

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓所有寶新金融集團有限公司股份，應立即將本通函及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之銀行、股票經紀或持牌證券交易商或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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

---



# 寶新金融集團有限公司

GLORY SUN FINANCIAL GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01282)

- (1)非常重大收購事項：  
收購中國目標公司股權  
(2)與提供財務援助相關之  
豁免關連交易  
及  
(3)股東特別大會通告

---

本公司謹訂於二零二三年三月二十一日(星期二)上午十一時正假座香港金鐘金鐘道89號力寶中心二座19樓1908室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

本通函亦隨附股東特別大會適用的代表委任表格。有關代表委任表格亦在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.hk1282.com](http://www.hk1282.com))內登載。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請閣下盡快按照代表委任表格上列印之指示填妥表格，並無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。

二零二三年二月二十七日

---

## 股東特別大會的防範措施

---

根據香港政府關於社交距離、個人及環境衛生的指示以及衛生署衛生防護中心發佈的預防二零一九年新型冠狀病毒（「COVID-19」）指引，本公司將於股東特別大會實施額外預防措施包括但不限於：

- (1) 強制性體溫檢查—任何體溫高於衛生署不時引用參考範圍的人士，或出現類似流感的症狀，都可能被拒絕進入股東特別大會場地並被要求離開股東特別大會場地；
- (2) 強制佩戴外科口罩—股東特別大會場地將不提供口罩，參會者應自行攜帶口罩；
- (3) 強制健康申報—任何接受隔離、出現任何流感症狀或於股東特別大會召開前十四天內曾出國旅遊（「近期外遊紀錄」），或與任何接受隔離或有近期外遊紀錄人士有密切聯繫的人士，均不得參加股東特別大會；
- (4) 任何參加股東特別大會的人士請於任何時間保持良好的個人衛生；
- (5) 保持與香港政府的指示相符的適當隔離及空間，因此，本公司可能會限制參加股東特別大會的人數以避免過度擁擠的情況；及
- (6) 股東特別大會將不會向參會者提供茶點或飲品。

鑑於COVID-19大流行所帶來的持續風險，本公司強烈勸喻股東**不要親自出席股東特別大會**，並建議股東委任股東特別大會主席作為他們的代表，根據其指示的投票指引代為投票以代替親自參與股東特別大會。視乎COVID-19的發展而定，本公司可能會實施進一步的變更及預防措施，並可能會就該等措施適時發佈進一步的公告。

倘股東對股東特別大會有任何疑問，請按以下方式聯絡本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司：

**卓佳證券登記有限公司**

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17樓

電話：+852 2980 1333

電郵：is-enquiries@hk.tricorglobal.com

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
附錄一 — 寶新金融集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 目標公司之財務資料 .....	II-1
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	III-1
附錄四 — 寶新金融集團之管理層討論及分析 .....	IV-1
附錄五 — 目標公司之管理層討論及分析 .....	V-1
附錄六 — 業務估值報告 .....	VI-1
附錄七 — 物業估值報告 .....	VII-1
附錄八 — 物業估值報告 .....	VIII-1
附錄九 — 一般資料 .....	IX-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有指明外，下列詞彙具有以下涵義：

「第一階段收購」	指	買方根據買賣協議向賣方收購第一階段銷售股權及其項下擬進行之其他交易
「第一階段完成」	指	完成第一階段收購
「第一階段代價」	指	第一階段收購之代價金額人民幣1,175,550,000元
「第一階段抵銷契據」	指	本公司與寶新置地就以寶新置地貸款抵銷第一階段代價而訂立之契據
「第一階段銷售股權」	指	目標公司51%股權總額及實際繳足註冊資本
「第二階段收購」	指	買方向賣方收購第二階段銷售股權及其項下擬進行之其他交易
「第二階段完成」	指	完成第二階段收購
「第二階段代價」	指	第二階段收購之代價金額人民幣1,129,450,000元
「第二階段抵銷契據」	指	目標公司、賣方、買方與寶新置地將就以應收寶新置地集團賬款抵銷第二階段代價而訂立之契據
「第二階段銷售股權」	指	目標公司49%股權總額及實際繳足註冊資本
「收購事項」	指	第一階段收購及第二階段收購
「應收寶新置地集團賬款」	指	寶新置地集團(不包括目標公司)應付目標公司的免息款項總額約人民幣415百萬元
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會

---

## 釋 義

---

「營業日」	指	中國持牌銀行開門辦理一般商業業務之日（星期六、星期日或中國公眾假期除外）
「已抵押物業」	指	一幅位於中國廣東省汕頭市龍湖區之土地，總建築面積約為232,000平方米
「本公司」或「寶新金融」	指	寶新金融集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：1282）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二三年三月二十一日（星期二）上午十一時正召開的股東特別大會及其任何續會，藉以考慮並酌情批准買賣協議、收購事項及其項下擬進行之交易
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大至包括目標公司之寶新金融集團
「框架協議」	指	本公司與寶新置地於二零二二年十月三日訂立之框架協議
「寶新金融集團」	指	寶新金融及其附屬公司
「寶新置地」	指	寶新置地集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：299）
「寶新置地集團」	指	寶新置地及其附屬公司

---

## 釋 義

---

「寶新置地貸款」	指	寶新金融集團根據寶新金融集團與寶新置地集團就多項無抵押定期貸款融資，年利率為8%或12%，最近期逾期融資之到期日為二零二二年十二月十八日(包括本金約人民幣537.1百萬元人民幣貸款及本金523.0百萬港元(相當於約人民幣470.7百萬元)的港元貸款)簽訂之融資協議向寶新置地集團提供之逾期貸款墊款，連同截至第一階段完成之所有應計利息
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，任何人士或公司及其各自之最終實益擁有人均非本公司核心關連人士，且根據上市規則，為獨立於本公司及其核心關連人士之第三方
「土地抵押」	指	目標公司(作為質押人)授予廈門國際信託(作為承押人)已抵押物業之押記，作為有抵押貸款之擔保
「最後實際可行日期」	指	二零二三年二月二十四日，為在本通函刊發前確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二三年三月三十一日(或買方與賣方可能書面同意之有關其他日期)

---

## 釋 義

---

「重大不利變動」	指	買方認為已經或合理預期將會（不論單獨或共同）對以下各項造成重大不利影響的任何變動、事件、情況或其他事宜：(a)賣方履行其於交易文件下的義務的能力；或(b)目標公司的業務、資產及負債、財務狀況、經營業績或前景
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「買方」或「寶開投資」	指	深圳寶開投資控股有限公司，一間於中國成立的公司，並為本公司間接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「買賣協議」	指	買方與賣方於二零二二年十月十九日就收購事項訂立之有條件買賣協議
「有抵押貸款」	指	廈門國際信託授予深圳寶新之貸款，年利率為6.2035%，並於二零二三年十月二十二日到期。於二零二二年十二月三十一日，未償還本金及應計利息約為人民幣358.7百萬元
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股份抵押協議」	指	賣方與買方將於第二階段完成後訂立之股份抵押協議，據此，買方（作為質押人）須就其於第二階段完成後於目標公司持有之第二階段銷售股權向賣方（作為承押人）執行押記

---

## 釋 義

---

「股東」	指	股份持有人
「深圳寶新」	指	深圳寶新實業集團有限公司，一間於中國成立之公司，並為寶新置地之間接非全資附屬公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	汕頭市泰盛科技有限公司，一間於中國成立之有限公司，於第一階段完成前為寶新置地之間接非全資附屬公司
「交易文件」	指	買賣協議及第一階段抵銷契據
「賣方」	指	深圳宏佳新科技有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為寶新置地之間接非全資附屬公司
「廈門國際信託」	指	廈門國際信託有限公司
「%」	指	百分比

\* 僅供識別

就本通函而言，除非另有註明，否則人民幣兌港元按概約匯率1.00港元兌人民幣0.90元換算。採納該匯率僅供說明用途，並不構成任何金額已經、可能已經或可以按此匯率或任何其他匯率換算之聲明。





# 寶新金融集團有限公司

GLORY SUN FINANCIAL GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01282)

**執行董事：**

姚建輝先生 (主席兼首席執行官)

李敏斌先生

黃煒先生

**註冊辦事處：**

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

**非執行董事：**

張弛先生

**總辦事處及香港主要營業地點：**

香港

金鐘

金鐘道89號

力寶中心二座

19樓1908室

**獨立非執行董事：**

王振邦先生

李國安教授

趙伊子女士

**(1)非常重大收購事項：**

**收購中國目標公司股權**

**(2)與提供財務援助相關之豁免關連交易**

**及**

**(3)股東特別大會通告**

敬啟者：

**緒言**

茲提述本公司日期為二零二二年十月三日之公告，內容有關本公司與寶新置地訂立框架協議。根據框架協議，於二零二二年十月十九日，本公司促使買方及寶新置地促使賣方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售第一階段銷售股權（佔目標公司總股權及實際繳足註冊資本51%）。

---

## 董事會函件

---

於滿足(或豁免，視情況而定)本董事會函件「買賣協議—先決條件—第二階段收購」一段所述先決條件的前提下，賣方將於第一階段完成後十二(12)個月內向買方出售第二階段銷售股權(即賣方持有目標公司之剩餘49%總股權及實際繳足註冊資本)。

本通函旨在向閣下提供有關(i)收購事項及其項下擬進行之交易的進一步資料；(ii)寶新金融集團之財務資料；(iii)目標公司之財務資料；(iv)收購事項完成後之經擴大集團之未經審核備考財務資料；(v)目標公司之權益及物業估值報告；(vi)上市規則規定之其他資料；及(vii)召開股東特別大會通告。

### 買賣協議

日期：二零二二年十月十九日

訂約方：(1) 賣方，寶新置地的間接非全資附屬公司；及  
(2) 買方，本公司的間接全資附屬公司。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，除本公司主席兼執行董事姚建輝先生為寶新置地之董事，並持有寶新置地222,392股股份，佔寶新置地已發行股本約0.20%外，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 將予收購之資產

#### 第一階段收購

根據買賣協議，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售第一階段銷售股權(佔目標公司總股權及實際繳足註冊資本51%)。

---

## 董事會函件

---

### 第二階段收購

於滿足(或豁免,視情況而定)本董事會函件「買賣協議—先決條件—第二階段收購」一段所述先決條件的前提下,賣方將於第一階段完成後十二(12)個月內向買方出售第二階段銷售股權(即賣方持有目標公司之剩餘49%總股權及實際繳足註冊資本)。

### 代價

#### 第一階段代價

第一階段代價為人民幣1,175,550,000元,將以下列方式結算:

- (i) 以抵銷相當於寶新置地貸款的未償還本金及截至第一階段完成之所有應計利息金額。僅供說明之用,假設第一階段收購於二零二三年三月三十一日完成,且自買賣協議日期起至第一階段完成時止,未就寶新置地貸款作出任何償還,則第一階段代價將抵銷寶新置地貸款約人民幣1,163.5百萬元,包括(a)人民幣貸款本金約人民幣537.1百萬元;(b)港元貸款本金約523.0百萬港元(相當於約人民幣470.7百萬元);及(c)截至二零二三年三月三十一日寶新置地貸款之所有應計利息約人民幣155.7百萬元。於第一階段完成後,本公司及寶新置地將簽訂第一階段抵銷契據,以抵銷寶新置地貸款之第一階段代價;及
- (ii) 第一階段代價之餘額(扣除相當於寶新置地貸款的金額後)須於第一階段完成後六(6)個月內(或賣方與買方可能協定之有關其他日期)以現金支付(「**第一階段現金代價**」)。僅供說明之用,假設第一階段收購於二零二三年三月三十一日完成,第一階段現金代價約為人民幣12.1百萬元,相當於第一階段代價減上述將被抵銷的寶新置地貸款約人民幣1,163.5百萬元。根據賣方於訂立框架協議時作出之不可撤銷承諾,賣方承諾將收到的第一階段現金代價由深圳寶新全部用於償還有抵押貸款項下到期的應計利息。

---

## 董事會函件

---

### 第二階段代價

第二階段代價為人民幣1,129,450,000元，並將以下列方式結算：

- (i) 抵銷應收寶新置地集團賬款。於第二階段完成後，目標公司、賣方、買方與寶新置地將訂立第二階段抵銷契據，以應收寶新置地集團賬款約人民幣415百萬元抵銷第二階段代價；及
- (ii) 第二階段代價之餘額(扣除相當於應收寶新置地集團賬款的金額後)約為人民幣714.5百萬元(「**第二階段現金代價**」)，須於第二階段完成後六(6)個月內(或賣方與買方可能協定的有關其他日期)以現金方式支付。

根據買賣協議，於第二階段現金代價中，賣方應授權並促使深圳寶新授權買方向廈門國際信託支付相當於有抵押貸款的款項，作為全額清償有抵押貸款，而剩餘餘額應由買方支付予賣方。董事認為，該等安排將於收購事項完成後顯著降低寶新金融集團對有抵押貸款的信用風險。

本公司目前計劃通過其內部資源、債務融資及／或股權募資的組合為第一階段現金代價及第二階段現金代價提供資金。董事會將於考慮本公司財務狀況及不同融資方案的可行性及成本後，於關鍵時刻決定實際融資形式。就此，於最後實際可行日期，本公司並無就任何債務融資及／或股本集資進行磋商或訂立任何安排或協議。

第一階段代價及第二階段代價乃賣方及買方經公平磋商後達成，經參考(i)以友好方式結算寶新置地貸款及應收寶新置地集團賬款的前景；(ii)根據本公司委任之獨立專業估值師對目標公司全部股權於二零二二年六月三十日的估值約人民幣2,870百萬元；(iii)目標公司的業務前景；及(iv)中國房地產行業的現行市況。董事會認為，目標公司的全部股權於最後實際可行日期的估值與二零二二年六月三十日的估值並無重大差異。

---

## 董事會函件

---

### 先決條件

#### 第一階段收購

第一階段完成須待達成(或豁免,視情況而定)下列條件後,方可作實:

- (1) 根據上市規則規定,寶新置地股東於股東特別大會上通過必要決議案,以批准買賣協議及其項下擬進行之交易;
- (2) 根據上市規則規定,股東於股東特別大會上通過必要決議案,以批准買賣協議及其項下擬進行之交易;
- (3) 中國法律顧問就以下事項向買方出具法律意見書(以買方批准的形式),包括但不限於:
  - (i) 目標公司已取得其業務營運及營運地點所需或適當的所有執照、登記、備案、許可、授權、豁免、批准及同意;
  - (ii) 目標公司目前並已按照其組織章程細則(或其他章程文件)及中國所有適用法律、規則及法規開展業務及事務;及
  - (iii) 任何監管機構(包括但不限於聯交所)建議或預期提出的任何其他事項;
- (4) 已從政府、官方機構及/或其他人士取得一切必要的同意、批准及許可,或據買方所知,就訂立、交付及履行交易文件以及買賣協議項下擬進行之交易而言屬有利;
- (5) 雙方於買賣協議項下提供的保證於第一階段完成時於任何重大方面均屬真實準確及並無誤導性;
- (6) 買方已書面通知賣方其信納對目標公司的盡職審查結果;
- (7) 自買賣協議日期起,目標公司並無發生重大不利變動;及

---

## 董事會函件

---

- (8) 無論於香港、中國或其他地方，概無任何政府或官方機構提出、制定或採取任何法規、條例或決定，合理預期將禁止、限制或嚴重延遲交易文件的執行、交付或履行，以及完成買賣協議項下擬進行之交易。

除上文第(1)及(2)段不得豁免外，買方可全權酌情隨時向賣方發出書面通知，豁免全部或部分任何先決條件。於最後實際可行日期，除第(1)段所載的條件外，概無上述其他條件獲達成或豁免。

倘任何條件於最後截止日期(或賣方與買方可能協定的有關其他日期)前未能達成或獲買方豁免，則買方毋須繼續收購第一階段銷售股權。

### **第二階段收購**

第二階段完成須待達成(或豁免，視情況而定)下列條件後，方可作實：

- (i) 於緊接第二階段完成前的季度結束日期，目標公司估值不低於人民幣2,600百萬元；
- (ii) 自第一階段完成起，目標公司並無重大不利變動；及
- (iii) 深圳寶新已發出不可撤銷承諾，據此，深圳寶新承諾於第二階段完成時全額償還有抵押貸款，以解除土地抵押。

買方有權豁免上述任何先決條件。

### **修訂目標公司組織章程細則**

#### **第一階段完成**

第一階段完成後，目標公司的組織章程細則應予修訂，以納入(其中包括)有關目標公司管理的下列規定：

- (i) 目標公司董事會應由三(3)名董事組成，其中一(1)名董事應由賣方委任，而兩(2)名董事應由買方委任。目標公司主席應為買方委任的董事；

---

## 董事會函件

---

- (ii) 目標公司董事會的決議案須以簡單多數票通過；及
- (iii) 目標公司應設立由三(3)名監事組成的監事會。目標公司之賣方、買方及僱員各應委任一(1)名監事加入目標公司之監事會。目標公司監事會主席應由買方委任。

### **第二階段完成**

賣方向買方轉讓第二階段銷售股權相關的商業登記變更後，應修訂組織章程細則，以使目標公司董事會及監事會全體成員均由買方委任。

### **完成**

#### **第一階段完成**

第一階段完成將於第一階段收購的所有先決條件獲達成(或豁免，視情況而定)後七(7)個營業日內完成，方可作實。

於第一階段完成後，賣方及買方須就第一階段銷售股權由賣方轉移至買方而安排更改商業登記，並由買方指定的人員替換目標公司的法定代表人、董事、監事及高級管理團隊(除非買賣協議另有規定)。

#### **第二階段完成**

第二階段完成將於第二階段收購的所有先決條件達成(或豁免，視情況而定)起七(7)個營業日內完成，方可作實。

於第二階段完成後，賣方及買方須就第二階段銷售股權由賣方轉移至買方而安排更改商業登記(「**第二階段商業登記**」)，並由買方指定的人員替換目標公司的法定代表人、董事、監事及高級管理團隊。

---

## 董事會函件

---

為確保買方根據買賣協議履行支付第二階段代價的責任，買方須與賣方訂立股份抵押協議並於第二階段商業登記後十(10)個營業日內完成有關登記。根據股份抵押協議，買方(作為質押人)須就其於第二階段完成後持有的目標公司第二階段銷售股權向賣方(作為承押人)執行押記(「**股份押記**」)。

股份押記安排由買方與賣方經公平磋商後達成，經計及賣方將於第二階段完成後出售其於目標公司的全部股權，有關出售將於買方全部清償第二階段現金代價前進行。根據買賣協議，第二階段銷售股權將於第二階段完成後由賣方轉讓予買方；而買方僅需於第二階段完成後六(6)個月內(或賣方與買方可能協定之有關其他日期)支付第二階段現金代價。賣方認為，為確保買方根據買賣協議支付第二階段現金代價的責任，股份押記安排實屬必要，而買方則認為該等股份押記安排於涉及轉讓中國實體股份的交易中並不罕見。賣方及買方須於買方全額結清第二階段代價後十(10)個營業日內共同安排解除股份押記。

倘於第一階段完成後十二(12)個月內，任何其他第三方(「**其他潛在買方**」)同意以高於第二階段代價不少於20%的價格收購第二階段銷售股權，則賣方有權向該其他潛在買方出售第二階段銷售股權，前提為以下各項獲達成：

- (i) 向買方支付違約金人民幣20.0百萬元；
- (ii) 深圳寶新及賣方各自發出不可撤回承諾，據此，深圳寶新及賣方共同及個別承諾於其他潛在買方結付款項後悉數償還有抵押貸款，以解除土地抵押；
- (iii) 為令買方信納，於賣方與其他潛在買方於出售第二階段銷售股權時將予訂立之買賣協議加入先決條件，其他潛在買方可促使直接向廈門國際信託支付相等於有抵押貸款的金額，作為悉數結付有抵押貸款，以解除土地抵押；



---

## 董事會函件

---

- (iv) 為令買方信納，於賣方與其他潛在買方之間將予訂立的買賣協議項下納入一項先決條件，由目標公司、其他潛在買方及寶新置地協定應收寶新置地集團賬款結清；及
- (v) 於上述(i)至(iv)項獲達成後，買方向賣方發出向其他潛在買方出售第二階段銷售股權的同意函件(統稱「豁免安排」)。

於豁免安排獲達成後，買方須放棄獲得第二階段銷售股權的權利，並承諾不以任何方式干擾或阻止賣方將第二階段銷售股權出售予該等其他潛在買方。

經計及以下因素，董事認為買方同意豁免安排屬公平合理：

- (i) 考慮到豁免安排，賣方允許買方於第一階段完成後十二(12)月內完成收購第二階段銷售股權。相比一次性收購目標公司全部股權，收購分為兩階段將為買方提供更長時間為第二階段銷售股權進行必要融資及獲取所需資金，從而緩解買方於收購事項中的現金流及流動資金壓力。於二零二二年六月三十日，本公司有現金及現金等價物約538.2百萬港元(相當於約人民幣484.4百萬元)，將提供足夠資金結清第一階段現金代價約人民幣12.1百萬元(假設第一階段收購於二零二三年三月三十一日完成)。第一階段完成後，本公司將已取得目標公司的大多數股權，因此有權對其管理及營運行使重大控制權。於第一階段完成後，本公司將有最多十二(12)個月的時間通過其經營活動產生的現金流、債務融資及／或股權集資於適時籌集所需資金以支付第二階段現金代價；
- (ii) 第一階段完成後，本公司將間接持有目標公司51%多數股權。因此，即使賣方將第二階段銷售股權出售予其他潛在買方，買方作為主要股東仍可對目標公司決策保持重大影響及控制。此外，買方亦將有權獲得人民幣20.0百萬元意外收益；

---

## 董事會函件

---

- (iii) 鑑於(a)於第一階段完成時，豁免安排不會導致本公司的情況惡化，目標公司將已成為本公司的間接非全資附屬公司，從而使本公司對目標公司的管理及營運擁有多數控制權；(b)倘賣方將第二階段銷售股權出售予其他潛在買方，本公司將獲得至少人民幣20.0百萬元的意外收益，而無需出售目標公司的任何股權；(c)本公司將能夠透過促使深圳寶新及／或其他潛在買方向廈門國際信託支付相當於有抵押貸款的金額作為悉數償付廈門國際信託，降低寶新金融集團有關有抵押貸款的信貸風險；(d)本公司將通過促使寶新置地集團及／或其他潛在買方支付相當於結清應收寶新置地集團賬款的款項，設法減輕寶新金融集團對應收寶新置地集團賬款的信用風險；及(e)於任何情況下，即使賣方其後將第二階段銷售股權出售予其他潛在買方，買方仍將保留其作為目標公司的大股東及單一最大股東的地位；及
- (iv) 倘賣方成功物色及確保願意以高於第二階段代價不少於20%的溢價購買第二階段銷售股權的其他潛在買方，則賣方擔保的該溢價將主要歸屬於自己的努力及談判，買方幾乎不會參與或參與。因此，賣方享有大部分淨溢價(即扣除應付予買方的清償賠償人民幣20.0百萬元後的總溢價)為合理。

倘第二階段收購完成，目標公司、買方及寶新置地同意將應收寶新置地集團賬款視為不計息。然而，倘賣方與買方之間的第二階段收購未能完成，寶新置地集團同意按單利年利率12%向目標公司支付應收寶新置地集團賬款之利息，及寶新置地集團應付利息將從第一階段完成日期開始計算，直至應收寶新置地集團賬款完全結清為止。

---

## 董事會函件

---

根據對寶新置地集團之查詢，本公司了解寶新置地集團目前並無具體時間表償還應收寶新置地集團賬款。儘管如此，董事認為乃屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益，並經計及：

- (i) 根據買賣協議及／或豁免安排所載的先決條件，本公司及寶新置地各自表示承諾進行第二階段收購，而根據買賣協議，應收寶新置地集團賬款將以抵銷第二階段代價的方式結算。鑑於第一階段收購及第二階段收購的確切時間仍有待確定，目前各方尚無法就全額清償應收寶新置地集團賬款的具體時間表達成一致；及
- (ii) 倘賣方與買方未能完成第二階段收購，寶新置地集團應於賣方收到向其他潛在買方就出售第二階段銷售股權的全部代價後盡快結算應收寶新置地集團賬款。於該等情況下，寶新置地集團將須按每年12%的單利率向目標公司支付應收寶新置地集團賬款的利息，而寶新置地集團應付的利息將自第一階段完成日期起計算，直至應收寶新置地集團賬款全部結清的日期為止。董事會認為，年利率12%屬公平合理，原因為其乃參照寶新置地貸款之歷史年利率8%或12%而釐定，而且應收寶新置地集團賬款項下應收取之利息屬於寶新金融集團於其放債業務中向第三方收取的一般年利率8%至18%範圍。因此，不論悉數結清應收寶新置地集團賬款之確切時間，均不會對買方造成重大損害，如第二階段收購未能進行，寶新置地集團有責任自第一階段完成之日起累計向目標公司支付按單利計算年利率12%之利息。

### 收購事項之財務影響

#### 第一階段收購

第一階段完成後，目標公司將成為本公司間接非全資附屬公司，而目標公司之財務業績將合併至本公司財務報表中。

### 第二階段收購

第二階段收購後，目標公司之全部股權將由買方擁有。

根據本公司於二零二二年四月二十九日發佈之年報，寶新金融集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得年內虧損約68.8百萬港元。為方便說明，根據本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設收購事項於二零二一年一月一日進行，經擴大集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合虧損將約為53.7百萬港元。

根據本公司於二零二二年九月二十九日發佈之中期報告（「二零二二年中期報告」），寶新金融集團於二零二二年六月三十日之未經審核綜合資產總值及負債總額分別約為8,669.5百萬港元及3,080.0百萬港元。為方便說明，根據本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設收購事項於二零二二年六月三十日進行，經擴大集團之未經審核備考綜合資產總值及負債總額將分別約為11,362.8百萬港元及5,215.3百萬港元。

### 一般事宜

股東及潛在投資者務請注意，上述財務影響僅供說明用途，尚待於編製本公司綜合財務報表時參考（其中包括）有關收購事項之實際成本與開支確定，並須經審核。

### 買賣協議各方資料

#### 買方

買方為一間於中國成立的有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。買方主要於中國從事投資控股、物業開發及投資，提供供應鏈管理服務及商業服務以及設立技術研發中心及企業管理諮詢。

#### 賣方

賣方為一間於中國成立的有限公司，並為寶新置地之間接非全資附屬公司。賣方主要從事電子產品技術開發及提供技術諮詢、技術轉讓、技術支持及其他諮詢服務。

### 目標公司之資料

目標公司為一間於中國成立的有限公司，並為寶新置地之間接非全資附屬公司。目標公司僅於中國廣東省汕頭市龍湖區從事開發建設項目，總土地面積約167,000平方米，總建築面積約951,000平方米，分為三個區域，涉及辦公及商業建築、住宅單位及閣樓公寓（「項目」）。

目標公司持有項目下投資物業的土地使用權：

- (a) 位於項目南區F02-10地塊（「南區」）的地塊，總建築面積約212,000平方米，期限至二零五七年一月結束；
- (b) 位於項目北區F01-11地塊（「北區」）的地塊，總建築面積約507,000平方米，期限至二零五七年一月結束；及
- (c) 位於項目中區F02-08地塊（「中區」）的地塊，總建築面積約232,000平方米，期限至二零五七年一月結束。

於最後實際可行日期，目標公司（作為抵押人）已向廈門國際信託（作為承押人）授予中區土地抵押（作為抵押財產），以擔保廈門國際信託向深圳寶新（寶新置地之間接非全資附屬公司）授予之擔保貸款。

於最後實際可行日期，南區建設工程已完成，而北區及中區建設工程仍在進行中，根據目標公司管理層的說法，預計將於二零二五年一月左右完成。

---

## 董事會函件

---

目標公司截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩年及截至二零二二年九月三十日止九個月的未經審核財務資料按香港公認會計原則編製如下：

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二二年 九月三十日 止九個月 千港元
收入	1,314	10,002	481,897
除稅前淨溢利／(虧損)	120,031	30,920	(36,085)
除稅後淨溢利／(虧損)	85,700	16,547	(37,742)

目標公司於二零二二年九月三十日的資產淨值約為3,270百萬港元。

### 收購事項之理由及裨益

寶新金融集團主要從事金融服務、物業投資及開發、自動化及證券投資業務。寶新金融集團的物業投資與開發分部近年一直迅速發展及擴大，主要紮根於粵港澳大灣區。寶新金融集團於香港及中國多個主要城市從事多項物業項目，項目涵蓋商業綜合體、高檔住宅、酒店、商業公寓及寫字樓。

寶新金融集團的業務策略之一乃於大灣區發掘優質的物業項目，以供未來發展。收購事項使寶新金融集團能夠參與項目，符合寶新金融集團進一步擴大物業投資及發展組合的業務策略。項目乃汕頭市大規模城市發展的一部分，包括集高端住宅、文化中心、五星級酒店、一流商業、辦公樓、寫字樓及美學豪宅為一體的智能綜合體。城市發展旨在促進區域發展及創新，鼓勵城市產業升級，刺激經濟增長。

---

## 董事會函件

---

根據買方對目標公司進行的盡職審查結果，本公司認為，進一步發展項目所需的資金可能主要來自目標公司出售及／或出租物業單位所產生的營運現金流，考慮到(i)預計於第一階段完成時項目產生的正經營現金流，似乎足以支付已發生的建設及相關成本；(ii)如截至估值日期所提供的數據所示，與項目下物業單位的平均單位建築成本相比，平均單位銷售價格遠高於平均單位建築成本；及(iii)鑑於中國房地產市場於可見未來的復甦，預期將有溫和增長。

預計投資項目將擴大寶新金融集團於大灣區的市場佔有率及市場份額，並提升其市場認知度及企業形象，從而促進寶新金融集團的長期業務增長。此外，由目標公司經營的項目將為寶新金融集團提供額外的利潤來源，從而提高寶新金融集團的盈利能力及財務狀況。董事認為，收購事項符合寶新金融集團積極拓展其物業投資及發展業務的策略。

此外，於框架協議日期，寶新置地集團仍拖欠寶新金融集團的寶新置地貸款以及所有應計利息。作為收購事項總代價的一部分，將以抵銷寶新置地貸款的方式結算，董事認為，收購事項為寶新金融集團及寶新置地集團提供機會，以友好方式清償寶新置地貸款及所有應計利息。

經考慮上述情況，董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議及其項下擬進行之交易屬公平合理且按正常商業條款進行，收購事項符合本公司及股東的整體利益。

### 上市規則涵義

由於根據上市規則就收購事項及其項下擬進行之交易所計算的一項或多項適用百分比率超過100%，故根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司的非常重大收購事項，並須遵守上市規則第十四章下的申報、公告、通函及股東批准規定。

本公司主席兼執行董事姚建輝先生及本公司獨立非執行董事王振邦先生亦為寶新置地董事。鑒於彼等於本公司及寶新置地的董事身份，姚建輝先生及王振邦先生須就本公司批准買賣協議、收購事項及其項下擬進行之交易的相關董事會決議案放棄投票。



### 向關連人士提供財務援助

第一階段完成後，目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司。持有目標公司剩餘49%股權的賣方連同其聯營公司將成為本公司於附屬公司層面的關連人士。因此，於第一階段完成後，目標公司向寶新置地集團提供財務援助方式為：(i)目標公司應收寶新置地集團賬款；及(ii)目標公司(作為質押人)向廈門國際信託(作為承押人)授予土地抵押，以擔保廈門國際信託向深圳寶新(寶新置地的間接非全資附屬公司)授予的有抵押貸款，根據上市規則第14A章，將構成本公司的關連交易(統稱為「關連交易」)。

鑒於寶新置地連同其聯繫人為本公司於附屬公司層面的關連人士，以及(i)董事會已批准關連交易；及(ii)獨立非執行董事已確認關連交易之條款屬公平合理，乃按正常商業條款或更好條款進行，並符合本公司及股東的整體利益，考慮到(i)根據本董事會函件「買賣協議—先決條件—第二階段收購」及「買賣協議—完成—第二階段完成」段落，買方應有權於第一階段完成後十二(12)個月內購買第二階段銷售股權(即賣方持有目標公司剩餘49%之總股權及實際繳足註冊資本)；及(ii)倘第二階段收購未能完成，目標公司將有權按年利率12%收取應收寶新置地集團賬款之利息，由第一階段完成日期開始計算，直至應收寶新置地集團賬款悉數結清為止。目標公司與寶新置地集團之間的關連交易須遵守申報及公告規定，惟根據上市規則第14A.101條豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

董事會認為，以下安排將顯著降低寶新金融集團於第一階段完成後因目標公司以關連交易的形式向寶新置地集團提供上述財務援助而面臨的信貸風險：

- 倘第二階段收購完成，(i)應收寶新置地集團賬款將以抵銷第二階段代價的方式結算；及(ii)於第二階段完成後，(a)深圳寶新將有責任作出不可撤銷承諾，據此，深圳寶新將承諾於第二階段完成後悉數償還有抵押貸款以解除土地抵押；及(b)買方應被授權直接向廈門國際信託支付相當於有抵押貸款的款項作為有抵押貸款的全額清償。因此，上述安排將有助於盡量減少寶新金融集團於第二階段完成後於關連交易項下面臨的任何信貸風險；或



---

## 董事會函件

---

- 或倘第二階段銷售股權被出售予其他潛在買方，(i)深圳寶新將有責任發出不可撤銷承諾，據此，深圳寶新將承諾於其他潛在買方為解除土地抵押而進行的結算中全額償還有抵押貸款。(ii)賣方與其他潛在買方訂立的買賣協議將包括一項令買方滿意的先決條件，即其他潛在買方可促使直接向廈門國際信託支付一筆相等於有抵押貸款的款項，作為解除土地抵押的全額付款；(iii)賣方與其他潛在買方訂立的買賣協議將包括一個令買方滿意的先決條件，即應收寶新置地集團賬款將被清償；及(iv)買方將有權獲得至少人民幣20.0百萬元的意外收益。考慮到有抵押貸款及應收寶新置地集團賬款將根據其他潛在買方與賣方之間的上述安排進行結算，董事會認為，寶新金融集團於關連交易中面臨的信貸風險已大大減輕。

本公司主席兼執行董事姚建輝先生及本公司獨立非執行董事王振邦先生亦為寶新置地董事。鑒於彼等於本公司及寶新置地的董事身份，姚建輝先生及王振邦先生將就本公司批准關連交易的相關董事會決議案放棄投票。

### 有關關連交易訂約方之資料

#### 本公司

本公司為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1282）。寶新金融集團主要從事金融服務、物業投資及發展、自動化以及證券投資業務。

#### 寶新置地

寶新置地為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：299）。寶新置地集團主要於中國從事物業開發及物業投資，包括銷售及租賃物業；於中國從事商品和建築材料貿易；及經營文化發展業務。

---

## 董事會函件

---

### 深圳寶新

深圳寶新為一間於中國成立之有限公司，並為寶新置地之間接非全資附屬公司。深圳寶新主要從事物業投資。

### 股東特別大會

本公司將於二零二三年三月二十一日(星期二)上午十一時正假座香港金鐘道89號力寶中心二座19樓1908室舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准買賣協議、收購事項及其項下擬進行之交易。

於股東特別大會上，有關收購事項的表決將以投票方式進行。於最後實際可行日期，姚建輝先生(本公司及寶新置地之董事)持有寶新置地222,392股股份，佔寶新置地已發行股本約0.20%。鑒於彼於寶新置地的權益，姚建輝先生及其聯繫人將於股東特別大會上就買賣協議、收購事項及其項下擬進行之交易的相關決議案放棄投票。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)除姚建輝先生及其聯繫人外，概無其他股東或其任何聯繫人於買賣協議、收購事項及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益；及(ii)概無其他股東須於股東特別大會上就批准買賣協議、收購事項及其項下擬進行之交易的相關決議案放棄投票。

召開股東特別大會之通告載於本通函EGM-1至EGM-3頁。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請閣下盡快按照代表委任表格上列印之指示填妥表格，並無論如何須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)，並於會上表決。

本公司將於二零二三年三月十六日(星期四)至二零二三年三月二十一日(星期二)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東出席股東特別大會及於會上投票之權利，該等日期內將不會進行任何股份過戶登記。為符合出席股東特別大會及於會上投票之資格，所有過戶文件連同有關股票最遲須於二零二三年三月十五日(星期三)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓。

---

## 董事會函件

---

### 推薦意見

董事認為，買賣協議之條款就本公司及股東而言屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議、收購事項及其項下擬進行之交易之決議案。

### 其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

### 警告

由於收購事項之完成須待買賣協議所載之多項先決條件達成後方告作實，故收購事項可能或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，如對自身之情況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
寶新金融集團有限公司  
主席兼首席執行官  
姚建輝  
謹啟

二零二三年二月二十七日

## 1. 寶新金融集團之財務資料

寶新金融集團截至二零二二年六月三十日止六個月以及截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料披露於以下文件，而有關文件已分別於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<http://www.hk1282.com>)上發佈：

- (i) 於二零二二年九月二十九日刊發之本公司截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告(第8至67頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0929/2022092900528\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0929/2022092900528_c.pdf)

- (ii) 於二零二二年四月二十九日刊發之本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報(第72至282頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0429/2022042903348\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0429/2022042903348_c.pdf)

- (iii) 於二零二一年四月二十九日刊發之本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報(第84至310頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042901276\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042901276_c.pdf)

- (iv) 於二零二零年四月二十八日刊發之本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(第74至256頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0428/2020042803068\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0428/2020042803068_c.pdf)

## 2. 債務聲明

## 經擴大集團

## 借貸

於二零二二年十二月三十一日(即編製本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團之尚未償還借貸(包括即期及非即期部分)約為1,408,464,000港元。

	附註	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
<b>有抵押</b>		
銀行貸款	(a)	966,158
信託收據貸款		8,768
		<u>974,926</u>
<b>無抵押</b>		
企業債券	(b)	341,000
其他貸款	(c)	92,538
		<u>433,538</u>
<b>借貸總額</b>		<u><u>1,408,464</u></u>

附註：

- (a) 銀行借貸約966,158,000港元按年利率介乎4.8%至6.5%計息，並以下各項作抵押：
- (i) 本公司、其若干附屬公司、關聯方以及本公司股東提供的擔保；
  - (ii) 經擴大集團賬面總淨值約為163,651,000港元的物業、廠房及設備；及
  - (iii) 經擴大集團賬面總值約為1,765,757,000港元的投資物業。

- (b) 以港元計值的公司債券合共約為341,000,000港元，並已向若干方發行，票面年利率介乎7.0%至8.0%，自各發行日期起一年內償還。
- (c) 其他貸款為無抵押、按年利率介乎5.0%至7.0%計息，並須於一年內償還。

#### 其他應付獨立第三方款項

於二零二二年十二月三十一日，經擴大集團的尚未償還獨立第三方款項約為91,120,000港元，其為非貿易相關、無抵押、免息，並須於一年內償還。

#### 應付一間前直接控股公司款項

於二零二二年十二月三十一日，經擴大集團之尚未償還應付一間前直接控股公司款項約為1,139,000港元，其為非貿易相關、無抵押、免息，並須按要求償還。

#### 應付一間前同系附屬公司款項

於二零二二年十二月三十一日，經擴大集團之尚未償還應付一間前同系附屬公司款項約為75,000港元，其為非貿易相關、無抵押、免息，並須按要求償還。

#### 應付前非控股權益代價

於二零二二年十二月三十一日，經擴大集團就收購一間非全資附屬公司股份而應付前非控股權益的尚未償還代價約為19,000,000港元，其為非貿易相關、無抵押、免息及須於自收購事項完成日期起計六個月內償還。

**租賃負債**

於二零二二年十二月三十一日，經擴大集團擁有尚未償還租賃負債（包括即期及非即期部分）約4,340,000港元。

	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
應付款項	4,647
減：未來財務費用	(307)
	<u>4,340</u>

於二零二二年十二月三十一日，租賃負債使用貼現率介乎5.9至6.4%按剩餘租賃付款現值計量。

**或然負債或擔保**

經擴大集團已為經擴大集團物業單位若干買家安排銀行融資，並就該等買家的還款責任提供擔保。於二零二二年十二月三十一日，就經擴大集團物業買家取得的貸款向銀行提供約為47,884,000港元的擔保。該等擔保在下列較早者終止：(i)向買家出具房屋產權證；或(ii)物業買家悉數償還按揭貸款時。

經擴大集團已就授予一間前中間控股公司之融資向一間位於中華人民共和國的金融機構提供擔保。根據該擔保，經擴大集團、寶新置地及本公司一名董事於被擔保實體未能於到期時付款時，對該金融機構借款約397,423,000港元承擔共同及個別責任。

除上文或本通函另有所披露者外，於二零二二年十二月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無任何擔保或存在任何其他或然負債。

### 免責聲明

除上文所述者外以及除集團內公司間負債及在日常業務過程中之正常貿易及其他應付款項外，於二零二二年十二月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無任何其他已發行及未償還或同意將予發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

### 3. 營運資金充足度

董事認為，經考慮收購事項之預期完成、建議收購目標公司、其預期內部產生之資金及寶新金融集團現時可用之銀行融資後，在沒有不可預見之情況下，經擴大集團將擁有充足營運資金應付其目前及自本通函日期起計十二個月之需要。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條規定之相關確認。

### 4. 重大不利變動

誠如二零二二年中期報告所披露，寶新金融集團於截至二零二二年六月三十日止六個月錄得淨虧損約258.2百萬港元，而截至二零二一年六月三十日止六個月錄得淨利潤約206.7百萬港元。寶新金融集團之毛利由截至二零二一年六月三十日止六個月約329.1百萬港元減少約70.3%至二零二二年同期約97.9百萬港元。毛利減少乃主要由於截至二零二二年六月三十日止六個月向客戶交付的物業項目銷售規模減少及證券投資虧損較二零二一年同期增加。

除上文所披露者外，董事確認寶新金融集團財務或貿易狀況自二零二一年十二月三十一日(即寶新金融集團最近期已刊發經審核財務業績之編製日期)起直至最後實際可行日期(包括該日在內)並無任何重大不利變動。

### 5. 最近期刊發經審核賬目日期後之收購事項

除買賣協議項下擬進行之交易(詳情於本通函披露)外，自二零二一年十二月三十一日(即寶新金融集團最近期刊發經審核賬目之編製日期)起，概無寶新金融集團之成員公司已收購或同意收購或擬收購一間公司之業務或股本權益，其利潤或資產對或將對寶新金融集團之核數師報告或下一份公佈賬目中之數字作出重大貢獻。



應付予董事的薪酬及董事收到的實物福利總額不會因收購事項而改變。

## 6. 經擴大集團之財務及貿易前景

新冠疫情及複雜政治經濟環境對環球經濟帶來前所未有的風險與挑戰。隨著疫苗接種的普及與相關藥物的應用以及中國邊境重新開放及旅行限制放寬，寶新金融集團期望新冠疫情將會逐步受控，整體經濟有機會受惠於疫情防控政策的進一步放鬆。

### 金融服務業務

寶新金融集團明白金融行業應用金融科技的需求不斷增長。因此，寶新金融集團已增加投資以優化其電子交易移動應用程序，以提供更好的客戶支持服務並應用最新的促銷及營銷策略，以適應投資者的新投資模式。寶新金融集團將繼續提升其電子交易平台的網絡安全，以保護客戶利益，克服未來挑戰並抓住機遇。寶新金融集團的金融業務將繼續深化服務能力，更好地滿足不同客戶的財富管理需求，同時將積極與實體經濟更緊密結合，致力為實體經濟、科技發展提供更優質、全面的金融服務。

### 物業投資及發展業務

物業投資及發展業務方面，已出租及即將落成的物業將持續為寶新金融集團帶來穩定增長的租賃及管理費收入。寶新金融集團將審慎把握市場機會，不斷優化財務結構，提高資金運營的效率，及時調整競爭策略，竭力為業務的發展帶來有力支持。

寶新金融集團的物業投資及發展分部在近年發展擴張迅速，主要根植於粵港澳大灣區。寶新金融集團於香港及中國多個主要城市經營多個物業項目，包括商業綜合體、高檔住宅、酒店、商業公寓及寫字樓。

於大灣區發掘優質物業項目以供未來發展為寶新金融集團的業務策略之一。如本通函董事會函件中「目標公司之資料」一段所披露，目標公司於中國廣東省汕頭市龍湖區從事開發建設項目。收購事項使寶新金融集團能夠參與該項目，符合寶新金融集團進一步擴大其物業投資及發展組合的業務策略。

預期投資於該項目可擴大市場佔有率及市場份額，以及提升經擴大集團於大灣區的市場認知度及企業形象，從而促進經擴大集團的長遠業務增長。此外，目標公司營運的該項目將為經擴大集團提供額外的利潤來源，從而提高經擴大集團的盈利能力及財務狀況。董事認為，收購事項符合經擴大集團積極擴展其物業投資及發展業務的策略。

### 自動化業務

近年寶新金融集團持續增加資源投放於先進製造服務業，圍繞智能製造提供先進的製造裝備及生產性服務。寶新金融集團的自動化分部一直為中國智能手機、物聯網、半導體、汽車電子等行業提供國際一流自動化製造裝備及服務，而中國製造業的智能化、升級發展將持續為該業務分部帶來增長機會。我們也將關注半導體、汽車電子、新能源製造設備行業的投資機會，物色合適的投資標的以把握行業高速增長的機會。寶新金融集團將不斷拓展產品線和服務，為中國電子製造行業提供先進的高端智能製造裝備及服務，為中國智能製造行業的發展做出貢獻。

### 證券投資業務

於二零二三年，鑒於新冠疫情反覆及俄烏戰爭預計將為全球股票市場帶來不確定性及波動性，寶新金融集團將繼續堅持其戰略，保持均衡的投資組合，側重於具有良好基礎及持續派息記錄的股票。其將繼續投資於該等被低估的公司及其派息股票，以更好地抵禦當前及潛在的市場壓力。其重點仍然為在低利率環境下穩定增值以及對基金進行審慎的部署及分配。

寶新金融集團穩健的多元化業務組合及捕捉市場交易機會的能力，使得寶新金融集團能夠維持穩定的股東回報。展望二零二三年，寶新金融集團將對地產、金融業務採納審慎策略，積極把握高端製造裝備、智能製造領域的投資機會，不斷尋求能夠提高股東回報及增強持續發展能力的業務機會，繼續執行嚴謹審慎的財務管理，維持穩健的財務狀況。

以下為目標公司申報會計師中審眾環(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出以供載入本通函而編製之報告全文。



MAZARS CPA LIMITED  
中審眾環(香港)會計師事務所有限公司  
42nd Floor, Central Plaza  
18 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong  
香港灣仔港灣道18號中環廣場42樓  
Tel 電話: (852) 2909 5555  
Fax 傳真: (852) 2810 0032  
Email 電郵: info@mazars.hk  
Website 網址: www.mazars.hk

## 汕頭市泰盛科技有限公司過往財務資料之獨立申報會計師報告

### 緒言

吾等就汕頭市泰盛科技有限公司(「目標公司」)載於第II-5至II-76頁之過往財務資料發出報告,該等財務資料包括目標公司二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日之財務狀況表及目標公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二二年九月三十日止九個月(「相關期間」)之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表,以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「過往財務資料」)。第II-5至II-76頁所載過往財務資料構成本報告之一部分,乃供收錄於寶新金融集團有限公司(「貴公司」)日期為二零二三年二月二十七日有關 貴公司建議收購目標公司之通函(「通函」)而編製。

### 唯一董事對過往財務資料須承擔之責任

目標公司之唯一董事須負責根據過往財務資料附註2所載編製基準編製反映真實公平意見之過往財務資料,以及實施目標公司之唯一董事認為必要之內部監控,以使編製過往財務資料時不存在不論是否因欺詐或錯誤所致之重大錯誤陳述。

貴公司之唯一董事對通函內載有目標公司過往財務資料之內容負責,該等資料乃根據與 貴公司會計政策大致一致之會計政策編製。

### 申報會計師之責任

吾等之責任乃就過往財務資料發表意見並向閣下匯報。吾等根據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港投資通函呈報聘用準則第200號「投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告」開展工作。此準則規定吾等須遵守道德準則並規劃及執行工作，以就過往財務資料是否確無重大錯誤陳述而作出合理確認。

吾等之工作涉及執程序以獲取與過往財務資料之金額及披露事項有關之憑證。選取之程序視乎吾等之判斷而定，包括評估過往財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否因欺詐或錯誤所致）之風險。於作出該等風險評估時，吾等考慮與目標公司根據過往財務資料附註2所載編製基準編製反映真實公平意見之過往財務資料相關之內部監控，以設計於各類情況下適當之程序，惟並非為就目標公司內部監控之成效發表意見。吾等之工作亦包括評估目標公司之唯一董事所用之會計政策是否恰當及彼等所作會計估算是否合理，以及評估過往財務資料之整體呈列。

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，過往財務資料根據過往財務資料附註2所載編製基準，真實公平地反映目標公司於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日之財務狀況及目標公司於相關期間之財務表現及現金流量。

### 審閱追加期間之比較財務資料

吾等已審閱目標公司追加期間的比較財務資料，有關財務資料包括截至二零二一年九月三十日止九個月之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。目標公司之唯一董事須負責根據過往財務資料附註2所載編製基準編製追加期間的比較財務資料。吾等之責任是根據吾等審閱對追加期間的比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2400號（經修訂）「審閱過往財務報表之委聘」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據香港審計準則進行審計的範圍，故不能令吾等保證將知悉在審計中可能發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。按照吾等的審閱，吾等並不知悉任何事項令吾等相信，就會計師報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據過往財務資料附註2所載之編製基準編製。

### 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例須呈報其他事項

#### 調整

在編製過往財務資料時，第II-4頁所界定之相關財務報表未作調整。

#### 股息

吾等提述過往財務資料附註15，當中列明目標公司概無就相關期間派付股息。

#### 編製或審核財務報表

過往財務資料附註1載有目標公司於相關期間之財務報表是否已經審核之資料，以及（如適用）核數師名稱。

此 致

寶新金融集團有限公司  
列位董事 台照

中審眾環（香港）會計師事務所有限公司  
執業會計師  
香港，二零二三年二月二十七日

## 目標公司過往財務資料

### 編製過往財務資料

以下載列構成本會計師報告一部分之過往財務資料。

目標公司相關期間之過往財務資料所依據之財務報表(「**相關財務報表**」)，由目標公司之唯一董事根據依循香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)之會計政策編製，並由香港執業會計師中審眾環(香港)會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核。

過往財務資料以港元(「**港元**」)呈列，除非另有指明，否則所有數值均約整至最接近之千位數(千港元)。

## 損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日 止九個月	
		二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元
收益	7	-	1,314	10,002	6,633	481,897
銷售成本		-	(59)	(381)	(327)	(440,298)
毛利		-	1,255	9,621	6,306	41,599
其他收入	8	3,706	3,879	5,172	3,861	3,279
銷售開支		(8,120)	(6,795)	(12,907)	(8,193)	(25,749)
行政費用		(10,128)	(7,604)	(10,368)	(5,787)	(9,070)
投資物業公平值收益(虧損)	17	1,853	137,324	57,493	21,506	(31,808)
應收貿易賬款之減值虧損淨額		-	-	-	-	(436)
其他應收賬款之減值虧損淨額		(14)	(21)	(27)	(24)	(19)
來自經營業務的(虧損)溢利		(12,703)	128,038	48,984	17,669	(22,204)
財務成本	9	(1,306)	(8,007)	(18,064)	(14,180)	(13,881)
除所得稅前(虧損)溢利	11	(14,009)	120,031	30,920	3,489	(36,085)
所得稅開支	10	(463)	(34,331)	(14,373)	(5,377)	(1,657)
年/期內(虧損)溢利		(14,472)	85,700	16,547	(1,888)	(37,742)
其他全面(虧損)收益：						
其後將不會重新分類至損益的 項目：						
換算功能貨幣呈列貨幣之 匯兌差額		(35,332)	92,625	67,705	35,856	(266,296)
年/期內全面(虧損)收益總額		(49,804)	178,325	84,252	33,968	(304,038)



## 財務狀況表

		於十二月三十一日			於
	附註	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	九月三十日 二零二二年 千港元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	16	5,355	12,942	16,440	10,482
投資物業	17	1,732,941	2,086,238	2,317,700	2,061,590
		<u>1,738,296</u>	<u>2,099,180</u>	<u>2,334,140</u>	<u>2,072,072</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	18	1,252,383	1,805,699	2,525,601	2,078,184
應收貿易賬款及其他應收款項	19	46,297	90,610	350,406	276,648
土地增值稅(「土地增值稅」)之預付款項		2,439	13,788	27,730	39,415
應收中間控股公司款項	20	–	–	–	366,758
應收同系附屬公司款項	20	3,673	7,775	12,128	108,120
受限制銀行存款	21	40,541	21,293	15,640	9,828
銀行結餘及現金	21	5,206	42,353	22,321	17,787
		<u>1,350,539</u>	<u>1,981,518</u>	<u>2,953,826</u>	<u>2,896,740</u>
<b>流動負債</b>					
計息借貸	24	11,130	–	463,932	–
應付貿易賬款及其他應付款項	22	777,470	849,867	1,267,640	997,559
合約負債	23	90,616	308,713	576,193	546,755
應付直接控股公司款項	20	94,605	100,130	104,125	1,139
應付一間中間控股公司款項	20	–	35,340	36,750	–
應付一間同系附屬公司款項	20	–	–	–	75
		<u>973,821</u>	<u>1,294,050</u>	<u>2,448,640</u>	<u>1,545,528</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>376,718</u>	<u>687,468</u>	<u>505,186</u>	<u>1,351,212</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,115,014</u>	<u>2,786,648</u>	<u>2,839,326</u>	<u>3,423,284</u>
<b>非流動負債</b>					
計息借貸	24	493,860	944,683	892,411	–
遞延稅項負債	25	109,747	152,233	172,931	153,216
		<u>603,607</u>	<u>1,096,916</u>	<u>1,065,342</u>	<u>153,216</u>
<b>資產淨值</b>		<u>1,511,407</u>	<u>1,689,732</u>	<u>1,773,984</u>	<u>3,270,068</u>
<b>股本及儲備</b>					
股本	26	1,230,120	1,230,120	1,230,120	2,640,638
儲備	27	281,287	459,612	543,864	629,430
<b>權益總額</b>		<u>1,511,407</u>	<u>1,689,732</u>	<u>1,773,984</u>	<u>3,270,068</u>

## 權益變動表

	股本 千港元	儲備				小計 千港元	總計 千港元
		資本儲備 千港元 (附註27(a))	法定儲備 千港元 (附註27(b))	匯兌儲備 千港元 (附註27(c))	保留盈利 千港元		
於二零一九年一月一日	1,230,120	-	-	(12,871)	343,962	331,091	1,561,211
年度虧損	-	-	-	-	(14,472)	(14,472)	(14,472)
<b>其他全面虧損：</b>							
其後將不會重新分類至損益的項目							
換算功能貨幣至呈列貨幣之匯兌差額	-	-	-	(35,332)	-	(35,332)	(35,332)
年內全面虧損總額	-	-	-	(35,332)	(14,472)	(49,804)	(49,804)
於二零一九年十二月三十一日	1,230,120	-	-	(48,203)	329,490	281,287	1,511,407
於二零二零年一月一日	1,230,120	-	-	(48,203)	329,490	281,287	1,511,407
年度溢利	-	-	-	-	85,700	85,700	85,700
<b>其他全面收益：</b>							
其後將不會重新分類至損益的項目							
換算功能貨幣至呈列貨幣之匯兌差額	-	-	-	92,625	-	92,625	92,625
年內全面收益總額	-	-	-	92,625	85,700	178,325	178,325
<b>與擁有人進行交易</b>							
供款及分配							
提取法定儲備	-	-	9,006	-	(9,006)	-	-
年內與擁有人進行交易總額	-	-	9,006	-	(9,006)	-	-
於二零二零年十二月三十一日	1,230,120	-	9,006	44,422	406,184	459,612	1,689,732
於二零二一年一月一日	1,230,120	-	9,006	44,422	406,184	459,612	1,689,732
年度溢利	-	-	-	-	16,547	16,547	16,547
<b>其他全面收益：</b>							
其後將不會重新分類至損益的項目							
換算功能貨幣至呈列貨幣之匯兌差額	-	-	-	67,705	-	67,705	67,705
年內全面收益總額	-	-	-	67,705	16,547	84,252	84,252
<b>與擁有人進行交易</b>							
供款及分配							
提取法定儲備	-	-	1,684	-	(1,684)	-	-
年內與擁有人進行交易總額	-	-	1,684	-	(1,684)	-	-
於二零二一年十二月三十一日	1,230,120	-	10,690	112,127	421,047	543,864	1,773,984

## 附錄二

## 目標公司之財務資料

	股本 千港元	儲備			保留盈利 千港元	小計 千港元	總計 千港元
		資本儲備 千港元 (附註27(a))	法定儲備 千港元 (附註27(b))	匯兌儲備 千港元 (附註27(c))			
於二零二一年一月一日 (未經審核)	1,230,120	-	9,006	44,422	406,184	459,612	1,689,732
期內虧損	-	-	-	-	(1,888)	(1,888)	(1,888)
其他全面收益：							
其後將不會重新分類至損益的項目							
換算功能貨幣至呈列貨幣之匯兌差額	-	-	-	35,856	-	35,856	35,856
期內全面收益總額	-	-	-	35,856	(1,888)	33,968	33,968
於二零二一年九月三十日 (未經審核)	1,230,120	-	9,006	80,278	404,296	493,580	1,723,700
於二零二二年一月一日	1,230,120	-	10,690	112,127	421,047	543,864	1,773,984
期內虧損	-	-	-	-	(37,742)	(37,742)	(37,742)
其他全面虧損：							
其後將不會重新分類至損益的項目							
換算功能貨幣至呈列貨幣之匯兌差額	-	-	-	(266,296)	-	(266,296)	(266,296)
期內全面虧損總額	-	-	-	(266,296)	(37,742)	(304,038)	(304,038)
與擁有人進行交易：							
供款及分配							
注資 (附註26(iii))	1,410,518	-	-	-	-	-	1,410,518
修改一間中間控股公司貸款期限 (附註27(a))	-	389,604	-	-	-	389,604	389,604
期內與擁有人進行交易總額	1,410,518	389,604	-	-	-	389,604	1,800,122
於二零二二年九月三十日	2,640,638	389,604	10,690	(154,169)	383,305	629,430	3,270,068

## 現金流量表

附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元
<b>經營活動</b>					
除所得稅前(虧損)溢利	(14,009)	120,031	30,920	3,489	(36,085)
就下列各項作出調整：					
折舊	1,387	1,394	6,501	4,145	5,043
投資物業之公平值(收益)虧損	(1,853)	(137,324)	(57,493)	(21,506)	31,808
融資成本	1,306	8,007	18,064	14,180	13,881
應收貿易賬款減值虧損	-	-	-	-	436
其他應收款項減值虧損	14	21	27	24	19
銀行結餘之利息收入	(141)	(300)	(530)	(411)	(169)
<b>營運資金變動前之</b>					
經營現金(流出)流入	(13,296)	(8,171)	(2,511)	(79)	14,933
存貨	(170,127)	(263,063)	(328,326)	(308,069)	370,524
應收貿易賬款及其他應收款項	(21,220)	(39,628)	(251,817)	(241,894)	51,154
應收同系附屬公司款項	(3,752)	(3,699)	(3,973)	(4,818)	2,860
受限制銀行存款	(41,415)	20,570	6,392	8,626	4,948
應付貿易賬款及其他應付款項	74,641	53,613	378,261	230,263	2,368
合約負債	91,264	194,501	232,725	157,275	(2,318)
經營(所用)所得現金	(83,905)	(45,877)	30,751	(158,696)	444,469
銀行結餘之利息收入	141	300	530	411	169
已付所得稅	(2,491)	(10,664)	(13,163)	(8,472)	(23,597)
<b>經營活動(所用)所得現金淨額</b>	<b>(86,255)</b>	<b>(56,241)</b>	<b>18,118</b>	<b>(166,757)</b>	<b>421,041</b>

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元
<b>投資活動</b>						
購買廠房及設備		(6,443)	(8,317)	(9,432)	(2,883)	-
添置投資物業		(291,038)	(296,449)	(396,617)	(197,570)	(20,703)
向一間中間控股公司墊款		-	-	-	-	(286,987)
向一間同系附屬公司墊款		-	-	-	-	(111,865)
<b>投資活動所用所得現金淨額</b>		<b>(297,481)</b>	<b>(304,766)</b>	<b>(406,049)</b>	<b>(200,453)</b>	<b>(419,555)</b>
<b>融資活動</b>						
	29(b)					
計息借貸所得款項		700,074	435,192	449,431	385,637	-
償還計息借貸		(415,005)	(44,840)	(81,872)	(39,607)	-
已付利息		(1,819)	(571)	(977)	-	(980)
來自直接控股公司之墊款		96,645	-	-	-	-
<b>融資活動所得(所用)現金淨額</b>		<b>379,895</b>	<b>389,781</b>	<b>366,582</b>	<b>346,030</b>	<b>(980)</b>
<b>現金及現金等價物(減少)增加淨額</b>		<b>(3,841)</b>	<b>28,774</b>	<b>(21,349)</b>	<b>(21,180)</b>	<b>506</b>
<b>報告期初現金及現金等價物</b>		<b>7,367</b>	<b>5,206</b>	<b>42,353</b>	<b>42,353</b>	<b>22,321</b>
外匯匯率變動的影響		1,680	8,373	1,317	824	(5,040)
<b>報告期末現金及現金等價物， 即現金及現金等價物</b>		<b>5,206</b>	<b>42,353</b>	<b>22,321</b>	<b>21,997</b>	<b>17,787</b>

## 過往財務資料附註

### 1. 一般資料

汕頭市泰盛科技有限公司(「**目標公司**」)為於中華人民共和國(「**中國**」)註冊成立之有限責任公司。於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年九月三十日止九個月期間(「**相關期間**」)，目標公司之註冊辦事處及主要營業地點位於中國汕頭市龍湖區東海岸新城津灣西二街及汕港路交界處寶能時代灣D4棟3樓。

目標公司之直接控股公司為深圳宏佳新科技有限公司(「**深圳宏佳**」)，該公司為於中國註冊成立之有限責任公司。目標公司之唯一董事認為，其最終控股公司為寶新置地集團有限公司，該公司為於開曼群島註冊成立，而其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

於相關期間，目標公司主要從事物業開發及物業投資。

目標公司截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度之財務報表已於相關期間根據當地財務報告準則編製，並經中喜會計師事務所(特殊普通合夥)深圳分所進行審計。該等核數師報告並無保留意見或作其他修改；亦無提述在核數師不作保留意見情況下，強調其報告有任何事宜須提請注意。由於根據中國的法定要求，目標公司無須發布經審核財務報表，故其並無編製截至二零二零年十二月三十一日止年度之後的法定經審核財務報表。

### 2. 過往財務資料之編製及呈列基準

過往財務資料呈列目標公司於相關期間之財務往績記錄，並為載入寶新金融集團有限公司(「**本公司**」)就收購目標公司向其股東之通函而編製，其所採用的會計政策與本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所採用之會計政策基本一致，惟於二零二二年一月一日或之後開始之財政年度生效並適用於過往財務資料之香港財務報告準則除外。

過往財務資料乃由目標公司之唯一董事根據目標公司於相關期間之相關財務報表而編製。在編製過往財務資料時，目標公司之唯一董事並無對相關財務報表進行調整。

過往財務資料乃根據附註3所載依循香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之會計政策編製。

### 3. 主要會計政策

#### 合規聲明

過往財務資料乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（其統稱包括香港會計師公會頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）以及香港公認會計原則而編製。

過往財務資料亦有遵照公司條例之披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之適用披露條文。

香港會計師公會已於相關期間頒佈多項新訂／經修訂香港財務報告準則。就編製過往財務資料而言，目標公司貫徹採納與其營運有關且於相關期間生效之全部該等新訂／經修訂香港財務報告準則，其中包括香港財務報告準則第16號「租賃」。

目標公司於編製過往財務資料時採納的主要會計政策概要載於下文。

#### 計量基準

編製過往財務資料所用之計量基準為歷史成本基準，惟按公平值計入損益表的投資物業除外。

### 廠房及設備

廠房及設備按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。廠房及設備項目成本包括其購置價格及任何將使資產達致可使用狀態及現存地點作原定用途而產生之直接應佔成本。維修及保養於其產生的期間內計入損益。

折舊乃採用直線法，以撇銷成本減廠房及設備累計減值虧損，並按其下述自可使用日期起估計可使用年期及經計入其估計剩餘價值計算得出。儘管部分廠房及設備項目存有不同可使用年期，項目成本分別按合理基準分配並個別折舊：

辦公室設備	5年
汽車	5年
租賃物業裝修	5年

廠房及設備項目於出售時或繼續使用資產預計將不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止資產確認產生之任何收益或虧損（按出售所得款項淨額及項目賬面值差額計算）計入該項目終止確認時之期間損益。

### 投資物業

投資物業為由業主或承租人持有之樓宇，用於賺取租金收入及／或資本增值，而非用於生產或供應商品或服務或用於行政目的；或在日常業務過程中出售。該等物業最初按成本計量，包括交易成本。初始確認後，投資物業以反映報告期末市場狀況之公平值列賬。

投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於其產生期間計入損益。

投資物業報廢或出售之任何收益或虧損於報廢或出售期間計入損益。



### 建造中投資物業

建造中投資物業初始按成本計量，其後採用公平值模型按公平值計量。倘公平值不能可靠地確定，則建造中投資物業將按成本減減值計量，直至公平值能夠確定或工程竣工為止，屆時公平值與原賬面值之差額於該期間損益內確認。

建造中投資物業所產生之施工成本作為建造中投資物業賬面值一部分予以資本化。

### 金融工具

#### 財務資產

##### 確認及終止確認

財務資產於且僅於目標公司成為工具合約條文訂約方時，按交易日期基準確認。

財務資產於且僅於(i)目標公司於財務資產收取未來現金流量之合約權屆滿時或(ii)目標公司轉移財務資產時及(a)轉移財務資產擁有權之絕大部分風險及回報，或(b)既無轉移亦無保留財務資產擁有權之絕大部分風險及回報，但不再保留對該財務資產的控制權時終止確認。

倘目標公司保留所轉移財務資產擁有權之絕大部分風險及回報，目標公司繼續確認財務資產。

倘目標公司既不轉移亦不保留已轉移資產擁有權之絕大部分風險及回報，且繼續控制該已轉移資產，目標公司按其持續參與程度及可能須支付之相關負債金額確認該財務資產。

##### 分類及計量

財務資產(除並無重大融資部分之應收貿易賬款外)初步以公平值加上(如財務資產並非按公平值計入損益賬(「按公平值計入損益賬」))收購財務資產直接應佔的交易成本確認。有關應收貿易賬款初步按彼等之交易價格計量。

初步確認時，財務資產分類為(i)按攤銷成本計量；(ii)按公平值計入其他全面收益之債務投資；(iii)按公平值計入其他全面收益之權益投資；或(iv)按公平值計入損益賬計量。

於初步確認時，財務資產分類取決於目標公司管理財務資產之業務模式及財務資產之合約現金流特徵。財務資產於初始確認後不會重新分類，除非目標公司改變其管理財務資產之業務模式，於此情況下，所有受影響的財務資產於業務模式發生變更後首個年度報告期間之第一日進行重新分類。

#### *按攤銷成本計量之財務資產*

倘財務資產同時符合以下條件，且並無指定按公平值計入損益賬，則該財務資產按攤銷成本計量：

- (i) 該財務資產由一個旨在透過持有財務資產收取合約現金流量之業務模式所持有；及
- (ii) 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

按攤銷成本列賬的財務資產其後使用實際利率法計量並可能會出現減值。因減值、終止確認或透過攤銷程序所產生之收益及虧損於損益確認。

目標公司按攤銷成本列賬之財務資產包括貿易及其他應收款項、應收中間控股公司／同系附屬公司款項、受限制銀行存款以及銀行結餘及現金。

#### **財務負債**

##### *確認及終止確認*

當且僅當目標公司成為該等工具之合約條文之一方時，財務負債方會確認。

財務負債於且僅於負債終絕時，即有關合約訂明之責任獲解除、註銷或屆滿時，方終止確認。

### 分類及計量

財務負債初步以公平值加上(如財務負債並非按公平值計入損益賬)發行財務負債直接應佔的交易成本確認。

目標公司之財務負債包括貿易及其他應付款項、計息借貸及應付直接控股公司／一間中間控股公司／一間同系附屬公司款項。除按公平值計入損益賬之財務負債外，所有財務負債初步以公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現影響並不重大，則按成本列賬。

### 財務擔保合約

財務擔保合約乃規定合約發行人向合約持有人支付指定金額，以補償持有人由於指定債務人未能根據債務工具條款於到期時付款而蒙受損失的合約。財務擔保合約初步確認為按公平值(即交易價格，除非公平值能夠以其他方式可靠估計)於按公平值計入損益賬計量應付貿易賬款及其他應付款項中之遞延收入。

其後，財務擔保按以下各項較高者計量：(i)初步確認金額減(如適當)根據香港財務報告準則第15號確認的累計收益金額；及(ii)根據香港財務報告準則第9號項下預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)模型釐定之虧損撥備金額，除非財務擔保乃按公平值計入損益賬計量或源自金融資產轉讓。

### 財務資產減值

目標公司就財務資產(按攤銷成本計量)之預期信貸虧損確認虧損撥備。除下文詳述之特定處理外，於各報告日期，若財務資產之信貸風險自初步確認以來顯著增加，目標公司會按等同全期預期信貸虧損之金額計量該財務資產之虧損撥備。若財務資產之信貸風險自初步確認以來無顯著增加，目標公司則按等同12個月預期信貸虧損之金額計量該財務資產之虧損撥備。

### 預期信貸虧損之計量

預期信貸虧損乃金融工具預期年期之信貸虧損(即所有現金短缺數額之現值)之概率加權估計。

就財務資產而言，信貸虧損為合約項下應付某實體之合約現金流量與該實體預期收取之現金流量之間之差額現值。

就財務擔保合同而言，實體僅須在債務人違反所擔保工具條款的情況下付款。因此，現金差額乃補償持有人就所產生信貸虧損之預期款項，減任何實體預期從該持有人、債務人或任何其他方所收取之任何金額。倘資產獲悉數擔保，財務擔保合同現金差額之估計將與可擔保資產現金差額之估計一致。

全期預期信貸虧損指金融工具預期年期所有可能之違約事件產生之預期信貸虧損，而12個月預期信貸虧損為全期預期信貸虧損之一部分，其預期源自可能在報告日期後12個月內發生之金融工具違約事件。

倘以集體基準計量預期信貸虧損，金融工具乃依據下列一項或以上共享信貸風險特徵而組集：

- (i) 金融工具性質；
- (ii) 逾期資料；
- (iii) 債務人性質、規模及所屬行業；
- (iv) 債務人所在地理位置；及
- (v) 外部信貸風險評級(如有)。

於各報告日期重新計量虧損撥備以反映自初始確認以來金融工具信貸風險變化及虧損。由此產生的虧損撥備變動於損益內確認為減值收益或虧損，並對金融工具之賬面值作出相應調整。

### 違約之定義

目標公司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，因為過往經驗顯示如金融資產符合以下任何一項條件，目標公司或未能全數收回未償還合約金額。

- (i) 有內部制定資料或取自外部來源資料顯示債務人不大可能全數向其債權人(包括目標公司)支付欠款(未考慮目標公司所持任何抵押品)；或
- (ii) 交易對手違反財務契約。

無論上述分析如何，目標公司認為財務資產逾期超過90日已屬發生違約，除非目標公司有合理及可靠資料證明較為滯後之違約準則更為適當則作別論。

### 信貸風險顯著增加之評估

評估金融工具之信貸風險自初步確認以來有否顯著增加時，目標公司會將於報告日期金融工具發生違約之風險與於初步確認日期金融工具發生違約之風險進行比較。作出此評估時，目標公司會同時考慮合理及可靠之定量及定性資料，包括無須付出過多成本或努力後即可獲得之歷史經驗及前瞻性資料。具體而言，評估時將考慮以下資料：

- 債務人於到期日未能償還本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級的實際或預期顯著轉差(如有)；
- 債務人的實際或預期經營業績顯著轉差；及
- 技術、市場、經濟或法律環境之實際或預期變動，使債務人履行對目標公司的義務受到重大不利影響。

無論上述評估結果如何，目標公司均假設合約付款逾期超過30日時，金融資產之信貸風險自初步確認以來已顯著增加，除非目標公司擁有合理及可支持資料證明情況並非如此。

就財務擔保合同而言，目標公司不可撤回成為該承擔的相關方當日，被視為評估金融工具減值的初步確認日。就財務擔保合同而言，目標公司會考慮特定債務人違約之風險變動。

儘管上文所述情況，目標公司假設倘金融工具於報告日期釐定為具有低信貸風險，則金融工具之信貸風險自初始確認以來並未顯著增加。

#### 低信貸風險

若有下列情況，金融工具會被釐定為低信貸風險：

- (i) 其具低違約風險；
- (ii) 借款人有實力履行其近期合約現金流量責任；及
- (iii) 從長期來看，經濟及商務條件之不利變動可能（但不一定）會減低借款人履行其合約現金流量責任之能力。

#### 預期信貸虧損之簡化法

就並無重大融資部分之應收貿易賬款或目標公司應用實際可行權宜方法不就重大融資部分列賬而言，目標公司應用簡化法來計算預期信貸虧損。目標公司根據於各報告日期之全期預期信貸虧損確認虧損撥備，並已設立適當組別之撥備矩陣，其已就債務人特定之前瞻性因素及經濟環境作出調整。

#### 財務資產信貸減值

當一項或多項事件對財務資產之估計未來現金流產生不利影響時，財務資產即出現信貸減值。財務資產信貸減值之憑證包括以下事件之可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人陷入重大財務困難；
- (b) 違反合約，例如違約或逾期事件等；
- (c) 借款人之放款人因關乎借款人財務困難之經濟或合約理由，授予借款人放款人原應不會考慮授出之讓步；

- (d) 借款人可能破產或進行其他財務重組；
- (e) 財務資產因財務困難而失去活躍市場；或
- (f) 以大幅折讓購買或源生一項財務資產，由此反映招致信貸虧損之情況。

### 撇銷

目標公司無合理預期可全數或部分追收財務資產之合約現金流時，會將之撇銷。目標公司預期自所撇銷金額無重大追償。然而，被撇銷財務資產仍須面對目標公司經考慮法律意見(如適當)之追收到期欠款程序之強制執行行動。任何後續追償於損益中確認。

### 現金等值項目

就現金流量表而言，現金等值項目指短期及流動性極高且可隨時換算為已知數額現金及價值變動風險不大之投資。

### 發展中物業

發展中物業按成本及可變現淨值兩者間的較低者列賬。發展成本包括已資本化之收購成本、施工成本、借貸成本以及施工期間其他歸屬於該等物業之直接成本。可變現淨值為日常業務過程中估計銷售價格減完工的預計成本及須作銷售的預計成本。竣工後，物業按賬面值重新分類至持作出售物業。

除非有關物業發展項目的建築期預期將超過正常營運週期，否則相關物業開始動工時，發展中物業則分類為流動資產。

### 持作出售物業

於各有關年度／期間末尚未售出的已竣工物業按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。

成本包括歸屬於未售出物業之開發成本。

可變現淨值乃經參考日常業務過程中估計銷售價格減須作銷售的預計成本釐定。

### 收益確認

#### 香港財務報告準則第15號來自與客戶訂立之合約之收益

##### 貨品或服務性質

目標公司所提供貨品之性質為物業銷售。

##### 識別履約責任

於合約開始時，目標公司評估與客戶訂立之合約內承諾之貨品或服務並識別每一項向客戶轉讓之承諾為履約責任：

- (a) 一項明確貨品或服務(或一批貨品或服務)；或
- (b) 一系列大致相同及以相同模式向客戶轉讓之明確貨品或服務。

倘符合以下兩項條件，則向客戶承諾之貨品或服務屬明確：

- (a) 客戶可從其本身貨品或服務或連同客戶隨時可得其他來源之貨品或服務(即屬明確之貨品或服務)中獲益；及
- (b) 目標公司向客戶轉讓貨品或服務之承諾可與合約中其他承諾分開識別(即轉讓貨品或服務之承諾在合約內容上有所區分)。



### 收益確認時間

於(或因)目標公司透過向客戶轉讓所承諾之貨品或服務(即資產)履行履約責任時確認收益。於(或因)客戶獲得資產控制權時轉讓資產。

倘符合下列任一條件，目標公司在某一段時間內轉移對貨品或服務之控制權，並因此在一段時間內履行履約責任及確認收益：

- (a) 客戶在目標公司履約之同時取得及消耗透過目標公司履約提供之利益；
- (b) 目標公司之履約行為創造或改良了客戶在資產被創造或改良時控制之資產(如在建工程)；或
- (c) 目標公司履約時並無創造對目標公司而言具替代用途之資產，且目標公司對迄今完成之履約付款具有可強制執行權利。

倘目標公司並非於一段時間內履行履約責任，則目標公司於客戶取得所承諾資產控制權之某一時點履行履約責任。釐定何時發生控制權轉移時，目標公司會考慮控制權之概念以及諸如法定所有權、實際擁有權、支付權、資產所有權之重大風險及回報以及客戶接受度等指標。

銷售物業於客戶取得承諾資產之控制權時(一般與貨品轉讓予客戶及所有權轉移時間相同)之某一時點確認。由於合約限制，物業一般對目標公司而言並無替代用途。然而，當產權轉移到客戶時，方產生可強制收回款項的權利。因此，收益於產權轉移到客戶的該時點確認。

### 交易價格：重大融資部分

倘合約包括重大融資部分(即向客戶轉讓貨品或服務為客戶或目標公司帶來重大融資利益)，目標公司於釐定交易價格時就金額時間值之影響而調整已承諾之代價。重大融資部分之影響與來自與客戶訂立合約之收益分關於損益中確認為利息收入或利息開支。

目標公司參考合約中隱含利率(即貨品或服務之現金售價較預付或拖欠金額貼現之利率)、現行市場利率、目標公司之借貸利率及目標公司客戶之其他相關信譽資料(視適用者而定)，於合約開始時釐定與目標公司與其客戶之獨立融資交易所反映比率相稱之利率。

目標公司已應用香港財務報告準則第15號第63段所載之實際可行權宜方法，且並無調整對融資期為一年或以下之重大融資成分之影響之代價。

### **租金收入**

來自經營租賃的租金收入在資產出租時於租賃期內按直線法確認。基於指數或比率而定的可變租賃付款初始使用於開始日期的指數或比率計量，其後於該指數或比率發生變化時進行調整。該等付款於租賃期內按直線法確認為收入。其他可變租賃付款於觸發相關付款的事件或狀況發生的期間內確認為收入。

### **利息收入**

財務資產之利息收入採用實際利率法確認。財務資產按攤銷成本計量且並無出現信貸減值時，採用實際利率計算該資產之賬面總值，而財務資產出現信貸減值時，採用實際利率計算攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)。

### **合約資產及合約負債**

倘目標公司於客戶支付代價或付款到期前向客戶轉讓商品或服務，則該合約列賬為合約資產，列賬為應收款項之任何款項除外。相反，倘客戶於目標公司向客戶轉讓商品或服務前支付代價或目標公司擁有無條件收取代價之權利，則該合約於作出付款或付款到期時(以較早者為準)列賬為合約負債。應收款項指目標公司有權無條件收取之代價或僅隨時間推移即會成為到期應付之代價。

就單一合約或一組相關合約而言，應按合約資產淨值或合約負債淨值呈列。不相關合約之合約資產及合約負債不以淨額呈列。

就銷售物業而言，目標公司於服務完成前或貨品交付時（即有關交易的收益確認時間）自客戶收取全部或部分合約款項屬常見。直至合約負債確認為收益，目標公司方確認合約負債。期內，倘利息開支合資格資本化，任何重大融資成分（如適用）將計入合約負債並按應計開支支銷。

### 外幣換算

包括在目標公司財務報表中的項目為使用有關實體營運所在主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。目標公司之功能貨幣為人民幣（「人民幣」）。過往財務資料以為目標公司呈列貨幣之港元（「港元」）呈列。

外幣交易按交易日之現行匯率換算為功能貨幣。該等交易結算及按期終匯率換算外幣列值貨幣資產及負債所產生外匯收益及虧損，均在損益確認。

目標公司功能貨幣並非呈列貨幣之業績及財務狀況（「海外業務」），按下述方式換算為呈列貨幣：

- 各呈列之財務狀況表之資產及負債按報告期末之收市匯率換算；
- 各損益及其他全面收益表之收入及開支按平均匯率換算；及
- 上述換算產生之所有匯兌差額，以及構成目標公司對海外業務投資淨額一部分之貨幣項目而產生之匯兌差額，均會確認為權益之單獨部分。

### 非財務資產減值

於各報告期末，目標公司審閱內部及外部資料來源，以評估是否有跡象顯示其廠房及設備出現減值或以往確認之減值虧損不再存在或已減少。倘存在任何該等跡象，將按有關資產之公平值減出售成本與使用價值之較高者估計其可收回金額。若未能估計個別資產之可收回金額，目標公司將估計獨立產生現金流量之最小資產組別(即現金產生單位)之可收回金額。

倘估計資產或現金產生單位之可收回金額乃低於其賬面值，則該資產或現金產生單位之賬面值將予削減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認為開支。

減值虧損撥回僅限於在過往期間並未確認減值虧損時原應釐定之資產或現金產生單位賬面值。減值虧損撥回即時於損益確認為收益。

### 借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(即資產需要一段頗長時間準備以作擬定用途或出售)造成之直接應佔借貸成本於扣除就特定借貸之臨時投資之任何投資收入後撥作該等資產之部分成本。當資產大致可投入擬定用途或出售後，該等借貸成本將不再撥作資本。所有其他借貸成本於產生期內確認為開支。

### 撥備

當目標公司須就過去事件承擔現時法律或推定責任，可能須就清償責任而導致包括經濟利益之資源外流而該責任金額能夠可靠估計，則確認撥備。已確認撥備之開支在支出產生年度於有關撥備扣除。撥備在各報告期末檢討並作出調整，以反映當前最佳估計。倘貨幣時間值影響屬重大，則按預計清償責任所需支出之現值計列撥備。倘目標公司預期撥備將獲得報銷，則有關報銷確認為單獨資產，但只在報銷實際上肯定時方予確認。

## 政府補助

政府補助於有合理保證確定其可收到且滿足一切附屬條件時按公平值確認。倘補助與開支項目相關，其於需要按系統化基準將補助與其擬補償之成本配對之年度內確認為收益。倘補助與資產有關，則公平值計入遞延收入賬目／確認為相關資產賬面值之扣減，並於有關資產預期可使用年期內按年等額分期轉撥至損益。

按低於市場利率所收取之政府貸款利益被視為政府補助。低於市場利率之利益須按貸款之初始公平值與已收所得款項之間的差額計量。

## 租賃

目標公司於合約開始時評估合約是否屬於或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用之權利，則該合約屬於或包含租賃。

### *目標公司作為承租人*

凡租賃條款將租賃資產擁有權的絕大部分風險及回報撥歸承租人的租賃均分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為經營租賃。

目標公司已將其投資物業出租予若干租戶。經營租賃之租金收入乃按相關租約年期以直線法於損益賬內確認。磋商及安排經營租賃產生的初始直接成本，將加入所租賃資產的賬面值，並於租賃期內以直線法確認為開支。

## 僱員福利

### *短期僱員福利*

薪金、年度紅利、帶薪年假及非貨幣福利成本均在僱員提供相關服務之期間內累計。

### 界定供款計劃

根據中國法例及法規，於中國成立之目標公司之僱員須參與由地方政府安排之界定供款退休計劃。向該等計劃作出之供款於產生時於損益中支銷，而除該等每月供款外，目標公司再無為其僱員支付退休福利款項之其他責任。

### 稅項

即期所得稅支出乃根據期內業績，且已就毋須課稅或不可扣稅之項目作出調整。其採用截至各報告期末所實施或大致實施之稅率計算。

遞延稅項乃採用負債法就各報告期末之資產及負債稅基與其於過往財務資料之賬面值之間之所有臨時差額作出撥備。然而，倘任何遞延稅項因並非業務合併，且交易時既不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利或虧損之交易中而初始確認之商譽或其他資產或負債而產生，則有關遞延稅項不會確認。

遞延稅項資產及負債按以預期收回該資產或清償該負債之期間適用之稅率，根據於各報告期末已實施或大致實施之稅率及稅法計量。

倘可能獲得可抵扣暫時差額、稅務虧損及抵免之未來應課稅溢利，則會確認遞延稅項資產。

除非目標公司能控制暫時差額撥回時間及不大可能於可見未來撥回暫時差額，否則會就於附屬公司之投資所產生暫時差額作出遞延稅項撥備。

## 關連人士

關連人士為與目標公司有關連之個人或實體：

- (a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之家族與目標公司有關連：
- (i) 控制或共同控制目標公司；
  - (ii) 對目標公司有重大影響；或
  - (iii) 為目標公司或目標公司控股公司之主要管理層人員。
- (b) 倘符合下列任何條件，即實體與目標公司有關連：
- (i) 該實體與目標公司屬同一集團之成員公司（即各控股公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連）。
  - (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業）。
  - (iii) 兩家實體均是同一第三方的合營企業。
  - (iv) 某實體是第三方實體的合營企業而另一實體則是該第三方實體的聯營公司。
  - (v) 實體為目標公司或與目標公司有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。倘目標公司本身是該計劃，提供資助之僱主亦與目標公司有關連。
  - (vi) 實體受(a)所識別人士控制或受共同控制。
  - (vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體（或該實體之控股公司）主要管理層人員。
  - (viii) 實體或所屬集團之任何成員公司向目標公司或目標公司之控股公司提供主要管理人員服務。

一名人士之近親家庭成員為預期在與實體交易中可影響該人士或受該人士影響之家庭成員及包括：

- (a) 該人士之子女及配偶或同居伴侶；
- (b) 該人士之配偶或同居伴侶之子女；及
- (c) 該人士之家屬或該人士之配偶或同居伴侶。

在關連人士定義中，聯營公司包括聯營公司之附屬公司，而合營企業包括合營企業之附屬公司。

### 分部報告

經營分部及於過往財務資料中呈報之各分部項目金額，乃由定期提供予目標公司最高行政管理人員作出資源分配及評估目標公司各業務項目及地理位置表現之財務資料中識別。

就財務呈報而言，除非分部具備類似經濟特徵及在產品及服務性質、客戶類型或類別、用作分銷產品或提供服務之方法及監管環境之性質方面相若，否則符合量化門檻之經營分部不會彙集計算。倘經營分部符合以上大部分條件，則可彙集計算。

### 重大會計判斷及估計不確定性之主要來源

於應用目標公司之會計政策時，唯一董事須對資產及負債難於循其他途徑取得之賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及其他視為相關的因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設會持續作檢討。倘修訂會計估計，而會計估計的修訂僅影響修訂估計的期間，則有關估計修訂將於作出修訂的期間確認，或倘修訂對本期間及未來期間均會構成影響，則會於作出修訂的期間及未來期間確認。



### 應用會計政策之重大判斷

#### (i) 投資物業之遞延稅項

就計量使用公平值模式計量之投資物業所產生之遞延稅項而言，目標公司之唯一董事已審閱目標公司之投資物業組合及確定目標公司之投資物業為根據隨時間而非透過銷售消耗該投資物業所包含之絕大部分經濟利益之商業模式而持有。因此，於釐定目標公司對投資物業之遞延稅項時，目標公司之唯一董事已確定以公平值模式計量之投資物業可透過出售全部收回假設被推翻。因此，由於目標公司須繳納中國企業所得稅（「**企業所得稅**」），目標公司已就投資物業之公平值變動確認遞延稅項。

### 估計不確定性之主要來源

除該等財務報表其他地方披露之資料外，有關估計不確定性之其他主要來源具有可導致資產與負債的賬面值於下一個財政年度內出現大幅調整之重大風險如下：

#### (i) 所得稅及遞延稅項

目標公司須繳付中國所得稅。於釐定所得稅撥備時須作出重大估計。於日常業務過程中，許多交易及計算方式未能確定最終稅項。倘該等事宜之最終稅務結果與最初錄得之款額有所差異，有關差額將會影響作出有關決定期內之所得稅及遞延稅項撥備。

此外，目標公司須繳付中國土地增值稅。中國土地增值稅就土地增值（即物業銷售所得款項減估計可扣減開支、土地使用權成本及所有相關物業發展開支）按累進稅率30%至60%徵稅。由於物業銷售所得款項及可扣減開支之不確定性，估計土地增值金額及適用土地增值稅稅率時須作出重大判斷。然而，中國各個城市不同徵稅區的稅項徵收及支付有所差異，而目標公司之若干項目尚未與中國地方稅務部門最終確定土地增值稅之計算及支付。土地增值金額乃經參考物業銷售所得款項減估計可扣減開支（包括土地使用權成本及所有相關物業發展開支）後釐定。目標公司基於管理層之最佳估計確認土地增值稅。最終稅項結果或會不同於初始列賬之金額，而該等差異將影響與地方稅務部門最終確定該等稅項之期間內之所得稅開支及有關所得稅撥備。

與若干暫時差額及稅務虧損相關之遞延稅項資產於管理層認為未來應課稅溢利將很有可能可獲得而就此可使用暫時差額或稅務虧損時予以確認。該等實際使用結果或會有不同。

*(ii) 投資物業的公平值*

投資物業根據獨立專業估值師進行的估值按公平值列賬。於釐定公平值時，估值師採用的估值方法涉及對市場狀況的若干估計。目標公司之唯一董事依據估值報告作出了判斷，彼等相信，估值方法、估值過程中所用輸入數據及所用假設能夠反映當前的市場狀況。該等輸入數據及假設之變更將導致目標公司投資物業之公平值發生變化，並對損益及其他全面收益表中呈報之收益或虧損金額進行相應調整。

*(iii) 在建物業及持作出售物業可變現淨值的撥備*

在建物業及持作出售物業乃按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。根據目標公司之唯一董事之經驗及所涉物業性質，目標公司之唯一董事參考在建物業及持作出售物業之估計市場價格釐定該等在建物業及持作出售物業之可變現淨值，並考慮到多種因素，包括同一項目中類似物業種類或類似物業的最近價格，以及現行中國房地產市場狀況。目標公司之唯一董事參考目標公司其他類似已落成項目之實際開發成本估計竣工成本及銷售所需成本。

### 香港財務報告準則未來變動

於批准過往財務資料之日，目標公司並無提早採納香港會計師公會已頒佈但於相關期間尚未生效之下列新訂／經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號(修訂本)	會計政策披露 <sup>(1)</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>(1)</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產和負債相關的遞延稅項 <sup>(1)</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>(1)</sup>
香港財務報告準則第17號(修訂本)	首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號—比較資料 <sup>(1)</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 <sup>(2)</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	附有契約的非流動負債 <sup>(2)</sup>
香港財務報告準則第16(修訂本)	售後租回交易中的租賃負債 <sup>(2)</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的資產出售或注資 <sup>(3)</sup>

<sup>(1)</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>(2)</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>(3)</sup> 生效日期待定。

目標公司董事預期於未來期間採納新訂／經修訂香港財務報告準則將不會對目標公司之財務資料造成任何重大影響。

#### 4. 財務風險管理目標及政策

目標公司之主要金融工具包括受限制銀行存款、銀行結餘及現金、計息借貸及應收(付)一間直接控股公司／中間控股公司／同系附屬公司款項。該等金融工具旨在為目標公司之業務籌集及維持資金。目標公司有多種其他金融工具，如應收貿易賬款及其他應收款項以及應付貿易賬款及其他應付款項，乃直接產生自其業務活動。

目標公司之金融工具所產生之主要風險為信貸風險、流動資金風險及利率風險。目標公司並無任何書面風險管理政策及指引。然而，管理層定期召開會議並與主要管理層緊密合作以識別及評估風險，並對其風險管理普遍採取保守策略，並將目標公司面臨之該等風險限制至最低水平，具體如下：

### 信貸風險

信貸風險即交易對手將不會達成其金融工具或客戶合約項下的義務，從而導致財務虧損的風險。目標公司面臨來自其經營活動（主要為貿易應收款項）及來自其融資活動（包括在獲認可金融機構的存款及其他金融工具）的信貸風險。

目標公司因現金及現金等值物而產生的信貸風險有限，因交易對手為國際信貸評級機構指定的信貸評級較高的銀行及金融機構，因此目標公司認為信貸風險較低。

除過往財務資料附註31所載目標公司提供的財務擔保外，目標公司並無提供任何可能令目標公司面臨信貸風險的其他擔保。於相關期間末，有關該等財務擔保的最大信貸風險披露於過往財務資料附註31。

### 貿易應收款項

客戶信貸風險乃按照目標公司既有關於客戶信貸風險管理的政策、程序及監控予以管理。目標公司對所有要求超過一定信貸金額的客戶進行個別信貸評估。該等評估集中於客戶過往於賬項到期時的還款記錄及目前的還款能力，並考慮客戶的特定資料以及客戶營運所處經濟環境。一般而言，目標公司不要求客戶提供抵押品。於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，由於應收貿易賬款總額中分別約零、100%、100%及39%為應收目標公司最大貿易債務人款項，以及應收貿易賬款總額中分別約零、100%、100%及85%為應收目標公司五大貿易債務人款項，故目標公司擁有集中信貸風險。

目標公司按與全期預期信貸虧損等額的方法計量貿易應收款項之虧損撥備，其乃使用違約概率、違約虧損率及違約風險，經參考債務人及行業之市場過往數據計算。

下表提供有關目標公司於相關期間末就貿易應收款項所面臨之信貸風險及預期信貸虧損之資料：

截至二零一九年			
十二月三十一日止年度	預期虧損率 %	總賬面值 千港元	虧損撥備 千港元
即期(未逾期)至逾期30日	0.00	—	—
逾期31至90日	0.00	—	—
逾期90日以上	0.00	—	—
		—	—
		—	—
截至二零二零年			
十二月三十一日止年度	預期虧損率 %	總賬面值 千港元	虧損撥備 千港元
即期(未逾期)至逾期30日	0.00	—	—
逾期31至90日	0.00	266	—
逾期90日以上	0.00	—	—
		266	—
		266	—
截至二零二一年			
十二月三十一日止年度	預期虧損率 %	總賬面值 千港元	虧損撥備 千港元
即期(未逾期)至逾期30日	0.00	—	—
逾期31至90日	0.00	—	—
逾期90日以上	0.00	300	—
		300	—
		300	—

截至二零二二年			
九月三十日止九個月期間	預期虧損率	總賬面值	虧損撥備
	%	千港元	千港元
即期(未逾期)至逾期30日	7.98	163	13
逾期31至90日	8.23	2,806	232
逾期90日以上	8.55	1,989	170
		4,958	415

預期信貸虧損率乃基於違約概率，違約虧損及違約風險，並參照債務人及行業市場的歷史數據進行計算。基於逾期狀態計提的虧損撥備在目標公司不同的客戶基礎之間加以進一步區分。根據過去數年之實際信貸虧損經驗，計算每個類別之撥備矩陣中使用的預期虧損率，並根據當前和前瞻性因素進行調整，以反映收集過往數據期間之經濟狀況、當前狀況及目標公司就應收賬款預期年期之未來經濟狀況的估計之間之差異。由於目標公司之歷史信貸虧損經驗並未表明不同客戶群之虧損模式存在顯著差異，因此基於逾期狀態之虧損撥備不進一步區分目標公司之不同客戶群。

於相關期間之估值技術或重大假設並無變動。

下表載列於相關期間已就應收貿易賬款確認之預期信貸虧損撥備變動：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日 止九個月	
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
					(未經審核)
<b>應收貿易賬款</b>					
報告期初	-	-	-	-	-
年/期內確認的減值虧損	-	-	-	-	436
匯兌差額	-	-	-	-	(21)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(21)</u>
報告期末	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>415</u>

由於目標公司於截至二零二二年九月三十日止九個月期間開始其物業銷售，應收貿易賬款之賬面總值出現重大變動，並導致虧損撥備於截至二零二二年九月三十日止九個月期間發生變動。

**其他應收款項及應收中間控股公司／同系附屬公司款項**

就其他應收款項而言，目標公司根據歷史結算記錄及過往經驗、目前狀況及未來經濟狀況前景監控風險並管理其他應收款項。於各報告期末，自初始確認後，其他應收款項及應收中間控股公司／同系附屬公司款項之信貸風險並未顯著增加，目標公司以減去相當於十二個月預期信貸虧損的其他應收款項及應收中間控股公司／同系附屬公司款項的撥備計量。於相關期間，有關其他應收款項及應收中間控股公司／同系附屬公司虧損撥備變動如下：

	截至九月三十日				
	截至十二月三十一日止年度			止九個月	
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)				
報告期初	-	15	37	37	66
年／期內確認的減值虧損	14	21	27	24	19
匯兌差額	1	1	2	2	(6)
報告期末	<u>15</u>	<u>37</u>	<u>66</u>	<u>63</u>	<u>79</u>

於相關期間內之估計技術或重大假設並無出現變動。

**流動資金風險**

目標公司管理層旨在維持足夠之現金及現金等值項目以為目標公司之營運及預期擴展撥付資金。目標公司之主要現金需求包括支付經營開支以及機器及設備添置或升級。目標公司主要透過經營活動產生之資金撥付其營運資金需求。



根據目標公司非衍生金融負債於各報告期末的訂約未貼現現金流量進行的到期日分析載列如下：

	賬面總值 千港元	訂約未貼現 現金流量 總額 千港元	1年以內或 按要求 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>					
應付貿易賬款及其他應付款項	777,470	777,470	777,470	-	-
計息借貸	504,990	658,268	11,253	14,789	632,226
應付一間直接控股公司款項	94,605	94,605	94,605	-	-
	<u>1,377,065</u>	<u>1,530,343</u>	<u>883,328</u>	<u>14,789</u>	<u>632,226</u>
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>					
應付貿易賬款及其他應付款項	849,867	849,867	849,867	-	-
計息借貸	944,683	1,179,403	-	607,838	571,565
應付一間直接控股公司款項	100,130	100,130	100,130	-	-
應付一間中間控股公司款項	35,340	35,340	35,340	-	-
	<u>1,930,020</u>	<u>2,164,740</u>	<u>985,337</u>	<u>607,838</u>	<u>571,565</u>
<b>於二零二一年十二月三十一日</b>					
應付貿易賬款及其他應付款項	1,267,640	1,267,640	1,267,640	-	-
計息借貸	1,356,343	1,584,410	493,281	540,901	550,228
應付一間直接控股公司款項	104,125	104,125	104,125	-	-
應付一間中間控股公司款項	36,750	36,750	36,750	-	-
	<u>2,764,858</u>	<u>2,992,925</u>	<u>1,901,796</u>	<u>540,901</u>	<u>550,228</u>

	訂約未貼現				
	賬面總值	現金流量	1年以內或		
		總額	按要求	1至2年	2至5年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二二年九月三十日					
應付貿易賬款及其他應付款項	997,559	997,559	997,559	-	-
應付一間直接控股公司款項	1,139	1,139	1,139	-	-
應付一間同系附屬公司款項	75	75	75	-	-
	<u>998,773</u>	<u>998,773</u>	<u>998,773</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

### 利率風險

目標公司因利率變動面臨之市場風險主要關於目標公司之計息借貸。目標公司借貸之利息開支按固定利率計息。目標公司並無就利率風險制定現金流量對沖政策。然而，管理層監察利率風險並將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於各報告期末，倘利率上升／下跌100個基點而所有其他變數維持不變，則目標公司於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年九月三十日止九個月之除稅前(虧損)溢利將分別(增加／減少)減少／增加約2,684,000港元、7,015,000港元、12,710,000港元及零港元(截至二零二一年九月三十日止九個月：9,417,000港元(未經審核))。由於可變利率債務工具減少，目標公司於相關期間之利率敏感度已降低。

上述敏感度分析乃假設於各報告期末已出現利率變動，且已採用於各報告期末已存在之金融工具之利率風險敞口而釐定。上升或下跌100個基點指管理層對於相關期間利率合理可能變動之評估。

## 5. 公平值計量

## 金融工具

所有財務資產及財務負債乃按與其於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日之公平值分別不大之金額列賬。

## 投資物業

公平值為市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付之價格。以下公平值計量披露資料所用之公平值層級按用以計量公平值之估值方法所使用之輸入資料分為三個等級：

第一級輸入數據：目標公司可於計量日期獲得之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)。

第二級輸入數據：直接或間接之資產或負債可觀察之輸入資料，而非第一級所包括之報價。

第三級輸入數據：資產或負債之不可觀察輸入資料。

目標公司之政策為確認截至事件或情況變動日期導致轉撥之任何三個級別轉入及轉出情況。

於各報告期末之公平值層級披露：

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>				
經常性公平值計量：				
投資物業	—	87,927	1,645,014	1,732,941
	<u>—</u>	<u>87,927</u>	<u>1,645,014</u>	<u>1,732,941</u>
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>				
經常性公平值計量：				
投資物業	—	97,774	1,988,464	2,086,238
	<u>—</u>	<u>97,774</u>	<u>1,988,464</u>	<u>2,086,238</u>

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
於二零二一年十二月三十一日				
經常性公平值計量：				
投資物業	<u>–</u>	<u>106,575</u>	<u>2,211,125</u>	<u>2,317,700</u>

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
於二零二二年九月三十日				
經常性公平值計量：				
投資物業	<u>–</u>	<u>96,815</u>	<u>1,964,775</u>	<u>2,061,590</u>

基於第三級按公平值計量之投資物業對賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至 九月三十日 止九個月
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
<b>公平值</b>				
於報告期初	1,480,017	1,645,014	1,988,464	2,211,125
完成後轉移	(89,823)	–	–	–
轉自在建物業	–	81,887	285,146	–
轉至在建物業	–	(275,766)	(593,572)	(86,950)
添置	291,038	296,449	396,617	20,703
公平值溢利(虧損)	1,853	132,840	52,677	(29,416)
匯兌差額	<u>(38,071)</u>	<u>108,040</u>	<u>81,793</u>	<u>(150,687)</u>
<b>於報告期末</b>	<b><u>1,645,014</u></b>	<b><u>1,988,464</u></b>	<b><u>2,211,125</u></b>	<b><u>1,964,775</u></b>

目標公司進行公平值計量所使用的估值程序、估值技術及輸入數據披露：

目標公司的首席財務官負責進行財務報告所要求的資產及負債公平值計量，包括第三級公平值計量。首席財務官直接向目標公司之唯一董事匯報該等公平值計量。首席財務官與唯一董事每年至少進行兩次有關估值程序及結果方面的討論。

就第三級公平值計量而言，目標公司會聘用擁有認可專業資格及近期進行估值經驗的外部估值專家進行。

下表載列目標公司所委聘的獨立專業估值師方程評估有限公司於其對投資物業截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日之估值模式所使用之重大不可觀察輸入數據：

### 第二級公平值計量

描述	估值技術	輸入數據	於二零一九年	於二零二零年	於二零二一年	於二零二二年
			十二月三十一日 的公平值 千港元	十二月三十一日 的公平值 千港元	十二月三十一日 的公平值 千港元	九月三十日 的公平值 千港元
投資物業	直接比較法	可資比較市場價格	<u>87,927</u>	<u>97,774</u>	<u>106,575</u>	<u>96,815</u>

## 第三級公平值計量

描述	估值技術	輸入數據	範圍	輸入數據上升 對公平值的 影響	於二零一九年 十二月三十一日 的公平值 千港元
在建投資物業	直接比較法	每平方米價格，經計及可 比較物業與該物業之間 在交易時間、地段、條 件、面積、樓齡和其他 個別因素的差異	每平方米約人民幣 11,500元至人民幣 20,000元(相當於 12,800港元至22,260 港元)	增加	1,645,014

描述	估值技術	輸入數據	範圍	輸入數據上升 對公平值的 影響	於二零二零年 十二月三十一日 的公平值 千港元
在建投資物業	直接比較法	每平方米價格，經計及可 比較物業與該物業之間 在交易時間、地段、條 件、面積、樓齡和其他 個別因素的差異	每平方米約人民幣 11,500元至人民幣 18,000元(相當於 13,547港元至21,204 港元)	增加	1,988,464

描述	估值技術	輸入數據	範圍	輸入數據上升 對公平值的 影響	於二零二一年 十二月三十一日 的公平值 千港元
在建投資物業	直接比較法	每平方米價格，經計及可 比較物業與該物業之間 在交易時間、地段、條 件、面積、樓齡和其他 個別因素的差異	每平方米約人民幣 11,000元至人民幣 18,000元(相當於 13,475港元至22,050 港元)	增加	2,211,125

描述	估值技術	輸入數據	範圍	輸入數據上升 對公平值的 影響	於二零二二年 九月三十日 的公平值 千港元
在建投資物業	直接比較法	每平方米價格，經計及可 比較物業與該物業之間 在交易時間、地段、條 件、面積、樓齡和其他 個別因素的差異	每平方米約人民幣 11,300元至人民幣 15,000元(相當於 12,871港元至17,085 港元)	增加	1,964,775

## 6. 分部資料

目標公司之唯一董事已釐定目標公司於相關期間擁有單一營運及可報告分部，乃由於目標公司按物業開發及物業投資作為一個整體以管理其業務，而目標公司之唯一董事(即目標公司之主要經營決策者)就分配資源及評估目標公司表現按相同基準定期審閱內部財務報告。由於此為目標公司之唯一經營分部，因此概無呈列分部資料進一步分析。

目標公司之地區分部及收入乃按照客戶所在地而釐定；分部應佔資產及資本開支按資產所在地而釐定。

目標公司之主要營運地點位於中國。就香港財務報告準則第8號項下分部資料披露而言，目標公司將中國視為其註冊國家。目標公司之收入及非流動資產主要歸屬於中國，即單一地理區域。

## 主要客戶資料

於相關期間內個別佔目標公司總收益10%或以上之客戶(包括受共同控制之實體)詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日	
	止九個月			止九個月	
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
客戶A	-	1,137	4,886	3,653	附註
客戶B	-	177	1,137	850	附註
客戶C	-	-	1,015	附註	附註
客戶D	-	-	-	-	352,506
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>352,506</u>

附註：於相關報告期間，客戶為目標公司貢獻少於10%之總收益。

## 7. 收益

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日	
	止九個月			止九個月	
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
根據香港財務報告準則第15號來自與					
客戶訂立之合約之收益					
-於某一時點					
銷售物業	-	-	-	-	471,346
來自其他來源之收益					
租金收入	-	1,314	10,002	6,633	10,551
	<u>-</u>	<u>1,314</u>	<u>10,002</u>	<u>6,633</u>	<u>481,897</u>



## 8. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日 止九個月	
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行結餘的利息收入	141	300	530	411	169
政府補助(附註)	-	-	181	166	84
來自同系附屬公司之管理費收入	3,527	3,477	3,735	2,792	2,782
其他	38	102	726	492	244
	<u>3,706</u>	<u>3,879</u>	<u>5,172</u>	<u>3,861</u>	<u>3,279</u>

附註：目標公司管理層認為，於相關期間，概無有關政府補助之未達成條件或應急措施。

## 9. 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	
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
其他借款的利息	25,828	1,271	528	308	-
來自一間中間控股公司貸款之利息	30,169	84,084	152,506	113,033	-
合約負債之融資部分利息	<u>1,306</u>	<u>8,007</u>	<u>18,064</u>	<u>14,180</u>	<u>13,881</u>
借貸成本總額	57,303	93,362	171,098	127,521	13,881
減：資本化為在建物業之 借貸成本(附註)	<u>(55,997)</u>	<u>(85,355)</u>	<u>(153,034)</u>	<u>(113,341)</u>	<u>-</u>
	<u>1,306</u>	<u>8,007</u>	<u>18,064</u>	<u>14,180</u>	<u>13,881</u>

附註：截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年九月三十日止九個月，用於確定符合資本化條件之借貸成本加權平均資本化率分別為13.89%、11.93%、11.93%及零(截至二零二一年九月三十日止九個月：11.97%(未經審計))。

## 10. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日 止九個月	
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>即期稅項</b>					
中國企業所得稅—本年度／期間	-	-	-	-	-
中國土地增值稅	-	-	-	-	9,608
<b>遞延稅項 (附註25)</b>					
暫時性差異之產生及撥回	463	34,331	14,373	5,377	(7,951)
年／期內所得稅開支	<u>463</u>	<u>34,331</u>	<u>14,373</u>	<u>5,377</u>	<u>1,657</u>

於相關期間，中國企業所得稅按25%稅率計提撥備。

土地增值稅就土地增值(即出售物業所得款項扣除可扣減項目開支(包括預付租賃款項之租賃費用及所有物業發展開支))按累進稅率30%至60%徵稅，並於損益及其他全面收益表內列作所得稅。目標公司根據中國相關稅務法律及法規的規定估計就土地增值稅作出的稅項撥備。實際土地增值稅負債將由稅務部門於物業發展項目完成後釐定，而稅務部門可能不同意按有關基準計算的土地增值稅計提撥備。

## 所得稅開支之對賬

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日	
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
除稅前(虧損)溢利	<u>(14,009)</u>	<u>120,031</u>	<u>30,920</u>	<u>3,489</u>	<u>(36,085)</u>
按稅率25%計算的所得稅	(3,502)	30,008	7,730	872	(9,021)
不可扣稅開支	252	86	120	5	315
土地增值稅	-	-	-	-	9,608
土地增值稅之企業所得稅影響	-	-	-	-	(2,402)
未確認之稅項虧損	2,479	322	891	121	-
未確認之暫時性差額	1,234	3,915	5,632	4,379	4,910
動用之前尚未確認之稅項虧損	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,753)</u>
年/期內所得稅開支	<u>463</u>	<u>34,331</u>	<u>14,373</u>	<u>5,377</u>	<u>1,657</u>

## 11. 除所得稅前(虧損)溢利

已扣除下列各項：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日	
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
					(未經審核)
<b>其他項目</b>					
核數師酬金	89	77	-	-	-
存貨成本	-	-	-	-	439,892
廠房及設備折舊	1,387	1,394	6,501	4,145	5,043
產生租金收入之投資物業所產生之					
直接營運開支	-	59	381	327	406
應收貿易賬款減值虧損，淨額	-	-	-	-	436
其他應收款項減值虧損，淨額	14	21	27	24	19
	<u>14</u>	<u>21</u>	<u>27</u>	<u>24</u>	<u>19</u>

## 12. 僱員成本及五位最高薪人士

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日	
				止九個月	
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
<b>僱員成本 (包括董事酬金)</b>					
薪金、津貼、酌情花紅及其他實物福利	17,942	16,735	18,036	12,270	11,249
界定供款計劃之供款	2,478	1,274	3,090	1,784	1,856
	<u>20,420</u>	<u>18,009</u>	<u>21,126</u>	<u>14,054</u>	<u>13,105</u>

於相關期間五位最高薪人士之分析如下：

	人數				
	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日	
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二二年
				(未經審核)	
董事	–	–	–	–	–
非董事	5	5	5	5	5
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

上述最高薪非董事人士薪酬之詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日 止九個月	
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
薪金、津貼、酌情花紅及其他實物福利	2,765	2,248	2,376	1,767	1,760
界定供款計劃之供款	341	198	381	281	305
	<u>3,106</u>	<u>2,446</u>	<u>2,757</u>	<u>2,048</u>	<u>2,065</u>

其薪酬屬於以下酬金範圍之該等非董事人士之數目：

	人數				
	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日 止九個月	
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二二年
零至1,000,000港元	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

於相關期間，目標公司並無向任何該等最高薪非董事人士支付薪酬，作為加入或於加入目標公司時之獎勵或作為離職之補償。於相關期間，概無任何該等最高薪非董事人士放棄或同意放棄任何酬金之安排。

## 13. 董事酬金

目標公司董事於相關期間已收及應收酬金款項載於下文。

## 截至二零一九年十二月三十一日止年度

	薪金、津貼 及其他 董事袍金 千港元	薪金、津貼 及其他 實物福利 千港元	酌情花紅 千港元	界定供款 計劃之供款 千港元	總計 千港元
Liu Bingchuan先生(附註(i))	-	-	-	-	-
Zhou Hanxiong先生(附註(ii))	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 截至二零二零年十二月三十一日止年度

	薪金、津貼 及其他 董事袍金 千港元	薪金、津貼 及其他 實物福利 千港元	酌情花紅 千港元	界定供款 計劃之供款 千港元	總計 千港元
Liu Bingchuan先生	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 截至二零二一年十二月三十一日止年度

	薪金、津貼 及其他 董事袍金 千港元	薪金、津貼 及其他 實物福利 千港元	酌情花紅 千港元	界定供款 計劃之供款 千港元	總計 千港元
Liu Bingchuan先生	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 截至二零二一年九月三十日止九個月(未經審核)

	薪金、津貼 及其他		酌情花紅	界定供款 計劃之供款	總計
	董事袍金	實物福利			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
Liu Bingchuan先生	-	-	-	-	-

## 截至二零二二年九月三十日止九個月

	薪金、津貼 及其他		酌情花紅	界定供款 計劃之供款	總計
	董事袍金	實物福利			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
Liu Bingchuan先生	-	-	-	-	-

## 附註：

- (i) Liu Bingchuan先生於二零一九年六月六日獲委任為目標公司之董事。
- (ii) Zhou Hanxiong先生於二零一九年六月六日辭任目標公司之董事

上述董事酬金為有關董事就管理目標公司事務提供之服務。

於相關期間，目標公司並無向任何該等董事支付酬金，作為加入或於加入目標公司時之獎勵或作為離職之補償。於相關期間，概無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。



## 14. 每股盈利

並無呈列每股盈利資料，原因是該等資料就過往財務資料而言被認為並無意義。

## 15. 股息

目標公司之唯一董事於相關期間並無建議派發任何股息。

## 16. 廠房及設備

	辦公室 設備 千港元	汽車 千港元	租賃物業 裝修 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>				
於二零一九年一月一日	253	370	-	623
添置	263	-	6,180	6,443
匯兌差額	(11)	(8)	(131)	(150)
於二零一九年十二月三十一日 及二零二零年一月一日	505	362	6,049	6,916
添置	68	-	8,249	8,317
匯兌差額	32	21	773	826
於二零二零年十二月三十一日 及二零二一年一月一日	605	383	15,071	16,059
添置	12	136	9,284	9,432
匯兌差額	25	17	763	805
於二零二一年十二月三十一日 及二零二二年一月一日	642	536	25,118	26,296
匯兌差額	(45)	(38)	(1,763)	(1,846)
於二零二二年九月三十日	597	498	23,355	24,450

	辦公室 設備 千港元	汽車 千港元	租賃物業 裝修 千港元	總計 千港元
<b>累計折舊</b>				
於二零一九年一月一日	67	141	-	208
折舊	85	70	1,232	1,387
匯兌差額	(3)	(5)	(26)	(34)
於二零一九年十二月三十一日 及二零二零年一月一日	149	206	1,206	1,561
折舊	105	69	1,220	1,394
匯兌差額	13	16	133	162
於二零二零年十二月三十一日 及二零二一年一月一日	267	291	2,559	3,117
折舊	120	98	6,283	6,501
匯兌差額	13	13	212	238
於二零二一年十二月三十一日 及二零二二年一月一日	400	402	9,054	9,856
折舊	82	19	4,942	5,043
匯兌差額	(31)	(29)	(871)	(931)
於二零二二年九月三十日	<u>451</u>	<u>392</u>	<u>13,125</u>	<u>13,968</u>
	辦公室 設備 千港元	汽車 千港元	租賃物業 裝修 千港元	總計 千港元
<b>賬面值</b>				
於二零一九年十二月三十一日	<u>356</u>	<u>156</u>	<u>4,843</u>	<u>5,355</u>
於二零二零年十二月三十一日	<u>338</u>	<u>92</u>	<u>12,512</u>	<u>12,942</u>
於二零二一年十二月三十一日	<u>242</u>	<u>134</u>	<u>16,064</u>	<u>16,440</u>
於二零二二年九月三十日	<u>146</u>	<u>106</u>	<u>10,230</u>	<u>10,482</u>

## 17. 投資物業

	截至十二月三十一日止年度			截至 九月三十日
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
公平值				
持作租賃目的及／或資本增值之				
竣工物業：				
報告期初	-	87,927	97,774	106,575
竣工後轉撥	89,823	-	-	-
公平值收益(虧損)	-	4,484	4,816	(2,392)
匯兌差額	(1,896)	5,363	3,985	(7,368)
報告期末	<u>87,927</u>	<u>97,774</u>	<u>106,575</u>	<u>96,815</u>
在建投資物業：				
報告期初	1,480,017	1,645,014	1,988,464	2,211,125
竣工後轉撥	(89,823)	-	-	-
轉撥自在建物業	-	81,887	285,146	-
轉撥至在建物業	-	(275,766)	(593,572)	(86,950)
添置	291,038	296,449	396,617	20,703
公平值收益(虧損)	1,853	132,840	52,677	(29,416)
匯兌差額	(38,071)	108,040	81,793	(150,687)
報告期末	<u>1,645,014</u>	<u>1,988,464</u>	<u>2,211,125</u>	<u>1,964,775</u>
總計	<u>1,732,941</u>	<u>2,086,238</u>	<u>2,317,700</u>	<u>2,061,590</u>
計入損益的物業重估未變現溢利(虧損)	<u>1,853</u>	<u>137,324</u>	<u>57,493</u>	<u>(31,808)</u>

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，投資物業分別約1,732,941,000港元、2,086,238,000港元、1,841,175,000港元及852,773,000港元，已抵押予一間位於中國之金融機構，以作為授予一間中間控股公司之計息借款之擔保。

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日，目標公司投資物業之公平值乃由方程評估有限公司（「**方程**」）作出，而投資物業於二零二二年九月三十日之公平值則由AP Appraisal Limited（「**AP Appraisal**」）作出，獨立專業估值師方程及AP Appraisal持有獲認可和相關的專業資質，且近期於待估值投資物業的地點及類別方面富有經驗。

竣工物業之估值乃根據近期市價採用直接比較法計算得出，且並無對可觀察的市場數據作出任何重大調整。

在建投資物業之估值乃參考物業市場上可得之可資比較銷售證據採用直接比較法得出。於估值日期已產生的建築成本及完成開發的估計建築成本亦考慮在內。

於相關期間，估值方法並無改變。

公平值計量乃基於上述物業之最大及最佳用途，該等用途與實際用途並無不同。

於相關期間，並無轉入或轉出第三級或任何其他等級之情況。

## 18. 存貨

	於十二月三十一日			於
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年
	千港元	千港元	千港元	千港元
在建物業	1,252,383	1,805,699	1,317,333	1,318,968
持作出售物業	-	-	1,208,268	759,216
	<u>1,252,383</u>	<u>1,805,699</u>	<u>2,525,601</u>	<u>2,078,184</u>

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，在建物業分別約為1,252,383,000港元、1,805,699,000港元、1,317,333,000港元及1,318,968,000港元及持作出售物業分別約為零、零、1,041,292,000港元及689,293,000港元，預期將於超過一年後收回。

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，在建物業之賬面值分別約為100,964,000港元、394,322,000港元、零及零以及持作出售物業之賬面值分別約為零、零、1,208,268,000港元及零，已抵押予一間位於中國之金融機構，以作為授予一間中間控股公司之計息借款之擔保。

## 19. 貿易及其他應收款項

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	九月三十日 二零二二年 千港元
應收貿易賬款		-	266	300	4,958
減：預期信貸虧損之虧損撥備	4	-	-	-	(415)
		-	266	300	4,543
其他應收款項		303	124	3,394	3,105
預付款項及其他按金(附註(i))		20	16,484	264,126	252,960
其他稅項資產(附註(ii))		45,974	73,736	82,586	16,040
		46,297	90,344	350,106	272,105
貿易及其他應收款項總額		<u>46,297</u>	<u>90,610</u>	<u>350,406</u>	<u>276,648</u>

附註：

- (i) 於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，該等金額分別約為零、16,484,000港元、264,126,000港元及252,960,000港元為就物業發展向若干承建商支付之預付款項及工程按金，預期將於一年以上收回。
- (ii) 於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，分別約45,974,000港元、73,736,000港元、38,077,000港元及16,040,000港元之款項預期將於一年以上收回。

於相關期間，目標公司一般授予物業銷售的平均信貸期為2日。

於報告期末時包括在應收貿易賬款之貿易應收賬款，根據發票日期在扣除減值虧損後，其賬齡分析如下。

	於十二月三十一日			於
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	二零二二年
30日內	-	-	-	150
31至60日	-	-	-	248
61至90日	-	266	-	2,326
91至120日	-	-	300	-
120日以上	-	-	-	1,819
	<u>-</u>	<u>266</u>	<u>300</u>	<u>4,543</u>

目標公司應收貿易賬款的賬面值以人民幣計值。

有關目標公司信貸政策以及貿易及其他應收款項產生之信貸風險之進一步詳情載於過往財務資料附註4。

## 20. 應收(付)中間控股公司／應收(付)同系附屬公司款項／應付直接控股公司款項

	於十二月三十一日			於	截至以下日期止年度／九個月			於
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	九月三十日	二零一九年	二零二零年	二零二一年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
應收中間控股公司								
深圳實新實業集團有限公司(「深圳實新實業」) (附註(i))	-	-	-	269,943	-	-	-	278,712
實新控股有限公司(「實新控股」)(附註(i))	-	-	-	96,815	-	-	-	96,815
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>366,758</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>375,527</u>

	截至以下日期止年度/九個月 最高未償還款項							
	於十二月三十一日			於	於十二月三十一日			於
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
<b>應收同系附屬公司款項</b>								
潮商集團(汕頭)投資有限公司								
(「潮商集團(汕頭)」)								
—免息(附註(i))	1,469	3,110	4,851	1,127	1,469	3,110	4,851	4,851
—附息(附註(ii))	—	—	—	7,347	—	—	—	8,370
	<u>1,469</u>	<u>3,110</u>	<u>4,851</u>	<u>8,474</u>				
汕頭市潮商城鎮綜合治理有限公司								
(「汕頭市潮商」)								
—免息(附註(i))	2,204	4,665	7,277	1,692	2,204	4,665	7,277	7,277
—附息(附註(ii))	—	—	—	11,390	—	—	—	12,000
	<u>2,204</u>	<u>4,665</u>	<u>7,277</u>	<u>13,082</u>				
深圳寶匯安實業有限公司(附註(i))								
	—	—	—	86,564	—	—	—	87,024
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>86,564</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>87,024</u>
	<u>3,673</u>	<u>7,775</u>	<u>12,128</u>	<u>108,120</u>				
<b>應付直接控股公司款項</b>								
深圳宏佳(附註(i))								
	(94,605)	(100,130)	(104,125)	(1,139)				
	<u>(94,605)</u>	<u>(100,130)</u>	<u>(104,125)</u>	<u>(1,139)</u>				
<b>應付一間中間控股公司款項</b>								
實新控股(附註(i))								
	—	(35,340)	(36,750)	—				
	<u>—</u>	<u>(35,340)</u>	<u>(36,750)</u>	<u>—</u>				
<b>應付一間同系附屬公司款項</b>								
深圳吉通實業有限公司(附註(i))								
	—	—	—	(75)				
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(75)</u>				

附註：

- (i) 該等未償還款項為無抵押、免息及須按要求償還。
- (ii) 該等未償還款項為無抵押、按年利率18%計息及須於提取日期後六個月內償還。

## 21. 受限制銀行存款／銀行結餘及現金

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，目標公司之受限制銀行存款指為有關預售物業之按金分別約40,541,000港元、21,293,000港元、15,640,000港元及9,828,000港元。

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，目標公司受限制銀行存款分別約為40,541,000港元、21,293,000港元、15,640,000港元及6,763,000港元，而以人民幣計值的銀行及現金結餘則分別約為5,206,000港元、42,353,000港元、22,321,000港元及17,787,000港元。人民幣兌換外幣須受中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定之規限。

## 22. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於 九月三十日
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
<b>貿易應付款項</b>				
未開票	669,383	666,985	923,291	833,440
已開票	28,150	47,093	49,347	60,780
	<u>697,533</u>	<u>714,078</u>	<u>972,638</u>	<u>894,220</u>
<b>其他應付款項</b>				
應計費用及其他應付款項(附註)	7,933	5,789	4,240	93,691
租金按金	–	36	1,076	1,160
應付第三方利息	42,472	10,348	10,132	8,488
應付一間中間控股公司利息	29,532	119,616	279,554	–
	<u>79,937</u>	<u>135,789</u>	<u>295,002</u>	<u>103,339</u>
	<u>777,470</u>	<u>849,867</u>	<u>1,267,640</u>	<u>997,559</u>

附註：誠如財務報表附註29(a)(viii)所披露，於二零二二年九月三十日，應計費用及其他應付款項約人民幣80,000,000元(相等於約91,120,000港元)為應付寶新控股債權人款項，該款項為無抵押、免息並須於一年內償還。



貿易應付款項為免息，且於相關期間內，目標公司一般獲授最長30天的信貸期。

包括在貿易應付款項之貿易應付賬款，已開票之貿易應付賬款於報告期末基於發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	二零二二年
30日內	21,093	40,639	7,630	1,279
31至60日	-	6	711	-
61至90日	8	-	-	-
91至120日	-	-	2,687	5,541
120日以上	7,049	6,448	38,319	53,960
	<u>28,150</u>	<u>47,093</u>	<u>49,347</u>	<u>60,780</u>

### 23. 合約負債

合約負債指就物業預售而向買方收取之銷售所得款項。

於相關期間在香港財務報告準則第15號範圍內與客戶訂立之合約產生之合約負債變動(不包括相同年度/期間內因增加及減少產生之變動)如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日	
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
報告期初	-	90,616	308,713	308,713	576,193
確認為收益	-	-	-	-	(178,329)
預收款項	91,264	194,501	232,725	157,275	176,011
合約負債之融資部分利息	1,306	8,007	18,064	14,180	13,881
匯兌差額	(1,954)	15,589	16,691	6,949	(41,001)
報告期末	<u>90,616</u>	<u>308,713</u>	<u>576,193</u>	<u>487,117</u>	<u>546,755</u>

於各報告期末，分配至未履行之履約責任之交易價格如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
預計收入確認時間：				
一年內	-	153,576	275,504	300,827
超過一年	168,558	296,137	413,168	463,717
	<u>168,558</u>	<u>449,713</u>	<u>688,672</u>	<u>764,544</u>

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，預期合約負債將於12個月後支付約89,338,000港元、298,946,000港元、364,970,000港元及398,931,000港元。

合約負債結餘於相關期間內之重大變動乃主要由於目標公司自截至二零一九年十二月三十一日止年度起開始其物業預售。

## 24. 計息借貸

	於十二月三十一日				於九月三十日			
	二零一九年		二零二零年		二零二一年		二零二二年	
	即期 千港元	非即期 千港元	即期 千港元	非即期 千港元	即期 千港元	非即期 千港元	即期 千港元	非即期 千港元
其他借貸(附註(i及ii))	11,130	11,130	-	11,780	-	-	-	-
來自一間中間控股公司貸款(附註(iii))	-	482,730	-	932,903	463,932	892,411	-	-
	<u>11,130</u>	<u>493,860</u>	<u>-</u>	<u>944,683</u>	<u>463,932</u>	<u>892,411</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附註：

- (i) 於二零一九年十二月三十一日，其他借款約11,130,000港元分類為流動負債，按固定年利率16%計息，並於二零二零年一月二十五日到期，而約11,130,000港元則分類為非流動負債，按固定年利率24%計息，並於二零二一年十月九日到期。
- (ii) 於二零二零年十二月三十一日，其他借貸約11,780,000港元分類為非流動負債，按固定年利率6.5%計息，並將於二零二三年六月十四日到期。
- (iii) 於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，來自一間中間控股公司之貸款分別約為482,730,000港元、932,903,000港元、1,356,343,000港元及零，按固定年利率12%計息，並須於提取日期起計三年後償還。

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，所有計息借貸為無抵押並以人民幣計值。

	於十二月三十一日			於
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	二零二二年 千港元
一年內	11,130	-	463,932	-
超過一年，但不超過兩年	11,130	499,143	463,317	-
超過兩年，但不超過五年	482,730	445,540	429,094	-
	<u>504,990</u>	<u>944,683</u>	<u>1,356,343</u>	<u>-</u>

於相關期間，計息借貸按固定利率安排。實際利率的範圍如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日	
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二二年
				(未經審核)	
其他借貸	16%-24%	6.5%	6.5%	6.5%	無
來自一間中間控股公司貸款	<u>12%</u>	<u>12%</u>	<u>12%</u>	<u>12%</u>	<u>無</u>

## 25. 遞延稅項

目標公司因投資物業之公平值變動而產生之遞延稅項負債於相關期間之變動如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
報告期初	111,847	109,747	152,233	152,233	172,931
扣除自(計入)損益(附註10)	463	34,331	14,373	5,377	(7,951)
匯兌差額	(2,563)	8,155	6,325	3,243	(11,764)
報告期末	<u>109,747</u>	<u>152,233</u>	<u>172,931</u>	<u>160,853</u>	<u>153,216</u>

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，目標公司之未動用稅項虧損分別約為16,148,000港元、18,443,000港元、22,797,000港元及14,516,000港元，其可用於抵銷未來溢利，屆滿期間為5年。由於未來溢利來源之不可預測性，概無就估計稅項虧損確認遞延稅項資產。

## 26. 股本

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月					
	二零一九年			二零二零年			二零二一年			二零二二年		
	股份數目	人民幣千元	相當於千港元	股份數目	人民幣千元	相當於千港元	股份數目	人民幣千元	相當於千港元	股份數目	人民幣千元	相當於千港元
已註冊：												
報告期初	5,000,000,000	5,000,000	5,723,250	2,000,000,000	2,000,000	2,326,380	2,000,000,000	2,000,000	2,326,380	2,000,000,000	2,000,000	2,326,380
註冊股本(減少)/ 增加(附註(i) 及(ii))	(3,000,000,000)	(3,000,000)	(3,396,870)	-	-	-	-	-	-	310,000,000	310,000	381,018
報告期末	<u>2,000,000,000</u>	<u>2,000,000</u>	<u>2,326,380</u>	<u>2,000,000,000</u>	<u>2,000,000</u>	<u>2,326,380</u>	<u>2,000,000,000</u>	<u>2,000,000</u>	<u>2,326,380</u>	<u>2,310,000,000</u>	<u>2,310,000</u>	<u>2,707,398</u>
已註冊及繳足：												
報告期初	1,080,000,000	1,080,000	1,230,120	1,080,000,000	1,080,000	1,230,120	1,080,000,000	1,080,000	1,230,120	1,080,000,000	1,080,000	1,230,120
注資(附註(iii))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,138,937,270	1,138,937	1,410,518
報告期末	<u>1,080,000,000</u>	<u>1,080,000</u>	<u>1,230,120</u>	<u>1,080,000,000</u>	<u>1,080,000</u>	<u>1,230,120</u>	<u>1,080,000,000</u>	<u>1,080,000</u>	<u>1,230,120</u>	<u>2,218,937,270</u>	<u>2,218,937</u>	<u>2,640,638</u>

附註：

- (i) 根據深圳宏佳於二零一九年六月通過之決議案，目標公司之註冊資本由人民幣5,000,000,000元減少至人民幣2,000,000,000元。
- (ii) 於二零二二年三月，深圳宏佳通過決議案後，目標公司之註冊資本增至人民幣2,310,000,000元。
- (iii) 根據目標公司與深圳宏佳於二零二二年三月就股權互換訂立之債務契據，應付深圳宏佳款項約為人民幣1,138,937,000元(相當於約1,410,518,000港元)將通過深圳宏佳按美元兌美元之基準注資目標公司方式償付。

## 27. 儲備

### 27(a) 資本儲備

資本儲備指深圳寶新實業於截至二零二二年九月三十日止九個月修改一間中間控股公司貸款期限作出的貢獻約人民幣314,589,000元(相等於約389,604,000港元)。

### 27(b) 法定儲備

誠如於中國註冊成立／成立之企業之有關法律及法規所訂明，目標公司須保持若干法定儲備。法定儲備可用於彌補虧損、擴大現有業務及轉換為額外資本。

### 27(c) 匯兌儲備

匯兌儲備包含換算海外業務資產淨值為呈列貨幣時所產生之所有外匯差額。有關儲備乃按照過往財務資料附註3所載之會計政策處理。

## 28. 關連方交易

## (a) 關連方交易

除於過往財務資料其他部分披露之交易／資料外，目標公司於相關期間與關連方有下列交易：

關連方名稱	交易性質	截至九月三十日				
		截至十二月三十一日止年度			止九個月	
		二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
潮商集團(汕頭)， 一間同系附屬公司	管理費收入	1,411	1,391	1,494	1,117	1,113
汕頭市潮商， 一間同系附屬公司	管理費收入	2,116	2,086	2,241	1,675	1,669
深圳寶新實業， 一間中間控股公司	貸款利息開支	30,169	84,084	152,506	113,033	-

於相關期間，目標公司亦無償佔用其同系附屬公司擁有的一處物業作為辦公場所。

## (b) 目標公司主要管理人員酬金

主要管理人員包括目標公司董事及其他成員。目標公司董事及其他成員於相關期間之薪酬如下：

	截至九月三十日				
	截至十二月三十一日止年度			止九個月	
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
薪金、津貼、酌情花紅及 其他實物福利	1,227	634	558	416	413
界定供款計劃之供款	67	77	100	73	84
	<u>1,294</u>	<u>711</u>	<u>658</u>	<u>489</u>	<u>497</u>

## 29. 現金流量額外資料

### (a) 主要非現金交易

- (i) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，寶新控股已代表目標公司償付應付利息約人民幣30,000,000元（相當於約33,630,000港元）。
- (ii) 截至二零二二年九月三十日止九個月，目標公司、深圳宏佳及潮商集團（汕頭）訂立轉讓契據，據此，應收潮商集團（汕頭）款項約人民幣3,960,000元（相當於約4,902,000港元）將轉讓予深圳宏佳。
- (iii) 截至二零二二年九月三十日止九個月，目標公司、深圳宏佳及汕頭市潮商訂立轉讓契據，據此，應收汕頭市潮商款項約人民幣5,940,000元（相當於約7,354,000港元）將轉讓予深圳宏佳。
- (iv) 截至二零二二年九月三十日止九個月，目標公司、深圳宏佳及寶新控股訂立轉讓契據，據此，應付寶新控股款項約人民幣30,000,000元（相當於約37,140,000港元）將轉讓予深圳宏佳。
- (v) 截至二零二二年九月三十日止九個月，目標公司、深圳寶新實業及深圳宏佳訂立轉讓契據，據此，授予一間中間控股公司貸款約人民幣1,020,837,000元（相當於約1,280,357,000港元）將由深圳寶新實業轉讓至深圳宏佳。
- (vi) 截至二零二二年九月三十日止九個月，目標公司及深圳宏佳就股權互換訂立債務契據，據此，應付深圳宏佳款項約人民幣1,138,937元（相當於約1,410,518港元）將以美元兌美元基準注資目標公司的方式結算。
- (vii) 截至二零二二年九月三十日止九個月，目標公司及深圳寶新實業就一間中間控股公司貸款訂立補充協議，據此，中間控股公司貸款年利率12%調整至0%。就此，修改中間控股公司的貸款期限收益約人民幣314,589,000元（相當於約389,604,000港元）已被視為對目標公司按美元兌美元基準的注資。

(viii) 截至二零二二年九月三十日止九個月，目標公司、寶新控股及寶新控股的債權人（「債權人」）（為獨立第三方）訂立債務互換契據，據此，目標公司已代表寶新控股承擔債權人款項約人民幣80,000,000元（相當於約91,120,000港元）。

**(b) 融資活動產生之負債之對賬**

於相關期間目標公司產生自融資活動之負債之變動如下：

**截至二零一九年十二月三十一日止年度**

	計息借貸 千港元	應付中間 控股公司 的利息 千港元	應付 第三方 利息 千港元	應付直接 控股公司 款項 千港元	應付一間 中間控股 公司款項 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	231,217	-	19,414	-	-	250,631
<b>來自現金流量之變動：</b>						
來自直接控股公司之墊款	-	-	-	96,645	-	96,645
計息借貸之所得款項	700,074	-	-	-	-	700,074
償還計息借貸	(415,005)	-	-	-	-	(415,005)
已付利息	-	-	(1,819)	-	-	(1,819)
<b>非現金變動</b>						
融資成本	-	30,169	25,828	-	-	55,997
匯兌差額	(11,296)	(637)	(951)	(2,040)	-	(14,924)
於二零一九年 十二月三十一日	<u>504,990</u>	<u>29,532</u>	<u>42,472</u>	<u>94,605</u>	<u>-</u>	<u>671,599</u>



## 截至二零二零年十二月三十一日止年度

	計息借貸 千港元	應付中間 控股公司 的利息 千港元	應付 第三方 利息 千港元	應付 直接控股 公司款項 千港元	應付一間 中間控股 公司款項 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日	504,990	29,532	42,472	94,605	-	671,599
<b>來自現金流量之變動：</b>						
計息借貸之所得款項	435,192	-	-	-	-	435,192
償還計息借貸	(44,840)	-	-	-	-	(44,840)
已付利息	-	-	(571)	-	-	(571)
<b>非現金變動</b>						
融資成本	-	84,084	1,271	-	-	85,355
一間中間控股公司 代目標公司之已付利息	-	-	(33,630)	-	33,630	-
匯兌差額	49,341	6,000	806	5,525	1,710	63,382
於二零二零年 十二月三十一日	<u>944,683</u>	<u>119,616</u>	<u>10,348</u>	<u>100,130</u>	<u>35,340</u>	<u>1,210,117</u>

## 截至二零二一年十二月三十一日止年度

	計息借貸 千港元	應付中間 控股公司 的利息 千港元	應付 第三方 利息 千港元	應付 直接控股 公司款項 千港元	應付一間 中間控股 公司款項 千港元	總計 千港元
於二零二一年一月一日	944,683	119,616	10,348	100,130	35,340	1,210,117
<b>來自現金流量之變動：</b>						
計息借貸之所得款項	449,431	-	-	-	-	449,431
償還計息借貸	(81,872)	-	-	-	-	(81,872)
已付利息	-	-	(977)	-	-	(977)
<b>非現金變動</b>						
融資成本	-	152,506	528	-	-	153,034
匯兌差額	44,101	7,432	233	3,995	1,410	57,171
於二零二一年 十二月三十一日	<u>1,356,343</u>	<u>279,554</u>	<u>10,132</u>	<u>104,125</u>	<u>36,750</u>	<u>1,786,904</u>

## 截至二零二一年九月三十日止九個月(未經審核)

	計息借貸 千港元	應付中間 控股公司 的利息 千港元	應付 第三方 利息 千港元	應付 直接控股 公司款項 千港元	應付一間 中間控股 公司款項 千港元	總計 千港元
於二零二一年一月一日	944,683	119,616	10,348	100,130	35,340	1,210,177
<b>來自現金流量之變動：</b>						
計息借貸之所得款項	385,637	-	-	-	-	385,637
償還計息借貸	(39,607)	-	-	-	-	(39,607)
<b>非現金變動</b>						
融資成本	-	113,033	308	-	-	113,341
匯兌差額	20,848	2,801	219	2,125	750	26,743
於二零二一年九月三十日	<u>1,311,561</u>	<u>235,450</u>	<u>10,875</u>	<u>102,255</u>	<u>36,090</u>	<u>1,696,231</u>

## 截至二零二二年九月三十日止九個月

	計息借貸 千港元	應付中間 控股公司 的利息 千港元	應付 第三方 利息 千港元	應付 直接控股 公司款項 千港元	應付一間 中間控股 公司款項 千港元	總計 千港元
於二零二二年一月一日	1,356,343	279,554	10,132	104,125	36,750	1,786,904
來自現金流量之變動：						
已付利息	-	-	(980)	-	-	(980)
<b>非現金變動</b>						
修改一間中間控股公司貸款						
期限	(106,980)	(282,624)	-	-	-	(389,604)
轉至應付直接控股公司款項	(1,280,357)	-	-	1,280,357	-	-
轉移往來賬戶	-	-	-	24,884	(37,140)	(12,256)
注資	-	-	-	(1,410,518)	-	(1,410,518)
匯兌差額	<u>30,994</u>	<u>3,070</u>	<u>(664)</u>	<u>2,291</u>	<u>390</u>	<u>36,081</u>
於二零二二年九月三十日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,488</u>	<u>1,139</u>	<u>-</u>	<u>9,627</u>

## 30. 租賃

## 目標公司作為出租人

## 經營租賃

目標公司根據經營租賃租賃其若干投資物業予獨立第三方，初步不可撤銷租期為一至十年。

租賃租金並不包含任何可變租賃付款。與目標公司就相關資產保留之權利有關之風險並不重大。然而，當租賃物業於租期內曾出現過度損耗，目標公司採用策略，透過確保所有租賃合約均包含承租人須向目標公司賠償之條款，以進一步減低該等風險。

以下為收取自經營租賃項下投資物業之未貼現租賃付款的到期日分析。

	於十二月三十一日			於
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	二零二二年
一年內	-	5,893	13,814	13,166
第二年	-	5,893	13,628	10,154
第三年	-	5,522	8,937	4,939
第四年	-	1,195	4,478	4,394
第五年	-	-	3,980	3,815
五年後	-	-	34,261	30,167
	-	18,503	79,098	66,635

### 31. 財務擔保

有關目標公司物業若干買方之按揭融資之擔保：

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，就目標公司物業買方所獲得的按揭貸款，向銀行提供擔保約8,581,000港元、8,351,000港元、19,359,000港元及44,661,000港元。銀行將於買方獲發房產證或買方清償按揭貸款時（以較早者為準）解除有關擔保。根據該等擔保條款，若該等買方拖欠按揭款項，目標公司將負責償還違約買方欠付銀行的未償還按揭本金及應計利息以及罰金，且目標公司有權接管相關物業的法定業權及擁有權。目標公司之唯一董事認為買方拖欠款項的可能性微乎其微。

### 32. 承擔

	於十二月三十一日			於
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年
	千港元	千港元	千港元	千港元
已訂約但未撥備：				
投資物業及在建物業	4,225,136	5,065,935	4,220,813	3,843,473

### 33. 資本管理

目標公司資本管理之目標為保障其持續經營業務之能力，從而向股東提供回報及使其他持份者受益，維持最佳資本架構以減少資金成本以及支持目標公司之穩定性及增長。管理層將於財務狀況表所披露之權益總額視作目標公司之資本。

目標公司積極及定期審閱及管理其資本架構，考慮目標公司之未來資本需求以確保最佳之資本架構及股東回報。為維持或調整資本架構，目標公司或會調整已付予股東之股息、發行新股或向股東退回資本。於相關期間，目標、政策或程序概無變動。

#### 34. 報告期後事項

於二零二二年九月三十日其後，除過往財務資料其他地方所披露之事項外，目標公司概無任何重大其後事項。

#### 35. 其後財務報表

目標公司並無就二零二二年九月三十日其後之任何期間按照香港財務報告準則及／或其他適用財務報告準則編製經審核財務報表。

以下為來自申報會計師中審眾環(香港)會計師事務所有限公司(執業會計師)就經擴大集團之未經審核備考財務資料發出之報告全文,以供載入本通函。

### 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出之核證報告



#### MAZARS CPA LIMITED

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司  
42nd Floor, Central Plaza  
18 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong  
香港灣仔港灣道18號中環廣場42樓  
Tel 電話: (852) 2909 5555  
Fax 傳真: (852) 2810 0032  
Email 電郵: info@mazars.hk  
Website 網址: www.mazars.hk

敬啟者：

吾等已完成受聘進行之核證工作,以就寶新金融集團有限公司(「**貴公司**」)之董事(「**董事**」)所編製之 貴公司及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)之未經審核備考財務資料之編製(僅供說明之用)作出報告。未經審核備考財務資料包括於二零二二年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註,誠如日期為二零二三年二月二十七日有關建議收購汕頭市泰盛科技有限公司(「**目標公司**」)之全部股權(「**建議收購事項**」)之通函(「**通函**」)第III-6至III-16頁所載。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於通函第III-6至III-16頁。



董事編製未經審核備考財務資料以說明建議收購事項對 貴集團於二零二二年六月三十日之財務狀況之影響以及 貴集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量，猶如建議收購事項已分別於二零二二年六月三十日及二零二一年一月一日進行。作為此程序之一部分，有關 貴集團之財務狀況、財務表現及現金流量之資料乃由董事摘錄自 貴集團於截至二零二二年六月三十日止六個月及截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，已就此分別刊發中期報告及年報。有關目標公司於二零二二年九月三十日之財務狀況及截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量資料已由董事摘錄自通函附錄二。

### 董事對未經審核備考財務資料之責任

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

### 申報會計師之獨立性及品質控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「專業會計師之操守守則」之獨立性及其他操守要求，其乃根據誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密性及專業行為的基本原則而制定。

本行應用香港會計師公會頒佈之香港品質控制標準第1號(經澄清)「進行過往財務報表審核及審閱、其他核證及相關服務工作之事務所之品質控制」，並相應維持全面的品質控制系統，包括關於遵守操守要求、專業標準以及適用法律與法規規定之成文政策及程序。

### 申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下匯報吾等之意見。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在過去發出之任何報告，除於報告發出日期對該等報告之收件人所負之責任外，吾等概不就該等報告承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就編製載入招股章程之備考財務資料作出報告之核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃及執行程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段及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。

就是項工作而言，吾等並不負責就編製未經審核備考財務資料採用之任何過往財務資料作出更新或重新刊發任何報告或意見，且吾等於是項工作過程中，不會對編製未經審核備考財務資料採用之財務資料進行審核或審閱。

通函載列未經審核備考財務資料之目的，僅供說明重大事件或交易對 貴集團未經調整財務資料之影響，猶如事件或交易已於就說明用途所選定之較早日期發生或進行。因此，吾等並不保證於二零二二年六月三十日或二零二一年一月一日之事件或交易之實際結果與所呈列者相同。

合理核證工作旨在匯報未經審核備考財務資料是否按照適用準則妥為編製，涉及執程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所採用之適用準則是否提供合理基準呈列事件或交易之直接重大影響，並獲取足夠適當憑證證明：

- 有關未經審核備考調整是否已適當落實該等準則；及
- 未經審核備考財務資料有否反映該等調整已妥為應用於未經調整財務資料。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並計及申報會計師對 貴集團性質、編製未經審核備考財務資料時所涉及之事件或交易及其他有關工作情況之理解。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等已獲得充分及恰當之憑證，為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所陳述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

此 致

寶新金融集團有限公司  
董事會  
香港  
金鐘道89號  
力寶中心第二座  
19樓1908室

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司  
執業會計師  
香港

二零二三年二月二十七日

## 經擴大集團之未經審核備考財務資料

## 1. 緒言

下文載列未經審核備考財務資料之概要(作說明用途)，其中包括有關寶新金融集團有限公司(「**貴公司**」)之間接全資附屬公司深圳寶開投資控股有限公司建議收購汕頭市泰盛科技有限公司(「**目標公司**」)之全部股權(「**建議收購事項**」)之未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表。

貴公司及其附屬公司(統稱為「**貴集團**」)及緊隨建議收購事項完成後之目標公司(連同 貴集團統稱為「**經擴大集團**」)之未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃為說明建議收購事項對 貴集團於二零二二年六月三十日之財務狀況及 貴集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響(猶如建議收購事項已分別於二零二二年六月三十日及二零二一年一月一日完成)而編製。

未經審核備考財務資料乃根據(i) 貴集團於二零二二年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表以及截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表(分別摘錄自 貴公司截至二零二二年六月三十日止六個月及截至二零二一年十二月三十一日止年度之已刊發中期報告及年報)；及(ii)目標公司於二零二二年九月三十日之經審核財務狀況表、目標公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之損益及其他全面收益表以及現金流量表(摘錄自本通函附錄二所載之會計師報告)而編製。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃根據上述歷史數據，並於作出隨附之附註所述之備考調整後編製。(i)直接由建議收購事項產生；及(ii)有事實支持之建議收購事項之備考調整說明於隨附之附註內概述。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事（「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(1)段基於若干假設、估計及不確定因素編製，僅供說明，且由於其假設性質使然，倘建議收購事項已於二零二一年一月一日或二零二二年六月三十日完成，經擴大集團之未經審核備考財務資料並不擬預測經擴大集團於任何未來期間或任何未來日期之財務表現及現金流量或財務狀況。

未經審核備考財務資料應與 貴集團截至二零二二年六月三十日止六個月之已刊發中期報告及截至二零二一年十二月三十一日止年度之已刊發年報以及本通函附錄二所載目標公司之過往財務資料，及本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

## 2. 經擴大集團於二零二二年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表

	貴集團於	目標	備考調整		經擴大集團
	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元 附註1	公司於 二零二二年 九月三十日 (經審核) 千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註4	千港元
<b>資產及負債</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	454,808	10,482	-	-	465,290
投資物業	3,351,530	2,061,590	-	-	5,413,120
無形資產	162,541	-	-	-	162,541
於聯營公司的投資	277,419	-	-	-	277,419
按公平值計入其他全面收益表的金融資產	107,205	-	-	-	107,205
融資租賃應收款項	6,446	-	-	-	6,446
預付款項、按金及其他應收款項	4,007	-	-	-	4,007
遞延稅項資產	22,140	-	-	-	22,140
	<u>4,386,096</u>	<u>2,072,072</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,458,168</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	51,222	-	-	-	51,222
應收一間中間控股公司款項	-	366,758	(366,758)	-	-
應收同系附屬公司款項	-	108,120	(108,120)	-	-
發展中物業	300,501	1,318,968	-	-	1,619,469
已完工持作出售物業	395,863	759,216	-	-	1,155,079
貸款及墊款	2,217,998	-	(1,244,594)	-	973,404
應收貿易賬款	154,979	4,543	-	-	159,522
預付款項、按金及其他應收款項	162,402	272,105	-	-	434,507
合約資產	22,688	-	-	-	22,688
融資租賃應收款項	25,864	-	-	-	25,864
土地增值稅預付款項	-	39,415	-	-	39,415
可收回即期稅項	3,494	-	-	-	3,494
按公平值計入損益表的金融資產	154,244	-	-	-	154,244
客戶信託銀行結餘	227,976	-	-	-	227,976
已抵押銀行存款及受限制存款	27,927	9,828	-	-	37,755
現金及現金等價物	538,234	17,787	(554,569)	(1,452)	-
	<u>4,283,392</u>	<u>2,896,740</u>	<u>(2,274,041)</u>	<u>(1,452)</u>	<u>4,904,639</u>
<b>資產總值</b>	<u>8,669,488</u>	<u>4,968,812</u>	<u>(2,274,041)</u>	<u>(1,452)</u>	<u>11,362,807</u>

	貴集團於	目標	備考調整		經擴大集團
	二零二二年 六月三十日 (未經審核)	公司於 二零二二年 九月三十日 (經審核)	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3
<b>負債</b>					
<b>流動負債</b>	749,298	894,220	-	-	1,643,518
應付貿易賬款及應付票據	356,152	103,339	-	-	459,491
合約負債	41,587	546,755	-	-	588,342
應付一間同系附屬公司款項	-	75	(75)	-	-
應付直接控股公司款項	-	1,139	(1,139)	-	-
借貸	1,607,777	-	-	-	1,607,777
應付代價	19,000	-	437,852	-	456,852
租賃負債	11,459	-	-	-	11,459
即期稅項負債	70,090	-	-	-	70,090
	<u>2,855,363</u>	<u>1,545,528</u>	<u>436,638</u>	<u>-</u>	<u>4,837,529</u>
<b>流動資產淨額</b>	<u>1,428,029</u>	<u>1,351,212</u>	<u>(2,710,679)</u>	<u>(1,452)</u>	<u>67,110</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>5,814,125</u>	<u>3,423,284</u>	<u>(2,710,679)</u>	<u>(1,452)</u>	<u>6,525,278</u>
<b>非流動負債</b>					
其他應付款項	14,155	-	-	-	14,155
租賃負債	36,306	-	-	-	36,306
遞延稅項負債	174,138	153,216	-	-	327,354
	<u>224,599</u>	<u>153,216</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>377,815</u>
<b>負債總額</b>	<u>3,079,962</u>	<u>1,698,744</u>	<u>436,638</u>	<u>-</u>	<u>5,215,344</u>
<b>資產淨值</b>	<u>5,589,526</u>	<u>3,270,068</u>	<u>(2,710,679)</u>	<u>(1,452)</u>	<u>6,147,463</u>
<b>權益</b>					
股本	3,138,751	2,640,638	(2,640,638)	-	3,138,751
儲備	2,154,557	629,430	(70,041)	(1,452)	2,712,494
本公司擁有人應佔權益	5,293,308	3,270,068	(2,710,679)	(1,452)	5,851,245
非控股權益	296,218	-	-	-	296,218
<b>權益總額</b>	<u>5,589,526</u>	<u>3,270,068</u>	<u>(2,710,679)</u>	<u>(1,452)</u>	<u>6,147,463</u>



### 3. 經擴大集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	貴集團 於截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元 附註1	目標 公司於截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元 附註2	備考調整 千港元 附註4	經擴大集團 千港元
<b>持續經營業務</b>				
收益	2,614,841	10,002		2,624,843
銷售成本	(2,182,056)	(381)		(2,182,437)
<b>毛利</b>	<b>432,785</b>	<b>9,621</b>		<b>442,406</b>
其他收益—淨額	254,459	—		254,459
其他收入	51,652	5,172		56,824
投資物業之公平值收益(虧損)	144,171	57,493		201,664
金融資產及合約資產的減值虧損—淨額	(393,097)	(27)		(393,124)
分銷成本	(139,904)	(12,907)		(152,811)
行政費用	(284,095)	(10,368)	(1,452)	(295,915)
<b>來自經營業務的溢利(虧損)</b>	<b>65,971</b>	<b>48,984</b>	<b>(1,452)</b>	<b>113,503</b>
財務成本—淨額	(66,120)	(18,064)		(84,184)
分佔聯營公司業績	(12,345)	—		(12,345)
<b>來自持續經營業務的除所得稅前 (虧損)溢利</b>	<b>(12,494)</b>	<b>30,920</b>	<b>(1,452)</b>	<b>16,974</b>
所得稅開支	(103,957)	(14,373)		(118,330)
<b>來自持續經營業務的年內(虧損)溢利</b>	<b>(116,451)</b>	<b>16,547</b>	<b>(1,452)</b>	<b>(101,356)</b>
<b>終止經營業務</b>				
來自終止經營業務的年內溢利(虧損)	47,689	—		47,689
<b>年內(虧損)溢利</b>	<b>(68,762)</b>	<b>16,547</b>	<b>(1,452)</b>	<b>(53,667)</b>
<b>應佔(虧損)溢利：</b>				
本公司擁有人				
—持續經營業務	(214,591)	16,547	(1,452)	(199,496)
—終止經營業務	25,634	—		25,634
	(188,957)	16,547	(1,452)	(173,862)
非控股權益				
—持續經營業務	98,140	—		98,140
—終止經營業務	22,055	—		22,055
	120,195	—		120,195
	(68,762)	16,547	(1,452)	(53,667)

	貴集團 於截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元 附註1	目標 公司於截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元 附註2	備考調整 千港元 附註4	經擴大集團 千港元
年內虧損	(68,762)	16,547	(1,452)	(53,667)
<b>其他全面收益</b>				
<i>可重新分類至損益的項目：</i>				
貨幣換算差額	358,307	67,705		426,012
出售附屬公司時解除匯兌儲備	3,564	-		3,564
於實物分派時解除匯兌儲備	(64,977)	-		(64,977)
分佔聯營公司其他全面收益	(9,684)	-		(9,684)
<i>將不會重新分類至損益的項目：</i>				
指定為按公平值計入其他全面收益表的權益工具 的公平值淨變動	(96,486)	-		(96,486)
年內其他全面收益	190,724	67,705		258,429
年內全面收益總額	121,962	84,252	(1,452)	204,762
<b>應佔年內全面收益總額：</b>				
-本公司擁有人	(132,784)	84,252	(1,452)	(49,984)
-非控股權益	254,746	-		254,746
	121,962	84,252	(1,452)	204,762

#### 4. 經擴大集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表

	貴集團 截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) 千港元 附註1	目標公司 截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) 千港元 附註2	備考調整		經擴大集團 千港元 附註5
			千港元 附註4	千港元 附註5	
<b>經營活動產生的現金流量</b>					
經營所得(所用)現金	1,922,650	30,751	(1,452)		1,951,949
已收利息收入	-	530			530
已付香港利得稅	(38,037)	-			(38,037)
已付中國企業所得稅	(171,451)	-			(171,451)
已付土地增值稅	-	(13,163)			(13,163)
<b>經營活動所得(所用)現金淨額</b>	<b>1,713,162</b>	<b>18,118</b>	<b>(1,452)</b>		<b>1,729,828</b>
<b>投資活動產生的現金流量</b>					
添置物業、廠房及設備	(35,932)	(9,432)			(45,364)
投資物業建造成本所付款項	(442,743)	(396,617)			(839,360)
添置無形資產	(128)	-			(128)
購買按公平值計入其他全面收益的金融資產	(78,785)	-			(78,785)
出售附屬公司，扣除已出售現金	178,023	-			178,023
出售物業、廠房及設備所得款項	105	-			105
出售按公平值計入其他全面收益的金融資產 所得款項	177,910	-			177,910
出售投資物業所得款項	415,604	-			415,604
已收利息	47,374	-			47,374
已收其他投資股息	5,139	-			5,139
已抵押銀行存款及受限制存款減少	134,910	-			134,910
收購附屬公司所付款項	-	-		(750,945)	(750,945)
<b>投資活動產生的現金淨額</b>	<b>401,477</b>	<b>(406,049)</b>		<b>(750,945)</b>	<b>(755,517)</b>

	貴集團 截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) 千港元 附註1	目標公司 截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) 千港元 附註2	備考調整		經擴大集團 千港元
			千港元 附註4	千港元 附註5	
<b>融資活動產生的現金流量</b>					
向非控股權益還款	(230)	-			(230)
來自關聯方之(還款)墊款	(97,062)	-			(97,062)
提取銀行借貸及其他貸款	9,242,659	449,431			9,692,090
償還銀行借貸及其他貸款	(11,397,272)	(81,872)			(11,479,144)
償還租賃負債本金部分	(17,182)	-			(17,182)
償還租賃負債利息部分	(9,964)	-			(9,964)
發行公司債券所得款項	536,000	-			536,000
已付利息	(813,889)	(977)			(814,866)
結算公司債券	(520,000)	-			(520,000)
實物分派，扣除已出售現金	(259,155)	-			(259,155)
與非控股權益交易	270,163	-			270,163
<b>融資活動(所用)／所得現金淨額</b>	<b>(3,065,932)</b>	<b>366,582</b>			<b>(2,699,350)</b>
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>	<b>(951,293)</b>	<b>(21,349)</b>	<b>(1,452)</b>	<b>(750,945)</b>	<b>(1,725,039)</b>
<b>年初現金及現金等價物</b>	<b>1,724,662</b>	<b>42,353</b>			<b>1,767,015</b>
<b>外匯匯率變動的影響</b>	<b>(43,293)</b>	<b>1,317</b>			<b>(41,976)</b>
<b>年末現金及現金等價物</b>	<b>730,076</b>	<b>22,321</b>	<b>(1,452)</b>	<b>(750,945)</b>	<b>-</b>

## 5. 經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

- 該等金額乃摘錄自寶新金融集團有限公司及其附屬公司(「貴集團」)於二零二二年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(載於 貴集團於二零二二年八月三十一日刊發之截至二零二二年六月三十日止六個月之已刊發中期報告)以及 貴集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表(載於 貴集團於二零二二年三月三十一日刊發之截至二零二一年十二月三十一日止年度之已刊發年報)。
- 該等金額乃摘錄自目標公司於二零二二年九月三十日之經審核財務狀況表及目標公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核損益及其他全面收益表及經審核現金流量表(載於本通函附錄二之目標公司會計師報告)。
- 於建議收購事項完成後,目標公司將成為 貴公司之附屬公司(假設建議收購事項於二零二二年六月三十日完成), 貴公司董事已根據香港財務報告準則第3號(經修訂)之規定進行說明性代價分配。目標公司將於經擴大集團未經審核備考財務狀況表入賬之於二零二二年九月三十日之可識別資產淨值之公平值計算如下:

	附註	千港元
現金代價		554,569
應付代價	b	437,852
抵銷寶新置地貸款及應計利息	c	1,244,594
抵銷應收寶新置地集團賬款	d	<u>473,664</u>
總代價	a	2,710,679
加: 估計收購事項相關成本		1,452
減: 於二零二二年九月三十日所收購之可識別資產淨值公平值		
目標公司資產淨值之賬面值及目標公司擁有人應佔可識別資產淨值公平值總值	e	<u>(3,270,068)</u>
建議收購事項所產生之議價購買收益	f	<u><u>(557,937)</u></u>

附註：

- (a) 根據股份購買協議（「股份購買協議」），建議收購事項之總代價（「代價」）為人民幣2,305,000,000元（相當於約2,710,679,000港元），其乃根據目標公司於二零二二年六月三十日之商務企業價值而釐定。代價將分兩期以現金支付及抵銷貸款金額約人民幣537,100,000元（相當於約631,630,000港元）及本金金額為523,000,000港元之港元貸款連同所有應計利息約人民幣76,500,000元支付（相當於89,964,000港元）及應收寶新置地集團賬款約人民幣402,776,000元（相當於473,664,000港元）。
- (b) 該調整指應付代價，即抵銷寶新置地貸款及應計利息以及應收寶新置地集團款項後之代價與截至二零二二年六月三十日之銀行結餘及現金之間之差額。貴公司董事預計應付代價約為人民幣372,000,000元（相當於437,852,000港元）將以內部資源撥付。
- (c) 該金額摘自目標公司截至二零二二年六月三十日止六個月之管理賬目。
- (d) 該金額摘自目標公司截至二零二二年九月三十日止九個月之經審核財務報表。
- (e) 就經擴大集團之本未經審核備考財務資料而言，貴公司董事認為，目標公司所收購資產及負債之公平值於建議收購事項完成後可能會出現變動，原因為所收購資產及負債之公平值須於完成日期獲評估。

由於經擴大集團之未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，貴公司董事已假設目標公司於二零二二年九月三十日之淨額3,270,068,000港元之可識別負債淨額之公平值與彼等之公平值相若，其將於建議收購事項完成日期重新評估。經貴公司董事於完成日期作進一步評估後，所收購資產及負債之公平值可能會有所變動。

- (f) 就編製經擴大集團之未經審核備考財務資料而言，目標公司於二零二二年九月三十日之資產淨值之公平值被用於釐定建議收購事項之議價收購。於建議收購事項完成後，目標公司之資產淨值於完成日期之公平值將被用於釐定建議收購事項產生之議價收購收益之實際金額。該實際金額可能與本報告之金額不同，且有關差異可能屬重大。

貴公司董事確認已應用一致政策及假設以根據香港會計準則第36號「資產減值」評估物業、廠房及設備之減值。貴公司董事認為，就經擴大集團之未經審核備考財務資料而言，毋須計提減值撥備。

對股本及儲備之剩餘備考調整乃為合併目的而對目標公司之繳足股本及儲備進行抵銷。

4. 該調整指假設將予支付之估計收購事項相關成本約為1,452,000港元(「交易成本」)，其中包括與建議收購事項相關之審計、法律、估值及其他專業服務，其將以經擴大集團之銀行結餘及現金償付，並計入損益。預期該調整並不會對經擴大集團產生持續影響。

5. 調整代表建議收購事項的現金流出淨額如下：

		千港元
目標公司於二零二一年一月一日之		
現金及現金等值物	(i)	63,646
減：收購目標公司之現金代價	(ii)	<u>(750,945)</u>
建議收購事項之現金流出淨額		<u><u>(687,299)</u></u>

(i) 該數據乃摘錄自本通函附錄二所載會計師報告所載目標公司截至二零二零年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表。

(ii) 現金代價人民幣637,000,000元(相當於750,945,000港元)乃由代價抵銷實新置地貸款及應計利息約人民幣1,006,000,000元(相當於約1,184,670,000港元)並經計及應付代價約人民幣662,000,000元(相當於約779,614,000港元)而釐定。

6. 除上文所述者外，概無就於二零二二年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表以及截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表作出其他調整，以分別反映本集團或目標公司於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日後所訂立之任何交易結果或其他交易，猶如建議收購事項已分別於二零二二年六月三十日及二零二一年一月一日完成。
7. 除上述附註中特別提及之調整外，上述其餘調整預計不會對經擴大集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表產生持續影響。
8. 人民幣兌港元按二零二一年十二月三十一日、二零二二年六月三十日及二零二二年九月三十日分別約為人民幣1.00元兌1.23港元、人民幣1.00元兌1.18港元及人民幣1.00元兌1.14港元之匯率計算。

下文載列寶新金融集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度各年之管理層討論及分析，其乃摘錄自本公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度各年之年報及截至二零二二年六月三十日止六個月之管理層討論及分析，其乃摘錄自二零二二年中期報告。除非本通函另有定義或文義另有所指，否則本章節所用詞彙應與本公司上述年報及二零二二年中期報告所述者具有相同涵義（視情況而定）。

## 截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 業績及業務回顧

寶新金融集團於下列主要業務分部進行其業務活動：(i)金融服務；(ii)物業投資及發展；(iii)自動化；(iv)證券投資；(v)商品貿易；及(vi)其他。截至二零一九年十二月三十一日止年度，寶新金融集團錄得收益約10,887.8百萬港元，較二零一八年增加634.1%。本公司擁有人應佔溢利約為684.3百萬港元，較二零一八年增加2%。

### 金融服務

截至二零一九年十二月三十一日止年度，金融服務分部淨賺取約175.4百萬港元收益（二零一八年：約178.8百萬港元），按年減少1.9%，相當於寶新金融集團總收益的1.6%（二零一八年：12.1%）。經營溢利約73.5百萬港元（二零一八年：約38.8百萬港元），按年增加89.4%。

### 物業投資及發展

寶新金融集團致力於物業投資及發展，其於中國營運多個物業項目。截至二零一九年十二月三十一日止年度，物業投資及發展分部帶來收益約5,063.1百萬港元（二零一八年：約706.6百萬港元），相當於寶新金融集團總收益的46.5%（二零一八年：47.6%）。經營溢利約1,717.6百萬港元（二零一八年：約468.7百萬港元）。收益增加主要來自於中國的物業項目，名為南寧五象湖一號項目、南寧五象GFC項目、汕頭寶能城市花園以及湖南錦湘國際星城的銷售貢獻。



## 寶新金融集團所持主要物業

## (A) 持作發展及／或出售之物業：

地點	分類	概約總 樓面面積 (平方米)	完工進度 (附註)	估計完成日期	寶新金融集團 應佔權益
寶能太古城 江西省贛州市章江新區梅關大 道38號第K21號地塊	住宅	7,240	5	已完成	100%
寶能太古城 江西省贛州市章江新區梅關大 道38號第K21號地塊	商業	28,590	5	已完成	100%
寶能城 江西省贛州市章江新區贛江源 大道第H25號地塊	商業	39,204	5	已完成	100%
寶能城 江西省贛州市章江新區贛江源 大道第H26號地塊	住宅	1,257	5	已完成	100%
寶能城 江西省贛州市章江新區贛江源 大道第H26號地塊	商業	22,534	5	已完成	100%
贛州寶能中心 江西省贛州市章江新區贛江源 大道第H26號地塊	辦公室	37,845	3	2020年12月	100%
長春寶能中心 長春朝陽區解放大路以北、豐 順街以西	商業	183,877	3	2022年12月	41.37%
渭南寶能華府 渭南市臨渭區雙王大街(310國 道)與渭清路十字東南角	住宅	337,488	3	2021年3月	35.25%
雲浮寶能悅瀾山 雲浮市雲安區都楊鎮紫荊路1號	住宅	211,245	1	2023年11月	58.74%
汕頭潮商金融中心 汕頭市龍湖區珠港新城海碧路 東側與珠城路北側交界處	綜合商業 <sup>^</sup>	173,635	2	2021年12月	33.37%
汕頭泰盛科創園 汕頭市龍湖區東海岸新城津灣 西二街及汕港路交界處寶能時 代灣	綜合商業 <sup>^</sup>	378,573	3	2022年8月	58.74%

地點	分類	概約總樓面面積 (平方米)	完工進度 (附註)	估計完成日期	寶新金融集團 應佔權益
汕頭寶能城市花園 汕頭市潮陽區城南街道	綜合商業 <sup>^</sup>	29,242	2	2021年12月	32.11%
汕頭寶能城市花園 汕頭市潮陽區城南街道	住宅	248,342	3	2021年12月	32.11%
湖南錦湘國際星城(一至四期) 湖南長沙市雨花區朝暉路與嘉 兩路東北角	住宅	34,428	6	已完成	29.96%
湖南錦湘國際星城(三、四期) 湖南長沙市雨花區朝暉路	商業	4,344	6	已完成	29.96%
長沙寶能公館 湖南長沙市雨花區朝暉路與嘉 兩路交匯處	住宅	120,451	3	2021年8月	29.96%
長沙美聯廣場 湖南長沙市雨花區朝暉路與嘉 兩路交匯處	住宅	57,750	1	2023年9月	29.96%
深圳寶能城花園 深圳市南山區留仙大道北側寶 能城花園4棟J座16A	住宅	87	6	已完成	58.74%
南寧五象湖1號(二、三期) 南寧市良慶區平樂大道35號	住宅	271,816	3	2022年5月	58.74%
南寧五象湖1號(一至三期) 南寧市良慶區平樂大道35號	綜合商業 <sup>^</sup>	25,927	3	2022年5月	58.74%
南寧五象湖1號(四期) 南寧市良慶區平樂大道35號	綜合商業 <sup>^</sup>	59,629	1	2023年11月	58.74%

附註：

- 1 地盤平整或前期準備工作
  - 2 地基工程
  - 3 上蓋工程進行中
  - 4 內部裝修
  - 5 完工待售
  - 6 投入使用
- <sup>^</sup> 綜合商業包括辦公室、商舖、公寓、酒店及會所

## (B) 持作投資物業：

地點	分類	概約總 樓面面積 (平方米)	完工進度 (附註)	估計完成日期	寶新金融集團 應佔權益
寶新科技園 中國深圳市光明高新區 邦凱街9號	辦公室、 工業、宿舍	426,878	3	2055年	75.50%
香港金鐘道89號力寶中心2座	辦公室	826	6	2059年	100%
香港堅尼地道4號君珀	住宅	137	6	2895年	100%
寶能太古城 江西省贛州市章江新區梅關大 道38號第K21號地塊	購物中心	22,727	6	2052年	100%
寶能太古城 江西省贛州市章江新區梅關大 道38號第K21號地塊	酒店	29,670	4	2052年	100%
寶能城 江西省贛州市章江新區贛江源 大道第H26號地塊	購物中心	81,386	6	2052年	100%
寶能城 江西省贛州市章江新區贛江源 大道第H26號地塊	酒店	22,422	3	2052年	100%
工業綜合項目 廣東省鶴山市共和鎮新材料 基地	辦公室、 工業、宿舍	81,604	6	2055年	100%
汕頭潮商中心 汕頭市龍湖區珠港新城海碧路 東側與珠城路北側交界處	綜合商業 <sup>^</sup>	44,179	2	2057年	33.37%
汕頭潮商中心 汕頭市龍湖區珠港新城海碧路 東側與珠城路北側交界	商業(會所)	4,055	6	2057年	33.37%
汕頭泰盛科創園 汕頭市龍湖區東海岸新城津灣 西二街及汕港路交界處寶能時 代灣	商業(海灣文 化中心)	7,417	6	2057年	58.74%

地點	分類	概約總 樓面面積 (平方米)	完工進度 (附註)	估計完成日期	寶新金融集團 應佔權益
汕頭泰盛科創園 汕頭市龍湖區東海岸新城津灣 西二街及汕港路交界處寶能時 代灣	綜合商業 <sup>^</sup>	292,284	3	2057年	58.74%
汕頭寶能城市花園 汕頭市潮陽區城南街道	綜合商業 <sup>^</sup>	40,840	2	2084年	32.11%
汕頭寶能城市花園 汕頭市潮陽區城南街道	幼稚園	2,497	2	2084年	32.11%
湖南錦湘國際星城 湖南長沙市雨花區朝暉路	商業	13,994	6	2053年	29.96%
瀋陽水岸康城 遼寧省瀋陽市於洪區西江北街 305/307號	住宅	6,518	6	2082年	69.11%
瀋陽水岸康城 遼寧省瀋陽市於洪區西江北街 299/301號	商業(商舖)	12,305	6	2052年	69.11%
瀋陽富友大廈 遼寧省瀋陽市鐵西區瀋新東路 34號	商業	37,839	6	2052年	58.74%
合肥時光原著花園 合肥市經開區壩下路82號	商業	1,943	6	2081年	69.11%
合肥領翔花園 合肥市蜀山區黃山路449號	商業(商舖)	6,063	6	2049年	69.11%
深圳雙璽花園 深圳市南山區海上世界雙璽 花園3期A區5棟20A, 20H	住宅	177	6	2074年	69.11%
南寧五象湖1號 南寧市良慶區平樂大道35號	綜合商業 <sup>^</sup>	70,962	1	2054年	58.74%
南寧五象新區環球金融中心 (南北裙樓) 南寧市良慶區五象大道 西側665號	商業	142,560	3	2053年	58.74%
南寧五象新區環球金融中心 (T2、T4辦公室) 南寧市良慶區五象大道 西側665號	綜合商業 <sup>^</sup>	126,168	4	2063年	58.74%

地點	分類	概約總 樓面面積 (平方米)	完工進度 (附註)	估計完成日期	寶新金融集團 應佔權益
南寧五象新區環球金融中心 (T2、T4辦公室) 南寧市良慶區五象大道 西側665號	綜合商業 <sup>^</sup>	48,346	3	2053年	58.74%

附註：

- 1 地盤平整或前期準備工作
  - 2 地基工程
  - 3 上蓋工程進行中
  - 4 內部裝修
  - 5 完工待售
  - 6 投入使用
- <sup>^</sup> 綜合商業包括辦公室、商舖、公寓、酒店及會所

## 自動化

截至二零一九年十二月三十一日止年度，自動化分部收益增加11.8%至約634.2百萬港元(二零一八年：約567.1百萬港元)，相當於寶新金融集團總收益的5.8%(二零一八年：38.2%)。經營溢利增加18.1%至約54.8百萬港元(二零一八年：約46.4百萬港元)。收益增加乃主要由於5G技術的大規模商業應用，促使中國國內電子製造工廠對表面貼裝技術(「**表面貼裝技術**」)設備的需求增加。

## 證券投資

寶新金融集團在香港、中國及外國上市的股份投資，且一直調整其投資策略，確保以十分謹慎的態度應對金融市場不明朗因素。於年內，寶新金融集團確認按公平值計入損益表的金融資產(「**按公平值計入損益表**」)的出售虧損約79.8百萬港元，及按公平值計入損益表的金融資產及按公平值計入其他全面收益的金融資產(「**按公平值計入其他全面收益表**」)分別減少約181.2百萬港元及315.7百萬港元。透過按公平值計入損益表的金融資產及按公平值計入其他全面收益表的金融資產的股息收入約為8.7百萬港元。

於二零一九年十二月三十一日，證券投資組合（不包括於聯營公司投資）約1,033.7百萬港元（二零一八年：約1,886.4百萬港元），包括按公平值計入其他全面收益表的金融資產約904.8百萬港元（二零一八年：約903.8百萬港元）及按公平值計入損益表的金融資產約128.9百萬港元（二零一八年：約982.6百萬港元）。有關不同分類項下的重大證券投資的進一步詳情如下：

投資性質	主要業務	於二零一九年十二月三十一日		於二零一八年十二月三十一日	於二零一九年十二月三十一日	截至二零一九年十二月三十一日止年度
		於該股份的 持股百分比 %	佔寶新金融 集團資產 總額百分比 %	公平值 千港元	公平值 千港元	公平值變動 千港元
<b>按公平值計入其他全面收益表的 金融資產</b>						
<b>A. 上市證券</b>						
深圳市兆新能源股份有限公司 (股份代號：002256深圳) (「深圳兆新」)	製造化學產品	5.0%	0.9%	272,124	316,890	(38,570)
藍鼎國際發展有限公司 (股份代號：00582香港) (「藍鼎國際」)	綜合度假區的開發與運營	4.7%	0.4%	121,689	340,177	(218,488)
深圳市康達爾(集團)股份 有限公司(股份代號： 000048深圳) (「深圳康達爾」)	農業、飼料及農產品業務	1.2%	0.4%	118,132	98,665	22,054
浦江國際集團有限公司 (股份代號：02060香港) (「浦江國際」)	製造、安裝及銷售定制 預應力鋼材料和纜索	3.6%	0.4%	115,992	-	37,486
鄭州銀行股份有限公司-H股 (股份代號：06196香港)	提供銀行產品及服務	2.1%	0.3%	90,415	-	(31,741)
其他	不適用	不適用	0.4%	119,774	43,277	(84,512)
<b>B. 非上市證券</b>	不適用	不適用	0.2%	<u>66,714</u>	<u>104,848</u>	(38,136)
<b>總計</b>				<u>904,840</u>	<u>903,857</u>	

投資性質	主要業務	於二零一九年十二月三十一日		於二零一八年	於二零一九年	截至
		於該股份的 持股百分比 %	佔寶新金融 集團資產 總額百分比 %	十二月 三十一日	十二月 三十一日	十二月 三十一日 止年度
				公平值 千港元	公平值 千港元	公平值變動 千港元
<b>按公平值計入損益表的金融資產</b>						
<b>A. 上市證券</b>						
麥迪森控股集團 有限公司(股份代號: 08057香港) (「麥迪森」)	銷售酒精飲料	3.7%	0.1%	40,072	200,108	(156,472)
正榮地產集團有限公司 (股份代號: 06158香港)	物業開發及管理	-	-	-	527,841	-
其他		不適用	0.3%	80,729	99,450	(6,996)
<b>B. 基金</b>						
		不適用	0.1%	8,050	155,190	(4,604)
總計				<u>128,851</u>	<u>982,589</u>	

#### 按公平值計入其他全面收益表的金融資產

##### 深圳兆新

於二零一九年十二月三十一日，深圳兆新之權益股份的公平值約為272.1百萬港元。由於股市波動，深圳兆新股價表現不理想，因此年內於其他全面收益確認公平值虧損約38.6百萬港元。

##### 藍鼎國際

於二零一九年十二月三十一日，寶新金融集團於藍鼎國際之股本證券的公平值約為121.7百萬港元。由於股市波動，導致年內公平值於其他全面收入確認虧損約218.5百萬港元。

##### 深圳康達爾

於二零一九年十二月三十一日，深圳康達爾之權益股份的公平值約為118.1百萬港元。儘管股市波動，深圳康達爾股價表現亦較為理想，因此年內於其他全面收益確認公平值收益約22.1百萬港元。

### 浦江國際

寶新金融集團於年內透過首次公開發售收購浦江國際之股份。於二零一九年十二月三十一日，寶新金融集團於浦江國際之股本證券的公平值約為116.0百萬港元。儘管股市波動，浦江國際股價表現亦較為理想，因此年內於其他全面收入確認公平值收益約37.5百萬港元。

### 按公平值計入損益表的金融資產

#### 麥迪森

於二零一九年十二月三十一日，寶新金融集團於麥迪森之股本證券的公平值約為40.1百萬港元。麥迪森股份於聯交所GEM上市。由於股市波動，麥迪森股價表現不理想，因此於年內於損益確認公平值虧損約156.5百萬港元。

#### 其他投資

於二零一九年十二月三十一日，本公司持有雲能國際股份有限公司（「雲能國際」）32%的股權。雲能國際為一家主要從事有關潔淨能源、健康、投資管理、新能源及金融服務業務的合營企業，透過與合營企業股東的合作，本公司相信可以更積極地參與「一帶一路」戰略建設。

#### 商品貿易

截至二零一九年十二月三十一日止年度，商品貿易分部貢獻收益約5,160.4百萬港元（2018年：無），佔寶新金融集團總收益約47.4%（2018年：0%）。

#### 其他

其他包括截至二零一九年十二月三十一日止年度來自在中國經營一個遊艇會所、提供教育及培訓服務、經營一個高爾夫球練習場及海鮮貿易所產生的收益約115.5百萬港元，於截至二零一八年十二月三十一日止年度並無確認有關收益。



## 財務回顧

## 持續經營業務

## 收益

寶新金融集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的收益增加634.1%至約10,887.8百萬港元(二零一八年：約1,483.2百萬港元)。分部收益分析呈列如下：

	二零一九年		二零一八年		百分比變動
	百萬港元	佔總收益比例	百萬港元	佔總收益比例	
自動化	634.2	5.8%	567.1	38.2%	+11.8%
金融服務	175.4	1.6%	178.8	12.1%	-1.9%
物業投資及發展	5,063.1	46.5%	706.6	47.6%	+616.5%
證券投資	(260.8)	(2.4%)	30.7	2.1%	-949.5%
商品貿易	5,160.4	47.4%	-	-	不適用
其他	115.5	1.1%	-	-	不適用
	<u>10,887.8</u>	<u>100%</u>	<u>1,483.2</u>	<u>100%</u>	<u>+634.1%</u>

於年內，商品貿易及物業投資及發展分部為寶新金融集團的主要收益來源，分別佔總收益的47.4%及46.5%。

## 毛利及毛利率

年內毛利上升282.0%至約1,953.7百萬港元(二零一八年：約511.5百萬港元)，而毛利率則下降至17.9%(二零一八年：34.5%)。該變動主要因毛利及毛利率相對較低的商品貿易大幅增加。

## 其他收益／(虧損)－淨額

年內其他收益淨額約23.9百萬港元(二零一八年：其他虧損淨額約37.2百萬港元)，主要由終止確認財務擔保合約所得收益約27.3百萬港元，衍生金融資產之公平值收益約8.9百萬港元及財務擔保之公平值虧損約16.0百萬港元導致。

**其他收入**

其他收入減少25.1%至約39.4百萬港元(二零一八年：約52.6百萬港元)，乃由於股息收入減少約11.3百萬港元至約8.7百萬港元。

**分銷成本**

分銷成本增加146.2%至約74.6百萬港元(二零一八年：約30.3百萬港元)，佔總收益的0.7% (二零一八年：2.0%)。分銷成本增加主要由於廣告、推廣及展覽開支增加及銷售人員佣金成本增加。

**行政費用**

行政費用增加161.3%至約655.1百萬港元(二零一八年：約250.7百萬港元)，乃由於擴大公司營運導致員工薪資增加約27.6百萬港元；無形資產減值撥備增加約140.1百萬港元，其他應收款項、應收貿易款項及合約資產減值撥備增加約77.0百萬港元以及物業、廠房及設備減值撥備增加約54.6百萬港元。

**財務成本－淨額**

財務成本淨額約192.5百萬港元(二零一八年：約57.0百萬港元)。財務成本淨額增加乃由於總體借款水平上升而導致資本融資開支增加所致。

**所得稅開支**

所得稅開支增加343.0%至約595.4百萬港元(二零一八年：約134.4百萬港元)乃由於應課稅收入大幅增加，及因重估物業導致的遞延稅項開支大幅增加。

**已終止經營業務**

截至二零一九年十二月三十一日止年度，寶新金融集團已出售其位於中國的線上遊戲服務業務和製造業務，並確認已終止經營業務虧損約88.7百萬港元(二零一八年：約38.6百萬港元)。

### 本公司擁有人應佔溢利

本公司擁有人應佔溢利增加至約684.3百萬港元(二零一八年：約670.8百萬港元)，同期上升約2.0%。

### 財務資源回顧

#### 流動資金及財務資源

藉採取審慎的財務管理方針，寶新金融集團繼續以充裕的現金流量來維持健康的財政狀況。於二零一九年十二月三十一日，寶新金融集團的現金及現金等價物約為1,313.6百萬港元(二零一八年：約907.1百萬港元)。寶新金融集團的現金及現金等價物均主要以港元、人民幣及美元計值。流動資產淨值所反映的營運資金約4,235.6百萬港元(二零一八年：約1,456.4百萬港元)。流動比率約1.3(二零一八年：約1.4)。根據借貸除以資產淨值計算的資產負債比率是91.8%(二零一八年：24.2%)。

於二零一九年十二月三十一日，寶新金融集團借款總額約為9,880.7百萬港元，相當於約67.6百萬港元、7.9百萬港元、2,176.5百萬港元及7,628.7百萬港元，分別以美元、日圓、港元及人民幣計值。

寶新金融集團於二零一九年十二月三十一日的借款包括企業債券約1,688.4百萬港元(二零一八年：約177.6百萬港元)、信託收據貸款約36.5百萬港元(二零一八年：約30.1百萬港元)、銀行貸款約4,022.2百萬港元(二零一八年：約999.2百萬港元)及其他貸款約4,133.6百萬港元(二零一八年：479.3百萬港元)。於二零一九年十二月三十一日，寶新金融集團的銀行及其他借款餘額約5,822.0百萬港元已按固定利率計息，而4,058.7百萬港元則按浮息計算。

於二零一九年十二月三十一日，借款的到期情況為：約6,190.1百萬港元借款(佔借款總額約62.6%)於一年內到期，約761.2百萬港元借款(佔借款總額約7.7%)於一年後但不超過兩年內到期，而約2,929.4百萬港元借款(佔借款總額約29.7%)於兩年後但不超過五年內到期。

### 資產抵押

銀行及其他借款以(i)本公司及其若干附屬公司提供的企業擔保作為抵押；(ii)控股股東的個人擔保；(iii)附屬公司的股份；(iv)物業、廠房及設備約137.0百萬港元(二零一八年：約255.9百萬港元)；(v)投資物業約4,561.6百萬港元(二零一八年：約1,264.9百萬港元)；(vi)發展中物業約5,116.5百萬港元(二零一八年：零)；(vii)持有可出售完工物業約85.9百萬港元(二零一八年：無)；(viii)有抵押銀行存款約632.9百萬港元(二零一八年：6百萬港元)。

### 資金及財務政策

截至二零一九年十二月三十一日止年度，寶新金融集團主要透過經營收入、內部資源以及銀行及其他借款為其營運及投資活動提供資金。董事會相信，寶新金融集團具備足夠資源以滿足其資本開支及營運資金需求。寶新金融集團定期檢討其重大融資情況以確保擁有充足財務資源以履行其財務責任。

### 資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，寶新金融集團已訂約但未撥備的資本承擔約240.0百萬港元、160.7百萬港元、11,140.2百萬港元及0.5百萬港元(二零一八年：約240.0百萬港元、1,323.8百萬港元、277.1百萬港元及零)，分別與聯營公司的投資；投資物業；物業發展開支；及物業、廠房及設備等有關。

### 貨幣風險及管理

於年內，寶新金融集團的收款主要以港元、人民幣及美元列值。本集團主要以港元、人民幣及美元付款。

由於寶新金融集團自動化及物業投資及發展分部的業務活動主要在中國內地進行，故本集團大部分勞工成本及製造費用均以人民幣結算。因此，人民幣匯率波動將影響寶新金融集團的盈利能力。寶新金融集團將密切監察人民幣走勢，並在有需要時考慮與信譽良好的金融機構訂立外匯遠期合約，以減低貨幣波動的潛在風險。於年內，寶新金融集團並無訂立任何外匯遠期合約或任何其他用於對沖目的之金融工具。

### 未來資本投資計劃及預期資金來源

寶新金融集團的經營及資本開支主要透過營運現金流及股東權益等內部資源及銀行融資提供資金。寶新金融集團預期會有充裕資源及銀行融資來應付其資本開支及營運資金需要。

於二零一九年十二月三十一日，寶新金融集團並無任何重大投資或資本資產之未來計劃。

### 為未來業務發展籌集資金

當寶新金融集團認為其擴大業務及開發新業務有資金需求時，其將探索可能的融資方式，如債務融資，配售新股或發行公司債券。

### 僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，寶新金融集團主要在香港及中國內地僱有1,020名全職僱員（二零一八年：752名）。寶新金融集團已制定培訓管理制度，每年制定培訓財務預算，以保障員工在提升商業技能和管理水平方面得到所需的培訓。截至二零一九年十二月三十一日止年度，寶新金融集團就反洗錢及工業安全等不同領域向員工提供定期培訓。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，寶新金融集團僱員的員工薪酬包括支付薪金、視乎個別表現及寶新金融集團的盈利能力而定並支付的酌情花紅、中國社會保障保險及香港強制性公積金計劃的供款、醫療保險及其他具有競爭力的附加福利。寶新金融集團的僱員薪酬政策乃根據僱員的職責、能力、技能、經驗和表現以及市場薪酬水平釐定。寶新金融集團每年根據相關市場慣例及僱員之個別表現檢討其僱員之薪酬及福利。

此外，本公司根據於二零一零年十一月二十四日採納的購股權計劃之條款，將向合資格僱員授出購股權。

## 二零一九年七月之股份認購所得款項用途

於二零一九年十二月，本公司發行並向寶新發展有限公司配發本公司2,400,000,000股新股。所得款項淨額約為599,400,000港元，其用途如下：

	百萬港元
1. 提供經紀服務及企業融資	
2. (i) 證券經紀及孖展融資；及	130.0
3. (ii) 投資	39.4
4. 資產管理業務拓展	80.0
5. 借貸業務拓展	250.0
6. 一般營運資金	100.0
	<u>599.4</u>

## 或然負債

於二零一九年十二月三十一日，寶新金融集團概無重大或然負債（二零一八年：零）。

## 截至二零一九年十二月三十一日止年度重大投資、重大收購或出售附屬公司及聯營公司

截至二零一九年十二月三十一日止年度，寶新金融集團附屬公司有以下重大收購事項及出售事項：

### (I) 分步收購一間聯營公司使之成為一間附屬公司

於二零一九年一月十七日，寶新金融集團與寶新置地三位股東就收購寶新置地37.18%的股權訂立一項買賣協議。

如本公司日期為二零一九年三月十八日的公告中詳述，本公司獲收購之寶新置地股權已被調整至37.16%（「分步收購」）。代價乃根據每持有一股獲收購之寶新置地股份獲發一股本公司新股份（「代價股份」）之基準支付。寶新置地為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。寶新置地集團主要從事物業開發及投資、發展文化體育、商品交易及證券投資。

分步收購已於二零一九年四月二十三日完成(「分步收購完成日期」)。於分步收購完成日期，寶新置地成為本公司一間附屬公司。自分步收購完成日期起，寶新置地集團的業績已獲綜合列入寶新金融集團之財務報表。

寶新金融集團於分步收購完成日期重新計量先前於寶新置地持有的股權的公平值，並已確認一筆就重新計量寶新金融集團於寶新置地原有權益產生之虧損約176,869,000港元，有關虧損已於損益表確認並且於綜合全面收益表中呈列為「重新計量於一間聯營公司之原有權益產生之虧損」。有關收購寶新置地股權的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年一月二十一日、二零一九年三月五日、二零一九年三月十八日、二零一九年四月十五日、二零一九年四月二十三日及二零一九年五月二十四日的公告，以及本公司日期為二零一九年三月二十六日的通函及本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度年報。

## (II) 收購凱升國際有限公司

於二零一九年五月三十一日，本公司的一間非全資附屬公司完成收購凱升國際有限公司(「凱升國際」)的全部股權，代價為向凱升國際支付現金代價60,000,000港元。凱升國際主要於中國從事投資物業業務。是次收購旨在擴大本公司的業務。有關收購凱升國際的進一步詳情，請參閱本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度年報。

## (III) 收購深圳寶能恒創實業有限公司100%股權

於二零一九年九月十九日，本公司之間接非全資附屬公司深圳寶新實業集團有限公司與寶能地產股份有限公司(「寶能地產」)訂立一項買賣協議，以總代價人民幣300,000,000元(相當於約333,900,000港元)收購深圳寶能恒創實業有限公司(「南寧項目公司」)及其附屬公司(統稱「南寧項目集團」)的全部股權(「南寧項目收購事項」)，其中人民幣270,018,000元(相當於約300,620,000港元)將以現金結算，而人民幣29,982,000元將會從南寧項目集團的其他應收款項的第一期代價中抵銷。南寧項目收購事項已於二零一九年十二月二十四日完成。南寧項目集團主要從事中國物業投資。收購事項旨在擴充本公司之業務。南寧項目集團由姚建輝先生及姚振華先生(姚建輝先生之兄長)最終控制(「控股方」)。控股方及其聯繫人士共同持有本公司超過51%股權，其中姚建輝先生乃本公司之主要股東，而姚振華先生實益擁有本公司一位主要股東(即Foresea Life Insurance Co., Ltd.)的51%股權。於分步收購完成日期，寶新金融集團及南寧項目集團於分步收購完成後首度受共同控制，故南寧項目收購事



項被視為共同控制下的業務合併。有關南寧項目集團收購事項的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年九月十九日、二零一九年十月二十四日、二零一九年十月三十日、二零一九年十二月十九日及二零一九年十二月二十四日的公告，以及本公司日期為二零一九年十一月二十九日的通函，以及本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度年報。

#### **(IV) 出售Kingworld Holdings Limited**

於二零一九年六月二十九日，寶新金融集團以現金代價1港元出售其於Kingworld Holdings Limited (「Kingworld Holdings」) 之全部股權。Kingworld Holdings 及其附屬公司主要從事提供在線遊戲服務業務。寶新金融集團出售Kingworld Holdings後已終止提供在線遊戲服務及平台服務業務。有關出售Kingworld Holdings 的進一步詳情，請參閱本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度年報。

#### **(V) 出售桂林寶能房地產開發有限公司、廣西寶能房地產開發有限公司及桂林寶能投資有限公司**

於二零一九年八月十四日，寶新金融集團向其關連公司寶能地產出售三間全資附屬公司，名為桂林寶能房地產開發有限公司、廣西寶能房地產開發有限公司及桂林寶能投資有限公司，總代價為人民幣30,000,000元。有關出售桂林寶能房地產開發有限公司、廣西寶能房地產開發有限公司及桂林寶能投資有限公司的進一步詳情，請參閱本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度年報。

#### **(VI) 出售寶耀國際科技有限公司**

於二零一九年十二月三十日，寶新金融集團訂立一項買賣協議出售本公司間接全資附屬公司寶耀國際科技有限公司 (「寶耀國際」) 的全部股權，現金代價為10,000,000港元。有關出售寶耀國際的進一步詳情，請參閱本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度年報。



**(VII) 出售深圳寶耀建設工程有限公司**

於二零一九年十一月十五日，寶新金融集團訂立一項買賣協議出售其於一間間接非全資附屬公司深圳寶耀建設工程有限公司（「寶耀建設」）的全部股權，現金代價為人民幣5,500,000元（相當於約6,261,000港元）。有關出售寶耀建設的進一步詳情，請參閱本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度年報。

**(VIII) 出售榮豐集團有限公司**

於二零一九年十二月三十一日，寶新金融集團以現金代價70,000港元出售其於榮豐集團有限公司持有的100%股權。有關出售榮豐集團有限公司的進一步詳情，請參閱本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度年報。

於二零一九年十二月三十一日，寶新金融集團並無任何重大投資。

**截至二零二零年十二月三十一日止年度****業績及業務回顧**

寶新金融集團於下列主要業務分部進行其業務活動：(i)金融服務；(ii)物業投資及發展；(iii)自動化；(iv)證券投資；及(v)商品貿易；(vi)遊艇會及培訓；以及(vii)其他。截至二零二零年十二月三十一日止年度，寶新金融集團錄得收益約7,826.2百萬港元，較二零一九年減少28.1%。本公司擁有人應佔虧損約為217.3百萬港元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔溢利約684.3百萬港元減少131.7%。

**金融服務**

截至二零二零年十二月三十一日止年度，金融服務分部賺取約246.8百萬港元收益（二零一九年：約175.4百萬港元），按年增加約40.7%，相當於寶新金融集團總收益約3.2%（二零一九年：1.6%）。經營溢利約145.4百萬港元（二零一九年：約73.5百萬港元），按年增加97.8%。

### 證券經紀服務

香港已為全球商業的熱門集資市場。儘管受到新冠疫情影響，首次公開發售市場於二零二零年下半年依然活躍。於二零二零年第三季度，生物製藥股、物業管理股、科技股及中概股的首次公開發售引發香港股市熱潮。於二零二零年，香港為全球第二大首次公開發售（「IPO」）市場。儘管新上市公司數量為154間，較二零一九年的183間減少約15.9%，但IPO股本集資約為397,528.9百萬港元，較二零一九年約314,241.1百萬港元增加約26.5%，總流通量約為32,110,148百萬港元，較二零一九年的21,440,049百萬港元增加約49.8%。受益於年度流通量增加，寶新金融集團證券經紀服務錄得理想的收益增長。

為促進證券經紀業務的發展，寶新金融集團通過市場渠道不斷推廣，並發布研究和分析報告。寶新金融集團透過實時流媒體及一系列社交媒體平台為投資者提供最新金融資訊。隨著新版eTrading手機應用程式正式推出，提供了更多熱門功能，由於其投資體驗更優，客戶更傾向於進行網上交易。品牌更受客戶認可及高度評價，寶新金融集團的企業形象得以提升。

### 企業融資服務

本年度，企業融資團隊繼續就客戶於股本及債務資本市場的集資活動為其提供保薦、包銷及配售服務。本公司就客戶的企業融資活動（包括重組、合併及收購）為其提供融資諮詢服務及其他企業諮詢服務。

由於受到新冠疫情影響，企業融資團隊面臨重重挑戰，與客戶會面及於中國履行盡職審查受中國及香港政府實施出行限制和強制隔離措施極大影響。然而，企業融資團隊透過視頻會議與客戶展開會面，從而應對了該等挑戰並滿足了客戶期望。二零二零年，寶新金融集團擔任多項IPO上市申請的保薦人、聯席賬簿管理人和聯席牽頭經辦人，並且為私債及公債發行提供協助。

### 資產管理服務

資產管理團隊通過國內外市場的資金管理或全權委託賬戶管理的方式，向高淨值個人、法團、機構、基金及／或家族信託提供資產管理及證券諮詢服務。於二零二零年十二月三十一日，其分別為三間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限獨立投資組合公司（有六組獨立投資組合）擔任投資管理人。同時，其為一個全權委託賬戶提供投資管理服務。管理資產（「管理資產」）（包括私人基金及全權委託賬戶）約為930.0百萬港元。

### 財富管理服務

作為領先的財富管理中心之一，香港為境內外客戶提供全面的金融服務。近年來，香港的高淨值個人人數一直增加。就億萬富豪人數最多的城市而言，香港位居第二。

憑藉其地理優勢和服務於中國市場的長期經驗，香港有望在大中華區財富管理領域保持領先地位。預期到二零二四年，中國的百萬富翁人數將達到690萬，並且大灣區對專業諮詢服務的需求不斷增長，因此香港財富管理行業有望得到進一步發展。

於二零二零年，財富管理團隊定期舉行研討會，加強與寶新金融集團其他業務單位的合作並增加銷售渠道。

### 放貸服務

寶新金融集團持有放債人公司牌照，同時為環聯資訊有限公司成員之一。授予客戶的貸款包括長期有抵押貸款（如股份按揭及物業按揭）及短期無抵押定期貸款。於二零二零年，寶新金融集團透過採納審慎方法及收緊貸款審批程序繼續優化放貸業務結構。寶新金融集團經參考現行市況，定期調整利率及貸款價值比率，以完善其風險及資本管理。儘管年內遭遇諸多挑戰，寶新金融集團放貸業務的貸款組合規模仍實現大幅增加。

### 貴金屬交易服務

寶新金融集團作為金銀業貿易場的A1類別行員，可經營99金、港元公斤條、倫敦金／銀及本地白銀等業務。於二零二零年，寶新金融集團繼續致力向客戶提供優質的黃金白銀網上交易服務及全面的現貨及實物黃金、白銀等貴金屬交易業務，並同時提供投資管理及投資諮詢等服務，以供客戶把握獲利良機。

### 物業投資及發展

截至二零二零年十二月三十一日止年度，物業投資及發展分部帶來收益約803.4百萬港元（二零一九年：約5,063.1百萬港元），佔寶新金融集團總收益約10.3%（二零一九年：約46.5%）。收益減少主要由於物業銷售減少所致，原因是於二零二零年交付客戶的物業項目較二零一九年為小。因此，二零二零年的毛利較二零一九年減少約1,662.7百萬港元。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，物業投資及發展分部產生經營虧損約388.0百萬港元，而去年錄得經營溢利約1,717.6百萬港元。由經營溢利轉向經營虧損主要由於毛利大幅減少及投資位於香港及中國的物業的公平值虧損約607.2百萬港元，同時被出售附屬公司收益約519.6百萬港元所部分抵銷。

寶新金融集團的物業投資及發展分部主要根植於粵港澳大灣區。目前在深圳、贛州、長春、沈陽、渭南、長沙、汕頭、雲浮及南寧等9個城市合共實施了16個物業投資及發展項目。發展項目包括商業綜合體、高檔住宅、酒店、商業公寓、別墅及花園洋房。

於二零二零年，寶新金融集團積極克服困難，應對市場變化，量化疫情對其正常營運的影響，並修改了當前的業務策略。

從戰略發展的角度而言，在「疫情相關的窗口期」，寶新金融集團在強大支持、強勁經濟實力及持續人口紅利的支持下，一方面不斷加大其在粵港澳大灣區及其他重點城市的影響力。另一方面，尋找機會改善土地儲備，關注戰略性併購機會，並加速房地產行業的資源整合。

為營銷管理開發的防控系統及措施包括直播節目、線上銷售辦公室、線上購房節及其他營銷解決方案。由於潛在買家不願在網下看房，該等措施一定程度上為補救措施，有效促進了銷售恢復。

寶新金融集團於二零二零年在物業投資及發展行業的多個項目節點表現良好。

於二零二零年五月，渭南項目3號樓對外出售，2號樓和5號樓於八月出售，6號樓於九月出售以及1號樓和7號樓於二零二零年十一月出售。寶新金融集團在認購、簽約及收款方面的年度目標完成率均超過100%，並於疫情期間創下渭南物業市場的最高銷售記錄。

於二零二零年五月，沈陽寶新大廈項目以人民幣599百萬元的價格競得一幅11,000平方米的地塊(九中地塊)。隨著二零二零年八月開始動工，該項目計劃將包括2座33層的高層住宅和1座3層的商業綜合體。該項目預期將於二零二一年五月對外出售，銷售面積超過35,000平方米。

於二零二零年五月，南寧高檔住宅項目第三期的13號樓和21號樓正式上市銷售。得益於項目初期的充分準備和房屋的優勢，寶新金融集團在初期就吸引了許多客戶，並在上市後短時間內取得了較高銷量。

於二零二零年五月，雲浮悅瀾山項目一期工程首次上市銷售。於二零二零年十二月項目竣工後，寶新金融集團提交了相關文件供審批。

於二零二零年六月，寶新大廈項目基坑支護工程開工儀式順利舉行，標誌著寶新大廈正式拉開建設序幕。

於二零二零年十月，汕頭潮陽項目7號樓和二期的停車位已開始線下訂購。

## 寶新金融集團所持主要物業

## (A) 持作發展及／或出售之物業：

地點	分類	概約		估計完成日期	寶新金融集團 應佔權益
		總樓面面積 (平方米)	完工進度		
寶能太古城 江西省贛州市章江新區梅關大道38號 第K21號地塊	住宅	5,629	完工待售	已完成	100%
寶能太古城 江西省贛州市章江新區梅關大道38號 第K21號地塊	商業	28,494	完工待售	已完成	100%
寶能城 江西省贛州市章江新區贛江源大道 第H25號地塊	商業	38,314	完工待售	已完成	100%
寶能城 江西省贛州市章江新區贛江源大道 第H26號地塊	住宅	371	完工待售	已完成	100%
寶能城 江西省贛州市章江新區贛江源大道 第H26號地塊	商業	16,994	完工待售	已完成	100%
贛州寶能中心 江西省贛州市章江新區贛江源大道 第H26號地塊	寫字樓	37,339	完工待售	已完成	100%

地點	分類	概約 總樓面面積 (平方米)	完工進度	估計完成日期	寶新金融集團 應佔權益
長春寶能中心(寫字樓) 長春朝陽區解放大路以北、豐順街以西	綜合商業	183,877	上蓋工程進行中	二零二二年十二月	41.38%
渭南寶能華府(一、二期) 渭南市臨渭區雙王大街(310國道)與 渭清路十字東南角	住宅	337,488	一期：上蓋工程進行中； 二期：地基工程階段	二零二二年九月	35.26%
雲浮寶能悅瀾山(一至三期) 雲浮市雲安區都楊鎮紫荊路1號	住宅	211,245	一期：已完工； 二、三期：未動工	二零二三年十一月	58.76%
汕頭潮商金融中心 汕頭市龍湖區珠港新城海碧路東側與 珠城路北側交界處	綜合商業	173,635	地基工程	二零二二年十一月	33.38%
汕頭泰盛科創園(一、三期) 汕頭市龍湖區東海岸新城津灣西二街 及汕港路交界處寶能時代灣	綜合商業	398,197	一期：內部裝修； 三期：上蓋工程進行中	二零二二年八月	58.76%
汕頭寶能城市花園(一至三期) 汕頭市潮陽區城南街道	住宅	258,089	一、二期：完工待售； 三期：上蓋工程進行中	二零二二年六月	32.12%
汕頭寶能城市花園(三期) 汕頭市潮陽區城南街道	綜合商業	21,977	上蓋工程進行中	二零二二年六月	32.12%
湖南錦湘國際星城(一至四期) 湖南長沙市雨花區朝暉路與嘉雨路 東北角	綜合商業	34,428	完工待售	已完成	29.97%
湖南錦湘國際星城(三、四期) 湖南長沙市雨花區朝暉路	商業	4,344	完工待售	已完成	29.97%

地點	分類	概約		估計完成日期	寶新金融集團 應佔權益
		總樓面面積 (平方米)	完工進度		
長沙寶能公館 湖南長沙市雨花區朝暉路與 嘉雨路交匯處	住宅	120,451	上蓋工程進行中	二零二一年八月	29.97%
長沙美聯廣場 湖南長沙市雨花區朝暉路與 嘉雨路交匯處	住宅	57,750	規劃中	二零二三年九月	29.97%
瀋陽寶新公館 瀋陽市瀋河區彩塔街	綜合商業	76,114	完工待售	二零二三年三月	58.76%
深圳寶能城花園 深圳市南山區留仙大道北側 寶能城花園4棟J座16A	住宅	87	完工待售	已完成	58.76%
南寧五象湖1號(第二、三期) 南寧市良慶區平樂大道35號	住宅	271,816	二期：已完工； 三期：上蓋工程進行中	二零二二年五月	58.76%
南寧五象湖1號(第一至三期) 南寧市良慶區平樂大道35號	綜合商業	25,927	一、二期：已完工； 三期：上蓋工程進行中	二零二二年五月	58.76%
南寧五象湖1號(第四期) 南寧市良慶區平樂大道35號	綜合商業	59,629	地基工程	二零二三年十一月	58.76%



## (B) 持作投資物業：

地點	分類	概約		估計完成日期	業權約滿年份	寶新金融集團 應佔權益
		總樓面面積 (平方米)	完工進度			
寶新科技園(第一至三期) 中國深圳市光明高新區 邦凱街9號	寫字樓、 工業、宿舍	426,878	一、二期：投入使用； 三期：地基工程	二零二二年八月	二零五五年	75.50%
香港金鐘道89號力寶中心2座	寫字樓	880	投入使用	已完成	二零五九年	100%
香港堅尼地道4號君珀 —中半山	住宅	137	投入使用	已完成	二八九五年	100%
寶能太古城 江西省贛州市章江新區梅 關大道38號第K21號地塊	購物中心	22,868	投入使用	已完成	二零五二年	100%
寶能城 江西省贛州市章江新區贛 江源大道第H26號 地塊	購物中心	81,386	投入使用	已完成	二零五二年	100%
寶能城 江西省贛州市章江新區贛 江源大道第H26號 地塊	酒店	22,190	內部裝修	二零二二年八月	二零五二年	100%
汕頭潮商金融中心 汕頭市龍湖區珠港新城海 碧路東側與珠城路 北側交界處	綜合商業	48,234	地基工程	二零二二年十一月	二零五七年	33.38%
汕頭泰盛科創園 汕頭市龍湖區東海岸 新城津灣西二街及 汕港路交界處 寶能時代灣	商業 (海灣文化中心)	7,417	投入使用	已完成	二零五七年	58.76%
汕頭泰盛科創園(一、二期) 汕頭市龍湖區東海岸 新城津灣西二街及 汕港路交界處 寶能時代灣	綜合商業	272,608	一期：內部裝修； 二期：地基工程	二零二三年十二月	二零五七年	58.76%
汕頭寶能城市花園(三期) 汕頭市潮陽區城南街道	綜合商業	47,912	上蓋工程進行中	二零二二年六月	二零八四年	32.12%
汕頭寶能城市花園(三期) 汕頭市潮陽區城南街道	幼稚園	2,497	上蓋工程進行中	二零二二年六月	二零八四年	32.12%
湖南錦湘國際星城 湖南長沙市雨花區 朝暉路	商業	13,994	投入使用	已完成	二零五三年	29.97%
瀋陽水岸康城 遼寧省瀋陽市於洪區 西江北街305/307號	住宅	6,518	投入使用	已完成	二零八二年	69.13%
瀋陽水岸康城 遼寧省瀋陽市於洪區 西江北街299/301號	商業(商舖)	12,305	投入使用	已完成	二零五二年	69.13%
瀋陽富友大廈 遼寧省瀋陽市鐵西區 瀋新東路34號	商業(商舖)	37,839	投入使用	已完成	二零五二年	58.76%

地點	分類	概約		估計完成日期	業權約滿年份	寶新金融集團 應佔權益
		總樓面面積 (平方米)	完工進度			
合肥時光原著花園 合肥市經開區 瀘下路82號	商業	1,943	投入使用	已完成	二零八一年	69.13%
合肥領翔花園 合肥市蜀山區黃山路449號	商業(商舖)	6,063	投入使用	已完成	二零四九年	69.13%
深圳雙璽花園 深圳市南山區 海上世界雙璽花園3期 A區5棟20A、20H	住宅	177	投入使用	已完成	二零七四年	69.13%
南寧五象湖1號 南寧市良慶區平樂大道35 號	綜合商業	70,962	地基工程	二零二二年一月	二零五四年	58.76%
南寧五象新區環球金融 中心(南北裙樓) 南寧市良慶區五象大道西 側665號	商業	142,560	上蓋工程進行中	二零二一年十月	二零五三年	58.76%
南寧五象新區環球金融 中心(T2、T4寫字樓) 南寧市良慶區五象大道西 側665號	綜合商業	126,168	完工待租	已完成	二零六三年	58.76%
五象新區環球金融中心(T2、 T4酒店) 南寧市良慶區五象大道西 側665號	綜合商業	48,346	內部裝修	二零二一年九月	二零五三年	58.76%

## 自動化

截至二零二零年十二月三十一日止年度，自動化分部帶來收益約545.4百萬港元（二零一九年：約634.2百萬港元），佔寶新金融集團總收益約7.0%（二零一九年：約5.8%）。收益減少乃主要由於2019冠狀病毒病爆發的影響導致客戶採購計劃延遲及銷售訂單減少。

寶新金融集團自二零一二年起經營自動化業務。該業務是中國表面貼裝技術(SMT)機器主要分銷商及服務供應商之一。於二零二零年，SMT機器行業因中美貿易戰及2019冠狀病毒病導致的全球經濟不確定性而下行。儘管經濟形勢充滿挑戰，但中國製造業受惠於強勁復蘇及對5G、半導體、智能連接設備、電動車的需求增長，寶新金融集團預期自動化業務於二零二一年將得益於行業對智能製造設備的需求增長。

貿易戰期間，中國公司本地化生產的趨勢明顯。生產的本地化得到了中國政府及其提倡供應鏈本地化的政策的支持。因此，市場對SMT機器的需求增加了。自動化業務團隊藉此機會吸引了更多客戶，並建立了多樣的客戶群體。

中國5G基礎設施的部署和5G智能手機的推出推動了對SMT機器需求的增長。於二零二零年第二季度，銷售訂單隨著客戶對SMT機器的採購計劃的重啟而逐漸恢復。

部分客戶更傾向於租用二手機器，而不是購買新的SMT機器，從而為發展本公司融資租賃業務創造了機會。由於租賃市場主要為多間大型公司瓜分，寶新金融集團致力於透過提供更多差異化產品及服務，免費試用SMT機器以及開拓新市場（例如新能源汽車行業）來分配更多資源，以擴大其市場份額。

### 證券投資

寶新金融集團一直以來投資在香港、中國及外國上市的股份，且一直調整投資策略，確保以十分謹慎的態度應對金融市場不明朗因素。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，證券投資業務產生虧損約22.0百萬港元（二零一九年：約260.8百萬港元）。該分部的經營虧損約為62.2百萬港元（二零一九年：約309.8百萬港元）。

### 其他投資

於二零二零年十二月三十一日，本公司持有雲能國際股份有限公司32%的股權，雲能國際為一家主要從事有關潔淨能源、健康、投資管理、新能源及金融服務業務的聯營公司。透過與聯營公司股東的合作，本公司積極參與「一帶一路」戰略建設。

### 商品貿易

截至二零二零年十二月三十一日止年度，商品貿易分部帶來收益約6,129.0百萬港元（二零一九年：約5,160.4百萬港元），佔寶新金融集團總收益約78.3%（二零一九年：約47.4%）。

### 遊艇會所及培訓業務

截至二零二零年十二月三十一日止年度，遊艇會所及培訓分部的收益約為18.9百萬港元(二零一九年：約106.0百萬港元)，佔寶新金融集團總收益約0.2%(二零一九年：約1.0%)。收益減少主要由於疫情爆發導致來訪者斷崖式下降。就遊艇會所及培訓業務的業績下降而言，本年度已產生無形資產減值虧損約419.8百萬港元，最終導致經營虧損約446.4百萬港元。儘管疫情爆發，該無形資產減值虧損對寶新金融集團的現金流量並無影響，且寶新金融集團仍維持充足資金及穩健的整體財務實力。

### 其他

其他包括在中國經營高爾夫球練習場、兒童遊戲室及健身室，以及海鮮貿易及家庭電器。

來自其他的收益從截至二零一九年十二月三十一日止年度約9.5百萬港元，增加約95.2百萬港元或1,002.1%至截至二零二零年十二月三十一日止年度約104.7百萬港元，主要由於截至二零二零年十二月三十一日止年度內於中國開始營運兒童遊戲室及健身室以及家用電器貿易。

### 財務回顧

#### 持續經營業務

#### 收益

寶新金融集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的收益減少約28.1%至約7,826.2百萬港元(二零一九年：約10,887.8百萬港元)。分部收益分析呈列如下：

	二零二零年		二零一九年		百分比變動
	百萬港元	佔總收益比例	百萬港元	佔總收益比例	
自動化	545.4	7.0%	634.2	5.8%	-14.0%
金融服務	246.8	3.2%	175.4	1.6%	40.7%
物業投資及發展	803.4	10.3%	5,063.1	46.5%	-84.1%
證券投資	(22.0)	(0.3%)	(260.8)	(2.4%)	-91.6%
商品貿易	6,129.0	78.3%	5,160.4	47.4%	18.8%
遊艇會所	10.0	0.1%	60.0	0.6%	-83.3%
培訓	8.9	0.1%	46.0	0.4%	-80.7%
其他	104.7	1.3%	9.5	0.1%	1,002.1%
	<u>7,826.2</u>	<u>100%</u>	<u>10,887.8</u>	<u>100%</u>	<u>-28.1%</u>

於年內，商品貿易及物業投資及發展分部為寶新金融集團的主要收益來源，分別佔總收益的78.3%及10.3%。

### **毛利及毛利率**

年內毛利下降約80.2%至約386.7百萬港元(二零一九年：約1,953.7百萬港元)，而毛利率則下降至4.9%(二零一九年：17.9%)。該變動主要因本年度向客戶移交的物業銷售規模較二零一九年大幅減少。

### **其他收益－淨額**

年內其他收益淨額約576.6百萬港元(二零一九年：其他收益淨額約23.9百萬港元)，主要由於出售附屬公司收益約519.6百萬港元及由終止確認財務擔保合約所得收益約33.4百萬港元導致。

### **其他收入**

其他收入增加約17.0%至約46.1百萬港元(二零一九年：約39.4百萬港元)。

### **分銷成本**

分銷成本增加約76.1%至約131.4百萬港元(二零一九年：約74.6百萬港元)，佔總收益的1.7%(二零一九年：0.7%)。分銷成本增加主要由於廣告、推廣及展覽開支增加約23.8百萬港元及代理服務費增加約13.9百萬港元。

### **行政費用**

行政費用減少約8.2%至約355.8百萬港元(二零一九年：約387.4百萬港元)，乃由於有效實施成本控制政策以減少日常行政費用。

### **財務成本－淨額**

財務成本淨額約56.3百萬港元(二零一九年：約192.5百萬港元)。財務成本淨額減少乃由於合資格資本化的利息開支增加所致。

**所得稅抵免／(開支)**

截至二零二零年十二月三十一日止年度，寶新金融集團錄得所得稅抵免約93.4百萬港元(二零一九年：所得稅開支約595.4百萬港元)，主要由於重估物業產生遞延稅項抵免。

**已終止經營業務**

截至二零一九年十二月三十一日止年度，寶新金融集團已出售其位於中國的線上遊戲服務業務和製造業務，並確認已終止經營業務虧損約88.7百萬港元。

**本公司擁有人應佔(虧損)／溢利**

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司錄得本公司擁有人應佔虧損約217.3百萬港元(二零一九年：本公司擁有人應佔溢利約684.3百萬港元)。

**財務資源回顧****流動資金及財務資源**

藉採取審慎的財務管理方針，寶新金融集團繼續以充裕的現金流量來維持健康的財政狀況。於二零二零年十二月三十一日，寶新金融集團的現金及現金等價物約為1,724.7百萬港元(二零一九年：約1,313.6百萬港元)。寶新金融集團的現金及現金等價物均主要以港元、人民幣及美元計值。流動資產淨值所反映的營運資金約7,789.3百萬港元(二零一九年：約4,235.6百萬港元)。流動比率約1.6(二零一九年：約1.3)。根據借貸除以資產淨值計算的資產負債比率是123.3%(二零一九年：91.8%)。

於二零二零年十二月三十一日，寶新金融集團的借款總額約為13,392.0百萬港元，其中等值約153.4百萬港元、3.8百萬港元、1,992.4百萬港元及11,242.4百萬港元乃分別以美元、日圓、港元及人民幣計值。

寶新金融集團於二零二零年十二月三十一日的借款包括企業債券約1,020.0百萬港元(二零一九年：約1,688.4百萬港元)、信託收據貸款約8.7百萬港元(二零一九年：約36.5百萬港元)、銀行貸款約6,800.9百萬港元(二零一九年：約4,022.2百萬港元)及其他貸款約5,562.4百萬港元(二零一九年：4,133.6百萬港元)。於二零二零年十二月三十一日，寶新金融集團的銀行及其他借款結餘約6,582.4百萬港元按固定利率計息，約6,809.6百萬港元則按浮動利率計息。

於二零二零年十二月三十一日，借款的到期情況為：約6,448.8百萬港元（佔借款總額約48.2%）於一年內到期、約 1,071.9百萬港元（佔借款總額約 8.0%）於一年後但不超過兩年到期，以及約5,871.3百萬港元（佔借款總額約 43.8%）於兩年後但不超過五年到期。

### 資產抵押

借款以(i)本公司、本公司股東、其若干附屬公司、關聯方及一名獨立第三方（二零一九年：本公司、本公司股東、其若干附屬公司及關聯方）提供的擔保；(ii)獨立第三方擁有的物業（二零一九年：無）；(iii)本公司若干附屬公司的股權（二零一九年：同）；(iv)物業、廠房及設備約126.6百萬港元（二零一九年：約137.0百萬港元）；(v)投資物業約5,536.7百萬港元（二零一九年：約4,561.5百萬港元）；(vi)發展中物業約6,491.3百萬港元（二零一九年：約5,116.5百萬港元）；(vii)已完工持作出售物業約1,333.4百萬港元（二零一九年：約85.9百萬港元）；(viii)按公平值計入損益的金融資產約310.5百萬港元（二零一九年：約19.6百萬港元）；(ix)寶新金融集團孖展客戶的抵押品約828.3百萬港元（二零一九年：約227.6百萬港元）；(x)已抵押銀行存款約178.7百萬港元（二零一九年：約610.6百萬港元）；及(xi)本公司一間附屬公司的集團內集團應收款項（二零一九年：無）作為抵押。

### 資本及其他承擔

於二零二零年十二月三十一日，寶新金融集團已訂約但未撥備的資本承擔約215.2百萬港元、17,600.7百萬港元及3.8百萬港元（二零一九年：約240.0百萬港元、11,300.9百萬港元及5.2百萬港元），分別與聯營公司的投資；投資物業及物業發展開支；以及物業、廠房及設備等有關。

### 資金及財務政策

截至二零二零年十二月三十一日止年度，寶新金融集團主要以其營業收入、內部資源以及銀行及其他借款為其經營及投資活動提供資金。董事會認為，寶新金融集團擁有充足資源以滿足其資本開支及營運資金需求。寶新金融集團定期審查其主要資金狀況，以確保其擁有充足的財務資源履行其財務責任。



### 貨幣風險及管理

於年內，寶新金融集團的收款主要以港元、人民幣及美元列值。寶新金融集團主要以港元、人民幣及美元付款。

由於寶新金融集團自動化及物業投資及發展分部的業務活動主要在中國內地進行，故寶新金融集團大部分勞工成本及製造費用均以人民幣結算。因此，人民幣匯率波動將影響寶新金融集團的盈利能力。寶新金融集團將密切監察人民幣走勢，並在有需要時考慮與信譽良好的金融機構訂立外匯遠期合約，以減低貨幣波動的潛在風險。於年內，寶新金融集團並無訂立任何外匯遠期合約或任何其他用於對沖目的之金融工具。

### 未來資本投資計劃及預期資金來源

寶新金融集團的經營及資本開支主要透過營運現金流及股東權益等內部資源及銀行融資提供資金。寶新金融集團預期會有充裕資源及銀行融資來應付其資本開支及營運資金需要。

於二零二零年十二月三十一日，寶新金融集團並無任何重大投資或資本資產的未來計劃。

### 為未來業務發展籌集資金

當寶新金融集團認為其擴大業務及開發新業務有資金需求時，其將探索可能的融資方式，如債務融資，配售新股或發行公司債券。

### 僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，寶新金融集團主要在香港及中國內地僱有1,036名全職僱員（二零一九年：1,020名）。為促進寶新金融集團業務發展，緊跟市場需求，滿足人才發展需要，打造高效務實且靈活的多維度培訓陣地，成為二零二零年寶新金融集團人才發展體系落地的主要目標。寶新金融集團高度重視僱員的職業能力提升，已建立較為完整的學習發展體系，覆蓋總部和分支機構，涵蓋管理、融入、業務及通用四大類別，滿足僱員職業發展各階段的需求。截至二零一九年十二月三十一日止年度，寶新金融集團向其僱員提供有關反洗錢、工作安全及專業道德等不同領域的定期培訓。



截至二零二零年十二月三十一日止年度，寶新金融集團僱員的員工薪酬包括薪金、視乎個人表現及寶新金融集團的盈利能力而定的酌情花紅、中國社會保障保險及香港強制性公積金計劃供款、醫療保險及其他有競爭力的附加福利。寶新金融集團僱員的薪酬政策乃根據僱員的職責、能力、技能、經驗及表現以及市場薪酬水平而釐定。寶新金融集團每年根據相關市場慣例及僱員個人表現檢討僱員薪酬及福利。員工福利包括醫療保險、公積金及其他具競爭力之額外福利。

本公司於二零二零年六月二日採納一項購股權計劃，以激勵或獎賞員工，購股權將根據購股權計劃授予合資格僱員。

### 二零一九年七月之股份認購所得款項用途

於二零一九年七月十日，本公司與寶新發展有限公司（姚建輝先生全資擁有的公司，「認購人」）訂立認購協議，內容有關以認購價每股0.25港元認購本公司4,000,000,000股新股份（「股份」）（「股份認購」）。有關股份認購的更多詳情，請參閱本公司日期為二零一九年七月十日的公告及本公司日期為二零一九年十月十日的通函（「該通函」）。

於二零一九年十二月十七日，本公司向認購人發行及配發2,400,000,000股新股份，收取所得款項約600,000,000港元。於二零二零年五月八日，本公司向認購人發行及配發1,600,000,000股新股份，收取所得款項約400,000,000港元。股份認購的所得款項淨額約為999.4百萬港元，其中919.4百萬港元已用於以下用途：

	百萬港元
1. 提供經紀服務及企業融資	
(i) 證券經紀及孖展融資；	130.0
(ii) 投資；及	39.4
(iii) 企業融資分部	20.0
2. 資產管理業務拓展	180.0
3. 借貸業務拓展	250.0
4. 一般營運資金	300.0
	919.4

除劃撥企業融資部的80.0百萬港元已經動用外，股份認購全部所得款項淨額已按該通函所載擬定用途悉數使用。未動用所得款項淨額存入香港銀行。

### 或然負債

於二零二零年十二月三十一日，寶新金融集團概無重大或然負債（二零一九年：零）。

### 截至二零二零年十二月三十一日止年度重大投資、重大收購或出售附屬公司及聯營公司

截至二零二零年十二月三十一日止年度，寶新金融集團有以下重大出售附屬公司：

#### (I) 出售鶴山市世逸電子科技有限公司

於二零二零年六月二十二日，寶新金融集團以現金代價382,063,000港元出售其於鶴山市世逸電子科技有限公司的全部股權。有關出售鶴山市世逸電子科技有限公司之進一步詳情，請參閱本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報。

於二零二零年十二月三十一日，寶新金融集團並無任何重大投資。

### 截至二零二一年十二月三十一日止年度

#### 業績及業務回顧

寶新金融集團於下列主要業務分部進行其業務活動：(i) 金融服務；(ii) 物業投資及發展；(iii) 自動化；及(iv) 證券投資。截至二零二一年十二月三十一日止年度，寶新金融集團錄得收益約2,614.8百萬港元，較二零二零年增加66.2%。本公司擁有人應佔虧損約為189.0百萬港元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔虧損減少13.0%。

#### 金融服務

截至二零二一年十二月三十一日止年度，金融服務分部賺取約102.7百萬港元收益（二零二零年：約246.8百萬港元），按年減少約58.4%，相當於寶新金融集團總收益約3.9%（二零二零年：15.7%）。經營虧損約181.9百萬港元（二零二零年：經營溢利約145.4百萬港元）。

### 證券經紀服務

過去多年，證券經紀團隊致力為其客戶提供更為全面專業便捷的服務，加大市場拓展，證券交易額在市場排名逐年上升。為把握活躍證券市場帶來的機會，寶新金融集團繼續透過多渠道投放廣告調整其市場策略，包括廣播廣告、電視廣告及熱門社交網絡並分配更多資源編製研究及分析報告。隨著eTrading移動應用增設更多熱門功能，由於其投資體驗更優，客戶更傾向於進行網上交易。

### 企業融資服務

企業融資團隊就客戶於股本及債務資本市場的集資活動為其提供保薦，包銷及配售服務。寶新金融集團亦就客戶的企業融資活動(包括重組、合併及收購)為其提供融資諮詢服務及其他企業諮詢服務。於二零二一年，寶新金融集團為多項IPO申請擔任保薦人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人，並幫助發行私人及公眾證券。

### 資產管理服務

資產管理團隊向全球市場的高淨值人士、公司及機構客戶提供資金管理、全權委託賬戶管理及投資諮詢服務等一系列服務。於本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報日期，其擔任3個獨立投資組合公司基金(擁有6個獨立投資組合)的投資經理。此外，其亦就金融市場的廣泛投資產品向機構客戶提供投資諮詢服務。於二零二一年十二月三十一日，在管資產總額約為54.7億港元。

### 財富管理服務

作為領先的財富管理中心之一，香港為境內外客戶提供全面的金融服務。憑藉其地理優勢和服務於中國市場的長期經驗，香港有望在大中華區財富管理領域保持領先地位並進一步發展香港財富管理行業。於二零二一年，本公司可為客戶提供多元化的財富管理服務，以滿足不同客戶之理財要求。

### 放貸服務

寶新金融集團持有放債人公司牌照，同時為環聯資訊有限公司成員之一。本集團提供長期有抵押貸款（如股份按揭及物業按揭）及短期無抵押定期貸款。於二零二一年，寶新金融集團透過採納審慎方法及收緊貸款審批程序以加強其風險及資本管理，從而繼續優化放貸業務結構。

### 貴金屬交易服務

寶新金融集團作為金銀業貿易場的A1類別行員，可經營99金、港元公斤條、倫敦金／銀及本地白銀等業務。於二零二一年，其繼續致力向客戶提供優質的黃金白銀網上交易服務及全面的現貨及實物黃金、白銀等貴金屬交易業務，並同時提供投資管理及投資諮詢等服務，以供客戶把握獲利良機。

### 物業投資及發展業務

截至二零二一年十二月三十一日止年度，物業投資及發展分部帶來收益約1,767.7百萬港元（二零二零年：約803.3百萬港元），佔寶新金融集團總收益約67.6%（二零二零年：約51.0%）。收益增加主要由於本年度向客戶移交的物業銷售規模較二零二零年有所增加。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，物業投資及發展分部產生經營溢利約98.0百萬港元，而去年錄得經營虧損約388.0百萬港元。由經營虧損轉向經營溢利主要由於毛利增加及位於中國的投資物業的公平值收益約144.2百萬港元。

寶新金融集團的物業投資及發展分部主要根植於粵港澳大灣區。目前在深圳和贛州兩個城市合共實施了三個物業投資及發展項目。發展項目包括商業綜合體、高檔住宅、酒店、商業公寓、寫字樓。

本公司也於香港持有若干投資物業用於出租。

## 寶新金融集團所持主要物業

## (A) 持作發展及／或出售之物業：

地點	分類	概約總樓面面積 (平方米)	完工進度	估計完成日期	寶新金融集團 應佔權益
寶能太古城 江西省贛州市章江新區梅關大道38號 第K21號地塊	住宅	5,629	完工待售	已完成	100%
寶能太古城 江西省贛州市章江新區梅關大道38號 第K21號地塊	商業	28,494	完工待售	已完成	100%
寶能城 江西省贛州市章江新區贛江源大道 第H25號地塊	商業	38,314	完工待售	已完成	100%
寶能城 江西省贛州市章江新區贛江源大道 第H26號地塊	住宅	371	完工待售	已完成	100%
寶能城 江西省贛州市章江新區贛江源大道 第H26號地塊	商業	16,994	完工待售	已完成	100%
贛州寶能中心 江西省贛州市章江新區贛江源大道 第H26號地塊	寫字樓	37,339	完工待售	已完成	100%

**(B) 持作投資物業：**

地點	分類	概約		估計完成日期	業權約滿年份	寶新金融集團 應佔權益
		總樓面面積 (平方米)	完工進度			
寶新科技園(第一至三期) 中國深圳市光明高新區 邦凱街9號	寫字樓、工業、 宿舍	426,878	一、二期：投入使用； 三期：地基工程	二零二二年八月	二零五五年	75.5%
香港金鐘道89號力寶中心2座	寫字樓	880	投入使用	已完成	二零五九年	100%
寶能太古城 江西省贛州市章江新區 梅關大道38號第K21號地塊	購物中心	22,868	投入使用	已完成	二零五二年	100%
寶能城 江西省贛州市章江新區 贛江源大道第H26號地塊	購物中心	81,386	投入使用	已完成	二零五二年	100%
寶能城 江西省贛州市章江新區 贛江源大道第H26號地塊	酒店	22,190	內部裝修	二零二二年八月	二零五二年	100%

**自動化**

截至二零二一年十二月三十一日止年度，自動化分部錄得創紀錄的收益約794.0百萬港元(二零二零年：約545.4百萬港元)，較上一年度增長45.58%，佔寶新金融集團總收益約30.4%(二零二零年：約34.7%)。收益增加乃主要由於中國的製造業已經從Covid-19疫情中復甦，工廠已經恢復了生產並獲得了訂購機器和設備的訂單。

隨著中國邁入工業4.0時代，中國製造並加快向智能化轉型，「智慧工廠」和「智能生產」推動了對SMT設備的大量需求。寶新金融集團之附屬公司佳力科技有限公司專注於高端智能製造裝備包括SMT及半導體生產設備的銷售及技術服務，並提供設備租賃、融資等配套服務，將持續受惠於中國製造業轉型升級的發展機會。寶新金融集團也將持續投放更多資源於智能製造服務產業、為中國電子製造行業提供先進的智能製造裝備及解決方案，服務實體經濟，助力客戶邁向工業4.0時代。

### 證券投資

寶新金融集團一直以來投資在香港、中國及外國上市的股份，且一直調整投資策略，確保以十分謹慎的態度應對金融市場不明朗因素。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，證券投資業務產生虧損約49.6百萬港元（二零二零年：約22.0百萬港元）。該分部的經營虧損約為67.8百萬港元（二零二零年：約62.2百萬港元）。

### 其他投資

於二零二一年十二月三十一日，本公司持有雲能國際控股集團有限公司32%的股權，雲能國際為一家主要從事有關潔淨能源、健康、投資管理、新能源及金融服務業務的聯營公司。透過與聯營公司股東的合作，本公司積極參與「一帶一路」戰略建設。

### 財務回顧

截至二零二一年十二月三十一日止年度，寶新金融集團終止或出售多項業務／多間附屬公司，包括出售主要從事遊艇會所營運的粵錦亞洲及其附屬公司，並以實物分派的方式派發寶新置地股份以作為中期股息。寶新置地主要從事商品貿易及物業發展與投資。股份出售及分派對寶新金融集團年內財務狀況及業績有重大影響。

寶新金融集團於二零二一年十二月三十一日的負債總額減少84.1%至約3,550百萬港元（二零二零年：約22,262百萬港元）。資產負債比率（按借貸除以資產淨值計算）大幅減少至31.7%（二零二零年：123.3%）。

## 持續經營業務

### 收益

寶新金融集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的收益增加約66.2%至約2,614.8百萬港元(二零二零年：約1,573.5百萬港元)。分部收益分析呈列如下：

	二零二一年		二零二零年		百分比變動
	百萬港元	佔總收益比例	百萬港元	佔總收益比例	
自動化	794.0	30.4%	545.4	34.7%	45.6%
金融服務	102.7	3.9%	246.8	15.7%	-58.4%
物業投資及發展	1,767.7	67.6%	803.3	51.0%	120.1%
證券投資	(49.6)	(1.9%)	(22.0)	(1.4%)	125.5%
	<u>2,614.8</u>	<u>100%</u>	<u>1,573.5</u>	<u>100%</u>	<u>66.2%</u>

於年內，物業投資及發展以及自動化分部為寶新金融集團的主要收益來源，分別佔總收益的67.6%及30.4%。

### 毛利及毛利率

年內毛利增加約28.0%至約432.8百萬港元(二零二零年：約338.1百萬港元)，而毛利率則減少至16.6%(二零二零年：21.5%)。該變動主要因本年度向客戶移交的物業銷售規模較二零二零年增加。

### 其他收益－淨額

年內其他收益淨額約254.5百萬港元(二零二零年：其他收益淨額約571.8百萬港元)，主要由於出售附屬公司收益減少約223.1百萬港元及由終止確認財務擔保合約所得收益減少約33.4百萬港元導致。

### 其他收入

其他收入增加約15.9%至約51.7百萬港元(二零二零年：約44.6百萬港元)。



**分銷成本**

分銷成本增加約20.1%至約139.9百萬港元(二零二零年：約116.5百萬港元)，佔總收益的5.4%(二零二零年：7.4%)。分銷成本增加主要由於員工成本增加約11.8百萬港元及廣告、推廣及展覽開支增加約5.8百萬港元。

**行政費用**

行政費用減少約16.4%至約284.1百萬港元(二零二零年：約340.0百萬港元)，乃由於有效實施成本控制政策以減少日常行政費用。

**財務成本－淨額**

財務成本淨額約66.1百萬港元(二零二零年：約20.0百萬港元)。

**所得稅(開支)／抵免**

截至二零二一年十二月三十一日止年度，寶新金融集團錄得所得稅開支約104.0百萬港元(二零二零年：所得稅抵免約52.3百萬港元)，乃主要由於重估物業產生遞延稅項抵免減少。

**已終止經營業務**

截至二零二一年十二月三十一日止年度，寶新金融集團出售其於中國的遊艇會所業務及提供培訓服務，並於實物分派完成後不再從事商品貿易、高爾夫球練習場、卡拉OK場所、兒童遊戲室及健身房的經營與家電建材貿易。寶新金融集團確認終止經營業務溢利約47.7百萬港元。

**本公司擁有人應佔虧損**

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司錄得本公司擁有人應佔虧損約189.0百萬港元(二零二零年：約217.3百萬港元)。

## 財務資源回顧

### 流動資金及財務資源

藉採取審慎的財務管理方針，寶新金融集團繼續維持健康的財政狀況。於二零二一年十二月三十一日，寶新金融集團的現金及現金等價物約為730.1百萬港元（二零二零年：約1,724.7百萬港元）。寶新金融集團的現金及現金等價物均主要以港元、人民幣及美元計值。流動資產淨值所反映的營運資金約1,765.4百萬港元（二零二零年：約7,789.3百萬港元）。流動比率約1.5（二零二零年：約1.6）。根據借貸除以資產淨值計算的資產負債比率是31.7%（二零二零年：123.3%）。

於二零二一年十二月三十一日，寶新金融集團的借款總額約為2,006.3百萬港元，其中等值約46.8百萬港元、1,158.1百萬港元及801.4百萬港元乃分別以美元、港元及人民幣計值。

寶新金融集團於二零二一年十二月三十一日的借貸包括企業債券約356.0百萬港元（二零二零年：約1,020.0百萬港元）、信託收據貸款約14.8百萬港元（二零二零年：約8.7百萬港元）、銀行貸款約1,193.9百萬港元（二零二零年：約6,800.9百萬港元）及其他貸款約441.6百萬港元（二零二零年：5,562.4百萬港元）。於二零二一年十二月三十一日，寶新金融集團的銀行及其他借款結餘約797.6百萬港元按固定利率計息，約1,208.7百萬港元則按浮動利率計息。

於二零二一年十二月三十一日，借款約2,006.3百萬港元（佔借款總額100%）於一年內到期。

### 資產抵押

於二零二一年十二月三十一日的借貸由以下各項作抵押：(i)本公司、本公司股東、本公司若干附屬公司及關聯方提供的擔保；(ii)物業、廠房及設備約184.3百萬港元；(iii)投資物業約1,885.0百萬港元；(iv)按公平值計入損益的金融資產約121.0百萬港元；(v)寶新金融集團孖展客戶的抵押品約816.8百萬港元；及(vi)已抵押銀行存款約6.0百萬港元。

於二零二零年十二月三十一日的借款以(i)本公司、本公司股東、其若干附屬公司、關聯方及一名獨立第三方提供的擔保；(ii)一名獨立第三方擁有的物業；(iii)本公司若干附屬公司的股權；(iv)物業、廠房及設備約126.6百萬港元；(v)投資物業約5,536.7百萬港元；(vi)發展中物業約6,491.3百萬港元；(vii)已完工持作出售物業約1,333.4百萬港元；(viii)按公平值計入損益的金融資產約310.5百萬港元；(ix)寶新金融集團孖展客戶的抵押品約828.3百萬港元；(x)已抵押銀行存款約178.7百萬港元；及(xi)本公司一間附屬公司的集團內集團應收款項。

### 資金及財務政策

截至二零二一年十二月三十一日止年度，寶新金融集團主要以其營業收入、內部資源以及銀行及其他借款為其經營及投資活動提供資金。董事會認為，寶新金融集團擁有充足資源以滿足其資本開支及營運資金需求。寶新金融集團定期審查其主要資金狀況，以確保其擁有充足的財務資源履行其財務責任。

### 資本及其他承擔

於二零二一年十二月三十一日，寶新金融集團已訂約但未撥備的資本承擔約215.2百萬港元、1,424.4百萬港元及零（二零二零年：約215.2百萬港元、17,600.7百萬港元及3.8百萬港元），分別與聯營公司的投資；投資物業及物業發展開支；以及物業、廠房及設備等有關。

### 貨幣風險及管理

於年內，寶新金融集團的收款主要以港元、人民幣及美元列值。寶新金融集團主要以港元、人民幣及美元付款。

由於寶新金融集團自動化及物業投資及發展分部的業務活動主要在中國內地進行，故寶新金融集團大部分勞工成本及製造費用均以人民幣結算。因此，人民幣匯率波動將影響寶新金融集團的盈利能力。寶新金融集團將密切監察人民幣走勢，並在有需要時考慮與信譽良好的金融機構訂立外匯遠期合約，以減低貨幣波動的潛在風險。於年內，寶新金融集團並無訂立任何外匯遠期合約或任何其他用於對沖目的之金融工具。

### 未來資本投資計劃及預期資金來源

寶新金融集團的經營及資本開支主要透過營運現金流及股東權益等內部資源及銀行融資提供資金。寶新金融集團預期會有充裕資源及銀行融資來應付其資本開支及營運資金需要。

於二零二一年十二月三十一日，寶新金融集團並無任何重大投資或資本資產的未來計劃。

### 為未來業務發展籌集資金

當寶新金融集團認為其擴大業務及開發新業務有資金需求時，其將探索可能的融資方式，如債務融資，配售新股或發行公司債券。

### 僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，寶新金融集團主要在香港及中國內地僱有331名全職僱員（二零二零年：1,036名）。截至二零二一年十二月三十一日止年度，寶新金融集團向其僱員提供有關環境、社會及管治問題、知識產權及工作安全等不同領域的定期培訓。寶新金融集團亦會讓僱員參加外部專業培訓，以提高其的專業知識及技能，拓寬專業視野。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，寶新金融集團僱員的員工薪酬包括薪金、視乎個人表現及寶新金融集團的盈利能力而定的酌情花紅、中國社會保障保險及香港強制性公積金計劃供款、醫療保險及其他有競爭力的附加福利。寶新金融集團僱員的薪酬政策乃根據僱員的職責、能力、技能、經驗及表現以及市場薪酬水平而釐定。寶新金融集團每年根據相關市場慣例及僱員個人表現檢討僱員薪酬及福利。

本公司於二零二零年六月二日採納一項購股權計劃，以激勵或獎賞員工，購股權將根據購股權計劃授予合資格僱員。

## 二零一九年七月之股份認購所得款項用途

於二零一九年七月十日，本公司與寶新發展有限公司（姚建輝先生全資擁有的公司，「認購人」）訂立認購協議，內容有關以認購價每股0.25港元認購本公司4,000,000,000股新股份（「股份」）（「股份認購」）。有關股份認購的更多詳情，請參閱本公司日期為二零一九年七月十日的公告及本公司日期為二零一九年十月十日的通函（「該通函」）。

於二零一九年十二月十七日，本公司向認購人發行及配發2,400,000,000股新股份，收取所得款項約600,000,000港元。於二零二零年五月八日，本公司向認購人發行及配發1,600,000,000股新股份，收取所得款項約400,000,000港元。股份認購的所得款項淨額約為999.4百萬港元，其中936.1百萬港元已用於以下用途：

	百萬港元
1. 提供經紀服務及企業融資	
(i) 證券經紀及孖展融資；	130.0
(ii) 投資；及	56.1
(iii) 企業融資分部	20.0
2. 資產管理業務拓展	180.0
3. 借貸業務拓展	250.0
4. 一般營運資金	300.0
	<hr/>
	936.1
	<hr/> <hr/>

除劃撥企業融資部並預期於二零二二年十二月三十一日之前動用的63.3百萬港元外，股份認購全部所得款項淨額已按該通函所載擬定用途悉數使用。未動用所得款項淨額存入香港銀行。

## 或然負債

於二零二一年十二月三十一日，寶新金融集團概無重大或然負債（二零二零年：無）。

## 截至二零二一年十二月三十一日止年度重大投資、重大收購或出售附屬公司及聯營公司

截至二零二一年十二月三十一日止年度，寶新金融集團有以下重大出售附屬公司：

### (I) 出售深圳市新鵬生鮮食品實業有限公司

於二零二一年六月二十三日，寶新金融集團以現金代價人民幣15,000,000元（相當於約18,270,000港元）出售其於深圳市新鵬生鮮食品實業有限公司（「深圳新鵬」）的51%股權，該公司主要從事海鮮貿易。有關出售深圳新鵬的進一步詳情，請參閱本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報。

### (II) 出售粵錦亞洲有限公司

於二零二一年七月二十三日，寶新金融集團出售其於粵錦亞洲有限公司（「粵錦亞洲」）的全部股權，該公司主要從事遊艇會所經營以及提供培訓服務。有關出售粵錦亞洲的進一步詳情，請參閱本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報。

於二零二一年十二月三十一日，寶新金融集團並無任何重大投資。

## 截至二零二二年六月三十日止六個月

### 市場概覽

在新冠疫情持續反覆、國內外宏觀經濟形式複雜多變、地緣政治格局動盪不安的背景下，二零二二年上半年，中國內地及香港的經濟發展均受到重大影響。作為一家業務充分市場化運作的企業，寶新金融集團的營運及財務狀況均不可避免地受到影響。寶新金融集團預計艱難而充滿挑戰的市況可能仍會持續一段時間，但寶新金融集團堅信目前的業務策略是可行及可持續的。從長遠來看，本集團仍對業務營運的前景持樂觀態度。展望未來，寶新金融集團將繼續為其分部物色業務商機，為股東創造更高價值。

## 金融服務業務回顧

截至二零二二年六月三十日止六個月，金融服務分部淨收益約為-12.4百萬港元（二零二一年六月三十日：約139.2百萬港元的收益），相當於寶新金融集團總收益的約-3.1%（二零二一年六月三十日：13.5%）。經營虧損約86.7百萬港元（二零二一年六月三十日：溢利約77.3百萬港元）。

## 證券經紀服務

二零二二年對中概股、科技及房地產板塊來說可謂艱難的時期，相關板塊的上市公司持續受到監管政策衝擊，加上疫情及經濟疲弱多重影響之下，導致本港股市出現重大調整，恒生指數更直逼18,000點的低位，日均交易金額明顯萎縮，本港股市整體表現可謂強差人意。

本港股市低迷亦導致本港證券經紀服務行業面臨重大挑戰。第五波疫情來勢洶洶，於二零二二年上半年，本港有多間證券行結業，預計結業潮在下半年將延續。

儘管市況不甚理想，證券經紀團隊在寶新金融集團加大支援力度的情況下，努力穩步向前，為其客戶提供更為全面專業的服務。寶新金融集團透過實時流媒體及一系列社交媒體平台為投資者提供最新金融資訊，以應對投資者及時獲取金融資訊方面快速增長的需求。面對動盪市況，公司持續完善內部控制措施，加強風險管理。公司也持續通過精簡架構、削減營運開支以降低市場不利因素的衝擊，使公司在市場競爭中更具靈活性。

## 企業融資業務

截至二零二二年六月三十日止六個月，企業融資團隊就客戶於股本及債務資本市場的集資活動為其提供保薦、包銷及配售服務。本公司就客戶的企業融資活動（包括重組、合併及收購）為其提供融資諮詢服務及其他企業諮詢服務。

由於受到新冠疫情、地緣政局不穩、多國升息以壓制通膨等不利因素影響，香港IPO集資活動放緩，二零二二年上半年總集資額僅約港幣171億元，較上年同期驟減92%，寶新金融集團的企業融資業務也因此受到影響。寶新金融集團積極為客戶拓展融資渠道，債券承銷業務取得突破進展，期內參與承銷多個債券發行項目。



### 資產管理業務

於二零二二年的上半年，資產管理團隊致力推進新體系建設，強化優質資產配置、投資運營、風險管理等，同時向全球市場的高淨值人士、公司及機構客戶提供資金管理、全權委託賬戶管理及投資諮詢服務等一系列服務。於二零二二年中期報告日期，其擔任3個獨立投資組合公司基金的投資經理，配合不同階段策略，捕捉業務的機遇。

### 財富管理業務

作為全球領先的財富管理中心之一，香港為境內外客戶提供全面的金融服務。憑藉其地理優勢和服務於中國市場的長期經驗，香港有望在大中華區財富管理領域保持領先地位並進一步發展香港財富管理行業。財富管理團隊利用寶新金融集團多元化金融服務能力的優勢，加強與寶新金融集團其他業務單位的合作以增加銷售收入。為滿足客戶的財富管理需求，財富管理團隊也不斷增加產品及服務包括為客戶提供信託服務等。對於二零二二年下半年的展望，寶新金融集團相信在兩地通關後，會有大量客戶到香港投資及投保，業績可望大幅增長。

### 信貸業務

寶新金融集團持有放債人公司牌照，同時為環聯資訊有限公司成員之一。寶新金融集團提供長期有抵押貸款（如股份按揭及物業按揭）及短期無抵押定期貸款，為集團其中一項主要持續經營業務。截至二零二二年六月三十日止六個月，寶新金融集團透過採納審慎方法及收緊貸款審批程序繼續優化放貸業務結構。寶新金融集團經參考現行市況，定期調整利率及貸款價值比率，以完善其風險及資本管理。

### 貴金屬交易業務

寶新金融集團作為金銀業貿易場的A1類別行員，可經營99金、港元公斤條、倫敦金／銀及本地白銀等業務。於本期間，其繼續致力向客戶提供優質的黃金白銀網上交易服務及全面的現貨及實物黃金、白銀等貴金屬交易業務，並同時提供投資管理及投資諮詢等服務，以供客戶把握獲利良機。



## 物業投資及業務發展

截至二零二二年六月三十日止六個月，物業投資及發展分部帶來收益約147.9百萬港元（二零二一年六月三十日：約454.5百萬港元），佔寶新金融集團總收益約36.9%（二零二一年六月三十日：約44.0%）。收益減少主要由於物業銷售減少，因為本期間移交給客戶的物業項目較二零二一年同期的相對較小。

截至二零二二年六月三十日止六個月，物業投資及發展分部產生經營虧損約251.2百萬港元，而二零二一年同期錄得經營溢利約385.6百萬港元。由經營溢利轉向經營虧損主要由於位於中國及香港的投資物業的公平值虧損約290.0百萬港元。

寶新金融集團的物業投資及發展分部主要根植於粵港澳大灣區。目前在深圳和贛州兩個城市合共實施了三個物業投資及發展項目。發展項目包括商業綜合體、高檔住宅、酒店、商業公寓、寫字樓。已落成投資性物業持續為寶新金融集團帶來穩定增長的租金及管理費。

## 寶新金融集團所持主要物業

### (A) 持作發展及／或出售之物業：

地點	分類	概約總樓面面積 (平方米)	完工進度	估計完成日期	寶新金融集團 應佔權益
寶能太古城 江西省贛州市章江新區梅關大道38號 第K21號地塊	住宅	5,629	完工待售	已完成	100%
寶能太古城 江西省贛州市章江新區梅關大道38號 第K21號地塊	商業	28,494	完工待售	已完成	100%
寶能城 江西省贛州市章江新區贛江源大道 第H25號地塊	商業	38,314	完工待售	已完成	100%

地點	分類	概約總樓面面積 (平方米)	完工進度	估計完成日期	寶新金融集團 應佔權益
寶能城 江西省贛州市章江新區贛江源大道 第H26號地塊	住宅	371	完工待售	已完成	100%
寶能城 江西省贛州市章江新區贛江源大道 第H26號地塊	商業	16,994	完工待售	已完成	100%
贛州寶能中心 江西省贛州市章江新區贛江源大道 第H26號地塊	寫字樓	37,339	完工待售	已完成	100%

**(B) 持作投資物業：**

地點	分類	概約 總樓面面積 (平方米)	完工進度	估計完成日期	業權約滿年份	寶新金融集團 應佔權益
寶新科技園(第一至三期) 中國深圳市光明高新區 邦凱街9號	寫字樓、工業、 宿舍	426,878	一、二期：投入使用； 三期：地基工程	二零二四年十二月	二零五五年	75.5%
香港金鐘道89號力寶中心2座	寫字樓	880	投入使用	已完成	二零五九年	100%
寶能太古城 江西省贛州市章江新區 梅關大道38號第K21號地塊	購物中心	22,868	投入使用	已完成	二零五二年	100%
寶能城 江西省贛州市章江新區 贛江源大道第H26號地塊	購物中心	81,386	投入使用	已完成	二零五二年	100%
寶能城 江西省贛州市章江新區 贛江源大道第H26號地塊	酒店	22,190	內部裝修	已完成	二零五二年	100%

**自動化業務**

截至二零二二年六月三十日止六個月，自動化分部的收益約260.7百萬港元(二零二一年六月三十日：約470.3百萬港元)，佔寶新金融集團總收益約65.1%(二零二一年六月三十日：約45.6%)。經營溢利減少約44.7%至約15.7百萬港元(二零二一年六月三十日：約28.4百萬港元)。收益及經營溢利下降主要由於二零二二年上半年智能手機銷量大幅下滑，客戶設備採購計劃放緩，及部分設備因芯片短缺而令交貨期延長。

寶新金融集團自二零一二年起經營自動化業務。該業務是中國表面貼裝技術(SMT)機器主要分銷商及服務供應商之一。儘管新冠疫情導致的經濟形勢充滿挑戰，但中國製造業受惠於5G、半導體、智能連接設備、電動車的強勁復甦及需求增長。中國5G基礎設施的部署和5G智能手機的推出推動了對SMT機器需求的增長。寶新金融集團致力於向自動化業務分配更多資源，以從二零二一年智能製造設備的行業需求增長中獲益。

## 展望

新冠疫情持續及複雜政治經濟環境對環球經濟帶來前所未有的風險與挑戰。預期下半年中國內地及香港的經濟仍將受到疫情因素制約，儘管如此，寶新金融集團期望新冠疫情將會隨著疫苗接種的普及與相關藥物的應用而逐步受控，整體經濟有機會受惠於疫情防控政策的進一步放鬆。

寶新金融集團明白金融行業應用金融科技的需求不斷增長。因此，寶新金融集團不時增加投資以優化其電子交易移動應用程序，以提供更好的客戶支持服務並應用最新的促銷及營銷策略，以適應投資者的新投資模式。寶新金融集團將繼續提升其電子交易平台的網絡安全，以保護客戶利益，克服未來挑戰並抓住機遇。寶新金融集團的金融業務將繼續深化服務能力，更好地滿足不同客戶的財富管理需求，同時將積極與實體經濟更緊密結合，致力為實體經濟、科技發展提供更優質、全面的金融服務。

物業投資及業務發展方面，已出租及即將落成的物業將持續為寶新金融集團帶來穩定增長的租賃及管理費收入。寶新金融集團將審慎把握市場機會，不斷優化財務結構，提高資金運營的效率，及時調整競爭策略，竭力為業務的發展帶來有力支持。

近年寶新金融集團持續增加資源投放於先進製造服務業，圍繞智能製造提供先進的製造裝備及生產性服務。寶新金融集團的自動化分部一直為中國智能手機、物聯網、半導體、汽車電子、新能源等行業提供國際一流自動化製造裝備及服務，而中國製造業的智能化、升級發展將持續為該業務分部帶來增長機會。我們也將關注

半導體、汽車電子、新能源製造設備行業的投資機會，物色合適的投資標的以把握行業高速增長的機會。寶新金融集團將不斷拓展產品線和服務，為中國電子製造行業提供先進的高端智能製造裝備及服務，為中國智能製造行業的發展做出貢獻。

寶新金融集團穩健的多元化業務組合及捕捉市場交易機會的能力，使得寶新金融集團能夠維持穩定的股東回報。展望下半年，集團將對地產、金融業務採納審慎策略，積極把握高端製造裝備、智能製造領域的投資機會，不斷尋求能夠提高股東回報及增強持續發展能力的業務機會，繼續執行嚴謹審慎的財務管理，維持穩健的財務狀況。

## 財務回顧

### 持續經營業務

#### 收益

寶新金融集團截至二零二二年六月三十日止六個月的收益減少61.2%至約400.5百萬港元(二零二一年六月三十日：約1,031.9百萬港元)。分部收益分析呈列如下：

	截至六月三十日止六個月				
	二零二二年		二零二一年		百分比變動
	百萬港元	佔總收益比例	百萬港元	佔總收益比例	
自動化	260.7	65.1%	470.3	45.6%	-44.6%
金融服務	(12.4)	(3.1)%	139.2	13.5%	-108.9%
物業投資及發展	147.9	36.9%	454.5	44.0%	-67.5%
證券投資	4.3	1.1%	(32.1)	(3.1)%	-113.4%
	<u>400.5</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,031.9</u>	<u>100.0%</u>	<u>-61.2%</u>

於截至二零二二年六月三十日止六個月，自動化以及物業投資及發展分部為寶新金融集團的主要收益來源，分別佔總收益的65.1%及36.9%。

### 毛利及毛利率

毛利減少70.3%至約97.9百萬港元(二零二一年六月三十日：約329.1百萬港元)，而毛利率減少至24.4%(二零二一年六月三十日：31.9%)。該變動主要由於截至二零二二年六月三十日止六個月向客戶交付的物業銷售規模減少及證券投資虧損較二零二一年同期增加。

### 其他收益－淨額

截至二零二二年六月三十日止六個月，其他收益淨額約為0.3百萬港元(二零二一年六月三十日：零)。

### 其他收入

其他收入增加34.3%至約19.2百萬港元(二零二一年六月三十日：約14.3百萬港元)。

### 分銷成本

分銷成本減少81.8%至約10.8百萬港元(二零二一年六月三十日：約59.5百萬港元)，佔總收益的2.7%(二零二一年六月三十日：5.7%)。分銷成本減少的主要原因是廣告、促銷及展覽費用減少約18.3百萬港元及僱員福利開支和銷售佣金減少約24.1百萬港元。行政費用

### 行政費用

減少29.6%至約107.5百萬港元(二零二一年六月三十日：約152.6百萬港元)，此乃由於旨在減少日常行政開支的成本控制政策得以有效實施以及外匯收益淨值增加。

### 財務成本－淨額

財務收入淨額為約45.9百萬港元(二零二一年六月三十日：財務成本淨額約10.7百萬港元)。該扭虧為盈乃由於銀行存款利息收入以及按攤銷成本計量的金融資產增加。

### 所得稅抵免／(開支)

所得稅抵免約為58.6百萬港元(二零二一年六月三十日：所得稅開支約111.5百萬港元)，因投資物業重估產生的遞延稅項資產大幅增加所致。

### 終止經營業務

由於二零二一年底完成實物分派後，在中國出售遊艇會所業務及提供培訓服務，並停止從事買賣商品、經營高爾夫練習場、兒童遊戲室、健身房及家電和建材貿易，有關截至二零二一年六月三十日止六個月的簡明綜合損益及全面收益表的比較資料呈列已於終止經營業務項下重列，虧損約117.3百萬港元。

### 本公司擁有人應佔(虧損)／溢利

本公司錄得本公司擁有人應佔虧損約233.6百萬港元(二零二一年六月三十日：溢利約170.1百萬港元)。

### 財務資源回顧

#### 流動資金及財務資源

藉採取審慎的財務管理方針，寶新金融集團繼續維持健康的財政狀況。於二零二二年六月三十日，寶新金融集團的現金及現金等價物合共約為538.2百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約730.1百萬港元)。寶新金融集團的現金及現金等價物均主要以港元、人民幣及美元計值。流動資產淨值所反映的營運資金約1,428.0百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約1,765.4百萬港元)。流動比率約1.5(二零二一年十二月三十一日：約1.5)。根據借貸除以資產淨值計算的資產負債比率是28.8%(二零二一年十二月三十一日：31.7%)。

於二零二二年六月三十日，寶新金融集團的借款總額約為1,607.8百萬港元，其中等值約762.1百萬港元及845.7百萬港元乃分別以港元及人民幣計值。

寶新金融集團於二零二二年六月三十日的借貸包括企業債券約348.0百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約356.0百萬港元)、信託收據貸款約12.9百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約14.8百萬港元)、銀行貸款約1,032.6百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約1,193.9百萬港元)及其他貸款約214.3百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約441.6百萬港元)。於二零二二年六月三十日，寶新金融集團的銀行及其他借款結餘約562.3百萬港元按固定利率計息，約1,045.5百萬港元則按浮動利率計息。

於二零二二年六月三十日，借款約1,607.8百萬港元(佔借款總額100%)於一年內到期。

### 資產抵押

於二零二二年六月三十日的借貸由以下各項作抵押：(i)本公司、本公司股東、本公司若干附屬公司及關聯方提供的擔保；(ii)物業、廠房及設備約181.2百萬港元；及(iii)投資物業約1,781.3百萬港元。

於二零二一年十二月三十一日的借貸由以下各項作抵押：(i)本公司、本公司股東、本公司若干附屬公司及關聯方提供的擔保；(ii)物業、廠房及設備約184.3百萬港元；(iii)投資物業1,885.0百萬港元；(iv)按公平值計入損益的金融資產約121.0百萬港元；(v)寶新金融集團孖展客戶的抵押品約816.8百萬港元；及(vi)已抵押銀行存款約6.0百萬港元。

### 資金及財務政策

截至二零二二年六月三十日止六個月，寶新金融集團主要以其營業收入、內部資源以及銀行及其他借款為其經營及投資活動提供資金。董事會認為，寶新金融集團擁有充足資源以滿足其資本開支及營運資金需求。寶新金融集團定期審查其主要資金狀況，以確保其擁有充足的財務資源履行其財務責任。

### 資本及其他承擔

於二零二二年六月三十日，寶新金融集團已訂約但未撥備的資本及其他承擔約215.2百萬港元及1,265.0百萬港元（二零二一年十二月三十一日：約215.2百萬港元及1,424.4百萬港元），分別涉及於聯營公司的投資及投資物業以及物業發展支出。

### 貨幣風險及管理

於截至二零二二年六月三十日止六個月，寶新金融集團的收款主要以港元、人民幣及美元列值。寶新金融集團主要以港元、人民幣及美元付款。

因寶新金融集團自動化及物業投資及發展分部的業務活動主要在中國內地進行，故寶新金融集團大部分物業發展成本及勞工成本均以人民幣結算。因此，人民幣匯率波動將影響寶新金融集團的盈利能力。寶新金融集團將密切監察人民幣走勢，並在有需要時考慮與信譽良好的金融機構訂立外匯遠期合約，以減低貨幣波動的潛在風險。於截至二零二二年六月三十日止六個月，寶新金融集團並無訂立任何外匯遠期合約或任何其他用於對沖目的之金融工具。



### 未來資本投資計劃及預期資金來源

寶新金融集團的經營及資本開支主要透過營運現金流量、擁有人權益等內部資源及銀行融資來提供資金。寶新金融集團預計有充足的資源及銀行融資來滿足其資本開支和營運資金需求。

於二零二二年六月三十日，寶新金融集團並無任何重大投資或資本資產的未來計劃。

### 為未來業務發展籌集資金

當寶新金融集團認為其擴大業務及開發新業務有資金需求時，其將探索可能的融資方式，如債務融資、配售新股或發行公司債券。

### 僱員及薪酬政策

於二零二二年六月三十日，寶新金融集團在香港及中國僱有291名全職僱員（二零二一年十二月三十一日：331名）。截至二零二二年六月三十日止六個月，寶新金融集團向其僱員提供有關環境、社會及管治問題、知識產權及工作安全等不同領域的定期培訓。

截至二零二二年六月三十日止六個月，寶新金融集團僱員的員工薪酬包括薪金、視乎個人表現及寶新金融集團的盈利能力而定的酌情花紅、中國社會保障保險及香港強制性公積金計劃供款、醫療保險及其他有競爭力的附加福利。寶新金融集團僱員的薪酬政策乃根據僱員的職責、能力、技能、經驗及表現以及市場薪酬水平而釐定。寶新金融集團每年根據相關市場慣例及僱員個人表現檢討僱員薪酬及福利。

為鼓勵或嘉獎員工，本公司於二零二零年六月二日採納購股權計劃。本公司將根據購股權計劃向合資格僱員授出購股權。

### 報告期後事項

於報告期後及截至二零二二年中期報告日期，寶新金融集團概無重大事項。



## 二零一九年七月股份認購所得款項的用途

於二零一九年七月十日，本公司與寶新發展有限公司（「認購人」）（一間由姚建輝先生全資擁有的公司）訂立認購協議，內容有關認購本公司4,000,000,000股新股份（「股份」），認購價為每股股份0.25港元（「股份認購」）。有關股份認購的更多詳情，請參閱本公司日期為二零一九年七月十日的公告和本公司日期為二零一九年十月十日的通函（「該通函」）。

於二零一九年十二月十七日，本公司向認購人發行及配發2,400,000,000股新股份，收取所得款項約600,000,000港元。於二零二零年五月八日，本公司向認購人發行及配發1,600,000,000股新股份，收取所得款項約400,000,000港元。股份認購事項的所得款項淨額約為999.4百萬港元，其中940.3百萬港元已用於以下用途：

	百萬港元
1. 提供經紀服務及企業融資	
(i) 證券經紀及孖展融資；	130.0
(ii) 投資；及	57.1
(iii) 企業融資分部	23.2
2. 資產管理業務拓展	180.0
3. 借貸業務拓展	250.0
4. 一般營運資金	300.0
	940.3

除劃撥企業融資部的59.1百萬港元預期將於二零二二年十二月三十一日前動用外，股份認購全部所得款項淨額已按該通函所載擬定用途悉數使用。未動用所得款項淨額存入香港銀行。

## 或然負債

於二零二二年六月三十日，寶新金融集團並無重大或然負債（二零二一年：無）。

## 截至二零二二年六月三十日止六個月重大投資、重大收購或出售附屬公司及聯營公司

截至二零二二年六月三十日止六個月，寶新金融集團有以下重大收購及出售附屬公司：

### (I) 視作出售深圳邦凱新能源股份有限公司股權

於二零二二年一月十四日，深圳邦凱新能源股份有限公司（「深圳邦凱」，本公司間接非全資附屬公司）分別與深圳寶開實業有限公司（「寶開實業」，本公司間接全資附屬公司）及深圳鴻興萊華酒店有限公司（「鴻興萊華酒店」，一名獨立第三方）訂立兩份單獨的注資協議。根據注資協議，寶開實業及鴻興萊華酒店應認購，而深圳邦凱應按每股認購股份人民幣1元的價格分別發行280,000,000股認購股份及500,000,000股認購股份，佔深圳邦凱經認購股份擴大後的所有已發行股本約18.66%及33.33%。

於完成日期後，深圳邦凱的註冊股本總額將由人民幣720,000,000元（相當於864,000,000港元）增至人民幣1,500,000,000元（相當於1,800,000,000港元），並將由寶開實業持有約30.91%，而鴻興萊華酒店持有約37.56%。本公司於深圳邦凱持有的股權將由75.50%攤薄至54.91%。所有權權益變動不會導致喪失對深圳邦凱的控制權。深圳邦凱將仍為本公司的附屬公司。有關視作出售深圳邦凱股權的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年一月十四日及二零二二年一月二十日的公告。

### (II) 收購金裕有限公司股份

於二零二二年一月二十八日，寶新金融控股有限公司（「寶新金融控股」，本公司間接全資附屬公司）與華通集團有限公司訂立股份轉讓協議，以收購金裕有限公司（「金裕」，本公司非全資附屬公司）所有已發行股份的14.73%，代價為110,000,000港元。於完成日期後，金裕將成為寶新金融控股之直接全資附屬公司及本公司之間接全資附屬公司。有關收購金裕股份的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年一月二十八日的公告。

於二零二二年六月三十日，寶新金融集團並無任何重大投資。

**中期股息**

董事會並不建議就截至二零二二年六月三十日止六個月派付中期股息(二零二一年中期股息：無)。

**購買、出售或贖回本公司上市證券**

本公司及其任何附屬公司概無於截至二零二二年六月三十日止六個月內購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

下文載列基於本通函附錄二所載目標公司之財務資料之目標公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二二年九月三十日止九個月(統稱「報告期間」)之管理層討論及分析。

## 業務回顧

目標公司為一間於中國註冊成立之有限責任公司，並為寶新置地之間接非全資附屬公司。目標公司的主要業務為僅於中國廣東省汕頭市龍湖區從事開發建設項目，總土地面積約167,000平方米，總建築面積約951,000平方米，分為三個區域，涉及辦公及商業建築、住宅單位及閣樓公寓。

## 財務回顧

### 收入

於報告期間，目標公司之收入主要來自物業銷售及租金收入。按分部劃分之收入分析如下：

	截至二零一九年 十二月三十一日止年度		截至二零二零年 十二月三十一日止年度		截至二零二一年 十二月三十一日止年度		截至二零二一年 九月三十日止九個月		截至二零二二年 九月三十日止九個月	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
物業銷售	-	-	-	-	-	-	-	-	471,346	98
租金收入	-	-	1,314	100	10,002	100	6,633	100	10,551	2
	-	-	1,314	100	10,002	100	6,633	100	481,897	100

### 物業銷售

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度，物業銷售分部概無產生收入，主要由於二零二一年十二月底後已完成大部分物業交付程序。

來自物業銷售分部收入由截至二零二一年九月三十日止九個月的零增加約471.3百萬港元或100%至截至二零二二年九月三十日止九個月約471.3百萬港元，主要由於二零二一年十二月底後已完成大部分物業交付程序。

### 租金收入

截至二零二零年十二月三十一日止年度，來自租金收入分部的收入較截至二零一九年十二月三十一日止年度增加約1.3百萬港元或100%，主要由於該等物業自二零二零年起開始出租。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，來自租金收入分部的收入由截至二零二零年十二月三十一日止年度約1.3百萬港元增加約8.7百萬港元或661.2%至截至二零二一年十二月三十一日止年度10百萬港元，主要由於大部分物業於二零二一年獲出租。

截至二零二二年九月三十日止九個月，來自租金收入分部的收入由截至二零二一年九月三十日止九個月約6.6百萬港元增加約3.9百萬港元或59.1%至截至二零二二年九月三十日止九個月10.5百萬港元，主要由於大部分物業於二零二一年六月後獲出租。

### 毛利及毛利率

於報告期內，各分部營業收入之毛利如下：

	截至二零一九年 十二月三十一日止年度		截至二零二零年 十二月三十一日止年度		截至二零二一年 十二月三十一日止年度		截至二零二一年 九月三十日止九個月		截至二零二二年 九月三十日止九個月	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
物業銷售	-	-	-	-	-	-	-	-	31,454	76
租金收入	-	-	1,255	100	9,621	100	6,306	100	10,145	24
	-	-	1,255	100	9,621	100	6,306	100	41,599	100

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度及二零二二年九月三十日之毛利分別為零、95.5%、96.2%及8.6%。截至二零二二年九月三十日止九個月減少乃主要由於銷售毛利率較低之物業，毛利率為6%。

### 其他收入

於報告期間，目標公司收取之其他收入如下：

	截至 二零一九年 十二月三十一 止年度 千港元	截至 二零二零年 十二月三十一 止年度 千港元	截至 二零二一年 十二月三十一 止年度 千港元	截至 二零二一年 九月三十日 止九個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二二年 九月三十日 止九個月 千港元
銀行結餘的利息收入	141	300	530	411	169
政府補助	-	-	181	166	84
來自同系附屬公司之管理費收入	3,527	3,477	3,735	2,792	2,782
其他	38	102	726	492	244
	3,706	3,879	5,172	3,861	3,279

來自同系附屬公司之管理費收入指自兩間同系附屬公司收取之管理費收入；管理費收入之性質為支持同系附屬公司之運營。

### 銷售開支

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年九月三十日止九個月，目標公司分別產生銷售成本約8.1百萬港元、6.8百萬港元、12.9百萬港元及25.8百萬港元。

	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二一年 九月三十日 止九個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二二年 九月三十日 止九個月 千港元
廣告及促銷	968	939	699	94	12,876
佣金	-	-	-	-	4,948
折舊	1,265	1,263	6,354	4,034	4,997
薪金	2,974	2,896	3,630	2,262	1,351
其他	2,913	1,697	2,224	1,803	1,577
	<u>8,120</u>	<u>6,795</u>	<u>12,907</u>	<u>8,193</u>	<u>25,749</u>

截至二零二二年九月三十日止期間，銷售開支增加214.2%至約25.7百萬港元（二零二一年九月三十日：8.2百萬港元）。銷售開支增加主要由於目標公司於期內開始出售物業導致廣告及促銷費用增加約12.8百萬港元及佣金增加約4.9百萬港元。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，銷售開支增加90.9%至約12.9百萬港元（二零二零年十二月三十一日：6.8百萬港元）。銷售開支增加主要由於折舊增加約6.4百萬港元，其乃主要由於二零二零年臨近年結日租賃物業裝修增加約8.2百萬港元所致。

## 行政開支

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年九月三十日止九個月，目標公司分別產生行政開支約10.1百萬港元、7.6百萬港元、10.4百萬港元及9.1百萬港元。

	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二一年 九月三十日 止九個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二二年 九月三十日 止九個月 千港元
其他稅項	4,724	2,463	4,209	1,546	4,897
薪金	4,393	4,265	4,801	3,217	2,592
其他	1,011	876	1,358	1,024	1,581
	<u>10,128</u>	<u>7,604</u>	<u>10,368</u>	<u>5,787</u>	<u>9,070</u>

## 融資成本

於報告期內，目標公司產生之融資成本如下：

	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二一年 九月三十日 止九個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二二年 九月三十日 止九個月 千港元
其他借款的利息	25,828	1,271	528	308	-
來自一間中間控股公司貸款的利息	30,169	84,084	152,506	113,033	-
合約負債之融資部分利息	1,306	8,007	18,064	14,180	13,881
總借款成本	57,303	93,362	171,098	127,521	13,881
減：資本化為在建物業之借款成本	(55,997)	(85,355)	(153,034)	(113,341)	-
	<u>1,306</u>	<u>8,007</u>	<u>18,064</u>	<u>14,180</u>	<u>13,881</u>

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年九月三十日止九個月，用於確定符合資本化條件之借款成本金額之加權平均資本化率分別為13.89%、11.93%、11.93%及零（截至二零二一年九月三十日止九個月：11.97%（未經審核））。

### 所得稅開支

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年九月三十日止九個月，目標公司分別產生所得稅開支約0.5百萬港元、34.3百萬港元、14.4百萬港元及1.7百萬港元。

### 目標公司持有人應佔(虧損)／溢利

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二一年及二零二二年九月三十日止期間，目標公司分別錄得目標公司應佔虧損約14.5百萬港元、目標公司應佔溢利約85.7百萬港元、16.5百萬港元及目標公司應佔虧損約1.9百萬港元及37.7百萬港元。

### 營運回顧

#### 存貨

	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二二年 九月三十日 止九個月 千港元
在建物業	1,252,383	1,805,699	1,317,333	1,318,968
持作出售物業	-	-	1,208,268	759,216
	<u>1,252,383</u>	<u>1,805,699</u>	<u>2,525,601</u>	<u>2,078,184</u>

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，預計於超過一年收回之在建物業分別約為1,252百萬港元、1,806百萬港元、1,317百萬港元及1,319百萬港元，而持作出售物業則分別為零、零、約1,041百萬港元及689百萬港元，預計將於超過一年收回。



## 投資物業

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日，目標公司投資物業之公平值乃由方程評估有限公司（「**方程**」）作出，而投資物業於二零二二年九月三十日之公平值則由AP Appraisal Limited（「**AP Appraisal**」）作出，獨立專業估值師方程及AP Appraisal持有獲認可和相關的專業資質，且近期於待估值投資物業的地點及類別方面富有經驗。

已竣工物業之估值乃根據近期市場價格採用直接比較法得出，並無對市場可觀察數據作出任何重大調整。

在建投資物業之估值乃參考物業市場可得之可資比較銷售證據，其乃採用直接比較法得出。其亦已計入於估值日期完成發展所產生之建築成本及估計建築成本。

於報告期間內估值技術並無變動。

## 貿易及其他應收款項

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，目標公司之貿易及其他應收款項分別為約46.3百萬港元、90.6百萬港元、350.4百萬港元及276.6百萬港元。

## 銀行結餘及現金

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，目標公司之現金及銀行結餘分別為約5.2百萬港元、42.4百萬港元、22.3百萬港元及17.8百萬港元，而目標公司之所有現金及銀行結餘均以人民幣計值。

## 財務資源回顧

### 流動資金及財務資源

藉採取審慎的財務管理方針，目標公司繼續維持穩健的財務狀況。於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，目標公司之現金及現金等價物約為5.2百萬港元、42.3百萬港元、22.3百萬港元及17.8百萬港元。營運資金指流動資產淨值分別約為376.7百萬港元、687.5百萬港元、505.2百萬港元及1,351百萬港元。流動比率分別約為1.4、1.5、1.2及1.9。資產負債比率（按借款除以資產淨值計算）分別為33.4%、55.9%、76.5%及零。

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，目標公司之借款包括計息借款分別約505.0百萬港元、944.7百萬港元、1,356.3百萬港元及零。所有計息借款均為無抵押，並以人民幣計值。

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，應付直接控股公司、中間控股公司及一間同系附屬公司款項均為無抵押、免息及須應要求償還。

於二零一九年十二月三十一日，借款的到期情況為：約11.1百萬港元（佔借款總額約2.2%）於一年內到期、約11.1百萬港元（佔借款總額約2.2%）於一年後但不超過兩年到期，以及約482.7百萬港元（佔借款總額約95.6%）於兩年後但不超過五年到期。

於二零二零年十二月三十一日，借款的到期情況為：約499.2百萬港元（佔借款總額約52.8%）於一年後但不超過兩年到期，以及約445.5百萬港元（佔借款總額約47.2%）於兩年後但不超過五年到期。

於二零二一年十二月三十一日，借款的到期情況為：約463.9百萬港元（佔借款總額約34.2%）於一年內到期、約463.3百萬港元（佔借款總額約34.2%）於一年後但不超過兩年到期，以及約429.1百萬港元（佔借款總額約31.6%）於兩年後但不超過五年到期。

目標公司面臨主要來自銀行結餘之利率風險。

於二零一九年十二月三十一日，目標公司的計息借款結餘約505百萬港元按固定利率計息。

於二零二零年十二月三十一日，目標公司的計息借款結餘約945百萬港元按固定利率計息。

於二零二一年十二月三十一日，目標公司的計息借款結餘約1,356百萬港元按固定利率計息。

### 資產抵押

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，借款乃以(i)目標公司、目標公司股東、其若干附屬公司及關聯方提供的擔保；(ii)在建物業分別約101.0百萬港元、394.3百萬港元、零及零；以及(iii)持作出售物業分別為零、零、約1,208.3百萬港元及零作抵押。

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，在建物業之賬面值分別約101.0百萬港元、394.3百萬港元、零及零，而持作出售物業則分別為零、零、約1,208.3百萬港元及零，已抵押予一間位於中國之金融機構，作為授予一間中間控股公司之計息借款之抵押品。

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，投資物業分別約1,732.9百萬港元、2,086.2百萬港元、1,841.2百萬港元及852.8百萬港元，已抵押予一間位於中國之金融機構，作為授予一間中間控股公司之計息借款之抵押品。

### 資金及財務政策

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年九月三十日止九個月，目標公司主要以其營業收入、內部資源以及銀行及其他借款為其經營及投資活動提供資金。目標公司董事認為，目標公司擁有充足資源以滿足其資本開支及營運資金需求。目標公司定期審查其主要資金狀況，以確保其擁有充足的財務資源履行其財務責任。

### 資本及其他承擔

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，目標公司之已訂約但未撥備的資本及其他開支之承擔分別約為4,225.1百萬港元、5,065.9百萬港元、4,220.8百萬港元及3,843.5百萬港元。

### 貨幣風險及管理

於報告期間，目標公司之收款主要以港元、人民幣及美元列值。目標公司主要以港元、人民幣及美元付款。

由於目標公司自動化及物業投資及發展分部的業務活動主要在中國內地進行，故目標公司大部分勞工成本及製造費用均以人民幣結算。因此，人民幣匯率波動將影響目標公司的盈利能力。目標公司將密切監察人民幣走勢，並在有需要時考慮與信譽良好的金融機構訂立外匯遠期合約，以減低貨幣波動的潛在風險。於報告期間，目標公司並無就對沖目的訂立任何外匯遠期合約或任何其他金融工具。

### 或然負債

目標公司已為目標公司物業單位若干買家安排銀行融資，並就該等買家的還款責任提供擔保。於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，就目標公司物業買家取得的貸款分別向銀行提供約為8.6百萬港元、8.4百萬港元、19.4百萬港元及44.7百萬港元的擔保。該等擔保在下列較早者終止：(i)向買方出具房屋產權證；或(ii)物業買家悉數償還按揭貸款時。

除上文或本文另有所披露者外，於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日營業時間結束時，目標公司並無任何擔保或存在任何其他或然負債。

### 重大投資、重大收購或出售

於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度以及二零二二年九月三十日止期間，目標公司並無任何重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

**分部資料**

由於目標公司從事物業開發及物業投資業務，目標公司於整個報告期間擁有單一營運及可報告分部。

**僱員及薪酬政策**

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，目標公司於香港及中國分別僱有107名、110名、93名及89名全職僱員。截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年九月三十日止九個月，目標公司向其僱員提供有關環境、社會及管治問題、知識產權及工作安全等不同領域的定期培訓。

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年九月三十日止九個月，目標公司僱員的員工薪酬包括薪金、視乎個人表現及目標公司的盈利能力而定的酌情花紅、中國社會保障保險及香港強制性公積金計劃供款、醫療保險及其他有競爭力的附加福利。目標公司僱員的薪酬政策乃根據僱員的職責、能力、技能、經驗及表現以及市場薪酬水平而釐定。目標公司每年根據相關市場慣例及僱員個人表現檢討僱員薪酬及福利。

**重大投資或資本資產之未來計劃**

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，目標公司並無任何重大投資或資本資產之未來計劃。

**報告期後事項**

目標公司於報告期後至本通函日期並無發生重大事件。

**購買、出售或贖回目標公司之上市證券**

於報告期間內，目標公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售目標公司任何上市證券。

AP Appraisal Limited  
香港上環  
德輔道中322號  
西區電訊大廈22樓2202室  
電話：852 2218 5180  
www.apa.com.hk

參考編號：AP220703/1282/GSFGL/Rpt(i)

敬啟者：

**關於：汕頭市泰盛科技有限公司100%股權公平值的業務估值**

吾等AP Appraisal Limited (「**APAL**」) 謹此提述寶新金融集團有限公司 (「**指示方**」) 所作指示，對汕頭市泰盛科技有限公司 (「**該公司**」) 100%股權截至二零二二年九月三十日 (「**估值日期**」) 的公平值 (「**股權**」) 進行估值 (「**估值**」)。

**估值目的**

僅就香港聯交所 (「**HKEx**」) 通函用途編製該公司股份的估值而言，吾等遵守及遵循香港財務報告準則、英國皇家特許測量師學會估值準則及國際估值準則所規定的定義及標準。

**估值前提及估值基準**

吾等的估值乃基於持續經營前提，並按公平值基準進行。公平值乃界定為「市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格」。

吾等的估值乃根據國際估值準則委員會就商業估值所公佈的國際估值準則編製。本準則包括在商業估值中使用的基礎和估值方法的指引。

就該公司所持有之投資物業及物業存貨而言，吾等的估值乃根據國際估值準則委員會公佈的國際估值準則、英國皇家特許測量師學會公佈的英國皇家特許測量師學會估值—專業準則及香港聯交所上市規則第5章及實務說明第12號編製。投資物業及物業存貨為吾等對國際估值準則所界定之市值之意見。所謂市值指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方按公平原則並在知情、審慎及非強迫之情況下於估值日期進行交易之估計資產交易金額」。

### 該公司背景及發展項目

該公司為於二零一六年十一月一日於中華人民共和國（「中國」）成立的有限公司及寶新置地集團有限公司（「寶新置地」，香港聯交所上市公司，股份代號：299 HK）的間接非全資附屬公司。該公司主要從事房地產及物業投資，其主要業務為進行一項位於中國廣東省汕頭市龍湖區的發展及建設項目（「發展項目」），總地盤面積約為167,000平方米（「平方米」），而總建築面積則約為951,000平方米，分為3個區域，涉及辦公及商業建築、住宅單位及閣樓公寓。

截至估值日期，該公司持有以下發展項目項下的投資物業及物業存貨（「該等物業」）的土地使用權：

- (a) 位於發展項目南區F02-10地塊（「南區」）的地塊，總建築面積約212,000平方米，有關權利於二零五七年一月屆滿；
- (b) 位於發展項目中區F02-08地塊（「中區」）的地塊，總建築面積約232,000平方米，有關權利於二零五七年一月屆滿；及
- (c) 位於發展項目北區F01-11地塊（「北區」）的地塊，總建築面積約507,000平方米，有關權利於二零五七年一月屆滿；

## 資料來源

吾等的調查涵蓋與指示方及該公司代表的討論、收集有關該公司歷史的資料、業務營運及業務前景。吾等亦考慮行業趨勢及有關法律規定。吾等已要求有關該公司狀況的詳細資料，以便進行詳盡的審閱，並對該公司狀況／價值作公正獨立的估值。

吾等分析所使用的資料來源包括但不限於以下各項：

- 該公司截至二零一九年至二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日的綜合管理賬目；
- 該公司截至二零二二年九月三十日的資產及負債明細；及
- 該公司截至估值日期目前所持該等物業的土地及物業證書。

吾等假設估值過程中獲取的數據，連同指示方、該公司或其代理向吾等提供的意見及陳述乃經採取審慎合理的措施後編製而成。此外，吾等亦假設指示方及其他人士向吾等提供的財務及其他資料屬準確及完整，且吾等於進行評估時已依賴有關資料。

編製本估值所考慮的因素亦包括但不限於下列各項：

- 該公司性質及歷史；
- 該公司財務狀況；
- 整體經濟狀況及行業前景；及
- 該公司涉及的特定經濟環境及競爭。

## 估值方法

業務估值中有三種公認的估值方法。



## 資產法

資產法乃根據資產扣除負債後的價值，利用一種或多種方法去釐定一項業務、業務擁有權益、證券或無形資產的公平值指標。價值乃按財產複製或重置的成本，減去實質損耗以及功能及經濟性陳舊所引致之折舊（倘存在及可計量）確定。

## 市場法

市場法乃考慮近期就類似資產所支付的價格，並就所示市價作出調整，以反映所估值資產相比市場可資比較資產的狀況及用途。

## 收入法

收入法乃指所擁有資產的未來經濟利益的現值。此方法一般應用於組成一個商業企業全部資產的資產總和，包括營運資金及有形與無形資產。

## 選擇估值方法

吾等認為收入法不足以作為估值方法，原因為其涉及大量假設及估計，而並非所有假設及估計均可輕易量化或可靠地計量，亦無充足資料允許詳細規劃可靠的正面溢利或現金流量預測。吾等亦認為市場法不適用於本估值，原因為可得的可資比較市場交易不足以得出該公司的公平值。

因此，吾等確定資產法為就該公司100%股權進行估值的最適當估值方法。資產法項下的經調整資產淨值法適用於本估值。

## 資產及負債估值

作為吾等分析之一部分，吾等獲提供指示方及該公司編製之資料，包括就財務報告而言該公司資產及負債的未經審核財務報表及有關資料。吾等亦已評估指示方提供該公司未經審核資產淨值的重大項目截至估值日期的價值，詳情如下：

### 物業、廠房及設備

就物業、廠房及設備的估值而言，吾等已採納記錄中物業、廠房及設備賬面值作為其截至估值日期的公平值。吾等已假設該公司截至估值日期的會計記錄並無重大錯誤。

### 投資物業

該公司目前於寶能時代灣（南區）持作自用之投資物業已建成，並已支付所有成本。因此，市場法項下的直接比較法已獲採納，以評估該等物業截至估值日期的市值。

投資物業的市場參數及估值結論載列於估值日期為截至二零二二年九月三十日（「第一份物業估值報告」或「附錄七」）的獨立物業估值報告及估值日期為截至二零二二年十一月三十日（「第二份物業估值報告」或「附錄八」）的獨立物業估值報告等兩份獨立物業估值報告。本節已採納的市場參數乃基於附錄七的估值結論。

位於寶能時代灣（中區）及寶能時代灣（北區）之投資物業正在建造中，故餘值法已獲採納，以評估截至估值日期的市值。投資物業的市場參數及估值結論載列於第一份物業估值報告。

### 物業存貨

位於寶能時代灣（南區）之可供出售物業存貨已建成，並已悉數支付所有成本。因此市場法項下之直接比較法已獲採納，以評估該等物業截至估值日期的市值。投資物業的市場參數及估值結論載列於第一份物業估值報告。

位於寶能時代灣（北區）之物業存貨正在建造中，故餘值法已獲採納，以評估物業存貨截至估值日期的市值。物業存貨的市場參數及估值結論載列於第一份物業估值報告。

### 貿易及其他應收款項

根據與該公司管理層的討論，貿易及其他應收款項應按要求或於短期內償付，並無發現重大時間差異。然而，考慮到部分應收款項金額較大且可能存在一定的信貸風險，為謹慎起見，吾等重新計算應收款項的公平值，以瞭解截至評估日期是否存在任何預期信貸虧損。因此，吾等於進行估值時使用預期信貸虧損模型後採納該等流動資產的公平值。

### 現金及銀行結餘

就現金及銀行結餘的估值而言，吾等已採納記錄中的現金及銀行結餘賬面值為其截至估值日期的公平值。吾等已假設該公司截至估值日期的會計記錄並無重大錯誤。

### 貿易應付款項及其他應付款項

根據與該公司管理層的討論，所有應付款項應按要求或於短期內償付，並無發現重大時間差異。因此，吾等已於估值中採納該等流動負債的賬面值。此外，吾等已假設該公司截至估值日期的會計記錄並無重大錯誤。

### 應付該公司旗下公司的集團內公司間結餘

根據與該公司管理層的討論，截至估值日期的有關結餘被視為零值，並將於出售時指讓予潛在買方。吾等已假設該公司截至估值日期的會計記錄並無重大錯誤。

### 遞延稅項負債

就遞延稅項負債的估值而言，吾等已採納記錄中的遞延稅項負債賬面值為其截至估值日期的公平值。吾等已假設該公司截至估值日期的會計記錄並無重大錯誤。

該公司截至估值日期的經調整資產淨值及公平值計算如下：

截至有關日期止期間	綜合 二零二二年 九月三十日 賬面值 100.00% 港元	公平值調整 二零二二年 九月三十日 +/- 100.00% 港元	公平值 二零二二年 九月三十日 公平值 100.00% 港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	2,061,590,000	(58,590,000)	2,003,000,000
物業、廠房及設備	10,482,000	—	10,482,000
<b>非流動資產總值</b>	<b>2,072,072,000</b>	<b>(58,590,000)</b>	<b>2,013,482,000</b>
<b>流動資產</b>			
銀行結餘及現金	17,787,000	—	17,787,000
存貨	2,078,184,000	351,816,000	2,430,000,000
貿易及其他應收款項	276,727,735	(493,808)	276,233,928
應收直接控股公司款項	366,758,000	—	366,758,000
應收同系附屬公司款項	108,120,000	—	108,120,000
土地增值稅(「土地增值稅」)預付款項	39,415,000	—	39,415,000
受限制銀行存款	9,828,000	—	9,828,000
<b>流動資產總值</b>	<b>2,896,819,735</b>	<b>351,816,000</b>	<b>3,248,141,928</b>
<b>資產總值</b>	<b>4,968,891,735</b>	<b>292,732,192</b>	<b>5,477,623,928</b>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	(153,216,000)	—	(153,216,000)
<b>非流動負債總額</b>	<b>(153,216,000)</b>	<b>—</b>	<b>(153,216,000)</b>

截至有關日期止期間	綜合 二零二二年 九月三十日 賬面值 100.00% 港元	公平值調整 二零二二年 九月三十日 +/- 100.00% 港元	公平值 二零二二年 九月三十日 公平值 100.00% 港元
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及其他應付款項	(997,559,000)	-	(997,559,000)
合約負債	(546,755,000)	-	(546,755,000)
應付直接控股公司款項	(1,139,000)	-	(1,139,000)
應付一間同系附屬公司款項	(75,000)	-	(75,000)
<b>流動負債總額</b>	<b>(1,545,528,000)</b>	<b>-</b>	<b>(1,545,528,000)</b>
<b>負債總額</b>	<b>(1,698,744,000)</b>	<b>-</b>	<b>(1,698,744,000)</b>
經調整資產淨值	3,270,147,735	(101,267,808)	3,562,879,928
有關百分比的股權公平值	100%		3,562,879,928
股權公平值(經約整)	100%	港元 港元/人民幣 人民幣	3,563,000,000 0.9036 3,220,000,000

## 一般估值假設

由於該公司營運所在環境不斷改變，故已制定若干一般估值假設，以充分支持吾等對該公司所持資產及負債的估值意見結論。吾等估值中採納的主要一般假設為：

- 該公司目前經營或將經營業務所在司法權區之政治、法律、經濟或財務狀況及稅務法律將不會出現重大變動而將對該公司應估之收益構成重大影響，而應繳稅率維持不變及將遵守所有適用法例及法規；
- 就該公司持續經營而言，該公司將成功就其業務發展進行所有必要活動；
- 該公司經營所在的市場趨勢及環境不會嚴重偏離整體經濟預測；
- 該公司向吾等提供的未經審核財務報表的編製方式可真實準確地反映該公司截至相關資產負債表日期的財務狀況；
- 該公司將全數保留關鍵管理人員、合資格人士及技工，以支持該公司的持續營運；
- 該公司業務策略及其經營架構不會出現重大變動；
- 該公司營運所在地點的利率及匯率將不會與其當前水平出現重大分別；
- 將正式取得該公司經營或有意經營業務所在地區任何地方、省或國家政府或私人實體或組織所發出之所有必需之相關批准、經營許可證、執照或其他法律或行政授權，並可於到期時續期(除非另有聲明)；及
- 該公司的主要股東將會就該公司的目前及未來業務(包括但不限於營運資金需要)支援及提供免息融資。

## 一般服務條件

APAL提供的服務將根據專業估值標準進行。吾等的酬金並不以任何方式因吾等對價值的結論而定。吾等在並無進行獨立核證的情況下假定所有獲提供數據均屬準確。吾等將以獨立承辦商的身份行事，並保留使用分包商的權利。在吾等執行委聘工作的過程中製作的所有檔案、工作文稿或文件將屬於吾等的財產。吾等將保留這些資料最少七年。

本報告及估值必須整份使用，不得單獨使用其中部份而不參考整份報告。吾等之報告僅用作本文所述之特定用途，而不得作為任何其他用途。在未獲吾等事先書面同意前，任何第三方均不得依賴本報告。閣下可向需要審閱其中所載資料的第三方展示本報告全部內容。任何人均不應依賴本報告以代替本身的盡職審查。除財務報告及審核目的外，未經吾等書面同意，不得在閣下編製及／或向第三方派發的任何文件中引述吾等的名稱或本報告（不論全部或部分）。

估值不得與任何其他估值或研究一併使用。本估值所載之估值結論乃基於本報告所述之使用計劃，不得分開作部分使用。APAL以外之任何人士不得改動任何估值之任何項目。吾等不會就任何未經授權之變更承擔任何責任。

閣下同意就吾等有關本次委聘工作所涉及的任何及所有損失、索償、行動、損害賠償、開支或負債（包括合理的律師費）向吾等作出彌償及使吾等免受有關損失。閣下將毋須就吾等的疏忽承擔責任。閣下對於賠償及彌償的責任將擴及至APAL的任何控制人士，包括任何董事、主管人員、僱員、分包商、聯屬人士或代理。倘吾等因本次委聘工作而涉及任何負債，不論是否有高級法理的支持，有關責任將僅限於吾等就本次委聘工作收取的費用金額之3倍。

吾等保留將閣下的公司／企業名稱列入吾等客戶名單之權利，但吾等將會對所有對話、所獲提供的文件及吾等報告的內容保密，除非法律或行政程序或訴訟程序另有規定。該等條件只可由雙方簽訂書面文件而加以修改。

評值師無意就需要評值師慣常須具備以外之法律或其他專門專業知識或常識之事宜發表意見。

該公司擁有人須就任何有關購買、出售或轉讓其中任何權益之決定，以及就此所使用之架構及接受之價格負全責。

在選定接納價時，需要考慮吾等將提供或已提供之資料以外之因素。涉及主要業務之實際交易可能以更高或更低之價值完成，當中取決於交易及業務之情況，以及買賣雙方於當時所知悉之情況及動機。

在所有可能被法院或其他人士提出異議之事項方面，吾等不會就其他人士可能選擇採納之相反立場之合理程度承擔任何責任，亦不會就該等異議為吾等之建議作出辯護可能招致之成本或費用承擔責任。然而，吾等將會為閣下之事宜保留工作上之證明文件，並可根據吾等當時之標準專業協議，按吾等當時之現行收費(加直接實際開支)協助為吾等所採納之專業立場進行積極辯護。

### 限制條件

有關本報告所列示的估值結論的主要假設及限制條件概述如下。其他假設於本報告其他部分引述。

- 除本報告另有所指外，業務估值並無考慮或納入截至估值日期存在的或然資產、負債或事項而產生的潛在經濟收益或虧損。
- 除本報告另有註明外，該公司管理層假定為稱職，且企業由負責任的人士擁有。業務管理的質量對進行評估的業務／資產之可行性及價值有直接影響。
- 除另有指明者外，概無試圖釐定未來國家、省級及地方立法／規例(包括任何環境或生態事項或相關詮釋)對標的業務可能構成的影響(如有)。
- 據吾等所深知及確信，載於吾等報告的所有事實及數據均屬真實及準確。概無對法律費用或業務所有權作出調查，而擁有人聲稱對業務享有的權利已被假定為有效。除非核數師報告明確指出(如有)，否則概不考慮業務的留置權或產權負擔。



- 於估值過程中，吾等已考慮該公司及其他第三方提供的資料。吾等相信該等資料來源可靠，惟並不會對其準確性承擔進一步責任。吾等已與該公司的現有管理層口頭討論有關該公司過去、現在及未來之經營業績。吾等假設概無可能對已呈報價值帶來不利影響以及與業務有關的隱藏或意外狀況。
- 本估值乃基於本報告內所列示由該公司及其他第三方提供而吾等所依賴之數據、條件、假定及假設編製。
- 本估值反映於估值日期存在的事實及狀況。吾等並無考慮後續事件，亦無責任就有關事件及狀況更新吾等的報告。吾等並無責任或義務就於估值日期後發生的事件或情況更新本報告。

### 估值結論

價值的結論乃根據獲採納的估值程序及慣例而作出，而有關程序及慣例主要依賴採用多個假設及考慮多個不確定因素，而並非所有假設及不確定因素均可輕易量化或確定。吾等認為有關事宜的假設及考慮均屬合理，惟其須受固有的重大業務、經濟及競爭性不確定因素及或然因素所影響，其中大部分均超出該公司、指示方及／或APAL的控制範圍。

基於上文所述的調查及分析以及按所採用的方法，吾等認為汕頭市泰盛科技有限公司100%股權的公平值已合理列示如下：

	股權 %	公平值 (經約整) 百萬港元	公平值 (經約整) 人民幣百萬元
汕頭市泰盛科技有限公司	100	3,563	3,220

吾等謹此表明，吾等於該公司、指示方或所呈報的價值中概無擁有現時或未來的權益。

此 致

**寶新金融集團有限公司**

香港

金鐘

金鐘道89號

力寶中心二座

19樓1908室

代表

**AP Appraisal Limited**

*董事—估值及諮詢服務*

**洪波 MRICS ASA**

謹啟

二零二三年二月二十七日

*附註：洪先生為英國皇家特許測量師學會的註冊測量師。彼於大中華地區擁有逾10年的估值經驗。*

AP Appraisal Limited  
香港上環  
德輔道中322號  
西區電訊大廈22樓2202室  
電話：852 2218 5180  
www.apa.com.hk

參考編號：AP220703/1282/GSFGL/Rpt(ii)

敬啟者：

**關於：位於中華人民共和國廣東省汕頭市龍湖區物業的物業估值**

吾等AP Appraisal Limited謹此提述寶新金融集團有限公司（「指示方」）所作指示，對位於中華人民共和國（「中國」）廣東省汕頭市龍湖區的上述物業（「該等物業」）進行估值。詳情載於隨附的估值摘要。吾等確認，吾等曾進行調查、作出相關查詢並已取得吾等認為就向閣下提供有關該等物業截至二零二二年九月三十日（「估值日期」）之市值之意見而言屬必要之進一步資料，以供指示方於香港聯交所刊發通函（「港交所通函」）。

該等物業為汕頭市泰盛科技有限公司（「該公司」或「泰盛」）一項位於中國廣東省汕頭市龍湖區（「龍湖」）的發展及建設項目（「發展項目」），總地盤面積約為167,000平方米（「平方米」），而總建築面積則約為951,000平方米。發展項目分為3個區域，涉及辦公室、商舖、住宅、服務式公寓及停車場。

截至估值日期，該公司持有以下發展項目項下的投資物業及物業存貨的土地使用權：

- (a) 位於發展項目南區F02-10地塊（「南區」）的地塊，總建築面積約212,000平方米，有關權利將於二零五七年一月屆滿；

- (b) 位於發展項目中區F02-08地塊(「中區」)的地塊，總建築面積約232,000平方米，有關權利將於二零五七年一月屆滿；及
- (c) 位於發展項目北區F01-11地塊(「北區」)的地塊，總建築面積約507,000平方米，有關權利將於二零五七年一月屆滿；

## 估值方法

根據國際估值準則，市場法透過將資產與可獲取價格資料之相同或可資比較(同類型)資產比較以提供價值指標。倘可獲得可靠、可核實及相關市場資料，則市場法為首選之估值法。因此，吾等已採用市場法進行估值，因吾等認為可獲得可靠、可核實及相關市場資料。

## 直接比較法

位於南區之投資物業及物業存貨已建成，並已悉數支付所有成本。因此，市場法項下之直接比較法已獲採納，以評估截至估值日期的市值。直接比較法(亦稱為指引交易法)，利用涉及與標的資產相同或同類型之資產的交易之資料，以計得價值指標。可比較交易法以實際交易所變現的價格及／或對可資比較物業的出價為基準。面積、特性及地點相若的可資比較物業會互相比較進行分析，並審慎衡量每項物業各自的優點與缺點，以達致價值的公平比較。進行該等物業比較時，實際狀況、地點及經濟特點均為重要的分析標準。

## 餘值法

位於中區及北區之投資物業以及位於北區之物業存貨正在建造中，故餘值法已獲採納，以評估截至估值日期的市值。餘值法實質上為參考其發展潛力而為土地估值之手法，方法為將估計完成開發價值減去成本及發展商利潤。

所達致之估值並未經參考可資比較市場交易，此乃為物業資產估值之最可靠方法及為位於香港物業估值之最常用方法。相對而言，由於目標物業所在地區缺乏可資比較市場交易，故是次估值已採用餘值法，其乃普遍認為較不可靠的估值方法。餘值法實質上為參考其發展潛力而為土地估值之手法，方法為將估計完成開發價值減去成本及發展商利潤。此方法依賴估值師所作出之一連串假設，對正在開發或持作開發或再開發之物業截至二零二二年九月三十日之預期當前出售價值作出算

術計算。物業或會產生一連串估值，視乎所作出假設而定。儘管估值師在達致估值時已作出其專業判斷，惟投資者務須仔細考慮估值報告所披露該等假設之性質，且應審慎詮釋估值報告。

### 一般假設

吾等在相當程度上依賴由指示方提供的資料，尤其是但不限於規劃批文、發展計劃及時間表、所產生及未償付的開發費用、法定通告、地役權、租期、建築面積、總建築面積、地盤面積、建築成本、預期建築竣工日期等。吾等並無進行實地測量。估值證書所載的尺寸、量度及面積僅為約數。吾等已採取一切合理審慎措施，包括核查提供予吾等的資料及作出相關查詢。吾等並無理由懷疑指示方提供予吾等的資料的真實性及準確性，而該等資料的真實性及準確性對吾等的估值至關重要。吾等亦已獲指示方告知提供予吾等的資料並無遺漏任何重大事實。吾等並無委託實地考察，亦無獲提供實地考察。

吾等已於二零二二年七月由本公司經理Baolong Zhao先生進行實地考察。吾等已假設物業並無侵佔或被侵佔，且指示方應通過獲取當前的測量報告及／或註冊測量師的建議以確認該狀況。倘自測量報告獲悉任何侵佔，則於首次諮詢吾等以重新評估對估值的任何影響前，不得依賴此估值。

在吾等對中國投資物業及物業存貨進行估值的過程中，吾等已獲提供有關該等物業權益之業權文件摘要。然而，吾等相當依賴於該公司之中國法律顧問廣東泰諾律師事務所提供的有關該公司位於中國之物業權益之法定業權的資料及物業現時用途符合土地使用證所載的准許用途的意見。該公司所提供之所有法律文件僅作參考用途。並不對物業權益的法定業權承擔任何責任。然而，並無查閱文件正本以核實有關業權，亦未查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。

吾等不會委託實地調查以確定土地狀況及服務的適用性，亦不會進行環境或地質測量。吾等假設該等方面令人信納，且該地盤並無地下礦藏或其他工程、沼氣或其他有毒物質。倘物業可能具有重建之潛力，吾等按照該場地具有無須額外及昂貴的地基或排水系統而適合重建之預期形式之承載能力之基準進行估值（除另有說明者外）。

吾等已假設該地盤並無高水平污染物。吾等之目測並非對地盤實際狀況之結論性指標。吾等對該等物業之實際環境狀況並無發表任何聲明。倘於未來某個時間進行測試以評估該地盤之污染水平（如有），且結果為肯定，則於首次諮詢吾等以重新評估對估值的任何影響前，不得依賴此估值。

除另有說明者外，否則吾等假設裝修不含石棉及有害物質，或倘存在該等物質，而不會對人體健康構成重大風險，亦無須立刻清除。吾等假設該地盤不存在底土石棉，及並無於估值中對該地盤整治工程作出撥備。吾等之目測檢查並非對物業內石棉／有害物質之實際狀況／存在之結論性指標。吾等對該等物業之實際狀況並無發表任何聲明。倘於未來某個時間進行測試以評估該地盤之石棉／有害物質之存在水平（如有），且結果為肯定，則於首次諮詢吾等以重新評估對估值的任何影響前，不得依賴此估值。

該等物業及存貨產生的價值為按估值日期的現有／當時市值計值。在計算報告的市場價值時，未考慮拆遷補償協議及終止拆遷補償協議。

吾等之估值並無考慮投資物業及物業存貨所欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔之任何開支、地稅或稅項。除另有說明外，吾等假設投資物業及物業存貨概無涉及任何可影響價值之繁重負擔、限制及支銷。

貨幣金額以港元(港元)列值。隨函附上吾等之估值摘要。

吾等謹此表明，吾等於指示方或所呈報的價值中概無擁有現時或未來的權益。

此 致

**寶新金融集團有限公司**

香港

金鐘

金鐘道89號

力寶中心二座

19樓1908室

代表

**AP Appraisal Limited**

董事—估值及諮詢服務

**洪波 MRICS ASA**

謹啟

隨附附件

二零二三年二月二十七日

附註：洪先生為英國皇家特許測量師學會的註冊測量師。彼於大中華地區擁有逾10年的估值經驗。

## 估值概要

序號	物業	截至二零二二年 九月三十日 的市值 百萬港元
1.	深圳寶能時代灣(南區) (「南區」) — 投資物業 (位於汕頭東海岸新城津片區)	879
2.	深圳寶能時代灣(南區) (「南區」) — 物業存貨 (位於汕頭東海岸新城津片區)	1,034
3.	深圳寶能時代灣(中區) (「中區」) — 投資物業 (位於汕頭東海岸新城津片區)	829
4.	深圳寶能時代灣(北區) (「北區」) — 投資物業 (位於汕頭東海岸新城津片區)	295
5.	深圳寶能時代灣(北區) (「北區」) — 物業存貨 (位於汕頭東海岸新城津片區)	1,396
	總計	<u><u>4,433</u></u>



## 投資物業及物業存貨之概要

序號	物業	描述及年期	佔用詳情	截至二零二二年
				九月三十日 的市值
1.	深圳寶能時代灣(南區)(「南區」)一投資物業(位於汕頭東海岸新城津片區)	該物業於二零二一年七月竣工,建於地盤面積為50,897.6平方米的地塊(地塊編號F02-10)之上。總建築面積(「總建築面積」)為68,102.2平方米,其中包括43,152平方米作辦公室用途及19,287.20平方米作停車場用途。	截至估值日期,投資物業正出租作商業用途。	投資物業 <b>879,000,000港元</b> (港幣八億七千九百萬元正)

## 附註:

- 根據房屋所有權證粵(2017)汕頭市不動產權第0004853號,該公司為投資物業及物業存貨之註冊擁有人。南區的土地使用權已授予泰盛,總地盤面積約為50,897.9平方米,為期40年,將於二零五七年一月十七日屆滿。
- 根據該公司管理層,概無有關南區的抵押協議。
- 對投資物業進行估值時,吾等已參考多項同類型發展項目的銷售交易,其特點與該物業相若。該等可資比較項目的辦公室價格約為人民幣11,000元/平方米至人民幣20,900元/平方米。在達致主要假設時,已對該等可資比較項目的單位價格作出適當調整,以反映包括但不限於時間、地點、規模、可訪問性、樓宇管理、樓齡及樓宇質素等因素。於吾等的估值中,吾等已假設辦公室的中位數價格為人民幣11,000元/平方米。市場可資比較項目及適當調整於下表呈列。

序號	物業名稱	地址	可資比較項目			詢價日期	總建築面積 (平方米)	詢價 (平方米)	調整因素		經調整價格 (人民幣/平方米)
			樓層	性質	竣工日期				詢價	地點	
1	龍光世紀海岸	金平-市政府 -龍光·世紀海岸	整座	商業	二零一八年	於二零二二年 九月詢價	175	20,900	-10%	-10%	16,929
2	商業中心華潤大廈 南塔辦公樓出售	龍湖-龍湖區政府 -華潤大廈南塔	低層	商業	二零二二年	於二零二二年 九月詢價	2,000	11,000	-10%	-10%	8,910
3	市區中心蘇寧廣場 豪華裝修	龍湖-龍湖區政府 -蘇寧廣場 (長平東路店) -汕頭市龍湖區	高層	商業	二零一五年	於二零二二年 九月詢價	237	14,000	-10%	-10%	11,340
4	蘇寧廣場甲級 寫字樓出售	龍湖-龍湖區政府 -蘇寧廣場 (長平東路店)	中層	商業	二零一五年	於二零二二年 九月詢價	400	20,700	-10%	-10%	16,767
5	蘇寧廣場寫字樓	龍湖-龍湖區政府 -廣東省汕頭市龍 湖區蘇寧廣場寫字樓	中層	商業	二零一五年	於二零二二年 九月詢價	60	11,700	-10%	-10%	9,477
		已採納									11,000

附註：就詢價調整而言，採納貼現率5%至10%乃為行業慣例及估值師之專業判斷。於是次評估中，由於近期中國大陸的市場下行，故已採納貼現率10%。吾等認為，有關調整屬公平合理，原因為有關貼現已考慮到截至估值日期的中國宏觀經濟狀況，以及賣方在交易中透過議價／與買方達成共識而作出的潛在貼現的影響。其應顯示出對調整後的詢價相對客觀的看法。

就地點調整而言，採納貼現率5%至10%乃為行業慣例及估值師之專業判斷。於是次評估中，距離市中心10公里以內的可資比較項目會採納貼現率5%；距離市中心10公里以上的可資比較項目則會採納貼現率10%。

4. 對投資物業進行估值時，吾等已參考多項同類型發展項目的銷售交易，其特點與該物業相若。該等可資比較項目的店舖價格約為人民幣11,600元／平方米至人民幣19,300元／平方米。在達致主要假設時，已對該等可資比較項目的單位價格作出適當調整，以反映包括但不限於時間、地點、規模、可訪問性、樓宇管理、樓齡及樓宇質素等因素。於吾等的估值中，吾等已假設店舖的中位數價格為人民幣15,000元／平方米。

序號	物業名稱	地址	可資比較項目		竣工日期	詢價日期	總建築面積 (平方米)	詢價 (平方米)	調整因素		經調整價格 (人民幣／ 平方米)
			樓層	性質					詢價	樓齡	
1	渠道免佣折扣海環天翡雙層臨街鋪面	汕頭龍湖東海岸怡軒·海環天翡	1層	店舖	二零二一年	於二零二二年九月詢價	118	19,100	-10%	0%	17,190
2	海環天翡旺舖119平復式	怡軒·海環天翡-汕頭市龍湖區	2層	店舖	二零二一年	於二零二二年九月詢價	119	19,300	-10%	0%	17,370
3	寶能時代灣旺鋪僅3套	汕頭龍湖東海岸寶能時代灣	1層	店舖	二零二一年	於二零二二年九月詢價	86	18,400	-10%	0%	16,560
4	龍湖區汕頭萬象城	汕頭萬象城	3層	店舖	二零一八年	於二零二二年九月詢價	90	14,900	-10%	5%	14,081
5	龍湖區政府	龍湖區政府紫雲莊	1層	店舖	二零二零年	於二零二二年九月詢價	32	13,400	-10%	10%	13,266
6	正向黃河路旺鋪出售，二格鋪面	龍湖區政府黃河路／泰山中路	1層	店舖	二零二一年	於二零二二年九月詢價	110	11,600	-10%	0%	10,440
<b>已採納</b>											<b>15,000</b>

附註：就詢價調整而言，採納貼現率5%至10%乃為行業慣例及估值師之專業判斷。於是次評估中，由於近期中國大陸的市場下行，故已採納貼現率10%。吾等認為，有關調整屬公平合理，原因為有關貼現已考慮到截至估值日期的中國宏觀經濟狀況，以及賣方在交易中透過議價／與買方達成共識而作出的潛在貼現的影響。其應顯示出對調整後的詢價相對客觀的看法。

就樓齡調整而言，採納貼現率5%至10%乃為行業慣例及估值師之專業判斷。於是次評估中，對於竣工日期超過5年的可資比較項目會採納貼現率5%，而竣工日期超過10年的可資比較項目則會採納貼現率10%。

5. 對投資物業進行估值時，吾等已參考多項同類型發展項目的銷售交易，其特點與該物業相若。該等可資比較項目的停車場價格約為人民幣11,000元／平方米至人民幣14,200元／平方米。在達致主要假設時，已對該等可資比較項目的單位價格作出適當調整，以反映包括但不限於時間、地點、規模、可訪問性、樓宇管理、樓齡及樓宇質素等因素。於吾等的估值中，吾等已假設停車場的中位數價格為人民幣11,000元／平方米。

序號	物業名稱	地址	可資比較項目			總建築面積 (平方米)	詢價 (平方米)	調整因素	
			樓層	性質	詢價日期			詢價	經調整價格 (人民幣／ 平方米)
1	一品灣二期負二層車位	一品灣二期	1層	停車場	於二零二二年 九月詢價	12.5	12,800	-10%	11,520
2	東泰城市花園	汕頭龍湖區泰山南路15號	1層	停車場	於二零二二年 九月詢價	20.0	11,000	-10%	9,900
3	御景陽光	龍光御海陽光北區—正門	1層	停車場	於二零二二年 九月詢價	25.4	14,200	-10%	12,780
<b>已採納</b>									<b>11,000</b>

附註：就詢價調整而言，採納貼現率5%至10%乃為行業慣例及估值師之專業判斷。於是次評估中，由於近期中國大陸的市場下行，故已採納貼現率10%。吾等認為，有關調整屬公平合理，原因為有關貼現已考慮到截至估值日期的中國宏觀經濟狀況，以及賣方在交易中透過議價／與買方達成共識而作出的潛在貼現的影響。其應顯示出對調整後的詢價相對客觀的看法。

6. 該物業位於具有穩定及合理供求資料、佔用率、物業收益率趨勢、售價及租金水平的地區。
7. 當只有詢價獲提供時，可資比較項目的房產列表直接摘錄自房地產網站。因此，詢價及被引用及被採納。

截至二零二二年  
九月三十日  
的市值

序號	物業	描述及年期	佔用詳情	物業存貨
2.	深圳寶能時代灣(南區)(「南區」)一物業存貨(位於汕頭東海岸新城津片區)	該物業於二零二一年七月竣工,建於地盤面積為50,897.6平方米的地塊(地塊編號F02-10)之上。總建築面積(「總建築面積」)為80,214平方米,其中包括72,642.13平方米作辦公室用途、7,572.21平方米作店舖用途。	截至估值日期,物業正出租作商業用途。	1,034,000,000港元 (港幣十億三千四百萬元正)

## 附註：

- 根據房屋所有權證粵(2017)汕頭市不動產權第0004853號,該公司為投資物業及物業存貨之註冊擁有人。南區的土地使用權已授予泰盛,總地盤面積約為50,897.9平方米,為期40年,將於二零五七年一月十七日屆滿。
- 根據該公司管理層,概無有關南區的抵押協議。
- 對物業存貨進行估值時,吾等已參考多項同類型發展項目的銷售交易,其特點與該物業相若。該等可資比較項目的辦公室價格約為人民幣11,000元/平方米至人民幣20,900元/平方米。在達致主要假設時,已對該等可資比較項目的單位價格作出適當調整,以反映包括但不限於時間、地點、規模、可訪問性、樓宇管理、樓齡及樓宇質素等因素。於吾等的估值中,吾等已假設辦公室的中位數價格為人民幣11,000元/平方米。市場可資比較項目及適當調整於下表呈列。

序號	物業名稱	地址	可資比較項目				總建築面積 (平方米)	詢價 (平方米)	調整因素		經調整價格 (人民幣/平方米)
			樓層	性質	竣工日期	詢價日期			詢價	地點	
1	龍光世紀海岸	金平-市政府 -龍光·世紀海岸	整座	商業	二零一八年	於二零二二年 九月詢價	175	20,900	-10%	-10%	16,929
2	商業中心華潤大廈 南塔辦公樓出售	龍湖-龍湖區政府 -華潤大廈南塔	低層	商業	二零二二年	於二零二二年 九月詢價	2,000	11,000	-10%	-10%	8,910
3	市區中心蘇寧廣場 豪華裝修	龍湖-龍湖區政府 -蘇寧廣場 (長平東路店) -汕頭市龍湖區	高層	商業	二零一五年	於二零二二年 九月詢價	237	14,000	-10%	-10%	11,340
4	蘇寧廣場甲級 寫字樓出售	龍湖-龍湖區政府 -蘇寧廣場 (長平東路店)	中層	商業	二零一五年	於二零二二年 九月詢價	400	20,700	-10%	-10%	16,767
5	蘇寧廣場寫字樓	龍湖-龍湖區政府 -廣東省汕頭市龍 湖區蘇寧廣場寫字樓	中層	商業	二零一五年	於二零二二年 九月詢價	60	11,700	-10%	-10%	9,477
已採納										11,000	

附註：就詢價調整而言，採納貼現率5%至10%乃為行業慣例及估值師之專業判斷。於是次評估中，由於近期中國大陸的市場下行，故已採納貼現率10%。吾等認為，有關調整屬公平合理，原因為有關貼現已考慮到截至估值日期的中國宏觀經濟狀況，以及賣方在交易中透過議價／與買方達成共識而作出的潛在貼現的影響。其應顯示出對調整後的詢價相對客觀的看法。

就地點調整而言，採納貼現率5%至10%乃為行業慣例及估值師之專業判斷。於是次評估中，距離市中心10公里以內的可資比較項目會採納貼現率5%；距離市中心10公里以上的可資比較項目則會採納貼現率10%。

4. 對物業存貨進行估值時，吾等已參考多項同類型發展項目的銷售交易，其特點與該物業相若。該等可資比較項目的店舖價格約為人民幣11,600元／平方米至人民幣19,300元／平方米。在達致主要假設時，已對該等可資比較項目的單位價格作出適當調整，以反映包括但不限於時間、地點、規模、可訪問性、樓宇管理、樓齡及樓宇質素等因素。於吾等的估值中，吾等已假設店舖的中位數價格為人民幣15,000元／平方米。

序號	物業名稱	地址	可資比較項目			詢價日期	總建築面積 (平方米)	詢價 (平方米)	調整因素		經調整價格 (人民幣／ 平方米)
			樓層	性質	竣工日期				詢價	樓齡	
1	渠道免冊折扣海環天翡雙層臨街鋪面	汕頭龍湖東海岸怡軒·海環天翡	1層	店舖	二零二一年	於二零二二年九月詢價	118	19,100	-10%	0%	17,190
2	海環天翡旺舖119平復式	怡軒·海環天翡·汕頭市龍湖區	2層	店舖	二零二一年	於二零二二年九月詢價	119	19,300	-10%	0%	17,370
3	寶能時代灣旺舖僅3套	汕頭龍湖東海岸寶能時代灣	1層	店舖	二零二一年	於二零二二年九月詢價	86	18,400	-10%	0%	16,560
4	龍湖區汕頭萬象城	汕頭萬象城	3層	店舖	二零一八年	於二零二二年九月詢價	90	14,900	-10%	5%	14,081
5	龍湖區政府	龍湖區政府紫雲莊	1層	店舖	二零二零年	於二零二二年九月詢價	32	13,400	-10%	10%	13,266
6	正向黃河路旺舖出售，二格鋪面	龍湖區政府黃河路／泰山中路	1層	店舖	二零二一年	於二零二二年九月詢價	110	11,600	-10%	0%	10,440
<b>已採納</b>											<b>15,000</b>

附註：就詢價調整而言，採納貼現率5%至10%乃為行業慣例及估值師之專業判斷。於是次評估中，由於近期中國大陸的市場下行，故已採納貼現率10%。吾等認為，有關調整屬公平合理，原因為有關貼現已考慮到截至估值日期的中國宏觀經濟狀況，以及賣方在交易中透過議價／與買方達成共識而作出的潛在貼現的影響。其應顯示出對調整後的詢價相對客觀的看法。

就樓齡調整而言，採納貼現率5%至10%乃為行業慣例及估值師之專業判斷。於是次評估中，對於竣工日期超過5年的可資比較項目會採納貼現率5%，而竣工日期超過10年的可資比較項目則會採納貼現率10%。

5. 該物業位於具有穩定及合理供求資料、佔用率、物業收益率趨勢、售價及租金水平的地區。
6. 當只有詢價獲提供時，可資比較項目的房產列表直接摘錄自房地產網站。因此，詢價及被引用及被採納。

序號	物業	描述及年期	佔用詳情	截至二零二二年 九月三十日 的市值
3.	深圳寶能時代灣(中區)(「中區」)一投資物業(位於汕頭東海岸新城津片區)	該物業建於地盤面積為39,474.8平方米的地塊(地塊編號F02-08)之上。總建築面積(「總建築面積」)為157,596平方米,其中包括35,294平方米作辦公室用途、31,987平方米作住宅用途、33,846平方米作酒店用途及56,469平方米作店舖用途。	截至估值日期,中區正在建設,計劃於二零二五年一月竣工。	投資物業 <b>829,000,000港元</b> (港幣八億二千九百萬元正)

## 附註：

- 根據房屋所有權證粵(2017)汕頭市不動產權第0004865號,中區的註冊擁有人為汕頭市泰盛科技有限公司。中區(地塊編號F02-08)的土地使用權已授予泰盛,總地盤面積約為39,474.8平方米,為期40年,將於二零五七年一月十七日屆滿。
- 根據該公司管理層,中區房產證粵(2017)汕頭市不動產權第0004865號自二零二二年四月二十六日起抵押予廈門國際信託有限公司。截至估值日期,該抵押協議仍然有效。
- 對投資物業進行估值時,吾等已參考多項同類型發展項目的銷售交易,其特點與該物業相若。該等可資比較項目的辦公室價格約為人民幣11,000元/平方米至人民幣20,900元/平方米。在達致主要假設時,已對該等可資比較項目的單位價格作出適當調整,以反映包括但不限於時間、地點、規模、可訪問性、樓宇管理、樓齡及樓宇質素等因素。於吾等的估值中,吾等已假設辦公室的中位數價格為人民幣11,000元/平方米。市場可資比較項目及適當調整於下表呈列。

序號	物業名稱	地址	可資比較項目			詢價日期	總建築面積 (平方米)	詢價 (平方米)	調整因素		經調整價格 (人民幣/ 平方米)
			樓層	性質	竣工日期				詢價	地點	
1	龍光世紀海岸	金平-市政府 -龍光·世紀海岸	整座	商業	二零一八年	於二零二二年 九月詢價	175	20,900	-10%	-10%	16,929
2	商業中心華潤大廈 南塔辦公樓出售	龍湖-龍湖區政府 -華潤大廈南塔	低層	商業	二零二二年	於二零二二年 九月詢價	2,000	11,000	-10%	-10%	8,910
3	市區中心蘇寧廣場 豪華裝修	龍湖-龍湖區政府 -蘇寧廣場 (長平東路店) -汕頭市龍湖區	高層	商業	二零一五年	於二零二二年 九月詢價	237	14,000	-10%	-10%	11,340
4	蘇寧廣場甲級 寫字樓出售	龍湖-龍湖區政府 -蘇寧廣場 (長平東路店)	中層	商業	二零一五年	於二零二二年 九月詢價	400	20,700	-10%	-10%	16,767
5	蘇寧廣場寫字樓	龍湖-龍湖區政府 -廣東省汕頭市龍 湖區蘇寧廣場寫字樓	中層	商業	二零一五年	於二零二二年 九月詢價	60	11,700	-10%	-10%	9,477
		已採納									11,000

附註：就詢價調整而言，採納貼現率5%至10%乃為行業慣例及估值師之專業判斷。於是次評估中，由於近期中國大陸的市場下行，故已採納貼現率10%。吾等認為，有關調整屬公平合理，原因為有關貼現已考慮到截至估值日期的中國宏觀經濟狀況，以及賣方在交易中透過議價／與買方達成共識而作出的潛在貼現的影響。其應顯示出對調整後的詢價相對客觀的看法。

就地點調整而言，採納貼現率5%至10%乃為行業慣例及估值師之專業判斷。於是次評估中，距離市中心10公里以內的可資比較項目會採納貼現率5%；距離市中心10公里以上的可資比較項目則會採納貼現率10%。

4. 對投資物業進行估值時，吾等已參考多項同類型發展項目的銷售交易，其特點與該物業相若。該等可資比較項目的住宅樓宇價格約為人民幣14,900元／平方米至人民幣17,700元／平方米。在達致主要假設時，已對該等可資比較項目的單位價格作出適當調整，以反映包括但不限於時間、地點、規模、可訪問性、樓宇管理、樓齡及樓宇質素等因素。於吾等的估值中，吾等已假設住宅區域的中位數價格為人民幣13,500元／平方米。

序號	物業名稱	地址	可資比較項目		竣工日期	詢價日期	總建築面積 (平方米)	詢價 (平方米)	調整因素		經調整價格 (人民幣／ 平方米)
			樓層	性質					詢價	建築設計	
1	壹品灣四期海環 天翡大平層	汕頭龍湖區海環天翡	低層／23層	住宅	二零二零年	於二零二二年 九月詢價	192	17,709	-10%	-5%	15,141
2	急售！海環天翡園心 3房	汕頭龍湖區海環天翡	低層／31層	住宅	二零二零年	於二零二二年 九月詢價	130	16,805	-10%	-5%	14,368
3	全新裝修129平， 3房2廳	汕頭龍湖區海環天翡	低層／31層	住宅	二零二零年	於二零二二年 九月詢價	130	16,797	-10%	-5%	14,361
4	全國帶裝修d價 御海禧園	汕頭龍湖東海岸 龍光御海禧園	低層／18層	住宅	二零一七年	於二零二二年 九月詢價	125	14,946	-10%	-5%	12,779
5	116平4室2廳滿二 南北通透	汕頭龍湖東海岸 龍光御海禧園	低層／18層	住宅	二零一七年	於二零二二年 九月詢價	117	15,801	-10%	-5%	13,510
6	御海禧園園心6樓 新中式裝修	汕頭龍湖東海岸 龍光御海禧園	低層／18層	住宅	二零一九年	於二零二二年 九月詢價	125	15,494	-10%	-5%	13,247
7	全汕頭海景風水 一頂好的一棟	汕頭龍湖東海岸 天合名門(二期)	低層／43層	住宅	二零二二年	於二零二二年 九月詢價	174	16,000	-10%	-5%	13,680
8	17500天合名門 4房2格局大	汕頭龍湖東海岸 天合名門(二期)	高層／45層	住宅	二零二零年	於二零二二年 九月詢價	199	17,538	-10%	-5%	14,995
9	天合名門！帶精裝！ 望海景！	汕頭龍湖東海岸 天合名門(二期)	高層／45層	住宅	二零二二年	於二零二二年 九月詢價	139	15,972	-10%	-5%	13,656
<b>已採納</b>											<b>13,500</b>

附註：就詢價調整而言，採納貼現率5%至10%乃為行業慣例及估值師之專業判斷。於是次評估中，由於近期中國大陸的市場下行，故已採納貼現率10%。吾等認為，有關調整屬公平合理，原因為有關貼現已考慮到截至估值日期的中國宏觀經濟狀況，以及賣方在交易中透過議價／與買方達成共識而作出的潛在貼現的影響。其應顯示出對調整後的詢價相對客觀的看法。



就建築設計調整而言，採納貼現率5%至10%乃為行業慣例及估值師之專業判斷。於是次評估中，採納貼現率5%乃由於可資比較項目通常具有一定程度的室內設計／裝潢，而物業存貨中則並無任何項目。採納貼現率10%乃由於可資比較項目具有更多的室內設計／裝潢，如包括傢俬／其他家電。

- 對投資物業進行估值時，吾等已參考多項同類型發展項目的銷售交易，其特點與該物業相若。該等可資比較項目的酒店價格約為人民幣14,900元／平方米至人民幣17,700元／平方米。在達致主要假設時，已對該等可資比較項目的單位價格作出適當調整，以反映包括但不限於時間、地點、規模、可訪問性、樓宇管理、樓齡及樓宇質素等因素。於吾等的估值中，吾等已假設酒店的中位數價格為人民幣13,500元／平方米。
- 對投資物業進行估值時，吾等已參考多項同類型發展項目的銷售交易，其特點與該物業相若。該等可資比較項目的店舖價格約為人民幣11,600元／平方米至人民幣19,300元／平方米。在達致主要假設時，已對該等可資比較項目的單位價格作出適當調整，以反映包括但不限於時間、地點、規模、可訪問性、樓宇管理、樓齡及樓宇質素等因素。於吾等的估值中，吾等已假設店舖的中位數價格為人民幣15,000元／平方米。

序號	物業名稱	地址	可資比較項目			詢價日期	總建築面積 (平方米)	詢價 (平方米)	調整因素		經調整價格 (人民幣／ 平方米)
			樓層	性質	竣工日期				詢價	樓齡	
1	渠道免佣折扣海環天翡雙層臨街鋪面	汕頭龍湖東海岸怡軒·海環天翡	1層	店舖	二零二一年	於二零二二年九月詢價	118	19,100	-10%	0%	17,190
2	海環天翡旺鋪119平復式	怡軒·海環天翡·汕頭市龍湖區	2層	店舖	二零二一年	於二零二二年九月詢價	119	19,300	-10%	0%	17,370
3	寶能時代灣旺鋪僅3套	汕頭龍湖東海岸寶能時代灣	1層	店舖	二零二一年	於二零二二年九月詢價	86	18,400	-10%	0%	16,560
4	龍湖區汕頭萬象城	汕頭萬象城	3層	店舖	二零一八年	於二零二二年九月詢價	90	14,900	-10%	5%	14,081
5	龍湖區政府	龍湖區政府紫雲莊	1層	店舖	二零二零年	於二零二二年九月詢價	32	13,400	-10%	10%	13,266
6	正向黃河路旺鋪出售，二格鋪面	龍湖區政府黃河路／泰山中路	1層	店舖	二零二一年	於二零二二年九月詢價	110	11,600	-10%	0%	10,440
已採納										15,000	

附註：就詢價調整而言，採納貼現率5%至10%乃為行業慣例及估值師之專業判斷。於是次評估中，由於近期中國大陸的市場下行，故已採納貼現率10%。吾等認為，有關調整屬公平合理，原因為有關貼現已考慮到截至估值日期的中國宏觀經濟狀況，以及賣方在交易中透過議價／與買方達成共識而作出的潛在貼現的影響。其應顯示出對調整後的詢價相對客觀的看法。

就樓齡調整而言，採納貼現率5%至10%乃為行業慣例及估值師之專業判斷。於是次評估中，對於竣工日期超過5年的可資比較項目會採納貼現率5%，而竣工日期超過10年的可資比較項目則會採納貼現率10%。

- 該物業位於具有穩定及合理供求資料、佔用率、物業收益率趨勢、售價及租金水平的地區。



8. 位於中區的投資物業的市值採用餘值法計算，其中估計完成開發價值乃透過發展潛力減去開發成本及發展商利潤計算得出。

總開發成本乃透過按估值日期的總建築面積乘以單位建築成本估算。是次估值採納的平均單位建築成本為人民幣5,900元／平方米。

發展商利潤被假設為扣除營銷成本（總開發價值的3%）及增值稅（總開發價值的9%）後的總開發價值（「總開發價值」）的20%。

9. 當只有詢價獲提供時，可資比較項目的房產列表直接摘錄自房地產網站。因此，詢價及被引用及被採納。

序號	物業	描述及年期	佔用詳情	截至二零二二年
				九月三十日 的市值
4.	深圳寶能時代灣(北區) (「北區」) — 投資物業 (位於汕頭東海岸新城津片區)	該物業建於地盤面積為76,926.8平方米的地塊 (地塊編號F01-11) 之上。總建築面積 (「總建築面積」) 為72,362平方米，乃用作住宅用途。	截至估值日期，北區均正在建設，計劃於二零二五年一月竣工。	投資物業 <b>295,000,000港元</b> (港幣二億九千五百萬元正)

## 附註：

- 根據房屋所有權證粵(2017)汕頭市不動產權第0004866號，北區的註冊擁有人為汕頭市泰盛科技有限公司。北區(地塊編號F01-11)的土地使用權已授予泰盛，總地盤面積約為76,926.8平方米，為期40年，將於二零五七年一月十七日屆滿。
- 根據該公司管理層，截至估值日期，北區並無受任何按揭／抵押協議所規限。
- 對投資物業進行估值時，吾等已參考多項同類型發展項目的銷售交易，其特點與該物業相若。該等可資比較項目的住宅樓宇價格約為人民幣14,900元／平方米至人民幣17,700元／平方米。在達致主要假設時，已對該等可資比較項目的單位價格作出適當調整，以反映包括但不限於時間、地點、規模、可訪問性、樓宇管理、樓齡及樓宇質素等因素。於吾等的估值中，吾等已假設住宅區域的中位數價格為人民幣13,500元／平方米。

序號	物業名稱	地址	可資比較項目		竣工日期	詢價日期	總建築面積 (平方米)	詢價 (平方米)	調整因素		經調整價格 (人民幣/ 平方米)
			樓層	性質					詢價	建築設計	
1	壹品灣四期海環天翡大平層	汕頭龍湖區海環天翡	低層/23層	住宅	二零二零年	於二零二二年九月詢價	192	17,709	-10%	-5%	15,141
2	急售!海環天翡園心3房	汕頭龍湖區海環天翡	低層/31層	住宅	二零二零年	於二零二二年九月詢價	130	16,805	-10%	-5%	14,368
3	全新裝修129平, 3房2廳	汕頭龍湖區海環天翡	低層/31層	住宅	二零二零年	於二零二二年九月詢價	130	16,797	-10%	-5%	14,361
4	全國帶裝修4價御海禧園	汕頭龍湖東海岸龍光御海禧園	低層/18層	住宅	二零一七年	於二零二二年九月詢價	125	14,946	-10%	-5%	12,779
5	116平4室2廳滿二南北通透	汕頭龍湖東海岸龍光御海禧園	低層/18層	住宅	二零一七年	於二零二二年九月詢價	117	15,801	-10%	-5%	13,510
6	御海禧園園心6樓新中式裝修	汕頭龍湖東海岸龍光御海禧園	低層/18層	住宅	二零一九年	於二零二二年九月詢價	125	15,494	-10%	-5%	13,247
7	全汕頭海景風水一頂好的一棟	汕頭龍湖東海岸天合名門(二期)	低層/43層	住宅	二零二二年	於二零二二年九月詢價	174	16,000	-10%	-5%	13,680
8	17500天合名門4房2格局大	汕頭龍湖東海岸天合名門(二期)	高層/45層	住宅	二零二零年	於二零二二年九月詢價	199	17,538	-10%	-5%	14,995
9	天合名門!帶精裝!望海景!	汕頭龍湖東海岸天合名門(二期)	高層/45層	住宅	二零二二年	於二零二二年九月詢價	139	15,972	-10%	-5%	13,656
<b>已採納</b>											<b>13,500</b>

附註：就詢價調整而言，採納貼現率5%至10%乃為行業慣例及估值師之專業判斷。於是次評估中，由於近期中國大陸的市場下行，故已採納貼現率10%。吾等認為，有關調整屬公平合理，原因為有關貼現已考慮到截至估值日期的中國宏觀經濟狀況，以及賣方在交易中透過議價/與買方達成共識而作出的潛在貼現的影響。其應顯示出對調整後的詢價相對客觀的看法。

就建築設計調整而言，採納貼現率5%至10%乃為行業慣例及估值師之專業判斷。於是次評估中，採納貼現率5%乃由於可資比較項目通常具有一定程度的室內設計/裝潢，而物業存貨中則並無任何項目。採納貼現率10%乃由於可資比較項目具有更多的室內設計/裝潢，如包括傢俬/其他家電。

4. 該物業位於具有穩定及合理供求資料、佔用率、物業收益率趨勢、售價及租金水平的地區。
5. 位於北區的投資物業的市值採用餘值法計算，其中估計完成開發價值乃透過發展潛力減去開發成本及發展商利潤計算得出。

總開發成本乃透過按估值日期的總建築面積乘以單位建築成本估算。是次估值採納的平均單位建築成本為人民幣5,900元/平方米。

發展商利潤被假設為扣除營銷成本(總開發價值的3%)及增值稅(總開發價值的9%)後的總開發價值(「總開發價值」)的20%。

6. 當只有詢價獲提供時，可資比較項目的房產列表直接摘錄自房地產網站。因此，詢價及被引用及被採納。

序號	物業	描述及年期	佔用詳情	截至二零二二年
				九月三十日 的市值
5.	深圳寶能時代灣(北區)一物業存貨(位於汕頭東海岸新城津片區)(「北區」)	該物業建於地盤面積為76,926.8平方米的地塊(地塊編號F01-11)之上。總建築面積(「總建築面積」)為313,457平方米,其中包括263,264平方米作住宅用途、8,449平方米作店舖用途及41,744平方米作停車場用途。	截至估值日期,北區正在建設,計劃於二零二五年一月竣工。	物業存貨 <b>1,396,000,000港元</b> (港幣十三億九千六百萬元正)

## 附註：

- 根據房屋所有權證粵(2017)汕頭市不動產權第0004866號,北區的註冊擁有人為汕頭市泰盛科技有限公司。北區(地塊編號F01-11)的土地使用權已授予泰盛,總地盤面積約為76,926.8平方米,為期40年,將於二零五七年一月十七日屆滿。
- 根據該公司管理層,截至估值日期,北區並無受任何按揭/抵押協議所規限。
- 對物業存貨進行估值時,吾等已參考多項同類型發展項目的銷售交易,其特點與該物業相若。該等可資比較項目的住宅樓宇價格約為人民幣14,900元/平方米至人民幣17,700元/平方米。在達致主要假設時,已對該等可資比較項目的單位價格作出適當調整,以反映包括但不限於時間、地點、規模、可訪問性、樓宇管理、樓齡及樓宇質素等因素。於吾等的估值中,吾等已假設住宅區域的中位數價格為人民幣13,500元/平方米。

序號	物業名稱	地址	可資比較項目		竣工日期	詢價日期	總建築面積 (平方米)	詢價 (平方米)	調整因素		經調整價格 (人民幣/ 平方米)
			樓層	性質					詢價	建築設計	
1	壹品灣四期海環天翡大平層	汕頭龍湖區海環天翡	低層/23層	住宅	二零二零年	於二零二二年九月詢價	192	17,709	-10%	-5%	15,141
2	急售!海環天翡園心3房	汕頭龍湖區海環天翡	低層/31層	住宅	二零二零年	於二零二二年九月詢價	130	16,805	-10%	-5%	14,368
3	全新裝修129平,3房2廳	汕頭龍湖區海環天翡	低層/31層	住宅	二零二零年	於二零二二年九月詢價	130	16,797	-10%	-5%	14,361
4	全園帶裝修4價御海禧園	汕頭龍湖東海岸龍光御海禧園	低層/18層	住宅	二零一七年	於二零二二年九月詢價	125	14,946	-10%	-5%	12,779
5	116平4室2廳滿二南北通透	汕頭龍湖東海岸龍光御海禧園	低層/18層	住宅	二零一七年	於二零二二年九月詢價	117	15,801	-10%	-5%	13,510
6	御海禧園園心6樓新中式裝修	汕頭龍湖東海岸龍光御海禧園	低層/18層	住宅	二零一九年	於二零二二年九月詢價	125	15,494	-10%	-5%	13,247
7	全汕頭海景風水一頂好的一棟	汕頭龍湖東海岸天合名門(二期)	低層/43層	住宅	二零二二年	於二零二二年九月詢價	174	16,000	-10%	-5%	13,680
8	17500天合名門4房2格局大	汕頭龍湖東海岸天合名門(二期)	高層/45層	住宅	二零二零年	於二零二二年九月詢價	199	17,538	-10%	-5%	14,995
9	天合名門!帶精裝!望海景!	汕頭龍湖東海岸天合名門(二期)	高層/45層	住宅	二零二二年	於二零二二年九月詢價	139	15,972	-10%	-5%	13,656
<b>已採納</b>											<b>13,500</b>

附註：就詢價調整而言，採納貼現率5%至10%乃為行業慣例及估值師之專業判斷。於是次評估中，由於近期中國大陸的市場下行，故已採納貼現率10%。吾等認為，有關調整屬公平合理，原因為有關貼現已考慮到截至估值日期的中國宏觀經濟狀況，以及賣方在交易中透過議價／與買方達成共識而作出的潛在貼現的影響。其應顯示出對調整後的詢價相對客觀的看法。

就建築設計調整而言，採納貼現率5%至10%乃為行業慣例及估值師之專業判斷。於是次評估中，採納貼現率5%乃由於可資比較項目通常具有一定程度的室內設計／裝潢，而物業存貨中則並無任何項目。採納貼現率10%乃由於可資比較項目具有更多的室內設計／裝潢，如包括傢俬／其他家電。

- 對物業存貨進行估值時，吾等已參考多項類似發展項目的銷售交易，其特點與該物業相若。該等可資比較項目的店舖價格約為人民幣11,600元／平方米至人民幣19,300元／平方米。在達致主要假設時，已對該等可資比較項目的單位價格作出適當調整，以反映包括但不限於時間、地點、規模、可訪問性、樓宇管理、樓齡及樓宇質素等因素。於吾等的估值中，吾等已假設店舖的中位數價格為人民幣15,000元／平方米。

序號	物業名稱	地址	可資比較項目			詢價日期	總建築面積 (平方米)	詢價 (平方米)	調整因素		經調整價格 (人民幣/ 平方米)
			樓層	性質	竣工日期				詢價	樓齡	
1	渠道免佣折扣海環天翡雙層臨街鋪面	汕頭龍湖東海岸怡軒·海環天翡	1層	店舖	二零二一年	於二零二二年九月詢價	118	19,100	-10%	0%	17,190
2	海環天翡旺鋪119平復式	怡軒·海環天翡·汕頭市龍湖區	2層	店舖	二零二一年	於二零二二年九月詢價	119	19,300	-10%	0%	17,370
3	寶能時代灣旺鋪僅3套	汕頭龍湖東海岸寶能時代灣	1層	店舖	二零二一年	於二零二二年九月詢價	86	18,400	-10%	0%	16,560
4	龍湖區汕頭萬象城	汕頭萬象城	3層	店舖	二零一八年	於二零二二年九月詢價	90	14,900	-10%	5%	14,081
5	龍湖區政府	龍湖區政府紫雲莊	1層	店舖	二零零零年	於二零二二年九月詢價	32	13,400	-10%	10%	13,266
6	正向黃河路旺鋪出售，二格鋪面	龍湖區政府黃河路/泰山中路	1層	店舖	二零二一年	於二零二二年九月詢價	110	11,600	-10%	0%	10,440
<b>已採納</b>										<b>15,000</b>	

附註：就詢價調整而言，採納貼現率5%至10%乃為行業慣例及估值師之專業判斷。於是次評估中，由於近期中國大陸的市場下行，故已採納貼現率10%。吾等認為，有關調整屬公平合理，原因為有關貼現已考慮到截至估值日期的中國宏觀經濟狀況，以及賣方在交易中透過議價/與買方達成共識而作出的潛在貼現的影響。其應顯示出對調整後的詢價相對客觀的看法。

就樓齡調整而言，採納貼現率5%至10%乃為行業慣例及估值師之專業判斷。於是次評估中，對於竣工日期超過5年的可資比較項目會採納貼現率5%，而竣工日期超過10年的可資比較項目則會採納貼現率10%。

- 對物業存貨進行估值時，吾等已參考多項類似發展項目的銷售交易，其特點與該物業相若。該等可資比較項目的停車場價格約為人民幣11,000元/平方米至人民幣14,200元/平方米。在達致主要假設時，已對該等可資比較項目的單位價格作出適當調整，以反映包括但不限於時間、地點、規模、可訪問性、樓宇管理、樓齡及樓宇質素等因素。於吾等的估值中，吾等已假設停車場的中位數價格為人民幣11,000元/平方米。

序號	物業名稱	地址	可資比較項目			總建築面積 (平方米)	詢價 (平方米)	調整因素	
			樓層	性質	詢價日期			詢價	經調整價格 (人民幣/ 平方米)
1	一品灣二期負二層車位	一品灣二期	1層	停車場	於二零二二年 九月詢價	12.5	12,800	-10%	11,520
2	東泰城市花園	汕頭龍湖區泰山南路15號	1層	停車場	於二零二二年 九月詢價	20.0	11,000	-10%	9,900
3	御景陽光	龍光御海陽光北區-正門	1層	停車場	於二零二二年 九月詢價	25.4	14,200	-10%	12,780
已採納									11,000

附註：就詢價調整而言，採納貼現率5%至10%乃為行業慣例及估值師之專業判斷。於是次評估中，由於近期中國大陸的市場下行，故已採納貼現率10%。吾等認為，有關調整屬公平合理，原因為有關貼現已考慮到截至估值日期的中國宏觀經濟狀況，以及賣方在交易中透過議價／與買方達成共識而作出的潛在貼現的影響。其應顯示出對調整後的詢價相對客觀的看法。

- 該物業位於具有穩定及合理供求資料、佔用率、物業收益率趨勢、售價及租金水平的地區。
- 位於北區的物業存貨的市值採用餘值法計算，其中估計完成開發價值乃透過發展潛力減去開發成本及發展商利潤計算得出。

總開發成本乃透過按估值日期的總建築面積乘以單位建築成本估算。是次估值採納的平均單位建築成本為人民幣5,900元／平方米。

發展商利潤被假設為扣除營銷成本（總開發價值的3%）及增值稅（總開發價值的9%）後的總開發價值（「總開發價值」）的20%。

- 當只有詢價獲提供時，可資比較項目的房產列表直接摘錄自房地產網站。因此，詢價及被引用及被採納。

AP Appraisal Limited  
香港上環  
德輔道中322號  
西區電訊大廈22樓2202室  
電話：852 2218 5180  
www.apa.com.hk

參考編號：AP220703/1282/GSFGL/Rpt(iii)

敬啟者：

**關於：位於中華人民共和國廣東省汕頭市龍湖區物業的物業估值**

吾等AP Appraisal Limited謹此提述寶新金融集團有限公司（「指示方」）所作指示，對位於中華人民共和國（「中國」）廣東省汕頭市龍湖區的上述物業（「該等物業」）進行估值。詳情載於隨附的估值摘要。吾等確認，吾等曾進行調查、作出相關查詢並已取得吾等認為就向閣下提供有關該等物業截至二零二二年十一月三十日（「估值日期」）之市值之意見而言屬必要之進一步資料，以供指示方於香港聯交所刊發通函（「港交所通函」）。

該等物業為汕頭市泰盛科技有限公司（「該公司」或「泰盛」）一項位於中國廣東省汕頭市龍湖區（「龍湖」）的發展及建設項目（「發展項目」），總地盤面積約為167,000平方米（「平方米」），而總建築面積則約為951,000平方米。發展項目分為3個區域，涉及辦公室、商舖、住宅、服務式公寓及停車場。

截至估值日期，該公司持有以下發展項目項下的投資物業及物業存貨的土地使用權：

- (a) 位於發展項目南區F02-10地塊（「南區」）的地塊，總建築面積約212,000平方米，有關權利將於二零五七年一月屆滿；



- (b) 位於發展項目中區F02-08地塊(「中區」)的地塊，總建築面積約232,000平方米，有關權利將於二零五七年一月屆滿；及
- (c) 位於發展項目北區F01-11地塊(「北區」)的地塊，總建築面積約507,000平方米，有關權利將於二零五七年一月屆滿；

## 估值方法

根據國際估值準則，市場法透過將資產與可獲取價格資料之相同或可資比較(同類型)資產比較以提供價值指標。倘可獲得可靠、可核實及相關市場資料，則市場法為首選之估值法。因此，吾等已採用市場法進行估值，因吾等認為可獲得可靠、可核實及相關市場資料。

## 直接比較法

位於南區之投資物業及物業存貨已建成，並已悉數支付所有成本。因此，市場法項下之直接比較法已獲採納，以評估截至估值日期的市值。直接比較法(亦稱為指引交易法)，利用涉及與標的資產相同或同類型之資產的交易之資料，以計得價值指標。可比較交易法以實際交易所變現的價格及／或對可資比較物業的出價為基準。面積、特性及地點相若的可資比較物業會互相比較進行分析，並審慎衡量每項物業各自的優點與缺點，以達致價值的公平比較。進行該等物業比較時，實際狀況、地點及經濟特點均為重要的分析標準。

## 餘值法

位於中區及北區之投資物業以及位於北區之物業存貨正在建造中，故餘值法已獲採納，以評估截至估值日期的市值。餘值法實質上為參考其發展潛力而為土地估值之手法，方法為將估計完成開發價值減去成本及發展商利潤。

所達致之估值並未經參考可資比較市場交易，此乃為物業資產估值之最可靠方法及為位於香港物業估值之最常用方法。相對而言，由於目標物業所在地區缺乏可資比較市場交易，故是次估值已採用餘值法，其乃普遍認為較不可靠的估值方法。餘值法實質上為參考其發展潛力而為土地估值之手法，方法為將估計完成開發價值減去成本及發展商利潤。此方法依賴估值師所作出之一連串假設，對正在開發或持作開發或再開發之物業截至二零二二年十一月三十日之預期當前出售價值作出

算術計算。物業或會產生一連串估值，視乎所作出假設而定。儘管估值師在達致估值時已作出其專業判斷，惟投資者務須仔細考慮估值報告所披露該等假設之性質，且應審慎詮釋估值報告。

### 一般假設

吾等在相當程度上依賴由指示方提供的資料，尤其是但不限於規劃批文、發展計劃及時間表、所產生及未償付的開發費用、法定通告、地役權、租期、建築面積、總建築面積、地盤面積、建築成本、預期建築竣工日期等。吾等並無進行實地測量。估值證書所載的尺寸、量度及面積僅為約數。吾等已採取一切合理審慎措施，包括核查提供予吾等的資料及作出相關查詢。吾等並無理由懷疑指示方提供予吾等的資料的真實性及準確性，而該等資料的真實性及準確性對吾等的估值至關重要。吾等亦已獲指示方告知提供予吾等的資料並無遺漏任何重大事實。吾等並無委託實地考察，亦無獲提供實地考察。

吾等已於二零二二年九月由本公司經理Baolong Zhao先生進行實地考察。吾等已假設物業並無侵佔或被侵佔，且指示方應通過獲取當前的測量報告及／或註冊測量師的建議以確認該狀況。倘自測量報告獲悉任何侵佔，則於首次諮詢吾等以重新評估對估值的任何影響前，不得依賴此估值。

在吾等對中國投資物業及物業存貨進行估值的過程中，吾等已獲提供有關該等物業權益之業權文件摘要。然而，吾等相當依賴於該公司之中國法律顧問廣東泰諾律師事務所提供的有關該公司位於中國之物業權益之法定業權的資料及物業現時用途符合土地使用證所載的准許用途的意見。該公司所提供之所有法律文件僅作參考用途。並不對物業權益的法定業權承擔任何責任。然而，並無查閱文件正本以核實有關業權，亦未查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。

吾等不會委託實地調查以確定土地狀況及服務的適用性，亦不會進行環境或地質測量。吾等假設該等方面令人信納，且該地盤並無地下礦藏或其他工程、沼氣或其他有毒物質。倘物業可能具有重建之潛力，吾等按照該場地具有無須額外及昂貴的地基或排水系統而適合重建之預期形式之承載能力之基準進行估值（除另有說明者外）。

吾等已假設該地盤並無高水平污染物。吾等之目測並非對地盤實際狀況之結論性指標。吾等對該等物業之實際環境狀況並無發表任何聲明。倘於未來某個時間進行測試以評估該地盤之污染水平（如有），且結果為肯定，則於首次諮詢吾等以重新評估對估值的任何影響前，不得依賴此估值。

除另有說明者外，否則吾等假設裝修不含石棉及有害物質，或倘存在該等物質，而不會對人體健康構成重大風險，亦無須立刻清除。吾等假設該地盤不存在底土石棉，及並無於估值中對該地盤整治工程作出撥備。吾等之目測檢查並非對物業內石棉／有害物質之實際狀況／存在之結論性指標。吾等對該等物業之實際狀況並無發表任何聲明。倘於未來某個時間進行測試以評估該地盤之石棉／有害物質之存在水平（如有），且結果為肯定，則於首次諮詢吾等以重新評估對估值的任何影響前，不得依賴此估值。

該等物業及存貨產生的價值為按估值日期的現有／當時市值計值。在計算報告的市場價值時，未考慮拆遷補償協議及終止拆遷補償協議。

吾等之估值並無考慮投資物業及物業存貨所欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔之任何開支、地稅或稅項。除另有說明外，吾等假設投資物業及物業存貨概無涉及任何可影響價值之繁重負擔、限制及支銷。

貨幣金額以港元（港元）列值。隨函附上吾等之估值摘要。

吾等謹此表明，吾等於指示方或所呈報的價值中概無擁有現時或未來的權益。

此 致

**寶新金融集團有限公司**

香港

金鐘

金鐘道89號

力寶中心二座

19樓1908室

代表

**AP Appraisal Limited**

*董事—估值及諮詢服務*

**洪波 MRICS ASA**

謹啟

*隨附附件*

二零二三年二月二十七日

*附註：洪先生為英國皇家特許測量師學會的註冊測量師。彼於大中華地區擁有逾10年的估值經驗。*

## 估值概要

序號	物業	截至二零二二年 十一月三十日 的市值 百萬港元	
1.	深圳寶能時代灣(南區) (「南區」) — 投資物業 (位於汕頭東海岸新城津片區)		611
2.	深圳寶能時代灣(南區) (「南區」) — 物業存貨 (位於汕頭東海岸新城津片區)		1,229
3.	深圳寶能時代灣(中區) (「中區」) — 投資物業 (位於汕頭東海岸新城津片區)		733
4.	深圳寶能時代灣(北區) (「北區」) — 投資物業 (位於汕頭東海岸新城津片區)		235
5.	深圳寶能時代灣(北區) (「北區」) — 物業存貨 (位於汕頭東海岸新城津片區)		1,226
		總計	<u><u>4,034</u></u>

## 投資物業及物業存貨之概要

序號	物業	描述及年期	佔用詳情	截至二零二二年
				十一月三十日 的市值
1.	深圳寶能時代灣(南區)(「南區」)一投資物業(位於汕頭東海岸新城津片區)	該物業於二零二一年七月竣工,建於地盤面積為50,897.6平方米的地塊(地塊編號F02-10)之上。總建築面積(「總建築面積」)為48,816平方米,其中包括43,152平方米作辦公室用途及5,663平方米作店舖用途。	截至估值日期,投資物業正出租作商業用途。	投資物業 <b>611,000,000港元</b> (港幣六億一千一百萬元正)

## 附註:

- 根據房屋所有權證粵(2017)汕頭市不動產權第0004853號,該公司為投資物業及物業存貨之註冊擁有人。南區的土地使用權已授予泰盛,總地盤面積約為50,897.9平方米,為期40年,將於二零五七年一月十七日屆滿。
- 根據該公司管理層,概無有關南區的抵押協議。
- 對投資物業進行估值時,吾等已參考多項同類型發展項目的銷售交易,其特點與該物業相若。該等可資比較項目的辦公室價格約為人民幣11,000元/平方米至人民幣20,900元/平方米。在達致主要假設時,已對該等可資比較項目的單位價格作出適當調整,以反映包括但不限於時間、地點、規模、可訪問性、樓宇管理、樓齡及樓宇質素等因素。於吾等的估值中,吾等已假設辦公室的中位數價格為人民幣11,000元/平方米。市場可資比較項目及適當調整於下表呈列。

序號	物業名稱	地址	可資比較項目			詢價日期	總建築面積 (平方米)	詢價 (平方米)	調整因素			經調整價格 (人民幣/ 平方米)
			樓層	性質	竣工日期				詢價	地點	調整	
1	龍光世紀海岸	金平-市政府 -龍光·世紀海岸	整座	商業	二零一八年	於二零二二年 十一月詢價	175	20,900	-10%	-10%	16,929	
2	商業中心華潤大廈 南塔辦公樓出售	龍湖-龍湖區政府 -華潤大廈南塔	低層	商業	二零二二年	於二零二二年 十一月詢價	2,000	11,000	-10%	-10%	8,910	
3	市區中心蘇寧廣場 豪華裝修	龍湖-龍湖區政府 -蘇寧廣場 (長平東路店) -汕頭市龍湖區	高層	商業	二零一五年	於二零二二年 十一月詢價	237	14,000	-10%	-10%	11,340	
4	蘇寧廣場甲級 寫字樓出售	龍湖-龍湖區政府 -蘇寧廣場 (長平東路店)	中層	商業	二零一五年	於二零二二年 十一月詢價	400	20,700	-10%	-10%	16,767	
5	蘇寧廣場寫字樓	龍湖-龍湖區政府 -廣東省汕頭市龍 湖區蘇寧廣場寫字樓	中層	商業	二零一五年	於二零二二年 十一月詢價	60	11,700	-10%	-10%	9,477	
已採納											11,000	

附註：就詢價調整而言，採納貼現率5%至10%乃為行業慣例及估值師之專業判斷。於是次評估中，由於近期中國大陸的市場下行，故已採納貼現率10%。吾等認為，有關調整屬公平合理，原因為有關貼現已考慮到截至估值日期的中國宏觀經濟狀況，以及賣方在交易中透過議價／與買方達成共識而作出的潛在貼現的影響。其應顯示出對調整後的詢價相對客觀的看法。

就地點調整而言，採納貼現率5%至10%乃為行業慣例及估值師之專業判斷。於是次評估中，距離市中心10公里以內的可資比較項目會採納貼現率5%；距離市中心10公里以上的可資比較項目則會採納貼現率10%。

4. 對投資物業進行估值時，吾等已參考多項同類型發展項目的銷售交易，其特點與該物業相若。該等可資比較項目的店舖價格約為人民幣11,600元／平方米至人民幣19,300元／平方米。在達致主要假設時，已對該等可資比較項目的單位價格作出適當調整，以反映包括但不限於時間、地點、規模、可訪問性、樓宇管理、樓齡及樓宇質素等因素。於吾等的估值中，吾等已假設店舖的中位數價格為人民幣15,000元／平方米。

序號	物業名稱	地址	可資比較項目		竣工日期	詢價日期	總建築面積 (平方米)	詢價 (平方米)	調整因素		經調整價格 (人民幣／ 平方米)
			樓層	性質					詢價	樓齡	
1	渠道免佣折扣海環天翡雙層臨街鋪面	汕頭龍湖東海岸怡軒·海環天翡	1層	店舖	二零二一年	於二零二二年十一月詢價	118	19,100	-10%	0%	17,190
2	海環天翡旺舖119平復式	怡軒·海環天翡-汕頭市龍湖區	2層	店舖	二零二一年	於二零二二年十一月詢價	119	19,300	-10%	0%	17,370
3	寶能時代灣旺鋪僅3套	汕頭龍湖東海岸寶能時代灣	1層	店舖	二零二一年	於二零二二年十一月詢價	86	18,400	-10%	0%	16,560
4	龍湖區汕頭萬象城	汕頭萬象城	3層	店舖	二零一八年	於二零二二年十一月詢價	90	14,900	-10%	5%	14,081
5	龍湖區政府	龍湖區政府紫雲莊	1層	店舖	二零二零年	於二零二二年十一月詢價	32	13,400	-10%	10%	13,266
6	正向黃河路旺鋪出售，二格鋪面	龍湖區政府黃河路／泰山中路	1層	店舖	二零二一年	於二零二二年十一月詢價	110	11,600	-10%	0%	10,440
<b>已採納</b>											<b>15,000</b>

附註：就詢價調整而言，採納貼現率5%至10%乃為行業慣例及估值師之專業判斷。於是次評估中，由於近期中國大陸的市場下行，故已採納貼現率10%。吾等認為，有關調整屬公平合理，原因為有關貼現已考慮到截至估值日期的中國宏觀經濟狀況，以及賣方在交易中透過議價／與買方達成共識而作出的潛在貼現的影響。其應顯示出對調整後的詢價相對客觀的看法。

就樓齡調整而言，採納貼現率5%至10%乃為行業慣例及估值師之專業判斷。於是次評估中，對於竣工日期超過5年的可資比較項目會採納貼現率5%，而竣工日期超過10年的可資比較項目則會採納貼現率10%。

5. 該物業位於具有穩定及合理供求資料、佔用率、物業收益率趨勢、售價及租金水平的地區。
6. 當只有詢價獲提供時，可資比較項目的房產列表直接摘錄自房地產網站。因此，詢價及被引用及被採納。

序號	物業	描述及年期	佔用詳情	截至二零二二年十一月三十日的市值
2.	深圳寶能時代灣(南區)(「南區」)一物業存貨(位於汕頭東海岸新城津片區)	該物業於二零二一年七月竣工,建於地盤面積為50,897.6平方米的地塊(地塊編號F02-10)之上。總建築面積(「總建築面積」)為99,502平方米,其中包括72,642.13平方米作辦公室用途、7,572.21平方米作店舖用途及19,287.20平方米作停車場用途。	截至估值日期,物業正出租作商業用途。	物業存貨 <b>1,229,000,000港元</b> (港幣十二億二千九百萬元正)

## 附註：

- 根據房屋所有權證粵(2017)汕頭市不動產權第0004853號,該公司為投資物業及物業存貨之註冊擁有人。南區的土地使用權已授予泰盛,總地盤面積約為50,897.9平方米,為期40年,將於二零五七年一月十七日屆滿。
- 根據該公司管理層,概無有關南區的抵押協議。
- 對物業存貨進行估值時,吾等已參考多項同類型發展項目的銷售交易,其特點與該物業相若。該等可資比較項目的辦公室價格約為人民幣11,000元/平方米至人民幣20,900元/平方米。在達致主要假設時,已對該等可資比較項目的單位價格作出適當調整,以反映包括但不限於時間、地點、規模、可訪問性、樓宇管理、樓齡及樓宇質素等因素。於吾等的估值中,吾等已假設辦公室的中位數價格為人民幣11,000元/平方米。市場可資比較項目及適當調整於下表呈列。

序號	物業名稱	地址	可資比較項目			詢價日期	總建築面積 (平方米)	詢價 (平方米)	調整因素		經調整價格 (人民幣/平方米)
			樓層	性質	竣工日期				詢價	地點	
1	龍光世紀海岸	金平-市政府 -龍光·世紀海岸	整座	商業	二零一八年	於二零二二年十一月詢價	175	20,900	-10%	-10%	16,929
2	商業中心華潤大廈南塔辦公樓出售	龍湖-龍湖區政府 -華潤大廈南塔	低層	商業	二零二二年	於二零二二年十一月詢價	2,000	11,000	-10%	-10%	8,910
3	市區中心蘇寧廣場豪華裝修	龍湖-龍湖區政府 -蘇寧廣場 (長平東路店)	高層	商業	二零一五年	於二零二二年十一月詢價	237	14,000	-10%	-10%	11,340
4	蘇寧廣場甲級寫字樓出售	龍湖-龍湖區政府 -蘇寧廣場 (長平東路店)	中層	商業	二零一五年	於二零二二年十一月詢價	400	20,700	-10%	-10%	16,767
5	蘇寧廣場寫字樓	龍湖-龍湖區政府 -廣東省汕頭市龍湖區蘇寧廣場寫字樓	中層	商業	二零一五年	於二零二二年十一月詢價	60	11,700	-10%	-10%	9,477
已採納											11,000



附註：就詢價調整而言，採納貼現率5%至10%乃為行業慣例及估值師之專業判斷。於是次評估中，由於近期中國大陸的市場下行，故已採納貼現率10%。吾等認為，有關調整屬公平合理，原因為有關貼現已考慮到截至估值日期的中國宏觀經濟狀況，以及賣方在交易中透過議價／與買方達成共識而作出的潛在貼現的影響。其應顯示出對調整後的詢價相對客觀的看法。

就地點調整而言，採納貼現率5%至10%乃為行業慣例及估值師之專業判斷。於是次評估中，距離市中心10公里以內的可資比較項目會採納貼現率5%；距離市中心10公里以上的可資比較項目則會採納貼現率10%。

4. 對物業存貨進行估值時，吾等已參考多項同類型發展項目的銷售交易，其特點與該物業相若。該等可資比較項目的店舖價格約為人民幣11,600元／平方米至人民幣19,300元／平方米。在達致主要假設時，已對該等可資比較項目的單位價格作出適當調整，以反映包括但不限於時間、地點、規模、可訪問性、樓宇管理、樓齡及樓宇質素等因素。於吾等的估值中，吾等已假設店舖的中位數價格為人民幣15,000元／平方米。

序號	物業名稱	地址	可資比較項目			詢價日期	總建築面積 (平方米)	詢價 (平方米)	調整因素		經調整價格 (人民幣／ 平方米)
			樓層	性質	竣工日期				詢價	樓齡	
1	渠道免冊折扣海環天翡雙層臨街鋪面	汕頭龍湖東海岸怡軒·海環天翡	1層	店舖	二零二一年	於二零二二年十一月詢價	118	19,100	-10%	0%	17,190
2	海環天翡旺舖119平復式	怡軒·海環天翡·汕頭市龍湖區	2層	店舖	二零二一年	於二零二二年十一月詢價	119	19,300	-10%	0%	17,370
3	寶能時代灣旺舖僅3套	汕頭龍湖東海岸寶能時代灣	1層	店舖	二零二一年	於二零二二年十一月詢價	86	18,400	-10%	0%	16,560
4	龍湖區汕頭萬象城	汕頭萬象城	3層	店舖	二零一八年	於二零二二年十一月詢價	90	14,900	-10%	5%	14,081
5	龍湖區政府	龍湖區政府紫雲莊	1層	店舖	二零二零年	於二零二二年十一月詢價	32	13,400	-10%	10%	13,266
6	正向黃河路旺舖出售，二格鋪面	龍湖區政府黃河路／泰山中路	1層	店舖	二零二一年	於二零二二年十一月詢價	110	11,600	-10%	0%	10,440
<b>已採納</b>											<b>15,000</b>

附註：就詢價調整而言，採納貼現率5%至10%乃為行業慣例及估值師之專業判斷。於是次評估中，由於近期中國大陸的市場下行，故已採納貼現率10%。吾等認為，有關調整屬公平合理，原因為有關貼現已考慮到截至估值日期的中國宏觀經濟狀況，以及賣方在交易中透過議價／與買方達成共識而作出的潛在貼現的影響。其應顯示出對調整後的詢價相對客觀的看法。

就樓齡調整而言，採納貼現率5%至10%乃為行業慣例及估值師之專業判斷。於是次評估中，對於竣工日期超過5年的可資比較項目會採納貼現率5%，而竣工日期超過10年的可資比較項目則會採納貼現率10%。

5. 對物業存貨進行估值時，吾等已參考多項同類型發展項目的銷售交易，其特點與該物業相若。該等可資比較項目的停車場價格約為人民幣11,000元／平方米至人民幣14,200元／平方米。在達致主要假設時，已對該等可資比較項目的單位價格作出適當調整，以反映包括但不限於時間、地點、規模、可訪問性、樓宇管理、樓齡及樓宇質素等因素。於吾等的估值中，吾等已假設停車場的中位數價格為人民幣11,000元／平方米。

序號	物業名稱	地址	可資比較項目			總建築面積 (平方米)	詢價 (平方米)	調整因素	
			樓層	性質	詢價日期			詢價	經調整價格 (人民幣／ 平方米)
1	一品灣二期負二層車位	一品灣二期	1層	停車場	於二零二二年十一月詢價	12.5	12,800	-10%	11,520
2	東泰城市花園	汕頭龍湖區泰山南路15號	1層	停車場	於二零二二年十一月詢價	20.0	11,000	-10%	9,900
3	御景陽光	龍光御海陽光北區-正門	1層	停車場	於二零二二年十一月詢價	25.4	14,200	-10%	12,780
<b>已採納</b>									<b>11,000</b>

附註：就詢價調整而言，採納貼現率5%至10%乃為行業慣例及估值師之專業判斷。於是次評估中，由於近期中國大陸的市場下行，故已採納貼現率10%。吾等認為，有關調整屬公平合理，原因為有關貼現已考慮到截至估值日期的中國宏觀經濟狀況，以及賣方在交易中透過議價／與買方達成共識而作出的潛在貼現的影響。其應顯示出對調整後的詢價相對客觀的看法。

6. 該物業位於具有穩定及合理供求資料、佔用率、物業收益率趨勢、售價及租金水平的地區。
7. 當只有詢價獲提供時，可資比較項目的房產列表直接摘錄自房地產網站。因此，詢價及被引用及被採納。

				截至二零二二年 十一月三十日 的市值
序號	物業	描述及年期	佔用詳情	
3.	深圳寶能時代灣(中區) (「中區」) 一投資物業(位於汕頭東海岸新城津片區)	該物業建於地盤面積為39,474.8平方米的地塊(地塊編號F02-08)之上。總建築面積(「總建築面積」)為157,596平方米,其中包括35,294平方米作辦公室用途、31,987平方米作住宅用途、33,846平方米作酒店用途及56,469平方米作店舖用途。	截至估值日期,中區正在建設,計劃於二零二五年一月竣工。	投資物業 <b>733,000,000港元</b> (港幣七億三千三百萬元正)

## 附註：

- 根據房屋所有權證粵(2017)汕頭市不動產權第0004865號,中區的註冊擁有人為汕頭市泰盛科技有限公司。中區(地塊編號F02-08)的土地使用權已授予泰盛,總地盤面積約為39,474.8平方米,為期40年,將於二零五七年一月十七日屆滿。
- 根據該公司管理層,中區房產證粵(2017)汕頭市不動產權第0004865號自二零二二年四月二十六日起抵押予廈門國際信託有限公司。截至估值日期,該抵押協議仍然有效。
- 對投資物業進行估值時,吾等已參考多項同類型發展項目的銷售交易,其特點與該物業相若。該等可資比較項目的辦公室價格約為人民幣11,000元/平方米至人民幣20,900元/平方米。在達致主要假設時,已對該等可資比較項目的單位價格作出適當調整,以反映包括但不限於時間、地點、規模、可訪問性、樓宇管理、樓齡及樓宇質素等因素。於吾等的估值中,吾等已假設辦公室的中位數價格為人民幣11,000元/平方米。市場可資比較項目及適當調整於下表呈列。

序號	物業名稱	地址	可資比較項目			詢價日期	總建築面積 (平方米)	詢價 (平方米)	調整因素		經調整價格 (人民幣/ 平方米)
			樓層	性質	竣工日期				詢價	地點	
1	龍光世紀海岸	金平—市政府 —龍光·世紀海岸	整座	商業	二零一八年	於二零二二年 十一月詢價	175	20,900	-10%	-10%	16,929
2	商業中心華潤大廈 南塔辦公樓出售	龍湖—龍湖區政府 —華潤大廈南塔	低層	商業	二零二二年	於二零二二年 十一月詢價	2,000	11,000	-10%	-10%	8,910
3	市區中心蘇寧廣場 豪華裝修	龍湖—龍湖區政府 —蘇寧廣場 (長平東路店)	高層	商業	二零一五年	於二零二二年 十一月詢價	237	14,000	-10%	-10%	11,340
4	蘇寧廣場甲級 寫字樓出售	龍湖—龍湖區政府 —蘇寧廣場 (長平東路店)	中層	商業	二零一五年	於二零二二年 十一月詢價	400	20,700	-10%	-10%	16,767
5	蘇寧廣場寫字樓	龍湖—龍湖區政府 —廣東省汕頭市龍 湖區蘇寧廣場寫字樓	中層	商業	二零一五年	於二零二二年 十一月詢價	60	11,700	-10%	-10%	9,477
<b>已採納</b>											
<b>11,000</b>											

附註：就詢價調整而言，採納貼現率5%至10%乃為行業慣例及估值師之專業判斷。於是次評估中，由於近期中國大陸的市場下行，故已採納貼現率10%。吾等認為，有關調整屬公平合理，原因為有關貼現已考慮到截至估值日期的中國宏觀經濟狀況，以及賣方在交易中透過議價／與買方達成共識而作出的潛在貼現的影響。其應顯示出對調整後的詢價相對客觀的看法。

就地點調整而言，採納貼現率5%至10%乃為行業慣例及估值師之專業判斷。於是次評估中，距離市中心10公里以內的可資比較項目會採納貼現率5%；距離市中心10公里以上的可資比較項目則會採納貼現率10%。

4. 對投資物業進行估值時，吾等已參考多項同類型發展項目的銷售交易，其特點與該物業相若。該等可資比較項目的住宅樓宇價格約為人民幣14,900元／平方米至人民幣17,700元／平方米。在達致主要假設時，已對該等可資比較項目的單位價格作出適當調整，以反映包括但不限於時間、地點、規模、可訪問性、樓宇管理、樓齡及樓宇質素等因素。於吾等的估值中，吾等已假設住宅區域的中位數價格為人民幣13,500元／平方米。

序號	物業名稱	地址	可資比較項目		竣工日期	詢價日期	總建築面積 (平方米)	詢價 (平方米)	調整因素		經調整價格 (人民幣／ 平方米)
			樓層	性質					詢價	建築設計	
1	壹品灣四期海環天翡大平層	汕頭龍湖區海環天翡	低層／23層	住宅	二零二零年	於二零二二年十一月詢價	192	17,709	-10%	-5%	15,141
2	急售！海環天翡園心3房	汕頭龍湖區海環天翡	低層／31層	住宅	二零二零年	於二零二二年十一月詢價	130	16,805	-10%	-5%	14,368
3	全新裝修129平，3房2廳	汕頭龍湖區海環天翡	低層／31層	住宅	二零二零年	於二零二二年十一月詢價	130	16,797	-10%	-5%	14,361
4	全園帶裝修d價御海禧園	汕頭龍湖東海岸龍光御海禧園	低層／18層	住宅	二零一七年	於二零二二年十一月詢價	125	14,946	-10%	-5%	12,779
5	116平4室2廳滿二南北通透	汕頭龍湖東海岸龍光御海禧園	低層／18層	住宅	二零一七年	於二零二二年十一月詢價	117	15,801	-10%	-5%	13,510
6	御海禧園園心6樓新中式裝修	汕頭龍湖東海岸龍光御海禧園	低層／18層	住宅	二零一九年	於二零二二年十一月詢價	125	15,494	-10%	-5%	13,247
7	全汕頭海景風水一頂好的一棟	汕頭龍湖東海岸天合名門(二期)	低層／43層	住宅	二零二二年	於二零二二年十一月詢價	174	16,000	-10%	-5%	13,680
8	17500天合名門4房2格局大	汕頭龍湖東海岸天合名門(二期)	高層／45層	住宅	二零二零年	於二零二二年十一月詢價	199	17,538	-10%	-5%	14,995
9	天合名門！帶精裝！望海景！	汕頭龍湖東海岸天合名門(二期)	高層／45層	住宅	二零二二年	於二零二二年十一月詢價	139	15,972	-10%	-5%	13,656
<b>已採納</b>											<b>13,500</b>

附註：就詢價調整而言，採納貼現率5%至10%乃為行業慣例及估值師之專業判斷。於是次評估中，由於近期中國大陸的市場下行，故已採納貼現率10%。吾等認為，有關調整屬公平合理，原因為有關貼現已考慮到截至估值日期的中國宏觀經濟狀況，以及賣方在交易中透過議價／與買方達成共識而作出的潛在貼現的影響。其應顯示出對調整後的詢價相對客觀的看法。

就建築設計調整而言，採納貼現率5%至10%乃為行業慣例及估值師之專業判斷。於是次評估中，採納貼現率5%乃由於可資比較項目通常具有一定程度的室內設計／裝潢，而物業存貨中則並無任何項目。採納貼現率10%乃由於可資比較項目具有更多的室內設計／裝潢，如包括傢俬／其他家電。

5. 對投資物業進行估值時，吾等已參考多項同類型發展項目的銷售交易，其特點與該物業相若。該等可資比較項目的酒店價格約為人民幣14,900元／平方米至人民幣17,700元／平方米。在達致主要假設時，已對該等可資比較項目的單位價格作出適當調整，以反映包括但不限於時間、地點、規模、可訪問性、樓宇管理、樓齡及樓宇質素等因素。於吾等的估值中，吾等已假設酒店的中位數價格為人民幣13,500元／平方米。

6. 對投資物業進行估值時，吾等已參考多項同類型發展項目的銷售交易，其特點與該物業相若。該等可資比較項目的店舖價格約為人民幣11,600元／平方米至人民幣19,300元／平方米。在達致主要假設時，已對該等可資比較項目的單位價格作出適當調整，以反映包括但不限於時間、地點、規模、可訪問性、樓宇管理、樓齡及樓宇質素等因素。於吾等的估值中，吾等已假設店舖的中位數價格為人民幣15,000元／平方米。

序號	物業名稱	地址	可資比較項目		竣工日期	詢價日期	總建築面積 (平方米)	詢價 (平方米)	調整因素		經調整價格 (人民幣／ 平方米)
			樓層	性質					詢價	樓齡	
1	渠道免佣折扣海環天翡雙層臨街舖面	汕頭龍湖東海岸怡軒·海環天翡	1層	店舖	二零二一年	於二零二二年十一月詢價	118	19,100	-10%	0%	17,190
2	海環天翡旺舖119平復式	怡軒·海環天翡-汕頭市龍湖區	2層	店舖	二零二一年	於二零二二年十一月詢價	119	19,300	-10%	0%	17,370
3	寶能時代灣旺舖僅3套	汕頭龍湖東海岸寶能時代灣	1層	店舖	二零二一年	於二零二二年十一月詢價	86	18,400	-10%	0%	16,560
4	龍湖區汕頭萬象城	汕頭萬象城	3層	店舖	二零一八年	於二零二二年十一月詢價	90	14,900	-10%	5%	14,081
5	龍湖區政府	龍湖區政府紫雲莊	1層	店舖	二零二零年	於二零二二年十一月詢價	32	13,400	-10%	10%	13,266
6	正向黃河路旺舖出售，二格舖面	龍湖區政府黃河路／泰山中路	1層	店舖	二零二一年	於二零二二年十一月詢價	110	11,600	-10%	0%	10,440
<b>已採納</b>											<b>15,000</b>

附註：就詢價調整而言，採納貼現率5%至10%乃為行業慣例及估值師之專業判斷。於是次評估中，由於近期中國大陸的市場下行，故已採納貼現率10%。吾等認為，有關調整屬公平合理，原因為有關貼現已考慮到截至估值日期的中國宏觀經濟狀況，以及賣方在交易中透過議價／與買方達成共識而作出的潛在貼現的影響。其應顯示出對調整後的詢價相對客觀的看法。

就樓齡調整而言，採納貼現率5%至10%乃為行業慣例及估值師之專業判斷。於是次評估中，對於竣工日期超過5年的可資比較項目會採納貼現率5%，而竣工日期超過10年的可資比較項目則會採納貼現率10%。

7. 該物業位於具有穩定及合理供求資料、佔用率、物業收益率趨勢、售價及租金水平的地區。
8. 位於中區的投資物業的市值採用餘值法計算，其中估計完成開發價值乃透過發展潛力減去開發成本及發展商利潤計算得出。

總開發成本乃透過按估值日期的總建築面積乘以單位建築成本估算。是次估值採納的平均單位建築成本為人民幣5,900元／平方米。

發展商利潤被假設為扣除營銷成本（總開發價值的3%）及增值稅（總開發價值的9%）後的總開發價值（「總開發價值」）的20%。

9. 當只有詢價獲提供時，可資比較項目的房產列表直接摘錄自房地產網站。因此，詢價及被引用及被採納。

序號	物業	描述及年期	佔用詳情	截至二零二二年
				十一月三十日 的市值
4.	深圳寶能時代灣(北區) (「北區」) — 投資物業 (位於汕頭東海岸新城津片區)	該物業建於地盤面積為76,926.8平方米的地塊 (地塊編號F01-11) 之上。總建築面積 (「總建築面積」) 為72,362平方米，乃用作住宅用途。	截至估值日期，北區均正在建設，計劃於二零二五年一月竣工。	投資物業 <b>235,000,000港元</b> (港幣二億三千五百萬元正)

## 附註：

- 根據房屋所有權證粵(2017)汕頭市不動產權第0004866號，北區的註冊擁有人為汕頭市泰盛科技有限公司。北區(地塊編號F01-11)的土地使用權已授予泰盛，總地盤面積約為76,926.8平方米，為期40年，將於二零五七年一月十七日屆滿。
- 根據該公司管理層，截至估值日期，北區並無受任何按揭／抵押協議所規限。
- 對投資物業進行估值時，吾等已參考多項同類型發展項目的銷售交易，其特點與該物業相若。該等可資比較項目的住宅樓宇價格約為人民幣14,900元／平方米至人民幣17,700元／平方米。在達致主要假設時，已對該等可資比較項目的單位價格作出適當調整，以反映包括但不限於時間、地點、規模、可訪問性、樓宇管理、樓齡及樓宇質素等因素。於吾等的估值中，吾等已假設住宅區域的中位數價格為人民幣13,500元／平方米。

序號	物業名稱	地址	可資比較項目		竣工日期	詢價日期	總建築面積 (平方米)	詢價 (平方米)	調整因素		經調整價格 (人民幣／ 平方米)
			樓層	性質					詢價	建築設計	
1	壹品灣四期海環天翡大平層	汕頭龍湖區海環天翡	低層／23層	住宅	二零二零年	於二零二二年十一月詢價	192	17,709	-10%	-5%	15,141
2	急售!海環天翡園心3房	汕頭龍湖區海環天翡	低層／31層	住宅	二零二零年	於二零二二年十一月詢價	130	16,805	-10%	-5%	14,368
3	全新裝修129平，3房2廳	汕頭龍湖區海環天翡	低層／31層	住宅	二零二零年	於二零二二年十一月詢價	130	16,797	-10%	-5%	14,361
4	全國帶裝修d價御海禧園	汕頭龍湖東海岸龍光御海禧園	低層／18層	住宅	二零一七年	於二零二二年十一月詢價	125	14,946	-10%	-5%	12,779
5	116平4室2廳滿二南北通透	汕頭龍湖東海岸龍光御海禧園	低層／18層	住宅	二零一七年	於二零二二年十一月詢價	117	15,801	-10%	-5%	13,510
6	御海禧園園心6樓新中式裝修	汕頭龍湖東海岸龍光御海禧園	低層／18層	住宅	二零一九年	於二零二二年十一月詢價	125	15,494	-10%	-5%	13,247
7	全汕頭海景風水一頂好的一棟	汕頭龍湖東海岸天合名門(二期)	低層／43層	住宅	二零二零年	於二零二二年十一月詢價	174	16,000	-10%	-5%	13,680
8	17500天合名門4房2格局大	汕頭龍湖東海岸天合名門(二期)	高層／45層	住宅	二零二零年	於二零二二年十一月詢價	199	17,538	-10%	-5%	14,995
9	天合名門!帶精裝!望海景!	汕頭龍湖東海岸天合名門(二期)	高層／45層	住宅	二零二零年	於二零二二年十一月詢價	139	15,972	-10%	-5%	13,656
已採納											13,500



附註：就詢價調整而言，採納貼現率5%至10%乃為行業慣例及估值師之專業判斷。於是次評估中，由於近期中國大陸的市場下行，故已採納貼現率10%。吾等認為，有關調整屬公平合理，原因為有關貼現已考慮到截至估值日期的中國宏觀經濟狀況，以及賣方在交易中透過議價／與買方達成共識而作出的潛在貼現的影響。其應顯示出對調整後的詢價相對客觀的看法。

就建築設計調整而言，採納貼現率5%至10%乃為行業慣例及估值師之專業判斷。於是次評估中，採納貼現率5%乃由於可資比較項目通常具有一定程度的室內設計／裝潢，而物業存貨中則並無任何項目。採納貼現率10%乃由於可資比較項目具有更多的室內設計／裝潢，如包括傢俬／其他家電。

4. 該物業位於具有穩定及合理供求資料、佔用率、物業收益率趨勢、售價及租金水平的地區。
5. 位於北區的投資物業的市值採用餘值法計算，其中估計完成開發價值乃透過發展潛力減去開發成本及發展商利潤計算得出。

總開發成本乃透過按估值日期的總建築面積乘以單位建築成本估算。是次估值採納的平均單位建築成本為人民幣5,900元／平方米。

發展商利潤被假設為扣除營銷成本（總開發價值的3%）及增值稅（總開發價值的9%）後的總開發價值（「總開發價值」）的20%。

6. 當只有詢價獲提供時，可資比較項目的房產列表直接摘錄自房地產網站。因此，詢價及被引用及被採納。



序號	物業	描述及年期	佔用詳情	截至二零二二年
				十一月三十日 的市值
5.	深圳寶能時代灣(北區)一物業存貨(位於汕頭東海岸新城津片區)(「北區」)	該物業建於地盤面積為76,926.8平方米的地塊(地塊編號F01-11)之上。總建築面積(「總建築面積」)為313,457平方米,其中包括263,264平方米作住宅用途、8,449平方米作店舖用途及41,744平方米作停車場用途。	截至估值日期,北區正在建設,計劃於二零二五年一月竣工。	物業存貨 <b>1,226,000,000港元</b> (港幣十二億二千六百萬元正)

## 附註：

- 根據房屋所有權證粵(2017)汕頭市不動產權第0004866號,北區的註冊擁有人為汕頭市泰盛科技有限公司。北區(地塊編號F01-11)的土地使用權已授予泰盛,總地盤面積約為76,926.8平方米,為期40年,將於二零五七年一月十七日屆滿。
- 根據該公司管理層,截至估值日期,北區並無受任何按揭/抵押協議所規限。
- 對物業存貨進行估值時,吾等已參考多項同類型發展項目的銷售交易,其特點與該物業相若。該等可資比較項目的住宅樓宇價格約為人民幣14,900元/平方米至人民幣17,700元/平方米。在達致主要假設時,已對該等可資比較項目的單位價格作出適當調整,以反映包括但不限於時間、地點、規模、可訪問性、樓宇管理、樓齡及樓宇質素等因素。於吾等的估值中,吾等已假設住宅區域的中位數價格為人民幣13,500元/平方米。

序號	物業名稱	地址	可資比較項目		竣工日期	詢價日期	總建築面積 (平方米)	詢價 (平方米)	調整因素		經調整價格 (人民幣/平方米)
			樓層	性質					詢價	建築設計	
1	壹品灣四期海環天翡大平層	汕頭龍湖區海環天翡	低層/23層	住宅	二零二零年	於二零二二年十一月詢價	192	17,709	-10%	-5%	15,141
2	急售!海環天翡園心3房	汕頭龍湖區海環天翡	低層/31層	住宅	二零二零年	於二零二二年十一月詢價	130	16,805	-10%	-5%	14,368
3	全新裝修129平,3房2廳	汕頭龍湖區海環天翡	低層/31層	住宅	二零二零年	於二零二二年十一月詢價	130	16,797	-10%	-5%	14,361
4	全園帶裝修4價御海禧園	汕頭龍湖東海岸龍光御海禧園	低層/18層	住宅	二零一七年	於二零二二年十一月詢價	125	14,946	-10%	-5%	12,779
5	116平4室2廳滿二南北通透	汕頭龍湖東海岸龍光御海禧園	低層/18層	住宅	二零一七年	於二零二二年十一月詢價	117	15,801	-10%	-5%	13,510
6	御海禧園園心6樓新中式裝修	汕頭龍湖東海岸龍光御海禧園	低層/18層	住宅	二零一九年	於二零二二年十一月詢價	125	15,494	-10%	-5%	13,247
7	全汕頭海景風水一頂好的一棟	汕頭龍湖東海岸天合名門(二期)	低層/43層	住宅	二零二二年	於二零二二年十一月詢價	174	16,000	-10%	-5%	13,680
8	17500天合名門4房2格局大	汕頭龍湖東海岸天合名門(二期)	高層/45層	住宅	二零二零年	於二零二二年十一月詢價	199	17,538	-10%	-5%	14,995
9	天合名門!帶精裝!望海景!	汕頭龍湖東海岸天合名門(二期)	高層/45層	住宅	二零二二年	於二零二二年十一月詢價	139	15,972	-10%	-5%	13,656
已採納											13,500

附註：就詢價調整而言，採納貼現率5%至10%乃為行業慣例及估值師之專業判斷。於是次評估中，由於近期中國大陸的市場下行，故已採納貼現率10%。吾等認為，有關調整屬公平合理，原因為有關貼現已考慮到截至估值日期的中國宏觀經濟狀況，以及賣方在交易中透過議價／與買方達成共識而作出的潛在貼現的影響。其應顯示出對調整後的詢價相對客觀的看法。

就建築設計調整而言，採納貼現率5%至10%乃為行業慣例及估值師之專業判斷。於是次評估中，採納貼現率5%乃由於可資比較項目通常具有一定程度的室內設計／裝潢，而物業存貨中則並無任何項目。採納貼現率10%乃由於可資比較項目具有更多的室內設計／裝潢，如包括傢俬／其他家電。

4. 對物業存貨進行估值時，吾等已參考多項類似發展項目的銷售交易，其特點與該物業相若。該等可資比較項目的店舖價格約為人民幣11,600元／平方米至人民幣19,300元／平方米。在達致主要假設時，已對該等可資比較項目的單位價格作出適當調整，以反映包括但不限於時間、地點、規模、可訪問性、樓宇管理、樓齡及樓宇質素等因素。於吾等的估值中，吾等已假設店舖的中位數價格為人民幣15,000元／平方米。

序號	物業名稱	地址	可資比較項目			詢價日期	總建築面積 (平方米)	詢價 (平方米)	調整因素		經調整價格 (人民幣／ 平方米)
			樓層	性質	竣工日期				詢價	樓齡	
1	渠道免佣折扣海環 天翡雙層臨街 鋪面	汕頭龍湖東海岸怡軒· 海環天翡	1層	店舖	二零二一年	於二零二二年 十一月詢價	118	19,100	-10%	0%	17,190
2	海環天翡旺舖119平 復式	怡軒·海環天翡·汕頭市 龍湖區	2層	店舖	二零二一年	於二零二二年 十一月詢價	119	19,300	-10%	0%	17,370
3	寶能時代灣旺舖僅 3套	汕頭龍湖東海岸寶能時 代灣	1層	店舖	二零二一年	於二零二二年 十一月詢價	86	18,400	-10%	0%	16,560
4	龍湖區汕頭萬象城	汕頭萬象城	3層	店舖	二零一八年	於二零二二年 十一月詢價	90	14,900	-10%	5%	14,081
5	龍湖區政府	龍湖區政府紫雲莊	1層	店舖	二零二零年	於二零二二年 十一月詢價	32	13,400	-10%	10%	13,266
6	正向黃河路旺舖出 售，二格鋪面	龍湖區政府黃河路／泰 山中路	1層	店舖	二零二一年	於二零二二年 十一月詢價	110	11,600	-10%	0%	10,440
<b>已採納</b>											<b>15,000</b>

附註：就詢價調整而言，採納貼現率5%至10%乃為行業慣例及估值師之專業判斷。於是次評估中，由於近期中國大陸的市場下行，故已採納貼現率10%。吾等認為，有關調整屬公平合理，原因為有關貼現已考慮到截至估值日期的中國宏觀經濟狀況，以及賣方在交易中透過議價／與買方達成共識而作出的潛在貼現的影響。其應顯示出對調整後的詢價相對客觀的看法。

就樓齡調整而言，採納貼現率5%至10%乃為行業慣例及估值師之專業判斷。於是次評估中，對於竣工日期超過5年的可資比較項目會採納貼現率5%，而竣工日期超過10年的可資比較項目則會採納貼現率10%。

7. 對物業存貨進行估值時，吾等已參考多項類似發展項目的銷售交易，其特點與該物業相若。該等可資比較項目的停車場價格約為人民幣11,000元／平方米至人民幣14,200元／平方米。在達致主要假設時，已對該等可資比較項目的單位價格作出適當調整，以反映包括但不限於時間、地點、規模、可訪問性、樓宇管理、樓齡及樓宇質素等因素。於吾等的估值中，吾等已假設停車場的中位數價格為人民幣11,000元／平方米。

序號	物業名稱	地址	可資比較項目			總建築面積 (平方米)	詢價 (平方米)	調整因素	
			樓層	性質	詢價日期			詢價	經調整價格 (人民幣／ 平方米)
1	一品灣二期負二層車位	一品灣二期	1層	停車場	於二零二二年十一月詢價	12.5	12,800	-10%	11,520
2	東泰城市花園	汕頭龍湖區泰山南路15號	1層	停車場	於二零二二年十一月詢價	20.0	11,000	-10%	9,900
3	御景陽光	龍光御海陽光北區-正門	1層	停車場	於二零二二年十一月詢價	25.4	14,200	-10%	12,780
<b>已採納</b>									<b>11,000</b>

附註：就詢價調整而言，採納貼現率5%至10%乃為行業慣例及估值師之專業判斷。於是次評估中，由於近期中國大陸的市場下行，故已採納貼現率10%。吾等認為，有關調整屬公平合理，原因為有關貼現已考慮到截至估值日期的中國宏觀經濟狀況，以及賣方在交易中透過議價／與買方達成共識而作出的潛在貼現的影響。其應顯示出對調整後的詢價相對客觀的看法。

8. 該物業位於具有穩定及合理供求資料、佔用率、物業收益率趨勢、售價及租金水平的地區。
9. 於北區的物業存貨的市值採用餘值法計算，其中估計完成開發價值乃透過發展潛力減去開發成本及發展商利潤計算得出。

總開發成本乃透過按估值日期的總建築面積乘以單位建築成本估算。是次估值採納的平均單位建築成本為人民幣5,900元／平方米。

發展商利潤被假設為扣除營銷成本（總開發價值的3%）及增值稅（總開發價值的9%）後的總開發價值（「總開發價值」）的20%。

10. 當只有詢價獲提供時，可資比較項目的房產列表直接摘錄自房地產網站。因此，詢價及被引用及被採納。

## 1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則規定所提供有關寶新金融集團的資料，董事願就此共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事實，致使當中所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### 董事及主要行政人員於本公司的股份及相關股份及債權證中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員或彼等各自的聯繫人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）的股份、相關股份或債券之權益與淡倉中，(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8條須知會本公司及聯交所；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於登記冊內並存置於本公司；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），須知會本公司及聯交所之權益與淡倉如下：

### 於本公司股份及相關股份之權益與淡倉

董事姓名	於股份中持有權益的身份	於股份中的權益	於股份中的總權益	截至最後實際可行日期已發行股份的概約百分比 (附註1)
姚建輝（「姚先生」）	受控制企業權益	2,655,000 (L) (附註2)	2,655,000 (L)	0.17%

附註：

- 截至最後實際可行日期，本公司已發行股本總數為1,569,375,610股。

2. 截至最後實際可行日期，該等股份由萊華控股集團有限公司實益擁有，其於2,655,000股股份中擁有權益。由於萊華控股集團有限公司由深圳萊華實業有限公司全資擁有，而深圳萊華實業有限公司則由姚先生擁有99.5%權益，根據證券及期貨條例，姚先生作為本公司主席，被視為於萊華控股集團有限公司擁有的股份中擁有權益。

縮寫：「L」表示好倉

除上文披露者外，截至最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員或彼等各自的聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有或視作擁有(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；或(ii)任何已記錄在本公司根據證券及期貨條例第352條規定所存置的登記冊內；或(iii)根據標準守則規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

#### **董事購買股份或債券的權利**

除本公司於二零二零年六月二日採納之購股權計劃外，截至最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司概無參與任何安排，致使董事或本公司主要行政人員可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲益。除披露者外，截至最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員或彼等配偶或十八歲以下子女獲授予任何可認購本公司或任何其他法人團體的股本或債務證券的權利，或行使任何該等權利。

### 主要股東及其他人士於股份及本公司相關股份之權益與淡倉

截至最後實際可行日期，據董事所深知，以下為非本公司董事或主要行政人員的人士根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定向本公司披露於本公司股份及相關股份中擁有的權益或淡倉及根據證券及期貨條例第336條記錄並存置於本公司之登記冊中：

股東名稱	於股份中持有 權益的身份	持有股份數目	截至最後實際可 行日期已發行股 份的概約百分比 (附註)
Tinmark Development Limited	受控制企業權益	42,434,380 (L)	2.70%
寶新國際集團有限公司	受控制企業權益	42,434,380 (L)	2.70%
寶新發展有限公司	實益擁有人	42,434,380 (L)	2.70%
深圳萊華實業有限公司	受控制企業權益	2,655,000 (L)	0.17%
萊華控股集團有限公司	實益擁有人	2,655,000 (L)	0.17%

附註：截至最後實際可行日期，本公司已發行股本總額為1,569,375,610股。

縮寫：「L」表示好倉

除上文披露者外，截至最後實際可行日期，本公司並無獲知會任何根據證券及期貨條例第336條規定須記錄並存置在本公司登記冊內的本公司股份或相關股份的權益或淡倉。

### 3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與經擴大集團任何成員公司訂立任何服務協議，亦無任何擬訂服務協議，即並非將於一年內到期或經擴大集團成員公司可於一年內終止而毋須支付補償（法定補償除外）的服務協議。

### 4. 董事於資產／合約中的權益及其他權益

#### (a) 於資產中的權益

除「董事會函件」一節所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日（即寶新金融集團最新刊發經審核綜合財務報表編製日期）起已收購或出售或租賃，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。

#### (b) 於重大合約的權益

於二零二一年四月十四日，寶開投資與深圳吉祥服務集團有限公司（「深圳吉祥」，該公司由姚先生間接全資擁有）訂立物業管理服務框架協議（「寶開投資物業管理服務框架協議」），據此，深圳吉祥同意根據寶開投資物業管理服務框架協議向寶開投資及其附屬公司（「寶開投資集團」）提供物業管理服務，由二零二一年四月十四日起至二零二三年十二月三十一日為止。

寶開投資集團根據寶開投資物業管理服務框架協議於二零二一年四月十四日起至二零二三年十二月三十一日期間應向深圳吉祥支付之管理服務費總額將不超過人民幣150,000,000元，而於二零二一年四月十四日起至二零二一年十二月三十一日期間年度上限（即於二零二一年四月十四日起至二零二三年十二月三十一日期間，根據寶開投資物業管理服務框架協議，寶開投資集團於各個財政年度應向深圳吉祥支付之最高合約金額）為人民幣48,000,000元，而截至二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止各財政年度之年度上限將分別為人民幣50,000,000元及人民幣52,000,000元。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，概無董事於與經擴大集團業務有重要關聯的任何存續合約或安排中擁有重大權益。



(c) 於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，根據上市規則第8.10條，董事於可能與經擴大集團業務構成競爭的權益如下：

- 本公司主席兼執行董事姚建輝先生亦為寶新置地之執行董事，寶新置地透過其附屬公司亦於中國從事物業投資及開發。

寶新置地乃經營涉及不同類型及／或地區之物業投資及開發，然而，董事會獨立於寶新置地，乃按各自利益獨立地經營本身業務，故認為兩者間未有競爭存在。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於與經擴大集團業務存在或可能存在直接或間接競爭的任何業務中擁有任何權益。

## 5. 訴訟

於最後實際可行日期，經擴大集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或申索，且就董事所知，經擴大集團任何成員公司亦無任何未了結或面臨威脅的任何重大訴訟或申索。

## 6. 重大合約

以下重大合約（並非於寶新金融集團日常業務過程中訂立之合約）乃由寶新金融集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立：

- (a) 寶開投資與深圳吉祥所訂立日期為二零二一年四月十四日之物業管理服務框架協議，內容有關深圳吉祥於二零二一年四月十四日起至二零二三年十二月三十一日期間向寶開投資及其附屬公司提供物業管理服務，於二零二一年四月十四日起至二零二一年十二月三十一日期間及截至二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止各財政年度之最高合約金額分別為人民幣48,000,000元、人民幣50,000,000元及人民幣52,000,000元，有關詳情已於本公司日期為二零二一年四月十四日之公告內披露；
- (b) 姚先生與本公司所訂立日期為二零二一年九月六日之認購協議，據此，姚先生認購本金總額為114,000,000港元之債券，為期364日；



- (c) 寶新發展有限公司與本公司訂立日期為二零二一年九月六日之認購協議，據此，寶新發展有限公司認購本金總額為113,000,000港元之債券，為期364日；
- (d) 本公司間接非全資附屬公司深圳邦凱新能源股份有限公司（「**深圳邦凱**」，作為發行人）與本公司間接全資附屬公司深圳寶開實業有限公司（「**寶開實業**」，作為認購人）所訂立日期為二零二二年一月十四日之注資協議，內容有關按每股認購股份人民幣1元之價格認購280,000,000股認購股份，有關詳情於本公司日期為二零二二年一月十四日、二零二二年一月二十日及二零二二年四月二十八日之公告內披露；
- (e) 深圳邦凱（作為發行人）與深圳鴻興萊華酒店有限公司（「**鴻興萊華酒店**」，作為認購人）所訂立日期為二零二二年一月十四日之注資協議，內容有關按每股認購股份人民幣1元之價格認購500,000,000股認購股份，有關詳情於本公司日期為二零二二年一月十四日、二零二二年一月二十日及二零二二年四月二十八日之公告內披露；
- (f) 本公司間接全資附屬公司寶新金融控股有限公司（「**寶新金融控股**」，作為買方）與華通集團有限公司（「**華通**」，作為賣方）所訂立日期為二零二二年一月二十八日之股份轉讓協議，據此，寶新金融控股應收購，而華通應轉讓金裕有限公司13,921,278股股份，佔其已發行股份總數約14.73%，代價為110,000,000港元，有關詳情於本公司日期為二零二二年一月二十八日之公告內披露；
- (g) 寶開實業（作為賣方）、鴻興萊華酒店（作為買方）與深圳邦凱所訂立日期為二零二二年四月二十八日之股權轉讓協議（「**股權轉讓協議**」），據此，寶開實業有條件同意出售，而鴻興萊華酒店有條件同意收購深圳邦凱之543,600,000股股份，佔深圳邦凱全部已發行股本之75.5%，代價為人民幣800,000,000元（相當於約984,000,000港元），有關詳情於本公司日期為二零二二年四月二十八日、二零二二年五月五日及二零二二年五月二十三日之公告內披露；

- (h) 寶開實業(作為賣方)、鴻興萊華酒店(作為買方)與深圳邦凱所訂立日期為二零二二年五月二十三日之終止協議，內容有關終止股權轉讓協議，有關詳情於本公司日期為二零二二年五月二十三日之公告內披露；
- (i) 框架協議；及
- (j) 買賣協議。

## 7. 專家及同意書

以下為名列本通函或提供本通函所載意見或建議的專家資格：

名稱	資格
AP Appraisal Limited	獨立物業估值師
中審眾環(香港)會計師 事務所有限公司	執業會計師

於最後實際可行日期，各專家已發出書面同意，同意發佈本通函並按本通函所載形式及涵義轉載其函件、報告、意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回該書面同意。

於最後實際可行日期，概無專家於經擴大集團任何成員公司中擁有任何股權，亦無任何權利(不論可否依法強制執行)認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司的證券。

於最後實際可行日期，概無專家於經擴大集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日(即寶新金融集團最新刊發經審核財務報表編製日期)起已收購或出售或租賃，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。

## 8. 展示文件

以下文件之副本可於本通函日期起計14日期間內於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.hk1282.com>)查閱：

- (a) 本公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止財政年度之年報；
- (b) 本公司截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告；

- (c) 來自中審眾環(香港)會計師事務所有限公司之報告，內容有關目標公司之財務資料，其全文載於本通函附錄二；
- (d) 來自中審眾環(香港)會計師事務所有限公司之報告，內容有關經擴大集團之未經審核備考財務資料，其全文載於本通函附錄三；
- (e) AP Appraisal Limited發出之業務估值報告，其全文載於本通函附錄六；
- (f) AP Appraisal Limited發出之物業估值報告，其全文載於本通函附錄七；
- (g) AP Appraisal Limited發出之物業估值報告，其全文載於本通函附錄八；
- (h) 本附錄「7.專家及同意書」一段所述之同意書；
- (i) 本附錄「6.重大合約」一段所述之重大合約；
- (j) 框架協議；
- (k) 買賣協議；及
- (l) 本通函。

## 9. 其他事項

- (a) 何力鈞先生為本公司之公司秘書。彼為香港會計師公會及美國會計師協會各自之成員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands，而本公司於香港之主要營業地點位於香港金鐘金鐘道89號力寶中心二座19樓1908室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 本通函及隨附代表委任表格之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

---

## 股東特別大會通告

---



# 寶新金融集團有限公司

GLORY SUN FINANCIAL GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01282)

## 股東特別大會通告

茲通告寶新金融集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二三年三月二十一日(星期二)上午十一時正假座香港金鐘金鐘道89號力寶中心二座19樓1908室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)：

### 普通決議案

「動議：

- (i) 批准、追認及確認本公司間接全資附屬公司深圳寶開投資控股有限公司(作為買方，「買方」)與深圳宏佳新科技有限公司(作為賣方，「賣方」)所訂立日期為二零二二年十月十九日之有條件買賣協議(「買賣協議」)(其註有「A」字樣之副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別)，內容有關(其中包括)建議收購汕頭市泰盛科技有限公司之全部股權及其項下擬進行交易；及
- (ii) 授權任何一名董事或(如須加蓋本公司印鑑)任何兩名董事，在其可能絕對酌情認為就使任何與買賣協議及其項下擬進行之交易以及其實施有關或相關連之事宜生效、終結、修改、補充或完成而言屬必要、合適或權宜之情況下，作出一切有關行動、作為及事宜以及簽署、簽立及交付一切有關文件，包括但不限於加蓋本公司印鑑。」

承董事會命  
寶新金融集團有限公司  
主席兼首席執行官  
姚建輝

香港，二零二三年二月二十七日

---

## 股東特別大會通告

---

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

金鐘

金鐘道89號

力寶中心二座

19樓1908室

附註：

1. 合資格股東有權委任一名或多名受委代表代其出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上發言及投票，惟每名受委代表限於代表股東持有並在有關代表委任表格內指明的股份數目。受委代表毋須為本公司股東。鑒於COVID-19的疫情情況，股東可考慮委任股東特別大會主席為其代表就決議案投票，而非親身出席股東特別大會。
2. 如屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可親身或委派代表於股東特別大會(或其任何續會)上就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟排名較先之持有人作出投票(不論親身或委派代表)，則會被接納而不計其他聯名持股人之投票；就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內有關聯名持股之排名次序而定。
3. 隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。
4. 已填妥的代表委任表格須於股東特別大會或其續會(視情況而定)指定舉行時間最少48小時前(即二零二三年三月十九日(星期日)上午十一時正)交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。倘代表委任表格由非公司股東的授權人簽署，則授權簽署該表格的授權書或授權文件或經核實證明(該證明須由公證人或香港合資格執業律師發出)的該等授權書或授權文件副本，須連同代表委任表格一併交回本公司的香港股份過戶登記分處。如股東為公司，代表委任表格須加蓋公司印鑒，或由獲正式書面授權之高級職員或代理人簽署。
5. 為釐定股東出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票的資格，本公司將於二零二三年三月十六日(星期四)至二零二三年三月二十一日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理本公司股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二三年三月十五日(星期三)下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記分處(地址見上文附註4)。
6. 誠如通函內董事會函件所載，本通告所載各項決議案將以投票方式表決。

---

## 股東特別大會通告

---

7. 倘於股東特別大會當日上午十一時正或之前任何時間懸掛八號或以上颱風信號或「黑色」暴雨警告信號生效，股東特別大會將會延期。本公司將於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.hk1282.com](http://www.hk1282.com))上刊登公告，通知股東續會的日期、時間及地點。在黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，股東特別大會將如期舉行。於惡劣天氣情況下，股東應因應自身情況自行決定是否出席股東特別大會。

於本通告日期，董事會由三名執行董事，即姚建輝先生、李敏斌先生及黃煒先生；一名非執行董事張弛先生；及三名獨立非執行董事，分別為王振邦先生、李國安教授及趙伊子女士組成。