

香港聯合交易所有限公司及證券及期貨事務監察委員會對本申請版本的內容概不負責，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申請版本全部或任何部分內容而產生或依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



FLYKE INTERNATIONAL HOLDINGS LTD.

飛克國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1998)

申請版本

警告

本申請版本乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)的要求而刊發，僅用作向香港公眾人士提供資料。

本申請版本為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即表示閣下知悉、接納並向飛克國際控股有限公司(「本公司」)、其保薦人或顧問表示同意：

- (a) 本文件僅為向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的。投資者不應根據本文件所載資料作出投資決定；
- (b) 在聯交所網站登載本文件或任何補充、修訂或更換附頁，並不會引致本公司、其保薦人或顧問須於香港或任何其他司法權區進行視為新上市的任何責任。不保證本公司最終會否進行視為新上市；
- (c) 本文件或補充、修訂或更換附頁的內容未必會於實際最終上市文件內全部或部分轉載；
- (d) 申請版本並非最終上市文件，本公司可能會不時根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及《香港公司收購及合併守則》作出更新或修訂；
- (e) 本文件並不構成向任何司法權區的公眾人士提呈出售任何證券的發售章程、發售通函、通知、通函、小冊子或廣告，亦非邀請公眾人士提呈認購或購買任何證券的要約，且不在邀請公眾人士要約認購或購買任何證券；
- (f) 本文件不應被視為勸誘認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或其任何聯屬人士或顧問概無通過刊發本文件而於任何司法權區發售任何證券或招攬要約購買任何證券；
- (h) 本文件所提及的證券不應供任何人士申請，即使提出申請亦不獲接納；
- (i) 本公司並無亦不會將本文件所指的證券按1933年美國證券法(經修訂)或美國任何州證券法登記；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資料的發佈可能受到法律限制，故閣下同意自行了解並且遵守任何該等適用於閣下的限制；及
- (k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，而聯交所及證監會或會接納、發回或拒絕有關上市申請。

本草擬文件及其項下擬進行的交易尚未獲證券及期貨事務監察委員會批准或審閱，本公司或會不時更新或修訂其中內容，而本草擬文件披露的交易可能但未必落實進行。在本文件定稿前，投資者不應依賴本草擬文件的內容。

本申請版本及其所載任何資料並不構成在香港、美國或任何其他司法權區提呈出售或游說購買任何證券的要約。本申請版本不會在美國或任何派發本申請版本可能違反當地證券法律之司法權區提供，亦不得派發或發送到當地。

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有飛克國際控股有限公司之證券，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買家或承讓人，或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買家或承讓人。

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

本通函僅供參考，並非收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或[編纂]。本通函僅供閣下考慮將於[編纂]舉行的股東特別大會上投票表決之決議案。



FLYKE INTERNATIONAL HOLDINGS LTD.

飛克國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1998)

- (1) 非常重大收購事項及關連交易；
- (2) 涉及[編纂]之反向收購；
- (3) 建議股本重組及更改每手買賣單位；
- (4) 建議根據特別授權認購認購股份；
- (5) 建議根據特別授權配售配售股份；
- (6) 建議按[編纂][編纂]經調整普通股獲發[編纂]的基準[編纂]；
- (7) 債權人計劃及有關出售之視作重大交易；
- (8) 申請清洗豁免；
- (9) 特別交易安排；
- (10) 建議採納新大綱及章程；
- (11) 建議終止現有購股權計劃及採納新購股權計劃；
- (12) 建議委任候任董事；及
- (13) 股東特別大會通告

本公司[編纂]保薦人

SUNWAH KINGSWAY

新華滙富

滙富融資有限公司

本公司財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



中國農信財務顧問有限公司

China AF Corporate Finance Limited

董事會函件載於本通函第[37]至[95]頁。獨立董事委員會函件載於本通函第[96]至[97]頁。獨立財務顧問函件載於本通函第[98]至[135]頁，當中載有其對獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

本公司謹訂於[編纂][編纂]假座[編纂]舉行股東特別大會，會議通告載於本通函第EGM-[1]至EGM-[8]頁。隨函附上股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格所列印之指示填妥代表委任表格，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處[編纂]，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，惟在此情況下，先前遞交的代表委任表格視為已撤銷。

[編纂]

目 錄

	頁次
目錄	i
預期時間表	iii
概要	1
釋義	13
技術詞彙	30
本公司公司資料	32
董事及參與各方	34
董事會函件	38
獨立董事委員會函件	101
獨立財務顧問函件	103
前瞻性陳述	141
風險因素	143
目標集團之歷史及背景	175
目標集團業務	189
與控股股東的關係	247
經擴大集團之董事及高級管理層	257
豁免嚴格遵守上市規則	277
目標集團財務資料	279
股本	336
主要股東	339
附錄一 — 過往財務資料會計師報告	I-1
附錄二 — 行業概覽	II-1
附錄三 — 監管概覽	III-1
附錄四 — 本集團財務資料	IV-1
附錄五 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	V-1
附錄六 — 目標集團之物業估值	VI-1

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

目 錄

	頁次
附錄七 — 本公司組織章程文件及開曼群島公司法概要	VII-1
附錄八 — 法定及一般資料.....	VIII-1
附錄九 — 備查文件.....	IX-1
股東特別大會通告	EGM-1

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

預 期 時 間 表

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

預 期 時 間 表

[編纂]

概 要

本概要旨在為閣下提供本通函所載資料的概覽。由於此為概要，其並無載有可能對閣下而言屬重要的所有資料。閣下於決定如何在股東特別大會上就有關交易投票及閣下本身應採取之適當行動前應先閱畢本通函。任何業務均涉及風險。閣下就有關交易作出決定前應細閱本通函「風險因素」一節。

背景

本通函旨在向股東提供有關建議重組的詳情，其中包括：(i)股本重組及更改每手買賣單位；(ii)收購事項；(iii)認購事項；(iv)配售事項；(v)[編纂]（包括[編纂]）；(vi)債權人計劃（包括出售事項與配發及發行計劃股份）；(vii)清洗豁免；(viii)特別交易安排；(ix)採納新大綱及章程；(x)建議終止現有購股權計劃及採納新購股權計劃；及(xi)建議委任候任董事，以及向股東發出股東特別大會通告。本通函亦根據上市規則有關[編纂]的規定提供有關目標集團的額外資料。詳情請參閱本通函「董事會函件」一節。

2014年3月31日，本公司宣佈由於本集團截至2013年12月31日止年度的財務報表核數工作尚未結束，故無法於上市規則第13.49(1)條規定的時間內公佈本集團截至2013年12月31日止年度之經審核業績。股份已於2014年3月31日起於聯交所暫停買賣。2015年4月2日，本公司公佈中國附屬公司飛克中國及福建鑫威兩個銀行賬戶2013年12月31日結單所示銀行結餘存有若干差異（「差異」）。證監會已針對本公司有關事宜展開調查並指稱，本公司截至2010年12月31日、2011年12月31日、2012年12月31日及2013年6月30日止期間財務報表的資產負債表項目「銀行結餘及現金」數字誇大約人民幣273百萬元至人民幣382百萬元。證監會調查仍在進行。2016年11月10日，本公司宣佈經考慮就中國附屬公司之資產及負債提供中國法律建議的獨立合資格律師事務所的調查結果，本公司不再控制飛克中國及福建鑫威（均為本公司於中國成立的間接全資附屬公司）。此外，上述中國附屬公司已終止營運。2016年11月25日，聯交所致函本公司，知會本公司其已將本公司列入第一階段除牌程序。本公司必須於第一階段除牌程序屆滿前至少十個營業日（即2017年5月9日）提交可行的復牌建議，以證明符合上市規則第13.24條所規定的充足業務運作或資產。本公司於2017年1月11日向聯交所提交復牌建議（經本公司其後提交的文件補充）。收購事項、認購事項、配售事項及[編纂]為復牌建議的一部分，以尋求經調整普通股恢復買賣。於完成後，本集團將擁有充足營運水平，同時，認購事項、配售事項及[編纂]所得款項用於結清(i)債權人計劃代價，(ii)收購代價的現金部分及(iii)支付建議重組的專業費用及支出後，將留作經擴大集團的營運資金，以發揮建議重組的財務影響，提高本集團的財務及流動資金狀況，詳情載於本通函「董事會函件—9.建議重組的財務影響」一節。

董事相信重組協議條款公平合理，符合本公司及股東的整體最佳利益。本公司於2017年1月9日與賣方、認購人及楊先生訂立重組協議，本公司將購買待售股份。根據重組協議，本公司將自賣方購買待售股份，即目標公司的全部已發行股本。聯永及華睿信分別擁有目標公司全部已發行股本的92.5%及7.5%。收購事項完成後，目標集團將成為本公司的全資附屬公司。聯永及楊先生將成為控股股東，持有本公司約[編纂]%的經擴大已發行股本。

概 要

經擴大集團之主要業務活動於復牌後之變動

賣方無意繼續本集團現有業務。完成後，經擴大集團將主打開發及銷售中國住宅及商業物業。除引入目標集團的業務及出售事項外，賣方無意對經擴大集團的業務作出任何重大變動（包括重新調配經擴大集團的任何固定資產），亦不擬於復牌後終止僱用本集團任何僱員。詳情請參閱本通函「董事會函件」一節。

目標集團業務

目標集團主要透過中國營運附屬公司於中國吉林市從事開發及銷售住宅及商業物業。目標集團的營運歷史可追溯至開始規劃及開發紫金•江尚的2011年7月，其成立以來完成一個物業項目。目標集團旨在成為吉林市中高檔住宅供應商之一，致力於交付優質物業項目。目標集團開發的物業包括雙連排屋、低層住宅單位、高層住宅單位、商業單位及綜合物業。截至最後可行日期，目標集團於中國吉林市有兩個物業項目組合，分別處於不同發展階段，包括(i)一個大型住宅物業項目紫金•江尚，分三期開發；及(ii)一個高尚住宅及商業綜合物業項目綠洲•公元，分四期開發。截至2015年7月，紫金•江尚三期均已竣工。於2017年12月31日，綠洲•公元第一期物業已動工興建、預售並錄得銷售收益，而第二期已為動工取得必要的許可。截至最後可行日期，綠洲•公元第二期(1)物業已動工興建並開始預售，而綠洲•公元第三期(1)已動工興建。目標集團近期相當依賴綠洲•公元的開發及銷售。

於2017年12月31日，紫金•江尚及綠洲•公元概述如下：

項目名稱及開發期	施工情況	擬作日後發展的 規劃建築面積		
		已竣工 建築面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	規劃建築 面積 (平方米)
紫金•江尚				
第一期至第三期	已竣工	305,781	—	—
綠洲•公元				
第一期及第二期(1)	發展中	67,919	49,891	—
第二期(2)至第四期	待日後開發	—	—	495,088

物業項目說明

紫金•江尚

紫金•江尚位於中國吉林省吉林市高新技術產業開發區興隆街與深圳中路交匯處，為大型住宅項目。項目總地盤面積約129,761平方米，已竣工總建築面積約305,781平方米，包括住宅區約223,004平方米、零售商舖區約20,200平方米及地上及地下配套區（包括停車位及配套設施區）約62,577平方米。三期住宅單位平均規模均介於約49平方米至161平方米。目標集團於2011年9月分三期動工開發紫金•江尚，該項目三期截至2015年7月均已竣工。截至2017年12月31日，紫金•江尚尚未出售的可出售物業建築面積約為33,267平方米。

概 要

綠洲•公元

綠洲•公元位於中國吉林省吉林市高新區深圳東路1988號，為高尚住宅及商業綜合物業項目。項目將分四期開發，包括(i)住宅開發(例如雙連排屋、中層公寓及低層公寓，分四期開發)；(ii)商業辦公室；(iii)休閒區(例如公共區域、綠地及公園)；以及(iv)配套設施。綠洲•公元第一期及第二期(1)住宅單位平均規模介於約138平方米至741平方米。截至最後可行日期，目標集團已取得開發綠洲•公元所用六幅總地盤面積約370,066平方米的土地的相關國有土地使用權證，其中約208,656平方米及160,477平方米分別劃撥作住宅及商業用途。

下表載列目標集團截至2017年12月31日(i)已竣工；(ii)發展中；或(iii)持作日後發展的物業開發項目詳情：

項目	建築 地盤面積	已竣工				發展中			日後發展	
		已竣工 建築面積 (平方米)	可出售/ 出租總 建築面積 (平方米)	已出售 及預售 建築面積 (平方米)	仍未 出售的可 出售面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	可出售/ 出租總 建築面積 (平方米)	已預售 建築面積 (平方米)	持作 日後發展 建築面積 (平方米)	可出售/ 出租總 建築面積 (平方米)
紫金•江尚.....	129,761	305,781	303,800	270,533	33,267	—	—	—	—	—
綠洲•公元.....	370,066	67,919	45,707	24,889	20,818	49,891	42,094	16,052	495,088	475,106
總建築面積.....	499,827	373,700	349,507	295,422	54,085	49,891	42,094	16,052	495,088	475,106

詳情請參閱本通函「目標集團業務」一節「目標集團的物業開發項目」一段及「目標集團之物業估值」一節。

目標集團競爭優勢及業務策略

候任董事認為，目標集團能把握發展機遇，在於以下主要競爭優勢：(i)集中發展中國吉林市及中國吉林市的市場優勢；(ii)在開發優質物業方面聲譽良好且品牌廣獲認可；及(iii)高品質住宅物業社區。

此外，候任董事為謀求長足發展會實施以下業務策略：(i)提高公司認可度及物業市場份額；(ii)持續專注吉林市物業市場；(iii)拓展吉林省其他城市的物業市場，促進未來增長；(iv)持續專注為客戶提供優質物業及售後服務；及(v)提供優渥薪酬待遇，吸引、挽留及激勵人才。

有關優勢及策略的詳情請參閱本通函「目標集團業務」一節「競爭優勢」及「策略及未來計劃」各段。

中國物業市場的近期發展

根據戴德梁行研究報告，中國政府已推行若干穩定中國房地產價格及控制房地產貸款之政策。該等政策主要涉及(其中包括)根據經濟形勢及宏觀調控之必要性控制購買投機性物業及調整固定資產投資項目之最低資本比率。

吉林市的城鎮化進程持續推進，其城鎮區域亦相應擴大。順應此等趨勢，房地產市場急速發展，2012年房地產投資總額達到頂峰約人民幣249億元。由於近年來房地產投資迅速

概 要

增長，住宅單位堆積庫存量高，導致2013年至2016年房地產投資減少及新建住宅物業價格下降。然而，根據中華人民共和國國家統計局發佈的吉林市新建商品住宅價格指數，2017年5月吉林市新建商品住宅價格指數為104.4，較2016年5月的100.0有所上升，新建住宅物業價格日後可能會觸底回升。

吉林市存在庫存壓力，省政府出台關於加快減少房地產庫存的相關政策，在供給端通過優化供應規模和結構等措施調整供地節奏，在需求端通過政策優惠、信貸支持、貨幣補助等方式刺激剛性需求釋放。2015年，我國全面實施二胎政策，為國家帶來人口紅利。隨著家庭結構變化，住房需求增加，住房庫存問題將得到緩解。

回顧近幾年來吉林市住宅房地產市場，2010年至2014年全市成交價格呈現穩步增長趨勢，於2014年達到最高值人民幣5,958元／平方米，於2015年略降約4%至人民幣5,714元／平方米。住宅施工樓面面積和竣工樓面面積分別在2012年及2013年達到高峯值。

伴隨國家及地方政府樓市利好政策頻出，預計吉林市住宅市場需求將逐步釋放，市場成交量有望增加，然而考慮到住宅存量較大，短期內開發商仍以減少庫存為主。

在國內投資、消費及中國經濟急速增長之影響下，中國物業市場正快速增長。房地產開發項目的投資總額由2010年約人民幣48,259億元上升至2016年約人民幣102,581億元，複合年增長率約13.4%。根據戴德梁行研究報告，2016年竣工的商品房總建築面積為771.9百萬平方米，在建商品房建築面積約為5,213.1百萬平方米，已出售商品房的建築面積約為1,375.4百萬平方米。與此同時，由於投資者對物業市場的需求上升，商品房的成交量及價格均有所增加，商品房的平均售價由2010年的每平方米約人民幣4,725元升至2016年的每平方米約人民幣7,202元，複合年增長率7.3%。

詳情請參閱本通函附錄二「行業概覽」。

目標集團未來發展及計劃

下列乃綠洲•公元的計劃開發時間表：

	計劃／實際 動工日期	計劃／實際開始 預售日期	計劃 竣工日期	計劃交付 物業日期
第二期(1)	2017年7月	2017年9月	2018年8月	2018年10月
第二期(2)	2019年5月	2019年10月	2020年10月	2021年4月
第三期(1)	2018年4月	2018年10月	2019年6月	2019年10月
第三期(2)	2019年4月	2019年10月	2020年6月	2020年9月
第四期(1)	2020年4月	2020年10月	2021年6月	2021年10月
第四期(2)	2020年4月	2021年5月	2021年10月	2022年3月

營業紀錄期間，目標集團主要通過股東供款或墊款、委託貸款及內部現金流（包括出售物業所得款項）為項目提供資金。目標集團計劃使用銷售物業所得款項及其他內部資金撥付日後的土地出讓金。

概 要

目標集團將繼續專注吉林市的物業開發業務。目標集團現正就日後收購紫金•江尚周邊一幅土地進行內部研究，該地塊將用於開發紫金•江尚第四期及第五期。於2016年11月11日，目標集團與吉林高新技術產業開發區管理委員會訂立意向函，表示有意透過公開招標、拍賣或掛牌出售程序收購相關土地。有關詳情，請參閱本通函「董事會函件」一節中「未來計劃」一段及「目標集團業務」一節中「持續專注吉林市物業市場」一段。

為進一步利用吉林省的地理優勢，借助經濟增長趨勢，目標集團擬在吉林省其他城市（尤其是長白山周邊旅遊城市）的物業市場投放資源。詳情請參閱本通函「目標集團業務」一節。

風險因素

經擴大集團的業務及經營以及收購事項涉及若干風險。該等風險可歸類為：(i)與收購事項、認購事項、**[編纂]**、配售事項及債權人計劃有關的風險；(ii)與經擴大集團業務有關的風險；(iii)與於中國開展業務有關的風險；及(iv)與本通函有關的風險。

該等風險因素於本通函「風險因素」一節進一步闡述。以下載列若干可能對經擴大集團有重大不利影響的主要風險：(i)經擴大集團的表現非常依賴中國住宅及商業物業市場的表現，尤其是經擴大集團經營及擬經營業務所在的城市；(ii)目標集團十分依賴吉林市住宅及商業物業市場的表現；(iii)經擴大集團未必具備充足財力為未來土地收購及物業發展提供資金，有關資金來源可能無法按商業合理條款獲得亦可能根本無法獲得；(iv)目標集團於營業紀錄期間的部分時間錄得經營活動所得現金流出淨額。無法保證目標集團日後不會出現經營活動所得現金流出淨額；(v)經擴大集團未必能按時、按預算完成物業發展項目或交付物業，甚至根本不能完成物業發展項目或交付物業；(vi)經擴大集團依賴外界承包商及供應商及時提供服務及符合特定質量標準；(vii)建築及開發成本增加可能對經擴大集團的經營業績及財務狀況有不利影響；及(viii)倘經擴大集團未有自中國政府取得及／或更新物業開發項目所需證書、許可、批文或牌照，或出現任何重大延誤，或對業務有重大不利影響。

客戶及供應商

營業紀錄期間，目標集團的客戶主要為有意購房的中國個人買家。標準預售合約依據相關中國法律法規編製，當中列明待售物業單位、待售物業建築面積、買入價、付款方式及竣工物業預期交付日期等資料。訂立正式銷售或預售合約前，客戶須向目標集團支付不予退還的誠信保證金。一般而言，倘客戶之後決定不與目標集團訂立正式銷售或預售合約或拒絕購買，保證金會遭沒收。一般而言，一經簽署正式銷售或預售合約，客戶可選擇一筆過現金或按揭融資方式付款。

一如中國其他物業開發商，目標集團就客戶購買預售單位的按揭貸款向銀行提供臨時擔保，資助購買目標集團的住宅物業。目標集團的擔保於以下較早者發生時解除：(i)銀行收到客戶相關物業的房屋他項權證作為按揭貸款的抵押；及(ii)客戶還清按揭貸款。倘任何

概 要

客戶於相關擔保期內未有履行按揭貸款的還款責任，銀行可要求目標集團履行還款責任。2017年12月31日，目標集團的未解除客戶按揭貸款擔保餘額約為人民幣286.5百萬元。

目標集團將所有物業開發項目的建設工程外包予合資格第三方建築承包商。目標集團一般委聘建築總承包商承擔所有主要建設工程的全部責任。除建築總承包商外，目標集團亦委聘其他專業承包商開展若干專業建設工程。目標集團嚴密監察施工程序，確保項目開發符合建築協議規定的質量標準。

營業紀錄期間，目標集團主要供應商包括(i)樓宇建築及土木工程的建築總承包商；(ii)消防裝飾工程、防火門窗、升降機安裝、景觀與園藝工程、供電安裝及輸電工程以及天然氣管道設施等專業承包商；及(iii)負責目標集團物業開發項目工程設計的外部設計公司。

目標集團財務資料概要

以下為目標集團於營業紀錄期間的綜合業績概要，摘錄自本通函附錄一過往財務資料會計師報告。

綜合損益及其他全面收益表摘要

	截至12月31日止年度			
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收益	425,100	500,425	265,585	180,066
毛利	109,924	153,084	66,278	40,448
除稅前溢利	70,269	117,032	39,388	31,977
年／期內溢利及全面收益總額	50,212	70,255	24,279	20,076
目標公司擁有人應佔年／期內溢利及全面收益總額	52,359	71,997	21,533	20,076

綜合財務狀況表摘要

	於12月31日			
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
非流動資產	99,546	103,587	93,474	97,029
流動資產	1,032,120	905,760	779,241	829,702
流動負債	902,922	739,055	561,884	666,487
非流動負債	56,257	27,550	195,912	125,249
流動資產淨值	129,198	166,705	217,357	163,215
資產淨值	172,487	242,742	114,919	134,995

綜合現金流量表摘要

	截至12月31日止年度			
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
經營活動(所用)所得現金淨額	(7,008)	178,592	33,300	92,400
投資活動(所用)所得現金淨額	(39,218)	(40,330)	(3,030)	(1,238)
融資活動所得(所用)現金淨額	40,030	(134,327)	33,119	(18,225)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(6,196)	3,935	63,389	72,937
年／期初現金及現金等價物	7,167	971	4,906	68,295
年／期末現金及現金等價物	971	4,906	68,295	141,232

概 要

紫金•江尚及綠洲•公元的階段收益

目標集團收益於物業竣工並交付予客戶後確認。下表載列所示期間目標集團於紫金•江尚及綠洲•公元各階段的收益明細：

	截至12月31日止年度											
	2014年 已交付 可出售			2015年 已交付 可出售			2016年 已交付 可出售			2017年 已交付 可出售		
	收益 人民幣千元	總建築面積 平方米	平均售價 每平方米 人民幣元	收益 人民幣千元	總建築面積 平方米	平均售價 每平方米 人民幣元	收益 人民幣千元	總建築面積 平方米	平均售價 每平方米 人民幣元	收益 人民幣千元	總建築面積 平方米	平均售價 每平方米 人民幣元
紫金•江尚												
第一期	65,818	10,441	6,303.8	20,595	3,276	6,286.6	48,123	4,824	9,975.7	48,182	5,352	9,002.6
第二期	359,282	64,665	5,556.1	82,050	11,917	6,885.1	33,832	4,632	7,304.0	15,433	2,972	5,192.8
第三期	—	—	—	397,780	75,647	5,258.4	83,580	11,691	7,149.1	23,602	4,473	5,276.8
綠洲•公元												
第一期	—	—	—	—	—	—	100,050	9,506	10,525.0	92,849	9,554	9,718.3
總計	<u>425,100</u>	<u>75,106</u>	<u>5,660.0</u>	<u>500,425</u>	<u>90,840</u>	<u>5,508.9</u>	<u>265,585</u>	<u>30,653</u>	<u>8,664.2</u>	<u>180,066</u>	<u>22,351</u>	<u>8,056.3</u>

紫金•江尚及綠洲•公元按物業類型劃分的收益

下表載列所示期間目標集團的紫金•江尚及綠洲•公元按各物業類型劃分的收益明細：

	2014年				2015年				2016年				2017年			
	已交付 可出售				已交付 可出售				已交付 可出售				已交付 可出售			
	收益 (人民幣 千元)	總建築面積 (平方米)	平均售價 (每平方米 人民幣元)	毛利率	收益 (人民幣 千元)	總建築面積 (平方米)	平均售價 (每平方米 人民幣元)	毛利率	收益 (人民幣 千元)	總建築面積 (平方米)	平均售價 (每平方米 人民幣元)	毛利率	收益 (人民幣 千元)	總建築面積 (平方米)	平均售價 (每平方米 人民幣元)	毛利率
紫金•江尚																
— 住宅	367,179	65,386	5,615.6	25.2%	437,148	79,306	5,512.2	32.2%	48,224	8,404	5,738.2	32.3%	17,953	2,892	6,207.8	39.1
— 零售商場	29,269	1,611	18,168.2	48.3%	33,185	2,327	14,260.9	27.7%	102,827	8,115	12,671.2	28.7%	50,174	3,966	12,651.0	32.4
— 停車場	28,652	8,109	3,533.4	11.3%	30,092	9,207	3,268.4	10.2%	14,484	4,628	3,129.6	9.7%	19,090	5,939	3,214.3	12.2
綠洲•公元																
— 住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	100,050	9,506	10,542.9	19.7%	92,459	9,526	9,706.0	15.8
— 停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	390	28	13,928.6	61.0
總計	<u>425,100</u>	<u>75,106</u>	<u>5,660.0</u>	<u>25.9%</u>	<u>500,425</u>	<u>90,840</u>	<u>5,508.9</u>	<u>30.6%</u>	<u>265,585</u>	<u>30,653</u>	<u>8,664.2</u>	<u>25.0%</u>	<u>180,066</u>	<u>22,351</u>	<u>8,056.3</u>	<u>22.5%</u>

毛利及毛利率

於營業紀錄期間，目標集團截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日止年度的整體毛利分別約為人民幣109.9百萬元、人民幣153.1百萬元、人民幣66.3百萬元及人民幣40.4百萬元，而目標集團的整體毛利率分別約為25.9%、30.6%、25.0%及22.5%。有關毛利率大幅波動的詳情請參閱本通函「目標集團財務資料—各期間經營業績比較」一節。

營運資金

經擴大集團擬主要以內部資金(來自經擴大集團預售及銷售物業所得款項)及可得的銀行抵押借款應付營運資金需求。候任董事經仔細查詢並計及經擴大集團可以運用的財務資源(包括本身產生的資金及可動用的銀行信貸)及經擴大集團的債務狀況後認為，經擴大集團有充裕營運資金，至少可供目前自本通函日期起計未來十二個月所需。

目標集團的主要財務比率

下表載列所示日期／期間目標集團的主要財務比率。詳情請參閱本通函「目標集團財務資料—主要財務比率分析」一節。

	12月31日／截至該日止年度			
	2014年	2015年	2016年	2017年
純利率	11.8%	14.0%	9.1%	11.1%
流動比率	1.1倍	1.2倍	1.4倍	1.2倍
速動比率	0.1倍	0.1倍	0.2倍	0.3倍
資產負債比率 ^(附註1)	0.6倍	0.2倍	2.2倍	1.8倍
負債權益比率	0.6倍	0.1倍	1.6倍	0.8倍
利息覆蓋率	不適用	38.2倍	15.6倍	7.4倍
總資產回報率	4.4%	7.0%	2.8%	2.2%
股本回報率	29.1%	28.9%	21.1%	14.9%

概 要

附註：

1. 資產負債比率按相關期末付息債務除以總權益計算。

負債權益比率

負債權益比率由2014年12月31日約0.6倍減至2015年12月31日約0.1倍，主要是由於向獨立第三方償還貸款後其他借貸減少約人民幣60.0百萬元所致。負債權益比率由2015年12月31日約0.1倍增至2016年12月31日約1.6倍，主要是由於償還獨立第三方貸款人民幣40.0百萬元及向獨立第三方借貸令銀行及其他借貸增加約人民幣247.1百萬元所致。負債權益比率由2016年12月31日約1.6倍減至2017年12月31日約0.8倍，主要是由於期內物業銷售產生利潤，令現金及現金等價物和總權益增加。

利息覆蓋率

利息覆蓋率由截至2015年12月31日止年度約38.2倍大幅減至截至2016年12月31日止年度約15.6倍，主要是由於除稅前溢利減少所致。利息覆蓋率由截至2016年12月31日止年度約15.6倍減至截至2017年12月31日止年度約7.4倍，主要是由於截至2016年12月31日止年度的利息開支增加，加上目標集團已於2016年1月償還所有借款，僅於2016年下半年有新借款，因此2016年的累計利息較低。

近期發展及無重大不利變動

自2017年12月31日起，目標集團的業務模式、收益及成本架構保持不變。截至2018年4月30日止四個月，目標集團繼續為綠洲•公元第一期及第二期項目產生建築成本，而截至2018年4月30日止四個月，紫金•江尚及綠洲•公元第二期(1)已出售或預售總建築面積分別約2,557平方米及3,919平方米。下表載列目標集團物業自2017年12月31日至2018年4月30日的銷售及預售情況：

項目名稱	於2017年12月31日		截至2018年 4月30日止 四個月 已出售及 預售 建築面積 (平方米)	截至2018年 4月30日止 四個月 已出售及 預售單位	於2018年4月30日	
	仍未出售的 可出售 建築面積 (平方米)	仍未出售的 可出售單位			仍未出售的 可出售 建築面積 (平方米)	仍未出售的 可出售單位
紫金•江尚						
第一期						
—住宅	—	—	—	—	—	—
—零售商舖	553	3	553	3	—	—
—停車位	11,428	317	649	18	10,779	299
小計	11,981	320	1,202	21	10,779	299
第二期						
—住宅	—	—	—	—	—	—
—零售商舖	—	—	—	—	—	—
—停車位	8,245	232	640	18	7,605	214
小計	8,245	232	640	18	7,605	214
第三期						
—住宅	—	—	—	—	—	—
—零售商舖	—	—	—	—	—	—
—停車位	13,042	295	715	16	12,326	279
小計	13,042	295	715	16	12,326	279
總計	33,267	847	2,557	55	30,710	792
綠洲•公元						
第一期						
—住宅	10,608	53	1,776	9	8,833	44
—商業	5,857	1	—	—	5,857	1
—辦公室*	8,287	6	—	—	8,287	6
—停車位	518	43	—	—	518	43

概 要

項目名稱	於2017年12月31日		截至2018年 4月30日止 四個月 已出售及 預售 建築面積		於2018年4月30日	
	仍未出售的 可出售 建築面積 (平方米)	仍未出售的 可出售單位	建築面積 (平方米)	截至2018年 4月30日止 四個月 已出售及 預售單位	仍未出售的 可出售 建築面積 (平方米)	仍未出售的 可出售單位
第二期(1)						
— 住宅	20,335	100	2,143	8	18,192	92
— 停車位	1,205	40	—	—	1,205	40
總計	46,810	243	3,919	17	42,892	226

2017年12月31日以來，目標集團已(i)於2018年2月5日取得培訓中心的預售許可證；及(ii)動工興建綠洲•公元第三期(1)。

候任董事確認，自2017年12月31日(編製目標集團最新經審核財務報表的日期)至本通函日期，目標集團營運、財務狀況或前景並無重大不利變動，自2017年12月31日至最後可行日期亦無任何事件嚴重影響本通函附錄一「過往財務資料會計師報告」所載「目標集團的過往財務資料」所示資料。截至目前就候任董事所悉，自2017年12月31日至本通函日期，目標集團經營所在房地產行業整體市況並無重大轉變以致目標集團的經營業績或財務狀況嚴重受創。

如本通函附錄五「經擴大集團之未經審核備考財務資料」一節所載，[編纂]。

不合規事件

於營業紀錄期間直至最後可行日期，目標集團涉及若干不合規事件，包括未經竣工驗收備案證交付物業及非法佔用土地。各控股股東將就不合規事件引致的責任向經擴大集團作出彌償。詳情請參閱「目標集團業務—法律訴訟及合規情況—合規情況」一節。

控股股東

緊隨完成後，聯永及楊先生將共同實益擁有本公司約[編纂]%的已發行股本。因此，聯永及楊先生就上市規則而言為控股股東。

除目標集團外，於營業紀錄期間及截至最後可行日期，控股股東概無於直接或間接與經擴大集團之業務競爭或可能競爭的任何業務中擁有權益。為確保日後不存在競爭，控股股東將與本公司訂立不競爭契據，致使彼等各自不會並將促使其緊密聯繫人(經擴大集團任何股東除外)不會直接或間接參與、從事或進行任何可能與經擴大集團之業務競爭的業務。有關控股股東的詳情，請參閱本通函「與控股股東的關係」一節。

[編纂]

本公司擬按於[編纂]營業時間結束時合資格股東[編纂]經調整普通股獲發[編纂]之基準進行[編纂]。本公司將配發及發行合共[編纂]予合資格股東及／或[編纂]，[編纂]為每股[編纂][編

概 要

纂]。[編纂]將待(其中包括)重組協議的先決條件達成後方可作實。詳情請參閱「董事會函件—[編纂]」一節。

目標集團於2018年4月30日之物業估值

根據本通函附錄六所載之獨立估值師戴德梁行有限公司編製的物業估值報告，於2018年4月30日，目標集團應佔持作佔用竣工物業、持作出售竣工物業、發展中物業及持作日後發展之物業的評估市值分別約為人民幣143,000,000元、人民幣174,000,000元、人民幣217,000,000元及人民幣760,000,000元。下列資料摘錄自戴德梁行物業估值報告，並概述戴德梁行對各類物業的估值以及戴德梁行達致其估值所用的選定主要參數。有關物業估值(包括估值之主要假設)的詳情請參閱本通函附錄六。該等主觀及不確定假設，因性質使然未必能實現。詳情請參閱本通函「風險因素—估值報告中的物業估值可能有別於實際可變現值並可能變動」一段。

編號	物業類別	於2018年 4月30日 現況下本集團 應佔市值 (人民幣百萬元)	估值方法及主要參數	附錄六物業 估值報告頁次
1.	第一類 — 目標集團於中國持作佔用之物業	143	直接比較法，假設該等物業可按現狀參考相關市場可比銷售交易交吉出售。 - 市場單價 (1) 辦公室：每平方米人民幣9,000元 (2) 培訓中心：每平方米人民幣7,500元 (3) 停車位：每個車位人民幣140,000元	第VI-6至VI-10頁
2.	第二類 — 目標集團於中國持作銷售之物業	174	直接比較法，假設該等物業可按現狀參考相關市場可比銷售交易交吉出售。 - 市場單價 (1) 住宅：每平方米人民幣5,500元至人民幣12,000元 (2) 零售：每平方米人民幣12,000元 (3) 停車位：每個車位人民幣130,000元至人民幣200,000元	第VI-11至VI-20頁
3.	第三類 — 目標集團於中國持作發展之物業	217	直接比較法，參考相關市場可比銷售證據，亦計及已付建築成本及為完成發展項目將支付的成本，以反映已竣工發展項目質素。 吾等採納直接比較法評估竣工時的市值。 - 估計已竣工價值所採納的市場單價： (1) 住宅：每平方米人民幣12,000元	第VI-21至VI-26頁
4.	第四類 — 目標集團於中國持作未來開發之物業	760	直接比較法，假設該等物業可按現狀參考相關市場可比土地銷售交易交吉出售。 土地樓面價：每平方米人民幣1,654元	第VI-27至VI-31頁

概 要

經擴大集團之節選未經審核備考財務資料

下表載列經擴大集團於2017年12月31日之節選未經審核備考財務資料。詳情請參閱本通函附錄五「經擴大集團之未經審核備考財務資料」一節。

[編纂]

建議重組之財務影響

[編纂]

交易支出

總費用加上聯交所[編纂]、法律及其他專業費用和與收購事項、認購事項、[編纂]及配售事項有關的其他開支估計合共約為42.0百萬港元(相當於人民幣35.6百萬元)，已由或將由經擴大集團支付。估計總交易支出約42.0百萬港元(相當於人民幣35.6百萬元)中，約3.9百萬港元(相當於人民幣3.3百萬元)直接來自配售事項，將於配售事項完成後按所產生金額入賬為股權扣減。預計餘下約38.1百萬港元(相當於人民幣32.3百萬元)將於損益扣除。

預計於損益扣除的交易支出中，約7.9百萬港元(相當於人民幣6.8百萬元)及1.1百萬港元(相當於人民幣0.9百萬元)已分別於目標集團及本集團截至2016年12月31日止年度之損益扣除，而約10.5百萬港元(相當於人民幣9.1百萬元)及約2.6百萬港元(相當於人民幣2.2百萬元)已分別於目標集團及本集團截至2017年12月31日止年度之損益扣除。預計餘下交易支出中，約10.6百萬港元(相當於人民幣8.8百萬元)將於目標集團截至2018年12月31日止年度之損益扣除，而約5.4百萬港元(相當於人民幣4.5百萬元)將於本集團截至2018年12月31日止年度之損益扣除。

股息

目標集團於2016年已向北京拓宏派付人民幣21.3百萬元的股息。除此以外，營業紀錄期間，目標集團並無派付或宣派股息。經擴大集團現無特定股息政策。未來宣派或派付股息

概 要

的決定取決於多項因素，包括經擴大集團的經營業績、財務狀況及經擴大集團附屬公司派付予經擴大集團的現金股息以及董事會可能視為相關的其他因素。

建議及股東特別大會

董事會已委任獨立財務顧問，以就股本重組、收購事項、認購事項、[編纂]、配售事項、清洗豁免及特別交易安排及據此擬進行之交易向獨立股東提供意見。獨立財務顧問認為，股本重組、收購事項、認購事項、[編纂]、配售事項、清洗豁免及特別交易安排及據此擬進行之交易的條款及條件對獨立股東而言屬公平合理，亦符合本公司及獨立股東之整體利益。因此，獨立財務顧問建議獨立股東於股東特別大會投票贊成有關股本重組、收購事項、認購事項、[編纂]、配售事項、清洗豁免及特別交易安排之提呈決議案。

本公司謹定於[編纂][編纂]假座香港[編纂]舉行股東特別大會，以便股東考慮及酌情批准股本重組、收購事項、認購事項、配售事項、[編纂](包括[編纂])、出售事項、配發及發行計劃股份、清洗豁免、特別交易安排、採納新大綱及章程、建議委任候任董事以及建議終止現有購股權計劃及採納新購股權計劃。召開大會之通告載於本通函第[EGM-1]至[EGM-8]頁。股東特別大會將以投票方式表決決議案。

收購守則規定

清洗豁免

除非執行人員獲豁免嚴格遵守收購守則第26.1條，否則投資者須因收購事項、認購事項及[編纂]而根據收購守則第26.1條就本公司所有已發行股份(並非一致行動集團已擁有或同意收購之股份)提出強制全面收購要約。

投資者已根據收購守則第26條豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。倘執行人員授出清洗豁免，須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會以投票表決方式批准後方告作實，而一致行動集團、林先生及其聯繫人和一致行動人士及參與建議重組、清洗豁免及／或特別交易安排或於當中擁有權益的人士須就有關決議案放棄投票。倘執行人員授出清洗豁免，投資者將毋須提出強制收購要約(否則須因收購事項、認購事項及[編纂]而提出強制收購要約)。執行人員未必會授出清洗豁免。倘不授出清洗豁免，重組協議將告失效，而收購事項、認購事項、配售事項、債權人計劃及[編纂]亦會因此失效且股本重組與復牌將不會進行。

特別交易安排

根據收購守則第25條規定，債權人計劃中關於應付林先生(於最後可行日期持有本公司已發行股本約59.1%)債務的建議結算安排(不適用於所有其他股東)屬於特別交易安排，因此(i)須取得執行人員同意；(ii)獨立財務顧問須公開聲明其認為還款安排及其條款公平合理；及(iii)須在股東特別大會取得獨立股東批准，而一致行動集團、林先生及其聯繫人和一致行動人士以及於建議重組、清洗豁免及／或特別交易安排中擁有權益及參與其中的相關人士均不得就相關決議案投票。本公司已根據收購守則第25條申請取得執行人員對特別交易安排的同意。

釋 義

於本通函中，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	本公司根據重組協議收購待售股份
「收購代價」	指	根據重組協議購買待售股份的總代價1,151,721,733港元
「一致行動」	指	收購守則所界定者
「經調整普通股」	指	股本重組生效後本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「公告」	指	本公司於2017年3月20日就(其中包括)股本重組、更改每手買賣單位、收購事項、認購事項、配售事項、 [編纂] 、債權人計劃、清洗豁免及特別交易安排刊發的公告
「章程」	指	本公司的公司章程
「聯繫人」	指	上市規則所界定者
「法定股本減少」	指	緊隨股本削減生效後，建議全數註銷本公司法定惟未發行之股本(包括股本削減產生之法定惟未發行股本)
「法定股本增加」	指	緊隨法定股本減少生效後，建議增加本公司之法定股本至1,000,000,000港元
「北京拓宏」	指	北京拓宏匯金投資管理有限公司，於2007年11月29日在中國成立的有限公司，為獨立第三方
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般向公眾開放辦理日常銀行業務的日子(星期六、星期日、公眾假期及香港於上午九時正至下午

釋 義

		五時正內任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色暴雨警告訊號」的日子除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率，評估於一段時間內價值平均增長率的方法
「股本削減」	指	股份合併生效後，建議將每股已發行合併股份之面值由0.20港元削減至0.01港元
「股本重組」	指	建議重組本公司股本，其中包括(i)股份合併、(ii)股本削減、(iii)法定股本減少、(iv)法定股本增加及(v)股份溢價註銷
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「中央結算系統」	指	香港結算設立及操作的中央結算及交收系統
「長春拓宏」	指	長春拓宏貿易有限公司，於2013年12月6日在中國成立的有限公司
「更改每手買賣單位」	指	每手買賣單位由2,000股份更改為20,000股經調整普通股，自復牌起生效
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言不包括中國香港及澳門特別行政區和台灣
「申索」	指	本公司任何債務、負債或責任，不論為已知或未知、現時或日後、確定或或然、已算定或未算定，包括但不限於支付金錢或金錢等值物之債務或負債、任何法例或法令所涉之任何負債、違反信託產生之任何負債、合約、侵權行為或委託產生之負債及賠償責任產生之任何負債，於本公司根據香港公司條例及公司法強制清盤時獲接納以待證明
「公司法」	指	開曼群島1961年第3號法例(經綜合及修訂)第22章公司法

釋 義

「本公司」	指	飛克國際控股有限公司，於2008年4月21日在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1998)
「完成」	指	建議重組完成
「完成日期」	指	最後完成日期或達成或發出書面通知豁免(視情況而定)重組協議最後一項先決條件之日期後五(5)個營業日(以較早者為準)，或本公司與投資者書面協定之任何其他日期
「一致行動集團」	指	賣方、認購人及彼等任何人士的一致行動方
「關連人士」	指	上市規則所界定者
「代價股份」	指	本公司將按發行價配發及發行的合共5,003,663,621股新經調整普通股，根據重組協議，其中4,565,190,878股新經調整普通股配發予聯永，438,472,743股新經調整普通股配發予華睿信(或彼等各自代名人)，以結清部分收購代價
「合併股份」	指	股份合併生效後但股本削減生效前，本公司股本中每股面值0.20港元的普通股
「控股股東」	指	上市規則所界定者，除非文義另有所指，指收購事項完成後將成為本公司控股股東的聯永及楊先生
「核心關連人士」	指	上市規則所界定者
「公司重組」或「重組」	指	目標集團籌備收購事項時進行的重組，詳情載於本通函「目標集團之歷史及背景 — 重組」一節
「債權人計劃」	指	本公司根據香港公司條例及公司法向債權人提呈的重組計劃，有關條款為本公司債權人同意通過按比例獲分派(a)認購代價中的現金款項6,400,000港元；(b)129,949,239股計劃股份；及(c)計劃管理人自計劃附屬公司可能變現的

釋 義

		其他款項(須悉數轉讓予計劃公司或計劃管理人)後悉數解除申索，或須作出高等法院及大法院批准或規定的任何修改、增補或條件
「債權人計劃代價」	指	32,000,000港元(包括現金款項6,400,000港元及按發行價入賬列為繳足的129,949,239股計劃股份)
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「戴德梁行」	指	獨立物業估值師及物業市場顧問戴德梁行有限公司
「戴德梁行研究報告」	指	戴德梁行編製的委託研究報告，其概要載於本通函附錄二
「彌償契據」	指	控股股東於[日期]以本公司(本身及作為經擴大集團附屬公司的受託人)為受益人訂立彌償契據，詳情載於本通函附錄八「L.彌償契據」一段
「不競爭契據」	指	控股股東擬以本公司為受益人訂立的不競爭契據，詳情載於本通函「與控股股東的關係—不競爭承諾」一節
「指定停車場」	指	紫金•江尚二期主要為民防用途而建設的停車場
「董事」	指	本公司董事
「差異情況」	指	兩間中國附屬公司於中國的銀行存續的兩個銀行賬戶於2013年12月31日的銀行結單所示銀行結餘存有若干差異情況
「出售事項」	指	根據債權人計劃條款為計劃債權人的利益向計劃公司或計劃管理人轉讓計劃附屬公司
「股東特別大會」	指	本公司擬召開及舉行的股東特別大會，股東於會上考慮並酌情批准(其中包括)股本重組、收購事項和配發及發行代價股份、認購事項和配發及發行認購股份、配售事項

釋 義

		和配發及發行配售股份、[編纂](包括[編纂])和配發及發行[編纂]、清洗豁免、特別交易安排、出售事項、配發及發行計劃股份、採納新大綱及章程、建議委任候任董事、建議終止現有購股權計劃及採納新購股權計劃
「企業所得稅法」	指	自2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》(於2007年3月16日頒佈)及其實施條例(於2007年12月6日頒佈)
「產權負擔」	指	對任何物業、資產或任何性質權利之任何按揭、押記、質押、留置權(因法規或執行法律而產生者除外)、押貨預支或其他產權負擔、優先權或擔保權益、遞延採購、所有權保留、租賃、售後買回或售後租回安排
「經擴大集團」	指	完成後的集團，即本集團與目標集團
「聯永」	指	聯永發展有限公司，於2015年12月29日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由楊先生直接全資擁有
「排他性協議」	指	本公司與認購人於2016年9月8日就本集團業務及財務建議重組訂立的無法律約束力排他性協議
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何代表
「現有控股股東」	指	林先生及其全資擁有的公司銳創國際有限公司，持有480,000,000股股份的權益，相當於最後可行日期本公司已發行股本約59.1%，已由林先生悉數抵押予獨立第三方李和獅先生

釋 義

「現有大綱及章程」	指	本公司現有組織章程大綱及公司章程
「現有股東」	指	於最後可行日期的股東
「現有購股權計劃」	指	本公司於2010年2月24日採納的購股權計劃
「第一階段除牌程序」	指	上市規則第17項應用指引所載的第一階段除牌程序
「飛克中國」	指	福建省飛克體育用品有限公司，於2004年7月6日在中國成立的本公司間接全資附屬公司
「飛克香港」	指	飛克香港控股有限公司，本公司的全資附屬公司，已根據2014年12月19日通過的董事會決議案自動清盤
「福建鑫威」	指	鑫威(福建)輕工有限公司，於1998年12月17日在中國成立的本公司間接全資附屬公司
「大法院」	指	開曼群島大法院
「本集團」	指	本公司及其不時附屬公司(出售事項完成後的計劃附屬公司除外)
「高等法院」	指	香港高等法院
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港公司條例」	指	香港法例第622章公司條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「華睿信」	指	華睿信投資(香港)有限公司，於2016年1月25日在香港註

釋 義

		冊成立的有限公司，為深圳華睿信的直接全資附屬公司，由范先生最終控制
「獨立董事委員會」	指	本公司的獨立董事委員會，由於股本重組、收購事項、認購事項、 [編纂] (包括 [編纂])、配售事項、清洗豁免及特別交易安排中並無直接或間接權益的全體獨立非執行董事組成
「獨立財務顧問」	指	中國農信財務顧問有限公司，根據證券及期貨條例獲准從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關股本重組、收購事項、認購事項、 [編纂] (包括 [編纂])、配售事項、清洗豁免及特別交易安排的獨立財務顧問，為獨立第三方
「獨立股東」	指	並非(i)投資者、彼等各自聯繫人及彼等的任何一致行動人士；(ii)林先生、其聯繫人及彼等的任何一致行動人士；及／或(iii)於股本重組、收購事項、認購事項、 [編纂] 、配售事項、清洗豁免及／或特別交易安排中擁有權益或參與其中(僅作為股東而擁有或參與者除外)而因此獲准就相關決議案投票的本公司股東
「獨立第三方」	指	(i)獨立於且並非本公司、其附屬公司或目標集團任何成員公司關連人士(定義見上市規則)及(ii)並非股東的第三方
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事
「投資框架協議」	指	本公司與聯永及認購人於2016年10月18日就本集團業務及財務建議重組訂立的無法律約束力投資框架協議
「投資者」	指	認購人及賣方
「發行價」	指	[編纂] 港元，即根據收購事項、認購事項、 [編纂] 、配售事項及債權人計劃配發及發行的經調整普通股的每股發行價
「吉林安家」	指	吉林市仲量安家物業服務有限公司，於2013年4月27日在中國成立的有限公司，為獨立第三方

釋 義

「吉林匯金」	指	吉林市匯金房地產開發有限公司，於2013年3月4日在中國成立的有限公司，目標公司的間接全資附屬公司
「吉林吉微」	指	吉林吉微房地產開發有限公司，於2012年9月26日在中國成立的有限公司，目標公司的間接全資附屬公司
「吉林軟銀」	指	吉林市軟銀房地產開發有限公司，於2013年2月1日在中國成立的有限公司，目標公司的間接全資附屬公司
「吉林拓宏」	指	吉林市拓宏前景置業有限公司，於2011年3月11日在中國成立的有限公司，目標公司的間接全資附屬公司
「吉林新北」	指	吉林市新北投資有限公司，於2009年6月15日在中國成立的有限公司，為獨立第三方
「吉林新匯」	指	吉林市新匯投資有限公司，於2015年10月13日在中國成立的有限公司，目標公司的間接非全資附屬公司
「最後交易日」	指	2014年3月31日，即股份在聯交所暫停買賣前的最後交易日
「土地增值稅」	指	《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》界定的土地增值稅
「最後可行日期」	指	[編纂] ，即本通函刊發前確定當中所載若干資料的最後可行日期
「 [編纂] 」	指	[編纂]
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「最後完成日期」	指	[編纂] 或重組協議各方可能書面協定的其他日期
「綠洲•公元」	指	目前由目標集團持有的住宅及商業綜合物業項目綠洲•公元，位於吉林省吉林市高新區深圳東路1988號
「主板」	指	聯交所營運之股票市場（不包括期權市場），獨立於聯交所創業板並與其並行運作
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部
「范先生」	指	范嘉貴先生
「林先生」	指	林文建先生
「戴先生」	指	戴啟興先生
「楊先生」	指	楊宏鵬先生
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「 [編纂] 」	指	[編纂]
「新大綱及章程」	指	股東擬於股東特別大會採納的新組織章程大綱及公司章程，其概要載於本通函附錄七
「新購股權計劃」	指	股東於股東特別大會上通過普通決議案採納的購股權計劃，主要條款概要載於本通函附錄八「H.新購股權計劃」一節
「非合資格股東」	指	於 [編纂] 營業時間結束時在本公司股東名冊內所示地址位於香港境外的股東，而根據本公司相關海外法律顧問的

釋 義

		法律意見，董事認為就相關地區法律的法律限制或相關監管機構或聯交所的規定而言不向相關股東提呈[編纂]為必要或合宜
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	按於[編纂]合資格股東[編纂]經調整普通股獲發[編纂]之基準以[編纂]建議發行[編纂]
「[編纂]」	指	向合資格股東[編纂]每股[編纂]的價格[編纂]港元
「[編纂]」	指	釐定[編纂]配額的日期
「未決審計事宜」	指	本公司2014年3月31日的公告所述審計事宜
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載五項比率
「承配人」	指	配售代理及／或其分配售代理根據配售事項安排的任何個人、公司、機構投資者或其他投資者
「配售事項」	指	配售事項A、配售事項B及配售事項AB
「配售事項A」	指	根據配售協議A配售配售股份A
「配售事項AB」	指	根據配售協議配售配售股份AB
「配售代理A」	指	[編纂]
「配售代理B」	指	[編纂]
「配售代理C」	指	[編纂]
「配售代理D」	指	[編纂]

釋 義

「配售代理」	指	配售代理A、配售代理B、配售代理C及配售代理D
「配售協議A」	指	本公司與配售代理A於[編纂]就配售事項A及配售事項AB訂立的配售協議
「配售協議B」	指	本公司與配售代理B於[編纂]就配售事項B及配售事項AB訂立的配售協議
「配售協議C」	指	本公司與配售代理C於[編纂]就配售事項AB訂立的配售協議
「配售協議D」	指	本公司與配售代理D於[編纂]就配售事項AB訂立的配售協議
「配售協議」	指	配售協議A、配售協議B、配售協議C及配售協議D
「配售事項B」	指	根據配售協議B配售配售股份B
「配售價」	指	每股配售股份[編纂]港元
「配售股份」	指	1,324,873,096股新經調整普通股，即根據配售協議將予配售的經調整普通股總數
「配售股份A」	指	根據配售協議A按配售價向承配人配售入賬列為繳足的[編纂]股新經調整普通股
「配售股份AB」	指	根據配售協議按配售價向承配人配售入賬列為繳足的[編纂]股新經調整普通股
「配售股份B」	指	根據配售協議B按配售價向承配人配售入賬列為繳足的[編纂]股新經調整普通股
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言不包括香港及澳門特別行政區和台灣
「中國政府」	指	中國中央政府，包括所有政府部門（包括省、市及其他地區或地方政府部門）

釋 義

「中國法律顧問」	指	通商律師事務所，本公司有關中國法律的法律顧問
「中國營運附屬公司」	指	吉林匯金、吉林拓宏、吉林軟銀、吉林吉微及吉林新匯
「中國附屬公司」	指	飛克中國及福建鑫威
「舊香港公司條例」	指	2014年3月3日前不時生效的香港法例第32章公司條例
「建議重組」	指	本集團建議重組，涉及(其中包括)股本重組、收購事項、認購事項、 [編纂] 、配售事項及債權人計劃
「 [編纂] 」	指	[編纂] 的 [編纂]
「 [編纂] 」	指	[編纂] 及有關 [編纂] 保證配額的申請表格
「 [編纂] 寄發日期」	指	[編纂] (或本公司與 [編纂] 書面協定的其他日期)，即寄發 [編纂] 的日期
「合資格股東」	指	於 [編纂] 營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東(非合資格股東除外)
「重組協議」	指	本公司與投資者及楊先生就重組本公司債務及股本於2017年1月9日訂立的協議(經2017年3月21日首份補充協議及2018年4月10日第二份補充協議修訂及補充)
「復牌」	指	股份或經調整普通股(如適用)於聯交所恢復買賣
「復牌建議」	指	本公司為申請批准復牌於2017年1月11日向聯交所提交載有重組事宜、股本及債務責任的復牌建議(經本公司其後提交的文件補充)，惟須符合聯交所可能指定的條件
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

釋 義

「軟銀華睿」	指	吉林市軟銀華睿投資有限公司，於2012年5月4日在中國成立的有限公司，目標公司的間接全資附屬公司
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局
「待售股份」	指	目標公司全部已發行股本
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「計劃管理人」	指	高等法院裁定的債權人計劃管理人
「計劃公司」	指	計劃管理人為擁有計劃附屬公司而註冊成立及持有並控制的公司
「計劃債權人」	指	債權人計劃的債權人
「計劃股份」	指	本公司根據債權人計劃按發行價向計劃債權人配發及發行入賬列為繳足的129,949,239股新經調整普通股
「計劃附屬公司」	指	Win Eagle International Holdings Limited、鑫威香港投資有限公司、福建省飛克體育用品有限公司及鑫威(福建)輕工有限公司
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「股份」	指	股本重組生效前本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股份合併」	指	建議每兩(2)股每股面值0.10港元之已發行股份將合併為一(1)股每股面值0.20港元之合併股份

釋 義

「股東」	指	股份持有人
「股份溢價註銷」	指	建議註銷股本重組生效當日本公司股份溢價賬的全部進賬金額
「深圳華睿」	指	深圳市華睿拓宏投資企業(有限合夥)，於中國成立的有限合夥企業，合夥人包括深圳華睿信及深圳市潤泰投資有限公司。范先生為深圳華睿信股東、董事會主席兼總經理
「深圳華睿信」	指	深圳市華睿信資產管理有限公司，於中國成立的股權投資基金管理有限公司，股權由(i)廈門華睿直接持有96.77%；及(ii)獨立第三方直接持有3.23%
「特別交易安排」	指	債權人計劃中關於應付林先生債務的建議結算安排，屬收購守則第25條註釋5所指的特別交易安排
「保薦人」	指	滙富融資有限公司，從事證券及期貨條例所指第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購人」	指	Southern Global Holdings Limited，於2016年8月16日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由戴先生全資擁有
「認購事項」	指	認購人根據重組協議認購認購股份
「認購代價」	指	認購認購股份的代價25,000,000港元
「認購價」	指	根據重組協議向認購人配發及發行每股認購股份的價格0.197港元
「認購股份」	指	本公司擬根據重組協議按認購價向認購人配發及發行入賬列為繳足的126,903,553股新經調整普通股

釋 義

「附屬公司」	指	上市規則所界定者
「主要股東」	指	上市規則所界定者
「收購守則」	指	《香港公司收購及合併守則》
「目標公司」	指	俊永國際有限公司，於2016年2月1日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，於最後可行日期由聯永及華睿信分別擁有92.5%及7.5%股權
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，除文意另有所指外，任何附屬公司於目標公司直接或間接成為彼等控股公司前的相關期間內視為目標公司的附屬公司
「營業紀錄期間」	指	截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日止年度
「拓宏匯金」	指	廈門拓宏匯金股權投資有限公司，於2016年8月25日在中國成立的有限公司，北京拓宏的全資附屬公司
「拓宏匯祥」	指	廈門拓宏匯祥股權投資有限公司，於2016年8月26日在中國成立的有限公司，目標公司的間接全資附屬公司
「拓宏偉業」	指	廈門拓宏偉業股權投資有限公司，於2016年8月17日在中國成立的有限公司，目標公司的間接全資附屬公司
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	本公司與認購人(作為 [編纂])於 [編纂] 就 [編纂] [編纂] 訂立的 [編纂]
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「賣方」	指	聯永及華睿信

釋 義

「偉業科技」	指	北京拓宏偉業科技發展有限公司，於2002年5月9日在中國成立的有限公司
「清洗豁免」	指	執行人員就可能因配發及發行代價股份、認購股份及[編纂]所涉交易導致投資者向本公司所有證券(並非一致行動集團已擁有或同意收購的證券)作出的強制性全面收購要約，根據收購守則第26條豁免註釋1授出或擬授出的清洗豁免
「永先」	指	永先投資國際有限公司，於2016年6月28日在香港註冊成立的有限公司，目標公司的直接全資附屬公司
「營運資金墊款」	指	認購人於最後可行日期向本公司合共墊付的5,682,240港元款項，及認購人將根據重組協議於完成前不時向本公司墊付的額外款項
「廈門華睿」	指	廈門華睿嘉盛股權投資有限公司，於中國註冊成立的有限公司，股權由(i)范先生透過多家全資擁有的公司最終持有80%；及(ii)獨立第三方透過多家全資擁有的公司最終持有20%
「紫金•江尚」	指	目前由目標集團持有的住宅物業開發項目，位於吉林省吉林市高新區興隆街與深圳中路交匯處
「%」	指	百分比

在本通函中，除非文義另有要求或另有所指，港元乃按1.00港元兌人民幣0.83元的概約匯率換算為人民幣及美元按1.00美元兌7.8港元的概約匯率換算為港元。相關匯率僅供說明之用，並不表示任何港元、人民幣或美元金額已經、應已或可以按該匯率或任何其他匯率換算或以任何方式換算。

釋 義

本通函所載的若干金額及百分比數字已作四捨五入。因此，若干表格所示的總數及貨幣換算或百分比等值未必為該等數字的算術總和。

除非另有所指，所有時間及日期均指香港時間及日期。

本通函中若干中國公司、實體、部門、機構、證書、名稱及標註「*」之類似項目英文名稱乃譯自中文名稱，僅為識別用途而載入本通函，不應被視為官方英文翻譯。該等名稱之中英文版本如有任何歧義，概以中文名稱為準。

本通函英文版已譯成中文，中英文版乃分別刊發。倘英文版與中文版有任何歧義，概以英文版為準。

技 術 詞 彙

本詞彙載有本通函所用有關目標集團及其業務的若干詞彙之詮釋及定義。該等詞彙及其涵義未必與標準行業涵義或用法一致。

「平均售價」	指	每平方米平均售價，按特定期間收益除以相關已確認建築面積計算所得
「房屋所有權證」	指	房屋所有權證、房地產權屬證明文件或其他名稱（視情況而定），是中國負責房屋所有權的房地產及國土資源相關政府部門出具的證書、紀錄或備案
「商業」	指	（除非文義另有所指）用於描述（包括但不限於）寫字樓、購物中心、零售商舖、酒店及酒店式公寓等非住宅開發項目的統稱。「商業項目」須按此詮釋
「竣工驗收備案證」	指	在申請房屋所有權證前，中國地方城市建設局或同等機構於檢查及驗收後就物業竣工出具之建設工程竣工驗收備案證
「建設用地規劃許可證」	指	中國地方城市分區和規劃局或同等機構出具的建設用地規劃許可證
「建築工程施工許可證」	指	中國地方建設委員會或同等機構就建築結構出具的建築工程施工許可證
「建設工程規劃許可證」	指	中國地方城市分區和規劃局或同等機構出具的建設工程規劃許可證
「已訂約平均售價」	指	已訂約銷售的平均售價
「已訂約建築面積」	指	已訂約銷售的建築面積
「已訂約銷售」	指	於物業開發商與客戶就銷售物業訂立物業買賣協議時達成已訂約銷售（不論物業有否交付予客戶）

技 術 詞 彙

「本地生產總值」	指	本地生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「國有土地使用權證」	指	國有土地使用權證，一方有權使用一幅土地的證書(或多份證書，視情況而定)
「國有建設用地使用權出讓合同」	指	目標集團在公開招標、拍賣或掛牌出售程序(倘適用)後，與有關地方政府機關訂立的協議，規定(其中包括)目標集團就收購有關地塊的土地使用權應支付的土地出讓金金額。目標集團支付土地出讓金並達成國有建設用地使用權出讓合同所載任何其他條件後，將取得有關地塊的國有土地使用權證
「預售許可證」	指	授權物業開發商開始預售在建物業的預售許可證
「預售」	指	倘已簽署買賣協議但物業尚未竣工且物業尚未交付予客戶，則物業視為已預售
「公開招標」、「拍賣」或「掛牌出售」	指	公開招標、拍賣或在地方政府管理的土地交易所掛牌，均為買家直接從中國政府購買土地使用權的競標程序
「已出售」	指	倘物業已竣工並已交付予客戶，則物業視為已出售。交付於客戶簽署交房文件當日達成，或於目標集團寄發予客戶之最終收房通知所指定日期視作已達成
「平方米」	指	平方米
「總建築面積」	指	任何樓宇外牆以內的地上和地下每層樓面可出售及／或可出租面積及有關項目外牆的整體厚度加上其他不可出租和不可出售面積。一般而言，該面積包括機電設備房、垃圾房、水箱、停車場、升降機和樓梯

本公司公司資料

註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
中國總辦事處及主要營業地點	中國 福建省 泉州市晉江 陳埭鎮洋埭 鑫威工業區 郵編：362218
香港主要營業地點	香港 北角 蜆殼街9-23號 秀明中心12樓D室
公司秘書	黃志恩女士 (香港會計師公會、香港特許秘書公會 及英國特許秘書及行政人員公會)
審計委員會	朱健宏先生(主席) 朱國和先生
薪酬委員會	朱國和先生(主席) 朱健宏先生 方世武先生
提名委員會	朱國和先生(主席) 朱健宏先生 方世武先生
授權代表(完成後)	王海燕女士 中國 遼寧省大連市 沙河口區五一路115號第1-2號 黃志恩女士 香港 北角 蜆殼街9-23號 秀明中心12樓D室
核數師	中匯安達會計師事務所有限公司 香港 銅鑼灣 威非路道18號 萬國寶通中心7樓701室

本公司公司資料

合規顧問(復牌後)	滙富融資有限公司 香港 金鐘道89號 力寶中心第1座7樓
主要往來銀行	渣打銀行(香港)有限公司 香港 德輔道中4-4A號32樓
股份過戶登記總處	[編纂]
香港股份過戶登記分處	[編纂]
公司網站	http://www.chinaflyke.com/ (本網站所載資料並非本通函一部分)
本公司財政年度結算日	12月31日

董 事 及 參 與 各 方

董事

截至最後可行日期，本公司董事如下：

現任執行董事

姓名	地址	國籍
方世武先生 (附註)	香港 銅鑼灣 銅鑼灣道162號 莊苑 30樓A室	中國
錢曾琮先生 (附註)	中國 廣東 深圳羅湖 春風路 金色都匯 金好閣16H	葡萄牙

現任獨立非執行董事

姓名	地址	國籍
朱健宏先生	香港 九龍 鑽石山 龍蟠街3號星河明居 D座10樓1室	中國
朱國和先生 (附註)	中國 福建省 泉州豐澤區 祥遠路105號 遠太苑 2棟301單元	中國

附註：緊隨完成後，方世武先生及錢曾琮先生將辭任執行董事，朱國和先生將辭任獨立非執行董事。

董 事 及 參 與 各 方

緊隨復牌後候任董事如下：

候任執行董事

姓名	地址	國籍
楊宏鵬先生	中國 北京市昌平區 北七家鎮定泗路88號 東方普羅旺斯0252號	中國
嚴宏志先生	中國 黑龍江省 大慶市讓胡路區 西賓路18巷50號 1巷501室	中國
王海燕女士	中國 遼寧省大連市沙河口區 五一路115號第1-2號	中國

候任非執行董事

姓名	地址	國籍
范嘉貴先生	中國 廣東省 深圳市南山區 城市假日花園 5座1單元301室	中國

候任獨立非執行董事

姓名	地址	國籍
黃勤道先生	香港 鴨脷洲 海怡半島 19座2樓E室	中國
何振琮先生	香港 深井 青山公路33號 碧堤半島 6座41B室	英國

董 事 及 參 與 各 方

候任高級管理人員

姓名	地址	國籍
王焱女士	中國 吉林市 豐滿區 多倫多花園 65座 1單元9-1號	中國

詳情請參閱本通函「經擴大集團之董事及高級管理層」一節。

本公司保薦人

滙富融資有限公司
香港
金鐘道89號
力寶中心第1座7樓

本公司財務顧問

衍丰企業融資有限公司
香港
中環
皇后大道中110-116號
永恆商業大廈17樓1701室

獨立董事委員會及獨立股東 之獨立財務顧問

中國農信財務顧問有限公司
香港
灣仔
港灣道23號
鷹君中心
23樓2303-2306室

本公司法律顧問

有關本公司重組及[編纂]之香港法律：
劉莎莉律師事務所有限法律責任合夥
連同CMS Hasche Sigle, Hong Kong LLP
[編纂]

中國法律：
通商律師事務所
中國
北京市
建國門外大街甲12號
新華保險大廈6樓

董 事 及 參 與 各 方

	開曼群島法律： Conyers Dill & Pearman Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
保薦人法律顧問	香港法律： 樂博律師事務所 香港 干諾道中3號 中國建設銀行大廈21樓 中國法律： 漢坤律師事務所 中國 深圳 福田區 中心四路1-1號 嘉里建設廣場第三座21層2103室
目標集團申報會計師	德勤•關黃陳方會計師行 執業會計師 香港 金鐘道88號 太古廣場一座35樓
本公司申報會計師	中匯安達會計師事務所有限公司 執業會計師 香港 銅鑼灣 威非路道18號 萬國寶通中心7樓701室
物業估值師及物業市場顧問	戴德梁行有限公司 香港 中環 康樂廣場1號 怡和大廈16樓
合規顧問	滙富融資有限公司 香港 金鐘道89號 力寶中心第1座7樓

董 事 會 函 件



FLYKE INTERNATIONAL HOLDINGS LTD.

飛克國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1998)

執行董事
方世武先生
錢曾琮先生

獨立非執行董事
朱健宏先生
朱國和先生

註冊辦事處
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點
香港
北角
蜆殼街9-23號
秀明中心12樓D室

敬啟者：

- (1) 非常重大收購事項及關連交易；
- (2) 涉及[編纂]之反向收購；
- (3) 建議股本重組及更改每手買賣單位；
- (4) 建議根據特別授權認購認購股份；
- (5) 建議根據特別授權配售配售股份；
- (6) 建議按[編纂]
[編纂]經調整普通股獲發[編纂]的
基準[編纂]；
- (7) 債權人計劃及有關出售之視作重大交易；
- (8) 申請清洗豁免；
- (9) 特別交易安排；
- (10) 建議採納新大綱及章程；
- (11) 建議終止現有購股權計劃及採納新購股權計劃；
- (12) 建議委任候任董事；及
- (13) 股東特別大會通告

董事會函件

緒言

本公司於2017年1月9日與投資者訂立重組協議，於重組完成之前或當時重組本公司股本及債務，包括(i)股本重組；(ii)收購事項；(iii)認購事項；(iv)配售事項；(v)[編纂]；及(vi)債權人計劃。為符合上市規則第13.24條規定，本公司擬收購若干符合上市規則第8章所載[編纂]規定的資產。

股份已自2014年3月31日上午九時正起在聯交所暫停買賣。同日，本公司宣佈由於本集團截至2013年12月31日止年度的財務報表核數工作尚未結束，故無法於上市規則第13.49(1)條規定的時間內公佈本集團截至2013年12月31日止年度之經審核業績。公告提及本公司當時的核數師未獲得若干所需信息，而本公司管理層亦未提供令其滿意的解釋。該等信息包括發給本公司供應商的審計詢證函，而該函沒有如期收回或回函上的資料與本公司提供的資料不一致。

為調查未決審計事宜及檢討本集團內控程序，本公司成立由均為獨立非執行董事的朱健宏先生、王冬先生(2016年6月17日辭任本公司董事職務)及朱國和先生組成的特別調查委員會，並就此委聘獨立法證會計師公司就截至2013年12月31日止年度本集團自若干供應商所作之採購進行若干協定程序，另委聘風險顧問公司檢討本集團選定範圍之內控程序。

2014年12月19日，本公司當時的間接全資附屬公司飛克香港董事會通過書面決議案自願清盤。飛克香港直接持有飛克中國的全部已發行股本，而飛克中國從事設計、生產及銷售鞋類、服裝及配飾業務。基於本公司2014年12月19日的公告所述原因，本公司當時的董事會決定終止鞋類、服裝及配飾的設計、生產及銷售業務。飛克香港於2016年11月29日解散。

調查未決審計事宜及檢討本集團內控程序先後於2014年12月及2015年1月完成。獨立法證會計師及風險顧問公司的調查結果詳情載於本公司2015年1月28日的公告。

2015年4月2日，本公司公佈中國附屬公司飛克中國及福建鑫威兩個銀行賬戶2013年12月31日結單所示銀行結餘存有若干差異(「差異」)。本公司其後再無披露有關差異的其他資料。證監會已針對本公司有關事宜展開調查，不滿本公司未告知股份市場參與者本公司的

董 事 會 函 件

財務狀況及業務前景。證監會指稱，本公司截至2010年12月31日、2011年12月31日、2012年12月31日及2013年6月30日止期間財務報表的資產負債表項目「銀行結餘及現金」數字誇大約人民幣273百萬元至人民幣382百萬元。證監會調查仍在進行。

本公司已委託法律顧問就證監會展開的調查發表意見，且法律顧問表示，倘證監會認定本公司嚴重誇大財務報表的資產負債表項目「銀行結餘及現金」，本公司可能已違反證券及期貨條例第277(1)條及／或第298(1)條規定，且證監會有可能根據證券及期貨條例第277(1)條或第298(1)條規定對本公司提起訴訟。根據證券及期貨條例第283條規定，若證監會根據證券及期貨條例第298條規定對本公司提起訴訟，則不得根據證券及期貨條例第277條規定進一步對本公司提起訴訟。

根據證券及期貨條例第277(1)條規定，凡任何資料相當可能會

- (a) 誘使他人 在香港認購證券或進行期貨合約交易；
- (b) 誘使他人 在香港售賣或購買證券；或
- (c) 在香港維持、提高、降低或穩定證券的價格或期貨合約交易的價格，

如任何人在以下情況下在香港或其他地方披露、傳遞或散發該資料，或授權披露、傳遞或散發該資料，或牽涉入披露、傳遞或散發該資料，則披露虛假或具誤導性的資料以誘使進行交易的行為即告發生

- (i) 該資料在某事關重要的事實方面屬虛假或具誤導性，或因遺漏某事關重要的事實而屬虛假或具誤導性；及
- (ii) 該人知道該資料在某事關重要的事實方面屬虛假或具誤導性，或罔顧或疏忽該資料是否因遺漏某事關重要的事實而屬虛假或具誤導性。

根據證券及期貨條例第298(1)條規定，如任何資料相當可能會

- (a) 誘使他人 在香港認購證券或進行期貨合約交易；
- (b) 誘使他人 在香港售賣或購買證券；或
- (c) 在香港維持、提高、降低或穩定證券的價格或期貨合約交易的價格，

董 事 會 函 件

則在以下情況下，任何人不得在香港或其他地方披露、傳遞或散發該資料，或授權披露、傳遞或散發該資料，或牽涉入披露、傳遞或散發該資料

- (i) 該資料在某事關重要的事實方面屬虛假或具誤導性，或因遺漏某事關重要的事實而屬虛假或具誤導性；及
- (ii) 該人知道該資料在某事關重要的事實方面屬虛假或具誤導性，或罔顧或疏忽該資料是否因遺漏某事關重要的事實而屬虛假或具誤導性。

由於證券及期貨條例第298(1)條規定僅為證券及期貨條例第277(1)條規定的刑事相關章節，故該等章節的適用法律準則大致相似。

本公司法律顧問認為若實施證券及期貨條例第277(1)條或第298(1)條規定，根據第281(1)及(2)條規定及第305(1)及(2)條規定，本公司有可能被勒令向因該誇大行為而蒙受損失的人士支付賠償金，即使本公司在此情況下可向瀆職董事索回任何應付賠償金。根據第281(2)條及第305(2)條規定，本公司僅於公平、公正及合理的情況下有責任賠償損失。

證券及期貨條例281(1)及(2)條規定：

- 「(1) 除第(2)款另有規定外，任何人如作出與市場失當行為有關的作為，則他負有法律責任以損害賠償的方式賠償另一人因該行為而蒙受的金錢損失，不論他是否亦根據本部或其他規定招致任何其他法律責任，亦不論該損失是否由於該另一人曾以受該行為影響的價格訂立交易所引致的。
- (2) 除非就有關個案的情況而言，某人應根據第(1)款作出賠償是公平、公正和合理的，否則該人無須根據該款作出賠償。」

證券及期貨條例第305(1)及(2)條規定：

- 「(1) 除第(2)及(3)款另有規定外，任何人如違反第2至4分部任何條文，則他負有法律責任以損害賠償的方式賠償另一人因該項違反而蒙受的金錢損失，不論他是否亦根據第303條或其他規定招致任何其他法律責任，亦不論該損失是否由於該另一人曾以受該項違反影響的價格訂立交易所引致的。
- (2) 除非就有關個案的情況而言，某人應根據第(1)款作出賠償是公平、公正和合理的，否則該人無須根據該款作出賠償。」

此外，證監會可能會根據證券及期貨條例第214(2)條規定向法院申請救濟，本公司或被勒令向離職董事及／或高級管理層提起訴訟。另外，證監會可連同本公司直接向離職董事／高級管理層提起訴訟，本公司須就有關訴訟向法院提供任何必要協助。

董 事 會 函 件

根據證券及期貨條例第214(1)條規定，凡任何法團屬或曾屬上市法團，如證監會認為在任何有關時間，該法團的業務或事務曾以以下方式經營或處理

- (a) 欺壓其成員或其任何部分成員；
- (b) 涉及對該法團或其成員或其任何部分成員作出虧空、欺詐、不當行為或其他失當行為；
- (c) 導致其成員或其任何部分成員未獲提供他們可合理期望獲得的關於該法團的業務或事務的所有資料；或
- (d) 對其成員或其任何部分成員造成不公平損害，則證監會可在符合第(3)款的規定下，以呈請方式向原訟法庭申請根據本條作出命令。

一旦實施證券及期貨條例第214(1)條，證監會亦可根據證券及期貨條例第214(2)條規定向法院提出申請救濟，本公司或會參與該等訴訟或被勒令向離職董事及／或高級管理層提起訴訟。

根據證券及期貨條例第214(2)條規定，原訟法庭接獲根據本條提出的申請後，如認為某法團的業務或事務曾以第(1)(a)、(b)、(c)或(d)款描述的方式經營或處理，則不論經營或處理方式是否透過包含單一次的作為或一連串的作為或是沒有作出任何作為的行為，原訟法庭均可

- (a) 作出命令，制止任何作為的進行，或飭令進行任何作為；
- (b) 命令該法團以其名義，按命令指明的條款並針對命令指明的人，提起原訟法庭認為適當的法律程序；
- (c) (除非該法團屬認可財務機構)為該法團的所有或任何部分財產或業務委任接管人或經理人，並可指明獲委任者的權力及責任並釐定其報酬；
- (d) 作出命令，飭令某名須為該法團的業務或事務曾如此經營或處理負全部或部分責任的人，在命令指明的不超過15年的期間內，未經原訟法庭許可，不得(i)擔任或留任該法團或其他法團的董事或清盤人，或該法團或其他法團的財產或業務的接管人或經理人；或(ii)以任何方式直接或間接關涉或參與該法團或其他法團的管理；
- (e) 作出它認為適當的其他命令，不論是命令對該法團將來的業務或事務的經營或處理作出規管，或是命令由該法團購買其任何成員的股份或由該法團的任何成員購

董 事 會 函 件

買其他成員的股份(如由該法團購買該等成員的股份，則法庭亦可命令該法團的資本須相應地減少)，或是作出其他命令。

若上述任何一項發生，預期本公司會遵守該等條例及表明對待離職董事的立場，並向法院提供一切必要協助，如出示本公司所擁有相關文件證據及提供本集團離職僱員的資料。就此而言，本公司或會產生法律成本。

若實施證券及期貨條例第298(1)條規定(而非實施證券及期貨條例第277(1)條規定)，則根據證券及期貨條例第303(1)及(2)條規定，本公司亦或會遭受額外最高10百萬港元的罰款。

根據本公司法律顧問對差異情況的事實及情況的意見，本公司法律顧問認為，由於難以證明成因，本公司須支付差異情況所引致重大補償的可能性極低。董事考慮本公司法律顧問的意見後認為，本公司須支付差異情況所引致重大補償的風險甚微，本公司財務狀況所受不利影響亦較小。

截至最後可行日期，就本公司所知，概無就調查對本公司採取法律行動，本公司亦無接獲任何文件表示將根據證券及期貨條例第298條規定對本公司採取法律行動。

本公司當時的董事會已成立由均為獨立非執行董事之朱健宏先生、王冬先生(2016年6月17日辭任本公司董事職務)及朱國和先生組成的特別委員會，調查有關事宜，包括(i)就與銀行的聯絡、銀行結單與分類賬的對賬及取得銀行確認的程序向本公司員工查詢；及(ii)聯絡相關銀行，藉此了解差異情況及取得銀行確認與銀行結單的程序。

根據調查有關事宜所採取的步驟之一，特別委員會其中兩名成員已親身造訪中國的相關銀行，並取得有關銀行賬戶於2013年12月31日的銀行結單。謹此知悉取得的銀行結單確認當時之董事會所關注的差異情況。特別委員會亦得悉，本公司負責處理有關銀行賬戶的會計員工已離職，另注意到，本公司當時的執行董事、主席兼首席執行官林先生為有關銀行賬戶的授權簽署人。鑑於事態嚴重，董事會決議授權特別委員會委聘相關專業人士進行調查，並暫停林先生作為本公司執行董事、主席兼首席執行官之職務，以待法證調查的結果。

董 事 會 函 件

2015年10月23日，特別委員會委聘羅申美企業顧問有限公司為獨立法證會計師（「**獨立法證會計師**」），對(i)差異情況；及(ii)未決審計事宜進行獨立法證會計審閱及／或調查。

林先生於2016年6月17日辭任本公司執行董事、主席兼首席執行官職務，但尚未辭任中國附屬公司及中國境外司法權區註冊成立之附屬公司的董事及法定代表。本公司已採取行動罷免林先生於中國境外司法權區註冊成立之附屬公司的董事職務。本公司亦就中國附屬公司法定代表變更所引發的潛在法律事宜委聘中國法律顧問。根據2016年12月接獲的法律意見函，董事會議決採納中國律師的建議，嘗試聯繫林先生。截至最後可行日期，董事會仍未能聯繫林先生。董事會將繼續尋求其他方式找到林先生。然而，由於本公司擬根據中國法律顧問的建議轉讓計劃附屬公司予計劃管理人，故董事不會採取其他措施罷免林先生的計劃附屬公司法定代表職務，亦未有計劃對其採取任何法律行動。債權人計劃生效後，中國附屬公司（林先生仍是其法定代表者）將轉讓予計劃公司而成為計劃資產的一部分。中國附屬公司將不再屬於經擴大集團。因此，完成後，林先生留任中國附屬公司的法定代表職務不會對股東有任何影響。

2016年8月，本公司接獲李和獅先生發出的要求付款函件，彼獲林先生根據2015年5月11日的轉讓契據轉讓應收本公司之股東貸款合共23,534,695港元（「**轉讓事項**」），就此要求支付未償付款項。截至最後可行日期，本公司並無接獲李和獅先生其他要求，亦無採取任何措施。此外，誠如本公司2015年5月21日的公告所述，林先生已將所持本公司全部權益（約佔本公司已發行股本的59.1%）抵押予李和獅先生（「**抵押事項**」），作為李和獅先生貸款予林先生的擔保（「**貸款事項**」）。就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，截至最後可行日期，除彼等各自擔任轉讓事項的承讓人與出讓人、貸款事項的貸款人與借款人及抵押事項的抵押人與承押人外，董事會認為林先生與李和獅先生及／或彼等各自聯繫人之間概無任何其他關係。

2016年11月10日，本公司宣佈經考慮就中國附屬公司之資產及負債提供中國法律建議的獨立合資格律師事務所的調查結果，本公司不再控制飛克中國及福建鑫威（均為本公司於中國成立的間接全資附屬公司）。此外，上述中國附屬公司已終止營運。

2016年11月25日，聯交所致函本公司，知會本公司其已將本公司列入除牌程序的第一階段。除牌程序的第一階段將於2017年5月24日屆滿，而本公司必須於除牌程序的第一階段屆

董事會函件

滿前至少十個營業日（即2017年5月9日）提交可行的復牌建議，以證明符合上市規則第13.24條所規定的充足業務運作或資產。聯交所亦列示復牌條件，本公司的股份於聯交所恢復買賣須符合以下條件：

- (i) 回應本公司2015年4月2日及5月21日的公告所述的未決審計事宜及差異情況，採取一切必要的補救行動及向市場披露所有重大資料；
- (ii) 刊發所有尚未刊發的財務業績及回應任何核數問題；及
- (iii) 證明本公司有足夠及有效的財務報告程序及內部監控系統，以履行上市規則規定的責任。

2016年9月8日，認購人與本公司訂立排他性協議。其後，聯永及認購人於2016年10月18日與本公司訂立投資框架協議一同進行建議重組。

本公司於2017年1月9日與投資者訂立重組協議，重組本公司股本及債務，包括(i)股本重組；(ii)收購事項；(iii)認購事項；(iv)配售事項；(v)[編纂]；及(vi)債權人計劃。

本公司於2017年1月11日向聯交所提交載有（其中包括）股本重組、收購事項、認購事項、配售事項、[編纂]及債權人計劃的復牌建議（經本公司其後提交的文件補充）。有關復牌建議的詳情請參閱本公司2017年3月20日的公告。

本通函旨在向股東提供建議重組之詳情，其中包括：(i)股本重組及更改每手買賣單位；(ii)收購事項；(iii)認購事項；(iv)配售事項；(v)[編纂]（包括[編纂]）；(vi)債權人計劃（包括出售事項與配發及發行計劃股份）；(vii)清洗豁免；(viii)特別交易安排；(ix)採納新大綱及章程；(x)建議終止現有購股權計劃及採納新購股權計劃；及(xi)建議委任候任董事，以及向股東發出股東特別大會通告。本通函亦提供有關目標集團之額外資料，以符合上市規則對[編纂]之規定。

董 事 會 函 件

1. 建議股本重組及更改每手買賣單位

董事會建議待股東批准後落實股本重組。股本重組包括：

- (i) 股份合併 — 每兩(2)股每股面值0.10港元之現有已發行股份將合併為一(1)股每股面值0.20港元之合併股份；
- (ii) 股本削減 — 於股份合併生效後，透過註銷就每股已發行合併股份繳足之股本0.19港元，將每股已發行合併股份之面值由0.20港元削減至0.01港元；
- (iii) 法定股本減少 — 於股本削減生效後，法定惟未發行之股份(包括透過股本削減產生之法定惟未發行股本)將全數註銷；
- (iv) 法定股本增加 — 於法定股本減少生效後，本公司之法定股本將增至1,000,000,000港元，分為100,000,000,000股每股面值0.01港元之經調整普通股；及
- (v) 股份溢價註銷 — 將於股本重組生效當日註銷本公司股份溢價賬的全部進賬金額。

零碎經調整普通股將不予理會，且不會發行予股東，惟本公司將彙集所有該等零碎經調整普通股，並在可行情況下出售，收益歸本公司所有。

股本重組的影響

除產生有關開支外，實施股本重組本身不會改變本公司及本集團的相關資產、負債、業務、營運、管理或財務狀況或股東權利。

股本削減將產生進賬款項約77.2百萬港元。於股本重組生效之日，董事會會將有關進賬款項用於抵銷本公司的累計虧損。如本集團截至2017年12月31日止年度的簡明綜合財務狀況表所示，本集團的儲備約為人民幣109.4百萬元(相當於約131.8百萬港元)。

下表載列股本重組對本公司股本的影響(即股本重組完成前後)(假設自最後可行日期起

董 事 會 函 件

至緊接股本重組前股份數目並無變動)：

	緊接股本重組前	緊隨股本重組後
面值	0.10港元	0.01港元
法定股本	200,000,000港元， 分為2,000,000,000股 股份	1,000,000,000港元， 分為100,000,000,000股 經調整普通股
已發行及已繳足股本	81,260,000港元， 分為812,600,000股 股份	4,063,000港元， 分為406,300,000股 經調整普通股

經調整普通股於股本重組後的地位

經調整普通股於股本重組後彼此在各方面將完全相同，且享有相同地位。該等經調整普通股的持有人有權收取於配發及發行經調整普通股日期或之後所宣派、作出或支付的一切未來股息及分派。

股本重組的條件

落實股本重組及經調整普通股[編纂]須待下列各項條件達成後方可作實：

- (a) 股東於股東特別大會上以投票表決方式通過特別決議案批准股本重組；
- (b) 大法院頒佈命令確認股本削減；
- (c) 向開曼群島公司註冊處處長登記大法院的命令副本及大法院批准之載有公司法所規定有關股本削減詳情的會議紀錄；
- (d) 遵守大法院可能附加的任何條件；及
- (e) [編纂]批准股本重組生效後之已發行的經調整普通股[編纂]及買賣。

[編纂]及買賣

本公司將向聯交所申請批准股本重組產生之已發行經調整普通股[編纂]及買賣。待經調整普通股獲准於聯交所[編纂]及買賣後，經調整普通股將獲香港結算接納為合資格證券，自

董事會函件

經調整普通股在聯交所開始買賣當日或由香港結算決定的其他日期起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行的交易須於其後第二個交易日於中央結算系統交收。所有於中央結算系統的活動均須依據不時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

本公司股本或債務證券概無於聯交所以外的任何其他證券交易所上市或買賣，且本公司現時並無向任何其他證券交易所申請或建議申請有關[編纂]或批准買賣。

股本重組的預期生效日期

待達成上述條件後，股本重組將於緊隨登記大法院命令及上文第(c)項條件所述的會議紀錄後生效。本公司將於股東特別大會批准股本重組後，在切實可行情況下盡快向大法院申請批准股本削減。

進行股本重組的理由

董事會認為，股本重組將讓本公司於日後透過發行經調整普通股集資時更為靈活。此外，股本削減及股份溢價註銷產生的進賬款項將用作抵銷本公司的累計虧損，並將餘額(如有)轉撥至本公司的可分派儲備，以董事會認為合適的方式使用。

股本重組須經股東於股東特別大會上批准，而股本重組生效乃重組協議的先決條件之一。

董事會認為股本重組不會對本公司的財務狀況有任何不利影響，不會導致本公司任何未償還股本的相關負債或本公司償還股東的任何繳足股本減少，亦不會導致股東的相關權利出現任何變動。因此，董事認為落實股本重組符合本公司及股東之整體最佳利益。

遞交股份過戶文件的截止時間及暫停辦理股東登記

為登記為股東以符合資格獲郵寄經調整普通股之新股票，股東須於[編纂][編纂]前向本公司的香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司遞交股份過戶文件(連同相關股票)，地址為[編纂]。

董 事 會 函 件

待完成股本重組後，為(其中包括)確定獲郵寄經調整普通股之新股票的資格，本公司將由[編纂]起至[編纂]止(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。

向股東郵寄新股票

待完成股本重組後，本公司將向股東寄發經調整普通股之新股票(每張可代表多手經調整普通股)，費用由本公司承擔。現有股份之舊股票將於寄發新股票時自動失效。

更改每手買賣單位

股份現時以每手2,000股股份之買賣單位交易。完成後，按發行價[編纂]港元計算，每手經調整普通股的市值將為394.0港元。

董事會認為，更改每手買賣單位可促進經調整普通股買賣和節省股東及潛在投資者的交易及登記成本。更改每手買賣單位生效後，經調整普通股將以每手20,000股經調整普通股之買賣單位交易，按發行價[編纂]港元計算，每手經調整普通股的估計市值將為3,940.0港元。更改每手買賣單位不會導致股東之相關權利有任何變動。董事會認為，更改每手買賣單位符合本公司及股東之整體利益。

2. 收購事項及認購事項

根據重組協議，本公司有條件同意收購及賣方有條件同意出售待售股份。以下為重組協議有關收購事項的主要條款：

日期

2017年1月9日(經2017年3月21日首份補充協議及2018年4月10日第二份補充協議修訂及補充)

- (i) 本公司，為買方；
- (ii) 聯永及華睿信，為賣方；
- (iii) 楊先生，為賣方擔保人；及
- (iv) 認購人。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，聯永、華睿信、認購人與各自聯繫人均為獨立第三方。

董事會函件

待收購資產

重組協議中的待收購資產為待售股份，即目標公司的全部已發行股本。聯永及華睿信分別擁有目標公司已發行股本92.5%及7.5%。於完成收購事項後，目標集團將成為本公司之全資附屬公司。完成時，聯永將向本公司轉讓完成日期前墊付目標集團的全部股東貸款，目前估計約49.0百萬美元（相當於約382.2百萬港元）。

收購代價

收購代價為1,151,721,733港元，由本公司、賣方與楊先生參考下列考慮後公平商定，（其中包括）(i)目標集團於2016年9月30日的未經審核綜合資產淨值（不包括拓宏匯祥股本未支付的人民幣80.0百萬元，拓宏匯祥於2016年9月30日後成為目標集團的成員公司）約人民幣118.9百萬元（相當於約143.3百萬港元）；(ii)根據香港獨立合資格估值師戴德梁行有限公司所編製估值報告草擬本（載有目標集團於2017年12月31日所持物業權益估值的最終報告載於本通函附錄六）所載目標集團於2016年9月30日所持物業權益估值[編纂]計算之目標集團所持物業權益估值較賬面值溢價約人民幣729.4百萬元（相當於約878.8百萬港元）；(iii)聯永股東貸款49.0百萬美元（相當於約382.2百萬港元，即目前預期收購事項完成前將墊付目標集團的總額）；(iv)目標集團過往表現及(v)目標集團的業務增長及盈利能力。收購代價較目標公司股權持有人應佔目標集團2017年12月31日之綜合資產淨值約人民幣135.0百萬元（相當於約162.7百萬港元）超出約989.0百萬港元。

收購代價須由本公司按聯永及華睿信或彼等各自代名人各自所持目標公司股權比例，分別向聯永及華睿信支付1,065,342,603港元及86,379,130港元。收購代價須由本公司按以下方式支付：(i)向聯永支付現金166,000,000港元及(ii)985,721,733港元，以完成後按發行價每股代價股份[編纂]港元配發及發行合共5,003,663,621股新經調整普通股（分別向聯永或其代名人及華睿信或其代名人配發及發行4,565,190,878股新經調整普通股及438,472,743股新經調整普通股）方式結算。

楊先生作出的擔保

楊先生無條件及不可撤回地向本公司承諾，促使賣方按時如約履行根據重組協議承擔的所有責任，並承諾對本公司因重組協議承擔的一切責任、損失、損害、成本及費用，或

董事會函件

本公司因賣方違約或延遲履行有關責任而可能遭受或承擔的其他責任、損失、損害、成本及費用作出彌償並確保彌償有效。

認購事項

根據重組協議，本公司將以發行價每股認購股份[編纂]港元向認購人發行126,903,553股認購股份，認購代價合共為25,000,000港元，部分須以抵減營運資金墊款結算，餘額則於買賣完成時以現金結算。

重組協議的先決條件

收購事項及認購事項須待於最後完成日期或完成日期(視情況而定)或之前達成下列先決條件後方可完成：

- (a) 債權人計劃不遲於完成日期生效；
- (b) 所需全部公司批文或授權(包括但不限於下文所述者)已根據上市規則、收購守則及其他相關法律法規於股東特別大會正式取得，且未遭撤回或失效：
 - (i) 股本重組；
 - (ii) 重組協議及其所涉交易，包括但不限於收購事項、認購事項、配發及發行代價股份和認購股份；
 - (iii) 配售事項和配發及發行配售股份；
 - (iv) [編纂]；
 - (v) 配發及發行計劃股份，及轉讓計劃附屬公司予債權人計劃(倘需要)；
 - (vi) 清洗豁免；及
 - (vii) 作出執行重組協議所涉交易所需的任何其他必要決策；
- (c) 獲執行人員授予清洗豁免，且其後未遭撤銷或撤回；
- (d) 聯交所[編纂]已無條件或有條件批准本公司所有經調整普通股(即本公司股本重組完成當時已發行的普通股)、將以代價股份方式向賣方發行的新經調整普通股、根

董 事 會 函 件

據認購事項將向認購人發行的新經調整普通股、作為部分債權人計劃代價將向計劃債權人發行的新經調整普通股、根據配售事項將發行的新經調整普通股、根據[編纂]將發行的新經調整普通股[編纂]及買賣，且其後未有撤銷或撤回批准；

- (e) 已向聯交所提交復牌建議，及原則上取得聯交所批准，且批准其後未遭撤銷或撤回；
- (f) 聯交所信納其於2016年11月25日的函件所載復牌條件（及聯交所可能不時施加的任何其他復牌條件）已達成；
- (g) 向聯交所遞交的本公司視作[編纂]已獲[編纂]批准，且該批准其後未遭撤銷或撤回；
- (h) 訂立[編纂][編纂]，且[編纂]所載全部先決條件已達成；
- (i) 就配售事項訂立配售協議，且配售協議所載全部先決條件已達成；
- (j) 股本重組生效；
- (k) 本公司股份或經調整普通股（視情況而定）仍於聯交所主板上市；
- (l) 本公司於2016年12月31日（或本公司與賣方協定的其他日期）自本公司委聘的合資格估值師獲得目標集團物業的估值報告，估值不少於人民幣1,450,000,000元，與估值報告草案相比並無重大變動；
- (m) 投資者向本公司作出的保證於作出時在所有重大方面屬真實準確，並自重組協議日期至完成日期期間在所有重大方面仍屬真實準確；及
- (n) 本公司向投資者作出的保證於作出時在所有重大方面屬真實準確，並自重組協議日期至完成日期期間在所有重大方面仍屬真實準確。

董事會函件

重組協議各訂約方不得豁免遵守上述重組協議先決條件第(a)至(n)項。

於最後可行日期，第[(1)]項條件已達成。收購事項、認購事項、出售事項與配發和發行代價股份、認購股份、配售股份、[編纂]及計劃股份將於根據重組協議條款達成先決條件後五(5)個營業日後當日或訂約方書面協定的其他日期同時完成。

倘上述任何條件未能於最後完成日期或之前達成，則重組協議將告終止，訂約方毋須繼續承擔重組協議的義務或責任，惟先前違反重組協議者除外。

3. 配售事項

本公司與配售代理(均為獨立第三方)於[編纂]訂立配售協議：

- (a) 根據配售協議A，配售代理A會促使承配人(i)按悉數包銷基準以每股配售股份[編纂]港元的發行價認購配售股份A，所籌集款項約[編纂]港元(「**配售所得款項A1**」)；及(ii)以每股配售股份[編纂]港元的發行價盡量認購配售股份AB，所得款項最多約[編纂]港元(「**配售所得款項A2**」)；
- (b) 根據配售協議B，配售代理B會促使承配人(i)按悉數包銷基準以每股配售股份[編纂]港元的發行價認購配售股份B，所籌集款項約[編纂]港元(「**配售所得款項B1**」)；及(ii)以每股配售股份[編纂]港元的發行價盡量認購配售股份AB，所得款項最多約[編纂]港元(「**配售所得款項B2**」)；
- (c) 根據配售協議C，配售代理C會促使承配人以每股配售股份[編纂]港元的發行價盡量認購配售股份AB，所得款項最多約[編纂]港元(「**配售所得款項C**」)；及
- (d) 根據配售協議D，配售代理D會促使承配人以每股配售股份[編纂]港元的發行價盡量認購配售股份AB，所得款項最多約[編纂]港元(「**配售所得款項D**」)。

配售所得款項A1及配售所得款項B1將用於支付部分收購代價(認購事項及[編纂]所得款項將撥付結清債權人計劃代價、建議重組的專業費用及支出、營運資金墊款及支付部分收

董事會函件

購代價)，而配售所得款項A2、配售所得款項B2、配售所得款項C及配售所得款項D總額最多[編纂]港元，將用作營運資金及未來投資(如有)儲備。

配售股份A、配售股份B及配售股份AB均將配售予不少於[編纂]承配人，該等承配人及其最終實益擁有人(a)均為獨立第三方；(b)獨立於其他承配人或股東，亦非彼等的一致行動人士(定義見收購守則)；(c)獨立於本公司董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自任何附屬公司或聯營公司或彼等各自任何聯繫人(定義見上市規則)；及(d)被視作公眾人士(定義見上市規則)。預期並無承配人會因配售事項而成為主要股東。分配予前十名、前二十五名及前七十五名承配人的配售股份總數的百分比，分別不會超過配售股份總數的[編纂]%、[編纂]%及[編纂]%，而配售股份總額其餘[編纂]%，各承配人可獲得配售股份數目所佔百分比不會超過[編纂]%。扣除開支前，配售事項所得款項總額(按所有配售股份均根據配售協議成功配售計算)約為[編纂]港元。

各配售代理將收取的配售佣金為成功配售的實際配售股份數目總配售價的[編纂]%，乃由本公司與各配售代理根據正常商業條款，參考當時市況及配售事項規模後公平協定。董事認為根據各配售事項應付的配售佣金公平合理。

配售股份將根據特別授權(須經股東於股東特別大會批准)發行。本公司將向聯交所[編纂]申請批准全部配售股份[編纂]及買賣。

配售股份將於所有方面與配發及發行配售股份當日已發行的經調整普通股享有同等地位。

配售事項的先決條件

各配售事項須待以下先決條件達成後，方告完成：

- (a) 達成重組協議的先決條件；
- (b) 股東(上市規則及／或收購守則禁止於股東特別大會投票表決決議案者除外)於股東特別大會批准配售事項及配發和發行配售股份；
- (c) [編纂]批准或同意批准(視配發情況而定)所有配售股份無條件或在本公司可接納的條件下[編纂]及買賣，且並無撤回或撤銷有關批准；

董事會函件

- (d) 聯交所已有條件或無條件批准或決定允許本公司恢復經調整普通股於聯交所買賣，而有關批准或決定(如有)的全部附帶條件已達成(與恢復公眾持股量有關的條件除外)或獲聯交所豁免；及
- (e) 已取得(包括但不限於)來自聯交所、證監會及任何其他相關政府或監管當局的為實行復牌建議及據此擬進行的一切交易所規定的(如有)所有其他必要豁免、同意及批准。

倘任何條件未能於[●](或各方可能協定的其他較後日期)或之前達成，有關各配售事項各方的所有權利、義務及責任將終止及終結，且概無任何有關方可就配售事項對另一方提出申索。

就董事所知、所悉及所信，截至最後可行日期，除(i)大法院就股本重組發出的頒令；(ii)取得計劃債權人的批准及高等法院與大法院就債權人計劃授出的批准；及(iii)取得聯交所與證監會就建議重組授出的批准外，董事會認為實施建議重組及據此擬進行的一切交易毋須取得任何其他必要豁免、同意及批准。

配售事項完成

各配售事項將於各配售協議所載條件全部達成後，於[編纂](或各配售代理與本公司可能協定的其他日期)完成。

4. [編纂]

為使現有股東能參與建議重組之集資活動，本公司擬按於[編纂]營業時間結束時合資格股東[編纂]經調整普通股獲發[編纂]之基準進行[編纂]。本公司將配發及發行合共[編纂]予合資格股東及／或[編纂]，[編纂]為每股[編纂][編纂]港元。

建議[編纂]的條款載列如下：

發行統計數據

[編纂]基準：於[編纂]營業時間結束時合資格股東[編纂]股經調整普通股獲發[編纂]

董 事 會 函 件

- [編纂] : 每股[編纂][編纂]港元，須於申請時繳足
- 預期於[編纂]已發行的
經調整普通股數目 : [編纂]股經調整普通股
- [編纂]數目 : [編纂]，相當於(i)本公司於最後可行日期
已發行股本的[編纂]%；(ii)本公司緊隨股
本重組及[編纂]完成後的已發行股本約[編
纂]%；及(iii)本公司於完成後已發行股本
約[編纂]%
- 於完成股本重組及[編纂]後
但於收購事項、認購事項及
配售事項前的經擴大已發行股本 : [編纂]股經調整普通股
- [編纂]所得款項總額 : 約[編纂]港元

於最後可行日期，尚未行使的購股權有12,000,000份，可認購合共12,000,000股股份，相當於股本重組生效後6,000,000股經調整普通股（可根據現有購股權計劃的條款作出調整）。以下為該等尚未行使之購股權的行使價及可行使期間：

行使價	尚未行使的購股權數目	可行使期間
每股1.726港元（相當於 每股經調整普通股3.452港元）	2,800,000	2010年12月31日 至2020年12月30日
每股1.62港元（相當於 每股經調整普通股3.24港元）	9,200,000	2011年5月4日 至2021年5月3日

除本通函所披露外，於最後可行日期，本公司概無尚未行使的購股權、認股權證、衍生工具或其他可兌換或轉換為股份的證券。

根據購股權持有人名單，獲本公司授予購股權的人士已自本集團辭職或屬於債權人計

董 事 會 函 件

劃生效後不再是本集團成員公司之計劃附屬公司的董事／僱員，因此現有購股權計劃無合資格購股權持有人。

[編纂]的地位

[編纂]經配發、發行及繳足股款後，將於所有方面與於配發[編纂]當日的已發行經調整普通股享有同等地位。該等[編纂]的持有人有權收取於配發及發行[編纂]日期後所宣派的一切未來股息及分派。

合資格股東

[編纂]僅供合資格股東參與。為合資格參與[編纂]，股東須於[編纂]營業時間結束時：

- (i) 已於本公司股東名冊登記為本公司股東；及
- (ii) 並非作為一名非合資格股東。

向合資格股東作出認購[編纂]之邀請不能轉讓或放棄。保證配額將不會於聯交所買賣。

為於[編纂]登記為本公司股東，所有經調整普通股過戶文件（連同相關股票）須於[編纂][編纂]前送交本公司的香港股份過戶登記分處[編纂]。預期經調整普通股按連權基準買賣的最後日期將為[編纂]，而經調整普通股將自[編纂]起按除權基準買賣。

待按香港公司條例第140條要求按比例基準配發及發行以外的經調整普通股獲配發及發行以及[編纂]於股東特別大會上獲批准後，本公司將於[編纂]或前後向各合資格股東寄發[編纂]及向各非合資格股東（如有）寄發[編纂]（僅供彼等參考）。

董事會並未收到任何主要股東的任何消息或不可撤回承諾，表明彼等有意認購各自於[編纂]的[編纂]。

非合資格股東

[編纂]不會根據香港以外任何司法權區的適用證券法登記或存檔。如下文所述，海外股東（定義見下文）未必符合資格參與[編纂]。

董 事 會 函 件

倘於[編纂]營業時間結束時，任何股東於本公司股東名冊內所示地址位於香港境外（「**海外股東**」），有關股東未必符合資格參與[編纂]。倘有需要，董事會將就相關司法權區法律的法律限制及相關監管機構或聯交所的規定諮詢法律顧問。倘於作出相關查詢後，董事會認為不向相關海外股東[編纂][編纂]屬必要或合宜，則不會向該等海外股東[編纂][編纂]。因此，[編纂]將不會向非合資格股東提呈。查詢結果及排除海外股東的基準會載於[編纂]。

根據本公司股東名冊，於最後可行日期，有[五]名海外股東（合共持有約[120,042,000]股份）於本公司股東名冊所示的地址位於香港境外的[中國]（「**中國股東**」）。

為遵守上市規則的必要規定，本公司已就向海外股東提呈[編纂]的可行性作出查詢。[根據中國法律顧問提供的法律意見，由於中國相關法律及法規並無禁止任何非中國註冊成立的海外上市公司透過[編纂]向任何中國自然人發行股份，故本公司向中國股東發行[編纂]並無違反中國相關法律及法規，本公司亦毋須取得任何批准，或完成中國證券監督管理委員會或其他政府機構的任何登記或備案程序。]因此，[編纂]將向[中國]股東提呈。

本公司將繼續確定於[編纂]有否其他海外股東。本公司將進一步作出查詢，並於必要時就向海外股東提呈[編纂]之適用程序規定徵詢海外法律顧問之法律意見。作出有關查詢後，倘董事會經考慮相關地方法律之法律限制或當地相關監管機構或證券交易所之規定，認為排除海外股東屬必要或適宜，則不會向該等海外股東（即非合資格股東）發行[編纂]。

擬申請[編纂]的任何香港境外人士（包括但不限於代名人、代理及受託人）均有責任完全符合相關地方法律及相關監管機構規定，包括取得任何政府或其他同意書，並支付相關地方要求就申請[編纂]所支付的任何稅項、徵稅及其他金額。如有疑問，股東應諮詢專業顧問。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於[編纂]至[編纂]（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定參與[編

董 事 會 函 件

纂]的股東資格。於該期間將不會登記任何經調整普通股的過戶。

並無申請額外[編纂]

考慮到各合資格股東均可通過認購與[編纂]公平協定的[編纂]的各自配額享有機會參與本公司未來發展，若安排申請額外[編纂]，本公司將須投入額外精力及成本管理超額申請程序。因此，本公司不會向合資格股東[編纂]額外[編纂]。未獲合資格股東承購之任何[編纂]將由[編纂][編纂]。

零碎股權

零碎[編纂]不會配發予合資格股東，而零碎股權將下調至最接近整數。從彙集零碎[編纂]而成的任何[編纂]將由[編纂]承購。

碎股對盤

為方便買賣更改每手買賣單位及[編纂]產生的經調整普通股碎股，本公司已委任[編纂]為對盤代理，於[編纂][編纂]正至[編纂][編纂]正（包括首尾兩日）期間，盡量向有意補足或出售所持經調整普通股碎股的股東提供對盤服務。

希望藉此對盤服務出售經調整普通股碎股或將碎股補足至一手完整買賣單位的經調整普通股碎股持有人可於上述期間直接或通過其經紀聯繫[編纂]的[編纂]，地址為香港[編纂]（電話：(852)[編纂]）。

股東務請注意，經調整普通股碎股對盤服務將盡量作出對盤，惟不保證可為該等碎股買賣成功對盤。倘股東對上述碎股安排有任何疑問，應諮詢專業顧問。

申請[編纂]

本公司將向聯交所[編纂]申請批准[編纂][編纂]及買賣。買賣[編纂]須繳納香港印花稅、聯交所交易徵費及任何其他香港適用費用及收費。

待[編纂]獲准在聯交所[編纂]及買賣後，[編纂]將獲香港結算接納為合資格證券，可由[編纂]開始在聯交所買賣之日或香港結算決定的其他日期起，於中央結算系統內寄存、結算

董事會函件

及交收。聯交所參與者間的交易須於任何交易日後第二個交易日在中央結算系統內進行交收。中央結算系統的所有活動均須依據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

[編纂]的股票

待[編纂]條件達成後，預期所有已繳足[編纂]的股票將於[編纂]前寄交有權收取人士，郵誤風險概由彼等自行承擔。

[編纂]的條件

[編纂]須待(其中包括)本節「[編纂]的條件」一段所載條件達成後方可作實。因此，[編纂]未必會進行。

[編纂]

日期	: [編纂]
發行人	: 本公司
[編纂]	: 認購人
[編纂]將予[編纂]的[編纂]數目	: [編纂]
[編纂]	: 每股[編纂][編纂]港元

[編纂]的條款乃本公司與[編纂]經公平磋商後釐定。董事認為，[編纂]的條款屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

[編纂]的條件

[編纂]須待以下條件達成後，方可作實：

- (a) 重組協議的先決條件已達成；
- (b) 不遲於[編纂]將經董事以決議案批准並獲兩名董事(或彼等正式書面授權的代理)正式簽署，及符合上市規則及香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)供合資格股東按各自配額申請認購[編纂]所用的各[編纂]副本(及隨附一切其他所需文件)，分別交付聯交所審批及向香港公司註冊處處長登記；

董 事 會 函 件

- (c) 於[編纂]，將[編纂]送交合資格股東，及(如上市規則規定或為遵守上市規則)將印有「僅供參考」字樣之[編纂]副本送交非合資格股東；
- (d) 股東(上市規則及／或收購守則禁止於股東特別大會就決議案投票者除外)於股東特別大會批准[編纂]、[編纂]及據此擬進行之交易；
- (e) [編纂]批准或同意批准(視配發情況而定)所有[編纂]無條件或在本公司接納的條件下[編纂]及買賣，且並無撤回或撤銷有關批准；
- (f) 聯交所已有條件或無條件批准或決定允許本公司恢復經調整普通股於聯交所買賣，而有關批准或決定(如有)的全部附帶條件已達成(與恢復公眾持股量有關的條件除外)或獲聯交所豁免；及
- (g) 已取得所有其他必要豁免、同意及批准，包括但不限於聯交所、證監會及任何其他相關政府或監管機關就實行復牌建議及據此擬進行之一切交易所規定者(如有)。

就董事所知、所悉及所信，截至最後可行日期，除(i)大法院就股本重組發出的頒令；(ii)取得計劃債權人的批准及高等法院與大法院就債權人計劃授出的批准；及(iii)取得聯交所與證監會就建議重組授出的批准外，董事會認為實施建議重組及據此擬進行的一切交易毋須取得任何其他必要豁免、同意及批准。

所有條件概不可獲豁免。截至最後可行日期，並無先決條件已達成。倘[編纂]條件於[●](星期[●])(或本公司與[編纂]可能書面釐定的其他時間及／或日期)前未有全部達成或無法達成，則各訂約方根據[編纂]的所有義務及責任將告終止，且各方均不得向[編纂]的其他一方提出申索，訂約方亦不得向任何其他訂約方就成本、損害、賠償或其他費用提出申索，惟違約在先則作別論。

[編纂]須於[●](或本公司與[編纂]可能協定的其他時間或日期)向本公司支付其根據[編纂]認購的全部[編纂]的總[編纂]。

董 事 會 函 件

終止[編纂]

倘於[編纂][編纂]或本公司與[編纂]可能書面協定的其他較晚日期或時間，即終止[編纂]的最後時間（「最後終止時間」）前：

- (1) [編纂]合理認為，[編纂]的成功將因下列事項受到重大不利影響：
 - (a) 頒佈任何新法律或法規或現有法例或法規（或其司法詮釋）有任何變更或發生任何性質的其他事件，而[編纂]全權合理認為可能對本集團整體業務或財務或交易狀況或前景產生重大不利影響或對[編纂]嚴重不利；或
 - (b) 發生任何地區、國家或國際政治、軍事、金融、經濟或其他性質（不論是否與前述任何一項同類）的事件或變化（不論是否屬於包銷協議日期之前及／或之後出現或持續的連串事件或變化的一部分），或任何地區、國家或國際爆發敵對狀況或武裝衝突或敵對狀況或武裝衝突升級，或事件影響當地證券市場，而[編纂]全權合理認為可能對本集團整體業務或財務或交易狀況或前景產生重大不利影響，或對成功進行[編纂]造成重大不利影響，或導致進行[編纂]不合宜或不明智；或
 - (c) 本集團整體業務或財務或貿易狀況的任何重大不利變動；或
- (2) 市況出現任何重大不利變動（包括但不限於財政或貨幣政策或外匯或貨幣市場出現變動、證券買賣暫停或受重大限制），而[編纂]全權合理認為可能對成功進行[編纂]造成重大不利影響或導致進行[編纂]不合宜或不明智；或
- (3) 本公司或本集團任何成員公司的狀況出現任何變動，而[編纂]全權合理認為會對本公司前景產生不利影響，包括（但不限制上文所述的一般性）就本集團任何成員公司清盤或結業或類似事件或本集團任何重大資產損毀提交呈請或通過決議案；或
- (4) 本公司於[編纂]日期後發佈的通函、[編纂]或公告於刊發時載有若干資料（不論有關本集團業務前景或狀況或有關其遵守任何法例或上市規則或任何適用規例的情

董 事 會 函 件

況)，而有關資料於[編纂]日期前未經本公司公開發佈或刊發，且[編纂]全權合理認為可能對本集團整體而言屬重大，並可能會對[編纂]的成功產生重大不利影響，或可能導致審慎投資者不接納[編纂]的有關[編纂]，

則[編纂]有權於最後終止時間前向本公司發出書面通知終止[編纂]。

買賣經調整普通股的風險警告

[編纂]須待(其中包括)本通函上文「[編纂]的條件」一段所載條件達成後，方可作實。因此，[編纂]未必會進行。

因此，自本通函日期起至[編纂]所有條件達成當日止買賣股份或經調整普通股，均須承受[編纂]可能不會成為無條件或可能不會進行的風險。任何股東或其他人士如欲買賣股份或經調整普通股，宜先行諮詢本身的專業顧問。因此，股東及本公司有意投資者買賣股份或經調整普通股時務請審慎行事。

5. 債權人計劃及出售事項

重組計劃的內容

債權人計劃乃公司與債權人或任何類別債權人根據香港公司條例第673條及公司法第86條訂立的安排。倘屬以下情況，根據香港及開曼群島法律，債權人計劃將對本公司及計劃債權人(包括投票反對債權人計劃及並無投票之債權人)具法律約束力：

- (i) 所需大多數(即佔親自或委派代表出席在高等法院及大法院各自許可情況下召開的債權人會議的計劃債權人總數50%以上且索償價值不少於75%)投票贊成債權人計劃；
- (ii) 高等法院及大法院均批准債權人計劃；及
- (iii) 高等法院及大法院頒令遞送及呈交香港公司註冊處處長或開曼群島公司註冊處處長(視情況而定)存檔以供註冊。

債權人計劃與完成互為條件，倘高等法院及大法院批准債權人計劃且重組協議的所有

董事會函件

先決條件均達成或(倘適用)豁免，認購事項所得款項部分淨額6,400,000港元及129,949,239股計劃股份將以計劃債權人為受益人撥入債權人計劃。

實施債權人計劃亦須就特別交易安排取得執行人員同意，須待完成及股本重組生效後方可作實。

提呈債權人計劃的理由

債權人計劃對和解及解除本公司所有現有債務(作為本集團重組一部分)及恢復本集團償還能力屬必要。

根據重組協議擬進行之交易，包括所建議的債權人計劃，目的在於確保本公司不會遭清盤，而計劃債權人就已獲計劃管理人受理的索償(「已受理索償」)所獲的退款亦會增加，且可更快獲得。債權人計劃亦節省向計劃附屬公司提出任何索償的額外成本及資源。本公司就截至債權人計劃生效日期進行的交易或發生的事件而向計劃附屬公司提出的所有權利、訴因或索償亦將由本公司轉撥及轉讓及／或轉移(視情況而定)予計劃管理人。

根據重組協議條款，建議重組須待(其中包括)債權人計劃生效後方可作實。根據債權人計劃，完成時認購人就認購事項應付所得款項其中部分淨額合共6,400,000港元及129,949,239股計劃股份，將用於為計劃債權人付款提供資金。此外，計劃附屬公司的股份及資產亦將轉讓予計劃公司或計劃管理人(或彼等代名人)，安排套現以結算已受理索償。本公司會收取變現及／或收回計劃附屬公司任何資產所得，用以清償計劃附屬公司的應付款項及／或索償。根據債權人計劃，計劃附屬公司的資產變現所得款項用於清償計劃附屬公司負債後的餘額及任何剩餘資產，可用於支付予計劃債權人，當付清所有費用以及償還應付計劃債權人的所有負債後，債權人計劃的剩餘款項將退還本公司。

債權人計劃主要特點

建議債權人計劃將於生效日期實施，主要特點如下：

- (a) 解除及免除所有針對本公司的申索；
- (b) 合共6,400,000港元的認購事項部分所得款項淨額及以每股股份[編纂]港元入賬列作繳足的129,949,239股計劃股份須以計劃債權人為受益人撥入債權人計劃；

董事會函件

- (c) 完成時以計劃債權人為受益人，將計劃附屬公司按面值轉讓予計劃公司或計劃管理人(或其代名人)；
- (d) 債權人計劃生效後，本公司就截至債權人計劃生效日期發生的交易或事件而針對任何人士(包括但不限於計劃附屬公司)的所有或任何索償，須以計劃債權人為受益人由本公司轉撥及／或轉讓及／或轉移(視情況而定)予計劃公司或計劃管理人(或其代名人)；
- (e) 計劃債權人就截至債權人計劃生效日期的交易或事件已提出或將提出的任何待決索償，須轉撥或轉讓予計劃公司以作結算；及
- (f) 須和解及解除債權人計劃生效日期的所有本公司債務。

債權人計劃生效及重組協議的所有先決條件均達成後，計劃管理人將逐步裁定本公司債務，並有權(其中包括)適當有序地變現及收回計劃附屬公司資產(包括中國附屬公司負債)，及同等地分派計劃債權人中計劃公司於計劃管理人合理釐定時間內以合理釐定方式就受理索償收取的資金。該等資金包括但不限於(a) 6,400,000港元；(b) 129,949,239股計劃股份或變現計劃股份收取金額；及(c)變現計劃附屬公司資產或股份或作為股東清盤計劃附屬公司收取金額。計劃債權人將同意全面解除所有索償並按比例分派該等資金。

債權人計劃效用

本公司將於生效日期(「**生效日期**」)為及以根據債權人計劃有權獲轉讓的債權人為受益人轉讓合共6,400,000港元及129,949,239股計劃股份予計劃公司或計劃管理人(或其代名人)所持香港持牌銀行的信託賬戶(「**計劃信託賬戶**」)。根據香港法例及開曼群島法律，倘以下條件達成，債權人計劃將生效，對本公司及計劃債權人具約束力並受計劃管理人管理：

- (a) 計劃債權人批准債權人計劃；
- (b) 高等法院及大法院批准債權人計劃；及
- (c) 將法院頒令分別呈交香港及開曼群島有關公司註冊處存檔。

董 事 會 函 件

自生效日期起，計劃債權人針對本公司的所有索償將因實施債權人計劃解除及豁免。總之，計劃公司或計劃管理人(或其代名人)將按無追索權基準代替本公司就計劃債權人所有索償接受及承擔相同責任。此外，根據債權人計劃，倘計劃債權人向計劃公司或計劃管理人(或其代名人)的索償全面達成，計劃債權人將有權收取部分(列示為百分比)應付計劃債權人受理事索償(「股息」)。除根據債權人計劃有權收取股息外，於其他有關計劃公司或計劃管理人(或其代名人)代替本公司接受或承擔計劃債權人索償的方面，計劃債權人概無向計劃公司或計劃管理人(或其代名人)追索的權利。

債權人計劃

- (a) 根據債權人計劃，合共6,400,000港元及129,949,239股計劃股份將撥入計劃公司或計劃管理人(或其代名人)，以分派予計劃債權人。
- (b) 本公司將指定計劃管理人實施債權人計劃。
- (c) 將成立計劃債權人委員會(「計劃債權人委員會」)，負責審閱及批准以不時入賬計劃信託賬戶的資金(「計劃資金」)支付的生效日期後正當產生的所有成本及支出(「計劃成本」)。
- (d) 計劃成本以計劃資金支付，支付順序優先於股息。
- (e) 根據債權人計劃條款，計劃管理人將開設計劃信託賬戶存放計劃資金。所有不時入賬計劃信託賬戶的股款將為債權人計劃存放，惟須支付應付政府及監管機構的款項、公司(清盤及雜項條文)條例第265條規定的優先索償及計劃成本。
- (f) 計劃管理人將就計劃債權人各自的受理事索償使用計劃資金按相同比例向彼等支付股息，結算計劃債權人向計劃公司或計劃管理人(或其代名人)的索償。

董事會函件

債權人計劃生效及先決條件

根據香港法例及開曼群島法律，倘以下條件達成，債權人計劃將生效並對本公司及計劃債權人具約束力：

- (a) 佔親自或委派代表出席計劃債權人會議並於會上投票的計劃債權人總數50%以上且價值不少於75%的計劃債權人投票贊成債權人計劃；
- (b) 高等法院批准債權人計劃並遞送其批准債權人計劃的頒令副本至香港公司註冊處處長以供註冊；
- (c) 大法院批准債權人計劃並遞送其批准債權人計劃的頒令副本至開曼群島公司註冊處處長以供註冊；及
- (d) 重組協議的所有有關先決條件已達成或(倘適用)獲豁免。

投票索償估值

計劃債權人將完成書面索償通知，遞交計劃公司或計劃管理人(或其代名人)(「**索償通知**」)。計劃債權人會議主席將根據本公司紀錄估計計劃債權人索償總額，用於投票(「**投票索償**」)。投票索償之估計僅就投票作出，就本公司或計劃公司或計劃管理人(或其代名人)而言，並不構成所包含數額之認可，或就根據債權人計劃計算持有計劃債權人之配額而言，並不相關，且不會損害計劃管理人駁回全部或部分計劃債權人的股息索償通知(「**股息索償通知**」)之權利，以裁定有關計劃債權人收取股息之配額。釐定投票索償時，本公司可全部或部分同意或駁回計劃債權人的任何索償。

釐定分派索償

計劃公司或計劃管理人(或其代名人)將通知所有其知悉的計劃債權人，告知彼等截止日期，該日前計劃債權人須向計劃公司或計劃管理人(或其代名人)遞送股息索償通知。就此刊發之通知亦將刊登於香港之中英文報章及開曼群島憲報。根據債權人計劃，計劃公司或計劃管理人(或其代名人)受理的索償將構成受理索償，並將獲分派資格。於截止日期或

董 事 會 函 件

之前並未遞交股息索償通知之任何索償或被計劃公司或計劃管理人(或其代名人)根據債權人計劃駁回之任何索償，將就所有目的而言，被視為對本公司(倘部分被駁回，則僅該部分被視為)全部及不可撤銷地解除及免除。

股息分派

計劃管理人將按下列優先順序使用計劃資金：

- (a) 第一，向政府及監管機構支付本公司應付款項；
- (b) 第二，根據公司(清盤及雜項條文)條例第265條支付優先索償；
- (c) 第三，支付計劃成本；及
- (d) 第四，就受理索償支付股息。

成本及開支

截至生效日期(含生效日期)所產生與磋商、編製及實施債權人計劃有關之成本、收費、開支及支出，包括召開計劃債權人會議之費用及獲得高等法院及大法院批准之費用，將由投資者根據重組協議條款結清。

所有計劃成本(即生效日期後正當產生與管理及實施債權人計劃有關之成本、收費、開支及支出，包括計劃管理人之費用及酬金)應於向計劃債權人支付股息前由計劃資金悉數撥付。

計劃管理人之身份

計劃管理人參與債權人計劃乃僅為管理債權人計劃之條款及變現債權人計劃之財產及／或資產。

計劃管理人將根據高等法院及大法院的命令委任，本公司與計劃管理人不會訂立委任函。高等法院及大法院委任計劃管理人後，將發佈載有計劃管理人身份及委任日期的公告。

法律程序之禁止

債權人計劃生效且重組協議的所有先決條件達成後，本公司欠計劃債權人的任何債務應不可撤銷地悉數免除，而計劃債權人不得對本公司之清盤、其財產或資產或就本公司之

董 事 會 函 件

清盤或就對本公司行使任何權利或就任何申索從本公司獲得任何付款、財產或擔保於香港或開曼群島提出任何要求或採取任何行動或法律程序，惟獲法律准許者除外。

債權人計劃代價

債權人計劃代價乃參考本公司截至2016年6月30日根據債權人計劃解除的債務（基於本公司的賬冊及紀錄）約人民幣27,644,000元而定。該等款項包括(i)應付李和獅先生款項約人民幣20,166,000元；(ii)應付終止合併入賬之附屬公司款項約人民幣6,142,000元；及(iii)應付控股股東（即林先生）款項約人民幣1,336,000元。根據本公司的賬冊紀錄，有關上述負債的部分文件及證明（詳見下文）可供核數師查閱。

(i) 應付李和獅先生款項

該款項指應收本公司貸款，原本為應付林先生之款項，但林先生隨後根據2015年5月11日的轉讓契據轉讓予李和獅先生。除2016年8月接獲李和獅先生發出的要求償還應收本集團款項的函件外，本公司亦向核數師提供2015年5月11日的貸款轉讓契據。根據該契據，林先生向李和獅先生轉讓應收本公司款項約23.53百萬港元，以抵銷林先生應付李和獅先生的準確貸款金額。

(ii) 應付終止合併入賬之附屬公司款項

該款項包括終止合併入賬之附屬公司代表本公司對李和獅先生的還款。本公司已向核數師提供賬冊分類紀錄。概無其他證明可供核數師查閱，且相關證明文件乃與終止合併入賬之附屬公司的賬冊紀錄一併保存，而本公司無法查閱該等賬冊紀錄。

(iii) 應付林先生款項

該款項主要包括林先生對本公司的注資。核數師可查閱的相關證明文件包括匯入本公司銀行賬戶之現金的銀行傳單或林先生提供的貸款內部審批表。

除上述者外，核數師認為審計證明不充分，彼等無法完成部分審計工作，包括但不限於取得債權人的直接確認。因此，核數師就該等結餘出具免責意見。

董 事 會 函 件

債務金額未確定，債權人計劃生效後或會根據計劃管理人的核實及裁定調整。計劃債權人的申索未經核實不予結算。債權人計劃代價指經考慮(i)完成後本公司可得資源；(ii)計劃股份對股東權益的攤薄影響；(iii)計劃附屬公司資產可保留的價值；及(iv)本公司的已知負債(基於賬冊及紀錄)後，本公司就建議結清截至債權人計劃生效日所欠計劃債權人全部債務可承擔的金額。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除林先生於最後可行日期持有本公司已發行股本約59.1%外，其他計劃債權人均無持有本公司任何股權。

出售事項

根據債權人計劃，計劃附屬公司將由本集團轉至計劃管理人或計劃公司，而本公司就各計劃附屬公司的責任或債務所作出的任何擔保或彌償將於有關轉讓後悉數解除及免除。因此，將根據債權人計劃轉讓的計劃附屬公司視為出售。

待債權人計劃生效及完成後，各計劃附屬公司將不再為本公司附屬公司，而本公司就過往違規或其他不合規事件可能遭致的任何訴訟、仲裁、調查或法律訴訟而產生的任何處罰、申索、損害、罰款或費用將透過債權人計劃結算，不再由本公司承擔。

根據本公司的賬冊紀錄，計劃附屬公司(董事不能查閱全部賬冊紀錄的中國附屬公司除外)若干未經審核財務資料如下：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣	人民幣	人民幣
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
除稅前虧損.....	14,000	16,000	26,000
除稅後虧損.....	14,000	16,000	26,000

計劃附屬公司(中國附屬公司除外)於2017年12月31日的未經審核負債淨額約為人民幣124,647,000元。詳情請參閱本通函附錄四。

如本通函附錄五「經擴大集團之未經審核備考財務資料 — 經擴大集團未經審核備考財務資料附註」一節附註6所載，[編纂]。

董 事 會 函 件

6. 收購事項、認購事項、配售事項、債權人計劃及[編纂]的理由及所得款項用途

收購事項、認購事項、配售事項、債權人計劃及[編纂]是旨在恢復買賣於2014年3月31日起暫停在聯交所買賣之經調整普通股之復牌建議的一部分。2016年11月25日，聯交所致函本公司，知會本公司其已將本公司列入除牌程序的第一階段。本公司於2017年1月11日向聯交所提交復牌建議（經本公司其後提交的文件補充）。聯交所將根據上市規則第17項應用指引及2013年9月發出的指引信函HKEX-GL66-13處理復牌建議及註銷股份[編纂]（如適用）。

本集團將於完成後擁有充足營運水平，因為目標集團將(i)繼續專注於吉林市的物業開發業務；(ii)繼續就預期收購紫金•江尚周邊地塊用作開發紫金•江尚第四及第五期進行內部研究；及(iii)積極物色適合物業開發項目及具發展潛力的地塊並擴大土地儲備（尤其是長白山周邊旅遊城市），促進目標集團之可持續增長以使本集團於完成後擁有充足營運水平。

此外，經考慮(i)本公司已失去中國附屬公司的控制權；(ii)由於並無賬簿及紀錄，本公司無法對計劃附屬公司執行自願清盤；(iii)債權人計劃較正式清算流程省時及節省成本；(iv)計劃管理人費用由債權人計劃資產支付，並非由本公司承擔；及(v)本集團目前受中國附屬公司的潛在或然申索所妨礙，而債權人計劃有助本集團重新專注經營及發展業務，故董事會認為債權人計劃是本集團解決有關中國附屬公司事宜的最佳方案。

同時，認購事項、配售事項及[編纂]所得款項用於結清債權人計劃代價和收購代價的現金部分以及支付建議重組的專業費用及支出後，餘額保留作經擴大集團的營運資金，根據建議重組的財務影響，本集團的財務及流動資金狀況將得以改善，詳情載於本函件「建議重組的財務影響」一段。

經考慮(a)重組協議各方經公平磋商後釐定的收購代價約1,151,721,733港元；(b)目標集團的發展前景；(c)股份持續暫停買賣；及(d)聯交所將根據上市規則第17項應用指引及2013年

董 事 會 函 件

9月發出的指引信函HKEX-GL66-13處理復牌建議及註銷股份的[編纂](如適用)。董事相信重組協議條款公平合理，符合本公司及股東的整體最佳利益。

認購事項(於扣除將用於抵銷認購代價的營運資金墊款前)、配售事項及[編纂]所得款項分別為[編纂]港元、[編纂]港元及約[編纂]港元，而總額約為[編纂]港元，而扣除於2017年1月9日已向本集團提供之營運資金墊款約[編纂]港元後，認購事項、配售事項及[編纂]所得款項淨額約為[編纂]港元。所得款項淨額合計[編纂]港元將用於結算收購代價的現金部分，另外[編纂]港元將撥付債權人計劃，而扣除專業費用及開支後，結餘須保留作本公司於完成後之營運資金及未來投資(如有)儲備。

於最後可行日期，債權人計劃尚未生效。

7. 代價股份、認購股份、配售股份、[編纂]及計劃股份

代價股份數目

將按發行價每股[編纂]港元向賣方配發及發行的5,003,663,621股代價股份佔：

- (i) 本公司於股本重組完成後已發行股份約[編纂]%；

董事會函件

(ii) 本公司於股本重組完成後經配發及發行認購股份、配售股份、[編纂]及計劃股份擴大的已發行股份約[編纂]%；及

(iii) 本公司於股本重組完成後經配發及發行代價股份、認購股份、配售股份、[編纂]及計劃股份擴大的已發行股份約[編纂]%。

認購股份數目

將按發行價每股[編纂]港元向認購人配發及發行的126,903,553股認購股份佔：

(i) 本公司於股本重組完成後已發行股份約[編纂]%；

(ii) 本公司於股本重組完成後經配發及發行代價股份、配售股份、[編纂]及計劃股份擴大的已發行股份約[編纂]%；及

(iii) 本公司於股本重組完成後經配發及發行代價股份、認購股份、配售股份、[編纂]及計劃股份擴大的已發行股份約[編纂]%。

配售股份數目

將按發行價每股[編纂]港元向承配人配發及發行的1,324,873,096股配售股份佔：

(i) 本公司於股本重組完成後已發行股份約[編纂]%；

(ii) 本公司於股本重組完成後經配發及發行代價股份、認購股份、[編纂]及計劃股份擴大的已發行股份約[編纂]%；及

(iii) 本公司於股本重組完成後經配發及發行代價股份、認購股份、配售股份、[編纂]及計劃股份擴大的已發行股份約[編纂]%。

[編纂]數目

將按發行價每股[編纂]港元配發及發行的[編纂]佔：

(i) 本公司於股本重組完成後已發行股份約[編纂]%；

董事會函件

- (ii) 本公司於股本重組完成後經配發及發行代價股份、認購股份、配售股份及計劃股份擴大的已發行股份約[編纂]%；及
- (iii) 本公司於股本重組完成後經配發及發行代價股份、認購股份、配售股份、[編纂]及計劃股份擴大的已發行股份約[編纂]%。

計劃股份數目

將按發行價每股[編纂]港元配發及發行予計劃債權人的129,949,239股計劃股份佔：

- (i) 本公司於股本重組完成後已發行股份約[編纂]%；
- (ii) 本公司於股本重組完成後經配發及發行代價股份、認購股份、配售股份及[編纂]擴大的已發行股份約[編纂]%；及
- (iii) 本公司於股本重組完成後經配發及發行代價股份、認購股份、配售股份、[編纂]及計劃股份的已發行股份約[編纂]%。

經調整普通股價格

發行價每股[編纂]港元的代價股份、認購股份、配售股份、[編纂]及計劃股份較：

- (i) 於2014年3月28日（即最後交易日）的理論報價每股經調整普通股0.76港元（報價每股股份0.38港元已獲調整以反映股本重組的影響）折讓約[編纂]%；及
- (ii) 按上文(i)每股經調整普通股0.76港元之理論報價計算得出的理論除權價約0.549港元折讓約[編纂]%。

發行價已計及以下因素並經過公平磋商釐定：(i)本集團持續經營所需資金；及(ii)股份自2014年3月31日起已暫停於聯交所買賣。

根據特別授權發行

代價股份、認購股份、配售股份、[編纂]及計劃股份將根據於股東特別大會獲股東或獨立股東（視乎情況而定）批准後取得的特別授權發行。

代價股份、認購股份、配售股份、[編纂]及計劃股份的地位

代價股份、認購股份、配售股份、[編纂]及計劃股份經配發、發行及繳足或入賬列為繳足後，將於所有方面分別與於配發及發行代價股份、認購股份、配售股份、[編纂]及計劃股份當日的已發行經調整普通股享有同等地位。代價股份、認購股份、配售股份、[編纂]及計劃股份的持有人分別有權收取於配發及發行代價股份、認購股份、配售股份、[編纂]及計劃股份日期後所宣派、作出及支付的一切未來股息及分派。

重組協議並無載有完成後銷售代價股份、認購股份、配售股份、[編纂]及計劃股份的任何限制。

董事會函件

8. 股權架構變動

下表載列本公司因股本重組、[編纂]、收購事項、認購事項、配售事項和配發及發行計劃股份產生的股權架構變動。僅供說明，下文展示兩種情況，其中假設(I)概無現有股東認購[編纂]及[編纂]悉數承購[編纂]；及(II)所有現有股東認購[編纂]：

情況(I) — 概無現有股東認購[編纂]

股東	於最後可行日期		緊隨股本重組		緊隨股本重組及 [編纂]之後 但於完成收購事項、 認購事項、配售事項及 配發及發行計劃股份之前 (附註5)		緊隨股本重組、[編纂]、 收購事項、認購事項、 配售事項及配發及 發行計劃股份之後	
					經調整		經調整	
	現有 股份數目	概約百分比	普通股數目	概約百分比	普通股數目	概約百分比	普通股數目	概約百分比
主要股東								
聯永	—	—	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
華睿信	—	—	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
認購人	—	—	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
銳創國際有限公司及其一致行動人士(附註1)	480,000,000	59.1	240,000,000	59.1	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
小計	480,000,000	59.1	240,000,000	59.1	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
公眾股東								
銳創國際有限公司及其一致行動人士(附註1)	—	—	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
承配人	—	—	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
計劃債權人	—	—	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
現有公眾股東	332,600,000	40.9	166,300,000	40.9	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
小計	332,600,000	40.9	166,300,000	40.9	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
總計	812,600,000	100.0	406,300,000	100.0	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

董 事 會 函 件

情況(II) — 所有現有股東認購[編纂]

股東	於最後可行日期		緊隨股本重組		緊隨股本重組及 [編纂]之後 但於完成收購事項、 認購事項、配售事項及 配發及發行計劃股份之前 (附註5)		緊隨股本重組、[編纂]、 收購事項、認購事項、 配售事項及配發及 發行計劃股份之後	
	現有 股份數目	概約百分比	經調整 普通股數目	概約百分比	經調整 普通股數目	概約百分比	經調整 普通股數目	概約百分比
主要股東								
聯永	—	—	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
華睿信	—	—	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
認購人	—	—	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
銳創國際有限公司及其一致行動人士(附註1)	480,000,000	59.1	240,000,000	59.1	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
小計	480,000,000	59.1	240,000,000	59.1	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
公眾股東								
銳創國際有限公司及其一致行動人士(附註1)	—	—	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
承配人	—	—	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
計劃債權人	—	—	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
現有公眾股東	332,600,000	40.9	166,300,000	40.9	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
小計	332,600,000	40.9	166,300,000	40.9	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
總計	812,600,000	100.0	406,300,000	100.0	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- 誠如本公司於2015年5月21日之公告所示，林先生(本公司控股股東，透過所持銳創國際有限公司的權益擁有480,000,000股股份的權益，約佔本公司於最後可行日期已發行股本的約59.1%)知會本公司，其已將所持有的本公司全部權益抵押予獨立第三方李和獅先生(「李先生」)，作為李先生貸款予林先生的擔保。本公司亦知悉李先生已於2015年5月11日向本公司呈交利益披露表格，告知本公司其擁有480,000,000股股份的抵押權益。
- 假設[編纂]不獲合資格股東接納，則認購人的股權包括認購股份及認購人將[編纂]的經調整普通股。
- 截至最後可行日期，概無董事持有本公司任何股權。
- 本表格所載若干百分比經已約整。因此，所示總計數字未必是之前數字的算術總和。
- 以上情況僅供說明，不會發生。根據重組協議，收購事項、認購事項、配售事項、債權人計劃(包括出售事項及配發和發行計劃股份)及[編纂]會同步完成。

董 事 會 函 件

公眾持股量

完成股本重組、收購事項、認購事項、配售事項、[編纂]及配發和發行計劃股份後，(i)公眾股東將持有經擴大已發行股本約[編纂]%（假設[編纂]不獲合資格股東接納）；及(ii)公眾股東將持有經擴大已發行股本約[編纂]%（假設[編纂]獲合資格股東悉數接納）。

為確保完成後符合上市規則的公眾持股量規定，投資者（如有需要）將採取適當步驟，包括與第三方經紀或代理訂立配售安排，下調部分經調整普通股以令本公司完成重組後確保符合上市規則所規定的足夠公眾持股量。

9. 建議重組的財務影響

根據本通函附錄五，本集團於2017年12月31日的未經審核資產及負債總額分別約為人民幣0.2百萬元及約人民幣38.0百萬元，代表淨負債狀況約人民幣37.8百萬元。

緊隨收購事項完成後，目標公司將由本公司全資擁有，目標集團的業績將合併列入本公司賬目。

(i) 對盈利的影響

如本通函附錄五「經擴大集團之未經審核備考財務資料」一節所載，[編纂]。

董事會函件

(ii) 對資產價值的影響

如本通函附錄五「經擴大集團之未經審核備考財務資料」一節所載，[編纂]。

(iii) 對總負債的影響

按本通函附錄五「經擴大集團之未經審核備考財務資料」一節所載，[編纂]。

(iv) 對資產淨值的影響

如本通函附錄五「經擴大集團之未經審核備考財務資料」一節所載，[編纂]。

有關經擴大集團未經審核備考財務資料的詳情，請參閱本通函附錄五。

務請注意，上述財務影響僅供說明，並非指完成重組後本集團的財務狀況。

10. 本集團之資料

本公司為於開曼群島註冊成立的投資控股公司，其股份於聯交所主板上市。誠如本公司2016年11月10日的公告所述，本公司不再控制主要從事設計、生產及銷售鞋類、服裝及配飾的中國附屬公司，且兩者均已終止營運。

11. 目標集團之資料

目標集團主要透過中國營運附屬公司於中國吉林市從事開發及銷售住宅及商業物業。

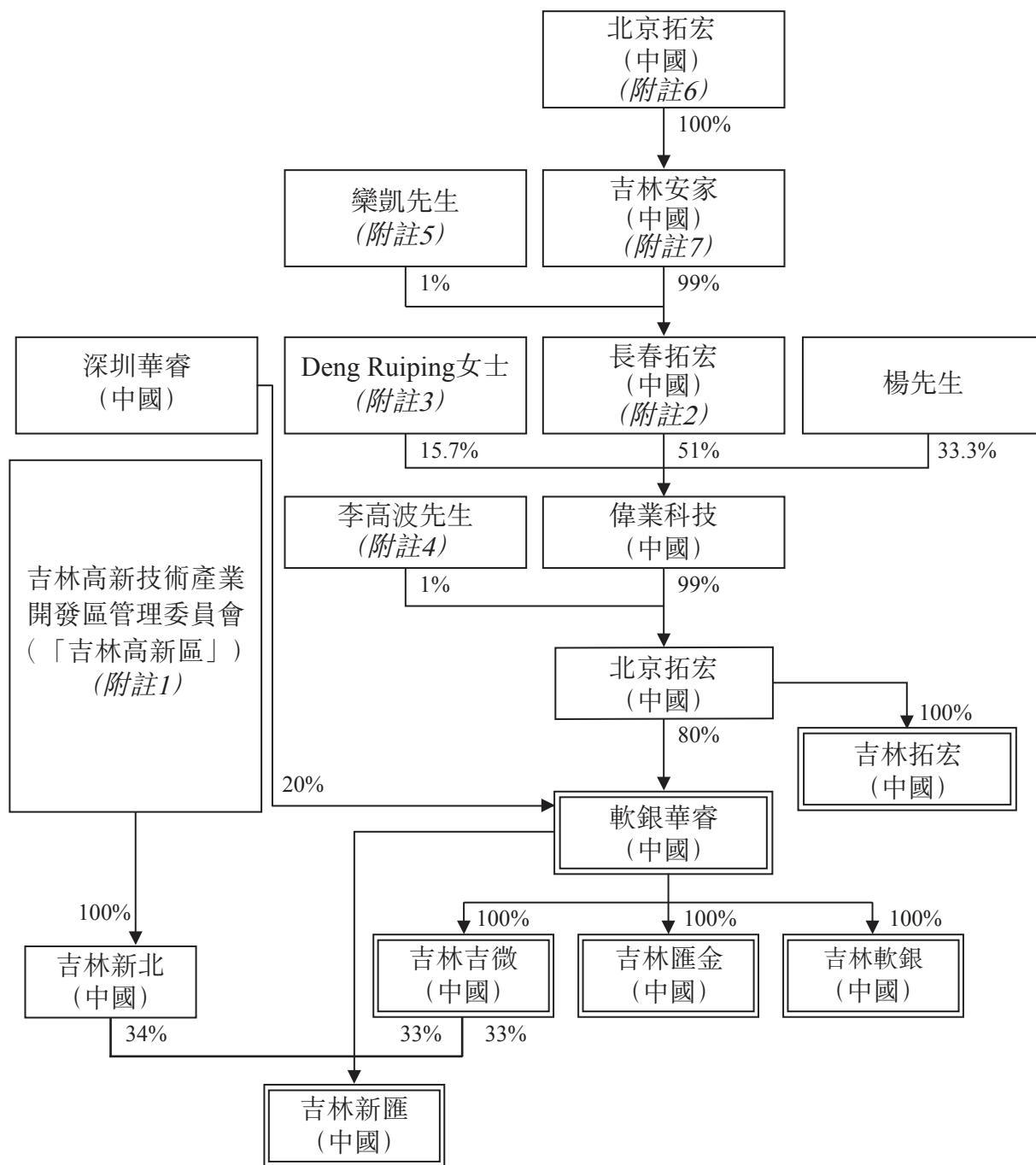
截至最後可行日期，目標集團於中國吉林市有兩個物業開發項目組合，分別處於不同開發階段，包括(i)一個大型住宅物業項目紫金•江尚，分三期開發；及(ii)一個高尚住宅及

董 事 會 函 件

商業綜合物業項目綠洲•公元，分四期開發，總建築面積約為813,985平方米。截至2015年7月，紫金•江尚三期均已竣工。截至2017年12月31日，綠洲•公元第一期物業已動工興建、預售並錄得銷售收益，而第二期已獲得動工必需許可。截至最後可行日期，綠洲•公元第二期(1)物業已動工興建並開始預售，而綠洲•公元第三期(1)物業已動工興建。截至2017年12月31日，紫金•江尚及綠洲•公元的竣工物業及發展中物業的總建築面積分別約為373,700平方米及49,891平方米，而持作日後發展物業的總規劃建築面積約為495,088平方米。

董事會函件

目標集團於公司重組及建議重組前的公司架構



 ：目標集團成員公司

附註：

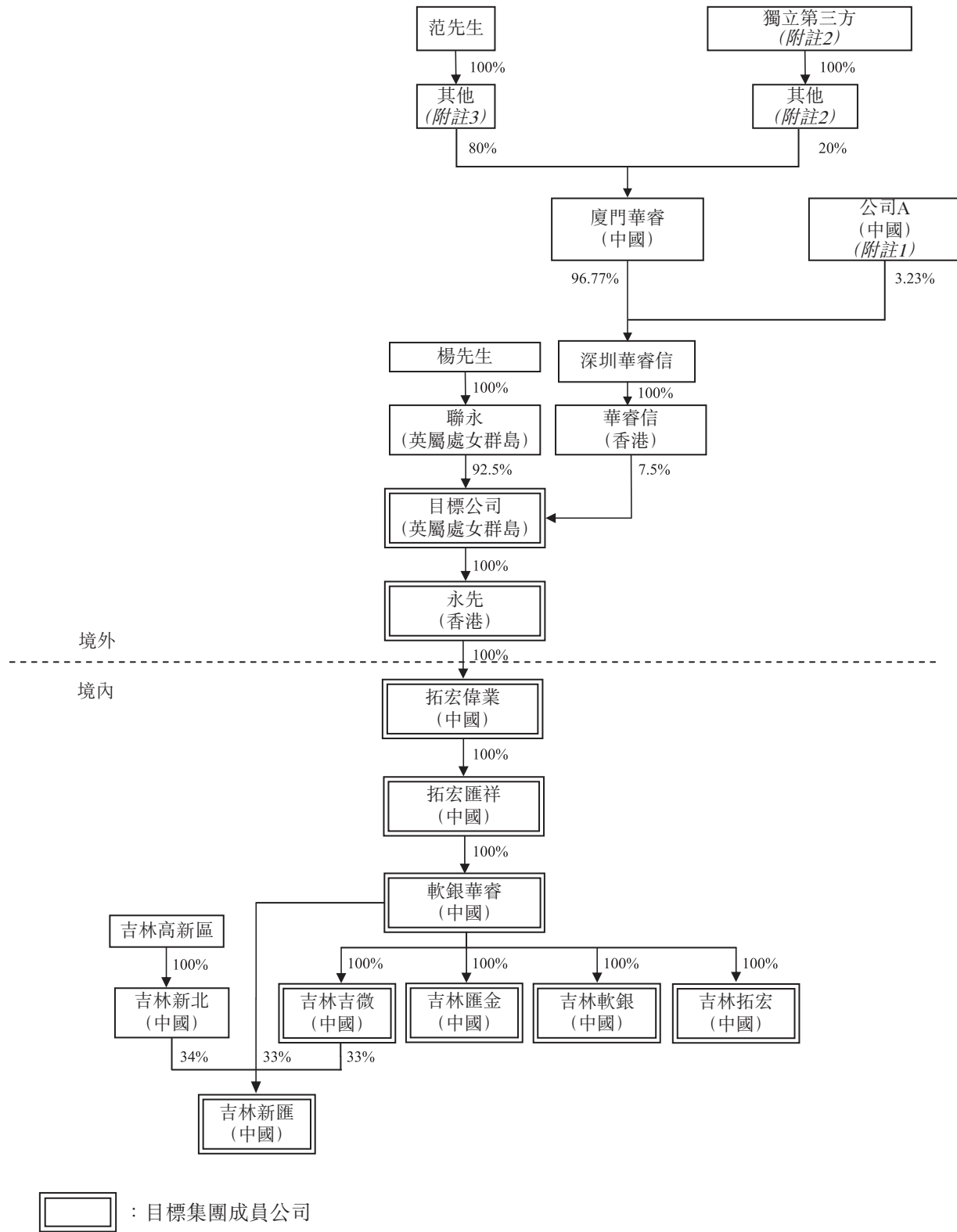
- (1) 吉林高新區為吉林政府的政府機構及獨立第三方。
- (2) 2016年8月17日，長春拓宏將偉業科技的全部權益轉讓予楊先生。

董 事 會 函 件

- (3) 根據於2008年4月26日訂立的信託協議（經於2013年5月3日訂立的補充協議補充），Deng Ruiping女士以信託方式代楊先生持有偉業科技權益。Deng Ruiping女士為楊先生的配偶。
- (4) 根據於2007年11月29日訂立的信託協議，李高波先生以信託方式代楊先生持有北京拓宏權益。
- (5) 樂凱先生自2014年3月至2015年12月擔任軟銀華睿總經理，自2014年3月至2016年3月擔任主席。彼亦自2015年12月至2016年3月擔任吉林匯金監事。
- (6) 北京拓宏於2016年10月25日拓宏偉業自拓宏匯金收購拓宏匯祥的全部權益時由楊先生最終實益擁有。根據先後於2016年11月15日及2017年3月6日訂立的股權轉讓協議，北京拓宏的全部權益已轉讓予獨立第三方。
- (7) 吉林安家於2016年10月25日拓宏偉業自拓宏匯金收購拓宏匯祥的全部權益時由楊先生最終實益擁有。

董事會函件

目標集團於公司重組後建議重組前的公司架構



董 事 會 函 件

附註：

1. 公司A的全部股權由獨立第三方擁有。
2. 股權由獨立第三方透過多家全資擁有的公司最終持有。
3. 股權由范先生透過多家全資擁有的公司最終持有。

The diagram illustrates the ownership structure of Jilin Xinhui (China), divided into '境內' (Domestic) and '境外' (Overseas) sections by a dashed line. The '境外' section shows the ownership of Jilin Xinhui by its parent company, Jilin Xinhui (China), which is 100% owned by Jilin Xinhui (China). The '境內' section shows the ownership of Jilin Xinhui by its parent company, Jilin Xinhui (China), which is 100% owned by Jilin Xinhui (China). The diagram also shows the ownership of Jilin Xinhui by its parent company, Jilin Xinhui (China), which is 100% owned by Jilin Xinhui (China).

```

graph TD
    subgraph Overseas [境外]
        F1[范先生] -- 100% --> F2[其他  
(附註3)]
        F3[獨立第三方  
(附註2)] -- 100% --> F4[其他  
(附註2)]
        F2 -- 80% --> F5[廈門華睿  
(中國)]
        F4 -- 20% --> F5
        F5 -- 96.77% --> F6[深圳華睿信]
        F5 -- 3.23% --> F7[公司A  
(中國)  
(附註1)]
        F6 -- 100% --> F8[華睿信  
(香港)]
        F9[楊先生] -- 100% --> F10[聯永  
(英屬處女群島)]
        F11[認購人] -- [編纂]% --> F12[公眾股東]
        F12 -- 29.1% --> F13[本公司  
(開曼群島)]
    end

    subgraph Domestic [境內]
        F13 -- 100% --> F14[目標公司  
(英屬處女群島)]
        F14 -- 100% --> F15[永先  
(香港)]
        F15 -- 100% --> F16[拓宏偉業  
(中國)]
        F16 -- 100% --> F17[拓宏匯祥  
(中國)]
        F17 -- 100% --> F18[軟銀華睿  
(中國)]
        F18 -- 100% --> F19[吉林匯金  
(中國)]
        F18 -- 100% --> F20[吉林軟銀  
(中國)]
        F18 -- 100% --> F21[吉林吉微  
(中國)]
        F18 -- 100% --> F22[吉林新匯  
(中國)]
        F22 -- 34% --> F23[吉林新北  
(中國)]
        F23 -- 33% --> F24[吉林高新區]
        F24 -- 100% --> F25[吉林新北  
(中國)]
    end

```

– 84 –

董 事 會 函 件

附註：

1. 公司A的全部股權由獨立第三方擁有。
2. 股權由獨立第三方透過多家全資擁有的公司最終持有。
3. 股權由范先生透過多家全資擁有的公司最終持有。

董事會函件

附註：

1. 公司A的全部股權由獨立第三方擁有。
2. 股權由獨立第三方透過多家全資擁有的公司最終持有。
3. 股權由范先生透過多家全資擁有的公司最終持有。

經擴大集團之主要業務活動於復牌後之變動

賣方無意繼續本集團現有業務。收購事項及其他事項完成後，經擴大集團將主打開發及銷售中國住宅及商業物業。除引入目標集團的業務及出售事項外，賣方無意對經擴大集團的業務作出任何重大變動（包括重新調配經擴大集團的任何固定資產），亦不擬於復牌後終止僱用本集團任何僱員。

本公司、賣方、認購人及董事（包括候任董事）各自確認，於復牌後24個月內，除出售事項外，彼等各自並無就本公司業務及／或經擴大集團業務訂立任何協議或安排，或有意及／或計劃就此收購、出售公司權益或資產，及／或進行經擴大集團業務以外的主要業務。賣方已確認，彼等無意亦無計劃於復牌後24個月內出售彼等各自於本公司之權益。

目標集團之業務回顧

目標集團專注於（其中包括）物色及收購合適開發地塊、規劃及設計物業開發項目、制訂銷售及營銷策略。目標集團旨在成為吉林市中高檔住宅供應商之一，致力於交付優質物業項目。為實施自身策略並實現自身目標，目標集團聘用合資格承包商、工程監理公司及物業管理公司以提供設計、施工及物業管理服務，並監察彼等表現，以及管理項目開發整體工序。目標集團開發的物業包括雙連排屋、低層住宅單位、高層住宅單位、商業單位及綜合物業。

目標集團持有之物業發展項目

紫金•江尚

紫金•江尚為大型住宅項目，位於中國吉林省吉林市高新區興隆街與深圳中路交匯處。該住宅項目主要包括住宅高樓，亦包括配套零售商舖、停車場及其他配套設施。

董 事 會 函 件

該項目分三期開發。截至最後可行日期全部竣工。

綠洲•公元

綠洲•公元定位為高尚住宅及商業綜合物業項目，位於中國吉林省吉林市高新區深圳東路1988號。該項目主要包括住宅高樓，例如雙連排屋、中層公寓及低層公寓和商業辦公室，亦包括公共區域、綠地及公園等休閒區，以及其他配套設施。

該項目分四期開發。截至最後可行日期，第一期已部分竣工，第二期(1)及第三期(1)已動工，而第二(2)、第三(2)及第四期未動工。

未來計劃

目標集團將繼續專注吉林市的物業開發業務。憑藉開發紫金•江尚所取得的成功，為進一步提升品牌認知度，目標集團現正就日後收購紫金•江尚周邊一幅土地進行內部研究，該地塊將用於開發紫金•江尚第四期及第五期。於2016年11月11日，目標集團與吉林高新技術產業開發區管理委員會訂立意向函，目標集團表示有意透過公開招標、拍賣或掛牌出售程序收購相關土地。

吉林省加快長春、吉林等城市一體化的建設步伐，深入實施促進東北老工業基地振興戰略，促進沿邊地區的國際合作和提升對外開放水平，形成了東北地區新的經濟增長，提升了整體競爭力，從而帶動了吉林省的房地產發展。為進一步把握吉林省的地理優勢，借助經濟增長趨勢，目標集團擬在吉林省其他城市(尤其是長白山周邊的旅遊城市)的物業市場投放資源。

目標集團之管理層資料

目標集團的管理團隊具備房地產行業經驗。本公司相信目標集團經驗豐富且穩定的管理團隊為目標集團之成功作出貢獻，並將進一步提升目標集團的執行能力。

目標集團之財務資料

目標集團於2017年12月31日之經審核綜合資產淨值約為人民幣135.0百萬元。

董 事 會 函 件

截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日止年度，收購事項所涉及資產（即目標集團）應佔之純利（除稅前及除稅後）載列如下：

	截至12月31日止年度			
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
目標集團除稅前純利	70,269	117,032	39,388	31,977
目標集團除稅後純利	50,212	70,255	24,279	20,076

12. 賣方及認購人資料

賣方

聯永

聯永為於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，由楊先生全資實益擁有。彼亦為賣方擔保人，保證賣方根據重組協議履行責任。

楊先生於緊隨完成後擔任候任執行董事。有關楊先生履歷資料詳情，請參閱「經擴大集團之董事及高級管理層」一節。

據董事所知，經作出一切合理查詢後，聯永、楊先生及彼等各自聯繫人均為獨立第三方，概無與本公司、董事、主要股東或彼等任何附屬公司或各自聯繫人一致行動。

華睿信

華睿信為於香港註冊成立之投資控股有限公司，為深圳華睿信的全資附屬公司，而深圳華睿信則由(i)廈門華睿擁有96.77%；及(ii)獨立第三方擁有3.23%。廈門華睿由(i)范先生透過多家全資擁有的公司最終擁有80%；及(ii)獨立第三方透過多家全資擁有的公司最終擁有20%。華睿信最終由范先生控制。

范先生於緊隨完成後為候任非執行董事。有關范先生的履歷詳情，請參閱「經擴大集團之董事及高級管理層」一節。

據董事作出一切合理查詢後所知，華睿信、深圳華睿信、范先生、廈門華睿、彼等各自的最終實益擁有人及彼等各自聯繫人均為獨立第三方，概無與本公司、董事、主要股東或彼等任何附屬公司或各自聯繫人一致行動。

董事會函件

認購人

認購人為於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，由資深投資者戴先生全資實益擁有。認購人亦為[編纂][編纂]。

戴先生，42歲，1996年畢業於香港中文大學，主修統計學，輔修經濟學。彼の職業生涯起於安盛諮詢(香港)有限公司(現稱埃森哲有限公司)，擔任業務顧問，曾參與跨國公司(包括屈臣氏、西門子、Colgate-Palmolive Limited及菲利普莫里斯亞洲集團有限公司)的若干重大諮詢項目。戴先生曾擔任Informasia Holdings Limited及其附屬公司多個管理層職位，並獲得豐富經驗。

據董事所知，經作出一切合理查詢後，認購人、戴先生及彼等各自聯繫人均為獨立第三方，概無與本公司、董事、主要股東或彼等任何附屬公司或各自聯繫人一致行動。

重組協議訂約方賣方及認購人互相視為一致行動人士。

13. 建議採納新大綱及章程

現有大綱及章程自2010年本公司[編纂]起採納。並無修訂現有大綱及章程條文以符合經修訂之適用法律及法規。就建議重組而言，董事會建議於股東特別大會上就採納新大綱及章程以取代現有大綱及章程尋求股東批准，新大綱及章程之條文將符合上市規則及開曼群島法律之規定。以下簡要概述現有大綱及章程的主要變動：

- (a) 規定本公司股東大會上所有決議案須以投票方式表決(惟股東大會主席可真誠地容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決除外)；
- (b) 符合股東週年大會及其他股東大會通知期間的上市規則規定；
- (c) 允許董事透過會議電話、電子或其他通訊設備等方式參與任何股東大會，該等參與即屬出席會議，猶如彼等親身出席，惟股東不得以上述方式參與任何股東大會；
- (d) 允許本公司委任超過一名主席；

董事會函件

- (e) 允許股東按彼等以普通決議案釐定的其他相關比例參與本公司資本化發行；
- (f) 符合上市規則有關董事的規定，內容關於董事不得就批准董事或其任何緊密聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排的董事會決議案投票；及
- (g) 符合上市規則規定，內容關於倘主要股東或董事存在利益衝突的事件被董事會認為屬重大，應通過董事會實體會議（而非書面決議案）處理。

新大綱及章程的主要條款概要載於本通函附錄七。

採納新大綱及章程須待股東於股東特別大會上通過特別決議案，以批准股本重組及採納新大綱及章程以取代現有大綱及章程後方可作實。新大綱及章程將於上述特別決議案通過後即時生效，取代現有大綱及章程。

股東謹請注意，新大綱及章程僅以英文編撰，並無正式中文譯本。新大綱及章程之中文譯本僅供參考，如有歧義，概以英文本為準。

14. 建議終止現有購股權計劃及採納新購股權計劃

為根據本公司近期發展及狀況向經擴大集團合資格參與者提供合適水平的僱員激勵，董事會決定終止現有購股權計劃及採納新購股權計劃，將自採納日期起計十(10)年內有效。新購股權計劃旨在讓本公司向合資格參與者授出購股權，作為彼等對經擴大集團長期發展所作貢獻之激勵或獎勵，並可令經擴大集團以更靈活的方式提供獎勵、薪酬、賠償及吸引、留任合資格參與者及／或提供福利。雖然現有購股權計劃有效期截至2020年，但董事會認為，新購股權計劃的十(10)年有效期（即2018年至2028年）更長，更符合本公司留任及吸引對或將對經擴大集團長期發展屬或可能屬重大之合資格參與者的現時需求。因此，董事會建議推薦股東批准終止現有購股權計劃及採納新購股權計劃。

於最後可行日期，(i)除現有購股權計劃外，本公司並無採納任何其他購股權計劃；及(ii)於最後可行日期，本公司持有根據現有購股權計劃可認購合共12,000,000股股份（等於股

董事會函件

本重組生效後6,000,000股經調整普通股)的12,000,000份尚未行使購股權。董事確認，於股東特別大會日期前不會根據現有購股權計劃授出任何其他購股權。

新購股權計劃條款規定，董事會根據新購股權計劃授出購股權時，可根據全權酌情釐定的相關條款及條件提呈授出任何購股權，亦可根據新購股權計劃條款釐定任何購股權的認購價。董事會可酌情釐定歸屬的限制及／或條件或在適當情況下行使購股權，如承授人須持有購股權之最短期限及／或可行使相關購股權前須達成之表現目標。有條件授出購股權可激勵承授人繼續為經擴大集團發展作貢獻，從而實現新購股權計劃目的。

新購股權計劃條款之概要請參閱本通函附錄八「H.新購股權計劃」一節。

新購股權計劃的條件

新購股權計劃須待下列條件達成後方會生效：

- (i) 股東於股東特別大會通過批准終止現有購股權計劃及採納新購股權計劃之普通決議案；
- (ii) 聯交所[編纂]批准任何未有根據任何購股權(根據新購股權計劃授出)獲行使而發行之股份[編纂]及買賣；及
- (iii) 已完成。

本公司將向[編纂]申請批准因可能行使根據新購股權計劃授出的購股權而發行的經調整普通股[編纂]及買賣。

本公司將遵從上市規則要求根據新購股權計劃授出購股權及發行股份。

因可能行使根據新購股權計劃授出的全部購股權而發行的經調整普通股於任何時間均不得超出採納新購股權計劃當日發行的經調整普通股總數之10%。

基於最後可行日期發行之812,600,000股股份(等於股本重組生效後406,300,000股經調整普通股)及假設本公司於召開股東特別大會前概無發行或回購股份，倘新購股權計劃獲採

董 事 會 函 件

納，根據上市規則第17.03(3)條，新購股權計劃之計劃限額將為81,260,000股股份（等於股本重組生效後40,630,000股經調整普通股）。

董事認為，列明可能根據新購股權計劃授出，猶如於最後可行日期已授出之購股權的價值並不恰當。董事認為，由於將獲授購股權不得轉讓，購股權持有人不得以任何第三方為受益人對或就任何購股權以任何方式出售、轉讓、抵押、按揭或增設任何權益（法律或受益），因而有關購股權於最後可行日期之價值的任何聲明對股東並無意義。

此外，任何該等估值須基於特定期權定價模式或其他方法作出，取決於諸多假設，包括認購價、行使期、禁售期（如有）、利率、預期波動及其他變數。由於截至最後可行日期並無根據新購股權計劃授出購股權，若干變數不可用於計算購股權價值，因此董事認為，基於大量推測性假設計算新購股權計劃所涉購股權於最後可行日期的價值對本公司股東及投資者概無意義並可能產生誤導。

15. 建議委任候任董事

候任董事其他詳情及履歷和其他資料請參閱本通函「經擴大集團之董事及高級管理層」一節。

16. 過去十二個月涉及發行證券之集資活動

本公司於最後可行日期前過去十二個月並無進行任何股本集資活動。

17. 上市規則的涵義

股本重組

由於股東於股東特別大會上通過股本重組之特別決議案為根據重組協議條款完成收購事項及認購事項的先決條件之一，故須就建議重組、清洗豁免及／或特別交易安排和據此擬進行之交易放棄投票的股東亦須於股東特別大會上就批准股本重組之決議案放棄投票。

董事會函件

收購事項

根據上市規則第14.07條，由於收購事項之一項或以上適用百分比率超過100%，故收購事項根據上市規則第14.06(5)條屬於本公司非常重大收購事項。因完成後楊先生與聯永會成為控股股東，而楊先生會成為執行董事，故收購事項亦將根據上市規則第14A.28條屬於本公司關連交易。因此，收購事項根據上市規則第14.06(6)條屬於本公司反向收購事項，收購事項及據此擬進行之交易均須遵守上市規則的申報、公告及獨立股東批准規定，並須獲[編纂]批准[編纂]。

根據上市規則第14.06(6)(a)條，收購事項屬於本公司之反向收購，理由是(i)根據上市規則第14章，收購事項為本公司之非常重大收購事項；及(ii)收購事項視為會導致本公司之控制權轉移至聯永與楊先生，屬上市規則第14.06(6)(a)條定義之明確測試。因此，根據上市規則第14.54條，本公司視為[編纂]。經擴大集團或目標集團必須符合上市規則第8.05條之規定，而經擴大集團必須符合上市規則第8章所載全部其他基本條件。

就此而言，本公司已委任保薦人及其他專業人士協助其籌備[編纂]。本公司已於2017年3月22日向聯交所提交[編纂]。

代價股份將根據股東特別大會之特別授權配發及發行。一致行動集團、林先生、其聯繫人及彼等的一致行動人士和參與建議重組、清洗豁免及／或特別交易安排和據此擬進行之交易或於當中擁有權益之人士(如有)，須於股東特別大會上就批准收購事項及據此擬進行之交易的決議案放棄投票。

認購事項

認購股份將根據股東特別大會之特別授權配發及發行。一致行動集團、林先生、其聯繫人及彼等的一致行動人士和參與建議重組、清洗豁免及／或特別交易安排和據此擬進行之交易或於當中擁有權益之人士(如有)(包括一致行動集團)，須於股東特別大會上就批准認購事項的決議案放棄投票。

配售事項

配售股份將根據股東特別大會之特別授權配發及發行。由於配售事項須待重組協議之先決條件達成後方可完成，且預期與認購事項、收購事項、[編纂]、出售事項和配發及發行

董事會函件

計劃股份同時完成，因此不得就建議重組、清洗豁免及／或特別交易安排投票的股東亦不得就批准配售事項之相關決議案投票。

[編纂]

由於[編纂]將增加本公司已發行股本逾50%，根據上市規則第7.24(5)條，[編纂]及根據[編纂]擬進行之交易須由獨立股東於股東特別大會以投票表決方式批准。此外，由於[編纂]須待重組協議的先決條件達成後方可完成，且預期與認購事項、收購事項、配售事項、出售事項和配發及發行計劃股份同時完成，因此不得就建議重組、清洗豁免及／或特別交易安排投票的股東亦不得就批准[編纂]及根據[編纂]擬進行之交易的有關決議案投票。

出售事項及計劃股份

根據債權人計劃，計劃附屬公司將由本集團轉至計劃管理人或計劃公司。因此，將根據債權人計劃轉讓的計劃附屬公司視為出售。

由於有關出售事項之一項或以上適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但不足75%，因此根據上市規則第14章，出售事項屬本公司主要交易。因此，出售事項及據此擬進行之交易根據上市規則第14章須遵守申報、公佈及股東批准規定。

計劃股份將根據股東特別大會之特別授權配發及發行。由於計劃管理人及計劃債權人(林先生除外)為獨立第三方，除一致行動集團、林先生(計劃債權人之一，於最後可行日期持有本公司已發行股本約59.1%)、其聯繫人及彼等之任何一致行動人士和參與建議重組、清洗豁免及／或特別交易安排和據此擬進行之交易或於當中擁有權益之人士(如有)外，股東毋須於股東特別大會就批准出售事項、據此擬進行之交易、配發及發行計劃股份之決議案放棄投票。

其他

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，截至最後可行日期，除上文所披露者和須就批准股本重組、收購事項、認購事項、[編纂](包括[編纂])、配售事項、出售事項、

董事會函件

配發及發行計劃股份、清洗豁免及特別交易安排之決議案放棄投票的林先生、其聯繫人及彼等之任何一致行動人士外，概無股東及其聯繫人須於股東特別大會就將予提呈之任何決議案放棄投票。

謹此說明，概無股東須就有關建議委任候任董事、採納新大綱及章程及建議終止現有購股權計劃及採納新購股權計劃之決議案放棄投票。決議案將於股東特別大會上以投票方式進行表決。

本公司將向聯交所就批准代價股份、認購股份、配售股份、[編纂]、計劃股份及因行使按照新購股權計劃授出的購股權而發行的經調整普通股的[編纂]及買賣提出申請。

19. 收購守則規定

清洗豁免

於最後可行日期，一致行動集團並不擁有或控制任何現有股份、有關現有股份之可換股證券、認股權證、期權或衍生工具。一致行動集團將於完成後分別合共持有本公司於股本重組後及經代價股份、認購股份、配售股份、[編纂]及計劃股份擴大之股本約[編纂]%（假設所有合資格股東並無根據[編纂]認購彼等應得配額）及本公司於股本重組後及經代價股份、認購股份、配售股份、[編纂]及計劃股份擴大之股本約[編纂]%（假設所有合資格股東根據[編纂]認購彼等應得配額）。

因此，除非執行人員獲豁免嚴格遵守收購守則第26.1條，投資者須根據收購守則第26.1條就本公司所有已發行股份（並非一致行動集團已擁有或同意收購之股份）提出強制全面收購要約。

投資者已根據收購守則第26條豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。倘執行人員授出清洗豁免，須待（其中包括）獨立股東於股東特別大會以投票表決方式批准後方可作實，而一致行動集團、林先生及其聯繫人和一致行動人士及參與建議重組、清洗豁免及／或特別交易安排或於當中擁有權益的人士須就有關決議案放棄投票。倘執行人員授出清洗豁免，投資者毋須作出強制性收購要約（否則須因進行收購事項、認購事項及[編纂]而作出強制性收購要約）。執行人員未必會授出清洗豁免。倘未授出清洗豁免，重組協議將告失效，而收購

董事會函件

事項、認購事項、配售事項、債權人計劃及[編纂]亦會因此失效，股本重組及復牌將不會進行。

特別交易安排

根據收購守則第25條規定，債權人計劃中關於應付林先生(於最後可行日期持有本公司已發行股本約59.1%)債務的建議結算安排(不適用於所有其他股東)屬於特別交易安排，因此(i)須取得執行人員同意；(ii)獨立財務顧問須公開聲明其認為還款安排及其條款公平合理；及(iii)須在股東特別大會取得獨立股東批准，而一致行動集團、林先生、其聯繫人及彼等的一致行動人士以及於建議重組、清洗豁免及／或特別交易安排中擁有權益及參與其中的相關人士均不得就相關決議案投票。本公司已根據收購守則第25條申請取得執行人員對特別交易安排的同意。

20. 收購守則規定之資料

於最後可行日期，除本通函披露者外，一致行動集團確認，

- (a) 概無一致行動集團成員公司擁有或控制或主導任何現有股份、股份權利、有關股份之可換股證券、認股權證、期權或衍生工具；
- (b) 除訂立重組協議外，於重組協議日期前六個月內及截至最後可行日期，概無一致行動集團成員公司已收購或出售或訂立任何協議或安排以收購或出售本公司任何投票權；
- (c) 概無一致行動集團成員公司接獲有關於股東特別大會上就股本重組、收購事項、認購事項、配售事項、[編纂](包括[編纂])、出售事項、配發及發行計劃股份、清洗豁免、特別交易安排、建議委任候任董事、採納新大綱及章程、建議終止現有購股權計劃及採納新購股權計劃或所涉交易之決議案投票的任何不可撤回承諾；
- (d) 一致行動集團成員公司並無訂立有關本公司證券之尚未行使衍生工具；
- (e) 概無訂立與一致行動集團成員公司或本公司股份有關而可能對重組協議、配售協議、[編纂](包括[編纂])、出售事項、配發及發行計劃股份、清洗豁免、特別交易

董事會函件

安排、建議委任候任董事、採納新大綱及章程、建議終止現有購股權計劃及採納新購股權計劃或所涉交易屬重大的安排(無論以期權、彌償保證或其他方式)；

- (f) 一致行動集團成員公司並無訂立任何協議或安排，而當中涉及其可以或不得援用或尋求援用重組協議、配售協議、[編纂](包括[編纂])、出售事項、配發及發行計劃股份、清洗豁免、特別交易安排、建議委任候任董事、採納新大綱及章程、建議終止現有購股權計劃及採納新購股權計劃或所涉交易之先決條件或條件的情況，包括任何應付終止費；及
- (g) 一致行動集團成員公司概無借入或借出本公司之任何相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)。

於最後可行日期，本公司已發行股本由812,600,000股股份組成，除根據現有購股權計劃授予之尚未行使的購股權外，本公司並無任何已發行期權、認股權證或可換股證券。

21. 股東特別大會

本公司謹定於[編纂][編纂]假座香港[編纂]舉行股東特別大會，以便股東考慮及酌情批准股本重組、收購事項、認購事項、配售事項、[編纂](包括[編纂])、出售事項、配發及發行計劃股份、清洗豁免、特別交易安排、採納新大綱及章程、建議委任候任董事以及建議終止現有購股權計劃及採納新購股權計劃。召開大會之通告載於本通函第[EGM-1]至[EGM-7]頁。股東特別大會將以投票方式表決決議案。

因無董事於(i)股本重組及更改每手買賣單位；(ii)收購事項；(iii)認購事項；(iv)配售事項；(v)[編纂](包括[編纂])；(vi)債權人計劃(包括出售事項與配發及發行計劃股份)；(vii)清洗豁免；(viii)特別交易安排；(ix)採納新大綱及章程；(x)建議終止現有購股權計劃及採納新購股權計劃；及(xi)建議委任候任董事中擁有重大權益，故概無董事須就審議及批准關於上述事項的決議案於有關董事會會議上放棄投票。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請將隨附代表委任表格按其上印備指示填妥，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分

董事會函件

處[編纂]，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，先前提交的委任表格應視作被撤銷。

22. 一般事項

敬請留意，所涉交易須待多項條件達成後方可作實，而該等條件未必能達成。此外，[編纂]及清洗豁免未必會獲批准。股東及有意投資者於買賣或考慮買賣本公司股份或其他證券時宜審慎行事。

本公司將向聯交所申請批准代價股份、認購股份、配售股份、[編纂]、計劃股份及可能因行使根據新購股權計劃授出的購股權而發行的經調整普通股[編纂]及買賣。

23. 推薦建議

董事認為(i)股本重組、(ii)收購事項、(iii)認購事項、(iv)配售事項、(v)[編纂](包括[編纂])、(vi)出售事項、(vii)配發及發行計劃股份、(viii)清洗豁免、(ix)特別交易安排、(x)採納新大綱及章程、(xi)建議委任候任董事及(xii)建議終止現有購股權計劃及採納新購股權計劃的條款公平合理，符合本公司及股東整體利益。因此，董事建議(i)股東投票贊成將提呈股東特別大會的決議案，批准出售事項、配發及發行計劃股份、採納新大綱及章程、建議委任候任董事、建議終止現有購股權計劃及採納新購股權計劃；及(ii)獨立股東投票贊成將提呈股東特別大會的決議案，批准股本重組、收購事項、認購事項、[編纂](包括[編纂])、配售事項、清洗豁免及特別交易安排。

中國農信財務顧問有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就該等事宜向獨立股東提供意見。獨立財務顧問的函件全文載於本通函第104至141頁，當中載有其向獨立股東提供的意見，以及達致意見過程中曾考慮的主要因素及理由。

董 事 會 函 件

24. 其他資料

敬請垂注本通函其他章節及附錄，當中載有目標集團其他資料及收購守則與上市規則要求披露的其他資料。

此致
列位股東 台照

承董事會命
飛克國際控股有限公司
執行董事
方世武

[編纂]

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會就建議重組致獨立股東的函件，以供載入本通函。



FLYKE INTERNATIONAL HOLDINGS LTD.

飛克國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1998)

敬啟者：

- (1) 非常重大收購事項及關連交易；
- (2) 涉及[編纂]之反向收購；
- (3) 建議股本重組及更改每手買賣單位；
- (4) 建議根據特別授權認購認購股份；
- (5) 建議根據特別授權配售配售股份；
- (6) 建議按[編纂][編纂]
經調整普通股獲發[編纂]
的基準[編纂]；
- (7) 債權人計劃及有關出售之視作重大交易；
- (8) 申請清洗豁免；
- (9) 特別交易安排；
- (10) 建議採納新大綱及章程；
- (11) 建議終止現有購股權計劃及採納新購股權計劃；
- (12) 建議委任候任董事；及
- (13) 股東特別大會通告

吾等謹此提述本公司於[編纂]發出的通函（「通函」），本函件屬其中一部分。除文義另有所指外，通函所界定的詞語在本函件中具相同涵義。

獨立董事委員會已成立，就詳情載於本通函「董事會函件」一節的(i)股本重組；(ii)收購事項、認購事項及根據重組協議擬進行之交易，包括配發及發行代價股份及認購股份；(iii) 配售事項；(iv)[編纂]（包括配發及發行[編纂]）；(v)清洗豁免；及(vi)特別交易安排向閣下

獨立董事委員會函件

提供意見。中國農信財務顧問有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就該等事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問意見函全文載於本通函第104至141頁，當中載有其建議及為達致建議而考慮的主要因素。

經考慮股本重組、收購事項、認購事項、配售事項、**[編纂]**、清洗豁免、特別交易安排的條款及條件與獨立財務顧問意見函所述意見及建議後，吾等認為股本重組、收購事項、認購事項、配售事項、**[編纂]**、清洗豁免及特別交易安排乃按正常商業條款進行，公平合理，符合本公司及股東整體利益。

基於上文所述，吾等建議獨立股東於股東特別大會投票贊成決議案，批准股本重組、收購事項、認購事項、配售事項、**[編纂]**、清洗豁免、特別交易安排及據此擬進行之交易，包括配發及發行代價股份、認購股份、配售股份以及配發及發行**[編纂]**。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
飛克國際控股有限公司
獨立董事委員會
獨立非執行董事
朱健宏先生
朱國和先生
謹啟

[編纂]

獨立財務顧問函件

以下為中國農信財務顧問有限公司所編製致獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函。



中國農信財務顧問有限公司
China AF Corporate Finance Limited

China AF Corporate Finance Limited
Units 2303-2306, 23/F.,
Great Eagle Centre
23 Harbour Road
Wanchai
H.K.
中國農信財務顧問有限公司
香港灣仔港灣道23號鷹君中心
23樓2303-2306室

敬啟者：

- (1) 非常重大收購事項及關連交易；
- (2) 涉及[編纂]之反向收購；
- (3) 建議股本重組；
- (4) 建議根據特別授權認購認購股份；
- (5) 建議根據特別授權配售配售股份；
- (6) 建議按[編纂][編纂]
經調整普通股獲發[編纂]的
基準[編纂]；
- (7) 債權人計劃及有關出售之視作重大交易；
- (8) 申請清洗豁免；及
- (9) 特別交易安排

緒言

吾等獲委任為獨立股東有關建議重組的獨立財務顧問，建議重組詳情載於 貴公司[編纂]刊發之通函（「**通函**」）所載董事會函件，而本函件屬通函一部分。除文義另有所指外，通函已界定的詞彙在本函件中具有相同涵義。

股份自2014年3月31日起暫停於聯交所主板買賣。按 貴公司2016年11月29日刊發的公告所載，聯交所於2016年11月25日將 貴公司置於除牌程序的第一階段。為了實施2017年1

獨立財務顧問函件

月11日之復牌建議，貴公司已物色一間新的目標公司，並於2017年1月9日與投資者訂立重組協議，貴公司將收購目標公司的全部已發行股本。完成收購事項後，目標集團將成為貴公司的全資附屬公司。

根據重組協議，貴公司將進行建議重組，包括(i)股本重組；(ii)收購事項；(iii)認購事項；(iv)配售事項；(v)[編纂]；及(vi)債權人計劃。

根據上市規則第14.07條，由於收購事項之一項或以上適用百分比率超過100%，故收購事項分別根據上市規則第14.06(5)條及上市規則第14.06(6)條屬於貴公司非常重大收購事項及反向收購事項。由於完成後楊先生與聯永會成為控股股東，而楊先生會成為執行董事，根據上市規則第14A.28條，收購事項亦會屬於貴公司關連交易。因此，收購事項及據此擬進行之交易均須遵守上市規則的申報、公告及獨立股東批准規定，並須獲[編纂]批准[編纂]。根據上市規則第14.06(6)(a)條，收購事項屬於貴公司之反向收購，理由是(i)根據上市規則第14章，收購事項為貴公司之非常重大收購事項；及(ii)收購事項視為會導致貴公司對聯永與楊先生之控制權出現變動，屬上市規則第14.06(6)(a)條定義之明確測試。因此，根據上市規則第14.54條，貴公司視為[編纂]。經擴大集團或目標集團必須符合上市規則第8.05條之規定，而經擴大集團必須符合上市規則第8章所載全部其他基本條件。

由於[編纂]將令貴公司已發行股本增加逾50%，根據上市規則第7.24(5)條，[編纂]及[編纂]所涉交易須由獨立股東於股東特別大會以投票表決方式批准。現有控股股東(於最後可行日期合共持有480,000,000股股份，佔貴公司已發行股本約59.1%)及任何參與建議重組、清洗豁免及／或特別交易安排及所涉交易或於當中擁有權益的股東(如有)(包括一致行動集團)將不得就股東特別大會提呈之決議案(以考慮及酌情批准[編纂]及[編纂]所涉交易)投票。

於最後可行日期，一致行動集團並不擁有或控制任何現有股份、有關現有股份之可換股證券、認股權證、期權或衍生工具。完成重組後，一致行動集團將分別合共持有貴公

獨立財務顧問函件

司於股本重組後及經代價股份、認購股份、配售股份、[編纂]及計劃股份擴大之股本約[編纂]% (假設所有合資格股東並無根據[編纂]認購彼等應得配額) 及 貴公司於股本重組後及經代價股份、認購股份、配售股份、[編纂]及計劃股份擴大之股本約[編纂]% (假設所有合資格股東根據[編纂]認購彼等應得配額)。因此，除非執行人員豁免嚴格遵守收購守則第26.1條，否則一致行動集團須根據收購守則第26.1條就 貴公司所有已發行股份(並非一致行動集團已擁有或同意收購之股份)提出強制全面收購要約。

投資者已根據收購守則第26條豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。倘執行人員授出清洗豁免，須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會以投票表決方式批准後方告作實，而一致行動集團、林先生、其聯繫人及彼等的一致行動人士和參與建議重組、清洗豁免及／或特別交易安排或於當中擁有權益的人士不得就有關決議案投票。倘執行人員授出清洗豁免，投資者將毋須提出強制收購要約(否則須因收購事項、認購事項及[編纂]而提出強制收購要約)。執行人員未必會授出清洗豁免。倘不授出清洗豁免，重組協議將告失效，而收購事項、認購事項、配售事項、債權人計劃及[編纂]亦會因此失效且股本重組與復牌將不會進行。

根據收購守則第25條，債權人計劃中關於應付林先生(於最後可行日期持有 貴公司已發行股本約59.1%)債務的建議結算安排(不適用於所有其他股東)屬於特別交易安排。 貴公司已根據收購守則第25條申請取得執行人員對特別交易安排的同意。該同意如獲授出，須以(i)吾等認為還款安排及其條款公平合理；及(ii)在股東特別大會取得獨立股東批准，而一致行動集團、林先生及其聯繫人和彼等的一致行動人士以及於建議重組、清洗豁免及／或特別交易安排中擁有權益及參與其中的相關人士均不得就相關決議案投票為限。

吾等為中國農信財務顧問有限公司，已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，以就(i)股本重組；(ii)收購事項、認購事項及根據重組協議擬進行之交易，包括配發及發行代價股份及認購股份；(iii)配售事項；(iv)清洗豁免；(v)特別交易安排；及(vi)[編纂](包括配發及發行[編纂])向獨立股東提供意見。

意見基準

吾等制定意見及推薦建議時已審閱(其中包括)重組協議、[編纂]、 貴公司截至2012年、2013年、2014年、2015年、2016年及2017年12月31日止年度之經審核年度業績。吾等亦已就目標集團的物業權益(「物業權益」)估值諮詢戴德梁行。除查閱通函附錄六所載的物業

獨立財務顧問函件

權益估值報告(「估值報告」)外，吾等概無對物業權益進行獨立估值或評估，亦未曾獲得任何有關估值或評估。估值報告由戴德梁行的地區董事陳家輝先生編製。陳家輝先生為註冊專業測量師(產業測量組)及註冊中國房地產估價師，擁有逾30年中國物業估值經驗。陳家輝先生為香港測量師學會及皇家特許測量師學會會員。戴德梁行確認過往兩年曾就中國物業執行逾3,000起估值工作。吾等亦獲悉戴德梁行對上市公司交易估值及香港及中國的首次公開發售事宜有豐富經驗。由於吾等並非土地及物業估值方面的專家，故吾等完全依賴戴德梁行就2018年4月30日的物業權益市值編製的估值報告。

吾等亦已考慮吾等視為相關之其他資料、分析及市場數據。吾等假設該等資料及聲明以及向吾等作出之任何陳述(即吾等制訂意見時所依賴者)於最後可行日期在各重大方面真實、準確及完備，如有重大變動，將根據收購守則第9.1條盡快通知股東。

董事願就通函所載資料(有關賣方及目標集團資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並已作出一切合理查詢，確認就彼等所知，通函內發表之意見(有關賣方及目標集團之意見除外)已經審慎周詳考慮，通函亦無遺漏其他事實，致使本函件或通函所載任何陳述產生誤導。賣方就通函所載有關目標集團及其本身資料(有關 貴集團資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並已作出一切合理查詢，確認就彼等所知，通函內發表之意見(有關 貴集團之意見除外)已經審慎周詳考慮，通函亦無遺漏其他事實，致使通函所載任何陳述產生誤導。吾等認為，吾等已獲提供(並經由吾等審閱)所有目前可得之資料及文件，致使吾等得以就建議重組之條款及理由達致知情見解，並足以信賴通函所載資料準確，從而作為吾等意見的合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴公司董事或管理層隱瞞任何重要資料，或資料屬誤導、不實或不準確。然而，吾等並無就此工作進行任何獨立詳細調查，或審核 貴集團之業務或事務或未來前景。吾等並無參與重組建議之甄選程序，故吾等未能就有關程序或任何其他建議之條款提供意見。吾等之意見必然是基於最後可行日期之財政、經濟、市場及其他狀況與吾等所獲資料。

獨立財務顧問函件

主要考慮因素及理由

吾等就建議重組向獨立股東提供推薦建議時，曾考慮以下主要因素及理由：

1. 建議重組之背景及理由

1.1 建議重組之背景

股份自2014年3月31日起暫停在聯交所主板買賣。按 貴公司2016年11月29日刊發的公告，聯交所於2016年11月25日將 貴公司置於除牌程序第一階段。

按 貴公司於2017年3月20日刊發的公告， 貴公司與投資者訂立重組協議，於重組完成之前或當時重組 貴公司股本及債務，包括(i)股本重組；(ii)收購事項；(iii)認購事項；(iv)配售事項；(v)[編纂]；及(vi)債權人計劃。為符合上市規則第13.24條規定， 貴公司擬收購若干符合上市規則第8章所載[編纂]的資產。

因此， 貴公司於2017年1月11日向聯交所呈交徵求批准進行建議重組。

1.2 貴集團之財務資料

下表載列 貴集團財務資料：

表1： 貴集團綜合損益表概要

人民幣千元	截至12月31日止年度					
	2012年 (經審核)	2013年 (經審核)	2014年 (經審核)	2015年 (經審核)	2016年 (經審核)	2017年 (經審核)
收益	1,092,395	—	—	—	—	—
除稅前溢利／(虧損)	39,786	(849,741)	(4,268)	(2,158)	(3,124)	(5,837)
除稅後溢利／(虧損)	31,303	(849,741)	(4,268)	(2,158)	(3,124)	(5,837)

表2： 貴集團綜合財務狀況表概要

人民幣千元	於12月31日					
	2012年 (經審核)	2013年 (經審核)	2014年 (經審核)	2015年 (經審核)	2016年 (經審核)	2017年 (經審核)
非流動資產	134,414	—	—	—	—	—
流動資產	1,042,351	609	263	208	246	229
(流動負債)	(335,078)	(21,660)	(26,163)	(29,559)	(34,880)	(38,042)
流動資產／(負債)淨值	707,273	(21,051)	(25,900)	(29,351)	(34,634)	(37,813)
資產／(負債)淨值	834,285	(21,051)	(25,900)	(29,351)	(34,634)	(37,813)

獨立財務顧問函件

截至2013年12月31日止年度

根據 貴集團2016年11月10日刊發的公告， 貴公司宣佈經考慮就中國附屬公司之資產及負債提供中國法律建議的獨立合資格律師事務所的調查結果，董事會得出結論(i) 貴公司不再控制中國附屬公司；及(ii)中國附屬公司已終止營運。自此，董事既無中國附屬公司經營及財務活動之控制權，亦不可查閱其相關賬冊及紀錄。由於自2013年1月1日起不再擁有中國附屬公司的控制權導致無法獲得相關財務紀錄，董事認為自2013年1月1日起將該等附屬公司之業績、資產、負債及現金流量合併入賬並不可行。因此， 貴集團的收益由截至2012年12月31日止年度約人民幣1,092百萬元減至截至2013年12月31日止年度的零。

截至2013年12月31日止年度， 貴公司錄得附屬公司終止合併入賬虧損約人民幣846.5百萬元。由於截至2013年12月31日止年度錄得附屬公司終止合併入賬虧損， 貴公司的綜合財務業績由截至2012年12月31日止年度的除稅後溢利約人民幣31.3百萬元減至截至2013年12月31日止年度的除稅後虧損約人民幣849.7百萬元。

2013年12月31日， 貴集團之流動負債淨值及負債淨值均約為人民幣21.1百萬元，而於2012年12月31日的流動資產淨值及資產淨值則分別約為人民幣707.3百萬元及834.3百萬元。

截至2014年12月31日止年度

截至2014年12月31日止年度， 貴集團之收益仍然為零。截至2014年12月31日止年度的除稅前及除稅後虧損均約為人民幣4.3百萬元，而截至2013年12月31日止年度則約為人民幣849.7百萬元。年度虧損減少主要是由於確認截至2013年12月31日止年度附屬公司終止合併入賬的虧損。

2014年12月31日， 貴集團之流動負債淨值及負債淨值均約為人民幣25.9百萬元，而2013年12月31日則約為人民幣21.1百萬元。

截至2015年12月31日止年度

截至2015年12月31日止年度， 貴集團之收益仍然為零。截至2015年12月31日止年度的除稅前及除稅後虧損均約為人民幣2.2百萬元，而截至2014年12月31日止年度則約為人民幣4.3百萬元。

獨立財務顧問函件

2015年12月31日，貴集團之流動負債淨值及負債淨值均約為人民幣29.4百萬元，而2014年12月31日則約為人民幣25.9百萬元。

截至2016年12月31日止年度

截至2016年12月31日止年度，貴集團之收益仍然為零。截至2016年12月31日止年度的除稅前及除稅後虧損均約為人民幣3.1百萬元，而截至2015年12月31日止年度則約為人民幣2.2百萬元。

2016年12月31日，貴集團之流動負債淨值及負債淨值均約為人民幣34.6百萬元。

從上述分析可見，貴集團之財務表現及財務狀況均大幅倒退，沒有扭轉劣勢之跡象。

截至2017年12月31日止年度

截至2017年12月31日止年度，貴集團之收益仍然為零。截至2017年12月31日止年度的除稅前及除稅後虧損均約為人民幣5.8百萬元，而截至2016年12月31日止年度則約為人民幣3.1百萬元。

2017年12月31日，貴集團之流動負債淨值及負債淨值均約為人民幣37.8百萬元。

1.3 建議重組詳情

建議股本重組

董事會建議待股東批准後進行股本重組。股本重組包括：

- (i) 股份合併 — 每兩(2)股每股面值0.10港元之現有已發行股份將合併為一(1)股每股面值0.20港元之合併股份；
- (ii) 股本削減 — 於股份合併生效後，透過註銷就每股已發行合併股份繳足之股本0.19港元，將每股已發行合併股份之面值由0.20港元削減至0.01港元；
- (iii) 法定股本減少 — 於股本削減生效後，法定惟未發行之股份(包括透過股本削減產生之法定惟未發行股本)將全數註銷；
- (iv) 法定股本增加 — 於法定股本減少生效後，貴公司之法定股本將增至

獨立財務顧問函件

1,000,000,000港元，分為100,000,000,000股每股面值0.01港元之經調整普通股；及

- (v) 股份溢價註銷 — 將於股本重組生效當日註銷 貴公司股份溢價賬的全部進賬金額。

進行股本重組及經調整普通股[編纂]須待下列各項條件達成後方可作實：

- (i) 股東於股東特別大會以投票表決方式通過特別決議案批准股本重組；
- (ii) 大法院頒佈命令確認股本削減；
- (iii) 向開曼群島公司註冊處處長登記大法院的命令副本及大法院批准之載有公司法所規定有關股本削減詳情的會議紀錄；
- (iv) 遵守大法院可能附加的任何條件；及
- (v) [編纂]批准股本重組生效後之已發行的經調整普通股[編纂]及買賣。

債權人計劃及出售事項

債權人計劃代價(32,000,000港元)乃參考 貴公司截至2016年6月30日根據債權人計劃解除的債務(基於 貴公司的賬冊及紀錄)約人民幣27,644,000元而定。該等款項包括(i)應付李和獅先生款項約人民幣20,166,000元；(ii)應付終止合併入賬之附屬公司款項約人民幣6,142,000元；及(iii)應付控股股東(即林先生)款項約人民幣1,336,000元。就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除林先生於最後可行日期持有 貴公司已發行股本約59.1%外，其他計劃債權人均無持有 貴公司任何股權。

(i) 債權人計劃主要特點

建議債權人計劃將於生效日期實施，主要特點如下：

- (a) 解除及免除所有針對 貴公司的申索；
- (b) 合共6,400,000港元的認購事項部分所得款項淨額及以每股股份[編纂]港元

獨立財務顧問函件

入賬列作繳足的129,949,239股計劃股份(相當於約25,600,000港元)須以計劃債權人為受益人撥入債權人計劃；

- (c) 完成時以計劃債權人為受益人，將計劃附屬公司按面值轉讓予計劃公司或計劃管理人(或其代名人)；
- (d) 債權人計劃生效後，貴公司就截至債權人計劃生效日期發生的交易或事件而針對任何人士(包括但不限於計劃附屬公司)的所有或任何索償，須以計劃債權人為受益人由貴公司轉撥及／或轉讓及／或轉移(視情況而定)予計劃公司或計劃管理人(或其代名人)；
- (e) 計劃債權人就截至債權人計劃生效日期的交易或事件已提出或將提出的任何待決索償，須轉撥或轉讓予計劃公司以作結算；及
- (f) 須和解及解除債權人計劃生效日期的所有貴公司債務。

待債權人計劃生效且重組協議所有先決條件達成後，貴公司結欠計劃債權人的任何債務將獲不可撤回地悉數解除，且計劃債權人不得對貴公司之清盤、其財產或資產或就貴公司之清盤或就對貴公司行使任何權利或就任何申索從貴公司獲得任何付款、財產或擔保於香港或開曼群島提出任何要求或採取任何行動或法律程序，惟獲法律准許者除外。

根據債權人計劃，計劃附屬公司將由貴集團轉至計劃管理人或計劃公司，而貴公司就各計劃附屬公司的責任或債務所作出的任何擔保或彌償將於有關轉讓後悉數解除及免除。因此，將根據債權人計劃轉讓的計劃附屬公司視為出售。待債權人計劃生效及重組完成後，各計劃附屬公司將不再為貴公司附屬公司，而貴公司就過往違規或其他不合規事件可能遭致的任何訴訟、仲裁、調查或法律訴訟而產生的任何處罰、申索、損害、罰款或費用將透過債權人計劃結算，不再由貴公司承擔。截至最後可行日期，債權人計劃[尚未]生效。

獨立財務顧問函件

(ii) 成本及開支

截至生效日期(含生效日期)所產生與磋商、編製及實施債權人計劃有關之成本、收費、開支及支出，包括召開計劃債權人會議之費用及獲得高等法院及大法院批准之費用，將由投資者根據重組協議條款結清。

(iii) 計劃股份數目

將按發行價每股[編纂]港元配發及發行予計劃債權人的129,949,239股計劃股份佔：

- (i) 貴公司於股本重組完成後已發行股份約[編纂]%；
- (ii) 貴公司於股本重組完成後經配發及發行代價股份、認購股份、配售股份及[編纂]擴大的已發行股份約[編纂]%；及
- (iii) 貴公司於股本重組完成後經配發及發行代價股份、認購股份、配售股份、[編纂]及計劃股份擴大的已發行股份約[編纂]%。

基於(i) 貴公司在財務困難下仍採取措施償還未清償債務；(ii)債權人計劃代價32,000,000港元(包含現金6,400,000港元及將按發行價每股股份[編纂]港元配發的129,949,239股計劃股份(相當於約25,600,000港元))與 貴公司2016年6月30日約人民幣27,644,000元債務價值相約；(iii)債權人計劃代價及變現計劃附屬公司資產或股份或作為股東清盤計劃附屬公司收取金額將於債權人計劃生效當日用於結清 貴公司債務；(iv)貴公司就各計劃附屬公司的責任或債務所作出的任何擔保或彌償將於出售事項完成後悉數解除及免除；(v)各計劃附屬公司將不再為 貴公司附屬公司，而 貴公司就過往違規或其他不合規事件可能遭致的任何訴訟、仲裁、調查或法律訴訟而產生的任何處罰、申索、損害、罰款或費用將透過債權人計劃結算，

獨立財務顧問函件

不再由 貴公司承擔；(vi)截至生效日期(含生效日期)所產生與磋商、編製及實施債權人計劃有關之成本、收費、開支及支出，包括召開計劃債權人會議之費用及獲得高等法院及大法院批准之費用，將由投資者根據重組協議條款結清，對 貴公司並無財務影響；以及(vii)發行價公平合理(見下文「2.5代價股份、認購股份、配售股份、計劃股份及[編纂]各自的發行價」分段)，吾等認為債權人計劃、出售事項、根據債權人計劃配發及發行計劃股份符合 貴公司及股東之整體利益。

收購事項、[編纂]、配售事項及認購事項之資料於本函件下文各節詳細討論。

1.4 進行建議重組之理由

按董事會函件所載，股份自2014年3月31日起暫停於聯交所主板買賣。為了實施2017年1月11日之復牌建議， 貴公司已物色一間新的目標公司，並於2017年1月9日與投資者訂立重組協議(經2017年3月21日首份補充協議及2018年4月10日第二份補充協議修訂及補充)， 貴公司將收購待售股份。完成收購事項後，目標集團將成為 貴公司的全資附屬公司。

股本重組將讓 貴公司日後可更靈活透過發行新經調整普通股集資。此外，股本削減及股份溢價註銷產生的進賬款項將用作抵銷 貴公司的累計虧損，如有餘額則轉撥至 貴公司的可分派儲備賬，按董事會認為合適的方式及時機使用。

另外，實施股本重組須待(其中包括)股東通過特別決議案批准股本重組，且須完成遞交予聯交所之復牌建議所包含股本重組的安排。換言之，倘若進行建議重組所涉交易及復牌，則必須實行股本重組。

再者，股本重組生效為重組協議之先決條件之一。收購事項完成與[編纂]、配售事項及認購事項各自互為條件，[編纂]、配售事項及認購事項的部分所得款項將通過債權人計劃用作解除 貴公司之負債，以及用作 貴集團之一般營運資金。股本重組將使 貴公司於日後有需要時可靈活發行新經調整普通股。

董事會將於股本重組生效當日將股本削減的進賬總額約77.2百萬港元用作抵銷 貴

獨立財務顧問函件

公司之累計虧損。如截至2017年12月31日止年度的 貴集團簡明綜合財務狀況表所示， 貴集團儲備約為人民幣109.4百萬元（相當於約131.8百萬港元）。

按上文所述，於債權人計劃生效當日， 貴公司所欠計劃債權人之任何債項將不可撤回地悉數解除，且計劃債權人不得對 貴公司之清盤、其財產或資產或就 貴公司之清盤或就對 貴公司行使任何權利或就任何申索從 貴公司獲得任何付款、財產或擔保於香港或開曼群島提出任何要求或採取任何行動或法律程序，惟獲法律准許者除外。

收購事項完成時， 貴集團將有充分規模的業務，另一方面，認購事項、配售事項及[編纂]所得款項淨額合共約為[編纂]港元。所得款項淨額[編纂]港元將用於結算收購代價的現金部分，另外[編纂]港元將撥入債權人計劃，扣除專業費用及開支後，結餘須保留作 貴公司於完成後之營運資金及未來投資儲備（如有）。

[編纂]既讓現有股東有機會參與建議重組，亦使收購事項後 貴集團於中國物業市場有新前景。

建議重組可改善 貴集團之財政及流動資金狀況，其財務影響載於通函所載董事會函件「9.建議重組之財務影響」一段。

2. [編纂]、認購事項及配售事項

2.1 [編纂]之主要條款

按董事會函件所述，為使現有股東能參與建議重組之集資活動， 貴公司擬按[編纂]營業時間結束時合資格股東[編纂]經調整普通股獲發[編纂]之基準進行[編纂]。 貴公司將按[編纂]每股[編纂][編纂]港元向合資格股東及／或[編纂]配發及發行合共[編纂]，以籌集約[編纂]港元（未扣除開支）。[編纂]須待（其中包括）通函董事會函件「[編纂]的條件」一段所載條件達成後方可作實。

合資格股東不可認購超逾各自保證配額之任何[編纂]。合資格股東並未承購的[編纂]將全數由[編纂][編纂]。

獨立財務顧問函件

將按發行價每股[編纂]港元配發及發行的[編纂]佔：

- (i) 貴公司於股本重組完成後已發行股份約[編纂]%；
- (ii) 貴公司於股本重組完成後經配發及發行代價股份、認購股份、配售股份及計劃股份擴大的已發行股份約[編纂]%；及
- (iii) 貴公司於股本重組完成後經配發及發行代價股份、認購股份、配售股份、[編纂]及計劃股份擴大的已發行股份約[編纂]%。

2.2 認購事項之主要條款

根據重組協議，貴公司將以發行價每股認購股份[編纂]港元向認購人發行126,903,553股認購股份，認購代價合共為25,000,000港元，部分須以抵減營運資金墊款結算，餘額則於完成時以現金結算。認購事項須待(其中包括)通函董事會函件「重組協議的先決條件」一段所載條件達成後方可作實。

將按發行價每股[編纂]港元向認購人配發及發行的126,903,553股認購股份佔：

- (i) 貴公司於股本重組完成後已發行股份約[編纂]%；
- (ii) 貴公司於股本重組完成後經配發及發行代價股份、配售股份、[編纂]及計劃股份擴大的已發行股份約[編纂]%；及
- (iii) 貴公司於股本重組完成後經配發及發行代價股份、認購股份、配售股份、[編纂]及計劃股份擴大的已發行股份約[編纂]%。

2.3 配售事項之主要條款

本公司與配售代理(均為獨立第三方)於[●]訂立配售協議：

- (a) 根據配售協議A，配售代理A會促使承配人(i)按悉數包銷基準以每股配售股份[編纂]港元的發行價認購配售股份A，所籌集款項約[編纂]港元(「配售所得款項

獨立財務顧問函件

A1」)；及(ii)以每股配售股份[編纂]港元的發行價盡量認購配售股份AB，所得最高款項約[編纂]港元(「配售所得款項A2」)；

- (b) 根據配售協議B，配售代理B會促使承配人(i)按悉數包銷基準以每股配售股份[編纂]港元的發行價認購配售股份B，所籌集款項約[編纂]港元(「配售所得款項B1」)；及(ii)以每股配售股份[編纂]港元的發行價盡量認購配售股份AB，所得款項約[編纂]港元(「配售所得款項B2」)；
- (c) 根據配售協議C，配售代理C會促使承配人以每股配售股份[編纂]港元的發行價盡量認購配售股份AB，所得款項最多約[編纂]港元(「配售所得款項C」)；及
- (d) 根據配售協議D，配售代理D會促使承配人以每股配售股份[編纂]港元的發行價盡量認購配售股份AB，所得款項最多約[編纂]港元(「配售所得款項D」)。

配售所得款項A1及配售所得款項B1將用於支付部分收購代價(認購事項及[編纂]所得款項將撥付結清債權人計劃代價、建議重組的專業費用及支出、營運資金墊款及支付部分收購代價)，而配售所得款項A2、配售所得款項B2、配售所得款項C及配售所得款項D將用作營運資金及未來投資(如有)儲備。扣除開支前，配售所得款項總額(按所有配售股份均根據配售協議成功配售計算)約為[編纂]港元。配售事項須待(其中包括)通函董事會函件「配售事項的先決條件」一段所載條件達成後方可作實。

將按發行價每股[編纂]港元向承配人配發及發行的1,324,873,096股配售股份佔：

- (i) 貴公司於股本重組完成後已發行股份約[編纂]%；
- (ii) 貴公司於股本重組完成後經配發及發行代價股份、認購股份、[編纂]及計劃股份擴大之已發行股份約[編纂]%；及
- (iii) 貴公司於股本重組完成後經配發及發行代價股份、認購股份、配售股份、[編

獨立財務顧問函件

纂]及計劃股份擴大之已發行股份約18.3%。

為評估配售佣金是否公平合理，吾等已查閱自2016年9月1日至本公告日期（「**可比配售期**」）期間的配售新股交易（「**可比配售事項**」）。可比配售事項按下述標準挑選：(i)發行人於聯交所上市並公示有關交易；及(ii)新股配售超逾現有已發行股本20%，須根據獨立股東批准的特別授權進行。吾等認為基於可比配售期（即截至及包括本公告發佈日期前6個月）進行分析可獲悉近期市場狀況及氣氛，對決定配售佣金有重要作用，而佣金一般須取得獨立股東批准的特別授權。基於上述標準，吾等物色到15個最佳可比配售事項，且吾等認為可比配售的名單已無遺漏、公平且具代表性。結果載列如下。

公司	公告／通函日期	配售佣金
中國山水水泥集團有限公司(股份代號：691)	2017年3月13日	3.0%
HMV數碼中國集團有限公司(股份代號：8078)	2017年3月3日	2.5%
亞洲能源物流集團有限公司(股份代號：351)	2017年2月8日	2.5%
星美文化旅遊集團控股有限公司(股份代號：2366)		
及星美控股集團有限公司(股份代號：198)	2017年1月24日	3.0%
寰宇國際金融控股有限公司(股份代號：1046)	2017年1月18日	3.5%
高山企業有限公司(股份代號：616)	2017年1月3日	1.0%
東北電氣發展股份有限公司(股份代號：42)	2017年1月2日	1.1% (附註)
錦州銀行股份有限公司(股份代號：416)	2016年12月16日	1.0%
僑雄國際控股有限公司(股份代號：381)	2016年10月28日	1.5%
上海大生農業金融科技股份有限公司 (股份代號：1103)	2016年10月27日	2.5%
匯創控股有限公司(股份代號：8202)	2016年9月23日	8.0%
新維國際控股有限公司(股份代號：8086)	2016年10月17日	3.5%
中國山水水泥集團有限公司(股份代號：691)	2016年10月6日	3.0%
新體育集團有限公司(股份代號：299)	2016年9月19日	1.0%
中國華仁醫療有限公司(股份代號：648)	2016年9月15日	3.0%
	最高	8.0%
	最低	1.0%
	平均	2.7%
配售協議A的配售佣金		[編纂]
配售協議B的配售佣金		[編纂]

資料來源：聯交所及各公司的相關公告／通函

附註：如東北電氣發展股份有限公司有關2017年1月19日根據特別授權配售新H股的通函所披露，配售代理有權就認購人認購新股份的認購事項所得款項總額約320百萬港元，收取配售費約3,500,000港元。配售佣金比例按配售費除以認購項所得款項總額計算。

獨立財務顧問函件

[如上表所示，可比配售事項的配售佣金介乎1.0%至8.0%，平均約2.7%。配售協議A的配售佣金[編纂][屬範圍內]且[低於]可比配售事項的平均水平。配售協議B的配售佣金[編纂][屬範圍內]且[低於]可比配售事項的平均水平。]

[綜上所述，吾等認為就獨立股東而言配售佣金[公平合理]，且符合 貴公司及股東的整體利益。]

2.4 所得款項用途

認購事項(未扣除將用於抵銷認購代價的營運資金墊款)、配售事項及[編纂]所得款項總額合共約為[編纂]港元，而扣除截至2017年1月9日向 貴集團提供之營運資金墊款[編纂]港元後，認購事項、配售事項及[編纂]所得款項淨額約為[編纂]港元。所得款項淨額[編纂]港元將用於結清收購代價的現金部分，另外[編纂]港元將撥入債權人計劃，而扣除專業費用及開支後，結餘須保留作 貴公司於完成後之營運資金及未來投資(如有)儲備。

2.5 代價股份、認購股份、配售股份、計劃股份及[編纂]各自的發行價

發行價每股[編纂]港元較：

- i) 2014年3月28日(即最後交易日)的理論報價每股經調整普通股0.76港元(報價每股股份0.38港元已調整以反映股本重組的影響)折讓約[編纂]%；及
- ii) 按上文(i)每股經調整普通股0.76港元之理論報價計算得出的理論除權價約0.549港元折讓約[編纂]%。

為評估建議重組的條款是否公平合理，吾等已找出若干市場可比較對象(定義見下文「6.攤薄現有股東之股權」一段)。有關市場可比較對象的詳情，請參閱「6.攤薄現有股東之股權」一段。吾等曾審閱市場可比較對象過去進行之重組建議。吾等得悉，上述各項重組建議、其結構及條款包括但不限於(i)收購目標之業務規模、財務狀況及前景；(ii)供股／[編纂]之認購比例、認購價與所得款項淨額之金額及用途；(iii)根據認購新股

獨立財務顧問函件

份發行之股份數目、認購價與所得款項淨額之金額及用途；及(iv)新投資者之背景及目的均獨特，各有顯著差異，乃經有關訂約各方公平磋商達致，已計及各個案之獨有情況及多項因素，例如各市場可比較對象的特定狀況，財務及經營問題的嚴峻程度。因此，吾等認為參考市場可比較對象評估收購事項、認購事項、配售事項、債權人計劃及[編纂]之條款是否公平及合理並無意義。

吾等注意到，按董事會函件所述，發行價已計及以下因素並經過公平磋商釐定為[編纂]港元：(i) 貴集團持續經營所需資金；及(ii)股份自2014年3月31日起已暫停於聯交所買賣。認購事項、配售事項及[編纂]所得款項淨額合計約為[編纂]港元（「**所得款項淨額**」）。結算(i)收購代價的現金部分；(ii)將撥付債權人計劃的現金；及(iii)本通函「目標集團財務資料 — 交易支出」一節所述專業費用及開支後，其餘所得款項淨額（「**其餘所得款項淨額**」）將約為[編纂]港元。其餘所得款項淨額的計算如下：

	(百萬港元)
所得款項淨額	[編纂]
減：	
收購代價的現金部分	[編纂]
將撥付債權人計劃的現金	[編纂]
專業費用及開支	[編纂]
其餘所得款項淨額	[編纂]

吾等已審閱 貴集團就經擴大集團所編製截至[2019年6月30日]止[18]個月的內部現金流預算、其餘所得款項淨額及平均每月所需的營運資金（包括土地及開發成本）（「**經擴大集團持續經營所需資金**」），認為其餘所得款項淨額可用於支持 貴集團持續經營。

吾等評估[編纂]、認購事項及配售事項（包括發行價）是否公平合理時已計及以下因素：

- (i) 股份長期暫停買賣， 貴集團於2017年12月31日有大額負債淨值及 貴集團持

獨立財務顧問函件

續虧損，且基於 貴集團上述財務及經營狀況， 貴公司未必能覓得其他投資者提供落實復牌建議所需資金令 貴公司復牌後維持[編纂]；

- (ii) 股份自2014年3月31日起已暫停買賣超過[三年]，股份暫停買賣前之收市價不能反映 貴公司目前財務狀況(尤其是 貴集團的負債淨值及虧損)及估值。因此，收市價並非評估代價股份、認購股份、配售股份、計劃股份及[編纂]各自發行價的公平基準；
- (iii) [編纂]、收購事項(將於下文「3.收購事項」一段進一步討論)、認購事項及配售事項屬於尋求股份恢復買賣的復牌建議；
- (iv) 部分所得款項淨額將用作履行 貴公司落實建議重組之債權人計劃過程中招致之財務責任及用於結算收購代價的現金部分；
- (v) 上述其餘所得款項淨額可用作經擴大集團持續經營所需部分資金；
- (vi) 收購事項、認購事項、[編纂]、配售事項及債權人計劃的發行價均相同，即合資格股東根據[編纂]支付的每股股份價格並不較收購事項、認購事項、配售事項及債權人計劃的發行價優惠；及
- (vii) 已向各合資格股東提供平等機會，可根據[編纂]認購彼等保證配額而參與經擴大集團的未來發展。

經考慮以上因素，吾等認為[編纂]、認購事項、配售事項及發行價公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

2.6 [編纂]

貴公司與[編纂]已於[編纂]訂立[編纂]，[編纂]向 貴公司承諾將[編纂]佣金全數[編纂]不超過[編纂]股[編纂]。[編纂]之條款由 貴公司與[編纂]經公平磋商釐定。[編纂]須待

獨立財務顧問函件

若干條件於[編纂][編纂]或之前(或 貴公司與[編纂]書面協定之其他時間及／或日期)達成後方告作實。[編纂]之詳情載於通函董事會函件「[編纂]」分節。

基於(i)[編纂]並無[編纂]；及(ii)訂立[編纂]可確保 貴集團獲得所需資金，因此吾等認為[編纂]之條款公平合理，亦符合 貴公司及股東之整體利益。

[編纂]須待(其中包括)達成董事會函件「[編纂]的條件」一段所載之條件後方告作實。[編纂]完成與否將與收購事項及認購事項(為建議重組的一部分)各自互為條件，而建議重組須待達成重組協議的條件方可作實。因此，[編纂]、認購事項及收購事項未必會進行， 貴公司股東及有意投資者買賣股份或經調整普通股時務請審慎行事。

3. 收購事項

3.1 待收購資產

根據重組協議，待收購資產如下：

- (a) 待售股份，即目標公司的全部已發行股本。聯永及華睿信分別擁有目標公司已發行股本92.5%及7.5%。於完成收購事項後，目標集團將成為 貴公司之全資附屬公司；及
- (b) 完成時，聯永將向 貴公司轉讓完成日期前墊付目標集團的全部股東貸款，目前估計約為49.0百萬美元(相當於約382.2百萬港元)(「股東貸款」)。

重組協議先決條件(不可由重組協議任何訂約方豁免)包括(但不限於)：(a)債權人計劃不遲於完成日期生效；(b)獨立股東於股東特別大會以投票表決方式通過決議案，以批准：(i)股本重組；(ii)收購事項；(iii)配售事項；(iv)認購事項；(v)[編纂]；(vi)配發及發行債權人計劃的計劃股份與出售事項；及(vii)清洗豁免；(c)執行人員已授出清洗豁免且其後並無撤銷或撤回；及(d) 貴公司向聯交所提交目標集團的[編纂]，而 貴公司接

獨立財務顧問函件

獲[編纂]原則上批准，且其後並無撤銷或撤回。重組協議先決條件之所有詳情載於董事會函件「收購事項及認購事項」一節的「重組協議的先決條件」分節。

3.2 目標集團的資料

目標集團主要透過中國營運附屬公司在中國吉林市開發及銷售住宅及商業物業。

截至最後可行日期，目標集團於中國吉林市有兩個物業項目組合，分別處於不同發展階段，包括(i)一個大型住宅物業項目紫金•江尚，分三期開發；及(ii)一個高尚住宅及商業綜合物業項目綠洲•公元，分四期開發，總建築面積約為813,985平方米。紫金•江尚三期截至2015年7月已竣工，截至2017年9月30日，綠洲•公元第一期物業開始動工、預售並錄得物業銷售收益，第二期已取得動工的必要許可。截至最後可行日期，綠洲•公元第二期(1)物業已動工興建及預售，第三期(1)物業亦已動工興建。截至2017年12月31日，紫金•江尚及綠洲•公元的已竣工物業及發展中物業總建築面積分別約為373,700平方米及49,891平方米，而待日後發展物業的總規劃建築面積約為495,088平方米。

目標集團旨在成為吉林市中高檔住宅供應商之一，堅持提供優質物業項目。目標集團開發的物業包括雙連排屋、低層住宅單位、高層住宅單位、商業單位及多用途物業。過去數年，目標集團榮獲多個獎項及認可，表彰在提供優質物業項目方面的成就。目標集團首個物業項目紫金•江尚獲評為「2013吉林地產年度總評榜十大品質典範樓盤」、「2013吉林地產年度總評榜最具舒適度樓盤」，而綠洲•公元獲選為「2013吉林地產年度總評榜2014最值得期待樓盤」。

目標集團收益於物業竣工並交付予客戶後確認。截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日止年度，目標集團總收益分別約為人民幣425.1百萬元、人民幣500.4百萬元、人民幣265.6百萬元及人民幣180.1百萬元。目標集團截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日止年度的純利分別約為人民幣50.2百萬元、人民幣70.3百萬元、人民幣24.3百萬元及人民幣20.1百萬元。

獨立財務顧問函件

以下載列目標集團截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日止年度之財務業績摘要，詳情載於本通函附錄一：

表3：目標集團綜合損益及其他全面收益表概要

	截至12月31日止年度			
	2014年 人民幣千元 (經審核)	2015年 人民幣千元 (經審核)	2016年 人民幣千元 (經審核)	2017年 人民幣千元 (經審核)
收益	425,100	500,425	265,585	180,066
毛利	109,924	153,084	66,278	40,448
除稅前溢利	70,269	117,032	39,388	31,977
年內溢利及全面收益總額	50,212	70,255	24,279	20,076
目標公司擁有人應佔年內溢利及全面收益總額	52,359	71,997	21,553	20,076

表4：目標集團綜合財務狀況表概要

	12月31日			
	2014年 人民幣千元 (經審核)	2015年 人民幣千元 (經審核)	2016年 人民幣千元 (經審核)	2017年 人民幣千元 (經審核)
非流動資產	99,546	103,587	93,474	97,029
流動資產	1,032,120	905,760	779,241	829,702
流動負債	902,922	739,055	561,884	666,487
非流動負債	56,257	27,550	195,912	125,249
流動資產淨值	129,198	166,705	217,357	163,215
資產淨值	172,487	242,742	114,919	134,995

截至2017年12月31日止年度

目標集團的收益由截至2016年12月31日止年度的人民幣265.6百萬元減少約32.2%至截至2017年12月31日止年度的人民幣180.1百萬元，主要是由於紫金•江尚可供出售的雙連排屋和住宅單位數目均有下降，於2016年上半年，紫金•江尚大部分餘下單位亦已出售，導致紫金•江尚所交付可出售總建築面積由截至2016年12月31日止年度約21,147平方米減至截至2017年12月31日止年度約12,797平方米。

2017年12月31日，目標集團的流動資產淨值及資產淨值分別約為人民幣163.2百萬元及人民幣135.0百萬元。

截至2016年12月31日止年度

目標集團的收益由截至2015年12月31日止年度的人民幣500.4百萬元減少約46.9%至截至2016年12月31日止年度的人民幣265.6百萬元。儘管紫金•江尚各期平

獨立財務顧問函件

均售價有所增加及綠洲•公元第一期雙連排屋以平均售價約人民幣10,525.0元／平方米確認銷售額，減少主要由於(i)紫金•江尚第三期自2016年1月起延緩交付，導致紫金•江尚第一期、第二期及第三期所交付可出售總建築面積由截至2015年12月31日止年度約90,840平方米減至截至2016年12月31日止年度約21,147平方米。紫金•江尚第三期交付放緩主要是由於2015年已交付90.5%住宅單位，自2016年1月起僅剩少數住宅單位待交付；及(ii)有別於紫金•江尚第一至三期住宅單位，綠洲•公元第一期雙連排屋出售數目有限，主要由於該兩個物業項目的市場定位有別。綠洲•公元第一期雙連排屋的定位為高檔物業，目標客戶為打算改善生活狀況的中高及高收入家庭，而紫金•江尚的住宅單位定位為大型住宅物業，目標客戶為打算首次置業的中產及中高收入家庭。因此，綠洲•公元的銷售速度較紫金•江尚慢。所交付可出售總建築面積約為30,653平方米，較截至2015年12月31日止年度減少約66.3%。

於2016年12月31日，目標集團之流動資產淨值及資產淨值分別約為人民幣217.4百萬元及人民幣114.9百萬元。

截至2015年12月31日止年度

目標集團的收益由2014年的人民幣425.1百萬元增加約17.7%至2015年的人民幣500.4百萬元。儘管紫金•江尚第一期及第二期所交付可出售總建築面積均有所減少，且紫金•江尚第一期平均售價略有下降，增加主要是由於(i)確認出售總建築面積約為75,647平方米的紫金•江尚第三期物業所得收益，佔截至2015年12月31日止年度按平均售價約人民幣5,258.4元／平方米出售的總建築面積約83.3%；(ii)紫金•江尚第三期所交付可出售總建築面積逐步增長，主要是由於紫金•江尚第三期交付的所有物業均為高層物業，可出售建築面積多於紫金•江尚第一期和第二期的低層及高層物業組合；及(iii)紫金•江尚第二期平均售價由人民幣5,556.1元／平方米增至約人民幣6,885.1元／平方米。所交付可出售總建築面積約為90,840平方米，較截至2014年12月31日止年度增加約20.9%。

獨立財務顧問函件

於2015年12月31日，目標集團之流動資產淨值及資產淨值分別約為人民幣166.7百萬元及人民幣242.7百萬元。

3.3 目標集團之物業組合概覽

紫金•江尚

紫金•江尚是目標集團透過其中一家全資擁有的項目公司吉林拓宏開發的首個物業項目，位於中國吉林省吉林市高新區興隆街與深圳中路交匯處，為大型住宅項目，主要由住宅組成，亦包括零售商舖、停車位及其他配套設施，已竣工建築面積約305,781平方米。

項目總地盤面積約129,761平方米，已竣工總建築面積約305,781平方米，包括住宅區約223,004平方米、零售商舖區約20,200平方米及地上及地下配套區（包括停車場及配套設施區）約62,577平方米。

下表載列紫金•江尚截至2017年12月31日的發展概況：

建築地盤 面積	已竣工				發展中			日後發展	
	已竣工 建築面積 (平方米)	可出售／ 出租	已出售及	仍未出售的	發展中 建築面積 (平方米)	可出售／ 出租	已預售 建築面積 (平方米)	持作	可出售／
		總建築	預售建築	可出售		總建築		日後發展	出租
		面積	面積	建築面積		面積		建築面積	總建築面積
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)
129,761	305,781	303,800	270,533	33,267	—	—	—	—	—

詳情請參閱通函「目標集團業務—目標集團的物業開發項目」一節。

紫金•江尚獲評為「2013吉林地產年度總評榜十大品質典範樓盤」及「2013吉林地產年度總評榜最具舒適度樓盤」。

綠洲•公元

綠洲•公元定位為高尚住宅及商業綜合物業項目，位於中國吉林省吉林市高新區深圳東路1988號。目標集團於2013年8月透過兩家全資擁有的項目公司軟銀華睿及吉林匯金開始規劃及開發綠洲•公元。

截至最後可行日期，目標集團已取得開發綠洲•公元所用六幅總地盤面積約

獨立財務顧問函件

370,066平方米的土地的相關國有土地使用權證，其中約208,656平方米及160,477平方米分別劃撥作住宅及商業用途。

綠洲•公元的開發計劃如下，將分四期開發：

- 住宅開發 — 例如雙連排屋、中層公寓及低層公寓(分四期開發)
- 商業辦公室
- 休閒區 — 例如公共區域、綠地及公園
- 配套設施

下表載列綠洲•公元截至2017年12月31日的發展概況：

建築地盤 面積	已竣工				發展中			日後發展	
	已竣工 建築面積 (平方米)	可出售/ 出租 總建築 面積 (平方米)	已售及 預售建築 面積 (平方米)	仍未出售的 可出售 建築面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	可出售/ 出租 總建築 面積 (平方米)	已預售 建築面積 (平方米)	持作日後 發展建築 面積 (平方米)	可出售/ 出租 總建築 面積 (平方米)
370,066	67,919	45,707	24,889	20,818	49,891	42,094	16,052	495,088	475,106

詳情請參閱通函「目標集團業務 — 目標集團的物業開發項目」一節。

綠洲•公元第一期及第二期(1)已先後於2015年2月及2017年9月開始預售。下表載列綠洲•公元的規劃發展概況：

	規劃／實際 動工日期	規劃／實際 開始預售日期	規劃 竣工日期	規劃交付 物業日期
— 第二期(1)	2017年7月	2017年9月	2018年8月	2018年10月
— 第二期(2)	2019年5月	2019年10月	2020年10月	2021年4月
— 第三期(1)	2018年4月	2018年10月	2019年6月	2019年10月
— 第三期(2)	2019年4月	2019年10月	2020年6月	2020年9月
— 第四期(1)	2020年4月	2020年10月	2021年6月	2021年10月
— 第四期(2)	2020年4月	2021年5月	2021年10月	2022年3月

綠洲•公元獲選為「2013吉林地產年度總評榜2014最值得期待樓盤」。

上述有關紫金•江尚及綠洲•公元(上述所獲獎項證明獲市場認證)之數據，列出截至2021年止期間目標集團物業組合中可供出售之已竣工建築面積、發展中及待發展建

獨立財務顧問函件

築面積，而吾等認為會對該期間之財務表現有所貢獻。除發展現有物業項目外，目標集團現正就日後收購紫金•江尚周邊一幅土地進行內部研究，該地塊將用於開發吉林市紫金•江尚第四期及第五期。

3.4 中國物業市場概覽

中國經濟及房地產市場概覽

按戴德梁行研究報告所述，儘管全球經濟環境波動對中國經濟造成影響，但中國的本地生產總值在過去數年一直維持高水平增長，由2010年的人民幣413,030億元增至2016年的人民幣744,127億元，複合年增長率約為10.3%。根據中國國家統計局的資料，中國2010年第二季的名義本地生產總值已超越日本，成為世界第二大經濟體系。

中國房地產投資由2010年的人民幣48,259億元上升至2016年的人民幣102,581億元，複合年增長率約13.4%。根據戴德梁行研究報告，2016年竣工的商品住宅總建築面積為約771.9百萬平方米，在建商品住宅建築面積約為5,213.1百萬平方米，已出售商品住宅的建築面積約為1,375.4百萬平方米。在建商品住宅及已出售商品住宅的建築面積均較2010年有顯著的增幅。商品住宅的平均售價由2010年的每平方米人民幣4,725.0元升至2016年的每平方米人民幣7,202.6元。

吉林市經濟及房地產市場概覽

根據戴德梁行研究報告，吉林市的本地生產總值由2010年約人民幣1,801億元增至2016年約人民幣2,531億元，複合年增長率約為5.8%。吉林市的固定資產投資較2015年增長約9.5%至2016年約人民幣2,829億元。經濟發展迅速將有助吉林市物業市場複蘇。

按戴德梁行研究報告所述，近年來房地產投資迅速增長，住宅單位堆積庫存量高，導致2013年至2016年房地產投資減少及新建住宅物業價格下降。吉林市已售住宅物業的總建築面積由2010年至2016年以複合年增長率約11.0%下跌。然而，2016

獨立財務顧問函件

年吉林市人均本地生產總值達人民幣59,652元，較全國平均水平高逾人民幣5,672元。此外，吉林市於2016年實現本地生產總值人民幣2,531億元，同比增長約5.7%。按照目前新建商品住宅價格指數趨勢，住房需求的下降於日後可能會觸底回升。

此外，根據戴德梁行研究報告，發展迅速的一線及二線城市公佈限制政策，令投資者轉向其他二線城市投資。吉林市為其中一個受惠於該等政策的二線城市，因此可憑藉較為寬鬆的房地產政策吸引更多投資者。

經考慮上述因素，吾等認為，基於上文所分析中國有穩定經濟前景，國內房地產市場需求將於實施有利政策後開始回升，而目標集團業務所在之吉林市房地產市場前景樂觀。

3.5 收購代價

收購代價為1,151,721,733港元，由 貴公司、賣方與楊先生參考下列各項後公平商定，（其中包括）(i)目標集團於2016年9月30日的未經審核綜合資產淨值（不包括拓宏匯祥的股本其中未支付的人民幣80.0百萬元，拓宏匯祥於2016年9月30日後成為目標集團的成員公司）約人民幣118.9百萬元（相當於約143.3百萬元）；(ii)根據香港獨立合資格估值師戴德梁行有限公司所編製估值報告草擬本（載有目標集團於2018年4月30日所持物業權益估值的最終報告載於通函附錄六）所載目標集團於2016年9月30日所持物業權益估值[編纂]計算之目標集團所持物業權益估值較賬面值有溢價約人民幣729.4百萬元（相當於約878.8百萬元）；(iii)聯永股東貸款49.0百萬美元（相當於約382.2百萬元，即目前預期收購事項完成前將墊付目標集團的總額）；(iv)目標集團過往表現；及(v)目標集團的業務增長及盈利能力。收購代價較目標公司股權持有人應佔目標集團2017年12月31日之綜合資產淨值約人民幣135.0百萬元（相當於約162.6百萬元）超出約[989.1]百萬元。

收購代價須由 貴公司按聯永及華睿信或彼等各自代名人各自所持目標公司股權比例，分別向聯永及華睿信支付1,065,342,603港元及86,379,130港元。收購代價須由 貴公司按以下方式支付：(i)向聯永支付現金166,000,000港元及(ii)985,721,733

獨立財務顧問函件

港元，以完成後按發行價每股代價股份[編纂]港元配發及發行合共5,003,663,621股新經調整普通股(分別向聯永或其代名人及華睿信或其代名人配發及發行4,565,190,878股新經調整普通股及438,472,743股新經調整普通股)方式結算。

將按發行價每股[編纂]港元向賣方配發及發行的5,003,663,621股代價股份佔：

- (i) 貴公司於股本重組完成後已發行股份約[編纂]%；
- (ii) 貴公司於股本重組完成後經配發及發行認購股份、配售股份、[編纂]及計劃股份擴大的已發行股份約[編纂]%；及
- (iii) 貴公司於股本重組完成後經配發及發行代價股份、認購股份、配售股份、[編纂]及計劃股份擴大的已發行股份約[編纂]%。

代價股份、認購股份、配售股份、[編纂]及計劃股份各自的發行價每股[編纂]港元較：

- (i) 於2014年3月28日(即最後交易日)的理論報價每股經調整普通股0.76港元(報價每股股份0.38港元已獲調整以反映股本重組的影響)折讓約[編纂]%；及
- (ii) 按上文(i)每股經調整普通股0.76港元之理論報價計算得出的理論除權價約0.549港元折讓約[編纂]%。

吾等認為，鑒於股份自2014年3月31日起暫停買賣，經調整普通股之理論報價乃基於股份於最後交易日之收市價計算，僅反映 貴公司於股份長期暫停買賣前之當時基礎，並無計及長期暫停買賣，以及 貴公司在長期暫停買賣期間之發展。因此，考慮到股份長期暫停買賣，吾等認為發行價[編纂]港元與2014年3月28日(即2014年3月31日上午九時正起股份暫停買賣前的最後交易日)之理論報價每股經調整普通股0.76港元(報價每股股份0.38港元已獲調整以反映股本重組之影響)比較並不適合。

獨立財務顧問函件

此外，吾等認為於評估發行價是否公平合理時，並不適宜參考發行價[編纂]港元較2014年3月28日（即最後交易日起股份暫停買賣前的最後交易日）理論報價每股經調整普通股0.76港元（報價每股股份0.38港元已獲調整以反映股本重組的影響）之折讓，亦不適宜參考與聯交所其他上市公司重組個案的發行價和有關理論報價之折讓比較。

雖然其他重組個案有類似特點，但 貴公司之建議重組與該等重組建議各有不同和獨特的條款及條件，例如所需注資金額及完成重組後將由相關投資者持有之股權，亦可能影響收購事項的代價股份發行價之釐定。因此，吾等認為直接比較發行價與其他重組個案之代價股份發行價，或比較發行價較經調整普通股理論報價之折讓與其他重組個案之折讓，均不合適。

經考慮上文「2.5代價股份、認購股份、配售股份、計劃股份及[編纂]各自的發行價」一段已討論發行價是否公平合理，尤其是(i)發行價高於 貴集團於2017年12月31日的負債淨額；及(ii)收購事項、認購事項、[編纂]、配售事項及債權人計劃的發行價均相同，吾等認為代價股份的發行價公平合理。

為評估收購代價是否公平合理，吾等已考慮釐定收購代價的基準。按上文所述，收購代價計及的多項因素為（其中包括）：(i)目標集團未經審核綜合資產淨值；(ii)目標集團所持物業權益估值較賬面值溢價；及(iii)股東貸款。根據通函附錄一所載目標集團之會計師報告，於2017年12月31日，目標集團擁有人應佔經審核綜合資產淨值約為人民幣135.0百萬元（相當於約162.6百萬港元）。參照通函附錄六所載估值報告，物業權益於2018年4月30日的市值約為人民幣1,294.0百萬元。如「目標集團財務資料 — 物業權益及物業估值」一節所載，估值盈餘淨額約人民幣625.3百萬元（相當於約753.4百萬港元）來自戴德梁行所估物業權益於2018年4月30日的市值超逾2018年4月30日的賬面淨值約人民幣668.7百萬元的差額。股東貸款為49.0百萬美元

獨立財務顧問函件

(相當於約382.2百萬港元)，基於目標集團於2017年12月31日經審核綜合資產淨值就估值盈餘淨額作出調整計算，目標集團擁有人應佔經調整資產淨值連同股東貸款(「**經重估資產淨值**」)約為人民幣1,077.5百萬元。下表載列經重估資產淨值：

	(人民幣百萬元)	(百萬港元)
於2017年12月31日目標集團擁有人應佔經審核 綜合資產淨值	135.0	162.6
加：		
估值超逾相應賬面淨值的估值盈餘淨額	625.3	753.4
股東貸款	317.2	382.2
經重估資產淨值	1,077.5	1,298.2

因此，收購代價約1,151.7百萬港元(相當於約人民幣955.9百萬元)較經重估資產淨值約1,298.2百萬港元(相當於約人民幣1,077.5百萬元)折讓約11.3%。

考慮到物業權益估值為釐定收購代價的重要因素之一，吾等已審閱通函附錄六所載估值報告，以評估收購代價是否公平。

於估值報告中，物業權益分為五個不同類別：(i)第一類為目標集團於中國佔用之物業(即位於高新區之綠洲•公元項目已落成商業樓面)(「**第一類物業**」)；(ii)第二類為目標集團於中國持有作銷售之物業(即高新區興隆街與深圳中路交匯處的紫金•江尚項目之未出售樓面及高新區之綠洲•公元項目已竣工但尚未出售的住宅及停車位樓面)(「**第二類物業**」)；(iii)第三類為目標集團於中國持有之發展中物業(即位於高新區之綠洲•公元項目的在建部分)(「**第三類物業**」)；(iv)第四類為目標集團於中國持有作日後發展的物業(即位於高新區之綠洲•公元項目中用作日後發展的地塊)(「**第四類物業**」)；及(v)第五類為目標集團於中國租賃及佔有之物業(即位於高新區之綠洲•公元項目的綠化區)(「**第五類物業**」)。

吾等從估值報告得悉，戴德梁行已遵守聯交所頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、收購守則及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(2017年版)所載規定。根據估值報告，除下文另有指明外，物業權益的各物業估值

獨立財務顧問函件

即其市值。根據依循國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則制定的香港測量師學會物業估值準則(2017年版)，市值定義為「自願買家及自願賣家在知情、謹慎及不受威逼之情況下，在合適市場推銷後於估值日期雙方在公平交易中對交換一項資產或負債的估計金額」。

吾等評估估值是否公平合理時，已考慮估值報告所載方法、基準及假設，並已就物業估值採納的方法、所用基準及假設諮詢戴德梁行。

(i) 方法

為確定物業權益的估值，吾等獲悉戴德梁行考慮採納直接比較法。直接比較法為評估已形成物業市場且有充足物業交易的物業市值的最常用方法。估值過程中，戴德梁行已參考與該等物業特徵相若的可比銷售交易／證據。對於第一類物業、第二類物業及第三類物業的估值，戴德梁行已參考多項近期銷售交易並就與該物業特徵相若的部分類似開發物業詢問報價，以獲取各部分(例如辦公室、培訓中心、住宅用地、零售用地及停車位)的平均單價。對於第四類物業的估值，戴德梁行已參考多項近期有同類物業特徵的土地交易，以獲取樓面地價。於得出主要假設時，吾等已對該等單價或樓面地價(視情況而定)作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模、容積率、樓層、差異及質素等因素。

目標集團於2018年4月30日應佔第一類及第二類物業於現況下的市值分別約為人民幣143,000,000元及人民幣174,000,000元。基於與戴德梁行之討論，採用的直接比較法參考可於相關市場獲得的可比較銷售交易，估計該等物業在現行空置狀況下的銷售金額。

目標集團於2018年1月31日應佔第三類及第四類物業於現況下之市值分別約為人民幣217,000,000元及人民幣760,000,000元。基於與戴德梁行之討論，對第三類及第四類物業估值時採用直接比較法，參考相關市場上可取得之可資

獨立財務顧問函件

比較銷售證據，並計及已支銷建築成本及按照最新發展計劃完成發展項目將會支銷之成本。「竣工時市值」乃戴德梁行所認為假設於估值日期已竣工情況下發展項目的總售價。戴德梁行假設政府當局有關發展計劃之所有同意書、批文及牌照經已或將會取得，且並無繁瑣條件或延誤，亦假設發展項目之設計及建築符合當地規劃及其他條例，且已經或將會獲得當局批准。如估值報告所述，第五類物業包括位於綠洲•公元項目的綠化區，且目標集團所佔物業為綠地。在評估第五類物業時，戴德梁行認為該物業不具商業價值，主要是由於其禁止轉讓及轉租，或由於租金缺乏可觀利潤。

(ii) 基準及假設

關於估值採用之一般假設，吾等從估值報告得悉各物業之估值不包括因特別條款或情況（如非一般的融資、售後租回安排、與銷售有關的任何人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值元素）而被抬高或貶低的估計價格。中國物業估值時亦假設(i)該等物業基於象徵式年度土地使用費按其各自之期限獲授可轉讓土地使用權，且已悉數支付任何應付土地出讓金；及(ii)目標集團具備該等物業的可執行業權，亦有權於各自所獲授土地使用權租期未屆滿的整段期間在不受干擾的情況下自由使用、佔用或轉讓該等物業。此外，估值並無就物業所結欠的任何抵押、按揭或款項，或出售時可能產生的任何費用或稅項作出扣減。除另有指明外，假設物業並不附帶可能影響價值的繁重產權負擔、限制及支出。

吾等獲悉，戴德梁行已審閱目標集團法律顧問通商律師事務所就物業提出的法律意見，並無發現有任何特別條款或情況，或該等物業未有基於象徵式年度土地使用費按其各自之指定期限獲授可轉讓土地使用權或未有悉數支付任何應付土地出讓金，或擁有人未獲該等物業於未屆滿的整段期間之可執行業權及在不受干擾的情況下自由使用、佔用或轉讓該等物業之權利。

吾等已與戴德梁行就其專業知識及獨立性進行面談。戴德梁行向吾等確認(i)陳家輝先生為註冊專業測量師（產業測量組）及註冊中國房地產估價師，

獨立財務顧問函件

擁有逾30年中國物業估值經驗；及(ii)除有關物業權益估值委聘外，戴德梁行目前或過去與 貴公司、目標集團及彼等關連人士概無關係。就吾等所知概無任何事宜將使吾等對戴德梁行的專業知識及獨立性存疑。吾等已審閱戴德梁行的委聘條款，尤其注意工作範圍的合適性。基於吾等之審閱，就吾等所知工作範圍並無任何限制可對其所提供估值報告的保證程度造成不利影響。鑑於上文所述，在審閱估值報告及與戴德梁行討論後，吾等認為(i)戴德梁行採用的估值方法屬常見，適用於釐定物業權益市值；及(ii)物業權益的估值基準及假設屬公平合理，因此吾等認為物業權益於2018年4月30日的估值約人民幣1,294百萬元公平合理。

經考慮(i)收購代價較經重估資產淨值折讓約11.3%；及(ii)物業權益於2018年4月30日的估值約人民幣1,294百萬元公平合理，吾等認為收購代價公平合理。

經考慮(i)目標集團過往錄得盈利；(ii)目標集團業務所在的中國房地產市場前景向好；及(iii)收購代價較基於目標集團物業權益估值的經重估資產淨值連同股東貸款有折讓，吾等認為收購事項對獨立股東而言公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

4. 清洗豁免

於最後可行日期，一致行動集團並不擁有或控制任何現有股份、有關現有股份之可換股證券、認股權證、期權或衍生工具。完成重組後，一致行動集團將合共持有 貴公司於股本重組後及經[編纂]、認購股份、代價股份、配售股份及計劃股份擴大之股本約[編纂]%（假設所有合資格股東根據[編纂]認購彼等應得配額）。

因此，除非執行人員獲豁免嚴格遵守收購守則第26.1條，否則投資者須根據收購守則第26.1條就 貴公司所有已發行股份（並非一致行動集團已擁有或同意收購之股份）作出強制全面收購要約。

投資者已根據收購守則第26條豁免註釋1向執行人員申請授予清洗豁免。倘執行人員授出清洗豁免，須待（其中包括）獨立股東於股東特別大會以投票表決方式批准後方告作實，

獨立財務顧問函件

其中一致行動集團、林先生、其聯繫人及彼等的一致行動人士和參與建議重組、清洗豁免及／或特別交易安排或於當中擁有權益的人士須就有關決議案放棄投票。倘執行人員授出清洗豁免，投資者毋須作出強制收購要約（否則須因收購事項、認購事項及[編纂]而作出強制收購要約）。執行人員未必會授出清洗豁免。倘未授出清洗豁免，重組協議將告失效，而收購事項、認購事項、配售事項、債權人計劃及[編纂]將會因此失效，股本重組及復牌亦不會進行。

吾等從董事會函件獲悉屬於建議重組的收購事項之完成，須待（其中包括）下列條件達成後方告作實：(i)獨立股東批准清洗豁免；及(ii)執行人員授出清洗豁免。倘清洗豁免未獲獨立股東批准或未獲執行人員授出，則不能進行重組協議有關之交易，會不利建議重組及復牌建議之實行。

基於獨立股東批准清洗豁免為重組協議其中一項先決條件，對落實復牌建議非常重要，加上清洗豁免可讓建議重組及相關交易得以進行，故吾等認為清洗豁免公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

5. 特別交易安排

根據收購守則第25條規定，債權人計劃中關於應付林先生（於最後可行日期持有 貴公司已發行股本約59.1%）債務的建議結算安排（不適用於所有其他股東）屬於特別交易安排。

貴公司已根據收購守則第25條申請執行人員同意(i)結算 貴公司應付計劃債權人（兼為股東）及／或彼等聯繫人的債務；及(ii)債權人計劃的出售事項，惟須獨立股東及／或彼等聯繫人於股東特別大會以投票表決方式批准及 貴公司獨立財務顧問公開聲明認為債務結算條款按正常商業條款公平合理釐定。

計及(i)上文「2.[編纂]、認購事項及配售事項」一節所述主要因素及原因；(ii)認購事項、[編纂]及配售事項的部分所得款項淨額將用於根據建議重組結算 貴公司欠結計劃債權人的部分債務；(iii)向林先生作出的計劃條款與向並無擁有 貴公司權益的其他計劃債權人作

獨立財務顧問函件

出者相同且平等；及(iv)林先生、其聯繫人及彼等的一致行動人士以及於建議重組、清洗豁免及／或特別交易安排中擁有權益及參與其中的相關人士均不得就相關決議案投票，吾等認為特別交易安排條款按正常商業條款公平合理釐定，符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

6. 攤薄現有股東之股權

按董事會函件所披露，2016年11月25日，聯交所致函本公司，知會本公司其已將本公司列入除牌程序的第一階段。本公司於2017年1月11日向聯交所提交復牌建議（經本公司其後提交的文件補充）。聯交所將根據上市規則第17項應用指引及2013年9月發出的指引信函HKEx-GL66-13處理復牌建議及註銷股份上市（如適用）。

務請 閣下留意通函所載董事會函件「8.股權架構變動」一節。吾等注意到，公眾持股量將由最後可行日期約40.9%減至(i)股本重組、[編纂]、配售事項、債權人計劃、認購事項及收購事項完成時約[編纂]%（假設所有現有股東已承購各自的[編纂]配額）；及(ii)股本重組、[編纂]、配售事項、債權人計劃、認購事項及收購事項完成時約[編纂]%（假設所有現有股東並無承購各自的[編纂]配額）。假設全體現有股東已承購各自的[編纂]配額，股權會由約[編纂]%攤薄至約[編纂]%，攤薄影響約為[編纂]%。

為評估攤薄影響是否公平合理，吾等已找出(i)曾被聯交所根據上市規則第17項應用指引置於除牌程序的主板上市公司；(ii)提交復牌建議的公司，而該等公司涉及以[編纂]方式向現有股東[編纂]股份、認購股份及／或可換股票據（假設已悉數轉換）及為尋求股份交易復牌收購新業務等；及(iii)於最後可行日期前約四年（「可比期」）內刊發公佈或派發通函披露重組計劃詳情的公司。吾等認為基於可比期（即最後可行日期前約四年）進行分析可獲悉近期市場慣例及狀況，對決定復牌建議（包括上述標準）有重要作用。根據聯交所網站所得公開資料，吾等已盡力找出[八]間公司（「市場可比較對象」），根據上列挑選標準，認為可比較公司

獨立財務顧問函件

名單已無遺漏、公平且具代表性。吾等亦假設各市場可比較對象現有股東悉數承購[編纂]。下表載有市場可比較對象之簡要：

可比較公司	公佈／ 通函日期	認購事項、 [編纂]及 收購事項之 潛在最大攤薄 (概約)	[編纂]的 佣金率
萬亞企業控股有限公司(股份代號：8173)	2017年11月9日	62.0%	尚未公開披露
融達控股有限公司(股份代號：948)	2017年9月25日	79.0%	3.0%
大慶乳業控股有限公司(股份代號：1007)	2018年5月9日	90.5%	2.5%
金盾控股(實業)有限公司(股份代號：2123)	2017年6月5日	68.7%	尚未公開披露
浩倫農業科技集團有限公司(股份代號：1073)	2017年5月17日	78.0%	2.0%
中國旭光新材料集團有限公司(股份代號：67)	2017年2月16日	90.0%	尚未公開披露
建德國際控股有限公司(前稱第一電訊集團有限公司) (股份代號：865)	2016年2月29日	89.9%	3.0%
華顯光電技術控股有限公司(前稱唯冠國際控股 有限公司)(股份代號：334)	2014年6月30日	86.6%	3.0%
	最高	[90.5]%	[3.0]%
	最低	[62.0]%	2.0%
	中位數	[80.6]%	[2.7]%
貴公司[編纂]		[編纂]%	[編纂]

資料來源：聯交所及上述公司的最新上市申請相關通函

按上表所示，吾等獲悉市場可比較對象之攤薄影響介乎約[62.0]%至約[90.5]%，中位數約[80.6]%。吾等亦注意到，完成(其中包括)[編纂]、認購事項及收購事項後之攤薄影響約為[編纂]%，略高於前述範圍。按董事會函件所述，聯交所將根據上市規則第17項應用指引及2013

獨立財務顧問函件

年9月發出的指引信函HKEx-GL66-13處理復牌建議及取消股份[編纂](如適用)。此外，貴公司於2017年12月31日有未經審核綜合負債淨值約人民幣37.8百萬元。儘管於完成(其中包括)[編纂]、認購事項及收購事項後約[編纂]%之攤薄影響略高於前述範圍，經考慮(i)完成建議重組(包括但不限於股本重組、[編纂]、認購事項、收購事項、配售事項及債權人計劃)屬於尋求股份於聯交所恢復買賣之復牌建議；(ii)倘復牌建議不獲批准且無可行建議，聯交所或會根據上市規則第17項應用指引所載程序及2013年9月發出的指引信函HKEx-GL66-13將貴公司置於除牌程序的下一階段，在此情況下，股東亦不大可能從貴公司獲得投資回報；(iii)[編纂]、認購事項、收購事項及配售事項之條款對獨立股東而言公平合理；(iv)自[編纂]、配售事項及認購事項籌集所得之資金將成為落實債權人計劃、結算收購代價現金部分及增加貴集團營運資金的財務資源；及(v)根據通函附錄五所載「經擴大集團之未經審核備考財務資料」，完成[編纂]、認購事項、配售事項及收購事項後，貴集團將由淨負債狀況轉為淨資產狀況，吾等認為對現有股東股權之攤薄影響對獨立股東而言可以接受。

7. 建議重組之財務影響

(a) 資產總值

如通函附錄五「經擴大集團之未經審核備考財務資料」一節所載，[編纂]

(b) 資產／(負債)淨值

如通函附錄五「經擴大集團之未經審核備考財務資料」一節所載，[編纂]

獨立財務顧問函件

(c) 盈利

如通函附錄五「經擴大集團之未經審核備考財務資料」一節所載，[編纂]

推薦建議

基於上述建議重組、特別交易安排及清洗豁免之主要因素及理由，且計及：

- (i) 股本重組及債權人計劃將讓 貴集團能夠以正規及有序的方式處理未償還債務，吾等認為對 貴集團之大額負債淨值狀況極為重要；
- (ii) 完成後， 貴公司於債權人計劃生效日期獲悉數不可撤回解除所結欠計劃債權人之一切債務；
- (iii) [編纂]讓現有股東可平等參與經擴大集團之成長；
- (iv) [編纂]及認購事項所得款項將用於落實建議重組的資金需求及作為 貴集團之一般營運資金；
- (v) 倘復牌建議不獲批准且無可行建議，聯交所或會根據上市規則第17項應用指引所

獨立財務顧問函件

載程序及2013年9月發出的指引信函HKEx-GL66-13將 貴公司置於除牌程序的下一階段；

- (vi) 完成收購事項後， 貴集團將擁有足夠規模之業務，以支持繼續於聯交所[編纂]；
- (vii) 獨立股東批准清洗豁免為重組協議先決條件之一，對實行復牌建議相當重要；
- (viii) 貴集團之財務狀況於完成後顯著改善；及
- (ix) 向林先生作出的計劃條款與向並無擁有 貴公司權益的其他計劃債權人作出者相同且平等；

吾等認為建議重組(包括但不限於清洗豁免、特別交易安排、股本重組、[編纂]、認購事項、配售事項、收購事項、出售事項、根據債權人計劃配發及發行計劃股份與根據重組協議擬進行的交易)之條款及條件對獨立股東而言公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關股本重組、[編纂]、認購事項、收購事項、配售事項、債權人計劃、特別交易安排及清洗豁免之決議案。

此致

飛克國際控股有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

中國農信財務顧問有限公司

董事

Kevin Chan

謹啟

[編纂]

Kevin Chan先生為根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌人士，視為中國農信財務顧問有限公司之負責人，有逾19年的企業融資從業經驗。

前 瞻 性 陳 述

本通函包含前瞻性陳述，闡述本集團、目標集團及經擴大集團對未來的意向、看法、預期或預測。因其性質使然，涉及重大風險及不確定因素，包括本通函所述風險因素。該等前瞻性陳述包括本通函內所有非過往事實之陳述，包括但不限於與下列各項有關之陳述：

- (a) 經擴大集團的營運、開發計劃及業務前景；
- (b) 中國物業開發行業的未來發展、趨勢及狀況；
- (c) 經擴大集團的策略、計劃、宗旨及目標以及執行該等策略及實現計劃、宗旨及目標的能力；
- (d) 經擴大集團未來資本需求及資本開支計劃；
- (e) 經擴大集團業務未來發展的數額和性質以及潛力；
- (f) 中國物業開發行業的監管環境及行業整體展望；
- (g) 與經擴大集團業務、經營業績及財務狀況有關的預期融資事宜；
- (h) 有關目標集團物業項目的開發成本；
- (i) 目標集團持續檢討有關中國物業發展業務的策略；
- (j) 物業開發商的競爭市場以及目標集團中國競爭對手的行動及發展；及
- (k) 中國整體政治及經濟環境。

本通函所用「旨在」、「預計」、「相信」、「能夠」、「估計」、「預期」、「今後」、「有意」、「或會」、「可能」、「應會」、「計劃」、「預計」、「尋求」、「應該」、「將會」、「會」及類似表述，當涉及本集團、目標集團及／或經擴大集團時，旨在表達前瞻性陳述。然而，本通函內除過往事實之陳述外，其他所有陳述均為前瞻性陳述。該等前瞻性陳述反映本集團、目標集團及／或經擴大集團（視情況而定）管理層於本通函日期對未來事件的觀點，涉及若干風險、不確定因素及假設（包括本通函所述風險因素）。儘管董事（連同候任董事）相信該等前瞻性陳述反映合理預期，但由於多種因素影響，實際結果及事件或會與前瞻性陳述所載資料有重大差異，有關因素包括：

- (a) 中國物業市場表現；
- (b) 經擴大集團成功完成發展項目並從中獲利的能力；

前 瞻 性 陳 述

- (c) 經擴大集團按可接納條款獲取足夠融資的能力；
- (d) 經擴大集團的債務水平及付息責任；
- (e) 經擴大集團有效管理擴張計劃的能力；
- (f) 獨立承包商的表現；
- (g) 經擴大集團緊貼市場趨勢的能力；
- (h) 經擴大集團無間斷使用若干物業的能力；
- (i) 經擴大集團投資物業的公平值變動；
- (j) 經擴大集團有效管理營運及項目開發成本的能力；
- (k) 經擴大集團留聘核心團隊成員及招攬適任資深人員的能力；
- (l) 經擴大集團因應經濟及財務狀況變化清算資產(如需要)的能力；
- (m) 經擴大集團持有及續領業務營運所需許可證及執照的能力；
- (n) 經擴大集團的未來財務資料；及
- (o) 本公司控制範圍以外的其他因素。

倘發生上述一項或多項風險或不確定因素，或有關假設被證實有誤，則本集團、目標集團及／或經擴大集團的經營業績及財務狀況或會蒙受不利影響，更可能與本通函所述預計、料想或預期出現重大差異。因此，此等陳述並非對未來業績的保證，閣下不應過分依賴該等前瞻性陳述。此外，前瞻性陳述不應被視為本公司就其計劃及目標將會達成或實現而作出之聲明。

本通函所載前瞻性陳述反映本集團、目標集團及／或經擴大集團(視情況而定)管理層於本通函日期的觀點，可因應未來發展而更改。根據上市規則規定，本公司無意就新資料、未來事件或其他事項更新或以其他方式修訂本通函所載前瞻性陳述。

風 險 因 素

閣下考慮收購時，務請仔細考慮以下風險因素連同本通函所載所有其他資料。倘發生下文所述任何潛在事件，可能對經擴大集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。下文所述風險及不確定因素並非經擴大集團僅面對者。本公司並不知悉或本公司目前認為並不重大的其他風險及不確定因素亦可能對經擴大集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。

與收購事項、認購事項、[編纂]、配售事項及債權人計劃有關的風險

完成收購事項及認購事項須待先決條件達成後方可作實，概不保證該等條件可達成及／或收購事項及認購事項將按計劃及預期完成，甚至根本無法完成

本通函「董事會函件—2.收購事項及認購事項—重組協議的先決條件」一節所載有關完成收購事項及認購事項的多個先決條件涉及第三方決定，包括但不限於股東特別大會獲獨立股東或股東批准、債權人計劃生效、執行人員授出清洗豁免、大法院頒佈命令確認股本削減及[編纂]批准根據認購事項、收購事項、[編纂]、配售及債權人計劃配發及發行的所有經調整普通股[編纂]及買賣。由於達成該等先決條件並非收購事項及認購事項所涉訂約方所能控制，故概不保證收購事項及認購事項將按計劃如期完成，甚至可能根本無法完成。

現有股東的股權百分比將於完成重組時發行經調整普通股後被大幅攤薄，而收購事項、認購事項、[編纂]、配售事項及債權人計劃帶來的任何經調整普通股增值未必能抵銷對現有股東的攤薄影響

根據重組協議，倘訂約方繼續完成收購事項及認購事項，本公司將(i)配發及發行5,003,663,621股代價股份以支付收購代價；及(ii)配發及發行126,903,553股認購股份換取認購人所付認購代價。根據[編纂]，本公司將配發及發行合共[編纂]予合資格股東及／或[編纂]。根據配售事項，配售代理將促使承配人按照配售協議條款認購1,324,873,096股配售股份。此外，本公司將根據債權人計劃向計劃債權人配發及發行129,949,239股計劃股份。因此，本公司發行代價股份、認購股份、[編纂]、配售股份及計劃股份時，現有股東之股權百分比將被

風 險 因 素

攤薄。因收購事項、認購事項、**[編纂]**、配售事項及債權人計劃帶來的任何經調整普通股增值未必能抵銷對該等現有股東的攤薄影響，亦未必反映於市價。有關本公司於完成重組後的股權架構的詳情，請參閱本通函「董事會函件」一節「8.股權架構變動」一段。

本公司可能因證監會調查而面對訴訟及監管調查與法律程序，且未必始終能夠就有關申索或法律程序成功抗辯

倘證監會推斷本公司於截至2010年12月31日、2011年12月31日、2012年12月31日及2013年6月30日止期間的財務報表嚴重誇大資產負債表項目「銀行結餘及現金」(**「證監會調查」**)，則本公司可能面對訴訟及監管調查與法律程序。倘證監會推斷本公司於財務報表嚴重誇大資產負債表項目「銀行結餘及現金」，則證監會可根據證券及期貨條例第277(1)或298(1)條展開針對本公司的法律程序，或根據證券及期貨條例第214(2)條申請寬免，且可頒令本公司向其前董事及／或高級管理層提起法律程序。證監會也可直接及連同本公司作為一方向上述前董事及／或高級管理層展開法律程序，而本公司可能需在該等法律程序中向法庭提供任何必要協助。詳情請參閱「董事會函件—緒言」一節。

因證監會調查而提起針對本公司、董事、管理層或僱員的訴訟、仲裁、監管調查及其他法律程序可能會導致本公司進行和解、遭罰款、遭處罰或面對其他不利結果，包括損害本公司聲譽及妨礙本公司業務。上述任何結果或會對本公司的業務、財務狀況、經營業績及前景有重大不利影響。即使本公司在上述法律行動中成功抗辯，但抗辯的費用或會相當龐大。

與經擴大集團業務有關的風險

經擴大集團的表現非常依賴中國住宅及商業物業市場的表現，尤其是經擴大集團經營及擬經營業務所在的城市

完成後，中國物業開發將成為經擴大集團的主要業務，因此，經擴大集團的表現更易受中國物業市場表現影響。

於最後可行日期，經擴大集團共有兩個物業開發項目，包括(i)一個大型住宅物業項目，即紫金·江尚；及(ii)一個高端住宅及商業綜合物業項目，即綠洲·公元，均位於中國吉林省吉林市。由於經擴大集團預期繼續鞏固其於吉林省的市場地位，故其業務仍嚴重依賴該地區物業市場的表現。中國物業市場受多種因素影響，包括中國的社會、政治、經濟及法

風 險 因 素

律環境的變化、中國政府財政和貨幣政策的變化、物業供需、物業買家的其他投資選擇、通貨膨脹、住宅物業缺乏成熟及活躍的二級市場及中國個人按揭貸款供應有限。亦不保證中國國家或地方政府日後不會採取更多或更為嚴格的行業政策、法規及措施。物業需求的任何不利發展及中國政府就限制中國物業市場（尤其是經擴大集團已開發或計劃開發物業的城市）增長可能採取的任何措施，可能對經擴大集團的業務、財務狀況、經營業績及前景有不利影響。

經擴大集團亦易受中國城市人口的經濟狀況、消費者信心、消費支出及消費者喜好變動的影響。尤其在經濟低迷或市場放緩期間，買家或有意買家更趨審慎，甚至可能取消或推遲置業決定。倘經擴大集團未能及時應對市況及買家偏好的變動，則對可能其業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

目標集團十分依賴吉林市住宅及商業物業市場的表現

截至最後可行日期，目標集團只在吉林省吉林市營運，因此目標集團的業務十分依賴吉林市住宅及商業物業市場的表現。目標集團的經營業績、財務狀況和盈利能力或會因吉林市住宅及商業物業供求及物業價格的不利變動而受到影響。倘經擴大集團無法及時應對市場環境或客戶偏好的改變，經擴大集團的表現將會受到重大不利影響。

吉林市物業的市場需求一直且會繼續受中國全國及地方政府政策影響。有關適用於目標集團的法律、規例和法規詳情，請參閱本通函附錄三「監管概覽」。我們無法保證中國全國或地方政府不會採取額外或更為嚴謹的措施，而有關措施或會影響中國及／或吉林市的物業市場，從而影響目標集團的業務及前景。

根據戴德梁行研究報告，受到近年全球經濟及中國經濟結構轉型調整的影響，吉林市經濟增長放緩，城市居民收入下降。我們無法保證未來吉林市新建商業及住宅物業需求會繼續增長。倘出現經濟衰退或過度發展，吉林市住宅及商業物業市場或會受到影響。吉林市物業市場情況任何不利變動，均可能對經擴大集團的經營業績和財務狀況造成重大不利影響。

風 險 因 素

目標集團大部分收益來自物業銷售，其經營業績可能因多項因素不時出現大幅波動，包括物業開發進度及物業銷售時機

營業紀錄期間，目標集團大部分收益來自物業銷售。完成後，經擴大集團的經營業績可能因此隨經擴大集團的物業開發進度和開發週期及物業於市場出售的進度波動。

基於各種因素(如中國適宜開發的土地供應有限、土地收購的資本要求、物業開發成本增加及物業項目竣工需時)，預期於任何時間，經擴大集團僅能承接有限的物業開發項目。如上文所述，物業交付進度不盡相同，視乎經擴大集團的物業開發及建築進度而定，因此，經擴大集團各期的收益及經營業績可能有重大差異，視乎指定期間所交付的物業數目而定。此外，物業開發進度不時受限於經擴大集團的整體業務規劃。因此，於任何指定期間，經擴大集團交付的物業數目不得視作該等物業的市場實際需求指標。

此外，經擴大集團的經營業績可能因多項因素而波動，包括土地出讓金、開發成本及銷售和營銷開支等成本及／或開支的波動，以及經擴大集團物業的市場需求變動。此外，由於經擴大集團的物業開發通常歷經數年多個階段，而出售物業所得收益通常於物業竣工且交付予買家後確認，因此經擴大集團各期的經營業績可能有重大差異，視乎出售或預售的建築面積及物業的竣工時間而定。因此，目標集團於營業紀錄期間有關紫金·江尚及綠洲·公元的過往經營業績及現金流量狀況或不會被視作經擴大集團未來經營業績及現金流量狀況的指標。此外，經擴大集團的物業開發項目可能延遲或同時受多項無法控制的不利因素影響，因而對其經營業績及現金流量狀況有不利影響。

經擴大集團的經營業績視乎綠洲·公元的開發及銷售而定，吉林市物業市況的任何不利變動均會影響經擴大集團的經營業績及財務狀況

目標集團截至2015年7月完成紫金·江尚全部三期的建設，僅餘少量單位仍未售出。於最後可行日期，目標集團正在開發綠洲·公元第一期、第二期(1)及第三期(1)，預計分別於

風 險 因 素

2018年6月、2018年8月及2019年6月竣工。儘管經擴大集團有意物色機會將業務擴展至中國其他城市，但近期將十分依賴綠洲・公元的開發及銷售。吉林市物業市況的任何不利變動均會影響綠洲・公元物業的需求，可能對經擴大集團的經營業績及財務狀況有重大不利影響。

經擴大集團未必具備充足財力為未來土地收購及物業發展提供資金，有關資金來源可能無法按商業合理條款獲得亦可能根本無法獲得

物業開發業務屬資本密集型。土地收購及物業開發通常需投入大量資本開支，可能需數月或數年方能透過預售或出售竣工物業開發項目產生現金流入。經擴大集團的營運及發展可能需不時從外部來源獲得額外融資，而經擴大集團能否擴充物業組合亦取決於其以商業合理條款取得充足資金的能力。概不保證外部資金來源足以或可以滿足經擴大集團的需求，亦不保證經擴大集團能以完全可接受的商業合理條款獲得額外的外部融資。倘經擴大集團無法以商業合理條款獲得充足資金，其擴充業務及為營運提供資金的能力或會受到限制或局限。

於最後可行日期，除一名獨立第三方與一家商業銀行總額人民幣200百萬元的委託銀行信貸(固定年利率7%，可於2019年5月三年期滿之前動用)之外，目標集團並無任何未動用的銀行融資。倘經擴大集團需資金撥付營運所需，惟未能籌集充足資金以滿足財務需求，可能對經擴大集團的發展、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

目標集團於營業紀錄期間的部分時間錄得經營活動所得現金流出淨額。無法保證目標集團日後不會出現經營活動所得現金流出淨額

營業紀錄期間，目標集團截至2014年12月31日止年度的經營活動所得現金流出淨額約為人民幣7.0百萬元，主要是由於紫金・江尚第三期建設動工所涉成本所致。候任董事認為目標集團截至2014年12月31日止年度的經營活動所得現金流出淨額主要是由於目標集團業務的資本密集性質所致。

無法保證經擴大集團日後不會出現經營活動所得現金流出淨額。倘目標集團日後繼續出現經營活動所得現金流出淨額，則對其業務、財務狀況、經營業績及前景會有重大不利影響。

風 險 因 素

擴展至新地區市場或會影響經擴大集團的表現、盈利能力及經營業績

目標集團主要致力於吉林省吉林市的物業開發，因此其業務及前景高度依賴吉林省物業市場的表現。因此，相比業務在地區上更為分散的部分中國競爭對手，經擴大集團面臨更大的地區集中風險。由於經擴大集團的絕大部分業務仍集中在吉林省，倘吉林省因當地經濟失衡、當地金融市場干擾、自然災害、疫症、敵對行動或任何其他原因而出現嚴重的經濟低迷，或政府對吉林省物業市場實施更具限制性的政策，或吉林省物業市況因其他原因轉差，均可能對經擴大集團的業務、經營業績及財務狀況有重大不利影響。

為實現可持續增長，經擴大集團會物色機會考慮擴展至中國其他發展潛力巨大的地區，將物業發展業務的版圖延伸至吉林市以外地方。然而，概不保證經擴大集團能物色具備充足發展潛力的合適地點以擴大市場佔有率。在經擴大集團進軍或將進軍的任何新地區市場，經擴大集團或會面對來自其他物業開發商的激烈競爭，彼等在土地收購及招聘合適僱員方面更具經驗，亦更熟悉當地監管法規、商業慣例及客戶，與當地承包商的關係更為密切，該等因素令彼等較經擴大集團更具競爭優勢。由於經擴大集團或會面對從未遇過的挑戰，可能無法識別或妥善評估風險或充分把握機會。

此外，目標集團在中國吉林省吉林市的物業發展經驗可能無法即時轉移及複製到其他目標新市場。新地區市場的物業發展市場可能在地方經濟及行業發展水平、地形、文化、監管慣例、地方政府政策及支援、地方業務發展階段、市場對其物業的需求、將發展的物業類型及其發展周期方面存在重大差異。經擴大集團未必能同樣深諳地方承包商、業務慣例、風俗和客戶品味、行為及喜好。此外，目標新市場的行政、監管及稅務環境可能各自之間存在重大差異，或會導致經擴大集團於遵守新程序及適應目標新市場新環境時須動用額外開支及資源或面臨重重困難。因此，經擴大集團於目標新市場發揮既有品牌及聲譽的能力有限，未必能將其在吉林市成功的業務模式成功複製到新區域市場。

擴展至新地區市場亦須投入巨額資本投資及人力資源，經擴大集團可能需要分散現有資源，包括管理層精力。此外，由於缺乏對目標新市場的了解，經擴大集團未必能聘用、

風 險 因 素

培訓或留任充足人才管理目標新市場業務。因此，經擴大集團無法發展、管理及整合新項目及業務可能對經擴大集團的經營效率及擴展計劃的成功實施有不利影響，進而可能對經擴大集團的業務、財務狀況及未來前景有重大不利影響。

經擴大集團未必能按時、按預算完成物業發展項目或交付物業，甚至根本不能完成物業發展項目或交付物業

於任何時間，有多項因素可能對經擴大集團物業發展項目的進展、預算及銷售有不利影響。該等部分因素包括：

- 市況變動、經濟下滑、整體業務減少及消費氣氛減弱；
- 相關法規及政府政策變更；
- 未能自政府機構或當局取得所需牌照、許可或批准或出現延遲；
- 對地塊的選擇及收購標準判斷失誤；
- 承包商疏忽或工程質量欠佳；
- 政府規例、法規、規劃、優次及相關慣例及政策變更，包括收回土地作城市發展；
- 重置現有居民及拆除現有構築物；
- 建材價格上漲；
- 材料、設備、承包商及熟練勞工短缺；
- 須修復潛在土壤或地下狀況及潛在環境損害；
- 經擴大集團的物業發展業務出現政府規定的變動；
- 突發的工程、設計、環境或地理問題；
- 勞工糾紛；
- 施工事故；
- 項目地盤或附近發現歷史文物；
- 非政府組織或其他人士因環保或其他理由反對物業發展項目；

風 險 因 素

- 自然災害或惡劣天氣狀況；及
- 其他突發問題或情況。

因此，倘物業項目基於上述因素而延遲甚至未能根據計劃規格、進度或預算完成建築，可能對經擴大集團的經營業績及財務狀況有不利影響，亦可能令經擴大集團聲譽受損。此外，倘已預售物業未能如期竣工，買家可能有權就延遲交付獲取補償。營業紀錄期間，目標集團並無延遲完成或交付物業。然而，概不保證經擴大集團未來不會面對其他的延遲竣工或交付，亦不保證不會因延遲而承擔責任。經擴大集團延遲完成物業發展可能對其聲譽、業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

經擴大集團依賴外界承包商及供應商及時提供服務及符合特定質量標準

目標集團委聘外界建築設計公司、建築承包商及供應商提供設計及內部裝修、建築及相關服務，而目標集團則透過各項目公司的工程及技術部進行監督。目標集團通常透過公開招標及內部評估整體因素(包括專業資格、業內聲譽、過往經驗及證書、財務狀況及競標價格)挑選外界承包商及供應商。

概不保證任何外界承包商及供應商提供的服務或供應的材料一直滿足或能夠符合經擴大集團的質量要求或約定的時限。倘外界承包商及供應商表現未達標，或任何外界承包商或供應商遭遇財政、經營或管理困難或出現糾紛，則經擴大集團物業發展的工程進展、銷售或經營可能中斷或延遲。經擴大集團可能就將採取的補救措施(例如更換有關外界承包商或供應商)產生額外成本，以及因延遲竣工而可能有損聲譽及招致額外財務虧損。

根據適用中國法律及法規，目標集團就售予客戶物業的質量提供法定保證。一般而言，目標集團自受聘興建發展項目的外界建築承包商取得質量保證。倘任何一方根據保證向經擴大集團提出申索，且相關建築承包商未能及時就有關申索對經擴大集團作出補償甚至完全不補償，或經擴大集團取得的保證金不足以抵銷保證相關的補償責任，則經擴大集團可能會就解決申索而產生龐大開支或因整改缺陷而出現延遲。發生上述任何事件可能對經擴大集團的聲譽、業務、經營業績及財務狀況有重大不利影響。

風 險 因 素

建築及開發成本增加可能對經擴大集團的經營業績及財務狀況有不利影響

經擴大集團能否自物業開發項目獲利取決於其能否控制相關建築及開發成本。由於承包商面臨勞工成本不斷增加及材料成本波動，中國建築成本因而與日俱增。為確保自承包商取得最佳價格，目標集團一般進行項目競價招標。挑選建築承包商時，目標集團通常考慮承包商之專業資格、業內聲譽、過往經驗及證書、財務狀況、建築工程質量、施工進度計劃、技術能力及資源。

概不保證經擴大集團能自承包商取得最低價格。此外，亦不保證項目的實際建築成本不會超出經擴大集團的原先估計。目標集團通常委聘項目外界建築承包商，該等外界建築承包商負責採購主要建材，故材料價格的任何波動由其承擔。然而，倘日後勞工、商品或建材價格上升，可能會導致經擴大集團根據其日後將訂立的建築協議應付外界建築承包商的建築費增加。經擴大集團直接向聲譽良好且可靠的指定中國供應商採購若干電氣及公用物料供應品。倘日後該等材料價格上升，可能會導致經擴大集團的總建築費增加。倘勞工或建材成本大幅增加，而經擴大集團無法通過削減其他成本抵銷有關增加或無法將有關增加轉嫁予其物業買家，可能對經擴大集團的業務、經營業績及財務狀況有重大不利影響。

倘經擴大集團未有自中國政府取得及／或更新物業開發項目所需證書、許可、批文或牌照，或出現任何重大延誤，或會對業務有重大不利影響

中國的物業行業受到嚴格監管，物業開發商須遵守多項法律法規，包括國家及地方政府為執行此等法律法規而制訂的規則。為開發及完成物業開發項目，經擴大集團須於項目開發各階段自相關行政機構取得多種許可、牌照、證書及其他批文，包括但不限於國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、商品房預售許可證／銷售許可證和竣工及驗收證明或存檔。每項批文視乎多種條件而定，通常須由相關政府機構酌情決定，並因不時頒佈的新法律、法規及政策(尤其是與房地產行業相關者)而變更。

風 險 因 素

此外，無法保證經擴大集團能及時取得及／或更新，或根本無法取得及／或更新項目所有必要證書、許可、批文及牌照，更無法保證經擴大集團在達成獲授及／或更新必要證書、許可、批文及牌照所施加的所有或任何條件時不會遭遇困難，或能適應有關獲授及／或更新該等項目的不時生效的新法律、法規或政策。倘經擴大集團未能取得及／或更新，或相關政府機構認為其未有取得及／或更新所需證書、許可、批文及牌照，或出現重大延誤，經擴大集團將面對懲罰，且物業開發計劃會出現中斷或延誤，從而對業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

倘發展中或持作日後發展的項目未遵守國有建設用地使用權出讓合同及／或適用中國法律的條款，中國政府或會對經擴大集團施加罰款或處罰或註銷土地使用權

根據中國法律法規，倘物業開發商未有按國有建設用地使用權出讓合同或上市交易確認函的條款(包括有關繳付費用、土地指定用途、已開發建築面積、開發項目動工及竣工或停工時間和投資額)開發土地，相關政府機構或會向開發商發出警告或施加處罰，或註銷相關土地使用權並收回土地。基於違反國有建設用地使用權出讓合同或適用中國法律的性質及程度，中國政府或會對經擴大集團施加各種制裁，包括對相關實體罰款、撤回土地使用權、責令拆除相關樓宇、下令沒收相關物業所得款項或溢利及勒令向因撤銷相關實體的審批證書及／或營業執照而蒙受損失的個別業主支付賠償金。

於營業紀錄期間及截至最後可行日期，經擴大集團並無因未有按照國有建設用地使用權出讓合同條款開發土地而被註銷土地使用權或遭致罰款，但不能保證日後不會出現註銷土地使用權、拆除樓宇或施加懲罰的情況。經擴大集團如被註銷土地使用權，將不能繼續開發受影響的土地、收回初期收購土地的成本或收回截至註銷日期所產生的開發成本及其他成本或繼續經營受影響的土地，從而導致違背與物業買家訂立的合同。有關經擴大集團支付罰款或撤銷其任何成員公司的審批證書或營業執照的任何規定均可能對其業務、經營業績或財務狀況有重大不利影響。

風 險 因 素

經擴大集團部分物業開發項目的總建築面積或會超過原先許可的建築面積，超出部分須經政府審批，且經擴大集團須支付額外土地出讓金

某一特定開發項目的許可總建築面積載於政府在項目開發各階段發佈的文件。多數情況下，相關國有建設用地使用權出讓合同會訂明許可總建築面積，且相關城鎮規劃批文及各類施工許可證亦列明總建築面積。倘建成後的總建築面積超過許可總額，或已竣工開發項目包含有關當局認為不符合有關建設工程規劃許可證所載許可規劃的已建成區域，經擴大集團未必能獲得開發項目的建設工程竣工驗收備案證，因此，經擴大集團可能無法將個別物業單位交付買家或將有關預售所得款項確認為收益。

此外，超出的建築面積須另獲政府批准，並支付額外土地出讓金。根據買賣合約，倘經擴大集團因超出建築面積等相關事宜而延遲交付產品，亦可能須對買家承擔責任。營業紀錄期間及截至最後可行日期，目標集團物業開發項目建成後的總建築面積概無超過許可總建築面積。概不保證綠洲·公元或日後的任何物業開發項目建成後的總建築面積不會超過許可總建築面積或有關當局確定全部已建成區域與施工許可證中所載的已審批規劃相符，亦不保證經擴大集團有足夠資金支付所需的額外土地出讓金或能及時採取可能所需的補救行動，或根本無法如此行事。任何該等因素均可能對經擴大集團的業務、財務狀況、經營業績及聲譽有重大不利影響。

倘經擴大集團未有及時交付竣工物業及個別房屋所有權證，則可能須對客戶的損失承擔責任

中國物業開發商通常須於相關物業買賣合約所載期限內或（僅對商品房預售而言）交付物業後若干時限內，協助買家取得相關個別房屋所有權證。物業開發商（包括經擴大集團）一般選擇於物業買賣合約中訂明交付限期，為申請及審批程序預留充裕時間。根據現行法規，經擴大集團須於收取有關物業竣工驗收備案證後，向當地房屋管理局提交登記所需文件，包括土地使用權文件和規劃及施工許可證，並須就該等物業申請首份一般物業所有權

風 險 因 素

證。其後，經擴大集團須於交付物業後在規定期間內將相關物業買賣合約、買家的身份證明文件、契稅繳納證明及一般物業所有權證提交相關地方主管部門審核，以獲發各買家所購置物業的個別房屋所有權證。各行政機構審核申請及授出批文出現延誤以及超出經擴大集團控制的其他因素均可能影響一般及個別房屋所有權證的按時交付。根據經擴大集團訂立的一般買賣合約，經擴大集團的相關項目開發附屬公司就主體物業的交付時間作出若干承諾。倘經擴大集團未能按時完成及交付物業，有意買家可根據相關買賣合約或相關中國法律及法規就延遲交付要求補償。此外，對相關物業項目投入大量時間及資源後方斷定該物業項目無法完成，可導致經擴大集團失去對有關物業項目的全部或部分投資。倘經擴大集團未能按計劃完成物業項目，其業務、財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

營業紀錄期間，目標集團延遲交付部分主要為紫金•江尚第一期住宅單位的個別房屋所有權證。2017年1月4日，採訪當地政府機關房屋權屬登記服務中心時，該中心的政府官員口頭確認，相關延遲是由於該中心剛成立，處理資料存檔較費時所致，因此目標集團對相關延遲不承擔責任。中國法律顧問表示，房屋權屬登記服務中心負責吉林拓宏房屋權屬登記的科長有權且能夠提供上述確認。然而，房屋權屬登記服務中心延遲發出個別房屋所有權證會導致目標集團延遲向客戶交付個別房屋所有權證。由於買賣合約特別豁免目標集團就政府或目標集團以外訂約方造成的延遲承擔責任，故中國法律顧問認為，目標集團不大可能須就延遲交付個別房屋所有權證賠償客戶。候任董事認為，目標集團毋須就相關延遲賠償客戶。然而，概不保證目標集團不會因相關延遲而遭到客戶索償。

除上文所披露者外，目標集團並無任何其他向客戶延遲交付個別房屋所有權證的情況，截至最後可行日期，目標集團亦無因上述事件而接獲任何索償。

亦無法保證經擴大集團日後不會因過失或任何不可控原因導致個別房屋所有權證延遲交付而須對買家承擔重大責任。

風 險 因 素

經擴大集團聲譽及品牌形象受損或會對其業務、經營業績及財務狀況有重大不利影響

經擴大集團在物業市場營銷方面相當倚重「紫金•江尚」及「綠洲•公元」品牌。聲譽及品牌形象在很大程度上基於消費者對多種主觀質量的看法，可因削弱消費者信心的單一業務事件而受損。倘經擴大集團未有保持物業質量或未有一直為物業買家提供良好的體驗，其品牌形象及消費者需求均會大打折扣。任何有關經擴大集團或其物業的負面事件或負面輿論，不論是否屬實，均可能有損其聲譽，並對業務、經營業績及財務狀況有重大不利影響。

目標集團已於中國申請註冊該兩個商標，但不保證該兩個品牌名稱或商標日後不會遭任何侵權。經擴大集團未必能發現未經授權使用其品牌名稱或商標或及時採取適當措施行使權利。經擴大集團品牌名稱遭未經授權使用或侵權或會削弱品牌價值、損害聲譽及對業務和經營業績有重大不利影響。

經擴大集團的風險管理及內部控制政策和程序未必足以使其免受業務固有的各種風險

目前，本集團及目標集團遵從內部風險管理框架及程序管理風險，主要包括策略風險、經營風險、環境風險、財務風險、法律及合規風險、人力資源風險及信息技術風險。完成後，經擴大集團會繼續完善風險管理和內部控制政策及系統，進而不斷提高風險管理能力及增強內部控制。經擴大集團的風險管理能力和有效監控法律合規及其他風險的能力受限於其可利用的資料、工具、模型及技術。此外，經擴大集團的僱員仍需時日適應此等政策及程序，故無法保證經擴大集團的僱員能一直遵守或準確應用此等政策和程序，亦無法保證經擴大集團的風險管理和內部控制政策及程序足以或能有效降低風險或使經擴大集團免受未識別或意料之外的風險。倘經擴大集團的風險管理和內部控制政策及系統未能有效執行，或該等政策、程序及系統未能及時達至預期效果，則會對其業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

風 險 因 素

經擴大集團或會面對若干未投保風險，而由此產生的任何虧損或會影響經擴大集團的營運、財務狀況及前景

經擴大集團遵照房地產業的一般慣例及根據適用中國法律法規的規定，僅於適當情況下為資產及僱員投保。然而，在若干情況下，其甚至可能難以取得充足的保險保障，或難以按合理商業條款獲得保險保障。按照行業慣例，部分類別損失(例如戰爭、民眾騷亂、地震或其他自然災害引致的損失)一般不承保，發生上述任何事件或會導致經擴大集團營運中斷及遭受重大損失或負債。詳情請參閱本通函「目標集團業務」一節「保險」一段。經擴大集團無法保證日後能以合理商業條款取得涵蓋該等風險的充足保險保障。

根據中國相關法律法規，總承包商及建築公司負責施工期間的安全控制，並須為建築工人購買意外保險。根據總承包商及建築公司與經擴大集團訂立的建築合約條款，彼等將承擔工作場所侵權行為引致的風險及責任。然而，經擴大集團所購買保險未必足夠涵蓋業務營運可能產生的損失、損害及責任。倘出現未投保損失或損失超出承保額度，或經擴大集團的保險公司未履行支付保險金額責任，則經擴大集團可能蒙受損失，包括未來收益損失及／或可能須向第三方支付賠償。經擴大集團亦可能須承擔任何債務或與相關物業有關或應付第三方之其他財務承擔。任何該等損失均可能對經擴大集團的業務、財務狀況、經營業績及前景有不利影響。

倘中國政府使用民防物業，則經擴大集團未必能實現其擬定用途，因此或會對經擴大集團的業務、營運及財務狀況造成不利影響

營業紀錄期間，目標集團訂約向客戶轉讓指定停車場之使用權。指定停車場建築面積約12,825平方米，截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日止年度，目標集團自出售指定停車場所得收益分別約佔總收益的1.7%、2.3%、1.3%及2.2%。

根據《中華人民共和國國防法》、《中華人民共和國人民防空法》、《中華人民共和國物權法》、《人民防空工程平時開發利用管理辦法》及《國務院、中央軍委關於進一步推進人民防空事業發展的若干意見》，城市新建樓房須包括若干可於戰時用作人防的地下室。中國法律

風 險 因 素

顧問表示，根據《中華人民共和國人民防空法》，儘管民防物業投資者可在和平時期利用及管理民防物業並可從中獲利，惟有關使用不得影響防空功能。民防物業的設計、施工及質量亦須符合中國政府規定的防護及質量標準。

倘中國政府於戰時使用經擴大集團的民防區域，則經擴大集團未必能實現其擬定用途，亦或會就指定停車場的使用權與客戶產生糾紛。

發生上述任何事項可能對經擴大集團的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

估值報告中的物業估值可能有別於實際可變現值並可能變動

本通函附錄六所載估值報告載有目標集團的物業估值，乃根據不同估值方法、基準及假設，經參考不同物業類別、性質、類型、用途及開發狀況編製。有關戴德梁行所採用估值方法的詳情，請參閱本通函附錄六所載「目標集團之物業估值」一節「估值基準及假設」各段。

此外，目標集團的物業估值乃基於若干主觀及不確定假設作出，因性質使然，該等假設未必能實現。除本通函另有指明外，該等假設包括：

- 物業已獲得或將獲得監管機構及政府批准，並無繁瑣條件或延誤；
- 物業已按象徵式土地使用費獲批各自特定年期的轉讓土地使用權，並已悉數繳納相關物業的應付土地出讓金；
- 不計及特殊條款或情況（例如非典型融資、售後租回安排、任何銷售相關人士授出的特別代價或優惠或任何其他特殊價值因素）引致的估價升跌；
- 並無就任何抵押、按揭或物業欠款作出撥備；
- 物業可於現行市場出售，且無任何遞延條款合約、售後租回、合資經營或可能影響物業價值的其他類似安排；

風 險 因 素

- 已經或將獲有關政府部門授出一切必要同意、批准及牌照，並無繁瑣條件或延誤；
- 目標集團擁有各項物業的可執行業權，有權於所獲授土地使用年期屆滿前整段期間不受干擾地自由使用、佔用或轉讓物業；
- 項目設計及建設符合當地規劃條例，並獲有關機構批准；
- 物業並無任何可影響物業價值的繁重產權負擔、限制及支出；及
- 物業將按目前計劃完成或開發。

此外，物業開發項目及全國及地方經濟狀況無法預料的變動可能影響經擴大集團的物業價值。具體而言，倘中國相若物業市場因(例如)中國政府對物業行業實施緊縮政策，或因任何全球市場波動或經濟低迷或其他原因而下滑，則該等物業的公平值可能維持穩定或下跌。

該等估值並非目標集團物業實際價值的預測，或會有別於估值日期公開市場交易的可變現值。因此，物業估值可能有別於實際可變現價值或預期可變現值。

概不保證經擴大集團能成功物色及以商業上可接受的價格收購理想地段的合適土地作發展用途

目標集團的收益主要來自銷售自行開發的物業。此項收益來源取決於經擴大集團的物業開發項目能否竣工及其出售物業開發項目的能力。於最後可行日期，經擴大集團並無擁有綠洲·公元以外的其他作未來發展用途的土地。預期經擴大集團能否持續經營業務很大程度上取決於經擴大集團能否於吉林市及其他根據經擴大集團業務策略有意營運的城市物色及收購合適土地。為維持經擴大集團物業開發業務的增長及穩定物業銷售供應，經擴大集團須不斷補充土地儲備。此舉可能令經擴大集團產生巨額成本，以物色、評估及收購適合發展的新土地。經擴大集團收購土地的能力取決於多種無法控制的因素，例如中國的整體經濟狀況、中國政府的地塊供應、物色及收購適合發展地塊的效率、土地收購成本、該類

風 險 因 素

地塊的競爭及經擴大集團的可用財務資源。此外，吉林市可供發展的合適土地供應有限，預期經擴大集團須與其他物業開發商爭奪感興趣的土地。因此，經擴大集團未必能以商業上可接受的價格收購合適的地塊。

中國政府控制國內所有新土地供應，並規定政府部門及相關地方機構透過公開招標、拍賣或掛牌出售授出國有土地使用權，用於住宅及商業物業開發。用於開發紫金•江尚及綠洲•公元的土地均透過地方政府舉行的公開招標或掛牌出售獲得。中國政府及相關地方機構亦控制新地塊的供應及價格，並批准該等地塊的規劃及使用。倘政府有關土地供應及開發的政策有變，可能導致經擴大集團的土地收購成本增加並限制其以商業上可接受的價格成功收購土地的能力，可能對經擴大集團的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。於2016年11月11日，目標集團與吉林高新技術產業開發區管理委員會訂立意向書，據此，目標集團表示有意透過公開招標、拍賣或掛牌出售程序收購紫金•江尚周邊一幅土地，該地塊將用於開發紫金•江尚的第四及五期。於最後可行日期，並無進行公開招標、拍賣或掛牌出售程序。倘目標集團成功中標以收購該地塊，則目標集團將與相關政府部門訂立正式國有建設用地使用權出讓合同。由於收購該地塊須依據公開招標、拍賣或掛牌出售程序進行，因此於最後可行日期尚未敲定該項目的詳細時間表及開發計劃。概不保證目標集團將會成功中標以收購該地塊。

經擴大集團的成功主要取決於高級管理團隊及其他合資格僱員的持續服務

經擴大集團的持續成功及發展取決於能否物色、聘用、培訓及留用合適的熟練及合資格僱員，包括具備相關專業技能及行業知識的管理人員。目標公司的董事楊宏鵬先生和候任執行董事嚴宏志先生及高級管理層成員提供的服務對經擴大集團的成功及日後發展至關重要。目標集團任何高級管理層成員離任或會中斷經擴大集團的業務營運，倘經擴大集團未能及時或甚至無法物色到合適的替代人選，則可能會對業務有重大不利影響。經擴大集團未必能成功吸引、吸納或挽留所需的所有人員。經擴大集團亦可能需提供優厚的薪酬及其他福利，方可吸引及挽留主要人員，因此無法保證經擴大集團的資源足以滿足員工需求。由於中國物業行業對有經驗的管理層及其他人員的競爭激烈，故未能招聘及挽留所需管理層人員及其他合資格僱員均可能會對業務及前景有重大不利影響。

風 險 因 素

目標集團為客戶購買預售單位的按揭貸款提供一段時期的臨時擔保，直至銀行收到相關物業的房屋他項權證或客戶還清按揭貸款為止，倘客戶拖欠按揭付款，則目標集團或會對按揭銀行承擔責任

目標集團就客戶購買預售單位的按揭貸款向銀行提供臨時擔保，以資助彼等購買目標集團的住宅物業。目標集團的擔保於以下較早者發生時解除：(i)銀行收到客戶相關物業的房屋他項權證作為按揭貸款的抵押；及(ii)客戶還清按揭貸款。倘任何客戶於相關擔保期內不按時履行按揭貸款的還款責任，銀行可要求目標集團還款，而目標集團可扣留客戶訂金並轉售物業收回償還銀行的款項。2017年12月31日，目標集團的未解除按揭貸款擔保餘額約為人民幣286.5百萬元。候任董事確認，營業紀錄期間目標集團並無遭遇任何拖欠按揭付款，亦無被責令根據提供予銀行的任何擔保履行重大還款責任。倘目標集團客戶嚴重拖欠目標集團為彼等擔保的按揭貸款，目標集團或被責令向銀行償還貸款，可能對其經營業績及財務狀況產生不利影響。

目標集團有銀行借款，而若干貸款契約或會局限或以其他方式嚴重不利於經擴大集團的業務、財務狀況及經營業績

經擴大集團須遵守與相關銀行所訂貸款協議的若干限制性契約。例如，部分貸款協議規定未經相關貸款人事先書面同意，營運附屬公司不得進行合併、任何重組、清盤或變更股權結構。並不保證經擴大集團日後會遵守任何貸款協議的所有限制性契約或及時獲得甚至根本不會獲得貸款人的同意。限制性契約或會局限或以其他方式嚴重影響業務、財務狀況及經營業績。

倘經擴大集團不能遵守目前或未來債務責任及任何其他協議的限制性契約，則可能違反該等貸款協議條款，在此情況下，債權人可要求加速償還債務、支付所有到期未償還款項或終止貸款協議（視情況而定）。倘發生任何上述事件，不能保證經擴大集團的資產及現金流量足以償還所有到期應付債務，亦不保證可找到替代融資。

風 險 因 素

經擴大集團或會不時涉及因經營所產生的糾紛、法律及其他訴訟，因而可能面臨重大責任

經擴大集團或會不時與參與物業開發及銷售的各方（包括承包商、供應商、建築工人及買家）產生糾紛。該等糾紛或會引致法律或其他訴訟，並可能產生巨額成本、令品牌及聲譽受損及分散資源及管理層注意力。此外，於營運過程中，經擴大集團或會與監管部門產生分歧，因而須面對行政訴訟及不利判決，導致產生賠款責任、延遲物業開發或以其他方式干擾業務運營。詳情請參閱本通函「目標集團業務」一節「法律訴訟及合規情況」一段。無法保證經擴大集團日後不會涉及任何重大糾紛、法律或其他訴訟。另外，經擴大集團致力以節稅方式構建業務。倘經擴大集團的任何安排被有關稅務機關否決，則可能產生額外稅務責任，可能會對其經營業績或財務狀況有不利影響。再者，經擴大集團的高級僱員及管理層或會不時參與訴訟或其他法律訴訟。即使經擴大集團並無直接捲入該等訴訟，該等訴訟仍可能影響其聲譽，進而對其業務有不利影響。

經擴大集團日後派付的股息將由董事會提議

經擴大集團日後可能宣派及派付的任何股息金額將由董事會提議並於股東大會審批，將按可分配利潤釐定並計及盈利、現金流量、財務狀況、能否獲得附屬公司股息、業務規劃、股東回報、資本需求、融資成本、外部金融環境及董事可能認為相關的任何其他情況。派付股息亦可能會受法律及經擴大集團可能不時訂立的融資協議規限。經擴大集團不能保證日後於何時、會否及以何種方式宣派或分派股息。經擴大集團旗下任何公司過往宣派及派付的金額並不反映經擴大集團日後可能派付的股息。

與中國物業開發有關的風險

經擴大集團的業務受多項政府政策及法規規管，且中國政府或會推出其他措施遏制物業市場增長，因此，經擴大集團業務易受中國物業市場相關政策及經擴大集團營運所在地當地政策的不利變動所影響

經擴大集團的業務在多個營運方面受多項政府法規規管，且極易受中國政府實施的監管措施及政策措施變動所影響。一如中國其他物業開發商，經擴大集團須遵守多項中國法律法規，包括地方政府部門為實施有關法律法規而制定的政策及程序。中國政府通過實施行

風 險 因 素

業政策及其他經濟措施（例如控制物業開發用地供應、外匯管制、物業融資、稅務及外商投資等），直接及間接對中國物業市場的發展施加重大影響。通過該等政策和措施，中國政府可限制或減少物業開發用地、加大對商業銀行向物業開發商及物業買家發放貸款的能力限制、提高商業銀行的基準利率、增加物業銷售稅項及徵費並限制外商投資中國物業市場。實施任何該等政策或會改變市況，包括價格不穩定及住宅和商業物業供求失衡，限制經擴大集團獲得資本、降低客戶對經擴大集團物業的需求及增加營運成本或會對其營運及／或日後業務發展有重大不利影響。概不保證中國政府日後不會採取其他更嚴格的行業政策、法規及措施規範物業市場。倘經擴大集團涉及任何不合規事件，營運無法適應該等可能不時生效的新政策、法規及措施，或該等政策變動對經擴大集團的業務有不利影響或導致其產生額外開支，則可能對其業務、財務狀況、經營業績及前景有重大不利影響。

倘經擴大集團未能取得、重續或持有資質證書，則可能無法繼續經營物業開發業務

在中國，物業開發商須取得資質證書，方可開發物業。根據《房地產開發企業資質管理規定》，新成立物業開發商須先申請有效期為一年的暫定資質證書，最多可續期兩年。暫定資質證書到期前，物業開發商須取得核准級別的正式資質證書。該等證書必須每年重續。政府法規規定，開發商在申領或重續資質證書前須滿足所有法定條件。在中國，各物業項目公司負責按年提交各自資質證書的續期申請，且僅可於資質證書級別範圍內從事物業開發。倘任何項目公司未能滿足相關資質要求，通常會給予一定寬限期以糾正任何不合規行為，並可能被處以介乎人民幣50,000元至人民幣100,000元的罰款。有關項目公司若未能在寬限期內糾正不合規行為，將被吊銷資質證書及營業執照，對經擴大集團的業務、前景、經營業績及財務狀況有重大不利影響。

中國物業行業尚處於發展初期，存在重大不確定性

中國物業私有權尚處於發展初期。儘管近年來中國私人住宅物業需求迅速增長，但該增長通常隨市況不穩及房價波動。市場發展或會受多項因素影響，大多數非經擴大集團所

風 險 因 素

能控制，因此難以預測需求會何時增加和增加多少。金融及市場方面的準確資料有限，加上中國物業行業透明度普遍較低，令市場整體存在不確定性。投資者或會因二手市場的住宅物業流動性不足而卻步，放棄購買新物業。此外，買家以按揭獲得的融資額及可選擇的按揭方式有限、法律並無提供長期業權保障及產權執行不力均可能削弱商業及住宅物業需求。由於中國部分地區物業投資、交易及投機活動活躍，故亦存在供過於求的風險。倘商業及住宅物業需求或市價因上述任何一項或多項因素或類似因素大幅降低，均可能對經擴大集團的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

過往數年全球金融市場嚴重衰退且反覆無常，持續惡化或會對經擴大集團的業務及經營業績有重大不利影響

2008年下半年開始的經濟衰退及全球金融市場動盪已對中國物業市場造成消極影響。近來，歐債危機持續、美國信用評級下調及主要股市動盪加劇衝擊全球市場及經濟狀況。於亞洲及其他新興市場，預期部分國家因寬松的貨幣政策及／或過多的外資流入而面臨不斷增加的通脹壓力。於中東、東歐及非洲，各國政治動盪已引致經濟不穩及不確定。全球經濟衰退及金融市場動盪引致的各項問題，可能對業主及有意置業者造成持續不利影響，或會減弱經擴大集團物業的整體市場需求並削減售價。倘全球金融市場流動資金緊縮加劇，或會對經擴大集團日後的流動資金有不利影響。此外，2015年中國經濟增速明顯下滑，為四分之一個世紀內增速最慢的年度。倘全球經濟衰退及金融危機持續或情況較目前預期嚴重，或中國經濟持續下滑，均可能對經擴大集團的業務、經營業績、財務狀況及前景有重大不利影響。

經擴大集團面對來自中國其他物業開發商的激烈競爭

近年來，大量物業開發商開始將物業開發業務擴展至中國三線城市，包括主要國內外物業開發商及國營和私營物業開發商，其中部分開發商可能較目標集團擁有更驕人的營業紀錄及經驗、更豐富的地方知識和業務人脈、更充足的財務、土地及其他資源、更高的品牌知名度及更龐大的經濟規模。物業開發商之間的競爭可能導致中國部分地區的土地收購

風 險 因 素

成本和建築成本上升、合格建築承包商不足、物業供應過剩、房價下降或物業無法售出、相關中國政府部門審核或批准新物業開發項目的速度放緩及聘用或留聘合資格人才之行政成本增加。具體而言，經擴大集團的競爭對手可能因現時經濟或市況而降低房價，加大經擴大集團的定價壓力，進一步限制經擴大集團的盈利能力。上述任何因素均可能對經擴大集團之業務、財務狀況及經營業績有不利影響。

此外，基於多項非經擴大集團所能控制的外部因素，中國物業市場快速轉變。倘經擴大集團未能較競爭對手更迅速或有效地適應市況或客戶喜好的變化，可能對經擴大集團的業務、財務狀況及經營業績有不利影響。

經擴大集團面對物業預售的法律風險

中國物業開發商可在竣工前預售物業。經擴大集團依賴預售物業所得款項作為物業開發的重要資金來源。根據中國現行法律及法規，物業開發商必須符合若干條件，方能進行相關物業的商業預售，而使用及存放預售所得款項為項目開發提供資金亦受限制。概不保證中國政府日後不會禁止或對預售施加額外限制。任何禁止或對預售施加的額外限制均可能導致經擴大集團須另覓資金來源提供開發資金，而經擴大集團未必能以合理商業條款進行有關集資，或根本不能集資，在該情況下，可能對經擴大集團的現金流量狀況、前景、業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

倘按揭融資成本上升、吸引力下降或額度減少，經擴大集團的業務會受到重大不利影響

經擴大集團物業的大部分買家依賴按揭獲得置業資金。利率上升或會大幅拉高按揭融資的成本，可能影響買家的物業購買力。中國政府及商業銀行亦可能增加首付要求，施加其他條件或在其他方面更改監管框架，導致按揭融資額度減少，對有意物業買家的吸引力下降。倘按揭融資額度減少或吸引力有限，則經擴大集團的大量有意客戶可能無法購買物業，因此對經擴大集團的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

風 險 因 素

遵守中國的環保法律及法規可能導致工期大幅延誤及產生額外成本，對經擴大集團的營運及盈利能力有重大不利影響

經擴大集團須遵守各項關於環保及保護文物及歷史古蹟的中國法律及法規，違者將處以罰款，且政府部門獲授權關閉未遵行政府責令停止破壞環境、文物或歷史古蹟的活動的任何建築工地。於環境敏感的區域或地區，物業開發活動可能受到嚴重限制或禁止。該等法律及法規的適用情況視乎工地的位置、環境狀況、目前和先前用途及毗鄰物業的狀況而大有不同。適用情況有別或會導致經擴大集團的項目延遲完工，產生巨額合規及其他成本，被禁止或嚴重限制於具有環境或歷史價值的區域或地區進行項目開發活動。中國法律及法規規定，經擴大集團開發的每個項目均須進行環境影響評估，有關評估文件須於施工前遞交相關政府部門批准。然而，環境影響評估未必反映所有潛在違反環境法律或法規的事項及其嚴重程度，亦可能存在目標集團未察覺的重大環境責任。此外，概不保證經擴大集團能遵守環境評估的所有規定或其在避免違反環境法律及法規方面的政策及程序將行之有效。一經發現開發項目有任何部分違反若干環境法律或法規，則經擴大集團可能被勒令暫停或部分暫停建築活動，並處以罰款及其他懲罰，可能對其業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

由於中國的環保意識不斷加強，經擴大集團預期可能不時須符合較適用環保法律及法規更為嚴格的標準。除業內可比公司在一般業務過程中通常會採取的措施外，經擴大集團並無採取任何特別的環保措施。概不保證日後相關中國政府部門不會施加更加嚴格的環保規定。倘經擴大集團未能遵守現有或未來的環保法律及法規或未能達到公眾期望，經擴大集團的聲譽或會受損或經擴大集團可能須支付罰款或罰金或採取補救行動。上述任何情況均可能會對經擴大集團的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

物業開發業務會因法定質量保證而遭索償及遭到其他客戶索償

根據《城市房地產開發經營管理條例》，中國所有物業開發公司（包括經擴大集團）須就所建或所售的物業提供若干質量保證。目標集團過去未曾因項目質量問題而遭客戶索償，惟概不保證其日後不會接獲該性質的客戶索償。儘管經擴大集團自建築承包商取得物業開

風 險 因 素

發項目的質量保證，藉以應對本身的保證可能遭致的索賠，倘經擴大集團由於所提供的保證而遭到大量索償，且無法就有關索償及時自建築承包商獲得賠償或甚至無法獲得賠償，或取得的保證金不足以抵銷質量保證相關的付款責任，則經擴大集團可能會因解決有關索償而產生龐大開支或因改正有關瑕疵而出現延誤，令自身聲譽受損，並對經擴大集團的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

此外，經擴大集團於一般業務過程中或須不時面對其他類型的客戶索償，例如因各種原因延遲交付物業業權文件的索償，當中的原因包括較預期需要更長時間完成相關程序或延遲開始相關程序(包括但不限於相關部門進行的審查程序及相關房產登記部門進行的登記、批准及證書製作程序)。經擴大集團於營業紀錄期間未曾收到客戶就延遲交付物業業權文件作出的索償。然而，概不保證經擴大集團日後不會面臨任何重大的客戶索償，解決有關索償可能會產生巨額開支。倘經擴大集團在修補相關瑕疵方面出現延誤，則可能會令經擴大集團的聲譽受損並對其業務、財務狀況及經營業績有不利影響。

如經擴大集團的物業發生意外、傷亡或違禁活動，可能有損聲譽並須承擔責任

經擴大集團所開發物業的休閒區等公共場合存在發生意外、傷亡或違禁活動的固有風險。如經擴大集團任何物業發生一宗或以上的意外、傷亡或違禁活動，可能有損其於客人及賓客心目中的聲譽和導致品牌受損，並致使經擴大集團須推行額外的安全措施而導致成本增加。此外，倘其任何物業發生意外、傷亡或違禁活動，經擴大集團可能須承擔支付成本、損失及罰款的責任。經擴大集團目前投保的財產及責任保險或未能對該等損失提供充分或未納入承保範圍，而經擴大集團亦未必能於不增加保費及免賠額或降低承保水平的情況下續保或投購新保險，或根本無法續保或投購新保險。

中國頒佈任何其他限制性法規會導致經擴大集團須就日後收購土地的土地使用權遵守更嚴格的付款條款

2007年9月28日，國土資源部修訂《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，自2007年11月1日起生效。該法規規定(其中包括)物業開發商須根據合同所涉所有地塊的相關國有

風 險 因 素

建設土地使用權出讓合同悉數支付相關土地出讓金，方可取得土地登記及國有土地使用權證。詳情請參閱本通函附錄三「監管概覽—出讓」一節。

因此，自2007年11月1日起，物業開發商不得競投大片土地，並於作出部分付款後申請土地登記及國有土地使用權證以進行開發（此曾為中國許多城市的慣例）。2009年11月18日，財政部及國土資源部等五個政府機關發出《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，規範土地出讓收支管理並遏止地價過度上漲。該通知特別規定物業開發商的首期付款不得少於土地出讓金的50%，且一般要求於一年內繳清分期付款餘款。根據中國國土資源部於2010年3月8日發出的《國土資源部關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，房地產開發商須於項目開工及竣工時，向國土資源部門書面申報。倘物業開發商未於土地出讓合同規定的期限內開工或竣工，須於到期前15日內向國土資源部門申報延遲原因。任何未作出申報的物業開發商，將至少在一年內不得參加收購中國土地活動。

因此，包括經擴大集團在內的物業開發商須維持較高水平的營運資金，因此彼等計劃增加土地儲備時會受到限制。此外，無法保證中國政府不會採納任何新法規，對物業開發商收購土地施加更嚴格的付款條款。如發生此類情況，可能對經擴大集團的現金流狀況、財務狀況或業務計劃有重大不利影響。

經擴大集團面對合同風險，倘未能滿足預售合同的全部規定，則可能需要向客戶作出補償

目標集團於與買家訂立的預售合同中作出若干承諾。預售合同及中國法律及法規規定違反該等承諾須作出補償。例如，倘經擴大集團未能按時完成已預售的物業，則買家有權根據彼等與經擴大集團的合同或相關中國法律及法規就延遲交付索償。倘經擴大集團的延期超過指定期限，則買家可終止預售合同及提出額外的違約索償。買家亦可就若干其他合同糾紛終止彼與經擴大集團的合同及／或索償，包括如個人房屋所有權證所載，倘相關單位的產權登記面積與預售合同所載該單位的建築面積偏差超過3%；倘買家因經擴大集團違約未能於合同期內取得個人房屋所有權證。概不保證經擴大集團不會延遲竣工和交付物業

風 險 因 素

或交付單位的建築面積不會與相關預售合同所載建築面積偏差超過3%，亦不保證經擴大集團不會延期或導致買家無法取得個人房屋所有權證。任何上述因素均可能對經擴大集團的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

與於中國開展業務有關之風險

由於所有經擴大集團之營運均於或將於中國進行，中國經濟、政治及社會狀況和政府政策出現任何不利變動均可能會對經擴大集團產生重大不利影響

由於經擴大集團大部分資產及物業開發項目位於中國，故大部分收入來自中國的營運。因此，經營業績、財務狀況及前景受中國經濟、政治及法律發展影響。中國經濟在多方面有別於大部分發達國家經濟，包括但不限於：

- 政治結構；
- 政府參與及控制程度；
- 發展水平；
- 增長率；
- 外匯管制；及
- 資源分配。

中國經濟過去三十年來大幅增長，惟各地區及經濟行業增長不均，近期經濟增速下滑表明經濟增長勢頭減弱。倘中國商業環境因中國經濟增長放緩而轉差，經擴大集團的業務或會受到重大不利影響。此外，儘管中國政府已實施經濟改革措施，強調在中國經濟發展中對市場力量的響應，中國政府仍繼續通過資源分配、資本流量及外匯限制、制定貨幣及財政政策、實施行業政策及各項指令、向特定行業及公司提供政府補助及其他優惠待遇大力控制中國經濟，通過實施產業政策在監管各行各業方面發揮重要作用。倘中國的政治與社會狀況、法律、法規、政策及與其他國家的外交關係出現不確定變化，或會對經擴大集團業務或財務狀況產生重大不利影響。此外，即使中國政府實施的新政策長遠而言有利於物業行業，仍無法保證經擴大集團能成功適應該等政策。

風 險 因 素

中國法律法規之詮釋及執行存在不確定因素，或會對經擴大集團有重大不利影響

目標集團於中國營運，大部分僱員為中國公民。因此，經擴大集團的營運一般受中國法律制度及中國法律法規影響及規限。自1970年代末以來，中國政府頒佈法律法規，規管整體經濟事宜。儘管法律制度出現該等重大發展，但該等法律法規很多相對較新並不斷發展，可作不同詮釋，其實施及執行未必一致。此外，可引用作參考的已發佈法院判決數目有限，且由於該等案例對其後案件不具約束力，故先例價值有限。法律條文及法規的詮釋或會受反映當地政治變動的政府政策約束，有關法律的執行亦可能存在不確定因素。因此，或會難以快速有效執法或執行另一司法權區法院裁決。該等有關中國法律法規詮釋、實施及執行的不確定因素會影響經擴大集團及股東可獲得的法律補救措施及保障。經擴大集團進行的任何訴訟或相當費時，產生大量訴訟費用及分散營運資源，可能對經擴大集團的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

中國相關稅務機關或要求繳納土地增值稅，並可能質疑目標集團計算各自土地增值稅責任的基準

根據中國稅務法律法規，開發作轉讓用途的物業須向地方稅務機關繳付土地增值稅。在中國出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附屬設施所得收入全部須按增值部分（依有關稅法界定）繳納累進稅率介乎30%至60%的土地增值稅。根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》，倘銷售普通標準住房的增值未超過可扣除項目總額20%，則可豁免土地增值稅。可扣除項目包括土地使用權收購成本、土地開發成本、新樓宇及設施的建築成本或已使用物業及樓宇的估值、轉讓房地產應繳或已徵收的稅項以及財政部規定的其他可扣除項目。然而，商業物業的銷售不符合該項豁免。根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，物業開發商在計算土地增值額時可扣除額外20%的可扣除開支。

2006年12月28日，國家稅務總局發出《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，旨在加強徵收土地增值稅。該通知（其中包括）規定物業開發商須就符合若干標準任何一項（例如開發項目85%已預售或出售）的開發項目清算最終應付土地增值稅。地方

風 險 因 素

省級稅務機關獲授權根據該通知按照當地情況制定詳細實施細則。詳情請參閱本通函附錄三「監管概覽—土地增值稅」一節。

目標集團根據相關中國法律法規不時就適用應付土地增值稅額計提撥備，應付土地增值稅額須經相關地方稅務機關最終評估。因此，在釐定土地增值額及其相關所得稅撥備時須作出重大判斷。倘目標集團須支付已撥備的土地增值稅，將對目標集團的現金流量及財務狀況有不利影響。此外，倘因地方慣例及地方稅務機關的相關規例詮釋變動而導致實際支付的土地增值稅超過目標集團的撥備金額，則經擴大集團的經營業績及財務狀況會進一步受到不利影響。

企業所得稅法或其實施的變動或會對經擴大集團有重大不利影響，經擴大集團應付股東的股息及銷售股份的收益或須根據中國稅法繳納預扣稅

根據自2008年1月1日起生效的企業所得稅法，根據原稅法外資企業向其境外投資者分派股息免繳預扣稅的規定不再適用。屬於「非居民企業」的境外投資者須就中國居民企業分派的股息及轉讓中國居民企業股份或權益變現的任何收益按10%的稅率繳納中國預扣稅。根據中國與香港的協定，於香港成立的投資者於若干情況下須按5%的稅率繳付該稅項。

此外，新稅法將境外成立但「實際管理機構」位於中國的企業視為「居民企業」，其全球收入（不包括自其中國附屬公司收取的股息）須繳納中國企業所得稅。由於經擴大集團部分成員公司的管理團隊居於中國，儘管董事認為經擴大集團非中國成員公司於中國境外擁有實際業務，經擴大集團非中國成員公司仍可能會被視為中國居民企業。倘中國稅務機關隨後決定將本公司分類為居民企業，其全球收入（不包括自其中國附屬公司收取的股息）須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。無法保證相關中國稅務機關日後不會根據企業所得稅法將本公司核實為居民企業。

就經擴大集團中國實體應付股息徵收預扣稅或因經擴大集團根據企業所得稅法被分類為「居民企業」而就其全球收入徵收中國企業所得稅，均可能對經擴大集團的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

此外，基於上文所述，倘中國稅務部門將本公司劃分為居民企業，則經擴大集團須按

風 險 因 素

照企業所得稅法對應付「非居民企業」股東的股息預扣中國所得稅，或該等股東須就轉讓股份支付預扣稅。股份投資價值或會受到重大不利影響。

經擴大集團的物業位於獲中國政府授予長期土地使用權的土地上。倘經擴大集團決定尋求延長其物業的土地使用權，經擴大集團須支付的土地出讓金金額及可能被施加額外條件等方面存在不確定因素

經擴大集團的物業乃根據中國政府授出的土地使用權持有。一般而言，獲出讓住宅物業、商業物業及綜合用途物業的中國土地使用權，有效期分別為70年、40年及50年。土地使用權屆滿後將歸還中國政府，除非土地使用權持有人申請並獲准延長土地使用權年期。

該等土地使用權並無自動重續的權利，土地使用權持有人須於其年期屆滿前一年申請延長土地使用權。延期申請一經獲批（除為公眾利益而取回已簽發之土地使用權者外，中國政府一般會給予有關批准），土地使用權持有人須（其中包括）支付土地出讓金。倘並無作出申請，或有關申請不獲批，則土地使用權所涉物業將無償歸還中國政府。由於中國政府授予經擴大集團的土地使用權概無全期屆滿者，故並無先例可預示倘經擴大集團決定於其物業的土地使用權年期屆滿後尋求延期時須支付的土地出讓金金額及可能被施加的任何額外條件。

若干情況下，倘中國政府認為符合公眾利益，可在土地使用權年期屆滿前終止該項土地使用權。此外，倘受讓人未遵守或履行國有建設用地使用權出讓合同若干條款及條件，中國政府有權終止長期土地使用權並沒收土地。倘中國政府收取高昂的土地出讓金、施加額外條件，或不批准延長經擴大集團任何物業的土地使用權年期，經擴大集團的經營及業務或會中斷，可能對經擴大集團的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

本公司為投資控股公司，依賴附屬公司派付股息提供資金

本公司為於開曼群島註冊成立之控股公司，於完成後，經擴大集團之業務主要透過其於中國成立的附屬公司經營。因此，本公司有否資金向股東支付股息及償還債務取決於自

風 險 因 素

附屬公司收取之股息。倘附屬公司招致任何債務或虧損，則可能有損向本公司派付股息或其他分派之能力，以致本公司派付股息或其他分派及償還債務之能力將受到限制。

根據中國法律，股息須根據中國會計原則計算之純利支付，而中國會計原則在許多方面有別於其他司法權區的公認會計原則。經擴大集團的中國附屬公司（為外商投資企業）亦須將部分純利撥作法定儲備，不可分派作現金股息。有關股息亦須繳納中國預扣稅。本公司獲得主要資金來源所受的限制或會影響向股東支付股息及償還債務的能力。

外幣兌換管制及人民幣價值波動或會對經擴大集團有重大不利影響

完成後，經擴大集團的所有收入將於中國產生並以人民幣計值。由於人民幣不能自由兌換，故本公司須將人民幣兌換為港元及其他外幣，以向股東支付股息及償還債務。目前，外幣兌換及匯款受中國外匯規定限制。一般而言，經擴大集團的中國附屬公司作為外商投資企業，獲准根據既定的程序規定，通過指定外匯銀行就經常賬交易（包括例如分派溢利及支付股息予海外投資者）兌換人民幣為外幣。就資本賬交易（包括例如直接投資、貸款及證券投資）兌換人民幣為外幣受到的管制更為嚴格，須受多項限制。本公司以人民幣以外的貨幣向股東支付股息之需求可能令本公司承擔外匯風險。根據現行外匯管制制度，無法保證本公司於日後能取得足夠外幣派付股息或滿足其他外匯需求。

人民幣兌港元、美元及其他外幣之匯率有所波動，亦受（其中包括）中國政府政策與中國和全球政治及經濟狀況變動所影響。國際要求中國政府採取更靈活之貨幣政策的壓力沉重，加上內地政策因素，可能導致人民幣兌港元、美元及其他外幣進一步更大幅升值。鑑於經擴大集團需將未來融資兌換為人民幣以便經營業務，人民幣兌相關外幣持續升值將減少經擴大集團兌換所得之人民幣金額。另一方面，人民幣兌相關外幣貶值亦可能導致業務成本增加，從而對經擴大集團的經營業績及財務狀況造成不利影響，減少經調整普通股之任何現金股息。

風 險 因 素

投資者可能難以在中國向經擴大集團或其董事送達法律程序文件、執行國外判決或提起原訟

本公司根據開曼群島法律註冊成立，惟完成後經擴大集團大部分的營運及資產將位於中國。因此，投資者可能難以甚至無法向經擴大集團送達法律程序文件。此外，中國並無與其他大多數司法權區訂立規定相互認可及執行司法裁定及裁決的條約。因此，在中國可能難以甚至無法認可及執行非中國法院就任何不受具約束力仲裁條文規限的事宜作出的判決。香港法院的判決可於中國執行，惟須符合若干條件。然而，在中國認可及執行有關判決的任何申請結果存在不確定因素。

日後倘發生自然災害、疫症、戰爭或恐怖襲擊或其他不受控因素均可能對經擴大集團的業務營運、財務狀況及經營業績有重大不利影響

自然災害、疫症、戰爭或恐怖襲擊或其他經擴大集團無法控制的因素均可能對經擴大集團經營業務的地區的經濟、基建及民生造成不利影響，繼而可能對本地消費甚至整體本地生產總值增長有不利影響。由於經擴大集團的大部分收益來自中國業務，故國內消費增長收縮或放緩或本地生產總值增長放緩均可能對經擴大集團之財務狀況、經營業績及未來增長有重大不利影響。此外，倘僱員感染嚴重傳染性疾病，經擴大集團或須採取措施防止疾病蔓延。中國任何嚴重傳染性疾病蔓延亦可能影響經擴大集團的總承包商及施工服務供應商之營運。

經擴大集團的經營所在地區亦可能受颱風、龍捲風、暴風雪、地震、暴雨、水災、旱災、缺電或停電的威脅，或容易受疫症(例如嚴重急性呼吸道綜合症(非典型肺炎)、禽流感、H1N1流感、H5N1流感、H7N9流感或H3N2流感、中東呼吸綜合症冠狀病毒(中東呼吸綜合症)、埃博拉)潛在戰爭或恐怖襲擊、暴亂、騷亂或罷工影響。未來任何自然災害、公共衛生與公共安全威脅或戰爭或恐怖活動或會(其中包括)對經擴大集團的業務及項目進展有嚴重不利影響或干擾。此外，有關自然災害、公共衛生與公共安全威脅或戰爭或恐怖活動或會嚴重限制受影響地區的經濟活動水平，繼而可能對經擴大集團的業務、經營業績及前景有重大不利影響。

風 險 因 素

有關本通函的風險

本通函所載有關經濟及中國物業開發行業之若干統計數字及其他資料源自多個官方來源及政府刊物，並未經獨立核實，故未必可靠

本通函所載有關經濟及中國物業開發行業之統計數字、行業數據及其他資料源自中國及其他政府機構提供資料的多個政府官方刊物。由於該等統計數字、數據及資料來自官方政府，故本公司或其董事、代理及顧問無法就該等資料及統計數字是否準確或完整向閣下作出保證或發出任何聲明。本公司、董事、保薦人或彼等各自的聯屬人士、董事、僱員、代理或顧問概無編製該等直接或間接源自政府官方的資料，亦無獨立核實該等資料是否準確或完整。由於收集資料之方法或有瑕疵，加上已刊發資料的歧義、市場慣例不同或其他問題，源自政府官方的有關經濟及行業之統計數字、行業數據及其他資料可能不準確或不能與其他來源的統計數字比較，因此不應過度依賴。股東應審慎考慮該等有關經濟及行業之統計數字、預測行業數據及其他資料的分量或重要程度。

目 標 集 團 之 歷 史 及 背 景

業務發展

目標集團歷史可追溯至2011年楊先生成立目標集團，並開始在吉林市透過全資項目公司吉林拓宏推出首個物業開發項目（即紫金•江尚）。吉林拓宏於2011年3月成立時由北京拓宏全資擁有，而北京拓宏由楊先生最終實益全資擁有。紫金•江尚為大型住宅項目，位於中國吉林省吉林市高新區興隆街與深圳中路交匯處。目標集團於2011年7月開始規劃及開發紫金•江尚，開發分為三期，截至2015年7月均已竣工。

2013年8月，目標集團透過全資項目公司（即軟銀華睿及吉林匯金）開始規劃及開發第二個物業項目（即綠洲•公元）。綠洲•公元的定位為高尚住宅及商業綜合物業項目，位於中國吉林省吉林市高新區深圳東路1988號。

以下為目標集團物業發展項目的主要發展里程碑概要：

年份	事件
2011年3月	吉林拓宏於2011年3月11日在中國成立為有限責任公司，其後收購首幅位於中國吉林省吉林市高新區興隆街與深圳中路交匯處的土地。
2011年7月	開始規劃及開發紫金•江尚一期。
2011年9月	紫金•江尚一期動工。
2012年3月	紫金•江尚一期開始預售。
2012年10月	紫金•江尚二期動工。
2013年3月	吉林匯金於2013年3月4日在中國成立為有限責任公司。
2013年6月	吉林匯金收購土地開發綠洲•公元。
2013年8月	開始規劃及開發綠洲•公元第一期。
2013年8月	紫金•江尚一期竣工。
2013年9月	紫金•江尚二期開始預售。

目標集團之歷史及背景

年份	事件
2013年11月	開始規劃及開發綠洲•公元第二期。
2014年4月	紫金•江尚三期動工。
2014年6月	紫金•江尚三期開始預售。
2014年8月	紫金•江尚二期竣工。
2014年11月	綠洲•公元第一期動工。
2015年2月	綠洲•公元第一期開始預售。
2015年7月	紫金•江尚三期竣工。
2017年7月	綠洲•公元第二期(1)動工。
2017年9月	綠洲•公元第二期(1)開始預售。
2018年4月	綠洲•公元第三期(1)物業已動工興建。

公司發展

目標公司

有關該實體的詳情請參閱本節「重組」一段。

永先

有關該實體的詳情請參閱本節「重組」一段。

拓宏偉業

有關該實體的詳情請參閱本節「重組」一段。

拓宏匯祥

有關該實體的詳情請參閱本節「重組」一段。

軟銀華睿

軟銀華睿於2012年5月4日在中國成立為有限責任公司，初步註冊資本為人民幣30,000,000元。成立時，軟銀華睿分別由深圳華睿及吉林拓宏擁有99%及1%股權，主要從事投資及建材銷售。

2012年11月17日，吉林拓宏與北京拓宏訂立註冊資本轉讓協議，據此，吉林拓宏以零代價將其於軟銀華睿的1%認繳註冊資本轉讓予北京拓宏，該代價參考轉讓時的未繳註冊資本釐定。同日，深圳華睿與北京拓宏訂立註冊資本轉讓協議，據此，深圳華睿以代價人民幣

目 標 集 團 之 歷 史 及 背 景

4,000,000元將其於軟銀華睿的79%認繳註冊資本轉讓予北京拓宏，該代價參考轉讓時的實繳註冊資本釐定且有關經轉讓註冊資本須於2014年5月3日前繳清。上述股權轉讓已於2012年12月7日向中國工商行政管理局登記。有關股權轉讓完成後，深圳華睿及北京拓宏分別擁有軟銀華睿的20%及80%股權。

2012年12月11日，軟銀華睿股東通過將軟銀華睿的註冊資本由人民幣30,000,000元增至人民幣100,000,000元而深圳華睿及北京拓宏分別認繳人民幣20,000,000元及人民幣80,000,000元的決議案。2012年12月11日，軟銀華睿的實繳註冊資本由人民幣10,000,000元增至人民幣100,000,000元，深圳華睿及北京拓宏分別以現金出資人民幣14,000,000元及人民幣76,000,000元。注資完成後，北京拓宏及深圳華睿分別擁有軟銀華睿的80%及20%股權且註冊資本悉數繳足。該注資已於2012年12月17日向中國工商行政管理局依法妥善登記。

根據北京拓宏與獨立第三方於2014年4月11日訂立的股份質押協議，北京拓宏將其於軟銀華睿的80%股權質押予該名獨立第三方作為委託貸款擔保。該質押已於2016年1月21日解除。有關貸款的詳情，請參閱本通函「目標集團財務資料」一節「其他借貸及債務」一段。

2016年9月14日，軟銀華睿與北京拓宏訂立債轉股協議，軟銀華睿欠北京拓宏的人民幣200,000,000元債務用作北京拓宏對註冊資本的增資，軟銀華睿的註冊資本由人民幣100,000,000元增至人民幣300,000,000元。有關注資完成後，北京拓宏及深圳華睿分別擁有軟銀華睿的93.3%及6.7%股權。該注資已於2016年9月27日向中國工商行政管理局依法妥善登記。代價已結清。

2016年9月29日，拓宏匯祥與北京拓宏訂立股權轉讓協議，北京拓宏以代價人民幣280,000,000元將所持軟銀華睿的全部93.3%股權轉讓予拓宏匯祥，該代價參考轉讓時的實繳註冊資本釐定。同日，拓宏匯祥與深圳華睿訂立股權轉讓協議，據此深圳華睿以代價人民幣20,000,000元將所持軟銀華睿的全部6.7%股權轉讓予拓宏匯祥，該代價參考轉讓時的實繳註冊資本釐定。上述股權轉讓完成後，拓宏匯祥擁有軟銀華睿的全部股權。上述股權轉讓已於2016年10月8日向中國工商行政管理局登記。代價已結清。

根據拓宏匯祥與獨立第三方於2016年12月14日訂立的股份質押協議，拓宏匯祥將其於

目標集團之歷史及背景

軟銀華睿的全部股權質押予該名獨立第三方。該質押已於2016年12月19日向中國工商行政管理局登記。

吉林拓宏

吉林拓宏於2011年3月11日在中國成立為有限責任公司，初步註冊資本為人民幣10,000,000元。成立時，吉林拓宏由北京拓宏全資擁有，而北京拓宏由楊先生最終實益全資擁有。吉林拓宏主要從事房地產開發及銷售。吉林拓宏負責開發紫金•江尚。

2012年7月6日，吉林拓宏股東通過將吉林拓宏的註冊資本由人民幣10,000,000元增至人民幣30,000,000元，北京拓宏出資人民幣20,000,000元的決議案。2012年7月6日，吉林拓宏的註冊資本由人民幣10,000,000元增至人民幣30,000,000元，北京拓宏以現金出資人民幣20,000,000元。該注資已於2016年7月6日向中國工商行政管理局依法妥善登記。

根據北京拓宏與獨立第三方於2014年4月11日訂立的股份質押協議，北京拓宏將其於吉林拓宏的全部股權質押予該名獨立第三方。該質押已於2016年1月21日解除。

2016年8月22日，軟銀華睿與北京拓宏訂立股權轉讓協議，據此北京拓宏以代價人民幣30,000,000元將其所持吉林拓宏的全部股權轉讓予軟銀華睿，該代價參考轉讓時的實繳註冊資本釐定。上述股權轉讓完成後，吉林拓宏由軟銀華睿全資擁有。上述股權轉讓已於2016年8月24日向中國工商行政管理局登記。代價已結清。

吉林吉微

吉林吉微於2012年9月26日在中國成立為有限責任公司，初步註冊資本為人民幣10,000,000元。成立時，吉林吉微由軟銀華睿全資擁有，主要從事房地產開發及銷售。吉林吉微主要負責開發綠洲•公元。

2012年10月16日，軟銀華睿與陝西航微軟件技術有限公司(「陝西航微」)訂立股權轉讓協議，據此，軟銀華睿以代價人民幣1,000,000元將其所持吉林吉微的10%股權轉讓予陝西航微，該代價參考轉讓時吉林吉微的實繳註冊資本釐定。有關股權轉讓已於2012年10月24日向中國工商行政管理局依法妥善登記。有關股權轉讓完成後，軟銀華睿及陝西航微分別擁有吉林吉微的90%及10%股權。

目標集團之歷史及背景

2014年4月28日，陝西航微與軟銀華睿訂立股權轉讓協議，據此，陝西航微以代價人民幣1,000,000元將其所持吉林吉微的10%股權轉回予軟銀華睿，該代價參考轉讓時吉林吉微的實繳註冊資本釐定。有關股權轉讓已於2014年5月20日向中國工商行政管理局依法妥善登記。有關股權轉讓完成後，吉林吉微由軟銀華睿全資擁有。

2015年7月15日，吉林吉微軟件技術有限公司更名為吉林吉微房地產開發有限公司。

吉林軟銀

吉林軟銀於2013年2月1日在中國成立為有限責任公司，初步註冊資本為人民幣50,000,000元。成立時，吉林軟銀由軟銀華睿全資擁有，主要從事房地產開發及銷售。吉林軟銀主要負責開發綠洲•公元。

2015年7月16日，吉林市拓宏投資有限公司更名為吉林市軟銀房地產開發有限公司。

吉林匯金

吉林匯金於2013年3月4日在中國成立為有限責任公司，初步註冊資本為人民幣50,000,000元。成立時，吉林匯金由軟銀華睿全資擁有，主要從事房地產開發及銷售。吉林匯金主要負責開發綠洲•公元。

根據軟銀華睿與獨立第三方於2016年12月14日訂立的股份質押協議，軟銀華睿將其所持吉林匯金的全部股權質押予該名獨立第三方。該質押已於2016年12月19日向中國工商行政管理局登記。

吉林新匯

吉林新匯於2015年10月13日在中國成立為有限責任公司，初步註冊資本為人民幣100,000,000元，其中吉林吉微、軟銀華睿及吉林市新北投資有限公司各自認繳人民幣33,000,000元、人民幣33,000,000元及人民幣34,000,000元，各自認繳的註冊資本須於2035年10月12日前繳足。

目標集團之歷史及背景

重組

籌備收購事項時，目標集團已進行下列重組步驟：

(1) 註冊成立目標公司及境外附屬公司

2016年2月1日，目標公司於英屬處女群島註冊成立為有限公司，全部已發行股本由聯永全資擁有。

2016年6月28日，永先根據香港法律註冊成立為有限公司。2016年6月29日，永先配發10,000股認購人股份予目標公司，據此，永先成為目標公司的全資附屬公司。

(2) 註冊成立拓宏偉業、拓宏匯金及拓宏匯祥

2016年8月17日，拓宏偉業於中國成立為有限責任公司，初步註冊資本為60,000,000美元。成立時，拓宏偉業由永先全資擁有。

2016年8月25日，拓宏匯金於中國成立為有限責任公司，初步註冊資本為人民幣400,000,000元。成立時，拓宏匯金由北京拓宏全資擁有。

2016年8月26日，拓宏匯祥於中國成立為有限責任公司，初步註冊資本為人民幣250,000,000元。成立時，拓宏匯祥由拓宏匯金全資擁有。

(3) 收購吉林拓宏的全部股權

2016年8月22日，軟銀華睿與北京拓宏訂立股權轉讓協議，據此，北京拓宏以代價人民幣30,000,000元將其所持吉林拓宏的全部股權轉讓予軟銀華睿，該代價參考轉讓時的實繳註冊資本釐定。上述股權轉讓完成後，吉林拓宏由軟銀華睿全資擁有。有關股權轉讓已於2016年8月24日向中國工商行政管理局登記。代價已結清。

(4) 注資軟銀華睿

2016年9月14日，軟銀華睿與北京拓宏訂立債轉股協議，據此，軟銀華睿欠北京拓宏的人民幣200,000,000元債務將用作北京拓宏對註冊資本的增資，軟銀華睿的註冊資本

目標集團之歷史及背景

將由人民幣100,000,000元增至人民幣300,000,000元。有關注資完成後，北京拓宏及深圳華睿分別擁有軟銀華睿的93.3%及6.7%股權。該注資已於2016年9月27日向中國工商行政管理局依法妥善登記。代價已結清。

(5) 收購軟銀華睿的全部股權

2016年9月29日，拓宏匯祥與北京拓宏訂立股權轉讓協議，北京拓宏以代價人民幣280,000,000元將所持軟銀華睿的全部93.3%股權轉讓予拓宏匯祥，該代價參考轉讓時的實繳註冊資本釐定。同日，拓宏匯祥與深圳華睿訂立股權轉讓協議，深圳華睿以代價人民幣20,000,000元將所持軟銀華睿的全部6.7%股權轉讓予拓宏匯祥，該代價參考轉讓時的實繳註冊資本釐定。上述股權轉讓完成後，拓宏匯祥擁有軟銀華睿的全部股權。上述股權轉讓已於2016年10月8日向中國工商行政管理局登記。代價已結清。

(6) 收購拓宏匯祥的全部股權

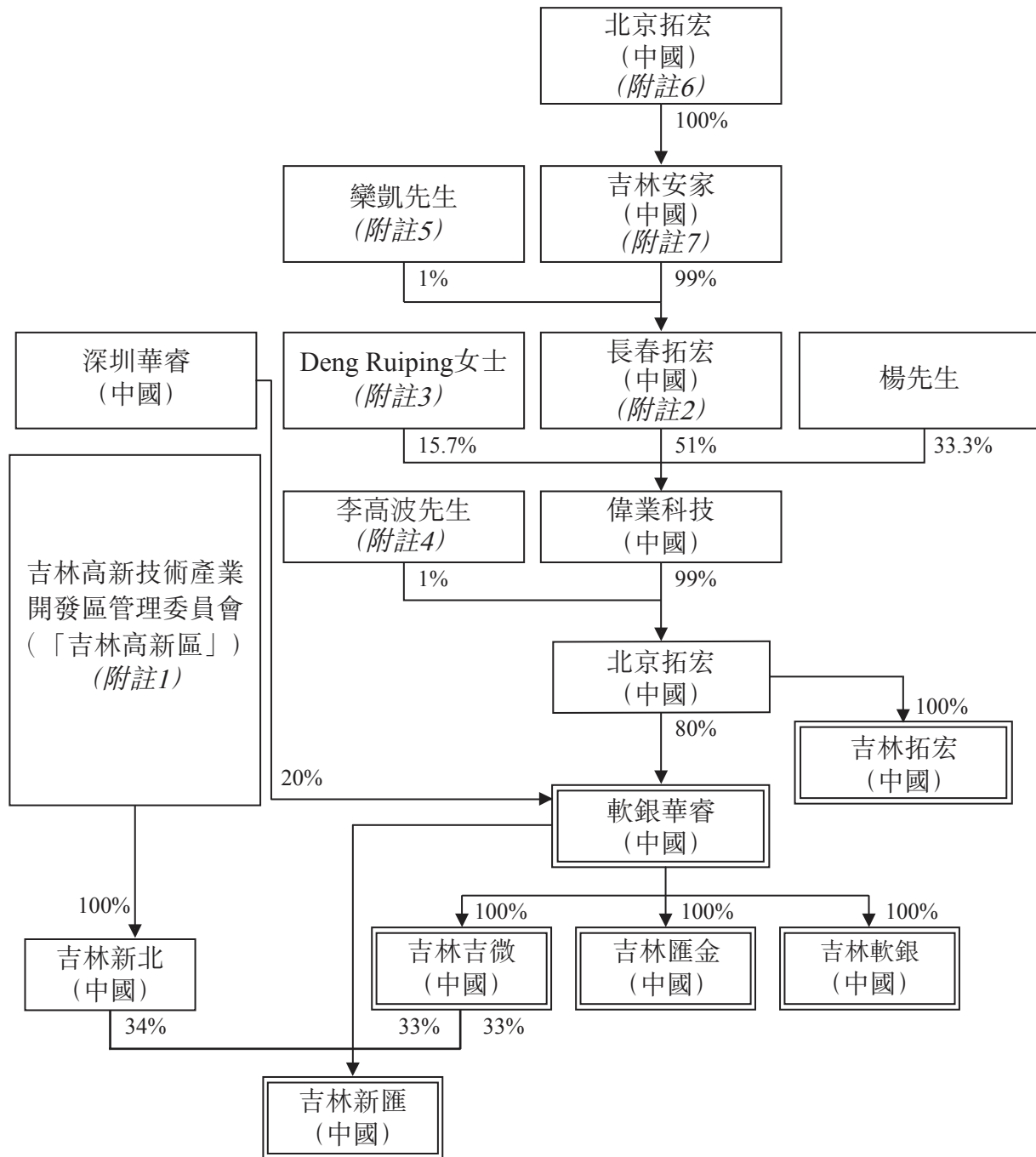
2016年10月25日，拓宏偉業與拓宏匯金訂立股權轉讓協議，據此，拓宏偉業以代價人民幣300,000,000元收購拓宏匯金所持拓宏匯祥的全部股權，該代價參考拓宏匯祥之淨資產估值釐定。上述股權轉讓完成後，拓宏偉業擁有拓宏匯祥的全部股權。上述股權轉讓已於2016年10月26日向中國工商行政管理局依法妥善登記。代價已結清。

(7) 轉讓目標公司的已發行股本

2016年12月23日，聯永以代價人民幣20,000,000元將其所持目標公司股本的3,750股股份(佔目標公司已發行股本的7.5%)轉讓予華睿信，該代價參考華睿信向目標集團注入的原有投資基金金額釐定並已結清。上述股份轉讓完成後，聯永及華睿信分別擁有目標公司92.5%及7.5%股權。

目標集團之歷史及背景

下圖載列目標集團於完成就籌備收購事項而進行的重組前的公司及持股架構：



 ：目標集團成員公司

附註：

(1) 吉林高新區為吉林政府的政府機構及獨立第三方。

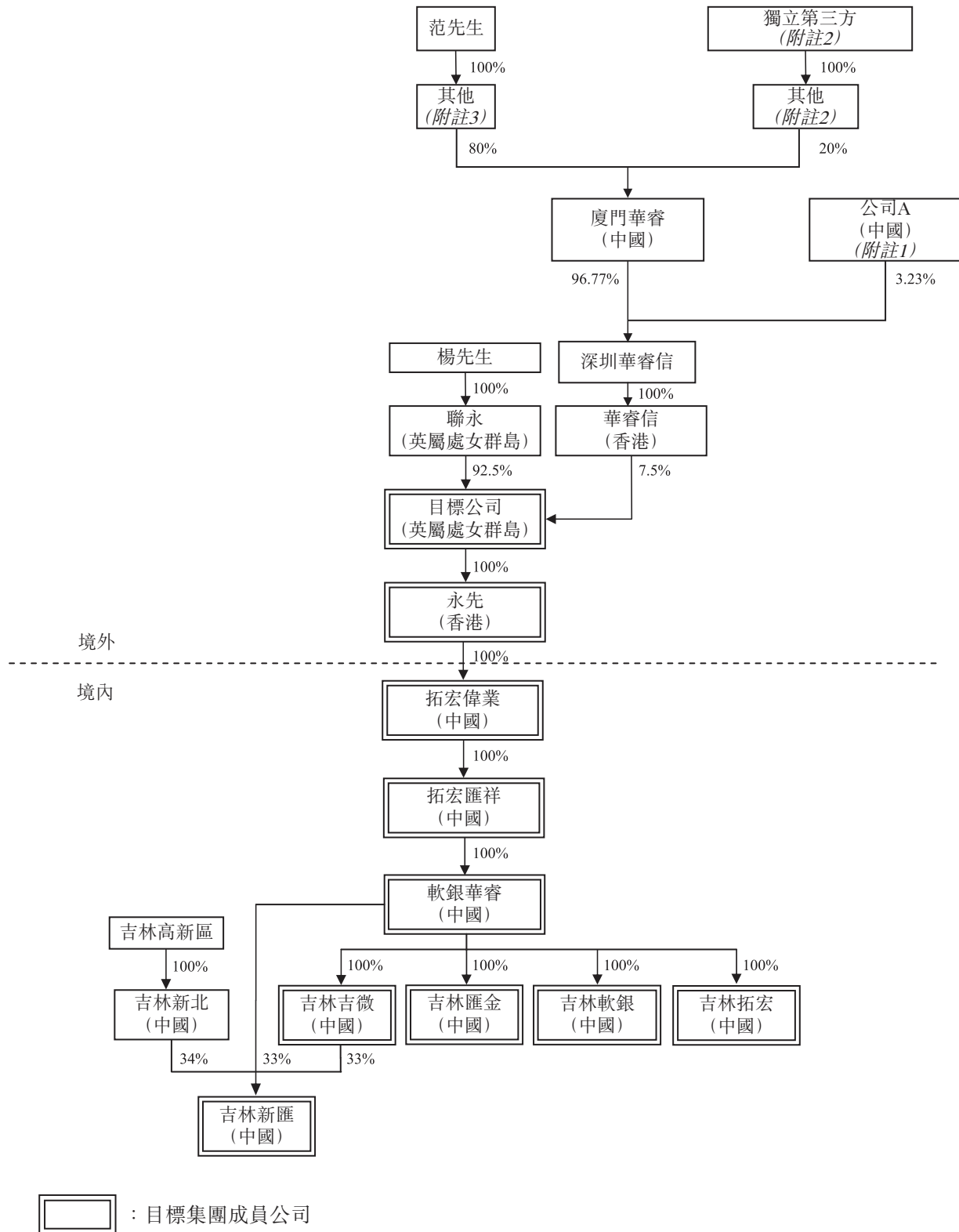
(2) 2016年8月17日，長春拓宏將所持偉業科技的全部權益轉讓予楊先生。

目 標 集 團 之 歷 史 及 背 景

- (3) 根據於2008年4月26日訂立的信託協議（經2013年5月3日的補充協議補充），Deng Ruiping女士以信託方式代楊先生持有偉業科技權益。Deng Ruiping女士為楊先生的配偶。
- (4) 根據於2007年11月29日訂立的信託協議，李高波先生以信託方式代楊先生持有北京拓宏權益。
- (5) 樂凱先生自2014年3月至2015年12月擔任軟銀華睿總經理，自2014年3月至2016年3月擔任主席。彼亦自2015年12月至2016年3月擔任吉林匯金監事。
- (6) 北京拓宏於2016年10月25日拓宏偉業自拓宏匯金收購拓宏匯祥的全部權益時由楊先生最終實益擁有。根據先後於2016年11月15日及2017年3月6日的股權轉讓協議，北京拓宏全部股權轉讓予獨立第三方。
- (7) 吉林安家於2016年10月25日拓宏偉業自拓宏匯金收購拓宏匯祥的全部權益時由楊先生最終實益擁有。

目標集團之歷史及背景

下圖載列目標集團於完成就籌備收購事項而進行的重組後的公司及持股架構：



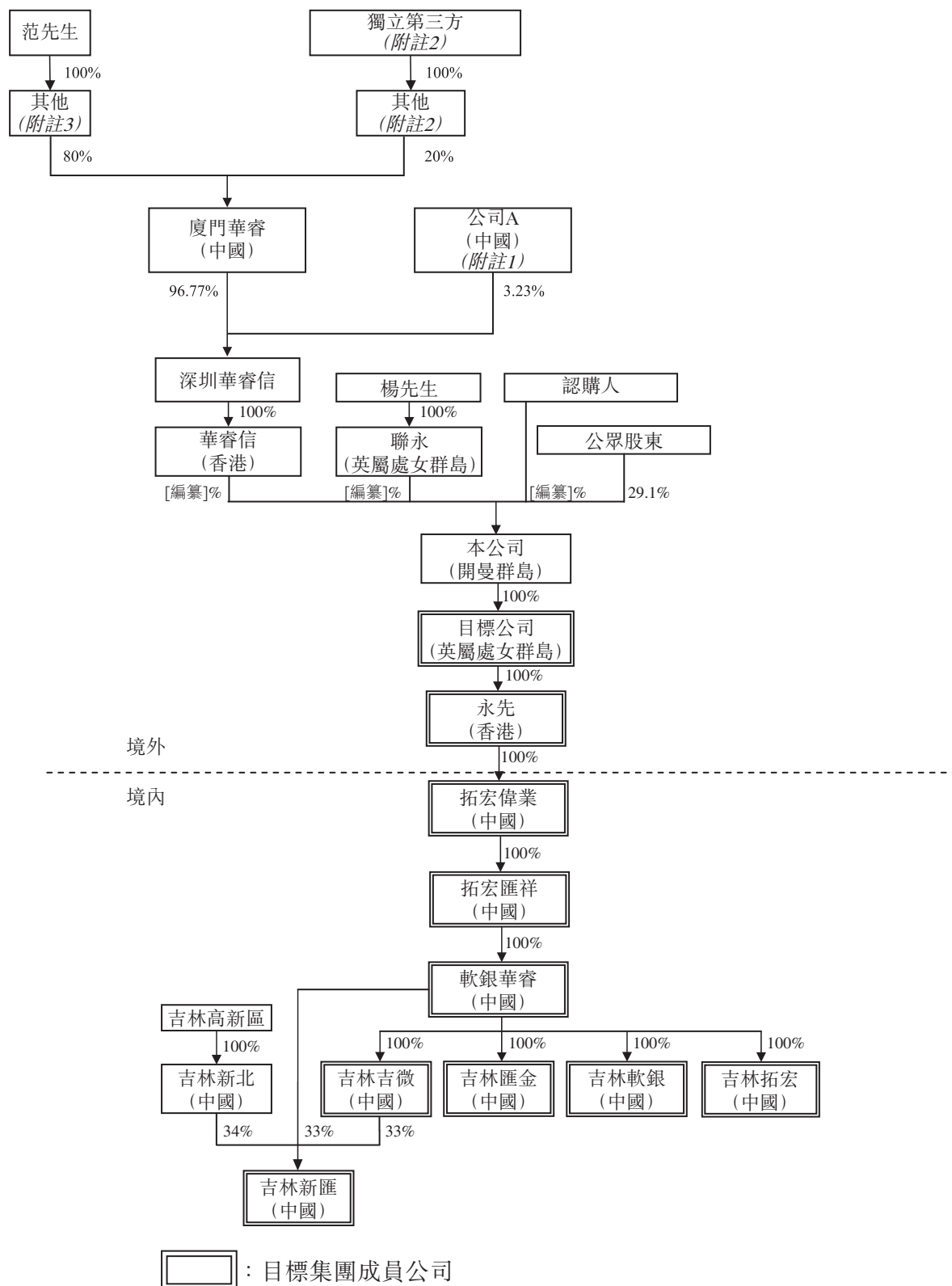
目 標 集 團 之 歷 史 及 背 景

附註：

1. 公司A的全部股權由獨立第三方擁有。
2. 股權由獨立第三方透過多家全資擁有的公司最終持有。
3. 股權由范先生透過多家全資擁有的公司最終持有。

目標集團之歷史及背景

下圖載列目標集團於完成後的公司及持股架構：



目標集團之歷史及背景

附註：

1. 公司A的全部股權由獨立第三方擁有。
2. 股權由獨立第三方透過多家全資擁有的公司最終持有。
3. 股權由范先生透過多家全資擁有的公司最終持有。

遵守相關中國法律及法規

《併購規定》

2006年8月8日，商務部、中國證監會及國家外匯管理局等六部委聯合頒佈《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「《併購規定》」）。該規定於2006年9月8日生效並經商務部於2009年6月22日修訂。

根據《併購規定》第二條，《併購規定》所稱「外國投資者併購境內企業」乃指外國投資者購買境內非外商投資企業（「境內公司」）股東的股權或認購境內公司增資，使該境內公司變更設立為外商投資企業（「股權併購」）；或外國投資者設立外商投資企業，並通過該企業協議購買境內企業資產且運營該資產，或外國投資者協定購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業運營該資產（「資產併購」）。根據《併購規定》第十一條，境內公司、企業或個人以其在境外合法設立或控制的公司名義併購與其有關聯關係的境內公司，應報商務部審批。所涉各方不得以外商投資企業境內投資或其他方式規避前述要求。

中國法律顧問表示，由於楊先生已取得香港特別行政區永久性居民身份證，故不屬於《併購規定》所界定之「境內自然人」。因此，《併購規定》第十一條並不適用於有關收購事項，故籌備收購事項時無須就收購事項及目標集團重組取得商務部或任何其他中國政府機構的批准或同意。

國家外匯管理局登記

國家外匯管理局於2005年10月21日頒佈《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「75號文」），據此，中國居民設立或控制境外特殊目的公

目 標 集 團 之 歷 史 及 背 景

司之前應向地方外匯管理局辦理外匯登記。境內居民將其擁有的境內企業的資產或股權注入境外特殊目的公司(「**特殊目的公司**」)，或在向特殊目的公司注入有關資產或股權後進行境外股權融資時，境內居民應就其持有特殊目的公司的淨資產或股權辦理境外投資外匯登記變更手續。於2014年7月14日，75號文由《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「**37號文**」)取代。根據國家外匯管理局頒佈且自2014年7月14日生效的37號文，於中國居住的境內居民(「**境內居民**」)在向為進行境外投資或融資而直接設立或控制的境外特殊目的公司提供資產或股權前，應向當地國家外匯管理局的分支機構申請登記。中國法律顧問表示，目標集團之實益擁有人楊先生已完成向有關當地國家外匯管理局辦理的登記手續，故符合37號文的規定。

紅籌指引

中國法律顧問及保薦人的中國法律顧問表示，收購事項毋須根據《國務院關於進一步加強在境外發行股票和上市管理的通知》(國發[1997]21號)(「**紅籌指引**」)的規定獲得中國證監會同意。根據中國法律顧問及保薦人的中國法律顧問的資料，由於楊先生已獲得香港特別行政區永久性居民身份證且收購事項實際上由楊先生而非境內實體操作，因此紅籌指引並不適用於收購事項及建議本公司**[編纂]**。因此毋須獲得中國證監會的批准或同意且並無諮詢中國證監會。

目 標 集 團 業 務

概 覽

目標集團主要透過中國營運附屬公司在中國吉林市開發及銷售住宅及商業物業。根據戴德梁行研究報告，吉林市的本地生產總值由2010年約人民幣1,801億元增至2016年約人民幣2,531億元，複合年增長率約為5.8%。吉林市的固定資產投資較2015年增長約9.5%至2016年的人民幣2,829億元。候任董事認為，經濟發展迅速將助長吉林市住宅物業的需求。

截至最後可行日期，目標集團於中國吉林市有兩個物業項目組合，分別處於不同發展階段，包括(i)一個大型住宅物業項目紫金•江尚，分三期開發；及(ii)一個高尚住宅及商業綜合物業項目綠洲•公元，分四期開發，總建築面積約為813,985平方米。截至2015年7月，紫金•江尚三期均已於竣工。截至2017年12月31日，綠洲•公元第一期物業開始動工、預售並錄得銷售收益，而第二期已取得動工的必要許可。於最後可行日期，綠洲•公元第二期(1)已動工興建及預售，而綠洲•公元第三期(1)物業已動工興建。截至2017年12月31日，紫金•江尚及綠洲•公元的竣工物業及發展中物業的總建築面積分別約為373,700平方米及49,891平方米，而持作日後發展物業的總規劃建築面積約為495,088平方米。

目標集團旨在成為吉林市中高檔住宅供應商之一，致力於交付優質物業項目。目標集團開發的物業包括雙連排屋、低層住宅單位、高層住宅單位、商業單位及多用途物業。過去數年，目標集團榮獲多個獎項及認可，表彰其在交付優質物業項目方面的成就。目標集團首個物業項目紫金•江尚獲評為「2013吉林地產年度總評榜十大品質典範樓盤」、「2013吉林地產年度總評榜最具舒適度品質樓盤」，而綠洲•公元獲選為「2013吉林地產年度總評榜2014最值得期待樓盤」。有關目標集團獎項及認可的詳情，請參閱本通函「目標集團業務 — 獎項及認可」一節。

目標集團收益於物業竣工並交付予客戶後確認。截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日止年度，目標集團總收益分別約為人民幣425.1百萬元、人民幣500.4百萬元、人民幣265.6百萬元及人民幣180.1百萬元。目標集團截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日止年度的純利分別約為人民幣50.2百萬元、人民幣70.3百萬元、人民幣24.3百萬元及人民幣20.1百萬元。

目 標 集 團 業 務

競爭優勢

候任董事認為，彼等能把握發展機遇，在於以下主要競爭優勢：

集中發展中國吉林市及中國吉林市的市場優勢

營業紀錄期間，目標集團集中發展吉林市的業務。2011年3月，目標集團與吉林市國土資源局訂立首份國有建設用地使用權出讓合同，開始發展首個住宅項目紫金•江尚。紫金•江尚儘管為目標集團的首個住宅物業項目，但因優異建築質量及高品味設計而榮獲多個獎項。2013年，紫金•江尚獲選為「2013吉林地產年度總評榜十大品質典範樓盤」。

憑藉紫金•江尚的成功經驗，為把握吉林市的增長潛力，目標集團自2013年6月起在吉林市收購多幅土地發展住宅及商業綜合開發項目綠洲•公元，項目包含住宅物業及商業物業。按目前規劃，該住宅及商業綜合開發項目的整體設計及規劃涉及住宅及商業開發，包括寫字樓、培訓中心及其他配套設施等。

吉林市是吉林省第二大城市，亦是中國東北地區最重要的化工業基地之一。吉林市坐落於吉林省著名的長白山及松花湖邊，而長白山及松花湖分別為中華人民共和國國家旅遊局認可的國家5A級旅遊景區及國家4A級旅遊景區，因此吉林市亦為中國東北地區的知名重要旅遊中心。儘管過去幾年吉林市房地產市場放緩，但吉林市整體經濟保持增長。根據戴德梁行研究報告，吉林市的本地生產總值由2010年約人民幣1,801億元增至2016年約人民幣2,531億元，複合年增長率約為5.8%。經濟穩步增長推動了吉林市物業市場復甦。此外，候任董事認為中國政府先後於2015年3月及2016年2月對物業市場採取寬鬆措施及刺激措施將進一步推動吉林市物業市場復甦。

候任董事認為，於吉林市物業開發市場累積的經驗及獲得的知識加上彼等能及時把握機會，使得目標集團對物業市場各個細分市場的趨勢及發展較為敏感，將提升經擴大集團的市場意識及把握吉林市適當發展機遇的能力。

目 標 集 團 業 務

在開發優質物業方面聲譽良好且品牌廣獲認可

目標集團榮獲多個獎項及認可，其中紫金・江尚獲得「2012年度吉林優質樓盤稱號」，並獲選為「2013吉林地產年度總評榜十大品質典範樓盤」，而綠洲・公元亦獲選為「2013吉林地產年度總評榜2014最值得期待樓盤」，表彰目標集團在交付優質物業方面取得的成就。有關目標集團獎項及認可的詳情，請參閱本通函「目標集團業務－獎項及認可」一節。候任董事認為，目標集團首個項目紫金・江尚取得成功有助目標集團樹立優質住宅及商業開發商的聲譽，提高目標集團在吉林市的公司認可度，且紫金・江尚品牌逐步獲消費者認可及接受。另外，候任董事相信，在吉林市提供優質住宅及商業物業的相關經驗及成就有助目標集團進一步滲透吉林省的新開發地盤，並為目標集團建立平台以助於日後在其他地區再度取得成功。

高品質住宅物業社區

目標集團致力構建高品質住宅物業社區。候任董事認為，已成功開發配備完善配套設施(包括零售商舖、公共休閒區及停車場)社區的紫金・江尚，為客戶提供高品質生活空間。綠洲・公元位於綠洲公園原址，環境清幽，鄰近吉林市中心。自然山湖景觀優美、地勢起伏、綠化率高，綠洲・公元通過提供高品質的生活環境贏得客戶的青睞。此外，目標集團的紫金・江尚及綠洲・公元客戶可確保自吉林安家獲得全面、可靠及細緻的專業物業管理服務。候任董事認為彼等開發高品質社區的能力及經驗將有助目標集團的未來開發、樹立地方品牌知名度及於開發過程及未來項目中獲地方政府支持。

策略及未來計劃

經擴大集團有意實施以下主要策略實現可持續增長：

提高公司認可度及物業市場份額

營業紀錄期間，目標集團透過發佈諸多廣告(包括使用戶外廣告牌、廣播及在線廣告)宣傳物業。借助目標集團的成功，經擴大集團將利用多個平台加大宣傳活動力度，透過短訊、報章、網絡、廣播、社交網絡、戶外廣告牌、公共交通及現場廣告等多種渠道增加廣

目 標 集 團 業 務

告投放量，積極推廣公司品牌，旨在提升公司曝光率，加強公司認可度。候任董事認為，完成後，本公司作為境外上市平台與目標集團併入本集團的物業開發項目之間會產生協同效應，有助提升經擴大集團的公司形象。

持續專注吉林市物業市場

目標集團將繼續專注吉林市的物業開發業務。憑藉開發紫金•江尚所取得的成功，為進一步提升品牌認知度，目標集團現正就日後可能收購紫金•江尚周邊一幅土地進行內部研究，該地塊將用於開發紫金•江尚第四及五期。2016年11月11日，目標集團與吉林高新技術產業開發區管理委員會訂立意向函，據此，目標集團表示有意透過公開招標、拍賣或掛牌出售程序收購該幅土地。

計劃用作開發紫金•江尚第四期及第五期的土地位於由農民集體擁有的土地。根據《中華人民共和國城市房地產管理法》第九條，城市規劃區內集體擁有的土地須於轉為國有土地後，方可出售該土地的土地使用權。村委會已通知目標集團，現正辦理手續將該土地轉為國有土地。當該土地成功轉為國有土地後，相關政府機關將就該土地進行公開招標、拍賣或掛牌出售程序，而目標集團將有機會參與該土地的公開招標、拍賣或掛牌出售程序。

拓展吉林省其他城市的物業市場，促進未來增長

吉林省加快長春、吉林等城市一體化的建設步伐，深入實施促進東北老工業基地振興戰略，促進沿邊地區的國際合作和提升對外開放水平，形成了東北地區新的經濟增長，提升了整體競爭力，從而帶動了吉林省的房地產發展。為進一步把握吉林省的地理優勢，借助經濟增長趨勢，目標集團擬在吉林省其他城市(尤其是長白山周邊的旅遊城市)的物業市場投放資源。候任董事認為，該等地區一直並會繼續是中國經濟活躍地區，於可預見將來的發展機會良多。候任董事亦認為，目標集團在過往經營歷史中所積累有關地區物業市場的豐富知識將為擴充策略的實施奠定基礎。

目 標 集 團 業 務

持續專注為客戶提供優質物業及售後服務

目標集團專注為客戶提供優質物業及售後服務，為客戶打造更舒適便利的生活環境。經擴大集團將繼續物色機會滿足客戶不斷演進的需求，並會密切監督市場動向，研究客戶需求，改進及擴大產品組合。

提供優渥薪酬待遇，吸引、挽留及激勵人才

目標集團依賴員工及管理層進行項目管理及監督第三方承包商以確保優質服務。候任董事認為，經擴大集團業務能否持續發展不僅取決於核心管理團隊的領導，亦倚賴整個工作團隊的奉獻。因此，經擴大集團致力打造執行能力強大且繼承集團價值、願景及公司文化的優質專業團隊。

為吸引及挽留專業人才，經擴大集團不僅為僱員提供優渥薪酬待遇，且一直相當重視提升業務團隊的知識，鼓勵員工參加研討會及培訓以把握物業開發行業的最新信息。經擴大集團可為僱員提供諸多業績獎勵，包括新購股權計劃下的購股權及績效花紅，以與僱員利益更好地結合在一起，培育較高的歸屬感及對公司價值及文化的認同感。

目標集團的物業開發項目

物業開發項目概況

截至最後可行日期，目標集團於吉林市有兩個物業開發項目組合，主要集中開發住宅物業，同時亦開發集辦公室及零售商舖於一體的綜合商業物業。

目標集團業務

下述地圖顯示目標集團於吉林市的兩個項目位置：



於2018年4月30日，該兩個物業開發項目的總建築面積為914,988平方米，目標集團應佔持作佔用竣工物業、持作出售竣工物業、發展中物業及持作日後發展之物業的評估市值分別約為人民幣143百萬元、人民幣174百萬元、人民幣217百萬元及人民幣760百萬元。於2017年12月31日，目標集團已竣工物業項目或項目階段的總建築面積為373,700平方米，發展中項目的總建築面積為49,891平方米，持作日後發展項目的總規劃建築面積為495,088平方米。

項目分類

目標集團的物業項目按開發階段可分為三類：

- 竣工物業(第三階段)。獲發竣工驗收備案證或竣工工程備案告知書後，物業視為已竣工。
- 發展中物業(第二階段)。一經從相關地方政府部門收到有關物業開發的建築工程

目 標 集 團 業 務

施工許可證但尚未獲發竣工驗收備案證或竣工工程備案告知書，物業即視為發展中。

- 持作日後發展物業(第一階段)。倘目標集團透過地方政府舉辦的公開招標、拍賣或掛牌出售成功競得地塊並與相關中國土地部門簽訂相關國有建設土地使用權出讓合同，或收購持有相關土地之土地使用權的項目公司但尚未取得必要的建築工程施工許可證，則物業視為持作日後發展。在各情況下，物業的建築結構尚未動工建設。

目標集團業務

下表詳述目標集團於2017年12月31日(i)已竣工；或(ii)發展中；或(iii)持作日後發展的物業開發項目。有關面積的所有數據均約整至最接近的整數：

項目名稱	實際／估計 動工日期 (附註1)	實際／估計 開始預售 日期 (附註2)	實際／估計 竣工日期 (附註3)	已竣工			發展中		日後發展			
				已竣工 建築面積 (平方米)	可出售／ 出租 總建築 面積 (平方米) (附註5)	已出售及 預售建築 面積 (平方米) (附註6)	仍未出售 的可出售 建築面積 (平方米) (附註6)	發展中 建築面積 (平方米)	可出售／ 出租 總建築 面積 (平方米) (附註7)	已預售 建築面積 (平方米) (附註6)	持作日後 發展建築 面積 (平方米)	可出售／ 出租 總建築 面積 (平方米) (附註8)
紫金•江尚												
第一期	2011年9月	2012年3月	2013年8月	72,123	72,123	72,123	—	—	—	—	—	—
—住宅				11,445	11,445	10,891	553	—	—	—	—	—
—零售商舖				21,304	21,304	9,877	11,428	—	—	—	—	—
—停車位(附註11)												
—配套设施及其他 (附註9)				1,625	—	—	—	—	—	—	—	—
第二期	2012年10月	2013年9月	2014年8月	70,980	70,980	70,980	—	—	—	—	—	—
—住宅				3,152	3,152	3,152	—	—	—	—	—	—
—零售商舖				18,409	18,409	10,164	8,245	—	—	—	—	—
—停車位(附註11)												
—配套设施及其他 (附註9)				—	—	—	—	—	—	—	—	—
第三期	2014年4月	2014年6月	2015年7月	79,901	79,901	79,901	—	—	—	—	—	—
—住宅				5,603	5,603	5,603	—	—	—	—	—	—
—零售商舖				20,883	20,883	7,841	13,042	—	—	—	—	—
—停車位(附註11)												
—配套设施及 其他(附註9)				356	—	—	—	—	—	—	—	—
紫金•江尚總計				305,781	303,800	270,533	33,267	—	—	—	—	—

目 標 集 團 業 務

項目名稱	已竣工				發展中			日後發展					
	實際／估計 動工日期 (附註1)	實際／估計 開始預售 日期 (附註2)	實際／估計 竣工日期 (附註3)	總建築 面積 (平方米) (附註4)	已竣工 建築面積 (平方米)	可出售／ 出租 總建築 面積 (平方米) (附註5)	已出售及 預售建築 面積 (平方米) (附註6)	仍未出售 的可出售 建築面積 (平方米) (附註6)	發展中 建築面積 (平方米)	可出售／ 出租 總建築 面積 (平方米) (附註7)	已預售 建築面積 (平方米) (附註6)	持作日後 發展建築 面積 (平方米)	可出售／ 出租 總建築 面積 (平方米) (附註8)
綠洲・公元													
第一期	2014年11月	2015年2月	2018年6月	32,079	26,141	26,141	19,985	6,156	5,938	5,938	1,486	—	—
——住宅				5,857	5,857	5,857	—	5,857	—	—	—	—	—
——商業				12,903	12,903	12,903	4,616	8,287	—	—	—	—	—
——辦公室				855	805	805	288	518	50	50	—	—	—
——停車位				28,840	22,212	—	—	—	6,629	—	—	—	—
——配套设施及其他(附註9)													
第二期(1)	2017年7月	2017年9月	2018年8月						34,901	34,901	14,566	—	—
——住宅									1,205	1,205	—	—	—
——停車位													
第二期(2)至第四期	2018年4月 至2020年4月 (附註12)	2018年10月 至2021年5月 (附註12)	2019年6月 至2021年10月 (附註12)	251,103	—	—	—	—	—	—	—	249,826	233,405
——住宅				16,023	—	—	—	—	—	—	—	16,023	16,023
——零售商舖				142,255	—	—	—	—	—	—	—	142,255	142,255
——商業				83,423	—	—	—	—	—	—	—	83,423	83,423
——停車位				3,561	—	—	—	—	—	—	—	3,561	—
——配套设施及其他(附註9)													
綠洲・公元總計				612,898	67,919	45,707	24,889	20,818	49,891	42,094	16,052	495,088	475,106

目 標 集 團 業 務

附註：

- * 本表格所列總額與數額總和如有任何差異，皆因約整所致。因此，所列示各欄數據總數未必等於各項目總和。
- (1) 實際動工日期乃基於整期項目的首棟樓宇或地下室的建築工程施工許可證釐定。估計動工日期乃基於目標集團目前的估計釐定。
 - (2) 實際開始預售日期乃基於整期項目首棟樓宇的預售許可證釐定。目標集團尚未取得預售許可證的項目的估計開始預售日期乃基於目標集團的項目規劃釐定。
 - (3) 竣工日期指整期項目的完成日期。該期項目的若干物業可能先於該日竣工。實際竣工日期乃基於竣工驗收備案證或竣工工程備案告知書釐定。估計竣工日期乃基於目標集團目前的估計釐定。
 - (4) 總建築面積包括可出售／出租面積、停車位和配套設施及其他不可出售／出租面積。
 - (5) 已竣工可出售／出租／停車位總建築面積乃基於實際建築面積房產測繪技術報告或其他相關文件釐定，視乎可獲得的最新文件而定。
 - (6) 已出售及預售建築面積和仍未出售的可出售建築面積來自目標集團內部紀錄。仍未出售的可出售建築面積等於可出售／出租總建築面積減已出售及預售建築面積，不包括已預售及須受限於買賣合約但尚未交付的任何物業的建築面積。部分停車位包括人民防空區域，目標集團已訂立合約將該等區域的使用權轉讓予客戶用作停車位。本節已出售及預售建築面積已計及有關轉讓。
 - (7) 發展中可出售／出租總建築面積乃基於預計建築面積房產測繪技術報告或其他相關文件釐定，視乎可獲得的最新文件而定。
 - (8) 持作日後發展可出售／出租總建築面積乃基於目標集團參考土地使用權許可證、建設用地規劃許可證、建築工程施工許可證或其他相關文件之預測釐定，視乎可獲得的最新文件而定。
 - (9) 配套設施及其他包括配套設施、公共區域及架空層(如有)。
 - (10) 紫金•江尚二期停車位包括人民防空區域12,825平方米，目標集團已訂立合約將該等區域的使用權轉讓予客戶用作停車位。
 - (11) 截至2017年12月31日，紫金•江尚仍未出售的停車位總建築面積約為32,714平方米。營業紀錄期間，該等停車位一直閑置，目標集團並無向客戶出租以獲取租金收入。目標集團確認，出於商業原因及考慮到相關經濟利益及停車位管理成本，目標集團傾向於向客戶出售而非出租停車位。
 - (12) 目標集團於2017年9月20日取得綠洲•公元第二期的預售許可證，其後已開始預售程序。詳情請參閱本節「物業項目說明—綠洲•公元」一段。

目 標 集 團 業 務

下表載列截至2017年12月31日已產生及估計將產生的開發成本詳情：

項目名稱及開發期	已產生開發成本			完成有關項目的估計進一步開發成本 (附註3) 人民幣 百萬元	總開發成本 人民幣 百萬元	進一步開發成本的付款時間表(估計)(附註4)	
	已付土地收購成本 (附註1) 人民幣 百萬元	已付建築及開發成本和資本化的融資成本 (附註2) 人民幣 百萬元	應付建築及開發成本和資本化的融資成本 (附註2) 人民幣 百萬元			截至2018年12月31日止年度 人民幣 百萬元	截至2019年12月31日止年度及之後 人民幣 百萬元
紫金•江尚	189.6	989.7	4.2	—	1,183.5	4.2	—
綠洲•公元							
— 第一期	72.8	234.3	15.2	—	322.3	9.6	5.6
— 第二期(1)	33.0	61.3	25.7	101.5	221.5	80.0	47.2
— 第二期(2)	26.5	—	—	269.3	295.8	—	269.3
— 第三期(1)	28.3	—	—	112.0	140.3	85.5	26.5
— 第三期(2)	10.7	—	—	125.9	136.6	—	125.9
— 第四期(1)	44.2	—	—	210.7	254.9	—	210.7
— 第四期(2)	82.2	—	—	721.9	804.1	—	721.9
	297.6	295.6	40.9	1,541.4	2,175.5	175.1	1,407.2
總計	487.2	1,285.3	45.1	1,541.4	3,359.0	179.3	1,407.2

附註：

- (1) 「已付土地收購成本」指就獲取有關項目土地使用權支付的直接成本。
- (2) 「建築及開發成本和資本化的融資成本」指有關項目的已付成本(土地成本除外)，包括但不限於建築成本、其他直接應佔開發成本及就專門為撥付物業開發取得的銀行及其他借款產生的借貸成本。
- (3) 「完成有關項目的估計進一步開發成本」指估計將由目標集團支付的預算成本(不包括目標集團已結清的地價)，乃僅基於目標集團的內部紀錄、項目規劃及估計，或會變更。
- (4) 「進一步開發成本的付款時間表」僅基於目標集團的內部紀錄、項目規劃及估計，或會變更。目標集團擬以內部資源及銀行借款撥付日後的開發成本。詳情請參閱本通函「目標集團財務資料—營運資金」一節。

地盤面積及建築面積

整個項目的地盤面積資料基於相關國有土地使用權證確定。項目的總建築面積包括可出售及不可出售建築面積、停車場及可出租建築面積。「可出售建築面積」指目標集團有意出售的不超過地盤面積乘以相關國有建設用地使用權出讓合同或地方政府有關項目之其他批文容許之最高地積比率的物業建築面積。「可出租建築面積」指可作租賃用途的建築面積。

目 標 集 團 業 務

一般而言，中國住宅物業的土地使用權年期為70年，商業物業為40年，綜合用途物業為50年。相關部門通常直至開發商取得建設用地規劃許可證並悉數支付地價且辦妥重新安置手續後方會就地塊發出正式的國有土地使用權證。因此，依據開發進度，物業開發項目用地可能分為一塊或多塊，在不同開發階段獲取多份國有土地使用權證。

本通函所列已竣工建築面積數據乃基於相關政府文件所列數據。本通函所披露的下列信息乃基於目標集團的內部紀錄及估計：

- 發展中、持作日後發展、已出售、已預售、可出售及可出租建築面積數據；及
- 有關總開發成本(包括土地成本、建築成本及資本化的融資成本)、估計動工日期、估計竣工日期、規劃施工期、住宅單位數目、已預售住宅單位數目及平均售價的信息。本通函所載有關目標集團項目各個階段施工期的資料乃基於相關政府文件或目標集團的內部估計。

倘已簽署買賣合同且相關物業已交付予客戶，則物業視為已出售。倘客戶已支付一筆定金及已簽署買賣合同，但相關物業尚未交付予客戶，則物業視為已預售。

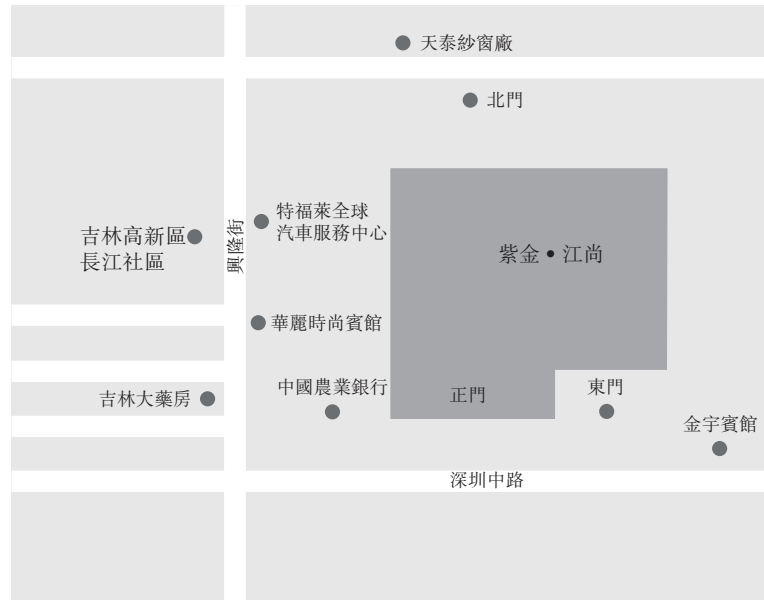
本通函所採納的項目名稱乃目標集團曾經或有意用於推廣物業的名稱。目標集團部分物業開發項目名稱仍待相關政府部門批准，可能會變更。

目標集團業務

物業項目說明

紫金・江尚

紫金・江尚是目標集團透過一家全資擁有的項目公司吉林拓宏開發的首個物業項目，屬於大型住宅項目，位於中國吉林省吉林市高新技術產業開發區興隆街與深圳中路交匯處。



項目總地盤面積約129,761平方米，已竣工總建築面積約305,781平方米，包括住宅區約223,004平方米、零售商舖區約20,200平方米及地上及地下配套區（包括停車場及配套設施區）約62,577平方米。由於紫金・江尚的目標客戶為擬購買首套住房的中等及中高收入家庭，三期住宅單位平均規模均介於約49平方米至161平方米。目標集團於2011年9月分三期開始開發紫金・江尚，該項目三期截至2015年7月均已竣工。截至2017年12月31日，紫金・江尚物業尚未出售的可出售建築面積約為33,267平方米。截至2017年12月31日，基於目標集團的內部估計或紀錄，目標集團就該項目產生的總開發成本約為人民幣1,183.5百萬元，其中約人民幣451.1百萬元用於開發第一期，約人民幣366.1百萬元用於開發第二期及餘下人民幣366.3百萬元用於開發第三期。

目標集團業務



下表載列截至最後可行日期基於目標集團內部紀錄，紫金·江尚各期的詳細資料：

階段	項目類別	住宅及 配套商舖 單位數目	實際施工期	實際開始 預售日期	施工現狀
第一期	住宅	841	2011年9月至2013年8月	2012年3月	已竣工
第二期	住宅	728	2012年10月至2014年8月	2013年9月	已竣工
第三期	住宅	941	2014年4月至2015年7月	2014年6月	已竣工

紫金·江尚第一期的可出售總建築面積約為104,872平方米，包括可出售總建築面積約72,123平方米的778個住宅單位、可出售總建築面積約11,445平方米的63個零售商舖及可出售總建築面積約21,304平方米的591個停車場。該項目第一期於2013年8月竣工。截至2017年12月31日，可出售總建築面積約72,123平方米的778個住宅單位、可出售總建築面積約10,891平方米的60個零售商舖及可出售總建築面積約9,877平方米的274個停車場已出售或預售。

紫金·江尚第二期的可出售總建築面積約為92,541平方米，包括可出售總建築面積約70,980平方米的702個住宅單位、可出售總建築面積約3,152平方米的26個零售商舖及可出售總建築面積約18,409平方米的518個停車場。該項目第二期於2014年8月竣工。截至2017年12月31日，可出售總建築面積約70,980平方米的702個住宅單位、可出售總建築面積約3,152平方米的26個零售商舖及可出售總建築面積約10,164平方米的286個停車場已出售或預售。

紫金·江尚第三期的可出售總建築面積約為106,387平方米，包括可出售總建築面積約79,901平方米的888個住宅單位、可出售總建築面積約5,603平方米的53個零售商舖及可出售

目 標 集 團 業 務

總建築面積約20,883平方米的473個停車場。該項目第三期於2015年7月竣工。截至2017年12月31日，可出售總建築面積約79,901平方米的888個住宅單位、可出售總建築面積約5,603平方米的53個零售商舖及可出售總建築面積約7,841平方米的178個停車場已出售或預售。

基於目標集團的內部紀錄，紫金•江尚平均售價詳情如下：

紫金•江尚	截至2017年 12月31日 物業(包括 尚未出售或 預售的相關 階段)的可 出售 建築面積 (平方米)	截至2014年 12月31日 止年度的 平均售價 (人民幣元／ 平方米)	截至2015年 12月31日 止年度的 平均售價 (人民幣元／ 平方米)	截至2016年 12月31日 止年度的 平均售價 (人民幣元／ 平方米)	截至2017年 12月31日 止年度的 平均售價 (人民幣元／ 平方米)
第一期					
— 住宅	—	5,289	5,534	4,800	7,641
— 零售商舖	553	18,170	16,500	12,210	12,685
— 停車位	11,428	3,436	3,383	3,301	3,277
小計	11,981	6,304	6,287	9,976	9,004
第二期					
— 住宅	—	5,633	7,240	6,779	6,828
— 零售商舖	—	不適用	13,590	13,324	12,129
— 停車位	8,245	3,736	3,582	3,435	3,502
小計	8,245	5,556	6,885	7,304	5,193
第三期					
— 住宅	—	不適用	5,372	5,353	5,634
— 零售商舖	—	不適用	不適用	12,949	12,787
— 停車位	13,042	不適用	2,817	2,904	2,878
小計	13,042	不適用	5,258	7,149	5,277

附註：平均售價指一定期間的收益除以確認的相關建築面積所得的每平方米平均售價。營業紀錄期間，目標集團物業的平均售價波動取決於多項因素，包括整體宏觀經濟環境、中國房地產市場的政府政策改變、周邊類似物業的價格範圍及目標集團的定價策略等。總體而言，低層住宅單位售價高於高層住宅單位。紫金•江尚第一期於2012年3月開始預售，2013年已售出大部分住宅單位，高層住宅單位平均售價人民幣4,859元，低層住宅單位平均售價人民幣5,930元。紫金•江尚第一期可出售物業單位自2014年至2016年的價格波動受多項因素影響，例如所售住宅單位的相關樓層及戶型(因可供出售住宅單位所剩不多)。紫金•江尚第二期於2013年9月開始預售，2014年已售出大部分住宅單位，高層住宅單位平均售價人民幣5,165元，低層住宅單位平均售價人民幣6,997元。同樣，紫金•江尚第二期可出售物業單位自2015年至2016年的價格波動受多項因素影響，例如所售住宅單位的相關樓層及戶型(因可供出售住宅單位所剩不多)。紫金•江尚第三期於2014年6月開始預售，2015年已售出大部分住宅單位，高層住宅單位平均售價人民幣5,372元。與以往各期略有不同，紫金•江尚第三期可供出售住宅單位均為高層住宅單位，總體平均售價較以往各期略低，不過高層住宅單位平均售價略有上漲。

售價主要按相關物業項目的相關可售商業單位的位置釐定。紫金•江尚三期可出售商業單位中，紫

目 標 集 團 業 務

金•江尚第一期多數商業單位佔據最佳地理位置，售價較高；紫金•江尚第三期所處地區較為偏遠，售價較低。紫金•江尚第一期商業單位於2014年開始預售，因位置優越而售價最高。

綠洲•公元

目標集團於2013年8月透過兩家全資擁有的項目公司軟銀華睿及吉林匯金開始規劃及開發綠洲•公元。綠洲•公元的定位為高尚住宅及商業綜合物業項目，位於中國吉林省吉林市高新技術產業開發區深圳東路1988號。



截至最後可行日期，目標集團已取得開發綠洲•公元所用六幅總地盤面積約370,066平方米的土地的相關國有土地使用權證，其中約208,656平方米及160,477平方米分別劃撥作住宅及商業用途。

綠洲•公元的開發計劃如下，將分四期開發：

- 住宅開發 — 例如雙連排屋、中層公寓及低層公寓(分四期開發)
- 商業辦公室
- 休閒區 — 例如公共區域、綠地及公園
- 配套設施

目 標 集 團 業 務



第一期

基於目標集團截至2017年12月31日的內部紀錄，該項目第一期詳情如下：

地盤面積及相關土地使用權	約72,462平方米
發展中建築面積	約12,617平方米
已竣工建築面積	約67,919平方米
已出售或預售總建築面積	26,375
住宅單位建築面積	32,079
商業單位建築面積	5,857
辦公單位建築面積	12,903
施工期	
— 動工	2014年11月
— 預計竣工備案時間	2018年6月
開始預售日期	2015年2月

第二期(1)

基於目標集團截至2017年12月31日的內部紀錄，該項目第二期(1)詳情如下：

地盤面積及相關土地使用權	約41,208平方米
發展中建築面積	約37,274平方米
已出售或預售總建築面積	14,566
住宅單位建築面積	34,901
施工期	
— 動工	2017年7月
— 預計竣工備案時間	2018年10月
開始預售日期	2017年9月

由於綠洲·公元第一期及第二期(1)的目標客戶為擬改善居住環境的中高及高收入家庭，相關住宅單位的平均規模介於約138平方米至741平方米。截至2017年12月31日，基於目標集

目 標 集 團 業 務

團的內部估計或紀錄，目標集團就第一期及第二期(1)產生的開發成本分別約為人民幣258.1百萬元及人民幣120.1百萬元。

基於目標集團的內部紀錄，綠洲•公元平均售價詳情如下：

	截至2017年 12月31日 物業(包括 尚未出售或 預售的 相關階段) 的可出售建 築面積 (平方米)	截至2014年 12月31日止 年度的 平均售價 (每平方米 人民幣元)	截至2015年 12月31日止 年度的 平均售價 (每平方米 人民幣元)	截至2016年 12月31日止 年度的 平均售價 (每平方米 人民幣元)	截至2017年 12月31日 止年度的 平均售價 (每平方米 人民幣元)
綠洲•公元					
第一期					
— 住宅	10,608	不適用	不適用	10,525	9,705
— 商業	5,857	不適用	不適用	不適用	不適用
— 辦公室	8,287	不適用	不適用	不適用	10,086
— 停車位	518	不適用	不適用	不適用	14,199
第二期(1)					
— 住宅	20,335	不適用	不適用	不適用	7,988
— 停車位	1,205	不適用	不適用	不適用	不適用

附註： 平均售價指一定期間的收益除以確認的相關建築面積所得的每平方米平均售價。

候任董事擬實施審慎規範的公司策略促進目標集團的穩定可持續發展。候任董事認為，現有發展中物業及土地儲備足夠目標集團截至2021年的日後發展。

綠洲•公元第二期(2)至第四期的發展規劃如下：

第二期(2)

開發現狀	持作日後發展物業
地盤面積及相關土地使用權	約30,360平方米
規劃動工日期	2019年5月
規劃開始預售日期	2019年10月
規劃竣工日期	2020年10月
規劃交付物業日期	2021年4月

第三期(1)

開發現狀	持作日後發展物業
地盤面積及相關土地使用權	約36,700平方米
規劃動工日期	2018年4月
規劃開始預售日期	2018年10月
規劃竣工日期	2019年6月
規劃交付物業日期	2019年10月

目 標 集 團 業 務

第三期(2)

開發現狀	持作日後發展物業
地盤面積及相關土地使用權	約13,450平方米
規劃動工日期	2019年4月
規劃開始預售日期	2019年10月
規劃竣工日期	2020年6月
規劃交付物業日期	2020年9月

第四期(1)

開發現狀	持作日後發展物業
地盤面積及相關土地使用權	約69,166平方米
規劃動工日期	2020年4月
規劃開始預售日期	2020年10月
規劃竣工日期	2021年6月
規劃交付物業日期	2021年10月

第四期(2)

開發現狀	持作日後發展物業
地盤面積及相關土地使用權	約106,720平方米
規劃動工日期	2020年4月
規劃開始預售日期	2021年5月
規劃竣工日期	2021年10月
規劃交付物業日期	2022年3月

作為綠洲·公元發展規劃的一部分，於環繞綠洲·公元項目的林地可進行公開招標、拍賣或掛牌出售前，目標集團已於2013年與相關政府機構訂立租約，自中國政府租入有關林地，為期50年。根據租約條款，倘中國政府提早開墾或收回有關林地，出租人須向目標集團退回餘下租期的租金。此外，出租人亦須向目標集團支付相當於租金總額30%的賠償金。

就目標集團所知，中國政府計劃於2018年底前就該林地進行公開招標、拍賣或掛牌出售程序，惟須符合若干條件。目標集團計劃參與有關林地的公開招標、拍賣或掛牌出售程序以增加綠洲·公元項目的公共區域及綠地。倘目標集團未能成功透過公開招標、拍賣或掛牌出售獲得林地，根據租約條款，出租人須向目標集團退回有關林地餘下租期的租金並支付相當於租金總額30%的賠償金。

據了解，為促進吉林市信息技術業的發展以及培育信息技術人才作日後發展，吉林高新技術產業開發區財政局於2012年12月及2013年5月向目標集團分別授出人民幣10百萬元及

目 標 集 團 業 務

人民幣49百萬元補助，而吉林高新技術產業開發區管理委員會亦於2013年6月向目標集團授出人民幣41百萬元的補助，用作投資發展培訓中心的固定資產。該等補助已用作建設培訓中心，而該中心於2012年動工並於2016年3月竣工。目標集團根據授出條款動用有關補助，受中國審計署監管，營業紀錄期間目標集團所收補助已經審計。目標集團董事確認，截至最後可行日期，目標集團並無接獲中國審計署有關補助使用的意見。相關政府機構並無就培訓中心的用途提出任何條件。由於市場環境自2012年有所變化，且眾多客戶表示有意收購培訓中心，故目標集團管理層決定將培訓中心的部分性質由自用變為可供出售，亦於2018年2月自相關政府機構取得預售證書。

民用防空物業

根據相關中國法律法規，城市新建樓宇應配備地下區域作戰時民用防空用途。於最後可行日期，民用防空物業(包括紫金•江尚全部三期的已竣工／規劃停車位)已於第二期物業全部建成，總建築面積約為12,825平方米，相當於紫金•江尚可出售總建築面積約4%。

中國法律顧問表示，於最後可行日期，目標集團的在建項目或已完成項目在所有重大方面均無違反人民防空法及其他適用法律法規。目標集團確認，營業紀錄期間直至最後可行日期，目標集團概無就人民防空法及其他適用法律法規在各重大方面遭受任何處罰或罰款。

營業紀錄期間，目標集團訂約轉讓使用指定停車場的權利，而經擴大集團打算日後繼續有關轉讓。目標集團將轉讓使用指定停車場的權利所得收入入賬列為出售物業所得收入。中國法律顧問表示，目標集團可在竣工後於和平時期轉讓吉林市民用防空物業的使用權，惟該轉讓須經有關人民防空辦公室批准。目標集團已於2017年5月2日獲吉林市人民防空辦公室書面確認，(i)吉林市人民防空辦公室實際並無向吉林市內任何民用防空物業發出任何「平時使用許可證」，(ii)目標集團有權於和平時期使用指定停車場並從中獲利，及(iii)目標集團有權向客戶轉讓指定停車場的使用權。

目 標 集 團 業 務

基於上述書面確認，目標集團可在竣工後於和平時期合法轉讓指定停車場使用權。

關於使用民用防空物業，目標集團已或將採取以下內部控制措施：

- (i) 目標集團已有政策規定，所有銷售人員及外界物業銷售顧問在與客戶訂約轉讓使用民用防空項目的權利前，須向客戶說明指定停車場的使用限制。
- (ii) 目標集團計劃就轉讓使用指定停車場的權利採用標準化合同，當中列明：(a)用作民用防空項目的相關停車場的狀態；(b)根據人民防空法使用指定停車場，包括管理及維護條件及其他條文；及(c)倘中國政府在戰時接管指定停車場作為民用防空避難所，客戶不得就此向目標集團尋求賠償或追索。

未來物業開發計劃

為促進目標集團穩步持續發展，目標集團將繼續收購合適土地用於在吉林市開發住宅物業。憑藉開發紫金·江尚所取得的成功，為進一步提升品牌認知度，目標集團現正就日後可能收購紫金·江尚周邊一幅土地進行內部研究，該地塊將用於開發紫金·江尚第四及五期。2016年11月11日，目標集團與吉林高新技術產業開發區管理委員會訂立意向函，據此，目標集團表示有意透過公開招標、拍賣或掛牌出售程序收購該幅土地。於最後可行日期，並無進行任何公開招標、拍賣或掛牌出售程序。目標集團若能就收購土地中標，將與有關政府部門訂立正式國有建設用地使用權出讓合同。由於土地收購須依據公開招標、拍賣或掛牌出售程序進行，因此於最後可行日期尚未敲定該項目的詳細時間表及開發計劃。

項目管理

目標集團的主要業務為在中國開發及銷售住宅和商業物業，並已設立一套標準高效的項目管理制度對開發的物業進行全方位管理。

目 標 集 團 業 務

下表載列目標集團的組織架構：

部門	職能
綜合部	人力資源及一般行政
開發部	取得相關牌照及收購土地
工程及技術部	項目設計及規劃和整體建設
成本管理部	成本控制及採購
銷售及營銷部	銷售及營銷
財務部	財務、會計及稅務

綜合部負責人力資源及一般行政相關事宜，包括但不限於招聘、安全、合規、僱員關係、僱員培訓、薪酬及福利。

開發部負責取得各項目的所有相關牌照及透過招標、公開拍賣或掛牌出售程序收購土地。

工程及技術部負責進行市場研究及可行性分析、向相關項目公司管理層作出有關建議投資的投資建議、籌備各項目的設計及規劃事宜、與承包商磋商建築協議和監察各項目的施工進程及監督質量控制。

成本管理部負責制訂及實施成本控制策略、編製各項目預算及主導與供應商磋商採購價。

銷售及營銷部負責市場分析及各項目定價、營銷及推銷、監督預售及銷售事宜、向客戶交付物業並處理客戶的查詢或投訴。

財務部負責目標集團業務的所有日常交易會計事宜、檢討現金流預測、成本控制及安排各項目融資。

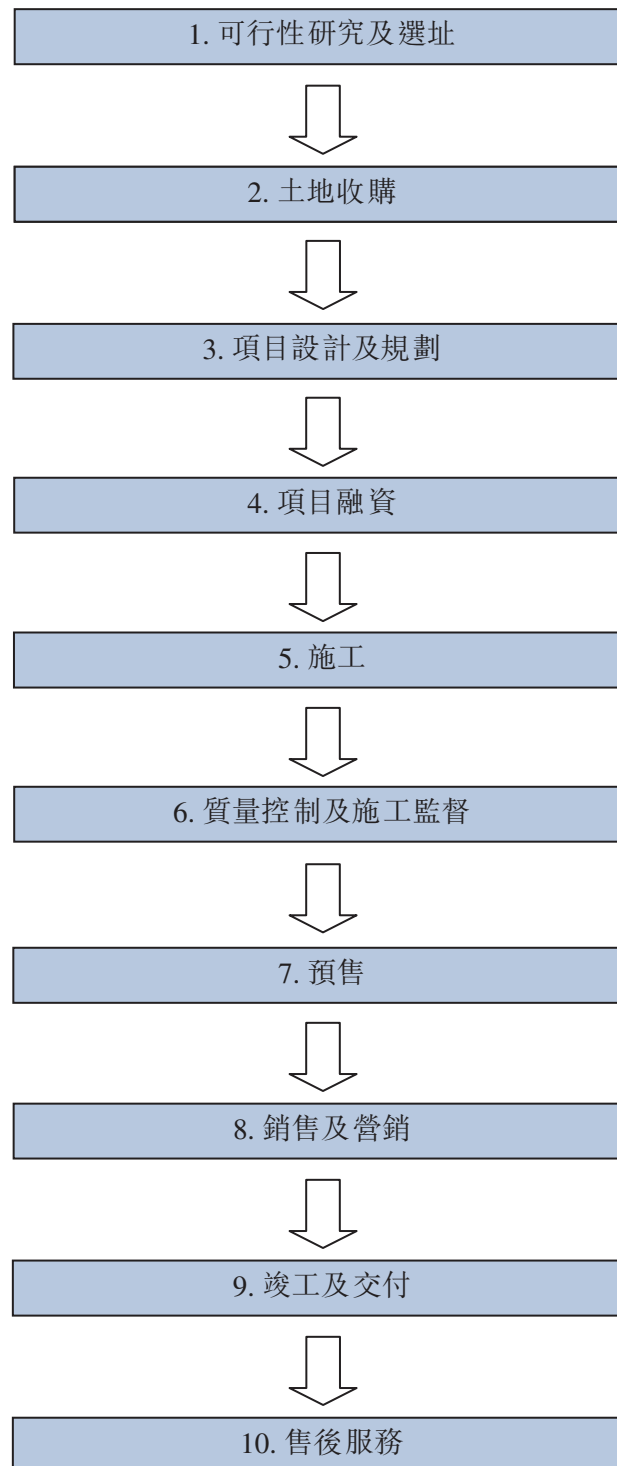
完成後，候任董事擬於本公司設立(i)法律合規部，負責審查及監督經擴大集團的法律合規事宜，確保經擴大集團遵守所有適用法律法規；及(ii)投資及營運部，負責為經擴大集團物色新投資機會及監督經擴大集團整體業務營運。

物業開發流程

目標集團的項目開發流程包括可行性研究及選址、土地收購、項目設計及規劃、項目融資、施工、質量控制及施工監督、預售、銷售及營銷、竣工及交付、售後服務和物業管理服務等。

目 標 集 團 業 務

各項目具體規劃及執行事宜的性質和程序各有不同，以下流程圖概述及概括目標集團出售之住宅及商業物業常規項目開發流程的主要要素：



目 標 集 團 業 務

可行性研究及選址

可行性研究及選址是物業開發的重要階段，亦是物業開發項目取得成功的關鍵之一。營業紀錄期間，目標集團相當重視該步驟，專注位於吉林市的项目。根據目標集團的發展策略，目標集團將繼續考察及研究位於吉林市的地塊和位於吉林省其他城市及國內其他具增長潛力地區的项目。目標集團在選址時會考慮以下因素：

- 目標集團的整體策略計劃；
- 地塊的地域範圍、人口及位置；
- 土地所在地的客戶需求及預期增長；
- 與相關地址及鄰近地區有關的政府規劃、分區及發展計劃、政策及法規；
- 交通及基建；
- 根據目標集團的內部預定標準進行的項目評估；
- 發展前景，計及社會、經濟及環境影響；
- 開發所需成本及時間、現金流安排及預期財務回報；及
- 搬遷現有住戶的時間及成本(如有)。

慮及上述全部相關因素，目標集團將物色潛在地塊進行開發並委聘獲政府認可的第三方專業公司編製項目可行性報告，以評估項目開發的潛在風險及回報並為開發及設計提供建議。目標集團與第三方專業公司會進行現場考察及收集相關市場資料(包括該地區物業的潛在市場需求、與目標地區未來發展有關的政府規劃及政策和與目標地區其他物業開發商的潛在競爭)以協助編製可行性報告。營業紀錄期間，目標集團委聘一間獨立第三方專業公司對紫金·江尚及綠洲·公元進行可行性研究。

土地收購

目標集團採納審慎的土地收購方法，一般避免從二級市場收購土地。營業紀錄期間，物業開發的絕大多數地塊均根據相關中國法律法規通過公開招標、拍賣或掛牌交易的投標

目 標 集 團 業 務

過程直接從中國政府收購，以取得地方政府所持土地使用權。通過該方式獲授的地塊一般無業權或規劃問題或其他法律糾紛。

目標集團通常經公開招標、拍賣或掛牌交易從中國政府部門收購地塊，步驟如下：

- 通過政府公告及公開渠道取得有關授予土地使用權的資料；
- 參與公開市場交易及支付保證金；
- 中標或競拍成功或順利作出土地使用權掛牌交易要約；
- 簽署國有建設用地使用權出讓合同；
- 支付地價；
- 取得國有土地使用權證(當事人使用地塊的權利證書)；及
- 取得所有其他必要許可證及政府批文。

中國物業開發商自中國政府收購土地權益須向相關政府部門支付地價及申請有關土地權益的國有土地使用權證。一般而言，向相關土地部門支付地價後，住宅物業、商業物業及綜合物業相關地塊獲授的土地使用權分別為期70年、40年及50年。

項目設計及規劃

項目設計反映具體市場定位及項目規劃。目標集團的工程及技術部開展研發及項目協調工作，負責規劃及確定相關物業項目的總體設計理念，所計及的若干因素包括：

- 項目類型及項目的市場定位；
- 目標市場、目標客戶及項目位置；及
- 項目規模。

制定總體設計理念後，目標集團會聘請政府認可的第三方專業公司進行具體設計，包括建築設計、景觀設計、室內設計及配套設施設計。目標集團基於物業開發類型、設計理

目 標 集 團 業 務

念、過往合作經驗、預算、技術能力、聲譽及過往業績等多項因素，通過公開招標精心挑選外部設計公司。

於整個設計過程中，目標集團的銷售及營銷部、財務部、工程及技術部和成本管理部門將與外部設計公司緊密協作溝通，將設計理念轉變為更具體的設計方案。由於具體設計方案須經中國相關政府部門批准，故此為設計過程不可或缺的一部分。具體設計方案一經批准即成為有關項目的建設基準。候任董事確認，營業紀錄期間，目標集團聘請的外部設計公司均為獨立第三方。

截至2017年12月31日止四個年度，聘請外部設計公司產生的項目設計成本分別約為人民幣2,233,352元、人民幣1,235,325元、人民幣672,140元及人民幣1,844,478元。

項目融資

營業紀錄期間，目標集團主要通過股東注資或墊款、委託貸款及內部現金流（包括出售物業所得款項）為項目提供資金。

根據中國銀監會於2004年8月30日頒佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，銀行不得向未取得相關國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的項目發放貸款。該指引亦規定，物業開發項目總投資不少於35%須來自房地產開發商自有的開發項目資金，銀行方可向房地產開發商發放貸款。

國務院於2009年5月25日頒佈《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，將保障性住房及普通商品房項目的最低資本比率由35%下調至20%。

候任董事確認，營業紀錄期間直至最後可行日期，目標集團的所有項目公司均符合上述貸款申請規定。目標集團計劃使用銷售物業所得款項及其他內部資金撥付日後的土地出讓金。

目 標 集 團 業 務

施工

施工前

根據中國法律法規，物業開發商取得物業開發的土地使用權後，亦須取得多項政府批文方可開始有關物業的規劃及施工。具體而言，於開始施工前須取得以下許可證：

- 建設用地規劃許可證，允許開發商進行地塊測量、規劃及設計；
- 建設工程規劃許可證，證明政府批准開發商對項目的整體規劃及設計（批准設計開發文件），允許開發商申請建設工程施工許可證；及
- 建築工程施工許可證，即施工須取得的許可證。

有關適用中國法律及法規的詳情，請參閱本通函附錄三「監管概覽」一節。

委聘建築承包商

目標集團將所有物業開發項目的建設工程外包予合資格第三方建築承包商。目標集團一般委聘建築總承包商承擔所有主要建設工程（包括但不限於挖掘地基、整體建設及設備安裝）的全部責任。除建築總承包商外，目標集團亦委聘其他專業承包商開展若干建設工程，包括但不限於防火系統、景觀／園林建設工程、水電系統安裝及安保系統。根據中國相關法律，若干建設項目須根據《房屋建築和市政基礎設施工程施工招標投標管理辦法》通過招投標程序挑選建築公司。因此，我們通常根據相關建設合同所載的應付合同金額及項目的總投資額等因素通過公開招標或邀標挑選建築承包商。僅限取得所有相關專業資格的承包商參與投標程序。有關適用中國法律及法規的詳情，請參閱本通函附錄三「監管概覽」一節。

為遵守相關中國法律法規及內部質量控制政策，目標集團採用系統化挑選程序甄選建築承包商。招標挑選程序由工程及技術部與成本管理部共同管理及監督。為確保目標集團物業的質量及工藝，目標集團會在競標過程中對潛在建築承包商進行全面盡職調查，包括

目 標 集 團 業 務

採訪競標人、考察競標人現時施工場地、開展各類調查核實競標人提交的資質及過往業績等。挑選建築承包商時，目標集團通常考慮競標人的專業資格、行業聲譽、過往經驗及資質、財務狀況、建設工程質量、計劃施工安排、技術能力、投標價格及競標人的資源。營業紀錄期間，所有建築總承包商均由目標集團通過招標程序挑選，均為獨立第三方。

建築協議及主要條款

目標集團通常與建築承包商訂立標準建築協議。根據該等標準建築協議的條款，建築承包商須保證有關質量標準及施工計劃，並向目標集團定期提交進度報告，以便目標集團密切監控施工進度。

目標集團通常根據標準建築協議訂明的條款及條件分期向建築承包商支付建築費。每期付款的百分比視情況而定。一般而言，目標集團會於項目完工、信納竣工驗收報告結果並就項目送交信納竣工文件後結算總合同金額約85%。協議結束及結算時，目標集團會結算總付款約95%，餘下5%作為保留金保留兩年或五年，用於補償建築承包商所提供保修期內因任何工程缺陷而產生的任何或然開支。建築承包商須就因建築未達致約定或法定質量標準導致目標集團可能蒙受的任何損失提供保修。例如，承包商就屋頂、衛生間、房間和外牆的防滲漏工程提供五年保修，而一般建設項目的保修則為兩年。未動用保留金將於保修期屆滿後退還予建築承包商。建築協議期限取決於目標集團建築工程類型及開發進度。倘施工進度延遲至超出建築協議規定的期限，目標集團將有權獲得一筆預定金額的罰款，且在若干情況下有權終止協議。

按照市場慣例，目標集團不會就物業開發項目施工過程中可能出現的人身傷害投保。建築承包商負責施工過程中的質量及安全控制並須就可能遭遇的任何勞工問題購買意外險。營業紀錄期間直至最後可行日期，目標集團並無遭遇針對其提出的任何重大人身傷害索償。

目 標 集 團 業 務

候任董事確認，營業紀錄期間，目標集團委聘的所有建築承包商均為獨立第三方。營業紀錄期間直至最後可行日期，目標集團並無與任何建築承包商訂立任何長期協議，亦無與建築承包商發生任何重大糾紛，且並無因建築承包商開展工作不理想或工程進度延誤而遭受任何重大損失。

採購

建築承包商一般負責採購鋼材、混凝土、磚塊及水泥等建築所需主要建材，因此須承擔價格波動風險。為確保及保持目標集團項目的高質量標準，建築承包商須根據有關協議所訂明的具體要求（例如指定品牌、質量規格等）採購建材。

建築承包商提供的所有材料均須通過驗收程序。目標集團的工程及技術部和成本管理部，連同目標集團委聘的認可第三方工程監理公司會定期實地視察，檢查建材及配件質量以確保符合合同規格。若干特定材料及配件亦會根據相關中國法律法規送交政府機關指定的項目質量監管及檢查站審批。不符合規定質量標準的材料不會用於項目並會退回予相關供應商。

目標集團直接向指定的中國供應商（均為獨立第三方）採購若干電氣及公用物料供應品，例如升降機、防火門窗及水泵，以切合某一項目的特定要求及設計。目標集團通常慮及供應商的行業聲譽、過往業績及彼等各自的報價等因素後甄選自行採購建材的供應商。成本管理部負責與供應商磋商採購價，而工程及技術部檢測供應商交付的建材及設備，確保符合合同規格後方可接收材料。目標集團並無建材存貨，僅於需要時訂購該等材料。

營業紀錄期間直至最後可行日期，目標集團並無因建材供應短缺或延誤而令業務營運受到重大不利影響，亦無遭遇建材採購成本的任何重大波動。

質量控制及工程監督

目標集團非常重視項目開發過程期間的質量控制，密切監察所有施工進度，確保相關

目 標 集 團 業 務

項目開發符合建築協議規定的質量標準。以下載列目標集團質量控制的重要措施或程序：

- 各目標公司總經理將獲委任為主要負責人，承擔工程質量的全部責任。總工程師將獲委任為工程質量直接負責人，制定整體質量規格及程序並確保整體質量規格及程序於各階段的執行進度；
- 目標集團的工程及技術部(包括合資格工程師)負責質量控制及安全監督，定期視察施工現場，確保建築質量與安全控制符合相關法律、法規、指引及行業標準；
- 目標集團亦委聘認可工程監理公司實地監察工程進度，並每周匯報各項目及項目階段的質量與安全控制狀況；及
- 建築協議一般載有建築承包商就開發項目的建築質量及準時竣工提供的保證及採取的措施。

營業紀錄期間，目標集團與四家工程監理公司(均為獨立第三方)合作監察及監督建築工程。工程監理公司會對建材進行質量檢驗及實地工藝檢查，確保所有建材及物業符合目標集團指定的規格及適用的監管規定。目標集團透過招標程序並考慮(包括但不限於)工程監理公司的專業資格、聲譽及過往業績等多項因素挑選工程監理公司。

物業建設及裝修竣工後，工程及技術部、建築承包商、外部設計公司、認可第三方工程監理公司及政府機關將檢查及視察物業，確保物業狀況滿意方可向客戶交付有關物業。營業紀錄期間，目標集團未曾接獲客戶投訴物業質量而導致目標集團遭受重大索償，亦無與承包商發生任何重大糾紛。

預售

目標集團一般於項目階段竣工前開始預售物業，惟須符合規管中國物業預售之法律法

目 標 集 團 業 務

規的若干規定。根據規管城市房產預售的《城市商品房預售管理辦法》，開始預售特定物業前須達成以下條件：

- 須悉數支付地價並取得國有土地使用權證；
- 須獲得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
- 用於項目開發的資金不得少於項目投資總額25%；
- 已確定建築工程之預期竣工日期及交付日期；及
- 須獲得預售許可證，即授權開發商開始預售仍在建物業的許可證。

標準預售合約依據相關中國法律法規編製，當中列明待售物業單位、待售物業建築面積、買入價、付款方式及竣工物業預期交付日期等資料。根據預售合約條款，目標集團亦須就所開發或售予客戶的物業質素提供保修，期限不短於建築承包商給予的質保期，通常為兩至五年。

中國法律顧問表示，目標集團已根據中國法律法規取得相關的預售許可證，於營業紀錄期間直至最後可行日期開始預售物業。詳情請參閱本通函附錄三「監管概覽 — 商品房預售許可」一節。

銷售及營銷

目標集團通過銷售及營銷部促銷物業項目，截至最後可行日期，銷售及營銷部有12名專責小組成員，負責制定營銷及銷售策略與管理整體營銷及銷售流程。目標集團銷售及營銷團隊亦在物業選址、項目定位、項目設計及制定定價方案等物業開發過程中貢獻良多，確保項目符合客戶期望。

目標集團通過自有銷售團隊及聲譽良好的外聘銷售代理商出售物業。目標集團基於資歷、經驗及於當地市場的聲譽甄選外聘銷售代理商。目標集團與相關銷售代理商訂立代理協議，當中列明合作條款，通常包括：(i)相關項目詳情及銷售代理商須提供銷售服務的部分；(ii)應付銷售代理商的佣金及結算機制；及(iii)代理協議期限。

目 標 集 團 業 務

營業紀錄期間直至最後可行日期，目標集團已委聘一家外聘銷售代理商銷售紫金•江尚的物業單位。候任董事確認，外聘銷售代理商為獨立第三方。截至2017年12月31日止四個年度，目標集團付予外聘銷售代理商之佣金費用總額分別約為人民幣3.6百萬元、人民幣3.0百萬元、人民幣0.4百萬元及零。外聘銷售代理商並無代目標集團收取任何銷售款項，客戶直接向目標集團指定的公司賬戶付款。營業紀錄期間，目標集團與外聘銷售代理商概無任何重大糾紛。

定價

目標集團基於土地收購與建築成本、市場類似規模與質素的可比物業價格、物業位置、物業定位及當地市場供需狀況等多項因素為物業定價。為進行宣傳活動及營銷，目標集團或會於開始預售物業後不時向特選客戶群提供促銷折扣。

此外，目標集團亦採納若干其他定價策略，如於銷售初期提供精選低價物業以刺激初期銷售，進行口碑營銷。目標集團亦於銷售過程中基於市場反饋調整物業售價。

付款安排

訂立正式銷售或預售合約前，客戶須向目標集團支付不予退還的誠信保證金。一般而言，倘客戶之後決定不與目標集團訂立正式銷售或預售合約或拒絕購買，保證金會遭沒收。一般而言，一經簽署正式銷售或預售合約，客戶可選擇以一筆過現金或按揭融資方式付款。選擇一筆過付款結清買入價的客戶須於簽署銷售或預售合約後結清買入價。選擇按揭融資方式結清買入價的客戶須於簽署銷售或預售合約後以自有資金支付至少30%買入價作為首期款項，餘下買入價則於特定時限內（通常為簽署銷售或預售合約後90天內）以銀行按揭貸款或現行中國法律法規所容許之住房公積金按揭貸款支付。

根據目標集團的會計政策，目標集團於物業竣工並交付予買家後確認銷售物業收益。客戶根據銷售或預售合約簽署交付文件之日即完成交付，或倘客戶未能於入住通知書所述期限內簽署交付文件，則相關期限屆滿之日即視為完成交付。

目 標 集 團 業 務

向銀行作出擔保

依照中國市場慣例，目標集團與多家選定銀行訂有向客戶提供按揭融資服務的安排。一如中國其他物業開發商，目標集團就客戶購買預售單位的按揭貸款向銀行提供臨時擔保，以資助彼等購買目標集團的住宅物業。目標集團的擔保於以下較早者發生時解除：(i)銀行收到客戶相關物業的房屋他項權證作為按揭貸款的抵押；或(ii)客戶還清按揭貸款。倘任何客戶於相關擔保期內不按時履行按揭貸款的還款責任，銀行可要求目標集團還款，而目標集團可扣留客戶訂金並轉售物業收回償還銀行的款項。根據市場慣例，目標集團不會獨立核查客戶信用，而倚賴相關銀行開展的信用核查。

截至2017年12月31日，目標集團有關客戶按揭貸款的未結算擔保金額約為人民幣286.5百萬元。營業紀錄期間直至最後可行日期，目標集團並無遭遇任何拖欠按揭付款，亦無被責令根據提供予銀行的任何擔保履行重大還款責任。詳情請參閱本通函「風險因素」一節「目標集團為客戶購買預售單位的按揭貸款提供一段時期的臨時擔保，直至銀行收到相關物業的房屋他項權證或客戶還清按揭貸款為止，倘客戶拖欠按揭付款，則目標集團或會對按揭銀行承擔責任」一段。

竣工及交付

交付竣工物業

交付優質物業並為客戶提供滿意的購買體驗對目標集團業務的成功至關重要。目標集團密切監督物業施工進度，盡力根據銷售或預售合約條款及時向客戶交付竣工物業。銷售及營銷部主要負責向客戶交付物業並處理客戶可能就獲交付的物業所提出的查詢或投訴。

目 標 集 團 業 務

根據相關中國法律法規，目標集團向客戶交付物業前須先通過竣工驗收。物業開發項目通過必要的竣工驗收後，目標集團須通知客戶並安排驗收及交付物業。根據銷售或預售合約，客戶有權於若干情形下終止交易及／或退還物業，包括：

- 所交付物業的建築面積與規定的建築面積顯著不符；
- 嚴重遲於規定期限交付物業；及
- 未於交付物業日期起限定時間內為物業申請個別房屋所有權證。

營業紀錄期間直至最後可行日期，目標集團並未接到客戶有關物業質素的任何重大投訴或索賠。

營業紀錄期間，部分主要為紫金•江尚第一期住宅單位的個別房屋所有權證的交付有所延遲，是由於房屋權屬登記服務中心延遲派發個別房屋所有權證。詳情請參閱本通函「風險因素」一節「倘經擴大集團未有及時交付竣工物業及個別房屋所有權證，則可能須對客戶的損失承擔責任」一段。

售後服務

目標集團提供綜合售後服務，包括協助客戶辦理按揭融資申請、銷售或預售合約登記、交付物業及取得個別房屋所有權證。候任董事確認，營業紀錄期間直至最後可行日期，目標集團並未收到客戶任何重大投訴。

保修

目標集團遵照有關監管規定為物業提供保修。具體而言，目標集團一般為住宅物業提供(其中包括)以下保修服務：

- 就物業外牆、牆壁、廚房及浴室防水缺陷提供五年保修；及
- 就任何水及燃氣管道、電氣線路及加熱系統提供兩年保修。

目標集團業務

保修期均自相關物業交付當日起計。

一般而言，目標集團提供之保修與建築承包商提供之質保一致。倘建築承包商提供的質保不足以覆蓋上述保修期，則目標集團須提供保修服務以覆蓋相關短缺期間。對於由第三方或不當使用、自然災害、交付物業後修改或安裝的設備所引致的缺陷，目標集團不提供保修。

建築承包商須賠償建築未達致約定或法定質量標準導致目標集團可能蒙受的任何成本。目標集團通常將總付款的5%作為保留金保留兩年或五年，用於補償建築承包商所提供保修期內因任何工程缺陷而產生的任何或然開支。未動用保留金將於保修期屆滿後退還予建築承包商。2014年、2015年、2016年及2017年12月31日及截至最後可行日期，目標集團保留的保留金總額分別約為人民幣265,000元、人民幣657,000元、人民幣869,000元、人民幣401,000元及人民幣230,299元。截至最後可行日期，保留金的最早到期日及最後到期日分別為2018年6月及2020年2月。候任董事確認，營業紀錄期間直至最後可行日期，保留金不曾少於工程缺陷維修所須支付款項，故無計提保修撥備。

物業管理服務

營業紀錄期間，目標集團聘請(i)北京仲量聯行物業管理服務有限公司為不同級別僱員提供培訓以便目標集團僱員掌握物業管理知識；及(ii)吉林安家向紫金·江尚及綠洲·公元提供物業管理服務。

客戶

營業紀錄期間，目標集團的客戶主要為有意購房的中國個人買家。截至2017年12月31日止四個年度，目標集團五大客戶應佔總收益分別約為人民幣26.2百萬元、人民幣24.3百萬元、人民幣28.2百萬元及人民幣21.3百萬元，分別佔目標集團總收益約6.2%、4.9%、10.6%及11.8%，而目標集團最大客戶貢獻總收益分別約為人民幣14.0百萬元、人民幣8.8百萬元、人民幣6.0百萬元及人民幣7.0百萬元，分別佔目標集團總收益約3.3%、1.8%、2.3%及3.9%。候任董事確認，營業紀錄期間直至最後可行日期，目標集團與客戶並無重大糾紛。

就董事及候任董事所知，董事、候任董事、彼等各自之緊密聯繫人、持有5%以上股份

目 標 集 團 業 務

之任何股東或持有目標公司5%以上股份之任何股東概無擁有目標集團五大客戶之任何權益。

就董事及候任董事所知，營業紀錄期間，目標集團五大客戶均為獨立第三方。

供應商

營業紀錄期間，目標集團主要供應商包括(i)樓宇建築及土木工程的工程總承包商；(ii)消防裝飾工程、防火門窗、升降機安裝、景觀與園藝工程、供電安裝及輸電工程以及天然氣管道設施等專業承包商；及(iii)負責目標集團物業開發項目工程設計的外部設計公司。

營業紀錄期間，目標集團並無面臨任何承包商建築工程嚴重延誤或外部設計公司物業設計嚴重延誤的情況。

截至2017年12月31日止四個年度，自目標集團最大供應商採購的金額分別約為人民幣136.6百萬元、人民幣152.6百萬元、人民幣89.6百萬元及人民幣40.6百萬元，分別佔目標集團與第三方供應商訂立之合同購買總額約33.9%、45.1%、35.7%及33.5%，而自目標集團五大供應商採購的金額分別約為人民幣275.3百萬元、人民幣261.0百萬元、人民幣193.7百萬元及人民幣83.3百萬元，分別佔目標集團與第三方供應商訂立之合同購買總額約68.4%、77.1%、77.2%及68.6%。營業紀錄期間，目標集團並無與五大供應商訂立長期協議。營業紀錄期間，五大供應商亦非目標集團主要客戶。候任董事確認，營業紀錄期間直至最後可行日期，目標集團與供應商並無重大糾紛。營業紀錄期間，目標集團以人民幣結算所有採購額，而其中絕大透過銀行轉賬結算。

就董事及候任董事所知，董事、候任董事、彼等各自之緊密聯繫人、持有5%以上股份之任何股東或持有目標公司5%以上股份之任何股東概無擁有目標集團五大供應商之任何權益。

物業

目標集團於綠洲•公元已竣工商業部分設有及擁有辦公室。該已竣工商業部分為目標集團所有。詳情請參閱本通函附錄六「目標集團之物業估值」一節。

競爭

近年來，中國房地產市場競爭激烈。營業紀錄期間，目標集團主要致力於吉林省吉林市開發物業，近年來吉林市的城鎮化加快亦提供有利本地開發商發展並與外埠開發商競爭

目 標 集 團 業 務

的環境。目標集團的部分競爭對手可能擁有更驕人的業績、更充足的財務、市場推廣及土地資源、更廣泛的銷售網絡及實力更強的品牌。該市日益激烈的競爭可能導致優質地塊的競爭加劇、土地收購成本上升、價格競爭激烈及政府部門審核或批准新物業開發項目的速度放緩。目標集團現有或潛在的競爭對手包括全國性開發商及國內主要物業開發商。

目標集團認為，中國吉林省吉林市潛在競爭者的准入門檻包括土地資源有限、品牌知名度不高及對地方物業市場狀況的認知不足。儘管如此，目標集團仍看好吉林市物業開發市場及中國房地產行業的整體增長潛力。候任董事亦認為，憑藉開發及提供多樣物業產品的經驗，經擴大集團具備優勢面對來自其他市場參與者的挑戰及競爭。

有關中國吉林省吉林市及中國房地產行業的其他詳情，請參閱本通函附錄二「行業概覽」一節。此外，目標集團向新地區擴張業務必定會與可能具備更高地方知名度、更熟悉地方監管及行業慣例和客戶以及與地方供應商、承包商及買家的關係更穩固的開發商競爭。詳情亦請參閱本通函「風險因素」一節「與中國物業開發有關的風險 — 經擴大集團面對來自中國其他物業開發商的激烈競爭」一段。

保 險

根據適用的中國法律法規，物業開發商毋須就物業開發營運投保。目標集團遵照房地產業的一般慣例及根據適用中國法律法規的規定，僅於適當情況下為資產及僱員投保。由於中國政府並無實施有關規定，故營業紀錄期間目標集團並無就訴訟風險、業務中斷風險、產品責任或目標集團重要人員投保。

根據適用的中國法律法規及目標集團與建築承包商訂立之建築合同，建築承包商對建築工程造成之人身傷害保險承擔主要責任。根據《中國建築法》的規定，各建築承包商須為建築工人繳納工傷保險費。候任董事認為，相關投保充足且符合行業常規。然而，目標集

目 標 集 團 業 務

團或會產生未投保虧損、損失或負債。請參閱本通函「風險因素 — 與經擴大集團業務有關的風險 — 經擴大集團或會面對若干未投保風險，而由此產生的任何虧損或會影響經擴大集團的營運、財務狀況及前景」一段。

營業紀錄期間直至最後可行日期，目標集團並無遭遇任何嚴重物業損毀，亦無任何對目標集團提起的人身傷害相關索償。

健康、安全及環境事宜

職業健康及安全

目標集團須遵守規管職業健康及安全相關事宜的中國法律法規。目標集團為僱員提供安全保障，包括向彼等提供充足的安全設備及確保施工現場有足夠的預防措施。中國法律顧問表示，經作出適當查詢後，營業紀錄期間直至最後可行日期，目標集團於各重大方面均未違反中國職業健康及安全規例。

環境事宜

目標集團須遵守若干環保相關法律及法規。中國法律法規規定，每個物業開發項目須進行環境評估。物業開發商須向相關環境監管機構遞交由外部合資格機構編製的環境影響評估文件，待相關監管機構審查及批准後，方會獲發出物業開發的建築工程施工許可證。此外，相關環境監管機構亦須於物業開發商的每個項目竣工後進行環境檢測，確保項目符合相關環境標準及法規後，方可向買家交付物業。

營業紀錄期間，截至2017年12月31日止四個年度，目標集團就遵守中國適用環境規則及法規分別產生成本人民幣113,000元、人民幣700,000元、零及零。預期目標集團將繼續就吉林的相關環境規則及法規產生合規成本。

中國法律顧問表示，目標集團於各重大方面均已遵守所有相關環境法律及法規，並已取得必要許可證及批文。營業紀錄期間直至最後可行日期，目標集團並無就環境事宜遭受任何處罰。

獎項及認可

目標集團及附屬公司的項目獲中國多個省級及地方機構頒授榮譽及獎項，認可有關項

目 標 集 團 業 務

目成果。下表載列目標集團就物業開發項目獲得的榮譽及獎項：

榮譽／獎項	頒獎機構	物業項目／ 目標公司
2012中國吉林第二屆房地產網絡名盤峰尚大典 最具口碑房地產企業	中國網； 中國日報網； 新浪樂居網	吉林拓宏
2012年度吉林優質樓盤稱號	搜狐焦點(吉林) 房地產網品鑑團	紫金•江尚
2013吉林地產年度總評榜十大品質典範樓盤	房地產報	紫金•江尚
2013吉林地產年度總評榜最具舒適度樓盤	房地產報	紫金•江尚
2014吉林市精品樓盤評選經典品質樓盤	江城日報社	紫金•江尚
2013吉林地產年度總評榜2014最值得期待樓盤	房地產報	綠洲•公元

知識產權

目標集團為及品牌於中國第36類商標的註冊擁有人。有關該等商標的詳情，請參閱本通函附錄八「法定及一般資料—有關經擴大集團的其他資料—經擴大集團之知識產權」一段。

於最後可行日期，就候任董事所知，(i)目標集團對第三方擁有的任何知識產權；或(ii)任何第三方對目標集團擁有的任何知識產權並無任何重大侵權行為，亦無尚未了結或面臨與上述兩項有關的索償。

目 標 集 團 業 務

僱員

於最後可行日期，目標集團於中國共有44名僱員。下表載列按部門劃分的僱員人數詳情：

部門	僱員人數
綜合部	5
開發部	4
工程及技術部	8
成本管理部	5
銷售及營銷部	13
財務部	7
人力資源部	2
總計	44

根據適用中國法律法規的規定，目標集團參與不同省市政府的僱員福利計劃，包括住房公積金、退休金、醫療保險、生育保險、工傷保險及失業福利計劃。根據中國法律，目標集團須按僱員薪金、花紅及合資格津貼的特定比例向僱員福利計劃供款，最高金額以相關地方政府部門訂明者為限。

目標集團為僱員提供各種培訓計劃，包括新加入僱員的入職培訓及銷售技能和安全管理培訓。候任董事認為，該等培訓計劃可令僱員達成專業發展目標並確保目標集團於競爭激烈的行業環境中保持領先地位。

中國法律顧問表示，營業紀錄期間直至最後可行日期，目標集團於各重大方面均已遵守中國適用僱傭法律及法規。

法律訴訟及合規情況

法律訴訟

作為中國物業開發商，目標集團或會於一般業務過程中面臨法律或仲裁訴訟。營業紀錄期間直至最後可行日期，目標集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，目標集團亦無尚未了結或面臨對目標集團業務、營運及前景有重大不利影響的重大訴訟、仲裁或索償。

目 標 集 團 業 務

合規情況

過往不合規事件

下文載列目標集團於營業紀錄期間直至最後可行日期的若干不合規事件詳情。

目標集團業務

潛在後果及最高處罰與 其他財務虧損

不合規事宜及原因

(i) 未取得竣工驗收備案證交付紫金●江尚第一期及綠洲●公元第一期

目標集團確認，吉林拓宏開發的紫金●江尚第一期及吉林匯金開發的綠洲●公元第一期未取得竣工驗收備案證交付。

紫金●江尚第一期

紫金●江尚第一期於2013年8月8日開始交付，未取得竣工驗收備案證交付是由於吉林拓宏連同承包商及其他建築人士已檢驗該項目並認為已滿足物業買賣合約所載物業交付條件。

吉林市城鄉建設委員會於2013年8月8日向吉林拓宏發出函件，確認其已知悉吉林拓宏擬於取得工程竣工驗收報告後按買賣合同所載交付條件開始交付紫金●江尚第一期物業，且其不會就交付、佔用及使用紫金●江

適用法律法規

根據《城市房地產管理法》及《城市房地產開發經營管理條例》，房地產開發項目於竣工並驗收後方能交付。

未完成竣工驗收交付房產者，縣級或以上人民政府的房地產行政主管部門須責令其於規定期限內完成驗收手續。

未於規定期限內完成驗收手續者，由縣級或以上人民政府的房地產行政主管部門負責竣工驗收，並可分別對紫金●江尚及綠洲●公元第一期整體處以最低人民幣100,000元、最高人民幣300,000元的罰款。

採取的糾正措施及最新情況

相關政府部門的確認書

吉林市城鄉建設委員會於2016年12月5日向目標集團發出確認書，確認吉林拓宏及吉林匯金已分別完成紫金●江尚第一期及綠洲●公元第一期的文件提交及備案程序，不再就未經竣工驗收交付、佔用及使用紫金●江尚第一期及綠洲●公元第一期對吉林拓宏或吉林匯金作出申索及／或處罰。吉林市城鄉建設委員會確認過往並無對目標集團作出申索及／或處罰。由於適用的規例及法規由國務院或中華人民共和國住房和城鄉建設部（「**住建部**」）頒佈，故理論上國務院或住建部或會對不合規事件有任何同見解。由於中國法律顧問無法排除任何可能性，亦無法預測高等部門的取態，因此根據主管部門吉林市城鄉建設委員會於2016年12月5日發出的確認信，中國法律顧

目標集團業務

不合規事宜及原因

尚第一期物業對吉林拓宏作出任何申索或處罰。吉林市城鄉建設委員會亦提醒吉林拓宏盡快完成文件提交及備案程序以取得竣工驗收備案證。

馬國鋒先生於關鍵時刻出任吉林拓宏總經理。基於吉林市城鄉建設委員會的確認及已達成買賣合同所載交付條件，馬國鋒先生自2013年8月3日起批准紫金•江尚第一期物業交付。

馬國鋒先生因身體狀況不適宜繼續擔任吉林拓宏總經理，於2013年8月27日辭去吉林拓宏總經理職務並於同日離開吉林拓宏，嚴宏志先生自2013年8月27日起獲委任代替馬國鋒先生出任吉林拓宏經理。

馬國鋒先生已向嚴宏志先生重申，(i)於取得工程竣工驗收報告後按買賣合同所載交付條件交付紫金•江尚第一期物業及(ii)吉林市城鄉建設委員會已確認不會就交付、

潛在後果及最高處罰與其他財務虧損

此外，根據《商品房銷售管理辦法》及《建設工程質量管理條例》，對交付未經竣工驗收的房產的施工單位，須責令其整改，並處以相當於項目合約價格2%至4%的罰款。所產生的任何損失須由違約方依法承擔。因此，潛在最高處罰估計約為人民幣10.9百萬元，其中約人民幣5.4百萬元與紫金•江尚第一期有關，約人民幣5.5百萬元與綠洲•公元第一期有關。

根據《中華人民共和國物權法》第九條，物權的設立、變更、轉讓或終止須經依法登記方為有效。未經登記的物權不具效力，惟法律另有規定者除外。

物業交付情況

截至最後可行日期，(i)紫金•江尚第一期共812個物業已於2016年12月31日前交付予買家，該等物業已取得個別

採取的糾正措施及最新情況

問認為吉林拓宏開發的紫金•江尚第一期及吉林匯金開發的綠洲•公元第一期因未辦理竣工驗收備案證交付、佔用及使用而受到主管部門處罰的可能性不高。

目標集團確認，營業紀錄期間直至最後可行日期，目標集團並無收到任何命令、申索或處罰，政府部門亦無就紫金•江尚第一期及綠洲•公元第一期未經竣工驗收交付、佔用及使用採取任何行動。

紫金•江尚第一期於2016年1月26日取得竣工驗收備案證。就綠洲•公元第一期的竣工住宅物業而言，吉林市城鄉建設委員會於2016年12月5日發出確認書確認，綠洲•公元第一期的竣工物業已符合交付、佔用及使用的規定。

中國法律顧問表示，由於(a)政府當局發出的相關確認函僅確認不會對目標集團在並

目標集團業務

不合規事宜及原因

佔用及使用紫金•江尚第一期物業對吉林拓宏作出任何申索或處罰。因此，嚴宏志先生於上任後批准紫金•江尚第一期物業的後續交付事宜。根據2011年起一直跟進紫金•江尚項目的馬國鋒先生的闡述及吉林市城鄉建設委員會於2013年8月8日發出的確認書，嚴宏志先生(先前一直在中國山東居住及工作，初來於吉林市)在關鍵時刻認為，吉林市城鄉建設委員會已豁免其他不合規事件，吉林拓宏獲准繼續交付紫金•江尚第一期物業。

潛在後果及最高處罰與其他財務虧損

房屋所有權證；及(ii)截至2017年12月31日止年度，紫金•江尚第一期十個住宅物業中有七個已交付予買家，該物業已取得個別房屋所有權證。該等客戶均有合法權利擁有目標集團交付的物業。目標集團確認，正在為餘下二名客戶申請個別房屋所有權證，預定期餘下客戶將於2018年上半年取得個別房屋所有權證。由於該等客戶並未取得個別房屋所有權證，因此未有所購買物業的有效業權。客戶一經取得個別房屋所有權證，則有合法權利擁有所購物業。

採取的糾正措施及最新情況

無持有竣工備案證的情況下交付、佔用及使用物業提出任何申訴或施加任何處罰，並無豁免目標集團取得竣工驗收備案證的責任，及(b)根據《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》(「第2號通知」)第4條規定，建築實體須自竣工驗收合格之日起十五(15)日內向工程所在地縣級以上地方人民政府主管建設部門備案，因此目標集團仍須取得竣工驗收備案證。目標集團已完全符合紫金•江尚所有期數物業及綠洲•公元第一期的15天備案規定。

中國法律顧問表示，由於綠洲•公元其他期數物業尚未竣工，故目標集團毋須就綠洲•公元其他期數物業備案。

目標集團業務

潛在後果及最高處罰與其他財務虧損

不合規事宜及原因

綠洲•公元第一期

綠洲•公元第一期於2016年3月29日開始交付，未取得竣工驗收備案證即交付綠洲•公元第一期物業的主要原因是儘管項目整體尚未竣工，惟所交付竣工物業滿足交付條件。

由於高壓電纜橫跨綠洲•公元第一期所在位置部分土地，經考慮有關施工安全問題，禁止於該等地段施工，因而導致綠洲•公元第一期六棟樓宇延誤施工。儘管綠洲•公元第一期竣工部分符合交付條件，惟未能進行相關竣工驗收，故目標集團無法申請及取得竣工驗收備案證。

2016年3月21日至23日，目標集團向吉林省城鄉建設委員會吉林省市建設工程質量監督站一名高級職員查詢：吉林匯金取得竣工

採取的糾正措施及最新情況

目標集團亦已於2017年8月11日向吉林省住房和城鄉建設廳(「吉林省住建廳」)確認，吉林省市城鄉建設委員會有權就目標集團開發項目發出合規證書及確認，而毋須知會吉林省住建廳，且吉林省住建廳不會向任何企業發出合規證書及確認。因此，目標集團無法取得吉林省住建廳的確認。

綠洲•公元第一期施工地盤的高壓電纜已於2017年6月初完全搬遷，並於2017年7月6日就綠洲•公元第一期的竣工住宅物業取得竣工驗收備案證。

相關政府主管部門確認的有效性

本公司中國法律顧問表示，吉林省城鄉建設委員會發出的所有確認函均有效，是基於：(a) 2013年至2016年，本公司接獲的所

有確認書由吉林省市城鄉建設委員會發出；

潛在後果——紫金•江尚第一期

由於目標集團已完成紫金•江尚第一期的首次登記，中國法律顧問認為，獲取紫金•江尚第一期的餘下的個別房屋所有權證並無法律障礙，惟客戶須根據相關法律法規提供所需全部資料。

截至最後可行日期，三名客戶尚未取得個別房屋所有權證，彼等仍處於登記期(定義見下文)內，營業紀錄期間，彼等各自的收益貢獻為人民幣5.2百萬元。

潛在後果——綠洲•公元第一期

根據與客戶簽訂的綠洲•公元第一期買賣合約，目標集團須自交付日期起計720日內(「登記期」)交付個別房屋所有權證，而物業的首個交付日期為2016年3月。根據買賣合約條款，倘

目標集團業務

潛在後果及最高處罰與其他財務虧損

不合規事宜及原因

驗收備案證前是否會就交付、佔用及使用綠洲•公元第一期物業遭任何申索或處罰。2016年3月28日，吉林市城鄉建設委員會吉林市建設工程質量監督站的該名高級職員就此口頭回覆不會就交付、佔用及使用綠洲•公元第一期物業對吉林匯金提出任何申索或施加任何處罰。中國法律顧問表示，該名高級職員為吉林市城鄉建設委員會吉林市建設工程質量監督站的辦公室主任，負責吉林市城鄉建設委員會各部門與物業開發商之間的文據交換及溝通工作，有權且能夠提供上述確認。

吉林市城鄉建設委員會於2016年4月1日向吉林匯金發出函件，確認其已知悉吉林匯金已就綠洲•公元第一期物業竣工部分取得

採取的糾正措施及最新情況

及(b)根據《城市房地產開發經營管理條例》第4條，地縣級或以上地方人民政府的房地產開發經營主管部門負責監督及管理相關管轄範圍的房地產開發。

採取的糾正措施

目標集團已採取措施加強內部控制系統，列明履行工程竣工驗收存檔職責的流程、時間及工作分派，並建立內審程序，確保物業交付程序及物業狀況符合交付條件。有關目標集團採取的內部控制措施詳情，請參閱本通函「目標集團業務—內部控制措施」一節。自此再無發生不合規事件。

為進一步提高候任董事有關中國(尤其是吉林省)房地產行業的法律知識，本公司

目標集團業務

潛在後果及最高處罰與其他財務虧損	採取的糾正措施及最新情況
工程竣工驗收報告，而根據買賣合同所載交付條件，吉林匯金須取得竣工驗收備案證方可滿足交付條件。儘管綠洲•公元第一期竣工部分符合交付、佔用及使用規定，但由於移除高壓電纜導致綠洲•公元第一期六棟樓宇延誤施工，故未能進行相關竣工驗收。吉林市城鄉建設委員會進一步確認不會就交付、佔用及使用綠洲•公元第一期物業對吉林匯金作出任何申索或處罰。	候任執行董事楊宏鵬先生、嚴宏志先生、王海燕女士及候任高級管理層王焱女士以及目標集團副經理級別或以上職位的全體僱員於2017年9月26日出席中國法律顧問舉辦的培訓。目標集團亦將留任中國法律顧問定期向目標集團候任董事、高級管理層及僱員提供法律培訓。
目標集團確認，其將申請個別房屋所有權證，以符合買賣合約的條款。由於該等客戶並未取得個別房屋所有權證，因此未有所購買物業的有效業權。客戶一經取得個別房屋所有權證，則有合法權利擁有所購物業。	目標集團亦已留任一名經驗豐富且對吉林省房地產行業有深刻認識的獨立人士，確保嚴格遵守物業開發許可證及監管備案的相關程序及定期直接向董事會報告。
嚴宏志先生確認，周鳳萍女士自2011年起一直於目標集團任職，曾協助馬國鋒先生處理紫金•江尚第一期的許可證相關事宜，於2013年8月8日取得吉林市城鄉建設委員會的確認書(嚴宏志先生誤認為此事對豁免紫	

目標集團業務

潛在後果及最高處罰與其他財務虧損	採取的糾正措施及最新情況
不合規事宜及原因 金•江尚第一期所涉不合規事件有影響)，並獲委任為吉林匯金開發部經理，因此，根據周鳳萍女士的經歷，嚴宏志先生倚賴開發部處理綠洲•公元許可證相關事宜，著重規劃及開發綠洲•公元其他期數。 周鳳萍女士於關鍵時刻出任吉林匯金開發部經理，該部門負責處理物業開發許可證相關事宜。基於吉林市城鄉建設委員會的確認，周鳳萍女士已批准綠洲•公元第一期竣工物業交付。 周鳳萍女士於2016年5月26日退休離開目標集團。嚴宏志先生於關鍵時刻出任吉林匯金總經理，並無參與上述過程。周鳳萍女士告知嚴宏志先生並向其重申，儘管未取得竣工驗收備案證，但(i)吉林市城鄉建設委員會已確認綠洲•公元第一期竣工部分已符合	

目標集團業務

不合規事宜及原因	潛在後果及最高處罰與其他財務虧損	採取的糾正措施及最新情況
交付、佔用及使用的規定，且其不會就交付、佔用及使用綠洲•公元第一期物業對吉林匯金作出任何申索或處罰及(ii)於2016年3月至2017年6月期間，已簽收物業客戶已提供確證書，同意在未取得竣工驗收備案證的情況下簽收物業，放棄對吉林匯金申索的權利。		
由於情況與紫金•江尚第一期相若，且吉林市城鄉建設委員會已確認，儘管綠洲•公元第一期竣工部分符合交付、佔用及使用規定，但移除高壓電纜導致綠洲•公元第一期六棟樓宇延誤施工，故未能進行相關竣工驗收，關鍵時刻嚴宏志先生認為，吉林市城鄉建設委員會已同樣豁免其他不合規事件，		

目標集團業務

不合規事宜及原因	潛在後果及最高處罰與其他財務虧損	採取的糾正措施及最新情況
吉林匯金獲准繼續交付物業。因此，嚴宏志先生於周鳳萍女士離職後批准綠洲•公元第一期物業的後續交付事宜。 由於已取得各相關客戶確認，嚴宏志先生亦認為客戶已豁免買賣合同的其他違約情況。 吉林市城鄉建設委員會於2016年12月5日發出確認書進一步確認，綠洲•公元第一期的竣工物業已符合交付、佔用及使用的規定。		
<u>發現不合規事宜</u> 基於已取得相關權威中國政府部門的確認函，因此可於取得竣工驗收備案證之前交付紫金•江尚第一期及綠洲•公元物業。候任董事嚴宏志先生獲悉，儘管目標集團已分別於2013年8月8日及2016年4月1日取得吉		

目標集團業務

潛在後果及最高處罰與其他財務虧損	採取的糾正措施及最新情況
不合規事宜及原因 林市城鄉建設委員會的相關確認，但仍須完成文件提交及備案程序方可取得竣工驗收備案證。2016年10月編製本通函期間獲中國法律顧問告知後，嚴宏志先生才意識到交付紫金•江尚第一期及綠洲•公元物業未必符合相關法律法規。 <u>相關物業</u> 未取得相關竣工驗收備案證即已交付的物業單位總數及建築面積如下： (i) 紫金•江尚第一期：2013年8月至2016年1月建築面積合共為71,361.29平方米的801個住宅及商業單位。 (ii) 綠洲•公元第一期：2016年3月至2017年7月建築面積合共為13,943.53平方米的73個住宅單位。	

目 標 集 團 業 務

不合規事宜及原因	潛在後果及最高處罰與 其他財務虧損	採取的糾正措施及最新情況
營業紀錄期間，紫金•江尚第一期取得相關竣工驗收備案證前產生的收益分別約為人民幣47.0百萬元、人民幣15.2百萬元、人民幣27.9百萬元及零。營業紀錄期間，紫金•江尚第一期取得相關竣工驗收備案證前產生的毛利分別約為人民幣17.3百萬元、人民幣5.2百萬元、人民幣7.2百萬元及零。營業紀錄期間，紫金•江尚第一期取得相關竣工驗收備案證前產生的純利分別約為人民幣11.3百萬元、人民幣3.4百萬元、人民幣2.9百萬元及零。		
營業紀錄期間，綠洲•公元第一期取得相關竣工驗收備案證前產生的收益分別為零、約人民幣100.1百萬元及人民幣41.2百萬元。營業紀錄期間，綠洲•公元第一期取得相關竣工驗收備案證前產生的毛利分別為		

目標集團業務

潛在後果及最高處罰與其他財務虧損	採取的糾正措施及最新情況
不合規事宜及原因 零、零、約人民幣19.7百萬元及人民幣5.6百萬元。營業紀錄期間，綠洲•公元第一期取得相關竣工驗收備案證前產生的純利分別為零、零、約人民幣8.2百萬元及人民幣10.5百萬元。 截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日止年度，扣除未取得竣工驗收備案證即交付紫金•江尚第一期物業及綠洲•公元第一期物業不合規事宜產生的估計純利貢獻後，目標集團錄得利潤分別為人民幣41.1百萬元、人民幣68.6百萬元、人民幣19.5百萬元及人民幣21.2百萬元。	根據《中華人民共和國土地管理法》第76條，未經批准佔用土地者，縣級或以上人民政府土地行政主管部門須責令佔用人歸還非法佔用土地。對違反土地利用整體規劃、未經批准將農用地轉為建設用地者，須下令拆除非法佔用土地上新建房屋及其他建築物， 根據吉林市國土資源局先後於2012年11月6日及2016年2月25日發出的正式收據，軟銀華睿已悉數支付上述罰款人民幣53,774元及人民幣5,600元。 2016年12月12日，吉林市國土資源局向目標集團發出確證書，確認軟銀華睿已繳納

(ii) 軟銀華睿的行政處罰紀錄

目標集團確認，吉林市國土資源局(1)於2014年5月27日向軟銀華睿發出《行政處罰決定書》，據此，軟銀華睿因非法佔用土地被處以人民幣53,774元的罰款，並勒令歸還土地。有關非法佔用土地是由於未經臨時佔用許可而建造臨時工地設施；及(2)於2015年12月30日向軟銀華睿發出《行政處罰決定

目 標 集 團 業 務

不合規事宜及原因	潛在後果及最高處罰與其他財務虧損	採取的糾正措施及最新情況
書》，據此，軟銀華睿因非法佔用土地被處以人民幣5,600元的罰款，並勒令歸還土地及恢復原狀。有關非法佔用土地是由於為綠洲•公元住戶的安全與便利而佔用公共區域建造人行道連接綠洲•公元。	要求其限期拆除並恢復土地原狀。此外，對符合土地利用整體規劃者，主管部門可下令沒收新建房屋及其他建築物並處以罰款。倘所佔用土地超出批准範圍，則超出部分視為非法佔用，須受相應處罰。	上述罰款，且不再就軟銀華睿非法佔用土地作出其他申索及／或處罰。 根據吉林銀行江南支行於2016年3月4日發出的正式收據，軟銀華睿已向吉林市林業稽查支隊悉數支付上述罰款人民幣59,300元。

目標集團業務

控股股東的彌償保證

根據彌償契據，各控股股東共同及個別同意為經擴大集團因本節「法律訴訟及合規情況—合規情況」一段所披露的目標集團不合規情況所產生或蒙受的任何成本、開支、申索、負債、處罰、虧損或損害提供彌償。彌償契據詳情請參閱本通函附錄八「L.彌償契據」一段。候任董事信納，控股股東有足夠財務資源根據彌償契據就上述不合規情況履行向經擴大集團提供彌償的責任。

內部控制措施

為改善經擴大集團的內部控制系統，加強企業管治實效及防止日後再次發生不合規情況，經擴大集團已採取下列措施，確保完成後持續遵守所有適用法律法規：

1. 經擴大集團正採取一套內部控制手冊及政策，不斷完善內部控制系統；
2. 經擴大集團將留任中國法律顧問審閱可能影響其中國業務的所有相關中國法律法規的監管合規情況並就此提供建議；
3. 審計委員會（其書面職權範圍根據上市規則附錄14制定）將檢討內部控制系統及程序，以繼續符合上市規則規定；
4. 目標集團將嚴格遵守有關業務營運所有重大方面及目標集團將與地方政府或其他相關主管機構訂立之一切重要協議的中國適用法律及法規。目標集團亦已採取措施，確保根據相關法律法規所載的許可證及資格規定，持續遵守許可證及資格規定。目標集團將設立法律合規部，負責審查及監督經擴大集團之法律及合規事宜，確保經擴大集團遵守所有適用法律法規。法律合規部將由具備法律資質的成員組成；
5. 經擴大集團將繼續為員工提供培訓，提高彼等對內部控制、企業管治及法律合規重要性的認識；
6. 經擴大集團已根據上市規則第3A.19條委任滙富融資有限公司為合規顧問，就上市規則相關事宜向董事及管理團隊提供建議；及

目標集團業務

7. 目標集團已根據各內部協議(包括但不限於「《俊永國際投資開發管理制度》」、「《建設項目(工程)竣工驗收管理辦法》」、「《營銷部日常管理制度》」)強化有關工程及物業佔用管理之竣工驗收存檔的控制程序。本公司的內部控制列明履行工程竣工驗收存檔職責的流程、時間及工作，而目標集團已建立內審程序，確保物業交付程序及物業狀況符合交付條件，詳情如下：
- (i) 《俊永國際投資開發管理制度》概括房地產投資及開發業務的整體架構及普遍原則，指明驗收已落成建設項目、相關申報手續及交付物業入夥的程序及時間，亦規定僅於建設項目通過竣工驗收及辦理相關申報手續後方可交付物業入夥；
 - (ii) 《建設項目(工程)竣工驗收管理辦法》列明驗收已落成建設項目及辦理相關申報手續的詳細程序。建設部須負責組織設計部、營銷部及建設項目的設計師和主管參與驗收已落成建設項目，在物業交付前進行內部檢查，以確保所出售物業符合標準及交付物業的相關外界要求。驗收結果須經建設部主任檢查及總經理批准，後由開發部辦理相關申報手續以取得竣工驗收備案證。營銷部須參與驗收過程，確認妥善辦理所有申報手續且所出售物業符合入夥標準；及
 - (iii) 《營銷部日常管理制度》列明交付物業入夥的具體管理規定。尤其是營銷部須確認物業交付入夥前已取得竣工驗收備案證，否則不得交付物業。

經強化的內控系統自2017年1月起生效。本公司亦計劃近期設立法律合規管理部，負責

目 標 集 團 業 務

監察本公司業務營運過程中可能出現的法律及合規事宜，並參與審計本公司合規程序，以確保本公司營運合法合規。

牌照及許可證

下表載列目標集團於最後可行日期所持房地產開發資質及各自屆滿日期的詳情：

營運附屬公司	資質	屆滿日期
吉林吉微	中華人民共和國房地產開發 企業暫定資質證書	2019年5月8日
吉林匯金	中華人民共和國房地產開發 企業暫定資質證書	2018年6月15日
吉林軟銀	中華人民共和國房地產開發 企業暫定資質證書	2019年4月11日
吉林拓宏	中華人民共和國房地產開發 企業暫定資質證書	2018年7月5日

中國法律顧問表示，營業紀錄期間直至最後可行日期，目標集團已按時辦妥、取得、收到或獲授、獲發、獲批與業務經營活動有關的必要批文、登記、同意及許可證，該等批文、登記、同意及許可證一直有效。

根據《吉林省房地產開發企業資質管理實施細則》，房地產開發企業申請資質證書延期

目 標 集 團 業 務

須遞交(i)營業執照；(ii)資質證書；(iii)竣工項目的證書及批文；及(iv)申請表格。

目標集團確認，(i)資質證書的延期程序實則為例行檢查；(ii)目標集團的資質證書從未延期失敗；及(iii)目標集團於營業紀錄期間已獲得有關業務營運所有的合規證書。

綜上所述，中國法律顧問認為截至最後可行日期，目標集團在根據法律及當地政府要求提交文件且滿足相關法律法規的條件後，更新到期的房地產開發資質並無法律障礙。

閒置土地

中國法律顧問表示，經審閱目標集團中國物業開發項目的國有建設用地使用權出讓合同、國有土地使用權證及其他施工文件後，彼等獲悉，營業紀錄期間直至最後可行日期，目標集團所擁有土地概無因閒置而遭受任何處罰或沒收土地的情況。

與 控 股 股 東 的 關 係

控股股東

根據本通函「董事會函件」一節「股權架構變動」一段所述，聯永有意於完成後繼續持有本公司經擴大已發行股本50%以上。因此，聯永於完成時成為直接控股股東。由於楊先生持有聯永全部已發行股本，因此聯永和楊先生均被視為控股股東。有關控股股東的背景詳情，請參閱本通函「目標集團之歷史及背景」及「經擴大集團之董事及高級管理層」兩節。

競爭

A. 目標集團業務概覽

營業紀錄期間，目標集團一直為物業開發商，主要透過中國營運附屬公司開發和銷售中國吉林市住宅和商業物業。

於最後可行日期，目標集團的物業組合為兩個處於不同開發階段的物業項目，即中國吉林市(i)大型住宅物業項目紫金•江尚(分為三期)；及(ii)高尚住宅和商業綜合物業項目綠洲•公元(分為四期)。有關目標集團所持物業開發項目的詳情，請參閱本通函「目標集團業務—目標集團的物業開發項目」一節。

B. 除外公司的業務

於最後可行日期，控股股東(i)有權在股東大會上行使10%或以上的投票權；及／或(ii)擔任下列公司(「除外公司」)董事：

公司名稱及 註冊成立／ 成立地點	與控股股東 的關係	業務概覽	不納入 目標集團的理由
拓宏國際(香港)投資 管理有限公司 (香港)	由楊先生全資擁有	資產管理；投資管理	該公司為從事資產 管理相關業務的 投資公司，並無從事 物業開發業務

與 控 股 股 東 的 關 係

公司名稱及 註冊成立／ 成立地點	與控股股東 的關係	業務概覽	不納入 目標集團的理由
北京拓宏偉業科技 發展有限公司 (中國)	由楊先生全資擁有	科技產品的技術 開發、諮詢、培訓 及轉讓；銷售機械 設備、電器設備、 建築材料、 消防設備等	該公司並無從事 物業開發業務
甘南友鵬投資 有限公司(中國)	楊先生為該公司的 執行董事兼總經理	投資食品加工、 農牧業生產、房地產 及物流業	該公司並無從事 物業開發業務
山東兗礦國拓科技 工程有限公司 (中國)	楊先生為該公司的 董事	煤化工技術開發； 銷售化工設備及配套 產品	該公司並無從事 物業開發業務
北京盈信達創業投資 有限公司(中國)	楊先生為該公司的 董事	項目投資；企業管 理；投資諮詢	該公司並無從事 物業開發業務
北京匯金聯華投資 管理有限公司 (中國)	楊先生為該公司的 董事	投資管理；資產管理	該公司為從事資產 管理相關業務的投資 公司，並無從事物業 開發業務
吉林綠能生態牧業 有限公司(中國)	楊先生為該公司的 董事	優質奶山羊養殖； 有機肥加工；生產 羊初乳奶片	該公司並無從事 物業開發業務

C. 不競爭

候任董事確認，於最後可行日期，概無控股股東及候任董事於任何與經擴大集團業務直接或間接競爭或可能直接或間接競爭的業務擁有任何權益。

與 控 股 股 東 的 關 係

不競爭承諾

不競爭契據

為確保日後不會出現競爭，控股股東將訂立以本公司為受益人的不競爭契據。根據不競爭契據，各控股股東不會並促使其緊密聯繫人（經擴大集團任何成員公司除外）不會於完成後及不競爭期間（定義見下文）直接或間接為其本身或連同或代表任何人士、商號或公司擁有、投資、經營、參與、開發、營運、收購或持有任何直接或間接與經擴大集團任何成員公司不時在中國經營或擬經營業務（即住宅和商業物業的物業開發）（「**受限制業務**」）競爭或可能競爭的活動或業務，或於當中擁有權益或參與其中（於各情況下，不論以股東、董事、合夥人、代理、僱員或其他身份，亦不論為賺取溢利、報酬或其他原因）。

各控股股東已聲明並保證，於不競爭契據日期，除透過經擴大集團外，本身及其任何緊密聯繫人目前並無直接或間接於受限制業務擁有權益或參與或從事受限制業務（不論以股東、合夥人、代理或其他身份，亦不論為賺取溢利、報酬或其他原因），亦無以其他方式從事任何與經擴大集團業務競爭或可能競爭的業務。

各控股股東亦已向本公司承諾：

- (a) 提供本公司要求的所有必需資料或否定確認書（如適用），以供獨立非執行董事對其不競爭契據條款的合規情況及執行情況進行年度審閱；
- (b) 促使本公司在本公司年報或以公告形式向公眾披露有關獨立非執行董事審閱不競爭契據中不競爭承諾的合規情況及執行情況的決策；及
- (c) 按獨立非執行董事認為合適的方式，在本公司年報就其於不競爭契據承諾的合規情況作出年度聲明，並確保所披露不競爭契據中不競爭承諾的合規及執行詳情符合上市規則的相關規定。

不競爭契據不適用於：

- (a) 持有經擴大集團任何成員公司的股份或擁有該等股份的權益；或
- (b) 目標集團於不競爭契據日期經營的任何活動及業務；或

與控股股東的關係

- (c) 持有任何經營或從事受限制業務的公司（經擴大集團除外）的股份或其他證券或擁有該等股份或其他證券的權益，而就股份而言，該等股份在認可聯交所上市並符合以下其中一項條件：
- (i) 相關受限制業務（及其相關資產）佔有關公司最近期經審核賬目所示該公司綜合營業額或綜合資產5%以下；或
- (ii) 控股股東及／或其各自緊密聯繫人持有或彼等共同擁有權益的股份總數不超過有關公司該類別已發行股份的5%，而控股股東及／或其各自緊密聯繫人（不論個別或共同）無權委任該公司的大多數董事或以其他方式參與或涉足該公司的管理，且於任何時間該公司須有至少另一名股東（連同其緊密聯繫人（如適用））於該公司的持股量超過控股股東及／或其各自緊密聯繫人合共持有的股份總數。

新商機

倘任何控股股東或其緊密聯繫人（任何經擴大集團成員公司除外）（「要約人」）接獲／物色／獲提呈任何業務投資或商業機會，而其與受限制業務直接或間接競爭或可能導致與受限制業務競爭（「新商機」），則彼將會並促使其緊密聯繫人於可行情況下盡快按以下方式轉介新商機予本公司：

- (a) 各控股股東須且須促使其緊密聯繫人（經擴大集團成員公司除外）轉介或促使轉介新商機予本公司，並須在得知新商機後7個營業日內書面通知本公司有關任何新商機，當中須載列本公司就考慮下列各項而言屬合理必需的所有資料：(a)有關新商機會否與其核心業務構成競爭；及(b)把握有關新商機是否符合經擴大集團的利益，包括但不限於新商機的性質及投資或收購成本的詳情（「要約通知」）；
- (b) 各控股股東須在合理情況下盡力促使新商機按公平合理的條款及條件首先提呈予本公司；
- (c) 要約人僅在下列情況下有權把握新商機：(a)要約人接獲本公司有關拒絕新商機及確認有關新商機不會與本公司核心業務構成競爭的通知；或(b)要約人於本公司接

與 控 股 股 東 的 關 係

獲要約通知起計三十(30)個營業日內未接獲本公司上述通知。倘要約人所把握的新商機的條款及條件出現重大變動，則要約人將按上述方式向本公司轉介據此經修訂的新商機；及

- (d) 按獨立非執行董事認為合適的方式在本公司年報披露要約人向本公司轉介的任何新商機及本公司是否接納新商機及其他相關資料。

接獲要約通知後，本公司須就(a)新商機會否與經擴大集團核心業務構成競爭；及(b)把握新商機是否符合本公司及其股東的整體利益，向在有關事項中並無重大利益關係的本公司獨立非執行董事徵詢意見及決定。如有必要，須在作出決定時徵詢相關專業人士或專家的獨立意見。

各控股股東謹此進一步無條件及不可撤回地承諾，本身並促使其緊密聯繫人(如適用)向本公司授出：

- (i) 隨時應本公司要求收購本公司並無接納的上述新商機所產生或發展的任何業務全部或部分權益的選擇權(「**選擇權**」)；及
- (ii) 如控股股東(或其任何緊密聯繫人)有意出售本公司並無接納的上述新商機所產生或發展的任何業務全部或部分權益(「**相關權益**」)，則為相關權益的優先購買權(「**優先購買權**」)。

控股股東及本公司謹此同意並確認：

- (i) 選擇權的行使價及相關權益的代價由控股股東與本公司公平磋商協定。倘控股股東與本公司未能協定選擇權的行使價及相關權益的代價，則會委聘獨立估值師行，以釐定選擇權的行使價及相關權益的代價；及
- (ii) 是否行使選擇權或優先購買權的決定須獲本公司獨立非執行董事及獨立股東批准(如需要)，並須遵守所有適用法律、規則及法規，包括但不限於上市規則。

與 控 股 股 東 的 關 係

不競爭契據的期限

控股股東根據不競爭契據須履行的責任將於下列最早者終止（「不競爭期間」）：

- (a) 本公司股份不再在聯交所上市當日；或
- (b) （就控股股東而言）控股股東及／或其緊密聯繫人共同及個別不再持有本公司股權當日；或
- (c) （就控股股東而言）控股股東及／或其緊密聯繫人共同及個別不再有權行使或控制他人行使本公司股東大會合共不少於30%的投票權當日。

獨立於控股股東

董事及候任董事經考慮上述各項後信納，經擴大集團可獨立於控股股東履行職能、運作及經營業務，原因如下：

管理獨立性

於復牌後，董事會將由三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，詳情載於本通函「經擴大集團之董事及高級管理層」一節。在董事會成員中，僅董事會候任主席兼執行董事楊先生同時亦為控股股東。楊先生在經擴大集團及除外公司擔任董事職位。儘管楊先生於復牌後不會將大部分工作時間用於營運經擴大集團，但其餘兩名執行董事嚴宏志先生及王海燕女士將於復牌後將絕大部分工作時間用於營運經擴大集團。

董事和候任董事認為本公司能維持管理獨立性，理由如下：

- (a) 經擴大集團的日常營運不會僅由執行董事管理，惟會由王焱女士領導的獨立且經驗豐富的管理團隊管理。王焱女士將成為經擴大集團的全職僱員且不會在除外公司擔任任何職位；
- (b) 經擴大集團將有能力及人員獨立履行所有關鍵行政職能，包括財務、會計、人力資源、業務管理、建築管理和質量控制；

與控股股東的關係

- (c) 經擴大集團和除外公司之間不存在高級管理人員重疊情況；
- (d) 董事會七名成員中有六名不會在除外公司擔任任何職位。因此，董事會大多數成員將獨立於除外公司，而楊先生將繼續在除外公司擔任職位，但（不論獨自或共同）不會擁有絕大多數票以通過任何董事會決議案；
- (e) 本公司及除外公司的獨立非執行董事並無重疊，符合香港最佳企業管治常規。全部三名獨立非執行董事均獨立委任加入董事會，於除外公司並無義務。概無獨立非執行董事在除外公司擔任任何職位或職責，而上市規則第3.13條有關獨立性的準則亦不適用於彼等。獨立非執行董事應具備合適的學術資質或不同領域的豐富經驗，並須根據上市規則規定獲委任，以確保董事會僅在充分考慮獨立及公正意見後作出決策；
- (f) 各董事及候任董事均知悉其作為董事的受信責任，其中規定必須為本公司最佳利益行事，且不容許其作為董事的職責與其個人利益存在任何衝突；及
- (g) 本公司已根據不競爭契據制定安排及企業管治措施，以管理實際或潛在利益衝突、確保獨立決策及保障保護措施，最終保障股東的利益。根據章程，除若干慣常例外情況外，董事不得就任何批准本身或其任何緊密聯繫人擁有任何重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的董事會決議案投票（或就此計入法定人數），即使投票，其票數亦不予計算，而其本人亦不計入有關決議案的法定人數。倘任何該等建議合約或安排或任何其他建議亦構成上市規則第14或14A章所界定的主要交易或更高級別的交易或關連交易，則董事會亦須遵守上市規則的所有規定，包括（如適用）取得本公司獨立股東的批准。

經考慮上述因素後，董事及候任董事信納，彼等能夠在經擴大集團內獨立地履行職責，且董事及候任董事認為，於完成後，本身能夠獨立地管理經擴大集團業務。

與控股股東的關係

經營獨立性

董事和候任董事認為經擴大集團將能獨立經營，理由如下：

- (a) 經擴大集團已建立其自身的經營架構，其由獨立部門組成，並聘有獨立管理團隊，以處理經擴大集團的日常經營；
- (b) 經擴大集團擁有其自身的能力及人員，可履行所有必要的行政職能，包括財務及會計管理、發票及開單、人力資源及資訊科技；
- (c) 目標集團及相關項目公司持有對經擴大集團業務經營屬必要的相關牌照、批文、許可證及資格；
- (d) 經擴大集團為其物業開發項目聘用的承包商均為獨立第三方，而經擴大集團的物業主要售予中國個人客戶；及
- (e) 經擴大集團亦直接獨立地聯絡供應商、設計公司、建築承包商及客戶，並不依賴控股股東與該等第三方建立或維持業務關係或進行銷售或採購活動。

財務獨立性

營業紀錄期間，目標集團擁有本身的財務部及財務人員團隊，負責目標集團的財務管控、會計、申報、集團信貸及內控事宜，並獨立於控股股東。董事及候任董事認為，經擴大集團將能夠在財務方面繼續獨立於控股股東。於完成後，經擴大集團將擁有自身的內部監控及會計制度、自身的財務部，可在獨立於控股股東的情況下負責執行現金與收支、賬目、申報及內部監控等庫務職能。

建議聯永轉讓若干代價股份予信託公司

聯永有意於完成後六個月期間屆滿後以贈送方式轉讓197,567,800股（分別約佔本公司於最後可行日期及緊隨完成後已發行股本之24.31%及2.73%）代價股份（「授出股份」）予特為目標集團若干高級管理層（「受益人」）之未來利益以信託方式持有授出股份而成立之特殊目

與控股股東的關係

的公司（「受託人公司」）。受益人包括目標集團25位高級管理層成員，其中，王海燕女士及嚴宏志先生將於完成後成為本公司執行董事，王焱女士則為高級管理層，惟所有受益人獨立於控股股東且無關連關係。該安排目的主要是獎勵及認可受益人對目標集團業務發展成果之貢獻。

受託人公司向受益人轉讓授出股份流程為：(1)受託人公司與各受益人訂立相關信託文件後六個月屆滿後，35%授出股份將轉讓予受益人；(2)35%授出股份將於完成日期屆滿兩年之日轉讓予受益人；及(3)30%授出股份將於完成日期屆滿三年之日轉讓予受益人。授出股份須於（其中包括）受益人一直為目標集團僱員的條件下方可轉讓予受益人。

根據信託安排，受託人公司須根據受益人指示出席本公司股東大會及行事，為及代表受益人於會上就授出股份投票。受益人作為相關授出股份（包括尚未自受託人公司轉讓予受益人之授出股份）之實益擁有人，可全權獨立行使授出股份投票權等附帶權利。受益人獲授授出股份後（即完成後六個月屆滿後），受託人公司將與相關受益人訂立載列上述安排之信託契據。本公司將於聯永完成向受託人公司轉讓授出股份後另行刊發公告。

與 控 股 股 東 的 關 係

25位受益人詳情及彼等各自將獲授的授出股份數目載列如下：

姓名	於目標 集團職位	加入目標 集團日期	授出 股份數目	估本公司 於最後 可行日期 已發行股本	估本公司 緊隨完成後 已發行股本
				百分比	百分比
鄭丹瓊	軟銀華睿	2016年4月	800,000	0.10%	0.01%
李紫恒	吉林拓宏	2011年7月	1,846,024	0.23%	0.02%
田靜	軟銀華睿	2005年11月	900,000	0.11%	0.01%
王焱(附註1)	吉林拓宏	2013年2月	1,834,710	0.23%	0.03%
董軍	吉林拓宏	2013年1月	1,728,032	0.21%	0.02%
周煒	吉林拓宏	2013年3月	2,346,024	0.29%	0.03%
楊暘昞	軟銀華睿	2002年9月	780,000	0.10%	0.01%
魏文英	軟銀華睿	2005年3月	780,000	0.10%	0.01%
野旭光	吉林拓宏	2013年8月	510,000	0.06%	0.01%
李海鑫	吉林拓宏	2013年1月	420,000	0.05%	0.01%
李松松	軟銀華睿	2013年3月	510,000	0.06%	0.01%
崔兆存	吉林拓宏	2011年9月	420,000	0.05%	0.01%
袁震	吉林拓宏	2016年5月	510,000	0.06%	0.01%
朱繼瑜	吉林拓宏	2013年4月	420,000	0.05%	0.01%
魏盈	吉林拓宏	2012年1月	300,000	0.04%	0.004%
劉彥	吉林拓宏	2011年7月	420,000	0.05%	0.01%
郭婷婷	吉林拓宏	2012年7月	210,000	0.03%	0.003%
劉魏玲	吉林拓宏	2016年11月	210,000	0.03%	0.003%
張維君	軟銀華睿	2014年5月	423,012	0.05%	0.01%
苗慶英	軟銀華睿	2015年12月	2,000,000	0.25%	0.02%
宋琳	軟銀華睿	2015年12月	200,000	0.02%	0.003%
王海燕(附註2)	軟銀華睿	2011年3月	45,000,000	5.54%	0.62%
嚴宏志(附註3)	軟銀華睿	2013年8月	45,000,000	5.54%	0.62%
樊野	軟銀華睿	2016年3月	45,000,000	5.54%	0.62%
王昊	軟銀華睿	2013年3月	45,000,000	5.54%	0.62%
			<u>197,567,800</u>	<u>24.31%</u>	<u>2.73%</u>

附註：

- (1) 完成後，王焱女士將成為本公司高級管理層。
- (2) 完成後，王海燕女士將成為本公司執行董事。
- (3) 完成後，嚴宏志先生將成為本公司執行董事。

經 擴 大 集 團 之 董 事 及 高 級 管 理 層

董事會

除朱健宏先生仍為獨立非執行董事外，所有其他現有董事將會辭任，於完成後即時生效。

緊隨完成後，董事會將由七名董事組成，其中三名為執行董事，一名為非執行董事，三名為獨立非執行董事。董事會負責管理及開展經擴大集團的業務，並對此擁有一般權力。下表列明緊隨完成後董事的若干資料及於本公司的角色及職責：

姓名	年齡	職位／職銜	角色及職責	委任為董事之日期	加入經擴大集團擔任董事／高級管理層之日期
楊宏鵬先生	49	主席兼執行董事	負責經擴大集團整體企業戰略的制定及管理和投資及財務管理	於完成後	2011年3月
嚴宏志先生	54	執行董事	負責經擴大集團的整體業務管理及物業發展、設計及工程	於完成後	2013年8月
王海燕女士	43	執行董事	負責經擴大集團的財務管理	於完成後	2011年3月
范嘉貴先生	47	非執行董事	負責經擴大集團的投資管理	於完成後	2013年6月
黃勤道先生	62	獨立非執行董事	擔任薪酬委員會主席兼審計委員會及提名委員會成員；就企業管治事宜提供意見	於完成後	於完成後

經 擴 大 集 團 之 董 事 及 高 級 管 理 層

姓名	年齡	職位／職銜	角色及職責	委任為董事之日期	加入經擴大集團擔任董事／高級管理層之日期
何振琮先生	54	獨立非執行董事	擔任提名委員會主席兼薪酬委員會及審計委員會成員；就企業管治、關連交易及其他企業與合規事宜提供意見	於完成後	於完成後
朱健宏先生	53	獨立非執行董事	擔任審計委員會主席兼薪酬委員會及提名委員會成員；就企業管治事宜提供意見	2010年2月	2010年2月

執行董事

楊宏鵬先生(「楊先生」)，49歲，建議於緊隨完成後委任彼為執行董事兼董事會主席。

楊先生於2011年3月創立目標集團，彼自2011年起負責目標集團的整體戰略規劃、企業發展、投資、整體經營及管理。楊先生於2012年5月至2014年3月擔任軟銀華睿的法定代表、執行董事及總經理，亦曾自2015年10月起兼任吉林新匯的監事。

於2011年成立目標集團前，楊先生自2007年11月起擔任北京拓宏(主要於中國從事項目管理及投資管理)的監事，負責監督該公司的整體管理。自2002年5月起，楊先生擔任偉業科技(從事化工設備買賣)的法定代表、執行董事及總經理，負責整體管理。楊先生自Create World Real Estate Inc. (前稱Create World America Construction Management Inc., 2014年6月16日於美國註冊成立之公司，主要從事房地產管理)註冊成立起至2017年3月1日擔任董事，負責物色合作項目及業務發展。楊先生自1991年9月至2002年4月於主要從事化工設備買賣的公司北京天地經緯科貿有限公司擔任副總經理，負責整體管理。彼獲委任為2016年1月19日至2018年4月15日期間之北京吉林企業商會常務副會長。

經 擴 大 集 團 之 董 事 及 高 級 管 理 層

楊先生曾擔任下列在中國成立的公司(其營業執照已被吊銷)的董事及／或高級管理層：

公司名稱	執照吊銷前在 公司擔任的職務	執照吊銷 前公司主 要業務	執照吊銷 日期	執照吊銷 原因	現狀
瀋陽嘉禾偉倫裝飾 材料有限公司	董事	銷售裝飾 材料、建 築材料、 金屬材 料、設備	2010年 10月26日	未有進行 年檢	營業執照被吊銷
浩景置業(青島) 有限公司	監事	房地產 開發	2013年 12月4日	未有進行 年檢	營業執照被吊銷

楊先生確認，上述公司的股東已決定終止該等公司的業務經營，因此未有對該等公司進行年檢，而楊先生並無任何不當行為導致上述執照吊銷。楊先生進一步確認，其並無知悉本身已經或將會因有關執照吊銷而受到任何實質或潛在申索，且該等公司執照吊銷並不涉及任何不當或不法行為。

考慮到(i)根據《中華人民共和國公司法》，股東大會是有限責任公司的權力機構，及(ii)上述決定乃由股東而非董事／監事作出，因此中國法律顧問認為，楊先生作為董事／監事毋須對吊銷營業執照承擔個人責任。此外，根據《中華人民共和國公司法》，倘公司營業執照被吊銷，而公司法定代表對此負有《中華人民共和國公司法》所規定的責任，則有關人士不得擔任其他中國公司的董事、監事或高級管理人員。由於楊先生並非上述兩家中國公司的法定代表，因此並無因上述營業執照吊銷而禁止楊先生擔任其他中國公司的法定代表、董事、監事或高級管理人員。

根據《中華人民共和國公司法》第146條，以下人士概不得擔任公司董事、監事或高級管理人員：

1. 無民事行為能力或限制民事行為能力者；
2. 因貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產或破壞社會主義市場經濟秩序被判處刑罰而

經 擴 大 集 團 之 董 事 及 高 級 管 理 層

執行期未逾五年者，或因犯罪被剝奪政治權利而執行期未逾五年者；

3. 曾擔任破產清算的公司或企業的董事、廠長或經理，且對該公司或企業的破產負有個人責任，自該公司或企業破產清算完結之日起未逾三年者；
4. 曾擔任因違法被吊銷營業執照及責令關閉的公司或企業的法定代表人，並負有個人責任，自吊銷營業執照之日起未逾三年者；或
5. 個人所承擔數額較大的債務到期未清償者。

中國法律顧問認為，楊先生並無違反上述法律，因此並無禁止楊先生擔任其他中國公司的法定代表、董事、監事或高級管理人員。

楊先生於1991年7月自北京化工大學(前稱北京化工學院)獲得工程學士學位(主修高分子材料加工機械)並於2007年7月自中國北京大學獲得高級管理人員工商管理碩士學位。楊先生為工程師。

楊先生為賣方之一聯永的實益擁有人。

嚴宏志先生(「嚴先生」)，54歲，建議於緊隨完成後委任彼為執行董事兼薪酬委員會成員。

嚴先生於2013年8月加入目標集團，擔任吉林拓宏經理，後於2015年12月擢升總經理，負責該公司整體管理及紫金•江尚的項目管理。嚴先生自2015年12月起擔任吉林匯金的總經理，負責該公司的整理管理及綠洲•公元的項目管理。嚴先生亦自2014年3月起擔任軟銀華睿董事，自2015年12月起擔任總經理。彼於2016年3月獲委任為軟銀華睿的法定代表，負責軟銀華睿的整體管理。嚴先生自2015年12月起兼任吉林吉微、吉林匯金、吉林軟銀及吉林拓宏的總經理，負責整體管理。

經 擴 大 集 團 之 董 事 及 高 級 管 理 層

加入目標集團前，嚴先生自2010年7月至2013年8月擔任山東兗礦國拓科技工程有限公司的總經理，該公司主要於中國從事化學研發相關業務，彼主要負責該公司的整體管理。嚴先生自1995年12月加入大慶油田化工有限公司，該公司主要於中國從事天然氣及化工產業、輕質烴深加工及表面活性劑代理生產業務，彼於以下多個分處及附屬公司擔任多個職位：

- 自2004年9月至2008年5月，擔任大慶油田化工有限公司的副總經理，主要負責業務線管理；
- 自2003年12月至2004年9月，擔任大慶油田化工有限公司的總工程師，主要負責技術管理；
- 自2003年2月至2003年12月，擔任大慶油田化工應用技術研究院院長，主要負責研發；及
- 自1995年12月至2003年2月，擔任甲醇分公司副董事，主要負責建設及運營管理。

嚴先生於1985年7月自中國大連理工大學(前稱大連工學院)獲得化學工程學士學位。彼隨後透過參與加州美國大學與中國大慶石油管理局共同創辦的遠程課程於2002年10月獲得加州美國大學的工商管理碩士學位。

王海燕女士(「王女士」)，43歲，建議於緊隨完成後委任彼為執行董事兼審計委員會成員。

王女士於2011年3月加入目標集團，擔任吉林拓宏的監事，主要負責投資及財務管理。

王女士自2008年2月至2017年1月於北京拓宏(主要於中國從事項目管理及投資管理)先後擔任財務經理、首席財務官、副總裁兼財務及法務總監，主要負責日常財務管理。自2002年6月至2008年2月，彼擔任上海實德投資有限公司財務經理，該公司主要於中國從事化學建材生產，彼主要負責區域金融及投資管理。王女士自1997年10月加入大連實德集團有限公

經 擴 大 集 團 之 董 事 及 高 級 管 理 層

司，該公司產品信息多樣化，主要從事銷售建築材料及家用電器，提供財務及保險服務，彼於以下多個部門擔任多個職位：

- 自2001年10月至2002年6月，擔任基金運營部門的項目經理，主要負責市場開發、財務分析及項目管理；
- 自2000年5月至2001年10月，擔任證券投資部門的項目經理，主要負責管理直接投資及股票投資相關項目；及
- 自1997年10月至2000年5月，擔任銷售部門的總會計師，主要負責會計相關事宜。

王女士於1997年7月自中國東北財經大學獲得投資經濟管理學士學位。王女士隨後再於2008年12月自香港中文大學獲得專業會計碩士學位。王女士於2008年6月完成高級財會人員專業會計碩士課程，獲上海國家會計學院授予財務總監資格培訓證書。王女士為合資格中國會計師。

非執行董事

范嘉貴先生（「范先生」），47歲，建議於緊隨完成後委任彼為非執行董事兼提名委員會成員。

范先生於2013年6月加入目標集團，擔任軟銀華睿董事，主要負責投資管理。范先生亦自2015年10月起擔任吉林新匯總經理，負責吉林新匯的整體管理。

加入目標集團前，范先生自2011年6月起擔任深圳市華睿信資產管理股份有限公司董事會主席兼總經理，該公司為股權投資基金管理公司，彼主要負責該公司的整體管理。

自1999年11月至2011年8月，范先生任職於平安銀行深圳分行，擔任投資部門I的總經理，主要負責作出投資相關決定。

范先生於1993年6月自中國鄭州大學獲得經濟學學士學位，隨後於2006年12月自香港中文大學獲得工商管理碩士學位。范先生於1996年10月取得中國人事部經濟專業技術資格證書。

范先生最終控制賣方之一的華睿信。

經 擴 大 集 團 之 董 事 及 高 級 管 理 層

獨立非執行董事

黃勤道先生（「黃先生」），62歲，建議於緊隨完成後委任彼為獨立非執行董事、薪酬委員會成員兼主席和審計委員會及提名委員會成員。

黃先生目前擔任SOW Capital Limited（主要從事房地產投資及諮詢）董事總經理，主要負責公司整體投資策略、企業發展及營運。成立SOW Capital Limited前，彼自2014年1月至2015年6月擔任瑞安房地產有限公司（其股份於聯交所上市，股份代號：272）的執行董事及董事總經理。黃先生(i)自2013年7月至2015年6月擔任Xintiandi Management Limited（主要從事商品房投資及資產管理）的首席執行官；(ii)自2013年7月至2015年5月擔任瑞安建業有限公司（前稱Shui On Construction and Materials Limited，「瑞安建業」，其股份於聯交所上市，股份代號：983）的非執行董事；(iii)自2011年3月至2013年7月擔任瑞安建業的董事總經理；(iv)自2010年4月至2013年7月擔任瑞安建業的首席執行官；(v)自2009年7月至2013年7月擔任瑞安建業的執行董事；(vi)自2006年10月至2007年3月擔任物業開發主任；及(vii)自2005年10月至2006年9月擔任物業開發顧問，主要負責新建立的中國不良資產業務的商業事宜。彼亦於2009年7月至2013年6月擔任中華匯房地產有限公司（其股份曾於倫敦證券交易所另類投資市場上市）的董事總經理。黃先生(i)自1999年7月至2005年7月擔任星美控股集團有限公司（前稱東方魅力集團有限公司，其股份於聯交所上市，股份代號：198）董事；(ii)自1997年12月至2000年5月擔任民眾金融科技控股有限公司（前稱東方紅集團有限公司，其股份於聯交所上市，股份代號：279）執行董事；及(iii)自1997年12月至1999年3月擔任同佳國際健康產業集團有限公司（前稱金匡企業有限公司，其股份於聯交所上市，股份代號：286）執行董事。彼亦自1996年8月至1997年12月擔任太睿國際控股有限公司（前稱弘茂企業集團有限公司，其股份於聯交所上市，股份代號：1010）董事。黃先生作為見習工程師於瑞安建築有限公司開始職業生涯，自1979年至1992年任職於該公司，最後擔任副總經理。黃先生擁有逾35年的物業開發、投資及建築管理經驗。

經 擴 大 集 團 之 董 事 及 高 級 管 理 層

黃先生曾任以下公司(各自解散前均於香港註冊成立)董事：

公司名稱	解散前主要 業務活動	解散日期	解散方式	解散原因
百訊企業有限公司	貿易	2003年2月7日	被除名	終止營業
億滿實業有限公司	貿易	2002年12月20日	被除名	終止營業
澤隆企業有限公司	貿易	2002年12月20日	被除名	終止營業
澤明工程有限公司	工程	2002年12月20日	被除名	終止營業
澤茂實業有限公司	媒體	2002年12月20日	被除名	終止營業
創福(香港)有限公司	貿易	2002年12月20日	被除名	終止營業
澤隆投資有限公司	投資	2003年3月21日	被除名	終止營業
澤強實業有限公司	貿易	2002年12月20日	被除名	終止營業
昌陞實業有限公司	貿易	2002年12月20日	被除名	終止營業
澤隆實業有限公司	貿易	2002年12月20日	被除名	終止營業
澤茂發展有限公司	投資	2003年2月7日	被除名	終止營業
澤茂有限公司	娛樂	2003年2月7日	被除名	終止營業
卓通企業有限公司	貿易	2003年2月7日	被除名	終止營業
澤星實業有限公司	貿易	2002年12月20日	被除名	終止營業

經 擴 大 集 團 之 董 事 及 高 級 管 理 層

公司名稱	解散前主要 業務活動	解散日期	解散方式	解散原因
兆雄實業有限公司	貿易	2002年12月20日	被除名	終止營業
兆慶國際有限公司	管理	2002年12月20日	被除名	終止營業
漢榮國際投資有限公司	投資	2003年1月24日	被除名	終止營業
港陞貿易有限公司	貿易	2003年2月7日	被除名	終止營業
添聯企業有限公司	貿易	2003年3月21日	被除名	終止營業
敦福實業有限公司	貿易	2002年12月20日	被除名	終止營業
敦榮發展有限公司	貿易	2003年2月7日	被除名	終止營業
譽卓有限公司	投資	2003年2月7日	被除名	終止營業
誼祥發展有限公司	貿易	2003年2月7日	被除名	終止營業
益福企業有限公司	投資	2003年2月7日	被除名	終止營業
益領投資有限公司	投資	2003年2月7日	被除名	終止營業
港利(香港)有限公司	媒體	2002年12月20日	被除名	終止營業
金碧(香港)有限公司	貿易	2002年12月20日	被除名	終止營業
金倫船務有限公司	船務	2002年12月20日	被除名	終止營業
凱勵有限公司	管理	2003年2月7日	被除名	終止營業

經 擴 大 集 團 之 董 事 及 高 級 管 理 層

公司名稱	解散前主要 業務活動	解散日期	解散方式	解散原因
喜邦實業有限公司	媒體	2002年12月20日	被除名	終止營業
樂僑企業有限公司	貿易	2002年12月20日	被除名	終止營業
喜駿國際有限公司	娛樂	2002年12月20日	被除名	終止營業
喜滙實業有限公司	貿易	2002年12月20日	被除名	終止營業
顯嘉國際有限公司	貿易	2002年12月20日	被除名	終止營業
康衛發展有限公司	貿易	2003年2月7日	被除名	終止營業
啟德(遠東)有限公司	管理	2002年12月20日	被除名	終止營業
嘉昌科技有限公司	媒體	2002年12月20日	被除名	終止營業
基領企業有限公司	貿易	2003年2月7日	被除名	終止營業
基領投資有限公司	投資	2003年2月7日	被除名	終止營業
僑恩企業有限公司	貿易	2002年12月20日	被除名	終止營業
隆展企業有限公司	貿易	2003年2月7日	被除名	終止營業
隆創實業有限公司	貿易	2002年12月20日	被除名	終止營業
隆天實業有限公司	貿易	2002年12月20日	被除名	終止營業
美恩企業有限公司	貿易	2003年3月21日	被除名	終止營業

經 擴 大 集 團 之 董 事 及 高 級 管 理 層

公司名稱	解散前主要 業務活動	解散日期	解散方式	解散原因
萬萊發展有限公司	貿易	2003年3月21日	被除名	終止營業
美誠科技有限公司	媒體	2002年12月20日	被除名	終止營業
貿立有限公司	貿易	2003年2月7日	被除名	終止營業
民宏有限公司	管理	2003年2月7日	被除名	終止營業
萬譽貿易有限公司	貿易	2003年2月7日	被除名	終止營業
萬航國際有限公司	管理	2002年12月20日	被除名	終止營業
源威貿易有限公司	貿易	2002年12月20日	被除名	終止營業
安偉製衣有限公司	服裝	2002年12月20日	被除名	終止營業
東海工程有限公司	工程	2002年7月12日	被除名	終止營業
僑耀有限公司	娛樂	2002年12月20日	被除名	終止營業
僑譽企業有限公司	貿易	2002年12月20日	被除名	終止營業
百僑實業有限公司	貿易	2002年12月20日	被除名	終止營業
銳景國際有限公司	媒體	2002年12月20日	被除名	終止營業
兆城企業有限公司	貿易	2002年12月20日	被除名	終止營業

經 擴 大 集 團 之 董 事 及 高 級 管 理 層

公司名稱	解散前主要 業務活動	解散日期	解散方式	解散原因
盛澤實業有限公司	貿易	2002年12月20日	被除名	終止營業
兆倫企業有限公司	貿易	2002年12月20日	被除名	終止營業
兆忠企業有限公司	貿易	2002年12月20日	被除名	終止營業
兆忠實業有限公司	貿易	2002年12月20日	被除名	終止營業
兆倫實業有限公司	貿易	2002年12月20日	被除名	終止營業
兆都實業有限公司	貿易	2002年12月20日	被除名	終止營業
威傑(香港)有限公司	管理	2002年12月20日	被除名	終止營業
東方魅力星伴有限公司	娛樂	2008年10月31日	被除名	終止營業
信泰船務有限公司	船務	2002年12月20日	被除名	終止營業
新衛發展有限公司	貿易	2003年2月7日	被除名	終止營業
超雅國際有限公司	管理	2002年12月20日	被除名	終止營業
超惠國際有限公司	貿易	2002年12月20日	被除名	終止營業
添威集團有限公司	管理	2003年2月7日	被除名	終止營業
德合實業有限公司	貿易	2002年12月20日	被除名	終止營業
太福發展有限公司	貿易	2003年2月7日	被除名	終止營業

經 擴 大 集 團 之 董 事 及 高 級 管 理 層

公司名稱	解散前主要 業務活動	解散日期	解散方式	解散原因
富金貿易有限公司	貿易	2003年2月7日	被除名	終止營業
樂豪企業有限公司	貿易	2002年12月20日	被除名	終止營業
聯億科技有限公司	媒體	2002年12月20日	被除名	終止營業
宇田國際有限公司	貿易	2002年6月21日	被除名	終止營業
凱僑企業有限公司	貿易	2003年2月7日	被除名	終止營業
凱誼實業有限公司	貿易	2002年12月20日	被除名	終止營業
惠澤發展有限公司	貿易	2003年2月7日	被除名	終止營業
惠澤實業有限公司	媒體	2002年12月20日	被除名	終止營業
維建實業有限公司	貿易	2002年12月20日	被除名	終止營業
滙領國際有限公司	管理	2002年12月20日	被除名	終止營業
滙藝發展有限公司	投資	2003年2月7日	被除名	終止營業
滙健實業有限公司	貿易	2002年12月20日	被除名	終止營業

黃先生確認，(i)本身並無任何不當行為導致上述解散；(ii)上述解散主要由於因調整戰略發展計劃而終止相關業務所致；(iii)據其所知本身並無因有關解散而已經或將會受到任何實質或潛在申索；及(iv)參與上述公司僅是其服務一部分，且該等公司的解散並不涉及任何不當或不法行為。

黃先生於1979年5月自加拿大麥克馬斯特大學獲得工程學士學位，曾於賓夕法尼亞大學

經 擴 大 集 團 之 董 事 及 高 級 管 理 層

沃頓商學院修習沃頓高級管理項目。彼為中國人民政治協商會議大連市委員會成員及香港工程師學會成員。

何振琮先生(「**何先生**」)，54歲，建議於緊隨完成後委任彼為獨立非執行董事、提名委員會成員兼主席和審計委員會及薪酬委員會成員。

何先生現為亞投金融集團有限公司(股份代號：33)及凌銳控股有限公司(股份代號：784)之獨立非執行董事，兩家公司股份均於聯交所上市。

何先生自2014年6月至2016年4月擔任天臣控股有限公司(股份於聯交所上市，股份代號：1201)的獨立非執行董事。何先生自2002年11月至2005年6月擔任震雄集團有限公司(股份於聯交所上市，股份代號：57)的財務總監，主要負責該公司財務及會計控制。何先生自1992年5月至2000年6月於金山工業(集團)有限公司(股份於聯交所上市，股份代號：40)任職，其於該公司的最後職位為財務總監，主要負責該公司財務及會計控制。何先生自1987年8月至1992年4月於會計師事務所羅兵咸永道會計師事務所任職，其於該公司的最後職位為高級會計師，主要負責審計相關事宜。

何先生於1987年11月取得香港理工學院(現稱香港理工大學)會計專業文憑及於1996年12月獲香港城市大學授予金融學碩士學位。彼為執業會計師，並為香港會計師公會會員及特許公認會計師公會資深會員。

朱健宏先生(「**朱先生**」)，53歲，自2010年2月起擔任本公司獨立非執行董事。朱先生為審計委員會主席兼薪酬委員會及提名委員會成員。

朱先生為香港會計師公會及特許公認會計師公會資深會員，亦為香港特許秘書公會(前稱香港公司秘書公會)及英國特許秘書及行政人員公會會員。朱先生於1998年12月取得香港大學工商管理碩士學位。

朱先生自2008年12月起擔任中民控股有限公司(股份於聯交所上市，股份代號：681，主要從事銷售及分銷天然氣及液化石油氣)的執行董事，主要負責投資關係和管理財務及合

經擴大集團之董事及高級管理層

規事宜。朱先生於2005年9月至2007年3月曾任環球大通投資有限公司(前稱希域投資有限公司)(股份於聯交所上市，股份代號：905，主要從事於多國投資上市及非上市公司)的執行董事，主要負責財務報告及合規事宜。

2015年8月至2017年3月，朱先生擔任保發集團國際控股有限公司(股份於聯交所上市，股份代號：3326)的非執行董事。

朱先生曾任或一直擔任以下公司(股份於聯交所上市)的獨立非執行董事：

- 2017年6月至2017年12月，中國輝山乳業控股有限公司(股份代號：6863)；
- 自2016年11月，明發集團(國際)有限公司(股份代號：846)；
- 自2015年9月，麥迪森控股集團有限公司(前稱麥迪森酒業控股有限公司)(股份代號：8057)；
- 2015年6月至2015年9月，國農控股有限公司(股份代號：1236)；
- 2013年4月至2017年12月，電訊首科控股有限公司(股份代號：3997)；
- 自2012年3月，超人智能有限公司(前稱航空互聯集團有限公司)(股份代號：8176)；
- 自2011年10月，中國首控集團有限公司(前稱中國車輛零部件科技控股有限公司)(股份代號：1269)；
- 自2009年5月，華昱高速集團有限公司(股份代號：1823)；
- 自2007年4月，天利控股集團有限公司(前稱宇陽控股(集團)有限公司)(股份代號：117)；
- 2017年3月至2017年9月，保德國際發展企業有限公司(前稱德祥企業集團有限公司)(股份代號：372)；及
- 2008年1月至2010年8月，永保林業控股有限公司(股份代號：723)。

經 擴 大 集 團 之 董 事 及 高 級 管 理 層

下表載列朱先生於營業紀錄期間(如適用)出席上述上市公司董事會會議的紀錄，詳情載於各相關公司的年報：

公司名稱	截至3月31日止年度			
	2017年	2016年	2015年	
中民控股有限公司	9/9	7/7	10/10	
麥迪森控股集團有限公司	4/4	3/3	不適用	
電訊首科控股有限公司	4/4	4/4	4/4	

	截至12月31日止年度			
	2017年	2016年	2015年	2014年
保發集團國際控股有限公司	不適用	6/6	2/2	不適用
超人智能有限公司	14/15	11/11	11/17	11/11
中國首控集團有限公司	10/10	9/9	11/11	4/4
華昱高速集團有限公司	4/4	4/4	4/4	4/4
天利控股集團有限公司	8/8	10/11	7/7	4/5

朱先生確認(i)彼知悉上市規則及所有其他適用證券法律法規所訂明其作為本公司董事的職責、責任及義務；(ii)彼會全面關注本公司事務並深入了解本公司業務；及(iii)彼將繼續投入足夠時間履行作為本公司獨立非執行董事的職責。朱先生自2010年2月起擔任獨立非執行董事，並自此充分履行作為獨立非執行董事的職責，包括但不限於出席董事會會議及董事會委員會會議和協助本公司於暫停買賣後進行各項重組程序。候任董事及保薦人認為，朱先生將能繼續投入充足時間於本公司。

各候任董事將與本公司簽訂服務合約或委任函，自完成之日起為期三年，直至任何一方方向另一方發出三個月書面通知終止(毋需作出賠償)時止。

各候任董事擔任本公司或經擴大集團其他成員公司的董事、委員會成員及／或出任其他職位，可獲得薪酬委員會釐定的年度酬金。各執行董事及非執行董事亦可於各財政年度收取本公司由董事會經參考各相關董事的表現及經擴大集團相關財政年度的表現並根據薪酬委員會的建議而酌情釐定的花紅。

除上文所述者外，各候任董事確認(i)最後可行日期前三年概無於證券在香港或海外任何證券市場上市的公眾公司擔任任何董事職務；(ii)概無於經擴大集團任何成員公司擔任其他

經 擴 大 集 團 之 董 事 及 高 級 管 理 層

職務；及(iii)概無與本公司或目標公司的董事、高級管理層、主要或控股股東有任何關係，亦無擁有證券及期貨條例第XV部規定的股份權益。

除上文所述者外，就各候任董事所知，概無需提請本公司證券持有人垂注的任何其他事項，或本公司須根據上市規則第13.51(2)條的規定披露的任何資料。

經擴大集團之高級管理層

下表載列完成後經擴大集團之高級管理層資料：

姓名	年齡	職位／職銜	角色及職責	委任為本公司 高級管理層之 日期	加入經擴大集團 擔任高級管理層之 日期
王焱女士	36	市場總監	負責營銷及銷售管理	完成日期	2013年2月

王焱女士(「王女士」)，36歲，建議於緊隨完成後委任彼為本公司市場總監。

王女士自2015年12月起擔任目標集團副總經理，主要負責目標集團的營銷及銷售管理。

王女士於2013年2月加入目標集團擔任市場總監，至2015年11月晉升為目標集團副總經理。2003年9月至2005年11月，王女士於地產經紀公司北京蓮禾房地產經紀有限公司擔任銷售經理，主要負責制定房地產銷售計劃及調研房地產市場。

公司秘書

黃志恩女士(「黃女士」)，36歲，自2017年3月1日起擔任本公司的公司秘書，將負責經擴大集團之秘書事宜。

黃女士持有香港浸會大學之工商管理會計學士學位及英國伍爾弗漢普頓大學國際企業及金融法律碩士學位，為香港會計師公會之會員、香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員，擁有約七年財務管理、企業融資及企業管治經驗。彼現為東盈控股有限公司(股份代號：2113)及高雅光學國際集團有限公司(股份於聯交所主板上市，股份代號：

經 擴 大 集 團 之 董 事 及 高 級 管 理 層

907) 執行董事。彼亦為德普科技發展有限公司(股份代號：3823)、匯銀控股集團有限公司(前稱共享經濟集團有限公司)(股份代號：1178)及鼎和礦業控股有限公司(股份代號：705)的獨立非執行董事，該等公司股份均於聯交所主板上市。

黃女士於2015年5月至2017年10月及2010年4月至2017年10月分別擔任奧栢中國集團有限公司(股份於聯交所GEM上市，股份代號：8148)執行董事及授權代表。彼亦於2015年6月至2016年7月擔任寶聯控股有限公司(股份於聯交所創業板上市，股份代號：8201)執行董事、公司秘書及授權代表；於2016年7月至2016年8月擔任中國泰豐床品控股有限公司(聯交所主板上市公司，股份代號：873)執行董事；於2015年6月至2015年10月擔任長達科技控股有限公司(股份於聯交所創業板上市，股份代號：8026)獨立非執行董事；於2015年10月至2016年1月擔任協盛協豐控股有限公司(股份於聯交所主板上市，股份代號：707)獨立非執行董事；於2013年9月至2016年4月擔任福晟國際控股集團有限公司(前稱佑威國際控股有限公司)(股份於聯交所主板上市，股份代號：627)公司秘書及授權代表。

4. 董事會委員會

董事會已成立審計委員會、薪酬委員會及提名委員會。下表載列該等各候任董事緊隨完成後任職的委員會成員資料：

董事會委員會董事	審計委員會	薪酬委員會	提名委員會
<i>主席兼執行董事</i>			
楊宏鵬先生	—	—	—
<i>執行董事</i>			
嚴宏志先生	—	M*	—
王海燕女士	M*	—	—
<i>非執行董事</i>			
范嘉貴先生	—	—	M*
<i>獨立非執行董事</i>			
黃勤道先生	M	C	M
何振琮先生	M	M	C
朱健宏先生	C	M	M

附註：

C 相關董事會委員會主席

經 擴 大 集 團 之 董 事 及 高 級 管 理 層

M 相關董事會委員會成員

* 可出席會議但無權投票

審計委員會

本公司已成立審計委員會（「**審計委員會**」），並遵守上市規則第3.21條及上市規則附錄14所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）採納書面職權範圍。審計委員會的主要職責為審閱及監督經擴大集團的財務報告程序及內部控制系統和審閱本公司的中期及年度報告以及財務報表。本公司審計委員會成員包括王女士、黃先生、何先生及朱先生，主席為朱先生。除王女士外，彼等均為獨立非執行董事。

提名委員會

本公司已成立提名委員會（「**提名委員會**」），並遵守企業管治守則採納書面職權範圍。提名委員會的主要職權為就補足或新任董事會及高級管理層職位的潛在候選人向董事會提出建議。提名委員會根據空缺職位和候選人的能力、經驗、擁有的必需技能及資質、獨立性及誠信等考慮因素提名董事及高級管理層候選人。提名委員會成員包括范先生、黃先生、何先生及朱先生，主席為何先生。除范先生外，彼等均為獨立非執行董事。

薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會（「**薪酬委員會**」），並遵守上市規則第3.25條及企業管治守則採納書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責為釐定本公司所有執行董事及高級管理層的具體薪酬組合（包括實物福利、退休金權利及彌償付款），及就非執行董事的薪酬向董事會提出建議。制定薪酬政策及就本公司董事及高級管理層的薪酬提出建議時，薪酬委員會將計及經擴大集團和本公司個別董事及高級管理層的表現。薪酬委員會成員包括嚴先生、黃先生、何先生及朱先生，主席為黃先生。除嚴先生外，彼等均為獨立非執行董事。

薪酬政策

預計完成後，經擴大集團將可向本公司候任董事及高級管理層提供具競爭力的薪酬組合，包括與彼等各自工作職責、資質、表現及服務年期相當的酌情花紅、退休計劃福利及

經 擴 大 集 團 之 董 事 及 高 級 管 理 層

購股權。截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日止財政年度，向董事合共支付的薪酬(包括袍金、薪金、津貼、實物福利及退休福利計劃供款)分別約為人民幣303,000元、人民幣295,000元、人民幣576,000元及人民幣833,000元。

截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日止財政年度，本集團向五位最高薪酬人士合共支付的薪酬(包括袍金、薪金、津貼、實物福利及退休福利計劃供款)分別約為人民幣665,000元、人民幣663,000元、人民幣756,000元及人民幣1,195,000元。

除上文所述者外，截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日止財政年度，本集團概無向董事或五位最高薪酬人士支付薪酬作為加入本集團的獎勵或加入本集團之後的獎勵或作為離職補償。

根據現時安排及假設候任董事將於完成後獲委任，截至2018年12月31日止財政年度應付董事薪酬總額(包括袍金、薪金、津貼、實物福利及退休福利計劃供款)估計約為532,500港元。

合 規 顧 問

本公司已根據上市規則第3A.19條委任滙富融資有限公司為合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問於(其中包括)下列情況下向本公司提出建議：

- (i) 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- (ii) 擬進行可能屬須公佈交易或關連交易的交易，包括股份發行及股份購回；及
- (iii) 倘聯交所向本公司查詢有關股份價格或交易量的異常變動。

委聘年期將自完成後起計，直至本公司根據上市規則第13.46條就完成後第一個完整財政年度的財務業績刊發年報的日期止完結。

豁免嚴格遵守上市規則

1. 管理層留駐

上市規則第8.12條規定發行人須有足夠的管理層人員留駐香港，一般情況下，發行人須至少有兩名執行董事常居香港。由於經擴大集團的主要業務營運將在中國進行，故經擴大集團於完成時或可預見將來不會有足夠的管理層人員留駐香港。三分之二的執行董事目前及於完成後仍將居於中國。本公司已向聯交所申請且已獲聯交所豁免遵守上市規則第8.12條的規定。

儘管本公司於完成後不會有至少兩名執行董事常居香港，但為符合上市規則第8.12條的規定，本公司將採取下列措施維持與聯交所的定期溝通：

- (i) 本公司將有至少三名獨立非執行董事常居香港；
- (ii) 將獲委任為本公司授權代表之一的候任執行董事王海燕女士，儘管其並非常居香港，但持有赴港有效旅遊證件，並可於收到合理通知時於香港與聯交所會面。本公司另一名授權代表黃志恩女士為本公司的公司秘書，常居香港，將作為本公司與聯交所的主要溝通渠道。彼等將向聯交所提供常用的聯絡方式，供聯交所隨時聯絡（如必要），以處理聯交所不時作出的查詢；
- (iii) 本公司的授權代表擁有全體董事的電話號碼、傳真號碼及電郵地址，可隨時於聯交所擬就任何事宜聯繫有關董事時即時聯絡彼等，而倘董事預期出差及休假，則須向授權代表提供住處的電話號碼或其他聯絡方式；
- (iv) 聯交所可隨時聯絡全體董事（包括獨立非執行董事）。全體董事將向聯交所提供彼等各自的手提電話號碼、辦公室電話號碼、電郵地址及傳真號碼，而非香港常駐居民的董事均持有或可申請赴港有效旅遊證件，並可於收到合理通知時與聯交所會面；
- (v) 聯交所可透過本公司的授權代表或合規顧問安排或直接與董事於合理時間內會面的方式會面。倘本公司的授權代表及合規顧問有任何更替，本公司會立即知會聯交所；及

豁 免 嚴 格 遵 守 上 市 規 則

- (vi) 經擴大集團將留任根據上市規則第3A.19條獲聯交所接納的合規顧問，作為與聯交所溝通的額外渠道，任期自完成日期起至經擴大集團符合上市規則第13.46條有關其於完成日期後開始的首個完整財政年度的財務業績的規定之日止。

目 標 集 團 財 務 資 料

以下有關目標集團經營業績及財務狀況的討論應與本通函附錄一所載目標集團於2014年、2015年、2016年及2017年12月31日以及截至該日止年度的經審核綜合財務資料及有關附註一併閱讀。目標集團綜合財務資料根據香港財務報告準則編製，或於重大方面有別於其他司法權區的公認會計準則。

以下討論包括涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。基於多項因素(包括本通函「風險因素」及其他章節所載者)，目標集團的未來業績可能與該等前瞻性陳述所述者大相逕庭。

概覽

目標集團主要透過中國營運附屬公司在中國吉林市開發及銷售住宅及商業物業。根據戴德梁行研究報告，吉林市的本地生產總值由2010年約人民幣1,801億元增至2016年約人民幣2,531億元，複合年增長率約為5.8%。於2016年，吉林市固定資產投資為人民幣2,829億元，較2015年增加9.5%。經濟發展迅速將有助增加吉林市的住宅物業需求。

截至最後可行日期，目標集團於中國吉林市有兩個物業項目組合，分別處於不同發展階段，包括(i)一個大型住宅物業項目紫金•江尚，分三期開發；及(ii)一個高尚住宅及商業綜合物業項目綠洲•公元，分四期開發，總建築面積約為813,985平方米。截至2015年7月，紫金•江尚三期均已竣工。截至2017年12月31日，綠洲•公元第一期物業開始動工、預售並錄得銷售收益，而第二期已取得動工的必要許可。於最後可行日期，綠洲•公元第二期(1)物業已動工興建並預售，而綠洲•公元第三期(1)已動工興建。截至2017年12月31日，紫金•江尚及綠洲•公元的竣工物業及發展中物業的總建築面積分別約為373,700平方米及49,891平方米，而持作日後發展物業的總規劃建築面積約為495,088平方米。

有關目標集團業務及營運的詳情，請參閱本通函「目標集團業務」一節。

目標集團收益於物業竣工並交付予客戶後確認。截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日止年度，目標集團總收益分別約為人民幣425.1百萬元、人民幣500.4百萬元、人民幣265.6百萬元及人民幣180.1百萬元。

目 標 集 團 財 務 資 料

呈列基準

目標公司於2016年2月1日在英屬處女群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據「目標集團之歷史及背景」一節「重組」一段所述重組，目標公司於2016年10月25日成為目標集團的控股公司。目標集團於重組期間成立，被視為持續經營實體，因目標集團現時旗下所有公司在重組前後均受楊先生共同控制，而該控制並非短暫性。目標集團的財務資料已採用合併會計處理原則編製，猶如目標公司一直為目標集團的控股公司。

影響目標集團經營業績及財務狀況的主要因素

目標集團的經營業績及財務狀況一直並將持續受多項因素影響，包括下述及本通函「風險因素」一節所載者。其中包括：

中國的經濟及房地產市場

中國的經濟增長、城鎮化及不斷提高的生活水平是物業市場需求日益增加的主要推動因素。中國的房地產行業極其依賴中國的整體經濟增長，包括中國消費者購買力的提高以及由此產生的住宅物業需求。中國的整體經濟增長及城鎮化比率將持續受多項宏觀經濟因素影響，包括全球經濟變化以及中國政府的宏觀經濟、財政和貨幣政策。該等宏觀經濟動力及政策過往已影響並可能繼續影響目標集團運營所在城市及區域的物業供需及物業價格趨勢。由於目標集團主要專注於吉林市開發住宅及商業物業項目及日後於中國吉林省其他城市開發其他住宅及商業物業項目，該等地區的經濟增長及城鎮化比率對目標集團業務增長將有舉足輕重的影響。

中國房地產市場近年歷經大幅波動，尤其是全球經濟和金融危機的持續影響及中國經濟增長和信貸環境近期有所轉差。中國房地產市場發展放緩可能對目標集團的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

影響中國房地產行業的監管環境和措施

目標集團的業務已經並將繼續受到中國監管環境影響，尤其是針對物業開發及相關行業的政策和措施。儘管中國政府仍看重房地產行業，但仍實施限制性措施以遏制投機活動，

目 標 集 團 財 務 資 料

同時增加經濟適用房的供給。中國政府不時調整或推出宏觀經濟政策，透過規管(其中包括)土地出讓、物業預售、銀行融資、按揭及稅項，鼓勵或限制房地產業發展。近年來，中國政府實施一系列措施抑制經濟增長，尤其是被視為過熱的房地產市場，包括(i)收緊金融業的放貸規定；(ii)提高住宅按揭的首期比例；(iii)收緊融資及按揭貸款信貸；及(iv)限制在中國居住市以外地區擁有多套住房及投資性住宅物業。

儘管中國政府於2015年3月針對房地產市場實施若干寬鬆措施，中國有關房地產行業的監管措施仍會影響目標集團日後的業務。有關中國法律法規的詳情，請參閱本通函「風險因素」及「監管概覽」章節。

物業開發組合

目標集團的收益主要來自於吉林市銷售住宅物業，預期經擴大集團日後相當部分的收益將繼續來自於吉林市及中國吉林省其他城市銷售住宅物業以及於吉林市銷售商業物業。住宅物業中，低層住宅物業每平方米平均售價及毛利率一般均高於高層住宅物業，而商業物業一般每平方米平均售價及毛利率均高於住宅物業。因此，目標集團的業務、財務狀況、經營業績及經營產生的現金流量於各期間可能大不相同，視乎目標集團銷售的物業類型而定。

物業開發成本

物業銷售及開發成本對目標集團的經營業績有重大影響，有關成本主要包括建築及開發成本、土地收購成本及資本化的融資成本。

目標集團已確認的銷售成本主要包括(i)建築及開發成本；(ii)土地收購成本；及(iii)資本化的融資成本。截至2017年12月31日止四個年度，目標集團的(i)建築及開發成本分別佔銷售成本約84.6%、80.9%、75.7%及81.8%，分別佔收益約62.7%、56.2%、56.8%及63.4%；(ii)土地收購成本分別佔銷售成本約13.5%、13.9%、22.8%及17.0%，分別佔收益約10.0%、9.6%、17.1%及13.1%；及(iii)資本融資成本分別佔銷售成本約1.9%、5.2%、1.5%及1.3%，分別佔收益約1.4%、3.6%、1.1%及1.0%。目標集團的承包商一般負責採購及供應建設所需鋼材及混

目 標 集 團 財 務 資 料

凝土等主要建材，而目標集團則向中國供應商採購若干電氣及公用物料。日後物價上升或導致建築成本增加，倘目標集團未能將上升的成本轉嫁予終端客戶，將影響目標集團的銷售成本及利潤率。目標集團預期建築成本會繼續受建築材料成本及勞工成本波動影響。

土地收購成本是物業開發銷售成本的主要組成部分之一。為維持穩定的可供出售物業數量及達致長期持續增長，經擴大集團須以合理成本購置吉林市及吉林省其他城市適合開發的土地儲備。土地收購成本亦受多項因素影響，包括土地所在地段、收購時機、收購方式(透過參與一級市場招標、拍賣或掛牌出售及於二級市場自行收購和達成合作協議)及中國土地收購政策和法規的相關變動。

預售

預售是我們物業開發過程中重要的經營現金流入來源。根據有關中國法律法規，物業開發商可自有關政府部門取得預售許可證後開始預售尚未竣工的物業，惟彼等須保證預售所得款項將用於開發同一物業項目。營業紀錄期間，就候任董事所知，目標集團自有關政府部門取得預售許可證後開始預售紫金•江尚及綠洲•公元物業，符合市場慣例。

由於建設工程竣工程度須符合特定標準方會出具預售許可證，故預售時間取決於物業開發進度。受非目標集團所能控制的多項因素影響，物業開發進度可能因此影響目標集團開始預售或於指定時限內交付物業予客戶的能力，從而影響預售的現金流入金額及時間。目標集團預售物業的現金流量減少會令其更倚賴外部融資。

物業開發時間表

物業開發通常需投入大量資本開支及時間方可完成。開發進度會受到多項因素的不利影響，包括但不限於缺少建築材料或承包商、勞工糾紛、難以融資、建築事故、自然災害以及惡劣的天氣狀況等。目標集團亦可能於取得項目的必要劃區、用地、房屋、開發及所需的其他政府和監管牌照、許可、批文及授權方面出現延誤。在建項目亦可能遭遇多種建築風險，包括承包商違約、其他第三方服務及貨品供應商未履行各自責任或該等人士遭遇

目 標 集 團 財 務 資 料

財務困難。開發項目進度推遲會導致建築成本增加。此外，倘已預售物業未能按時完成開發，買家可能有權就延遲交付獲取賠償。延遲竣工或交付開發項目可能影響目標集團的業務、聲譽、財務狀況及經營業績。

主要會計政策及估計

編製符合香港財務報告準則的財務報表須目標集團管理層採納影響財務報表所呈報金額的會計政策並就此作出判斷、估計及假設。應用該等會計政策時，目標集團管理層依據經驗及其他因素作出主觀判斷，該等判斷可能較複雜並經常需要就本身不確定事宜作出估計。許多政策、估計及相關判斷為房地產行業所通用，而其他則屬目標集團的業務及營運所獨有。實際業績可能有別於該等估計。

此等估計及相關假設乃按持續經營基準審閱。會計估計之修訂如只影響該修訂期，則於該修訂期內確認；如影響當期及未來期間，則於修訂期及未來期間確認。目標集團過往所作相關估計或有關假設與營業紀錄期間或自註冊成立日期以來(以較短者為準)的實際業績大致一致。

主要會計政策的選擇及呈報結果對條件及假設變動的敏感度為審閱目標集團財務報表時須考慮的因素。

目標集團管理層於應用香港財務報告準則時所作對相關財務報表有重大影響的判斷，以及估計不確定因素之主要來源，連同編製相關財務報表時採用的會計政策載於本通函附錄一所載過往財務資料會計師報告附註2至附註4。

目 標 集 團 財 務 資 料

綜合損益及其他全面收益表若干主要項目之描述

綜合損益及其他全面收益表

	截至12月31日止年度			
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	425,100	500,425	265,585	180,066
銷售成本	(315,176)	(347,341)	(199,307)	(139,618)
毛利	109,924	153,084	66,278	40,448
其他收入	122	304	492	1,467
其他收益及虧損	23	(1,371)	748	23,592
銷售及分銷開支	(16,522)	(12,724)	(3,910)	(4,656)
行政開支	(20,077)	(18,965)	(14,478)	(14,105)
其他開支	(3,201)	(153)	(7,035)	(9,755)
融資成本	—	(3,143)	(2,707)	(5,014)
除稅前溢利	70,269	117,032	39,388	31,977
所得稅開支	(20,057)	(46,777)	(15,109)	(11,901)
年內溢利及全面 收益總額	50,212	70,255	24,279	20,076
以下各方應佔年內 溢利及全面收益 總額：				
目標公司擁有人	52,359	71,997	21,553	20,076
非控股權益	(2,147)	(1,742)	2,726	—
	50,212	70,255	24,279	20,076

附註：目標公司截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日止四個年度各年的核數師並無提出保留意見。於截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日止四個年度各年並無非經常或特殊項目。目標公司及其附屬公司宣派及派付的股息在I-27披露。

收益

營業紀錄期間，目標集團的收益來自向客戶銷售中國吉林省吉林市的物業，扣除有關折扣。

銷售物業收益於相關物業已完工且交付予客戶後確認。目標集團將向客戶發出入住通知書，告知客戶可簽收有關物業的時限。交付於客戶根據銷售或預售合約簽署交付文件當日達成，倘客戶未根據入住通知書於指定時限內簽署交付文件，交付將於入住通知書所訂

目 標 集 團 財 務 資 料

明的時限屆滿時視作達成。目標集團在符合有關中國法律法規的預售規定後，方可開始預售活動。通常物業預售與竣工物業交付之間有時差。竣工物業交付前自客戶收取的按金及分期款項計入截至2017年12月31日止四個年度的綜合財務狀況表流動負債下的「出售物業已收按金」。

根據目標集團有關收益確認的會計政策，於日常業務中銷售物業所得收益於相關物業竣工且根據買賣合約交付予買家後確認。根據買賣合約的條款，目標集團須於交付竣工物業前取得相關政府機關頒佈的竣工驗收備案證。根據買賣合約有關條款，中國法律顧問表示，買家接收所交付的物業後，即刻承擔與物業有關的風險及回報。

營業紀錄期間，目標集團僅於接獲相關政府機關發出的竣工工程備案告知書證明物業已妥善竣工、買家接收所交付的物業及目標集團已收取絕大部分物業代價後確認銷售物業收益。目標集團管理層認為，物業交付予買家後，物業的控制權及重大風險與回報全部轉予買家。目標公司董事認為，銷售物業的收益確認符合香港財務報告準則。

於2014年及之前，與客戶訂立的買賣合約概無要求目標集團於物業交付前取得竣工驗收備案證。2014年後所採用的新形式買賣合約要求目標集團於物業交付前取得竣工驗收備案證（「**新買賣合約**」）。營業紀錄期間，目標集團在未取得竣工驗收備案證（於2016年1月26日取得）的情況下交付物業，違反紫金•江尚第一期30份新買賣合約，合約總值約人民幣43.2百萬元。根據新買賣合約的條款，倘未取得竣工驗收備案證，客戶有權拒收目標集團交付的物業。於2014年12月至2016年2月期間，30名已訂立新買賣合約的客戶均已於交付日期向目標集團提供確認書，同意在未取得竣工驗收備案證的情況下簽收物業，豁免對目標集團申索的權利（「**豁免**」）。決定在取得竣工驗收備案證前向已訂立新買賣合約的客戶開始交付紫金•江尚第一期物業前，目標集團已考慮以下因素：(a)吉林市城鄉建設委員會確認已知悉目標集團計劃於取得竣工驗收備案報告後根據買賣合約規定的交付條款交付紫金•江尚

目 標 集 團 財 務 資 料

第一期物業，且並不會對目標集團交付、佔用及使用紫金•江尚第一期物業提出申索或施加任何處罰；(b)吉林市城鄉建設委員會吉林市建設工程質量監督站於2014年9月18日或前後口頭確認，不會就目標集團未取得竣工驗收備案證的情況下交付、佔用及使用紫金•江尚第一期物業(新買賣合約的交付條件)提出申索或施加任何處罰；(c)接受交付物業的客戶提出豁免；(d)未取得竣工驗收備案證而交付物業僅違反新買賣合約，而客戶已作出豁免；及(e)僅有30名客戶訂立新買賣合約並於接受交付物業前提出豁免。目標集團確認，營業紀錄期間直至最後可行日期，目標集團的客戶概無拒收所交付的物業，目標集團亦無因交付未取得相關竣工驗收備案證的物業而遭索賠。基於上述原因，目標集團董事認為確認人民幣43.2百萬元的收益符合香港財務報告準則。

目標集團於任一指定期間的收益取決於該期間內竣工及交付客戶物業的平均售價及建築面積。竣工及交付的建築面積變動主要是由於物業開發進度所致。交付的平均售價變動主要受整體市場供需、物業預售或出售時的宏觀經濟狀況、設計特色、目標客戶群、所出售物業的質量及成本影響。根據宣傳策略，目標集團以較低售價出售紫金•江尚第一期以提升市場地位，並逐漸提高紫金•江尚後期的售價。下表載列所示期間(i)目標集團於紫金•江尚及綠洲•公元不同階段的收益明細；及(ii)目標集團於紫金•江尚及綠洲•公元按項目類型劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度											
	2014年 已交付 可出售			2015年 已交付 可出售			2016年 已交付 可出售			2017年 已交付 可出售		
	收益	總建築面積	平均售價 每平方米	收益	總建築面積	平均售價 每平方米	收益	總建築面積	平均售價 每平方米	收益	總建築面積	平均售價 每平方米
	人民幣千元	平方米	人民幣元	人民幣千元	平方米	人民幣元	人民幣千元	平方米	人民幣元	人民幣千元	平方米	人民幣元
紫金•江尚												
第一期	65,818	10,441	6,303.8	20,595	3,276	6,286.6	48,123	4,824	9,975.7	48,182	5,352	9,002.6
第二期	359,282	64,665	5,556.1	82,050	11,917	6,885.1	33,832	4,632	7,304.0	15,433	2,972	5,192.8
第三期	—	—	—	397,780	75,647	5,258.4	83,580	11,691	7,149.1	23,602	4,473	5,276.8
綠洲•公元												
第一期	—	—	—	—	—	—	100,050	9,506	10,525.0	92,849	9,554	9,718.3
總計	<u>425,100</u>	<u>75,106</u>	<u>5,660.0</u>	<u>500,425</u>	<u>90,840</u>	<u>5,508.9</u>	<u>265,585</u>	<u>30,653</u>	<u>8,664.2</u>	<u>180,066</u>	<u>22,351</u>	<u>8,056.3</u>

目 標 集 團 財 務 資 料

	截至12月31日止年度											
	2014年				2015年				2016年			
	已交付 可出售 收益 (人民幣 千元)	總建築面積 (平方米)	平均售價 (每平方米 人民幣元)	毛利率	已交付 可出售 收益 (人民幣 千元)	總建築面積 (平方米)	平均售價 (每平方米 人民幣元)	毛利率	已交付 可出售 收益 (人民幣 千元)	總建築面積 (平方米)	平均售價 (每平方米 人民幣元)	毛利率
紫金•江尚												
一住宅	367,179	65,386	5,615.6	25.2%	437,148	79,306	5,512.2	32.2%	48,224	8,404	5,738.2	32.3%
一零售商舖	29,269	1,611	18,168.2	48.3%	33,185	2,327	14,260.9	27.7%	102,827	8,115	12,671.2	28.7%
一停車位	28,652	8,109	3,533.4	11.3%	30,092	9,207	3,268.4	10.2%	14,484	4,628	3,129.6	9.7%
綠洲•公元												
一住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	100,050	9,506	10,525	19.7%
一停車位	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
總計	425,100	75,106	5,660.0	25.9%	500,425	90,840	5,508.9	30.6%	265,585	30,653	8,664.2	25.0%

截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日止年度，目標集團銷售物業的收益來自銷售紫金•江尚第一至三期和綠洲•公元第一期的物業，同期已交付總建築面積分別約75,106平方米、90,840平方米、30,653平方米及22,351平方米，錄得收益分別約人民幣425.1百萬元、人民幣500.4百萬元、人民幣265.6百萬元及人民幣180.1百萬元。截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日止年度，該等已交付物業（不論各物業項目的物業類型）的整體平均售價分別約每平方米人民幣5,660.0元、每平方米人民幣5,508.9元、每平方米人民幣8,664.2元及每平方米人民幣8,056.3元。有關紫金•江尚不同物業類型及各物業項目不同階段的平均售價波動之詳細分析，請參閱本通函「目標集團業務」一節「目標集團的物業開發項目—物業項目說明」一段。

銷售成本

銷售成本包括目標集團產生的與物業銷售及開發活動直接相關的成本，主要包括建築及開發成本、土地收購成本及資本化的融資成本。目標集團於特定期間確認銷售物業收益後，方會確認該期間的物業銷售成本。

下表載列營業紀錄期間按性質分類的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度							
	2014年		2015年		2016年		2017年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
紫金•江尚								
建築及開發成本	266,573	84.6	281,201	80.9	79,612	39.9	45,943	32.9
土地收購成本	42,556	13.5	48,143	13.9	36,385	18.3	14,499	10.4
資本化的融資成本	6,047	1.9	17,997	5.2	2,991	1.5	1,147	0.8
綠洲•公元								
建築及開發成本	—	—	—	—	71,338	35.8	68,205	48.8
土地收購成本	—	—	—	—	8,981	4.5	9,171	6.6
資本化的融資成本	—	—	—	—	—	—	653	0.5
總計	315,176	100.0	347,341	100.0	199,307	100.0	139,618	100.0

建築及開發成本包括項目的所有設計和建築成本，如向第三方承包商及設計師的付款，該等付款通常已包含主要建築材料成本。目標集團的建築及開發成本受多項因素影響，包

目 標 集 團 財 務 資 料

括建築勞工成本及建築材料成本變動、物業所在地段及類型、材料選擇和地形類型及配套設施。

土地收購成本指目標集團收購土地佔用、使用及開發權的相關成本。土地收購成本受多項因素影響，包括地段、收購時機及項目容積率。

資本化的融資成本主要指直接歸屬於物業開發項目建築的資本化利息成本。不屬開發物業開發項目直接應佔的融資成本於產生時在目標集團當期損益支銷並入賬列作融資成本。

毛利及毛利率

毛利指收益減銷售成本，目標集團的毛利率則主要取決多項因素，包括目標集團的物業銷量和售價、土地收購成本、建築及開發成本以及資本化的融資成本。於營業紀錄期間，目標集團截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日止年度的整體毛利分別約為人民幣109.9百萬元、人民幣153.1百萬元、人民幣66.3百萬元及人民幣40.4百萬元，而目標集團的整體毛利率分別約為25.9%、30.6%、25.0%及22.5%。

下表載列所示期間目標集團按紫金•江尚及綠洲•公元各階段劃分的毛利率明細：

	截至12月31日止年度							
	2014年		2015年		2016年		2017年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
紫金•江尚								
第一期	18,960	28.8	5,613	27.3	11,960	24.9	13,366	27.7
第二期	90,964	25.3	22,340	27.2	8,663	25.6	3,268	21.2
第三期	—	—	125,131	31.5	25,918	31.0	8,994	38.1
綠洲•公元								
第一期	—	—	—	—	19,737	19.7	14,820	16.0
總毛利／								
整體毛利率	<u>109,924</u>	<u>25.9</u>	<u>153,084</u>	<u>30.6</u>	<u>66,278</u>	<u>25.0</u>	<u>40,448</u>	<u>22.5</u>

於2017年12月31日，綠洲•公元的毛利率為16.0%，比紫金•江尚的利率低13.4%。綠洲•公元的利率較低主要由於儘管綠洲•公元的平均售價整體較紫金•江尚的平均售價高，但綠洲•公元第一期的平均建築成本整體較紫金•江尚的平均建築成本高，故綠洲•公元的毛利率低於紫金•江尚的毛利率。

目 標 集 團 財 務 資 料

其他收入

於營業紀錄期間，目標集團的其他收入分別約為人民幣122,000元、人民幣304,000元、人民幣492,000元及人民幣1.5百萬元。其他收入主要包括(i)出租紫金•江尚零售商舖的租金收入；(ii)沒收客戶按金及供應商支付的違約金；及(iii)銀行存款利息收入。

其他收益及虧損

於營業紀錄期間，目標集團的其他收益及虧損分別約為人民幣23,000元、人民幣(1,371,000)元、人民幣748,000元及人民幣23.6百萬元。其他收益及虧損主要包括(i)出售持作出售資產所得收益；(ii)出售車輛收益；(iii)其他存款減值；及(iv)外匯收益，為自直接控股公司取得的以美元融資的等值人民幣與以美元付予永先の等值人民幣款項間的匯兌差額。

其他開支

於營業紀錄期間，目標集團的其他開支分別約為人民幣3.2百萬元、人民幣153,000元、人民幣7.0百萬元及人民幣9.8百萬元。其他開支主要包括捐款及收購事項專業費用。

銷售及分銷開支

於營業紀錄期間，目標集團的銷售及分銷開支主要包括外聘銷售代理的佣金開支、銷售及營銷人員薪酬、廣告與推廣開支及其他銷售與營銷開支。截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日止年度，銷售及分銷開支佔收益的百分比分別約3.9%、2.5%、1.5%及2.6%。下表載列所示期間目標集團銷售及分銷開支的明細：

	截至12月31日止年度							
	2014年		2015年		2016年		2017年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
外聘銷售代理的佣金開支	3,628	22.0	3,055	24.0	353	9.0	—	—
銷售及營銷人員薪酬	1,030	6.2	1,055	8.3	872	22.3	1,093	23.5
廣告與推廣開支	9,962	60.3	7,498	58.9	2,162	55.3	2,924	62.8
其他開支	1,902	11.5	1,116	8.8	523	13.4	639	13.7
總計	16,522	100	12,724	100	3,910	100	4,656	100

行政開支

於營業紀錄期間，目標集團的行政開支主要包括僱員薪酬與員工福利開支、折舊與攤銷、辦公與差旅開支、稅項及其他徵費、物業服務開支及其他開支。截至2014年、2015

目 標 集 團 財 務 資 料

年、2016年及2017年12月31日止年度，行政開支佔收益的百分比分別約4.7%、3.8%、5.5%及7.8%。下表載列所示期間目標集團行政開支的明細：

	截至12月31日止年度							
	2014年		2015年		2016年		2017年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
僱員薪酬與員工福利								
開支	4,775	23.8	3,420	18.0	2,650	18.3	3,386	24.0
折舊與攤銷	1,484	7.4	1,552	8.2	2,164	14.9	1,950	13.8
辦公與差旅開支	4,197	20.9	3,524	18.6	2,321	16.0	2,381	16.9
稅項及其他徵費	3,721	18.5	3,100	16.3	3,586	24.8	2,547	18.1
物業服務開支	1,871	9.3	3,139	16.6	1,067	7.4	1,468	10.4
其他	4,029	20.1	4,230	22.3	2,690	18.6	2,373	16.8
總計	20,077	100	18,965	100	14,478	100	14,105	100

融資成本

營業紀錄期間，目標集團的融資成本主要指銀行及其他借貸的利息成本。目標集團將部分施工期間建築物業開發項目直接應佔的借貸成本資本化為開發中的待售物業。目標集團融資成本於各期間的波動主要受借貸金額、借貸利息及資本化金額與時機影響。

截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日止年度，融資成本分別約為零、人民幣3.1百萬元、人民幣2.7百萬元及人民幣5.0百萬元。

所得稅開支

所得稅開支指即期中國企業所得稅、中國土地增值稅及遞延稅項。根據企業所得稅法，營業紀錄期間目標集團中國附屬公司的稅率為25%。中國土地增值稅按介乎30%至60%土地增值價值(銷售物業所得款項減若干可扣減項目(包括土地使用權成本及全部物業開發支出))的累進稅率徵收。

由於目標集團的收入並非源自香港，故並無就香港利得稅作出撥備。

截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日止年度，目標集團的所得稅開支分別約為人民幣20.1百萬元、人民幣46.8百萬元、人民幣15.1百萬元及人民幣11.9百萬元。截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日止年度，實際稅率分別約為28.5%、40.0%、38.4%及37.2%。

目 標 集 團 財 務 資 料

各期間經營業績比較

截至2017年12月31日止年度與截至2016年12月31日止年度比較

收益

目標集團的收益由截至2016年12月31日止年度的人民幣265.6百萬元減少約32.2%至截至2017年12月31日止年度的人民幣180.1百萬元，主要是由於紫金•江尚可供出售的雙連排屋和住宅單位數目均有下降，於2016年上半年，紫金•江尚大部分餘下單位亦已出售，導致紫金•江尚所交付可出售總建築面積由截至2016年12月31日止年度約21,147平方米減至截至2017年12月31日止年度約12,797平方米。

所交付可出售總建築面積約為22,351平方米，較截至2016年12月31日止年度減少約27.1%。

銷售成本

目標集團的銷售成本由截至2016年12月31日止年度的人民幣199.3百萬元減少約30.0%至截至2017年12月31日止年度的人民幣139.6百萬元，主要是由於(i)所交付建築面積減少，導致建築及發展成本由截至2016年12月31日止年度約人民幣151.0百萬元大幅減少約人民幣36.9百萬元(減幅24.4%)至截至2017年12月31日止年度的人民幣114.1百萬元；及(ii)所確認土地收購成本由截至2016年12月31日止年度的約人民幣45.4百萬元減少約人民幣21.7百萬元(減幅47.8%)至截至2017年12月31日止年度的人民幣23.7百萬元。

截至2017年12月31日止年度所交付建築面積的平均銷售成本約為人民幣6,246.6元／平方米，較截至2016年12月31日止年度約人民幣6,502.0元／平方米減少約人民幣255.4元／平方米或3.9%，主要是由於截至2016年12月31日止年度所出售的大多是零售商舖，而截至2017年12月31日止年度所出售的大多是住宅單位及停車位，其中零售商舖的相關成本比住宅單位及停車位的相關成本高，因此截至2017年12月31日止年度紫金•江尚的銷售成本與截至2016年12月31日止年度比較，每平方米減少約人民幣813.9元，減幅約14.5%。

毛利及毛利率

目標集團的毛利由截至2016年12月31日止年度的人民幣66.3百萬元減少約39.1%至截至2017年12月31日止年度的人民幣40.4百萬元，主要是由於截至2017年12月31日止年度所出售總建築面積較截至2016年12月31日止年度減少，導致收益下降。目標集團的毛利率由截至

目 標 集 團 財 務 資 料

2016年12月31日止年度的約25.0%減至截至2017年12月31日止年度的約22.5%，主要是由於截至2017年12月31日止年度綠洲•公元所出售單位特色及位置較截至2016年12月31日止年度出售的單位稍遜，故截至2017年12月31日止年度毛利率較低所致。

其他收入

目標集團的其他收入由截至2016年12月31日止年度的人民幣492,000元增加約204.9%至截至2017年12月31日止年度的人民幣1.5百萬元，主要是由於(i)出租待售物業租金收入增加約人民幣584,000元；及(ii)銀行存款增加致使利息收入增加約人民幣430,000元。

其他收益及虧損

目標集團的其他收益由截至2016年12月31日止年度的人民幣748,000元大幅增加約3,055.1%至截至2017年12月31日止年度的人民幣23.6百萬元，主要是由於2017年6月及9月出售綠洲•公元兩棟辦公樓而確認出售收益約人民幣23.6百萬元所致。

其他開支

目標集團的其他開支由截至2016年12月31日止年度的人民幣7.0百萬元增加約40.0%至截至2017年12月31日止年度的人民幣9.8百萬元，主要是由於(i)收購事項專業費用增加及(ii)向永吉縣慈善總會捐款人民幣600,000元。

銷售及分銷開支

目標集團的銷售及分銷開支由截至2016年12月31日止年度的人民幣3.9百萬元增加約20.5%至截至2017年12月31日止年度的人民幣4.7百萬元，主要是由於2017年9月開始預售綠洲•公元第二期(1)，導致廣告宣傳開支及銷售與市場推廣人員薪金增加所致。

行政開支

目標集團的行政開支由截至2016年12月31日止年度的人民幣14.5百萬元稍為減少約2.8%至截至2017年12月31日止年度的人民幣14.1百萬元，主要是由於物業持續銷售使土地使用稅減少，導致稅項及其他徵費減少約人民幣1.0百萬元，惟部分減幅因(i)僱員福利及薪金增加約人民幣357,000元；及(ii)由於綠洲•公元第二期(1)於2017年9月開始預售，導致物業服務開支增加約人民幣401,000元而抵銷。

目 標 集 團 財 務 資 料

融資成本

目標集團的融資成本由截至2016年12月31日止年度的人民幣2.7百萬元增加約85.2%至截至2017年12月31日止年度的人民幣5.0百萬元，主要是由於2016年下半年動用新增銀行及其他借貸，因此截至2017年12月31日止年度的累積利息比截至2016年12月31日止年度高。

所得稅開支

目標集團的所得稅開支由截至2016年12月31日止年度的人民幣15.1百萬元減少約21.2%至截至2017年12月31日止年度的人民幣11.9百萬元，主要是由於(i)溢利減少致使即期中國稅項減少約人民幣0.8百萬元；及(ii)截至2017年12月31日止年度所交付物業減少致使土地增值稅減少約人民幣2.1百萬元。

實際稅率由截至2016年12月31日止年度約38.4%減至截至2017年12月31日止年度約37.2%。

期內溢利及全面收益總額

目標集團的溢利及全面收益總額由截至2016年12月31日止年度的人民幣24.3百萬元減少約17.3%至截至2017年12月31日止年度的人民幣20.1百萬元，主要是由於(i)毛利減少約人民幣25.8百萬元；(ii)其他開支增加約人民幣2.7百萬元；(iii)融資成本增加約人民幣2.3百萬元；惟(a)所得稅開支減少約人民幣3.2百萬元及(b)其他收益增加約人民幣22.8百萬元有所抵銷。

截至2016年12月31日止年度與截至2015年12月31日止年度比較

收益

目標集團的收益由截至2015年12月31日止年度的人民幣500.4百萬元減少約46.9%至截至2016年12月31日止年度的人民幣265.6百萬元。儘管紫金•江尚各期平均售價有所增加及綠洲•公元第一期雙連排屋以平均售價約人民幣10,525.0元／平方米確認銷售額，減少主要由於(i)紫金•江尚第三期自2016年1月起延緩交付，導致紫金•江尚第一期、第二期及第三期所交付可出售總建築面積由截至2015年12月31日止年度的約90,840平方米減至截至2016年12月31日止年度的約21,147平方米。紫金•江尚第三期交付放緩主要是由於2015年已交付90.5%住宅單位，自2016年1月起僅剩少數住宅單位待交付；及(ii)有別於紫金•江尚第一至三期住

目 標 集 團 財 務 資 料

宅單位，綠洲•公元第一期雙連排屋出售數目有限，主要由於該兩個物業項目的市場定位有別。綠洲•公元第一期雙連排屋的定位為高檔物業，目標客戶為打算改善生活狀況的中高及高收入家庭，而紫金•江尚的住宅單位定位為大型住宅物業，目標客戶為打算首次置業的中產及中高收入家庭。因此，綠洲•公元的銷售速度較紫金•江尚慢。所交付可出售總建築面積約為30,653平方米，較截至2015年12月31日止年度減少約66.3%。

銷售成本

目標集團的銷售成本由截至2015年12月31日止年度的人民幣347.3百萬元減少約42.6%至截至2016年12月31日止年度的人民幣199.3百萬元。減少主要由於(i)已確認建築及開發成本由截至2015年12月31日止年度的約人民幣281.2百萬元大幅減少約人民幣130.2百萬元或46.3%至截至2016年12月31日止年度的人民幣151.0百萬元；及(ii)由於已交付建築面積減少，導致已確認資本化融資成本由截至2015年12月31日止年度的約人民幣18.0百萬元大幅減少約人民幣15.0百萬元或83.3%至截至2016年12月31日止年度的人民幣3.0百萬元。

截至2016年12月31日止年度所交付建築面積的平均銷售成本約為人民幣6,502.0元／平方米，較截至2015年12月31日止年度約人民幣3,823.7元／平方米大幅增加約人民幣2,678.3元／平方米或70.0%，主要是由於自2016年1月開始交付綠洲•公元第一期物業，致使建築及開發平均成本因相關期間建材及開發成本增加及建設綠洲•公元第一期的材料質量優於紫金•江尚而高於紫金•江尚第三期相關成本。

毛利及毛利率

由於目標集團的收益下降，目標集團的毛利由截至2015年12月31日止年度的人民幣153.1百萬元減少約56.7%至截至2016年12月31日止年度的人民幣66.3百萬元，主要是由於收益下降所致。目標集團的毛利率由截至2015年12月31日止年度的約30.6%減至截至2016年12月31日止年度的約25.0%。該等減少主要是由於綠洲•公元第一期物業的已確認銷售額比例增加，綠洲•公元第一期的毛利率較低主要是由於每平方米平均建築成本較紫金•江尚高。

其他收入

目標集團的其他收入由截至2015年12月31日止年度的人民幣304,000元增加約61.8%至截至2016年12月31日止年度的人民幣492,000元，主要由於確認出租紫金•江尚的零售商舖租金

目 標 集 團 財 務 資 料

收入約人民幣293,000元。由於目標集團於2015年9月訂立租賃協議，故租金收入來自出租紫金•江尚的零售商舖。增加部分因截至2015年12月31日止年度的補償金人民幣69,000元(為沒收客戶按金及供應商支付違反合約的罰款)再有所增加。

其他收益及虧損

目標集團於截至2016年及2015年12月31日止年度分別錄得其他收益人民幣748,000元及其他虧損人民幣1.4百萬元。其他收益為出售車輛收益和外匯收益，而其他虧損為其他存款減值。

其他開支

目標集團的其他開支由截至2015年12月31日止年度的人民幣153,000元增加至截至2016年12月31日止年度的人民幣7.0百萬元，主要由於收購事項專業費用增加。

銷售及分銷開支

目標集團的銷售及分銷開支由截至2015年12月31日止年度的人民幣12.7百萬元減少約69.3%至截至2016年12月31日止年度的人民幣3.9百萬元。銷售及分銷開支大幅減少主要由於(i)目標集團並無聘請外聘銷售代理出售綠洲•公元及因紫金•江尚剩餘未售物業數量減少，故終止與銷售代理的銷售安排，導致佣金費用減少；及(ii)(a)紫金•江尚未售但可出售建築面積大幅減少及(b)得益於紫金•江尚取得的成功及良好聲譽，目標集團開展的綠洲•公元促銷活動減少，導致促銷活動所用開支減少。

行政開支

目標集團的行政開支由截至2015年12月31日止年度的人民幣19.0百萬元減少約23.7%至截至2016年12月31日止年度的人民幣14.5百萬元。行政開支減少主要由於(i)紫金•江尚餘下未出售物業數量有限，令物業服務費減少約人民幣2.1百萬元，因此紫金•江尚未出售物業的物業服務費大幅減少；(ii)紫金•江尚的辦公室因物業銷售大致完成而減少，因此辦公與差旅開支減少；及(iii)年內員工人數減少，導致僱員薪金及員工福利減少。

融資成本

目標集團的融資成本由截至2015年12月31日止年度的人民幣3.1百萬元減至截至2016年12月31日止年度的人民幣2.7百萬元。該等減少主要由於(i)2016年1月償還截至2015年12月31

目 標 集 團 財 務 資 料

日的餘下未償還銀行及其他借貸人民幣40.0百萬元；及(ii)於2016年下半年已提取新銀行及其他借貸，因此2016年的累計利息少於2015年的累計利息。

所得稅開支

所得稅開支由截至2015年12月31日止年度的人民幣46.8百萬元大幅減少約67.7%至截至2016年12月31日止年度的人民幣15.1百萬元。該等大幅減少主要由於(i)溢利減少致使即期中國企業所得稅減少約人民幣23.9百萬元；及(ii)截至2016年12月31日止年度所交付物業減少致使土地增值稅減少約人民幣17.5百萬元。

實際稅率亦由截至2015年12月31日止年度約40.0%減至截至2016年12月31日止年度約38.4%。

期內溢利及全面收益總額

目標集團的溢利及全面收益總額由截至2015年12月31日止年度的人民幣70.3百萬元減少約65.4%至截至2016年12月31日止年度的人民幣24.3百萬元。該等減少主要由於毛利大幅減少約人民幣86.8百萬元，惟部分被上述(i)銷售及分銷開支減少約人民幣8.8百萬元；及(ii)所得稅開支減少約人民幣31.7百萬元所抵銷。

截至2015年12月31日止年度與截至2014年12月31日止年度比較

收益

目標集團的收益由2014年的人民幣425.1百萬元增加約17.7%至2015年的人民幣500.4百萬元。儘管紫金•江尚第一期及第二期所交付可出售總建築面積分別減少及紫金•江尚第一期平均售價略有下降，增加主要由於(i)確認出售總建築面積約為75,647平方米的紫金•江尚第三期物業所得收益，佔截至2015年12月31日止年度按平均售價約人民幣5,258.4元／平方米出售的總建築面積約83.3%；(ii)紫金•江尚第三期所交付可出售總建築面積平穩增長，主要由於紫金•江尚第三期交付的所有物業均為高層物業，可出售建築面積多於紫金•江尚第一期和第二期的低層及高層物業組合；及(iii)紫金•江尚第二期平均售價由人民幣5,556.1元／平方米增至約人民幣6,885.1元／平方米。所交付可出售總建築面積約為90,840平方米，較截至2014年12月31日止年度增加約20.9%。

銷售成本

目標集團的銷售成本由2014年的人民幣315.2百萬元增加約10.2%至2015年的人民幣347.3百萬元。增加主要由於(i)已確認建築及開發成本由2014年約人民幣266.6百萬元增加約人民

目 標 集 團 財 務 資 料

幣14.6百萬元或5.5%至2015年的人民幣281.2百萬元及已確認土地收購成本由2014年約人民幣42.6百萬元增加人民幣5.5百萬元或12.9%至2015年的人民幣48.1百萬元，兩者均與同期物業銷售收益增加一致；(ii)交付的建築面積增加；及(iii)已確認資本化融資成本由2014年約人民幣6.0百萬元增加約人民幣12.0百萬元或200%至2015年的人民幣18.0百萬元。

截至2015年12月31日止年度所交付建築面積的平均銷售成本約為人民幣3,823.7元／平方米，較2014年減少約人民幣372.7元／平方米或8.9%，主要由於鋼材及混凝土等主要建材價格下降及紫金•江尚第三期開發的所有物業均為高層物業，令紫金•江尚第三期可出售建築面積增加，導致每平方米土地收購成本相對降低，因而紫金•江尚第三期平均建築及開發成本較紫金•江尚第二期進一步下跌。

毛利及毛利率

目標集團的毛利因上述原因由2014年的人民幣109.9百萬元增加約39.3%至2015年的人民幣153.1百萬元。目標集團的毛利率由2014年的25.9%進一步增至2015年的30.6%。該等持續增長主要由於(i)紫金•江尚第三期每平方米的平均土地收購成本低於紫金•江尚第二期，是由於紫金•江尚第三期開發的所有物業均為高層物業，可出售建築面積多於紫金•江尚第二期的低層及高層物業組合，令紫金•江尚第三期所交付建築面積的平均銷售成本低於紫金•江尚第二期；及(ii)紫金•江尚第三期的建築成本低於紫金•江尚第二期。

其他收入

目標集團的其他收入由2014年的人民幣122,000元增加約149.2%至2015年的人民幣304,000元，主要是由於(i)其他收入(主要包括沒收客戶按金及供應商違約金)較2014年大幅增加約人民幣146,000元或約2,085.7%；及(ii)確認出租待售物業租金收入。租金收入主要與出租紫金•江尚零售商舖相關。

其他收益及虧損

目標集團於2015年及2014年分別錄得其他虧損人民幣1.4百萬元及其他收益人民幣23,000元。其他虧損為其他存款減值，而其他收益為出售車輛收益。

目 標 集 團 財 務 資 料

其他開支

目標集團的其他開支由2014年的人民幣3.2百萬元驟減約95.2%至2015年的人民幣153,000元。大幅減少主要由於目標集團於2014年向中國一所大學(獨立第三方)的教育基金會捐贈而產生捐款開支約人民幣3.0百萬元，而2015年則為零。

銷售及分銷開支

目標集團的銷售及分銷開支由2014年的人民幣16.5百萬元減少約23.0%至2015年的人民幣12.7百萬元。該等減少主要由於廣告開支減少。目標集團透過2014年的促銷及市場推廣活動已獲公眾認可，故減少2015年相關的廣告開支。

行政開支

目標集團的行政開支由2014年的人民幣20.1百萬元減少約5.5%至2015年的人民幣19.0百萬元。2014年行政開支略高於2015年是由於2014年應計酌情花紅人民幣1.9百萬元，而2015年並無派付花紅。

融資成本

目標集團的融資成本由2014年的零大幅增至2015年的人民幣3.1百萬元。該等大幅增長是由於2014年目標集團的利息開支悉數資本化，而紫金•江尚第三期相關借貸產生的融資成本由於2015年紫金•江尚第三期竣工無法悉數資本化。

所得稅開支

所得稅開支由2014年的人民幣20.1百萬元大幅增加約132.8%至2015年的人民幣46.8百萬元。大幅增加主要由於(i)紫金•江尚第三期所得溢利增加致使即期中國企業所得稅增加約人民幣11.4百萬元；及(ii)由於2015年交付更多物業，致使土地增值稅大幅增至約人民幣20.3百萬元。

實際稅率亦由2014年約28.5%增加至2015年約40.0%。

期內溢利及全面收益總額

目標集團的溢利及全面收益總額由2014年的人民幣50.2百萬元增加約40.0%至2015年的人民幣70.3百萬元。該等增加主要由於(i)毛利增加約人民幣43.2百萬元；及(ii)銷售及分銷開

目 標 集 團 財 務 資 料

支減少人民幣3.8百萬元，惟部分被(i)融資成本增加人民幣3.1百萬元；及(ii)所得稅開支增加人民幣26.7百萬元抵銷。

影響綜合財務狀況表的若干主要項目分析

物業存貨

物業存貨主要包括目標集團已竣工待售物業及發展中待售物業，截至2017年12月31日止四個年度的綜合財務狀況表分類為流動資產。2014年、2015年、2016年及2017年12月31日，目標集團物業存貨分別約為人民幣960.8百萬元、人民幣838.0百萬元、人民幣666.4百萬元及人民幣616.8百萬元。物業存貨不時波動主要由於期間發展中物業及已交付的竣工物業數量增加所致。下表載列所示日期目標集團物業存貨明細：

	12月31日			
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已竣工待售物業	251,808	296,178	324,341	197,289
發展中待售物業	708,988	541,809	342,054	419,512
總計	<u><u>960,796</u></u>	<u><u>837,987</u></u>	<u><u>666,395</u></u>	<u><u>616,801</u></u>

已竣工待售物業

已竣工待售物業指於各報告日期未交付予客戶的已竣工物業。營業紀錄期間已竣工待售物業數量變化主要受年內已竣工物業銷售及交付與已竣工建設工程數量影響。

已竣工待售物業由2014年12月31日的人民幣251.8百萬元增加約17.6%至2015年12月31日的人民幣296.2百萬元，主要由於紫金•江尚第三期累計資本化成本因其已竣工而由發展中待售物業轉移所致。

已竣工待售物業由2015年12月31日的人民幣296.2百萬元增加約9.5%至2016年12月31日的人民幣324.3百萬元，上述大幅增長主要是由於綠洲•公元第一期累計資本化成本因其部分已竣工而由發展中待售物業轉移所致。

已竣工待售物業由2016年12月31日的人民幣324.3百萬元減少約39.2%至2017年12月31日

目 標 集 團 財 務 資 料

的人民幣197.3百萬元，主要是由於確認該期間交付綠洲•公元第一期及紫金•江尚已竣工物業的成本。

截至最後可行日期，於2017年12月31日已竣工待售物業其中28.4% (約等於人民幣56.0百萬元) 已於其後出售。

發展中待售物業

營業紀錄期間發展中待售物業結餘指各報告日期發展中物業按開發進度計算的資本化成本。滿足已竣工物業交付條件後，該等已竣工物業各自累計資本化成本將自發展中待售物業轉移至已竣工待售物業。2014年、2015年、2016年及2017年12月31日，預期將於12個月後竣工的發展中物業分別約為人民幣345.3百萬元、人民幣409.5百萬元、人民幣342.1百萬元及人民幣100.4百萬元。2014年、2015年、2016年及2017年12月31日，目標集團發展中待售物業分別約為人民幣709.0百萬元、人民幣541.8百萬元、人民幣342.1百萬元及人民幣419.5百萬元。

發展中待售物業由2014年12月31日的人民幣709.0百萬元減少約23.6%至2015年12月31日的人民幣541.8百萬元，主要由於紫金•江尚第三期建築工程於2015年7月已竣工，並準備交付，因而轉移紫金•江尚第三期之累計資本化成本至已竣工待售物業所致。

發展中待售物業由2015年12月31日的人民幣541.8百萬元再減少約36.9%至2016年12月31日的人民幣342.1百萬元，主要由於綠洲•公元第一期部分建築工程於2016年1月已竣工，並準備交付，因而轉移綠洲•公元第一期之累計資本化成本至已竣工待售物業所致。

發展中待售物業由2016年12月31日的人民幣342.1百萬元增加約22.6%至2017年12月31日的人民幣419.5百萬元，主要是由於該期間興建綠洲•公元第一期餘下六棟雙連排屋及動工興建綠洲•公元第二期(1)令存貨增加。

截至最後可行日期，由於綠洲•公元第一期餘下六棟雙連排屋及綠洲•公元第二期(1)在有關期間仍然在建，而2017年12月31日後並無取得竣工驗收備案證，因此於2017年12月31日的發展中待售物業其後並無轉為已竣工待售物業。

目 標 集 團 財 務 資 料

貿易及其他應收款項及預付款項

下表載列所示日期目標集團貿易及其他應收款項及預付款項明細：

	12月31日			
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	1,554	—	93	27
其他應收款項	5,691	6,353	4,546	4,765
出售持作出售 資產應收款項	—	—	—	7,507
借款保證金	—	—	—	4,750
預付供應商款項	200	184	721	1,321
已付按金	18,028	13,778	13,570	11,696
預付其他稅款	8,342	3,575	2,402	10,878
總計	<u>33,815</u>	<u>23,890</u>	<u>21,332</u>	<u>40,944</u>

貿易應收款項

營業紀錄期間目標集團於各報告日期的貿易應收款項主要來自物業銷售。2014年、2015年、2016年及2017年12月31日，目標集團分別錄得貿易應收款項約人民幣1.6百萬元、零、人民幣93,000元及人民幣27,000元。

各報告期末的貿易應收款項主要與申請以住房公積金供款支付代價的買家有關，申請一經住房公積金管理局批准，最後部分代價將獲結算。

根據目標集團與客戶訂立的買賣合約條款，已售物業代價通常於訂立協議日期起計90日內支付。部分物業買家向住房公積金管理局申請以住房公積金供款支付代價，該情況下，住房公積金管理局一旦批准申請則會結算部分代價（即1%）。

貿易應收款項結餘由2014年12月31日的人民幣1.6百萬元驟減至2015年12月31日的零，是由於自住房公積金管理局收取所交付物業最後部分代價所致。

貿易應收款項結餘由2015年12月31日的零小幅增加至2016年12月31日的人民幣93,000元，是由於住房公積金管理局向申請以住房公積金供款結算物業代價的客戶應收代價略增所致。

貿易應收款項結餘由2016年12月31日的人民幣93,000元減至2017年12月31日的人民幣27,000元，是由於自住房公積金管理局收取已交付物業的代價。

目 標 集 團 財 務 資 料

以下為各報告期末基於向客戶交付物業日期或管理費發票日期的貿易應收款項賬齡分析：

	12月31日			
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至90日	—	—	3	—
91至180日	—	—	—	—
181至365日	760	—	90	27
一年以上	794	—	—	—
總計	<u>1,554</u>	<u>—</u>	<u>93</u>	<u>27</u>

2014年、2015年、2016年及2017年12月31日的貿易應收款項視作尚未逾期。經考慮過往拖欠率低，加上客戶基礎龐大且不相關連導致集中度風險有限，故營業紀錄期間並無就貿易應收款項呆賬作出撥備。

截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日止年度，目標集團的貿易應收款項週轉日數分別約為1.0日、0.6日、0.1日及0.1日。目標集團按期初及期末貿易應收款項總額的平均值除以期內收益，再乘以有關期間的日數計算貿易應收款項週轉日數。

其他應收款項

其他應收款項包括但不限於目標集團代客戶支付的物業維修基金、僱員儲備基金及目標集團代供應商支付的費用。截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日，目標集團分別錄得其他應收款項約人民幣5.7百萬元、人民幣6.4百萬元、人民幣4.5百萬元及人民幣4.8百萬元。

其他應收款項結餘由2014年12月31日的人民幣5.7百萬元增加約12.3%至2015年12月31日的人民幣6.4百萬元，主要是由於目標集團代供應商支付的開支增加約人民幣0.5百萬元所致。

其他應收款項結餘由2015年12月31日的人民幣6.4百萬元減少約28.1%至2016年12月31日的人民幣4.6百萬元，是由於僱員儲備基金減少約人民幣1.9百萬元所致。

其他應收款項結餘由2016年12月31日的人民幣4.5百萬元略增約6.7%至2017年12月31日的人民幣4.8百萬元，是由於僱員儲備金增加約人民幣0.1百萬元所致。

出售持作出售資產應收款項

目標集團截至2017年12月31日的出售持作出售資產應收款項約為人民幣7.5百萬元。

目 標 集 團 財 務 資 料

有關款項為出售持作出售之資產所得應收代價。截至2017年12月31日，歸類為持作出售之資產的樓宇已於2017年6月出售並交付予客戶，目標集團已於2018年1月收取總代價其餘人民幣7.5百萬元。

借款保證金

截至2017年12月31日，目標集團錄得借款保證金約人民幣4.8百萬元。

上述金額為支付予在中國經營擔保業務的吉林省信用擔保投資集團有限公司的保證金。吉林省信用擔保投資集團有限公司就吉林環城農村商業銀行股份有限公司借出的貸款向目標集團提供公司擔保。當貸款於2018年12月到期時，保證金將會解除。

已付按金

已付按金主要包括向政府機構支付的按金或擔保。截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日，目標集團分別錄得已付按金約人民幣18.0百萬元、人民幣13.8百萬元、人民幣13.6百萬元及人民幣11.7百萬元。

已付按金結餘由2014年12月31日的約人民幣18.0百萬元減少約23.3%至2015年12月31日的人民幣13.8百萬元，主要是由於(i)撤銷其他保證金人民幣1.4百萬元；及(ii)農民工工資保障金專戶減少人民幣4.0百萬元。已付按金結餘進一步輕微減少至截至2016年12月31日約人民幣13.6百萬元。

已付按金結餘由2016年12月31日的約人民幣13.6百萬元減少約14.0%至2017年12月31日的人民幣11.7百萬元，主要是由於(i)收到相關中國政府部門的保證金減少約人民幣5.6百萬元；及(ii)就綠洲·公元第一期及第二期向相關中國政府部門支付廉租房保證金約人民幣4.1百萬元。

預付供應商款項

預付供應商款項主要包括預付建築承包商或物業開發服務供應商的款項。截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日，目標集團分別錄得預付供應商款項約人民幣200,000元、人民幣184,000元、人民幣721,000元及人民幣1.3百萬元。

預付供應商款項於截至2017年12月31日止四年度相對穩定。

目 標 集 團 財 務 資 料

預付供應商款項由2016年12月31日約人民幣721,000元增加約80.3%至2017年12月31日的人民幣1.3百萬元，主要是由於繼續建設綠洲•公元第一期及動工興建綠洲•公元第二期(1)所致。

預付其他稅款

預付其他稅款主要包括預付營業稅／預付增值稅(中國政府自2016年5月1日起徵收增值稅取代營業稅)及其他附加費。預付營業稅一般按所收取物業購買代價的5%預付。截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日，目標集團分別錄得預付其他稅款約人民幣8.3百萬元、人民幣3.6百萬元、人民幣2.4百萬元及人民幣10.9百萬元。目標集團預付其他稅款結餘不時波動主要受到按預售物業收取的預付稅款(確認預售所得款項為收益時會扣除營業稅撥備)波動影響。

預付其他稅款結餘由2014年12月31日的約人民幣8.3百萬元減至2015年12月31日的約人民幣3.6百萬元，大幅減少約人民幣4.7百萬元或56.6%，主要是由於紫金•江尚第三期已竣工物業開始交付後，確認自客戶收取的預售所得款項為收益，導致營業稅撥備增加，預付其他稅款相應減少。

預付其他稅款結餘由2015年12月31日的約人民幣3.6百萬元再減至2016年12月31日約人民幣2.4百萬元，減少約人民幣1.2百萬元或33.3%，主要是由於期間收取的預售所得款項減少。

預付其他稅款結餘由2016年12月31日的約人民幣2.4百萬元大幅增加約人民幣8.5百萬元或354.2%至2017年12月31日的約人民幣10.9百萬元，主要是由於期間預售綠洲•公元第二期(1)收到的預售所得款項增加。

目 標 集 團 財 務 資 料

已抵押／受限制銀行存款／銀行結餘及現金

下表載列所示日期目標集團的已抵押／受限制銀行存款明細：

	12月31日			
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就按揭貸款融資已抵押的存款	3,889	5,940	5,692	8,143
預售物業的受限制銀行存款	1,864	5,331	7,035	10,479
項目質量的受限制銀行存款	—	—	500	6,265
	5,753	11,271	13,227	24,887
減：列為流動資產款項	(1,864)	(5,331)	(7,035)	(10,479)
列為非流動資產款項	3,889	5,940	6,192	14,408

截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日，目標集團已抵押／受限制存款的現行市場年利率分別介乎零至0.385%、零至0.42%、零至0.35%及零至0.35%。

就按揭貸款融資已抵押的存款

就按揭貸款融資已抵押的存款包括目標集團抵押予銀行以獲取客戶申請的按揭貸款，且將於客戶取得個人物業所有權證（預期為報告日期結束起計一年後）時歸還的銀行存款。截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日，目標集團的按揭貸款融資存款分別約為人民幣3.9百萬元、人民幣5.9百萬元、人民幣5.7百萬元及人民幣8.1百萬元。按揭貸款融資存款金額受(i)客戶取得有關物業的個人物業所有權證或清償全部按揭貸款後歸還擔保；及(ii)客戶新申請的按揭貸款增加影響。

預售物業的受限制銀行存款

預售物業的受限制銀行存款包括目標集團的預售物業所得並存入指定銀行賬戶且僅可用於結算項目相關成本的銀行結餘。截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日，目標集團預售物業的受限制銀行存款分別約為人民幣1.9百萬元、人民幣5.3百萬元、人民幣7.0百萬元及人民幣10.5百萬元。預售物業的受限制銀行存款結餘受應付主要建築承包商的有關階段建築費及目標集團收取的預售所得款項金額影響。

項目質量的受限制銀行存款

項目質量的受限制銀行存款包括支付予(i)吉林市建設工程質量監督站用於監督建設工程質量，並於竣工備案後兩年內歸還的保證金或(ii)吉林市人民防空辦公室用於擔保人民防

目 標 集 團 財 務 資 料

空區域的建設工程，並於人民防空區域竣工後歸還的保證金。截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日，目標集團項目質量的受限制銀行存款分別為零、零、人民幣500,000元及人民幣6.3百萬元。

貿易及其他應付款項及應計費用

下表載列所示日期目標集團的貿易及其他應付款項及應計費用明細：

	12月31日			
	2014年	2015年	2016年	2017年
	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	11,013	22,435	45,205	17,634
應付留存金	265	657	869	401
其他應付款項	3,500	1,401	501	1,577
第三方墊款	17,152	20,000	3,831	—
簽訂銷售協議前物業銷售				
已收首付	39,331	12,054	31,838	17,432
預收租金	—	—	900	264
應付利息	3,156	1,220	239	238
其他應付稅項	—	4,953	795	2,227
應計建築成本	142,809	143,872	47,272	26,976
應計開支	3,335	2,234	2,681	2,627
	<u>220,561</u>	<u>208,826</u>	<u>134,131</u>	<u>69,376</u>
總計	<u>220,561</u>	<u>208,826</u>	<u>134,131</u>	<u>69,376</u>

貿易應付款項及應付留存金

營業紀錄期間各報告日期的貿易應付款項主要指應付第三方建築承包商款項。目標集團根據相關中國營運附屬公司與各自承包商簽訂的建築協議所訂明的條款及條件按工程階段分期向承包商付款。一般而言，總承包商及部分專業承包商將於項目完工後收取總付款約85%。交割及結算時，目標集團一般會結算總付款約95%，餘下約5%作為保留金保留兩年或五年，用於補償建築承包商所提供保修期內因工程缺陷而產生的或然開支。

貿易應付款項由2014年12月31日的人民幣11.0百萬元大幅增加約103.6%至2015年12月31日的人民幣22.4百萬元，是由於紫金·江尚全部三期的建設工程竣工導致就結算應付總建築承包商建設費用出具賬單。

貿易應付款項由2015年12月31日的人民幣22.4百萬元再激增約101.8%至2016年12月31日

目 標 集 團 財 務 資 料

的人民幣45.2百萬元，是由於紫金•江尚第三期建設工程及綠洲•公元第一期部分已竣工，導致就結算應付總建築承包商建設費用出具賬單。

貿易應付款項由2016年12月31日的人民幣45.2百萬元減少約61.1%至2017年12月31日的人民幣17.6百萬元，是由於就紫金•江尚第三期及綠洲•公元第一期部分建築工程應付主要建築承包商的建築費用已結清。由於紫金•江尚大部分建築工程的保修期屆滿後已支付承包商留存金，故應付留存金亦由2016年12月31日的人民幣869,000元減少約53.9%至2017年12月31日的人民幣401,000元。

下表載列所示期間貿易應付款項週轉天數：

	截至12月31日止年度			
	2014年	2015年	2016年	2017年
貿易應付款項週轉天數	159.9	168.2	237.6	179.2

截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日止年度，目標集團的貿易應付款項週轉天數分別約為159.9日、168.2日、237.6日及179.2日。

貿易應付款項週轉天數按期初與期末貿易應付款項及應計建築成本總額的平均數(受相關期間進行的開發活動規模影響)除以銷售成本(受相關期間竣工並交付的物業影響)再乘以相關期間的天數計算。貿易應付款項週轉天數波動主要受相關期間竣工並交付的物業金額及建設項目的施工計劃共同影響。由於錄得貿易應付款項與確認銷售成本的時間不一致，故貿易應付款項週轉天數或會因應物業開發計劃持續波動。

以下為各報告期末按發票日期呈列的貿易應付款項賬齡分析：

	12月31日			
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
0至60日	7,869	4,554	544	134
61至180日	2,144	13,370	10,030	3,206
181至365日	189	1,743	23,800	3,256
超過一年	811	2,768	10,831	11,038
	<u>11,013</u>	<u>22,435</u>	<u>45,205</u>	<u>17,634</u>

建築承包商、原材料供應商及其他供應商所提供貿易應付款項的平均信貸期介於0至30日。上述賬齡分析所示賬齡超過一年的貿易應付款項主要為目標集團根據與建築承包商之

目 標 集 團 財 務 資 料

協議就任何工程缺陷預扣的保修金。截至2018年4月30日，2017年12月31日貿易應付款項總額中約40.3% (約人民幣7.1百萬元) 已於之後結清。

其他應付款項

營業紀錄期間，目標集團其他應付款項主要包括(i)自客戶收取的契稅及個別房屋所有權證手續費；(ii)代墊員工款項；及(iii)供應商支付的投標按金。截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日，目標集團分別錄得其他應付款項約人民幣3.5百萬元、人民幣1.4百萬元、人民幣501,000元及人民幣1.6百萬元。

其他應付款項結餘由2014年12月31日的人民幣3.5百萬元減少約60%至2015年12月31日的人民幣1.4百萬元，是由於2015年根據有關收取契稅的政府政策變更，並無自客戶收取契稅。2016年12月31日的結餘進一步減至人民幣501,000元，是由於目標集團動用部分之前向客戶收取的申請個人物業所有權證手續費。2017年12月31日的結餘增至人民幣1.6百萬元，是由於(i)截至2017年12月31日止年度進行核數工作產生費用約人民幣600,000元尚未結清；及(ii)綠洲•公元第二期(1)動工時自供應商收取投標按金約人民幣220,000元所致。

第三方墊款

目標集團的第三方墊款主要指自獨立第三方(與目標集團無業務往來)取得的融資，各報告期末的第三方墊款均為無抵押、免息及須應要求償還。

結餘由2014年12月31日的人民幣17.2百萬元增加約16.3%至2015年12月31日的人民幣20.0百萬元，主要是由於第三方無抵押免息貸款增加。結餘由2015年12月31日的人民幣20.0百萬元減少約81.0%至2016年12月31日的人民幣3.8百萬元，主要是由於向第三方償還無抵押免息貸款。2017年1月初，人民幣3.8百萬元已悉數償還。

訂立買賣合約前物業銷售已收首付

訂立買賣合約前物業銷售已收首付主要包括就簽訂買賣合約前出售或預售物業收取客戶的首付，該等款項於截至2017年12月31日止四個年度的綜合財務狀況表入賬列作流動負債。出售物業已收取的預售所得款項於客戶簽訂預售或買賣合約時確認為首付及其他預付款項。

目 標 集 團 財 務 資 料

2014年、2015年、2016年及2017年12月31日，預售物業已收首付結餘分別約為人民幣39.3百萬元、人民幣12.1百萬元、人民幣31.8百萬元及人民幣17.4百萬元。

預售物業已收首付結餘由2014年12月31日的人民幣39.3百萬元大幅減少約69.2%至2015年12月31日的人民幣12.1百萬元，主要是由於簽署紫金•江尚第三期的買賣合約所致。預售物業已收首付結餘由2015年12月31日的人民幣12.1百萬元增加約162.8%至2016年12月31日的人民幣31.8百萬元，是由於綠洲•公元第一期首付高於紫金•江尚及綠洲•公元第一期客戶尚未與目標集團訂立買賣合約所致。預售物業已收首付結餘由2016年12月31日的人民幣31.8百萬元減少約45.3%至2017年12月31日的人民幣17.4百萬元，主要是由於就綠洲•公元第一期簽訂買賣合約所致。

預收租金

目標集團已向獨立第三方出租其中一座樓宇，租期由2016年12月至2018年5月，於2016年12月31日預收租戶租金收入人民幣900,000元。預收租金由2016年12月31日的人民幣900,000元減少約70.7%至2017年12月31日的人民幣264,000元，是由於確認截至2017年12月31日止年度的租金收入約人民幣636,000元所致。

應付利息

應付利息主要包括應付獨立第三方利息。目標集團應付利息結餘的期間波動主要受各報告日期未償還貸款金額及因此產生的利息負債金額影響。2014年、2015年、2016年及2017年12月31日，目標集團分別錄得應付利息約人民幣3.2百萬元、人民幣1.2百萬元、人民幣239,000元及人民幣238,000元。

應付利息結餘由2014年12月31日約人民幣3.2百萬元減至2015年12月31日約人民幣1.2百萬元，是由於此前目標集團於截至2015年12月31日止年度償還部分自獨立第三方所取得委託銀行貸款人民幣60.0百萬元所致。

應付利息結餘由2015年12月31日約人民幣1.2百萬元再減至2016年12月31日約人民幣239,000元，主要由於目標集團於2016年1月悉數償還自獨立第三方所取得委託銀行貸款人民幣40.0百萬元所致。

由於截至2017年12月31日止年度未償還貸款結餘維持穩定，截至2017年12月31日止年度的應付利息結餘仍然相當穩定，因此應計未付銀行利息費用維持穩定。

目標集團財務資料

應計建築成本

應計建築成本主要指實際已竣工物業的建築及開發成本之未開具賬單部分，於相關期末並無入賬列作貿易應付款項。

2014年、2015年、2016年及2017年12月31日，目標集團分別錄得應計建築成本約人民幣142.8百萬元、人民幣143.9百萬元、人民幣47.3百萬元及人民幣27.0百萬元。

應計建築成本結餘由2014年12月31日的人民幣142.8百萬元增加約0.8%至2015年12月31日的人民幣143.9百萬元，主要是由於建設及開發紫金•江尚第三期產生的應計建築成本增加。應計建築成本結餘由2015年12月31日的人民幣143.9百萬元減少約67.1%至2016年12月31日的人民幣47.3百萬元，主要是由於建設紫金•江尚的相關應計建築成本由應計建築成本轉撥至貿易應付款項或已結清所致。應計建築成本結餘由2016年12月31日的人民幣47.3百萬元再減少約42.9%至2017年12月31日的約人民幣27.0百萬元，是由於建設紫金•江尚及綠洲•公元第一期的相關應計建築成本由應計建築成本轉撥至貿易應付款項或已結清所致。

應計開支

應計開支主要包括僱員薪金撥備及福利。2014年、2015年、2016年及2017年12月31日，目標集團分別錄得應計開支約人民幣3.3百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣2.7百萬元及人民幣2.6百萬元。結餘由2014年12月31日的人民幣3.3百萬元減少約33.3%至2015年12月31日的人民幣2.2百萬元，主要是由於2014年產生應計酌情花紅所致。截至2015年、2016年及2017年12月31日結餘保持穩定。

出售物業已收按金

出售物業已收按金主要包括就交付竣工物業前預售物業收取客戶的按金及分期款項，該等款項於截至2017年12月31日止四個年度的綜合財務狀況表入賬列作流動負債。出售物業已收取的預售所得款項於相關物業竣工並交付予客戶時確認為收益。2014年、2015年、2016年及2017年12月31日，出售物業已收按金結餘分別約為人民幣191.4百萬元、人民幣130.3百萬元、人民幣16.2百萬元及人民幣121.5百萬元。

出售物業已收按金結餘由2014年12月31日的人民幣191.4百萬元進一步減少約31.9%至2015年12月31日的人民幣130.3百萬元，主要是由於開始交付紫金•江尚第三期竣工物業，因此將自客戶收取的預售所得款項確認為收益所致。出售物業已收按金結餘由2015年12月

目 標 集 團 財 務 資 料

31日的人民幣130.3百萬元銳減約87.6%至2016年12月31日的人民幣16.2百萬元，主要是由於開始交付紫金•江尚及綠洲•公元第一期零售商舖竣工物業，因此將自客戶收取的預售所得款項確認為收益所致。出售物業已收按金結餘由2016年12月31日的人民幣16.2百萬元大幅增加約650.0%至2017年12月31日的人民幣121.5百萬元，主要是由於期內就購買綠洲•公元第二期(1)物業訂立的買賣合約數目增加，導致收取客戶的按金及分期款項增加所致。

其他借貸及債務

2014年、2015年、2016年及2017年12月31日和2018年4月30日，目標集團的債務分別約為人民幣488.7百萬元、人民幣369.7百萬元、人民幣558.9百萬元、人民幣556.7百萬元及人民幣558.0百萬元。目標集團所欠債務均以人民幣計值。

下表載列所示日期目標集團的債務明細：

	12月31日				2018年
	2014年	2015年	2016年	2017年	4月30日
	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)
第三方墊款，					
無抵押	17,152	20,000	3,831	—	—
銀行及第三方					
貸款，有抵押	100,000	40,000	142,100	88,200	88,200
第三方貸款，					
無抵押	—	—	105,000	155,000	155,000
應付關聯方款項，					
無抵押	371,501	309,711	1,519	—	—
應付直接控股公司					
款項，無抵押	—	—	306,482	313,474	314,827
債務總額	<u>488,653</u>	<u>369,711</u>	<u>558,932</u>	<u>556,674</u>	<u>558,027</u>

目 標 集 團 財 務 資 料

2014年、2015年、2016年及2017年12月31日與2018年4月30日，目標集團的銀行及其他借貸如下：

	12月31日				2018年
	2014年	2015年	2016年	2017年	4月30日
	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)
應償還賬面值：					
一年內	100,000	40,000	52,100	118,200	118,200
一年後但兩年內	—	—	120,000	75,000	75,000
兩年後但五年內	—	—	75,000	50,000	50,000
總計	<u>100,000</u>	<u>40,000</u>	<u>247,100</u>	<u>243,200</u>	<u>243,200</u>

營業紀錄期間，目標集團的其他借貸包括(i)獨立第三方的委託銀行貸款，以所持軟銀華睿80%股權、所吉林拓宏全部股權及所持北京拓宏全部股權作抵押，固定年利率為16%。該筆貸款於截至2015年12月31日止年度償還部分，餘下人民幣40.0百萬元於2016年1月悉數償還；(ii)獨立第三方的委託銀行貸款人民幣105,000,000元，按固定年利率4.75%計息。該筆貸款無抵押，本金人民幣30百萬元須於2018年11月償還，餘額須於2019年8月償還；(iii)獨立第三方的委託銀行貸款人民幣49百萬元，按固定年利率8%計息，以吉林軟銀與吉林吉微的發展中待售物業抵押，於2017年12月到期；(iv)銀行貸款人民幣95.0百萬元，按固定年利率6.665%計息，以軟銀華睿與吉林匯金的全部股權抵押，並由獨立第三方擔保，擔保費人民幣3.8百萬元擔保，分兩期支付。由於已於2016年12月及2017年12月分別向擔保人支付人民幣1.9百萬元及人民幣1.8百萬元的擔保費，故貸款實際年利率轉為8.8%。貸款人民幣5.0百萬元已於2017年12月償還，餘額於2018年12月還清；及(v)獨立第三方的委託銀行貸款人民幣50,000,000元，按固定年利率7%計息。該筆貸款無抵押，須於2020年10月償還。中國法律顧問認為，營業紀錄期間目標集團的銀行以外中國公司借貸及委託銀行貸款均不違反中國法律及行政法規。

貸款契約

截至最後可行日期，目標集團重大無抵押銀行借款之重大貸款契約如下：

- i. 無抵押銀行借款僅作貸款協議規定的用途；

目 標 集 團 財 務 資 料

- ii. 定期及時向相關銀行呈交財務報告及其他相關資料，確保呈交的資料真實、完整及有效；
- iii. 所抵押資產倒閉、破產或涉及重大訴訟或仲裁案件，或所抵押資產的財務或營運狀況嚴重惡化時，知會相關銀行，並應相關銀行要求追加／替換／提供新抵押品；及
- iv. 就可能影響借款人償還能力的重大不利變動、企業變更、合併、分拆、股權變動、減少註冊股本、投資及獲取額外第三方債務融資取得相關銀行書面同意。

候任董事確認目標集團(i)並無有關銀行借款貸款契約之重大違約；(ii)並無接獲銀行發出違反重大貸款契約，或要求提早或立即償還貸款的通知；及(iii)營業紀錄期間直至最後可行日期，並無延遲或拖欠償還銀行借款。

持續遵守貸款契約的內部控制措施

為確保持續遵守貸款契約，目標集團制定內部控制措施，包括但不限於定期(i)檢討現有及新銀行借款的貸款契約；(ii)評估目標集團的財務狀況及其銀行借款之未償還餘額；及(iii)向候任董事匯報結果。倘日後發現貸款契約的潛在違約行為，候任董事將審閱有關事宜並即時聯繫相關銀行，解決貸款契約的有關潛在違約行為。

應付關聯方及直接控股公司款項

下表載列於所示日期無抵押及無擔保應付關聯方及直接控股公司款項明細：

	12月31日				2018年
	2014年	2015年	2016年	2017年	4月30日
	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)				
應付最終股東款項	600	600	—	—	—
應付直接控股公司款項	—	—	306,482	313,474	314,827
應付董事款項	41,600	42,167	—	—	—
應付關聯公司款項	329,301	266,944	1,519	—	—
	371,501	309,711	308,001	313,474	314,827

2014年、2015年、2016年及2017年12月31日與2018年4月30日應付董事款項無抵押、免息及須應要求償還，為嚴先生、蔣曉波先生及王昊先生(均為目標集團高層管理人員)提供的墊款，用以撥付營業紀錄期間目標集團的營運資金。

目標集團財務資料

2014年、2015年、2016年及2017年12月31日與2018年4月30日應付最終股東、最終控股公司及關聯公司款項指楊先生作出的墊款，用以支持目標集團營運，屬非貿易性質、無抵押、不計息且須於要求時償還。

截至2018年4月30日，應付直接控股公司款項的未付餘額人民幣314.8百萬元，為股東向直接控股公司的貸款，屬收購代價一部分，由本公司於完成時以現金或按發行價配發及發行代價股份的方式結算。

應付中國企業所得稅

截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日，應付中國企業所得稅分別人民幣19.5百萬元、人民幣43.6百萬元、人民幣44.0百萬元及人民幣35.0百萬元，與就紫金•江尚第一期、第二期及第三期撥備中國企業所得稅（「**企業所得稅**」）有關。根據中國相關稅法，目標集團每年就於年度損益表內確認的實際純利按25%的稅率撥備應付企業所得稅。然而，根據中國相關稅法和吉林市地方稅務局第一直屬稅務局（「**第一稅務局**」）批准的應課稅利潤，截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日止年度，參考15%（2016年9月前）/10%（2016年9月後）預售利潤率（扣除銷售發展中物業產生的雜項開支及稅收）支付的實際企業所得稅分別為人民幣0.7百萬元、人民幣7.1百萬元、人民幣6.8百萬元及人民幣16.0百萬元。

由於時間差異，目標集團應付所得稅結餘（即中國企業所得稅撥備）與紫金•江尚第一期、第二期及第三期實際企業所得稅付款存在重大差額，預計將於第一稅務局根據中國相關稅法，於紫金•江尚第一期、第二期及第三期開發、銷售及交付完成後，最終全面重估應付企業所得稅後結清。2017年12月31日，儘管紫金•江尚第一期、第二期及第三期已完成開發，但紫金•江尚第一期、第二期及第三期分別有14,123平方米、8,355平方米及14,577平方米物業尚未出售及／或仍未於損益表確認為收入。目標集團確認紫金•江尚第一期、第二期及第三期所有尚未出售單位均可供出售，且目標集團目前仍在銷售該等單位。

2017年6月6日，第一稅務局發出確認函，確認（其中包括）：(i)紫金•江尚包括三期（第一期、第二期及第三期），且自2012年銷售物業以來，仍有若干物業未售。根據第31號通知第8條，該項目須按預售收益的15%（2016年9月前）及預測利潤的10%（2016年9月後）繳稅；及

目 標 集 團 財 務 資 料

(ii)第一稅務局全面知悉(a)紫金•江尚開發及預售成本的計算基準；(b)應課稅收入；及(c)自2011年起，企業所得稅年度計算及結算的相關稅率，且認為本公司遵守相關稅收法律法規。

此外，第一稅務局的直屬上級機關吉林市地方稅務局於2017年6月8日發出確認函，確認(其中包括)：(i)吉林市地方稅務局是本公司地方授權機關第一稅務局的直屬上級機關；(ii)第一稅務局有權向本公司發出確認函或證書；及(iii)地方稅務局對第一稅務局於2017年6月6日發出的確認函無異議。根據第一稅務局及吉林市地方稅務局發出的確認，中國法律顧問認為(i)紫金•江尚方面，本公司並不違反中國相關稅收法律法規；及(ii)第一稅務局是發出確認函的主管部門。

根據香港會計準則第12號「所得稅」，遞延稅項乃就綜合財務狀況表內資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所採用之相應稅基之間的暫時差額確認。由於時間差異而導致目標集團應付所得稅結餘與紫金•江尚第一期、第二期及第三期實際企業所得稅付款存在的重大差額，是基於目標集團就所收到的預售按金而支付企業所得稅與完成項目發展、銷售及交付後向地方稅務局結算應付企業所得稅之間的時間差異，而非香港會計準則第12號所述綜合財務狀況表內資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所採用之相應稅基之間的暫時差額，因此並無在綜合財務狀況表就上述時間差異確認遞延稅項。

或然負債

目標集團的或然負債包括(i)就目標集團物業買家獲授的按揭融資向銀行提供的擔保；及(ii)就關聯公司獲授的銀行貸款融資向銀行提供的擔保。下表概述所示日期目標集團的或然負債：

	12月31日				2018年
	2014年	2015年	2016年	2017年	4月30日
	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)
就以下各項給予					
銀行的擔保：					
— 目標集團物業					
買家獲授的					
按揭融資	200,170	469,947	413,819	286,499	212,119

目 標 集 團 財 務 資 料

就候任董事所知，目標集團已按市場慣例就若干銀行基於目標集團物業客戶與按揭銀行所訂按揭貸款授予的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，倘發生以下事件(以較早發生者為準)，目標集團的責任會解除：(i)銀行收到客戶提供有關物業的房屋他項權證作為按揭貸款的抵押，或(ii)客戶還清按揭貸款。

2014年、2015年、2016年及2017年12月31日與2018年4月30日，目標集團為客戶提供的未解除按揭貸款擔保分別約為人民幣200.2百萬元、人民幣469.9百萬元、人民幣413.8百萬元、人民幣286.5百萬元及人民幣212.1百萬元。候任董事認為，倘買家拖欠按揭貸款還款，所涉物業的可變現淨值預期可還清未償還按揭本金及累計利息和罰款。因此，並無就該等擔保計提撥備。營業紀錄期間，目標集團並無遭遇對其整體財務狀況及經營業績有重大不利影響的買家嚴重違約。

2015年7月，為獲取可用銀行融資，目標集團向長春拓宏提供以銀行為受益人的財務擔保人民幣80百萬元，但關聯公司並無於2015年及2016年12月31日動用有關銀行融資。2017年1月，該等擔保已獲解除。由於初步確認時的公平值釐定為不重大，故並無就財務擔保合約計提撥備。

除上述者外，於2014年、2015年、2016年及2017年12月31日與2018年4月30日，目標集團並無任何或然負債。

流動資金、財務資源及資本結構

物業開發需投入大量資金用於土地收購及建築。營業紀錄期間，目標集團主要整合內部現金資源、經營活動所得現金、股東供款及其他借貸滿足流動資金需求。完成後，經擴大集團現金一直並預期繼續主要用作營運成本及用於投資活動。經擴大集團將倚賴經營活動所得現金、銀行借款、其他借款及認購事項、**[編纂]**及配售事項所得款項淨額。

目 標 集 團 財 務 資 料

現金流量

下表載列節選自所示期間綜合現金流量表的現金流量數據：

	截至12月31日止年度			
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動(所用)所得現金淨額	(7,008)	178,592	33,300	92,400
投資活動(所用)所得現金淨額	(39,218)	(40,330)	(3,030)	(1,238)
融資活動所得(所用)現金淨額	40,030	(134,327)	33,119	(18,225)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(6,196)	3,935	63,389	72,937
年初現金及現金等價物	7,167	971	4,906	68,295
年末現金及現金等價物	971	4,906	68,295	141,232

經營活動(所用)／所得現金淨額

營業紀錄期間，目標集團經營所用現金主要包括土地收購及物業開發活動之付款。經營所得現金主要來自預售及銷售目標集團物業所得款項。

截至2014年12月31日止年度，目標集團經營活動所用現金淨額約為人民幣7.0百萬元，主要由於已訂約物業銷售的營運資金變動前經營現金流約人民幣71.9百萬元及營運資金流出淨額調整約人民幣72.3百萬元以及支付稅款約人民幣6.6百萬元所致。營運資金流出淨額主要由於年內建設紫金•江尚第三期致使物業存貨增加約人民幣91.9百萬元。

截至2015年12月31日止年度，目標集團經營活動所得現金淨額約為人民幣178.6百萬元，主要由於已訂約物業銷售的營運資金變動前經營現金流約人民幣123.3百萬元及營運資金流入淨額調整約人民幣67.9百萬元以及支付稅款約人民幣12.6百萬元所致。營運資金流入淨額主要由於物業存貨減少約人民幣133.1百萬元，物業存貨減少主要由於紫金•江尚第三期於2015年8月開始交付，被銷售物業已收按金減少約人民幣61.1百萬元所抵銷，主要由於開始交付紫金•江尚第三期竣工物業而確認自客戶收取的預售所得款項為收益。

截至2016年12月31日止年度，目標集團經營活動所得現金淨額約為人民幣33.3百萬元，主要由於已訂約物業銷售的營運資金變動前經營現金流約人民幣44.0百萬元及支付稅款約人民幣13.6百萬元所致。營運資金流入淨額主要由於物業存貨減少約人民幣171.9百萬元，

目標集團財務資料

物業存貨減少主要由於期內綠洲•公元第一期部分竣工並開始交付產生淨影響，被銷售物業已收按金減少約人民幣114.1百萬元所抵銷，主要由於期內開始交付竣工的紫金•江尚零售商舖及綠洲•公元第一期物業。

截至2017年12月31日止年度，目標集團經營活動所得現金淨額約為人民幣92.4百萬元，主要是由於已訂約物業銷售的營運資金變動前經營現金流約人民幣14.8百萬元及支付稅款約人民幣20.0百萬元所致。有營運資金流入淨額，主要是由於期內就購買綠洲•公元第二期(1)物業訂立的買賣合約數目增加，導致收取客戶的按金及分期款項增加，使銷售物業所收按金增加約人民幣105.4百萬元所致，惟被貿易及其他應付款項及應計費用減少約人民幣64.8百萬元所抵銷。

投資活動(所用)／所得現金淨額

截至2014年12月31日止年度，目標集團投資活動所用現金淨額約為人民幣39.2百萬元，主要是由於(i)物業、廠房及設備增加約人民幣26.2百萬元；(ii)向關聯方墊款淨額約人民幣11.0百萬元；及(iii)已抵押／受限制銀行存款增加淨額約人民幣2.5百萬元。

截至2015年12月31日止年度，目標集團投資活動所用現金淨額約為人民幣40.3百萬元，主要是由於(i)物業、廠房及設備增加約人民幣26.2百萬元；(ii)向關聯方墊款淨額約人民幣8.7百萬元；及(iii)已抵押／受限制銀行存款增加淨額約人民幣5.5百萬元。

截至2016年12月31日止年度，目標集團投資活動所用現金淨額約為人民幣3.0百萬元，主要是由於(i)添置物業、廠房及設備約人民幣27.6百萬元；(ii)新增已抵押／受限制銀行存款淨額約人民幣2.0百萬元；及(iii)支付長期保證金約人民幣4.8百萬元，惟部分因關聯方還款淨額約人民幣31.0百萬元而抵銷。

截至2017年12月31日止年度，目標集團投資活動所用現金淨額約為人民幣1.2百萬元，主要是由於(i)購置物業、廠房及設備約人民幣13.7百萬元；(ii)已抵押／受限制銀行存款還款淨額約人民幣11.7百萬元，惟部分因出售持作出售資產所得款項約人民幣23.5百萬元所抵銷。

融資活動(所用)／所得現金淨額

截至2014年12月31日止年度，目標集團融資活動所得現金淨額約為人民幣40.0百萬元，主要包括(i)新增其他借貸約人民幣100.0百萬元；及(ii)關聯方墊款淨額約人民幣33.3百萬元，

目 標 集 團 財 務 資 料

惟部分被(i)償還第三方款項淨額人民幣83.8百萬元；及(ii)利息付款約人民幣8.4百萬元所抵銷。

截至2015年12月31日止年度，目標集團融資活動所用現金淨額約為人民幣134.3百萬元，主要包括(i)向關聯方還款淨額約人民幣61.8百萬元；(ii)償還借貸約人民幣60.0百萬元；及(iii)利息付款人民幣15.4百萬元，惟部分被第三方墊款淨額約人民幣2.8百萬元所抵銷。

截至2016年12月31日止年度，目標集團融資活動所得現金淨額約為人民幣33.1百萬元，主要包括(i)新增銀行及其他借貸淨額約人民幣209百萬元；(ii)直接控股公司墊款約人民幣306.5百萬元；及(iii)最終控股股東注資約人民幣300.0百萬元，惟部分被(i)支付增持附屬公司權益的款項約人民幣20.0百萬元；(ii)向關聯方還款淨額約人民幣108.2百萬元；(iii)重組期間就轉讓股權付款約人民幣611.1百萬元；(iv)派付股息約人民幣21.3百萬元；(v)向第三方還款淨額約人民幣16.2百萬元；及(vi)利息付款約人民幣5.9百萬元所抵銷。

截至2017年12月31日止年度，目標集團融資活動所用現金淨額約為人民幣18.2百萬元，主要包括(i)利息付款約人民幣14.1百萬元；(ii)銀行及其他借款還款淨額約人民幣5.8百萬元；(iii)向第三方還款約人民幣3.8百萬元；及(iv)向關聯方還款約人民幣1.5百萬元，惟部分因直接控股公司墊款約人民幣7.0百萬元而抵銷。

資本開支

截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日止年度，目標集團分別產生資本開支約人民幣26.2百萬元、人民幣26.2百萬元、人民幣27.6百萬元及人民幣13.7百萬元。下表載列所示期間的資本開支：

	截至12月31日止年度			
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
購置物業、廠房及設備	26,238	26,234	27,581	13,650

目 標 集 團 財 務 資 料

流動資產淨值

下表載列所示日期目標集團流動資產及負債明細：

	12月31日				2018年
	2014年	2015年	2016年	2017年	4月30日
	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)
流動資產					
預付租金	1,199	1,868	1,868	1,655	1,655
物業存貨	960,796	837,987	666,395	616,801	580,020
貿易及其他應收款項及					
預付款項	33,815	23,890	21,332	40,944	31,926
應收關聯方款項	21,951	30,630	—	—	—
預付所得稅	11,524	1,148	3,648	6,751	7,358
已抵押／受限制銀行					
存款	1,864	5,331	7,035	10,479	18,449
銀行結餘及現金	971	4,906	68,295	141,232	210,363
	1,032,120	905,760	768,573	817,862	849,771
持作出售之資產	—	—	10,668	11,840	7,893
	1,032,120	905,760	779,241	829,702	857,664
流動負債					
貿易及其他應付款項及					
應計費用	220,561	208,826	134,131	69,376	73,765
出售物業已收按金	191,362	130,254	16,166	121,522	127,459
應付直接控股公司款項	—	—	306,482	313,474	314,827
應付關聯方款項	371,501	309,711	1,519	—	—
應付所得稅	19,498	50,264	51,486	43,915	45,993
銀行及其他借貸					
— 一年內到期	100,000	40,000	52,100	118,200	118,200
	902,922	739,055	561,884	666,487	680,244
流動資產淨值	129,198	166,705	217,357	163,215	177,420

目標集團流動資產淨值由2014年12月31日的人民幣129.2百萬元增加約29.0%至2015年12月31日的人民幣166.7百萬元，主要由於(i)出售物業已收按金減少約人民幣61.1百萬元；(ii)應付關聯方款項減少約人民幣61.8百萬元；及(iii)其他借貸減少約人民幣60.0百萬元，惟被物業存貨減少約人民幣122.8百萬元所抵銷。

目標集團流動資產淨值由2015年12月31日的人民幣166.7百萬元增加約30.4%至2016年12月31日的人民幣217.4百萬元，主要是由於(i)貿易及其他應付款項及應計費用減少約人民幣

目 標 集 團 財 務 資 料

74.7百萬元；(ii)出售物業已收按金減少約人民幣114.1百萬元；(iii)銀行結餘及現金增加約人民幣63.4百萬元；(iv)應付關聯方款項減少人民幣308.2百萬元及；(v)應付直接控股公司款項增加人民幣306.5百萬元，惟被物業存貨減少約人民幣171.6百萬元所抵銷。

目標集團流動資產淨值由2016年12月31日的人民幣217.4百萬元減少約24.9%至2017年12月31日的人民幣163.2百萬元，主要是由於(i)銷售物業所收按金增加約人民幣105.4百萬元；及(ii)於一年內到期的銀行及其他借款增加約人民幣66.1百萬元，惟被銀行結餘及現金增加約人民幣72.9百萬元所抵銷。

目標集團流動資產淨值由2017年12月31日的人民幣163.2百萬元增加約8.7%至2018年4月30日的人民幣177.4百萬元，主要是由於(i)銀行結餘及現金增加約人民幣69.1百萬元；及(ii)已抵押／受限制銀行存款增加約人民幣8.0百萬元，惟被(i)物業存貨減少約人民幣36.8百萬元；(ii)貿易及其他應收款項及預付款項減少約人民幣9.0百萬元；(iii)貿易及其他應付款項及應計費用增加約人民幣4.4百萬元；及(iv)出售物業已收按金增加約人民幣5.9百萬元所抵銷。

關 聯 方 結 餘 及 交 易

應收關聯方款項

營業紀錄期間，應收關聯方款項指墊予關聯公司的短期款項。該等款項屬非貿易性質、無抵押、免息及須應要求償還。於2014年、2015年、2016年及2017年12月31日，應收關聯方款項分別為人民幣22.0百萬元、人民幣30.6百萬元、零及零。

應付關聯方款項

非貿易相關的應付關聯方款項指目標集團關聯方墊予目標集團作營運資金及項目融資的款項。所有非貿易相關的應付關聯方款項均無抵押、免息及須應要求償還。

有關目標集團的關聯方交易詳情，載於本通函附錄一「過往財務資料附註 — 關聯方結餘及交易」一段。

目 標 集 團 財 務 資 料

主要財務比率分析

下表載列所示日期／期間目標集團的主要財務比率：

	12月31日／截至該日止年度			
	2014年	2015年	2016年	2017年
純利率 ¹	11.8%	14.0%	9.1%	11.1%
流動比率 ²	1.1倍	1.2倍	1.4倍	1.2倍
速動比率 ³	0.1倍	0.1倍	0.2倍	0.3倍
資產負債比率 ⁴	0.6倍	0.2倍	2.2倍	1.8倍
負債權益比率 ⁵	0.6倍	0.1倍	1.6倍	0.8倍
利息覆蓋率 ⁶	不適用	38.2倍	15.6倍	7.4倍
總資產回報率 ⁷	4.4%	7.0%	2.8%	2.2%
股本回報率 ⁸	29.1%	28.9%	21.1%	14.9%

附註：

1. 純利率按相關期間溢利及全面收益總額除以收益再乘以100.0%計算。
2. 流動比率按相關期間總流動資產除以總流動負債計算。
3. 速動比率按流動資產減物業存貨除以流動負債計算。
4. 資產負債比率按相關期末付息債務除以總權益計算。
5. 負債權益比率按相關期末債務淨額（所有付息債務扣除現金及現金等價物）除以總權益計算。
6. 利息覆蓋率按相關期間的年內除融資成本及稅項前溢利除以融資成本計算。
7. 總資產回報率按相關期末經年化（如適用）的年內溢利及全面收益總額除以總資產再乘以100.0%計算。
8. 股本回報率按相關期末經年化（如適用）的年／期內溢利及全面收益總額除以總權益再乘以100.0%計算。

有關營業紀錄期間影響目標集團純利率的因素討論，請參閱「目標集團財務資料 — 各期間經營業績比較」一節。

流動比率

於2014年、2015年、2016年及2017年12月31日，目標集團的流動比率分別為1.1倍、1.2倍、1.4倍及1.2倍。2016年12月31日，目標集團的流動比率增加主要是由於(i)紫金•江尚第三期竣工，貿易及其他應付款項及應計費用因此減少；(ii)交付竣工物業後確認已收客戶預售款項為收益，銷售物業已收按金因此減少；及(iii)應付關聯方款項減少，令流動資產淨值增

目 標 集 團 財 務 資 料

加，惟部分主要因交付綠洲•公元第一期竣工部分致使物業存貨減少所抵銷。目標集團於2017年12月31日的流動比率減少，主要是由於(i)綠洲•公元第一期竣工物業交付後物業存貨減少；(ii)預售綠洲•公元第二期(1)收取預售款項使物業銷售已收按金大幅增加；及(iii)按還款時間表將一年後到期的銀行及其他借款人民幣66.1百萬元轉撥令一年內到期的銀行及其他借款增加，結果淨流動資產減少。

速動比率

於2014年及2015年12月31日，目標集團速動比率維持穩定，約為0.1倍，於2016年12月31日及2017年12月31日則微升至0.2倍及0.3倍。2016年12月31日的速動比率增加主要是由於(i)紫金•江尚第三期竣工，貿易及其他應付款項及應計費用因此減少；及(ii)交付竣工物業後確認已收客戶預售款項為收益，銷售物業已收按金因此減少。目標集團2017年12月31日的速動比率再上升，主要是由於(i)出售持作出售的建築使貿易及其他應收款項與預付款項增加；及(ii)綠洲•公元第一期竣工物業交付使物業存貨減少，結果流動資產增加所致。

資產負債比率

資產負債比率由2014年12月31日約0.6倍降至2015年12月31日約0.2倍，主要是由於向獨立第三方償還貸款令其他借貸減少約人民幣60.0百萬元。資產負債比率由2015年12月31日約0.2倍大幅增至2016年12月31日約2.2倍，主要是由於償還獨立第三方貸款人民幣40.0百萬元及向獨立第三方借貸令銀行及其他借貸增加約人民幣247.1百萬元所致。2017年12月31日，資產負債比率減至約1.8倍，主要是由於期內物業銷售產生利潤，令現金及現金等價物和總權益增加。

負債權益比率

負債權益比率由2014年12月31日約0.6倍減至2015年12月31日約0.1倍，主要是由於向獨立第三方償還貸款後其他借貸減少約人民幣60.0百萬元所致。負債權益比率由2015年12月31日約0.1倍增至2016年12月31日約1.6倍，主要是由於償還獨立第三方貸款人民幣40.0百萬元及

目 標 集 團 財 務 資 料

向獨立第三方借貸令銀行及其他借貸增加約人民幣247.1百萬元所致。負債權益比率由2016年12月31日約1.6倍減至2017年12月31日約0.8倍，主要是由於期內物業銷售產生利潤，令現金及現金等價物和總權益增加。

利息覆蓋率

利息覆蓋率由截至2015年12月31日止年度約38.2倍大幅減至截至2016年12月31日止年度約15.6倍，主要是由於除稅前溢利減少所致。利息覆蓋率由截至2016年12月31日止年度約15.6倍減至截至2017年12月31日止年度約7.4倍，主要是由於截至2016年12月31日止年度的利息開支增加，加上目標集團已於2016年1月償還所有借款，僅於2016年下半年有新借款，因此2016年的累計利息較低。

總資產回報率

總資產回報率由2014年12月31日約4.4%增至2015年12月31日約7.0%，主要是由於(i)純利由截至2014年12月31日止年度人民幣50.2百萬元增至截至2015年12月31日止年度人民幣70.3百萬元；及(ii)總資產由截至2014年12月31日止年度的人民幣1,131.7百萬元減至截至2015年12月31日止年度的人民幣1,009.3百萬元。總資產回報率由2015年12月31日約7.0%降至2016年12月31日約2.8%，主要是由於純利由截至2015年12月31日止年度人民幣70.3百萬元減少至截至2016年12月31日止年度人民幣24.3百萬元所致。總資產回報率由2016年12月31日約2.8%減至2017年12月31日約2.2%，主要是由於期內純利減少。

股本回報率

股本回報率於2014年12月31日及2015年12月31日維持相對穩定。與資產回報率的變化一致，股本回報率由2015年12月31日約28.9%降至2016年12月31日約21.1%，主要是由於純利由截至2015年12月31日止年度人民幣70.3百萬元減至截至2016年12月31日止年度人民幣24.3百萬元所致。股本回報率由2016年12月31日約21.1%減至2017年12月31日約14.9%，主要是由於期內純利減少。

其他承擔

於2014年、2015年、2016年及2017年12月31日，目標集團已訂約但未於財務資料撥備的物業發展未完成承擔分別約為人民幣381.9百萬元、人民幣152.4百萬元、人民幣56.9百萬元

目 標 集 團 財 務 資 料

及人民幣46.7百萬元。目標集團已訂約但未於財務資料撥備的物業發展承擔的期間波動主要受以下因素影響：(i)各報告日期尚未動工的工程合約總值；及(ii)各報告日期已動工但尚未竣工的工程合約的剩餘合約價值。

營運資金

物業開發需要投入大量資金收購土地及施工，而經營活動或需數月方能產生正數現金流量。營業紀錄期間，目標集團主要併用內部現金資源、經營所得現金、股東出資及其他借貸，應付營運資金需求。目標集團主要透過持續資金補充計劃管理營運資金。目標集團亦集中管理營運資金，確保妥善高效收款及調配資金。目標集團密切監察及管理(其中包括)：(i)物業存貨水平；(ii)銷售物業所收按金；及(iii)能否為物業開發項目取得額外融資。目標集團將加強「財務規劃系統」。據此，目標集團將根據前一個月預算的執行情況調整當月預算，而每月預算須經首席財務官及總經理審批。目標集團亦將審閱和分析月度預算的執行費用，且年度和月度預算的任何調整須經首席財務官及總經理批准。此外，目標集團將檢討未來現金流量需求、評估能否如期償還貸款並調整融資計劃，為業務營運及擴張計劃維持充足營運資金。

目標集團擬主要以內部資金(來自目標集團預售及銷售物業所得款項)應付營運資金需求。候任董事認為，經考慮內部資金及目標集團現有財務資源，目標集團自本通函日期未來至少12個月營運資金充足。

目 標 集 團 財 務 資 料

下表載列候任董事支持經擴大集團債務、資本承擔及發展的計劃：

	預期將於下列日期或之前結算				資金來源	
	2018年 4月30日 結餘	2018年 12月31日	2019年 12月31日	2020年 12月31日		
本集團	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
債務						
應付控股股東款項	1,298	1,298	—	—	附註a	—
應付控股股東債權人款項	19,601	19,601	—	—	附註a	—
應付終止合併入賬附屬公司之款項 ...	5,968	5,968	—	—	附註a	—
應付投資者款項	8,767	8,767	—	—	附註b	—
	<u>35,634</u>	<u>35,634</u>	<u>—</u>	<u>—</u>		
目標集團						
債務						
銀行及其他借款	243,200	118,200	75,000	50,000	附註c	—
應付直接控股公司款項	314,827	314,827	—	—	附註d	—
	<u>558,027</u>	<u>433,027</u>	<u>75,000</u>	<u>50,000</u>		
資本承擔	116,591	116,591	—	—	附註c	—
未來發展的其他預期投資	329,140	99,026	230,114	—	附註c	—
	<u>1,003,758</u>	<u>648,644</u>	<u>305,114</u>	<u>50,000</u>		
經擴大集團總計	<u>1,039,392</u>	<u>684,278</u>	<u>305,114</u>	<u>50,000</u>		—

〈附註a〉：倘上述金額獲計劃管理人接納為已受理索償，則預期透過債權人計劃結算。根據重組協議的條款，認購事項所得款項淨額其中6.4百萬港元及按每股[編纂]港元入賬列為繳足的129,949,239股計劃股份撥入債權人計劃，為計劃債權人所有，資金總額約31.7百萬港元，已扣除估計計劃成本、費用、開支及補償。有關債權人計劃詳情，請參閱「董事會函件 — 5.債權人計劃及出售事項」一節。

〈附註b〉：應付投資者款項指認購人的營運資金墊款，預期透過認購事項所得款項結算。根據重組協議，本公司會按每股認購股份[編纂]港元的發行價，向認購人發行126,903,553股認購股份，總認購代價24.8百萬港元，已扣除1%估計認購開支。詳情請參閱「董事會函件 — 2.收購事項及認購事項」一節。

〈附註c〉：候任董事預計，到期償還上述負債及／或承擔時，經擴大集團將透過本身的可用資金池結算。有關資金包括內部及外部資金。內部資金包括：(i)目標集團於2018年4月30日約人民幣210.4百萬元的未經審核銀行結餘及現金；及(ii)截至2019年6月30日約人民幣220.9百萬元的來自預售及銷售物業所得款項。外

目 標 集 團 財 務 資 料

部資金包括：(i)約人民幣150.0百萬元自未使用委託銀行借貸提取的資金；(ii)預期將用作營運資金的認購事項、配售事項及[編纂]所得款項約人民幣122.0百萬元(已結算收購代價的現金部分、債權人計劃及抵銷營運資金墊款)，詳情請參閱本通函「董事會函件 — 2.收購事項及認購事項 — 待收購資產」一節；及(iii)聯永墊付目標集團的股東貸款約人民幣15.5百萬元，詳情請參閱本通函「董事會函件 — 2.收購事項及認購事項 — 認購事項」一節。經擴大集團預期將於認購事項、配售事項及[編纂]完成後收取認購事項、配售事項及[編纂]所得款項(於結算收購代價的現金部分、債權人計劃及抵銷營運資金墊款後)及股東貸款。該資金池的估計可用資金總額約為人民幣718.8百萬元。

〈附註d〉：應付直接控股公司款項為聯永向目標集團的股東貸款，屬收購代價一部分，聯永將於完成時向本公司轉讓該筆貸款，而目標集團須以未來溢利向本公司結清該筆貸款。預計經擴大集團並無現金流出。

為進一步增加經擴大集團的營運資金，目標集團與一名獨立第三方及一間商業銀行簽訂融資總額人民幣200百萬元的委託銀行融資協議，無抵押、按固定年利率7%計息，三年到期。於最後可行日期，目標集團已於上述委託銀行融資中提取人民幣50百萬元，而未動用銀行融資則為人民幣150百萬元。

金融風險管理

目標集團一般業務過程中面對利率風險、信貸風險及流動資金風險。有關目標集團金融風險管理政策及慣例的詳情載於本通函附錄一「過往財務資料會計師報告」之「過往財務資料附註 — 金融工具 — 金融風險管理目標及政策」一節。

資產負債表外承擔及安排

除本通函「目標集團財務資料 — 其他承擔」及附錄一「過往財務資料會計師報告」披露的

目 標 集 團 財 務 資 料

其他承擔及或然負債外，目標集團截至最後可行日期並無訂立任何資產負債表外交易、安排或或然事項。

敏感度分析

以下敏感度分析顯示平均售價的假設波動對目標集團於營業紀錄期間的年內收益、毛利和溢利及全面收益總額的影響，僅供說明之用。平均售價的波幅假設為5%及10%。

	百分比增減			
	-10%	-5%	+5%	+10%
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
假設波動				
收益增加／減少：				
截至以下日期止年度				
2014年12月31日	-42,510	-21,255	+21,255	+42,510
2015年12月31日	-50,043	-25,022	+25,021	+50,042
2016年12月31日	-26,558	-13,279	+13,279	+26,558
2017年12月31日	-18,007	-9,003	+9,003	+18,007
毛利增加／減少：				
截至以下日期止年度				
2014年12月31日	-40,128	-20,063	+20,066	+40,131
2015年12月31日	-47,240	-23,620	+23,620	+47,240
2016年12月31日	-26,735	-14,163	+10,980	+23,551
2017年12月31日	-17,872	-8,936	+8,936	+17,872
溢利及全面收益總額增加／				
減少：				
截至以下日期止年度				
2014年12月31日	-29,117	-14,713	+14,096	+28,501
2015年12月31日	-26,271	-13,036	+13,434	+26,669
2016年12月31日	-17,252	-8,735	+6,130	+13,080
2017年12月31日	-11,768	-5,847	+5,075	+9,808

目 標 集 團 財 務 資 料

以下敏感度分析顯示建築面積的假設波動對目標集團於營業紀錄期間的年內收益、毛利和溢利及全面收益總額的影響，僅供說明之用。建築面積的波幅假設為5%及10%。

	百分比增減			
	-10%	-5%	+5%	+10%
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
假設波動				
收益增加／減少：				
截至以下日期止年度				
2014年12月31日	-42,510	-21,255	+21,255	+42,510
2015年12月31日	-50,043	-25,022	+25,021	+50,042
2016年12月31日	-26,558	-13,279	+13,280	+26,559
2017年12月31日	-18,007	-9,003	+9,003	+18,007
毛利增加／減少：				
截至以下日期止年度				
2014年12月31日	-10,991	-5,495	+5,498	+10,994
2015年12月31日	-15,308	-7,564	+7,564	+15,308
2016年12月31日	-8,076	-4,843	+1,624	+4,858
2017年12月31日	-4,045	-2,022	+2,002	+4,045
溢利及全面收益總額增加／減少：				
截至以下日期止年度				
2014年12月31日	-8,354	-4,331	+3,714	+7,737
2015年12月31日	-9,608	-4,705	+5,103	+10,007
2016年12月31日	-5,341	-3,087	+1,422	+3,676
2017年12月31日	-2,811	-1,405	+1,405	+2,811

目 標 集 團 財 務 資 料

以下敏感度分析顯示目標集團建築及開發成本的假設波動對其於營業紀錄期間的年內毛利和溢利及全面收益總額的影響，僅供說明之用。鑑於建築及開發成本的假設波動並不影響目標集團的收益，故並無呈列。目標集團建築及開發成本的波幅假設為5%及10%。

	百分比增減			
	-10%	-5%	+5%	+10%
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
假設波動				
毛利增加／減少：				
截至以下日期止年度				
2014年12月31日	+26,659	+13,330	-13,327	-26,656
2015年12月31日	+28,120	+14,060	-14,060	-28,120
2016年12月31日	+15,096	+7,548	-7,548	-15,093
2017年12月31日	+11,415	+5,707	-5,707	-11,415
溢利及全面收益總額增加／				
減少：				
截至以下日期止年度				
2014年12月31日	+18,762	+9,227	-9,844	-19,379
2015年12月31日	+13,082	+6,640	-6,242	-12,683
2016年12月31日	+8,980	+4,677	-4,219	-9,147
2017年12月31日	+8,036	+4,311	-2,986	-6,957

股息

目標集團於2016年已向北京拓宏派付人民幣21.3百萬元的股息。除此以外，營業紀錄期間，目標集團並無派付或宣派股息。

經擴大集團現無特定股息政策。未來宣派或派付股息的決定取決於多項因素，包括經擴大集團的經營業績、財務狀況及經擴大集團附屬公司派付予經擴大集團的現金股息以及董事會可能視為相關的其他因素。本公司無法保證將能按董事會編製及批准的任何計劃如數宣派或分派股息。過往股息分派紀錄並非釐定董事會日後可能宣派或支付的股息水平的參考或基準。

可分派儲備

2017年12月31日，目標集團可分派儲備包括可供向股東分派的保留盈利約人民幣120.7百萬元。

交易支出

總費用加上聯交所[編纂]費、法律及其他專業費用和與收購事項、認購事項、[編纂][編纂]及配售事項有關的其他開支估計合共約為42.0百萬港元(相當於人民幣35.6百萬元)，已由

目 標 集 團 財 務 資 料

或將由經擴大集團支付。估計總交易支出約42.0百萬港元(相當於人民幣35.6百萬元)中，約3.9百萬港元(相當於人民幣3.3百萬元)直接來自配售事項，將於完成配售事項後按所產生金額入賬為股權扣減。預計餘下約38.1百萬港元(相當於人民幣32.3百萬元)將於損益扣除。

預計於損益扣除的交易支出中，約7.9百萬港元(相當於人民幣6.8百萬元)及1.1百萬港元(相當於人民幣0.9百萬元)已分別於目標集團及本集團截至2016年12月31日止年度之損益扣除，且約10.5百萬港元(相當於人民幣9.1百萬元)及約2.6百萬港元(相當於人民幣2.2百萬元)已分別於目標集團及本集團截至2017年12月31日止年度之損益扣除。預計餘下交易支出中，約10.6百萬港元(相當於人民幣8.8百萬元)將於目標集團截至2018年12月31日止年度之損益扣除，而約5.4百萬港元(相當於人民幣4.5百萬元)將於本集團截至2018年12月31日止年度之損益扣除。

經擴大集團未經審核備考經調整有形資產淨值

摘自本通函附錄五所載經擴大集團之未經審核備考財務資料的經擴大集團於2017年12月31日未經審核備考經調整有形資產淨值及每股未經審核備考經調整有形資產淨值如下：

[編纂]

目 標 集 團 財 務 資 料

[編纂]

建議重組之財務影響

[編纂]

物業權益及物業估值

獨立合資格專業估值師行戴德梁行已評估目標集團截至2018年4月30日之物業權益，並認為目標集團於該日期之物業權益總值為人民幣1,294.0百萬元。關於物業權益之函件全文、估值概要及估值報告載於本通函附錄六之物業估值報告。

目 標 集 團 財 務 資 料

根據上市規則第5.07條，下表列載本通函附錄一所載2017年12月31日之綜合財務報表所反映之若干物業與土地使用權總值，與本通函附錄六所載該等物業權益於2018年4月30日之估值之對賬。

	(人民幣千元)
物業於2017年12月31日之賬面淨值	
— 物業、廠房及設備	4,500
— 預付租金	76,277
— 持作出售之資產	11,840
— 物業存貨	616,801
	709,418
由2017年12月31日至2018年4月30日之變動	(40,728)
於2018年4月30日之賬面淨值	668,690
估值盈餘淨額	625,310
本通函附錄六之物業估值報告所載於2018年4月30日之物業市值....	1,294,000

上市規則要求的披露

候任董事確認，於最後可行日期，並無任何情形導致須遵守上市規則第13.13至13.19條的任何披露規定。

目 標 集 團 財 務 資 料

近期發展及無重大不利變動

自2017年12月31日起，目標集團的業務模式、收益及成本架構保持不變。截至2018年4月30日止四個月，目標集團繼續為綠洲•公元第一期及第二期項目產生建築成本，而截至2018年4月30日止四個月，紫金•江尚及綠洲•公元第二期(1)已出售或預售總建築面積分別約2,557平方米及3,919平方米。下表載列目標集團物業自2017年12月31日至2018年4月30日的銷售及預售情況：

項目名稱	於2017年4月30日		截至2018年 4月30日止 四個月 已出售及 預售 建築面積 (平方米)	截至2018年 4月30日止 四個月 已出售及 預售單位	於2018年4月30日	
	仍未出售的 可出售 建築面積 (平方米)	仍未出售的 可出售單位			仍未出售的 可出售 建築面積 (平方米)	仍未出售的 可出售單位
紫金•江尚						
第一期						
—住宅	—	—	—	—	—	—
—零售商舖	553	3	553	3	—	—
—停車位	11,428	317	649	18	10,779	299
小計	11,981	320	1,202	21	10,779	299
第二期						
—住宅	—	—	—	—	—	—
—零售商舖	—	—	—	—	—	—
—停車位	8,245	232	640	18	7,605	214
小計	8,245	232	640	18	7,605	214
第三期						
—住宅	—	—	—	—	—	—
—零售商舖	—	—	—	—	—	—
—停車位	13,042	295	715	16	12,326	279
小計	13,042	295	715	16	12,326	279
總計	33,267	847	2,557	55	30,710	792
綠洲•公元						
第一期						
—住宅	10,608	53	1,776	9	8,833	44
—商業	5,857	1	—	—	5,857	1
—辦公室*	8,287	6	—	—	8,287	6
—停車位	518	43	—	—	518	43
第二期(1)						
—住宅	20,335	100	2,143	8	18,192	92
—停車位	1,205	40	—	—	1,205	40
總計	46,810	243	3,919	17	42,891	226

2017年12月31日以來，目標集團已(i)於2018年2月5日取得培訓機構的預售許可證；及(ii)動工興建綠洲•公元第三期(1)。

候任董事確認，自2017年12月31日(編製目標集團最新經審核財務報表的日期)至最後可行日期，目標集團營運、財務狀況或前景並無重大不利變動，自2017年12月31日至本通函

目 標 集 團 財 務 資 料

日期，亦無任何事件嚴重影響本通函附錄一「過往財務資料會計師報告」所載「目標集團的過往財務資料」所示資料。截至目前就候任董事所悉，自2017年12月31日至本通函日期，目標集團經營所在房地產行業整體市況並無重大轉變以致目標集團經營業績或財務狀況嚴重受創。

股 本

本公司於最後可行日期及緊隨(i)股本重組生效；(ii)收購事項；(iii)認購事項；(iv)[編纂]；(v)配售事項；及(vi)債權人計劃後的法定及已發行股本載列如下：

(i) 於最後可行日期

法定股本

股份	港元
<u>2,000,000,000</u> 股每股0.10港元的股份	<u>200,000,000</u>

已發行及繳足股本

<u>812,600,000</u> 股每股0.10港元的股份	<u>81,260,000</u>

(ii) 緊隨(i)股本重組生效；(ii)收購事項；(iii)認購事項；(iv)[編纂]；(v)配售事項；及(vi)債權人計劃後

法定股本

新股份	港元
<u>100,000,000,000</u> 股每股0.01港元的經調整普通股	<u>1,000,000,000</u>

已發行及繳足股本

406,300,000	股於緊接股本重組生效後每股0.01港元的經調整普通股	4,063,000
5,003,663,621	股根據重組協議將配發及發行予賣方的經調整普通股	50,036,636
126,903,553	股根據重組協議將配發及發行予認購人的經調整普通股	1,269,036
1,324,873,096	股根據配售事項將配發及發行予承配人的經調整普通股	13,248,731
[編纂]	股根據[編纂]按[編纂] [編纂]經調整普通股獲發[編纂] 的基準將配發及發行予合資格股東的 經調整普通股，或根據[編纂]配發及 發行予[編纂]的經調整普通股	[編纂]
<u>129,949,239</u>	股根據債權人計劃將配發及發行予計劃債權人的經調整普通股	<u>1,299,492</u>
<u>[編纂]</u>		<u>[編纂]</u>

股 本

自2017年12月31日(本公司最近期經審核財務報表結算日)起至最後可行日期止，本公司概無配發及發行或購回股份。本公司並無於緊接最後可行日期前12個月期間購回任何股份。本公司股權或債務證券概無於任何其他證券交易所上市或買賣，亦並無尋求或建議尋求本公司股份或借貸資本於任何其他證券交易所[編纂]或批准買賣。

地位

代價股份、認購股份、配售股份、[編纂]及計劃股份一旦繳足及配發，將在各方面於彼此間及與有關各自配發及發行日期的已發行經調整普通股(於股本重組生效後)享有同等地位，包括享有本公司可能宣派、作出或支付之股息及分派之所有權利、投票權及資本權益。

最低公眾持股量

根據上市規則第8.08(1)條，於任何時間，本公司全部已發行股本至少25%必須由公眾持有。代價股份、認購股份、配售股份、[編纂]及計劃股份的發行不會導致本公司違反上市規則的最低公眾持股量規定。

購股權計劃

本公司將於股東特別大會上提呈一項決議案，以供股東批准採納新購股權計劃。決議案主要條款概要載於本通函附錄八。

尚未行使期權

除根據現有購股權計劃授出合共[12,000,000]股尚未行使購股權外，於最後可行日期，概無其他尚未行使期權、認股權證或其他涉及本公司任何部分股本的轉換權。

除本公司之股本外，本集團任何成員公司概無股本附以期權或獲同意有條件或無條件附以期權。

發行授權

本公司將於股東特別大會上提呈一項決議案，以供股東或獨立股東(視乎情況而定)批准授出發行每股代價股份、認購股份、配售股份、[編纂]及計劃股份的特別授權。

有關發行代價股份、認購股份、配售股份、[編纂]及計劃股份之特別授權的詳情，請參閱本通函「董事會函件—7.代價股份、認購股份、配售股份、[編纂]及計劃股份」一節。

股 本

須舉行股東大會及類別股東大會之情況

本公司僅有一類股份，即普通股，每股普通股均與其他股份享有同等地位。

根據公司法及新大綱及章程條款，本公司可不時透過普通股東決議案(i)增加股本；(ii)將股本合併及分為款額較高的股份；(iii)將股份分為多類股份；(iv)將股份拆細為款額較低的股份；及(v)註銷任何無人認購的股份。此外，在開曼群島法庭批准的前提下，本公司可透過股東特別決議案削減股本。

本公司股份或本公司任何類別股份附帶的全部或任何特別權利，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過的特別決議案批准而予以更改、修訂或廢除。

更多詳情請參閱本通函附錄七所載「本公司組織章程文件及開曼群島公司法概要」一節。

主 要 股 東

截至最後可行日期，下列人士（並非本公司董事或主要行政人員）於證券及期貨條例第336條規定須予存置的股東名冊內登記的股份及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及聯交所披露的權益（或好倉）或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

主要股東姓名／ 名稱	好倉／淡倉	身份	擁有權益之 股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
李和獅	好倉	持有股份抵押 權益的人士	480,000,000 (附註1)	59.1%
林文建	好倉	受控法團權益	480,000,000 (附註2)	59.1%
		實益擁有人	500,000 (附註3)	0.1%
銳創國際有限公司	好倉	實益擁有人	480,000,000 (附註2)	59.1%
張清	好倉	受控法團權益	112,000,000 (附註4)	13.8%
保德昌有限公司	好倉	實益擁有人	112,000,000 (附註4)	13.8%

主 要 股 東

緊隨建議重組完成後，下列人士將於證券及期貨條例第336條規定須予存置的股東名冊內登記的股份及相關股份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及聯交所披露的權益(或好倉)或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

主要股東姓名／ 名稱	好倉／淡倉	身份	擁有權益之 經調整普通股 數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
楊先生	好倉	受控法團權益	[編纂]	[編纂]
Deng Ruiping	好倉	配偶權益	[編纂]	[編纂]
聯永	好倉	實益擁有人	[編纂]	[編纂]
范先生	好倉	受控法團權益	[編纂]	[編纂]
深圳華睿信	好倉	受控法團權益	[編纂]	[編纂]
廈門華睿	好倉	受控法團權益	[編纂]	[編纂]
廈門恒智匯股權投資 有限公司	好倉	受控法團權益	[編纂]	[編纂]
嘉恒股份(香港) 有限公司	好倉	受控法團權益	[編纂]	[編纂]
Chuangxin Investment Limited	好倉	受控法團權益	[編纂]	[編纂]
Hua Rui Xin Ke Chuang Finance Holdings Limited	好倉	受控法團權益	[編纂]	[編纂]

主 要 股 東

主要股東姓名／ 名稱	好倉／淡倉	身份	擁有權益之 經調整普通股 數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
姚玲燕	好倉	配偶權益	[編纂]	[編纂]
華睿信	好倉	實益擁有人	[編纂]	[編纂]
戴先生	好倉	受控法團權益	[編纂]	[編纂]
認購人	好倉	實益擁有人	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 該等股份由林先生透過其所持銳創國際有限公司的權益質押予李和獅先生，作為李和獅先生授予林先生一筆貸款的擔保。
- (2) 該等股份由銳創國際有限公司（於英屬處女群島註冊成立的公司，由林先生全資擁有）持有。根據證券及期貨條例，林先生視為於該等股份中擁有權益。
- (3) 林先生為購股權持有人，可根據現有購股權計劃以每股1.62港元的行使價認購500,000股股份。
- (4) 該等股份由保德昌有限公司（於英屬處女群島註冊成立的公司，由張清先生全資擁有）持有。根據證券及期貨條例，張清先生視為於該等股份中擁有權益。
- (5) 收購事項完成時，該等股份即配發及發行予聯永（於英屬處女群島註冊成立的公司，由楊先生全資擁有）的[編纂]股代價股份。根據證券及期貨條例，楊先生視為於該等經調整普通股中擁有權益。
- (6) 收購事項完成時，該等股份即配發及發行予華睿信（於香港註冊成立的公司，由深圳華睿信全資擁有）的[編纂]股代價股份。深圳華睿信由(i)廈門華睿擁有96.77%；及(ii)獨立第三方擁有3.23%。廈門華睿由(i)范先生透過多家全資擁有的公司最終擁有80%；及(ii)獨立第三方透過多家全資擁有的公司最終擁有20%。根據證券及期貨條例，范先生、廈門華睿、廈門恒智匯股權投資有限公司、嘉恒股份（香港）有限公司、Chuangxin Investment Limited及Hua Rui Xin Ke Chuang Finance Holdings Limited均視為擁有該等經調整普通股權益。
- (7) 該等股份指戴先生將於認購事項完成後獲配發及發行的認購股份，將由認購人（於英屬處女群島註冊成立的公司，由戴先生全資擁有）持有。根據證券及期貨條例，戴先生將視為於該等經調整普通股中擁有權益。假設合資格股東並無接納[編纂]，則[編纂]股經調整普通股將根據[編纂]配發及發行予認購人。
- (8) 根據證券及期貨條例，楊先生、聯永、范先生、華睿信、戴先生及認購人視為一致行動人士。
- (9) 姚玲燕女士為范先生之配偶，因而視為於范先生擁有權益的該等經調整普通股中擁有權益。
- (10) Deng Ruiping女士為楊先生之配偶，因而視為於楊先生擁有權益的該等經調整普通股中擁有權益。

主 要 股 東

除上文所披露者外，就董事及本公司主要行政人員所知，截至最後可行日期，概無任何人士於證券及期貨條例第336條規定須予存置的股東名冊內登記的本公司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及聯交所披露的權益(或好倉)或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

以下第I-1至I-[49]頁所載為目標公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)發出的報告全文，乃為載入本投資通函而編製。



致飛克國際控股有限公司及滙富融資有限公司董事的過往財務資料會計師報告

緒言

吾等就載於第I-3至I-49頁之俊永國際有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)之過往財務資料作出報告，當中包括目標集團於2014年、2015年、2016年及2017年12月31日之綜合財務狀況表、目標公司於2016年及2017年12月31日的財務狀況表及目標集團截至2017年12月31日止四個年度各年(「營業紀錄期間」)之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及重大會計政策概要連同其他解釋資料(統稱「過往財務資料」)。第I-3至I-49頁所載過往財務資料為本報告不可或缺的一部分。編製過往財務資料旨在載入飛克國際控股有限公司於[編纂]就建議收購目標公司全部已發行股本之非常重大收購(「收購事項」)刊發的投資通函(「投資通函」)。

董事對過往財務資料之責任

目標公司董事負責根據過往財務資料附註1所載編製及呈列基準編製可真實而公平反映情況的過往財務資料，並落實目標公司董事認為必要的內部控制，以使編製的過往財務資料不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師之責任

吾等的責任是對過往財務資料發表意見並向閣下報告吾等的意見。吾等已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函報告委聘準則第200號「有關投資通函內過往財務資料之會計師報告」行事。該準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定該等過往財務資料有否重大錯誤陳述。

附 錄 一

過 往 財 務 資 料 會 計 師 報 告

吾等工作涉及執执行程序以獲取過往財務資料所載金額及披露資料的審核憑證。所選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過往財務資料存有重大錯誤陳述的風險。評估該等風險時，申報會計師考慮與該公司根據過往財務資料附註1所載編製及呈列基準編製可真實而公平反映情況的過往財務資料相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制效用發表意見。吾等工作亦包括評估目標公司董事所採用的會計政策是否合適及所作出的會計估計是否合理，以及評估過往財務資料的整體呈報方式。

吾等相信，吾等所獲得的審核憑證可充足而恰當地支持吾等的意見。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，過往財務資料已根據過往財務資料附註1所載編製及呈列基準真實而公平反映目標集團於2014年、2015年、2016年及2017年12月31日的財務狀況、目標公司於2016年及2017年12月31日的財務狀況及目標集團於營業紀錄期間的財務表現及現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例所呈報之事宜

調整

編製過往財務資料時，並無對相關財務報表(定義見第I-3頁)作出調整。

股息

吾等提述過往財務資料附註14，當中載明營業紀錄期間目標公司的附屬公司支付股息的相關資料並說明營業紀錄期間目標公司概無支付股息。

[德勤•關黃陳方會計師行]

香港

執業會計師

[編纂]

附 錄 一

過 往 財 務 資 料 會 計 師 報 告

目標集團的過往財務資料

編製過往財務資料

下文所載過往財務資料為本會計師報告不可或缺的一部分。

過往財務資料乃基於目標集團於營業紀錄期間的綜合財務報表編製。綜合財務報表按與香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則相符之會計政策編製，經吾等依據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審閱（「相關財務報表」）。

除另有所指外，過往財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，所有值均約整至最近千位（「人民幣千元」）。

附 錄 一

過 往 財 務 資 料 會 計 師 報 告

過往財務資料

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			
		2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收益	5	425,100	500,425	265,585	180,066
銷售成本		<u>(315,176)</u>	<u>(347,341)</u>	<u>(199,307)</u>	<u>(139,618)</u>
毛利		109,924	153,084	66,278	40,448
其他收入	7	122	304	492	1,467
其他收益及虧損	8	23	(1,371)	748	23,592
銷售及分銷開支		(16,522)	(12,724)	(3,910)	(4,656)
行政開支		(20,077)	(18,965)	(14,478)	(14,105)
其他開支	9	(3,201)	(153)	(7,035)	(9,755)
融資成本	10	<u>—</u>	<u>(3,143)</u>	<u>(2,707)</u>	<u>(5,014)</u>
除稅前溢利		70,269	117,032	39,388	31,977
所得稅開支	11	<u>(20,057)</u>	<u>(46,777)</u>	<u>(15,109)</u>	<u>(11,901)</u>
年內溢利及 全面收益總額		<u>50,212</u>	<u>70,255</u>	<u>24,279</u>	<u>20,076</u>
以下各方應佔年內 溢利及全面收益總額：					
目標公司擁有人	12	52,359	71,997	21,553	20,076
非控股權益		<u>(2,147)</u>	<u>(1,742)</u>	<u>2,726</u>	<u>—</u>
		<u>50,212</u>	<u>70,255</u>	<u>24,279</u>	<u>20,076</u>

附錄一

過往財務資料會計師報告

綜合財務狀況表

		12月31日			
	附註	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	16	1,489	971	595	5,321
購買土地預付款	17	33,432	—	—	—
預付租金	18	57,036	88,600	76,064	74,622
遞延稅項資產	28	3,700	8,076	5,873	2,678
已抵押／受限制銀行存款	21	3,889	5,940	6,192	14,408
長期保證金	22	—	—	4,750	—
		99,546	103,587	93,474	97,029
流動資產					
預付租金	18	1,199	1,868	1,868	1,655
物業存貨	19	960,796	837,987	666,395	616,801
貿易及其他應收款項及 預付款項	20	33,815	23,890	21,332	40,944
應收關聯方款項	39	21,951	30,630	—	—
預付所得稅		11,524	1,148	3,648	6,751
已抵押／受限制銀行存款	21	1,864	5,331	7,035	10,479
銀行結餘及現金	21	971	4,906	68,295	141,232
		1,032,120	905,760	768,573	817,862
持作出售之資產	23	—	—	10,668	11,840
		1,032,120	905,760	779,241	829,702
流動負債					
貿易及其他應付款項及 應計費用	24	220,561	208,826	134,131	69,376
出售物業已收按金		191,362	130,254	16,166	121,522
應付直接控股公司款項	39	—	—	306,482	313,474
應付關聯方款項	39	371,501	309,711	1,519	—
應付所得稅		19,498	50,264	51,486	43,915
銀行及其他借貸 — 一年內到期	25	100,000	40,000	52,100	118,200
		902,922	739,055	561,884	666,487
流動資產淨值		129,198	166,705	217,357	163,215
總資產減流動負債		228,744	270,292	310,831	260,244
資本及儲備					
股本	29	—	—	328	328
儲備		155,885	227,882	114,591	134,667
目標公司擁有人應佔權益		155,885	227,882	114,919	134,995
非控股權益		16,602	14,860	—	—
總權益		172,487	242,742	114,919	134,995
非流動負債					
遞延收入	27	53,376	27,263	—	—
遞延稅項負債	28	2,881	287	912	249
銀行及其他借貸 — 一年後到期	25	—	—	195,000	125,000
		56,257	27,550	195,912	125,249
		228,744	270,292	310,831	260,244

附 錄 一

過 往 財 務 資 料 會 計 師 報 告

目標公司財務狀況表

		12月31日	
	附註	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動資產			
投資附屬公司	31	301,083	301,083
流動資產			
應收附屬公司款項	39	3,271	6,637
銀行結餘及現金		202	207
		3,473	6,844
流動負債			
應付直接控股公司款項	39	306,482	313,474
應付關聯方款項	39	7	1,153
		306,489	314,627
流動負債淨值		(303,016)	(307,783)
總資產減流動負債		(1,933)	(6,700)
資本及儲備			
股本	29	328	328
累計虧損	30	(2,261)	(7,028)
總權益		(1,933)	(6,700)

附 錄 一

過 往 財 務 資 料 會 計 師 報 告

綜合權益變動表

	目標公司擁有人應佔					非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元 (附註i)	其他儲備 人民幣千元 (附註ii)	法定儲備 人民幣千元 (附註iii)	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於2014年1月1日	—	110,000	—	—	(6,457)	103,543	123,275
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	52,359	52,359	50,212
計提法定儲備	—	—	—	4,385	(4,385)	—	—
增持附屬公司權益(附註iv)	—	—	(17)	—	—	(17)	(1,000)
於2014年12月31日	—	110,000	(17)	4,385	41,517	155,885	172,487
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	71,997	71,997	70,255
計提法定儲備	—	—	—	8,079	(8,079)	—	—
於2015年12月31日	—	110,000	(17)	12,464	105,435	227,882	242,742
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	21,553	21,553	24,279
計提法定儲備	—	—	—	2,378	(2,378)	—	—
發行股本	328	—	—	—	—	328	328
轉讓吉林拓宏股權付款(附註v)	—	(30,000)	(32,956)	—	—	(62,956)	(30,000)
最終控股股東向拓宏匯祥注資	—	300,000	—	—	—	300,000	300,000
應付北京拓宏款項資本化(附註vi)	—	200,000	26,182	—	—	226,182	200,000
轉讓軟銀華睿股權付款(附註vii)	—	(280,000)	—	—	—	(280,000)	(280,000)
增持附屬公司權益(附註vii)	—	—	4,360	—	—	4,360	(20,000)
轉讓拓宏匯祥股權付款(附註viii)	—	(300,000)	(1,146)	—	—	(301,146)	(301,146)
派付股息	—	—	—	—	(21,284)	(21,284)	(21,284)
於2016年12月31日	328	—	(3,577)	14,842	103,326	114,919	114,919
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	20,076	20,076	20,076
計提法定儲備	—	—	—	2,665	(2,665)	—	—
於2017年12月31日	328	—	(3,577)	17,507	120,737	134,995	134,995

附註：

- i. 於2014年1月1日的資本儲備指楊宏鵬先生(「最終控股股東」)分別應佔吉林市拓宏前景置業有限公司(「吉林拓宏」)及吉林市軟銀華睿投資有限公司(「軟銀華睿」)繳足註冊資本人民幣30,000,000元及人民幣80,000,000元。

集團重組(「重組」)前，吉林拓宏為位於中華人民共和國(「中國」)的有限公司北京拓宏匯金投資管理有限公司(「北京拓宏」)的全資附屬公司。北京拓宏由北京拓宏偉業科技發展有限公司(「偉業科技」)及李高波先生代表最終控股股東分別持有99%及1%股權。偉業科技的51%股權由楊宏鵬先生透過所控制的兩間中國實體間接持有，15.7%股權由鄧瑞萍(楊宏鵬先生的妻子)代表楊宏鵬先生持有，其餘33.3%股權由楊宏鵬先生直接持有。因此，楊宏鵬先生被視為北京拓宏及吉林拓宏的單一最終實益擁有人。2016年完成重組後(詳見附註1)，吉林拓宏成為軟銀華睿全資附屬公司。

重組前，軟銀華睿由北京拓宏直接持有80%股權，由非控股股東深圳市華睿拓宏投資企業(有限合夥)(「深圳華睿」)持有剩餘20%股權。軟銀華睿直接持有吉林吉微房地產開發有限公司(「吉林吉微」)、吉

附 錄 一

過 往 財 務 資 料 會 計 師 報 告

- 林市軟銀房地產開發有限公司(「吉林軟銀」)與吉林市匯金房地產開發有限公司(「吉林匯金」)全部股權。2016年重組完成後(詳見附註1)，軟銀華睿成為廈門拓宏匯祥股權投資有限公司(「拓宏匯祥」，由廈門拓宏匯金股權投資有限公司(「拓宏匯金」)於2016年8月26日成立的有限公司)全資附屬公司。拓宏匯金為北京拓宏全資附屬公司。
- ii. 其他儲備指目標集團收購或出售附屬公司(並無導致控制權變動)時已付或已收代價之公平值與收購或出售附屬公司應佔淨資產的差額。
- iii. 根據所有於中國成立之附屬公司的公司章程，該等附屬公司須將除稅後溢利10%撥入法定儲備，直至該儲備達到註冊資本之50%為止。附屬公司劃撥溢利至該儲備後，方可向權益股東分派股息。法定儲備可用於彌補過往年度虧損、擴展現有業務或轉換為附屬公司的額外資本。
- iv. 2014年4月，軟銀華睿以現金代價人民幣1,000,000元自非控股股東收購吉林吉微剩餘10%股權，其後吉林吉微成為軟銀華睿全資附屬公司。
- v. 2016年8月，軟銀華睿以現金代價人民幣30,000,000元自北京拓宏收購吉林拓宏全部股權，其後吉林拓宏成為軟銀華睿全資附屬公司。
- vi. 2016年9月，北京拓宏透過將應付北京拓宏款項人民幣200,000,000元撥充資本增加對軟銀華睿的注資，北京拓宏所持軟銀華睿的股權由80%相應增至93.3%。
- vii. 2016年9月，拓宏匯祥與北京拓宏訂立買賣協議，以現金代價人民幣280,000,000元收購軟銀華睿93.3%的股權，已於2016年結清，亦與深圳華睿另行訂立買賣協議，以現金代價人民幣20,000,000元收購軟銀華睿6.7%的股權，已於2016年9月30日前結清。上述收購後，軟銀華睿成為拓宏匯祥全資附屬公司。
- viii. 2016年10月25日，廈門拓宏偉業股權投資有限公司(「拓宏偉業」)與拓宏匯金訂立買賣協議，以現金代價人民幣300,000,000元收購拓宏匯祥全部股權。拓宏偉業為於中國成立的外商獨資企業，直接控股公司為目標公司全資附屬公司永先投資國際有限公司(「永先」)。上述收購於2016年10月26日經中國相關部門批准，目標集團以44,500,000美元(相當於人民幣301,146,000元)支付該代價。上述收購完成後，拓宏匯祥成為拓宏偉業全資附屬公司。

附 錄 一

過 往 財 務 資 料 會 計 師 報 告

綜合現金流量表

	截至12月31日止年度			
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動				
除稅前溢利	70,269	117,032	39,388	31,977
調整：				
出售物業、廠房及設備收益	(23)	—	(160)	—
出售持作出售之資產收益	—	—	—	(23,592)
呆賬撥備	—	1,371	—	—
折舊	579	639	343	311
撥回預付租金	1,199	1,199	1,868	1,655
利息開支	—	3,143	2,707	5,014
利息收入	(115)	(101)	(116)	(546)
營運資金變動前經營現金流	71,909	123,283	44,030	14,819
物業存貨(增加)減少	(91,896)	133,115	171,904	60,546
貿易及其他應收款項及預付款項 (增加)減少	(5,627)	8,554	2,558	(7,355)
貿易及其他應付款項及應計費用 增加(減少)	34,458	(12,647)	(57,545)	(60,923)
出售物業已收按金(減少)增加	(9,233)	(61,108)	(114,088)	105,356
經營(所用)所得現金	(389)	191,197	46,859	112,443
已付所得稅	(6,619)	(12,605)	(13,559)	(20,043)
經營活動(所用)所得現金淨額	(7,008)	178,592	33,300	92,400
投資活動				
購置物業、廠房及設備	(26,238)	(26,234)	(27,581)	(13,650)
出售物業、廠房及設備所得款項	409	—	511	—
出售持作出售之資產所得款項	—	—	—	23,526
長期保證金付款	—	—	(4,750)	—
已抵押／受限制銀行存款增加	(122,695)	(292,068)	(146,954)	(386,939)
提取已抵押／受限制銀行存款	120,216	286,550	144,998	375,279
墊款予關聯方	(19,025)	(20,407)	(1,425)	—
關聯方還款	8,000	11,728	32,055	—
已收利息	115	101	116	546
投資活動所用現金淨額	(39,218)	(40,330)	(3,030)	(1,238)
融資活動				
新增銀行及其他借貸	100,000	—	332,100	50,000
償還銀行及其他借貸	—	(60,000)	(125,000)	(54,000)
支付貸款擔保費用	—	—	—	(1,800)
第三方墊款	19,454	22,103	16,000	—
向第三方還款	(103,302)	(19,255)	(32,169)	(3,831)
直接控股公司墊款	—	—	306,482	6,992
關聯方墊款	497,977	283,799	432,631	—
向關聯方還款	(464,699)	(345,589)	(540,823)	(1,519)
增持附屬公司權益	(1,000)	—	(20,000)	—
轉讓吉林拓宏股權付款	—	—	(30,000)	—
轉讓軟銀華睿股權付款	—	—	(280,000)	—
轉讓拓宏匯祥股權付款	—	—	(301,146)	—
最終控股股東注資	—	—	300,000	—
發行股本所得款項	—	—	328	—
已付利息	(8,400)	(15,385)	(4,000)	(14,067)
已付股息	—	—	(21,284)	—
融資活動所得(所用)現金淨額	40,030	(134,327)	33,119	(18,225)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(6,196)	3,935	63,389	72,937
年初現金及現金等價物	7,167	971	4,906	68,295
年末現金及現金等價物 (以銀行結餘及現金列示)	971	4,906	68,295	141,232

附錄一

過往財務資料會計師報告

過往財務資料附註

1. 一般資料、過往財務資料編製及呈列基準

目標公司(投資控股公司)於2016年2月1日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立為有限責任公司，由聯永發展有限公司(「聯永」，於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司)持有92.5%股權及華睿信投資(香港)有限公司(「華睿信」，於香港註冊成立的有限責任公司)持有7.5%股權。聯永由最終控股股東全資擁有，而華睿信由目標集團的附屬公司董事范嘉貴先生最終控制。目標公司註冊辦事處的地址為Akara Bldg. 24 De Castro Street, Wickhams Cay 1, Road Town, Torlola, BVI，主要營業地點位於中國吉林市高新區深中路1988號。

集團重組(「重組」)前，吉林拓宏及軟銀華睿由最終控股股東分別實益擁有100%及80%股權。以下為主要重組步驟。

- 2016年8月17日，永先成立拓宏偉業。
- 2016年8月22日，軟銀華睿與北京拓宏訂立買賣協議，以現金代價人民幣30,000,000元收購吉林拓宏的全部股權，此後，吉林拓宏為軟銀華睿的全資附屬公司。
- 根據日期為2016年9月14日的協議，北京拓宏通過資本化應付北京拓宏的人民幣200,000,000元而增加對軟銀華睿的注資，因此，北京拓宏所持軟銀華睿的股權由80%增至93.3%。
- 2016年9月29日，拓宏匯祥與北京拓宏訂立買賣協議，以現金代價人民幣280,000,000元收購軟銀華睿93.3%股權，及與深圳華睿訂立另一項買賣協議，以現金代價人民幣20,000,000元收購軟銀華睿6.7%股權。上述收購後，軟銀華睿成為拓宏匯祥的全資附屬公司。
- 2016年10月25日，拓宏偉業與拓宏匯金訂立買賣協議，以現金代價人民幣300,000,000元收購拓宏匯祥的全部股權。是項收購於2016年10月26日獲中國有關機構批准。完成收購後，拓宏匯祥成為拓宏偉業的全資附屬公司。
- 2016年12月23日，聯永以代價人民幣20,000,000元將所持目標公司股本的3,750股股份(佔目標公司已發行股本的7.5%)轉讓予華睿信。上述股份轉讓完成後，聯永及華睿信分別擁有目標公司92.5%及7.5%股權。

根據投資通函「目標集團之歷史及背景 — 重組」一節詳述的重組，目標公司於2016年10月25日成為目標集團現時旗下所有公司的控股公司。於營業紀錄期間或自彼等各自註冊成立／成立日期起成為目標集團現時的旗下公司在重組前後均受最終控股股東的共同控制，而該控制並非短暫性。因此，目標集團因上述

附 錄 一

過 往 財 務 資 料 會 計 師 報 告

重組而被視為持續經營實體。目標集團的過往財務資料已採用香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」所載合併會計處理原則而編製，猶如目標公司一直為目標集團的控股公司。

目標集團於截至2016年12月31日止三個年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括目標集團現時旗下公司的業績、權益變動及現金流量，編製時已假設現有集團結構於營業紀錄期間或自彼等各自註冊成立或成立日期起(以較短期間為準)一直存在。

編製目標集團2014年及2015年12月31日的綜合財務狀況表旨在呈列目標集團現時旗下公司的資產及負債，猶如現有集團結構在重組完成後於該等日期已存在(計及各自註冊成立／成立日期(如適用))。

過往財務資料以人民幣計值，目標公司的功能貨幣亦如此。

過往財務資料乃根據附註3所載會計政策編製，符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則。此外，過往財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例(第622章)規定的相關披露。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

為編製及呈列營業紀錄期間之過往財務資料，目標集團已於整個營業紀錄期間貫徹應用自2017年1月1日開始的會計期間生效之香港會計準則(「香港會計準則」)、香港財務報告準則、修訂及詮釋(統稱「香港財務報告準則」)。

於本報告日期，目標集團尚未提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則、香港財務報告準則修訂本及新詮釋：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益及相關修訂本 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ³
香港財務報告準則第2號之修訂本	以股份為基礎付款交易的分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號之修訂本	與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用的 香港財務報告準則第9號財務工具 ¹
香港財務報告準則第9號之修訂本	負補償的預付款特性 ³
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之間的資產銷售或貢獻 ²
香港會計準則第28號之修訂本	於聯營公司及合營企業之長期利益 ³
香港會計準則第40號之修訂本	投資物業轉撥 ¹
香港會計準則第28號之修訂本	為香港財務報告準則2014年–2016年週期之年度改進部分 ¹
香港財務報告準則之修訂本	為香港財務報告準則2015年–2017年週期之年度改進 ³

附 錄 一

過 往 財 務 資 料 會 計 師 報 告

- ¹ 於2018年1月1日或之後開始的年度生效。
- ² 於待定日期或之後開始的年度生效。
- ³ 於2019年1月1日或之後開始的年度生效。
- ⁴ 於2021年1月1日或之後開始的年度生效。

除下文所述者外，目標公司的董事預期，日後應用該等新訂香港財務報告準則、香港財務報告準則修訂本及新詮釋不會對目標集團的財務報表有重大影響。

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號引入金融資產及金融負債的分類和計量的新規定、一般對沖會計處理方法以及金融資產減值規定。

與目標集團有關之香港財務報告準則第9號的主要規定載述如下：

- 所有屬香港財務報告準則第9號範圍之已確認金融資產其後均須按已攤銷成本或公平值計量。具體而言，於目的為收取合約現金流量的業務模式下持有且附有純粹為支付本金及尚未償還本金利息的合約現金流量的債務投資，一般於其後的會計期末按攤銷成本計量。於目的為同時收取合約現金流量及出售金融資產的業務模式下持有且合約條款令於特定日期產生的現金流量純粹為支付本金及尚未償還本金利息的債務工具，一般按公平值計入其他全面收益。所有其他金融資產均於其後會計期間按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回選擇，於其他全面收益呈列並非持作買賣的股權投資的其後變動，僅股息收入於損益確認；
- 就金融資產減值而言，與香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」規定按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預計信貸虧損模式計算。預計信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預計信貸虧損及該等預計信貸虧損變動入賬，以反映自初始確認以來的信貸風險變動。換言之，毋須待發生信貸事件後方確認信貸虧損。

根據目標集團於2017年12月31日的金融工具及風險管理政策，目標公司董事預期初次應用香港財務報告準則第9號有以下潛在影響：

分類及計量

所有金融資產及金融負債將繼續按香港會計準則第39號目前規定的方式計量。

減值

一般而言，目標公司董事預期應用香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損模式將導致提早對目

附 錄 一

過 往 財 務 資 料 會 計 師 報 告

標集團按攤銷成本計量的金融資產以及於目標集團應用香港財務報告準則第9號時須作出減值撥備的其他項目尚未產生的信貸虧損作出撥備。

根據目標公司董事的評估，倘目標集團應用預計信貸虧損模式，主要由於須就貸款及應收款項作出預計信貸虧損撥備，故目標集團於2018年1月1日將確認的減值虧損累計金額與根據香港會計準則第39號確認的累計金額亦無重大差異。

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號建立單一綜合模式，以供實體用戶將客戶合約產生之收益入賬。香港財務報告準則第15號於生效後將取代現有收益確認指引，包括香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體所確認向客戶轉讓承諾商品或服務所獲之收益金額，應能反映該實體預期就交換該等商品或服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入五個步驟以確認收益：

- 步驟1：與客戶確定合約
- 步驟2：確定合約的履約責任
- 步驟3：釐定交易價格
- 步驟4：將交易價格分配至合約的履約責任
- 步驟5：於(或因)實體達成履約責任時確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於(或因)達成履約責任時(即當與特定履約責任相關的商品或服務的控制權轉交至客戶時)確認收益。香港財務報告準則第15號內加入更多規範性指引，以處理特定狀況。另外，香港財務報告準則第15號亦要求作出更廣泛的披露。

2016年，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號的澄清，內容關於確認履約責任、主體代理安排及牌照申請指示。

目標公司董事已評估應用香港財務報告準則第15號的影響，預計對物業銷售所得收益及銷售成本有以下方面的潛在影響：

- 目標集團於評估物業銷售合約是否有重大融資部分時已考慮所有相關事件及情況，包括已協定代價金額及物業現金售價間的差額；及目標集團向客戶轉讓物業與客戶支付購買物業款項的預計時間差距及相關市場當時利率的綜合影響。目標集團已應用香港財務報告準則第15號中可行的措施，並無單獨考慮合約中預期於客戶付款當日一年內完成的融資部分。根據目標公司董事的評估，該項目不會對目標集團的綜合財務報表有重大財務影響。

附 錄 一

過 往 財 務 資 料 會 計 師 報 告

- 目前，目標集團會將獲得客戶物業銷售合約之有關成本視為開支。根據香港財務報告準則第15號，倘獲得合約的新增成本符合若干條件，則可資本化為遞延合約成本。根據目標公司董事的評估，於2018年1月1日的遞延合約成本金額對目標集團而言微不足道。

此外，日後應用香港財務報告準則第15號或會導致須於綜合財務報表作出更多披露。

目標公司董事計劃採用有限的追溯調整法，初次應用的累積影響將於2018年1月1日期初股權結餘確認。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號為租賃安排的識別以及出租人與承租人的會計處理引入一套全面模型。香港財務報告準則第16號生效後將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制以區分租賃及服務合約。除短期租賃及低值資產的租賃外，經營租賃及融資租賃的差異自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式所取代。

使用權資產初步按成本計量，隨後以成本(惟若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量而作出調整。租賃負債乃按租賃款項(非當日支付)的現值初步計量。其後，租賃負債就(其中包括)利息及租賃款項以及租賃修訂的影響進行調整。就現金流量分類而言，目標集團目前呈列前期預付租賃付款為有關自用租賃土地的投資現金流量，其他經營租金則呈列為經營現金流量。應用香港財務報告準則第16號後，有關租賃負債的租賃付款將分配至本金及利息部分，並將由目標集團呈列為融資現金流量。

根據香港會計準則第17號，目標集團已就其作為承租人的租賃土地確認預付租賃款項資產。應用香港財務報告準則第16號可能導致該等資產的分類發生潛在變動，視乎目標集團是否將使用權資產單獨呈列或於對應的相關資產(倘擁有)的同一項目內呈列。

與承租人會計處理方法相反，香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號有關出租人的會計要求，並繼續規定出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號亦要求廣泛的披露且應用新規定或將導致上述計量、呈列及披露的變動。

3. 重大會計政策

過往財務資料乃根據以下所載符合香港會計師公會所頒發香港財務報告準則的會計政策編製。此外，過往財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例(第622章)所要求的相關披露。

過往財務資料已按歷史成本基準編製。

附 錄 一

過 往 財 務 資 料 會 計 師 報 告

歷史成本一般基於就換取貨物及服務而支付之代價的公平值計算。

公平值是於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格，而不論該價格是否可使用其他估值方法直接觀察或估計。估算資產或負債之公平值時，目標集團會考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮之資產或負債特點。過往財務資料中作計量及／或披露用途之公平值乃按此基準釐定，惟於香港財務報告準則第2號「以股份為基礎付款」範圍內之以股份為基礎付款交易、於香港會計準則第17號「租賃」範圍內之租賃交易及與公平值類似但並非公平值之計量（如香港會計準則第2號「存貨」之可變現淨值及香港會計準則第36號「資產減值」之使用價值）除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及輸入數據對公平值計量之整體重要性分類為第一級、第二級及第三級，載述如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據是資產或負債的直接或間接地可觀察之輸入數據（第一級內包括的報價除外）；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

綜合基準

過往財務資料包括目標公司及目標公司控制的實體及其附屬公司之財務報表。目標公司於以下情況擁有控制權：

- 對投資對象擁有權力；
- 因參與投資對象營運而承受可變回報之風險或有權獲得可變回報；及
- 有能力運用權力影響回報。

倘事實及狀況顯示，上文所列三個控制權部分其中一項或多項有所變動，則目標公司重新評估其是否控制投資對象。

附屬公司之綜合入賬於目標公司取得附屬公司之控制權時開始，並於目標公司失去對附屬公司之控制權時終止。具體而言，於相關年度所收購或出售附屬公司之收支自目標公司取得控制權之日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至目標公司不再控制有關附屬公司之日為止。

損益及其他全面收益各項項目歸屬於目標公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於目標公司擁有人及非控股權益，即使這將導致非控股權益出現虧絀結餘。

附 錄 一

過 往 財 務 資 料 會 計 師 報 告

倘有需要，將對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與目標集團的會計政策一致。

所有關於目標集團成員公司間交易的集團內資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合賬目時悉數對銷。

目標集團於現有附屬公司所有權的變動

目標集團於附屬公司之擁有權權益的變動，在並無導致目標集團失去對附屬公司控制權的情況下，全部列作權益交易。目標集團的相關權益部分及非控股權益的賬面金額已作調整，以反映於附屬公司相關權益的變動，包括有關儲備根據目標集團與非控股權益各自的股權比例在目標集團和非控股權益之間重新分配。

非控股權益的調整額與已付或已收代價公平值之間的差額，於權益直接確認，並歸屬於目標公司擁有人。

當目標集團失去對附屬公司的控制權時，該附屬公司之資產及負債以及非控股權益（如有）將終止確認。收益或虧損於損益確認並按：(i)已收代價公平值及任何保留權益公平值總額與(ii)目標公司擁有人應佔附屬公司之資產（包括商譽）及負債之賬面值之差額計算。所有先前於其他全面收益確認之有關該附屬公司之款項，將按猶如目標集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬（即按適用香港財務報告準則之規定／許可條文重新分類至損益內或轉撥至另一類權益）。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值將根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」於其後入賬時被列作初步確認之公平值，或（如適用）於初步確認時於聯營公司或合資企業之投資成本。

涉及共同控制業務的業務合併之合併會計處理

過往財務資料包括發生共同控制合併的合併業務之財務報表項目，猶如該等合併業務於首次受控制方控制之日期起已合併。

合併業務之資產淨值按控制方的現有賬面值合併入賬。商譽或議價購入收益於共同控制合併入賬時的金額不予以確認。

綜合損益及其他全面收益表包括各合併業務自最早呈列日期或自合併業務首次受共同控制日期以來（以較短期間為準，而不論何日為共同控制合併日期）之業績。

收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量，指於一般業務過程中就已售物業所應收的款項，扣除有關折扣。

一般業務過程中銷售物業所得收益在完成有關物業開發且有關物業已根據買賣協議交付予買家

附 錄 一

過 往 財 務 資 料 會 計 師 報 告

並達成下列標準時予以確認：

- 物業所有權的重大風險及回報已轉讓予買家；
- 概無就物業保留通常與所有權相關之持續管理參與權或實際控制權；
- 收益金額能可靠計量；
- 交易相關之經濟利益可能會流入目標集團；及
- 交易所產生或將產生之成本能可靠計量。

於達致上述收益確認標準前向買家收取的按金計入綜合財務狀況表的流動負債。

金融資產所得利息收入於經濟利益很可能流入目標集團且收益金額能可靠計量時予以確認。金融資產所得利息收入按時間基準累計，並參考未償還本金按適用實際利率計息，該實際利率指將金融資產於預期使用年期的估計未來現金收款準額貼現至該資產首次確認時之賬面淨值的利率。

物業、廠房及設備

除在建工程外，持作生產或供應商品或服務或作行政用途的物業、廠房及設備按成本減任何後續累計折舊及後續累計減值虧損(如有)列賬。

折舊根據資產(在建物業除外)成本減剩餘價值後於可使用年期内按直線法確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末進行檢討，而任何估計變動的影響按預先計提基準列賬。

物業、廠房及設備項目於出售或預期繼續使用該資產不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損，按出售所得款項與有關資產賬面值的差額釐定，並於損益內確認。

作未來業主自用之發展中樓宇

當樓宇正在發展作生產或行政用途時，於施工期間發放的預付土地租金計入在建樓宇成本的一部分。在建樓宇按成本減任何已識別減值虧損列賬。當樓宇可供使用(即樓宇達致所需的位置及狀況，可按管理層擬定的方式經營)時開始計提折舊。

持作出售的非流動資產

倘主要透過銷售交易而非持續使用收回賬面值，則非流動資產及出售組別分類為持作出售。該資產(或出售組別)必須在對於出售該資產(或出售組別)而言屬於一般及慣常的條款的條件下，可供

附 錄 一

過 往 財 務 資 料 會 計 師 報 告

隨即以現狀出售，而有關出售很可能發生，方視為符合上述條件。管理層須致力履行該項出售，預期該項出售由分類當日起一年內合資格確認為已完成的出售事項。

分類為持作出售的非流動資產(或出售組別)乃按原賬面值與公平值減銷售成本之較低者計量。

投資附屬公司

於附屬公司的投資按成本減任何已識別減值虧損於目標公司財務狀況表列示。目標公司以年／期內已收或應收股息為基準列賬附屬公司的業績。

租賃

當租賃條款將擁有權絕大部分風險及回報轉至承租人時，該等租賃分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

目標集團作為出租人

經營租賃之租金收入按有關租期以直線法於損益內確認。

目標集團作為承租人

經營租金在租期內以直線法確認為開支。

倘訂立經營租賃可獲得租賃優惠，則該等優惠確認為負債。優惠的利益總額按直線基準確認為租金開支減少。

租賃土地及樓宇

當目標集團就物業權益(包括租賃土地及樓宇部分)付款時，目標集團根據對附於各部分所有權的絕大部分風險及回報是否已轉至目標集團的評估，分別評估各部分的分類，惟倘土地及樓宇部分均明確為經營租賃者，則整個物業入賬為經營租賃。具體而言，整項代價(包括任何一筆過支付的預付款項)於首次確認時按租賃土地部分及樓宇部分中的租賃權益相對公平值比例於租賃土地與樓宇部分間分配。

倘相關付款能可靠分配，則以經營租賃列賬的租賃土地權益於綜合財務狀況表中列為「預付租金」，且於租期內按直線法攤銷。當租金未能於租賃土地及樓宇部分間可靠分配時，整個物業的分類通常視為融資租賃下的租賃土地。

物業存貨

作銷售用途的發展中物業及持作銷售用途的已竣工物業按成本及可變現淨值的較低者列賬。可變現淨值按最終預期變現的價格減預計銷售開支及竣工成本計算(如適用)。

附 錄 一

過 往 財 務 資 料 會 計 師 報 告

作銷售用途的發展中物業成本包括土地成本、建造成本、按目標集團會計政策資本化的借貸成本及於發展期間產生的直接費用。完成時，物業將轉為持作銷售用途的已竣工物業。

金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為相關工具合約條款的訂約方時確認。

金融資產及金融負債初步以公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債(以公平值計量且其變動計入當期損益的金融資產及金融負債除外)直接應佔的交易成本於初步確認時計入金融資產或金融負債的公平值或自其中扣除(如適用)。收購以公平值計量且其變動計入當期損益的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時於損益確認。

金融資產

目標集團及目標公司的金融資產為貸款及應收款項。分類取決於金融資產的性質及用途，並於初步確認時釐定。

實際利率法

實際利率法乃計算債務工具攤銷成本及分配相關期間利息收入的方法。實際利率乃於初步確認時按債務工具的預計年期或(如適用)較短期間，準確折現估計未來現金收入(包括所有屬於實際利率不可或缺部分的已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)至賬面淨值的利率。

債務工具的利息收入乃按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可確定付款且在活躍市場並無報價的非衍生金融資產。初步確認後，貸款及應收款項(包括長期保證金、貿易及其他應收款項、應收附屬公司及關聯方款項、已抵押／受限制銀行存款和銀行結餘及現金)使用實際利率法按攤銷成本減任何減值計量。

利息收入使用實際利率確認，惟所確認利息並不重大的短期應收款項除外。

金融資產減值

於各報告期末均會評估金融資產有否減值跡象。倘有客觀證據顯示金融資產於初步確認後出現一項或多項事宜影響估計未來現金流量，則金融資產被視為已減值。

減值的客觀證據包括：

- 發行人或對手方出現重大財政困難；或

附 錄 一

過 往 財 務 資 料 會 計 師 報 告

- 違約，如利息或本金付款出現逾期或拖欠情況；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

有關應收款項組合減值的客觀證據可包括目標集團過往收取款項的經驗、組合中超過平均信貸期的延誤付款數目增加，以及全國或地方經濟狀況出現與拖欠應收款項有關的明顯變動。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，已確認減值虧損金額為資產賬面值與以初始實際利率折現的預計未來現金流量現值之間的差額。

所有金融資產的賬面值均直接減去減值虧損，惟貿易應收款項除外，其賬面值通過使用壞賬準備賬戶抵減。壞賬準備賬戶的賬面值變動於損益內確認。倘貿易應收款項被視為無法收回，則應與壞賬準備賬戶進行撇銷。其後收回的已撇銷金額將計入損益。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘減值虧損金額在其後期間減少，且有關減少在客觀上與減值獲確認後發生的事件相關，則先前已確認的減值虧損會透過損益撥回，惟該投資於減值撥回日期的賬面值不超過假定並無確認減值的情況下應有的攤銷成本。

金融負債及權益工具

集團實體發行的債務及權益工具乃根據合約安排的內容以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益工具。

權益工具

權益工具乃證明實體資產經扣除所有負債後之剩餘權益的任何合約。目標集團發行的權益工具按已收款項扣除直接發行成本確認。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債的攤銷成本及分配相關期間利息支出的方法。實際利率於初步確認時按金融負債的預計年期或(如適用)較短期間，準確折現估計未來現金付款(包括所有屬於實際利率不可或缺部分的已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)至賬面淨值的利率。

利息支出按實際利率基準確認。

按攤銷成本入賬之金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付款項、應付關聯方款項、應付直接控股公司款項和銀行及其他借貸)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

附 錄 一

過 往 財 務 資 料 會 計 師 報 告

財務擔保合約

財務擔保合約為發行人根據債務工具的條款，因特定債務人於到期日未能償還款項而須支付特定款項以補償持有人損失的合約。

目標集團發行的財務擔保合約初步以公平值計量，倘未指定為以公平值計量且其變動計入當期損益，則其後以下列較高者計量：(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定的合約責任金額；及(ii)初步確認的金額減去於擔保期確認的累計攤銷(如適用)。

終止確認

目標集團僅於資產現金流量的合約權利屆滿時，或將金融資產及該資產所有權的絕大部分風險及回報轉至另一實體時，方會終止確認金融資產。

於終止確認金融資產時，該項資產賬面值與已收及應收代價間的差額，於損益內確認。

目標集團僅於責任獲解除、取消或屆滿時，方會終止確認金融負債。已終止確認金融負債的賬面值與已付及應付代價間的差額於損益內確認。

有形資產的減值虧損

於報告期末，目標集團檢討具有有限使用年期有形資產的賬面值，以釐定有否跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何有關跡象，則估計相關資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)金額。當不大可能估計單項資產可收回金額時，目標集團估算該項資產所屬現金產生單位的可收回金額。當可確認合理一致的分配基準時，公司資產亦可分配至單個現金產生單位，或另行分配至可確認合理一致分配基準的最小現金產生單位組別。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量採用反映當時市場對貨幣時間價值及資產(其未來現金流量估值未經調整)特定風險評估的稅前折現率折算成現值。

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額低於賬面值，則資產的賬面值將調減至可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損於其後撥回，則資產(或現金產生單位)的賬面值增至經修訂的估計可收回金額，惟增加後的賬面值不得超過假定該資產(或現金產生單位)於往年並無確認減值虧損而釐定的賬面值。減值虧損撥回即時於損益確認。

外幣

編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣(外幣)進行的交易按交易日

附 錄 一

過 往 財 務 資 料 會 計 師 報 告

的普遍匯率換算後確認。於報告期末，以外幣計值的貨幣項目按該日的普遍匯率重新換算。按歷史成本計量以外幣計值的非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生的匯兌差額於產生期間在損益確認。

借貸成本

因收購、建設或生產未完成資產(需相當長一段時間方能達致擬定用途或出售的資產)直接產生的借貸成本撥至該等資產的成本，直至資產大致可作擬定用途或出售。

特定借貸於用作未完成資產支出前的臨時投資所賺取的投資收入於合資格資本化的借貸成本中扣減。

所有其他借貸成本於產生期間在損益確認。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項的總和。

即期應付稅項按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於綜合損益及其他全面收益表中所呈報的「除稅前溢利」，是由於在其他年度應課稅或可扣稅的收入或支出以及毋須課稅或扣稅項目。目標集團按截至報告期末已生效或實質已生效的稅率計算即期稅項負債。

遞延稅項按過往財務資料內資產與負債賬面值及用於計算應課稅溢利的相應稅基之暫時性差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差額確認。遞延稅項資產則一般就所有可扣減暫時性差額於應課稅溢利可用於抵銷可扣減暫時性差額時確認。若於一項交易中，因初步確認(非業務合併)資產與負債而引致的暫時性差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等遞延稅項資產與負債。

遞延稅項負債按附屬公司投資的相關應課稅暫時性差額確認，惟目標集團可控制暫時性差額的撥回及暫時性差額在可預見未來很可能不會撥回的情況除外。與該等投資相關的可扣減暫時性差額所產生的遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可用於抵銷暫時性差額利益及預期會於可預見未來撥回時確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利可收回全部或部分資產時調減。

遞延稅項資產及負債以報告期末前已生效或實質上已生效的稅率(及稅法)為基準，按預期於負債獲償還或資產獲變現期間適用的稅率計量。

附 錄 一

過 往 財 務 資 料 會 計 師 報 告

遞延稅項負債及資產的計量反映目標集團預期於報告期末收回或償還資產及負債賬面值的方式所產生的稅務結果。即期及遞延稅項於損益確認。

退休福利成本

當僱員已提供服務並有權享有退休供款時，該等支付予中國國家管理退休福利計劃（界定供款計劃）之供款於損益確認。

政府補助

政府補助於可合理確定目標集團符合補助金附帶條件及可收取補助金時方予確認。

政府補助於目標集團確認有關補助擬抵銷的相關成本為支出期間按系統化基準於損益確認。具體而言，以要求目標集團購買、建造或另行收購非流動資產為主要條件的政府補助於綜合財務狀況表確認為自相關資產賬面值扣除項，並於相關資產的可使用年期內基於系統合理基準轉撥至損益。

4. 估計不確定因素之主要來源

應用附註3所述目標集團會計政策時，目標公司董事須對無法從其他來源即時得到之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設基於過往經驗及視為相關的其他因素作出。實際結果與該等估計可能有所不同。

估計及相關假設會持續檢討。對會計估計作出之修訂若僅影響修訂估計之期間，於該期間確認，若影響當期及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

以下為報告期末有關未來之主要假設及估計不確定因素之其他主要來源。該等假設及來源有須對接下來十二個月之資產及負債賬面值作出大幅調整之重大風險。

物業開發活動直接應佔開發成本

目標集團分配部分土地及開發成本至已竣工待售物業及發展中待售物業。由於目標集團若干物業開發項目分期開發及竣工，整個項目的預算開發成本取決於對總開發結果的估算。根據經驗及開發項目的性質，管理層就未來事項作出多項在當時情況下認為合理的估計及假設。鑑於物業開發活動涉及不確定因素，相關實際業績可能會高於或低於報告期末的估算金額。估計及假設的任何變動將影響目標集團未來數年的經營表現。

釐定物業存貨可變現淨值

物業存貨按成本或可變現淨值的較低者列報，於2014年、2015年、2016年及2017年12月31日的賬面值分別約為人民幣960,796,000元、人民幣837,987,000元、人民幣666,395,000元及人民幣616,801,000

附 錄 一

過 往 財 務 資 料 會 計 師 報 告

元。可變現淨值按估計售價減估計銷售開支和估計竣工成本(如有)計算，均按當時市況釐定。倘中國房地產市況變化導致竣工成本上升或估計售價下降，發展中待售物業及已竣工待售物業將出現減值虧損。營業紀錄期間並無確認物業存貨的減值虧損。

土地增值稅(「土地增值稅」)

目標集團須在中國繳納土地增值稅。然而，中國不同城市的稅務機關在執行及結算稅項方面存在差異，且目標集團若干項目尚未與中國地方稅務機關釐定土地增值稅計稅及納稅方法。因此，釐定土地增值金額及其相關所得稅撥備時，需要作出重大估計。目標集團根據管理層最佳預估確認土地增值稅。最終稅項結果可能與初始記錄金額不同，而該等差額將影響與地方稅務機關釐定最終稅額期間的所得稅開支及相關所得稅撥備。

遞延稅項

在很有可能會有應課稅溢利可用於抵銷虧損時，會就所有未動用稅項虧損及暫時性差額確認遞延稅項資產。釐定可確認遞延稅項資產金額須管理層根據未來應課稅溢利的可能時間及水平和未來稅務規劃戰略作出重大判斷。於2014年、2015年、2016年及2017年12月31日，於目標集團的綜合財務狀況表確認遞延稅項資產分別約人民幣3,700,000元、人民幣8,076,000元、人民幣5,873,000元及人民幣2,678,000元。

5. 收益

收益按營業紀錄期間於中國吉林省銷售物業所得收入扣除有關折扣後計算。

6. 分部資料

主要經營決策者(即目標集團首席執行官)分配資源及評估表現時，會審閱按附註3所載會計政策編製的目標集團整體業績及財務狀況，因此，管理層認為目標集團僅擁有一個運營分部。目標集團物業開發項目全部位於中國吉林省，該等項目的收益主要來自銷售物業，風險與回報相若。目標公司董事認為，目標集團的所有物業開發項目在建設流程、客戶類型、銷售方式方面有類似特徵，亦處於相若經濟環境，受相似監管政策規管。

目標集團所有收益均來自中國客戶，於2014年、2015年、2016年及2017年12月31日金額分別為人民幣91,957,000元、人民幣89,571,000元、人民幣76,659,000元及人民幣[79,943,000]元的非流動資產(不包括遞延稅項資產、已抵押／受限制銀行存款及長期保證金)所在地均位於中國。

營業紀錄期間，概無客戶貢獻收益佔目標集團總收益10%以上。

附 錄 一

過 往 財 務 資 料 會 計 師 報 告

7. 其他收入

	截至12月31日止年度			
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
出租待售物業租金收入	—	50	293	877
銀行存款利息收入	115	101	116	546
其他	7	153	83	44
	<u>122</u>	<u>304</u>	<u>492</u>	<u>1,467</u>

8. 其他收益及虧損

	截至12月31日止年度			
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他存款減值	—	(1,371)	—	—
出售物業、廠房及設備 收益	23	—	160	—
出售持作出售之資產收益 (附註23)	—	—	—	23,592
匯兌收益	—	—	588	—
	<u>23</u>	<u>(1,371)</u>	<u>748</u>	<u>23,592</u>

9. 其他費用

	截至12月31日止年度			
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
罰金	95	153	167	—
捐款	3,003	—	30	600
收購事項專業費用	—	—	6,838	9,132
其他	103	—	—	23
	<u>3,201</u>	<u>153</u>	<u>7,035</u>	<u>9,755</u>

10. 融資成本

	截至12月31日止年度			
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及其他借貸利息	11,556	13,449	3,019	15,966
減：發展中待售物業 資本化金額	<u>(11,556)</u>	<u>(10,306)</u>	<u>(312)</u>	<u>(10,952)</u>
	<u>—</u>	<u>3,143</u>	<u>2,707</u>	<u>5,014</u>

附 錄 一

過 往 財 務 資 料 會 計 師 報 告

11. 所得稅開支

	截至12月31日止年度			
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項：				
企業所得稅				
(「企業所得稅」)	19,748	31,164	7,222	6,454
土地增值稅	2,242	22,583	5,059	2,915
	21,990	53,747	12,281	9,369
遞延稅項(附註28)	(1,933)	(6,970)	2,828	2,532
	20,057	46,777	15,109	11,901

由於目標集團之收入並非於香港產生或衍生自香港，故過往財務資料中並未就香港利得稅計提撥備。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)及其實施條例，中國附屬公司的稅率為25%。

土地增值稅撥備乃根據相關中國稅法及法規所載規定估計。土地增值稅已按增值額之漸進稅率範圍撥備，且有若干可減免及扣減項目。

營業紀錄期間的所得稅開支可與綜合損益及其他全面收益表之除稅前溢利對賬如下：

	截至12月31日止年度			
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利	70,269	117,032	39,388	31,977
按中國企業所得稅稅率				
25%計算之稅項	17,567	29,258	9,847	7,994
土地增值稅	2,242	22,583	5,059	2,915
土地增值稅稅務影響	(561)	(5,646)	(1,265)	(729)
不可扣稅開支的稅務影響	427	296	1,152	1,460
未確認稅項虧損之稅務影響	382	286	316	261
年內所得稅開支	20,057	46,777	15,109	11,901

附 錄 一

過 往 財 務 資 料 會 計 師 報 告

12. 年內溢利及全面收益總額

	截至12月31日止年度			
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內溢利及全面收益 總額已扣除(計入)：				
核數師薪酬	—	—	—	—
計入銷售成本的持作銷售 物業成本	291,370	319,317	186,751	138,273
物業、廠房及設備折舊	579	639	343	311
撥回預付租金	1,199	1,199	1,868	1,655
員工成本				
員工薪金(不包括退休福利供款)	5,873	4,513	3,396	3,803
退休福利供款	558	489	438	504
	6,431	5,002	3,834	4,307
減：發展中待售物業 資本化金額	(744)	(700)	(690)	(620)
	<u>5,687</u>	<u>4,302</u>	<u>3,144</u>	<u>3,687</u>

13. 董事、僱員及高級行政人員酬金

自註冊成立日期以來，楊宏鵬先生為目標公司的唯一董事。營業紀錄期間，目標集團並無支付董事酬金。嚴宏志先生為目標集團的高級行政人員，於營業紀錄期間的酬金如下：

	截至12月31日止年度			
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金及津貼	84	84	117	146
績效獎金	54	—	—	—
退休福利供款	1	3	6	10
	<u>139</u>	<u>87</u>	<u>123</u>	<u>156</u>

績效獎金由管理層根據個人表現釐定。

營業紀錄期間，目標集團五位最高薪酬人士詳情如下：

	截至12月31日止年度			
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金及津貼	321	352	532	696
績效獎金	270	—	—	—
退休福利供款	35	39	43	55
	<u>626</u>	<u>391</u>	<u>575</u>	<u>751</u>

附 錄 一

過 往 財 務 資 料 會 計 師 報 告

彼等各自的酬金均低於1,000,000港元。

營業紀錄期間，目標集團並無向目標公司董事或五位最高薪酬人士支付薪酬以吸引其加入目標集團或作為離職補償。

14. 股息

營業紀錄期間，目標公司並無派付或宣派任何股息。

2016年9月，吉林拓宏向北京拓宏支付股息人民幣21,284,000元。

15. 每股盈利

由於載入營業紀錄期間每股盈利對本報告而言並無意義，故並無呈列。

附錄一

過往財務資料會計師報告

16. 物業、廠房及設備

	在建樓宇 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	車輛 人民幣千元	傢俱、裝置 及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本					
於2014年1月1日	—	—	486	1,580	2,066
添置	25,026	—	1,094	118	26,238
出售	—	—	(422)	—	(422)
政府補助	(25,026)	—	—	—	(25,026)
2014年12月31日	—	—	1,158	1,698	2,856
添置	26,113	—	—	121	26,234
政府補助	(26,113)	—	—	—	(26,113)
2015年12月31日	—	—	1,158	1,819	2,977
添置	27,263	—	140	178	27,581
政府補助	(27,263)	—	—	—	(27,263)
出售	—	—	(764)	—	(764)
2016年12月31日	—	—	534	1,997	2,531
添置	4,599	—	395	43	5,037
轉撥	(4,599)	4,599	—	—	—
2017年12月31日	—	4,599	929	2,040	7,568
累計折舊					
於2014年1月1日	—	—	111	713	824
年度支出	—	—	148	431	579
出售時對銷	—	—	(36)	—	(36)
2014年12月31日	—	—	223	1,144	1,367
年度支出	—	—	233	406	639
2015年12月31日	—	—	456	1,550	2,006
年度支出	—	—	207	136	343
出售時對銷	—	—	(413)	—	(413)
2016年12月31日	—	—	250	1,686	1,936
年度支出	—	99	122	90	311
2017年12月31日	—	99	372	1,776	2,247
賬面值					
2014年12月31日	—	—	935	554	1,489
2015年12月31日	—	—	702	269	971
2016年12月31日	—	—	284	311	595
2017年12月31日	—	4,500	557	264	5,321

計及估計剩餘價值，上述物業、廠房及設備項目(在建樓宇除外)以直線法按以下年度比率計算折舊：

樓宇	5%
車輛	16.67% – 19%
傢俱、裝置及設備	19% – 33.33%

附 錄 一

過 往 財 務 資 料 會 計 師 報 告

17. 購買土地預付款項

於2014年12月31日，根據就收購用作信息技術培訓機構發展的中國若干地塊而與中國地方政府訂立的買賣協議，總代價人民幣33,432,000元已悉數預付並歸類為非流動資產。購買土地已根據買賣協議付款，但截至2014年12月31日仍未取得相關土地證明。2015年取得土地證明後，相關款項已轉至「預付租金」賬目。

18. 預付租金

	12月31日			
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分析為：				
流動資產	1,199	1,868	1,868	1,655
非流動資產	<u>57,036</u>	<u>88,600</u>	<u>76,064</u>	<u>74,622</u>
	<u>58,235</u>	<u>90,468</u>	<u>77,932</u>	<u>76,277</u>

於2014年、2015年、2016年及2017年12月31日，人民幣51,391,000元、人民幣50,331,000元、人民幣49,271,000元及人民幣48,211,000元的結餘指林地50年期的租金。各報告期末餘下結餘指目標集團就信息技術培訓機構發展持有的土地使用權。

19. 物業存貨

	12月31日			
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已竣工待售物業	251,808	296,178	324,341	197,289
發展中待售物業	<u>708,988</u>	<u>541,809</u>	<u>342,054</u>	<u>419,512</u>
	<u>960,796</u>	<u>837,987</u>	<u>666,395</u>	<u>616,801</u>

於2014年、2015年、2016年及2017年12月31日，分別有人民幣345,301,000元、人民幣409,536,000元、人民幣342,054,000元及人民幣100,428,000元的發展中待售物業預期於各報告期末起計十二個月後竣工。

附錄一

過往財務資料會計師報告

20. 貿易及其他應收款項及預付款項

貿易應收款項主要來自物業銷售。已售物業代價通常於訂立相關買賣協議日期起計90日內根據協議條款支付。部分物業買家向住房公積金管理局申請以住房公積金供款支付代價，住房公積金管理局一旦批准申請則會結算部分代價(即1%)。

	12月31日			
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	1,554	—	93	27
其他應收款項	5,691	6,353	4,546	4,765
出售持作出售資產應收款項(附註23)	—	—	—	7,507
借款保證金(附註22)	—	—	—	4,750
預付供應商款項	200	184	721	1,321
已付按金	18,028	13,778	13,570	11,696
預付其他稅款	8,342	3,575	2,402	10,878
	<u>33,815</u>	<u>23,890</u>	<u>21,332</u>	<u>40,944</u>

以下為各報告期末基於向客戶交付物業日期貿易應收款項的賬齡分析。

	12月31日			
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至90日	—	—	3	—
91至180日	—	—	—	—
181至365日	760	—	90	27
一年以上	794	—	—	—
	<u>1,554</u>	<u>—</u>	<u>93</u>	<u>27</u>

於2014年12月30日的貿易應收款項主要與買家申請以住房公積金供款或銀行按揭支付代價有關，而最終部分將於住房公積金局或相關銀行批准有關申請後結算，該等貿易應收款項不視為過期。考慮到過去的拖欠率較低，於營業紀錄期間並無就貿易應收款項作出呆賬撥備。

21. 已抵押／受限制銀行存款／銀行結餘及現金

已抵押／受限制銀行存款

	12月31日			
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就按揭貸款融資已抵押的存款 (附註a)	3,889	5,940	5,692	8,143
預售物業的受限制銀行存款(附註b)	1,864	5,331	7,035	10,479
項目質量的受限制銀行存款(附註c)	—	—	500	6,265
	<u>5,753</u>	<u>11,271</u>	<u>13,227</u>	<u>24,887</u>
減：列為流動資產款項	<u>(1,864)</u>	<u>(5,331)</u>	<u>(7,035)</u>	<u>(10,479)</u>
列為非流動資產款項	<u>3,889</u>	<u>5,940</u>	<u>6,192</u>	<u>14,408</u>

附錄一

過往財務資料會計師報告

附註：

- a. 已抵押銀行存款抵押予銀行以獲取客戶申請的按揭貸款，且將於買家取得個人物業所有權證（預期為報告期末起計一年後）時歸還。
- b. 銀行結餘指預售物業所得並存入指定銀行賬戶且僅可用於結算項目相關成本的款項。
- c. 為監督建設工程質量，目標集團須按吉林市建設工程質量監督站及吉林市人民防空辦公室規定，將保證金存入指定的銀行賬戶，待建設工程竣工後歸還。

於2014年、2015年、2016年及2017年12月31日，目標集團已抵押／受限制銀行存款的現行市場年利率分別介乎零至0.385%、零至0.42%、零至0.35%及零至0.35%。

銀行結餘及現金

於2014年、2015年、2016年及2017年12月31日，目標集團銀行結餘的現行市場年利率分別為0.35%、0.35%、0.35%及0.35%。

22. 長期保證金

於2016年12月31日的長期保證金人民幣4,750,000元即支付予吉林省信用擔保投資集團有限公司的保證金，該公司於中國從事擔保業務。吉林省信用擔保投資集團有限公司就自吉林環城農村商業銀行股份有限公司借入的貸款向目標集團提供公司擔保。保證金將於2018年12月貸款到期時解除。保證金已於2017年12月31日計入貿易及其他應收款項。貸款詳情載於附註25。

23. 持作出售之資產

2016年12月，目標集團取得五棟寫字樓的預售許可證，目標集團管理層致力於該五棟樓宇的銷售計劃，已於2016年第四季度物色若干有意買家。上述樓宇截至2016年12月31日的建築成本已悉數自政府補助扣減（詳見附註16），賬面值為人民幣10,668,000元的預付租金於2016年12月重新分類至持作出售非流動資產。兩棟樓宇的買賣協議已於2017年12月31日前簽訂，其中一棟已於2017年6月交付予客戶，而目標集團已於2017年12月31日前收取代價人民幣8,350,000元，其餘代價人民幣7,507,000元亦已於2018年1月收取。另一棟樓宇已於2017年12月交付予客戶，而目標集團已於2017年9月前收取全部代價人民幣15,176,000元。出售上述兩棟樓宇獲得出售收益人民幣23,592,000元，在損益中確認。

截至2017年12月31日止年度，目標集團已為餘下三棟樓宇裝潢和安裝空調及照明系統，支出人民幣8,613,000元。目標集團會繼續執行餘下三棟樓宇的銷售計劃，並正積極物色其他有意買家。目標公司董事認為餘下三棟樓宇很可能於報告期末後一年內售出。

附 錄 一

過 往 財 務 資 料 會 計 師 報 告

目標集團已向獨立第三方出租其中一棟樓宇，租期由2016年12月至2018年5月，於2016年12月31日預收租戶租金收入人民幣900,000元。目標集團將於2018年處置該樓宇前終止該租約。

24. 貿易及其他應付款項及應計費用

	12月31日			
	2014年	2015年	2016年	2017年
	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	11,013	22,435	45,205	17,634
應付留存金	265	657	869	401
其他應付款項	3,500	1,401	501	1,577
第三方墊款(附註)	17,152	20,000	3,831	—
簽訂銷售協議前物業銷售已收首付	39,331	12,054	31,838	17,432
預收租金(附註23)	—	—	900	264
應付利息	3,156	1,220	239	238
其他應付稅項	—	4,953	795	2,227
應計建築成本	142,809	143,872	47,272	26,976
應計開支	3,335	2,234	2,681	2,627
	<u>220,561</u>	<u>208,826</u>	<u>134,131</u>	<u>69,376</u>

附註：2014年、2015年、2016年及2017年12月31日的第三方墊款結餘指自第三方取得的融資，為無抵押、免息及須應要求償還，且已於截至2017年12月31日止年度悉數償還。

貿易應付款項主要指應付供應商的建設工程款項。建築供應商的平均信貸期為0至30日。

以下為於報告期末，基於發票日期呈列的目標集團貿易應付款項的賬齡分析：

	12月31日			
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至60日	7,869	4,554	544	134
61至180日	2,144	13,370	10,030	3,206
181至365日	189	1,743	23,800	3,256
多於一年	811	2,768	10,831	11,038
	<u>11,013</u>	<u>22,435</u>	<u>45,205</u>	<u>17,634</u>

2014年、2015年、2016年及2017年12月31日的應付留存金的賬齡均介於一至兩年。

附錄一

過往財務資料會計師報告

25. 銀行及其他借貸

	12月31日			
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及第三方貸款，有抵押	100,000	40,000	142,100	88,200
第三方貸款，無抵押	—	—	105,000	155,000
	<u>100,000</u>	<u>40,000</u>	<u>247,100</u>	<u>243,200</u>
應償還賬面值				
一年內	100,000	40,000	52,100	118,200
一年以上但不超過兩年	—	—	120,000	75,000
兩年以上但不超過五年	—	—	75,000	50,000
	<u>100,000</u>	<u>40,000</u>	<u>247,100</u>	<u>243,200</u>
減：流動負債所示				
於一年內到期之款項	<u>(100,000)</u>	<u>(40,000)</u>	<u>(52,100)</u>	<u>(118,200)</u>
非流動負債所示之款項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>195,000</u>	<u>125,000</u>

附註：

- (i) 2014年12月31日有人民幣100,000,000元之貸款自獨立第三方西藏林芝匯福投資有限公司借得，以人民幣計值，固定年利率為16%，須於2015年10月前償還。貸款以吉林拓宏之100%股權作抵押。截至2015年12月31日止年度，已償還人民幣60,000,000元，其餘人民幣40,000,000元的還款期延至2016年1月，且於其後已償還。
- (ii) 2016年及2017年12月31日的結餘包含下列貸款：
- 自獨立第三方吉林市海宏商貿有限公司所借貸款人民幣105,000,000元，以人民幣計值，固定年利率為4.75%，無抵押。本金人民幣30,000,000元須於2018年11月償還，餘額須於2019年8月償還；
 - 自獨立第三方吉林市吉晟金融投資控股集團有限公司所借貸款人民幣49,000,000元，以人民幣計值，固定年利率為8%，以吉林市軟銀房地產開發有限公司（「吉林軟銀」）與吉林吉微的發展中待售物業之土地抵押，已於2017年12月悉數償還；
 - 自獨立第三方吉林環城農村商業銀行股份有限公司所借貸款人民幣95,000,000元，以人民幣計值，固定年利率為6.665%。經計及分兩期支付的貸款擔保費人民幣3,700,000元（其中人民幣1,900,000元已於2016年12月支付予擔保公司吉林省信用擔保投資集團有限公司（「吉林信用擔保」），再於2017年12月向吉林信用擔保支付人民幣1,800,000元）後，貸款實際年利率為8.8%。貸款以吉林軟銀與吉林吉微的全部股本抵押，並由獨立第三方吉林省信用擔保投資集團有限公司擔保，貸款金額人民幣5,000,000元已於2017年12月償還，餘額於2018年12月還清。
 - 於2017年10月自獨立第三方北京中基宏源房地產開發有限公司所借貸款人民幣50,000,000元，以人民幣計值，固定年利率為7%，無抵押。本金人民幣50,000,000元須於2020年10月償還。

附 錄 一

過 往 財 務 資 料 會 計 師 報 告

26. 融資活動產生的負債對賬

下表列出目標集團由於融資活動產生的負債變化細節，包括現金與非現金的增減。融資活動產生的負債即列為目標集團融資活動綜合現金流量的現金流量及未來現金流量。

	2014年1月1日 人民幣千元	融資現金流量(附註24) 人民幣千元	年內融資成本 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元	融資 現金流量(附註25) 人民幣千元	年內 融資成本 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元	融資 現金流量(附註25) 人民幣千元	年內 融資成本 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元	融資 現金流量(附註25) 人民幣千元	年內 融資成本 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元	融資 現金流量(附註25) 人民幣千元	年內 融資成本 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元	融資 現金流量(附註25) 人民幣千元	年內 融資成本 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
應付利息(附註24)	101,000	(83,848)	—	17,152	2,848	—	20,000	(16,699)	—	3,831	(3,831)	—	2,39	(14,067)	—	—	(14,067)	—	—
銀行及其他借貸(附註25)	—	(8,400)	11,556	3,156	(15,385)	13,449	1,220	(4,000)	3,019	239	(14,067)	14,066	247,100	(5,800)	1,900	243,200	(5,800)	243,200	238
應付關聯方款項(附註39)	338,223	33,278	—	371,501	(61,790)	—	309,711	(338,192)	—	1,519	(1,519)	—	—	(1,519)	—	—	(1,519)	—	—
應付直接控股公司款項(附註39)	—	—	—	—	—	—	—	306,482	—	—	306,482	—	306,482	6,992	—	313,474	6,992	—	313,474
	440,223	41,030	11,556	491,809	(134,327)	13,449	370,931	165,221	3,019	559,171	(18,225)	15,966	559,171	(18,225)	15,966	559,171	(18,225)	15,966	559,171

- (i) 來自第三方墊款、應付利息、銀行及其他借貸、應付關聯方及直接控股公司款項的現金流量，即綜合現金流量表之中第三方墊款、應付利息、銀行及其他借貸、應付關聯方及直接控股公司款項增加及償還的淨額。

附 錄 一

過 往 財 務 資 料 會 計 師 報 告

27. 遞延收入

	人民幣千元
2014年1月1日	78,402
用於在建樓宇	(25,026)
2014年12月31日	53,376
用於在建樓宇	(26,113)
2015年12月31日	27,263
用於在建樓宇	(27,263)
2016年及2017年12月31日	—

2013年，目標集團就吉林信息技術培訓機構之樓宇與相關設施及設備的建築成本自吉林地方政府機構收取人民幣100,180,000元的補助。有關金額已自預付租金與樓宇及相關設施建築成本的眼面值扣減。建築工程已完工，可自2016年3月起投入使用。目標集團已於2016年7月向相關機構上報動用補助情況及施工進度。根據相關機構的回函及與相關政府官員的面談，吉林地方政府對目標集團的建築工程讚賞有加。

28. 遞延稅項

以下為營業紀錄期間已確認的主要遞延稅項資產(負債)及變動情況：

	稅項虧損 人民幣千元	土地增值稅 撥備的 暫時差額 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2014年1月1日	881	(1,995)	(1,114)
計入(扣自)損益	2,819	(886)	1,933
2014年12月31日	3,700	(2,881)	819
計入損益	2,722	4,248	6,970
2015年12月31日	6,422	1,367	7,789
自損益扣除	(2,414)	(414)	(2,828)
2016年12月31日	4,008	953	4,961
自損益扣除	(1,877)	(655)	(2,532)
2017年12月31日	2,131	298	2,429

綜合財務狀況表其中若干遞延稅項資產與負債已抵銷。以下為就財務報告目的的遞延稅項結餘分析：

	12月31日			
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
遞延稅項資產	3,700	8,076	5,873	2,678
遞延稅項負債	(2,881)	(287)	(912)	(249)
	819	7,789	4,961	2,429

附 錄 一

過 往 財 務 資 料 會 計 師 報 告

根據中國企業所得稅法，中國附屬公司就2008年1月1日起所賺利潤而宣派的股息須繳納預扣稅。過往財務資料並無就中國附屬公司分別於2016年及2017年12月31日賺取的利潤約人民幣123百萬元及人民幣140百萬元之暫時性差額計提遞延稅項，是由於目標集團可控制暫時性差額的撥回時間，暫時性差額在可預見未來可能不會撥回。

2014年、2015年、2016年及2017年12月31日，目標集團的未動用稅項虧損分別約為人民幣32,659,000元、人民幣44,693,000元、人民幣36,301,000元及人民幣15,698,000元。2014年、2015年、2016年及2017年12月31日，已就有關稅項虧損確認遞延稅項資產分別約人民幣14,800,000元、人民幣25,688,000元、人民幣16,032,000元及人民幣8,524,000元。因日後溢利無法預測，故概無確認餘下稅項虧損的遞延稅項資產。

根據中國相關法律法規，各報告期末未確認的稅項虧損將於以下年份到期：

	12月31日			
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2017年	14,139	14,139	14,139	—
2018年	2,193	2,193	2,193	2,193
2019年	1,527	1,527	1,527	1,527
2020年	—	1,146	1,146	1,146
2021年	—	—	1,264	1,264
2022年	—	—	—	1,044
	<u>17,859</u>	<u>19,005</u>	<u>20,269</u>	<u>7,174</u>

各報告期末，目標集團概無任何其他重大未確認暫時差額。

29. 股本

目標集團

於2016年及2017年12月31日，目標集團的已發行資本相當於目標公司的股本。

目標公司	附註	股份數目	股本 美元
每股1美元的普通股			
法定：			
於註冊成立日期及2016年和2017年12月31日	(a)	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
已發行：			
於註冊成立日期及2016年和2017年12月31日			
已分配及發行50,000股	(b)	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
財務狀況表所示金額		人民幣千元	<u>328</u>

附註：

- (a) 目標公司於2016年2月1日在英屬處女群島註冊成立，法定股本50,000美元分為50,000股每股1美元的股份。

附錄一

過往財務資料會計師報告

(b) 2016年2月1日，50,000股每股1美元的股份按面值發行予股東，以向目標公司提供初始資本。

30. 目標公司累計虧損

目標公司	累計虧損 人民幣千元
2016年2月1日，註冊成立日期	—
期內虧損及全面開支總額	(2,261)
2016年12月31日	(2,261)
年內虧損及全面開支總額	(4,767)
2017年12月31日	(7,028)

31. 投資附屬公司

目標公司	2016年及2017年 12月31日 人民幣千元
永先投資成本，未上市	301,083

32. 資產抵押

下列資產已用於擔保授予目標集團承包商、關聯方及附屬公司的若干銀行及其他借款及於各報告期末授予目標集團客戶的按揭貸款（如適用）。2014年、2015年、2016年及2017年12月31日，承包商、關聯方及附屬公司的銀行貸款本金總額分別為人民幣150百萬元、人民幣120百萬元、人民幣224百萬元及人民幣90百萬元。目標集團於借予承包商的貸款到期前（即2016年5月）提前解除承包商的資產抵押。目標集團於2017年1月解除關聯方的資產抵押。第三方提供的附屬公司貸款已於2017年年底悉數償還，而有關抵押亦已相應解除。

	12月31日			
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已抵押銀行存款（附註21(a)）	3,889	5,940	5,692	8,143
發展中待售物業之土地				
— 擔保承包商貸款	55,745	55,745	—	—
— 擔保關聯方貸款（附註）	142,254	142,254	142,254	—
— 擔保第三方提供的附屬公司貸款	—	—	95,325	—
	<u>201,888</u>	<u>203,939</u>	<u>243,271</u>	<u>8,143</u>
附屬公司淨資產	<u>167,017</u>	<u>245,755</u>	<u>55,886</u>	<u>68,556</u>

附註：關聯方為長春拓宏貿易有限公司，楊宏鵬先生為該公司控股股東。有關抵押的詳情載於附註39(d)。

33. 經營租賃安排

目標集團作為出租人

持有經營租約之物業存貨的約定租期為未來一至五年，承租人可選擇再延期五年。目標集團管理層擬出售物業及租約。

附錄一

過往財務資料會計師報告

2014年、2015年、2016年及2017年12月31日，目標集團與租戶訂約的未來最低租金如下：

	12月31日			
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	—	160	183	263
第二至第五年(包含首尾兩年)	—	1,009	886	623
	<u>—</u>	<u>1,169</u>	<u>1,069</u>	<u>886</u>

34. 其他承擔

	12月31日			
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未於過往財務資料撥備的承擔				
— 發展中待售物業	341,444	136,042	51,495	46,591
— 物業、廠房及設備	40,502	16,311	5,441	101
	<u>381,946</u>	<u>152,353</u>	<u>56,936</u>	<u>46,692</u>

35. 或然負債

	12月31日			
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就以下各項給予銀行的擔保：				
— 目標集團物業買家獲授的按揭融資(附註)	200,170	469,947	413,819	286,499

附註：目標集團已就若干銀行基於目標集團物業買家所訂按揭貸款授予的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，若買家於擔保期內未能償還按揭貸款，提供按揭的銀行可要求目標集團償還尚欠貸款及應計利息，而目標集團可扣留客戶訂金並轉售物業收回償還銀行的款項。擔保期自授出有關按揭貸款日期起至買家取得個人房產證止。目標公司董事認為，由於違約風險低且財務擔保合約的公平值不重大，故並無確認擔保合約撥備。

此外，2015年7月，為獲取可用銀行融資，目標集團向長春拓宏貿易有限公司提供以銀行為受益人的財務擔保人民幣80百萬元，但關聯方並無於2015年及2016年12月31日動用有關銀行融資。2017年1月，該等擔保已解除。

36. 資本風險管理

目標集團管理資本確保旗下實體能夠持續經營，並透過優化債務及權益平衡為股東爭取最大回報。

附錄一

過往財務資料會計師報告

目標集團的資本結構由債務組成，包括分別披露於附註25及39的銀行及其他借貸、應付直接控股公司款項和應付關聯方款項，以及目標公司擁有人應佔權益(包括資本及儲備)。

目標集團管理層定期檢討資本結構，包括審核工程部提交的建設項目規劃以及衡量資金準備編製年度預算。目標集團管理層評估年度預算，考慮資金成本及與各類資本有關的風險，亦透過發行新債券或贖回既有債券平衡整體資本結構。

37. 金融工具

(a) 金融工具分類

目標集團

	12月31日			
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產				
貸款及應收款項				
(包括現金及現金等價物)	53,948	66,938	104,481	194,864
金融負債				
攤銷成本	506,587	395,424	605,746	576,524

目標公司

	12月31日			
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產				
貸款及應收款項				
(包括現金及現金等價物)	—	—	3,473	6,844
金融負債				
攤銷成本	—	—	306,489	314,627

(b) 金融風險管理目標及政策

目標集團的主要金融工具包括長期保證金、貿易及其他應收款項、應收關聯方款項、已抵押／受限制銀行存款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、應付關聯方款項、應付直接控股公司款項和銀行及其他借貸。目標公司的主要金融工具包括應收附屬公司款項、銀行結餘及現金、應付直接控股公司及關聯方款項。該等金融工具詳情於相關附註披露。

目標集團管理層透過內部風險評估分析所面臨風險的程度及幅度，以監控及管理與目標集團營運相關的金融風險，包括市場風險(包括利率風險及外幣風險)、信貸風險及流動資金風險。下文載列減低該等風險的政策。目標集團管理層管理及監控該等風險，確保及時有效地實施適當措施。

附 錄 一

過 往 財 務 資 料 會 計 師 報 告

市場風險管理

目標集團業務主要面對利率變動所致市場風險。於營業紀錄期間，目標集團所面對市場風險及其管理及計量有關風險的方式並無重大變動。

利率風險管理

目標集團面對銀行結餘及已抵押／受限制銀行存款（按當時存款利率計息）當時市場利率波動所致現金流利率風險。

目標集團面對定息銀行及其他借貸引致的公平值利率風險。

由於利率波動的財務影響不大，目標集團目前並無採用衍生合約對沖利率風險。

目標公司並無重大利率風險。

利率敏感度

目標集團管理層認為面對的利率波動風險不大，因此並無呈列銀行結餘及已抵押／受限制銀行存款的敏感度分析。

外幣風險管理

目標集團主要以人民幣結算交易，以各實體功能貨幣以外貨幣計值的貨幣資產及負債並不重大，外幣風險較低，因此並無外幣對沖政策。

目標公司並無重大外幣風險。

信貸風險管理

信貸風險指交易對手違反合約責任導致目標集團財務損失的風險。於各報告期末，目標集團因交易對手未能履行責任所承擔財務損失而面對的最大信貸風險源自於：

- 綜合財務狀況表所示相關已確認金融資產的賬面值；及
- 附註35所披露目標集團發行財務擔保之相關或然負債金額。

為減輕信貸風險，目標集團已制定政策釐定信貸限額、信貸批准及其他監察程序，確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，目標集團於報告期末檢討各項貿易債務可收回金額，確保就不可收回金額計提充足減值虧損。就此而言，目標公司董事認為目標集團的信貸風險大幅減輕。

附 錄 一

過 往 財 務 資 料 會 計 師 報 告

於各報告期末，目標集團在貿易應收款項方面並無重大集中信貸風險，風險分散至多名交易對手及客戶。

由於交易對手為中國信貸評級較高且聲譽良好的銀行，故目標集團流動資金之信貸風險有限。

已預售物業或已售出但尚未獲頒發房屋所有權證的竣工物業方面，目標集團一般就客戶借入按揭貸款向銀行提供擔保。該按揭貸款用作購買物業，最高金額為物業買入價總額的70%。若買家於擔保期內未能償還按揭貸款，提供按揭的銀行可要求目標集團償還尚欠貸款及應計利息，而目標集團可扣留客戶訂金並轉售物業收回償還銀行的款項。就此而言，目標公司董事認為目標集團之信貸風險大幅減少。

與其他應收款項及應收關聯方款項有關之信貸風險透過內部程序管理。目標集團作出墊款前會調查各交易對手之信用質素。目標集團亦積極監控各債務人之欠款情況，及時識別信貸風險，避免信貸損失風險。目標集團於各報告期末檢討應收款項之可收回金額，確保為不可收回金額計提充足減值虧損。

於2014年及2015年12月31日，除應收吉林市仲量安家物業有限公司及吉林數據管理科技產業園開發有限公司款項外，目標集團並無來自單一交易對手之重大信貸風險。應收該等關聯方之款項已於2016年結清。於2017年12月31日，除出售資產所得款項外(附註20披露)，目標集團並無來自單一交易對手之重大信貸風險。目標集團管理層密切留意買家之銀行按揭貸款審批進度，2018年1月應收款項已悉數收回。

目標公司並無重大信貸風險。

流動資金風險管理

管理流動資金風險時，目標集團監控營運現金狀況，將現金及現金等價物水平維持於管理層認為足夠支持目標集團營運之水平並減輕現金波動之影響。管理層監控借貸動用情況，確保遵守貸款契約。

目標集團流動資金主要來自銀行及其他借貸、應付關聯方墊款及應付直接控股公司款項。

各報告期末，目標公司金融負債合約到期情況為須於要求時全部償還。

下表詳述目標集團金融負債合約到期情況。該表按目標集團須付款之最早日期的金融負債

附 錄 一

過 往 財 務 資 料 會 計 師 報 告

未貼現現金流量編製，包括利息及本金現金流。

流動資金表

	加權 平均實際 利率 %	按要求或 於60日內 償還 人民幣千元	61至365日 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	未貼現 現金流量 總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2014年12月31日							
<i>非衍生金融負債</i>							
貿易及其他應付款項		34,821	208	57	—	35,086	35,086
應付關聯方款項		371,501	—	—	—	371,501	371,501
其他借貸—固定利率	16	2,667	110,089	—	—	112,756	100,000
財務擔保合約		200,170	—	—	—	200,170	—
		<u>609,159</u>	<u>110,297</u>	<u>57</u>	<u>—</u>	<u>719,513</u>	<u>506,587</u>
於2015年12月31日							
<i>非衍生金融負債</i>							
貿易及其他應付款項		45,056	266	391	—	45,713	45,713
應付關聯方款項		309,711	—	—	—	309,711	309,711
其他借貸—固定利率	16	40,249	—	—	—	40,249	40,000
財務擔保合約		549,947	—	—	—	549,947	—
		<u>944,963</u>	<u>266</u>	<u>391</u>	<u>—</u>	<u>945,620</u>	<u>395,424</u>
於2016年12月31日							
<i>非衍生金融負債</i>							
貿易及其他應付款項		49,776	418	451	—	50,645	50,645
應付直接控股公司款項		306,482	—	—	—	306,482	306,482
應付關聯方款項		1,519	—	—	—	1,519	1,519
銀行及其他借貸							
— 固定利率	7.01	2,540	68,512	131,127	77,494	279,673	247,100
財務擔保合約		493,819	—	—	—	493,819	—
		<u>854,136</u>	<u>68,930</u>	<u>131,578</u>	<u>77,494</u>	<u>1,132,138</u>	<u>605,746</u>
於2017年12月31日							
<i>非衍生金融負債</i>							
貿易及其他應付款項		19,461	389	—	—	19,850	19,850
應付直接控股公司款項		313,474	—	—	—	313,474	313,474
銀行及其他借貸							
— 固定利率	6.4	2,978	134,771	78,738	52,917	269,404	243,200
財務擔保合約		286,499	—	—	—	286,499	—
		<u>622,676</u>	<u>135,160</u>	<u>78,738</u>	<u>52,917</u>	<u>889,491</u>	<u>576,524</u>

上表所列財務擔保合約金額指擔保的交易對手索償時，目標集團須按安排以現金或其他金融資產支付全部擔保款項的最高金額。基於報告期末的預期，目標集團認為更有可能無需按安

附 錄 一

過 往 財 務 資 料 會 計 師 報 告

排支付任何款項，視乎交易對手有無可能按擔保索償而定。交易對手所持已擔保財務應收款項遭受信貸損失時，即可能按擔保索償。

(c) 公平值計量

未持續按公平值計量的金融資產及金融負債

目標公司董事認為，過往財務資料中按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與公平值相若。

目標集團金融資產及金融負債的公平值釐定如下：

- 按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的公平值根據基於貼現現金流量分析之公認定價模式釐定；及
- 初始確認的財務擔保合約公平值按期權定價模式釐定為不重大，當中主要假設為按市場信貸資料推斷特定交易對手違約的可能性及在違約情況下的虧損金額。

38. 重大非現金交易

2016年9月，北京拓宏如附註1所述透過將應付北京拓宏款項人民幣200,000,000元撥充資本增加對軟銀華睿的注資。

39. 關聯方結餘及交易

(a) 營業紀錄期間，下列各方視為目標集團的關聯方，各自關係載列如下：

關聯方姓名／名稱	關係
楊宏鵬先生	最終控股股東
嚴宏志先生	目標集團高管
蔣曉波先生	目標集團高管
王昊先生	目標集團高管
樂凱先生	目標集團高管
聯永	直接控股公司
吉林數據管理科技產業園開發有限公司	楊宏鵬先生為控股股東
吉林市仲量安家物業有限公司	楊宏鵬先生為控股股東
北京拓宏	楊宏鵬先生為控股股東
拓宏國際(香港)投資管理有限公司	楊宏鵬先生為控股股東
拓宏匯金	楊宏鵬先生為控股股東
偉業科技	楊宏鵬先生為控股股東

附錄一

過往財務資料會計師報告

關聯方姓名／名稱

關係

吉林市銀燕匯金投資有限公司
北京恒信順誠諮詢有限公司
長春拓宏貿易有限公司
深圳市華睿拓宏投資企業(有限合夥)
西安信通金屬材料有限公司
深圳市華睿中達投資企業(有限合夥)

楊宏鵬先生為控股股東
目標集團關鍵管理人員李高波先生為控股股東
楊宏鵬先生為控股股東
附屬公司的非控股股東
目標集團關鍵管理層為控股股東
非控股股東的同系附屬公司

(b) 目標集團於各報告期末與關聯方有以下結餘：

							上限 截至		
	2014年 1月1日	2014年	12月31日 2015年	2016年	2017年	2014年	12月31日止年度 2015年	2016年	2017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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

目標集團

應收關聯方款項：

非交易性質(附註a)

吉林數據管理科技

產業園開發

有限公司(附註b)

10,776	10,776	—	—	—	10,776	10,776	—	—

吉林市仲量安家物業

有限公司(附註c)

—	8,895	28,350	—	—	8,895	28,350	28,350	—

吉林市銀燕匯金投資

有限公司

150	280	280	—	—	280	280	280	—

樂凱先生

—	2,000	2,000	—	—	2,000	2,000	2,000	—

10,926	21,951	30,630	—	—

附錄一

過往財務資料會計師報告

	12月31日			
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
目標集團				
應付直接控股公司款項：				
聯永(附註a)	—	—	306,482	313,474
應付關聯方款項：				
非交易性質(附註a)				
北京恒信順誠諮詢有限公司	74,550	58,774	—	—
北京拓宏(附註c)	194,351	39,470	1,353	—
拓宏匯金	—	—	150	—
拓宏國際(香港)投資管理 有限公司	—	—	16	—
長春拓宏貿易有限公司	29,900	19,900	—	—
深圳市華睿拓宏投資企業 (有限合夥)	30,000	42,300	—	—
西安信通金屬材料有限公司	—	87,000	—	—
深圳市華睿中達投資企業 (有限合夥)	—	19,000	—	—
偉業科技	500	500	—	—
嚴宏志先生	37,600	37,167	—	—
楊宏鵬先生	600	600	—	—
蔣曉波先生	4,000	4,000	—	—
王昊先生	—	1,000	—	—
	371,501	309,711	1,519	—

	12月31日			
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
目標公司				
應收附屬公司款項				
吉林拓宏(附註a)	—	—	3,271	6,637
應付直接控股公司款項：				
聯永(附註a)	—	—	306,482	313,474
應付關聯方款項：				
拓宏國際(香港)投資管理 有限公司(附註a)	—	—	7	1,153

附註：

- 上述結餘屬非交易性質、無擔保、免息及須按要求償還。
- 吉林數據管理科技產業園開發有限公司已於2016年5月取消登記。
- 吉林市仲量安家物業有限公司及北京拓宏自楊宏鵬先生於2017年1月全數出售之後不再為目標集團的關聯方。

附 錄 一

過 往 財 務 資 料 會 計 師 報 告

(c) 目標集團於營業紀錄期間與關聯方訂立以下交易：

關聯方名稱	交易性質	截至12月31日止年度			
		2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
吉林市仲量安家物業有限公司	代理費	91	105	2	—
	物業管理費	1,656	2,852	1,084	—
偉業科技	採購	—	—	—	—
	建築材料	4,502	5,064	—	—

(d) 目標集團就關聯方獲授的貸款融資提供以銀行為受益人的抵押資產，各報告期末關聯方動用的貸款融資額如下：

關聯方名稱	性質	12月31日			
		2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
長春拓宏貿易有限公司	已動用	—	—	—	—
	貸款融資	50,000	80,000	80,000	—

關聯方已於2017年1月全數償還上述貸款融資。

2015年7月，為獲取可用銀行融資，目標集團再向長春拓宏貿易有限公司提供以銀行為受益人的財務擔保人民幣80百萬元，但關聯方並無於2015年及2016年12月31日動用有關銀行融資。2017年1月，該等擔保已獲解除。

(e) 關鍵管理人員(包括目標集團五位最高薪酬僱員)薪酬如下：

	截至12月31日止年度			
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
薪金及津貼	321	352	532	696
績效獎金	270	—	—	—
退休福利供款	35	39	43	55
	626	391	575	751

附 錄 一

過 往 財 務 資 料 會 計 師 報 告

40. 附屬公司權益

於本報告日期，目標公司附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	成立／ 註冊成立地點及 日期	繳足註冊資本／ 已發行及 繳足股本	目標集團應佔實際股權				本報告 日期	主要業務
			2014年	2015年	2016年	2017年		
吉林市拓宏前景置業 有限公司(「吉林拓宏」)	中華人民共和國 (「中國」) 2011年3月11日	人民幣 30,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業開發
吉林市軟銀華睿 投資有限公司(「軟銀華睿」)	中國 2012年5月4日	人民幣 300,000,000元	80%	80%	100%	100%	100%	投資控股
吉林吉微房地產 開發有限公司(「吉林吉微」)	中國 2012年9月26日	人民幣 10,000,000元	80%	80%	100%	100%	100%	物業開發
吉林市軟銀房地產 開發有限公司 (「吉林軟銀」)	中國 2013年2月1日	人民幣 50,000,000元	80%	80%	100%	100%	100%	物業開發
吉林市匯金房地產 開發有限公司 (「吉林匯金」)	中國 2013年3月4日	人民幣 50,000,000元	80%	80%	100%	100%	100%	物業開發
永先投資國際有限公司 (「永先」)	香港 2016年6月28日	10,000港元	不適用	不適用	100%	100%	100%	投資控股
廈門拓宏偉業股權投資 有限公司(「拓宏偉業」)	中國 2016年8月17日	44,500美元	不適用	不適用	100%	100%	100%	投資控股
廈門拓宏匯祥股權 投資有限公司(「拓宏匯祥」)	中國 2016年8月26日	人民幣 300,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	投資控股
吉林市新匯投資有限公司 (「吉林新匯」)	中國 2015年10月13日	不適用(附註)	不適用	52.8%	66%	66%	66%	無業務

附註：根據吉林新匯的公司章程，吉林吉微、軟銀華睿及非控股股東吉林市新北投資有限公司分別直接持有33%、33%及34%股權。截至本報告日期，該等股東尚未向該附屬公司作出註冊資本注資。

除永先外，所有其他附屬公司均由目標公司間接持有。以上所有附屬公司均為於香港或中國註冊成立／成立的有限公司。目標公司及其附屬公司均採納12月31日為財政年度結算日。

目標公司註冊成立所在司法權區並無法定審核要求，故自註冊成立日期以來並無編製法定財務報表。永先於2016年註冊成立，直至2017年12月31日產生累計虧損，故並無編製經審核法定財務報表，因此毋須監管備案。目標公司所有其他中國附屬公司各自所在中國地區並無相關要求，故並無編製經審核法定財務報表。

目標公司董事認為，各報告期末，並無附屬公司擁有對目標集團而言個別屬於重大的非控制權益，因此並無披露該等非全資擁有的附屬公司。

附 錄 一

過 往 財 務 資 料 會 計 師 報 告

41. 營業紀錄期間後事件

除本報告所披露內容外，營業紀錄期間後至本報告日期概無發生任何其他重大事件。

42. 後續財務報表

目標集團、目標公司或其任何附屬公司概無編製2017年12月31日後任何期間的經審核財務報表。

附 錄 二

行 業 概 覽

本節載有關於中國經濟及目標集團經營所在行業的資料。以下章節的資料部分摘錄自戴德梁行研究報告(戴德梁行編製的委託研究報告)。請參閱下文「一 資料來源」一段。本公司相信，有關資料來源屬下文資料及數據(包括確定未來期間的前瞻性資料)的適當來源，且我們於摘錄及轉載有關資料時已審慎行事。本公司並無理由相信有關資料在任何重大方面失實或具誤導性，或遺漏任何事實致使有關資料在任何重大方面失實或具誤導性。本公司、目標集團、保薦人、彼等各自聯屬人士或顧問或參與[編纂]的各方並無獨立核實該等資料，亦無就其準確性做出聲明。有關資料及數據不應作為作出或不作出任何投資決定的依據。

資料來源

針對[編纂]，目標集團已委託戴德梁行編製用於本通函的戴德梁行研究報告，以向股東提供關於中國經濟、目標集團經營所在地吉林市的住宅物業市場的資料。戴德梁行就編製戴德梁行研究報告向本公司收取總費用人民幣300,000元。

戴德梁行是全球性的房地產顧問，所提供服務涵蓋投資代理、租賃代理、物業與設施管理、項目與建築諮詢、投資與資產管理、市場研究與預測以及估值，在52個國家設有208個辦事處。

就[編纂]而言，戴德梁行亦擔任目標集團的獨立物業估值師。戴德梁行編製的有關目標集團物業權益的物業估值報告載於本通函附錄六。戴德梁行通過其獨立的估值團隊和市場調研團隊提供服務。戴德梁行研究報告主要由戴德梁行指定市場調研團隊基於中國政府、知名研究機構的數據及戴德梁行的專有資料庫編製。在研究過程中，戴德梁行採訪了吉林市物業行業的專業人士。

戴德梁行倚賴下列主要假設編製戴德梁行研究報告：

- 不會發生對中國(尤其是吉林市)的經濟活動、外來或國內旅遊業造成重大不利影響的政治或管理變革；
- 淡水、污水處理、電力和汽油等支持性基礎設施將維持一貫可靠的供應和產出水平以滿足終端用戶需求；

附 錄 二

行 業 概 覽

- 現時吉林市對內、對外及市內的交通運輸系統將得以維持，並會加以改善，迎合該市的交通便利需求；及
- 自中國(尤其是吉林市)有貿易、投資者和旅遊業往來的主要國家之經濟在近期不會發生重大持續衰退。

根據對上述基準及假設的審閱和分析，就董事、候任董事及保薦人所知，概無任何事宜顯示有關資料屬誤導。於最後可行日期，董事及候任董事確認，據彼等所知、所悉及審慎處理後，自戴德梁行研究報告日期起，市場資料概無不利變動，以致對本節的資料有保留、矛盾或影響。

中國經濟概覽

中國主要經濟指標

儘管全球經濟環境波動對中國經濟造成影響，但在多項宏觀經濟調控政策推動下，中國的本地生產總值在過去數年得以維持高水平增長，由2010年的人民幣413,030億元增至2016年的人民幣744,127億元，複合年增長率約為10.3%。根據中國國家統計局的數據，中國2010年第二季的名義本地生產總值已超越日本，成為世界第二大經濟體系。

中國主要經濟指標

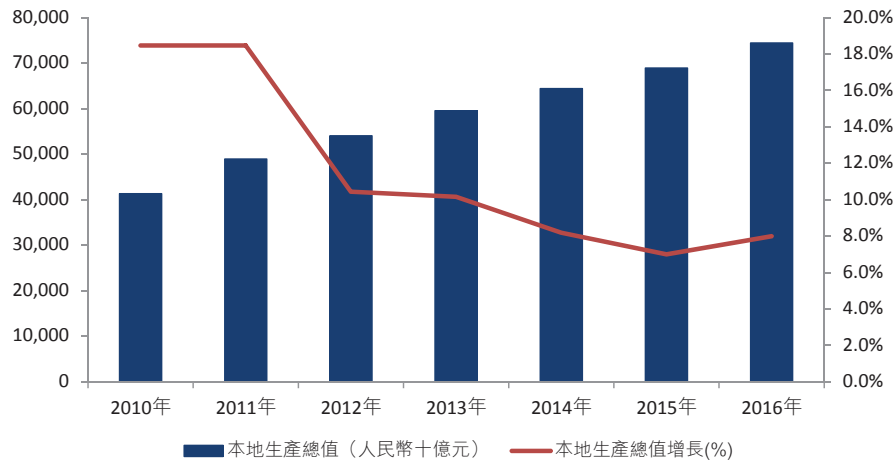
	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	複合年 增長率 (2010年至 2016年)
本地生產總值(人民幣十億元)	41,303.0	48,930.1	54,036.7	59,524.4	64,397.4	68,905.2	74,412.7	10.3%
人均本地生產總值(人民幣元)	30,876.0	36,403.0	40,007.0	43,852.0	47,203.0	50,251.0	53,980.0	9.8%
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	19,109.4	21,809.8	24,564.7	26,467.0	28,843.9	31,194.8	33,616.0	9.9%
固定資產投資(人民幣十億元)	25,168.4	31,148.5	37,469.5	44,629.4	51,202.1	56,200.0	60,646.6	15.8%

資料來源：中國統計年鑒，中國國家統計局

附錄二

行業概覽

中國本地生產總值及本地生產總值增長



資料來源：中國統計年鑒

在中國政府宏觀經濟政策推動下，城鎮居民人均可支配收入由2010年的人民幣19,109.4元大幅增至2016年末的人民幣33,616元，複合年增長率約為9.9%。可支配收入增長強勁，顯示城鎮居民消費意欲日益提升及購買力大幅增加。

中國城鎮居民可支配收入



資料來源：中國統計年鑒

中國經濟展望及確立經濟增長和城鎮化之政府政策

中國經濟發展加快城鎮化建設的步伐。過去十年，中國城鎮化比率每年增加約1%至1.5%。中國城鎮化比率由2010年的50.0%增至2016年的57.4%，複合年增長率約為2.3%。該增

附錄二

行業概覽

長無疑將為中國多個城市帶來巨大的住房及消費需求。根據中國國務院發佈之國家新型城鎮化規劃(2014–2020年)，未來將推行若干措施提升中國城鎮化水平及質素，旨在令城鎮化比率於2020年達到60%。

中國主要經濟指標

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	複合年 增長率 (2010年至 2016年)
人口(百萬人)	1,340.9	1,347.4	1,354.0	1,360.7	1,367.8	1,374.6	1,382.7	0.5%
城鎮人口(百萬人)	669.8	690.8	711.8	731.1	749.2	771.2	793.0	2.9%
城鎮化比率	50.0%	51.3%	52.6%	53.7%	54.8%	56.1%	57.4%	2.3%

資料來源：中國統計年鑒，中國國家統計局

中國房地產市場概覽

中國之主要房地產指標

中國的經濟增長、城鎮化和生活水平的提高是物業市場需求不斷增加的主要推動力。中國的房地產行業很大程度上依賴中國整體的經濟增長，包括中國消費者的購買力增長及因此帶來的住宅物業需求增長。

中國政府已推行若干穩定中國房地產價格及控制房地產貸款之政策。該等政策主要涉及(其中包括)根據經濟形勢及宏觀調控之必要性控制購買投機性物業及調整固定資產投資項目之最低資本比率。此外，隨著若干快速增長之一線及二線城市宣佈限制政策，投資者轉向其他二線城市。吉林市為其中一個將受惠於該等政策之二線城市，可吸引更多投資者。

此外，根據國務院總理李克強先生於2017年3月在第十二屆全國人民代表大會第五次會議上提交之《政府工作報告》，中國政府會因應當地情況規管不同城市之不同住房、增加對中小型住房單位之供應，以及推動物業市場持續穩健發展。

附 錄 二

行 業 概 覽

在國內投資、消費及中國經濟急速增長之影響下，中國物業市場正快速增長。下表載列所示年度中國之主要房地產指標：

中國主要房地產指標

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	複合年 增長率 (2010年至 2016年)
房地產投資								
房地產投資 (人民幣十億元)	4,825.9	6,179.7	7,180.4	8,601.3	9,503.6	9,597.9	10,258.1	13.4%
商品住宅供應								
已竣工商品住宅之總建築 面積(百萬平方米)	634.4	743.2	790.4	787.4	808.7	737.8	771.9	3.3%
商品住宅需求								
已售商品住宅之總建築 面積(百萬平方米)	933.8	965.3	984.7	1,157.2	1,051.9	1,124.0	1,375.4	6.7%
在建商品住宅之總建築 面積(百萬平方米)	3,147.6	3,877.1	4,289.6	4,863.5	5,151.0	5,115.7	5,213.1	8.8%
商品住宅銷售總額 (人民幣十億元)	4,412.1	4,819.8	5,346.7	6,769.5	6,241.1	7,277.0	9,906.4	14.4%
商品住宅之價格水平								
商品住宅之平均售價 (人民幣元／平方米)	4,725.0	4,993.0	5,430.0	5,850.0	5,933.0	6,473.0	7,202.6	7.3%

資料來源：中國統計年鑑、中國國家統計局

中國物業市場展望

中國國家統計局最近公佈的數據(2017年8月70個大中型城市住宅的售價)顯示差別化房地產政策一直影響中國房地產市場。8月，15個一線城市及部分熱點二線城市新建商業住宅銷售價格指數增長較上個月繼續下降1.3%至6.6%。數據亦顯示物業去庫存化的進程加快。由於實施差別化房地產政策，8月待售商品房面積同比下降12%，降幅較上個月增加1%。為阻

附錄二

行業概覽

止房價迅速回升，政府在一線城市採取限購住房及提高首付比例等降溫措施。另一方面，副線城市的主要目標仍為清住房庫存，因此管控較為寬鬆。儘管2016年起已採取多項物業市場降溫措施，但2017年的住宅價格整體仍呈上漲趨勢。

預計內地未來數年的本地生產總值會繼續增長，新增財富將促進投資需求。在低利率環境下，房地產市場會繼續吸引投資。中國政府預期會繼續實施差別化房地產政策。副線城市的主要任務仍為物業去庫存化，且倘房地產市場過熱，預計更多主線城市會實施限購住房政策。

整體而言，經濟增長會繼續支持房地產投資。實施降溫措施的主線城市之成交量預計將下降，房價（特別是一線城市）則繼續保持穩定。更多投資者將考慮投資政策較為寬鬆的副線城市，從而增加部分副線城市的需求及有助於清理現有庫存。

吉林市

吉林市概覽

吉林市是吉林省下轄地級市，位於吉林省中部偏東，距省會長春124千米，是吉林省第二大城市、著名旅遊城市 and 中國最重要的化工工業基地之一。

吉林市轄四個市轄區（昌邑區、船營區、龍潭區、豐滿區）、五個縣級市（舒蘭市、磐石市、蛟河市、樺甸市）及一個縣（永吉縣）。全市總面積27,120平方千米，總人口約為4.3百萬人。

吉林市經濟概覽

吉林市經濟整體保持增長趨勢，2010年至2016年本地生產總值之複合年增長率約達5.8%。於2016年，吉林市本地生產總值達人民幣2,531億元。吉林市人均本地生產總值達人民幣59,652元，較全國平均水平高約人民幣5,672元。於2016年，吉林市實現本地生產總值人民幣2,531億元，同比增長約5.7%。吉林市城鎮居民人均可支配收入由2010年的人民幣16,936元增至2016年的人民幣25,520元，複合年增長率約為7.1%。

於2016年，吉林市固定資產投資達人民幣2,829億元，較2015年增加約9.5%。

附 錄 二

行 業 概 覽

經濟發展迅速將有助於吉林市物業市場復甦。

吉林市主要經濟指標

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	複合年 增長率 (2010年至 2016年)
本地生產總值 (人民幣十億元)	180.1	220.8	243.0	226.7	238.0	239.4	253.1	5.8%
人均本地生產總值 (人民幣元)	41,479	50,914	56,244	52,727	55,548	56,076	59,652	6.2%
固定資產投資 (人民幣十億元)	195.0	149.9	195.4	200.0	230.5	258.3	282.9	6.4%
城鎮居民人均可支配 收入(人民幣元)	16,936	19,560	22,068	25,937	27,297	23,873	25,520	7.1%
城鎮化比率	42.3%	42.2%	42.3%	42.4%	42.5%	42.7%	52.8	3.8%

資料來源：吉林市統計局

吉林市房地產市場概覽

吉林市的城鎮化進程持續推進，其城鎮區域亦相應擴大。順應此等趨勢，房地產市場急速發展，2012年房地產投資總額達到頂峰約人民幣249億元。

由於近年來房地產投資迅速增長，住宅單位堆積庫存量高，導致2013年至2016年房地產投資減少及新建住宅物業價格下降。然而，根據中華人民共和國國家統計局發佈的吉林市新建商品住宅價格指數，2017年5月吉林市新建商品住宅價格指數為104.4，較2016年5月的100.0有所上升，新建住宅物業價格日後可能會觸底回升。

吉林市主要房地產市場指標

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	複合年 增長率 (2010年至 2016年)
地區生產總值 (房地產業) (人民幣十億元)	6.7	8.7	10.2	11.3	11.9	11.6	12.1	10.4%
房地產投資總額 (人民幣十億元)	14.0	20.6	24.9	23.0	14.3	14.0	13.2	-1.0%
住宅物業銷售收益 (人民幣百萬元)	16,466.0	20,612.8	24,902.3	18,850.6	10,257.1	10,530.9	11,327.0	-6.0%
已售住宅物業之 總建築面積 (千平方米)	4,441.3	4,712.2	5,987.5	1,746.9	2,055.6	2,049.3	2,206.7	-11.0%

資料來源：吉林市統計局及吉林市房地產報

吉林市存在庫存壓力，省政府出台關於加快減少房地產庫存的相關政策，在供給端通過優化供應規模和結構等措施調整供地節奏，在需求端通過政策優惠、信貸支持、貨幣補助等方式刺激剛性需求釋放。

附 錄 二

行 業 概 覽

市場走勢、潛在威脅及機遇

伴隨著城鎮化建設及振興東北老工業基地的發展，多家知名開發商，例如中海地產、萬達集團、恒大地產、綠地集團及萬科地產，已於吉林市經營房地產開發。

受全球經濟及中國經濟結構性轉型調整的影響，吉林市經濟增長趨緩，城鎮居民收入有所下降，導致住房需求減少。然而城鎮人口在不斷上漲，城鎮化比率有上升趨勢，至2016年城鎮化比率達到52.8%，帶動了住房剛性需求。

主要增長動力

- 城市發展驅動房地產需求

吉林省加快長春、吉林等城市一體化的建設步伐，深入實施促進東北老工業基地振興戰略，促進沿邊地區的國際合作，形成了中國東北地區新的經濟增長，提升了整體競爭力，從而帶動了吉林市的房地產發展。

- 鼓勵農民於城市購房落戶

政府鼓勵農民進城購房。當農民進城購房落戶時，相關政府機構已簡化上述農民及其親屬的戶籍登記手續。加快推進城鎮化進程將促進住房需求。

- 「二胎」政策

2015年，我國全面實施「二胎」政策，為國家帶來人口紅利。隨著家庭結構變化，住房需求增加，住房庫存問題將得到緩解。

土地價格分析

2015年吉林市土地供應量為112萬平方米，同比下降約46%，土地供應量大幅降低。全年出讓用地合共36宗，共計94萬平方米，同比下降54%，為近五年最低值。受2014年房地產市場萎靡影響，開發商庫存量較大，拿地比較謹慎。

2011年至2015年吉林市土地供應及成交

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	複合 年增長率 (2011年至 2015年)
供應面積(千平方米)	3,200	3,210	3,950	2,090	1,120	-23.1%
成交面積(千平方米)	2,580	2,790	3,030	2,050	940	-22.3%

資料來源：中原地產代理數據

附 錄 二

行 業 概 覽

2015年，全市平均樓面單價為人民幣725元／平方米，同比上漲約10%，主要由於位置較優。成交地塊主要分佈在豐滿區和昌邑區，龍潭區無成交。

2011年至2015年吉林市土地成交樓面單價

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	複合 年增長率 (2011年至 2015年)
樓面單價(人民幣元／平方米)	506	563	582	657	725	9.4%

資料來源：吉林市房產管理局

吉林市住宅物業市場

回顧近幾年來吉林市住宅房地產市場，2010年至2014年全市成交價格呈現穩步增長趨勢，於2014年達到最高值人民幣5,958元／平方米，於2015年略降約4%至人民幣5,714元／平方米。住宅施工樓面面積和竣工樓面面積分別在2012年及2013年達到高峰值。

2010年至2015年吉林市住宅施工樓面面積和竣工樓面面積

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	複合年 增長率 (2010年至 2015年)
住宅施工面積 (千平方米)	1,222.0	1,477.2	1,564.0	1,552.7	1,398.7	1,233.2	0.2%
住宅竣工面積 (千平方米)	309.9	262.9	261.2	390.8	166.1	142.2	-14.4%
成交價(人民幣元／ 平方米)	4,375	5,198	5,083	5,284	5,958	5,714	5.5%

資料來源：吉林市統計局及房地產報

伴隨國家及地方政府樓市利好政策頻出，預計吉林市住宅市場需求將逐步釋放，市場成交量有望增加，然而考慮到住宅存量較大，短期內開發商仍以減少庫存為主。

附錄二

行業概覽

住宅市場競爭格局

近年來，隨著吉林市城鎮化不斷加速，全市房地產市場由城市中心向周邊擴散，吸引了越來越多知名房企紛紛入駐吉林市，而本土房企也維持著較強的發展勢頭。下表為2016年按銷售額排名的前五個開發項目：

排名	項目名稱	開發商名稱	成交面積 (平方米)	成交金額 (人民幣元)
1	中海國際社區	中國海外發展有限公司	254,708.0	1,298,849,000
2	萬科城	萬科企業股份有限公司	108,467.0	777,849,300
3	吉林昌邑萬達廣場	中國萬達集團	111,761.0	581,452,900
4	盧瓦爾小鎮	吉林市鑫基業房地產開發 經營有限責任公司	103,301.0	488,850,000
5	松花江新城	吉林省築石房地產開發 有限公司	76,484.0	484,517,100

資料來源：中國房地產指數系統

上表顯示，2016年該市前三大項目由全國性開發商開發，第四及第五大項目由本地開發商開發，說明吉林市物業市場為本地開發商與外埠開發商提供了有利的競爭環境，且品牌效應對吉林市購房者購房行為有一定影響。

入市門檻

吉林市房地產市場的入市門檻通常包括三個方面：土地資源、品牌聲譽及信息不對稱。首先，在吉林市經營業務時間較長的開發商較新加入開發商取得更多資料且對吉林市土地市場有更深刻的見解。因此，彼等於土地收購方面較新開發商有優勢。其次，現有的開發商的產品及聲譽已在市場上獲得一定程度認可。購房者傾向於選擇熟知的開發商所開發的住宅項目，而新入市的開發商則需要堅持一段時間，以待市場熟悉品牌名稱。

建材的過往價格走勢及建築工人月薪

- 原材料

原料燃料動力購進價格指數（「原料燃料動力購進價格指數」）為建築成本的通用指標，對房地產開發商而言攸關重要。根據中國國家統計局編製的數據，於2010年至2016年，原料燃料動力購進價格指數—建材波動不穩，於2011年錄得指數高位108.4，惟建材價格指數於2013年跌至98.7。於2014年，指數反彈至99.8，惟於2015年重跌至95.9，後於2016年反彈，截

附 錄 二

行 業 概 覽

至年底達98.0。整體而言，建材價格因經濟、政治及社會變化而按年波動。下表列載所示年度的原料燃料動力購進價格指數：

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	複合年 增長率 (2010年至 2016年)
原料燃料動力 購進價格指數 — 建材	103.8	108.4	99.7	98.7	99.8	95.9	98.0	-1.0%

資料來源：中國國家統計局

• 鋼材價格

於2010年至2016年，中國鋼材價格波動不穩。中國鋼材價格指數呈現跌勢，於2015年底錄得2,103.7，後於2016年底反彈至3,700.39。下表列載所示年度的鋼材價格指數：

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	複合年 增長率 (2010年至 2016年)
中國鋼材價格指數	4,847.0	4,487.0	3,942.1	3,702.6	3,042.8	2,103.7	3,700.4	-4.4%

資料來源：中國聯合鋼鐵網(<http://index.custeel.com/>)

• 水泥價格

下表載列所示年度中國的水泥年底收盤價格指數(水泥價格指數)。2013年底至2016年底，水泥價格指數不斷波動，整體以約-4.3%的複合年增長率由116.8小幅下降至102.4。2013年至2015年期間，水泥價格指數下降，於2015年底以79.3收盤，同比下降約20.5%。然而，2016年水泥價格指數反彈，於2016年底以102.4收盤，同比增長約29.2%。

	2013年	2014年	2015年	2016年	複合年增長率 (2013年至2016年)
中國水泥價格指數	116.8	99.8	79.3	102.4	-4.3%

資料來源：www.ccement.com

• 建築工人月薪

儘管過去數年有波動，吉林市建築工人平均月薪保持上升趨勢，自2010年的每月人民幣2,557元升至2015年的每月人民幣3,812元，複合年增長率約為8.3%，主要歸因於勞動力需求強勁。下表載列所示年度吉林市建築工人平均月薪：

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	複合年 增長率 (2010年至 2015年)
吉林市建築工人 平均月薪 (人民幣元／月)	2,557	2,466	3,136	3,002	3,536	3,812	8.3%

資料來源：吉林市社會經濟統計年鑒，吉林市統計局

附 錄 二

行 業 概 覽

吉林市物業市場展望

去庫存化依然是吉林市房地產政策的主要目標。吉林政府將繼續實施土地供應管控政策及優惠政策，以刺激需求。吉林市是得益於差別化政策的副線城市之一，隨着更多一線城市實施降溫政策，預期吉林市可憑藉較為寬鬆的房地產政策吸引投資者。考慮到國家及地方政府的樓市利好政策，預計吉林市住宅市場需求將逐步釋放，市場成交量有望增加。按照新商品住宅價格指數的目前趨勢，住宅物業需求的下降於日後可能會觸底回升。

附 錄 三

監 管 概 覽

下文載列與目標集團的營運和業務相關的中國法律及監管規定若干重大方面的概要，包括有關房地產開發、物業管理、稅務及外匯管制的法律和法規。

中國土地制度

中國所有土地分為國家或集體所有。城市或市鎮的市區所有土地均為國有，而城市或市鎮的郊區以及農村所有土地除非法律另有規定，否則均為集體所有。國家有權根據法律以公眾利益為由徵收或徵用土地擁有權或土地使用權，並給予補償。

雖然中國所有土地均由國家或集體所有，但是私人、企業及其他機構亦可持有、租賃及開發其獲授土地使用權的土地。

國家及地方法例

於1988年12月，《中華人民共和國土地管理法》（「土地管理法」）獲修訂，允許轉讓土地使用權以換取利益。根據1999年1月生效的土地管理法，有意使用國有土地的建築單位可透過中國政府批准土地使用權出讓或土地分配，取得國有土地使用權。於2004年8月28日，土地管理法獲修訂，允許國家以公眾利益為由徵收或徵用土地，並給予適當補償。

根據國務院於1998年12月27日根據土地法頒佈並於1999年1月1日生效的《土地管理法實施條例》（先後於2011年1月8日及2014年7月29日經修訂），國家實行土地登記發證制度。根據法律登記的土地擁有權及土地使用權受法律保障。

根據1990年5月頒佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》（「出讓和轉讓暫行條例」），縣級或以上地方政府有權在獲支付出讓金後，根據土地使用權出讓合約向土地使用者出讓土地使用權，在有限期間用作指定用途。

根據出讓和轉讓暫行條例，除非法律另有訂明，所有國內外企業均可取得土地使用權。國家在出讓期屆滿前不得收回合法出讓的土地使用權，除非國家於特殊情況下因公眾利益而須收回土地使用權者除外，此情況下國家須給予補償。於出讓期剩餘期間，土地受讓人可合法向第三方轉讓、抵押或租賃土地使用權。

附 錄 三

監 管 概 覽

根據合約條款悉數支付土地出讓金後，土地受讓人可向相關土地局申請國有土地使用權證。根據於2007年3月16日頒佈且於2007年10月1日生效的《中華人民共和國物權法》，住宅用途土地的土地使用權期限將於屆滿時自動重續。其他用途土地的土地使用權期限重續須根據屆時現行的物權法辦理。此外，倘國家於相關土地使用權期限內因公眾利益收回土地，則須對該土地上的住宅物業及其他房地產的業主支付補償，並退還相應的土地費用。

出讓期屆滿後，重續須簽署新土地使用權出讓合約並支付費用。倘出讓期並無重續，土地使用權及建於土地上的任何房屋的所有權將無償歸還國家。

根據吉林市人民代表大會常務委員會於2003年10月20日頒佈的《吉林市城市房地產開發經營管理條例》，房地產開發項目須建立資本制度，項目投資之資本比例應佔不少於20%。倘自開發日期起計，土地閑置一年以上但兩年以內，除土地出讓合約所規定外，土地開發商須支付相當於土地出讓金20%以下的土地閑置費；倘獲批准開發的土地閑置超過兩年，則政府將根據法律法規收回土地。然而，倘因不可抗力導致延遲，則上述條文並不適用。

出 讓

中國法律對土地的所有權及土地使用權作出劃分。國家可向個人或實體出讓土地使用權，賦予個人或實體在特定期間專用一幅土地作特定用途，但須受其他可能規定之條款及條件限制。獲授土地使用權時，須支付有關費用。土地使用權出讓最高年限視乎該土地用途而定。如上文所述，有關規例訂明的最長年限視乎土地的用途介乎40年至70年。

根據國土資源部於2002年5月9日頒佈並於2007年9月28日修訂的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》及於1995年1月1日實施並先後於2007年8月30日及2009年8月27日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「城市房地產法」），商業、旅遊、娛樂和豪華住宅等經營性用地，須以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。

根據國土資源部於2007年9月28日頒佈並於2007年11月1日實施的《招標拍賣掛牌出讓國

附 錄 三

監 管 概 覽

有建設用地使用權規定》，工業、商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性用地以及同一宗地有兩個以上意向用地者的，應當以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。

2011年5月13日，國土資源部頒佈《關於堅持和完善土地招標拍賣掛牌出讓制度的意見》，規定(其中包括)(i)正確把握土地招拍掛出讓政策的調控作用；(ii)完善住房用地招拍掛計劃公示制度；(iii)調整完善土地招拍掛出讓政策，包括(a)限定房價或地價，以掛牌或拍賣方式出讓政策性住房用地，(b)限定配建保障性住房總建築面積(「總建築面積」)，以掛牌或拍賣方式出讓商品房用地，及(c)對土地開發利用條件和出讓地價進行綜合評定，以招標方式確定土地使用權人；(iv)推進土地使用權出讓網上運行，例如於有關當局之網站刊發轉讓公告、籌備網上報價及拍賣以釐定中標人；及(v)補充完善土地招拍掛出讓合同內容。

根據《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，土地使用權招標指有關土地管理部門(「出讓人」)發佈招標公告，邀請特定或不特定的個人、法人或其他組織透過提交競投文件供標書評估委員會審閱，以參與特定地塊的土地使用權投標，於競投公告所述時間及地點根據投標結果確定土地使用者。土地使用權拍賣指出讓人發佈拍賣公告，而競買人可於指定時間及地點公開競投土地。掛牌出讓指出讓人發佈掛牌出讓公告，而土地出讓條件會根據公告在指定期間於指定土地交易場所掛牌，出價人的出價申請將會掛牌，以掛牌期限截止時的出價人出價申請確定土地使用者。有關程序如下：

- (i) 市、縣政府土地主管部門須至少在招標、拍賣或掛牌出讓開始日前20日發佈公告，公告須包括(但不限於)土地的基本情況、投標人、競買人的資質要求、確定中標人或競得人的方法及準則，以及競買保證金；
- (ii) 出讓人對投標人、競買人進行資質審查，通知符合公告規定的申請人參與招標、拍賣或掛牌出讓；

附 錄 三

監 管 概 覽

- (iii) 以招標、拍賣或掛牌出讓方式確定中標人或競得人後，出讓人與中標人或競得人簽訂成交確認書。出讓人須退還保證金予其他申請人；
- (iv) 出讓人與中標人或競得人按照成交確認書約定的時間、地點，簽訂國有建設用地使用權出讓合同。中標人或競得人支付的投標保證金，抵作部分國有土地使用權出讓代價；及
- (v) 中標人或競得人付清出讓金後，申請辦理土地登記，縣級或以上有關政府頒發「國有土地使用權證」。

《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》進一步訂明，中標人或競得人須按照國有建設用地使用權出讓合同付清全部出讓金後，方可申請辦理土地登記，領取國有建設用地使用權證。倘中標人或競得人未付清全部出讓金，則不會獲發國有建設用地使用權證。不得按出讓金繳納比例分割發放國有建設用地使用權證。

於2003年6月，中國國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》。根據該規定，倘僅有一家企業有用地意向，則可以協議方式出讓土地使用權(商業、旅遊、娛樂及商品住宅等經營性用地的土地使用權除外)。地方土地局會同其他有關政府部門(包括城市規劃局)制訂有關事項的規劃，例如具體位置、界址、用途、面積、出讓年期、使用條件、規劃設計條件、出讓日期及擬訂土地出讓金(不得低於國家規定的最低價格)等，有關規劃及擬訂土地出讓金將提交有關政府審批。隨後，地方土地局及意向人士根據上述規劃及擬訂土地出讓金磋商及訂立出讓合同。倘擬出讓的土地使用權有兩家或以上意向企業，則該土地使用權須以招標、拍賣或掛牌方式出讓。

簽署土地出讓合同後，受讓人須根據合同條款支付土地出讓金，合同隨後提交有關地方土地局，以獲發國有土地使用權證。出讓期限屆滿後，受讓人可申請續期。有關地方土地局批准後，將訂立新合同或作出修訂重續出讓期限，並須支付重新計算的出讓金額。

為規範及推進取得土地使用權的程序，若干地方政府制訂土地出讓合同的標準規定。該等規定一般包括土地用途、土地出讓金及付款方式等條款、建築限制則包括地盤覆蓋，

附錄三

監管概覽

總建築面積及高度限制、公共設施興建、提交建築圖紙及批准、建築工程完工限期、市鎮規劃規定、支付出讓金及完成既定發展前轉讓的限制及違約責任。土地使用者在簽署土地出讓合同後要求改變指定的土地用途，須獲有關土地局及有關城市規劃部門的批准，並或須訂立一份新土地使用合同，調整土地出讓金，以反映新用途增值，即時辦理登記手續。市政土地資源管理部門根據國土資源部及國家工商行政管理總局（「國家工商總局」）於2008年4月29日頒佈並於2008年7月1日生效之《國有建設用地使用權出讓合同示範文本》訂立合約。

國土資源部於2010年3月8日發出《國土資源部關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》。通知規定，開發商在土地出讓合同日期後一個月內須繳納土地出讓價50%的首付款，並於一年內繳納餘款。倘開發商訂立土地出讓合同但未能支付土地出讓金，有關土地將予沒收。

根據國土資源部於2003年9月4日頒佈並於同日生效的《國土資源部關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》，嚴格控制高檔商品房用地，停止申請興建別墅之土地使用權。根據國土資源部及國家發展和改革委員會（「國家發改委」）於2012年5月頒佈的《關於發佈實施〈限制用地項目目錄（2012年本）〉和〈禁止用地項目目錄（2012年本）〉的通知》，住宅項目宗地出讓面積不得超過下列標準(i)小城市和建制鎮7公頃、(ii)中等城市14公頃或(iii)大城市20公頃，而容積率不得低於1.0。

2010年4月17日，國務院發出《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，加強對房地產開發企業購地及融資的監管。根據通知，國土資源部門須對購置新土地過程中有違法違規行為的企業實施限制。房地產開發企業在參與土地競拍和開發建設過程中，其股東不得違規提供借款、轉貸、擔保及任何其他相關融資。商業銀行須加強對房地產企業

附 錄 三

監 管 概 覽

開發貸款的貸前審查和貸後管理。商業銀行不得就新發展項目向存在土地閑置及炒地行為的房地產開發企業授出貸款，證監部門須暫停批准其上市、再融資和重大資產重組。

轉 讓

國家出讓特定土地的土地使用權後，除非受到限制，否則獲授土地使用權的一方可轉讓、租賃或抵押該項土地使用權，期限不超過國家出讓的期限。轉讓與租賃的差別在於轉讓涉及轉讓人於其擁有土地使用權期間將該項土地使用權授予承讓人，而租賃則不涉及出租人轉讓該等權利予承租人。此外，租賃與轉讓不同，通常毋須支付轉讓金，而須於租期內支付租金。若未能遵守土地出讓合同有關期限和條件投資、土地開發及利用的規定，則土地使用權不可轉讓、租賃或抵押。此外，中國不同地區條件不同，須於達致該等條件後方可轉讓、出租或抵押各自土地使用權。

所有土地使用權之轉讓、抵押及租賃的當事人必須簽訂書面合同，送交有關地方市、縣土地局登記。轉讓土地使用權時，原國家出讓土地使用權的合同載明的所有權利及責任，根據交易的性質，視作該轉讓的部分條款及條件。

根據城市房地產法第38條，未按法律登記及未取得所有權證書的物業不可轉讓。根據城市房地產法第39條，對於通過出讓方式所取得的土地使用權，在轉讓時須滿足以下條件：(i)土地使用權出讓金已根據土地出讓合同付清，並已取得國有土地使用權證；(ii)投資或開發均已根據土地出讓合同條款執行，其中住房建設項目已作出或已完成投資開發總額25%以上；對於大片土地的開發或投資，須達成工業或其他建設用途的土地使用條件。

房地產開發土地儲備

根據國土資源部、財政部及中國人民銀行於2007年11月19日頒佈並於2018年1月3日修訂的《土地儲備管理辦法》，土地儲備機構指隸屬土地管理局的專業單位，以下土地可納入土地儲備：(i)依法收回的國有土地；(ii)政府購回的土地；(iii)政府行使優先購買權取得的土地；(iv)已辦理農用地轉用、土地徵收批准手續的土地；及(v)其他依法取得的土地。

附 錄 三

監 管 概 覽

倘因城市重建而須徵收土地，地方土地資源管理局須向主管政府部門報批，並向徵收土地使用權擁有人作出賠償。土地儲備機構亦可透過協商向土地使用權擁有人購買相關土地，在此情況下，須與使用權擁有人訂立土地使用權購買合同，有關賠償須由土地儲備機構與土地使用者根據土地估值協商釐定，並經國土資源管理、財政部門及地方法規規定的其他機構批准。

獲國土資源管理部門批准後，土地儲備機構有權對儲備土地進行前期開發、保護、管理、臨時使用及就儲備土地、實施前期開發進行融資等活動。實施前期開發後，相關儲備土地可納入地方土地供應。

終 止

於土地出讓合同列明的出讓期限屆滿且國家收回土地使用權後，該權利即會終止。

國家通常不會於出讓期限屆滿前收回土地使用權，倘因特別理由（例如出於公眾利益）收回土地使用權，國家須考慮實際情況及土地使用者擁有土地使用權的期限對土地使用者作出適當補償。

倘土地使用權期限並無重續，於屆滿後，國家可毋須作出補償而收回土地使用權及土地上有關樓宇及其他附屬物的所有權。土地使用者須按照《土地管理法實施條例》及其他有關法規安排交回國有土地使用權證及註銷登記該證。然而，根據《中華人民共和國物權法》，住宅用途土地的土地使用權期限將於屆滿時自動重續。其他用途土地的土地使用權期限重續須根據當時現行有關法律辦理。

土地使用者可申請土地使用權續期。倘申請獲接納，土地使用者須訂立新土地出讓合同，繳付出讓金及為續期的使用權辦理所需登記手續。

所有權文件

中國的房地產登記分兩種。地產登記指由有關部門向土地使用者發出國有土地使用權證，證明土地使用者已取得土地使用權，並可將其轉讓、抵押或租賃；房產登記指向業主發出不動產權證，證明業主擁有建於該幅土地上樓宇的房屋所有權。根據國土資源部於2007年

附 錄 三

監 管 概 覽

12月30日頒佈並於2008年2月1日實施的《土地登記辦法》及建設部於2008年2月15日頒佈並於2008年7月1日實施的《房屋登記辦法》，所有正式登記的土地使用權及房屋所有權均受法律保護。根據國務院於2014年11月24日頒佈並於2015年3月1日實行的《不動產登記暫行條例》，國家對不動產實行統一登記制度。

中國已就該等登記制度設立房地產及土地登記處。上述制度在中國大部分城市分開執行。然而，在上海等若干城市，兩種制度合二為一，並將發出單一綜合房地產及國有土地使用權證，證明業主擁有土地使用權及建於其上樓宇的所有權。

成立房地產開發企業

根據城市房地產法，房地產開發商是指以營利為目的從事房地產開發及銷售的企業。根據國務院於1998年7月20日頒佈並分別於2011年1月8日及2018年3月19日修訂的《城市房地產開發經營管理條例》（「開發條例」），從事房地產開發的企業除須遵守企業設立的規定外，亦須滿足下列規定：(i)註冊資本須為人民幣1百萬元以上；及(ii)有四名以上房地產或建築專業的專職技術人員及兩名以上專職會計人員，且該等人士均須持有相關資格證書。省、自治區或直轄市地方政府可視乎當地情況，對房地產開發商實施更嚴格的註冊資本及專業人員要求。

設立房地產開發企業時，開發商須向縣級以上工商行政管理局申請登記，亦須於領取營業執照之日起計30日內向登記機關所在地房地產開發部門備案。

根據吉林市人民代表大會常務委員會於2003年9月27日頒佈的《吉林市城市房地產開發經營管理條例》，物業開發商應達成以下要求：(1)註冊資本不得少於人民幣5百萬元，其中自用營運資金不得少於人民幣5百萬元；及(2)聘請至少八名專職物業／建築技術人員及兩名專職會計專業人員，各人均須持有相關資格證書。

2006年7月11日，建設部、中華人民共和國商務部（「商務部」）、國家發改委、中國人民銀行、國家工商總局及國家外匯管理局（「國家外匯管理局」）聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》（於2015年8月18日經修訂），指出：(i)境外實體或個人在中國投資非

附 錄 三

監 管 概 覽

自用房地產，須根據適用中國法律申請設立外商投資房地產企業（「外資房地產企業」），獲得有關政府部門的相關批准並辦理登記後，方可經營核准營業範圍的業務；(ii)外資房地產企業的投資總額為10百萬美元或以上者，註冊資本不得少於投資總額的50%，而投資總額低於10百萬美元的外資房地產企業，註冊資本按國家工商總局於1987年2月17日頒佈的《關於中外合資經營企業註冊資本與投資總額比例的暫行規定》的現行條文執行；(iii)新設立的外資房地產企業可先獲得有效期為一年的批准證書及營業執照。企業付清土地出讓金後，向相關政府部門遞交國有土地使用權證，則可獲得正式批准證書及營業執照；(iv)外資房地產企業的股權轉讓或項目轉讓，以及境外投資者收購境內房地產企業，均須首先獲得商務部門批准。投資者應向商務部門提交其將遵守土地出讓合同、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證的確認函。此外，投資者亦須提交國有土地使用權證、建設部門確認變更備案證明及稅務部門確認已悉數繳清有關轉讓的稅項證明；(v)境外投資者通過股權轉讓、收購合資企業中方股權或其他方式收購境內房地產企業，均須以自有資金一次過而非分期支付購買價，確保企業僱員及銀行貸款根據適用中國法律處理；(vi)倘外資房地產企業的註冊資本未繳足、未獲得國有土地使用權證或實繳資本不足項目投資總額35%，則該外資房地產企業不得從境內外貸款人借款且國家外匯管理局不會批准任何境外貸款結匯；(vii)外資房地產企業的投資者不得以任何方式於合資企業合同或任何其他文件訂立固定回報條款或類似條款；及(viii)境外實體在中國設立的分支或代表機構（經批准從事房地產經營者除外）及在中國工作或學習的境外個人可購買符合實際需要的自用或自住房屋。對於實施住房限購政策的城市，境外個人購房須符合當地政策規定。

2007年5月23日，商務部及國家外匯管理局聯合頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》，並於2015年10月28日作出修訂，對外商投資房地產的審批及監督作出以下規定：

- (i) 嚴格控制外商投資中國房地產業高檔物業；獲得設立外商投資房地產企業批准前，

附 錄 三

監 管 概 覽

須先取得國有土地使用權證、房屋所有權證，或訂立獲得土地使用權或房屋所有權的合約；

- (ii) 已設立外商投資企業須獲得批准後方可於房地產業經營業務，已設立外商投資房地產開發企業從事新房地產開發項目，亦須獲得新批准；
- (iii) 嚴格監管以返程投資方式收購房地產企業及房地產業外商投資。境外投資者不得通過變更境內房地產企業實際控制人規避審批程序；
- (iv) 外商投資房地產企業的各方不應以任何形式保證固定投資回報；
- (v) 地方審批部門須根據適用法律及時就批准設立外商投資房地產企業向商務部備案；
- (vi) 外匯管理部門及獲准從事外匯業務的銀行不應受理未向商務部備案或未通過年檢的企業的資本賬項目結匯；及
- (vii) 對於地方部門違規審批設立房地產企業，(i)商務部應予以查處糾正；及(ii)外匯管理部門不應為該等違規成立房地產企業辦理外匯登記。

商務部於2008年6月18日頒佈的《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》（「第23號通知」）規定，商務部省級分支機構須初步審閱登記材料後再提交商務部登記。根據第23號通知，商務部可隨機抽查已登記外商投資房地產企業。倘商務部發現企業違反現有規定，則須註銷其外匯登記，而國家外匯管理局將在收到商務部通知後取消該企業的外商投資統計。

商務部及國家外匯管理局於2014年6月24日聯合頒佈《關於改進外商投資房地產備案工作的通知》，採用電子備案系統簡化登記程序及強化登記後管理。

商務部及國家外匯管理局於2015年11月6日聯合頒佈的《關於進一步改進外商投資房地產備案工作的通知》規定，取消商務部網站備案公示程序。外商投資房地產企業可在地方商

附 錄 三

監 管 概 覽

務部門批准後，在商務部外商投資綜合管理信息系統中填報房地產項目相關信息，按適用外匯管理規定到有關銀行辦理外商直接投資的外匯登記等手續。

房地產開發商的資質

根據開發條例，房地產開發商申報成立時，房地產開發部門須考慮其資產、專業人員及業績，審查其資質登記申請。房地產開發商僅可進行符合認可資質登記的房地產開發項目。

根據建設部於2000年3月29日頒佈並於2015年5月4日修訂的《房地產開發企業資質管理規定》（「資質管理規定」），房地產開發商須根據該規定申請登記相關資質。如無房地產開發的資質等級證書，企業不得從事房地產開發及銷售。國務院轄下的建設部門負責監管全國房地產開發商的資質，而縣級或以上地方政府房地產開發部門則負責監管當地房地產開發商的資質。

根據資質管理規定，房地產開發商分為四個級別。審批機制為等級制，一級資質須通過相關省、自治區或直轄市人民政府的建設部門初審，然後由國務院建設部門終審。二級資質或以下級別開發商的審批程序須由相關省、自治區或直轄市人民政府的建設部門制定。通過資質審查的開發商將獲資質審查部門頒發相關級別的資質證書。

新成立的房地產開發商向房地產開發部門申報成立後，房地產開發部門須於收到以上申報後30日內向合資格開發商發出《暫定資質證書》。《暫定資質證書》有效期為一年，房地產開發部門可根據開發商的具體經營狀況延長期限，但延長期限不得超過兩年。房地產開發商可於《暫定資質證書》到期前一個月內向房地產開發部門申請核定資質等級。

任何資質等級的開發商僅可於獲准業務範疇內從事房地產開發及銷售，不可從事僅限於其他資質等級的業務。一級房地產開發商可開發的房地產項目規模不受限制，並可於國

附 錄 三

監 管 概 覽

內任何地方開發房地產項目。二級資質或以下級別的房地產開發商可進行建築面積250,000平方米以下的項目，而具體業務範圍須由相關省、自治區或直轄市人民政府的建設部門確定。

年檢制度適用於房地產開發企業資質檢定。倘企業未能符合原資質條件或有不良經營行為，原資質審批部門將下調其資質等級或註銷資質證明。倘房地產開發企業無合理理由缺席年檢，該企業須視為未能通過年檢，而原資質審批部門須註銷有關資質證明。

根據吉林省住房和城鄉建設廳於2009年12月21日頒佈並於2010年1月1日生效適用於吉林省內房地產企業的《吉林省住房和城鄉建設廳關於進一步做好全省房地產開發企業行政許可續期工作的通知》，房地產開發商應取得省級或市級人民政府建築部門批准（一級資質須經住房和城鄉建設廳終審），並根據相關規定申請相關住房和城鄉建設部門出具的資質證明。房地產開發商資質分為四個級別：一級、二級、三級及四級。不同級別資質應根據各級批准的條件檢測及審批。

二級或較低資質房地產開發商的評估程序須由吉林省人民政府建設部門制訂。資質評估後，評估機構須向相關級別的合資格開發商發出該特定級別的資質證明，而二級、三級至四級資質房地產開發商可持有資質證明，自授出日期起計為期兩年，惟有關持有人須遵守相關規定。房地產開發部門於考慮合資格企業的實際業務狀況後，可將有效期延長最多兩年。房地產開發企業須於證明到期前不遲於30天且不早於75天內，向當地行政主管部門申請延期。

房地產開發建設部門須檢查房地產開發商的業務表現及營運。檢查內容主要集中於物業項目所在地規劃機構的審批文件、國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程施工許可證、建設工程規劃許可證、竣工項目的合資格竣工證明（附有物業開發商印章的原本及副本）及不利業務紀錄（如有）。

附 錄 三

監 管 概 覽

房地產項目開發

開發條例規定，房地產開發項目應根據土地利用總體規劃、年度建設用地計劃、有關城市區域計劃及房地產年度開發計劃進行。根據有關規則應經規劃管理部門審批的項目，應向規劃管理部門報批，並列入年度固定資產投資計劃。

商務部及國家發改委於2017年6月28日頒佈《外商投資產業指導目錄(2017年修訂)》(「2017年目錄」)，於2017年7月28日生效。2017年目錄重新分類產業所有權受限的鼓勵類項目，提出外商投資准入負面清單，同時採納統一的限制性措施。此外，2017年目錄移除11個項目，原因在於該等項目適用內外資一致的限制性措施，包括大型主題公園建設及營運和別墅及高爾夫球場建設等。

根據國務院於2016年12月12日發出並於同日生效的《國務院關於發佈政府核准的投資項目目錄(2016年本)的通知》，外商投資產業指導目錄中受限制房地產項目及總投資(包括增資)少於300百萬美元的其他受限制項目須經省級政府批准。

根據出讓和轉讓暫行條例，實行國有土地使用權出讓、轉讓制度。土地使用者須向國家支付土地出讓金作為在一定期限內受讓土地使用權的對價，並可在使用期限內轉讓、出租、按揭或以其他商業方式使用土地使用權。根據出讓和轉讓暫行條例及城市房地產法，相關地方的市或縣政府土地管理部門須與土地使用者訂立出讓合同，出讓土地使用權。土地使用者須支付出讓合同所規定的土地出讓金。悉數支付土地出讓金後，土地使用者須向土地管理部門登記並取得國有土地使用權證，證明取得土地使用權。

城市房地產法及開發條例規定，除中國法律和國務院規定可通過劃撥取得的土地使用權外，房地產開發計劃用地的土地使用權須以出讓方式取得。

根據自2002年7月1日起生效的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》(於2007年9月28日修訂為《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，於2007年11月1日生效)及《中華

附 錄 三

監 管 概 覽

《人民共和國城市房地產管理法》，在中國作商業、旅遊、娛樂及商品房開發用途的國有土地使用權僅可由政府機構透過招標、拍賣及掛牌方式出讓。

開發條例亦規定，房地產開發商須將房地產開發項目建設過程中的主要事項記錄在《房地產開發項目手冊》，並定期送交房地產開發部門備案。

根據建設部於1992年12月頒佈及於2011年1月修訂的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，房地產開發商須向城市規劃部門申請《建設用地規劃許可證》。

房地產開發商取得《建設用地規劃許可證》後，根據規劃設計要求，組織必要的勘察、規劃及設計工作。房地產開發項目的規劃設計方案必須按照全國人民代表大會常務委員會於2007年10月頒佈、2015年4月修訂的《中華人民共和國城鄉規劃法》及地方關於城市規劃管理的有關法規履行相關報批手續，並向城市規劃部門申領建設項目規劃許可證。

倘國有土地使用權已撥予某城鎮規劃區內的建築項目，待相關部門批准、核實或備案後，建築單位須向市鎮人民政府轄下城鄉規劃主管部門申請批准土地用作建築用途，於檢查及核實用作建築用途土地之位置及地區以及根據詳盡控制計劃獲准建築之範疇後，有關部門將發出土地使用許可證。

倘於城鎮規劃區內建設樓宇、建築物、道路、線路及其他工程構築物，建築單位或個人須向縣市人民政府或相關省份、自治區或直轄市人民政府指定市鎮之人民政府轄下城鄉規劃主管部門申請建築工程規劃許可證。

根據中國國土資源部於2010年3月8日頒佈之《國土資源部關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，房地產開發商須於項目動工及竣工後向國土資源局提交書面報告。倘房地產開發商未於土地出讓合同指定期間開始或完成建築工程，則須於指定期間結束前

附 錄 三

監 管 概 覽

十五日內向國土資源局報告延誤原因。任何未提交相關報告的房地產開發商將至少一年不得於中國收購土地。

房地產融資

近年來，中國政府頒佈多項規章政策規管房地產項目融資，或會限制外資房地產企業使用銀行貸款為物業項目融資的能力。

於2003年6月，中國人民銀行頒佈《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，以加強實施房地產行業貸款條例。該等措施：

- (i) 禁止中國商業銀行發放用於繳交土地出讓金的貸款；
- (ii) 禁止中國商業銀行發放用於開發高檔住宅物業及別墅的貸款；
- (iii) 禁止中國商業銀行向未取得相關國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證的房地產開發商，或自有項目資金低於開發項目估計總投資的30%（後根據中國銀監會於2004年8月30日頒佈之《商業銀行房地產貸款風險管理指引》提高至35%）的房地產開發商發放項目貸款；及禁止房地產開發商從相關物業發展項目所在地區以外的銀行獲得物業開發融資。

於2003年8月12日，國務院頒佈《國務院辦公廳關於促進房地產市場持續健康發展的通知》。通知規定了一系列控制房地產市場的措施，包括但不限於加大住房公積金歸集和貸款發放力度，完善住房貸款擔保機制及加強房地產貸款監管。通知旨在對中國房地產市場的長遠發展產生積極影響。

於2004年8月30日，中國銀監會發佈《商業銀行房地產貸款風險管理指引》。根據《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，對於未取得必要國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證的項目，不得發放任何貸款。指引亦規定，以自有資本對物業開發項目總投資出資不少於35%的房地產開發商方可獲發放銀行貸款。此外，指引規定，商業銀行須制定嚴格的貸款發放審批制度。

附 錄 三

監 管 概 覽

於2007年9月，中國人民銀行及中國銀監會聯合發佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，進一步加強商業房地產貸款的管理。根據通知，中國政府收緊商業銀行對房地產開發商的貸款，以防止有關銀行過度授信。通知強調商業銀行不應向國土資源及建設部門發現有囤積土地及樓宇的房地產開發商發放貸款。商業銀行亦禁止接受空置三年以上的商業物業作為貸款抵押。通知執行以下措施：

- (i) 對內部資本金(所有者權益)比例未達35%或未取得國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證的項目，禁止商業銀行發放貸款；
- (ii) 禁止商業銀行向房地產開發商發放專門用於繳交土地出讓金的貸款；及
- (iii) 利用貸款購買的商業物業應為已竣工驗收的物業。

於2008年7月29日，中國人民銀行與中國銀監會聯合頒佈《關於金融促進節約集約用地的通知》，其中包括：

- (i) 限制向房地產開發商發放用於繳交土地出讓金的貸款；
- (ii) 土地儲備貸款如採取抵押方式，應具有合法的國有土地使用權證，貸款抵押率最高不得超過抵押物評估價值的70%，貸款期限原則上不超過兩年；
- (iii) 對(1)超過土地出讓合同指定的動工開發日期滿一年、(2)完成擬建項目面積不足三分之一或(3)完成擬建項目投資總額的投資不足四分之一的房地產開發商，應審慎發放或延長貸款；
- (iv) 對土地閒置兩年以上的房地產開發商，禁止發放貸款；及
- (v) 禁止以閒置土地作為貸款抵押物。

根據國務院於2009年5月25日發佈的《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產開發項目(保障性住房及普通商品房項目除外)的最低資本金比例為30%。金融機構在提供信貸支持及服務時，須獨立審貸以防範金融風險，亦須根據貸款方及項目的實際情

附 錄 三

監 管 概 覽

況，參照國家規定的資本金比例規定，對資本金的來源、投資回報及信貸風險展開全面審查及評估，並自主決定是否發放貸款及具體的貸款數額和比例。

於2010年1月7日，國務院辦公廳發出《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，金融機構須嚴格執行房地產項目的內部資本金比例要求，嚴禁對不符合相關信貸政策規定的房地產開發商或項目發放房地產開發貸款。

於2010年9月29日，中國人民銀行與中國銀監會聯合頒佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，各商業銀行須停止對有土地閒置、改變土地用途和性質、拖延房地產項目開竣工建設時間、捂盤惜售等違法違規記錄的房地產開發商發放新開發項目貸款和貸款展期。

中國人民銀行及中國銀監會於2014年9月29日頒佈《關於進一步做好住房金融服務工作的通知》，規定銀行金融機構在防範風險的前提下，合理配置信貸資源，支持資質良好、誠信經營的房地產開發商，及有市場前景的在建物業項目的合理融資需求。通知亦訂明，擴大市場化融資渠道、支持合資格房地產開發商於銀行間債券市場發行債務融資工具以及積極穩妥開展房地產投資信託基金試點。

閒置土地

根據國土資源部於1999年4月28日頒佈並施行及於2012年6月1日修訂的《閒置土地處置辦法》，有關土地在下列情形下可視為閒置土地：

- (i) 超過國有建設用地使用權出讓合同或劃撥決定書約定的時限滿一年仍未動工開發建設的國有土地；或
- (ii) 已動工開發建設但開發建設的面積不足應開發建設總面積三分之一或已投資額不足總投資額的25%且未經批准而中止開發建設連續滿一年或以上的國有閒置土地。

附 錄 三

監 管 概 覽

倘因政府或自然災害導致動工開發遲延，土地管理部門須與國有建設用地使用權持有人討論，處置方案可以選擇下列方式：

- (i) 延長動工開發時限。政府及相關國有建設用地使用權持有人須訂立補充協議，修訂動工開發竣工時間及違約責任。延長動工開發期限自補充協議約定的動工開發日期起計不得超過一年；
- (ii) 改變土地用途及規劃條件。根據新土地用途及／或規劃條件，重新辦理相關用地手續，重新核算、收繳或退還土地出讓金；
- (iii) 政府安排臨時使用閒置土地。待原項目具備開發建設條件後，相關國有建設用地使用權持有人重新開發建設閒置土地。臨時使用期限不得超過規定作臨時用途之起始日期起兩年；
- (iv) 政府有償收回國有建設用地使用權；
- (v) 將閒置土地置換其他土地。對已繳清土地出讓金、落實項目資金，且因規劃依法修改造成閒置的情況，政府可向相關國有建設用地使用權持有人提供具有相同價值及用途的其他國有建設用地作為置換。國有建設用地使用權持有人將與政府訂立新土地出讓合同，訂明該土地為置換土地；及
- (vi) 相關市級及縣級土地管理部門根據實際情況確定的其他辦法。

除上文(iv)項外，動工開發時限須根據新協定或規定時間重新計算。

於2007年9月8日，國土資源部發出《關於加大閒置土地處置力度的通知》，規定閒置土地費原則上按土地出讓金的20%徵收；依法可以無償收回的，堅決無償收回。

於2008年1月3日，國務院發出《關於促進節約集約用地的通知》，迫切要求充分高效利用現有建設用地及保護耕地。通知亦訂明，對土地閒置滿一年但不滿兩年的，按土地出讓金的20%徵收土地閒置費。

附 錄 三

監 管 概 覽

根據國務院辦公廳於2010年1月7日發出的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，土地資源部門須加強閒置土地調查及處置。

於2011年1月26日，國務院發出《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，房地產企業資格證書及資本來源將受到審查。倘房地產開發企業於獲提供土地後兩年未能獲得施工許可證，土地將被沒收，並相應處以罰款（假設土地已至少閒置一年）。

拆遷

根據拆遷條例（經國務院頒佈並於2011年1月21日生效的《國有土地上房屋徵收與補償條例》（「徵收條例」）廢止，徵收條例取代於2001年6月13日頒佈的《城市房屋拆遷管理條例》），出於公共利益而徵收國有土地上的樓宇，須對位於國有土地上的被徵收樓宇所有權人給予公平補償。倘樓宇為依法徵收，則同時收回國有土地使用權。被徵收樓宇所有權人與中國政府房屋徵收部門就補償方式、補償金額、支付期限以及其他相關事項訂立補償協議。對被徵收樓宇價值的補償不得低於樓宇徵收決定公告之日與被徵收樓宇類似的物業市價。被徵收樓宇價值由合資格房地產價格評估機構按照樓宇徵收評估辦法評估。補償須於搬遷前支付。倘限期內未達成補償協議，則由市、縣級人民政府根據相關中國政府房屋徵收部門的申請作出補償的行政決定，並在徵收範圍內刊登政府公告。任何實體或個人不得採取暴力、威脅或其他非法方式迫使被徵收人搬遷。禁止物業開發商參與搬遷活動。

建設

根據住房和城鄉建設部於2014年6月25日頒佈及於2014年10月25日起生效的《建築工程施工許可管理辦法》，開發商須於建設工程開工前向當地縣級以上政府建設部門申請施工許可證。於2001年6月頒佈的《房屋建築和市政基礎設施工程施工招標投標管理辦法》（「招標投標

附 錄 三

監 管 概 覽

管理辦法」)規定，須設立評標委員會，以評估項目建設工程的招標投標活動。根據招標投標管理辦法，由招標人組建的評標委員會須包括招標人代表及由招標人從建設行政部門確定的專家名冊內挑選的相關專家。評標委員會的成員人數須為奇數，至少為五人。相關專家不得少於成員總數的三分之二。根據招標投標管理辦法，倘單項建設合同估計價格至少達人民幣2百萬元或項目投資總額至少達人民幣30百萬元，開發商須就建設合同進行招標。

根據開發條例、上文提述之住房和城鄉建設部於2009年10月頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》及住房和城鄉建設部於2013年12月2日頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收規定》，開發商須於房地產開發項目竣工後向當地縣級或以上人民政府房地產開發主管部門申請辦理工程竣工驗收手續，並於通過驗收後15天內進行項目竣工驗收備案。

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》(於2009年修訂)，倘房地產開發企業分階段開發房地產，各階段的投資須與項目規模相稱，並按照土地使用權出讓合同按時投入資金用於項目建設。

根據於1998年7月20日頒佈及於2011年1月8日修訂之《城市房地產開發經營管理條例》，分期開發群體住宅房地產開發項目可分期驗收。

樓宇保修

根據國務院於2000年1月30日頒佈並於2017年10月7日修訂的《建設工程質量管理條例》，建設工程承包商提交工程竣工驗收報告時，須出具質量保修書，當中訂明建設工程的保修範圍、保修期限及保修責任。

根據建設部於2000年6月30日頒佈的《房屋建築工程質量保修辦法》，在正常情況下，建築工程不同部分的最低保修期限如下：

- (i) 地基基礎及主體結構工程保修期為項目設計文件規定的合理使用年限；

附 錄 三

監 管 概 覽

- (ii) 屋頂、衛生間、房間和外牆面防滲漏項目的保修期為五年；
- (iii) 供熱與供冷系統保修期為兩個採暖期／供冷期；
- (iv) 電氣管道及線路、排水管道及設備安裝工程保修期為兩年；及
- (v) 裝修工程保修期為兩年。

建設工程其他部分的保修期限由房地產開發商與施工單位約定。

房屋租賃

《出讓和轉讓暫行條例》及《房地產法》容許租賃受讓的土地使用權及在土地上興建的房屋或居所。於2011年2月1日前租賃城鎮物業受《城市房屋租賃管理辦法》規管，2011年2月1日起受《商品房屋租賃管理辦法》（「租賃辦法」）規管。租賃辦法容許業主將物業出租予他人作住宅或商業物業用途，惟有關法律禁止的情況除外。進行物業租賃交易的業主及租戶須簽訂訂明所有法定租賃安排條款的書面租賃協議。根據《中華人民共和國合同法》，租賃房屋及相關土地使用權不得超過20年。根據中國合同法，租賃協議於簽署後生效；然而，協議須在簽訂後30天內，在相關市級或縣級房地產主管部門登記，以保障租戶免遭第三方提出申索。租戶可於獲得業主同意後，轉租或分租房屋予分租戶。此外，租賃辦法進一步加強租賃管理，就向當地房地產主管部門辦理租賃登記備案制定更加明確的程序規則。

於2009年7月30日，最高人民法院發佈《關於審理城鎮房屋租賃合同糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》（「租賃解釋」），於2009年9月1日生效。租賃解釋明確，對於以未辦理房屋租賃合同登記備案手續為由請求確認合同無效的要求，法院不予支持。然而，倘訂約方約定以辦理登記備案手續為房屋租賃合同生效的一項先決條件，則以協議為準，除非一方已履行主要責任且對手方接受。

保險

中國法律、法規及政府規定並無全國性強制條文規定房地產開發商須為其房地產項目投保。根據全國人民代表大會（「全國人大」）常務委員會於1997年11月1日頒佈（於1998年3月

附 錄 三

監 管 概 覽

1日生效)及於2011年4月22日修訂的《中華人民共和國建築法》，建築企業須為員工參加工傷保險，繳納工傷保險費，亦鼓勵建築企業為從事危險作業的職工辦理意外傷害保險，支付相關保險費。

主要環保規定

根據於2002年10月28日頒佈及於2016年7月2日修訂之《中華人民共和國環境影響評價法》，國家根據建築項目對環境影響的嚴重性，對環境影響評價實行分類管理。

建築實體須根據以下原則編製環境影響報告書及環境影響報告表或填報環境影響登記表：

- (i) 倘可能造成重大環境影響，則須編製環境影響報告書，對產生的環境影響進行全面評價；
- (ii) 倘可能造成輕度環境影響，則須編製環境影響報告表，對產生的環境影響進行分析或專項評價；
- (iii) 倘對環境影響很小、不需要進行環境影響評價，則須填報環境影響登記表。

建設項目的環境影響評價分類管理名錄，由國務院環境保護行政主管部門制定並公佈。

根據於1998年11月29日頒佈並於2017年7月16日修訂之《建設項目環境保護管理條例》，分期建設、投產或投入使用的建築項目，其相應環保設施須分期驗收。有關環境保護行政主管部門須由接獲環保設施工程竣工驗收申請當日起計30日內完成驗收。違反該條例規定，有下列行為之一者，由負責審批建設項目環境影響報告書、環境影響報告表或環境影響登

附 錄 三

監 管 概 覽

記表的環境保護行政主管部門責令限期補辦手續；逾期未補辦手續、擅自開工建設者，責令停止建設，可處人民幣100,000元以下的罰款：

- (i) 未報批建築項目環境影響報告書、環境影響報告表或環境影響登記表；
- (ii) 建築項目性質、規模、位置或所採用生產技術有重大變動，但未重新報批建築項目環境影響報告書、環境影響報告表或環境影響登記表；及
- (iii) 建築項目環境影響報告書、環境影響報告表或者環境影響登記表自批准之日起滿5年，建築項目方開工建設，但其環境影響報告書、環境影響報告表或者環境影響登記表未報原審批機關重新審核。

建築項目環境影響報告書、環境影響報告表或環境影響登記表未經批准或未經原審批機關重新審核同意即擅自開工建設者，由負責審批該建築項目環境影響報告書、環境影響報告表或環境影響登記表的環境保護行政主管部門責令停止建設、限期恢復原狀，可處人民幣100,000元以下罰款。

根據全國人大常務委員會於1989年12月26日採納、於2014年4月24日修訂及於2015年1月1日生效的《中華人民共和國環境保護法》，國務院環境保護管理監督部門制定污染物排放國家指引。若國家指引不充分，省、自治區、直轄市人民政府亦可制定嚴於國家污染物排放標準的地方指引，並報國務院環境保護主管部門備案。

國家實行排污許可管理制度。持有排污許可證的公司可按照許可證所訂規定排放污染物，未取得排污許可證的公司不得排放污染物。編製有關開發利用規劃及建設對環境有影

附 錄 三

監 管 概 覽

響的項目，須依法進行環境影響評價。未依法進行環境影響評價的開發利用規劃，不得組織實施；未依法進行環境影響評價的建設項目，不得開工建設。

造成環境污染及排放危害公眾的其他污染物的公司或企業，應於業務經營中採用環境保護方法及程序。為達致此目標，可於公司業務架構內建立環境保護責任制度，並採取有效措施防治在生產建設或其他活動中產生的廢氣、污水及廢渣、粉塵、放射性物質及噪音等對環境的污染和危害。環境保護制度及措施應於公司建設、生產及其他活動開始時及營運期間同時實施。

重點排污單位須按照國家有關規定和監測標準安裝使用監測設備，確保監測設備正常運行，保存原始監測紀錄。該等公司及實體亦須真實披露其主要污染物名稱、排放方式、排放濃度、排放總量、超標排放情況及防治污染設施的建設和運行情況，接受社會監督。倘彼等並無披露或未真實披露環境資料而違反法律，則縣級或以上環保主管部門須勒令其披露有關資料、處以罰款及公佈相關違規行為。就法律要求提供環境影響報告書的建築項目而言，開發商須於編製報告書時向可能受影響的公眾披露及說明項目內容及徵求公眾意見。

倘徵收環境保護稅，則不得就排放污染物徵收費用。倘非法排放污染物，公司或企業可能被處以罰款及被勒令整改有關事宜。倘公司或企業排放的污染物超出主要污染物相關污染排放標準或相關排放控制指標總量，則縣級或以上環保主管部門可勒令其採取措施（例如限制生產及暫停生產）升級系統，情況嚴重者須向有權審批的人民政府申報批准，而有關實體或會被勒令停止生產及關閉。

根據國家環境保護總局於2001年12月27日頒佈並於2010年12月22日修訂的《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》，竣工的建設項目均須由環境保護行政主管部門檢查，通過檢查並取得驗收批准後，方可投入使用。

商品房銷售

根據建設部於2001年4月4日頒佈並於2001年6月1日生效的《商品房銷售管理辦法》（「銷售

附 錄 三

監 管 概 覽

辦法」)，商品房銷售可包括物業竣工前後的銷售。

商品房預售許可

任何商品房預售必須根據建設部於1994年11月15日頒佈並先後於2001年8月15日及2004年7月20日修訂的《城市商品房預售管理辦法》(「預售辦法」)進行。

根據預售辦法，任何商品房預售均須辦理特定手續。倘房地產開發商擬預售商品房，則須向房地產管理部門申請預售許可證。預售商品房須符合下列條件：

- (i) 已悉數支付相關土地出讓金，並取得國有土地使用權證；
- (ii) 已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；及
- (iii) 佔已投資項目總投資額25%或以上，並已適當釐定施工進度和竣工交付日期。

商品房預售所得款項的監管

根據預售辦法及《城市房地產管理法》，商品房預售所得款項僅可用於支付相關項目的物業開發成本。

2010年4月13日，住房和城鄉建設部頒佈《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》，當中規定：

- (i) 對於未取得預售許可的商品房項目，房地產開發商不得進行預售，不得以認購、預訂、排號登記、發放貴賓卡等方式向購房者收取訂金或預訂款等性質的費用，亦不得參與任何展銷活動。對於已取得預售許可的商品房項目，房地產開發商須在10日內一次過公開全部准售房源及每套房屋價格，嚴格按明碼標價銷售房屋。房地產開發商不得將企業自留房屋在業權初始登記前對外銷售，不得以返本銷售或售後回租的方式預售商品房，亦不得進行虛假交易；
- (ii) 預售許可的最低規模不得小於棟，不得分層或分單元辦理預售許可；

附 錄 三

監 管 概 覽

- (iii) 房地產開發商須根據預售方案銷售商品房。預售方案主要內容如有變更，須報主管部門備案並公示；
- (iv) 銷售商品房須嚴格實行購房實名制。認購後不得擅自更改購房者名稱。如購房者於認購後的指定時期內未有簽訂預售合同，預售則告撤銷，撤銷後相關房源可公開銷售；及
- (v) 須完善預售所得款項的監管機制。在已設立預售所得款項監管制度的地區，須採取措施推廣有關制度。在未設立有關制度的地區，則須盡快落實監管預售所得款項的法規。所有商品房預售所得款項須存入託管賬戶，由有關監管部門監管，確保所得款項僅用於相關商品房建設。預售所得款項可根據建設進度分配，惟須預留足夠資金保證相關項目竣工及交付。

商品房竣工後銷售

根據銷售辦法，商品房在達成以下先決條件的情況下，方可進行竣工後銷售：

- (i) 擬銷售竣工後物業的房地產開發商須持有營業執照及房地產開發商資質證書；
- (ii) 開發商已取得國有土地使用權證或其他土地使用批文；
- (iii) 開發商已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
- (iv) 商品房已完工並經驗收合格；
- (v) 已妥善解決原居民的搬遷；
- (vi) 供水、電、熱、燃氣及通訊和其他必需配套設施及公共設施已投入使用，或已指定有關設施的建設時間表和交付日期；及
- (vii) 已完成物業管理計劃。

國家發改委於2011年3月16日頒佈《商品房銷售明碼標價規定》，於2011年5月1日起生效。根據該等規定，房地產開發商或房地產代理須標明新建和二手商品房售價。該等規定

附 錄 三

監 管 概 覽

要求房地產經營者向公眾列明商品房的價格及相關費用以及影響商品房價格的其他因素。對於已取得物業預售許可或已辦理竣工物業銷售備案手續的房地產開發項目，房地產經營者須在規定時間內一次性公開全部可供出售商品房。此外，對於已售商品房，房地產經營者有責任披露有關資料並披露實際成交價。房地產經營者不得以超出明碼標價的價格銷售商品房，亦不得收取任何其他未標明費用。另外，房地產經營者不得以虛假或不規範的標價誤導購房者，亦不得使用虛假或誤導的標價方式進行欺詐。

在房地產項目於縣級或以上房地產開發主管部門登記前，開發商須將建築安全防護及文明施工措施費存入指定銀行賬戶。房地產開發商須於向房地產開發主管部門登記合約的同時按商品房買賣合約所載建築面積先行支付物業維修費用。就維修費出具發票後，房地產開發商可於向買家交付商品房時收回有關費用。就建築項目之質量安全保證金而言，各級建築管理部門須就公共項目徵收建築項目總值1%的保證金，就住宅項目徵收建築項目總值3%的保證金。

個人買家之住房貸款

國務院、國家稅務總局、財政部、國土資源部、監察部、國家發展和改革委員會、中國銀監會、中國人民銀行及建設部於2006年5月24日聯合發佈《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》。根據該通知，為抑制房價過快上漲，自2006年6月1日起，個人住房按揭貸款首付比例不得低於總價的30%。然而，考慮到中低收入人群的住房需求，購買自住房且建築面積不超過90平方米者，首付比例仍適用首付不得低於總價20%的規定。

於2007年9月27日頒佈的《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》規定，第二套住房購房者適用的首付要求不得低於總價的40%，且該等貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的同期同檔次基準利率的1.1倍。根據於2007年12月5日頒佈的《關於加強商業性房地產信貸管

附 錄 三

監 管 概 覽

理的補充通知》，按揭貸款頻率須按借款人家庭（而非借款人本身）計算，即倘家庭成員（包括借款人本身、其配偶及未成年子女）以貸款購房，則上述範疇之任何家庭成員其後購買其他房產時將視為二次購房者。

2010年1月7日頒佈的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》規定，對於已利用貸款購買住房且正在申請貸款購買第二套（含）以上住房的家庭（包括借款人、其配偶及未成年子女），貸款首付不得低於總價的40%，且貸款利率須嚴格按照信貸風險定價。

國務院於2010年4月17日頒佈《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，執行更為嚴格的差別化住房信貸政策。通知規定（其中包括）：(i)對於首次購買建築面積超過90平方米房屋的家庭成員（包括借款人本身、其配偶及未成年子女，下同），首付須支付不低於總價的30%；(ii)對於申請貸款購買第二套住房的家庭，最低首付要求由40%升至至少50%，亦規定相關按揭利率至少須為中國人民銀行公佈的同期相關基準利率的1.1倍；及(iii)對於購買三套或以上住房的購房者，首付及利率須要求更高。此外，在房價上漲過快且房價過高而住房供應不足的地區，銀行可暫停向已購買第三套或更多住房的買家發放住房貸款。

住房和城鄉建設部、中國人民銀行和中國銀監會於2010年5月26日聯合頒佈《關於規範商業性個人住房貸款中第二套住房認定標準的通知》。該通知概述商業性個人住房貸款申請中個人第二套住房的認定標準，亦規定個人貸款申請人擁有的住房數量須參考計劃利用商業性個人住房貸款購買另一套住房的個人家庭成員（包括個人貸款申請人、其配偶及未成年子女）實際擁有的成套住房數量釐定。個人貸款申請人的任何商業性個人住房貸款申請或授權須待城市房地產主管部門通過房屋登記信息系統查詢貸款申請人的住房登記紀錄並出具書面查詢結果後方可作實。貸款人須按照個人貸款申請人擁有的住房數量對有關申請人的第二套（或以上）住房執行差別化信貸政策。該通知的政策亦適用於能提供一年或以上當地納稅證明或當地社會保險繳納證明的非本地居民。

2010年9月29日頒佈的《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》規定將所有以按揭貸款購房的首次購房者的最低首付比例提高至總購買價的30%，並規定中國商業銀行暫

附 錄 三

監 管 概 覽

停向購買第三套或以上住房的客戶及未能提供一年以上當地納稅或社會保險繳納證明文據的非本地居民發放按揭貸款。

住房和城鄉建設部、財政部、中國人民銀行和中國銀監會於2010年11月2日聯合頒佈《關於規範住房公積金個人住房貸款政策有關問題的通知》及住房公積金個人住房貸款的相關法規。該通知規定，住房公積金個人住房貸款僅限職工用於購買、建造、翻建及大修普通自住房以滿足彼等的基本住房需求。嚴禁使用住房公積金個人住房貸款進行投機性購房。使用住房公積金個人住房貸款購買首套自住房，建築面積在90平方米(含)以下者，購買首付比例不得低於總購買價的20%；建築面積在90平方米以上者，首付比例不得低於總購買價的30%。對於購買第二套住房，住房公積金個人住房貸款僅發放予現有人均建築面積低於當地平均水平的職工家庭，且貸款僅限用於購買改善職工居住條件的普通自住房。購買第二套住房的首付比例不得低於總購買價的50%，且貸款利率不得低於同期購買首套住房的住房公積金個人住房貸款利率的1.1倍。住房公積金個人住房貸款不得發放予購買第三套(或以上)住房的職工家庭。

國務院辦公廳於2013年2月26日頒佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，旨在令房地產市場降溫，強調政府決定嚴格執行有關監管及宏觀經濟措施，包括(i)限購住房；(ii)提高購買第二套住房的首付要求；及(iii)對物業出售收益徵收20%個人所得稅。

中國人民銀行及中國銀監會於2014年9月29日發佈的《關於進一步做好住房金融服務工作的通知》規定，對於取得貸款購買首套普通自住房的家庭，貸款最低首付款比例為30%，且貸款利率下限為貸款基準利率的0.7倍，具體由銀行業金融機構自主確定。對於擁有一套住房並已結清購房貸款但再次申請貸款購買普通商品房以改善居住條件的家庭，有關銀行

附 錄 三

監 管 概 覽

業金融機構須執行首套房貸款政策。在已取消或實施限購措施的城市，倘擁有兩套或以上住房並已結清購房貸款的家庭再次申請貸款購買其他新物業，則有關銀行業金融機構須根據借款人還款能力、信用狀況及其他因素審慎具體釐定首付比例和貸款利率。銀行業金融機構可根據當地城鎮化發展規劃，向符合政策條件的非本地居民發放住房貸款。

根據2015年3月30日頒佈的中國人民銀行、住房和城鄉建設部及中國銀行業監督管理委員會《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》，對於貸款購買首套普通自住房且尚未付清首套房屋貸款而再次申請以商業貸款購買第二套普通商品房以改善居住條件的家庭，貸款首付不得低於40%。銀行業金融機構須審慎考慮借款人的償債能力及信貸狀況後釐定首付比例及利率。

倘家庭成員(借款人和借款人的配偶及未成年子女)動用住房公積金個人住房貸款購買首套普通自住房，首付比例不得低於20%。對於已付清首套房屋的住房公積金貸款而申請使用住房公積金貸款購買第二套普通商品房以改善居住條件的家庭，貸款首付比例不得低於30%。

根據2010年3月18日頒佈的《吉林省建設廳關於進一步促進全省房地產市場平穩健康發展的通知》，對於使用住房公積金購買普通商品房及保障性住房的僱員，首付比例不得低於20%。

穩定房價的措施

國務院辦公廳於2005年3月26日頒佈《關於切實穩定住房價格的通知》，控制房價過快上漲及促進房地產市場健康發展。該通知規定應穩定房價並大力調整和改善住房供應結構。根據該通知，國務院七部門(包括建設部)於2005年4月30日頒佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》。該意見規定(其中包括)：

- (i) 地方政府應致力於確保中低價位普通住房的供應，同時控制低密度及高檔住房的建設；
- (ii) 為抑制房地產市場的投機行為，自2005年6月1日起，對購房不足兩年轉手交易的個

附 錄 三

監 管 概 覽

人按轉售總收益徵收營業稅；對首次購買非普通住房超過兩年(含兩年)轉手交易的個人，按轉讓價減原購買價的差額徵收營業稅；及

- (iii) 在預售住房買家獲得相關房屋所有權證前，房屋權屬登記機關不得為其辦理轉讓預售住房登記手續。

國務院辦公廳於2006年5月24日發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》。

該通知提出以下廣泛指令，其中包括：

- (i) 鼓勵大眾市場住宅發展並抑制高檔住宅物業的發展；
- (ii) 對物業銷售徵收5%的營業稅(如物業不足五年出售，則按售價全額徵收營業稅，或物業於五年後出售，則按物業所得利潤徵收營業稅，惟普通住宅物業可豁免繳納營業稅)；
- (iii) 住房按揭貸款比例不得高於物業總價的70%(對購買自住房且建築面積90平方米以下者，房屋所有人仍可申請高達物業總價80%的住房按揭)；
- (iv) 停止別墅項目供地並限制高檔、低密度住房項目供地；
- (v) 合理控制城市房屋拆遷進度和規模；
- (vi) 要求地方政府確保套型面積90平方米以下的住房面積須佔開發建設總面積的70%以上(任何例外情況須經建設部批准)；及
- (vii) 銀行不得向總資金達不到擬開發項目總投資額35%的物業開發商發放貸款。

建設部於2006年7月6日頒佈《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》(「新意見」)，規定自2006年6月1日起，各城市或縣城新審批、新開工的住房總面積中，套型建築面積90平方米以下的住房面積須佔70%以上。有關地方政府有權釐定新建住房的套型結構比例。根據國務院於2007年8月7日頒佈的《關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見》，各地方機關須調整住房供應結構以：

- (i) 落實《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的

附 錄 三

監 管 概 覽

通知》；

(ii) 重點開發中低價位、中小套型商品房；及

(iii) 增加住房供應。

新審批的住房建設(建築面積90平方米以下)的住房面積須佔住房開發總面積的70%以上。廉租房建設用地、經濟適用住房和中低價位、中小套型商品房的年度供應量不得低於居住用地供應總量的70%。根據國土資源部於2007年9月30日頒佈並於2011年7月28日修訂的《關於認真貫徹〈國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見〉進一步加強土地供應調控的通知》，市、縣國土資源管理部門須優先安排廉租房、經濟適用住房和中低價位、中小套型商品房用地供應，年度供應量不得低於居住用地供應總量的70%。

國務院辦公廳於2010年1月7日發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，規定(其中包括)國土資源部門須加強合同的合規情況監管，並嚴格根據土地出讓合同收繳土地出讓金，且須：

(i) 增加保障性住房和普通商品房(尤其是中低價位和中小套型普通商品房)的有效供給；

(ii) 引導消費者合理購房及抑制房地產市場的投資及投機行為；

(iii) 加強房地產項目信貸風險管理及市場監管；

(iv) 加快推進保障性安居工程建設；及

(v) 制定或落實省級及地方政府的責任。

國土資源部於2010年3月8日頒佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，該通知(其中包括)規定：

(i) 市、縣國土資源局須確保政府保障性住房、棚戶改造及自住小型商品房供地不得低於住宅用地供應總量的70%，亦須嚴格控制大型住房供地及限制別墅供地；

附 錄 三

監 管 概 覽

- (ii) 國土資源部門須禁止欠付土地出讓金、持有閒置土地、參與土地投機及價格操控、進行超出批准範圍的項目開發或未能遵守國有建設用地使用權出讓合同的物業開發商在一定期限內進行土地投標交易；及
- (iii) 國有建設用地使用權出讓合同須在雙方同意出讓土地後十日內簽署，並須於國有建設用地使用權出讓合同簽署後一個月內支付土地出讓金的50%作為首付款，餘下款項須不遲於國有建設用地使用權出讓合同簽署後一年內支付。

國土資源部及住房和城鄉建設部於2010年9月21日聯合頒佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，該通知規定(其中包括)：

- (i) 至少70%的城市住房建設用地須用於保障性住房、棚戶區改造住房和中小套型普通商品房；在房價高的地區，須增加中小型限價住房供地；
- (ii) 在整改(i)非法轉讓土地使用權、(ii)因開發商自身原因未能在土地出讓合同約定土地交付之日起一年內開始規定建設、(iii)不符合土地出讓合同訂明的土地開發規定及(iv)存在偽造公文騙取用地和非法倒賣土地等犯罪行為等若干不當行為前，開發商及其控股股東不得參與土地競買活動；
- (iii) 開發商須在有關土地出讓合同約定土地交付之日起一年內開工建設，並自開工之日起三年內竣工；
- (iv) 須嚴格限制低密度大型住宅項目的開發建設，住宅項目的規劃建築面積除以總佔地面積所得容積率須大於1；及
- (v) 不得將兩宗或以上地塊捆綁出讓，不得出讓未開發土地。

國土資源部於2010年12月19日頒佈《關於嚴格落實房地產用地調控政策促進土地市場健康發展有關問題的通知》，規定(其中包括)：(i)保障性住房、棚戶區改造住房或中小型住宅單位供地低於70%的市縣在2010年底不得向大型高檔住宅供地；(ii)對招拍掛出讓中溢價

附 錄 三

監 管 概 覽

率超過50%的地塊，地方國土資源主管部門須分別向國土資源部和省國土資源主管部門提交交易報告；及(iii)對於保障性住房用地用於商品房開發者，須沒收違法所得及收回有關土地使用權。此外，嚴禁擅自調整容積率。

國務院辦公廳於2011年1月26日發佈《進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，該通知(其中包括)規定：

- (i) 購房不足五年出售住房的個人須按售價全額繳納營業稅(不論普通或非普通)；
- (ii) 二次購房的最低首付比例從50%上調至60%；
- (iii) 在土地出讓合同訂明的施工日期起計兩年內未能取得施工許可證進行開工建設的物業開發商須被沒收土地使用權，且中國政府須向該物業開發商徵收高達土地出讓金20%的土地閒置費；及
- (iv) 各直轄市、計劃單列市、省會城市和房價過高的城市，在一定時期內須限制當地居民可購買的住房數量。

原則上，擁有一套住房的本地居民家庭及能夠提供一定年限當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民家庭僅可額外購買一套住房(含新建住房和二手住房)。暫停對在本行政區域內(i)擁有兩套及以上住房的本地居民家庭，(ii)擁有一套及以上住房的非本地居民家庭，及(iii)無法提供一定年限當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民家庭出售物業。

國務院辦公廳於2013年2月26日頒佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，作出以下規定：

- (i) 完善穩定房價工作責任制，包括要求國務院有關部門加強對穩定房價工作的監督和檢查。倘地方政府未能在其管轄區實施房屋限購政策，省人民政府須進行約談；
- (ii) 堅決抑制投資性購房者，包括繼續執行及完善限購措施，利用稅務影響調整房地

附 錄 三

監 管 概 覽

產價格，而稅務局、住房建設部門須緊密合作，根據規定按20%稅率徵收個人所得稅；

- (iii) 增加普通商品住房的用地供應，原則上2013年住房用地供應總量不得低於過往五年平均土地供應量；
- (iv) 加快保障性安居工程規劃建設，全面落實2013年保障性安居工程建成4.7百萬套、新開工6.3百萬套的任務；
- (v) 加強市場監管和預期管理；
- (vi) 加強房地產開發企業信用管理；
- (vii) 研究建立住房城市建設、發展改革、國土資源、金融、稅務、工商、統計等部門聯動共享的信用管理系統；及
- (viii) 及時記錄及公佈房地產企業的違法違規行為。

倘企業的預售商品房定價過高且並無遵守相關城市房屋建設部門的價格指引，或並無設立商品房項目預售資金監管機制，則不會獲發預售許可證。倘房地產企業擁有閒置土地或進行土地炒賣、捂盤惜售、推高價格等活動及其他非法行為，相關部門須設立聯動機制並加重相關處罰。國土資源部門須禁止有關企業參與土地競投，金融機構不得發放開發項目的新貸款，證券監管機構須暫停審批其上市、再融資或重大資產重組，而銀行監察部門須禁止該等企業透過信託計劃融資。

根據於1999年11月2日頒佈的《吉林省人民政府關於搞活房地產市場促進居民住房消費的通知》，政府鼓勵購買及轉讓住宅物業。個人購買並居住滿一年的普通商品房上市出售時免征營業稅。個人購買並居住未滿一年的普通商品房，上市出售時按最近銷售價減去購入原價后的差額計徵營業稅。倘個人購買自用普通商品房，暫減半徵收契稅。個人轉讓普通住房可暫時免徵土地增值稅及土地轉讓金。轉讓屬行政劃撥用地的自用普通住宅，由購房

附 錄 三

監 管 概 覽

者按不低於所購住房座落位置的標定地價的10%補交土地出讓金或相當於土地出讓金的價款。自購買之日起五年內轉讓住宅物業之銷售所得款項將按全額繳納個人所得稅。倘個人自購買起計五年後出售其普通住房，則通常免徵營業稅。

住房和城鄉建設部於2016年10月10日頒佈《關於進一步規範房地產開發企業經營行為維護房地產市場秩序的通知》(「223號文」)，規定須依法查處房地產開發商的不正當經營行為，包括發佈或散播虛假房源信息及廣告、通過捏造或散佈漲價信息等方式惡意炒作、哄抬房價。對於涉及上述行為的房地產開發商，各級房地產主管部門須加大執法力度，依法嚴懲相關案件。倘上述不當經營行為屬其他部門的管轄範圍，案件須交由有關部門進一步處理。具體而言，涉嫌犯罪的實體或個人案件，須移交司法機關依法追究刑事責任。223號文要求房地產主管部門視乎情節輕重，對有關房地產開發商採取223號文的五項措施，其中包括將企業列入嚴重違法失信房地產開發商名單。

2016年9月30日至今，多個城市頒佈新房地產市場控制政策，其中包括恢復購買住宅物業限制及緊縮信貸政策。例如，2016年9月30日，北京市人民政府辦公廳頒佈由北京市住房和城鄉建設委員會及其他部門制定的《關於促進本市房地產市場平穩健康發展的若干措施》。同日，天津市人民政府辦公廳頒佈《關於進一步促進我市房地產市場平穩健康發展的實施意見》。2016年10月3日，蘇州市人民政府頒佈《關於進一步加強全市房地產市場調控的意見的通知》。

有關旅館經營的治安管理規例之發牌規定

根據公安部分別於1987年11月10日頒佈並於2011年1月8日修訂的《旅館業治安管理辦法》(「《旅館業治安管理辦法》」)及國務院於2004年6月29日頒佈並先後於2009年1月29日及2016年8月25日修訂的《國務院對確需保留的行政審批項目設定行政許可的決定》，申請在中國經營

附 錄 三

監 管 概 覽

酒店須經當地公安機關審批，並須自當地公安機關取得特種行業許可證後方可經營酒店。《旅館業治安管理办法》進一步規定酒店經營者須履行的若干治安義務，例如核實顧客身份證、保證顧客寄存財產的安全、向公安機關報告任何犯罪活動等。

消防條例

根據公安部於2001年11月14日頒佈並於2009年5月21日修訂的《機關、團體、企業、事業單位消防安全管理規定》（「《消防安全規定》」），酒店列為消防安全重點單位之一。全國人民代表大會常務委員會於1998年4月29日頒佈並於2008年10月28日修訂的《中華人民共和國消防法》（「《消防法》」）自2009年5月1日起正式生效。根據《消防法》和《消防安全規定》，酒店等公眾聚集場所須通過當地公安消防部門的消防安全檢查後方可開展營運業務。

公共場所衛生管理

根據國務院於1987年4月1日頒佈並於2016年2月6日修訂的《公共場所衛生管理條例》（「《衛生管理條例》」），酒店列為須受特殊衛生監管的公共場所之一。《衛生管理條例》進一步規定，酒店須從衛生部或當地有關部門取得公共場所衛生許可證後方可經營，且許可證須每兩年覆核一次。根據衛生部於2011年3月10日頒佈並於2016年1月19日修訂的《公共場所衛生管理條例實施細則》，酒店工作人員須至少每年體檢一次，並須取得健康證明後方可工作。

食品衛生管理

根據先後於2009年2月28日頒佈並於2009年6月1日正式生效、2015年4月24日修訂並於2015年10月1日生效的《中華人民共和國食品安全法》及於2009年7月20日頒佈、生效並於2016年2月6日修訂的《中華人民共和國食品安全法實施條例》，從事餐飲業務的酒店須取得《餐飲服務許可證》。根據衛生部於2010年3月4日頒佈並於2010年5月1日生效的《餐飲服務許可管理辦法》，於2010年5月1日前獲得的任何《食品衛生許可證》到期後將替換為《餐飲服務許可

附 錄 三

監 管 概 覽

證》。酒店須遵守與食品採購和儲存、食品加工、餐廳服務及外賣服務有關的衛生標準及要求。

環境保護

根據2002年6月29日頒佈並於2012年2月29日修訂的《中華人民共和國清潔生產促進法》，酒店須使用節能、節水和其他有利於環境保護的技術和設備，避免或減少使用可能導致資源浪費和環境污染的消費品。

住房和城鄉建設部於2015年1月22日頒佈《城鎮污水排入排水管網許可管理辦法》。根據該辦法，任何排水戶（包括因從事住宿、餐飲及娛樂業而將污水排入城市排水設施的單位）將污水排入城市排水設施，須向當地排水主管部門申請《排水許可證》。

物業管理企業

根據於2003年9月1日實施並於2007年8月26日修訂的《物業管理條例》的相關條文，從事物業管理的企業須實行資質管理制度。根據於2004年5月1日實施並於2007年11月26日修訂的《物業服務企業資質管理辦法》的有關條文，新設立的物業服務企業須自領取營業執照之日起30日內，持相關文件向工商註冊所在地直轄市、設區市的人民政府物業主管部門申請資質。資質審批和法律部門須根據企業的實際情況審核和發放相應等級的資質證書。根據《物業服務企業資質管理辦法》，物業服務企業的資質須根據其註冊資本、僱用的專業人員、提供物業服務的規模及類型、表現及經營業績等分為一、二、三級。新設立的物業服務企業須劃分為最低等級，有效期為一年。根據《關於執行〈物業管理企業資質管理辦法〉有關問題的覆函》，倘新設立的物業服務企業未能於一年內提供物業服務，則有關資質失效。另外，物業服務企業可申請核定更高資質。

國務院建設部門負責頒發及管理一級資質證書。省、自治區人民政府建設部門負責頒發及管理二級資質證書。直轄市人民政府房地產建設部門負責頒發及管理二級和三級資質

附 錄 三

監 管 概 覽

證書，須受國務院建設部門的指導和監督。設區市的房地產建設部門負責頒發及管理三級資質證書，須受國務院建設部門的指導和監督。

一級資質物業服務企業可承接各種物業管理項目。二級資質物業服務企業可分別承接300,000平方米以下的住宅物業管理項目及80,000平方米以下的非住宅物業管理項目。三級資質物業服務企業可分別承接200,000平方米以下的住宅物業管理項目及50,000平方米以下的非住宅物業管理項目。

根據《中華人民共和國物權法》和《物業管理條例》的有關條文，選聘物業服務企業須經半數以上的全體業主同意，且該等業主擁有的專有建築面積不得少於物業總建築面積的一半。倘在業主於業主大會選聘物業服務企業之前，建設單位已選聘物業服務企業的，應當簽訂前期物業管理合同。

外商投資企業設立及變更審批及備案

商務部於2016年10月8日發佈《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》（「第3號通知」）並於同日生效。根據第3號通知，倘外商投資企業設立及變更涉及國家規定的准入特別管理措施，則須根據外商投資相關法律法規辦理審批手續。否則，有關審批將變更為備案手續。

根據對外貿易經濟合作部及國家工商行政管理局於2000年7月25日聯合發佈並於2006年5月26日及2015年10月28日修訂的《關於外商投資企業境內投資的暫行規定》，自被投資公司設立之日起30日內，有關外商投資企業須向原審批機關備案。

外匯管制

人民幣是中國的法定貨幣，目前不得自由進行外匯兌換。中國人民銀行轄下的國家外

附 錄 三

監 管 概 覽

匯管理局有權管理與外匯相關的一切事宜，包括實施外匯管制規定。

於1994年1月1日，過往人民幣的雙重匯率制度被廢除，並被有管制的浮動匯率制取代，此制度按人民幣的供求釐定。根據該制度，中國人民銀行每天制訂並公佈人民幣兌美元的匯率。該項匯率參照前一日銀行同業外匯市場的人民幣兌美元交易價格確定。同時，中國人民銀行還參照國際外匯市場的匯率，公佈人民幣兌其他主要外幣的匯率。在外匯交易過程中，指定的外匯銀行可根據中國人民銀行公佈的匯率，在特定範圍內自主決定適用的匯率。

於1996年1月29日，國務院頒佈《外匯管理條例》（「外匯管理條例」），自1996年4月1日起生效。外匯管理條例將所有國際支付及轉移分類為經常賬項目及資本賬項目。經常賬項目毋須再獲國家外匯管理局批准，但資本賬項目則仍須獲國家外匯管理局批准。外匯管理條例其後已分別於1997年1月14日及2008年8月5日修訂，確定國家不得限制國際經常賬項目支付及轉移。

於1996年6月20日，中國人民銀行頒佈《結匯、售匯及付匯管理規定》（「結匯規定」），於1996年7月1日生效。結匯規定廢除其餘對有關經常賬項目的外匯兌換限制，但保留現行對有關資本賬項目的外匯交易限制。以結匯規定為基準，中國人民銀行於1997年10月7日頒佈《境內外匯賬戶管理規定》，允許外商投資企業按需要於指定外匯銀行就經常賬項目外匯收支開立外匯結算賬戶及就資本賬項目外匯收支開立外匯專用賬戶。

於1998年10月25日，中國人民銀行和國家外匯管理局頒佈《關於停辦外匯調劑業務的通知》，自1998年12月1日起生效。據此，中國所有就外商投資企業進行的外匯業務須停辦，同時外商投資企業的外匯交易納入銀行結售匯體系規管。中國人民銀行於2005年7月21日宣佈，自該日起中國將按市場供求及參考一籃子貨幣實施有管制的浮動匯率制度。人民幣匯率不再與美元掛鉤。中國人民銀行將於各營業日收市後公佈銀行同業外匯市場美元等外幣兌人民幣的收市價，為下一個營業日釐定買賣人民幣的中間價。

附 錄 三

監 管 概 覽

除外商投資企業或其他獲有關規定特別豁免的企業外，中國所有實體（擁有進出口權的外貿公司及生產企業除外，該等公司及企業有權保留經常賬項目交易所賺取的部份外匯收入及利用保留的外匯支付經常賬項目交易或獲批准的資本賬項目交易的款項）過往必須向指定外匯銀行出售外匯收入。由境外機構發行的貸款或發行債券及股份的外匯收入毋須向指定銀行出售，但須存入指定銀行的外匯賬戶。根據國家外匯管理局於2007年8月12日頒佈的《國家外匯管理局關於境內機構自行保留經常項目外匯收入的通知》，國內企業可按經營需要保留經常賬項目外匯收入。

需要外匯進行有關經常賬項目交易的中國企業（包括外商投資企業）毋須獲得國家外匯管理局批准即可以外匯賬戶付款，或在指定外匯銀行兌換及支付外幣款項，但需出示有效的收據及證明。需要外幣向股東分派溢利的外商投資企業及根據規定須以外幣向股東支付股息的中國企業，經董事會決議案批准分派溢利後，可以外匯賬戶付款，或在指定外匯銀行兌換及支付外幣款項。

於2015年2月13日，國家外匯管理局頒佈《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》，於2015年6月1日生效。該通知取消國家外匯管理局分局對直接投資項目的外匯登記審查，外資企業可直接向銀行申請外匯登記，亦取消外國投資者收購股份確認登記程序及直接投資外匯的年度審查。

於2015年3月30日，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》（「第19號通知」），於2015年6月1日生效。於2016年6月9日，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》（「第16號通知」），於同日生效。

根據第19號通知及第16號通知，外商投資企業資本賬戶內經地方外匯局辦理貨幣出資的權利及權益確認（或經銀行辦理貨幣出資入賬登記）的外匯資本金，可根據企業的實際經營需要在銀行辦理結匯。外商投資企業使用資本金時須遵循真實、自用原則，用於本企業

附 錄 三

監 管 概 覽

的經營範圍，而非用於以下目的：企業經營範圍以外或國家法律法規禁止的支出事項、證券投資或除銀行保本型產品之外的其他投資理財(除另有明確規定外)、向非關連企業授出貸款(除非經營範圍明確允許)或支付建設、購買非自用房地產的開支(房地產企業除外)。

此外，外商投資企業如於中國境內進行股權投資，須遵守中國的再投資法規。中國機關將如何詮釋、應用及執行第19號通知和第16號通知，而該等規定會否有效解除外匯資本金結匯限制仍為未知之數。

人民防空物業

根據於1996年10月29日頒佈及於2009年8月27日修訂之《中華人民共和國人民防空法》，人民防空工程包括為保障戰時人員與物資掩蔽、人民防空指揮、醫療救護等而單獨修建的地下防護建築，以及結合地面建築修建的戰時可用於防空的地下室。人民防空指揮工程、公用的人員掩蔽工程和疏散干道工程由人民防空主管部門負責組織修建；醫療救護、物資儲備等專用工程由其他有關部門負責組織修建。

人民防空工程的設計、施工、質量必須符合國家規定的防護標準和質量標準。人民防空工程專用設備的定型、生產必須符合國家規定的標準。有關單位負責修建本單位的人員與物資掩蔽工程。任何組織或個人不得擅自拆除人民防空工程；如確需拆除，則須報經人民防空主管部門批准，並由拆除單位負責補建或補償。

有下列行為之一者，由縣級或以上人民政府的人民防空主管部門對當事人給予警告，並責令限期改正違法行為，可對個人並處人民幣5,000元以下的罰款、對單位並處人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款；如有以下行為並造成損失者須依法賠償：

- (i) 佔用人民防空工程；
- (ii) 不按國家規定的防護標準和質量標準修建人民防空工程的；

附 錄 三

監 管 概 覽

- (iii) 違反國家有關規定，改變人民防空工程主體結構、拆除人民防空工程設備設施或採用其他方法危害人民防空工程的安全和使用效能的；
- (iv) 拆除人民防空工程後拒不補建的；
- (v) 佔用人民防空通信專用頻率、使用與防空警報相同的音響信號或擅自拆除人民防空通信、警報設備設施的；
- (vi) 阻撓安裝人民防空通信、警報設施，拒不改正的；或
- (vii) 向人民防空工程排放廢水、廢氣或傾倒廢棄物的。

建築安全

根據於2003年11月24日頒佈之《建設工程安全生產管理條例》，開發單位須向施工單位提供施工現場及毗鄰區域內供水、排水、供電、供氣、供熱、通信及廣播電視的地下管線資料、氣象和水文觀測資料、相鄰建築物和構築物及地下工程的有關資料，並保證資料真實、準確、完整。

開發單位、勘察單位、設計單位、施工單位、工程監理單位及其他與建設工程安全生產有關的單位，須遵守安全生產法律、法規的規定，保證建設工程安全生產，依法承擔建設工程安全生產責任。

開發單位在申領施工許可證時，須提供有關建設工程安全施工措施的資料。依法批准開工報告的建設工程，開發單位須自開工報告批准之日起15日內，將保證安全施工的措施報送建設工程所在地縣級或以上地方人民政府的建設行政主管部門或者其他有關部門備案。

建設行政主管部門在審核發放施工許可證時，須審查建設工程有否安全施工措施，如無則不予頒發施工許可證。

房地產開發商適用的主要稅項

企業所得稅

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅法》（「新所得稅法」）及國務院於2007年12月6日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》（「實施

附 錄 三

監 管 概 覽

條例」)(上述法律法規自2008年1月1日起施行)，外商投資企業、在中國設立生產及經營設施的外國企業和中國企業應用統一所得稅稅率25%。根據新所得稅法及實施條例，按中國法例或於中國境內成立，或按外國(外國地區)法例成立，而其「實際管理機構」位於中國的企業，視為中國稅法所界定的居民企業。倘一間實體視為中國稅法所界定的居民企業，則須就全球收入繳納統一稅率為25%的中國稅項，除另有規定外，全球收入包括該實體自附屬公司所獲的股息收入。儘管新所得稅法規定符合條件的居民企業之間的股息收入屬獲豁免收入，惟新所得稅法就符合條件的居民企業的界定並不明確。此外，2008年1月1日起生效的新所得稅法及實施條例規定，向非中國投資者支付來自中國境內的股息一般須繳稅率為10%的預扣稅。同樣，倘投資者轉讓股份所得的任何收益視為來自中國境內的收入，則須繳付10%的稅項。此外，根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，向香港股東分派股息的中國納稅居民企業應按中國法律繳納企業所得稅，倘股息的受益人為直接持有上述企業(即分派股息企業)至少25%股權的香港納稅居民，則所徵收的稅項應為所分派股息的5%。倘股息的受益人為直接持有上述企業25%股權以下的香港納稅居民，所徵收的稅項應為所分派股息的10%。

根據國家稅務總局於2008年4月11日發出並於2008年1月1日生效的《關於房地產開發企業所得稅預繳問題的通知》¹，倘房地產開發企業按當年實際利潤分季(或按月)預繳企業所得稅，住宅、商業用房及其他建築物、附著物、配套設施等開發產品完工前以預售方式產生的收入必須根據按照規定的預計利潤率分季(或按月)計算出的預計利潤額繳納稅項並計入利潤總額，且須根據開發產品完工及結算計稅成本的實際利潤再行調整。

¹ 根據國家稅務總局於2016年5月29日頒佈的國家稅務總局關於公佈全文失效廢止和部分條款廢止的稅收規範性文件目錄的公告，《關於房地產開發企業所得稅預繳問題的通知》被宣佈廢止。

附 錄 三

監 管 概 覽

預計利潤率的標準如下：

(I). 非經濟適用房開發項目

1. 位於省、自治區、直轄市和計劃單列市人民政府所在地郊區和城區的項目，預計利潤率不得低於20%。
2. 位於地級市、地區、盟、自治州郊區及城區的項目，預計利潤率不得低於15%。
3. 位於其他地區的項目，預計利潤率不得低於10%。

(II). 經濟適用房開發項目

經濟適用房開發項目的預計利潤率不得低於3%。

於2009年3月6日，國家稅務總局發出《房地產開發經營業務企業所得稅處理辦法》的通知（「第31號通知」）（於2008年1月1日生效），當中根據企業所得稅法及其實施條例明確規定了有關房地產開發企業收入稅務處理成本、成本扣除稅務處理、計稅成本核算及特定事項稅務處理的規則。

根據第31號通知第8條，企業銷售未完工開發產品的計稅毛利率由各省、自治區及直轄市國家稅務局、地方稅務局按下列規定確定：

1. 位於省、自治區、直轄市和計劃單列市人民政府所在地城市城區和郊區的開發產品，不得低於15%。
2. 位於省級以下縣級以上地區城區及郊區的開發產品，不得低於10%。
3. 位於其他地區的開發產品，不得低於5%。
4. 屬於經濟適用房、限價房或危改房的開發產品，不得低於3%。

根據第31號通知第9條，企業銷售未完工開發產品取得的收入，應先按預計計稅毛利率分季(或月)計算出預計毛利，計入當期應課稅收入。開發產品完工後，企業須及時結算計

附 錄 三

監 管 概 覽

稅成本並計算當期銷售收入的實際毛利，同時將實際毛利與對應的預計毛利之間的差額，計入本年度企業現有項目與其他項目合併計算的應課稅收入。

於2010年5月12日，國家稅務總局發佈《關於房地產開發企業開發產品完工條件確認問題的通知》，規定當開始辦理房地產交付手續(包括入住手續)或當房地產已實際投入使用时，房地產將視為完工。房地產開發商須及時結算成本，並計算本年度應繳納的企業所得稅金額。

營業稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈並於1994年1月1日生效，其後於2008年11月修訂並於2009年1月1日生效的《中華人民共和國營業稅暫行條例》及財政部於1993年12月25日頒佈，其後於2011年修訂的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，轉讓不動產、其上建築物及附著物的稅率為5%。根據財政部及國家稅務總局頒佈並於2011年11月16日生效之營業稅改徵增值稅試點方案(「試點方案」)，營業稅改徵增值稅自2012年1月1日起對試點範圍內的試點企業生效。根據試點方案，在現行增值稅17%及13%兩檔稅率基礎上，新增11%及6%兩檔低稅率。交通運輸業及建造業等業務適用11%稅率，而其他部分現代服務業則適用6%稅率。

根據財政部及國家稅務總局於2016年3月23日頒佈並於2016年5月1日生效之《財政部、國家稅務總局關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》，自2016年5月1日起，政府將在中國境內以試點方式徵收增值稅，取代營業稅，而從事任何應課稅活動的納稅人須按6%稅率繳稅，惟提供交通運輸、郵政、電信、建築、房地產租賃服務、銷售房地產、轉讓土地使用權、有形個人財產租賃服務的納稅人，以及於境內從事任何跨境應課稅活動的實體或人士除外。

土地增值稅

根據於1993年12月13日頒佈並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》(土地增值稅暫行條例)及於1995年1月27日頒佈並生效的《中華人民共和國土地增值稅

附 錄 三

監 管 概 覽

暫行條例實施細則》(土地增值稅實施細則)的規定，納稅人轉讓物業所取得的任何增值額須繳納土地增值稅。土地增值稅按四檔累進稅率計算：增值額未超過可扣除項目金額50%的部分，稅率為30%；增值額超過可扣除項目金額50%但未超過100%的部分，稅率為40%；增值額超過可扣除項目金額100%但未超過200%的部分，稅率為50%；及增值額超過可扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。上述可扣除項目包括以下各項：

- (i) 取得國有土地使用權所支付的金額；
- (ii) 開發土地的成本及費用；
- (iii) 新建樓宇及配套設施的成本及費用，或舊樓宇及建築的估價；
- (iv) 轉讓房地產應付的相關稅項；
- (v) 商務部規定的其他可扣除項目。

土地增值稅暫行條例及土地增值稅實施細則出台後，由於房地產開發及轉讓週期較長，儘管該等條例及細則已實施，惟多個地區並無強制性要求房地產開發企業申報及繳納土地增值稅。因此，為協助各地稅務機關徵收土地增值稅，商務部、國家稅務總局、建設部及國土資源部個別及聯合頒佈多份通知，重申下列事項：納稅人簽訂轉讓合同後，應向房地產所在地的地方稅務機關辦理土地增值稅的納稅申報，並按照稅務機關計算的金額及指定期限繳納土地增值稅。凡未取得稅務機關發放的完稅或免稅證明者，房地產管理機關概不辦理有關業權變更手續，亦不發放房地產權屬證書。

國家稅務總局亦於2002年7月10日頒佈《國家稅務總局關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》，要求地方稅務機關修改土地增值稅的徵收管理制度及操作規程，建立健全土地增值稅徵收的納稅申報制度，完善預售房地產的預徵辦法。該通知亦指出，對於1994年1月1日以前已簽訂房地產開發合同或立項並已投入資金開發的首次轉讓房地產免徵土地增值稅的優惠政策已到期，應恢復徵稅。國家稅務總局先後於2004年8月2日及2004年8月5日

附 錄 三

監 管 概 覽

頒佈《國家稅務總局關於加強土地增值稅管理工作的通知》及《國家稅務總局關於進一步加強城鎮土地使用稅和土地增值稅徵收管理工作的通知》。上述通知指出，應進一步加強土地增值稅的徵收管理工作。對於1994年1月1日前已簽訂房地產開發合同的首次轉讓房地產免徵土地增值稅的優惠政策已到期，應恢復徵稅。倘仍未按規定恢復徵稅，則須立即糾正。該通知亦要求進一步制定及完善土地增值稅的納稅申報及稅源登記制度。

於2006年3月2日，財政部與國家稅務總局發佈《財政部、國家稅務總局關於土地增值稅若干問題的通知》。董事認為此通知對本集團業務及營運並無重大影響。該通知澄清有關土地增值稅的以下問題：

- (i) 關於納稅人建造普通標準住宅出售的徵免稅問題。該通知載列普通標準住宅的確認標準。既建造普通標準住宅又建造其他商品房的開發商須分別核算土地增值額。於該通知發佈前已向房地產所在地稅務機關提出免稅申請，並經稅務機關按各省、自治區、直轄市人民政府原來確定的普通住宅標準審核確定免徵土地增值稅的普通標準住宅，不作追溯調整。
- (ii) 關於土地增值稅的預徵及清算問題。各地須進一步完善土地增值稅預徵辦法，根據本地區房地產增值水平及市況，區別普通標準住宅、非普通標準住宅及商品房等不同類型，科學合理確定預徵率，並適時調整。項目竣工後，須及時清算，多退少補；

於預徵期內未預繳稅款者，須根據《稅收徵管法》及其實施細則的有關規定，從限定的預徵期限屆滿的次日起，加收滯納金；

對已竣工驗收的房地產項目，凡轉讓的房地產建築面積佔可售建築面積的85%或以上者，稅務機關可以要求相關納稅人按照轉讓房地產所得收入與扣除項目金額配比的原則，

附 錄 三

監 管 概 覽

對已轉讓的房地產進行土地增值稅的清算。具體清算辦法由各省、自治區、直轄市或計劃單列市地方稅務機關規定；

於2006年12月28日，國家稅務總局頒佈《國家稅務總局關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，於2007年2月1日生效。該通知從土地增值稅清算單位、規定、應報送的資料、核證、非直接銷售及自用房地產的收入確定、扣除項目及徵稅和清算後再轉讓的處理等方面對房地產開發企業土地增值稅的清算問題作進一步明確規定。地方省稅務機關可依據該通知的規定並結合當地情況制定各自的執行規則。該通知主要規定如下：

(i) 土地增值稅以項目為單位清算

土地增值稅以各經審批的房地產開發項目為單位清算；對於分期開發的項目，則以分期項目為單位清算。

倘開發項目同時包含普通住宅及非普通住宅，則須分開計算增值額。

(ii) 土地增值稅的清算條件

在下列任何情況下，納稅人須清算土地增值稅：房地產項目已竣工及售出；房地產項目尚未竣工但已整體轉讓；國有土地使用權已轉讓。

符合上述規定的納稅人，須在滿足清算條件之日起90日內到主管稅務機關辦理清算手續。

稅務機關可在下列任何情況下要求納稅人清算土地增值稅：

對於已竣工驗收的房地產項目，已轉讓的房地產建築面積佔整個項目可售建築面積85%或以上；或該比例低於85%，但剩餘的可售建築面積已出租或自用；

取得銷售（預售）許可證滿三年仍未銷售完畢；

納稅人申請註銷稅務登記但未辦理土地增值稅清算手續；

附 錄 三

監 管 概 覽

省稅務機關規定的其他情況。符合上述規定的納稅人須在主管稅務機關指定的期限內辦理清算手續。

(iii) 核定徵收土地增值稅

符合下列任何情況的房地產開發企業，稅務機關可以參照與其開發規模及收入水平相近的當地企業的土地增值稅稅負情況，按不低於預徵率的徵收率核定徵收土地增值稅：

- i. 依照法律法規的規定應當設置但未設置賬簿；
- ii. 擅自銷毀賬簿或拒不提供納稅資料；
- iii. 雖設置賬簿，但賬目混亂或成本資料、收入憑證、費用憑證殘缺不全，難以確定轉讓收入或扣除項目金額；
- iv. 符合土地增值稅清算條件，但未按照規定的期限辦理清算手續，或經稅務機關責令限期清算，但逾期仍不清算；或
- v. 申報的計稅依據明顯偏低，又無正當理由。

於2009年5月12日，國家稅務總局頒佈《國家稅務總局關於印發〈土地增值稅清算管理規程〉的通知》，有關土地增值稅以項目為單位清算、土地增值稅的清算規定及土地增值稅的核定徵收的內容，與2006年12月28日頒佈的通知一致。

契 稅

根據國務院於1997年7月7日頒佈並於1997年10月1日生效的《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中國境內轉移土地或房屋業權，承授的單位及個人須繳納契稅，稅率為3%至5%。契稅的實際稅率由各省、自治區及直轄市政府在上述幅度內確定，報財政部及國家稅務總局備案。

於2008年10月22日，財政部及國家稅務總局頒佈《財政部、國家稅務總局關於調整房地

附 錄 三

監 管 概 覽

產交易環節稅收政策的通知》。根據該通知，為鼓勵居民首次購買普通住宅，將實施以下政策：

- (i) 對個人銷售或購買住宅暫免徵收印花稅；及
- (ii) 對個人銷售住宅暫免徵收土地增值稅。

城鎮土地使用稅

根據國務院於1988年9月27日頒佈及於2013年修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地之土地使用稅根據相關土地面積徵收。每平方米土地使用稅年度金額如下：

- (i) 大城市，人民幣1.5元至人民幣30元；
- (ii) 中等城市，人民幣1.2元至人民幣24元；
- (iii) 小城市，人民幣0.9元至人民幣18元；
- (iv) 縣城、建制鎮、工礦區，人民幣0.6元至人民幣12元。

根據暫行條例，外商投資企業、外國企業和外籍人士均須徵繳土地使用稅。

於2007年6月11日，國家稅務總局頒佈《關於取消部分地方稅行政審批項目的通知》。根據該通知，於頒佈當日生效，取消土地使用稅的若干優惠政策如下：

- (i) 對於若干基建項目，特別是相關國家產業政策扶持、佔地面積大、建設週期長、在建期間無經營收入的大型基建項目，可由省級稅務局根據具體情況免徵或減徵土地使用稅。
- (ii) 對於出售商品房前出現土地使用稅納稅困難的房地產開發企業，可由省級稅務局根據具體情況免徵或減徵土地使用稅。
- (iii) 對港口建設、電力行業及煤炭行業免徵或減徵土地使用稅，作為使用土地作上述行業用途的優惠。

附 錄 三

監 管 概 覽

房 產 稅

根據國務院於1986年9月15日頒佈並於2011年修訂的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，房產稅按物業餘值計算的稅率為1.2%，按租金計算的稅率則為12%。下列各類物業免納房產稅：

- (i) 政府機關、人民團體及軍隊自用的房產；
- (ii) 由國家財政部門撥付事業經費的單位自用的房產；
- (iii) 宗教寺廟、公園、名勝古跡自用的房產；
- (iv) 個人所有非營業用的房產；及
- (v) 經財政部批准免稅的其他房產。

於2008年12月31日，國務院決定廢止適用於外商投資企業、外籍人士及實體的城市房地產稅，自2009年1月1日起，城市房地產稅由房產稅代替，因此房產稅適用於境內外實體及個人。

印 花 稅

根據國務院於1988年8月6日頒佈並於2011年修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，就產權轉讓文件(包括財產所有權的轉讓文件)而言，印花稅率按所列金額的0.05%徵收；就權利許可證書(包括房地產權屬證書及土地使用權證)而言，則印花稅按項目每項徵收人民幣5元。

城 市 維 護 建 設 稅

根據國務院於1985年2月8日頒佈並於2011年修訂的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，消費稅、增值稅或營業稅的任何納稅人(不論實體或個人)均須繳納城市維護建設稅。倘納稅人居於市區，稅率為7%；倘納稅人居於縣或鎮，稅率為5%；倘納稅人並非居於市區、縣或鎮，稅率為1%。

勞 工 保 障

《中華人民共和國勞動合同法》於2007年6月29日頒佈並於2012年修訂，《中華人民共和國勞動合同法實施條例》於2008年9月18日頒佈及生效。該法律及其實施條例規管僱主與僱

附 錄 三

監 管 概 覽

員所建立的勞動關係和訂立、履行、解除及修訂勞動合同。建立勞動關係，須簽訂書面勞動合同。已建立勞動關係但未同時簽訂書面勞動合同，須自首次聘用員工之日起一個月內簽訂。

根據中國適用法律、條例及法規，包括於2010年10月28日頒佈並已於2011年7月1日生效的《中華人民共和國社會保險法》、國務院於1999年1月22日頒佈並生效的《社會保險費徵繳暫行條例》、勞動部於1994年12月14日頒佈並於1995年1月1日生效的《企業職工生育保險試行辦法》、於2003年4月27日頒佈並於2004年1月1日生效的《工傷保險條例》(於2010年12月20日修訂)以及國務院於1999年4月3日頒佈並生效的《住房公積金管理條例》(於2002年3月24日修訂)，僱主須代表僱員向多個社會保險基金(包括基本養老保險、失業保險、基本醫療保險、工傷保險、生育保險)及住房公積金作出供款。該等供款提交至地方行政部門，僱主若未能作出供款，會被處以罰款及勒令在規定期限內補足供款。

附錄四

本集團財務資料

本集團財務資料概要

以下載列摘錄自本公司年度經審核報告的本集團業績和資產及負債概要：

業績	截至12月31日止年度			
	2014年 人民幣千元 (經審核)	2015年 人民幣千元 (經審核)	2016年 人民幣千元 (經審核)	2017年 人民幣千元 (經審核)
收益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
除稅前虧損	(4,268)	(2,158)	(3,124)	(5,837)
所得稅	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年內虧損	(4,268)	(2,158)	(3,124)	(5,837)
年內其他全面(開支)/收入	<u>(581)</u>	<u>(1,293)</u>	<u>(2,159)</u>	<u>2,658</u>
年內稅後全面虧損總額	<u>(4,849)</u>	<u>(3,451)</u>	<u>(5,283)</u>	<u>(3,179)</u>
本公司擁有人 應佔年內虧損	<u>(4,268)</u>	<u>(2,158)</u>	<u>(3,124)</u>	<u>(5,837)</u>
本公司擁有人應佔年內 全面開支總額	<u>(4,849)</u>	<u>(3,451)</u>	<u>(5,283)</u>	<u>(3,179)</u>
每股虧損				
基本及攤薄(港仙每股)	<u>(0.005)</u>	<u>(0.0027)</u>	<u>(0.0038)</u>	<u>(0.0072)</u>

附註：截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日止四個年度，本公司概無派付股息，亦無於上述期間內錄得特殊或異常項目。

資產及負債	12月31日			
	2014年 人民幣千元 (經審核)	2015年 人民幣千元 (經審核)	2016年 人民幣千元 (經審核)	2017年 人民幣千元 (經審核)
流動資產	263	208	246	229
流動負債	<u>(26,163)</u>	<u>(29,559)</u>	<u>(34,880)</u>	<u>(38,042)</u>
負債淨值	<u>(25,900)</u>	<u>(29,351)</u>	<u>(34,634)</u>	<u>(37,813)</u>
以下各方應佔：				
本公司擁有人	<u>(25,900)</u>	<u>(29,351)</u>	<u>(34,634)</u>	<u>(37,813)</u>
總虧絀	<u>(25,900)</u>	<u>(29,351)</u>	<u>(34,634)</u>	<u>(37,813)</u>

附錄四

本集團財務資料

獨立核數師報告

致飛克國際控股有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

拒絕發表意見

吾等受聘審計第IV-[6]至第IV-[28]頁所載飛克國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，其中包括於2017年12月31日的綜合財務狀況表及截至該日期止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及綜合財務報表附註(包括重要會計政策概要)。

吾等不就 貴集團的綜合財務報表及綜合財務報表是否已按香港公司條例的披露規定妥為編製發表任何意見。由於本報告拒絕發表意見的基礎一節所述事宜屬重要，吾等未能獲取充分適當的審計證據，以為吾等對該等綜合財務報表的審計意見提供基礎。

拒絕發表意見的基礎

1. 期初餘額及相應數據

吾等對 貴集團截至2016年12月31日止年度的綜合財務報表不發表審計意見(為本年度綜合財務報表所呈列相應數據之基準)，是由於吾等審計範圍的限制及 貴集團持續經營的重大不確定性或有重大影響，詳情載於吾等出具的日期為2017年4月20日的核數師報告。

概無令人信服的審計程序可證實本年度綜合財務報表所示若干期初餘額及相應數據(詳見下文段落所述)存在、準確、已呈列及完整。

2. 附屬公司終止合併入賬

自2013年1月1日起， 貴公司的若干中國附屬公司取消合併入賬至 貴集團。吾等並無獲提供充分證據令吾等信納 貴公司自2013年1月1日起以及截至2017年及2016年12月31日止年度已失去對該等附屬公司的控制權。

故此，吾等並無獲提供終止合併入賬附屬公司之充分證據令吾等信納 貴集團截至2017年及2016年12月31日止年度的交易的完整性及於該等日期 貴集團的財務狀況。

3. 購股權儲備

由於 貴公司授予前董事及合資格人士的購股權證明文件不完整，吾等無法獲取充分適當的審計證據以核實所呈列的2017年及2016年12月31日購股權儲備賬面值約人民幣24,766,000元是否準確。

4. 其他應付款項

吾等無法就於2017年及2016年12月31日的其他應付款項分別約人民幣19,601,000元及人民幣22,816,000元獲取

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

充分審計證據。概無其他令人信服的可用審計程序令吾等信納上述結餘已於2017及2016年12月31日客觀呈列。

5. 應付控股股東款項

吾等未能就於2017年及2016年12月31日的應付控股股東款項分別約人民幣1,298,000元及人民幣1,396,000元獲取充分審計證據。概無其他令人信服的可用審計程序令吾等信納上述結餘已於2017年及2016年12月31日客觀呈列。

6. 應付終止合併入賬附屬公司之款項

吾等無法就於2017年及2016年12月31日的應付終止合併入賬附屬公司之款項分別約人民幣5,968,000元及人民幣6,420,000元獲取充分審計證據。概無其他令人信服的可用審計程序令吾等信納上述結餘已於2017年及2016年12月31日客觀呈列。

7. 銀行結餘

吾等未能就於2017年及2016年12月31日的銀行結餘分別約人民幣228,000元及人民幣245,000元取得充足審計證據。概無任何其他令人信納的可用審計程序令吾等信納上述結餘已於2017年及2016年12月31日客觀呈列。

8. 承擔及或然負債

吾等並無獲提供充足證據令吾等信納於2017年及2016年12月31日之承擔及或然負債的披露存在及完整。

9. 關聯方交易及披露

吾等並無獲提供充足證據令吾等信納按香港會計準則（「香港會計準則」）第24號「關聯方披露」所規定對截至2017年及2016年12月31日止年度之關鍵管理人員薪酬、關聯方交易及於2017年及2016年12月31日之結餘的披露存在、準確及完整。

10. 綜合財務報表的其他披露

吾等並無獲提供充足證據令吾等信納有關以下各項所規定之披露屬準確及完整：

- (a) 根據香港財務報告準則第2號「以股份為基礎付款」所規定於綜合財務報表附註呈列之購股權計劃；
- (b) 根據香港會計準則第19號「僱員福利」所規定於綜合財務報表附註7披露之員工成本。

上文第1至10點所述數字之任何調整或會對 貴集團截至2017年及2016年12月31日止年度之財務表現及現金流量與 貴集團於2017年及2016年12月31日之財務狀況及綜合財務報表之有關披露有重大影響。

11. 有關持續經營的重大不確定性

吾等在達致意見時已考慮綜合財務報表附註2所作披露是否充足，當中闡明 貴公司股份恢復買賣及 貴集團建議重組之建議已遞交香港聯合交易所有限公司以尋求 貴公司重組。

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

綜合財務報表已按持續經營基準並假設 貴集團將順利完成建議重組且於重組後 貴集團在可預見將來會繼續悉數履行到期財務責任編製。綜合財務報表不包括因未能完成重組所引致之任何調整。吾等認為該等披露屬充分。然而，鑑於無法確定有關重組能否完成，吾等並無就持續經營基準的重大不確定性發表意見。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事負責根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定，編製真實及公允的綜合財務報表，並落實董事認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在欺詐或錯誤導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，董事須負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項（如適用）。除非董事擬將 貴集團清盤或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則須採用以持續經營為基礎的會計法。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

吾等的責任是根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則對 貴集團的綜合財務報表進行審計，並出具核數師報告。然而，由於本報告拒絕發表意見的基礎一節所述事宜，吾等未能獲取充分適當審計證據作為該等綜合財務報表審計意見的基準。

根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則（「守則」），吾等獨立於 貴集團，且吾等已根據守則履行其他道德責任。

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

施連燈

執業證書編號P03614

香港，[編纂]

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

綜合損益及其他全面收益表

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收益		—	—
行政開支		(3,450)	(2,183)
其他開支		<u>(2,387)</u>	<u>(941)</u>
除稅前虧損	7	(5,837)	(3,124)
所得稅開支	8	<u>—</u>	<u>—</u>
本公司擁有人應佔年內虧損		(5,837)	(3,124)
除稅後其他全面收益／(開支)：			
可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務的匯兌差額		<u>2,658</u>	<u>(2,159)</u>
本公司擁有人應佔年內全面開支總額		<u><u>(3,179)</u></u>	<u><u>(5,283)</u></u>
每股虧損(人民幣)	10		
— 基本		<u><u>(0.0072)</u></u>	<u><u>(0.0038)</u></u>
— 攤薄		<u><u>(0.0072)</u></u>	<u><u>(0.0038)</u></u>

附錄四

本集團財務資料

綜合財務狀況表

於2017年12月31日

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
流動資產			
其他應收款項		1	1
現金及現金等價物		<u>228</u>	<u>245</u>
流動資產總值		<u>229</u>	<u>246</u>
流動負債			
其他應付款項		30,776	27,064
應付控股股東款項	12	1,298	1,396
應付終止合併入賬之附屬公司款項	13	<u>5,968</u>	<u>6,420</u>
流動負債總額		<u>38,042</u>	<u>34,880</u>
流動負債淨值		<u>(37,813)</u>	<u>(34,634)</u>
總資產減流動負債		<u>(37,813)</u>	<u>(34,634)</u>
負債淨值		<u>(37,813)</u>	<u>(34,634)</u>
資本及儲備			
股本	14	71,551	71,551
儲備	15	<u>(109,364)</u>	<u>(106,185)</u>
總虧絀		<u>(37,813)</u>	<u>(34,634)</u>

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

綜合權益變動表

截至2017年12月31日止年度

	股本	股份溢價*	資本贖回	購股權	匯率波動	累計虧損*	總計
	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	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日	71,551	272,419	945	24,766	(4,594)	(394,438)	(29,351)
年內全面開支總額	—	—	—	—	(2,159)	(3,124)	(5,283)
於2016年12月31日	71,551	272,419	945	24,766	(6,753)	(397,562)	(34,634)
於2017年1月1日	71,551	272,419	945	24,766	(6,753)	(397,562)	(34,634)
年內全面開支總額	—	—	—	—	2,658	(5,837)	(3,179)
於2017年12月31日	71,551	272,419	945	24,766	(4,095)	(403,399)	(37,813)

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表中的合併儲備。

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

綜合現金流量表

截至2017年12月31日止年度

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
經營活動所得現金流量		
除稅前虧損	(5,837)	(3,124)
營運資金變動前經營虧損	(5,837)	(3,124)
其他應付款項變動	5,837	2,528
經營活動所用現金淨額	—	(596)
融資活動所得現金流量		
控股股東墊款	—	617
融資活動所得現金淨額	—	617
現金及現金等價物增加淨額	—	21
年初現金及現金等價物	245	207
匯率變動影響淨額	(17)	17
年末現金及現金等價物	<u>228</u>	<u>245</u>
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	<u>228</u>	<u>245</u>

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

1. 一般資料

飛克國際控股有限公司（「本公司」）為根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，主要營業地點地址為香港北角蜆殼街9-23號秀明中心12樓D室。本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市，自2014年3月31日起暫停買賣。

本公司為投資控股公司。本公司附屬公司的主要業務載於附註19。

2. 編製基準

本公司股份暫停買賣

茲提述本公司日期分別為2014年3月31日及2014年4月30日關於（其中包括）澄清媒體報導及延遲刊發本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2013年12月31日止年度經審核綜合財務報表之公告。應本公司要求，本公司股份已自2014年3月31日起暫停買賣。

2014年9月23日，聯交所發函至本公司，聲明彼等認為對本公司施加下列恢復本公司股份買賣的條件（「復牌條件」）屬適當：

- (i) 披露前核數師有關未決審計事宜（「未決審計事宜」）的調查結果及（如需要）於合適範圍內作進一步調查，以解決未決審計事宜；
- (ii) 刊發所有尚未刊發之財務業績及報告，並應對任何審核保留意見；及
- (iii) 證明本公司已具備足夠的內部監控。

茲提述本公司日期為2016年9月5日的公告，董事最近已嘗試惟未能進入本集團位於中華人民共和國（「中國」）的廠房。此外，本公司未能聯絡到本公司於中國成立之附屬公司（「中國附屬公司」）的法定代表林先生。儘管本公司多次作出要求，惟自林先生於2016年6月17日辭任本公司董事以來，林先生尚未辭任中國附屬公司的董事及法定代表。此外，林先生及林文足先生（均已辭任本公司董事）概無應要求辭任彼等於該等中國境外附屬公司的董事職務，亦無協助本公司為本集團銀行賬戶更改獲授權簽署人之授權（「拒絕評估及辭任」）。

本公司董事及本集團高級管理層經歷若干變動，包括(i)四名執行董事於2015年2月10日、2016年6月17日及2016年6月24日辭任；(ii)於2015年11月9日及2016年7月13日委任兩名新執行董事；及(iii)首席財務官於2016年6月17日辭任。

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

茲提述本公司日期為2015年4月2日及2015年5月21日的公告，董事會已成立由獨立非執行董事組成的調查委員會（「特別委員會」），以調查有關事宜，包括(i)就與銀行的聯絡、銀行結單與分類賬的對賬以及取得銀行確認的程序向本公司員工查詢；及(ii)聯絡相關銀行，藉此了解中國附屬公司的銀行結單所顯示的銀行結餘差異（「差異」）情況以及取得銀行確認與銀行結單的程序。謹此知悉獨立非執行董事取得的銀行結單確認董事會已得悉約人民幣374百萬元的差異情況。

茲提述本公司日期為2016年9月9日及2016年10月18日的公告，本公司、Southern Global Holdings Limited（「投資者A」）與聯永發展有限公司（「投資者B」，連同投資者A統稱為「投資者」）訂立一份不具法律約束力的投資框架協議（「投資框架協議」），內容有關建議重組本集團業務及財務（「建議重組」）。

謹請參閱本公司日期為2017年3月20日的公告，投資者A、投資者B及本公司已訂立協議，據此各方有條件同意進行建議重組。載有（其中包括）有關建議重組的通函及其他相關資料（「通函」）將盡快寄發。

謹請參閱本公司日期為2017年5月31日、2017年6月30日、2017年7月28日、2017年8月28日、2017年9月28日、2017年10月30日、2017年11月30日、2017年12月29日、2018年1月29日及2018年2月28日的公告，由於需要額外時間，故有關通函的寄發將延遲。

本集團建議重組

本集團重組包括：

- (i) 股本重組及更改每手買賣單位；
- (ii) 收購事項；
- (iii) 認購事項；
- (iv) 配售事項；
- (v) [編纂]；及
- (vi) 債權人計劃

(i) 股本重組

根據建議重組，本公司計劃實施股本重組（「股本重組」），包括(i)股份合併，將每兩股每股面值0.10港元之已發行股份合併為一股每股面值0.20港元之合併股份；(ii)股本削減，將每股已發行合併股份之面值由每股合併股份0.20港元削減至每股經調整普通股（「經調整普通股」）0.01港元；(iii)法定股本減少；及(iv)法定股本增加。現有每手買賣單位為2,000股。股本重組生效後，經調整普通股將以每手買賣單位20,000股進行買賣。

(ii) 收購事項

根據重組協議，本公司有條件同意以代價1,151,721,733港元收購目標公司全部已發行股本，收購代價須由本公司按以下方式支付：(i)支付現金166,000,000港元及(ii)985,721,733港元，以建議重組完成（「完成」）後按每股股份0.197港元（「發行價」）配發及發行合共5,003,663,621股經調整普通股方式結算。

附錄四

本集團財務資料

(iii) 認購事項

根據重組協議，本公司將以發行價發行126,903,553股認購股份予投資者A，認購代價合共為25,000,000港元(約人民幣20,821,000元)，部分須以抵減投資者A營運資金墊款結算，餘額則於完成時以現金結算。

(iv) 配售事項

根據建議重組，本公司將與獨立第三方配售代理訂立配售協議。配售代理會促使獨立第三方(作為承配人)以發行價認購配售股份(即1,324,873,096股經調整普通股)(「配售事項」)。扣除開支前，配售所得款項總額達261,000,000港元(約人民幣217,372,000元)。

(v) [編纂]

為使現有股東參與建議重組，本公司擬按於[編纂]記錄日期之合資格股東[編纂](相當於[編纂])獲發[編纂]之基準進行[編纂](「[編纂]」)。本公司將按[編纂]向合資格股東及／或[編纂]配發及發行合共[編纂]。扣除開支前，[編纂]所得款項總額約為[編纂]港元(約人民幣[編纂]元)。

(vi) 債權人計劃

根據債權人計劃(「債權人計劃」)，完成後，計劃公司(包括Win Eagle International Holdings Limited、鑫威香港投資有限公司、福建省飛克體育用品有限公司及鑫威(福建)輕工有限公司)的所有已發行股份，將自債權人計劃轉至計劃管理人的代名人並以債權人為受益人，而本公司就各計劃公司的責任或債務所作出的任何擔保或彌償將於有關轉讓後悉數解除及免除。除控股股東外，概無債權人持有本公司任何股權。本公司應付終止合併入賬之附屬公司款項、應付控股股東款項及若干其他應付款項等負債亦將根據債權人計劃予以解除。

債權人計劃生效後，債權人同意通過按比例獲分派(a)認購代價中的現金款項6,400,000港元(約人民幣5,330,000元)；(b)按發行價配發及發行的129,949,239股計劃股份，合共25,600,000港元(約人民幣21,320,000元)；及(c)計劃管理人自計劃公司可能變現的其他款項後悉數解除申索。根據現有賬簿及記錄，截至2017年12月31日止年度的計劃公司除稅前虧損及除稅後虧損約為人民幣26,000元(2016年：人民幣14,000元)，而於2017年12月31日的計劃公司負債淨額則約為人民幣124,647,000元(2016年：人民幣134,021,000元)。

附屬公司終止合併入賬

綜合財務報表根據本集團存置的賬冊及紀錄編製。然而，由於拒絕評估及辭任，董事認為自當時已失去對下列附屬公司之控制權。自此，董事既無該等附屬公司經營及財務活動之控制權，亦無存取其相關賬冊及紀錄之權限。自2013年1月1日起，由於缺乏該等附屬公司的控制權導致無法獲得彼等於相關期間的財務紀錄，董事認為，自2013年1月1日起合併入賬該等附屬公司之業績、資產、負債及現金流量不可行。

附錄四

本集團財務資料

(1) 鑫威(福建)輕工有限公司

(2) 福建省飛克體育用品有限公司

持續經營基準

截至2017年12月31日止年度，本集團產生本公司擁有人應佔虧損約人民幣5,837,000元。於2017年12月31日，本集團之流動負債淨值及負債淨值約人民幣37,813,000元。該等情況顯示存在重大不確定性，令本集團持續經營能力嚴重成疑。因此，本集團可能無法於日常業務過程中變現資產及償還負債。

綜合財務報表按持續經營基準，基於本集團將順利完成建議重組且於財務重組後本集團在可預見未來將繼續悉數履行到期財務責任的假設編製。

倘本集團未能順利完成重組且未能持續經營業務，則須調整綜合財務報表，將本集團資產價值調整至其可收回金額、為可能產生之任何額外負債計提撥備及將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已採納由香港會計師公會頒佈的所有與經營相關且自2017年1月1日開始之會計年度生效之新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。香港財務報告準則包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無導致本集團之會計政策、本集團綜合財務報表之呈列及本年度與過往年度呈報金額大幅變動。

本集團並無應用已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響，惟尚未確定該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

4. 重大會計政策

合規聲明

該等綜合財務報表根據香港財務報告準則、香港公認會計原則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）與香港公司條例規定的適用披露事項編製。

該等綜合財務報表按歷史成本慣例編製。本公司及其附屬公司的功能貨幣為港元（「港元」）。呈列綜合財務報表時，除另有說明外，本集團採用人民幣（「人民幣」）作為呈列貨幣，所有金額均約整至最接近的千位數。

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表須使用關鍵假設及估計，亦要求董事在應用會計政策過程中作出判斷。涉及重大判斷的範疇以及對該等綜合財務報表屬重大的假設及估計範疇均披露於附註5。

下文載列編製該等綜合財務報表所應用的重大會計政策。

合 併 入 賬

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至12月31日的財務報表。附屬公司指本集團控制的實體。當本集團承受或享有參與實體產生的可變回報並能夠透過對實體的權力影響有關回報，即控制該實體。當本集團現有權利令其能當下指導有關活動（即對實體的回報有重大影響的活動），即表示本集團對該實體有權力。

評估控制權時，本集團考慮其潛在投票權，及其他人士持有的潛在投票權以釐定其是否擁有控制權。僅在持有人能實際行使該權力的情況下，方被視為有潛在投票權。

附屬公司自控制權轉移至本集團當日起合併入賬，並於控制權終止當日終止合併入賬。

出售附屬公司（導致失去控制權者）之盈虧指(i)出售代價公平值加於該附屬公司所保留的任何投資之公平值與(ii)本公司應佔該附屬公司淨資產加有關該附屬公司之任何餘下商譽及任何相關累積匯率波動儲備之間的差額。

集團內公司間之交易、結餘及未變現溢利予以對銷。除非交易提供已轉讓資產出現減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司之會計政策已於必要時作出更改，以確保與本集團所採納之政策一致。

外 幣 換 算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體之財務報表所載項目均以該實體營運所在主要經濟環境通行之貨幣（「功能貨幣」）計量。

(b) 各實體財務報表之交易及結餘

外幣交易於初始確認時使用交易日期之通行匯率換算為功能貨幣。以外幣計值之貨幣資產及負債按各報告期末之匯率換算。此換算政策產生之盈虧於損益內確認。

(c) 合併入賬時進行換算

功能貨幣與本集團呈列貨幣不同的所有集團實體之業績及財務狀況均按以下方法換算為本集團呈列貨幣：

- (i) 各財務狀況表所列資產及負債按財務狀況表日期之收市匯率換算；

附錄四

本集團財務資料

- (ii) 收入及支出均按平均匯率換算，除非該平均值並非交易日期之通行匯率累計影響之合理近似值，在此情況下，收入及支出按交易日期匯率換算；及

- (iii) 所有由此產生之匯兌差額均於外匯波動儲備內確認。

於合併入賬時，換算境外實體投資淨額及借貸所產生之匯兌差額於外匯波動儲備內確認。當出售境外業務時，有關匯兌差額於損益內確認為出售盈虧之一部分。

經營租賃

資產所有權之絕大部分風險及回報不會轉移至本集團之租賃，列為經營租賃。租金在扣除自出租人收取之任何獎勵金後，於租期內以直線法確認為開支。

確認及終止確認金融工具

金融資產及金融負債於本集團成為有關工具合約條款的訂約方時，於綜合財務狀況表確認。

當自資產收取現金流量之合約權利屆滿時；本集團將資產所有權的絕大部分風險及回報轉讓時；或本集團既無轉讓亦無保留資產所有權的絕大部分風險及回報惟並無保留對資產之控制權時，終止確認金融資產。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收代價及已於其他全面收益確認之累計盈虧之總和的差額於損益確認。

當有關合約所指定責任獲解除、取消或屆滿時，終止確認金融負債。終止確認金融負債之賬面值與已付代價之差額於損益確認。

其他應收款項

其他應收款項指有固定或可釐訂付款額且無活躍市場報價之非衍生金融資產，初步按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。倘有客觀憑證顯示本集團將不能按應收款項之原有條款收回所有到期款項，則會對其他應收款項計提減值撥備。撥備金額為應收款項賬面值與估計未來現金流量現值之差額，並按初步確認時所用實際利率貼現。撥備金額於損益內確認。

當應收款項之可收回金額增加與於確認減值後發生之事件有客觀關聯時，減值虧損會於隨後期間撥回並於損益內確認，惟應收款項於減值撥回日期之賬面值不得超過在如無確認減值的情況下原應有的攤銷成本。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物指銀行及手頭現金、存放銀行及其他金融機構之活期存款以及短期高流通性投資（可即時轉換為已知數額現金且價值變動風險極小）。現金及現金等價物亦包括須按要求償還及為本集團現金管理不可或缺部分之銀行透支。

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

金融負債及權益工具

金融負債及權益工具根據所訂立合約安排之實質內容及香港財務報告準則有關金融負債及權益工具之定義分類。權益工具為可證明經扣除所有負債後於本集團資產中擁有剩餘權益之任何合約。就特定金融負債及權益工具採納之會計政策載列於下文。

其他應付款項

其他應付款項初步按公平值列賬，其後採用實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現影響並不重大，則以成本列賬。

權益工具

本公司所發行之權益工具按已收取款項扣除直接發行成本入賬。

僱員福利

(a) 僱員應享假期

僱員應享之年假及長期服務假期於產生時確認。本集團就因截至報告期末僱員已提供之服務而產生之年假及長期服務假期之估計負債計提撥備。

僱員應享病假及產假於休假時方會確認。

(b) 退休金責任

本集團根據香港強制性公積金計劃條例，為香港合資格參與強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）的僱員設立一項界定供款強積金計劃。根據強積金計劃的規定，供款按僱員基本薪金的百分比計算，並於應付時在綜合損益列賬。強積金計劃的資產以受獨立管理的基金形式，與本集團之資產分開持有。本集團於強積金計劃中作出的僱主供款部分全歸僱員所有。

(c) 離職福利

當本集團不再能撤回提供該等福利或本集團確認重組成本及涉及支付離職福利時（以較早者為準），會確認離職福利。

以股份為基礎付款

本集團向若干僱員發行以股權結算並以股份為基礎付款。以股權結算並以股份為基礎付款按股權工具於授出日期的公平值（不計及非市場歸屬條件的影響）計量。於以股權結算並以股份為基礎付款之授出日期釐定的公平值，根據本集團對於因非市場歸屬條件影響而最終歸屬及調整股份的估計，於歸屬期按直線法支銷。

稅項

所得稅指即期稅項及遞延稅項的總和。

附錄四

本集團財務資料

即期應付稅項按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於損益中確認的溢利，乃因未計其他年度應課稅或可扣稅的收入或支出項目，亦不包括毋須課稅或不可扣稅的項目。本集團以截至報告期末已生效或實質生效的稅率計算即期稅項負債。

遞延稅項按財務表內資產及負債的賬面值與用於計算應課稅溢利相應稅基之間的差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差額確認。遞延稅項資產則於可能有應課稅溢利用以抵銷可扣減暫時性差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免時確認。若交易中由商譽或初步確認（於業務合併中確認除外）其他資產及負債引致的暫時性差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債按附屬公司投資的應課稅暫時性差額確認，惟本集團可控制暫時性差額的撥回及暫時性差額在可預見未來可能不會撥回的情況除外。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末檢討，當不再可能有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產時會予以調減。

遞延稅項以截至報告期末已生效或實質生效的稅率為基準，按結算負債或變現資產期間預期適用的稅率計算。遞延稅項於損益確認，若與於其他全面收益確認或直接於股權確認的項目有關，則相應於其他全面收益確認或直接於股權確認。

遞延稅項資產及負債於有法定可執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷、與同一稅務機關徵收之所得稅相關且本集團擬按淨額結算即期稅項資產及負債時予以抵銷。

關聯方

關聯方指與本集團有關聯的人士或實體。

(a) 若屬下述情形，則有關人士或其緊密家庭成員與本集團有關聯：

- (i) 該人士對本集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 該人士對本集團有重大影響力；或
- (iii) 該人士為本公司或其母公司的主要管理人員。

(b) 倘符合下述任一條件，則有關實體與本集團（申報實體）有關聯：

- (i) 該實體與本公司同屬同一集團旗下（即各母公司、附屬公司與同系附屬公司相互關聯）。
- (ii) 一實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或為另一實體所屬集團之成員公司的聯營公司或合營企業）。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。

附錄四

本集團財務資料

- (iv) 一實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 一實體為本集團或本集團關聯實體為僱員福利而設立的退休福利計劃。倘本集團本身為此計劃，則發起計劃的僱主亦與本集團關聯。
- (vi) 實體受(a)項所指人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)項所指人士對實體有重大影響力或為實體(或實體母公司)主要管理人員。

資產減值

於各報告期末，本集團檢討有形及無形資產的賬面值，以釐定有否跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何有關跡象，則估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損金額。當不大可能估計單項資產可收回金額時，本集團估算該項資產所屬現金產生單位的可收回金額。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量採用反映當時市場對貨幣時間價值及資產特定風險評估的稅前折現率折算成現值。

倘估計資產或現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，則將資產或現金產生單位之賬面值減至其可收回金額。減值虧損立即於損益確認，惟倘相關資產以重估價值列賬，在此情況下減值虧損視作重估價值減少處理。

倘減值虧損其後撥回，資產或現金產生單位之賬面值會增加至其重新估計之可收回金額，惟已增加賬面值不得超過倘於過往年度並無確認資產或現金產生單位減值虧損而釐定之賬面值(扣除攤銷或折舊)。減值虧損撥回立即於損益確認，惟倘相關資產以重估價值列賬，在此情況下減值虧損撥回視作重估價值增加處理。

撥備及或然負債

當本集團因過往事件承擔現時法定或推定責任，而履行該責任很可能導致經濟利益流出且流出金額能可靠估計時，則就未確定時間或金額的負債確認撥備。倘貨幣的時間價值屬重大，撥備以履行該責任預計支出的現值列示。

倘經濟利益流出的可能性不大，或流出金額不能可靠估計，則該責任披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性極低者除外。潛在責任的存在與否僅視乎一件或多件未來事件發生與否而確認，故亦披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性極低者除外。

報告期後事項

為本集團於報告期末狀況提供額外資料或顯示持續經營假設不適合之報告期後事項均屬於調整事項，於綜合財務報表內反映。並非調整事項之報告期後事項如屬重大，則於綜合財務報表附註中披露。

附錄四

本集團財務資料

5. 重要判斷

應用會計政策的重要判斷

董事應用會計政策時作出以下對綜合財務報表已確認金額(惟下文所述涉及估計的金額除外)產生最重大影響的判斷。

(a) 持續經營基準

綜合財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於本集團建議重組的順利實施及業務的延續性。詳情載於附註2。

(b) 附屬公司終止合併入賬

綜合財務報表乃根據本集團存置的賬冊及紀錄編製。然而，由於拒絕評估及辭任，董事認為自當時已失去對若干附屬公司之控制權。自此，董事既無該等附屬公司經營及財務活動之控制權，亦無存取其相關賬冊及紀錄之權限。由於缺乏該等附屬公司的控制權及財務資料，董事認為合併入賬該等附屬公司之業績、資產、負債及現金流量不可行。

6. 金融風險管理

本集團活動面對多種金融風險：外幣風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團的整體風險管理計劃注重金融市場的不可預測性，並致力降低對本集團財務表現的潛在不利影響。

(a) 外幣風險

因本集團大部分業務交易、資產及負債主要以本集團相關實體的功能貨幣計值，故面臨外幣風險很小。本集團目前並無有關外幣交易、資產及負債的外幣對沖政策。本集團將密切監察外幣風險敞口，並會於需要時考慮對沖重大外幣風險敞口。

(b) 信貸風險

本集團透過於符合既定信用評級或其他標準的金融機構存款限制信用風險敞口。鑑於該等金融機構信用評級較高，管理層認為交易對手均能履行其責任。

本集團並無顯著集中信貸風險。

(c) 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能履行當前到期責任的風險。

本集團於報告期末有流動負債淨值及負債淨值。董事審慎考慮目前就本集團流動資金狀況所採取措施。董事認為，本集團將能於建議重組完成後履行全部到期金融責任，詳情載於附註2。

附錄四

本集團財務資料

下表詳述本集團於報告期末金融負債的餘下合約到期情況。該表乃基於合約未貼現現金流量編製。

	2017年		2016年	
	賬面值及 合約未貼現 現金流量 總額 人民幣千元	一年內或 按要求 償還 人民幣千元	賬面值及 合約未貼現 現金流量 總額 人民幣千元	一年內或 按要求 償還 人民幣千元
其他應付款項	30,776	30,776	27,064	27,064
應付控股股東款項	1,298	1,298	1,396	1,396
應付終止合併入賬之附屬公司款項	5,968	5,968	6,420	6,420
	<u>38,042</u>	<u>38,042</u>	<u>34,880</u>	<u>34,880</u>

(d) 利率風險

由於本集團並無重大計息資產及付息負債，本集團經營現金流量大致不受市場利率變動影響。

(e) 於2017年12月31日的金融工具分類

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
金融資產：		
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	<u>229</u>	<u>246</u>
金融負債：		
按攤銷成本列值的金融負債	<u>38,042</u>	<u>34,880</u>

(f) 公平值

綜合財務狀況表內所列本集團金融資產及金融負債之賬面值與彼等各自之公平值相若。

7. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除下列金額：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
核數師薪酬	390	428
員工成本(包括董事酬金—附註9)：		
薪金、花紅及津貼	1,195	807
退休福利計劃供款	—	—
	<u>1,195</u>	<u>807</u>

8. 所得稅開支

由於本集團截至2017年及2016年12月31日止年度各年並無於香港產生估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

附錄四

本集團財務資料

所得稅開支與除稅前虧損對賬如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
除稅前虧損	(5,837)	(3,124)
按16.5% (2016年：16.5%) 適用稅率計算的稅款	(963)	(515)
不可扣減開支的稅務影響	963	515
所得稅開支	—	—

本集團截至2017年及2016年12月31日止年度並無重大未經確認的遞延稅項。

9. 董事及五位最高薪酬人士酬金

(a) 董事酬金

截至2017年12月31日止年度					
	袍金	薪金、 津貼及 實物利益	退休福利 計劃供款	以股份為 基礎付款	總計
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
執行董事：					
方世武先生	313	—	—	—	313
錢曾琮先生	(v) 208	—	—	—	208
獨立非執行董事：					
朱健宏先生	156	—	—	—	156
朱國和先生	156	—	—	—	156
	<u>833</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>833</u>

截至2016年12月31日止年度					
	袍金	薪金、 津貼及 實物利益	退休福利 計劃供款	以股份為 基礎付款	總計
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
執行董事：					
林先生	(i) —	—	—	—	—
林文足先生	(ii) —	—	—	—	—
方世武先生	308	—	—	—	308
錢曾琮先生	(v) 51	—	—	—	51
非執行董事：					
LEI Genqiang先生	(iii) —	—	—	—	—
獨立非執行董事：					
朱健宏先生	113	—	—	—	113
王冬先生	(iv) 52	—	—	—	52
朱國和先生	52	—	—	—	52
	<u>576</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>576</u>

附錄四

本集團財務資料

附註：

- (i) 於2016年6月17日辭任
- (ii) 於2016年6月24日辭任
- (iii) 於2016年6月24日辭任
- (iv) 於2016年6月17日辭任
- (v) 於2016年7月13日獲委任
- (b) 五位最高薪酬人士酬金

本集團五位最高薪酬人士其中四位(2016年：四位)為董事，彼等的酬金載列如上。餘下員工酬金詳情如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
薪金及其他福利	362	231
退休福利計劃供款	—	—
	<u>362</u>	<u>231</u>

個別人士酬金範圍如下：

	2017年 人數	2016年 人數
零—1,000,000港元	<u>1</u>	<u>1</u>

- (c) 本集團並無向任何董事支付酬金，作為吸引加入或加入本集團之獎勵或離職賠償，截至2017年及2016年12月31日止年度亦無董事放棄任何酬金。

10. 每股虧損(人民幣)

(a) 每股基本虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損根據本公司擁有人應佔年內虧損約人民幣5,837,000元(2016年：約人民幣3,124,000元)及年內已發行普通股加權平均數812,600,000股(2016年：812,600,000股)計算。

(b) 每股攤薄虧損

由於本公司於年內並無任何具攤薄影響的潛在普通股，故截至2017年及2016年12月31日止年度的每股攤薄虧損與每股基本虧損相若。

11. 股息

截至2017年12月31日止年度，本公司並無派付或建議派付股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息(2016年：無)。

12. 應付控股股東款項

應付控股股東款項為無抵押、免息及須應要求償還。

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

13. 應付終止合併入賬之附屬公司款項

應付終止合併入賬之附屬公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

14. 股本

	股份數目 千股	千港元
每股面值0.10港元的普通股		
法定：		
於2017年及2016年12月31日	2,000,000	200,000

	股份數目 千股	人民幣千元
已發行及繳足：		
於2017年及2016年12月31日	812,600	71,551

資本管理

本集團管理資本確保旗下實體能夠持續經營，並透過優化債務及權益平衡為股東爭取最大回報。自上個年度起，本集團的整體策略保持不變。

本集團資本結構由債務淨額組成，包括披露於附註12及13的應付控股股東款項及應付終止合併入賬之附屬公司款項，已扣除現金及現金等價物和本公司擁有人應佔權益（包括已發行股本及儲備）。

董事定期檢討資本結構。董事認為，本集團建議重組完成後能悉數履行到期債務，詳情載於附註2。

15. 儲備

(a) 本集團

本集團之儲備金額及變動於綜合損益及其他全面收益表及綜合權益變動表呈列。

附錄四

本集團財務資料

(b) 本公司

	股份溢價 人民幣千元	資本贖回 儲備 人民幣千元	購股權 儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日	272,419	945	24,766	(399,167)	(101,037)
年內全面開支總額	—	—	—	(5,294)	(5,294)
於2016年12月31日	<u>272,419</u>	<u>945</u>	<u>24,766</u>	<u>(404,461)</u>	<u>(106,331)</u>
於2017年1月1日	272,419	945	24,766	(404,461)	(106,331)
年內全面開支總額	—	—	—	(3,134)	(3,134)
於2017年12月31日	<u>272,419</u>	<u>945</u>	<u>24,766</u>	<u>(407,595)</u>	<u>(109,465)</u>

(c) 本集團儲備的性質及用途

(i) 股份溢價

根據開曼群島公司法（經修訂），倘緊隨擬派付股息日期後，本公司有能力清償於日常業務中到期的債務，則本公司股份溢價賬可分派予本公司股東。

(ii) 資本贖回儲備

資本贖回儲備指從本公司可分派儲備撥付的購回股份面值。

(iii) 購股權儲備

購股權儲備指已授出但尚未行使購股權之公平值部分，乃根據附註4所述以股份為基礎付款所採用的會計政策確認。

(iv) 匯率波動儲備

匯率波動儲備指換算海外業務財務報表產生的全部匯兌差額。該儲備根據附註4所載會計政策處理。

16. 承擔

(a) 租賃承擔

於報告期末，董事並不知悉本集團有任何重大租賃承擔。

(b) 資本承擔

於報告期末，董事並不知悉本集團有任何重大資本承擔。

附錄四

本集團財務資料

17. 或然負債

於報告期末，董事並不知悉本集團有任何重大或然負債。

18. 本公司財務狀況表

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
流動資產		
其他應收款項	1	1
銀行結餘	74	79
	<u>75</u>	<u>80</u>
流動負債		
其他應付款項	30,740	27,064
應付控股股東款項	1,298	1,396
應付終止合併入賬之附屬公司款項	5,951	6,400
	<u>37,989</u>	<u>34,860</u>
流動負債淨值	<u>(37,914)</u>	<u>(34,780)</u>
負債淨值	<u>(37,914)</u>	<u>(34,780)</u>
資本及儲備		
股本	71,551	71,551
儲備	(109,465)	(106,331)
總虧絀	<u>(37,914)</u>	<u>(34,780)</u>

19. 於附屬公司的投資

於2017年12月31日，本公司的主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立／ 註冊／ 營業地點	已發行及 繳足股本	直接	擁有權益 百分比 間接	主要業務
Win Eagle International Holdings Limited	英屬處女群島	1股每股面值 1美元的普通股	100%	—	投資控股
鑫威香港投資有限公司	香港	10,000股每股面值 1港元的普通股	—	100%	暫無營業
飛克香港控股有限公司	香港	10,000股每股面值 1港元的普通股	—	100%	暫無營業

20. 報告期後之事項

於報告期末後，本集團進行中的業務及財務重組出現若干更新資料，有關詳情載於附註2。

21. 財務報表審批

董事會於2018年3月28日批准及授權刊發該等財務報表。

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

獨立核數師報告

致飛克國際控股有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

拒絕發表意見

吾等受聘審計第IV-32至第IV-52頁所載飛克國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，其中包括於2016年12月31日的綜合財務狀況表及截至該日期止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及重要會計政策概要等綜合財務報表附註。

吾等不就 貴集團的綜合財務報表及綜合財務報表是否已按香港公司條例的披露規定妥為編製發表任何意見。由於本報告拒絕發表意見的基礎一節所述事宜屬重要，吾等未能獲取充分適當的審計證據，以為吾等對該等綜合財務報表的審計意見提供基礎。

拒絕發表意見的基礎

1. 期初餘額及相應數據

吾等對 貴集團截至2015年12月31日止年度的綜合財務報表不發表審計意見(為本年度綜合財務報表所呈列相應數據之基準)，是由於吾等審計範圍的限制及持續經營基準的重大不確定性或有重大影響。詳情載於吾等出具的日期為2017年4月20日的核數師報告。

概無令人信服的審計程序可證實本年度綜合財務報表所示若干期初餘額及相應數據(詳見下文段落所述)存在、準確、已呈列及完整。

2. 附屬公司終止綜合入賬之虧損

自2013年1月1日起， 貴公司於中華人民共和國的若干附屬公司取消合併入賬至 貴集團。吾等並無獲提供充分證據令吾等信納 貴公司自2013年1月1日起以及截至2016年及2015年12月31日止整個年度已失去對該等附屬公司的控制權。

故此，吾等並無獲提供終止合併入賬附屬公司之充分證據令吾等信納 貴集團截至2016年及2015年12月31日止年度的交易的完整性及於該等日期 貴集團的財務狀況。

3. 購股權儲備

由於 貴公司授予前董事及合資格人士的購股權證明文件不完整，吾等無法獲取充分適當的審計證據以核實所呈列的2016年及2015年12月31日購股權儲備賬面值約人民幣24,766,000元是否準確。

4. 其他應付款項

吾等無法就於2016年及2015年12月31日的其他應付款項分別約人民幣22,816,000元及人民幣19,722,000元獲取

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

充分審計證據。概無其他令人信服的可用審計程序令吾等信納上述結餘已於2016年及2015年12月31日客觀呈列。

5. 應付控股股東款項

吾等無法就於2016年及2015年12月31日的綜合財務狀況表所示之應付控股股東款項分別約人民幣1,396,000元及人民幣702,000元獲取充分審計證據。概無其他令人信服的可用審計程序令吾等信納上述結餘已於2016年及2015年12月31日客觀呈列。

6. 應付終止合併入賬附屬公司之款項

吾等無法就於2016年及2015年12月31日的綜合財務狀況表所示之應付終止合併入賬附屬公司之款項分別約人民幣6,420,000元及人民幣6,007,000元獲取充分審計證據。概無其他令人信服的可用審計程序令吾等信納上述結餘已於2016年及2015年12月31日客觀呈列。

7. 銀行結餘

吾等無法就於2016年及2015年12月31日的綜合財務狀況表所示之銀行結餘分別約人民幣245,000元及人民幣207,000元取得充足審計證據。概無任何其他令人信納的可用審計程序令吾等信納上述結餘已於2016年及2015年12月31日客觀呈列。

8. 承擔及或然負債

吾等並無獲提供充足證據令吾等信納於2016年及2015年12月31日之承擔及或然負債的披露存在及完整。

9. 關聯方交易及披露

吾等並無獲提供充足證據令吾等信納按香港會計準則（「香港會計準則」）第24號「關聯方披露」所規定對截至2016年及2015年12月31日止年度之關鍵管理人員薪酬、關聯方交易及於2016年及2015年12月31日之結餘的披露存在、準確及完整。

10. 綜合財務報表的其他披露

吾等並無獲提供充足證據令吾等信納有關以下各項所規定之披露屬準確及完整：

- (a) 根據香港財務報告準則第2號「以股份為基礎付款」所規定於綜合財務報表附註呈列之購股權計劃；
- (b) 根據香港會計準則第19號「僱員福利」所規定於綜合財務報表附註7披露之員工成本。

上文第1至10點所述數字之任何調整或會對 貴集團截至2016年及2015年12月31日止兩個年度之財務業績及現金流量與 貴集團於2016年及2015年12月31日之財務狀況及綜合財務報表之有關披露有重大影響。

11. 有關持續經營的重大不確定性

吾等在達致意見時已考慮綜合財務報表附註2所作披露是否充足，當中闡明 貴公司股份恢復買賣及 貴

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

集團建議重組之建議已遞交香港聯合交易所有限公司以尋求 貴公司重組。

綜合財務報表已按持續經營基準並假設 貴集團將順利完成建議重組且於重組後 貴集團在可預見將來會繼續悉數履行到期財務責任編製。綜合財務報表不包括因未能完成重組所引致之任何調整。吾等認為該等披露屬充分。然而，鑑於無法確定有關重組能否完成，吾等並無就持續經營基準的重大不確定性發表意見。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事負責根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定，編製真實及公允的綜合財務報表，並落實董事認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在欺詐或錯誤導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，董事須負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項（如適用）。除非董事擬將 貴集團清盤或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則須採用以持續經營為基礎的會計法。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

吾等的責任是根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則對 貴集團的綜合財務報表進行審計，並出具核數師報告。然而，由於本報告拒絕發表意見的基礎一節所述事宜，吾等未能獲取充分適當審計證據作為該等綜合財務報表審計意見的基準。

根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則（「守則」），吾等獨立於 貴集團，且吾等已根據守則履行其他道德責任。

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

施連燈

審計業務總監

執業證書編號P03614

香港，2017年4月20日

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

綜合損益及其他全面收益表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收益		—	—
行政開支		(2,183)	(2,158)
其他開支		(941)	—
		<u> </u>	<u> </u>
除稅前虧損	7	(3,124)	(2,158)
所得稅開支	8	—	—
		<u> </u>	<u> </u>
本公司擁有人應佔年內虧損		(3,124)	(2,158)
除稅後其他全面開支：			
可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務的匯兌差額		(2,159)	(1,293)
		<u> </u>	<u> </u>
本公司擁有人應佔年內全面開支總額		<u> </u>	<u> </u>
每股虧損(人民幣)	10		
— 基本		(0.0038)	(0.0027)
		<u> </u>	<u> </u>
— 攤薄		(0.0038)	(0.0027)
		<u> </u>	<u> </u>

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

綜合財務狀況表

於2016年12月31日

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
流動資產			
其他應收款項		1	1
現金及現金等價物		<u>245</u>	<u>207</u>
流動資產總值		<u>246</u>	<u>208</u>
流動負債			
其他應付款項		27,064	22,850
應付控股股東款項	12	1,396	702
應付終止合併入賬之附屬公司款項	13	<u>6,420</u>	<u>6,007</u>
流動負債總額		<u>34,880</u>	<u>29,559</u>
流動負債淨值		<u>(34,634)</u>	<u>(29,351)</u>
總資產減流動負債		<u>(34,634)</u>	<u>(29,351)</u>
負債淨值		<u>(34,634)</u>	<u>(29,351)</u>
資本及儲備			
股本	14	71,551	71,551
儲備	15	<u>(106,185)</u>	<u>(100,902)</u>
總虧絀		<u>(34,634)</u>	<u>(29,351)</u>

附錄四

本集團財務資料

綜合權益變動表

截至2016年12月31日止年度

	股本 人民幣千元	股份 溢價* 人民幣千元	資本贖回 儲備* 人民幣千元	購股權 儲備* 人民幣千元	匯率波動 儲備* 人民幣千元	累計 虧損* 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年1月1日	71,551	272,419	945	24,766	(3,301)	(392,280)	(25,900)
年內全面開支總額	—	—	—	—	(1,293)	(2,158)	(3,451)
於2015年12月31日	71,551	272,419	945	24,766	(4,594)	(394,438)	(29,351)
於2016年1月1日	71,551	272,419	945	24,766	(4,594)	(394,438)	(29,351)
年內全面開支總額	—	—	—	—	(2,159)	(3,124)	(5,283)
於2016年12月31日	71,551	272,419	945	24,766	(6,753)	(397,562)	(34,634)

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表中的合併儲備。

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

綜合現金流量表

截至2016年12月31日止年度

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
經營活動所得現金流量		
除稅前虧損	(3,124)	(2,158)
營運資金變動前經營虧損	(3,124)	(2,158)
其他應收款項變動	—	68
其他應付款項變動	2,528	463
經營活動所用現金淨額	(596)	(1,627)
融資活動所得現金流量		
控股股東墊款	617	1,632
融資活動所得現金淨額	617	1,632
現金及現金等價物減少淨額	21	5
年初現金及現金等價物	207	194
匯率變動影響淨額	17	8
年末現金及現金等價物	245	207
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	245	207

附錄四

本集團財務資料

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

1. 一般資料

飛克國際控股有限公司（「本公司」）為根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，主要營業地點地址為香港北角蜆殼街9-23號秀明中心12樓D室。本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市，自2014年3月31日起暫停買賣。

本公司為投資控股公司。本公司附屬公司的主要業務載於綜合財務報表附註19。

2. 編製基準

本公司股份暫停買賣

茲提述本公司日期分別為2014年3月31日及2014年4月30日關於（其中包括）澄清媒體報導及延遲刊發本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2013年12月31日止年度經審核綜合財務報表之公告。應本公司要求，本公司股份已自2014年3月31日起暫停買賣。

2014年9月23日，聯交所發函至本公司，聲明彼等認為對本公司施加下列恢復本公司股份買賣的條件（「復牌條件」）屬適當：

- (i) 披露前核數師有關未決審計事宜（「未決審計事宜」）的調查結果及（如需要）於合適範圍內作進一步調查，以解決未決審計事宜；
- (ii) 刊發所有尚未刊發之財務業績及報告，並應對任何審核保留意見；及
- (iii) 證明本公司已具備足夠的內部監控。

茲提述本公司日期為2016年9月5日的公告，董事最近已嘗試惟未能進入本集團位於中華人民共和國（「中國」）的廠房。此外，本公司未能聯絡到本公司於中國成立之附屬公司（「中國附屬公司」）的法定代表林先生。儘管本公司多次作出要求，惟自林先生於2016年6月17日辭任本公司董事以來，林先生尚未辭任中國附屬公司的董事及法定代表。此外，林先生及林文足先生（均已辭任本公司董事）概無應要求辭任彼等於該等中國境外附屬公司的董事職務，亦無協助本公司為本集團銀行賬戶更改獲授權簽署人之授權（「拒絕評估及辭任」）。

本公司董事及本集團高級管理層經歷若干變動，包括(i)四名執行董事於2015年2月10日、2016年6月17日及2016年6月24日辭任；(ii)於2015年11月9日及2016年7月13日委任兩名新執行董事；(iii)首席財務官及公司秘書於2016年6月17日辭任；及(iv)於2016年6月17日委任新公司秘書。

附錄四

本集團財務資料

茲提述本公司日期為2015年4月2日及2015年5月21日的公告，董事會已成立由獨立非執行董事組成的調查委員會（「特別委員會」），以調查有關事宜，包括(i)就與銀行的聯絡、銀行結單與分類賬的對賬以及取得銀行確認的程序向本公司員工查詢；及(ii)聯絡相關銀行，藉此了解差異情況以及取得銀行確認與銀行結單的程序。謹此知悉獨立非執行董事取得的銀行結單確認董事會已得悉約人民幣374百萬元的差異情況。

茲提述本公司日期為2016年9月9日及2016年10月18日的公告，本公司、Southern Global Holdings Limited（「投資者A」）與聯永發展有限公司（「投資者B」，連同投資者A統稱為「投資者」）訂立一份不具法律約束力的投資框架協議（「投資框架協議」），內容有關建議重組本集團業務及財務（「建議重組」）。

本集團建議重組

本集團重組包括：

- (i) 股本重組及更改每手買賣單位；
- (ii) 收購事項；
- (iii) 認購事項；
- (iv) 配售事項；
- (v) [編纂]；及
- (vi) 債權人計劃

(i) 股本重組

根據建議重組，本公司計劃實施股本重組（「股本重組」），包括(i)股份合併，將每兩股每股面值0.10港元之已發行股份合併為一股每股面值0.20港元之合併股份；(ii)股本削減，將每股已發行合併股份之面值由每股合併股份0.20港元削減至每股經調整普通股（「經調整普通股」）0.01港元；(iii)法定股本減少；及(iv)法定股本增加。現有每手買賣單位為2,000股。股本重組生效後，經調整普通股將以每手買賣單位20,000股進行買賣。

(ii) 收購事項

根據重組協議，本公司有條件同意以代價1,151,721,733港元收購目標公司全部已發行股本，收購代價須由本公司按以下方式支付：(i)支付現金166,000,000港元及(ii)985,721,733港元，以建議重組完成（「完成」）後按每股股份0.197港元（「發行價」）配發及發行合共5,003,663,621股經調整普通股方式結算。

(iii) 認購事項

根據重組協議，本公司將以發行價發行126,903,553股認購股份予投資者，認購代價合共為25,000,000港元（約人民幣22,388,000元），部分須以抵減投資者營運資金墊款結算，餘額則於完成時以現金結算。

附錄四

本集團財務資料

(iv) 配售事項

根據建議重組，本公司將與獨立第三方配售代理訂立配售協議。配售代理會促使獨立第三方（作為承配人）以發行價認購配售股份（即1,324,873,096股經調整普通股）（「配售事項」）。扣除開支前，配售所得款項總額達261,000,000港元（約人民幣233,733,000元）。

(v) [編纂]

為使現有股東參與建議重組，本公司擬按於[編纂]之合資格股東[編纂]（相當於[編纂]）獲發[編纂]之基準進行[編纂]（「[編纂]」）。本公司將按[編纂]向合資格股東及／或[編纂]配發及發行合共[編纂]。扣除開支前，[編纂]所得款項總額約為[編纂]港元（約人民幣[編纂]元）。

(vi) 債權人計劃

根據債權人計劃（「債權人計劃」），建議重組完成後，計劃附屬公司（包括Win Eagle International Holdings Limited、鑫威香港投資有限公司、福建省飛克體育用品有限公司及鑫威（福建）輕工有限公司）的所有已發行股份，將自債權人計劃轉至計劃管理人的代名人並以債權人為受益人，而本公司就各計劃附屬公司的責任或債務所作出的任何擔保或彌償將於有關轉讓後悉數解除及免除。除控股股東外，概無債權人持有本公司任何股權。本公司應付終止合併入賬之附屬公司款項、應付控股股東款項及若干其他應付款項等負債亦將根據債權人計劃予以解除。

債權人計劃生效後，債權人同意通過按比例獲分派(a)認購代價中的現金款項6,400,000港元（約人民幣5,731,000元）；(b)按發行價配發及發行的129,949,239股計劃股份，合共25,600,000港元（約人民幣22,926,000元）；及(c)計劃管理人自計劃附屬公司可能變現的其他款項後悉數解除申索。根據現有賬冊及紀錄，計劃公司截至2016年12月31日止年度的除稅前及除稅後虧損約為人民幣16,000元（2015年：人民幣14,000元），而計劃公司於2016年12月31日的負債淨額約為人民幣134,021,000元（2015年：人民幣125,396,000元）。

附屬公司終止合併入賬

綜合財務報表根據本集團存置的賬冊及紀錄編製。然而，由於拒絕評估及辭任，董事認為自當時已失去對下列附屬公司之控制權。自此，董事既無該等附屬公司經營及財務活動之控制權，亦無存取其相關賬冊及紀錄之權限。自2013年1月1日起，由於缺乏該等附屬公司的控制權導致無法獲得彼等於相關期間的財務紀錄，董事認為，自2013年1月1日起合併入賬該等附屬公司之業績、資產、負債及現金流量不可行。

(1) 鑫威（福建）輕工有限公司

(2) 福建省飛克體育用品有限公司

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

持續經營基準

截至2016年12月31日止年度，本集團產生本公司擁有人應佔虧損約人民幣3,124,000元。於2016年12月31日，本集團之流動負債淨額及負債淨額約人民幣34,634,000元。該等情況顯示存在重大不確定性，令本集團持續經營能力嚴重成疑。因此，本集團可能無法於日常業務過程中變現資產及償還負債。

綜合財務報表按持續經營基準，基於本集團將順利完成建議重組且於財務重組後本集團在可預見未來將繼續悉數履行到期財務責任的假設編製。

倘本集團未能順利完成重組且未能持續經營業務，則須調整綜合財務報表，將本集團資產價值調整至其可收回金額、為可能產生之任何額外負債計提撥備及將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已採納由香港會計師公會頒佈的所有與經營相關且自2016年1月1日開始之會計年度生效之新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。香港財務報告準則包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無導致本集團之會計政策、本集團綜合財務報表之呈列及本年度與過往年度呈報金額大幅變動。

本集團並無應用已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響，惟尚未確定該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

4. 重大會計政策

合規聲明

該等綜合財務報表根據香港財務報告準則、香港公認會計原則及上市規則與香港公司條例規定的適用披露事項編製。

該等綜合財務報表按歷史成本慣例編製。本公司及其中國附屬公司的功能貨幣分別為港元（「港元」）及人民幣（「人民幣」）。呈列綜合財務報表時，除另有說明外，本集團採用人民幣作為呈列貨幣，所有金額均約整至最接近的千位數。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表須使用關鍵假設及估計，亦要求董事在應用會計政策過程中作出判斷。涉及重大判斷的範疇以及對該等綜合財務報表屬重大的假設及估計範疇均披露於該等綜合財務報表附註5。

下文載列編製該等綜合財務報表所應用的重大會計政策。

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

合 併 入 賬

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至12月31日的財務報表。附屬公司指本集團控制的實體。當本集團承受或享有參與實體產生的可變回報並能夠透過對實體的權力影響有關回報，即控制該實體。當本集團有權利令其能當下指導有關活動（即對實體的回報有重大影響的活動），即表示本集團對該實體有權力。

評估控制權時，本集團考慮其潛在投票權，及其他人士持有的潛在投票權以釐定其是否擁有控制權。僅在持有人能實際行使該權力的情況下，方被視為有潛在投票權。

附屬公司自控制權轉移至本集團當日起合併入賬，並於控制權終止當日終止合併入賬。

出售附屬公司（導致失去控制權者）之盈虧指(i)出售代價公平值加於該附屬公司所保留的任何投資之公平值與(ii)本公司應佔該附屬公司淨資產加有關該附屬公司之任何餘下商譽及任何相關累積匯率波動儲備之間的差額。

集團內公司間之交易、結餘及未變現溢利予以對銷。除非交易提供已轉讓資產出現減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司之會計政策已於必要時作出更改，以確保與本集團所採納之政策一致。

外 幣 換 算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體之財務報表所載項目均以該實體營運所在主要經濟環境通行之貨幣（「功能貨幣」）計量。

(b) 各實體財務報表之交易及結餘

外幣交易於初始確認時使用交易日期之通行匯率換算為功能貨幣。以外幣計值之貨幣資產及負債按各報告期末之匯率換算。此換算政策產生之盈虧於損益內確認。

(c) 合併入賬時進行換算

功能貨幣與本公司呈列貨幣不同的所有本集團實體之業績及財務狀況均按以下方法換算為本公司呈列貨幣：

- (i) 各財務狀況表所列資產及負債按財務狀況表日期之收市匯率換算；
- (ii) 收入及支出均按平均匯率換算，除非該平均值並非交易日期之通行匯率累計影響之合理近似值，在此情況下，收入及支出按交易日期匯率換算；及

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

(iii) 所有由此產生之匯兌差額均於外匯波動儲備內確認。

於合併入賬時，換算境外實體投資淨額及借貸所產生之匯兌差額於外匯波動儲備內確認。當出售境外業務時，有關匯兌差額於綜合損益內確認為出售盈虧之一部分。

經營租賃

資產所有權之絕大部分風險及回報不會轉移至本集團之租賃，列為經營租賃。租金在扣除自出租人收取之任何獎勵金後，於租期內以直線法確認為開支。

確認及終止確認金融工具

金融資產及金融負債於本集團成為有關工具合約條款的訂約方時，於財務狀況表確認。

當自資產收取現金流量之合約權利屆滿時；本集團將資產所有權的絕大部分風險及回報轉讓時；或本集團既無轉讓亦無保留資產所有權的絕大部分風險及回報惟並無保留對資產之控制權時，終止確認金融資產。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收代價及已於其他全面收益確認之累計盈虧之總和的差額於損益確認。

當有關合約所指定責任獲解除、取消或屆滿時，終止確認金融負債。終止確認金融負債之賬面值與已付代價之差額於損益確認。

其他應收款項

其他應收款項指有固定或可釐訂付款額且無活躍市場報價之非衍生金融資產，初步按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。倘有客觀憑證顯示本集團將不能按應收款項之原有條款收回所有到期款項，則會對貿易及其他應收款項計提減值撥備。撥備金額為應收款項賬面值與估計未來現金流量現值之差額，並按初步確認時所用實際利率貼現。撥備金額於損益內確認。

當應收款項之可收回金額增加與於確認減值後發生之事件有客觀關聯時，減值虧損會於隨後期間撥回並於損益內確認，惟應收款項於減值撥回日期之賬面值不得超過在如無確認減值的情況下原應有的攤銷成本。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物指銀行及手頭現金、存放銀行及其他金融機構之活期存款以及短期高流通性投資（可即時轉換為已知數額現金且價值變動風險極小）。現金及現金等價物亦包括須按要求償還及為本集團現金管理不可或缺部分之銀行透支。

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

金融負債及權益工具

金融負債及權益工具根據所訂立合約安排之實質內容及香港財務報告準則有關金融負債及權益工具之定義分類。權益工具為可證明經扣除所有負債後於本集團資產中擁有剩餘權益之任何合約。就特定金融負債及權益工具採納之會計政策載列於下文。

其他應付款項

其他應付款項初步按公平值列賬，其後採用實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現影響並不重大，則以成本列賬。

權益工具

本公司所發行之權益工具按已收取款項扣除直接發行成本入賬。

僱員福利

(a) 僱員應享假期

僱員應享之年假及長期服務假期於產生時確認。本集團就因截至報告期末僱員已提供之服務而產生之年假及長期服務假期之估計負債計提撥備。

僱員應享病假及產假於休假時方會確認。

(b) 退休金責任

本集團根據香港強制性公積金計劃條例，為香港合資格參與強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）的僱員設立一項界定供款強積金計劃。根據強積金計劃的規定，供款按僱員基本薪金的百分比計算，並於應付時在綜合損益列賬。強積金計劃的資產以受獨立管理的基金形式，與本集團之資產分開持有。本集團於強積金計劃中作出的僱主供款部分全歸僱員所有。

(c) 離職福利

當本集團不再能撤回提供該等福利或本集團確認重組成本及涉及支付離職福利時（以較早者為準），會確認離職福利。

以股份為基礎付款

本集團向若干僱員發行以股權結算以股份為基礎付款。以股權結算以股份為基礎付款按股權工具於授出日期的公平值（不計及非市場歸屬條件的影響）計量。於以股權結算以股份為基礎付款之授出日期釐定的公平值，根據本集團對於因非市場歸屬條件影響而最終歸屬及調整股份的估計，於歸屬期按直線法支銷。

借貸成本

因收購、建設或生產未完成資產（需相當長一段時間方能達致擬定用途或出售的資產）直接產生的借

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

貸成本撥作該等資產的部分成本，直至資產大致可作擬定用途或出售為止。特定借貸用於未完成資產前的臨時投資所得投資收入自可資本化的借貸成本扣減。

就一般借入資金用於獲取一項未完成資產而言，可資本化的借貸成本數額運用資產支出之資本化率釐定。資本化率為本集團期內未償還借貸（不包括為獲取未完成資產而專門借入的借貸）的適用借貸成本加權平均值。

所有其他借貸成本於產生期間在損益內確認。

稅 項

所得稅指即期稅項及遞延稅項的總和。

即期應付稅項按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於損益中確認的溢利，乃因未計其他年度應課稅或可扣稅的收入或支出項目，亦不包括毋須課稅或不可扣稅的項目。本集團以截至報告期末已生效或實質生效的稅率計算即期稅項負債。

遞延稅項按財務報表內資產及負債的賬面值與用於計算應課稅溢利相應稅基之間的差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差額確認。遞延稅項資產則於可能有應課稅溢利用以抵銷可扣減暫時性差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免時確認。若交易中由商譽或初步確認（於業務合併中確認除外）其他資產及負債引致的暫時性差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債按附屬公司投資的應課稅暫時性差額確認，惟本集團可控制暫時性差額的撥回及暫時性差額在可預見未來可能不會撥回的情況除外。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末檢討，當不再可能有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產時會予以調減。

遞延稅項以截至報告期末已生效或實質生效的稅率為基準，按結算負債或變現資產期間預期適用的稅率計算。遞延稅項於損益確認，若與於其他全面收益確認或直接於股權確認的項目有關，則相應於其他全面收益確認或直接於股權確認。

遞延稅項資產及負債於有法定可執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷、與同一稅務機關徵收之所得稅相關且本集團擬按淨額結算即期稅項資產及負債時予以抵銷。

關 聯 方

關聯方指與本集團有關聯的人士或實體。

(a) 若屬下述情形，則有關人士或其緊密家庭成員與本集團有關聯：

(i) 該人士對本集團有控制權或共同控制權；

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

- (ii) 該人士對本集團有重大影響力；或
- (iii) 該人士為本公司或其母公司的主要管理人員。
- (b) 倘符合下述任一條件，則有關實體與本集團（申報實體）有關聯：
 - (i) 該實體與本公司同屬同一集團旗下（即各母公司、附屬公司與同系附屬公司相互關聯）。
 - (ii) 一實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或為另一實體所屬集團之成員公司的聯營公司或合營企業）。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 一實體為本集團或本集團關聯實體為僱員福利而設立的退休福利計劃。倘本集團本身為此計劃，則發起計劃的僱主亦與本集團關聯。
 - (vi) 實體受(a)項所指人士控制或共同控制。
 - (vii) (a)(i)項所指人士對實體有重大影響力或為實體（或實體母公司）主要管理人員。
 - (viii) 實體或其所屬集團任何成員公司為本公司或本公司母公司提供關鍵管理人員服務。

資產減值

於各報告期末，本集團檢討有形及無形資產（應收款項除外）的賬面值，以釐定有否跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何有關跡象，則估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損金額。當不大可能估計單項資產可收回金額時，本集團估算該項資產所屬現金產生單位的可收回金額。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量採用反映當時市場對貨幣時間價值及資產特定風險評估的稅前折現率折算成現值。

倘估計資產或現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，則將資產或現金產生單位之賬面值減至其可收回金額。減值虧損立即於損益確認，惟倘相關資產以重估價值列賬，在此情況下減值虧損視作重估價值減少處理。

倘減值虧損其後撥回，資產或現金產生單位之賬面值會增加至其重新估計之可收回金額，惟已增加賬面值不得超過倘於過往年度並無確認資產或現金產生單位減值虧損而釐定之賬面值（扣除攤銷或折舊）。減值虧損撥回立即於損益確認，惟倘相關資產以重估價值列賬，在此情況下減值虧損撥回視作重估價值增加處理。

附錄四

本集團財務資料

撥備及或然負債

當本集團因過往事件承擔現時法定或推定責任，而履行該責任很可能導致經濟利益流出且流出金額能可靠估計時，則就未確定時間或金額的負債確認撥備。倘貨幣的時間價值屬重大，撥備以履行該責任預計支出的現值列示。

倘經濟利益流出的可能性不大，或流出金額不能可靠估計，則該責任披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性極低者除外。潛在責任的存在與否僅視乎一件或多件未來事件發生與否而確認，故亦披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性極低者除外。

報告期後事項

為本集團於報告期末狀況提供額外資料或顯示持續經營假設不適合之報告期後事項均屬於調整事項，於財務報表內反映。並非調整事項之報告期後事項如屬重大，則於財務報表附註中披露。

5. 重要判斷

應用會計政策的重要判斷

董事應用會計政策時作出以下對財務報表已確認金額(惟下文所述涉及估計的金額除外)產生最重大影響的判斷。

(a) 持續經營基準

綜合財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於本集團建議重組的順利實施及業務的延續性。詳情載於綜合財務報表附註2。

(b) 附屬公司終止合併入賬

綜合財務報表乃根據本集團存置的賬冊及紀錄編製。然而，由於拒絕評估及辭任，董事認為自當時已失去對若干附屬公司之控制權。自此，董事既無該等附屬公司經營及財務活動之控制權，亦無存取其相關賬冊及紀錄之權限。由於缺乏該等附屬公司的控制權及財務資料，董事認為合併入賬該等附屬公司之業績、資產、負債及現金流量不可行。

6. 金融風險管理

本集團活動面對多種金融風險：外幣風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團的整體風險管理計劃注重金融市場的不可預測性，並致力降低對本集團財務表現的潛在不利影響。

(a) 外幣風險

因本集團大部分業務交易、資產及負債主要以本集團實體的功能貨幣計值，故面臨外幣風險很小。本集團目前並無有關外幣交易、資產及負債的外幣對沖政策。本集團將密切監察外幣風險敞口，並會於需要時考慮對沖重大外幣風險敞口。

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

(b) 信貸風險

本集團透過於符合既定信用評級或其他標準的金融機構存款限制信用風險敞口。鑑於該等金融機構信用評級較高，管理層認為交易對手均能履行其責任。

本集團並無顯著集中信貸風險。

(c) 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能履行當前到期責任的風險。

本集團於報告期末有流動負債淨值及負債淨值。董事審慎考慮目前就本集團流動資金狀況所採取措施。董事認為，本集團將能於建議重組完成後履行全部到期金融責任，詳情載於綜合財務報表附註2。

下表詳述本集團於報告期末金融負債的餘下合約到期情況。該表乃基於合約未貼現現金流量(包括使用合約利率，或(倘為浮動利率)按報告期末及本集團須付款最早日期的即期利率計算的利息付款)編製。

	2016年		2015年	
	賬面值及 合約未貼現 現金流量 總額 人民幣千元	一年內或 按要求 償還 人民幣千元	賬面值及 合約未貼現 現金流量 總額 人民幣千元	一年內或 按要求 償還 人民幣千元
其他應付款項	27,064	27,064	22,850	22,850
應付控股股東款項	1,396	1,396	702	702
應付終止合併入賬之附屬公司款項	6,420	6,420	6,007	6,007
	<u>34,880</u>	<u>34,880</u>	<u>29,559</u>	<u>29,559</u>

(d) 利率風險

由於本集團並無重大計息資產及付息負債，本集團經營現金流量大致不受市場利率變動影響。

(e) 於2016年12月31日的金融工具分類

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
金融資產：		
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	<u>246</u>	<u>208</u>
金融負債：		
按攤銷成本列值的金融負債	<u>34,880</u>	<u>29,559</u>

(f) 公平值

綜合財務狀況表內所列本集團金融資產及金融負債之賬面值與彼等各自之公平值相若。

附錄四

本集團財務資料

7. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除下列金額：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
核數師薪酬	428	405
員工成本(包括董事酬金 — 附註9)：		
薪金、花紅及津貼	807	663
退休福利計劃供款	—	—
	<u>807</u>	<u>663</u>

8. 所得稅開支

由於本集團截至2016年及2015年12月31日止年度各年並無於香港產生估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

所得稅與除稅前虧損對賬如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
除稅前虧損	(3,124)	(2,158)
按16.5% (2015年：16.5%) 適用稅率計算的稅款	(515)	(356)
不可扣減開支的稅務影響	515	356
	<u>—</u>	<u>—</u>

本集團截至2016年及2015年12月31日止年度各年並無重大遞延稅項。

9. 董事及五位最高薪酬人士酬金

(a) 各董事酬金如下：

截至2016年12月31日止年度						
董事姓名	附註	袍金 人民幣千元	薪金、 津貼及 實物利益 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	以股份為 基礎付款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：						
林先生	(i)	—	—	—	—	—
林文足先生	(ii)	—	—	—	—	—
方世武先生	(iv)	308	—	—	—	308
錢曾璋先生	(vii)	51	—	—	—	51
非執行董事：						
LEI Genqiang先生	(v)	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：						
朱健宏先生		113	—	—	—	113
王冬先生	(vi)	52	—	—	—	52
朱國和先生		52	—	—	—	52
		<u>576</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>576</u>

附錄四

本集團財務資料

		截至2015年12月31日止年度				
董事姓名	附註	袍金 人民幣千元	薪金、 津貼及 實物利益 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	以股份為 基礎付款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：						
林先生	(i)	—	—	—	—	—
林文足先生	(ii)	—	—	—	—	—
林明旭先生	(iii)	—	—	—	—	—
李勇先生	(iii)	—	—	—	—	—
方世武先生	(iv)	—	—	—	—	—
非執行董事：						
LEI Genqiang先生	(v)	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：						
朱健宏先生		98	—	—	—	98
王冬先生	(vi)	98	—	—	—	98
朱國和先生		99	—	—	—	99
		295	—	—	—	295

附註：

- (i) 於2016年6月17日辭任。
- (ii) 於2016年6月24日辭任。
- (iii) 於2015年2月10日辭任。
- (iv) 於2015年11月9日獲委任。
- (v) 2016年6月24日辭任。
- (vi) 於2016年6月17日辭任。
- (vii) 於2016年7月13日獲委任。

(b) 五位最高薪酬人士酬金

本集團五位最高薪酬人士其中四位(2015年：三位)為董事，彼等的酬金載列如上。本公司餘下員工酬金詳情如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
薪金及其他福利	231	368
退休福利計劃供款	—	—
	<u>231</u>	<u>368</u>

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

一位(2015年：兩位)人士酬金範圍如下：

	人 數	
	2016年	2015年
零—1,000,000港元	1	2

(c) 年內，本集團並無向任何董事支付酬金，作為吸引加入或加入本集團之獎勵或離職賠償，年內亦無董事放棄任何酬金。

10. 每股虧損(人民幣)

(a) 每股基本虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損根據本公司擁有人應佔年內虧損約人民幣3,124,000元(2015年：約人民幣2,158,000元)及年內已發行普通股加權平均數812,600,000股(2015年：812,600,000股)計算。

(b) 每股攤薄虧損

由於本公司於年內並無任何具攤薄影響的潛在普通股，故截至2016年及2015年12月31日止年度的每股攤薄虧損與每股基本虧損相若。

11. 股息

截至2016年12月31日止年度，本公司並無派付或建議派付股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息(2015年：無)。

12. 應付控股股東款項

應付控股股東款項為無抵押、免息及須應要求償還。

13. 應付終止合併入賬之附屬公司款項

應付終止合併入賬之附屬公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

14. 股本

	股份數目 千股	千港元
每股面值0.10港元的普通股 法定：		
於2016年及2015年12月31日	2,000,000	200,000
	股份數目 千股	人民幣千元
已發行及繳足：		
於2016年及2015年12月31日	812,600	71,551

附錄四

本集團財務資料

資本管理

本集團管理資本確保旗下實體能夠持續經營，並透過優化債務及權益平衡為股東爭取最大回報。自上個年度起，本集團的整體策略保持不變。

本集團資本結構由債務淨額組成，包括披露於附註13及14的應付控股股東款項及應付終止合併入賬之附屬公司款項，已扣除現金及現金等價物和本公司擁有人應佔權益（包括已發行股本及儲備）。

董事定期檢討資本結構。董事認為，本集團建議重組完成後能悉數履行到期債務，詳情載於綜合財務報表附註2。

15. 儲備

(a) 本集團

本集團之儲備金額及變動於綜合損益及其他全面收益表及綜合權益變動表呈列。

(b) 本公司

	股份溢價 人民幣千元	資本贖回 儲備 人民幣千元	購股權 儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年1月1日	272,419	945	24,766	(395,711)	(97,581)
年內全面開支總額	—	—	—	(3,456)	(3,456)
於2015年12月31日	<u>272,419</u>	<u>945</u>	<u>24,766</u>	<u>(399,167)</u>	<u>(101,037)</u>
於2016年1月1日	272,419	945	24,766	(399,167)	(101,037)
年內全面開支總額	—	—	—	(5,294)	(5,294)
於2016年12月31日	<u>272,419</u>	<u>945</u>	<u>24,766</u>	<u>(404,461)</u>	<u>(106,331)</u>

(c) 本集團及本公司儲備的性質及用途

(i) 股份溢價賬

根據開曼群島公司法（經修訂），倘緊隨擬派付股息日期後，本公司有能力清償於日常業務中到期的債務，則本公司股份溢價賬可分派予本公司股東。

(ii) 資本贖回儲備

資本贖回儲備指從本公司可分派儲備撥付的購回股份面值。

附錄四

本集團財務資料

(iii) 購股權儲備

購股權儲備包括已授出但尚未行使購股權之公平值部分，乃根據附註4所述以股份為基礎付款所採用的會計政策確認。

(iv) 匯率波動儲備

匯率波動儲備包括換算海外業務財務報表產生的全部匯兌差額。該儲備根據附註4所載會計政策處理。

16. 承擔

(a) 租賃承擔

於報告期末，董事並不知悉本集團有任何重大租賃承擔。

(b) 資本承擔

於報告期末，董事並不知悉本集團有任何重大資本承擔。

17. 或然負債

於報告期末，董事並不知悉本集團有任何重大或然負債。

18. 本公司財務狀況表

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
流動資產		
其他應收款項	1	1
銀行結餘	79	51
	<u>80</u>	<u>52</u>
流動負債		
其他應付款項	27,064	22,850
應付控股股東款項	1,396	702
應付終止合併入賬之附屬公司款項	6,400	5,986
	<u>34,860</u>	<u>29,538</u>
流動負債淨額	<u>(34,780)</u>	<u>(29,486)</u>
負債淨額	<u>(34,780)</u>	<u>(29,486)</u>
資本及儲備		
股本	71,551	71,551
儲備	<u>(106,331)</u>	<u>(101,037)</u>
總虧絀	<u>(34,780)</u>	<u>(29,486)</u>

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

19. 於附屬公司的投資

於2016年12月31日，本公司的主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 註冊／營業 地點	已發行及 繳足股本	擁有權益百分比		主要業務
			直接	間接	
Win Eagle International Holdings Limited	英屬處女群島	1股每股面值 1美元的普通股	100%	—	投資控股
鑫威香港投資有限公司	香港	10,000股每股面值 1港元的普通股	—	100%	暫無營業
飛克香港控股有限公司	香港	10,000股每股面值 1港元的普通股	—	100%	暫無營業

20. 報告期後之事項

於報告期末後，本集團進行中的業務及財務重組出現若干更新資料，有關詳情載於該等綜合財務報表附註2。

21. 財務報表審批

董事會於2017年4月20日批准及授權刊發該等財務報表。

附錄四

本集團財務資料

獨立核數師報告

致飛克國際控股有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

吾等受聘審計第IV-56至第IV-76頁所載飛克國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，其中包括於2015年12月31日的綜合財務狀況表及截至該日期止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及重要會計政策概要及其他說明資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事(「董事」)負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定，編製真實及公允的綜合財務報表，並落實董事認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在欺詐或錯誤導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

吾等的責任是根據吾等的審計對該等綜合財務報表發表意見，且僅向閣下(作為團體)報告吾等意見，而不作其他用途。吾等並不就本報告之內容對任何其他人士承擔義務或接受責任。除無法取得下文所述充分適當審計證據的情況外，吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。該等準則要求吾等遵守道德規範，規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在重大錯誤陳述。但由於拒絕發表意見的基礎各段所述事宜，吾等未能獲取充分適當審計證據作為審計意見的基準。

拒絕發表意見的基礎

1. 期初餘額及相應數據

吾等對貴集團截至2014年12月31日止年度的綜合財務報表不發表審計意見(為本年度綜合財務報表所呈列相應數據之基準)，是由於吾等審計範圍的限制及持續經營基準的重大不確定性或有重大影響。詳情載於吾等出具的日期為2017年4月20日的核數師報告。

概無令人信服的審計程序可證實本年度綜合財務報表所示若干期初餘額及相應數據(詳見下文段落所述)存在、準確、已呈列及完整。

2. 附屬公司終止合併入賬之虧損

自2013年1月1日起，貴公司的若干中華人民共和國附屬公司取消合併入賬至貴集團。吾等並無獲提供充分證據令吾等信納貴公司自2013年1月1日起以及截至2015年及2014年12月31日止年度已失去對該等附屬公司的控制權。

故此，吾等並無獲提供終止合併入賬附屬公司之充分證據令吾等信納貴集團截至2015年及2014年12月31日止年度的交易的完整性及於該等日期貴集團的財務狀況。

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

3. 購股權儲備

由於 貴公司授予前董事及合資格人士的購股權證明文件不完整，吾等無法獲取充分適當的審計證據以核實所呈列的2015年及2014年12月31日購股權儲備賬面值約人民幣24,766,000元是否準確。

4. 其他應付款項

吾等無法就於2015年12月31日綜合財務狀況表的其他應付款項約人民幣19,722,000元獲取充分審計證據。概無其他令人信服的可用審計程序令吾等信納上述結餘已於2015年12月31日客觀呈列。

5. 應付控股股東款項

吾等未能就於2015年及2014年12月31日的綜合財務狀況表所示之應付控股股東款項分別約人民幣702,000元及人民幣17,896,000元獲取充分審計證據。概無其他令人信服的可用審計程序令吾等信納上述結餘已於2015年及2014年12月31日客觀呈列。

6. 應付終止合併入賬附屬公司之款項

吾等無法就於2015年及2014年12月31日的綜合財務狀況表所示之應付終止合併入賬附屬公司之款項分別約人民幣6,007,000元及人民幣5,738,000元獲取充分審計證據。概無其他令人信服的可用審計程序令吾等信納上述結餘已於2015年及2014年12月31日客觀呈列。

7. 銀行結餘

吾等未能就於2015年及2014年12月31日的綜合財務狀況表所示之銀行結餘分別約人民幣207,000元及人民幣194,000元取得充足審計證據。概無任何其他令人信納的可用審計程序令吾等信納上述結餘已於2015年及2014年12月31日客觀呈列。

8. 承擔及或然負債

吾等並無獲提供充足證據令吾等信納於2015年及2014年12月31日之承擔及或然負債的披露存在及完整。

9. 關聯方交易及披露

吾等並無獲提供充足證據令吾等信納按香港會計準則（「香港會計準則」）第24號「關聯方披露」所規定對截至2015年及2014年12月31日止年度之關鍵管理人員薪酬、關聯方交易及於2015年及2014年12月31日之結餘的披露存在、準確及完整。

10. 綜合財務報表的其他披露

吾等並無獲提供充足證據令吾等信納有關以下各項所規定之披露屬準確及完整：

- (a) 根據香港財務報告準則第2號「以股份為基礎付款」所規定於綜合財務報表附註呈列之購股權計劃；
- (b) 根據香港會計準則第19號「僱員福利」所規定於綜合財務報表附註7披露之員工成本。

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

上文第1至10點所述數字之任何調整或會對 貴集團截至2015年及2014年12月31日止兩個年度之業績及現金流量與 貴集團於2015年及2014年12月31日之財務狀況及綜合財務報表之有關披露有重大影響。

有關持續經營基準的重大不確定性

吾等在達致意見時已考慮綜合財務報表附註2所作披露是否充足，當中闡明 貴公司股份恢復買賣及 貴集團建議重組之建議已遞交香港聯合交易所有限公司以尋求 貴公司重組。

綜合財務報表已按持續經營基準並假設 貴集團將順利完成建議重組且於重組後 貴集團在可預見將來會繼續悉數履行到期財務責任編製。綜合財務報表不包括因未能完成重組所引致之任何調整。吾等認為該等披露屬充分。然而，鑑於無法確定有關重組能否完成，吾等並無就持續經營基準的重大不確定性發表意見。

拒絕發表意見

由於拒絕發表意見的基礎段落所述事項的重要性及有關持續經營基準的重大不確定性，吾等未能獲得充足適當審計證據作為審計意見的基準。因此，吾等不就綜合財務報表及有否按照香港公司條例的披露規定妥為編製綜合財務報表發表意見。

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

施連燈

執業證書編號P03614

香港，2017年4月20日

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

綜合損益及其他全面收益表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收益		—	—
行政開支		<u>(2,158)</u>	<u>(4,268)</u>
除稅前虧損	7	(2,158)	(4,268)
所得稅開支	8	<u>—</u>	<u>—</u>
本公司擁有人應佔年內虧損		(2,158)	(4,268)
除稅後其他全面開支：			
可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務的匯兌差額		<u>(1,293)</u>	<u>(581)</u>
本公司擁有人應佔年內全面開支總額		<u><u>(3,451)</u></u>	<u><u>(4,849)</u></u>
每股虧損(人民幣)	10		
— 基本		<u><u>(0.0027)</u></u>	<u><u>(0.005)</u></u>
— 攤薄		<u><u>(0.0027)</u></u>	<u><u>(0.005)</u></u>

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

綜合財務狀況表

於2015年12月31日

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
流動資產			
其他應收款項		1	69
現金及現金等價物		<u>207</u>	<u>194</u>
流動資產總值		<u>208</u>	<u>263</u>
流動負債			
其他應付款項		22,850	2,529
應付控股股東款項	12	702	17,896
應付終止合併入賬之附屬公司款項	13	<u>6,007</u>	<u>5,738</u>
流動負債總額		<u>29,559</u>	<u>26,163</u>
流動負債淨值		<u>(29,351)</u>	<u>(25,900)</u>
總資產減流動負債		<u>(29,351)</u>	<u>(25,900)</u>
負債淨值		<u>(29,351)</u>	<u>(25,900)</u>
資本及儲備			
股本	14	71,551	71,551
儲備	15	<u>(100,902)</u>	<u>(97,451)</u>
總虧絀		<u>(29,351)</u>	<u>(25,900)</u>

附錄四

本集團財務資料

綜合權益變動表

截至2015年12月31日止年度

	股本 人民幣千元	股份溢價* 人民幣千元	資本贖回 儲備* 人民幣千元	購股權 儲備* 人民幣千元	匯率波動 儲備* 人民幣千元	累計虧損* 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2014年1月1日.....	71,551	272,419	945	24,766	(2,720)	(388,012)	(21,051)
年內全面開支總額	—	—	—	—	(581)	(4,268)	(4,849)
於2014年12月31日	71,551	272,419	945	24,766	(3,301)	(392,280)	(25,900)
於2015年1月1日.....	71,551	272,419	945	24,766	(3,301)	(392,280)	(25,900)
年內全面開支總額	—	—	—	—	(1,293)	(2,158)	(3,451)
於2015年12月31日	71,551	272,419	945	24,766	(4,594)	(394,438)	(29,351)

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表中的合併儲備。

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

綜合現金流量表

截至2015年12月31日止年度

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
經營活動所得現金流量		
除稅前虧損	(2,158)	(4,268)
營運資金變動前經營虧損	(2,158)	(4,268)
其他應收款項變動	68	(58)
其他應付款項變動	463	352
經營活動所用現金淨額	(1,627)	(3,974)
融資活動所得現金流量		
控股股東墊款	1,632	3,558
融資活動所得現金淨額	1,632	3,558
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	5	(416)
年初現金及現金等價物	194	599
匯率變動影響淨額	8	11
年末現金及現金等價物	207	194
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	207	194

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

1. 一般資料

飛克國際控股有限公司（「本公司」）為根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，主要營業地點地址為香港北角蜆殼街9-23號秀明中心12樓D室。本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市，自2014年3月31日起暫停買賣。

本公司為投資控股公司。本公司附屬公司的主要業務載於綜合財務報表附註19。

2. 編製基準

本公司股份暫停買賣

茲提述本公司日期分別為2014年3月31日及2014年4月30日關於（其中包括）澄清媒體報導及延遲刊發本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2013年12月31日止年度經審核綜合財務報表之公告。應本公司要求，本公司股份已自2014年3月31日起暫停買賣。

2014年9月23日，聯交所發函至本公司，聲明彼等認為對本公司施加下列恢復本公司股份買賣的條件（「復牌條件」）屬適當：

- (i) 披露前核數師有關未決審計事宜（「未決審計事宜」）的調查結果及（如需要）於合適範圍內作進一步調查，以解決未決審計事宜；
- (ii) 刊發所有尚未刊發之財務業績及報告，並應對任何審核保留意見；及
- (iii) 證明本公司已具備足夠的內部監控。

茲提述本公司日期為2016年9月5日的公告，董事最近已嘗試惟未能進入本集團位於中華人民共和國（「中國」）的廠房。此外，本公司未能聯絡到本公司於中國成立之附屬公司（「中國附屬公司」）的法定代表林先生。儘管本公司多次作出要求，惟自林先生於2016年6月17日辭任本公司董事以來，林先生尚未辭任中國附屬公司的董事及法定代表。此外，林先生及林文足先生（均已辭任本公司董事）概無應要求辭任彼等於該等中國境外附屬公司的董事職務，亦無協助本公司為本集團銀行賬戶更改獲授權簽署人之授權（「拒絕評估及辭任」）。

本公司董事及本集團高級管理層經歷若干變動，包括(i)四名執行董事於2015年2月10日、2016年6月17日及2016年6月24日辭任；(ii)於2015年11月9日及2016年7月13日委任兩名新執行董事；(iii)首席財務官及公司秘書於2016年6月17日辭任；及(iv)於2016年6月17日委任新公司秘書。

附錄四

本集團財務資料

茲提述本公司日期為2015年4月2日及2015年5月21日的公告，董事會已成立由獨立非執行董事組成的調查委員會（「特別委員會」），以調查有關事宜，包括(i)就與銀行的聯絡、銀行結單與分類賬的對賬以及取得銀行確認的程序向本公司員工查詢；及(ii)聯絡相關銀行，藉此了解差異情況以及取得銀行確認與銀行結單的程序。謹此知悉獨立非執行董事取得的銀行結單確認董事會已得悉約人民幣374百萬元的差異情況。

茲提述本公司日期為2016年9月9日及2016年10月18日的公告，本公司、Southern Global Holdings Limited（「投資者A」）與聯永發展有限公司（「投資者B」，連同投資者A統稱為「投資者」）訂立一份不具法律約束力的投資框架協議（「投資框架協議」），內容有關建議重組本集團業務及財務（「建議重組」）。

本集團建議重組

本集團重組包括：

- (i) 股本重組及更改每手買賣單位；
- (ii) 收購事項；
- (iii) 認購事項；
- (iv) 配售事項；
- (v) [編纂]；及
- (vi) 債權人計劃

(i) 股本重組

根據建議重組，本公司計劃實施股本重組（「股本重組」），包括(i)股份合併，將每兩股每股面值0.10港元之已發行股份合併為一股每股面值0.20港元之合併股份；(ii)股本削減，將每股已發行合併股份之面值由每股合併股份0.20港元削減至每股經調整普通股（「經調整普通股」）0.01港元；(iii)法定股本減少；及(iv)法定股本增加。現有每手買賣單位為2,000股。股本重組生效後，經調整普通股將以每手買賣單位20,000股進行買賣。

(ii) 收購事項

根據重組協議，本公司有條件同意以代價1,151,721,733港元收購目標公司全部已發行股本，收購代價須由本公司按以下方式支付：(i)支付現金166,000,000港元及(ii)985,721,733港元，以建議重組完成（「完成」）後按每股股份0.197港元（「發行價」）配發及發行合共5,003,663,621股經調整普通股方式結算。

(iii) 認購事項

根據重組協議，本公司將以發行價發行126,903,553股認購股份予投資者，認購代價合共為25,000,000港元（約人民幣22,388,000元），部分須以抵減投資者營運資金墊款結算，餘額則於完成時以現金結算。

附錄四

本集團財務資料

(iv) 配售事項

根據建議重組，本公司將與獨立第三方配售代理訂立配售協議。配售代理會促使獨立第三方（作為承配人）以發行價認購配售股份（即1,324,873,096股經調整普通股）（「配售事項」）。扣除開支前，配售所得款項總額達261,000,000港元（約人民幣233,733,000元）。

(v) [編纂]

為使現有股東參與建議重組，本公司擬按於[編纂]之合資格股東[編纂]（相當於[編纂]）獲發[編纂]之基準進行[編纂]（「[編纂]」）。本公司將按[編纂]向合資格股東及／或[編纂]配發及發行合共[編纂]。扣除開支前，[編纂]所得款項總額約為[編纂]港元（約人民幣[編纂]元）。

(vi) 債權人計劃

根據債權人計劃（「債權人計劃」），建議重組完成後，計劃附屬公司（包括Win Eagle International Holdings Limited、鑫威香港投資有限公司、福建省飛克體育用品有限公司及鑫威（福建）輕工有限公司）的所有已發行股份，將自債權人計劃轉至計劃管理人的代名人並以債權人為受益人，而本公司就各計劃附屬公司的責任或債務所作出的任何擔保或彌償將於有關轉讓後悉數解除及免除。除控股股東外，概無債權人持有本公司任何股權。本公司應付終止合併入賬之附屬公司款項、應付控股股東款項及若干其他應付款項等負債亦將根據債權人計劃予以解除。

債權人計劃生效後，債權人同意通過按比例獲分派(a)認購代價中的現金款項6,400,000港元（約人民幣5,731,000元）；(b)按發行價配發及發行的129,949,239股計劃股份，合共25,600,000港元（約人民幣22,926,000元）；及(c)計劃管理人自計劃附屬公司可能變現的其他款項後悉數解除申索。

附屬公司終止合併入賬

綜合財務報表根據本集團存置的賬冊及紀錄編製。然而，由於拒絕評估及辭任，董事認為自當時已失去對下列附屬公司之控制權。自此，董事既無該等附屬公司經營及財務活動之控制權，亦無存取其相關賬冊及紀錄之權限。自2013年1月1日起，由於缺乏該等附屬公司的控制權導致無法獲得彼等於相關期間的財務紀錄，董事認為，自2013年1月1日起合併入賬該等附屬公司之業績、資產、負債及現金流量不可行。

(1) 鑫威（福建）輕工有限公司

(2) 福建省飛克體育用品有限公司

附錄四

本集團財務資料

持續經營基準

截至2015年12月31日止年度，本集團產生本公司擁有人應佔虧損約人民幣2,158,000元。於2015年12月31日，本集團之流動負債淨值及負債淨值約人民幣29,351,000元。該等情況顯示存在重大不確定性，令本集團持續經營能力嚴重成疑。因此，本集團可能無法於日常業務過程中變現資產及償還負債。

綜合財務報表按持續經營基準，基於本集團將順利完成建議重組且於財務重組後本集團在可預見未來將繼續悉數履行到期財務責任的假設編製。

倘本集團未能順利完成重組且未能持續經營業務，則須調整綜合財務報表，將本集團資產價值調整至其可收回金額、為可能產生之任何額外負債計提撥備及將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已採納由香港會計師公會頒佈的所有與經營相關且自2015年1月1日開始之會計年度生效之新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。香港財務報告準則包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無導致本集團之會計政策、本集團綜合財務報表之呈列及本年度與過往年度呈報金額大幅變動。

本集團並無應用已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響，惟尚未確定該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

4. 重大會計政策

合規聲明

該等綜合財務報表根據香港財務報告準則、香港公認會計原則及上市規則與香港公司條例規定的適用披露事項編製。

該等綜合財務報表按歷史成本慣例編製。本公司及其附屬公司的功能貨幣為港元（「港元」）。呈列綜合財務報表時，除另有說明外，本集團採用人民幣作為呈列貨幣，所有金額均約整至最接近的千位數。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表須使用關鍵假設及估計，亦要求董事在應用會計政策過程中作出判斷。涉及重大判斷的範疇以及對該等綜合財務報表屬重大的假設及估計範疇均披露於該等綜合財務報表附註5。

下文載列編製該等綜合財務報表所應用的重大會計政策。

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

合 併 入 賬

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至12月31日的財務報表。附屬公司指本集團控制的實體。當本集團承受或享有參與實體產生的可變回報並能夠透過對實體的權力影響有關回報，即控制該實體。當本集團現有權利令其能當下指導有關活動（即對實體的回報有重大影響的活動），即表示本集團對該實體有權力。

評估控制權時，本集團考慮其潛在投票權，及其他人士持有的潛在投票權以釐定其是否擁有控制權。僅在持有人能實際行使該權力的情況下，方被視為有潛在投票權。

附屬公司自控制權轉移至本集團當日起合併入賬，並於控制權終止當日終止合併入賬。

出售附屬公司（導致失去控制權者）之盈虧指(i)出售代價公平值加於該附屬公司所保留的任何投資之公平值與(ii)本公司應佔該附屬公司淨資產加有關該附屬公司之任何餘下商譽及任何相關累積匯率波動儲備之間的差額。

集團內公司間之交易、結餘及未變現溢利予以對銷。除非交易提供已轉讓資產出現減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司之會計政策已於必要時作出更改，以確保與本集團所採納之政策一致。

外 幣 換 算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體之財務報表所載項目均以該實體營運所在主要經濟環境通行之貨幣（「功能貨幣」）計量。

(b) 各實體財務報表之交易及結餘

外幣交易於初始確認時使用交易日期之通行匯率換算為功能貨幣。以外幣計值之貨幣資產及負債按各報告期末之匯率換算。此換算政策產生之盈虧於損益內確認。

(c) 合併入賬時進行換算

功能貨幣與本公司呈列貨幣不同的所有集團實體之業績及財務狀況均按以下方法換算為本公司呈列貨幣：

- (i) 各財務狀況表所列資產及負債按財務狀況表日期之收市匯率換算；
- (ii) 收入及支出均按平均匯率換算，除非該平均值並非交易日期之通行匯率累計影響之合理近似值，在此情況下，收入及支出按交易日期匯率換算；及
- (iii) 所有由此產生之匯兌差額均於外匯波動儲備內確認。

於合併入賬時，換算境外實體投資淨額及借貸所產生之匯兌差額於外匯波動儲備內確認。當出售境

附錄四

本集團財務資料

外業務時，有關匯兌差額於綜合損益內確認為出售盈虧之一部分。

經營租賃

資產所有權之絕大部分風險及回報不會轉移至本集團之租賃，列為經營租賃。租金在扣除自出租人收取之任何獎勵金後，於租期內以直線法確認為開支。

確認及終止確認金融工具

金融資產及金融負債於本集團成為有關工具合約條款的訂約方時，於財務狀況表確認。

當自資產收取現金流量之合約權利屆滿時；本集團將資產所有權的絕大部分風險及回報轉讓時；或本集團既無轉讓亦無保留資產所有權的絕大部分風險及回報惟並無保留對資產之控制權時，終止確認金融資產。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收代價及已於其他全面收益確認之累計盈虧之總和的差額於損益確認。

當有關合約所指定責任獲解除、取消或屆滿時，終止確認金融負債。終止確認金融負債之賬面值與已付代價之差額於損益確認。

其他應收款項

其他應收款項指有固定或可釐訂付款額且無活躍市場報價之非衍生金融資產，初步按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。倘有客觀憑證顯示本集團將不能按應收款項之原有條款收回所有到期款項，則會對其他應收款項計提減值撥備。撥備金額為應收款項賬面值與估計未來現金流量現值之差額，並按初步確認時所用實際利率貼現。撥備金額於損益內確認。

當應收款項之可收回金額增加與於確認減值後發生之事件有客觀關聯時，減值虧損會於隨後期間撥回並於損益內確認，惟應收款項於減值撥回日期之賬面值不得超過在如無確認減值的情況下原應有的攤銷成本。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物指銀行及手頭現金、存放銀行及其他金融機構之活期存款以及短期高流通性投資(可即時轉換為已知數額現金且價值變動風險極小)。現金及現金等價物亦包括須按要求償還及為本集團現金管理不可或缺部分之銀行透支。

金融負債及權益工具

金融負債及權益工具根據所訂立合約安排之實質內容及香港財務報告準則有關金融負債及權益工具之定義分類。權益工具為可證明經扣除所有負債後於本集團資產中擁有剩餘權益之任何合約。就特定金融負債及權益工具採納之會計政策載列於下文。

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

其他應付款項

其他應付款項初步按公平值列賬，其後採用實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現影響並不重大，則以成本列賬。

權益工具

本公司所發行之權益工具按已收取款項扣除直接發行成本入賬。

僱員福利

(a) 僱員應享假期

僱員應享之年假及長期服務假期於產生時確認。本集團就因截至報告期末僱員已提供之服務而產生之年假及長期服務假期之估計負債計提撥備。

僱員應享病假及產假於休假時方會確認。

(b) 退休金責任

本集團根據香港強制性公積金計劃條例，為香港合資格參與強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）的僱員設立一項界定供款強積金計劃。根據強積金計劃的規定，供款按僱員基本薪金的百分比計算，並於應付時在綜合損益列賬。強積金計劃的資產以受獨立管理的基金形式，與本集團之資產分開持有。本集團於強積金計劃中作出的僱主供款部分全歸僱員所有。

(c) 離職福利

當本集團不再能撤回提供該等福利或本集團確認重組成本及涉及支付離職福利時（以較早者為準），會確認離職福利。

以股份為基礎付款

本集團向若干僱員發行以股權結算並以股份為基礎付款。以股權結算並以股份為基礎付款按股權工具於授出日期的公平值（不計及非市場歸屬條件的影響）計量。於以股權結算並以股份為基礎付款之授出日期釐定的公平值，根據本集團對於因非市場歸屬條件影響而最終歸屬及調整股份的估計，於歸屬期按直線法支銷。

借貸成本

因收購、建設或生產未完成資產（需相當長一段時間方能達致擬定用途或出售的資產）直接產生的借貸成本撥作該等資產的部分成本，直至資產大致可作擬定用途或出售為止。特定借貸用於未完成資產前的臨時投資所得投資收入自可資本化的借貸成本扣減。

就一般借入資金用於獲取一項未完成資產而言，可資本化的借貸成本數額運用資產支出之資本化率

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

釐定。資本化率為本集團期內未償還借貸（不包括為獲取未完成資產而專門借入的借貸）的適用借貸成本加權平均值。

所有其他借貸成本於產生期間在損益內確認。

稅 項

所得稅指即期稅項及遞延稅項的總和。

即期應付稅項按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於損益中確認的溢利，乃因未計其他年度應課稅或可扣稅的收入或支出項目，亦不包括毋須課稅或不可扣稅的項目。本集團以截至報告期末已生效或實質生效的稅率計算即期稅項負債。

遞延稅項按財務表內資產及負債的賬面值與用於計算應課稅溢利相應稅基之間的差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差額確認。遞延稅項資產則於可能有應課稅溢利用以抵銷可扣減暫時性差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免時確認。若交易中由商譽或初步確認（於業務合併中確認除外）其他資產及負債引致的暫時性差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債按附屬公司投資的應課稅暫時性差額確認，惟本集團可控制暫時性差額的撥回及暫時性差額在可預見未來可能不會撥回的情況除外。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末檢討，當不再可能有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產時會予以調減。

遞延稅項以截至報告期末已生效或實質生效的稅率為基準，按結算負債或變現資產期間預期適用的稅率計算。遞延稅項於損益確認，若與於其他全面收益確認或直接於股權確認的項目有關，則相應於其他全面收益確認或直接於股權確認。

遞延稅項資產及負債於有法定可執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷、與同一稅務機關徵收之所得稅相關且本集團擬按淨額結算即期稅項資產及負債時予以抵銷。

關 聯 方

關聯方指與本集團有關聯的人士或實體。

(a) 若屬下述情形，則有關人士或其緊密家庭成員與本集團有關聯：

- (i) 該人士對本集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 該人士對本集團有重大影響力；或
- (iii) 該人士為本公司或其母公司的主要管理人員。

附錄四

本集團財務資料

- (b) 倘符合下述任一條件，則有關實體與本集團(申報實體)有關聯：
- (i) 該實體與本公司同屬同一集團旗下(即各母公司、附屬公司與同系附屬公司相互關聯)。
 - (ii) 一實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或為另一實體所屬集團之成員公司的聯營公司或合營企業)。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 一實體為本集團或本集團關聯實體為僱員福利而設立的退休福利計劃。倘本集團本身為此計劃，則發起計劃的僱主亦與本集團關聯。
 - (vi) 實體受(a)項所指人士控制或共同控制。
 - (vii) (a)(i)項所指人士對實體有重大影響力或為實體(或實體母公司)主要管理人員。
 - (viii) 實體或其所屬集團任何成員公司為本公司或本公司母公司提供關鍵管理人員服務。

資產減值

於各報告期末，本集團檢討有形及無形資產(應收款項除外)的賬面值，以釐定有否跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何有關跡象，則估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損金額。當不大可能估計單項資產可收回金額時，本集團估算該項資產所屬現金產生單位的可收回金額。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量採用反映當時市場對貨幣時間價值及資產特定風險評估的稅前折現率折算成現值。

倘估計資產或現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，則將資產或現金產生單位之賬面值減至其可收回金額。減值虧損立即於損益確認，惟倘相關資產以重估價值列賬，在此情況下減值虧損視作重估價值減少處理。

倘減值虧損其後撥回，資產或現金產生單位之賬面值會增加至其重新估計之可收回金額，惟已增加賬面值不得超過倘於過往年度並無確認資產或現金產生單位減值虧損而釐定之賬面值(扣除攤銷或折舊)。減值虧損撥回立即於損益確認，惟倘相關資產以重估價值列賬，在此情況下減值虧損撥回視作重估價值增加處理。

撥備及或然負債

當本集團因過往事件承擔現時法定或推定責任，而履行該責任很可能導致經濟利益流出且流出金額能可靠估計時，則就未確定時間或金額的負債確認撥備。倘貨幣的時間價值屬重大，撥備以履行該責任預計支出的現值列示。

附錄四

本集團財務資料

倘經濟利益流出的可能性不大，或流出金額不能可靠估計，則該責任披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性極低者除外。潛在責任的存在與否僅視乎一件或多件未來事件發生與否而確認，故亦披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性極低者除外。

報告期後事項

為本集團於報告期末狀況提供額外資料或顯示持續經營假設不適合之報告期後事項均屬於調整事項，於財務報表內反映。並非調整事項之報告期後事項如屬重大，則於財務報表附註中披露。

5. 重要判斷

應用會計政策的重要判斷

董事應用會計政策時作出以下對財務報表已確認金額(惟下文所述涉及估計的金額除外)產生最重大影響的判斷。

(a) 持續經營基準

綜合財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於本集團建議重組的順利實施及業務的延續性。詳情載於綜合財務報表附註2。

(b) 附屬公司終止合併入賬

綜合財務報表乃根據本集團存置的賬冊及紀錄編製。然而，由於拒絕評估及辭任，董事認為自當時已失去對若干附屬公司之控制權。自此，董事既無該等附屬公司經營及財務活動之控制權，亦無存取其相關賬冊及紀錄之權限。由於缺乏該等附屬公司的控制權及財務資料，董事認為合併入賬該等附屬公司之業績、資產、負債及現金流量不可行。

6. 金融風險管理

本集團活動面對多種金融風險：外幣風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團的整體風險管理計劃注重金融市場的不可預測性，並致力降低對本集團財務表現的潛在不利影響。

(a) 外幣風險

因本集團大部分業務交易、資產及負債主要以集團實體的功能貨幣計值，故面臨外幣風險很小。本集團目前並無有關外幣交易、資產及負債的外幣對沖政策。本集團將密切監察外幣風險敞口，並會於需要時考慮對沖重大外幣風險敞口。

(b) 信貸風險

本集團透過於符合既定信用評級或其他標準的金融機構存款限制信用風險敞口。鑑於該等金融機構信用評級較高，管理層認為交易對手均能履行其責任。

附錄四

本集團財務資料

本集團並無顯著集中信貸風險。

(c) 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能履行當前到期責任的風險。

本集團於報告期末有流動負債淨值及負債淨值。董事審慎考慮目前就本集團流動資金狀況所採取措施。董事認為，本集團將能於建議重組完成後履行全部到期金融責任，詳情載於綜合財務報表附註2。

下表詳述本集團於報告期末金融負債的餘下合約到期情況。該表乃基於合約未貼現現金流量(包括使用合約利率，或(倘為浮動利率)按報告期末及本集團須付款最早日期的即期利率計算的利息付款)編製。

	2015年		2014年	
	賬面值及 合約未貼現 現金流量 總額 人民幣千元	一年內或 按要求 償還 人民幣千元	賬面值及 合約未貼現 現金流量 總額 人民幣千元	一年內或 按要求 償還 人民幣千元
其他應付款項	22,850	22,850	2,529	2,529
應付控股股東款項	702	702	17,896	17,896
應付終止合併入賬之附屬公司款項	6,007	6,007	5,738	5,738
	<u>29,559</u>	<u>29,559</u>	<u>26,163</u>	<u>26,163</u>

(d) 利率風險

由於本集團並無重大計息資產及付息負債，本集團經營現金流量大致不受市場利率變動影響。

(e) 於2015年12月31日的金融工具分類

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
金融資產：		
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	<u>208</u>	<u>263</u>
金融負債：		
按攤銷成本列值的金融負債	<u>29,559</u>	<u>26,163</u>

(f) 公平值

綜合財務狀況表內所列本集團金融資產及金融負債之賬面值與彼等各自之公平值相若。

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

7. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除下列金額：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
核數師薪酬	405	397
員工成本(包括董事酬金 — 附註9)：		
薪金、花紅及津貼	663	665
退休福利計劃供款	—	—
	<u>663</u>	<u>665</u>

8. 所得稅開支

由於本集團截至2015年及2014年12月31日止年度各年並無於香港產生估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

所得稅與除稅前虧損對賬如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
除稅前虧損	<u>(2,158)</u>	<u>(4,268)</u>
按16.5%(2014年：16.5%)適用稅率計算的稅款	(356)	(704)
不可扣減開支的稅務影響	<u>356</u>	<u>704</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>

本集團截至2015年及2014年12月31日止年度各年並無重大遞延稅項。

附錄四

本集團財務資料

9. 董事及五位最高薪酬人士酬金

(a) 各董事酬金如下：

截至2015年12月31日止年度					
附註	袍金 人民幣千元	薪金、 津貼及 實物利益 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	以股份為 基礎付款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：					
林先生	(i)	—	—	—	—
林文足先生	(ii)	—	—	—	—
林明旭先生	(iii)	—	—	—	—
李勇先生	(iii)	—	—	—	—
方世武先生	(iv)	—	—	—	—
非執行董事：					
LEI Genqiang先生	(v)	—	—	—	—
獨立非執行董事：					
朱健宏先生		98	—	—	98
王冬先生	(vi)	98	—	—	98
朱國和先生		99	—	—	99
		<u>295</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>295</u>

截至2014年12月31日止年度					
附註	袍金 人民幣千元	薪金、 津貼及 實物利益 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	以股份為 基礎付款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：					
林先生	(i)	—	—	—	—
林文足先生	(ii)	—	—	—	—
林明旭先生	(iii)	—	—	—	—
李勇先生	(iii)	—	—	—	—
非執行董事：					
LEI Genqiang先生	(v)	—	—	—	—
獨立非執行董事：					
朱健宏先生		101	—	—	101
王冬先生	(vi)	101	—	—	101
朱國和先生		101	—	—	101
		<u>303</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>303</u>

附註：

(i) 於2016年6月17日辭任。

(ii) 於2016年6月24日辭任。

附錄四

本集團財務資料

(iii) 於2015年2月10日辭任。

(iv) 於2015年11月9日獲委任。

(v) 於2014年11月4日獲委任，於2016年6月24日辭任。

(vi) 於2016年6月17日辭任。

(b) 五位最高薪酬人士酬金

本集團五位最高薪酬人士其中三位(2014年：三位)為董事，彼等的酬金載列如上。本公司餘下員工酬金詳情如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
薪金及其他福利	368	362
退休福利計劃供款	—	—
	<u>368</u>	<u>362</u>

兩位(2014年：兩位)人士酬金範圍如下：

	2015年 人數	2014年 人數
零 — 1,000,000港元	<u>2</u>	<u>2</u>

(c) 年內，本集團並無向任何董事支付酬金，作為吸引加入或加入本集團之獎勵或離職賠償，年內亦無董事放棄任何酬金。

10. 每股虧損(人民幣)

(a) 每股基本虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損根據本公司擁有人應佔年內虧損約人民幣2,158,000元(2014年：約人民幣4,268,000元)及年內已發行普通股加權平均數812,600,000股(2014年：812,600,000股)計算。

(b) 每股攤薄虧損

由於本公司於年內並無任何具攤薄影響的潛在普通股，故截至2015年及2014年12月31日止年度的每股攤薄虧損與每股基本虧損相若。

11. 股息

截至2015年12月31日止年度，本公司並無派付或建議派付股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息(2014年：無)。

12. 應付控股股東款項

應付控股股東款項為無抵押、免息及須應要求償還。

附錄四

本集團財務資料

13. 應付終止合併入賬之附屬公司款項

應付終止合併入賬之附屬公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

14. 股本

	股份數目 千股	千港元

每股面值0.10港元的普通股

法定：

於2015年及2014年12月31日	2,000,000	200,000

	股份數目 千股	人民幣千元

已發行及繳足：

於2015年及2014年12月31日	812,600	71,551

資本管理

本集團管理資本確保旗下實體能夠持續經營，並透過優化債務及權益平衡為股東爭取最大回報。自上個年度起，本集團的整體策略保持不變。

本集團資本結構由債務淨額組成，包括披露於附註13及14的應付控股股東款項及應付終止合併入賬之附屬公司款項，已扣除現金及現金等價物和本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

董事定期檢討資本結構。董事認為，本集團建議重組完成後能悉數履行到期債務，詳情載於綜合財務報表附註2。

15. 儲備

(a) 本集團

本集團之儲備金額及變動於綜合損益及其他全面收益表及綜合權益變動表呈列。

附錄四

本集團財務資料

(b) 本公司

	股份溢價 人民幣千元	資本贖回 儲備 人民幣千元	購股權 儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2014年1月1日	272,419	945	24,766	(390,876)	(92,746)
年內全面開支總額	—	—	—	(4,835)	(4,835)
於2014年12月31日	<u>272,419</u>	<u>945</u>	<u>24,766</u>	<u>(395,711)</u>	<u>(97,581)</u>
於2015年1月1日	272,419	945	24,766	(395,711)	(97,581)
年內全面開支總額	—	—	—	(3,456)	(3,456)
於2015年12月31日	<u>272,419</u>	<u>945</u>	<u>24,766</u>	<u>(399,167)</u>	<u>(101,037)</u>

(c) 本集團及本公司儲備的性質及用途

(i) 股份溢價賬

根據開曼群島公司法(經修訂)，倘緊隨擬派股息日期後，本公司有能力清償於日常業務中到期的債務，則本公司股份溢價賬可分派予本公司股東。

(ii) 資本贖回儲備

資本贖回儲備指從本公司可分派儲備撥付的購回股份面值。

(iii) 購股權儲備

購股權儲備包括已授出但尚未行使購股權之公平值部分，乃根據附註4所述以股份為基礎付款所採用的會計政策確認。

(iv) 匯率波動儲備

匯率波動儲備包括換算海外業務財務報表產生的全部匯兌差額。該儲備根據附註4所載會計政策處理。

16. 承擔

(a) 租賃承擔

於報告期末，董事並不知悉本集團有任何重大租賃承擔。

(b) 資本承擔

於報告期末，董事並不知悉本集團有任何重大資本承擔。

附錄四

本集團財務資料

17. 或然負債

於報告期末，董事並不知悉本集團有任何重大或然負債。

18. 本公司財務狀況表

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
流動資產		
其他應收款項	1	68
銀行結餘	51	46
	<u>52</u>	<u>114</u>
流動負債		
其他應付款項	22,850	2,529
應付控股股東款項	702	17,896
應付終止合併入賬之附屬公司款項	5,986	5,719
	<u>29,538</u>	<u>26,144</u>
流動負債淨值	<u>(29,486)</u>	<u>(26,030)</u>
負債淨值	<u>(29,486)</u>	<u>(26,030)</u>
資本及儲備		
股本	71,551	71,551
儲備	(101,037)	(97,581)
總虧絀	<u>(29,486)</u>	<u>(26,030)</u>

19. 於附屬公司的投資

於2015年12月31日，本公司的主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立／ 註冊／營業 地點	已發行及 繳足股本	擁有權益百分比		主要業務
			直接	間接	
Win Eagle International Holdings Limited	英屬處女群島	1股每股面值 1美元的普通股	100%	—	投資控股
鑫威香港投資有限公司	香港	10,000股每股面值 1港元的普通股	—	100%	暫無營業
飛克香港控股有限公司	香港	10,000股每股面值 1港元的普通股	—	100%	暫無營業

20. 報告期後之事項

於報告期末後，本集團進行中的業務及財務重組出現若干更新資料，有關詳情載於該等綜合財務報表附註2。

21. 財務報表審批

董事會於2017年4月20日批准及授權刊發該等財務報表。

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

獨立核數師報告

致飛克國際控股有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

吾等受聘審計第IV-80至第IV-101頁所載飛克國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，其中包括於2014年12月31日的綜合財務狀況表及截至該日期止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及重要會計政策概要及其他說明資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事(「董事」)負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定，編製真實及公允的綜合財務報表，並落實董事認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在欺詐或錯誤導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

吾等的責任是根據吾等的審計對該等綜合財務報表發表意見，且僅向閣下(作為團體)報告吾等意見，而不作其他用途。吾等並不就本報告之內容對任何其他人士承擔義務或接受責任。除無法取得下文所述充分適當審計證據的情況外，吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。該等準則要求吾等遵守道德規範，規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在重大錯誤陳述。但由於拒絕發表意見的基礎各段所述事宜，吾等未能獲取充分適當審計證據作為審計意見的基準。

拒絕發表意見的基礎

1. 期初餘額及相應數據

吾等對貴集團截至2013年12月31日止年度的綜合財務報表不發表審計意見(為本年度綜合財務報表所呈列相應數據之基準)，是由於吾等審計範圍的限制及持續經營基準的重大不確定性或有重大影響。詳情載於吾等出具的日期為2017年4月20日的核數師報告。

概無令人信服的審計程序可證實本年度綜合財務報表所示若干期初餘額及相應數據(詳見下文段落所述)存在、準確、已呈列及完整。

2. 附屬公司終止合併入賬之虧損

自2013年1月1日起，貴公司的若干中國附屬公司取消合併入賬至貴集團。吾等並無獲提供充分證據令吾等信納貴公司自2013年1月1日起以及截至2014年及2013年12月31日止年度已失去對該等附屬公司的控制權。

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

故此，吾等並無獲提供終止合併入賬附屬公司之充分證據令吾等信納 貴集團截至2014年及2013年12月31日止年度的交易的完整性及於該等日期 貴集團的財務狀況，以及截至2013年12月31日止年度終止合併入賬該等附屬公司之虧損約人民幣846,451,000元是否客觀呈列。

3. 購股權儲備

由於 貴公司授予前董事及合資格人士的購股權證明文件不完整，吾等無法獲取充分適當的審計證據以核實所呈列的2014年及2013年12月31日購股權儲備賬面值約人民幣24,766,000元是否準確。

4. 應付控股股東款項

吾等未能就於2014年及2013年12月31日的綜合財務狀況表所示之應付控股股東款項分別約人民幣17,896,000元及人民幣13,960,000元獲取充分審計證據。概無其他令人信服的可用審計程序令吾等信納上述結餘已於2014年及2013年12月31日客觀呈列。

5. 應付終止合併入賬附屬公司之款項

吾等無法就於2014年及2013年12月31日的綜合財務狀況表所示之應付終止合併入賬附屬公司之款項分別約人民幣5,738,000元及人民幣5,579,000元獲取充分審計證據。概無其他令人信服的可用審計程序令吾等信納上述結餘已於2014年及2013年12月31日客觀呈列。

6. 銀行結餘

吾等未能就於2014年及2013年12月31日的綜合財務狀況表所示之銀行結餘分別約人民幣194,000元及人民幣599,000元取得充足審計證據。概無任何其他令人信納的可用審計程序令吾等信納上述結餘已於2014年及2013年12月31日客觀呈列。

7. 承擔及或然負債

吾等並無獲提供充足證據令吾等信納於2014年及2013年12月31日之承擔及或然負債的披露存在及完整。

8. 關聯方交易及披露

吾等並無獲提供充足證據令吾等信納按香港會計準則（「香港會計準則」）第24號「關聯方披露」所規定對截至2014年及2013年12月31日止年度之關鍵管理人員薪酬、關聯方交易及於2014年及2013年12月31日之結餘的披露存在、準確及完整。

9. 綜合財務報表的其他披露

吾等並無獲提供充足證據令吾等信納有關以下各項所規定之披露屬準確及完整：

- (a) 根據香港財務報告準則第2號「以股份為基礎付款」所規定於綜合財務報表附註呈列之購股權計劃；
- (b) 根據香港會計準則第19號「僱員福利」所規定於綜合財務報表附註8披露之員工成本。

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

上文第1至9點所述數字之任何調整或會對 貴集團截至2014年及2013年12月31日止兩個年度之業績及現金流量與 貴集團於2014年及2013年12月31日之財務狀況及綜合財務報表之有關披露有重大影響。

有關持續經營基準的重大不確定性

吾等在達致意見時已考慮綜合財務報表附註2所作披露是否充足，當中闡明 貴公司股份恢復買賣及 貴集團建議重組之建議已遞交香港聯合交易所有限公司以尋求 貴公司重組。

綜合財務報表已按持續經營基準並假設 貴集團將順利完成建議重組且於重組後 貴集團在可預見將來會繼續悉數履行到期財務責任編製。綜合財務報表不包括因未能完成重組所引致之任何調整。吾等認為該等披露屬充分。然而，鑑於無法確定有關重組能否完成，吾等並無就持續經營基準的重大不確定性發表意見。

拒絕發表意見

由於拒絕發表意見的基礎段落所述事項的重要性及有關持續經營基準的重大不確定性，吾等未能獲得充足適當審計證據作為審計意見的基準。因此，吾等不就綜合財務報表及有否按照香港公司條例的披露規定妥為編製綜合財務報表發表意見。

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

施連燈

執業證書編號P03614

香港，2017年4月20日

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

綜合損益及其他全面收益表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
營業額		—	—
行政開支		(4,268)	(3,290)
附屬公司終止合併入賬之虧損	7	—	(846,451)
除稅前虧損	8	(4,268)	(849,741)
所得稅開支	9	—	—
本公司擁有人應佔年內虧損		(4,268)	(849,741)
除稅後其他全面(開支)/收益：			
可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務的匯兌差額		(581)	906
本公司擁有人應佔年內全面開支總額		(4,849)	(848,835)
每股虧損(人民幣)	11		
— 基本		(0.005)	(1.046)
— 攤薄		(0.005)	(1.046)

附錄四

本集團財務資料

綜合財務狀況表

於2014年12月31日

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
流動資產			
其他應收款項		69	10
現金及現金等價物		<u>194</u>	<u>599</u>
流動資產總值		<u>263</u>	<u>609</u>
流動負債			
其他應付款項		2,529	2,121
應付控股股東款項	13	17,896	13,960
應付終止合併入賬之附屬公司款項	14	<u>5,738</u>	<u>5,579</u>
流動負債總額		<u>26,163</u>	<u>21,660</u>
流動負債淨值		<u>(25,900)</u>	<u>(21,051)</u>
總資產減流動負債		<u>(25,900)</u>	<u>(21,051)</u>
負債淨值		<u>(25,900)</u>	<u>(21,051)</u>
資本及儲備			
股本	15	71,551	71,551
儲備	16	<u>(97,451)</u>	<u>(92,602)</u>
總虧絀		<u>(25,900)</u>	<u>(21,051)</u>

附錄四

本集團財務資料

綜合權益變動表

截至2014年12月31日止年度

	股本	股份溢價*	資本贖回 儲備*	特別儲備*	法定儲備*	購股權 儲備*	匯率波動 儲備*	保留溢利/ (累計虧損)*	擬派 末期股息*	總計
	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	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
於2013年1月1日	71,551	272,419	945	28,256	73,573	24,766	(3,626)	359,900	6,501	834,285
年內全面收益/(開支)總額	—	—	—	—	—	—	906	(849,741)	—	(848,835)
年內派付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(6,501)	(6,501)
附屬公司終止合併入賬	—	—	—	(28,256)	(73,573)	—	—	101,829	—	—
於2013年12月31日	71,551	272,419	945	—	—	24,766	(2,720)	(388,012)	—	(21,051)
於2014年1月1日	71,551	272,419	945	—	—	24,766	(2,720)	(388,012)	—	(21,051)
年內全面開支總額	—	—	—	—	—	—	(581)	(4,268)	—	(4,849)
於2014年12月31日	71,551	272,419	945	—	—	24,766	(3,301)	(392,280)	—	(25,900)

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表中的合併儲備。

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

綜合現金流量表

截至2014年12月31日止年度

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
經營活動所得現金流量		
除稅前虧損	(4,268)	(849,741)
調整：		
附屬公司終止合併入賬之虧損	—	846,451
營運資金變動前經營虧損	(4,268)	(3,290)
其他應收款項變動	(58)	—
其他應付款項變動	352	583
經營活動所用現金淨額	(3,974)	(2,707)
投資活動所得現金流量		
附屬公司終止合併入賬之淨現金流出	—	(287,225)
投資活動所用現金淨額	—	(287,225)
融資活動所得現金流量		
控股股東墊款	3,558	7,582
已付股息	—	(6,501)
融資活動所得現金淨額	3,558	1,081
現金及現金等價物減少淨額	(416)	(288,851)
年初現金及現金等價物	599	289,078
匯率變動影響淨額	11	372
年末現金及現金等價物	194	599
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	194	599

附錄四

本集團財務資料

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

1. 一般資料

飛克國際控股有限公司（「本公司」）為根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，主要營業地點地址為香港北角蜆殼街9-23號秀明中心12樓D室。本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市，自2014年3月31日起暫停買賣。

本公司為投資控股公司。本公司附屬公司的主要業務載於綜合財務報表附註20。

2. 編製基準

本公司股份暫停買賣

茲提述本公司日期分別為2014年3月31日及2014年4月30日關於（其中包括）澄清媒體報導及延遲刊發本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2013年12月31日止年度經審核綜合財務報表之公告。應本公司要求，本公司股份已自2014年3月31日起暫停買賣。

2014年9月23日，聯交所發函至本公司，聲明彼等認為對本公司施加下列恢復本公司股份買賣的條件（「復牌條件」）屬適當：

- (i) 披露前核數師有關未決審計事宜（「未決審計事宜」）的調查結果及（如需要）於合適範圍內作進一步調查，以解決未決審計事宜；
- (ii) 刊發所有尚未刊發之財務業績及報告，並應對任何審核保留意見；及
- (iii) 證明本公司已具備足夠的內部監控。

茲提述本公司日期為2016年9月5日的公告，董事最近已嘗試惟未能進入本集團位於中華人民共和國（「中國」）的廠房。此外，本公司未能聯絡到本公司於中國成立之附屬公司（「中國附屬公司」）的法定代表林先生。儘管本公司多次作出要求，惟自林先生於2016年6月17日辭任本公司董事以來，林先生尚未辭任中國附屬公司的董事及法定代表。此外，林先生及林文足先生（均已辭任本公司董事）概無應要求辭任彼等於該等中國境外附屬公司的董事職務，亦無協助本公司為本集團銀行賬戶更改獲授權簽署人之授權（「拒絕評估及辭任」）。

本公司董事及本集團高級管理層經歷若干變動，包括(i)四名執行董事於2015年2月10日、2016年6月17日及2016年6月24日辭任；(ii)於2015年11月9日及2016年7月13日委任兩名新執行董事；(iii)首席財務官及公司秘書於2016年6月17日辭任；及(iv)於2016年6月17日委任新公司秘書。

附錄四

本集團財務資料

茲提述本公司日期為2015年4月2日及2015年5月21日的公告，董事會已成立由獨立非執行董事組成的調查委員會（「特別委員會」），以調查有關事宜，包括(i)就與銀行的聯絡、銀行結單與分類賬的對賬以及取得銀行確認的程序向本公司員工查詢；及(ii)聯絡相關銀行，藉此了解差異情況以及取得銀行確認與銀行結單的程序。謹此知悉獨立非執行董事取得的銀行結單確認董事會已得悉約人民幣374百萬元的差異情況。

茲提述本公司日期為2016年9月9日及2016年10月18日的公告，本公司、Southern Global Holdings Limited（「投資者A」）與聯永發展有限公司（「投資者B」，連同投資者A統稱為「投資者」）訂立一份不具法律約束力的投資框架協議（「投資框架協議」），內容有關建議重組本集團業務及財務（「建議重組」）。

本集團建議重組

本集團重組包括：

- (i) 股本重組及更改每手買賣單位；
- (ii) 收購事項；
- (iii) 認購事項；
- (iv) 配售事項；
- (v) [編纂]；及
- (vi) 債權人計劃。

(i) 股本重組

根據建議重組，本公司計劃實施股本重組（「股本重組」），包括(i)股份合併，將每兩股每股面值0.10港元之已發行股份合併為一股每股面值0.20港元之合併股份；(ii)股本削減，將每股已發行合併股份之面值由每股合併股份0.20港元削減至每股經調整普通股（「經調整普通股」）0.01港元；(iii)法定股本減少；及(iv)法定股本增加。現有每手買賣單位為2,000股。股本重組生效後，經調整普通股將以每手買賣單位20,000股進行買賣。

(ii) 收購事項

根據重組協議，本公司有條件同意以代價1,151,721,733港元收購目標公司全部已發行股本，收購代價須由本公司按以下方式支付：(i)支付現金166,000,000港元及(ii)985,721,733港元，以建議重組完成（「完成」）後按每股股份0.197港元（「發行價」）配發及發行合共5,003,663,621股經調整普通股方式結算。

(iii) 認購事項

根據重組協議，本公司將以發行價發行126,903,553股認購股份予投資者，認購代價合共為25,000,000港元（約人民幣22,388,000元），部分須以抵減投資者營運資金墊款結算，餘額則於完成時以現金結算。

附錄四

本集團財務資料

(iv) 配售事項

根據建議重組，本公司將與獨立第三方配售代理訂立配售協議。配售代理會促使獨立第三方（作為承配人）以發行價認購配售股份（即1,324,873,096股經調整普通股）（「配售事項」）。扣除開支前，配售所得款項總額達261,000,000港元（約人民幣233,733,000元）。

(v) [編纂]

為使現有股東參與建議重組，本公司擬按於[編纂]之合資格股東[編纂]（相當於[編纂]）獲發[編纂]之基準進行[編纂]（「[編纂]」）。本公司將按[編纂]向合資格股東及／或[編纂]配發及發行合共[編纂]。扣除開支前，[編纂]所得款項總額約為[編纂]港元（約人民幣[編纂]元）。

(vi) 債權人計劃

根據債權人計劃（「債權人計劃」），完成後，計劃附屬公司（包括Win Eagle International Holdings Limited、鑫威香港投資有限公司、福建省飛克體育用品有限公司及鑫威（福建）輕工有限公司）的所有已發行股份，將自債權人計劃轉至計劃管理人的代名人並以債權人為受益人，而本公司就各計劃附屬公司的責任或債務所作出的任何擔保或彌償將於有關轉讓後悉數解除及免除。除控股股東外，概無債權人持有本公司任何股權。本公司應付終止合併入賬之附屬公司款項、應付控股股東款項及若干其他應付款項等負債亦將根據債權人計劃予以解除。

債權人計劃生效後，債權人同意通過按比例獲分派(a)認購代價中的現金款項6,400,000港元（約人民幣5,731,000元）；(b)按發行價配發及發行的129,949,239股計劃股份，合共25,600,000港元（約人民幣22,926,000元）；及(c)計劃管理人自計劃附屬公司可能變現的其他款項後悉數解除申索。

附屬公司終止合併入賬

綜合財務報表根據本集團存置的賬冊及紀錄編製。然而，由於拒絕評估及辭任，董事認為自當時已失去對下列附屬公司之控制權。自此，董事既無該等附屬公司經營及財務活動之控制權，亦無存取其相關賬冊及紀錄之權限。自2013年1月1日起，由於缺乏該等附屬公司的控制權導致無法獲得彼等於相關期間的財務紀錄，董事認為，自2013年1月1日起合併入賬該等附屬公司之業績、資產、負債及現金流量不可行。

(1) 鑫威（福建）輕工有限公司

(2) 福建省飛克體育用品有限公司

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

持續經營基準

截至2014年12月31日止年度，本集團產生本公司擁有人應佔虧損約人民幣4,268,000元。於2014年12月31日，本集團之流動負債淨值及負債淨值約人民幣25,900,000元。該等情況顯示存在重大不確定性，令本集團持續經營能力嚴重成疑。因此，本集團可能無法於日常業務過程中變現資產及償還負債。

綜合財務報表按持續經營基準，基於本集團將順利完成建議重組且於財務重組後本集團在可預見未來將繼續悉數履行到期財務責任的假設編製。

倘本集團未能順利完成重組且未能持續經營業務，則須調整綜合財務報表，將本集團資產價值調整至其可收回金額、為可能產生之任何額外負債計提撥備及將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已採納由香港會計師公會頒佈的所有與經營相關且自2014年1月1日開始之會計年度生效之新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。香港財務報告準則包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無導致本集團之會計政策、本集團綜合財務報表之呈列及本年度與過往年度呈報金額大幅變動。

本集團並無應用已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響，惟尚未確定該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

4. 重大會計政策

合規聲明

該等綜合財務報表根據香港財務報告準則、香港公認會計原則及上市規則與香港公司條例規定的適用披露事項編製。

該等綜合財務報表按歷史成本慣例編製。本公司及其附屬公司的功能貨幣為港元（「港元」）。呈列綜合財務報表時，除另有說明外，本集團採用人民幣作為呈列貨幣，所有金額均約整至最接近的千位數。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表須使用關鍵假設及估計，亦要求董事在應用會計政策過程中作出判斷。涉及重大判斷的範疇以及對該等綜合財務報表屬重大的假設及估計範疇均披露於該等綜合財務報表附註5。

下文載列編製該等綜合財務報表所應用的重大會計政策。

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

合 併 入 賬

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至12月31日的財務報表。附屬公司指本集團控制的實體。當本集團承受或享有參與實體產生的可變回報並能夠透過對實體的權力影響有關回報，即控制該實體。當本集團現有權利令其能當下指導有關活動（即對實體的回報有重大影響的活動），即表示本集團對該實體有權力。

評估控制權時，本集團考慮其潛在投票權，及其他人士持有的潛在投票權以釐定其是否擁有控制權。僅在持有人能實際行使該權力的情況下，方被視為有潛在投票權。

附屬公司自控制權轉移至本集團當日起合併入賬，並於控制權終止當日終止合併入賬。

出售附屬公司（導致失去控制權者）之盈虧指(i)出售代價公平值加於該附屬公司所保留的任何投資之公平值與(ii)本公司應佔該附屬公司淨資產加有關該附屬公司之任何餘下商譽及任何相關累積匯率波動儲備之間的差額。

集團內公司間之交易、結餘及未變現溢利予以對銷。除非交易提供已轉讓資產出現減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司之會計政策已於必要時作出更改，以確保與本集團所採納之政策一致。

外 幣 換 算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體之財務報表所載項目均以該實體營運所在主要經濟環境通行之貨幣（「功能貨幣」）計量。

(b) 各實體財務報表之交易及結餘

外幣交易於初始確認時使用交易日期之通行匯率換算為功能貨幣。以外幣計值之貨幣資產及負債按各報告期末之匯率換算。此換算政策產生之盈虧於損益內確認。

(c) 合併入賬時進行換算

功能貨幣與本公司呈列貨幣不同的所有集團實體之業績及財務狀況均按以下方法換算為本公司呈列貨幣：

- (i) 各財務狀況表所列資產及負債按財務狀況表日期之收市匯率換算；
- (ii) 收入及支出均按平均匯率換算，除非該平均值並非交易日期之通行匯率累計影響之合理近似值，在此情況下，收入及支出按交易日期匯率換算；及
- (iii) 所有由此產生之匯兌差額均於外匯波動儲備內確認。

於合併入賬時，換算境外實體投資淨額及借貸所產生之匯兌差額於外匯波動儲備內確認。當出售境

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

外業務時，有關匯兌差額於綜合損益內確認為出售盈虧之一部分。

經營租賃

資產所有權之絕大部分風險及回報不會轉移至本集團之租賃，列為經營租賃。租金在扣除自出租人收取之任何獎勵金後，於租期內以直線法確認為開支。

確認及終止確認金融工具

金融資產及金融負債於本集團成為有關工具合約條款的訂約方時，於財務狀況表確認。

當自資產收取現金流量之合約權利屆滿時；本集團將資產所有權的絕大部分風險及回報轉讓時；或本集團既無轉讓亦無保留資產所有權的絕大部分風險及回報惟並無保留對資產之控制權時，終止確認金融資產。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收代價及已於其他全面收益確認之累計盈虧之總和的差額於損益確認。

當有關合約所指定責任獲解除、取消或屆滿時，終止確認金融負債。終止確認金融負債之賬面值與已付代價之差額於損益確認。

其他應收款項

其他應收款項指有固定或可釐訂付款額且無活躍市場報價之非衍生金融資產，初步按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。倘有客觀憑證顯示本集團將不能按應收款項之原有條款收回所有到期款項，則會對其他應收款項計提減值撥備。撥備金額為應收款項賬面值與估計未來現金流量現值之差額，並按初步確認時所用實際利率貼現。撥備金額於損益內確認。

當應收款項之可收回金額增加與於確認減值後發生之事件有客觀關聯時，減值虧損會於隨後期間撥回並於損益內確認，惟應收款項於減值撥回日期之賬面值不得超過在如無確認減值的情況下原應有的攤銷成本。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物指銀行及手頭現金、存放銀行及其他金融機構之活期存款以及短期高流通性投資(可即時轉換為已知數額現金且價值變動風險極小)。現金及現金等價物亦包括須按要求償還及為本集團現金管理不可或缺部分之銀行透支。

金融負債及權益工具

金融負債及權益工具根據所訂立合約安排之實質內容及香港財務報告準則有關金融負債及權益工具之定義分類。權益工具為可證明經扣除所有負債後於本集團資產中擁有剩餘權益之任何合約。就特定金融負債及權益工具採納之會計政策載列於下文。

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

其他應付款項

其他應付款項初步按公平值列賬，其後採用實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現影響並不重大，則以成本列賬。

權益工具

本公司所發行之權益工具按已收取款項扣除直接發行成本入賬。

僱員福利

(a) 僱員應享假期

僱員應享之年假及長期服務假期於產生時確認。本集團就因截至報告期末僱員已提供之服務而產生之年假及長期服務假期之估計負債計提撥備。

僱員應享病假及產假於休假時方會確認。

(b) 退休金責任

本集團根據香港強制性公積金計劃條例，為香港合資格參與強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）的僱員設立一項界定供款強積金計劃。根據強積金計劃的規定，供款按僱員基本薪金的百分比計算，並於應付時在綜合損益列賬。強積金計劃的資產以受獨立管理的基金形式，與本集團之資產分開持有。本集團於強積金計劃中作出的僱主供款部分全歸僱員所有。

(c) 離職福利

當本集團不再能撤回提供該等福利或本集團確認重組成本及涉及支付離職福利時（以較早者為準），會確認離職福利。

以股份為基礎付款

本集團向若干僱員發行以股權結算並以股份為基礎付款。以股權結算並以股份為基礎付款按股權工具於授出日期的公平值（不計及非市場歸屬條件的影響）計量。於以股權結算並以股份為基礎付款之授出日期釐定的公平值，根據本集團對於因非市場歸屬條件影響而最終歸屬及調整股份的估計，於歸屬期按直線法支銷。

借貸成本

因收購、建設或生產未完成資產（需相當長一段時間方能達致擬定用途或出售的資產）直接產生的借貸成本撥作該等資產的部分成本，直至資產大致可作擬定用途或出售為止。特定借貸用於未完成資產前的臨時投資所得投資收入自可資本化的借貸成本扣減。

就一般借入資金用於獲取一項未完成資產而言，可資本化的借貸成本數額運用資產支出之資本化率

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

釐定。資本化率為本集團期內未償還借貸（不包括為獲取未完成資產而專門借入的借貸）的適用借貸成本加權平均值。

所有其他借貸成本於產生期間在損益內確認。

稅 項

所得稅指即期稅項及遞延稅項的總和。

即期應付稅項按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於損益中確認的溢利，乃因未計其他年度應課稅或可扣稅的收入或支出項目，亦不包括毋須課稅或不可扣稅的項目。本集團以截至報告期末已生效或實質生效的稅率計算即期稅項負債。

遞延稅項按財務表內資產及負債的賬面值與用於計算應課稅溢利相應稅基之間的差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差額確認。遞延稅項資產則於可能有應課稅溢利用以抵銷可扣減暫時性差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免時確認。若交易中由商譽或初步確認（於業務合併中確認除外）其他資產及負債引致的暫時性差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債按附屬公司投資的應課稅暫時性差額確認，惟本集團可控制暫時性差額的撥回及暫時性差額在可預見未來可能不會撥回的情況除外。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末檢討，當不再可能有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產時會予以調減。

遞延稅項以截至報告期末已生效或實質生效的稅率為基準，按結算負債或變現資產期間預期適用的稅率計算。遞延稅項於損益確認，若與於其他全面收益確認或直接於股權確認的項目有關，則相應於其他全面收益確認或直接於股權確認。

遞延稅項資產及負債於有法定可執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷、與同一稅務機關徵收之所得稅相關且本集團擬按淨額結算即期稅項資產及負債時予以抵銷。

關 聯 方

關聯方指與本集團有關聯的人士或實體。

(a) 若屬下述情形，則有關人士或其緊密家庭成員與本集團有關聯：

- (i) 該人士對本集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 該人士對本集團有重大影響力；或
- (iii) 該人士為本公司或其母公司的主要管理人員。

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

- (b) 倘符合下述任一條件，則有關實體與本集團(申報實體)有關聯：
- (i) 該實體與本公司同屬同一集團旗下(即各母公司、附屬公司與同系附屬公司相互關聯)。
 - (ii) 一實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或為另一實體所屬集團之成員公司的聯營公司或合營企業)。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 一實體為本集團或本集團關聯實體為僱員福利而設立的退休福利計劃。倘本集團本身為此計劃，則發起計劃的僱主亦與本集團關聯。
 - (vi) 實體受(a)項所指人士控制或共同控制。
 - (vii) (a)(i)項所指人士對實體有重大影響力或為實體(或實體母公司)主要管理人員。

資產減值

於各報告期末，本集團檢討有形及無形資產(應收款項除外)的賬面值，以釐定有否跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何有關跡象，則估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損金額。當不大可能估計單項資產可收回金額時，本集團估算該項資產所屬現金產生單位的可收回金額。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量採用反映當時市場對貨幣時間價值及資產特定風險評估的稅前折現率折算成現值。

倘估計資產或現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，則將資產或現金產生單位之賬面值減至其可收回金額。減值虧損立即於損益確認，惟倘相關資產以重估價值列賬，在此情況下減值虧損視作重估價值減少處理。

倘減值虧損其後撥回，資產或現金產生單位之賬面值會增加至其重新估計之可收回金額，惟已增加賬面值不得超過倘於過往年度並無確認資產或現金產生單位減值虧損而釐定之賬面值(扣除攤銷或折舊)。減值虧損撥回立即於損益確認，惟倘相關資產以重估價值列賬，在此情況下減值虧損撥回視作重估價值增加處理。

撥備及或然負債

當本集團因過往事件承擔現時法定或推定責任，而履行該責任很可能導致經濟利益流出且流出金額能可靠估計時，則就未確定時間或金額的負債確認撥備。倘貨幣的時間價值屬重大，撥備以履行該責任預計支出的現值列示。

附錄四

本集團財務資料

倘經濟利益流出的可能性不大，或流出金額不能可靠估計，則該責任披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性極低者除外。潛在責任的存在與否僅視乎一件或多件未來事件發生與否而確認，故亦披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性極低者除外。

報告期後事項

為本集團於報告期末狀況提供額外資料或顯示持續經營假設不適合之報告期後事項均屬於調整事項，於財務報表內反映。並非調整事項之報告期後事項如屬重大，則於財務報表附註中披露。

5. 重要判斷

應用會計政策的重要判斷

董事應用會計政策時作出以下對財務報表已確認金額（惟下文所述涉及估計的金額除外）產生最重大影響的判斷。

(a) 持續經營基準

綜合財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於本集團建議重組的順利實施及業務的延續性。詳情載於綜合財務報表附註2。

(b) 附屬公司終止合併入賬

綜合財務報表乃根據本集團存置的賬冊及紀錄編製。然而，由於拒絕評估及辭任，董事認為自當時已失去對若干附屬公司之控制權。自此，董事既無該等附屬公司經營及財務活動之控制權，亦無存取其相關賬冊及紀錄之權限。由於缺乏該等附屬公司的控制權及財務資料，董事認為合併入賬該等附屬公司之業績、資產、負債及現金流量不可行。

6. 金融風險管理

本集團活動面對多種金融風險：外幣風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團的整體風險管理計劃注重金融市場的不可預測性，並致力降低對本集團財務表現的潛在不利影響。

(a) 外幣風險

因本集團大部分業務交易、資產及負債主要以本集團實體的功能貨幣計值，故面臨外幣風險很小。本集團目前並無有關外幣交易、資產及負債的外幣對沖政策。本集團將密切監察外幣風險敞口，並會於需要時考慮對沖重大外幣風險敞口。

(b) 信貸風險

本集團透過於符合既定信用評級或其他標準的金融機構存款限制信用風險敞口。鑑於該等金融機構信用評級較高，管理層認為交易對手均能履行其責任。

本集團並無顯著集中信貸風險。

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

(c) 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能履行當前到期責任的風險。

本集團於報告期末有流動負債淨值及負債淨值。董事審慎考慮目前就本集團流動資金狀況所採取措施。董事認為，本集團將能於建議重組完成後履行全部到期金融責任，詳情載於綜合財務報表附註2。

下表詳述本集團於報告期末金融負債的餘下合約到期情況。該表乃基於合約未貼現現金流量(包括使用合約利率，或(倘為浮動利率)按報告期末及本集團須付款最早日期的即期利率計算的利息付款)編製。

	2014年		2013年	
	賬面值及	一年內或	賬面值及	一年內或
	合約未貼現	按	合約未貼現	按
	現金流量	要求	現金流量	要求
	總額	償還	總額	償還
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項	2,529	2,529	2,121	2,121
應付控股股東款項	17,896	17,896	13,960	13,960
應付終止合併入賬之附屬公司款項	5,738	5,738	5,579	5,579
	<u>26,163</u>	<u>26,163</u>	<u>21,660</u>	<u>21,660</u>

(d) 利率風險

由於本集團並無重大計息資產及付息負債，本集團經營現金流量大致不受市場利率變動影響。

(e) 於2014年12月31日的金融工具分類

	2014年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元
金融資產：		
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	<u>263</u>	<u>609</u>
金融負債：		
按攤銷成本列值的金融負債	<u>26,163</u>	<u>21,660</u>

(f) 公平值

綜合財務狀況表內所列本集團金融資產及金融負債之賬面值與彼等各自之公平值相若。

7. 附屬公司終止合併入賬之虧損

如綜合財務報表附註2所披露，董事認為已失去若干附屬公司之控制權。自此，董事既無該等附屬公司經營

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

及財務活動之控制權，亦無存取其相關賬冊及紀錄之權限。由於缺乏控制權及財務資料，董事認為，自2013年1月1日起合併入賬該等附屬公司之業績、資產、負債及現金流量不可行。

該等附屬公司於失去控制權日期的淨資產如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	111,432
預付土地租金	23,495
存貨	83,679
貿易及其他應收款項	669,069
現金及現金等價物	287,225
貿易及其他應付款項	(89,577)
應付稅項	(5,349)
銀行貸款	(232,000)
應付控股股東款項	(162)
應付董事款項	(72)
遞延稅項負債	(7,402)
應收本集團款項淨額	6,113
附屬公司終止合併入賬之虧損	846,451
附屬公司終止合併入賬之淨現金流出：	
現金及現金等價物	287,225

8. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除下列金額：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
核數師薪酬	397	396
租用場地之經營租金	—	71
員工成本(包括董事酬金—附註10)：		
薪金、花紅及津貼	665	860
退休福利計劃供款	—	—
	665	860

9. 所得稅開支

由於本集團截至2014年及2013年12月31日止年度各年並無於香港產生估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

所得稅與除稅前虧損對賬如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
除稅前虧損	(4,268)	(849,741)
按16.5%(2013年：16.5%)適用稅率計算的稅款	(704)	(140,207)
不可扣減開支的稅務影響	704	140,207
	—	—

本集團截至2014年及2013年12月31日止年度各年並無重大遞延稅項。

附錄四

本集團財務資料

10. 董事及五位最高薪酬人士酬金

(a) 各董事酬金如下：

截至2014年12月31日止年度						
		薪金、	退休福利	以股份為		
	袍金	津貼及	計劃供款	基礎付款	總計	
附註	人民幣千元	實物利益	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：						
林先生	(i)	—	—	—	—	—
林文足先生	(ii)	—	—	—	—	—
林明旭先生	(iii)	—	—	—	—	—
李勇先生	(iii)	—	—	—	—	—
非執行董事：						
LEI Genqiang先生	(v)	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：						
朱健宏先生		101	—	—	—	101
王冬先生	(iv)	101	—	—	—	101
朱國和先生		101	—	—	—	101
		<u>303</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>303</u>

截至2013年12月31日止年度						
		薪金、	退休福利	以股份為		
	袍金	津貼及	計劃供款	基礎付款	總計	
附註	人民幣千元	實物利益	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：						
林先生	(i)	—	—	—	—	—
林文足先生	(ii)	—	—	—	—	—
林明旭先生	(iii)	—	—	—	—	—
李勇先生	(iii)	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：						
朱健宏先生		95	—	—	—	95
王冬先生	(iv)	81	—	—	—	81
朱國和先生		113	—	—	—	113
		<u>289</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>289</u>

附註：

- (i) 於2016年6月17日辭任。
- (ii) 於2016年6月24日辭任。
- (iii) 於2015年2月10日辭任。
- (iv) 於2016年6月17日辭任。
- (v) 於2014年11月4日獲委任，於2016年6月24日辭任。

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

(b) 五位最高薪酬人士酬金

本集團五位最高薪酬人士其中三位(2013年：三位)為董事，彼等的酬金載列如上。本公司餘下員工酬金詳情如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
薪金及其他福利	362	571
退休福利計劃供款	—	—
	<u>362</u>	<u>571</u>

兩位(2013年：兩位)人士酬金範圍如下：

	2014年 人 數	2013年 人 數
零—1,000,000港元	<u>2</u>	<u>2</u>

(c) 年內，本集團並無向任何董事支付酬金，作為吸引加入或加入本集團之獎勵或離職賠償，年內亦無董事放棄任何酬金。

11. 每股虧損(人民幣)

(a) 每股基本虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損根據本公司擁有人應佔年內虧損約人民幣4,268,000元(2013年：約人民幣849,741,000元)及年內已發行普通股加權平均數812,600,000股(2013年：812,600,000股)計算。

(b) 每股攤薄虧損

由於本公司於年內並無任何具攤薄影響的潛在普通股，故截至2014年及2013年12月31日止年度的每股攤薄虧損與每股基本虧損相若。

12. 股息

截至2014年12月31日止年度，本公司並無派付或建議派付股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息(2013年：無)。

13. 應付控股股東款項

應付控股股東款項為無抵押、免息及須應要求償還。

14. 應付終止合併入賬之附屬公司款項

應付終止合併入賬之附屬公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

15. 股本

	股份數目 千股	千港元
每股面值0.10港元的普通股 法定：		
於2014年及2013年12月31日	2,000,000	200,000

	股份數目 千股	人民幣千元
已發行及繳足：		
於2014年及2013年12月31日	812,600	71,551

資本管理

本集團管理資本確保旗下實體能夠持續經營，並透過優化債務及權益平衡為股東爭取最大回報。自上個年度起，本集團的整體策略保持不變。

本集團資本結構由債務淨額組成，包括披露於附註13及14的應付控股股東款項及應付終止合併入賬之附屬公司款項，已扣除現金及現金等價物和本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

董事定期檢討資本結構。董事認為，本集團建議重組完成後能悉數履行到期債務，詳情載於綜合財務報表附註2。

16. 儲備

(a) 本集團

本集團之儲備金額及變動於綜合損益及其他全面收益表及綜合權益變動表呈列。

附錄四

本集團財務資料

(b) 本公司

	股份溢價 人民幣千元	資本贖回 儲備 人民幣千元	購股權 儲備 人民幣千元	保留 盈利／ (累計虧損) 人民幣千元	擬派 末期股息 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2013年1月1日	272,419	945	24,766	597	6,501	305,228
年內全面開支總額	—	—	—	(391,473)	—	(391,473)
年內派付股息	—	—	—	—	(6,501)	(6,501)
於2013年12月31日	<u>272,419</u>	<u>945</u>	<u>24,766</u>	<u>(390,876)</u>	<u>—</u>	<u>(92,746)</u>
於2014年1月1日	272,419	945	24,766	(390,876)	—	(92,746)
年內全面開支總額	—	—	—	(4,835)	—	(4,835)
於2014年12月31日	<u>272,419</u>	<u>945</u>	<u>24,766</u>	<u>(395,711)</u>	<u>—</u>	<u>(97,581)</u>

(c) 本集團及本公司儲備的性質及用途

(i) 股份溢價賬

根據開曼群島公司法(經修訂)，倘緊隨擬派付股息日期後，本公司有能力清償於日常業務中到期的債務，則本公司股份溢價賬可分派予本公司股東。

(ii) 資本贖回儲備

資本贖回儲備指從本公司可分派儲備撥付的購回股份面值。

(iii) 特別儲備

特別儲備指於集團重組時所收購附屬公司的股份面值及溢價與收購該等附屬公司所發行的本公司股份面值之間的差額。

(iv) 購股權儲備

購股權儲備包括已授出但尚未行使購股權之公平值部分，乃根據附註4所述以股份為基礎付款所採用的會計政策確認。

(v) 匯率波動儲備

匯率波動儲備包括換算海外業務財務報表產生的全部匯兌差額。該儲備根據附註4所載會計政策處理。

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

17. 承擔

(a) 租賃承擔

於報告期末，董事並不知悉本集團有任何重大租賃承擔。

(b) 資本承擔

於報告期末，董事並不知悉本集團有任何重大資本承擔。

18. 或然負債

於報告期末，董事並不知悉本集團有任何重大或然負債。

19. 本公司財務狀況表

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司的投資	—	—
流動資產		
其他應收款項	68	10
銀行結餘	46	455
	114	465
流動負債		
其他應付款項	2,529	2,121
應付控股股東款項	17,896	13,960
應付終止合併入賬之附屬公司款項	5,719	5,579
	26,144	21,660
流動負債淨值	(26,030)	(21,195)
負債淨值	(26,030)	(21,195)
資本及儲備		
股本	71,551	71,551
儲備	(97,581)	(92,746)
總虧絀	(26,030)	(21,195)

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

20. 於附屬公司的投資

於2014年12月31日，本公司的主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立／ 註冊／ 營業地點	已發行及 繳足股本	直接	擁有權益 百分比 間接	主要業務
Win Eagle International Holdings Limited	英屬處女群島	1股每股面值 1美元的普通股	100%	—	投資控股
鑫威香港投資有限公司	香港	10,000股每股面值 1港元的普通股	—	100%	暫無營業
飛克香港控股有限公司	香港	10,000股每股面值 1港元的普通股	—	100%	暫無營業

21. 報告期後之事項

於報告期末後，本集團進行中的業務及財務重組出現若干更新資料，有關詳情載於該等綜合財務報表附註2。

22. 財務報表審批

董事會於2017年4月20日批准及授權刊發該等財務報表。

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

本集團過往業績之管理層討論及分析

下文載列本集團截至2014年、2015年、2016年止三個年度的經營業績討論及分析。下文所載資料主要摘錄自本公司經審核年報，以提供有關本集團於所示期間財務狀況及經營業績之詳情。

截至2014年12月31日止年度

業務回顧

茲提述本公司日期分別為2014年3月31日及2014年4月30日關於(其中包括)澄清媒體報導及延遲刊發本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2013年12月31日止年度經審核綜合財務報表之公告。應本公司要求，本公司自2014年3月31日起暫停股份買賣。

茲提述本公司日期為2016年9月5日之公告，董事最近已嘗試惟未能進入本集團位於中華人民共和國(「中國」)的廠房。此外，本公司未能聯絡到本公司於中國成立之附屬公司(「中國附屬公司」)的法定代表林先生。儘管本公司多次要求，惟自林先生於2016年6月17日辭任本公司董事以來，林先生尚未辭任中國附屬公司的董事及法定代表。此外，林先生及林文足先生(均已辭任本公司董事)概無應要求辭任彼等於該等中國境外附屬公司的董事職務，亦無協助本公司為本集團銀行賬戶更改獲授權簽署人之授權(「拒絕評估及辭任」)。

現任董事無法進入本公司於中國若干附屬公司的廠房，亦無法變更其管理層。因此，現任董事認為自2013年1月1日起終止合併入賬該等附屬公司入本集團時已失去控制權。自此，董事既無該等附屬公司經營及財務活動之控制權，亦無存取其相關賬冊及紀錄之權限。

財務回顧

自2013年1月1日起，由於缺乏該等附屬公司(鑫威(福建)輕工有限公司及福建省飛克體育用品有限公司)的控制權導致無法獲得彼等於相關期間的財務紀錄，故2014財政年度(「2014財政年度」)並無營運，亦無錄得營業額。2014財政年度錄得虧損人民幣4,268,000元(2013年：人民幣849,741,000元)，有關虧損減少主要是由於缺少2013財政年度錄得的附屬公司終止合併入賬之虧損人民幣846,451,000元所致。本集團2014財政年度的一般及行政開支為人民幣4,268,000元(2013年：人民幣3,290,000元)。

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

分部資料

本集團於2014財政年度並無錄得收益。

流動資金及財務資源

於2014年12月31日，本集團的銀行及現金結餘約為人民幣194,000元(2013年：人民幣599,000元)。由於本集團資本於2014年及2013年12月31日出現淨虧絀，故於該等日期並無資產負債比率。

資產及負債

於2014年12月31日，本集團的總資產約為人民幣263,000元(2013年：人民幣609,000元)，總負債為人民幣26,163,000元(2013年：人民幣21,660,000元)。本集團於2014年12月31日的淨負債為人民幣25,900,000元(2013年：人民幣21,051,000元)，主要包括應付控股股東款項人民幣17,896,000元及應付終止合併入賬之附屬公司款項人民幣5,738,000元。

現金及現金等價物

於2014年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣194,000元(2013年12月31日：人民幣599,000元)，全部以人民幣及港元計值。

重大投資及收購

截至2014年12月31日止年度，本集團並無任何重大投資，亦無作出任何重大附屬公司及聯營公司收購或出售。

本集團資產抵押

本集團於2014年12月31日並無其他抵押。

儲備

於2014年12月31日，本公司並無任何可分派儲備。年內本公司及本集團的儲備變動詳情分別載於綜合財務報表附註及截至同日止年度的綜合權益變動表。

資本結構

年內本公司股本無變動。

資本承擔

於2014年12月31日，本集團及本公司並無任何重大資本承擔。

或然負債

於2014年12月31日，本集團及本公司並無任何重大或然負債。

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

僱 員

於2014年12月31日，本集團有5名僱員(2013年：5名)。截至2014年12月31日止年度的僱員薪酬總額(包括董事薪酬)約為人民幣665,000元(2013年：人民幣860,000元)。本集團依據僱員表現、經驗及現行行業慣例釐定彼等的薪酬。

截至2015年12月31日止年度

業務回顧

茲提述本公司日期分別為2014年3月31日及2014年4月30日關於(其中包括)澄清媒體報導及延遲刊發本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2013年12月31日止年度經審核綜合財務報表之公告。應本公司要求，本公司自2014年3月31日起暫停股份買賣。

茲提述本公司日期為2016年9月5日之公告，董事最近已嘗試惟未能進入本集團位於中華人民共和國(「中國」)的廠房。此外，本公司未能聯絡到本公司於中國成立之附屬公司(「中國附屬公司」)的法定代表林先生。儘管本公司多次要求，惟自林先生於2016年6月17日辭任本公司董事以來，林先生尚未辭任中國附屬公司的董事及法定代表。此外，林先生及林文足先生(均已辭任本公司董事)概無應要求辭任彼等於該等中國境外附屬公司的董事職務，亦無協助本公司為本集團銀行賬戶更改獲授權簽署人之授權(「拒絕評估及辭任」)。

現任董事無法進入本公司於中國若干附屬公司的廠房，亦無法變更其管理層。因此，現任董事認為自2013年1月1日起終止合併入賬該等附屬公司入本集團時已失去控制權。自此，董事既無該等附屬公司經營及財務活動之控制權，亦無存取其相關賬冊及紀錄之權限。

財務回顧

自2013年1月1日起，由於缺乏該等附屬公司(鑫威(福建)輕工有限公司及福建省飛克體育用品有限公司)的控制權導致無法獲得彼等於相關期間的財務紀錄，故2015財政年度(「2015財政年度」)並無營運，亦無錄得營業額。2015財政年度錄得虧損人民幣2,158,000元(2014年：人民幣4,268,000元)。本集團2015財政年度的一般及行政開支為人民幣2,158,000元(2014年：人民幣4,268,000元)。

分部資料

本集團於2015財政年度並無錄得收益。

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

流動資金及財務資源

於2015年12月31日，本集團的銀行及現金結餘約為人民幣207,000元(2014年：人民幣194,000元)。由於本集團資本於2015年及2014年12月31日出現淨虧絀，故於該等日期並無資產負債比率。

資產及負債

於2015年12月31日，本集團的總資產約為人民幣208,000元(2014年：人民幣263,000元)，總負債為人民幣29,559,000元(2014年：人民幣26,163,000元)。本集團於2015年12月31日的淨負債為人民幣29,351,000元(2014年：人民幣25,900,000元)，主要包括其他應付款項人民幣22,850,000元及應付終止合併入賬之附屬公司款項人民幣6,007,000元。

現金及現金等價物

於2015年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣207,000元(2014年12月31日：人民幣194,000元)，全部以人民幣及港元計值。

重大投資及收購

截至2015年12月31日止年度，本集團並無任何重大投資，亦無作出任何重大附屬公司及聯營公司收購或出售。

本集團資產抵押

本集團於2015年12月31日並無其他抵押。

儲備

於2015年12月31日，本公司並無任何可分派儲備。年內本公司及本集團的儲備變動詳情分別載於綜合財務報表附註及截至同日止年度的綜合權益變動表。

資本結構

年內本公司股本並無變動。

資本承擔

於2015年12月31日，本集團及本公司並無任何重大資本承擔。

或然負債

於2015年12月31日，本集團及本公司並無任何重大或然負債。

僱員

於2015年12月31日，本集團有5名僱員(2014年：5名)。截至2015年12月31日止年度的僱員薪酬總額(包括董事薪酬)約為人民幣663,000元(2014年：人民幣665,000元)。本集團依據僱員表現、經驗及現行行業慣例釐定彼等的薪酬。

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

截至2016年12月31日止年度

業務回顧

茲提述本公司日期分別為2014年3月31日及2014年4月30日關於(其中包括)澄清媒體報導及延遲刊發本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2013年12月31日止年度經審核綜合財務報表之公告。應本公司要求，本公司自2014年3月31日起暫停股份買賣。

茲提述本公司日期為2016年9月5日之公告，董事最近已嘗試惟未能進入本集團位於中華人民共和國(「中國」)的廠房。此外，本公司未能聯絡到本公司於中國成立之附屬公司(「中國附屬公司」)的法定代表林先生。儘管本公司多次要求，惟自林先生於2016年6月17日辭任本公司董事以來，林先生尚未辭任中國附屬公司的董事及法定代表。此外，林先生及林文足先生(均已辭任本公司董事)概無應要求辭任彼等於該等中國境外附屬公司的董事職務，亦無協助本公司為本集團銀行賬戶更改獲授權簽署人之授權(「拒絕評估及辭任」)。

現任董事無法進入本公司於中國若干附屬公司的廠房，亦無法變更其管理層。因此，現任董事認為自2013年1月1日起終止合併入賬該等附屬公司入本集團時已失去控制權。自此，董事既無該等附屬公司經營及財務活動之控制權，亦無存取其相關賬冊及紀錄之權限。

財務回顧

自2013年1月1日起，由於缺乏該等附屬公司(鑫威(福建)輕工有限公司及福建省飛克體育用品有限公司)的控制權導致無法獲得彼等於相關期間的財務紀錄，故2016財政年度(「2016財政年度」)並無營運，亦無錄得營業額。2016財政年度錄得虧損人民幣3,124,000元(2015年：人民幣2,158,000元)。本集團2016財政年度的一般及行政開支為人民幣2,183,000元(2015年：人民幣2,158,000元)。

分部資料

本集團於2016財政年度並無錄得收益。

流動資金及財務資源

於2016年12月31日，本集團的銀行及現金結餘約為人民幣245,000元(2015年：人民幣207,000元)。由於本集團資本於2016年及2015年12月31日出現淨虧絀，故於該等日期並無資產負債比率。

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

資產及負債

於2016年12月31日，本集團的總資產約為人民幣246,000元(2015年：人民幣208,000元)，總負債為人民幣34,880,000元(2015年：人民幣29,559,000元)。本集團於2016年12月31日的淨負債為人民幣34,634,000元(2015年：人民幣29,351,000元)，主要包括其他應付款項人民幣27,064,000元及應付終止合併入賬之附屬公司款項人民幣6,420,000元。

現金及現金等價物

於2016年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣245,000元(2015年12月31日：人民幣207,000元)，全部以人民幣及港元計值。

重大投資及收購

截至2016年12月31日止年度，本集團並無任何重大投資，亦無作出任何重大附屬公司及聯營公司收購或出售。

本集團資產抵押

本集團於2016年12月31日並無其他抵押。

儲備

於2016年12月31日，本公司並無任何可分派儲備。年內本公司及本集團的儲備變動詳情分別載於綜合財務報表附註及截至同日止年度的綜合權益變動表。

資本結構

年內本公司股本並無變動。

資本承擔

於2016年12月31日，本集團及本公司並無任何重大資本承擔。

或然負債

於2016年12月31日，本集團及本公司並無任何重大或然負債。

僱員

於2016年12月31日，本集團有4名僱員(2015年：5名)。截至2016年12月31日止年度的僱員薪酬總額(包括董事薪酬)約為人民幣807,000元(2015年：人民幣663,000元)。本集團依據僱員表現、經驗及現行行業慣例釐定彼等的薪酬。

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

截至2017年12月31日止年度

業務回顧

茲提述本公司日期分別為2014年3月31日及2014年4月30日關於(其中包括)澄清媒體報導及延遲刊發本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2013年12月31日止年度經審核綜合財務報表之公告。應本公司要求，本公司自2014年3月31日起暫停股份買賣。

茲提述本公司日期為2016年9月5日之公告，董事最近已嘗試惟未能進入本集團位於中國的廠房。此外，本公司未能聯絡到中國附屬公司的法定代表林先生。儘管本公司多次要求，惟自林先生於2016年6月17日辭任本公司董事以來，林先生尚未辭任中國附屬公司的董事及法定代表。此外，林先生及林文足先生(均已辭任本公司董事)概無應要求辭任彼等於該等中國境外附屬公司的董事職務，亦無協助本公司為本集團銀行賬戶更改獲授權簽署人之授權(「拒絕評估及辭任」)。

現任董事無法進入本公司於中國若干附屬公司的廠房，亦無法變更其管理層。因此，現任董事認為自2013年1月1日起終止合併入賬該等附屬公司入本集團時已失去控制權。自此，董事既無該等附屬公司經營及財務活動之控制權，亦無存取其相關賬冊及紀錄之權限。

財務回顧

自2013年1月1日起，由於缺乏對中國附屬公司(鑫威(福建)輕工有限公司及福建省飛克體育用品有限公司)的控制導致無法獲得彼等於相關期間的財務紀錄，故2017財政年度(「2017財政年度」)並無營運，亦無錄得收益。2017財政年度本集團錄得虧損人民幣5,837,000元(2016年：人民幣3,124,000元)，錄得一般及行政開支人民幣3,450,000元(2016年：人民幣2,183,000元)。

分部資料

本集團於2017財政年度並無錄得收益。

流動資金及財務資源

於2017年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣228,000元(2016年：人民幣245,000元)。由於本集團資本於2017年及2016年12月31日出現淨虧絀，故於該等日期並無資產負債比率。

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

資產及負債

於2017年12月31日，本集團的總資產約為人民幣229,000元(2016年：人民幣246,000元)，總負債為人民幣38,042,000元(2016年：人民幣34,880,000元)。本集團於2017年12月31日的淨負債為人民幣37,813,000元(2016年：人民幣34,634,000元)，主要包括其他應付款項人民幣30,776,000元及應付終止合併入賬之附屬公司款項人民幣5,968,000元。

現金及現金等價物

於2017年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣228,000元(2016年12月31日：人民幣245,000元)，全部以人民幣及港元計值。

重大投資及收購

截至2017年12月31日止年度，本集團並無任何重大投資，亦無重大附屬公司及聯營公司收購或出售。

本集團資產抵押

本集團於2017年12月31日並無其他抵押。

儲備

於2017年12月31日，本公司並無任何可分派儲備。年內本公司及本集團的儲備變動詳情分別載於綜合財務報表附註及截至同日止年度的綜合權益變動表。

資本結構

年內，本公司股本無變動。

資本承擔

於2017年12月31日，本集團及本公司並無任何重大資本承擔。

或然負債

於2017年12月31日，本集團及本公司並無任何重大或然負債。

僱員

於2017年12月31日，本集團有4名僱員(2016年：4名)。截至2017年12月31日止年度，僱員薪酬總額(包括董事薪酬)約為人民幣1,195,000元(2016年：人民幣807,000元)。本集團依據僱員表現、經驗及現行行業慣例釐定彼等的薪酬。

附錄四

本集團財務資料

營運資金聲明

董事經仔細查詢後，認為完成建議重組後，計及經擴大集團可以運用的財務資源(包括本身產生的資金及可動用的銀行信貸)，如無不可預見之情況，經擴大集團有充裕營運資金，至少可供目前自本通函日期起計未來十二個月所需。

債務

於2018年4月30日(即印付本通函前就本債務聲明而言之最後可行日期)停業時，經擴大集團債務如下：

本集團

	人民幣千元
應付控股股東款項(附註)	1,298
應付控股股東債權人款項(附註)	19,601
應付終止合併入賬之附屬公司款項(附註)	5,968
應付投資者款項(附註)	8,767
	<u>35,634</u>

附註

於2018年4月30日停業時，有關應付款項無抵押、無擔保、免息及須應要求償還。

目標集團

	人民幣千元
應付直接控股公司款項(附註a)	314,827
銀行及其他借貸	
第三方貸款，無抵押 — 即期(附註b)	30,000
第三方貸款，無抵押 — 非即期(附註b)	125,000
第三方貸款，有抵押 — 即期(附註c)	88,200
	<u>558,207</u>

附註

- (a) 截至2018年4月30日營業時間結束時，應付款項無抵押、無擔保、免息及須於要求時償還。
- (b) 截至2018年4月30日營業時間結束時，獨立第三方的人民幣貸款總額為人民幣105百萬元及人民幣50百萬元，按固定年利率4.75%及7%計息。其中人民幣30百萬元、人民幣75百萬元及人民幣50百萬元將分別於2018年11月、2019年8月及2020年10月到期。

附錄四

本集團財務資料

- (c) 截至2018年4月30日營業時間結束時，獨立第三方的人民幣貸款總計人民幣88.2百萬元，按實際利率8.8%計息，並於2018年12月到期。

經擴大集團

人民幣千元

應付控股股東款項(附註a)	1,298
應付控股股東債權人款項(附註a)	19,601
應付終止合併入賬之附屬公司款項(附註a)	5,968
應付投資者款項(附註a)	8,767
應付直接控股公司款項(附註a)	314,827
其他借貸	
第三方貸款，無抵押 — 即期部分(附註b)	30,000
第三方貸款，無抵押 — 非即期部分(附註b)	125,000
第三方貸款，有抵押 — 即期部分(附註c)	88,200
	<u>593,661</u>

附註

- (a) 截至2018年4月30日營業時間結束時，應付款項無抵押、無擔保、免息及須於要求時償還。
- (b) 截至2018年4月30日營業時間結束時，獨立第三方的人民幣貸款總額為人民幣105百萬元及人民幣50百萬元，按固定年利率4.75%及7%計息。其中人民幣30百萬元、人民幣75百萬元及人民幣50百萬元將分別於2018年11月、2019年8月及2020年10月到期。
- (c) 截至2018年4月30日營業時間結束時，獨立第三方的人民幣貸款總計人民幣88.1百萬元，按實際利率8.8%計息，並於2018年12月到期。

或然負債

於2018年4月30日停業時，目標集團及經擴大集團有以下或然負債：

人民幣千元

就以下各項給予銀行的擔保：

— 目標集團物業買家獲授的按揭融資(附註)

212,119

附 錄 四

本 集 團 財 務 資 料

附註

目標集團就若干銀行向目標集團物業買家發放按揭貸款提供按揭融資擔保。根據擔保條款，倘買家拖欠按揭付款，目標集團須償還未償還按揭貸款連同應計利息和欠款買家應付予銀行的罰款。在此情況下，目標集團可扣留客戶訂金並轉售物業收回償還銀行的款項。擔保期自相關按揭貸款授出日期開始，至買家取得個人房屋所有權證時結束。目標公司董事認為，違約風險低且財務擔保合約的公平值微不足道，因此並無確認擔保合約撥備。

免責聲明

除上文或本文另有披露者外，以及於一般業務過程中集團內公司間負債和一般貿易及其他應付款項外，於2018年4月30日停業時，經擴大集團並無任何重大債務證券、任何其他未償還之借貸資本、任何其他借貸或屬於借貸性質之債務，包括銀行透支及任何承兌負債（一般商業票據除外）或其他類似債務、承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他或然負債。

本公司董事確認，自2018年4月30日至最後可行日期，經擴大集團的債務狀況、或然負債及承擔概無重大變動。

附錄五 經擴大集團之未經審核備考財務資料

緒言

隨附之未經審核備考財務資料乃為說明由(i)股本重組、(ii)有關俊永國際有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(以下統稱為「目標集團」)之全部股權之收購事項；(iii)認購事項；(iv)配售事項；(v)[編纂]；及(vi)債權人計劃組成之飛克國際控股有限公司(「本公司」)股本及債務重組可能對本公司及其附屬公司(以下統稱為「本集團」)財務資料構成之影響而編製。緊隨建議重組完成後，本集團稱為「經擴大集團」。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」)規定，目標公司為收購事項之會計收購方，本公司為會計收購對象。建議重組詳情載於本公司日期為[編纂][編纂]之通函(「通函」)。

2017年12月31日經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表及本公司擁有人應佔未經審核備考綜合有形資產淨值根據(1) 2017年12月31日本集團經審核綜合財務狀況表(摘錄自己刊發之本公司截至2017年12月31日止年度之綜合財務報表)及(2) 2017年12月31日目標集團之經審核綜合財務狀況表(摘錄自通函附錄一所載目標集團會計師報告)而編製，並根據相關附註所述備考調整作出調整，猶如建議重組已於2017年12月31日完成。

經擴大集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表和未經審核備考綜合現金流量表根據(1)本集團截至2017年12月31日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表和綜合現金流量表(摘錄自己刊發之本公司截至2017年12月31日止年度之綜合財務報表)及(2)目標集團截至2017年12月31日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表和綜合現金流量表(摘錄自通函附錄一所載目標集團會計師報告)而編製，並根據相關附註所述備考調整作出調整，猶如建議重組已於2017年1月1日完成。

未經審核備考財務資料根據多項假設、估計、不確定因素及目前所得資料而編製，僅供說明。因此，由於經擴大集團未經審核備考財務資料之性質使然，其未必可真實反映倘建議重組確實於本節所示日期發生，經擴大集團可達致之實際財務狀況、經營業績或現金流量。此外，經擴大集團之未經審核備考財務資料並不旨在預計經擴大集團之未來財務狀況、經營業績或現金流量。

附 錄 五 經 擴 大 集 團 之 未 經 審 核 備 考 財 務 資 料

A. 2017年12月31日經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團	備考調整			保留集團	目標集團	小計	備考調整		經擴大集團
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註4(a))	人民幣千元 (附註5(a))	人民幣千元 (附註6)	人民幣千元 (附註7(a))	人民幣千元 (附註9(a))	人民幣千元 (附註9(b))	人民幣千元 (附註10(a))
非流動資產										
物業、廠房及設備	—									
預付租金	—									
遞延稅項資產	—									
已抵押／受限制銀行存款	—									
	—									
流動資產										
預付租金	—									
物業存貨	—									
貿易及其他應收款項及										
預付款項	1									
預付所得稅	—									
已抵押／受限制銀行存款	—									
銀行及現金結餘	228									
	229									
持作出售之資產	—									
	229									
流動負債										
貿易及其他應付款項及										
應計費用	30,776									
出售物業已收按金	—									
應付直接控股公司款項	—									
應付所得稅	—									
銀行及其他借貸——一年內到期	—									
應付控股股東款項	1,298									
應付不再綜合入賬之附屬公司款項	5,968									
	38,042									
流動(負債)/資產淨值	(37,813)									

[續表]

附錄五 經擴大集團之未經審核備考財務資料

	本集團	備考調整				保留集團	目標集團	小計	備考調整		經擴大集團
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註4(a))	人民幣千元 (附註5(a))	人民幣千元 (附註6)	人民幣千元 (附註7(a))	人民幣千元 (附註8)	人民幣千元 (附註9(a))	人民幣千元 (附註9(b))	人民幣千元 (附註10(a))
總資產減流動負債	(37,813)										
非流動負債	—										
銀行及其他借貸	—										
遞延稅項負債	—										
(負債)/資產淨值	(37,813)										
資本及儲備											
股本	71,551										
股份溢價	272,419										
儲備	(381,783)										
總(虧蝕)/權益	(37,813)										

[編纂]

附 錄 五 經 擴 大 集 團 之 未 經 審 核 備 考 財 務 資 料

B. 經擴大集團截至2017年12月31日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團	目標集團	小計	備考調整	經擴大集團
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註8)	人民幣千元	人民幣千元 (附註9(a))	人民幣千元
收益	—	180,066	180,066		
銷售成本	—	(139,618)	(139,618)		
毛利	—	40,448	40,448		
其他收入	—	1,467	1,467		
其他收益及虧損	—	23,592	23,592		
銷售及分銷開支	—	(4,656)	(4,656)		
行政開支	(3,450)	(14,105)	(17,555)		
其他開支	(2,387)	(9,755)	(12,142)		
融資成本	—	(5,014)	(5,014)		
經營(虧損)/溢利	(5,837)	31,977	26,140		
[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	
除稅前(虧損)/溢利	(5,837)	31,977	26,140		
所得稅開支	—	(11,901)	(11,901)		
年內(虧損)/溢利	(5,837)	20,076	14,239		
除稅後其他全面收入：					
可能重新分類至損益的					
項目：					
換算海外業務的匯兌差額	2,658	—	2,658		
年內稅後其他全面收入	2,658	—	2,658		
年內全面(開支)/					
收入總額	(3,179)	20,076	16,897		

附 錄 五 經 擴 大 集 團 之 未 經 審 核 備 考 財 務 資 料

C. 經擴大集團截至2017年12月31日止年度之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團	目標集團	小計	備考調整				經擴大集團
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註8)	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	人民幣千元
經營活動現金流量								
除稅前(虧損)/溢利	(5,837)	31,977	26,140					
調整：								
出售持作出售之資產收益	—	(23,592)	(23,592)					
利息開支	—	5,014	5,014					
利息收入	—	(546)	(546)					
折舊	—	311	311					
撥回預付租金	—	1,655	1,655					
[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]					[編纂]
營運資金變動前經營現金流	(5,837)	14,819	8,982					
物業存貨變動	—	60,546	60,546					
貿易及其他應收款項及預付款項變動	—	(7,355)	(7,355)					
貿易及其他應付款項及應計費用變動	5,837	(60,923)	(55,086)					
出售物業已收按金變動	—	105,356	105,356					
經營所得現金	—	112,443	112,443					
已付所得稅	—	(20,043)	(20,043)					
經營活動所得現金淨額	—	92,400	92,400					

附錄五 經擴大集團之未經審核備考財務資料

	本集團	目標集團	小計	備考調整								經擴大集團
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註8)	人民幣千元	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註4(b))	人民幣千元 (附註5(b))	人民幣千元 (附註6)	人民幣千元 (附註7(b))	人民幣千元 (附註9(a))	人民幣千元 (附註9(c))	人民幣千元 (附註10(b))	人民幣千元 (附註11)
投資活動所得現金流量												
購置物業、廠房及設備	—	(13,650)	(13,650)									
出售持作出售之資產所得款項	—	23,526	23,526									
已抵押／受限制銀行存款增加	—	(386,939)	(386,939)									
提取已抵押／受限制銀行存款	—	375,279	375,279									
已收利息	—	546	546									
收購事項現金流入淨額	—	—	—									
投資活動(所用)／所得現金淨額	—	(1,238)	(1,238)									
融資活動所得現金流量												
新增銀行及其他借貸	—	50,000	50,000									
償還其他借貸	—	(54,000)	(54,000)									
支付貸款擔保費用	—	(1,800)	(1,800)									
向第三方還款	—	(3,831)	(3,831)									
直接控股公司墊款	—	6,992	6,992									
向關聯方還款	—	(1,519)	(1,519)									
已付利息	—	(14,067)	(14,067)									
最終控股股東注資	—	—	—									
融資活動所用現金淨額	—	(18,225)	(18,225)									

[編纂]

[編纂]

附錄五 經擴大集團之未經審核備考財務資料

	本集團	目標集團	小計	備考調整								經擴大集團
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註8)	人民幣千元	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註4(b))	人民幣千元 (附註5(b))	人民幣千元 (附註6)	人民幣千元 (附註7(b))	人民幣千元 (附註9(a))	人民幣千元 (附註9(c))	人民幣千元 (附註10(b))	人民幣千元 (附註11)
現金及現金等價物增加淨額	—	72,937	72,937									
匯率變動影響	245	—	245									
年初現金及現金等價物	(17)	68,295	68,278									
年末現金及現金等價物	228	141,232	141,460									
現金及現金等價物分析												
銀行及現金結餘	228	141,232	141,460									

[編纂]

附 錄 五	經 擴 大 集 團 之 未 經 審 核 備 考 財 務 資 料

D. 經擴大集團未經審核備考財務資料附註

- (1) 為編製未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表與未經審核備考綜合現金流量表，金額摘錄自本集團截至2017年12月31日止年度之經審核綜合財務報表(載於通函附錄四)。

[編纂]

該調整預期不會對經擴大集團綜合現金流量表造成持續影響。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附 錄 五	經 擴 大 集 團 之 未 經 審 核 備 考 財 務 資 料

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附 錄 五	經 擴 大 集 團 之 未 經 審 核 備 考 財 務 資 料

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附 錄 五	經 擴 大 集 團 之 未 經 審 核 備 考 財 務 資 料

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附 錄 五	經 擴 大 集 團 之 未 經 審 核 備 考 財 務 資 料

[編纂]

附 錄 五	經 擴 大 集 團 之 未 經 審 核 備 考 財 務 資 料

[編纂]

E. 經擴大集團於2017年12月31日之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值表

[編纂]

附 錄 五	經 擴 大 集 團 之 未 經 審 核 備 考 財 務 資 料

[編纂]

F. 擴大集團未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為獨立申報會計師中匯安達會計師事務所有限公司(香港執業會計師)的報告全文，僅為載入本通函而編製。



[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附 錄 五	經 擴 大 集 團 之 未 經 審 核 備 考 財 務 資 料

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附 錄 五	經 擴 大 集 團 之 未 經 審 核 備 考 財 務 資 料

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

附 錄 五	經 擴 大 集 團 之 未 經 審 核 備 考 財 務 資 料

[編纂]

附錄六

目標集團之物業估值

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就俊永國際有限公司物業權益於2018年4月30日之估值編製的意見函、估值概要及估值報告全文，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大厦
16樓

敬啟者：

估值指示、目的及日期

吾等按閣下指示，對俊永國際有限公司（「目標公司」）及其附屬公司（統稱「目標集團」）於中華人民共和國（「中國」）之物業權益進行估值，詳情載於隨附估值報告。吾等確認已視察該等物業、作出相關查詢及取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於2018年4月30日（「估值日期」）之估值的意見。

市值定義

吾等對各物業的估值指市值。香港測量師學會物業估值準則（2017年版）採納的市值定義依循國際估值準則委員會（「國際估值準則委員會」）刊發之國際估值準則。國際估值準則委員會將市值界定為「資產或負債經適當推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及自願情況下於估值日期進行公平交易之估計金額」。

估值基準及假設

吾等遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購及合併守則和香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則（2017年版）所載規定對物業估值。

附錄六

目標集團之物業估值

吾等的估值不包括特殊條款或情況(例如非典型融資、售後租回安排、任何銷售相關人士授出的特別代價或優惠或任何特殊價值因素)引致的估價升跌。

除另有指明外，吾等對位於中國的物業估值時，乃假設已按象徵式年度土地使用費出讓物業於各自年期的可轉讓土地使用權，並已悉數繳納應付出讓金。吾等倚賴目標集團及其法律顧問通商律師事務所就各物業業權及目標集團物業權益提供的資料及意見。對物業估值時，吾等假設目標集團擁有各物業的可執行業權，有權於所獲授土地使用年期屆滿前整段期間自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓物業。

根據目標集團提供的資料，位於中國之物業的業權和獲授主要證書、批准及牌照的情況載於相關估值報告附註。

吾等估值時並無就任何抵押、按揭或物業欠款或出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有指明外，假設物業並無可能影響價值的繁重產權負擔、限制及支出。

估值方法

對第一及第二類物業(由目標集團於中國持作佔用及銷售)估值時，吾等採納直接比較法，假設該等物業可按現狀參考相關市場可比銷售交易交吉出售。

對第三及第四類物業(由目標集團分別於中國持作發展及未來開發)估值時，吾等根據該等物業將按貴集團提供予吾等之最新發展建議(如有)發展及竣工的基準估值。吾等假設發展建議已經或將獲有關政府部門的一切同意、批准及牌照，並無繁瑣條件或延誤。吾等亦假設發展項目之設計及建設符合當地規劃及其他有關規定，並已經或將獲有關部門批准。達致估值時，吾等採納直接比較法，參考相關市場可比銷售證據，亦計及已付建築成本及為完成發展項目將支付的成本。「竣工時市值」指吾等對發展項目總售價之意見(假設其於估值日期已竣工)。

在評估第五類物業(即目標集團於中國租賃及佔用之物業)時，吾等認為該物業不具商業價值，主要是由於其禁止轉讓及轉租，或由於租金缺乏可觀利潤。

附 錄 六

目 標 集 團 之 物 業 估 值

資料來源

吾等獲目標集團提供物業業權文件摘錄。然而，吾等並無檢查文件正本，以確定有否任何並無出現於吾等獲提供文件中的修訂。

吾等於估值過程中相當依賴目標集團及其法律顧問通商律師事務所提供有關各物業業權及目標集團物業權益的資料。吾等接納目標集團提供有關規劃批准或法定通告、地役權、租期、土地及樓宇證明、樓宇竣工日期、車位數目、佔用詳情、地盤及建築面積、目標集團應佔權益及所有其他相關事項之意見。

估值報告所載的尺寸、量度及面積基於吾等獲提供的資料呈列，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑目標集團向吾等提供與估值有重大關係的資料失實及不準確。目標集團亦已向吾等表示，其所提供資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已獲提供與中國物業的業權有關的文件摘錄，惟並無對該等物業進行查冊。吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定有否任何修訂並無出現於吾等獲提供的文件內。吾等亦無法確知中國物業的業權，因此，吾等依賴目標集團及其法律顧問通商律師事務所就目標集團於中國物業的權益所提供的意見。

實地視察

任職於瀋陽辦事處的Fiona Sun女士於2018年3月視察各項物業的外部，並在可能情況下亦視察內部。然而，吾等並無進行實地視察以確定地面狀況及設施是否適合作任何未來開發。吾等編製估值時乃假設上述方面均符合要求，且在施工期間不會產生非經常性開支或延誤。吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦無測試任何有關設施。除另有說明外，吾等亦未能進行實地測量以核實該等物業的地盤及建築面積，故假設吾等獲提供的文件所示面積正確無誤。

附 錄 六

目 標 集 團 之 物 業 估 值

Fiona Sun女士，我們瀋陽辦事處的估值師，擁有5年中國物業估值經驗。

貨幣

除另有說明外，我們估值所列全部款額均以中國法定貨幣人民幣列值。

隨函附奉估值概要及估值報告。

此致

飛克國際控股有限公司
列位董事 台照
香港
灣仔港灣道6-8號
瑞安中心33樓06-12室

代表
戴德梁行有限公司
大中華區估價及顧問服務
地區董事
陳家輝
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估價師
MSc, MRICS, MHKIS
謹啟

[編纂]

附註： 陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有逾30年中國物業估值經驗。

附 錄 六

目 標 集 團 之 物 業 估 值

估值概要

編號	物業	於2018年4月30日 現況下之市值 (人民幣)	目標集團 應佔權益 (%)	目標集團應佔 於2018年4月30日 現況下之市值 (人民幣)
第一類 — 目標集團於中國持作佔用之物業				
1	中國吉林省吉林市高新區綠洲•公元 已竣工商業部分	人民幣143,000,000元	100	人民幣143,000,000元
	第一類小計	人民幣143,000,000元		人民幣143,000,000元
第二類 — 目標集團於中國持作銷售之物業				
2	中國吉林省吉林市高新區興隆街與深圳中 路交匯處之紫金•江尚已竣工但未售部分	人民幣101,000,000元	100	人民幣101,000,000元
3	中國吉林省吉林市高新區綠洲•公元已竣工 但未售之住宅及停車位部分	人民幣73,000,000元	100	人民幣73,000,000元
	第二類小計	人民幣174,000,000元		人民幣174,000,000元
第三類 — 目標集團於中國持作發展之物業				
4	中國吉林省吉林市高新區綠洲•公元 在建部分	人民幣217,000,000元	100	人民幣217,000,000元
	第三類小計	人民幣217,000,000元		人民幣217,000,000元
第四類 — 目標集團於中國持作未來開發之物業				
5	中國吉林省吉林市高新區綠洲•公元 作未來開發之土地部分	人民幣760,000,000元	100	人民幣760,000,000元
	第四類小計	人民幣760,000,000元		人民幣760,000,000元
第五類 — 目標集團於中國租賃及佔用之物業				
6	中國吉林省吉林市高新區綠洲•公元 綠化區	無商業價值		無商業價值
	第一類至第五類總計	人民幣1,294,000,000元		人民幣1,294,000,000元

附 錄 六

目 標 集 團 之 物 業 估 值

估值報告

第一類 — 目標集團於中國持作佔用之物業

物業	概況及租期	佔用詳情	於2018年 4月30日現況下 之市值
1. 中國吉林省吉林市 高新區綠洲•公元 已竣工商業部分	綠洲•公元建於一幅總地盤面積為370,065.88平方 米的地塊上，竣工後用於商業及住宅開發。 該物業於2013年至2016年間竣工，包括綠洲• 公元已竣工商業用途部分，建築面積詳情如 下：	於估值日期，該物 業由目標集團佔 用。	人民幣 143,000,000元 (目標集團 應佔100%權益： 人民幣 143,000,000元)

用途	概約 建築面積 (平方米)
辦公室	3,235.12
培訓中心	5,052.15
會所	5,857.44
地下停車場	1,667.00
總計	<u><u>15,811.71</u></u>

上述地盤面積358,180.09平方米的部分土地擁有土地使用權，可持作住宅及商業用途(參閱附註1)。

上述地盤面積11,885.79平方米的餘下部分土地擁有土地使用權，分類為劃撥土地，可持作住宅用途及組織／機構。土地使用年期無屆滿日期(參閱附註1)。

附錄六

目標集團之物業估值

附註：

- (1) 根據吉林省人民政府自2013年10月25日至2016年5月5日出具的八份國有土地使用權證，總地盤面積358,180.09平方米的該物業土地使用權已歸屬予吉林市匯金房地產開發有限公司(「匯金」)、吉林市軟銀房地產開發有限公司(「軟銀」)及吉林吉微軟件技術有限公司(「吉微」)作住宅及商業用途，詳情如下：

證書編號	土地使用年期 屆滿日期	用途	地點	受讓人	地盤面積 (平方米)
(2013)220204007381	2083年6月21日	住宅	第1(1)號地段	匯金	34,542.86
(2013)220204007382	2053年6月21日	商業	第1(1)號地段	匯金	353.44
(2014)220204001853	2083年6月21日	住宅	第1(2)號地段	匯金	163,160.73
(2014)220204001854	2053年6月21日	商業	第1(2)號地段	匯金	10,058.10
(2015)220204005592	2053年3月25日	商業	第2號地段	軟銀	27,999.73
(2015)220204005586	2053年3月25日	商業	第3號地段	軟銀	26,900.85
(2015)220204005601	2053年3月25日	商業	第4號地段	軟銀	26,199.99
(2016)220204001619	2053年6月21日	商業	第5號地段	吉微	68,964.39
總計					358,180.09

根據吉林省人民政府自2013年10月25日至2014年5月9日出具的三份劃撥國有土地使用權證，總地盤面積11,885.79平方米的該物業土地使用權已劃撥予吉林市匯金房地產開發有限公司(「匯金」)，詳情如下：

證書編號	土地使用年期 屆滿日期	用途	地點	受讓人	地盤面積 (平方米)
(2013)220204007383	已劃撥	住宅	第1(1)號地段	匯金	476.33
(2014)220204001855	已劃撥	住宅	第1(2)號地段	匯金	10,485.81
(2014)220204001856	已劃撥	組織／機構	第1(2)號地段	匯金	923.65
總計					11,885.79

- (2) 根據吉林市國土資源局與吉林市匯金房地產開發有限公司於2013年6月17日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2013)017號，該物業的土地使用權已訂約出讓予吉林市匯金房地產開發有限公司，詳情如下：

地點	：	高新區綠洲•公元第1(1)號地段
地盤面積	：	35,372.63平方米
用途	：	住宅、商業
地積比率	：	1.05
總建築面積	：	56,160.00平方米 (地面37,130.00平方米，地下19,030.00平方米)
土地出讓金	：	人民幣27,520,000元

附 錄 六

目 標 集 團 之 物 業 估 值

根據吉林市國土資源局與吉林市匯金房地產開發有限公司於2013年6月17日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2013)018號，該物業的土地使用權已訂約出讓予吉林市匯金房地產開發有限公司，詳情如下：

地點	：	高新區綠洲•公元第1(2)號地段
地盤面積	：	184,628.29平方米
用途	：	住宅、商業
地積比率	：	1.48
總建築面積	：	335,250.00平方米 (地面273,250.00平方米，地下62,000.00平方米)
土地出讓金	：	人民幣131,480,000元

根據吉林市國土資源局與吉林市拓宏投資有限公司於2013年3月19日訂立的國有土地使用權出讓合同第2013008號，該物業的土地使用權已訂約出讓予吉林市拓宏投資有限公司，詳情如下：

地點	：	高新區深圳東路第2號地段
地盤面積	：	27,999.73平方米
用途	：	商業
地積比率	：	1.50
總建築面積	：	54,600.00平方米
土地出讓金	：	人民幣21,680,000元

根據吉林市國土資源局與吉林市拓宏投資有限公司於2013年3月18日訂立的國有土地使用權出讓合同第2013009號，該物業的土地使用權已訂約出讓予吉林市拓宏投資有限公司，詳情如下：

地點	：	高新區深圳東路第3號地段
地盤面積	：	26,900.85平方米
用途	：	商業
地積比率	：	1.50
總建築面積	：	52,450.00平方米
土地出讓金	：	人民幣20,840,000元

根據吉林市國土資源局與吉林市拓宏投資有限公司於2013年3月18日訂立的國有土地使用權出讓合同第2013010號，該物業的土地使用權已訂約出讓予吉林市拓宏投資有限公司，詳情如下：

地點	：	高新區深圳東路第4號地段
地盤面積	：	26,199.99平方米
用途	：	商業
地積比率	：	1.50
總建築面積	：	51,090.00平方米
土地出讓金	：	人民幣20,320,000元

根據吉林市國土資源局與吉林吉微軟件技術有限公司於2013年6月17日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2013)019號，該物業的土地使用權已訂約出讓予吉林吉微軟件技術有限公司，詳情如下：

地點	：	高新區綠洲•公元第5號地段
地盤面積	：	68,964.39平方米
用途	：	商業
地積比率	：	1.50
總建築面積	：	133,440.00平方米 (地面103,440.00平方米，地下30,000.00平方米)
土地出讓金	：	人民幣53,090,000元

附 錄 六

目 標 集 團 之 物 業 估 值

- (3) 根據吉林市規劃局出具的三份建設工程規劃許可證，建築面積為20,602.00平方米的開發項目之建築工程符合建築工程規定並獲批准，詳情如下：

序 號	證 書 編 號	出 具 日 期	項 目 名 稱	建 設 規 模 (平方米)
1	(2013)009-1	2014年10月30日	第2號地段1#棟樓宇示範中心及S2區地下車庫	7,757.00
2	(2013)007-1	2014年10月30日	第4號地段1-5#棟樓宇	7,745.00
3	(2013)016-1	2014年10月30日	第5號地段1-4#棟樓宇信息技術學院	5,100.00
總 計				20,602.00

- (4) 根據吉林市城鄉建設委員會出具的四份建築工程施工許可證，建築面積為20,602.00平方米的開發項目之建築工程符合工程施工規定並獲批准，詳情如下：

序 號	證 書 編 號	出 具 日 期	地 點	建 設 規 模 (平方米)
1	220204201503261101	2015年3月26日	第2號地段	6,090.00
2	220204201503261201	2015年3月26日	第2號地段	1,667.00
3	220204201503261301	2015年3月26日	第4號地段	7,745.00
4	220204201503262101	2015年3月26日	第5號地段	5,100.00
總 計				20,602.00

- (5) 根據吉林市建設工程質量監督站於2016年3月29日出具的竣工工程備案通知書，相關物業的建設工程已竣工。

- (6) 根據吉林市住房保障和房地產管理局出具的23份商品房預售許可證，總建築面積26,141.10平方米的該物業獲準進行預售。

- (7) 根據日期為2015年3月20日的營業執照第220214000031243號，吉林市匯金房地產開發有限公司以註冊資本人民幣50,000,000元成立，經營有效期由2013年3月4日至2016年2月1日。

根據日期為2015年3月16日的營業執照第220214000031067號，吉林市軟銀房地產開發有限公司以註冊資本人民幣50,000,000元成立，經營有效期由2013年2月1日至2036年1月31日。

根據日期為2015年7月15日的營業執照第220214000030007號，吉林吉微房地產開發有限公司以註冊資本人民幣20,000,000元成立，經營有效期由2012年9月26日至2018年9月20日。

- (8) 吾等獲提供由目標集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證有效、合法及可執行；

附 錄 六

目 標 集 團 之 物 業 估 值

- (ii) 吉林市匯金房地產開發有限公司、吉林市軟銀房地產開發有限公司及吉林吉微房地產開發有限公司為該物業之唯一合法土地使用者，並已就建造該物業自政府獲得有關證書及批准；
- (iii) 吉林市匯金房地產開發有限公司、吉林市軟銀房地產開發有限公司及吉林吉微房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業被抵押，則吉林市匯金房地產開發有限公司、吉林市軟銀房地產開發有限公司及吉林吉微房地產開發有限公司須解除抵押或事先取得承押人同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同所述全部土地出讓金已支付及結清。
- (9) 根據目標集團提供之資料，業權和主要批准及牌照授出狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 劃撥國有土地使用權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 竣工工程備案通知書 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (10) 吾等估值時採用的辦公室平均單價約每平方米人民幣9,000元，培訓中心的平均單價約每平方米人民幣7,500元，停車位的平均單價約人民幣140,000元。
- (11) 估值過程中，吾等已參考若干近期銷售交易，並就與該物業具有相似特徵的部分類似開發物業詢問報價。辦公室及培訓中心的售價介乎每平方米人民幣7,100元至人民幣7,300元。戴德梁行採用的單價與所述銷售交易及報價參考一致。於得出主要假設時，吾等已對該等銷售交易的單價及報價參考作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模、樓層、差異及質素等因素。

附錄六

目標集團之物業估值

估值報告

第二類 — 目標集團於中國持作銷售之物業

		於2018年 4月30日現況下 之市值	
物業	概況及租期	估用詳情	
2. 中國吉林省吉林市 高新區興隆街與深 圳中路交匯處之紫 金•江尚已竣工但 未售部分	紫金•江尚於2013年至2015年間竣工，建於一幅總地盤面積為129,761.32平方米的地塊上，用於住宅及商業開發。 該物業包括紫金•江尚未售部分，建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業仍然空置。	人民幣 101,000,000元 (目標集團 應佔100%權益： 人民幣 101,000,000元)
	用途	概約 建築面積 (平方米)	
	住宅	160.34	
	停車場	30,710.44	
	總計	<u><u>30,870.78</u></u>	
該物業持作住宅及商業用途的土地使用權年期分別於2081年2月10日及2051年2月10日屆滿。			

附註：

- (1) 根據吉林市人民政府於2011年8月17日出具的四份國有土地使用權證，總地盤面積129,761.32平方米的該物業土地使用權已歸屬予吉林市拓宏前景置業有限公司，作住宅及商業用途的土地使用權年期分別於2081年2月10日及2051年2月10日屆滿，詳情如下：

證書編號	土地使用年期 屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
(2011)220204003222	2081年2月10日	住宅	74,926.08
(2011)220204003223	2051年2月10日	商業	5,099.31
(2011)220204003224	2081年2月10日	住宅	42,159.68
(2011)220204003225	2051年2月10日	商業	<u>7,576.25</u>
			<u><u>129,761.32</u></u>

附錄六

目標集團之物業估值

- (2) 根據吉林市國土資源局與北京拓宏匯金投資管理有限公司於2011年1月28日訂立的國有土地使用權出讓合同第B02609號，該物業的土地使用權已訂約出讓予北京拓宏匯金投資管理有限公司，詳情如下：

地點	:	高新區深圳東路
地盤面積	:	129,761.37平方米
用途	:	住宅、商業
地積比率	:	1.9
總建築面積	:	246,544.00平方米

- (3) 根據吉林市房地產測繪中心自2012年3月13日至2015年7月29日發佈的37份測量報告，總建築面積305,781.49平方米的建築工程之詳細建築面積如下：

序號	出具日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
1	2014年5月16日	1期1#棟樓宇(包括a1#棟商業樓宇)	13,389.39
2	2012年3月29日	1期2#棟樓宇(包括a3#棟商業樓宇部分)	11,550.78
3	2012年3月13日	1期3#棟樓宇	9,974.98
4	2012年3月13日	1期4#棟樓宇	3,698.28
5	2012年3月13日	1期5#棟樓宇	3,698.28
6	2012年3月29日	1期6#棟樓宇(包括a3#棟商業樓宇部分)	11,622.48
7	2012年3月13日	1期7#棟樓宇	10,631.28
8	2012年3月13日	1期8#棟樓宇	3,778.76
9	2012年3月13日	1期9#棟樓宇	3,778.76
10	2012年3月19日	1期10#棟樓宇(包括a4#棟商業樓宇部分)	10,927.55
11	2012年3月13日	1期a2棟商業樓宇	2,142.39
12	2012年3月13日	1期b區地下車庫	10,292.52
13	2012年3月13日	1期b區地下車庫	11,011.60
14	2013年7月22日	2期11#棟樓宇	9,775.80
15	2013年9月6日	2期12#棟樓宇	3,779.08
16	2013年9月6日	2期13#棟樓宇	3,779.08
17	2013年7月22日	2期14#棟樓宇	9,864.69
18	2013年7月22日	2期15#棟樓宇	14,640.64
19	2013年8月20日	2期16#棟樓宇	3,779.08
20	2013年9月5日	2期17#棟樓宇	3,779.08
21	2013年7月22日	2期18#棟樓宇	14,730.67
22	2013年8月20日	2期19#棟樓宇	3,779.08
23	2013年9月6日	2期20#棟樓宇	3,779.08
24	2013年9月6日	2期a4棟商業樓宇	2,446.06
25	2015年5月13日	2期b2區地下車庫	18,408.85
26	2014年5月16日	3期21#棟樓宇	13,833.04
27	2015年7月29日	3期22#棟樓宇	16,541.82
28	2014年5月16日	3期23#棟樓宇	14,796.02
29	2014年5月16日	3期24#棟樓宇(包括a8#棟商業樓宇)	10,668.05
30	2014年5月16日	3期25#棟樓宇	9,307.11
31	2014年5月16日	3期26#棟樓宇	9,308.93
32	2014年5月16日	3期27#棟樓宇	9,445.07
33	2014年5月16日	3期a5棟商業樓宇	1,134.34
34	2014年5月16日	3期a6棟商業樓宇	235.86

附錄六

目標集團之物業估值

序號	出具日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
35	2014年5月16日	3期a7棟商業樓宇	233.62
36	2015年4月28日	3期b3區地下車庫	20,883.01
37	2014年5月16日	配套設施	356.38
總計			305,781.49

- (4) 根據吉林市住房保障和房地產管理局出具的32份商品房預售許可證，總建築面積239,601.20平方米的該物業獲準進行預售。
- (5) 根據吉林市城鄉建設委員會於2016年1月26日至2016年9月21日頒發之建築工程竣工驗收備案證書，總建築面積為266,483.71平方米之建築工程竣工詳情如下：

序號	證書編號	出具日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
1	J-2016-043	2016年1月26日	1#棟樓宇	8,610.73
2	J-2016-044	2016年1月26日	2#棟樓宇	8,610.73
3	J-2016-053	2016年1月26日	3#棟樓宇	10,273.38
4	J-2016-046	2016年1月26日	4#棟樓宇	3,857.48
5	J-2016-047	2016年1月26日	5#棟樓宇	3,861.52
6	J-2016-048	2016年1月26日	6#棟樓宇	10,048.68
7	J-2016-049	2016年1月26日	7#棟樓宇	10,948.24
8	J-2016-050	2016年1月26日	8#棟樓宇	3,949.65
9	J-2016-051	2016年1月26日	9#棟樓宇	3,941.15
10	J-2016-052	2016年1月26日	10#棟樓宇	11,268.92
11	J-2016-053	2016年1月26日	a1#棟商業樓宇	5,355.76
12	J-2016-054	2016年1月26日	a2#棟商業樓宇	1,985.94
13	J-2016-055	2016年1月26日	a3#棟商業樓宇	5,388.72
14	J-2016-056	2016年1月26日	b1區地下車庫	9,986.82
15	J-2016-057	2016年1月26日	b2區地下車庫	9,028.71
16	J-2016-501	2016年1月26日	11#棟樓宇	9,775.80
17	J-2016-502	2016年9月21日	12#棟樓宇	3,779.08
18	J-2016-503	2016年9月21日	13#棟樓宇	3,779.08
19	J-2016-504	2016年9月21日	14#棟樓宇	9,512.39
20	J-2016-505	2016年9月21日	15#棟樓宇	14,640.64
21	J-2016-506	2016年9月21日	16#棟樓宇	3,779.08
22	J-2016-507	2016年9月21日	17#棟樓宇	3,779.08
23	J-2016-508	2016年9月21日	18#棟樓宇	14,376.68
24	J-2016-509	2016年9月21日	19#棟樓宇	3,779.08
25	J-2016-510	2016年9月21日	20#棟樓宇	3,779.08
26	J-2016-511	2016年9月21日	a4#棟商業樓宇	3,152.35
27	J-2016-512	2016年9月21日	21#棟樓宇	13,833.04
28	J-2016-513	2016年9月21日	22#棟樓宇	16,541.82
29	J-2016-514	2016年9月21日	23#棟樓宇	14,371.95
30	J-2016-515	2016年9月21日	24#棟樓宇	8,714.89
31	J-2016-516	2016年9月21日	25#棟樓宇	8,818.24
32	J-2016-517	2016年9月21日	26#棟樓宇	8,809.15
33	J-2016-518	2016年9月21日	27#棟樓宇	8,809.15
34	J-2016-519	2016年9月21日	a5#棟商業樓宇	2,194.33
35	J-2016-520	2016年9月21日	a6#棟商業樓宇	726.55
36	J-2016-521	2016年9月21日	a7#棟商業樓宇	722.49
37	J-2016-522	2016年9月21日	a8#棟商業樓宇	1,693.33
總計				266,483.71

附錄六

目標集團之物業估值

- (6) 根據吉林市住房保障和房地產管理局於2016年8月22日至2016年9月13日頒發之房屋所有權證，總建築面積為83,371.27平方米的物業業權已歸屬予吉林市拓宏前景置業有限公司，詳情如下：

序號	證書編號	出具日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
1	GX000036320	2016年8月22日	1#棟樓宇(包括a1#棟商業樓宇)	12,138.55
2	GX000036323	2016年8月22日	2#棟樓宇(包括a3#棟商業樓宇)	11,550.78
3	GX000036324	2016年8月22日	3#棟樓宇	9,978.46
4	GX000036318	2016年8月22日	4#棟樓宇	3,698.28
5	GX000036326	2016年8月22日	5#棟樓宇	3,698.28
6	GX000036322	2016年8月22日	6#棟樓宇	11,622.48
7	GX000036328	2016年8月22日	7#棟樓宇	10,634.64
8	GX000036321	2016年8月22日	8#棟樓宇	3,778.76
9	GX000036319	2016年8月22日	9#棟樓宇	3,778.76
10	GX000036817	2016年9月13日	10#棟樓宇(包括a4#棟商業樓宇)	10,349.90
11	GX000036317	2016年8月22日	a2#棟商業樓宇	2,142.38
總計				83,371.27

- (7) 目標集團表示，總建築面積約160.34平方米的部分物業已簽訂多份總代價為人民幣926,279元的買賣協議。該物業的佔有權截至估值日期未交付買家。上述的估值已反映並載入該部分物業的總代價。
- (8) 根據日期為2015年2月5日的營業執照第220214000022697號，吉林市拓宏前景置業有限公司以註冊資本人民幣30,000,000元成立，經營有效期由2011年3月11日至2037年3月10日。
- (9) 吾等獲提供由目標集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證有效、合法及可執行；
 - (ii) 吉林市拓宏前景置業有限公司為該物業之唯一合法土地使用者，並已就建造該物業自政府獲得有關證書及批准；
 - (iii) 吉林市拓宏前景置業有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業被抵押，則吉林市拓宏前景置業有限公司須解除抵押或事先取得承押人同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所述全部土地出讓金已支付及結清。

附 錄 六

目 標 集 團 之 物 業 估 值

- (10) 根據目標集團提供之資料，業權和主要批准及牌照授出狀況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
測量報告	有
建築工程竣工驗收備案證書	有
房屋所有權證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

- (11) 吾等估值時採用的住宅用地平均單價約每平方米人民幣5,500元，停車位的平均單價約人民幣130,000元。

- (12) 估值過程中，吾等已參考若干近期銷售交易，並就與該物業具有相似特徵的部分類似開發物業詢問報價。住宅用地的售價介乎每平方米人民幣5,900元至人民幣6,500元，停車位的售價介乎人民幣140,000元至人民幣150,000元。戴德梁行採用的單價與所述銷售交易及報價參考一致。於得出主要假設時，吾等已對該等銷售交易的單價及報價參考作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模、樓層、差異及質素等因素。

附錄六

目標集團之物業估值

估值報告

物業	概況及租期	估用詳情	於2018年
			4月30日現況下 之市值
3. 中國吉林省吉林市 高新區綠洲•公元 已竣工但未售之住宅及停車位部分	綠洲•公元建於一幅總地盤面積為370,065.88平方米的地上，竣工後用於商業及住宅開發。 該物業於2015年竣工，包括綠洲•公元已竣工但未售之住宅及停車位部分，建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業仍然空置。	人民幣 73,000,000元 (目標集團 應佔100%權益： 人民幣 73,000,000元)

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	5,580.68
地下停車場	517.50
總計	<u>6,098.18</u>

上述地盤面積358,180.09平方米的部分土地擁有土地使用權，可持作住宅及商業用途(參閱附註1)。

上述地盤面積11,885.79平方米的餘下部分土地擁有土地使用權，分類為劃撥土地，可持作住宅用途及組織／機構。土地使用年期無屆滿日期(參閱附註1)。

附註：

- (1) 根據吉林市人民政府自2013年10月25日至2016年5月5日出具的八份國有土地使用權證，總地盤面積358,180.09平方米的該物業土地使用權已歸屬予吉林市匯金房地產開發有限公司(「匯金」)、吉林市軟銀房地產開發有限公司(「軟銀」)及吉林吉微軟件技術有限公司(「吉微」)作住宅及商業用途，詳情如下：

證書編號	土地使用年期 屆滿日期	用途	地點	受讓人	地盤面積 (平方米)
(2013)220204007381	2083年6月21日	住宅	第1(1)號地段	匯金	34,542.86
(2013)220204007382	2053年6月21日	商業	第1(1)號地段	匯金	353.44
(2014)220204001853	2083年6月21日	住宅	第1(2)號地段	匯金	163,160.73
(2014)220204001854	2053年6月21日	商業	第1(2)號地段	匯金	10,058.10
(2015)220204005592	2053年3月25日	商業	第2號地段	軟銀	27,999.73
(2015)220204005586	2053年3月25日	商業	第3號地段	軟銀	26,900.85
(2015)220204005601	2053年3月25日	商業	第4號地段	軟銀	26,199.99
(2016)220204001619	2053年6月21日	商業	第5號地段	吉微	68,964.39
總計					<u>358,180.09</u>

附錄六

目標集團之物業估值

根據吉林省人民政府自2013年10月25日至2014年5月9日出具的三份劃撥國有土地使用權證，總地盤面積11,885.79平方米的該物業土地使用權已劃撥予吉林市匯金房地產開發有限公司（「匯金」），詳情如下：

證書編號	土地使用年期 屆滿日期	用途	地點	受讓人	地盤面積 (平方米)
(2013)220204007383	已劃撥	住宅	第1(1)號地段	匯金	476.33
(2014)220204001855	已劃撥	住宅	第1(2)號地段	匯金	10,485.81
(2014)220204001856	已劃撥	組織／機構	第1(2)號地段	匯金	923.65
總計					<u><u>11,885.79</u></u>

- (2) 根據吉林市國土資源局與吉林市匯金房地產開發有限公司於2013年6月17日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2013)017號，該物業的土地使用權已訂約出讓予吉林市匯金房地產開發有限公司，詳情如下：

地點	:	高新區綠洲•公元第1(1)號地段
地盤面積	:	35,372.63平方米
用途	:	住宅、商業
地積比率	:	1.05
總建築面積	:	56,160.00平方米 (地面37,130.00平方米，地下19,030.00平方米)
土地出讓金	:	人民幣27,520,000元

根據吉林市國土資源局與吉林市匯金房地產開發有限公司於2013年6月17日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2013)018號，該物業的土地使用權已訂約出讓予吉林市匯金房地產開發有限公司，詳情如下：

地點	:	高新區綠洲•公元第1(2)號地段
地盤面積	:	184,628.29平方米
用途	:	住宅、商業
地積比率	:	1.48
總建築面積	:	335,250.00平方米 (地面273,250.00平方米，地下62,000.00平方米)
土地出讓金	:	人民幣131,480,000元

根據吉林市國土資源局與吉林市拓宏投資有限公司於2013年3月19日訂立的國有土地使用權出讓合同第2013008號，該物業的土地使用權已訂約出讓予吉林市拓宏投資有限公司，詳情如下：

地點	:	高新區深圳東路第2號地段
地盤面積	:	27,999.73平方米
用途	:	商業
地積比率	:	1.50
總建築面積	:	54,600.00平方米
土地出讓金	:	人民幣21,680,000元

附錄六

目標集團之物業估值

根據吉林市國土資源局與吉林市拓宏投資有限公司於2013年3月18日訂立的國有土地使用權出讓合同第2013009號，該物業的土地使用權已訂約出讓予吉林市拓宏投資有限公司，詳情如下：

地點	:	高新區深圳東路第3號地段
地盤面積	:	26,900.85平方米
用途	:	商業
地積比率	:	1.50
總建築面積	:	52,450.00平方米
土地出讓金	:	人民幣20,840,000元

根據吉林市國土資源局與吉林市拓宏投資有限公司於2013年3月18日訂立的國有土地使用權出讓合同第2013010號，該物業的土地使用權已訂約出讓予吉林市拓宏投資有限公司，詳情如下：

地點	:	高新區深圳東路第4號地段
地盤面積	:	26,199.99平方米
用途	:	商業
地積比率	:	1.50
總建築面積	:	51,090.00平方米
土地出讓金	:	人民幣20,320,000元

根據吉林市國土資源局與吉林吉微軟件技術有限公司於2013年6月17日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2013)019號，該物業的土地使用權已訂約出讓予吉林吉微軟件技術有限公司，詳情如下：

地點	:	高新區綠洲•公元第5號地段
地盤面積	:	68,964.39平方米
用途	:	商業
地積比率	:	1.50
總建築面積	:	133,440.00平方米 (地面103,440.00平方米，地下30,000.00平方米)
土地出讓金	:	人民幣53,090,000元

- (3) 根據吉林市房地產測繪中心自2015年1月15日至2015年1月20日發佈的25份測量報告，總建築面積43,595.76平方米的建築工程之詳細建築面積如下：

序號	報告序號	出具日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
1	2015-015	2015年1月16日	第1(1)號地段5#棟樓宇	723.24
2	2015-016	2015年1月16日	第1(1)號地段7#棟樓宇	1,082.04
3	2015-017	2015年1月16日	第1(1)號地段9#棟樓宇	1,248.81
4	2015-018	2015年1月16日	第1(1)號地段10#棟樓宇	1,248.81
5	2015-020	2015年1月16日	第1(1)號地段11#棟樓宇	890.24
6	2015-021	2015年1月16日	第1(1)號地段12#棟樓宇	890.24
7	2015-022	2015年1月16日	第1(1)號地段13#棟樓宇	890.24
8	2015-023	2015年1月16日	第1(1)號地段14#棟樓宇	890.24
9	2015-024	2015年1月16日	第1(1)號地段15#棟樓宇	1,178.60
10	2015-030	2015年1月19日	第1(1)號地段16#棟樓宇	1,269.90
11	2015-031	2015年1月15日	第1(1)號地段17#棟樓宇	1,269.90
12	2015-032	2015年1月15日	第1(1)號地段18#棟樓宇	878.64
13	2015-033	2015年1月19日	第1(1)號地段19#棟樓宇	871.84
14	2015-034	2015年1月19日	第1(1)號地段20#棟樓宇	871.84
15	2015-025	2015年1月19日	第1(1)號地段21#棟樓宇	871.84
16	2015-035	2015年1月16日	第1(1)號地段22#棟樓宇	871.84
17	2015-026	2015年1月19日	第1(1)號地段23#棟樓宇	871.84

附錄六

目標集團之物業估值

序號	報告序號	出具日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
18	2015-019	2015年1月16日	第1(1)號地段24#棟樓宇	759.90
19	2015-027	2015年1月20日	第1(1)號地段25#棟樓宇	759.90
20	2015-036	2015年1月16日	第1(1)號地段26#棟樓宇	1,950.30
21	2015-037	2015年1月16日	第1(1)號地段27#棟樓宇	1,950.30
22	2015-028	2015年1月19日	第1(1)號地段28#棟樓宇	1,950.30
23	2015-029	2015年1月19日	第1(1)號地段29#棟樓宇	1,950.30
24	2015-039	2015年1月16日	第1(1)號地段S1區地下車庫(31)	2,250.64
25	2015-040	2015年1月16日	第1(1)號地段S1區地下車庫(32)	15,204.02
總計				43,595.76

- (4) 根據吉林市住房保障和房地產管理局出具的23份商品房預售許可證，總建築面積26,141.10平方米的該物業獲準進行預售。
- (5) 目標集團表示，總建築面積約636.35平方米的部分物業已簽訂多份總代價為人民幣7,500,608元的買賣協議。該物業的佔有權截至估值日期未交付買家。上述的估值已反映並載入該部分物業的總代價。
- (6) 根據日期為2015年3月20日的營業執照第220214000031243號，吉林市匯金房地產開發有限公司以註冊資本人民幣50,000,000元成立，經營有效期由2013年3月4日至2016年2月1日。

根據日期為2015年3月16日的營業執照第220214000031067號，吉林市軟銀房地產開發有限公司以註冊資本人民幣50,000,000元成立，經營有效期由2013年2月1日至2036年1月31日。

根據日期為2015年7月15日的營業執照第220214000030007號，吉林吉微房地產開發有限公司以註冊資本人民幣20,000,000元成立，經營有效期由2012年9月26日至2018年9月20日。

- (7) 吾等獲提供由目標集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證有效、合法及可執行；
 - (ii) 吉林市匯金房地產開發有限公司、吉林市軟銀房地產開發有限公司及吉林吉微房地產開發有限公司為該物業之唯一合法土地使用者，並已就建造該物業自政府獲得有關證書及批准；
 - (iii) 吉林市匯金房地產開發有限公司、吉林市軟銀房地產開發有限公司及吉林吉微房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業被抵押，

附 錄 六

目 標 集 團 之 物 業 估 值

則吉林市匯金房地產開發有限公司、吉林市軟銀房地產開發有限公司及吉林吉微房地產開發有限公司須解除抵押或事先取得承押人同意；及

(iv) 國有土地使用權出讓合同所述全部土地出讓金已支付及結清。

(8) 根據目標集團提供之資料，業權和主要批准及牌照授出狀況如下：

國有土地使用權證	有
劃撥土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
測量報告	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

(9) 吾等估值時採用的住宅用地平均單價約每平方米人民幣12,000元，停車位的平均單價約人民幣140,000元至人民幣200,000元。

(10) 估值過程中，吾等已參考若干近期銷售交易，並就與該物業具有相似特徵的部分類似開發物業詢問報價。住宅用地的售價介乎每平方米人民幣9,000元至人民幣12,000元。戴德梁行採用的單價與所述銷售交易及報價參考一致。於得出主要假設時，吾等已對該等銷售交易的單價及報價參考作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模、樓層、差異及質素等因素。

附 錄 六

目 標 集 團 之 物 業 估 值

估值報告

第三類 — 目標集團於中國持作發展之物業

		於2018年 4月30日現況下 之市值	
物業	概況及租期	佔用詳情	
4. 中國吉林省吉林市 高新區綠洲•公元 在建部分	綠洲•公元建於一幅總地盤面積為370,065.88平方 米的地塊上，竣工後用於住宅及商業開發。 該物業包括綠洲•公元在建部分，規劃建築面 積詳情如下：	於估值日期，該物 業仍在建。	人民幣 217,000,000元 (目標集團 應佔100%權益： 人民幣 217,000,000元)
		概約 建築面積 (平方米)	
	用途		
	住宅	42,417.33	
	地下停車場	6,678.55	
	總計	<u><u>49,095.88</u></u>	
根據目標集團提供之資料，該物業計劃於2018 年竣工。			
上述地盤面積358,180.09平方米的部分土地擁 有土地使用權，可持作住宅及商業用途(參閱 附註1)。			
上述地盤面積11,885.79平方米的餘下部分土地 擁有土地使用權，分類為劃撥土地，可持作住 宅用途及組織／機構。土地使用年期無屆滿日 期(參閱附註1)。			

附錄六

目標集團之物業估值

附註：

- (1) 根據吉林省人民政府自2013年10月25日至2016年5月5日出具的八份國有土地使用權證，總地盤面積358,180.09平方米的該物業土地使用權已歸屬予吉林市匯金房地產開發有限公司(「匯金」)、吉林市軟銀房地產開發有限公司(「軟銀」)及吉林吉微軟件技術有限公司(「吉微」)作住宅及商業用途，詳情如下：

證書編號	土地使用年期 屆滿日期	用途	地點	受讓人	地盤面積 (平方米)
(2013)220204007381	2083年6月21日	住宅	第1(1)號地段	匯金	34,542.86
(2013)220204007382	2053年6月21日	商業	第1(1)號地段	匯金	353.44
(2014)220204001853	2083年6月21日	住宅	第1(2)號地段	匯金	163,160.73
(2014)220204001854	2053年6月21日	商業	第1(2)號地段	匯金	10,058.10
(2015)220204005592	2053年3月25日	商業	第2號地段	軟銀	27,999.73
(2015)220204005586	2053年3月25日	商業	第3號地段	軟銀	26,900.85
(2015)220204005601	2053年3月25日	商業	第4號地段	軟銀	26,199.99
(2016)220204001619	2053年6月21日	商業	第5號地段	吉微	68,964.39
總計					358,180.09

根據吉林省人民政府自2014年5月9日至2015年10月25日出具的三份劃撥國有土地使用權證，總地盤面積11,885.79平方米的該物業土地使用權已劃撥予吉林市匯金房地產開發有限公司(「匯金」)，詳情如下：

證書編號	土地使用年期 屆滿日期	用途	地點	受讓人	地盤面積 (平方米)
(2013)220204007383	已劃撥	住宅	第1(1)號地段	匯金	476.33
(2014)220204001855	已劃撥	住宅	第1(2)號地段	匯金	10,485.81
(2014)220204001856	已劃撥	組織／機構	第1(2)號地段	匯金	923.65
總計					11,885.79

- (2) 根據吉林市國土資源局與吉林市匯金房地產開發有限公司於2013年6月17日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2013)017號，該物業的土地使用權已訂約出讓予吉林市匯金房地產開發有限公司，詳情如下：

地點	：	高新區綠洲•公元第1(1)號地段
地盤面積	：	35,372.63平方米
用途	：	住宅、商業
地積比率	：	1.05
總建築面積	：	56,160.00平方米 (地面37,130.00平方米，地下19,030.00平方米)
土地出讓金	：	人民幣27,520,000元

附 錄 六

目 標 集 團 之 物 業 估 值

根據吉林市國土資源局與吉林市匯金房地產開發有限公司於2013年6月17日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2013)018號，該物業的土地使用權已訂約出讓予吉林市匯金房地產開發有限公司，詳情如下：

地點	：	高新區綠洲•公元第1(2)號地段
地盤面積	：	184,628.29平方米
用途	：	住宅、商業
地積比率	：	1.48
總建築面積	：	335,250.00平方米 (地面273,250.00平方米，地下62,000.00平方米)
土地出讓金	：	人民幣131,480,000元

根據吉林市國土資源局與吉林市拓宏投資有限公司於2013年3月19日訂立的國有土地使用權出讓合同第2013008號，該物業的土地使用權已訂約出讓予吉林市拓宏投資有限公司，詳情如下：

地點	：	高新區深圳東路第2號地段
地盤面積	：	27,999.73平方米
用途	：	商業
地積比率	：	1.50
總建築面積	：	54,600.00平方米
土地出讓金	：	人民幣21,680,000元

根據吉林市國土資源局與吉林市拓宏投資有限公司於2013年3月18日訂立的國有土地使用權出讓合同第2013009號，該物業的土地使用權已訂約出讓予吉林市拓宏投資有限公司，詳情如下：

地點	：	高新區深圳東路第3號地段
地盤面積	：	26,900.85平方米
用途	：	商業
地積比率	：	1.50
總建築面積	：	52,450.00平方米
土地出讓金	：	人民幣20,840,000元

根據吉林市國土資源局與吉林市拓宏投資有限公司於2013年3月18日訂立的國有土地使用權出讓合同第2013010號，該物業的土地使用權已訂約出讓予吉林市拓宏投資有限公司，詳情如下：

地點	：	高新區深圳東路第4號地段
地盤面積	：	26,199.99平方米
用途	：	商業
地積比率	：	1.50
總建築面積	：	51,090.00平方米
土地出讓金	：	人民幣20,320,000元

附錄六

目標集團之物業估值

根據吉林市國土資源局與吉林吉微軟件技術有限公司於2013年6月17日訂立的國有土地使用權出讓合同第[2013]019號，該物業的土地使用權已訂約出讓予吉林吉微軟件技術有限公司，詳情如下：

地點	:	高新區綠洲•公元第5號地段
地盤面積	:	68,964.39平方米
用途	:	商業
地積比率	:	1.50
總建築面積	:	133,440.00平方米 (地面103,440.00平方米，地下30,000.00平方米)
土地出讓金	:	人民幣53,090,000元

- (3) 根據吉林市規劃局出具的六份建設用地規劃許可證，該物業工地總地盤面積為370,058.29平方米，總建設規模為682,990.00平方米，符合城市規劃規定，詳情如下：

序號	證書編號	出具日期	項目名稱	地盤面積 (平方米)	建設規模 (平方米)
1	(2013)026	2013年8月19日	第1(2)號地段	35,370.00	56,160.00
2	(2013)039	2013年11月13日	第1(2)號地段	184,628.29	335,250.00
3	(2013)009	2013年4月26日	第2號地段	28,000.00	54,600.00
4	(2013)008	2013年4月26日	第3號地段	26,900.00	52,450.00
5	(2013)007	2013年4月26日	第4號地段	26,200.00	51,090.00
6	(2013)016	2013年7月10日	第5號地段	68,960.00	133,440.00
總計				370,058.29	682,990.00

- (4) 根據吉林市規劃局出具的兩份建設工程規劃許可證，建築面積為44,174.00平方米的開發項目之建築工程符合建築工程規定並獲批准，詳情如下：

序號	證書編號	出具日期	項目名稱	建設規模 (平方米)
1	(2013)026-1	2014年11月6日	第1(1)號地段1-12#棟樓宇	13,346.00
2	(2013)026-3	2014年11月6日	第1(1)號地段25-29#棟樓宇及S1區地下車庫	30,828.00
總計				44,174.00

- (5) 根據吉林市城鄉建設委員會出具的兩份建築工程施工許可證，建築面積為57,537.00平方米的開發項目之建築工程符合工程施工規定並獲批准，詳情如下：

序號	證書編號	出具日期	地點	建設規模 (平方米)
1	220204201411051101	2015年1月23日	第1(1)號地段	20,114.00
2	220204201411051102	2015年1月23日	第1(1)號地段	37,423.00
總計				57,537.00

附 錄 六

目 標 集 團 之 物 業 估 值

- (6) 目標集團表示，於估值日期，擬開發項目的開發成本總額約為人民幣109,815,269元，未投入開發成本總額約為人民幣102,837,539元。吾等估值時已計及有關成本。

- (7) 於竣工時，該物業市值估計約為人民幣402,000,000元。

- (8) 目標集團表示，總建築面積約18,556.26平方米的部分物業已簽訂多份總代價為人民幣162,214,112元的買賣協議。該物業的佔有權截至估值日期未交付買家。上述的估值已反映並計及該部分物業的總代價。

- (9) 根據日期為2015年3月20日的營業執照第220214000031243號，吉林市匯金房地產開發有限公司以註冊資本人民幣50,000,000元成立，經營有效期由2013年3月4日至2016年2月1日。

根據日期為2015年3月16日的營業執照第220214000031067號，吉林市軟銀房地產開發有限公司以註冊資本人民幣50,000,000元成立，經營有效期由2013年2月1日至2036年1月31日。

根據日期為2015年7月15日的營業執照第220214000030007號，吉林吉微房地產開發有限公司以註冊資本人民幣20,000,000元成立，經營有效期由2012年9月26日至2018年9月20日。

- (10) 吾等獲提供由目標集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證有效、合法及可執行；
- (ii) 吉林市匯金房地產開發有限公司、吉林市軟銀房地產開發有限公司及吉林吉微房地產開發有限公司為該物業之唯一合法土地使用者，並已就建造該物業自政府獲得有關證書及批准；
- (iii) 吉林市匯金房地產開發有限公司、吉林市軟銀房地產開發有限公司及吉林吉微房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業被抵押，則吉林市匯金房地產開發有限公司、吉林市軟銀房地產開發有限公司及吉林吉微房地產開發有限公司須解除抵押或事先取得抵押人同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同所述全部土地出讓金已支付及結清。

- (11) 根據目標集團提供之資料，業權和主要批准及牌照授出狀況如下：

國有土地使用權證	有
劃撥土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

- (12) 評估已竣工物業市值時，吾等採用的住宅用地平均單價約為每平方米人民幣6,200元至人民幣18,000元。

附 錄 六

目 標 集 團 之 物 業 估 值

- (13) 估值過程中，吾等已參考若干近期銷售交易，並就與該物業具有相似特徵的類似開發物業詢問報價。住宅用地的售價介乎每平方米人民幣5,900元至人民幣19,200元。戴德梁行採用的單價與所述銷售交易及報價參考一致。於得出主要假設時，吾等已對該等銷售交易的單價及報價參考作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模、樓層差異及質素等因素。

附錄六

目標集團之物業估值

估值報告

第四類 — 目標集團於中國持作未來開發之物業

物業	概況及租期	佔用詳情	於2018年 4月30日現況下 之市值
5. 中國吉林省吉林市 高新區綠洲•公元 作未來開發之土地 部分	綠洲•公元建於一幅總地盤面積為370,065.88平方 米的地塊上，竣工後用於商業及住宅開發。 該物業包括綠洲•公元作未來開發之土地部 分，建議開發的計劃建築面積詳情如下：	於估值日期，該物 業為空地。	人民幣 760,000,000元 (目標集團 應佔100%權益： 人民幣 760,000,000元)
	用途	概約 建築面積 (平方米)	
	住宅	249,826.00	
	零售	16,023.00	
	辦公室	106,255.00	
	SOHO區	36,000.00	
	地下停車場	84,628.00	
	配套設施	3,275.00	
	地面小計	388,835.00	
	地下小計	107,172.00	
	總計	496,007.00	

根據目標集團提供的資料，建議開發計劃於2022年竣工。

根據國有土地使用權出讓合同，該物業可開發地面建築面積不得超過459,391.52平方米。[目標]集團表示，上述地面建築面積其中388,835.00平方米已獲建築工程規劃許可證批准，其餘70,556.52平方米的建築工程規劃許可證申請有待批准。

上述地盤面積358,180.09平方米的部分土地擁有土地使用權，可持作住宅及商業用途(參閱附註1)。

上述地盤面積11,885.79平方米的餘下部分土地擁有土地使用權，分類為劃撥土地，可持作住宅用途及組織／機構。土地使用年期無屆滿日期(參閱附註1)。

附錄六

目標集團之物業估值

附註：

- (1) 根據吉林省人民政府自2013年10月25日至2016年5月5日出具的八份國有土地使用權證，總地盤面積358,180.09平方米的該物業土地使用權已歸屬予吉林市匯金房地產開發有限公司(「匯金」)、吉林市軟銀房地產開發有限公司(「軟銀」)及吉林吉微軟件技術有限公司(「吉微」)作住宅及商業用途，詳情如下：

證書編號	土地使用年期 屆滿日期	用途	地點	受讓人	地盤面積 (平方米)
(2013)220204007381	2083年6月21日	住宅	第1(1)號地段	匯金	34,542.86
(2013)220204007382	2053年6月21日	商業	第1(1)號地段	匯金	353.44
(2014)220204001853	2083年6月21日	住宅	第1(2)號地段	匯金	163,160.73
(2014)220204001854	2053年6月21日	商業	第1(2)號地段	匯金	10,058.10
(2015)220204005592	2053年3月25日	商業	第2號地段	軟銀	27,999.73
(2015)220204005586	2053年3月25日	商業	第3號地段	軟銀	26,900.85
(2015)220204005601	2053年3月25日	商業	第4號地段	軟銀	26,199.99
(2016)220204001619	2053年6月21日	商業	第5號地段	吉微	68,964.39
總計					358,180.09

根據吉林省人民政府自2014年5月9日至2015年10月25日出具的三份劃撥國有土地使用權證，總地盤面積11,885.79平方米的該物業土地使用權已劃撥予吉林市匯金房地產開發有限公司(「匯金」)，詳情如下：

證書編號	土地使用年期 屆滿日期	用途	地點	受讓人	地盤面積 (平方米)
(2013)220204007383	已劃撥	住宅	第1(1)號地段	匯金	476.33
(2014)220204001855	已劃撥	住宅	第1(2)號地段	匯金	10,485.81
(2014)220204001856	已劃撥	組織／機構	第1(2)號地段	匯金	923.65
總計					11,885.79

- (2) 根據吉林市國土資源局與吉林市匯金房地產開發有限公司於2013年6月17日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2013)017號，該物業的土地使用權已訂約出讓予吉林市匯金房地產開發有限公司，詳情如下：

地點	：	高新區綠洲•公元第1(1)號地段
地盤面積	：	35,372.63平方米
用途	：	住宅、商業
地積比率	：	1.05
總建築面積	：	56,160.00平方米 (地面37,130.00平方米，地下19,030.00平方米)
土地出讓金	：	人民幣27,520,000元

根據吉林市國土資源局與吉林市匯金房地產開發有限公司於2013年6月17日訂立的國有土地使用權出

附 錄 六

目 標 集 團 之 物 業 估 值

讓合同第(2013)018號，該物業的土地使用權已訂約出讓予吉林市匯金房地產開發有限公司，詳情如下：

地點	：	高新區綠洲•公元第1(2)號地段
地盤面積	：	184,628.29平方米
用途	：	住宅、商業
地積比率	：	1.48
總建築面積	：	335,250.00平方米 (地面273,250.00平方米，地下62,000.00平方米)
土地出讓金	：	人民幣131,480,000元

根據吉林市國土資源局與吉林市拓宏投資有限公司於2013年3月19日訂立的國有土地使用權出讓合同第2013008號，該物業的土地使用權已訂約出讓予吉林市拓宏投資有限公司，詳情如下：

地點	：	高新區深圳東路第2號地段
地盤面積	：	27,999.73平方米
用途	：	商業
地積比率	：	1.50
總建築面積	：	54,600.00平方米
土地出讓金	：	人民幣21,080,000元

根據吉林市國土資源局與吉林市拓宏投資有限公司於2013年3月18日訂立的國有土地使用權出讓合同第2013009號，該物業的土地使用權已訂約出讓予吉林市拓宏投資有限公司，詳情如下：

地點	：	高新區深圳東路第3號地段
地盤面積	：	26,900.85平方米
用途	：	商業
地積比率	：	1.50
總建築面積	：	52,450.00平方米
土地出讓金	：	人民幣20,840,000元

根據吉林市國土資源局與吉林市拓宏投資有限公司於2013年3月18日訂立的國有土地使用權出讓合同第2013010號，該物業的土地使用權已訂約出讓予吉林市拓宏投資有限公司，詳情如下：

地點	：	高新區深圳東路第4號地段
地盤面積	：	26,199.99平方米
用途	：	商業
地積比率	：	1.50
總建築面積	：	51,090.00平方米
土地出讓金	：	人民幣20,320,000元

根據吉林市國土資源局與吉林吉微軟件技術有限公司於2013年6月17日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2013)019號，該物業的土地使用權已訂約出讓予吉林吉微軟件技術有限公司，詳情如下：

地點	：	高新區綠洲•公元第5號地段
地盤面積	：	68,964.39平方米
用途	：	商業
地積比率	：	1.50
總建築面積	：	133,440.00平方米 (地面103,440.00平方米，地下30,000.00平方米)
土地出讓金	：	人民幣53,090,000元

附錄六

目標集團之物業估值

- (3) 根據吉林市規劃局出具的六份建設用地規劃許可證，該物業工地總地盤面積為370,058.29平方米，總建設規模為682,990.00平方米，符合城市規劃規定，詳情如下：

序號	證書編號	出具日期	項目名稱	地盤面積 (平方米)	建設規模 (平方米)
1	(2013)026	2013年8月19日	第1(2)號地段	35,370.00	56,160.00
2	(2013)039	2013年11月13日	第1(2)號地段	184,628.29	335,250.00
3	(2013)009	2013年4月26日	第2號地段	28,000.00	54,600.00
4	(2013)008	2013年4月26日	第3號地段	26,900.00	52,450.00
5	(2013)007	2013年4月26日	第4號地段	26,200.00	51,090.00
6	(2013)016	2013年7月10日	第5號地段	68,960.00	133,440.00
總計				370,058.29	682,990.00

- (4) 根據吉林市規劃局出具的19份建設工程規劃許可證，建築面積為590,023.00平方米的開發項目之建築工程符合建築工程規定並獲批准，詳情如下：

序號	證書編號	出具日期	項目名稱	建設規模 (平方米)
1	(2013)026-1	2014年11月6日	第1(1)號地段1-12#棟樓宇	13,346.00
2	(2013)026-2	2014年11月6日	第1(1)號地段13-24#棟樓宇	13,363.00
3	(2013)026-3	2014年11月6日	第1(1)號地段25-29#棟樓宇及S1區地下車庫	30,828.00
4	(2013)009-2	2014年10月30日	第2號地段S1區及S2區2#、3#及4#棟樓宇 軟件研發Soho中心	16,400.00
5	(2013)039-1		第1(2)號地段50-53#及55-62#棟樓宇	8,520.00
6	(2013)039-2		第1(2)號地段63#、65-73#及75-76#棟樓宇	6,221.00
7	(2013)039-3		第1(2)號地段77-83#及85-89#棟樓宇	6,531.00
8	(2013)039-4		第1(2)號地段90-93#及95-102#棟樓宇	7,944.00
9	(2013)039-5		第1(2)號地段103#、105-113#及 115-116#棟樓宇	16,168.00
10	(2013)039-6		第1(2)號地段117-123#及125-129#棟樓宇	7,944.00
11	(2013)039-7		第1(2)號地段130-133#及135-152#棟樓宇	7,944.00
12	(2013)039-8		第1(2)號地段153#、155-163#及 165-166#棟樓宇	107,713.00
13	(2013)039-9		第1(2)號地段S1-S3區及 S5-S6區167-173#棟樓宇	129,933.00
14	(2013)039-10		第1(2)號地段地下P1-P3段S7-S8區樓宇	6,322.00
15	(2013)039-11		第1(2)號地段地下P5及P6段	35,141.00
16	(2013)008	2014年10月30日	第3號地段1-8#棟樓宇及S3區地下車庫	29,570.00
17	(2013)007-2	2014年10月30日	第4號地段6-10#棟樓宇及S4區地下車庫	40,317.00
18	(2013)016-2-(1)	2014年10月30日	第5號地段5-16#棟樓宇軟件研發Soho中心	24,500.00
19	(2013)016-2-(2)	2014年10月30日	第5號地段17-24#棟樓宇及S5區地下車庫	81,318.00
總計				590,023.00

附錄六

目標集團之物業估值

(5) 於竣工時，該物業市值估計約為人民幣3,958,000,000元。

(6) 根據日期為2015年3月20日的營業執照第220214000031243號，吉林市匯金房地產開發有限公司以註冊資本人民幣50,000,000元成立，經營有效期由2013年3月4日至2016年2月1日。

根據日期為2015年3月16日的營業執照第220214000031067號，吉林市軟銀房地產開發有限公司以註冊資本人民幣50,000,000元成立，經營有效期由2013年2月1日至2036年1月31日。

根據日期為2015年7月15日的營業執照第220214000030007號，吉林吉微房地產開發有限公司以註冊資本人民幣20,000,000元成立，經營有效期由2012年9月26日至2018年9月20日。

(7) 吾等獲提供目標集團中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

(i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證有效、合法及可執行；

(ii) 吉林市匯金房地產開發有限公司、吉林市軟銀房地產開發有限公司及吉林吉微房地產開發有限公司為該物業之唯一合法土地使用者，並已就建造該物業自政府獲得有關證書及批准；

(iii) 吉林市匯金房地產開發有限公司、吉林市軟銀房地產開發有限公司及吉林吉微房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業被抵押，則吉林市匯金房地產開發有限公司、吉林市軟銀房地產開發有限公司及吉林吉微房地產開發有限公司須解除抵押或事先取得承押人同意；及

(iv) 國有土地使用權出讓合同所述全部土地出讓金已支付及結清。

(8) 根據目標集團提供之資料，業權和主要批准及牌照授出狀況如下：

國有土地使用權證	有
劃撥國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

(9) 吾等估值採用的樓面地價約為每平方米人民幣1,654元。

(10) 估值過程中，吾等已參考若干近期有同類物業特徵的土地交易。該等交易中樓面地價介乎每平方米人民幣887元至人民幣2,279元。戴德梁行採用的樓面地價與所述土地交易一致。於得出主要假設時，吾等已對該等樓面地價作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、規模及容積率等因素。

附 錄 六

目 標 集 團 之 物 業 估 值

估值證書

第五類 — [目標]集團於中國租賃及佔用之物業

物業	概況及租期	於2018年 4月30日現況下 之市值
6. 中國吉林省吉林市 高新區綠洲•公元 綠化區	該物業包括總地盤面積30,000平方米的綠洲•公元綠化區	無商業價值

[目標]集團佔用該物業作綠化用途。

該物業由吉林高新技術產業開發區管理委員租予吉林市軟銀華睿投資有限公司，租期由2013年7月1日至2063年6月30日，整個租賃期總租金為人民幣52,980,000元。

根據中國法律意見，租賃已於相關部門登記且為有效。

附錄七 本公司組織章程文件及開曼群島公司法概要

以下為本公司組織章程大綱及公司章程若干條文以及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於2008年4月21日根據開曼群島1961年第3號法例（經綜合及修訂）第22章公司法（「公司法」）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的章程文件包括經修訂及重列的組織章程大綱（「大綱」）及經修訂及重列的公司章程（「公司章程」）。

1. 組織章程大綱

- (a) 大綱列明（其中包括）本公司股東的責任以其當時各自持有股份的未繳股款（如有）為限，本公司的成立宗旨並無限制（包括作為一家投資公司），且根據公司法第27(2)條規定，不論是否符合公司利益，本公司須擁有並能夠行使作為具有充分行為能力的自然人所應有的全部職責。鑑於本公司為獲豁免公司，除為促進本公司於開曼群島以外地區的業務外，本公司不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易。
- (b) 本公司可通過特別決議案修改大綱訂明的宗旨、權力或其他事項。

2. 公司章程

公司章程於[●]獲[有條件]採納[並於[編纂]生效]，其若干條文概述如下：

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司的股本包括普通股。

(ii) 更改現有股份或股份類別的權利

在公司法的規限下，倘本公司股本在任何時間分拆為不同股份類別，除非該類別股份的發行條款另有規定，否則股份或任何類別股份所附全部或任何特權可由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或由該類別股份持有人於另行召開的股東大會通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除。公司章程

附錄七 本公司組織章程文件及開曼群島公司法概要

有關股東大會的規定經必要修訂後，將適用於該等另行召開的股東大會，惟大會所需法定人數（續會除外）須為至少持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值三分之一的兩位人士，任何續會的法定人數為兩名親自或委派代表出席的持有人（不論所持股份數目）。該類別股份的每位持有人每持有一股該類別股份可投一票。

除非有關股份的發行條款所附權利另有明文規定，否則賦予任何股份或類別股份持有人的特權均不會因增設或發行與該等股份享有相同地位的額外股份而視作已變更。

(iii) 股本變更

本公司可藉股東通過普通決議案以：

- (i) 透過增設新股份增加股本；
- (ii) 將全部或任何股本合併為面額高於現有股份的股份；
- (iii) 將股份分拆為數個類別，並將本公司於股東大會釐定或董事可能釐定的任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權、條件或限制附於該等股份；
- (iv) 將股份或任何該等股份分拆為面額低於大綱規定的股份；或
- (v) 註銷任何於決議案通過當日尚未獲承購的股份，並按註銷股份的數額削減股本金額。

本公司可通過特別決議案以任何方式削減股本或任何資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(iv) 股份轉讓

所有股份轉讓須以一般或通用格式或香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）訂明的格式或董事會批准的其他格式的轉讓書進行，可親筆簽署，或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則可親筆或以機印方式簽署或以董事會不時批准的其他方式簽署。

轉讓書須由轉讓人及承讓人或其代表簽署，惟董事會可豁免承讓人簽署轉讓書。有關股份以承讓人名義載入股東名冊前，轉讓人仍須被視為股份持有人。

附錄七 本公司組織章程文件及開曼群島公司法概要

董事會可全權酌情隨時將股東總名冊的任何股份轉移至分冊，或將分冊的任何股份轉移至總名冊或任何其他分冊。

除非已向本公司繳付董事釐定的費用(不超過聯交所可能釐定的應付金額上限)、轉讓書已妥為蓋上釐印(如適用)並僅涉及一類股份，且連同有關股票及董事會可合理要求以顯示轉讓人轉讓權的其他證明(倘轉讓書由若干其他人士代其簽署，則該人士之授權證明)送交有關登記處或註冊辦事處或存放股東總名冊的其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓書。

以廣告方式在報章或以聯交所規定的任何其他方式發出通告後，可暫停及停止辦理股份過戶登記，時間及限期由董事會釐定。在任何年度內，停止辦理股份過戶登記的時間合共不得超過三十(30)天。

在上文所述之規限下，繳足股份概不附帶任何轉讓限制，本公司於股份並無留置權。

(v) 本公司購買本身股份的權力

公司法及公司章程授權本公司在若干限制下購買本身股份，且董事會僅可根據聯交所不時訂立的任何適用規定代表本公司行使該權力。

倘本公司購入可贖回股份進行贖回，並非透過市場或以投標方式作出的購買則須以本公司於股東大會釐定的最高價格為限。倘以投標方式購買，則全體股東均須有投標權。

(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

公司章程並無關於附屬公司擁有本公司股份的規定。

(vii) 催繳股款及沒收股份

董事會可不時向股東催繳按股份面值或溢價計算的彼等各自所持股份尚未繳付的款項。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會可能同意接受的利率(不超過年息二十(20)厘)支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項的利息，但董

附錄七 本公司組織章程文件及開曼群島公司法概要

事會可豁免繳付全部或部分利息。倘董事會認為適當，可從任何願意預繳股款的股東收取其所持股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或應付的分期股款（以現金或現金等值繳付）。本公司可就預繳的全部或任何款項按董事會可能釐定的利率（如有）支付利息。

倘股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於十四(14)個完整日的通知，要求該股東支付所欠的催繳股款，連同任何可能已累計並可能繼續累計至實際付款日期的利息，並聲明若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份可被沒收。

倘未遵從有關通知的規定，則該通知所涉股份於其後可隨時，在通知所要求的款項支付前，由董事會通過決議案沒收。沒收將包括沒收前有關被沒收股份已宣派但並未實際支付的所有股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為被沒收股份的股東，惟彼仍有責任向本公司支付截至沒收當日就該等股份應付予本公司的全部款項，連同（倘董事會酌情要求）自沒收當日至實際付款日期的有關利息，利率由董事會釐定，惟不超過年息二十(20)厘。

(b) 董事

(i) 委任、退任及免職

在每屆股東週年大會上，當時三分之一董事（若人數並非三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數）須輪值退任，惟各董事須於股東週年大會至少每三年告退一次。輪值退任的董事包括有意退任且不參加膺選連任的任何董事。退任的董事須為自上次獲選連任或聘任後任期最長者，但若數名人士於同日出任或獲選連任，則以抽籤決定須退任的董事（除非彼等另行協定）。

董事及替任董事均毋須持有本公司股份以符合資格。此外，公司章程並無規定董事到達某一年齡上限時須退任。

附錄七 本公司組織章程文件及開曼群島公司法概要

董事有權委任任何人士為董事，填補董事會臨時空缺或作為現時董事會的新增成員。任何獲委任填補臨時空缺的董事任期至其獲委任後的首次股東大會為止，屆時可膺選連任，而獲委任新加入現時董事會的任何董事，任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，屆時合資格膺選連任。

本公司可通過普通決議案將任期未滿的董事免職（惟不影響該董事就其與本公司訂立的任何合約遭違反而可能提出索賠的權利），而本公司股東可通過普通決議案委任另一名人士取代其職務。除非本公司於股東大會上另有決定，否則董事人數不得少於兩名。董事人數並無上限。

董事須在下列情況下離任：

(aa) 董事以書面通知向本公司呈辭；

(bb) 董事神志不清或身故；

(cc) 董事無特別理由而連續六(6)個月缺席董事會會議且董事會議決將其撤職；

(dd) 董事破產或收到接管令或暫停還債或與債權人達成還款安排協議；

(ee) 法律禁止其出任董事；或

(ff) 根據任何法律條文不再出任董事或根據公司章程將其撤職。

董事會可委任其一名或多名成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會釐定，且董事會可撤銷或終止該等委任。董事會可將任何權力、授權及酌情權授予由該董事或該等董事及董事會認為合適的其他人士組成的委員會，並可不時就任何人士或目的全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟以此方式成立的各委員會行使獲授權力、授權及酌情權時，須遵守董事會不時訂立的任何規定。

(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力

根據公司法及大綱和公司章程的規定，及在賦予任何股份或任何類別股份持有人的特權的規限下，任何股份可(a)連同董事可決定有關股息、投票權、歸還股

附錄七 本公司組織章程文件及開曼群島公司法概要

本或其他方面的權利或限制，或(b)按本公司或有關持有人可選擇贖回股份的條款予以發行。

董事會可發行認股權證，授權其持有人按董事會決定的條款認購本公司股本中任何類別的股份或證券。

在遵照公司法、公司章程及(如適用)聯交所的規定，且不影響任何股份或任何類別股份當時所附的任何特權或限制的情況下，本公司所有未發行股份由董事會處置，董事會可全權酌情按其認為適當的時間、代價、條款及條件向其認為適當的人士提呈發售、配發、授出購股權或以其他方式處置股份，惟股份不得以折讓價發行。

在配發、提呈發售、授出購股權或處置股份時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於董事會認為尚未辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈發售、授出購股權或出售股份即屬違法或不可行的任何地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。因上述者而受影響的股東在任何情況下概不屬或被視為另一類別股東。

(iii) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力

公司章程並無載列關於出售本公司或任何附屬公司資產的明確規定，惟董事可行使及執行本公司可行使、辦理或批准的一切權力及事宜，該等權力及事宜並非公司章程或公司法規定須由本公司於股東大會上行使或辦理者。

(iv) 借貸權力

董事會可行使本公司全部權力籌措或借貸款項，及將本公司全部或任何部分業務、物業與資產及未催繳股本按揭或抵押，並在公司法的規限下，發行本公司的債權證、債券及其他證券(不論直接或以作為本公司或任何第三方的任何債項、負債或承擔的附屬抵押品方式)。

(v) 酬金

本公司可於股東大會上釐定董事的一般酬金，有關酬金(除經投票通過的決議案另有規定外)將按董事會協定的比例及方式分派予董事，如未能達成協議，則由

附錄七 本公司組織章程文件及開曼群島公司法概要

各董事平分，惟任何董事任職時間短於整段有關受薪期間，僅可按任職時間比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債權證的獨立會議或履行董事職務時合理預期產生或已產生的所有旅費、酒店費及其他額外開支。

倘任何董事應要求為本公司前往海外公幹或旅居海外，或提供董事會認為超逾董事日常職責範圍的服務，董事會可決定向該董事支付額外酬金，作為董事一般酬金以外的報酬或代替該等一般酬金。倘執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員，則可收取董事會不時釐定的酬金、其他福利及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員（本段及下段均包括可能或曾經擔任本公司或任何附屬公司高級行政職位或任何受薪職務的現任董事或前任董事）及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何此類人士，設立或同意或聯同其他公司（本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司）設立退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的任何計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須或毋須受任何條款或條件限制下支付、訂立協議支付或授出可撤回或不可撤回的退休金或其他福利予僱員及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或彼等供養的人士根據上段所述計劃或基金可享有者（如有）以外的退休金或福利。在董事會認為適當的情況下，上述退休金或福利可在僱員實際退休前、預計實際退休時或實際退休時或之後隨時授予僱員。

(vi) 離職補償或付款

根據公司章程，凡向任何董事或前任董事支付款項作為離職補償或有關其退任的代價（並非董事根據合約規定而享有者），須由本公司於股東大會批准。

附錄七 本公司組織章程文件及開曼群島公司法概要

(vii) 給予董事的貸款及貸款擔保

倘在香港法例第622章公司條例禁止的情況下，本公司不得直接或間接向董事或其緊密聯繫人作出任何貸款，猶如本公司為於香港註冊成立的公司。

(viii) 披露於與本公司或其任何附屬公司所訂立合約中的權益

董事可於在職期間兼任本公司任何其他有酬勞的職務或職位（惟不可擔任本公司核數師），任期及有關條款由董事會決定，除公司章程指明或規定的任何酬金外，董事還可收取兼任其他職位的額外酬金。董事可出任或擔任本公司創辦或擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級職員職位，或於該等公司擁有權益，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級職員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取的任何酬金、溢利或其他利益。董事會亦可以其認為適當的各種方式行使本公司持有或擁有的任何其他公司的股份所賦予的投票權（包括投票贊成任命董事為該等其他公司的董事或高級職員的任何決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級職員支付的酬金）。

任何董事或建議委任或候任董事概不應因其董事職位而失去與本公司訂立有關兼任有酬勞職位或職務的合約、或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格。該等合約或董事於其中以任何方式擁有利益關係的任何其他合約或安排亦不得因此撤銷，而參與訂約或有此利益關係的董事毋須因其董事職務或由此而建立的信託關係，向本公司或股東交代由任何此等合約或安排所獲得的酬金、溢利或其他利益。董事若知悉其於與本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中有任何直接或間接的利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會議上申明其利益性質。若董事其後方知其與該合約或安排有利益關係，或在任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會議上申明利益性質。

董事不得就批准其或其任何緊密聯繫人有重大利益關係的合約、安排或其他建議的董事會決議案投票（亦不得計入法定人數內），惟此限制不適用於下列事項：

- (aa) 就應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益由其或其任何緊密聯繫人借出的款項或其或其任何緊密聯繫人招致或

附錄七 本公司組織章程文件及開曼群島公司法概要

承擔的債務而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；

- (bb) 就董事本身或其緊密聯繫人本身根據一項擔保或彌償保證或透過提供擔保而承擔全部或部分責任(不論個別或共同承擔)的本公司或其任何附屬公司債務或承擔而向第三方提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (cc) 有關發售本公司或本公司可能創辦或擁有其中權益的任何其他公司的股份或債權證或其他證券以供認購或購買而董事或其緊密聯繫人因參與是次發售的包銷或分包銷而擁有權益的任何合約或安排；
- (dd) 董事或其緊密聯繫人僅因持有本公司的股份或債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司的股份或債權證或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排；或
- (ee) 任何有關採納、修訂或執行購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或本公司或任何附屬公司董事、其緊密聯繫人及僱員而設的其他安排的建議或安排，而該等建議或安排並無授予董事或其緊密聯繫人任何與該等計劃或基金有關的類別人士一般所無的特權或利益。

(c) 董事會議事程序

董事會可於其認為合適時舉行處理事務的會議、休會及制訂會議規章。在任何會議上提出的事項須由大多數票贊成決定。倘出現同票情況，會議主席擁有額外或決定票。

(d) 修訂組織章程文件及本公司名稱

本公司可在股東大會上通過特別決議案廢除、更改或修訂公司章程。公司章程訂明，更改大綱條文、修訂公司章程或更改本公司的名稱均須以特別決議案進行。

(e) 股東大會

(i) 特別及普通決議案

本公司特別決議案須獲有權並親自投票的股東或(若股東為公司)彼等正式授

附錄七 本公司組織章程文件及開曼群島公司法概要

權代表或(若允許委任代表)受委代表於根據公司章程正式發出通知舉行的股東大會上以不少於四分之三的大多數票通過。

根據公司法，任何特別決議案的副本須於通過後十五(15)日內提交開曼群島公司註冊處處長。

根據公司章程，普通決議案指於根據公司章程正式發出通知舉行的股東大會上獲有權並親自投票的本公司股東或(若股東為公司)彼等正式授權代表或(若允許委任代表)受委代表以簡單大多數票通過的決議案。

(ii) 表決權及要求投票表決的權利

在任何股份當時所附的任何表決專有權利或限制的規限下，於任何股東大會上如以投票方式表決，每位親自或委派受委代表出席的股東(若股東為公司，則其正式授權代表)每持有一股繳足股份可投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就股份繳付或入賬列為繳足的股款，就上述情況而言不得作繳足股款論。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其票。

除會議主席可本著真誠通過舉手表決將純粹與程序或行政有關的決議案付諸表決，而據此每名親身出席的股東(若股東為公司，則其正式授權代表)或受委代表可投一票外，於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決，惟倘股東為結算所(或其代名人)而委任超過一名受委代表，則各名代表可舉手表決一票。

倘本公司股東為一家獲認可結算所(或其代名人)，則可授權其認為合適的一名或多名人士於本公司任何大會或任何類別的股東大會上擔任代表，惟倘超過一名人士獲此授權，則該授權須列明各獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據該規定獲授權的人士應視作已獲正式授權而毋須出具其他有關證據，且應有權代表該獲認可結算所(或其代名人)行使相同權力(倘通過舉手表決，則包括個別舉手表決的權利)，猶如其為本公司股份的登記持有人。

倘本公司得悉任何股東根據聯交所規則須就本公司任何特定決議案放棄投票

附錄七 本公司組織章程文件及開曼群島公司法概要

或被限制只能就本公司某項決議案投贊成票或反對票，而該名股東或其代表作出與該項規定或限制相抵觸的任何投票將不獲計算在內。

(iii) 股東週年大會

本公司每年須舉行一次股東週年大會，舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五(15)個月或採納公司章程日期超過十八(18)個月，除非較長的期間不會違反聯交所規則。

(iv) 會議通知及會議議程

股東週年大會須於發出不少於足二十一(21)日及不少於足二十(20)個營業日的通知後召開。所有其他股東大會則須於發出至少足十四(14)日及不少於足十(10)個營業日的通知後召開，兩者均不包括送達或視作送達通知之日及發出之日。通知必須說明會議時間和地點及將於會上審議的決議案詳情，如欲商議特別事項，則說明事項的一般性質。

此外，各股東大會的通知須發給本公司的全體股東(在公司章程條文或其持有股份的發行條款下無權收取本公司通知之股東除外)及(其中包括)本公司當時的核數師。

任何人士根據公司章程收到或發出的任何通知，均可派遣專人向本公司任何股東發出或送遞通知、透過郵遞方式寄送至有關股東的登記地址或根據聯交所規定以刊登報章公告發出或送遞通知。遵照開曼群島法律及聯交所規則的規定，本公司亦可以電子方式向任何股東發出或送遞通知。

於股東特別大會及股東週年大會上處理的所有事項均被視為特別事項，惟下列於股東週年大會上處理的事項則被視為普通事項：

- (aa) 宣派及批准股息；
- (bb) 考慮並採納賬目及資產負債表、董事報告及核數師報告；
- (cc) 選舉替補退任董事的董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級職員；

附錄七 本公司組織章程文件及開曼群島公司法概要

(ee) 釐定董事及核數師的薪酬；

(ff) 授予董事任何授權或權力，以提呈發售、配發、授出購股權或以其他方式處置佔不超過本公司現有已發行股本面值百分之二十(20%)的未發行股份；及

(gg) 授予董事任何授權或權力購回本公司證券。

(v) 會議及其他類別會議的法定人數

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任大會主席。

股東大會的法定人數須為兩名親自出席且有投票權的股東(若股東為公司，則為其正式授權代表)或受委代表。為批准修訂某類別股份權利而另行召開的類別會議(續會除外)所需的法定人數為持有該類別已發行股份面值至少三分之一的兩名人士或受委代表。

(vi) 受委代表

任何有權出席本公司會議及於會上投票的本公司股東，均有權委任其他人士作為受委代表，代其出席會議及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的代表代其出席本公司股東大會或任何類別會議及於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東，且應有權代表個人股東行使其代表的股東可行使的相同權力。此外，受委代表有權代表公司股東行使其代表的股東可行使的相同權力(猶如其為個人股東)。股東可親自(若股東為公司，則其正式授權代表)或由受委代表投票。

(f) 賬目及核數

董事會須安排保存真實賬目，記錄本公司進出款項及有關收支及本公司的物業、資產、信貸及負債的事宜和公司法規定的或對真實公平地反映本公司的狀況及解釋各項交易而言屬必需的所有其他事宜。

會計紀錄須保存於註冊辦事處或董事會指定的一處或多處其他地方，並須經常公開接受董事查閱。除董事以外，其他股東無權查閱本公司的任何會計紀錄或賬簿或檔

附錄七 本公司組織章程文件及開曼群島公司法概要

案(惟法律賦予權利或董事會或本公司在股東大會授權者除外)。然而，獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒介於其註冊辦事處提供須予提供的賬簿或當中部分的副本。

須在會議日期前不少於二十一(21)日準備好擬在本公司股東大會上向本公司展示的每份資產負債表及損益賬(包括法律要求隨附的每份文件)的副本，連同董事報告的打印副本及核數師報告副本，同時，根據公司章程條文向每位有權收到本公司股東大會通知的人士寄發股東週年大會通知；但在遵從所有適用法律(包括聯交所規則)的前提下，本公司可向該等人士寄發概述本公司年度賬目及董事報告的財務報表摘要作為代替，惟任何該等人士均可透過向本公司發出書面通知，要求本公司向其寄發除財務報表摘要外的本公司年度財務報表及董事報告整套打印副本。

在每年股東週年大會上或其後的股東特別大會上，股東須委任一名核數師對本公司的賬目進行審計，該核數師的任期直至下屆股東週年大會結束為止。核數師酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師按照公認核數準則進行審核。前述公認核數準則可為開曼群島以外國家或司法權區的核數準則。核數師須按照公認核數準則編撰有關報告書，並於股東大會上向股東提呈。

(g) 股息及其他分派方法

本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派的股息不得超過董事會建議宣派的數額。

公司章程規定股息可自本公司的利潤(已實現或未實現)或自任何從利潤撥出而董事認為不再需要的儲備中作出宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可自根據公司法為此目的批准的股份溢價賬或任何其他基金或賬目作出宣派及派付。

附錄七 本公司組織章程文件及開曼群島公司法概要

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i)一切股息須按派息股份的已繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款不會視為股份的已繳股款及(ii)一切股息須按派發股息的任何部分期間的已繳股款比例分配及派付。如股東欠付本公司催繳股款或其他款項，則董事可將所欠的全部數額(如有)自本公司應付予彼等的或有關任何股份的任何股息或其他款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可進一步決定(a)配發入賬列為繳足的股份以代替派發全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東有權選擇以現金代替配發收取有關股息(或其中一部分)，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或董事會認為適當的部分股息。

本公司亦可根據董事會的建議通過普通決議案就本公司任何特定的一次股息議決配發入賬列為繳足的股份作為全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他應付款項可以支票或股息單的形式支付，並寄往持有人的登記地址，或如屬聯名持有人，則寄往就股份名列本公司股東名冊首位的持有人於名冊上所示的地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面指示的人士的地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，或如屬聯名持有人，則為名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險概由彼等承擔，而銀行就有關支票或股息單付款後，本公司即已解除該項責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士可發出該等聯名持有人就所持股份收到的任何股息或其他款項或獲分配財產的有效收據。

如董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收

附錄七 本公司組織章程文件及開曼群島公司法概要

益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司就或有關任何股份應付的股息或其他款項概不附帶由本公司承擔的利息。

(h) 查閱公司紀錄冊

除非根據公司章程暫停辦理股份過戶登記，否則根據公司章程，股東名冊及股東名冊分冊必須於營業時間在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的其他地點免費供股東查閱最少兩(2)小時，而任何其他人士在繳付最高不超過2.50港元的費用或董事會指明的較低金額後亦可查閱，倘在存置股東名冊分冊的辦事處查閱，則須先繳付最高不超過1.00港元或董事會指明的較低金額的費用。

(i) 涉及少數股東遭欺詐或壓制的權利

公司章程並無關於少數股東在遭欺詐或壓制時可行使權利的規定。然而，開曼群島法律載有保障本公司股東的若干濟助規定，概要載於本附錄第3(f)段。

(j) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自願清盤的決議案須為特別決議案。

根據清盤當時任何類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制：

- (i) 倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產足以償還清盤開始時的全部繳足股本有餘，則剩餘的資產將根據該等股東各自所持已繳股份的數額按比例同等地分配；及
- (ii) 倘本公司清盤而可供分配予股東的資產不足以償還全部已繳股本，則該等資產的損失將盡可能根據開始清盤時股東分別持有已繳或應已繳付股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤(不論為自願清盤或遭法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物分

附錄七 本公司組織章程文件及開曼群島公司法概要

派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產，且清盤人可就前述分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得類似授權的情況下，將任何部分資產授予獲得類似授權的清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

(k) 認購權儲備

公司章程規定，如公司法未予禁止及在遵守公司法的情況下，倘本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證獲行使時認購價與股份面值之間的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司根據公司法在開曼群島註冊成立，因此依據開曼群島法例經營。下文載列開曼群島公司法若干條文概要，但此舉並非意圖涵蓋所有適用的條文及例外情況，或成為對開曼群島公司法及稅項的所有事項的完整概覽（此等條文可能與利益當事人更為熟識的司法權區的同類條文有所差異）：

(a) 公司經營

作為一家獲豁免公司，本公司的經營必須主要在開曼群島以外進行。本公司須每年將其年度收益狀況向開曼群島公司註冊處處長備案，並繳付根據其法定股本數額而定的一筆費用。

(b) 股本

公司法規定若一家公司不論為換取現金或為其他目的以溢價發行股份，應將相當於該等股份溢價總額的數額轉入一個稱為「股份溢價賬」的賬目。對於公司根據任何安排而作為收購或註銷任何其他公司股份的代價配發及以溢價發行股份的溢價，公司可選擇不按上述條文處理。

在遵守其組織章程大綱及公司章程的條文（如有）前提下，公司法規定一家公司可為以下目的使用股份溢價賬：(a)向股東支付分派或股息；(b)繳足該公司準備作為繳足

附錄七 本公司組織章程文件及開曼群島公司法概要

紅股向股東發行的未發行股份；(c)股份的贖回及購回(須遵從公司法第37條的規定)；(d)撤銷該公司的開辦費用；及(e)撤銷該公司發行股份或債權證的費用或就該公司發行股份或債權證而支付的佣金或允許的折讓。

公司不得自股份溢價賬向股東撥付分派或股息，除非該公司在緊隨建議支付分派或股息日後有能力償還在日常業務中到期清付的債項。

公司法規定，在開曼群島大法院(「法院」)認可的規限下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，在其公司章程許可的情況下，可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

(c) 購買公司本身或其控股公司股份的財務資助

開曼群島並無法例限制一家公司向另一名人士提供財務資助購買或認購其本身或其控股公司的股份。因此，倘一家公司的董事在謹慎履行職責及誠信行事時認為為了該公司的正當目的和利益適合提供財務資助，該公司可適當提供此資助。該資助應在公平的基礎上進行。

(d) 一家公司及其附屬公司購買股份及認股權證

股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，在其公司章程許可的情況下，可發行由公司或股東可選擇贖回或有責任贖回的股份，且公司法明確規定，在該公司的公司章程規限下，任何股份所附權利的變動均屬合法，從而訂明該等股份將被或須被贖回。此外，如該公司的公司章程許可，則該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份。然而，倘公司章程無規定購回方式及條款，則未獲公司以普通決議案批准購回的方式及條款前，公司不得購回本身的股份。公司只可贖回或購買其本身已繳足股款的股份。如公司贖回或購買本身股份後再無任何已發行股份(持作庫存股份的股份除外)，則公司不可贖回或購買本身的股份。除非在緊隨建議付款日期後公司有能力償還在日常業務中到期應付的債項，否則公司以其股本贖回或購買本身的股份乃屬違法。

公司購回的股份將作註銷處理，惟在公司的組織章程大綱及公司章程規限下，於購買股份前，公司董事議決以公司名義持有該等股份作庫存股份除外。倘公司股份持

附錄七 本公司組織章程文件及開曼群島公司法概要

作庫存股份，則公司須因持有該等股份載入股東名冊。然而，儘管存在上文所述，公司的公司章程或公司法均規定，公司不得就任何目的被視作股東且不得行使有關庫存股份的任何權利，且任何相關權利的有意行使均屬無效，且庫存股份不得直接或間接於公司任何會議投票且不得於釐定任何指定時間已發行股份總數時計算在內。

公司並無被禁止購回其本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定公司的組織章程大綱或公司章程須載有允許該等購回的規定，故公司董事可運用組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理所有類別的個人財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

(e) 股息及分派

公司法規定如具備償還能力且公司的組織章程大綱及公司章程有所規定(如有)，則可由股份溢價賬支付股息及分派。除上述者外，公司法並無有關派息的法定條文。根據英國案例法(於開曼群島視為具有說服力)，股息只可以從利潤中派付。

公司不得就庫存股份宣派或支付任何股息或以現金或其他方式作出公司資產的其他分派(包括就清盤向股東進行的任何資產分派)。

(f) 少數股東的保障及股東的訴訟

法院一般預期會依從英國案例法的先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出派生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為；(b)欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權的人士；及(c)須特定(或特別)大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司並非銀行且其股本已分為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一之股東的申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式呈報結果。

附錄七 本公司組織章程文件及開曼群島公司法概要

公司任何股東均可入稟法院，而倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或發出(a)規管日後公司事務操守的命令；(b)要求公司停止作出或繼續股東入稟人所投訴的行動或要求公司作出股東入稟人投訴其沒有作出的行動的命令；(c)授權由股東入稟人按法院可能指示的條款以公司名義及代表公司進行民事訴訟的命令；或(d)規定由其他股東或公司本身購買公司任何股東的股份並(如由公司本身購買)相應削減公司股本的命令。

一般而言，股東對公司的索償，須根據適用於開曼群島的一般契約或民事侵權法，或根據公司的組織章程大綱及公司章程賦予股東的個別權利而提出。

(g) 出售資產

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出具體規限。然而，在一般法律上，公司的所有高級職員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及執行本身職責時，須以公司的最佳利益秉承誠實和忠誠的精神行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及有技巧地處事。

(h) 會計及審核規定

公司須促使存置有關下述事項的正式賬簿紀錄：(i)公司所有收支款項及有關進行收支的事項；(ii)公司買賣的所有貨品；及(iii)公司的資產與負債。

如賬簿不能真實、公平地反映公司事務及解釋有關的交易，則不視為適當保存的賬簿。

獲豁免公司在稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例送達命令或通知後，應按該命令或通知所規定，在註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介提供賬簿副本或其任何部分。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

附錄七 本公司組織章程文件及開曼群島公司法概要

(j) 稅項

根據開曼群島稅務減免法(1999年修訂本)第6條，本公司已獲得總督會同內閣保證：

- (1) 開曼群島並無法例對本公司或其業務的所得利潤、收入、收益或增值徵稅；及
- (2) 毋須就本公司股份、債權證或其他承擔繳交上述稅項或任何屬遺產稅或繼承稅性質的稅項。

對本公司的承諾自2010年1月19日起為期二十年。

開曼群島現時對個人或公司的利潤、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無屬繼承稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將該等文據帶入開曼群島司法權區而須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島為於2010年與英國訂立雙重徵稅公約之訂約方，此外並無訂立雙重徵稅公約。

(k) 轉讓時的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

(l) 給予董事的貸款

公司法並無明確條文禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司紀錄冊

本公司股東根據公司法並無一般權利查閱或獲得本公司股東名冊或公司紀錄副本，惟本公司的公司章程可能賦予該等權利。

(n) 股東名冊

獲豁免公司可在董事不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點設立股東總名冊及分冊。分冊須按公司法要求或許可以存置總名冊的相同方式存置。公司須於存置公司總名冊的地點存置不時正式記錄的任何分冊副本。

附錄七 本公司組織章程文件及開曼群島公司法概要

公司法並無規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單。因此，股東姓名及地址並非公開資料，不會供公眾查閱。然而，獲豁免公司在稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例送達命令或通知後，應在註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介提供可能須予提供的有關股東名冊，包括任何股東名冊分冊。

(o) 董事及高級職員名冊

本公司須於註冊辦事處存置一份董事及高級職員名冊，名冊不會供公眾查閱。名冊副本須送交開曼群島公司註冊處處長存檔，董事或高級職員的任何人事變動須於作出改動六十(60)天內知會公司註冊處處長。

(p) 實益擁有權登記冊

獲豁免公司須於其註冊辦事處存有實益擁有權登記冊，記錄最終直接或間接擁有或控制該公司超過25%股權或投票權或擁有權利委任或罷免該公司大多數董事的人士的詳情。實益擁有權登記冊並非公開文件，僅可供開曼群島的指定主管機關查閱。然而，有關規定並不適用於股份在認可證券交易所(包括聯交所)上市的獲豁免公司。因此，只要本公司股份於聯交所上市，本公司則毋須存有實益擁有權登記冊。

(q) 清盤

公司可(a)根據法院指令強行清盤；(b)自願清盤；或(c)在法院的監督下清盤。

法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括在公司股東已通過特別決議案要求公司由法院清盤或公司無力償債或法院認為公司清盤乃屬公平公正的情況下。倘公司股東基於公司清盤乃屬公平公正而以出資人的身份提出清盤呈請，法院可行使司法管轄權發出若干其他命令代替清盤令，例如發出監管公司日後事務操守的指令、發出授權呈請人按法院可能指示的有關條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟的指令，或發出規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東的股份的指令。

附錄七 本公司組織章程文件及開曼群島公司法概要

倘公司(有限期公司除外)通過特別決議案作出決議或公司在股東大會上通過普通決議案作出決議因無力償付到期債務而自願清盤，則公司可自願清盤。倘公司自願清盤，該公司須由自願清盤的決議案獲通過或於上述期間屆滿或由上述情況發生起停止營業(除非進行有關業務對清盤有利)。

為進行公司清盤及協助法院，可委任一名或多名正式清盤人，而法院可委任其認為適當的人士臨時或以其他方式擔任該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或該職位出缺期間，則公司的所有財產一概由法院保管。

待公司的清盤事務完全結束後，清盤人即須編製有關清盤的報告及賬目，呈列清盤的過程及出售公司財產的方式，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目並加以闡釋。該最後股東大會須按公司的公司章程授權的形式通過向各名出資人發出最少21天的通知予以召開，並於憲報刊登。

(r) 重組

法例規定，進行重組及合併須在為此而召開的大會上，獲得不少於佔出席大會的股東或類別股東或債權人(視情況而定)百分之七十五(75%)價值的大多數股東或類別股東或債權人贊成，且其後獲法院批准。持異議股東有權向法院表達其認為尋求批准的交易將不會為股東提供其股份的公平值的觀點，同時，在缺乏代表管理層欺詐或不誠實證據的情況下，法院不大可能僅因該理由而不批准該項交易。

(s) 收購

如一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的被收購股份持有人接納收購，則收購人可在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內任何時間，以規定方式發出通知要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對轉讓。反

附錄七 本公司組織章程文件及開曼群島公司法概要

對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購建議的股份持有人之間存有欺詐或不誠實或勾結，作為以不公平手法迫退少數股東。

(t) 彌償保證

開曼群島法律並不限制公司的公司章程可能規定向高級職員及董事作出彌償保證的範圍，惟不包括法庭認為違反公共政策的任何有關條文(例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證)。

4. 一般規定

本公司有關開曼群島法例的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman已向本公司發出意見函，概述開曼群島公司法的若干方面。按本通函附錄九「備查文件」一段所述，該意見函連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該法律與其較熟悉的任何其他司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律意見。

附錄八

法定及一般資料

A. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關經擴大集團的資料，董事對本通函共同及個別承擔全部責任。董事作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料的所有重大內容均準確完整，無誤導及隱瞞，亦無遺漏其他事實，以致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

聯永唯一董事楊先生及華睿信唯一董事范先生願就本通函所載有關目標集團及彼等自身的資料(有關本集團的資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，且於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本通函所表達之意見(董事表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，本通函亦無遺漏其他事實，以致本通函所載任何陳述產生誤導。

認購人唯一董事戴先生願就本通函所載有關認購人及其自身的資料之準確性承擔全部責任，且於作出一切合理查詢後確認，就其所知，本通函所表達有關認購人及其自身之意見乃經審慎周詳考慮後達致，本通函亦無遺漏其他有關認購人及其自身的事實，以致本通函所載任何陳述產生誤導。

B. 有關經擴大集團的其他資料

1. 本公司註冊成立

本公司根據公司法於2008年4月21日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，稱為飛克國際控股有限公司(Flyke International Holdings Limited)，隨後於2008年6月30日更名為飛克國際控股有限公司(Flyke International Holdings Ltd.)。註冊成立之日本公司的法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.0美元的股份。2010年1月6日，本公司根據舊香港公司條例第XI部於香港註冊。

截至最後可行日期，本公司的香港營業地點位於香港北角蜆殼街9-23號秀明中心12樓D室。黃志恩女士獲委任為本公司授權代表，代本公司接收法庭傳票及通告，地址為香港北角蜆殼街9-23號秀明中心12樓D室。

本公司於開曼群島註冊成立，須根據開曼群島相關法律及本公司組織章程文件(包括現有大綱及章程)經營業務。待股東批准股本重組及採納新大綱及章程和達成本通函

附 錄 八

法 定 及 一 般 資 料

「董事會函件—13.建議採納新大綱及章程」一節所載條件後，本公司組織章程文件將包括新大綱及章程，取代現有大綱及章程。新大綱及章程若干部分及公司法相關內容的概要載於本通函附錄七。

2. 本集團成員公司的股本變動

(a) 本公司

緊接本通函日期前兩年內，本公司股本概無變動。

(b) 本集團其他成員公司

緊接本通函日期前兩年內，本集團任何其他成員公司的股本或註冊資本概無變動。

由於計劃附屬公司(即本公司現時所有附屬公司)將根據出售事項轉至計劃公司或計劃管理人，故本通函並無載入計劃附屬公司股本或註冊資本變動(如有)的資料。

3. 購回本公司股份

本節所載根據上市規則的規定購回證券的資料如下：

(a) 股東批准

本公司僅於聯交所[編纂]。凡以聯交所作第一[編纂]地的公司擬購回股份，均須事先以一般授權或特別批准指定交易方式經普通決議案批准。

(b) 資金來源

用以購回股份的資金必須自根據章程及開曼群島適用法律可依法撥作此用途的資金中撥款。根據開曼群島法律，購回之股份應予以註銷，本公司已發行股本將會按所購回之股份面值相應削減，但本公司法定股本總額不會減少。

附錄八

法定及一般資料

(c) 行使購回授權

本公司擬購回之股份須為已繳足股份。根據上市規則，公司獲准在聯交所購回的股份總數，不得超過授出該一般授權的決議案獲通過當日現有已發行股本的10%。倘購買價較股份在聯交所買賣當日前五個交易日的平均收市價高出5%或以上及受上市規則第10.06(2)條所載其他限制規限，則本公司不得在聯交所購回股份。

4. 目標集團成員公司的股本變動

緊接本通函日期前兩年內，目標集團成員公司之股本變動如下：

- (a) 2016年8月22日，軟銀華睿與北京拓宏訂立股權轉讓協議，據此，北京拓宏以代價人民幣30,000,000元將所持吉林拓宏的全部股權轉讓予軟銀華睿；
- (b) 2016年9月14日，軟銀華睿與北京拓宏訂立債轉股協議，據此，軟銀華睿結欠北京拓宏的人民幣200,000,000元債務用作北京拓宏對註冊資本的增資，軟銀華睿的註冊資本由人民幣100,000,000元增至人民幣300,000,000元；
- (c) 2016年9月29日，北京拓宏及深圳華睿分別與拓宏匯祥訂立股權轉讓協議，據此，
(i)北京拓宏以代價人民幣280,000,000元將所持軟銀華睿93.3%的股權轉讓予拓宏匯祥，及(ii)深圳華睿以代價人民幣20,000,000元將所持軟銀華睿6.7%的股權轉讓予拓宏匯祥；
- (d) 2016年10月25日，拓宏偉業與拓宏匯金訂立股權轉讓協議，拓宏偉業以代價人民幣300,000,000元收購拓宏匯金所持拓宏匯祥的全部股權，該代價參考拓宏匯祥之淨資產估值釐定。上述股權轉讓完成後，拓宏偉業擁有拓宏匯祥的全部股權；及
- (e) 2016年12月23日，聯永以代價人民幣20,000,000元將所持目標公司股本的3,750股股份(佔目標公司已發行股本的7.5%)轉讓予華睿信，該代價參考華睿信向目標集團注入的原有投資基金金額釐定。於2016年12月23日完成上述股份轉讓後，聯永及華睿信分別擁有目標公司92.5%及7.5%股權。

附錄八

法定及一般資料

除上文所披露者外，緊接本通函日期前兩年內，目標集團之股本並無變動。

5. 公司重組

為籌備[編纂]，目標集團進行重組，藉以合理調整目標集團的架構。有關目標集團重組的詳情，請參閱本通函「目標集團之歷史及背景 — 重組」一節。

6. 經擴大集團之知識產權

於最後可行日期，經擴大集團擁有以下對經擴大集團業務屬重大的知識產權。

(a) 本集團之知識產權

本集團之商標

截至最後可行日期，本集團已註冊以下商標：

商標	註冊人	註冊地	類別	註冊編號	到期日
FLYKE	本公司	香港	25	301444004	2019年 10月5日
	本公司	香港	25	301444013	2019年 10月5日
飛克/飞克	本公司	香港	25	301444022	2019年 10月5日
	本公司	香港	25	300278613	2024年 9月1日

本集團擁有之域名

於最後可行日期，本公司已註冊以下對本集團業務屬重大的域名：

域名	註冊人	到期日
www.chinaflyke.com	福建鑫威	2018年10月13日

附錄八

法定及一般資料

(b) 目標集團之知識產權

目標集團之商標

於最後可行日期，目標集團已註冊以下對目標集團業務屬重大的商標：

商標	註冊擁有人	註冊地	類別	註冊編號	有效期
	吉林拓宏	中國	36	19731251	2017年6月14日至 2027年6月13日
	吉林匯金	中國	36	19731360	2017年6月14日至 2027年6月13日

C. 有關本公司及清洗豁免的其他資料

1. 本公司

於最後可行日期：

- (a) 本公司並無於一致行動集團之任何證券、股份、期權、認股權證、衍生工具或可換股證券中擁有任何權益；
- (b) 除本附錄「權益披露」一段所披露者外，概無董事於本公司或一致行動集團之證券、股份、期權、認股權證、衍生工具或可換股證券中擁有任何權益；
- (c) 本公司附屬公司、本公司或其附屬公司之退休基金或屬收購守則「聯繫人」定義第(2)類之本公司顧問概無擁有或控制本公司或一致行動集團之任何證券、股份、期權、認股權證、衍生工具或可換股證券；
- (d) 概無任何人士與本公司或屬收購守則「聯繫人」定義第(1)、(2)、(3)及(4)類之本公司聯繫人訂立收購守則第22條附註8所述類別之任何安排，概無任何人士擁有或控制本公司或一致行動集團之任何證券、股份、期權、認股權證、衍生工具或可換股證券；
- (e) 本公司並無股權按酌情基準由與本公司有關連的基金經理管理；及
- (f) 董事或本公司概無借入或借出本公司或一致行動集團的任何股份、認股權證、期權、可換股證券或衍生工具。

附錄八

法定及一般資料

除本通函所披露根據重組協議擬進行之交易（包括目標集團注資、向本公司支付認購代價及向一致行動集團配發及發行代價股份）外，一致行動集團（作為一方）與本公司、李和獅先生、林先生及彼等各自的一致行動人士（作為另一方）概無就建議重組或其他事項訂立任何形式的其他安排／協議。

2. 保薦人

保薦人已代表本公司向[編纂]提出[編纂]，以使股本重組完成後已發行之經調整普通股獲准[編纂]及買賣及根據收購事項、認購事項、[編纂]、配售事項及債權人計劃配發及發行經調整普通股。就[編纂]而言，根據上市規則第3A.07條，保薦人被視為獨立保薦人。保薦人將收取6.38百萬港元保薦費。

於最後可行日期，

- (a) 保薦人或任何控制保薦人、受保薦人控制或與保薦人受共同控制之人士概無擁有或控制本公司任何證券、股份、期權、認股權證、衍生工具或可換股證券；
- (b) 保薦人或任何控制保薦人、受保薦人控制或與保薦人受共同控制之人士概無與任何人士訂立收購守則第22條附註8所指類別的任何安排（有關安排包括與本公司股份或其他證券有關的任何彌償或期權安排，或任何正式或非正式的協議或諒解（不論性質），而該等安排可能誘發進行或不進行交易）；及
- (c) 保薦人或控制保薦人、受保薦人控制或與保薦人受共同控制之人士概無與任何董事或股東訂立協議、安排或諒解，而有關協議、安排或諒解取決於或視乎收購事項或公開發售的結果，或在其他方面與收購事項或[編纂]有關連。

3. 本公司其他顧問

於最後可行日期，獨立財務顧問或任何控制獨立財務顧問、受獨立財務顧問控制或與獨立財務顧問受共同控制之人士、與收購事項、認購事項、[編纂]、清洗豁免及特別交易安排有關之任何銀行、本公司財務及專業顧問及任何控制有關銀行、財務及專業顧問、受其控制或與其受共同控制之人士概無擁有或控制本公司任何證券、股份、期權、認股權證、衍生工具或可換股證券。

附 錄 八

法 定 及 一 般 資 料

4. 證券交易

董事或本公司於2016年7月9日(即重組協議日期2017年1月9日前六個月當日)直至最後可行日期(包括當日)期間，概無進行一致行動集團及本公司任何證券、股份、期權、認股權證、衍生工具或可換股證券之交易。

本C節上文1(c)、(d)、(e)及(f)段所指之人士於2016年7月9日(即重組協議日期2017年1月9日前六個月當日)直至最後可行日期(包括當日)期間，概無以代價進行股份或本公司任何其他證券、股份、期權、認股權證、衍生工具或可換股證券之交易。

一致行動集團、一致行動集團之董事或董事於2016年7月9日(即重組協議日期2017年1月9日前六個月當日)直至最後可行日期(包括當日)期間，概無進行任何股份或本公司其他證券、股份、期權、認股權證、衍生工具或可換股證券之交易。

附 錄 八

法 定 及 一 般 資 料

D. 有關一致行動集團及清洗豁免的其他資料

1. 一致行動集團的主要成員

下表載列一致行動集團主要成員及彼等各自董事的詳情：

	地址	董事
聯永	Akara Bldg., 24 De Castro Street Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola British Virgin Islands	楊先生
楊先生	中國北京市 昌平區 北七家鎮定泗路88號 東方普羅旺斯0252號	不適用
華睿信	香港 灣仔駱克道53-55號 恒澤商業大廈15樓1501(105)室	范先生
范先生	中國廣東省 深圳市 南山區城市假日花園 5座1單元301室	不適用
認購人	P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre Road Town, Tortola British Virgin Islands	戴先生
戴先生	香港 北角和富中心 第6座24樓A室	不適用

2. 否定聲明

於最後可行日期：

- (a) 除本附錄「權益披露」一段所披露者外，一致行動集團或與其一致行動之任何人士(包括彼等各自的董事)概無擁有或控制本公司任何股份或可換股證券、認股權證、期權或衍生工具；
- (b) 一致行動集團成員公司或與其一致行動之任何人士概無與任何人士訂立收購守則第22條附註8所指類別的任何安排(有關安排包括與本公司股份或其他證券有關的任何彌償或期權安排，或任何正式或非正式的協議或諒解(不論性質)，而該等安排可能誘發進行或不進行交易)；

附錄八

法定及一般資料

- (c) 一致行動集團任何成員公司或與其一致行動之任何人士與本公司任何董事、近期董事、股東或近期股東之間概無訂立任何協議、安排或諒解(包括任何補償安排)，而有關協議、安排或諒解涉及或取決於收購事項、認購事項、**[編纂]**及清洗豁免；
- (d) 一致行動集團成員公司於2016年7月9日(即重組協議日期2017年1月9日前六個月當日)直至最後可行日期(包括當日)期間，概無借入或借出，或曾借入或借出本公司及一致行動集團成員公司的任何股份、認股權證、期權、可換股證券或衍生工具；
- (e) 一致行動集團成員公司或任何與其一致行動之人士(包括彼等各自的董事)於2016年7月9日(即重組協議日期2017年1月9日前六個月當日)直至最後可行日期(包括當日)期間，概無以代價進行本公司任何股份或可換股證券、認股權證、期權或衍生工具之交易；
- (f) 概無人士就投票贊成或反對股本重組、收購事項、認購事項、**[編纂]**、配售事項、出售事項、配發及發行計劃股份、清洗豁免及特別交易安排作出不可撤回承諾；
- (g) 股東林先生須放棄投票贊成或反對股本重組、收購事項、認購事項、**[編纂]**、配售事項、出售事項、配發及發行計劃股份、清洗豁免及特別交易安排；及
- (h) 一致行動集團或任何與其一致行動之人士概無訂立協議、安排或諒解，以向任何其他人士轉讓、抵押或質押股份或經調整普通股。

E. 權益披露

董事權益

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、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益及／或淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

附錄八

法定及一般資料

主要股東權益

於最後可行日期，據董事所知，下列人士（不包括董事及本公司主要行政人員）於本公司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3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在經擴大集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

於本公司股份及相關股份中擁有的權益或淡倉

主要股東姓名／名稱	好倉／淡倉	身份	擁有權益之 股份／經調整 普通股數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
李和獅	好倉	擁有股份抵押 權益之人士	480,000,000 (附註1)	59.1%
林文建	好倉	受控法團權益	480,000,000 (附註2)	59.1%
		實益擁有人	500,000 (附註3)	0.1%
銳創國際有限公司	好倉	實益擁有人	480,000,000 (附註2)	59.1%
張清	好倉	受控法團權益	112,000,000 (附註4)	13.8%
保德昌有限公司	好倉	實益擁有人	112,000,000 (附註4)	13.8%
楊先生	好倉	受控法團權益	[編纂]	[編纂]
Deng Ruiping	好倉	配偶權益	[編纂]	[編纂]
聯永	好倉	實益擁有人	[編纂]	[編纂]

附錄八

法定及一般資料

主要股東姓名／名稱	好倉／淡倉	身份	擁有權益之 股份／經調整 普通股數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
范先生	好倉	受控法團權益	[編纂]	[編纂]
深圳華睿信	好倉	受控法團權益	[編纂]	[編纂]
廈門華睿	好倉	受控法團權益	[編纂]	[編纂]
廈門恒智匯股權 投資有限公司	好倉	受控法團權益	[編纂]	[編纂]
嘉恒股份(香港) 有限公司	好倉	受控法團權益	[編纂]	[編纂]
Chuangxin Investment Limited	好倉	受控法團權益	[編纂]	[編纂]
Hua Rui Xin Ke Chuang Finance Holdings Limited	好倉	受控法團權益	[編纂]	[編纂]
姚玲燕	好倉	配偶權益	[編纂]	[編纂]
華睿信	好倉	實益擁有人	[編纂]	[編纂]
戴先生	好倉	受控法團權益	[編纂]	[編纂]
認購人	好倉	實益擁有人	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 該等股份由林先生透過於銳創國際有限公司的權益質押予李和獅先生，作為李和獅先生授予林先生一筆貸款的擔保。
- (2) 該等股份由銳創國際有限公司(於英屬處女群島註冊成立的公司，由林先生全資擁有)持有。根據證券及期貨條例，林先生視為於該等股份中擁有權益。

附錄八

法定及一般資料

- (3) 林先生為購股權持有人，可根據現有購股權計劃以每股1.62港元的行使價認購500,000股股份。
- (4) 該等股份由保德昌有限公司（於英屬處女群島註冊成立的公司，由張清先生全資擁有）持有。根據證券及期貨條例，張清先生視為於該等股份中擁有權益。
- (5) 收購事項完成時，該等股份即配發及發行予聯永（於英屬處女群島註冊成立的公司，由楊先生全資擁有）的[編纂]股代價股份。根據證券及期貨條例，楊先生視為於該等經調整普通股中擁有權益。
- (6) 收購事項完成時，該等股份即配發及發行予華睿信（於香港註冊成立的公司，由深圳華睿信全資擁有）的[編纂]股代價股份。深圳華睿信由(i)廈門華睿擁有96.77%；及(ii)獨立第三方擁有3.23%。廈門華睿由(i)范先生透過多家全資擁有的公司最終擁有80%；及(ii)獨立第三方透過多家全資擁有的公司最終擁有20%。根據證券及期貨條例，范先生、廈門華睿、廈門恒智匯股權投資有限公司、嘉恒股份（香港）有限公司、Chuangxin Investment Limited及Hua Rui Xin Ke Chuang Finance Holdings Limited均視為擁有該等經調整普通股權益。
- (7) 該等股份指戴先生將於認購事項完成後獲配發及發行的認購股份，將由認購人（於英屬處女群島註冊成立的公司，由戴先生全資擁有）持有。根據證券及期貨條例，戴先生將視為於該等經調整普通股中擁有權益。假設合資格股東並無接納[編纂]，則[編纂]將根據[編纂]配發及發行予認購人。
- (8) 根據證券及期貨條例，楊先生、聯永、范先生、華睿信、戴先生及認購人視為一致行動人士。
- (9) 姚玲燕女士為范先生之配偶，因而視為於范先生擁有權益的該等經調整普通股中擁有權益。
- (10) Deng Ruiping女士為楊先生之配偶，因而視為於楊先生擁有權益的該等經調整普通股中擁有權益。

除上文所披露者外，就董事及本公司主要行政人員所知，截至最後可行日期，概無任何人士於本公司股份或相關股份中擁有須於證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊內登記的權益（或好倉）或淡倉及根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益（或好倉）或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

服務合約詳情

各現有執行董事與本公司訂立服務合約，出任執行董事，自2016年7月13日起初步為期兩年，之後持續生效，直至一方向另一方發出不少於三個月事先書面通知終止為止。

各現有獨立非執行董事與本公司訂立委任函，出任獨立非執行董事，除非一方向另一方發出不少於三個月書面通知提前終止，否則任期自2017年7月13日起為期一年。

附 錄 八

法 定 及 一 般 資 料

各董事之基本年度酬金載列如下：

姓名	年度酬金
方世武先生	360,000港元
錢曾琮先生	240,000港元
朱健宏先生	180,000港元
朱國和先生	180,000港元

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何服務合約或委任函（不包括於一年內到期或僱主可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止的合約）。

於最後可行日期，概無候任董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何服務合約或委任函。本公司計劃與各候任執行董事及候任非執行董事訂立服務合約，與各候任獨立非執行董事訂立委任函，初步任期均自完成當日起計三年，之後持續生效，直至任何一方向另一方發出三個月的書面通知予以終止且免付賠償。

董事薪酬

截至2017年12月31日止四個年度，已付董事薪酬（包括袍金、薪金、津貼與實物利益及退休福利計劃供款）合共分別約為人民幣303,000元、人民幣295,000元、人民幣576,000元及人民幣833,000元。

除上文所披露者外，截至2017年12月31日止四個年度，本集團概無支付董事任何酬金作為吸引彼等加入本集團或加入本集團後之獎勵，或作為離職補償。

根據現有安排，並假設候任董事將於完成後獲委任，截至2018年12月31日止年度，估計應付董事的薪酬（包括袍金、薪金、津貼與實物利益及退休福利計劃供款）合共約為532,500港元。

概無董事放棄或同意放棄任何酬金的其他安排，且經擴大集團亦無向董事支付任何酬金作為吸引彼等加入經擴大集團或加入經擴大集團後之獎勵，或作為離職補償。

附錄八

法定及一般資料

僱員薪酬

截至2017年12月31日止四個年度各年，本集團僱員薪酬總額分別約為人民幣665,000元、人民幣663,000元、人民幣807,000元及人民幣1,195,000元。

截至2017年12月31日止四個年度，本集團五名最高薪酬僱員的薪酬(包括薪金、花紅、津貼與退休金計劃供款)分別約為人民幣665,000元、人民幣663,000元、人民幣756,000元及人民幣1,195,000元。

影響董事之安排

- (a) 除本附錄「重大合約概要」一段所披露者外，於最後可行日期，本公司或一致行動集團之成員公司概無訂立任何董事於當中擁有重大個人權益的重大合約。
- (b) 概不會給予現任董事任何利益，作為失去職位之補償，或在其他方面就收購事項、認購事項、**[編纂]**及清洗豁免給予彼等任何利益，且任何董事與任何其他人士概無訂立任何協議或安排，而該等協議或安排視乎或取決於收購事項、認購事項、**[編纂]**及清洗豁免的結果，或在其他方面與收購事項、認購事項、**[編纂]**及清洗豁免有關。

競爭權益

董事及候任董事與彼等各自的緊密聯繫人概無於直接或間接與經擴大集團之業務競爭或可能競爭的任何業務(經擴大集團之業務除外)中擁有權益。

F. 市價

收購守則規定提供在(i)緊接重組協議日期前六個月及直至最後可行日期期間每月最後交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後可行日期於聯交所記錄之股份收市價的資料。股份自2014年3月31日起暫停買賣，因此，就上文第(i)項所指期間及第(iii)項概無錄得股份收市價。股份於最後交易日之收市價為0.76港元(經調整以反映股本重組的影響)。

G. 免責聲明

除本通函所披露者外：

- (a) 本公司董事及候任董事或主要行政人員概不知悉本公司任何其他董事或主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份及債權

附 錄 八

法 定 及 一 般 資 料

證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須計入該條所指登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉；

- (b) 董事及候任董事及任何名列本附錄「專家資格及同意書」一段之人士概無於本公司的發起或緊接本通函刊發前兩年內經擴大集團任何成員公司所購買、處置或租用或擬購買、處置或租用之任何資產中擁有任何權益；
- (c) 董事及候任董事及任何名列本附錄「專家資格及同意書」一段之人士概無在於本通函日期仍然有效且對經擴大集團業務有重大影響之任何合約或安排中擁有重大權益；
- (d) 董事及候任董事概無在於最後可行日期仍然有效且對經擴大集團業務有重大影響之任何合約或安排中擁有重大權益；
- (e) 緊接本通函日期前兩年內，概無按介紹上市或本通函所述有關交易的基準向本公司任何發起人支付、配發或提供或擬支付、配發或提供現金、證券或其他利益；及
- (f) 據董事及候任董事所知，營業紀錄期間目標集團五大客戶均為獨立第三方。據董事及候任董事所知，董事、候任董事、彼等各自緊密聯繫人、持有5%以上股份之股東或任何持有5%以上股份之目標公司股東，概無於目標集團五大供應商中擁有任何權益。詳情請參閱「目標集團業務」一節「客戶」及「供應商」段落。

附 錄 八

法 定 及 一 般 資 料

H. 新購股權計劃

僅於本節內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「採納日期」	指	股東於股東特別大會通過相關決議案採納新購股權計劃的日期；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「核數師」	指	本公司當時的核數師；
「董事會」	指	本公司當時的董事會或其正式授權委員會；
「營業日」	指	聯交所開市進行證券買賣業務的任何日子；
「授出日期」	指	就購股權而言，董事會議決向參與者提出購股權要約或授予購股權的營業日，而不論有關要約是否須按照新購股權計劃的條款經股東批准；
「承授人」	指	根據新購股權計劃的條款接納要約的任何參與者或(倘文義許可)因原有承授人身故而有權獲得任何有關購股權的人士，或該名人士的遺產代理人；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「個別限額」	指	(a)(v)(cc)段所述的涵義；
「要約」	指	授出購股權的要約；
「購股權」	指	根據新購股權計劃認購股份的購股權且當時仍為有效；
「購股權期間」	指	就任何特定購股權而言，董事會在提出要約時將釐定及通知承授人的期限，有關期限不得超過由授出日期起計十年；
「參與者」	指	本集團董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)及僱員以及董事會全權酌情認為曾經或將對本集團作出貢獻的任何顧問、專家顧問、分銷商、承包商、供應商、

附錄八

法定及一般資料

代理人、客戶、合作夥伴、合營企業合夥人、發起人或本集團任何成員公司的服務供應商；

「計劃授權上限」 指 具(v)(aa)段所述涵義；

「股東」 指 股份持有人；

「股份」 指 本公司股本中每股面值0.01港元的普通股，或若本公司股本已進行拆細、削減、合併、重新分類或重組，構成本公司普通權益股本或因任何有關拆細、削減、合併、重新分類或重組而導致的面值一部分的股份；

「認購價」 指 承授人根據下文(iv)段行使購股權認購股份的每股股份價格；及

「附屬公司」 指 當時及不時屬於本公司附屬公司(定義見香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例)的公司，不論於香港或其他地區註冊成立，應對「附屬公司」進行相應解釋。

(a) 條款概要

新購股權計劃載有以下條款：

(i) 目的

新購股權計劃目的在於獎勵曾對本集團作出貢獻的參與者，並鼓勵參與者為本公司及其股東的整體利益，努力提升本公司及其股份的價值。

(ii) 可參與人士

董事會可酌情邀請參與者按下文(iv)段計算的價格認購購股權。要約由授出日期起計28日內可供有關參與者接納，惟於購股權期間屆滿後、新購股權計劃終止後或有關參與者不再為參與者後，則該要約不可再供接納。當本公司接獲一份經承授人簽署的要約函件，列明接受要約所涉股份數目，連同支付予本公司作為授

附 錄 八

法 定 及 一 般 資 料

予購股權代價的1.00港元付款，則要約視為已被接納。該等付款在任何情況下均不獲退還。要約須列明授出購股權的條款。董事會可酌情決定該等條款，其中包括(aa)可行使購股權前須持有該購股權的最短期限；及／或(bb)可行使全部或部分購股權前須達到的績效目標；及(cc)可能個別或全面規定(或不規定)的其他條款。

任何要約可以少於所提呈股份數目的方式接納，惟所接納股份數目須為於聯交所買賣每手的股份數目或其完整倍數。倘要約自載有要約的函件以上述方式送達該參與者日期起計28日內不獲接納，將會視為已不可撤回地被拒絕。

當根據上市規則或任何適用的規則、規例或法律，任何參與者將或可能被禁止買賣股份時，不得向有關參與者提呈要約，而該參與者亦無權接納該要約。

董事未必會設定行使購股權前必須達致的績效目標，而目前亦無根據新購股權計劃訂明上述績效目標。

新購股權計劃的規則使董事根據彼等認為合適的有關因素確定任何購股權的條款及條件。董事認為，新購股權計劃賦予彼等權力設定任何最短持有期限及／或績效目標作為所授任何購股權的條件及最低認購價的規定以及新購股權計劃規則所訂明的挑選標準將保障本公司及任何附屬公司的價值並達致新購股權計劃的目的。

(iii) 向關連人士或其任何聯繫人授出購股權

凡根據新購股權計劃或本公司或任何附屬公司的任何其他購股權計劃，向本公司任何董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自的聯繫人授出任何購股權，均須獲獨立非執行董事(不包括身為所涉及購股權的擬定承授人的獨立非執行董事)事先批准。倘向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人授出購股權，將導致該人士因行使於該授出日期前12個月(包括該日)內已獲授及將獲授的所有購股權(包括已行使、已註銷或尚未行使的購股權)而已發行及將予發行的股份：

(aa) 總數超過於該授出日期已發行股份數目的0.1%以上；及

附 錄 八

法 定 及 一 般 資 料

(bb) 根據聯交所於授出日期的每日報表所列股份收市價計算，總值超過5百萬元，

則額外授出購股權必須經股東事先以決議案批准(以投票方式表決)。本公司應根據上市規則向股東發出通函，而本公司所有關連人士不得在有關股東大會上投票贊成該決議案。

(iv) 認購價

認購價由董事會全權釐定，惟無論如何不會低於下列各項中較高者：

(aa) 聯交所於授出日期(該日必須為營業日)的每日報表所列股份收市價；

(bb) 緊接授出日期前五個營業日聯交所的每日報表所列股份的平均收市價；
及

(cc) 股份面值。

(v) 股份數目上限

(aa) 如未經股東批准，因行使根據新購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將授出的全部購股權而可能發行的股份數目上限，合共不得超過於接納日期已發行的股份面值總額的10% (「計劃授權上限」)。計算計劃授權上限時，根據新購股權計劃及(視乎情況而定)本公司其他購股權計劃的條款已告失效的購股權不計算在內。

經股東事先批准後，本公司可隨時更新計劃授權上限，惟基於已更新上限而行使根據新購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將授出的全部購股權而可能發行的股份總數，無論如何不得超過股東批准已更新上限當日的已發行股份的10%。計算更新上限時，並不計及先前根據新購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的購股權(包括尚未行使、已註銷、根據有關條款已失效或已行使的購股權)。

附 錄 八

法 定 及 一 般 資 料

(bb) 儘管有上文所述規定，本公司在下列情況下仍可授予參與者超過計劃授權上限的購股權：

- (1) 股東已另行批准將超過計劃授權上限的購股權授予本公司徵求有關股東批准前特別物色的參與者；及
- (2) 本公司已向股東發出通函，當中載有當時上市規則可能規定須收錄於有關通函的資料，以徵求股東另行批准。

(cc) 在不違反下文(dd)段規定的情況下，因各承授人行使在任何12個月內根據新購股權計劃所獲授的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)而已發行及將予發行的股份數目上限(與上述期間根據本公司任何其他購股權計劃所授出購股權(根據股東在股東大會特別批准而授出的購股權除外)涉及的任何股份合計)不得超過當時已發行股份的1% (「**個別限額**」)。

(dd) 凡向參與者額外授出任何購股權會導致因行使截至額外授出購股權日期為止(包括當日)的12個月內已授予及將授予該人士的所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)而已發行及將予發行的股份總數超過已發行股份的1%，則須於股東大會上經股東另行批准，而有關參與者及其聯繫人不得就此投票。本公司須向股東發出通函，披露有關參與者的身份、將予授出的購股權(及先前授予該參與者的購股權)數目和條款，以及上市規則所規定的其他資料。

(ee) 任何時間因行使根據新購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使的所有購股權而可能發行的股份數目上限，合共不得超過不時已發行股份的30%。

(vi) 行使購股權的時限

購股權可於購股權期間隨時根據新購股權計劃的條款行使。購股權期間屆滿後，概不得要約授出或授出任何額外購股權，惟新購股權計劃的條款在所有其他

附錄八

法定及一般資料

方面將仍具十足效力及效用。新購股權計劃有效期間內授出的購股權，在十年期間屆滿後將可根據彼等授出時的條款繼續行使。

新購股權計劃條款概無有關須持有購股權之最短期限或可行使購股權須達致之績效目標之一般規定。

(vii) 權利屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有，不得出讓或轉讓。承授人不得就任何購股權以任何方式進行出售、轉讓、抵押、按揭、設置產權負擔或以任何其他人士為受益人而設置任何權益。

(viii) (aa) 因解僱而終止聘用時的權利

- (1) 倘承授人因嚴重失職，或有跡象顯示不能償還債務或缺乏償還債務的合理可能性或涉及任何破產或無力償還債務或與全體債權人達成安排或和解或遭裁定觸犯涉及其操守或誠信的刑事罪行或基於僱主有權立即終止聘用的任何其他理由而終止受僱或擔任董事職務，而不再為參與者，則其購股權將自動失效，並自終止受僱當日起不可行使（以尚未行使者為限）。倘承授人已根據下文(xxiii)段悉數或部分行使購股權但尚未獲配發股份，則承授人將被視為並未行使該等購股權，而本公司將按本公司就擬行使有關購股權收取的股份認購價向該承授人退回有關款項。
- (2) 倘承授人為本公司或本集團另一成員公司的僱員或董事，非因身故或上文(viii)(aa)(1)段所述一種或多種理由終止受僱或擔任董事職務而不再為參與者，則於不再為參與者或終止受僱當日（當日應為承授人在本公司或有關附屬公司的最後實際工作日（不論是否獲發代通知金））起，購股權（以尚未行使者為限）失效而不得行使。

(bb) 身故後的權利

倘承授人於悉數行使其購股權前因身故而不再為參與者，且無出現上文(viii)(aa)(1)段所列的終止受僱理由，則承授人的遺產代理人可於承授人身故當

附 錄 八

法 定 及 一 般 資 料

日起計十二個月內，行使不超過承授人截至身故當日享有的購股權（以尚未行使者為限），惟倘(x)、(xi)、(xii)及(xiii)段所載任何事項於其身故前或其身故後6個月內發生，則其遺產代理人僅可於上述段落所載各期間內行使購股權，倘於承授人身故前3年內，承授人作出(vii)(aa)(1)段所載賦予本公司權利於其身故前解僱該承授人的行為，則董事會可隨時立即向承授人的合法遺產代理人發出書面通知而終止購股權（以尚未行使者為限）及／或倘其合法遺產代理人已行使全部或部分購股權但尚未獲配發股份，則彼將被視為並未行使有關購股權，本公司將按本公司就擬行使有關購股權收取的股份認購價向其退回有關款項。

(ix) 股本變更的影響

倘本公司資本架構於購股權可行使期間由於根據法律及聯交所規定將利潤或儲備撥充資本、發行紅股、供股、公開發售、分拆或合併股份或削減本公司股本而發生變更（因發行股份作為本公司所參與交易的代價而導致本公司資本架構變更者除外），則：

(aa) 仍未行使購股權的相關股份數目或面值；或

(bb) 認購價；

或上述各項的任何組合，須作出相應調整（如有），惟：

- (1) 任何有關調整須使承授人所享有本公司股本比例與先前有權享有者相同；及
- (2) 儘管上文(ix)(1)段所述規定，任何因發行有攤薄股價影響的證券（如供股、公開發售或資本化發行）而導致的調整須依據上市規則第17章的條款及其附註以及聯交所不時頒佈的上市規則詮釋的補充指引作出，

惟調整不可導致股份以低於其面值的價格發行。獨立財務顧問或核數師須就該等

附錄八

法定及一般資料

調整向董事書面確認彼等認為調整公平合理。

(x) 以收購方式提出全面要約時的權利

倘以收購方式（並非以債務償還安排方式）向全體股東（或要約人及／或要約人所控制人士及／或與要約人有關連或一致行動的人士以外的所有股東）發出全面要約，而該要約已於有關購股權屆滿日期前成為或宣佈成為無條件，則本公司須立即知會所有承授人，而任何承授人（或其合法遺產代理人）均可於本公司所知會的有關期間隨時悉數（以尚未行使者為限）或以本公司所知會者為限行使購股權。

(xi) 以債務償還安排方式提出全面要約時的權利

倘以債務償還安排方式向全體股東提出全面要約，並於規定召開的會議上獲所需數目股東批准，則本公司須立即知會所有承授人，而任何承授人（或其合法遺產代理人）均可於其後隨時（惟須於本公司所知會的有關時間前）悉數或以本公司所知會者為限行使購股權。

(xii) 清盤時的權利

倘本公司向股東發出通告召開股東大會，以考慮及酌情通過批准本公司自動清盤的決議案，則本公司須立即知會所有承授人，而任何承授人（或其合法遺產代理人）均可於其後隨時（惟須於本公司所知會的有關時間前）悉數或以本公司所知會者為限行使購股權，本公司須盡快且無論如何在不遲於建議舉行股東大會日期前三天，配發及發行因行使上述購股權須予發行的股份並以承授人的名義登記。

(xiii) 訂立債務妥協或安排時的權利

倘本公司與其股東或債權人建議就本公司重組或合併而訂立任何債務妥協或安排（債務償還安排除外），本公司須於向其股東或債權人寄發有關召開會議以考慮上述債務妥協或安排的通知當日，向所有承授人發出通知，而任何承授人（或其合法遺產代理人）均可於其後隨時（惟須於本公司所知會的有關時間前）悉數或以本公司所知會者為限行使購股權，本公司須盡快且無論如何在不遲於建議舉行股東

附 錄 八

法 定 及 一 般 資 料

大會日期前三天，配發及發行因行使上述購股權須予發行的股份並以承授人的名義登記。

(xiv) 承授人不再為參與者時的權利

倘承授人本身並非本公司或本集團另一成員公司的僱員或董事，而董事會因其身故以外的任何理由通過決議案決定其不再為參與者，董事會可在該終止之日起計一個月內向該承授人發出書面通知書，釐定購股權(或該等購股權之餘下部分)可在該終止之日後行使的期間。

(xv) 股份的地位

因行使購股權而配發的股份須受當時有效的所有大綱及章程條文規限，且與因行使購股權而配發該等股份日期已發行的現有繳足股份在所有方面享有同等權益，故持有人有權獲得股份配發日期後所派付或作出的所有股息或其他分派，惟先前已宣佈或建議或議決派付或作出且紀錄日期為股份配發日期或之前的任何股息或分派除外。

(xvi) 新購股權計劃的期限

新購股權計劃的期限為自採納日期起計十年。在不影響行使有關終止前已授出購股權的原則下，本公司可在股東大會通過普通決議案或董事會亦可於董事會釐定的日期隨時終止新購股權計劃。

(xvii) 修訂新購股權計劃

未經股東於股東大會事先批准，新購股權計劃有關上市規則第17.03條所述事宜的特別規定不得作出有利於參與者的修訂，董事會有關修訂新購股權計劃條款的權力亦不得變更。新購股權計劃的條款及條件如有任何重大修訂，或已授出購股權的條款有任何變更，均須在股東大會獲得股東批准，惟根據新購股權計劃現有條款自動生效者除外。經修訂新購股權計劃須符合上市規則第17章規定。

附 錄 八

法 定 及 一 般 資 料

(xviii) 新購股權計劃的條件

新購股權計劃須待下列條件達成後，方可生效：

- (aa) 股東於股東特別大會通過決議案批准及採納新購股權計劃，並授權董事會據此授出購股權及因任何購股權獲行使而配發及發行股份；
- (bb) 聯交所[編纂]（定義見上市規則）批准因行使購股權而須予發行的股份[編纂]及買賣（不得超過採納日期已發行股份總數10%的初步限額）；及
- (cc) 完成作實。

(xix) 購股權失效

尚未行使的購股權將於下列最早日期自動失效而不可行使：

- (aa) 購股權期間屆滿；
- (bb) 上文(viii)(aa)、(viii)(bb)、(x)、(xi)、(xii)、(xiii)及(xiv)段分別所指的期間屆滿；
- (cc) 上文(x)段所指的期間屆滿，惟倘具司法管轄權的任何法院並無下令禁止要約人收購要約之餘下股份，則購股權可行使的有關期間須待有關頒令解除或要約失效或於該日期前遭撤回方可開始；
- (dd) 如債務償還安排生效，則上文(xi)段所指的期間屆滿；
- (ee) 本公司開始清盤當日；
- (ff) 上文(viii)(aa)(1)段所指承授人不再為參與者當日；
- (gg) 承授人就任何購股權進行出售、轉讓、抵押、按揭、設置產權負擔或以任何第三方為受益人設置任何權益而違約當日；及
- (hh) 在(viii)(aa)(2)段所述情況下，承授人由於任何其他原因而不再為參與者當日。

附錄八

法定及一般資料

(xx) 終止新購股權計劃

本公司可在股東大會通過普通決議案或董事會亦可隨時終止新購股權計劃。屆時將不可授出額外購股權，惟對在新購股權計劃有效期間授出且緊接新購股權計劃終止運作前尚未到期的購股權，新購股權計劃在所有其他方面仍具全面效力及效用。

(xxi) 授出購股權的限制

本公司得悉內幕消息後直至公佈有關消息為止，不得授出任何購股權。尤其是緊接以下日期(以較早者為準)前一個月起計：

- (aa) 就批准本公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績(不論上市規則有否規定)而舉行本公司董事會會議當日(根據上市規則首次通知聯交所的日期)；及
- (bb) 本公司根據上市規則刊發年度或半年度，或季度或任何其他中期業績公告(不論上市規則有否規定)的最後期限；

直至業績公告刊發當日為止，本公司不得授出任何購股權。

(xxii) 註銷

董事會可隨時全權酌情註銷之前授予相關承授人但尚未行使的任何購股權。本公司若註銷購股權並向同一承授人提呈購股權，僅可在上文(v)段不時提及的股東所批准計劃授權上限或更新計劃授權上限內根據新購股權計劃(以尚未授出為限，不包括已註銷的購股權)提呈相關新購股權。

(xxiii) 行使購股權

- (aa) 在不影響(v)段條文的情況下，購股權可由承授人(或其合法遺產代理人(視情況而定))向本公司發出書面通知(說明購股權據此獲行使及行使的股份數目)按(vi)、(viii)、(x)、(xi)、(xii)、(xiii)及(xiv)段所載方式全部或部分行使(如僅部分行使，則須就股份不時於聯交所買賣的一手買賣單位或其完整倍數行使)。每份通知須隨附一筆款項，總金額等於認購價乘以通知就此發出的有關股份數目。本公司須於收到通知和相關認購價的全額匯款

附 錄 八

法 定 及 一 般 資 料

及(如適用)在獲得(v)段所述的核數師證明或獨立財務顧問證明後10個營業日內，向承授人(或其合法遺產代理人(視情況而定))配發及發行入賬列作繳足的相關數目股份，並向承授人(或其合法遺產代理人(視情況而定))發出所配發股份的股票。

(bb) 行使任何購股權須待本公司股東於股東大會批准本公司法定股本的任何必要增加後，方可作實。於批准後，董事會須預留足夠的本公司法定但未發行的股本以滿足行使購股權不時存續的需求。

(cc) 購股權並無附帶任何可於本公司股東大會投票的權利或任何權利、股息、轉讓或任何其他權利(包括因本公司清盤而產生的權利)。

(dd) 承授人概不得因根據新購股權計劃授出的購股權而享有任何股東權利，除非及直至股份因該等購股權獲行使而實際發行予承授人。

(b) 新購股權計劃的現狀

截至最後可行日期，本公司尚未採納新購股權計劃，亦無根據新購股權計劃授出或同意授出購股權。

I. 本集團自2017年12月31日以來的重大變動

截至最後可行日期，董事確認，除本公司重組的影響外，本集團財務及貿易狀況概無重大變動。自本集團最近期的未經審核財務報表結算日期(即2017年12月31日)以來，本集團前景無重大變動。收購事項及出售事項完成後，經擴大集團將主要從事中國物業開發。

J. 重大合約概要

以下屬重大或可能重大的合約並非於一般業務過程中訂立，乃由經擴大集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立：

(a) 拓宏匯祥與吉林省信用擔保投資集團有限公司(「吉林信用擔保集團」)於2016年12

附 錄 八

法 定 及 一 般 資 料

- 月14日訂立的股份質押協議，拓宏匯祥將軟銀華睿全部股權質押予吉林信用擔保集團；
- (b) 軟銀華睿與吉林信用擔保集團於2016年12月14日訂立的股份質押協議，軟銀華睿將吉林匯金全部股權質押予吉林信用擔保集團；
 - (c) 軟銀華睿與吉林信用擔保集團於2016年12月14日訂立的擔保，軟銀華睿為吉林環城農村商業銀行股份有限公司授予吉林匯金最高人民幣95百萬元的貸款提供擔保；
 - (d) 吉林吉微與吉林信用擔保集團於2016年12月14日訂立的擔保，吉林吉微為吉林環城農村商業銀行股份有限公司授予吉林匯金最高人民幣95百萬元的貸款提供擔保；
 - (e) 吉林吉微及吉林軟銀與吉林市吉晟金融投資控股集團有限公司(「**吉晟金融**」)於2016年12月16日訂立的質押協議，吉林吉微及吉林軟銀將各自所有權證書吉市國用(2016)第220204001619號及吉市國用(2015)第220204005592號的土地使用權質押予吉晟金融；
 - (f) 吉林拓宏與華夏銀行長春分行於2015年7月15日訂立的最高額保證合約第CC15(高保)20150004號，吉林拓宏作為擔保人，同意為授予長春拓宏貿易有限公司最高人民幣80,000,000元的銀行融資提供擔保；
 - (g) 吉林市海宏商貿有限公司、吉林銀行永吉分行及吉林拓宏於2016年8月31日訂立的委託貸款協議2016委貸字第001號，吉林市海宏商貿有限公司委託吉林銀行永吉分行向吉林拓宏發放三年期貸款人民幣160,000,000元；
 - (h) 吉晟金融、中國建設銀行吉林分行及吉林匯金於2016年12月19日訂立的委託貸款協議JGBWD2016年第0001號，吉林市吉晟金融投資控股集團有限公司委託中國建設銀行吉林分行向吉林匯金發放一年期(自2016年12月19日至2017年12月18日有效)貸款人民幣49,000,000元；
 - (i) 吉林市海宏商貿有限公司、吉林銀行永吉分行及吉林拓宏於2016年11月30日訂立的委託貸款協議2016委貸字第003號，吉林市海宏商貿有限公司委託吉林銀行永吉

附錄八

法定及一般資料

分行向吉林拓宏發放兩年期（自2016年11月30日至2018年11月29日有效）貸款人民幣30,000,000元；

- (j) 吉林環城農村商業銀行股份有限公司與吉林匯金於2016年12月16日訂立的貸款協議2016固借字第0012號，吉林環城農村商業銀行股份有限公司同意向吉林匯金發放兩年期（自2016年12月16日至2018年12月15日有效）貸款人民幣95,000,000元；
- (k) 北京拓宏與拓宏匯祥於2016年9月29日訂立的股權轉讓協議，北京拓宏以代價人民幣280,000,000元將軟銀華睿93.3%的股權轉讓予拓宏匯祥；
- (l) 深圳華睿與拓宏匯祥於2016年9月29日訂立的股權轉讓協議，深圳華睿以代價人民幣20,000,000元將軟銀華睿6.7%的股權轉讓予拓宏匯祥；
- (m) 軟銀華睿與北京拓宏於2016年8月22日訂立的股權轉讓協議，北京拓宏以代價人民幣30,000,000元將吉林拓宏全部股權轉讓予軟銀華睿；
- (n) 吉林匯金與吉林信用擔保集團於2016年12月14日訂立的質押協議，吉林匯金將所有權證書吉市國用(2014)第220204001853號及吉市國用(2014)第220204001854號的土地使用權質押予吉林信用擔保集團；
- (o) 吉林軟銀與吉林信用擔保集團於2016年12月14日訂立的擔保，吉林軟銀為吉林環城農村商業銀行股份有限公司授予吉林匯金最高人民幣95百萬元的貸款提供擔保；
- (p) 吉林拓宏與吉林信用擔保集團於2016年12月14日訂立的擔保，吉林拓宏為吉林環城農村商業銀行股份有限公司授予吉林匯金最高人民幣95百萬元的貸款提供擔保；
- (q) 排他性協議；
- (r) 重組協議；
- (s) 配售協議；
- (t) [編纂]；
- (u) 彌償契據；及
- (v) 不競爭契據。

附錄八

法定及一般資料

K. 經擴大集團的法律訴訟

(a) 本集團方面

截至最後可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁，就董事所知，亦無待決或面對任何重大訴訟、仲裁或索償。

(b) 目標集團方面

除本通函「目標集團業務 — 法律訴訟及合規情況」一節所披露者外，截至最後可行日期，目標集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，就賣方所知，亦無待決或面對任何重大訴訟、仲裁或索償。

L. 彌償契據

控股股東（統稱「**彌償保證人**」）以本公司（本身及作為經擴大集團各附屬公司的受託人）為受益人訂立彌償契據（即本附錄第J段所述重大合約）。

根據彌償契據，彌償保證人共同及個別、無條件及不可撤銷地承諾對本公司及經擴大集團各成員公司（代表本身及作為經擴大集團各附屬公司的受託人）作出完全補償，並始終對本公司及／或經擴大集團任何其他成員公司的任何虧損（包括業務營運中斷期間的利潤虧損）或負債作出相同的完全補償，該等負債包括但不限於本公司或經擴大集團任何其他成員公司已作出或須作出的任何付款及經擴大集團任何成員公司因本通函「目標集團業務 — 法律訴訟及合規情況 — 合規情況」一節所披露的目標集團不合規事宜導致的下列事項而產生或與之相關的任何成本（包括全部合理法律成本）及開支（包括搬遷開支）：

- (1) 經擴大集團任何成員公司因或有關其可能遭致或面對的任何行為、索償、要求、調查、訴訟或判決（無論勝訴、敗訴或和解）而產生的任何處罰、申索、損害、罰款、抵押、訓誡、公開譴責或虧損（「**不合規索償**」）；或
- (2) 就任何該等不合規索償進行爭論、辯護或和解或得以解決或判決；或
- (3) 經擴大集團任何成員公司的其他負債。

附錄八

法定及一般資料

M. 專家資格及同意書

滙富融資有限公司、德勤•關黃陳方會計師行、中匯安達會計師事務所有限公司、通商律師事務所、戴德梁行有限公司、中國農信財務顧問有限公司及Conyers Dill & Pearman已各自就本通函的刊發出具同意書，同意按本通函所載的形式及內容轉載彼等的報告、估值證書、函件、意見或意見概要(視情況而定)以及引用其名稱，且迄今並無撤回同意書。在本通函發表意見的專家的資格如下：

名稱	資格
滙富融資有限公司	持牌從事證券及期貨條例所指第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
中匯安達會計師事務所有限公司	執業會計師
通商律師事務所	中國法律顧問
戴德梁行有限公司	獨立產權估值師及行業專家
Conyers Dill & Pearman	開曼群島律師
中國農信財務顧問有限公司	持牌從事證券及期貨條例所指第6類(就企業融資提供意見)受規管活動

截至最後可行日期，上述專家概無實益或以其他方式持有經擴大集團任何成員公司的任何普通股或股份，亦無擁有認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司的任何股份或證券的權利(不論可否依法行使)。

N. 總開支

總費用加上聯交所[編纂]、法律及其他專業費用和與收購事項、認購事項、[編纂]及配售事項有關的其他開支估計合共約為42.0百萬港元(相當於人民幣35.6百萬元)，已由或將由經擴大集團支付。估計總交易支出約42.0百萬港元(相當於人民幣35.6百萬元)中，約3.9百萬港元(相當於人民幣3.3百萬元)直接來自配售事項，將於配售事項完成後按所產生金額入賬為股權扣減。預計餘下約38.1百萬港元(相當於人民幣32.3百萬元)將於損益扣除。

附 錄 八

法 定 及 一 般 資 料

預計於損益扣除的交易支出中，約7.9百萬港元（相當於人民幣6.8百萬元）及1.1百萬港元（相當於人民幣0.9百萬元）已分別於目標集團及本集團截至2016年12月31日止年度之損益扣除，約10.5百萬港元（相當於人民幣9.1百萬元）及約2.6百萬港元（相當於人民幣2.2百萬元）已分別於目標集團及本集團截至2017年12月31日止年度之損益扣除。預計餘下交易支出中，約10.6百萬港元（相當於人民幣8.8百萬元）將於目標集團截至2018年12月31日止年度之損益扣除，而約5.4百萬港元（相當於人民幣4.5百萬元）將於本集團截至2018年12月31日止年度之損益扣除。

O. 發起人

本公司就上市規則而言並無發起人。

P. 保薦人

滙富融資有限公司出任本公司[編纂]的保薦人。

Q. 保薦費

滙富融資有限公司獲保薦費約6.38百萬港元。

R. 其他事項

除本通函附錄所披露者外：

(a) 於緊接本通函日期前兩年內：

- (i) 本公司及任何附屬公司概無發行或同意發行任何繳足或部分繳足股份或貸款資本，以換取現金或非現金代價；
- (ii) 概無授出與發行或出售本公司及任何附屬公司的任何股本有關的佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及
- (iii) 本公司及任何附屬公司的股份或貸款資本概無涉及購股權，亦無同意有條件或無條件涉及購股權；

(b) 截至最後可行日期，名列本附錄「專家資格及同意書」一段的任何人士概無擁有經擴大集團任何成員公司的股權，亦無權（不論可否依法行使）認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司的證券；

附 錄 八

法 定 及 一 般 資 料

- (c) 董事已獲悉，經擴大集團任何成員公司不大可能承擔重大遺產稅；
- (d) 概無安排豁免或同意豁免本公司日後宣派股息；
- (e) 於緊接本通函日期前12個月，經擴大集團並無發生任何可能對經擴大集團的財務狀況有重大影響的業務中斷。
- (f) 本公司或任何附屬公司概無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份、遞延股份或任何債權證；
- (g) 本公司與香港結算已作出一切必要安排，使經調整普通股、代價股份、認購股份、**[編纂]**、配售股份及計劃股份繼續獲中央結算系統接納為合資格證券；
- (h) 就董事及候任董事所知，概無任何人士直接或間接持有任何類別附帶投票權可在所有情況下於經擴大集團成員公司的股東大會上投票的股本(包括該股本的有關購股權)的面值10%或以上；及
- (i) 除於聯交所上市的股份外，本公司的股本或債券目前並無於任何其他證券交易所或交易系統上市或買賣，目前亦無尋求或擬尋求於任何其他證券交易所**[編纂]**或批准上市。

本通函的中英文本如有歧義，概以英文本為準。

附 錄 九

備 查 文 件

備查文件

下列文件於本公司網站<http://www.chinaflyke.com/>及證監會網站<http://www.sfc.hk>可供查閱。該等文件亦自本通函日起至股東特別大會日期(包括當日)止之星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時三十分至下午五時三十分在本公司香港主要營業地點(地址為香港北角蜆殼街9-23號秀明中心12樓D室)可供查閱。

- (a) 新大綱及章程；
- (b) 目標公司之組織章程大綱及公司章程；
- (c) 董事會函件，全文載於本通函「董事會函件」一節；
- (d) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (e) 中國農信財務顧問有限公司於[●]致獨立股東之意見函，全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；
- (f) 本公司截至2017年12月31日止四個年度各年之年報；
- (g) 德勤•關黃陳方會計師行所編製目標集團截至2017年12月31日止四個年度之會計師報告，全文載於本通函附錄一；
- (h) 本集團截至2017年12月31日止四個年度各年之經審核財務報表，全文載於本通函附錄四；
- (i) 中匯安達會計師事務所有限公司就經擴大集團之未經審核備考財務資料出具的會計師報告，全文載於本通函附錄五；
- (j) 戴德梁行有限公司就目標集團於2018年4月30日有關物業權益價值編製的函件、估值概要及估值報告，全文載於本通函附錄六；
- (k) Conyers Dill & Pearman所編製概述公司法若干內容之函件，全文載於本通函附錄七；
- (l) 中國法律顧問通商律師事務所出具之中國法律意見；
- (m) 公司法；

附 錄 九

備 查 文 件

- (n) 新購股權計劃之規則，全文載於本通函附錄八「H.新購股權計劃」一段；
- (o) 本通函附錄八「J.重大合約概要」一段所述重大合約；
- (p) 本通函附錄八「M.專家資格及同意書」一段所述同意書；
- (q) 本通函附錄八「E.權益披露 — 服務合約詳情」一段所述服務合約或委任函副本；及
- (r) 本通函副本。

股東特別大會通告



FLYKE INTERNATIONAL HOLDINGS LTD.

飛克國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1998)

股東特別大會通告

茲通告飛克國際控股有限公司(「本公司」)謹訂於[編纂]假座香港[編纂]舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情通過以下決議案(不論有否修訂)作為特別決議案或普通決議案(視情況而定)。除另有指明外，本公司於[編纂][編纂]刊發之通函(「通函」)所界定詞彙在本通告內具有相同涵義。

特別決議案

1. 股本重組

「動議待(i)開曼群島大法院(「大法院」)批准股本削減(定義見下文)；(ii)開曼群島公司註冊處處長登記大法院頒令批准股本削減(定義見下文)之副本及載有公司法有關股本削減(定義見下文)所須資料之會議紀錄以及遵守大法院就股本削減(定義見下文)可能施加之任何條件；(iii)[編纂]批准已發行經調整普通股[編纂]及買賣；及(iv)達致通函所載有關股本重組(定義見下文)的其他條件後，於該等條件達成之日生效(「生效日期」)：

- (a) 每兩(2)股每股面值0.10港元之已發行股份合併為一(1)股每股面值0.20港元之股份(「合併股份」)(「股份合併」)；
- (b) 緊隨股份合併後，透過註銷本公司已發行股本中因股份合併而產生的任何碎股，將本公司已發行股本中合併股份總數約整；
- (c) 股份合併生效後，通過註銷就每股已發行合併股份繳足之股本0.19港元，將每股已發行合併股份之面值由0.20港元削減至0.01港元(與上述(b)分段於下文統稱「股本削減」)，致使每股面值為0.20港元的已發行合併股份視為本公司股本中一股面值為0.01港元的繳足股份(「經調整普通股」)，而該等股份持有人就上述每股股份對本公司股本作任何進一步出資的任何責任應視為已履行；

股東特別大會通告

- (d) 待股本削減生效後，即時註銷本公司所有法定未發行股本（包括股本削減產生的法定未發行股本）（「**法定股本減少**」），並於法定股本減少後，即時透過增設足以將本公司法定股本增至1,000,000,000港元（分為100,000,000,000股每股面值0.01港元的經調整普通股）之額外經調整普通股數目，將本公司法定股本增至1,000,000,000港元（「**法定股本增加**」）；
- (e) 註銷生效日期本公司股份溢價賬的全部進賬金額（「**股份溢價註銷**」，連同股份合併、股本削減、法定股本減少及法定股本增加統稱「**股本重組**」）；
- (f) 因股本削減及股份溢價註銷產生之進賬轉撥至本公司可分派儲備，並按董事會或其委員會認為合適的方式動用，包括但不限於將該儲備賬戶的進賬金額用於撇銷或抵銷本公司於生效日期的累計虧損及／或撇銷或抵銷本公司可能不時產生的累計虧損及／或支付股息及／或不時從該儲備賬戶作任何其他分派而毋須本公司股東進一步授權及／或以本公司不時生效的公司章程及所有適用法律准許的其他方式動用進賬金額而毋須本公司股東進一步授權以及批准、確認及追認一切有關的行動；及
- (g) 授權任何一名或多名董事代表本公司作出一切行動及事宜，簽署及簽立一切有關其他文件或協議或契據（包括在須蓋章簽立時加蓋本公司印鑑），以及作出有關行動及事宜，簽署及簽立一切有關其他文件並採取彼等認為必須、適當、適宜或權宜之有關步驟，從而落實股本重組及據其擬進行交易或使其生效及使任何與之相關事宜生效。」

2. 建議採納新大綱及章程

「動議待召開本大會通告所載第1項決議案獲通過後，批准及採納新大綱及章程（註

股東特別大會通告

有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)作為本公司之新組織章程大綱及公司章程，取代並剔除現有大綱及章程且即時生效。」

普通決議案

3. 收購事項及認購事項

「動議：

- (a) 批准、追認及確認重組協議(註有「B」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)、簽訂重組協議和進行據其擬進行的交易；
- (b) 待達成重組協議之條件及待[編纂]批准代價股份及認購股份[編纂]及買賣後，向董事授出特別授權(「代價股份及認購股份特別授權」)以根據重組協議向賣方及認購人分別按發行價配發、發行入賬列作繳足的代價股份及認購股份，而該等代價股份及認購股份於發行後與本公司當時已發行的股份在所有方面享有同等權益，惟代價股份及認購股份特別授權須額外授出且不得損害或撤回於本決議案獲通過前後可能不時授予董事的其他一般或特別授權；及
- (c) 授權任何一名或多名董事代表本公司作出一切行動及事宜，簽署及簽立一切有關其他文件或協議或契據(包括在須蓋章簽立時加蓋本公司印鑑)，以及作出有關行動及事宜，簽署及簽立一切有關其他文件並採取彼等認為必須、適當、適宜或權宜之有關步驟，從而落實重組協議及據其擬進行交易或使其生效及使任何與之相關事宜生效。」

4. [編纂]

「動議：

- (a) 批准、追認及確認[編纂](註有「C」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及據其擬進行的交易；

股東特別大會通告

- (b) 待達成[編纂]之條件及待[編纂]批准[編纂][編纂]及買賣後，向董事授出特別授權（「[編纂]特別授權」），根據通函（註有「D」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別）所載條款按合資格股東[編纂]經調整普通股獲發[編纂]的基準，以認購價每股[編纂][編纂]港元向合資格股東配發、發行入賬列作繳足的[編纂]，而有關[編纂]於發行後與本公司當時已發行的股份在所有方面享有同等權益，惟[編纂]特別授權須額外授出且不得損害或撤回於本決議案獲通過前後可能不時授予董事的其他一般或特別授權；
- (c) 批准、確認及追認本公司訂立[編纂]，並批准本公司進行相關擬進行之交易（包括但不限於[編纂]就接納[編纂][編纂]（如有）所作之安排）；
- (d) 批准根據通函所載條款及條件不設[編纂]超額申請安排；及
- (e) 授權任何一名或多名董事代表本公司作出一切行動及事宜，簽署及簽立一切有關其他文件或協議或契據（包括在須蓋章簽立時加蓋本公司印鑑），以及作出有關行動及事宜，簽署及簽立一切有關其他文件並採取彼等認為必須、適當、適宜或權宜之有關步驟，從而落實[編纂]、[編纂]及據其擬進行之交易或使其生效及使任何與之相關事宜生效。」

5. 清洗豁免

「動議：

- (a) 待執行人員向投資者授出清洗豁免及達成執行人員就清洗豁免施加之任何附帶條件後，根據收購守則第26條豁免註釋1之豁免規定，批准豁免投資者及其一致行動人士因收購代價股份、認購股份及[編纂]（倘適用）而就經調整普通股向其他股東提出強制全面收購要約之任何責任；及

股東特別大會通告

- (b) 授權任何一名或多名董事代表本公司作出一切行動及事宜，簽署及簽立一切有關其他文件或協議或契據（包括在須蓋章簽立時加蓋本公司印鑑），以及作出有關行動及事宜，簽署及簽立一切有關其他文件並採取彼等認為必須、適當、適宜或權宜之有關步驟，從而落實清洗豁免或使其生效及使任何與之相關事宜生效。」

6. 出售事項

「動議：

- (a) 批准、追認及確認以計劃債權人為受益人將計劃附屬公司轉讓予計劃公司或計劃管理人（或其代名人）（「出售事項」）及根據出售事項擬進行的交易；
- (b) 待達成債權人計劃之條件及待[編纂]批准計劃股份[編纂]及買賣後，向董事授出特別授權（「計劃股份特別授權」），以每股計劃股份[編纂]港元向計劃債權人配發、發行入賬列作繳足的計劃股份，而有關計劃股份於發行後與本公司當時已發行的股份在所有方面享有同等權益，惟計劃股份特別授權須額外授出且不得損害或撤回於本決議案獲通過前後可能不時授予董事的其他一般或特別授權；及
- (c) 授權任何一名或多名董事代表本公司作出一切行動及事宜，簽署及簽立一切有關其他文件或協議或契據（包括在須蓋章簽立時加蓋本公司印鑑），以及作出有關行動及事宜，簽署及簽立一切有關其他文件並採取彼等認為必須、適當、適宜或權宜之有關步驟，從而落實出售事項及據其擬進行交易或使其生效及使任何與之相關事宜生效。」

7. 配售事項

「動議：

- (a) 批准、追認及確認配售協議（註有「F-1」、「F-2」、「F-3」及「F-4」字樣之各副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別）、簽訂配售協議和進行據其擬進行的交易；

股東特別大會通告

- (b) 待達成配售協議之條件及待[編纂]批准配售股份[編纂]及買賣後，向董事授出特別授權（「**配售股份特別授權**」），以認購價每股配售股份[編纂]港元向承配人配發、發行入賬列作繳足的配售股份，而有關配售股份於發行後與本公司當時已發行的股份在所有方面享有同等權益，惟配售股份特別授權須額外授出且不得損害或撤回於本決議案獲通過前後可能不時授予董事的其他一般或特別授權；及
- (c) 授權任何一名或多名董事代表本公司作出一切行動及事宜，簽署及簽立一切有關其他文件或協議或契據（包括在須蓋章簽立時加蓋本公司印鑑），以及作出有關行動及事宜，簽署及簽立一切有關其他文件並採取彼等認為必須、適當、適宜或權宜之有關步驟，從而落實配售協議及據其擬進行交易或使其生效及使任何與之相關事宜生效。」

8. 特別交易安排

「動議：

- (a) 待根據收購守則第25條取得執行人員或其任何代表同意及有關同意所附帶的任何條件獲達成之後，批准債權人計劃中關於林先生債務的建議結算安排；及
- (b) 授權任何一名或多名董事代表本公司作出一切行動及事宜，簽署及簽立一切有關其他文件或協議或契據（包括在須蓋章簽立時加蓋本公司印鑑），以及作出有關行動及事宜，簽署及簽立一切有關其他文件並採取彼等認為必須、適當、適宜或權宜之有關步驟，從而落實特別交易安排或使其生效及使任何與之相關事宜生效。」

9. 建議委任候任董事

「動議：

- (a) 在(i)完成及(ii)遵守收購守則的前提下，批准委任下列各候選人為董事，自完成起生效：
 - (i) 楊宏鵬先生為執行董事；

股東特別大會通告

- (ii) 嚴宏志先生為執行董事；
- (iii) 王海燕女士為執行董事；
- (iv) 范嘉貴先生為非執行董事；
- (v) 黃勤道先生為獨立非執行董事；及
- (vi) 何振琮先生為獨立非執行董事；及

(b) 授權董事會釐定彼等之酬金。」

10. 建議終止現有購股權計劃及採納新購股權計劃

「動議：

- (a) 待聯交所批准因行使通函所述購股權計劃(主要條款載於註有「G」字樣之印刷本，現已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)(「**新購股權計劃**」)授出的任何購股權而須發行的經調整普通股[**編纂**]及買賣後，批准及採納新購股權計劃作為本公司購股權計劃，授權董事在不違反新購股權計劃條款及條件的前提下批准對新購股權計劃規則作出聯交所接受或不反對之任何修訂，並授權董事酌情授出購股權及因行使根據新購股權計劃授出的購股權所附認購權而配發、發行及處置本公司股份，以及採取一切必要或適宜步驟落實新購股權計劃；及
- (b) 待新購股權計劃成為無條件後，本公司將終止於2010年2月24日採納的現有購股權計劃(「**現有購股權計劃**」)，自新購股權計劃成為無條件之日起生效。」

承董事會命
執行董事
方世武

香港，[**編纂**]

總辦事處及主要營業地點：

香港
北角
蜆殼街9-23號
秀明中心
12樓D室

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席大會及於會上投票之每位本公司股東均有權委派一名或多名受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人認證之授權書副本，須不遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司香港股份過戶登記分處[編纂]，方為有效。
3. 股東填妥及交回代表委任表格後仍可依願親身出席大會並於會上投票。
4. 如屬任何股份之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人可親身或委派代表就有關股份表決，猶如彼為唯一有權表決者，惟倘超過一名該等聯名持有人出席大會，則僅接納於本公司股東名冊排名首位之聯名持有人的表決(不論親身或委派代表)，其他聯名持有人的表決均屬無效。
5. 於本通告日期，董事會成員包括兩名執行董事方世武先生及錢曾琮先生和兩名獨立非執行董事朱健宏先生及朱國和先生。