
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、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有太和控股有限公司之股份，應立即將本通函及隨附之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、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

本通函僅作參考用途，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



重大交易 收購一間於中國持有購物中心業務之 公司之全部已發行股本

董事局函件載於本通函第5頁至第14頁。

根據上市規則第14.44條，收購事項已獲持有本公司已發行股本逾50%的股東書面批准以代替召開本公司股東大會。本通函僅寄發予股東作參考之用。

二零二一年十一月三十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件	5
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團之財務資料	II-1
附錄三 — 目標集團之會計師報告	III-1
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 目標集團之物業估值	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有如下涵義：

「收購事項」	指	透過收購目標公司之全部已發行股本收購目標集團
「該公告」	指	本公司日期為二零二一年十月二十七日之公告，內容有關(其中包括)收購事項
「安陽江川」	指	安陽江川公共設施有限公司(前稱安陽人和新天地公共設施有限公司)，一間於中國成立之公司，持有安陽購物中心之經營權
「安陽購物中心」	指	中國安陽市安陽地一購物街
「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	香港及中國商業銀行開門進行正常銀行業務交易之日
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	太和控股有限公司(股份代號：718)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成收購事項
「按金」	指	於股份購買協議日期前後支付之按金人民幣70,000,000元(相等於約84,541,063港元)，根據股份購買協議之條款可予以退還
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大至包括目標集團之集團
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	(據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信)獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方
「最後實際可行日期」	指	二零二一年十一月二十五日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「截止日期」	指	二零二一年十二月三十一日或訂約方可能協定之有關其他日期
「戴先生」	指	戴永革先生，連同其聯繫人為中国地利集团(其股份於聯交所主板上市，股份代號：1387)之控股股東
「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」	指	Tai United Properties Company Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「申報會計師」或「開元信德」	指	開元信德會計師事務所有限公司，本公司就收購事項所委聘之申報會計師
「報告期間」	指	截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度及截至二零二一年七月三十一日止七個月之追加期間
「賣方」	指	碩裕有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由其最終實益擁有人戴先生全資擁有

釋 義

「賣方集團」	指	戴先生及由彼控制之公司(不包括目標集團)
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或另行修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.05港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「股份購買協議」	指	日期為二零二一年十月二十七日且有條件買賣目標公司全部已發行股本之股份購買協議
「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	志安有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為安陽江川之間接唯一股東
「目標集團」	指	目標公司及其全資附屬公司，包括安陽江川
「%」	指	百分比

本通函所披露有關股東於本公司的股權指有關股東佔本公司已發行股本總額的股權百分比。

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

釋 義

就本通函而言，除文義另有所指外，港元按概約匯率1港元兌人民幣0.8280元換算為人民幣。該匯率僅供說明之用，並不構成聲明任何港元或人民幣金額已按、本應按或可能按該匯率或任何其他匯率轉換或根本不能轉換。

本通函所載的若干金額及百分比數字已按四捨五入調整。因此，若干表格總數所示的數字及貨幣轉換或百分比等值未必是有關數字的算術總和。



執行董事：

王宏放先生(主席)
鄺啟成先生(行政總裁)
陳偉松先生
周志華先生
鄭育淳先生

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

非執行董事：

肖益群先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
北角
馬寶道28號
華匯中心
29樓2902室

獨立非執行董事：

高濱博士
劉艷女士
鄧竟成先生

敬啟者：

重大交易
收購一間於中國持有購物中心業務之
公司之全部已發行股本

A. 緒言

茲提述本公司日期為二零二一年十月二十七日內容有關(其中包括)收購事項之公告。

於二零二一年十月二十七日(交易時段後)，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方(其中包括)訂立股份購買協議，據此，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售目標公司(即安陽購物中心的投資控股公司)之全部已發行股本，基本代價為人民幣370,000,000元(相等於約446,859,903港元)(可進行完成調整，如有)。

董事局函件

於完成後，安陽購物中心將由經擴大集團持作投資物業，而目標集團的業績將綜合併入經擴大集團之賬目並列於物業投資分部項下。

由於有關收購事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的一項重大交易，因此，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。聯交所已釐定收購事項並不構成本公司的一項反向收購。

本通函旨在向閣下提供：(i)有關收購事項之進一步詳情；(ii)目標集團之財務資料；(iii)經擴大集團之備考財務資料；及(iv)目標集團之物業估值報告。

B. 收購事項

背景

安陽購物中心乃位於安陽市解放大道的兩層地下商場，延伸至安陽市北關區及文峰區的核心商業區。目標公司間接持有安陽江川之全部股權，而安陽江川進而持有安陽購物中心之經營權。

股份購買協議

日期：二零二一年十月二十七日

訂約方：(i) 買方；

(ii) 賣方；及

(iii) 戴先生(作為賣方責任之擔保人)

主體事項

目標公司之100%已發行股本。目標公司間接持有安陽江川之全部股權，而安陽江川進而持有安陽購物中心之經營權。

代價

就收購事項而言，應付基本代價為人民幣370,000,000元(相等於約446,859,903港元)(可參考經申報會計師確認之目標集團於二零二一年七月三十一日之經審核經重估資產淨值進行完成調整，如有)，其中(i)可退還按金人民幣70,000,000元(相等於約84,541,063港元)已於股份購買協議日期前後支付；及(ii)人民幣300,000,000元(相等於約362,318,840港元)將由買方於完成時透過銀行轉賬結清。收購事項之代價將自本集團之內部資源以現金方式悉數支付。

倘未於截止日期前達成及豁免(倘可由有關訂約方豁免)先決條件，賣方將於七個營業日內悉數退還已付按金。倘達成或豁免(倘可由有關訂約方豁免)先決條件但因買方及／或本公司違約而未完成收購事項，賣方將沒收已付按金。另一方面，倘達成或豁免(倘可由有關訂約方豁免)先決條件但因賣方違約而未完成收購事項，賣方將於七個營業日內悉數退還已付按金。

完成調整

倘經申報會計師確認之目標集團於二零二一年七月三十一日之經審核經重估資產淨值較安陽江川於二零二一年七月三十一日之未經審核經重估資產淨值約人民幣370,589,000元低5%或以上，買方於完成時應付之基本代價將按等值基準調整有關差額(如有)。倘經審核與未經審核經重估資產淨值之差額低於5%或倘經審核經重估資產淨值高於未經審核經重估資產淨值，則將不會作出任何代價調整。

代價基準

收購事項之代價乃由訂約方計及(其中包括)以下各項經公平磋商後達致：(i)安陽江川於二零二一年七月三十一日之未經審核經重估資產淨值約人民幣370,589,000元(即參考安陽江川之初步物業估值(由獨立專業估值師評估，其價值須經申報會計師進行最終審核)得出之投資物業之估值收益調整之未經審核資產淨值)；(ii)於完成後，本集團營運水平之預期提升及併入本集團賬目之目標集團所貢獻之收益及溢利；及(iii)本集團將其於中國之

董事局函件

購物中心業務擴展之機遇以及與錦州及廣州兩個購物中心之潛在協同效應。有關於錦州及廣州的兩個購物中心的潛在協同效益的進一步詳情，請參閱本通函「F. 收購事項之理由及裨益」一節。

先決條件

須待於截止日期或之前達成(或豁免(倘適用))以下先決條件後，方告完成：

- (a) 自政府或監管機關獲得所有必要批准、牌照、授權、同意、豁免或必要通知且維持有效；
- (b) 本公司進行關於其信納之盡職審查並自其中國法律顧問獲得法律意見(其中內容均獲本公司信納)；
- (c) 賣方根據股份購買協議所提供的聲明及保證於完成時仍然真實、準確及並無誤導成份，猶如於股份購買協議與完成日期期間隨時再次作出；
- (d) 買方根據股份購買協議所提供的聲明及保證於完成時仍然真實、準確及並無誤導成份，猶如於股份購買協議與完成日期期間隨時再次作出；及
- (e) 申報會計師已確認目標集團於二零二一年七月三十一日之經審核經重估資產淨值之價值。

倘任何先決條件於截止日期(或股份購買協議之訂約方將以書面協定之有關較後日期)或之前未獲買方或本公司(就條件(a)、(b)及(c)而言)達成或豁免，或未獲賣方(就條件(d)而言)達成或豁免，則股份購買協議將告失效且概無訂約方可向另一方提出任何索償，惟先前違約者除外。就可予豁免的條件而言，倘若豁免的影響並不重大且將不會影響收購事項的實質內容，則買方、本公司或賣方(視情況而定)可豁免有關條件。條件(e)不可獲訂約方豁免。於最後實際可行日期，所有先決條件已達成且收購事項已完成。

完成

於最後實際可行日期，收購事項已於所有先決條件達成後完成。

於完成後，目標公司(及目標集團之其他成員公司)已成為本公司之全資附屬公司及目標集團之業績將綜合併入本集團之賬目。

C. 有關本集團及買方的資料

本公司及其附屬公司主要從事物業投資、醫療設備買賣、自然資源開採及勘探、財務服務及資產管理業務。買方為一間投資控股公司。

D. 有關賣方的資料

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司及由其最終實益擁有人戴先生全資擁有。戴先生及賣方均為獨立第三方。

E. 有關目標集團的資料

目標集團包括目標公司及其全資附屬公司(包括安陽江川，其持有安陽購物中心之經營權)。目標公司為一間投資控股公司。安陽購物中心之詳情載列如下：

概況	可出租樓面面積 及已出售樓面面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	商舖性質
安陽地一購物街	24,815及495	25,310	服裝、配飾、家居用品以及 食品及飲料之零售商及 批發商

安陽購物中心乃位於安陽市解放大道的兩層地下商場，橫跨安陽市北關區及文峰區的核心商業區。安陽購物中心於二零一一年首次開業及現時擁有逾110個租賃商舖及場地空間的租戶。於二零二一年九月三十日，出租率(即已出租面積除以可出租樓面面積)約為68%。

董事局函件

目標集團的經營模式乃向服裝、配飾、家居用品以及食品及飲料之零售商及批發商租賃商舖及租賃其他公共區域以供企業開展營銷及推廣活動，且主要自租金收入及向安陽購物中心租戶提供物業管理服務(包括商場安全、維護及維修、管理開放區域以供開展臨時促銷活動及監督外部承包商)獲取收益。安陽購物中心的推廣及尋求租戶來源乃透過對品牌代理機構及潛在租戶的調查並與其磋商、對周圍城市地區實地訪問開展市場調查以及主流媒體推廣進行。

安陽江川已訂立個別協議，以向其租戶出租商舖及場地空間，並提供物業管理服務。一般收取固定租金，惟須視乎續租磋商而定，及已出租或出售樓面面積的物業管理費(按平方米計算)根據協議收取。該等協議的合約期限通常為一至兩年，於到期時，大部分將獲續期。截至二零二零年十二月三十一日止三個財政年度，平均續租率約為80%。

根據附錄三所載目標集團之會計師報告，目標集團截至二零二零年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零二一年七月三十一日止七個月之關鍵財務資料如下：

	截至十二月三十一日止財政年度			截至 二零二一年 七月三十一日 止七個月
	二零一八年 (人民幣千元)	二零一九年 (人民幣千元)	二零二零年 (人民幣千元)	(人民幣千元)
收益	9,032	9,095	6,725	4,668
除稅前純利且不包括投資物業 公允值變動	1,805	1,071	1,511	1,452
投資物業公允值變動	15,000	17,000	(2,000)	(3,000)
除稅前純利/(淨虧損) ^(附註)	16,805	18,071	(489)	(1,548)
除稅後純利/(淨虧損) ^(附註)	12,954	14,031	726	(798)

附註：已反映投資物業的估值收益/虧損減該估值收益產生的遞延稅項負債(倘適用)。

於二零二一年七月三十一日，目標集團的經審核資產淨值約為人民幣372.6百萬元，而流動負債淨值為人民幣50.0百萬元。

有關目標集團於報告期間之進一步財務資料(包括於報告期間內的收益變動及除稅前純利／(淨虧損))，請分別參閱本通函附錄二及附錄三所載「目標集團之財務資料」及「目標集團之會計師報告」章節。

於報告期間內，目標集團的財務表現出現波動，其乃主要受COVID-19大流行的影響所致。隨著經濟逐漸復甦且COVID-19大流行逐漸穩定，當前預計目標集團的財務表現可逐漸恢復至大流行前的水平。此外，目標集團於二零二一年七月三十一日的資產淨值約為人民幣372.6百萬元，並於二零二一年九月三十日持有安陽購物中心的物業的估值為人民幣502百萬元(誠如本通函附錄五目標集團之物業估值報告所載)。收購事項為擴大本集團市場份額及其購物中心網絡及業務的寶貴機會，可為安陽購物中心與本集團於錦州及廣州的現有購物中心創造協同效應，從而提高本集團的收益。有關進一步詳情，請參閱本通函「F.收購事項之理由及裨益」一節。經計及有關原因，董事會認為收購事項屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

F. 收購事項之理由及裨益

拓闊本集團之購物中心網絡及拓展購物中心業務

本集團一直在採取多元化業務策略。本集團於二零二一年四月完成收購於錦州及廣州的兩個購物中心，收購事項符合本集團的策略發展，並將為本集團提供機會以拓展購物中心網絡及擴大其購物中心業務的區域覆蓋範圍及規模。收購事項將會(其中包括)在以下方面與本集團現有的購物中心產生潛在協同效應，進而推動本集團的業務增長並加強本集團的盈利能力，從而提高股東回報：

- *地域性擴張方面的協同效應*：安陽購物中心位於中國中部地區，而於錦州和廣州的購物中心分別位於中國東北地區及南部地區。收購事項將使本集團的購物中心網絡在中國中部地區擁有戰略地位，並在中國的上述地區進行地域性擴張及可能擴大其市場份額。
- *行業知識、管理專長及經驗方面的協同效應*：受益於目標集團管理層的專長及經驗，預計目標集團及本集團的管理層可以交流寶貴的市場資料、商業信息及管理經

驗，例如與租戶及店鋪業主的關係及網路、購物中心的運營、管理策略及經驗以及監管合規，以提升本集團整體購物中心業務的表現；及

- *推廣及品牌創建方面的協同效應*：由於收購事項擴大了購物中心業務及網絡的地域覆蓋範圍及規模，預期本集團購物中心的推廣活動、營銷活動及品牌建設將更為有效且具成本效益。

提升本集團的收入

安陽江川的往期記錄良好。於完成後，安陽購物中心將由經擴大集團持作為投資物業，而目標集團的業績將綜合併入經擴大集團的物業投資分部。預期目標集團將會為經擴大集團提供現成、有保障且穩定的收入來源。

G. 經擴大集團之現有業務及前景

物業投資：經擴大集團位於英國倫敦白金漢門6號的聯排別墅已於二零二一年七月出租，租期為三年，且作為經擴大集團外部銀行貸款再融資計劃的一部分，經擴大集團計劃根據市況重新出售本集團於白金漢門的投資物業。自於二零二一年四月完成收購於錦州及廣州的兩個購物中心，購物中心業務產生的收入包括租賃收入、物業管理及相關服務以及其他收入。

商品貿易業務：由於自二零一九年起油價大幅波動，經擴大集團於二零二零年五月停止其商品貿易業務。

自然資源開採及勘探：經擴大集團亦將不會積極尋求開採任何自然資源業務（其於截至二零二一年六月三十日止六個月未錄得任何收入），部分原因為疫情期間的物流困難及開採成本日益增加。

醫療設備買賣：經擴大集團將繼續醫療設備貿易分部項下之中國醫療設備貿易業務，隨著中國人口老齡化及對健康的關注日益增加，預期需求將適度增長，且市場競爭仍較激烈。

董事局函件

金融服務及資產管理：經擴大集團將維持其證券投資業務現狀，原因為預計不會出售或增加投資組合，並將密切關注市場，以重新進入金融服務及不良債務資產管理市場(如有)。

有關經擴大集團之貿易前景詳情，請參閱本通函附錄一「D.經擴大集團之貿易前景」一節。

H. 上市規則涵義

由於有關收購事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的一項重大交易，因此，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。聯交所已釐定收購事項並不構成本公司的一項反向收購。

經作出一切合理查詢後就董事所知、所悉及所信，概無股東於股份購買協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此，倘本公司召開股東大會以批准股份購買協議及其項下擬進行之交易，概無股東須放棄表決。

由於倘本公司召開股東大會以批准股份購買協議及其項下擬進行之交易，概無股東須放棄表決，根據上市規則第14.44條，本公司已自Songbird SG PTE Ltd.(其於最後實際可行日期持有本公司已發行股本的74.99%)取得書面批准以代替召開本公司股東大會通過批准股份購買協議及其項下擬進行的交易的決議案。

I. 收購事項之財務影響

於完成收購事項後，目標集團已成為本公司之全資附屬公司及目標集團之財務業績將綜合併入本集團之賬目。有關編製經擴大集團之未經審核備考資產負債表之基準之更多資料，請參閱本通函附錄四。

根據本通函附錄四所載未經審核備考資產負債表，假設完成已於二零二一年六月三十日發生，經擴大集團之總資產已由約5,182.3百萬港元增至約5,344.0百萬港元(按備考基準)、經擴大集團之總負債由約3,109.6百萬港元增至約3,273.1百萬港元(按備考基準)及經擴大集團之淨資產由2,072.6百萬港元降至2,070.9百萬港元(按備考基準)。

董事局函件

誠如本通函附錄三有關目標集團歷史財務資料的會計師報告所載，目標集團於二零二零財政年度之除稅後淨利潤約為人民幣0.7百萬元。

根據目標集團之往績記錄，並假設完成於二零二零年一月一日進行，預計本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之除稅後淨虧損將因收購事項而減少約0.9百萬港元。

J. 董事局會議之表決

概無董事以任何方式於收購事項擁有重大權益，因此，概無董事於董事局會議上就有關董事局決議案放棄投票表決。

K. 推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為股份購買協議的條款及條件乃按正常商業條款訂立，且屬公平合理，及收購事項於本公司日常及一般業務過程中進行且符合本公司及股東的整體利益。因此，倘本公司召開股東大會以批准收購事項，董事將建議股東投票贊成有關收購事項的相關普通決議案。

鑒於本公司已經獲得Songbird SG PTE Ltd.有關收購事項的書面批准，上述建議僅供股東參考。因此，根據上市規則第14.44條，本公司將不會就批准收購事項而召開股東大會。

L. 進一步資料

謹請閣下垂注本通函其他章節及附錄，當中載有有關本集團、目標集團及經擴大集團之進一步資料以及根據上市規則須予披露之其他資料。

本公司股東及潛在投資者於買賣或擬買賣本公司股份或任何其他證券時務請審慎行事。

此 致

列位股東 台照

代表董事局
太和控股有限公司
主席
王宏放
謹啟

二零二一年十一月三十日

A. 財務業績概要

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二一年六月三十日止六個月之財務資料於以下於聯交所(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.irasia.com/listco/hk/taiunited/index.htm>)刊發之文件披露：

- 於二零一九年四月二十九日刊發之本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(第69至258頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/lt201904292250_c.pdf)
- 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72至230頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0428/2020042802617_c.pdf)
- 有關於二零二零年八月十三日刊發之截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報之補充公告
(http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0813/2020081301345_c.pdf)
- 於二零二一年四月二十三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73至214頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0423/2021042300492_c.pdf)
- 於二零二一年九月十六日刊發之本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告(第25至60頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0916/2021091600583_c.pdf)
-

B. 債務聲明

於二零二一年九月三十日(即本通函付印前確定本債務聲明所載資料的最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團之借貸總額為約1,878,907,000港元及租賃負債為約5,403,000港元，其詳情如下：

	於二零二一年 九月三十日 千港元
本集團	
無抵押銀行借貸 ⁽¹⁾⁽²⁾	495
有抵押銀行借貸 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	1,878,412
無抵押租賃負債 ⁽¹⁾	5,403
	<hr/>
總計	1,884,310
	<hr/> <hr/>

附註：

1. 於二零二一年九月三十日，有關結餘並無獲任何擔保保障。
2. 有關銀行借貸將自二零二一年九月三十日起於一年內到期或按要求償還。
3. 由本集團所持位於英國的若干物業予以抵押。
4. 購物中心之中國經營權及本集團附屬公司股權之質押予以抵押。

除上述者或本附錄另有披露者外，於二零二一年九月三十日營業時間結束時，經擴大集團並無任何已發行、發行在外或同意發行之任何尚未償還貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

C. 營運資金

經作出審慎周詳查詢後，董事認為，在並無不可預見情況下及經計及完成收購事項、經營活動產生之現金流量及經擴大集團可獲得之財務資源(包括內部產生資金及可得信貸融資)，就自本通函日期起未來至少十二個月而言，經擴大集團將擁有充裕營運資金。

D. 經擴大集團之貿易前景

本集團收益遞減且其各項業務分部之經營轉差，並需抵抗疫情以及其對經濟產生之影響，本集團之管理層認為，地域多元化業務策略而非有機增長為彌補本集團之低營運水平的關鍵所在。於完成收購事項後，預期經擴大集團將自整合目標集團之購物中心業務與其現有之錦州及廣州購物中心業務之協同效應中獲益。董事認為，收購事項將提供穩定的收入來源及提升經擴大集團營運水平。董事局認為，收購事項為經擴大集團之良機(就增長及多元化而言)。

於完成後，*Tai United Properties Company Limited* (本公司之全資附屬公司) 已成為目標公司之唯一股東並承接安陽購物中心之控制權及營運。以下討論及分析與目標集團於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日及截至該等日期止年度以及截至二零二一年七月三十一日止七個月(分別為「二零一八財政年度」、「二零一九財政年度」、「二零二零財政年度」及「二零二一年首七個月」)之經營業績及財務狀況有關。閣下應與目標集團之會計師報告及本通函附錄三所載隨附附註一併閱讀以下討論及分析。

有關目標集團之財務狀況及經營業績之管理層討論及分析

業務回顧

目標集團主要從事租賃及管理安陽購物中心之業務營運，其為位於安陽市解放大道的兩層地下商場，延伸至安陽市北關區及文峰區的核心商業區。安陽購物中心之建築面積為25,310平方米及現時擁有逾110個租賃商舖及場地空間的租戶。

經營業績

收益

目標集團之收益包括(i)來自安陽購物中心(持作為投資物業)之商舖及場地空間租戶之租金收入；及(ii)物業管理及相關服務收益。下表載列於所示年度／期間之收益明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日 止七個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
租金收入	7,812	7,913	5,758	3,038	4,058
物業管理及相關服務收益	1,220	1,182	967	470	610
	<u>9,032</u>	<u>9,095</u>	<u>6,725</u>	<u>3,508</u>	<u>4,668</u>

收益由二零一八財政年度之人民幣9.0百萬元略微增加0.7%至二零一九財政年度之人民幣9.1百萬元，並減少26.1%至二零二零財政年度之人民幣6.7百萬元。收益由二零二零年首七個月的人民幣3.5百萬元增加33.1%至二零二一年首七個月之人民幣4.7百萬元。

收益於二零一八財政年度至二零一九財政年度略微增加乃主要由於安陽購物中心之出租率及平均租金增加令租金收入增加，部分被提供物業管理及相關服務收益略微減少抵銷所致。收益於二零一九財政年度至二零二零財政年度有所減少乃主要由於受2019冠狀病毒病疫情對零售及購物行業的影響，二零二零年出租率下降並向購物中心租戶提供租金減免及物業管理費減免，導致租金收入及提供物業管理及相關服務的收益減少所致。收益於二零二零年首七個月至二零二一年首七個月有所增加乃主要由於零售及購物行業逐漸從2019冠狀病毒病疫情的影響中復蘇，自二零二一年起提供的租金減免及物業管理費減免減少所致。

僱員福利開支

僱員福利開支由二零一八財政年度之人民幣2.3百萬元增加8.4%至二零一九財政年度之人民幣2.5百萬元，並減少5.8%至二零二零財政年度之人民幣2.3百萬元。僱員福利開支從二零二零年首七個月的人民幣1.3百萬元增加14.2%至二零二一年首七個月的人民幣1.4百萬元。

僱員福利開支於二零一八財政年度至二零一九財政年度增加乃主要由於二零一九年五月國內上調法定最低工資所致，而僱員福利開支於二零二零財政年度減少乃主要由於目標集團於二零二零年支付的僱員相關法定保險款項獲得中國政府減免所致。僱員福利開支於二零二零年首七個月至二零二一年首七個月增加主要是因為目標集團自二零二一年起的僱員相關保險供款不再獲得相關減免。

其他經營開支

其他經營開支由二零一八財政年度之人民幣5.0百萬元增加12.2%至二零一九財政年度之人民幣5.6百萬元，並減少47.4%至二零二零財政年度之人民幣2.9百萬元。其他經營開支從二零二零年首七個月的人民幣1.6百萬元增加11.6%至二零二一年首七個月的人民幣1.8百萬元。

其他經營開支於二零一八財政年度至二零一九財政年度增加乃主要由於二零一九財政年度內產生翻新及維修費用所致，而其他經營開支於二零二零財政年度減少乃主要由於於二零一九年完成翻新及維修工程導致相關費用減少所致。其他經營開支於二零二零年首七個月至二零二一年首七個月增加主要是由於隨著COVID-19大流行逐漸穩定業務營運逐步恢復所致。

投資物業之估值收益／虧損

目標集團於二零一八財政年度及二零一九財政年度之投資物業估值收益分別為人民幣15.0百萬元及人民幣17.0百萬元。目標集團於二零二零財政年度產生投資物業之估值虧損人民幣2.0百萬元，乃主要由於年內因2019冠狀病毒病疫情之影響向購物中心租戶提供租金減免所致。目標集團於二零二一年首七個月產生投資物業之進一步估值虧損人民幣3.0百萬元，乃主要由於向購物中心租戶提供之租金減免。

資產淨值

目標集團於二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日及二零二一年七月三十一日之資產淨值分別為人民幣256.0百萬元、人民幣267.7百萬元、人民幣274.8百萬元及人民幣372.6百萬元。

資產淨值於報告期間增加乃主要由於目標集團於有關期間透過其業務營運產生之溢利淨額及收入總額以及將應付直接控股公司款項資本化至目標集團之資本及儲備。

除稅前溢利(虧損)

目標集團於二零一八財政年度及二零一九財政年度的除稅前溢利分別為人民幣16.8百萬元及人民幣18.1百萬元，二零二零財政年度及二零二一年首七個月的除稅前虧損分別為人民幣0.5百萬元及人民幣1.5百萬元。

具體而言，從二零一八財政年度及二零一九財政年度的除稅前溢利轉為二零二零財政年度的除稅前虧損，乃主要由於二零二零財政年度的收益減少及錄得投資物業估值損失所致，此部分由該年度錄得的其他收益及其他經營開支減少所抵銷。從二零二零年首七個月的除稅前溢利人民幣0.7百萬元轉為二零二一年首七個月的除稅前虧損人民幣1.5百萬元，乃主要是由於二零二一年首七個月錄得投資物業估值損失所致，此部分由二零二零年首七個月至二零二一年首七個月的收益增加所抵銷。

所得稅

並無就香港利得稅計提撥備，原因為目標集團於報告期間並無於香港賺取應繳納香港利得稅之任何收入。根據中國企業所得稅法(「**企業所得稅法**」)，目標集團之主要經營公司於報告期間須按25%之稅率繳納中國企業所得稅。

目標集團於二零一八財政年度及二零一九財政年度之所得稅開支分別為人民幣3.9百萬元及人民幣4.0百萬元。於二零二零財政年度及二零二一年首七個月，目標集團分別錄得所得稅抵免人民幣1.2百萬元及人民幣0.8百萬元。所得稅開支(抵免)指重估投資物業產生之遞延稅項。

年度／期間溢利／虧損淨額

由於前文所述，目標集團於二零一八財政年度、二零一九財政年度、二零二零財政年度及二零二一年首七個月分別錄得溢利淨額人民幣13.0百萬元、人民幣14.0百萬元、人民幣0.7百萬元及虧損淨額人民幣0.8百萬元。具體而言，目標集團於二零二零財政年度的溢利淨額較二零一九財政年度有所減少，乃主要由於(i)於二零二零財政年度投資物業產生的估值損失；及(ii)因2019冠狀病毒病疫情對零售及購物行業之影響而於二零二零年向購物中心租戶提供之租金及管理費減免所致。目標集團於二零二一年首七個月的溢利淨額較二零二零年首七個月有所減少，乃主要由於投資物業之進一步估值損失所致。

流動負債淨值

目標集團之流動資產包括(i)其他應收款項及預付款項、(ii)應收最終控股公司款項，(iii)銀行結餘及現金，而目標集團之流動負債包括(i)應計負債及其他應付款項、(ii)應付賣方集團之同系附屬公司款項、(iii)應付直接控股公司款項，及(iv)應付最終控股方款項。

目標集團之流動負債淨值由二零一八年十二月三十一日之人民幣156.7百萬元略微增加至二零一九年十二月三十一日之人民幣157.9百萬元，乃主要由於其他應收款項及預付款項減少，部分被銀行結餘及現金以及應收最終控股公司款項增加抵銷。

目標集團之流動負債淨值由二零一九年十二月三十一日之人民幣157.9百萬元減少至二零二零年十二月三十一日之人民幣150.1百萬元，乃主要由於銀行結餘及現金增加及結算應付賣方集團之同系附屬公司款項，部分被結算應收最終控股公司款項以及應付直接控股公司款項及應付最終控股方款項均增加抵銷。

本集團之流動負債淨值由二零二零年十二月三十一日之人民幣150.1百萬元進一步減少至二零二一年七月三十一日之人民幣50.0百萬元，乃主要由於資本化應付直接控股公司款項及結算應付最終控股方款項，部分被銀行結餘及現金減少抵銷。

流動資金及財務資源

目標集團主要透過營運產生之現金為營運資金及資本開支提供資金。於二零二一年七月三十一日，目標集團之現金及等同現金項目為人民幣2.3百萬元。

目標集團營運之現金流入主要透過安陽購物中心業務營運之租金及提供物業管理及相關服務的收益產生，而現金流出主要由於就安陽購物中心產生之經營成本及其他應付款項作出付款及結算。於二零一八財政年度，經營活動所用之現金淨額為人民幣0.6百萬元，而於二零一九財政年度，經營活動產生之現金淨額為人民幣0.3百萬元，並於二零二零財政年度進一步增加至人民幣1.7百萬元。於二零二一年首七個月，經營活動所用之現金淨額為人民幣0.5百萬元。上述現金淨額變動乃主要由於報告期間內應計負債及其他應付款項金額發生變化。

於二零一八財政年度及二零一九財政年度，投資活動所用之現金淨額分別為人民幣27.5百萬元及人民幣13.4百萬元，主要反映(i)於二零一八財政年度及二零一九財政年度向賣方集團之同系附屬公司作出墊款，及(ii)於二零一九財政年度收購廠房及設備。於二零二零財政年度，投資活動所用之現金淨額為人民幣0.04百萬元，乃主要由於出售廠房及設備所得款項所致。於二零二一年首七個月，並無錄得投資活動所用之現金淨額及投資活動產生之現金淨額，此乃由於期內並無向賣方集團之同系附屬公司作出墊款或收購出售廠房及設備。

於二零一八財政年度、二零一九財政年度、二零二零財政年度及二零二一年首七個月，融資活動產生之現金淨額分別為人民幣27.5百萬元、人民幣13.4百萬元、人民幣0.008百萬元及人民幣0.007百萬元，主要反映(i)最終控股方作出之墊款，及(ii)於二零一八財政年度及二零一九財政年度賣方集團之同系附屬公司作出之墊款於二零二零財政年度結算。

資產負債比率

資產負債比率乃按目標集團之計息借貸總額除以權益總額計算。因此，目標集團於整個報告期間之資產負債比率為零，原因為其於報告期間並無產生任何計息借貸。

集團資產抵押

於整個報告期間，概無質押任何資產以為目標集團的借款融資提供抵押。

重大投資

於二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日及二零二一年七月三十一日，目標集團並無任何重大股權投資。

僱員及薪酬

於二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日及二零二一年七月三十一日，目標集團之僱員人數分別為62、48、43及47。目標集團之僱員薪酬以其工作性質、個人表現、市場趨勢釐定，並考慮其工作表現。目標集團定期向其僱員提供技術、管理及接待技能方面的培訓。其他福利包括醫療及退休計劃。

或然負債

於二零二一年七月三十一日，目標集團並無任何或然負債。

承擔

於二零二一年七月三十一日，目標集團並無任何尚未履行承擔。

收購或出售

於報告期間，目標集團並無進行任何重大附屬公司、聯營公司及合資企業收購或出售。

財務風險管理

於二零一八財政年度、二零一九財政年度、二零二零財政年度及二零二一年首七個月，目標集團於一般業務過程中主要面臨利率、信貸及流動資金風險。有關該等風險之詳情及目標集團採納之有關風險管理政策及常規，請參閱本通函附錄三所載目標集團之會計師報告附註27(b)。

於二零一八財政年度、二零一九財政年度、二零二零財政年度及二零二一年首七個月，目標集團主要於中國營運，目標集團之主要資產及負債乃以人民幣計值，因此，目標集團認為，其並無面臨任何重大匯率波動風險且並無採取對沖措施。

以下第III-1至第III-40頁所載為本公司申報會計師開元信德會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本通函。

有關志安有限公司之過往財務資料之會計師報告



致太和控股有限公司董事

緒言

我們就第III-5至第III-40頁所載志安有限公司(「志安」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)之過往財務資料發出報告，該等財務資料包括目標集團於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日及二零二一年七月三十一日之綜合財務狀況表及目標集團截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二一年七月三十一日止七個月(「有關期間」)之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他說明資料(統稱為「過往財務資料」)。第III-5至第III-40頁所載之過往財務資料構成本報告之一部分，乃為載入太和控股有限公司(「貴公司」)日期為二零二一年十一月三十日之通函(「通函」)而編製，內容有關 貴公司收購一間於中華人民共和國持有購物中心業務之公司之全部已發行股本之主要交易。

董事就過往財務資料須承擔之責任

志安的唯一董事須負責根據過往財務資料附註2所載的編製基準編製真實中肯的過往財務資料，並落實志安的唯一董事認為必要的相關內部監控，以確保編製過往財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由欺詐或錯誤所致)。

貴公司董事須負責本通函所載有關目標集團過往財務資料的內容，而有關資料乃根據與 貴公司在重大方面基本一致之會計政策所編製。

申報會計師之責任

我們之責任為就過往財務資料發表意見，並向閣下匯報我們之意見。我們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聘用準則第200號「就投資通函內過往財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否不存在重大錯誤陳述取得合理保證。

我們之工作涉及執程序以獲取有關過往財務資料所載金額及披露的證據。所選程序取決於申報會計師的判斷，包括評估過往財務資料存在重大錯誤陳述（不論是否由欺詐或錯誤所致）的風險。在作出該等風險評估時，申報會計師考慮與該實體根據過往財務資料附註2所載的編製基準編製真實中肯的過往財務資料相關的內部控制，以設計適用於該等情況的程序，而並非就該實體內部控制的有效性發表意見。我們之工作亦包括評估志安的唯一董事所採用會計政策的恰當性及所作會計估計的合理性，以及評估過往財務資料的整體呈列。

我們相信，我們所獲取之證據屬充分及適當，可為我們之意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，過往財務資料已根據過往財務資料附註2所載的編製基準真實中肯地反映目標集團於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日及二零二一年七月三十一日之財務狀況以及目標集團於有關期間之財務表現及現金流量。

持續經營相關的重大不確定性

我們謹請閣下注意過往財務資料附註2，其表明截至二零二一年七月三十一日，目標集團的流動負債超出其流動資產約人民幣49,982,000元。這些情況連同附註2所載的其他事宜表明存在重大不確定性，可能對目標集團的持續經營能力產生重大質疑。我們的意見沒有就此事進行修改。

審閱中期比較財務資料

我們已審閱目標集團之中期比較財務資料，該等財務資料包括截至二零二一年七月三十一日止七個月之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其他說明資料（「**中期比較財務資料**」）。志安的唯一董事負責根據過往財務資料附註2所載之編製基準編製中期比較財務資料。我們之責任是根據我們之審閱，對中期比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括向主要負責財務及會計事務之人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照香港審計準則進行審核之範圍為小，故我們無法保證我們知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，我們並不發表審核意見。按照我們之審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就會計師報告而言，中期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)條例須予呈報之事項**調整**

於編製過往財務資料時，並無就第III-4頁所界定之相關財務報表作出調整。

股息

我們提述過往財務資料附註13，當中載有目標集團就有關期間派付股息的資料。

謹 啟

開元信德會計師事務所有限公司

執業會計師

梁文健

執業證書編號：P07174

香港，二零二一年十一月三十日

香港九龍

尖沙咀

天文臺道8號

10樓

目標集團之過往財務資料

編製過往財務資料

下文所載的過往財務資料為本會計師報告的組成部分。

目標集團於有關期間之財務報表(過往財務資料以此為依據)乃根據符合香港會計師公會(「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，並經開元信德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(「相關財務報表」)。

過往財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有指明者外，所有數值均約整至最接近千位數(人民幣千元)。

綜合損益及其他全面收益表

附註	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日 止七個月		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年	
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)	
收益	6	9,032	9,095	6,725	3,508	4,668
銀行利息收入		2	2	1	1	1
其他收益及虧損	8	-	-	32	-	-
僱員福利開支		(2,273)	(2,465)	(2,321)	(1,264)	(1,443)
其他經營開支		(4,956)	(5,561)	(2,926)	(1,589)	(1,774)
投資物業公允值變動		15,000	17,000	(2,000)	-	(3,000)
除稅前溢利(虧損)		16,805	18,071	(489)	656	(1,548)
所得稅(開支)抵免	9	(3,851)	(4,040)	1,215	-	750
年度/期間溢利(虧損)	10	12,954	14,031	726	656	(798)
其他全面收益(開支)： 其後將不會重新分類至 損益之項目：						
換算產生之匯兌差額		(4,719)	(2,294)	6,343	(641)	1,223
年度/期間其他全面 收入(開支)		(4,719)	(2,294)	6,343	(641)	1,223
年度/期間全面收入 總額		8,235	11,737	7,069	15	425

綜合財務狀況報表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 七月三十一日 人民幣千元
非流動資產					
廠房及設備	15	85	94	75	72
投資物業	16	490,000	507,000	505,000	502,000
		<u>490,085</u>	<u>507,094</u>	<u>505,075</u>	<u>502,072</u>
流動資產					
其他應收款項及預付款項	18	4,322	3,417	3,436	3,559
應收最終控股公司款項	19	598,319	611,689	–	–
銀行結餘及現金	20	788	1,064	2,780	2,337
		<u>603,429</u>	<u>616,170</u>	<u>6,216</u>	<u>5,896</u>
流動負債					
應計負債及其他應付款項	21	59,162	57,463	57,660	55,878
應付同系附屬公司款項	22	700,951	716,615	–	–
應付直接控股公司款項	22	–	–	98,584	–
應付最終控股方款項	22	17	25	32	–
		<u>760,130</u>	<u>774,103</u>	<u>156,276</u>	<u>55,878</u>
流動負債淨值		<u>(156,701)</u>	<u>(157,933)</u>	<u>(150,060)</u>	<u>(49,982)</u>
總資產減流動負債		<u>333,384</u>	<u>349,161</u>	<u>355,015</u>	<u>452,090</u>
非流動負債					
遞延稅項負債	17	77,415	81,455	80,240	79,490
資產淨值		<u>255,969</u>	<u>267,706</u>	<u>274,775</u>	<u>372,600</u>
資本及儲備					
股本	23	–	–	–	–
儲備		<u>255,969</u>	<u>267,706</u>	<u>274,775</u>	<u>372,600</u>
權益總額		<u>255,969</u>	<u>267,706</u>	<u>274,775</u>	<u>372,600</u>

志安之財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 七月三十一日 人民幣千元
非流動資產					
於一間附屬公司之投資	30	—	—	—	—
流動資產					
應收一間附屬公司款項		—	—	—	117,083
流動負債					
應付最終控股公司款項	22	50	50	50	—
應付最終控股方款項	22	12	18	28	—
		62	68	78	—
流動(負債)資產淨值		<u>(62)</u>	<u>(68)</u>	<u>(78)</u>	<u>117,083</u>
總資產減流動負債		<u>(62)</u>	<u>(68)</u>	<u>(78)</u>	<u>117,083</u>
(負債)資產淨額		<u><u>(62)</u></u>	<u><u>(68)</u></u>	<u><u>(78)</u></u>	<u><u>117,083</u></u>
資本及儲備					
股本	23	—	—	—	—
儲備		(62)	(68)	(78)	117,083
權益總額		<u><u>(62)</u></u>	<u><u>(68)</u></u>	<u><u>(78)</u></u>	<u><u>117,083</u></u>

綜合權益變動表

	股本*	匯兌儲備	其他 注資儲備	保留盈利	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註)	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年一月一日	-	3,423	-	244,311	247,734
年度溢利	-	-	-	12,954	12,954
匯兌差額	-	(4,719)	-	-	(4,719)
年度其他全面開支	-	(4,719)	-	-	(4,719)
年度全面收益總額	-	(4,719)	-	12,954	8,235
於二零一八年十二月三十一日	-	(1,296)	-	257,265	255,969
年度溢利	-	-	-	14,031	14,031
匯兌差額	-	(2,294)	-	-	(2,294)
年度其他全面開支	-	(2,294)	-	-	(2,294)
年度全面收益總額	-	(2,294)	-	14,031	11,737
於二零一九年十二月三十一日	-	(3,590)	-	271,296	267,706
年度溢利	-	-	-	726	726
匯兌差額	-	6,343	-	-	6,343
年度其他全面收益	-	6,343	-	-	6,343
年度全面收益總額	-	6,343	-	726	7,069
於二零二零年十二月三十一日	-	2,753	-	272,022	274,775
期間虧損	-	-	-	(798)	(798)
匯兌差額	-	1,223	-	-	1,223

* 該金額於整個有關期間內低於人民幣1,000元。

	股本*	匯兌儲備	其他 注資儲備	保留盈利	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註)	人民幣千元	人民幣千元
期間其他全面收益	—	1,223	—	—	1,223
期間全面收益總額	—	1,223	—	(798)	425
資本化應付直接控股公司款項	—	—	97,400	—	97,400
於二零二一年七月三十一日	<u>—</u>	<u>3,976</u>	<u>97,400</u>	<u>271,224</u>	<u>372,600</u>
於二零二零年一月一日(經審核)	—	(3,590)	—	271,296	267,706
期間溢利	—	—	—	656	656
匯兌差額	—	(641)	—	—	(641)
期間其他全面開支	—	(641)	—	—	(641)
期間全面收益總額	—	(641)	—	656	15
於二零二零年七月三十一日 (未經審核)	<u>—</u>	<u>(4,231)</u>	<u>—</u>	<u>271,952</u>	<u>267,721</u>

附註：其他注資儲備指應付直接控股公司款項的資本化金額。

* 該金額於整個有關期間內低於人民幣1,000元。

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零一八年 人民幣千元 (經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (經審核)
經營活動					
除稅前溢利(虧損)	16,805	18,071	(489)	656	(1,548)
經調整下列各項：					
投資物業之公允值變動	(15,000)	(17,000)	2,000	–	3,000
廠房及設備之折舊	6	8	7	3	3
出售廠房及設備收益	–	–	(32)	–	–
利息收入	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)
營運資金變動前之經營現金流量	1,809	1,077	1,485	658	1,454
其他應收款項及預付款項 (增加)減少	(538)	905	(19)	(65)	(123)
應計負債及其他應付款項 (減少)增加	(1,922)	(1,699)	197	210	(1,782)
經營(所用)所得之現金	(651)	283	1,663	803	(451)
已收利息	2	2	1	1	1
經營業務(所用)所得之現金淨額	(649)	285	1,664	804	(450)

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零一八年 人民幣千元 (經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (經審核)
投資活動					
向同系附屬公司墊款	(27,512)	(13,370)	-	(3,781)	-
收購廠房及設備	-	(17)	-	-	-
出售廠房及設備之所得款項	-	-	44	-	-
投資活動(所用)所得之現金淨額	<u>(27,512)</u>	<u>(13,387)</u>	<u>44</u>	<u>(3,781)</u>	<u>-</u>
融資活動					
最終控股方之墊款	1	8	8	8	7
同系附屬公司之墊款	<u>27,512</u>	<u>13,370</u>	<u>-</u>	<u>3,780</u>	<u>-</u>
融資活動所得之現金淨額	<u>27,513</u>	<u>13,378</u>	<u>8</u>	<u>3,788</u>	<u>7</u>
現金及等同現金項目(減少)增加 淨額	(648)	276	1,716	811	(443)
於一月一日之現金及等同現金項目	<u>1,436</u>	<u>788</u>	<u>1,064</u>	<u>1,064</u>	<u>2,780</u>
於十二月三十一日/七月三十一日 之現金及等同現金項目，即 銀行結餘及現金	<u><u>788</u></u>	<u><u>1,064</u></u>	<u><u>2,780</u></u>	<u><u>1,875</u></u>	<u><u>2,337</u></u>

綜合財務報表附註

1. 一般資料

志安有限公司(「志安」)於二零零九年一月二日於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立。志安的註冊辦事處地址為Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。

碩裕有限公司為志安的直接控股公司。志安的唯一董事認為，志安的最終控股公司為盛諾有限公司(一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司)及戴永革先生(為志安的唯一董事)為志安的最終控股方。

志安為一間投資控股公司。志安主要附屬公司的主要業務為於中華人民共和國(「中國」)開發、租賃及管理地下購物中心。

志安自其註冊成立日期以來並無編製法定財務報表，乃由於其註冊成立的司法權區並無法定審核要求。

過往財務資料乃以人民幣呈列，其為從事目標集團主要業務的附屬公司的功能貨幣。志安及其功能貨幣為港元(「港元」)。由於主要運營乃於中國進行，目標集團已採納人民幣作為其呈列貨幣。

2. 編製過往財務資料之基準

有關期間的過往財務資料已根據附註4所載與香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則一致之會計政策編製。

持續經營基準

截至二零二一年七月三十一日，目標集團的流動負債超過其流動資產約人民幣49,982,000元。該等情況表明存在重大不確定性，可能對目標集團的持續經營能力產生重大質疑。因此，目標集團可能不能於一般業務過程中變現其資產及履行其負債。

過往財務資料乃按持續經營基準編製，其有效性取決於志安最終控股方的財務支持，其水平足以應付目標集團的營運資金需求。最終控股方已同意為目標集團提供足夠資金以履行其到期負債。因此，志安的唯一董事認為，按持續經營基準編製過往財務資料乃屬恰當。倘目標集團無法持續經營，則須對過往財務資料作出調整，以將目標集團資產價值調整至其可收回金額，就可能產生之任何其他負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未在過往財務資料中反映。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

就編製及呈列有關期間之過往財務資料而言，目標集團已貫徹應用符合香港財務報告準則之會計政策，自二零二一年一月一日開始會計期間的整個有關期間生效，包括香港財務報告準則第9號金融工具、香港財務報告準則第15號客戶合約收益及香港財務報告準則第16號租賃。

應用香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號

香港財務報告準則第9號「金融工具」解決金融資產及金融負債的分類、計量及確認，並引入對

沖會計的新規則以及金融資產的新減值模式。該準則於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。

香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」取代過往收益準則香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。該準則於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。

香港財務報告準則第16號「租賃」闡述租賃的定義、租賃的確認及計量。該準則取代香港會計準則第17號「租賃」及有關詮釋。根據香港會計準則第17號，經營租賃承擔乃於過往財務資料附註內單獨披露並於綜合財務狀況表外確認。根據香港財務報告準則第16號，所有租賃(租期少於12個月或低價值者除外)必須以資產(即使用權資產)及金融負債(即租賃負債)的形式確認，該準則於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。

已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

目標集團並無提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂本 ³
香港財務報告準則第3號修訂本	概念框架之提述 ²
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出售或注入 資產 ⁴
香港財務報告準則第16號修訂本	二零二一年六月三十日後2019冠狀病毒病相關租 金寬免 ¹
香港會計準則第1號修訂本	將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號 (二零二零年)之有關修訂 ³
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務報告第2號修訂本	會計政策之披露 ³
香港會計準則第8號修訂本	會計估計之定義 ³
香港會計準則第12號修訂本	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項 ³
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備—擬定用途前之所得款項 ²
香港會計準則第37號修訂本	有償合約—履行合約之成本 ²
香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年 度改進 ²

¹ 於二零二一年四月一日或以後開始之年度期間生效。

² 於二零二二年一月一日或以後開始之年度期間生效。

³ 於二零二三年一月一日或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於將予釐定之日期或以後開始之年度期間生效。

志安的唯一董事預期於可見將來，應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則對目標集團的綜合財務報表並無重大影響。

4. 重大會計政策

過往財務資料已根據與香港財務報告準則一致之會計政策編製。此外，過往財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例要求的適用披露。

過往財務資料已按歷史成本法編製，惟投資物業如下文所載會計政策所述，於各報告期末按公允值計量。

歷史成本一般以就換取商品及服務所給予代價的公允值為基準。

公允值為在市場參與者之間的有序交易於計量日期就出售資產所收取或就轉讓負債所支付的價格，而不論該價格是否直接可予觀察或使用其他估值技術估計。在對資產或負債的公允值作出估計時，目標集團已考慮市場參與者在計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮資產或負債的特徵。於該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公允值乃按此基準釐定，惟根據香港財務報告準則第16號的租賃交易，以及與公允值存在若干相似之處但並非公允值的計量（例如香港會計準則第2號存貨的可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值的使用價值）除外。

非金融資產的公允值計量計及市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

按公允值交易之投資物業，凡於其後期間應用以不可觀察輸入數據計量公允值之估值技術，該估值技術應予校正，以致於初始確認時，估值技術之結果相等於交易價格。

此外，就財務報告而言，公允值計量乃根據公允值計量輸入數據的可觀察的程度及輸入數據對公允值計量整體而言的重要性，按下述方式分類為第一級、第二級或第三級：

- 第一級輸入數據乃實體於計量日期可取得之相同資產或負債於活躍市場所報價格（未調整）；
- 第二級輸入數據乃除包括在第一級之報價外，資產或負債的可觀察輸入數據（不論為直接或間接觀察所得）；及
- 第三級輸入數據乃資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

綜合基準

綜合財務報表包括志安以及志安及其附屬公司控制之實體之財務報表。志安在下列情況下，即獲得控制權：

- 能對所投資公司行使權力；
- 需承擔或有權利享有來自參與所投資公司之變動回報；及
- 有能力運用其權力以影響其回報。

倘根據事實及情況，上述三個控制權因素中的一個或以上發生變化，則目標集團會重新評估其是否擁有所投資公司之控制權。

當目標集團取得有關附屬公司之控制權時，將綜合該附屬公司的賬目，並於目標集團失去有關附屬公司之控制權時終止綜合其賬目。具體而言，年內所收購或出售附屬公司之收入及開支乃自目標集團取得控制權之日期起計入綜合損益及其他全面收益表，直至目標集團不再控制有關附屬公司之日期為止。

於必要時，將對附屬公司之財務報表作出調整，以令其會計政策與目標集團之會計政策一致。

有關目標集團成員之間交易的所有集團內公司間之資產及負債、權益、收入、支出及現金流量於綜合時悉數對銷。

客戶合約收益

目標集團於(或當)完成履約責任時(即與特定履約責任相關之商品或服務之「控制權」轉讓予客戶時)確認收益。

履約責任指個別的商品或服務(或一組商品或服務)或一系列大致相同的個別商品或服務。

倘符合以下其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收益則參照完全履行相關履約責任的進展情況而隨時間確認：

- 於目標集團履約時，客戶同時取得並耗用目標集團履約所提供的利益；
- 目標集團的履約產生或提升一項資產，而該項資產於目標集團履約時由客戶控制；或
- 目標集團的履約並未產生讓目標集團有替代用途的資產，且目標集團對迄今已完成履約的付款具有可強制執行的權利。

否則，收益於客戶獲得個別商品或服務控制權的時間點確認。

合約負債指目標集團因已自客戶收取代價(或代價金額到期)，而須向客戶轉讓貨品或服務之義務。

租賃

租賃的定義

如果合約授予權利以代價為交換在某一時期內控制確認資產之使用，則該合約屬於租賃或包含租賃。

就於初始應用日期或之後訂立或修訂或自業務合併產生之合約而言，目標集團將根據香港財務報告準則第16號項下之定義，評估該合約於訂立、修訂或收購之日(倘適用)是否屬於租賃或包含租賃。除非有關合約之條款及條件於日後發生變動，該合約將不予重新評估。

目標集團作為承租人

分配代價至合約部分

對於包含一項租賃部分及一項或多項額外租賃或非租賃部分之合約而言，目標集團會按照租賃部分之相關獨立價格及非租賃部分之合計獨立價格，將合約代價分配至各租賃部分。

非租賃組成部分乃按照彼等之相對獨立價格基準與租賃組成部分分開。

短期租賃及低價值資產租賃

對於租期為開始日期起計十二個月或以內且並不包含購買選擇權之租賃，目標集團應用短期租賃確認豁免。對於低價值資產租賃，目標集團亦應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃之租金付款於租約年期以直線法或另一系統化基準確認為開支。

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 目標集團產生的任何初步直接成本；及
- 目標集團拆卸及移除相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃條款及條件所規定的狀況的過程中所產生的估計成本。

除該等被分類為以公允價值計量的投資物業外，使用權資產以成本減去累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

目標集團合理確定於租賃期完結時可獲得相關租賃資產擁有權之使用權資產從開始日至可使用年期完結計算折舊。除此之外，使用權資產按其估計可使用年期及租賃年期較短，以直線法計算折舊。

目標集團於綜合財務狀況表將不符合開發中物業、持作出售已完工物業及投資物業定義的使用權資產呈列為單獨項目。符合開發中物業、持作出售已完工物業及投資物業定義的使用權資產呈列於「開發中物業」、「持作出售已完工物業」及「投資物業」內。

可退回租金按金

已付可退回租金按金乃根據香港財務報告準則第9號金融工具入賬且初步按公允值計量。於初步確認時的對公允值作出的調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始日期，目標集團按該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。倘租賃隱含的利率難以釐定，則目標集團會使用租賃開始日期的增量借款利率計算租賃付款的現值。

租賃付款包括：固定付款(包括實質性的固定付款)減任何應收租賃優惠。

在開始日期後，租賃負債通過利息增加及租賃付款進行調整。

當出現以下情況，目標集團會重新計量租賃負債(並對相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期發生變化或行使購買選擇權的評估發生變化，在此情況下，相關租賃負債乃透過採用於重新評估日期的經修訂貼現率，貼現經修訂租賃付款而重新計量；或
- 租賃付款基於市場租金調查所得出的市場租金發生變化而出現變動，在此情況下，相關租賃負債乃透過採用初步貼現率，貼現經修訂租賃付款而重新計量。

目標集團於綜合財務狀況表中將租賃負債作為單獨的項目呈列。

租賃修改

倘出現以下情況，目標集團將租賃修改作為獨立租賃入賬：

- 進行修改時透過加入使用一項或多項相關資產之權利，令租賃範圍增加；及
- 租賃代價增加，增加之金額相當於範圍擴大對應之獨立價格及為反映特定合約之實際情況而對該獨立價格進行之任何適當調整。

就未作為獨立租賃入賬之租賃修改而言，目標集團按透過使用修改生效日期之經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款之經修改租賃之租期重新計量租賃負債。

目標集團通過對相關使用權資產進行相應調整，以對租賃負債進行重新計量。當經修訂合約包含租賃成分以及一個或多個額外租賃或非租賃成分時，目標集團根據租賃成分的相對獨立價格及非租賃成分的總獨立價格，將經修訂合約中的代價分配至每個租賃成分。

目標集團作為出租人

租賃分類及計量

目標集團為出租人之租賃乃分類為融資或經營租賃。當租賃條款將相關資產擁有權有關之絕大部分風險及回報轉讓予承租人時，該合約乃分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

經營租賃之租金收入於相關租賃之租期內按直線法於損益確認。於磋商及安排經營租賃產生的初始直接成本計入租賃資產之賬面值，及該成本於租賃期限內按直線基準確認為開支，惟投資物業根據公允值模式計量。

於目標集團日常業務過程中產生之租金收入乃呈列為收益。

可退回租賃按金

已收取可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬，初步按公允值計量。初步確認時對公允值作出之調整被視為承租人的額外租賃付款。

租賃修改

對於不作為原有條款及條件一部分之租賃合約代價變動，乃入賬列作租賃修改，包括透過寬減或減免租金提供之租賃優惠。

目標集團自修訂生效日起將經營租賃修改作為新租賃入賬，並將原租賃相關的任何預付或應計租賃付款視作新租賃之租賃付款之一部分。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之適用匯率確認。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目均按該日之適用匯率重新換算。按公允值列賬並以外幣計值之非貨幣項目按公允值釐定當日之適用匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目時所產生之匯兌差額會於所產生期間之損益中確認。

就呈列綜合財務報表而言，目標集團業務之資產及負債乃使用於各報告期末通行之匯率換算為目標集團之呈列貨幣(即人民幣)。收支項目乃按本期間之平均匯率換算，除非該期間匯率出現重大波動，於此種情況下，則使用換算日期的匯率。所產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面收益內確認，並於匯兌儲備項下於權益內累計。

出售海外業務(即出售目標集團於海外業務之全部權益，或涉及喪失對包括海外業務在內之附屬公司控制權之出售事項，或出售一項共同安排或一間聯營公司包括海外業務且其保留權益成為金融資產之部份權益)時，就志安擁有人應佔該項業務於權益中累計之所有匯兌差額會重新分類至損益。

此外，就不導致目標集團喪失對附屬公司控制權之部分出售而言，按比例計算之應佔累計匯兌差額部分重新歸屬於非控股權益，而不於損益內確認。就所有其他部分出售(即不導致目標集團喪失重大影響力或共同控制權之部分出售聯營公司或共同安排)而言，按比例計算之應佔累計匯兌差額部分重新分類至損益。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃按各財政年度應課稅溢利計算。應課稅溢利／虧損與除稅前虧損不同，此乃由於其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支，以及永不用課稅或永不可扣稅之項目所致。目標集團之即期稅項負債乃於各報告期末按已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項就綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用之相應稅基之臨時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額確認。遞延稅項資產一般就所有可扣稅臨時差額確認，直至可能有應課稅溢利可用作抵銷該等可扣稅臨時差額。若商譽產生之臨時差額或於一項交易中初始確認(並非於業務合併中)其他資產及負債產生之臨時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。此外，倘初始確認商譽產生臨時差額，則不予確認遞延稅項負債。

有關於附屬公司之投資及於合營企業之權益所產生之應課稅臨時差額確認為遞延稅項負債，除非目標集團能夠控制臨時差額之撥回而臨時差額很可能在可見未來將不會被撥回。與該等投資及權益有關之可扣稅臨時差額所產生之遞延稅項資產僅會在有充足之應課稅溢利以抵銷動用臨時差額之利益且預期於可見將來可予撥回時予以確認。

遞延稅項資產之賬面值在各報告期末進行檢討，並於並無足夠應課稅溢利可用以撥回所有或部分遞延稅項資產時作出相應扣減。

遞延稅項資產及負債乃根據各報告期末已頒佈或實質上頒佈之稅率(及稅法)，按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映目標集團預期於各報告期末收回或償還其資產及負債賬面值之方式產生之稅務後果。

為計量以公允值模型計量之投資物業所產生之遞延稅項負債或遞延稅項資產，除非假設被推翻，否則有關物業之賬面值乃假設為可通過出售全數收回。倘投資物業可予折舊，並於旨在隨時間推移(而非透過出售)消耗投資物業絕大部分經濟利益之業務模式內持有，有關假設則會被推翻。

就計量目標集團確認使用權資產及相關租賃負債之租賃交易的遞延稅項而言，目標集團首先釐定稅項減免是否屬於使用權資產或租賃負債。

就稅項扣減由租賃負債產生的租賃交易而言，目標集團對使用權資產及租賃負債分別應用香港會計準則第12號*所得稅*規定。由於應用初始確認豁免，因此未在初始確認時確認與使用權資產及租賃負債相關的暫時差額。因重新計量租賃負債及租賃修訂導致對使用權資產及租賃負債的賬面值進行後續修訂而產生的不受初始確認豁免的暫時差額，於重新計量或修訂日期確認。

在有法定可強制執行權利把即期稅項資產與即期稅項負債進行抵銷時及在它們與同一稅務機關向同一稅務實體徵收的所得稅有關時，遞延稅項資產及負債便相抵銷。

即期及遞延稅項乃於損益中確認，惟倘其與於其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關者除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益中確認。當因業務合併之初始會計處理而產生即期或遞延稅項時，有關稅務影響會計入業務合併之會計處理內。

僱員福利

退休福利成本及離職福利

目標集團參加由國家管理的退休福利計劃，該等計劃為界定供款計劃，據此，目標集團按合資格員工的工資的固定百分比向該等計劃供款。向該等退休福利計劃支付的款項在僱員已提供可享該等供款的服務時作為開支扣除。

短期僱員福利

短期僱員福利乃按僱員提供服務時預期將予支付之未貼現福利金額確認。所有短期僱員福利均確認為開支，惟另有香港財務報告準則規定或允許將福利計入資產成本則除外。

僱員之應計福利(例如工資及薪金)乃於扣減任何已付金額後確認負債。

廠房及設備

物業、廠房及設備包括持作生產或供應貨品或服務用途，或作行政用途的物業(在建工程除外)，乃按成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)在綜合財務狀況表列賬。

折舊按撇銷廠房及設備(在建工程除外)項目成本減估計可使用年期的剩餘價值，以直線法確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會於各報告期末審閱，而任何估計變動的影響則按未來基準入賬。

廠房及設備項目在處置或預期不會因繼續使用有關資產產生未來經濟利益時取消確認。因處置或報廢廠房及設備項目而產生之任何收益或虧損，按該資產之出售所得款項與賬面值之差額釐定，並於損益中確認。

投資物業

投資物業為持有目的在於賺取租金收入及／或資本增值的物業。投資物業亦包括於應用香港財務報告準則第16號後確認使用權資產並由目標集團根據經營租賃分租的租賃物業。

投資物業初始按成本計量，包括任何直接應佔開支。初始確認後，投資物業以彼等的公允值計量，並對其作出調整以排除任何預付或應計經營租賃收入。

投資物業公允值變動產生的收益或虧損在彼等產生期間計入損益。

投資物業於出售或永久停止使用且預計不會從出售該物業獲得未來經濟利益時取消確認。取消確認物業所產生之任何收益或虧損(按該資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)會在物業取消確認之期間計入損益。

廠房及設備以及使用權資產之減值

於各報告期末，目標集團檢討其具有限可使用年期之廠房及設備及使用權資產之賬面值，以釐定該等資產是否出現蒙受減值虧損之跡象。倘存在任何有關跡象，則估計相關資產之可收回金額，以釐定減值虧損之範圍(如有)。

廠房及設備以及使用權資產之可收回金額乃個別估計。當未能估計個別可收回金額時，目標集團估算該項資產所屬現金產生單位之可收回金額。

此外，目標集團評估是否存在跡象表明公司資產可能發生減值。倘存在該跡象，公司資產亦可分配至個別現金產生單位，當可識別合理一致之分配基準時，或另行分配至可識別合理一致之分配基準之最小現金產生單位組別。

倘賬面值超過目標集團預期就交換相關貨品或服務收取的代價減直接與提供該等貨品或服務相關而並無確認為開支的成本得出的餘額，則確認資本化為合同成本的資產的減值虧損(如有)。資本化為合同成本的資產其後計入其所屬現金產生單位的賬面值，以評估有關現金產生單位減值。

可收回金額為公允值減出售成本與使用價值兩者中之較高值。於評估使用價值時，估計未來現金流量使用反映當時市場對貨幣時間價值及資產之特定風險評估之稅前貼現率折算成現值，而估計未來現金流量並未予以調整。倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額少於其賬面值，資產(或現金產生單位)之賬面值下調至其可收回金額。就未能按合理一致的基準分配至現金產生單位的公司資產或部分公司資產，目標集團會比較一個組別的現金產生單位賬面值(包括已分配至該組現金產生單位的公司資產或部分公司資產的賬面值)與該組現金產生單位的可收回金額。於分配減值虧損時，減值虧損將首先分配以調低任何商譽之賬面值(如適用)，其後根據該單位或該組現金產生單位內各資產之賬面值按比例分配至其他資產。資產之賬面值不會扣減至低於其公允值減出售成本(倘可計量)、其使用價值(倘可釐定)及零中之最高者。原應分配至資產之減值虧損金額按比例分配至該單位或該組現金產生單位內之其他資產。減值虧損即時於損益中確認。

倘減值虧損其後撥回，則該項資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)之賬面值會增加至其經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超出假設過往年度並無就該項資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)確認減值虧損時原應釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益中確認。

撥備

當目標集團因過往事件而有現時責任，且目標集團有可能日後須履行該項責任，而且該項責任的金額可以可靠地估計，則會確認撥備。

確認為撥備的金額乃根據於各報告期末須履行該項現時責任所需代價的最佳估計，當中考慮圍繞該項責任的風險及不確定因素。倘採用履行該項現時責任所需估計現金流量計量撥備，則其賬面值乃該等現金流量的現值(倘貨幣時間價值的影響為重大)。

繁重合約項下所產生現時責任確認及計量為撥備。當目標集團為達致其所擁有合約項下責任而不可避免地產生的費用超出預期自該合約收取的經濟利益時，則被視為存在繁重合約。

金融工具

當集團實體成為有關工具合約條文之一方時，會確認金融資產及金融負債。所有一般買賣之金融資產按交易日期基準予以確認及取消確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在既定時限內交付資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初始按公允值計量，惟根據香港財務報告準則第15號初始計量之客戶合約產生之應收賬款除外。收購或發行金融資產及金融負債(不包括按公允值計入損益(「按公允值計入損益」)之金融資產或金融負債)直接應佔之交易成本，於初始確認時加入金融資產或金融負債(如適用)之公允值或從中扣減。收購按公允值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於損益中確認。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本及於有關期間分配利息收入及利息開支之方法。

實際利率乃將估計未來現金收入及付款(包括構成實際利率整體部分之所有已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折價)透過金融資產或金融負債之預期年期或(如適用)較短期間準確貼現至初始確認時之賬面淨值之利率。

金融資產

金融的分類及其後計量

符合下列條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 於目標為收取合約現金流量的業務模式持有的金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生現金流量，而純粹作為本金及尚未清償本金的利息的付款。

符合下列條件的金融資產其後按公允值計入其他全面收益(「按公允值計入其他全面收益」)計量：

- 於藉出售及收取合約現金流量達到目標的業務模式內持有的金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生現金流量，而純粹作為本金及尚未清償本金的利息的付款。

所有其他金融資產其後按公允值列賬於損益計量，惟於首次應用香港財務報告準則第9號／初始確認目標集團金融資產當日，倘股權投資並非持作買賣，亦非由於收購方在香港財務報告準則第3號業務合併所適用的業務合併中確認的或然代價，則目標集團可不可撤銷地選擇於其他全面收入呈列該股權投資公允值的其後變動。

倘屬下列情況，金融資產會為持作買賣：

- 所收購之金融資產主要用於在近期銷售；或
- 於初始確認時，屬於目標集團整體管理之已識別金融工具組合一部分，且事實上近期有出售以賺取短期利潤之模式；或
- 屬於衍生工具(除指定及具有有效對沖作用之工具之外)。

此外，目標集團可不可撤銷地指定須按攤銷成本或按公允值計入其他全面收益之金融資產為按公允值計入損益計量(倘若此舉可消除或顯著減少會計錯配)。

(i) 攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量的金融資產的利息收入乃使用實際利息法予以確認。利息收入乃對一項金融資產賬面總值應用實際利率予以計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外(見下文)。就其後出現信貸減值的金融資產而言，自下一報告期起，利息收入乃對金融資產攤銷成本應用實際利率予以確認。倘信貸減值金融工具的信貸風險好轉，使金融資產不再出現信貸減值，於釐定資產不再出現信貸減值後，自報告期開始起利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率予以確認。

(ii) 按公允值計入損益之金融資產

並不符合按攤銷成本或按公允值計入其他全面收益或指定為按公允值計入其他全面收益計量的準則的金融資產乃按公允值計入損益計量。

按公允值計入損益的金融資產按各報告期末的公允值計量，任何公允值收益或虧損於損益中確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括就金融資產賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」一欄。

根據香港財務報告準則第9號作出減值評估之金融資產及其他項目之減值

目標集團就金融資產(包括應收賬款(包括應收租賃款項)、其他應收款項、銀行結餘及應收最終控股公司款項(根據香港財務報告準則第9號面臨減值))根據預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)模式執行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自初始確認以來的信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具的預期年內所有可能違約事件將產生的預期信貸虧損。反之，12個月預期信貸虧損(「**12個月預期信貸虧損**」)指預期於報告日期後12個月內可能違約事件預期將產生的全期預期信貸虧損的一部分。評估乃按目標集團過往信貸虧損的經驗進行，並就債務人、整體經濟情況及評估於報告日期的當前情況及對未來情況的預測的特定因素作出調整。

目標集團始終就應收賬款確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損將就重大結餘之應收賬款進行個別評估及／或使用適宜組別的撥備矩陣進行集體評估。

就所有其他工具而言，目標集團計量的虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損，除非當信貸風險自初始確認起出現重大增加，則目標集團會確認全期預期信貸虧損。對應否確認全期預期信貸虧損的評估乃按自初始確認起發生違約的可能性或風險大幅增加而進行。

(i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險自初始確認以來是否大幅增加時，目標集團比較於報告日期就金融工具發生違約的風險與於初始確認日期就金融工具發生違約的風險。於作出此評估時，目標集團考慮屬合理及可支持的定量及定質資料，包括過往經驗及在並無繁重成本或工作下可得的前瞻性資料。

尤其是，於評估信貸風險是否已大幅增加時已計入下列資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期嚴重轉差；
- 信貸風險的外部市場指標嚴重轉差(如債務人的信貸息差及信貸違約掉期價格大幅增加)；
- 預期導致債務人滿足其債務責任的能力大幅減少的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人的經營業績實際或預期嚴重轉差；
- 債務人所在的監管、經濟或科技環境的實際或預期重大不利變動，導致債務人滿足其債務責任的能力大幅減少。

不論上述評估的結果，當合約付款已逾期超過30日，目標集團會假定信貸風險自初步確認起大幅增加，除非目標集團具有合理及可支持資料展示相反情況。

儘管存在上述情況，倘債務工具於報告日期展示為具有低信貸風險，目標集團假設債務工具的信貸風險自初步確認起並無大幅增加。倘i)其違約風險偏低，ii)借方有強大能力於短期滿足其合約現金流量責任，及iii)較長期的經濟及業務狀況存在不利變動，惟將未必削弱借方達成其合約現金流量責任的能力，則債務工具的信貸風險會被釐定為偏低。當債務工具的內部或外部信貸評級為「投資級別」(按照全球理解的釋義)，則目標集團會視該債務工具的信貸風險偏低。

目標集團定期監察用以識別信貸風險曾否顯著增加的標準的成效，並於適當時候作出修訂，從而確保有關標準能夠於款項逾期前識別信貸風險顯著增加。

(ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，目標集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括目標集團)還款(未計及目標集團所持任何抵押品)時發生。

不論上文為何，目標集團認為，已於金融資產逾期超過90日後發生違約，惟目標集團有合理及具理據資料來顯示更加滯後的違約標準更為恰當。

(iii) 信貸減值金融資產

金融資產在一項或以上違約事件(對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響)發生時維持信貸減值。金融資產維持信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人的重大財困；
- (b) 違反合約(如違約或逾期事件)；
- (c) 借款人的貸款人因有關借款人財困的經濟或合約理由而向借款人批出貸款人不會另行考慮的優惠；或
- (d) 借款人將可能陷入破產或其他財務重組。

(iv) 撤銷政策

當有資料顯示交易對手方陷入嚴重財困，且並無實際收回的可能之時(例如交易對手方已清算或進入破產程序)，目標集團會撤銷金融資產。已撤銷的金融資產仍可根據目標集團的收回程序實施強制執行，在適當情況下考慮法律意見。撤銷構成取消確認事項。任何其後收回在損益中確認。

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約可能性、違約虧損率(即出現違約時的虧損幅度)及違約風險的函數。違約可能性及違約虧損率的評估乃按照歷史數據進行，並就前瞻性資料作出調整。預期信貸虧

損之估計反映無偏頗及概率加權之數額，其乃根據加權之相應違約風險而確定。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約到期支付予目標集團的所有合約現金流量與目標集團預期收取的現金流量之間的差異，並按於初步確認時釐定的實際利率貼現。

倘預期信貸虧損按集體基準計量或迎合個別工具水平證據未必存在的情況，則金融工具按以下基準歸類：

- 金融工具性質；
- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 可得外部信貸評級。

歸類工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續分擔類似信貸風險特性。

利息收入按金融資產的總賬面值計算，除非該金融資產信貸減值，則利息收入按金融資產的攤銷成本計算。

目標集團透過調整賬面值於損益中確認所有金融工具的減值收益或虧損，惟其他應收款項除外，其相關調整乃透過虧損撥備賬予以確認。

終止確認金融資產

僅當來自資產之現金流量合約權利屆滿時，或當其轉讓金融資產及資產所有權之絕大部分風險及回報予另一實體時，目標集團方會終止確認金融資產。倘目標集團既不轉移亦不保留所有權的絕大部分風險及報酬，並繼續控制所轉讓的資產，則目標集團確認其於資產中的保留權益以及可能需要支付的金額的相關責任。倘目標集團保留所轉讓金融資產所有權的絕大部分風險及報酬，則目標集團繼續確認該金融資產，並確認已收所得款項的抵押借貸。

於終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和之差額乃於損益中確認。

金融負債及股本

分類為債務或股本

集團實體發行之債務及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容以及金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具乃證明目標集團資產經扣除其所有負債後之剩餘權益之任何合約。志安發行之股本工具以已收所得款項扣減直接發行成本確認。

金融負債

所有金融負債其後以實際利率法按攤銷成本或按公允值計入損益計量。

按攤銷成本列賬之金融負債

金融負債(包括借貸及其他應付款項)其後以實際利率法按攤銷成本計量。

抵銷金融資產及金融負債

當且僅當目標集團目前有合法可強制執行的權利抵銷已確認金額，且擬按淨額結算或同時變現資產及清償負債時，金融資產與金融負債相互抵銷，有關淨額於綜合財務狀況表呈列。

終止確認金融負債

目標集團於及僅於其責任已被解除、註銷或已屆滿時方會終止確認金融負債。終止確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益中確認。

5. 重大會計判斷及估計不確定性之主要來源

於應用目標集團之會計政策(其於附註4內闡述)時，志安之唯一董事須就有關未能從其他來源輕易獲得之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。

估計及相關假設乃基於過往經驗及被認為有關之其他因素作出。實際業績可能有別於該等估計。估計及相關假設乃按持續經營基準檢討。倘會計估計之修訂僅影響估計獲修訂之期間，則會計估計之修訂於該期間予以確認，或倘若修訂影響現時及未來期間，則會計估計之修訂於修訂及未來期間內予以確認。

應用會計政策的重大判斷

以下為志安唯一董事在應用目標集團會計政策過程中作出之重大判斷(涉及估計之判斷除外(見下文))，並對過往財務資料已確認之金額具有最重要影響。

於投資物業之遞延稅項

目標集團根據董事的最佳估計確認投資物業公允值變動之遞延稅項，假設未來稅務結果乃透過將該等物業用作租賃用途而非出售引致。倘投資物業隨後由目標集團出售而非以租賃方式隨時間推移消耗絕大部分包含在投資物業內的經濟利益，則最終稅務結果將有別於過往財務資料中確認之遞延稅項負債。若投資物業被出售，考慮到土地增值稅之影響，目標集團在出售時可能要承擔較高稅項。

估計不確定性之主要來源

以下為於各報告期末可能導致資產及負債的賬面值於下一財政年度需要作出重大調整的重大風險的未來相關主要假設及估計不明朗因素之其他主要來源。

投資物業之估值

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年七月三十一日，目標集團之投資物業根據獨立合資格專業估值師進行之估值按公允值約人民幣490,000,000元、人民幣507,000,000元、人民幣505,000,000元及人民幣502,000,000元列賬。釐定公允值時，估值師乃參考位於相同位置及環境之類似物業交易價之市場憑證，並透過將物業租金收入(倘適用)資本化計算。

在依賴估值時，目標集團管理層已自行作出判斷並信納反映現時市況所採用之估值技術。投資物業詳情載於附註16。

6. 收益

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元 (經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (經審核)
租賃	<u>7,812</u>	<u>7,913</u>	<u>5,758</u>	<u>3,038</u>	<u>4,058</u>
客戶合約收益：					
物業管理及有關服務之收益	<u>1,220</u>	<u>1,182</u>	<u>967</u>	<u>470</u>	<u>610</u>
	<u>9,032</u>	<u>9,095</u>	<u>6,725</u>	<u>3,508</u>	<u>4,668</u>
收益確認時間 隨時間經過	<u>1,220</u>	<u>1,182</u>	<u>967</u>	<u>470</u>	<u>610</u>

就物業管理服務及相關服務而言，本集團每月按與發票權相等的金額確認收益，該金額與本集團目前為止對客戶履約的價值直接對應。物業管理服務及相關服務在短時間內提供，在各期間結束時概無重大未履行履約責任。

租賃					
固定租賃付款	7,812	7,887	5,740	3,029	4,048
不取決於指數或比率的可變租賃 付款	<u>—</u>	<u>26</u>	<u>18</u>	<u>9</u>	<u>10</u>
租賃產生之收益總額	<u>7,812</u>	<u>7,913</u>	<u>5,758</u>	<u>3,038</u>	<u>4,058</u>

7. 分部報告

向目標集團的高級行政管理層，即主要營運決策者呈報以便資源分配及評估之資料，集中於按所交付或提供之產品及服務分類之收益分析。目標集團之經營分部為物業投資。除目標集團的整體業績及財務狀況外，概無提供其他獨立的財務資料。因此，僅呈列實體範圍內的披露資料及主要客戶。

目標集團的業務位於中國，因此未呈列地區分部報告。

主要客戶之資料

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年及二零二一年七月三十一日止七個月，貢獻目標集團總收益10%或以上的客戶收益如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日 止七個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
客戶A	838	838	698	384	515

8. 其他收益及虧損

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日 止七個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
出售廠房及設備之收益	-	-	32	-	-
	-	-	32	-	-

9. 所得稅開支(抵免)

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日 止七個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
遞延稅項	3,851	4,040	(1,215)	-	(750)

由於目標集團於有關期間並未賺取任何應繳納香港利得稅的收入，故並未計提香港利得稅撥備。

根據中國企業所得稅(「企業所得稅」)法，目標集團的中國附屬公司於有關期間按25%的稅率繳納企業所得稅。由於目標集團於有關期間並無任何應繳納企業所得稅的溢利，故並未計提企業所得稅撥備。

有關期間所得稅開支(抵免)與綜合損益及其他全面收益表之除稅前溢利(虧損)對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
除稅前溢利(虧損)	<u>16,805</u>	<u>18,071</u>	<u>(489)</u>	<u>656</u>	<u>(1,548)</u>
按中國適用企業所得稅率 25%計算之稅項	4,202	4,517	(123)	165	(388)
不可扣稅開支之稅務影響	4	6	9	2	2
毋須課稅收入之稅務影響	<u>(355)</u>	<u>(483)</u>	<u>(1,101)</u>	<u>(167)</u>	<u>(364)</u>
本年度/期間所得稅開支 (抵免)	<u>3,851</u>	<u>4,040</u>	<u>(1,215)</u>	<u>-</u>	<u>(750)</u>

10. 本年度/期間溢利(虧損)

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
本年度/期間溢利(虧損)乃經扣除 (計入)下列各項後達致：					
董事酬金(附註11)	-	-	-	-	-
其他員工成本：					
—薪金、津貼及實物福利	2,085	2,183	2,184	1,182	1,214
—退休福利計劃供款	<u>188</u>	<u>282</u>	<u>137</u>	<u>82</u>	<u>229</u>
員工成本總額	<u>2,273</u>	<u>2,465</u>	<u>2,321</u>	<u>1,264</u>	<u>1,443</u>
廠房及設備之折舊	6	8	7	3	3
投資物業之租金收入總額減直接 經營開支	<u>7,812</u>	<u>7,913</u>	<u>5,759</u>	<u>3,039</u>	<u>4,059</u>

11. 董事薪酬

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日 止七個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
戴永革先生					
袍金	-	-	-	-	-
其他酬金					
薪金、津貼及實物福利	-	-	-	-	-
退休福利計劃供款	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

上表所示董事酬金乃就其向目標集團提供之管理服務而支付。

12. 僱員薪酬

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年(未經審核)及二零二一年七月三十一日止七個月，目標集團於有關期間的五名最高薪酬人士包括之5名人士如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日 止七個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
薪金、津貼及實物福利	574	632	611	312	393
退休福利計劃供款	77	91	40	23	60
	<u>651</u>	<u>723</u>	<u>651</u>	<u>335</u>	<u>453</u>

酬金介乎下列範圍之五名最高薪酬僱員數目如下：

	僱員數目				
	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日 止七個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
零至1,000,000港元	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

13. 股息

於有關期間內，概無向志安的普通股股東派付或建議任何股息。

14. 每股盈利

就本報告而言，並未呈列每股盈利資料，概因將其納入並無意義。

15. 廠房及設備

	汽車 人民幣千元	傢私、固定 裝置及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
於二零一八年一月一日	491	751	1,242
添置	—	—	—
於二零一八年十二月三十一日	491	751	1,242
添置	—	17	17
於二零一九年十二月三十一日	491	768	1,259
出售	(240)	—	(240)
於二零二零年十二月三十一日	251	768	1,019
添置	—	—	—
於二零二一年七月三十一日	251	768	1,019
累計折舊			
於二零一八年一月一日	467	684	1,151
年內撥備	—	6	6
於二零一八年十二月三十一日	467	690	1,157
年內撥備	—	8	8
於二零一九年十二月三十一日	467	698	1,165
年內撥備	—	7	7
於出售時撇銷	(228)	—	(228)
於二零二零年十二月三十一日	239	705	944
期內撥備	—	3	3
於二零二一年七月三十一日	239	708	947
賬面值			
於二零二一年七月三十一日	12	60	72
於二零二零年十二月三十一日	12	63	75
於二零一九年十二月三十一日	24	70	94
於二零一八年十二月三十一日	24	61	85

上述廠房及設備項目於計入彼等之估計剩餘價值5%後以直線法按以下年利率折舊：

汽車	20%
傢私、固定裝置及辦公室設備	20%

16. 投資物業

於有關期間，目標集團根據經營租賃出租多個商舖及場地，租金按月支付。租賃的初步期限通常為1至2年。租賃不是僅包含固定租賃付款，就是包包含浮動租賃付款，該等付款均按銷售額的50%計算，而最低年度租賃付款於租賃期間為固定。

由於所有租賃均以中國附屬公司的功能貨幣人民幣計值，故目標集團不會因租賃安排而承受外幣風險。租賃合約不包含剩餘價值擔保或承租人在租賃期末購買該物業的選擇權。

	投資物業 人民幣千元
公允值	
於二零一八年一月一日	475,000
於損益中確認之公允值變動	<u>15,000</u>
於二零一八年十二月三十一日	490,000
於損益中確認之公允值變動	<u>17,000</u>
於二零一九年十二月三十一日	507,000
於損益中確認之公允值變動	<u>(2,000)</u>
於二零二零年十二月三十一日	505,000
於損益中確認之公允值變動	<u>(3,000)</u>
於二零二一年七月三十一日	<u><u>502,000</u></u>

投資物業於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年七月三十一日之公允值乃由與目標集團概無關聯之獨立合資格專業估值師普敦國際評估有限公司於各自日期進行之估值釐定。

就釐定投資物業之公允值而言，目標集團委聘獨立合資格專業估值師進行估值。目標集團管理層與彼等緊密合作，以訂立該模式之適用估值技術及輸入數據，並向目標集團唯一董事匯報投資物業公允值波動之因由。

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年七月三十一日止年度，所用估值技術概無變動。於估計作披露用途之投資物業公允值時，投資物業之最高及最佳用途為其現有用途。若干投資物業的公允值已獲調整，撇除預付或應計經營租賃收入以避免重複計算。

下表呈列於各報告期末按經常性基準計量的投資物業公允值，有關公允值於香港財務報告準則第13號所界定之三個公允值層級中進行分類。公允值計量所歸類的層級乃經參考以下估值技術所用的輸入數據的可觀察性及重要性而釐定：

投資物業	估值技術	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允值的關係
位於中國之購物中心	收入資本化法	於二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日及二零二一年七月三十一日之資本化率，其中計及潛在租金、收入資本化、物業性質及現行市況，分別為4.25%、4.25%、4.50%、4.50%。	資本化率越高，公允值越低。
		市場月租金，其中計及可資比較物業與該物業的位置、及獨立因素(例如門面及面積)差異。	所用之市場租金顯著上升將導致公允值顯著上升，反之亦然。

資本化率為計及潛在租金收入之資本化、物業性質及當前市況之收益率。每平方呎市場租金為計及相關物業之直接可資比較市場交易之市場租金。

於估計投資物業之公允值時，投資物業可獲得最高價值及最佳用途為其目前用途。

於有關期間內，第三層級概無發生轉移。

17. 遞延稅項

就於綜合財務狀況表內呈報目的而言，若干遞延稅項資產(負債)已抵銷。以下為就財務報告目的而作出的遞延稅項餘額分析：

	於十二月三十一日			於二零二一年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	七月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產	6,029	6,239	6,954	6,954
遞延稅項負債	(83,444)	(87,694)	(87,194)	(86,444)
	<u>(77,415)</u>	<u>(81,455)</u>	<u>(80,240)</u>	<u>(79,490)</u>

於有關期間內於綜合財務狀況表已確認的遞延稅項資產(負債)組成部分及變動呈列如下：

	稅項虧損 人民幣千元	重估 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	6,130	(79,694)	(73,564)
扣自損益	<u>(101)</u>	<u>(3,750)</u>	<u>(3,851)</u>
於二零一八年十二月三十一日	6,029	(83,444)	(77,415)
計入(扣自)損益	<u>210</u>	<u>(4,250)</u>	<u>(4,040)</u>
於二零一九年十二月三十一日	6,239	(87,694)	(81,455)
計入損益	<u>715</u>	<u>500</u>	<u>1,215</u>
於二零二零年十二月三十一日	6,954	(87,194)	(80,240)
計入損益	<u>-</u>	<u>750</u>	<u>750</u>
於二零二一年七月三十一日	<u><u>6,954</u></u>	<u><u>(86,444)</u></u>	<u><u>(79,490)</u></u>

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年七月三十一日，目標集團之估計未動用稅項虧損分別為約人民幣24,118,000元、人民幣24,956,000元、人民幣27,815,000元及人民幣27,815,000元，可用以抵銷未來溢利。於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年七月三十一日的稅項虧損將於二零一九年至二零二六年屆滿。

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，就目標集團之中國附屬公司賺取的溢利而宣派的股息需徵收預扣稅。並無就於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年七月三十一日中國附屬公司賺取之保留溢利應佔暫時性差額於綜合財務報表計提遞延稅項撥備，原因為目標集團可控制撥回暫時性差額之時間且可能不會於可預見未來撥回暫時性差額。

18. 其他應收款項及預付款項

	於十二月三十一日			於二零二一年
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	七月三十一日 人民幣千元
其他應收款項*	933	486	437	540
其他預繳稅款(附註)	<u>3,389</u>	<u>2,931</u>	<u>2,999</u>	<u>3,019</u>
	<u><u>4,322</u></u>	<u><u>3,417</u></u>	<u><u>3,436</u></u>	<u><u>3,559</u></u>

附註：其他預繳稅款主要指預付的增值稅及營業稅。

* 於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年七月三十一日，其他應收款項包括與同系附屬公司的應收款項分別約人民幣2,161,000元、人民幣350,000元、人民幣350,000元及人民幣350,000元，該等應收款項乃無抵押、免息及按要求償還。

其他應收款項之減值評估詳情載於附註27。

19. 應收最終控股公司款項

該款項為無抵押、免息且按要求償還。

20. 銀行結餘及現金

於有關期間內，銀行結餘按介乎0.3%至1.5%的市場利率計息。

銀行結餘(包括原到期日少於三個月的定期存款)按現行市場年利率計息。

於有關期間內，目標集團對銀行結餘進行減值評估並認為對手方銀行違約的可能性甚微，故此，並無就信貸虧損作出撥備。

21. 應計負債及其他應付款項

	於十二月三十一日			於二零二一年
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	七月三十一日 人民幣千元
應付工程款項*	53,807	55,759	54,429	54,175
預收款項	1,326	946	916	917
其他應付款項	25	12	1,440	59
已收客戶按金	4,004	746	875	727
	<u>59,162</u>	<u>57,463</u>	<u>57,660</u>	<u>55,878</u>

* 於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年七月三十一日，該款項包括應付同系附屬公司款項分別約人民幣33,616,000元、人民幣39,955,000元、人民幣35,955,000元及人民幣34,609,000元，該等應收款項乃無抵押、免息及按要求償還。

22. 應付同系附屬公司／直接控股公司／最終控股公司／最終控股方款項

該等款項為無抵押、免息且按要求償還。

23. 股本

	於十二月三十一日			於二零二一年
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	七月三十一日 人民幣千元
法定：				
每股面值1美元(「美元」)之 50,000股普通股	<u>341</u>	<u>341</u>	<u>341</u>	<u>341</u>
已發行及繳足：				
每股面值1美元之1股普通股*	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

* 該金額於整個有關期間內低於人民幣1,000元。

24. 經營租約

目標集團作為出租人

	截至七月三十一日				
	截至十二月三十一日止年度			止七個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
物業租金收入，扣除於年度／期間 的經營租約的小額開支	7,812	7,913	5,759	3,039	4,059

於各報告期末，目標集團與租戶訂立下列未來最低租賃付款：

	於十二月三十一日			於二零二一年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	七月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	4,737	4,667	7,040	2,231
第二至第五年(包括首尾兩年)	2,898	1,714	1,908	370
	<u>7,635</u>	<u>6,381</u>	<u>8,948</u>	<u>2,601</u>

物業租金收入指目標集團應收租金。經磋商後之租賃期介乎一至二年之間，租金為固定或包含按銷售額的50%及最低年度租賃付款計算的可變租賃。

25. 關聯方披露

主要管理人員之薪酬

目標公司唯一董事(即主要管理人員)之薪酬載於附註11。

26. 資本風險管理

目標集團管理其資本，旨在確保目標集團的實體能夠持續經營，亦為股東締造最大回報、支持目標集團的穩定及增長以及增強目標集團的財務管理能力。

目標集團的資本架構包括負債淨額，扣除銀行結餘及現金及志安擁有人應佔權益(包括已發行股本及其他儲備)。

目標集團的唯一董事積極及定期審閱其資本架構，並根據經濟狀況的變動作出調整。為維持或調整資本架構，目標集團或會調整派付予股東的股息、發行新股或籌集資金及償還債務。於有關期間內，目標集團管理資本的目標、政策或程序概無任何變動。

27. 金融工具

(a) 金融工具的類別

	於十二月三十一日			於二零二一年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	七月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產 攤銷成本	600,040	613,239	3,217	2,877
金融負債 攤銷成本	758,804	773,157	155,360	54,961

(b) 財務風險管理目標及政策

目標集團的主要金融工具包括其他應收款項、應收最終控股公司款項、銀行結餘及現金、其他應付款項、應付同系附屬公司／直接控股公司／最終控股方款項。與該等金融工具相關的風險包括市場風險(利率風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何降低該等風險的政策載於下文。志安之唯一董事管理及監控該等風險以確保及時有效實施適當措施。

市場風險**利率風險**

目標集團面臨附註20所披露的有關浮息銀行結餘的現金流量利率風險。

目標集團基於利率層級及前景透過評估任意利率變動產生的潛在影響管理其利率風險。

並無就目標集團就浮息銀行結餘所面臨之風險呈列敏感度分析，原因為管理層認為銀行結餘所面臨之風險並不重大。

信貸風險及減值評估

信貸風險指目標集團因對手方違反彼等之合約責任導致其蒙受財務虧損的風險。目標集團之信貸風險敞口主要為其他應收款項、銀行結餘及應收最終控股公司款項。目標集團並無就與其金融資產相關之信貸風險持有任何抵押品或其他信用提升物品。

目標集團已根據預期信貸虧損模式對金融資產進行減值評估。有關目標集團之信貸風險管理、最大信貸風險敞口及相關減值評估(倘適用)之資料概述如下：

其他應收款項

就其他應收款項而言，目標集團基於歷史償還記錄、過往經驗以及屬合理可靠之前瞻性資料之定量及定性資料對其他應收款項之可收回情況定期進行獨立評估。目標集團亦會積極監控各債務人所結欠之尚未償還款項並使用內部信貸評級評估信貸風險自初始確認以來是否大幅增加。

應收最終控股公司款項

於釐定應收最終控股公司款項之預期信貸虧損時，由於最終控股公司具備財務能力滿足其於近期之合約現金流量責任，故目標集團認為違約可能性甚微，且認為信貸風險微不足道。因此，並無於財務報表計提虧損撥備。

銀行結餘

銀行結餘主要存放於國有金融機構及聲譽卓著之銀行，其均為具高信貸質素之金融機構，因此，目標集團之流動資金信貸風險有限。

流動資金風險

流動資金風險為目標集團在到期日無法履行其財務義務的風險。目標集團的政策為定期監控其流動資金需要及遵守借款契約的情況，確保維持充足的現金儲備及從銀行獲得足夠的已訂約融資額度，以應付目標集團短期及較長期的流動資金需求。

流動資金風險管理的最終責任在於志安之唯一董事，其已就目標集團的短、中、長期資金及流動性管理需要設立合適的流動資金風險管理框架。目標集團通過維持足夠儲備及銀行融資，以及持續監控預測及實際現金流量，加上將金融資產及負債的到期情況進行匹配，以管理流動資金風險。

目標集團金融負債於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年七月三十一日之餘下合約到期日（乃根據合約未貼現現金流量及目標集團須還款之最早日期編製）為一年內或按要求。

28. 退休福利計劃

目標集團設有一項適用於其大部分僱員之退休計劃。主要計劃為界定供款計劃。

為遵守各司法權區適用規例，目標集團的中國附屬公司參與多項由有關省市政府營運之退休金計劃。該附屬公司須按上述計劃所涵蓋薪金之固定百分比向該等計劃作出定額供款。除上述供款外，目標集團並無其他支付員工退休及其他退休後福利的責任。

截至二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年及二零二一年七月三十一日止七個月自綜合損益及其他全面收益表扣除之總供款分別約為人民幣188,000元、人民幣282,000元、人民幣137,000元、人民幣82,000元及人民幣229,000元。

29. 融資活動產生的負債對賬

下表載列目標集團融資活動產生的負債變動(包括現金及非現金變動)之詳情。融資活動產生的負債乃指現金流量或未來現金流量於目標集團綜合現金流量表中分類為融資活動現金流量之負債：

	應付同系 附屬公司 款項 人民幣千元	應付直接 控股公司 款項 人民幣千元	應付最終 控股方款項 人民幣千元
於二零一八年一月一日	668,720	–	16
融資現金流量	27,512	–	1
非現金交易			
外匯換算	4,719	–	–
於二零一八年十二月三十一日	700,951	–	17
融資現金流量	13,370	–	8
非現金交易			
外匯換算	2,294	–	–
於二零一九年十二月三十一日	716,615	–	25
融資現金流量	–	–	8
非現金交易			
抵銷應收同系附屬公司款項 轉撥	(611,689) (98,584)	– 98,584	– –
外匯換算	(6,342)	–	(1)
於二零二零年十二月三十一日	–	98,584	32
融資現金流量	–	–	7
非現金交易			
資本化為權益	–	(98,584)	(39)
於二零二一年七月三十一日	–	–	–
於二零二零年一月一日	716,615	–	25
融資現金流量	3,735	–	8
非現金交易			
外匯換算	641	–	–
於二零二零年七月三十一日(未經審核)	720,991	–	33

30. 於附屬公司的權益

於二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日及二零二一年七月三十一日，志安附屬公司的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立或 成立/營運地點	已發行及繳足 股本/註冊及 繳足資本	志安應佔實際股權				主要業務
			於十二月三十一日		於二零二一年		
			二零一八年	二零一九年	二零二零年	七月三十一日	
鉅達投資有限公司	香港	1港元	100%	100%	100%	100%	投資控股
安陽江川公共設施 有限公司*(前稱：安陽 人和新天地公共設施 有限公司)	中國	15,000,000美元	100%	100%	100%	100%	地下購物中心的 開發、租賃及 管理

* 於中國成立為外商獨資企業。

31. 後續財務報表

於二零二一年七月三十一日之後任何期間並無編製目標集團、志安或其任何附屬公司的經審核財務報表。

以下第IV-1至第IV-7頁所載為本公司申報會計師開元信德會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本通函。

獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料的保證報告



致太和控股有限公司董事

我們已完成保證委聘，以就太和控股有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(下文統稱「**貴集團**」)(包括志安有限公司及其附屬公司(「**目標集團**」)連同目標集團(下文統稱「**經擴大集團**」)之未經審核備考財務資料之編製作報告。有關資料由 貴公司董事(「**董事**」)編製，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴公司刊發之日期為二零二一年十一月三十日之通函(「**通函**」)附錄四第IV-4至IV-7頁所載之於二零二一年六月三十日之未經審核備考綜合資產負債表以及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所採用之適用準則載於通函附錄四第IV-4至IV-7頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明收購一間於中華人民共和國(「**中國**」)持有購物中心業務之公司之全部已發行股本(「**收購事項**」)對 貴集團於二零二一年六月三十日之綜合財務狀況之影響，猶如收購售事項已於二零二一年六月三十日發生。作為此過程之一部分，有關 貴集團之綜合資產及負債之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零二一年六月三十日(未於該日刊發審核或審閱報告)止六個月之中期報告所載之未經審核簡明綜合財務報表。

董事於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條之規定，並參考香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之會計指引第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」(「**會計指引第7號**」)編製未經審核備考財務資料。

申報會計師之責任

我們之責任為根據上市規則第4.29(7)條之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告我們的意見。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我們於過往發出之任何報告，除於刊發報告當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，我們概不承擔任何責任。

我們乃根據香港會計師公會頒佈之香港保證委聘準則(「香港保證委聘準則」)第3420號「就章程所載備考財務資料之編製作報告之保證委聘」進行保證委聘。該準則要求申報會計師須遵守道德規範，並且計劃及執行程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29條之規定並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理保證。

就本次委聘而言，我們概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用之任何過往財務資料之更新或重新發出任何報告或意見，我們於本次委聘過程中，亦無就編製備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

本通函所載之未經審核備考財務資料，僅旨在說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如於經選定較早日期該事件已發生或該交易已進行，以作說明用途。故此，我們概不就該事件或交易於二零二一年六月三十日之實際結果會否如所呈列者提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理保證委聘涉及進行程序評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用之適用準則，有否提供合理基準，以顯示直接因該事件或交易而產生之重大影響，以及就下列各項提供充份而適當之憑證：

- 相關備考調整是否就該等準則帶來適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料之調整之適當應用。

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

此委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列情況。

我們相信，我們所得之憑證充份及適當，可為我們之意見提供基準。

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

此致

開元信德會計師事務所有限公司

執業會計師

梁文健

執業證書編號：P07174

香港，二零二一年十一月三十日

香港九龍

尖沙咀

天文臺道8號

10樓

經擴大集團之未經審核備考財務資料

下文載列經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表(「未經審核備考財務資料」)乃由董事按上市規則第4.29條編製，以僅供說明收購志安有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱為「目標集團」)的全部已發行股本(「收購事項」)對本集團於二零二一年六月三十日之資產及負債的影響，猶如收購事項已於二零二一年六月三十日完成。

未經審核備考財務資料乃根據：(i)本集團於二零二一年六月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的已刊發中期報告)；及(ii)目標集團於二零二一年七月三十一日的經審核綜合財務狀況表(摘錄自本通函附錄三所載會計師報告)編製，並已作出涉及收購事項且(i)直接由於收購事項產生；及(ii)具有事實根據的備考調整，猶如收購事項已於二零二一年六月三十日完成。

未經審核備考財務資料基於若干假設、估計、不確定因素及現時可獲得的資料編製，僅供說明之用。因未經審核備考財務資料假設性質使然，其未必能真實反映倘收購事項於二零二一年六月三十日已完成情況下本集團原應達到的實際財務狀況。此外，未經審核備考財務資料並非旨在預測經擴大集團的未來財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本集團之財務資料(收錄於本通函附錄一)、本通函附錄二及附錄三所載目標集團之財務資料以及本通函其他部份所載之其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表

	本集團		目標集團		備考調整		經擴大集團
	千港元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元	
非流動資產							
物業、廠房及設備	1,507	72	87	-	-	1,594	
使用權資產	6,171	-	-	-	-	6,171	
投資物業	3,988,718	502,000	606,280	-	-	4,594,998	
無形資產	99,172	-	-	-	-	99,172	
採礦權	39,203	-	-	-	-	39,203	
按公允值計入損益之金融資產	616	-	-	-	-	616	
收購附屬公司按金及其他非流動按金	1,009	-	-	-	-	1,009	
其他非流動資產	6,000	-	-	-	-	6,000	
	<u>4,142,396</u>	<u>502,072</u>	<u>606,367</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,748,763</u>	
流動資產							
存貨	1,534	-	-	-	-	1,534	
按公允值計入損益之金融資產	8,607	-	-	-	-	8,607	
應收賬款	7,023	-	-	-	-	7,023	
其他應收款項、按金及預付款項	276,584	3,559	4,298	-	-	280,882	
銀行結餘及現金	746,119	2,337	2,822	(446,859)	(4,865)	297,217	
	<u>1,039,867</u>	<u>5,896</u>	<u>7,120</u>	<u>(446,859)</u>	<u>(4,865)</u>	<u>595,263</u>	
流動負債							
應計負債及其他應付款項	578,076	55,878	67,486	-	-	645,562	
借貸	1,882,889	-	-	-	-	1,882,889	
租賃負債	4,166	-	-	-	-	4,166	
應付稅項	136,386	-	-	-	-	136,386	
	<u>2,601,517</u>	<u>55,878</u>	<u>67,486</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,669,003</u>	
流動負債淨額	<u>(1,561,650)</u>	<u>(49,982)</u>	<u>(60,366)</u>	<u>(446,859)</u>	<u>(4,865)</u>	<u>(2,073,740)</u>	
總資產減流動負債	<u>2,580,746</u>	<u>452,090</u>	<u>546,001</u>	<u>(446,859)</u>	<u>(4,865)</u>	<u>(2,675,023)</u>	
非流動負債							
遞延稅項負債	505,865	79,490	96,002	-	-	601,867	
租賃負債	2,262	-	-	-	-	2,262	
	<u>508,127</u>	<u>79,490</u>	<u>96,002</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>604,129</u>	
資產淨值	<u>2,072,619</u>	<u>372,600</u>	<u>449,999</u>	<u>(446,859)</u>	<u>(4,865)</u>	<u>2,070,894</u>	

附註：

- (1) 本集團於二零二一年六月三十日之未經審核綜合資產負債表乃摘錄自本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的已刊發中期報告。
- (2) 目標集團於二零二一年七月三十一日之經審核綜合資產負債表乃摘錄自通函附錄三所載目標集團之會計師報告。
- (3) 就編製未經審核備考財務資料而言，採納之匯率如下：

於二零二一年七月三十一日 1港元=人民幣0.828元

概不表示任何人民幣(「人民幣」)金額已經、應已或可能按該等匯率或任何其他匯率換算為港元(「港元」)，或根本無法換算，反之亦然。

- (4) 此調整代表抵銷目標集團投資成本，分配收購事項成本至本公司所收購可識別資產及所承擔負債及綜合入賬時確認的議價購買收益3,140,000港元的綜合記賬項目。誠如本通函所載，代價將由現金支付人民幣370,000,000元(相等於約446,859,000港元)(「現金代價」)。本公司董事有意以內部資源撥付現金代價。

目標集團的可識別資產及負債將根據香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」(「香港財務報告準則第3號」)使用收購會計法按其公允值入賬。

就未經審核備考財務資料而言，董事假設目標集團可識別資產及負債的備考公允值與其各別於二零二一年七月三十一日的賬面值相若，故並無重大公允值調整。

倘收購事項已於二零二一年六月三十日完成，則有關收購事項的議價購買收益確認如下：

	千港元
收購事項代價	446,859
減：所承擔目標集團可識別資產淨值的公允值	(449,999)

收購事項產生的議價購買收益	3,140

收購事項產生的議價購買收益將直接於損益扣除。

由於目標集團於完成日期(本集團獲得目標集團控制權之日)的可識別資產及負債公允值可能有別於其各別於編製未經審核備考財務資料所用的公允值，本集團將於其財務報表確認的可識別資產及負債的實際金額以及收購產生的商譽或議價購買收益(以適用者為準)可能有別於未經審核備考財務資料所示的預測金額。

- (5) 該調整代表估計交易成本約4,865,000港元，包括與收購事項有關的會計、法律、估值及其他專業服務。開支直接於損益內扣除。
- (6) 並無作出任何調整以調整本集團或目標集團於二零二一年六月三十日及二零二一年七月三十一日後訂立的任何交易業績或其他交易。
- (7) 所有備考調整將不會於其後報告期間對經擴大集團產生持續影響。

以下為獨立估值師普敦國際評估有限公司就目標集團之物業權益於二零二一年九月三十日之估值而發出之函件全文、估值概要及估值報告，以供載入本通函。



香港北角
蜆殼街9-23號
秀明中心18樓F室
電話：(852) 2810 7337 傳真：(852) 2810 6337

敬啟者：

有關：位於中國河南省安陽市北關區解放大道之安陽購物中心

緒言

我們遵照太和控股有限公司(「貴公司」)的指示，對 貴公司及／或其附屬公司(統稱「貴集團」)將予收購之位於中華人民共和國(「中國」)之所述物業權益進行估值。我們確認已進行視察、作出相關查詢並取得我們認為必需的進一步資料，以向 閣下提供我們對於二零二一年九月三十日(「估值日期」)之物業權益之意見。

估值基準

我們之估值乃基於市值作出，市值由香港測量師學會定義為「在自願買方與自願賣方達成公平交易，經過適當市場推廣後，在雙方均具備相關知識，謹慎交易並且沒有受到脅迫的條件下，資產或負債在估價日預計可交換的金額」。

我們在對物業權益進行估值時，假設擁有人對該物業權益擁有有效及可強制執行之業權，而該業權可自由轉讓，亦有自由及不受干擾之權利於獲授的整個土地使用年期內使用該物業權益，惟須先付訖年度土地使用費及所有必要之應付地價。

估值方法

於達致我們之估值意見時，我們採用投資法，計入現行租金及租約期滿後之潛在租金水平。就目前空置或自用的部分物業而言，我們按一般租約條款及參考直接比較法，基於假定合理市場租金的市值對物業權益進行估值。

業權調查

對位於中國的物業權益，我們已獲提供業權文件摘要副本。然而，我們並無檢查文件正本以核實所有權或核實可能未有出現於提交予我們的副本的任何修訂。我們依賴 貴集團及其中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所（「**中國法律顧問**」）就有關該物業權益之業權及其他法律事宜所提供的資料。

估值假設

我們於估值時假設業主於公開市場上以物業的現況出售該物業，而並無於影響該物業權益價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協定或任何類似安排中受惠。此外，我們在估值時並無考慮有關或影響出售物業之任何選擇權或優先購買權，亦無假設以任何形式之強制出售情況。

我們已透過鄭興義先生（於二零二零年六月二十二日註冊為中國資產評估協會之資產評估師）視察該物業的外貌，以及在可能情況下視察其內部，包括實際內部及外部樓宇狀況、周邊環境、人流量、便利性、內部裝修、商舖佈局及所提供的設施等。在視察過程中，我們並無發現任何嚴重損毀。然而，我們並無進行結構測量，故未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或存在其他損壞。

我們並無進行實地量度，以證實該物業之地盤及建築面積準確性，惟假設我們獲提供之文件及平面圖所示之面積為準確。隨附的估值報告所載之全部尺寸、量度及面積乃根據 貴集團提供予我們之文件所載之資料呈列，故此僅為約數。

估值考慮因素

我們在相當程度上依賴由 貴集團提供的資料，且已接受有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、樓宇落成日期、佔用詳情、租賃概況、地盤及建築面積等事宜及辨別該物業權益之所有其他相關事宜之意見。

我們進行估值時並無就該物業權益的任何抵押、按揭或欠款或出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有說明外，我們假定該物業權益並無附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支銷。

我們之估值乃按香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則(二零二零年版本)以及公認估值程序及慣例進行。我們之估值亦根據公認估值程序編製，並遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引之規定。

備註

除另有指明者外，於我們的估值所列全部金額均以人民幣為單位。

隨函附奉我們的估值報告。

此致

香港
北角
馬寶道28號
華匯中心
29樓2902室
太和控股有限公司
列位董事 台照

代表
普敦國際評估有限公司
董事
王明坤 *MHKIS, RPS (G.P.), MCIREA*
謹啟

二零二一年十一月三十日

附註：王明坤先生為註冊專業測量師，於香港及中國物業估值方面擁有逾30年經驗。

估值報告

貴集團於中國將予收購用作投資之物業權益

物業	概況及年期	估用情況	於二零二一年 九月三十日 現況下之 市場價值 人民幣元
位於中國河南省 安陽市北關區 解放大道之 安陽購物中心	安陽購物中心(亦稱為「安陽地 一購物街」)包括於二零一一 年完工的一座兩層地下商場 (「該項目」)之多個零售單位。 該物業之總建築面積約為 24,815平方米。 該項目的經營權為40年。	該物業部分(總建築 面積約為16,816.06 平方米)已按多個 租期訂立若干租 約，最後屆滿日期 為二零二二年十二 月三十一日，而餘 下部分目前空置。	502,000,000

附註：

- (a) 根據日期為二零一零年二月二十七日的人防施工項目投資協議，鉅達投資有限公司(「鉅達」，一間於香港註冊成立並由志安有限公司(「目標公司」)全資擁有的公司)獲准開發該項目地下人防空間，用作商業經營。於完工後，鉅達有權使用及出租該項目，並有權收取該項目產生的收益，自開業之日期起計40年。
- (b) 根據日期為二零一一年三月十五日的建設工程規劃許可證(安規管建工字第(2016) 016號)，該項目獲准予以開發，總建築面積為25,310平方米。
- (c) 根據日期為二零一一年八月二十三日的消防安全檢查合格証(安工消安建字第(2011) 0008號)，消防安全工程於該項目營運及投入使用前通過驗收。

- (d) 根據日期為二零一二年五月二十一日的中華人民共和國台港澳僑投資企業批准證書(商外資豫府安資字第(2010) 0002號)，安陽人和新天地公共設施有限公司(更名為安陽江川公共設施有限公司)(「安陽江川」，一間於中國成立並由鉅達全資擁有的公司，註冊資本為15,000,000美元)獲准成立，業務範圍包括人防設施開發、場地租賃及業務管理，經營期限為40年。
- (e) 根據日期為二零二零年七月十七日的營業執照第9140500553163846W號，安陽江川於二零二零年四月一日成立，註冊資本為15,000,000美元，營業期限為二零二零年四月一日至二零五二年三月三十一日。
- (f) 貴集團的中國法律顧問之意見載有(其中包括)下列各項：
 - (i) 日期為二零二零年二月二十七日的人防施工項目投資協議有效、可強制執行且具法律約束力。
 - (ii) 安陽江川依法成立，有權佔有、使用該項目，以及收取該項目產生的收益，自開業之日起計為期至少40年。
 - (iii) 安陽江川有權依法使用該物業所佔用土地的地下空間。
 - (iv) 誠如目標公司所確認，該物業不受按揭或任何其他重大產權負擔所影響。

A. 責任聲明

本通函載有上市規則規定之資料，以提供有關本集團之資料。董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事項，致使本通函任何聲明或本通函有誤導成份。

B. 權益披露

1. 董事之權益

本公司董事或主要行政人員或其任何聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有任何須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條規定須登記於登記冊之權益或淡倉；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」)須通知本公司及聯交所之權益或淡倉。

2. 主要股東之權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員並不知悉任何人士(本公司董事及主要行政人員除外)擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露，並登記於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊(「股東登記冊」)中之本公司股份及相關股份之權益或淡倉：

股東名稱	身份	權益性質 ⁽¹⁾	已發行 股份數目	佔本公司權益 概約百分比 ⁽²⁾
Satinu Resources Group Ltd. ⁽³⁾	受控法團持有 之權益	L	3,937,234,889	74.99
Songbird SG PTE. Ltd	實益擁有人	L	3,937,234,889	74.99

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份之好倉，及字母「S」指該人於股份之淡倉。
- (2) 百分比指於最後實際可行日期所持股份數目佔本公司已發行股份總數5,250,019,852股之比例。
- (3) Satinu Resources Group Ltd. 間 接 全 資 擁 有 Yellowbird Capital Management (GP) Limited，而 Yellowbird Capital Management (GP) Limited 為 Yellowbird Special Opportunities Fund L.P.之普通合夥人。Yellowbird Special Opportunities Fund, L.P.間接全資擁有Songbird SG PTE. Ltd.，而Songbird SG PTE. Ltd.擁有已發行股份之74.99%權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無人士（本公司董事或主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有股東登記冊須記錄超過5%或以上之權益或淡倉。

C. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約（於一年內不可在不予賠償（法定賠償除外）的情況下屆滿或由本集團相關成員公司終止之合約除外）。

D. 涉及董事之其他安排

於最後實際可行日期，概無董事自二零二零年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起於經擴大集團任何成員公司已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立對經擴大集團之業務而言屬重大之存續合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

E. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司、經擴大集團及其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或申索。

F. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人士於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之任何業務(本集團業務除外)中擁有權益。

G. 重大合約

於緊接最後實際可行日期前兩年內，以下為由本集團訂立之屬或可能屬重大之合約(並非本公司或其任何附屬公司於進行或擬進行之一般業務過程訂立之合約)：

- (a) 日期為二零二零年十二月二十四日有關買賣Sky Build Limited之全部已發行股本之股份購買協議；
- (b) 日期為二零二零年十二月二十四日有關買賣Superb Power Enterprises Limited之全部已發行股本之股份購買協議；及
- (c) 股份購買協議。

H. 專家同意及資格

競天公誠律師事務所、開元信德及普敦國際評估有限公司已分別就刊發本通函連同以所示形式及內容收錄其函件、報告及／或估值(倘適當)及引述其名稱而發出同意書，且迄今並無撤回有關同意書。

以下為發出意見或建議並載入本通函內之專家之資格：

名稱	資格
競天公誠律師事務所	本公司有關中國法律之法律顧問
開元信德	執業會計師
普敦國際評估有限公司	獨立專業估值師

上述各專家已確認，於最後實際可行日期，其並無擁有經擴大集團之任何實益股權或認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司證券之權利，亦無於自二零二零年十二月三十一日(即

本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起於經擴大集團任何成員公司已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

I. 重大不利變動

董事已確認，除以下各項所披露者外：(i)日期為二零二一年八月二十七日之本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期業績公告；(ii)於二零二一年九月十六日刊發之本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告；(iii)本公司日期為二零二一年二月八日及二零二一年四月二十九日之公告，內容有關更新聯交所根據上市規則第13.24條所作出之決定；(iv)本公司日期為二零二一年三月二十六日及二零二一年四月二十三日之通函及公告，內容有關其收購位於錦州及廣州之購物中心業務；及(v)本公司日期為二零二一年十月二十七日之公告，內容有關收購事項，於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起本集團之財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

J. 企業資料

公司秘書： 潘翼鵬先生

註冊辦事處： Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11,
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點： 香港北角馬寶道28號華匯中心29樓2902室

K. 展示文件

以下文件自本通函日期起計14天內於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.irasia.com/listco/hk/taiunited/index.htm>)展示：

- (a) 股份購買協議；
- (b) 本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年之年報及本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告；
- (c) 開元信德所編製目標集團之會計師報告，其全文載於本通函附錄三；
- (d) 開元信德所編製有關經擴大集團未經審核備考財務資料之報告，其全文載於本通函附錄四；

- (e) 普敦國際評估有限公司所編製目標集團之物業估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (f) 本附錄上文「H.專家同意及資格」一段所述之同意書；
- (g) 本通函；及
- (h) 本公司之組織章程大綱及細則。

L. 雜項

本通函英文版與中文版如有任何歧義，概以英文版為準。