
此 乃 要 件 請 即 處 理

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

閣下如已將名下的瑞港建設控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附的代表委任表格交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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



瑞 港 建 設 控 股 有 限 公 司

PROSPER CONSTRUCTION HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：6816)

有關收購 青島宏海幕牆有限公司34.00%股權 之主要交易

本通函所用的所有詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

載有收購事項詳情的董事會函件載於本通函第3至10頁。

根據上市規則第14.44條，本公司已就收購事項取得來自青島西海岸控股(國際)有限公司(持有498,000,000股股份，佔最後可行日期已發行股份總數約62.25%)之不可撤回及無條件書面批准，以代替就批准收購事項舉行股東大會。因此，本公司將不會就批准收購事項舉行股東大會。本通函將派發予股東，僅供參考之用。

2020年12月18日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 — 本集團財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團會計師報告	II-1
附錄三 — 目標集團管理層討論及分析	III-1
附錄四 — 經擴大集團未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 目標集團之估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議之條款及條件向賣方收購銷售權益
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	瑞港建設控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：6816)
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	買方就收購事項應付賣方之代價
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	於完成後之本集團及目標集團
「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
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據上市規則，並非本公司關連人士且為獨立於本公司及其關連人士之第三方之任何人士或公司及其各自之最終實益擁有人
「最後可行日期」	指	2020年12月11日，即本通函付印前確定本通函內若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「澳門元」	指	澳門元，中國澳門特別行政區法定貨幣
「中國」	指	中華人民共和國，且就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	青島東捷建設工程有限公司，於中國成立的有限公司，且為本公司之間接非全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	由賣方、買方與目標公司就收購事項所訂立日期為2020年11月16日的有條件買賣協議
「銷售權益」	指	緊接完成前賣方所持有目標公司之34.00%股權
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	青島宏海幕牆有限公司，於中國成立的有限公司
「目標集團」	指	於買賣協議日期之目標公司及其附屬公司
「賣方」	指	獨立第三方王永宏
「%」	指	百分比

就本通函而言，除另有指明者外，人民幣兌港元乃按人民幣1.00元=1.10港元之匯率換算。該匯率僅作說明目的，並不構成表示任何有關人民幣或港元金額已經或可能已經或可以按該匯率或其他匯率換算或曾進行換算。



瑞港建設控股有限公司
PROSPER CONSTRUCTION HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6816)

執行董事：

劉魯強先生(主席)

崔琦先生(行政總裁)

丁洪斌先生(營運總監)

楊振山先生

姜爽先生

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

王學軍先生

總部及香港主要營業地點：

香港

北角渣華道191號

嘉華國際中心

5樓04-05室

獨立非執行董事：

張志文先生

王亞平先生

程學展先生

敬啟者：

有關收購

青島宏海幕牆有限公司34.00%股權

之主要交易

A. 緒言

茲提述本公司日期為2020年9月22日、2020年11月16日、2020年12月1日及2020年12月3日有關收購事項之公告。本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購事項之進一步詳情；(ii)本集團及經擴大集團之若干財務資料及其他資料；及(iii)目標集團之估值報告。

B. 買賣協議

於2020年11月16日(交易時段後)，買方(本公司間接非全資附屬公司)、賣方及目標公司已訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售銷售權益(相當於目標公司34.00%股權)，代價為人民幣49,898,000元(相當於約54,887,800港元)。買賣協議之主要條款概述如下：

日期

2020年11月16日(交易時段後)

訂約方

- (1) 買方；
- (2) 賣方；及
- (3) 目標公司

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方為一名獨立第三方。

將予收購資產

於緊接完成前，目標公司由賣方及一名獨立第三方中德生態園被動房建築科技有限公司(「中德生態園」)分別擁有約82.80%及17.20%權益。於完成後，目標公司將由買方、賣方及中德生態園分別擁有34.00%、約48.80%及17.20%權益。經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方有意保留該48.80%權益以於完成後分享在買方控制及管理下的目標公司的未來業務回報。

有關目標公司現有股東之資料

中德生態園為於2013年在中國成立之有限公司，由其中間控股公司中德聯合集團有限公司持有100%權益，該公司為青島西海岸新區國有資產管理局之間接全資附屬公司。中德生態園主要從事被動房之技術研發、諮詢、推廣及轉讓、節能建築及相關產品、機電項目之設計及建造以及智能建築之設計及安裝。

董事會函件

賣方為中國居民，彼自2007年3月起擔任目標公司之主席。於1992年6月至2005年1月，賣方曾任山東雄獅建築裝飾工程有限公司之主要設計人員、項目經理兼總經理。於2005年1月至2007年3月，彼曾任北京友邦建築裝飾工程有限公司之主席。經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方為一名獨立第三方。

根據買賣協議，買方有權委任目標公司之大多數董事，並將對目標公司的管理及營運具有控制權。因此，目標公司將成為本公司之間接非全資附屬公司，其財務業績、資產及負債於完成後將綜合計入本集團賬目。

於最後可行日期，本集團並無意收購目標公司之餘下權益。

代價

根據買賣協議，代價將為人民幣49,898,000元（相當於約54,887,800港元），須由買方於完成日期後七天內以現金償付。

本集團目前預計將以內部資源撥付代價所需資金。

代價之基準

代價乃由賣方與買方經計及下列因素後公平磋商釐定：(i)目標公司截至2019年12月31日止年度之未經審核綜合除稅後純利；(ii)獨立估值師世邦魏理仕有限公司根據市場法編製的目標公司於2020年8月31日的初步估值（「估值」）大於人民幣160,000,000元；(iii)目標公司已取得鋼結構建築工程專業承包三級資質、建築幕牆工程專業承包一級資質及工程設計建築幕牆工程專項甲級資質；(iv)目標公司的未來業務前景；及(v)「進行收購事項之理由及裨益」一節所載因素。

代價較估值折讓約8.28%，及較目標集團之市值（根據估值師所作評估，目標公司34%股權於2020年8月31日的估值約為人民幣56,100,000元（相當於約61,710,000港元））折讓約11.06%。董事已審閱估值並就估值所用之假設及方法與

董事會函件

估值師作出討論。有關估值師在估值中採用之估值方法及主要假設的詳情，請參閱本通函附錄五所載估值報告內「評估方法」及「資料來源及主要假設」各節。

根據附錄五所載與估值師之討論及對估值之審閱，董事認為估值之假設及估值師所採用之方法屬公平合理。

鑒於上文所述，董事認為代價屬公平合理。

先決條件

完成須待下列條件獲達成(或豁免(如適用))後，方可作實：

1. 買方已就買賣協議項下擬進行之交易取得一切所需同意及批准，包括其董事會及股東之批准；
2. 本公司已就買賣協議及其項下擬進行之交易取得一切所需同意及批准，包括聯交所之批准(如需要)；
3. 賣方及目標公司已就買賣協議項下擬進行之交易取得一切所需同意及批准，包括目標公司董事會及股東之批准；
4. 已取得中德生態園之現有股東不可撤回及無條件地豁免關於或涉及出售或轉讓銷售權益予買方的任何及全部優先權；
5. 目標公司之現有股東已於完成前確認目標公司之股權架構；
6. 賣方已與中德生態園以買方信納之方式就買賣協議項下擬進行之交易有關目標公司餘下股東的一切事宜訂立補充協議；及

董事會函件

7. 賣方作出的一切聲明、保證及承諾自買賣協議日期至完成日期於所有重大方面仍維持真實準確及並無誤導成分。

於最後可行日期，除先決條件4、6及7外，上述所有先決條件均已達成。

根據最終估值報告，目標集團於2020年8月31日之估值為人民幣165,000,000元(相當於約187,000,000港元)。

完成

完成須待上述所有先決條件獲達成或獲買方及賣方豁免(視情況而定及倘可予豁免)，並已辦妥相關工商登記手續及取得目標公司之新營業執照後，方始落實。

目標公司董事會之組成

於買賣協議日期，目標公司有三名為自然人之董事，包括賣方(目標公司之主席兼總裁)、趙春亮(目標公司之總經理)及韓飛。經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，目標公司現有董事為獨立第三方。

於完成後，目標公司將成立由七名董事組成之董事會，其中四名董事將由買方委任，兩名董事將由賣方委任，而餘下一名董事將由中德生態園委任。本公司將從買方之董事或高級管理層中物色合適的合資格人士擔任目標公司之董事。

C. 有關目標集團之資料

目標公司及其兩間附屬公司為於中國成立之有限公司，目標集團主要從事建築裝飾工程之設計及施工、幕牆及門窗之設計、生產及安裝、鋼結構工程、園林及市政工程。目標公司已取得鋼結構建築工程專業承包三級資質、建築幕牆工程專業承包一級資質、工程設計建築幕牆工程專項甲級資質。

董事會函件

目標集團截至2018年及2019年12月31日止兩個年度之經審核純利(扣除稅項前及扣除稅項後)如下：

	截至2018年 12月31日止年度 (經審核) (人民幣千元)	截至2019年 12月31日止年度 (經審核) (人民幣千元)
收益	79,202 (相當於約 87,122千港元)	117,211 (相當於約 128,932千港元)
純利(扣除稅項及特殊項目前)	5,785 (相當於約 6,364千港元)	4,826 (相當於約 5,309千港元)
純利(扣除稅項及特殊項目後)	4,173 (相當於約 4,590千港元)	3,893 (相當於約 4,282千港元)

根據賣方所提供目標集團之財務資料，目標集團截至2020年8月31日之經審核綜合資產淨值約為人民幣70,117,000元(相當於約77,129,000港元)。

D. 有關本集團之資料

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司提供海事建築服務、海事相關的附屬服務及一般建築承包服務。買方(即青島東捷建設工程有限公司)於中國成立且為本公司之間接非全資擁有附屬公司。

買方主要從事樓宇建設、建築地基、園林綠化工程、園林景觀工程、文物保護工程、房地產開發業務、建材批發、建築物拆除工作、管道工程(不含壓力管道)、道路建設、水利水電工程建設、電力工程建設、市政公用工程建設、機電工程建設、起重設備安裝工程、消防設施工程、防水防腐保溫工程、鋼結構工程及建築機電安裝工程之總承包。

董事會函件

本公司並無計劃於完成後對其現有業務(即提供海事建築服務、海事相關的附屬服務及一般建築承包服務)作出重大改變。於最後可行日期,本公司無意訂立亦並無訂立任何出售或終止其現有業務或資產之協議、安排、諒解或磋商(不論是否已簽訂)。

E. 進行收購事項之理由及裨益

誠如本公司2019年年報所披露,透過收購買方80%股權,本集團已成功在中國建築市場以總承包商之身份建立業務據點。於2020年7月,買方之主席丁洪斌先生(執行董事)與賣方於一場社交活動中相識,為使買方及目標公司取得更好的發展,買方其後考慮了向賣方收購銷售權益之可能性。董事認為,收購事項符合本集團核心業務之一並將結合本集團及目標集團於中國提供建築服務之能力,從而產生協同效應。

根據買賣協議,買方有權於完成後委任目標公司之大多數董事,並將對目標公司的管理及營運具有控制權。董事認為,收購事項乃本集團獲得一家中國先進幕牆製造及安裝公司控制權之良機,使本集團進一步發展為中國之綜合建築服務供應商。

預期本集團之整體競爭力將通過節約成本及收購事項所帶來之協同效應而進一步增加,並將推動本公司進一步拓展其於建築行業之業務及鞏固其於中國建築服務市場之地位。

董事會認為收購事項按正常商業條款進行,且收購事項之條款屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

F. 收購事項之可能財務影響

於完成後,本集團將於目標公司34.00%的股權中擁有權益及根據買賣協議,買方有權於完成後委任目標公司之大多數董事,並將對目標集團的管理及營運具有控制權。因此,目標公司將成為本公司之間接非全資附屬公司,其財務業績、資產及負債於完成後將綜合計入本集團賬目。

董事會函件

誠如本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料所示，假設收購事項於2020年6月30日完成，經擴大集團之資產總值將由約1,501.2百萬港元增加約17.5%至約1,763.6百萬港元；及經擴大集團之負債總額將由約969.6百萬港元增加約20.7%至約1,170.4百萬港元。

有關經擴大集團於緊隨完成後之未經審核備考綜合財務資料之進一步詳情，請參閱本通函附錄四。

G. 上市規則之涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)高於25%但低於100%，故收購事項構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第十四章項下之申報、公告及股東批准規定。

於最後可行日期，經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並無股東於收購事項中擁有任何重大權益，且倘本公司就批准收購事項召開股東特別大會，其須放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司已就收購事項取得來自青島西海岸控股(國際)有限公司(持有498,000,000股股份，佔於最後可行日期已發行股份總數約62.25%)之不可撤回及無條件書面批准，以代替就批准收購事項舉行股東大會。

H. 推薦建議

董事認為，收購事項及買賣協議之條款及條件屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。雖然本公司將不會就批准收購事項舉行股東大會，但倘舉行有關股東大會，董事將建議股東投票贊成收購事項。

I. 其他資料

另請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
瑞港建設控股有限公司
執行董事
姜爽
謹啟

2020年12月18日

1. 本集團財務資料概要

本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度之經審核綜合財務報表連同隨附附註，以及本集團截至2020年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合財務資料載列於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.prosperch.com)刊登的下列文件：

- (a) 本公司截至2017年12月31日止年度之年報(第45至115頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0416/ltm20180416379_c.pdf

- (b) 本公司截至2018年12月31日止年度之年報(第42至113頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/ltm201904291542_c.pdf

- (c) 本公司截至2019年12月31日止年度之年報(第42至105頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0423/2020042300559_c.pdf

- (d) 本公司截至2020年6月30日止六個月之中期報告(第10至34頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0916/2020091600330_c.pdf

2. 債務聲明

於2020年10月31日，即就債務聲明而言的最後可行日期，本集團有未償還借款約283.2百萬港元，其以港元、澳門元及人民幣元計值。

於2020年10月31日，本集團並無有關尚未償還債務的任何重大契約。

於2020年10月31日，本集團有來自一間中間控股公司的貸款約100百萬港元，其為非貿易性質，按每年3.9%的固定利率計息，由本公司擔保且須於一年內償還。

本集團的貸款融資由以下各項所抵押或擔保：(i)本公司於2020年10月31日提供的無限額擔保；(ii)最終控股公司於2020年10月31日提供的有限額擔保；(iii)不少於18.7百萬港元的存款；及(iv)一間附屬公司就銀行融資額度提供為數181.6百萬港元的擔保，當中涵蓋於2020年10月31日的貸款68.0百萬港元及履約保證融資額度218.4百萬港元。

於2020年10月31日，賬面金額約為17.1百萬港元的廠房及設備以及10.6百萬港元的存款已作為抵押物抵押為履約保證金撥備且本集團於澳門之項目的預付履約保證金總金額為122.2百萬港元。

於2020年10月31日，由本集團所持有的聯合業務已就一般業務過程中有關建築合約的履約保證金給予擔保，且本集團分擔的金額為122.2百萬港元。該等履約保證金預期將根據各建築合約的條款進行發放。除給予有關該等履約保證金的擔保外，我們並無任何重大或然負債。

本集團租賃若干物業作辦公室及員工宿舍用途。該等租賃負債已按租期內尚未支付的租賃付款現值淨額計量。於2020年10月31日，租賃負債約為3.1百萬港元，其中約2.1百萬港元將於一年內到期及約1.0百萬港元將於一年後到期。

於2020年10月31日，目標集團有未償還借款約20.7百萬港元，其以人民幣元計值。

於2020年10月31日，目標集團並無有關尚未償還債務的任何重大契約。

於2020年10月31日，目標集團的應付股東款項約為3.0百萬港元，其為非貿易性質、免息、無擔保且須按要求償還。

目標集團的貸款融資由目標公司於2020年10月31日的董事及股東擔保。

目標集團租賃一間生產廠房。該等租賃負債已按租期內尚未支付的租賃付款現值淨額計量。於2020年10月31日，租賃負債約為1.9百萬港元，其中約0.6百萬港元將於一年內到期及約1.3百萬港元將於一年後到期。

除上文所披露者外或如本文另外所述，及除集團內部負債外，經擴大集團於2020年10月31日並無任何其他剩餘按揭、質押、債權證、借貸資本、銀行透支、債務證券或其他類似負債、融資租賃或租購及融資租賃承擔、承兌負債或承兌信貸，或任何其他擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金聲明

經考慮經擴大集團之內部資源、經營所得現金流量及目前可用的融資，董事認為，若無發生不可預見之情況，經擴大集團將有充足的營運資金滿足其自本通函日期起未來至少12個月之現時需求。

4. 經擴大集團之財務及貿易前景

經擴大集團之業務大致可分為兩大部分：海事建築部分（專注於香港、澳門及海外海事建築工程及海事相關的附屬服務）及一般建築部分（專注於買方的一般建築承包業務以及目標集團的幕牆設計、生產及安裝業務）。

在海事建築部分，本集團目前主要專注於在澳門執行其項目，該等項目預期將在2023年年中前產生穩定的收入來源。然而，鑒於爆發2019冠狀病毒病，本地及海外地區的海事建築市場在招標及推出潛在新項目方面均出現不同程度的延誤。

董事認為，收購事項將產生協同作用並提升本集團一般建築承包業務的競爭力，尤其是在競投幕牆及／或玻璃及窗戶裝置及裝飾部分相對較高的項目時。收購事項亦將減輕本集團對外部分包商的依賴及節省成本，並在其一般承包業務中提高營運效率及靈活性。目標集團在幕牆產品及技術（特別是被動式幕牆系統）方面的研究、開發、設計及生產能力將有助本集團發展成為全面的一般建築服務供應商，以取得更大的市場份額。

從地區角度而言，本集團可利用其在澳門及海外地區的已建立業務網絡及往績記錄來發展其全面的一般建築服務業務，通過不同階段的建設為客戶提供服務，包括填海及周邊基礎設施開發、一般建築及建設承包、幕牆、平台及外牆設計、製作及建造、翻新及裝修工程。

於最後可行日期，本集團有(i)十個進行中的海事建築項目，估計合約價值總額約為2,294.4百萬港元；及(ii)八個目前正在洽談或投標的潛在海事建築項目，估計合約價值總額約為966.9百萬港元；(iii)五個正在進行中的主要一般建築項目，估計合約價值總額約為1,593.9百萬港元；及(iv)六個目前正在洽談或投標並預期將於2021年上半年開始的潛在一般建築項目，估計合約價值總額約為2,363.7百萬港元。

本集團於最後實際可行日期的十個進行中海事建築項目之詳情及狀況載列如下：

客戶	客戶背景	與本集團的關係 年限	項目性質	項目位置	估計		服務費收取基準	於最後可行 日期的狀態
					合約/ 建設期	估計合約 價值總額 百萬港元		
客戶A	客戶A受孟加拉共和國政府下的航運部所控制，主要負責勳拉港口的運營、行政、財政及發展政策。	3年	海事建築	孟加拉	18個月	324.1	根據項目階段或進度指標（視工程類別而定）	項目預期將於2022年年底竣工。
客戶B	客戶B受中國交通運輸部長江航務管理局所控制，主要負責位於中國長江的一條主航道的規劃、建設、運營及維護。	3年	海事建築	澳門	21個月	487.5	根據項目階段或進度指標（視工程類別而定）	項目預期將於2021年年底竣工。
客戶C	客戶C為一間位於中國福建省的建築企業，且主要從事市政公共工程、房屋建設、公路工程及水利水電工程。	3年	海事建築	澳門	21個月	248.1	根據項目階段或進度指標（視工程類別而定）	項目預期將於2022年年底竣工。
客戶D	客戶D為一間位於中國的綜合投資建設集團，且主要從事海事建築及市政建築工程。	8年	船舶租賃	越南	24個月	253.0	根據船上船員工作量及進度指標（視工程類別而定）	船舶的租賃將於2021年上半年結束。
客戶F	客戶F為一間於中國專門從事港口調查及設計的公司，且主要從事海事及一般建築項目的規劃、諮詢、調查、設計、監管、成本估計及承包。	8年	海事建築	巴基斯坦	24個月	143.4	根據項目階段或進度指標（視工程類別而定）	本集團於2019年10月中標。因應疫情防控措施，地盤工程有待展開。
客戶G	客戶G為一間公共供電代理，專注於澳門高、中及低電壓電力的傳輸、配送及銷售。	4年	海事建築	澳門	36個月	621.6	根據項目階段或進度指標（視工程類別而定）	項目預期將於2022年中竣工。
客戶H	客戶H為位於澳門的兩家大型建築企業成立的合資企業。	6年	海事建築	澳門	36個月	54.5	根據項目階段或進度指標（視工程類別而定）	項目預期將於2022年年底竣工。

客戶	客戶背景	與本集團的關係年限	項目性質	項目位置	估計		服務費收取基準	於最後可行日期的狀態
					合約／建設期	估計合約價值總額		
客戶I	客戶I為一間建築公司，於澳門、安哥拉、菲律賓共和國及英國設有業務，為多個樓宇及基礎設施市場領域提供多學科的建築服務。	1年	海事建築	澳門	24個月	27.6	根據項目階段或進度指標（視工程類別而定）	本集團於2020年4月中標，且已於2020年5月開始施工。
客戶J	客戶J為位於中國及澳門的三家大型建築企業成立的合資企業。	5年	海事建築	澳門	36個月	35.5	根據項目階段或進度指標（視工程類別而定）	正進行工程；預期將於2023年年中竣工。
			海事建築	澳門	36個月	99.1	根據項目階段或進度指標（視工程類別而定）	正進行工程；預期將於2023年年中竣工。
總計						<u>2,294.4</u>		

本集團於最後可行日期手頭持有的主要一般建築項目之詳情及狀態載列如下：

客戶	客戶背景	與本集團的關係年限	項目性質	項目位置	估計		服務費收取基準	於最後可行日期的狀態
					合約／建設期	估計合約價值總額		
客戶K	於青島的商業樓宇發展商	7年	一般建築	中國青島	24個月	138.8	根據項目階段或進度指標（視工程類別而定）	正進行建設
青島西海岸發展（集團）有限公司及其附屬公司	青島市國有資產監督管理委員會全資擁有之國有企業。其主要從事基礎設施建設、土地開發、房地產發展以及其他工業投資及營運（包括文化、旅遊及金融服務）	自2018年8月起為本公司之控股股東	一般建築	中國青島	18個月	592.8	根據項目階段或進度指標（視工程類別而定）	正進行建設
			一般建築	中國青島	18個月	534.7	根據項目階段或進度指標（視工程類別而定）	正進行建設
			一般建築	中國青島	15個月	222.0	根據項目階段或進度指標（視工程類別而定）	正進行建設
			一般建築	中國青島	13個月	105.6	根據項目階段或進度指標（視工程類別而定）	正進行建設

5. 重大不利變動

於最後可行日期，誠如截至2020年6月30日止六個月之中期報告所披露者，董事確認本集團之財務或經營狀況自2020年6月30日（即本集團最近刊發之中期簡明綜合財務資料之結算日期）起直至最後可行日期（包括該日）並無重大不利變動。

以下第II-1至II-3頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本通函。



羅兵咸永道

致瑞港建設控股有限公司列位董事就歷史財務資料出具的會計師報告

序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就青島宏海幕牆有限公司「目標公司」及其附屬公司(統稱為「目標集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第II-4至II-55頁)，此等歷史財務資料包括於2017年、2018年及2019年12月31日和2020年8月31日的綜合及公司財務狀況報表、以及截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年及截至2020年8月31日止八個月(「業績記錄期」)的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及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-4至II-55頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於瑞港建設控股有限公司(「貴公司」)日期為二零二零年十二月十八日有關由貴公司間接非全資持有之附屬公司，青島東捷建設工程有限公司擬收購目標公司的通函(「通函」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的擬備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。

作為歷史財務資料基礎的目標集團業績記錄期的財務報表(「相關財務報表」)，是由目標公司董事負責擬備。目標公司董事須負責根據相關財務報表附錄所載的擬備基準，即符合香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

務準則])擬備真實而中肯的財務報表，並對其認為為使財務報表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

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會(「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」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，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。

我們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證據。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2.1所載的擬備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。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，該等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2.1所載的擬備基準，真實而中肯地反映了目標公司於2017年、2018年及2019年12月31日和2020年8月31日的財務狀況，以及目標集團於2017年、2018年及2019年12月31日和2020年8月31日的綜合財務狀況，及目標集團於業績記錄期的綜合財務表現及綜合現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱目標集團追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至2019年8月31日止八個月的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及其他解釋資料(「追加期間的比較財務資料」)。貴公司董事須負責根據歷史財務資料

附註2.1所載的擬備基準，擬備追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2.1所載的擬備基準擬備。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）下事項出具的報告

調整

在擬備歷史財務資料時，並無對相關財務報表作出調整。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二零年十二月十八日

I 目標集團歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告之一部分。

作為歷史財務資料基礎的相關財務報表由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。

除另有指明者外，歷史財務資料以人民幣呈列，而所有數值均約整至最近千位數（「人民幣千元」）。

綜合全面收益表

	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	2020年 人民幣千元
收益	5	45,383	79,202	117,211	70,700	115,056
服務成本	6	(37,949)	(64,732)	(99,445)	(59,479)	(91,800)
毛利		7,434	14,470	17,766	11,221	23,256
其他(虧損)/ 收益淨額		(1)	—	10	—	118
金融資產減值 虧損撥備	15、17	(649)	(1,437)	(2,310)	(2,036)	(2,318)
行政及一般開支	6	(4,736)	(6,406)	(8,974)	(4,419)	(6,523)
經營溢利		2,048	6,627	6,492	4,766	14,533
財務成本	7	(846)	(842)	(1,666)	(1,097)	(1,316)
除所得稅前溢利		1,202	5,785	4,826	3,669	13,217
所得稅開支	8	(312)	(1,612)	(933)	(692)	(2,132)
年/期內目標公司 擁有人應佔溢利 及全面收益總額		890	4,173	3,893	2,977	11,085

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日			於2020年
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	8月31日 人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業、機器及設備	11	668	1,011	2,826	11,802
使用權資產	12	—	—	2,192	22,937
遞延所得稅資產	13	749	1,287	1,126	1,474
非流動資產總值		<u>1,417</u>	<u>2,298</u>	<u>6,144</u>	<u>36,213</u>
流動資產					
存貨	14	3,130	2,120	3,070	3,280
貿易應收款項及 應收保留金及應收票據	15	15,862	24,795	44,964	50,583
按金及其他應收款項	15	25,340	8,097	6,701	6,810
應收客戶合約工程款項	16	28,292	—	—	—
合約資產	17	—	46,278	60,240	90,644
應收一名股東款項	26	—	1,320	6,679	3,008
質押銀行存款	18	—	—	—	200
現金及現金等價物	18	1,319	1,858	2,275	5,234
流動資產總值		<u>73,943</u>	<u>84,468</u>	<u>123,929</u>	<u>159,759</u>
資產總值		<u>75,360</u>	<u>86,766</u>	<u>130,073</u>	<u>195,972</u>
權益及負債					
目標公司擁有人應佔權益					
繳入股本	19	12,000	12,000	12,000	14,708
其他儲備	20	1,404	1,875	2,264	26,130
保留盈利		12,632	15,799	19,303	29,279
權益總額		<u>26,036</u>	<u>29,674</u>	<u>33,567</u>	<u>70,117</u>

	附註	於12月31日			於2020年
		2017年	2018年	2019年	8月31日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
負債					
流動負債					
借款	22	13,000	13,000	17,200	21,220
貿易應付款項及應付票據	21	8,859	23,546	49,775	65,903
應計費用及其他應付款項	21	5,653	10,151	20,411	24,890
預收款項		6,189	—	—	—
合約負債	17	—	6,641	2,393	3,086
租賃負債	12	—	—	522	565
應付股東款項	26	13,822	—	—	2,175
應付所得稅		1,801	3,754	4,485	6,887
流動負債總額		<u>49,324</u>	<u>57,092</u>	<u>94,786</u>	<u>124,726</u>
非流動負債					
租賃負債	12	—	—	1,720	1,129
負債總額		<u>49,324</u>	<u>57,092</u>	<u>96,506</u>	<u>125,855</u>
權益及負債總額		<u>75,360</u>	<u>86,766</u>	<u>130,073</u>	<u>195,972</u>

目標公司財務狀況表

	附註	於12月31日			於2020年
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	8月31日 人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業、機器及設備		668	1,011	2,826	3,384
使用權資產		—	—	2,192	3,977
遞延所得稅資產		749	1,287	1,126	1,474
於附屬公司的投資	10	—	—	—	27,420
非流動資產總值		<u>1,417</u>	<u>2,298</u>	<u>6,144</u>	<u>36,255</u>
流動資產					
存貨		3,130	2,120	3,070	3,271
貿易應收款項及應收 保留金及應收票據		15,862	24,795	44,964	50,583
按金及其他應收款項		25,340	8,097	6,701	6,810
應收客戶合約工程款項 合約資產		28,292	—	—	—
		—	46,278	60,240	90,644
應收一名股東款項		—	1,320	6,679	3,008
質押銀行存款		—	—	—	200
現金及現金等價物		1,319	1,858	2,275	5,201
流動資產總值		<u>73,943</u>	<u>84,468</u>	<u>123,929</u>	<u>159,717</u>
資產總值		<u>75,360</u>	<u>86,766</u>	<u>130,073</u>	<u>195,972</u>
權益及負債					
目標公司擁有人應佔權益					
繳入股本	19	12,000	12,000	12,000	14,708
其他儲備	20	1,404	1,875	2,264	26,130
保留盈利		12,632	15,799	19,303	29,279
權益總額		<u>26,036</u>	<u>29,674</u>	<u>33,567</u>	<u>70,117</u>

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
負債				
流動負債				
借款	13,000	13,000	17,200	21,220
貿易應付款項及應付票據	8,859	23,546	49,775	65,903
應計費用及其他應付款項	5,653	10,151	20,411	24,890
預收款項	6,189	—	—	—
合約負債	—	6,641	2,393	3,086
租賃負債	—	—	522	565
應付股東款項	13,822	—	—	2,175
應付所得稅	1,801	3,754	4,485	6,887
流動負債總額	<u>49,324</u>	<u>57,092</u>	<u>94,786</u>	<u>124,726</u>
非流動負債				
租賃負債	—	—	1,720	1,129
非流動負債總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,720</u>	<u>1,129</u>
負債總額	<u>49,324</u>	<u>57,092</u>	<u>96,506</u>	<u>125,855</u>
權益及負債總額	<u>75,360</u>	<u>86,766</u>	<u>130,073</u>	<u>195,972</u>

綜合權益變動表

	目標公司擁有人應佔 其他儲備			權益總額 人民幣千元
	繳入股本 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	(附註20) 人民幣千元	
於2017年1月1日之結餘	12,000	11,831	1,315	25,146
年內溢利及全面收益總額	—	890	—	890
計提法定儲備	—	(89)	89	—
於2017年12月31日之結餘	<u>12,000</u>	<u>12,632</u>	<u>1,404</u>	<u>26,036</u>
於2017年12月31日之結餘 (原先呈列)	12,000	12,632	1,404	26,036
會計政策之變動(附註2.1.1)	—	(535)	—	(535)
於2018年1月1日之結餘(經重列)	12,000	12,097	1,404	25,501
年內溢利及全面收益總額	—	4,173	—	4,173
計提法定儲備	—	(471)	471	—
於2018年12月31日之結餘	<u>12,000</u>	<u>15,799</u>	<u>1,875</u>	<u>29,674</u>
於2019年1月1日之結餘	12,000	15,799	1,875	29,674
年內溢利及全面收益總額	—	3,893	—	3,893
計提法定儲備	—	(389)	389	—
於2019年12月31日之結餘	<u>12,000</u>	<u>19,303</u>	<u>2,264</u>	<u>33,567</u>
於2020年1月1日之結餘	12,000	19,303	2,264	33,567
期內溢利及全面收益總額	—	11,085	—	11,085
一名股東注資	220	—	—	220
收購一間附屬公司(附註25)	2,488	—	22,757	25,245
計提法定儲備	—	(1,109)	1,109	—
於2020年8月31日之結餘	<u>14,708</u>	<u>29,279</u>	<u>26,130</u>	<u>70,117</u>
(未經審核)				
於2019年1月1日之結餘	12,000	15,799	1,875	29,674
期內溢利及全面收益總額	—	2,977	—	2,977
於2019年8月31日之結餘	<u>12,000</u>	<u>18,776</u>	<u>1,875</u>	<u>32,651</u>

綜合現金流量表

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
經營活動所得現金流量					
除所得稅前溢利		1,202	5,785	4,826	3,669
調整：					13,217
—物業、機器及設備折舊	11	377	330	399	217
—使用權資產折舊	12	—	—	548	365
—金融資產減值虧損撥備	15、17	649	1,437	2,310	2,036
—財務成本	7	846	842	1,666	1,097
					1,316
營運資金變動前經營溢利		3,074	8,394	9,749	7,384
—存貨		2,625	1,010	(950)	81
—貿易應收款項及應收保留金及應收票據		558	(9,645)	(20,740)	(6,676)
—按金及其他應收款項		(8,779)	17,243	1,396	1,665
—合約資產		—	(19,425)	(15,701)	(15,660)
—應收客戶合約工程款項		(11,808)	—	—	—
—貿易應付款項及應付票據		6,650	14,687	26,229	8,820
—應計費用及其他應付款項		2,962	4,498	10,260	8,177
—合約負債		—	452	(4,248)	2,089
—預收款項		6,189	—	—	—
—質押銀行存款		—	—	—	—
					(200)
經營所得現金		1,471	17,214	5,995	5,880
已付所得稅		(3)	(18)	(41)	(18)
					(79)
經營活動所得現金淨額		1,468	17,196	5,954	5,862
					75

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月		
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年	
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
(未經審核)						
投資活動所得現金流量						
購買物業、機器及 設備付款	11	(239)	(673)	(2,214)	(1,061)	(874)
購買使用權資產	12	—	—	—	—	(2,330)
收購一間附屬公司 所得現金淨額	25	—	—	—	—	41
		<u>(239)</u>	<u>(673)</u>	<u>(2,214)</u>	<u>(1,061)</u>	<u>(3,163)</u>
投資活動所用現金淨額						
		<u>(239)</u>	<u>(673)</u>	<u>(2,214)</u>	<u>(1,061)</u>	<u>(3,163)</u>
融資活動所得現金流量						
借款所得款項	24	13,000	13,000	17,200	17,200	18,820
償還借款	24	(13,000)	(13,000)	(13,000)	(13,000)	(14,800)
向股東墊款	24	(23,802)	(31,567)	(22,047)	(16,443)	(9,828)
股東還款	24	23,727	16,425	16,688	8,580	13,499
租賃付款之本金部分		—	—	(498)	(532)	(548)
租賃付款之利息部分	24	—	—	(102)	(68)	(52)
一名股東注資		—	—	—	—	220
已付利息		(846)	(842)	(1,564)	(1,029)	(1,264)
		<u>(846)</u>	<u>(842)</u>	<u>(1,564)</u>	<u>(1,029)</u>	<u>(1,264)</u>
融資活動(所用)/所得 現金淨額						
		<u>(921)</u>	<u>(15,984)</u>	<u>(3,323)</u>	<u>(5,292)</u>	<u>6,047</u>
現金及現金等價物 增加/(減少)淨額						
		308	539	417	(491)	2,959
年/期初現金及 現金等價物		<u>1,011</u>	<u>1,319</u>	<u>1,858</u>	<u>1,858</u>	<u>2,275</u>
年/期末現金及 現金等價物	18	<u>1,319</u>	<u>1,858</u>	<u>2,275</u>	<u>1,367</u>	<u>5,234</u>

II 歷史財務資料附註

1 目標集團一般資料

目標公司主要從事於中華人民共和國(「中國」)提供建築服務。目標公司為於中華人民共和國註冊成立的有限責任公司。其註冊辦事處地址為中國青島市黃島區寨子山路919號。有關目標公司附屬公司之詳情請參閱附註10。

於2020年8月31日，目標公司由王永宏先生及中德生態園被動房建築科技有限公司分別擁有約82%及約18%的股權。

除另有指明外，歷史財務資料以人民幣千元單位(「人民幣千元」)呈列。

2 主要會計政策概要

編製歷史財務資料所用主要會計政策載於下文。除另有指明外，該等政策已於呈列的所有年度及期間貫徹應用。

2.1 編製基準

歷史財務資料已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。歷史財務資料已按歷史成本慣例編製。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料需要使用若干關鍵會計估計。其亦需要管理層於應用目標集團會計政策時作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性的領域或假設及估計對歷史財務資料屬重要的領域披露於附註4。

2.1.1 會計政策及披露變動

下文所載會計政策貫徹應用於歷史財務資料呈列的所有期間，惟香港財務報告準則第9號金融工具(「香港財務報告準則第9號」)及香港財務報告準則第15號客戶合約收益(「香港財務報告準則第15號」)(該等準則於2018年1月1日首次應用)及香港財務報告準則第16號租賃(「香港財務報告準則第16號」)(該準則於2019年1月1日首次應用)除外。會計政策之變動詳情載於下文。

(a) 目標集團採納的新訂及經修訂準則

由於在2018年1月1日採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號以及在2019年1月1日採納香港財務報告準則第16號，若干新訂或經修訂準則於報告期間開始適用，目標集團須更改其會計政策並作出經修訂追溯性調整：

下文載述採納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號對目標集團綜合財務報表的影響。

(i) 採納香港財務報告準則第9號

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債的確認、分類及計量、金融工具終止確認、金融資產減值及對沖會計處理的條文。

自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第9號導致會計政策變動，及對歷史財務資料中確認的數額作出調整。根據香港財務報告準則第9號的過渡條文，比較數字不予重列。

金融工具的分類及計量

目標集團持有之金融資產主要為過往分類為貸款及應收款項且按攤銷成本計量之債務工具，其符合香港財務報告準則第9號項下分類為按攤銷成本計量的條件。因此，目標集團有關金融資產的會計處理並未受到影響。

目標集團有關金融負債的會計處理並未受到影響，原因為新規定僅影響指定為按公平值計入損益的金融負債，而目標集團並無任何該等負債。

金融資產減值

目標集團擁有三類須遵守香港財務報告準則第9號新預期信貸虧損模型的金融資產：

- 貿易應收款項及應收保留金以及應收票據
- 有關建築服務的合約資產
- 按攤銷成本計量之其他金融資產

目標集團須根據香港財務報告準則第9號修訂該等類別資產各自的減值方式。

貿易應收款項及應收保留金以及應收票據及合約資產

目標集團應用簡化方法為香港財務報告準則第9號所述預期信貸虧損計提撥備，其允許就所有貿易應收款項及應收保留金以及應收票據及合約資產使用全期預期信貸虧損。這致使於2018年1月1日，貿易應收款項及應收保留金以及應收票據之虧損撥備增加人民幣260,000元及合約資產之虧損撥備增加人民幣454,000元。附註3.1(b)提供計算有關撥備之詳情。

於截至2018年12月31日止年度，貿易應收款項及應收保留金以及應收票據之虧損撥備由人民幣452,000元增至人民幣2,077,000元，且合約資產之虧損撥備由人民幣985,000元進一步增至人民幣3,071,000元。

按攤銷成本計量之其他金融資產

就按攤銷成本計量之其他金融資產而言，預期信貸虧損以12個月的預期信貸虧損為基準。12個月的預期信貸虧損為金融工具於報告日期後12個月內可能發生的違約事件產生的全期預期信貸虧損的一部分。然而，自發生以來信貸風險顯著增加時，撥備將以全期預期信貸虧損為基準。管理層已密切監察按攤銷成本計量之其他金融資產的信貸質素及可收回性，並認為預期信貸虧損並不重大。

儘管質押銀行存款以及現金及現金等價物亦須遵守香港財務報告準則第9號之減值規定，惟已識別之減值虧損並不重大。

(ii) 採納香港財務報告準則第15號

目標集團自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第15號導致會計政策變動及對於歷史財務資料確認之金額進行調整。目標集團採用經修訂的追溯法並於首次應用日期(即2018年1月1日)確認初步採用的累計影響。會計政策如下：

建築服務

建築服務收益隨目標集團履約創建或強化資產或在建工程(資產於創建或強化時為客戶所控制)時間確認。目標集團已採用投入法並參照目標集團對履約責任所作付出或投入(相對於預期對履約責任的總投入)隨時間確認建築合約之收益。目標集團認為投入法可以更佳方式描述目標集團向其客戶轉移貨品或服務控制權的履約情況。

合約資產及合約負債

在與客戶訂立合約時，目標集團有權獲得來自客戶支付的代價，並承擔將貨物或服務轉移至客戶的履約責任。該等權利及履約責任共同導致淨資產或淨負債，視乎剩餘權利與履約責任之間的關係而定。在財務狀況表中的合約資產主要包括建築合約產生的未開單收益。

(iii) 採納香港財務報告準則第16號

目標集團採納香港財務報告準則第16號，該準則採用已修訂採納追溯法，最初應用日期為2019年1月1日。每筆租賃付款乃分配至負債及財務成本。

目標集團因自2019年1月1日起採納香港財務報告準則第16號而須改變會計政策，但根據準則中的特定過渡條文，其允許不重列2018年報告期間的比較數字。因此，新租賃規定產生的調整於2019年1月1日的期初綜合財務狀況表中確認。

於採納香港財務報告準則第16號時，目標集團就先前根據香港會計準則第17號租賃（「香港會計準則第17號」）的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債按租賃付款餘額的現值計量，並使用承租人截至2019年1月1日（首次應用香港財務報告準則第16號之日）的增量借款利率予以貼現。於2019年1月1日應用於租賃負債的加權平均增量借款利率為4.8%。

於首次應用香港財務報告準則第16號時，目標集團已使用該準則所准許的實際權宜之計，對具有合理類似特徵的租賃組合使用單一貼現率。

於2018年12月31日採用香港會計準則第17號披露的經營租賃承擔與於2019年1月1日（首次應用香港財務報告準則第16號之日）的期初綜合財務狀況表內確認的租賃負債的對賬如下：

	人民幣千元
於2018年12月31日披露的經營租賃承擔	<u>600</u>
使用於首次應用日期的承租人增量借款利率貼現	600
加：因延期選擇權的不同處理導致的調整	<u>2,140</u>
於2019年1月1日確認的租賃負債	<u><u>2,740</u></u>
其中包括：	
— 即期租賃負債	498
— 非即期租賃負債	<u>2,242</u>
	<u><u>2,740</u></u>

相關使用權資產按與租賃負債相等的金額計量，並按於2019年1月1日確認與該租賃有關的任何預付或應計租賃付款金額調整。於首次應用日期，概無需對資產使用權進行調整的繁重租賃合約。

會計政策的變動分別導致於2019年1月1日的綜合財務狀況表中的使用權資產及租賃負債增加人民幣2,740,000元。

已確認的使用權資產人民幣2,740,000元與一間製造廠有關。

(iv) 採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號對歷史財務資料之影響

下表概述採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號對目標集團於截至2018年12月31日止年度之歷史財務資料之影響。

	原先呈列 人民幣千元	採納香港 財務報告 準則第15號 之影響 人民幣千元	採納香港 財務報告 準則第9號 之影響 人民幣千元	經重列 人民幣千元
於2018年1月1日				
資產				
遞延所得稅資產	749	—	179	928
貿易應收款項及應收 保留金以及應收票據	15,862	—	(260)	15,602
合約資產	—	28,292	(454)	27,838
應收客戶合約工程款項	28,292	(28,292)	—	—
其他	30,457	—	—	30,457
資產總值	75,360	—	(535)	74,825
負債				
預收款項	6,189	(6,189)	—	—
合約負債	—	6,189	—	6,189
其他負債	43,135	—	—	43,135
負債總額	49,324	—	—	49,324
權益				
保留盈利	12,632	—	(535)	12,097
其他	13,404	—	—	13,404
權益總額	26,036	—	(535)	25,501

(v) 採納香港財務報告準則第16號對歷史財務資料之影響

下表概述採納香港財務報告準則第16號對目標集團於截至2019年12月31日止年度之歷史財務資料之影響。

	原先呈列 人民幣千元	採納香港 財務報告 準則第16號 之影響 人民幣千元	經重列 人民幣千元
於2019年1月1日			
資產			
使用權資產	—	2,740	2,740
其他	86,766	—	86,766
資產總值	<u>86,766</u>	<u>2,740</u>	<u>89,506</u>
負債			
租賃負債	—	2,740	2,740
其他	57,092	—	57,092
負債總額	<u>57,092</u>	<u>2,740</u>	<u>59,832</u>
權益	<u>29,674</u>	<u>—</u>	<u>29,674</u>

(b) 已頒佈但尚未獲目標集團採納的準則及修訂本之影響

下列新訂準則及現有準則的修訂本已頒佈但尚未生效，且尚未獲目標集團提早採納：

		於以下日期起或 之後開始的 會計期間生效
香港會計準則第3號之修訂本	引用概念框架之更新	2022年1月1日
香港會計準則第16號之修訂本	擬定用途前之所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號之修訂本	虧損合約—履行合約之成本	2022年1月1日
香港會計準則第1號之修訂本	流動或非流動負債之分類	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港 會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營 企業間之出售或注資	待釐定

目標集團將於生效時採用上述新訂或經修訂準則及現有準則之修訂本。管理層已進行初步評估，預期不會在當前或未來報告期內對目標集團及可預見的未來交易產生重大影響。

2.2 綜合原則

附屬公司乃指目標集團對其擁有控制權的所有實體。當目標集團因參與該實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權利，並有能力透過其主導該實體活動的權力影響該等回報時，目標集團則對該實體擁有控制權。附屬公司自控制權轉移至目標集團之日起綜合入賬。其於控制權終止之日終止綜合入賬。目標集團利用收購法將業務合併入賬。

集團內公司間交易、結餘及集團內公司間交易未變現收益均會抵銷。未變現虧損亦進行對銷，除非有關交易有證據表明所轉讓資產出現減值。附屬公司的會計政策於必要時已進行變動以確保與目標集團採用的政策一致。

2.3 業務合併

所有業務合併均採用收購會計法入賬，而不論當中是否已收購權益工具或其他資產。就收購附屬公司轉讓的代價包括：

- 轉讓資產的公平值
- 對被收購業務前擁有人產生的負債
- 目標集團發行的股本權益
- 或然代價安排所產生的任何資產或負債的公平值，及
- 於附屬公司的任何先前股本權益的公平值。

業務合併中收購的可識別資產以及承擔的負債及或然負債，除少數例外情況下，初步以其於收購日期的公平值計量。

收購相關成本在產生時支銷。

- 所轉讓代價，
- 被收購實體的任何非控股權益數額，及
- 被收購實體的任何先前股本權益於收購日期的公平值

超過所購入可識別資產淨值公平值的數額記錄為商譽。倘有關數額低於所購入業務的可識別資產淨值的公平值，則差額直接在綜合全面收益表確認為議價收購。

應付或然代價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後按公平值重新計量，而公平值變動於綜合全面收益表中確認。

如業務合併分階段完成，收購方先前持有被收購方的股本權益於收購日期的賬面值按於收購日期的公平值重新計量。重新計量產生的任何收益或虧損於綜合全面收益表中確認。

2.4 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值入賬。成本包括投資的直接歸屬成本。目標公司將附屬公司的業績按已收及應收股息基準入賬。

倘自附屬公司收取的股息超出該附屬公司於宣派股息期間的綜合收益總額，或該項投資於獨立財務報表的賬面價值超出綜合財務報表所示被投資方的淨資產(包括商譽)的賬面價值，則須於收取該股息時對於附屬公司的該等投資進行減值測試。

2.5 分部報告

經營分部的報告形式與向主要營運決策者提供的內部報告形式一致。主要營運決策者(其負責分配資源及評估經營分部表現)已被確定為作出策略決策的董事會。

2.6 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

目標集團綜合財務報表的項目按實體經營業務所在的主要經濟環境貨幣(「功能貨幣」)計量。歷史財務資料乃以目標集團的功能及呈列貨幣人民幣呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易當日或於項目重新計量時估值當日的現行匯率換算為功能貨幣。因上述交易結算及按年末匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的匯兌盈虧，於綜合全面收益表內確認。

匯兌收益及虧損於綜合全面收益表內「其他收益／(虧損)」呈列。

2.7 物業、機器及設備

物業、機器及設備按歷史成本減累計折舊及累計減值列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

只有在與項目有關的未來經濟利益有可能流入目標集團及項目成本能可靠計量時，其後成本才會計入資產賬面值或確認為一項獨立資產(如適當)。已更換部分的賬面值則終止確認。所有其他維修及維護於產生的財政期間內於綜合全面收益表內扣除。

物業、機器及設備折舊按其估計可使用年期以直線法將其成本分配至其剩餘價值，計算如下：

機器及設備	5至10年
辦公設備及車輛	3至4年

資產的剩餘價值及使用年期會於各報告期末進行審閱及作出調整(如適用)。

出售收益或虧損按所得款項與賬面值的差額釐定，並在綜合全面收益表中確認。

在建工程包括在建設過程中作生產、供應或行政用途的物業、機器及設備，按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括因將資產轉移至管理層擬用於開展工作所必需的地點及狀態而直接應佔的任何成本，就合資格資產而言，則包括按照目標集團會計政策撥充資本的借款成本。該等資產於可投入作預定用途時按與其他物業、機器及設備的同一基準開始計提折舊。

2.8 非金融資產減值

須折舊或攤銷之資產於發生事件或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超出可收回金額的差額確認。可收回金額指資產公平值減出售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流量(現金產生單位)的最低水平歸類。已減值的非金融資產(商譽除外)於各報告日期檢討是否有可能撥回減值。

2.9 投資及其他金融資產

(a) 分類

自2018年1月1日起，目標集團分類其金融資產，因該等金融資產將按攤銷成本計量。

分類取決於實體管理金融資產之業務模式及現金流之合約條款。

(b) 確認及終止確認

以日常方式買賣的金融資產於交易日確認，交易日為目標集團承諾購買或出售資產之日。當金融資產收取現金流量的權利屆滿或已轉讓且目標集團已轉讓幾乎所有風險及所有權回報時，終止確認金融資產。

(c) 計量

於初始計量時，如非按公平值計入損益之金融資產，目標集團按該金融資產之公平值加直接歸屬於該金融資產收購之交易成本計量。按公平值計入損益之金融資產之交易成本則於綜合全面收益表列作開支。

(d) 減值

自2018年1月1日起，目標集團按前瞻性基準評估與按攤銷成本之債務工具有關之預期信貸虧損。應用之減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

就貿易應收款項及應收保留金以及應收票據而言，目標集團應用香港財務報告準則第9號批准之簡化方法，其規定初始確認應收款項時予以確認預計使用年期虧損。

(e) 應用2017年12月31日前的會計政策

目標集團應用香港財務報告準則第9號進行追溯，但選擇不重列比較資料。因此，比較資料依舊按照目標集團以往的會計政策入賬。

2017年12月31日前，目標集團將其金融資產分類為貸款及應收款項。分類取決於購入金融資產的目的。管理層於初步確認時釐定其金融資產的分類。

(i) 重新分類

於2018年1月1日(香港財務報告準則第9號之初始應用日期)，目標集團之管理層已評估其所持金融資產所應用之業務模式，並將其金融工具分類為合適的香港財務報告準則第9號類別。並無作出重新分類。

(ii) 後續計量

初步確認的計量並不會因採納香港財務報告準則第9號而改變，見上文描述。貸款及應收款項隨後運用實際利息法按攤銷成本入賬。

(iii) 減值

目標集團於各資產負債表日期評估是否存在客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。只有於首次確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值(「虧損事件」)的客觀證據，而該宗或該等虧損事件對金融資產或該組金融資產的估計未來現金流量已構成可合理估計的影響，該金融資產或該組金融資產乃屬減值及產生減值虧損。

按攤銷成本列賬的資產

對於貸款及應收款項，虧損金額按資產賬面值與以該金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量現值(不包括尚未產生的未來信貸虧損)之間的差額計算。資產賬面值會予以調減，虧損金額則於綜合全面收益表確認。

於某一後續期間，倘減值虧損金額減少，而該減少與確認減值後所發生的事件(如債務人信用評級上升)客觀聯繫，則所撥回以往確認的減值虧損於綜合全面收益表確認。

2.10 對銷金融工具

若擁有法定可執行權力可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，則金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債報表報告其淨額。法定可執行權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘目標集團或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時亦必須可強制執行。

2.11 貿易及其他應收款項

貿易應收款項乃於日常業務過程中應收客戶之款項。倘貿易及其他應收款項預計將在一年或一年以內收回(或倘時間較長，則於一般業務營運週期內)，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易應收款項初步按有關無條件代價金額確認，除非其包含重大融資部分，則按公平值確認。目標集團為收取合約現金流量而持有貿易應收款項，因此其隨後以實際利率法按攤銷成本減去減值撥備計量。

如無法收回貿易應收款項，其會與貿易應收款項內的撥備賬撇銷。先前已撇銷的款項如於其後收回，將於綜合全面收益表抵銷同一項目。

2.12 存貨

存貨以成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括直接材料，不包括借款成本。可變現淨值為一般業務過程之估計售價減估計完成成本及銷售所需估計成本。

2.13 現金及現金等價物

於綜合現金流量表中，現金及現金等價物包括銀行現金及原定到期日為三個月或以下的銀行活期存款。

2.14 繳入股本

股份乃列作權益。

發行新股份直接應佔新增成本於權益中列為所得款項的扣減項目(扣除稅項)。

2.15 貿易及其他應付款項

貿易應付款項指就於日常業務過程中從供應商獲得的貨品或服務的付款責任。倘款項的到期日在一年或一年以內(或倘時間較長，則於一般業務營運週期內)，則貿易應付款項會分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

2.16 撥備

如目標集團因過往事件而須承擔現有的法定或推定責任，可能需要資源流出以履行該責任，且流出的金額能可靠估計，則確認撥備。未來經營虧損則不予確認撥備。

如有多項類似責任，履行責任是否需資源流出乃經考慮責任的整體類別後釐定。即使相同類別責任中任何一項需資源流出的可能性不大，仍需確認撥備。

撥備採用稅前折現率（反映現時市場對貨幣時間價值及該責任的特定風險的評估），按預期履行責任所需開支的現值計量。因時間過去而增加的撥備確認為利息開支。

2.17 借款

借款初步按公平值扣除產生的交易成本確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項（扣除交易成本）與贖回價值的任何差額於借款期內使用實際利率法於綜合全面收益表內確認。

除非目標集團有權無條件將債務結算遞延至報告期末後至少十二個月，否則借款將分類為流動負債。

2.18 借款成本

直接歸屬於收購、建設或生產合資格資產（即需要經過相當長時間才能達到預定用途或銷售狀態的資產）的一般及特定借款成本，計入該等資產的成本內，直至該等資產基本達到預定用途或銷售狀態。

2.19 當期及遞延所得稅

期內之所得稅開支或抵免指就當期應課稅收入按各司法權區之適用所得稅稅率應付之稅項（就暫時性差額及未動用稅項虧損應佔之遞延稅項資產及負債變動作出調整）。

(a) 當期所得稅

當期所得稅支出根據目標集團經營及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務規例解釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況。在適當情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

(b) 遞延所得稅

遞延所得稅利用負債法就資產和負債的稅基與資產和負債在綜合財務報表的賬面值的暫時性差額計提撥備。然而，若遞延稅項負債來自商譽的初步確認，則不予確認。若遞延所得稅來自在交易（不包括業務合併）中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅損益，則亦不作記賬。遞延所得稅採用在報告期末之前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率（及稅法）而釐定。

僅於可能出現可抵銷該等暫時性差額及虧損之未來應課稅金額時，方會確認遞延稅項資產。

倘有法定可強制執行權利抵銷當期稅項資產及負債，以及遞延稅項結餘與同一稅務機關相關，則遞延稅項資產及負債互相抵銷。倘實體擁有法定可強制執行權利抵銷及擬按淨額基準償付或同時變現資產及償付負債，則當期稅項資產及稅項負債互相抵銷。

當期及遞延稅項於綜合全面收益表內確認，與於其他全面收益或直接於權益確認的項目相關者則除外。於此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

2.20 僱員福利

退休金責任

界定供款計劃乃目標集團向一個獨立實體支付固定供款之退休金計劃。倘該基金並無持有足夠資產向所有僱員就其在當期及以往期間之服務支付福利時，目標集團亦無法定或推定責任支付進一步供款。

就界定供款計劃而言，目標集團按強制、合約或自願基準向公開或私人管理的退休保險計劃供款。目標集團於支付供款後毋須再承擔任何付款責任。供款於到期支付時確認為僱員福利開支。在可退回現金或減少未來付款的情況下，預付供款確認為資產。

2.21 收益確認

(i) 建築服務

建築服務收益會在一段時間內確認，因為目標集團的履約創建或強化於資產創建或強化時為客戶所控制的資產或在建工程。目標集團已採用投入法，根據目標集團就完成履約責任的付出或投入與完成履約責任預期總投入的比較，確認在一段時間內建築合約的收益。目標集團認為投入法可更好地描述目標集團向其客戶轉移貨品或服務控制權的履約情況。

對於包含可變代價(建築工程的變更令)的合約，目標集團估計其將有權使用最大可能的代價金額。

可變代價的估計金額計入交易價格中，惟僅限於有關計入於日後當與可變代價相關之不確定性其後獲得解決時導致重大收益撥回的可能性極微之情況。

倘情況出現變動，目標集團更新其估計交易價格(包括更新其有關可變代價估計金額是否已設限之評估)，以更好地預測於報告期末之情況及於報告期內之情況變動。

(ii) 合約資產及合約負債

在與客戶訂立合約時，目標集團取得向客戶收取代價的權利，並承擔向客戶轉讓貨品或服務的履約責任。該等權利及履約責任共同導致淨資產或淨負債，視乎剩餘權利與履約責任之間的關係而定。倘剩餘收取代價的有條件權利超過已完成的履約責任，則該合約為一項資產並確認為合約資產。反之，倘已收客戶代價(或已到期的代價金額)超過剩餘未完

成的履約責任，則該合約為一項負債並確認為合約負債。在綜合財務狀況表中，合約資產主要包括建築合約產生的未開單收益。合約負債主要包括目標集團已向客戶收取代價而須向其轉移履約責任控制權的責任。

(iii) 2017年12月31日前應用的會計政策

收益包括目標集團於一般業務過程中銷售貨品及服務的已收或應收代價之公平值。當收益金額能可靠地計量、未來經濟利益可能流入有關實體，以及符合特定標準時，目標集團將確認收益。所呈列的收益已扣除銷售稅、退貨、回扣及折扣，並已對銷目標集團內的銷售。

建築服務

建築合約收益根據合約完成階段確認。當建築合約之結果能可靠估算，且合約將有可能盈利，將參考完成階段確認合約期內的合約收益。合約成本於報告期末參考合約活動完成階段確認為開支。當總合約成本有可能超過總合約收益，預期虧損即時確認為開支。

倘不能可靠地估計建築合約的結果，僅以有可能收回的已產生合約成本為限確認合約收益。

合約工程變更、申索及獎勵金計入合約收益，以已與客戶協定且能可靠計量者為限。

目標集團採用完工百分比法確定在某期間須確認之收益之適當金額。完工階段乃參考迄今為止已完成工程佔合約總價值的百分比計算。

目標集團將各合約的淨合約狀況在綜合財務狀況表內呈報為資產或負債。倘所產生成本加已確認溢利(減已確認虧損)超出進度款項，則合約呈列為資產；否則合約呈列為負債。客戶尚未支付的進度款項及應收保留金計入流動資產，因為目標集團預期在一般營運週期內變現該等進度款項及應收保留金。

2.22 研發成本

研究活動支出於產生時確認為期內開支。當及僅當以下各項條件獲達成時，因開發活動(或內部項目的開發階段)產生的內部產生無形資產方予以確認：

- 完成無形資產至可供使用或銷售的技術可行性；
- 擬完成無形資產並供使用或銷售；
- 使用或銷售無形資產的能力；
- 無形資產可能產生未來經濟利益的方式；

- 可獲得完成開發並使用或銷售無形資產的充足技術、財務及其他資源；及
- 能可靠計量無形資產於開發期間應佔的支出。

就內部產生的無形資產初步確認的金額為自無形資產首次符合上述確認標準之日起所產生的支出總額。倘未能確認內部產生的無形資產，則開發支出於產生期間的損益中確認。於初步確認後，內部產生的無形資產按與單獨收購的無形資產相同的基準，以成本減累計攤銷及累計減值虧損(如有)呈報。

2.23 租賃

誠如上文附註2.1所述，目標集團已變更其作為承租人的租賃會計政策。新政策於下文載述，而有關變動的影響載於附註2.1。

凡擁有權大部分風險及回報並未轉讓至目標集團(作為承租人)的租賃，均分類為經營租賃(附註23)。根據經營租賃支付的款項(扣除出租人給予的任何優惠)於租賃期內以直線法自損益扣除。

自2019年1月1日起，租賃確認為使用權資產，並在租賃資產可供目標集團使用的日期確認相應負債。

租賃產生的資產及負債初步以現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 基於指數或利率的可變租賃付款，於開始日期使用指數或利率初步計量；
- 剩餘價值擔保下的本集團預期應付款項；
- 購買選擇權的行使價格(倘本集團合理地確定行使該權利)；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映本集團行使該權利)。

根據合理確定延續選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以折現。倘無法輕易釐定該利率(目標集團租賃通常屬該情況)，則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人以類似條款、抵押及條件在類似經濟環境中借入獲得與使用權資產具類似價值的資產所需資金所必須支付的利率。

為釐定增量借款利率，目標集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整，以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動

- 使用累加法，首先就目標集團所持有租賃的信貸風險(最近並無第三方融資)調整無風險利率，及
- 進行租賃的特定調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

目標集團未來可能根據指數或利率增加可變租賃付款額，而有關指數或利率在生效前不會計入租賃負債。當根據指數或利率對租賃付款作出的調整生效時，租賃負債根據使用權資產進行重新評估及調整。

租賃付款於本金及財務成本之間作出分配。財務成本在租賃期於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額達致常數定期利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去已收的任何租賃優惠
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本。

使用權資產一般於資產可使用年期或租賃期(以較短者為準)按直線法計算折舊。倘目標集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年內予以折舊。

與設備及車輛短期租賃相關的付款及所有低價值資產的租賃以直線法於損益中確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或12個月以下的租賃。

2018年12月31日前應用的會計政策

凡擁有權大部分風險及回報由出租人所保留的租賃，均分類為經營租賃。根據經營租賃支付的款項(扣除出租人給予的任何優惠)於租賃期內以直線法自綜合全面收益表扣除。

2.24 或然負債

或然負債指過往事件而可能引起的責任，此責任需就某一宗或多宗未來不確定事件會否發生才能確認，而目標集團並不能完全控制這些未來事件會否發生。或然負債亦可能是因過往事件引致的現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠計量而未有確認。

或然負債不予確認，但會在歷史財務資料附註中披露。如消耗資源之可能性改變因而可能發生資源消耗，此負債將被確認為撥備。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

目標集團的活動面臨多項財務風險：市場風險（包括外匯風險及現金流量利率風險）、信貸風險及流動資金風險。目標集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，並尋求盡量減少對目標集團財務表現的潛在不利影響。

風險管理根據目標集團董事批准的政策進行。目標集團董事就整體風險管理提供指引並為特定領域提供政策。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

外匯風險因未來商業交易及已確認資產及負債以並非目標集團功能貨幣的貨幣計值而產生。

目標集團的所有交易均以其功能貨幣計值。於期內，並無重大金融資產及金融負債以功能貨幣以外之貨幣計值。因此，目標集團不會面臨重大外匯風險。

(ii) 現金流量利率風險

目標集團的利率風險來自計息銀行存款及借款。可變利率銀行存款使目標集團面臨現金流量利率風險。固定利率借款使目標集團面臨公平值利率風險。目標集團目前並無使用任何衍生合約以對沖所面臨的利率風險。

(b) 信貸風險

目標集團就其現金及現金等價物、貿易應收款項及應收保留金以及應收票據、按金及其他應收款項以及應收一名股東款項而承擔信貸風險。目標集團承受的最高信貸風險為該等金融資產的賬面值。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年8月31日止八個月，目標集團來自五大客戶的收益為61%、51%、46%、44%及56%。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，目標集團有信貸集中風險，原因是貿易應收款項及應收保留金總額以及合約資產的53%、33%、18%及24%來自目標集團的五大客戶。

為管理此風險，管理層設有監察程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，管理層會定期檢討每項個別貿易應收款項及應收保留金以及應收票據的可收回金額，以確保就不可收回金額作足夠減值撥備。在表達任何意向或遞交任何標書前，目標集團亦將考慮客戶的信譽及整體聲譽。

銀行存款的信貸風險有限，原因在於該等存款存放於信貸評級甚佳及付款記錄良好的銀行。管理層預期不會因關聯公司違約而產生任何虧損。

(i) 金融資產的減值

目標集團擁有三類受香港財務報告準則第9號新預期信貸虧損模式規限的金融資產：

- 貿易應收款項及應收保留金以及應收票據
- 與建築服務有關之合約資產
- 按攤銷成本計量之其他金融資產

貿易應收款項及應收保留金以及應收票據及合約資產

自2018年1月1日起，目標集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法對所有貿易應收款項及應收保留金以及應收票據及合約資產使用全期虧損撥備計量預期信貸虧損。

就存在客觀證據表明不大可能向客戶收款及開具賬單的貿易應收款項及應收保留金以及應收票據及合約資產結餘而言，單獨進行減值撥備評估。因此，於2018年1月1日、2018年12月31日及2019年12月31日以及2020年8月31日分別作出特定撥備人民幣2,997,000元、人民幣4,238,000元、人民幣5,348,000元及人民幣6,974,000元。

為計量餘下結餘的預期信貸虧損，貿易應收款項及應收保留金、應收票據及合約資產已根據共有的信貸風險特徵按客戶的不同行業進行分組。

預期虧損比率乃基於相關市場參與者於期間內的過往信貸虧損比率。過往虧損比率乃經調整以反映影響客戶結清應收款項能力的宏觀經濟因素之現時及前瞻性資料。

就進行集體評估的該等貿易應收款項及應收保留金、應收票據及合約資產的預期信貸虧損而言，根據不同賬齡組別及客戶界別的預期虧損率（於2018年1月1日、2018年12月31日及2019年12月31日以及2020年8月31日分別介乎0.21%至3.65%、0.38%至2.84%、0.94%至4.44及0.94%至4.43%），於2018年1月1日、2018年12月31日及2019年12月31日以及2020年8月31日分別就貿易應收款項及應收保留金以及應收票據作出撥備人民幣260,000元、人民幣297,000元、人民幣867,000元及人民幣1,011,000元及就合約資產作出撥備人民幣454,000元、人民幣613,000元、人民幣1,243,000元及人民幣1,791,000元。

於2018年12月31日及2019年12月31日以及2020年8月31日，貿易應收款項及應收保留金以及應收票據及合約資產的年末虧損撥備與年初虧損撥備的對賬如下：

	合約資產 人民幣千元	貿易應收款項 及應收保留金 以及應收票據 人民幣千元
於2017年12月31日—根據香港會計準則 第39號計算	1,632	1,365
通過年初保留盈利重列金額	<u>454</u>	<u>260</u>
於2018年1月1日之年初虧損撥備— 根據香港財務報告準則第9號計算	2,086	1,625
年內於損益確認的虧損撥備增加	<u>985</u>	<u>452</u>
於2018年12月31日及2019年1月1日	3,071	2,077
年內於損益確認的虧損撥備增加	<u>1,739</u>	<u>571</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日	4,810	2,648
期內於損益確認的虧損撥備增加	<u>300</u>	<u>2,018</u>
於2020年8月31日	<u><u>5,110</u></u>	<u><u>4,666</u></u>

無法合理預期收回款項時，則撇銷貿易應收款項及應收保留金以及應收票據及合約資產。無法合理預期收回款項的指標包括債務人無法與目標集團訂立還款計劃。

貿易應收款項及應收保留金以及應收票據及合約資產的減值虧損於經營溢利內呈列為減值虧損淨額。其後收回先前已撇銷的金額則計入表內的同一項目。

貿易應收款項及應收保留金以及應收票據減值的過往會計政策

於2018年1月1日之前的過往年度，貿易應收款項及應收保留金以及應收票據減值按已產生虧損模型進行評估。當有客觀證據表明目標集團將無法根據應收款項的原條款收回所有到期款項時，則設立貿易及其他應收款項減值撥備。債務人出現重大財政困難、債務人可能破產或進行財務重組以及拖欠或未能付款，均被視為應收款項出現減值的跡象。

如一項貿易應收款項及應收保留金以及應收票據無法收回，其會與貿易應收款項及應收保留金以及應收票據的撥備賬撇銷。先前已撇銷的款項如於其後收回，將於綜合全面收益表抵銷行政及一般開支。

現金及現金等價物、質押銀行存款及按攤銷成本計量之其他金融資產

於各報告期間，概無就現金及現金等價物、質押銀行存款及按攤銷成本計量之其他金融資產作出虧損撥備。

(c) **流動資金風險**

流動資金風險指實體難以履行透過交付現金或另一金融資產以結清金融負債的相關責任的風險。

審慎的流動資金風險管理即暗示維持足夠的現金及銀行結餘。目標集團透過以自有現金資源及銀行融資額度獲得融資，以應付其財務承擔，藉以進一步減低其流動資金風險。董事認為，目標集團並無任何重大的流動資金風險。

下表呈列根據於結算日至合約到期日的餘下期間按有關到期情況劃分的目標集團非衍生金融負債分析。該表所披露的金額為合約未折現現金流量。由於折現的影響不大，於12個月內到期的結餘與其賬面值相等。

	按要求 人民幣千元	少於一年 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年12月31日					
借款(包括應付利息)	13,222	—	—	—	13,222
貿易應付款項及 應付票據	—	8,859	—	—	8,859
應計費用及其他 應付款項	—	3,760	—	—	3,760
應付股東款項	13,822	—	—	—	13,822
總計	27,044	12,619	—	—	39,663
於2018年12月31日					
借款(包括應付利息)	13,215	—	—	—	13,215
貿易應付款項及 應付票據	—	23,546	—	—	23,546
應計費用及其他 應付款項	—	8,737	—	—	8,737
總計	13,215	32,283	—	—	45,498

	按要求 人民幣千元	少於一年 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年12月31日					
借款(包括應付利息)	17,399	—	—	—	17,399
貿易應付款項及 應付票據	—	49,775	—	—	49,775
應計費用及其他 應付款項	—	17,876	—	—	17,876
租賃負債	—	600	600	1,200	2,400
總計	17,399	68,251	600	1,200	87,450
於2020年8月31日					
借款(包括應付利息)	21,948	—	—	—	21,948
貿易應付款項及 應付票據	—	65,903	—	—	65,903
應計費用及其他 應付款項	—	21,709	—	—	21,709
租賃負債	—	600	600	800	2,000
應付股東款項	2,175	—	—	—	2,175
總計	24,123	88,212	600	800	113,735

下表概述目標集團借款(包括貸款人有權要求即時償還的借款)基於相關協議所載協定預定還款情況的到期日分析。該等金額包括以合約利率計算的利息付款。經考慮目標集團的財務狀況後，董事認為相關貸款人不大可能行使其酌情權要求即時還款。董事相信，該等借款將根據相關協議所載預定還款日期償還。

	少於一年 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	未折現現金 流出總額 人民幣千元
2017年12月31日	13,222	—	—	13,222
2018年12月31日	13,215	—	—	13,215
2019年12月31日	17,399	—	—	17,399
2020年8月31日	21,948	—	—	21,948

3.2 資本風險管理

目標集團管理資本的目標是保障目標集團有持續經營的能力，從而為股東帶來回報及為其他權益持有人提供利益，同時保持最佳的資本結構以降低資本成本。

目標集團的資本架構包括權益及借款。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金額、向股東發還資金、發行新股或出售資產以減少借款。

本集團以債務權益比率監察資本。債務權益比率以負債淨額除以資本總額計算。負債淨額按借款減現金及現金等價物及質押銀行存款計算。資本總額以債務淨額加權益總額計算。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日的債務權益比率如下：

	於12月31日			於2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	8月31日 人民幣千元
借款(附註22)	13,000	13,000	17,200	21,220
減：現金及現金等價物以及 質押銀行存款(附註18)	<u>(1,319)</u>	<u>(1,858)</u>	<u>(2,275)</u>	<u>(5,434)</u>
債務淨額	11,681	11,142	14,925	15,786
權益總額	<u>26,036</u>	<u>29,674</u>	<u>33,567</u>	<u>70,117</u>
資本總額	<u>37,717</u>	<u>40,816</u>	<u>48,492</u>	<u>85,903</u>
債務權益比率	<u>31%</u>	<u>27%</u>	<u>31%</u>	<u>18%</u>

3.3 公平值估計

目標集團的金融資產及負債(包括現金及現金等價物、質押銀行存款、貿易應收款項及應收保留金以及應收票據、按金及其他應收款項、應收一名股東款項，以及貿易應付款項及應付票據、應計費用及其他應付款項、應付股東款項及借款)因到期日較短，賬面值與其公平值相若。

3.4 按類別劃分的金融工具

綜合財務狀況表呈列的資產

	按攤銷成本列賬的金融資產			於2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	8月31日 人民幣千元
貿易應收款項及應收保留金 以及應收票據、按金及 其他應收款項	41,202	32,892	51,665	57,393
應收一名股東款項	—	1,320	6,679	3,008
質押銀行存款	—	—	—	200
現金及現金等價物	<u>1,319</u>	<u>1,858</u>	<u>2,275</u>	<u>5,234</u>
總計	<u>42,521</u>	<u>36,070</u>	<u>60,619</u>	<u>65,835</u>

綜合財務狀況表呈列的負債

	按攤銷成本列賬的金融負債			於2020年 8月31日 人民幣千元
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	
借款	13,000	13,000	17,200	21,220
貿易應付款項及應付票據、 應計費用及其他應付款項	12,619	32,283	67,651	87,612
租賃負債	—	—	2,242	1,694
應付股東款項	13,822	—	—	2,175
總計	<u>39,441</u>	<u>45,283</u>	<u>87,093</u>	<u>112,701</u>

4 重要會計估計及判斷

估計及判斷乃依據過去經驗及其他因素(包括對未來事件所作出被認為在特定情況下合理的預期)作持續評估。

目標集團對未來作出估計及假設。所得出的會計估計，顧名思義，絕少會與有關實際結果相同。有極高風險導致下個財政年度的資產及負債的賬面值作出重大調整的估計及假設討論如下。

(a) 建築合約

隨著合約的推進，目標集團會檢討及修訂為各建築合約編製的合約收益、合約成本、工程變更令及合約申索估計。管理層根據參與項目的主要承建商、供應商或賣方不時提供的報價及管理層的經驗編製建築成本預算。為維持準確及最新的預算，管理層通過比較預算金額與實際產生金額而定期對合約預算進行檢討。該項重大估計可能影響於各期間確認的溢利。

此外，評估能否收回因所用金額與主要承建商認證金額兩者差異而產生的合約成本，需要行使重大判斷。

完成履約責任的進度乃參考迄今已進行工作所產生合約成本佔估計總建造成本的比例計量。由於根據建築合約進行活動的性質，合約活動的訂立日期與活動的完成日期通常屬於不同的會計期間。隨著合約的推進，目標集團會檢討及修訂為各建築合約編製的合約收益、合約成本、工程變更令及合約申索估計。管理層定期檢討合約進度及合約的相應成本。

(b) 貿易應收款項、應收票據及應收保留金以及合約資產減值

貿易應收款項、應收票據及應收保留金以及合約資產之虧損撥備乃基於對違約風險及預期虧損比率之假設而作出。基於客戶之過往違約記錄、現有市場狀況以及前瞻性估計，目標集團於各報告期末作出該等假設及選擇計算減值之輸入數據時會作出判斷。有關所用主要假設及輸入數據之詳情於附註3.1(b)披露。

(c) 所得稅及遞延稅項

在釐定所得稅撥備時，須作出重大判斷。有多項交易及計算，其最終稅務結果難以釐定。若該等事宜的最終稅項結果與初步入賬的金額不同，則該等差額將對作出有關釐定的期間的所得稅及遞延稅項撥備造成影響。

倘管理層認為有可能有未來應課稅溢利可用作與暫時性差額或稅項虧損抵銷，則會確認與若干暫時性差額及稅項虧損有關的遞延稅項資產。倘預期與原先估計不同，則該等差額會對有關估計出現變動的期間內遞延所得稅資產及所得稅開支的確認構成影響。

5 收益及分部資料

董事會獲確定為主要營運決策人。管理層根據目標集團的內部報告釐定經營分部，然後將其提交予董事會進行績效評估及資源分配。

目標集團董事會根據除所得稅前溢利的衡量標準來評估經營分部的業績。目標集團已確定一個經營分部—提供建築服務。因此，分部披露不予呈列。地域分部分析不予呈列乃由於目標集團的全部資產及負債以及經營活動均位於中國，其被認為是在經濟環境中具有相似風險及回報的一個地理位置。

於業績記錄期內確認的收益主要包括提供建築服務的收益，均於一段時間內確認。

有關主要客戶的資料

以下為於業績記錄期內收益貢獻佔目標集團收益總額10%以上的客戶：

	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
客戶A	10,859	12,706	不適用	不適用	不適用
客戶B	6,771	不適用	不適用	不適用	不適用
客戶C	不適用	9,800	不適用	不適用	不適用
客戶D	不適用	不適用	21,200	11,829	不適用
客戶E	不適用	不適用	不適用	不適用	17,828
客戶F	不適用	不適用	不適用	不適用	17,804
客戶G	不適用	不適用	不適用	不適用	12,479

不適用—相關客戶於特定年度／期間並無貢獻超過10%目標集團收益總額。

6 按性質劃分的開支

	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
服務成本：					
顧問及設計費用	26	276	218	131	382
物業、機器及設備折舊 (附註11)	266	160	174	128	295
使用權資產折舊(附註12)	—	—	548	365	365
材料	24,985	39,546	61,340	33,934	56,867
分包費用	8,856	18,477	28,250	19,337	28,507
員工成本(包括董事酬金) (附註a)	1,821	1,939	2,026	1,638	1,575
營業稅及其他稅項	158	228	326	185	306
以下各項的租賃開支：					
— 生產機器	600	600	—	—	—
— 機械及設備	752	1,996	—	—	—
短期租賃的租賃開支	—	—	2,158	1,727	2,381
其他	485	1,510	4,405	2,034	1,122
	<u>37,949</u>	<u>64,732</u>	<u>99,445</u>	<u>59,479</u>	<u>91,800</u>
行政及一般開支：					
員工成本(包括董事酬金) (附註a)	2,852	4,156	4,470	2,680	4,393
物業、機器及設備折舊 (附註11)	111	170	225	89	202
酬酢費用	149	237	538	258	425
差旅開支	121	92	190	86	55
研發費用	20	1,020	1,362	253	686
辦公室開支	123	142	264	187	190
專業費用	241	132	503	160	228
汽車開支	203	227	368	222	127
其他	916	230	1,054	484	217
	<u>4,736</u>	<u>6,406</u>	<u>8,974</u>	<u>4,419</u>	<u>6,523</u>
服務成本以及行政及 一般開支總額	<u>42,685</u>	<u>71,138</u>	<u>108,419</u>	<u>63,898</u>	<u>98,323</u>

附註a：

	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
工資及薪金	3,404	4,471	4,772	3,173	4,766
其他社保成本、住房福利 及其他僱員福利	<u>1,269</u>	<u>1,624</u>	<u>1,724</u>	<u>1,145</u>	<u>1,202</u>
	<u>4,673</u>	<u>6,095</u>	<u>6,496</u>	<u>4,318</u>	<u>5,968</u>
計入服務成本金額	1,821	1,939	2,026	1,638	1,575
計入行政及一般開支金額	<u>2,852</u>	<u>4,156</u>	<u>4,470</u>	<u>2,680</u>	<u>4,393</u>
	<u>4,673</u>	<u>6,095</u>	<u>6,496</u>	<u>4,318</u>	<u>5,968</u>

7 財務成本

	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 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
財務成本					
— 借款利息開支	846	842	1,564	1,029	1,264
— 租賃負債利息開支	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>102</u>	<u>68</u>	<u>52</u>
	<u>846</u>	<u>842</u>	<u>1,666</u>	<u>1,097</u>	<u>1,316</u>

8 所得稅開支

	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
當期所得稅					
— 中國企業所得稅	474	1,971	772	497	2,480
遞延所得稅 (附註13)	<u>(162)</u>	<u>(359)</u>	<u>161</u>	<u>195</u>	<u>(348)</u>
所得稅開支	<u>312</u>	<u>1,612</u>	<u>933</u>	<u>692</u>	<u>2,132</u>

目標集團除所得稅前溢利的所得稅有別於採用中國利得稅稅率計算的理論稅額，相關差額載列如下：

	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 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
除所得稅前溢利	<u>1,202</u>	<u>5,785</u>	<u>4,826</u>	<u>3,669</u>	<u>13,217</u>
按中國企業所得稅稅率					
25%計算的稅項	300	1,446	1,207	917	3,304
稅項減免	—	—	(483)	(367)	(1,322)
不可扣稅開支	<u>12</u>	<u>166</u>	<u>209</u>	<u>142</u>	<u>150</u>
所得稅開支	<u>312</u>	<u>1,612</u>	<u>933</u>	<u>692</u>	<u>2,132</u>

中國企業所得稅

截至2017年及2018年12月31日止年度，已就估計應課稅溢利按25%的適用稅率計算所得稅撥備。截至2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年8月31日止期間，目標公司作為高新技術企業按15%的稅率繳納中國企業所得稅。根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，由於年度／期間內並無估計應課稅溢利，故目標公司的附屬公司並無計提中國企業所得稅撥備。

9 股息

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年8月31日止八個月概無宣派或派付股息。

10 於附屬公司的投資

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市投資，按成本	—	—	—	27,420

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日的附屬公司載列如下：

名稱	註冊成立地點及 法律實體類型	主要業務及 營運地點	註冊資本/ 繳入股本	於以下日期持有的 實際權益			
				12月31日		2020年	
				2017年	2018年	2019年	8月31日

由目標公司直接持有：

青島宏海綠建科技發展有限公司(附註a)	中國，有限公司	提供建築服務	人民幣21,800,000元/人民幣零元	不適用	不適用	100%	100%
青島合投建設工程有限公司(附註25)(附註b)	中國，有限公司	提供建築服務	人民幣1,000,000元/人民幣零元	不適用	不適用	不適用	100%

附註a：該公司於2019年12月19日註冊成立。

附註b：該公司於2020年8月10日被收購，於附屬公司的投資包括股權的公平值人民幣25,245,000元及應付現金人民幣2,175,000元(附註25)。

11 物業、機器及設備

	機械及設備	辦公室設備 及汽車	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日				
成本	4,549	142	—	4,691
累計折舊	(3,875)	(10)	—	(3,885)
賬面淨額	674	132	—	806
截至2017年12月31日止年度				
年初賬面淨額	674	132	—	806
添置	115	124	—	239
折舊	(350)	(27)	—	(377)
年末賬面淨額	439	229	—	668
於2017年12月31日				
成本	4,664	266	—	4,930
累計折舊	(4,225)	(37)	—	(4,262)
賬面淨額	439	229	—	668

	機械及設備 人民幣千元	辦公室設備 及汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2018年12月31日止年度				
年初賬面淨額	439	229	—	668
添置	520	153	—	673
折舊	(188)	(142)	—	(330)
年末賬面淨額	<u>771</u>	<u>240</u>	<u>—</u>	<u>1,011</u>
於2018年12月31日				
成本	5,184	419	—	5,603
累計折舊	(4,413)	(179)	—	(4,592)
賬面淨額	<u>771</u>	<u>240</u>	<u>—</u>	<u>1,011</u>
截至2019年12月31日止年度				
年初賬面淨額	771	240	—	1,011
添置	2,010	204	—	2,214
折舊	(286)	(113)	—	(399)
年末賬面淨額	<u>2,495</u>	<u>331</u>	<u>—</u>	<u>2,826</u>
於2019年12月31日				
成本	7,194	623	—	7,817
累計折舊	(4,699)	(292)	—	(4,991)
賬面淨額	<u>2,495</u>	<u>331</u>	<u>—</u>	<u>2,826</u>
截至2020年8月31日止八個月				
期初賬面淨額	2,495	331	—	2,826
添置	874	—	180	1,054
收購一間附屬公司(附註25)	—	—	8,419	8,419
折舊	(412)	(85)	—	(497)
期末賬面淨額	<u>2,957</u>	<u>246</u>	<u>8,599</u>	<u>11,802</u>
於2020年8月31日				
成本	8,068	623	8,599	17,290
累計折舊	(5,111)	(377)	—	(5,488)
賬面淨額	<u>2,957</u>	<u>246</u>	<u>8,599</u>	<u>11,802</u>

	機械及設備 人民幣千元	辦公室設備 及汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
(未經審核)				
截至2019年8月31日止八個月				
期初賬面淨額	771	240	—	1,011
添置	986	75	—	1,061
折舊	(171)	(46)	—	(217)
期末賬面淨額	<u>1,586</u>	<u>269</u>	<u>—</u>	<u>1,855</u>
於2019年8月31日				
成本	6,170	494	—	6,664
累計折舊	(4,584)	(225)	—	(4,809)
賬面淨額	<u>1,586</u>	<u>269</u>	<u>—</u>	<u>1,855</u>

計入服務成本以及行政及一般開支中的折舊開支分析如下：

	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 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
服務成本	266	160	174	128	295
行政及一般開支	<u>111</u>	<u>170</u>	<u>225</u>	<u>89</u>	<u>202</u>
	<u>377</u>	<u>330</u>	<u>399</u>	<u>217</u>	<u>497</u>

12 租賃

(a) 於綜合財務狀況表內確認的款項

綜合財務狀況表列示以下與使用權資產有關的款項：

(i) 使用權資產

	於2019年 1月1日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元	於2020年 8月31日 人民幣千元
物業	2,740	2,192	1,827
土地使用權	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>21,110</u>
	<u>2,740</u>	<u>2,192</u>	<u>22,937</u>

截至2019年12月31日止年度，概無添置使用權資產。截至2020年8月31日止期間使用權資產添置分別包括自第三方購得之土地使用權人民幣2,150,000元及因收購一間附屬公司而獲得之土地使用權人民幣18,960,000元。

(ii) 租賃負債

	於2019年 1月1日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元	於2020年 8月31日 人民幣千元
非流動	2,242	1,720	1,129
流動	<u>498</u>	<u>522</u>	<u>565</u>
	<u>2,740</u>	<u>2,242</u>	<u>1,694</u>

(b) 於綜合全面收益表確認的款項

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至8月31日止八個月 2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
使用權資產折舊(附註6)	548	365	365
租賃負債利息(附註7)	102	68	52
與短期租賃有關的租賃開支(附註6)	<u>2,158</u>	<u>1,727</u>	<u>2,381</u>

截至2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年8月31日止八個月，租賃的現金流出總額分別為人民幣2,758,000元、人民幣2,327,000元及人民幣2,981,000元。

(c) 目標集團的租賃活動及其入賬方式

作為承租人

目標集團租賃生產機器。租賃合約之固定期限一般為4年，但具有下文(d)所述之延期及終止選擇權。

租賃條款乃在個別基礎上協商，並包含各種不同的條款和條件。

(d) 延期及終止選擇權

租賃含有延期及終止選擇權。此類條款旨在最大限度提升管理合約之營運靈活性。所持有之延期及終止選擇權僅可由目標集團行使，而非由相關出租人行使。

13 遞延所得稅

	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2020年 8月31日 人民幣千元
遞延所得稅資產：				
一於12個月後收回	749	1,287	1,126	1,474

各年度／期間內遞延所得稅資產之變動如下：

	金融資產減 值虧損撥備 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	587	—	587
計入綜合全面收益表(附註8)	162	—	162
於2017年12月31日(原先呈列)	749	—	749
計入會計政策(附註2.1.1)	179	—	179
於2018年1月1日(經重列)	928	—	928
計入綜合全面收益表(附註8)	359	—	359
於2018年12月31日	1,287	—	1,287
(扣除自)／計入綜合全面收益表(附註8)	(168)	7	(161)
於2019年12月31日及2020年1月1日	1,119	7	1,126
計入綜合全面收益表(附註8)	345	3	348
於2020年8月31日	1,464	10	1,474

14 存貨

	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2020年 8月31日 人民幣千元
附註				
原材料	3,130	2,120	3,070	3,280

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年8月31日止八個月，已確認為開支之存貨分別為人民幣24,985,000元、人民幣39,546,000元、人民幣61,340,000元、人民幣33,934,000元及人民幣56,867,000元(附註6)。

15 貿易應收款項及應收保留金以及應收票據與按金及其他應收款項

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	8月31日
	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	10,549	19,024	30,660	32,435
減：虧損撥備	—	(217)	(547)	(2,142)
	<u>10,549</u>	<u>18,807</u>	<u>30,113</u>	<u>30,293</u>
應收票據	3,540	86	4,200	4,526
減：虧損撥備	—	(1)	(92)	(99)
	<u>3,540</u>	<u>85</u>	<u>4,108</u>	<u>4,427</u>
應收保留金	3,138	7,762	12,752	18,288
減：虧損撥備	(1,365)	(1,859)	(2,009)	(2,425)
	<u>1,773</u>	<u>5,903</u>	<u>10,743</u>	<u>15,863</u>
貿易應收款項及應收保留金 以及應收票據	<u>15,862</u>	<u>24,795</u>	<u>44,964</u>	<u>50,583</u>
按金及其他應收款項(附註)	<u>25,340</u>	<u>8,097</u>	<u>6,701</u>	<u>6,810</u>

附註：結餘主要指向項目經理墊款、招標按金及其他雜項應收款項。

基於發票日期之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以下	7,889	17,075	21,716	15,762
1至2年	1,388	1,562	8,375	11,424
2至3年	<u>1,272</u>	<u>170</u>	<u>22</u>	<u>3,107</u>
	<u>10,549</u>	<u>18,807</u>	<u>30,113</u>	<u>30,293</u>

基於發票日期之應收票據之賬齡分析如下：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1至30天	1,240	—	—	1,787
31至60天	300	—	—	1,467
61至90天	800	—	391	—
91至180天	1,200	—	1,565	293
180天以上	—	85	2,152	880
	<u>3,540</u>	<u>85</u>	<u>4,108</u>	<u>4,427</u>

於2019年12月31日及2020年8月31日，目標集團之應收票據為於日常業務過程中可交換為現金且附帶追索權。目標集團繼續確認應收票據之全部賬面值，並確認已收現金為計入綜合財務狀況表「借款」中之有抵押其他借款。

於2019年12月31日及2020年8月31日，應收票據及相關負債之賬面值分別為人民幣4,200,000元及人民幣2,400,000元。

於綜合財務狀況表中，應收保留金基於營運週期分類為流動資產。有關解除保留金之條款及條件因合約、缺陷責任期或預先協定期限之屆滿而異。基於發票日期之應收保留金之賬齡分析如下：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	1,773	4,462	5,403	6,551
1至5年	—	1,441	5,340	9,312
	<u>1,773</u>	<u>5,903</u>	<u>10,743</u>	<u>15,863</u>

目標集團應用香港財務報告準則第9號之簡化方法對自2018年1月1日起之所有貿易應收款項及應收保留金以及應收票據使用全期預期虧損撥備計量預期信貸虧損。此舉導致於2018年1月1日就貿易應收款項、應收保留金及應收票據作出之虧損撥備分別增加人民幣170,000元、人民幣29,000元及人民幣61,000元。附註3.1(b)詳述該撥備之計算方法。

有關目標集團承受之信貸風險的資料，請參閱附註3.1(b)。

貿易應收款項及應收保留金以及應收票據與按金及其他應收款項之賬面值均以人民幣計值。

16 應收客戶合約工程款項

	2017年 12月31日 人民幣千元
已產生合約成本加應佔溢利減迄今為止可預見虧損 迄今為止之進度款項	62,532 <u>(32,608)</u>
減：減值撥備	29,924 <u>(1,632)</u>
	<u>28,292</u>
以下項目計入流動資產： 應收客戶合約工程款項	<u>28,292</u>

17 合約資產及合約負債

目標集團已確認以下與客戶合約有關之資產：

	2018年 1月1日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元	2020年 8月31日 人民幣千元
合約資產				
已開展建築工程	62,532	104,703	162,378	175,194
已向客戶開單的建築工程	<u>(32,608)</u>	<u>(55,354)</u>	<u>(97,328)</u>	<u>(79,440)</u>
	29,924	49,349	65,050	95,754
減：虧損撥備	<u>(2,086)</u>	<u>(3,071)</u>	<u>(4,810)</u>	<u>(5,110)</u>
	<u>27,838</u>	<u>46,278</u>	<u>60,240</u>	<u>90,644</u>
合約負債				
提供建築服務	<u>(6,189)</u>	<u>(6,641)</u>	<u>(2,393)</u>	<u>(3,086)</u>

(a) 合約資產及負債之重大變動

由於目標集團在收到工料測量師證明已取得付款權利前已就固定價格合約提供更多建築服務，故合約資產起伏不定。目標集團亦應用簡化方法為香港財務報告準則第9號規定之預期信貸虧損作出撥備，該準則允許就合約資產使用全期預期虧損撥備。有關合約資產減值評估之詳情載於歷史財務資料附註3.1(b)。

(b) 與合約負債有關之已確認收益

下表載列截至2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年8月31日止期間就結轉合約負債確認之收益金額以及與於過往期間已達成履約責任有關之金額。

	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2020年 8月31日 止八個月 人民幣千元
於期初計入合約負債結餘之已確認收益	<u>340</u>	<u>6,596</u>	<u>1,502</u>

(c) 未完成履約責任

下表載列定價長期建築合約產生之未完成履約責任。

	2018年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元	2020年 8月31日 人民幣千元
部分或完全未完成之長期建築合約交易價格總額	<u>49,320</u>	<u>97,947</u>	<u>183,069</u>

於2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，管理層預期金額分別約人民幣27,583,000元、人民幣73,221,000元及人民幣139,354,000元將於下個報告期間確認為收益，而餘額將於各報告期間起計兩年內確認。

18 現金及現金等價物以及質押銀行存款

	2017年 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元	2019年 人民幣千元	於2020年 8月31日 人民幣千元
銀行現金	1,319	1,858	2,275	5,434
減：質押銀行存款(附註(a))	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(200)</u>
現金及現金等價物	<u>1,319</u>	<u>1,858</u>	<u>2,275</u>	<u>5,234</u>
最高信貸風險	<u>1,319</u>	<u>1,858</u>	<u>2,275</u>	<u>5,434</u>

附註：

- (a) 於2020年8月31日，目標集團之銀行存款人民幣200,000元已就應付票據作出質押(附註21)。
- (b) 於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，上述結餘指現金及現金等價物且均以人民幣計值並存入中國的銀行，而中國境外的資金匯兌須受外匯管制規管。

19 繳入股本

	於12月31日		於2020年
	2017年	2018年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年、2017年、2018年及2019年 12月31日以及2020年8月31日(附註)	12,000	12,000	14,708

附註：截至2020年8月31日止八個月，由於一名股東注資及收購一間附屬公司(詳情載於附註25)，目標公司之已發行股本增加人民幣2,708,000元。

20 其他儲備

	法定儲備	資本儲備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日之結餘	1,315	—	1,315
計提法定儲備	89	—	89
於2017年12月31日之結餘	1,404	—	1,404
於2018年1月1日之結餘	1,404	—	1,404
計提法定儲備	471	—	471
於2018年12月31日之結餘	1,875	—	1,875
於2019年1月1日之結餘	1,875	—	1,875
計提法定儲備	389	—	389
於2019年12月31日之結餘	2,264	—	2,264
於2020年1月1日之結餘	2,264	—	2,264
收購一間附屬公司(附註25)	—	22,757	22,757
計提法定儲備	1,109	—	1,109
於2020年8月31日之結餘	3,373	22,757	26,130

法定儲備

根據有關法規，目標公司及其附屬公司於中國註冊成立，須根據中國會計準則及法規分配至少10%的除稅後溢利至一般法定儲備。該等儲備只能用於特定用途，不可以貸款、墊款或現金股息的形式分派或轉讓。

資本儲備

資本儲備主要指收購一間附屬公司產生之儲備(詳情載於附註25)。

21 貿易應付款項及應付票據、應計費用及其他應付款項

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	8,859	23,546	49,775	65,703
應付票據	—	—	—	200
應計費用及其他應付款項(附註)	5,653	10,151	20,411	24,890
	<u>14,512</u>	<u>33,697</u>	<u>70,186</u>	<u>90,793</u>

附註：該結餘主要指累計薪金、項目經理代表建設項目之付款及其他雜項應付款項。

就貿易應付款項授予之信貸期為90天以內。基於發票日期之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以下	6,200	19,771	45,434	60,223
1至2年	1,330	2,897	3,336	2,937
2至3年	1,329	365	1,005	2,193
3年以上	—	513	—	350
	<u>8,859</u>	<u>23,546</u>	<u>49,775</u>	<u>65,703</u>

基於發票日期之應付票據之賬齡分析如下：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
61至90天	—	—	—	200

貿易應付款項及應付票據、應計費用及其他應付款項之賬面值與其公平值相若且以人民幣計值。

22 借款

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期				
銀行借款—有擔保	13,000	13,000	13,000	18,820
其他借款—有抵押	—	—	4,200	2,400
	<u>13,000</u>	<u>13,000</u>	<u>17,200</u>	<u>21,220</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，目標集團所有借款均以人民幣計值。

銀行借款

(a) 於綜合財務狀況表日期之加權平均利率為：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	8月31日
銀行借款	<u>6.5%</u>	<u>6.5%</u>	<u>6.5%</u>	<u>6.3%</u>

(b) 銀行借款之償還期限如下：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	<u>13,000</u>	<u>13,000</u>	<u>13,000</u>	<u>18,820</u>

(c) 於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，由於固定利率借款之折現影響並不重大，故銀行借款之賬面值與其公平值相若。

(d) 於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，銀行借款由目標集團董事及股東擔保。

其他借款

於2019年12月31日及2020年8月31日，人民幣4,200,000元及人民幣2,400,000元之其他借款以目標集團之應收票據作抵押(附註15)。

23 不可撤銷經營租賃承擔

自2019年1月1日起，除短期及低價值租賃外，目標集團已就該等租賃確認使用權資產，進一步資料見附註6及附註12。

於2017年及2018年12月31日，根據不可撤銷經營租賃就辦公室物業之未來最低租賃租金開支總額如下：

	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
不超過一年	600	600
超過一年但不超過五年	<u>600</u>	<u>—</u>
	<u><u>1,200</u></u>	<u><u>600</u></u>

24 綜合現金流量表附註

融資活動產生之負債對賬

本節載列各年度／期間融資活動產生之負債及融資活動產生之負債變動的分析。

	借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	應付／(應收) 股東款項 人民幣千元
於2017年1月1日	13,000	—	13,897
現金流入			
— 借款所得款項	13,000	—	—
— 股東還款	—	—	23,727
現金流出			
— 償還借款	(13,000)	—	—
— 向股東墊款	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(23,802)</u>
於2017年12月31日	<u><u>13,000</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>13,822</u></u>
於2018年1月1日	13,000	—	13,822
現金流入			
— 借款所得款項	13,000	—	—
— 股東還款	—	—	16,425
現金流出			
— 償還借款	(13,000)	—	—
— 向股東墊款	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(31,567)</u>
於2018年12月31日	<u><u>13,000</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>(1,320)</u></u>

	借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	應付／(應收) 股東款項 人民幣千元
於2019年1月1日	13,000	—	(1,320)
採納香港財務報告準則第16號時確認	—	2,740	—
現金流入			
— 借款所得款項	17,200	—	—
— 股東還款	—	—	16,688
現金流出			
— 償還借款	(13,000)	—	—
— 租賃付款之本金部分	—	(498)	—
— 已付利息	—	(102)	—
— 向股東墊款	—	—	(22,047)
其他非現金交易	—	102	—
於2019年12月31日	<u>17,200</u>	<u>2,242</u>	<u>(6,679)</u>
於2020年1月1日	17,200	2,242	(6,679)
現金流入			
— 借款所得款項	20,620	—	—
— 股東還款	—	—	13,499
現金流出			
— 償還借款	(16,600)	—	—
— 租賃付款之本金部分	—	(548)	—
— 已付利息	—	(52)	—
— 向股東墊款	—	—	(9,828)
其他非現金交易	—	52	2,175
於2020年8月31日	<u>21,220</u>	<u>1,694</u>	<u>(833)</u>
(未經審核)			
於2019年1月1日	13,000	—	(1,320)
現金流入			
— 借款所得款項	17,200	—	—
— 股東還款	—	—	8,580
採納香港財務報告準則第16號時確認	—	2,740	—
現金流出			
— 償還借款	(13,000)	—	—
— 租賃付款之本金部分	—	(532)	—
— 已付利息	—	(68)	—
— 向股東墊款	—	—	(16,443)
其他非現金交易	—	68	—
於2019年8月31日	<u>17,200</u>	<u>2,208</u>	<u>(9,183)</u>

25 收購一間附屬公司

於2020年8月20日，目標公司以代價人民幣27,420,000元收購青島合投建設工程有限公司(「青島合投」)之全部已發行股本。青島合投之主要資產為物業、機器及設備以及土地使用權，故該交易已入賬為一項資產收購。

購買代價及所購入資產淨值之詳情如下：

	2020年 8月20日 人民幣千元
購買代價	
應付代價	2,175
目標公司股權之公平值(附註)	<u>25,245</u>
代價總額	<u>27,420</u>
所購入可識別資產之已確認金額	
物業、機器及設備	8,419
使用權資產	18,960
現金及現金等價物	<u>41</u>
所購入資產淨值	<u><u>27,420</u></u>
收購附屬公司產生之現金流入淨額	
現金流入淨額—投資活動	<u><u>41</u></u>

附註：獨立專業合資格估值師估計目標公司17.2%股權之公平值(作為付予青島合投之代價)為人民幣25,245,000元，其超出已發行股本17.2%之面值人民幣2,488,000元的部分為人民幣22,757,000元，已於資本儲備確認。

26 關聯方交易

(a) 除下文及歷史財務資料其他部分所披露者外，於業績記錄期，目標集團並無與關聯方進行任何其他重大交易：

	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	2020年 人民幣千元
與目標集團關聯方青島 東祺晟資訊諮詢有限 公司之交易					
—有關生產機器之 租賃付款	<u>600</u>	<u>600</u>	<u>600</u>	<u>600</u>	<u>600</u>

於業績記錄期，目標集團及該關聯公司有共同股東。關聯公司之一名股東亦向目標集團提供主要管理人員服務。

(b) 與關聯方的結餘如下：

	於12月31日			於2020年	性質
	2017年	2018年	2019年	8月31日	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
應收一名股東款項					
— 王永宏先生 (附註i)	—	1,320	6,679	3,008	非貿易
應付股東款項					
— 王永宏先生 (附註i)	(13,822)	—	—	—	非貿易
— 中德生態園被動房 建築科技有限公司 (附註ii)	—	—	—	(2,175)	非貿易
	<u>(13,822)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(2,175)</u>	

附註(i)：應收／(應付)一名股東款項主要指現金墊款，其為免息、無擔保且須按要求償還。

附註(ii)：應付一名股東款項指就收購一間附屬公司應付代價(詳情載於附註25)，結餘為免息、無擔保且須按要求償還。

(c) 主要管理層酬金

於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年8月31日止八個月，主要管理層酬金與附註27(a)披露之目標集團董事酬金相同。

27 主要管理層福利及權益

(a) 主要管理層酬金

主要管理層人員指有權計劃、指導及控制目標集團業務活動之人員。目標集團董事被視為主要管理層人員，彼等之酬金載列如下：

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020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
工資及薪金	153	204	210	140	861
其他社保成本及 其他僱員福利	<u>63</u>	<u>84</u>	<u>90</u>	<u>52</u>	<u>70</u>
	<u>216</u>	<u>288</u>	<u>300</u>	<u>192</u>	<u>931</u>

(b) 董事退休福利

於業績記錄期，概無董事已經或將會收取任何退休福利。

(c) 董事離職福利

於業績記錄期，概無董事已經或將會收取任何離職福利。

(d) 就獲取董事服務向第三方支付之代價

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年8月31日止八個月，目標集團並無就獲取董事服務而向任何第三方支付代價。

(e) 有關以董事、該等董事之受控制法團及關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易之資料

除附註26(b)披露者外，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年8月31日止八個月，概無以董事或該等董事之受控制法團及關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易安排。

(f) 董事於交易、安排或合約之重大權益

除附註26(a)披露者外，目標集團概無於年／期末或業績記錄期任何時間訂有目標公司董事於當中直接或間接擁有重大權益且與目標集團業務有關之重大交易、安排及合約。

28 報告期間後事項

於2020年初爆發新型冠狀病毒(「爆發2019冠狀病毒病」)後，全國／地區已經並將繼續採取一連串預防及防禦措施。目標集團將密切留意爆發2019冠狀病毒病的發展，並評估其對財務狀況及經營業績之影響。

III 期後財務報表

目標集團並無就2020年8月31日後直至本報告日期止的任何期間編製經審核綜合財務報表。除本報告所披露者外，目標集團並無就2020年8月31日後的任何期間宣派任何股息或作出任何分派。

下文載列目標集團截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年8月31日止八個月(「業績記錄期」)的管理層討論及分析。以下財務資料以載於本通函附錄二的目標集團經審核財務資料為基準。

業務概覽

青島宏海幕牆有限公司於2007年3月12日在中國成立，註冊資本為人民幣108.7百萬元。目標公司已取得鋼結構建築工程專業承包三級資質、建築幕牆工程專業承包一級資質及工程設計建築幕牆工程專項甲級資質。

目標公司於業績記錄期主要作為總承包商參與160個幕牆工程項目。

收入

於業績記錄期，目標集團之收入來自一個營業分部，即提供幕牆工程服務。截至2017年(「**2017年度**」)、2018年(「**2018年度**」)及2019年(「**2019年度**」)12月31日止年度各年及截至2020年8月31日止八個月，營業收入分別約為人民幣45.4百萬元、人民幣79.2百萬元、人民幣117.2百萬元及人民幣115.1百萬元。於2017年度至2018年度，目標集團收入增長約人民幣33.8百萬元或74.4%，及於2018年度至2019年度，收入增長約人民幣38.0百萬元或48.0%，收入相較於2020年同期錄得增長，原因為該等年度／期間承接的項目數量有所增加。

銷售成本

於2017年度、2018年度及2019年度以及截至2020年8月31日止八個月，經營成本分別約為人民幣37.9百萬元、人民幣64.7百萬元、人民幣99.4百萬元及人民幣91.8百萬元。目標集團的銷售成本主要包括分包費用、物料以及生產機器、機械及設備的租金／租賃費用。儘管每個項目的銷售成本組成按項目性質和技術規格需要而有所不同，但業績記錄期內的銷售成本波動跟經營收入的趨勢相對一致。

毛利

於2017年度、2018年度及2019年度以及截至2020年8月31日止八個月，毛利分別約為人民幣7.4百萬元、人民幣14.5百萬元、人民幣17.8百萬元及人民幣23.3百萬元，而毛利率則分別約為16.4%、18.3%、15.2%及20.2%。

由於各項目的工作性質和技術規格不同，毛利率的波動是由於各項目於業績記錄期內每個年度／期間的施工量不同所導致。整體而言，目標集團於業績記錄期的毛利率屬合理，與市場一般水平相若。

行政及一般開支

於2017年度、2018年度及2019年度以及截至2020年8月31日止八個月，行政及一般開支分別為人民幣4.7百萬元、人民幣6.4百萬元、人民幣9.0百萬元及人民幣6.5百萬元。行政及一般開支主要包括管理、後勤及研發人員工資、辦公設施折舊費、差旅費、職工教育經費等，於業績記錄期內大致維持穩定。

年／期內溢利

於2017年度、2018年度及2019年度以及截至2020年8月31日止八個月，目標集團錄得的溢利分別為人民幣0.9百萬元、人民幣4.2百萬元、人民幣3.9百萬元及人民幣11.1百萬元。如上文所述，於業績記錄期，年／期內溢利經歷波動乃由於(i)毛利因各項目於業績記錄期內的施工量而有所增加；及(ii)行政及一般開支水平相對穩定。

物業、機器及設備／使用權資產

目標集團之物業、機器及設備主要包括一項在建工程及若干機械設備，其按成本減累計減值列賬。使用權資產主要包括兩幅位於中國山東省的土地。

貿易應收款項

貿易應收款項指客戶就已進行的幕牆工程認證的金額。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，貿易應收款項分別約為人民幣10.5百萬元、人民幣18.8百萬元、人民幣30.1百萬元及人民幣30.3百萬元。於2019年12月31日及2020年8月31日，貿易應收款項結餘較高，原因主要是2019年12月31日及2020年8月31日未已認證但尚待客戶付款的收益金額相對較高。倘有客觀證據表示從客戶收取款項的可能性屬渺茫，則貿易應收款項結餘會個別評估以計提減值撥備。目前無跡象顯示餘下的貿易應收款項及應收保留金有重大違約風險。

合約資產／(負債)／應收／(應付)客戶合約工程款項

於業績記錄期，合約資產／應收客戶合約工程款項分別約為人民幣28.3百萬元、人民幣46.3百萬元、人民幣60.2百萬元及人民幣90.6百萬元。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日合約資產增加，乃由於年內相對較高的施工量尚未經客戶認證。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，合約負債指就已收款項超出目標集團根據完成進度可確認收益的部分而應付合約客戶的款項。

按金及其他應收款項

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，按金及其他應收款項分別約為人民幣25.3百萬元、人民幣8.1百萬元、人民幣6.7百萬元及人民幣6.8百萬元，主要包括向項目經理墊款、投標按金及其他雜項應收款項。

資本架構、流動資金及資產負債比率

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，目標集團的資產淨值分別為人民幣26.0百萬元、人民幣29.7百萬元、人民幣33.6百萬元及人民幣70.1百萬元；流動資產淨值分別為人民幣24.6百萬元、人民幣27.4百萬元、人民幣29.1百萬元及人民幣35.0百萬元；現金及銀行結餘淨額分別為人民幣1.3百萬元、人民幣1.9百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣5.2百萬元。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，目標集團之資產負債率(按債務總額除以股本總額計算)分別為31%、27%、31%及18%。目標集團之資產負債率於業績記錄期維持相對穩定。目標集團借款之到期日及利率概況載於目標集團會計師報告附註22。

資產抵押

於2020年8月31日，目標集團抵押銀行存款人民幣0.2百萬元，為銀行承兌票據提供抵押。

重大投資、重大收購及出售

於2020年8月20日，目標公司以代價人民幣27,420,000元收購青島合投建設工程有限公司之全部已發行股本。有關收購事項詳情載於目標集團會計師報告附註25。

重大關聯方交易

於業績記錄期，目標集團與目標集團之關聯方青島東祺晟資訊諮詢有限公司訂立交易。有關關聯方交易詳情載於目標集團會計師報告附註26。

或然負債

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，目標集團無任何或然負債。

資本承擔

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，目標集團無資本承擔。

訴訟

於最後可行日期，就董事所知，目標集團無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償。

外匯風險

目標集團的主要業務於中國進行，而目標公司的收入及開支均以人民幣計值。因此，目標集團並無面臨與匯率波動直接相關的重大風險，亦無訂立任何合約以對沖其外匯風險承擔。

僱傭及薪酬政策

目標集團採納與同業相近的薪酬政策，並參考其僱員職責及有關地區當前市場水平釐定。經評估後僱員會獲支付酌情表現花紅作為彼等所作貢獻的獎勵。根據中國適用法定要求及當地政府的現有規定，目標集團為其僱員參與不同社會福利計劃。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年8月31日，目標公司分別聘有117名、108名、116名及113名僱員。

現有113名僱員中，中級或以上職稱的工程及技術人員超過18名，其中包括逾11名註冊建造師及註冊造價師；及逾6名管理人員。

未來計劃及其後事項

目標公司將進一步加快各個領域的核心技術研發(包括被動式幕牆系統的研發),以提升其核心競爭力。除追求快速穩定發展外,目標公司將逐步提高其設計、製造、施工一體化能力。目標公司將支持買方進一步發展為中國綜合建築服務供應商,並積極進行市場擴展及與國內外知名客戶加強合作,以提高其品牌價值,致力成為中國幕牆行業中具影響力的公司。

經擴大集團未經審核備考財務資料

下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」)乃根據下文所載附註為基準及根據上市規則第4.29段編製，旨在說明對經擴大集團資產及負債之影響，猶如收購事項已於2020年6月30日完成。

於2020年6月30日之未經審核備考財務資料乃基於下列各項編製：(i)本集團於2020年6月30日之未經審核中期簡明綜合資產負債表(載於其截至2020年6月30日止六個月之已刊發中期報告)；及(ii)目標集團於2020年8月31日之綜合財務狀況表；及(iii)如下文所載附註所解釋，反映本集團收購目標集團34%股權之影響而編製的備考調整(乃因收購事項直接導致，且有事實證明與日後事件或決定無關)。

未經審核備考財務資料應與本通函內其他財務資料一併閱讀。

未經審核備考財務資料乃由本公司董事僅供說明用途而編製，並以多項假設、估計及當前可得資料為基準。由於其假設性質使然，倘收購事項於2020年6月30日或任何未來日期完成，未經審核備考財務資料未必能真實反映經擴大集團的財務狀況。

(I) 經擴大集團於2020年6月30日之未經審核備考資產負債表

	本集團於	目標集團	備考調整			經擴大
	2020年 6月30日	於2020年 8月31日	千港元 附註3	千港元 附註4	千港元 附註5	集團於 2020年 6月30日 千港元
資產						
非流動資產						
物業、機器及設備	262,899	12,982	—	—	—	275,881
使用權資產	4,494	25,231	—	—	—	29,725
商譽	20,537	—	21,287	—	—	41,824
無形資產	—	—	25,526	—	—	25,526
遞延所得稅資產	1,813	1,621	—	—	—	3,434
按金及其他應收款項	9,388	—	—	—	—	9,388
非流動資產總值	<u>299,131</u>	<u>39,834</u>	<u>46,813</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>385,778</u>
流動資產						
存貨	—	3,608	—	—	—	3,608
貿易應收款項及應收 保留金以及應收票據	722,456	55,641	—	—	—	778,097
按金、預付款項及其他 應收款項	51,557	7,491	—	3,309	—	62,357
合約資產	196,282	99,708	—	—	—	295,990
應收一名關聯方款項	3,380	—	—	—	—	3,380
應收一名股東款項	—	3,309	—	(3,309)	—	—
可收回所得稅	4,251	—	—	—	—	4,251
到期日超過三個月的 定期存款	11,132	—	—	—	—	11,132
質押銀行存款	18,700	220	—	—	—	18,920
現金及現金等價物	194,300	5,757	—	—	—	200,057
	<u>1,202,058</u>	<u>175,734</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,377,792</u>
資產總值	<u>1,501,189</u>	<u>215,568</u>	<u>46,813</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,763,570</u>

	本集團於	目標集團	備考調整			經擴大
	2020年 6月30日	於2020年 8月31日	千港元 附註3	千港元 附註4	千港元 附註5	集團於 2020年 6月30日 千港元
負債						
非流動負債						
租賃負債	934	1,242	—	—	—	2,176
遞延所得稅負債	16,765	—	3,829	—	—	20,594
非流動負債總額	17,699	1,242	3,829	—	—	22,770
流動負債						
貿易應付款項及應付						
保留金以及應付票據	504,837	72,493	—	—	—	577,330
應計費用及其他應付款項	58,341	27,376	54,888	2,393	3,622	146,620
合約負債	130,397	3,395	—	—	—	133,792
來自一間中間控股公司的						
貸款	100,000	—	—	—	—	100,000
應付關聯方款項	1,120	—	—	—	—	1,120
應付股息	176	—	—	—	—	176
應付股東款項	—	2,393	—	(2,393)	—	—
借款	145,749	23,342	—	—	—	169,091
租賃負債	2,432	622	—	—	—	3,054
應付所得稅	8,851	7,576	—	—	—	16,427
	951,903	137,197	54,888	—	3,622	1,147,610
負債總額	969,602	138,439	58,717	—	3,622	1,170,380
資產淨值	531,587	77,129	(11,904)	—	(3,622)	593,190

(II) 經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表附註

1. 該等數額摘錄自本集團於2020年6月30日之未經審核中期簡明綜合資產負債表(載於其截至2020年6月30日止六個月之已刊發中期簡明綜合財務資料)。
2. 目標集團以人民幣計值之資產及負債來自目標集團於2020年8月31日之綜合財務狀況表(載於本通函附錄二會計師報告)。就未經審核備考財務資料而言,金額以人民幣1元兌1.10港元之匯率由人民幣換算至港元。
3. 由於本集團有權委任目標公司之大多數董事,並將對目標公司的管理及營運具有控制權,於收購事項完成後,目標集團之可識別資產及負債將根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈香港財務報告準則第3號「業務合併」(「香港財務報告準則第3號」)之收購法按公平值於經擴大集團綜合財務報表入賬。

就經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表而言及僅供說明用途,本集團已參考獨立專業估值師世邦魏理仕有限公司於2020年8月31日編製之估值報告估計目標集團主要資產及負債之公平值。

該等調整指確認收購事項產生之商譽約21,287,000港元,即收購事項之現金代價金額超出目標集團所收購可識別資產淨值(扣除遞延稅項負債)公平值之差額,計算如下:

	千港元
應付代價(a)	<u>54,888</u>
將收購資產及將承擔負債之公平值	
目標集團資產淨值之賬面值(b)	77,129
確認無形資產:(b)(c)	
— 專利技術	15,573
— 未完成合約	9,953
已確認遞延稅項負債(d)	<u>(3,829)</u>
目標集團可識別資產淨值總額	98,826
目標集團66%股權之非控股權益	<u>(65,225)</u>
目標集團34%股權之公平值	<u>33,601</u>
收購事項產生之商譽(c)	<u>21,287</u>

- (a) 根據買賣協議所述之規定，買方(為本公司之間接非全資附屬公司)將在收購事項完成日期後7天內以現金向賣方支付代價人民幣49,898,000元(相當於約54,888,000港元，按人民幣1元兌1.10港元之匯率換算)。
- (b) 就編製經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表而言，董事已假設除無形資產外，目標集團資產及負債之備考公平值與彼等各自於2020年8月31日之賬面值相同。

技術指目標集團所開發用於生產建築項目材料的專利技術。未完成合約指於估值日已取得但尚未完成的估計建築合約總額。根據估值報告，(i)技術的公平值乃根據免專利權費方法釐定。在應用免專利權費方法時，資產乃根據擁有人毋須就使用資產向第三方支付公平專利權費的基準來預測收益；及(ii)未完成合約的公平值乃使用多期超額盈利法釐定。在多期超額盈利法中，估計價值乃以擁有標的無形資產所得的預期利益的現值超出就變現有關利益而投資貢獻資產所需的規定回報的部分。

- (c) 本公司董事確認，就根據香港會計準則第36號「資產減值」評估無形資產及商譽之減值而言已採納一致政策及假設。本公司董事認為，毋須對本未經審核備考財務資料作出減值撥備。
- (d) 對遞延所得稅負債之調整乃經採用目標集團作為中國高新技術企業於正式獲授權期間之適用所得稅稅率15%及獲授權期間後之稅率25%根據無形資產之稅基與公平值之差額釐定。預期相關稅率將於結算負債期間適用於目標集團。

由於在完成日期，目標集團之可識別資產淨值之公平值及賬面值可能與編製未經審核備考財務資料時所用彼等各自之價值有重大出入，因而於完成

後本集團綜合財務報表中將錄得之資產及負債以及商譽的實際數額可能與本附錄所列估計數額有重大出入。

4. 已作出若干重新分類以符合本集團之呈列方式。
5. 調整指有關收購事項之估計專業費用約3,622,000港元。該數額包括收購事項專業顧問的成本(假設將於收購事項完成後支付)。
6. 並無對未經審核備考財務資料作出調整以反映經擴大集團於2020年6月30日後訂立的任何交易結果或其他交易。

(B) 有關經擴大集團未經審核備考財務資料之報告

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供收錄於本通函內。

**羅兵咸永道****獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告****致瑞港建設控股有限公司列位董事**

本所已對瑞港建設控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」),以及青島宏海幕牆有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)的未經審核備考財務資料(由 貴公司董事(「貴公司董事」)編製,並僅供說明用途)完成鑒證工作並作出報告。未經審計備考財務資料包括由 貴公司間接非全資附屬公司青島東捷建設工程有限公司擬收購目標集團(「該項交易」)而於刊發日期為二零二零年十二月十八的通函(「通函」)中第IV-1至IV-6頁內所載有關於二零二零年六月三十日的未經審核備考綜合資產及負債報表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。 貴公司董事用於編製未經審計備考財務資料的適用標準載於通函第IV-1至IV-6頁。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製,以說明該項交易對 貴集團於二零二零年六月三十日的財務狀況可能造成的影響,猶如該項交易於二零二零年六月三十日已經發生。在此過程中, 貴公司董事從 貴集團截至二零二零年六月三十日止期間的綜合財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料,其中並無上述財務報表刊發審核或審閱報告。

董事對未經審核備考財務資料的責任

貴公司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條及參考香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務

資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

我們的獨立性和質量控制

我們遵守會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用會計師公會所頒佈的香港質量控制準則第1號，因此保持一個全面的質量控制制度，包括制定與遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求相關的政策和程序守則。

申報會計師的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於本所過往就用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料而發出的報告，除於報告發出日期向該等報告收件人承擔的責任外，本所概不承擔任何責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務」執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對貴公司董事是否根據上市規則第4.29及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具任何在編製未經審核備考財務資料時所使用的歷史財務資料的報告或意見，且在本業務過程中，我們無就編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該項交易於二零二零年六月三十日的實際結果會否如同呈報一樣提供任何保證。

對於未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製而進行的合理保證鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映了已對未經調整財務資料作出適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的證據充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二零年十二月十八日

CBRE
世邦魏理仕

Level 27, One Pacific Place
88 Queensway
Admiralty, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830

香港金鐘道88號
太古廣場一期27樓
電話852 2820 2800 傳真852 2810 0830
www.cbre.com.hk

地產代理(公司)牌照號碼No. C-004065

2020年12月18日

本司檔案編號：C2011-0654-BV

瑞港建設控股有限公司

香港

北角渣華道191號

嘉華國際中心

5樓04-05室

敬啟者：

1 緒言

根據瑞港建設控股有限公司(「貴公司」或「瑞港建設」)的指引，我們接受委託根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)第13號公允價值評估青島宏海幕牆有限公司及其附屬公司(統稱「目標公司」)100%股權的公允價值以作收購及交易用途。

本報告旨在就目標公司100%股權的公允價值提供獨立分析，僅供收購及交易用途。我們已作出相關調查、查詢及取得我們認為就提供估值結果而言屬必要的其他資料。

世邦魏理仕於編製本報告時使用的資料來自本報告所示的多個來源。於估值分析中使用的歷史財務數據、財務預測及主要假設以及本報告所載的資料均由貴公司管理層(「管理層」)負責。務請注意，於編製本報告時執行的程序和調查不包括任何

核實工作，也不構成根據一般公認的審計準則所作的檢查。因此，我們不對收到信息的準確性和完整性承擔責任或發表意見，除本報告另有聲明以外，我們不提供任何保證。

1.1 估值基準

我們的估值是以公允價值為基準。根據國際財務報告準則第13號，公允價值的定義為：「市場參與者在計量日發生的有序交易中，出售一項資產所能收到或者轉移一項負債所需支付的價格」。

2 背景

2.1 貴公司背景

貴公司作為一家投資控股公司，其附屬公司提供海事建築服務、海事相關的附屬服務及一般建築承包服務。青島東捷建設工程有限公司（「買方」）於中國成立且為貴公司之附屬公司。

買方主要從事樓宇建設、建築地基、園林綠化工程、園林景觀工程、文物保護工程、房地產開發業務、建材批發、建築物拆除工作、管道工程（不含壓力管道）、道路建設、水利水電工程建設、電力工程建設、市政公用工程建設、機電工程建設、起重設備安裝工程、消防設施工程、防水防腐保溫工程、鋼結構工程及建築機電安裝工程之總承包。

2.2 目標公司背景

企業簡介

目標公司成立於2007年3月，註冊資金人民幣108.7百萬元，擁有中國建築幕牆工程設計專項甲級資質及建築幕牆工程專業承包壹級資質。目標公司是一家幕牆系統整體提供商，按照客戶獨特需求製造及安裝幕牆系統並提供工程設計及諮詢服務。

目標公司開發的被動式門窗、被動式幕牆系統通過了德國被動式房屋研究所(PHI)的所有要求，並已獲其認證；目標公司與住房和城鄉建設部（住建部）合作，將目標公司的產品在國家檢測中心進行了檢測認證，均達

到或超過國家超低能耗建築的標準要求；獲得了住建部康居認證；並已成為「被動式低能耗建築產業技術創新戰略聯盟」會員單位。

目標公司的製造廠房配備從德國、意大利等國家引進的自動化機械，使其在被動式幕牆系統上作出突破，並繼續創新設計及製造過程，以滿足客戶不同的需要。

資質及許可證

- 建築幕牆工程設計專項甲級資質；
- 建築幕牆工程專業承包壹級資質；及
- 鋼結構工程專業承包叁級資質。

管理團隊經驗及重大項目

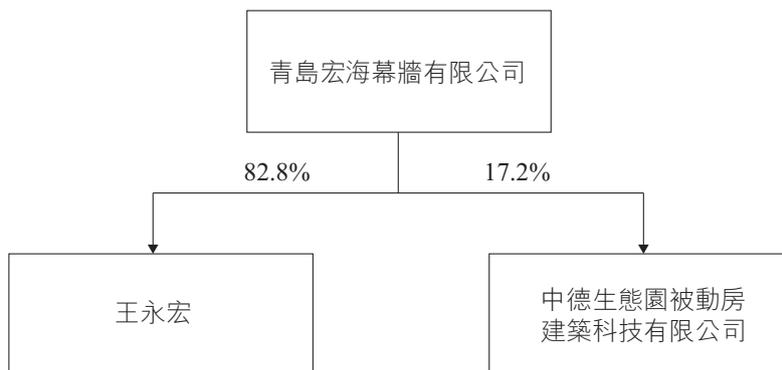
管理團隊及技術團隊均有15–25年的從業經驗，由團隊設計施工的大型項目有：那魯灣酒店（現稱為黃島區喜來登酒店）、成都群光大酒店、青島香格里拉大酒店、北京居然大廈、雲南海埂會議中心等地標性建築。

2.3 收購背景

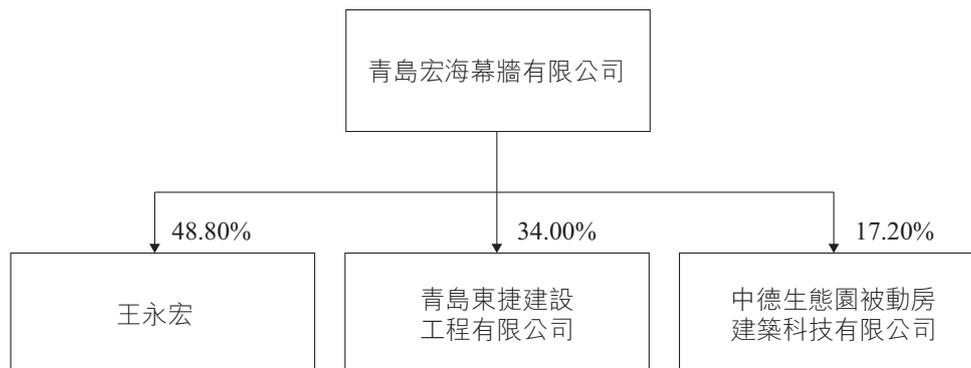
目前目標公司由大股東王永宏（「賣方」）與中德生態園被動房建築科技有限公司（國有獨資企業）擁有，兩者分別於目標公司持有82.80%及17.20%權益。

貴公司擬透過買方收購目標公司的大股東賣方所持有的34%股權。完成該交易後，目標公司將成立董事會，成員中的七名董事有四名由買方委任。

交易前目標公司架構



交易後目標公司架構



2.4 行業概覽

2.4.1 中國市場評論

中國概覽

過去幾十年，中國通過各種經濟及監管改革，已轉變為一個經濟強國。目前，中國於眾多經濟排行榜上名列前茅，於2009年取代德國成為世界最大出口國，並於2010年趕超日本成為世界第二大經濟體。

中國在過去幾十年中發生的最根本變化之一為從農村到城鎮地區的人口大遷移。中國的城鎮化規模史無前例，官方數據顯示，城鎮人口佔總人口比例由2000年36%增長至2019年的61%。世界銀行預測，到2030年，中國將有高達70%人口居住於城鎮地區。

儘管中國從出口驅動型經濟調整轉變為更加平衡的經濟而陷入經濟增長放緩的局面，但其仍為全球經濟的主要增長引擎。中國政府正積極採取措施以刺激投資、拉動消費及創造更多就業機會，以此作為其在經濟增長放緩形勢下不懈努力促進國內市場經濟的舉措之一。

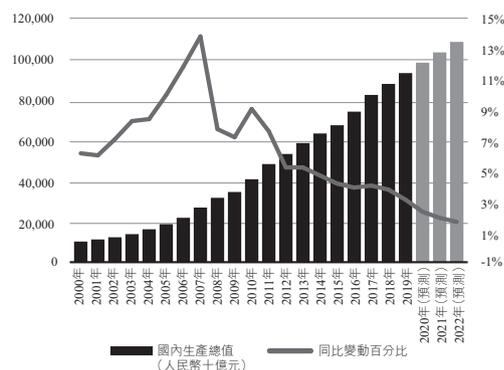
中國宏觀經濟環境

自遭受新冠肺炎疫情造成的第一季度經濟急劇收縮後，中國經濟得益於政府及時採取遏制疫情的措施，於2020年第二季度實現強勁反彈。繼第一季度經濟收縮6.8%後，2020年第二季度中國國內生產總值同比增長3.2%。這次復甦是由製造業帶動的，同比增長5.2%，而服務業則增長相對緩慢，於2020年第二季度年同比增長1.9%。

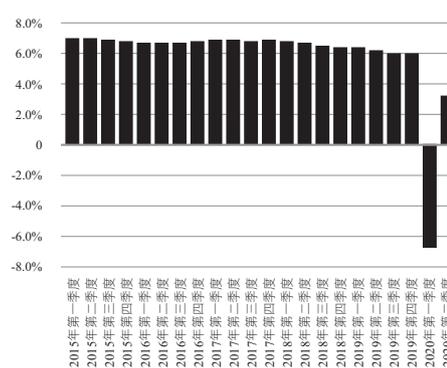
為支撐實體經濟應對新冠肺炎疫情，中國人民銀行加大貨幣政策寬鬆力度及降低融資實際成本，並決定分別於4月15日及5月15日下調普惠金融定向存款準備金率，對符合考核標準的銀行總共下調存款準備金率1個百分點（各自0.5個百分點）。此外，符合條件的股份制商業銀行普惠金融貸款存款準備金率將再下調1個百分點。削減財政支出將釋放長期資金人民幣5,500億元。

2020年4月，一年期最優惠貸款利率由2月的4.05%進一步下調20個基點至3.85%，而五年期最優惠貸款利率則由4.75%下調10個基點至4.65%，降低了借貸成本及按揭價格。中國人民銀行將在2020年下半年繼續採取靈活的貨幣政策，以應對新冠肺炎疫情的影響，並利用其廣泛的工具增加信貸及降低資金成本。

中國國內生產總值及實際國內生產
總值增長(同比%)



中國季度國內生產總值增長



資料來源：牛津經濟研究院、世邦魏理仕、中國國家統計局

在過去十年，服務業作為新經濟增長模式的支柱產業，一直保持穩定增長。中央政府出台一系列政策指導方針，以促進涵蓋電信、醫療、旅遊、工程、金融及法律服務的服務業發展，確保其保持目前的發展勢頭。目前經濟增長的地域不平衡將會持續，而產能過剩及人口外流最為嚴重的地區，比如中國東北省份，將繼續表現不佳。

國內生產總值結構方面，第一產業包括農業、林業、牧業和漁業，佔國內生產總值的比重約為6%；第二產業包括採礦業、製造業、電力、燃氣及水生產和供應業及建築業，佔國內生產總值的38%；第三產業包括批發零售、交通運輸、倉儲郵政、金融機構、房地產、住宿及餐飲服務業，佔國內生產總值的57%。

經濟指標	2020年										
	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	上半年
國內生產總值 (年增長率)	10.6%	9.5%	7.7%	7.7%	7.3%	6.9%	6.7%	6.9%	6.6%	6.1%	-1.6%
人口(百萬人)	1,340	1,347	1,354	1,360	1,367	1,374	1,382	1,390	1,395	1,400	1,400
通貨膨脹、消費價格	3.3%	5.4%	2.6%	2.6%	2.0%	1.4%	1.8%	1.6%	2.1%	2.9%	2.7%^
失業率	4.10%	4.10%	4.10%	4.10%	4.10%	4.10%	4.11%	4.12%	4.1%	4.1%	6.2%*
出口(人民幣 十億元)	10,702	12,324	12,936	13,713	14,388	14,126	15,987	16,923	16,420	17,230	7,713
進口(人民幣 十億元)	9,470	11,316	11,480	12,104	12,036	10,449	14,436	15,091	14,090	14,310	6,524

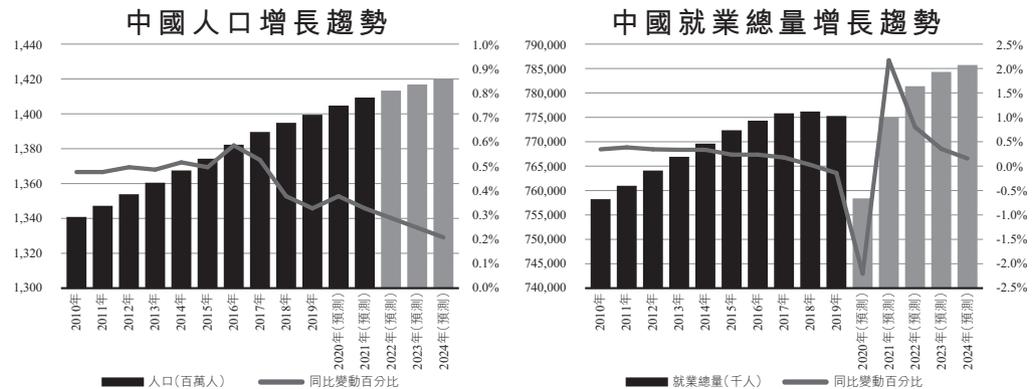
資料來源：牛津經濟研究所、國家統計局、中國海關總署

^2020年7月；*2020年6月

人口及就業

根據聯合國《世界人口前景報告》，中國目前人口約14.1億，印度為13.4億，於2024年，預計兩國人口約為14.4億。此後，中國人口預計將保持穩定直至2030年，此後可能開始緩慢下降。人口增長放緩預期會影響未來勞動力供應及可能令就業增長降速。

由於新冠肺炎疫情所帶來的不確定性，中央政府已放棄中國全年經濟增長目標。黯淡的經濟前景將使企業所創造的新就業機會減少。6月25至59歲人口調查失業率為5.2%。過去十年，城市失業率一直於3%至4%之間徘徊。



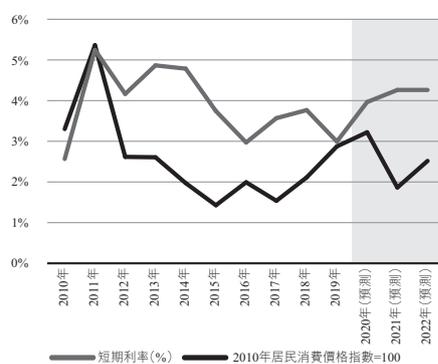
資料來源：牛津經濟研究院、世邦魏理仕、中國國家統計局

居民消費價格指數

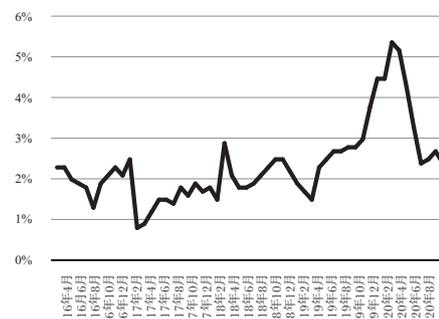
中國8月居民消費價格指數同比為2.4%，創今年5月以來最低。食品價格通貨膨脹率同比增長11.2%，仍是推動7月整體居民消費價格指數上升的主要因素。按消費品類型劃分，醫品價格同比上升1.5%，珠寶首飾價格同比上升15.3%，交通和通信價格同比下跌3.9%；汽油及柴油價格同比下跌14.5%。

預計未來幾個月中國政府將進一步加大財政刺激力度，以支撐基建支出，支持經濟活動復甦。根據牛津經濟研究院的預測，中國的居民消費價格於2020年全年將徘徊於3%，而短期利率將維持於4%左右。

中國短期利率及居民消費價格指數



中國月度消費價格指數



資料來源：牛津經濟研究院、世邦魏理仕、中國國家統計局

零售

於新冠肺炎疫情期間，由於商場營業時間縮短、商店暫時停業，期間實體零售資產人流大幅下降，消費受到嚴重打擊。新冠肺炎感染

個案穩步下降，加上刺激措施的實施，為國內消費提供支持。2020年第二季度，中國零售額同比下跌3.9%，而上一季度則同比下跌19%。

2020年首八個月，中國消費品零售額達人民幣206,640億元，同比下降8.6%。按行業計算，日用品類、糧油類、飲料類分別增長6.3%、11.0%及10.9%。其他消費品，如服裝鞋帽類、金銀珠寶類、家用電器類分別同比下跌15.0%、15.6%及9.0%。

隨著中國社會恢復正常，零售額已顯著回升（尤其是在電子商務領域），原因為新冠肺炎增加消費者線上購物的意慾。本年度在中國內地的「雙十一」線上購物節的零售額創下新紀錄，國內的主要電子商務平台在11月11日的銷售額達至人民幣7,600億元，較去年同期增加63%。合共收到23.21億份物流訂單，同比增長80%。

2020年與2019年相比的雙十一銷售額及物流訂單

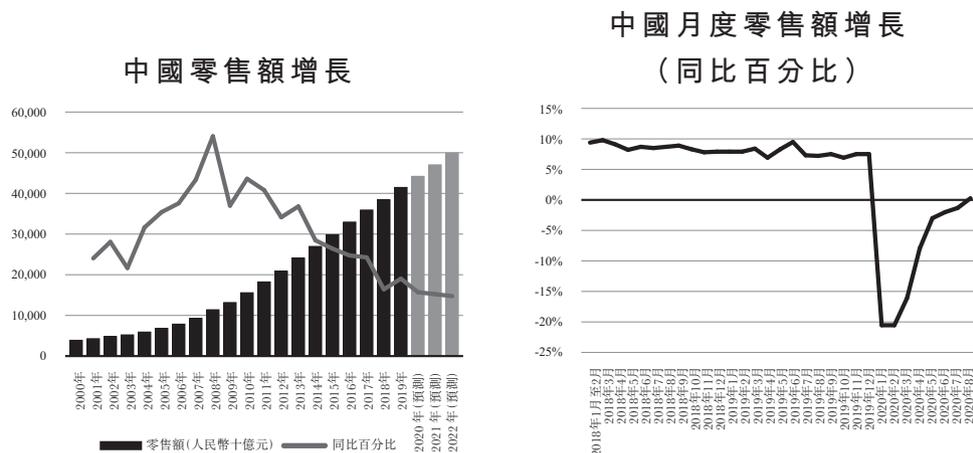
	2019年	2020年
雙十一銷售額(人民幣100百萬元) ¹	4,728	7,697
物流訂單數量(100百萬份) ²	12.92	23.21

附註：

1. 天貓及京東的銷售總額
2. 菜鳥網絡公佈的物流訂單數量

受惠於疫情受控、經濟前景改善、消費者的「報復性消費」及消費本地化，本年度強勁銷售額證明中國內地的零售市場有所復蘇。

近年來，中國家庭可支配收入持續增長，預計未來幾年亦將持續增長。麥肯錫公司預測，未來十年，中國「中上層」(個人年收入在人民幣10.6萬元至人民幣22.9萬元之間)人數將大幅增加，到2022年，中國54%的城市消費者將被視為「中上層」。



資料來源：牛津經濟研究院、世邦魏理仕、中國國家統計局

城鄉居民收入差距持續縮小。2019年，城鎮居民年人均可支配收入為人民幣42,359元，同比增長7.9%；農村居民年人均可支配收入為人民幣16,021元，實際增長9.6%。

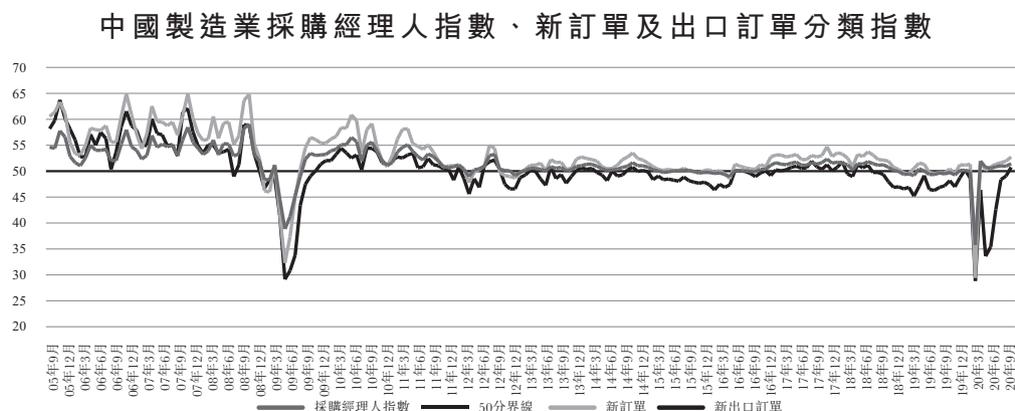
同樣，在收入增長支持下，全國全年私人消費支出繼續穩步增長，人均消費支出為人民幣21,559元，同比增長8.6%，經扣除物價因素後，同比增長為5.5%；城鎮居民家庭人均消費支出為人民幣28,063元，同比增長7.5%，經扣除物價因素後，同比增長4.6%。

採購經理人指數

中國製造業總體採購經理人指數逐步回升，在連續兩個月上升後，9月採購經理人指數由8月的51.0小幅增長至51.5，於刺激措施下略微保持在收縮區間50點之上。新訂單指數自8月的52.0微升至9月的52.8，並於新冠肺炎個案高峰期後，在經營環境復甦情況下，自49.1攀升至50.8。

按企業規模分，三類企業採購經理人指數均保持50臨界點以上。9月，大型企業採購經理人指數微升0.5個百分點至52.5，而中型企業採購經理人指數為50.7，較8月下降0.9個百分點。「小型企業」採購經理人指數上升2.4個百分點至50.1。於13個分類指數中，8月有6項指數較上月有所上升。其中，供應商配送時間指數為50.4%，與上月持平，但仍

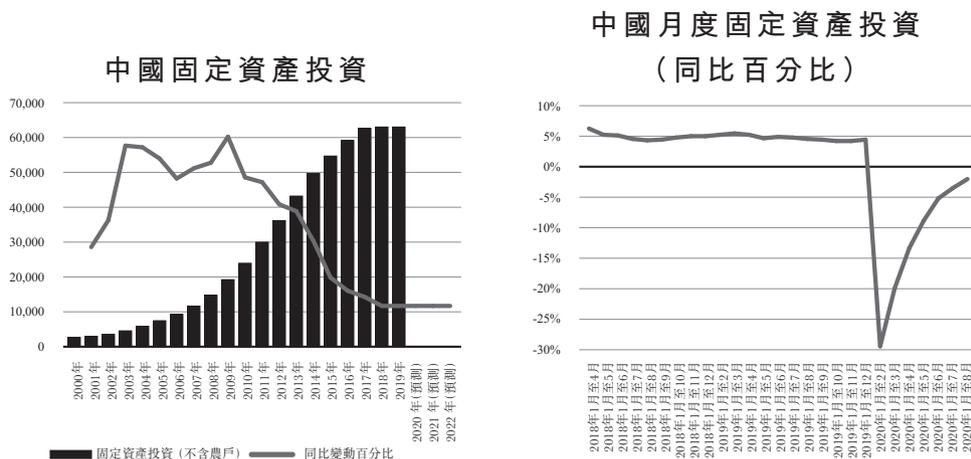
保持於臨界點之上，表明製造業原材料供應商交貨時間不斷加快。此外，生產經營活動預期指數由上月的57.8上升至8月的58.6，反映人們對未來生產活動的看法有所改善。



固定資產投資

投資對經濟增長起著關鍵作用。近年來，大眾創業、萬眾創新的新發展模式持續推進。國務院發佈「十三五」(2016–2020年)期間涵蓋戰略性新興行業的指導意見。該指導方針旨在提高信息技術、生物產業、新能源汽車、數字創意產業等行業的生產。國務院提出，其目標是通過稅收、融資及行政法規等方面的政策支持，將這些行業佔國內生產總值的比重從2015年的8%提升到2020年的15%。預期政府將於2020年利用地方政府債券等財政刺激措施，推動基礎設施投資及穩定經濟增長。

2020年初，受新冠肺炎疫情嚴重影響，企業及經濟景氣受到重創，2020年首八個月全年固定資產投資(不含農戶)同比下降0.3%至人民幣379億元。與1至7月相比，降幅縮小1.3個百分點。按行業分類，第一產業投資人民幣11,063億元，同比增長11.5%；第二產業投資人民幣11.2萬億元，同比下降4.8%；第三產業投資人民幣25.6萬億元，同比增長1.4%。



2.4.2 中國的幕牆行業

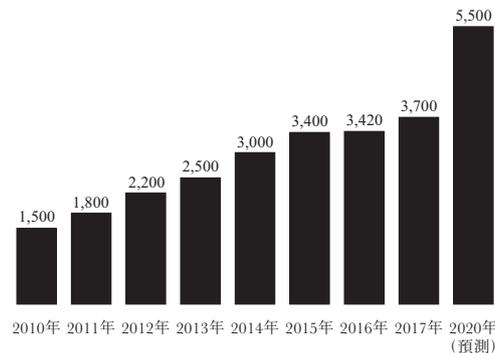
建築幕牆的採用始於20世紀初，幕牆系統是建築外牆圍護結構，能使居住者免受任何自然環境干擾。幕牆置於建築物內，不承擔建築物任何結構載荷，通常由鋁板、玻璃、花崗岩等其他包覆材料製成。

幕牆系統今天在建築結構中得到普及歸因於其具有降低施工周期和成本、輕量化、簡化臨時施工、強大的性能等特點：

- 降低施工周期和成本—在建築工程的早期階段，在大廈地基及結構施工的同時，幕牆於工廠內同步生產，完成後立即運送並安裝以大大減少整個建築過程的時間和成本。
- 輕量化—較其他外部材料如現澆混凝土、磚等相比，幕牆系統更輕，減少了建築的重量，節省了建築基礎或結構所需的可觀成本。
- 簡化臨時施工—幕牆系統允許在沒有大型機械的情況下進行施工，使臨時施工簡單化成為可能。
- 強大的性能—幕牆系統具有很好的控制功能，可以作為過濾器來調節和隔離影響室內環境的所有外部影響。

建築幕牆如今使用範圍十分廣泛，特別是城市的地標性建築基本都採用了各種形式的建築幕牆。按資產類型分，商業建築在幕牆系統的使用方面佔據主導，佔中國幕牆消費總額的66.8%，其次是公共建築，佔30.1%；高檔住宅佔比最小，約為3.1%。下圖載列中國外牆及幕牆工程行業的總產值：

2010–2020年中國建築幕牆工程總產值及預測(人民幣100百萬元)



資料來源：《中國建築幕牆行業前瞻與投資戰略規劃分析計劃》

中國建築幕牆工程總產值從2010年的人民幣1,500億元增長至2017年約人民幣3,700億元左右。考慮到越來越多的商業及住宅建築需要升級外牆及集成新型幕牆系統，幕牆系統的需求將持續增長。中國政府列出多項法規及準則以推動提升樓宇的能源效率(即《建築裝飾行業「十三五」發展規劃目標剛要》，其推動採用綠色建築)。預計到2020年，綠色建築預計將佔新建項目的50%。建築市場規模將增長至人民幣5,500億元。由於政府發展綠色建築的初衷，高能源效率的幕牆系統的應用及推行將持續增長。時至今日，幕牆系統有多項創新，例如低輻射玻璃，可以減少熱量損失及空氣滲漏，從而達到節能要求。

幕牆行業的發展

幕牆行業經歷三個階段的轉變。第一代幕牆是指20世紀70年代初至後期應用的幕牆，多為在現場安裝立柱、橫梁和面板的構件式幕牆。

第二代幕牆是指20世紀80年代初到90年代中期應用的幕牆，以單元式幕牆為代表，是一種由預制面板組成的框架支撐式幕牆。在工廠裏制作、生產及組裝，隨後幕牆送到工地安裝。第二代單元式幕牆的開發大大降低了建設成本。

第三代幕牆是指20世紀90年代中期以後應用的幕牆，主要是節能、新技術使用及功能多樣化的單元式幕牆。隨著科技的進步，新材料、新工藝以及新方法逐漸的應用於建築產業，使得建築具有了智能化設施、安全防範、數據傳輸以及通訊設施；此外建築材料更多的採用防水保溫材料、牆體設計新穎，建築的能源開與利用也體現了科技的進步。

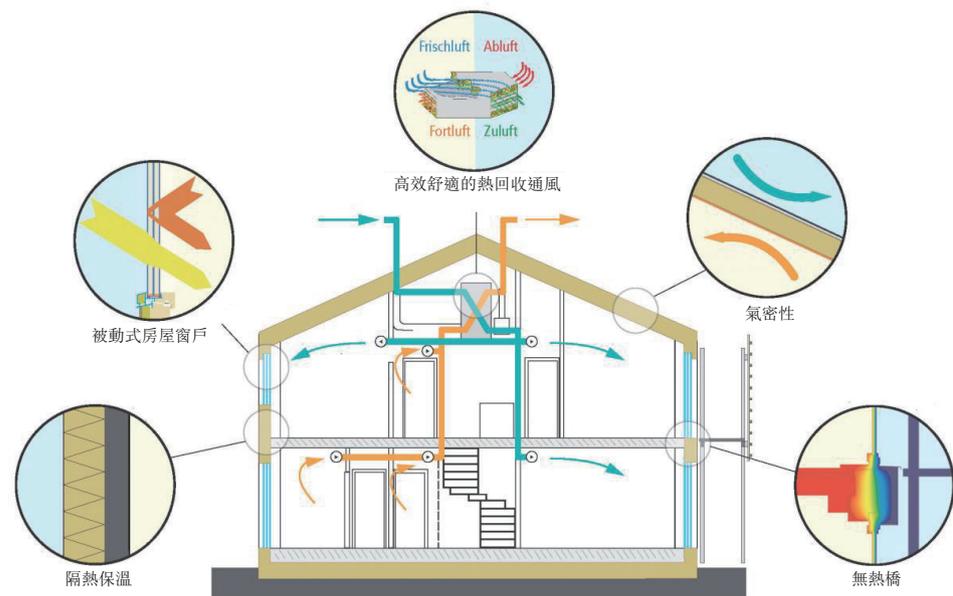
被動式幕牆發展前景

中國政府對發展綠色建築愈發重視。《國家新型城鎮化規劃(2014-2020)》提出了到2020年，城鎮綠色建築佔新建建築的比重要超過50%的目標，《中共中央國務院關於加快推進生態文明建設的意見》要求，要大力發展綠色建築，實施重點產業能效提升計劃等措施，為推動城鄉建設工作提出了新的任務和要求。

隨著中國政府提高建設更多綠色建築的標準及要求，被動式建築是實現這一要求最佳解決方案。德國稱之為「Passivhaus」，建築理念集中於通過密閉保溫創造一個無需額外供暖及製冷的生活空間。被動式房屋建築可以大大減少熱損失，與目前傳統建築相比，其能耗最高可降低90%，不僅可以為內部住戶提供高舒適度標準，亦可在大幅降低能耗的情況下，達到傳統幕牆系統的效果。

根據被動房研究所，只有滿足以下標準才可成為被動式建築：

- 單位居住面積(使用面積)每年每平方米採暖需求不超過15kWh，或者每平方米採暖熱負荷不超過10W。在需要主動制冷的氣候區，對單位制冷需求的要求大致和上述採暖需求要求相同，只是可以額外增加少許制冷需求用於除濕。
- 在需要主動制冷的氣候區，對單位制冷需求的要求大致和上述採暖需求要求相同，只是可以額外增加少許制冷需求用於除濕。
- 一次能源需求方面，所有家用設備(採暖、熱水及家庭用電)的總能源需求不超過每年每平米使用面積120 kWh。
- 氣密性方面，必須通過實地壓力測試(正壓和負壓測試)證實，在50帕斯卡壓力時(ACH50)，建築的每小時換氣次數低於0.6次。
- 無論在冬季或夏季，所有居住區域的熱舒適性都必須被滿足，一年中高於25°C的小時總數不得超過10%。常規質量要求的完整概述。
- 被動房都是通過被動房規劃設計軟件包(PHPP)進行設計、優化和審核的。
- 為了滿足上述所有要求，必須通過精細的設計和履行5大被動房原則：無熱橋設計、高性能窗戶、帶熱回收的新風系統、高質量保溫和氣密結構。



資料來源：被動房研究所

隔日保溫—建築外圍護結構的所有非透明部分必須被非常好地隔熱保溫。對於大多數冷溫帶氣候區，這意味著外圍護結構的傳熱系數(U值)不超過 $0.15 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ ，也就是說，每平方米外表面上通過單位溫差引起的熱損失不超過 0.15 W 。

被動房窗戶—窗框必須被很好地隔熱保溫和裝配有low-e玻璃並填充氬氣或氬氣，以避免熱傳遞。對於大多數冷溫帶氣候區，這意味著窗戶的U值低於 $0.80 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ ，g值大約為50% (g值=總太陽能透射率，是可供室內使用的太陽能總份額)。

熱回收新風系統—高效的熱回收新風系統是關鍵，在保證室內空氣高品質的同時實現高效節能。在被動式房屋中，通過熱交換器，室內排風中至少75%的熱量被回收傳遞給新風。

建築氣密性—通過壓力測試(正壓和負壓測試)所得的建築不可避免滲漏風量，在50帕斯卡時單位小時總量必須少於建築總體積的0.6倍。

無熱橋—所有的突出部分和構件、角、連接處以及穿透處都必須十分小心仔細地設計和施工，只有這樣才能避免熱橋。對於一些無法避免的熱橋，也必須將其盡可能最小化。

在推廣被動式住宅概念的網站「Passive House Accelerator」上，建築師 Michael Ingui 介紹了被動式住宅的優點，他指出被動式門窗：

- 減少能源成本（即暖氣和冷氣）高達 80–90%；
- 全天候過濾新鮮空氣，不管門窗是開著還是關著；
- 密封門窗，防止細菌、小生物、灰塵和過敏原；
- 顯著減少外部街道噪音；
- 實踐碳中和要求的途徑。

中國的幕牆行業的競爭格局

伴隨著中國幕牆行業的爆發式增長，行業內的競爭也日趨激烈。一方面，房地產開發商等其他行業公司正在進軍此行業；另一方面，領先的幕牆公司正在不斷擴展至室內設計等不同的業務線。目前，幕牆行業的競爭性質可分為三大組別，具體如下：

組別	代表公司	企業特點	未來走勢
1	江河創維、遠大中國	第一個組別以數家規模上億在全國乃至全球市場有著核心競爭力的行業龍頭為主。這些企業有著較大的規模、完備的技術、規模的管理以及深厚的人才儲備。	隨著幕牆行業不斷成長，第一陣容的龍頭公司仍將保持較高的規模增長。
2	金螳螂、亞廈股份、中國建築	第二個組別以大型建築或裝飾企業的幕牆子公司為主。這些子公司依托母公司，由建築或裝飾行業切入幕牆業務。	以母公司的資源和資金為依托，未來將成為幕牆行業中不可忽視的重要力量。
3	振華幕牆、凱庭幕牆	第三個組別以區域市場、細分領域上的中小型企業以及經營小型工程的企業為主。這些企業對於市場的敏感度較強，反應較快，優勢在於靈活易變通。	隨著人力成本的逐步上升，中小幕牆公司的成本競爭優勢將逐步弱化，其市場空間將逐步被擠壓。

資料來源：《中國建築幕牆行業前瞻與投資戰略規劃分析計劃》

進入壁壘

為在中國履行幕牆建造及設計合約，有關公司須取得適當的許可證。目前幕牆建造工程及設計涉及有三個等級的證書，承建商必須具備足夠經驗、技巧嫻熟的員工及往績記錄，方會獲得有關許可證。許可證的等級越高，要求越嚴謹。對於已然飽和的幕牆行業而言，自監管機構獲得批文的難度日益提高。

3 評估方法

根據國際評估準則(2020年)，在選擇最合適的評估方法時，必須考慮相關且適當的評估方法。常用的評估方法有三種，即資產基礎法、市場法及收益法。

資產基礎法

資產基礎法的應用始於公司的財務報表。通過對賬面值進行必要及適當的調整以反映公司的公允價值。

資產基礎法通過考慮各項資產及負債科目的價值來評估企業的價值。根據資產及負債的公允價值與賬面值之間的差額對資產負債表進行調整。經調整資產負債表中的資產淨值為企業的公允價值。

市場法

市場法是最直接的確定資產／業務公允價值的評估方法。使用這種方法，評估師嘗試找出實際上已經成交並具參考性的交易個案，以便比較其價值，或獲取並分析可比上市公司的經營和財務資料，計算適當的價值比率，在與企業比較分析的基礎上，確定企業價值的方法。

市場法下常用的兩種具體方法是(i)上市公司比較法和(ii)交易案例比較法。

- 上市公司比較法—上市公司比較法是指獲取與目標公司相近的可比上市公司的經營及財務資料，計算適當的價值比率，從而評估目標公司的公允價值。企業評估中廣泛使用的評估指標包括市盈率、市賬率、市銷率及EV/EBITDA。

- 交易案例比較法—根據交易案例比較法，公允價值來自收購倍數，該倍數基於市場上購買者為購買與目標公司合理相似的公司所支付的價格。

收益法

收益法，是一個以收入為導向的方法。在收益法中，公司價值等於未來公司業務的預期收入的現值。這涉及到資本化的原則。在一般情況下，資本化是一個將預期收入以要求回報率(風險因素)進行貼現的過程。

3.1 評估方法的選擇

資產基礎法

目標公司經營的業務不需要進行重大固定資產投入也能產生收益。目標公司的價值取決於其未來的盈利能力，僅對其資產和負債進行公允價值估值並不能反映目標公司未來盈利的能力。故此，並未選擇資產基礎法。

市場法

目標公司的核心業務為在中國進行幕牆及其他與建造相關的建築項目。行業研究表明，有適量在中國及香港上市的可比公司，該等公司業務規模大、淨收入為正、產生可持續現金流並擁有在中國經營幕牆建造項目的資質。鑒於目標公司具有產生未來收益的能力，使用市盈率(「市盈率」)屬合適做法。由於有足夠的可比公司來評估目標公司的公允價值，因此，我們採用市場法。

選擇上市公司比較法的原因在於我們已確定一組合適的可比公司，該等公司具有類似的業務模式、淨收入為正並擁有在中國經營幕牆建造項目的資質。可比公司的財務資料詳情可公開獲得。

未選擇交易案例比較法的原因在於難以確定收購目標與目標公司可比的近期交易。此外，收購交易的細節通常不公開。

收益法

收益法只是用作內部參考以及作驗證性分析。根據收益法，公允價值的合理性取決於各種假設及預測，該等假設及預測難以驗證，亦存在難以預測及控制的經濟及地緣政治風險。因此，不採用收入法確定目標公司的公允價值。

綜上所述，我們採用市場法—上市公司比較法對目標公司進行估值。

3.2 市場法—上市公司比較法程序

3.2.1 可比公司的選取

可比公司的選取基於以下標準：

- 在中國內地或香港上市的公司；
- 過去十二個月錄得正面淨收入；
- 主要經營業務為幕牆設計及施工；及
- 持有適當的資質，可於中國進行幕牆施工。

根據我們的研究，已釐定九家可比公司。於該九家可比公司中，有三家可比公司屬離群數據，其市盈率明顯高於及／或低於其他可比公司，因此於估值中未予考慮。

於排除離群數據後，我們釐定六家可比公司進行估值：

彭博代碼	公司名稱
002081 CH	蘇州金螳螂建築裝飾股份有限公司
002620 CH	深圳瑞和建築裝飾股份有限公司
603030 CH	上海全築建築裝飾集團股份有限公司
200055 CH	方大集團股份有限公司
601886 CH	江河創建集團股份有限公司
1897 HK	美亨實業控股有限公司

3.2.2 估值倍數

我們採用市盈率作為估值指標，以得出目標公司的股權價值。市盈率為目前公司行業內常用的指標。

彭博代碼	市盈率
002081 CH	12.55
002620 CH	21.73
603030 CH	18.94
200055 CH	12.16
601886 CH	31.63
1897 HK	10.62

根據上述市盈率，我們於估值中採用平均值17.94。

3.2.3 估值輸入值

市場法的關鍵輸入值(尤其使用市盈率)為目標公司的盈利。根據目標公司提供的經審核財務報表，我們採用目標公司於2020年8月31日過去12個月淨收入，即人民幣12,001,000元。

3.2.4 控制權溢價

由於控股股東可代表股東作出決策決定權，因此公司的控股權益可能具有明顯優勢。因此，由於少數股東對關鍵決策的影響不大，且需承擔可能對其不利的風險及決策，公司的控股權益價值通常高於少數股東的權益。

是次交易中，儘管買方僅持有目標公司34%的股權，但根據買賣雙方訂立的買賣協議條款，目標公司將成立董事會，其中七個董事會席位中的四個將由買方代表。因此，買方通過於董事會中的多數席位獲得對目標公司的控制權。

本次估值中，我們認為採用10%的控制權溢價屬合理。

3.2.5 缺乏市場流通性折讓

市場流通性的概念涉及擁有權權益的流通性，即擁有人選擇出售有關權益時，其轉換為現金的速度及容易程度。缺乏市場流通性折讓反映非上市公司之股份並無即時市場。與上市公司類似權益相較，非上市公司之擁有權權益通常缺乏市場流通性。因此，非上市公司之股份價值通常較上市公司之股份價值為低。

本次估值中，我們認為採用缺乏市場流通性折讓30%屬合理。

4 資料來源及主要假設

我們的調查涵蓋與貴公司及目標公司代表的討論，收集有關目標公司歷史、營運及業務前景的資料。我們要求詳細了解目標公司的情況，以進行詳盡審查及作出獨立估值。我們假設，在估值過程中目標公司提供的意見及陳述乃經合理審慎之盡職審查後作出。

資料來源包括但不限於：

- 目標公司最近期的歷史財務報表；
- 目標公司的財務預測；
- 目標公司就所提供的資料及財務預測依據的假設作出解釋；
- 協議；及
- 來自彭博的相關市場數據。

本次估值所考慮的因素包括但不限於下列各項：

- 估值對象及所持有資產的性質及歷史；
- 估值對象的財務狀況；
- 相關合約及協議的條款及條件；
- 經濟狀況及行業前景的整體情況；
- 估值對象的特定經濟環境及競爭情況；
- 從事類似業務實體的市場衍生投資回報；及
- 估值對象的財務及業務風險。

本次估值所採用的基本假設，包括但不限於下列各項：

- 估值對象實施或計劃實施的現存政策、法律、財政或經濟狀況不會發生重大變動；
- 估值對象將繼續以持續經營方式營運；
- 估值對象的管理、經營策略及營運不會發生重大變動；
- 於本報告日期後，相關企業稅率、利率及匯率不會發生影響估值對象價值的重大變動；
- 除日常業務過程中及財務資料所反映的情況外，概無未披露的實際或或然資產或負債、不尋常義務或重大承諾，亦無任何未決或面臨威脅的訴訟，以對估值對象的價值產生重大影響；及
- 假設具有負責任的所有權及稱職的管理能力。

5 估值結果

估值結果是根據公認的估值程序和做法所得出。在估值過程中，我們使用許多假設和考慮許多不確定的因素，但並非所有因素可被輕易量化或確定。雖然我們認為該等假設及考慮的事項是合理的，但其均受到業務、經濟和競爭力等不確定因素和其他突發事件的影響，其中有許多因素非貴公司及／或世邦魏理仕有限公司所能控制。

基於上述第1節所列明之評估目的及工作範圍，並受第6節所列之限制條件、第4節所列之資料來源及主要假設、第3節所列之方法所限，我們認為，目標公司於2020年8月31日的100%股權的公允價值為人民幣**165,000,000**元(人民幣壹億陸仟伍佰萬元整)。

我們謹此證明，我們並無於貴公司或所報估值中擁有現時或潛在權益。

此 致

為及代表
世邦魏理仕有限公司

周群 *MBA, LLB, CFA, FRM*
董事
估值及諮詢服務部

附註：周群為特許財務分析師及財務風險經理，擁有逾15年豐富的商業評估及諮詢經驗

6 限制條件

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

- 除本報告另有所指外，業務估值並無考慮或納入於估值日期存在的或然資產、負債或事項而產生的潛在經濟收益或虧損。
- 除本報告另有註明外，管理層假定為稱職且企業由負責任的人士擁有。業務管理的質量對進行估值的業務／資產之可行性及價值有直接影響。
- 除另有指明者外，概無試圖釐定未來國家、省級及地方立法／規例（包括任何環境或生態事項或相關詮釋）對有關業務可能構成的影響（如有）。
- 據我們所深知及確信，載於我們報告中的所有事實及數據均屬真實及準確。概無對法律費用或業務所有權作出調查，而擁有人聲稱對業務享有的權利已被假定為有效。除非核數師報告明確指出（如有），否則概不考慮業務的留置權或產權負擔。
- 於估值過程中，我們已考慮貴公司及其他第三方提供的資料。我們相信該等資料來源可靠，但並不會對其準確性負其他責任。我們已與貴公司的現有管理層口頭討論有關貴公司過去、現在及未來之經營業績。我們假設概無任何可能對已呈報價值帶來不利影響以及與業務有關的潛在或意外狀況。
- 本估值乃基於本報告內所述由貴公司及其他第三方提供而我們所依賴之數據、條件、假定及假設編製。
- 本次估值反映於估值日期已存在的事實及狀況。我們並無計及後續事件，亦無責任就該等事件及狀況更新我們的報告。我們並無責任或義務就於估值日期後發生之事件或情況更新本報告。

7 附錄一可比公司

股份代號	公司名稱	公司描述
002081 CH	蘇州金螳螂建築裝飾股份有限公司	蘇州金螳螂建築裝飾股份有限公司從事酒店、寫字樓、醫院、體育館及其他公共建築的設計及建造。
002620 CH	深圳瑞和建築裝飾股份有限公司	深圳瑞和建築裝飾股份有限公司是一家全方位服務的建築公司，其承接酒店、寫字樓、劇院、地鐵等公共建築的裝飾工程，以及高檔住宅的裝修施工工程。
603030 CH	上海全築建築裝飾集團股份有限公司	上海全築建築裝飾集團股份有限公司提供從施工、建築設計、傢俱製造到建築技術的全套服務，為裝修提供綜合解決方案。
200055 CH	方大集團股份有限公司	方大集團股份有限公司研發、生產及銷售新型建材和半導體產品，其主要產品包括：幕牆、鋁複合板、單鋁板、節能環保門窗、藍白光LED、鐳射LD、全彩屏等。
601886 CH	江河創建集團股份有限公司	江河創建集團股份有限公司提供工程及建築服務，其提供幕牆工程及室內裝飾服務。江河創建集團亦開展醫療保健業務。
1897 HK	美亨實業控股有限公司	美亨實業控股有限公司及其附屬公司主要從事外牆及幕牆系統(以幕牆及鋁門窗為主)的設計、供應及安裝，在香港經營業務逾二十載。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，就其所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事於股份之權益及淡倉

(a) 董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

除下文所披露者外，於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有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（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）；或根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊所記錄；或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

於股份中的好倉

姓名	身份	持股數目	權益概約百分比
崔琦先生(附註)	受控制法團權益	102,000,000	12.75%

附註：102,000,000股股份由Sky Hero Global Limited持有，而Sky Hero Global Limited由Solid Jewel Investments Limited全資擁有，後者由崔琦先生擁有60%權益。因此，根據證券及期貨條例，崔琦先生被視為於Sky Hero Global Limited持有的102,000,000股股份中擁有權益。

於本公司相聯法團股份中的好倉

姓名	相聯法團	身份	權益概約百分比
崔琦先生	Solid Jewel Investments Limited	實益擁有人	60.00%
崔琦先生	Sky Hero Global Limited	受控制法團權益	100.00%

(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份中的權益及淡倉

於最後可行日期，下列人士於本公司股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第336條於本公司存置的名冊內記錄而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉：

於股份及相關股份中的好倉

股東名稱／姓名	身份	持股數目	權益概約百分比
Qingdao West Coast Holdings (Internation) Limited (附註4)	實益擁有人	600,000,000	75.00%
西海岸投資(香港)有限公司(附註1)	受控制法團權益	600,000,000	75.00%
西海岸控股(香港)有限公司(附註1)	受控制法團權益	600,000,000	75.00%
青島西海岸控股發展有限公司(附註1)	受控制法團權益	600,000,000	75.00%

股東名稱／姓名	身份	持股數目	權益概約百分比
青島西海岸發展 (集團) 有限公司 (附註1)	受控制法團權益	600,000,000	75.00%
國務院青島市國有資產 監督管理委員會	受控制法團權益	600,000,000	75.00%
Sky Hero Global Limited	實益擁有人	102,000,000	12.75%
Solid Jewel Investments Limited (附註2)	受控制法團權益	102,000,000	12.75%
母珍女士 (附註3)	配偶權益	102,000,000	12.75%

附註：

- 1 該等實體均由國務院青島市國有資產監督管理委員會全資擁有及控制，而根據證券及期貨條例，彼等被視為於Qingdao West Coast Holdings (Internation) Limited直接及實益擁有的所有股份中擁有權益。
- 2 根據證券及期貨條例，Solid Jewel Investments Limited被視為或當作於Sky Hero Global Limited實益擁有的所有股份中擁有權益。Sky Hero Global Limited由Solid Jewel Investments Limited全資擁有。
- 3 母珍女士為崔琦先生之配偶，根據證券及期貨條例，彼被視為或當作於崔琦先生實益擁有的所有股份中擁有權益。
- 4 Qingdao West Coast Holdings (Internation) Limited所持股份的權益包括Sky Hero Global Limited持有的102,000,000股股份，該等股份乃以Qingdao West Coast Holdings (Internation) Limited為受益人進行質押。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事並無知悉除董事或本公司主要行政人員外，有任何人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的任何權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任

何情況下在本集團股東大會上投票的本集團其他成員公司已發行有表決權股份10%或以上的權益或淡倉或就該等股本擁有購股權。

3. 董事於合約中的權益

- (a) 於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2019年12月31日(本集團最近期刊發經審核綜合業績之編製日期)以來所收購、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。
- (b) 於最後可行日期，概無任何董事在仍存續且對經擴大集團業務而言屬重大的合約或安排中擁有重大權益。

4. 董事競爭權益

於最後可行日期，崔琦先生及其配偶母珍女士持有深圳長盛海事工程有限公司全部股本權益，該公司於中國成立，主要從事船舶及設備租賃、疏浚及開挖、建築材料交易及銷售、機械設備、港口貨物運輸及港口與海岸工程。因此，根據上市規則，崔琦先生被視為於直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的業務中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2019年12月31日以來(i)所收購或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬收購或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 服務合約

於最後可行日期，概無任何董事與本集團任何成員公司已簽訂或擬簽訂任何不會於一年內到期或可由本集團有關成員公司終止而免付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

6. 重大合約

下文載列本集團任何成員公司於緊接最後可行日期前兩年內所訂立屬或可能屬重大的合約(並非於一般業務過程中訂立的合約)：

- (1) 買賣協議；及

- (2) 由(a)青島西發瑞海實業發展有限公司(作為買方);(b)于華毅、牟文樂、牟麗萍、邴起宏、丁培增、王金升、董良玉、國得義、季進亮、楊麗紅、程顯祥、孫艦、孫曉林、郭立敏及李沖(作為賣方);及(c)買方就以約人民幣71.4百萬元之代價收購買方之80%股權所訂立日期為2019年9月23日之買賣協議。

7. 訴訟

就董事所深知、盡悉及確信，於最後可行日期，概無本集團之成員公司牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索且董事並不知悉有任何針對本集團任何成員公司的待決或潛在重大訴訟、仲裁或申索。

8. 專家資格及同意書

以下為發表本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師 註冊公眾利益實體核數師
世邦魏理仕有限公司	獨立估值師

於最後可行日期，羅兵咸永道會計師事務所及世邦魏理仕有限公司各自己就本通函的刊發發出書面同意書，表示同意按本通函所載的形式及涵義轉載其報告或函件及引述其名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

羅兵咸永道會計師事務所及世邦魏理仕有限公司各自確認，於最後可行日期，(a)並無持有本集團任何成員公司任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法強制執行);及(b)並無於本集團任何成員公司自2019年12月31日(本集團最近期刊發經審核綜合業績之編製日期)以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 一般事項

- (a) 本公司註冊辦事處地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司總部及香港主要營業地點為香港北角渣華道191號嘉華國際中心5樓04-05室。
- (b) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (c) 本公司秘書為李博彥先生，彼為香港會計師公會會員。
- (d) 本通函之中英文本如有歧異，概以英文本為準。

10. 備查文件

以下文件副本由本通函日期起計直至2020年12月31日(自本通函日期起14日)(包括該日)的任何營業日(星期六除外)的一般營業時間在本公司香港主要營業地點(地址為香港北角渣華道191號嘉華國際中心5樓04-05室)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至2018年12月31日及2019年12月31日止兩個年度各年的年度報告；
- (c) 本公司截至2020年6月30日止六個月的中期報告；
- (d) 羅兵咸永道會計師事務所就目標集團財務資料編製的會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (e) 羅兵咸永道會計師事務所就經擴大集團未經審核備考財務資料編製的會計師報告，全文載於本通函附錄四；
- (f) 世邦魏理仕有限公司有關目標集團估值的估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (g) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約；
- (h) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述的書面同意書；

- (i) 本公司日期為2020年6月8日的通函；及
- (j) 本通函。