

---

**此乃要件 請立即處理**

---

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、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名下全部茂業國際控股有限公司股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

---



**Maoye International Holdings Limited**

**茂業國際控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：848)

**有關收購目標公司100%股權  
之主要交易**

---

鑒於本公司已經獲得控股股東根據上市規則股東書面批准，因此本通函僅寄給股東供參考本公司而將不會召開股東大會。

2020年12月24日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 – 本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 – 目標公司的會計師報告 .....	II-1
附錄三 – 目標公司的管理層討論及分析 .....	III-1
附錄四 – 經擴大集團的未經審核備考財務資料 .....	IV-1
附錄五 – 目標公司的100%權益估值報告 .....	V-1
附錄六 – 目標公司的物業估值報告 .....	VI-1
附錄七 – 一般資料 .....	VII-1

---

## 釋 義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「應付賬款」	指	截至2020年8月31日，目標公司對外應付款總額；
「應收賬款」	指	截至2020年8月31日，目標公司對外應收款總額；
「收購事項」	指	根據收購協議，仁和實業向成商控股出售目標公司之100%股權；
「收購協議」	指	成商控股與仁和實業於2020年9月30日訂立的收購協議，內容有關收購事項；
「董事會」	指	本公司董事會；
「成商控股」	指	成商集團控股有限公司，為茂業商業的全資附屬公司；
「本公司」	指	茂業國際控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市；
「完成」	指	完成有關收購事項；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「代價」	指	有關收購事項應付的人民幣14.5億元；
「控股股東」	指	Maoye Department Store Investment Limited，一家於英屬維京群島註冊成立的有限責任公司及為本公司控股股東(定義見上市規則)，於最後實際可行日期持有本公司4,200,000,000股股份(約佔本公司已發行股份的81.71%)；
「託管協議」	指	成商控股、仁和實業與中國農業銀行股份有限公司成都錦城支行簽訂的交易資金託管協議；
「董事」	指	本公司董事；

---

## 釋 義

---

「經擴大集團」	指	經收購事項擴大的本集團；
「託管賬戶」	指	由成商控股與仁和實業在第三方銀行以仁和實業為開戶名所共同開設的銀行賬戶，該賬戶對外支付款項須滿足收購協議項下所約定的條件；
「金融機構借款」	指	截至2020年8月31日止，目標公司向農業銀行股份有限公司成都錦城支行和成都農商銀行股份有限公司金泉支行銀團貸款本金人民幣339,190,000.00元；
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司；
「文物勘探協議」	指	目標公司與成都市文物考古隊於2019年12月12日訂立的文物勘探協議，該協議尚在履約中；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「最後實際可行日期」	指	2020年12月18日，即本通函付印前就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	聯交所證券上市規則；
「茂業商業」	指	茂業商業股份有限公司，一家於上海證券交易所上市的股份有限公司(股份代碼：600828)，本公司的間接非全資附屬公司；
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則；
「黃先生」	指	黃茂如先生；
「中國」	指	中華人民共和國；

---

## 釋 義

---

「仁和實業」	指	成都仁和實業(集團)有限公司，一家於中國成立的公司；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元的普通股，或倘本公司的股本其後進行拆細、合併、重新分類或重組，則指組成本公司普通股權益股本的股份；
「股東」	指	本公司股份持有人；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	成都仁和投資有限公司，一家於中國成立的公司，主要經營錦城藝術宮項目的營運，持有錦城藝術宮項目地塊的國有建設用地出讓土地使用權以及已建成建築的不動產產權；
「目標資產」	指	截至2020年9月30日，目標公司擁有的土地使用權及房屋所有權；
「第三期代價」	指	第三期代價為代價扣除(i)於2020年9月4日支付的第一期代價人民幣200,000,000元，(ii)金融機構借款人民幣339,190,000元，(iii)應支付的第二期代價人民幣6.7億元，及(iv)收購事項完成之日目標公司的其他應付款之後的剩餘代價；及
「%」	指	百分比。



**Maoye International Holdings Limited**

**茂業國際控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：848)

執行董事：

黃茂如先生 (董事長)

鍾鵬翼先生

盧小娟女士

註冊辦事處：

P.O. Box 31119

Grand Pavilion, Hibiscus Way

802 West Bay Road

Grand Cayman KY1-1205

Cayman Islands

非執行董事：

王斌先生

總辦事處：

中國

深圳市

深南東路4003號

世界金融中心A座38樓

獨立非執行董事：

饒永先生

浦炳榮先生

高亞軍先生

2020年12月24日

敬啟者：

**有關收購目標公司100%股權  
之主要交易**

**緒言**

茲提述本公司日期為(i)2020年9月30日之公告，內容有關收購事項；及(ii)2020年10月8日之公告，內容有關收購事項之補充公告及根據上市規則第14.41(a)條授出豁免(統稱「該等公告」)。除非文義另有所指，否則本公告所採用之詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

本通函旨在向閣下提供(i)有關收購事項的進一步詳情；及(ii)上市規則規定的其他資料。

## 收購事項及收購協議

收購事項及收購協議的詳情載於下文：

日期：

2020年9月30日

訂約方：

賣方：仁和實業

買方：成商控股

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，仁和實業及其最終實益擁有人乃獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。於最後實際可行日期，仁和實業的最終實益擁有人是陳立仁先生與索克毅先生，其分別持有仁和實業95%與5%股權。

本公司於2015年結識了陳立仁先生，當時成商控股與仁和實業達成協議，據此成商控股同意收購成都仁和春天百貨有限公司100%股權，本公司通過陳立仁先生結識了索克毅先生。

## 將予收購的資產

根據收購協議，仁和實業已同意出售而成商控股已同意收購目標公司的100%股權。

## 目標資產

目標公司之目標資產包括以下土地及房屋：

- (1) 錦城藝術宮項目立項為舊城改造項目，截至2020年9月30日，目標公司擁有三宗土地使用權。情況如下：

土地使用權證編號	位置	面積 (平方米)	用地性質	容積率
成國用(2016)第221號	四川省成都市錦江區 人民東路61號	15,736.16	商業服務業設施 用地	10

## 董事會函件

土地使用權證編號	位置	面積 (平方米)	用地性質	容積率
成國用(2013)第492號	四川省成都市錦江區 人民東路61號(宗地A)	499.99	商業用地(地下)， 商業配套停車場 用地(地下)	不適用
成國用(2013)第493號	四川省成都市錦江區 人民東路61號(宗地B)	4,598.08	商業用地(地下)， 商業配套停車場 用地(地下)	不適用

- (2) 上述第(1)條土地上的建築物包括川(2019)成都市不動產第0508099號、第0508125號、第0508119號、第0508121號、第0508117號及其地下面積，建築物面積共約7,942.59平方米。

### 代價

代價為人民幣14.5億元，代價包括(i)收購事項項下成商控股向仁和實業支付的股權轉讓款人民幣241,000,014.15元及(ii)目標公司的應付賬款人民幣1,208,999,985.85元。代價乃由成商控股與仁和實業經公平磋商按正常商業條款並計及目標公司100%股權按資產基礎法的估值及目標公司應付賬款釐定。截至2020年8月31日，目標公司100%股權按資產基礎法的總資產估值為人民幣1,460,611,529.38元，總負債估值為人民幣1,206,865,255.89元，淨資產估值為人民幣253,746,273.49元。代價須以現金支付，並將以成商控股的內部資源或其他融資方式(倘內部資源不足)償付。

### 估值方法

根據《資產評估職業準則—企業價值》第十七條規定，執行企業價值評估業務，應當根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集等情況，分析收益法、市場法和成本法(又稱資產基礎法)三種資產評估基本方法的適用性，選擇評估方法。



---

## 董事會函件

---

企業價值評估中的收益法，是指將預期收益資本化或者折現，確定評估對象價值的評估方法。採用收益法評估企業價值必須具備三個前提：

- (i) 企業的未來預期收益可以預測並可以用貨幣衡量；
- (ii) 企業預期收益所承擔的風險也可以預測並可以用貨幣衡量；及
- (iii) 企業預期獲利年限可以預測。

目標公司經營近年來處於虧損狀態，企業的未來預期收益和風險無法合理的確定，因此，不選用收益法評估。

企業價值評估中的市場法，是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定評估對象價值的評估方法。選用市場法對企業價值進行評估的重要前提，是市場上具有一定數量的具有可比性的交易案例。截至評估基準日2020年8月31日止，估值師無法獲得一定數量的具有可比性的交易案例，因此，不選用市場法進行評估。

企業價值評估中的資產基礎法，是指以被評估單位於2020年8月31日的資產負債表為基礎，評估表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。被評估單位目標公司具有較為完整的財務會計核算資料，企業經營資產、管理完善，會計報表經過審計機構審核並出具無保留意見報告，目標公司可以對資產負債表表內及表外的各項資產、負債進行識別，不存在對目標資產價值有重大影響且難以識別和評估的資產或者負債。因此，本次評估可以選用資產基礎法進行評估。

經考慮以上因素，本次選擇採用資產基礎法對目標公司進行評估。

### 估值師

估值師為廈門市大學資產評估土地房地產估價有限責任公司，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，廈門市大學資產評估土地房地產估價有限責任公司及其最終實益擁有人乃獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

## 董事會函件

### 代價的考慮基準

代價人民幣14.5億元包括(i)收購事項項下成商控股向仁和實業支付的股權轉讓款人民幣241,000,014.15元及(ii)目標公司的應付賬款人民幣1,208,999,985.85元。其中股權轉讓款根據目標公司100%股權按資產基礎法的估值釐定，目標公司的應付賬款為目標公司應支付的債務。

#### (i) 股權轉讓款

目標公司截至評估基準日2020年8月31日評估明細情況如下：

項目	賬面價值 (單位：千元)	評估價值 (單位：千元)	增減值 (單位：千元)	增值率 (單位：%)
	A	B	C=B-A	D=C/ A × 100%
1 流動資產	1,046,663.0	1,460,608.8	413,945.9	39.55
2 其中：存貨	1,031,003.0	1,444,948.9	413,945.9	40.15
3 非流動資產	0.4	2.7	2.3	583.42
4 其中：固定資產	0.4	2.7	2.3	583.42
5 資產總計	1,046,663.4	1,460,611.5	413,948.2	39.55
6 流動負債	864,163.0	864,163.0	–	–
7 非流動負債	342,702.2	342,702.2	–	–
8 負債合計(備註)	1,206,865.3	1,206,865.3	–	–
9 淨資產(所有者權益)	(160,201.9)	253,746.3	413,948.2	258.39

備註：截至2020年8月31日，目標公司的負債合計為人民幣1,206,865,255.89元，於上述目標公司的應付賬款人民幣1,208,999,985.85元差額為人民幣2,134,729.96元，差異原因為(i)目標公司的應付賬款包含了目標公司按收購協議應付但截至2020年8月31日止未實際入賬金額人民幣2,146,520.00元；及(ii)目標公司的應付賬款未包含目標公司預收款項人民幣10,596.33元及遞延收益人民幣1,193.71元。

存貨為目標公司投資建設的仁和春天百貨人東店三期工程的開發產品和開發成本，該項目位土地使用權於成都錦江區人民東路61號，分為A、B、C三類項目區域。其中A區已建設完成，B、C區待開發建設(「目標公司開發項目」)，賬面價值約為人民幣1,031,003,000元，評估值約為人民幣1,444,948,900元，評估增值約為人民幣413,945,900元。評估增值的原因為目標公司土地取得時間較早，隨著評估對象目標公司所在區域經濟多年來的發展，土地使用權市場價格的不斷上漲所致。

---

## 董事會函件

---

根據估值師出具的評估報告為依據，經成商控股與仁和實業雙方協商確定目標公司100%股權之股權轉讓款為人民幣241,000,014.15元。較截至2020年8月31日目標公司100%股權按資產基礎法的淨資產估值人民幣253,746,273.49元減少人民幣12,746,259.34元。

於最後實際可行日期，股權轉讓款人民幣241,000,014.15元由成商控股支付給仁和實業。

### *(ii) 目標公司的應付賬款*

截至2020年8月31日止，目標公司的應付賬款總額為人民幣1,208,999,985.85元，其中包括關聯方借款人民幣862,717,705.08元、金融機構借款人民幣339,190,000元及其他應付款人民幣7,092,280.77元。

關聯方借款人民幣862,717,705.08元由成商控股支付給仁和實業，該款項主要是主要用於目標公司於收購事項前仁和實業對目標公司開發項目購買土地使用權及後期開發項目支出；

金融機構借款人民幣339,190,000元於收購事項完成後由目標公司承擔，該款項主要是用於目標公司於收購事項前對目標公司開發項目購買土地使用權及後期開發項目支出；及

其他應付款人民幣7,092,280.77元(最終金額須待收購事項完成後由雙方確定)於收購事項完成後由成商控股承擔，將在第三期代價扣減，於完成後180天內(即2021年5月6日之前)支付。其他應付款包括(i)目標公司應付於2020年6月21日至2020年8月31日期間金融機構借款所產生之利息人民幣3,511,036.22元；(ii)按照合同約定應支付財務未掛賬之應付款項人民幣2,146,520.00元，包括應付於成都晨越建設項目管理有限公司人民幣40,000.00元、應付於成都安室裝飾工程有限公司人民幣1,000,000.00元、應付於四川省送變電建設有限責任公司人民幣490,000.00元及應付於四川省川建院勘察設計院人民幣616,520.00元；及(iii)其他的款項人民幣1,434,724.55元，主要包含應付於其他公司質保金、租賃履約保證金、應交稅費、應付職工薪酬及租戶返遷房停業補償與代租物業的租金補差金額。

## 支付條款

由於成商控股與仁和實業對代價的考慮基準與代價的支付條款是分別進行考慮，因此代價總額仍為人民幣14.5億元，支付條款並不直接對應於組成代價的各部分代價金額。

代價將按以下方式結付：

- (1) 金融機構借款人民幣339,190,000元於收購事項完成後由目標公司承擔，據此，成商控股應向仁和實業支付剩餘代價為人民幣1,110,810,000元，分三期支付；
- (2) 成商控股於2020年9月4日向託管賬戶以現金支付第一期誠意金人民幣2億元用作支付部分代價，完成交易後，託管賬戶的款項已解除限制，仁和實業可從託管賬戶提取該筆款項；
- (3) 於收購協議生效後三個工作日內並滿足(包括但不限於)以下條件的前提下，成商控股向託管賬戶支付第二期代價人民幣6.7億元用作支付部分代價；
  - (i) 收購事項未被司法機關、審批機構或法定監督機關認定非法或被禁止，亦未有新發佈或修改的法律導致收購事項認定非法或被禁止；及
  - (ii) 仁和實業未發生收購協議項下的違約或不存在相關證據證明人其將發生收購協議項下的違約。

成商控股已於2020年10月15日將第二期代價人民幣6.7億元以現金支付到託管賬戶，並根據託管協議支付。完成交易後，託管賬戶的款項已解除限制，仁和實業可從託管賬戶提取該筆款項。

- (4) 於完成後3個工作日內，成商控股配合仁和實業辦理託管賬戶解除共管賬戶，解除後，仁和實業可自由支配其中的款項；及
- (5) 於完成後180日內，成商控股向仁和實業支付第三期代價。於最後實際可行日期，尚未支付第三期代價。第三期代價預期將於2021年5月6日之前支付，及

---

## 董事會函件

---

在支付第三期代價前無須滿足其他條件(有關詳情請參閱「收購事項及收購協議—先決條件」一節)。

於最後實際可行日期，成商控股已支付於仁和實業(或託管賬戶)的款項總額為人民幣8.7億元。

有關本支付條款第(2)項，成商控股於2020年9月4日向託管賬戶支付第一期誠意金人民幣2億元用作支付部分代價，經成商控股與仁和實業雙方初步溝通並達成意向合作並訂立目標公司購買意向協議(「意向協議」)，根據意向協議約定，成商控股向成商控股與仁和實業雙方開設的託管賬戶支付人民幣2億元誠意金，以表明其對收購事項的誠意，若任何一方決定終止收購事項的商討或1個月內未能簽署正式的收購協議，或收購事項未能得到成商控股董事會或股東大會審議通過，則仁和實業無條件配合將人民幣2億元誠意金退還至成商控股賬戶。由於收購協議已於意向協議簽署後1個月內簽訂，並已獲成商控股的有關批准，因此人民幣2億元誠意金將不會退還。成商控股與仁和實業雙方與中國農業銀行股份有限公司成都錦城支行(「成都錦城農業支行」)簽訂了託管協議，據此，由成都錦城農業支行對該2億元人民幣誠意金進行託管，對外支付任何款項或對仁和實業支付任何款項時，須經雙方同意才可支付，因此該資金具備安全性，及考慮收購事項完成後將有利於本集團進一步深耕於成都區域的商業零售業務，因此成商控股於2020年9月4日向託管賬戶支付第一期誠意金人民幣2億元用作支付部分代價，有利於完成收購事項的初期協商。

### 先決條件

收購事項須待下列先決條件達成後，方告完成：

- (1) 茂業商業董事會批准收購事項；及
- (2) 收購協議獲得相關證券監管部門的核准(如需)。

成商控股確認已滿足上述所有條件。

### 目標公司應收賬款處理

目標公司應收賬款處理包括以下內容：

- (1) 於2020年3月11日至2020年7月31日期間，成都普瑞森酒店管理有限公司應向目標公司支付租金人民幣426,666.67元，由仁和實業協助目標公司收回，成商控股同意目標公司收回該款項之日起三個工作日內向仁和實業支付；及
- (2) 目標公司向國網四川省電力公司支付的電費保證金人民幣250,000.00元，由成商控股向仁和實業支付第三期代價時一併支付給仁和實業。

### 文物勘探的特別約定

- (1) 文物勘探協議尚在履約中，根據文物勘探協議，仁和實業同意由其督促成都文物考古隊盡快完成文物勘探工作，文物勘探協議約定的尚未完成的重點文物勘探費用及考古發掘費用（「**文物考古費**」）由仁和實業結算及承擔，由目標公司代替仁和實業支付給成都文物考古隊指定賬戶。若收購事項第三期代價尚未支付，則成商控股將從第三期代價中扣除該文物考古費，若收購事項第三期代價已支付給仁和實業，則仁和實業向成商控股退還該文物考古費；
- (2) 根據文物勘探協議，文物考古費包括(i)該文物勘探項目經費為人民幣213,948.83元；及(ii)若成都文物考古隊在文物勘探中發現古代地下遺存，目標公司與成都文物考古隊雙方將按照《關於頒發〈考古調查、勘探、發掘經費預算定額管理頒發〉的通知》【(90)文物字第248號】第二章第六條及第三章規定，追加重點勘探費用及考古發掘費用（「**追加費用**」）。由於追加費用無法有效判斷，因此，成商控股無法判斷文物考古費是否會超過第三期代價，但經參考(a)目標公司於2019年12月20日已向成都市文物考古隊支付了文物勘探項目經費人民幣213,948.83元，該款項與第三期代價差額巨大及(b)如本節第(3)段描述，若文物勘探工作發現文物導致政府

---

## 董事會函件

---

相關部門按照文物保護管理的相關規定採取建館保護措施禁止錦城藝術宮項目開發建設(以政府相關部門的文件或函件為準)，成商控股有權解除收購協議(終止後不會額外產生任何額外費用)。因此，主觀上認為文物考古費預期不會超過第三期代價。於最後實際可行日期，文物勘探工作已完成，正在等待國家文物管理局驗收，預計該程序將於2020年12月底完成。若文物勘探在錦城藝術宮項目完成後180日內仍未結束，仁和實業同意成商控股支付仁和實業第三期代價的時間延後，待文物勘探工作完成後3個工作日內成商控股向仁和實業支付第三期代價；

- (3) 若文物勘探工作發現文物導致政府相關部門按照文物保護管理的相關規定採取建館保護措施禁止錦城藝術宮項目開發建設(以政府相關部門的文件或函件為準)，成商控股有權解除收購協議；根據收購協議約定成商控股解除收購協議的情況下，成商控股及仁和實業互不承擔違約責任，但應相應恢復原狀，包括但不限於：
- (i) 仁和實業應當收到成商控股解除收購協議書面通知後的30日內向成商控股返還成商控股根據收購協議及其項下所實際支付的代價及相應利息。其中包括成商控股向仁和實業直接支付的代價及成商控股為目標公司代墊的金融機構借款與相應利息，及成商控股為目標公司代墊的關聯方借款與相應利息；
  - (ii) 成商控股解除收購協議後，成商控股應當辦理目標公司股權過戶至仁和實業名下，並向仁和實業移交目標公司管理權；
  - (iii) 若由於成商控股的原因導致目標公司不能按照上述第(2)條約定完成目標公司過戶，經仁和實業催告後的10日仍不能完成目標公司過戶，則成商控股每逾期一日，應當按代價之萬分之三向仁和實業支付滯納金；及

---

## 董事會函件

---

- (iv) 若由於仁和實業的原因導致仁和實業未能按照上述第(1)條約定向成商控股返還實際支付的代價及相應利息，經成商控股催告後的10日仍未支付，則仁和實業每逾期一日，應當按逾期支付金額之萬分之三向成商控股支付滯納金；及
- (4) 由文物勘探工作導致的錦城藝術宮項目開發建設延期、第三期代價延期支付、因文物勘探工作解除收購協議等情況，均為不可抗力因素造成，成商控股與仁和實業都不會承擔違約責任。

如出現文物勘探工作發現文物導致政府相關部門按照文物保護管理的相關規定採取建館保護措施禁止錦城藝術宮項目開發建設(以政府相關部門的文件或函件為準)，成商控股有權解除收購協議，具體退還成商控股已支付的對價詳情參見上文說明。

由文物勘探工作導致的錦城藝術宮項目開發延期、第三期代價延期支付不會發生雙方解除收購協議。

根據收購協議「如文物勘探在錦城藝術宮項目在收購事項完成日後180日內仍為結束的，仁和實業同意成商控股支付第三期代價的時間順延，待文物勘探結束之日起3個工作日內一次性向仁和實業支付」的約定執行。

### 排他性

成商控股與仁和實業同意於收購協議下的全部或部份權利不得以任何方式轉讓或授予任何第三方。

### 有關目標公司之資料

目標公司主要經營錦城藝術宮項目的營運，持有錦城藝術宮項目地塊(包含地下空間)的國有建設用地出讓土地使用權以及已建成建築的不動產產權。其主要業務為中國大陸境內物業開發及銷售，目前處於房地產開發項目前期。錦城藝術宮項目為目標公司主要營運項目，鑒於其土地使用性質(即商業服務設施用地)，公司期望開發相應配套商業項目，如購物中心。



---

## 董事會函件

---

目標公司之業務包含物業銷售。截至2017、2018及2019年12月31日止年度，以及截至2019年8月31日止八個月與2020年8月31日止八個月，目標公司錄得收入分別約為人民幣0元、人民幣0.2百萬元、人民幣44.9百萬元、44.2百萬元及1.0百萬元。截至2020年8月31日止八個月較截至2019年8月31日止八個月收入減少43.2百萬元，減少的主要原因是2019年度回遷安置房完工交房，確認房地產銷售收入所致，而截至2020年8月31日止八個月未發生。物業銷售收入、投資物業租金收入及其他收入有關詳情請參閱附錄二目標公司的會計師報告附註4。

目標資產項下之物業主要由兩部分組成(有關詳情請參閱附錄六第VI-5頁)。其中包括：(1)位於中國四川省成都市錦江區人民東路61號1棟3-6層和地庫，該物業(包括地庫)的總建築面積約為6,329.51平方米，已開發成本約為人民幣54百萬元。於2018年6月6日，目標公司與成都普瑞森酒店管理有限公司訂立的租賃協議，該物業之3樓到6樓自2018年12月11日起出租至2030年12月10日到期(有關詳情請參閱附錄六第VI-7頁附註6)；及(2)位於中國四川省成都市錦江區人民東路61號三塊土地，該物業包括一幅佔地面積約15,736.16平方米的地塊及兩幅總面積約5,098.07平方米作地下用途的地塊。初步已開發成本約為人民幣50百萬元。該物業開發成本於收購事項前已產生，因此與本公司計劃開發的配套商業項目無關。

根據《中華人民共和國城鄉規劃法》及《中華人民共和國建築法》有關規定，對目標公司持有的物業進一步開發，應依據《成都市城鄉規劃條例》規定向成都市規劃管理局辦理建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及向成都市城鄉建設委員會辦理建築工程施工許可證，當取得上述相關證書后，才能對目標公司物業進行開發。

## 董事會函件

於最後實際可行日期，目標公司位於四川省成都市錦江區人民東路61號及三塊土地已取得相關證書情況如下：

物業	土地面積(平方米)	概約建築面積/ 竣工後概約建築面積(平方米)	取得證書情況	是否開發
1. 中國四川省成都市錦江區 人民東路61號1棟3-6層和 地庫	15,736.16	地庫3,280.16 3層815.71 4層824.84 5層824.84 6層583.96 總計(包括地庫) 6,329.51	已取得四份全為2019年12 月24日的不動產權證(川 (2019)成都市不動產權第 0508125,0508119,0508121 及0508117號)，總建築面 積約為3,049.35平方米,目標 公司獲出讓該物業的不動產 權作商業用途，屆滿日期為 2052年11月27日。	是
2. 中國四川省成都市錦江區 人民東路61號三塊土地	地塊一15,736.16 地塊 二499.99(地下用途) 地塊三4,598.08(地下用 途)	辦公室94,079.19 商業58,218.64 配套設施8,891.21 地下建築74,092.72 總計235,281.76	該三塊土地整體規劃，已取 得兩份建設用地規劃許可 證、一份建設工程規劃許可 證，未取得一份建築工程施 工許可證	否

於最後實際可行日期，上述尚未取得一份建築工程施工許可證的物業，本公司正在設計有關配套商業項目之開發方案(其中包括購物中心)及尚未完成未來發展規劃之設計，待確定方案後會再另行申請建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證。因此，本公司無法估計任何即將進行的上述物業開發項目完成日期或建築成本。本公司未發現獲得及／或批准尚未取得的許可證之法律障礙，本公司將適時根據上市規則另行刊發公告。

## 董事會函件

根據目標公司按國際財務報告準則編製的經審核賬目，截至2018年及2019年12月31日止財政年度各年目標公司淨利潤(除稅前)及淨利潤(除稅後)如下：

	截至 2019年12月31日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至 2018年12月31日 止年度 (經審核) 人民幣千元
除稅前淨利潤	(21,783.44)	(28,923.61)
除稅後淨利潤	(21,902.71)	(28,923.61)

截至2019年12月31日止年度較2018年同期相比，目標公司除稅前與除稅後淨利潤虧損減少原因是物業出租收入增加及借款利息減少所致。

於2020年8月31日，根據國際財務報告準則，目標公司之經審核資產總值為人民幣1,046,663,400元及負債淨值為人民幣160,201,900元。

### 進行收購事項的理由及裨益

鑒於目標公司擁有的地塊(有關該地塊的詳細信息，請參閱董事會函件中收購事項及收購協議—目標資產一節)地理位置優越，位於成都市中心，緊鄰成都市地標建築天府廣場、四川大劇院、且毗鄰本集團擁有的成都仁和人東店和鹽市口茂業天地店。收購事項完成後，鑒於目標公司錦城藝術宮項目其土地使用性質(即商業服務設施用地)，公司期望開發相應配套商業項目，如購物中心。將有利於本集團進一步深耕於成都區域的商業零售業務，同時有利於本集團於成都區域門店產生協同效應，可提高本集團綜合實力，進一步擴大業務營運能令本集團加強其市場地位。因此，收購事項將增加本公司的價值。董事認為，收購事項之條款屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益並令本公司及其股東整體受益。本公司正在籌劃對目標公司土地使用權的後續發展計劃，在確定後續發展計劃後，如有需要，本公司將適時根據上市規則另行刊發公告。截至評估基準日2020年8月31日，目標公司經審核資產總額約為人民幣1,046,663,400元，負債總額約為人民幣1,206,865,300元，負債淨值約為人民幣160,201,900元，淨資產評估值約為人民幣253,746,300元，淨資產評估增值約為人民幣413,948,200元，增資率約為258.39%，評估增值的原因為目標公司土地取得時間較

---

## 董事會函件

---

早，隨著評估對象目標公司所在區域經濟多年來的發展，土地使用權市場價格的不斷上漲所致。儘管目標公司截至2020年8月31日之負債淨值為160,201,900，但根據目標公司100%權益估值報告，目標公司截至2020年8月31日之淨資產評估值約為人民幣253,746,300元，遠遠超過上述負債淨值。及考慮上述「代價的考慮基準」一節，因此董事認為，收購事項之條款屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益並令本公司及其股東整體受益。

### 上市規則的涵義

由於根據上市規則，上述收購事項的適用百分比率超過25%但低於100%，故收購事項構成本公司的一項主要交易，並須遵守上市規則第十四章下申報、公告、通函及股東批准的規定。

根據上市規則，主要交易需要股東批准。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，倘若本公司就批准收購事項而召開股東大會，概無股東須就此放棄投票。本公司已收到Maoye Department Store Investment Limited(上市規則所定義的控股股東及於批准日期及最後實際可行日期持有4,200,000,000股股份的持有人，約佔本公司已發行股份的81.71%)根據上市規則第14.44條股東書面批准。收到該股東書面批准後，本公司將不會就批准收購事項而召開股東大會。

### 收購事項的財務影響

收購事項已於2020年11月6日完成，於收購事項完成後，目標公司已成為本公司的間接非全資附屬公司，且目標公司的財務業績將綜合併入本集團的財務報表。於最後實際可行日期，本集團已根據收購協議向仁和實業支付了兩筆款項，其中包括(i)成商控股向仁和實業於2020年9月4日已支付第一期誠意金人民幣2億元；及(ii)成商控股向仁和實業於2020年10月15日第二期代價人民幣6.7億元。第三期代價將由成商控股支付給仁和實業，而該款項於最後實際可行日期尚未支付。

經擴大集團於收購事項完成後的未經審核備考綜合報表說明收購事項對本集團資產及負債(假設收購事項已於2020年6月30日完成)及盈利(假設收購事項已於2020年6月30日完成)可能產生的財務影響，該報表載於本通函附錄四「經擴大集團的未經審核備考財務資料」。

### 資產及負債

根據本通函附錄四所載經擴大集團的未經審核備考財務資料，假設收購事項已於2020年6月30日完成，(i)經擴大集團的綜合總資產將由約人民幣52,054,243,000元增至約人民幣52,736,733,000元；(ii)經擴大集團的綜合負債總額將由約人民幣36,409,667,000元增至約人民幣37,093,166,000元；及(iii)經擴大集團的綜合資產淨值將由約人民幣15,644,576,000元減至約人民幣15,643,567,000元。

### 盈利

根據本通函附錄二所載目標公司截至2019年三個年度及2020年8月31日六個月的經審核損益表，目標公司的收入分別約為零、人民幣173,490元、人民幣44.9百萬元及人民幣1.0百萬元。截至2019年三個年度及2020年8月31日六個月，目標公司的稅後淨虧損別約為人民幣26.4百萬元、人民幣28.9百萬元、人民幣21.9百萬及人民幣4.1百萬元。

### 有關訂約方的資料

#### 本公司

本公司主要在中國經營及管理百貨店以及發展物業，並為中國富裕地區的領先連鎖百貨店營運商。本公司專注於在中國經濟最發達地區及經濟高增長地區的二、三線城市發展未來百貨店。

#### 成商控股

成商控股為一家於中國註冊成立的公司，並為茂業商業的全資附屬公司，而茂業商業為本公司的間接非全資附屬公司及在中國成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：600828)。茂業商業主要經營百貨店。

#### 仁和實業

仁和實業主要從事投資控股及經營零售店。於2015年10月16日，成商控股與仁和實業就收購成都仁和春天百貨有限公司100%股權訂立協議，詳情請參閱本公司於2015

---

## 董事會函件

---

年10月16日之公告。除上述所披露外，仁和實業及其最終實益擁有人與本公司及本公司關連人士概無其他任何過去或現在的關係(正式或非正式、商務或其他、暗示或明確)。

### 上市規則第14.41(A)條授出豁免

如本公司日期為2020年9月30日之公告所述，本公司會向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條規定(「該豁免」)。於2020年10月7日，聯交所授出該豁免，前提是本公司將於2020年12月31日或之前寄發有關收購事項之通函。

該豁免理由是：(1)編製及最終確定目標公司的會計師報告、將本集團的資產負債與目標公司資產負債綜合起來而編製的備考報表、本公司債務聲明及目標公司估值報告需要額外時間；及(2)根據上市規則第14.44條，本公司已獲得Maoye Department Store Investment Limited(於本公司2020年10月8日之公告日期持有4,200,000,000股股份，佔本公司已發行股本總額約81.71%)對收購事項的書面股東批准，以代替通過舉行本公司股東大會的方式批准收購事項。因此，延遲向股東寄發通函不會造成股東的利益受到損害。

倘若本公司的情況有變，聯交所可能會撤銷或更改該豁免條款。

### 推薦建議

董事會認為，收購協議、收購事項及其項下擬進行的交易乃按正常商業條款訂立，收購協議之條款乃按公平原則磋商，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。倘召開股東特別大會以批准收購協議、收購事項及其項下擬進行的交易，董事會建議股東投票贊成收購協議、收購事項及其項下擬進行的交易。

鑒於本公司已經獲得控股股東根據上市規則第14.44條股東書面批准，因此上述建議僅供股東參考本公司將不會就批准第四次出售事項而召開股東大會。

---

董事會函件

---

其他資料

謹請閣下亦垂注本通函附錄所載的其他資料。

承董事會命  
茂業國際控股有限公司  
黃茂如先生  
董事長

## 本集團的財務資料

本集團截至2017、2018年及2019年12月31日止年度的已刊發經審計綜合財務報表分別於本公司截至2017、2018年及2019年12月31日止年度年度報告內披露。該等文件可於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))與公司網站([www.maoye.cn](http://www.maoye.cn))查閱。

- 截至2019年12月31日止年度年度報告第93頁至第254頁：<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0420/2020042000505.pdf>
- 截至2018年12月31日止年度年度報告第72頁至第234頁：<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0403/lt201904031432.pdf>
- 截至2017年12月31日止年度年度報告第59頁至第175頁：<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0409/lt20180409740.pdf>

## 營運資金聲明

董事認為，經計及本集團現時可用的財務資源，在無不可預見情況下，經擴大集團將有充裕營運資金以滿足其現時及自本通函日期起計12個月期間的需要。

## 債務聲明

於2020年10月31日，經擴大集團尚未償還計息銀行貸款及其他借款總額約為人民幣14,646百萬元，包括有抵押即期銀行貸款約人民幣2,601百萬元、有抵押長期銀行貸款即期部分約人民幣2,263百萬元、有抵押非即期銀行貸款約人民幣9,779百萬元、無抵押其他長期貸款約人民幣3百萬元。

於2020年10月31日，經擴大集團銀行貸款由分別約為人民幣4,899百萬元、人民幣393百萬元、人民幣8,586百萬元及人民幣455百萬元的若干土地及樓宇、土地租賃預付款項、投資物業及經擴大集團的開發中物業作抵押。

於2020年10月31日，深圳茂業商廈有限公司、深圳茂業投資控股有限公司、茂業商業股份有限公司、山西茂業置地房地產開發有限公司、成都市青羊區茂業仁和春天百貨有限公司、成都市茂業仁和春天百貨有限公司、黃茂如先生及張靜女士(黃茂如先生的配偶)、深圳茂業(集團)股份有限公司、保定茂業百貨有限公司、安徽國潤投資發展有限公司、林貞雄先生、中兆投資管理有限公司已為經擴大集團不超過人民幣7,278百萬元的若干銀行貸款提供一方或多方擔保。



於2020年10月31日，經擴大集團銀行貸款人民幣795百萬元由以公允價值約人民幣765百萬元的茂業商業股份有限公司的股份作為質押。

於2020年10月31日，根據國際財務報告準則第16號，經擴大集團根據租賃安排的租賃負債總額為人民幣2,592百萬元。

除上文所述者外，於2020年10月31日營業時間結束時，經擴大集團並無擁有任何未償還的按揭、押記、債權證、借貸資本、銀行貸款及透支或其他類似債項、融資租賃或租購承諾、承兌債務或承兌信貸、任何擔保或其他重大或然負債。

### 本集團的財務及貿易前景

2020年上半年，面對新型冠狀病毒(COVID-19)的爆發(「新冠肺炎」)帶來的嚴峻挑戰，中國國內生產總值同比下降1.6%。分季度看，第一季度同比下降6.8%，第二季度同比增長3.2%。在新冠肺炎防控與復工復產成效顯現下，中國經濟運行穩步回升，增長實現了由負轉正，整體經濟復甦態勢明顯。

2020年上半年，中國社會消費品零售總額實現人民幣17萬億元，同比下降11.4%。其中，第二季度同比下降3.8%，該降幅較第一季度大幅收窄15.2%。市場需求下降和生產驟降對投資、消費、出口帶來明顯衝擊。而消費相關行業如旅遊、餐飲、零售、娛樂、交通運輸及物流、線下教育培訓等受到衝擊最大。

2020年第一季度，是國內新冠肺炎疫情高峰期。為控制疫情，中國各地政府出台了諸多嚴格防疫措施及管理規定，使得百貨與購物中心業態的正常營業時間及客源受到顯著不利影響。根據中華全國商業信息中心的統計，2020年上半年，全國百家重點大型零售企業商品零售額同比下降27%。其中，第二季度同比下降17.5%，降幅較第一季度大幅收窄17.6%。中國有力地控制疫情和恢復經濟，提振市場信心，消費呈現穩步復甦態勢。

截至2020年6月30日止六個月，本集團共於全國21個城市經營及管理48家門店，總建築面積達約3.04百萬平方米，其中自有物業建築面積佔比為78.99%，含關聯方租賃建築面積比例達到85.58%。覆蓋的重點城市包括廣東深圳和珠海；四川成都；重慶；

江蘇無錫，泰州和南京；山東淄博；河北秦皇島和保定；遼寧瀋陽；山西太原；以及內蒙古包頭和呼和浩特。

2020年上半年，由於新冠肺炎影響，民眾居家隔離，導致門店客源階段性大幅下降。在此期間，本集團積極響應政府號召，主動踐行社會責任，積極為商戶提供減免租金支持，助商戶渡過疫情難關。同時，強化降本增效措施，提升企業盈利能力，積極發展線上營銷渠道，通過線上線下各渠道的融合，實現相互引流和交叉銷售，推進多元化業態發展，持續推進門店的調整升級，強化精細管理水平及持續降低財務槓桿等舉措，有效提升了企業抗風險能力。主要體現以下幾個方面：

- 主動踐行社會責任，助力供應商渡過疫情難關；
- 線上業務加速拓展，茂業零售全渠道佈局提速；
- 控本增效，打造核心競爭力；
- 降低財務槓桿，進一步優化債務結構；及
- 出售非核心上市權益投資。

展望未來，本集團將繼續保持穩健的發展戰略，為保持長期競爭力，確保可持續發展，在專注進一步提升核心競爭力、關注經營規模和效益的提升的同時，加強業務的創新轉型。

截至2020年6月30日止六個月，本集團的銷售所得款項及租賃收入總額為人民幣4,508.2百萬元，較2019年同期下降了40.9%。銷售所得款項及租賃收入總額的下降主要是自2020年年初新冠肺炎爆發以來對百貨零售業造成廣泛性業務受損，本集團門店於該期間客流量大幅減少，導致銷售所得款項及租賃收入大幅下降。

	截至 2020年6月30日 止六個月 (人民幣千元)
特許專櫃銷售總額	3,331,797
直銷收入	683,658
租賃收入	<u>492,747</u>
銷售所得款項及租賃收入總額	<u><u>4,508,202</u></u>

本集團2020年上半年的銷售所得款項及租賃收入總額中，特許專櫃的銷售所得款項總額佔73.9%，直銷業務佔15.2%，租賃收入佔10.9%。截至2020年6月30日止六個月，本集團特許專櫃銷售總額為人民幣3,331.8百萬元，較2019年同期下降了45.7%，租賃收入為人民幣492.7百萬元，較2019年同期下降了8.9%。

以下為獨立申報會計師信永中和會計事務所編製的報告文本，以供載入本通函。

## 致成都仁和投資有限公司董事有關歷史財務資料的會計師報告

### 緒言

吾等就第II-3至II-19頁所載的成都仁和投資有限公司(「目標公司」)的歷史財務資料作出報告，該等財務資料包括於2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日及2020年8月31日的財務狀況表、截至該等日期止之各段期間(「往績記錄期」)的損益表、權益變動表及現金流量表，連同主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第II-3至II-19頁所載歷史財務資料屬本報告不可或缺的一部分，以供載入茂業國際控股有限公司(「貴公司」)就 貴公司建議收購目標公司的100%權益所刊發日期為2020年12月24日的通函(「通函」)。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的擬備及呈列基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

### 申報會計師的責任

吾等的責任乃對歷史財務資料發表意見，並將吾等的意見向閣下報告。吾等已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行吾等的工作。該準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的憑證。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2所載的擬備及呈列基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。

吾等的工作亦包括評價董事所用會計政策的恰當性及所作會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證能充足及適當地為吾等的意見提供基礎。

## 意見

吾等認為，就本會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2所載的擬備及呈列基準，真實而中肯地反映了目標公司於2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日及2020年8月31日的財務狀況，以及其於往績記錄期的財務表現及現金流量。

## 審閱追加期間之比較歷史財務資料

吾等已審閱目標公司追加期間之比較歷史財務資料，此等財務資料包括截至二零一九年八月三十一日止八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(統稱「追加期間之比較歷史財務資料」)。目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製及列報追加期間之比較歷史財務資料。吾等之責任為根據吾等之審閱對追加期間之比較歷史財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱聘任準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審計之範圍為小，故不能令吾等保證吾等於審計中將知悉可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項致使吾等相信就會計師報告而言追加期間之比較歷史財務資料於所有重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載編製基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須呈報事項

**調整**

編製歷史財務資料時，概無對相關財務報表作出調整。

**股息**

吾等提述歷史財務資料附註7，當中陳述目標公司概無就往績記錄期派付股息。

信永中和會計師事務所(特殊普通合夥)

執業會計師

2020年12月24日

## I. 目標公司之歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告之一部分。

目標公司於往績記錄期之相關財務報表(過往財務資料乃據此編製)乃經信永中和會計師事務所(特殊普通合伙)根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核。

除非另有註明，否則過往財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，而所有數值已調整至最接近之千元(人民幣千元)。

## 損益表

	附註	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
收入	4	–	173.49	44,886.82	44,230.49	950.94
銷售成本	5	–	–	34,968.78	34,968.78	–
毛利		–	173.49	9,918.04	9,261.71	950.94
其他收益及虧損淨額		1,988.89	932.93	57.62	50.62	4.08
銷售及營銷開支		–	–	–	–	–
管理費用		669.08	1,765.55	2,401.87	1,666.10	1,138.29
其他經營開支		5.84	203.16	3,277.54	2,837.52	346.17
經營利潤		1,313.98	(862.30)	4,296.24	4,808.71	(529.43)
融資成本	6	27,670.86	28,061.32	26,079.68	17,662.66	3,617.75
稅前利潤		(26,356.88)	(28,923.61)	(21,783.44)	(12,853.95)	(4,147.18)
所得稅開支		–	–	119.28	–	–
年度利潤						
歸屬於目標公司股東		<u>(26,356.88)</u>	<u>(28,923.61)</u>	<u>(21,902.71)</u>	<u>(12,853.95)</u>	<u>(4,147.18)</u>

## 資產負債表

		2017年	於12月31日 2018年	2019年	於2020年 8月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備		6.41	3.92	1.43	0.39
<b>流動資產</b>					
發展中物業	8	916,034.62	915,765.60	960,159.01	976,490.75
持有待售之竣工物業	9	87,197.86	87,188.29	54,512.28	54,512.28
應收貿易款項	10	460.00	838.00	14.46	472.28
其他應收款項	11	40,144.14	45,661.08	14,313.43	14,421.30
現金及現金等價物	12	97.56	29,186.08	800.11	766.37
		1,043,934.18	1,078,639.05	1,029,799.29	1,046,662.98
<b>流動負債</b>					
應付稅項		–	20.83	154.05	170.44
應付貿易款項	13	122,293.41	38,704.55	2,675.44	–
其他應付款	14	726,875.56	789,099.58	806,135.93	867,504.82
		849,168.97	827,824.96	808,965.42	867,675.26
<b>流動資產淨值</b>		<u>194,765.21</u>	<u>250,814.09</u>	<u>220,833.87</u>	<u>178,987.72</u>
<b>總資產減流動負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
銀行貸款	15	300,000.00	384,970.00	376,890.00	339,190.00
		300,000.00	384,970.00	376,890.00	339,190.00
<b>負債淨值</b>		<u>(105,228.38)</u>	<u>(134,151.99)</u>	<u>(156,054.70)</u>	<u>(160,201.89)</u>
<b>股本及儲備</b>					
股本	16	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
儲備		(205,228.38)	(234,151.99)	(256,054.70)	(260,201.89)
<b>權益虧損總額</b>		<u>(105,228.38)</u>	<u>(134,151.99)</u>	<u>(156,054.70)</u>	<u>(160,201.89)</u>



## 權益變動表

	股本 人民幣千元	保留營利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年12月31日及2017年 1月1日的結餘	100,000.00	(178,871.50)	(78,871.50)
<b>年度權益變動</b>			
本年度利潤及其他全面收益	—	(26,356.88)	(26,356.88)
其他全面收益總額	—	(26,356.88)	(26,356.88)
於2017年12月31日的結餘	100,000.00	(205,228.38)	(105,228.38)
<b>年度權益變動</b>			
本年度利潤及其他全面收益	—	(28,923.61)	(28,923.61)
其他全面收益總額	—	(28,923.61)	(28,923.61)
於2018年12月31日的結餘	100,000.00	(234,151.99)	(134,151.99)
<b>年度權益變動</b>			
本年度利潤及其他全面收益	—	(21,902.71)	(21,902.71)
其他全面收益總額	—	(21,902.71)	(21,902.71)
於2019年12月31日的結餘	100,000.00	(256,054.70)	(156,054.70)
<b>2020年1月1月至2020年 8月31日的權益變動</b>			
期內利潤及其他全面收益	—	(4,147.18)	(4,147.18)
其他全面收益總額	—	(4,147.18)	(4,147.18)
於2020年8月31日的結餘	100,000.00	(260,201.89)	(160,201.89)
於2019年1月1日的結餘(經審核)	100,000.00	(260,201.89)	(160,201.89)
<b>2019年1月1日至2019年 8月31日的權益變動</b>			
期內利潤及其他全面收益	—	(12,853.95)	(12,853.95)
其他全面收益總額	—	(12,853.95)	(12,853.95)
於2019年8月31日的結餘(未經審核)	100,000.00	(273,055.84)	(173,055.84)

## 現金流量表

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
<b>經營活動</b>					
經營所產生現金	(116,373.09)	(93,863.40)	(48,159.40)	(47,417.89)	(18,086.31)
經營活動所產生現金淨額	(116,373.09)	(93,863.40)	(48,159.40)	(47,417.89)	(18,086.31)
<b>投資活動</b>					
收購物業、廠房及設備、投資	7.86	–	–	–	–
已收利息	1,625.13	765.19	57.62	50.62	4.08
收回目標公司的借款	10,000.00	2,006.97	–	–	–
支付目標公司的借款	–	4,100.00	–	–	–
經營活動所用現金淨額	11,617.26	(1,327.85)	57.62	50.62	4.08
<b>融資活動</b>					
銀行貸款、金融機構借款 及債券所得款項	300,000.00	119,360.00	70,640.00	70,640.00	–
其他貸款所得款項	–	60,143.09	49,747.03	1,376.07	59,366.24
償還銀行貸款、金融機構借款 及債券	–	34,390.00	78,720.00	39,870.00	37,700.00
償還其他貸款	199,890.20	–	–	–	–
已付股息、利息及融資手續費	13,557.46	20,833.32	21,951.22	11,050.77	3,617.75
融資活動(所用)所得現金淨額	86,552.34	124,279.77	19,715.81	21,095.30	18,048.49
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(18,203.49)	29,088.52	(28,385.97)	(26,271.98)	(33.74)
年初／期初現金及現金等價物	18,301.04	97.56	29,186.08	29,186.08	800.11
年末／期末現金及現金等價物	97.56	29,186.08	800.11	2,914.10	766.37

## 歷史財務資料附註

### 1. 公司簡介

目標公司成立於2011年8月22日，是由成都仁和實業(集團)有限公司(「仁和實業」)和成都仁和春天百貨有限公司(成都仁和春天百貨有限公司於2015年由成商控股收購，現為 貴公司的非全資附屬公司)(「仁和春天百貨」)共同出資設立的有限責任公司。目標公司成立時的註冊資本50,000萬元、實收資本10,000萬元，由仁和實業和仁和春天百貨分別以貨幣資金方式認繳25,000萬元、實繳5,000萬元。目標公司設立時註冊資本的實收情況已經四川輝騰會計師事務所有限責任公司(輝騰驗字[2011]第8-113號)驗資報告審驗。

2012年11月15日，目標公司召開股東會，決議將目標公司註冊資本由50,000萬元減少至10,000萬元，仁和實業和仁和春天百貨分別減少認繳出資20,000萬元。本次註冊資本的減少情況已經四川雅正會計師事務所有限公司[川雅正會驗字(2013)第V-1-097號]驗資報告審驗。

2015年7月17日，目標公司股東仁和春天百貨與仁和實業簽訂股權轉讓協議書，約定將其持有的目標公司全部股權5,000萬元轉讓給仁和實業。同日，目標公司召開股東會，同意上述股權轉讓。本次股權變更後，仁和實業持有公司100%股權。

截至2020年8月31日，目標公司註冊資本10,000萬元、實收資本10,000萬元；法定代表人：楊海；統一社會信用代碼：915101005800322436；註冊地址：成都市錦江區賓隆街1號1棟5層1號；營業範圍：房地產項目投資(不得從事非法集資、吸收公眾資金等金融活動)；銷售日用百貨；技術進出口，貨物進出口。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可展開經營活動)。

目標公司控股股東為仁和實業，最終實際控制人為個人陳立仁先生。

### 2. 編製基礎

歷史財務資料及追加期間的可比較歷史財務資料乃根據附註3所載會計政策編製，其符合國際財務報告準則。

財務資料及追加期間的可比較歷史財務資料乃按歷史成本法編製，並以目標公司的功能貨幣人民幣呈列。

截至2020年8月31日目標公司權益虧損總額為人民幣160,201,890元，但是目標公司能獲得控股股東等關聯方的財務資源支持，因此自報告期末起12個月內不存在影響持續經營能力的重大事項。

### 3. 主要會計政策概要

#### 非金融資產減值

如有跡象顯示出現減值或須就資產進行年度減值測試(不包括存貨、合約資產、遞延稅項資產、金融資產及投資物業以及分類為持作出售的非即期資產／出售組別)，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值或公允價值(以較高者為準)減銷售成本而計量，並就個別資產而釐定，除非有關資產並不產生在很大程度上獨立於其他資產或資產組別的金錢流入，則在此情況下，會就資產所屬現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損乃於產生期間自綜合損益表與減值資產功能相符的相關開支類別扣除。

於各報告期末均會評估是否有任何跡象顯示過往確認的減值虧損不再存在或可能已經減少。倘出現任何上述跡象，則會估計可收回金額。先前就商譽以外的資產所確認的減值虧損僅於用作釐定該資產的可收回金額的估計有變動時，方可撥回，惟撥回金額不可高於假設過往年度並無確認該資產的減值虧損的情況下，該資產應有的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。撥回該等減值虧將計入其產生期間的損益表內。

#### 關聯方

符合以下條件的一方會被視為目標公司的關聯方：

- (a) 該名人士為一名人士或與其關係密切的家庭成員，而該人士(i)控制或共同控制目標公司；(ii)對目標公司具有重大影響力；或(iii)為目標公司的主要管理層成員；
- (b) 或該名人士為符合下列任何一項條件的實體：
  - (i) 該實體與目標公司同屬於一個集團；
  - (ii) 該實體為目標公司的聯營公司或合營企業(或其他實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
  - (iii) 該實體與目標公司為同一第三方的合營企業；
  - (iv) 其中一方為第三方的合營企業，而另一方為該第三方的聯營公司；
  - (v) 該實體為目標公司或目標公司相關實體的僱員提供僱傭後福利計劃作為福利；
  - (vi) 該實體由(a)項中所述人士控制或共同控制；
  - (vii) (a)(i)項中所述人士對該實體具有重大影響力或為該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員；
  - (viii) 實體或其屬一部分的任何集團成員公司向目標公司或目標公司的母公司提供主要管理人員服務。

**無形資產(商譽除外)**

另行收購的無形資產於初步確認時按成本計量。於業務合併時收購的無形資產成本相等於收購日期的公允價值。無形資產的可使用年期將獲評為有限或無限。年期有限的無形資產其後於可使用經濟周期內攤銷，當有跡象顯示無形資產可能減值時須評估有否出現減值。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少須於各財政年度末檢討一次。

可使用年期無限的無形資產須每年個別或按現金產生單位級別進行減值測試。此等無形資產不予攤銷。可使用年期無限的無形資產的可使用年期須每年進行檢討，以釐定可使用年期無限的評估是否仍然適當。如不適當，則按預期基準將可使用年期的評估由無限變更為有限入帳。

**租賃(自2019年1月1日起適用)**

目標公司在合約開始日評估合約是否為租賃或者包含租賃，倘合約讓渡了在一定期間內控制已識別資產使用的權利以換取對價，則該合約為租賃或者包含租賃。

**目標公司作為承租人**

目標公司對所有租賃採用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。

目標公司確認用以支付租賃付款的租賃負債及代表使用相關資產權利的使用權資產。在開始或重新評估包含租賃組成部分及非租賃組成部分的合約時，目標公司採用可行權宜方法選擇不分拆非租賃組成部分，而是將租賃組成部分和與其相關的非租賃組成部分作為單一租賃組成部分入帳。

**目標公司作為出租人**

當目標公司擔任出租人時，其於租賃開始時(或出現租賃修改時)釐定各租賃是否為經營租賃或融資租賃。

目標公司並無轉讓相關資產擁有權絕大部分風險及回報的租賃，均分類為經營租賃。當合約包含租賃及非租賃部分，目標公司按相對單獨價格基準分配合約的代價至各租賃部分。租金收入於租期內按直線法列賬，並因其經營性質於損益表表內列為收益。於協商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃加至租賃資產的賬面值，並按與租金收入相同之基準於租期內確認。或然租金於賺取期間確認為收入。

將相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃，入帳列作融資租賃。

**租賃(自2019年1月1日前適用)**

凡將資產擁有權(法定所有權除外)之絕大部分回報及風險撥歸目標公司之租約均列為融資租約。融資租約生效時，租賃資產之成本將按租約之最低租金現值撥充資本，並連同有關責任(不包括利息部分)入帳，以反映有關之採購與融資之成本。根據已撥充資本融資租約所持之資產(包括融資租約項下土地租賃預付款項)列作物業、廠房及設備，並按租期或資產之估計可使用年期兩者之較短者折舊。上述租賃之融資費用自利潤表中扣除，以便於租約期間內定期以固定比率扣減。

透過融資性質之租購合約收購之資產均列為融資租約，惟按估計可使用期折舊。

凡資產所有權的絕大部分回報及風險仍歸出租人所有的租約，均列為經營租賃。倘目標公司為出租人，則目標公司根據經營租賃出租的資產均計入非流動資產，而根據經營租賃應收的租金則於租賃期內以直線法計入損益表。倘目標公司為承租人，則根據經營租賃應付的租金(扣除出租人收到的任何獎勵)於租賃期內以直線法自損益表扣除。

## 存貨

### 物業開發

物業開發活動存貨按成本與可變現淨值之較低者列賬。成本與可變現淨值釐定方法如下：

#### — 擬發展物業及在建物業

擬發展物業及在建物業之成本包含已明確確定之成本，包括土地收購成本、發展、物料和供應品總成本、工資及其他直接開支及適當比例之間接費用及撥充資本之借款成本。可變現淨值為估計售價減估計完工成本及為售出物業而產生之成本。

#### — 已完工供出售物業

目標公司已發展完工物業的成本按該發展項目中未售物業所佔發展總成本之部分釐定。可變現淨值為估計售價減為售出物業而產生之成本。

已完工開發產品的成本包括所有採購成本、轉換成本以及將存貨運至目前地點及使其達到現狀所產生的其他成本。

## 現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物由手頭現金，可隨時兌換為已知數額現金、價值變動風險極微且於取得當日起計三個月內到期的活期存款，減去須在要求時償還的銀行透支組成，為本集團現金管理不可分割的部分。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括用途並無限制的手頭現金及銀行存款。

## 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關損益外確認項目的所得稅於損益外確認，即於其他全面收益或直接於權益內確認。

本期間的即期稅項資產及負債根據於報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率(及稅法)，並計及本集團業務所在國家的現有詮釋及慣例，按預期自稅務機構退回或付予稅務機構的金額計算。

遞延所得稅以負債法按於報告日期資產及負債的稅基與其作財務申報用途的賬面值之間所有暫時差額作出撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額確認，惟下列情況除外：

- 倘遞延稅項負債於初始確認商譽或就業務合併以外的交易資產或負債時產生，而於交易當時不會對會計利潤及應課稅利潤或虧損有任何影響；及
- 就投資於附屬公司及聯營公司相關的應課稅暫時差額而言，倘能夠控制暫時差額的撥回時間，且暫時差額可能不會於可預見將來撥回。

遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免結轉及任何未動用稅項虧損予以確認。倘可動用可扣稅暫時差額以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉而可能有應課稅利潤，則確認遞延稅項資產，惟下列情況除外：

- 倘有關可扣稅暫時差額的遞延稅項資產因業務合併以外的交易初始確認資產或負債而產生，而於交易當時不會對會計利潤及應課稅利潤或虧損有任何影響；及
- 就投資於附屬公司及聯營公司相關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額將於可預見將來撥回，而有暫時差額可動用扣減應課稅利潤時確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告日期進行審閱，並扣減至不可能再有足夠的應課稅利潤可供動用所有或部分遞延稅項資產為止。未確認的遞延稅項資產於各報告日期重新評估，如有可能有足夠的應課稅利潤可收回所有或部分遞延稅項資產，則予以確認。

遞延稅項資產與負債按預期變現資產或清償負債的期間所適用的稅率計算，並以報告期末頒佈或實際頒佈的稅率(及稅法)為基準。

當且僅當目標公司有合法強制執行權力可將即期稅項資產與即期稅項負債相互抵銷，以及將與由同一稅務機關對同一應課稅實體或不同的應課稅實體所徵收的所得稅有關的遞延稅項資產與遞延稅項負債互相抵銷，而該等實體有意在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可予收回的期間內，按淨額基準清償當期稅項負債及資產或同時變現該資產及清償該負債時，方抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

#### 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帶條件時以公允價值確認。若補助與費用項目相關，且擬用於補償已發生的相關成本，則在確認相關成本的期間有系統地確認為收入。

#### 收入確認

##### 客戶合約收入

客戶合約收入於貨物或服務的控制權轉讓予客戶時確認，其金額反映了目標公司預期於轉讓該等貨物或服務時有權享有的代價。

倘合約代價包含可變金額，則其根據目標公司於就交換向客戶轉讓貨物或服務時將享有的代價金額進行估計。可變代價於合約開始時估計並受到限制，直至與可變金額相關的不確定性於其後解除時，有關累計已確認收入金額的重大收入撥回極可能不會產生時方可解除。

倘合約包括給予客戶有關向其轉讓貨物或服務的重大融資利益(一年以上)的融資組成部分，則收入以應收金額現值計量，並按可反映於合約開始時目標公司及客戶獨立融資交易的貼現率進行貼現。倘合約包括向目標公司提供超過一年的重大融資利益的融資組成部分時，則合約項下確認的收入包括按實際利率法於合約負債列賬的利息開支。倘合約中有關客戶付款與轉讓承諾貨物或服務的期間少於一年，則交易價格不會根據融資組成部分的影響予以調整。

商品直銷及物業銷售。商品直銷及物業銷售的收入於資產控制權轉讓予客戶的時間點確認。

#### 其他來源所得收益

租金收入按租期以時間比例基準予以確認。不取決於任何指數或比率的可變租賃付款在發生的會計期間確認為收益。

#### 其他收入

利息收入以實際利率法按應計基準確認，即於金融工具的預期有效期內或較短期間內(倘適用)將估計未來現金收益準確貼現至金融資產賬面淨值的利率。

#### 退休福利

目標公司僱員均受政府管理的定額供款退休福利計劃保障，據此，僱員可享有每月退休金。目標公司每月按僱員薪金的若干百分比向該等退休福利計劃供款。根據該等計劃，目標公司除供款外，並無任何退休福利的法律承擔。向該等計劃的供款於產生時列作開支。

#### 僱員福利

- (a) 短期僱員福利及界定供款退休計劃供款薪金、年終獎金、帶薪年假、界定供款退休計劃供款及非貨幣福利費用於僱員提供相關服務的年度計提。倘付款或結算延遲且影響重大，則有關款項按現值列賬。
- (b) 終止福利當目標公司不再能夠撤回提供有關福利或確認涉及支付終止福利的重組成本(以較早者為準)時，則確認終止福利。

#### 貿易及其他應收款項

目標公司有無條件權利收取代價時確認應收款項。在該代價到期支付前，收取代價的權利僅需經過一段時間方為無條件。如收入在目標公司有無條件權利收取代價前已獲確認，則金額呈列為合約資產。



應收款項利用實際利率法按攤銷成本減信貸虧損撥備列賬。

#### 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項首次按公允價值確認。貿易及其他應付款項之後按攤銷成本呈列，若貼現影響不大，則按成本呈列。

#### 借貸成本

直接歸屬於合資格資產的購置、建造或生產的借貸成本，應予以資本化而成為該等資產成本的組成部分，合資格資產是指須經過相當長時間才能達到預定可使用或銷售狀態的資產。當合資格資產達到其預定的可使用或可銷售狀態的準備工作實質上已完成時，借貸成本資本化停止。專門借款在未用於合資格資產時其暫時性投資所得投資收益應從資本化借貸成本中扣減。所有其他借款成本均於其產生期間列作開支。借款成本包括實體借取資金所產生的利息及其他成本。

#### 撥備及或有負債

倘目標公司因過往事件而承擔法定或推定責任，並可能須撥出經濟利益以履行相關責任且能就有關數額作出可靠估計，則確認撥備。倘貨幣之時間值重大，則按履行責任預計所需支出之現值計提撥備。

倘經濟利益外流之可能性較低，或無法可靠估計有關金額，則會將該責任披露為或有負債，惟經濟利益外流之可能性極低者除外。倘須視乎一項或多項未來事件是否發生方確定是否存在有關責任，則該責任亦會披露為或有負債，惟經濟利益外流之可能性極低除外。

#### 持有待售非流動資產

若非流動資產(或處置群組)賬面價值的收回很可能是通過出售交易而非繼續使用，則將其分類為持有待售，且該資產(或處置群組)於目前狀態下可供出售。處置群組是指在單獨一項交易中作為一個集體進行處置的多項資產的組合，以及將通過交易轉移，且與該等資產直接有關的負債。

目標公司承諾的出售計劃涉及子公司喪失控制權時，若符合上述分類為持有待售的條件，無論目標公司於出售後是否對子公司保留非控制權益，應將該子公司的所有資產及負債分類為持有待售。

緊接將非流動資產分類為持有待售之前，應對其(以及處置群組中的所有個別資產及負債)計量方式根據分類前的會計政策進行更新。之後，在初始分類為持有待售時及至處置期間，非流動資產或處置群組，應按其賬面價值和公允價值減去銷售成本之間的低者入帳。

初始分類為持有待售，且在持有待售期間因後續再計量產生的減值虧損於損益中確認。只要非流動資產分類為持有待售，或為持有待售的處置群組的組成部分，則不可對其計提折舊或進行攤銷。

## 4. 收入

目標公司主要業務為中國大陸境內物業開發及銷售，目前處於房地產開發項目前期。

(a) 各重要收入類別的金額如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年度 人民幣千元	2019年度 人民幣千元 (未經審核)	2020年度 人民幣千元
客戶合約收入					
物業銷售	—	—	41,935.99	41,935.99	—
其他來源收入					
投資物業租金收入	—	173.49	2,505.46	1,871.86	950.04
其他	—	—	445.37	422.64	0.9
	—	173.49	2,950.83	2,294.50	950.94
	—	173.49	44,886.82	44,230.49	950.94

(b) 產生自於報告日期現存客戶所訂合約的收入，預期於日後確認：無。

## 5. 銷售成本

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年度 人民幣千元	2019年度 人民幣千元 (未經審核)	2020年度 人民幣千元
已售物業成本					
銷售物業	—	—	34,968.78	34,968.78	—

## 6. 融資成本

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年度 人民幣千元	2019年度 人民幣千元 (未經審核)	2020年度 人民幣千元
利息開支	27,670.86	28,061.32	26,079.68	17,662.66	15,192.41
減：已資本化利息成本	—	—	—	—	11,574.66
	27,670.86	28,061.32	26,079.68	17,662.66	15,192.41

## 7. 股息

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
股息	—	—	—	—	—

目標公司於年度／期間並無宣派及派付任何股息。

## 8. 發展中物業

	2017年	於12月31日 2018年	2019年	於8月31日 2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
發展中物業	916,034.62	915,765.60	960,159.01	976,490.75

本公司若干發展中物業已就銀行貸款作出抵押。詳情見本歷史財務資料附註15。

## 9. 持有待售已竣工物業

	2017年	於12月31日 2018年	2019年	於8月31日 2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持有待售已竣工物業	87,197.86	87,188.29	54,512.28	54,512.28

本公司若干持有待售已竣工物業已就銀行貸款作出抵押。詳情見本歷史財務資料附註15。

## 10. 應收貿易款項

	2017年	於12月31日 2018年	2019年	於8月31日 2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項(扣除撥備)	—	—	—	426.67
預付款項(扣除撥備)	460.00	838.00	14.46	45.61
	460.00	838.00	14.46	472.28

截至2020年8月31日，所有應收貿易款項預期於一年內收回。

## 11. 其他應收款項

	2017年 人民幣千元	於12月31日 2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	於8月31日 2020年 人民幣千元
其他應收款項(扣除撥備)	40,144.14	45,661.08	14,313.43	14,421.30

截至2020年8月31日，其他應收款項預期於一年內收回。

目標公司其他應收款項分析如下：

	2017年 人民幣千元	於12月31日 2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	於8月31日 2020年 人民幣千元
保證金	378.00	–	250.00	250.00
備用金	–	–	10.00	10.00
應收拆遷戶借款	30,481.84	32,410.45	–	–
待抵扣和預繳的增值稅	9,266.11	13,196.15	11,672.48	14,161.30
其他	18.19	54.48	2,380.95	–
	40,144.14	45,661.08	14,313.43	14,421.30

## 12. 現金及現金等價物

(a) 現金及現金等價物列示如下：

	2017年 人民幣千元	於12月31日 2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	於8月31日 2020年 人民幣千元
銀行存款及現金	97.56	29,186.08	800.11	766.37

截至2020年8月31日，無已抵押的銀行存款。

(b) 將稅前利潤調整為經營活動所產生的現金

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
除稅前利潤	(26356.88)	(28923.61)	(21783.44)	(12853.95)	(4147.18)
調整項目：					
折舊與攤銷	1.45	2.49	2.49	1.66	1.03
融資成本	27,670.86	28,061.32	26,079.68	17,662.66	3,617.75
利息收入	(3602.77)	(1418.87)	(57.62)	(50.62)	(4.08)
存貨及其他合約成本增加	194,280.22	(278.58)	11,717.40	10,776.37	16,331.74
貿易及其他應收款項 減少/(增加)	142,462.21	(3,966.31)	(14,145.87)	(3,054.19)	(565.68)
貿易及其他應付款項增加	(6,2267.74)	(87,897.00)	(26,537.24)	(38,347.08)	(656.41)
經營活動所產生的現金	<u>(116,373.09)</u>	<u>(93,863.40)</u>	<u>(48,159.40)</u>	<u>(47,417.89)</u>	<u>(18,086.31)</u>

## 13. 應付貿易款項

	於12月31日		於8月31日	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應付貿易款項	<u>122,293.41</u>	<u>38,704.55</u>	<u>2,675.44</u>	<u>-</u>

## 14. 其他應付款

	於12月31日		於8月31日	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
其他應付款	<u>726,875.56</u>	<u>788,099.58</u>	<u>806,135.93</u>	<u>867,504.82</u>

其他應付款項及應計費用主要為應付母公司仁和實業、關聯方仁和春天百貨借款，無抵押並於要求時償還，詳見附註17。

## 15. 銀行貸款

	於12月31日		於8月31日	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
計息銀行貸款－有抵押	<u>300,000.00</u>	<u>384,970.00</u>	<u>376,890.00</u>	<u>339,190.00</u>

有抵押銀行貸款以目標公司以下資產抵押：

	2017年 人民幣千元	於12月31日 2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	於8月31日 2020年 人民幣千元
存貨	894,050.73	893,788.17	937,116.19	788,522.16

銀行貸款按年利率5.390%至5.145%計息。

## 16. 股本

	2017年 人民幣千元	於12月31日 2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	於8月31日 2020年 人民幣千元
註冊且繳足資本	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00

## 17. 關聯交易

報告期內，目標公司與關聯方有如下交易：

- (a) 仁和實業為目標公司從中國農業銀行成都錦西支行獲得的銀行貸款提供擔保，擔保金額490,000,000元，到期日為2024年12月13日。截至本報告日，前述擔保尚未履行完畢。
- (b) 關聯方資金往來及結餘

	2017年 人民幣千元	於12月31日 2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	於8月31日 2020年 人民幣千元
應付關聯方資金往來結餘 仁和實業	803,351.47	726,582.24	803,351.47	862,717.71

2017年度，目標公司收到仁和實業往來款318,297,111.36元、支付往來款496,575,000.00元；同時計提利息27,387,840.05元，支付利息21,612,315.52元。截至2017年12月31日，目標公司尚未歸還仁和實業往來款餘額為803,351,465.00元。

2017年度，目標公司支付成都仁和春天百貨有限公司前期計提的利息13,571,102.09元。截至2017年12月31日，目標公司與成都仁和春天百貨公司往來餘額為零。

2018年度，目標公司收到仁和實業往來款117,701,640.24元、支付往來款57,558,550.00元。截至2018年12月31日，目標公司尚未歸還仁和實業往來款餘額為726,582,235.60元。

2019年度，目標公司收到仁和實業往來款141,135,955.70元、支付往來款124,509,816.54元。截至2019年12月31日，目標公司尚未歸還仁和實業往來款餘額為803,351,465.00元。

2020年1至8月，目標公司收到仁和實業往來款66,156,024.67元、支付往來款6,789,784.59元。截至2020年8月31日，目標公司尚未歸還仁和實業往來款餘額為862,717,705.08元。

仁和實業承諾，上述2018年至2020年8月期間往來款不收取目標公司資金利息。

## 18. 物業權益

於2020年10月31日，目標公司持有的物業權益由獨立物業估值師博浩企業顧問有限公司估值，有關物業估值報告載於本通函附錄六。

下表顯示了目標公司的財產權益與2020年8月31日的經審計合併財務報表與目標公司2020年10月31日未經審計的資產淨值的對賬：

	總計 人民幣
於2020年8月31日帳面淨值	1,031,003,032.40
• 發展中物業	976,490,754.23
• 持有待售已竣工物業	54,512,278.17
減：截至2020年10月31日止兩個月的折舊及攤銷	0.00
加：截至2020年10月31日止兩個月新增建造投入	7,268,135.44
於2020年10月31日的帳面淨值(未經審計)	1,038,271,167.84
加：截至2020年10月31日的估值盈餘	410,628,832.16
本通函附錄六所載截至2020年10月31日的估值	1,448,900,000

## 19 期後事項

除歷史財務資料其他地方所披露者外，於二零二零年八月三十一日期末後，發生以下重大事項：

- (a) 於2020年11月6日根據正式收購協議轉讓的權益於工商主管部門完成正式登記後完成收購。於完成收購後，目標公司成為 貴公司的間接非全資附屬公司。

## 20 期後財務報表

目標公司或其任何附屬公司並無就2020年8月31日後任何期間編製經審核財務報表。

## 目標公司的管理層討論及分析

目標公司的管理層討論及分析載於下文。下列財務資料乃基於本通函附錄二「目標公司的會計師報告」編制。

### 目標公司的業務及財務審閱

目標公司為一家於中國成立的公司，主要經營錦城藝術宮項目，持有錦城藝術宮項目地塊的國有建設用地出讓土地使用權以及已建成建築的不動產產權。

### 收入

截至2017、2018及2019年12月31日止年度，目標公司錄得收入分別約為人民幣0元、人民幣0.2百萬元及人民幣44.9百萬元。截至2018年12月31日止年度的收入較截至2017年12月31日止年度的收入增加約人民幣0.2百萬元，主要原因是2018年部分物業建成出租錄得租金收入所致。2019年12月31日止年度的收入較2018年12月31日止年度的收入增加約人民幣44.7百萬元，主要原因是2019年度回遷安置房完工交房，確認房地產銷售收入所致。截至2020年8月31日止八個月，目標公司錄得收入約為人民幣1.0百萬元，較截至2019年8月31日止八個月的人民幣44.2百萬元減少人民幣43.2百萬元。減少的主要原因是2019年度回遷安置房完工交房，確認房地產銷售收入所致，而截至2020年8月31日止八個月未發生。

截至2017、2018及2019年12月31日止年度，目標公司錄得除稅後虧損分別約人民幣26.4百萬元、人民幣28.9百萬元及人民幣21.9百萬元。截至2018年12月31日止年度的虧損較截至2017年12月31日止年度的虧損增加約人民幣2.5百萬元，主要原因是2018年確認的仁和實業資金佔用費減少以及管理費用增加所致。截至2019年12月31日止年度的虧損較截至2018年12月31日止年度的虧損減少約人民幣7百萬元，主要原因是物業出租收入增加和借款利息減少所致。截至2020年8月31日止八個月，目標公司錄得除稅後虧損約為人民幣4.1百萬元，較截至2019年8月31日止八個月虧損的人民幣12.9百萬元減少人民幣8.8百萬元。虧損減少的主要原因是2019年年底錦城藝術宮項目完成拆遷恢復動工，2020開始借款利息資本化所致。



### 其他收益

截至2017、2018及2019年12月31日止年度，目標公司的其他收益分別約為人民幣2.0百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣0.06百萬元。截至2018年12月31日止年度的其他收益較截至2017年12月31日止年度的其他收益減少約人民幣1.1百萬元，主要原因是2018年確認的仁和實業資金佔用費減少所致。截至2019年12月31日止年度的其他收益較截至2018年12月31日止年度的其他收益減少約人民幣0.84百萬元，主要原因是應收回遷戶的資金佔用利息收入減少所致。截至2020年8月31日止八個月，目標公司的其他收益約為人民幣4,083元，較截至2019年8月31日止八個月的人民幣50,615元減少人民幣46,532元。減少的主要原因是2020年1至8月銀行存款利息減少所致。

### 成本

截至2017、2018及2019年12月31日止年度，目標公司的成本分別約為人民幣0元、人民幣0元及人民幣35.0百萬元。截至2019年12月31日止年度的成本較截至2018年12月31日止年度的成本增加約人民幣35.0百萬元，主要原因是2019年度回遷安置房完工交房，結轉相關房地產銷售成本所致。截至2020年8月31日止八個月，目標公司的成本約為人民幣0元，較截至2019年8月31日止八個月的人民幣35.0百萬元減少人民幣35.0百萬元。減少的主要原因是2019年度回遷安置房完工交房，結轉相關房地產銷售成本所致。

### 管理費用

截至2017、2018及2019年12月31日止年度，目標公司的管理費用分別約為人民幣0.7百萬元、人民幣1.8百萬元及人民幣2.4百萬元。截至2018年12月31日止年度的管理費用較截至2017年12月31日止年度的管理費用增加約人民幣1.1百萬元，主要原因是2018年保險費用支出增加人民幣1.0百萬元所致。截至2019年12月31日止年度的管理費用較截至2018年12月31日止年度的管理費用增加約人民幣0.6百萬元，主要原因是2019年支付購買保險款人民幣0.9百萬元。截至2020年8月31日止八個月，目標公司的管理費用約為人民幣1.1百萬元，較截至2019年8月31日止八個月的人民幣1.7百萬元減少人民幣0.6百萬元。減少的主要原因是2019年支付購買保險款人民幣0.9百萬元。

### 其他經營開支

截至2017、2018及2019年12月31日止年度，目標公司的其他經營開支分別約為人民幣5,840元、人民幣0.2百萬元及人民幣3.3百萬元。截至2018年12月31日止年度的其他經營開支較截至2017年12月31日止年度的其他經營開支增加約人民幣197,400元，主要原因是2018年繳納竣工驗收備案滯納金人民幣1.0百萬元；截至2019年12月31日止年度的其他經營開支較截至2018年12月31日止年度的其他經營開支增加約人民幣3.1百萬元，主要原因是2019年支付轉稅滯納金人民幣2.3百萬元。截至2020年8月31日止八個月，目標公司的其他經營開支約為人民幣0.3百萬元，較截至2019年8月31日止八個月的人民幣2.8百萬元減少人民幣2.5百萬元。減少的主要原因是2019年支付轉稅滯納金人民幣2.3百萬元。

### 流動資金及財務資源

於2017、2018及2019年12月31日，目標公司的總資產分別約為人民幣1,044百萬元、人民幣1,079百萬元及人民幣1,030百萬元。截至2018年12月31日止年度的總資產較截至2017年12月31日止年度的總資產較增加約人民幣35百萬元，主要原因是2018年年末銀行存款增加人民幣29百萬元所致(2018年年末銀行存款增加的主要原因是為了滿足錦城藝術宮項目後續開發所需資金需求，目標公司申請的銀行借款增加導致2018年年末銀行存款增加)。截至2019年12月31日止年度的總資產較截至2018年12月31日止年度的其總資產減少約人民幣49百萬元，主要原因是支付了錦城藝術宮項目開發工程費，導致2019年年末銀行存款減少人民幣28百萬元以及確認收入轉銷持有待售物業人民幣35百萬元(由於該款項從資產轉為成本，因此減少了資產)。截至2020年8月31日止八個月，目標公司的總資產約為人民幣1,047百萬元。

於2017、2018及2019年12月31日，目標公司錄得現金及現金等價物分別約為人民幣0.098百萬元、人民幣29.2百萬元及人民幣0.8百萬元。截至2018年12月31日止年度的現金及現金等價物較截至2017年12月31日止年度的現金及現金等價物增加約人民幣29.102百萬元，主要原因是2018年年末銀行借款增加人民幣85.6百萬元。截至2019年12月31日止年度的現金及現金等價物較截至2018年12月31日止年度的現金及現金等價物減少約人民幣28.4百萬元，主要原因是2019年專案建設支出導致銀行存款減少。截至2020年8月31日止八個月，目標公司的現金及現金等價物約為人民幣0.766百萬元，較截至2019年8月31日止八個月的人民幣2.91百萬元減少人民幣2.15百萬元。減少的主要原因是截至2020年8月31日止八個月經營支出所致。

### 資本架構

於2017、2018及2019年12月31日，目標公司的計息銀行貸款分別約為人民幣300.0百萬元、人民幣385.0百萬元及人民幣376.9百萬元。截至2018年12月31日止年度的計息銀行貸款較截至2017年12月31日止年度的計息銀行貸款較增加約人民幣85百萬元，主要原因是項目建設導致資金需求增加所致。截至2019年12月31日止年度的計息銀行貸款較截至2018年12月31日止年度的計息銀行貸款較減少約人民幣8.1百萬元，主要原因是2019年到期歸還成都農商銀行機電支行借款人民幣5.7百萬元。截至2020年8月31日止八個月，目標公司的計息銀行貸款約為人民幣339.2百萬元。

### 資產負債率

於2017、2018及2019年12月31日，目標公司的資產負債比率(按負債總額除以資產總額計算)分別約為110.1%、112.4%及115.2%。截至2018年12月31日止年度的資產負債比率較截至2017年12月31日止年度的資產負債比率較增加約2.3百分點，主要原因是經營虧損，導致股東權益減少所致。截至2019年12月31日止年度的資產負債比率較截至2018年12月31日止年度的資產負債比率較增加約2.8百分點，主要原因是經營虧損，導致股東權益減少所致。截至2020年8月31日止八個月，目標公司的資產負債比率約為115.3%。

### 外匯風險

目標公司為於中國成立的有限公司，其大部分貨幣資產、負債、收入及開支均以人民幣列值。因此，目標公司管理層認為匯率波動風險相對較低。於上述期間，目標公司並無就對沖目的使用任何衍生金融工具。

### 資金和庫務政策

目標公司於對整體業務營運採取了審慎的資金和庫務政策，旨在最小化其金融風險。未來項目將透過營運現金流量或以股本融資方式增加資本。

### 資本承擔

於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年8月31日，目標公司並無重大資本承擔。

**或有負債**

於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年8月31日，目標公司並無任何重大或有負債。

**資產質押**

於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年8月31日，目標公司賬面價值分別約為人民幣894.1百萬元、人民幣893.8百萬元、人民幣937.1百萬元及人民幣788.5百萬元之資產已進行抵押。

除上述披露外，目標公司並無其他重大資產質押。

**僱員資料**

於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年8月31日，目標公司分別擁有3名、2名、7名及8名僱員(包括董事)。

**薪酬政策**

於2017年1月1日至2020年8月31日期間，目標公司招聘、僱用、晉升及向員工支薪乃基於彼等的資歷、經驗、技能、表現及貢獻而定。薪酬亦參考(其中包括)市場趨勢決定。其他福利包括社會保險及津貼。向目標公司僱員發放的花紅乃經計及目標公司業績及其僱員的表現後決定。截至2017年、2018年、2019年12月31日止年度及截至2020年8月31日止八個月，目標公司的應計員工成本分別約人民幣0.02百萬元、人民幣1.00百萬元、人民幣1.36百萬元及1.35百萬元。

目標公司的高級管理層的薪酬政策受本公司薪酬委員會監督。

本公司將於必須情況下會為目標公司的僱員提供培訓(不論是內部或外包)。

**業務前景**

目標公司主要經營錦城藝術宮項目，該公司資產主要為物業資產，該物業包括位於中國四川省成都市錦江區人民東路61號三塊土地及1棟3-6層和地庫；該物業位於成都市錦江區人民東路61號，鄰近建築主要為中高層商業樓宇及購物中心樓群。由該物

業步行約五分鐘可到達成都地鐵天府廣場站。可乘搭地鐵、計程車及公共汽車前往該物業。

鑒於目標公司擁有的物業地理位置優越，將有利於本集團進一步深耕在成都區域的商業零售業務，同時有利於本集團現有門店產生協同效益，可提高本集團綜合實力與盈利，提升本集團在成都區域的綜合市場競爭力。

**A. 經擴大集團的未經審核備考財務資料**

以下為由董事編製的經擴大集團未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)，以說明經擴大集團於2020年6月30日的財務狀況，猶如收購協議項下擬進行的交易已於2020年6月30日完成。

未經審核備考財務資料乃基於自本集團於2020年6月30日的過往未經審核綜合財務狀況表，其乃摘錄自本公司截至2020年6月30日止六個月之中期報告以及本通函附錄二所載目標公司於2020年8月31日的綜合財務狀況表，並作出隨附附註所述的備考調整以說明倘若收購事項已於2020年6月20日完成，收購事項可能如何影響本集團之過往財務資料。

經擴大集團的未經審核備考財務資料應與本通函所載財務資料及本通函附錄二所載標目公司會計師報告一併閱讀。

經擴大集團未經審核備考財務資料僅作闡明用途，而由於其假設性質，未必能全面反映經擴大集團於2020年6月30日或任何以後日期的實際財務狀況。

## 經擴大集團於2020年8月31日之未經審核備考綜合資產及負債表

	本集團	目標公司	未經審核備考調整			未經審核
	於2020年	於2020年				備考經
	6月30日 (未經審核)	8月31日	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	擴大集團 於2020年 6月30日 (未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註4)	人民幣千元
非流動資產						
物業、廠房及設備	8,178,158	-	-	2	-	8,178,160
投資物業	19,963,323	-	-	-	-	19,963,323
使用權資產	6,569,039	-	-	-	-	6,569,039
商譽	1,301,704	-	-	91,418	-	1,393,122
其他無形資產	43,839	-	-	-	-	43,839
於附屬公司的投資	-	-	241,000	(241,000)	-	-
於合營企業的投資	1,672	-	-	-	-	1,672
於聯營公司的投資	1,558,263	-	-	-	-	1,558,263
按公平值計入其他全面 收入的權益投資	1,550,825	-	-	-	-	1,550,825
按公允值計入損益的金融資產	1,150	-	-	-	-	1,150
預付款項	159,107	-	-	-	-	159,107
遞延稅項資產	629,899	-	-	-	-	629,899
非流動資產總額	<u>39,956,979</u>	<u>-</u>	<u>241,000</u>	<u>(149,580)</u>	<u>-</u>	<u>40,048,399</u>
流動資產						
存貨	227,212	-	-	-	-	227,212
持作出售的已竣工物業	2,436,064	54,512	-	15,248	-	2,505,824
發展中物業	5,387,948	976,491	-	398,698	-	6,763,137
	-	-	-	2,147	-	2,147
應收貿易賬款及票據	9,695	472	-	(427)	-	9,740
預付款、其他應收款項及 其他資產	2,751,430	14,422	-	(250)	-	2,765,602
按公允值計入損益的金融資產	3,898	-	-	-	-	3,898
已抵押存款	226,104	-	-	-	-	226,104
現金及現金等價物	1,054,913	766	(870,000)	-	(1,009)	184,670
流動資產總額	<u>12,097,264</u>	<u>1,046,663</u>	<u>(870,000)</u>	<u>415,416</u>	<u>(1,009)</u>	<u>12,688,334</u>

	本集團	目標公司	未經審核備考調整			未經審核 備考經 擴大集團
	於2020年 6月30日 (未經審核)	於2020年 8月31日				於2020年 6月30日 (未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註4)	人民幣千元
流動負債						
應付貿易賬款及票據	2,301,930	-	-	-	-	2,301,930
合約負債、已收按金、 應計費用及其他應付款項	11,569,206	867,505	(629,000)	2,147	-	11,809,858
計息銀行貸款及其他借款	7,233,294	-	-	-	-	7,233,294
租賃負債	269,714	-	-	-	-	269,714
應付所得稅	353,751	170	-	-	-	353,921
應付股息	41,595	-	-	-	-	41,595
流動負債總額	<u>21,769,490</u>	<u>867,675</u>	<u>(629,000)</u>	<u>2,147</u>	<u>-</u>	<u>22,010,312</u>
流動資產/(負債)淨值	<u>(9,672,226)</u>	<u>178,988</u>	<u>(241,000)</u>	<u>413,269</u>	<u>(1,009)</u>	<u>(9,321,978)</u>
總資產減流動負債	<u>30,284,753</u>	<u>178,988</u>	<u>-</u>	<u>263,689</u>	<u>(1,009)</u>	<u>30,726,421</u>
非流動負債						
計息銀行貸款	7,951,000	339,190	-	-	-	8,290,190
租賃負債	2,463,723	-	-	-	-	2,463,723
遞延稅項負債	4,217,198	-	-	103,487	-	4,320,685
其他長期負債	170	-	-	-	-	170
退休福利撥備	8,086	-	-	-	-	8,086
非流動負債總額	<u>14,640,177</u>	<u>339,190</u>	<u>-</u>	<u>103,487</u>	<u>-</u>	<u>15,082,854</u>
資產(負債)淨值	<u>15,644,576</u>	<u>(160,202)</u>	<u>-</u>	<u>160,202</u>	<u>(1,009)</u>	<u>15,643,567</u>

## 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表附註

附註1 該等金額乃摘錄自本通函附錄二所載目標公司於2020年8月31日的(定義見本通函)綜合財務狀況表。

附註2 於2020年9月30日，本公司的全資附屬公司成商集團控股有限公司(「成商控股」)與成都仁和實業(集團)有限公司(「仁和實業」)訂立收購協議，以收購目標公司100%的股權(「收購協議」)。

根據收購協議，收購目標公司100%股權的代價為人民幣1,450,000,000.00元，包括(i)股權轉讓款人民幣241,000,014.15元及(ii)將承擔的負債總額為人民幣1,208,999,985.85元，包括關聯方貸款人民幣862,717,705.08元、計息銀行貸款人民幣339,190,000.00元及其他應付款人民幣7,092,280.77元。

代價須以現金支付。代價須以成商控股的內部資源支付或在內部資源不足的情況下，以其他融資方式支付。

代價將按以下方式結付：

- (1) 銀行借款人民幣339,190,000元於收購事項完成後由目標公司承擔，據此，成商控股應向仁和實業支付剩餘代價為人民幣1,110,810,000元，分三期支付；



- (2) 成商控股於2020年9月4日向成商控股與仁和實業共同開立的銀行賬戶(「託管賬戶」)支付第一期誠意金人民幣2億元用作支付部分代價；
- (3) 於收購協議生效後三個工作日內並滿足若干條件的前提下，成商控股向託管賬戶支付第二期代價人民幣6.7億元；
- (4) 於收購事項完成後三個工作日內，成商控股配合仁和實業辦理託管賬戶解除共管賬戶，解除後，仁和實業可自由支配其中的款項；及
- (5) 於收購事項完成後180日內，成商控股向仁和實業支付第三期代價。

就編製未經審核備考財務資料而言，假設代價的中第一及第二期款項合共人民幣870百萬元已由截至2020年6月30日的現金及現金等價物支付，並由股權轉讓款人民幣241百萬元及其他負債人民幣629百萬元組成。

附註3 就編製未經審核備考財務資料而言，本公司根據廈門大學土地房地產估值有限公司進行的估值報告(載於本通函附錄五)已估計於2020年8月31日目標公司可識別資產及負債的公允值如下：

	於2020年 8月31日 賬面值 人民幣千元	公允價 值調整 人民幣千元	於2020年 8月31日的 公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	—*	2	2
已完工供出售物業	54,512	15,248	69,760
發展中物業	976,491	398,698	1,375,189

\* 金額少於人民幣1,000元。

股權轉讓款超出目標公司所收購可識別資產淨值公平值確認為商譽：

	人民幣千元
股權轉讓款	241,000
於2020年8月31日目標公司的資產淨值	(160,202)
加：待記錄的發展中物業(附註a)	2,147
未記錄其他應付款(附註a)	(2,147)
減：應收賬款應在收款時付給仁和實業(附註b)	(427)
向仁和實業支付的按金(附註b)	(250)
物業、廠房及設備的公允價值調整	2
已完工供出售物業的公允價值調整	15,248
發展中物業的公允價值調整	398,698
上述公允價值調整產生的遞延稅項負債	(103,487)
收購之商譽	<u>91,418</u>

附註a：誠如通函第8-9頁「代價的考慮基準」一節所述，於2020年8月31日，目標公司的綜合財務狀況表尚未記錄應付款人民幣2,146,520.00元。於2020年8月31日的相應未入賬資產項目為金額相同的發展中物業。

附註b：目標公司的應收賬款及其他應收賬款將按以下方式處理：

- (1) 自2020年3月11日至2020年7月31日止期間，成都普瑞森酒店管理有限公司應向目標公司繳付租金人民幣426,666.67元。仁和實業應協助目標公司收回該等未償還款項。成商控股同意於目標公司收回該等款項後三個工作日內向仁和實業支付該等款項；及
- (2) 在成商控股支付向仁和實業支付代價第三期款項時，目標公司應向國網四川省電力公司支付電費保證金人民幣250,000.00元。

目標公司將採納備考財務報表所用一致的會計政策及主要假設，以評估經擴大集團於編製目標公司財務報表時的商譽減值。董事並不知悉有任何跡象顯示經擴大集團之商譽經考慮經擴大集團之性質、前景、財務狀況及業務風險後須作出減值。

附註4 該調整乃為反映估計交易支出，如因收購事項直接產生並以現金及現金等價物結算的法律及專業費用約人民幣1,009,282.43元。

吾等已就編製茂業國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)之未經審核備考財務資料報告完成核證工作。該等資料由 貴公司董事(「董事」)編製，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司於二零二零年十二月二十四日刊發之通函(「通函」)第IV-1頁至第IV-5頁所載之於二零二零年六月三十日之未經審核備考資產負債表以及相關附註。董事用於編製未經審核備考財務資料之適用準則於通函附錄四附註1至4闡述。

董事已編製未經審核備考財務資料，以說明 貴集團建議主要收購目標公司對 貴集團於二零二零年六月三十日財務狀況之影響，猶如收購事項已於二零二零年六月三十日發生。作為此程序之一部分，有關 貴集團財務狀況之資料由董事摘錄自 貴集團截至二零二零年六月三十日止期間之核財務報表，並已就其刊發審閱報告。

#### 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段並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

#### 吾等之獨立性及質量控制

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

本所採用香港質量控制準則第1號「有關進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務委聘之公司之質量控制」，並相應地維持全面之質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用的法律法規之成文政策及程序。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告吾等意見。對於吾等在過往就編製未經審核備考財務資料所採用任何財務資料而發出之任何報告而言，除於報告刊發日期對該等報告受函人承擔責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製招股章程所載的備考財務資料發出核證委聘報告」進行委聘工作。該準則要求申報會計師遵守道德規範及規劃及執程序，以合理核證董事是否已根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責更新編製未經審核備考財務資料時所用的任何過往財務資料或就此重新刊發任何報告或意見，且於是次委聘過程中，並無對編製未經審核備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

於通函載列的未經審核備考財務資料僅旨在說明重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該交易已於供說明用途而選定之較早日期進行。因此，吾等概不就該交易之實際結果會否如所呈列者作出任何核證。

對未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥為編製作報告之合理核證委聘，涉及執程序以評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用適用準則有否為呈列交易之直接重大影響提供合理基準，以及就下列各項提供充分適當之憑證：

- 相關備考調整是否根據該等準則合理作出；及
- 未經審核備考財務資料有否適當反映對未經調整財務資料之調整。

所選程序視乎申報會計師之判斷而定，影響因素包括申報會計師對貴集團性質之理解、與編製未經審核備考財務資料有關之交易及其他相關委聘情況。

委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所獲憑證充分恰當，可為吾等之意見提供基準。

**意見**

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 對根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料所作調整屬恰當。

此 致

茂業國際控股有限公司  
列位董事 台照

執業會計師  
香港  
謹啟

2020年12月24日

估值師發出的目標公司的正式估值報告全文載列如下，並為載入本通函而編製。

## 目標公司的100%權益估值報告

### 聲明

- 一、本資產評估報告依據財政部發佈的資產評估基本準則和中國資產評估協會發佈的資產評估執業準則和職業道德準則編製。
- 二、委託人或者其他資產評估報告使用人應當按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告。委託人或者其他資產評估報告使用人違反前述規定使用資產評估報告的，本資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任。
- 三、資產評估報告僅供委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。
- 四、資產評估報告使用人應該正確理解評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- 五、資產評估報告使用人應當關注評估結論成立的假設前提、資產評估報告特別事項說明和使用限制。
- 六、本資產評估機構及資產評估專業人員遵守法律、行政法規和資產評估準則，堅持獨立、客觀、公正的原則，並對所出具的資產評估報告依法承擔責任。
- 七、評估對象涉及的資產、負債清單由委託人、被評估單位(或者產權持有單位)申報並經其採用簽名、蓋章或者法律允許的其他方式確認；委託人和相關當事人依法對其提供資料的真實性、完整性、合法性負責。
- 八、本資產評估機構出具的資產評估報告中的分析、判斷和結果受資產評估報告中假設和限定條件的影響或限制，資產評估報告使用人應當充分考慮資產評估報告中載明的假設、限制條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

成商集團控股有限公司：

廈門市大學資產評估土地房地產估價有限責任公司接受 貴公司的委託，根據有關法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀、公正的原則，採用資產基礎法，按照必要的評估程序，對成商集團控股有限公司擬實施的收購成都仁和投資有限公司股權的經濟行為涉及的成都仁和投資有限公司股東全部權益在2020年8月31日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下：

## 一、委託人、被評估單位和資產評估委託合同約定的其他資產評估報告使用人

### (一) 委託人概況

名稱： 成商集團控股有限公司

統一社會信用代碼： 91510100709208546P

類型： 有限責任公司(非自然人投資或控股的法人獨資)

住所： 四川省成都市錦江區上東大街6號

法定代表人： 高宏彪

註冊資本： (人民幣)壹拾三億柒仟捌佰肆拾壹萬柒仟三百肆拾玖元

成立日期： 1998年3月9日

營業期限： 1998年3月9日至永久

經營範圍：企業管理服務；批發、零售：日用百貨、化妝品、針紡織品、服裝鞋帽、文體用品、日雜用品、床上用品、金銀製品(不含文物)、鐘錶、眼鏡、照相器材、現代辦公用品、計算機軟硬件及耗材、五金交電、建築裝飾材料、儀器儀表、化工原料及產品(不含危險品)、普通機械、電器機械、汽車零部件、通訊設備(不含無線電發射設備)、工藝美術品、傢俱、家用電器、洗滌衛生用品、玻塑製品、保健用品、土特產品、機電產品、日用化學品(不含危險品)、健身設備；零售：計生用品、蔬菜水果、生鮮肉、禽、蛋及水產品；攝影、攝像服務；倉儲；家電維修；黃金飾品、珠

寶首飾、珠寶飾品、珠寶玉器；廣告的設計、製作、廣告代理及發佈、廣告服務(不含氣球廣告)；房屋中介、自有房屋租賃；再生資源回收；停車場服務；商務信息諮詢；其它無需許可或審批的合法項目。零售：預包裝食品兼散裝食品、乳製品(含嬰幼兒配方乳粉)；賓館；進出口技術；銷售第二類醫療器械；住宿；餐飲服務；會議及展覽服務；銷售鮮花；洗衣；游泳池；休閒健身活動；洗浴服務；捲煙零售(限分支機構經營)。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)。

## (二) 被評估單位概況

### 1、公司簡介

名稱：	成都仁和投資有限公司
統一社會信用代碼：	915101005800322436
類型：	有限責任公司(非自然人投資或控股的法人獨資)
住所：	成都市錦江區賓隆街1號1棟5層1號
法定代表人：	楊海
註冊資本：	(人民幣)壹億元
成立日期：	2011年8月22日
營業期限：	2011年8月22日至永久

### 2、公司歷史沿革

成都仁和投資有限公司(以下簡稱本公司或公司)成立於2011年8月22日，是由成都仁和實業(集團)有限公司(以下簡稱仁和集團)和成都仁和春天百貨有限公司(以下簡稱仁和春天百貨)共同出資設立的有限責任公司。公司成立時的註冊資本50,000萬元、實收資本10,000萬元，由仁和集團和仁和春天百貨分別以貨幣方式認繳25,000萬元、實繳5,000萬元。本公司設立時註冊資本的實收情況已經四川輝騰會計師事務所有限責任公司(輝騰驗字[2011]第8-113號)驗資報告審驗。



2012年11月15日，公司召開股東會，決議將公司註冊資本由50,000萬元減少至10,000萬元，仁和集團和仁和春天百貨分別減少認繳出資20,000萬元。本次註冊資本的減少情況已經四川雅正會計師事務所有限公司[川雅正會驗字(2013)第V-1-097號]驗資報告審驗。

2015年7月17日，公司股東仁和春天百貨與仁和集團簽訂股權轉讓協議書，約定將其持有的本公司全部股權5,000萬元轉讓給仁和集團。同日，本公司召開股東會，同意上述股權轉讓。本次股權變更後，仁和集團持有公司100%股權

截至本次評估基準日2020年8月31日止，成都仁和投資有限公司股東構成及股權比例如下：

序號	股東名稱	出資額 (萬元)	出資比例 %
1	成都仁和實業(集團)有限公司	10,000.00	100.00
	合計	10,000.00	100.00

### 3、經營範圍

成都仁和投資有限公司的經營範圍包括：房地產項目投資(不得從事非法集資、吸收公眾資金等金融活動)；銷售日用百貨；技術進出口，貨物進出口。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)

## 4、資產、財務及經營狀況

## (1) 主要經營業務和主要經營業績

截至本次評估基準日，成都仁和投資有限公司會計報表資產總額為104,666.34萬元，負債總額120,686.53萬元，淨資產額為-16,020.19萬元；2020年1-8月營業收入95.09萬元，淨利潤-414.72萬元。

## (2) 主要財務狀況

根據成都仁和投資有限公司提供的財務報表，成都仁和投資有限公司近二年一期的經營狀況如下表：

成都仁和投資有限公司近二年一期財務情況表

金額單位：人民幣萬元

項目	2018年 12月31日	2019年 12月31日	2020年 8月31日
總資產	125,786.05	102,980.07	104,666.34
總負債	116,090.56	118,585.54	120,686.53
淨資產	9,695.49	-15,605.47	-16,020.19
項目	2018年度	2019年度	2020年1-8月
主營業務收入	82.72	4488.68	95.09
營業利潤	-86.20	-1,947.14	-414.72
利潤總額	-86.23	-2,178.34	-414.72
淨利潤	-86.23	-2,190.27	-414.72
審計機構	未經審計	信永中和 會計師事務所 (特殊普通合夥)	信永中和 會計師事務所 (特殊普通合夥)
審計意見		標準無保留意見	標準無保留意見

## 5、組織結構

成都仁和投資有限公司的基本組織架構：股東決定公司各種重大事項，查閱各項會議記錄和公司財務會計報告，按期分取公司利潤等。公司董事、經理和監事，負責全公司的生產經營活動的預測、決策和組織領導、協調、監督等工作。公司設總經理、業務部、財務部等具體辦理機構，分別負責處理公司開展生產經營活動中的各項日常具體事務。

### (三) 資產評估委託合同約定的其他資產評估報告使用人概況

資產評估委託合同約定的評估報告使用者為委託方、評估目的對應經濟行為涉及的有關政府職能部門以及其他按國家法律法規規定的評估報告使用者。

除上述資產評估委託合同約定的報告使用者外，任何機構或個人不能由於得到評估報告而成為評估報告使用者。

## 二、評估目的

本評估結論僅供委託人收購成都仁和投資有限公司股權這一經濟行為作價值參考。不得作為其他經濟目的、其他用途使用，不得與其他資產評估報告混用。報告使用者只能基於本次評估目的而使用本評估結論，不得拆零使用，不得使用評估結論對應的中間過程或中間內容。

## 三、評估對象和評估範圍

- (一) 根據成商集團控股有限公司的委託，本次評估對象為成都仁和投資有限公司股東全部權益。

(二) 本次評估範圍僅以委託人及被評估單位提供的評估申報表為準。評估範圍具體包括：

- 1、成都仁和投資有限公司於2020年8月31日資產負債表上列示的資產及負債，具體如下表所示：

金額單位：人民幣元

項目	賬面價值
1 流動資產	1,046,662,975.38
2 非流動資產	393.08
3 其中：固定資產	393.08
<b>4 資產總計</b>	<b><u>1,046,663,368.46</u></b>
5 流動負債	864,163,025.96
6 非流動負債	342,702,229.93
<b>7 負債合計</b>	<b><u>1,206,865,255.89</u></b>
<b>8 淨資產(所有者權益)</b>	<b><u>-160,201,887.43</u></b>

- 2、企業申報的表外資產的類型、數量

根據成都仁和投資有限公司申報的資料，本次評估範圍沒有涉及表外項目。

(三) 上述評估對象和評估範圍與委託人擬實施的收購成都仁和投資有限公司股權的經濟行為涉及的資產對象和範圍一致。

(四) 引用其他機構出具的報告結論所涉及的資產類型、數量和賬面金額(或者評估值)。

本次評估利用了委託人提供的成都仁和投資有限公司基準日審計報告作為評估依據，該審計報告由信永中和會計師事務所(特殊普通合夥)出具，報告號為XYZH/2020CDA90278，出具日期為2020年9月17日，報告結論為標準無保留意見。經該審計報告審計後的成都仁和投資有限公司基準日資產總額為1,046,663,368.46元，負

債總額為1,206,865,255.89元，所有者權益為-160,201,887.43元。2020年度1~8月營業總收入為950,942.66元，利潤總額為-4,147,183.18元，淨利潤為-4,147,183.18元。

除此之外，不存在引用其他機構出具的報告結論之情形。

#### 四、價值類型及其定義

本次資產評估的價值類型為市場價值。

市場價值是在適當的市場條件下，自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

本次評估選擇市場價值作為評估結論的價值類型，主要考慮了以下因素：(1)評估目的：本次評估的目的為僅供委託人收購成都仁和投資有限公司股權這一經濟行為作價值參考，是一個正常的市場經濟行為，按市場價值進行交易能為交易各方所接受；(2)市場條件：本評估項目對市場條件並無特別限制和要求；(3)評估對象：本評估項目對評估對象並無特別限制和要求；(4)價值類型與評估假設的相關性：本次評估的評估假設是基於模擬完全公開和充分競爭的市場而設定的，設定評估假設條件的目的在於排除非市場因素和非正常因素對評估結論的影響。

#### 五、評估基準日

本項目資產評估基準日是2020年8月31日。

本項目資產評估基準日是由委託方確定的，選擇會計期末作為評估基準日，能夠全面反映評估對象資產及負債的整體情況。

本次資產評估工作中，資產評估範圍的界定、評估價格的確定、評估參數的選取等，均以該日之企業內部財務報表、外部經濟環境以及市場情況確定。本資產評估報告中一切取價標準均為評估基準日有效的價格標準。

## 六、評估依據

本次資產評估遵循的評估依據主要包括法律法規依據、評估準則依據、資產權屬依據，及評定估算時採用的取價依據和其他參考資料等，具體如下：

### (一) 法律法規依據：

- 1、《中華人民共和國資產評估法》(2016年7月2日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十一一次會議通過，自2016年12月1日起施行)；
- 2、《中華人民共和國證券法》(於2019年12月28日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十五次會議第二次修訂，於2020年3月1日起施行)；
- 3、《中華人民共和國公司法》(於2013年12月28日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第六次會議通過修訂，並於2014年3月1日起施行)；
- 4、《中華人民共和國土地管理法》(2004年8月28日第十屆全國人民代表大會常務委員會第十一次會議修訂)及實施條例；
- 5、《中華人民共和國城市房地產管理法》(2009年修正本)。

### (二) 準則依據

- 1、《資產評估基本準則》(財資〔2017〕43號)；
- 2、《資產評估職業道德準則》(中評協〔2017〕30號)；
- 3、《資產評估執業準則—資產評估程序》(中評協〔2018〕36號)；
- 4、《資產評估執業準則—資產評估報告》(中評協〔2018〕35號)；
- 5、《資產評估執業準則—資產評估委託合同》(中評協〔2017〕33號)；
- 6、《資產評估執業準則—資產評估檔案》(中評協〔2018〕37號)；
- 7、《資產評估執業準則—利用專家工作及相關報告》(中評協〔2017〕35號)；

- 8、《資產評估執業準則—企業價值》(中評協〔2018〕38號)；
  - 9、《資產評估執業準則—資產評估方法》(中評協〔2019〕35號)；
  - 10、《資產評估執業準則—不動產》(中評協〔2017〕38號)；
  - 11、《資產評估執業準則—機器設備》(中評協〔2017〕39號)；
  - 12、《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協〔2017〕46號)；
  - 13、《資產評估價值類型指導意見》(中評協〔2017〕47號)；
  - 14、《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協〔2017〕48號)；
- 以及相關的準則、指南、指導意見及其釋義、講解。

### (三) 資產權屬依據

- 1、不動產權證；
- 2、國有土地使用證；
- 3、國有土地使用權出讓合同、土地使用權出讓金專用收據；
- 4、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證或地塊規劃指標；
- 5、設備的購置發票及相關產權證明文件；
- 6、其他權屬證明文件。

### (四) 取價依據

- 1、成都仁和投資有限公司2018年、2019年及評估基準日會計報表及審計報告及其提供的財務會計、經營方面的資料；
- 2、國家有關部門發佈的統計資料和技術標準資料、政策文件；

- 3、本評估機構收集的有關詢價資料和參數資料；
- 4、《資產評估常用數據與參數手冊(第二版)》(北京科學技術出版社)；
- 5、wind資訊金融終端；
- 6、《基本建設財務管理規定》(發改價格(2007)670號)；
- 7、《工程勘察設計收費管理規定》(計價格[2002]10號)；
- 8、《關於工程勘察設計收費管理規定有關問題的補充通知》(計辦價格[2002]1153號)；
- 9、《建設工程監理與相關服務收費管理規定》(發改價格[2007]670號)；
- 10、《招標代理服務收費管理暫行辦法》(計價格[2002]1980號)；
- 11、《關於規範環境影響諮詢收費有關問題的通知》(計價格[2002]125號)；
- 12、《2020機電產品報價手冊》(機械工業信息研究院)；
- 13、《中國人民銀行公佈的貸款市場報價利率(LPR)》2019年8月20日起執行。
- 14、成都市國土資源局關於公佈成都市中心城區土地級別與基準地價編製成果的通知(成國土資發〔2017〕111號)。

#### (五) 其他參考資料

- 1、《投資估價》([美]Damodaran著，[加]林謙譯，清華大學出版社)；
- 2、《價值評估：公司價值的衡量與管理(第3版)》([美]Copeland，T.等著，郝紹倫，謝關平譯，電子工業出版社)；
- 3、《房地產估價規範》(GB/T50291-2015)；



- 4、《城鎮土地估價規程》(GB/T18508-2014)；
- 5、工程建設有關技術資料及地質勘查資料；
- 6、評估人員現場勘察、記錄等；
- 7、廈門市大學資產評估土地房地產估價有限責任公司收集的其他有關資料。

## 七、評估方法

### (一) 評估方法的選擇

根據《資產評估執業準則—企業價值》第十七條規定，執行企業價值評估業務，應當根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集等情況，分析收益法、市場法和成本法(資產基礎法)三種資產評估基本方法的適用性，選擇評估方法。

企業價值評估中的收益法，是指將預期收益資本化或者折現，確定評估對象價值的評估方法。採用收益法評估企業價值必須具備三個前提：

- 1、企業的未來預期收益可以預測並可以用貨幣衡量；
- 2、企業預期收益所承擔的風險也可以預測並可以用貨幣衡量；
- 3、企業預期獲利年限可以預測。

成都仁和投資有限公司經營近年來處於虧損狀態，企業的未來預期收益和風險無法合理的確定，因此，不選用收益法評估。

企業價值評估中的市場法，是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定評估對象價值的評估方法。選用市場法對企業價值進行評估的重要前提，是市場上具有一定數量的具有可比性的交易案例。截止本評估基準日，我們無法獲得一定數量的具有可比性的交易案例，因此，不選用市場法進行評估。

企業價值評估中的資產基礎法，是指以被評估單位評估基準日的資產負債表為基礎，評估表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。被評估單位成都仁和投資有限公司具有較為完整的財務會計核算資料，企業經營資

產、管理完善，會計報表經過審計機構審核並出具無保留意見報告，被評估單位可以對資產負債表表內及表外的各項資產、負債進行識別，不存在對評估對象價值有重大影響且難以識別和評估的資產或者負債。因此，本次評估可以選用資產基礎法進行評估。

綜上，本次選擇採用資產基礎法進行評估。

## (二) 資產基礎法介紹

企業價值評估中的資產基礎法，是指以被評估單位評估基準日的資產負債表為基礎，合理評估企業表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。

本次資產基礎法評估方法介紹如下：

### 1、流動資產

#### (1) 貨幣資金

貨幣資金包括現金和銀行存款，對現金進行核實，由被評估單位出納員全額盤點，企業財務負責人與評估人員同時在現場監盤，同時，獲取被評估單位出納員簽署的《出納員聲明書》。之後，核對由出納員提供的現金日記賬，數字相符後，由出納員填寫從基準日到核實盤點日之間賬目記錄的借貸方數據，進行推算。評估人員進行覆核，確認與評估基準日申報數額一致，按核實推算與基準日相符的現金額作為評估值。對銀行存款，查閱了銀行對賬單、銀行餘額調節表，對數量較大的銀行賬戶進行了函證，核對結果與賬面記錄一致，以核實的賬面值作為評估值。

#### (2) 應收賬款

評估人員在對應收款項核實無誤的基礎上，借助於歷史資料和現在調查瞭解的情況，具體分析數額、欠款時間和原因、款項回收情況、欠款人資金、信用、經營管理現狀等，本次評估採用個別認定法確定評估風險損失進行評估。

### (3) 預付款項

評估人員查閱了相關合同協議，瞭解了評估基準日至評估現場作業日期間已接受的服務和收到的貨物情況。未發現供貨單位有破產、撤銷或不能按合同規定按時提供貨物或勞務等情況，故以核實後賬面值作為評估值。

### (4) 其他應收款

評估人員在對其他應收款核實無誤的基礎上，借助於歷史資料和現在調查瞭解的情況，具體分析數額、欠款時間和原因、款項回收情況、欠款人資金、信用、經營管理現狀等。本次評估採用個別認定法確定評估風險損失進行評估。

### (5) 存貨

列入本次評估範圍的存貨為成都仁和投資有限公司的開發產品和開發成本。

#### a、開發產品評估方法：

根據《資產評估基本準則》、《房地產估價規範》，資產評估師執行評估業務，應當根據評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，分析市場法、收益法、和成本法三種資產評估基本方法的適用性，恰當選擇一種或多種資產評估基本方法。被評估對象的所有權人與承租人成都普瑞森酒店管理有限公司簽定的《房屋租賃合同》租期較長，租賃期自2018年12月11日至2030年12月30日止，被評估對象價值受到租約影響，與市場正常出售的商業用房沒有可比性，且被評估對象中3層到6層在市場中無整體出售案例，故此次評估不採用市場法。被評估對象為商業地產，成本法無法完整體現其應有價值，不適宜成本法。被評估對象位於成都市中心，區域內大量分佈商場、辦公樓、娛樂休閒場所、酒店、臨街商舖等，開發產品租賃市場很活躍，因此評估人員根據評估對象的特點以及估價目的，對房地產採用收益法進行評估。

收益法是預計估價對象未來的正常收益，選用適當的資本化率將其折現到估價時點後累加，以此估算估價對象的客觀合理價格或價值的方法。收益法為房地合一評

估，評估值包含被評估房屋所佔用的對應土地價值及房屋裝修價值，包含中央空調、電梯和消防設施等設備設施價值。

由於被評估對象已出租，且租賃期較長，本次評估採用的收益法租賃期內按合同租金、租賃期外按市場租金計算其評估值。

收益法的計算公式：

- 1 租約期內按合同租金的計算公式：

$$P_1 = a/r \{1 - [1/(1+r)]^n\}$$

其中： $P_1$ —租約期內收益法  
評估價格

$a$ —房地產年純收益

$r$ —房地產資本化率

$n$ —租約到期剩餘年期

- 2 租約期外按客觀市場租金的計算公式：

$$P_2 = a/(r-g) \{1 - [(1+g)/(1+r)]^{(m-n)}\} (1+r)^{-n}$$

其中： $P_2$ —收益法評估價格

$a$ —房地產年純收益

$r$ —房地產資本化率

$m$ —房地產剩餘收益年期

$n$ —租約到期剩餘年期

$g$ —房地產年純收益遞增率。

- 3 評估值的計算公式：

$$P = P_1 + P_2$$

- b、開發成本的評估方法：

待估宗地臨近區域內近幾年土地徵用實例較少，限於實際情況，估價人員沒能調查到可靠的地土地取得費和土地開發費等相關的土地取得成本資料，不適用成本法。沒有收集到足夠的與估價對象用途一致，個別條件相似的類似土地的交易案例，不能

採用市場法。收益還原法只適用於有收益的土地評估，根據待估宗地的實際情況和本次評估的特點，不適宜採用收益法。假設開發法通常用於拆遷後待開發土地的估價，本次待估宗地滿足上述條件，同時土地佔有方可以提供其規劃綜合經濟指標，可以採用假設開發法。成都市有基準地價資料，且符合當地的房地產市場狀況，修正體系完善，因此可採用基準地價系數修正法進行評估。結合本次評估目的，決定採用基準地價系數修正法、假設開發法評估。

1 基準地價系數修正法計算公式：

$$\text{待估對象價格} = \text{基準地價} \times (1 \pm K)$$

式中：K——基準地價修正系數(包括區域因素修正系數、個別因素修正系數、容積率修正系數、使用年期修正系數、交易期日修正系數、土地權利狀況修正和開發程度修正)

商業用地：土地使用權評估單價=基準地價單價×(1+區域因素修正系數+個別因素修正系數)×容積率修正系數×使用年期修正系數×交易期日修正系數×土地權利狀況修正+開發程度修正值

2 假設開發法計算公式為：

帶估價對象已有明確的規劃設計條件要求，因此，對估價對象採用假設開發法進行評估。首先對估價對象進行最有效利用方式設計，包括使用用途和使用強度；然後預測開發完成最有效設計後的建築物連同土地的轉讓價格；再估測開發建設各項費用支出，投資利息，開發利潤；最後用土地開發價值減去開發建設各項費用支出，投資利息和開發利潤，餘下的價值就是估價對象的評估值。其計算公式為：

$$\text{土地價格} = \text{房屋的預期總售價} - \text{建築總成本} - \text{利潤} - \text{稅收} - \text{利息}$$

在確定最終評估結果時，綜合考慮不同評估方法的適用性、合理性、可操作性等，並結合實際評估對象狀況及評估師經驗，確定各個方法的權重。本次評估基準地價法與假設開發法評估結果權重各取0.5，即：

$$\text{開發成本的評估值} = \text{基準地價系數修正法評估值} \times 0.5 + \text{假設開發法評估值} \times 0.5$$

(6) 其他流動資產

列入本次評估範圍的其他流動資產具體為待抵扣進項稅，評估人員查閱了賬簿記錄、原始憑證和納稅申報表等資料，經核實，賬實相符，評估值按核實後的賬面值確定。

(7) 機器設備

根據本次評估目的、按照持續使用原則，以市場價格為依據，結合委估設備的特點和收集資料情況，主要採用成本法進行評估。

$$\text{評估值} = \text{重置全價} \times \text{綜合成新率}$$

a、重置全價的確定

依據《財政部國家稅務總局關於全國實施增值稅轉型改革若干問題的通知》(財稅〔2008〕170號)文件規定，自2009年1月1日起，增值稅一般納稅人購進固定資產發生的進項稅額，可根據《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院令第538號)和《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財政部、國家稅務總局令第50號)的有關規定，憑增值稅專用發票、海關進口增值稅專用繳款書和運輸費用結算單據從銷項稅額中抵扣。

根據以上規定，若企業取得了增值稅專用發票，進項稅額可以抵扣，設備重置價中的購置價為不含稅價；若企業未取得增值稅專用發票，進項稅額不能抵扣，設備重置價中的購置價為含稅價。

對評估範圍內的電子設備價值較小的項目，不需要安裝(或安裝由銷售商負責)以及運輸費用較低(或運輸費用由銷售商負責)，其重置全價直接參照現行市場購置的價格確定。

1 購置價

向設備的生產廠家、代理商及經銷商詢價，能夠查詢到基準日市場價格的設備，以市場價確定其購置價；

不能從市場詢到價格的設備，通過查閱最新機電產品價格信息等資料及網上詢價來確定其購置價；

對難以詢到市場價格又難以找到類比設備的，在瞭解其賬面價值構成內容後，使用分類產品物價指數，求得購置費。

## 2 增值稅進項稅額的確定

增值稅進項稅額 = 設備含稅購置價 × 增值稅率 / (1 + 增值稅率)。

### b、綜合成新率的確定

在本次評估過程中，按照設備的經濟使用壽命、現場勘察資產的正常負荷、技術鑒定、工作制度及設備的時間利用率、設計、製造、實際使用、近期大修理及日常維護保養狀況、工作環境、是否閒置、改造情況，物理壽命、現有性能、運行狀態、技術進步和國家法規限制等因素，預計設備尚可使用年限，並進而計算其成新率。其公式如下：

綜合成新率 = 尚可使用年限 / (實際已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

### (8) 負債

對負債的評估，主要是進行審查核實，評估人員對相關的文件、合同、賬本及相關憑證進行核實，確認其真實性後，以核實後的賬面值或根據其實際應承擔的負債確定評估值。

## 八、評估程序實施過程和情況

本次評估於2020年8月開始進行前期工作，2020年9月3日進駐現場，最終於2020年9月18日形成評估結論。整個評估工作分五個階段進行：

- (一) 評估前期準備工作階段：明確業務基本事項、接受項目委託、確定評估目的、評估對象及範圍、評估基準日，擬定評估計劃；
- (二) 資產清查階段：指導被評估單位清查資產、準備評估資料，現場調查、收集整理評估資料、核實資產與驗證資料；

(三) 評定估算階段：選擇恰當的評估方法、收集市場信息和評估計算；

(四) 評估匯總及提交報告階段：評估結果匯總與分析、撰寫報告、內部審核。並與委託人就報告內容進行溝通，獨立分析後，形成最終評估結論，並向委託人提交正式資產評估報告；

(五) 整理歸集評估檔案。

## 九、評估假設

本次評估中，評估人員遵循了以下評估假設：

### 1、交易假設

交易假設是假定所有待評估資產已經處在交易的過程中，資產評估專業人員根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設。

### 2、公開市場假設

公開市場假設，是指資產可以在充分競爭的市場上自由買賣，其價格高低取決於一定市場的供給狀況下獨立的買賣雙方對資產的價值判斷。公開市場假設是對擬進入的市場條件以及資產在較為完善市場條件下接受何種影響的一種假定說明或限定。

所謂公開市場，是指一個有眾多買者和賣者的充分競爭性的市場。在這個市場上，買者和賣者的地位是平等的。資產交易雙方都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易行為都是自願的、理智的，而非在強制或受限制的條件下進行的。買賣雙方都能對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷。公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎。

### 3、持續經營假設

持續經營假設是指假設一個經營主體的經營活動可以連續下去，在未來可預測的時間內該主體的經營活動不會中止或終止。

假設一個經營主體是由部分資產和負債按照特定目的組成，並且需要完成某種功能，實際就是假設經營主體在未來可預測的時間內將會繼續按照這個特定目的，繼續該特定功能。



資產評估專業人員根據資產評估的要求，認定這些前提假設條件在評估基準日時成立，當未來經濟環境發生較大變化時評估人員將不承擔由於前提條件的改變而推導出不同評估結論的責任。

當前述假設條件不成立時，除下述一種情形外，本資產評估報告失效：若實際情況與前述假設條件的差異屬可準確量化事項且便於調整的，在資產評估目的實現時，委託人應提請本評估機構對資產評估結論作相應調整。

## 十、評估結論

列入本次評估範圍的成都仁和投資有限公司申報的資產和負債的賬面價值為資產人民幣1,046,663,368.46元、負債人民幣1,206,865,255.89元、淨資產人民幣-160,201,887.43元。

我們根據有關資產評估的法律、行政法規和評估準則，本著獨立、公正、客觀的原則，履行了資產評估程序，採用資產基礎法評估，得出如下結論：

經評估，截止於評估基準日2020年8月31日，在公開市場和持續使用前提下，在被評估單位持續經營的前提下，在本報告有關假設條件下，在本報告特別事項說明和使用限制下，並基於市場價值的價值類型，經實施本報告所述之評估程序和方法，納入本次評估範圍的成都仁和投資有限公司的總資產評估值為人民幣壹拾肆億陸仟零陸拾壹萬壹仟伍佰貳拾玖元三角捌分(RMB¥1,460,611,529.38)，總負債評估值為人民幣壹拾貳億零陸佰捌拾陸萬伍仟貳佰伍拾伍元捌角玖分(RMB¥1,206,865,255.89)，淨資產評估值為人民幣貳億伍仟三佰柒拾肆萬陸仟貳佰柒拾三元肆角玖分(RMB¥253,746,273.49)。具體如下表所示：

金額單位：人民幣萬元

項目	賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C=B-A	增值率% D=C/A ×100%
1 流動資產	104,666.30	146,060.88	41,394.59	39.55
2 其中：存貨	103,100.30	144,494.89	41,394.59	40.15
3 非流動資產	0.04	0.27	0.23	583.42
4 其中：固定資產	0.04	0.27	0.23	583.42

項目	賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C=B-A	增值率%
				$D=C/A$ × 100%
5 資產總計	104,666.34	146,061.15	41,394.82	39.55
6 流動負債	86,416.30	86,416.30	—	—
7 非流動負債	34,270.22	34,270.22	—	—
8 負債合計	120,686.53	120,686.53	—	—
9 淨資產(所有者權益)	-16,020.19	25,374.63	41,394.82	258.39

評估結論詳細情況見評估明細表。

本資產評估報告使用人在應用本評估結論時應注意特別事項對評估結論的影響。

#### 十一、特別事項說明

本資產評估報告使用人應注意特別事項對評估結論的影響，並在此特別提請資產評估報告使用人予以關注。

(一) 權屬資料等評估資料不完整或者存在瑕疵的情形

無。

(二) 委託人未提供的其他關鍵資料情況

無。

(三) 未決事項、法律糾紛等不確定因素

抵押資產或使用權受限制的資產明細如下表：

土地使用權證	土地面積(m <sup>2</sup> )	受限原因
成國用(2016)第221號宗地	10,583.32	借款抵押
成國用(2013)第493號宗地	4,598.08	借款抵押

## 不動產權證

建築面積(m<sup>2</sup>)

川(2019)成都市不動產權第0508125號、  
0508119號、0508121號、0508117號

3,049.35

借款抵押

(四) 評估程序受限的有關情況、評估機構採取的彌補措施及對評估結論影響的情況

評估過程中，評估人員觀察所評估建(構)築物的外貌，在盡可能的情況下察看了建(構)築物內部裝修情況和使用情況，未進行任何結構和材質測試。

(五) 重要的利用專家工作及相關報告情況

我們利用了信永中和會計師事務所(特殊普通合夥)出具的XYZH/2020CDA90278號《審計報告》(審計意見類型：無保留意見)，以證實委託人及被評估單位提供的評估範圍內各項資產、負債賬面值的真實性、合法性、完整性。

(六) 重大期後事項

1、 評估基準日至資產評估報告日之間可能對評估結論產生影響的事項

委託人與被評估單位沒有提供，我們也未能獲悉或發現有其他對評估結論產生影響的重大期後事項。

2、 在評估基準日以後的報告有效期內，如果資產數量及作價標準發生變化時，應按以下原則處理：

- (1) 當資產數量發生變化時，應根據原評估方法對資產數額進行相應調整；
- (2) 當資產價格標準發生變化、且對資產評估結論產生明顯影響時，委託人應及時聘請有資格的資產評估機構重新確定評估價值；

(3) 對評估基準日後，資產數量、價格標準的變化，委託人在資產實際作價時應給予充分考慮，進行相應調整。

(七) 本次資產評估對應的經濟行為中，可能對評估結論產生重大影響的瑕疵情形無。

(八) 其他需要說明的問題

- 1、對納入本次評估範圍的房屋建築物中的仁和春天百貨人東店三期工程大廈項目，因其屬被評估單位存貨，因此在評估時已將這些房地產項目銷售實現時擬繳納或發生的銷售稅費在本評估值中給予了相應計扣。
- 2、本資產評估報告評估值包含其房產應分攤的土地使用權價值。
- 3、本次評估未考慮評估增值而產生的相關稅費。對評估對象所涉及到的所有稅費，在評估目的實現時，應由稅務機關根據國家稅法的規定據實徵收，並由稅法規定的納稅人承擔，具體稅額在本次資產評估報告中未作調整。在評估目的實現時，所有稅費應以主管稅務部門核定數字為準，主管稅務部門核定金額與賬面記載不符時，應據之調整評估結論。
- 4、本報告評估結論是對2020年8月31日這一基準日所評估成都仁和投資有限公司股東全部權益的客觀公允反映，我公司對這一基準日以後該股東全部權益價值發生的重大變化不負任何責任。
- 5、本報告含有若干附件，附件構成本報告之重要組成部分，與本報告正文具有同等法律效力，且附件與報告正文配套使用方有效。

本資產評估報告使用人應注意特別事項對評估結論的影響。

## 十二、資產評估報告使用限制說明

### (一) 資產評估報告使用範圍

#### 1、 資產評估報告的使用人：

資產評估報告僅供資產評估委託合同約定和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人使用。

#### 2、 資產評估報告的用途：

委託人或者其他資產評估報告使用人應當按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用目的及用途使用資產評估報告。

#### 3、 評估結論的使用有效期：

根據現行有關規定，本資產評估報告有效期通常為一年，自評估基準日2020年8月31日起計算，至2021年8月30日止。通常，只有當評估基準日與經濟行為實現日相距不超過一年時，才可以使用資產評估報告。超過一年，或雖未超過一年，但被評估資產的價格標準出現較大波動，不能採用本資產評估報告結論。

#### 4、 資產評估報告的摘抄、引用或披露：

- (1) 未經委託人書面許可，資產評估機構及其資產評估專業人員不得將資產評估報告的內容向第三方提供或者公開，法律、行政法規另有規定的除外。
  - (2) 未徵得資產評估機構同意，資產評估報告的內容不得被摘抄、引用或者披露於公開媒體，法律、行政法規另有規定以及相關當事人另有約定的除外。
- (二) 委託人和其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任。
- (三) 除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。

- (四) 資產評估報告使用人應該正確理解評估結論，評估結論不同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- (五) 本次評估結論是反映評估對象在本報告所列示的評估假設條件下，為本次評估目的，根據公開市場的原則提出的公允估值意見，沒有考慮將來可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方可能壓低或追加付出的價格等對評估價格的影響。當前述條件以及評估假設等發生變化時，評估結論一般會失效。評估機構不承擔由於這些條件的變化而導致評估結論失效的相關法律責任。
- (六) 本評估機構對本資產評估報告擁有最終解釋權。

### 十三、資產評估報告日

資產評估報告日為評估結論形成的日期。本資產評估報告日為2020年9月18日。

以下為獨立估值師博浩企業顧問有限公司對茂業國際控股有限公司將收購之物業於2020年10月31日的估值而發出的物業估值報告全文，以供載入本通函而編製。



博浩企業顧問有限公司  
香港  
九龍尖沙咀  
廣東道5號  
海洋中心10樓1026A室

敬啟者，

關於：位於中國四川省成都市錦江區人民東路61號的多項物業估值（「該物業」）

### 緒言

吾等根據閣下向吾等發出的指示，對茂業國際控股有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（統稱為「貴集團」）將收購的位於中華人民共和國（「中國」）的物業權益（「該物業」）進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢並獲得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於2020年10月31日（「估值日期」）於現況下的市值的意見，以供載入貴公司於本通函日期刊發之通函。

本函件組成吾等估值報告的一部分，解釋估值基準及方法，闡明是次估值的假設、估值考慮、業權調查及限制條件。

### 估值基準

估值為吾等對市值（「市值」）的意見，所謂市值，就香港測量師學會所下定義而言，意指資產或負債經適當推銷後，自願買家及自願賣家各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易的估計金額。

市值為賣方於市場可合理取得的最佳價格及買方於市場可合理取得的最有利價格。此次估計並不計及由於特別條款或情況(如特殊融資、銷售及售後租回安排、合資經營、管理協議、任何與銷售相關的人士授出的特別報酬或優惠，或任何特別價值因素)引致的預計價格上升或下跌。

### 估值方法

於評估編號1物業權益時，吾等以收入法對該等物業權益進行估值，並經計及現有租約所得及或於現行市場中可取得的物業租金收益淨額，及對租約的潛在可回收收入作出適當撥備，然後加以資本化以按適當資本化比率釐定市值。在適當情況下，吾等亦已參考相關市場可資比較的銷售交易。

於評估編號2物業權益時，吾等採取市場法，並參考有關可比市場交易以對物業權益作出估值。該估值法以廣泛接受的市場交易作為最佳指標，並預料可將市場內的相關交易在計及可變因素下推論至類似物業。

### 估值準則

於評估物業權益時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及應用指引第12項以及香港測量師學會估值準則(2020年版)載列的所有規定。

### 估值假設

吾等的估值假設業主按物業現況於市場出售，且並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響物業價值。

吾等亦假設物業已經全面遵守且並無違反所有條例而進行建造、佔有及使用，惟另有說明者除外。吾等進一步假設，就本報告作為基準的任何物業用途而言，已經獲得所有必需的牌照、許可、證書及授權。

此外，吾等對位於中國的物業進行估值時已假設(除另有說明外)，按指定年期支付年度名義土地使用費用的物業已獲授可轉讓土地使用權，且已繳足任何應付地價。



吾等亦假設該等物業的業主擁有可強制執行業權，並可於各獲批尚未屆滿的年期整段期間內自由及不受干預地有權使用、佔用或分配該等物業。

### 業權調查

吾等已獲呈示有關物業權益的不同文件副本，包括原租約、轉讓協議及新租約。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實物業權益的現有業權或核實有否存在交予吾等的副本並無註明的任何修訂。吾等頗大程度上依賴 貴集團中國法律顧問泰和泰律師事務所於2020年12月24日就位於中國之物業權益的業權有效性提供的資料。

### 限制條件

我們的梁志鵬先生(學士)於2020年10月26日對該物業進行實地視察。吾等視察該物業時，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。此外，吾等並無作出實地調查，以確定地質狀況及設施等是否適合進行任何未來發展。吾等的估值乃假設該等方面均令人滿意及發展階段將不會產生任何特殊費用或延誤而編製。

吾等並無進行任何詳細實地測量以核實該物業的面積的準確性，惟假設吾等獲提供的文件所載的面積準確無誤。所有尺寸、量度及面積為約數。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納特別就(但不限於)年期、規劃審批、法定通知、地役權、佔用詳情、建築面積以及辨識該物業的所有其他相關事宜等事項給予吾等的意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供的資料並無遺漏重要事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑任何重要資料被隱瞞。

吾等的報告中並無考慮估值的物業權益所欠付的任何抵押、按揭或款項，以及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益並不附帶可能影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

## 備註

除非另外說明，本評估報告所有貨幣金額以人民幣列明。

隨函奉附吾等的估值概要及估值報告。

此 致

香港灣仔  
港灣道1號  
會展廣場辦公大樓  
33樓3301室  
茂業國際控股有限公司

董事會 台照

代表

博浩企業顧問有限公司

陳駿康

*FCCA CFA MRICS*

皇家特許測量師學會註冊估值師

主席

謹啟

陳嘉華

*MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA*

皇家特許測量師學會註冊估值師

合夥人

2020年12月24日

本評估報告由以下人士參與制定和分析：**麥健航**  
高級評估師

陳駿康先生為特許金融分析師特許資格持有人、皇家特許測量師學會會員、皇家特許測量師學會註冊估值師及特許公認會計師公會資深會員。彼自1996年起一直在金融行業工作，經驗包含企業銀行、股票分析及業務估值。

陳嘉華先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量組)及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員，於香港、澳門、中國及亞洲區物業估值方面積累逾17年經驗。

麥健航先生畢業於香港理工大學，於香港、澳門、中國及亞洲區物業估值方面積累逾7年經驗。

## 估值概要

編號	物業	於2020年 10月31日 於現況下之市值 人民幣元
第一類－貴集團於中國將持作投資的物業權益		
1	中國四川省成都市錦江區人民東路61號1棟3-6層和地庫	46,100,000
第二類－貴集團於中國將持作未來發展的物業權益		
2	中國四川省成都市錦江區人民東路61號三塊土地	<u>1,402,800,000</u>
	總計	<u><u>1,448,900,000</u></u>

## 估值證書

## 第一類－貴集團於中國將持作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2020年 10月31日 於現況下之市值 人民幣元														
1.	中國四川省成都市錦江區人民東路61號1棟3-6層和地庫	<p>該物業包括一幢於2017年落成的6層高(不包括地庫)商業綜合樓3樓到6樓全層及地庫。</p> <p>該物業的總建築面積約為6,329.51平方米。(包括地庫)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地庫</td> <td>3,280.16</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>815.71</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>824.84</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>824.84</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>583.96</td> </tr> <tr> <td>總計(包括地庫)</td> <td><u>6,329.51</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業以合約方式獲授土地使用權，2052年11月27日到期，作批發零售用途。</p>	樓層	概約建築面積 (平方米)	地庫	3,280.16	3	815.71	4	824.84	5	824.84	6	583.96	總計(包括地庫)	<u>6,329.51</u>	<p>該物業之3樓到6樓根據租賃協議自2018年12月11日起出租至2030年12月10到期。(請參閱附註4)</p> <p>於估值日期，該物業之3樓到6樓由租客佔用作酒店用途，地庫空置。</p>	46,100,000
樓層	概約建築面積 (平方米)																	
地庫	3,280.16																	
3	815.71																	
4	824.84																	
5	824.84																	
6	583.96																	
總計(包括地庫)	<u>6,329.51</u>																	

## 附註：

- 根據四份日期全為2019年12月24日的不動產權證(川(2019)成都市不動產權第0508125, 0508119, 0508121及0508117號)，成都仁和投資有限公司獲出讓該物業的土地使用權(土地面積約為15,736.16平方米)作批發零售用途，屆滿日期為2052年11月27日。

誠如不動產權證所訂明，該物業之3樓到6樓(總建築面積約為3,049.35平方米)的擁有權歸屬於成都仁和投資有限公司作商業用途。

- 根據貴公司提供的資料，該物業包括並未獲得不動產權證的總建築面積約3,280.16平方米的地庫。由於欠缺不動產權證，因此無法於市場轉讓、租賃及按揭，故吾等並無對該地庫賦予商業價值。

3. 根據 貴公司提供的資料，中國四川省成都市錦江區人民東路61號1棟(「1棟」)1-2層總建築面積約1,613.08平方米(「返遷部份」)於估值日期前已過戶給返遷戶。因此，返遷部份不包括在估值範圍內。然而，為作參考用途，1棟的總建築面積概要如下：

樓層	概約建築面積 (平方米)
地庫	3,280.16
1至2	1,613.08
3	815.71
4	824.84
5	824.84
6	583.96
總計	<b>7,942.59</b>

4. 該物業位於成都市錦江區人民東路61號，鄰近建築主要為中高層商業樓宇及購物中心樓群。由該物業步行約五分鐘可到達成都地鐵天府廣場站。可乘搭地鐵、計程車及公共汽車前往該物業。
5. 附近類似商業物業於估值日期的單價介乎每平方米人民幣17,000元至每平方米人民幣18,000元不等。
6. 根據成都仁和投資有限公司(「業主」)與成都普瑞森酒店管理有限公司(「租客」)於2018年6月6日訂立的租賃協議(「租賃協議」)，該物業之3樓到6樓自2018年12月11日起出租至2030年12月10日期，從2018年12月11日至2024年12月10日的月租金為人民幣200,000元(不包括管理費和水電費)，從2024年12月11日至2030年12月10日的月租金為人民幣220,000元(不包括管理費和水電費)。

誠如 貴公司所告知，承租人及最終受益人，朱曉峰和周亮，均為貴公司及其上市規則所規定關連人士之獨立第三方

7. 根據貴公司提供的資料，地庫大致上竣工並正在進行內部裝修。
8. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下各項資訊：
- 成都仁和投資有限公司為該物業之3樓到6樓的唯一權屬人，有權佔用、轉讓、租賃及抵押該物業；
  - 該物業之3樓到6樓已抵押予中國農業銀行股份有限公司成都錦城支行，貸款額為人民幣490,000,000元，貸款期由2017年12月14日至2024年12月13日；
  - 除附註8(ii)內所述的抵押外，該物業目前未被查封及不存在其他他項權利或權利限制；
  - 附註2中的地庫不動產權證正在辦理中，辦理不動產權證沒有重大法律障礙；及
  - 附註6內所述的租賃協議內容不違反法律法規的效力性強制性規定，合法有效。

## 估值證書

## 第二類－貴集團於中國將持作未來發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2020年 10月31日 於現況下之市值 人民幣元										
2.	中國四川省成都市錦江區人民東路61號三塊土地	<p>該物業包括一幅佔地面積約15,736.16平方米的地塊及兩幅總面積約5,098.07平方米作地下用途的地塊。</p> <p>根據 貴公司提供之資料，該物業將發展成一幢44層高之綜合商業發展項目。於落成後，該物業的總建築面積約為235,281.76平方米。該物業之發展詳情如下：</p>	於估值日期，該物業空置。	1,402,800,000										
			<p><b>概約建築面積</b> (平方米)</p> <table border="0"> <tr> <td>辦公室</td> <td style="text-align: right;">94,079.19</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td style="text-align: right;">58,218.64</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td style="text-align: right;">8,891.21</td> </tr> <tr> <td>地下建築</td> <td style="text-align: right;"><u>74,092.72</u></td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td style="text-align: right;"><b><u>235,281.76</u></b></td> </tr> </table>	辦公室	94,079.19	商業	58,218.64	配套設施	8,891.21	地下建築	<u>74,092.72</u>	<b>總計</b>	<b><u>235,281.76</u></b>	
辦公室	94,079.19													
商業	58,218.64													
配套設施	8,891.21													
地下建築	<u>74,092.72</u>													
<b>總計</b>	<b><u>235,281.76</u></b>													
		<p>該物業以合約方式獲授土地使用權，最遲於2052年11月27日到期，作商業服務、商業(地下)、商業配套停車場(地下)用途。</p>												

附註：

1. 根據日期為2012年11月28日的國有土地使用權出讓合同(5101特(2012)出讓合同第12號)及兩份日期分別為2013年8月30日及2016年4月12日的變更協議，成都仁和投資有限公司獲出讓該物業的土地使用權(土地面積約為15,736.16平方米及5,098.07平方米(地下))作商業服務、商業(地下)、商業配套停車場(地下)，使用年期為期40年。其所列主要發展項目條件如下：

容積率	:	不大於10
建築密度	:	有待政府作進一步審批
綠地比例	:	有待政府作進一步審批
2. 根據三份日期為2016年10月11日及2013年11月18日的國有土地使用權証(成國用(2016)第221號、成國用(2013)第492及493號)，成都仁和投資有限公司獲出讓該物業的土地使用權(土地面積約為15,736.16平方米及5,098.07平方米(地下))作商業服務、商業(地下)、商業配套停車場(地下)，使用年期最遲於2052年11月27日屆滿。
3. 該物業位於成都市錦江區人民東路61號，鄰近建築主要為中高層商業樓宇及購物中心樓群。由該物業步行約五分鐘可到達成都地鐵天府廣場站。可乘搭地鐵、計程車及公共汽車前往該物業。
4. 根據兩份日期為2016年4月15日及2013年9月11日的建設用地規劃許可証(地字第510104201520051及510104201320228號)，該物業用地項目經已審批。
5. 根據日期為2016年8月4日的建設工程規劃許可証(建字第510104201630272號)，該物業建設工程經已審批。
6. 根據 貴公司提供的資料，於估值日期，該物業已產生的建築成本為人民幣50,000,000元，預計總建築成本為人民幣1,100,000,000元，而竣工後該物業的市值約為人民幣2,502,800,000元。
7. 附近類似商業用地於估值日期的單價介乎每平方米人民幣29,000元至每平方米人民幣49,000元不等。
8. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下各項資訊：
  - i. 成都仁和投資有限公司為該物業的唯一權屬人，有權佔用、轉讓、租賃及抵押該物業；
  - ii. 除了國有土地使用權証(成國用(2013)第492號)，該物業已抵押予中國農業銀行股份有限公司成都錦城支行，貸款額為人民幣490,000,000元，貸款期由2017年12月14日至2024年12月13日；及
  - iii. 除附註8(ii)內所述的抵押外，該物業目前未被查封及不存在其他他項權利或權利限制。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；本公司董事對此共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事宜，以致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視為或當作擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條規定必須記錄該條文所述登記冊內的權益及淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

#### (i) 本公司股份的好倉

董事姓名	身份	擁有權益 之普通股數目	佔本公司 已發行股本的 概約百分比
黃茂如先生	受控制法團的權益	4,200,000,000	81.71%
	實益擁有人	50,000,000	0.97%
		<u>4,250,000,000</u>	<u>82.68%</u>
盧小娟女士	實益擁有人	<u>411,000</u>	<u>0.01%</u>

附註：該等股份由MOY International Holdings Limited的全資附屬公司Maoye Department Store Investment Limited持有，而MOY International Holdings Limited由黃茂如先生全資擁有。



## (ii) 本公司相聯法團股份的好倉

本公司直接控股公司 *Maoye Department Store Investment Limited*

董事姓名	身份	擁有權益的 普通股數目	佔該相聯 法團已發行 股本的百分比
黃茂如先生	受控制法團的權益	2 (附註)	100%

附註：該等股份由MOY International Holdings Limited持有，而該公司由黃茂如先生全資擁有。

本公司最終控股公司 *MOY International Holdings Limited*

董事姓名	身份	擁有權益的 普通股數目	佔該相聯 法團已發行 股本的百分比
黃茂如先生	受控制法團的權益	100	100%

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，並無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊所記錄，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

截至最後實際可行日期，概無董事或獲提名董事為於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

## (b) 主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

截至最後實際可行日期，以下人士(權益已於上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份及相關股份的權益及淡倉」一節披露的本公司董事除外)擁有根據證券及期貨條例第336條本公司須存置的登記冊所記錄的本公司股份5%或以上而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

## 本公司股份的好倉

名稱	身份	擁有權益 之普通股數目	佔本公司已 發行股本的 概約百分比
張靜女士	配偶權益	4,250,000,000 (附註(a))	82.68%
Maoye Department Store Investment Limited	實益擁有人	4,200,000,000 (附註(b))	81.71%
MOY International Holdings Limited		4,200,000,000 (附註(b))	81.71%

附註：

- (a) 張靜女士透過其配偶黃先生的權益，被視為擁有該等股份的權益。
- (b) Maoye Department Store Investment Limited乃MOY International Holdings Limited的全資附屬公司。該等權益亦於上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份及相關股份的權益及淡倉」一節中披露為黃先生的權益。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，並無任何人士(權益已於上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份及相關股份的權益及淡倉」一節披露的本公司董事除外)擁有根據證券及期貨條例第336條本公司須存置的登記冊所記錄的本公司股份或相關股份而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文

須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

### 3. 董事服務合約

截至最後實際可行日期，概無董事與本公司或任何其附屬公司訂立任何本公司不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止的服務合約。

### 4. 專家及同意書

提供本通函所載意見或建議的專家的專業資格如下：

名稱	資格
信永中和會計師事務所(特殊普通合夥)	執業會計師
安永會計師事務所	執業會計師
博浩企業顧問有限公司	獨立專業資產估值師
泰和泰律師事務所	中國法律顧問
廈門市大學資產評估土地房地產 估價有限責任公司	獨立專業估值師

截至最後實際可行日期，上述專家已就本通函的刊發出具同意書，同意本通函按其所載形式及涵義刊行，並載入其函件以及提述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

截至最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司的股本中擁有任何權益，亦無擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的任何權利(無論可否依法執行)。

此外，自2019年12月31日(即本公司最近期已刊發的經審核綜合財務報表編製日期)以來，上述專家各自並無直接或間接於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有權益。

### 5. 訴訟

於2011年12月14日，本集團之附屬公司泰州第一百貨商店股份有限公司(「泰州一百」)與溧陽豐聯置業發展有限公司(「豐聯公司」)簽訂《房屋租賃協議》(「協議」)，由

泰州一百承租豐聯公司房屋用於經營茂業百貨溧陽平陵廣場店（「溧陽店」）。於2014年12月19日，豐聯公司以泰州一百單方面解除協議為由向常州市中級人民法院提起訴訟（「法庭」），於2018年7月17日，豐聯公司修改其訴訟請求，要求泰州一百支付房屋使用費人民幣81,126,129元、租金損失人民幣14,316,376元、商業服務費人民幣239,700元及相關利息。

於2018年11月28日，法庭判定雙方訂立的租賃協議及補充租賃協議於2014年11月30日解除，泰州一百須就使用豐聯公司房屋向其賠償人民幣66,611,996元、自2014年12月1日至悉數付清期間的利息（按中國人民銀行現行規定的貸款利率計算）及案件相關手續費。法庭裁決亦駁回豐聯公司其他訴訟請求。泰州一百及豐聯公司均對法庭裁決提出上訴。有關聆訊於2019年5月7日於江蘇省高級人民法院舉行，審訊仍在進行。

經諮詢律師意見，本集團管理層已就訴訟作出撥備人民幣25,000,000元。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，據董事所知，經擴大集團任何成員公司概無進行任何待決或具威脅的重大訴訟或索償。

## 6. 競爭權益

截至最後實際可行日期，除下文所披露者外，董事或彼等各自的聯繫人概無直接或間接擁有與本集團業務競爭或可能競爭的任何業務。

黃先生透過其全資擁有的公司Maoye Holdings Limited擁有無錫茂業百貨有限公司。無錫茂業百貨有限公司經營茂業無錫店並從事百貨商店的經營，於2020年6月30日，其未經審核淨資產為人民幣198.2百萬元。截至2020年6月30日止六個月(i)其未經審核營業收入為人民幣105.1百萬元；及(ii)其未經審核除稅後淨利潤為人民幣8.6百萬元。茂業無錫店根據於2017年5月5日訂立的經營茂業品牌百貨店的管理協議由本集團管理。

此外，黃先生截至最後實際可行日期擁有貴陽友誼(集團)股份有限公司（「貴陽友誼集團」）的18.93%股權。貴陽友誼集團以百貨零售為主，集商業地產、物業經營為一體的綜合性企業，其主要在貴州省貴陽市經營時代廣場購物中心門店，於2020年6月30

日，其未經審核淨資產為人民幣99.1百萬元。截至2020年6月30日止六個月(i)其未經審核營業收入為人民幣59.8百萬元；及(ii)其未經審核除稅後淨利潤為人民幣438,000元。

## 7. 董事及專家於資產／合約的權益及其他權益

於最後實際可行日期，自2019年12月31日(即本集團最新刊發的經審核財務報表日期)，概無董事及專家於經擴大集團任何成員公司所買賣或租賃或擬買賣或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接的權益。

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事於對經擴大集團業務而言屬重大且本公司或其任何附屬公司於年內為訂約方的合約中擁有重大實益權益：

本公司已與黃先生全資擁有的Maoye Holdings Limited訂立日期為2018年12月28日的新租賃總協議(「新租賃總協議」)、訂立日期為2019年3月14日的補充協議及訂立日期為2019年5月29日的二次補充協議。據此，本集團可向Maoye Holdings Limited租賃物業，(i)針對租賃辦公用途物業，2019年1月1日起6年內；及(ii)針對租賃營運用途物業，2019年1月1日起15年內。

## 8. 重大合約

緊接本通函刊發前兩年內，經擴大集團任何成員公司訂立以下屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 於2018年12月28日，深圳茂業百貨有限公司(作為出借人)與鄒招斌先生(作為借款人)簽訂借款補充協議，有關延期支付於2017年12月29日訂立之借款協議的本金額人民幣399,933,400元；
- (b) 於2019年7月12日，茂業商業股份有限公司、中兆、徐凱先生、深圳市頂聚投資有限公司、深圳市瑞合盛世投資管理企業(有限合夥)及平安證券股份有限公司(作為賣方)與瀋陽商業城股份有限公司(作為買方)訂立協議，有關出售深圳優依購電子商務股份有限公司全部股權及收購由瀋陽商業城股份有限公司按發行價向賣方發行的代價股份。代價將由上述各方根據合資格的會計師

及估值師評估的優依購估值進一步釐定。於2019年8月27日，由於賣方與買方未能就代價等核心條款達成一致，賣方與買方同意終止該交易；

- (c) 於2020年1月22日，茂業商業股份有限公司與包頭茂業置業有限公司（「**包頭買業**」）已就東河項目的拆遷工作與包頭市東河區人民政府及包頭市城市基礎設施投資公司訂立合作協議書。據此包頭茂業有意投資東河項目，投資金額約人民幣120,000萬元（含土地、建造等所有開發成本），鑒於東河項目地塊尚存部分建築未拆遷完畢，為有效推進拆遷工作的實施，加快項目進展，茂業商業股份有限公司與包頭茂業同意墊支東河項目總拆遷整理成本費用預計人民幣393,000,000元；
- (d) 於2020年3月16日，茂業商業股份有限公司（「**買方**」）與維多利投資控股有限公司（「**賣方**」）及鄒招斌先生訂立的收購協議。據此，賣方有條件同意出售買方有條件同意購買內蒙古維多利商業（集團）有限公司（「**目標公司**」）15%權益的銷售股份，代價約為人民幣577.5百萬元（其中約人民幣48.1百萬元買方不用支付）；
- (e) 於2020年3月16日，買方與深圳茂業百貨有限公司、賣方、鄒先生及目標公司訂立費用結算協議，據此，同意支付目標公司15%股權的對價付款方式；
- (f) 於2020年3月16日，深圳茂業百貨有限公司、賣方及鄒先生訂立第二份借款補充協議，據此，賣方將與鄒先生一起償還於2017年12月29日訂立之借款協議的本金額人民幣399,933,400元之義務，及借款協議的到期日已從2019年12月31日，進一步延長至2020年3月16日；
- (g) 於2020年3月16日，深圳茂業百貨有限公司與賣方訂立轉讓質押股權協議，據此，深圳茂業百貨有限公司同意賣方轉讓目標公司15%權益質押股權給買方；及

- (h) 於2020年4月8日，包頭市東河區人民政府、包頭市城市基礎設施投資公司、包頭茂業和茂業商業股份有限公司簽署了合作協議書之補充協議，據此，包頭市東河區人民政府同意如果包頭茂業因任何原因競買失敗，協調包頭市人民政府，在30個工作日內按照相關規定扣除相關應支出後償還包頭茂業的拆遷成本。

## 9. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團財務狀況或業務狀況自2019年12月31日(即本集團最近期已刊發經審核財務報表編製之日)以來有任何重大不利變動。

## 10. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於P.O. Box 31119, Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman KY1-1205, Cayman Islands。本公司在中國的總辦事處為中國深圳市深南東路4003號世界金融中心A棟38樓，而其在香港的主要營業地點為香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓33樓3301室。
- (b) 本公司的香港股份登記及過戶處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (c) 本公司的公司秘書為蘇嘉敏女士(「蘇女士」)。蘇女士為卓佳專業商務有限公司(一所全球性的專業服務公司，提供綜合的商務、企業及投資者服務)的企業服務董事。蘇女士為特許秘書，並為香港特許秘書公會以及英國特許公司治理公會資深會士。除本公司外，蘇女士為多家上市公司提供專業秘書服務。
- (d) 本通函的中英文版本如有歧異，概以英文本為準。

## 11. 備查文件

下列文件的副本於本通函刊發日期起至本通函刊發日期後至少14日(包括該日)的一般辦公時間(星期一至星期五的上午九時三十分至下午五時正(公眾假期除外))在史密夫斐爾律師事務所的香港辦事處(地址為香港皇后大道中15號告羅士打大廈23樓)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程細則；
- (b) 本公司2018年及2019年年報；
- (c) 目標公司截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年8月31日止八個月會計師報告，其文本載於本通函附錄二，以及相關調整聲明(如有)；
- (d) 本通函附錄四所載有關經擴大集團未經審核備考財務資料的會計師報告；
- (e) 目標公司的100%權益估值報告，其文本載於本通函附錄五；
- (f) 目標公司物業估值報告，其文本載於本通函附錄六；
- (g) 由泰和泰律師事務所發出有關目標公司土地與物業使用權法律意見書，已在本通函附錄六內提及；
- (h) 董事會函件，其文本載於本通函；
- (i) 本附錄前段「專家資格及同意書」所指信永中和會計師事務所(特殊普通合夥)、安永會計師事務所、博浩企業顧問有限公司、泰和泰律師事務所及廈門市大學資產評估土地房地產估價有限責任公司發出的同意書；
- (j) 本附錄「重大合約」一段所指的重大合約；
- (k) 本公司日期為2020年10月30日之通函內容，有關出售中嘉博創信息技術股份有限公司股份；及
- (l) 本通函。