頁)([http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0421/LTN201704211409\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0421/LTN201704211409_C.pdf))；及
- 本公司於二零一七年九月十四日刊發之截至二零一七年六月三十日止六個月之中報(第3至27頁)([http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0914/LTN20170914426\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0914/LTN20170914426_C.pdf))；

## 2. 債務聲明

### 本集團

於二零一七年十月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後可行日期)營業結束時，本集團擁有或然負債港幣2,000,000元，當中涉及以銀行為受益人的購回擔保以為本集團所開發物業買方獲授的按揭貸款提供擔保。

除上文所述者或誠如本文另有披露者外及除集團內公司間負債及於日常業務過程中之應付款項外，於二零一七年十月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還或同意將發行之貸款資本、銀行貸款或透支、或其他類似債務、融資租賃或租購承諾、承兌負債或承兌信貸、債券、質押、押記、擔保或或然負債。

### 目標集團

於二零一七年十月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後可行日期)營業結束時，目標集團(i)應付非控股權益的無抵押款項為約港幣123,000,000元，該款項不計息且並無固定還款期限及(ii)應付股東的無抵押款項為約港幣293,000,000元，該款項不計息且並無固定還款期限。

除上文所述者或誠如本文另有披露者外及除集團內公司間負債及於日常業務過程中之應付款項外，於二零一七年十月三十一日營業時間結束時，目標集團並無任何已發行及尚未償還或同意將發行之貸款資本、銀行貸款或透支、或其他類似債務、融資租賃或租購承諾、承兌負債或承兌信貸、債券、質押、押記、擔保或或然負債。

### 3. 營運資金

董事經審慎周詳考慮後認為，儘管目標集團於二零一七年九月三十日之流動負債淨額狀況，經計及經營現金流量及可供經擴大集團使用之財務資源(包括內部產生之資金)，在無不可預見之情況下，經擴大集團將具備充足營運資金，可滿足其自本通函日期起計至少12個月之需要。

### 4. 經擴大集團之財務及貿易前景

本公司為一間投資控股公司及本集團主要於中國從事物業發展及酒店業務。本集團主要在三個分部經營業務，即(i)物業發展分部，包括物業發展及銷售；(ii)酒店業務分部，包括向酒店營運商分授特許權及若干酒店管理活動；及(iii)公司及其他業務分部，包括一般公司開支項目。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團錄得除稅前虧損約港幣464,920,000元，較上一年錄得的除稅前虧損約港幣53,200,000元大幅增加。有關虧損主要源自(i)於二零一六年一月贖回兩批債券時產生之一次性攤銷；(ii)租約土地以及物業、廠房及設備之攤銷及折舊，合計佔本集團開支總額之重大部分；(iii)酒店經營權持有人結欠之應收貿易賬項之減值；及(iv)本集團之物業、廠房及設備以及特許權出現減值。截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團錄得除稅前虧損約港幣9,270,000元，較上年同期錄得的除稅前虧損約港幣63,930,000元大幅改善。截至二零一七年六月三十日止六個月的有關虧損主要源自(i)租約土地以及物業、廠房及設備之攤銷及折舊(合共佔本集團開支總額之重大部分)；及(ii)酒店經營權持有人結欠之應收貿易賬項減值。

展望未來，本集團認為全球經濟仍然不穩定及面臨挑戰。雖然中國經濟繼續呈現進一步增長，但中國住宅及商業物業的需求呈現溫和增長態勢。本集團一直並將繼續積極投入精力及資源在中國物色具廣闊盈利前景之物業發展項目，同時探索其他投資機會。本集團對中國物業市場之盈利機會持樂觀態度，並將繼續以物業發展為主要核心業務。預計地塊發展為多幢研發綜合大樓及商用物業將加強本集團之現有物業投資組合。雖然本集團近期於截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月連續出現虧損，但考慮到橫琴新區內物業市場之光明前景及增長以及本通函「董事會函件」下「訂立買賣協議之理由及裨益」一節所披露之獨特位置地塊之發展潛力，本公司認為，進一步收購目標集團將使其作為全資附屬公司的財務業績全部併入本集團，並透過物業升值及出售及／或租賃竣工物業，對經擴大集團之業績作出有利貢獻。

## 5. 重大不利變動

截至最後可行日期，董事並不知悉自二零一六年十二月三十一日（即本公司最近刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來，本集團財務或經營狀況有任何重大不利變動。

以下為本公司申報會計師中正天恆會計師有限公司發出之報告全文，以供載入本通函。

## A. 有關目標集團之會計師報告



### 致新嶺域(集團)有限公司各董事有關歷史財務資料之會計師報告

#### 緒言

吾等就第II-4至II-25頁所載之富源地產控股有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)之歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括於二零一七年九月三十日之綜合財務狀況表、自二零一七年二月二十二日(註冊成立日期)起至二零一七年九月三十日止期間(「有關期間」)之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第II-4至II-25頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分，乃為供載入新嶺域(集團)有限公司(「貴公司」)日期為二零一七年十二月二十二日內容有關 貴公司全資附屬公司建議收購目標公司50%股權及劉石源先生向目標公司提供的貸款(「收購事項」)之通函(「通函」)內而編製。

#### 董事對歷史財務資料之責任

目標公司之董事須負責根據歷史財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製作出真實公平反映之歷史財務資料，並負責落實目標公司董事認為必需之內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

#### 申報會計師之責任

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



吾等之工作涉及執程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製並作出真實公平反映的歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等之工作亦包括評估目標公司董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

### 意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準，歷史財務資料真實公平反映目標集團於二零一七年九月三十日之財務狀況以及其於有關期間之財務表現及現金流量。

### 有關持續經營的重大不明朗因素

吾等務請閣下垂注歷史財務資料附註2有關採納持續基準編製歷史財務資料。於二零一七年九月三十日，目標集團錄得流動負債淨額港幣404,359,000元。附註2所載該狀況表示存在會令目標集團持續經營能力嚴重存疑的重大不明朗因素。歷史財務資料並不包括無法取得附註2所指資金以於可見將來全面履行目標集團的財務責任可導致的任何調整。吾等並無就此事項而修訂意見。



根據香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例下事項出具的報告

*調整*

於編製歷史財務資料時，概無對第II-4頁界定之相關財務報表作出調整。

*股息*

吾等提述歷史財務資料附註10，當中陳述目標公司概無就有關期間派付股息。

中正天恆會計師有限公司

執業會計師

香港

李德輝

執業證書編號P06077

二零一七年十二月二十二日

香港九龍

尖沙咀科學館道一號

康宏廣場南座7樓5-6室

## 目標集團之歷史財務資料

### 編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料為本會計師報告不可或缺的一部分。

目標集團於有關期間之綜合財務報表(「相關財務報表」, 歷史財務資料據此編製)乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則審核相關財務報表。

除非另有註明, 歷史財務資料以港幣(「港幣」)呈列, 所有數值亦已調整至最接近之千元(港幣千元)。

## 綜合損益及其他全面收益表

	附註	自二零一七年 二月二十二日 (註冊成立日期) 起至二零一七年 九月三十日 止期間 港幣千元
收益	6	—
其他收入及收益	7	4,688
行政開支		(99)
除稅前溢利		4,589
所得稅開支	8	—
期內溢利		4,589
其他全面收益		
其後可重新分類至損益之項目：		
換算海外業務之匯兌差額		(361)
期內全面收益總額		4,228
下列人士應佔期內溢利：		
目標公司擁有人		3,330
非控股權益		1,259
		4,589
下列人士應佔全面收益總額：		
目標公司擁有人		2,959
非控股權益		1,269
		4,228

## 綜合財務狀況表

	附註	於二零一七年 九月三十日 港幣千元
<b>非流動資產</b>		
發展用地	12	434,380
土地發展之預付款項		<u>3,278</u>
		<u>437,658</u>
<b>流動資產</b>		
現金及現金等值項目	13	<u>12,744</u>
<b>流動負債</b>		
應計費用及應付款項		1,174
應付非控股權益款項	14	122,709
應付股東款項	15	<u>293,220</u>
		<u>417,103</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(404,359)</u>
		<u><u>33,299</u></u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	16	780
儲備		<u>30,959</u>
目標公司擁有人應佔權益		31,739
非控股權益	21	<u>1,560</u>
		<u><u>33,299</u></u>

## 綜合權益變動表

	目標公司擁有人應佔					非控股 權益	總計
	股本	股份 溢價	匯兌 儲備	保留盈利	總計		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
期內溢利	—	—	—	3,330	3,330	1,259	4,589
其他全面收益							
換算海外業務之 匯兌差額	—	—	(371)	—	(371)	10	(361)
全面收益總額	—	—	(371)	3,330	2,959	1,269	4,228
於註冊成立日期 發行的股份	390	—	—	—	390	—	390
期內發行的股份 (附註16)	390	28,000	—	—	28,390	—	28,390
由於收購附屬公司 產生的非控股權益	—	—	—	—	—	291	291
於二零一七年 九月三十日	<u>780</u>	<u>28,000</u>	<u>(371)</u>	<u>3,330</u>	<u>31,739</u>	<u>1,560</u>	<u>33,299</u>

## 綜合現金流量表

	自二零一七年 二月二十二日 (註冊成立日期) 起至二零一七年 九月三十日 止期間
	附註 港幣千元
<b>經營活動</b>	
除稅前溢利	4,589
調整：	
銀行利息收入	<u>(46)</u>
營運資金變動前之經營現金流量	4,543
應計費用及應付款項增加	<u>1,174</u>
經營活動產生之現金淨額	<u>5,717</u>
<b>投資活動</b>	
已收銀行利息	46
收購發展用地	(224,645)
土地發展之預付款項	(3,278)
收購附屬公司之所得款項	17 <u>(415)</u>
投資活動所用現金淨額	<u>(228,292)</u>
<b>融資活動</b>	
發行股份之所得款項	28,780
應付非控股權益款項增加	122,709
應付股東款項增加	<u>84,191</u>
融資活動產生之現金淨額	<u>235,680</u>
現金及現金等值項目增加淨額	13,105
外匯匯率變動之影響淨額	<u>(361)</u>
期末之現金及現金等值項目，指銀行結餘	<u><u>12,744</u></u>

## 歷史財務資料附註

### 1. 一般資料

目標公司乃於二零一七年二月二十二日於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立為獲豁免有限公司。目標公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址為Sea Meadow House, Blackburne Highway (P.O. Box 116), Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

目標公司為投資控股公司。目標公司之附屬公司之主要業務載於附註21。

於二零一七年八月三十一日, New Stage Holdings Limited (「New Stage」) (新嶺域(集團)有限公司的全資附屬公司)通過(i)按代價港幣28,390,000元認購目標公司的新股份及(ii)向目標公司作出股東貸款港幣146,610,000元收購目標公司的50%股權。

於二零一七年十月三十日, New Stage與劉石源先生(「劉先生」)訂立買賣協議, 據此, New Stage已有條件地同意向劉先生收購(i)並未由New Stage持有的目標公司的餘下50%股權; 及(ii)劉先生向目標公司作出的股東貸款, 總代價為港幣146,610,000元(「收購事項」)。

目標集團於有關期間之歷史財務資料乃以港幣呈列。目標公司於有關期間之功能貨幣為人民幣(「人民幣」)。

### 2. 歷史財務資料之編製基準

目標集團之歷史財務資料乃為載入有關收購事項之通函而編製。

目標集團之歷史財務資料乃根據附註4所載之會計政策編製, 而有關會計政策符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則。

雖然目標集團於二零一七年九月三十日維持流動負債淨額港幣404,359,000元, 歷史財務資料乃按持續經營基準編製, 原因為 貴公司已同意於收購事項完成後提供足夠資金以令目標集團於可見將來到期時悉數滿足其財務責任。再者, 倘收購事項未能成功, 目標公司之現時股東已同意提供足夠資金以令目標集團於可見將來到期時悉數滿足其財務責任。

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

就編製及呈列有關期間之歷史財務資料而言, 目標集團已於整個有關期間貫徹應用香港會計師公會頒佈之所有香港會計準則(「香港會計準則」)、香港財務報告準則、修訂及詮釋(統稱「香港財務報告準則」), 有關香港財務報告準則自二零一七年二月二十二日開始之會計期間生效。

於本報告日期，目標集團尚未提早應用下列已頒佈但尚未生效新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	股份付款交易之分類及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第4號(修訂本)	在香港財務報告準則第4號保險合約下應用 香港財務報告準則第9號金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之 銷售或注資 <sup>3</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一四年至 二零一六年週期之年度改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 <sup>2</sup>

1 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用

2 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用

3 原生效日期已延遲至某待定日期

#### 香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」

香港財務報告準則第15號於二零一四年七月頒佈，其制定一項單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生之收益入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時之收益確認指引，包括香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體所確認向客戶轉讓承諾貨品或服務描述之收益金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入五個確認收益之步驟：

- 第一步：識別與客戶之合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價格
- 第四步：將交易價格分攤至合約中之履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時(或就此)確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時(或就此)確認收益，即於特定履約責任相關之商品或服務之「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況之處理方法加入更明確指引。此外，香港財務報告準則第15號規定作出更詳盡之披露。

目標公司董事預期，於日後應用香港財務報告準則第15號可能會對財務報表內呈報金額及所作披露造成重大影響。然而，在目標集團完成詳細審閱前，對香港財務報告準則第15號之影響提供合理估計屬不切實際。

#### 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號為租賃安排的識別以及出租人及承租人的會計處理引入一套全面模型。香港財務報告準則第16號於生效日期起將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。



香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制以區分租賃及服務合約。除短期租賃及低值資產的租賃外，經營租賃及融資租賃的差異自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式所取代。

使用權資產初步按成本計量，隨後以成本(惟若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量而作出調整。租賃負債乃按租賃款項(非當日支付)的現值初步計量。其後，租賃負債就(其中包括)利息及租賃款項以及租賃修訂的影響進行調整。根據香港財務報告準則第16號，有關租賃負債的租賃付款將被分配為本金及利息部分，並將以融資現金流量呈列。

應用香港財務報告準則第16號可能導致該等資產的分類發生潛在變動，其分類視乎目標集團是否將使用權資產單獨呈列或於相應有關資產(倘擁有)的同一項目內呈列。

此外，香港財務報告準則第16號亦要求較廣泛的披露。

應用香港財務報告準則第16號項下的新規定可能導致歷史財務資料的計量、呈列及披露有所變動。然而，目標公司董事在完成詳細審閱前，對財務影響作出合理估計一事不切實際。

#### 其他尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

目標公司董事預期，應用其他尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則不會對歷史財務資料構成重大影響。

## 4. 主要會計政策

本歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，歷史財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定之所有適用披露事項。

本歷史財務資料乃按歷史成本法編製。歷史成本一般基於換取商品及服務而付出之代價之公平值。

公平值指於市場參與者之間之有序交易中，於計量日出售資產所得到或轉讓負債所付出之作價，而不論作價乃直接觀察得到或使用其他估值法估計得出。倘市場參與者於計量日就資產或負債定價時計及資產或負債之特徵，則目標公司於估計資產或負債之公平值時會計及有關特徵。該歷史財務資料中作計量及/或披露用途之公平值乃按該基準釐定，惟香港財務報告準則第2號範圍內之以股份為基礎之付款交易、香港會計準則第17號範圍內之租賃交易以及與公平值有若干類近之處但並非公平值之計量(如香港會計準則第2號之可變現淨值或香港會計準則第36號之使用價值)則除外。

此外，就財務匯報而言，公平值計量按公平值計量輸入值之可觀察程度及公平值計量輸入值之重要性分為第1、2或3級，詳情如下：

- 第1級輸入值指實體於計量日可獲取相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第2級輸入值指可直接或間接觀察之資產或負債輸入值(第1級所載報價除外)；及

— 第3級輸入值指資產或負債之不可觀察輸入值。

所採用的主要會計政策如下：

#### 綜合基準

歷史財務資料包括目標公司及其附屬公司的財務資料。

附屬公司為目標公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當目標公司符合以下條件，即取得控制權：(i)可對投資對象行使權力；(ii)因參與投資對象而承擔浮動回報之風險或享有獲得浮動回報之權利；及(iii)能夠透過其於投資對象之權力影響該等回報。

附屬公司於目標公司取得其控制權時開始綜合入賬，並於目標公司喪失對其的控制權時終止綜合入賬。

#### 業務合併

目標集團運用收購法將業務合併入賬。收購一家附屬公司所轉讓的代價，為所轉讓資產、對被收購方的前擁有人產生的負債及目標公司發行的股本權益的公平值。在業務合併中所收購可識別的資產及所承擔的負債及或然負債，初步按彼等於收購日期的公平值計量。

收購相關成本在產生時支銷。

所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益數額，及於被收購方的任何之前權益於收購日期的公平值，超過所收購可識別淨資產公平值的數額記錄為商譽。若在議價收購中所轉讓代價、確認的非控股權益及所計量的之前所持有權益的總額，低於購入附屬公司淨資產的公平值，則將差額直接在損益中確認。

目標集團內部各公司之間的所有資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合賬目時全數抵銷。如有需要，附屬公司報告的數額已作出調整，以確保與目標集團的會計政策一致。

倘目標集團失去對附屬公司之控制權，則收益或虧損於損益確認，並按以下兩者之差額計算(i)已收代價及任何保留權益之公平值總和及(ii)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益之先前賬面值。所有與該附屬公司有關過往於其他全面收益確認之金額須予入賬，猶如目標集團已直接出售附屬公司相關資產或負債(即按照適用之香港財務報告準則之規定/允許重新分類至損益或轉撥至另一權益類別)。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值，被視為初步確認之公平值，以便根據香港會計準則第39號作後續會計處理，或被視為(如適用)於聯營公司或合營企業之投資於初步確認時之成本。

#### 發展用地

持作用於租賃開發的土地按成本減任何減值虧損入賬，不予折舊。持作用於租賃開發的土地重新分類為非流動資產。

### 資產(商譽除外)之減值虧損

於報告期末，目標集團審閱有限可使用年期之資產之賬面值，以釐定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘出現有關跡象，則估計該資產之可收回金額，以釐定減值虧損程度(如有)。

可收回金額指公平值減出售成本與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，採用除稅前折現率將估計未來現金流量折現至其現值，該折現率反映目前市場對貨幣時間值及資產特定風險之評估，而當中並未對估計未來現金流量作出調整。

倘估計資產之可收回金額低於其賬面值，則將資產之賬面值下調至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘其後撥回減值虧損，則將資產之賬面值上調至其經修訂之估計可收回金額，惟經上調之賬面值不得超過假設該資產於過往年度並無確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

### 稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃基於期內應課稅溢利計算。應課稅溢利與記錄於綜合損益及其他全面收益表的「除稅前溢利」不同，原因為剔除了其他年度應課稅或可扣減的收入或開支項目以及永遠不課稅或不可扣減的項目。目標集團即期稅項的負債乃按報告期末已制定或實際上已制定之稅率計算。

遞延稅項以資產及負債於財務報表之賬面值與計算應課稅溢利所使用之相應稅基之間之暫時差額確認。所有應課稅暫時差額一般確認為遞延稅項負債。所有可扣減暫時差額一般確認為遞延稅項資產，惟遞延稅項資產只有於可能有應課稅溢利可供抵銷可動用之可扣減暫時差額時方予以確認。倘暫時差額乃因商譽或初步確認(業務合併除外)交易中之其他資產及負債所產生，且不會對應課稅溢利或會計溢利構成影響，則該等遞延稅項資產及負債將不予確認。

遞延稅項資產及負債乃於清償負債或變現資產時按期內預計適用的稅率，根據報告期末已制定或實際上已制定的稅率(及稅法)計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映目標集團預期收回或清償其資產及負債賬面值之方式於報告期末造成的稅務後果。

即期及遞延稅項於損益確認，惟與其他全面收益內或直接於權益中確認的項目有關者除外，在此情況下，即期稅項及遞延稅項亦分別計入其他全面收益內或直接計入權益。

### 外幣

目標集團旗下各實體決定自身的功能貨幣，而計入各實體財務報表的項目均採用功能貨幣計量。於編製各集團實體之財務報表時，採用非該實體之功能貨幣(外幣)進行之交易，

一律以交易日適用匯率確認。以外幣計值的貨幣資產及負債，按於報告期末的匯率換算。結算或換算貨幣項目產生的差額於綜合損益表確認。

以外幣按過往成本計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。以外幣按公平值計量的非貨幣項目，採用釐定公平值當日的匯率換算。換算以公平值計量的非貨幣項目所產生的收益或虧損視為等同於確認該項目公平值變動的收益或虧損(即於其他全面收益或損益確認公平值收益或虧損的項目的換算差額，亦分別於其他全面收益或損益確認)。

就呈列歷史財務資料而言，集團實體之資產及負債乃按於報告期末之適用匯率換算為列賬貨幣，而其收入及支出乃按該期間之平均匯率換算為港幣，除非匯率於該期間內出現大幅波動，於此情況下，則採用於交易當日之匯率。所造成之匯兌差額乃於其他全面收益確認及於外匯儲備累計。

### 金融工具

當目標集團成為工具合約條文之訂約方時，則於綜合財務狀況表確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益之金融資產或金融負債除外)直接應佔之交易成本，於初步確認時計入金融資產或金融負債之公平值或從中扣減(如適用)。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於損益內確認。

### 金融資產

目標集團的金融資產入賬列作貸款及應收款項。分類取決於金融資產之性質及目的，並於初步確認時釐定。金融資產之所有定期買賣按買賣日期基準確認及終止確認。定期買賣指需要按市場規定或慣例所定時限內交付資產之金融資產買賣。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為並無於活躍市場報價且有固定或待定付款的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括現金及現金等值項目)乃使用實際利息法按攤銷成本減任何可識別減值虧損列賬。

### 實際利息法

實際利息法為計算金融資產之攤銷成本以及在有關期間內分配利息收入之方法。實際利率為於金融資產預計年期或(如適用)較短期間內將估計未來所收現金(包括所有構成實際利率整體部分之已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確折現至初步確認之賬面淨值之利率。

利息收入乃按債務工具的實際利息基準確認。

### 金融資產減值虧損

金融資產乃於報告期末評估減值指標。倘有客觀證據證明，金融資產之估計未來現金流量於初步確認該投資後發生之一件或多件事件而受到影響，則對金融資產予以減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手出現嚴重財政困難；或
- 違反合約，如逾期或拖欠利息或本金還款；或
- 借款人有可能面臨破產或進行財務重組。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，減值虧損金額確認為資產賬面值與按原先實際利率貼現估計未來現金流量所得現值間之差額計量。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘於其後期間，減值虧損金額減少，且有關減少客觀上與確認減值虧損後所發生之事件有關，則先前確認之減值虧損會透過損益撥回，惟減值撥回當日之資產之賬面值不得超過未確認減值時應有之攤銷成本。

### 金融負債及股權工具

由實體發行之金融負債及股權工具按根據所訂立合約安排之內容以及金融負債及股權工具之定義分類為金融負債或股權。

#### 股權工具

股權工具為證明實益於扣除其所有負債後之剩餘資產權益之任何合約。目標公司發行之股權工具按所收取之所得款項扣減直接發行成本確認。

#### 按攤銷成本計量的金融負債

金融負債(包括應計費用及應付款項、應付非控股權益及股東的金額)其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

#### 實際利率法

實際利率法為計算於有關期間內金融負債之攤銷成本及分配利息開支之方法。實際利率為初步確認時按金融負債之估計年期或(如適用)較短期間準確折現估計未來現金付款(包括所有構成實際利率組成部分之已付或已收費用及點子、交易成本及其他溢價或折讓)至賬面淨值之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

#### 取消確認

目標集團僅於從資產收取現金流量的合約權利屆滿時，或向另一實體轉讓金融資產及該資產擁有權之絕大部分風險及回報時取消確認金融資產。

於取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價以及已於其他全面收益中確認之累計收益或虧損間之差額於損益確認。

目標集團於且僅於其責任獲免除、取消或屆滿時取消確認金融負債。取消確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額於損益確認。

## 5. 估計不確定因素之主要來源

於應用誠如附註4所述目標集團的會計政策時，目標公司董事須就從其他來源不顯而易見的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃以過往經驗及被認為屬有關的其他因素為基礎。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續檢討。倘若會計估計修訂只影響該期間，則有關修訂會在修訂估計期間確認。倘若有關修訂既影響當期，亦影響未來期間，則有關修訂會在修訂期間及未來期間確認。

以下為於有關期間未涉及未來的主要假設及估計不確定因素的其他主要來源，其存在重大風險導致於未來十二個月內對資產及負債賬面值作出重大調整。

### 發展用地減值

目標集團管理層定期釐定發展用地是否有減值。發展用地之減值虧損在資產之賬面值超過其可收回金額(為其公平值減出售成本及可使用價值之較高者)時予以確認。使用價值之計算需要使用估值，如未來現金流及貼現率。

## 6. 收益及分部資料

目標集團於有關期間並無確認任何收益。

目標集團於中國從事物業發展業務。目標公司的董事認為，目標集團僅有單一的營運分部及並無呈列分部資料分析。

## 7. 其他收入及收益

	自二零一七年 二月二十二日 (註冊成立日期) 起至二零一七年 九月三十日 止期間 港幣千元
銀行利息收入	46
匯兌收益	4,642
	<hr/>
	4,688
	<hr/> <hr/>

匯兌收益主要來自應付非控股權益及股東款項的外匯換算，其中該等款項以彼等各自集團實體功能貨幣以外的貨幣港幣計值。



## 8. 所得稅開支

根據英屬處女群島的法律及法規，目標集團毋須於英屬處女群島繳納任何所得稅。

由於目標集團於有關期間內並無來自澳門的應課稅溢利，故並無於歷史財務資料中計提澳門所得稅撥備。

根據中華人民共和國(「中國」)企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法的實施規例，適用於目標公司的中國附屬公司的稅率為25%。由於目標集團於有關期間並無任何應課稅溢利，故並無計提中國企業所得稅撥備。

根據綜合損益及其他全面收益表，所得稅開支與除稅前溢利的對賬如下：

	自二零一七年 二月二十二日 (註冊成立日期) 起至二零一七年 九月三十日 止期間 港幣千元
除稅前溢利	4,589
按法定稅率計算的稅項	476
就稅項而言的不應課稅收入	(501)
不可作稅項扣減用途的開支	25
所得稅開支	—

## 9. 董事及僱員酬金

目標公司董事於有關期間內概無就彼等向目標集團提供的服務收取任何費用或酬金。

於有關期間，目標集團概無向僱員支付酬金或應付僱員酬金。

## 10. 股息

目標公司於有關期間概無派付或建議派付股息。

## 11. 每股盈利

並無呈列每股盈利的資料，原因是就歷史財務資料而言，載入該資料被認為是毫無意義。

**12. 發展用地**

於二零一七年  
九月三十日  
港幣千元

所出讓中國土地使用權的土地出讓金

434,380

於二零一七年三月六日，目標公司的附屬公司橫琴德國城投資(澳門)有限公司(「澳門公司」)與中國珠海市國土局訂立土地出讓合同，以向澳門公司出讓中國廣東省珠海市橫琴新區的若干地塊(「地塊」)，土地出讓金人民幣370,000,000元。地塊由中國政府出讓，指定作研發(包括住宅配套)及商業用途，自移交地塊當日起計分別為期50年及40年。於二零一七年七月三日，澳門公司、其附屬公司、珠海橫琴富昌盛實業發展有限公司(「中國公司」)及珠海市國土局訂立土地使用權轉讓合同，據此，澳門公司已同意無償轉讓其於土地出讓合同項下全部權利及義務予中國公司。

於二零一七年九月六日，所出讓地塊的土地出讓金人民幣370,000,000元(相當於約港幣434,380,000元)已悉數支付。澳門公司的董事認為，目標集團已悉數支付土地出讓金，以中國公司名義的地塊產權證登記應無法律障礙。於本報告日期，該產權證登記在辦理之中。

根據土地出讓合同，目標集團有義務通過現金付款或銀行擔保的形式對珠海市國土局作出人民幣37,000,000元的履約擔保，應於建設用地批准書出具前給予。目標集團未能根據土地出讓合同履行其責任時所產生的任何罰金將自履約擔保中扣除。目標集團於直至本報告日期已給予履約擔保但未有於歷史財務資料內確認。根據土地出讓合同條款，有關地塊開發的履約擔保須待目標集團履約責任達成後方可退還。

**13. 現金及現金等值項目**

於二零一七年  
九月三十日  
港幣千元

銀行結餘

12,744

銀行結餘以人民幣計值，其匯款受中國政府外匯管制的限制。



## 14. 應付非控股權益款項

應付非控股權益(澳門公司的股東袁松山先生)款項以港幣計值，無抵押、免息及須按要求償還。

## 15. 應付股東款項

	於二零一七年 九月三十日 港幣千元
New Stage	146,610
劉先生	<u>146,610</u>
	<u><u>293,220</u></u>

應付股東款項以港幣計值，無抵押、免息及須按要求償還。

## 16. 股本

	股份數目	面值	
		美元	相當於 港幣千元
法定：			
註冊成立日期	50,000	50,000	390
於二零一七年八月十日法定股本增加	<u>950,000</u>	<u>950,000</u>	<u>7,410</u>
於二零一七年九月三十日	<u><u>1,000,000</u></u>	<u><u>1,000,000</u></u>	<u><u>7,800</u></u>
已發行及繳足：			
於註冊成立日期發行的股份	50,000	50,000	390
於二零一七年八月三十一日發行的股份	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>	<u>390</u>
於二零一七年九月三十日	<u><u>100,000</u></u>	<u><u>100,000</u></u>	<u><u>780</u></u>

目標公司於二零一七年二月二十二日於英屬處女群島註冊成立為有限公司，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。於註冊成立後，目標公司發行50,000股每股面值1美元之股份，代價為50,000美元，以向目標公司提供初始資本。

於二零一七年八月十日，目標公司通過增設950,000股每股面值1美元的股份而使其法定股本增至1,000,000美元。於二零一七年八月三十一日，目標公司配發及發行50,000股每股面值1美元的股份予New Stage，現金代價為港幣28,390,000元。

**17. 收購附屬公司**

於二零一七年三月二十八日，目標公司向澳門公司股東收購澳門公司70%股權，代價為澳門幣700,000元，以現金支付。

澳門公司及其附屬公司(「澳門集團」)之主要資產為位於中國持作發展之若干土地。澳門集團自澳門公司註冊成立日期起至本報告日期並無開展任何業務。因此，收購澳門公司70%股權已入賬列作資產收購。於收購日期確認的澳門集團資產及負債如下：

	港幣千元
持作發展的土地	209,735
應收一名董事款項	485
現金及現金等值項目	265
應付一名股東款項	(209,514)
	<u>971</u>

對澳門集團的收購的影響如下：

	港幣千元
所轉讓代價	680
加：非控股權益	291
	<u>971</u>

對澳門集團的收購的現金流出淨額：

	港幣千元
以現金支付代價	(680)
所得現金及現金等值項目	265
	<u>(415)</u>

**18. 資本風險管理**

目標公司的董事管理其資本，確保目標集團將能夠持續經營，同時透過優化債務與權益結餘的方式實現投資者回報最大化。目標集團的整體策略自註冊成立日期起維持不變。

目標集團的資本結構包括股本及儲備。

目標公司的董事定期審查資本結構。作為是項審查的一部分，董事考慮資本成本及與各類別資本有關的風險。根據董事的建議，目標集團將透過注資及籌集新債務的方式平衡其整體資本結構。

## 19. 金融工具

## 金融工具分類

於二零一七年  
九月三十日  
港幣千元

## 金融資產

貸款及應收款項

現金及現金等值項目

12,744

## 金融負債

按攤銷成本列賬的金融負債

應計費用及應付款項

1,174

應付非控股權益款項

122,709

應付股東款項

293,220

---



---

417,103

## 財務風險管理目標及政策

目標集團的金融工具包括現金及現金等值項目、應計費用及應付款項及應付非控股權益及股東款項。該等金融工具的詳情披露於各項附註。與該等金融工具有關的風險如下：

## (a) 市場風險

目標集團的活動主要承受外幣匯率及利率波動的市場風險。

## 貨幣風險

由於應付非控股權益及股東款項均以港幣(並非相關集團實體之功能貨幣)列值，目標集團面臨貨幣風險。目標集團盡可能將其各個別貨幣的收款與付款相匹配籍以管理其貨幣風險。目標集團緊密監察外匯匯率以及時將該等風險所產生之任何潛在重大不利影響降至最低。

下表列示於報告日期在所有其他變量保持不變的情況下，目標集團之除稅前溢利對港幣匯率潛在合理變動之敏感度。

	匯率上升／ (下降) %	除稅前溢利 增加／(減少) 港幣千元
於二零一七年九月三十日		
倘港幣兌人民幣貶值	(5)	20,796
倘港幣兌人民幣升值	5	(20,796)

**利率風險**

目標集團並無重大計息資產及負債。由於目標集團的銀行結餘屬短期性質，故有關該等銀行結餘的利率波動被認為微小。因此，概無呈列利率風險的敏感度分析。目標集團未有使用利率掉期對沖其利率風險敞口。

**(b) 信貸風險**

目標集團的最大信貸風險敞口來自綜合財務狀況表內所述各項已確認金融資產的賬面值，將令目標集團因對手方未能履行義務而承受財務損失。

為了盡量降低信貸風險，目標集團的管理層製定了信貸批准及其他監控程序，確保採取跟進行動以收回逾期債務。就此而言，董事認為目標集團的信貸風險大幅下降。

流動資金信貸風險有限，乃因管理層認為對手方是信譽良好的銀行。

**(c) 流動性風險**

流動性風險主要指目標集團將不能夠償付其財務債務的風險。貴公司同意，於貴公司的附屬公司完成收購目標集團的100%股權後，提供足夠資金以令目標集團能於可預見的未來悉數償付到期時的財務債務。另外，目標公司的控股公司已同意，倘收購不成功，則提供足夠資金以令目標集團能於可預見的未來悉數償付到期時的財務債務。因此，目標公司的董事認為目標公司承受的流動性風險被認為不大。

下表詳列目標集團非衍生金融負債的合約到期日，該負債乃基於按目標集團須予付款的最早日期計算的金融負債未貼現現金流量。表格包含利息及本金現金流量。倘利息流是浮息，則未貼現金額源自報告期末利率曲線。

此外，下表詳列目標集團非衍生金融資產的合約到期日，該資產乃基於按目標集團須予付款的最早日期計算的金融資產未貼現現金流量。該等非衍生金融資產的資料列載實屬必要，以了解目標集團的流動性風險管理，原因是流動性按淨資產及負債基準管理。

	按要求	少於1年	超過1年	未貼現現金 流量總額	總賬面值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一七年九月三十日					
非衍生資產					
現金及現金等值項目	12,744	—	—	12,744	12,744

	按要求 港幣千元	少於1年 港幣千元	超過1年 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元	總賬面值 港幣千元
非衍生負債					
應計費用及應付款項	1,174	—	—	1,174	1,174
應付非控股權益款項	122,709	—	—	122,709	122,709
應付股東款項	293,220	—	—	293,220	293,220
	<u>417,103</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>417,103</u>	<u>417,103</u>

**(d) 公平值**

金融資產及金融負債的公平值乃根據按貼現現金流量分析的公認定價模式釐定。

目標公司的董事認為報告期末按攤銷成本確認的金融資產及金融負債的賬面值與彼等的公平值相若。

**20. 目標公司財務狀況表**

	於二零一七年 九月三十日 港幣千元
<b>非流動資產</b>	
於一間附屬公司的投資	<u>680</u>
<b>流動資產</b>	
應收一間附屬公司款項	<u>174,710</u>
<b>流動負債</b>	
應付一名股東款項	<u>146,610</u>
<b>流動資產淨額</b>	<u>28,100</u>
	<u>28,780</u>
<b>資本及儲備</b>	
股本	780
儲備	<u>28,000</u>
	<u>28,780</u>

## 21. 附屬公司

目標公司的附屬公司於二零一七年九月三十日的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	已發行及繳足 資本／註冊及 實繳資本	目標公司於 二零一七年 九月三十日 所持股權 百分比	主要活動
<b>直接附屬公司</b>				
橫琴德國城投資 (澳門)有限公司 (「澳門公司」)	澳門 二零一五年 十月五日	澳門幣1,000,000元	70%	投資控股
<b>間接附屬公司</b>				
珠海橫琴富昌盛 實業發展有限 公司(「中國公 司」)(附註b)	中國 二零一七年 五月十八日	附註a	70%	物業開發、銷售、 營運、租賃及 管理

附註：

- (a) 中國公司的註冊資本為人民幣500,000,000元，其中截至二零一七年九月三十日人民幣382,460,000元已悉數繳足。
- (b) 該實體於中國註冊為外商獨資企業。

目標公司及其附屬公司採納十二月三十一日作為其財政年度結算日。

於本報告日期，未有編製目標公司及中國公司自其註冊成立以來的法定財務報表。澳門公司自二零一五年十月五日至二零一五年十二月三十一日止期間及截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務報表已根據適用於在澳門成立的公司的相關會計原則及財務規例編製，並已由澳門註冊會計師及註冊核數師梁煥秋審核。

## 有重大控股權益的非全資附屬公司的詳情

下表列示有重大非控股權益的目標公司非全資附屬公司的詳情。

附屬公司名稱	主要營業地點	非控股權益 所持擁有權權益 及投票權的比例 %	分配至非控股 權益的溢利 港幣千元	累計非控股 權益 港幣千元
澳門公司	中國	30	1,259	1,560

關於有重大非控股權益的目標公司附屬公司於二零一七年九月三十日的財務資料概要載列如下。以下財務資料概要為除集團內公司間對銷前的金額。

	於二零一七年 九月三十日 港幣千元
非流動資產	437,658
流動資產	12,744
流動負債	(445,238)
	<u>5,164</u>
目標公司擁有人應佔權益	3,615
非控股權益	1,549
	<u>5,164</u>
	二零一七年 二月二十二日 (註冊成立日) 至二零一七年 九月三十日 止期間 港幣千元
收益	—
其他收入及收益	4,294
開支	(99)
	<u>4,195</u>
期內溢利	<u>4,195</u>
目標公司擁有人應佔溢利	2,936
非控股權益應佔溢利	1,259
	<u>4,195</u>
期內溢利	<u>4,195</u>
全面收入總額歸屬於：	
目標公司擁有人	2,959
非控股權益	1,269
	<u>4,228</u>
期內全面收入總額	<u>4,228</u>
經營活動的現金流入淨額	4,149
投資活動的現金流出淨額	(437,612)
融資活動的現金流入淨額	446,174
	<u>12,711</u>
現金流入淨額	<u>12,711</u>

## 22. 有關期間後事項

除歷史財務報表其他附註所披露者外，有關期間後概無發生重大事件。

## 23. 期後財務報表

概無編製目標公司及其附屬公司於二零一七年九月三十日後任何期間的經審核財務報表。

**B. 有關澳門集團之會計師報告****致新嶺域(集團)有限公司各董事有關歷史財務資料之會計師報告****緒言**

吾等就第II-29至II-51頁所載之橫琴德國城投資(澳門)有限公司(「澳門公司」)及其附屬公司(統稱「澳門集團」)之歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括於二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年九月三十日之綜合財務狀況表、自二零一五年十月五日(註冊成立日期)至二零一五年十二月三十一日止期間、截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年九月三十日止九個月(統稱「有關期間」)之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第II-29至II-51頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分，乃為供載入新嶺域(集團)有限公司(「貴公司」)日期為二零一七年十二月二十二日內容有關 貴公司全資附屬公司建議收購澳門公司之直接控股公司富源地產控股有限公司50%股權及劉石源先生向富源地產控股有限公司提供的貸款(「收購事項」)之通函(「通函」)內而編製。

**董事對歷史財務資料之責任**

澳門公司之董事須負責根據歷史財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製作出真實公平反映之歷史財務資料，並負責落實澳門公司董事認為必需之內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

**申報會計師之責任**

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



吾等之工作涉及執程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製並作出真實公平反映的歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等之工作亦包括評估澳門公司董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

### 意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準，歷史財務資料真實公平反映澳門集團於二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年九月三十日之財務狀況以及其於有關期間之財務表現及現金流量。

### 有關持續經營的重大不明朗因素

吾等務請閣下垂注歷史財務資料附註2有關採納持續基準編製歷史財務資料。於二零一七年九月三十日，澳門集團及澳門公司分別錄得流動負債淨額港幣432,494,000元及港幣443,790,000元。附註2所載該狀況表示存在會令澳門集團持續經營能力嚴重存疑的重大不明朗因素。歷史財務資料並不包括無法取得附註2所指資金以於可見將來全面履行澳門集團的財務責任可導致的任何調整。吾等並無就此事項而修訂意見。

### 審閱追加期間的比較財務資料

吾等已審閱澳門集團於追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一六年九月三十日止九個月的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其他解釋資料(「追加期間的比較財務資料」)。澳門公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製及呈列追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「由

實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港核數準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例下事項出具的報告

#### 調整

於編製歷史財務資料時，概無對第II-29頁界定之相關財務報表作出調整。

#### 股息

吾等提述歷史財務資料附註11，當中陳述澳門公司概無就有關期間派付股息。

中正天恆會計師有限公司  
執業會計師  
香港

李德輝  
執業證書編號P06077

二零一七年十二月二十二日

香港九龍  
尖沙咀科學館道一號  
康宏廣場南座7樓5-6室

## 澳門集團之歷史財務資料

### 編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料為本會計師報告不可或缺的一部分。

澳門集團於有關期間之綜合財務報表(「相關財務報表」, 歷史財務資料據此編製)乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則審核相關財務報表。

除非另有註明, 歷史財務資料以港幣(「港幣」)呈列, 所有數值亦已調整至最接近之千元(港幣千元)。

## 綜合損益及其他全面收益表

	附註	自二零一五年 十月五日(註冊 成立日期)起至			
		二零一五年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一七年 九月三十日 止九個月 港幣千元	截至 二零一六年 九月三十日 止九個月 港幣千元 (未經審核)
收益	6	—	—	—	—
其他收入及收益	7	—	—	4,294	—
行政開支		(24)	(11)	(99)	—
除稅前(虧損)/溢利	8	(24)	(11)	4,195	—
所得稅開支	9	—	—	—	—
期內(虧損)/溢利		(24)	(11)	4,195	—
其他全面收益					
其後可重新分類至損益 之項目：					
換算海外業務產生之 匯兌差額		—	—	33	—
期內全面收益總額		(24)	(11)	4,228	—

## 綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		於
		二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 九月三十日 港幣千元
<b>非流動資產</b>				
發展用地	13	—	—	434,380
土地發展之預付款項		—	—	3,278
		—	—	437,658
<b>流動資產</b>				
應收董事款項	14	971	971	—
現金及現金等值項目	15	—	—	12,744
		971	971	12,744
<b>流動負債</b>				
應計費用及應付款項		24	35	1,209
應付直接控股公司款項	16	—	—	174,710
應付一名股東款項	17	—	—	122,709
應付一名關連方款項	18	—	—	146,610
		24	35	445,238
<b>流動資產／(負債)淨額</b>		<b>947</b>	<b>936</b>	<b>(432,494)</b>
		<b>947</b>	<b>936</b>	<b>5,164</b>
<b>資本及儲備</b>				
註冊資本	19	971	971	971
儲備		(24)	(35)	4,193
		<b>947</b>	<b>936</b>	<b>5,164</b>

## 綜合權益變動表

	註冊資本 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	(累積虧損)／ 保留盈利 港幣千元	總計 港幣千元
期內全面收益				
期內虧損	—	—	(24)	(24)
於註冊成立日期的繳足 註冊資本	971	—	—	971
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	971	—	(24)	947
年度全面收益				
年度虧損	—	—	(11)	(11)
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日	971	—	(35)	936
期內溢利	—	—	4,195	4,195
其他全面收益				
換算境外業務之匯兌差額	—	33	—	33
期內全面收益總額	—	33	4,195	4,228
於二零一七年九月三十日	971	33	4,160	5,164
截至二零一六年九月三十日止 九個月(未經審核)				
於二零一六年一月一日及 二零一六年九月三十日	971	—	(24)	947

## 綜合現金流量表

	自二零一五年 十月五日(註冊 成立日期)起至 二零一五年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一七年 九月三十日止 九個月 港幣千元	截至 二零一六年 九月三十日 止九個月 港幣千元 (未經審核)
<b>經營活動</b>				
除稅前(虧損)/溢利	(24)	(11)	4,195	—
調整：				
銀行利息收入	—	—	(46)	—
營運資金變動前之經營現金流量	—	—	4,149	—
應計費用增加	24	11	—	—
經營活動產生之現金淨額	—	—	4,149	—
<b>投資活動</b>				
已收銀行利息	—	—	46	—
收購發展用地	—	—	(434,380)	—
土地發展之預付款項	—	—	(3,278)	—
投資活動所用現金淨額	—	—	(437,612)	—
<b>融資活動</b>				
已繳足註冊資本	—	—	971	—
應付直接控股公司款項增加	—	—	174,710	—
應付一名股東款項增加	—	—	122,709	—
應付一名關連方款項增加	—	—	146,610	—
應付一名前股東款項增加	—	—	1,174	—
融資活動產生之現金淨額	—	—	446,174	—
現金及現金等值項目增加淨額	—	—	12,711	—
期初之現金及現金等值項目	—	—	—	—
外匯匯率變動之影響淨額	—	—	33	—
期末之現金及現金等值項目，指銀行結餘	—	—	12,744	—

## 歷史財務資料附註

### 1. 一般資料

澳門公司乃於二零一五年十月五日於澳門註冊成立為有限公司。澳門公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址為澳門慕拉士大馬路189號澳門工業中心地下A座。

澳門公司為一間投資控股公司。澳門公司之附屬公司主要於中華人民共和國(「中國」)從事開發、銷售、經營、租賃及管理物業。

澳門公司之直屬控股公司為富源地產控股有限公司(「目標公司」)，於英屬處女群島註冊成立為有限公司。澳門公司董事認為澳門公司的最終控股公司為富源地產控股有限公司。

於二零一七年八月三十一日，New Stage Holdings Limited(「New Stage」)(新嶺域(集團)有限公司的全資附屬公司)通過(i)按代價港幣28,390,000元認購目標公司的新股份及(ii)向目標公司作出股東貸款港幣146,610,000元收購目標公司的50%股權。

於二零一七年十月三十日，New Stage與劉石源先生(「劉先生」)訂立買賣協議，據此，New Stage已有條件地同意向劉先生收購(i)並非由New Stage持有的目標公司的餘下50%股權；及(ii)劉先生向目標公司作出的股東貸款，總代價為港幣146,610,000元(「收購事項」)。

澳門集團於有關期間之歷史財務資料乃以港幣呈列。澳門公司於有關期間之功能貨幣為人民幣(「人民幣」)。

### 2. 歷史財務資料之編製基準

澳門集團之歷史財務資料乃為載入有關收購事項之通函而編製。

澳門集團之歷史財務資料乃根據附註4所載之會計政策編製，而有關會計政策符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則。

雖然澳門集團及澳門公司於二零一七年九月三十日分別維持流動負債淨額港幣432,494,000元及港幣443,790,000元，歷史財務資料乃按持續經營基準編製，原因為 貴公司已同意於收購事項完成後提供足夠資金以令澳門集團於可見將來到期時悉數滿足其財務責任。再者，倘收購事項未能成功，澳門公司之現時股東已同意提供足夠資金以令澳門集團於可見將來到期時悉數滿足其財務責任。

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

就編製及呈列有關期間之歷史財務資料而言，澳門集團已於整個有關期間貫徹應用香港會計師公會頒佈之所有香港財務報告準則，有關香港財務報告準則自二零一七年一月一日開始之會計期間生效。



於本報告日期，澳門集團尚未提早應用下列已頒佈但尚未生效新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	股份付款交易之分類及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第4號(修訂本)	在香港財務報告準則第4號保險合約下應用 香港財務報告準則第9號金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產銷售或 注資 <sup>3</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一四年至 二零一六年週期之年度改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用

<sup>3</sup> 原生效日期已延遲至某待定日期

#### 香港財務報告準則第15號客戶合約收益

香港財務報告準則第15號於二零一四年七月頒佈，其制定一項單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生之收益入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時之收益確認指引，包括香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體所確認向客戶轉讓承諾貨品或服務描述之收益金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入五個確認收益之步驟：

- 第一步：識別與客戶之合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價格
- 第四步：將交易價格分攤至合約中之履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時(或就此)確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時(或就此)確認收益，即於特定履約責任相關之商品或服務之「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況之處理方法加入更明確指引。此外，香港財務報告準則第15號規定作出更詳盡之披露。

澳門公司董事預期，於日後應用香港財務報告準則第15號可能會對財務報表內呈報金額及所作披露造成重大影響。然而，在澳門集團完成詳細審閱前，對香港財務報告準則第15號之影響提供合理估計屬不切實際。

#### 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號為租賃安排的識別以及出租人及承租人的會計處理引入一套全面模型。香港財務報告準則第16號於生效日期起將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制以區分租賃及服務合約。除短期租賃及低值資產的租賃外，經營租賃及融資租賃的差異自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式所取代。

使用權資產初步按成本計量，隨後以成本(惟若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量而作出調整。租賃負債乃按租賃款項(非當日支付)的現值初步計量。其後，租賃負債就(其中包括)利息及租賃款項以及租賃修訂的影響進行調整。根據香港財務報告準則第16號，有關租賃負債的租賃付款將被分配為本金及利息部分，並將以融資現金流量呈列。

應用香港財務報告準則第16號可能導致該等資產的分類發生潛在變動，其分類視乎澳門公司是否將使用權資產單獨呈列或於相應有關資產(倘擁有)的同一項目內呈列。

此外，香港財務報告準則第16號亦要求較廣泛的披露。

應用香港財務報告準則第16號項下的新規定可能導致歷史財務資料的計量、呈列及披露有所變動。然而，澳門公司董事未能在完成詳細審閱前，對財務影響可行地作出合理估計。

#### 其他尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

澳門公司董事預期，應用其他尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則不會對歷史財務資料構成重大影響。

## 4. 主要會計政策

本歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，歷史財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定之所有適用披露事項。

本歷史財務資料乃按歷史成本法編製。歷史成本一般基於換取商品及服務而付出之代價之公平值。

公平值指於市場參與者之間之有序交易中，於計量日出售資產所得到或轉讓負債所付出之作價，而不論作價乃直接觀察得到或使用其他估值法估計得出。倘市場參與者於計量日就資產或負債定價時計及資產或負債之特徵，則澳門集團於估計資產或負債之公平值時會計及有關特徵。該歷史財務資料中作計量及/或披露用途之公平值乃按該基準釐定，惟香港財務報告準則第2號範圍內之以股份為基礎之付款交易、香港會計準則第17號範圍內之租賃交易以及與公平值有若干類近之處但並非公平值之計量(如香港會計準則第2號之可變現淨值或香港會計準則第36號之使用價值)則除外。

此外，就財務匯報而言，公平值計量按公平值計量輸入值之可觀察程度及公平值計量輸入值之重要性分為第1、2或3級，詳情如下：

- 第1級輸入值指實體於計量日可獲取相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第2級輸入值指可直接或間接觀察之資產或負債輸入值(第1級所載報價除外)；及

— 第3級輸入值指資產或負債之不可觀察輸入值。

所採用的主要會計政策如下：

#### 綜合基準

歷史財務資料包括澳門公司及其附屬公司的財務資料。

附屬公司為澳門公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當澳門公司符合以下條件，即取得控制權：(i)可對投資對象行使權力；(ii)因參與投資對象而承擔浮動回報之風險或享有獲得浮動回報之權利；及(iii)能夠透過其於投資對象之權力影響該等回報。

附屬公司於澳門公司取得其控制權時開始綜合入賬，並於澳門公司喪失對其的控制權時終止綜合入賬。

#### 業務合併

澳門集團運用收購法將業務合併入賬。收購一家附屬公司所轉讓的代價，為所轉讓資產、對被收購方的前擁有人產生的負債及澳門公司發行的股本權益的公平值。在業務合併中所收購可識別的資產及所承擔的負債及或然負債，初步按彼等於收購日期的公平值計量。

收購相關成本在產生時支銷。

所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益數額，及於被收購方的任何之前權益於收購日期的公平值，超過所收購可識別淨資產公平值的數額記錄為商譽。若在議價收購中所轉讓代價、確認的非控股權益及所計量的之前所持有權益的總額，低於購入附屬公司淨資產的公平值，則將差額直接在損益中確認。

澳門集團內部各公司之間的所有資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合賬目時全數抵銷。如有需要，附屬公司報告的數額已作出調整，以確保與澳門集團的會計政策一致。

倘澳門集團失去對附屬公司之控制權，則收益或虧損於損益確認，並按以下兩者之差額計算(i)已收代價及任何保留權益之公平值總和及(ii)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益之先前賬面值。所有與該附屬公司有關過往於其他全面收益確認之金額須予入賬，猶如澳門集團已直接出售附屬公司相關資產或負債(即按照適用之香港財務報告準則之規定/允許重新分類至損益或轉撥至另一權益類別)。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值，被視為初步確認之公平值，以便根據香港會計準則第39號作後續會計處理，或被視為(如適用)於聯營公司或合營企業之投資於初步確認時之成本。

#### 發展用地

發展用地按成本減任何減值虧損入賬及不予折舊。土地成本包括購買代價及其他應佔收購成本。

### 資產(商譽除外)之減值虧損

於報告期末，澳門集團審閱有限可使用年期之資產之賬面值，以釐定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘出現有關跡象，則估計該資產之可收回金額，以釐定減值虧損程度(如有)。

可收回金額指公平值減出售成本與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，採用除稅前折現率將估計未來現金流量折現至其現值，該折現率反映目前市場對貨幣時間值及資產特定風險之評估，而當中並未對估計未來現金流量作出調整。

倘估計資產之可收回金額低於其賬面值，則將資產之賬面值下調至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘其後撥回減值虧損，則將資產之賬面值上調至其經修訂之估計可收回金額，惟經上調之賬面值不得超過假設該資產於過往年度並無確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

### 稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃基於期內應課稅溢利計算。應課稅溢利與記錄於綜合損益及其他全面收益表的「除稅前溢利」不同，原因為剔除了其他年度應課稅或可扣減的收入或開支項目以及永遠不課稅或不可扣減的項目。澳門集團即期稅項的負債乃按報告期末已制定或實際上已制定之稅率計算。

遞延稅項以資產及負債於財務報表之賬面值與計算應課稅溢利所使用之相應稅基之間之暫時差額確認。所有應課稅暫時差額一般確認為遞延稅項負債。所有可扣減暫時差額一般確認為遞延稅項資產，惟遞延稅項資產只有於可能有應課稅溢利可供抵銷可動用之可扣減暫時差額時方予以確認。倘暫時差額乃因商譽或初步確認(業務合併除外)交易中之其他資產及負債所產生，且不會對應課稅溢利或會計溢利構成影響，則該等遞延稅項資產及負債將不予確認。

遞延稅項資產及負債乃於清償負債或變現資產時按期內預計適用的稅率，根據報告期末已制定或實際上已制定的稅率(及稅法)計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映澳門集團預期收回或清償其資產及負債賬面值之方式於報告期末造成的稅務後果。

即期及遞延稅項於損益確認，惟與其他全面收益內或直接於權益中確認的項目有關者除外，在此情況下，即期稅項及遞延稅項亦分別計入其他全面收益內或直接計入權益。

## 外幣

澳門集團旗下各實體決定自身的功能貨幣，而計入各實體財務報表的項目均採用功能貨幣計量。於編製各集團實體之財務報表時，採用非該實體之功能貨幣(外幣)進行之交易，一律以交易日適用匯率確認。以外幣計值的貨幣資產及負債，按於報告期末的匯率換算。結算或換算貨幣項目產生的差額於綜合損益表確認。

以外幣按過往成本計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。以外幣按公平值計量的非貨幣項目，採用釐定公平值當日的匯率換算。換算以公平值計量的非貨幣項目所產生的收益或虧損視為等同於確認該項目公平值變動的收益或虧損(即於其他全面收益或損益確認公平值收益或虧損的項目的換算差額，亦分別於其他全面收益或損益確認)。

就呈列歷史財務資料而言，集團實體之資產及負債乃按於報告期末之適用匯率換算為列賬貨幣，而其收入及支出乃按該期間之平均匯率換算為港幣，除非匯率於該期間內出現大幅波動，於此情況下，則採用於交易當日之匯率。所造成之匯兌差額乃於其他全面收益確認及於外匯儲備累計。

## 金融工具

當澳門集團成為工具合約條文之訂約方時，則於綜合財務狀況表確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益之金融資產或金融負債除外)直接應佔之交易成本，於初步確認時計入金融資產或金融負債之公平值或從中扣減(如適用)。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於損益內確認。

## 金融資產

澳門集團的金融資產入賬列作為貸款及應收款項。分類取決於金融資產之性質及目的，並於初步確認時釐定。金融資產之所有定期買賣按買賣日期基準確認及終止確認。定期買賣指需要按市場規定或慣例所定時限內交付資產之金融資產買賣。

## 貸款及應收款項

貸款及應收款項為並無於活躍市場報價且有固定或待定付款的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括應收董事款項及現金及現金等值項目)乃使用實際利息法按攤銷成本減任何可識別減值虧損列賬。



### 實際利息法

實際利息法為計算金融資產之攤銷成本以及在有關期間內分配利息收入之方法。實際利率為於金融資產預計年期或(如適用)較短期間內將估計未來所收現金(包括所有構成實際利率整體部分之已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確折現至初步確認之賬面淨值之利率。

利息收入乃按債務工具的實際利息基準確認。

### 金融資產減值虧損

金融資產乃於報告期末評估減值指標。倘有客觀證據證明，金融資產之估計未來現金流量於初步確認該投資後發生之一件或多件事件而受到影響，則對金融資產予以減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手出現嚴重財政困難；或
- 違反合約，如逾期或拖欠利息或本金還款；或
- 借款人有可能面臨破產或進行財務重組。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，減值虧損金額確認為資產賬面值與按原先實際利率貼現估計未來現金流量所得現值間之差額計量。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘於其後期間，減值虧損金額減少，且有關減少客觀上與確認減值虧損後所發生之事件有關，則先前確認之減值虧損會透過損益撥回，惟減值撥回當日之資產之賬面值不得超過未確認減值時應有之攤銷成本。

### 金融負債及股權工具

由實體發行之金融負債及股權工具按根據所訂立合約安排之內容以及金融負債及股權工具之定義分類為金融負債或股權。

#### 股權工具

股權工具為證明實益於扣除其所有負債後之剩餘資產權益之任何合約。澳門公司發行之股權工具按所收取之所得款項扣減直接發行成本確認。

#### 按攤銷成本計量的金融負債

金融負債(包括應計費用及應付款項、應付直接控股公司、股東及關聯方款項)其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

### 實際利率法

實際利率法為計算於有關期間內金融負債之攤銷成本及分配利息開支之方法。實際利率為初步確認時按金融負債之估計年期或(如適用)較短期間準確折現估計未來現金付款(包括所有構成實際利率組成部分之已付或已收費用及點子、交易成本及其他溢價或折讓)至賬面淨值之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

### 取消確認

澳門集團僅於從資產收取現金流量的合約權利屆滿時，或向另一實體轉讓金融資產及該資產擁有權之絕大部分風險及回報時取消確認金融資產。

於取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價以及已於其他全面收益中確認之累計收益或虧損間之差額於損益確認。

澳門集團於且僅於其責任獲免除、取消或屆滿時取消確認金融負債。取消確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額於損益確認。

## 5. 估計不確定因素之主要來源

於應用附註4所述澳門集團的會計政策時，澳門公司董事須就從其他來源不顯而易見的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃以過往經驗及被認為屬有關的其他因素為基礎。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續檢討。倘若會計估計修訂只影響該期間，則有關修訂會在修訂估計期間確認。倘若有關修訂既影響當期，亦影響未來期間，則有關修訂會在修訂期間及未來期間確認。

以下為於各有關期間末涉及未來的主要假設及估計不確定因素的其他主要來源，其存在重大風險導致於未來十二個月內對資產及負債賬面值作出重大調整。

### 發展用地減值

澳門集團管理層定期釐定發展用地有否減值。發展用地之減值虧損在資產之賬面值超過其可收回金額(為公平值減出售成本及可使用價值之較高者)時予以確認。使用價值之計算需要使用估計，如未來現金流量及貼現率。

## 6. 收益及分部資料

澳門集團於有關期間並無確認任何收益。

澳門集團於中國從事物業發展業務。澳門公司的董事認為，澳門集團僅有單一的營運分部及並無呈列分部資料分析。

## 7. 其他收入及收益

	自二零一五年 十月五日(註冊成 立日期)起至 二零一五年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一七年 九月三十日 止九個月 港幣千元	截至 二零一六年 九月三十日 止九個月 港幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	—	—	46	—
匯兌收益	—	—	4,248	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,294</u>	<u>—</u>

匯兌收益主要來自應付直接控股公司、一名股東及一名關聯方款項的外幣換算，該等款項以彼等各自集團實體功能貨幣以外的貨幣港幣計值。

## 8. 除稅前(虧損)/溢利

	自二零一五年 十月五日(註冊成 立日期)起至 二零一五年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一七年 九月三十日 止九個月 港幣千元	截至 二零一六年 九月三十日 止九個月 港幣千元 (未經審核)
除稅前(虧損)/溢利經扣除以下各項後 達致：				
核數師薪酬	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 9. 所得稅開支

由於澳門集團於有關期間內並無來自澳門的應課稅溢利，故並無於歷史財務資料中計提澳門所得稅撥備。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法的實施規例，適用於澳門公司的中國附屬公司的稅率為25%。由於澳門集團於有關期間並無任何應課稅溢利，故並無於歷史財務資料中計提中國企業所得稅撥備。



根據綜合損益及其他全面收益表，所得稅開支與除稅前虧損／溢利的對賬如下：

	自二零一五年 十月五日(註冊成 立日期)起至 二零一五年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一七年 九月三十日 止九個月 港幣千元	截至 二零一六年 九月三十日 止九個月 港幣千元 (未經審核)
除稅前(虧損)／溢利	<u>(24)</u>	<u>(11)</u>	<u>4,195</u>	<u>—</u>
按法定稅率計算的稅項	—	—	411	—
就稅項而言的不應課稅收入	—	—	(436)	—
不可作稅項扣減用途的開支	—	—	25	—
所得稅開支	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

### 10. 董事及僱員酬金

澳門公司董事於有關期間內概無就彼等向澳門集團提供的服務收取任何費用或酬金。

於各有關期間，澳門集團概無向僱員支付酬金或應付僱員酬金。

### 11. 股息

澳門公司於各有關期間概無派付或建議派付股息。

### 12. 每股盈利

並無呈列每股盈利的資料，原因是就歷史財務資料而言，載入該資料被認為是毫無意義。

### 13. 發展用地

	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一七年 九月三十日 港幣千元
所出讓中國土地使用權的土地出讓金	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>434,380</u>

於二零一七年三月六日，澳門公司與中國珠海市國土局訂立土地出讓合同，以向澳門公司出讓中國廣東省珠海市橫琴新區的若干地塊（「地塊」），土地出讓金達人民幣370,000,000元。地塊由中國政府出讓，指定作研發（包括住宅配套）及商業用途，自移交地塊當日起計分別為期50年及40年。於二零一七年七月三日，澳門公司、其附屬公司、珠海橫琴富昌盛實業發展有限公司（「中國公司」）及珠海市國土局訂立土地使用權轉讓合同，據此，澳門公司已同意無償轉讓其於土地出讓合同項下全部權利及義務予中國公司。

於二零一七年九月六日，出讓地塊的土地出讓金人民幣370,000,000元（相當於約港幣434,380,000元）已悉數支付。澳門公司的董事認為，澳門集團已悉數支付土地出讓金，以中國公司名義的地塊產權證登記應無法律障礙。於本報告日期，該產權證登記在辦理之中。

根據土地出讓合同，澳門集團有義務於建設用地批准書出具前通過現金付款或銀行擔保的形式對珠海市國土局作出人民幣37,000,000元的履約擔保。澳門集團未能根據土地出讓合同履行其責任時所產生的任何罰金將自履約擔保中扣除。澳門集團直至本報告日期已給予履約擔保但未於歷史財務資料內確認。根據土地出讓合同條款，有關地塊開發的履約擔保須待澳門集團履約責任達成後方可退還。

#### 14. 應收董事款項

	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一七年 九月三十日 港幣千元
應收 貴公司董事款項			
— 余順輝先生	485	485	—
— 袁松山先生	486	486	—
	<u>971</u>	<u>971</u>	<u>—</u>

應收董事款項無抵押、免息及須按要求償還。

於有關期間，余順輝先生及袁松山先生亦為澳門公司股東，惟余順輝先生自二零一七年三月二十八日起不再為澳門公司股東。該等董事於各有關期間的最高未償還結餘如下：

	自二零一五年 十月五日(註冊 成立日期)起 至二零一五年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一七年 九月三十日 止九個月 港幣千元
余順輝	485	485	485
袁松山	486	486	486

## 15. 現金及現金等值項目

	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一七年 九月三十日 港幣千元
銀行結餘	—	—	12,744

銀行結餘以人民幣計值，其匯款受中國政府所實施外匯管制的限制。

## 16. 應付直接控股公司款項

應付富源地產控股有限公司款項以港幣計值，無抵押、免息及須按要求償還。

## 17. 應付一名股東款項

應付一名股東(余順輝先生)款項以港幣計值，無抵押、免息及須按要求償還。

## 18. 應付一名關連方款項

應付直接控股公司股東劉先生款項(附註16)以港幣計值，無抵押、免息及須按要求償還。

## 19. 註冊資本

	千澳門幣	相當於 港幣千元
註冊及實繳資本		
於註冊成立日期、二零一五年及二零一六年十二月三十一日 以及二零一七年九月三十日	1,000	971

澳門公司為於二零一五年十月五日在澳門註冊成立的有限公司，於註冊成立時，澳門公司的註冊資本為1,000,000澳門幣，由澳門公司的註冊擁有人繳足。

## 20. 資本風險管理

澳門公司的董事管理其資本，確保澳門集團將能夠持續經營，同時透過優化債務與權益結餘的方式實現投資者回報最大化。澳門集團的整體策略於整個有關期間維持不變。

澳門集團的資本結構包括註冊資本及儲備。

澳門公司的董事定期審查資本結構。作為是項審查的一部分，董事考慮資本成本及與各類別資本有關的風險。根據董事的建議，澳門集團將透過注資及籌集新債務的方式平衡其整體資本結構。

## 21. 金融工具

### 金融工具分類

	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一七年 九月三十日 港幣千元
<b>金融資產</b>			
貸款及應收款項			
應付董事款項	971	971	—
現金及現金等值項目	—	—	12,744
	<u>971</u>	<u>971</u>	<u>12,744</u>
<b>金融負債</b>			
按攤銷成本列賬的金融負債			
應計費用及應付款項	24	35	1,209
應付直接控股公司款項	—	—	174,710
應付一名股東款項	—	—	122,709
應付一名關連方款項	—	—	146,610
	<u>24</u>	<u>35</u>	<u>445,238</u>

### 財務風險管理目標及政策

澳門集團的金融工具包括應收董事款項、現金及現金等值項目、應計費用及應付款項、應付直接控股公司、一名股東及一名關連方的款項。該等金融工具的詳情披露於各項附註。與該等金融工具有關的風險如下：

#### (a) 市場風險

澳門集團的活動主要承受外幣匯率及利率波動的市場風險。

#### 貨幣風險

由於應付直接控股公司、股東及關連方款項均以港幣(並非相關集團實體之功能貨幣)列值，澳門集團面臨貨幣風險。澳門集團盡可能將其各個別貨幣的收款與付款相匹配籍以管理其貨幣風險。澳門集團緊密監察外匯匯率以及時將該等風險所產生之任何潛在重大不利影響降至最低。

下表載列於各報告日期在所有其他變量保持不變的情況下，澳門集團之除稅前虧損／溢利對港幣匯率潛在合理變動之敏感度。

	匯率 上升／(下降) %	除稅前 虧損／溢利 增加／(減少) 港幣千元
於二零一七年九月三十日		
倘港幣兌人民幣貶值	(5)	22,201
倘港幣兌人民幣升值	5	(22,201)
於二零一六年十二月三十一日		
倘港幣兌人民幣貶值	(5)	不適用
倘港幣兌人民幣升值	5	不適用
於二零一五年十二月三十一日		
倘港幣兌人民幣貶值	(5)	不適用
倘港幣兌人民幣升值	5	不適用

#### 利率風險

澳門集團並無重大計息資產及負債。由於澳門集團的銀行結餘屬短期性質，故有關該等銀行結餘的利率波動被認為微小。因此，概無呈列利率風險的敏感度分析。澳門集團未有使用利率掉期對沖其利率風險敞口。

#### (b) 信貸風險

澳門集團的最大信貸風險敞口來自綜合財務狀況表內所述各項已確認金融資產的賬面值，將令澳門集團因對手方未能履行義務而承受財務損失。

為了盡量降低信貸風險，澳門集團的管理層製定了信貸批准及其他監控程序，確保採取跟進行動以收回逾期債務。就此而言，董事認為澳門集團的信貸風險大幅下降。

流動資金信貸風險有限，乃因管理層認為對手方是信譽良好的銀行。

#### (c) 流動性風險

流動性風險主要指澳門集團將不能夠償付其財務債務的風險。貴公司同意，於完成收購澳門集團後，提供足夠資金以令澳門集團能於可預見的未來悉數償付到期時的財務債務。另外，澳門公司的現有股東已同意，倘收購不成功，則提供足夠資金以令澳門集團能於可預見的未來悉數償付到期時的財務債務。因此，澳門公司的董事認為澳門集團承受的流動性風險被認為不大。

下表詳列澳門集團非衍生金融負債的合約到期日，該負債乃基於按澳門集團須予付款的最早日期計算的金融負債未貼現現金流量。表格包含利息及本金現金流量。倘利息流是浮息，則未貼現金額源自報告期末利率曲線。

此外，下表詳列澳門集團非衍生金融資產的合約到期日，該資產乃基於按澳門集團須予付款的最早日期計算的金融資產未貼現現金流量。該等非衍生金融資產的資料列載實屬必要，以了解澳門集團的流動性風險管理，原因是流動性按淨資產及負債基準管理。

	按要求 港幣千元	少於1年 港幣千元	超過1年 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元	總賬面值 港幣千元
於二零一五年十二月三十一日					
非衍生資產					
應收董事款項	971	—	—	971	971
現金及現金等值項目	—	—	—	—	—
	<u>971</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>971</u>	<u>971</u>
非衍生負債					
應計費用及應付款項	24	—	—	24	24
應付直接控股公司款項	—	—	—	—	—
應付一名股東款項	—	—	—	—	—
應付一名關連方款項	—	—	—	—	—
	<u>24</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>24</u>	<u>24</u>
	按要求 港幣千元	少於1年 港幣千元	超過1年 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元	總賬面值 港幣千元
於二零一六年十二月三十一日					
非衍生資產					
應收董事款項	971	—	—	971	971
現金及現金等值項目	—	—	—	—	—
	<u>971</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>971</u>	<u>971</u>
非衍生負債					
應計費用及應付款項	35	—	—	35	35
應付直接控股公司款項	—	—	—	—	—
應付一名股東款項	—	—	—	—	—
應付一名關連方款項	—	—	—	—	—
	<u>35</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>35</u>	<u>35</u>

	按要求 港幣千元	少於1年 港幣千元	超過1年 港幣千元	未貼現現金 流量總額 港幣千元	總賬面值 港幣千元
於二零一七年九月三十日					
非衍生資產					
應收董事款項	—	—	—	—	—
現金及現金等值項目	12,744	—	—	12,744	12,744
	<u>12,744</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,744</u>	<u>12,744</u>
非衍生負債					
應計費用及應付款項	1,209	—	—	1,209	1,209
應付直接控股公司款項	174,710	—	—	174,710	174,710
應付一名股東款項	122,709	—	—	122,709	122,709
應付一名關連方款項	146,610	—	—	146,610	146,610
	<u>445,238</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>445,238</u>	<u>445,238</u>

**(d) 公平值**

金融資產及金融負債的公平值乃根據按貼現現金流量分析的公認定價模式釐定。

澳門公司的董事認為報告期末按攤銷成本確認的金融資產及金融負債的賬面值與彼等的公平值相若。

## 22. 澳門公司財務狀況表

	於十二月三十一日		於九月三十日
	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的投資	—	—	449,008
<b>流動資產</b>			
應收董事款項	971	971	—
現金及現金等值項目	—	—	274
	971	971	274
<b>流動負債</b>			
應計費用	24	35	35
應付直接控股公司款項	—	—	174,710
應付一名股東款項	—	—	122,709
應付一名關連方款項	—	—	146,610
	24	35	444,064
<b>流動資產／(負債)淨額</b>	947	936	(443,790)
	947	936	5,218
<b>資本及儲備</b>			
註冊資本	971	971	971
儲備	(24)	(35)	4,247
	947	936	5,218

## 23. 附屬公司

澳門公司的附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	成立地點及 日期	註冊及 實繳資本	澳門公司所持應佔股權百分比			主要活動
			十二月三十一日	九月三十日		
			二零一五年	二零一六年	二零一七年	
珠海橫琴富昌盛 實業發展有限 公司(「中國 公司」)(附註b)	中國 二零一七年 五月十八日	附註a	—	—	100%	物業開發、銷售、 營運、租賃及 管理

附註：

- (a) 中國公司的註冊資本為人民幣500,000,000元，其中截至二零一七年九月三十日人民幣382,460,000元已悉數繳足。
- (b) 該實體於中國註冊為外商獨資企業，其英文名稱僅供識別。



澳門公司及其附屬公司採納十二月三十一日作為其財政年度結算日。

於本報告日期，未有編製中國公司自其於二零一七年五月十八日註冊成立日期以來的法定財務報表。

#### **24. 有關期間後事項**

除了歷史財務報表其他附註所披露者外，有關期間後概無發生重大事件。

#### **25. 期後財務報表**

概無編製澳門公司及其附屬公司於二零一七年九月三十日後任何期間的經審核財務報表。

## 業務回顧

目標公司為於二零一七年二月二十二日於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為持有澳門公司70%股權之投資控股公司。澳門公司為於二零一五年十月五日在澳門成立之有限公司，為中國公司全部註冊資本之合法及實益擁有人。中國公司於二零一七年五月十八日在中國成立。中國公司根據其營業執照，有權參與開發、銷售、營運、租賃及管理物業、買賣傢俬及建材以及企業管理顧問。下文載列澳門公司及其附屬公司（「澳門集團」）截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個財政年度各年及目標集團截至二零一七年九月三十日止九個月的財務狀況及經營業績的管理層討論及分析。

## 財務回顧

### 截至二零一五年十二月三十一日止年度

澳門集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度並無錄得任何收益。於扣除行政費用約港幣24,000元之後，澳門集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得淨虧損約港幣24,000元。

### 截至二零一六年十二月三十一日止年度

澳門集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度並無錄得任何收益。於扣除行政費用約港幣11,000元之後，澳門集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得淨虧損約港幣11,000元。

### 截至二零一七年九月三十日止九個月

目標集團於截至二零一七年九月三十日止九個月並無錄得任何收益。截至二零一七年九月三十日止九個月期間的其他收入及收益主要來源於銀行利息收入及匯兌收益約港幣4,690,000元。於扣除行政費用約港幣99,000元之後，目標集團於截至二零一七年九月三十日止九個月錄得純利約港幣4,590,000元。

## 資本架構、流動資金及財務資源

### 截至二零一五年十二月三十一日止年度

於二零一五年十二月三十一日，澳門集團的淨資產及流動資產淨額均為約港幣950,000元。澳門集團的流動資產主要包括應收董事款項約港幣970,000元。澳門集團的流動負債為應計費用及應付款項港幣24,000元。於二零一五年十二月三十一日，澳門集團的債務權益比率(為負債總額與權益總額的比率)為約0.025。於二零一五年十二月三十一日，澳門集團的流動比率(為流動資產與流動負債的比率)為40.42。

### 截至二零一六年十二月三十一日止年度

於二零一六年十二月三十一日，澳門集團的淨資產及流動資產淨額均為約港幣940,000元。澳門集團的流動資產主要包括應收董事款項約港幣970,000元。澳門集團的流動負債是應計費用及應付款項港幣35,000元。於二零一六年十二月三十一日，澳門集團的債務權益比率(為負債總額與權益總額的比率)為約0.037。於二零一六年十二月三十一日，澳門集團的流動比率(為流動資產與流動負債的比率)為27.71。

### 截至二零一七年九月三十日止九個月

於二零一七年九月三十日，目標集團的淨資產及流動負債淨額分別為約港幣33,300,000元及約港幣404,360,000元。目標集團的流動資產包括現金及現金等值項目約港幣12,740,000元。目標集團的流動負債約港幣417,100,000元主要包括應付股東款項約港幣293,220,000元(該款項無抵押、不計息及須按要求償還)，包括目標公司結欠劉先生的股東貸款港幣146,610,000元及應付非控股權益款項約港幣122,710,000元。於二零一七年九月三十日，目標集團的資產負債比率(為借款總額與權益總額的比率)為約1,249.04%。於二零一七年九月三十日目標集團的流動比率(為流動資產與流動負債的比率)為0.031。

## 重大投資

截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，並無重大投資。

於二零一七年三月六日，澳門公司以人民幣370,000,000元(按人民幣1元兌港幣1.174元的概約匯率計算，相當於約港幣434,380,000元)之土地出讓金購入地塊。除二零一七年九月三十日賬面值約港幣434,380,000元的地塊外，目標集團並無其他重大投資。

## 重大收購及出售

截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，並無重大收購及出售。

於二零一七年三月六日，澳門公司與珠海市國土局訂立土地出讓合同，以人民幣370,000,000元之土地出讓金購入地塊。於二零一七年七月三日，澳門公司、中國公司及珠海市國土局訂立土地使用權出讓合同，據此，澳門公司已同意將其於土地出讓合同項下全部權利及責任轉讓予中國公司。除所披露者外，目標集團於截至二零一七年九月三十日止九個月並無任何重大收購及出售。

## 僱員

於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，澳門公司之董事並無就彼等向澳門集團提供之服務收取任何袍金或酬金，截至二零一七年九月三十日止九個月，目標公司之董事並無就彼等向目標集團提供之服務收取任何袍金或酬金。於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，澳門集團並無支付或應付僱員酬金，截至二零一七年九月三十日止九個月，目標集團並無支付或應付僱員酬金。

## 資產抵押

於二零一五年及二零一六年十二月三十一日，澳門集團並無抵押任何資產作為任何貸款的擔保。於二零一七年九月三十日，目標集團並無抵押任何其資產作為任何貸款的擔保。

## 或然負債

於二零一五年及二零一六年十二月三十一日，澳門集團概無重大或然負債。於二零一七年九月三十日，目標集團並無重大或然負債。

## 外幣風險

由於應付直接控股公司、股東及關連方款項均以港幣(並非相關集團實體之功能貨幣)計值，澳門集團面臨貨幣風險。澳門集團盡可能將其各個別貨幣的收款與付款相匹配籍以管理其貨幣風險。澳門集團緊密監察外匯匯率以及時將該等風險所產生之任何潛在重大不利影響降至最低。

由於應付非控股權益及股東款項均以港幣(並非相關集團實體之功能貨幣)計值，目標集團面臨貨幣風險。目標集團盡可能將其各個別貨幣的收款與付款相匹配籍以管理其貨幣風險。目標集團緊密監察外匯匯率以及時將該等風險所產生之任何潛在重大不利影響降至最低。

## I. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

### A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料之編製基準

經擴大集團(包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)與目標公司)有關本公司全資附屬公司建議收購富源地產控股有限公司(「目標公司」)50%股權(「銷售股份」)及劉石源先生向目標公司作出的貸款(「銷售貸款」,連同銷售股份,統稱「收購事項」)的未經審核備考綜合資產負債表已編製,以說明收購事項對本集團於二零一七年六月三十日財務狀況的影響,猶如收購事項已於二零一七年六月三十日進行。

經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表乃根據(i)本集團於二零一七年六月三十日的未經審核綜合資產負債表(摘錄自本集團截至二零一七年六月三十日止六個月的已刊發中期報告)的資料;及(ii)目標集團於二零一七年九月三十日的經審核綜合資產負債表(摘錄自本通函附錄二所載會計師報告)的資料編製。

經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表由本公司董事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段編製,而有關未經審核備考綜合資產負債表僅旨在說明經擴大集團的資產及負債,猶如收購事項已於二零一七年六月三十日進行。

經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表已根據上述過往數據,並於上述過往數據使下文隨附附註所述的備考調整生效後編製,而備考調整是(i)直接歸因於收購事項;及(ii)有事實支持。

經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表已由本公司董事根據若干假設及估計編製,僅供說明用途,而因其假設性質使然,其或未能真實反映倘收購事項已於二零一七年六月三十日或任何未來日期完成的經擴大集團的資產及負債。

## B. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

經擴大集團於二零一七年六月三十日之未經審核備考綜合資產負債表

	本集團於 二零一七年 六月三十日 港幣千元 (未經審核) (附註1)	目標集團於 二零一七年 九月三十日 港幣千元 (未經審核) (附註1)	備考調整				經擴大集團 的未經審核 備考 港幣千元
			收購事項 的代價 港幣千元 (附註3)	對銷投資 成本 港幣千元 (附註4)	經常賬對銷 港幣千元 (附註5)	收購事項 的成本 港幣千元 (附註6)	
<b>非流動資產</b>							
物業、廠房及設備	430,835	—					430,835
預付土地租賃款項	57,897	—					57,897
特許權	26,867	—					26,867
已抵押銀行結餘	1,018	—					1,018
用於開發的土地	—	434,380		31,308			465,688
土地開發預付款	—	3,278					3,278
於附屬公司的投資	—	—	56,780	(56,780)			—
遞延稅項資產	11,617	—					11,617
	<u>528,234</u>	<u>437,658</u>					<u>997,200</u>
<b>流動資產</b>							
持作待售的發展中物業	65,697	—					65,697
持作待售物業	6,469	—					6,469
透過損益按公平值入賬的 金融資產	(1,642)	—					(1,642)
存貨	55	—					55
貿易應收款項	53	—					53
應收貸款	—	—					—
應收附屬公司款項	—	—	293,220		(293,220)		—
預付款項、按金及其他 應收款項	16,443	—					16,443
現金及現金等值項目	53,898	12,744				(795)	65,847
	<u>140,973</u>	<u>12,744</u>					<u>152,922</u>
<b>流動負債</b>							
貿易應付款項、其他應付 款項及應計費用	15,579	1,174	190,000				206,753
應付非控股權益款項	—	122,709					122,709
應付股東款項	—	293,220			(293,220)		—
貸款及借款—於一年內 到期	83,421	—					83,421
	<u>99,000</u>	<u>417,103</u>					<u>412,883</u>
<b>非流動負債</b>							
應付票據	—	—	160,000				160,000
遞延稅項負債	34,250	—		7,827			42,077
	<u>34,250</u>	<u>—</u>					<u>202,077</u>
<b>淨資產</b>	<u>535,957</u>	<u>33,299</u>					<u>535,162</u>

## C. 未經審核備考財務資料附註

1. 本集團於二零一七年六月三十日的資產及負債摘錄自本公司所刊發截至二零一七年六月三十日止六個月的中期報告所載本集團於二零一七年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表。目標集團於二零一七年九月三十日的資產及負債摘錄自本通函附錄二所載會計師報告。
2. 二零一七年八月十一日，本公司全資附屬公司New Stage與目標公司及目標公司的前控股股東劉石源先生訂立認購協議。根據認購協議，New Stage透過(i)認購目標公司新股份於二零一七年八月三十一日收購目標公司50%股權，代價為港幣28,390,000元，及(ii)向目標公司作出股東貸款港幣146,610,000元。

於二零一七年十月三十日、二零一七年十一月十四日及二零一七年十二月十三日，New Stage與劉先生分別訂立最初買賣協議、第一份補充協議及第二份補充協議，據此New Stage已有條件同意自劉先生收購(i)銷售股份(相當於未由New Stage持有的目標公司餘下50%股權)及(ii)銷售貸款，總代價為港幣175,000,000元(或會調整)，將按以下方式支付：(i)現金付款港幣15,000,000元及(ii)將由New Stage發行本金總額為港幣160,000,000元(或會調整)可轉讓但不可轉換3年期票息12厘票據(「可換股票據」)。

經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表經已編製，猶如根據認購協議及買賣協議收購目標公司全部股權及向目標公司作出的股東貸款已於二零一七年六月三十日完成。本集團根據認購協議及買賣協議就收購事項已付及應付總代價按下列方式計算：

	港幣千元
本集團根據認購協議就收購事項已付代價	
— 於目標公司50%股權	28,390
— 向目標公司作出的股東貸款	146,610
	<hr/>
	175,000
銷售股份及銷售貸款的收購事項應付代價	175,000
	<hr/>
本集團已付及應付總代價	<u>350,000</u>



3. 收購事項完成後，目標公司將被視為本公司的附屬公司。

(i) 本集團於目標公司的投資成本

港幣千元

本集團根據認購協議就認購目標公司新股份 已付現金	<u>28,390</u>
根據最初買賣協議、第一份補充協議及第二份 補充協議收購銷售股份及銷售貸款的代價 現金	15,000
應付代價票據	<u>160,000</u>
	175,000
減：二零一七年九月三十日銷售貸款	<u>(146,610)</u>
收購銷售股份代價	<u>28,390</u>
目標公司的投資成本	<u><u>56,780</u></u>

(ii) 目標公司欠負本集團款項

港幣千元

本集團根據認購協議向目標公司作出股東貸款	146,610
於二零一七年九月三十日的銷售貸款	<u>146,610</u>
目標公司欠負款項	<u><u>293,220</u></u>

## (iii) New Stage於認購協議、最初買賣協議、第一份補充協議及第二份補充協議項下的已付及應付現金代價

	港幣千元
於認購協議項下的已付現金代價	175,000
於最初買賣協議、第一份補充協議及第二份補充協議項下的應付現金代價	<u>15,000</u>
總現金代價	<u><u>190,000</u></u>

由於總現金代價港幣190,000,000元超過本集團於二零一七年六月三十日的現金及現金等值項目，就經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表而言，代價計入本集團其他應付款項。

於二零一七年八月三十一日，本公司按每股港幣0.185元的發行價發行1,100,000,000股新股份，產生所得款項現金淨額港幣198,200,000元。該等款項中港幣175,000,000元由本集團根據認購協議用於結算收購目標公司50%股權的代價及向目標公司作出的股東貸款。本公司發行新股份的詳情載於本公司日期為二零一七年八月十四日及二零一七年八月三十一日的公佈。

## (iv) 應付票據

就經擴大集團的未經審核備考綜合資產及負債報表而言，董事估計於二零一七年六月三十日應付代價票據的公平值為港幣160,000,000元。代價票據於收購事項完成日期的公平值須由董事釐定，有關公平值可能有別於上文所示估計金額。

4. 於收購事項完成後，目標公司將成為本公司的附屬公司。目標集團的主要資產為位於中國持作發展的土地。目標集團自成立目標公司之日起至通函日期並無開展業務。因此，收購銷售股份及銷售貸款由本集團入賬列作收購資產。於目標公司的投資成本與所收購的目標集團資產淨值間的差額已調整至增加目標集團所持土地的賬面值，乃按以下方式計算：

	港幣千元
於目標公司的投資成本	56,780
減：所收購目標集團的資產淨值	(33,299)
加：本集團確認土地賬面值超出目標集團所確認者的 遞延稅務影響	7,827
調整為土地賬面值的差額	31,308

遞延稅項乃按經擴大集團所確認開發土地賬面值超出目標集團所確認者(港幣31,308,000元)的25%稅率計算。

董事釐定目標集團其他資產及負債的公平值與彼等各自賬面值相若。

如上文附註3所述，收購事項完成後，由於對銷售貸款及代價票據公平值進行調整，於目標公司投資的賬面值或須調整。

5. 調整指對銷本集團與目標集團之間的結餘。
6. 調整指確認董事估計的收購成本約港幣795,000元。
7. 概無作出其他調整，以反映本集團及目標集團於二零一七年六月三十日後的任何交易結果或其他交易。

## II. 獨立申報會計師有關經擴大集團未經審核備考財務資料之核證報告

以下為本公司申報會計師中正天恆會計師有限公司(香港執業會計師)就經擴大集團備考財務資料發出的報告全文，以供載入本通函。



### 獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料之核證報告

#### 致新嶺域(集團)有限公司列位董事

吾等已完成受聘進行之查證工作，以就新嶺域(集團)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料之編製作報告，該未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事(「董事」)編製，僅供說明之用。該未經審核備考財務資料包括 貴公司刊發日期為二零一七年十二月二十二日的通函(「通函」)附錄四第IV-1至IV-6頁所載於二零一七年六月三十日的未經審核備考綜合資產負債表以及相關附註。董事編製該未經審核備考財務資料所依據之適用準則於通函附錄四第IV-1頁中闡述。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明劉石源先生建議收購富源地產控股有限公司50%股權及作出貸款(「收購事項」)對 貴集團於二零一七年六月三十日的財務狀況的影響，猶如收購事項已於二零一七年六月三十日發生。作為此過程的一部分， 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴公司所刊發截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告所載 貴集團於二零一七年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表。

#### 董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

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

### 吾等的獨立性和質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「職業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德的要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「會計師行進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務委聘工作的質量控制」，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

### 申報會計師之責任

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

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「受聘核證以就章程所載備考財務資料之編製作報告」進行受聘核證工作。該準則要求申報會計師規劃及執行程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段之規定並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理核證。

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之任何過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於進行此核證之過程中亦無就編製未經審核備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

於投資通函內載入未經審核備考財務資料僅旨在說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或該交易已於經選定較早日期發生或進行，以供說明之用。故此，吾等概不就該事件或該交易於二零一七年六月三十日之實際結果會否與呈列者相同作出任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理受聘查證，涉及進行程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用之適用準

則有否提供合適基準，以顯示直接歸因於該事件或該交易之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否就該等準則帶來恰當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映該等調整恰當應用於未經調整財務資料。

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

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

#### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就未經審核備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露之該等調整均屬恰當。

中正天恆會計師有限公司

執業會計師

香港

李德輝

執業證書編號P06077

二零一七年十二月二十二日

以下為獨立物業估值師保柏國際評估有限公司就其對該物業於二零一七年十月三十一日之價值之意見而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



## B.I. Appraisals Limited 保柏國際評估有限公司

Registered Professional Surveyors, Valuers & Property Consultants

香港灣仔軒尼詩道139號

中國海外大廈22樓

電話：(852) 2127 7762 傳真：(852) 2137 9876

電郵：info@biappraisals.com

網址：www.biappraisals.com

敬啟者：

**有關：位於中華人民共和國廣東省珠海市橫琴新區劃定為珠橫國土儲2016-04號的一幅地塊**

吾等按照新嶺域(集團)有限公司(以下稱為「貴公司」)向吾等發出之指示，對標題所示 貴公司及／或其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有之物業(以下稱為「該物業」)進行估值。吾等確認曾進行視察，並作出有關查詢及取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零一七年十月三十一日(以下稱為「估值日」)之價值之意見。

吾等理解本估值文件將由 貴公司就建議收購(以下稱為「建議收購」)作披露用途。另外，吾等了解吾等之報告將載入 貴公司就建議收購而刊發之通函。

本函件為吾等估值報告之一部分，當中確定受估值之物業，闡明估值基準及方法，並列出吾等於估值過程中作出之假設及進行之業權調查，以及限制條件。



## 估值基準

吾等對該物業之估值，乃吾等對其市值之意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經適當推銷後，自願買方與自願賣方於雙方均知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行公平交易所得之估計款額」。

吾等之估值乃按香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則(二零一二年版本)以及公認估值程序及慣例進行，符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12條所載之規定。

## 估值方法

對該物業(一幅待開發地塊)進行估值時，吾等已採用直接比較法，假設其可按現況交吉出售並參考相關市場可得之可資比較銷售證據。

## 估值假設

吾等之估值乃假設在公開市場出售該物業，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響其價值之類似安排而獲益。此外，吾等之估值並無考慮任何關於或進行出售之購買選擇權或優先購買權，而且假設並無任何形式之強迫出售情況。

吾等之估值並無計及所評估物業之任何抵押、按揭或欠款或求售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業並無可影響其價值之產權負擔、限制及繁重支銷。

吾等已假設，除另有說明者外，該物業在建築、佔用及使用上完全符合及並無違反所有條例。吾等已進一步假設，除另有說明者外，吾等據此進行估值之有關該物業用途之所有同意、批准、所需執照、許可證、證書及授權均已取得。



## 業權調查

吾等已獲 貴公司提供業權文件及 貴公司有關中國法律的法律顧問廣東香山律師事務所(以下稱為「中國法律顧問」)就該物業業權及權益編製的日期為二零一七年十二月二十二日的法律意見副本。吾等並無驗證業權文件之正本以核實所有權及確認是否存在任何修改而並無反映在交予吾等之副本上。所有文件及契約僅供參考。

於估值過程中，吾等依賴 貴公司及中國法律顧問出具有關該物業業權及權益的意見。吾等對屬於法律性質之事宜概不承擔責任，亦不就該物業之業權(假設為良好及可銷售)提供任何意見。

## 限制條件

吾等已於二零一七年十一月二十日視察該物業之外部，並在可能情況下視察其內部。於視察期間，吾等並無發現任何嚴重損壞。吾等並無進行結構測量亦無對該物業的樓宇服務進行任何測試。因此，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。

吾等並無進行任何實地測量以查證該物業之地盤及樓面面積的準確性，惟已假設吾等獲提供文件所載之面積乃屬正確無誤。隨附之估值證書所列之尺寸、量度及面積乃根據 貴公司向吾等提供之文件所載之資料呈列，故此僅為約數。

此外，吾等並無進行任何實地調查以確定物業的地面環境是否妥當、有否出現污染情況以及所提供設施是否適合未來發展。吾等編製估值時，乃假設此等方面之情況均令人滿意，且日後任何開發將不會產生任何非經常開支或延誤。

吾等在很大程度上倚賴 貴公司提供的資料，並接納就規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤及樓面面積以及所有其他有關事宜給予吾等之意見。吾等並未參閱規劃同意書正本，但已假設該物業按照此等同意書興建、佔用及使用。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司告知，在所提供之資料中並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以便達致知情意見，而吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等的估值反映估值日存在的事實及狀況。吾等並無考慮後續事件，亦毋須就有關事件及狀況更新吾等之報告。

本報告及其各部分乃就上文所述用途而編製，擬供 貴公司獨家使用。於接納本報告時， 貴公司明確同意，若未經吾等事先書面同意，不會使用或依賴本報告或其任何部分作任何其他用途。

## 貨幣

除另有指明者外，隨附之估值證書所列之所有貨幣金額均以人民幣列值。

## 備註

吾等謹此確認，吾等現時或日後均無於 貴集團、該物業或本函件報告之價值中擁有權益。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港  
金鐘道89號  
力寶中心  
二座31樓3103室  
新嶺域(集團)有限公司  
董事會 台照

代表  
保柏國際評估有限公司

執行董事  
岑志強  
註冊專業測量師(產業測量組)  
中國房地產估值師  
*MRICS, MHKIS, MCIREA*  
謹啟

二零一七年十二月二十二日

附註：

- (1) 岑志強先生為合資格估值師，名列香港測量師學會刊發可進行估值以供載入或引述於上市資料以及有關收購及合併通函及估值之核准物業估值師名單(List of Property Valuers for Undertaking Valuation for Incorporation or Reference in Listing Particulars and Circulars and Valuations in Connection with Takeovers and Mergers)。岑先生在香港物業估值方面積逾35年經驗，並在中國及亞太區物業估值方面積逾20年經驗。
- (2) 助理經理曾煥智先生曾於二零一七年十一月二十日視察該物業，彼於二零零七年取得香港城市大學設施管理學副理學士學位，並於香港及中國物業視察及估值方面擁有逾13年經驗。

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一七年 十月三十一日 現況下市值
位於中國廣東省 珠海市橫琴新區 劃定為珠橫國土 儲2016-04號的 一幅地塊	該物業包括一幅地盤面積 約60,339.83平方米的地 塊，位於廣東省珠海市橫 琴新區天羽道東側、港澳 大道南側、和順街西側、 濠江路北側。	該物業空置，有待詳 細規劃。	人民幣450,000,000元  貴集團應佔35% 權益： 人民幣157,500,000元
	該物業獲准發展為科教研 發(含生活配套)及辦公室 用途綜合體，總建築面積 為100,000平方米(見下文 附註1)。		
	該物業已獲授土地使用 權，自地塊交付之日起為 期50年(科教研發用途)及 40年(商務金融用途)。		

## 附註：

- (1) 根據珠海市國土資源局(以下稱為「珠海市國土局」)與橫琴德國城投資(澳門)有限公司(以下稱為「德國城」)訂立日期為二零一七年三月六日的國有建設用地使用權出讓合同(合同號：440401-2017-000006，以下稱為「土地出讓合同」)，該物業的土地使用權已同意授予德國城。上述土地出讓合同的主要條件概述如下：
- (a) 宗地編號：珠橫國土儲2016-04號；
- (b) 宗地地盤面積：60,339.83平方米；
- (c) 許可用途：科教研發(含生活配套)用途及商務金融用途
- (d) 土地使用權年期：自交付地塊之日起50年(科教研發用途)及40年(商務金融用途)；
- (e) 土地出讓金：人民幣370,000,000元；
- (f) 付款條款：首筆款項人民幣185,000,000元於二零一七年四月六日前支付；第二筆款項人民幣185,000,000元於二零一七年九月六日前支付；
- (g) 主體建築物性質：科教研發(含生活配套)及辦公用途；
- (h) 建築高度：不超過100米

- (i) 建築密度 : 裙樓不高於40%及塔樓不高於30% ;
- (j) 綠化率 : 不低於30% ;
- (k) 總容積率建築面積 : 不超過100,000平方米, 其中科教研發用途建築面積(包括不超過10,000平方米作配套商務/餐飲/員工宿舍用途)不得少於50,000平方米及辦公用途不得超過50,000平方米 ;
- (l) 施工期 : 施工於二零一八年三月六日或之前開始及於二零二二年三月六日或之前完工。
- (m) 轉讓條款 : 科教研發用途所有樓面面積受限於自完工之日起10年期出售限制。限制期失效後, 科教研發部分可分棟銷售。
- (2) 根據珠海市國土局、德國城及珠海橫琴富昌盛實業發展有限公司(下稱「富昌盛」)訂立日期為二零一七年七月三日的國有建設用地使用權出讓變更合同(合同號: 變更440401-2017-000006), 協定德國城於土地出讓合同項下的所有權利及義務轉讓予富昌盛。
- (3) 根據珠海市橫琴新區管理委員會與德國城訂立之日期為二零一七年三月六日之珠橫國土儲2016-04號地塊建設和使用監管協議書, 該物業之建議項目投資及發展須受下列條件所規限:
- (a) 於二零一七年六月一日或之前與世界100強企業之一的企業(從事電子及電力工程或其他高端行業)訂立協議, 於建議項目設立其「工業4.0」研發、培訓及推廣中心。
- (b) 於二零一七年五月一日或之前與10家國際高端品牌汽車銷售公司之一訂立協議, 於建議項目設立展廳及銷售中心。
- (c) 於二零一七年五月一日或之前與5家知名會展公司之一訂立協議, 於建議項目設立辦事處。
- (d) 於橫琴新區註冊成立全資附屬公司以發展及經營建議項目。
- (e) 建議項目總投資不得少於人民幣1,500,000,000元。
- (4) 吾等獲 貴公司告悉, 於最後可行日期, 就上文附註3的條件(a)至(c)而言, 已與合資格人士訂立及/或取得相關諒解備忘錄及/或意向書, 以承接建議項目的空位, 且就附註3(d)所述的條件而言, 德國城之全資附屬公司富昌盛於二零一七年五月在中國註冊成立, 以承接建議項目的開發及營運。此外, 就上文附註3(e)所述的條件而言, 建議項目的土地及開發成本總額經富昌盛估計約為人民幣1,500,000,000元。
- (5) 根據珠海市橫琴新區管委會規劃國土局於二零一七年七月三十一日發出的建設用地規劃許可證珠橫新規土(地規)[2017]25號, 該物業的土地使用規劃符合有關規劃要求。

- (6) 該物業於二零一七年八月十一日經保柏國際評估有限公司按市值基準使用直接比較法及根據香港測量師學會估值準則(二零一二年版本)以及公認估值程序及慣例(符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12條所載之規定)所作估值為人民幣450,000,000元。
- (7) 中國法律顧問的意見概述如下：
- (a) 富昌盛乃根據中國法律正式成立及有效存續的公司。
  - (b) 富昌盛目前不具有房地產開發業務經營資質。因此，待取得有關地塊土地使用權證後，富昌盛應申請相關資質。
  - (c) 有關地塊及其所有權不涉及任何沒收、扣押、銷售或其他牽連或糾紛，亦未面臨任何嚴苛或非正常合同、條款及條件。富昌盛擁有有關地塊全部權利及權益的適當業權。
  - (d) 土地出讓金已悉數結清。此外，富昌盛已完成結清規定保證金人民幣37,000,000元的程序。富昌盛正等待珠海市橫琴新區管理委員會發出建設用地批准書。於取得建設用地批准書後，富昌盛可申請土地使用權證。
  - (e) 根據有關機關網站之通知，建設用地批准書將於提交申請後20個工作日內發出。根據《不動產登記暫行條例》第20條，不動產登記機關須於接受申請之日起30個工作日內完成登記手續，惟法律另有規定除外。因此，富昌盛管理層預期於自二零一七年十一月二十八日起約20個工作日取得建設用地批准書並將於發出建設用地批准書後30個工作日內取得該物業之土地使用權所有權證。
  - (f) 富昌盛於申請發出該物業之土地使用權所有權證方面並無任何法律障礙。
  - (g) 取得該物業之土地使用權所有權證後，富昌盛有權出售及開發有關地塊。
- (8) 根據 貴公司提供的資料及上述法律意見，業權狀況及授出主要批准與許可證如下：

國有建設用地使用權出讓合同	已簽署
國有建設用地使用權出讓變更合同	已簽署
地塊建設和使用監管協議書	已簽署
建設用地規劃許可證	已取得
房地產所有權證	未取得
建設工程規劃許可證	未取得

## 1. 責任聲明

本通函(各董事願共同及個別對此負全責)乃遵照上市規則之規定而提供有關本集團之資料。各董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，而本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### 2.1 董事及本公司主要行政人員的權益及淡倉

下文載有於最後可行日期各董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有(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之權益或淡倉(包括彼根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須於該條所述登記冊登記之權益或淡倉，或(iii)根據董事及上市發行人進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

#### (i) 於本公司的權益

股份之好倉：

姓名	權益性質	股份數目	概約股權百分比
楊立君先生	受控制法團權益	4,150,195,152 (附註)	61.20%
	實益擁有人	2,872,000	0.04%

附註：於最後可行日期，股份由富偉國際控股有限公司(「富偉」)持有，而富偉國際控股有限公司由翠領國際投資有限公司(「翠領」)、興誠投資有限公司(「興誠」)及恒星國際投資有限公司分別擁有51%、35%及14%權益。於最後可行日期，楊立君先生為翠領及興誠之唯一實益擁有人，因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於富偉所持4,150,195,152股股份中擁有權益。楊立君先生為富偉、興誠及翠領的董事。

**(ii) 於相聯法團的權益**

姓名	相聯法團名稱	相聯法團 身份／性質	所持 股份數目	股東概約 百分比
楊立君先生	富偉國際控股 有限公司	受控制法團權益 (附註)	43,000	86%
	翠領國際投資 有限公司	實益擁有人	50,000	100%

附註：於最後可行日期，富偉由翠領、興誠及恒星國際投資有限公司分別擁有51%、35%及14%。楊立君先生為翠領及興誠的唯一實益擁有人。楊立君先生為富偉、興誠及翠領董事。因此，楊立君先生被視為於翠領及興誠所持富偉股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、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之任何其他權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須於該條所述登記冊登記之任何其他權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載董事及上市發行人進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之任何其他權益或淡倉。

**2.2 持有5%或以上權益的人士的權益及淡倉**

下文載有於最後可行日期任何人士(董事及本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文



須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有經擴大集團任何其他成員公司已發行附表決權股份10%或以上權益或就該等證券持有任何購股權。

股份之好倉：

名稱	權益性質	股份數目 或註冊資本額	於當中持有 股份的 公司名稱	概約股權 百分比
富偉國際控股有限公司	實益擁有人	4,150,195,152 (附註1)	本公司	61.20%
興誠投資有限公司	受控制法團權益	4,150,195,152 (附註1)	本公司	61.20%
翠領國際投資有限公司	受控制法團權益	4,150,195,152 (附註1)	本公司	61.20%
林茹洁	配偶權益	4,153,067,152 (附註2)	本公司	61.24%
New Stage	實益擁有人	50,000	目標公司	50%
劉先生	實益擁有人	50,000	目標公司	50%
目標公司	實益擁有人	700,000澳門元	澳門公司	70%
袁松山	實益擁有人	700,000澳門元	澳門公司	30%
澳門公司	實益擁有人	人民幣 382,460,000元	中國公司	100%

附註：

- (1) 於最後可行日期，4,150,195,152股股份由富偉國際控股有限公司持有，而富偉國際控股有限公司由翠領國際投資有限公司、興誠投資有限公司及恆星國際投資有限公司分別擁有51%、35%及14%權益。因此，鑒於彼等所持富偉國際控股有限公司的股權，興誠投資有限公司及翠領國際投資有限公司被視為於4,150,195,152股股份中擁有權益。
- (2) 林茹洁女士為楊立君先生之配偶。

除上文所披露者外，據董事所知，於最後可行日期，概無人士(董事及本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有或視為或被當作擁有



根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文將須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有經擴大集團任何其他成員公司已發行附表決權股份或該等證券所涉之任何購股權10%或以上權益。

### 3. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何於一年內不會屆滿或本集團不得於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

### 4. 於資產及合約或協議的權益

於最後可行日期，概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零一六年十二月三十一日(即本公司最新刊發經審核財務報表之結算日)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，概無董事於經擴大集團任何成員公司所訂立現時存續且對經擴大集團的業務而言重要的任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

### 5. 競爭業務

於最後可行日期，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人被視為於任何與經擴大集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務中擁有權益。

### 6. 訴訟

於二零一七年三月十四日，本公司間接全資附屬公司保皇投資控股有限公司(「保皇」)及茂名市華盈酒店物業管理有限公司(「華盈」)分別向皇譽集團有限公司及茂名市中譽酒店物業管理有限公司發出載有申索註明之傳訊令狀，追討違反酒店經營權協議導致彼等所蒙受之損失合共約人民幣75,900,000元。訴訟進一步詳情載於本公司日期為二零一七年三月十五日之公佈。本公司將於適當時候就上述訴訟之任何重大進展另行刊發公佈。

除上文所披露者外，據董事所深知，董事並不知悉經擴大集團任何成員公司於最後可行日期有任何待裁決或受威迫之重大訴訟或申索。

## 7. 重大合約

以下為經擴大集團於緊接最後可行日期前兩年內所訂立屬或可能屬重大之合約(並非於經擴大集團一般業務過程中訂立)：

- (i) 本公司一間直接全資附屬公司 Orient Elite Global Limited (「**Orient Elite**」) 與 Brilliant Deal Investments Limited (「**Brilliant Deal**」) 及新嶺域亞洲有限公司 (「**新嶺域亞洲**」) 於二零一六年九月二十七日就出售新嶺域亞洲90%的已發行股本及股東貸款所訂立總代價為港幣26,100,000元之出售協議；
- (ii) 由澳門公司、珠海市公共資源交易中心及中國銀行橫琴自由貿易區分行訂立日期為二零一七年二月二十日的人民幣託管按金協議，內容有關澳門公司就競標地塊支付按金人民幣185,000,000元的託管安排；
- (iii) 澳門公司與珠海市公共資源交易中心簽署日期為二零一七年三月一日的確認函，表明澳門公司成功競得該塊及相關標價；
- (iv) 土地出讓合約；
- (v) 澳門公司與橫琴新區管理委員會就地塊訂立日期為二零一七年三月六日的建設及土地使用監察協議，內容有關地塊的發展計劃；
- (vi) 分別由(i)保皇與欣圖控股有限公司(「**欣圖**」)；及(ii)華盈與茂名新家園投資發展有限公司(「**新家園**」)簽署及簽立日期為二零一七年三月十五日之新酒店經營權協議，據此，保皇及華盈分別向欣圖及新家園授出經營及管理酒店之權利，生效期為二零一七年三月十五日至二零二六年六月八日，代價為固定月費總額人民幣1,000,000元加按酒店所產生純利之10%為基準計算之特許權費用；
- (vii) 目標公司與袁松山先生就規管彼等各自於澳門公司的權益及責任訂立日期為二零一七年三月二十八日的澳門公司股東協議；
- (viii) Brilliant Deal、Excel Ally Ventures Limited、Orient Elite及新嶺域亞洲就以代價港幣3,190,000元出售新嶺域亞洲10%的已發行股本所訂立日期為二零一七年六月八日的出售協議；
- (ix) 土地使用權轉讓合約；

- (x) 認購協議；
- (xi) 金利豐證券有限公司與本公司所訂立日期為二零一七年八月十四日的配售協議，據此，金利豐證券有限公司有條件同意盡力向承配人配售最多1,100,000,000股新股份，配售佣金為等於配售價乘以實際配售的配售股份數目所得金額的2.5%，所得款項總額及淨額分別約為港幣203,500,000元及約港幣198,200,000元；
- (xii) 目標公司、New Stage及劉先生就規管New Stage及劉先生各自於目標公司的權利及責任訂立日期為二零一七年八月三十一日的股東協議；
- (xiii) 最初買賣協議；
- (xiv) 第一份補充協議；及
- (xi) 第二份補充協議。

## 8. 專家及同意書

下文載列於本通函內提供意見及建議之專家資格：

名稱	資格
中正天恆會計師有限公司	執業會計師
保柏國際評估有限公司	獨立估值師
香山律師事務所(Xiang Shan Law Firm)	中國法律顧問

上述各專家已就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函所示形式及內容轉載其意見及函件以及提述其名稱及標誌，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，上述各專家並無於本集團任何成員公司持有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論能否合法強制執行)。

於最後可行日期，上述各專家並無於本集團任何成員公司自二零一六年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有直接或間接權益。

## 9. 一般事項

- (i) 本公司之註冊辦事處為Sterling Trust (Cayman) Limited之辦事處，地址為Whitehall House, 238 North Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。本公司之香港總辦事處及主要營業地點為香港金鐘金鐘道89號力寶中心二座31樓3103室。
- (ii) 本公司之公司秘書為胡忠平先生。胡先生為香港會計師公會會員及香港特許秘書公會會員。
- (iii) 本公司之香港股份過戶及登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (iv) 本通函之中、英文版本如有歧義，概以英文版為準。

## 10. 備查文件

以下文件之文本自本通函日期起14日期間(i)於正常營業時間上午十時正至下午五時正(星期六、星期日及公眾假期除外)在本公司之香港總辦事處及主要營業地點(地址為香港金鐘金鐘道89號力寶中心二座31樓3103室)；及(ii)於本公司網站(<http://www.cenericholdings.com>)可供查閱：

- (i) 本公司組織章程大綱及細則；
- (ii) 本公司截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (iii) 董事會函件，全文載於本通函第6至17頁；
- (iv) 目標集團的會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (v) 有關經擴大集團未經審核備考財務資料的報告，全文載於本通函附錄四；
- (vi) 物業估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (vii) 本附錄「重大合約」一節所述重大合約；

(viii) 本附錄「專家及同意書」一節所述專家之同意書；及

(ix) 本通函。