
目標集團的業務

概覽

目標集團為中國河南省周口市商水縣的一家資深住宅及綜合用途房地產開發商。目標集團致力於打造綠色社區、推廣「我家住在公園裡」的理念並為其房地產買方提供最大程度的便利及增值體驗。

目標集團的業務營運包括兩個主要業務分部：(i)住宅房地產及其配套商業及綜合用途房地產的開發及銷售；及(ii)出租目標集團開發並持有或收購作投資用途的房地產。

於往績記錄期間，目標集團主要集中於住宅房地產的開發及銷售，並附帶有與其住宅房地產整合或鄰近的配套商業及綜合用途房地產，以滿足其住宅房地產買方的日常生活及生活方式需求。目標集團開發的住宅房地產主要包括低層及高層建築、雙拼別墅及獨立別墅；目標集團開發的商業及綜合用途房地產包括學校、購物中心、醫院、診所以及其他配套設施。

於最後實際可行日期，目標集團的房地產組合包括八個房地產開發項目，其中四個為完工項目，兩個為在建項目，及兩個為持作未來發展項目。於估值日期，目標集團擁有總建築面積約537,716平方米的房地產開發項目，包括(i)可供出售建築面積約為87,682平方米；(ii)在建項目的規劃建築面積約為190,939平方米；及(iii)持作未來發展項目的估計建築面積約為259,095平方米。

於估值日期，目標集團亦擁有總建築面積約為55,811平方米的投資物業，包括(i)可供出租建築面積約47,016平方米，為目標集團所開發的房地產開發項目；及(ii)可供出租建築面積約8,795平方米，為目標集團於河南省及湖北省所收購的房地產。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月，目標集團的總收益分別約為人民幣181.7百萬元、人民幣482.8百萬元、人民幣485.5百萬元以及人民幣193.7百萬元。

目標集團的業務

目標集團的競爭優勢

目標集團為中國河南省周口市商水縣的一家資深住宅及綜合用途房地產開發商。其競爭優勢主要包括：

- **目標集團的房地產開發業務戰略性地集中於中國河南省新興三線城市周口市商水縣，其城鎮化、經濟發展及房地產市場開發的空間更大，資金要求更低**

目標集團的房地產開發業務深深扎根並戰略性地集中於周口市商水縣。周口市為中國河南省一座新興三線城市，其歷來以農業為主。其農林牧副漁業的增加值於2020年位居河南省第二位。於2020年12月周口市人口為9.0百萬，為河南省第三大人口城市。商水縣為周口市下轄行政縣，位於周口市西南部，且於2020年12月人口為0.9百萬，約佔周口市人口的10%。

根據行業報告，河南省及周口市的城市化率不斷提高以及經濟平穩較快增長，為當地房地產市場提供了廣闊的潛在增長空間。在河南省周口市發展房地產行業獲得強有力的政府支持，目標集團認為，該地區的房地產開發市場將迎來快速發展及城市面貌將在不久的將來發生巨大變化，從而吸引更多房地產買家來周口市。目標集團致力利用周口市的城鎮化積累資本。

此外，目標集團認為戰略性地集中於河南省周口市商水縣將使其受益於相對寬鬆的政策管控，例如樓市限購政策及三線城市相對較低的開發資金要求，從而使其實現更高的資金周轉率及目標集團的穩定發展。

- **目標集團專注於河南省周口市商水縣的核心區域，從而確立了其於河南省周口市商水縣房地產開發行業的資深地位及區域競爭力**

自成立以來，目標集團的業務重點一直為於河南省周口市商水縣開發住宅及綜合用途房地產。根據行業報告，河南省為中國第三大人口省份，於2020年12月人口約為99.4百萬。河南省經濟發展迅速，於2020年錄得名義國內生產總值約人民幣5.5萬億元，

目標集團的業務

2015年至2020年的複合年增長率約為8.3%，而於2020年的人均國內生產總值約為人民幣57,100元，2015年至2020年的複合年增長率約為7.9%。隨著宏觀經濟及城鎮化的持續增長，近年來城鎮家庭及農村居民的平均收入均持續增長。根據行業報告，河南省城鎮家庭人均年度可支配收入自2015年的約人民幣17,100元增加至2020年的約人民幣24,800元，複合年增長率為7.7%。與此同時，河南省農村居民人均可支配收入自2015年的約人民幣10,900元增加至2020年的約人民幣16,100元，複合年增長率為8.1%。候任董事認為，目標集團的增長對刺激房地產市場投資具有積極作用。

隨著該地區經濟快速增長及城鎮化不斷深入，河南省房地產市場多年來已經歷大幅增長。根據行業報告，2020年河南省及周口市房地產項目的總投資額分別約為人民幣7,782億元及人民幣339億元，2015年至2020年的複合年增長率分別約為10.1%及12.0%。尤其是，於2020年，河南省及周口市的住宅房地產投資總額分別約為人民幣6,453億元及人民幣286億元，2015年至2020年的複合年增長率分別約為12.8%及11.2%。自2015年至2020年，河南省及周口市住宅房地產投資佔房地產投資總額的比重最大。

周口市位於河南省東部，毗鄰河南省鄭州市及商丘市。鄭州市及商丘市為河南省的主要交通樞紐，乃由於河南省的國際機場位於鄭州市，且鄭州市及商丘市為京廣深港高速鐵路等各種鐵路網絡的一部分，便於快速通往北京、西安、上海、南京、杭州、廣州等中國主要城市及香港。

目標集團於2006年開始其河南省周口市商水縣的房地產開發業務。於最後實際可行日期，目標集團的房地產組合包括位於河南省周口市商水縣的八個房地產開發項目。於估值日期，該等八個房地產開發項目包括(i)可供出售及／或出租建築面積約為134,698平方米；(ii)在建項目的規劃建築面積約為190,939平方米；及(iii)持作未來發展項目的估計建築面積約為259,095平方米。

目標集團的業務

目標集團認為其乃河南省周口市商水縣的資深市場參與者，且其戰略重點及深深扎根於該地區使其能夠對當地市場、買方偏好及房地產開發趨勢有更深入的了解，並與當地政府、相關當局機關及業務夥伴（例如建築承包商及供應商）建立穩固的工作關係，為目標集團提供了國內市場優勢。

憑藉目標集團於河南省周口市商水縣的既有地位及其品牌形象，目標集團一直受益於，並將有能力繼續受益於周口市房地產市場的增長潛力以及河南省及中國更廣闊的房地產市場。

- **秉承以客戶為導向的設計理念，即為其房地產買方提供最大限度的便利及增值體驗，並致力於打造綠色社區及推廣「我家住在公園裡」的理念，目標集團已於河南省周口市商水縣以「融輝」品牌建立了品牌形象**

目標集團為河南省周口市商水縣的一間資深住宅及綜合用途房地產開發商，秉承以客戶為導向的設計理念，即根據房地產買方的生活方式和習慣為其提供最大限度的便利及增值體驗。目標集團努力為其房地產開發項目創造令人愉悅的環境，並為其房地產買方提供滿足彼等各種形式的日常及生活方式需求的整體生活體驗。目標集團認為，其打造綠色社區及推廣「我家住在公園裡」的理念的目標將使其在市場的競爭中脫穎而出。

為實現以客戶為導向的理念並滿足其房地產買方的日常及生活方式需求，目標集團已將配套設備，包括學校、會所、健身房、游泳池、超市、診所、醫院、購物商場、娛樂中心、銀行、飯店及便利店，納入其房地產開發項目。為實現其打造綠色社區及推廣「我家住在公園裡」的理念的目標，目標集團將其一定比例的房地產開發項目保留為綠地。例如，目標集團已將一個中央湖公園、河濱公園及淺湖公園納入融輝城（其主要房地產開發項目之一）的設計中，總綠化率超過35%。

目標集團的業務

此外，目標集團高度重視其房地產開發項目的質量。結合其以客戶為導向的設計理念及獨具特色的目標，目標集團已在河南省周口市商水縣建立了以「融輝」為名的品牌形象。

目標集團認為堅守以客戶為導向的設計理念、獨具特色的目標及一貫優質的房地產，強調為房地產開發項目創造令人愉悅的環境對發展其品牌形象至關重要。

目標集團認為穩固的地位及品牌形象，可使其更為有效地銷售其房地產，並為其標準化特色的房地產開發項目獲得較高的定價溢價。此外，目標集團認為其注重產品及服務質量可助其提升品牌形象及培養品牌忠誠度，由此可進一步增加其品牌於河南省周口市商水縣房地產市場的知名度，進而成為助力其可持續增長及任何未來擴張計劃的寶貴資產。

- **秉承以客戶為導向的設計理念，即為其房地產買方提供最大限度的便利及增值體驗，目標集團已發展全面的開發能力並建立多樣化、高質量及以客戶為導向的房地產組合**

秉承以客戶為導向的設計理念，即為其房地產買方提供最大限度的便利及增值體驗，目標集團致力於為房地產買方提供全面、便捷及增值的生活體驗。

目標集團提供全面的產品供應以滿足其目標客戶(包括自用物業購買者及以投資為目的的購買者)的不同需求。目標集團委聘外部第三方設計諮詢公司來製定詳細的項目設計及施工計劃，並最大限度地提高其房地產開發項目的藝術價值及設計完整性。與此同時，目標集團積極微調及量身定制概念及房地產開發項目設計，以適應其房地產買方的不同需求和喜好，並最大程度地提高土地價值。例如，目標集團已於融輝城納入學校及老年人活動中心，以滿足其房地產買方多代人的生活及生活方式需求。

憑藉其品牌及開發優質住宅及綜合用途房地產的經驗，目標集團已建立更多的多元化房地產組合，包括各類住宅及配套商用物業。

目標集團的業務

於往績記錄期間，目標集團主要集中於住宅房地產的開發及銷售，並附帶有與其住宅房地產整合或鄰近的配套商業及綜合用途房地產，例如學校、會所、體育館、游泳池、超市、診所、醫院、購物商場、娛樂中心、銀行、餐廳及便利店，以滿足其住宅房地產買方的日常生活及生活方式需求。

目標集團相信其配套商用物業可提升其住宅物業的價值，且其綜合開發能力及以客戶為導向的產品能夠令其於河南省周口市商水縣的房地產市場樹立其杰出品牌，進而將成為其可持續增長及未來擴張的寶貴資產。

- **目標集團於開發優質住宅及綜合用途房地產方面經驗豐富，並擁有良好的往績記錄而且擁有一支富有遠見、專業和經驗豐富的管理團隊與一支積極進取、敬業的執行團隊，以支持其長遠發展**

自目標集團於2006年開展業務以來，其專注並致力於在河南省周口市商水縣開發住宅及綜合用途房地產，此一直是其成功的關鍵因素。目標集團相信其於河南省周口市商水縣開發優質住宅及綜合用途房地產項目的逾14年的良好往績記錄及經驗，加上多年來養成的強大執行力可助力其於發展過程及其未來發展中建立當地品牌知名度、增強客戶信心並獲得當地政府的支持，從而使目標集團具有競爭優勢。此外，專注於開發住宅及綜合用途項目可令目標集團利用協同作用更有效地管理其開發並實現規模經濟。

開發大型住宅及綜合用途房地產通常對房地產開發商的經驗、專業知識及資質要求更高。目標集團相信其以往的成就及未來前景有賴於一支高度積極進取且敬業的執行團隊，並將其員工視為其增長的主要貢獻者之一。目標集團相信其董事、高級管理層及員工的經驗、專業知識及資質足以令開發優質大型住宅及綜合用途房地產的業務蓬勃發展，而彼等的集體認知及專長將繼續為目標集團的業務可持續性和成功做出貢獻，支持其長遠增長並為股東創造最大價值。有關經擴大集團的候任董事及高級管理層的經驗詳情，請參閱本通函「經擴大集團候任董事及高級管理層」一節。

目標集團的業務

- 目標集團擁有標準化開發程序及建築管理手冊

基於目標集團在河南省房地產開發的豐富經驗，目標集團已建立標準化開發程序及建築管理手冊。

該等適用於目標集團整個業務運營的標準化開發程序及建築管理手冊的實施使目標集團高效管理其房地產開發項目、監督項目進度、提高運營效率並確保房地產開發項目始終達到高質量標準，從而優化投資回報、維持盈利能力並提升目標集團的客戶忠誠度。此外，目標集團認為其標準化開發程序及建築管理手冊將使其在保持效率的同時，以具成本效益的方式有效地將其房地產開發成功複製到新的房地產開發項目中。

因此，透過標準化開發程序及建築管理手冊，目標集團致力於通過縮短房地產開發項目的開發週期實現投資回報最大化，從而將改善其經營現金流。

目標集團的業務

- **目標集團提高其營運效率及實施積極的成本控制措施**

為確保長期競爭力，目標集團已實施多項措施以提升其營運效率及改善成本控制。多年來，目標集團與位於河南省周口市商水縣的主要銀行建立了穩定的合作關係。該等關係有助於為目標集團的業務營運提供資金。此外，目標集團透過合理調配房地產開發業務的資金，有效利用營運資金。

目標集團亦積極管理成本以有效利用其營運資金及維持良好的利潤率。目標集團以監察其償債能力、盈利能力、營運能力及業務發展能力為重點，採用多項成本控制措施，積極管理房地產開發項目各階段的成本，包括土地收購及建設階段。目標集團定期審核並優化其財務管理系統，目前正在考慮將其內部審計職責外包予外部核數師或建立獨立的內部控制部門，並委聘具有必要技能及經驗的個人擔任有關部門的負責人。此外，目標集團的整體成本審批制度對房地產開發項目設定若干成本限額，由管理層及相關財務管理部門在項目開工前釐定。目標集團密切監控其成本結構以確保相關成本不超過其房地產開發項目的預先固定成本預算。

目標集團認為上述措施能使其於過往實現經濟成功並將繼續推動其未來的發展及成功。有關目標集團實施的財務內部控制及風險管理措施詳情，請參閱本通函「目標集團的業務 — 風險管理及內部監控」一節。

目標集團的戰略

目標集團擬繼續專注於河南省周口市商水縣的住宅及綜合用途房地產開發，擴大其營運及房地產組合，並通過遵循下列主要業務戰略以尋求可持續增長：

- **利用河南省的城鎮化及其所導致的房地產需求增加**

中國政府的政策是自2015年至2020年間持續推進城鎮化，此政策將推動中國經濟發展。鑑於中國都市化省份與農村省份之間的城鎮化率預期將收窄，並考慮到大部分沿

目標集團的業務

海都市化省份較河南省更加成熟這一情況，目標集團認為河南省的房地產開發存在巨大潛力。

鑒於中國政府實施有關推進城鎮化的政策以及河南省城鎮化的較大潛力，目標集團計劃繼續投入資源以擴大其業務並鞏固其在河南省(尤其於周口市商水縣)房地產行業的市場地位，以利用城鎮化發展及當地整體經濟狀況所帶來的對優質房地產持續增長的需求。

目標集團於2006年在河南省周口市商水縣開始其房地產開發業務。因為於河南省周口市商水縣的房地產開發市場擁有逾14年經驗，其已擁有強大的市場地位及品牌名稱，且乃河南省周口市商水縣的知名住宅及綜合用途房地產開發商。

河南省位於中國中部且2020年的人口約為99.4百萬。河南省的名義國內生產總值自2015年的約人民幣3.7萬億元增加至2020年的約人民幣5.5萬億元，複合年增長率約為8.3%。河南省的城鎮化率於2015年至2020年期間自約45.8%增長至52.4%。根據行業報告，相較於中國其他發達省份，河南省的城鎮化率較低。與此同時，河南省的城市人口於2015年至2020年期間自44.4百萬增長至52.1百萬，複合年增長率為3.3%，高於中國的整體水平。根據《關於印發促進中部地區崛起「十三五」規劃的通知》，在國家政府後續年度的支持下，河南經濟有望實現持續增長。由於房地產市場與宏觀經濟息息相關，目標集團相信河南省經濟的增長將進一步促進當地房地產市場(包括周口市商水縣之市場)的發展。

隨著經濟的快速增長及該地區城鎮化加劇，河南省的房地產市場多年來已經歷巨大增長。根據行業報告，2020年河南省房地產項目的總投資約為人民幣7,782億元，2015年至2020年的複合年增長率約為10.1%。特別是，2020年河南省住宅房地產項目的總投資約為人民幣6,453億元，2015年至2020年的複合年增長率約為12.8%。

目標集團的業務

由於河南省城鎮化率的提高及經濟的增長，以及政府對進一步促進河南省房地產市場的支持，目標集團預計河南省房地產市場的需求將會增長。目標集團的戰略是繼續專注於河南省周口市商水縣，並利用河南省城鎮化帶來的對優質住宅及綜合用途房地產的需求。

- **促進及加強其「融輝」品牌的知名度，增強其組織管理，改善其產品及服務質量，擴大其品牌及業務範圍，穩步提升業務規模及盈利能力**

目標集團擬專注於多元化其房地產組合，標準化其房地產特性，強化其管理結構，包括員工的分工及行為標準，透過其官方網站及微信公眾號刊發信息提高其業務信息的透明度，並提高其「融輝」品牌的品牌知名度及效應。目標集團相信實施上述關鍵戰略將能夠促進及增強目標集團「融輝」品牌的知名度，增強其組織管理結構的效率，改善其產品及服務質量，發展其品牌及業務範圍，穩步提升業務規模及盈利能力。

利用其成功經驗，目標集團致力於積極推廣「融輝」品牌，以將目標集團定位為綜合性住宅及綜合用途房地產（根據其打造綠色社區及推廣「我家住在公園裡」的理念的目標進行設計）的優質社區代表。目標集團創造住宅社區，如融輝城，其為房地產買方提供全面的教育、健康、休閒、娛樂及健身相關服務，並為彼等提供高度便利，從而提高彼等的生活水平並改善其生活方式。目標集團相信住宅房地產及配套設施的整合可提高其房地產共同發展的整體價值，且其獨特的發展模式獲「融輝」品牌認可，使其成為目標集團進一步擴張及成長的寶貴資產及有用工具。

目標集團計劃複製其成功經驗，以「融輝」品牌進一步開發住宅及綜合用途房地產，並將其成功開發模式轉化為領先且可擴展的住宅及綜合用途房地產品牌。於決定是否擴張至新潛在開發地點時，目標集團將透過規劃及深入研究並計及諸多因素（例如相關房地產市場的市場狀況、房地產價格、未來發展潛力、消費者喜好、當地競爭及該地區的

目標集團的業務

整體經濟環境)後方會開展。目標集團的整體目標乃加強其現有及潛在客戶、業務夥伴以及其他市場參與者對「融輝」品牌的認可。目標集團相信以「融輝」品牌為基礎將能夠使其提升品牌形象、處於俘獲市場需求的有利地位並提升銷售率。

- **進一步優化其以客戶為導向的產品設計及產品供應，以優化社區環境並提升其品牌價值，增強其競爭力以及提升客戶忠誠度**

目標集團認為其成功應歸功於其房地產開發項目中所採納的以客戶為導向的設計理念，由此提高其客戶忠誠度並提升品牌價值。隨著其房地產買方需求的不斷發展，目標集團旨在根據房地產買方的喜好及需求進一步增強其房地產設計及量身定制產品。目標集團計劃優化其產品組合，以更好地滿足其房地產買方的需求並改善社區環境。此外，目標集團擬根據其未來項目可能位於的不同地區微調其房地產設計及產品供應，以適應各種類型的土地儲備，並給不同地區、不同需求及購買力的目標客戶帶來最佳吸引力。目標集團將繼續密切關注詳情，以使其房地產的設計根據彼等的生活方式及習慣為彼等帶來便利。此外，目標集團擬尋求並審核買方的反饋，以改善其產品並提高客戶滿意度及忠誠度。目標集團相信透過繼續提供設計合理的住宅及綜合用途房地產開發項目以滿足其房地產買方的需求，目標集團將能夠提升其品牌價值、知名度及聲譽，從而能夠複製其成功經驗以用於其他經戰略選定的位置。

目標集團將透過繼續於經戰略選定的位置向住宅及綜合用途房地產開發項目提供以客戶為導向的規劃及設計，從而尋求於其競爭對手中脫穎而出，同時繼續遵循其以客戶為導向的設計理念及打造綠色社區及推廣「我家住在公園裡」的理念的目標，並堅守其對提高客戶生活質量的承諾。

- **繼續鞏固其於河南省周口市商水縣房地產市場中的地位並於時機出現時力圖擴張至具有高且可持續未來發展潛力的經戰略選定的新市場**

憑藉於河南省周口市商水縣的戰略重點及深厚根基，目標集團於該地區的房地產市場已建立穩固的影響力，對當地市場、買方偏好以及發展趨勢有較深入的理解，並已與

目標集團的業務

當地政府、相關當局機關以及業務夥伴(如建築承包商及供應商)建立穩定的合作關係。目標集團擬繼續以河南省周口市商水縣為重點，鞏固其於該地區的市場地位，並繼續利用該地區的市場優勢及投資機會。目標集團認為，其對河南省周口市商水縣房地產開發市場的投入及貢獻，使其相比其他市場參與者更具有競爭優勢。目標集團將繼續利用河南省周口市商水縣的競爭優勢，旨在鞏固其於河南省周口市商水縣房地產市場的地位。

當時機出現時，目標集團擬利用「融輝」品牌、其產品質量、獨特設計及房地產開發經驗，擴張至其他具有高發展潛力的經戰略選定的區域。為實現該目標，目標集團將監管並研究高速發展地區的優質地點，以發現具有高潛在回報的機會。目標集團於選擇未來發展的新市場時將評估各個方面的多項因素，包括：(i)當地經濟指標、人口、國內生產總值增長率、平均可支配收入及宏觀經濟趨勢，(ii)當地法律、法規及規範房地產開發的政策，(iii)當地房地產市場的供求情況、價格趨勢、銷售率、於同一當地市場中可比較項目的銷售記錄(如有)、對未來市場表現的評估以及潛在客戶群規模，以及(iv)進入新市場的障礙，例如於當地市場購買新地塊的主流方法。

目標集團相信，憑藉其良好往績記錄(尤其於河南省周口市商水縣)，目標集團處於有利地位以於河南省周口市商水縣的房地產市場中鞏固其市場地位並擬進一步擴張至河南省具有高發展潛力的其他經戰略選定的地區。

- **實施有效的土地收購策略並於具增長潛力的地區優化土地儲備，以便分配財務資源用於目標集團認為具有最大盈利前景的機遇**

目標集團擬繼續有選擇地針對其認為具高增長潛力的地點及地區，並以具競爭力的成本收購位於該等地點的土地，從而繼續將其財務資源優先用於其認為具有最大盈利前景的機遇。於最後實際可行日期，目標集團持有位於河南省周口市商水縣的約102,098平方米土地作為未來開發的土地儲備。目標集團擬進一步收購河南省周口市商水縣數塊

目標集團的業務

土地以作為未來房地產開發項目的土地儲備。目標集團亦擬於日後在河南省周口市商水縣尋求新的合適機會，以獲得符合其甄選標準的土地儲備。

意識到適當及充足的土地儲備是支持目標集團的未來發展，應對政府政策未來變化或土地成本增加的堅實支柱，目標集團擬堅持不積累過多土地儲備的戰略，將其項目及土地儲備維持在足以發展的水準，以確保目標集團將有足夠的流動資金，以繼續致力於維持其正在進行的房地產開發項目的高質素。

目標集團將就可能存在合適土地的潛在地區的宏觀經濟狀況、政府政策及房地產市場的增長潛力進行市場研究。目標集團在補充其土地儲備或為未來的房地產開發項目收購更多土地儲備時，將避免收購價格過高的土地，並以適時及時的方式進行投資。目標集團將以地塊屬性為目標，以補充其在住宅及綜合用途房地產市場中的定位，並滿足其房地產客戶的需求。目標集團將繼續有效地應對市場變化。

- **繼續重點關注將住宅房地產與輔助性綜合用途房地產相結合的社區的建設，並保持均衡的房地產組合**

目標集團歷來專注於建設將住宅房地產與輔助性綜合用途房地產相結合的社區，為其房地產買方提供全面的教育、健康、購物、休閒、娛樂及健身相關服務，並為彼等提供高水準的便利，從而提高彼等的生活水準。因此，目標集團的房地產組合包括住宅房地產與輔助性綜合用途房地產的組合。目標集團認為繼續重點關注將住宅房地產與輔助性綜合用途房地產相結合的社區的建設以及保持均衡的房地產組合，對實現其以客戶為導向的設計理念(最大限度地提供便利及增值體驗)以及提升其房地產開發項目價值至關重要。

- **通過遵循其標準化的開發程序及建築管理手冊繼續提供優質的房地產開發項目，以實現運營效率及可持續增長**

目標集團認為，持續實施其的標準化開發程序及建築管理手冊是維持及提高運營效率、縮短項目開發週期、提高周轉率、提高盈利能力及投資回報、確保物業開發質素一致以及促進其穩定及可持續發展的關鍵。目標集團認為，維持其物業開發項目的質素一

目標集團的業務

致將使目標集團進一步佔領房地產市場份額，鞏固其於河南省周口市商水縣的市場地位，並使其高效且有效地將營運擴展至其可能確定的任何戰略性選定的新目標地點。

目標集團的標準化開發程序及建築管理手冊包括品質控制措施，目標集團擬繼續遵守該等程序以確保其未來的房地產開發項目將保持一致的高質素標準。目標集團認為質素使其房地產有別於其他房地產，實現良好的銷售業績，更重要的是將其品牌與質素及滿意度相聯繫。

- **繼續實施穩健的財務政策、加強成本控制、優化資本結構及降低成本**

展望未來，目標集團擬繼續實施穩健的財務政策、改善其資本結構、嚴格重點監察其償債能力、盈利能力、營運能力及業務發展能力等財務指標，並加強其成本控制措施。目標集團將致力於更有效地利用營運資金並確保其於尋求土地收購機會前擁有足夠的現金流。目標集團亦將定期審查其借款的到期情況及負債比率，密切監察其負債水準，並管理其流動資金水準以確保有足夠的現金流償還其負債及滿足其業務所產生的現金需求。

目標集團認為上述舉措有助其業務健康及可持續發展，並使其更好地防範及對抗潛在的財務風險。有關目標集團實施的財務內部控制及風險管理措施詳情，請參閱本通函「目標集團的業務 — 風險管理及內部監控」一節。

- **透過具競爭力的薪酬待遇及培訓計劃吸引、挽留及激勵人才**

目標集團認為其業務的成功及可持續性不僅依賴於其高級管理層團隊的領導，亦依賴於全體員工的貢獻。重視目標集團企業文化、尊重其管理理念的敬業員工及管理人才是目標集團持續發展及未來成功的關鍵。因此，目標集團擬繼續為不同級別的員工提供具競爭力的薪酬待遇以及全面的培訓計劃以提高其銷售業務及工程技術監督，提高營銷人員的客戶服務能力和高級管理層人員的管理能力，確保彼等了解目標集團的最新業務

目標集團的業務

策略及各項管理及營運制度，並確保彼等擁有充足的知識及專長以勝任彼等各自的職責。目標集團認為提供精心設計及實用的培訓計劃將有助於提高員工對其的企業價值及文化以及戰略願景的認識，從而挽留現有人才並吸引新人才加入目標集團。

目標集團認為其重視高素質員工的長遠發展及員工與自身利益的協調將提高效率、加強員工對工作的忠誠度、滿意度及敬業度，亦認為此將加強目標集團整體的營運及績效。

目標集團的業務

目標集團是一家於河南省周口市商水縣房地產行業擁有成熟市場地位及逾14年經驗的發展中的住宅及綜合用途房地產開發商。

目標集團的業務營運包括兩個主要業務分部：(i)住宅房地產及其配套商業及綜合用途房地產的開發及銷售；及(ii)出租目標集團開發並持有或收購作投資用途的房地產。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月，目標集團的總收益分別約為人民幣181.7百萬元、人民幣482.8百萬元、人民幣485.5百萬元以及人民幣193.7百萬元。下表載列於所示期間按業務分部劃分的目標集團收益的明細：

分部	收入性質	總收益				
		截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
		2018年	2019年	2020年	2020年	2021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)
					(未經審核)	
房地產開發及銷售	銷售房地產	176,239	473,775	474,919	19,219	189,693
房地產投資	租金收入	5,439	8,978	10,576	3,517	4,035
總計		<u>181,678</u>	<u>482,753</u>	<u>485,495</u>	<u>22,736</u>	<u>193,728</u>

目標集團的業務

房地產開發及銷售

目標集團重點開發河南省周口市商水縣的住宅及綜合用途房地產。於往績記錄期間，目標集團主要集中於住宅房地產的開發及銷售，並附帶有與其住宅房地產整合或鄰近的配套商業及房地產，例如學校、會所、體育館、游泳池、超市、診所、醫院、商場、娛樂中心、銀行、餐廳及便利店，以滿足其住宅房地產買方的日常生活及生活方式需求。

目標集團開發的住宅房地產主要包括[低層及高層建築、雙拼別墅及獨立別墅；目標集團開發的商業及綜合用途房地產包括學校、購物中心、醫院、診所以及其他配套設施。

目標集團房地產開發項目的分類

目標集團將其房地產開發項目分類如下：

- **完工項目**：目標集團收到相關政府部門頒發的所需土地使用權證書及完工證書後，將項目或項目階段歸類為已完工；
- **在建項目**：當目標集團已取得所需土地使用權證書及施工許可證，但尚未取得所需完工證書時，將項目或項目階段歸類為在建；
- **持作未來發展項目**：當目標集團已取得相關土地使用權證書或土地出讓合同，但尚未取得所需施工許可證時，將項目或項目階段歸類為持作未來發展；及
- **投資物業**：當房地產開發項目的已完工房地產及已收購的房地產由目標集團出租以產生租金收入時，將有關房地產分類為投資物業。

部分項目被分類為分批次完工的多階段開發，因此某一項目或屬於上述一個或多個類別。

誠如中國法律顧問所告知，於往績記錄期間，目標集團已就其完工項目、在建項目及持作未來發展項目獲得所有所需土地使用權證書及(倘相關)房屋所有權證書。

目標集團的業務

目標集團對其項目進行分類的方式反映了目標集團經營業務的基礎，可能有別於其他房地產開發商所採用的分類。每個房地產開發項目或項目階段或會需要多個土地使用權證書、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證、預售許可證以及其他許可證及證書，該等許可證及證書或會於整個開發過程中不同時間獲頒發。下表載列目標集團房地產分類與估值報告及會計師報告中所採用的房地產分類之間的差異：

目標集團的分類	估值報告	會計師報告
完工項目		
已取得所需土地使用權證書及完工證書的項目或項目階段	持作出售房地產	已完工待售房地產
在建項目		
已取得所需土地使用權證書及施工許可證，但尚未取得所需完工證書的項目或項目階段	在建房地產	在建房地產
持作未來發展項目		
已取得相關土地使用權證書或土地出讓合同，但尚未取得所需施工許可證的項目或項目階段	持作未來開發房地產	在建房地產
投資物業		
房地產由目標集團出租以產生租金收入	持作投資房地產	投資物業

目標集團的業務

目標集團的房地產組合

於最後實際可行日期，目標集團的房地產組合包括八個房地產開發項目，其中四個為完工項目，兩個為在建項目，及兩個為持作未來發展項目。於估值日期，目標集團擁有總建築面積約537,716平方米的房地產開發項目，包括(i)可供出售建築面積約為87,682平方米；(ii)在建項目的規劃建築面積約為190,939平方米；及(iii)持作未來發展項目的估計建築面積約為259,095平方米。

尤其是於估值日期，目標集團擁有總建築面積約55,811平方米的投資物業，包括(i)可供出租建築面積約47,016平方米，以供目標集團開發房地產開發項目使用；及(ii)可供出租建築面積約8,795平方米，以供目標集團收購於河南省及湖北省的房地產使用。

下表載列按項目分類劃分的於估值日期目標集團房地產開發項目的建築面積概覽：

房地產開發項目分類	房地產開發	
	項目數量	建築面積 (平方米)
完工項目	4 ¹	87,682
在建項目	2 ¹	190,939
持作未來發展項目	2	259,095
投資物業	不適用 ²	55,811

附註：

1. 就澄清目的，儘管該房地產開發項目的一部分已完成，但融輝城四期 — F2仍分類為在建項目。
2. 該等房地產包括(i)目標集團所持未售出物業及融輝城——一期、二期及三期以及(ii)由目標集團租賃以產生租金收入的目標集團所收購物業。

目標集團的業務

下表載列自營運日期直至最後實際可行日期目標集團房地產開發項目組合的概要：

已完工房地產開發項目／階段													
項目編號	項目／階段	佔地面積 (附註5) (平方米)	已竣工 建築面積 (附註6) (平方米)	可供出租 ／可供出售 建築面積 (附註7) (平方米)	持作投資的 建築面積 (附註8) (平方米)	已訂約出售 但尚未交付 的建築面積 (附註9) (平方米)	可供出售 建築面積 (附註10) (平方米)	實際動工日期 (附註11)	實際竣工日期 (附註12)	當地產實際 預售日期 (附註13)	於2021年 5月31日產生 的開發成本 (人民幣百萬元) (附註18)	將產生的估計 額外開發成本 (附註19) (人民幣百萬元)	估值報告參考
1	融輝城 — 一期 (附註1)	179,161	204,007	200,665	27,032	—	947	2008年4月	2016年2月	2008年12月	481	—	1
2	融輝城 — 二期 (附註1)	196,027	350,487	348,340	14,960	119	7,306	2012年5月	2016年2月	2012年9月	1,083	—	2
3	融輝城 — 三期 (附註1)	160,980	351,781	300,947	5,025	8,456	45,179	2013年11月	2020年11月	2014年1月	1,098	—	3
4	融輝城 — 四期 — F1 (附註1)	96,771	98,352	99,212	—	—	17,643	2014年12月	2015年12月	2014年12月	303	—	4
5	融輝城 — 四期 — F2 (附註3)	86,452	51,011	51,017	—	1,066	16,606	2017年9月	2020年12月	2017年11月	173	—	5

目標集團的業務

項目編號	項目／階段	在建			未來發展			預計交付			於2021年5月31日產生的開發成本 (附註19) (人民幣百萬元)	將產生的估計額外開發成本 (附註20) (人民幣百萬元)	估值報告參考
		佔地面積 (附註5) (平方米)	在建總建築面積 (附註14) (平方米)	估計可供出售／可出租建築面積 (附註15) (平方米)	已訂約但尚未交付的建築面積 (附註16) (平方米)	規劃建築面積 (附註17) (平方米)	實際／預計動工日期 (附註11)	實際／估計竣工日期 (附註12)	房地產實際／預計預售日期 (附註13)	已訂約但尚未交付的房地產日期 (附註18)			
6	融輝城一期 — ABC地塊 (附註2)	18,749	[71,997]	[62,889]	—	—	2019年9月	2022年5月	2020年7月	2022年12月	117	107	6
7	融輝城 — 四期 — F2 (附註3)	86,452	[118,942]	[91,098]	—	—	2018年5月	2023年7月	2022年1月	2023年7月	5	153	5
8	融輝城 — 四期 — F3 (附註4)	70,125	—	—	—	[201,543]	2021年12月	2024年12月	2023年1月	2024年12月	11	462	7
9	尚品 (附註4)	31,973	—	—	—	[57,552]	2021年9月	2024年9月	2023年7月	2024年9月	63	181	8

目標集團的業務

附註：

1. 該房地產開發項目已竣工。
2. 該房地產開發項目為在建。
3. 該房地產開發項目部分已竣工及部分為在建。
4. 該房地產開發項目乃持作未來發展。
5. 指相關土地使用權證所載建築面積及經參考估值報告所載資料。
6. 指(i)房地產竣工證書所載已竣工總建築面積；或(ii)房地產驗收報告所載已竣工總建築面積。
7. 指(i)預售許可證所載可供出售總建築面積；或(ii)房地產驗收報告。
8. 指估值報告所載目標集團持作投資的完工項目中未售出商業區的總建築面積。
9. 指已簽訂的預售合同所載目標集團已售但該房地產所有權尚未交付予買家項目的完工項目的總建築面積。
10. 指根據相關房屋所有權證或房地產竣工證書及參考估值報告所載資料，可供出售的已竣工建築面積總和。
11. 指(i)房地產開發項目的建築工程施工許可證所載日期；或(ii)對於目標集團尚未取得任何建築工程施工許可證的房地產開發項目，動工日期經參考目標集團的內部記錄及開發計劃予以估計。
12. 指(i)發行該房地產開發項目的最後一份房地產竣工證書／房地產驗收報告的日期；或(ii)對於目標集團尚未取得任何房地產竣工證書的房地產開發項目，竣工日期經參考目標集團的內部記錄及開發計劃予以估計。
13. 指(i)指預售許可證所載的該房地產開發項目的房地產首次開始預售的日期；或(ii)對於目標集團尚未取得預售許可證，指經參考目標集團的內部記錄及開發計劃，預計房地產開發項目的開始預售日期。
14. 指建築工程施工許可證所載在建總建築面積。
15. 指預售許可證所載可供出售建築面積，或倘目標集團尚未取得預售許可證，基於建築工程施工許可證。
16. 指已簽訂的預售合同所載已售但該房地產所有權尚未交付的在建建築面積。
17. 指建築工程規劃許可證所載估計總建築面積。
18. 指已售但尚未交付項目中的房地產預計最先交付予買家的日期。
19. 指相關項目於2021年5月31日產生的直接(未經審核)成本，包括相關土地使用許可證的已付／應付地價、建設成本及資本化利息。
20. 根據目標集團的開發計劃估計的開發成本減根據開發時間表確認的開發成本計算。

目標集團的業務

下表載列各土地使用權證所在地的發展項目及階段：

	佔地面積(平方米)							總計
	融輝城							
	一期	二期	三期	四期F1	四期F2	四期F3	商品	
ABC								
地塊								
一期								
48,727.67	—	—	—	—	—	—	—	
18,749.29	—	—	—	—	—	—	—	
130,433.30	—	196,027.00	—	—	—	—	—	
—	—	—	42,889.63	96,770.92	—	—	—	
—	—	—	55,266.93	—	—	—	—	
—	—	—	—	—	86,452.06	—	—	
—	—	—	62,823.11	—	—	—	—	
—	—	—	—	—	—	70,125.28	—	
—	—	—	—	—	—	—	31,973.33	
商國用(2009)第03774號	—	—	—	—	—	—	—	
商國用(2013)第04412號	—	—	—	—	—	—	—	
豫(2017)商水房地產證第0000049號	—	—	—	—	—	—	—	
豫(2017)商水房地產證第0000050號	—	—	—	—	—	—	—	
豫(2017)商水房地產證第0000051號	—	—	—	—	—	—	—	
豫(2017)商水房地產證第0000052號	—	—	—	—	—	—	—	
豫(2017)商水房地產證第0000053號	—	—	—	—	—	—	—	
豫(2017)商水房地產證第0000054號	—	—	—	—	—	—	—	
豫(2021)商水房地產證第00000144號	—	—	—	—	—	—	—	
總計	179,160.97	196,027.00	160,979.67	96,770.92	86,452.06	70,125.28	31,973.33	
	840,238.52							

目標集團的業務

謹請注意，本通函中使用的房地產開發項目名稱為目標集團已用於或擬用於推廣其房地產的名稱。有關項目的英文名稱為其中文名稱的翻譯，僅供識別。一些房地產開發項目的名稱可能需要有關當局的批准，而有關當局可能尚未接受或不接受目標集團已使用或擬使用作為房地產註冊名稱的名稱。因此，在有關當局註冊登記的實際名稱可能與目標集團已使用或擬使用的名稱有所不同，而目標集團使用或擬使用的名稱可能會發生變化。

此外，為免生疑問，上述所提及的房地產開發項目的開發成本(不論實際或預期)均包括該等房地產開發項目相關土地使用權的土地溢價的已付或應付(如適用)部分。

下圖為於最後實際可行日期目標集團房地產項目於河南省周口市商水縣的地理分佈情況：



有關詳情，請參閱估值報告。

目標集團的業務

完工項目

融輝城一期



融輝城一期為一個住宅及綜合用途項目，位於河南省周口市商水縣寧洛高速公路。其總佔地面積約為179,161平方米，包括30座5至18層高的住宅大樓、臨街商鋪及停車場、配套設施(例如超市及銀行)，以及一條配有餐館、零售商店及娛樂設施(例如卡拉ok)的商業區。該房地產開發項目的可供出售／可出租總建築面積約為200,665平方米。

目標集團已於[2016年2月]獲得該房地產開發項目的竣工證書。於估值日期，(i)已售出可供出售／可出租總建築面積的約[86.1]%，(ii)持作投資總建築面積約為[27,032]平方米，佔可供出售／可出租總建築面積的約[13.5]%，及(iii)餘下未售出的總建築面積約為[947]平方米，佔可供出售／可出租總建築面積的約[0.5]%。

有關持作投資物業的詳情，請參閱本通函「目標集團的業務 — 投資物業」一節。

該項目的土地溢價已悉數支付。

目標集團的業務

以下為於估值日期融輝城一期的詳情：

施工期	
— 實際動工日期	2008年4月
— 實際完工日期	2016年2月
可供出售／可出租總建築面積 (平方米)	200,665
已簽約出售但尚未交付的總建築面積 (平方米)	—
已售可供出售／可出租總建築面積 (包括已簽約出售但尚未交付者) 的百分比	86.1%
持作投資的建築面積 (平方米)	27,032
餘下未售出的建築面積 (平方米)	947
已產生開發成本總額 (人民幣百萬元)	481

融輝城二期



融輝城二期為一個住宅及綜合用途項目，位於河南省周口市商水縣寧洛高速公路，融輝城一期西側。其總佔地面積約為196,027平方米，包括41座6至27層高的住宅大樓、臨街商鋪及停車場、地下停車場及包括一個會所、一家醫院、一家銀行、一個中央湖公園、一個長者活動中心及一個房地產管理中心在內的配套設施。該房地產開發項目的可供出售／可出租總建築面積約為348,340平方米。

目標集團已於2016年2月獲得該房地產開發項目的竣工證書。於估值日期，(i)已售出可供出售／可出租總建築面積的約93.6%，(ii)持作投資總建築面積約為14,960平方米，佔可供出售／可出租總建築面積的約4.3%，(iii)已簽約出售但尚未交付的總建築面積約為119平方米，佔可供出售／可出租總建築面積的約0.03%；及(iv)餘下未售出的總建築面積約為7,306平方米，佔可供出售／可出租總建築面積的約2.1%。

目標集團的業務

有關持作投資物業的詳情，請參閱本通函「目標集團的業務 — 投資物業」一節。

該項目的土地溢價已悉數支付。

以下為於估值日期融輝城二期的詳情：

施工期

— 實際動工日期	2012年5月
— 實際完工日期	2016年2月
可供出售／可出租總建築面積 (平方米)	348,340
已簽約出售但尚未交付的總建築面積 (平方米)	119
已售可供出售／可出租總建築面積 (包括已簽約出售但尚未交付者) 的百分比	93.6%
持作投資的建築面積 (平方米)	14,960
餘下未售出的建築面積 (平方米)	7,306
已產生開發成本總額 (人民幣百萬元)	1,083

融輝城三期



融輝城三期為一個住宅及綜合用途項目，位於河南省周口市商水縣寧洛高速公路，融輝城二期西側。其總佔地面積約為160,980平方米，包括27座17至18層高的住宅大樓、臨街商鋪、地下停車場及包括帶有體育中心的學校及幼兒園在內的配套設施。該房地產開發項目的可供出售／可出租總建築面積約為300,947平方米。

目標集團的業務

目標集團已於2020年11月獲得該房地產開發項目的竣工證書。於估值日期，(i)已售出可供出售／可出租總建築面積的約80.5%，(ii)持作投資總建築面積約為5,025平方米，佔可供出售／可出租總建築面積的約1.7%，(iii)已簽約出售但尚未交付的總建築面積約為8,456平方米，佔可供出售／可出租總建築面積的約2.8%，及(iv)餘下未售出的總建築面積約為45,179平方米，佔可供出售／可出租總建築面積的約15.0%。

有關持作投資物業的詳情，請參閱本通函「目標集團的業務 — 投資物業」一節。

該項目的土地溢價已悉數支付。

以下為於估值日期融輝城三期的詳情：

施工期

— 實際動工日期	2013年11月
— 實際完工日期	2020年11月
可供出售／可出租總建築面積 (平方米)	300,947
已簽約出售但尚未交付的總建築面積 (平方米)	8,456
已售可供出售／可出租總建築面積 (包括已簽約出售但尚未交付者) 的百分比	80.5%
持作投資的建築面積 (平方米)	5,025
餘下未售出的建築面積 (平方米)	45,179
已產生開發成本總額 (人民幣百萬元)	1,098

融輝城四期 — F1



目標集團的業務

融輝城四期 — F1為一個住宅項目，位於[河南省周口市商水縣寧洛高速公路，融輝城三期西側]。其總佔地面積約為96,771平方米，包括十座九層高的住宅大樓、兩棟獨立別墅以及32棟聯排別墅，均配有臨街停車場、一個會所及目標集團的管理中心。該房地產開發項目的可供出售總建築面積約為99,212平方米。

目標集團已於2015年12月獲得該房地產開發項目的竣工證書。於估值日期，(i)已售出可供出售總建築面積的約82.2%及(ii)餘下未售出的總建築面積約為17,643平方米，佔可供出售總建築面積的約17.8%。

該項目的土地溢價已悉數支付。

以下為於估值日期融輝城四期的詳情：

施工期

— 實際動工日期	2014年12月
— 實際完工日期	2015年12月
可供出售總建築面積 (平方米)	99,212
已簽約出售但尚未交付的總建築面積 (平方米)	—
已售可供出售總建築面積 (包括已簽約出售但尚未交付者) 的百分比	82.2%
餘下未售出的建築面積 (平方米)	17,643
已產生開發成本總額 (人民幣百萬元)	303

在建項目

融輝城四期 — F2

融輝城四期 — F2為一個住宅及綜合用途項目，位於河南省周口市商水縣寧洛高速公路，融輝城三期西側及融輝城四期 — F1東北側。其總佔地面積約為86,452平方米，包括17座10至18層高的住宅大樓、臨街商鋪及包括一個幼兒園和一個淺湖公園在內的配套設施。該房地產開發項目的可供出售／可出租總建築面積約為51,017平方米，在建總建築面積約為118,942平方米。

該房地產開發項目於2017年9月開始動工並預計於2023年7月完工。於估值日期，(i)已完工及已簽約出售但尚未交付的總建築面積約為1,066平方米，佔已完工可供出售／可出租總建築面積的約2.1%；及(ii)未售出的已完工總建築面積約為16,606平方米，佔可供出售／可出租總建築面積的約32.6%。在建總規劃建築面積約91,098平方米。目標集團於2017年11月開始預售該項目的房地產。

目標集團的業務

該項目的土地溢價已悉數支付。於估值日期，該房地產開發項目已產生約人民幣178百萬元的開發成本(不包括資本化融資成本)。為完成該房地產開發項目，目標集團預計將產生約人民幣153百萬元的額外開發成本(不包括資本化融資成本)。

以下為於估值日期融輝城四期 — F2的詳情：

施工期

— 實際動工日期	2017年9月
— 預計完工日期	2023年7月
已完工可供出售／可出租總建築面積(平方米)	51,017
已簽約出售但尚未交付的已完工總建築面積(平方米)	1,066
已售已完工可供出售／可出租總建築面積 (包括已簽約出售但尚未交付者)的百分比	2.1%
持作投資的已完工總建築面積(平方米)	—
餘下未售出的已完工總建築面積(平方米)	16,606
總規劃面積(平方米)	91,098
在建已簽約出售但尚未交付總建築面積(平方米)	—
在建已簽約出售但尚未交付估計總規劃面積的百分比	—
已產生開發成本(人民幣百萬元)	178
將產生的估計額外開發成本(人民幣百萬元)	153

融輝城一期 — ABC地塊

融輝城一期 — ABC地塊為一個住宅及綜合用途項目，位於河南省周口市商水縣寧洛高速公路，融輝城一期東側，其總佔地面積約為18,749平方米，計劃包括三座24至31層高的住宅大樓、臨街商鋪及地下停車場。該房地產開發項目的在建建築面積及估計可供出售／可出租建築面積分別約為71,997平方米及62,889平方米。

該房地產開發項目於2019年9月開始動工並預計於2022年5月完工。目標集團於2020年7月開始預售該房地產開發項目的房地產。

該項目的土地溢價已悉數支付。於估值日期，該房地產開發項目已產生約人民幣117百萬元的開發成本(不包括資本化融資成本)。為完成該房地產開發項目，目標集團預計將產生約人民幣107百萬元的額外開發成本(不包括資本化融資成本)。

目標集團的業務

以下為於估值日期融輝城一期 — ABC地塊的詳情：

施工期

— 實際動工日期	2019年9月
— 預計完工日期	2022年5月
估計可供出售／可出租總建築面積 (平方米)	62,889
在建已簽約出售但尚未交付的估計總建築面積 (平方米)	—
在建已簽約出售但尚未交付的估計可供出售／可出租總建築面積的百分比	—
已產生開發成本 (人民幣百萬元)	117
將產生的估計額外開發成本 (人民幣百萬元)	107

持作未來發展項目

融輝城四期 — F3

融輝城四期 — F3位於河南省周口市商水縣寧洛高速公路，融輝城三期西側及融輝城四期 — F2東北側。該項目計劃發展成為住宅及綜合用途房地產開發項目，包括14座17至25層高的住宅大樓、臨街商鋪及地下停車場。

融輝城四期 — F3總佔地面積約為70,125平方米。該房地產開發項目預計於2021年12月開始動工及於2024年12月完工。目標集團預期於2023年1月開始預售該房地產開發項目的房地產。於估值日期，該房地產開發項目乃持作未來開發。

該房地產開發項目的土地溢價已悉數支付。於估值日期，該項目已產生開發成本約人民幣11百萬元(不包括資本化融資成本)，且目標集團預計就完成該房地產開發項目將產生額外開發成本約人民幣462百萬元(不包括資本化融資成本)。

以下為於估值日期融輝城四期 — F3的詳情：

施工期

— 預計動工日期	2021年12月
— 預計完工日期	2024年12月
估計總建築面積 (平方米)	201,543
已產生開發成本 (人民幣百萬元)	11
將產生的估計額外開發成本 (人民幣百萬元)	462

目標集團的業務

尚品項目

尚品項目位於河南省周口市商水縣寧洛高速公路，融輝城南側。其計劃發展成為住宅及綜合用途房地產開發項目，包括八座17至18層高的住宅大樓、臨街商鋪、地下停車場及包括兒童及老年人活動中心、老年人日間護理中心、房地產服務中心及社區服務中心在內的配套設施。

尚品項目總佔地面積約為31,973平方米。該房地產開發項目預計於2022年2月開始動工及於2025年2月完工。目標集團預期於2023年7月開始預售該房地產開發項目的房地產。於估值日期，該房地產開發項目乃持作未來開發。

該房地產開發項目的土地溢價已悉數支付。於最後實際可行日期，該房地產開發項目已產生約人民幣63百萬元的開發成本(不包括資本化融資成本)。為完成該房地產開發項目，目標集團預計將產生約人民幣[181]百萬元的額外開發成本(不包括資本化融資成本)。

以下為於估值日期尚品項目的詳情：

施工期

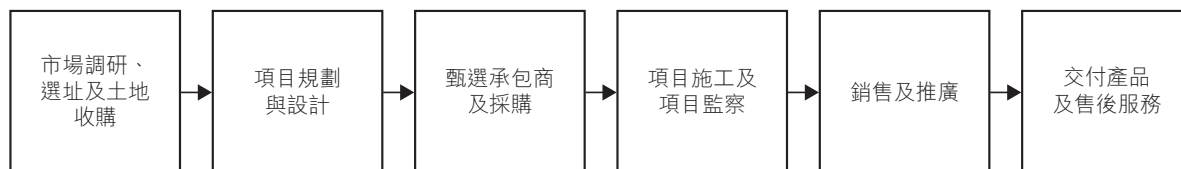
— 預計動工日期	2022年2月
— 預計完工日期	2025年2月
估計總建築面積(平方米)	57,552
已產生開發成本(人民幣百萬元)	63
將產生的估計額外開發成本(人民幣百萬元)	181

房地產開發流程

目標集團認為其成功一定程度上歸因於其標準化開發程序及建築管理手冊，使其就房地產開發的每個階段規劃相關營運，於規定時間框架內執行有關規劃，並提高其整體營運效率。透過採用標準化開發程序及建築管理手冊，目標集團通常可於預期時間表內完成其房地產開發項目。視乎項目規模及複雜性而定，目標集團從自其建築工程施工起一般需大約三年或更長時間完成房地產開發項目。目標集團或於必要時根據個別項目的運營需求改變其開發程序。該等程序為目標集團的僱員管理及開發房地產項目提供指引，並提供詳細的時間及評估目標以及清單。

目標集團的業務

下表概述目標集團房地產開發流程的主要階段：



市場調研、選址及土地收購

目標集團認為市場調研及選址為項目開發運營成功的根本因素，其十分重視項目的選址流程。市場調研及選址流程由目標集團的營銷部領導，彼等持續識別及評估新房地產開發項目的潛在發展機會。

目標集團進行市場調研及選址分析時著重考慮土地的增長潛力、適銷性及盈利能力並計及以下因素：

- 該區域的整體經濟狀況、人口構成、人口密度以及經濟活力；
- 城鎮化增長率；
- 市政府政策導向及地方政府的城市規劃及發展計劃；
- 地區房地產市場的政策、現狀及競爭格局；
- 地塊的佔地面積、現有容積率、物理及地質特征以及開發前景；
- 地塊所處城市的位置及該位置的主要功能結構；
- 周邊區域的性質以及住宅及綜合用途房地產開發的適宜性；
- 估計開發成本及時間以及預期收入回報；
- 相關項目的估計毛利；及
- 選址位置的便利程度、交通網絡、基建及配套設施。

目標集團的業務

經考慮上文所載所有相關因素後，目標集團的工程部門會為每個其考察的地塊編製可行性分析報告以評核該潛在項目的發展前景及風險概況，並評估下列內容：地塊的現狀和潛在商業價值、潛在土地收購成本、建設預算、預期回報以及風險防控可行性等方面。根據可行性分析報告的結果，目標集團管理層隨後會就是否應當提交該選址建議書至[目標集團董事]供其最終審核和批准作出知情決定。

選址已經確定。目標集團擬收購所選土地。土地收購程序由[目標集團營銷部門及工程部門]負責。目標集團主要根據中國有關法律及法規透過參與公開招標、拍賣及掛牌出售自中國政府購買土地。該等方式可使目標集團在免於產生業權或規劃問題或其他法律糾紛的情況下收購土地，否則該等問題可能導致開發程序推遲及產生額外成本。

根據行業報告，在公開招標中，由不少於五名成員(包括授予人的代表及其他專家)組成的評核委員會評核及挑選經已提交的招標。除競投價外，亦可能會考慮各競標人的房地產開發經驗及過往成績、信貸記錄、資歷及開發提議書。公開拍賣一般由相關地方土地局舉行，而土地使用權乃授予最高出價者。就掛牌出售流程而言，授出土地使用權的條件一般會由相關地方土地局於提交競標前訂明，而土地使用權是授予於掛牌出售流程結束時出價最高的競標者。

產品規劃及設計

產品規劃及設計流程乃目標集團房地產開發流程的重要一環，通常需花費約兩個月方可完成。目標集團的整體設計理念為以客戶為導向並專注於根據客戶的生活方式及習慣全面提升其便捷度及增值體驗。

目標集團聘請外部設計諮詢公司，以根據目標集團的特定要求及目標效果，制定詳細的項目設計及施工計劃，最大化提升其房地產項目的藝術價值及設計完整性。同時，目標集團積極精雕及調整概念及設計以迎合其房地產客戶的不同需求及喜好，使土地價值最大化。為切合不同客戶群體的需求，目標集團計及空間規劃、設施功能性、多代居住及生活方式的需求等諸多因素，致力於提供舒適且便捷的產品。例如，目標集團將學校及老年人活動中心納入融輝城的設計，以滿足其房地產客戶多代居住及生活方式的需求。

目標集團的業務

目標集團認為好的產品設計可顯著優化成本並提升房地產開發項目價值及適銷性。因此，目標集團根據設計諮詢公司各自的優勢及專長進行精心挑選。於往績記錄期間，目標集團聘請三家設計諮詢公司，彼等均為獨立第三方，且與目標集團平均已維持三年業務關係。該等設計諮詢公司乃經目標集團基於公司的聲譽及設計記錄、公司的技術能力及其與項目所需技能的協同作用、所提倡的設計觀念，目標集團的預算、公司報價、預估設計週期等諸多因素透過邀請競標流程甄選而來。目標集團所聘請的該等設計諮詢公司通常可就其服務收取固定費用，該等費用按完成規劃及設計流程的每個階段逐步分期支付。

目標集團的規劃設計部門在整個產品規劃及設計流程中與選定的設計諮詢公司緊密合作，制定概念設計方案，並將其具體化為詳盡的設計及規劃方案，其後提呈予中國政府有關部門審批，即可成為房地產開發項目建設的藍圖。

承包商甄選及採購

目標集團將其房地產開發項目的建設工作外包予合資格的第三方建築承包商。有關建設工作包含(其中包括)基坑開挖、整體施工及設備安裝。該等外包安排令目標集團可更好地專注於其作為房地產開發商的相關業務，並利用建築承包商的專業知識，儘量減少若干風險(如原材料成本波動所帶來的風險)。

目標集團透過根據中國相關法律法規(包括河南省住房和城鄉建設廳發佈的《關於促進全省房地產市場平穩健康發展的若干意見》(豫建[2014]119號))所開展的公開招標甄選其房地產開發項目的建築承包商。

目標集團已建立甄選程序，當中載列招標流程的相關規定及建築承包商的甄選標準，以確保符合目標集團的質量和工藝標準。該程序由目標集團的工程部門負責，涉及嚴格標準的應用，其中包括：

- 投標者必須有具有獨立承擔民事責任的能力；
- 投標者必須具有良好的商務信譽和健全的財務會計制度；

目標集團的業務

- 投標者必須具有履行合同所需的設備和專業技術能力；及
- 投標者必須符合國家有關勞動保護、節能減排和生態環境保護的規定要求。

此外，目標集團於評估潛在的建築承包商及甄選優勝者時，亦會考慮下列因素：彼等的專業資格及知名度、質素信譽、過往記錄、資歷、技術能力、經驗、報價、擬議的施工進度及計劃，財務狀況，以及任何因其違反或不履行合同條款而導致的合同終止、糾紛、仲裁或訴訟的歷史。

於往績記錄期間，目標集團已聘請四家建築承包商，彼等均為獨立第三方，且與目標集團平均已維持三年業務關係。目標集團通常根據建築承包商的表現重新評估其與建築承包商的關係，並不時評估是否重續有關關係。

目標公司與每項投標的中標者訂立標準施工合同，建築承包商根據合同就下列事項提供保證：(其中包括)質量及施工進度計劃，並承擔任何因建築承包商導致的施工進度的延誤及任何施工缺陷的費用。目標集團按施工進度分階段向建築承包商支付工程費。每階段所需付款百分比因情況而異，並在相關施工合同中予以規定。一般而言，目標集團於項目竣工後支付施工合同中訂明的總款項95%至97%，並扣留總款項餘下約3%至5%作為保留金，以防因違反質量保證而招致任何虧損。除因違反保證而扣除任何費用外，保留金的未動用部分通常會於保修期屆滿後退還予建築承包商。此外，在由建築承包商導致施工進度延遲超過施工合同所訂明的約定緩衝期的情況下，目標集團有權收取建築承包商預先確定的金額作為賠償金。

目標集團認為其根據施工合同扣留的保留金金額符合中國的行業慣例，並足以彌補其在預售合同項下向其房地產客戶所提供保證的違約責任。於往績記錄期間，目標集團並無發生任何保留金不足以支付修復建築施工缺陷所需金額的事件。

目標集團的業務

此外，於往績記錄期間及於最後實際可行日期，目標集團並未出現因其建築承建商就任何項目的建築工作存在重大延誤或未能按其計劃的規格完成的情況。

根據中國有關法律及法規，建築承包商有責任對施工過程中的質量及安全進行控制，並須對施工人員的人身傷害及事故保險以及的財產損失保險負責。與中國行業慣例一致，建築承包商負責施工過程中可能發生的任何事故或傷害，或任何勞工問題。然而，目標集團亦已採取嚴格的質素控制措施，要求建築承包商遵守有關規定及法規以儘量降低風險及責任。於往績記錄期間及於最後實際可行日期，目標集團並無與其建築承包商發生任何重大糾紛，並無因建築承包商的工作欠佳或施工延誤而受到任何重大處罰、索賠或直接虧損，亦無任何涉及其建築承包商的重大人身傷害或死亡而對其業務產生重大不利影響的事件。

根據建築合約的條款，建築承包商不得將施工合同項下工程的任何部分分包或進行任何違法分包安排。

建築承包商一般負責採購建築所需的建築材料及設備。為確保所採購建築材料的質量，目標集團或會指定建築承包商負責採購的建築材料的品牌、規格及質量。目標集團亦會檢查建築承包商所採購的建築材料，以監察該等建築材料的質量，並確保其符合目標集團的規格及質素要求。

建築材料及設備的採購一般由建築承包商負責。然而，目標集團與建築承包商簽訂的施工合同一般為可調整單價合同。倘建築材料成本及人工成本有任何大幅上漲，建築承包商可能要求目標集團重新協商建築費用，或目標集團可能需承擔更高的建築費用。因此，目標集團承擔部分有關建築材料價格波動的風險。有關詳情，請參閱本通函「目標集團的財務資料 — 敏感度分析」一節所載出售房地產成本敏感性分析。由於目標集團在房地產竣工前進行預售，因此倘有關預售之後建築成本增加，其可能無法將任何增加的建築成本轉嫁予其房地產客戶。有關詳情，請參閱本通函「風險因素 — 與目標集團的業務及行業有關的風險 — 建築材料價格與勞工成本波動可能影響目標集團建築承包商收取的建築費用，因而對目標集團的

目標集團的業務

業務及財務表現產生重大不利影響」一節。於往績記錄期間，目標集團在聘請建築承包商方面並未遇到任何重大困難，亦無因建築材料採購成本波動而對應付予建築承包商的工程費作出任何重大調整。

項目施工及項目監控

項目施工

為遵守中國有關法例及法規，於開始施工前，目標集團必須取得各項政府批文方可開始相關房地產的規劃及建築，尤其是須取得以下許可證後方可動工：

- 建設用地規劃許可證，容許開發商進行土地的測量、規劃及設計；
- 建設工程規劃許可證，批准開發商提交的項目整體規劃及設計；及
- 建築工程施工許可證，動工之前必須取得。

有關更多詳情，請參閱本通函附錄二所載的監管概覽。誠如中國法律顧問所告知，於最後實際可行日期，目標集團持有其房地產開發項目的所有必要土地使用權證書及所有其他相關證書或許可證。此外，目標集團確認，於往績記錄期間及於最後實際可行日期，目標集團根據中國法律法規的規定就其項目在取得土地使用權證書及所有相關證書及許可證方面並無任何重大延誤，亦未在其房地產開始及／或完成建造過程中因遇到任何重大延誤而對其業務、財務狀況及經營業績有任何重大不利影響。

待收到房地產開發項目的所有必要證書及許可證後，由商水源盛聘用的建築承包商將開始施工過程。此外，根據國土資源部於1999年4月28日頒佈的閒置土地處置辦法（於2012年6月1日經修訂），倘某地塊自土地出讓合同規定的開始施工之日起計一年內未開發，或已經開始施工但暫停施工一年以上，及以下兩種情況之一：(1)已經開始施工，但在建土地面積少於計劃施工總面積的三分之一；或(2)投入資本少於總投資的25%，則該土地可被視為閒置土地。倘某地塊被視為閒置土地，目標集團可能遭處以若干處罰，且該閒置土地或會被中國政府收回，且不會支付任何補償，除非有關延遲乃因不可抗力、政府活動、或因開發動工前的必要前期工作延期所致，則另當別論。有關閒置土地的中國法律法規詳情，請參閱本通函「監

目標集團的業務

管概覽 — 三、房地產項目開發」一節。有關所涉及之相關風險詳情，請參閱本通函「風險因素 — 與目標集團的業務及行業有關的風險 — 倘目標集團未能於規定時限內按照相關土地出讓合同所載時間及條款開發房地產，則目標集團或會面臨罰款或遭中國政府沒收」一節。

誠如中國法律顧問所告知並經商水縣自然資源局確認，目標集團並未接獲任何通知，要求其於往績記錄期間及直至最後實際可行日期支付閒置土地費或被沒收任何土地。

項目監督

目標集團非常重視質量控制並採取質量控制程序，以確保其房地產符合有關質量與安全的相關中國法律法規，並符合市場標準。目標集團的工程部門負責管理和監督其房地產開發的日常運營、進度及質量控制。根據相關中國法律法規的要求，目標集團亦委聘獨立認證的建築監督公司監督其房地產開發項目的整個施工過程，尤其是定期及隨機對質量及工藝進行檢查，以確保施工工程符合所有相關規範及要求。此外，目標集團的房地產開發項目亦須接受中國政府有關部門的實地檢查，以確保施工工程以符合所有相關安全及質量要求的方式進行。

根據建築合約的條款及條件，目標集團委聘的建築承包商須遵守有關建築質量的相關中國法律法規及房地產開發項目的交付標準。目標集團的工程部門與目標集團委聘的認證的建築監督公司舉行會議，以確保按照施工進度進行施工，並監督目標集團房地產開發項目的施工質量與安全。彼等密切合作，並採取一切必要行動以確保建築承包商執行的工作符合所有相關要求及規範。

另外，目標集團的工程部門監督其房地產開發項目的進度，而建築監督公司則進行實地檢查，以監督施工進度並審查施工工程的質量及安全。此外，在完成施工工程及交付予買方

目標集團的業務

之前，目標集團的工程部門會對目標集團已完成項目的各單元進行最終檢查，以確保其狀況理想。

倘發現潛在延誤，目標集團的工程部門與目標集團委聘的獨立認證的建築監督公司將採取補救措施，以縮短施工過程中任何不必要延誤的持續時間並調整施工進度，以實現未來里程碑及最大程度地減少整個項目進度的延誤及其對房地產開發項目的影響。倘發現任何與建築材料或工藝相關的質量問題，則認證的建築監督公司有權要求中止施工工程並進行整改。

於往績記錄期間，目標集團委聘兩間建築監督公司(彼等均為獨立第三方)。此外，目標集團確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，目標集團並無遇到任何重大質量控制問題，且未接獲任何有關其房地產質量的重大投訴。

銷售及營銷

銷售、營銷及推廣

目標集團的待售房地產主要面向自用房地產購買者及以投資為目的的購買者。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，據目標集團董事所深知，大多數目標集團房地產的買方主要為當地個人，其購置房地產用於自住。

目標集團依賴其內部營銷部的工作銷售其房地產，而非依賴任何第三方銷售機構。目標集團相信通過建立及加強其自有營銷團隊，可以更好地了解其經營所在的市場，從而使其能夠改善營銷及定價工作並確定行業趨勢及目標集團房地產買方的需求，對於優化其產品至關重要。此外，目標集團認為依賴其內部營銷團隊較僱傭第三方銷售機構更易受益，此乃由於其內部營銷團隊的利益與目標集團的利益更為一致。目標集團的銷售及營銷人員接受有關市場及買方分析及銷售技巧的培訓，以及加強其對目標集團房地產開發項目的知識。

目標集團的營銷部負責其開發項目的各種項目銷售及營銷政策的制定及實施。營銷部通常於早期階段便介入房地產開發流程，以確保目標集團的房地產開發項目狀況良好，符合買

目標集團的業務

方期望以及定價合理且可從中獲利。彼等的主要職責包括：

- 定期進行市場調研，監察市場變動情況以調整其銷售及營銷策略；
- 針對其房地產買方進行市場調研；
- 研究當地市場狀況、競爭格局、產品定位以及目標買方的偏好及需求；
- 制定銷售及營銷策略、設立市場目標及預算、管理整體銷售及營銷流程並評估其表現；
- 就產品定位作出決策；及
- 舉辦促銷活動，包括設立銷售中心及展廳。

所採取的銷售及營銷策略因項目而異，並取決於市場狀況、項目規模及目標客戶組別等因素。於往績記錄期間，目標集團透過各種渠道開展銷售及營銷工作，包括於媒體、當地數字廣播及電視頻道投放廣告。目標集團亦委聘第三方推廣公司協助投放廣告。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月，目標集團的營銷開支分別為約人民幣9.5百萬元、人民幣13.7百萬元、人民幣4.5百萬元及人民幣2.8百萬元。

目標集團就其營銷活動遵守相關要求存在風險。有關詳情，請參閱本通函「風險因素 — 與目標集團的業務及行業有關的風險 — 目標集團房地產的虛假宣傳或會導致遭處以罰款、破壞其銷售及市場營銷工作以及損害其品牌知名度」一節。

定價

目標集團按其預期的條件為其產品定價的能力一直及將繼續對其經營業績至關重要。一般而言，目標集團根據多項因素釐定其待售房地產的具競爭力價格，包括估計建築總成本、預期投資回報、區位價值、鄰近地區的競爭格局及可比較房地產的價格、近期現行市價走勢以及目標集團的年度銷售目標。目標集團的定價策略為先以較低的價格預售其房地產並於銷售過程中根據市場反應調整價格(倘適合)。目標集團的營銷部亦將根據市場調查與分析，制

目標集團的業務

定年度總體營銷費用，並調整目標集團的銷售及定價策略。目標集團營銷部密切監察及分析每個房地產開發項目的市場狀況及實際預售業績。

由於中國房地產行業的激烈競爭及不斷發展，目標集團持續監測變化的市場狀況，並適當調整其房地產開發項目的銷售價格。價格上下調整均由目標集團銷售及營銷團隊提出，並提交予目標集團高級管理層以仔細審核批准。

促銷安排

為鼓勵購買目標集團的房地產並促進目標集團房地產存貨的出售，商水源盛與其部分房地產買方訂立以下促銷安排：

(1) 售後回租安排

截至2019年1月4日，目標集團與若干房地產買方訂立售後回租安排（「**售後回租安排**」）。根據售後回租安排，除訂立普通銷售或預售合同，目標集團（作為租戶）亦與房地產買方（作為業主）訂立租賃協議，自房地產買賣完成後計固定期限。

誠如中國法律顧問所告知，由於該安排下出售的房地產為已完工房地產而非在建房地產，售後回租安排由目標集團進行，符合相關法律法規並具有法律效力。

(2) 折扣償還銷售

截至2018年8月29日，目標集團的若干房地產以折扣價出售，通常比原報價低14%至15%，目標集團於某期間內將折扣退還予各買方，通常為房地產買賣完成後的兩年內（「**折扣償還銷售**」）。

根據折扣償還銷售，除訂立規定折扣價（包括首付、分期付款（如有）及按揭部分（如有））的普通銷售或預售合同外，目標集團亦與各買方訂立促銷協議，據此，買方同意支

目標集團的業務

付，且目標集團同意通常於兩年內償還相關房地產的原報價與相關銷售或預售合同中規定的折扣價之間的差額，通常為原報價的14%至15%。

截至2018年12月31日止年度，23處住宅物業通過折扣償還銷售賣出，總原報價約為人民幣13.1百萬元，包括(i)總折扣價或自該折扣償還銷售確認的收入約人民幣11.2百萬元，及(ii)目標集團收取的約人民幣1.9百萬元，將於促銷協議規定的期限內(通常為兩年)償還予買方。目標集團於2018年後並無訂立任何折扣償還銷售。於最後實際可行日期，目標集團已悉數清償折扣償還銷售所產生的所有償還責任。

誠如中國法律顧問所告知，折扣償還銷售或被相關監管機構視為「返利銷售」或「變相返利銷售」。進一步詳情請參閱本通函「目標集團的業務 — 法律訴訟及合規情況 — 遵守法律法規」一節。

(3) 按揭償還銷售

截至2016年5月26日止，目標集團的若干房地產已根據目標集團將償還若干買方其房地產買方的按揭付款(「按揭償還銷售」)的安排出售。

根據按揭償還銷售，除了訂立規定購買價格(包括首付和按揭金額)的普通銷售或預售合同外，目標集團亦與各買方訂立促銷協議，據此，目標集團同意向買方(即抵押人)償還其每月按揭還款，包括每月償還本金以及每月支付按揭銀行收取的利息。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，目標集團並無訂立任何按揭償還銷售。此外，於2021年7月31日，目標集團已悉數清償因折扣償還銷售所產生的所有義務及與之相關的終止協議。

誠如中國法律顧問所告知，按揭償還銷售或被相關監管機構視為「返利銷售」或「變相返利銷售」。進一步詳情請參閱本通函「目標集團的業務 — 法律訴訟及合規情況 — 遵守法律法規」一節。

目標集團的業務

預售

目標集團在其房地產竣工前開始進行預售活動，通常是獲得房地產開發項目的建築工程施工可許可證後一年之內。在進行任何預售活動前，目標集團將設立示範單位的陳列室及展區，以視覺方式向其房地產買方介紹其房地產的質素。目標集團根據中國法律及法規於收到預售許可證後開始預售其房地產。根據所適用的中國法律及法規，目標集團在建房地產展開任何預售活動前必須符合若干準則。該等條件包括(其中包括)：

- 須悉數支付土地溢價及取得所有土地使用權證；
- 須取得建設工程規劃許可證；
- 就待預售的房地產而言，須至少向開發項目注入投資資金總額的25%，並確定施工进度以及預期完工及交付日期；及
- 須取得預售許可證。

有關詳情，請參閱本通函「監管概覽 — 四、房地產轉讓及出售」一節。目標集團確認，其於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，目標集團已就開始其房地產預售活動根據適用的中國法律及法規取得所有必要的許可證、證書及批文。此外，目標集團於往績記錄期間就其房地產預售取得相關許可證、證書或批文時並無重大延誤。

目標集團的預售合同乃根據適用的中國法律及法規編製，要求目標集團就其已開發房地產的質量向其房地產買方提供擔保，該期限不得短於從其建築承包商根據相關建築合約獲得的質量擔保期限(通常為兩至五年)。此外，目標集團須根據適用的中國法律法規的規定於有關當地部門登記其預售合同。

有關相關風險的詳情，請參閱本通函「風險因素 — 與目標集團的業務及行業有關的風險 — 目標集團面臨預售相關合約及法律風險，這可能對目標集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響」一節。

目標集團的業務

於往績記錄期間直至最後實際可行日期，概無有關目標集團房地產的銷售交易於簽訂預售合同及轉讓首付款後取消。

付款安排

目標集團房地產的買方可選擇一次性付款、分期付款或以抵押貸款的方式付款購買其房地產。選擇通過一次性付款方式結清購買價的買方須在訂立預售合同後全額支付購買價。根據相關合同訂明的條款及適用的中國法律法規，選擇通過抵押融資為購買提供資金的買方在訂立銷售或預售合同時，將需支付不低於總購買價20%的不可退還首付款。視乎抵押銀行要求的處理時間而定，購買價的未償還餘額通常會在銷售或預售合同及貸款協議簽訂日期後不久由抵押銀行支付。

為符合中國市場慣例，商水源盛就其房地產開發項目與多家銀行訂立合作協議，據此，商水源盛應在買方要求任何抵押貸款時將其房地產買方轉介至合作銀行進行抵押貸款並(i)由指定銀行向買方授出的抵押貸款按共同及個別基準提供擔保及(ii)視乎有關房地產的性質，向指定銀行支付總購買價的1%至10%的按金。一般而言，倘該物業為住宅物業，則所需按金為總購買價的1%。倘該物業為商用物業，則所需按金通常為總購買價的10%。

目標集團房地產的買方可獲得的抵押融資期限於商水源盛與相關銀行的合作協議中訂明，一般視乎買方須支付的最低首付款而有所不同。一般而言，最低首付款介乎總購買價的20%至30%之間，還款期為25至30年。相關擔保的期限通常自按揭房地產的所有權證以按揭銀行為受益人正式登記並存入銀行起計。作為擔保人，倘買方拖欠按揭貸款還款，目標集團有義務償還買方欠付承按銀行的所有未償還按揭貸款金額(包括但不限於未償還貸款、利息、違約賠償金、訴訟費用、法律費用及變現債權的其他費用)。根據中國法律，在結付該等金額後，目標集團將獲得該筆抵押貸款的所有權，並且給予抵押權人抵押該房地產的權利。

目標集團的業務

根據中國行業慣例，目標集團並不對其房地產買方進行信用審查，但會仔細審查相關銀行進行的信用審查結果。於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年4月30日，目標集團就其房地產買方的抵押的未償還擔保負債分別為約人民幣13.4百萬元、人民幣13.8百萬元、人民幣14.2百萬元及人民幣14.2百萬元。於往績記錄期間，目標集團並無發生任何重大房地產買方違約事件。有關進一步詳情，請參閱本通函「風險因素 — 與目標集團的業務及行業有關的風險 — 目標集團為金融機構提供予其房地產買方的按揭貸款提供擔保，因此倘該等買方拖欠款項，目標集團須向承按人負責」一節。

產品交付及售後服務

產品交付

目標集團致力在預售合同規定的期限內及時向其房地產客戶交付完工房地產。目標集團密切監察其房地產開發項目的建設進度。從開始預售到交付房地產通常需要大約24個月的時間。

倘目標集團由於違約未能於規定期限內交付完工房地產，則目標集團將根據相關預售合同的條款承擔賠償金，通常為每日購買價的0.005%。倘目標集團延遲超過60天，則相關買方除要求賠償已支付購買價的30%外，有權終止預售合同並退還購買價。

根據現行中國法律及法規，目標集團須先完成竣工驗收檢查，方可向其房地產客戶交付房地產。房地產開發項目通過必要的竣工驗收檢查後及於預售合同規定的交付日期前，目標集團將向其買方發送書面通知以告知彼等有關交付安排的詳情，包括交付時間及須攜帶的文件。買方將按照通知參加交付預約，並於簽訂交付文件及支付房地產管理費前檢查房地產。目標集團將向地方當局提供註冊全部所需資料並協助其房地產買方申請有關房地產的個人房屋所有權證。但註冊費用須由買方承擔。於審查註冊申請後，地方當局將為每個房地產單位授予個人房屋所有權證或房地產權證。

目標集團的業務

於往績記錄期間直至最後實際可行日期，目標集團於完成其房地產開發項目或售後交付相關產權文件方面並無任何重大延遲。目標集團確認，概無責任就已交付房地產的重大缺陷支付任何賠償，且亦無任何交付予買方的房地產於往績記錄期間因違約將相關收入確認後退還予目標集團。

售後服務

目標集團致力於為其房地產買方提供優質的房地產管理服務。其認為優質的房地產管理服務乃客戶體驗不可或缺的一部分，因而對於維持長期客戶關係至關重要。目標集團根據相關中國房地產管理法律法規委聘第三方房地產管理服務供應商於目標集團成立相關房地產開發項目的居民委員會之前提供房地產管理服務。目標集團通常會與相關房地產管理服務供應商訂立一份交付前房地產管理服務合同，以提供此類服務：清潔服務，公共綠地和景觀的維護，物業公共區域的維修、維護、運營和管理，車輛停放安排的管理，安全防範措施的實施，以及公共區域和綠地以及物業內設施和設備的年度維修和維護方案的編製。於交付房地產後，第三方管理服務提供商將定期進行滿意度調查並處理購房者的反饋。

目標集團相信，確保其房地產買方享受優質的房地產管理服務將增強目標集團房地產開發項目的競爭力並提高市場知名度。

目標集團營銷部的售後團隊與買方合作並保持溝通，以提供售後客戶服務，例如協助進行房地產交付程序，獲得房屋所有權證及申請按揭貸款。其亦為其房地產買方運營並提供免費班車服務。目標集團營銷部的售後團隊並不收取任何服務費用。

目標集團重視其房地產買方的反饋，相信其對維持客戶關係、改善產品及服務質量以及確定買方喜好乃屬重要。目標集團營銷部房地產諮詢團隊處理買方疑問並收集買方對其產品及服務的反饋及投訴。

目標集團的業務

保修及退貨

目標集團一般須根據《商品房銷售管理辦法》及《城市房地產開發經營管理條例》為其房地產買方提供樓宇結構質量的保修。此外，目標集團根據已發佈的國家標準及預售合同為若干配件及固定裝置(如適用)提供質量保修。保修期限視乎具體的保修項目，但時限一般介乎二年至五年之間。

根據建築合同，目標集團委聘的建築承包商通常負責維修房地產的質量缺陷，不論有關缺陷是在竣工前或竣工後、交付前或交付後發現。根據市場慣例，處理買方維護(於保修期內)投訴的絕大部分費用均由目標集團委聘的建築承包商承擔。此外，目標集團通常會保留介乎總合約價格的3%至5%的質量按金，直到保修期結束為止，並且如相關建築承包商未能及時回應買方投訴，而目標集團直接在處理有關買方投訴時產生任何費用，則目標集團將有權自目標集團保留的質量保證金中扣除所產生的費用。

一般而言，除違反預售合同外，目標集團不會允許其房地產買方退回房地產。於往績記錄期間，目標集團並無買方退回房地產而會對其業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

項目融資

目標集團主要通過其經營活動產生的內部現金流量，包括銷售及預售房地產所得款項、收取租金收入及貸款所得款項進行項目融資。

銷售及預售所得款項

目標集團將房地產的預售所得款項用於支付部分建設成本、支付利息及償還債務。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月，目標集團銷售房地產的已確認收入分別約為人民幣176.2百萬元、人民幣473.8百萬元、人民幣474.9百萬元及人民幣189.7百萬元。

銀行貸款

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年4月30日，目標集團的未償還銀行貸款分別為約人民幣1.5百萬元、人民幣40.0百萬元、人民幣25.0百萬元及零。

目標集團的業務

根據中國銀監會發佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，對於未取得相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程施工許可證及建設工程規劃許可證的項目不得發放中國境內商業銀行貸款。此外，根據2015年9月9日發佈的《國務院關於調整和完善固定資產投資項目資本金制度的通知》，社會保障性住房及普通商品住宅項目的資本金最低比例保持在20%，而其他房地產開發項目的資本金最低比例已從30%降低至25%。有關進一步詳情，請參閱本通函「監管概覽 — 六、房地產融資」一節。

目標集團為其房地產開發項目籌集資金的能力受到中國政府為穩定中國房地產市場而採取的整體經濟及監管措施的影響。特別是，中國人民銀行提高存款準備金率的任何決定都將限制商業銀行的貸款金額，並限制其從商業銀行獲得融資的能力。有關更多詳情，請參閱本通函「風險因素 — 與目標集團的業務及行業有關的風險 — 目標集團可能沒有足夠的資金支持其未來的土地收購及房地產開發，且有關資金來源可能無法按商業合理條款取得，或根本無法取得」一節。

投資物業

隨著住宅房地產的開發及銷售，目標集團亦保留其房地產發展項目的若干房地產，並選擇性收購若干物業（例如零售單位及辦公室）以供出租。由於目標集團擬持有該等物業作長期投資目的，以多元化其收入模式，故將彼等視為投資物業。於估值日期，目標集團共持有約55,811平方米作為投資物業。有關目標集團投資物業組合的進一步詳情，請參閱本通函附錄五「物業估值報告」一節。

於估值日期，目標集團的投資物業組合，包括(i)其開發及持作投資用途的融輝城一期、二期及三期的房地產，總建築面積約47,016平方米，(ii)河南省一間辦公室單位總建築面積約1,804平方米，及(iii)湖北省一間零售單位總建築面積約6,991平方米。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月，目標集團投資物業產生的租金收入分別約為人民幣5.4百萬元、人民幣9.0百萬元、人民幣10.6百萬元及人民幣4.0百萬元，約佔各期間收益的約3.0%、1.9%、2.2%及2.1%。於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度及截至2021年4月30日止四個月，目標集團投資物業的出租

目標集團的業務

率分別為約54.7%、72.5%、62.3%及64.3%。有關持作投資用途的物業的進一步詳情，請參閱估值報告第1，2，3，9及11號物業。

房地產管理

目標集團委聘第三方房地產管理服務提供商為其投資物業提供房地產管理服務。目標集團竭力為租戶提供優質服務，以實現其財務目標並繼續提升其投資物業的經營業績及市場競爭力。

營銷及推廣

為維持目標集團投資物業的高出租率，目標集團面向不同地理區域及行業的各個業務方向開展各種營銷及推廣活動以吸引目標租戶及買方，例如為若干行業的租戶(包括銀行)提供較長租期，通過目標集團微信公眾號推廣租賃並於河南省周口市商水縣投放廣告。儘管目標集團依賴其內部營銷部銷售其房地產而並未就此委聘第三方機構進行協助，但其委聘第三方推廣公司協助投放廣告。有關營銷開支的詳情，請參閱本通函「目標集團的業務 — 房地產開發及銷售 — 房地產開發流程 — 銷售及推廣 — 銷售、營銷及推廣」。

租戶選擇

為維持目標集團房地產開發的競爭力和盈利能力，目標集團按照項目的整體定位和周邊社區的需求(包括目標集團的毗鄰住宅項目)策略性地挑選平衡的租戶組合。目標集團考慮潛在租戶的聲譽及整體品牌認受性、行業領域及該等租戶所提供的貨品及服務，以及彼等的往績及與目標集團的過往關係。

租賃協議

目標集團與租戶訂立的租賃協議通常包括多項條款，如租賃時長、租金、按金、付款安排及違約責任。目標集團就目標集團開發的投資物業租賃協議的租期通常為三年。目標集團向其認為會為其房地產開發項目增加特別價值的租戶提供較長租期。倘租戶欲於租期屆滿前終止租賃，則租戶應須因違反租賃協議支付通常為三個月租金的定額罰款。倘租戶欲與目標

目標集團的業務

集團續訂租約，則必須於租期屆滿前至少兩個月向目標集團發出書面通知。倘目標集團擬繼續提供該房地產以供租賃，則該現有租戶將擁有繼續租賃該房地產的優先權。

有關目標集團未開發的投資物業的租賃協議條款可能會因目標集團與租戶之間的協議而有所不同，該等協議載於相關租賃協議。

一般而言，租金乃經參考位置、平均市價及空置率而釐定。倘租戶未履行其租賃協議項下的義務，則目標集團有權獲得賠償，並於特定情況下可選擇終止租賃協議。

目標集團預期與現有租戶續訂租約或與合適租戶訂立新租約時不會遭遇重大困難。於最後實際可行日期，目標集團並未知悉任何可能導致租戶拖欠租金或提前終止租賃協議，從而對目標集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的情況。據目標集團董事所深知，所有目標集團的租戶均為獨立第三方。

主要供應商及客戶

供應商

目標集團的供應商主要為中國建築承包商及房地產設計師。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月，來自五大供應商(多數為建築承包商及均為獨立第三方)的採購額分別為約人民幣604.9百萬元、人民幣222.0百萬元、人民幣139.4百萬元及人民幣77.0百萬元，分別佔目標集團於該等期間的總採購額的91.3%、76.3%、62.4%及91.9%。目標集團於往績記錄期間與其前五大供應商平均擁有超過四年的業務關係。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月，來自單一最大供應商的採購額分別為約人民幣500.6百萬元、人民幣158.2百萬元、人民幣57.6百萬元及人民幣63.7百萬元，分別佔目標集團於該等期間的總採購額的75.5%、54.3%、25.7%及76.1%。

目標集團認為中國的建築業總體而言競爭激烈且分散，建築承包商隨處可見。因此，目標集團認為目標集團不依賴於其任何關鍵供應商。

目標集團的業務

下表載列截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月，目標集團五大供應商的若干資料：

供應商	總採購額 (人民幣百萬元)	佔該期間總 採購額的百分比 (%)	提供的服務／產品	首次建立業務 關係的年份
截至2018年12月30日止年度				
1 供應商A	500.6	75.5	建築工程	2011年
2 供應商B	45.4	6.9	建築工程	2018年
3 供應商C	43.5	6.6	建築工程	2018年
4 供應商D	7.8	1.2	樁基工程	2017年
5 供應商E	7.6	1.1	設施建設工程、 安裝污水管道、 電梯及消防服務	2017年
截至2019年12月30日止年度				
1 供應商A	158.2	54.3	建築工程	2011年
2 供應商C	20.6	7.1	建築工程	2018年
3 供應商F	15.7	5.4	設施建設工程	2019年
4 供應商B	14.7	5.1	建築工程	2018年
5 供應商E	12.8	4.4	設施建設工程、 安裝污水管道、 電梯及消防服務	2017年
截至2020年12月30日止年度				
1 供應商G	57.6	25.7	臨時土地	2020年
2 供應商H	41.8	18.7	建築工程	2019年
3 供應商A	19.9	8.9	建築工程	2011年
4 供應商C	14.2	6.4	建築工程	2018年
5 供應商I	5.9	2.7	供水管道安裝工程	2011年
截至2021年4月30日止四個月				
1 供應商H	63.7	76.1	建築工程	2019年
2 供應商F	8.4	10.0	設施建設工程	2019年
3 供應商I	1.8	2.1	供水管道安裝工程	2011年
4 供應商J	1.7	2.0	電梯安裝	2013年
5 供應商E	1.4	1.7	設施建設工程、 安裝污水管道、 電梯及消防服務	2017年

據目標集團的董事所知，目標集團的董事、彼等各自的緊密聯繫人或擁有本公司已發行股本5%或以上的股東以及目標集團的董事、彼等各自的緊密聯繫人或擁有目標公司5%或以上股權的股東概無在目標集團於往績記錄期間內的任何五大供應商中擁有權益。

目標集團的業務

客戶

目標集團的客戶主要為其住宅房地產的個人買家以及其投資房地產的租戶。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月，對目標集團五大客戶(均為獨立第三方)的銷售額分別約為人民幣32.8百萬元、人民幣16.1百萬元、人民幣6.5百萬元及人民幣10.4百萬元，分別佔目標集團於該等期間的總收益的約18.0%、3.3%、1.4%及5.2%。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月，對目標集團最大客戶的銷售額分別約為人民幣19.1百萬元、人民幣4.3百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣4.1百萬元，分別佔目標集團於該等期間的總收益的約10.5%、0.9%、0.3%及2.1%。

據目標集團的董事所知，目標集團的董事、彼等各自的緊密聯繫人或擁有本公司已發行股本5%或以上的股東以及目標集團的董事、彼等各自的緊密聯繫人或擁有目標集團5%或以上股權的股東概無在目標集團於往績記錄期間內的任何五大客戶中擁有權益。

目標集團自用的房地產

於最後實際可行日期，目標集團於其營運中使用下列自用物業：

房地產	概約建築面積 (平方米)	法定所有人	出租人	租約(倘適用) 承租人	期限 (年)	當前用途
融輝城二期C51# —101鋪	157	商水源盛	不適用	不適用	不適用	陳列室
融輝城四期會所二及三層	1,663	商水源盛	商水源盛	周口港聯，目標公司的 附屬公司	6	銷售中心
中國河南省鄭州市心怡路395號 國龍綠城3號樓20層2001號	147	商水源盛	不適用	不適用	不適用	員工宿舍

有關上文目標集團自用物業的進一步詳情，請參閱估值報告。

目標集團的業務

競爭

目標集團認為，河南省周口市商水縣的房地產開發市場競爭激烈且高度分散。目標集團不時與其他房地產開發商從各個方面進行激烈競爭，包括競標位於目標集團認為合適地點的土地、土地儲備的規模、地理位置、房地產開發的設計及質量、服務質量、管理專業知識、價格、品牌認知度以及財務資源等。

目標集團認為，進入中國房地產開發行業的主要障礙包括潛在入駐者獲取土地資源的機會有限，獲得所有監管批文所需的資本實力、複雜性和時間，以及與政府、銀行和供應商之間缺乏良好的相互信任關係。儘管河南省周口市商水縣房地產開發市場存在競爭，但目標集團相信其具有巨大的增長潛力。

憑藉於河南省周口市商水縣房地產開發市場方面的豐富經驗及其已建立的品牌形象、標準化開發程序及建築管理手冊，目標集團相信其可即時有效地應對房地產市場的進一步挑戰。目標集團致力進一步鞏固其於河南省周口市商水縣的地位。

然而，無法保證目標集團將繼續於其所經營的行業及市場中進行有效競爭。相關風險的詳情，請參閱本通函「風險因素 — 與目標集團的業務及行業有關的風險 — 目標集團面臨激烈競爭而可能對其業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響」一節。

知識產權

目標集團非常重視發展其品牌形象並且極為關注保護其知識產權。目標集團認為「融輝」品牌在河南省周口市商水縣眾所周知。目標集團主要透過向客戶交付優質房地產建立我們的品牌。目標集團在很大程度上依賴於「融輝」品牌推廣其房地產，然而，其業務在其他方面並不嚴重依賴任何知識產權。

於最後實際可行日期，目標集團擁有一項以目標公司名義註冊的域名「ysrhc.com」。註冊將於2021年11月8日到期。目標集團預期續期域名註冊不會有任何困難。於完成後，經擴大集團預計將繼續使用該域名。目標集團亦於2021年6月17日就商標「融輝」及「融輝城」的註

目標集團的業務

冊提交申請。有關目標集團的知識產權的進一步詳情，請參閱本通函「法定及一般資料 — C.有關本公司業務的進一步資料 — 2.經擴大集團的知識產權」一節。

於最後實際可行日期，目標集團並未遭致任何第三方嚴重侵犯知識產權的行為。此外，目標集團認為其於往績記錄期間，並未侵犯任何第三方的知識產權。

僱員

於2021年6月30日，目標集團共有82名僱員及4名服務承包商，彼等均位於中國河南省周口市及鄭州市。下表載列於最後實際可行日期，按職能劃分的目標集團僱員的細分。

職能	僱員人數	佔僱員總數 概約百分比
行政	9	11%
工程	13	16%
融資	10	12%
人力資源	3	4%
管理	7	9%
營銷	40	48%
總計	82	100%

目標集團所聘用的4名服務承包商提供行政、銷售及採購服務。

目標集團相信，成功落實增長及業務策略有賴經驗豐富、積極進取及訓練有素的各級經理及僱員所組成的團隊。目標集團一般自各個渠道招聘僱員，如招聘公司、在線招聘及網絡渠道。

目標集團致力於培訓及留任各級技術僱員。其根據僱員的職位及專業知識為彼等制定並提供持續及系統性內部培訓計劃，以加強彼等對包括目標集團的企業文化、制度及管理架構以及房地產行業及相關領域在內的了解及知識。

目標集團的業務

目標集團為其僱員提供與市場標準匹配的薪金及福利。目標集團一般根據每名僱員的資格、職位及資歷釐定僱員薪金。目標集團已設計一個定期考核制度來評估僱員的表現，此乃其確定加薪、花紅及晉升的基礎。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度及截至2021年4月30日止四個月，目標集團的僱員薪金及福利的開支分別約為人民幣8.5百萬元、人民幣8.0百萬元、人民幣7.4百萬元及人民幣2.4百萬元，佔於該等期間目標集團總收益約4.7%、1.6%、1.5%及1.3%。

根據中國法規的規定，目標集團以其中國僱員為受益人向強制性社保基金(界定供款計劃)供款，其中規定繳納養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險、生育保險及住房公積金。概無沒收供款可用於減少未來年度的應付供款。於往績記錄期，目標集團在某些情況下未能作出足額的社會保險基金及住房公積金供款。相關不合規事件的詳情，請參閱本通函「目標集團的業務 — 法律訴訟及合規情況 — 遵守法律法規」一節。

目標集團的僱員為工會成員，負責(其中包括)維護目標集團僱員的民主權利以及改善目標集團僱員的勞動條件。目標集團的僱員並無通過有關工會或通過勞資談判協議磋商彼等的僱傭條款。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，概無發生任何對或可能對目標集團的營運造成重大不利影響的勞資糾紛。

保險

根據相關中國法律及法規，房地產開發商無需購買涵蓋其房地產開發業務的保險。另一方面，建築承包商作為雇主，必須為其建築工人購買意外保險，並對建築工地的安全負責。目標集團要求其聘用的第三方建築承包商根據適用的法律及法規購買意外保險，採取有效的職業安全控制措施，為面臨職業傷害風險的工人提供培訓並根據需要隨時由行業安全管理人員進行定期體檢。

誠如中國法律顧問所告知，於最後實際可行日期，目標公司已為其分別於2022年3月16日及2022年3月17日到期的汽車投保商業保險和機動車交通事故責任強制保險。

目標集團的業務

除上文所披露者外，目標集團並無為有關目標集團的訴訟風險、業務終止風險、產品責任或重要人員購買保險，乃由於適用中國法律及法規並無有關規定。目標集團認為投保範圍充足且符合中國常用的行業慣例。然而，目標集團可能產生超出其保單範圍或承保範圍以外的損失。此外，某些損失是無法以合理商業條款投保的，例如由於地震、戰爭、內亂和某些其他不可抗力事件所造成的損失。目標集團不承保符合一般商業及行業慣例的損失。有關進一步信息，請參閱本通函「風險因素 — 與目標集團的業務及行業有關的風險 — 目標集團目前的投保範圍或不足以覆蓋與目標集團運營有關的所有風險」一節。

環境事宜

中國房地產開發商須遵守多項中國環境法律及法規，包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《建設項目環境保護管理條例》。視乎各種因素，適用於目標集團的環境法律及法規因項目而異。有關適用的環境法律法規的詳情，請參閱本通函「監管概覽 — 七、建設項目 — (三)環境保護」一節。

根據該等適用中國法律及法規，目標集團的各房地產開發項目均須通過推出項目前所進行的環境影響評估，藉此識別出潛在污染源及消除可能不利環境的影響及風險，並且確保自一開始便一直遵守有關的環境法律及法規。目標集團施工前須提交環境影響評估報告連同其他所需文件予有關政府部門批准。相關政府部門在批准中所訂明的任何準則必須納入項目的設計、建築及運營。此外，於完工之時及房地產可交付給其房地產客戶之前，各項目亦須經相關政府部門檢驗，以確保符合所有適用的環境標準。根據建築合約的條款，目標集團所委聘的建築承包商須嚴格遵守相關環境及安全法律及法規。目標集團定期視察建築工地並規定其建築承包商立即整改發現的問題或不合規情況。於往績記錄期間，目標集團並無產生大量環境合規費用。

目標集團的業務

誠如中國法律顧問告知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，(i)目標集團的房地產開發項目在所有重大方面均符合適用的中國環境法律及法規，(ii)目標集團已就在建項目的環境影響報告(如適用)取得所有重大必需批文，(iii)目標集團未因違反中國環境法律及法規而受到重大罰款或處罰，以及(iv)目標集團在其房地產項目開發完工後通過有關環境機關的驗收時並無出現任何重大問題。

健康及安全事宜

目標集團須遵守中國多項有關職業、安全、保險及事故的法律法規，包括《《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國社會保險法》、《中華人民共和國建築法》、《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》及相關政府機構不時頒佈的其他相關法律法規、規則及規定。有關社會責任方面，尤其是安全及社保方面，目標集團已根據適用的中國法律法規與僱員簽訂勞動合同。

根據相關中國法律及法規，房地產開發商無需購買涵蓋其房地產開發業務的保險。另一方面，建築承包商作為雇主，必須為其建築工人購買意外保險，並對建築工地的安全負責。目標集團要求其聘用的第三方建築承包商根據適用的法律及法規購買意外保險，採取有效的職業安全控制措施，為面臨職業傷害風險的工人提供培訓並根據需要隨時由行業安全管理人員進行定期體檢。

為確保建築質量和安全，目標集團已制定一套標準和規範，目標集團要求於施工過程中，其自有工人以及獨立建築承包商僱用的工人必須遵守。目標集團在每個階段都密切監視各項目，以確保施工過程符合相關法律和法規。其亦聘請獨立第三方監督公司於整個施工過程中監控其建築工地的安全。

目標集團已制定政策及程序，以向其僱員提供有關工作安全及職業健康問題的指導。它為僱員提供有關工作安全及職業健康問題的定期培訓，並確保其建築工地配備安全設備。目

目標集團的業務

標集團的[工程]部門負責記錄工作事故，報告工作事故以及保留其僱員的健康及工作安全合規記錄。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，目標集團並無發生任何導致建築工人重大傷亡或對我們的營運造成重大不利影響的事件。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，並無因違反中國勞工、健康及安全法律及法規而被施以重大罰款或處罰。

對沖安排

目標集團的業務主要以人民幣進行，且目標集團大部分貨幣資產及負債乃以人民幣計值。故此，目標集團認為其承受的外幣風險並不重大。於最後實際可行日期，目標集團並無進行任何針對外匯風險的對沖交易。

COVID-19疫情的影響

COVID-19疫情

由新型冠狀病毒(COVID-19)引起的呼吸道疾病爆發，已在全球蔓延。世界衛生組織於2020年3月11日宣佈此次爆發為全球大流行。為了遏制COVID-19的傳播，中國政府在全國範圍內採取了一些措施，包括但不限於出行限制、遊客或歸國人士(無論是否受到感染)的隔離規定，這可能會在不同程度上影響國家及地方經濟。

因COVID-19疫情爆發，中國房地產市場於2020年年初遭受嚴重影響。雖然COVID-19疫情導致中國房地產市場表現於2020年2月急劇下滑，然而，在COVID-19疫情的傳播於2020年下半年在中國基本得以控制時，中國房地產市場開始回暖。自2020年1月至2020年6月於中國房地產的累計投資於2020年2月後首次錄得1.9%的同比正增長。作為中國房地產開發行業通用指標的國房景氣指數由2020年2月至2020年6月期間的100以下於2020年7月恢復至100.14。2020年下半年房地產市場持續復甦。於2020年12月，國房景氣指數攀升至101.09。於2020年中國年度房地產投資實現同比上升7.0%。河南省商水縣及周口市的房地產市場並未受到COVID-19疫情蔓延帶來的嚴重影響。於2020年第一季度，河南省周口市累計房地產投資額同比增長7.5%。於2020年，河南省周口市房地產投資總額較2019年增長15.4%。2020年的增速低於2019年的23.6%及2018年的9.5%。

目標集團的業務

COVID-19疫情對目標集團業務運營的影響

自2020年1月1日以來，在COVID-19疫情爆發開始之前及直至2021年4月30日，目標集團有兩個在建項目及兩個持作未來發展項目。由於中國政府實施了遏制COVID-19疫情的措施，包括強制性隔離規定以及由此導致的業務運營暫停，目標集團的房地產暫停施工一段較短時間，而其項目的建設進度並無重大推遲。此外，由於COVID-19疫情，目標集團的房地產預售和交付已暫時暫停約一個月。

根據目標集團與其購房人士之間訂立的預售合同之條款，若延遲交付房地產，任何買方均有權獲得每天0.005%購買價的賠償，且若延遲超過60天，可終止預售合同。然而，誠如中國法律顧問所告知，倘因為中國政府採取的COVID-19疫情防控措施導致的交付延遲，則買方無權獲取賠償亦無權終止，此乃由於該情況屬於預售合同中規定的不可抗力的範疇。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，目標集團未曾經歷過且預計不會對其建築承包商提供的服務造成任何重大中斷，房地產交付出現重大延誤，建築成本出現重大波動及重大勞動力短缺。於最後實際可行日期，概無就此針對目標集團採取任何賠償行動，亦無因COVID-19疫情引起的任何延誤而導致其房地產客戶終止預售合同的事件。目標集團認為，其承擔該責任或終止預售合同的可能性很小。

COVID-19疫情對目標集團貸款融資的影響

於2021年4月30日，目標集團並無尚未償還的銀行借款。於往績記錄期間及最後實際可行日期，目標集團並未因COVID-19疫情的爆發而對其銀行借款遵守任何協議的任何契諾，或以任何其他方式違反了其中的條款。

COVID-19疫情對目標集團的經營業績及財務狀況的影響

截至2020年12月31日止年度及截至2021年4月30日止四個月，目標集團的收益分別約為人民幣485.5百萬元及人民幣193.7百萬元，而截至2019年12月31日止年度及截至2020年4月30日止四個月期間為人民幣482.8百萬元及人民幣22.7百萬元。鑒於上述情況，目標集團認為COVID-19疫情不會對其2021年的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

目標集團的業務

儘管如此，上文所披露的目標集團的預期是基於廣為接受的假設，即於中國爆發的COVID-19已有效地控制，以及COVID-19疫情對目標集團的房地產開發，商業房地產運營以及銀行及其他貸款融資造成的實際影響將取決於疫情的後續發展情況。因此，儘管風險很小，但COVID-19疫情對目標集團的經營業績及財務狀況的影響仍有可能最終超出目標集團的預期和控制。有關風險的詳情，請參閱「風險因素 — 有關在中國經營業務的風險 — 目標集團的業務及中國全國和地區的經濟可能會受到自然災害、戰爭、流行病或疫情爆發及其他災難的影響；特別是，中國的宏觀經濟狀況和房地產市場已經並可能繼續受到COVID19疫情的影響。因此，目標集團的經營業績、財務狀況及現金流量可能會受到重大不利影響」。

目標集團對COVID-19疫情的爆發及傳播的應急程序及應對

為應對COVID-19疫情的爆發及傳播，目標集團成立疫情防控小組並實施應急程序以監控及管理(其中包括)房地產開發項目的建設、預售及交付活動。作為應急程序一部分，目標集團(i)執行河南省周口市國家政府及地方政府的規定，(ii)與其建築承包商保持聯絡，以評估及監控其房地產的建設或交付中任何潛在推遲的風險，(iii)已評估其房地產開發項目的施工及交付時間表，以最大程度地減少總體施工或交付進度的任何潛在推遲(倘必要)，(iv)就COVID-19的情形與當地政府保持聯絡，(v)評估法律風險，以應對可能導致其房地產施工或交付推遲(倘必要)，及(vi)更加註重通過在線平台銷售及營銷其房地產。

此外，目標集團在其房地產開發項目中採取了加強衛生及預防措施，包括(i)記錄進入場所的人員的體溫，包括進入工作場所的僱員的體溫，(ii)跟蹤僱員的健康狀況，(iii)每日對其場所進行清潔和消毒，(iv)就疫情防控向其僱員提供培訓，及(v)每日向僱員分發口罩。目標集團確認，於最後實際可行日期，目標集團的任何成員均未檢測出COVID-19呈陽性。目標集團將繼續評估實施該等措施的必要性，並據此調整所採取的措施。

目標集團的業務

COVID-19疫情對目標集團的業務策略的影響

目標集團的主要業務戰略仍然是以繼續提高其市場份額並鞏固其於河南省周口市(尤其是商水縣)房地產開發市場中的市場地位。根據行業報告，[鑒於COVID-19疫情的不確定性(如一些國家及地區的疫情加劇)，短期內很難預測COVID-19的影響。然而，根據行業報告，從長遠來看，憑藉中國政府及人民對COVID-19疫情傳播的強烈防控意識，中國房地產市場有望免受COVID-19疫情蔓延帶來的嚴重影響。預期中國及河南省周口市(尤其是商水縣)的住宅和綜合用途房地產的需求前景將保持相對較高位，並假設疫情得到持續有效控制後繼續增長。具體詳情，請參閱本通函附錄一所載行業概覽。

有鑒於上文所述，目標集團認為本通函「目標集團的業務 — 目標集團之策略」一節所載的業務策略仍然可行。

證書、牌照、許可證及批文

誠如中國法律顧問所告知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，目標集團已取得其營運所需的所有重大證書、牌照、許可證及批文。目標集團營運所需的重大證書、牌照、許可證及批文載列如下：

控制實體	資質	分類	屆滿日
商水源盛	中華人民共和國房地產開發 企業資質證書	1級	2023年8月25日
周口港聯	中華人民共和國房地產開發 企業暫定資質證書	暫定資質	2022年12月3日

目標集團的業務

目標集團計劃於資質證書到期時續辦。中國法律顧問認為，倘並無發生重大施工質量事故並已根據《房地產開發企業資質管理規定》及其他相關中國法律法規向有關當局遞交申請文件，續領上述資質並無重大法律障礙。

倘目標集團於到期時未能維持其房地產開發項目的證書、牌照、許可證或政府批文，其開發計劃可能會延遲，並可能對其業務產生不利影響。有關風險詳情，請參閱本通函「風險因素 — 與目標集團的業務及行業有關的風險 — 倘目標集團在進行房地產開發運營時未能取得必要的政府批文或出現有關重大延誤，則目標集團的業務可能會受到不利影響」一節。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，目標集團並無經歷任何所授予的對其營運至關重要的重大資質證書被暫停或撤銷的情況。

法律訴訟及合規情況

法律訴訟

目標集團可能不時面臨日常業務過程中產生的申索及法律行動。目標集團確認，於最後實際可行日期，概無任何尚未了結或威脅針對目標集團或其董事提起的法律訴訟可個別或共同地對目標集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。於最後實際可行日期，目標集團涉及若干訴訟，詳情載於下文。

有關貸款協議的訴訟

於2019年1月25日，商水源盛(作為貸款人)與(i)深圳市康居投資發展有限公司(作為借款人(「**借款人**」))，及(ii)福建康居住宅建設股份有限公司(作為擔保人(「**擔保人**」))訂立一份貸款協議(「**貸款協議**」)。根據貸款協議，商水源盛向借款人出借一筆人民幣21,000,000元的貸款，期限為六個月，借款人須承擔3%之月利率。根據貸款協議，借款人須按季度結算利息付款，並於貸款到期時一次性償還本金金額，倘借款人未能履行其責任，則擔保人須負責支付有關款項。

目標集團的業務

因借款人未能根據貸款協議償還利息，於2019年8月13日，商水源盛就借款人及擔保人提出法律訴訟。誠如河南省商水縣人民法院於2019年11月29日之判決所載：

- 借款人須向商水源盛支付(i)本金人民幣21,000,000元，(ii)自2019年1月28日至2019年7月24日所產生的利息人民幣2,464,000元，及(iii)自2019年7月25日起至所有付款義務獲悉數履行之日止2%之月利率(統稱「付款義務」)；及
- 擔保人須就付款義務承擔連帶責任。

於2020年12月13日，商水源盛、借款人及擔保人訂立結算協議(「結算協議」)。根據結算協議，於2021年6月30日，應償還予商水源盛之未償付金額為約人民幣27.4百萬元。

遵守法律法規

誠如中國法律顧問所告知，除本通函所披露的不合規事件外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，目標集團在業務經營的所有重大方面遵循相關中國法律及法規，且目標集團已就業務營運取得相關監管當局頒發的所有重大證書、牌照、許可證及批文。詳情請參閱本通函「目標集團的業務 — 證書、牌照、許可證及批文」一節。

目標集團的業務

不合規事件	不合規理由	法律後果(包括最高潛在處罰及財務影響)	所採取補救措施(如有)及目前情況
1. 於往續記錄期間，商水源盛未能按照中國相關法律法規的規定為其僱員繳納足夠的社會保險及住房公積金。	不合規事件乃由於(i)人力資源部相關僱員不熟悉中國相關法律法規，及(ii)商水源盛的若干僱員不願作出供款。	根據《中華人民共和國社會保險法》，商水源盛未足額繳納社會保險費，中國相關機構或要求商水源盛在規定期限內補繳社會保險費，逾期將向商水源盛徵收每天相當於未繳供款金額0.05%的滯納金；倘商水源盛在接獲中國相關機構的要求通知後未能在規定的期限內支付款項，可能會被處以未繳金額一至三倍的罰款。	惟非合資格參與者或無意作出供款的僱員除外，商水源盛已根據中國相關法律法規為其合資格僱員足額繳納社會保險及住房公積金。無意作出供款的僱員已簽訂豁免聲明。
截至2020年12月31日止各三個月年度及截至2021年6月30日止六個月估計未繳社會保險金額分別約為人民幣287,000元、人民幣508,000元、人民幣121,000元及人民幣199,000元，於同期的估計未繳住房公積金金額分別約為人民幣154,000元、人民幣227,000元、人民幣128,000元及人民幣89,000元。		根據《住房公積金管理條例》及其他有關規定，倘僱主未能為僱員辦理住房公積金登記並開立住房公積金賬戶，住房公積金管理中心將責令其在規定期限內辦理登記手續，並對僱主處人民幣一萬元以上五萬元以下的罰款。倘僱主未足額繳納住房公積金，住房公積金管理中心將責令僱主限期補繳。倘逾期仍未支付，住房公積金管理中心可向中華人民共和國法院申請繳納令。	為防止日後發生有關社會保險及住房公積金供款的潛在不合規事件，目標集團已制定書面政策及程序並加強內部控制，明確規定：
		於最後實際可行日期，商水源盛並無被任何政府機構責令補繳未繳供款或支付任何罰款或罰金，目標集團亦未獲悉任何僱員投訴或要求繳付先前未繳供款。	(i) 於規定期限內完成所有僱員的社會保險及住房公積金供款的登記及開戶；
		商水源盛接獲相關監管機構發出的書面確認，商水源盛於往續記錄期間並無任何有關社會保障保險或住房公積金供款的處罰記錄。根據中國法律顧問與主管及負責監管機構進行的面談，彼等已口頭確認不會對商水源盛採取行動。	(ii) 人力資源部門的相關專業人員將根據中國相關法律法規負責社會保險及住房公積金供款的計算，然後由人力資源經理進行檢查，以確保其正確並符合監管要求；及
		誠如中國法律顧問所告知，(i)相關機構乃出具上述確認的主管監管機構，及(ii)根據該等確認，相關監管機構要求商水源盛支付任何未繳款項或罰款的風險甚低。	(iii) 將向人力資源部門的相關人員就中國相關法律法規項下的社會保險及住房公積金供款要求提供定期培訓。
		此外，倘相關機構責令商水源盛補繳社會保險及／或住房公積金或因該等不合規事件而受到其他處罰，控股股東承諾將執行彌償契據以向經擴大集團作出補償。根據上述法律意見及彌償契據，候任董事認為其不會對目標集團造成重大營運或財務影響。	

目標集團的業務

不合規事件	不合規理由	法律後果(包括最高潛在處罰及財務影響)	所採取補救措施(如有)及目前情況
2. 於往績記錄期間之前並截至2018年8月，商水源盛從事折扣償還銷售，相關監管機構可能將該等安排視為「返利銷售」或「變相返利銷售」。	該不合規事件乃由於營銷部門相關人員不熟悉中國相關法律法規，熱衷於推廣及銷售房地產。	根據中國相關法律法規，商水源盛可能會接獲警告並於一段時間內整改。此外，商水源盛可能面臨人民幣一萬元以上三萬元以下的罰款。 商水源盛接獲相關監管機構出具的書面確認，即(i)相關監管機構確認商水源盛從事可被視為「返利銷售」或「變相返利銷售」的房地產銷售，(ii)商水源盛並未於往績記錄期間就房地產的開發、建設及／或銷售擁有任何由彼等出具的罰款記錄，及(iii)商水源盛並未就可被視為「返利銷售」或「變相返利銷售」的銷售安排擁有任何由彼等出具的罰款記錄。	自2018年9月起，目標集團並無根據折扣償還銷售及／或按揭償還銷售安排進行任何房地產銷售。 為防止日後發生可能被視為「返利銷售」或「變相返利銷售」的房地產銷售的潛在不合規事件，目標集團已制定書面政策及程序並加強內部控制，明確規定：
截至2018年12月31日止年度，根據該安排已出售23套住宅房地產，該等房地產的原報價總額約為人民幣13.1百萬元，即於年內確認的收入約為人民幣11.2百萬元(即折扣價)，及目標集團收取的約人民幣1.9百萬元。此外折扣價作為代價，將於未來兩年內償還。		所有房地產相關銷售至少已超過兩年。誠如中國法律顧問所告知，相關監管機構採取超過兩年的行動的可能性甚低。 於最後實際可行日期，由於該等安排產生的所有未償還責任已全部清償或以其他方式終止。	(i) 目標集團將聘請外部法律專家定期審閱未來銷售中將採用的銷售合同模板，以確保遵守監管要求；及 (ii) 將向銷售及營銷部門的相關人員就中國相關法律法規項下的房地產銷售要求提供定期培訓。
於往績記錄期間之前並截至2016年5月，商水源盛從事按揭償還銷售，相關監管機構可能將該安排視為「返利銷售」或「變相返利銷售」。			

目標集團的業務

不合規事件	不合規理由	法律後果 (包括最高潛在處罰及財務影響)	所採取補救措施 (如有) 及目前情況
3. 於最後實際可行日期，商水源盛以業主身份訂立126份協議及以租客身份訂立22份協議，但根據中國相關法律法規，該等協議尚未向相關政府機構登記。	不合規事件乃由於地方機構對中國法律法規的不同執行情況。	根據中國相關法律法規，有關政府機構可要求租賃各方在規定期限內進行登記，且未在規定期限內更改的各未登記租賃的訂約方將面臨人民幣一千元以上一萬元以下的罰款。 於往續記錄期間及直至最後實際可行日期，目標集團並無因未登記租賃協議被責令改正或被處任何罰款或處罰。 商水源盛接獲相關監管部門出具的書面確認函，內容為(i)商水縣尚未實行法定租賃協議登記備案制度，及(ii)因此，其概不會就商水源盛並無登記租賃協議而採取行動。 誠如中國法律顧問所告知，即使未辦理法定租賃登記備案，上文所述相關監管部門對商水源盛採取行動的可能性甚微。該等協議亦有效且對訂約方具有約束力。然而，尚未完成辦理法定租賃登記的租賃可能受真誠第三方租戶與業主就相關物業訂立的已登記的租賃規限。	目標集團將繼續與相關監管機構溝通以遵守租賃登記要求。 一旦相關監管機構提供辦理租賃登記的窗口，商水源盛將盡快辦理租賃登記。

目標集團的業務

不合規事件	不合規理由	法律後果(包括最高潛在處罰及財務影響)	所採取補救措施(如有)及目前情況
4. 於往續記錄期間，周口港聯根據中國相關法律法規提交了與其專業技術人員的僱傭合同副本以獲取臨時資質。然而，經周口港聯確認，儘管周口港聯自成立以來與其專業技術人員訂立勞動合同，但因其自2021年5月才開始實際經營業務互動，雙方實際上均未履行該合同。	不合規事件乃由於(i)周口港聯委託第三方辦理臨時資質申請時並未要求提供該等文件，(ii)周口港聯的員工並不熟悉相關中國法律法規，及(iii)周口港聯自其註冊成立日期起至2021年4月30日期間，並未開展任何實際業務活動，因此周口港聯與其專業技術人員於簽訂勞動合同後，直至2021年5月才實際履行。	誠如中國法律顧問所告知，倘周口港聯被視為以欺詐方式取得臨時資質，相關監管機構可宣佈臨時資質無效，撤銷臨時資質，並對周口港聯處以人民幣一萬元以上三萬元以下的罰款。 周口港聯已接獲相關監管機構出具的書面確認，即(i)於往續記錄期間，周口港聯並無因違反有關開發及／或建設的法律法規而受到任何行政處罰；及(ii)取得臨時資質符合相關法律法規，且證書真實有效。	周口港聯已自2021年5月開展實際業務活動，並已與其員工訂立新勞動合同且已實際履行該合同，其符合臨時資質房地產開發商的僱傭規定。 為防止日後發生與提交所需文件以獲得資質有關的潛在不合規事件，目標集團已制定書面政策及程序並加強內部控制，明確規定： (i) 倘委託第三方辦理資質申請，目標集團亦會聘請外部法律專家監控獲取資質的全過程，以確保符合監管要求；及 (ii) 將向行政部門的相關人員就中國相關法律法規項下獲取資質的要求提供定期培訓。

目標集團的業務

控股股東提供彌償

控股股東將訂立以本公司為受益人(為其本身及作為其各附屬公司的受託人)的彌償契據(自復牌日期起生效)，據此，各控股股東共同及個別就(其中包括)因為或有關目標集團任何成員公司就完成或之前發生的事件((包括但不限於)本通函「目標集團的業務 — 法律訴訟及合規情況」一節所披露的法律訴訟及申索)所提起或遭他人提起的任何訴訟、仲裁、申索或行政程序(不論屬行政、合約、侵權行為或其他性質)，而使目標集團任何成員公司招致或蒙受的任何費用、開支、申索、負債、罰款、損失或損害向本公司提供彌償。候任董事信納控股股東擁有充裕財務資源，以履行責任根據彌償契據就涉及擴大後集團之上述不合規事項提供彌償。

楊先生作為一起案件的證人

彼時商水源盛控股股東兼候任董事楊先生作為中國一起案件的證人(「該案件」)。湖北省鄂州市中級人民法院2011年2月下發的該案件判決書(「判決書」)指出，於2009年春節前後，楊先生向本案件被告(「被告」)轉賬人民幣50,000元(「該款項」)，其中人民幣30,000元於就該案件開展調查前已返還給楊先生，剩餘人民幣20,000元於就該案件開展調查後不久返還給楊先生(為避免生疑)，因此楊先生並非該事件(「該事件」)之被告。被告因收受其他人的款項而獲判處貪污罪。

根據該事件，商水源盛於2019年6月向聯交所提交了一份[編纂]前查詢(「查詢」)，以尋求聯交所就楊先生是否適合根據上市規則第3.08條及第3.09條擔任本公司董事以及本公司是否能夠滿足上市規則第8.04條的規定的指引。上市部對楊先生的適合性表示擔憂，建議上市委員會取消本公司的上市資格。該建議獲上市委員會支持(「決定」)。該決定隨後由上市覆核委員會支持。商水源盛向上市上訴委員會提出上訴，最終，該決定於2021年2月3日由上市上訴委員會推翻。

權衡可能性後，上市上訴委員會認為不應僅以楊先生作為該案件證人之身份及該判決作為本公司及／或楊先生未能滿足上市規則適當性要求的根據，乃經考慮以下多項因素，其中包括，(1)楊先生支付的金額很少，只有人民幣20,000元(且隨即已退還予楊先生)；(2)楊先生

目標集團的業務

的解釋與判決書所載「未經爭論自動採納的同意起訴事實」相比，相對合理；(3)該事件已發生了超過十年；(4)楊先生並未因該事件或該判決或任何其他案子涉及任何訴訟程序或被起訴；及(5)就支持楊先生提出的品格證據應至少予以重視。

有關查詢及其後由上市委員會、上市覆核委員會及上市上訴委員會作出的決定詳情，請分別參閱本公司日期為2020年2月7日、2020年7月9日及2021年2月10日的公告。

經考慮上述情況，本公司及候任董事認為，鑒於該事件，楊先生作為該案件的證人，不會對經擴大集團的業務或經營業績產生任何重大不利影響，且本公司已制定足夠的反腐敗政策及內部監控措施，以防止經擴大集團內部的任何腐敗行為。

風險管理及內部監控

於2021年3月，為改善經擴大集團未來的內部監控，本公司及目標集團已委聘立信德豪風險管理諮詢服務有限公司(獨立內部監控顧問(「內部監控顧問」))對本公司及目標集團進行內部監控檢討，並就本公司及目標集團將實施的強化內部監控措施提出建議。

根據內部監控顧問的建議，已實施以下內部監控政策及程序：

- 經擴大集團將成立由三名獨立非執行董事組成的審核委員會，作為改善企業管治措施的一部分。審核委員會的主要職責為向候任董事提供有關經擴大集團財務報告程序、內部監控及風險管理系統有效性的獨立檢討，以監督審核程序及履行候任董事委派的其他職務及職責。進一步詳情請參閱本通函「經擴大集團候任董事及高級管理層 — 董事委員會 — 審核委員會」一節；
- 目標集團已就業務營運的各方面實施全面監控政策，如(i)風險管理政策；(ii)利益衝突指引；及(iii)披露指引；
- 目標集團將於刊發公告前及根據上市規則的其他規定，建立有關(其中包括)年度或中期報告的分派及內幕消息的發布、處理及監察的制度及手冊；

目標集團的業務

- 候任董事已參加香港法律顧問開辦的培訓課程，內容有關公司(其股份於聯交所上市)董事的持續義務及職責；
- 目標集團將遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則。為避免潛在利益沖突，其將實施本通函「與控股股東的關係 — 企業管治措施」一節所載的企業管治措施。候任董事將於各財政年度檢討經擴大集團的企業管治措施及遵守企業管治守則情況，並遵守將於復牌後載入年報的企業管治報告的「不遵守就解釋」原則；
- 目標集團已制定有關反腐敗及反賄賂的政策：(i)要求僱員於目標集團任職期間必須遵守所有相關法律法規，並堅決拒絕任何商業賄賂或拒收不正當商業行為產生的任何其他禮物；(ii)禁止僱員於目標集團任職期間接受任何供應商、合作夥伴及／或承包商的禮物，無論是以目標公司的名義還是個人名義，例如直接或間接地徵集或接受金錢、貨物、證券或任何其他形式的禮物，包括但不限於現金、支票及信用卡；(iii)禁止僱員通過使用其作為目標集團僱員的權力或於目標集團任職期間為工作便利，向任何供應商、合作夥伴及／或承包商獲取或索取個人利益；及(iv)鼓勵與目標集團有業務往來的僱員及公司舉報腐敗行為，並嚴格保護舉報者的身份、任何舉報材料以及任何有關調查的存在及進展並對其保密。進一步詳情，請參閱本通函「風險因素 — 與目標集團的業務及行業有關的風險 — 目標集團僱員、代表、代理或供應商或其他第三方的欺詐、賄賂、腐敗或其他不誠實行為或不當行為，無論為涉嫌亦或事實，都可能對目標集團的業務和聲譽造成重大不利影響」一節；
- 其已委聘RaffAello Capital Limited為合規顧問，並將於完成後委聘香港法律顧問，其將就上市規則及／或其他適用於經擴大集團的相關法律及法規的合規事宜向董事會提供意見及協助；及
- 在認為必要及適當的情況下，其將就與內部監控及法律合規相關的事宜尋求獨立內部監控顧問、外部法律顧問及／或其他適當獨立專業顧問的專業意見及協助。

目標集團的業務

內部監控顧問於2021年6月進行跟進審查以評估目標集團是否實施內部監控顧問所建議的內部監控措施，以及審查中發現的缺陷是否獲糾正。根據本次跟進檢討的結果，除設立董事委員會（將於復牌後設立）外，目標集團證明其已實施所建議的內部監控措施。內部監控跟進檢討期間並未發現任何重大缺陷。

經考慮：(i)目標集團已執行(或如適用)將執行上述措施及(ii)目標集團已設立適當的內部監控系統，以防止日後不符合有關法律法規，候任董事認為，且獨家保薦人認同，目標集團所採用的內部監控措施充分有效，並認為不合規事件不會對上市規則第8.04條項下其上市的合適性造成任何重大影響。