

香港聯合交易所有限公司與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因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

NATURAL DAIRY (NZ) HOLDINGS LIMITED

天然乳品（新西蘭）控股有限公司

（臨時清盤中）

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

之申請版本

警告

本申請版本乃根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）／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，其內所載資料並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即代表閣下知悉、接納並向天然乳品（新西蘭）控股有限公司（臨時清盤中）（「本公司」）、其保薦人、顧問或包銷團成員表示同意：

- (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的資料作出任何投資決定；
- (b) 在聯交所網站登載本文件或其補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、其保薦人、顧問或包銷團成員在香港或任何其他司法管轄區必須進行視作新上市的責任。本公司最終會否進行視作新上市仍屬未知之數；
- (c) 本文件或其補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在最後正式的上市文件內全部或部分轉載；
- (d) 本申請版本並非最終的上市文件，本公司可能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管轄區的公眾人士提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通函、小冊子或廣告，亦非邀請公眾人士提出認購或購買任何證券的要約，且不在邀請公眾人士提出認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本文件不應被視為誘使認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或本公司的任何聯屬人士、顧問或包銷商概無於任何司法管轄區透過刊發本文件而發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；
- (h) 本文件所述的證券不應供任何人士申請認購，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，閣下同意了解並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，聯交所及證監會或會接納、發回或拒絕有關上市申請。

本草擬文件及據此擬進行的交易可能具有香港公司收購及合併守則項下之涵義。本公司將適時刊發有關該等交易之公告。

本草擬文件及據此擬進行的交易未經證券及期貨事務監察委員會審批或審閱，而本公司或會不時更新或修訂，本草擬本文件披露的交易可能會但未必落實。本文件內容如未獲最終確定，投資者不應加以依賴。

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管轄區提呈出售或遊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管轄區提供，亦不得派發或發送當地。

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或將採取的行動有任何疑問，應諮詢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全部之天然乳品(新西蘭)控股有限公司(臨時清盤中)的證券，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

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

本通函僅作參考用途，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約，且僅供閣下考慮在將於[編纂]舉行的股東特別大會上擬投票表決的決議案。

發出本通函並不代表將恢復買賣股份。本公司將就復牌單獨另行刊發公告。



NATURAL DAIRY (NZ) HOLDINGS LIMITED 天然乳品(新西蘭)控股有限公司 (臨時清盤中)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：0462)

- 涉及(其中包括)
- (1) 股本重組；
 - (2) 有關收購目標公司的非常重大收購事項及關連交易；
 - (3) 涉及[編纂]的反向收購；
 - (4) 按於[編纂]每持有[編纂]獲發[編纂]的基準進行[編纂]；
 - (5) 債權人安排計劃；
 - (6) 申請[編纂]及[編纂]；
 - (7) 配售以恢復公眾持股量；
 - (8) 採納新組織章程細則；
 - (9) 委任候任董事；
 - (10) 變更公司名稱；及
 - (11) 股東特別大會通告之建議重組

本公司[編纂]的獨家保薦人



本公司財務顧問



禹銘投資管理有限公司
YU MING INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED

獨立股東的獨立財務顧問



共同臨時清盤人函件載於本通函第33至72頁，載有對獨立股東作出的意見的獨立財務顧問函件載於本通函第73至116頁。

本公司謹訂於[編纂][編纂][編纂]舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-8頁。本通函隨附供股東特別大會使用之代表委任表格。不論閣下擬否出席股東特別大會，務請盡早將隨附的代表委任表格按其印列的指示填妥交回，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前四十八小時送達本公司於香港的股份過戶登記分處[編纂]，地址為[編纂]。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將被視為已撤銷。

鑒於新型冠狀病毒(COVID-19)疫情爆發，本公司將於股東特別大會上實施若干措施以應對出席人士受感染的風險，包括：a) 所有出席人士將須進行體溫檢測；b) 任何須接受香港政府規定的健康隔離的出席人士將不會獲准進入股東特別大會會場；c) 所有出席人士將須於股東特別大會全程佩戴醫用外科口罩；d) 每名出席人士將在登記時獲分配指定座位以確保社交距離；e) 任何不遵守上述措施的人士可能會遭拒絕進入或須離開股東特別大會會場；f) 將不提供任何茶點或飲料；及g) 將不提供任何公司禮品。

本公司提醒股東應在顧及自身個人情況後審慎考慮出席股東特別大會的風險。本公司謹此提醒股東，就行使股東投票權而言，彼等並無必要親身出席股東特別大會，並強烈建議股東委任股東特別大會主席為其受委代表，並盡早提交其代表委任表格。鑒於COVID-19疫情帶來的風險，本公司強烈建議股東不要親身出席股東特別大會。本公司將持續關注COVID-19疫情的發展情況，並可能會採取額外措施(有關措施將於臨近股東特別大會日期予以公佈)。

目 錄

	頁次
目錄	i
預期時間表	iii
概要	1
釋義	13
技術詞彙	26
公司資料	27
董事及參與各方	29
共同臨時清盤人函件	33
獨立財務顧問函件	73
前瞻性陳述	117
風險因素	119
目標集團的歷史及重組	155
目標集團的業務	167
目標集團的財務資料	238
與控股股東的關係	302
經擴大集團候任董事及高級管理層	314
豁免嚴格遵守上市規則	327
股本	331
主要股東	334
附錄一 — 行業概覽	I-1
附錄二 — 監管概覽	II-1
附錄三 — 商水源盛集團的會計師報告	III-1
附錄四 — 本集團的財務資料	IV-1

本文件為草擬本，所載資料並不完整及可作更改。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

目 錄

	頁次
附錄五 — 物業估值報告	V-1
附錄六 — 經擴大集團的[編纂]財務資料	VI-1
附錄七 — 本公司章程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，所載資料並不完整及可作更改。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

預期時間表

[編纂]

本文件為草擬本，所載資料並不完整及可作更改。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

預期時間表

[編纂]

本文件為草擬本，所載資料並不完整及可作更改。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

預期時間表

[編纂]

概 要

本概要旨在向閣下提供本通函內所載資料的概覽。由於此為概要，故並無載列所有可能對閣下屬重要之資料，並須與本通函全文一併閱讀，以確保其完整性。閣下於股東特別大會就有關交易投票及採取適當行動前，應先細閱整份通函。

任何業務均有風險。閣下就交易作出決策前，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進一步資料，其中包括(i)股本重組，(ii)有關收購事項的非常重大收購事項及關連交易，(iii)涉及[編纂]的反向收購，(iv)[編纂]，(v)債權人計劃，(vi)[編纂]及[編纂]，(vii)配售，(viii)採納組織章程細則，(ix)建議委任候任董事，及(x)變更本公司名稱，並向股東發出股東特別大會通知。本通函亦提供上市規則規定的有關[編纂]的目標集團的額外資料。

股份於聯交所主板的買賣自2010年9月7日起停牌。於2018年5月29日，本公司、共同臨時清盤人及楊先生就建議重組訂立重組協議。於2018年6月25日，本公司與共同臨時清盤人、楊先生、張先生、融輝集團及商水源盛訂立經修訂及重述的重組協議，其條款與重組協議的條款大致相同。於2021年8月27日，本公司與共同臨時清盤人及賣方、楊先生、張先生、林棋先生、商水源盛及融輝集團訂立第二份經修訂及重述的重組協議，其條款與重組協議及經修訂及重述的重組協議中的條款大致相同。

根據重組協議(由經修訂及經重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述)，本公司同意待其項下的先決條件獲達成後實施建議重組，現時包括(其中包括)(i)股本重組；(ii)收購事項；(iii)[編纂]；(iv)[編纂]；(v)[編纂]；(vi)債權人計劃；及(vii)配售。

待收購事項完成後，目標集團將成為本公司的全資附屬公司，預期經擴大集團將擁有足夠的營運水平以維持其於聯交所的上市地位。此外，[編纂]所得款項淨額(清償部分債權人計劃及建議重組(包括[編纂])所產生的專業費用後)將保留作為經擴大集團的一般營運資金，其將[編纂]經擴大集團的財務及流動資金狀況。

經考慮(i)代價乃由本公司與賣方經公平磋商後達致；(ii)目標集團的前景；(iii)股份長期暫停買賣；(iv)復牌建議為聯交所批准股份恢復買賣的唯一建議；及(v)倘復牌建議未能進

概 要

行，本公司將被除牌，本公司認為收購事項符合本公司及股東的整體利益，且重組協議（經經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述）的條款屬公平合理。

復牌後經擴大集團的主要業務活動變動

股份買賣停牌前，本集團主要從事食品及飲料、保健品及乳製品相關產品的買賣以及飲料及乳製品相關產品的製造及銷售。

賣方無意繼續或恢復本集團的現有業務。待收購事項完成後，目標集團將成為本公司的唯一運營附屬公司及經擴大集團將專注於目標集團在中國的房地產開發業務。除所披露者外，賣方無意對經擴大集團的業務作出任何重大變動。預期所有現任董事將於復牌前辭任及候任董事將獲委任。建議現任董事辭任及委任候任董事須遵守收購守則。

風險因素

建議重組、目標集團的業務及行業、在中國開展業務以及本通函存在若干風險。與目標集團業務有關的部分重大風險包括但不限於(i)其運營可能因與中國房地產行業有關的國家或地方(尤其是河南省周口市)的政策變化而受到重大影響；(ii)其業務及前景均倚重中國房地產市場的表現，尤其是河南省周口市房地產市場的表現；(iii)目標集團的房地產開發項目集中於河南省周口市商水縣，容易受到該地區房地產市場不利變化的影響；(iv)其嚴重依賴其房地產開發及銷售業務作為其主要收入來源；(v)其的經營業績主要取決於包括其房地產開發時間表及房地產銷售時間在內的因素；(vi)無法保證其能夠以商業上可接受的價格在適合開發的理想地點收購土地儲備；(vii)其可能沒有足夠的資金支持其未來的土地收購及房地產開發，且該資金資源可能無法按商業上合理的條款取得，或根本無法獲得；及(viii)其將其房地產開發項目的建築工程外包給並依賴於合資格第三方建築承包商，且對其施工過程、質量控制及產品質素並無完全控制權。

該等上述風險並非可能影響目標集團業務、財務狀況、經營業績及前景的唯一風險。各項風險的進一步說明請參閱本通函「風險因素」一節。

目標集團的業務

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

概 要

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

分部	收入性質	總收益				
		截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
		2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
		(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
房地產開發及銷售	銷售房地產	176,239	473,775	474,919	19,219	189,693
房地產投資	租金收入	5,439	8,978	10,576	3,517	4,035
總計		<u>181,678</u>	<u>482,753</u>	<u>485,495</u>	<u>22,736</u>	<u>193,728</u>

目標集團的競爭優勢及業務策略

目標集團認為，目標集團的主要競爭優勢包括但不限於：(i)其戰略重點放在中國河南省新興三線城市周口市商水縣，其城鎮化、經濟發展及房地產市場開發的空間更大，資金要求更低，(ii)專注於核心區域，從而確立了其於河南省周口市商水縣房地產開發行業的資深地位及區域競爭力，(iii)秉承以客戶為導向的設計理念，即為其房地產買方提供最大限度的便利及增值體驗並致力於打造綠色社區及推廣「我家住在公園裡」的理念的目標，從而其已於河南省周口市商水縣建立品牌形象，及(iv)其標準化開發程序及建築管理手冊。

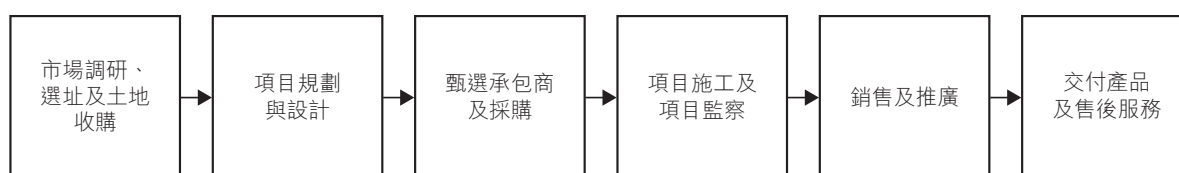
此外，為實現其業務的可持續發展及增長，目標集團擬實施以下策略，包括但不限於(i)利用河南省的城鎮化及其所導致的房地產需求增加，(ii)促進及加強其「融輝」品牌的知名度，增強其組織管理，改善其產品及服務質量，擴大其品牌及業務範圍，穩步增加業務規模及盈利能力，(iii)進一步優化其以客戶為導向的產品設計及產品，以優化社區環境並擴大其品牌價值，增強其競爭力及提升客戶忠誠度，(iv)繼續鞏固其於河南省周口市商水縣房地產市場中的地位並於時機出現時力圖擴張至具有高且可持續未來發展潛力的戰略選擇新市場，及(v)通過遵循其標準化的開發程序及建築管理手冊繼續提供優質的房地產開發項目，以實現運營效率及可持續增長。

概 要

更多詳情，請參閱本通函「目標集團的業務 — 目標集團的競爭優勢」及「目標集團的業務 — 目標集團的戰略」章節。

目標集團的房地產開發流程

目標集團實施標準化開發程序，通常包括下圖所示的主要步驟。視乎項目規模及複雜性而定，目標集團從自其建築工程施工起一般需大約三年或更長時間完成房地產開發項目。



目標集團的房地產組合

下表載列於估值日期所持有的目標集團房地產開發項目組合的概要：

		已完工房地產開發項目／階段				
項目編號	項目／階段	持作投資的	已訂約出售	可供出售	實際動工日期	實際竣工日期
		建築面積 (附註8) (平方米)	但尚未交付 的建築面積 (附註9) (平方米)	建築面積 (附註10) (平方米)		
1	融輝城一期 (附註1)	27,032	—	947	2008年4月	2016年2月
2	融輝城二期 (附註1)	14,960	119	7,306	2012年5月	2016年2月
3	融輝城三期 (附註1)	5,025	8,456	45,179	2013年11月	2020年11月
4	融輝城四期F1 (附註1)	—	—	17,643	2014年12月	2015年12月
5	融輝城四期F2 (附註3)	—	1,066	16,606	2017年9月	2020年12月
		在建		未來發展		
項目編號	項目／階段	在建總	已訂約出售	規劃建築	實際／預計 動工日期 (附註11)	實際／估計 竣工日期 (附註12)
		建築面積 (附註14) (平方米)	但尚未交付 的建築面積 (附註16) (平方米)	面積 (附註17) (平方米)		
6	融輝城一期ABC地塊 (附註2)	71,997	—	—	2019年9月	2022年5月
7	融輝城四期F2 (附註3)	118,942	—	—	2018年5月	2023年7月
8	融輝城四期F3 (附註4)	—	—	201,543	2021年12月	2024年12月
9	尚品 (附註4)	—	—	57,552	2021年9月	2024年9月

概 要

有關上表附註的詳情，請參閱本通函「目標集團的業務 — 房地產開發及銷售 — 目標集團的房地產組合」一節。

主要供應商及客戶

目標集團的供應商主要為中國建築承包商及房地產設計師。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月，來自五大供應商（多數為建築承包商及均為獨立第三方）的採購額分別為約人民幣604.9百萬元、人民幣222.0百萬元、人民幣139.4百萬元及人民幣77.0百萬元，分別佔目標集團於該等期間的總採購額的91.3%、76.3%、62.4%及91.9%。目標集團於往績記錄期間與其前五大供應商平均擁有超過四年的業務關係。目標集團於往績記錄期間與其前五大供應商平均擁有約五年的業務關係。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月，來自單一最大供應商的採購額分別為約人民幣500.6百萬元、人民幣158.2百萬元、人民幣57.6百萬元及人民幣63.7百萬元，分別佔目標集團於該等期間的總採購額的75.5%、54.3%、25.7%及76.1%。

目標集團的客戶主要為其住宅房地產的個人買家以及其投資房地產的租戶。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月，對目標集團五大客戶（均為獨立第三方）的銷售額分別約為人民幣32.8百萬元、人民幣16.1百萬元、人民幣6.5百萬元及人民幣10.4百萬元，分別佔目標集團於該等期間的總收益的約18.0%、3.3%、1.4%及5.2%。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月，對目標集團最大客戶的銷售額分別約為人民幣19.1百萬元、人民幣4.3百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣4.1百萬元，分別佔目標集團於該等期間的總收益的約10.5%、0.9%、0.3%及2.1%。

市場競爭

河南省及周口市的房地產市場分散且競爭激烈。經計及目標集團於2020年的銷售額，其分別佔河南省及周口市2020年的市場份額不到0.1%及約1%。進一步詳情請參閱本通函「行業概覽 — 市場競爭」一節。

不合規事件

於往績記錄期間，目標集團未能遵守若干適用法律法規，包括社會保險、住房公積金、潛在回扣銷售安排、租賃協議登記及取得臨時資質的手續的不合規情況。

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

進一步詳情請參閱本通函「目標集團的業務 — 法律訴訟及合規情況 — 遵守法律法規」章節。

概 要

法律訴訟

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

於往績記錄期間，有關目標集團所涉及的若干訴訟的詳情，請參閱本通函「目標集團的業務 — 法律訴訟及合規情況 — 法律訴訟」一節。

目標集團財務資料摘要

下表載列目標集團於所示期間的若干經選定綜合財務資料。

經選定綜合損益及其他全面收益數據

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
收益	181,678	482,753	485,495	22,736	193,728
銷售成本	(144,362)	(385,111)	(332,016)	(10,523)	(146,365)
毛利	37,316	97,642	153,479	12,213	47,363
除所得稅前溢利	60,403	115,879	158,451	3,389	43,027
年內／期內溢利及全面收益總額	28,815	60,204	96,159	1,556	26,689

經選定綜合財務狀況表數據

	於12月31日			於2021年
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	4月30日 人民幣千元
非流動資產	384,455	480,260	511,984	518,234
流動資產	1,261,765	1,170,569	939,999	968,617
流動負債	1,399,779	1,209,462	925,112	806,483
流動(負債)／資產淨值	(138,014)	(38,893)	14,887	162,134
總資產減流動負債	246,441	441,367	526,871	680,368
非流動負債	117,644	162,866	152,211	158,519
淨資產	128,797	278,501	374,660	521,849
權益總額	128,797	278,501	374,660	521,849

概 要

經選定綜合現金流量表數據

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
經營活動所得／(所用)的現金淨額	250,966	42,216	(84,196)	(17,047)	5,064
投資活動(所用)／所得的現金淨額	(210,008)	(29,910)	58,149	7,018	(84,566)
融資活動(所用)／所得的現金淨額	(26,210)	604	(36,363)	(46,579)	94,495
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	14,748	12,910	(62,410)	(56,608)	14,993
年初／期初現金及現金等價物	38,116	52,864	65,774	65,774	3,364
年末／期末現金及現金等價物	52,864	65,774	3,364	9,166	18,357

股息政策及可供分派儲備

目標集團於往績記錄期間並未支付任何現金股息。於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年4月30日，目標集團的可供分派儲備分別約為人民幣78.8百萬元、人民幣139.0百萬元、人民幣235.6百萬元及人民幣262.3百萬元。

本公司並無固定股息政策及須遵守開曼群島相關法例及細則，董事會已全權釐定是否就任何期間建議宣派任何股息及將予派付的股息數額。概無保證將會於日後派付任何金額股息，或根本不會派付。

目標集團主要財務比率

下表載列目標集團於往績記錄期間的主要財務比率：

	於／截至12月31日止年度			於／截至2021年
	2018年	2019年	2020年	4月30日 止四個月期間
股本回報率(%) ⁽¹⁾	22.4	21.6	25.7	不適用 ⁽⁷⁾
資產回報率(%) ⁽²⁾	1.8	3.6	6.6	不適用 ⁽⁷⁾
流動比率(倍數) ⁽³⁾	0.9	1.0	1.0	1.2
資本負債比率(%) ⁽⁴⁾	278.2	97.7	63.5	40.8
淨負債權益比率(%) ⁽⁵⁾	226.8	68.0	52.1	29.0
利息覆蓋率(倍數) ⁽⁶⁾	22.9	84.2	251.7	312.3

有關上表附註的詳情，請參閱本通函「目標集團的財務資料 — 主要財務比率」一節。

概 要

近期發展且無重大不利變動

COVID-19疫情

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

因COVID-19疫情爆發，中國房地產市場於2020年年初遭受嚴重影響。雖然COVID-19疫情導致中國房地產市場表現於2020年2月急劇下滑，然而，在COVID-19疫情的傳播於2020年下半年在中國基本得以控制時，中國房地產市場開始回暖。河南省商水縣及周口市的房地產市場並未受到COVID-19疫情蔓延帶來的嚴重影響。於2020年第一季度，河南省周口市累計房地產投資額同比增長7.5%。於2020年，河南省周口市房地產投資總額較2019年增長15.4%。2020年的增速低於2019年的23.6%及2018年的9.5%。

有關COVID-19疫情對目標集團影響的進一步詳情，包括其業務運營、貸款融資、經營業績及財務狀況、業務戰略，以及目標集團對COVID-19的應急程序及應對，請參閱本通函「目標集團的業務 — COVID-19疫情的影響」一節。

無重大不利變動

目標集團董事確認，(i)目標集團營運所在的整體經濟及市場狀況、法例、行業及經營環境並無重大不利變動，其對目標集團的財務或經營狀況或前景造成重大不利影響；(ii)自2021年4月30日(即編製目標集團的最新財務資料並記錄於會計師報告的日期)及直至本通函日期，目標集團的財務或交易狀況或前景並無重大不利變動；及(iii)自2021年4月30日，並無發生對會計師報告所示資料有重大不利影響的事件。

復牌後經擴大集團的資產負債比率

於2021年5月31日，貴集團之總資產約為8.8百萬港元及總負債約為720.3百萬港元。貴公司擬向其債權人呈列債權人計劃，以於債權人計劃生效時完全解除貴公司對債權人負上的所有申索及負債。貴集團的資產負債比率約為81.6倍，即總負債除以總資產。根據備考資料，假設建議重組(包括(其中包括)(i)股本重組；(ii)重組協議(由經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述)及其項下擬進行之交易；(iii)收購事項；(iv)債權人計劃；(v)[編纂]；(vi)[編纂]；(vii)[編纂]；及(viii)委任候任董事)已於2021年5月31日完成，經擴大集團的總資產及總負債將分別約為[編纂]百萬港元及[編纂]百萬港元。因此，經擴大集團的資產負債比率將約為[編纂]倍。

概 要

控股股東

緊隨收購事項、[編纂]、發行債權人股份及配售完成後，悅明及譽創將實際持有本公司已發行股本總額的約[編纂]及[編纂]。於最後實際可行日期，悅明由候任非執行董事候楊先生擁有100%的權益，而譽創由候任執行董事張先生擁有100%的權益。因此，於復牌後，楊先生、張先生、悅明及譽創將被視為本公司的控股股東。詳情請參閱本通函「與控股股東的關係」一節。

[編纂]前投資

於2021年6月4日，河南融宇、楊先生、張先生及林棋先生訂立[編纂]前增資擴股協議，據此，林棋先生將收購經增資擴大的河南融宇的1.088%股權，代價為15百萬港元(相當於約人民幣12.4百萬元)，其中，人民幣0.11百萬元已用於支付河南融宇增加的註冊資本，而餘下金額已確認為河南融宇的資本儲備。緊隨上述增資後，河南融宇由林棋先生擁有約1.088%股權。詳情請參閱本通函「目標集團的歷史及重組」一節。

[編纂]

作為建議重組的一部分，本公司建議按於[編纂]每持有[編纂][編纂][編纂]的基準，按[編纂]每股[編纂]港元(與代價股份[編纂]相同)[編纂][編纂]股[編纂](佔股本重組、收購事項、債權人計劃及[編纂]完成後已發行新股份的約[編纂])，以便讓[編纂](為現有股東且須待共同臨時清盤人核實)參與擴大本公司資本基礎並於完成復牌建議項下的所有交易後，繼續參與經擴大集團的未來發展。

下文載列[編纂]的發行統計數據摘要：

[編纂]的基準	於[編纂]每持有[編纂][編纂]的[編纂]
[編纂]	[編纂](可予調整)須於申請時繳足
於最後實際可行日期已發行股份數目	2,708,782,228股股份
於股本重組完成後的已發行新股份數目	270,878,222股新股份
[編纂]數目	[編纂]

有關進一步詳情請，參閱本通函「共同臨時清盤人函件 — 四、[編纂]」一節。

概 要

所得款項用途

[編纂]所得款項總額估計約為[編纂]百萬港元，本公司擬動用[編纂]所得款項淨額：(i)約[編纂]百萬港元將用於償付部分債權人計劃；(ii)約[編纂]百萬港元用於支付因建議重組(包括[編纂])所產生的專業費用；及(iii)約[編纂]百萬港元用作一般營運資金。

重組開支

根據[編纂]每股新股份[編纂]港元，與建議重組有關的估計重組開支總額約為[編纂]百萬港元，其中約[編纂]百萬港元預計將由經擴大集團承擔而約[編纂]百萬港元預期將由賣方承擔。上述[編纂]百萬港元約為經擴大集團[編纂]所得款項總額的[編纂]%，乃按[編纂]每股[編纂]港元計算。

預期將由經擴大集團承擔的重組開支約[編纂]百萬港元中，(i)於截至2018年及2019年12月31日止年度及截至2021年4月30日止四個月，約[編纂]百萬港元、[編纂]百萬港元及[編纂]百萬港元已分別計入經擴大集團損益賬，及(ii)預計約[編纂]百萬港元將於截至2021年12月31日止年度進一步計入經擴大集團損益賬。

推薦意見及股東特別大會

本公司已委任德健融資有限公司就收購事項、[編纂]、債權人計劃、[編纂]及[編纂]向獨立股東提供意見。德健融資有限公司認為擬進行之交易，包括重組協議、經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議項下擬進行之收購事項、[編纂]及債權人計劃、[編纂]及[編纂]乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且其項下擬進行之交易符合 貴公司及股東(包括獨立股東)之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案，以批准重組協議由經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述)項下擬進行之收購事項、[編纂]、債權人計劃、[編纂]及[編纂]。

本公司將於[編纂]假座[編纂]舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1頁至EGM-8頁，以供考慮及酌情批准股本重組、重組協議(經經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述)及其項下擬進行的交易、收購事項、債權人計劃、[編纂]、[編纂]、[編纂]及委任候任董事。於股東特別大會上的決議案將以投票方式進行表決。

概 要

上市規則的涵義

股本重組

股本重組須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上通過特別決議案後，方可作實。

收購事項

由於根據上市規則第14.07條，收購事項的一項或多項適用百分比率均超過100%，故根據上市規則第14.06(5)條，收購事項構成本公司的非常重大收購事項。由於楊先生及張先生於收購事項完成後將成為控股股東及候任董事，根據上市規則第14A.28條，收購事項亦構成本公司的關連交易。因此，根據上市規則，收購事項(包括重組協議(經經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述)以及配發及發行代價股份)須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

此外，根據上市規則第14.06B條，收購事項構成本公司的反向收購，乃根據收購事項(1)根據上市規則第14章為本公司的非常重大收購事項；及(2)被視為導致本公司對賣方的控制權出現變動，屬於上市規則第14.06B條的明確測試範圍內。因此，根據上市規則第14.54條，本公司將被視為[編纂]申請人，故收購事項須待上市委員會批准本公司將作出的[編纂]後，方可作實。經擴大集團或目標集團必須能夠符合上市規則第8.05條的規定，且經擴大集團必須能夠符合上市規則第8章所載的所有其他基本條件。

代價股份將根據將於股東特別大會上取得的特別授權獲配發及發行。

[編纂]

根據上市規則第7.24A(1)條，除非證券將由上市發行人經股東根據上市規則第13.36(2)(b)及13.36(5)條授予彼等的一般授權發行，否則建議[編纂]須待少數股東批准後，方可作實。

由於[編纂]將根據特別授權發行，[編纂]須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。

其他

收購事項、債權人計劃及[編纂]須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案後，方可作實。

據共同臨時清盤人作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，除有利害關係債權人外，概無股東須就批准股本重組、收購事項、[編纂]、債權人計劃、[編纂]及[編纂]的決議案放棄投票。

概 要

本公司將向聯交所申請批准代價股份、債權人股份及[編纂][編纂]及買賣。

[編纂]

[編纂]

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「會計師報告」	指	本通函附錄三所載商水源盛及其附屬公司的會計師報告
「收購事項」	指	建議由賣方根據重組協議之條款向本公司轉讓目標公司之全部已發行股本
「一致行動」	指	具有收購守則賦予之涵義
「經修訂及重述的重組協議」	指	經本公司、共同臨時清盤人、楊先生、張先生、融輝集團及商水源盛就重組協議訂立的日期為2018年6月25日的經修訂及重述的重組協議
「細則」或「組織章程細則」	指	本公司擬於股東特別大會上有條件採納的新組織章程細則，其概要載於本通函附錄七
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港的銀行一般開門辦理正常銀行業務的任何日子(星期六、星期日或香港公眾假期及於上午九時正至下午五時正期間任何時間在香港懸掛8號或以上熱帶氣旋警告或黑色暴雨警告信號之任何日子除外)
「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，隨時間推移評估價值增長率的計算方法
「股本削減」	指	建議透過註銷繳足股本每股已發行股份0.09港元之方式將各已發行股份之每股面值由0.1港元削減至0.01港元
「股本重組」	指	股本削減及股份合併

釋 義

「開曼群島公司法」 指 開曼群島1961年第3號法例(經綜合及修訂)第22章公司法

「中國銀保監會」 指 中國銀行保險監督管理委員會

「中國銀監會」 指 中國銀行業監督管理委員會

[編纂]

[編纂]

「中國」 指 中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

「中國保監會」 指 中國保險監督管理委員會

「緊密聯繫人」 指 具有上市規則賦予該詞的涵義

「公司條例」 指 香港法例第622章公司條例(經不時修訂、補充或以其他方式變更)

「公司(清盤及雜項條文)條例」 指 香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例(經不時修訂、補充或以其他方式變更)

「本公司」 指 天然乳品(新西蘭)控股有限公司，一間根據開曼群島法律於2002年10月8日在開曼群島註冊成立的有限責任公司，其處於臨時清盤及其股份於聯交所主板上市(惟暫停買賣)(股份代號：462)

「完成」 指 根據重組協議之條款完成建議重組

「關連人士」 指 具有上市規則賦予該詞的涵義

釋 義

「代價」	指	本公司就收購事項應付賣方之總代價約為2,020,000,000港元，將透過發行代價股份支付
「代價股份」	指	將按[編纂]發行予賣方的[編纂]股新股份以支付代價
「控股股東」	指	於收購事項完成後本公司的控股股東(具有上市規則賦予該詞的涵義)，指楊先生、張先生、悅明及譽創
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載的企業管治守則
「COVID-19」	指	2019冠狀病毒病，一種由新型冠狀病毒引起的呼吸系統疾病，於2019年年底在中國湖北省武漢市爆發時首度被發現
「債權人」	指	於債權人計劃生效日期已對本公司提出有效申索之本公司債權人
「債權人股份」	指	將按[編纂]發行予債權人的[編纂]股新股份，以償還債權人計劃項下的部分債務
「債權人計劃」	指	本公司與債權人就建議重組之目的作出之現有形式之建議安排計劃，或連同或可對其進行之任何修訂、任何增補或最高法院及／或大法院批准或施加之任何條件
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「彌償契據」	指	各控股股東將訂立以本公司為受益人(為其本身及作為其各附屬公司的受託人)的彌償契據，其詳情載於本通函附錄八「法定及一般資料 — 其他資料 — 1.遺產稅及彌償契據」一節

釋 義

「不競爭契據」	指	各控股股東將訂立以本公司為受益人的不競爭契據，其詳情載於本通函「與控股股東的關係 — 與控股股東的不競爭契據」一節
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於 [編纂] 舉行之股東特別大會，以考慮及批准(其中包括)本公司就股本重組、收購事項、發行代價股份、 [編纂] 、 [編纂] 、債權人計劃(如需要)、採納細則以及法律、上市規則、聯交所及／或證監會規定之任何其他事項(該等事項對實施建議重組以及重組協議項下擬進行之任何交易而言屬必要)而言屬必要或適當之所有決議案
「卓昇」	指	卓昇投資集團有限公司，一間於2021年3月24日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由林棋先生直接全資擁有。林棋先生為 [編纂] 前投資者，亦於收購事項完成後將為一名股東
「經擴大集團」	指	收購事項完成後，本公司及目標集團
[編纂]		
[編纂]		
「極端情況」	指	香港政府公佈超強颱風引致的極端情況
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「大法院」	指	開曼群島大法院
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「河南人為」	指	河南人為置業有限公司，一間於2021年6月4日在中國註冊成立的有限公司，其於緊隨重組完成後將為目標公司的間接全資附屬公司
「河南融宇」	指	河南融宇置業有限公司，一間於2021年5月27日在中國註冊成立的有限公司，其於緊隨重組完成後將為目標公司的間接全資附屬公司
「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，為香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「譽創」	指	譽創投資集團有限公司，一間於2021年3月19日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由張先生直接全資擁有，其於收購事項完成後將為控股股東
「債務」	指	本公司的所有金融債務、為免生疑問，債務包括本公司須支付或償還款項之所有義務，不論以主債務人或擔保人或以任何其他身份及不論屬現時或將來、實際存在或有待確定、有擔保或無擔保及包括申索的任何義務
「獨立財務顧問」	指	德健融資有限公司，一間可進行證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，就重組協議(由經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述)項下擬進行收購事項、 [編纂] 及債權人計劃、 [編纂] 及 [編纂] 擔任獨立股東之獨立財務顧問

釋 義

「獨立股東」	指	除(i)賣方、彼等的緊密聯繫人及與彼等任何一方一致行動的人士；(ii)債權人、彼等的緊密聯繫人及與彼等任何一方一致行動的人士，(iii)[編纂]、其緊密聯繫人及與其一致行動的人士；(iv)參與重組協議、配售協議、[編纂]及／或[編纂]或於當中擁有權益的人士；及(v)根據收購守則及／或上市規則須於股東特別大會上放棄投票的人士外之股東
「獨立第三方」	指	與本公司、目標公司、其各自的任何附屬公司的任何董事、候任董事、主要行政人員及主要股東及／或彼等各自的任何聯繫人概無關連(定義見上市規則)的個人或公司
「行業報告」	指	日期為2021年[•]的行業報告，由弗若斯特沙利文代表本公司編製以編製本通函
「有利害關係債權人」	指	其亦為股東的債權人
「共同臨時清盤人」	指	於2016年12月22日，大法院委任 Simon Conway 先生及羅兵咸永道會計師事務所的莊日杰先生為本公司的共同臨時清盤人
「土地增值稅」	指	土地增值稅，定義見《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》
「最後實際可行日期」	指	2021年8月23日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期

[編纂]

釋 義

「最後交易日」	指	2010年9月6日，即緊接股份暫停買賣前的最後一個完整交易日
「上市上訴委員會」	指	聯交所上市上訴委員會
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市覆核委員會」	指	聯交所上市覆核委員會
「上市部」	指	聯交所上市部
「上市科」	指	聯交所上市科
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「主板」	指	聯交所主板
「大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司擬於股東特別大會上有條件採納的新組織章程大綱，其概要載於本通函附錄七
「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
「楊先生」	指	楊效其先生，候任董事及於收購事項完成後為本公司控股股東
「張先生」	指	張瑞平先生，候任董事及於收購事項完成後為本公司控股股東
「併購規定」	指	《關於外國投資者併購境內企業的規定》
「發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會或其前稱中華人民共和國國家發展計劃委員會
[編纂]	指	每股新股份 [編纂] 港元，或於完成前根據代價調整(如有)釐定的其他價格

釋 義

[編纂]	指	本公司根據上市規則第8章及第9章所載規定及程序，就復牌建議(及其修訂版)所擬進行交易於2021年8月31日向聯交所提交的 [編纂]
「新股份」	指	緊隨股本重組生效後，本公司股本中每股0.1港元的普通股
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
[編纂]		
[編纂]		
[編纂]		
[編纂]		
「海外股東」	指	於 [編纂] 營業時間結束時任何於本公司股東名冊內所示地址為香港境外的股東
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「配售」	指	作為建議重組的一部分，向獨立承配人配售 [編纂] 股新股份
「配售協議」	指	賣方與 [編纂] (作為配售代理)就配售訂立之配售協議
「配售股份」	指	根據配售將發行及配發予獨立承配人 [編纂] 股新股份
「悅明」	指	悅明投資集團有限公司，一間於2021年3月18日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由楊先生直接全資擁有，其於收購事項完成後將為控股股東

釋 義

「中國法律顧問」	指	北京大成(福州)律師事務所，目標公司有關中國法律法規的法律顧問
「 [編纂] 前增資擴股協議」	指	於 2021 年6月4日，河南融宇與楊先生、張先生及林棋先生訂立增資擴股協議，據此，[林棋先生]將收購經增資擴大的河南融宇的1.088%股權，代價為15百萬港元(相當於約人民幣12.4百萬元)，其中，人民幣0.11百萬元已用於支付河南融宇增加的註冊資本，而餘下金額已確認為河南融宇的資本儲備。
「 [編纂] 前投資」	指	重組前 [編纂] 前投資者對河南融宇的投資，其詳情載於本通函「目標集團的歷史及重組 — [編纂] 前投資」一節
「 [編纂] 前投資者」	指	[編纂] 前投資的投資者，即林棋先生
「候任董事」	指	擬於緊隨收購事項或復牌完成後(視情況而定)將獲委任為董事之人士，載於本通函「董事及參與各方—董事」一節
「建議重組」	指	本公司根據復牌建議進行的建議重組
[編纂]		
[編纂]		
[編纂]		
[編纂]		
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會

釋 義

「重組」	指	目標集團就籌備復牌而進行的重組，其詳情載於本通函「目標集團的歷史及重組—重組」一節」
「重組協議」	指	本公司、共同臨時清盤人與楊先生訂立的日期為2018年5月29日的重組協議(透過經修訂及重述重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議予以修訂及重述)
「復牌」	指	恢復新股份於聯交所主板買賣
「復牌日期」	指	復牌發生日期
「復牌建議」	指	本公司就有關建議重組於2018年6月12日向聯交所提呈的復牌建議(經日期為2018年12月17日的更新復牌建議修訂及補充)
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「融輝集團」	指	融輝集團有限公司(前稱麻城市融輝房地產開發有限公司及融輝投資集團有限公司)，一間於2004年9月14日在中國註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期分別由楊先生及張先生持有75%及25%，其詳情載於本通函「與控股股東的關係」一節
「國家外匯管理局」	指	中國國家外匯管理局
「國家外匯管理局 37 號文」	指	國家外匯管理局於2014年7月4日頒佈的 國家外匯管理局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
「計劃管理人」	指	莊日杰先生及Simon Conway先生，共同及個別地以債權人計劃管理人身份行事，或彼等根據債權人計劃獲委任為管理人之繼任人

釋 義

「計劃公司」	指	計劃管理人就債權人計劃全資擁有及控制之特殊目的實體
「商水縣自然資源局」	指	商水縣自然資源局
「第二份經修訂及重述的重組協議」	指	本公司、共同臨時清盤人、賣方、楊先生、張先生、林棋先生、商水源盛及融輝集團於2021年8月27日就重組協議及經修訂及重述的重組協議訂立的經修訂及重述的重組協議
「賣方」	指	即緊接收購事項前目標公司股東悅明、譽創及卓昇
「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、補充或以其他方式變更)
「商水源盛」	指	商水源盛房地產開發有限公司，一間於2006年8月8日在中國註冊成立的有限責任公司，其緊隨重組後將成為目標公司的間接全資附屬公司
「股東」	指	股份或新股份(視情況而定)持有人
「股份」	指	股本重組完成前之本公司股本中每股面值0.1港元的普通股
「股份合併」	指	建議將每十(10)股每股0.01港元的股份合併為一(1)股每股0.10港元的新股份
「獨家保薦人」	指	RaffAello Capital Limited

[編纂]

釋 義

「春原」	指	春原投資集團有限公司，一間於2021年4月22日在香港註冊成立的有限公司，其緊隨重組後將為目標公司的間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「目標公司」或「勝洋」	指	勝洋投資集團有限公司，一間於2021年4月1日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，緊隨重組後由楊先生、張先生及林棋先生分別實益擁有54.4016%、44.5104%及1.088%，且將於收購事項完成後將由本公司全資擁有
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「往績記錄期間」	指	截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度及截至2021年4月30日止四個月
[編纂]		
[編纂]		
「估值日期」	指	2021年5月31日
「估值報告」	指	本通函附錄五所載由永利行評值顧問有限公司編製的目標集團的物業估值報告

釋 義

[編纂]

「楊氏家族」	指	楊先生及其兒子楊昆先生(候任執行董事)、其女兒楊碧華女士及女婿林海明先生(楊碧華女士的丈夫)
「周口港聯」	指	周口港聯置業有限公司，一間於2019年11月6日在中國註冊成立的有限公司，其緊隨重組後將成為目標公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

為便於參考，本通函所包含的中國法律及法規、中國法律及法規條款、政府機關、機構及協會、中國地理位置及地點、自然人或其他實體、目標集團的頭銜、職位及房地產開發項目的名稱均具有中英文版本。該等英文譯名僅供識別，如有歧義，概以中文版本為準。

技術詞彙

本詞彙載有本通函所用有關目標集團或本集團及其各自業務的若干詞語的闡釋及定義。該等詞語及其涵義未必與標準行業涵義或用法一致。

「平均售價」	指	平均出售價格
「建築面積」	指	建築面積
「預售建築面積」	指	已出售但尚未交付予客戶的建築面積
「已出售建築面積」	指	已售出及交付予客戶的建築面積
「投資物業」	指	商業物業或目標集團所持物業，不論是否由目標集團開發，亦不論是否目標集團已租賃或有意租賃以產生租金收入
「平方米」	指	平方米
「按年」	指	按年

公司資料

開曼群島註冊辦事處	18 Forum Lane Camana Bay P.O. Box 258 George Town Grand Cayman Cayman Islands, KY1-1104
總辦事處及香港主要營業地點	香港中環 太子大廈22樓
審核委員會 (待完成後)	盧志輝先生 (主席) 陳嘉揚先生 林鼎宇先生
薪酬委員會 (待完成後)	陳嘉揚先生 (主席) 林鼎宇先生 楊效其先生
提名委員會 (待完成後)	張瑞平先生 (主席) 盧志輝先生 陳嘉揚先生
授權代表 (待完成後)	楊效其先生 中國 福建省福清市 上逕鎮 南灣村 104-2 號
	馮志明先生 香港沙田 顯徑邨(村) 顯富樓2218室
公司秘書 (待完成後)	馮志明先生，香港會計師公會 香港沙田 顯徑邨(村) 顯富樓2218室
合規顧問 (待完成後)	RaffAello Capital Limited 香港中環 德輔道中88-98號 中環88，7樓 (可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團)

公司資料

主要股份登記處

[編纂]

股份登記分處

[編纂]

主要往來銀行
(待完成後)

中國工商銀行股份有限公司周口分行
中國河南省
周口市
工農路中段
(川匯區工農路20號)

公司網址
(待完成後)

www.yshrhc.com

(該網站所載資料並不構成本通函之一部分)

董事及參與各方

董事

根據本公司董事及高級職員登記冊以及共同臨時清盤人可獲得的賬簿及記錄，以下人士為於最後實際可行日期，收購事項或復牌(視情況而定)完成前將辭任或將被罷免的所有現任董事：

姓名	地址	國籍
現任執行董事		
劉南光先生	中國 福建省福清市 漁溪鎮漁溪村 虞陽路79-81號	中國
陳璋先生	香港新界 天水圍天慈邨(村) 慈心樓2417室	中國
林斌先生 <i>(附註)</i>	中國 福建省福清市 陽光錦城3號樓 D座1404室	中國
趙智華博士	中國 廣東省 深圳市布吉 南嶺村荔枝花園 B9棟1101A室	中國

附註：本公司現任執行董事林斌先生與經擴大集團之候任高級管理層成員林斌先生為不同個人。

現任獨立非執行董事

張劍鴻先生	中國 甘肅省蘭州市 城關區 嘉峪關西路555號101室	中國
付志凡女士	中國 江西省撫州市 東鄉縣孝崗鎮 新街大富崗1號	中國
譚子明先生	香港 寶林毓雅里9號 慧安園2座 7層C室	中國

董事及參與各方

以下為緊隨收購事項完成後將獲委任之候任董事信息：

姓名	地址	國籍
候任執行董事		
張瑞平先生	中國 福建省福清市 漁溪鎮柳厝村 海尾21-4號	中國
楊昆先生	中國 福建省福清市 上逕鎮 南灣村104-2號	中國
張梅蘭女士	中國 上海市 閔行區友情路 50弄9號1103室	中國
候任非執行董事		
楊效其先生	中國 福建省福清市 上逕鎮 南灣村104-2號	中國

以下為緊隨復牌後將獲委任之候任董事信息：

姓名	地址	國籍
候任獨立非執行董事		
盧志輝先生	香港九龍長沙灣 荔枝角道863號泓景臺 1期2座41層E室	馬來西亞
陳嘉揚先生	香港九龍尖沙咀 柯士甸道西1號凱旋門 映月閣2A座13樓B室	中國
林鼎宇先生	香港 新界馬鞍山 頌安邨(村)頌智樓 24層2409室	中國

董事及參與各方

候任董事的進一步詳情，請參閱本通函「經擴大集團候任董事及高級管理層」一節。

參與各方

[編纂]的獨家保薦人

RaffAello Capital Limited
香港中環
德輔道中88-98號
中環88，7樓
(可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團)

本公司的財務顧問

禹銘投資管理有限公司
香港
灣仔，告士打道138號
聯合鹿島大廈
18樓1801室

獨立股東的獨立財務顧問

德健融資有限公司
香港
金鐘道89號
力寶中心第1座
45樓4505-06室

目標公司的法律顧問

香港法律：
鍾氏律師事務所
與德恒律師事務所
香港
皇后大道中5號
衡怡大廈28樓

中國法律：
北京大成(福州)律師事務所
中國
福建省福州市
台江區
祥坂路357號
陽光城時代廣場21層
郵政編碼：350002

開曼群島法律：
衡力斯律師事務所
香港
皇后大道中99號
中環中心3501室

董事及參與各方

共同臨時清盤人的法律顧問

衡力斯律師事務所
香港
皇后大道中99號
中環中心3501室

泰德威律師事務所
香港
金鐘道89號
力寶中心
1座17樓

獨家保薦人的法律顧問

香港法律：
林朱律師事務所有限法律責任合夥
與瑛明律師事務所
香港
鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座31樓3106室

中國法律：
瑛明律師事務所
上海
浦東新區
世紀大道100號
上海環球金融中心51樓
郵政編碼：200120

本公司的核數師及申報會計師

德博會計師事務所有限公司
香港上環
德輔道中322號
西區電訊大廈22樓2201室

目標集團的核數師及申報會計師

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司
香港
銅鑼灣
禮頓道77號
禮頓中心9樓

獨立物業估值師

永利行評值顧問有限公司
香港九龍
尖沙咀
星光行1010室

獨立行業顧問

弗若斯特沙利文
中國上海
南京西路1717號
會德豐國際廣場
2504室

共同臨時清盤人函件



NATURAL DAIRY (NZ) HOLDINGS LIMITED
天然乳品(新西蘭)控股有限公司
(臨時清盤中)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：0462)

共同臨時清盤人：
Simon Conway先生
莊日杰先生

執行董事：
劉南光先生(主席)
陳瑋先生
林斌先生
趙智華博士

獨立非執行董事：
張劍鴻先生
付志凡女士
譚子明先生

敬啟者：

註冊辦事處：
PwC Corporate Finance &
Recovery (Cayman) Limited
18 Forum Lane
Camana Bay, Cayman Islands

香港主要營業地點：
香港
中環
遮打道10號
太子大廈22樓

- 涉及(其中包括)
- (1)股本重組；
 - (2)有關收購目標公司的非常重大收購事項及關連交易；
 - (3)涉及[編纂]的反向收購；
 - (4)按於[編纂]每持有[編纂]
獲發[編纂]的基準進行[編纂]；
 - (5)債權人安排計劃；
 - (6)申請[編纂]及[編纂]；
 - (7)配售以恢復公眾持股量；
 - (8)採納新組織章程細則；
 - (9)委任候任董事；
 - (10)變更公司名稱；及
 - (11)股東特別大會通告
之建議重組

共同臨時清盤人函件

緒言

茲提述本公司日期分別為2018年8月1日、2018年11月2日、2018年12月24日、2019年2月1日、2019年4月30日、2019年7月31日、2019年10月31日、2020年2月7日、2020年4月29日、2020年7月9日、2020年7月31日、2020年10月30日、2021年1月29日、2021年2月10日、2021年3月10日、2021年4月30日及2021年7月30日的公告，內容有關(其中包括)訂立重組協議(經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述)、復牌建議以及上市委員會容許本公司於2019年6月28日(已延長至2021年8月31日)或之前提交與復牌建議(而非任何其他建議)相關的[編纂]的決定。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關(i)股本重組；(ii)收購事項，包括有關目標集團業務的資料；(iii)[編纂]；(iv)[編纂]；(v)[編纂]；(vi)債權人計劃；(vii)採納組織章程細則；(viii)委任候任董事；(ix)變更公司名稱；(x)獨立財務顧問就重組協議(由經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述)項下擬進行收購事項、[編纂]及債權人計劃、[編纂]及[編纂]的條款致獨立股東的意見函；及(xi)股東特別大會通告的進一步資料。

股份暫停買賣及復牌情況

股份已自2010年9月7日上午九時三十三分起於聯交所暫停買賣。

於2016年8月10日，聯交所根據上市規則第17項應用指引將本公司列入除牌程序第一階段，因為聯交所認為(其中包括)本公司未能維持上市規則第13.24條所規定足夠水平的業務運作或資產以支持繼續上市。

於2016年11月16日，廈門恒興集團有限公司(作為本公司分擔人)向大法院呈交針對本公司清盤的清盤呈請，理由為(1)由於本公司過往和持續的不當行為，管理不善及/或故意違約，其對本公司的管理層失去全部信任和信心；及(2)本公司未能實現說服投資者以投資本公司的目標，乃由於本公司未能獲得對其經營和實現目標至關重要的若干資產以及前任和現任管理層實施的欺詐行為。於2016年12月22日，大法院委任Simon Conway先生及羅兵咸永道會計師事務所的莊日杰先生為本公司的共同臨時清盤人。本公司清盤呈請的聆訊已延期直至另行通知。在大法院作出命令後，大法院已將共同臨時清盤人的權力擴大至全權。

共同臨時清盤人函件

由於在除牌程序第一階段日期屆滿前並無提交復牌建議，聯交所已將本公司列入除牌程序第二階段，而該階段自2017年5月22日起至2017年11月21日屆滿。

由於在除牌程序第二階段日期屆滿前並無再次提交復牌建議，聯交所已將本公司列入除牌程序第三階段，而該階段自2017年12月13日起至2018年6月12日屆滿。

本公司須向聯交所提交可行的復牌建議，以解決以下問題（「復牌條件」）：

- (i) 證明具有上市規則第13.24條規定的足夠業務運作或資產；
- (ii) 根據上市規則刊發所有尚未刊載的財務業績及回應任何審核保留意見；
- (iii) 撤銷或駁回針對本公司（及其附屬公司）的清盤呈請（如適用）及解除共同臨時清盤人的委任；
- (iv) 證明本公司已制定適當的財務報告程序及內部監控系統，以履行上市規則下的責任；及
- (v) 向公眾公佈所有重大信息，供股東和投資者評估本集團狀態。

於2018年6月12日，本公司向聯交所提交復牌建議以支持復牌。復牌建議的基礎是重組協議（經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述），其中包括本公司建議收購目標集團。根據上市規則，收購事項構成本公司非常重大收購事項及涉及[編纂]的反向收購。

復牌建議亦載列達成復牌條件的詳細計劃，包括：

- (i) 建議收購目標公司符合上市規則第13.24條。上市規則第13.24條規定發行人須直接或間接進行足夠水平的業務運作並具有足夠價值的資產支持其運作以保證發行人的證券繼續上市。於復牌日期，本公司將符合上市規則第13.24條關於業務運作（由往績記錄溢利證明）及資產（由資產淨值及其性質證明）的規定；

共同臨時清盤人函件

- (ii) 內部控制顧問將被委任，以檢討本公司及目標集團的內部控制程序，而目標集團將於收購事項完成後成為本公司唯一的營運附屬公司；
- (iii) 經債權人計劃的債權人批准及復牌建議項下擬進行的所有交易完成後，共同臨時清盤人將就針對本公司及其附屬公司的清盤呈請向大法院及高等法院申請撤回或撤銷，並在復牌前解除共同臨時清盤人職務；及
- (iv) 所有現任董事將於復牌前辭任，並將委任可符合上市規則規定的新董事（彼等詳情載於本通函「經擴大集團候任董事及高級管理層」一節）。

於2018年12月21日，聯交所同意准許本公司於2019年6月28日（已延長至2021年8月31日）或之前提交與復牌建議（而非任何其他建議）相關的**[編纂]**。

於2019年6月4日，商水源盛及其專業顧問提交**[編纂]**前查詢（「**[編纂]**前查詢」），以尋求聯交所確認有關商水源盛的若干事項能否滿足上市規則的相關條件。

於2019年10月23日，本公司接獲聯交所有關**[編纂]**前查詢的信函。在信函中，聯交所表示在檢閱由商水源盛及其專業顧問提供的**[編纂]**前查詢和額外資料後，聯交所認為商水源盛將不能滿足上市規則的相關條件。

於2020年1月20日，上市部通知本公司其將根據上市規則第17項應用指引建議上市委員會於2020年1月23日取消本公司的上市地位。於2020年1月30日，上市委員會決定取消本公司的上市地位（「**上市委員會決定**」）。

於2020年2月6日，本公司正式向聯交所提出要求，要求上市覆核委員會對取消本公司上市地位的上市委員會決定進行覆核（「**覆核聆訊**」）。

覆核聆訊已於2020年5月27日舉行。於2020年6月26日，本公司獲悉上市覆核委員會已決定維持上市委員會決定（「**上市覆核委員會決定**」）。

於2020年7月8日，本公司根據上市規則第2B章，正式向上市上訴委員會提出要求，要求對上市覆核委員會決定進行覆核（「**上訴聆訊**」）。

共同臨時清盤人函件

上訴聆訊已於2021年1月8日舉行，經考慮本公司與上市部提呈的所有資料(書面及口頭陳述)後，上市上訴委員會決定推翻上市覆核委員會決定，准許本公司提交與復牌建議(而非任何其他建議)相關的[編纂]。

本通函根據上市規則提供與[編纂]有關的本集團及目標集團的額外資料。

建議重組

重組協議(經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述)

於2018年5月29日，本公司、共同臨時清盤人與楊先生訂立有關建議重組的重組協議。於2018年6月25日，本公司與共同臨時清盤人、楊先生、張先生、融輝集團及商水源盛訂立了經修訂及重述的重組協議，其條款與重組協議中的條款大致相同。於2021年8月27日，本公司與共同臨時清盤人、賣方、楊先生、張先生、林棋先生、商水源盛及融輝集團訂立第二份經修訂及重述的重組協議，其條款與重組協議及經修訂及重述的重組協議所載條款大致相同。

根據重組協議(由經修訂及經重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述)，本公司同意待其項下的先決條件獲達成後實施建議重組，現時包括(其中包括)(i)股本重組；(ii)收購事項；(iii)[編纂]；(iv)[編纂]；(v)[編纂]；(vi)債權人計劃；及(vii)配售。

先決條件

須待(其中包括)以下條件達成後，方告完成：

- (i) 上市委員會批准或同意批准(視乎配發情況而定)(i)代價股份；(ii)[編纂]；及(iii)債權人股份[編纂]及買賣，且無撤回或撤銷有關批准；
- (ii) 獨立股東於將予召開及舉行的股東特別大會上通過必要決議案，以批准：
 - (a) 重組協議(經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述)及其項下擬進行的交易；

共同臨時清盤人函件

- (b) 股本重組；
 - (c) 收購事項以及配發及發行代價股份；
 - (d) [編纂]及[編纂]；及
 - (e) [編纂]以及配發及發行[編纂]；
- (iii) 聯交所已原則上批准復牌；
- (iv) [編纂]已授出[編纂]，且有關[編纂]其後並無遭撤銷或撤回；
- (v) [編纂]及
- (vi) 債權人安排已獲債權人批准，並獲高等法院及大法院批准。

於最後實際可行日期，概無先決條件已獲達成。

概無先決條件可獲豁免。倘任何先決條件未獲達成，重組協議(經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述)將自動終止。

完成

於重組協議(經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述)的先決條件獲達成後，方告完成。

一、股本重組

於最後實際可行日期，本公司的法定股本為800,000,000港元，分為8,000,000,000股每股面值0.10港元的股份，而本公司的已發行股本為270,878,222.80港元，分為2,708,782,228股每股面值0.10港元的股份。為方便發行代價股份、債權人股份及[編纂]，本公司將進行以下股本重組：

(i) 股本削減

透過削減每股已發行股份的繳足股本0.09港元，每股已發行及法定但未發行股份的面值將由0.10港元削減至0.01港元。股本削減產生的進賬總額243,790,400.52港元將計入可供分派儲備。

共同臨時清盤人函件

(ii) 股份合併

緊隨股本削減生效後，經股本削減更改的每十(10)股每股面值0.01港元的已發行股份將合併為一(1)股新股份。因此，2,708,782,228股每股面值0.01港元的股份將合併為270,878,221股每股面值0.10港元的新股份。

於股本重組完成後，本公司賬目將因股本削減而產生進賬總額243,790,400.52港元。建議將本公司股份溢價賬的全部進賬金額(包括配發及發行代價股份及[編纂]產生的金額)註銷及轉撥至本公司的實繳盈餘賬戶，並用於抵銷本公司的累計虧損及／或以開曼群島公司法允許的任何其他方式動用。

股本重組的影響

下表說明本公司於最後實際可行日期及緊隨股本重組後的股本架構。

	於最後實際可行日期	緊隨股本重組後
法定股份	8,000,000,000	8,000,000,000
法定股本	800,000,000港元	800,000,000港元
面值	0.10港元	0.10港元
已發行股份	2,708,782,228	270,878,221
已發行股本	270,878,222.80港元	27,087,822.10港元
未發行股份	5,291,217,772	7,729,121,779
未發行股本	529,121,777.20港元	772,912,177.90港元

除股本重組產生的開支外，實施股本重組將不會改變本公司的相關資產、業務營運或財務狀況或股東的相對權利。

新股份的地位

股本重組產生的新股份將相同及彼此之間於所有方面享有同等地位。本公司將不會向股東發行零碎新股份。新股份的任何零碎配額將匯集及於可行情況下出售，而任何所得款項淨額將撥歸本公司所有。

共同臨時清盤人函件

股本重組的條件

股本重組須待(其中包括)以下條件達成後，方可作實：

- (i) 股東於股東特別大會上以特別決議案方式批准；
- (ii) 大法院頒令批准股本重組；
- (iii) 根據開曼群島公司法刊發有關股本重組的通告(倘需要)；
- (iv) 上市委員會批准新股份於股份合併生效後**[編纂]**及買賣；
- (v) **[編纂]**
- (vi) **[編纂]**

股本重組將於上述條件獲達成後下一個營業日生效。待獨立股東於股東特別大會上批准股本重組後，本公司的法律顧問(有關開曼群島法律)將向大法院申請確認股本削減，並將於適當時候另行刊發公告，以知會股東有關事項的進展。

申請新股份**[編纂]**

本公司將向上市委員會申請批准新股份**[編纂]**及買賣。本公司將作出一切必要安排，以便新股份獲納入**[編纂]**。

待新股份獲准於聯交所**[編纂]**及買賣後，新股份將獲接納為**[編纂]**，可由新股份開始於聯交所**[編纂]**當日或**[編纂]**釐定的其他日期起生效。聯交所參與者之間於任何交易日進行的結算交易，須於其後第二個交收日在中央結算系統內交收。中央結算系統中的所有活動均須遵守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。

概無新股份於聯交所以外的任何其他證券交易所**[編纂]**或買賣，而於股本重組生效時，已發行新股份將不會於聯交所以外的任何證券交易所**[編纂]**或買賣，亦無尋求或擬尋求批准有關**[編纂]**或買賣。

共同臨時清盤人函件

進行股本重組的理由

本公司認為，股本重組將為本公司日後透過發行新股份集資提供更大靈活性。此外，誠如上文「一、股本重組 — (ii)股份合併」所述，股本削減產生的進賬將用作抵銷本公司的累計虧損。

股本重組須待獨立股東於股東特別大會上批准後方可作實，而股本重組生效為重組協議(經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述)項下其中一項先決條件。

本公司相信，股本重組將不會對本公司的財務狀況造成任何[編纂]影響，因為其不會涉及有關本公司任何未繳股本的負債[編纂]或向股東償還本公司任何繳足股本，亦不會導致股東的相對權利出現任何變動。因此，共同臨時清盤人認為，實施股本重組符合本公司及股東的整體最佳利益。

二、收購事項

根據重組協議(經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述)，本公司將收購而賣方將向本公司出售目標公司的全部已發行股本，不附帶產權負擔，連同股份於完成日期或之後附帶或應計的所有權利及利益(包括收取於完成日期或之後宣派、作出或派付的所有股息及其他分派的權利)。

將予收購的資產

商水源盛(一間緊隨重組後的目標公司的間接全資附屬公司)為一間於中國註冊成立的房地產開發有限公司，主要從事開發位於中國河南省周口市商水縣的住宅及綜合用途房地產。

於收購事項完成後，目標集團的附屬公司將成為本公司的全資附屬公司。

共同臨時清盤人函件

收購代價

收購事項的代價將相等於本通函所述目標集團的最近期經審核資產淨值總額（經目標集團最新的(i)已完工項目、在建項目、持作未來開發項目、投資物業及持作自用房地產的市值；及(ii)遞延稅項負債調整）。其將由本公司透過按[編纂]向賣方配發及發行合共[編纂]股代價股份的方式結算。代價股份數目固定，但[編纂]將視乎目標集團的資產淨值釐定。

作為參考，根據目標集團截至2021年4月30日止年度的經審核財務報表以及於2021年5月31日的(i)目標集團的已完工項目、在建項目、持作未來開發的項目、投資物業及持作自用房地產的市值；及(ii)目標集團的遞延稅項負債，目標集團的經調整資產淨值約為[編纂]億港元，按此基準，[編纂]將為每股代價股份[編纂]港元。

代價股份一經配發及發行，將在各方面與於配發及發行代價股份當日的所有其他已發行新股份享有同等地位，包括收取記錄日期為有關配發及發行日期當日或之後所作出或將作出的所有股息、分派及其他付款的權利。

代價乃由重組協議（經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述）各方經參考（其中包括）目標集團於2021年4月30日的資產淨值後公平磋商釐定，並根據於2021年5月31日的(i)目標集團的已完工項目、在建項目、持作未來開發的項目、投資物業及持作自用房地產的市值；及(ii)目標集團的遞延稅項負債作出調整。本公司認為，代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

有關目標集團及賣方的資料

目標公司由悅明、譽創及卓昇分別擁有約54.4%、44.5%及1.1%。於最後實際可行日期，據共同臨時清盤人作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其一致行動人士均為本公司及其現時關連人士的獨立第三方。

共同臨時清盤人函件

悅明由楊先生全資擁有，彼自2012年6月起擔任商水源盛的董事。楊先生亦獲委任為周口福建商會榮譽會長、咸寧市福建商會會長、武漢市福州商會榮譽會長、武漢市福清商會榮譽會長及福建省民營企業商會榮譽會長。

譽創由張先生全資擁有，彼其自2010年9月至2021年6月擔任商水源盛的副總經理及監事，現任商水源盛董事兼總經理。彼負責監管商水源盛的營運及業務發展。

卓昇由林棋先生全資擁有。林棋先生於房屋建築及家居裝修所用裝飾材料的生產及銷售業務方面擁有逾十年管理經驗。卓昇透過[編纂]前投資投資於目標集團乃由於林棋先生欣賞目標集團的前景及增長潛力。

由於楊先生及張先生於收購事項完成後將成為控股股東及候任董事，故根據上市規則第14A.28條，收購事項亦構成本公司的關連交易。

目標集團的業務

商水源盛於2006年8月8日在中國成立為有限公司，為目標公司的間接全資附屬公司，主要從事開發於中國的住宅及綜合用途房地產。

目標集團的業務營運包括兩個主要業務分部：(i)住宅房地產及其配套商業及綜合用途房地產的開發及銷售；及(ii)租賃開發及收購的投資物業。

房地產開發

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

共同臨時清盤人函件

目標集團主要根據中國有關法律法規透過參與公開招標、拍賣及掛牌出售程序自中國政府手中收購土地。

於2021年5月31日，目標集團的房地產組合包括八個房地產開發項目，其中四個為完工項目，兩個為在建項目，及兩個為持作未來開發項目。於2021年5月31日，目標集團擁有總建築面積約537,716平方米的房地產開發項目，包括(i)可供出售建築面積約為87,682平方米；(ii)在建項目的規劃建築面積約為190,939平方米；及(iii)持作未來開發項目的估計建築面積約為259,095平方米。尤其是於2021年5月31日，目標集團擁有總建築面積約55,811平方米的投資物業，包括(i)可供出租建築面積約47,016平方米，以供目標集團開發房地產開發項目使用；及(ii)可供出租建築面積約8,795平方米，以供目標集團收購於河南省及湖北省的房地產使用。

房地產投資

目標集團保留其房地產發展項目的若干物業，並選擇性收購若干物業(例如零售單位及辦公室)以供出租。由於目標集團擬持有該等物業作長期投資目的，以多元化其收入模式，故將彼等視為投資物業。於2021年5月31日，目標集團共持有約55,811平方米作為投資物業。

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

一般而言，租金乃經參考位置、平均市價及空置率而釐定。

有關目標集團業務的更多詳情，請參閱本通函「目標集團的業務」一節。

共同臨時清盤人函件

目標集團的財務資料

根據往績記錄期間的未經審核賬目，目標集團的主要財務資料如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元) (未經審核)	2021年 (人民幣千元)
收入	181,678	482,753	485,495	22,736	193,728
除稅前溢利	60,403	115,879	158,451	3,389	43,027
除稅後溢利	28,815	60,204	96,159	1,556	26,689

	於12月31日			於4月30日	
	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)	
總資產	1,646,220	1,650,829	1,451,983	1,486,851	
總負債	1,517,423	1,372,328	1,077,323	965,002	
資產淨值	128,797	278,501	374,660	521,849	

本公司對經擴大集團的未來計劃

本公司建議經擴大集團將繼續專注於河南省周口市商水縣的住宅及綜合用途房地產開發，擴大其營運及房地產組合，並通過實施以下策略尋求可持續增長，包括但不限於(i)利用河南省的城鎮化及其所導致的房地產需求增加，(ii)促進及加強其「融輝」品牌的知名度，增強其組織管理，改善其產品及服務質量，擴大其品牌及業務範圍，穩步增加業務規模及盈利能力，(iii)進一步優化其以客戶為導向的產品設計及產品，以優化社區環境並擴大其品牌價值，增強其競爭力及提升客戶忠誠度，(iv)繼續鞏固其於河南省周口市商水縣房地產市場中的地位並於時機出現時力圖擴張至具有高且可持續未來發展潛力的戰略選擇新市場，及(v)通過遵循其標準化的開發程序及建築管理手冊繼續提供優質的房地產開發項目，以實現運營效率及可持續增長。

共同臨時清盤人函件

進行收購事項的理由

於股份暫停買賣前，本集團主要從事飲品及乳品相關產品的貿易及製造，銷售牛奶、奶粉、果汁及中國傳統食品。其乳製品包括UHT牛初乳、草莓奶、藍莓奶、朱古力奶及嬰兒配方奶粉。本公司其他產品包括諾麗果汁、果酒、八寶粥、花生牛奶等。

收購事項構成復牌建議的重要部分。據共同臨時清盤人經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，所有本公司附屬公司已於最後實際可行日期停止營運。

目標集團於中國從事房地產開發業務，往績記錄良好。預期於完成後，經擴大集團將擁有足夠業務運作水平，而實施債權人計劃將解除本公司的所有現有負債及針對本公司的申索。

經考慮(i)代價乃由本公司與賣方經公平磋商後達致；(ii)目標集團的前景；(iii)股份長期暫停買賣；(iv)復牌建議為聯交所批准股份恢復買賣的唯一建議；及(v)倘復牌建議未能進行，本公司將被除牌，本公司認為收購事項符合本公司及股東的整體利益，且重組協議(經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述)的條款屬公平合理。

三、債權人計劃

作為建議重組的一部分，本公司建議向其債權人提呈債權人計劃，以於債權人計劃生效時全面解除本公司的所有申索及結欠債權人的負債。根據本公司所得資料，於最後實際可行日期，本公司的估計負債為793.4百萬港元，其中576.2百萬港元為上述發行予飛隆有限公司的可換股票據的未轉換部分。債權人計劃將按以下方式實施：

- (i) 債權人將以相同分派方式收取合共[編纂]百萬港元的現金及債權人股份(相當於貨幣價值[編纂]百萬港元)，作為債權人向本公司提出的所有有效申索的全面及最終和解。債權人股份將配發／轉讓予計劃公司，而計劃公司將於申索裁決落實後以股息方式向債權人分派債權人股份；

共同臨時清盤人函件

債權人股份總數將根據以下公式計算：

$$\text{債權人股份總數} = \frac{\text{[編纂]港元}}{\text{[編纂]}}$$

- (ii) 本公司將(以現金代價1港元)向計劃公司轉讓或出讓本公司所有現有資產、權利、申索及權益，包括本公司附屬公司的全部股權。於有關轉讓或出讓後，本公司附屬公司向本公司分派的任何股息或自本公司附屬公司收回的任何款項將分派予債權人(可予調整)；
- (iii) 債權人就截至債權人計劃生效日期所產生的交易或事件而已經或將會作出的任何未償還申索的責任須出讓或轉讓至計劃公司以作償付；及
- (iv) 於債權人計劃生效日期的所有債務將獲和解及解除。

假設[編纂]為[編纂]港元，合共[編纂]股債權人股份將發行予債權人。

債權人股份持有人將受限於復牌日期後6個月的禁售期。

成立計劃公司

將成立計劃公司以持有債權人股份及實施債權人計劃。計劃公司將由計劃管理人管理，其將委任彼等的提名人為計劃公司的董事。

根據債權人計劃的條款，除所得款項外，於債權人計劃生效日期後就管理及實施債權人計劃而適當產生的所有成本、費用、開支及支出(包括共同臨時清盤人及計劃管理人的費用及薪酬)亦將以債權人計劃中可供動用的資產清償，優先向債權人分派。

共同臨時清盤人函件

債權人計劃的條件

債權人計劃須待(其中包括)以下條件達成後，方可作實：

- (i) 根據香港及開曼群島法律取得所需大多數債權人的批准；
- (ii) 高等法院批准(不論有否修訂)(惟受限於共同臨時清盤人可予接納及符合債權人計劃的條款的任何有關修訂)；
- (iii) 大法院批准(不論有否修訂)(惟受限於共同臨時清盤人可予接納及符合債權人計劃的條款的任何有關修訂)；
- (iv) 股東批准及完成復牌建議項下擬進行的交易；
- (v) 所需的所有必要批准，包括聯交所的批准；
- (vi) [編纂]
- (vii) [編纂]

進行債權人計劃的理由

共同臨時清盤人認為債權人計劃為和解、解除及清償由債權人向本公司追討的一切申索的唯一可行方法，並認為債權人計劃的條款屬公平合理，並符合本公司、股東及債權人的整體利益。

股東務請注意，直至高等法院及大法院批准計劃文件前，債權人計劃的條款可能會作出修訂。

共同臨時清盤人將整理有關該等申索的資料，並將於較後階段要求提供債務證明，以於債權人計劃生效後用於對本公司的申索作出裁決。

於債權人計劃生效後，於該計劃生效日期針對本公司的所有申索及本公司的負債將悉數解除及和解。

共同臨時清盤人函件

四、[編纂]

待股本重組完成後，本公司建議進行[編纂]，以向[編纂]（待共同臨時清盤人核實股權）提供權利按[編纂]基準以[編纂]申請[編纂]，以便彼等參與本公司的重組。本公司建議按於[編纂]每持有[編纂][編纂]的基準，以[編纂][編纂]股[編纂]的方式籌集約[編纂]百萬港元（扣除開支前）。

賣方及其一致行動人士以及並非有利害關係債權人的債權人於最後實際可行日期並無持有任何股份，且預期於[編纂]不會為股東。因此，賣方及其一致行動人士以及並非有利害關係債權人的債權人將無權申請任何[編纂]。此外，[編纂]的股權須待共同臨時清盤人核實。

此外，債權人股份持有人將無權參與[編纂]。

[編纂]將由根據證券及期貨條例獲發牌從事第1類受規管活動的獨立第三方全數[編纂]，其日常業務包括[編纂]並非本公司關連人士的證券。[編纂]將不會向目標集團的任何關連人士配售[編纂]。

[編纂]須待[編纂]成為無條件及並無被終止後，方可作實。

[編纂]的發行統計數據

[編纂]的基準	於[編纂]每持有[編纂][編纂][編纂]
[編纂]	[編纂]（可予調整）須於申請時繳足
於最後實際可行日期已發行股份數目	2,708,782,228股股份
於股本重組完成後的已發行新股份數目	270,878,221股新股份
[編纂]數目	[編纂]

共同臨時清盤人函件

於股本重組完成後，本公司的已發行股本將包括270,878,221股新股份，除代價股份、**[編纂]**及債權人股份外，本公司將不會就將予發行的股份或已發行的購股權、認股權證或可換股證券作出任何安排。

[編纂]

總數**[編纂]**相當於本公司經配發及發行代價股份、債權人股份及**[編纂]**擴大後的已發行股本約**[編纂]**%。

[編纂]

[編纂]可予調整，並將**[編纂]**。釐定收購事項總代價及**[編纂]**的基準載於上文「二、收購事項 — 收購事項代價」分節。

僅供參考，**[編纂]**為每股**[編纂][編纂]**港元，較：

- (i) 根據股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股2.20港元計算的理論收市價每股新股份22.00港元(已就股本重組的影響作出調整)**[編纂]**約**[編纂]**%；
- (ii) 根據股份於截至最後交易日(包括該日)止五個交易日在聯交所所報的平均收市價每股2.30港元計算的平均理論收市價每股新股份23.0港元(已就股本重組的影響作出調整)**[編纂][編纂]**%；
- (iii) 根據股份於截至最後交易日(包括該日)止10個交易日在聯交所所報的平均收市價每股1.97港元計算的平均理論收市價每股新股份19.70港元(已就股本重組的影響作出調整)**[編纂]**約**[編纂]**%；及
- (iv) 較本集團於2021年5月31日的經審核綜合每股新股份虧絀淨額約2.63港元**[編纂]**約**[編纂]**港元。

[編纂][編纂]，並由本公司經考慮本公司的現行財務狀況及本公司須籌集的資金金額後釐定。僅在**[編纂]**的情況下，方被視為對各賣方及股東而言屬公平。**[編纂]**及收購事項互為條件。

共同臨時清盤人函件

[編纂]的地位

[編纂]於配發、發行及繳足股款後，將在各方面與配發及發行[編纂]當日的當時現有已發行新股份享有同等地位。該等[編纂]的持有人(待共同臨時清盤人核實)將有權收取於配發及發行[編纂]日期後宣派的所有未來股息及分派。

[編纂]

[編纂]將僅向[編纂](待共同臨時清盤人核實)提呈。為符合資格參與[編纂]，股東須於[編纂]日期營業時間結束時：(i)於本公司股東名冊登記為本公司股東；及(ii)並非[編纂]。共同臨時清盤人保留接納或拒絕[編纂]參與[編纂]的權利。

於最後實際可行日期，本公司並無作出任何承諾，亦無接獲任何股東作出任何承諾，以申請其於[編纂]項下的配額或訂立任何可能對[編纂]構成影響的安排。

[編纂]

就[編纂]將予刊發的文件將不會根據香港以外任何司法權區的適用證券法例登記。共同臨時清盤人將就向海外股東提呈[編纂]是否可能違反相關海外地區的適用證券法例或相關監管機構或證券交易所的規定作出查詢，而有關查詢的詳情及結果將載入文件。倘於作出有關查詢後，共同臨時清盤人認為，基於相關地區法例的法律限制或該地區相關監管機構或證券交易所的任何規定，不向該等海外股東提呈[編纂]屬必要或權宜，則[編纂]將不會向該等海外股東提呈。本公司將向[編纂]寄發文件，僅供彼等參考，惟不會向[編纂]寄發[編纂]的[編纂]。

額外申請[編纂]

為遵守上市規則第7.26A條，本公司將就額外申請或出售未獲有效申請的[編纂]作出安排，並確保於[編纂]完成後符合上市規則第8.08條項下的最低公眾持股量規定。

共同臨時清盤人函件

不可轉讓未繳股款配額

向[編纂](待共同臨時清盤人核實)作出申請[編纂]的要約為不可轉讓。於聯交所不可作出任何未繳股款配額的交易。

申請[編纂]

本公司將向上市委員會申請批准新股份(包括[編纂])[編纂]及買賣。待新股份獲准於聯交所[編纂]及買賣後，新股份將獲接納為[編纂]，可由有關新股份開始於聯交所[編纂]當日或[編纂]釐定的其他日期起生效。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在中央結算系統內交收。中央結算系統中的所有活動均須遵守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。

買賣登記於本公司香港股東名冊分冊的新股份須繳付印花稅、聯交所交易費、交易徵費、投資者賠償徵費及香港任何其他適用費用及收費。

本公司概無任何部分股本於聯交所以外的任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或擬尋求於聯交所以外的任何其他證券交易所上市或買賣。

[編纂]的股票

待[編纂]的條件獲達成後，所有繳足股款[編纂]的股票將以平郵方式寄發予有效申請及繳付[編纂]股款的[編纂](待共同臨時清盤人核實)，郵誤風險概由彼等自行承擔。

本公司將於適當時候另行刊發公告，以知會股東有關事宜的進展，包括建議時間表、碎股安排及寄發[編纂]股票的安排。

進行[編纂]的理由

[編纂]的所得款項總額估計約為[編纂]百萬港元。本公司擬將[編纂]所得款項淨額(i)約[編纂]百萬港元用於償付部分債權人計劃；(ii)約[編纂]百萬港元用於支付包括[編纂]在內的建議重組所產生的專業費用；及(iii)餘下約[編纂]百萬港元用作一般營運資金。

共同臨時清盤人函件

共同臨時清盤人認為，[編纂]將[編纂]資本基礎並[編纂]本公司的財務狀況，以促進經擴大集團的長遠發展。共同臨時清盤人認為，透過[編纂]籌集額外資金符合本公司的利益，據此，所有[編纂](待共同臨時清盤人核實)均獲平等機會參與擴大本公司的資本基礎，並讓[編纂](待共同臨時清盤人核實)於復牌建議項下的所有交易完成後繼續參與經擴大集團的未來發展。

根據上市規則第7.24A條，[編纂]須待獨立股東批准後，方可作實。收購事項及[編纂]互為條件。

第7.27B條涵義

根據上市規則第7.27B條，上市發行人不得進行會導致理論攤薄效應達25%或以上的供股、公開發售或特別授權配售，除非發行人能使聯交所信納存在特殊情況。

根據緊接股份暫停買賣前的平均收市價2.30港元計算，於股本重組完成後的理論收市價將為每股23.00港元。假設[編纂]於發行代價股份前進行，而[編纂]為[編纂]港元，則每股[編纂]股份的理論行使價將為約[編纂]港元，而理論價值攤薄約為[編纂]%

鑒於(i)股份自2010年9月7日起已暫停買賣，而根據共同臨時清盤人的理解，本公司目前並無營運；(ii)本公司於最後實際可行日期的估計負債約為793.4百萬港元；及(iii)本公司於2016年11月16日接獲清盤呈請，而共同臨時清盤人其後於2016年12月22日獲委任，本公司毫無疑問陷入嚴重財務困難及無力償債。共同臨時清盤人認為，本公司處於特殊情況及陷入財務困難，而建議[編纂]屬公平合理。

[編纂]

本公司擬於刊發文件與[編纂]訂立[編纂]。預計[編纂]將包含具有以下效力的條款。

本文件為草擬本，所載資料並不完整及可作更改。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

共同臨時清盤人函件

[編纂]

本文件為草擬本，所載資料並不完整及可作更改。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

共同臨時清盤人函件

[編纂]

共同臨時清盤人函件

[編纂]

配售以恢復公眾持股量

為於股本重組、收購事項、債權人計劃及[編纂]完成後恢復上市規則第8.08條規定的本公司的公眾持股量，倘賣方的持股量超過本公司經擴大已發行股本的75%，賣方將與第三方經紀或代理訂立配售事項，以向獨立承配人配售減持股份，以恢復本公司的足夠公眾持股量。

採納新組織章程細則

本公司現有組織章程大綱及細則自2009年以來未予修訂。為使本公司組織章程符合開曼群島相關法律及上市規則其後所作修訂，並納入若干內部修訂，於股東特別大會將提呈一項特別決議案，其內容有關本公司採納組織章程大綱及細則，以取代本公司現有的組織章程大綱及細則。

組織章程大綱及細則的主要條文概要載列於本通函附錄七。

建議採納組織章程大綱及細則須待股東特別大會上以特別決議案方式獲股東批准後，方可作實。謹此知會股東，組織章程大綱及細則僅以英文撰寫，並無官方中文譯文。組織章程大綱及細則的中文譯文僅供參考。倘出現任何歧義，概以英文版本為準。

共同臨時清盤人函件

委任候任董事

於最後實際可行日期，董事會由四名執行董事（即劉南光先生（主席）、陳璋先生、林斌先生及趙智華博士）及三名獨立非執行董事（即張劍鴻先生、付志凡女士及譚子明先生）組成。所有現任執行董事及獨立非執行董事將於復牌前辭任或被罷免。

緊隨復牌完成後，本公司擬委任張先生、楊昆先生及張梅蘭女士為執行董事並緊隨收購事項完成後委任楊先生為非執行董事及委任盧志輝先生、陳嘉揚先生及林鼎宇先生為獨立非執行董事。委任候任董事須待(i)股東於股東特別大會上以普通決議案方式批准後方可作實，而表決將以投票方式進行；及(ii)收購事項及[編纂]完成。

有關候任董事的進一步詳情以及有關任何候任董事的履歷及其他資料，請參閱本通函「經擴大集團候任董事及高級管理層」一節。

變更公司名稱

共同臨時清盤人擬將本公司英文名稱由「Natural Dairy (NZ) Holdings Limited」變更為「Yuansheng Property Limited」，並擬採用及註冊中文名稱「源盛地產有限公司」作為本公司的雙重外文名稱，以替換為僅供識別而使用的現有中文名稱「天然乳品（新西蘭）控股有限公司」。

變更公司名稱之理由

共同臨時清盤人認為，變更公司名稱於復牌後將為本公司的新起點，反映於復牌後經擴大集團的實際業務營運及提升本公司的企業形象及知名度。因此，共同臨時清盤人認為，變更公司名稱符合本公司及股東之整體利益。

變更公司名稱之條件

變更公司名稱須待下列條件達成後，方可作實：

1. 股東於股東特別大會上通過一項批准變更公司名稱的特別決議案；及
2. 開曼群島公司註冊處處長批准變更公司名稱。

共同臨時清盤人函件

待上文所載之條件達成後，變更公司名稱將由開曼群島公司註冊處處長將本公司之新英文名稱及新雙重外文名稱載入公司登記冊當日起生效。本公司其後將於香港公司註冊處辦理所有必要的存檔手續。

變更公司名稱之影響

變更公司名稱一經批准及於生效後，將不會以任何方式影響任何股東的任何權利，且於變更公司名稱生效後印有本公司現有名稱的所有本公司已發行現有股票將繼續作為股份的所有權文件，並將繼續有效用作買賣、交收及登記用途。

倘公司名稱之變更生效，本公司將作出安排，以便於指定時間內以現有股票（[•]色）免費換領本公司新英文及中文名稱之新股票（[•]色）。任何隨後發行之股票將附有本公司之新名稱，且本公司之證券將在聯交所使用新名稱進行買賣。

此外，待聯交所確認後，本公司亦將於變更公司名稱生效後變更本公司股份於聯交所進行買賣之中英文股份簡稱。本公司將於適當時候就（其中包括）股東特別大會之結果、變更公司名稱及本公司新中英文股份簡稱之生效日期另行刊發公告以通知股東。

有關本集團的資料

於股份暫停買賣前，本集團主要從事飲品及乳品相關產品的貿易及製造，銷售牛奶、奶粉、果汁及中國傳統食品。其乳製品包括UHT牛初乳、草莓奶、藍莓奶、朱古力奶及嬰兒配方奶粉。本公司其他產品包括諾麗果汁、果酒、八寶粥、花生牛奶等。

於最後實際可行日期，除2,708,782,228股已發行股份及本金額為576,218,430.5港元（可轉換為276,821,772股股份）的尚未行使可換股債券外，本公司並無其他尚未行使的相關證券（定義見收購守則規則22附註4）。

共同臨時清盤人函件

訴訟

自委任共同臨時清盤人以來，彼等獲悉下列訴訟：

- (i) 於2011年，委任共同臨時清盤人之前，本公司因未付發票而於高等法院獲全球國際貨運有限公司起訴。該訴訟的審訊於2016年11月舉行，但在委任共同臨時清盤人之後，高等法院暫委法官Cooney SC的裁決於2017年2月作出。於2017年2月3日，高等法院責令本公司向原告全球國際貨運有限公司支付利息及成本4,360,948.38港元。本公司經由其共同臨時清盤人行事，其後與原告就應付成本金額達成協議並載列於日期為2020年3月27日的Order of Master S.P. Yip。本集團建議重組完成後，該申索將通過債權人計劃獲減免並全額清償。
- (ii) 於2017年，兩名前僱員向勞資審裁處就本公司拖欠彼等的薪金及僱員權利（「僱傭申索」）提出申索。勞資審裁處裁定本公司勝訴，但兩名前僱員就勞資審裁處的裁決向高等法院提出上訴。高等法院分別於2020年8月17日及2021年2月18日對兩名前僱員各作出兩項判決，並責令本公司向兩名僱員分別支付976,553.68港元及2,261,547.79港元（附加利息及成本）。本集團建議重組完成後，僱傭申索將通過債權人計劃獲減免並全額清償。
- (iii) 於2017年9月22日，本公司經由其共同臨時清盤人行事，向高等法院對本公司一名前董事及其關聯方（包括其妻子和業務夥伴）提起法律訴訟（「香港訴訟」）。香港訴訟與本公司於2009年在臨時清盤前簽訂的收購協議有關。香港訴訟目前正在進行中，並沒有確定審訊日期。
- (iv) 作為香港訴訟的一部分，本公司尋求針對訴訟中的被告的所有權禁令及資產凍結禁令。於2020年10月7日，原訟法庭授予(i)在香港訴訟中針對被告持有的若干資產的前董事及其他被告的所有權禁令及(ii)針對同一被告的全球資產凍結禁令。前董事（及其妻子）於2020年10月21日申請許可對該禁令提出上訴，並於2021年4月1日被

共同臨時清盤人函件

原訟法庭駁回。前董事(及其妻子)於2021年4月14日向上訴法院提出進一步申請，要求准許上訴。本公司已對此申請作出回應，雙方正在等待上訴法院對該申請的裁決。

- (v) 於2021年4月，本公司再次經由其共同臨時清盤人行事，就前董事(及其關聯方)位於新西蘭的若干資產向新西蘭奧克蘭高等法院申請禁令。該禁令乃香港訴訟及本公司在香港所取得禁令的輔助措施。該申請定於2021年9月17日進行聆訊。

本公司結欠債權人的所有債務及潛在負債將根據債權人計劃轉移至計劃公司。

建議重組的理由

股本重組、收購事項、**[編纂]**及債權人計劃構成重組協議(經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述)項下建議重組的一部分。

本公司面臨嚴重的財務困難。據共同臨時清盤人作出一切合理查詢後所深知，本公司有17間直接或間接附屬公司，其中2間於英屬處女群島註冊成立、3間於香港註冊成立、8間於中國成立及4間於新西蘭註冊成立。所有該等本公司附屬公司於最後實際可行日期均已終止營運。本公司未能清償其尚未償還債務，且目前並無足夠資產／業務支持其上市地位。

作為建議重組的一部分，符合上市規則項下新上市規定的目標集團將注入本公司。經擴大集團將擁有足夠營運水平用作維持其於聯交所的上市地位，而**[編纂]**所得款項將**[編纂]**經擴大集團的財務及流動資金狀況。

債權人計劃將和解本公司結欠債權人的所有債務，而所有本公司附屬公司將根據債權人計劃轉讓予計劃公司。其財務業績將**[編纂]**經擴大集團財務報表。此外，該等本公司附屬公司很可能最終被計劃管理人出售或正式清盤，且該等附屬公司的任何債權人將被要求根據普通清盤原則向相關附屬公司證明其債務。

共同臨時清盤人認為，重組協議(經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述)的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

共同臨時清盤人函件

本集團可用的集資方法

經計及本集團的淨虧絀財務狀況及清盤狀況以及股份長期停牌，本集團並無其他可用的集資方法。尤其是，本集團未能在其現有狀況下取得任何銀行融資或借貸，且當股份暫停買賣時，供股被視為不可行。即使本集團的流動資金可透過其他集資方法改善，收購事項對本集團而言屬必要，可滿足上市規則第13.24條項下的充足營運及資產要求（作為復牌條件）。收購事項及[編纂]構成建議重組的一部分，其將達成復牌條件並向債權人作出分派，亦為共同臨時清盤人自其獲委任以來收到的最佳要約。

建議重組的財務影響

緊隨收購事項完成後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司，而目標集團的財務業績將綜合計入本公司財務報表。

資產及負債

誠如本通函附錄六「經擴大集團的[編纂]財務資料」一節所載，假設完成建議重組包括（其中包括）(i)股本重組；(ii)重組協議（經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述）及其項下擬進行的交易；(iii)收購事項；(iv)債權人計劃；(v)[編纂]；(vi)[編纂]；(vii)[編纂]；及(viii)於2021年5月31日委任候任董事，經擴大集團於2021年5月31日的備考總資產及總負債分別約為[編纂]港元及[編纂]港元。

盈利

誠如本通函附錄六「經擴大集團的[編纂]財務資料」一節所載，假設完成建議重組包括（其中包括）(i)股本重組；(ii)重組協議（經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述）及其項下擬進行的交易；(iii)收購事項；(iv)債權人計劃；(v)[編纂]；(vi)[編纂]；(vii)[編纂]；及(viii)於2020年6月1日委任候任董事，經擴大集團截至2021年5月31日止年度的[編纂]虧損約為[編纂]港元，主要歸因於[編纂]、專業費用及與建議重組相關的費用所致。

共同臨時清盤人函件

有關經擴大集團[編纂]財務資料的進一步詳情，請參閱本通函附錄六。

務請注意，上述財務影響僅供說明用途，並非旨在反映經擴大集團於完成後的經審核財務狀況。

賣方對經擴大集團的未來意向

賣方無意繼續或恢復本集團的現有業務。於完成後，經擴大集團將專注於目標集團在中國的房地產開發業務。除所披露者外，賣方無意對經擴大集團的業務作出任何重大變動。預期所有現任董事將於復牌前辭任或獲罷免及候任董事將獲委任。建議辭任或罷免現任董事及委任候任董事須遵守收購守則。

賣方確認，其無意亦並無計劃於復牌日期後12個月內出售其於本公司的控股權益，此舉符合[編纂]。賣方亦確認於復牌後12個月內概無任何出售、縮小或終止目標集團現有業務營運的意向或計劃，且並非任何協議或安排的訂約方及／或並無參與任何協商。

共同臨時清盤人函件

股權架構變動

以下載列本公司(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨股本重組完成後；(iii)緊隨收購事項完成後；(iv)於實施債權人計劃後；(v)於賣方配售減持後(假設(A)所有獨立股東承購所有[編纂]；及(B)概無獨立股東承購[編纂])的股權架構，僅供說明用途。本公司現有股東的股權須待共同臨時清盤人核實。

股東	於最後實際可行日期		於股本重組完成後		於收購完成後	
	股	%	股	%	股	%
賣方及其各自一致行動人士						
悅明 ^(附註1)	—	—	—	—	[編纂]	[編纂]%
譽創 ^(附註2)	—	—	—	—	[編纂]	[編纂]%
卓昇 ^(附註3)	—	—	—	—	[編纂]	[編纂]%
小計	—	—	—	—	[編纂]	[編纂]%
債權人	—	—	—	—	[編纂]	[編纂]
[編纂]	—	—	—	—	[編纂]	[編纂]
承配人	—	—	—	—	[編纂]	[編纂]
現有股東						
飛隆有限公司 ^(附註4)	536,219,029	19.80%	53,621,902	19.80%	[編纂]	[編纂]%
UBNZ Trustee Ltd. ^(附註5)	323,509,199	11.94%	32,350,919	11.94%	[編纂]	[編纂]%
廈門恒興集團有限公司 ^(附註6)	300,000,000	11.08%	30,000,000	11.08%	[編纂]	[編纂]%
Earn Cheers Ltd. ^(附註7)	240,000,000	8.86%	24,000,000	8.86%	[編纂]	[編纂]%
High Excellent Limited ^(附註8)	171,000,000	6.31%	17,100,000	6.31%	[編纂]	[編纂]%
其他公眾股東	<u>1,138,054,000</u>	<u>42.01%</u>	<u>113,805,400</u>	<u>42.01%</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]%</u>
	<u>2,708,782,228</u>	<u>100.00%</u>	<u>270,878,221</u>	<u>100.00%</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]%</u>
公眾股東	<u>2,708,782,228</u>	<u>100.00%</u>	<u>270,878,221</u>	<u>100.00%</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]%</u>
總計	<u>2,708,782,228</u>	<u>100%</u>	<u>270,878,221</u>	<u>100%</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]%</u>

共同臨時清盤人函件

假設A：假設所有獨立股東承購[編纂]

股東	於[編纂]完成後		發行債權人股份後		配售及復牌後	
	股	%	股	%	股	%
賣方及其各自一致行動人士						
悅明 ^(附註1)	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%
譽創 ^(附註2)	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%
卓昇 ^(附註3)	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%
小計	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%
債權人	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%
[編纂]	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%
承配人	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%
現有股東						
飛隆有限公司 ^(附註4)	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%
UBNZ Trustee Ltd. ^(附註5)	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%
廈門恒興集團有限公司 ^(附註6)	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%
Earn Cheers Ltd. ^(附註7)	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%
High Excellent Limited ^(附註8)	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%
其他公眾股東	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%
	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%
公眾股東	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%
總計	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%

共同臨時清盤人函件

假設B：假設概無獨立股東承購[編纂]

股東	於[編纂]完成後		發行債權人股份後		配售及復牌後	
	股	%	股	%		
賣方及其各自一致行動人士						
悅明 ^(附註1)	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%
譽創 ^(附註2)	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%
卓昇 ^(附註3)	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%
小計	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%
債權人	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%
[編纂]	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%
承配人	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%
現有股東						
飛隆有限公司 ^(附註4)	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%
UBNZ Trustee Ltd. ^(附註5)	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%
廈門恒興集團有限公司 ^(附註6)	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%
Earn Cheers Ltd. ^(附註7)	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%
High Excellent Limited ^(附註8)	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%
其他公眾股東	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%
	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%
公眾股東	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%
總計	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%	[編纂]	[編纂]%

附註：

1. 悅明由楊先生直接全資擁有。
2. 譽創由張先生直接全資擁有。
3. 卓昇由林棋先生直接全資擁有。
4. 飛隆有限公司由徐閔梅女士全資擁有，彼被視為於飛隆有限公司所持有的股份擁有權益，飛隆有限公司被視為擁有本公司已發行股份的19.8%。根據本公司記錄，擁有若干可換股票據，該等可換股票據可根據若干條件轉換為276,821,772股本公司股份。股權待共同臨時清盤人核實。

共同臨時清盤人函件

5. UBNZ Trustee Ltd.由Wang May Yan女士代表UBNZ Trust的受託人全資擁有，而其被視為擁有本公司已發行股份的11.9%。根據本公司日期為2011年2月2日的公告，UBNZ Trust的受託人由UBNZ Trustee Ltd.變更為NZ Dairy Trustee Ltd.。股權待共同臨時清盤人核實。
6. 廈門恒興集團有限公司由柯希平先生及其配偶劉海英女士擁有99.3%權益。柯希平先生及劉海英女士被視為於廈門恒興集團有限公司所擁有的股份及相關股份中擁有權益。股權待共同臨時清盤人核實。
7. Earn Cheer Ltd.由祝福頂先生全資擁有，彼被視為於Earn Cheer Ltd.所持有的股份中擁有權益，Earn Cheer Ltd.被視為擁有本公司已發行股份的8.9%。股權待共同臨時清盤人核實。
8. High Excellent Limited由胡海文先生全資擁有，彼被視為於High Excellent Limited所持有的股份中擁有權益。股權待共同臨時清盤人核實。

於過去十二個月涉及發行證券的集資活動

本公司於最後實際可行日期前過去十二個月內並無進行任何涉及發行證券的股權集資活動。

審核保留意見

誠如本通函附錄四所載，本公司核數師已就本集團截至2019年、2020年及2021年5月31日止三個年度各年的綜合財務報表發出保留意見。截至2019年、2020年及2021年5月31日止三個年度各年的保留意見基準亦載於本通函附錄四。

儘管已就本集團截至2019年、2020年及2021年5月31日止三個年度各年的綜合財務報表發出保留意見，共同臨時清盤人認為，由於債權人計劃生效，收購事項、**[編纂]**及復牌完成，有關保留意見現有基準的事宜及有關持續經營基準的重大不明朗因素將會解決。

此外，由於債權人計劃生效，應付債權人的款項將透過債權人計劃獲悉數和解及解除。本公司資產淨值狀況將於完成收購事項及**[編纂]**後得到**[編纂]**。有關經擴大集團的**[編纂]**綜合財務狀況表的詳情載於本通函附錄六。

共同臨時清盤人函件

經考慮上述內容，於完成後，及在並無任何不可預見情況下，共同臨時清盤人認為，上述審核保留意見並不會對經擴大集團的財務狀況及營運造成重大影響。

上市規則的涵義

股本重組

股本重組須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上通過特別決議案後，方可作實。

收購事項

由於根據上市規則第14.07條，收購事項的一項或多項適用百分比率均超過100%，故根據上市規則第14.06(5)條，收購事項構成本公司的非常重大收購事項。由於楊先生及張先生於收購事項完成後將成為控股股東及候任董事，根據上市規則第14A.28條，收購事項亦構成本公司的關連交易。因此，根據上市規則，收購事項(包括重組協議(經經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述)以及配發及發行代價股份)須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

此外，根據上市規則第14.06B條，收購事項構成本公司的反向收購，乃根據收購事項(1)根據上市規則第14章為本公司的非常重大收購事項；及(2)被視為導致本公司對賣方的控制權出現變動，屬於上市規則第14.06B條的明確測試範圍內。因此，根據上市規則第14.54條，本公司將被視為**[編纂]**，故收購事項須待上市委員會批准本公司將作出的**[編纂]**後，方可作實。經擴大集團或目標集團必須能夠符合上市規則第8.05條的規定，且經擴大集團必須能夠符合上市規則第8章所載的所有其他基本條件。

代價股份將根據將於股東特別大會上取得的特別授權獲配發及發行。

[編纂]

根據上市規則第7.24A(1)條，除非證券將由上市發行人經股東根據上市規則第13.36(2)(b)及13.36(5)條授予彼等的一般授權發行，否則建議**[編纂]**須待少數股東批准後，方可作實。

共同臨時清盤人函件

由於[編纂]將根據特別授權發行，[編纂]須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。

其他

收購事項、債權人計劃及[編纂]須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案後，方可作實。

據共同臨時清盤人作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，除有利害關係債權人外，概無股東須就批准股本重組、收購事項、[編纂]、債權人計劃、[編纂]及[編纂]的決議案放棄投票。

本公司將向聯交所申請批准代價股份、債權人股份及[編纂][編纂]及買賣。

[編纂]

共同臨時清盤人函件

[編纂]

[編纂]

共同臨時清盤人函件

[編纂]

股東特別大會

本公司將於[編纂][編纂]假座[編纂]舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1頁至EGM-8頁，以供考慮及酌情批准股本重組、重組協議（經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述）及其項下擬進行的交易、收購事項、債權人計劃、[編纂]、[編纂]、[編纂]及委任候任董事。於股東特別大會上的決議案將以投票方式進行表決。

除上文所披露者外，據共同臨時清盤人作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，惟有利害關係債權人除外，概無股東須就於股東特別大會上提呈的任何決議案放棄投票。為免存疑，惟有利害關係債權人除外，概無股東須就有關股本重組、重組協議（經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述）及其項下擬進行的交易、收購事項、債權人計劃、[編纂]、[編纂]、[編纂]及委任候任董事的決議案放棄投票。

共同臨時清盤人函件

隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。倘閣下無法親身出席股東特別大會，務請閣下填妥該表格，並盡快且無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處[編纂]，地址為[編纂]。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定）並在會上投票。

一般事項

敬請垂注，復牌建議（包括[編纂]）於若干條件達成後方可作實，該等條件包括第三方及監管批准，其未必一定會達成且完成未必一定會落實。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

有關買賣股份之風險警告

建議重組項下擬進行的交易須待適用條件達成後，方可作實，且不一定進行。

本公司股份恢復買賣須達成若干條件，方可作實，且不一定進行。

本公司股份將一直暫停買賣，直至另行通知。刊發本通函並不表示建議重組將成功執行，亦不表示本公司股份將恢復買賣，亦不表示新股份、代價股份、債權人股份及[編纂]將獲授[編纂]批准。

股東及本公司潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

推薦意見

共同臨時清盤人認為，股本重組、重組協議（經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述）及其項下擬進行的交易、收購事項、債權人計劃、[編纂]、[編纂]、[編纂]及委任候任董事的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，共同臨時清盤人建議各股東於股東特別大會上投票贊成有關決議案。

共同臨時清盤人函件

自委任共同臨時清盤人之日起及直至最後實際可行日期，本公司董事的權力已根據大法院的命令暫停。因此，本公司尚未成立獨立董事委員會以就此向獨立股東提供推薦意見，及德健融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立股東提供意見。

務請閣下細閱本通函第73至116頁所載的獨立財務顧問函件。獨立財務顧問認為，股本重組、重組協議(經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述)及其項下擬進行的交易、收購事項、**[編纂]**、債權人計劃、**[編纂]**及**[編纂]**乃按一般商業條款且就獨立股東而言屬公平合理，及其項下擬進行的交易符合本公司及股東(包括獨立股東)的整體利益。因此，獨立財務顧問建議股東於股東特別大會上投票贊成批准重組協議(經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述)項下擬進行的收購事項、**[編纂]**及債權人計劃、**[編纂]**及**[編纂]**所提呈的決議案。

發出本通函並不表示股份將恢復買賣，亦不表示聯交所將批准代價股份、債權人股份及**[編纂]**(倘適用)**[編纂]**。

其他資料

務請閣下垂注本通函其他章節及附錄，當中載有關於目標集團的進一步資料以及收購守則及上市規則規定須予披露的其他資料。

此致

列位股東 台照

天然乳品(新西蘭)控股有限公司
(臨時清盤中)

莊日杰

Simon Conway

共同及各別清盤人

作為代理人無須承擔任何個人責任

謹啟

[編纂]

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問德健融資有限公司就收購事項、[編纂]、債權人計劃、[編纂]及[編纂]致獨立股東之函件全文，乃為載入本通函而編製。



德健融資有限公司
香港
金鐘道89號
力寶中心第1座
45樓4505-06室
www.dakin-capital.com
www.dakin-capital.com
+852 2919 0919

敬啟者：

涉及(其中包括)

- (1)股本重組；
- (2)有關收購目標公司的非常重大收購事項及關連交易；
- (3)涉及[編纂]的反向收購；
- (4)按於[編纂][編纂]每持有[編纂]獲發[編纂]的基準進行[編纂]；
- (5)債權人安排計劃；
- (6)申請[編纂]及[編纂]；及
- (7)配售以恢復公眾持股量之建議重組

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項、[編纂]、債權人計劃、[編纂]及[編纂]向獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司致股東日期為[編纂]之通函(「通函」)內之共同臨時清盤人函件(「共同臨時清盤人函件」)，本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

股份已自2010年9月7日起暫停買賣，而 貴公司已於2018年6月12日提交復牌建議，以證明其擁有上市規則第13.24條所規定的足夠業務運作或資產水平。日期為2018年6月12日的復牌建議的基礎為建議重組，包括 貴公司建議收購目標集團。根據上市規則，收購事項構成 貴公司的非常重大收購事項及涉及[編纂]的反向收購。

獨立財務顧問函件

日期為2018年6月12日的復牌建議亦載列達成聯交所規定的復牌條件的詳細計劃，包括：

- (i) 建議收購目標公司符合上市規則第13.24條。上市規則第13.24條規定發行人須直接或間接進行足夠水平的業務運作並具有足夠價值的資產支持其運作以保證發行人的證券繼續上市。於復牌日期，貴公司將符合上市規則第13.24條關於業務運作（由往績記錄溢利證明）及資產（由資產淨值及其性質證明）的規定；
- (ii) 內部控制顧問將被委任，以檢討貴公司及目標集團的內部控制程序，而目標集團將於收購事項後成為貴公司唯一的營運附屬公司；
- (iii) 經債權人計劃的債權人批准及復牌建議項下擬進行的所有交易完成後，共同臨時清盤人將就針對貴公司及其附屬公司的清盤呈請向大法院及高等法院申請撤回或撤銷，並在復牌前解除共同臨時清盤人職務；及
- (iv) 所有現任董事將於復牌前辭任或免除董事職務，並將委任可符合上市規則規定的新董事（彼等詳情載於通函「經擴大集團候任董事及高級管理層」一節）。

於2018年12月21日，聯交所同意准許貴公司於2019年6月28日（已延長至2021年8月31日）或之前提交與復牌建議（而非任何其他建議）相關的[編纂]。

於2019年6月4日，商水源盛及其專業顧問提交[編纂]前查詢（「[編纂]前查詢」），以尋求聯交所確認有關商水源盛的若干事項能否滿足上市規則的相關條件。

於2019年10月23日，貴公司接獲聯交所有關[編纂]前查詢的信函。在信函中，聯交所表示在檢閱由商水源盛及其專業顧問提供的[編纂]前查詢和額外資料後，聯交所認為商水源盛將不能滿足上市規則的相關條件。

於2020年1月20日，上市部通知貴公司其將根據上市規則第17項應用指引建議上市委員會於2020年1月23日取消貴公司的上市地位。於2020年1月30日，上市委員會決定取消貴公司的上市地位（「上市委員會決定」）。

獨立財務顧問函件

於2020年2月6日，貴公司正式向聯交所提出要求，要求上市覆核委員會對取消貴公司上市地位的上市委員會決定進行覆核（「覆核聆訊」）。

覆核聆訊已於2020年5月27日舉行。於2020年6月26日，貴公司獲悉上市覆核委員會已決定維持上市委員會決定（「上市覆核委員會決定」）。

於2020年7月8日，貴公司根據上市規則第2B章，正式向上市上訴委員會提出要求，要求對上市覆核委員會決定進行覆核（「上訴聆訊」）。

上訴聆訊已於2021年1月8日舉行。經考慮貴公司與上市部提呈的所有資料（書面及口頭陳述）後，上市上訴委員會決定推翻上市覆核委員會決定，准許貴公司提交與復牌建議（而非任何其他建議）相關的**[編纂]**。

為實施復牌建議，於2018年5月29日，貴公司、共同臨時清盤人與楊先生訂立重組協議，內容有關建議重組。於2018年6月25日，貴公司與共同臨時清盤人、楊先生、張先生、融輝集團及商水源盛訂立經修訂及重述的重組協議，其條款與重組協議的條款大致相同。於2021年8月27日，貴公司與共同臨時清盤人、賣方、楊先生、張先生、林棋先生、商水源盛及融輝集團訂立第二份經修訂及重述的重組協議，其條款與重組協議及經修訂及重述的重組協議的條款大致相同。根據重組協議（由經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述），貴公司同意待其項下的先決條件獲達成後，實施建議重組，包括（其中包括）(i)股本重組；(ii)收購事項；(iii)**[編纂]**；(iv)**[編纂]**；(v)**[編纂]**；(vi)債權人計劃；及(vii)配售事項。

收購事項

由於根據上市規則第14.07條，收購事項的一項或多項適用百分比率超過100%，故根據上市規則第14.06(5)條，收購事項構成貴公司的非常重大收購事項。由於楊先生及張先生將於收購事項完成後成為控股股東及候任董事，故根據上市規則第14A.28條，收購事項亦構成貴公司的一項關連交易。因此，根據上市規則，收購事項（包括重組協議（由經修訂及重

獨立財務顧問函件

述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述)以及配發及發行代價股份)須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

涉及[編纂]的反向收購

此外，根據上市規則第14.06(B)條，收購事項構成 貴公司之反向收購，原因為收購事項(1)根據上市規則第14章構成 貴公司的非常重大收購事項；及(2)被視為導致 貴公司的控制權變更予賣方，屬於上市規則第14.06(B)條明確測試範圍內。因此，根據上市規則第14.54條， 貴公司將被視為[編纂]，故收購事項須待上市委員會批准 貴公司將作出的[編纂]後，方可作實。經擴大集團或目標集團必須能夠符合上市規則第8.05條的規定，而經擴大集團必須能夠符合上市規則第8章所載的所有其他基本條件。代價股份將根據於股東特別大會上取得的特別授權獲配發及發行。

[編纂]

根據上市規則第7.24A(1)條，除非證券將由上市發行人經股東根據上市規則第13.36(2)(b)及13.36(5)條授予彼等的一般授權發行，否則建議[編纂]須待少數股東批准後，方可作實。

由於[編纂]將根據特別授權發行，[編纂]須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。

根據上市規則第7.27B條，上市發行人不得進行會導致理論攤薄效應達25%或以上的供股、公開發售或特別授權配售，除非發行人能使聯交所信納存在特殊情況。

[編纂]

本文件為草擬本，所載資料並不完整及可作更改。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

獨立財務顧問函件

[編纂]

獨立財務顧問函件

其他

收購事項、[編纂]及債權人計劃須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案後，方可作實。

據共同臨時清盤人作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，除有利害關係債權人外，概無股東須就批准收購事項、[編纂]及債權人計劃、重組協議(由經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述)項下擬進行的交易、[編纂]及[編纂]的決議案放棄投票。

貴公司將向聯交所申請批准代價股份、債權人股份及[編纂][編纂]及買賣。

獨立董事委員會

自委任共同臨時清盤人日期起及直至最後實際可行日期，貴公司董事權力已根據大法院命令中止。因此，貴公司尚未成立獨立董事委員會以就此向獨立股東作出建議。吾等(德健融資有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以根據上市規則及收購守則的規定就重組協議(由經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述)項下擬進行收購事項、[編纂]及債權人計劃、[編纂]及[編纂]的條款是否按正常商業條款訂立、就獨立股東而言是否屬公平合理及據此擬進行的交易是否符合貴公司及股東(獨立股東)的整體利益向獨立股東提供意見。

吾等的獨立性

吾等(德健融資有限公司)於過去兩年並無就貴公司及賣方的其他交易擔任財務顧問或獨立財務顧問。吾等獨立於貴公司、賣方或與上述任何人士一致行動或被推定為一致行動的任何人士或彼等任何一方控制的任何公司，且與上述任何人士概無關連。除就是次獲委任為獨立股東的獨立財務顧問而應付予吾等的一般專業費用外，概無存在任何安排致使吾等將自上述人士或與彼等任何一方一致行動或假定一致行動的任何人士、彼等各自的任何聯繫人、緊密聯繫人或核心關連人士或其他可能被視為與吾等的獨立性有關之人士收取任何費用或利益。因此，根據收購守則規則2.6，吾等被視為合資格就收購事項、[編纂]、債權人計劃、[編纂]及[編纂]向獨立股東提供獨立意見。

獨立財務顧問函件

吾等意見之基準

於達致吾等致獨立股東的意見時，吾等依賴通函所載或提述的陳述、資料、意見及聲明，以及共同臨時清盤人及候任董事向吾等作出的聲明。吾等已假設共同臨時清盤人及候任董事提供的所有聲明、資料及陳述（彼等對此負全責）於提供時均屬真實及準確，且於最後實際可行日期仍屬真實及準確，而有關聲明、資料、意見及／或陳述的任何重大變動將根據收購守則規則9.1盡快通知股東。吾等亦假設共同臨時清盤人及候任董事於通函內所作出有關信念、意見、預期及意向的所有陳述乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或共同臨時清盤人、其顧問及／或候任董事向吾等提供的意見的合理性。

務請閣下垂注通函「附錄八法定及一般資料」一節「A. 責任聲明」一段所載的責任聲明。吾等（作為獨立財務顧問）對通函任何部分（本意見函件除外）的內容概不承擔任何責任。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，並已遵照上市規則第13.80條採取充分及必要步驟，以為吾等的意見提供合理基礎及達致知情意見。然而，吾等並無對獲提供的資料進行任何獨立核實，亦無對貴集團的業務及事務進行任何獨立調查。吾等並無考慮收購事項、**[編纂]**、債權人計劃、**[編纂]**及**[編纂]**對貴集團或股東造成的稅務影響。吾等的意見必須基於最後實際可行日期的實際財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等獲提供的資料。倘本函件所載資料乃摘錄自己刊發或以其他方式公開獲得的來源，吾等的唯一責任為確保有關資料乃準確及公平地摘錄、轉載或呈列自有關上述來源，且不會斷章取義。股東務請注意，後續發展或變動（包括市場、經濟環境及COVID-19的任何重大變動）可能影響及／或改變吾等的意見，而吾等並無責任更新該意見以計及於最後實際可行日期後發生的事件或更新、修訂或重申吾等的意見。此外，本函件所載內容不應詮釋為持有、出售或購買任何股份或貴公司任何其他證券的推薦建議。

獨立財務顧問函件

主要考慮因素及理由

於達致吾等有關收購事項、[編纂]、債權人計劃、[編纂]及[編纂]的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團的資料

於股份暫停買賣前，貴集團主要從事飲品及乳品相關產品的貿易及製造，銷售牛奶、奶粉、果汁及中國傳統食品。其乳製品包括UHT牛初乳、草莓奶、藍莓奶、朱古力奶及嬰兒配方奶粉。貴公司其他產品包括諾麗果汁、果酒、八寶粥、花生牛奶等。

股份自2010年9月7日起於聯交所暫停買賣。

誠如通函「附錄四本集團的財務資料」一節下第IV-7至IV-9頁、第IV-50至IV-52及第IV-93至IV-95頁所載「不發表意見之基準」一段所闡述，由於無法取得足夠適當的審核憑證，核數師德博會計師事務所有限公司無法就貴公司截至2021年5月31日止三個年度各年的財務報表提供審核意見基準。

以下載列貴公司截至2021年5月31日止三個年度各年的財務資料概要，乃摘錄自通函「附錄四本集團的財務資料」一節。

	截至5月31日止年度		
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
收入	59	97	21
年內虧損及全面開支總額	(575)	(2,433)	(6,063)
	於5月31日		
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
流動資產	10,025	9,823	8,825
非流動負債	366,035	366,035	366,035
流動負債	346,982	349,213	354,278
總負債	713,017	715,248	720,313
負債淨額	702,992	705,425	711,488

獨立財務顧問函件

於2016年11月16日，廈門恒興集團有限公司(作為本公司分擔人)向大法院呈交針對 貴公司清盤的清盤呈請，理由為(i)由於 貴公司過往和持續的不當行為，管理不善及/或故意違約，其對 貴公司的管理層失去全部信任和信心；及(ii) 貴公司未能實現說服投資者以投資 貴公司的目標，乃由於 貴公司未能獲得對其經營和實現目標至關重要的若干資產以及前任和現任管理層實施的欺詐行為。於2016年12月22日，大法院委任Simon Conway先生及羅兵咸永道會計師事務所的莊日杰先生為 貴公司的共同臨時清盤人。 貴公司清盤呈請的聆訊已延期直至另行通知。在大法院下發命令後，大法院已將共同臨時清盤人的權力擴大至全權。

誠如 貴公司日期為2021年7月19日之公告所述，鄭鄭會計師事務所有限公司已辭任 貴公司核數師，自2021年7月15日起生效。鄭鄭會計師事務所有限公司於其辭任函中表示(i)彼等知悉 貴公司正在進行建議重組，而共同臨時清盤人擬委聘另一名核數師對 貴公司其後年度的財務報表進行審核，以促進建議重組；及(ii)彼等尚未簽署 貴公司截至2015年5月31日止年度的審核報告。據共同臨時清盤人所深知， 貴公司截至2015年5月31日止年度的經審核財務報表尚未完成。因此，共同臨時清盤人認為有必要對 貴公司自2015年起其後年度的財務報表進行審核，以促進建議重組。共同臨時清盤人確認， 貴公司與鄭鄭會計師事務所有限公司並無意見分歧或未決事宜，且共同臨時清盤人並不知悉任何有關鄭鄭會計師事務所有限公司辭任的事宜須提請股東垂注。鑒於上文所述，德博會計師事務所有限公司已獲委任為 貴公司新核數師，自2021年7月16日起生效，以填補鄭鄭會計師事務所有限公司辭任產生之空缺，任期直至 貴公司應屆股東週年大會結束為止。

誠如通函「附錄四本集團的財務資料」一節所載， 貴公司核數師已就 貴集團截至2019年、2020年及2021年5月31日止三個年度的綜合財務報表發出保留意見，乃基於(a)：期初結餘及比較數字；(b)有限的賬目及記錄；(c)不遵守香港財務報表準則及遺漏披露；及(d)持續經營會計基準。有關 貴公司核數師保留意見之基準的詳情，請參閱通函「附錄四本集團的財務資料」一節。

獨立財務顧問函件

儘管已就 貴集團截至2019年、2020年及2021年5月31日止三個年度的綜合財務報表發出保留意見，共同臨時清盤人認為，由於債權人計劃生效，收購事項、**[編纂]**及復牌完成，有關保留意見現有基準的事宜及有關持續經營基準的重大不明朗因素將會解決。

此外，由於債權人計劃生效，應付債權人的款項將透過債權人計劃悉數和解及解除。於收購事項及**[編纂]**完成後，經擴大集團的資產淨值狀況將**[編纂]**。經擴大集團的**[編纂]**綜合財務狀況表的詳情載於通函「附錄六經擴大集團的**[編纂]**財務資料」一節。

經考慮上述內容，於完成後，及在並無任何不可預見情況下，吾等同意共同臨時清盤人的意見，認為上述審核保留意見不會對經擴大集團的財務狀況及營運造成重大影響。

2. 賣方的資料

賣方包括悅明、譽創及卓昇。

悅明由楊先生全資擁有，楊先生自2012年6月起擔任商水源盛的董事。楊先生亦獲委任為周口福建商會榮譽會長、咸寧市福建商會會長、武漢市福州商會榮譽會長、武漢市福清商會榮譽會長及福建省民營企業商會榮譽會長。有關楊先生履歷資料的詳情，請參閱通函「經擴大集團候任董事及高級管理層」一節「候任董事及高級管理層」一段。

譽創由張先生全資擁有，其自2010年9月至2021年6月擔任商水源盛的副總經理及監事，現任商水源盛董事兼總經理。彼負責監管商水源盛的營運及業務發展。有關張先生履歷資料的詳情，請參閱通函「經擴大集團候任董事及高級管理層」一節「候任董事及高級管理層」一段。

卓昇由林棋先生全資擁有。林棋先生於房屋建築及家居裝修所用裝飾材料的生產及銷售業務方面擁有逾十年管理經驗。卓昇透過**[編纂]**前投資投資於目標集團乃由於林棋先生欣賞目標集團的前景及增長潛力。

獨立財務顧問函件

賣方無意繼續或恢復 貴集團的現有業務。於收購事項完成後，經擴大集團將專注於目標集團在中國的房地產開發業務。除所披露者外，賣方無意對經擴大集團的業務作出任何重大變動。預期所有現任董事將於復牌前辭任或免除董事職務及候任董事將獲委任。建議現任董事辭任或免除董事職務及候任董事委任須遵守收購守則。

賣方確認，其無意亦並無計劃於復牌日期後12個月內出售其於 貴公司的控股權益，此舉符合[編纂]。賣方亦確認於復牌後12個月內概無任何出售、縮小或終止目標集團現有業務營運的意向或計劃，且並非任何協議或安排的訂約方及／或並無參與任何協商。有關目標集團業務的前景，請參閱本函件下文「4.收購事項」一段「4.2中國房地產市場概覽」分段。

經計及(i)經擴大集團於完成後的主要業務(即中國房地產銷售及開發業務)及其往績記錄及前景(分別於本函件下文「4.收購事項」一段「4.1目標集團的資料」及「4.2中國房地產市場概覽」分段討論)；及(ii)賣方無意恢復 貴集團的現有業務，吾等認為賣方於復牌後對經擴大集團的意向屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

3. 建議重組的理由

股份已自2010年9月7日起暫停買賣，而 貴公司已於2018年6月12日提交復牌建議，以證明其擁有上市規則第13.24條所規定的足夠業務運作或資產水平。為實施復牌建議，於2018年5月29日， 貴公司、共同臨時清盤人與楊先生訂立重組協議，內容有關建議重組。於2018年6月25日， 貴公司與共同臨時清盤人、楊先生、張先生、融輝集團及商水源盛訂立經修訂及重述的重組協議，其條款與重組協議的條款大致相同。於2021年8月27日， 貴公司與共同臨時清盤人、賣方、楊先生、張先生、林棋先生、商水源盛及融輝集團訂立第二份經修訂及重述的重組協議，其條款與重組協議及經修訂及重述的重組協議的條款大致相同。根據重組協議(由經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述)， 貴公

獨立財務顧問函件

司同意待其項下的先決條件獲達成後，實施建議重組，包括(其中包括)(i)股本重組；(ii)收購事項；(iii)[編纂]；(iv)[編纂]；(v)[編纂]；(vi)債權人計劃；及(vii)配售。

股本重組、收購事項、[編纂]及債權人計劃構成重組協議(由經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述)項下建議重組的一部分。誠如共同臨時清盤人函件所述，貴公司面臨嚴重財務困難。據共同臨時清盤人經作出一切合理查詢後所深知，貴公司有17間直接或間接附屬公司，其中2間於英屬處女群島註冊成立、3間於香港註冊成立、8間於中國成立及4間於新西蘭註冊成立。於最後實際可行日期，貴公司所有該等附屬公司已停止營運。貴公司無法清償其未償還債務，且目前並無足夠資產／業務以支持其上市地位。作為建議重組的一部分，符合上市規則項下新上市規定的目標集團將注入貴公司。經擴大集團將擁有充足營運水平用作維持其於聯交所的上市地位，而[編纂]所得款項將[編纂]經擴大集團的財務及流動資金狀況。

根據重組協議(由經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述)，收購事項、[編纂]及發行代價股份須待股本重組及債權人計劃生效後，方可作實。股本重組為復牌建議的重要組成部分，而貴公司認為股本重組將為貴公司日後透過發行新股份籌集資金提供更大靈活性。此外，股本削減產生的進賬將用於抵銷貴公司的累計虧損(如共同臨時清盤人函件「I.股本重組」一段「(ii)股份合併」分段所述)。經參考共同臨時清盤人函件「I.股本重組」一段「股本重組的影響」分段，緊隨股本重組生效後，(i) 貴公司法定股份數目將維持不變；(ii)已發行股份數目將由2,708,782,228股股份減少至270,878,221股新股份；及(iii)未發行股份數目將由5,291,217,772股股份增加至7,729,121,779股新股份。於股本重組完成後，貴公司賬目中因股本削減而產生的進賬總額將為243,790,400.52港元。建議將貴公司股份溢價賬的全部進賬金額(包括配發及發行代價股份及[編纂]所產生的金額)註銷及轉撥至貴公司的實繳盈餘賬，並用於抵銷貴公司的累計虧損及／或以開曼群島公司法允許的任何其他方式動用。

獨立財務顧問函件

作為建議重組的一部分，貴公司建議於債權人計劃生效時向其債權人提呈債權人計劃，以全面解除貴公司對債權人的所有申索及負債。根據貴公司可得資料，於最後實際可行日期，貴公司的估計負債為793.4百萬港元，其中576.2百萬港元為發行予飛隆有限公司的可換股票據的未轉換部分。將成立計劃公司以持有債權人股份及實施債權人計劃。計劃公司將由計劃管理人管理，而計劃管理人將委任其本身或其代名人為計劃公司的董事。貴公司所有現有資產、權利、申索及權益(包括貴公司附屬公司的全部股權)將轉讓或出讓計劃公司。於有關轉讓或出讓後，附屬公司向貴公司分派的任何股息或自貴公司附屬公司收回的任何款項將分派予債權人(待裁定)。債權人計劃將和解貴公司結欠債權人的所有債務，而所有貴公司附屬公司將根據債權人計劃轉讓予計劃公司。貴公司附屬公司的財務業績將[編纂]經擴大集團的財務報表。此外，計劃管理人可能最終出售該等貴公司附屬公司或對其進行正式清盤，而該等附屬公司的任何債權人將須根據普通清盤原則證明其對相關附屬公司的債務。

吾等於共同臨時清盤人函件中注意到，[編纂]的所得款項總額估計約為[編纂]。誠如共同臨時清盤人函件所述，貴公司擬將[編纂]所得款項淨額中(i) 約[編纂]百萬港元用於償還部分債權人計劃；(ii)約[編纂]百萬港元用於支付因建議重組(包括[編纂])所產生的專業費用；及(iii)餘下約[編纂]百萬港元用作一般營運資金。

於收購事項完成後，經擴大集團將擁有充足營運水平，而實施債權人計劃將解除貴公司的所有現有負債及申索。因此，於完成後，經擴大集團將主要從事目標集團的業務，即於中國的房地產開發及銷售。誠如共同臨時清盤人函件所述，賣方無意繼續或恢復貴集團的現有業務。

作為建議重組的一部分，符合上市規則項下新上市規定的目標集團將注入貴公司。經擴大集團將擁有足夠營運水平用作維持其於聯交所的上市地位，而[編纂]所得款項將[編纂]經擴大集團的財務及流動資金狀況。鑒於目標集團的財務表現及財務狀況(其詳情於本函件下文「4.收購事項」一段「4.1目標集團的資料」分段討論)，貴集團將擁有充足的營運及資產水

獨立財務顧問函件

平以維持其於聯交所的上市地位，且 貴集團的財務表現及財務狀況亦將透過建議重組得以**[編纂]**，其詳情於本函件下文「9.建議重組的財務影響」一段討論。

誠如共同臨時清盤人函件所述，為於股本重組、收購事項、債權人計劃及**[編纂]**完成後恢復上市規則第8.08條規定的 貴公司的公眾持股量，倘賣方的股權超過 貴公司經擴大已發行股本的75%，賣方將與第三方經紀或代理訂立配售，以向獨立承配人配售減持股份，以恢復 貴公司的足夠公眾持股量。

根據聯交所向 貴公司發出日期為2018年12月21日的函件，聯交所同意允許 貴公司於2019年6月28日(已延長至2021年8月31日)或之前提交有關復牌建議(而非任何其他建議)的**[編纂]**。然而，商水源盛及其專業顧問於2019年6月4日提交**[編纂]**前查詢，以尋求聯交所確認有關商水源盛的若干事宜將能夠符合上市規則的相關規定。其後，於2019年10月23日， 貴公司接獲聯交所有關**[編纂]**前查詢的信函。在信函中，聯交所表示在檢閱由商水源盛及其專業顧問提供的**[編纂]**前查詢和額外資料後，聯交所認為商水源盛將不能滿足上市規則的相關條件。於2020年1月20日，上市部通知 貴公司上市委員會決定。

於2021年2月6日， 貴公司向聯交所正式要求進行覆核聆訊。其後，覆核聆訊於2020年5月27日舉行。於2020年6月26日， 貴公司獲上市覆核委員會告知其上市覆核委員會決定。於2020年7月8日， 貴公司就上訴聆訊提出正式要求。上訴聆訊已於2021年1月8日舉行，經考慮 貴公司與上市部提呈的所有資料(書面及口頭陳述)後，上市上訴委員會決定推翻上市覆核委員會的決定，准許 貴公司提交與復牌建議(而非任何其他建議)相關的**[編纂]**。倘於股東特別大會上提呈以批准重組協議(由經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述)項下擬進行的交易的任何決議案被獨立股東投票否決， 貴公司可能須提交另外的股份復牌建議。然而，概不保證有關新建議將獲聯交所批准。為維持 貴公司的上市地位及保障股東的利益，完成復牌建議項下擬進行的交易實屬必要。

獨立財務顧問函件

經考慮上文所述，吾等認為訂立重組協議（由經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述）及建議重組符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 收購事項

根據重組協議（由經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述）， 貴公司將收購而賣方將向 貴公司出售目標公司的全部已發行股本（不附帶產權負擔），連同於完成日期或之後股份附帶或應計的所有權利及利益（包括收取於完成日期或之後宣派、作出或派付的所有股息及其他分派的權利）。

4.1 目標集團的資料

誠如共同臨時清盤人函件所述，目標公司由悅明、譽創及卓昇分別擁有約54.4%、44.5%及1.1%。於最後實際可行日期，據共同臨時清盤人作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其一致行動人士均為 貴公司及其現時關連人士的獨立第三方。

誠如通函所述，根據賣方提供的資料，目標集團主要從事房地產銷售及開發，且為「融輝」品牌下河南省周口市商水縣的知名房地產開發商。目標集團戰略性地集中於河南省周口市商水縣的房地產發展，提供優質住宅及綜合用途房地產並實施以客戶為導向的設計理念。

有關進一步詳情，請參閱通函「目標集團的歷史及重組」及「目標集團的業務」各節。

獨立財務顧問函件

下文載列目標集團於往績記錄期間的歷史綜合財務資料，乃摘錄自會計師報告：

營運業績

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益	181,678	482,753	485,495	22,736	193,728
毛利	37,316	97,642	153,479	12,213	47,363
投資物業公平值收益／(虧損)淨額	51,208	54,204	29,669	(3,012)	7,002
除所得稅前溢利	60,403	115,879	158,451	3,389	43,027
年內／期內溢利及全面收益總額	28,815	60,204	96,159	1,556	26,689

財務狀況

	於12月31日			於4月30日
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產	384,455	480,260	511,984	518,234
流動資產	1,261,765	1,170,569	939,999	968,617
流動負債	1,399,779	1,209,462	925,112	806,483
流動(負債)／資產淨額	(138,014)	(38,893)	14,887	162,134
非流動負債	117,644	162,866	152,211	158,519
資產淨值	128,797	278,501	374,660	521,849

截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度比較

誠如上文所述，目標集團的收益由截至2018年12月31日止年度的約人民幣181.7百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣482.8百萬元，增幅約為165.7%。吾等自會計師報告注意到，目標集團的大部分收益來自房地產銷售，分別佔截至2018年12月31日止年度及截至2019年12月31日止年度總收益約97.0%及98.1%。收益增加乃主要由於以下各項的綜合影響：(i)房地產銷售收益由截至2018年12月31日止年度的約人民幣176.2百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣473.8百萬元，主要由於融輝城三期的大部分區域竣工及交付，導致收益由截至2018年12月31日止年度的約人民幣

獨立財務顧問函件

108.9百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣445.3百萬元；及(ii)部分被融輝城二期的房地產銷售由截至2018年12月31日止年度的約人民幣31.0百萬元減少至截至2019年12月31日止年度的約人民幣13.1百萬元所抵銷，主要反映融輝城二期的銷售因其房地產逐步售出而放緩，以及融輝城四期F1的房地產銷售由截至2018年12月31日止年度的約人民幣15.1百萬元減少至截至2019年12月31日止年度的約人民幣12.0百萬元，主要反映目標集團於截至2019年12月31日止年度轉移銷售及推廣資源以及對融輝城三期的努力。有關按項目及類別劃分的房地產銷售的進一步資料，請參閱通函「目標集團的財務資料」一節「綜合損益表部分項目說明 — 收益 — 房地產銷售」一段。

目標集團的毛利由截至2018年12月31日止年度的約人民幣37.3百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣97.6百萬元，增幅約為161.7%。目標集團的毛利增加主要由於目標集團於同期的總收益增加所致。目標集團於截至2018年12月31日止年度及截至2019年12月31日止年度的整體毛利率維持穩定，分別約為20.5%及20.2%。有關目標集團毛利及毛利率的詳情，請參閱通函「目標集團的財務資料」一節「綜合損益表部分項目說明 — 毛利及毛利率」一段。

目標集團的投資物業公平值收益淨額由截至2018年12月31日止年度的約人民幣51.2百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣54.2百萬元。

目標集團的除所得稅前溢利由截至2018年12月31日止年度的約人民幣60.4百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣115.9百萬元。該增加主要歸因於截至2019年12月31日止年度的收益增加。

目標集團的純利由截至2018年12月31日止年度的約人民幣28.8百萬元增加約人民幣31.4百萬元或約108.9%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣60.2百萬元，主要由於截至2019年12月31日止年度的收益增加及毛利增加。目標集團的純利率由截至2018年12月31日止年度的約15.9%減少至截至2019年12月31日止年度的約12.5%，乃主要由於截至2019年12月31日止年度的一般及行政開支增加，其主要歸因於準備**[編纂]**相關的法律及專業費用。

獨立財務顧問函件

於2018年12月31日，目標集團的流動負債淨額及資產淨值分別約為人民幣138.0百萬元及人民幣128.8百萬元，而於2019年12月31日則分別約為人民幣38.9百萬元及人民幣278.5百萬元。目標集團流動負債淨額的有關改善主要歸因於合同負債由2018年12月31日的約人民幣532.0百萬元減少至2019年12月31日的約人民幣463.3百萬元，主要歸因於融輝城三期於年內交付。資產淨值增加乃主要由於(i)目標集團於截至2019年12月31日止年度的純利約人民幣60.2百萬元；及(ii)繳足資本由2018年12月31日的約人民幣50.0百萬元增加約人民幣89.5百萬元至2019年12月31日的約人民幣139.5百萬元之綜合影響所致。

截至2020年12月31日止年度與截至2019年12月31日止年度比較

從會計師報告注意到，目標集團的大部分收入來自房地產銷售，分別佔截至2019年12月31日止年度及截至2020年12月31日止年度總收益的約98.1%及97.8%。目標集團於截至2019年12月31日止年度及截至2020年12月31日止年度的收益維持相若水平，由約人民幣482.8百萬元輕微增加至約人民幣485.5百萬元，主要由於以下各項的綜合影響：(i)融輝城四期F2的銷售由截至2019年12月31日止年度的零增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣138.3百萬元，主要反映截至2020年12月31日止年度開盤銷售建築面積26,636平方米；及(ii)部分被融輝城三期的銷售由截至2019年12月31日止年度的約人民幣445.3百萬元減少至截至2020年12月31日止年度的約人民幣332.6百萬元所抵銷，主要反映於截至2020年12月31日止年度銷售轉移至融輝城四期F2的開盤銷售。有關按項目及類別劃分的房地產銷售的進一步資料，請參閱通函「目標集團的財務資料」一節「綜合損益表部分項目說明 — 收益 — 房地產銷售」一段。

目標集團的毛利由截至2019年12月31日止年度的約人民幣97.6百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣153.5百萬元，增幅約為57.2%。目標集團毛利增加乃主要由於截至2020年12月31日止年度交付融輝城四期F2的低層及高層住宅樓宇增加。目標集團的毛利率由截至2019年12月31日止年度的約20.2%增加至截至2020年12月31日止年度的約31.6%。目標集團的毛利率增加乃主要由於截至2020年12月31日止年度開始

獨立財務顧問函件

銷售並交付融輝城四期F2的低層及高層住宅樓宇，整體平均售價高於融輝城其他階段的住宅房地產。有關目標集團毛利及毛利率的詳情，請參閱通函「目標集團的財務資料」一節「綜合損益表部分項目說明 — 毛利及毛利率」一段。

目標集團的投資物業公平值收益淨額由截至2019年12月31日止年度的約人民幣54.2百萬元減少至截至2020年12月31日止年度的約人民幣29.7百萬元。

目標集團的除所得稅前溢利由截至2019年12月31日止年度的約人民幣115.9百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣158.5百萬元。該增加乃主要由於截至2020年12月31日止年度的毛利增加。

目標集團的純利由截至2019年12月31日止年度的約人民幣60.2百萬元增加約人民幣36.0百萬元或約59.7%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣96.2百萬元，主要由於截至2020年12月31日止年度的收益增加及毛利增加。目標集團的純利率由截至2019年12月31日止年度的約12.5%增加至截至2020年12月31日止年度的約19.8%，乃主要由於毛利率由截至2019年12月31日止年度的約20.2%增加至2020年12月31日止年度的約31.6%。

目標集團由2019年12月31日的流動負債淨額約人民幣38.9百萬元扭轉為2020年12月31日的流動資產淨值約人民幣14.9百萬元。於2019年12月31日，目標集團的資產淨值約為人民幣278.5百萬元，而於2020年12月31日則約為人民幣374.7百萬元。目標集團流動資產淨值的有關改善主要歸因於合同負債由2019年12月31日的約人民幣463.3百萬元減少約人民幣187.1百萬元至2020年12月31日的約人民幣276.2百萬元，主要歸因於年內交付融輝城三期及融輝城四期—F2房地產。資產淨值增加乃主要由於目標集團於截至2020年12月31日止年度的純利約人民幣96.2百萬元。

截至2021年4月30日止四個月與截至2020年4月30日止四個月比較

從會計師報告注意到，目標集團的大部分收益來自房地產銷售，分別佔截至2020年4月30日止四個月及截至2021年4月30日止四個月總收益的約84.5%及97.9%。目標集團的收益由截至2020年4月30日止四個月約人民幣22.7百萬元增加至截至2021年4月30日止四個月約人民幣193.7百萬元。截至2020年4月30日止四個月的整體銷售額相對較低，主要反映相關期間中國為應對COVID-19而實施的多項政府措施的影響。有關按項目及類

獨立財務顧問函件

別劃分的房地產銷售的進一步資料，請參閱通函「目標集團的財務資料」一節「綜合損益表部分項目說明 — 收益 — 房地產銷售」一段。

目標集團的毛利由截至2020年4月30日止四個月的約人民幣12.2百萬元增加約人民幣35.2百萬元或約287.8%至截至2021年4月30日止四個月的約人民幣47.4百萬元。目標集團的毛利增加主要反映目標集團於截至2020年4月30日止四個月的整體收益相對較低，乃由於截至2020年4月30日止四個月中國為應對COVID-19而實施的多項政府措施的影響所致。目標集團的毛利率由截至2020年4月30日止四個月的約53.7%減少至截至2021年4月30日止四個月的約24.4%。目標集團的毛利率減少乃主要由於截至2020年4月30日止四個月交付融輝城三期的商業零售店鋪所致。有關目標集團毛利及毛利率的詳情，請參閱通函「目標集團的財務資料」一節「綜合損益表部分項目說明 — 毛利及毛利率」一段。

目標集團由截至2020年4月30日止四個月的投資物業公平值虧損淨額約人民幣3.0百萬元扭轉為截至2021年4月30日止四個月的投資物業公平值收益淨額約人民幣7.0百萬元。

目標集團的除所得稅前溢利由截至2020年4月30日止四個月的約人民幣3.4百萬元增加至截至2021年4月30日止四個月的約人民幣43.0百萬元。該增加主要由於截至2021年4月30日止四個月已售房地產的總建築面積增加。

目標集團的純利由截至2020年4月30日止四個月的約人民幣1.6百萬元增加約人民幣25.1百萬元至截至2021年4月30日止四個月的約人民幣26.7百萬元，主要由於收益增加及毛利增加。目標集團的純利率由截至2020年4月30日止四個月的約6.8%增加至截至2021年4月30日止四個月的約13.8%，主要由於COVID-19爆發導致截至2020年4月30日止四個月的純利率相對較低。

於2020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14.9百萬元及人民幣374.7百萬元，而於2021年4月30日則分別約為人民幣162.1百萬元及人民幣521.8百萬元。目標集團的流動資產淨值增加乃主要由於合同負債由2020年12月31日的

獨立財務顧問函件

約人民幣276.2百萬元減少至2021年4月30日的約人民幣180.3百萬元，主要歸因於融輝城三期房地產於年內交付。資產淨值增加乃主要由於以下各項的綜合影響(i)目標集團於截至2021年4月30日止四個月的純利約人民幣26.7百萬元；及(ii)繳足資本由2020年12月31日的約人民幣139.5百萬元增加約人民幣120.5百萬元至2021年4月30日的約人民幣260.0百萬元。

誠如上文所述，目標集團已展示盈利往績記錄。

4.2 中國房地產市場概覽

誠如上文所討論，根據賣方提供的資料，目標集團主要從事房地產銷售及開發，且為「融輝」品牌下河南省周口市商水縣的知名房地產開發商。為了解目標集團的業務，吾等已根據中華人民共和國國家統計局及周口市統計局發佈的統計數據對中國房地產市場進行調研。

中國、河南省及周口市房地產市場統計數據：

	單位	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	複合年增長率(%) 2015年/ 2020年
房地產投資								
中國	人民幣十億元	9,597.9	10,258.1	10,979.9	12,016.5	13,219.4	14,144.3	8.1
河南省	人民幣十億元	481.9	617.9	709.0	701.5	746.5	778.2	10.1
周口市	人民幣百萬元	19,229.0	21,922.0	21,722.0	23,789.1	29,396.3	33,937.0	12.0
房地產合同銷售價值								
中國	人民幣十億元	8,728.1	11,762.7	13,370.1	14,961.4	15,972.5	17,361.3	14.7
河南省	人民幣十億元	394.6	561.3	712.9	805.5	901.0	936.4	18.9
周口市	人民幣百萬元	13,739.5	16,151.7	21,425.1	29,405.8	39,321.0	44,421.0	26.5
房地產銷售面積								
中國	百萬平方米	1,284.9	1,573.5	1,694.1	1,714.6	1,715.6	1,760.9	6.5
河南省	百萬平方米	85.6	113.1	133.1	139.9	142.8	141.0	10.5
周口市	千平方米	4,010.4	4,599.9	5,854.7	6,927.3	8,232.3	8,545.6	16.3

資料來源：中華人民共和國國家統計局及周口市統計局

根據中華人民共和國國家統計局的資料，中國房地產投資呈上升趨勢，由2015年約人民幣95,979億元增至2020年約人民幣141,443億元，複合年增長率約為8.1%。此外，中國房地產合同銷售價值由2015年約人民幣87,281億元增至2020年約人民幣173,613億

獨立財務顧問函件

元，複合年增長率約為14.7%。此外，中國房地產銷售面積由2015年約1,284.9百萬平方米增加約476.0百萬平方米或複合年增長率約6.5%至2020年約1,760.9百萬平方米。

誠如中華人民共和國國家統計局及周口市統計局所述，在河南省及周口市房地產市場的地區表現中，該等地區在房地產投資、房地產合同銷售價值及房地產銷售面積方面亦實現整體增長。河南省的房地產投資整體呈上升趨勢，由2015年的約人民幣4819億元增至2020年的約人民幣7782億元，複合年增長率約為10.1%。此外，河南省的房地產合同銷售價值由2015年的約人民幣3946億元增至2020年的約人民幣9364億元，複合年增長率約為18.9%。此外，河南省的房地產銷售面積由2015年的約85.6百萬平方米增加約55.4百萬平方米或複合年增長率約10.5%至2020年的約141.0百萬平方米。

周口市的房地產投資普遍呈上升趨勢，由2015年的約人民幣19,229.0百萬元增至2020年的約人民幣33,937.0百萬元，複合年增長率約為12.0%。此外，周口市的房地產合同銷售價值由2015年的約人民幣13,739.5百萬元增至2020年的約人民幣44,421.0百萬元，複合年增長率約為26.5%。此外，周口市的房地產銷售面積由2015年的約4,010.4千平方米增加約4,535.2千平方米或複合年增長率約16.3%至2020年的約8,545.6千平方米。

如上表所示，吾等亦注意到，河南省及周口市的房地產投資、房地產合同銷售價值及房地產銷售面積的複合年增長率優於中國全國其他地區的房地產投資、房地產合同銷售價值及房地產銷售面積的複合年增長率。吾等亦已審閱由獨立全球諮詢公司弗若斯特沙利文編製的行業報告，該公司在全球設有逾40個辦事處，在此方面擁有逾3,000名行業顧問、市場研究分析員、技術分析員及經濟師。屆時，我們已與弗若斯特沙利文進行討論，並告知河南省及周口市的房地產市場表現優異乃主要由於河南省城鎮化水平提高。根據行業報告，與其他發達省份相比，河南省的城鎮化率仍處於較低水平(2020年約為52.4%)，而河南省的城鎮人口由2015年的約44.4百萬人增至2020年的約52.1百萬人，複合年增長率約為3.3%，高於中國的整體水平。此外，吾等於中華人民共和國國家統計局網站獨立搜尋中國城鎮化及人口增長，並注意到(i)2020年中國城鎮化約為

獨立財務顧問函件

63.9%；及(ii)中國人口由2015年約13億人增至2020年約14億人，複合年增長率約為0.4%。吾等與弗若斯特沙利文一致認為，河南省城鎮化水平不斷提高，為該省房地產市場帶來增長潛力。

根據行業報告，(i)於2020年，中國約有100,000家房地產公司；及(ii)中國房地產市場分散，百強企業合共實現約人民幣17,187億元，按中國房地產合同銷售價值計僅佔市場份額約9.9%。下文載列於2020年河南省及周口市房地產市場競爭格局的概要，乃經弗若斯特沙利文告知及摘錄自通函「附錄一行業概覽」一節：

公司名稱	成立年份	總部	河南省房地產市場			周口市房地產市場		
			排名	銷售價值 (附註) (人民幣百萬元)	市場份額 (%)	排名	銷售價值 (附註) (人民幣百萬元)	市場份額 (%)
公司A	1992年	鄭州	1	67,800	7.2	1	3,880	8.7
公司B	1992年	佛山	2	39,900	4.3	2	2,399	5.4
公司C	1996年	深圳	3	35,100	3.7	4	1,821	4.1
公司D	1995年	鄭州	4	27,900	3.0	不適用	不適用	不適用
公司E	2003年	鄭州	5	23,600	2.5	不適用	不適用	不適用
公司F	2003年	鄭州	不適用	不適用	不適用	3	1,954	4.4
公司G	1984年	深圳	不適用	不適用	不適用	5	1,777	4.0
前五名				194,300	20.7		11,831	26.6
其他				742,100	79.3		32,590	73.4
總計				936,400	100.0		44,421	100.0

資料來源：公司年報及弗若斯特沙利文編製的行業報告

附註：銷售價值指房地產合同銷售價值。

誠如上表所示，吾等注意到(i)於2020年，河南省房地產市場的五大參與者合共佔市場份額約20.7%，而於2020年，周口市房地產市場的五大參與者合共佔市場份額約26.6%；及(ii)於2020年，目標集團僅佔河南省房地產市場份額約1.0%及周口市房地產市場份額少於0.1%。根據弗若斯特沙利文的資料，目標集團的房地產組合主要集中於河南省周口市商水縣，較其他於河南省擁有多元化房地產組合的市場參與者規模相對較小。例如，根據上表，吾等注意到於2020年，公司A於周口市錄得房地產合同銷售價值約人

獨立財務顧問函件

人民幣39億元，佔公司A於河南省房地產合同銷售價值約5.7%（約人民幣678億元）。誠如與弗若斯特沙利文所討論，吾等亦獲告知，公司A於河南省鄭州市、開封市、洛陽市、周口市等擁有多元化房地產組合。因此，與其他市場參與者相比，目標集團目前的營運排名較低。然而，根據會計師報告的歷史財務資料附註的附註5所述目標集團的收益明細，吾等知悉目標集團的房地產銷售收益由截至2018年12月31日止年度的約人民幣176.2百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣474.9百萬元，複合年增長率約為64.2%，而河南省及周口市的房地產合同銷售價值於2018年至2020年的複合年增長率分別約為7.8%及22.9%。目標集團的房地產合同銷售價值於2018年至2020年的複合年增長率表明其增長高於河南省及周口市的整體房地產市場。

此外，誠如通函「目標集團的業務」一節「證書、牌照、許可證及批文」一段所述，目標集團的主要附屬公司商水源盛持有一級中華人民共和國房地產開發企業資質證書（「一級資質」）。有鑒於此，吾等已與中國法律顧問進行討論，並獲告知(i)根據《房地產開發企業資質管理規定》，一級資質為四級資質中的最高級別；及(ii)一級資質指房地產開發商於房地產發展方面擁有逾五年經驗。商水源盛的一級資質表明目標集團獲中國政府認可，並擁有豐富的房地產開發經驗。

吾等認為(i)中國、河南省及周口市房地產市場整體呈上升趨勢；(ii)河南省城鎮化水平不斷提高，反映該省房地產市場的增長潛力；(iii)目標集團於2018年至2020年的房地產銷售收入的複合年增長率優於2018年至2020年同期的河南省及周口市的房地產合同銷售價值的複合年增長率；及(iv)商水源盛一級資質指中國政府對於其於房地產開發的經驗及貢獻的認可，因此，吾等認為目標集團的業務前景樂觀。

獨立財務顧問函件

4.3 將予收購的資產

誠如共同臨時清盤人函件所述，商水源盛（一間緊隨重組後的目標公司的間接全資附屬公司）為於中國註冊成立的房地產開發商有限公司，主要從事開發位於中國河南省周口市商水縣的住宅及綜合用途房地產項目。於收購事項完成後，目標集團的附屬公司將成為 貴公司的全資附屬公司。

4.4 收購事項的代價

根據共同臨時清盤人函件，經調整目標集團最近期(i)已完工項目、在建房地產、持作未來開發的項目、投資物業及持作自用物業的市值；及(ii)遞延稅項負債後，收購事項的代價將相等於通函所述目標集團之最近期經審核資產淨值總額。其將透過按[編纂]向賣方配發及發行合共[編纂]股代價股份償付。代價股份數目固定，但[編纂]將取決於目標集團的經調整資產淨值。代價股份一經配發及發行，將於所有方面及與於配發及發行代價股份當日之所有其他已發行新股份享有同等地位，包括收取記錄日期為有關配發及發行日期或之後的所有已作出或將作出的股息、分派及其他付款的權利。

[編纂]每股代價股份[編纂]港元較於2010年9月6日（即最後交易日）的理論報價每股新股份22.00港元（每股股份2.20港元的報價已就股本重組的影響作出調整）[編纂]約[編纂]%。

誠如共同臨時清盤人函件所述，代價乃由重組協議（由經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述）之訂約方經參考（其中包括）目標集團於2021年4月30日之資產淨值及根據(i)目標集團已完工項目、在建項目、持作未來開發的項目、投資物業及持作自用物業的市值作出調整；及(ii)目標集團於2021年5月31日的遞延稅項負債後公平磋商釐定。 貴公司認為，代價屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

4.4(a) 目標集團物業的估值

估值報告由永利行評值顧問有限公司（「估值師」）編製，當中載有估值以及估值基準、方法及假設之詳情。根據估值報告，目標集團物業於2021年5月31日的估值約為人民幣[編纂]億元。

吾等已就估值師簽署估值報告之人士之專業知識與估值師進行面談，即Serena S.W. Lau女士及Jessie X. Chen女士。經與Serena S.W. Lau女士及Jessie X. Chen女士討論後，吾等注意到(i) Serena S.W. Lau女士為註冊專業測量師（產業測量），持有工商管理碩士學位，並於香港、澳門、中國及亞太地區物業估值方面擁有逾20年經驗；及(ii) Jessie X. Chen女士為註冊專業測量師（估值），持有房地產理學碩士學位，並於香港、澳門、中國及亞太地區物業估值方面擁有逾10年經驗。於最後實際可行日期，估值師已確認，除就目標集團的物業估值獲委聘外，其現時或過往與 貴公司、目標集團及彼等的關連人士及聯繫人並無關係。吾等並不知悉有任何事宜會導致吾等質疑估值師的專業知識及獨立性。

吾等已審閱估值師的委聘條款，尤其關注工作範圍的適當性。根據吾等的審閱，吾等並不知悉工作範圍有任何限制而可能對估值報告所提供的保證程度構成不利影響。

吾等自估值師了解到，其依賴目標集團及中國法律顧問向其提供的若干資料。吾等注意到，目標集團向估值師作出的該等聲明與通函所載資料一致。吾等亦了解到，估值師已於2021年4月20日實地視察目標集團於中國的物業。此外，估值師並不知悉任何事宜將導致其質疑目標集團所提供資料的真實性或合理性。

吾等已與估值師討論估值所採用的方法、基準及假設。吾等自估值報告注意到，估值師已採用直接比較法對目標集團的物業進行估值。根據直接比較法，物業市值的基準（估值師定義為資產或負債經過適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行交易的估計金額）。市值被理解為所估計的資產或負債的價值，當中並無考慮買賣成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。經

獨立財務顧問函件

與估值師討論，吾等獲告知，市值乃賣方於市場上可合理取得的最佳價格及買方於市場上可合理取得的最優惠價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、合資經營、管理協議、與銷售有關的任何人士給予的特殊代價或優惠，或任何特別價值因素)所引致的估價升跌。根據吾等與估值師的討論，吾等並無注意到估值師提供的估值基準並非屬公平合理。

直接比較法參考可獲得的可資比較市場交易／叫價案例。吾等分析大小、規模、性質、特徵及位置相若之可資比較物業，並審慎衡量各項物業的所有相關優點及缺點，以達致市值的公平比較。吾等自估值師了解到，直接比較法為常用方法，適合評估目標集團物業的市值。因此，吾等並無注意到估值師所採用的方法並不適當。

估值師已假設(i)已取得目標集團所持物業(「目標集團物業」)或目標集團物業構成其部分用途的標的樓宇的所有必要法定批准；及(ii)已按名義年度土地使用費授出目標集團物業於特定年期的可轉讓土地使用權，且已悉數支付任何應付出讓金。有關估值師作出的其他假設的詳細資料，請參閱通函的估值報告。於吾等審閱估值師於估值中所採納的假設時，吾等已與估值師討論並了解到彼等已考慮(i)中國法律顧問出具的法律意見；及(ii)彼等於採納估值報告所述假設時對目標集團所持物業進行視察。根據吾等與估值師的討論及對中國法律顧問所出具的法律意見的審閱，吾等並無注意到估值師於估值報告中採納的假設並非屬公平合理。

吾等獲估值師進一步告知，作為直接比較法的一部分，彼等已參考(其中包括)可獲得的可資比較市場交易／叫價案例。吾等已審閱在對目標集團物業進行估值時已參考的可資比較交易／叫價案例，並與估值師進行討論，且吾等並無注意到估值師所提供的可資比較交易／叫價案例並不適合。

此外，估值師確認，彼等已遵守聯交所頒佈的上市規則第五章及第12項應用指引以及國際估值準則(2020年版)所載的所有規定。

獨立財務顧問函件

基於上述所有因素，吾等同意估值師的觀點，認為(i)估值師採用的估值方法就釐定目標集團物業的市值而言屬常見及適當；(ii)目標集團物業估值的基準及假設屬公平合理；及(iii)於2021年5月31日的評估值約人民幣[編纂]億元乃屬公平合理地得出。

4.4(b) 目標集團物業重估後將予收購資產的估值

根據會計師報告，目標集團於2021年4月30日的資產淨值約為人民幣521.8百萬元。誠如候任董事所告知，將予調整的物業權益賬面值約為人民幣1,176.0百萬元(即於2021年4月30日的已完工待售房地產、在建房地產、投資物業以及建築房地產(包括固定資產)的總金額)〔物業權益〕。因此，吾等估計目標集團的經調整資產淨值(「經調整資產淨值」)如下：

計算經調整資產淨值與代價之間的差額^(附註1)

	人民幣千元	人民幣千元
目標集團於2021年4月30日的資產淨值		[編纂]
加／(減)：		
遞延稅項負債調整		[編纂]
物業估值盈餘		
估值師於2021年5月31日評估的物業權益公平值 ^(附註2)	[編纂]	
物業權益增值稅	[編纂]	
於2021年4月30日物業權益的賬面值	[編纂]	[編纂]
經調整資產淨值(人民幣)		[編纂]
		千港元
經調整資產淨值(港元) ^(附註3)		[編纂]
代價 ^(附註4)		[編纂]

獨立財務顧問函件

附註：

1. 將予收購資產的估值乃就說明用途而計算，且從會計角度而言並不代表估值。
2. 誠如估值報告中「估值概要」一段所述，於2021年5月31日，估值師所評估之物業總市值約為人民幣[編纂]億。根據(i)估值報告「物業詳情及估值意見」一段附註9第3項「位於中國河南省周口市寧洛高速已北、陽城大道以西之融輝城三期內之未售物業」(「融輝城三期除外物業」)總建築面積約91,317.96平方米，公平值總額約為人民幣[編纂]元的部分已預售，且(其中包括)82,861.89平方米，公平值總額為人民幣[編纂]元的部分已交付予買方；及(ii)估值報告「物業詳情及估值意見」一段附註9第5項「中國河南省周口市寧洛高速已北、陽城大道以西之融輝城四期F2地塊內之未售物業及在建工程」(「融輝城四期F2除外物業」)，總建築面積約29,542.73平方米，公平值總額為人民幣[編纂]元的部分已預售，且(其中包括)28,477.08平方米，公平值總額為人民幣[編纂]元的部分已交付予買方。誠如候任董事所告知，彼等認為該等公平值總額約為人民幣[編纂]元的融輝城三期除外物業及融輝城四期F2除外物業應於評估經調整資產淨值時予以排除在外，因為該等物業均已交付於買方。
3. 以人民幣計值的金額按人民幣1元兌1.20港元的匯率換算為港元。
4. 根據[編纂]每股代價股份約[編纂]港元及[編纂]股代價股份計算，代價金額約為[編纂]百萬港元。

於評估經調整資產淨值時，吾等注意到遞延稅項負債調整約為人民幣[編纂]百萬元。誠如會計師報告所述，已確認的遞延稅項金額乃按照資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，採用於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計量。誠如目標集團的核數師及申報會計師國富浩華(香港)會計師事務所有限公司所告知，目標集團確認的遞延稅項負債主要與以公平值計量的投資物業有關，遞延稅項負債乃假設物業將透過出售完全收回而釐定。由於遞延稅項負債的調整代表未來稅項負債義務，我們同意共同臨時清盤人的觀點，即將遞延所得稅負債計入資產淨值評估屬合適。於調整目標集團的資產淨值時已考慮遞延稅項負債的變動。

獨立財務顧問函件

此外，經參考估值師於2021年5月31日編製的物業權益與於2021年4月30日的物業權益的賬面值相比，吾等已計及物業估值盈餘約人民幣**[編纂]**百萬元。經考慮(i)該等物業權益佔目標集團於2021年4月30日總資產的大部分；及(ii)於評估該等物業權益的真實價值時，參考估值師於2021年5月31日評估的該等物業權益最新市值較於2021年4月30日錄得的賬面值更具意義，吾等認為，將代價與經調整資產淨值進行比較以評估代價的公平性及合理性更具指示性。

根據估值報告所述的上述估值及上表計算的經調整資產淨值，代價與經調整資產淨值相若。因此，吾等認為收購事項的代價屬公平合理。

4.4(c) 市場可資比較分析

吾等已考慮採用市盈率(「**市盈率**」)及市賬率(「**市賬率**」)進行比較。鑒於目標集團的業務性質相對以資產為導向，吾等認為，與市盈率相比，市賬率更適用於反映目標公司的估值。

誠如上文所討論，目標集團主要於中國從事房地產銷售及發展。吾等嘗試搜尋(i)根據其最近期刊發的經審核財務報表，其80%或以上收益來自中國房地產銷售及發展；(ii)於最近財政年度產生溢利；(iii)主要房地產組合位於中國非一線城市；及(iv)於最後實際可行日期市值介乎約10億港元至約20億港元之聯交所上市公司。吾等已識別於聯交所上市的六間公司(「**可資比較公司**」)的詳盡清單。

儘管可資比較公司在業務規模及公司規模方面與目標集團不同，但考慮到可資比較公司(i)在中國從事房地產銷售及開發，與目標集團業務相似，因此其亦受與目標集團相似的經濟環境及市場狀況影響；及(ii)於最近財政年度產生溢利，意味著其財務表現亦接

獨立財務顧問函件

近目標集團，吾等認為可資比較公司為進行分析的公平及具代表性樣本。下表所載可資比較公司乃基於上述甄選標準的詳盡公司：

編號	股份代號	公司名稱	主要業務	於最後實際 可行日期的市值 (附註1) 百萬港元	市賬率 (附註2)
1.	3616	恒達集團(控股)有限公司	物業開發業務	1,980.0	1.1
2.	1107	當代置業(中國)有限公司	房地產開發、物業投資、酒店營運、 房地產代理服務及其他服務	1,928.5	0.2
3.	672	眾安集團有限公司	物業開發、物業租賃及酒店營運	1,888.0	0.2
4.	2278	海藍控股有限公司	物業開發及銷售以及租賃已開發物業	1,812.0	1.0
5.	2608	陽光100中國控股 有限公司	物業及土地開發、物業投資、 物業管理及酒店營運	1,683.5	0.2
6.	2286	辰興發展控股有限公司	物業開發	1,050.0	0.6
				平均值	0.5
				最低	1.1
				最高	0.2
		目標公司		隱含市賬率	[編纂] (附註3)

資料來源：聯交所網站

附註

1. 根據可資比較公司緊接最後實際可行日期前的最近期月報表所披露的已發行股份數目及各可資比較公司於最後實際可行日期的股份收市價計算。
2. 市賬率乃根據最後實際可行日期的市值及最近期刊發的可資比較公司權益持有人應佔權益計算。
3. 隱含市賬率乃根據代價約**[編纂]**百萬港元及目標集團的經調整資產淨值約**[編纂]**百萬港元計算。

獨立財務顧問函件

誠如上表所載，可資比較公司市賬率介乎約0.2倍至約1.1倍，平均市賬率約為0.5倍。代價所代表之隱含市賬率約[編纂][編纂]。

4.4(d) 已發行代價股份分析

由於每股代價股份之[編纂]，吾等已考慮吾等於「5.2 (b)」分段表格所示之分析。本函件下文「5.[編纂]」一段「與可資比較交易之比較」一段。建議可資比較公司(定義見下文)的發行價較於最後交易日的每股收市價的折讓介乎約88.1%至約97.0%，平均折讓約92.5%。[編纂]較於最後交易日每股新股份之理論報價之[編纂]約[編纂]建議可資比較公司(定義見下文)之折讓。有關每股代價股份的[編纂]的公平性及合理性之詳細分析，請參閱本函件下文「5.[編纂]」一段「5.2[編纂]之主要條款」分段之分析。

經考慮(i)本函件上文「3.進行建議重組的理由」一段所討論進行建議重組的理由；(ii)誠如本段上文「4.1目標集團的資料」分段所分析，目標集團的盈利往績記錄；(iii)誠如本段上文「4.2中國房地產市場概覽」分段所討論，目標集團良好的業務前景；(iv)誠如本段上文「4.4收購事項的代價」分段所分析，代價屬公平合理；及(v)誠如本函件下文「5.[編纂]」一段「5.2[編纂]的主要條款」分段所分析，代價股份的[編纂]屬公平合理，吾等認為並同意共同臨時清盤人的意見，收購事項屬公平合理，並符合 貴公司及股東(包括獨立股東)的整體利益。

5. [編纂]

待股本重組完成後， 貴公司建議進行[編纂]，以向[編纂](待共同臨時清盤人核實股權)提供權利按[編纂]基準按[編纂]申請[編纂]，以允許彼等參與 貴公司重組。 貴公司建議透過按於[編纂]每持有[編纂]獲發[編纂]之[編纂]基準[編纂]之方式籌集約[編纂]百萬港元(扣除開支前)。有關[編纂]之進一步詳情，請參閱共同臨時清盤人函件「四、[編纂]」一段。

獨立財務顧問函件

5.1 所得款項用途

誠如共同臨時清盤人函件所披露，[編纂]所得款項總額估計約為[編纂]百萬港元，本公司擬動用[編纂]所得款項淨額：(i)約[編纂]百萬港元將用於償付部分債權人計劃；(ii)約[編纂]百萬港元用於支付因建議重組（包括[編纂]）所產生的專業費用；及(iii)餘下約[編纂]百萬港元用作一般營運資金。

5.2 [編纂]之主要條款

5.2(a) [編纂]

[編纂]可予調整，並將[編纂]。

作為參考用途，[編纂]每股[編纂]港元較：

- (i) 根據股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股2.20港元計算之理論收市價每股新股份22.00港元（已就股本重組之影響作出調整）[編纂]約[編纂]；
- (ii) 根據股份於截至最後交易日（包括該日）止五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股2.30港元計算之平均理論收市價每股新股份23.00港元（已就股本重組之影響作出調整）[編纂]約[編纂]；
- (iii) 根據股份於截至最後交易日（包括該日）止10個交易日在聯交所所報之平均收市價每股1.97港元計算之平均理論收市價每股新股份19.70港元（已就股本重組之影響作出調整）[編纂]約[編纂]；及
- (iv) 於2021年5月31日，貴集團每股新股份之經審核綜合虧絀淨額約為2.63港元，[編纂]約為[編纂]港元。

[編纂]，乃由貴公司經考慮貴公司之現行財務狀況及貴公司須籌集之資金金額後釐定。僅在[編纂]之情況下，對各賣方及股東而言屬公平。[編纂]與收購事項互為條件。

獨立財務顧問函件

吾等已考慮(其中包括) 貴集團於2021年5月31日之負債淨額約為711.5百萬港元， 貴集團於截至2019年、2020年及2021年5月31日止各三個年度分別錄得連續虧損及全面開支總額約0.5百萬港元、2.4百萬港元及6.1百萬港元，及 貴集團之營運已終止及 貴公司並無計劃收回現有業務。這表明，在不引入新業務的情況下， 貴公司的財務表現及狀況不可能根據現況得到改善。此外，聯交所認為 貴公司無法維持上市規則第13.24條所規定之足夠營運或資產水平以支持持續上市，倘建議重組無法進行， 貴公司將會被除牌。倘 貴公司將除牌及考慮到 貴公司持續錄得虧損及處於負債淨額財務狀況，每股股份的變現淨值實際上為零。

鑒於在 貴公司維持其上市地位之情況下，股份價值之任何[編纂]仍[編纂]在 貴公司除牌之情況下之現行零價值，吾等認為，按較股份[編纂]之價格設定[編纂]價屬合理。

5.2(b) 與可資比較交易之比較

儘管上文所述，股份自2010年9月7日起暫停買賣，即自最後實際可行日期起計超過十年，吾等認為股份於暫停買賣前之收市價無法反映 貴公司之現時財務狀況及估值，從而無法為評估[編纂]及[編纂]率約[編纂]提供公平基準。

為向獨立股東提供有關從事通函所述類似交易的聯交所上市公司的資料作一般參考之用，吾等已識別自2011年1月1日起至最後實際可行日期股份長期暫停於聯交所買賣三個月或以上且已進行重組(構成一項涉及(其中包括)非常重大收購事項、涉及[編纂]之反收購行動、發行代價股份、[編纂]及申請[編纂])並已完成重組及股份恢復買賣的上市公司，並將之與 貴集團作比較。

獨立財務顧問函件

據吾等所深知，吾等已識別符合上述標準的兩間公司（「建議可資比較公司」）的詳盡清單。吾等注意到，建議可資比較公司的重組計劃、其架構及條款，包括但不限於(i)收購目標的業務規模、業務地理位置、財務狀況及前景；(ii)認購價及所得款項淨額的金額及用途；及(iii)交易背景屬獨特且有別於 貴公司。然而，作為供獨立股東作一般參考用途的資料，吾等認為建議可資比較公司屬公平合理。

股份 編號	代號	公司名稱	暫停買賣日期	通函日期	復牌日期	[編纂]較 最後交易日收 市價之[編纂]	[編纂]較最後 交易日收市價 之[編纂]	攤薄影響
						(附註1) 概約	(附註1) 概約	(附註2) 概約
1.	1007	大慶乳業控股有限公司	2012年3月22日	2018年5月9日	2018年7月6日	97.0%	97.0%	89.4%
2.	865	第一電訊集團有限公司	2009年11月27日	2016年2月29日	2016年10月27日	92.3%	88.1%	86.0%
					平均值	94.6%	92.5%	87.7%
					最低	92.3%	88.1%	86.0%
					最高	97.0%	97.0%	89.4%
	462	貴公司	2010年9月7日			[編纂]%(附註3)	[編纂]%(附註3)	[編纂]%

資料來源： 聯交所網站

附註：

- 根據建議可資比較公司首份通函中披露的數字計算。
- 該百分比指(a)至(b)：
 - 乘以(i)各已發行股份之[編纂]較最後交易日之收市價之[編纂]及(ii)各復牌建議項下擬進行之各已發行股份將予發行之相關新股份數目；及
 - 經根據各復牌建議已發行股份擴大之已發行股份總數。
- 根據股份於最後交易日之收市價每股2.20港元（經計及股本重組之影響，相當於股份之理論收市價每股新股份約22.00港元）計算。

誠如上文所述，[編纂]較每股新股份於最後交易日之理論收市價[編纂]約[編纂]，較建議可資比較公司之折讓為[編纂]。

獨立財務顧問函件

儘管[編纂]較股份於最後交易日之收市價(假設股本重組已生效)[編纂]約[編纂]，其較建議可資比較公司之[編纂]，經考慮：

- (i) 貴集團於2021年4月30日的重大負債淨額狀況；
- (ii) 貴集團過往持續錄得虧損；
- (iii) 貴公司最近期財務報表所示並無任何業務營運；
- (iv) 目標集團之業務前景；
- (v) 目標公司為 貴公司就申請股份恢復買賣而遇到的唯一可行選擇；及
- (vi) 倘建議重組未能進行，聯交所可能會取消股份於聯交所的上市地位，

吾等認為，[編纂]較股份於最後交易日(假設股本重組已生效)之收市價[編纂]屬公平合理，並符合 貴公司及股東(包括獨立股東)之整體利益。

6. 對 貴公司股權架構之影響

茲提述共同臨時清盤人函件所載「股權架構變動」一段。僅供說明用途，於最後實際可行日期及於股份合併生效後，現有股東(待共同臨時清盤人核實)之股權將由約100.0%攤薄至(i)緊隨就收購事項發行代價股份、就[編纂]發行[編纂]及就債權人計劃發行債權人股份(假設所有[編纂](待共同臨時清盤人核實股權)承購彼等各自於[編纂]項下之[編纂])後約[編纂]；及(ii)緊隨就收購事項發行代價股份、就[編纂]發行[編纂]及就債權人計劃發行債權人股份後約[編纂](假設概無[編纂](待共同臨時清盤人核實股權)承購彼等各自於[編纂]下之[編纂])。

獨立財務顧問函件

誠如本函件上文「5.[編纂]」一段「5.2(b)與可資比較交易之比較」分段項下之表格所示，建議可資比較公司復牌建議項下擬進行之攤薄影響介乎約86.0%至89.4%，平均約為87.7%。復牌建議項下擬進行之攤薄影響約[編纂]，[編纂]建議可資比較公司之攤薄影響[編纂]。

儘管發行代價股份、[編纂]及債權人股份產生攤薄影響，經考慮(i) 貴集團並無能力自其營運產生現金流量及取得外部融資信貸，因此無法以內部及外部資源償還其現有債務；(ii) 股本重組、收購事項、[編纂]及債權人計劃為尋求股份於聯交所恢復買賣之復牌建議之組成部分；(iii)[編纂]之所得款項淨額將分別用於償付部分債權人計劃及因建議重組(包括[編纂])所產生之專業費用以及作為 貴公司之一般營運資金；(iv)目標集團之盈利往績記錄將確保 貴集團擁有充足營運水平以維持其於聯交所之上市地位，並[編纂] 貴集團之財務表現及狀況；(v)復牌建議項下擬進行之攤薄影響處於建議可資比較公司之攤薄影響範圍內；(vi)收購事項及[編纂]之條款就獨立股東而言屬公平合理；(vii)倘於股東特別大會上提呈以批准重組協議(由經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述)項下擬進行之交易之任何決議案被獨立股東投票否決， 貴公司可能須提交另一建議以恢復股份買賣，且概不保證該新建議將獲聯交所批准；及(viii)倘重組協議(由經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述)項下擬進行之交易於股東特別大會上獲通過，復牌建議為獨立股東提供恢復股份買賣之機會，而非倘 貴公司除牌，每股股份已變現淨值為零(經計及 貴公司持續虧損及處於負債淨額財務狀況)，吾等認為對現有公眾股東之潛在攤薄影響屬無法避免但尚可接受。

為於股本重組、收購事項、債權人計劃及[編纂]完成後恢復上市規則第8.08條規定的 貴公司之公眾持股量，倘賣方之股權超過 貴公司經擴大已發行股本之75%，賣方將與第三方經紀或代理訂立配售，以向獨立承配人配售減持股份，以恢復 貴公司之足夠公眾持股量。

本文件為草擬本，所載資料並不完整及可作更改。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

獨立財務顧問函件

[編纂]

本文件為草擬本，所載資料並不完整及可作更改。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

獨立財務顧問函件

[編纂]

本文件為草擬本，所載資料並不完整及可作更改。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

獨立財務顧問函件

[編纂]

獨立財務顧問函件

[編纂]

9. 建議重組之財務影響

緊隨收購事項完成後，目標集團將成為 貴公司的全資附屬公司且目標集團的財務業績將併入目標集團的賬目。詳情請參閱通函所載「附錄六經擴大集團的[編纂]財務資料」（「備考資料」）一節。

9.1 資產／負債淨值

於2021年5月31日， 貴集團之負債淨額約為711.5百萬港元。誠如備考資料所述，假設建議重組（包括（其中包括）(i)股本重組；(ii)重組協議（由經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述）及其項下擬進行之交易；(iii)收購事項；(iv)債權人計劃；(v)[編纂]；(vi)[編纂]；(vii)[編纂]；及(viii)委任候任董事）已於2021年5月31日完成，財務狀況將由 貴集團之負債淨額約[編纂]百萬港元[編纂]至經擴大集團之資產淨值約[編纂]百萬港元。

獨立財務顧問函件

9.2 盈利

誠如備考資料所載，建議重組(包括(其中包括)(i)股本重組；(ii)重組協議(由經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述)及其項下擬進行之交易；(iii)收購事項；(iv)債權人計劃；(v)[編纂]；(vi)[編纂]；(vii)[編纂]；及(viii)委任候任董事)已於2020年6月1日完成，經擴大集團年內之[編纂]虧損將為約[編纂]百萬港元，而本集團截至2021年5月31日止年度錄得年內虧損約6.1百萬港元，並未計及建議重組(包括(其中包括)(i)股本重組；(ii)重組協議(由經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述)及其項下擬進行之交易；(iii)收購事項；(iv)債權人計劃；(v)[編纂]；(vi)[編纂]；(vii)[編纂]；及(viii)委任候任董事)之完成，乃主要由於計入損益之視作[編纂]開支約[編纂]百萬港元以及估計專業費用及開支約人民幣[編纂]百萬元。

9.3 資產負債比率

於2021年5月31日，貴集團之總資產約為8.8百萬港元及總負債約為720.3百萬港元。貴公司擬向其債權人呈列債權人計劃，以於債權人計劃生效時完全解除貴公司對債權人負上的所有申索及負債。貴集團的資產負債比率約為81.6倍，即總負債除以總資產。根據備考資料，假設建議重組(包括(其中包括)(i)股本重組；(ii)重組協議(由經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述)及其項下擬進行之交易；(iii)收購事項；(iv)債權人計劃；(v)[編纂]；(vi)[編纂]；(vii)[編纂]；及(viii)委任候任董事)已於2021年5月31日完成，經擴大集團的總資產及總負債將分別約為[編纂]百萬港元及[編纂]百萬港元。因此，經擴大集團的資產負債比率將約為[編纂]。

獨立財務顧問函件

9.4 營運資金

於2021年5月31日，貴集團有銀行結餘約8.8百萬港元及流動負債淨額約345.5百萬港元。經參考備考資料，假設建議重組(包括(其中包括)(i)股本重組；(ii)重組協議(由經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述)及其項下擬進行之交易；(iii)收購事項；(iv)債權人計劃；(v)[編纂]；(vi)[編纂]；(vii)[編纂]；及(viii)委任候任董事)已於2021年5月31日完成，經擴大集團的銀行結餘(不包括分類為受限制現金及已抵押存款)將約為[編纂]百萬港元，而流動資產淨值則約為[編纂]百萬港元。

推薦意見

儘管建議重組產生攤薄影響，經考慮上文所討論的主要因素及理由，尤其是：

- (i) [編纂]之所得款項淨額將分別用於償付部分債權人計劃及因建議重組(包括[編纂])所產生之專業費用以及作為 貴公司之一般營運資金；
- (ii) 各[編纂](待共同臨時清盤人核實股權)均獲平等機會透過認購其於[編纂]項下之[編纂]參與 貴公司之未來發展；
- (iii) 貴集團並無能力自其營運產生現金流量及取得外部融資信貸，因此無法以內部及外部資源償還其現有債務，債權人計劃(構成[編纂])將使 貴集團能夠以正式及有序的方式結清其尚未償還債務；
- (iv) 貴公司就 貴公司各附屬公司之義務或責任作出之任何擔保或彌償保證將於債權人計劃生效後全面和解及解除；
- (v) [編纂]將推動債權人計劃的實施；
- (vi) 目標集團之盈利往績記錄將確保 貴集團擁有充足營運水平以維持其於聯交所之上市地位，並[編纂]收購事項完成後 貴集團之財務表現及狀況；

獨立財務顧問函件

- (vii) 中國房地產市場於不久將來之前景將保持樂觀，從而支持經擴大集團之業務及財務表現；
- (viii) 建議重組之攤薄影響處於其他重組案例之攤薄影響範圍內，因此，重組建議之攤薄影響不遜於其他重組案例之攤薄影響；
- (ix) 倘復牌建議中建議的交易因任何原因未能進行，聯交所將取消股份於聯交所的上市地位；及
- (x) 倘於股東特別大會上提呈以批准重組協議由經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述)項下擬進行之交易之任何決議案被獨立股東投票否決，貴公司可能須提交另一建議以恢復股份買賣，且概不保證該新建議將獲聯交所批准，

吾等認為儘管重組協議由經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述)並非於貴集團日常及一般業務過程中訂立，惟擬進行之交易，包括重組協議、經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議項下擬進行之收購事項、**[編纂]**、債權人計劃、**[編纂]**及**[編纂]**乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且其項下擬進行之交易符合貴公司及股東(包括獨立股東)之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案，以批准重組協議由經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述)項下擬進行之收購事項、**[編纂]**、債權人計劃、**[編纂]**及**[編纂]**。

此 致

天然乳品(新西蘭)控股有限公司
列位獨立股東 台照

為及代表
德健融資有限公司
譚健芳
董事總經理
謹啟

[編纂]

附註：譚建芳先生為德健融資有限公司之負責人員，該公司獲發牌從事證券及期貨條例項下第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團。彼一直活躍於企業融資顧問服務逾20年，曾參與及完成多項企業融資顧問交易。

* 僅供識別

前 瞻 性 陳 述

本通函包含前瞻性陳述，陳述本集團、目標集團及經擴大集團對未來的計劃、信念、預期或預測，因性質使然，會受重大風險及不明確因素(包括本通函「風險因素」一節所載的風險因素)所影響。該等前瞻性陳述包括本通函所有非過往事實的陳述，包括但不限於有關下列各項的陳述：

- 目標集團運營所在行業及市場(包括周口市及河南省的房地產市場)的未來發展、趨勢及狀況；
- 經擴大集團的策略、計劃、前景、宗旨及目標以及實行該等策略和達成其計劃、宗旨及目標的能力；
- 經擴大集團的未來資本需求及資本開支計劃；
- 經擴大集團業務的規模、性質、潛力及未來發展；
- 目標集團運營所在行業的監管環境及整體行業前景；
- 有關經擴大集團業務、經營業績及財務狀況的預期財務事宜；及
- 中國(尤其是周口市及河南省)的整體政治及經濟環境。

本通函使用「旨在」、「預料」、「相信」、「可能」、「估計」、「預期」、「未來」、「打算」、「可能」、「應當」、「計劃」、「預計」、「尋求」、「應會」、「將會」、「或會」等詞語及類似表達或其否定陳述本集團、目標集團及／或經擴大集團時，即為前瞻性陳述。然而，本通函內除有關過往事實的陳述外，所有陳述均為前瞻性陳述。該等前瞻性陳述反映目標集團(視情況而定)董事及管理層及／或候任董事於本通函日期對日後事件的觀點，且受若干風險、不確定性因素及假設(包括本通函「風險因素」一節載列的風險因素)所影響。儘管目標集團董事及管理層及／或候任董事相信前瞻性陳述所反映的預期屬合理，但由於受多種因素影響，實際結果及事實可能與前瞻性陳述所載資料存在重大差異，有關因素包括但不限於：

- 中國(尤其是周口市及河南省)房地產市場的表現；
- 可能受中國整體房地產行業及周口市及河南省房地產行業的監管環境及限制的影響；
- 中國為管理中國經濟增長及整體經濟趨勢而採取的宏觀經濟措施；

前 瞻 性 陳 述

- 中國的整體政治及經濟狀況；
- 經擴大集團成功完成及實現目標集團未完成房地產開發項目的利益的能力；
- 經擴大集團的資本開支計劃；
- 經擴大集團按商業合理條款取得足夠融資的能力；
- 經擴大集團的債務水平及付息責任；
- 經擴大集團有效管理其擴充計劃及實現其未來計劃及策略的能力；
- 經擴大集團緊貼市場動態的能力；
- 經擴大集團有效管理其經營成本的能力；
- 經擴大集團挽留核心團隊成員及吸引經驗豐富的合格人才的能力；
- 經擴大集團因應經濟及財務狀況變動變現資產(如必要)的能力；
- 經擴大集團持有及更新從業務經營將需要的許可證及執照的能力；
- 經擴大集團未來財務資料；及
- 本集團、目標集團及/或經擴大集團控制範圍以外的其他因素。

倘發生一項或多項有關風險或不確定因素，或倘有關假設證實不正確，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可能受到不利影響，而與本通函所述的預計、所信或預期可能出現重大差別。因此，該等陳述並非對未來業績的保證，及閣下不應過分依賴該等前瞻性資料。此外，前瞻性陳述所載內容不應視為表示本公司的計劃及目的將會達成或實現。

本通函的前瞻性陳述反映目標集團(視情況而定)董事及管理層及/或候任董事於截至本通函日期的觀點，或會因未來發展而改變。根據上市規則規定，本公司不擬由於新資料、日後事件或其他理由而更新或以其他方式修訂本通函的前瞻性陳述。

風險因素

閣下於考慮交易時，務請仔細考慮以下風險因素及本通函所載之所有其他資料。倘發生下文所述之任何可能事件，經擴大集團之業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。下文所述之風險及不確定因素可能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之其他風險及不確定因素亦可能對經擴大集團之業務、財務狀況、經營業績及前景有重大不利影響。

建議重組之有關風險

完成須待重組協議所載先決條件獲達成後方可作實，並無法保證所有先決條件可獲達成。

本通函「共同臨時清盤人函件 — 建議重組 — 先決條件」一節所載完成之多項先決條件包括但不限於該等有關涉及第三方決定，包括(其中包括)獲獨立股東於股東特別大會批准、獲股東、債權人、高等法院及大法院就債權人計劃生效批准、獲證監會授予[編纂]批准、獲大法院批准股本重組、及[編纂]以及根據建議重組配發及發行新股份(包括代價股份、[編纂]及債權人股份)的[編纂]及買賣獲上市委員會批准的股本重組、收購事項、債權人計劃、[編纂]及配售事項。

由於達成完成的先決條件不屬於本公司的控制範圍內，故概不保證該等先決條件可獲達成或建議重組將會按計劃或全部完成。

現有股東之持股比例將於發行代價股份及債權人股份後被大幅攤薄，而建議重組帶來的潛在認購[編纂]及任何股份增值未必能抵銷對該等現有股東所造成的有關攤薄影響。

根據重組協議，待收購事項完成，本公司將配發及發行[編纂]股代價股份以清償代價。緊隨配發及發行代價股份後，代價股份總數將約佔本公司已發行股本的[編纂]。

此外，作為建議重組的一部分，本公司將根據債權人計劃配發及發行予債權人[編纂]股債權人股份，以償還部分債務。緊隨完成後，[編纂]股債權人股份約佔本公司已發行股本的[編纂]。

風險因素

有關本公司於完成後的股權架構之更多詳情，請參閱本通函「共同臨時清盤人函件 — 股權架構變動」一節。

儘管現有公眾股東可以選擇認購最多[編纂]股[編纂]，當本公司發行代價股份及債權人股份時，現有股東的持股比例仍可能大幅攤薄。建議重組導致的潛在認購[編纂]及股份的任何增值，既不會抵銷對該等現有股東的攤薄作用，亦不一定會反映於其市場價格中。

倘本公司發行額外新股份，則股東權益將受到進一步攤薄。

經擴大集團日後或需籌集額外資金，以為其業務的擴張或與之相關的全新發展提供資金。若通過向現有股東非按比例發行本公司的新股權或與股權掛鈎的證券籌集額外資金，則該等股東的持股比例可能會減少，且該等新股份或會賦予優先於現有股東的權利及特權。此外，根據本公司購股權計劃(如有)日後授出的購股權獲行使或會對現有股權產生攤薄影響。

控股股東將對經擴大集團擁有主要控制權，而控股股東的利益可能不同於其他股東的利益。

於完成後，控股股東將對本公司擁有主要控制權。控股股東將對經擴大集團的業務或其他重大事項(包括與管理及政策有關的事項、併購決定、擴張計劃、經擴大集團全部或絕大部分的資產合併及出售、甄選董事及其他重大公司行動)行使重大控制權及或會施加重大影響。

控股股東的利益可能不同於其他股東的利益，且彼等可按自身的利益自由行使投票權。倘控股股東的利益與其他股東的利益有所衝突，其他股東的利益可能受到不利影響或損害。

經擴大集團的發展前景取決於目標集團的持續成功經營及增長，否則失敗將對經擴大集團的運營、財務表現及前景產生不利影響。

待收購事項完成後，目標集團將成為本公司主要運營附屬公司。因此，經擴大集團的經營業績、財務狀況及業務前景將主要取決於目標集團的經營業績、財務狀況及業務前景，倘目標集團無法維持其業務的持續成功經營及增長，則可能會受到重大不利影響。

風險因素

與目標集團的業務及行業有關的風險

目標集團的運營可能因與中國房地產行業有關的國家或地方，尤其是河南省周口市的政策變化而受到重大影響。

中國房地產行業須遵守大量的政府法規，目標集團的運營可能因中國房地產行業有關的國家或地方政策變化而受到重大影響。中國國家及地方政府通過實施行業政策及其他經濟措施，例如控制開發用地供應、控制信貸供應(通過銀行儲備金要求)、控制項目融資、提高商業銀行的基準利率、對房地產開發商可獲銀行貸款總額設置上限、對個人可購買的房產數量設置上限及對個人透過銀行按揭進行支付的購買價格比率設置上限，對中國房地產行業的發展直接及間接造成重大影響。此外，中國政府可能對房地產銷售施加額外稅賦，以及進一步限制外商投資於中國房地產行業及土地供應。

於往績記錄期間，中國政府已實施一系列法規及政策，為中國房地產市場降溫及緩解房地產價格通脹並抑制房地產投機活動。例如，根據河南省住房和城鄉建設廳及河南省國土資源廳發佈的《關於貫徹落實建房[2017]80號文件加強近期住房及用地供應管理和調控有關工作的通知》，房地產開發商必須明確清楚地標明銷售價格且河南省房地產市場過熱的若干城市的平均售價原則上不得高於通知規定的參考期內周邊新建商品房的價格水平。該等政策或會限制目標集團獲得融資、收購未來開發所需土地、以有利潤的價格出售房地產及／或從合同銷售額產生足夠經營現金流量的能力。

概無保證中國政府日後會放寬現有限制性措施或其不會加強現有限制性措施或實施其他限制性政策、法規或措施。現有及任何未來限制性措施可能會限制目標集團獲取資金、降低市場對其房地產的需求及增加融資成本，且推出的任何寬松措施未必足以抵銷該影響。倘目標集團的經營未能適應可能不時生效的有關中國房地產行業尤其是河南省周口市的新政策、

風險因素

法規或措施，或倘目標集團的市場營銷及定價策略行之無效，有關政策變動可能導致目標集團的合同銷售額下降，及／或使得目標集團須降低其房地產售價及／或產生額外成本，從而使目標集團的經營現金流、毛利率、業務前景、經營業績及財務狀況可能遭受重大不利影響。

有關詳情請參閱本通函「監管概覽」一節。有關各類中國法規的更多風險及不確定性亦請參閱本通函「風險因素 — 有關在中國經營業務的風險」一節。

目標集團的業務及前景均倚重中國房地產市場的表現，尤其是河南省周口市房地產市場的表現，因此，中國整體上或特別是於河南省周口市的房地產銷售的任何潛在下降或房地產價格下降或需求情況，均可對目標集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

目標集團主要在河南省周口市尤其是在商水縣開發及銷售房地產。於最後實際可行日期，目標集團有八個處於不同開發階段的房地產開發項目，均位於河南省周口市商水縣。目標集團的業務將持續倚重河南省周口市的房地產市場。中國房地產市場可能受本地、地區、全國乃至全球因素影響，影響因素包括但不限於經濟及財務發展、本地市場的投機活動、房地產供求關係、房地產買方是否有其他投資選擇、通脹、政府政策、利率及資本供應。中國（尤其是河南省周口市）房地產市場的任何不利發展，可能對目標集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

此外，中國房地產的個人所有權相對而言仍處於早期發展階段。儘管近年來中國私人住宅物業的需求快速增長，但該增長伴隨多變的房地產市況及波動的價格。多項因素均可能影響中國房地產市場的發展，因此難以預測房地產需求發展的時間及程度。金融及市場方面的準確資料有限，加上中國房地產行業的透明度普遍較低，導致市場整體存在不確定性。一般而言，缺乏一個具流通性的住宅物業二手市場或會抑制購房者購置新房地產的意欲。此外，個人可選用的按揭融資金額及類型是有限的，再加上法律並無提供長期所有權保障及產權執行不力亦均可能進一步限制對中國住宅物業的需求。供過於求的風險亦在中國部分地區有所增長，該等地區的房地產投資、交易及投機行為比以往更為活躍。倘因該等或類似因素中的一項或多項導致中國住宅物業的需求或市價大幅降低，則目標集團的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

風險因素

目標集團的房地產開發項目集中於河南省周口市商水縣，其過去一直專注該地區，導致目標集團易受到該地區房地產市場不利變化的影響。

目標集團過去的重心主要是在河南省周口市商水縣開發住宅及綜合用途房地產。於估值日期，目標集團有八個處於不同開發階段的房地產開發項目，估計總建築面積為約584,732平方米，包括：(i)可供出售及／或出租總建築面積為約134,698平方米的已完工房地產，(ii)總建築面積為約190,939平方米的在建房地產，及(iii)總建築面積為約259,095平方米持作未來開發的房地產，此等項目均位於河南省周口市商水縣。因此，目標集團的業務及前景高度倚賴河南省周口市房地產市場的表現。因而相較於業務地理分佈更廣泛的若干中國競爭對手而言，目標集團面臨更高的地域集中風險。倘目標集團的業務仍主要集中在河南省周口市商水縣內，一旦當地出現任何經濟失衡、當地金融市場混亂、自然災害、疫病或疫情爆發、敵對行動或任何其他情況導致經濟嚴重衰退或房地產市場下滑，或政府對河南省周口市房地產市場施行更嚴苛的政策，目標集團的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。無法保證目標集團將能夠獲得新的業務機會及擴大其於河南省周口市或經擴大集團營運所在的其他地區的業務。此外，亦無法保證目標集團在其潛在擴張將不會經歷資本約束、工程延遲及經營困難等問題。目標集團無法於理想地段以商業合理價格收購土地儲備以用於新房地產開發項目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。

目標集團在很大程度上依賴其房地產開發及銷售業務，因其為目標集團的主要收入來源，倘目標集團的房地產開發及銷售業務未按預期開展，則或會對目標集團的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

目標集團在很大程度上依賴其房地產開發及銷售業務，因其為目標集團的主要收入來源。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月，目標集團自其房地產銷售分別產生約人民幣176.2百萬元、人民幣473.8百萬元、人民幣474.9百萬元及人民幣189.7百萬元，分別佔其總收入的約97.0%、98.1%、97.8%及97.9%。於同一期間，目標集團產生的租金收入分別約為人民幣5.4百萬元、人民幣9.0百萬元、人民幣10.6百萬元及人民幣4.0百萬元，分別佔其總收入的約3.0%、1.9%、2.2%及2.1%。

預期房地產開發及銷售業務於建議重組及[編纂]後仍將為目標集團的核心業務及主要收入來源。因(其中包括)中國的總體經濟狀況、政治或社會狀況、中國或河南省周口市的房地產需求或中國法律體系的發展性質而導致的任何不確定性可能影響目標集團的業務。無法保證經濟、政治及社會狀況以及政府政策及法規的任何變動不會對目標集團的業務產生不利影

風險因素

響。在此情況下，目標集團房地產開發及銷售業務的表現可能不如預期，並且可能對目標集團的業務、經營業績以及財務狀況造成重大不利影響。

目標集團房地產開發項目的實際開發成本可能偏離其初步估計。

目標集團在開始其房地產開發項目前編製預算，計及(其中包括)土地收購成本、建設成本及借款成本等因素。儘管目標集團有內部程序監督房地產開發項目的開發成本，但其無法控制的因素可能會迫使其偏離計劃。此外，中國政府密切監察中國房地產行業，並不時調整監管環境。例如，可能對目標集團房地產開發項目各階段所需的若干許可證、牌照及證書的授出或續期施加額外條件。目標集團在及時有效地尋求滿足新監管要求或條件時，可能會出現延誤及成本增加。由於目標集團無法預測新政策頒佈的時間及內容，故其事先作出適當撥備的能力有限。目標集團的開發成本大幅增加可能導致利潤率下降，或會對其經營業績造成重大不利影響。

建築材料價格與勞工成本波動可能影響目標集團建築承包商收取的建築費用，因而對目標集團的業務及財務表現產生重大不利影響。

鋼鐵、水泥等建築材料成本及勞工成本或會大幅波動。目標集團將其建築工程外包給第三方建築承包商且於其標準建築合同規定建築承包商須負責採購建築材料及承擔有關勞工成本，由於目標集團的標準建築合同為可調整單價合同，因此在一定程度上相關建築合同期限內建築材料及勞工成本波動的風險僅由建築承包商承擔。倘建築材料成本及勞工成本大幅上漲，則建築承包商可能要求與目標集團重新協商建築費用，而目標集團可能須承擔更高建築費用。倘成本增加，目標集團的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

風險因素

目標集團的經營業績很大程度上取決於多項因素，包括但不限於目標集團房地產開發的計劃及其房地產銷售的時間，及可能因此逐年會出現重大波動。

目標集團嚴重依賴並計劃繼續依賴出售其房地產所產生的收入以即時收回資金以為其業務、運營及潛在擴張計劃提供資金。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度及截至2021年4月30日止四個月，目標集團分別自房地產銷售獲得收入的約97.0%、98.1%、97.8%及97.9%。

目標集團一般在向買方交付房地產後確認來自房地產銷售或預售的收入。由於在建房地產的預售與房地產施工完成之間存在時間差，且房地產建築完工所需時間根據各房地產開發項目的施工計劃表而有所不同，因此，目標集團的經營業績可能逐年出現重大波動，視乎其房地產開發項目的計劃表而定，有關計劃表可能因目標集團無法控制的因素（尤其是銷售或預售與施工完成及交付房地產之間的時間差）而有所推遲或受到不利影響。倘預售房地產並非於同一期間完工及交付，目標集團在其預售總建築面積數額巨大的年度亦可能無法於有關年度產生相應的高收益。由於土地收購及房地產施工均需要大量資本開支，目標集團在特定期間承接的項目數量有限，故房地產交付時間對目標集團經營業績的影響更加顯著。

此外，目標集團經營業績可能因其他因素而出現波動，包括土地出讓金、開發成本、行政開支、銷售及營銷開支等開支波動，以及其房地產的市場需求變動。因此，比較目標集團各期間的經營業績及現金流量狀況未必可反映其日後經營業績，亦未必可作為任何特定期間財務表現的有效指標。

目標集團或不能按時完成其房地產開發項目，此可能會對目標集團的現金流量及經營業績造成重大不利影響，且目標集團可能會於自其房地產開發項目獲利前面臨重大風險。

房地產開發項目在施工期前及施工期內因（其中包括）土地收購及施工需要大量資本支出。房地產開發項目的施工期因項目規模而異。在可能通過預售、出售、租賃或出租產生正現金流量淨額前，房地產開發項目自開始施工起通常花費約一年或更久。因此，目標集團的現金流量及經營業績或會受目標集團的項目開發計劃時間表所影響，該等計劃時間表的任何變動及於項目進行期間業務環境的轉變或會影響開發項目的收入及成本，繼而可能影響項目

風險因素

的盈利能力。可能影響房地產開發項目盈利能力的因素包括較預期需要更多時間以取得政府批文的風險、未能按原有規格、計劃時間表或預算完成施工以及房地產租賃市場表現不佳。房地產開發項目產生的收入及其價值可能受多項因素的不利影響，包括但不限於國際、國家、地區及當地經濟氣候、當地房地產市場狀況、買方及租戶對目標集團房地產項目的方便程度及吸引力的觀感、來自其他可購房地產的競爭、可資比較租賃市場租金的變動以及業務及經營成本增加。倘上述任何房地產開發風險突然出現，則目標集團房地產開發項目的回報及投資或會低於原先所預期而目標集團的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

此外，目標集團的項目開發計劃時間表或受若干超出目標集團控制範圍的因素影響，包括但不限於：

- 自然災害及惡劣天氣狀況；
- 疫病或疫情爆發，例如COVID-19爆發；
- 第三方建築承包商的表現及效率；
- 可獲得的融資金額及融資成本；
- 由於建築原材料價格上漲，目標集團委聘的第三方建築承包商收取的建築費用增加；
- 材料、設備、建築承包商及技術人員短缺；
- 潛在的地理或環境條件導致須修改目標集團房地產開發項目的初始計劃；
- 無法預見的工程及設計問題；
- 施工事故、勞工糾紛及罷工；
- 市場狀況出現變動、經濟衰退、業務減少及消費者情緒整體下降；
- 未能及時從有關政府機關取得必要執照、許可證及批准；及
- 有關法規、政府政策及政府規劃出現變動。

風險因素

倘目標集團受上述一項或多項因素影響，其可能須更改計劃且可能已經投入大量資金來源且不大可能或根本無法收回或彌補其損失。因此，未按時或未能完成房地產開發項目或會對目標集團的業務及經營業績產生不利影響。

倘房地產開發項目未能按時完成，導致其預售房地產延期交付，該等房地產的買方可能有權獲得逾期交付的賠償。倘該延誤超過一定期限，買方或會有權終止其預售合同及索要損害賠償。概不能保證目標集團日後將不會發生其房地產開發項目完工或交付房地產的重大延誤或目標集團將不會就任何該等延誤承擔任何責任。

倘目標集團未能及時交付個人房屋所有權證，則目標集團可能須負責賠償其房地產客戶的損失。

中國房地產開發商須在相關銷售或預售合同訂明的時限內協助房地產買家申請相關個人房屋所有權證。包括商水源盛在內的房地產開發商通常選擇在銷售或預售合同內訂明房屋所有權證交付的最後限期，以便有充足時間辦理申請及審批手續。在適用中國法律及規例下，目標集團須在接獲相關房地產開發項目竣工及驗收證明後向當地的國土資源局及房管局提交有關目標集團房地產開發項目的必要政府批文，其中包括土地使用權文件及規劃許可證，並就該等房地產申請房屋所有權初始登記。目標集團屆時須在交付房地產後提交相關房地產銷售或預售合同、買家身份證明文件及房地產契稅繳納證明，以供有關地方主管部門審閱及就各買家所購買的房地產簽發個人房屋所有權證。因各主管部門審閱申請和簽發批文產生的延誤及／或其他因素可能導致初始及個人房屋所有權證未能適時交付。

一般而言，倘目標集團因自身原因未能在銷售或預售合同規定的時間內（通常為一年）取得個人房屋所有權證，買方將根據銷售或預售合同條款，授予通常為180個工作日的延期。倘目標集團在該延長期限內仍未能取得個人房地產權證，買方可退還該房地產，且目標集團將有責任向買方支付相當於買方支付購買價1%的違約金。無法保證目標集團日後將不會因目標集團的過失或目標集團不能控制的任何原因導致個人房屋所有權證延誤交付而向房地產買家承擔重大責任。

風險因素

倘目標集團在進行房地產開發運營時未能取得必要的政府批文或出現有關重大延誤，則目標集團的業務可能會受到不利影響。

中國嚴格監管房地產行業。房地產開發商須遵守各項法律及法規，包括國家及地方政府為實施該等法律及法規而制定的規則。為從事房地產開發運營，目標集團須向相關政府部門申請，獲取及更新各種執照、許可證、證書及批文，包括但不限於資格證、土地使用權證、建築工程施工許可證、建設工程規劃許可證、建設用地規劃許可證及預售許可證。在政府機構頒發或重續任何證書或許可證前，目標集團須符合相關規定。有關詳情，請參閱本通函「監管概覽」一節。

無法保證目標集團日後能夠適應不時生效的房地產行業新規則及法規，亦無法保證目標集團日後在履行必要條件以及時取得及／或重續其經營所需一切必要證書或許可證時不會遭遇重大延誤或困難，或根本無法取得或重續其經營所需一切必要證書或許可證。倘目標集團未能取得或重續任何目標集團主要房地產項目所需的必要政府批文或在取得或重續必要政府批文過程中遭遇重大延誤，目標集團將無法繼續其開發計劃，且目標集團的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

倘目標集團未能於規定時限內按照相關土地出讓合同所載時間及條款開發房地產，則目標集團或會面臨罰款或遭中國政府沒收。

根據適用中國法律，倘目標集團未能根據土地出讓合同條款開發房地產開發項目，包括支付土地溢價與其他費用、土地指定用途以及房地產開發動工和竣工時間，政府主管部門可能會對目標集團發出警告、徵收罰款及／或勒令沒收土地。具體而言，根據中國現行法律，倘未能在土地出讓合同規定的動工期限起一年內開始開發建設用地，將被處以不超過土地溢價20%的土地閒置費。此外，倘房地產開發商根據土地出讓合同規定的時間開始開發房地產，但暫停開發超過一年，且出現下列兩種情況的任何一種情況：(i)房地產已開發建築面積少於項目規劃總建築面積的三分之一，或(ii)已投資資金總額少於項目規劃總投資的四分之一，則土地可被視為閒置土地而房地產開發商將面臨罰款及沒收風險。

風險因素

為進一步加強土地供應調控，國土資源部於2007年9月發佈通知，規定房地產開發商須按照土地出讓合同的條款開發土地且限制或禁止任何不合規房地產開發商參與日後土地拍賣。2008年1月，國務院發佈《關於促進節約集約用地的通知》，以加大有關閒置土地管理的現有條例執行力度。此外，國土資源部於2009年8月發佈《關於嚴格建設用地管理促進批而未用土地利用的通知》，重申閒置土地管理的適用規定。2012年6月1日，國土資源部頒佈經修訂的《閒置土地處置辦法》，並於2012年7月1日生效。該等新增措施或會防止土地主管部門在閒置土地完成規定的修正程序前接受辦理任何新土地使用權申請或進行任何所有權轉讓交易、租賃交易、抵押交易或土地登記申請。

有關進一步詳情，請參閱本通函「目標集團的業務 — 房地產開發及銷售 — 房地產開發流程 — 市場調研、選址及土地收購」及「監管概覽 — 三、房地產項目開發」。

目標集團將其房地產開發項目的建築工程外包給並依賴於合資格第三方建築承包商，因此，目標集團對其施工過程、質量控制及產品質素並無完全控制權，倘該等承包商未能提供滿意服務，目標集團的聲譽、業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

目標集團將其房地產開發項目的建築工程外包給合資格第三方建築承包商。目標集團一般通過公開招標甄選第三方建築承包商，並盡量聘用信譽及往績優良、可靠性高且財力雄厚的公司。然而，目標集團的第三方建築承包商可能無法按目標集團規定的質量等級或在目標集團規定的時間內提供滿意服務。

儘管目標集團採取措施監控及管理有關第三方建築承包商的建築工程和產品質素，但其對有關第三方建築承包商在施工過程、質量控制及產品質素方面的控制在一定程度上有限。目標集團就監控及管理其第三方建築承包商所採取的措施包括(其中包括)(i)設定其第三方建築承包商須滿足以符合甄選條件的最低要求，其詳情請見本通函「目標集團的業務 — 房地產開發及銷售 — 房地產開發流程 — 承包商甄選及採購」一節，(ii)在其標準建築合同中，要求

風險因素

第三方建築承包商遵守有關環境、勞工、社會、安全及建築工程質量控制的法律法規，及(iii)通過目標集團工程部對其房地產建設的運作、進度和質量控制進行定期管理及監督。

無法保證(i)目標集團房地產的建設不會因目標集團無法控制或預期的原因而意外中斷，例如引入新的監管要求、採購問題、證書或許可證丟失、自然災害或其他事件；或(ii)第三方建築承包商為目標集團建造的房地產可滿足目標集團的質量要求。

倘目標集團房地產開發項目的施工計劃表及完工延期，則目標集團的經營業績及財務狀況可能受到不利影響。更多詳情請參閱「風險因素 — 與目標集團的業務及行業有關的風險 — 目標集團或不能按時完成其房地產開發項目，此可能會對目標集團的現金流量及經營業績造成重大不利影響，且目標集團可能會於自其房地產開發項目獲利前面臨重大風險」一節。

此外，倘任何第三方建築承包商的表現欠佳，目標集團可能須替換該第三方建築承包商或採取其他補救措施，從而可能增加成本，對目標集團項目的開發進度產生不利影響，並會對目標集團的聲譽、信譽、財務狀況及業務經營產生重大不利影響。

此外，倘及當目標集團進軍河南省周口市新地理區域或經擴大集團營運所在的任何其他地區時，當地可能缺少符合目標集團質量標準和其他要求的第三方承包商，因此目標集團可能無法聘請足夠數量的合資格第三方建築承包商，進而可能對目標集團的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

目標集團面臨有關供應商集中的風險。

於往績記錄期間，目標集團面臨供應商集中風險。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度及截至2021年4月30日止四個月，目標集團的五大供應商(主要為建築承包商，均為獨立第三方)分別佔目標集團採購總額的約91.3%、76.3%、62.4%及91.9%，而目標集團的單一最大供應商分別佔同期採購總額的約75.5%、54.3%、25.7%及76.1%。有關更多詳情，請參閱本通函「目標集團的業務 — 主要供應商及客戶 — 供應商」一節。

風險因素

無法保證，倘主要供應商的業務或與彼等的業務關係中斷，目標集團將能夠在合理的期限內促使建築承包商以可資比較的價格提供類似服務或產品。倘發生上述情況，目標集團的財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

目標集團日後或不能在理想地段按商業合理價格收購土地儲備以用於開發，這或會對目標集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成影響。

目標集團業務的增長及成功取決於其在理想地段按商業合理價格持續收購土地儲備的能力。目標集團收購土地的能力受眾多目標集團無法控制的因素影響，如整體經濟狀況、目標集團物色及收購適合作開發用途的地塊的能力及對該等地塊的競爭狀況。於往績記錄期間，目標集團的土地儲備主要透過參加公開招標、拍賣及掛牌出售自中國政府直接購得。通過該等方法收購土地的能力及其價格所取決的因素超出目標集團控制範圍，包括政府土地政策及競爭。中國政府及相關地方部門控制新地塊的供應與價格，並負責批准該等地塊的規劃及使用。特定法規已予落實以規管中國地塊收購及開發的方式與程序。有關詳情請參閱本通函「監管概覽」一節。

無法保證目標集團將能夠獲得新的業務機會及擴大其於河南省周口市或經擴大集團營運所在的任何其他地區的業務。此外，亦無法保證目標集團就其潛在擴張將不會經歷資本約束、工程延遲及經營困難等問題。目標集團無法於理想地段以商業合理價格收購土地儲備以用於新房地產開發項目可能對目標集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

目標集團可能沒有足夠的資金支持其未來的土地收購及房地產開發，且有關資金來源可能無法按商業合理條款取得，或根本無法取得。

房地產開發屬資本密集型，於土地收購及施工等階段須作出大量資本投資。於往績記錄期間，目標集團主要通過內部產生的資金(包括預售及銷售目標集團房地產之所得款項)、收取租金收入以及貸款所得款項相結合的方式為其房地產項目提供資金。目標集團預期將繼續

風險因素

通過該等來源為其項目提供資金。然而，無法保證其資金來源將充足，或能夠以優惠條款獲得其他外部融資，或根本無法獲得。

目標集團未來獲取外部融資的能力及該等融資的成本受目標集團無法控制的不確定因素所影響，包括：

- 獲得在國內或國際市場取得融資所必需的中國政府批准的要求；
- 目標集團的未來經營業績、財務狀況和現金流量；
- 國際與國內金融市場狀況及融資供應情況；
- 中國政府貨幣政策的變動有關(其中包括)銀行利率、匯兌及借貸業務；及
- 有關規管及調控中國整體房地產市場(尤其是河南省周口市房地產市場)的政策變動。

中國政府實施多項管理貨幣供應增長和信貸供應的措施，尤其是針對房地產行業。例如：

- 調整人民幣存款準備金率；
- 調整一年期銀行貸款基準利率；
- 規定房地產開發商以自有資金為房地產項目總投資提供資金的最低百分比；
- 禁止商業銀行就房地產開發商支付土地出讓金而向其提供或延長貸款；
- 限制商業銀行為別墅開發提供或延長貸款；
- 限制中國商業銀行向持有大量閒置土地及空置商用物業的房地產開發商提供或延長滾動授信；
- 禁止商業銀行將閒置三年以上的商用物業作為按揭貸款的抵押；

風險因素

- 禁止商業銀行向不符合資本比率要求或缺乏所需政府許可及證明的房地產開發項目提供或延長貸款；及
- 禁止房地產開發商使用從當地銀行獲得的貸款為該地區以外的房地產開發提供資金。

於2018年3月17日，中國第十三屆全國人民代表大會第一次會議通過了國務院機構改革方案。於2018年3月22日，國務院發佈關於機構設置的通知(國發[2018]6號)，宣佈將中國保監會及中國銀監會合併成為中國銀保監會，此舉可能引致對金融機構更嚴格統一的監管，並可能間接影響中國房地產行業及目標集團。

有關更多資料，請參閱本通函「監管概覽」一節。上述措施及其他類似政府行為與政策措施已限制目標集團使用銀行貸款為目標集團的房地產項目提供資金的能力和靈活性。倘中國政府收緊上述限制或採取類似的附加措施，則目標集團可能無法按商業合理條款獲得足夠的融資或根本不能獲得足夠的融資。未能按優惠的條款獲得足夠的資金來源或外部融資，或根本無法獲得資金來源或外部融資，可能會妨礙目標集團實施及完成其房地產開發項目的能力。因此，目標集團的業務、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

目標集團的融資成本受利率變動影響。

目標集團因融資活動(包括銀行及其他借款)已產生並預期將繼續產生利息開支。因此，利率變動已經影響並將繼續影響目標集團的融資成本。由於目標集團的大部分借款均以人民幣計值，故目標集團的借款利率主要受中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心每月頒佈的貸款基礎利率(「**貸款基礎利率**」)影響。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月，目標集團分別產生利息成本約人民幣2.3百萬元、人民幣0.9百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣0.1百萬元。貸款基礎利率未來上調可能導致貸款利率上調，或會增加目標集團的融資成本，從而對目標集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

有關預售的中國法律及法規變動可能對目標集團的業務產生不利影響。

目標集團依靠預售房地產所得現金流量作為目標集團房地產開發項目的重要資金來源。根據現時中國法律及法規，房地產開發商開始預售有關房地產前須達成若干條件，且預售所得款項僅可用作相關開發項目的資金。於2005年8月，中國人民銀行發佈「2004房地產金融報

風險因素

告」，其中建議停止預售未完工房地產的做法，因其會產生重大的市場風險及違規交易。中國政府部門並未採納中國人民銀行的建議。然而，無法保證中國政府日後將不會採納該建議或對預售頒佈禁令或推行額外的限制。如頒佈任何房地產的預售禁令或額外限制，目標集團或須為目標集團的房地產開發項目另覓資金來源，倘未能以具吸引力的條款取得充足的替代融資或根本無法取得充足替代融資，則目標集團的現金流量及前景，以及目標集團的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

目標集團面臨預售相關合約及法律風險，這可能對目標集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

目標集團在目標集團預售合同中作出若干承諾，且目標集團的預售合同以及中國法律及法規均對違反該等承諾的補救措施作出了規定。例如，倘目標集團未能按時交付預售房地產，目標集團可能須根據相關預售合同或相關中國法律及法規就有關延遲交付向相關買方承擔責任。此外，倘個人實測面積報告所列出的相關單位的建築面積，與相關預售合同就該單位所列出的建築面積有3%以上的偏差，則買方可拒絕接受交付或甚至終止相關預售合同。無法保證目標集團在其房地產竣工及交付的過程將不會出現任何延誤，亦無法保證每個已交付單位的建築面積將不會與相關預售合同列明的建築面積有3%以上的偏差。任何相關因素均可能會對目標集團的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

目標集團為金融機構提供予其房地產買方的按揭貸款提供擔保，因此倘該等買方拖欠款項，目標集團須向承按人負責。

房地產買方或會申請按揭貸款以購置目標集團的房地產。按照中國市場慣例，按揭銀行要求目標集團為該等按揭貸款提供擔保。相關擔保的期限通常自抵押房地產的相關所有權證以按揭銀行為受益人正式登記並存入按揭銀行起計。目標集團通常須向按揭銀行支付相當於按揭金額1%至10%的金額(視乎所涉及按揭房地產的性質而定)作為擔保按金。

倘買方拖欠按揭付款，按揭銀行或會於買方應付的未償還結餘中扣除存款金額並要求目標集團即時支付欠付的餘下未償還金額(包括但不限於任何未償還貸款本金及利息)。目標集團亦將承擔任何違約賠償金、訴訟費用、法律費用及變現債權的其他費用。目標集團履行其

風險因素

擔保責任後，有關按揭銀行屆時會將按揭下的權利轉讓予目標集團，且目標集團將對抵押房地產有悉數追索權。

有關擔保安排的更多資料，請參閱本通函「目標集團的業務 — 房地產開發及銷售 — 房地產開發流程 — 銷售及營銷 — 付款安排」一節。

目標集團提供的擔保為或然負債，且僅以已質押存款為限於其資產負債表中反映。此外，無法保證目標集團將能夠估計拖欠款項並對此作出適當撥備。根據中國行業慣例，目標集團並未對其房地產買方開展任何獨立信用審查，並依賴按揭銀行對該等買方所作的信用評估。無法保證按揭銀行所開展的信用評估足夠全面。

於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日，目標集團就其房地產買方按揭貸款的未償還擔保分別為約人民幣13.4百萬元、人民幣13.8百萬元、人民幣14.2百萬元及人民幣14.2百萬元。於往績記錄期間，目標集團概無於擔保其房地產買方按揭貸款期間出現任何彼等拖欠款項的情況。無法保證於目標集團擔保期間其房地產買方拖欠款項的情況於日後不會發生。此外，全球、全國、地區或地方財務狀況可能會導致短時間內接連出現多次拖欠款項的情況。其倘一次須承擔多項擔保付款責任，特別是當目標集團的房地產市值大幅貶值或當時的狀況使其難以以有利條款轉售房地產時，目標集團的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

倘未能收回目標集團的應收款項，則可能對其業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年4月30日，目標集團錄得貿易及其他應收款項分別約人民幣234.4百萬元、人民幣242.5百萬元、人民幣185.8百萬元及人民幣255.2百萬元。有關詳情請參閱本通函「目標集團的財務資料 — 若干綜合財務狀況表項目說明 — 貿易及其他應收款項」一節。概無保證目標集團將能及時自其債務人收回全部應收款項或根本無法收回。倘目標集團的債務人未能履行其還款義務，則目標集團可能不得不根據香港財務

風險因素

報告準則撤銷若干應收款項。此外，目標集團可能會為收回其應收款項而產生費用及佔用管理資源，例如通過提起法律訴訟。因此，目標集團的財務狀況、經營業績及現金流量可能受到重大不利影響。

房地產開發業務涉及法定質量擔保的索償，倘目標集團因其擔保而面臨多起索償，則目標集團的聲譽、業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

根據國務院於1998年7月20日頒佈及於其後修訂的《城市房地產開發經營管理條例》以及自2001年6月1日生效的《商品房銷售管理辦法》，中國所有的房地產開發商須提供彼等所建設或出售房地產的若干質量擔保。目標集團須向其房地產買方提供該等擔保。目標集團一般自第三方建築承包商獲得其房地產開發項目的質量擔保。倘目標集團因其擔保而面臨多起索償且目標集團無法及時或根本無法自第三方建築承包商就該等索償獲得彌償，或倘目標集團保留的保證金不足以抵銷其質量擔保的付款責任，目標集團可能在解決該等索償時產生開支或在彌補有關缺陷時出現延遲，從而有損其聲譽並對其業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

目標集團的部分房地產開發項目的竣工總建築面積或高於土地出讓合同及施工許可證項下的許可總建築面積且經調整建築面積須待批准，目標集團可能需要就任何超出竣工建築面積的部分支付額外的土地溢價及／或行政罰款。

相關土地出讓合同及施工許可證中會訂明於一塊土地上進行房地產開發的許可總建築面積。然而，由於後期規劃及設計調整等諸多因素，實際竣工建築面積或異於土地出讓合同或相關施工許可證批准的總建築面積。實際建築面積須待竣工後有關當局檢查房地產時予以批准。向目標集團發出工程竣工驗收備案表前，目標集團或須就經調整的土地用途及超出的建築面積支付額外土地溢價及／或行政罰款或採取整改措施。額外土地溢價的計算方法與原土地出讓合同的方法大致相同。倘有關超出建築面積的問題導致目標集團延遲交付房地產，目標集團亦可能承擔其銷售及預售合同所規定對買家的責任。無法保證目標集團的現有各開發中項目或任何作未來開發的項目的竣工總建築面積不會超過土地出讓合同及施工許可證項下的許可總建築面積。任何該等因素均可能對目標集團的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

風險因素

目標集團房地產的評估價值可能會與房地產的實際可變現價值不同，而且可能發生變動，及倘目標集團房地產的實際可變現價值明顯低於其評估價值，則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。

估值報告載述的目標集團房地產的評估價值是根據包括主觀性及不確定性因素的多重假設作出。目標集團房地產及土地儲備的評估價值所依據的假設包括(其中包括)：

- (i) 就使用該等物業或該等物業構成其部分的主體樓宇已獲得所有必要的法定批准；
- (ii) 該等物業已按年度名義土地使用費用獲授指定年期的可轉讓土地使用權，且已繳足任何應付地價；
- (iii) 該等物業的擁有人對該等物業有可強制執行的業權，並於整個有關已獲授未屆滿年期內擁有自由及不受干擾的權利使用、佔用或轉讓該等物業；
- (iv) 於建設該等物業時概無使用任何有害或危險物料或技術；
- (v) 該等物業並不受限於任何不尋常或過度繁重的限制、產權負擔或支銷，且能展示有效的業權；
- (vi) 該等物業連接至按一般條款提供的主要設施及污水管道；及
- (vii) 該等物業構成其部分的樓宇的維修及保養費用在所有樓宇擁有人之間分攤，且概無任何繁重的未履行責任。

倘目標集團未能就房地產開發項目取得相關監管部門的必要批准，則永利行評值顧問有限公司於評估目標集團房地產價值時所用的部分假設將屬不實。因此，目標集團房地產的評估價值不得用作彼等的實際可變現價值或彼等可變現價值的預測。開發目標集團房地產項目以及國家及地方經濟狀況的不可預見變動可能影響目標集團房地產的價值。

風險因素

相關中國稅務機關計算的土地增值稅可能有別於目標集團就撥備計算的土地增值稅負債，從而可能對目標集團的財務狀況造成重大不利影響。

根據中國有關土地增值稅的法律及法規，中國房地產開發的境內及境外投資者均須就來自銷售或轉讓土地使用權、房地產及彼等配套設施的收入繳納土地增值稅，累進稅率介乎土地增值稅的30%至60%。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月，目標集團產生即期土地增值稅開支分別約為人民幣7.4百萬元、人民幣9.9百萬元、人民幣16.5百萬元及人民幣2.6百萬元。根據中國法律及法規，有關房地產開發項目的土地增值稅須於下列情況繳納：

- (1) 房地產開發項目已竣工，且該項目下所有房地產已售罄；
- (2) 所有未竣工及未結算房地產開發項目已轉讓；及
- (3) 有關房地產開發項目的土地使用權已轉讓。

目標集團根據已售物業的增值及根據中國相關法律及法規將適用的估計土地增值稅稅率計算土地增值稅。土地增值稅由稅務機關於房地產開發項目完工後釐定，並可能有別於初始入賬的金額。任何有關差額可能對目標集團的除稅後溢利及向相關稅務機關落實有關稅項期間的遞延稅項撥備產生影響。倘相關稅務機關所計算的目標集團土地增值稅高於目標集團的撥備，則目標集團的財務狀況可能遭受不利影響。

在建房地產及已完工待售房地產的減值虧損可能對目標集團的財務狀況有不利影響。

當房地產賬面值超逾其可收回金額時會產生減值虧損。於目標集團完成建築工程及待本集團按理想價格出售已完工待售房地產前，中國房地產市場波動或會使目標集團面臨在建房地產可能出現減值虧損的風險。於往績記錄期間，目標集團並無確認任何在建房地產或已完工待售房地產減值虧損。然而，無法保證目標集團的在建房地產或已完工待售房地產日後不會出現任何減值虧損。倘目標集團的在建房地產或已完工待售房地產出現減值虧損，則其經營業績及財務狀況可能受到不利影響。

風險因素

目標集團投資物業的公平值可能不時波動且日後或會大幅減少，或會與彼等的變現價值有所差異，這或會對目標集團的盈利能力產生重大不利影響。

目標集團須於各報告期末重新評估其投資物業的公平值。根據香港財務報告準則，目標集團投資物業的公平值變動產生的損益於其產生期間計入目標集團綜合損益表。獨立物業估值師永利行評估顧問有限公司按公開市場及現有用途基準重新評估目標集團於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年4月30日的投資物業價值，由此可反映於各自日期的市場狀況。根據該估值，目標集團於其綜合財務狀況表內確認其投資物業的公平值總額及有關遞延稅項及於目標集團綜合損益表內確認其投資物業的公平值變動及有關遞延稅項變動。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月，投資物業的公平值收益淨額分別約為人民幣51.2百萬元、人民幣54.2百萬元、人民幣29.7百萬元及人民幣7.0百萬元。

儘管公平值收益或虧損對報告利潤有所影響，但只要目標集團持有相關投資物業，公平值收益或虧損就不會改變目標集團的現金狀況。重估調整金額已經及將繼續受市場波動所規限。因此，無法保證市場狀況變動將繼續對目標集團的投資物業產生公平值收益或日後目標集團投資物業的公平值將不會減少。此外，目標集團投資物業的公平值或會與目標集團自實際銷售投資物業收取的金額有重大差別。任何目標集團投資物業的公平值的大幅減少，或與該等物業已錄得的公平值相比，目標集團於其投資物業的實際銷售中所收取金額的任何大幅減少將對目標集團的經營業績造成重大不利影響。

猶如於2018年及2019年12月31日，目標集團或會產生流動負債淨值及錄得高資本負債比率，可能使其面臨流動資金風險並對其業務、經營業績及財務狀況造成影響。

目標集團於2018年12月31日產生流動負債淨值約人民幣138.0百萬元並錄得資本負債比率約278.2%，主要由於已收取來自關聯公司的資金。目標集團於2018年12月31日錄得應付關聯公司款項約人民幣237.5百萬元，且銀行及其他借款約為人民幣31.3百萬元。

目標集團的流動負債淨值及資本負債比率於2019年大幅減少，於2019年12月31日分別為約人民幣38.9百萬元及97.7%，於2020年12月31日進一步改善，錄得流動資產淨值約人民幣14.9百萬元及資本負債比率約63.5%。

風險因素

有關詳情，請參閱本通函「目標集團的財務資料 — 主要財務比率 — 資產負債比率」及「目標集團的財務資料 — 流動資金及資金來源 — 流動資產淨值」一節。

概無保證目標集團日後不會錄得流動負債淨值。產生流動負債淨值使目標集團面臨流動資金風險。目標集團產生足夠現金以履行其未來債務責任及減少流動資金風險的能力將取決於目標集團的未來經營表現，這將受(其中包括)現行經濟狀況、中國政府監管、河南省周口市的房地產需求及其他因素所影響，其中許多因素均超出目標集團的控制範圍。目標集團或不會產生充足現金流量以支付其預期經營開支，在此情況下，目標集團將被迫採取其他策略，可能包括減少或延遲其項目開發、出售資產、重組債務或債務再融資或尋求股本等行動。該等策略可能以令人難以接受的條款實施，或根本不會實施，即使實施，則可能會對目標集團的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

房地產供過於求可能會導致價格下跌，並對目標集團的業務造成不利影響。

中國房地產市場可能因供過於求及價格波動而變得動蕩。中國政府最近採取了宏觀經濟措施，以試圖減緩中國經濟的快速增長並妨礙固定資產(包括房地產資產)投資。無法保證將不會出現房地產供過於求的情況。如目標集團所處市場房地產供過於求或房地產平均價格下降或停滯，則目標集團的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

目標集團面臨激烈競爭而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。

近年來，河南省周口市的房地產市場的競爭日益激烈。目標集團的競爭對手可能較目標集團有更好的獲取資源途徑，尤其是財務資源。房地產開發商之間的競爭可能導致土地成本及原材料成本增加、優質建築承包商短缺、因地方房地產市場的暫時性供應盈餘而導致的房地產價格下降以及吸引和挽留優秀僱員的成本增加，從而影響其盈利能力。倘目標集團未能有效競爭，則目標集團的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

風險因素

倘目標集團無法成功挽留現有員工或物色、僱用、培訓及留任適當人員，可能不利於目標集團開發及成功推廣其房地產。

目標集團倚重其員工經營並開發其業務，目標集團業務的成功及增長很大程度上取決於其物色、僱用、培訓及留任具有技能及資格的適當僱員（包括有相關專業技能的管理人員）的能力。

目標集團提供獎勵以吸引及留任人員，透過為不同級別的員工提供具競爭力的薪酬以及全面的培訓計劃以滿足未來發展需要。然而，河南省周口市對具有豐富房地產開發經驗的高級管理層及主要人員的競爭相當激烈，倘大批員工、董事及／或高級管理層辭職，而目標集團未能覓得合適人員，則目標集團的業務或會受到不利影響。此外，為方便及有效地管理目標集團業務的任何潛在擴展，目標集團將須改善其管理、開發和運營專業能力和資源分配，並進一步招募及培訓管理、會計、內部審計、工程、技術、銷售及其他員工（包括具當地市場知識的員工），以滿足其房地產開發要求。倘因其擴展業務而擴增人員，則目標集團或會面臨財務困難。

目標集團未必能夠成功管理目標集團的業務增長，而目標集團於往績記錄期間的經營業績未必能反映目標集團的未來表現。

隨著目標集團的業務規模擴大，其已訂立管理其成員公司的政策、控制及程序，包括人員管理政策、內部監控政策及內部審計程序。無法保證該等政策、控制及程序將如目標集團所預期般有效。

目標集團在往績記錄期間錄得收入大幅增長。目標集團的收入由截至2018年12月31日止年度的約人民幣181.7百萬元大幅增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣482.8百萬元，以及由截至2020年4月30日止四個月的約人民幣22.7百萬元大幅增加至截至2021年4月30日止四個月的約人民幣193.7百萬元，分別增長約165.7%及752.1%。無法保證目標集團將按照此增長率繼續增長，或根本無法增長。目標集團已面臨並將繼續面臨開發及管理成本持續增加以及僱員及未來發展機遇競爭日益激烈等多個挑戰。因此，目標集團的過往經營業績未必能夠反映其未來表現。

風險因素

倘目標集團未能有效實施其風險管理及內部監控政策及程序，目標集團的業務及前景或會受到重大不利影響。

目標集團不斷致力提高其風險管理能力以及加強其內部監控，包括近期強化其風險管理及內部監控的政策及系統。有關更多詳情，請參閱本通函「目標集團的業務 — 風險管理及內部監控」一節。然而，概無保證目標集團的風險管理及內部監控政策及程序將足以控制或保護目標集團免受所有風險的影響。若干該等風險為不可預見或不可識別，且可能比目標集團預期更為嚴重。

目標集團風險管理能力及有效監控法律合規及其他風險的能力受到目標集團可獲取信息、工具、模型及技術的約束。此外，鑒於目標集團風險管理及內部監控政策和程序的某些方面的歷史有限，目標集團將需要更多時間執行此等政策和程序，以便充分評估其影響並評估目標集團是否遵守此等政策和程序。此外，目標集團僱員將需要時間來適應此等政策和程序，無法保證目標集團僱員能夠一貫遵守或準確應用此等政策和程序。

倘若目標集團風險管理和內部監控政策、程序及系統未能有效實施，或未能及時達致該等政策、程序及系統的預期效果(包括目標集團維持有效的內部監控系統的能力)，目標集團的業務、財務狀況、經營業績及聲譽或會受到重大不利影響。

目標集團的僱員、代表、代理或供應商或其他第三方的欺詐、賄賂、貪污腐敗或其他不正當行為或不當行為，無論被指控或實際發生，均會對目標集團的業務及聲譽造成重大不利影響。

目標集團可能易發生其僱員、代表、代理或供應商或其他第三方的欺詐、賄賂、貪污腐敗或其他不正當行為或不當行為(統稱為「不當行為」)。該等不當行為可能包括未經授權披露機密資料、提供欺詐性資料、參與洗錢及賄賂以及其他損害目標集團利益的行為，或其他不遵守其內部監控措施的行為。

任何不當行為或會導致目標集團違反法律、遭受監管制裁、強制性處罰及／或財務損失。任何被指控的不當行為亦可能導致目標集團遭受負面輿論及／或聲譽損害，並可能對其業務及聲譽產生重大不利影響。

風險因素

無法保證目標集團總能發現潛在的不當行為，目標集團為發現及防止該等不當行為而採取的預防措施可能無效。更多詳情，請參閱本通函「目標集團的業務 — 楊先生作為一起案件的證人」及「目標集團的業務 — 風險管理及內部監控」一節。

於往績記錄期間，目標集團並未完全遵守適用的中國法律及法規。

於往績記錄期間，目標集團並未完全遵守適用的中國法律及法規。有關更多詳情，請參閱本通函「目標集團的業務 — 法律訴訟及合規情況 — 遵守法律法規」一節。雖然不合規事件可能得以整改且若干相關部門已出具確認函以確認目標集團並無因其先前的不當行為而受到相關部門的處罰，但此並不構成相關部門放棄日後就此類過往不合規事件對目標集團採取行動及／或進行處罰的權利。未來就該等違規事件對目標集團作出的任何判決或罰款可能會對目標集團的業務、財務狀況、現金流量及經營業績產生不利影響。

未能按中國法規向多項僱員福利計劃作出足額供款可能令目標集團被處罰。

於中國運營的公司須參與多項政府資助僱員福利計劃，包括若干社會保險及住房公積金，並按相等於僱員薪金(包括獎金及津貼)的一定比例金額向有關計劃供款，數額最高為地方政府不時規定的金額。

於往績記錄期間，目標集團並未為其僱員足額繳納社會保險及住房公積金供款，而目標集團或須就該等計劃作出供款並繳付滯納金及罰款。倘目標集團須就未繳足的僱員福利繳付滯納金或罰款，目標集團的財務狀況及經營業績可能受到不利影響。控股股東將訂立彌償契據(自復牌日期起生效)以就(其中包括)目標集團因相關不合規事件可能蒙受的潛在損失向本公司(為其本身及作為其各附屬公司的受託人)提供彌償。因此，在一定程度上，有關當局要求目標集團繳付未繳足僱員福利相關的供款、滯納金或罰款對其財務狀況及經營業績的潛在影響有限。

有關相關不合規事件及控股股東提供彌償的更多詳情，請參閱本通函「目標集團的業務 — 法律訴訟及合規情況 — 遵守法律法規」一節。

風險因素

目標集團可能因運營業務而涉及法律及其他糾紛，繼而或會承擔重大責任。

目標集團可能在其房地產開發及銷售過程中不時涉及與各方的糾紛，當中包括承包商、供應商、建築工人、居民、銀行及買方。此等糾紛可能引致抗議並可能導致目標集團聲譽受損、產生巨額成本、令資源和管理層注意力分散。由於目標集團房地產開發項目均分為多期進行，倘目標集團房地產開發項目的後續規劃及開發與目標集團向其房地產的早期買家作出的聲明及保證無法保持一致，該等早期買家或會針對目標集團開展法律行動。此外，目標集團可能在其運營過程中與監管機關在合規事宜上產生爭議，而可能使目標集團面臨行政訴訟及不利判令，該等訴訟及判令致使目標集團承擔責任及導致目標集團房地產開發延遲。

有關更多詳情，請參閱本通函「目標集團的業務 — 法律訴訟及合規情況 — 法律訴訟」一節。目標集團日後或會涉及其他可能對目標集團業務、財務狀況、經營業績或現金流造成不利影響的訴訟或糾紛。

目標集團或會因租賃未予以登記而被處以罰款。

根據於2010年12月1日頒佈且於2011年2月1日生效的《商品房屋租賃管理辦法》，租賃協議訂約方均須向當地房地產主管部門備案登記租賃協議，並就其租賃協議取得房地產租賃備案證明。未登記租賃協議不會影響相關中國法律及法規項下租賃協議的有效性。然而，第三方可能對租賃協議訂約方於各租賃房地產中的權益產生質疑。此外，有關政府機構或會要求目標集團備案登記租賃協議，若於規定期限內未有登記，則或會被處以罰款，金額介乎每份租賃協議人民幣1,000元至人民幣10,000元不等。

未能登記租賃協議及因未能登記租賃協議而發生任何衝突或糾紛或施加罰款可能使目標集團產生開支，而這均可能會對目標集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

於往績記錄期間，目標集團未就其房地產予以備案登記若干租賃協議。誠如中國法律顧問所告知，估計最高罰款總額約為人民幣1,480,000元。有關相關不合規事件的詳情，請參閱

風險因素

本通函「目標集團的業務 — 法律訴訟及合規情況 — 遵守法律法規」一節。

目標集團或會面臨第三方侵犯、盜用知識產權或提出其他申索，而目標集團品牌形象受損或會對目標集團的業務造成不利影響。

本公司相信，目標集團以其向河南省周口市商水縣的房地產買方提供高質量的房地產而享有聲譽。目標集團亦十分注重持續提升品牌及增加品牌知名度。然而，目標集團的品牌策略取決於其使用、開發及保護知識產權的能力。

於最後實際可行日期，目標集團擁有一項以商水源盛名義註冊的域名「ysrhc.com」。目標集團亦於2021年6月17日就商標「融輝」及「融輝城」的註冊提交申請。由於該等商標的註冊於最後實際可行日期仍在進行，無法保證目標集團能夠成功註冊。此外，即使目標集團成功註冊該等商標，目標集團日後可能會面對商標糾紛。就知識產權訴訟以及相關法律及行政訴訟不論作為控辯任何一方均可能牽涉巨額費用，且非常費時，更可能重大分散目標集團的資源以及目標集團管理人員的時間和注意力。該等訴訟或法律程序敗訴可能導致目標集團須向第三方承擔重大責任、使得目標集團須向第三方尋求特許權並持續支付特許權費，或向目標集團施加禁制令，禁止使用有關名稱及／或標誌。

有關目標集團知識產權的更多詳情，請參閱本通函「法定及一般資料 — C.有關本公司業務的進一步資料 — 2.目標集團的知識產權」一節。

目標集團的現有投保範圍可能不足以覆蓋與目標集團經營有關的所有風險。

房地產開發商無須根據適用的中國法律法規就其房地產開發業務投保。根據目標集團所知悉的中國房地產開發行業的行業慣例，除目標集團的貸款銀行擁有抵押權益或目標集團根據有關貸款協議或須投保的房地產外，目標集團並無就在建房地產或已完工且持作出售房地產的毀壞或損害投保。更多資料請參閱本通函「目標集團的業務 — 保險」一節。倘目標集團在其業務經營過程中遭受任何損失、損害或責任，目標集團未必有足夠保險提供充足資金以

風險因素

彌補任何該等損失、損害或責任，或重置任何已被破壞的房地產。因此，目標集團仍可能因其投保範圍不全而蒙受損失、損害及責任，因而對目標集團的財務狀況及經營業績產生不利影響。

健康及環境問題的潛在責任或會延誤目標集團的房地產開發。

目標集團須遵守有關健康及環境保護的多項法律及法規。根據相關中國法律及法規的規定，獨立環境顧問對目標集團的所有建設工程進行環境影響評估，並於動工前將環境影響評估報告送呈相關政府部門審批。地方管理部門或會要求房地產開發商提交環境影響文件，對於環境影響評估報告未獲批准前已動工的房地產開發項目，勒令暫停施工並處以罰款。倘目標集團未能及時為其房地產開發項目獲得環境影響評估報告及審批，則目標集團的房地產開發項目開發可能延後。有關延誤的潛在影響，請參閱「風險因素 — 與目標集團的業務及行業有關的風險 — 目標集團或不能按時完成其房地產開發項目，此可能會對目標集團的現金流量及經營業績造成重大不利影響，且目標集團可能會於自其房地產開發項目獲利前面臨重大風險」一節。

隨著中國環保意識提高，目標集團預計中國政府將繼續頒佈日益嚴格的環境法律法規。目標集團亦認為，評估目標集團及其環境影響評估報告是否符合監管制度的標準會提高。目標集團預計該等發展將增加其項目開發總成本。此外，倘公眾認為目標集團對環境事宜並未承擔社會責任，由此造成的聲譽受損或會降低其品牌價值。

目標集團的投資物業如發生意外、傷亡或違規活動，可能對目標集團的聲譽構成不利影響並導致目標集團須承擔責任。

公共場所(如購物中心或學校)存在出現意外、傷亡或違規活動(如客人非法濫藥、賭博、暴力以及侵犯第三方知識產權或目標集團租客的其他權利)的內在風險。目標集團任何投資物業如發生一項或多項意外、傷亡或違規活動，則可能損害目標集團在其房地產買方及租戶、訪客及公眾間的聲譽，繼而危害目標集團的品牌、降低其房地產的吸引力以及因執行

風險因素

額外安全措施而增加成本。此外，倘目標集團任何投資物業發生意外、傷亡或違規活動，目標集團可能需要承擔費用、損失及罰款。目標集團現有財產及責任保險保單未必能夠為該等損失提供足夠或任何保障，而目標集團或未能於毋須增加保費與免賠額或削減投保範圍的情況下重續其保險保單或取得新保險保單，或根本無法重續其保險保單或取得新保險保單。

目標集團房地產的虛假宣傳或會導致遭處以罰款、破壞其銷售及市場營銷工作以及損害其品牌知名度。

作為中國的房地產開發商，目標集團須遵守與其房地產開發項目的營銷及推廣、業務及品牌形象有關的多項法律及法規。倘目標集團的任何宣傳被視為不真實，或目標集團進行的任何銷售及營銷工作被視為非法，目標集團可能遭處以罰款，及責令停止發佈宣傳，並且透過在同一媒體或同等重要性的媒體刊發通告排除不利影響，以糾正過往的虛假宣傳及澄清真相。此外，任何虛假宣傳可能會使目標集團的其他披露、宣傳、存檔及刊物存疑，會損害目標集團的品牌知名度及聲譽，因而對目標集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，目標集團未因不當廣告、定價及營銷活動而受到地方政府當局的處罰。

目標集團面臨與仍處於調整及優化階段的行業運營相關的風險。

由於中國的房地產行業仍處於調整及優化階段，以及公開可得的準確金融及監管信息有限，因此可能抑制買方於中國購買房地產。抑制於中國進行房地產投資的其他因素可能包括可用的按揭融資選擇數量有限、關於所有權強制執行的法律不確定性以及於中國缺乏一個具流通性的住宅物業二手市場。儘管近年來中國私人住宅物業的需求有所增長，但中國房地產市場情況多變且價格波動。目標集團面臨與在此業務環境中運營相關的風險。與中國房地產行業有關的任何因素均可能減少對其房地產的需求。目標集團可能被迫下調價格，這將導致其利潤率的下降，可能會對其業務及經營業績造成重大不利影響。

目標集團於中國境外註冊成立的附屬公司於中國的投資受中國政府對外商投資中國房地產行業的控制。

中國政府對外商投資中國房地產行業施加限制，通過(其中包括)增加成立外商投資房地產企業的資本及其他要求、對跨境投資及融資活動收緊外匯管制及對外國人購置中國房地產

風險因素

施加限制，以遏制被認為過熱的中國房地產市場。中國政府對外商投資中國房地產行業施加的限制或會對目標集團於中國境外註冊成立的附屬公司進一步投資於目標集團的中國附屬公司(包括商水源盛及周口港聯)，以及目標集團的任何其他中國成員公司的能力產生影響，因此或會限制目標集團的業務增長及對目標集團的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

本公司為控股公司並將依賴目標集團支付的股息以應付本公司的現金及融資需求，目標集團向本公司支付股息的能力若受任何限制，可能對經擴大集團開展其業務的能力產生重大不利影響。

本公司為於開曼群島註冊成立的控股公司，而目標集團主要透過其中國附屬公司開展其業務運營。經擴大集團將在財務方面依賴於從該等實體獲得的股息。因此，倘相關實體產生債務或虧損，從而影響其向本公司支付股息或向經擴大集團作出其他分派的能力，經擴大集團或會面臨財政困難。

根據中國法規，中國公司僅於向相關法定儲備作出適當撥款後，方可按股東的出資額向彼等分派其根據中國會計準則(在眾多方面不同於其他司法權區的公認會計準則)釐定的除稅後溢利。上述任何因素或會影響目標集團向本公司支付股息及償還經擴大集團債務的能力，從而可能對經擴大集團開展其業務的能力產生重大不利影響。

有關在中國經營業務的風險

中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策或會影響目標集團的業務。

中國經濟在眾多方面與大多數發達國家的經濟有所分別，包括但不限於結構、政府參與程度、發展程度、增長率、外匯管制及資源分配。

中國經濟於過去數十年大幅增長，惟在地理上和經濟的各個領域之間的增長並不均衡。中國政府已實施多項措施鼓勵經濟增長及調控資源分配。若干該等措施令中國整體經濟受惠，但亦可能對目標集團業務構成負面影響。例如，目標集團的財政狀況及經營業績或會因中國政府管制資本投資或目標集團適用的稅務規例或外匯管制出現任何變動而受到不利影響。

風險因素

中國經濟正由計劃經濟過渡至市場主導經濟。於過去四十年，中國政府實施經濟改革措施，強調善用市場力量發展中國經濟。儘管中國經濟於近數十年內大幅增長，但概無保證此增長將會繼續或以相同速度繼續。此外，市場對目標集團服務的需求以及目標集團業務、財務狀況及經營業績或會受以下因素的不利影響，包括但不限於：(i)中國政治不穩定或社會狀況變動，(ii)中國法律、法規或政策或有關法律、法規或政策的詮釋發生變更，(iii)中國可能推出用以控制通脹或通縮的措施，(iv)稅率或徵稅方式變動，及(v)對貨幣兌換及向國外匯款施加更多限制。中國的經濟增長亦可能因出口轉弱以及與美國貿易戰相關的近期發展而放緩。不確定因素將繼續存在，而貿易戰可能對中國經濟及中國房地產行業產生的持久影響尚不確定。若美國與中國之間的貿易戰開始對中國經濟產生重大影響，目標集團中國客戶的購買力將受到負面影響。

過往數年全球金融市場嚴重衰退且反覆無常，任何持續惡化或會對目標集團的業務及經營業績造成不利影響。

2008年下半年開始的經濟衰退及全球金融市場動蕩已對中國房地產市場造成負面影響。近來，歐洲信貸危機持續、美國信用評級下調及主要股票市場劇烈市場波動持續衝擊全球市場及經濟狀況。在亞洲及其他新興市場，由於寬鬆貨幣政策或過多外資流入(或兩者均是)，若干國家預期通脹壓力會持續上升。在中東、東歐及非洲，多個國家政局動蕩，導致經濟不穩定及不明朗。全球經濟衰退及金融市場動蕩引致的該等及其他問題已對並可能會繼續對住房業主及有意置業者造成不利影響，或會降低目標集團房地產的整體市場需求並下調售價。全球金融市場流動資金進一步收緊日後或會對目標集團的流動資金造成不利影響。此外，於2020年，中國經濟增速不及往年，國內生產總值增速為3.0%。展望未來，預計中國的國內生產總值自2021年至2025年按約7.4%的複合年增長率增長，低於自2015年至2020年的約8.1%的複合年增長率。倘全球經濟衰退及金融危機持續或情況較目前預期更為嚴重，或中國經濟持續下滑，則目標集團的業務、經營業績、財務狀況及前景或會受到重大不利影響。

風險因素

政府對於貨幣兌換的管制可能會限制目標集團有效使用資金的能力。

中國政府對人民幣與外幣的兌換及(在若干情況下)貨幣匯出中國實施管制。有關更多詳情，請參閱本通函「監管概覽 — 九、外匯及股息分派」一節。目標集團收取的絕大部分收入均以人民幣結算。在經擴大集團的架構下，本公司的收入主要來源於目標集團中國附屬公司支付的股息。可用外幣不足可能會令目標集團中國附屬公司導出足夠外幣向經擴大集團支付股息或其他款項，或以其他方式償付外幣負債(如有)的能力受限。倘外匯管制系統令目標集團無法取得足夠外匯以滿足目標集團的貨幣需求，目標集團未必能夠以外幣向本公司支付股息，轉而本公司未必能向股東支付股息。

今後，中國政府亦可酌情限制經常賬戶下進行的外匯交易。根據現行中國外匯法律及法規，以外幣支付若干經常賬戶項目毋須經國家外匯管理局地方分支機構事先批准，而僅須遵守若干程序規定。然而，倘將人民幣兌換為外幣並匯往中國境外用以支付資本開支(如償還以外幣計值的債務)，則須經相應的政府部門批准。有關資本賬戶下外匯交易的限制亦可能影響目標集團中國附屬公司通過債權或股權融資(包括目標集團的非中國成員公司或經擴大集團提供貸款或注資的方式)獲取外匯的能力。

中國法律制度的不確定性可能會對目標集團的業務造成重大不利影響。

中國法律制度的內在不確定性或會限制目標集團股東受到的法律保障。目標集團的業務在中國開展，而其主要營運附屬公司均位於中國，因此，目標集團受中國法律法規的約束。中國法律制度乃基於民法制度而建立。有別於普通法制度，民法制度基於書面的成文法建立，並由最高人民法院進行詮釋，而過往的法律裁決及判決的先例作用有限。中國政府已制訂一套商法制度，並在頒佈關於企業組織及管治、外商投資、商務、稅務及貿易等經濟事務及事宜的法律法規方面取得重大進展。

風險因素

然而，該等法律及法規很多通常是以原則為導向，並要求執法機構進一步運用及執行有關法律時作出詳細詮釋。此外，該等法律及法規相對較新且已公佈的裁決數量有限。因此，該等法律法規的實施及詮釋具有不確定性，可能與其他司法權區並不一致及不可預測。此外，中國法律制度部分是基於可能具有追溯效力的政府政策及行政規則。因此，目標集團在違反任何該等政策及規則後，可能於一段時間內並不知悉發生了該等違規行為。此外，根據該等法律、規則及法規，股東及潛在投資者受到的法律保障可能有限。於中國進行的任何訴訟或監管執行行動可能會曠日持久，或會導致產生巨額費用並造成資源及管理層精力分散。

中國政府實施措施限制中國房地產開發商獲取境外融資的能力，可能影響目標集團將於中國境外籌集的資金用於目標集團在中國開展業務的能力。

根據《中華人民共和國外商投資法》，外國投資者或者外商投資企業應當通過企業登記系統以及企業信用信息公示系統向商務主管部門報送投資信息。這或會耽擱目標集團的中國附屬公司的項目開發。

此外，概無保證中國政府日後不會對中國企業(包括房地產開發商)獲得境外融資的能力施加更嚴格的限制。倘施加更嚴格的限制，概無保證目標集團將能及時為其中國運營附屬公司取得所有相關必需的批准、證書或辦理登記。

目標集團的房地產位於被中國政府授予長期土地使用權的土地之上。目前仍不確定若目標集團決定延長目標集團投資物業的土地使用權，本集團須支付的土地出讓金金額以及可能被施加的額外條件。

目標集團根據中國政府授予的土地使用權持有其房地產。根據中國法律，住宅用途的土地使用權最長年期為70年，而綜合用途的土地使用權最長年期為40年。於屆滿後，除非土地使用權持有人申請並獲准延長土地使用權年期，否則土地使用權將交回中國政府。

該等土地使用權並無自動重續權，土地使用權持有人須於土地使用權年期屆滿前一年申請續期。倘延長申請獲批准(中國政府一般會批准，除非相關土地出於公眾利益而被收回)，土地使用權持有人將須(其中包括)支付土地出讓金。倘並無作出申請或倘有關申請未獲批准，則土地使用權所涉及的房地產將歸還中國政府而不會獲得任何補償。於最後實際可行日

風險因素

期，由中國政府授予目標集團所持房地產的土地使用權並無全期屆滿，故並無先例可預示倘目標集團決定在目標集團房地產的土地使用權期限屆滿後尋求延期時將須支付的土地出讓金金額及可能被施加的任何額外條件。

在特定情況下，倘中國政府認為符合公眾利益，則可在土地使用權年期屆滿前終止該項土地使用權。此外，倘受讓人未有遵守或履行土地使用權出讓合同的若干條款及條件，則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土地出讓金、施加額外條件，或未批准延長目標集團任何房地產的土地使用權年期，目標集團的經營及業務可能會受到干擾，從而可能對目標集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

目標集團的業務及中國全國和地區的經濟可能會受到自然災害、戰爭、流行病或疫情爆發及其他災難的影響；特別是，中國的宏觀經濟狀況和房地產市場已經並可能繼續受到COVID-19疫情的影響。因此，目標集團的經營業績、財務狀況及現金流量可能會受到重大不利影響。

目標集團的業務受中國，尤其是河南省周口市的整體經濟及社會條件影響。水患、地震、火災、旱災、流行病或疫情如COVID-19、人類豬流感(又稱甲型流感(H1N1))、H5N1禽流感或嚴重急性呼吸系統綜合症、埃博拉病毒以及其他非目標集團所能控制的自然災害或戰爭，均可能對中國經濟、基礎設施及民生造成不利影響，反而對目標集團的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

於2019年年末，報道一種具有高傳染性的新型冠狀病毒疫情爆發。於2020年3月，世界衛生組織將COVID-19疫情爆發定性為大流行病。於本通函日期，COVID-19疫情已蔓延至全球逾200個國家及地區，死亡人數及感染病例數目繼續增加。多個國家已採取前所未有的措施以阻止COVID-19疫情的蔓延，包括嚴格的城市封鎖及出行禁令。許多中國城市一直處於封鎖狀態並實施出行限制，以遏制COVID-19疫情的蔓延。

COVID-19疫情在一定程度上擾亂了幾乎所有行業的供應鏈，乃由於中國政府採取了封鎖、出行禁令、暫停營業等措施以及強制隔離規定導致勞動力不穩定。倘目標集團的承包商或供應商在彼等的業務營運中遭受任何中斷，目標集團的施工進度亦可能會中斷。

風險因素

全球範圍內完全遏制COVID-19疫情的時間仍不確定。倘COVID-19疫情未能得到有效控制或目標集團的應急程序未能得以有效執行，目標集團的業務運營、經營業績及財務狀況或會由於中國整體經濟及／或房地產市場前景的不利變動、經濟增長放緩、營商氣氛趨於負面及／或由此引致的任何其他無法預見的趨勢或事件而受到重大不利影響。

有關COVID-19對目標集團的影響詳情，請參閱本通函「目標集團的業務 — COVID-19 疫情的影響」一節。

與本通函有關的風險

本通函中有關中國及全球經濟、中國房地產市場的若干事實及統計數據可能並非完全可靠。

本通函有關中國及全球經濟、中國房地產市場，尤其是河南省周口市房地產市場的若干事實及統計數據來源於本公司通常認為可靠的各類官方政府公開信息。然而，無法保證該等資料的質量或可靠性。儘管於摘錄及轉載該等資料時採取合理審慎的態度，但該等資料並無由本公司、目標集團或獨家保薦人或任何目標集團或彼等各自的聯屬公司或顧問編製或獨立核實，因此，概無就該等事實及統計數據(可能會與於中國境內及境外編製的其他資料不符)的準確性作出任何聲明。由於收集方法可能有缺陷或失效，或政府公佈的資料與其他市場慣例存有差異，本通函所載的該等事實及統計數據可能不準確或與有關其他經濟體系編製的事實及統計數據不具可比性。此外，概無保證政府呈列或編製該等事實及統計數據的基準或準確程度與其他司法權區的情況一致。因此，有意投資者不應過分倚賴本通函所載的有關中國、中國經濟及中國房地產市場以及河南省周口市房地產市場的政府官方公佈的事實及統計數據。

投資者應細閱整份通函，而不應在未經審慎考慮本通函所載風險及其他資料的情況下考慮媒體刊登報導所載的任何特定陳述。

媒體可能對建議重組以及目標集團的經營作出報導。在本通函刊發之前，以及本通函日期之後但於完成之前報章及媒體曾經或可能作出有關目標集團及建議重組(包括收購事項、債權人計劃、**[編纂]**及配售)的報導，可能包含(其中包括)有關目標集團及建議重組(包括收購事項、債權人計劃、**[編纂]**及配售)的若干財務資料、預測、估值以及其他前瞻性資料。

風險因素

本公司對於該等資料的準確性或完整性概不承擔任何責任，對媒體所發佈任何資料的合適性、準確性、完整性或可靠性亦不發表任何聲明。倘媒體所發佈任何與本通函所載資料有不符或有衝突的資料，本公司概不承擔責任。因此，有意投資者務請細閱整份通函，而不應倚賴報章或其他媒體報導所載的任何資料。作出有關目標集團的投資決定時，有意投資者應只倚賴本通函所載的資料。

本通函所載的前瞻性陳述具有風險及不確定性。

本通函載有若干「前瞻性」陳述並使用具前瞻性涵義的詞語，例如「預料」、「相信」、「預期」、「可能」、「計劃」、「認為」、「應當」、「應會」、「將」及「會」。該等陳述包括(其中包括)有關目標集團發展策略的討論以及目標集團對未來經營、流動資金及資本來源的預測。投資者應注意，依賴任何前瞻性陳述涉及風險及不確定因素，該等假設任何部分或全部均有可能證實為不準確，故基於該等假設的前瞻性陳述亦有可能不準確。就此方面而言，不確定因素包括在上文所述風險因素所論述者。鑒於該等及其他不確定因素，本通函所載前瞻性陳述不應被視為目標集團有關目標集團的計劃及目標將獲達致的聲明或保證，而考慮該等前瞻性陳述時，應參照多項重要因素，包括本節所載因素。除根據上市規則的持續披露責任或聯交所的其他規定外，目標集團不擬對該等前瞻性陳述作出更新。投資者不應過分倚賴該等前瞻性資料。

目標集團的歷史及重組

目標集團的歷史

目標集團的歷史可追溯至2010年，當時候任非執行董事兼控股股東楊先生及候任執行董事兼控股股東張先生收購商水源盛的股權，該公司為目標集團的經營附屬公司之一。於2013年，楊先生及張先生收購商水源盛的合共100%股權。楊先生及張先生均於中國房地產行業擁有逾14年經驗。在彼等的領導下，目標集團主要從事房地產銷售及開發，且為「融輝」品牌下河南省周口市商水縣的知名房地產開發商。目標集團戰略性地集中於河南省周口市商水縣的房地產開發，提供優質住宅及綜合用途房地產並實施以客戶為導向的設計理念。

於最後實際可行日期，目標集團的房地產組合包括位於河南省周口市商水縣的八個房地產開發項目。於2021年5月31日，目標集團擁有總建築面積約537,716平方米的房地產開發項目，包括(i)可供出售建築面積約為87,682平方米；(ii)在建項目的規劃建築面積約為190,939平方米；及(iii)持作未來發展項目的估計建築面積約為259,095平方米。尤其是於2021年5月31日，目標集團擁有總建築面積約55,811平方米的投資物業，包括(i)可供出租建築面積約47,016平方米，以供目標集團開發房地產開發項目使用；及(ii)可供出租建築面積約8,795平方米，以供目標集團收購於河南省及湖北省的房地產使用。

主要業務里程碑

直至最後實際可行日期，目標集團發展的主要業務里程碑載列如下：

年份	事件
2015年	目標集團獲得融輝城四期 — F1的竣工證書，其為一處總建築面積約96,771平方米的住宅項目。
2016年	目標集團獲得融輝城一期及融輝城二期的竣工證書，分別為總建築面積約179,161平方米及總建築面積約190,027平方米的住宅及綜合用途房地產項目。
2020年	目標集團獲得融輝城三期的竣工證書，其為一處總建築面積約160,980平方米的住宅及綜合用途項目。

目標集團的歷史及重組

目標集團的組成

目標公司

勝洋(即目標公司)為於2021年4月1日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並獲授權發行至多50,000股每股1美元的股份。於其註冊成立日期，已按認購價每股1美元配發及發行100股目標公司的普通股予卓昇(彼時由林棋先生直接全資擁有)，並入賬列作繳足。於2021年6月22日，將每股1美元的目標公司已發行及未發行股份分拆為每股0.01美元的100股股份，因此緊隨股份拆細後，目標公司的法定股本為50,000美元，分為5,000,000股每股0.01美元的股份，而屆時由卓昇持有的已發行股份分為10,000股每股0.01美元的股份。於同日，目標公司分別配發及發行880,544,016及445,104股股份予卓昇、悅明及譽創。悅明及譽創乃分別由楊先生及張先生直接全資擁有。

於最後實際可行日期，目標公司分別由悅明擁有54.4016%股權(544,016股股份)、由譽創擁有44.5104%股權(445,104股股份)及由卓昇擁有1.088%股權(10,880股股份)。復牌後，目標公司將由本公司全資擁有。目標公司為投資控股公司，擁有多家於英屬處女群島、香港及中國註冊成立的附屬公司。

於香港的中間控股公司

春原

春原於2021年4月22日在香港註冊成立為有限公司。於其註冊成立日期，已按認購價每股1港元配發及發行1股春原的普通股予勝洋(即目標公司)，並入賬列作繳足。自彼時起及於最後實際可行日期，春原由目標公司直接全資擁有。春原成為中間控股公司。

於中國的附屬公司

商水源盛

於2006年8月8日，商水源盛於中國註冊成立為有限公司，註冊資本為人民幣50百萬元。商水源盛為目標公司的經營附屬公司之一，其主要從事房地產銷售及開發，並自2006年起開展業務。商水源盛由兩名獨立第三方成立。自其註冊成立以來，商水源盛曾進行數次股權轉

目標集團的歷史及重組

讓，其中楊先生及張先生各自於2010年9月26日首次收購商水源盛股權，及隨後於2012年6月11日將彼等各自的權益增加至55%及35%。張先生於2013年6月4日收購商水源盛餘下10%股權。

下表載列於2013年6月4日商水源盛的股權架構：

股東姓名	出資額 (人民幣百萬元)	約佔股權比例
楊先生	27.5	55%
張先生	<u>22.5</u>	<u>45%</u>
總計	<u>50</u>	<u>100%</u>

經數次股權轉讓後，於2018年1月1日(即往績記錄期間的開始日期)，商水源盛由楊先生、張先生及融輝集團分別擁有24.75%、20.25%及55%股權(彼時由張先生及林氏家族分別擁有25%及75%股權)。

於2018年12月6日，融輝集團與楊先生及張先生各自訂立股權轉讓協議，據此，融輝集團分別轉讓商水源盛的30.25%及24.75%股權予楊先生及張先生，代價分別為人民幣15.125百萬元及人民幣12.375百萬元。上述股權轉讓的代價乃經參考當時商水源盛的註冊資本而釐定。

於2019年2月21日，商水源盛將其註冊資本增加人民幣210百萬元至人民幣260百萬元，其中楊先生及張先生透過將彼等各自應收商水源盛的股東貸款等額資本化，按彼等各自持股比例分別支付及繳清總額為人民幣115.5百萬元及人民幣94.5百萬元在所增加註冊資本。

下表載列上述轉讓及增資後及緊隨重組前商水源盛的股權架構：

股東姓名	出資額 (人民幣百萬元)	約佔股權比例
楊先生	143.0	55.0%
張先生	<u>117.0</u>	<u>45.0%</u>
總計	<u>260.0</u>	<u>100.0%</u>

目標集團的歷史及重組

周口港聯

於2019年11月6日，周口港聯於中國註冊成立為有限公司，註冊資本為人民幣10百萬元，於最後實際可行日期尚未繳付，預計將根據其公司章程繳付。周口港聯為目標公司附屬公司之一，主要從事房地產銷售及開發，並自2021年5月開始營業。

自其註冊成立以來，周口港聯一直由商水源盛透過代名人安排實益全資擁有。經林君輝先生(商水源盛前僱員)、呂凱強先生(候任董事楊昆先生的妻弟)及李新民先生(呂凱強先生的朋友)各自確認：(i)於周口港聯註冊成立日期，林君輝先生及呂凱強先生分別以信託方式代商水源盛持有其60%及40%的股權，作企業規劃用途；(ii)於2020年10月28日，林君輝先生分別將周口港聯15%及45%的股權轉讓予呂凱強先生及李新民先生，該等股權由彼等以信託方式代商水源盛持有；及(iii)根據商水源盛的指示，呂凱強先生及李新民先生於2021年2月28日分別將周口港聯55%及45%的股權轉讓予商水源盛，旨在反映商水源盛於周口港聯的實際股權。此後，林君輝先生、呂凱強先生、李新民先生及商水源盛於周口港聯的代名人安排終止。經中國法律顧問確認，根據中國適用法律及法規，上述代名人安排屬有效，且其終止及其後轉讓周口港聯的股權已妥為合法完成及結算。

因此，周口港聯由商水源盛直接全資擁有，且周口港聯的股權持有結構自此保持不變。

目標集團的歷史及重組

河南融宇

河南融宇於2021年5月27日在中國註冊成立為有限公司。於最後實際可行日期，河南融宇尚未開展業務。

於其註冊成立日期，河南融宇分別由楊先生及張先生擁有55%及45%，註冊資本為人民幣10百萬元。於2021年6月4日，林棋先生與楊先生、張先生及河南融宇訂立**[編纂]**前增資擴股協議，據此，林棋先生將收購經增資擴大的河南融宇的1.088%股權，代價為15百萬港元（相當於約人民幣12.4百萬元），其中，人民幣0.11百萬元已用於支付河南融宇增加的註冊資本，而餘下金額已確認為河南融宇的資本儲備。上述資本入股後，河南融宇成為外商投資企業。詳情請參閱本節下文**[編纂]**前投資一段。於2021年6月18日，河南融宇將其註冊資本增加至人民幣10.11百萬元，且於該資本入股後，分別由楊先生、張先生及林棋先生擁有54.4016%、44.5104%及1.088%。

於2021年6月28日，楊先生、張先生及林棋先生與河南人為訂立股權轉讓協議，據此，楊先生、張先生及林棋先生分別以現金代價人民幣5.5百萬元、人民幣4.5百萬元及人民幣0.11百萬元分別向河南人為轉讓彼等於河南融宇54.4016%、44.5104%及1.088%股權，乃經參考河南融宇的註冊資本釐定，且將於收購事項前結清。緊隨上述股權轉讓完成後，河南融宇成為河南人為的全資附屬公司。有關詳情，請參閱本節下文**[重組]**一段。此後，河南融宇的股權架構保持不變。

河南人為

河南人為於2021年6月4日在中國註冊成立為有限公司。河南人為於最後實際可行日期尚未開展業務。

於其註冊成立日期，河南人為由春原全資擁有，註冊資本為人民幣20百萬元。此後，河南人為的股權架構保持不變。

[編纂]前投資

[編纂]前投資者的背景

林棋先生於房屋建築及家居裝修所用裝飾材料的生產及銷售業務方面擁有逾十年管理經驗。林棋先生決定投資於目標集團乃因為其欣賞目標集團的前景及增長潛力。

目標集團的歷史及重組

[編纂]前增資擴股協議

於2021年6月4日，河南融宇、楊先生、張先生及林棋先生訂立[編纂]前增資擴股協議，據此，林棋先生將收購經增資擴大的河南融宇的1.088%股權，代價為15百萬港元(相當於約人民幣12.4百萬元)，其中，人民幣0.11百萬元已用於支付河南融宇增加的註冊資本，而餘下金額已確認為河南融宇的資本儲備。代價乃由訂約各方經公平磋商並參考(其中包括)根據由獨立估值師編製的資產評估報告，於2021年2月28日基於資產基礎法所評估的商水源盛的資產淨值約人民幣11億元。代價乃於2021年6月29日以現金悉數且無條件結算。緊隨上述增資後，河南融宇由林棋先生擁有1.088%股權。

[編纂]前投資的詳情

下表概述[編纂]前投資的詳情：

[編纂]前增資擴股協議日期	2021年6月4日
[編纂]前投資代價之 無條件結算日期：	2021年6月29日
代價金額：	15百萬港元(相當於約人民幣12.4百萬元，按1港元兌人民幣0.8287元的匯率計算)
已認購河南融宇之股權：	佔緊隨林棋先生進行[編纂]前投資及經其擴大後的1.088%
代價釐定基準：	訂約各方經公平磋商並參考(其中包括)根據由獨立估值師編製日期為2021年4月30日的資產評估報告，於2021年2月28日基於資產基礎法所評估的商水源盛約人民幣11億元的資產淨值
緊隨復牌完成後[編纂]前 投資者支付的每股新股份 投資成本(附註)：	約[編纂]港元

附註： 根據緊隨復牌後已發行新股份數目計算。

目標集團的歷史及重組

[編纂]：	約[編纂]%
[編纂]前投資所得款項用途：	所得款項將用作一般營運資金。於最後實際可行日期，所得款項尚未動用。
[編纂]前投資者將為經擴大集團帶來的策略性利益：	候任董事認為目標集團可從[編纂]前投資者提供的資本承擔中受益。
緊隨重組完成後但於收購事項前目標公司[編纂]前投資者的股權：	1.088%
緊隨復牌後本公司[編纂]前投資者的股權：	約[編纂]%
將於復牌後存續的特別權利：	無
與經擴大集團的關係（股東除外）：	獨立第三方
限售：	無
公眾持股量：	[編纂]前投資者持有的新股份將就上市規則第8.08(1)(a)條被視作公眾持股量的一部分，乃由於[編纂]前投資者於復牌後不會為本公司主要股東

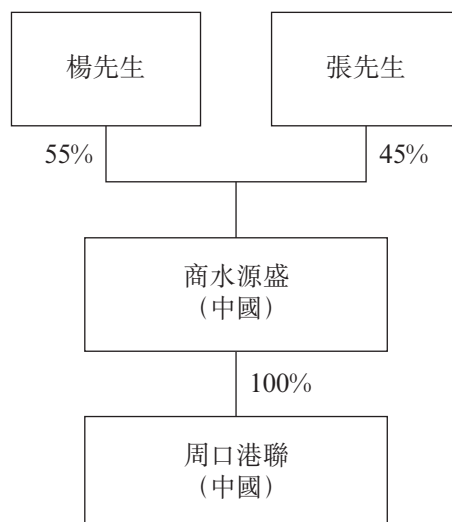
獨家保薦人確認

獨家保薦人確認[編纂]前投資符合聯交所發出的「首次公開發售前投資的臨時指引」(HKEx-GL29-12)(經修訂)，乃由於[編纂]前投資的代價已於2021年6月29日獲不可撤銷結算，多於就復牌首次向聯交所提交[編纂]日期前28個整日。獨家保薦人亦已確認，[編纂]前投資之條款符合指引信HKEx-GL43-12，而指引信HKEx-GL44-12不適用於[編纂]前投資。

目標集團的歷史及重組

重組

目標集團於緊隨重組實施前的股權及公司架構如下：



於籌備收購事項時，目標集團已進行一系列重組步驟，為收購事項作企業架構準備。重組涉及主要步驟概述如下：

1. 註冊成立悅明及譽創

悅明於2021年3月18日在英屬處女群島註冊成立，並獲授權發行最多50,000股每股面值1美元的股份。於其註冊成立日期，一股股份按面值配發及發行予楊先生並入賬列作繳足。因此，悅明自其註冊成立起由楊先生全資擁有。

譽創於2021年3月19日在英屬處女群島註冊成立，並獲授權發行最多50,000股每股面值1美元的股份。於其註冊成立日期，一股股份按面值配發及發行予張先生並入賬列作繳足。因此，譽創自其註冊成立起由張先生全資擁有。

2. 註冊成立河南融宇

河南融宇於2021年5月27日在中國註冊成立。於其註冊成立日期，河南融宇分別由楊先生及張先生擁有55%及45%的權益，註冊資本為人民幣10百萬元。於2021年6月2日，楊先生及張先生透過將彼等各自於商水源盛的55%及45%股權轉讓予河南融宇以繳足河南融宇的註冊資本。因此，商水源盛於上述轉讓後由河南融宇全資擁有。

目標集團的歷史及重組

3. 收購河南融宇

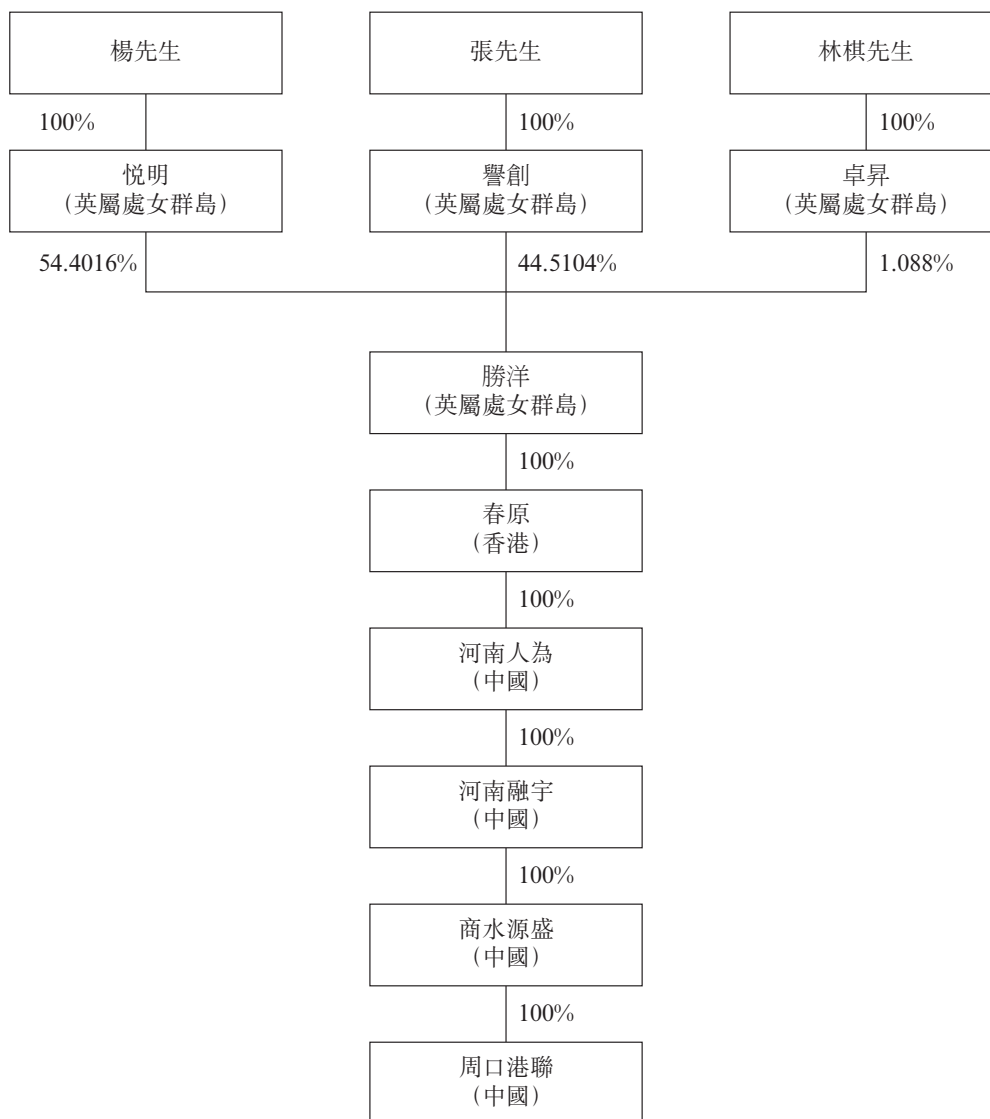
於2021年6月22日，目標公司分別向悅明、譽創及卓昇配發及發行544,016、445,104及880股每股面值0.01美元之股份，並入賬列作繳足。因此，緊隨股份配發後，目標公司由悅明、譽創及卓昇分別擁有54.4016%、44.5104%及1.088%股權。

於2021年6月28日，楊先生、張先生及林棋先生與河南人為訂立股權轉讓協議，據此，楊先生、張先生及林棋先生分別以現金代價人民幣5.5百萬元、人民幣4.5百萬元及人民幣0.11百萬元分別向河南人為轉讓彼等於河南融宇54.4016%、44.5104%及1.088%股權，乃經參考河南融宇的註冊資本釐定，且將於收購事項前結清。緊隨上述轉讓完成後，河南融宇成為河南人為的全資附屬公司。

因此，楊先生、張先生及林棋先生不再於河南融宇中擁有任何直接權益而其後春原、河南人為、河南融宇、商水源盛及周口港聯均成為勝洋(即目標公司)之全資附屬公司。

目標集團的歷史及重組

於重組及[編纂]前投資完成後但於收購事項前，悦明、譽創及卓昇分別持有勝洋(即目標公司)的54.4016%、44.5104%及1.088%股權。下表載列重組及[編纂]前投資後但緊接收購事項前，目標集團的企業架構及股權架構。



目標集團的歷史及重組

中國法律合規

中國法律顧問已確認，已取得有關上述股權轉讓及目標集團的中國公司註冊資本的任何變動的所有相關重要批准及許可，並在所有重大方面遵守中國所有適用法律及法規且並未違反任何中國法律及法規。

遵守併購規定

關於外國投資者在中國併購境內企業的規定

根據併購規則，境內公司、企業或自然人擬以其依法設立或控制的境外公司名義收購與其相關聯的境內公司時，該收購應經商務部審批。倘境內公司或自然人通過境外特殊目的公司以股權支付收購價而持有境內公司股權，則該特殊目的公司境外上市須經中國證監會批准。中國法律顧問認為，由於河南融宇為外商投資企業，而非「境內公司」，併購規則不適用且並不需要商務部、中國證監會或其他中國政府部門批准收購。

根據《外商投資信息報告辦法》（《**外商投資信息辦法**》），自2020年1月1日起，對於直接或間接於中國開展投資活動的外國投資者，該外國投資者或外商投資企業應向商務部門遞交投資信息。中國法律顧問已確認，河南人為收購商水源盛全部股權的規定申報程序已完成，並已取得新營業執照。

中國國家外匯管理局登記

國家外匯管理局37號文規定，中國個人居民（「**中國居民**」）須在其向為進行投資或融資而直接成立或間接控制的境外特殊目的公司（「**離岸特殊目的公司**」）注入資產或股權前，向當地國家外匯管理局分支機構辦理登記手續。在初始登記後，倘基本資料（包括（其中包括）中國居民股東、名稱或經營年期）出現變動或重大事宜（包括（其中包括）增資或減資、股權轉讓或置換、合併或分立）出現變動，離岸特殊目的公司須及時就該等變動完成登記手續。

目標集團的歷史及重組

倘未遵守國家外匯管理局37號文的登記程序，或會受到處罰及制裁，包括對離岸特殊目的公司的中國附屬公司向其境外母公司派付股息之能力施加限制。

於2015年2月13日，國家外匯管理局刊發於2015年6月1日生效的《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(匯發[2015]13號)。此通知以境外直接投資(「**境外直接投資**」)及離岸直接投資(「**離岸直接投資**」)於合資格銀行的登記手續取代其於國家外匯管理局的登記手續，再由國家外匯管理局及其當地分支機構對該等銀行進行間接監察。根據國家外匯管理局37號文進行的登記屬境外直接投資類別，故此須於上述有關合資格銀行辦理登記手續。

中國法律顧問確認，於2021年5月14日，楊先生及張先生(均為中國居民及控股股東)均已根據國家外匯管理局37號文就其於目標集團的境外投資於中國工商銀行周口支行登記。

目標集團的業務

概覽

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

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

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

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

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

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

目標集團的業務

目標集團的競爭優勢

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

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

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

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

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

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

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

目標集團的業務

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

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

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

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

目標集團的業務

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

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

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

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

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

目標集團的業務

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

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

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

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

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

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

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

目標集團的業務

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

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

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

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

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

目標集團的業務

- 目標集團擁有標準化開發程序及建築管理手冊

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

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

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

目標集團的業務

- **目標集團提高其營運效率及實施積極的成本控制措施**

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

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

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

目標集團的戰略

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

- **利用河南省的城鎮化及其所導致的房地產需求增加**

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

目標集團的業務

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

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

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

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

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

目標集團的業務

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

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

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

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

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

目標集團的業務

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

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

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

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

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

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

目標集團的業務

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

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

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

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

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

目標集團的業務

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

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

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

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

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

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

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

目標集團的業務

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

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

- **繼續實施穩健的財務政策、加強成本控制、優化資本結構及降低成本**

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

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

- **透過具競爭力的薪酬待遇及培訓計劃吸引、挽留及激勵人才**

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

目標集團的業務

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

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

目標集團的業務

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

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

分部	收入性質	總收益				
		截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
		2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
		(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
					(未經審核)	
房地產開發及銷售	銷售房地產	176,239	473,775	474,919	19,219	189,693
房地產投資	租金收入	5,439	8,978	10,576	3,517	4,035
總計		<u>181,678</u>	<u>482,753</u>	<u>485,495</u>	<u>22,736</u>	<u>193,728</u>

目標集團的業務

房地產開發及銷售

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

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

目標集團房地產開發項目的分類

目標集團將其房地產開發項目分類如下：

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

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

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

目標集團的業務

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

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

目標集團的業務

目標集團的房地產組合

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

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

下表載列按項目分類劃分的於估值日期目標集團房地產開發項目的建築面積概覽：

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

附註：

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

目標集團的業務

下表載列自營運日期直至最後實際可行日期目標集團房地產開發項目組合的概要：

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

目標集團的業務

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

目標集團的業務

附註：

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

目標集團的業務

下表載列各土地使用權證所在地的發展項目及階段：

	佔地面積(平方米)										總計					
	融輝城					尚品										
	一期	二期	三期	四期F1	四期F2	四期F3	一期	二期	三期	四期						
商國用(2009)第03774號	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	48,727.67
商國用(2013)第04412號	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	18,749.29
豫(2017)商水房地產證第0000049號	—	196,027.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	18,749.29
豫(2017)商水房地產證第0000050號	130,433.30	—	42,889.63	96,770.92	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	326,460.30
豫(2017)商水房地產證第0000051號	—	—	55,266.93	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	139,660.55
豫(2017)商水房地產證第0000052號	—	—	—	—	86,452.06	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	55,266.93
豫(2017)商水房地產證第0000053號	—	—	62,823.11	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	86,452.06
豫(2017)商水房地產證第0000054號	—	—	—	—	—	—	—	—	—	70,125.28	—	—	—	—	—	62,823.11
豫(2021)商水房地產證第00000144號	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	31,973.33	—	—	—	70,125.28
總計	179,160.97	196,027.00	160,979.67	96,770.92	86,452.06	70,125.28	31,973.33	—	—	—	—	—	—	—	—	840,238.52

目標集團的業務

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

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

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



有關詳情，請參閱估值報告。

目標集團的業務

完工項目

融輝城一期



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

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

有關持作投資物業的詳情，請參閱本通函「目標集團的業務 — 投資物業」一節。

該項目的土地溢價已悉數支付。

目標集團的業務

以下為於估值日期融輝城一期的詳情：

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

融輝城二期



融輝城二期為一個住宅及綜合用途項目，位於河南省周口市商水縣寧洛高速公路，融輝城一期西側。其總佔地面積約為196,027平方米，包括4 1座6至27層高的住宅大樓、臨街商鋪及停車場、地下停車場及包括一個會所、一家醫院、一家銀行、一個中央湖公園、一個長者活動中心及一個房地產管理中心在內的配套設施。該房地產開發項目的可供出售／可出租總建築面積約為348,340平方米。

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

目標集團的業務

有關持作投資物業的詳情，請參閱本通函「目標集團的業務 — 投資物業」一節。

該項目的土地溢價已悉數支付。

以下為於估值日期融輝城二期的詳情：

施工期

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

融輝城三期



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

目標集團的業務

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

有關持作投資物業的詳情，請參閱本通函「目標集團的業務 — 投資物業」一節。

該項目的土地溢價已悉數支付。

以下為於估值日期融輝城三期的詳情：

施工期

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

融輝城四期 — F1



目標集團的業務

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

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

該項目的土地溢價已悉數支付。

以下為於估值日期融輝城四期的詳情：

施工期

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

在建項目

融輝城四期 — F2

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

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

目標集團的業務

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

以下為於估值日期融輝城四期 — F2的詳情：

施工期

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

融輝城一期 — ABC地塊

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

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

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

目標集團的業務

以下為於估值日期融輝城一期 — ABC地塊的詳情：

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

持作未來發展項目

融輝城四期 — F3

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

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

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

以下為於估值日期融輝城四期 — F3的詳情：

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

目標集團的業務

尚品項目

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

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

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

以下為於估值日期尚品項目的詳情：

施工期

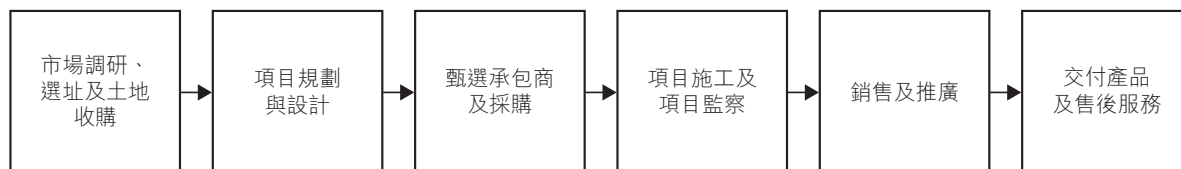
— 預計動工日期	2022年2月
— 預計完工日期	2025年2月
估計總建築面積(平方米)	57,552
已產生開發成本(人民幣百萬元)	63
將產生的估計額外開發成本(人民幣百萬元)	181

房地產開發流程

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

目標集團的業務

下表概述目標集團房地產開發流程的主要階段：



市場調研、選址及土地收購

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

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

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

目標集團的業務

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

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

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

產品規劃及設計

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

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

目標集團的業務

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

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

承包商甄選及採購

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

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

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

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

目標集團的業務

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

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

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

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

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

目標集團的業務

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

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

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

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

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

目標集團的業務

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

項目施工及項目監控

項目施工

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

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

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

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

目標集團的業務

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

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

項目監督

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

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

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

目標集團的業務

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

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

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

銷售及營銷

銷售、營銷及推廣

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

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

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

目標集團的業務

方期望以及定價合理且可從中獲利。彼等的主要職責包括：

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

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

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

定價

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

目標集團的業務

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

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

促銷安排

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

(1) 售後回租安排

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

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

(2) 折扣償還銷售

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

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

目標集團的業務

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

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

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

(3) 按揭償還銷售

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

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

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

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

目標集團的業務

預售

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

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

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

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

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

目標集團的業務

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

付款安排

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

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

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

目標集團的業務

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

產品交付及售後服務

產品交付

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

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

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

目標集團的業務

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

售後服務

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

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

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

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

目標集團的業務

保修及退貨

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

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

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

項目融資

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

銷售及預售所得款項

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

銀行貸款

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

目標集團的業務

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

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

投資物業

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

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

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

目標集團的業務

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

房地產管理

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

營銷及推廣

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

租戶選擇

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

租賃協議

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

目標集團的業務

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

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

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

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

主要供應商及客戶

供應商

目標集團的供應商主要為中國建築承包商及房地產設計師。

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

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

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

目標集團的業務

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

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

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

目標集團的業務

客戶

目標集團的客戶主要為其住宅房地產的個人買家以及其投資房地產的租戶。

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

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

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

目標集團自用的房地產

於最後實際可行日期，目標集團於其營運中使用下列自用物業：

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

有關上文目標集團自用物業的進一步詳情，請參閱估值報告。

目標集團的業務

競爭

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

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

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

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

知識產權

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

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

目標集團的業務

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

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

僱員

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

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

目標集團所聘用的4名服務承包商提供行政、銷售及採購服務。

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

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

目標集團的業務

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

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

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

保險

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

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

目標集團的業務

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

環境事宜

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

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

目標集團的業務

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

健康及安全事宜

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

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

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

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

目標集團的業務

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

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

對沖安排

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

COVID-19疫情的影響

COVID-19疫情

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

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

目標集團的業務

COVID-19疫情對目標集團業務運營的影響

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

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

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

COVID-19疫情對目標集團貸款融資的影響

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

COVID-19疫情對目標集團的經營業績及財務狀況的影響

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

目標集團的業務

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

目標集團對COVID-19疫情的爆發及傳播的應急程序及應對

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

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

目標集團的業務

COVID-19疫情對目標集團的業務策略的影響

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

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

證書、牌照、許可證及批文

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

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

目標集團的業務

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

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

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

法律訴訟及合規情況

法律訴訟

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

有關貸款協議的訴訟

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

目標集團的業務

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

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

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

遵守法律法規

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

目標集團的業務

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

目標集團的業務

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

目標集團的業務

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

目標集團的業務

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

目標集團的業務

控股股東提供彌償

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

楊先生作為一起案件的證人

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

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

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

目標集團的業務

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

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

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

風險管理及內部監控

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

根據內部監控顧問的建議，已實施以下內部監控政策及程序：

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

目標集團的業務

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

目標集團的業務

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

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

目標集團的財務資料

閣下應將下列有關目標集團的財務狀況及經營業績的討論及分析與本通函附錄三所載的目標集團於以及截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月的綜合財務資料連同其附註一併閱讀。目標集團的綜合財務資料已根據香港財務報告準則編製，此與其他司法權區的一般公認會計原則在重大方面可能會有所不同。

目標集團的歷史業績並不一定表明未來的預期業績。下列討論及分析載有涉及風險及不確定性的若干前瞻性陳述。目標集團的實際業績可能會由於若干因素(包括本通函「風險因素」及「目標集團的業務」章節所述者)而與該等前瞻性陳述所預期者不同。

概覽

目標集團為中國河南省周口市商水縣的一家資深住宅及綜合用途房地產開發商。於最後實際可行日期，目標集團的房地產組合包括八個房地產開發項目(均位於中國河南省周口市商水縣)，其中四個為完工項目，兩個為在建項目，及兩個為持作未來發展項目。於估值日期，目標集團擁有總建築面積約537,716平方米的房地產開發項目，包括(i)可供出售建築面積約為87,682平方米；(ii)在建項目的規劃建築面積約為190,939平方米；及(iii)持作未來發展項目的估計建築面積約為259,095平方米。

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

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

目標集團認為其已確立的市場地位及品牌形象，加上其所實施的標準化開發程序及建築管理手冊有助於其發展，並將令其可透過複製成功經驗以實現業務增長。

目標集團的財務資料

影響目標集團經營業績及財務狀況的重大因素

目標集團的業務、經營業績、財務狀況及前景受若干因素影響，其中許多因素超出其控制範圍，包括下文所載者。以下內容應與本通函「風險因素」一節一併閱讀。

中國(尤其是河南省周口市)的經濟及社會狀況以及房地產市場狀況

經濟增長、城市化、生活水平提高及不斷提高的購買力一直是中國市場對房地產需求日漸增加的主要動力，而該等因素受多項宏觀經濟因素影響，包括全球經濟及世界市場以及中國政府的宏觀經濟、財政及貨幣政策的變動。預期中國的經濟增長步伐、城市化及生活水平及購買力標準的提升將繼續對潛在房地產買方數量以及住宅物業的價格與利潤產生影響，從而嚴重影響目標集團的表現及經營業績。由於目標集團主要專注於開發河南省周口市商水縣房地產，故河南省周口市的經濟發展及城市化率以及河南省周口市房地產市場的發展對目標集團的營運尤為重要。倘全球經濟、中國經濟或河南省周口市的房地產市場出現衰退，或城市化步伐放緩，則目標集團的財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。更多資料請參閱本通函「風險因素 — 與目標集團的業務及行業有關的風險 — 目標集團的業務及前景均倚重中國房地產市場的表現，尤其是河南省周口市房地產市場的表現，因此，中國整體上或特別是於河南省周口市的房地產銷售的任何潛在下降或房地產價格下降或需求情況，均可對目標集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響」一節。

此外，目標集團的經營業績亦可能會受到中國其他社會狀況的影響，例如流行病和其他無法控制的戰爭。更多資料請參閱本通函「風險因素 — 有關在中國經營業務的風險 — 目標集團的業務及中國全國和地區的經濟可能會受到自然災害、戰爭、流行病或疫情爆發及其他災難的影響；特別是，中國的宏觀經濟狀況和房地產市場已經並可能繼續受到COVID-19疫情的影響。因此，目標集團的經營業績、財務狀況及現金流量可能會受到重大不利影響」一節。

目標集團的財務資料

影響中國(尤其是河南省周口市)房地產行業的監管環境及措施

中國政府對房地產開發及相關行業的政策及措施，特別是該等適用於河南省周口市的政策及措施，直接影響目標集團的業務及經營業績。中國政府不時調整或採用宏觀經濟政策，透過監管(其中包括)土地供應、房地產預售、銀行融資、抵押及稅項，鼓勵或限制房地產市場的發展。近年來，中國政府已實施一系列措施以遏制經濟增長的速度，尤其是抑制房地產市場的過熱現象。中國政府為調控貨幣供應、信貸額度及固定資產投資採取的措施亦對目標集團的業務及經營業績有直接影響。此外，中國政府可能會推行可能影響目標集團的融資能力，以及目標集團可能為其房地產開發活動提供資金的途徑的措施。更多資料請參閱本通函「風險因素 — 與目標集團的業務及行業有關的風險 — 目標集團的運營可能因與中國房地產行業有關的國家或地方，尤其是河南省周口市的政策變化而受到重大影響」一節以及本通函附錄二所載的監管概覽。

房地產開發、預售及交付的時間

由於土地收購及房地產建設的大量資本要求以及有限的土地供應，開發商在任何特定時期內可承接的房地產項目數量有限。房地產項目的開發可能於開始預售前耗時約一年或更久，視乎項目的規模及難度而定。由於房地產銷售收入僅在房地產控制權轉移給買方時予以確認，因此在房地產交付給買方之前，不會就此房地產開發項目確認收入。因此，目標集團確認收入的能力可能因出售的房地產數量、平均售價及房地產銷售及交付的時間等因素而波動。目標集團出售房地產的數量以及其已售房地產的交付時間取決於其房地產的施工進度以及推出其房地產銷售時收到的市場反響。因此，目標集團的現金流及經營業績可能於各期間出現重大波動，在任何特定期間僅反映其房地產買方前段時間作出的決策，可能並不完全表示其在此期間的實際經營業績。儘管目標集團於某個特定期間從事的項目可能處於不同完工階段，但其項目為大型項目，故需要大量時間方可完工。因此，即使假設市場對目標集團房地產的需求保持在穩定水平，其可供出售的房地產數目於不同期間仍可有重大差異。

目標集團的財務資料

預售時間不僅受目標集團內部計劃影響，亦受有關中國法律及法規所影響。有關預售規定因不同城市而不同，而項目的預售所得款項須用於為其開發提供資金。由於產生成本、通過預售收取現金及收入確認之間存在時差，目標集團的經營業績於過往有所波動並可能於未來持續波動。目標集團預售房地產所得的任何現金流量減少，將可能令目標集團更依賴外部融資，而外部融資可能增加目標集團的成本及可能影響目標集團為其持續的房地產開發提供資金的能力。

施工、監管批文及其他進程延誤亦可能會對目標集團項目的時間安排造成不利影響。此外，房地產開發項目完工及房地產銷售所需的交付週期及法定時限，可能使目標集團的經營業績易受到不同時期的大幅波動的影響。

更多資料請參閱本通函「風險因素 — 與目標集團的業務及行業有關的風險 — 目標集團的經營業績很大程度上取決於多項因素，包括但不限於目標集團房地產開發的計劃及其房地產銷售的時間，及可能因此逐年會出現重大波動」一節。

銷售成本

目標集團的經營業績受房地產開發成本的顯著影響，主要包括開發成本、土地使用權成本及資本化利息。開發成本因承包費用變動而波動，而承包費用一般包括建築承包商所負責的建築材料及其建築工人的成本。倘目標集團無法將開發成本(包括建築合同項下的開發成本)轉移至其房地產買方，則該等成本大幅增加將會影響目標集團的銷售成本及利潤率。

開發成本分別佔截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月總銷售成本的約93.1%、92.6%、93.3%及92.7%以及其收入的約73.9%、73.9%、63.8%及70.1%。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月，目標集團的土地使用權成本分別佔總銷售成本的約1.9%、1.6%、1.8%及1.8%以及其收入的約1.5%、1.3%、1.2%及1.2%。資本化利息分別佔截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月總銷售成本的約5.0%、5.8%、4.9%及5.6%以及其收入的約4.0%、4.6%、3.3%及4.2%。

目標集團的財務資料

更多資料請參閱本通函「目標集團的財務資料 — 綜合損益表部分項目說明 — 銷售成本」及「風險因素 — 與目標集團的業務及行業有關的風險 — 建築材料價格與勞工成本波動可能影響目標集團建築承包商收取的建築費用，因而對目標集團的業務及財務表現產生重大不利影響」一節。

以合理成本獲得合適土地的能力

目標集團的持續增長及盈利能力很大程度上取決於其以能夠產生可觀回報的合理成本收購合適土地的能力，而產生可觀回報則取決於多項因素，包括土地收購的方法及時間、地塊的位置以及收購土地時可能面臨的競爭。於往績記錄期間，目標集團透過公開招標、拍賣及掛牌出售程序直接自中國政府獲得項目用地。隨著中國經濟的持續增長以及對住宅物業的需求仍然相對強勁，房地產開發商之間在獲得合適土地方面的競爭預期將會加劇。中國用於開發的土地的競爭日益激烈，可能會對目標集團收購足夠土地以供發展的能力造成不利影響及增加其土地收購成本。倘目標集團不能按足以抵銷土地收購成本增加的價格出售其房地產，目標集團的盈利能力則會受到不利影響。

此外，中國政府制定的土地供應政策及實施措施有可能進一步加劇競爭，從而增加土地收購成本。為參與公開招標、拍賣及掛牌出售程序以收購地塊，目標集團須先支付一般佔收購相關土地實際成本絕大部分的按金，並通常須在簽訂土地出讓合同後一年內結清地價，從而加快了其支付土地收購成本的時間進度並對其現金流量造成重大影響。隨著經濟持續增長，普遍預期中國地價將繼續上升，而房地產市場仍為中國投資最熱門的市場之一，進而可能對目標集團的業務及經營業績造成重大不利影響。

可獲資金及融資成本

於往績記錄期間，目標集團主要通過內部銷售及預售房地產所得現金流量、收取租金收入，以及外部融資如貸款所得款項為其營運撥付資金。中國政府不時實行的貨幣政策可能會對目標集團取得資金及融資成本造成影響。目標集團亦極易受到中國人民銀行所採納的限制銀行借款的任何法規或措施影響，尤其是該等有關限制房地產開發商取得銀行融資的能力的法規或措施。由於中國的商業銀行將其貸款利率與中國人民銀行授權的全國銀行間同業拆借

目標集團的財務資料

中心每月頒佈的貸款基礎利率掛鈎，預計任何貸款基礎利率的提高將增加目標集團的融資成本。

未來，目標集團可能通過接觸資本市場獲取更多資金，以多元化其融資來源、獲取足夠營運資金以及支持其業務拓展。目標集團融資成本的增加將對其盈利能力及經營業績造成負面影響，可獲取融資的多少將影響其開展項目開發活動的能力，而此將對其經營業績造成不利影響。

土地增值稅

目標集團的房地產開發須繳納有關土地及該土地改建增值金額的土地增值稅。於中國從事房地產開發的本地及海外投資者均須就所出售房地產的土地增值按累進稅率30%至60%繳納土地增值稅，增值部分乃通過自銷售所得款項總額減與房地產開發有關的成本以及若干其他可扣除款項計算。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月，目標集團產生即期土地增值稅開支分別約為人民幣7.4百萬元、人民幣9.9百萬元、人民幣16.5百萬元及人民幣2.6百萬元。該等期間已付土地增值稅金額有所波動主要是由於目標集團項目的交付時間表及各房地產售價不同所致。目標集團根據已售房地產的增值及根據中國相關法律法規將適用的估計土地增值稅稅率計算土地增值稅。土地增值稅須於房地產開發項目完工後由稅務機關釐定，並可能有別於最初記錄的金額，而任何該等差額或會影響相關稅務機關最終確定該等稅項期間目標集團的除稅後溢利及遞延稅項撥備。無法保證稅務機關將同意目標集團就土地增值稅計提的撥備，或有關撥備將足以涵蓋稅務機關可能最終向目標集團徵收的所有土地增值稅負債。於此等情況下，目標集團的經營業績及現金流量可能會受到重大不利影響。

更多資料請參閱本通函「風險因素 — 與目標集團的業務及行業有關的風險 — 相關中國稅務機關計算的土地增值稅可能有別於目標集團就撥備計算的土地增值稅負債，從而可能對目標集團的財務狀況造成重大不利影響」一節以及本通函附錄二「監管概覽 — 十、稅收 — (三) 土地增值稅」一節。

目標集團的財務資料

目標集團投資物業的公平值

於往績記錄期間，目標集團持有若干物業作投資物業。其投資物業價值受(包括但不限於)租金收入、可資比較投資物業的供需、經濟增長率、利率、通貨膨脹、政治及經濟發展、建築成本以及投資物業開發時間等因素影響。於目標集團持有該等投資物業期間，目標集團根據現行市場狀況受其投資物業公平值的波動影響。任何目標集團投資物業的公平值減少將對其盈利能力造成不利影響。此外，除非投資物業以與估值相似的代價出售，否則有關投資物業的公平值收益將不予變現且不會為目標集團產生任何現金流入。因此，目標集團的盈利能力可能透過投資物業估值收益在流動資金狀況沒有相應提高的情況下得到提升。

此外，物業估值涉及行使專業判斷並需要使用若干基準及假設。倘估值師使用不同基準及假設或由另一合資格獨立專業估值師使用相同或不同基準及假設進行估值，則目標集團投資物業的公平值可能或高或低。

敏感度分析

以下敏感度分析列示於往績記錄期間目標集團已售房地產的已確認平均售價之假設性波動對除稅前溢利之影響，假設截至2020年12月31日止三個年度各年及截至2021年4月30日止四個月之波動為5%、10%及15%，而其他變數維持不變。

	+/-5%	+/-10%	+/-15%
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利變動			
— 截至2018年12月31日止年度	+/-8,812	+/-17,624	+/-26,436
— 截至2019年12月31日止年度	+/-23,689	+/-47,378	+/-71,066
— 截至2020年12月31日止年度	+/-23,746	+/-47,492	+/-71,238
— 截至2021年4月30日止四個月	+/-9,485	+/-18,969	+/-28,454

目標集團的財務資料

以下敏感度分析列示於往績記錄期間目標集團開發成本之假設性波動對其除稅前溢利之影響，假設截至2020年12月31日止三個年度各年及截至2021年4月30日止四個月之波動為5%、10%及15%，而其他變數維持不變。

	+/-5%	+/-10%	+/-15%
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利變動			
— 截至2018年12月31日止年度	+/-6,717	+/-13,434	+/-20,151
— 截至2019年12月31日止年度	+/-17,836	+/-35,672	+/-53,509
— 截至2020年12月31日止年度	+/-15,494	+/-30,988	+/-46,483
— 截至2021年4月30日止四個月	+/-6,787	+/-13,575	+/-20,362

主要會計政策、估計及判斷

根據香港財務報告準則編製目標集團的財務報表要求各管理層作出可影響政策應用以及資產、負債及收支呈報數額的判斷、估計及假設。估計及相關假設乃以過往經驗以及認為在特定情況下屬合理的其他各項因素為基礎，其結果構成對未能從其他來源確定的資產及負債的賬面值作出判斷的基礎。目標集團的實際結果或會有別於該等估計。

目標集團持續審閱該等估計及相關假設。倘修訂會計估計僅影響某一期間，則於修訂有關估計期間內確認會計估計修訂，而倘修訂影響本期及未來期間，則於作出修訂及未來期間確認有關修訂。目標集團過往作出的有關估計或相關假設與往績記錄期間或自註冊成立日期起(以較短者為準)的實際結果基本一致。

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的財務報表時須予考慮的因素。

目標集團的管理層對應用香港財務報告準則所作出對其各財務報表及估計不確定因素主要來源有重大影響的判斷，連同編製各財務報表時所採用的會計政策載於會計師報告附註3。

目標集團的財務資料

收入確認

目標集團於達成履約責任(即與特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉移予客戶)時(或就此)確認收益。

資產控制權可在(i)一段時間內，或(ii)於某一特定時間轉移。

資產控制權僅於下列情況下會在一段時間內轉移：

- (i) 目標集團履約過程中，客戶同時收到及享用其履約所帶來的利益；
- (ii) 目標集團履約創建或加強一項於資產被創造或增強時客戶控制的資產；或
- (iii) 目標集團履約並未創建一項可被其用於替代用途的資產，且其具有就迄今為止已完成的履約部分收取款項的可強制執行權利。

倘資產控制權隨時間轉移，則收益乃按在整個合同期間經參考完成履約責任的進度予以確認。否則，收益於客戶取得資產控制權的該時間點予以確認。

目標集團按以下方式確認收益。

銷售房地產

一般而言，目標集團的房地產銷售無法滿足上述任何隨時間確認收益的條件。目標集團一般於房地產交付時確認房地產控制權轉移予客戶，而交付時間可能與目標集團與客戶訂立銷售或預售合同日期有所不同。

目標集團通常於房地產仍處於建設時與客戶訂立預售合同。於房地產完工及收益確認前，目標集團已向客戶收取按金及分期付款，並於綜合財務狀況表記錄為合同負債。一般而言，目標集團於該等房地產完工且該等房地產的所有權交付予客戶時確認來自該等房地產的預售收益。(i)當買方簽署確認書或確認收到房地產鑰匙時；或(ii)於目標集團發佈的相關公告中所提供的指定日期後(以較早者為準)，該房地產即被視為已交付。

目標集團的財務資料

租金收入

租金收入按時間比例基準於租賃期間於損益確認。

利息收入

利息收入按累計基準使用實際利率法確認，所採用利率為將金融工具預期年期內之估計未來現金收入折現至金融資產賬面淨值的利率。

投資物業

投資物業為就賺取租金收入及／或資本增值而並非用於生產或提供貨品或服務或出於行政目的或在日常業務中出售而持有的土地及樓宇權益(包括物業經營租賃項下租賃權益(在其他方面均符合投資物業的定義))。有關物業初始按成本(包括交易成本)計量。初始確認後，投資物業以公平值列賬，其反映各報告期末的市況。

投資物業公平值變動所產生的盈虧計入產生年度的損益。

融資成本

直接與收購、建造或生產某項需要一段長時間籌備以作擬定用途或出售的資產有關的融資成本，均被資本化作為該資產的部分成本。其他融資成本均於產生期間支銷。

屬於合資格資產成本一部分的融資成本在資產產生開支、融資成本產生和使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間開始資本化。在使合格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作中止或完成時，則會暫停或終止融資成本資本化。

所得稅

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債變動於損益確認，惟倘與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關，在此情況下，稅項的有關金額分別於其他全面收益或直接於權益確認。

目標集團的財務資料

即期稅項指年內預期就應課稅收入應付的稅項（按報告期間末已頒佈或實際已頒佈的稅率計算）與過往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別源自可扣減及應課稅暫時差額（即資產及負債就財務申報用途的賬面值與其稅基之間的差額）。遞延稅項資產亦源自未使用稅項虧損及未使用稅項抵免。

土地增值稅

目標集團已根據管理層按照對中國有關稅項法律法規所載的規定的理解所作最佳估計就土地增值稅估計、作出或計入稅項撥備。其實際土地增值稅負債須於房地產開發項目完工後由稅務機關釐定，而稅務機關可能不同意計算土地增值稅撥備的基準。由於土地增值稅的實際計算方法視乎最終稅額計算而定，故於釐定撥備程度時須作出重大判斷。鑒於地方稅務局所詮釋土地增值稅的計算基準的不確定性，實際結果或會較各報告期間末所估計者為高或為低。實際結果或估計的任何增加或減少將影響作出有關計算期間的土地增值稅開支及有關撥備。

經營業績

下表載列目標集團於所示期間的綜合經營業績概要。下文呈列的目標集團的過往業績並不一定表示任何未來期間或會預期的業績。

目標集團的財務資料

綜合損益及全面收益表

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元) (未經審核)	2021年 (人民幣千元)
收益	181,678	482,753	485,495	22,736	193,728
銷售成本	(144,362)	(385,111)	(332,016)	(10,523)	(146,365)
毛利	37,316	97,642	153,479	12,213	47,363
其他收益淨額	3,529	5,623	5,652	2,126	586
投資物業的公平值收益／(虧損) 淨額	51,208	54,204	29,669	(3,012)	7,002
銷售及分銷費用	(10,757)	(16,158)	(7,156)	(1,651)	(3,904)
一般及行政費用	(18,268)	(24,116)	(22,585)	(6,012)	(7,887)
融資成本	(2,625)	(1,316)	(608)	(275)	(133)
除所得稅前溢利	60,403	115,879	158,451	3,389	43,027
所得稅開支	(31,588)	(55,675)	(62,292)	(1,833)	(16,338)
年內／期內溢利及全面收益總額	<u>28,815</u>	<u>60,204</u>	<u>96,159</u>	<u>1,556</u>	<u>26,689</u>

目標集團的財務資料

綜合損益及全面收益表部分項目說明

收益

目標集團的收益主要來自房地產開發與銷售及商用物業投資。房地產開發與銷售收益構成目標集團絕大部分收益。下表載列所示期間目標集團按來源劃分的收益。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元) (未經審核)	2021年 (人民幣千元)
房地產銷售	176,239	473,775	474,919	19,219	189,693
租金收入	<u>5,439</u>	<u>8,978</u>	<u>10,576</u>	<u>3,517</u>	<u>4,035</u>
	<u>181,678</u>	<u>482,753</u>	<u>485,495</u>	<u>22,736</u>	<u>193,728</u>

房地產銷售

房地產銷售收益僅於房地產控制權轉移至買方時，即於買方獲得已完工房地產實際管有權或法定產權及目標集團擁有獲得付款的現時權利及很可能收取代價時確認。

與中國行業慣例一致，目標集團通常在房地產仍在開發但符合中國法律及法規的預售條件時與買方訂立銷售或預售合同。更多詳情請參閱本通函「目標集團的業務 — 房地產開發與銷售 — 房地產開發流程 — 銷售及營銷」一節。達致房地產銷售收益的確認標準前，自買方收取的付款計入目標集團的綜合財務報表「流動負債」項下「合同負債」。

目標集團的財務資料

在建項目的房地產預售與工程完工之間存在時間差。由於房地產項目完工時間根據其建築工程時間表而變動，目標集團的經營業績可能各期間出現重大波動，視乎已售或預售建築面積及房地產預售與完工及交付予買方的時間而定。倘所預售的房地產並非於同一期間完工及交付，目標集團在其預售總建築面積數額巨大的期間也可能無法產生相應的高收益。因此，目標集團的房地產銷售收益或會因房地產開發時間表及房地產銷售時機等因素而波動。

下表載列所示期間目標集團按項目劃分的已確認房地產銷售收益、已確認建築面積及已確認平均售價明細。

	截至2018年12月31日止年度			截至2019年12月31日止年度			截至2020年12月31日止年度			截至2020年4月30日止四個月			截至2021年4月30日止四個月		
	已確認 收益	已確認 建築面積	已確認 平均售價	已確認 收益	已確認 建築面積	已確認 平均售價	已確認 收益	已確認 建築面積	已確認 平均售價	已確認 收益	已確認 建築面積	已確認 平均售價	已確認 收益	已確認 建築面積	已確認 平均售價
	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣/平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣/平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣/平方米)	(人民幣千元) (未經審核)	(平方米) (未經審核)	(人民幣/平方米) (未經審核)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣/平方米)
融輝城一期	2,112	385	5,478	3,448	429	8,032	515	147	3,497	—	—	—	—	—	—
融輝城二期	30,982	6,674	4,642	13,093	2,388	5,481	3,463	754	4,594	571	136	4,200	577	114	5,069
融輝城三期	108,882	26,732	4,073	445,276	101,631	4,381	332,599	65,446	5,082	18,648	2,761	6,753	173,383	37,653	4,595
融輝城四期—F1	15,152	1,741	8,706	11,958	988	12,106	—	—	—	—	—	—	8,176	681	12,000
融輝城四期—F2	19,111	5,040	3,792	—	—	—	138,342	26,636	5,194	—	—	—	7,557	1,444	5,232
總計	<u>176,239</u>	<u>40,572</u>	4,344	<u>473,775</u>	<u>105,436</u>	4,493	<u>474,919</u>	<u>92,983</u>	5,108	<u>19,219</u>	<u>2,897</u>	6,633	<u>189,693</u>	<u>39,892</u>	4,755

房地產銷售收益

房地產銷售收益由截至2018年12月31日止年度的約人民幣176.2百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣473.8百萬元，主要由於融輝城三期的大部分建築面積已交付予客戶，並於截至2019年12月31日止年度確認為收益。有關融輝城三期的銷售詳情，請參閱本節「綜合損益表部分項目說明—房地產銷售—融輝城三期」一段。

房地產銷售收益維持穩定，由截至2019年12月31日止年度的約人民幣473.8百萬元小幅增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣474.9百萬元。

房地產銷售收益由截至2020年4月30日止四個月的約人民幣19.2百萬元增加至截至2021年4月30日止四個月的約人民幣189.7百萬元。截至2020年4月30日止四個月的銷售額相對較低，主要反映了於相關期間中國為應對COVID-19而實施的各種政府措施的影響。

目標集團的財務資料

融輝城一期

融輝城一期的銷售收益由截至2018年12月31日止年度的約人民幣2.1百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣3.4百萬元，主要歸因於已確認建築面積增加。融輝城一期逾80%於往績記錄期間前交付。儘管錄得收益有所增加，有關銷售額主要為餘下房地產的銷售額，且分別僅佔截至2018年12月31日止年度及截至2019年12月31日止年度房地產銷售總額的1.2%及0.7%。

融輝城一期的銷售收益由截至2019年12月31日止年度的約人民幣3.4百萬元減少至截至2020年12月31日止年度的約人民幣0.5百萬元，主要由於目標集團在銷售及推廣方面的主要資源於截至2020年12月31日止年度轉移至融輝城四期F2進行促銷。

目標集團於截至2020年4月30日止四個月及截至2021年4月30日止四個月並無錄得融輝城一期的任何銷售額。

融輝城二期

融輝城二期的銷售收益由截至2018年12月31日止年度的約人民幣31.0百萬元減少至截至2019年12月31日止年度的約人民幣13.1百萬元，主要由於已交付予客戶並確認為收益的建築面積由截至2018年12月31日止年度的約6,674平方米減少至截至2019年12月31日止年度的2,388平方米，主要反映因融輝城二期房地產逐漸售罄導致銷售放緩。截至2017年年底，融輝城二期已交付超90%。

融輝城二期的銷售收益由截至2019年12月31日止年度的約人民幣13.1百萬元進一步減少至截至2020年12月31日止年度的約人民幣3.5百萬元，主要由於已交付予客戶並確認為收益的建築面積由截至2019年12月31日止年度的2,388平方米進一步減少至截至2020年12月31日止年度的754平方米。

於截至2020年4月30日止四個月及截至2021年4月30日止四個月，融輝城二期的銷售收益保持相似，均約為人民幣0.6百萬元。

融輝城三期

融輝城三期的銷售收益由截至2018年12月31日止年度的約人民幣108.9百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣445.3百萬元，主要由於融輝城三期的大部分面積已於截至2019年12月31日止年度完成並交付，正如由交付予客戶並已確認為收益的建築面積由截

目標集團的財務資料

至2018年12月31日止年度的26,732平方米增加至截至2019年12月31日止年度的101,631平方米所反映。

融輝城三期的銷售收益由截至2019年12月31日止年度的約人民幣445.3百萬元減少至截至2020年12月31日止年度的約人民幣332.6百萬元。目標集團董事認為，截至2020年12月31日止年度融輝城三期銷售額下降主要是由於於截至2020年12月31日止年度開始銷售融輝城四期F2，將部分客戶及目標集團銷售及推廣方面的資源分流至融輝城四期F2。

融輝城三期的銷售收益由截至2020年4月30日止四個月的約人民幣18.6百萬元增加至截至2021年4月30日止四個月的約人民幣173.4百萬元。截至2020年4月30日止四個月的銷售額相對較低，主要反映了於相關期間中國為應對COVID-19而實施的各種政府措施的影響。

融輝城四期F1

融輝城四期F1的銷售收益由截至2018年12月31日止年度的約人民幣15.1百萬元減少至截至2019年12月31日止年度的約人民幣12.0百萬元。目標集團董事認為，該減少主要歸因於目標集團於截至2019年12月31日止年度轉移銷售及推廣資源及精力至融輝城三期。

融輝城四期F1的銷售收益由截至2019年12月31日止年度的約人民幣8.2百萬元進一步減少至截至2020年12月31日止年度的零。目標集團董事認為，該減少主要歸因於目標集團於截至2020年12月31日止年度轉移銷售及推廣資源及精力至融輝城四期F2。

融輝城四期F1的銷售收益由截至2020年4月30日止四個月的零增加至截至2021年4月30日止四個月的約人民幣12.0百萬元。截至2020年4月30日止四個月的銷售額相對較低，主要反映了於相關期間中國為應對COVID-19而實施的各種政府措施的影響。

融輝城四期F2

融輝城四期F2的銷售收益由截至2018年12月31日止年度的約人民幣19.1百萬元減少至截至2019年12月31日止年度的零。2018年財政年度收益主要歸因於在融輝城四期F2銷售一間幼兒園。於截至2019年12月31日止年度尚未開始銷售融輝城四期F2的餘下部分。

目標集團的財務資料

融輝城四期F2的銷售收益由截至2019年12月31日止年度的零增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣138.3百萬元，主要反映了於截至2020年12月31日止年度開始銷售26,636平方米的建築面積。

融輝城四期F2的銷售收益由截至2020年4月30日止四個月的零增加至截至2021年4月30日止四個月的約人民幣7.6百萬元。於截至2020年4月30日止四個月的銷售額相對較低，主要反映了於相關期間中國為應對COVID-19而實施的各種政府措施的影響。

有關期間之間比較的更多詳情，請參閱本節「期間之間的經營業績比較」一段。

下表載列所示期間目標集團按房地產類型確認的收益明細：

	截至2018年12月31日止年度			截至2019年12月31日止年度			截至2020年12月31日止年度			截至2020年4月30日止四個月			截至2021年4月30日止四個月		
	收益	已確認 建築面積	已確認 平均售價	收益	已確認 建築面積	已確認 平均售價	收益	已確認 建築面積	已確認 平均售價	收益	已確認 建築面積	已確認 平均售價	收益	已確認 建築面積	已確認 平均售價
	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣/平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣/平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣/平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣/平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣/平方米)
住宅															
— 低層及高層建築	141,028	34,143	4,130	430,482	101,747	4,231	437,431	89,643	4,880	9,603	2,035	4,719	180,876	39,154	4,620
住宅 — 別墅	11,500	997	11,539	11,958	988	12,106	—	—	—	—	—	—	8,176	681	12,000
商業 — 零售店	4,600	392	11,722	31,335	2,701	11,597	37,488	3,340	11,224	9,616	862	11,152	641	57	11,284
配套設施 — 幼兒園	19,111	5,040	3,792	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
總計	<u>176,239</u>	<u>40,572</u>	4,344	<u>473,775</u>	<u>105,436</u>	4,493	<u>474,919</u>	<u>92,983</u>	5,108	<u>19,219</u>	<u>2,897</u>	6,633	<u>189,693</u>	<u>39,892</u>	4,755

住宅 — 低層及高層建築

低層及高層住宅物業的銷售收益由截至2018年12月31日止年度的約人民幣141.0百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣430.5百萬元，主要由於融輝城三期低層及高層住宅物業的大部分面積已完成並交付，正如由交付予客戶並已確認為收益的建築面積由截至2018年12月31日止年度的34,143平方米增加至截至2019年12月31日止年度的101,747平方米所反映。

收益維持類似水平，由截至2019年12月31日止年度的約人民幣430.5百萬元小幅增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣437.4百萬元。

收益由截至2020年4月30日止四個月的約人民幣9.6百萬元增加至截至2021年4月30日止四個月的約人民幣180.9百萬元。於截至2020年4月30日止四個月的銷售額相對較低，主要反映了於相關期間中國為應對COVID-19而實施的各種政府措施的影響。

目標集團的財務資料

住宅 — 別墅

住宅別墅的銷售收益由截至2018年12月31日止年度的約人民幣11.5百萬元(即銷售三棟別墅)增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣12.0百萬元(即銷售三棟別墅)，與截至2018年12月31日止年度相比平均售價較高。融輝城四期F1為包括住宅別墅的唯一階段，目標集團董事認為住宅別墅為高價值房地產，由於其奢華性質，價格相比於低層及高層住宅建築較高，因此客戶群體範圍較窄(即高端客戶)，故交易頻率較低。

於截至2020年12月31日止年度收益減少至零。目標集團董事認為，有關減少乃主要由於截至2020年12月31日止年度目標集團的大部分銷售及推廣資源轉移至融輝城四期F2。

收益由截至2020年4月30日止四個月的零增加至截至2021年4月30日止四個月的約人民幣8.2百萬元(即銷售兩棟住宅別墅)。於截至2020年4月30日止四個月的銷售額相對較低，主要反映了於相關期間中國為應對COVID-19而實施的各種政府措施的影響。

商業 — 零售店

商業零售店的銷售收益由截至2018年12月31日止年度的約人民幣4.6百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣31.3百萬元，主要由於截至2019年12月31日止年度完工並交付於融輝城三期建築面積為約2,701平方米的商業零售店，而截至2018年12月31日止年度則並無完工及交付商業零售店。

收益由截至2019年12月31日止年度的約人民幣31.3百萬元進一步增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣37.5百萬元，主要由於已確認的融輝城三期商業零售店建築面積由截至2019年12月31日止年度的2,701平方米進一步增加至截至2020年12月31日止年度的3,340平方米。

收益由截至2020年4月30日止四個月的約人民幣9.6百萬元減少至截至2021年4月30日止四個月的約人民幣0.6百萬元。於截至2020年4月30日止四個月錄得之收益主要為於截至2019年12月31日止年度交付的預售商業零售店。截至2021年4月30日止四個月的收益減少乃由於截至2020年12月31日止年度預售商業零售店的買方的抵押貸款仍待審批，且於截至2021年4月30日止四個月僅交付兩間零售店。

目標集團的財務資料

配套設施 — 幼兒園

於往績記錄期間，融輝城配套設施區域的銷售僅有一筆交易，即於截至2018年12月31日止年度出售位於融輝城四期F2的一所幼兒園。

有關期間之間比較的更多詳情，請參閱本節「期間之間的經營業績比較」一段。

租金收入

目標集團亦自其投資物業租賃產生租金收入包括融輝城商舖。於估值日期，目標集團的投資物業組合包括(i)其開發投資用途的融輝城一期、二期及三期的房地產，總建築面積約47,016平方米，(ii)河南省一間辦公室單位，總建築面積約1,804平方米，及(iii)湖北省一間零售單位，總建築面積約6,991平方米。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月，分別自目標集團投資物業租賃產生租金收入約人民幣5.4百萬元、人民幣9.0百萬元、人民幣10.6百萬元及人民幣4.0百萬元，分別相當於同期目標集團總收益的約3.0%、1.9%、2.2%及2.1%。

銷售成本

銷售成本主要指目標集團就其房地產開發活動直接產生的成本。銷售成本的主要組成部分為(i)開發成本、(ii)土地使用權成本及(iii)資本化利息。

下表載列目標集團於往績記錄期間銷售成本的組成部分及若干同期與房地產銷售有關的資料：

	截至2018年12月31日		截至2019年12月31日		截至2020年12月31日		截至2020年4月30日		截至2021年4月30日	
	止年度		止年度		止年度		止四個月		止四個月	
	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	%
開發成本	134,341	93.1	356,726	92.6	309,885	93.3	9,746	92.6	135,747	92.7
土地使用權成本	2,810	1.9	6,179	1.6	5,929	1.8	165	1.6	2,406	1.8
資本化利息	7,210	5.0	22,206	5.8	16,203	4.9	612	5.8	8,212	5.6
	<u>144,362</u>	<u>100.0</u>	<u>385,111</u>	<u>100.0</u>	<u>332,016</u>	<u>100.0</u>	<u>10,523</u>	<u>100.0</u>	<u>146,365</u>	<u>100.0</u>
已確認總建築面積(平方米)	40,572		105,435		92,983		2,897		39,892	
已售每平方米平均成本(人民幣)	3,558		3,653		3,594		3,632		3,669	
平均成本佔平均售價的百分比(%)	81.9		81.3		70.4		54.8		77.2	
已售每平方米平均土地使用權成本(人民幣)	69.2		58.6		64.2		56.8		60.3	
平均土地使用權成本佔平均售價的百分比(%)	1.6		1.3		1.3		0.9		1.3	

目標集團的財務資料

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度及截至2021年4月30日止四個月，目標集團的銷售成本分別約為人民幣144.4百萬元、人民幣385.1百萬元、人民幣332.0百萬元及人民幣146.4百萬元，分別相當於同期收益的約79.5%、79.8%、68.4%及75.6%。

開發成本 — 開發成本主要包括與建築、園林綠化、設備安裝、室內裝修及基礎設施建設成本、及設計成本有關的費用。目標集團的開發成本受多項因素影響，例如建築材料價格變動、房地產位置及類型、建築材料選擇及附屬設施類型。

土地使用權成本 — 土地使用權成本指與取得佔用、使用及開發土地權利有關的成本，包括土地出讓金及土地相關稅項及政府附加費。土地使用權成本受標的房地產位置、區域房地產市況、土地收購時間、房地產開發項目容積率、收購方式以及中國法規變動等多項因素影響。

資本化利息 — 資本化利息指目標集團資本化的融資成本，惟該等成本直接歸因於某特定房地產開發項目的建設。

毛利及毛利率

毛利指收益減銷售成本。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度及截至2021年4月30日止四個月，目標集團的毛利分別約為人民幣37.3百萬元、人民幣97.6百萬元、人民幣153.5百萬元及人民幣47.4百萬元。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月，目標集團的毛利率分別約為20.5%、20.2%、31.6%及24.4%。

目標集團的財務資料

下表載列所示期間按已售房地產的不同收益來源、項目及類型劃分的收益、已確認建築面積、已確認平均售價、平均成本、毛利及毛利率的明細：

	截至2018年12月31日止年度				截至2019年12月31日止年度				截至2020年12月31日止年度				毛利率 (%)	
	收益 (人民幣千元)	已確認 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣/平方米)	已確認 平均成本 (人民幣/平方米)	收益 (人民幣千元)	已確認 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣/平方米)	已確認 平均成本 (人民幣/平方米)	收益 (人民幣千元)	已確認 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣/平方米)	已確認 平均成本 (人民幣/平方米)		毛利 (人民幣千元)
房地產銷售														
融輝城一期														
住宅—低層及高層建築	867	293	2,957	2,359	724	215	3,368	2,359	217	30.0	3,497	2,366	167	32.3
商業—零售店	1,245	92	13,489	2,359	2,724	214	12,711	2,359	2,218	81.4	—	—	—	—
	2,112	385	1,202	56.9	3,448	429	2,435	70.6	515	147	147	167	32.3	
融輝城二期														
住宅—低層及高層建築	27,627	6,374	4,334	3,158	9,664	2,129	4,539	3,158	2,939	30.4	4,594	3,158	1,082	31.2
商業—零售店	3,355	300	11,179	3,158	3,429	259	13,221	3,158	2,610	76.1	—	—	—	—
	30,982	6,674	9,900	32.0	13,093	2,388	5,549	42.4	3,463	754	754	1,082	31.2	
融輝城三期														
住宅—低層及高層建築	108,882	26,732	4,073	3,656	420,094	99,403	4,226	3,655	56,730	13.5	295,111	62,106	68,086	23.1
商業—零售店	—	—	—	—	25,182	2,228	11,301	3,655	17,037	67.7	37,488	3,340	25,279	67.4
	108,882	26,732	11,148	10.2	445,276	101,631	73,787	16.6	332,599	65,446	65,446	93,365	28.1	
融輝城四期F1														
住宅—低層及高層建築	3,652	744	4,910	3,343	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅—別墅	11,500	997	11,539	5,128	11,958	988	12,106	5,128	6,893	57.6	—	—	—	—
	15,153	1,741	7,555	49.9	11,958	988	6,893	57.6	—	—	—	—	—	—
融輝城四期F2														
住宅—低層及高層建築	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套设施—幼兒園	19,111	5,040	3,792	3,381	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	19,111	5,040	2,072	10.8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
租金收入	5,439	不適用	5,439	100.0	8,978	不適用	8,978	100.0	8,978	100.0	不適用	不適用	10,576	100.0
總計	181,678	40,572	37,316	20.5	482,733	105,436	97,642	20.2	485,495	92,983	153,479	153,479	31.6	

目標集團的財務資料

	截至2020年4月30日止四個月					截至2021年4月30日止四個月						
	收益 (人民幣千元) (未經審核)	已確認 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣) (未經審核)	已確認 平均成本 (人民幣) (未經審核)	毛利 (人民幣千元) (未經審核)	毛利率 (%)	收益 (人民幣千元)	已確認 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣) (未經審核)	已確認 平均成本 (人民幣) (未經審核)	毛利 (人民幣千元)	毛利率 (%)
房地產銷售												
融輝城一期												
住宅 — 低層及高層建築	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業 — 零售店	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
融輝城二期												
住宅 — 低層及高層建築	571	136	4,200	3,158	142	24.9	577	114	5,069	3,158	217	37.6
商業 — 零售店	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
融輝城三期												
住宅 — 低層及高層建築	9,032	1,899	4,756	3,655	2,091	23.2	172,742	37,596	4,595	3,655	35,321	20.4
商業 — 零售店	9,616	862	11,152	3,655	6,463	67.2	641	57	—	—	434	—
	18,648	2,761			8,554	45.9	173,383	37,653			35,755	20.6
融輝城四期F1												
住宅 — 低層及高層建築	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅 — 別墅	—	—	—	—	—	—	8,176	681	12,000	5,128	4,682	57.3
	—	—	—	—	—	—	8,176	681			4,682	57.3
融輝城四期F2												
住宅 — 低層及高層建築	—	—	—	—	—	—	7,557	1,444	5,232	3,381	2,674	35.4
配套設施 — 幼兒園	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—	7,557	1,444			2,674	35.4
租金收入	3,517	不適用	不適用	不適用	3,517	100.0	4,035	不適用	不適用	不適用	4,035	100.0
總計	22,736	2,897			12,213	53.7	193,728	39,892			47,363	24.4

目標集團的財務資料

目標集團的整體毛利由截至2018年12月31日止年度的約人民幣37.3百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣97.6百萬元，主要由於目標集團的總收益由截至2018年12月31日止年度的約人民幣181.7百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣482.8百萬元，其乃主要由於因截至2019年12月31日止年度融輝城三期的大部分面積竣工及交付導致截至2019年12月31日止年度融輝城三期的銷售收益大幅增加。

目標集團的整體毛利率保持穩定，於截至2018年12月31日止年度約為20.5%及於截至2019年12月31日止年度約為20.2%。

目標集團的整體毛利由截至2019年12月31日止年度的約人民幣97.6百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣153.5百萬元，主要歸因於截至2020年12月31日止年度融輝城四期F2的低層及高層住宅房地產開始銷售及交付。

目標集團的整體毛利率由截至2019年12月31日止年度的20.2%上升至截至2020年12月31日止年度的31.6%，主要歸因於截至2020年12月31日止年度融輝城四期F2的低層及高層住宅房地產開始銷售及交付，整體平均售價高於融輝城其他階段的住宅房地產。

目標集團的整體毛利由截至2020年4月30日止四個月的約人民幣12.2百萬元增加至截至2021年4月30日止四個月的約人民幣47.4百萬元，主要由於目標集團的整體收益相對較低，主要反映了於截至2020年4月30日止四個月中國為應對COVID-19而實施的各種政府措施的影響。

目標集團的整體毛利率由截至2020年4月30日止四個月的53.7%下降至截至2021年4月30日止四個月的24.4%。截至2020年4月30日止四個月交付融輝城三期的商業零售店導致截至2020年4月30日止四個月整體毛利率相對較高。

目標集團的財務資料

其他收入淨額

目標集團的其他收入淨額包括銀行及貸款利息收入、出售投資物業淨收益或虧損、貿易及其他應收款項的減值撥回或虧損撥備及其他。下表載列所示期間目標集團的其他收入的明細。

	截至2018年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2019年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2020年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2020年 4月30日 止四個月 (人民幣千元) (未經審核)	截至2021年 4月30日 止四個月 (人民幣千元)
銀行利息收入	430	182	187	72	40
貸款利息收入	2,485	6,158	5,813	2,114	1,585
出售投資物業收益／(虧損)淨額	673	(32)	(491)	—	—
貿易應收款項減值撥回／(虧損撥備)	33	(94)	(34)	2	(1,011)
其他應收款項(虧損撥備)／減值撥回	(121)	(591)	177	(62)	(28)
其他	29	—	—	—	—
	<u>3,529</u>	<u>5,623</u>	<u>5,652</u>	<u>2,126</u>	<u>586</u>

目標集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度及截至2021年4月30日止四個月的其他收入淨額分別約為人民幣3.5百萬元、人民幣5.6百萬元、人民幣5.7百萬元及人民幣0.6百萬元。

目標集團的其他收入淨額由截至2018年12月31日止年度的約人民幣3.5百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣5.6百萬元，主要由於貸款予第三方產生的貸款利息收入增加。有關詳情，請參閱本節「目標集團的財務資料 — 綜合財務狀況表部分項目說明 — 貿易及其他應收款項 — 貸款予第三方」一段。

目標集團的其他收入淨額保持穩定，由截至2019年12月31日止年度的約人民幣5.6百萬元小幅增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣5.7百萬元。

目標集團的其他收入淨額由截至2020年4月30日止四個月的約人民幣2.1百萬元減少至截至2021年4月30日止四個月的約人民幣0.6百萬元，主要由於期內計提貿易及其他應收款項的虧損撥備。

投資物業的公平值收益／(虧損)淨額

投資物業的公平值增加或減少指當前估計值超出或低於投資物業賬面值的部分。公平值上調或下調為於有關報告日期投資物業的未變現資本收益或虧損。歸屬於投資物業的公平值

目標集團的財務資料

增加或減少金額視乎現行房地產市場而定，且有關增加或減少為非現金收益或虧損，只要目標集團持有有關投資物業，其並不會產生任何現金流入或流出。

目標集團投資物業的估值乃基於獨立專業合資格估值師永利行評值顧問有限公司進行的估值。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度及截至2021年4月30日止四個月，目標集團錄得投資物業的公平值收益淨額約人民幣51.2百萬元、人民幣54.2百萬元、人民幣29.7百萬元及人民幣7.0百萬元。

銷售及分銷費用

目標集團的銷售及分銷費用主要包括(i)推銷費用；(ii)薪金及員工津貼；及(iii)社會保險及住房公積金。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度及截至2021年4月30日止四個月，目標集團的銷售及分銷費用分別約為人民幣10.8百萬元、人民幣16.2百萬元、人民幣7.2百萬元及人民幣3.9百萬元，分別相當於目標集團收益的約5.9%、3.3%、1.5%及2.0%。

下表載列所示期間目標集團的銷售及分銷費用的明細。

	截至2018年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2019年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2020年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2020年 4月30日 止四個月 (人民幣千元) (未經審核)	截至2021年 4月30日 止四個月 (人民幣千元)
銷售及分銷費用					
推銷費用	9,458	13,699	4,515	987	2,806
薪金及員工津貼	1,239	2,269	2,536	621	1,016
社會保險及住房公積金	60	190	105	43	82
總計	10,757	16,158	7,156	1,651	3,904

一般及行政費用

目標集團的一般及行政費用主要包括(i)薪金；(ii)社會保險及住房公積金；(iii)職工福利；(iv)旅行及住宿開支；(v)法律及專業費用；(vi)土地使用權稅、房產稅及印花稅；(vii)折舊費；(viii)機動車運行費用；(ix)水電費；(x)銀行手續費；(xi)辦公費；及(xii)其他。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度及截至2021年4月30日止四個月，目標集團的一般及行政費用分別約為人民幣18.3百萬元、人民幣24.1百萬元、人民幣22.6百萬元及人民幣7.9百萬元。

目標集團的財務資料

下表載列所示期間目標集團的一般及行政費用的明細。

	截至2018年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2019年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2020年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2020年 4月30日 止四個月 (人民幣千元) (未經審核)	截至2021年 4月30日 止四個月 (人民幣千元)
薪金	4,337	4,806	4,907	1,556	1,569
社會保險及住房公積金	153	273	159	55	102
職工福利	758	947	911	337	241
小計	<u>5,248</u>	<u>6,026</u>	<u>5,977</u>	<u>1,948</u>	<u>1,912</u>
旅行及住宿開支	2,962	3,138	7,562	1,346	1,241
法律及專業費用	714	6,862	1,698	82	2,111
土地使用權稅、財產稅及印花稅	1,966	2,208	1,986	1,051	1,024
折舊費	2,632	3,173	3,200	1,088	1,049
機動車運行費用	835	785	738	173	191
水電費	631	855	648	212	223
銀行手續費	98	177	56	17	29
辦公費	253	219	151	45	43
其他	2,929	673	569	50	64
	<u>18,268</u>	<u>24,116</u>	<u>22,585</u>	<u>6,012</u>	<u>7,887</u>

融資成本

目標集團的融資成本包括其他貸款利息、租賃利息、銀行借款利息及資本化利息。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月，目標集團的融資成本分別約為人民幣2.6百萬元、人民幣1.3百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣0.1百萬元。

下表載列於所示期間目標集團融資成本的明細。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他貸款利息	2,300	930	314	165	55
租賃利息	325	386	294	110	78
銀行借款利息	36,963	14,490	19,696	6,838	5,344
減：資本化利息	<u>(36,963)</u>	<u>(14,490)</u>	<u>(19,696)</u>	<u>(6,838)</u>	<u>(5,344)</u>
	<u>2,625</u>	<u>1,316</u>	<u>608</u>	<u>275</u>	<u>133</u>

目標集團的財務資料

所得稅開支

目標集團於特定期間的所得稅開支包括企業所得稅及土地增值稅撥備。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，目標集團於到期時繳付所有適用稅項且並無與任何相關稅務機關有爭議或未解決的事宜。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月，目標集團的所得稅開支分別約為人民幣31.6百萬元、人民幣55.7百萬元、人民幣62.3百萬元及人民幣16.3百萬元。

期間之間的經營業績比較

截至2018年12月31日止年度與截至2019年12月31日止年度比較

收益

目標集團的收益由截至2018年12月31日止年度的約人民幣181.7百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣482.8百萬元，主要由以下綜合影響所致：

- (i) 房地產銷售收益由截至2018年12月31日止年度的約人民幣176.2百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣473.8百萬元，主要歸因於融輝城三期的大部分面積已竣工並交付，導致收益由截至2018年12月31日止年度的約人民幣108.9百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣445.3百萬元；及
- (ii) 部分經以下所抵銷：融輝城二期房地產合約銷售額由截至2018年12月31日止年度的約人民幣31.0百萬元減少至截至2019年12月31日止年度的約人民幣13.1百萬元，該減少主要反映了融輝城二期因房地產逐漸售罄導致銷售放緩，以及融輝城四期F1房地產合約銷售額由截至2018年12月31日止年度的約人民幣15.1百萬元減少至截至2019年12月31日止年度的約人民幣12.0百萬元，該減少主要反映了於截至2019年12月31日止年度目標集團銷售及推廣的資源及精力分流至融輝城三期。

有關按項目及類型劃分的房地產銷售的進一步資料，請參閱本節「綜合損益表部分項目說明—收益—房地產銷售」一段。

目標集團的財務資料

銷售成本

目標集團的銷售成本由截至2018年12月31日止年度的約人民幣144.4百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣385.1百萬元。該增加主要由於年內已確認總建築面積增加而導致開發成本增加。

毛利及毛利率

目標集團的毛利由截至2018年12月31日止年度約人民幣37.3百萬元增加約人民幣60.3百萬元或約161.7%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣97.6百萬元。目標集團的毛利增加主要是由於同期目標集團的總收益增加。

目標集團的整體毛利率保持穩定，於截至2018年12月31日止年度約為20.5%及於截至2019年12月31日止年度約為20.2%。

有關目標集團毛利及毛利率的詳情，請參閱本節「綜合損益表部分項目說明 — 毛利及毛利率」一段。

其他收入淨額

目標集團的其他收入淨額由截至2018年12月31日止年度的約人民幣3.5百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣5.6百萬元。該增加主要是由於貸款予第三方產生的貸款利息收入增加。

投資物業的公平值收益淨額

目標集團錄得相若投資物業的公平值收益淨額，由截至2018年12月31日止年度的約人民幣51.2百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣54.2百萬元。

銷售及分銷費用

目標集團的銷售及分銷費用自截至2018年12月31日止年度的約人民幣10.8百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣16.2百萬元。該增加主要是由於截至2019年12月31日止年度為促進目標集團房地產銷售產生的推銷費用較截至2018年12月31日止年度增加及截至2019年12月31日止年度已售房地產的總建築面積較截至2018年12月31日止年度有所增加。

目標集團的財務資料

一般及行政費用

目標集團的一般及行政費用由截至2018年12月31日止年度的約人民幣18.3百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣24.1百萬元。該增加乃主要由於法律及專業費用增加主要歸因於籌備新上市申請。

融資成本

目標集團的融資成本由截至2018年12月31日止年度的約人民幣2.6百萬元減少至截至2019年12月31日止年度的約人民幣1.3百萬元。該減少乃主要由於其他貸款由2018年12月31日的約人民幣29.8百萬元減少至2019年12月31日的約人民幣10.9百萬元。

除所得稅前溢利

目標集團的除所得稅前溢利由截至2018年12月31日止年度的約人民幣60.4百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣115.9百萬元。該增加主要是由於截至2019年12月31日止年度收益增加。

所得稅開支

目標集團的所得稅開支自截至2018年12月31日止年度的約人民幣31.6百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣55.7百萬元。該增加主要是由於除稅前溢利增加。

純利及純利率

基於上述結果，目標集團的純利自截至2018年12月31日止年度的約人民幣28.8百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣60.2百萬元，主要是由於截至2019年12月31日止年度收益增加以及毛利增加。

目標集團的純利率自截至2018年12月31日止年度的約15.9%下降至截至2019年12月31日止年度的約12.5%，主要是由於截至2019年12月31日止年度一般及行政開支增加，其主要歸因於有關籌備新上市申請的法律及專業費用。

目標集團的財務資料

截至2019年12月31日止年度與截至2020年12月31日止年度比較

收益

目標集團的收益維持穩定，由截至2019年12月31日止年度的約人民幣482.8百萬元小幅增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣485.5百萬元，主要由以下綜合影響所致：

- (i) 四期—F2的銷售額由截至2019年12月31日止年度的零增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣138.3百萬元，主要反映了於截至2020年12月31日止年度開始銷售26,636平方米的建築面積；及
- (ii) 部分經融輝城三期銷售額由截至2019年12月31日止年度的約人民幣445.3百萬元減少至截至2020年12月31日止年度的約人民幣332.6百萬元所抵銷，該減少主要反映了於截至2020年12月31日止年度銷售分流至融輝城四期 — F2的開盤。

有關按項目及類型劃分的房地產銷售的進一步資料，請參閱本節「綜合損益表部分項目說明 — 收益 — 房地產銷售」一段。

銷售成本

目標集團的銷售成本由截至2019年12月31日止年度的約人民幣385.1百萬元減少至截至2020年12月31日止年度的約人民幣332.0百萬元。該減少主要由於年內已確認總建築面積減少而導致開發成本減少。

毛利及毛利率

目標集團的毛利由截至2019年12月31日止年度約人民幣97.6百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣153.5百萬元。目標集團的毛利增加主要由於截至2020年12月31日止年度交付融輝城四期F2的低層及高層住宅建築增加。

目標集團的毛利率由截至2019年12月31日止年度約20.2%上升至截至2020年12月31日止年度約31.6%。目標集團的毛利率上升主要由於截至2020年12月31日止年度開始銷售及交付融輝城四期F2的低層及高層住宅建築，其平均售價通常相比融輝城其他期的住宅房地產較高。

目標集團的財務資料

有關目標集團毛利及毛利率的詳情，請參閱本節「綜合損益表部分項目說明 — 毛利及毛利率」一段。

其他收入淨額

目標集團的其他收入淨額由截至2019年12月31日止年度約人民幣5.6百萬元保持穩定至截至2020年12月31日止年度約人民幣5.7百萬元。

投資物業的公平值收益淨額

目標集團投資物業的公平值收益淨額由截至2019年12月31日止年度的約人民幣54.2百萬元減少至截至2020年12月31日止年度的約人民幣29.7百萬元。

銷售及分銷費用

目標集團的銷售及分銷費用自截至2019年12月31日止年度的約人民幣16.2百萬元減少至截至2020年12月31日止年度的約人民幣7.2百萬元。該減少主要歸因於因COVID-19疫情導致2020年第一季度的推銷費用支出減少。

一般及行政費用

目標集團的一般及行政費用由截至2019年12月31日止年度的約人民幣24.1百萬元減少至截至2020年12月31日止年度的約人民幣22.6百萬元。該增加乃主要由於旅行及住宿開支增加並由建議復牌暫停而導致有關籌備新上市申請的法律及專業費用減少而部分抵銷。

融資成本

目標集團的融資成本由截至2019年12月31日止年度的約人民幣1.3百萬元減少至截至2020年12月31日止年度的約人民幣0.6百萬元。該減少乃主要由於其他貸款減少。

除所得稅前溢利

目標集團的除所得稅前溢利由截至2019年12月31日止年度的約人民幣115.9百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣158.5百萬元。該增加主要是由於截至2020年12月31日止年度毛利增加。

目標集團的財務資料

所得稅開支

目標集團的所得稅開支於截至2019年12月31日止年度的約人民幣55.7百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣62.3百萬元。該增加主要是由於除稅前溢利增加。

純利及純利率

基於上述結果，目標集團的純利自截至2019年12月31日止年度的約人民幣60.2百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣96.2百萬元，主要是由於截至2020年12月31日止年度收益增加以及毛利增加。

目標集團的純利率自截至2019年12月31日止年度的約12.5%上升至截至2020年12月31日止年度的約19.8%，主要是由於毛利率自截至2019年12月31日止年度的約20.2%上升至截至2020年12月31日止年度的約31.6%。

截至2020年4月30日止四個月與截至2021年4月30日止四個月比較

收益

目標集團的收益由截至2020年4月30日止四個月的約人民幣22.7百萬元增加至截至2021年4月30日止四個月的約人民幣193.7百萬元。於截至2020年4月30日止四個月的銷售總額相對較低，主要反映了於相關期間中國為應對COVID-19而實施的各種政府措施的影響。

有關按項目及類型劃分的房地產銷售的進一步資料，請參閱本節「綜合損益表部分項目說明 — 收益 — 房地產銷售」一段。

銷售成本

目標集團的銷售成本由截至2020年4月30日止四個月的約人民幣10.5百萬元增加至截至2021年4月30日止四個月的約人民幣146.4百萬元。該增加主要由於期內已確認總建築面積增加而導致開發成本增加。

目標集團的財務資料

毛利及毛利率

目標集團的毛利由截至2020年4月30日止四個月約人民幣12.2百萬元增加至截至2021年4月30日止四個月約人民幣47.4百萬元。目標集團毛利增加主要反映了目標集團的整體收益因截至2020年4月30日止四個月中國為應對COVID-19而實施的各種政府措施的影響而相對較低。

目標集團的毛利率由截至2020年4月30日止四個月約53.7%下降至截至2021年4月30日止四個月約24.4%。目標集團毛利率下降乃主要由於截至2020年4月30日止四個月交付融輝城三期的商業零售店。

有關目標集團毛利及毛利率的詳情，請參閱本節「綜合損益表部分項目說明 — 毛利及毛利率」一段。

其他收入淨額

目標集團的其他收入淨額由截至2020年4月30日止四個月的約人民幣2.1百萬元減少至截至2021年4月30日止四個月的約人民幣0.6百萬元。該減少主要由於期內計提貿易及其他應收款項虧損撥備。

投資物業的公平值收益／(虧損)淨額

目標集團錄得截至2020年4月30日止四個月的投資物業公平值虧損淨額約人民幣3.0百萬元及錄得截至2021年4月30日止四個月的投資物業公平值收益淨額約人民幣7.0百萬元。

銷售及分銷費用

目標集團的銷售及分銷費用自截至2020年4月30日止四個月的約人民幣1.7百萬元增加至截至2021年4月30日止四個月的約人民幣3.9百萬元。該增加主要是由於截至2021年4月30日止四個月為促進目標集團房地產銷售產生的推廣費用相較於截至2020年4月30日止四個月增加以及截至2021年4月30日止四個月的已售房地產的總建築面積相較於截至2020年4月30日止四個月增加。

目標集團的財務資料

一般及行政費用

目標集團的一般及行政費用由截至2020年4月30日止四個月的約人民幣6.0百萬元增加至截至2021年4月30日止四個月的約人民幣7.9百萬元。該增加乃主要由於有關籌備[編纂]法律及專業費用增加。

融資成本

目標集團的融資成本由截至2020年4月30日止四個月的約人民幣0.3百萬元減少至截至2021年4月30日止四個月的約人民幣0.1百萬元。該減少乃主要由於銀行借款利息及其他貸款利息減少。

除所得稅前溢利

目標集團的除所得稅前溢利由截至2020年4月30日止四個月的約人民幣3.4百萬元增加至截至2021年4月30日止四個月的約人民幣43.0百萬元。該增加主要是由於截至2021年4月30日止四個月已售房地產的總建築面積增加。

所得稅開支

目標集團的所得稅開支自截至2020年4月30日止四個月的約人民幣1.8百萬元增加至截至2021年4月30日止四個月的約人民幣16.3百萬元。該增加主要是由於除稅前溢利增加。

純利及純利率

基於上述結果，目標集團的純利自截至2020年4月30日止四個月的約人民幣1.6百萬元增加至截至2021年4月30日止四個月的約人民幣26.7百萬元，主要是由於收益增加以及毛利增加。

目標集團的純利率自截至2020年4月30日止四個月的約6.8%上升至截至2021年4月30日止四個月的約13.8%，主要是由於COVID-19的爆發導致截至2020年4月30日止四個月的純利率相對較低。

目標集團的財務資料

流動資金及資金來源

房地產開發須投資大量資金進行土地收購及建設。直至最後實際可行日期，目標集團主要以經營所得現金（主要包括預售及銷售其房地產所得款項、收取租金收入）以及貸款所得款項撥付其運營。

現金流量

下表載列目標集團於所示期間的綜合現金流量表概要。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元) (未經審核)	2021年 (人民幣千元)
除所得稅前溢利	60,403	115,879	158,451	3,389	43,027
營運資金變動前的經營活動現金流量	10,953	60,542	126,938	5,638	36,620
營運資金變動：					
在建房地產	(662,962)	(319,138)	(224,007)	(15,835)	(88,966)
已完工待售房地產	144,362	385,111	332,016	10,523	146,365
貿易及其他應收款項	67,800	18,552	(6,963)	2,310	13,846
受限制現金	—	(1,648)	(10,911)	(8,315)	(1,962)
已質押存款	(1,427)	(385)	(416)	(339)	7
貿易及其他應付款項	303,787	(19,675)	(106,783)	(79,963)	(1,361)
合同負債	420,033	(68,628)	(187,119)	70,792	(95,931)
經營活動所得／(所用)的現金	282,546	54,731	(77,245)	(15,189)	8,618
已付所得稅	(21,786)	(6,841)	(3,163)	(759)	(2,007)
已付土地增值稅	(9,794)	(5,674)	(3,788)	(1,099)	(1,547)
經營活動所得／(所用)的現金淨額	250,966	42,216	(84,196)	(17,047)	5,064
投資活動(所用)／所得的現金淨額	(210,008)	(29,910)	58,149	7,018	(84,566)
融資活動(所用)／所得的現金淨額	(26,210)	604	(36,363)	(46,579)	94,495
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	14,748	12,910	(62,410)	(56,608)	14,993
年初／期初現金及現金等價物	38,116	52,864	65,774	65,774	3,364
年末／期末現金及現金等價物	52,864	65,774	3,364	9,166	18,357

目標集團的財務資料

經營活動所得／(所用)的現金淨額

於往績記錄期間，目標集團經營活動所得現金主要來自房地產銷售，而目標集團經營活動所用現金主要包括就建設房地產的付款。

於截至2018年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額約為人民幣251.0百萬元，主要歸因於(i)經營活動所得現金約人民幣282.5百萬元，(ii)已付所得稅約人民幣21.8百萬元，及(iii)已付土地增值稅約人民幣9.8百萬元。於營運資金變動前，目標集團的經營活動現金流量約為人民幣11.0百萬元，主要歸因於除所得稅前溢利約人民幣60.4百萬元，就非現金或非經營活動相關項目作出調整，主要包括(i)折舊約人民幣2.6百萬元，(ii)融資成本約人民幣2.6百萬元，(iii)利息收入約人民幣2.9百萬元，(iv)投資物業的公平值收益淨額約人民幣51.2百萬元，(v)出售投資物業的收益約人民幣0.7百萬元，及(vi)其他應收款項的虧損撥備約人民幣0.1百萬元。目標集團的營運資金變動導致現金流入約人民幣271.6百萬元，主要歸因於(i)在建房地產增加，約為人民幣663.0百萬元，(ii)已完工待售房地產減少，約為人民幣144.4百萬元，(iii)貿易及其他應收款項減少，約為人民幣67.8百萬元，(iv)已抵押存款增加，約為人民幣1.4百萬元，及(v)貿易及其他應付款項增加，約為人民幣303.8百萬元，及(vi)合同負債增加，約為人民幣420.0百萬元的綜合影響。

於截至2019年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額約為人民幣42.2百萬元，主要歸因於(i)經營活動所得現金約人民幣54.7百萬元，(ii)已付所得稅約人民幣6.8百萬元，及(iii)已付土地增值稅約人民幣5.7百萬元。於營運資金變動前，目標集團的經營活動現金流約為人民幣60.5百萬元，主要歸因於除所得稅前溢利約人民幣115.9百萬元，就非現金或非經營活動相關項目作出調整，主要包括(i)折舊約人民幣3.2百萬元，(ii)融資成本約人民幣1.3百萬元，(iii)利息收入約人民幣6.3百萬元，(iv)投資物業的公平值收益淨額約人民幣54.2百萬元，及(v)其他應收款項的虧損撥備分別約人民幣0.6百萬元。目標集團的營運資金變動導致現金流出約人民幣5.8百萬元，主要歸因於(i)在建房地產增加，約為人民幣319.1百萬元，(ii)已完工待售房地產減少，約為人民幣385.1百萬元，(iii)貿易及其他應收款項減少，約為人民幣18.6百萬元，(iv)受限制現金增加，約為人民幣1.6百萬元，(v)貿易及其他應付款項減少，約為人民幣19.7百萬元，及(vi)合同負債減少，約為人民幣68.6百萬元的綜合影響。

目標集團的財務資料

於截至2020年12月31日止年度，經營活動所用現金淨額約為人民幣84.2百萬元，主要歸因於(i)經營活動所用現金約人民幣77.2百萬元，(ii)已付所得稅約人民幣3.2百萬元，及(iii)已付土地增值稅約人民幣3.8百萬元。於營運資金變動前，目標集團的經營活動現金流量約為人民幣126.9百萬元，主要歸因於除所得稅前溢利約人民幣158.5百萬元，就非現金或非經營活動相關項目作出調整，主要包括(i)折舊約人民幣3.2百萬元，(ii)融資成本約人民幣0.6百萬元，(iii)利息收入約人民幣6.0百萬元，(iv)投資物業的公平值收益淨額約人民幣29.7百萬元，(v)出售投資物業虧損約人民幣0.5百萬元，及(vi)其他應收款項的減值撥回分別約人民幣0.2百萬元。目標集團的營運資金變動導致現金流出約人民幣204.2百萬元，主要歸因於(i)在建房地產增加，約為人民幣224.0百萬元，(ii)已完工待售房地產減少，約為人民幣332.0百萬元，(iii)貿易及其他應收款項增加，約為人民幣7.0百萬元，(iv)受限制現金增加，約為人民幣10.9百萬元，(v)貿易及其他應付款項減少，約為人民幣106.8百萬元，及(vi)合同負債減少，約為人民幣187.1百萬元的綜合影響。

於截至2021年4月30日止四個月，經營活動所得現金淨額約為人民幣5.1百萬元，主要歸因於(i)經營活動所得現金約人民幣8.6百萬元，(ii)已付所得稅約人民幣2.0百萬元，及(iii)已付土地增值稅約人民幣1.5百萬元。於營運資金變動前，目標集團的經營活動現金流量約為人民幣36.6百萬元，主要歸因於除所得稅前溢利約人民幣43.0百萬元，就非現金或非經營活動相關項目作出調整，主要包括(i)折舊約人民幣1.0百萬元，(ii)融資成本約人民幣0.1百萬元，(iii)利息收入約人民幣1.6百萬元，(iv)投資物業的公平值收益淨額約人民幣7.0百萬元，及(v)貿易應收款項虧損撥備約人民幣1.0百萬元。目標集團的營運資金變動導致現金流出約人民幣28.0百萬元，主要歸因於(i)在建房地產增加，約為人民幣89.0百萬元，(ii)已完工待售房地產減少約人民幣146.4百萬元，(iii)貿易及其他應收款項減少約人民幣13.8百萬元，(iv)受限制現金增加，約為人民幣2.0百萬元，(v)貿易及其他應付款項減少，約為人民幣1.4百萬元，及(vi)合同負債減少，約為人民幣95.9百萬元的綜合影響。

目標集團的財務資料

投資活動所得／(所用)的現金淨額

於往績記錄期間，目標集團投資活動所得的現金主要指(i)出售投資物業所得款項；(ii)貸款予第三方／貸款予第三方償還；(iii)已收利息及(iv)來自股東的墊款／墊款予股東，而目標集團投資活動所用的現金主要指預收／付一名股東款項。

於截至2018年12月31日止年度，目標集團投資活動所得的現金淨額約為人民幣210.0百萬元，主要歸因於(i)出售投資物業所得款項約人民幣7.8百萬元，及(ii)已收利息約為人民幣0.4百萬元，被貸款予第三方約人民幣2.4百萬元及墊款予股東約人民幣215.8百萬元所抵銷。

於截至2019年12月31日止年度，目標集團投資活動所用的現金淨額約為人民幣29.9百萬元，主要歸因於(i)貸款予第三方約人民幣21.0百萬元，及(ii)收購物業、廠房及設備的付款約人民幣4.7百萬元，部分被(i)貸款予第三方償還約人民幣4.0百萬元；(ii)已收利息約人民幣2.3百萬元及(iii)出售投資物業所得款項約為人民幣0.7百萬元；及(iv)墊款予股東約人民幣11.2百萬元所抵銷。

於截至2020年12月31日止年度，目標集團投資活動所得的現金淨額約為人民幣58.1百萬元，主要歸因於(i)已收利息約人民幣10.8百萬元；(ii)貸款予第三方償還約人民幣7.5百萬元及(iii)出售投資物業所得款項約人民幣3.5百萬元及(iv)來自股東的墊款約人民幣36.7百萬元，部分被收購物業、廠房及設備款項約為人民幣0.3百萬元所抵銷。

於截至2021年4月30日止四個月，目標集團投資活動所用現金淨額約為人民幣84.6百萬元，其歸因於已收利息約為人民幣0.04百萬元，被來自股東的墊款約人民幣84.6百萬元所抵銷。

融資活動(所用)／所得的現金淨額

於往績記錄期間，目標集團融資活動所得的現金主要指(i)銀行及其他借款所得款項；(ii)股東注資；(iii)預收股東款項及(iv)預收關聯公司款項，而目標集團融資活動所用的現金主要指(i)償還銀行及其他借款，(ii)已付利息，(iii)租賃付款；(iv)預付股東款項及(v)預付關聯公司款項。

於截至2018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26.2百萬元，主要歸因於(i)償還銀行及其他借款約為人民幣71.2百萬元，(ii)已付利息約為人民幣2.3百萬元，及(iii)租賃付款約為人民幣1.1百萬元，部分被預收關聯公司款項約人民幣32百萬元及銀行及其他借款所得款項約為人民幣16.4百萬元所抵銷。

目標集團的財務資料

於截至2019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0.6百萬元，主要歸因於(i)償還銀行及其他借款約為人民幣22.0百萬元，(ii)已付利息約為人民幣0.9百萬元，(iii)租賃付款約為人民幣1.8百萬元，及(iv)預付關聯公司款項約人民幣16.2百萬元，部分經銀行及其他借款所得款項約人民幣41.5百萬元所抵銷。

於截至2020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36.4百萬元，主要歸因於償還銀行及其他借款約為人民幣22.5百萬元，(ii)已付利息約為人民幣0.3百萬元，(iii)租賃付款約為人民幣1.9百萬元及(iv)預付關聯公司款項約人民幣11.7百萬元。

於截至2021年4月30日止四個月，目標集團融資活動所得現金淨額約為人民幣94.5百萬元，主要歸因於股東注資約人民幣120.5百萬元，部分經(i)償還銀行及其他借款約人民幣25.3百萬元，(ii)已付利息約人民幣0.06百萬元及(iii)租賃付款約人民幣0.6百萬元所抵銷。

營運資金充足

目標集團過往及經擴大集團將繼續透過房地產預售及銷售所得款項、收取租金收入以及貸款所得款項撥付其營運資金。經計及當前可獲得的財務資源及待建議重組完成本公司於作出審慎查詢後信納，於無不可預見情況下，經擴大集團將具備充足可用營運資金以應付本通函日期起至少12個月的業務。

目標集團的財務資料

流動資產淨值

下表載列於所示日期目標集團的流動資產及流動負債明細。

	於12月31日			於2021年	於2021年
	2018年	2019年	2020年	4月30日	6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					
在建房地產	754,430	644,049	189,857	278,823	316,422
已完工待售房地產	192,993	196,975	534,222	387,562	367,536
貿易及其他應收款項	234,415	242,456	185,814	255,179	234,880
可收回稅項	13,681	5,900	—	—	—
受限制現金	—	1,648	12,559	14,521	16,063
已抵押存款	13,382	13,767	14,183	14,176	13,994
銀行結餘	52,864	65,774	3,364	18,357	19,357
流動資產總額	<u>1,261,765</u>	<u>1,170,569</u>	<u>939,999</u>	<u>968,617</u>	<u>968,252</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	847,408	722,033	603,600	602,239	565,757
銀行及其他借款	18,986	22,530	25,565	382	385
合同負債	531,952	463,324	276,205	180,274	206,595
租賃負債	1,433	1,575	1,563	1,594	1,594
應付稅項	—	—	18,179	21,994	19,757
流動負債總額	<u>1,399,779</u>	<u>1,209,462</u>	<u>925,112</u>	<u>806,483</u>	<u>794,088</u>
流動(負債)/資產淨值	<u>(138,014)</u>	<u>(38,893)</u>	<u>14,887</u>	<u>162,134</u>	<u>174,164</u>

目標集團的流動負債淨值由2018年12月31日的約人民幣138.0百萬元改善至2019年12月31日的約人民幣38.9百萬元，主要歸因於合同負債因於年內交付融輝城三期房地產而導致由2018年12月31日的約人民幣532.0百萬元減少至2019年12月31日的約人民幣463.3百萬元。

目標集團的流動淨額情況由2019年12月31日的流動負債淨值約人民幣38.9百萬元進一步改善至2020年12月31日的流動資產淨值約人民幣14.9百萬元，主要歸因於合同負債因於年內交付三期及四期F2物業而導致由2019年12月31日的約人民幣463.3百萬元減少至2020年12月31日的約人民幣276.2百萬元。

目標集團的財務資料

目標集團的流動資產淨值由2020年12月31日的約人民幣14.9百萬元進一步改善至2021年4月30日的約人民幣162.1百萬元，主要由於合同負債因於期內交付融輝城三期房地產而導致由2020年12月31日的約人民幣276.2百萬元減少至2021年4月30日的約人民幣180.3百萬元。

目標集團的流動資產淨值由2021年4月30日的約人民幣162.1百萬元進一步改善至2021年6月30日的約人民幣174.2百萬元，主要歸因於貿易及其他應付款項由2021年4月30日的約人民幣602.2百萬元減少至2021年6月30日的約人民幣565.8百萬元。

若干綜合財務狀況表項目說明

物業、廠房及設備

下表載列於所示日期目標集團的物業、廠房及設備明細。

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020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)
樓宇	7,488	7,274	7,028	6,812
機器、傢俱及裝置	355	321	213	179
汽車	<u>3,283</u>	<u>6,849</u>	<u>5,933</u>	<u>5,651</u>
總計	<u>11,126</u>	<u>14,444</u>	<u>13,174</u>	<u>12,642</u>

目標集團的物業、廠房及設備由2018年12月31日的約人民幣11.1百萬元增加至2019年12月31日的約人民幣14.4百萬元，乃主要由於年內購置機動車。

目標集團的物業、廠房及設備由2019年12月31日的約人民幣14.4百萬元減少至2020年12月31日的約人民幣13.2百萬元，乃主要由於年內折舊開支。

目標集團的物業、廠房及設備維持穩定，2020年12月31日約為人民幣13.2百萬元，而2021年4月30日約為人民幣12.6百萬元。

目標集團的財務資料

投資物業

投資物業為持作賺取租金收入及／或作資本增值而非用於生產或供應貨品或服務或行政目的，或在日常業務過程中出售的土地及樓宇的權益（包括以經營租賃持有在其他方面符合投資物業定義的物業的租賃權益）。

投資物業的公平值由2018年12月31日的約人民幣367.0百萬元增加至2019年12月31日的約人民幣461.0百萬元，主要由於(i)截至2019年12月31日止年度確認投資物業公平值收益淨額約人民幣54.2百萬元，及(ii)轉撥自己完工待售房地產約人民幣40.4百萬元。

投資物業的公平值由2019年12月31日的約人民幣461.0百萬元進一步增加至2020年12月31日的約人民幣495.6百萬元，主要由於(i)截至2020年12月31日止年度確認投資物業公平值收益淨額約人民幣29.7百萬元，及(ii)轉撥自己完工待售房地產約人民幣8.9百萬元。

投資物業的公平值由2020年12月31日的約人民幣495.6百萬元進一步增加至2021年4月30日的約人民幣502.9百萬元，主要由於(i)截至2021年4月30日止四個月確認公平值收益淨額約人民幣7.0百萬元，及(ii)轉撥自己完工待售房地產約人民幣0.3百萬元。

目標集團於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日的賬面總值分別約為零、人民幣37.1百萬元、人民幣35.2百萬元及零的若干投資物業已被質押以擔保目標集團獲授的銀行借款。

目標集團於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日的賬面總值分別約為人民幣208.3百萬元、人民幣331.2百萬元、人民幣180.7百萬元及人民幣183.4百萬元的若干投資物業已被質押以擔保其關聯公司獲授的銀行借款。

在建房地產

在建房地產擬於完工後持作出售。在建房地產乃以成本（包括土地成本、建築成本、融資成本、專業費用及有關房地產於開發期間直接應佔的其他成本）及可變現淨值間的較低者呈列。在建房地產乃分類為流動資產，惟有關房地產將不會於正常營運週期變現則除外。完工後，房地產會被轉撥至持作出售的已完工房地產。

目標集團的財務資料

目標集團的在建房地產由2018年12月31日的約人民幣754.4百萬元減少至2019年12月31日的約人民幣644.0百萬元及2020年12月31日的約人民幣189.9百萬元。下降趨勢乃主要由於在建房地產轉撥至已完工待售房地產約人民幣129.6百萬元、人民幣429.5百萬元及人民幣678.2百萬元。在建房地產由2020年12月31日的約人民幣189.9百萬元增加至2021年4月30日的約人民幣278.8百萬元，乃主要由於融輝城四期F2之物業所產生的建築成本。

於各期間末評估在建房地產的價值。當賬面價值超過其可變現淨值時，即存在減值，可變現淨值乃根據預期售價、完工成本及房地產銷售成本計算得出。尤其是，目標集團基於其對房地產項目預期售價與有關房地產項目預期銷售成本之間差額的計量估計房地產項目產生的減值虧損總額，而有關房地產項目於完成交付彼等房地產時產生虧損淨額。於往績記錄期間，目標集團並未就在建房地產確認任何減值虧損，原因是目標集團的物業能以高於開發成本的價格出售。

目標集團於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日的賬面總值分別約為人民幣6.2百萬元、人民幣38.9百萬元、零及零的若干在建房地產已被質押以擔保目標集團獲授的銀行借款。

目標集團於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日的賬面總值分別為人民幣8.5百萬元、零、人民幣8.5百萬元及人民幣8.5百萬元若干在建房地產已被質押以擔保其關聯公司獲授的銀行借款。

已完工待售房地產

已完工待售房地產指於各財務期間末仍未出售的已完工房地產，並以成本與可變現淨值的較低者入賬。已完工待售房地產的成本乃根據未出售房地產佔土地及樓宇成本總額分配釐定。可變現淨值計及最終預期將變現的價格減去銷售該房地產時將產生的估計成本。

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年4月30日，目標集團已完工待售房地產分別約為人民幣193.0百萬元、人民幣197.0百萬元、人民幣534.2百萬元及人民幣387.6百萬元。目標集團已完成所有已完工待售房地產的所有必要檢測並通過所有驗收。

目標集團的財務資料

於各報告期間末評估已完工待售房地產的價值。當賬面價值超過其可變現淨值時，即存在減值，可變現淨值乃根據預期售價減銷售房地產將產生的成本計算得出。於往績記錄期間，因目標集團房地產可按超過其開發成本價售出，目標集團並未就已完工待售房地產確認任何減值虧損。

於2021年6月30日，於2021年6月30日目標集團的已完工待售房地產約人民幣20.0百萬元或約5.2%已於隨後交付。

貿易及其他應收款項

下表載列於所示日期目標集團的貿易及其他應收款項。

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020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)
應收賬款	19,460	11,162	20,051	12,802
減：信貸虧損撥備	<u>(40)</u>	<u>(134)</u>	<u>(168)</u>	<u>(1,179)</u>
應收賬款(淨額)	19,420	11,028	19,883	11,623
預付款項	5,488	2,042	431	1,396
其他應收款項	12,674	13,554	3,031	2,118
貸款予第三方	14,914	36,312	24,394	26,074
應收股東款項	58,089	158,814	122,122	206,728
減：信貸虧損撥備	(480)	(1,071)	(894)	(922)
其他可回收稅項	<u>34,810</u>	<u>21,777</u>	<u>16,847</u>	<u>8,162</u>
	<u>144,915</u>	<u>242,456</u>	<u>185,814</u>	<u>255,179</u>

貿易應收賬款

目標集團的應收賬款主要包括就房地產銷售應收客戶的應收款項。目標集團一般不向房地產買方提供信貸期，而房地產銷售代價一般於房地產交付前收取。然而，倘若買方仍在等待按揭申請，而房地產已竣工並準備交付，目標集團可於其收取由抵押貸款撥付的部分代價前將房地產交付予買方，惟買方需簽署債務聲明，據此，房地產買方應於規定時間內清償債務(通常為免息)，如為清償，則目標集團將有權出售該房地產以清償債務。

目標集團的財務資料

於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日，分別錄得有關房地產銷售的應收賬款(淨額)，分別約為人民幣19.4百萬元、人民幣11.0百萬元、人民幣19.9百萬元及人民幣11.6百萬元。

應收賬款(淨額)由於2018年12月31日的約人民幣19.4百萬元減少至於2019年12月31日的約人民幣11.0百萬元。該減少乃主要由於已收取應收賬款清償，其中於2018年12月31日約89.2%的應收賬款於2019年清償。

應收賬款(淨額)由於2019年12月31日的約人民幣11.0百萬元增加至於2020年12月31日的約人民幣19.9百萬元。該增加主要為於截至2020年12月31日止年度購買房地產的新房地產買方產生的新債務，其中於2020年12月31日約78.9%的應收賬款為年內新增。

應收賬款(淨額)由於2020年12月31日的約人民幣19.9百萬元減少至於2021年4月30日的約人民幣11.6百萬元。該減少乃主要由於2021年12月31日之後的債務結算所致。於2020年12月31日約62.3%的貿易應收賬款於截至2021年4月30日止四個月清償。

下表載列於所示日期目標集團貿易應收款項(淨額)的賬齡分析。

	於12月31日			於4月30日
	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
0至30天	8,240	1,245	2,641	3,104
31至60天	2,588	3,507	1,769	—
61至90天	1,239	1,749	3,841	1,019
91至180天	1,299	1,134	2,498	—
181至365天	3,461	1,299	4,934	—
1至2年	2,593	1,934	4,200	6,124
2至3年	—	160	—	1,376
	<u>19,420</u>	<u>11,028</u>	<u>19,883</u>	<u>11,623</u>

於最後實際可行日期，約人民幣5.5百萬元(佔於2021年4月30日應收賬款(淨額)的約47.6%)隨後已結清。

目標集團的財務資料

下表載列於往績記錄期間的應收賬款周轉天數：

	截至12月31日止年度			截至
	2018年	2019年	2020年	4月30日 止四個月 2021年
應收賬款周轉天數	135	12	12	10

附註：各年度／期間的應收賬款周轉天數乃按該年／期初及年／期末應收賬款(扣除撥備)的平均值除以收益再將所得值乘以365/120天計算。

貿易應付款項周轉天數由截至2018年12月31日止年度的約135天減少至截至2019年12月31日止年度的約12天。該減少乃主要由於於往績記錄期間前錄得年度收益相對較高，乃主要歸因於融輝城一期和融輝城二期的大部分房地產交付，其中於2017年12月31日錄得相對較高的貿易應收賬款正待抵押批准。應收賬款周轉天數維持穩定，截至2019年12月31日止年度及截至2020年12月31日止年度約為12天。貿易賬款周轉天數進一步維持穩定，由截至2020年12月31日止年度的約12天小幅減少至截至2021年4月30日止四個月的約10天。

預付款項

目標集團的預付款項主要包括(i)預付專業費用，(ii)預付薪金及佣金，(iii)預付推銷費用，及(iv)其他預付費用。

目標集團作出的預付款項自2018年12月31日的約人民幣5.5百萬元減少至2019年12月31日的約人民幣2.0百萬元。該減少主要由於於2018年12月31日向參與經擴大集團重組的專業人士預付約人民幣4.0百萬元，該款項於截至2019年12月31日止年度退還。

目標集團作出的預付款項自2019年12月31日的約人民幣2.0百萬元減少至2020年12月31日的約人民幣0.4百萬元。該減少主要由於(i)預付薪金及佣金(用作預售房地產)款項由2019年12月31日的約人民幣1.1百萬元減少至2020年12月31日的約人民幣0.3百萬元，主要反映了有關房地產於截至2020年12月31日止年度的交付，及(ii)預付推銷費用由2019年12月31日的約人民幣0.7百萬元減少至零，主要反映了推銷費用於截至2020年12月31日止年度確認。

目標集團的財務資料

目標集團作出的預付款項自2020年12月31日的約人民幣0.4百萬元增加至2021年4月30日的約人民幣1.4百萬元。該增加主要由於用作開展營銷活動的預付推銷費用增加。

其他應收款項

目標集團的其他應收款項主要為(i)根據有關規定，申請建築工程施工許可證時，應向監管部門繳納農民工工資保證金，其款項乃按申請建築工程施工許可的工程造價計算，並於驗收完成後退還，及(ii)向中介公司支付按金，其可向監管部門提供保證金，以供開發商申請建築工程施工許可證。

其他應收款項由2018年12月31日的約人民幣12.7百萬元增加至2019年12月31日的約人民幣13.6百萬元。該增加主要由以下綜合影響所致：(i)向監管部門繳納保證金保持穩定，即於2018年12月31日約人民幣12.3百萬元及2019年12月31日約人民幣12.2百萬元，及(ii)向中介公司支付約人民幣0.3百萬元的按金，其會向目標集團支付保證金以申請其他建築工程許可。

其他應收款項由2019年12月31日約人民幣13.6百萬元減少至2020年12月31日約人民幣3.0百萬元。該減少主要由於目標集團考慮到委聘中介公司向監管部門繳付大額保證金可發放流動資金，逐漸由直接向監管部門繳納保證金轉為委聘中介公司繳納保證金。

其他應收款項由2020年12月31日約人民幣3.0百萬元減少至2021年4月30日的約人民幣2.1百萬元。該減少主要由於目標集團直接向監管部門繳納的保證金均已退還。

貸款予第三方

於往績記錄期間，目標集團已向各獨立第三方進行公司間貸款。

誠如中國法律顧問所告知，目標集團所開展的放貸業務動乃合法有效且具有可行性，並於所有重大方面符合適用的中國法律及行政法規。

目標集團的財務資料

根據中國人民銀行頒佈的《貸款通則》，貸款指貸款人向借款人提供的並須按約定的利率及期限還本付息的貨幣資金。企業不得違反法律法規從事借貸業務及變相辦理借貸。倘企業未經授權擅自從事借貸業務及變相辦理借貸，中國人民銀行或會對出借方按違規貸款活動所得收入處以1倍以上至5倍以下罰款，並同時取締此貸款活動。

然而，根據《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》，法人之間或其他非社會組織之間以及法人或其他非社會組織之間為生產、經營需要而訂立的民間借貸合同，除存在《合同法》第52條以及本規定第14條規定的情形外，當事人主張民間借貸合同有效的，人民法院應予以支持。

此外，根據《最高人民法院負責人就〈最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定〉答記者問》，《貸款通則》屬於部門規章，並非強制性法律及行政法規。《中華人民共和國民法典》較《貸款通則》優先適用。根據《合同法》，合同僅可通過法律法規規定方為無效。《民法典》自2021年1月1日起生效，其中闡明物權持有人有權根據法律自由出售其財產（包括貨幣資金）。

因此，中國法律顧問認為目標集團所開展的放貸業務乃合法有效且具有可行性，並於所有重大方面符合適用的中國法律及行政法規。

應收股東款項

該款項為無抵押、不計息且無固定還款期限。

其他可收回稅項

其他可收回稅項主要包括可收回土地增值稅、可收回增值稅、地方稅及可收回附加稅。於往績記錄期間，有關金額普遍呈下降趨勢，主要由於預售期所繳付的稅款已變現。

目標集團的財務資料

貿易及其他應付款項

目標集團的貿易及其他應付款項主要包括貿易應付款項、其他應付款項、租賃按金、應付關聯公司款項、應付股東款項及其他應付稅項。下表載列於所示日期目標集團的貿易及其他應付款項的明細。

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020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)
貿易應付款項	475,177	466,429	363,714	352,971
其他應付款項	43,443	32,053	24,724	32,953
租賃按金	1,788	2,251	2,398	2,462
應付關聯公司款項	237,500	221,300	209,650	209,650
應付股東款項	89,500	—	—	—
其他應付稅項	—	—	3,114	4,203
	<u>847,408</u>	<u>702,033</u>	<u>603,600</u>	<u>602,239</u>

貿易應付款項

貿易應付款項主要指應付第三方供應商及建築承包商款項。

貿易應付款項維持穩定，於2018年12月31日錄得約人民幣475.2百萬元及於2019年12月31日的錄得約人民幣466.4百萬元。貿易應付款項由於2019年12月31日的約人民幣466.4百萬元減少至於2020年12月31日的約人民幣363.7百萬元。該減少乃主要由於償還貿易應付款項。貿易應付款項維持穩定，於2020年12月31日錄得人民幣約363.7百萬元及於2021年4月30日錄得約人民幣353.0百萬元。

下表載列於所示日期目標集團的貿易應付款項的賬齡分析。

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020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)
1年內	470,185	462,227	360,681	349,159
1年以上	<u>4,992</u>	<u>4,202</u>	<u>3,033</u>	<u>3,812</u>
	<u>475,177</u>	<u>466,429</u>	<u>363,714</u>	<u>352,971</u>

目標集團的財務資料

向建築承包商的付款一般乃根據進度及協定里程碑分期付款。結算條款及信貸期按個別合同且一般於達成協定進度及相關文件完成後5至180日內釐定。一般而言，付款總額95%至97%的款項將在完成時結算，及約3%至5%將作為保留金通常持有五年。

於2021年6月30日，約人民幣36.6百萬元（佔於2021年4月30日貿易應付款項的約10.4%）隨後已結清。

下表載列於往績記錄期間的貿易應付款項周轉天數：

	截至12月31日止年度			截至
	2018年	2019年	2020年	4月30日
				止四個月
	2018年	2019年	2020年	2021年
貿易應付款項周轉天數	729	446	456	294

附註：各年度／期間的貿易應付款項周轉天數乃按該年／期初及年／期末貿易相關應付款項的平均值除以銷售成本再將所得值乘以365/120天計算。

貿易應付款項周轉天數由截至2018年12月31日止年度的約729天減少至截至2019年12月31日止年度錄得約446天。該減少乃主要由於截至2019年12月31日止年度的銷售成本增加。貿易應付款項周轉天數維持穩定，於截至2019年12月31日止年度錄得約446天及於截至2020年12月31日止年度的約456天。貿易應付款項周轉天數由截至2020年12月31日止年度的約456天減少至截至2021年4月30日止四個月的約294天。該減少主要歸因於還款導致截至2021年4月30日止四個月的平均貿易應付款項減少。

其他應付款項

目標集團的其他應付款項主要為(i)目標集團代表其客戶就進行房地產轉讓收取的政府行政費用、契稅及征費，及(ii)應付經營開支。目標集團於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年4月30日的其他應付款項分別約為人民幣43.4百萬元、人民幣32.1百萬元、人民幣24.7百萬元及人民幣33.0百萬元。

目標集團的財務資料

租賃按金

租賃按金指向與目標集團訂立租賃協議的租戶收取的按金。租賃按金由於2018年12月31日的約人民幣1.8百萬元增加至於2019年12月31日的約人民幣2.3百萬元，主要由於可租賃或已訂立租賃條款的投資物業由於2018年12月31日的約人民幣367.0百萬元增加至於2019年12月31日的約人民幣467.0百萬元。

租賃按金維持穩定，由2019年12月31日的約為人民幣2.3百萬元至2020年12月31日的約人民幣2.4百萬元，並繼續保持穩定至截至2021年4月30日止四個月的約人民幣2.5百萬元。

應付關聯公司款項

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月，該款項分別按介乎6.25%至10.20%、6.25%至10.20%、6.09%至10.20%及6.09%至10.20%之利率計息。

應付股東款項

該款項為無抵押、不計息且無固定還款期限。

債務

下表載列於所示日期目標集團的貸款及借款明細。

	於2021年			於2021年	於2021年
	2018年	2019年	2020年	4月30日	6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)
流動負債					
應付關聯公司款項	237,500	221,300	209,650	209,650	173,650
應付股東款項	89,500	—	—	—	—
銀行及其他借款	18,986	22,530	25,565	382	385
租賃負債	<u>1,433</u>	<u>1,575</u>	<u>1,563</u>	<u>1,594</u>	<u>1,594</u>
	<u>347,419</u>	<u>245,405</u>	<u>236,778</u>	<u>211,626</u>	<u>175,629</u>
非流動負債					
銀行及其他借款	12,333	28,320	2,755	2,626	2,560
租賃負債	<u>5,479</u>	<u>4,310</u>	<u>2,747</u>	<u>2,156</u>	<u>2,195</u>
	<u>17,812</u>	<u>32,630</u>	<u>5,502</u>	<u>4,782</u>	<u>4,755</u>
	<u>365,231</u>	<u>278,035</u>	<u>242,280</u>	<u>216,408</u>	<u>180,384</u>

目標集團的財務資料

應付關聯公司款項

於2018年、2019年及2020年12月31日、2021年4月30日及2021年6月30日，目標集團應付關聯公司款項分別約為人民幣237.5百萬元、人民幣221.3百萬元、人民幣209.7百萬元、人民幣209.7百萬元及人民幣173.7百萬元。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月，應付關聯公司款項分別按介乎6.25%至10.20%、6.25%至10.20%、6.09%至10.20%及6.09%至10.20%之利率計息。

應付股東款項

於2018年12月31日，該款項為無抵押、不計息且無固定還款期限。

銀行及其他借款

於2018年、2019年及2020年12月31日、2021年4月30日及2021年6月30日，目標集團的銀行及其他借款分別約為人民幣31.3百萬元、人民幣50.9百萬元、人民幣28.3百萬元、人民幣3.0百萬元及人民幣2.9百萬元，從而為其業務運營提供資金並滿足營運資金需求。

下表載列於所示日期目標集團的銀行及其他借款的到期情況。

	於12月31日			於2021年	於2021年
	2018年	2019年	2020年	4月30日	6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)
1年內	18,986	22,530	25,565	382	385
1至2年	8,851	25,565	395	401	405
2至5年	<u>3,482</u>	<u>2,755</u>	<u>2,360</u>	<u>2,225</u>	<u>2,155</u>
	<u>31,319</u>	<u>50,850</u>	<u>28,320</u>	<u>3,008</u>	<u>2,945</u>

目標集團的財務資料

下表載列於所示日期的銀行貸款及其他貸款明細：

	於12月31日			於4月30日	於6月30日
	2018年	2019年	2020年	2021年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
銀行借款，有抵押	1,500	40,000	25,000	—	—
其他貸款	<u>29,819</u>	<u>10,850</u>	<u>3,320</u>	<u>3,008</u>	<u>2,945</u>
	<u>31,319</u>	<u>50,850</u>	<u>28,320</u>	<u>3,008</u>	<u>2,945</u>

於2018年、2019年及2020年12月31日、2021年4月30日及2021年6月30日，目標集團的銀行借款分別以年利率9.72%、9.72–10.20%、10.20%、零%及零%計息，而其他貸款則以年利率4.70%–5.81%、4.70%–5.65%、4.70%–5.98%、4.70%–6.13%及4.70%–6.13%計息。本集團的銀行借款以人民幣計值。

於2018年、2019年及2020年12月31日、2021年4月30日及2021年6月30日，目標集團的所有銀行借款均以在建房地產及投資物業作抵押。

最後實際可行日期，就債務聲明而言，目標集團並無重大的未動用銀行融資。

目標集團的若干銀行借款協議包含限制性契諾，其中包括在與金融機構的貸款安排中常見的契約。目標集團確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期概無違反任何相關貸款或借款協議的條款。

目標集團的財務資料

下表載列於所示日期的其他貸款明細：

	截至12月31日止年度			截至4月30日
	2018年	2019年	2020年	止四個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他貸款產生於：				
(i) 折扣償還銷售				
— 於1月1日結餘	43,182	24,523	7,362	189
— 於年內銷售產生的貸款增加	1,876	—	—	—
— 於年／期內償還	<u>(20,535)</u>	<u>(17,161)</u>	<u>(7,173)</u>	<u>(189)</u>
— 於12月31日／4月30日結餘	24,523	7,362	189	—
(ii) 按揭償還貸款				
— 於1月1日結餘	5,773	5,295	3,488	3,131
— 於年／期內償還	<u>478</u>	<u>(1,807)</u>	<u>(357)</u>	<u>(123)</u>
— 於12月31日／4月30日結餘	<u>5,295</u>	<u>3,488</u>	<u>3,131</u>	<u>3,008</u>
其他貸款餘額	<u>29,819</u>	<u>10,850</u>	<u>3,320</u>	<u>3,008</u>
合同銷售的代價產生於				
— 折扣償還銷售	11,227	—	—	—
— 按揭償還貸款	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於年／期內合同銷售總額	<u>11,227</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
根據下列交付已售房地產時所確認的收入				
— 折扣償還銷售	12,449	965	7,757	—
— 按揭償還銷售	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於年／期內確認收益總額	<u>12,449</u>	<u>965</u>	<u>7,757</u>	<u>—</u>

往績記錄期間之前及直至2018年8月，目標集團從事折扣償還銷售及按揭償還銷售。詳情請參閱「目標集團的業務 — 房地產開發及銷售 — 銷售及營銷 — 促銷安排」。

待償還金額錄入為其他貸款，於2018、2019年及2020年12月31日以及2021年4月30日分別約為人民幣29.8百萬元、人民幣10.9百萬元、人民幣3.3百萬元及人民幣3.0百萬元。

目標集團的財務資料

於往績記錄期間及直至2018年8月，目標集團已與若干房地產買方訂立折扣償還銷售項下的預售合同。於2018年，該代價總額約為人民幣11.2百萬元。於往績記錄期間，並無根據按揭償還銷售訂立任何合同。

於就折扣償還銷售及按揭償還銷售訂立預售合同時，目標集團自買方收取包括應償還金額部分的代價。目標集團自買方收取應償還部分代價因須予償還性質而錄入為其他貸款。然而，目標集團收取的代價只會於交付房地產後確認為收益。

因此，截至2020年12月31日止三個年度各年及截至2021年4月30日止四個月，自折扣償還銷售確認的收益分別約為人民幣12.4百萬元、人民幣1.0百萬元、人民幣7.8百萬元及零。

自按揭償還銷售的所有收益均於往績記錄期間之前確認，且於往績記錄期間並無進一步確認該類收益。

於最後實際可行日期，其他貸款的所有結餘已悉數償還或以其他方式經雙方協議終止。

租賃負債

下表載列於所示日期目標集團的租賃負債詳情。

	於12月31日			於2021年	於2021年
	2018年	2019年	2020年	4月30日	6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	1,433	1,575	1,563	1,594	1,594
非流動	<u>5,479</u>	<u>4,310</u>	<u>2,747</u>	<u>2,156</u>	<u>2,195</u>
總計	<u>6,912</u>	<u>5,885</u>	<u>4,310</u>	<u>3,750</u>	<u>3,789</u>

目標集團的財務資料

下表載列於所示日期目標集團的租賃負債到期分析。

	於12月31日			於4月30日	於6月30日
	2018年	2019年	2020年	2021年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
分析為：					(未經審核)
一年內	1,433	1,575	1,563	1,594	1,594
第二年至第五年(首尾 兩年包括在內)	<u>5,479</u>	<u>4,310</u>	<u>2,747</u>	<u>2,156</u>	<u>2,195</u>
總計	<u>6,912</u>	<u>5,885</u>	<u>4,310</u>	<u>3,750</u>	<u>3,789</u>

於往績記錄期間，目標集團主要就物業投資業務訂立租賃。租賃負債由於2018年12月31日的約人民幣6.9百萬元、於2019年12月31日的約人民幣5.9百萬元減少至於2020年12月31日的約人民幣4.3百萬元，並進一步減少至於2021年4月30日的約人民幣3.8百萬元，主要乃由於按照租賃合同條款付款後租賃負債逐漸減少。於2021年6月30日，金額約為人民幣3.8百萬元。

或然負債

與中國的其他市場參與者相似，目標集團就提供按揭貸款與多家銀行訂立安排，如有需要，為目標集團的客戶提供保證金作為按揭貸款保證金。該等擔保通常會持續，直至買方完成擔保登記或辦理抵押貸款後頒發房地產權證。作為擔保人，倘買方拖欠款項，目標集團有義務償還買方根據貸款欠付按揭銀行的所有未償還款項，並有權向拖欠買方追回該筆款項。目標集團於往績記錄期間並無就向持作出售的目標集團的已竣工物業買方授出的按揭貸款提供擔保而蒙受任何重大虧損。候任董事認為，買方拖欠款項的可能性極小，因此按公平值計量的財務擔保並不重大。故並無就擔保計提撥備。

目標集團的財務資料

下表載列於所示日期目標集團就關聯公司及銀行獲授的融資向銀行提供的擔保總額。

	於12月31日		於4月30日	於6月30日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就關聯公司獲授的融資 向銀行 提供的擔保	237,500	221,300	209,650	209,650
就目標集團房地產買方 獲授的融資向銀行 提供的擔保	<u>1,338,200</u>	<u>1,376,700</u>	<u>1,418,300</u>	<u>1,417,600</u>
	<u>1,575,700</u>	<u>1,598,000</u>	<u>1,627,950</u>	<u>1,627,250</u>
				<u>1,573,050</u>

法律或然事項

於日常業務過程中，目標集團可能涉及法律訴訟及其他訴訟。雖然目前並無確定該等或然事項、法律訴訟或其他訴訟的結果，目標集團認為由此產生的任何負債（無論個別或共同）概不會對其財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，目標集團並無其他重大或然負債。

於2021年6月31日（即就本債務聲明而言的最後實際可行日期），除上文所披露者外，目標集團並無未償還按揭、抵押、債券、貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸。自2021年4月30日直至就本債務聲明而言的最後實際可行日期，目標集團的債務狀況並無任何重大變動。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，目標集團並無(a)於取得信貸融資方面遭遇任何困難，(b)遭遇銀行融資被銀行撤回或收到要求提前償還的任何情況；或(c)拖欠支付其銀行借款或違反銀行借款的金融契諾。目標集團董事已確認，目標集團並未訂立任何以簽訂合同或文件作擔保的新貸款或借款安排。

目標集團的財務資料

資產負債表外承擔及安排

除上文所述的或然負債外，目標集團並無訂立任何資產負債表外安排或承擔以擔保任何第三方的支付責任。目標集團並無擁有向目標集團提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持或與目標集團從事租賃或對沖或研發服務的任何未合併實體的任何可變權益。

金融工具風險

目標集團於其日常業務過程中面臨各種金融工具風險，主要包括信貸風險、流動資金風險、利率風險及貨幣風險。所有資金風險管理活動均根據目標集團的政策及指導方針進行，並定期進行審閱。有關目標集團金融工具風險及目標集團用於管理該等風險的金融風險管理政策及措施的進一步詳情，請參閱會計師報告附註31。

股息政策及可供分派儲備

目標集團於往績記錄期間並未支付任何現金股息。於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年4月30日，目標集團的可供分派儲備分別約為人民幣78.8百萬元、人民幣139.0百萬元、人民幣235.6百萬元及人民幣262.3百萬元。

本公司並無固定股息政策及須遵守開曼群島相關法例及細則，董事會已全權釐定是否就任何期間建議宣派任何股息及將予派付的股息數額。於釐定派付任何股息時，董事會將會評估本公司的盈利、現金流量、財務狀況、資本需求、當前經濟狀況及候任董事認為相關的任何其他因素。概無保證將會於日後派付任何金額股息，或根本不會派付。

目標集團的財務資料

主要財務比率

下表載列目標集團於往績記錄期間的主要財務比率：

	於／截至12月31日止年度			於／截至2021年
	2018年	2019年	2020年	4月30日 止四個月期間
股本回報率(%) ⁽¹⁾	22.4	21.6	25.7	不適用 ⁽⁷⁾
資產回報率(%) ⁽²⁾	1.8	3.6	6.6	不適用 ⁽⁷⁾
流動比率(倍數) ⁽³⁾	0.9	1.0	1.0	1.2
資本負債比率(%) ⁽⁴⁾	278.2	97.7	63.5	40.8
淨負債權益比率(%) ⁽⁵⁾	226.8	68.0	52.1	29.0
利息覆蓋率(倍數) ⁽⁶⁾	22.9	84.2	251.7	312.3

附註：

- (1) 截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月的股本回報率乃按目標公司擁有人於各期間應佔純利除以於各期間末的目標公司擁有人應佔總股本再乘以100%計算。
- (2) 截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月的資產回報率乃按目標公司擁有人於各期間應佔純利除以各期末的總資產再乘以100%計算。
- (3) 於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年4月30日的流動比率乃按目標集團於各日期的流動資產總額除以目標集團於各日期的流動負債總額計算。
- (4) 於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年4月30日的資本負債比率乃按債務總額除以目標集團於各日期的權益總額計算。債務總額為銀行及其他借款以及應付關聯公司款項總額。
- (5) 於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年4月30日的淨負債權益比率乃按各日期的淨負債(乃債務總額減現金及現金等價物以及受限制現金)除以目標集團於各日期的權益總額計算。
- (6) 截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月的利息覆蓋率乃按各期間除利息及稅項前的利潤除以各期間的利息開支計算。
- (7) 有關比率因與年度數據無可比性而不適用。

目標集團的財務資料

股本回報率

於截至2018年12月31日止年度、截至2019年12月31日止年度及截至2020年12月31日止年度，目標集團的股本回報率分別為約22.4%、21.6%及25.7%。目標集團的股本回報率由截至2018年12月31日止年度的約22.4%保持穩定至截至2019年12月31日止年度的約21.6%。目標集團的股本回報率自截至2019年12月31日止年度的約21.6%增加至截至2020年12月31日止年度的約25.7%，有關增加乃主要由於截至2020年12月31日止年度目標公司擁有人應佔純利的增加超過目標公司擁有人應佔總股本於2020年12月31日的增加。

資產回報率

於截至2018年12月31日止年度、截至2019年12月31日止年度及截至2020年12月31日止年度，目標集團的資產回報率分別約為1.8%、3.6%及6.6%。目標集團的資產回報率自截至2018年12月31日止年度的約1.8%增加至截至2019年12月31日止年度的約3.6%，有關增加乃主要由於截至2019年12月31日止年度目標公司擁有人應佔純利增加。目標集團的資產回報率自截至2019年12月31日止年度的約3.6%增加至截至2020年12月31日止年度的約6.6%，有關增加乃主要由於(i)於截至2020年12月31日止年度目標公司擁有人應佔純利增加；及(ii)目標集團於2020年12月31日的總資產減少。

流動比率

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年4月30日，目標集團的流動比率保持相對穩定，分別約為0.9%、1.0%、1.0%及1.2%。

資本負債比率

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年4月30日，目標集團資本負債比率分別約為278.2%、97.7%、63.5%及40.8%。目標集團資產負債比率自2018年12月31日的約278.2%減少至2019年12月31日的約97.7%。該減少乃主要由於(i)因結清應付股東款項及應付關聯公司款項減少約人民幣16.2百萬元(或6.8%)而導致目標集團的債務總額減少及(ii)目標集團總股本增加約人民幣149.7百萬元(或116.2%)。目標集團資產負債比率自2019年12月31日的97.7%減少至2020年12月31日的63.5%。該減少主要是由於(i)目標集團債務總額因應付關聯公司款項減少約人民幣11.7百萬元(或5.3%)而減少及(ii)目標集團總股本增加約人民幣96.2百萬元(或34.5%)。目標集團資產負債比率由2020年12月30日的63.5%進一步減少至2021年4月

目標集團的財務資料

30日的40.8%，乃主要由於(i)目標集團債務總額因銀行及其他借款減少約人民幣25.3百萬元(或89.4%)而減少；及(ii)目標集團總股本增加人民幣147.2百萬元(或39.3%)。

淨負債權益比率

目標集團的淨負債權益比率自2018年12月31日的約226.8%減少至2019年12月31日的約68.0%，乃主要由於現金及現金等價物增加約人民幣14.8百萬元以及其資產負債比率所述理由。由於於2020年12月31日目標集團的總股本增加約人民幣96.2百萬元，目標集團的淨負債權益比率自2019年12月31日的約68.0%減少至2020年12月31日的約52.1%。由於(i)銀行及其他借款減少約人民幣25.3百萬元(或89.4%)；及(ii)現金及現金等價物增加人民幣16.9百萬元(或56.3%)，目標集團淨負債權益比率於2021年4月30日進一步減少至約29.0%。

利息覆蓋率

目標集團的利息覆蓋率由截至2018年12月31日止年度的約22.9倍增加至截至2019年12月31日止年度的約84.2倍，並進一步增加至截至2020年12月31日止年度的約251.7倍及截至2021年4月30日止四個月的312.3倍。截至2018年12月31日止年度與截至2020年12月31日止年度間利息覆蓋率增加主要由於(i)除利息及稅項前溢利增加及(ii)期內利息開支減少。目標集團利息覆蓋率由截至2020年12月31日止年度的約251.7倍進一步增加至截至2021年4月30日止四個月的約312.3倍乃主要由於期內利息開支減少。

上市規則要求的披露

候任董事已確認，於最後實際可行日期，概無須根據上市規則第13.13至13.19條的要求作出有關目標集團的披露的情況。

近期發展及無重大不利變動

COVID-19疫情

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

目標集團的財務資料

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

COVID-19疫情對目標集團貸款融資的影響

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

COVID-19疫情對目標集團的經營業績及財務狀況的影響

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

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

目標集團的財務資料

災難的影響；特別是，中國的宏觀經濟狀況和房地產市場已經並可能繼續受到COVID-19疫情的影響。因此，目標集團的經營業績、財務狀況及現金流量可能會受到重大不利影響」一節。

目標集團的董事預估，倘COVID-19疫情形勢嚴峻而導致目標集團自2021年6月30日起無法維持運營，目標集團於2021年6月30日的現有現金及現金等價物於結算我們所估計的每月固定成本(主要為員工成本)後，將足以維持目標集團至少12個月的財務活力。有關估計乃基於假設(i)將不會進行任何新房地產銷售及預售，且概不會因於2021年6月30日後暫停營運而收取額外的現金，(ii)目標集團將令其日常運營保持在最基本水平以減少運營成本，(iii)由於所有施工將會暫停，故目標集團將不會因施工而產生額外成本，及(iv)將不會獲取任何額外內部及外部資金而作出。上述分析僅供說明，目標集團的董事目前評估出現該等情況的可能性甚微。COVID-19疫情的實際影響將取決於疫情的後續發展。

更多詳情，請參閱本通函「目標集團的業務 — COVID-19疫情的影響」一節。

無重大不利變動

除上文所述者外，目標集團董事確認，(i)目標集團營運所在的整體經濟及市場狀況、法例、行業及經營環境並無重大不利變動，其對目標集團的財務或經營狀況或前景造成重大不利影響；(ii)自2021年4月30日(即編製目標集團的最新財務資料並記錄於會計師報告的日期)及直至本通函日期，目標集團的財務或交易狀況或前景並無重大不利變動，及(iii)自2021年4月30日，並無發生對會計師報告所示資料有重大不利影響的事件。

重組開支

根據[編纂]每股新股份[編纂]港元，與建議重組有關的估計重組開支總額約為[編纂]百萬港元，其中約[編纂]百萬港元預計將由經擴大集團承擔而約[編纂]百萬港元預期將由賣方承擔。上述[編纂]百萬港元約為經擴大集團[編纂]所得款項總額的[編纂]，乃按[編纂]每股[編纂][編纂]港元計算。

目標集團的財務資料

預期將由經擴大集團承擔的重組開支約[編纂]百萬港元中，(i)於截至2018年及2019年12月31日止年度及截至2021年4月30日止四個月，約[編纂]百萬港元、[編纂]百萬港元及[編纂]百萬港元已分別計入經擴大集團損益賬，及(ii)預計約[編纂]百萬港元將於截至2021年12月31日止年度進一步計入經擴大集團損益賬。

物業權益及物業估值

獨立物業估值師永利行評值顧問有限公司已評估目標集團於估值日期的物業權益，認為目標集團於該日期物業權益的總值為人民幣[2,479.7]百萬元。有關該等物業權益的估值函件及概要披露全文載列於估值報告。

下表列示會計師報告所載於2021年4月30日綜合財務資料所反映的若干物業總值與估值報告所載該等物業於估值日期的估值的對賬。

	人民幣千元
會計師報告所載於2021年4月30日下列物業的賬面淨值：	
— 物業、廠房及設備	6,812
— 投資物業	502,851
— 在建房地產	278,823
— 已完工待售房地產	<u>387,561</u>
小計	1,176,047
加： 於2021年5月1日至估值日期期間添置	7,625
加： 投資物業的公平值收益	1,538
減： 於2021年5月1日至估值日期期間已售房地產成本	<u>(11,982)</u>
於估值日期的物業的賬面淨值	1,173,228
估值盈餘淨額	<u>581,205</u>
估值報告所載於估值日期的物業市值	<u><u>1,754,433</u></u>

與控股股東的關係

控股股東

緊隨收購事項、[編纂]、發行債權人股份及配售完成後，悅明及譽創將實際持有本公司已發行股本總額的約[編纂]%及[編纂]%。於最後實際可行日期，悅明由候任非執行董事楊先生擁有100%的權益，而譽創由候任執行董事張先生擁有100%的權益。因此，於復牌後，楊先生、張先生、悅明及譽創將被視為本公司的控股股東。

於最後實際可行日期，楊先生及張先生分別持有融輝集團的75%及25%股權。於最後實際可行日期，楊先生亦持有咸寧伍恒房地產開發有限公司（「咸寧伍恒」）的40%股權。

悅明及譽創均為無重大業務的投資控股公司。

業務區分及競爭

於往績記錄期間，目標集團主要從事河南省周口市商水縣的住宅及綜合用途房地產開發（「主要業務」），融輝集團主要從事湖北省麻城市工業路的實業投資、物業開發及建築施工，咸寧伍恒主要從事湖北省咸寧市銀泉大道的房地產開發及物業服務（「除外業務」）。

與控股股東的關係

以下載列目標集團與各除外業務之間的競爭程度：

(1) 房地產開發項目

目標集團與各除外業務的房地產開發項目比對表載列如下：

	目標集團	融輝集團	咸寧伍恒
<i>已完工房地產開發項目</i>			
已完工房地產開發項目的數目	四	一	一
地址	河南省周口市商水縣	湖北省麻城市融輝路	湖北省咸寧市銀泉大道
項目類型	住宅及綜合用途	住宅及商用	住宅及商用
佔地面積 (概約平方米)	合共632,939	130,050	15,372
市值(已售房地產除外) (人民幣百萬元)	於2021年5月31日的總市 值約1,682.21 ^(附註1)	約375.80 ^(附註2)	約14.52 ^(附註2)
餘下未售建築面積或停車位 (概約平方米)	合共71,075	50,977以及237個停車位	242個停車位
針對目標客戶之餘下未售建 築面積或停車位	河南省周口市周邊地區 客戶	湖北省麻城市周邊地區 客戶	湖北省咸寧市周邊地區 客戶
竣工日期	自2015年12月起至 2020年11月期間竣工	於2015年9月竣工	於2016年1月竣工
<i>在建房地產開發項目</i>			
在建房地產開發項目的數目	二 ^(附註3)	無	無

與控股股東的關係

附註：

- (1) 根據估值報告。
- (2) 未售出房地產的市值根據周邊地區房地產的市值計算。
- (3) 於最後實際可行日期，目標集團有兩處在建房地產開發項目，即融輝城四期—F2及融輝城一期—ABC地塊，而融輝集團及咸寧伍恒概無任何在建房地產開發項目。有關目標集團房地產開發項目的詳情，請參閱本通函「目標集團的業務」一節。

(2) 土地儲備面積

於最後實際可行日期，目標集團與各除外業務的土地儲備比對表載列如下：

	目標集團	融輝集團	咸寧伍恒
未開發土地使用權	<p>根據國有土地使用權證—豫(2017)商水房地產證第0000054號，商水源盛已獲授位於河南省周口市周商路的佔地總面積為70,125.28平方米地塊的土地使用權作城市住宅用途，土地使用期限將於2076年7月21日屆滿。</p> <p>根據國有土地使用權證—豫(2021)商水房地產證第00000144號，周口港聯已獲授位於河南省周口市商水縣的佔地面積為31,973.33平方米物業的土地使用權作城市住宅用途，土地使用期限將於2090年9月30日屆滿。</p>	<p>土地使用權證—麻土國用(2004)第420102958號，湖北省麻城市工業路佔地面積約2,317.0平方米的(附註)</p> <p>土地使用權證—麻土國用(2004)第420000017號，湖北省麻城市工業路佔地面積約3,289.1平方米(附註)</p>	無
中標土地使用權	無	湖北省麻城市工業路地塊，佔地面積約為1,202.1平方米(附註)	無

附註：據楊先生及張先生所深知，該兩份尚未開發土地使用權及融輝集團位於其已完工房地產開發項目附近的中標土地使用權，且融輝集團不打算獲取任何其他土地儲備和/或土地使用權以供開發。

與控股股東的關係

(3) 建築許可證

於最後實際可行日期，目標集團與各除外業務的建築許可證比對表載列如下：

	目標集團	融輝集團	咸寧伍恒
建築許可證持有者	1. 商水源盛 2. 周口港聯	融輝集團	無 (附註2)
中國房地產開發企業資質證書分類	1. 一級 2. 臨時資質	臨時資質	無 (附註2)
房地產開發面積 (附註1)	1. 全國 2. 周口市	湖北省	無 (附註2)

附註：

1. 誠如中國法律顧問所告知，持有中國房地產開發企業一級資質證書的實體乃合資格於中國全國範圍內開展房地產開發，而持有中國房地產開發企業臨時資質證書的實體僅有權於指定區域開發房地產。
2. 據楊先生所深知，咸寧伍恒的房地產開發項目已完工，因而目前並未持有有效建築許可證。

除外業務被排除在外的理由

排除除外業務時已考慮以下因素：

(1) 明確主要業務及除外業務的地域劃分

目標集團於河南省周口市商水縣開發及租賃房地產，而融輝集團及咸寧伍恒於湖北省不同城市開發及／或租賃房地產。目標集團並未且目前並無打算於湖北省開展任何房地產開發業務。候任董事認為主要業務及除外業務的地域劃分就區分目標集團與除外業務的業務而言將屬明確有效。除外業務被視作位於目標集團聚焦地域(即河南省)以外的區域(即湖北省)，因此目標集團排除在外。此外，鑒於其建築許可證的限制融輝集團受限制於湖北省以外進行房地產開發。據楊先生及張先生所深知，除上文所述外，融輝集團無意獲得其他土地儲備及／或土地使用權以作開發。

與控股股東的關係

(2) 不同的目標客戶及管理

目標集團專注於河南省開發住宅及綜合用途房地產項目以及打造綠色社區，目標客戶來自周口市周邊地區，而除外業務的客戶主要包括湖北省周邊地區尋求住宅及商用物業的目標客戶。於最後實際可行日期，目標集團及除外業務各自擁有其行政及營運的管理團隊。由於不符合經擴大集團的業務策略，因此候任董事並無計劃於湖北省投資開發任何純住宅及商業房地產開發項目。

(3) 咸寧伍恒完成其房地產開發項目

咸寧伍恒於2016年完成其房地產開發項目，且其已開發房地產大部分均已售出。據楊先生所深知，於最後實際可行日期，咸寧伍恒並無且無意擁有任何擬於出售所有餘下未售房地產(即242個停車位)後停止營業的活躍開發項目，亦無意申請任何中國房地產開發企業資質證書。

目標公司已確認其目前並無意願於近期收購除外業務，乃由於目前主要業務為於河南省開展房地產開發，且花費資源以收購除外業務(主要包括湖北省的已完工房地產開發項目以及佔地面積少於7,000平方米的土地儲備)不符合目標集團的利益，且控股股東已確認彼等目前並無意願將除外業務併入經擴大集團。

控股股東及候任董事的競爭權益

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無控股股東、候任董事及彼等各自的緊密聯繫人於與主要業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務(主要業務除外)中擔任董事或股東，並須根據上市規則第8.10條予以披露。

與控股股東的不競爭契據

根據不競爭契據，各控股股東同意不會，並將促使其附屬公司(經擴大集團的成員公司除外)及其各自的緊密聯繫人(如適用)不會就主要業務直接或間接競爭，並向經擴大集團授予新業務機會選擇權、收購選擇權以及優先購買權。

與控股股東的關係

各控股股東共同及個別地於不競爭契據內不可撤回地承諾(除外業務除外)，於不競爭契據期限內，彼(如適用)不會並促使其附屬公司(經擴大集團的成員公司除外)及其各自的緊密聯繫人(如適用)不會，單獨或與任何其他實體以任何形式直接或間接從事、參與、協助或支持第三方從事或參與直接或間接與主要業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務。上述限制須受本公司可能根據不競爭契據條款及條件放棄若干新業務機遇的事實所限。

上述限制並不適用於：(i)控股股東、其附屬公司或其緊密聯繫人(如適用)就投資目的購買業務與主要業務構成競爭或可能構成競爭的任何其他於認可證券交易所上市公司不多於10%的股權；或(ii)控股股東、其附屬公司或其緊密聯繫人(如適用)因業務與主要業務構成競爭或可能構成競爭的其他公司進行債務重組而持有該等公司不多於10%的股權(就情況(i)及(ii)而言，該等公司統稱為「**投資公司**」)。為免生疑問，上述的例外情況並不適用於控股股東、其附屬公司或其緊密聯繫人(如適用)儘管持有有關投資公司不多於10%的股權卻仍可控制其各自董事會的有關投資公司。

新業務機會選擇權

各控股股東已於不競爭契據中共同及個別地承諾，於不競爭契據期限內，倘控股股東及／或其附屬公司(經擴大集團的成員公司除外)及／或其緊密聯繫人(如適用)獲悉與主要業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務機會，控股股東將立即以書面形式通知本公司並向我們提供一切合理所需資料以供本公司考慮是否參與該業務機會(「**要約通知**」)。控股股東亦有責任盡力促使本公司以公平合理的條款優先獲得該機會。本公司有權於接獲要約通知起計30個營業日(可按本公司要求將通知期延長30個營業日)內決定是否接納該業務機會，惟須遵守上市規則項下的適用規定。

與控股股東的關係

根據不競爭契據條款，控股股東將竭力促使彼等各自的緊密聯繫人及／或其附屬公司（經擴大集團除外）（如適用）將收購任何與主要業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的新業務機會的選擇權提供予本公司。

倘本公司因任何原因決定不接納新業務機會或並無於收到要約通知後30個營業日（可按本公司要求將通知期延長30個營業日）內答覆控股股東及／或其附屬公司及／或其緊密聯繫人（如適用），則本公司應被視作已決定不接納該新業務機會，而控股股東及／或其附屬公司及／或其緊密聯繫人（如適用）可自行接納該新業務機會。

收購選擇權

就不競爭契據所述的已向本公司提出但未獲接納，而由控股股東或其任何附屬公司（經擴大集團除外）或其任何緊密聯繫人（如適用）保留，且與主要業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的控股股東任何新業務機會而言，控股股東已承諾向本公司授出可於不競爭契據期限內隨時行使的選擇權（但須遵守適用法律法規），以一次或多次購買構成上述部分或全部新業務的任何股權、資產或其他權益或以（包括但不限於）管理外包、租賃或分包等方式經營上述新業務。然而，倘第三方根據適用法律法規及／或事先具法律約束力的文件（包括但不限於組織章程細則及股東協議）擁有優先購買權，則本公司的收購選擇權須受該第三方權利規限。於此情況下，控股股東將竭力促使第三方放棄其優先購買權。於最後實際可行日期，候任董事並不知悉任何現有第三方優先購買權。

各控股股東將竭力促使其附屬公司（經擴大集團的成員公司除外）及／或其緊密聯繫人（如適用）遵守上述控股股東授予本公司的選擇權。代價須由訂約方根據控股股東與本公司共同選擇的獨立第三方專業估值師進行的估值以及適用法律法規規定的機制及程序按公平合理原則經磋商後釐定。

與控股股東的關係

優先購買權

各控股股東已共同及個別地承諾，於不競爭契據期限內，倘其有意向第三方轉讓、出售、租賃、許可或以其他方式允許第三方使用不競爭契據所述的已向本公司提出但未獲接納，而由控股股東或其任何附屬公司（經擴大集團的成員公司除外）或其任何緊密聯繫人（如適用）保留，且與主要業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的控股股東任何新業務機會，控股股東或其附屬公司或其任何緊密聯繫人（如適用）須事先向本公司發出書面通知（「**出售通知**」）。出售通知須附帶轉讓、出售、租賃或許可的條款及本公司可能合理要求的任何資料。本公司須於收到出售通知後30個營業日內回覆控股股東及／或其附屬公司及／或其緊密聯繫人（如適用）。控股股東及／或其附屬公司（經擴大集團的成員公司除外）及／或其緊密聯繫人（如適用）已承諾，直至收到本公司回覆之前，其不會通知任何第三方有關轉讓、出售、租賃或許可該業務的意向。倘本公司決定不行使其優先購買權，或倘本公司未能於協定期間內作出回覆，或倘本公司不接受出售通知所載條款，並在協定期間內向控股股東發出書面通知，列明訂約方按公平合理原則經磋商後可接納的條件但控股股東或其附屬公司或其任何緊密聯繫人（如適用）不接受的條件，則控股股東或其附屬公司或其任何緊密聯繫人（如適用）有權根據出售通知所規定條款向第三方轉讓業務。

控股股東將促使其附屬公司（經擴大集團的成員公司除外）及其緊密聯繫人（如適用）遵守上述優先購買權。

控股股東的進一步承諾

各控股股東已共同及個別地進一步承諾：

- (i) 其將為候任獨立非執行董事提供審閱控股股東、其附屬公司及其緊密聯繫人遵守及執行不競爭契據所需的全部資料；
- (ii) 其同意於年報內或以公告方式披露候任獨立非執行董事就遵守及執行不競爭契據作出的決策；及

與控股股東的關係

(iii) 其將每年就遵守不競爭契據的情況向本公司及候任獨立非執行董事發出聲明，以供本公司於年報中披露。

不競爭契據將於復牌後生效並持續具十足效力，直至發生下列事件時(以較早者為準)終止：

- (i) 本公司由任何控股股東及／或其緊密聯繫人全資擁有的日期；
- (ii) 控股股東及／或其緊密聯繫人於已發行新股份中(無論直接或間接)合共實益持有的股權低於已發行新股份數目的30%且有關控股股東不再擔任本公司執行董事的日期；或
- (iii) 新股份不再於聯交所**[編纂]**的日期(因任何理由暫停買賣新股份除外)。

各控股股東共同及個別向本公司承諾，其將於有關不競爭契據期間就違反其於不競爭契據的任何承諾及／或責任而導致或引致本公司或經擴大集團任何其他成員公司蒙受任何損害、損失或負債，包括有關違約而引致的任何費用及開支，向經擴大集團提供及使經擴大集團獲得彌償保證，惟不競爭契據所載的彌償保證不得有損本公司就有關違約而享有的任何其他權利及補償(包括特定履行)，而本公司謹此明確保留所有有關其他事項及補償。

自復牌日期起，控股股東將訂立以本公司為受益人(為其本身及作為其各附屬公司的受託人)的彌償契據，以(其中包括)按共同及個別基準，對於(其中包括)因為或有關目標集團任何成員公司就復牌日期或之前發生的事件((包括但不限於)本通函「目標集團的業務 — 法律訴訟及合規情況」各節所披露的法律訴訟及申索)所提起或遭他人提起的任何訴訟、仲裁、申索或行政程序(不論屬行政、合約、侵權行為或其他性質)，而使目標集團任何成員公司招致或蒙受的任何費用、開支、申索、負債、罰款、損失或損害，提供彌償。有關彌償契據的進一步詳情，請參閱本通函附錄八「法定及一般資料 — 其他資料 — 1.遺產稅、稅項及其他彌償保證」一節。

與控股股東的關係

有關是否接納選擇權或優先購買權的決策

候任獨立非執行董事將負責審閱、考慮及決定是否行使新業務機會選擇權或收購選擇權或優先購買權。於評估是否行使該等選擇權或優先購買權時，候任獨立非執行董事將考慮可行性研究、交易對手風險、業務的估計盈利能力及法律、監管及合同狀況等多項因素，並基於股東及本公司整體最佳利益達致其見解。候任獨立非執行董事將考慮聘用獨立估值師進行估值(如需要)。候任獨立非執行董事亦有權聘用財務顧問，有關成本將由本公司承擔。

企業管治措施

本公司於復牌後將採用以下企業管治措施：

- (i) 擁有權益的候任董事不得就批准彼或其任何緊密聯繫人擁有重大權益的任何合同或安排或其他建議的任何擬定董事會決議案投票(或計入法定人數)；
- (ii) 候任獨立非執行董事亦將按年就年內提供的任何新業務機會作出的所有決策進行審閱。本公司將於年報內或以公告方式向公眾披露有關決策及決策基準；
- (iii) 本公司將委任一名合規顧問，其將就上市規則及適用法律的遵守情況向本公司提供專業建議及指引；及
- (iv) 本公司與關連人士之間進行(或擬進行)的任何交易(如有)將須遵守上市規則第十四A章，包括(倘適用)公告、申報、年度審核及獨立股東批准規定以及聯交所就授出豁免嚴格遵守上市規則項下相關規定施加的該等條件。

與控股股東的關係

管理、財務及營運獨立性

經考慮以下因素後，候任董事信納本公司於復牌後能夠獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人開展其業務（經擴大集團的成員公司除外）：

管理獨立性

於復牌後，經擴大集團將由本公司擬定董事會及候任高級管理層集體負責進行日常業務管理。擬定董事會包括三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。楊先生為候任非執行董事及擬定董事會主席。張先生為候任執行董事，亦為本公司候任首席執行官。楊先生及張先生概無於除外業務中擔任任何董事或管理職務。除楊先生及張先生為控股股東並於公司控股股東中擔任董事外，概無本公司候任董事及高級管理層的後任成員為控股股東及任何彼等各自的緊密聯繫人（經擴大集團成員公司除外）的董事或高級管理層。

各候任董事均知悉其作為董事的受信責任，當中規定（其中包括）其須為本公司利益及以符合本公司最佳利益之方式行事，且其作為董事的職責與其個人利益之間不得出現任何衝突。此外，本公司相信，候任獨立非執行董事能於擬定董事會決策過程中提供獨立判斷。此外，候任董事不得就批准彼或其任何緊密聯繫人擁有重大權益的任何合同或安排或其他建議的任何董事會決議案投票。

基於上文所述，候任董事信納，儘管楊先生及張先生（控股股東）分別為候任非執行董事及候任執行董事，擬定董事會整體連同候任高級管理層團隊能於經擴大集團獨立地履行管理職能。

與控股股東的關係

財務獨立性

目標集團的財務審計制度及內部監控系統獨立於控股股東及任何彼等各自的緊密聯繫人，且目標集團聘用其自身的財務會計人員隊伍。目標集團擁有自己的會計及財務部門、會計系統、現金收付的司庫部門及透過由經擴大集團提供企業擔保及／或其他抵押的獨立第三方融資途徑。

於往績記錄期間，目標集團有若干應付股東或彼等緊密聯繫人的款項，為非貿易性質。詳情請參閱本通函附錄三所載會計師報告的附註30。所有財務援助，包括應付控股股東或彼等各自的緊密聯繫人款項，及由控股股東或彼等各自的緊密聯繫人提供予目標集團的貸款、擔保或抵押將於復牌前後償還、解除或以其他方式悉數償付。

鑒於經擴大集團的財務資源以及收購事項及[編纂]的估計所得款項淨額，候任董事信納，復牌後經擴大集團擁有足夠資金以滿足其財務需要，並能獨立於控股股東(包括彼等各自的緊密聯繫人)開展其業務。

營運獨立性

目標集團獨立從事房地產開發及相關業務，擁有作出營運決策及實施該決策的獨立權利。目標集團擁有獨立工作團隊以開展業務，並持有開展業務必需的執照及資格。此外，目標集團並未與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人共享其營運資源(如營銷、銷售及一般行政資源)。預期於往績記錄期間經擴大集團與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人之間進行的業務交易於復牌後將不會存續。

基於上文所述，候任董事信納，從營運角度看，經擴大集團能獨立於控股股東(包括彼等各自的緊密聯繫人)經營運作。

經擴大集團候任董事及高級管理層

候任董事及高級管理層

所有現任董事將辭任或免除董事職務，將於緊隨收購事項或復牌（視情況而定）完成後生效。

緊隨復牌後，擬定董事會包括三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。擬定董事會的權力及職責包括召開股東大會並於股東大會上匯報董事會工作、執行於股東大會通過的決議案、釐定經擴大集團的業務計劃及投資計劃、制定經擴大集團的年度預算及最終賬目、制定溢利分派及增減股本提案以及行使組織章程大綱及細則賦予的其他權力、職能及職責。

下表載列復牌後有關候任董事的若干資料：

姓名	年齡	於本公司的候任 職位／職銜	候任主要角色及職責	加入目標集團的日期	董事委任的生效日期 (須待相關決議案於 股東特別大會上獲 通過後，方可作實)	與其他候任董事及 候任高級管理層 成員的關係
張瑞平先生	51歲	執行董事兼行政總裁	企業戰略規劃及監督 運營及業務發展	2010年9月16日	收購事項完成日期	張梅蘭女士的父親
楊昆先生	35歲	執行董事	企業戰略規劃、監督 運營及業務發展、 市場推廣及公共關係	2011年3月1日	收購事項完成日期	楊效其先生的兒子
張梅蘭女士	28歲	執行董事	企業戰略規劃、監督 運營及業務發展、 行政及人力資源管理	2021年6月20日	收購事項完成日期	張瑞平先生的女兒
楊效其先生	57歲	非執行董事兼董事會 主席	就營運及管理提供戰略 意見及推薦建議	2012年6月11日	收購事項完成日期	楊昆先生的父親
盧志輝先生	42歲	獨立非執行董事	監督擬定董事會並提供 獨立判斷	復牌日期	復牌日期	無

經擴大集團候任董事及高級管理層

姓名	年齡	於本公司的候任 職位／職銜	候任主要角色及職責	加入目標集團的日期	董事委任的生效日期 (須待相關決議案於 股東特別大會上獲 通過後，方可作實)	與其他候任董事及 候任高級管理層 成員的關係
陳嘉揚先生	56歲	獨立非執行董事	監督擬定董事會並提供 獨立判斷	復牌日期	復牌日期	無
林鼎宇先生	39歲	獨立非執行董事	監督擬定董事會並提供 獨立判斷	復牌日期	復牌日期	無

下表載列收購事項完成後有關候任高級管理層成員的若干資料：

姓名	年齡	於本公司的候任 職位／職銜	候任主要角色及職責	加入目標集團的日期	與其他候任董事及 候任高級管理層 成員的關係
林斌先生	46歲	副總經理	協調運營以及項目開發及 建設	2010年10月1日	無
陳克富先生	54歲	總工程師	管理工程開發及監管房地 產開發項目的規劃、建 設及現場監督	2011年2月19日	無
陳文蘭先生	59歲	財務部總經理	制定財務策略並監督財務 運營	2010年9月26日	無

候任執行董事

張瑞平先生，51歲，擬獲委任為本公司執行董事兼行政總裁，將主要負責企業戰略規劃及監督經擴大集團的運營及業務發展。張先生於2010年9月至2021年6月擔任商水源盛副總經理及監事。彼目前為商水源盛的董事兼總經理。張先生現亦為譽創(控股股東之一)、目標公司、春原、河南人為、河南融宇的董事及周口港聯的董事兼總經理。張先生為張梅蘭女士的父親。

經擴大集團候任董事及高級管理層

張先生於中國房地產行業擁有逾14年經驗。彼自2007年7月至2016年6月擔任融輝集團總經理，彼主要負責融輝集團的企業戰略規劃及監督其業務發展。自2015年12月至2021年8月，張先生曾擔任咸寧伍恒房地產開發有限公司（「咸寧伍恒」）的董事，彼主要負責企業戰略規劃、對外溝通協調以及監督日常運營。

張先生於1986年中學畢業。於2013年9月，彼獲得鄂州市人力資源和社會保障局頒發的建築工程工程師資格證。

於下述公司或個人獨資企業註銷前或吊銷營業執照時，張先生乃其董事或投資人，詳情如下：

公司名稱	註冊成立地點	註銷或吊銷營業執照前的職位	業務性質	程序性質	註銷或吊銷營業執照日期
上海康瑞傢俱貼面廠	中國	投資人	傢俱及板材貼面加工	註銷	2005年6月9日
上海舟翼裝飾材料有限公司	中國	執行董事	建築材料銷售	吊銷營業執照 ^(附註)	2010年5月28日

附註：

據張先生所深知，吊銷上述公司的營業執照乃由於該公司未開展任何重大業務經營且該公司未遵照年檢規定而導致營業執照被吊銷。

張先生確認，(i)上述公司及個人獨資企業各自於吊銷營業執照或註銷時並無業務活動且具有償債能力；(ii)彼並無作出不當舉動導致吊銷營業執照或註銷；及(iii)彼並不知悉任何已經或將會因吊銷營業執照或註銷而針對彼之實際或潛在索償。

經擴大集團候任董事及高級管理層

楊昆先生 (前稱為楊弟弟先生)，35歲，擬獲委任為執行董事，將主要負責經擴大集團的企業戰略規劃、監督業務發展、營銷及公共關係。楊昆先生自2011年3月起一直擔任商水源盛的副總經理，主要負責監督項目開發、開展財務審閱、監控本公司的內部控制及公共關係。彼現擔任商水源盛、河南人為、河南融宇及周口港聯的董事。楊昆先生為楊先生的兒子。

楊昆先生於中國房地產行業擁有逾14年經驗。彼自2007年8月至2021年7月擔任麻城市財商天下傳媒有限公司(一家主要從事房地產營銷策劃的公司)的總經理，主要負責管理及監督整體營運並制定戰略發展與業務計劃及營銷計劃。

楊昆先生於2014年6月畢業於中國中南財經政法大學，獲國際貿易專業學士學位。彼於2015年7月畢業於中國河南城建學院，主修建設工程管理。彼隨後於2016年12月畢業於中國鄭州大學，獲高級管理人員工商管理碩士學位。楊昆先生於2013年9月獲得鄂州市人力資源和社會保障局頒發的工業及土木工程工程師資格證。

楊昆先生於2021年2月獲委任為商水縣監察委員會的特約監督員。彼於2017年為周口市第四屆中國人民政治協商會議委員。

張梅蘭女士，28歲，擬獲委任為執行董事，將主要負責經擴大集團的企業戰略規劃、監督業務發展、人力資源管理及辦公室行政事務。自2021年6月起，張女士一直擔任商水源盛的副總經理，一直主要負責行政管理及人力資源管理。加入目標集團之前，自2019年1月至2021年5月張女士擔任中共四大紀念館(國家5A級風景名勝區及上海市國家歷史文化保護單位)的運營總監。彼主要負責管理線上媒體賬號、用戶維護、項目策劃以及行政工作。張女士乃張先生的女兒。

經擴大集團候任董事及高級管理層

張女士於2016年8月畢業於英國布里斯托西英格蘭大學工商管理(會計與財務)專業，獲得文學學士學位。彼其後於2018年7月畢業於英國赫特福德大學國際商務專業，獲得理學碩士學位。

候任非執行董事

楊效其先生，57歲，擬獲委任為非執行董事兼董事會主席，將主要負責就經擴大集團的營運及管理提供戰略意見及推薦建議。自2012年6月起，楊先生一直擔任商水源盛的董事。楊先生現為悅明(控股股東之一)、目標公司、春原、河南人為、河南融宇及周口港聯的董事。楊先生為楊昆先生的父親。

楊先生於中國房地產行業擁有逾16年經驗。楊先生自2004年9月至2021年7月擔任融輝集團(一家主要從事業務投資、房地產開發及樓宇建設的公司)的董事兼法人代表並主要負責監督業務運營及管理。楊先生自2015年12月至2021年8月亦擔任咸寧伍恒的董事及總經理，彼主要負責監督運營及管理。

楊先生於1980年中學畢業。彼於2004年11月獲得福州市人事局頒發的中級建築管理(土木工程)工程師資格證。彼亦於2007年7月獲得商洛市人事局頒發的高級建築施工工程師資格證。於2012年及2015年，楊先生分別為咸寧市第四屆中國人民政治協商會議委員及第十一屆中國人民政治協商會議湖北省委員會委員。

於2014年10月，楊先生獲黃岡市民政局、黃岡日報社、黃岡市慈善總會及黃岡新聞網評為「方正杯·黃岡慈善之星」的十大慈善人物。於2015年3月，楊先生獲麻城市工商聯(總商會)評為先進工作者。彼亦分別於2011年5月、2012年2月、2013年12月、2015年12月及2018年7月獲委任為周口福建商會榮譽會長、咸寧市福建商會會長、武漢市福州商會榮譽會長、武漢市福清商會榮譽會長及福建省民營企業商會榮譽會長。

經擴大集團候任董事及高級管理層

楊先生曾於下述公司被吊銷營業執照時擔任其董事，詳情如下：

公司名稱	註冊成立地點	吊銷營業執照前的職位	業務性質	程序性質	吊銷營業執照日期
福清市永德利食品有限公司	中國	董事	食品零售	吊銷營業執照 ^(附註)	2001年8月28日
玉融(濱州)置業有限公司	中國	董事	房地產銷售及開發	吊銷營業執照 ^(附註)	2006年12月18日

附註：據楊先生所深知，吊銷該等公司的營業執照乃由於該等公司未開展任何重大業務經營且該等公司未遵照年檢規定而導致營業執照被吊銷。

楊先生確認(i)上述各公司於吊銷營業執照時並無業務活動且有償債能力；(ii)彼並無作出不當舉動導致吊銷營業執照；及(iii)彼並不知悉任何已經或將會因吊銷營業執照而針對彼之實際或潛在索償。

候任獨立非執行董事

盧志輝先生，42歲，擬獲委任為獨立非執行董事。

盧先生於審計、財務管理及企業金融方面擁有逾19年經驗。自2002年3月至2004年11月，盧先生於Shamsir Jasani Grant Thornton(一家主要從事提供審計、稅務及諮詢服務的公司)工作，彼最後擔任核證及商務諮詢部門的高級職務。自2004年12月至2005年12月，彼於畢馬威會計師事務所(一家主要從事提供審計、稅務及諮詢服務的公司)工作，彼最後擔任高級審計師。自2006年2月至2012年9月，彼其後於德勤•關黃陳方會計師行工作，且最後任職職位為經理，主要負責監督審計工作表現及評估客戶的內部控制及會計制度。自2012年9月至2018年11月，盧先生擔任AAB國際控股有限公司(一家主要從事衛浴產品生產及銷售的公司)的首席財務官兼公司秘書，彼主要負責管理公司財務部門。自2019年4月至2019年9月，彼擔任國能集團國際資產控股有限公司(一家股份於聯合交易所上市(股份代號：0918)並主要從事成衣的採購、分包及貿易以及房地產投資的公司)的首席財務官，彼主要負責監

經擴大集團候任董事及高級管理層

督財務管理、監管合規及報告義務。自2019年2月至2020年11月，彼擔任康泓資本管理有限公司(一家主要從事提供商務諮詢服務的公司)的董事，且主要負責業務開發。自2021年1月起，盧先生一直擔任一間主要從事電子連接器及計算機貿易及製造的私人公司的首席財務官，彼主要負責管理公司財務部門。

盧先生於2001年9月畢業於澳大利亞皇家墨爾本理工大學，獲得商業(會計)學士學位。彼分別自2005年8月及2013年1月起成為澳洲會計師公會的執業會計師及香港會計師公會會員。

陳嘉揚先生，56歲，擬獲委任為獨立非執行董事。

陳先生擁有逾19年的商業管理及諮詢經驗。自1996年10月至2002年1月，陳先生於中原地產代理有限公司(一家主要從事提供房地產代理服務的公司)擔任銷售經理，主要負責提供房地產代理服務。於2002年1月，彼成立藍天新能源投資有限公司，一間主要從事房地產投資的公司。陳先生自註冊成立以來一直擔任其董事，主要負責整體管理及營運。自2017年12月起，陳先生擔任北港商業顧問有限公司(前稱利怡國際有限公司)的董事，一家主要從事提供業務管理及諮詢服務的公司。彼主要負責整體管理及營運。陳先生於1983年中學畢業。

林鼎宇先生，39歲，擬獲委任為獨立非執行董事。

林先生於證券市場擁有逾15年經驗。自2006年4月至2018年6月，彼於平安證券有限公司擔任客戶服務主管，一家主要從事證券交易及提供金融服務的公司及其母公司平安證券集團(控股)有限公司的股份於聯交所上市(股份代號：231)，主要負責證券交易的營運及監察以及研究潛在投資機會。自2018年7月至2018年12月，彼任職於RaffAello Securities (HK) Limited，一家主要從事證券交易及諮詢的公司。彼之最後職位為負責人，及主要負責監督選定資產的交易程序及表現。自2019年1月至2019年5月，彼為中富證券有限公司的一名負責人，一家主要從事證券交易及諮詢的公司，主要負責監察結算及會計部門。自2019年6月起，彼於Dongxin (Securities) Limited擔任董事，一家主要從事證券交易及諮詢的公司，負責管理結算及會計部門以及業務發展。

經擴大集團候任董事及高級管理層

林先生於2007年5月完成香港理工大學開設的CFP資格認證教育課程並獲得認可財務策劃師認證。彼於2013年2月畢業於香港大學專業進修學院，獲得財務學(投資管理)文憑。

除上述及本通函所披露者外，各候任董事就其自身確認：(a)其於過去三年並無於證券在香港或海外任何證券市場上市之任何公眾公司擔任任何董事職務；(b)其於最後實際可行日期並無於經擴大集團或經擴大集團其他成員公司擔任其他職務；(c)其於最後實際可行日期與本公司任何其他候任董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無關連；(d)除本通函附錄八「法定及一般資料 — E.有關候任董事及主要股東的進一步資料 — 1.(a.)權益披露」一段所披露者外，其於股份中並無擁有任何權益(定義見證券及期貨條例第XV部)；(e)除本通函「與控股股東的關係」一節所披露者外，其並無於直接或間接與經擴大集團業務構成或可能構成競爭的任何業務中擁有根據上市規則須予披露的任何權益；及(f)於最後實際可行日期，就候任董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，並無有關候任董事或高級管理層的其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條披露，亦無有關彼等獲委任的其他事宜須提請股東注意。

候任高級管理層

林斌先生，46歲，擬獲委任為本公司的副總經理，將主要負責協調運營以及項目開發及建設。彼自2010年10月起一直擔任商水源盛的副總經理，主要負責監督日常運營以及其他行政及人力資源事務。

林先生於業務管理領域擁有逾14年的經驗。自2006年6月至2007年7月，林先生曾於農銀人壽保險股份有限公司(前稱為嘉禾人壽保險股份有限公司)福清支行擔任業務顧問。自2007年10月至2009年12月，林先生於陸良縣源豐礦業開發有限公司財務部擔任出納員。

林先生於2017年7月畢業於國家開放大學，透過線上課程學習會計學。彼於2013年9月獲得鄂州市人力資源和社會保障局頒發的水利水電工程師資格證。

經擴大集團候任董事及高級管理層

林先生於2017年6月為商水縣第十三屆中國人民政治協商會議委員。自2021年3月起，彼曾擔任周口市公安局的監管員，任期為兩年。

陳克富先生，54歲，擬獲委任為本公司的總工程師，將主要負責管理工程開發並監管房地產開發項目的規劃、建設及現場監督。彼自2011年2月起一直擔任商水源盛的總工程師，主要負責協調工程部的運作，制定及審查項目設計方案及總體方案的可行性，並監督該等方案的執行。

陳先生於工程領域擁有逾15年的經驗。自2005年3月至2021年6月，陳先生曾擔任福清市嘉盛建築工程公司(前稱江陰建築工程公司及福清市江陰建築工程公司)(一間主要從事房地產建設的公司)的工程部經理，主要負責工程部的運作，並監督項目設計方案及總體方案。

陳先生畢業於中國北京經濟管理函授學院，並於2000年7月通過遠程學習獲得工業和民用建築文憑。彼於2006年4月取得鄂州市人事局頒發的工業和民用建築高級工程師資格證書，並於2011年10月取得黃岡市人力資源和社會保障局頒發的道路和橋樑工程師資格證。

陳文蘭先生，59歲，擬獲委任為本公司的財務部總經理，將主要負責制定財務策略及監督財務運營。彼自2010年9月起一直擔任商水源盛的財務部總經理，主要負責資本及財務管理。

陳先生於會計及財務領域擁有逾35年的經驗。陳先生於1985年3月至2004年7月曾擔任福清市新厝建築工程公司(一間主要從事建築施工的公司)的會計師，主要負責統計、結算及財務報表的編製。自2005年8月至2010年9月，彼曾擔任融輝集團財務部經理，主要負責監督財務處理和運營。

經擴大集團候任董事及高級管理層

陳先生於1983年畢業於中國福州市建工職工學校，學習建築會計。彼於1993年9月取得福州市人事局頒發的助理會計師職業資格證書。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，候任的高級管理層過去三年並無於證券在香港或海外任何證券市場上市之任何公眾公司擔任任何或曾擔任董事職務。

候任公司秘書

馮志明先生，36歲，擬獲委任為本公司的公司秘書。馮先生自2021年2月起一直擔任商水源盛的財務部經理，主要負責監督目標集團的會計部。

馮先生於會計、核數及融資行業擁有逾14年經驗。加入目標集團前，自2007年6月至2018年4月，彼於大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司(前稱為大信梁學濂(香港)會計師事務所)工作，其最後職位為審計經理，主要負責管理審計工作。彼自2018年4月至2018年9月擔任區塊鏈集團有限公司(一家股份於聯交所上市(股份代號：364)及於2021年8月10日除牌的公司，主要從事茶葉產品的製造及銷售以及區塊鏈發展)的公司秘書。

馮先生於2007年11月畢業於香港大學，獲得工商管理(主修會計及財務)學士學位。彼自2010年9月以來為香港會計師公會會員。

遵守企業管治守則

經擴大集團預期將遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則。候任董事將於各財政年度檢討企業管治政策及企業管治守則的遵守情況，並遵守將載入年報內的企業管治報告中「不遵守就解釋」的原則。

經擴大集團候任董事及高級管理層

董事委員會

審核委員會

復牌後，審核委員會由三名成員組成，即盧志輝先生、陳嘉揚先生及林鼎宇先生。盧志輝先生將擔任審核委員會主席。審核委員會之主要職責包括審閱經擴大集團採用的會計原則及常規，以及檢討經擴大集團的財務報告程序、內部監控系統及風險管理的有效性以及監督審核程序。

薪酬委員會

復牌後，薪酬委員會由三名成員組成，即陳嘉揚先生、林鼎宇先生及楊效其先生。陳嘉揚先生將擔任薪酬委員會主席。薪酬委員會之主要職責包括就本公司全體董事及高級管理層之薪酬政策及架構向董事會提出建議、審閱並批准管理層的薪酬建議並就候任董事及高級管理層成員的薪酬待遇向擬定董事會提出建議。

提名委員會

復牌後，提名委員會由三名成員組成，即張瑞平先生、盧志輝先生及陳嘉揚先生。張瑞平先生將擔任提名委員會主席。提名委員會之主要職責包括發掘適當合資格成為董事會成員之人士及甄選或就甄選提名作董事之人士向董事會提出建議、檢討董事會的架構、規模及組成，並就委任或重新委任董事及董事之繼任計劃向董事會提出建議。

復牌後，本公司已採納董事會成員多元化政策（「**董事會多元化政策**」），當中載有實現及維持董事會高水平多元化的目標及方針，以提高擬定董事會的有效性。董事會多元化政策規定，本公司應致力確保擬定董事會成員在支持其業務策略執行所需的技能、經驗及多元化視角方面達到適當平衡。根據董事會多元化政策，在釐定董事會組成時會考慮多項因素（包括但不限於專業經驗、技能、知識、年齡、性別、教育、文化背景及服務年限）以實現董事會多元化。擬定董事會委派提名委員會負責遵守企業管治守則項下規管董事會多元化的相關守則。復牌後，提名委員會將不時檢討董事會多元化政策以確保其持續有效，包括每年評估擬

經擴大集團候任董事及高級管理層

定董事會多元化組合(包括性別平衡)，並就董事會任命的合適候選人提出建議。本公司將每年於企業管治報告中披露董事會多元化政策的執行情況。

合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條於復牌後委任RaffAello Capital Limited為合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將於下列情況向本公司提供意見：

- (i) 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- (ii) 擬進行可能屬須予公佈交易或關連交易的交易，包括股份發行及股份購回；
- (iii) 倘經擴大集團的業務活動、發展或業績偏離本通函的任何預測、估計或其他資料；
及
- (iv) 倘聯交所根據上市規則第13.10條向本公司查詢其上市證券價格或交易量不尋常變動或任何其他事宜。

委任期限將自復牌日期開始，並於本公司派發有關第一個完整財政年度(於復牌日期後開始)的財務業績的年報當日結束，而有關委任可透過雙方協定延長。

董事、高級管理層及僱員薪酬

目標集團重視其僱員，並知悉與其僱員保持良好關係的重要性。其僱員薪酬包括薪金及津貼。依照適用法律、規則及法規，於往績記錄期間，目標集團之董事及高級管理層所獲薪酬由薪金、花紅、退休金計劃供款及其他津貼及實物利益構成，乃經參考彼等各自的工作職責、資格、表現、經驗、時間投入及目標集團績效而定。預期於復牌後，經擴大集團將維持目標集團的現行薪酬政策，並向其董事、高級管理層及其他員工提供具競爭力的薪酬待遇。

目標集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月向目標公司董事支付之薪酬總額(包括費用、薪金及其他福利、與績效相關的獎金及退休福利計劃供款)分別約為人民幣0.3百萬元、人民幣0.3百萬元、人民幣0.2百萬元及人民幣0.1百萬元。

經擴大集團候任董事及高級管理層

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月，目標集團向五名最高薪酬人士支付之薪酬總額(包括費用、薪金及其他福利、與績效相關的獎金及退休福利計劃供款)分別約為人民幣0.8百萬元、人民幣1.2百萬元、人民幣1.0百萬元及人民幣0.4百萬元。

於往績記錄期間，目標集團並無向候任董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬，作為吸引加入或於加入目標集團時的獎勵或作為離職補償。此外，概無任何候任董事於往績記錄期間放棄或同意放棄任何薪酬。除本段所披露者外，於往績記錄期間，目標集團或其任何附屬公司並無向候任董事及五名最高薪酬人士作出或應付的其他付款。

根據現行安排，預計截至2021年12月31日止年度候任董事(包括獨立非執行董事以彼等各自作為董事的身份)應付薪酬(不包括酌情花紅)及應收實物福利總額約為人民幣0.4百萬元。

目標集團在僱員方面並無出現任何嚴重問題，或無因勞務糾紛而干擾其運營，於招聘及挽留資深員工方面亦無出現任何困難。於往績記錄期間有關各候任董事薪酬的更多資料以及有關最高薪酬人士的資料載於會計師報告附註9及10。

豁免嚴格遵守上市規則

本公司已尋求下列豁免嚴格遵守上市規則相關條文：

根據上市規則第8.12條的豁免

根據上市規則第8.12條，申請於聯交所主要上市的新申請人須有足夠的管理層人員留駐香港。此一般表示至少須有兩名執行董事常駐香港。然而，經擴大集團將無法滿足上市規則第8.12條項下的規定，原因如下：

- (a) 經擴大集團的總部、管理層及主要業務運營已經並將繼續於中國設立、管理及開展；
- (b) 並無候任執行董事正在或將會常駐香港；及
- (c) 候任董事認為，僅為遵守上市規則第8.12條而委任香港居民為執行董事，或將任何候任執行董事派往香港，對本公司而言有實踐困難且在商業上並不可行。

因此，本公司現時及於可見將來不會有足夠管理層人員留駐香港。

就此而言，本公司已向聯交所申請而聯交所已批准本公司豁免嚴格遵守上市規則第8.12條。為確保聯交所與本公司能有效地保持定期溝通，待復牌後將落實下列措施：

- (a) 本公司將根據上市規則第3.05條委任楊效其先生（候任非執行董事）及馮志明先生（候任公司秘書）擔任兩名授權代表，作為本公司與聯交所的主要溝通渠道，並確保經擴大集團於任何時間均遵守上市規則。授權代表將隨時與聯交所聯繫，並可應聯交所的要求於合理期間內會面討論與本公司有關的任何事宜；
- (b) 本公司將通知聯交所有關授權代表的聯絡資料的任何最新變動。本公司於知會聯交所有關變動及理由並在作出適當替換後，將僅對授權代表進行變更；

豁免嚴格遵守上市規則

- (c) 本公司將向授權代表及聯交所提供各候任董事的聯絡資料，包括移動電話號碼、辦公室電話號碼、電郵地址及傳真號碼。當聯交所擬因任何理由聯絡候任董事時，各授權代表均可即刻隨時聯絡所有候任董事(包括候任獨立非執行董事)；
- (d) 各並非常駐香港的候任董事持有或可申請訪港的有效旅遊證件，且可於聯交所要求的合理期間內與聯交所會晤；
- (e) 根據上市規則第3A.19條，本公司已委任RaffAello Capital Limited為本公司的合規顧問，以復牌日期起至本公司根據上市規則第13.46條復牌日期後開始的首個完整財政年度的財務業績之日止期間作為本公司與聯交所的另一溝通渠道；及
- (f) 聯交所與候任董事之間的會議可在合理時間內通過授權代表或合規顧問或直接與候任董事安排進行。倘授權代表及／或合規顧問有任何變更，本公司將即刻知會聯交所。

根據上市規則第10.04條及附錄六第5(2)段的豁免

根據上市規則第10.04條，在達成上市規則第10.03(1)及(2)條的條件後，屬現有股東的人士方可認購或購買任何由新申請人或其代表以其本身名義或透過代名人銷售並擬上市的證券。根據上市規則第10.03(1)及(2)條，其中一項條件為不得按優惠基準向彼等提呈發售證券，且在分配證券時亦不得給予彼等任何優惠待遇。

上市規則附錄六第5(2)段規定，除非聯交所事先同意，否則不得向申請人的董事或現有股東或彼等的聯繫人(無論以其本身名義或透過代名人)作出分配，惟已達成上市規則第10.03條及第10.04條所載條件者則另當別論。

豁免嚴格遵守上市規則

[編纂]包含按[編纂]向[編纂][編纂][編纂] (佔股本重組、收購事項、債權人計劃及[編纂]完成後已發行新股份的約[編纂]%) 作為優先配額，給予[編纂] (即現有股東並待共同臨時清盤人核實) 按[編纂] (即於[編纂]每持有[編纂]獲發[編纂]) 申請[編纂]的配額。

本公司已向聯交所申請而聯交所已批准，豁免嚴格遵守上市規則第10.04條及附錄六第5(2)段，以允許[編纂] (待共同臨時清盤人核實) 參與[編纂]，惟須遵守以下條件：

- (a) 現有股東均無權對本公司施加影響，以在[編纂]的分配過程中獲得實際或視作優惠待遇；
- (b) 分配將由本公司香港股份過戶登記處[編纂]根據所收到的[編纂]有效申請水平處理；
- (c) 股本重組、收購事項、債權人計劃、[編纂]及配售事項完成後將符合上市規則第8.08(1)條下的最低公眾持股量規定；
- (d) 各現有股東並非核心關連人士，而各現有股東及其緊密聯繫人於完成後將不會因[編纂]分配而成為核心關連人士；
- (e) 各現有股東並無委任董事之權力或任何其他特權；及
- (f) 各現有股東在復牌後於本公司投票權中擁有少於5%的權益。

除[編纂]外，[編纂] (待共同臨時清盤人核實) 將不會參與或表示有意參與配售事項，而[編纂]將按比例在所有[編纂] (待共同臨時清盤人核實) 之間分配，且不會給予彼等當中任何人士任何優惠待遇。有關[編纂]分配及配售事項的詳情將於配發結果公告內披露。

豁免嚴格遵守上市規則

根據上市規則第9.09(B)條的豁免

根據上市規則第9.09(b)條，若發行人的任何核心關連人士尋求上市，則自預期聆訊日期前四個完整營業日起直至獲准上市止不得進行證券交易。

於最後實際可行日期，就共同臨時清盤人所知，飛隆有限公司、UBNZ Trustee Ltd.及廈門恒興集團有限公司為僅有的主要股東。有關詳情，請參閱本通函「共同臨時清盤人函件— 股權架構變動」一節。鑒於股份已於聯交所公開買賣，本公司並不控制，亦無法控制任何人士買賣股份以致成為本公司核心關連人士(定義見上市規則)。此外，本公司與上文所述主要股東(除彼等於本公司持股外)或彼等各自緊密聯繫人並無任何關係，因此無權控制任何該等主要股東的股份交易。

本公司已申請且聯交所已批准任何股東自預期聆訊日期前四個完整營業日起直至獲准[編纂]止(「相關期間」)豁免嚴格遵守上市規則第9.09(b)條買賣股份，條件為：

- (a) 本公司確保不會向其任何股東不公平地傳播資料；
- (b) 本公司確保候任董事及彼等各自的任何緊密聯繫人於相關期間概無買賣股份(除有關收購事項外)；
- (c) 倘獲悉有任何核心關連人士於相關期間買賣或疑似買賣股份，本公司將知會聯交所；及
- (d) 對於相關期間因買賣本公司證券而成為本公司主要股東的任何人士(除悅明及譽創外)(「潛在新主要股東」)：
 - (i) 有關潛在新主要股東於收購事項完成後將不會成為經擴大集團的候任董事或候任高級管理層成員(如適用)；及
 - (ii) 本公司及共同臨時清盤人無權控制有關潛在新主要股東或其緊密聯繫人的投資決定。

股本

法定及已發行股本

於最後實際可行日期以及緊隨收購事項、[編纂]、發行及配發債權人股份及配售事項完成後(假設所有獨立股東承購[編纂])，本公司的法定及已發行股本將如下：

(i) 於最後實際可行日期

法定股本：		港元
<u>8,000,000,000</u>	股每股面值0.10港元的股份	<u>800,000,000</u>
已發行及已繳足：		
<u>2,708,782,228</u>	股每股面值0.10港元的股份	<u>270,878,222.8</u>

(ii) 緊隨收購事項、[編纂]、發行及配發債權人股份及配售事項完成後

法定股本：		港元
<u>8,000,000,000</u>	股每股面值0.10港元的新股份	<u>800,000,000</u>
已發行及已繳足：		
[編纂]	緊隨股本重組完成後每股面值0.10港元的新股份	[編纂]
[編纂]	待收購事項完成及配售減持後將予配發及發行的代價股份	[編纂]
[編纂]	將予配發及發行的債權人股份	[編纂]
[編纂]	根據[編纂]將予配發及發行的[編纂]	[編纂]
<u>[編纂]</u>	根據配售事項將予配發及發行的代價股份	<u>[編纂]</u>
<u>[編纂]</u>		<u>[編纂]</u>

假設

上表假設[編纂]成為無條件並根據收購事項、[編纂]發行新股份以及發行及配發債權人股份。

股 本

地位

新股份、代價股份、債權人股份及**[編纂]**相互間的地位相同，並於各方面與本通函所提及已發行或將予發行的所有其他本公司股份享有同等地位，具體而言，其將完全享有就於本通函日期後某記錄日期的本公司股份所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派。

公眾持股量規定

上市規則第8.08(1)(a)及(b)條規定尋求上市的證券必須有公開市場及發行人的上市證券須維持充足的公眾持股量。一般而言，即(i)在任何時間發行人的已發行股份總數至少須有25%由公眾持有；及(ii)倘發行人除尋求上市的類別證券外還擁有一類或以上證券，發行人於上市時由公眾在所有受監管市場(包括聯交所)持有的證券總數須佔發行人已發行股份總數至少25%。然而，尋求上市的一類證券不得少於發行人已發行股份總數15%，以及於上市時必須有不少於125百萬港元的預期市值。本公司將採取適當措施以確保在任何時候均符合公眾持股量規定(包括配售安排)。根據以上各表的資料，本公司於收購事項、**[編纂]**、債權人股份發行及配發以及配售事項完成後將符合上市規則項下的公眾持股量規定。

控股股東的承諾

[編纂]

股 本

[編纂]

尚未行使的購股權

據共同臨時清盤人所知，除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無涉及本公司股本任何部分的尚未行使購股權、認股權證或其他轉換權。除本公司股本以外，概無經擴大集團任何成員公司的股本附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權。

須召開股東大會及類別大會之情況

本公司僅有一類股份(即普通股)，每股普通股與其他股份享有同等權利。

開曼群島公司法方面，並無法律規定獲豁免公司須舉行任何股東大會或類別大會。股東大會或類別大會的召開規定載於公司組織章程細則。因此，本公司將按組織章程細則規定舉行股東大會，細則概要載於本通函附錄七。

主要股東

主要股東

於最後實際可行日期，有關人士於股份或相關股份中擁有已記入根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊而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披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶在一切情況下於本公司或本集團任何其他成員公司的股東大會上投票權利的任何類別已發行股本總數的10%或以上之詳情，請參閱本通函「共同臨時清盤人函件 — 股權架構變動」一節。

除本通函所披露者外，共同臨時清盤人並無知悉於最後實際可行日期，任何人士於根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的股份或相關股份中擁有權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司10%或以上已發行投票權股份權益。

緊隨復牌後，以下人士將於新股份或相關新股份中擁有已記入根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊而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披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶在一切情況下於本公司或經擴大集團任何其他成員公司的股東大會上投票權利的任何類別已發行股本總數的10%或以上：

股東名稱	身份／權益性質	所持新股份總數 ⁽¹⁾	於本公司的持股比例
悅明	實益擁有人	[編纂]股 新股份(L)	[編纂]
楊先生	受控法團權益 ⁽²⁾	[編纂]股 新股份(L)	[編纂]
吳秀英女士	配偶權益 ⁽³⁾	[編纂]股 新股份(L)	[編纂]
譽創	實益擁有人	[編纂]股 新股份(L)	[編纂]
張先生	受控法團權益 ⁽⁴⁾	[編纂]股 新股份(L)	[編纂]
吳寶雲女士	配偶權益 ⁽⁵⁾	[編纂]股 新股份(L)	[編纂]

主要股東

附註：

- (1) 字母「L」表示有關人士於新股份所持的好倉(定義見證券及期貨條例第XV部)。
- (2) 楊先生擁有悅明100%的權益。因此，根據證券及期貨條例，楊先生被視為於悅明持有的[編纂]股新股份中擁有權益。
- (3) 吳秀英女士為楊先生的配偶。根據證券及期貨條例，彼被視為於楊先生持有的新股份中擁有權益。
- (4) 張先生擁有譽創100%的權益。因此，根據證券及期貨條例，張先生被視為於譽創持有的[編纂]股新股份中擁有權益。
- (5) 吳寶雲女士為張先生的配偶。根據證券及期貨條例，彼被視為於張先生持有的新股份中擁有權益。

除本節所披露者外，共同臨時清盤人及候任董事並無知悉緊隨復牌後，任何人士將於新股份或相關股份中擁有已記入根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊而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，或直接或間接擁有經擴大集團任何其他成員公司10%或以上已發行投票權股份權益。

本節所載資料乃由弗若斯特沙利文編製，並基於公開可獲得的資料來源反映市況預估，主要作為市場研究工具而編製。文中對弗若斯特沙利文的提述不應被認為是弗若斯特沙利文關於任何證券的價值或投資於本公司是否明智而發表的意見。候任董事相信，本節所載資料的來源為該資料的適當來源，且在轉載該資料時已持合理審慎的態度。候任董事並無理由相信該資料失實或具有誤導性，或遺漏了任何重大事實致使該資料失實或具有誤導性。由弗若斯特沙利文所編製及載於本節的資料尚未經本公司、目標集團、獨家保薦人、任何彼等各自董事、顧問或聯屬人士或參與建議重組及[編纂]的任何其他一方(不包括弗若斯特沙利文)獨立核實，且該等關聯方(不包括弗若斯特沙利文)概無就該資料的準確性提供任何聲明。投資者不應倚賴該資料作出或不作出任何投資決定。候任董事經採取合理審慎態度後確認，市場資料自行業報告日期以來概無任何不利變動，以致可能限制、抵觸或影響本節所載資料。

資料來源

目標集團已委託獨立第三方弗若斯特沙利文對河南省及中國房地產市場進行分析並編製行業報告。弗若斯特沙利文於1961年創立，是一家在全球設有40多個辦事處的全球諮詢公司，聘用逾3,000名行業顧問、市場研究分析員、技術分析員及經濟師。目標集團已同意就編製行業報告向弗若斯特沙利文支付費用人民幣797,000元，候任董事認為相關費用符合市價及認為支付該筆費用不會影響行業報告所得結論的公正性。若干資料乃摘錄自本通函行業報告，以向潛在投資者提供目標集團經營所處行業更完整的資料。

弗若斯特沙利文於編撰行業報告時收集相關市場數據所採用的方法包括初級訪談及次級研究。初級訪談乃對相關機構進行，以取得客觀真實的數據及遠景預測。次級研究涉及從公開可用來源獲取的數據及刊物的資料整合，包括中國政府部門的官方數據及獨立研究報告以及弗若斯特沙利文自有數據庫。

行業報告乃根據以下假設編製：(i)未來十年中國經濟很可能保持穩步增長；(ii)於2021年至2025年，中國社會、經濟及政治環境很可能保持穩定；(iii)加快城市化進程，增加可支配收入及各種貸款渠道的可用性可能會推動中國的房地產市場發展。

附錄一

行業概覽

根據上文所述及在其規限下，候任董事相信，於本節對於未來預測及行業數據的披露內容並無失實或誤導。候任董事相信，本節資料的來源屬於適當，並且候任董事已合理審慎地摘錄及轉載有關資料。經審慎考慮後及根據弗若斯特沙利文的意見，候任董事確認，自行業報告日期起至最後實際可行日期止，市場資料並無不利變動，以致對於本節所載資料有保留意見、相互抵觸或造成不利影響。

中國宏觀經濟分析

根據中國國家統計局數據，自2015年至2020年，中國經濟按複合年增長率8.1%增長。展望未來，中國當局很可能會維持一致及穩定的宏觀政策，以保持宏觀經濟的穩定性。

中國為世界最大人口國。於2020年，中國總人口達1,411.8百萬。由於中國經濟的快速發展以及農村地區人口向發達地區湧入，中國城市人口一直在穩步增長。自上世紀90年代以來，中國經濟的快速增長推動其人口的空前城市化。自2015年至2020年，中國的城市人口從793.0百萬增長至902.0百萬，複合年增長率為2.6%。同期，中國的城市化率從57.3%上升至63.9%，增長了6.6個百分點。

下表顯示中國宏觀經濟的歷史數據：

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	複合 年增長率 2015年/ 2020年
名義國內生產總值 (人民幣萬億元)	68.9	74.6	83.2	91.9	98.7	101.6	8.1%
人均國內生產總值 (人民幣千元)	49.9	53.8	59.6	65.5	70.3	72.0	7.6%*
人口(百萬)	1,383.3	1,392.3	1,400.1	1,405.4	1,410.1	1,411.8	0.4%
城市化率(%)	57.3%	58.8%	60.2%	61.5%	62.7%	63.9%	
固定資產投資 (人民幣萬億元)	40.0	43.1	46.1	48.8	51.3	52.7	5.7%

資料來源：中國國家統計局；弗若斯特沙利文

附註：* 複合年增長率根據2015年至2018年數字計算，乃由於2019年及2020年數據標準發生變動。

附錄一

行業概覽

中國房地產市場概覽

房地產包括住宅房地產、辦公樓、商業房地產及其他(工業等)房地產。

- 住宅房地產：指用於居住用途的物業。由於宏觀經濟的發展及中國城市化率的提高，過往數年中國的住宅房地產有所增長。
- 辦公樓：指包含以辦公室為主的空間的建築。辦公樓的主要用途是為行政及管理人員提供工作空間。
- 商業房地產：指用於商業用途的不動產。主要用途包括購物商場、酒店及其他用途。

中國房地產市場的市場規模

中國的房地產行業於過往數年蓬勃發展。自2015年至2020年，中國的年度房地產投資從人民幣9.6萬億元增長至人民幣14.1萬億元，複合年增長率約為8.1%。

下表顯示中國房地產市場的歷史數據：

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	複合 年增長率 2015年/ 2020年
<i>(人民幣十億元， 除另有註明外)</i>							
房地產投資	9,597.9	10,258.1	10,979.9	12,016.5	13,219.4	14,144.3	8.1%
住宅	6,459.5	6,870.4	7,514.8	8,512.4	9,707.1	10,444.6	10.1%
辦公	621.0	653.3	676.1	599.7	616.3	649.4	0.9%
商業	1,460.7	1,583.8	1,564.0	1,416.7	1,322.6	1,307.6	-2.2%
其他	1,056.7	1,150.6	1,225.0	1,487.7	1,573.4	1,742.7	10.5%
房地產合約 銷售額	8,728.1	11,762.7	13,370.1	14,961.4	15,972.5	17,361.3	14.7%
住宅	7,277.0	9,906.4	11,024.0	12,637.4	13,944.0	15,456.7	16.3%
辦公	376.1	548.4	644.1	627.8	532.9	504.7	6.1%
商業	885.3	1,058.1	1,325.3	1,301.0	1,114.1	988.9	2.2%
其他	189.7	249.8	376.7	395.2	381.5	411.0	16.7%
房地產銷售面積 <i>(平方米，百萬)</i>	1,284.9	1,573.5	1,694.1	1,714.6	1,715.6	1,760.9	6.5%
住宅	1,124.1	1,375.4	1,447.9	1,477.6	1,501.4	1,548.8	6.6%
辦公	29.1	38.3	47.6	43.7	37.2	33.3	2.7%
商業	92.5	108.1	128.4	119.3	101.7	92.9	0.1%
其他	39.2	51.7	70.2	74.0	75.3	85.9	17.0%

資料來源：中國國家統計局；弗若斯特沙利文

中國房地產市場的市場驅動力

加快城市化進程：自2015年至2020年，中國的城市人口從793.0百萬增長至902.0百萬，複合年增長率為2.6%。同期，中國的城市化率從57.3%上升至63.9%，增長了6.6%。隨著城市化的不斷發展，自2020年至2025年，城市人口的複合年增長率預期保持在2.7%。因此，城市人口的加速增長將導致房地產市場的投資需求不斷增加。

增加可支配收入：隨著宏觀經濟及城市化的不斷發展，近年來城鎮家庭及農村居民的平均收入均持續增長。自2015年至2020年，城鎮家庭年人均可支配收入從人民幣3.12萬元增長至人民幣4.38萬元，複合年增長率為7.0%。與此同時，農村居民的人均純收入亦從人民幣1.14萬元增長至人民幣1.71萬元，複合年增長率為8.4%。因此，該增長對刺激房地產市場的投資具有積極作用。

各種貸款渠道的可用性：由於各種貸款渠道的可用性，房地產投資從2015年的約人民幣95,979億元增加至2020年的約人民幣141,443億元，複合年增長率約為8.1%。目前，國內房地產抵押市場已經成熟。抵押貸款市場的發展為房地產市場中的土地開發商及買家提供多種融資渠道，例如銀行、非銀行金融機構（例如信託、典當）及民間小額貸款公司。不同的貸款渠道提供不同的期限、利率及資本要求，以滿足客戶在房地產市場的需求。

中國房地產市場的機遇、威脅與挑戰

中國政府已頒佈多項政策以穩定及避免房地產市場過熱。該等政策包括但不限於落實有關住房貸款首付、對購房者的限制性條件、住宅物業價格及土地供應的法規及政策。中國政府強調中國將建立房地產市場健康發展的長效機制，且不會在短期內利用房地產市場刺激經濟。

河南宏觀經濟分析

河南位於中國中部。河南的名義生產總值從2015年的人民幣3.7萬億元增長至2020年的人民幣5.5萬億元，複合年增長率約為8.3%。河南是中國第三大人口大省，2020年人口達99.4百萬。龐大的人口基數顯示了房地產行業的巨大市場。

附錄一

行業概覽

河南房地產市場概覽

與中國的整體房地產市場相同，河南市場於過往數年呈增長趨勢。房地產投資已從2015年的人民幣4,819億元增長到2020年的人民幣7,782億元，2015年至2020年的複合年增長率為10.1%。截至2020年，住宅房地產投資佔河南房地產市場的最大市場份額。

下表顯示河南房地產市場的歷史數據：

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	複合年 增長率 2015年/ 2020年
<i>(人民幣十億元， 除另有註明外)</i>							
房地產投資	481.9	617.9	709.0	701.5	746.5	778.2	10.1%
住宅	352.9	455.8	533.1	538.8	605.5	645.3	12.8%
辦公	21.9	23.1	22.6	25.1	25.6	20.9	-0.9%
商用	69.4	79.0	88.3	78.1	65.9	63.9	-1.6%
其他	37.7	60.0	65.0	59.5	49.5	48.1	5.0%
房地產合約銷售額	394.6	561.3	712.9	805.5	901.0	936.4	18.9%
住宅	330.0	483.9	589.8	690.4	801.7	840.3	20.6%
辦公	12.3	14.1	22.6	22.5	22.7	18.1	8.0%
商用	45.8	55.3	87.9	80.2	66.4	63.7	6.8%
其他	6.5	8.0	12.6	12.4	10.2	14.3	17.1%
房地產銷售面積 <i>(平方米，百萬)</i>	85.6	113.1	133.1	139.9	142.8	141.0	10.5%
住宅	76.5	101.4	117.1	124.8	129.8	128.3	10.9%
辦公	1.5	1.7	2.4	2.2	2.2	1.6	1.3%
商用	6.4	8.2	11.5	10.4	8.8	8.5	5.8%
其他	1.2	1.8	2.1	2.5	2.0	2.6	16.7%

資料來源：中國國家統計局；弗若斯特沙利文

周口宏觀經濟分析

周口位於河南東部，乃河南省主要的農業生產基地。周口的生產總值由2015年的人民幣2,082億元增長至2020年的人民幣3,267億元，期內複合年增長率約為9.4%。周口是中國的三線城市，下轄2個區、1個縣級市及7個縣。周口人口達到900萬，2020年位居河南省第三。2020年，第一產業（農林牧副漁業）增加值位居河南省第二。周口是中國農業的龍頭城市之一。

附錄一

行業概覽

商水是周口的下屬行政縣，位於周口的西南部。商水的生產總值從2015年的人民幣206億元增長至2020年的約人民幣309億元，複合年增長率為8.4%，約佔周口生產總值的9.5%。2020年，商水的人口數目約為周口人口數目的10%。

周口房地產市場概覽

周口年度房地產投資已從2015年的人民幣192億元增長至2020年的人民幣339億元，複合年增長率約為12.0%。與此同時，2020年房地產合同銷售價值及銷售面積分別約為人民幣444.12億元及854.56萬平方米。於2020年，商水的房地產合同銷售價值約人民幣1,333百萬元。

下表顯示周口房地產市場的歷史數據：

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	複合 年增長率 2015年/ 2020年
<i>(人民幣百萬元， 除另有註明外)</i>							
房地產投資	19,229.0	21,922.0	21,722.0	23,789.1	29,396.3	33,937.0	12.0%
住宅	16,774.0	16,931.0	17,229.0	19,885.0	25,481.4	28,557.0	11.2%
辦公	190.7	186.5	178.3	171.1	170.0	不適用	不適用
商業	1,942.1	4,467.6	4,183.4	3,423.8	3,453.5	不適用	不適用
其他	322.2	336.9	131.3	309.2	291.4	不適用	不適用
房地產合約銷售額	13,739.5	16,151.7	21,425.1	29,405.8	39,321.0	44,421.0	26.5%
住宅	11,634.3	12,388.7	16,664.8	24,361.9	32,617.2	不適用	不適用
辦公	0.0	97.2	146.9	97.9	206.7	不適用	不適用
商業	2,104.6	3,656.1	4,583.5	4,767.0	6,171.0	不適用	不適用
其他	0.6	9.7	29.9	179.0	326.1	不適用	不適用
房地產銷售面積 <i>(平方米，千)</i>	4,010.4	4,599.9	5,854.7	6,927.3	8,232.3	8,545.6	16.3%
住宅	3,649.9	3,938.0	5,055.5	6,118.8	7,238.6	不適用	不適用
辦公	0.0	17.5	30.6	21.1	36.7	不適用	不適用
商業	360.2	641.2	760.6	742.6	893.8	不適用	不適用
其他	0.3	3.2	8.0	44.8	63.2	不適用	不適用

資料來源：周口統計局；弗若斯特沙利文

河南及周口房地產市場的市場驅動力

城市化率提高：與其他發達省份相比，河南城市化率仍處於較低水平。於2020年，河南城市化率達至52.4%。與此同時，河南的城市人口在2015年至2020年期間從44.4百萬增長至52.1百萬，複合年增長率為3.3%，高於中國的整體水平。隨著城市化率提高，河南省房地產市場穩步發展。

經濟增長：河南省經濟發展較快，增長速度穩定。河南的名義生產總值從2015年的人民幣3.7萬億元增長至2020年的人民幣5.5萬億元，複合年增長率為8.3%。根據《關於印發促進中部地區崛起「十三五」規劃的通知》，預計河南的經濟在未來幾年將在國家政府的支持下持續增長。由於房地產市場與宏觀經濟息息相關，河南經濟的增長進一步促進了當地房地產市場的發展。

政府支持：河南房地產市場的發展亦得益於政府支持。例如，棚戶區改造政策不僅有利於河南城市化進程，提高土地利用效率，亦成為河南房地產市場增長的關鍵驅動力。與此同時，地方市政府亦出台支持農村轉移人口城市化的優惠政策，刺激了對房地產的需求。

河南及周口房地產市場的機遇、威脅與挑戰

棚戶區持續改造：中國政府多年來一直提倡棚戶區改造。作為農業大省，河南在未來幾年仍將進行大量棚戶區改造項目。地方政府亦出台支持該等項目的優惠政策。於此情況下，河南房地產市場在未來幾年將擁有巨大發展潛力。

改善基礎設施建設：河南政府一直致力於投資基礎設施建設。隨著基礎設施水平的提高，人們的生活水平有望得以改善，亦有可能促進房地產市場的發展。

成本上升：過去五年，平均地價一直上漲。土地價格於房地產公司的成本結構中佔有很大比重，土地價格的不斷上漲很可能導致房地產公司的盈利能力萎縮。此外，鋼材、水泥等原材料價格的波動亦可能影響房地產市場的發展。

市場競爭

截至2020年，中國約有10萬家房地產公司。中國房地產市場較為分散，前100強參與者合計實現房地產合約銷售額人民幣17,187億元，僅佔中國房地產合約銷售額的市場份額的9.9%。

河南房地產市場的競爭格局

河南的房地產市場較為分散，約有8,000名參與者。房地產公司多為本地中小型公司。河南房地產市場的前五大參與者於2020年合計市場份額約為20.7%，房地產總合同銷售價值為人民幣1,943億元。經計及目標集團於2020年的銷售額，其佔2020年的市場份額不到0.1%。

下表載列截至2020年河南房地產市場的前五大參與者：

排名	公司	成立年份	總部	銷售額 ⁽¹⁾ (人民幣十億元)	市場份額 (%)
1	公司A	1992年	鄭州	67.8	7.2%
2	公司B	1992年	佛山	39.9	4.3%
3	公司C	1996年	深圳	35.1	3.7%
4	公司D	1995年	鄭州	27.9	3.0%
5	公司E	2003年	鄭州	23.6	2.5%
前五大小計				194.3	20.7%
其他				742.1	79.3%
總計				936.4	100.0%

附註：

- (1) 銷售額指房地產合約銷售額。
- (2) 公司A，成立於1992年，為於香港聯合交易所有限公司上市之河南房地產公司。公司A的業務包括房地產銷售、房地產出租、酒店運營及項目管理服務。公司A主要於河南省經營其業務。

公司B，成立於1992年，為於香港聯合交易所有限公司上市之最大集團企業。其不僅僅是一名住宅社區的開發商及運營商，亦是建設運營綠色、生態及智能城市的一份子。

公司C，成立於1996年，為一家於香港聯合交易所有限公司公開上市的公司。其主要業務涉及房地產、文化及旅遊等。公司C的房地產業務遍佈全國。

公司D，成立於1995年，總部位於鄭州。其主要專注於房地產開發及其他商業行業如房地產管理及工程建設。翻地產業務覆蓋河南省、北京、青島及武漢等城市。

公司E，成立於2003年，為一家河南房地產公司。公司E為一家私人公司及主要從事於中國七個主要城市開發房地產業務。

資料來源：年報；弗若斯特沙利文

附錄一

行業概覽

周口房地產市場的競爭格局

周口的房地產市場亦較為分散，市場參與者不足1,000名。截至2020年，前五大參與者錄得銷售額人民幣11,831.3百萬元，市場份額約為26.6%。

下表載列截至2020年周口房地產市場的前五大參與者：

排名	公司	成立年份	總部	銷售額 ⁽¹⁾ (人民幣百萬元)	市場份額 (%)
1	公司A	1992年	鄭州	3,880.0	8.7%
2	公司B	1992年	佛山	2,398.7	5.4%
3	公司F	2003年	鄭州	1,954.5	4.4%
4	公司C	1996年	深圳	1,821.3	4.1%
5	公司G	1984年	深圳	1,776.8	4.0%
前五大小計				11,831.3	26.6%
其他				32,589.7	73.4%
總計				44,421.0	100.0%

附註：

(1) 銷售額指房地產合約銷售額。

公司F，成立於2003年，總部位於河南，乃一家業務覆蓋房地產開發、建築、貿易等領域的大型私人公司。

公司G，成立於1984年，乃一家於香港聯合交易所有限公司公開上市的公司。公司G已成為於中國領先的城鎮開發商及服務提供商，聚焦全國經濟最具活力的三大經濟圈及中西部重點城市。

資料來源：年報；弗若斯特沙利文

目標集團的市場地位

以河南省周口市商水縣的房地產市場為重點，目標集團已積累下經驗並建立起對當地房地產市場的深刻洞察力。其對當地市場環境的熟悉，加上其通過多年經營而與當地政府所建立的合作關係，均賦予目標集團在該地區的競爭優勢。

經計及目標集團於2020年的銷售額，其分別佔河南省及周口市2020年的市場份額不到0.1%及約1%。

附錄一

行業概覽

開發成本概覽

中國房地產市場的原材料價格分析

土地價格是房地產開發的關鍵因素，受土地供應以及政府政策及指令等因素的影響較大。隨著房地產市場的發展，自2015年至2020年過去五年中，中國105個受監測城市的土地價格不斷上漲。自2015年至2020年，商業用地價格的複合年增長率約為3.2%，而同期住宅用地價格的複合年增長率為7.0%。預計未來土地價格將繼續上漲。

下表載列中國土地價格的數據：

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	複合 年增長率 2015年/ 2020年
(人民幣元/平方米)							
105個受監測城市的住宅 用地價格	5,392.3	5,728.8	6,280.3	6,888.5	7,323.3	7,562.0	7.0%
105個受監測城市的商業 用地價格	6,669.5	6,845.3	7,130.0	7,478.8	7,750.3	7,798.8	3.2%

附註：於2018年三亞被納入國家監測範圍。因此，合共監測106個城市。

資料來源：中國自然資源部、弗若斯特沙利文

建築材料成本乃房地產開發商的另一個重要因素，且鋼鐵和水泥構成建築材料成本的主要部分。鋼鐵和水泥的價格於過往幾年整體呈上升趨勢。

下表載列(i)各年末鋼材價格指數，及(ii)相關協會公佈的中國水泥年平均價格指數的數據：

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
鋼鐵	56.4	99.5	121.8	107.1	106.1	124.5
水泥	87.6	86.1	112.3	144.1	151.2	148.9

資料來源：中國鋼鐵工業協會、中國水泥協會

河南及周口房地產市場的准入門檻分析

土地資源：儘管實行土地拍賣制度後協定出讓方式於2004年被叫停，舊的土地出讓制度的影響仍在某些地方發揮作用。由於土地資源的固定性、稀缺性和不可再生性等特點，市場上有機會購買土地的開發商數量有限。對於新入行者而言，土地資源是房地產企業的主要進入障礙。

資本實力：作為資本密集型行業，房地產行業對資本及充足現金流的依賴程度極高。新企業要進入房地產市場，需要大量的初始資金，以確保獲得土地資源、建設項目開發、企業運營、招聘經驗豐富的人才、支付安置費用、建立行業網絡、進行市場推廣。對於中小型新入行者而言，彼等缺乏大量的初始投資及充足現金流以支持彼等的良好業務運作。

監管合規：房地產企業在開發房地產項目前須取得若干資質證書。為獲得該等證書，企業必須得到當地政府的批准並須取得合共超過20處蓋章，涉及當地政府的城市規劃、房屋管理、國土資源、工商管理、稅務、建築、交通、環保、節能、衛生及其他部門。新入行者計劃開始從事其房地產業務時，需要很長時間方能獲得政府的批准。

關係：對於房地產企業而言，與中國政府和銀行建立良好的長期關係以競標土地和獲得貸款至關重要。彼等須於房地產項目和付款方面擁有良好的往績記錄，以證明其穩定性及可靠性。因此，新入行者很難與政府和銀行建立長期且相互依存的關係。此外，對於房地產市場參與者而言，尋找能夠以固定的低成本提供高品質和充足原材料產品的可靠供應商至關重要。新入行者在短期內難以與供應商和政府建立互信夥伴關係。

COVID-19疫情的影響

由於COVID-19爆發，2020年前幾個月中國的房地產市場受到嚴重影響。2月份中國房地產投資大幅下降。由於COVID-19的傳播在中國得到有效遏制，2020年下半年市場有所回升。自2020年1月至2020年6月，中國累計房地產投資於2020年2月後首次實現正同比上升1.9%。作為中國房地產開發行業通用指標的國房景氣指數由2020年2月至2020年6月期間的100以下恢復至2020年7月的100.14。2020年下半年房地產市場持續復甦。於2020年12月，該指數攀升至101.09。於2020年中國年度房地產投資實現同比上升7.0%。周口及商水的房地產市場並未受到COVID-19傳播的嚴重影響。2020年第一季度，周口累計房地產投資額同比增長7.5%。2020年，周口房地產投資總額較2019年增長15.4%。

考慮到COVID-19疫情的不確定性，如部分國家和地區疫情加劇等，短期內很難預測COVID-19的影響。然而，隨著中國政府和居民對COVID-19蔓延的防控意識增強，相信長遠來看，中國房地產市場不會受到COVID-19蔓延的嚴重影響。

一、設立房地產開發企業的法律及法規

(一) 房地產開發企業的設立

根據於2019年修訂並於2020年1月1日生效的《中華人民共和國城市房地產管理法》，房地產開發企業定義為以營利為目的，從事房地產開發及運營的企業。根據國務院於2020年11月修訂的《城市房地產開發經營管理條例》，設立房地產開發企業，除須遵守相關法律及管理條例規定的企業設立條件外，還應當具備下列條件：(1)擁有人民幣1百萬元或以上的註冊資本；(2)企業應有4名以上持有房地產專業及建築工程專業資格證書的專職技術人員以及2名以上持有資格證書的專職會計師。

國務院於2009年5月25日頒佈《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，當中規定，保障性住房及普通商品房項目的最低資本金比例為20%，而其他房地產開發項目的最低資本金比例為30%。然而，根據於2015年9月9日頒佈的《國務院關於調整和完善固定資產投資項目資本金制度的通知》，保障性住房及普通商品房項目的最低資本金比例維持20%不變，而其他房地產項目的最低資本金比例由30%調低至25%。

(二) 外商投資房地產企業

根據發改委及商務部於2020年6月23日聯合頒佈並於2020年7月23日生效的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2020版)》，房地產開發未列入外商投資准入負面清單。

於2006年7月11日，建設部(已撤銷)、商務部、發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局(已撤銷)及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》(已於2015年8月19日經修訂)，當中規定：(1)准許已設立外商投資企業的境外機構及個人在中國投資及購買非自用房地產；(2)投資總額超過或等於1,000萬美元的

外商投資房地產企業的註冊資本不得低於投資總額的50%；(3)外商投資房地產企業僅在付清所有土地出讓金及取得國有土地使用證後，方可申請換發經營期限為一年的正式外商投資企業批准證書及營業執照；(4)就外商投資房地產企業的股權轉讓及項目轉讓以及外國投資者併購境內房地產企業而言，商務主管等部門須嚴格按照相關法律、法規及政策的規定進行審批。相關投資者應提交承諾履行國有土地使用權出讓合同、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證等的保證函，並應提交國有土地使用證、相關建設(房地產)主管部門的變更備案證明，以及相關稅務機關出具的納稅證明材料；(5)倘外國投資者收購中國房地產企業或從事房地產行業的中外合營企業的中方股權，須以自有資金一次性付清所有轉讓金。

於2015年8月19日，住房和城鄉建設部、商務部、發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局(已撤銷)及國家外匯管理局聯合頒佈《關於調整房地產市場外資准入和管理有關政策的通知》，修訂《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》所述關於外商投資房地產企業以及境外機構及個人購買物業的若干政策，具體如下：外商投資房地產企業的註冊資本要求應遵循於1987年2月17日頒佈及生效的《國家工商行政管理局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》；取消外商投資房地產企業辦理境內或境外貸款或外匯貸款結匯前須全額付清註冊資本金的要求。

於中國註冊成立及經營公司須受《中華人民共和國公司法》(2018年修訂)規管。根據《中國公司法》，公司一般分為兩類，即有限責任公司及股份有限公司。上述兩類公司均具有法人地位，而公司對其債權人的責任以其資產價值為限。股東責任以該股東出資的註冊資本金額為限。《中國公司法》亦應適用於外商投資公司。

設立外商獨資企業或中外合資企業須受2020年1月1日生效的《中華人民共和國外商投資法》及《中華人民共和國外商投資法實施條例》規管。《中華人民共和國外商投資法》體現預期的中國監管趨勢，以根據現行國際慣例理順其外商投資監管制度，並以立法措施統一中國外商投資企業及內資企業的公司法律規定。《中華人民共和國外商投資法》就投資保護及公平競爭制定外商投資准入、推廣、保護及管理的基本框架。

根據《中華人民共和國外商投資法》，「外商投資」指外國投資者直接或間接在中國進行的投資活動，包括以下任何情況：(1)外國投資者單獨或與其他投資者共同在中國設立外商投資企業；(2)外國投資者取得中國境內企業的股份、股權、財產份額或其他類似權利及權益；(3)外國投資者單獨或與其他投資者共同在中國投資新項目；或(4)法律、行政法規規定或國務院規定的其他方式投資。《中華人民共和國外商投資法》給予外商投資企業准入前國民待遇，惟經營負面清單中被限制或禁止的行業的外商投資企業除外。《中華人民共和國外商投資法》規定，經營限制外商投資產業的外商投資企業須取得市場准入許可及相關中國政府機關的其他批准。

此外，《中華人民共和國外商投資法》規定根據現行規管外商投資的法律設立的外商投資企業，可於《中華人民共和國外商投資法》施行後五年內保留其架構及企業管治。此外，《中華人民共和國外商投資法》亦為外國投資者及其在中國的投資提供若干保護規則及原則，其中包括地方政府須遵守其對外國投資者政策的承諾；外商投資企業獲准公開發行股票及公司債券；除特殊情況外，應遵守法定程序，並及時作出公平合理的補償，禁止徵收或徵用外國投資者的投資；禁止強制技術轉讓；而外國投資者在中國境內的出資、利潤、資本收益、資產處置所得款項、知識產權許可使用費、合法獲得的彌償或補償，或結算所得款項，可以人民幣或外幣自由匯入及匯出。此外，倘外國投資者或外商投資企業未能根據規定申報投資資料，則須承擔法律責任。

(三) 房地產開發商資質

根據《城市房地產開發經營管理條例》，房地產開發企業應自獲得營業執照之日起30天內，到登記機構所在地的房地產開發主管部門提交相關文件備案。房地產開發主管部門應根據資產、專業技術人員及開發經營業績核定備案的房地產開發企業的資質等級。房地產開發企業應根據核定的資質等級承擔相應的房地產開發項目。相關具體規則可由國務院建設行政主管部門制定。

根據於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》及2018年12月22日頒佈並生效的《住房城鄉建設部關於修改〈建築業企業資質管理規定〉等部門規章的決定》，從事房地產開發的企業應根據企業資質等級申請規定獲得批准。未取得房地產開發資質等級證書的企業不得從事房地產開發業務。從事房地產開發的企業根據其房地產開發業務經驗、工程質量、僱用的專業人士及質量控制系統等劃分為四個資質等級：一級、二級、三級及四級。各資質等級企業應當在規定的業務範圍內從事房地產開發經營業務，不得越級承擔任務。新設立的房地產開發企業須自營業執照簽發之日起30天內，在資質審批部門的網站或平台提出申請備案事項，提交營業執照、企業章程、專業技術人員資格證書和勞動合同的電子材料。房地產開發主管部門應在受理申請後30天內向符合有關條件的合資格企業核發暫定資質證書。暫定資質證書自核發之日起有效期一年，房地產開發主管部門可以視企業經營情況延長暫定資質證書有效期，但延長期限不得超過兩年。房地產開發企業應當在暫定資質證書有效期屆滿前一個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

二、房地產開發的土地使用權

根據《中華人民共和國憲法》(2018年修訂)，土地的使用權可以依照法律的規定轉讓。憲法為改革規管土地使用及土地使用權轉讓的法律制度做好準備。《中華人民共和國土地管理法》(該法最近修訂日期為2019年8月26日，生效日期為2020年1月1日)允許有償出讓及轉讓土地使用權。國務院於1990年5月頒佈《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》，該等法規規定有償出讓及轉讓土地使用權的程序。土地使用者應向國家支付土地出讓金，作為國家在一定年限內出讓土地使用權的對價。在使用年限內，土地使用者可將該土地使用權轉讓、租賃、抵押或用於其他經濟活動。土地使用者在支付全部土地出讓金後，應當向土地管理部門辦理登記，領取土地使用證，取得土地使用權。

於2003年6月11日，自然資源部(前稱國土資源部)頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》，該規定於2003年8月1日生效。根據此規定，只有一個意向用地者的，土地使用權可以協議形式出讓，但商業、旅遊、娛樂及商品住宅物業等經營性用地除外。有兩個或者兩個以上有意受讓土地使用權的，有關土地使用權應採取招標、拍賣或掛牌方式出讓。根據自然資源部於2007年9月28日頒佈並於2007年11月1日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，工業、商業、旅遊、娛樂或商品住宅等用地或特定地塊有兩名或以上意向用地者的土地，應透過競價流程方式出讓。該流程公開及公平地開展。自然資源部於2011年5月頒佈《國土資源部關於堅持和完善土地招標拍賣掛牌出讓制度的意見》，當中載有關於完善招拍掛的供地政策，以及加強土地出讓政策在房地產市場調控中的積極作用的規定。

《國土資源部、國家發展和改革委員會關於發佈實施〈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》於2012年5月23日發佈並生效。根據該通知，住宅項目的出讓面積不得超過下列標準：(1)小城市和建制鎮7公頃；(2)中等城市14公頃；或(3)大城市20公頃，以及容積率不得低於1.0(含1.0)。凡列入限制目錄的建設項目，必須符合目錄規

定條件，國土資源管理部門和投資管理部門方可辦理相關手續。凡列入禁止目錄的建設項目或者採用所列工藝技術、裝備、規模的建設項目，國土資源管理部門和投資管理部門不得辦理相關手續。就房地產開發項目而言，《中華人民共和國城市房地產管理法》規定在轉讓前完成的投資或開發總額不得低於25%。現有持有人根據土地出讓合同應有的所有權利及責任將同時轉讓予受讓人。倘須根據城市規劃重新調整土地用途以進行舊城改造，有關地方政府可向土地使用者依照法律程序提前收回土地使用權。土地使用者將隨後就其喪失土地使用權獲得補償。

三、房地產項目開發

(一) 房地產項目動工及閒置土地

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》，已透過出讓方式獲得房地產開發土地使用權的人士須根據出讓合同規定的土地用途、動工開發期限開發該土地。倘該項開發項目在出讓合同指定動工日期後一年仍未動工，可被徵收一筆不超過土地出讓金20%的土地閒置費。倘該開發項目在指定動工日期後兩年仍未動工，有關土地使用權將作廢，而不作任何補償，惟有關延誤因不可抗力、政府行動或動工開發前必要的前期工程所致則除外。

根據自然資源部於1999年4月26日頒佈並於2012年6月1日進一步修訂及於2012年7月1日生效的《閒置土地處置辦法》，在下列任何情形下，土地將被認定為閒置土地：(1) 在土地使用權出讓合同或劃撥決定指定時限後一年仍未動工開發及建設的國有建設用地；或(2) 已動工開發及建設但已開發及建設的面積佔應開發建設總面積不足三分之一，或已投資額佔投資總額不足25%且未經批准中止開發建設滿一年或以上的國有建設用地。倘若延遲動工開發乃由於政府行為或因自然災害等不可抗力事件所致，土地管理部門應與國有建設用地使用權持有人協商，並根據《閒置土地處置辦法》選擇處置方式。

(二) 房地產項目的規劃

根據建設部於1992年12月4日頒佈並於2011年1月26日修訂的《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機關申請建設用地規劃許可證。獲得建設用地規劃許可證後，房地產開發商須按照相關規劃及設計要求進行一切必要規劃及設計工程。有關房地產項目的規劃及設計方案須根據於2007年10月28日頒佈並於2015年4月24日及2019年4月23日修訂的《中華人民共和國城鄉規劃法》的有關規定及程序提交予城市規劃機關，並向城市規劃機關申領建設工程規劃許可證。

(三) 建築工程施工許可證

根據住房和城鄉建設部於2014年6月25日頒佈、於2014年10月25日實施並於2018年9月28日及2021年3月30日修訂的《建築工程施工許可管理辦法》，房地產開發商應在取得建設工程規劃許可證後，向縣級或以上地方人民政府建設主管部門申請領取建築工程施工許可證。

(四) 房地產項目竣工後的檢查、驗收

《建設工程質量管理條例》於2000年1月30日頒佈並實施，並於2017年10月7日及2019年4月23日修訂。中國所有建設工程(包括新建、擴建、改善、拆遷及其他相關活動)，以及建設工程質量監督及管理應當遵守有關條例。根據該條例，建設工程包括所有土木工程項目、建設工程、電線、管道及設備的安裝，以及翻新工程。建設單位、勘察單位、設計單位、施工單位、工程監理單位依法對建設工程質量負責。建設工程擁有人須於相關建設工程通過竣工驗收之日起15日內，向建設主管部門或其他相關部門提交規劃、公共安全及消防、環保及其他部門簽發的驗收報告、認可文件或使用批准文件，以供備案。

根據《城市房地產開發經營管理條例》、住房和城鄉建設部於2000年4月4日頒佈並於2009年10月19日修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》以及於2013年12月2日頒佈及實施的《住房和城鄉建設部關於印發〈房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定〉的通知》，房地產開發項目竣工後，該房地產開發項目必須進行檢查，並取得規劃局、消防機關及環保機關等地方機關的相關批准。房地產項目在驗收合格後方可交付。

四、房地產轉讓及出售

(一) 銷售商品房

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》，商品房銷售(商品房指房地產開發商根據相關法律法規取得國有土地使用證後在地塊上開發的用於向公眾銷售或租賃的建築)包括商品房現售及商品房預售。

2018年7月9日，河南省住建廳發佈《關於進一步規範商品房銷售行為的通知》，從預售證管理、商品房現場銷售、商品房銷售行為以及中介服務等多方面，對房地產開發企業和房地產中介機構提供全面應對措施。該通知對「返本銷售」、「首付貸」、「私下內部認籌、排號」、「捏造開盤售罄不實信息，哄抬房價」、「通過電商收取會員費」等一系列違規行為進行了明確限制，並明確了處罰主體單位。

發改委於2011年3月16日頒佈《關於發佈〈商品房銷售明碼標價規定〉的通知》，該通知於2011年5月1日生效。根據該等規定，對取得預售許可或者辦理現房銷售備案的房地產開發項目，商品房經營者要在規定時間內一次性公開全部銷售房源，並嚴格按照申報價格明碼標價對外銷售。任何房地產開發商或房地產中介機構必須清楚明確地標示新建及二手商品房售價。

(二) 商品房預售許可證

根據建設部於1994年11月15日頒佈並隨後於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》，商品房的預售須受特定程序所限。房地產開發企業擬於竣工前進行商品房預售，應當向房地產管理部門申請取得《商品房預售許可證》。

根據《城市商品房預售管理辦法》，房地產開發企業申請預售許可證時，應當提交下列證件(複印件)及資料：(1)商品房預售許可申請表；(2)房地產開發企業的營業執照和資質證書；(3)土地使用證、建設工程規劃許可證、施工許可證；(4)投入開發建設的資金佔工程建設總投資的比例符合規定條件的證明；(5)工程施工合同及關於施工進度的說明；及(6)商品房預售方案。預售方案應當說明預售商品房的位置、面積、竣工交付日期等內容，並應當附預售商品房分層平面圖。

根據《城市商品房預售管理辦法》及《中華人民共和國城市房地產管理法》，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。根據《城市商品房預售管理辦法》，房地產管理局應頒佈預售所得款項監管辦法。倘房地產開發商未能按規定動用預售所得款項，則可能被責令於規定期限內對任何不合規事宜採取整改措施並就每個項目被處以其非法所得收益三倍但不高於人民幣30,000元的罰款。

於2010年4月13日，住房和城鄉建設部發佈《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》。該通知要求完善預售款監管制度。須加快完善商品住房預售資金監管制度。未建立監管制度的地方應加快制定當地商品住房預售資金的監管措施。商品住房預售資金應全部納入監管賬戶，由監管機構負責監管，確保預售資金用於商品住房項目工程建設；預售資金按建設進度進行核撥，並預留一定比例資金，以保證項目竣工交付。各地方已根據當地實際情況制定各自的商品住房預售資金監管措施。

於2018年11月12日，周口市商水縣人民政府發佈《商水縣商品房預售資金監管辦法(試行)》。該辦法規定，房地產開發企業於申請《商品房預售許可證》前，應選擇與監管機構簽訂合作協議的商業銀行，設立指定銀行賬戶作為預售所得款項監管賬戶，並與有關監管機構及商業銀行簽訂《預售所得款項監管協議》。

周口市住房和城鄉建設局、周口市金融工作局、中國人民銀行周口市中心支行、中國銀行保險監督管理委員會周口監管分局於2020年1月14日聯合發佈《周口市商品房預售資金監管實施細則》，目的在於貫徹落實《周口市商品房預售資金監管辦法》，對商品房預售資金實施監管，目的在於維護商品房交易雙方的合法權益，保障商品房預售資金安全，確保商品房項目正常建設並按時交付。根據《周口市商品房預售資金監管實施細則》要求，市商品房預售資金監管辦公室參照周口市建設項目綜合造價及項目的交付使用條件等，確定用於保證整個項目建設竣工所需資金的總額作為重點監管資金(屬精裝修的，包括精裝修成本費用)。為防止不可預見事件發生，重點監管資金總額為建設資金加上不可預見費(建設資金總額的20%)。建設項目竣工備案後至完成初始登記前，監管賬戶內的資金額度不得低於建設資金的3%。《周口市商品房預售資金監管實施細則》對房地產開發企業選擇監管銀行、設立監管賬戶、監管協議備案，商品房預售資金的繳存入賬、申請使用、賬戶註銷等諸多事宜也有具體明確的要求。

(三) 商品房現售的條件

根據《商品房銷售管理辦法》，商品房僅在下列先決條件達成後方可進行現售：(1)有意出售竣工後商品房的房地產開發企業具有企業法人營業執照及房地產開發商資質證書；(2)企業已獲得土地使用權證或其他土地使用批准文件；(3)企業已獲得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；(4)商品房已竣工及通過驗收，被認定為合格；(5)原

居民拆遷安置已妥為落實；(6)供水、供電、供熱、燃氣及通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，其他配套基礎設施及公共設施具備交付使用條件，或已確定施工時間表及交付日期；及(7)物業管理方案已落實。房地產開發企業應當在商品房現售前將房地產開發項目手冊及符合商品房現售先決條件的有關證明文件報送房地產開發主管部門備案。

(四) 房地產的抵押

中國房地產抵押目前主要受2021年1月1日實施的《中華人民共和國民法典》以及於1997年5月9日頒佈並於2021年3月30日最後修訂的《城市房地產抵押管理辦法》規管。根據該等法律及法規，土地使用權、房屋及土地上的其他附屬建築物均可抵押。就依法取得的房屋所有權作抵押時，該房屋所在土地的土地使用權亦須同時抵押。抵押人及承押人應簽署書面抵押合同。房地產抵押現已採納登記制度。簽署房地產抵押合同後，抵押各方必須向房地產所在地的房地產管理部門辦理抵押登記。依法取得物業所有權證書的房地產作抵押時，登記部門須在原物業所有權證書上加入他項權項目，並向承押人發出房屋他項權證。

(五) 房屋租賃

《城市房地產開發經營管理條例》及《中華人民共和國城市房地產管理法》均允許租賃獲授土地使用權以及在該土地上建造的樓宇或房屋。住房和城鄉建設部於2010年12月1日頒佈《商品房屋租賃管理辦法》，該辦法於2011年2月1日生效。根據該辦法，訂約方應在簽署租賃合同後30日內到當地物業管理部門登記及備案。違反有關登記及備案要求將被處以最高人民幣10,000元的罰款。根據《民法典》，租賃合同的期限不得超過20年。

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》，以營利為目的，房屋所有權人將以劃撥方式取得使用權的國有土地上建成的房屋出租的，應當將租金中所含土地收益上繳國家。

(六) 物權保護

《民法典》中存在對加強業主權利保護的多項條款，其中第二百九十三條規定「建造建築物，不得違反國家有關工程建設標準，不得妨礙相鄰建築物的通風、采光和日照」，保護業主的采光權並防止房屋開發商進行非法建設；及第二百八十四條授予業主自行管理建築物及其附屬設施的權利，也可以更換房屋開發商委聘的物業管理公司或任何其他管理人。該條款加強業主管理其自有小區的獨立權。

(七) 房地產登記

國務院於2014年11月24日頒佈、於2019年3月24日最新修訂的《不動產登記暫行條例》及自然資源部於2016年1月1日頒佈、於2019年7月16日最新修訂的《不動產登記暫行條例實施細則》規定，國家實施統一的房地產登記制度，房地產登記須遵循嚴格管理、穩定連續、方便群眾的原則。

五、購房限制及房價穩定措施

於2010年4月17日，國務院頒佈《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，該通知規定各地區及各部門須切實履行穩定房價及住房保障職責，並堅決抵制不合理住房需求。於2013年2月26日，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，該通知旨在給房地產市場降溫並強化政府嚴格執行監管和宏觀經濟措施的決心，包括：(1)購房限制；(2)提高購買第二套住房的首期付款要求；(3)暫停購買第三套或以上住房的按揭融資及(4)對房屋銷售收益施加20%的個人所得稅率。除其他限制措施外，該通知還要求完善穩定房價及限制為投資及投機目的購買住房的責任制度。

六、房地產融資

(一) 房地產開發及收購融資

根據中國銀監會於2004年8月30日發佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，對申請房地產開發貸款的房地產開發企業，應要求其開發項目資本金比例不低於35%。對未取得所需土地使用證、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不得發放任何形式的貸款。此外，該指引還指出，商業銀行應建立嚴格的貸款授出審批機制。

於2008年7月29日，中國人民銀行與中國銀監會聯合發佈《關於金融促進節約集約用地的通知》。銀行須優先向節約集約用地項目提供金融支持，如廉租住房、經濟適用住房、限價性商品住房及總建築面積在90平方米以下的中小套型普通商品住房建設。禁止銀行向房地產開發企業發放用於繳交土地出讓金的貸款。此通知強調收緊若干項目的政策要求與貸款管理，包括(1)嚴格建設項目的貸款管理。禁止銀行向不符合相關規劃控制要求的項目、違法用地項目及相關土地列入禁止用地項目目錄的項目發放貸款。已發放貸款的，應在採取必要保全措施的基礎上，逐步收回。對列入限制用地項目目錄的項目，金融機構應審慎發放貸款；(2)嚴格市政基礎設施及工業用地項目貸款審核；(3)嚴格農村集體建設用地項目貸款管理。對利用農村集體土地開發商業性項目的，銀行不得發放貸款；及(4)嚴格商業性房地產開發項目的信貸管理。土地儲備貸款採取抵押方式的，應具有合法的土地使用證。此外，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；對相關國土資源部門認定的房地產項目超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年、完成該宗土地開發面積不足三分之一或總投資不足四分之一或尚未動工的企業，銀行應審慎發放貸款，並從嚴控制展期貸款或滾動授信。對國土資源部門認定的建設用地閒置2年以上的房地產項目，禁止發放房地產開發貸款或以此類項目建設用地作為抵押物的各類貸款(包括資產保全業務)。

於2010年9月29日，中國人民銀行和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》，該通知規定對有持有閒置土地、改變土地用途和性質、拖延開竣工時間、捂盤惜售等違法違規記錄的房地產開發企業，停止對其發放新開發項目貸款和貸款展期。

(二) 信託融資

自2008年10月至2010年11月，中國銀監會頒佈多項有關信託公司從事房地產活動的監管法規，包括中國銀監會於2008年10月28日頒佈並於同日生效的《關於加強信託公司房地產、證券業務監管有關問題的通知》。根據該法規，嚴禁信託公司(不論形式上或性質上)向尚未取得所需土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證的房地產開發項目發放信託貸款；及向自有資金比例佔總投資低於35%的房地產開發項目(就保障性住房和普通商品住房而言，該項35%的標準更改為20%，《國務院關於調整和完善固定資產投資項目資本金製度的通知》規定其他房地產開發項目則為25%)的房地產開發商發放信託貸款。

(三) 個人住房貸款

《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，將實行更為嚴格的差別化住房信貸政策。該通知規定，(1)對購買首套住房且套型建築面積在90平方米以上的家庭成員(包括債務人、其配偶及未成年子女，下同)，貸款首付款比例不得低於30%；(2)對貸款購買第二套住房的家庭，貸款首付款比例不得低於50%，亦規定相關貸款利率須至少為中國人民銀行所頒佈同期相應基準利率的1.1倍；及(3)對貸款購買第三套或以上住房的，貸款首付款比例和貸款利率應適用更高要求。此外，對商品住房價格過高、上漲過快、供應緊張的地區的購房者，銀行可根據風險狀況，暫停發放購買第三套或以上住房貸款。

於2015年9月24日，中國人民銀行及中國銀監會頒佈《關於進一步完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，規定在未實施限購措施的城市，對居民家庭首次購買普通住房的商業性個人住房貸款，最低首付款比例調整為房價的25%。各個城市的商業性個

人住房貸款的最低首付款比例將結合各省級市場利率定價自律機制及根據中國人民銀行及中國銀監會地方辦事處的指導，並基於各個城市的實際情況自行釐定。

根據中國人民銀行、建設部及中國銀監會於2015年3月30日頒佈的《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》以及中國人民銀行、中國銀監會於2016年2月1日頒佈的《關於調整個人住房貸款政策有關問題的通知》，在未實施限購措施的城市，對居民家庭首次購買普通住房的商業性個人住房貸款，最低首付款比例原則上應為房價的25%，各個城市可將該比例下調5%；對已擁有一套住房且尚未付清相關購房貸款的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買另一套普通住房，最低首付款比例調整為房價的30%。對於已實施限購措施的城市，個人住房貸款政策按原規定執行，而銀行業金融機構應結合各省級市場利率定價自律機制確定的最低首付款比例要求以及本機構商業性個人住房貸款發放政策、風險防控等因素，並根據借款人的信用狀況、還款能力等合理確定具體首付款比例和利率水平。

七、建設項目

(一) 消防管理

根據全國人民代表大會常務委員會於1998年4月29日頒佈並於2021年4月29日最後修訂的《中華人民共和國消防法》，建設項目的消防設施設計及施工須符合國家工程建設的消防技術標準。

(二) 人民防空工程

根據全國人民代表大會常務委員會於1997年3月14日頒佈並於2020年12月26日最新修訂的《中華人民共和國國防法》，國防資產歸國家所有。根據於1996年10月29日頒佈並於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國人民防空法》，人民防空是國防不可分割的一部分。國家保護人民防空設施免遭損壞。禁止任何組織及個人破壞或侵佔人民防空設施。國家鼓勵及支持企業、機構、公共組織及個人以各種方式投資建造人民防空工程。在和平時期，該等工程可由投資者使用及管理，所得收入歸投資者所有。然而，該等使

用不得影響其作為防空工程的效能。人民防空工程的設計、施工及質量必須符合國家規定的防護標準及質量標準。於2001年11月1日，國家人民防空辦公室頒佈《國家人民防空辦公室關於頒佈〈人民防空工程平時開發利用管理辦法〉的通知》及《人民防空工程維護管理辦法》，該等文件規定人民防空工程的使用、管理及維護方式。

(三) 環境保護

中國監管房地產開發環境要求的法律及法規包括於2014年4月24日修訂的《中華人民共和國環境保護法》、於1996年10月29日頒佈並於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、於2002年10月28日頒佈、於2003年9月1日生效並於2016年7月2日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國環境影響評價法》、於1998年11月29日頒佈並於2017年7月16日修訂的《建設項目環境保護管理條例》以及於2017年11月20日頒佈並生效的《建設項目竣工環境保護驗收暫行辦法》。根據該等法律及法規，對於須編製環境影響報告書或環境影響報告表的建設項目，建設單位須在動工前向具有審批權限的環保主管機構提交環境影響報告書或環境影響報告表，以供審批。對於須依法填寫環境影響報告表的建設項目，建設單位須根據國務院環保主管部門的規定，向建設項目所在地的縣級環保主管機關提交環境影響報告表，以供備案。須編製環境影響報告書或環境影響報告表的建設項目竣工時，建設單位應根據國務院環保主管部門訂明的標準及程序，對匹配的環保設施進行驗收檢查及編製驗收報告。

八、勞動保護

於2008年1月1日實施並於2012年12月28日修訂的《中華人民共和國勞動合同法》主要旨在規範僱員及僱主的權利及義務，包括有關訂立、履行及終止勞動合同的事項。根據《中華人民共和國勞動合同法》，倘企業或機構將與或已與勞動者之間建立勞動關係，須訂立書面勞動合同。企業及機構不得強迫勞動者加班，僱主須按照國家規定向勞動者支付加班費。此外，勞動報酬不得低於當地最低工資標準，並須及時支付予勞動者。

根據於1994年7月5日頒佈、於1995年1月1日生效並於2009年8月27日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國勞動法》，企業及機構須建立及健全工作場所安全衛生制度，嚴格遵守國家關於工作場所安全衛生的規則及標準，並對中國內地勞動者進行勞動安全衛生教育。勞動安全衛生設施須符合國家規定的標準。企業及機構須為勞動者提供安全的工作場所及符合國家規定及相關勞工保護規定的衛生條件。

根據於2004年1月1日實施並於2010年修訂的《工傷保險條例》、於1995年1月1日實施的《企業職工生育保險試行辦法》、於1997年7月16日頒佈的《國務院關於建立統一的企業職工基本養老保險制度的決定》、於1998年12月14日頒佈的《國務院關於建立城鎮職工基本醫療保險制度的決定》、於1999年1月22日頒佈的《失業保險條例》、於1999年1月22日頒佈並於2019年3月24日修訂及生效的《社會保險費徵繳暫行條例》及於2011年7月1日實施並於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國社會保險法》的規定，企業有責任為其中國內地僱員提供涵蓋養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及醫療保險的福利計劃。該等社會保險費須交予當地的行政機關，如未按照規定繳納社會保險費，僱主或會面臨罰款並被勒令在規定時限內補繳相關款項。倘於規定時限內未補繳相關款項，僱主或會面臨應付社會保險費一倍以上三倍以

下的罰款，且直接負責的主管人員及其他直接負責人員將面臨人民幣500元至人民幣3,000元的罰款。倘僱主未及時全額繳納社會保險費，社會保險費徵收機構將對未繳或不足金額責令限期繳納，逾期將徵收每天0.05%的滯納金；倘逾期仍未繳納，相關行政機構將處以未繳金額一倍以上三倍以下的罰款。

根據國務院於1999年4月3日頒佈並分別於2002年3月24日及2019年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》，企業必須到住房公積金管理中心辦理登記，經住房公積金管理中心審核後，到相關銀行為僱員辦理住房公積金開戶手續。僱主應在每月向僱員支付薪酬之日起五日內，將其繳費金額及僱員繳費金額以僱員身份轉入住房公積金專用賬戶，然後相關銀行將相應金額轉入每位僱員的住房公積金賬戶。僱主若未為其僱員辦理住房公積金繳存登記、未為僱員辦理住房公積金開戶手續，由住房公積金管理中心責令其限期辦理；否則，處以人民幣10,000元以上人民幣50,000元以下的罰款。倘僱主逾期未繳納或未繳納全額，住房公積金管理中心將責令僱主限期繳納；倘逾期仍未支付，可申請人民法院強制執行。

九、外匯及股息分派

(一) 外匯

國務院於1996年1月29日頒佈並於2008年8月5日最新修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》以及中國人民銀行於1996年6月20日頒佈的《結匯、售匯及付匯管理規定》，適用於外商投資企業的外匯交易及提供相關監管規定。允許外商投資企業將除稅後股息轉換為外匯及自彼等的中國銀行賬戶匯出該等外匯。

根據國家外匯管理局於2012年11月19日頒佈、於2012年12月17日生效並於2015年5月4日、2018年10月10日及2019年12月30日進一步修訂的《國家外匯管理局關於進一步改進和調整直接投資外匯管理政策的通知》(國家外匯管理局第59號通知)，前期費用外匯賬戶、外匯資本金賬戶、資產變現賬戶及保證金賬戶的開設審批現已取消。銀行須根據在外匯管理機關的相關經營系統登記的資料處理相關開戶主體的開戶手續。國家外匯

管理局第59號通知亦已簡化外商投資企業的資本驗證及確認手續以及外國投資者收購中方股權所需的外國資本及外匯登記手續，進一步改進外商投資企業的外匯資本金結匯管理。

《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》(國家外匯管理局第19號通知)於2015年3月30日頒佈、於2015年6月1日生效並分別於2016年6月9日及2019年12月30日修訂。根據國家外匯管理局第19號通知，外商投資企業可按照其實際業務需要就其資本賬戶中經相關外匯局貨幣出資權益確認(或經銀行辦理貨幣出資入賬登記)的外匯資本金在銀行辦理結匯。目前允許外商投資企業酌情結算其全部外匯資本金；外商投資企業應如實將其資本金用於經營範圍內的自有經營用途；如普通外商投資企業使用已結外匯金額作出境內股權投資，則被投資企業應首先辦理境內再投資登記手續，並向註冊所在地的外匯局(銀行)開立對應的結匯待支付賬戶。

《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》(國家外匯管理局第16號通知)於2016年6月9日頒佈及生效。根據國家外匯管理局第16號通知，在中國內地註冊的企業亦可自行酌情將其外債由外幣轉換為人民幣。國家外匯管理局第16號通知就自行酌情轉換資本賬戶項目(包括但不限於外幣資本金及外債)下的外匯提供統一標準，該標準適用於所有在中國內地註冊的企業。國家外匯管理局第16號通知重申以下原則：除非另有明確規定，公司自外幣資本金兌換所得的人民幣資金不得直接或間接用於其營業範圍以外的用途，且不得用於中國內地的證券投資或除銀行保本型產品之外的其他投資理財。此外，兌換所得的人民幣不得用於向非關聯企業發放貸款(除非屬於其營業範圍)或建造或購置任何非企業自用的房地產(惟房地產企業除外)。

(二) 股息分派

《中國公司法》、《中華人民共和國外商投資法》及其實施條例規管外商投資企業的股息分派。根據上述法律及法規，中國外商投資企業僅可從根據中國會計準則及法規釐定的累積利潤(若有)派付股息。外商獨資企業須將其除稅後利潤至少10%撥入一般儲備，直至該等儲備的累計金額達到其註冊資本的50%。該等儲備不得作為現金股息分派。

十、稅收

(一) 企業所得稅

全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈《中華人民共和國企業所得稅法》，該法於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂；國務院於2008年1月1日頒佈《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，該條例於2019年4月23日修訂及生效(統稱「《企業所得稅法》」)。根據《企業所得稅法》，納稅人包括居民企業及非居民企業，境內及外商投資企業的統一稅率均為25%。依法在中國境內成立，或者依照外國(地區)法律成立但實際管理機構在中國境內的企業被視為居民企業，應當就其來源於中國境內、境外的所得繳納企業所得稅。非居民企業，是指依照外國(地區)法律成立且實際管理機構不在中國境內，但在中國境內設立機構、場所的，或者在中國境內未設立機構、場所，但有來源於中國境內所得的企業。非居民企業在中國境內設立機構、場所的，應當就其所設機構、場所取得的來源於中國境內的所得，以及發生在中國境外但與其所設機構、場所所有實際聯繫的所得，繳納企業所得稅。對於應付身為非居民企業的投資者的股息以及在中國內地並無常設機構或營業場所或在中國內地有常設機構或營業場所但相關收入與該常設機構或營業場所並無實際聯繫的投資者獲取的收益，若該等股息及收益源自中國內地，一般適用10%的企業所得稅稅率。該等股息的所得稅可根據中國與境外股東所在司法權區之間簽訂的稅收協定予以減免。

根據2006年8月21日發佈的《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》（「《避免雙重徵稅安排》」）及其他適用中國內地法律，倘香港居民企業由中國內地稅務主管機構釐定為已符合《避免雙重徵稅安排》及其他適用法律下的相關條件及規定，於香港註冊成立的公司須按5%稅率就來自其中國附屬公司（如於分派時持有該附屬公司25%或以上權益）的股息總額繳納預扣所得稅，或如持有該附屬公司25%以下權益，則按10%稅率繳納。在獲得稅務主管機構的批准後，香港居民企業自中國內地居民企業取得的股息適用的預扣稅率可由10%下調至5%。

然而，根據國稅總局於2009年2月20日頒佈的《關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》，中國居民企業所支付股息的收取人必須滿足若干條件方能獲得稅收協定規定的優惠所得稅稅率。其中一項要求為納稅人必須為相關股息的「受益所有人」。獲中國企業支付股息的企業收取人欲按照稅收協定享受稅收優惠待遇，則該收取人必須於取得股息前12個月以內任何時候均為該中國企業一定比例股本的直接擁有人。倘相關中國稅務機關酌情釐定公司由於主要受稅務驅動的結構或安排而自有關減免所得稅稅率獲益，該等中國稅務機關可調整優惠稅收待遇。

國稅總局於2018年2月3日頒佈《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》，該公告於2018年4月1日生效，就稅收協定股息、利息及特許權使用費條款中「受益所有人」身份判定相關問題作出規定。

根據於2019年10月14日頒佈並於2020年1月1日生效的《國家稅務總局關於發佈〈非居民納稅人享受協定待遇管理辦法〉（「辦法」）的公告》的規定，就非居民納稅人享有協定優惠的權利而言，非居民納稅人須自行判斷是否合資格享有協定優惠，倘符合資格，則須自行就有關優惠提出申請，並保留相關資料供日後參考。倘非居民納稅人自願申索協定利益，由於其認為其符合享有協定利益的條件並需要享受協定利益，其須於提交申請時一併提交非居民納稅人享有協定利益權利的資料報告表，並收集及保留辦法規定的資

料以供日後參考。此外，該辦法明確規定，倘非居民納稅人發現其不合資格享受但已享受協定待遇，從而導致少繳或不繳納稅款，則須自願向主管稅務機關提交報稅表，並繳納所欠稅款。主管稅務機關應當對非居民納稅人不當享受協定待遇情況建立信用檔案，並採取相應的後續管理辦法。

根據財政部、國稅總局、發改委及商務部於2018年9月29日聯合頒佈並於2018年1月1日生效的《關於擴大境外投資者以分配利潤直接投資暫不徵收預提所得稅政策適用範圍的通知》，對於境外投資者從中國境內居民企業分配的利潤，用於境內直接投資暫不徵收預提所得稅政策的適用範圍，由鼓勵外商投資項目擴展至所有非禁止外商投資的項目及領域。

(二) 增值稅

根據2017年11月19日最新修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》及2011年10月28日最新修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》，所有在中國內地從事銷售貨物、提供加工、修理修配勞務、出售服務、無形資產及／或房地產以及進口貨物的企業和個人均須繳納增值稅。就銷售不動產及不動產租賃服務，增值稅稅率為11%。對於銷售或進口貨品的一般增值稅納稅人，不包括該等相關法律及法規指明者，其增值稅稅率為17%，而於若干有限情況下（包括房地產銷售及房地產租賃服務），增值稅稅率為11%。對於出口貨品的納稅人，除國務院另有訂明者外，稅率為0%。

於2016年3月23日，財政部及國稅總局聯合頒佈《關於全面推開營業稅改征增值稅試點的通知》（該通知已於2017年7月1日及2019年4月1日修訂），確認自2016年5月1日起，在全國範圍內全面推開營業稅改征增值稅試點，將建築業、房地產業、金融業、消費服務業等全部營業稅納稅人納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。根據通知附件（銷售服務、無形資產、不動產註釋），在中華人民共和國境內銷售服務、無形資產或者不動產的單位和個人，為增值稅納稅人，應當按照《營業稅改征增值稅試點實施辦

法》繳納增值稅，不繳納營業稅。房地產銷售及二手房交易應採納該通知。根據於2017年11月19日頒佈並於同日生效的《國務院關於廢止〈中華人民共和國營業稅暫行條例〉和修改〈中華人民共和國增值稅暫行條例〉的決定》，營業稅正式改為增值稅。

根據國家稅務總局於2016年3月31日頒佈、於2016年5月1日實施及於2018年6月15日修訂的《房地產開發企業銷售自行開發的房地產項目增值稅徵收管理暫行辦法》，房地產開發企業須為銷售其自行開發的房地產項目繳納增值稅。開發舊房地產項目的一般納稅人出售該等地產項目，可選擇按5%開徵率簡易計算稅收的方法計算。一旦選擇簡易計算方法，在36個月內不得改變簡易計算方法。舊房地產項目應指：(1)《建築施工許可證》中載明的承包開工日期在2016年4月30日前的房地產項目；或(2)《建築施工許可證》上未載明承包開工日期的建築工程或未取得《建築施工許可證》但分包合同註明開工日期在2016年4月30日前的建築工程。

根據財政部及國家稅務總局於2018年4月4日頒佈並於2018年5月1日生效的《財政部、國家稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》，對任何納稅人應稅銷售或進口的增值稅貨物，稅率分別由17%及11%調整為16%及10%。

根據財政部、國家稅務總局及海關總署於2019年3月20日頒佈並於2019年4月1日生效的《關於深化增值稅改革有關政策的公告》，對任何納稅人應稅銷售或進口貨物適用的稅率分別由16%及10%調整為13%及9%。

(三) 土地增值稅

根據2011年1月8日發佈並生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及1995年1月27日發佈並生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，轉讓國有土地使用權、地上的建築物及其附著物並取得收入的單位和個人，為土地增值稅的納稅義務人。土地增值稅應當按照納稅人轉讓房地產所取得的增值額及該條例規定的稅率計算徵收。土地增值稅實行四級超率累進稅率：(1)增值額未超過扣除項目金額50%的部分，稅

附錄二

監管概覽

率為30%；(2)增值額超過扣除項目金額50%、未超過扣除項目金額100%的部分，稅率為40%；(3)增值額超過扣除項目金額100%、未超過扣除項目金額200%的部分，稅率為50%；(4)增值額超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。納稅人應當自轉讓房地產合同簽訂之日起7日內向房地產所在地主管稅務機關辦理納稅申報，並在稅務機關核定的期限內繳納土地增值稅。

(四) 契稅

根據國務院於1997年7月7日頒佈並於1997年10月1日實施及於2019年3月2日修訂的《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權屬，承受的單位和個人須繳納契稅。契稅稅率為3%至5%。各省、自治區、直轄市人民政府可在上述幅度內確定實際稅率，並報財政部和國家稅務總局備案。《河南省人民代表大會常務委員會關於河南省契稅適用稅率等事項的決定》以於2021年8月2日頒佈，並自2021年9月1日起實施。河南省房屋所有權轉讓契稅稅率由現行的4%下調至3%，其他房屋及土地所有權轉讓契稅稅率為4%。

於2016年2月17日頒佈並於2016年2月22日生效的《財政部、國家稅務總局及建設部關於調整房地產交易環節契稅、營業稅優惠政策的通知》規定：(1)對於個人購買家庭唯一住房(家庭成員範圍包括購房者、其配偶及未成年子女)，面積為90平方米或以下者，則按1%的折減稅率徵收契稅，面積為90平方米以上者，則按1.5%的折減稅率徵收契稅；及(2)對於個人購買家庭第二套改善性住房，面積為90平方米或以下者，則按1%的折減稅率徵收契稅，面積為90平方米以上者，則按2%的折減稅率徵收契稅。同時，該通知列明個人出售購買不足兩年的住房，全額徵收營業稅；個人出售購買兩年或以上的住房，則免徵營業稅。此外，該通知強調，若干營業稅優惠政策現時不適用於北京市、上海市、廣州市及深圳市。

附錄二

監管概覽

(五) 城鎮土地使用稅

根據國務院於1988年9月27日頒佈、於1988年11月1日實施並於2019年3月2日最新修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按相關土地的面積徵收。

(六) 房產稅

根據國務院於1986年9月15日頒佈及於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國房產稅暫行條例》及《中華人民共和國國務院令2008第546號》，就中國企業(不論為內資企業或外商投資企業)而言，房產稅按自有房產余值的1.2%稅率或房產租金收入的12%稅率計算繳納。

(七) 印花稅

根據國務院於1988年8月6日頒佈，於1988年10月1日實施並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，就房地產轉讓應納稅憑證而言，包括產權轉讓書據，印花稅稅率為所載金額的0.05%；就與權利、許可證照而言，包括房屋產權證及土地使用證，按件徵收人民幣5元的印花稅。《中華人民共和國印花稅法》於2021年6月10日發佈並應截至2022年7月1日起實行，而《中華人民共和國印花稅暫行條例》將自同日起作廢。根據《印花稅法》，自2022年7月1日起，包括產權轉讓文書在內的房地產轉讓應課稅文件，印花稅稅率維持為所載金額的0.05%，且對有關權利的許可證及證書不徵收印花稅。

(八) 城市維護建設稅及教育費附加

於2010年10月18日，國務院頒佈《國務院關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，恢復對外商投資企業、外國企業及外籍個人徵收附加稅，上述通知於2010年12月1日生效。外商投資企業、外國企業及個人的城市維護建設稅，納稅人所在地為市區的，稅率為7%；納稅人所在地為縣城或鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣城或鎮的，稅率為1%。外商投資企業、外國企業及個人的適用教育費附加按3%的比率徵收。

十一、外匯登記及外幣兌換

根據國務院於1996年1月29日頒佈及分別於1997年1月14日及2008年8月5日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》，境內機構、境內個人的外匯收入可以調回境內或者存放境外。經常項目外匯收入，可以按照國家有關規定及法規保留或者賣給經營結匯、售匯業務的金融機構。資本項目外匯收入保留或者賣給經營結匯、售匯業務的金融機構，應當經國家外匯管理局批准，但國家法規規定無需批准的除外。

根據國家外匯管理局於2014年7月4日頒佈並生效的《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》（「國家外匯管理局37號文」），(1)境內居民（含境內機構和境內居民個人）在以境內外合法資產或權益向境內居民為進行投融資而直接成立或間接控制的境外特殊目的公司出資之前，應當到所在地外匯管理局申請辦理登記手續；及(2)已登記境外特殊目的公司，在發生境內居民個人股東、名稱、經營期限、增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，也應當到所在地外匯管理局辦理登記手續。根據國家外匯管理局37號文，境內居民未按規定辦理相關外匯登記的，外匯管理局將對其進行處罰。根據於2015年2月13日頒佈並自2015年6月1日起生效的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》，上述登記由已經取得外匯管理局金融機構標識碼且在所在地外匯管理局開通資本項目信息系統的銀行直接辦理，外匯管理局應通過銀行對直接投資外匯登記實施間接監管。

十二、中國併購

根據商務部、國務院國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、工商總局、中國證監會及國家外匯管理局於2006年8月8日頒佈，商務部隨後於2009年6月22日修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》，規定了屬於外國投資者收購境內企業的情況。

附錄二

監管概覽

根據報告辦法，外國投資者直接或者間接在中國境內進行投資活動，應由外國投資者或者外商投資企業根據報告辦法向商務主管部門報送投資信息。外國投資者或者外商投資企業應當按照報告辦法規定通過提交初始報告、變更報告、註銷報告、年度報告等方式報送投資信息。外國投資者在中國境內設立外商投資企業，應於辦理外商投資企業設立登記時通過企業登記系統提交初始報告。外國投資者股權併購境內非外商投資企業，應在辦理被併購企業變更登記時通過企業登記系統提交初始報告。

根據商務部2008年頒佈的《外商投資准入管理指引手冊》的規定，已設立的外商投資企業中方向外方轉讓股權，不參照《關於外國投資者併購境內企業的規定》。不論中外方之間是否存在關聯關係，也不論外方是原有股東還是新進投資者。

下文為申報會計師國富浩華(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)編製以供載入本通函之報告全文。



國富浩華(香港)會計師事務所有限公司
Crowe (HK) CPA Limited
香港 銅鑼灣 禮頓道77號 禮頓中心9樓
9/F Leighton Centre,
77 Leighton Road,
Causeway Bay, Hong Kong

關於商水源盛房地產開發有限公司歷史財務資料的會計師報告

緒言

吾等就第III-4至III-60頁所載商水源盛房地產開發有限公司(「商水源盛」)及其附屬公司(統稱「商水源盛集團」)的歷史財務資料出具報告，該等資料包括商水源盛集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年及截至2021年4月30日止四個月(「相關期間」)的綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及商水源盛集團於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日的綜合財務狀況表以及主要會計政策概要及其他說明資料(統稱「歷史財務資料」)。載於第III-4至III-60頁的歷史財務資料為本報告之組成部分，該等資料已予編製以供載入天然乳品(新西蘭)控股有限公司(「本公司」)日期為[日期]的通函(「通函」)內，內容有關建議收購商水源盛100%股權(「建議收購事項」)。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

商水源盛董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料，並對董事認為為使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

申報會計師的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等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呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

的會計師報告」執行工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否存在重大錯誤陳述作出合理保證。

吾等的工作涉及執程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤導致歷史財務資料出現重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註2.1所載編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關內部監控，以設計適當程序，但目的並非對實體內部控制是否有效發表意見。吾等的工作亦包括評價董事所採用會計政策是否恰當及作出會計估計是否合理，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等所取得的憑證可充足及適當地為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2.1所載呈列基準真實而中肯反映商水源盛集團於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年4月30日的財務狀況以及商水源盛集團於各相關期間的財務表現及現金流量。

審閱中期比較財務資料

吾等已審閱商水源盛集團追加期間之比較財務資料，此等財務資料包括截至二零二零年四月三十日止四個月之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其他說明資料（「追加期間之比較財務資料」）。商水源盛董事負責根據歷史財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製及呈列追加期間之比較財務資料。吾等之責任是根據吾等之審閱，對追加期間之比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱聘用準則第2410號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照香港審計準則進行審核之範圍為小，故吾等無法保證吾等知悉在審核中可能發現之所有重大事

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

項。因此，吾等並不發表審核意見。根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就會計師報告而言，追加期間之比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2.1所載之編製基準編製。

根據聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例報告事宜

調整

於編製歷史財務資料時，並無就第III-4頁所界定的相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註12，其中說明商水源盛集團於相關期間並無派付任何股息。

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

鍾偉全

執業證書編號：P05444

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

一 歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

商水源盛集團於相關期間的綜合財務報表(作為歷史財務資料的基準)(「相關財務報表」)乃由國富浩華(香港)會計師事務所有限公司根據香港會計師公會所頒佈的香港審計準則進行審核。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列及除非另有說明外，全部價值均約整至最接近的千位數(人民幣千元)。

綜合損益及其他全面收入表

	附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益	6	181,678	482,753	485,495	22,736	193,728
銷售成本		<u>(144,362)</u>	<u>(385,111)</u>	<u>(332,016)</u>	<u>(10,523)</u>	<u>(146,365)</u>
毛利		37,316	97,642	153,479	12,213	47,363
其他收益淨額	6	3,529	5,623	5,652	2,126	586
投資物業的公平值收益／(虧損)						
淨額	15	51,208	54,204	29,669	(3,012)	7,002
銷售及分銷費用		(10,757)	(16,158)	(7,156)	(1,651)	(3,904)
一般及行政費用		(18,268)	(24,116)	(22,585)	(6,012)	(7,887)
融資成本	8	<u>(2,625)</u>	<u>(1,316)</u>	<u>(608)</u>	<u>(275)</u>	<u>(133)</u>
除所得稅前溢利	7	60,403	115,879	158,451	3,389	43,027
所得稅開支	11(a)	<u>(31,588)</u>	<u>(55,675)</u>	<u>(62,292)</u>	<u>(1,833)</u>	<u>(16,338)</u>
年內／期內溢利及全面收益總額		<u>28,815</u>	<u>60,204</u>	<u>96,159</u>	<u>1,556</u>	<u>26,689</u>

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

綜合財務狀況表

		於12月31日		於4月30日	
	附註	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	14	11,126	14,444	13,174	12,642
投資物業	15	367,012	460,951	495,552	502,850
使用權資產	16	6,317	4,865	3,258	2,742
		<u>384,455</u>	<u>480,260</u>	<u>511,984</u>	<u>518,234</u>
流動資產					
在建房地產	17	754,430	644,049	189,857	278,823
已完工待售房地產	18	192,993	196,975	534,222	387,561
貿易及其他應收款項	19	234,415	242,456	185,814	255,179
可收回稅項		13,681	5,900	—	—
受限制現金	20	—	1,648	12,559	14,521
已質押存款	20	13,382	13,767	14,183	14,176
銀行結餘	20	52,864	65,774	3,364	18,357
		<u>1,261,765</u>	<u>1,170,569</u>	<u>939,999</u>	<u>968,617</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	21	847,708	722,033	603,600	602,239
銀行及其他借款	23	18,986	22,530	25,565	382
合同負債	22	531,952	463,324	276,205	180,274
租賃負債	16	1,433	1,575	1,563	1,594
應付稅項		—	—	18,179	21,994
		<u>1,399,799</u>	<u>1,209,462</u>	<u>925,112</u>	<u>806,483</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(138,014)</u>	<u>(38,893)</u>	<u>14,887</u>	<u>162,134</u>
總資產減流動負債		<u>246,441</u>	<u>441,367</u>	<u>526,871</u>	<u>680,368</u>
非流動負債					
銀行及其他借款	23	12,333	28,320	2,755	2,626
租賃負債	16	5,479	4,310	2,747	2,156
遞延稅項負債	24	99,832	130,236	146,709	153,737
		<u>117,644</u>	<u>162,866</u>	<u>152,211</u>	<u>158,519</u>
淨資產		<u>128,797</u>	<u>278,501</u>	<u>374,660</u>	<u>521,849</u>
資本及儲備					
繳足股本	25	50,000	139,500	139,500	260,000
儲備		78,797	139,001	235,160	261,849
權益總額		<u>128,797</u>	<u>278,501</u>	<u>374,660</u>	<u>521,849</u>

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

商水源盛的財務狀況表

		於12月31日		於4月30日	
	附註	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備		11,126	14,444	13,174	12,642
投資物業		367,012	460,951	495,552	502,850
使用權資產		6,317	4,865	3,258	2,742
		<u>384,455</u>	<u>480,260</u>	<u>511,984</u>	<u>518,234</u>
流動資產					
在建房地產		754,430	644,049	128,304	215,738
已完工待售房地產		192,993	196,975	534,222	387,561
貿易及其他應收款項		234,415	242,456	115,640	101,945
可收回稅項		13,681	5,900	—	—
受限制現金		—	1,648	12,559	14,521
已質押存款		13,382	13,767	14,183	14,176
銀行結餘		52,864	65,774	3,318	18,291
		<u>1,261,765</u>	<u>1,170,569</u>	<u>808,226</u>	<u>752,232</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項		847,708	722,033	471,407	385,423
銀行及其他借款		18,986	22,530	25,565	382
合同負債		531,952	463,324	276,205	180,274
租賃負債		1,433	1,575	1,563	1,594
應付稅項		—	—	18,179	21,994
		<u>1,399,779</u>	<u>1,209,462</u>	<u>792,919</u>	<u>589,667</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(138,014)</u>	<u>(38,893)</u>	<u>15,307</u>	<u>162,565</u>
總資產減流動負債		<u>246,441</u>	<u>441,367</u>	<u>527,291</u>	<u>680,799</u>
非流動負債					
銀行及其他借款		12,333	28,320	2,755	2,626
租賃負債		5,479	4,310	2,747	2,156
遞延稅項負債		99,832	130,236	146,709	153,737
		<u>117,644</u>	<u>162,866</u>	<u>152,211</u>	<u>158,519</u>
淨資產		<u>128,797</u>	<u>278,501</u>	<u>375,080</u>	<u>522,280</u>
資本及儲備					
繳足股本	25	50,000	139,500	139,500	260,000
儲備		78,797	139,001	235,580	262,280
權益總額		<u>128,797</u>	<u>278,501</u>	<u>375,080</u>	<u>522,280</u>

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

綜合權益變動表

	繳足股本 人民幣千元 (附註25)	法定儲備 人民幣千元 (附註26)	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	50,000	—	49,982	99,982
年內溢利及全面收益總額	—	—	28,815	28,815
於2018年12月31日及 2019年1月1日	50,000	—	78,797	128,797
增加繳足股本	89,500	—	—	89,500
年內溢利及全面收益總額	—	—	60,204	60,204
於2019年12月31日及 2020年1月1日	139,500	—	139,001	278,501
年內溢利及全面收益總額	—	—	96,159	96,159
撥入法定儲備	—	3,328	(3,328)	—
於2020年12月31日及 2021年1月1日	139,500	3,328	231,832	374,660
增加繳足股本	120,500	—	—	120,500
期內溢利及全面收益總額	—	—	26,689	26,689
撥入法定儲備	—	2,669	(2,669)	—
於2021年4月30日	<u>260,000</u>	<u>5,997</u>	<u>255,852</u>	<u>521,849</u>
(未經審核)				
於2020年1月1日	139,500	—	139,001	278,501
期內溢利及全面收益總額	—	—	1,556	1,556
於2020年4月30日	<u>139,500</u>	<u>—</u>	<u>140,557</u>	<u>280,057</u>

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

綜合現金流量表

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元) (未經審核)	2021年 (人民幣千元)
經營活動的現金流量					
除所得稅前溢利	60,403	115,879	158,451	3,389	43,027
調整項目：					
折舊	2,633	3,174	3,200	1,088	1,048
融資成本	2,625	1,316	608	275	133
利息收入	(2,915)	(6,340)	(6,000)	(2,186)	(1,625)
投資物業的公平值(收益)/ 虧損淨額	(51,208)	(54,204)	(29,669)	3,012	(7,002)
出售投資物業的(收益)/虧損	(673)	32	491	—	—
貿易應收款項的(減值撥回)/ 虧損撥備	(33)	94	34	(2)	1,011
其他應收款項的虧損撥備/ (減值撥回)	121	591	(177)	62	28
營運資金變動前的經營活動現金流量	10,953	60,542	126,938	5,638	36,620
營運資金變動：					
在建房地產	(662,962)	(319,138)	(224,007)	(15,835)	(88,966)
已完工待售房地產	144,362	385,111	332,016	10,523	146,365
貿易及其他應收款項	67,800	18,552	(6,963)	2,310	13,846
受限制現金	—	(1,648)	(10,911)	(8,315)	(1,962)
已質押存款	(1,427)	(385)	(416)	(339)	7
貿易及其他應付款項	303,787	(19,675)	(106,783)	(79,963)	(1,361)
合同負債	420,033	(68,628)	(187,119)	70,792	(95,931)
經營活動所得/(所用)的現金	282,546	54,731	(77,245)	(15,189)	8,618
已付所得稅	(21,786)	(6,841)	(3,163)	(759)	(2,007)
已付土地增值稅	(9,794)	(5,674)	(3,788)	(1,099)	(1,547)
經營活動所得/(所用)的現金淨額	250,966	42,216	(84,196)	(17,047)	5,064
投資活動的現金流量					
已收利息	430	2,312	10,767	72	40
收購物業、廠房及設備款項	(44)	(4,656)	(323)	(7)	—
出售投資物業的所得款項	7,841	659	3,513	—	—
授予第三方之貸款	(2,441)	(21,000)	—	(434)	—
(墊款予股東)/來自股東的墊款	(215,794)	(11,225)	36,692	7,387	(84,606)
貸款予第三方償還	—	4,000	7,500	—	—
投資活動(所用)/所得的現金淨額	(210,008)	(29,910)	58,149	7,018	(84,566)

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

	截至12月31日止年度		截至4月30日止四個月			
	附註	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元) (未經審核)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
融資活動的現金流量						
銀行及其他借款所得款項	27	16,376	41,500	—	—	—
償還銀行及其他借款	27	(71,192)	(21,969)	(22,530)	(20,775)	(25,312)
股東注資		—	—	—	—	120,500
已付利息	27	(2,300)	(930)	(314)	(165)	(55)
租賃付款	27	(1,094)	(1,797)	(1,869)	(639)	(638)
(墊款予股東)/ 來自股東 的墊款	27	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
來自關聯公司的墊款/ (墊款予關聯公司)	27	32,000	(16,200)	(11,650)	(25,000)	—
融資活動(所用)/所得的現 金淨額		<u>(26,210)</u>	<u>604</u>	<u>(36,363)</u>	<u>(46,579)</u>	<u>94,495</u>
現金及現金等價物增加/(減 少)淨額		14,748	12,910	(62,410)	(56,608)	14,993
年初/期初現金及現金等價 物		<u>38,116</u>	<u>52,864</u>	<u>65,774</u>	<u>65,774</u>	<u>3,364</u>
年末/期末現金及現金等價 物		<u><u>52,864</u></u>	<u><u>65,774</u></u>	<u><u>3,364</u></u>	<u><u>9,166</u></u>	<u><u>18,357</u></u>

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

歷史財務資料附註

1. 公司資料

商水源盛乃於中華人民共和國（「中國」）註冊成立的有限公司。商水源盛的註冊辦事處及主要營業地點位於河南省周口市周商大道高速路口北50米融輝城。商水源盛及其附屬公司（「商水源盛集團」）主要從事於中國河南省周口市商水縣開發及銷售住宅及綜合用途房地產。

於重組（「重組」）開始前，商水源盛由楊效其先生及張瑞平先生（「控股股東」）控制。

商水源盛集團附屬公司詳情載列如下：

名稱	註冊成立及 經營地點	註冊成立/ 成立日期	實繳股本/註冊股本	所有者權益/投票權力/溢利分享 百分比				於本報告 日期	主要業務
				於12月31日		於2021年 4月30日			
				2018年	2019年	2020年	4月30日		
直接持有：									
周口港聯置業有限公司	中國	2019年11月6日	零/人民幣 10,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	房地產開發

* 由於該公司並無註冊任何正式英文名稱，故該公司英文名稱代表商水源盛董事為翻譯中文名稱所作的最大努力。

2.1 編製基準

歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公認會計原則編製而成。自2021年1月1日開始的會計期間生效的所有香港財務報告準則（包括香港財務報告準則第9號「金融工具」、香港財務報告準則第15號「來自客戶合同的收入」）及香港財務報告準則第16號「租賃」於整個相關期間已獲商水源盛於編製歷史財務資料時提早採納。

商水源盛集團為**[編纂]**進行重組，有關重組的詳情，請參閱本通函「商水源盛集團的歷史及重組」一節。

商水源盛集團現成員實體於重組前後由控股股東共同控制。因此，就本報告而言，歷史財務資料已透過應用合併會計準則以綜合基準編製，猶如重組已於相關期間期初完成。

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

2.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

由於以下於2021年4月30日已頒佈的香港財務報告準則尚未在自2021年1月1日開始的年度期間生效，因此於編製該等綜合財務報表時並未應用：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述 ⁴
香港財務報告準則第4號(修訂本)	延長暫時豁免應用香港財務報告準則第9號期限 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號	投資者及其聯營公司或合營企業之間的資產出售及注資 ³
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 ^{2, 5}
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 ²
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項 ¹
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約 — 履行合約的成本 ¹
香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號及香港會計準則第41號的修訂 ³

¹ 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效。

² 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效。

³ 尚未釐定強制生效日期，但可供採納。

⁴ 對收購日期為於2022年1月1日或之後開始的首個年度期間開始或之後之業務合併。

⁵ 由於在2020年10月頒佈香港財務報告準則第17號(修訂本)，香港財務報告準則第4號獲修訂以擴大暫時豁免，允許保險公司於2023年1月1日之前開始的年度期間應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號。

商水源盛集團正在評估初始應用該等新訂和經修訂香港財務報告準則的影響。目前為止，商水源盛集團認為該等準則不會對商水源盛集團的財務表現及財務狀況造成重大影響。

3. 重大會計政策

(a) 計量基準

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，誠如附註3(d)所詮釋，惟已按公平值計量的投資物業除外。

(b) 附屬公司

附屬公司為商水源盛集團直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。

當商水源盛集團通過參與被投資方的相關活動而承擔可變回報的風險或有權享有可變回報，並且有能力運用對被投資方的權力(即使是使商水源盛集團目前有能力主導被投資方的相關活動的現時權利)影響該等回報時，即取得控制權。

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

倘商水源盛集團直接或間接持有少於大多數的投票權或與被投資方擁有相似權利，則商水源盛集團在評估其對被投資方是否擁有權力時會考慮所有相關事實和情況，包括：

- (a) 與被投資方其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 商水源盛集團的投票權和潛在投票權。

倘事實與環境顯示於上述附屬公司之會計政策中三項元素有超過一項更改，商水源盛集團會重新評估對其投資是否有控制。一家附屬公司之擁有權權益發生變動（並未喪失控制權），則按權益交易列賬。

(c) 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備乃以成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及促使資產達至其擬定用途的營運狀況及地點的任何直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目開始投入運營後產生的開支（例如維修及保養）一般於產生開支期間自損益中扣除。若符合確認條件，大型檢查費用將於資產賬面值中撥充資本列作替換。倘需要定期更換物業、廠房及設備重大部分，則商水源盛集團確認該等部分為有特定可使用年期的個別資產及折舊。

折舊乃按各項物業、廠房及設備項目的估計可使用年期使用直線基準撇銷其成本至其剩餘價值計算。就此所採用的主要年率如下：

類別	估計可使用年期	估計剩餘價值
樓宇	20年	5%
機器	3至4年	5%
電子設備	3至8年	5%
傢俱及裝置	5年	5%
汽車	3至8年	5%

倘一項物業、廠房及設備項目的有關部分存在不同可使用年期，則該項目的成本將按合理基準於有關部分之間作出分配，而每部分則作獨立折舊處理。剩餘價值、可使用年期及折舊方法將至少在各報告期末進行檢討及調整（如適用）。

倘有跡象顯示出現減值或須就資產進行年度減值測試（合同資產及金融資產除外），則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值與其公平值減出售成本兩者之間的較高者計算，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生大致獨立於其他資產或資產類別的現金流入，在此情況下，可收回金額就資產所屬的現金產生單位而釐定。

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

物業、廠房及設備項目及任何已初始確認的重大部分在出售或在預計其使用或出售不會帶來未來經濟利益時終止確認。於資產終止確認的年度於損益中確認的出售或棄用的任何收益或虧損為相關資產的出售所得款項淨額與賬面值的差額。

(d) 投資物業

投資物業為就賺取租金收入及／或資本增值而並非用於生產或提供貨品或服務或出於行政目的或在日常業務中出售而持有的土地及樓宇權益(包括物業經營租賃項下租賃權益(在其他方面均符合投資物業的定義))。有關物業初始按成本(包括交易成本)計量。初始確認後，投資物業以公平值列賬，其反映各報告期末的市況。

投資物業公平值變動所產生的盈虧計入產生年度的損益。

報廢或出售投資物業的任何盈虧在報廢或出售年度的損益中確認。

就轉為自用物業或存貨的投資物業而言，用作日後入賬的推定物業成本為其更改用途之日的公平值。倘商水源盛集團佔用的物業由自用物業轉為投資物業，商水源盛集團根據香港會計準則第16號物業、廠房及設備將該物業入賬，直至更改用途之日為止，而該物業的賬面值與公平值於當日的任何差額入賬為重估，並於權益中的資產重估儲備中列賬。就存貨轉為投資物業，物業於該日的公平值與其先前的賬面值之間的任何差額於損益中確認。

轉撥至投資物業或自投資物業轉出

僅發生以下情形證實用途改變時，方轉撥至投資物業或自投資物業轉出：

- (a) 開始自用，從投資物業轉撥至自用物業；
- (b) 開始開發以作出售，從投資物業轉撥至存貨；
- (c) 自用結束，從自用物業轉撥至投資物業；或
- (d) 開始經營租賃予另一方，從存貨轉撥至投資物業。

(e) 在建房地產

在建房地產乃擬於完工後持作出售。

在建房地產乃按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬，成本包括土地成本、建築成本、借款成本、專業費用及該等房地產在開發期間直接應佔的其他成本。

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

在建房地產乃分類為流動資產，惟有關房地產將不會於正常營運週期變現則除外。於完工後，該等房地產轉撥至已完工待售房地產。

(f) 已完工待售房地產

已完工待售房地產乃按成本與可變現淨值的較低者於財務狀況表內列賬。成本乃根據未出售房地產佔土地及樓宇成本總額分配釐定。可變現淨值計及最終預期將變現的價格減去銷售該房地產時將產生的估計成本。

(g) 分配房地產開發成本

土地成本根據彼等相應可出售建築面積（「建築面積」）佔可出售總建築面積的比例分配至各單位。單位相關建築成本按個別情況識別及分配。一般建築成本按與土地成本相若的方式根據可售建築面積分配。

(h) 租賃

商水源盛集團作為承租人

使用權資產

商水源盛集團於租賃開始日期（即相關資產可供使用當日）確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債任何重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已產生的初始直接成本，以及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取的租賃優惠。除非商水源盛集團合理確定在租賃期末時取得租賃資產的擁有權，否則已確認的使用權資產在其估計可使用年期及租賃期內（以較短者為準）按直線法計提折舊。使用權資產可能會出現減值。

租賃負債

於租賃開始日期，商水源盛集團確認以租賃期內將予支付的租賃付款現值計量的租賃負債。租賃付款包括固定付款（包括實質固定付款）減去任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款，以及預期在剩餘價值擔保下支付的金額。租賃付款亦包括商水源盛集團合理地肯定行使的購買選擇權的行使價，及如果租賃期反映了商水源盛集團行使終止選擇權，則終止租賃而需支付的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款將於觸發付款的事件或條件發生期間確認為開支。

在計算租賃付款的現值時，如果租賃中所隱含的利率不易確定，則商水源盛集團在租賃開始日期使用累計的借款利率。在開始日期之後，租賃負債的金額將會增加以反映利息的增加，並減少以反映已支付的租賃付款。此外，如有修改、租賃期改變、實質固定租賃付款的變化或購買相關資產的評估的變更，租賃負債的賬面值將重新計量。

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

商水源盛集團作為出租人

當商水源盛集團作為出租人時，在租賃開始時(或存在租賃修改時)將其每個租賃分類為經營租賃或融資租賃。

倘商水源盛集團並未轉移資產擁有權的絕大部份風險及附帶利益的租賃，均分類為經營租賃。如同包含租賃和非租賃部份，則商水源盛集團按相對獨立售價基準將合同代價分配至各個部份。租金收入於租期按直線法入賬並由於其經營性質於損益內計入收益。磋商及安排經營租賃所產生最初直接成本會加入租賃資產賬面值，並按與租金收入相同的基準於租賃期內確認。或然租金於賺取期間確認為收益。

轉移相關資產擁有權的絕大部份風險及附帶利益予承租人的租賃，均作為融資租賃入賬。

(i) 非金融資產減值

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映當前市場對貨幣時間價值的評估及資產特定風險的稅前折現率折現至其現值。減值虧損於產生期間於損益內計入與減值資產功能一致的該等開支類別中。

於各相關期間末會就是否有任何跡象顯示先前確認的減值虧損不再存在或已可能減少作出評估。倘存有一種該等跡象，便估計可收回金額。除商譽外，僅於釐定資產的可收回金額所使用的估計出現變動時，先前確認的資產減值虧損方予以撥回，但估計的可收回金額不得高於過往年度並無就該資產確認任何減值虧損所釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回於產生期間計入損益內。

於出售存貨時，有關存貨的賬面值於相關收益獲確認的期間確認為開支。存貨撇減至可變現淨值的金額及一切存貨虧損均於撇減或虧損產生期間確認為開支。於撥回發生期間，撥回任何撇減存貨的金額會確認為作為開支扣減存貨金額。

(j) 金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類，其後按攤銷成本計量，並按公平值計入損益。

金融資產於初始確認時的分類乃視乎該等金融資產的合同現金流量特點及商水源盛集團管理該等金融資產的業務模式而定。除並不包含重大融資部分或商水源盛集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項，商水源盛集團初始以公平值加上(倘金融資產並非按公平值計入損益)交易成本計量金融資產。

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

為使金融資產按攤銷成本進行分類及計量，需產生僅就未償還本金額支付本金及利息（「SPPI」）的現金流量。該評估稱為SPPI測試，並於工具層面執行。

商水源盛集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。該業務模式確定現金流量是否將來自收取合同現金流量、出售金融資產或兩者兼有。購買或出售須於市場規則或慣例所設定的時間範圍內交付資產的金融資產（定期交易）於交易日（即商水源盛集團承諾購買或出售資產的日期）確認。

後續計量

就後續計量而言，金融資產被劃分為兩類：

- 按攤銷成本列賬的金融資產（債務工具）
- 按公平值計入損益的金融資產

按攤銷成本列賬的金融資產（債務工具）

該類別與商水源盛集團最為相關。倘滿足以下兩個條件，商水源盛集團將按攤銷成本計量金融資產：

- (a) 於旨在持有金融資產以收取合同現金流量的業務模式中持有的金融資產；及
- (b) 金融資產的合同條款於特定日期產生的現金流量純粹為未償還本金支付本金及利息。

按攤銷成本列賬的金融資產其後使用實際利率（「實際利率」）法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

商水源盛集團按攤銷成本列賬的金融資產包括包含於貿易及其他應收款項的金融資產。

所有已確認的金融資產，視乎金融資產的分類，其後全面按攤銷成本或公平值進行計量。

按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產，於初始確認時指定按公平值計入損益的金融資產，或強制要求按公平值計量的金融資產。倘為於近期用作出售或購回而收購金融資產，則該等金融資產分類為持作買賣。衍生工具（包括獨立嵌入式衍生工具）亦分類為持作買賣，惟該等衍生工具被指定為有效對沖工具則除外。其現金流量並非純粹支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式如何，均按公平值計入損益分類及計量。儘管如上文所述訂有債務工具可按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益（「其他全面收益」）分類的準則，但於初始確認時，倘能夠消除或顯著減少會計錯配，則債務工具可指定為按公平值計入損益。

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

按公平值計入損益的金融資產按公平值於財務狀況表列賬，而公平值變動淨額於損益中確認。

減值

商水源盛集團確認對並非按公平值計入損益的所有債務工具預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合同到期的合同現金流量與商水源盛集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合同條款的其他信貸提升措施。

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初步確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損提供予由未來十二個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損（十二個月預期信貸虧損）。就自初步確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備（整個存續的預期信貸虧損）。

對於貿易應收款項及合同資產，商水源盛集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。因此，商水源盛集團並無追蹤信貸風險的變動，而是根據各報告日期的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。商水源盛集團已根據其過往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並按債務人特定的前瞻性因素及經濟環境作出調整。

抵銷金融工具

倘目前有合法可強制執行權利抵銷已確認的金額，且有意按淨額基準支付或同時將資產變現及結算負債，則抵銷金融資產及金融負債，而其淨額須列於財務狀況表內。

(k) 終止確認金融資產

金融資產（或如適用，金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分）主要於以下情況終止確認（即從商水源盛集團的財務狀況表刪除）：

- 自資產收取現金流量的權利已經屆滿；或
- 商水源盛集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利或已承擔責任根據「轉讓」安排在並無重大延誤下將收取的現金流量全數支付予第三方；及(a)商水源盛集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b)商水源盛集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓該資產的控制權。

當商水源盛集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利或已訂立轉讓安排，其會評估有否保留資產所有權的風險及回報，以及其程度。當商水源盛集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報及並無轉讓該資產的控制權，商水源盛集團以商水源盛集團持續參與程度為限繼續確認所轉讓資產。在此情況下，商水源盛集團亦確認相關負債。經轉讓資產及相關負債乃按反映商水源盛集團已保留的權利及責任為基準計量。

持續參與乃以被轉讓資產作出的一項保證的形式出現，並以該項資產的原賬面值及商水源盛集團或須償還的代價數額上限(以較低者為準)計算。

(l) 金融負債

初始確認及計量

金融負債當且僅當商水源盛集團成為金融工具合同條文的訂約方時方予以確認。商水源盛集團於初步確認時釐定其金融負債的分類。金融負債於初步確認時被分類為貸款及借款(如適用)。

初步確認所有金融負債時，乃以公平值及(倘屬並非按公平值計入損益的金融負債)扣除直接應佔交易成本計量。

商水源盛集團的金融負債包括貿易及其他應付款項以及計息借款。

後續計量

於初步確認後，並非按公平值計入損益列賬的金融負債隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。當負債終止確認及進行攤銷程序時，其收益及虧損於損益內確認。

(i) 貸款及借款

於初步確認後，計息貸款及借款隨後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認及按實際利率進行攤銷程序時，其收益及虧損於損益內確認。

攤銷成本於考慮任何收購折讓或溢價以及屬於實際利率組成部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益內的融資成本。

(ii) 財務擔保合同

商水源盛集團發行的財務擔保合同為要求作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致的損失的合同。財務擔保合同初步按公平值確認為一項負債，並就發行擔保直接產生的交易成本作出調整。於初步確認後，商水源盛集團按以下兩者的較高者計量財務擔保合同：(i)報告期末的現有責任所須開支的最佳估計金額；及(ii)初步確認的金額減(如適用)累計攤銷。

(m) 終止確認金融負債

當負債項目下的責任被解除或取消或屆滿，金融負債須予終止確認。

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

如現有金融負債由同一放債人以幾乎完全不同條款的負債所取代，或現有負債的條款實質上幾乎已完全修訂，此類取代或修訂將被視為終止確認原有負債及確認新負債處理，而有關賬面值的差額須於損益確認。

(n) 合同資產及合同負債

當商水源盛集團於可無條件取得合同中所載付款條款項下的代價前確認收益(見附註3(u))，則確認合同資產。合同資產根據附註3(j)所載政策就預期信貸虧損進行評估，並當有無條件權利收取代價時重新分類為應收款項(見附註3(o))。

當客戶於商水源盛集團確認相關收益前支付代價，則確認合同負債(見附註3(u))。倘商水源盛集團有無條件權利於商水源盛集團確認相關收益前收取代價，亦會確認合同負債。在此情況下，亦會確認相應應收款項(見附註3(o))。

就與客戶的單一合同而言，呈列合同資產淨值或合同負債淨額。就多份合同而言，不相關合同的合同資產及合同負債不會按淨額基準呈列。

當合同包括重大融資成分，合同結餘包括根據實際利率法應計的利息(見附註3(u))。

(o) 貿易及其他應收款項

當商水源盛集團無條件收取代價時確認應收款項。如果只需要經過一段時間就能支付代價，則收取代價的權利是無條件的。其使用實際利率法按攤銷成本減去預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備計量。

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有預期現金差額的現值(即根據合同應付予商水源盛集團的現金流量與商水源盛集團預期收取的現金流量之間的差額)計量。

於計量預期信貸虧損時，商水源盛集團考慮合理及有理據而無需付出不必要成本或努力即可獲得的資料。該等資料包括過往事件、當前狀況及未來經濟狀況預測等資料。

預期信貸虧損基於下列其中一個基準計量：

- 12個月的預期信貸虧損：預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致的損失；及
- 全期預期信貸虧損：預期該等採用預期信貸虧損模式的項目於整個存續期內所有可能發生的違約事件導致的損失。

其他應收款項的減值按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，惟取決於信貸風險自初步確認起是否有顯著增加。倘應收款項的信貸風險自初步確認起有顯著增加，則減值按全期預期信貸虧損計量。

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

於評估應收款項信貸風險是否自初步確認後顯著增加時，商水源盛集團將於報告日期評估的應收款項的違約風險與初步確認日期評估的風險進行比較。在進行此重新評估時，商水源盛集團認為，當(i)借款人不可能在商水源盛集團無追索權(例如：實現擔保)(如持有)下向商水源盛集團悉數支付其信貸義務；或(ii)金融資產逾期一年時即發生違約風險。商水源盛集團考慮合理可靠的定量及定性資料，包括歷史經驗及在無須付出過多成本或努力下即可獲得的前瞻性資料。

根據應收款項的性質，信貸風險顯著增加的評估按單項項目或組合基準進行。當評估以組合基準進行時，會按照應收款項的共同信貸風險特徵(例如過期狀態及信貸風險評級)歸類。

預期信貸虧損在每個報告日期重新計量，以反映自初步確認後應收款項信貸風險的變化。預期信貸虧損金額的任何變化均在損益中確認為減值收益或虧損。商水源盛集團確認所有應收款項的減值收益或虧損時，會透過虧損撥備賬對其賬面值進行相應調整。

於各報告日期，商水源盛集團評估金融資產是否出現信貸減值。倘有可觀察到的證據表明債務人存在重大困難，則該金融資產被視為信貸減值。

若日後回收不可實現時，應收款項的賬面總值將(部分或全部)撤銷。該情況通常出現在公司確定債務人並無資產或收入來源可產生足夠現金流量以償還撤銷金額。

過往撤銷資產的後續回收於回收期間於損益確認為減值撥回。

(p) 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、於銀行及其他財務機構的活期存款，以及可以隨時兌換成已知數額現金及並無重大價值變動風險的短期高度流通投資，且一般於由購入日期起計三個月內到期。銀行透支按要求償還，並組成商水源盛集團現金管理的一部分，亦包括在現金及現金等價物內。

(q) 撥備及或然負債

當商水源盛集團因過往事件須負上法定或推定責任，並須作出經濟利益流出以履行責任及流出額可予可靠估計時，會確認撥備。倘貨幣的時間價值重大，撥備將按履行責任的預計開支的現值列賬。

倘毋須作出經濟利益流出或該數額未能可靠估計，則該責任將披露為或然負債，除非作出經濟利益流出的機會極微。僅以發生或無發生一件或多件日後事件確定是否存在的可能責任，亦會披露為或然負債，除非作出經濟利益流出的機會極微。

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

(r) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項按公平值初始確認。除根據附註3(l)(ii)及3(q)計量的財務擔保負債外，貿易及其他應付款項其後則按攤銷成本列賬，倘若貼現影響輕微，則按成本列賬。

(s) 僱員福利

(i) 短期僱員福利

按產生的金額或按適用基準及利率計量的薪酬、僱員工資或薪金、獎金、社保供款(例如醫保、工傷保險、生育保險及住房保險)，於僱員提供服務的期間確認為負債，並按適當情況從損益中相應扣除或計入資產成本內。

(ii) 定額供款計劃

根據中華人民共和國相關法律法規，商水源盛集團參與由政府機構設立和管理的社保系統內的定額供款基本養老保險。商水源盛集團根據政府指定的適用基準和利率對基本養老保險計劃作出供款。當僱員提供相關服務時，基本養老保險供款確認為資產成本的一部分，或從損益中扣除。

(t) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動於損益中確認，但倘與於其他全面收入或直接於權益中確認的項目有關，則有關稅項金額分別於其他全面收入或直接於權益中確認。

即期稅項指年內就應課稅收入按報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算的預期應納稅款，以及就以往期間的應納稅款作出的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別自可扣稅與應課稅之間的暫時差異(即就財務報告而言的資產及負債賬面值與其稅基之間的差額)產生。遞延稅項資產亦自未動用稅項虧損及未動用稅收抵免產生。

除若干有限的例外情況差異外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產(以很可能獲得未來應課稅溢利以與可動用資產相抵銷的金額為限)均會被確認。可用以支持確認可扣暫時差異所產生的遞延稅項資產的未來應課稅溢利，包括因撥回現有應課稅暫時差異而產生的金額，惟有關差異涉及同一稅務機關及同一課稅實體，並預期於可扣暫時差異預計撥回的同一期間或於遞延稅項資產所產生的稅項虧損可向後期或前期結轉的期間撥回。於釐定現有應課稅暫時差異是否支持確認可扣暫時差異及抵免所產生的遞延稅項資產時，會採用同一準則，即若有關差異涉及同一稅務機關及同一課稅實體，並預期於動用稅項虧損或抵免期間撥回，則計及有關差異。

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況指初始確認資產或負債產生的暫時差異(既不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利(倘其並非業務合併的一部分))，以及與於附屬公司的投資相關的暫時差異，惟就應課稅差異而言，商水源盛集團控制撥回時間且該等差異在可預見的未來很可能不會撥回，或就可扣稅差異而言，惟其在未來很可能撥回則除外。

已確認的遞延稅項金額採用於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率，按照資產及負債賬面值的預期變現或結算方式計量。遞延稅項資產及負債均不折現。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末檢討，倘不再可能獲得足夠的應課稅溢利以動用相關稅項利益，該遞延稅項資產的賬面值便會作出削減。如可能獲得足夠的應課稅溢利，則撥回任何有關削減。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘及其變動分開呈列，且不予抵銷。倘商水源盛集團有權依法強制執行即期稅項資產與即期稅項負債的抵銷，且符合以下額外條件，則即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，遞延稅項資產則與遞延稅項負債抵銷：

- (i) 就即期稅項資產及負債而言，商水源盛集團計劃按淨額基準結算，或同時變現資產及結算負債；或
- (ii) 就遞延稅項資產及負債而言，如其涉及由同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅：
 - 同一課稅實體；或
 - 不同的課稅實體(計劃於日後預期結算大額遞延稅項負債或收回大額遞延稅項資產的各期間，按淨額基準變現即期稅項資產及結算即期稅項負債，或同時變現及結算)。

(u) 收益確認

確認收益以描述向客戶轉讓承諾貨品或服務的金額應為能反映商水源盛集團預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。具體而言，商水源盛集團採用確認收益的五步法。

- 第一步： 識別與客戶訂立的合同
- 第二步： 識別合同中的履約責任
- 第三步： 釐定交易價
- 第四步： 將交易價分配至合同中的履約責任
- 第五步： 於該實體達成履約責任時(或就此)確認收益

商水源盛集團於達成履約責任(即與特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉移予客戶)時(或就此)確認收益。

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

資產控制權可在一段時間內或於某一時間點轉移。資產控制權會在一段時間內轉移，倘：

- (i) 商水源盛集團履約過程中，客戶同時收到及享用商水源盛集團履約所帶來的利益；
- (ii) 商水源盛集團履約過程中，創建或加強一項於資產（如在建工程）被創造或增強時客戶控制的資產；或
- (iii) 商水源盛集團履約並未創建一項可被商水源盛集團用於替代用途的資產，且商水源盛集團具有就迄今為止已完成的履約部分收取款項的可強制執行權利。

倘資產控制權隨時間轉移，則收益乃按在整個合同期間經參考已完成履約責任的進度予以確認。否則，收益於客戶取得資產或服務控制權的該時間點予以確認。商水源盛集團按以下方式確認收益。

(i) 銷售房地產

於資產控制權轉移至客戶時確認收入。視乎合同條款及該合同的適用法例，資產控制權可在一段時間內或某一時間點轉移。倘商水源盛集團在履約過程中滿足下列各項，則資產控制權隨時間轉移：

- 商水源盛集團履約所帶來的所有利益由客戶同時接收並消耗；或
- 商水源盛集團履約時創建及強化由客戶控制的資產；或
- 並無創建一項對商水源盛集團具可替代用途的資產，且商水源盛集團就迄今為止已完成的履約有可強制執行的支付權利

倘資產控制權隨時間轉移，則收益乃按在整個合同期間經參考已完成履約責任的進度予以確認。否則，收益於客戶取得資產控制權的該時間點予以確認。

完成履約責任的進度的計量乃基於商水源盛集團為完成履約責任而產生的支出或投入，並參考截至報告期末產生的合同成本佔各項合同估計總成本的比例。

對於房地產的控制權於時間點轉移的房地產開發和銷售合同，於客戶獲得已落成房地產實際管有權或法定產權及商水源盛集團擁有獲得付款的現時權利及很可能收取代價時確認收益。

於釐定交易價格時，倘存在重大融資成分，商水源盛集團將會調整代價的承諾金額。

(ii) 租金收入

租金收入於租賃期間按時間比例基準確認。

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

(iii) 利息收入

利息收入按應計基準以實際利率法透過採用將金融工具的估計未來所收現金在預計可使用年期内貼現至金融資產賬面值淨值的利率予以確認。

(v) 借款成本

直接歸屬於收購、建造或生產資產的借款成本(其必然需要相當長的一段時間才能達到其預定用途或出售)被資本化為該資產成本的一部分。其他借款成本於產生期間支銷。

作為合資格資產成本的一部分，借款成本資本化開始於資產支出產生、產生借款成本以及令資產達到擬定用途或出售所需的活動。當令合資格資產達到擬定用途或出售所需的絕大部分活動中斷或完成時，借款成本的資本化將暫停或終止。

(x) 關聯方

任何一方如屬以下情況，即被視為商水源盛集團的關聯方：

(a) 該人士為個人或與該個人關係密切的家庭成員，且該個人

- (i) 控制或共同控制商水源盛集團；
- (ii) 對商水源盛集團有重大影響力；或
- (iii) 為商水源盛集團或商水源盛集團母公司的主要管理層成員；

或

(b) 該人士為適用以下任何情況的實體：

- (i) 該實體與商水源盛集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體(或其他實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合資企業；
- (iii) 該實體與商水源盛集團為同一第三方的合資企業；
- (iv) 一實體為第三方實體的合資企業，而其他實體為第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為商水源盛集團或與商水源盛集團有關連的實體就僱員利益設立的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員；及

(viii) 該實體或其所屬集團的成員公司向商水源盛集團或商水源盛集團的母公司提供主要管理人員服務。

關係密切的家庭成員是指在處理該實體相關事宜的過程中可能影響該個人士或被其影響的家庭成員。

4. 重大會計判斷及估計

編製商水源盛集團財務報表要求管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響收益、開支、資產及負債的報告金額及其相關披露以及或然負債的披露。而該等假設及估計的不確定性所導致的結果可能造成於未來對受影響的資產或負債的賬面值進行重大調整。

判斷

於應用商水源盛集團的會計政策過程中，管理層已作出以下對於財務報表確認金額造成最主要影響的判斷，惟該等涉及估計的判斷則除外：

經營租賃承擔 — 商水源盛集團作為出租人

商水源盛集團已就其投資物業組合訂立商用物業租賃。根據對有關安排條款及條件的評估，商水源盛集團已釐定其保留該等房地產所有權的絕大部分風險及回報，並以經營租賃入賬。

投資物業及已完工待售房地產之間的分類

商水源盛集團會釐定一項物業是否合資格作為投資物業，並已制定作出該判斷的標準。投資物業為持作賺取租金或作資本增值或同時作以上用途的物業。因此，商水源盛集團會衡量物業所產生現金流量是否基本上獨立於商水源盛集團持有的其他資產。某些物業包括持作賺取租金或作資本增值亦包括持作生產或提供貨品或服務或作行政用途的另一部分。倘該等部分不能獨立出售，則僅於持作生產或提供貨品或服務或作行政用途的部分並不重大時，該物業方會視為投資物業。該集團會根據個別物業作出判斷，以釐定配套服務是否重大以致其不合資格歸類為投資物業。

估計不確定因素

下文披露關於未来的主要假設及於各報告期間結束時存在的估計不確定因素(可能導致下個財政年度資產及負債賬面值須作出重大調整的重大風險)的其他主要來源：

在建房地產及已完工待售房地產的撥備

商水源盛集團的在建房地產及已完工待售房地產按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。商水源盛集團根據其過往經驗及有關房地產的性質，基於現行市況估計售價、在建房地產完工成本及銷售房地產產生的成本。

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

倘若完工成本增加，或售價淨額減少，則可變現淨值會減少，並可能因而導致須就在建房地產及已完工待售房地產作出撥備。該撥備須運用判斷及估計。在預期與原有估計有差異時，將於該估計有改變的期間對房地產的賬面值及撥備作出相應調整。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)

商水源盛集團須繳納中國的企業所得稅。由於有關所得稅的若干事宜尚未被地方稅務局確認，於釐定所作出的所得稅撥備時以目前有效的稅務法律、法規及其他有關政策作為客觀估計及判斷的基準。倘最終稅款數額有別於原本記錄的數額，差異會在所發生的期間影響所得稅及稅項撥備。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

商水源盛集團須繳納中國的土地增值稅。土地增值稅撥備乃基於管理層對中國相關稅務法律及法規所載規定的理解所作最佳估計計提。實際的土地增值稅負債須待房地產開發項目完工後由稅務機關釐定。商水源盛集團尚未就其若干房地產開發項目與稅務機關最終確定土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步入賬的金額不同，而任何差額會影響差額變現期間的土地增值稅開支及相關撥備。

投資物業公平值估計

按公平值列賬的投資物業乃根據獨立專業估值師提供的評估市場價值於各報告日期進行重估。該等估值乃基於若干假設作出，存在不確定性並可能與實際結果產生巨大差異。於作出估算時，商水源盛集團考慮類似房地產於活躍市場的現價資料，並使用主要基於各報告期間末的市況的假設。

貿易及其他應收款項減值

商水源盛集團根據對違約風險及預期虧損率的假設作出應收款項撥備。商水源盛集團於各報告期末根據其過往歷史、現時市況及前瞻估計在作出該等假設及選擇減值計算的輸入值時使用判斷。

遞延稅項資產

所有可抵扣暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉於可能獲得應課稅溢利抵銷有關可抵扣暫時差額、未動用稅項抵免及可動用的未動用稅項虧損結轉的情況下，可確認為遞延稅項資產。釐定可予確認的遞延稅項資產的金額時，管理層須根據可能的時間差安排、未來應課稅溢利水平連同未來稅項計劃策略作出重大判斷。進一步詳情載於財務報表附註24。

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

5. 經營分部資料

就管理而言，商水源盛集團根據其提供的產品及服務劃分業務部門，有以下兩個可報告經營分部：

- (i) 房地產開發 — 住宅房地產及其配套商業及綜合用途房地產的開發及銷售；及
- (ii) 房地產投資 — 出租商水源盛集團開發並持有或收購作投資用途的房地產。

管理層單獨監控商水源盛集團經營分部的業績，以對資源分配及表現評估作出決策。分部表現乃根據可報告分部業績(即相關分部的毛利)進行評估。

就評估分部表現及分配資源而言，商水源盛集團的高級行政管理人員按下列基準監督各可報告分部應佔的業績：

收益及開支乃參照該等分部產生的銷售額及該等分部錄得的開支或因該等分部應佔的資產折舊而產生者，分配至可報告分部。用於報告分部的計算方法為毛利。

就截至2018年、2019年及2020年12月31日止各年度以及截至2021年4月30日止四個月之資源分配及評估分部表現而言，向商水源盛之多數高級行政管理人員提供有關商水源盛集團的可報告分部之資料。

<u>截至2021年4月30日止四個月</u>	<u>房地產開發</u>	<u>房地產投資</u>	<u>總計</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收益：			
出售予外部客戶	189,693	4,035	193,728
分部業績	43,328	4,035	47,363
對賬：			
未分配其他收入淨額			586
投資物業公平值收益淨額			7,002
未分配企業開支			(11,791)
融資成本			(133)
除所得稅前溢利			<u>43,027</u>
分部資產	678,007	505,592	1,183,599
對賬：			
企業及其他未分配資產			<u>303,252</u>
總資產			<u>1,486,851</u>
分部負債	529,326	13,139	542,465
對賬：			
企業及其他未分配負債			<u>422,537</u>
總負債			<u>965,002</u>

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

截至2020年4月30日止四個月	房地產開發 人民幣千元 (未經審核)	房地產投資 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收益：			
出售予外部客戶	19,219	3,517	22,736
分部業績	8,696	3,517	12,213
對賬：			
未分配其他收入淨額			2,126
投資物業公平值虧損淨額			(3,012)
未分配企業開支			(7,663)
融資成本			<u>(275)</u>
除所得稅前溢利			<u>3,389</u>
分部資產	853,983	462,439	1,316,422
對賬：			
企業及其他未分配資產			<u>275,586</u>
總資產			<u>1,592,008</u>
分部負債	935,133	13,636	948,769
對賬：			
企業及其他未分配負債			<u>363,182</u>
總負債			<u>1,311,951</u>
截至2020年12月31日止年度	房地產開發 人民幣千元	房地產投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益：			
出售予外部客戶	474,919	10,576	485,495
分部業績	142,903	10,576	153,479
對賬：			
未分配其他收入淨額			5,652
投資物業公平值收益淨額			29,669
未分配企業開支			(29,741)
融資成本			<u>(608)</u>
除所得稅前溢利			<u>158,451</u>
分部資產	743,962	498,810	1,242,772
對賬：			
企業及其他未分配資產			<u>209,211</u>
總資產			<u>1,451,983</u>
分部負債	659,244	15,703	674,947
對賬：			
企業及其他未分配負債			<u>402,376</u>
總負債			<u>1,077,323</u>

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

截至2019年12月31日止年度	房地產開發 人民幣千元	房地產投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益：			
出售予外部客戶	473,775	8,978	482,753
分部業績	88,664	8,978	97,642
對賬：			
未分配其他收入淨額			5,623
投資物業公平值收益淨額			54,204
未分配企業開支			(40,274)
融資成本			<u>(1,316)</u>
除所得稅前溢利			<u>115,879</u>
分部資產	852,052	465,816	1,317,868
對賬：			
企業及其他未分配資產			<u>332,961</u>
總資產			<u>1,650,829</u>
分部負債	974,137	14,602	988,739
對賬：			
企業及其他未分配負債			<u>383,589</u>
總負債			<u>1,372,328</u>
截至2018年12月31日止年度	房地產開發 人民幣千元	房地產投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益：			
出售予外部客戶	176,239	5,439	181,678
分部業績	31,877	5,439	37,316
對賬：			
未分配其他收入淨額			3,529
投資物業公平值收益淨額			51,208
未分配企業開支			(29,025)
融資成本			<u>(2,625)</u>
除所得稅前溢利			<u>60,403</u>
分部資產	966,843	373,329	1,340,172
對賬：			
企業及其他未分配資產			<u>306,048</u>
總資產			<u>1,646,220</u>
分部負債	1,033,820	13,328	1,047,148
對賬：			
企業及其他未分配負債			<u>470,275</u>
總負債			<u>1,517,423</u>

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

地區資料

由於商水源盛集團來自外部客戶的收益僅來自其於中國內地的經營所得且商水源盛集團並無非流動資產位於中國內地境外，故並無呈列地區資料。

有關主要客戶的資料

於各相關期間，對單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售並無佔商水源盛集團收益的10%或以上。

6. 收益及其他收入淨額

對收益的分析如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
客戶合約收益					
房地產銷售	176,239	473,775	474,919	19,219	189,693
其它來源收益					
租金收入	5,439	8,978	10,576	3,517	4,035
	<u>181,678</u>	<u>482,753</u>	<u>485,495</u>	<u>22,736</u>	<u>193,728</u>
於某一時間點確認的					
客戶合約收益	<u>176,239</u>	<u>473,775</u>	<u>474,919</u>	<u>19,219</u>	<u>189,693</u>

對其他收入淨額的分析如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
銀行利息收入	430	182	187	72	40
貸款利息收入	2,485	6,158	5,813	2,114	1,585
出售投資物業收益／(虧損)					
淨額	673	(32)	(491)	—	—
貿易應收款項減值撥回／ (虧損撥備)	33	(94)	(34)	2	(1,011)
其他應收款項(虧損撥備)／ 減值撥回	(121)	(591)	177	(62)	(28)
其他	29	—	—	—	—
	<u>3,529</u>	<u>5,623</u>	<u>5,652</u>	<u>2,126</u>	<u>586</u>

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

7. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利經扣除／(計入)以下各項後達致：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
物業、廠房及設備折舊	1,269	1,338	1,593	537	532
使用權資產折舊	1,364	1,836	1,607	551	516
已出售存貨成本 (附註18)	144,362	385,111	332,016	10,523	146,365
薪金、工資及其他福利	8,522	7,950	7,425	2,411	2,438
定額供款退休計劃的供款	214	463	268	107	184
員工成本(包括董事薪酬)	8,736	8,413	7,693	2,518	2,622
租金收入	(5,439)	(8,978)	(10,576)	(3,517)	(4,035)
短期租賃項下最低租賃付款	7	7	7	2	2

8. 融資成本

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
其他貸款利息	2,300	930	314	165	55
租賃利息 (附註16)	325	386	294	110	78
銀行及其他借款利息	36,963	14,490	19,696	6,838	5,344
減：資本化利息	(36,963)	(14,490)	(19,696)	(6,838)	(5,344)
	2,625	1,316	608	275	133

9. 董事薪酬

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
袍金	—	—	—	—	—
薪金及其他福利	258	240	230	70	80
定額供款退休計劃的供款	16	22	12	4	8
	274	262	242	74	88

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

	截至2018年12月31日止年度			總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金及其他福利 人民幣千元	定額供款退休計劃的供款 人民幣千元	
執行董事				
楊效其(主席)	—	129	8	137
張瑞平	—	129	8	137
	—	258	16	274
	截至2019年12月31日止年度			總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金及其他福利 人民幣千元	定額供款退休計劃的供款 人民幣千元	
執行董事				
楊效其(主席)	—	120	11	131
張瑞平	—	120	11	131
	—	240	22	262
	截至2020年12月31日止年度			總計 人民幣
	袍金 人民幣	薪金及其他福利 人民幣	定額供款退休計劃的供款 人民幣	
執行董事				
楊效其(主席)	—	115	6	121
張瑞平	—	115	6	121
	—	230	12	242
	截至2020年4月30日止四個月(未經審核)			總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金及其他福利 人民幣千元	定額供款退休計劃的供款 人民幣千元	
執行董事				
楊效其(主席)	—	35	2	37
張瑞平	—	35	2	37
	—	70	4	74

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

	截至2021年4月30日止四個月			總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	定額供款退休 計劃的供款 人民幣千元	
執行董事				
楊效其 (主席)	—	40	4	44
張瑞平	—	40	4	44
	<u>—</u>	<u>80</u>	<u>8</u>	<u>88</u>

於相關期間內概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

10. 五名最高薪酬人士

截至2018年12月31日止年度的五名最高薪酬人士包括兩名董事，其薪酬載於上文附註9。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度及截至2020年及2021年4月30日止四個月，並非商水源盛集團董事的最高薪酬人士的薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
薪金及其他福利	505	875	793	247	287
定額供款退休計劃的供款	<u>3</u>	<u>36</u>	<u>12</u>	<u>4</u>	<u>14</u>
	<u>508</u>	<u>911</u>	<u>805</u>	<u>251</u>	<u>301</u>

薪酬位於以下範圍的上述非董事最高薪酬人士的人數：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年 (未經審核)	2021年
零至1,000,000港元	<u>3</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

11. 所得稅費用

(a) 損益及其他全面收入表中的所得稅費用為：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
即期稅項：					
企業所得稅	18,692	15,345	29,323	4,434	6,673
土地增值稅	7,355	9,926	16,496	2,301	2,637
	26,047	25,271	45,819	6,735	9,310
遞延稅項(附註24)	5,541	30,404	16,473	(4,902)	7,028
	<u>31,588</u>	<u>55,675</u>	<u>62,292</u>	<u>1,833</u>	<u>16,338</u>

於中國內地經營的商水源盛集團於相關期間須按25%的稅率繳納企業所得稅。

土地增值稅乃按照介乎30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收，土地增值額為房地產銷售所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借貸成本及其他房地產開發開支)。商水源盛集團根據有關中國內地稅務法律及法規的規定為土地增值稅估計、作出及計提所得稅費用撥備。土地增值稅撥備須由當地稅務機關進行最終審核及批准。

(b) 商水源盛集團註冊所在司法管轄區按法定稅率計算的除所得稅前溢利適用的所得稅費用與於各相關期間按實際所得稅率計算的所得稅費用對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
除所得稅前溢利	<u>60,403</u>	<u>115,879</u>	<u>158,451</u>	<u>3,389</u>	<u>43,027</u>
按25%的企業所得稅率					
計算的稅項	15,101	28,970	39,613	847	10,757
不可扣減費用的稅務影響	1,061	604	1,855	375	107
土地增值稅的稅務影響	(1,839)	(2,481)	(4,124)	(575)	(659)
土地增值稅	7,355	9,926	16,496	2,301	2,637
土地增值稅對投資物業重估的遞延稅項影響	<u>9,910</u>	<u>18,656</u>	<u>8,452</u>	<u>(1,115)</u>	<u>3,496</u>
所得稅費用	<u>31,588</u>	<u>55,675</u>	<u>62,292</u>	<u>1,833</u>	<u>16,338</u>

12. 股息

商水源盛集團於相關期間概無宣派或派發任何股息。

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

13. 每股盈利

由於商水源盛集團重組及商水源盛集團於相關期間的業績乃按附註2.1所述的編製基準編製，就本報告而言，呈列每股盈利資料並無意義，故並無呈列。

14. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	機器、傢俱及 設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：				
於2018年1月1日	8,364	2,287	10,893	21,544
添置	—	37	7	44
於2018年12月31日及2019年1月1日	8,364	2,324	10,900	21,588
添置	62	67	4,527	4,656
於2019年12月31日及2020年1月1日	8,426	2,391	15,427	26,244
添置	—	—	323	323
於2020年12月31日、2021年1月1日 及2021年4月30日	<u>8,426</u>	<u>2,391</u>	<u>15,750</u>	<u>26,567</u>
累計折舊：				
於2018年1月1日	585	1,885	6,723	9,193
年內支出	291	84	894	1,269
於2018年12月31日及2019年1月1日	876	1,969	7,617	10,462
年內支出	276	101	961	1,338
於2019年12月31日及2020年1月1日	1,152	2,070	8,578	11,800
年內支出	246	108	1,239	1,593
於2020年12月31日及2021年1月1日	1,398	2,178	9,817	13,393
期內支出	216	34	282	532
於2021年4月30日	<u>1,614</u>	<u>2,212</u>	<u>10,099</u>	<u>13,925</u>
賬面淨值：				
於2018年12月31日	<u>7,488</u>	<u>355</u>	<u>3,283</u>	<u>11,126</u>
於2019年12月31日	<u>7,274</u>	<u>321</u>	<u>6,849</u>	<u>14,444</u>
於2020年12月31日	<u>7,028</u>	<u>213</u>	<u>5,933</u>	<u>13,174</u>
於2021年4月30日	<u>6,812</u>	<u>179</u>	<u>5,651</u>	<u>12,642</u>

商水源盛集團於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日的賬面總值分別為人民幣5,461,000元、人民幣5,313,000元、人民幣5,164,000元及人民幣5,115,000元的若干物業、廠房及設備已被質押以擔保關聯公司獲授的銀行借款(附註23)。

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

15. 投資物業

人民幣千元

按公平值：

於2018年1月1日	292,281
轉撥自己完工待售房地產 (附註18)	30,691
投資物業公平值收益淨額	51,208
出售	<u>(7,168)</u>
於2018年12月31日及2019年1月1日	367,012
轉撥自己完工待售房地產 (附註18)	40,426
投資物業公平值收益淨額	54,204
出售	<u>(691)</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日	460,951
轉撥自己完工待售房地產 (附註18)	8,936
投資物業公平值收益淨額	29,669
出售	<u>(4,004)</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日	495,552
轉撥自己完工待售房地產 (附註18)	296
投資物業公平值收益淨額	<u>7,002</u>
於2021年4月30日	<u><u>502,850</u></u>

商水源盛集團於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日的賬面總值分別約為零、人民幣37,063,000元、人民幣35,191,000元及零的若干投資物業已被質押以擔保商水源盛集團獲授的銀行借款(附註23)。

商水源盛集團於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日的賬面總值分別約為人民幣208,262,000元、人民幣331,177,000元、人民幣180,695,000元及人民幣183,442,000元的若干投資物業已被質押以擔保其關聯公司獲授的銀行借款。

公平值層級

下表呈列商水源盛集團於報告期末按經常性基準計量的投資物業公平值，有關公平值於香港財務報告準則第13號公平值計量所界定的公平值三層等級中進行分類。公平值所歸類的層次乃經參考以下估值技術所用的輸入數據的可觀察性及重要性而釐定：

- 第一級別估值： 僅使用第一級別輸入數據(即計量日期當日相同資產及負債活躍市場上的未經調整報價)計量的公平值
- 第二級別估值： 使用第二級別輸入數據(即不符合第一級別標準的可觀察輸入數據)計量的公平值，且不會使用重大不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據為未能取得市場數據的輸入數據
- 第三級別估值： 使用重大不可觀察輸入數據計量的公平值

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日，商水源盛集團分別約為人民幣367,012,000元、人民幣460,951,000元、人民幣495,552,000元及人民幣502,850,000元的投資物業均屬於公平值等級的第三級。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度及2021年4月30日，第一級與第二級之間並無轉讓，或並無轉出或轉至第三級。商水源盛集團的政策為於其產生的報告期末於公平值等級之間確認轉讓。

商水源盛集團的投資物業均位於中國內地。商水源盛集團的投資物業乃基於獨立專業合資格估值師永利行評值顧問有限公司（「永利行」）的評估於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日重估分別約為人民幣367,012,000元、人民幣460,951,000元、人民幣495,552,000元及人民幣502,850,000元。商水源盛集團的高級財務經理及首席財務官經商水源盛董事會批准後決定委任外部估值師負責商水源盛集團物業的外部估值。甄選標準包括市場知識、經驗、聲譽、獨立性及是否保持專業標準。商水源盛集團的高級財務經理及首席財務官已與估值師就進行財務報告估值的估值假設及估值結果進行討論。

有關第三級公平值計量的資料

以下為投資物業估值時所使用的估值技術及主要輸入數據的概要：

估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍			
		於12月31日		於4月30日	
		2018年	2019年	2020年	2021年
直接比較法	近期交易價格	每平方米 人民幣 2,948元至 人民幣 15,108元	每平方米 人民幣 3,015元至 人民幣 15,534元	每平方米 人民幣 3,062元至 人民幣 15,963元	每平方米 人民幣 3,109元至 人民幣 16,204元

位於中國的若干投資物業的公平值乃使用直接比較法參考可資比較物業的近期銷售價格（使用可公開獲得的市場數據按每平方米價格為基礎計算）釐定。公平值計量與市場價格為正相關。

該等第三層級公平值計量結餘的相關期間變動如下：

	於12月31日			於4月30日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初／期初	292,281	367,012	460,951	495,552
轉撥自己完工待售房地產（附註18）	30,691	40,426	8,936	296
出售	(7,168)	(691)	(4,004)	—
投資物業公平值收益	<u>51,208</u>	<u>54,204</u>	<u>29,669</u>	<u>7,002</u>
年末／期末	<u>367,012</u>	<u>460,951</u>	<u>495,552</u>	<u>502,850</u>

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

16. 租賃

(i) 於綜合財務狀況表內確認的款項

綜合財務狀況表列示有關租賃的款項如下：

	使用權資產 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於2018年1月1日	2,928	2,928
添置	4,753	4,753
折舊開支	(1,364)	—
利息開支 — 附註8	—	325
付款	—	(1,094)
於2018年12月31日及2019年1月1日	6,317	6,912
添置	384	384
折舊開支	(1,836)	—
利息開支 — 附註8	—	386
付款	—	(1,797)
於2019年12月31日及2020年1月1日	4,865	5,885
折舊開支	(1,607)	—
利息開支 — 附註8	—	294
付款	—	(1,869)
於2020年12月31日及2021年1月1日	3,258	4,310
折舊開支	(516)	—
利息開支 — 附註8	—	78
付款	—	(638)
於2021年4月30日	<u>2,742</u>	<u>3,750</u>

按到期日劃分的租賃負債如下：

	於12月31日			於4月30日
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	1,433	1,575	1,563	1,594
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	<u>5,479</u>	<u>4,310</u>	<u>2,747</u>	<u>2,156</u>
	<u>6,912</u>	<u>5,885</u>	<u>4,310</u>	<u>3,750</u>

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

17. 在建房地產

	於12月31日			於4月30日
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年初／期初	221,051	754,430	644,049	189,857
添置	662,962	319,138	224,007	88,966
轉撥至已完工待售房地產 (附註18)	<u>(129,583)</u>	<u>(429,519)</u>	<u>(678,199)</u>	<u>—</u>
年末／期末	<u>754,430</u>	<u>644,049</u>	<u>189,857</u>	<u>278,823</u>

商水源盛集團的在建房地產均位於中國內地的租賃土地上。

商水源盛集團於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日的賬面總值分別約為人民幣6,177,000元、人民幣38,922,000元、零及零的若干在建房地產已被質押以擔保商水源盛集團獲授的銀行借款(附註23)。

商水源盛集團於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日的賬面總值分別為約人民幣8,493,000元、零、人民幣8,493,000元及人民幣8,493,000元的若干在建房地產已被質押以擔保其關聯公司獲授的銀行借款。

18. 已完工待售房地產

	於12月31日			於4月30日
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年初／期初	238,463	192,993	196,975	534,222
轉撥自在建房地產 (附註17)	129,583	429,519	678,199	—
轉撥至投資房地產 (附註15)	(30,691)	(40,426)	(8,936)	(296)
轉撥至銷售成本 (附註7)	<u>(144,362)</u>	<u>(385,111)</u>	<u>(332,016)</u>	<u>(146,365)</u>
年末／期末	<u>192,993</u>	<u>196,975</u>	<u>534,222</u>	<u>387,561</u>

商水源盛集團於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日的賬面總值分別為約人民幣82,510,000元、人民幣78,202,000元、人民幣122,038,000元及人民幣95,415,000元的若干已完工待售房地產已被質押以擔保其關聯公司獲授的銀行借款。

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

19. 貿易及其他應收款項

	於12月31日			於4月30日
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應收賬款	19,460	11,162	20,051	12,802
減：信貸虧損撥備	(40)	(134)	(168)	(1,179)
應收賬款 (附註 a)	19,420	11,028	19,883	11,623
預付款項	5,488	2,042	431	1,396
其他應收款項 (附註 b)	12,674	13,554	3,031	2,118
授予第三方之貸款 (附註 c)	14,914	36,312	24,394	26,074
應收一名股東款項 (附註 d)	147,589	158,814	122,122	206,728
減：信貸虧損撥備	(480)	(1,071)	(894)	(922)
其他可回收稅項	34,810	21,777	16,847	8,162
	<u>234,415</u>	<u>242,456</u>	<u>185,814</u>	<u>255,179</u>

附註：

- (a) 應收賬款主要來自房地產銷售，並根據銷售合同規定的條款結算。

於報告期末，計入貿易及其他應收款項的應收賬款(扣除呆賬撥備)的賬齡基於應收賬款確認日期分析如下：

	於12月31日			於4月30日
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
0至30天	8,240	1,245	2,641	3,104
31至60天	2,588	3,507	1,769	—
61至90天	1,239	1,749	3,841	1,019
91至180天	1,299	1,134	2,498	—
181至365天	3,461	1,299	4,934	—
1至2年	2,593	1,934	4,200	6,124
2至3年	—	160	—	1,376
	<u>19,420</u>	<u>11,028</u>	<u>19,883</u>	<u>11,623</u>

於2018年12月31日，該款項包括應收一名關聯方款項的結餘約人民幣155,000元(附註30(d))。商水源盛集團並無就該等結餘持有任何抵押品。有關商水源盛集團的信貸政策的更多詳情載於附註31(a)。

- (b) 其他應收款項為無抵押、不計息且無固定還款期限。

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

(c) 向第三方之貸款包括：

- (i) 於2018年及2019年12月31日，應收一名借款人（「**借款人A**」，為獨立第三方）人民幣7,500,000元（「**貸款A**」）為無抵押、按2%之月利率計息且應於2019年9月償還。到期時，貸款A被拖欠還款。隨後，商水源盛集團於2019年11月5日對借款人A提起法律訴訟。繼河南省商水縣人民法院（「**人民法院**」）於2019年11月作出判決（「**判決A**」）後，人民法院作出命令，要求借款人A履行其職責，向商水源盛集團償還貸款A連同直至判決A日期之應計利息。於2020年8月1日，商水源盛集團自借款人A收到貸款A及直至該日期之應計利息。
- (ii) 於2018年12月31日，應收一名借款人（「**借款人B**」，為獨立第三方）人民幣4,000,000元（「**貸款B**」）為無抵押、免息及須於2017年12月31日前償還。到期時，貸款B被拖欠還款。隨後，商水源盛集團於2018年8月21日對借款人B提起法律訴訟。繼人民法院於2018年9月作出判決（「**判決B**」）後，人民法院作出命令，要求借款人B履行其職責，以2%之月利率向商水源盛集團償還貸款B連同直至判決B日期之應計利息。於2019年6月1日，商水源盛集團自借款人B收到貸款B及直至該日期之應計利息。
- (iii) 於2019年及2020年12月31日以及2021年4月30日，應收一名借款人（「**借款人C**」，為獨立第三方）人民幣21,000,000元（「**貸款C**」）為以按3%之月利率計息、須於2019年7月24日前償還及由於中國註冊成立的獨立第三方（「**擔保人**」）提供擔保。到期時，貸款C被拖欠還款。於2019年8月13日，商水源盛集團對借款人C及擔保人提起法律訴訟。繼人民法院於2019年11月作出判決（「**判決C**」）後，人民法院已作出命令，要求借款人C履行其職責，向商水源盛集團償還貸款C連同直至判決C日期之應計利息。於貸款協議規定的貸款期內產生之利息應按原有條款累計，而自2019年7月25日起產生之應計利息則按2%之月利率計息，直至所有還款義務悉數獲履行，且保證人對還款義務應承擔連帶責任。

於2020年3月23日，由於借款人C未向商水源盛集團償還任何款項，商水源盛集團已向人民法院申請執行擔保人根據貸款C協議提供的擔保。人民法院已下令凍結擔保人持有的若干資產（「**凍結資產**」）並進行拍賣，以償還應付商水源盛集團的未償還結餘。

於2020年12月13日，商水源盛集團、借款人C與擔保人訂立和解協議（「**和解協議**」）。根據和解協議，借款人C應按照和解協議所載之時間表償還未償還餘額人民幣26,558,400元。直至本報告日期，借款人C已向商水源盛集團償還人民幣6,000,000元。

商水源盛集團董事認為，凍結資產的估計市場價值高於借款人C的未償還結餘，因此商水源盛集團將能夠收回貸款C的未償還餘額及預期信貸虧損極小。

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

(d) 應收股東款項乃無抵押、免息及按要求償還。

20. 銀行結餘及已質押存款

	於12月31日			於4月30日
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
現金及現金等價物	66,246	81,189	30,106	47,054
減：受限制現金	(—)	(1,648)	(12,559)	(14,521)
已質押存款	<u>(13,382)</u>	<u>(13,767)</u>	<u>(14,183)</u>	<u>(14,176)</u>
銀行結餘	<u>52,864</u>	<u>65,774</u>	<u>3,364</u>	<u>18,357</u>

受限制現金指向商水源盛集團客戶預收的根據相關中國法律法規存入指定銀行賬戶而僅供特定用途的若干應付款項。

於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日，分別抵押了人民幣13,382,000元、人民幣13,767,000元、人民幣14,183,000元及人民幣14,176,000元的銀行存款作為對買方按揭貸款的擔保。

於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日，商水源盛集團所有現金及銀行結餘均以人民幣計值。人民幣不能自由兌換為其他貨幣，惟根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，商水源盛集團被允許通過授權從事外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。銀行結餘存於無近期違約記錄的信譽可靠的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

21. 貿易及其他應付款項

	於12月31日			於4月30日
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付款項 (附註a)	475,177	466,429	363,714	352,971
其他應付款項 (附註b)	43,443	32,053	24,724	32,953
租賃按金	1,788	2,251	2,398	2,462
應付關聯公司款項 (附註c)	237,500	221,300	209,650	209,650
應付股東款項 (附註)	89,500	—	—	—
其他應付稅項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,114</u>	<u>4,203</u>
	<u>847,408</u>	<u>722,033</u>	<u>603,600</u>	<u>602,239</u>

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

附註：

(a) 於各相關期間末，貿易應付款項按確認日期的賬齡分析如下：

	於12月31日			於4月30日
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年內	470,185	462,227	360,681	349,159
1年以上	<u>4,992</u>	<u>4,202</u>	<u>3,033</u>	<u>3,812</u>
	<u>475,177</u>	<u>466,429</u>	<u>363,714</u>	<u>352,971</u>

貿易應付款項為免息、無抵押且通常按照施工進度結算。

於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日，該款項包括應付關聯公司款項的結餘約人民幣126,000元、人民幣126,000元、人民幣126,000元及人民幣126,000元(附註30(d))。

- (b) 其他應付款項為無抵押、免息及按要求償還。於各相關期間末，其他應付款項的公平值與其相應的賬面值相若。
- (c) 應付關聯公司款項分別按截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年4月30日止四個月的介乎6.25%至10.20%、6.25%至10.20%、6.09%至10.20%及6.09%至10.20%的利率計息。
- (d) 應付股東款項為無抵押、免息及按要求償還。於截至2019年12月31日止年度，應付股東款項已資本化為實繳股本(附註25)。

22. 合同負債

商水源盛集團已自客戶合同確認以下收益相關合同負債：

	於12月31日			於4月30日
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
合同負債	<u>531,952</u>	<u>463,324</u>	<u>276,205</u>	<u>180,274</u>

商水源盛集團按銷售合同確定的付款安排自客戶收取款項。款項通常在合同的履約義務完成前收到，該等合同主要來自房地產銷售。

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

下表顯示於相關期間與結轉合同負債有關的合同負債變動。

	截至12月31日止年度			截至4月30日
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	止四個月 2021年 人民幣千元
年初／期初	128,137	531,952	463,324	276,205
年內／期內將計入年初／期初合同負債的金額確認為收益導致合同負債減少	(58,558)	(430,487)	(416,383)	(171,856)
年內／期內將有關同年／期向客戶收取的款項確認為收益導致合同負債減少	(283,429)	(98,999)	(78,101)	(47,638)
年內／期內收取於年末／期末仍然在地的房地產的預售按金及分期款項導致合同負債增加	<u>745,802</u>	<u>460,858</u>	<u>307,365</u>	<u>123,563</u>
年末／期末	<u><u>531,952</u></u>	<u><u>463,324</u></u>	<u><u>276,205</u></u>	<u><u>180,274</u></u>
23. 銀行及其他借款				
	於12月31日			於4月30日
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行貸款，有抵押	1,500	40,000	25,000	—
其他貸款，無抵押	<u>29,819</u>	<u>10,850</u>	<u>3,320</u>	<u>3,008</u>
	<u><u>31,319</u></u>	<u><u>50,850</u></u>	<u><u>28,320</u></u>	<u><u>3,008</u></u>
分類為：				
流動負債	18,986	22,530	25,565	382
非流動負債	<u>12,333</u>	<u>28,320</u>	<u>2,755</u>	<u>2,626</u>
	<u><u>31,319</u></u>	<u><u>50,850</u></u>	<u><u>28,320</u></u>	<u><u>3,008</u></u>

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日，商水源盛集團銀行及其他借款可按以下方式償還：

	於12月31日		於4月30日	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年內	18,986	22,530	25,565	382
1至2年	8,851	25,565	395	401
2至5年	<u>3,482</u>	<u>2,755</u>	<u>2,360</u>	<u>2,225</u>
	<u>31,319</u>	<u>50,850</u>	<u>28,320</u>	<u>3,008</u>

附註：

- (a) 商水源盛集團的銀行及其他借款均以人民幣計值。
- (b) 於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日，商水源盛集團銀行借款分別以年利率9.72%、9.72–10.20%、10.20%及零%計息及其他貸款分別以年利率4.70%–5.81%、4.70%–5.65%、4.70%–5.98%及4.70%–6.13%計息。
- (c) 商水源盛集團的若干銀行借款乃由於各相關期間末賬面值如下所示資產的抵押所擔保：

	於12月31日		於4月30日	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
物業、廠房及設備	5,461	5,313	5,164	5,115
在建房地產	6,177	38,922	—	—
投資物業	<u>—</u>	<u>37,063</u>	<u>35,191</u>	<u>—</u>
	<u>11,638</u>	<u>81,298</u>	<u>40,355</u>	<u>5,115</u>

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

24. 遞延稅項資產及負債

於相關期間，於財務狀況表確認的遞延稅項(資產)/負債組成部分及變動如下：

	投資物業 公平值調整 人民幣千元	預收 未變現收益 人民幣千元	土地增值稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	102,905	(4,316)	(4,298)	94,291
年內扣除/(抵免) (附註11(a))	<u>21,206</u>	<u>(13,826)</u>	<u>(1,839)</u>	<u>5,541</u>
於2018年12月31日及2019年1月1日	124,111	(18,142)	(6,137)	99,832
年內扣除/(抵免) (附註11(a))	<u>30,461</u>	<u>2,424</u>	<u>(2,481)</u>	<u>30,404</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日	154,572	(15,718)	(8,618)	130,236
年內扣除/(抵免) (附註11(a))	<u>14,072</u>	<u>6,525</u>	<u>(4,124)</u>	<u>16,473</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日	168,644	(9,193)	(12,742)	146,709
期內扣除/(抵免) (附註11(a))	<u>4,458</u>	<u>3,229</u>	<u>(659)</u>	<u>7,028</u>
於2021年4月30日	<u>173,102</u>	<u>(5,964)</u>	<u>(13,401)</u>	<u>153,737</u>

下表為就財務報告目的作出的遞延稅項結餘分析：

	於12月31日			於4月30日
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已確認遞延稅項資產	(24,279)	(24,336)	(21,935)	(19,365)
已確認遞延稅項負債	<u>124,111</u>	<u>154,572</u>	<u>168,644</u>	<u>173,102</u>
綜合財務狀況表內遞延稅項 負債淨值	<u>99,832</u>	<u>130,236</u>	<u>146,709</u>	<u>153,737</u>

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

25. 實繳股本及資本管理

(a) 實繳股本

	於12月31日			於4月30日
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
實繳股本	<u>50,000</u>	<u>139,500</u>	<u>139,500</u>	<u>260,000</u>

截至2019年12月31日止年度，商水源盛實繳股本由人民幣50,000,000元增加至人民幣139,500,000元，其中包括控股股東已付及透過將彼等各自應收商水源盛股東貸款同等金額資本化結算的新增實繳股本。

截至2021年4月30日止四個月，商水源盛實繳股本透過控股股東現金注資人民幣120,500,000元，由人民幣139,500,000元增加至人民幣260,000,000元。

(b) 資本管理

商水源盛集團的股本管理目標是保障商水源盛集團持續經營的能力，並向股東提供與風險水平相當的適當回報。為實現該等目標，商水源盛集團管理股本架構，並根據經濟狀況的變化透過商水源盛集團向股東派付股息、發行新權益股份及於適當情況下籌集或償還債務對有關股本架構進行調整。

與過往期間相同，商水源盛集團的股本管理策略旨在維持債務淨額與股本的合理比例。商水源盛集團根據負債淨額與股本比率監察股本，有關比率按債務淨額除以股本計算。債務淨額按銀行借款減現金及現金等價物計算。股本包括權益的所有組成部分(即股本、保留溢利及法定儲備)。

26. 法定儲備

根據《中國公司法》及商水源盛集團組織章程細則，商水源盛集團須按根據中國會計準則釐定的除稅後純利的10%提取法定盈餘儲備，直至儲備結餘達到其實繳股本的50%為止。轉入該儲備必須在向股東分配股息之前進行。

根據相關中國法規及商水源盛集團組織章程細則所載若干限制，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉撥增加股本(惟轉撥後結餘不得少於25%該公司的實繳股本)。儲備不可用於其設立目的以外的用途，且不作為現金股息分派。

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

27. 融資活動產生的負債對賬

下表為商水源盛集團融資活動產生的負債變動(包括現金及非現金變動)詳情。融資活動產生的負債乃為現金流量或未來現金流量於商水源盛集團現金流量表已分類或將分類為融資活動所得現金流量的負債。

	應收 一名股東款項 人民幣千元	應付關聯 公司款項 人民幣千元	銀行及 其他借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	89,500	205,500	86,135	2,928	384,063
融資現金流量變動：					
來自關聯公司的墊款	—	32,000	—	—	32,000
新籌銀行及其他借款	—	—	16,376	—	16,376
償還銀行及其他借款	—	—	(71,192)	—	(71,192)
已付利息	—	—	(2,300)	—	(2,300)
租賃付款	—	—	—	(1,094)	(1,094)
	—	32,000	(57,116)	(1,094)	(26,210)
其他變動：					
已確認融資成本 — 附註8	—	—	2,300	325	2,625
新租賃	—	—	—	4,753	4,753
	—	—	2,300	5,078	7,378
於2018年12月31日及2019年1月1日	89,500	237,500	31,319	6,912	365,231
融資現金流量變動：					
墊款予關聯公司	—	(16,200)	—	—	(16,200)
新籌銀行及其他借款	—	—	41,500	—	41,500
償還銀行及其他借款	—	—	(21,969)	—	(21,969)
已付利息	—	—	(930)	—	(930)
租賃付款	—	—	—	(1,797)	(1,797)
	—	(16,200)	18,601	(1,797)	604
其他變動：					
已確認融資成本 — 附註8	—	—	930	386	1,316
新租賃	—	—	—	384	384
資本化繳足股本	(89,500)	—	—	—	(89,500)
	(89,500)	—	930	770	(87,800)

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

	應收 一名股東款項 人民幣千元	應付關聯 公司款項 人民幣千元	銀行及 其他借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年12月31日及2020年1月1日	—	221,300	50,850	5,885	278,035
融資現金流量變動：					
墊款予關聯公司	—	(11,650)	—	—	(11,650)
償還銀行及其他借款	—	—	(22,530)	—	(22,530)
已付利息	—	—	(314)	—	(314)
租賃付款	—	—	—	(1,869)	(1,869)
	—	(11,650)	(22,844)	(1,869)	(36,363)
其他變動：					
已確認融資成本 — 附註8	—	—	314	294	608
於2020年12月31日及2021年1月1日	—	209,650	28,320	4,310	242,280
融資現金流量變動：					
償還銀行及其他借款	—	—	(25,312)	—	(25,312)
已付利息	—	—	(55)	—	(55)
租賃付款	—	—	—	(638)	(638)
	—	—	(25,367)	(638)	(26,005)
其他變動：					
已確認融資成本 — 附註8	—	—	55	78	133
於2021年4月30日	—	209,650	3,008	3,750	216,408

重大非現金交易

於截至2019年12月31日止年度，實繳股本之利息人民幣89,500,000元乃透過應收商水源盛集團股東貸款資本化結算(附註25(a))。

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

28. 經營租賃安排

商水源盛集團根據經營租賃安排租賃其投資物業(附註15)，租賃期經磋商後介乎一至十年。租賃條款通常要求租戶支付抵押按金及根據當時市況定期調整租金。

於各相關期間末，根據與租戶訂立的不可撤銷經營租賃，商水源盛集團於下列時間到期的未來最低應收租金總額如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日
	2018年	2019年	2020年	止四個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年內	10,924	14,433	15,471	19,567
於第2年至第5年(包括首尾兩年)	26,695	27,134	26,321	22,160
5年後	<u>234</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>37,853</u>	<u>41,567</u>	<u>41,792</u>	<u>41,727</u>

29. 或然負債

於各相關期間末，未於財務報表內計提撥備的或然負債如下：

	於12月31日			於4月30日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就關聯公司獲授的融資向銀行提供的擔保(附註a)	237,500	221,300	209,650	209,650
就商水源盛集團房地產買方獲授的融資向銀行提供的擔保(附註b)	<u>1,338,200</u>	<u>1,376,700</u>	<u>1,418,300</u>	<u>1,417,600</u>
	<u>1,575,700</u>	<u>1,598,000</u>	<u>1,627,950</u>	<u>1,627,250</u>

附註：

- 商水源盛集團就授予關聯公司的財務融資向銀行提供擔保。
- 房地產買方或會申請按揭貸款以購置商水源盛集團的房地產。按揭銀行要求商水源盛集團為該等按揭貸款提供擔保。相關擔保的期限通常自抵押房地產的相關所有權證以按揭銀行為受益人正式登記並存入按揭銀行起計。商水源盛集團通常須向按揭銀行支付相當於按揭金額1%至10%的金額(視乎所涉及按揭房地產的性質而定)作為擔保按金。

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

倘買方拖欠按揭付款，按揭銀行或會於買方應付的未償還結餘中扣除存款金額並要求商水源盛集團即時支付欠付的餘下未償還金額(包括但不限於任何未償還貸款本金及利息。商水源盛集團亦將承擔任何違約賠償金、訴訟費用、法律費用及變現債權的其他費用)。商水源盛集團履行其擔保責任後，有關按揭銀行屆時會將按揭下的權利轉讓予商水源盛集團，屆時商水源盛集團將對抵押房地產有悉數追索權。

於往績記錄期間，商水源盛集團概無於擔保其房地產買方按揭貸款期間出現任何彼等拖欠款項的情況。

- c. 商水源盛集團董事假設向買方及關聯公司提供之擔保之公平值於初始確認及往績記錄期間各年／期末屬重大。

30. 關聯方交易

除於財務報表其他地方披露的關聯方資料外，商水源盛集團訂立以下重大關聯方交易。

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

關聯方名稱	與商水源盛集團的關係
麻城市財商天下傳媒有限公司	董事控制的公司
商水融輝商砼有限公司	董事控制的公司
商水盛華物業管理有限公司	董事的家庭成員控制的公司
商水縣綠野園林工程有限公司	董事的家庭成員控制的公司
商水融商行商場有限公司	董事的家庭成員控制的公司
河南融騰實業集團有限公司	董事的家庭成員控制的公司
福建源華林業生物科技有限公司	董事的家庭成員控制的公司
楊效其先生	該公司股東及董事
張瑞平先生	該公司股東及董事
楊英	董事的緊密家庭成員

* 該等實體為中國有限責任公司。公司英文譯名僅供參考，中文名為官方名稱。

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

(b) 與關聯方的交易

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
自福建源華林業生物 科技有限公司 購買紀念品	<u>3,475</u>	<u>9,110</u>	<u>244</u>	<u>244</u>	<u>—</u>
已付利息予：					
商水融輝商砼有限 公司	15,844	3,439	4,680	1,300	1,985
商水盛華物業管理 有限公司	587	299	1,050	250	200
商水縣綠野園林工程 有限公司	5,035	1,352	2,040	1,180	285
商水融商行商場有限 公司	3,295	2,458	3,067	977	1,025
河南融騰實業集團 有限公司	<u>9,218</u>	<u>4,505</u>	<u>6,100</u>	<u>2,100</u>	<u>1,750</u>
	<u>33,979</u>	<u>12,053</u>	<u>16,937</u>	<u>5,807</u>	<u>5,245</u>

(c) 與主要管理人員的交易

商水源盛集團主要管理人員的薪酬如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
袍金	—	—	—	—	—
薪金及其他福利	258	240	230	70	80
定額供款退休金計 劃的供款	<u>16</u>	<u>22</u>	<u>12</u>	<u>4</u>	<u>8</u>
	<u>274</u>	<u>262</u>	<u>242</u>	<u>74</u>	<u>88</u>

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

(d) 關聯方的結餘

	於12月31日		於4月30日	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應收關聯方款項				
<i>貿易相關</i>				
楊英	<u>155</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
應收股東款項				
<i>非貿易相關</i>				
楊效其先生	<u>147,589</u>	<u>158,814</u>	<u>122,122</u>	<u>206,728</u>
應付股東款項				
<i>非貿易相關</i>				
楊效其先生	25,500	—	—	—
張瑞平先生	<u>64,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>89,500</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
應付關聯公司款項				
<i>貿易相關</i>				
麻城市財商天下傳媒有限公司	<u>126</u>	<u>126</u>	<u>126</u>	<u>126</u>
應付關聯公司				
<i>非貿易相關</i>				
商水融輝商砼有限公司	65,000	60,800	89,650	89,650
商水盛華物業管理有限公司	21,000	15,000	15,000	15,000
商水縣綠野園林工程有限公司	56,500	50,500	10,000	10,000
商水融商行商場有限公司	30,000	30,000	30,000	30,000
河南融騰實業集團有限公司	<u>65,000</u>	<u>65,000</u>	<u>65,000</u>	<u>65,000</u>
	<u>237,500</u>	<u>221,300</u>	<u>209,650</u>	<u>209,650</u>

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

(e) 由關聯方擔保的銀行借款

於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日，約人民幣1,500,000元、人民幣40,000,000元、人民幣25,000,000元及零元的銀行借款乃由股東、關聯方及關聯公司聯合擔保。

(f) 由商水源盛集團擔保的銀行借款

商水源盛集團就授予關聯公司的財務融資向銀行提供擔保。於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日的總擔保金額人民幣237,500,000元、人民幣221,300,000元、人民幣209,650,000元及人民幣209,650,000元乃以質押品進行抵押。商水源盛集團董事假設向買方及關聯公司提供之擔保之公平值於初始確認及往績記錄期間各年／期末屬重大。商水源盛集團於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日的賬面總值分別約為人民幣208,262,000元、人民幣331,177,000元、人民幣180,695,000元及人民幣183,442,000元的若干投資物業已被質押以擔保其關聯公司獲授的銀行借款。

31. 金融工具風險

所面臨的信貸、流動資金、利率及外匯風險乃於商水源盛集團的日常業務過程中產生。

商水源盛集團所面對的該等風險及商水源盛集團為管理該等風險所採用的財務風險管理政策及慣例載述於下文。

(a) 信貸風險

商水源盛集團的信貸風險主要可歸因於銀行現金存款以及貿易及其他應收款項。管理層已實施信貸政策，並持續監控面臨的該等信貸風險。

商水源盛集團所持銀行現金存款主要存放於商業銀行等金融機構，該等金融機構信譽良好且財務狀況穩健。信貸風險較低。

就銷售房地產所產生的貿易應收款項而言，商水源盛集團一般不向房地產買方提供信貸期，而房地產銷售代價一般於房地產交付前收取。然而，倘若買方仍在等待按揭申請，而房地產已竣工並準備交付，商水源盛集團可於其收取由抵押貸款撥付的部分代價前將房地產交付予買方，惟買方需簽署債務聲明，據此，房地產買方應於規定時間內清償債務（通常為免息），如為清償，則商水源盛集團將有權出售該房地產以清償債務。

商水源盛集團採用簡化法，其按相等於全期預期信貸虧損的金額計量貿易應收款項虧損撥備，當中使用撥備矩陣進行計算。因商水源盛集團的過往信貸虧損經驗並未顯示不同客戶分部有重大差異的虧損型態，故虧損撥備乃根據確認已售房地產之日計算。

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

下表提供有關商水源盛集團涉及貿易應收款項的信貸風險及預期信貸虧損的資料：

	於2021年4月30日		
	預期虧損率	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
1年內	0.08%	4,126	(3)
1年至2年	1.33%	6,206	(82)
2年至3年	44.28%	2,470	(1,094)
3年以上	100%	—	—
		<u>12,802</u>	<u>(1,179)</u>
	於2020年12月31日		
	預期虧損率	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
1年內	0.08%	15,695	(12)
1年至2年	1.33%	4,256	(56)
2年至3年	44.28%	—	—
3年以上	100%	100	(100)
		<u>20,051</u>	<u>(168)</u>
	於2019年12月31日		
	預期虧損率	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
1年內	0.07%	8,940	(6)
1年至2年	1.19%	1,957	(23)
2年至3年	39.68%	265	(105)
3年以上	100%	—	—
		<u>11,162</u>	<u>(134)</u>
	於2018年12月31日		
	預期虧損率	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
1年內	0.06%	16,838	(10)
1年至2年	1.13%	2,622	(30)
2年至3年	37.74%	—	—
3年以上	100%	—	—
		<u>19,460</u>	<u>(40)</u>

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

於相關期間，貿易應收款項虧損撥備賬的變動如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元
於1月1日的結餘	73	40	134	134	168
年內／期內(撤回) ／已確認減值 虧損	<u>(33)</u>	<u>94</u>	<u>34</u>	<u>(2)</u>	<u>1,011</u>
於12月31日／4月30日 的結餘	<u>40</u>	<u>134</u>	<u>168</u>	<u>132</u>	<u>1,179</u>

商水源盛集團已制定政策，於2018年1月1日開始的期間，透過考慮金融工具剩餘年期內發生違約風險的變動，評估金融工具自初始確認以來的信貸風險是否顯著增加。商水源盛集團將其他應收款項、應收同系附屬公司款項、應收關聯公司款項、應收關聯方款項以及應收母公司款項分為第一階段、第二階段及第三階段，詳情如下：

- 第一階段：當其他應收款項、應收同系附屬公司款項、應收關聯公司款項、應收關聯方款項以及應收母公司款項初始確認時，商水源盛集團根據12個月預期信貸虧損確認撥備。
- 第二階段：當其他應收款項、應收同系附屬公司款項、應收關聯公司款項、應收關聯方款項以及應收母公司款項自產生以來信貸風險顯著增加時，商水源盛集團就全期預期信貸虧損記錄撥備。
- 第三階段：當其他應收款項、應收同系附屬公司款項、應收關聯公司款項、應收關聯方款項以及應收母公司款項被視為信貸減值時，商水源盛集團就全期預期信貸虧損記錄撥備。

管理層定期對計入其他應收款項及授予第三方之貸款的金融資產進行集體評估，並根據歷史結算記錄及過往經驗對其他應收款項及授予第三方之貸款的可收回性進行個別評估。商水源盛集團已將計入其他應收款項及授予第三方之貸款的金融資產分類為第一階段，並持續監察其信貸風險。商水源盛董事認為，商水源盛集團計入其他應收款項及授予第三方之貸款的金融資產的未償還結餘並無固有的重大信貸風險。

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

其他應收款項的減值撥備變動如下：

	第一階段 人民幣千元	第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	359	—	—	359
已確認減值虧損	<u>121</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>121</u>
於2018年12月31日及2019年1月1日	480	—	—	480
已確認減值虧損	<u>591</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>591</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日	1,071	—	—	1,071
已確認減值虧損	<u>(177)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(177)</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日	894	—	—	894
已確認減值虧損	<u>28</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>28</u>
於2021年4月30日	<u>922</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>922</u>

除附註29所載該公司作出的財務擔保外，商水源盛集團並無提供任何其他擔保致使該集團面臨信貸風險。

商水源盛集團概無高度集中的信貸風險。最高信貸風險指財務報表中各項金融資產的賬面值。

(b) 流動資金風險

商水源盛集團的政策是定期監察流動資金需求以及是否符合借款契約規定，確保維持充裕的現金儲備，同時獲得主要金融機構承諾提供足夠的備用資金，以應付長短期流動資金需求。

下表詳列商水源盛集團的金融負債於各相關期間末的餘下合同到期情況，此乃根據於合同未折現現金流量(包括以訂約利率計算的利息支出；若屬浮息，則根據各相關期間末的即期利率計算)及商水源盛集團可被要求付款的最早日期而得出：

	於2018年12月31日			
	賬面值 人民幣千元	合同未折現 現金流量總值 人民幣千元	1年內或 按要求 人民幣千元	1年以上 5年以內 人民幣千元
貿易及其他應付款項	847,408	847,408	847,408	—
銀行及其他借款	31,319	33,910	19,899	14,011
租賃負債	<u>6,912</u>	<u>7,862</u>	<u>1,797</u>	<u>6,065</u>
	<u>885,639</u>	<u>889,180</u>	<u>869,104</u>	<u>20,076</u>

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

	於2019年12月31日			
	賬面值	合同未折現 現金流量總值	1年內或 按要 求	1年以上 5年以內
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易及其他應付款項	722,033	722,033	722,033	—
銀行及其他借款	50,850	55,296	25,535	29,761
租賃負債	5,885	6,518	1,869	4,649
	<u>778,768</u>	<u>783,847</u>	<u>749,437</u>	<u>34,410</u>
	於2020年12月31日			
	賬面值	合同未折現 現金流量總值	1年內或 按要 求	1年以上 5年以內
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易及其他應付款項	603,600	603,600	603,600	—
銀行及其他借款	28,320	29,762	25,818	3,944
租賃負債	4,310	4,649	1,766	2,883
	<u>636,230</u>	<u>638,011</u>	<u>631,184</u>	<u>6,827</u>
	於2021年4月30日			
	賬面值	合同未折現 現金流量總值	1年內或 按要 求	1年以上 5年以內
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易及其他應付款項	602,239	602,239	602,239	—
銀行及其他借款	3,008	4,295	528	3,767
租賃負債	3,750	4,011	1,766	2,245
	<u>608,997</u>	<u>610,545</u>	<u>604,533</u>	<u>6,012</u>
(c) 利率風險				

商水源盛集團承受的市場利率變動風險主要與商水源盛集團載於附註23的計息銀行借款有關。商水源盛集團並無使用衍生金融工具以對沖其利率風險。商水源盛集團利用浮息銀行借款管理其利息成本。

下表詳列商水源盛集團於各相關期間末計息金融負債的利率概況：

	實際利率 %	於2018年 12月31日 人民幣千元
銀行借款	9.72	1,500
其他貸款	4.70–5.81	29,819
		<u>31,319</u>

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

	實際利率 %	於2019年 12月31日 人民幣千元
銀行借款	9.72–10.20	40,000
其他貸款	4.70–5.65	<u>10,850</u>
		<u>50,850</u>
	實際利率 %	於2020年 12月31日 人民幣千元
銀行借款	10.20	25,000
其他貸款	4.70–5.98	<u>3,320</u>
		<u>28,320</u>
	實際利率 %	於2021年 4月30日 人民幣千元
銀行借款	零	—
其他貸款	4.70–6.13	<u>3,008</u>
		<u>3,008</u>

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度及截至2021年4月30日止四個月，倘銀行借款的利率上升／下降25個基點，而所有其他變數維持不變，則通過對浮息借款的影響，商水源盛集團除稅後溢利及保留溢利分別將減少／增加約人民幣78,000元、人民幣127,000元、人民幣71,000元及人民幣8,000元。

所編製的敏感度分析乃假設利率變動於報告期末發生，並應用於在該日存在的相關金融工具所承擔的利率風險（未計及利息資本化的影響）。利率變動指管理層對於利率自該日直至下個報告期末期間的合理可能變動的評估。

(d) 貨幣風險

貨幣風險指由於匯率變動而引致金融工具的公平值或未來現金流量波動的風險。倘若有此需要，商水源盛集團會考慮對沖重大貨幣風險。

商水源盛集團並無承受重大外匯風險，乃由於以商水源盛集團功能貨幣以外貨幣計值的金融資產及負債並不重大。

(e) 公平值

於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年4月30日，商水源盛集團按攤銷成本列賬的金融工具的賬面值與其公平值並無重大差異。

附錄三

商水源盛集團的會計師報告

32. 期後事項

除此等財務報表其他部分所披露者外，商水源盛集團於2021年4月30日之後概無發生重大期後事項。

33. 期後財務報表

商水源盛集團概無就2021年4月30日後的任何期間編製經審核財務報表。

附錄四

本集團的財務資料

共同臨時清盤人報告

根據共同臨時清盤人（「共同臨時清盤人」）所獲取的有限資料及由於本公司前主要會計人員已離職，共同臨時清盤人無法確定本報告所載資料的準確性及完整性。

共同臨時清盤人已於該等綜合財務報表中呈列由本公司前管理層提供及以彼等於2016年12月22日獲委任後以共同臨時清盤人之身份提供之所有可得資料為基礎之財務資料。共同臨時清盤人知悉彼等獲提供之有關本公司於有關委任日期前之歷史資料有可能不完整及有可能不足以達致就有關歷史交易、買賣及財務狀況進行準確及可靠的審閱並可能出現錯誤。此外，誠如上文所述，由於本公司可得之會計賬冊及記錄有限，加上負責本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）財務及會計事宜之全體前主要人員均已離職，故共同臨時清盤人相信核實本集團截至2019年5月31日止年度之經審核綜合財務報表所申報之財務資料幾乎不可能且不切實可行。共同臨時清盤人對本通函所載之綜合財務報表、財務狀況及業績概不作出保證，該等綜合財務報表、財務狀況及業績僅為符合上市規定之用途而呈列。共同臨時清盤人對該等綜合財務報表之任何用途或該等綜合財務報表之任何呈列對象或有可能取得該等綜合財務報表之任何人士並不接受或承擔責任。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。本集團主要從事(i)食品及飲品、保健品及乳品相關產品貿易；及(ii)製造及銷售飲品及乳品相關產品。誠如附註30所披露，本集團業務已於委任共同臨時清盤人後停止運營。

其附屬公司於2019年5月31日的主要業務載於綜合財務報表附註28。

業績及分配

本集團截至2019年5月31日止年度之業績載於本報告內綜合損益及其他全面收益表。本集團及本公司於2019年5月31日之事務狀況分別載於綜合財務狀況表及綜合財務報表附註21。

股息

本公司並不建議派付截至2019年5月31日止年度之任何股息（2018年：無）。

附錄四

本集團的財務資料

股本

本集團於2019年及2018年5月31日的股本詳情載於綜合財務報表附註19。

儲備

本公司及本集團於截至2019年5月31日止年度內的儲備變動詳情分別載於綜合財務報表附註22及綜合權益變動表。

董事

於本報告日期，本公司董事為：

執行董事

劉南光先生(於2014年4月1日獲委任)

趙智華博士(於2017年3月28日獲委任)

吳能坤先生(於2016年12月1日辭任)

陳瑋先生(於2015年9月1日獲委任)

林斌先生(於2015年9月1日獲委任)

鐘保加先生(於2016年12月8日獲委任及於2017年5月14日辭任)

華紹偉先生(於2016年7月22日獲委任及於2016年12月7日辭任)

譚厚文女士(於2016年12月6日辭任)

張瀚文先生(於2016年12月1日辭任)

非執行董事

無

獨立非執行董事

張劍鴻先生

譚子明先生(於2016年12月8日獲委任)

付志凡女士(於2015年10月5日獲委任)

陳維先生(於2017年1月23日辭任)

麥發興先生(於2015年10月5日獲委任及2017年2月17日辭任)

黃宏泰先生(於2016年12月8日辭任)

本公司組織章程細則中並無有關董事輪值退任的規定，故所有董事均繼續留任。

董事薪酬

據共同臨時清盤人所深知，董事會擁有釐定董事薪酬之一般權力，惟須經股東每年於本公司股東週年大會授權。

附錄四

本集團的財務資料

根據共同臨時清盤人可得資料，共同臨時清盤人無法確定有關當時董事酬金之資料(包括酬金政策，長期激勵計劃(如有))及釐定截至2019年5月31日止年度的應付董事、僱員酬金之基準。

董事於重大交易、安排或合約之權益

根據共同臨時清盤人所深知及可得資料，截至2019年5月31日止年度直至本報告日期，共同臨時清盤人無法確定前董事於截至2019年5月31日止年度是否於本公司、其控股公司或其任何附屬公司為訂約方對本集團業務而言屬重大的任何合同中直接或間接擁有重大實益權益。

根據共同臨時清盤人所知及可得資料，於2019年5月31日或截至2019年5月31日止年度任何時間，概無存在本公司或任何關聯公司(控股公司、附屬公司或同系附屬公司)為訂約方而董事或與董事有關連之實體擁有任何直接或間接重大權益之重大交易、安排或合約。

董事於競爭業務之權益

根據共同臨時清盤人所知及可得資料，截至2019年5月31日止年度直至本報告日期，共同臨時清盤人無法確定前董事根據上市規則是否被視為於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務(惟本公司董事獲委任為董事以代表本公司及／或本集團權益之業務除外)中擁有權益。

根據共同臨時清盤人所知及可得資料，根據上市規則，現任董事並無於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務(惟本公司董事獲委任為董事以代表本公司及／或本集團權益的業務除外)中擁有權益。

董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份及相關股份的權益及／或淡倉

根據共同臨時清盤人所知及可得資料，於2019年5月31日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公

附錄四

本集團的財務資料

司及聯交所之權益及淡倉；或(b)本公司根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指之登記冊內或根據上市規則附錄十所載標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	股份數目				以股本衍生 工具持有的 相關股份數目	權益總額佔已 發行股份總數 的百分比%
	個人權益	家族權益	公司權益	合計		
吳能坤 (附註)	700,000	30,000,000	—	—	30,700,000	4.49%

附註： 吳能坤（「吳先生」）實益擁有700,000股本公司股份，吳先生之配偶Ruan Kang Ling女士實益擁有30,000,000股本公司股份，故吳先生被視作擁有該30,700,000股本公司股份的權益。

根據共同臨時清盤人所知及可得資料，於2018年5月31日，根據證券及期貨條例第XV部第336條須予存置的主要股東登記冊所記錄，本公司獲知會有以下主要股東權益及淡倉（即持有本公司已發行股本5%或以上）。該等權益乃上文所披露之有關董事及主要行政人員權益之附加資料。

姓名／名稱	持有股份的身份	股份數目	佔已發行股份 總數的概約 百分比%(*)
UBNZ Trustee Limited (附註1)	實益持有	323,509,199	11.94%
廈門恒興集團有限公司 (附註2)	實益持有	300,000,000	11.08%
Sky Upright Enterprises Limited (附註3)	實益持有	72,000,000	2.66%
Zhan King (附註3)	個人權益	113,140,000	4.18%
Du Lisa (附註3)	個人權益	79,860,000	2.95%
High Excellent Limited (附註4)	實益持有	171,000,000	6.31%
飛隆有限公司 (附註5)	實益持有	536,219,029	19.80%
Earn Cheer Ltd. (附註6)	實益持有	240,000,000	8.86%

附錄四

本集團的財務資料

附註：

1. UBNZ Trustee Ltd.由Wang May Yan女士代表UBNZ Trust的受託人全部持有，而其視為擁有本公司已發行股份之11.94%。根據本公司日期為2011年2月2日的公告，UBNZ Trust的受託人由UBNZ Trustee Ltd.改為NZ Dairy Trustee Ltd。
2. 廈門恒興集團有限公司由柯希平先生及其配偶劉海英女士擁有99.34%權益。柯希平先生及劉海英被視為於廈門恒興集團有限公司所擁有之股份及相關股份中擁有權益。柯希平先生及劉海英女士共同擁有本公司已發行股份之11.08%。
3. Sky Upright Enterprises Ltd.由Zhan King全資擁有。Zhan King為113,140,000股本公司股份之實益擁有人，其配偶(Lisa Du)亦為79,860,000股本公司股份之實益擁有人。Zhan King先生及Lisa Du女士均被視為彼等所持有之股份及Sky Upright Enterprises Ltd所持有之股份中擁有權益。Zhan King及Lisa Du共同擁有本公司已發行股份之9.79%。
4. High Excellent Limited由胡海文先生全資擁有，彼被視為於High Excellent Limited所持有之股份中擁有權益。胡海文先生擁有本公司已發行股份之6.31%。
5. 飛隆有限公司由徐閔梅女士全資擁有，彼被視為於飛隆有限公司所持有之股份中擁有權益，飛隆有限公司被視為擁有本公司已發行股份19.80%。根據本公司記錄，飛隆有限公司擁有若干可換股票據，根據若干條件該等可換股票據可轉換為276,821,772股本公司股份。
6. Earn Cheer Ltd.由祝福頂先生全資擁有，彼被視為於Earn Cheer Ltd.所持有之股份中擁有權益，Earn Cheer Ltd.被視為擁有本公司已發行股份8.86%。

除上文所披露者外，據共同臨時清盤人所知，於2019年5月31日，概無本公司前任董事及前任主要行政人員及彼等各自之聯繫人士於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被視為或當作擁有之權益及淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條，登記於該條例提述之登記冊之權益或淡倉，或根據上市規則中的標準守則規定，須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

公眾持股量

根據共同臨時清盤人所知及可得資料，於本報告日期，本公司於暫停買賣前已遵守上市規則項下足夠公眾持股量之規定。

優先購買權

本公司之細則或開曼群島公司法均無規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股的優先購買權條文。

附錄四

本集團的財務資料

股本掛鈎協議

除綜合財務報表附註20所載之本公司於2005年5月20日採納的購股權計劃（「購股權計劃」）外，本公司於年內並無訂立任何股本掛鈎協議，亦無任何股本掛鈎協議於年末仍然生效。

關聯方交易

由於相關賬冊及記錄不完整，共同臨時清盤人無法確定有關期內將予披露之關聯方交易之資料。由於相關賬冊及記錄並不完整，本公司概不就關連方交易之完整性、發生與否及準確性作出聲明。

管理合約

年內並無訂立或訂有有關管理及經營本公司整體或任何重大部分業務的合約。

核數師

鄭鄭會計師事務所有限公司於2021年7月15日辭任及德博會計師事務所有限公司於2021年7月16日獲委任為本集團核數師。核數師變更詳情載於本公司日期為2021年7月19日之公告。

除上文所披露者外，本集團核數師於過去九年並無任何其他變更。

本集團截至2019年5月31日止年度之綜合財務報表由德博會計師事務所有限公司審核。本公司將於應屆股東週年大會提呈決議案，以重新委任德博會計師事務所有限公司為本公司核數師。

為及代表

天然乳品(新西蘭)控股有限公司
(臨時清盤中)

莊日杰先生

共同臨時清盤人

作為本公司代理人毋需承擔個人責任

香港，[編纂]

附錄四

本集團的財務資料

獨立核數師報告

致天然乳品(新西蘭)控股有限公司(臨時清盤中)全體股東

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

不發表意見

吾等已獲委聘審計列載於第IV-11至IV-43頁天然乳品(新西蘭)控股有限公司(臨時清盤中)(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2019年5月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表及綜合權益變動表，以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

吾等不就 貴集團之綜合財務報表發表意見。由於吾等之報告中「不發表意見之基準」各段所描述事項之重要性，吾等無法獲得足夠恰當之審核憑證以對該等綜合財務報表提供審核意見及該等綜合財務報表有否根據香港公司條例之披露要求妥善編製之基礎發表意見。

不發表意見之基準

(a) 期初結餘及比較數字

誠如綜合財務報表附註2及附註30所披露，共同臨時清盤人知悉彼等獲提供之有關 貴公司於有關委任日期前之歷史資料有可能不完整及有可能不足以就有關 貴集團之歷史交易、買賣及財務狀況進行準確及可靠的審閱並可能出現錯誤。由於 貴公司可得之會計賬冊及記錄有限，加上負責 貴集團財務及會計事宜之全體前主要人員均已離職，故共同臨時清盤人相信核實 貴集團過往年度之經審核綜合財務報表所申報之財務資料幾乎不可能且不切實可行。

在此背景下，吾等未能信納 貴集團及 貴公司於2018年6月1日之資產淨值是否並無重大錯報。凡對 貴集團及 貴公司於2018年6月1日之期初資產淨值作出任何調整，均會影響 貴集團於截至2019年5月31日止年度之虧損及現金流量，以及綜合財報表內之相關披露。此外，綜合財務報表所示之比較數字未必可與截至2019年5月31日止當前年度之數字進行比較。

附錄四

本集團的財務資料

(b) 會計賬冊及記錄有限

誠如綜合財務報表附註2所披露，由於 貴公司可得的會計賬冊及記錄有限，且負責 貴集團財務及會計事宜的全體前主要人員均已離職， 貴公司相信確定綜合財務報表所載有關截至2019年5月31日止年度的交易及結餘幾乎不可能亦不切實際。就此而言，本公司及／或共同臨時清盤人概不就綜合財務報表所載有關截至2019年5月31日止年度的交易及結餘的完整性、存在及準確性，以及綜合財務報表是否已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（「香港財務報告準則」）妥為編製並符合香港公司條例及上市規則的披露規定發表任何聲明。

鑒於該等情況，吾等未能就載入綜合財務報表內之交易及結餘取得充分恰當之審計憑證，亦未能釐定 貴集團於截至2019年5月31日止年度訂立之全部交易是否已經在綜合財務報表內妥為入賬及截至本報告日期止年度之任何期後事件。故此，吾等未能信納綜合財務報表是否已經根據香港財務報告準則並遵照香港公司條例之披露規定妥為編製。

(c) 違反香港財務報告準則及遺漏披露資料

誠如綜合財務報表附註2所披露，由於綜合財務報表乃由 貴公司根據 貴公司可得的有限會計賬冊及記錄編製，而共同臨時清盤人認為無法及實際上難以確認正確賬款。因此，綜合財務報表不包括香港會計準則第7號「現金流量表」規定的綜合現金流量表及香港財務報告準則、香港公司條例及上市規則規定的若干披露。考慮到該等情況，吾等無法進行實際審核程序以測量可能須對綜合財務報表作出之調整。

附錄四

本集團的財務資料

(d) 持續經營會計基準

誠如綜合財務報表附註2所述，綜合財務報表乃按持續經營基準編製，並假設 貴公司之建議重組將會完成，且 貴集團於建議重組完成後將能夠改善其財務狀況及業務。

然而，完成建議重組須待(其中包括)有關 貴公司債務重組之安排計劃獲得 貴公司之債權人接納並分別獲香港及開曼群島的法院批准、自 貴公司股東及其他香港監管機關(包括香港聯合交易所有限公司及香港證券及期貨事務監督委員會)取得相關批准以及 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司恢復買賣後，方告作實。

綜合財務報表並無納入將產生自未能就上述事宜取得有利結果之任何調整。倘有關任何上述事宜之結果轉為不利，持續經營基準未必恰當，而在該情況下，將須對綜合財務報表作出調整以將資產價值扣減至其可收回金額、就可能產生之任何進一步負債計提撥備及將非流動資產重新分類為流動資產。

董事及負責規管綜合財務報表人士之責任

貴公司董事負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例，真實及公允地編製綜合財務報表，並負責董事釐定屬必要之內部監控，以使編製綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯報。

委任共同臨時清盤人後，於編製綜合財務報表時，共同臨時清盤人，就彼等所深知，負責評估 貴集團持續經營之能力、披露(按適用者)與持續經營相關之事宜及使用持續經營會計基準，惟董事擬將 貴集團清盤或終止營運，或除如此行事外並無實質其他方法則除外。

該等負責規管之人士負責監督 貴集團之財務申報流程。

核數師就審核綜合財務報表的責任

吾等之責任是根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則對 貴集團之綜合財務報表進行審計並發佈審計報告，並向全體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。然而，因本報告「不發表意見之基礎」段落所述之事項，吾等未能取得足夠之適當審核憑證為該等綜合財務報表提供審核意見之基礎。

根據香港會計師公會之專業會計師道德守則（「守則」），吾等獨立於 貴集團，並已根據守則履行其他道德責任。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人為黃浩峯。

德博會計師事務所有限公司

執業會計師

黃浩峯

執業證書號碼：P07542

香港

[編纂]

附錄四

本集團的財務資料

綜合損益及其他全面收益表

截至2019年5月31日止年度

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
收益	7	59	—
一般及行政費用		(600)	(3,805)
融資成本	8	<u>(34)</u>	<u>(14)</u>
除稅前虧損	9	(575)	(3,819)
所得稅抵免	10	<u>—</u>	<u>—</u>
年內虧損及全面開支總額		<u><u>(575)</u></u>	<u><u>(3,819)</u></u>
每股虧損	12		
基本		<u><u>(0.02)港仙</u></u>	<u><u>(0.14)港仙</u></u>
攤薄		<u><u>不適用</u></u>	<u><u>不適用</u></u>

附錄四

本集團的財務資料

綜合財務狀況表

於2019年5月31日

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
流動資產			
銀行結餘		<u>10,025</u>	<u>46</u>
流動負債			
貿易應付款項	14	9,937	9,937
其他應付款項及應計費用	15	142,458	131,904
借款	16	144,286	144,286
應付關聯公司款項	26	<u>50,301</u>	<u>50,301</u>
		<u>346,982</u>	<u>336,428</u>
流動負債淨值		<u>(336,957)</u>	<u>(336,382)</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	18	41,533	41,533
可換股票據	17	<u>324,502</u>	<u>324,502</u>
		<u>366,035</u>	<u>366,035</u>
負債淨額		<u>(702,992)</u>	<u>(702,417)</u>
資本及儲備			
股本	19	270,878	270,878
儲備		<u>(973,870)</u>	<u>(973,295)</u>
虧絀總額		<u>(702,992)</u>	<u>(702,417)</u>

第IV-11頁至IV-43頁之綜合財務報表由共同臨時清盤人於[編纂]批准及授權刊發，並由以下人士簽署：

莊日杰

共同臨時清盤人

作為本公司代理人毋需承擔個人責任

附錄四

本集團的財務資料

綜合權益變動表

截至2019年5月31日止年度

	股本	股份溢價	合併儲備	可換股票據 權益儲備	匯兌儲備	累計虧損	虧蝕總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2017年6月1日	270,878	2,048,688	(14,990)	233,170	(821)	(3,235,523)	(698,598)
年內虧損及全面開支總額	—	—	—	—	—	(3,819)	(3,819)
於2018年5月31日及 2018年6月1日	270,878	2,048,688	(14,990)	233,170	(821)	(3,239,342)	(702,417)
年內虧損及全面開支總額	—	—	—	—	—	(575)	(575)
於2019年5月31日	<u>270,878</u>	<u>2,048,688</u>	<u>(14,990)</u>	<u>233,170</u>	<u>(821)</u>	<u>(3,239,917)</u>	<u>(702,992)</u>

附錄四

本集團的財務資料

綜合財務報表附註

截至2019年5月31日止年度

1. 一般資料

天然乳品(新西蘭)控股有限公司(臨時清盤中)(「本公司」)為一家於開曼群島註冊成立之有限公司。本公司之當前註冊辦事處地址及主要營業地點地址分別為經PwC Corporate Finance & Recovery (Cayman) Limited, 18 Forum Lane, Camana Bay, Cayman Islands及香港中環太子大廈22樓。

本公司之主要業務為投資控股。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事(i)食品及飲品、保健品及乳品相關產品貿易；及(ii)製造及銷售飲品及乳品相關產品。誠如附註30所披露，本集團的營運已於委任共同臨時清盤人後終止。

綜合財務報表乃以港元(「港元」)(亦為公司之功能貨幣)呈列。

本公司之上市地位

本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。然而，本公司股份已自2010年9月7日起暫停買賣，以待發表一項屬股價敏感性質之公告。

於2016年8月10日，聯交所知會本公司其已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第17項應用指引將本公司列入除牌程序第一階段。由於在除牌程序第一階段屆滿日期之前，本公司並未向聯交所提交可行復牌建議，聯交所將本公司自2017年5月22日起列入除牌程序第二階段，直至2017年11月21日屆滿。在除牌程序第二階段屆滿日期之前，本公司再次未有向聯交所提交復牌建議，聯交所將本公司自2017年12月13日起列入除牌程序第三階段，直至2018年6月12日屆滿。

於2018年5月29日，本公司已訂立具法律約束力的最終重組框架協議，以實施有關本公司重組的重組建議(「建議重組」)(透過經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂，其條款與先前重組協議所載者大致相同)。建議重組將包括本公司建議收購一間目標公司(「目標公司」)，該公司為中華人民共和國(「中國」)的房地產開發商。根據上市規則，其將構成非常重大收購事項及涉及本公司[編纂]之反向收購。建議重組亦將包括但不限於股本重組、配售新股份、[編纂]及本公司與其債權人之間的安排計劃，以達成聯交所制定的復牌條件。

於2018年6月12日，本公司向聯交所遞交復牌建議(「復牌建議」)以恢復股份買賣(「復牌」)。於2018年12月21日，聯交所已同意准許本公司於2019年6月28日獲之前遞交有關復牌建議(惟非其他建議)之[編纂]。

附錄四

本集團的財務資料

於2020年1月20日，上市部通知本公司其將根據上市規則第17項應用指引建議上市委員會於2020年1月23日取消本公司的上市地位。於2020年1月30日，上市委員會決定取消本公司的上市地位（「上市委員會決定」）。於2020年2月6日，本公司正式向聯交所提出要求，要求上市覆核委員會對取消本公司上市地位的上市委員會決定進行覆核（「覆核聆訊」）。覆核聆訊已於2020年5月27日舉行。於2020年6月26日，本公司獲悉上市覆核委員會已決定維持上市委員會決定（「上市覆核委員會決定」）。於2020年7月8日，本公司根據上市規則第2B章，正式向上市上訴委員會提出要求，要求對上市覆核委員會決定進行覆核（「上訴聆訊」）。上訴聆訊已於2021年1月8日舉行。

本公司預期於[編纂]或之前向聯交所提交[編纂]。

2. 編製基準

截至2019年5月31日止年度，綜合財務報表已根據本公司可得的有限會計賬冊及記錄編製，以便於共同臨時清盤人履行根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製的綜合財務報表之責任。

本公司知悉彼等獲提供之有關本公司之歷史資料有可能不完整及有可能不足以達致就有關本集團之歷史交易、買賣及財務狀況確立準確及可靠意見以及可能出現的重大錯誤。由於本公司可得之會計賬冊及記錄有限，加上負責本集團財務及會計事宜之全體前主要人員均已離職，故共同臨時清盤人相信核實本集團過往年度之經審核綜合財務報表所申報之財務資料幾乎不可能且不切實可行。因此，該等綜合財務報表所列比較比較財務資料僅為本集團截至2019年5月31日止年度之公開經審核綜合財務報表所示資料。因此不可與本年度數據進行比較。

該財務報表按歷史成本編製而成。本公司之功能貨幣為港元（「港元」）。附屬公司之功能貨幣分別為港元、人民幣（「人民幣」）及新西蘭元（「新西蘭元」）。綜合財務報表乃以港元呈列，除另有指明外，所有金額均以最接近之千位數列示。

由於本公司可得的會計賬冊及記錄有限，且負責本集團財務及會計事宜的全體前主要人員均已離職，共同臨時清盤人認為，確定綜合財務報表所載有關截至2019年5月31日止年度的交易及結餘幾乎不可能且不切實際。就此而言，共同臨時清盤人概不就該等綜合財務報表所載截至2019年5月31日止年度的交易及結餘的完整性、存在及準確性，以及綜合財務報表是否已根據香港財務報告準則妥為編製及符合香港公司條例及上市規則的披露規定發表任何聲明。

附錄四

本集團的財務資料

由於財務資料不足，綜合財務報表並不包括香港會計準則第7號「現金流量表」所規定的綜合現金流量表，以及香港財務報告準則、香港公司條例及上市規則項下的若干披露。

綜合財務報表乃假設本公司之建議重組將會完成而編製，而本集團將能夠於建議重組完成後**編纂**其財務狀況及業務。於批准該等綜合財務報表日期，共同臨時清盤人並不知悉任何可能影響建議重組的情況或理由。因此，共同臨時清盤人認為按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。綜合財務報表並無就建議重組可能失敗及本集團持續經營納入任何調整。倘本集團無法持續經營，則須作出調整以將資產價值重列至其可收回金額，就可能產生之任何進一步負債作出撥備，並將非流動資產重新分類為流動資產。該等調整的影響並未於該等綜合財務報表中反映。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度強制生效之香港財務報告準則(修訂本)

於本年度，本集團已應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則(修訂本)	2014年至2016年週期之年度改進
香港財務報告準則(修訂本)	2015年至2017年週期之年度改進
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	採用香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第4號保險合約
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益
香港財務報告準則第15號(修訂本)	香港財務報告準則第15號之澄清
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業
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

於本年度應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露並無影響。

附錄四

本集團的財務資料

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則(修訂本)	2018年至2020年週期之年度改進 ⁴
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號 (修訂本)	重大的定義 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動負債或非流動 ⁶
香港會計準則第1號及香港財務報告準則 實務報告第2號(修訂本)	披露於會計政策 ⁶
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ²
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述 ⁴
香港財務報告準則第3號、香港會計準則第16號 及香港會計準則第37號(修訂本)	小範圍修訂 ⁴
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則 第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革 — 第二階段 ³
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ⁶
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 ⁶
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備 — 擬定用途前之所得款項 ⁴
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約 — 履行合約的成本 ⁴
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的提前還款特徵 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第16號(修訂本)	Covid-19 — 相關租金優惠 ⁵
香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ³
香港會計準則第19號(修訂本)	廠房修訂、縮減或清償 ¹
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則 第28號(修訂本)	投資者及其聯營公司或合營企業之間的資產出售及 注資 ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號 2018年財務報告概念框架	所得稅處理的不確定性 ¹ 經修訂財務報告概念框架 ²

¹ 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於2020年6月1日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁷ 尚未釐定強制生效日期，但可供採納

根據附註2所載之基準，本公司並無就採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對本集團於未來期間之綜合財務報表造成重大影響力作出聲明。

4. 主要會計政策

該等綜合財務報表乃按歷史成本法編製而成。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。假設及估計對綜合財務報表而言屬重大之範疇於附註5披露。

附錄四

本集團的財務資料

編製該等綜合財務報表所應用的重大會計政策載列如下。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其控制實體（包括結構實體）以及附屬公司之財務報表。倘屬以下情況，則本公司獲得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象之業務而可獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力藉行使其權力而影響該等回報。

倘有事實或情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變數，本集團會重新評估其是否控制投資對象。

倘本集團於投資對象之投票權未能佔大多數，但只要投票權足以賦予本集團實際能力可單方面掌控投資對象之相關業務時，本集團即對投資對象擁有權力。在評估本集團於投資對象之投票權是否足以賦予其權力時，本集團考慮所有相關事實及情況，包括以下各項：

- 本集團持有投票權之規模相對於其他選票持有人持有投票權之規模及分散性；
- 本集團、其他選票持有人或其他各方持有的潛在投票權；
- 其他合同安排產生之權利；及
- 於需要作出決定（包括之前股東大會上之投票模式）時表明本集團當前擁有或並無擁有指導相關活動之能力之任何額外事實及情況。

本集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於本年度內購入或出售之附屬公司之收入及開支，按自本集團獲得控制權當日起至本集團失去附屬公司控制權當日止，計入綜合損益及其他全面收入報表內。

損益及各項其他全面收益項目歸屬於本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本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。

附屬公司之財務報表於有需要情況下作出調整，以使其會計政策與本集團會計政策一致。

所有與本集團成員公司間之交易有關的集團內公司間資產、負債、權益、收入、支出及現金流均於綜合賬目時予以全數對銷。

附錄四

本集團的財務資料

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動倘並無導致本集團失去對附屬公司之控制權，則入賬列作權益交易。本集團之權益及非控股權益之賬面值已經調整以反映其於附屬公司之相關權益變動。非控股權益之調整金額與已付或已收代價公平值間任何差額乃直接於權益中確認並歸屬於本公司擁有人。

倘本集團失去對一間附屬公司的控制權，則其(i)於失去控制權當日按賬面值終止確認該附屬公司之資產(包括任何商譽)及負債，(ii)於失去控制權當日終止確認前附屬公司任何非控股權益之賬面值(包括其應佔之其他全面收入之任何組成部分)，及(iii)確認所收取代價之公平值及任何保留權益公平值之總和，所產生之任何差額將於損益內確認為本集團應佔之收益或虧損。倘附屬公司之資產按重估金額或公平值列賬，而相關累計收益或虧損已於其他全面收入確認並於權益累計，則早前於其他全面收入確認並於權益累計之金額將會按猶如本集團已直接出售相關資產之方式入賬(即按適用香港財務報告準則規定重新分類至損益或直接轉撥至累計虧損)。於失去控制權當日仍保留之前附屬公司任何投資之公平值，將視為其後根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量入賬之初步確認公平值，或(倘適用)初步確認投資於一間聯營公司或共同控制實體之成本。

業務合併

收購業務以收購法列賬。業務合併之轉讓代價乃按公平值計量，即根據本集團所轉讓資產、本集團向被收購公司前擁有人產生之負債及本集團於交換被收購公司控制權時發行股本權益之收購日期公平值總額計量。有關收購之費用通常於產生時於損益中確認。

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔之負債按其於收購日之公平值予以確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之負債或資產分別根據香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第19號僱員福利確認及計量；
- 與被收購方以股份支付款項交易或本集團之以股份支付款項交易替換被收購方以股份支付款項交易有關之負債或股本工具於收購日期根據香港財務報告準則第2號以股份支付款項計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務劃分為持作出售之資產(或出售組合)根據該項準則計量。

所轉撥之代價、於被收購方之任何非控股權益之金額及收購方先前所持有被收購方股權(如有)之公平值總和，倘超出所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨額，所超出之部分乃確認為商譽。倘(經重新評估後)所收購之可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨額超出所轉撥之代價、於被收購方任何

附錄四

本集團的財務資料

非控股權益之金額及收購方先前持有被收購方權益(如有)之公平值之總和，所超出之部分即時於損益中確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體資產淨值之非控股權益，可初步按公平值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他類別之非控股權益按其公平值或(倘適用)其他香港財務報告準則規定之基準計量。

當本集團於一項業務合併轉移之代價包括或然代價安排所產生之資產或負債，或然代價則按收購日期之公平值計算，並計入於業務合併中轉移代價之一部分。合資格作為計算期間調整之或然代價公平值變動乃予追溯調整，並對商譽作相應調整。計算期間調整乃於「計算期間」(不得超過收購日期起計一年)內取得與收購日期已存在之事實及情況有關之額外資料而產生之調整。

就不合資格作為計算期間調整之或然代價公平值變動，其後之會計處理方法視乎該或然代價如何分類而定。屬於權益類別之或然代價不會於其後之報告日期重新計量，其後之結算則於權益列賬。屬於資產或負債類別之或然代價按照香港會計準則第39號金融工具：確認及計量或香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產(如適用)於其後報告日期重新計量，相應之收益或虧損於損益確認。

倘業務合併分階段完成，本集團以往持有之被收購方股權重新計量為收購日期(即本集團取得控制權當日)之公平值，所產生之收益或虧損(如有)於損益確認。先前於其他全面收入內確認因收購日期前於被收購方擁有權益而產生之金額，倘該權益被出售，則重新分類至損益(倘此處理方法屬適當)。

倘業務合併之初步會計處理於合併產生之報告期末仍未完成，則本集團會就仍未完成會計處理之項目呈報暫定金額。該等暫定金額於計算期間(見上文)內作出調整，並確認額外資產或負債，以反映獲得有關於收購日期已存在事實及情況之新資料，而倘知悉該等資料，將會影響於當日確認之金額。

收入確認

財務資產之利息收入參照未償還本金及適用之實際利率按時間基準累計。有關利率為於初步確認時將財務資產於預計年內之估計未來現金收益準確貼現為資產賬面淨值之比率。

其他利息收入以實際利率法按時間比例基準確認。

雜項收入當有關收入已收取或應收時確認。

附錄四

本集團的財務資料

資產減值

於報告期末，本集團會審閱其有形及無形資產之賬面值，以釐定該等資產有否出現任何減值虧損跡象。此外，無限期使用年期之無形資產及尚未可供使用之無形資產會至少每年及於出現可能減值之跡象時進行減值測試。如出現任何該等跡象，則應估計該資產之可回收金額以釐定其減值虧損(如有)程度。

可回收金額為公平值減銷售成本及使用價值兩者間之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用稅前貼現率折現至其貼現值，該貼現率反映目前市場對資金時間值之評估以及估計未來現金流量未經調整之資產之特有風險。

若資產(或現金產生單位)之可收回金額估計少於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)賬面值減至其可收回金額。減值虧損隨即於損益中確認。

倘有關減值虧損其後撥回，則有關資產之賬面值將調升至其經修訂估計可收回金額，惟調升後之賬面值不得超逾過往年度該項資產在並無確認減值虧損時之賬面值。撥回之減值虧損即時確認為收入。

外幣換算外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體之財務報表所包括項目乃以該實體營運所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計算。綜合財務報表乃以本公司之功能貨幣及本集團之呈列貨幣港元呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易乃按交易日或項目重新計量估值日期之適用匯率換算為功能貨幣。該等交易結算以及以外幣計值之貨幣資產及負債按年結匯率換算產生之匯兌損益，均於損益內確認，但符合資格成為現金流量對沖及投資淨額對沖之項目則於其他全面收入內列為遞延項目。

以外幣計值且分類為可供出售之貨幣性證券之公平值變動，按照證券之攤銷成本變動以及該證券賬面值之其他變動所產生之換算差額進行分析。與攤銷成本變動有關之換算差額於損益內確認，而賬面值之其他變動於其他全面收入確認。

非貨幣財務資產及負債(如按公平值計入損益之股本)之換算差額於損益確認為公平值收益或虧損之一部分。非貨幣財務資產(如分類為可供銷售之股本)之換算差額計入其他全面收入。

附錄四

本集團的財務資料

(c) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同之所有本集團實體(該等實體概無嚴重通脹經濟之貨幣)之業績和財務狀況按下列方法換算為呈列貨幣：

- (i) 各財務狀況報表內呈列之資產和負債按該財務狀況報表日期之收盤匯率換算；
- (ii) 各損益及其他全面收入報表所列收入及開支按平均匯率換算，惟倘此平均匯率不足以合理概括反映於交易日期適用匯率之累計影響，則在此情況下，收入及開支按交易日期之匯率換算；
- (iii) 所有由此產生之匯兌差額於其他全面收入確認；及
- (iv) 於出售本集團於海外業務之全部權益時，或倘出售涉及失去對包括海外業務之附屬公司之控制權，就本公司擁有人應佔該業務於權益累計之全部匯兌差額重新分類至損益。

倘屬不會導致本集團失去對包括海外業務之附屬公司之控制權之部分出售，則該累計匯兌差額按比例重新分配至非控股權益且不會於損益確認。

收購海外實體產生之商譽及公平值調整視為該海外實體之資產及負債，並按收盤匯率換算。

所得稅

所得稅開支是指現時應付稅項及遞延稅項兩者之總和。

現時應付稅項按年度內應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或可扣稅之收支項目，且不包括從來毋須課稅或不可扣稅之項目，因此有別於綜合損益及其他全面收入報表中呈報之溢利。本集團之即期稅項負債使用於報告期末已生效或實質已生效之稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利時所採用之相應稅基之間之暫時差額確認。遞延稅項負債通常就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產則通常在未來很可能會獲得應課稅溢利而可使用可扣稅暫時差額扣除時就所有可扣稅暫時差額確認。倘該暫時差額源自商譽或者不影響應課稅溢利及會計溢利之交易中其他資產及負債之初步確認(業務合併除外)，則該等資產及負債不予確認。

遞延稅項負債就與附屬公司投資相關之應課稅暫時差額確認，惟當本集團有能力控制暫時差額撥回及暫時差額於可見將來很可能不會撥回時除外。從與該等投資及權益相關之可扣稅暫時差額產生之遞延稅項資產只限於很可能有足夠應課稅溢利可利用暫時差額之利益抵銷，並預期於可見將來可撥回時方予確認。

附錄四

本集團的財務資料

遞延稅項資產之賬面值於報告期末檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利收回該項資產全部或部分之情況下調減。

遞延稅項資產及負債根據於報告期末前已生效或實質已生效之稅率(及稅法)按於償還負債或變現資產期間預計適用之稅率計量。遞延稅項資產及負債之計量反映按本集團在報告期末預期收回或清償資產及負債之賬面值之方式所產生之稅務後果。即期及遞延稅項於損益確認，惟倘遞延稅項與其他全面收入或直接於權益確認之項目相關時，則該即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益確認。

借款成本

直接用作收購、建造或生產合資格資產(即需要一段長時間方可達致擬定用途或出售之資產)之借款成本計入該等資產之成本中，直至資產大致達致其擬定用途或出售時為止。

於特定借款中用於合資格資產之暫時投資所賺取之投資收入將自合資格撥充資本之借款成本中扣除。

所有其他借款成本於其產生期間於損益確認。

退休福利成本及短期僱員福利

(a) 退休福利成本

本集團根據強制性公積金計劃條例為所有合資格參與之香港僱員實行一項定額供款退休福利計劃(強制性公積金(「強積金」))。供款根據該計劃之規則按僱員基本薪資之某個百分比作出，並於其應付時自損益及其他全面收入報表扣除。該計劃之資產由獨立管理基金持有，與本集團資產分開保管。

本集團於中國經營之附屬公司之僱員須參與由本集團附屬公司經營所在中國省份之各地方市政府管理之退休福利計劃(「中國退休福利計劃」)。該等附屬公司須撥出其薪酬成本之若干百分比作為對中國退休福利計劃之供款。中國退休福利計劃項下之供款於須按中國退休福利計劃之規則支付時自損益及其他全面收入報表扣除。

(b) 短期僱員福利

僱員享有年假之權利乃當應計予僱員時確認，並就截至報告期末因僱員所提供服務而產生之年假估計負債作出撥備。

非累計補假(如病假及產假)乃當休假時方予確認。

附錄四

本集團的財務資料

以股份支付款項交易

為換取授出任何股份形式之補償而收取之所有僱員服務按其公平值計量。該等經參考所獎授之購股權間接釐定。其價值於授出日期予以評估且不計及任何非市場歸屬條件(例如，盈利能力及銷售增長目標)之影響。

所有股份形式之補償於授出日期當所授出購股權即時歸屬時最終全數確認為開支，並相應計入購股權儲備。倘歸屬期或其他歸屬條件適用，則開支根據預期將歸屬之購股權數目之最佳可獲得估計數按歸屬期確認。非市場歸屬條件均計入有關預期將可行使之購股權數目之假設內。倘有任何跡象顯示預期將歸屬之購股權數目與先前估計數有所不同，則估計數其後予以修訂。倘最終行使之購股權少於原先歸屬者，則概不會對於過往期間確認之開支作出調整。

於購股權獲行使後，所收取之所得款項(扣除任何直接應佔交易成本)(以已發行股份之面值為限)重新分配至股本，而任何超出款額記錄為股份溢價。

於購股權獲行使時，先前於購股權儲備確認之金額將轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未行使時，先前於購股權儲備確認之金額將轉撥至累計虧損。

金融工具

財務資產及財務負債乃當某集團實體成為工具合同條文之訂約方時確認。所有以一般方式買賣之財務資產均按買賣日期基準確認及終止確認。一般方式買賣指須於市場規管或慣例所設定時限內交付資產之財務資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟客戶合約產生的貿易應收款項初步根據香港財務報告準則第15號計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本乃於初步確認時加入金融資產或金融負債之公平值或自金融資產或金融負債之公平值內扣除(如適用)。

實際利率法為計算財務資產或財務負債攤銷成本及按有關期間分配利息收入及利息開支之方法。實際利率按財務資產或財務負債之預計年期或較短期間(倘合適)準確貼現估計未來現金收入及款項(包括構成實際利率不可或缺部分之一切已付或已收費用或點數、交易成本及其他溢價或折讓)至初步確認時賬面淨值之利率。

附錄四

本集團的財務資料

金融資產

金融資產的分類及其後計量

符合以下條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產於目的為持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式內持有；及
- 金融資產的合約條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）計量，惟在首次應用／初步確認金融資產之日，倘該股本投資並非持作買賣，亦非由於收購方在香港財務報告準則第3號「業務合併」所適用的業務合併中確認的或然代價，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益呈列股本投資的其後公平值變動。

攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量的債務工具的利息收入使用實際利率法確認。利息收入乃對一項金融資產賬面總值應用實際利率予以計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外。就其後出現信貸減值的金融資產而言，利息收入透過對金融資產的攤銷成本應用實際利率確認。倘於其後報告期間，信貸減值金融工具的信貸風險好轉，使金融資產不再出現信貸減值，於釐定資產不再出現信貸減值後，自報告期間開始起利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率予以確認。

金融資產減值

本集團根據預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式就根據香港財務報告準則第9號須予減值的金融資產（包括銀行結餘）確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於報告日期更新，以反映信貸風險自初步確認以來的變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具的預計年期內所有可能違約事件將產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損（「12個月預期信貸虧損」）則指預期於報告日期後12個月內可能違約事件而導致的部分全期預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗進行，並根據債務人特定因素、整體經濟環境以及對報告日期當前狀況及未來狀況預測的評估作出調整。

本集團一直就貿易應收款項確認全期預期信貸虧損，並按個別基準計量全期預期信貸虧損，作為本集團經考慮債務人特定因素及整體經濟環境後完善信貸風險管理的一部分。

就所有其他金融工具而言，本集團計量的相等於12個月預期信貸虧損，除非當信貸風險自初步確認以來顯著上升，則本集團確認全期預期信貸虧損。是否應確認全期預期信貸虧損的評估乃基於自初步確認以來發生違約的可能性或風險的大幅增加。

附錄四

本集團的財務資料

(i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險是否自初步確認以來大幅增加時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初步確認日期出現違約的風險。作此評估時，本集團會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具的外部(如可取得)或內部信貸評級實際或預期出現大幅惡化；
- 信貸風險的外部市場指標出現大幅惡化，例如：信貸息差及債務人信貸違約掉期價格大幅上升；
- 業務、財務或經濟狀況出現或預測會出現不利變動，預期大幅降低債務人償還債務的能力；
- 債務人營運業績實際或預期大幅惡化；及
- 債務人的監管、經濟或技術環境實際或預期出現重大不利變動，導致債務人償還債務的能力大幅降低。

不論上述評估的結果為何，當合約付款逾期超過30日，本集團即假設信貸風險自初始確認以來已大幅增加，除非本集團有合理而具理據的資料證明上述情況並無出現，則另當別論。

(ii) 違約的定義

本集團認為以下情況就內部信貸風險管理目的而言構成違約事件，原因為過往經驗表明符合以下任何一項條件的應收款項一般無法收回。

- 交易對手方違反財務契諾；或
- 內部產生或獲取自外部來源的資料表明，債務人不太可能向債權人(包括本集團)全額付款(不考慮本集團持有的任何抵押品)。

倘有關工具已逾期超過90天，則本集團認為違約事件已發生，惟本集團具有合理及輔助資料顯示更滯後的違約標準乃較為合適則除外。

附錄四

本集團的財務資料

(iii) 信貸減值金融資產

倘發生對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的一項或多項事件時，該金融資產即出現「信貸減值」。金融資產信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- 借款人的發行人陷入嚴重財務困難；或
- 違反合約，例如違約或逾期事件；或
- 借款人的貸款人出於與借款人財務困難相關的經濟或合約原因，而向借款人授予貸款人原本不會考慮的優惠；或
- 借款人可能破產或進行其他財務重組。

(iv) 撤銷政策

倘有資料顯示交易對手方陷入嚴重財困，且並無可能實際收回時（例如交易對手方已清算、進入破產程序或就貿易應收款項而言，金額逾期超過一年，以較早者為準），本集團會撤銷金融資產。已撤銷的金融資產仍可根據本集團的收回程序實施強制執行，在適當情況下考慮法律意見。撤銷構成終止確認事件。任何收回款項會於損益中確認。

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率（即違約時的損失程度）及違約風險敞口的函數。評估違約概率及違約損失率的依據是經前瞻性資料調整的過往數據。而金融資產的違約風險指資產於各報告期末的賬面總值。

一般而言，預期信貸虧損為根據合同應付本集團的所有合同現金流量與本集團預計收取的所有現金流量（按初始確認的實際利率折現）之間的差額估計。

本集團通過調整賬面值在損益中確認所有金融工具的減值收益或虧損，惟貿易應收款項除外，其相關調整乃透過虧損撥備賬確認。

倘本集團已於過往報告期間就相當於全期預期信貸虧損的金額計量一項金融工具的虧損撥備，惟已釐定全期預期信貸虧損的條件於現有報告日期未能達致，則本集團按於現有報告日期相當於12個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。

附錄四

本集團的財務資料

終止確認金融資產

僅在獲取資產所產生現金流量的合同權利到期，或者將金融資產及該資產所有權上幾乎所有的風險及報酬轉讓給另一個實體的情況下，本集團才終止確認一項金融資產。

一旦終止確認金融資產，資產的賬面值與收到及應收的代價之間的差額會在損益中確認。

金融負債及股本工具

分類為債務或權益

集團實體所發行的債務及股本工具根據合同安排的具體內容及金融負債與股本工具的定義分類為金融負債或權益。

股本工具

股本工具是證明在扣除所有負債後於一間實體資產之剩餘權益的任何合同。本公司發行的股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

可換股票據

以固定金額現金或另一項金融資產換取固定數目的本集團自有股本工具以外的方式結算的換股權為換股權衍生工具。於發行日期，債務部分及衍生工具部分均按公平值確認。於其後期間，可換股貸款票據的債務部分採用實際利率法按攤銷成本列賬。衍生工具部分按公平值計量，而公平值變動於損益確認。與發行可換股貸款票據有關的交易成本按其相對公平值的比例分配至債務及衍生工具部分。有關衍生工具部分的部分交易成本即時於損益扣除。與債務部分有關的交易成本計入債務部分的賬面值，並採用實際利率法於可換股貸款票據期限內攤銷。

按攤銷成本計量的金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付款項、應計費用、應付關聯公司款項、可換股票據及借貸)，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認金融負債

當且僅當本集團的義務獲履行、解除或屆滿時，本集團方會終止確認金融負債。終止確認的金融負債的賬面值與支付及應付的代價之間的差額會在損益中確認。

附錄四

本集團的財務資料

撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而須承擔現有責任，而本集團很可能須履行該項責任，且能可靠估計該責任之金額時，則須確認撥備。撥備乃經考慮責任所附帶的風險及不確定因素後，根據於報告期末為履行現有責任所需代價之最佳估計計算。當撥備按履行現有責任之估計現金流量計量，其賬面值則按有關現金流量之現值(倘影響屬重大)計值。

倘毋須作出經濟利益流出或該數額未能可靠估計，則該責任將披露為或然負債，除非作出經濟利益流出的機會極微。僅以發生或無發生一件或多件日後事件確定是否存在的可能責任，亦會披露為或然負債，除非作出經濟利益流出的機會極微。

關聯方

(a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親與本集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。

(b) 倘符合下列任何條件，則實體與本集團有關聯：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司((即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)；
- (ii) 一實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或一實體為集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業而另一實體為集團成員公司)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 實體為第三方實體的合營企業，而其他實體為第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯的實體就僱員利益設立的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。

關係密切的家庭成員是指在處理該實體相關事宜的過程中可能影響該個人士或被其影響的家庭成員。

附錄四

本集團的財務資料

分部呈報

經營分部及綜合財務報表所呈報的各分部項目金額被識別取自向本集團最高行政管理人員定期呈報以便其向本集團各業務及區域分配資源以及評估該等業務及區域表現的財務資料。

就財務報告而言，個別重大之經營分部不會彙集計算，惟擁有類似經濟特徵及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶類別或種類、分派產品或提供服務所用之方法以及監管環境性質方面類似之分部除外。個別不重大之經營分部倘具備大部分該等特質，亦可以彙集計算。

5. 重要會計判斷及估計不確定因素的主要來源

按附註2所載基準，本公司無法作出判斷及估計。

6. 收益及分部資料

據共同臨時清盤人所深知，用於資源分配及評估分部表現的資料側重於交付或提供貨品的類型。

具體而言，根據香港財務報告準則第8號本集團之可呈報分部如下：

- 食品及飲品、保健品及乳品相關產品的貿易
- 飲品及乳品相關產品的製造和銷售

誠如附註30所披露，本集團已於委任共同臨時清盤人後停止業務營運。

按附註2所載基準，截至2019年5月31日及2018年5月31日止年度，概無有關分部資料的財務資料。

按附註2所載基準，本公司並無就分部收益及業績的完整性、發生與否及準確性、分部資產及負債的完整性、存在性及準確性以及分部資料的完整性及準確性作出聲明。

7. 收入

	2019年 千港元	2018年 千港元
雜項收入	<u>59</u>	<u>—</u>

按附註2所載基準，本公司並無就收入的完整性、發生與否及準確性作出聲明。

附錄四

本集團的財務資料

8. 融資成本

	2019年 千港元	2018年 千港元
其他融資成本	<u>34</u>	<u>14</u>

按附註2所載基準，本公司並無就融資成本之完整性、發生與否及準確性作出聲明。

9. 除稅前虧損

按附註2所載基準，截至2019年及2018年5月31日止年度，概無有關銷售及分銷開支以及一般及行政開支的財務資料。

按附註2所載基準，本公司並無就銷售及分銷開支以及一般及行政開支之完整性、發生與否及準確性作出聲明。

10. 所得稅抵免

於2018年3月，香港法例簽署引入利得稅兩級制，據此，合資格法團將就首2百萬港元之溢利按8.25%繳納稅項，而超過2百萬港元之溢利將按16.5%繳納稅項。

中國所得稅撥備乃根據中國相關所得稅法規及規例按估計應課稅溢利之25%(2018年：25%)計算。

海外溢利之所得稅乃根據年內估計應課稅溢利按本集團經營所在國家之現行稅率計算。

由於年內並無應課稅溢利，故並無於綜合財務報表計提香港利得稅、中國所得稅或海外所得稅撥備(2018年：無)。

按附註2所載基準，本公司並無就所得稅抵免之完整性、發生與否及準確性發表聲明。

11. 股息

截至2019年5月31日止年度，概無向本公司普通股股東派付或建議派付任何股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息(截至2018年5月31日止年度：無)。

12. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃根據以下各項計算：

	2019年 千港元	2018年 千港元
就每股基本虧損而言本公司擁有人應佔年內虧損	<u>(575)</u>	<u>(3,819)</u>

附錄四

本集團的財務資料

	股份數目 千股	股份數目 千股
就計算每股基本虧損之普通股加權平均數	<u>2,708,782</u>	<u>2,708,782</u>

截至2019年5月31日及2018年5月31日止年度，由於行使尚未行使可換股票據對每股基本虧損具有反攤薄影響，故並無就攤薄呈列每股攤薄虧損金額。

根據附註2所載之基準，本公司擁有人應佔虧損未必準確，且本公司並無就本公司每股虧損之準確性發表聲明。

13. 董事及高級管理層酬金

(a) 董事酬金

根據附註2所載基準，並無有關已付或應付予各董事酬金的財務資料。

就共同臨時清盤人所深知，概無董事放棄或同意放棄本集團支付的任何酬金。截至2019年5月31日止年度，本集團並無向董事支付任何酬金，作為加入本集團或加入本集團後的獎勵或作為離職補償。

(b) 五名最高薪酬僱員

截至2019年及2018年5月31日止年度，按附註2所載基準，本公司並無就董事及高級管理層酬金之完整性、發生與否及準確性發表聲明。

14. 貿易應付款項

	2019年 千港元	2018年 千港元
貿易應付款項	<u>9,937</u>	<u>9,937</u>

貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
3個月內	—	—
4-6個月	—	—
7-12個月	—	—
1年以上	<u>9,937</u>	<u>9,937</u>
	<u>9,937</u>	<u>9,937</u>

按附註2所載基準，本公司並無就貿易應付款項之完整性、存在性及準確性發表聲明。

附錄四

本集團的財務資料

15. 其他應付款項及應計費用

	2019年 千港元	2018年 千港元
臨時保證金	8,065	8,065
可換股票據應計利息	16,472	16,472
其他應付款項及應計費用	<u>117,921</u>	<u>107,367</u>
	<u>142,458</u>	<u>131,904</u>

按附註2所載基準，本公司並無就其他應付款項及應計費用之完整性、存在性及準確性發表聲明。

16. 借款

	2019年 千港元	2018年 千港元
其他借款，無抵押	144,286	144,286
減：流動負債項下所示金額	<u>(144,286)</u>	<u>(144,286)</u>
非流動負債項下所示金額	<u>—</u>	<u>—</u>

根據附註2所載基準，於2018年及2017年5月31日，概無有關已抵押資產、利率及免息借款金額的財務資料。

按附註2所載基準，本公司並無就借款之完整性、存在性及準確性發表聲明。

17. 可換股票據

可換股票據A

於2009年12月21日，本公司向賣方發行總額為276,078,000港元之可換股票據A，作為收購瑞新資產80%股權之按金。可換股票據A自發行日期起計7年到期，而票面息率為零。換股價為2.50港元。詳情載於本公司日期為2009年6月4日之公告。於2010年8月23日至9月1日期間，上述所有已發行可換股票據A已轉換為合共110,431,200股普通股。

於2011年12月14日，根據日期為2009年5月22日之非常重大收購事項——1主協議及日期為2011年12月8日之2011年補充協議，本公司已指示發行金額為1,078,422,003港元之可換股票據A，以履行向另一名獨立方飛隆有限公司(獲委任為瑞新資產之管理人)作出35百萬新西蘭元溢利保證之責任。概無現金構成該安排的任何部分。

於2011年12月16日至2012年1月2日期間，965,547,573港元之已發行可換股票據A已轉換為本公司普通股。所有該等已轉換股份由本公司委任之律師託管，以待NZDT(作為賣方及保證人)履行35百萬新西蘭元之溢利保證。

根據律師David Khosa先生於2015年9月17日發出之法律意見，董事會向賣方發放由律師託管之已發行可換股票據A之餘額112,874,000港元。

截至2019年5月31日及2018年5月31日止年度並無變動。

附錄四

本集團的財務資料

可換股票據B

於2009年12月21日，本公司向賣方發行總額為552,155,998港元之可換股票據B，作為收購瑞新資產20%股權之代價。可換股票據B自發行日期起計10年到期，而票面息率為零。換股價為2.00港元。詳情載於本公司日期為2009年6月4日之公告。於2010年8月23日至9月1日期間，上述所有已發行可換股票據B已轉換為合共276,077,999股普通股。

於2011年12月14日，根據日期為2009年5月22日之非常重大收購事項——1主協議及日期為2011年12月8日之2011年補充協議，本公司已按指示發行金額為1,243,344,000港元之可換股票據B，以履行向其他獨立方飛隆有限公司及Earn Cheer Limited作出35百萬新西蘭元溢利保證之責任。概無現金構成該安排的任何部分。

於2011年12月16日至2012年1月2日，金額為300,000,000港元的已發行可換股票據B已轉換為150,000,000股本公司以飛隆有限公司名義登記的普通股，而金額為480,000,000港元的已發行可換股票據B已轉換為240,000,000股以Earn Cheer Limited名義登記的普通股。所有該等已轉換股份由本公司委任之律師託管，以待履行溢利保證35百萬新西蘭元。

根據律師David Khosa先生於2015年9月17日發出之法律意見，董事會向賣方發放由律師託管之已發行可換股票據B之餘額463,344,000港元。

就共同臨時清盤人所深知，截至2019年5月31日及2018年5月31日止年度並無變動。

就共同臨時清盤人所深知，截至2019年5月31日及2018年5月31日止年度，可換股票據的負債部分並無變動。

按附註2所載基準，本公司並無就可換股票據之完整性、存在性及準確性發表聲明。

18. 遞延稅項負債

本集團於年內確認的遞延稅項負債及其變動如下：

	可換股票據 千港元
於2018年5月31日及2019年5月31日	<u>41,533</u>

根據附註2所載基準，截至2019年及2018年5月31日止年度，概無有關未動用稅項虧損的財務資料。

根據中國相關法律及法規，中國附屬公司產生的未動用稅項虧損將於2020年屆滿。其他稅項虧損可無限期結轉。

按附註2所載基準，本公司並無就遞延稅項負債之完整性、存在性及準確性發表聲明。

附錄四

本集團的財務資料

19. 股本

	股份數目 千股	股本 千港元
法定：		
每股面值0.10港元之普通股：		
於2019年5月31日及2018年5月31日	<u>8,000,000</u>	<u>800,000</u>
已發行及繳足：		
每股面值0.10港元之普通股：		
於2019年5月31日及2018年5月31日	<u>2,708,782</u>	<u>270,878</u>

20. 購股權

購股權計劃

本公司於2005年5月20日批准及採納購股權計劃。

根據購股權計劃，董事可酌情向購股權計劃所界定之任何合資格人士授出購股權，以按董事釐定及知會各承授人之認購價認購本公司股份，惟於任何情況下不得低於(1)董事批准授出購股權要約當日(「授出日期」，必須為交易日)香港聯合交易所有限公司每日報價表所列之股份收市價；(2)股份於緊接授出日期前五個交易日在香港聯合交易所有限公司每日報價表所列之平均收市價；或(3)股份面值(以較高者為準)。於接納購股權時，承授人須向本公司支付1港元作為授出之代價。

於本年報當日，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份總數不得超過188,256,319股普通股，即於批准更新計劃授權限額當日已發行普通股總數的10%。購股權計劃之詳情載於本公司於2005年5月27日刊發之招股章程。

截至2019年及2018年5月31日止年度，本公司並無根據其他購股權計劃授出任何新購股權。

按附註2所載基準，本公司並無就購股權計劃之完整性、存在性及準確性發表聲明。

附錄四

本集團的財務資料

21. 本公司財務狀況表

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
流動資產			
銀行結餘及現金		<u>10,025</u>	<u>46</u>
流動負債			
應付一間附屬公司款項		18,155	18,155
其他應付款項及應計費用		<u>72,624</u>	<u>62,069</u>
		<u>90,779</u>	<u>80,224</u>
流動負債淨額		<u>(80,754)</u>	<u>(80,178)</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		41,533	41,533
可換股票據		<u>324,502</u>	<u>324,502</u>
		<u>366,035</u>	<u>366,035</u>
負債淨額		<u>(446,789)</u>	<u>(446,213)</u>
資本及儲備			
股本	19	270,878	270,878
儲備	22	<u>(717,667)</u>	<u>(717,091)</u>
虧絀總額		<u>(446,789)</u>	<u>(446,213)</u>

按附註2所載基準，本公司並無就本公司財務狀況表的完整性、存在性及準確性發表聲明。

附錄四

本集團的財務資料

22. 儲備

本集團

本集團的儲備金額及其變動於綜合權益變動表內呈列。

本公司

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元 (附註)	可換股票據 股本儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於2017年6月1日	2,048,688	43,294	233,170	(3,038,424)	(713,272)
年內虧損及全面開支總額	—	—	—	(3,819)	(3,819)
於2018年5月31日及2018年6月1日	2,048,688	43,294	233,170	(3,042,243)	(717,091)
年內虧損及全面開支總額	—	—	—	(576)	(576)
於2019年5月31日	<u>2,048,688</u>	<u>43,294</u>	<u>233,170</u>	<u>(3,042,819)</u>	<u>(717,667)</u>

附註：本公司之繳入盈餘指所收購Excellent Overseas Limited之綜合資產淨值之公平值與本公司為交換而發行之股份面值之差額。

按附註2所載基準，本公司並無就儲備之完整性、存在性及準確性發表聲明。

23. 與CITYWIN PACIFIC LIMITED(「CITYWIN」)的交易及未決訴訟

於2007年12月7日，本集團與Citywin訂立收購協議，收購青島永鑫匯100%股本權益，代價為130,000,000港元(「收購事項」)。代價乃透過以現金代價30,000,000港元，以及發行由發行日期起計4年到期之100,000,000港元之可換股票據(「可換股票據」)支付。

於2007年12月7日，本集團另與Citywin訂有一項服務協議，於收購事項完成後提供涉及本集團採礦業務之多種服務，包括有關買賣及推廣該磁鐵礦之產出以及引進產品之準分銷商及買家之意見。

於2009年6月10日，本集團接獲香港原訟法庭發出之傳訊令狀。於傳訊令狀中，Citywin向本公司提出申索，其中包括要求本公司立即向聯交所上市委員會申請批准轉換股份上市及買賣；於取得有關批准後，要求本公司於取得批准後7日內，按照買賣協議所訂條款向Citywin發行可換股票據(惟該等可換股票據之到期日為2012年12月20日除外)；及申索損害賠償、利息及訟費。於2009年8月10日，本集團就上述傳訊令狀提出抗辯，就若干未履行服務向Citywin作出反索償。

附錄四

本集團的財務資料

於2009年9月25日，Citywin已就本集團之抗辯向香港原訟法庭提交否認之回覆，而截至本報告日期並無獲悉對法庭有任何進一步行動。為進行索償，Citywin必須向法院申請所需相關文件，以進一步處理索償金額。

按附註2所載基準，本公司並無就與Citywin Pacific Limited進行之交易及未決訴訟之完整性、存在性及準確性發表聲明。

24. 承擔

根據附註2所載基準，截至2019年及2018年5月31日止年度，概無有關資本承擔及經營租賃承擔的財務資料。

(a) 資本承擔

於2011年7月12日，本集團之附屬公司國睿(福建)食品有限責任公司於中國註冊成立，其主要業務為包裝乳品相關產品、果酒及茶等的批發。由於本集團於2011年專注新推廣活動、銷售及分銷乳品產品，因此忽略並延誤注資。本集團已向監管機構提交押後注資申請，有待批准。於2015年5月31日之資本承擔為10,000,000港元。

(b) 經營租賃承擔

經營租賃付款指本集團就其若干辦公室物業及員工宿舍應付的租金。

按附註2所載基準，董事概不就資本及經營租賃承擔之完整性、存在性及準確性發表聲明。

25. 退休福利計劃

本集團根據強積金計劃條例為香港所有合資格僱員設立強積金計劃。強積金計劃之資產與本集團由受託人控制之基金持有之資產分開持有。根據強積金計劃之規定，僱主及其僱員各自須按規定指定之比率向計劃作出供款。本集團就強積金計劃之唯一責任為根據計劃作出所需供款。概無已沒收供款可用作扣減未來年度應付供款。

本集團亦須按其中國附屬公司僱員月薪的若干百分比向中國國家退休金計劃作出供款。除支付供款外，本集團於中國的國家退休金計劃項下並無其他責任。

按附註2所載基準，本公司並無就退休福利計劃之完整性、發生及準確性發表聲明。

附錄四

本集團的財務資料

26. 關聯方披露

根據附註2所載基準，無法獲得截至2019年及2018年5月31日止年度本集團董事及主要管理人員薪酬的財務資料。

(a) 與關聯方的結餘

	2019年 千港元	2018年 千港元
應付關聯公司款項	<u>50,301</u>	<u>50,301</u>

應付關聯公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

按附註2所載基準，本公司並無就關聯方交易及結餘之完整性、存在性及準確性發表聲明。

27. 或然負債

(a) 與Citywin Pacific Limited的訴訟

根據銷售合同，索償金額被視為十分具有爭議，其中69,000,000港元用於抵銷相關到期結餘，而餘額則毋須於不履約時支付。原告之申索已暫停超過4年，而原告並無進一步行動或向法院提供可靠文。

於年末，本集團有以下或然負債：

	2019年 千港元	2018年 千港元
履約保證金	<u>1,227</u>	<u>1,227</u>

於2009年6月10日，本公司接獲香港原訟法庭發出的傳訊令狀。詳情載於附註23。

- (b) 於2013年7月22日，一名財務顧問寶積資本有限公司就向天然乳品(新西蘭)控股有限公司索償9,000,000港元諮詢費。本公司認為該申索極具爭議，原因為申索人並無以註冊及合資格財務顧問身份提供或適當提供有條件承諾服務以協助本公司於2012年8月24日至2012年11月29日復牌。本公司已向法院提交抗辯。為避免雙方產生延期法律成本，已於2014年9月15日就分期付款700,000港元及股份復牌後應付1,300,000港元達成調解和解。

附錄四

本集團的財務資料

(c) 索償金額用作抵銷根據銷售合同應付的相關結餘。

	2019年 千港元	2018年 千港元
國元天然乳品(江西)有限公司訴訟	<u>6,975</u>	<u>6,975</u>

按附註2所載基準，本公司並無就或然負債之完整性、存在性及準確性發表聲明。敬請留意，任何針對本公司的或然負債／申索須經香港及開曼群島各自法院的批准，而相關申索須經正式裁決程序。

28. 主要附屬公司

於2019年5月31日及2018年5月31日，本集團主要附屬公司的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點	股份類別	已發行股份/ 繳足註冊股本	於以下日期本集團應佔股權		主要業務
				2019年 5月31日	2018年 5月31日	
Excellent Overseas Limited	英屬處女群島	普通股	1美元	100%	100%	投資控股
國元有限公司	香港	普通股	1港元	100%	100%	投資控股及買賣乳品相關產品
國元天然乳品(江西)有限公司 (附註a)	中國	註冊資本	310,584,100港元	100%	100%	製造及銷售飲品、乳品相關產品
國元乳品(廈門)進出口有限公司 (附註a)	中國	註冊資本	20,010,000港元	100%	100%	買賣乳品相關產品
永藝新貿易有限公司	香港	普通股	100,000港元	100%	100%	持有廣東省公安廳發出之車輛及 駕駛員之批准通知書
Power High Limited	英屬處女群島	普通股	1美元	100%	100%	投資控股
國資有限公司	香港	普通股	100港元	100%	100%	食品及飲料貿易
金倫多電子(深圳)有限公司 (附註a)	中國	註冊資本	3,000,000港元	100%	100%	提供安裝及保養服務
北京金倫多資源技術有限公司 (附註a)	中國	註冊資本	人民幣6,000,000元	100%	100%	暫無業務
瑞新資產控股有限公司	新西蘭	普通股	10,000新西蘭元	100%	100%	在新西蘭及中國進行相關乳製品 之製造及分銷
Seasonal Holding Limited(前稱 NZ Natural Dairy Limited)	新西蘭	普通股	100新西蘭元	100%	100%	向附屬公司提供管理服務
NZND Assets Holdings Limited	新西蘭	普通股	100新西蘭元	100%	100%	物業持有
NZND Media Limited	新西蘭	普通股	100新西蘭元	100%	100%	生產及銷售中文報章

附錄四

本集團的財務資料

附註：

- (a) 英文名稱僅供識別。
- (b) 上表載列共同臨時清盤人認為主要影響本集團業績或資產的本集團附屬公司。共同臨時清盤人認為，提供其他附屬公司的詳情將導致資料過於冗長。

於年末或年內任何時間，概無附屬公司發行任何債務證券。

按附註2所載基準，本公司並無就主要附屬公司之完整性、存在性及準確性發表聲明。

29. 金融工具

根據附註2所載基準，並無有關金融資產及金融負債的財務資料。

按附註2所載基準，本公司並無就金融資產及金融負債之完整性、存在性及準確性發表聲明。

30. 報告期後事項

本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。然而，本公司股份自2010年9月7日起於聯交所暫停買賣，以待刊發屬股價敏感性質之公告。

於2015年9月30日或之前，賣方已履行其向瑞新資產及其於新西蘭境外註冊成立之附屬公司注入若干無形資產之責任，令本公司認為無形資產之估值不少於300,000,000新西蘭元。誠如日期為2014年8月20日（見第11頁）及2015年5月29日（見第8至10頁）之公告所述，本公司最後截止日期已達成且不會進一步延長，內容有關收購瑞新資產及其附屬公司。本公司已於2016年1月收購瑞新資產餘下80%已發行股本。

根據日期為2016年12月29日的公告，本公司接獲開曼群島大法院金融服務司發出日期為2016年12月22日的命令，於廈門恒興集團有限公司提出將本公司清盤的呈請後委任共同臨時清盤人。頒令羅兵咸永道會計師事務所的Simon Conway先生及莊日杰先生獲委任為本公司的共同臨時清盤人。

根據日期為2017年1月13日的公告，上市委員會譴責本公司；及譴責或批評多名前任董事違反聯交所上市規則及／或董事承諾。

根據日期為2017年1月26日之公告，本公司獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）陳維先生已辭任本公司獨立非執行董事及本公司所有委員會成員之職務，自2017年1月23日起生效。

根據日期為2017年2月17日之公告，本公司獨立非執行董事麥發興先生已辭任本公司獨立非執行董事及本公司所有委員會成員之職務，自2017年2月17日起生效。

附錄四

本集團的財務資料

根據日期為2017年4月5日之公告，趙智華博士已獲委任為本公司執行董事、復牌工作委員會成員及提名委員會成員，自2017年3月28日起生效。

根據日期為2017年5月17日之公告，鐘保加先生已提出辭任本公司執行董事並不再擔任本公司所有委員會成員，自2017年5月14日起生效。

根據日期為2017年5月26日之公告，聯交所已知會本公司，本公司已於2017年5月22日根據第17項應用指引被列入除牌程序第二階段。

根據日期為2017年6月13日的公告，開曼群島大法院就共同臨時清盤人的申請頒令擴大根據第一份命令授予的共同臨時清盤人權力（「第二份命令」）。

根據日期為2017年7月12日之公告，本公司之總辦事處及香港主要營業地點已更改為香港中環太子大廈22樓，自2017年6月8日起生效。

根據日期為2017年7月27日之公告，翁懷德先生擔任公司秘書之服務已終止，自2017年7月11日起生效。

根據日期為2017年12月4日之公告，本公司已申請批准本公司以下附屬公司於新西蘭進行清盤：

- (a) 瑞新資產控股有限公司；
- (b) Seasonal Holdings Limited；
- (c) NZND Media Limited；及
- (d) NZND Assets Holdings Limited。

此外，本公司已申請追溯許可，以將國資有限公司於香港進行債權人自願清盤。

於2018年6月12日，本公司向聯交所提交復牌建議（「復牌建議」），以支持股份恢復買賣（「復牌」）。

於2020年1月20日，上市部通知本公司其將根據上市規則第17項應用指引建議上市委員會於2020年1月23日取消本公司的上市地位。於2020年1月30日，上市委員會決定取消本公司的上市地位（「上市委員會決定」）。於2020年2月6日，本公司正式向聯交所提出要求，要求上市覆核委員會對取消本公司上市地位的上市委員會決定進行覆核（「覆核聆訊」）。覆核聆訊已於2020年5月27日舉行。於2020年6月26日，本公司獲悉上市覆核委員會已決定維持上市委員會決定（「上市覆核委員會決定」）。於2020年7月8日，本公司根據上市規則第2B章，正式向上市上訴委員會提出要求，要求對上市覆核委員會決定進行覆核（「上訴聆訊」）。上訴聆訊已於2021年1月8日舉行。

本公司預期於[編纂]或之前向聯交所提交[編纂]。

附錄四

本集團的財務資料

自委任共同臨時清盤人以來，彼等獲悉下列訴訟：

- (i) 於2011年，委任共同臨時清盤人之前，本公司因未付發票而於高等法院獲全球國際貨運有限公司起訴。該訴訟的審訊於2016年11月舉行，但在委任共同臨時清盤人之後，高等法院暫委法官 Cooney SC 的裁決於2017年2月作出。於2017年2月3日，高等法院責令本公司向原告全球國際貨運有限公司支付利息及成本4,360,948.38港元。本公司經由其共同臨時清盤人行事，其後與原告就應付成本金額達成協議並載列於日期為2020年3月27日的 Order of Master S.P. Yip。本集團建議重組完成後，該申索將通過債權人計劃獲減免並全額清償。
- (ii) 於2017年，兩名前僱員向勞資審裁處就本公司拖欠彼等的薪金及僱員權利（「僱傭申索」）提出申索。勞資審裁處裁定本公司勝訴，但兩名前僱員就勞資審裁處的裁決向高等法院提出上訴。高等法院分別於2020年8月17日及2021年2月18日對兩名前僱員各作出兩項判決，並責令本公司向兩名僱員分別支付976,553.68港元及2,261,547.79港元（附加利息及成本）。本集團建議重組完成後，僱傭申索將通過債權人計劃獲減免並全額清償。
- (iii) 於2017年9月22日，本公司經由其共同臨時清盤人行事，向高等法院對本公司一名前董事及其關聯方（包括其妻子和業務夥伴）提起法律訴訟（「香港訴訟」）。香港訴訟與本公司於2009年在臨時清盤前簽訂的收購協議有關。香港訴訟目前正在進行中，並沒有確定審訊日期。
- (iv) 作為香港訴訟的一部分，本公司尋求針對訴訟中的被告的所有權禁令及資產凍結禁令。於2020年10月7日，原訟法庭授予(i)在香港訴訟中針對被告持有的若干資產的前董事及其他被告的所有權禁令及(ii)針對同一被告的全球資產凍結禁令。前董事（及其妻子）於2020年10月21日申請許可對該禁令提出上訴，並於2021年4月1日被原訟法庭駁回。前董事（及其妻子）於2021年4月14日向上訴法院提出進一步申請，要求准許上訴。本公司已對此申請作出回應，雙方正在等待上訴法院對該申請的裁決。
- (v) 於2021年4月，本公司再次經由其共同臨時清盤人行事，就前董事（及其關聯方）位於新西蘭的若干資產向新西蘭奧克蘭高等法院申請禁令。該禁令乃香港訴訟及本公司在香港所取得禁令的輔助措施。該申請定於2021年9月17日進行聆訊。

附錄四

本集團的財務資料

共同臨時清盤人報告

根據共同臨時清盤人（「共同臨時清盤人」）所獲取的有限資料及由於本公司前主要會計人員已離職，共同臨時清盤人無法確定本報告所載資料的準確性及完整性。

共同臨時清盤人已於該等綜合財務報表中呈列由本公司前管理層提供及以彼等於2016年12月22日獲委任後以共同臨時清盤人之身份提供之所有可得資料為基礎之財務資料。共同臨時清盤人知悉彼等獲提供之有關本公司於有關委任日期前之歷史資料有可能不完整及有可能不足以達致就有關歷史交易、買賣及財務狀況進行準確及可靠的審閱並可能出現錯誤。此外，誠如上文所述，由於本公司可得之會計賬冊及記錄有限，加上負責本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）財務會計事宜之全體前主要人員均已離職，故共同臨時清盤人相信核實本集團截至2020年5月31日止年度之經審核綜合財務報表所申報之財務資料幾乎不可能且不切實可行。共同臨時清盤人對本報告所載之綜合財務報表、財務狀況及業績概不作出保證，該等綜合財務報表、財務狀況及業績僅為符合上市規定之用途而呈列。共同臨時清盤人對該等綜合財務報表之任何用途或該等綜合財務報表之任何呈列對象或有可能取得該等綜合財務報表之任何人士並不接受或承擔責任。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。本集團主要從事(i)食品及飲品、保健品及乳品相關產品貿易；及(ii)製造及銷售飲品及乳品相關產品。誠如附註30所披露，本集團業務已於委任共同臨時清盤人後停止運營。

其附屬公司於2020年5月31日的主要業務載於綜合財務報表附註28。

業績及分配

本集團截至2020年5月31日止年度之業績載於本報告內綜合損益及其他全面收益表。本集團及本公司於2020年5月31日之事務狀況分別載於綜合財務狀況表及綜合財務報表附註21。

股息

本公司並不建議派付截至2020年5月31日止年度之任何股息（2019年：無）。

附錄四

本集團的財務資料

股本

本集團於2020年及2019年5月31日的股本詳情載於綜合財務報表附註19。

儲備

本公司及本集團於截至2020年5月31日止年度內的儲備變動詳情分別載於綜合財務報表附註22及綜合權益變動表。

董事

於本報告日期，本公司董事為：

執行董事

劉南光先生(於2014年4月1日獲委任)

趙智華博士(於2017年3月28日獲委任)

吳能坤先生(於2016年12月1日辭任)

陳瑋先生(於2015年9月1日獲委任)

林斌先生(於2015年9月1日獲委任)

鐘保加先生(於2016年12月8日獲委任及於2017年5月14日辭任)

華紹偉先生(於2016年7月22日獲委任及於2016年12月7日辭任)

譚厚文女士(於2016年12月6日辭任)

張瀚文先生(於2016年12月1日辭任)

非執行董事

無

獨立非執行董事

張劍鴻先生

譚子明先生(於2016年12月8日獲委任)

付志凡女士(於2015年10月5日獲委任)

陳維先生(於2017年1月23日辭任)

麥發興先生(於2015年10月5日獲委任及2017年2月17日辭任)

黃宏泰先生(於2016年12月8日辭任)

本公司組織章程細則中並無有關董事輪值退任的規定，故所有董事均繼續留任。

董事薪酬

據共同臨時清盤人所深知，董事會擁有釐定董事薪酬之一般權力，惟須經股東每年於本公司股東週年大會授權。

附錄四

本集團的財務資料

根據共同臨時清盤人可得資料，共同臨時清盤人無法確定有關當時董事酬金之資料(包括酬金政策，長期激勵計劃(如有))及釐定截至2020年5月31日止年度的應付董事、僱員酬金之基準。

董事於重大交易、安排或合約之權益

根據共同臨時清盤人所深知及可得資料，截至2020年5月31日止年度直至本報告日期，共同臨時清盤人無法確定前董事於截至2020年5月31日止年度是否於本公司、其控股公司或其任何附屬公司為訂約方對本集團業務而言屬重大的任何合同中直接或間接擁有重大實益權益。

根據共同臨時清盤人所深知及可得資料，於2020年5月31日或截至2020年5月31日止年度任何時間，概無存在本公司或任何關聯公司(控股公司、附屬公司或同系附屬公司)為訂約方而董事或與董事有關連之實體擁有任何直接或間接重大權益之重大交易、安排及合約。

董事於競爭業務之權益

根據共同臨時清盤人所深知及可得資料，截至2020年5月31日止年度直至本報告日期，共同臨時清盤人無法確定前董事根據上市規則是否被視為於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務(惟本公司董事獲委任為董事以代表本公司及／或本集團權益之業務除外)中擁有權益。

根據共同臨時清盤人所深知及可得資料，根據上市規則，現任董事並無於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務(惟本公司董事獲委任為董事以代表本公司及／或本集團權益的業務除外)中擁有權益。

董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份及相關股份的權益及／或淡倉

根據共同臨時清盤人所深知及可得資料，於2020年5月31日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會

附錄四

本集團的財務資料

本公司及聯交所之權益及淡倉；或(b)本公司根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指之登記冊內或根據上市規則附錄十所載標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	股份數目				以股本衍生 工具持有的 相關股份數目	權益總額佔已 發行股份總數 的百分比%
	個人權益	家族權益	公司權益	合計		
吳能坤 (附註)	700,000	30,000,000	—	—	30,700,000	4.49%

附註： 吳能坤（「吳先生」）實益擁有700,000股本公司股份，吳先生之配偶Ruan Kang Ling女士實益擁有30,000,000股本公司股份，故吳先生被視作擁有該30,700,000股本公司股份的權益。

根據共同臨時清盤人所深知及可得資料，於2018年5月31日，根據證券及期貨條例第XV部第336條須予存置的主要股東登記冊所記錄，本公司獲知會有以下主要股東權益及淡倉（即持有本公司已發行股本5%或以上）。該等權益乃上文所披露之有關董事及主要行政人員權益之附加資料。

姓名／名稱	持有股份的身份	股份數目	佔已發行股份 總數的概約 百分比%(*)
UBNZ Trustee Limited (附註1)	實益持有	323,509,199	11.94%
廈門恒興集團有限公司 (附註2)	實益持有	300,000,000	11.08%
Sky Upright Enterprises Limited (附註3)	實益持有	72,000,000	2.66%
Zhan King (附註3)	個人權益	113,140,000	4.18%
Du Lisa (附註3)	個人權益	79,860,000	2.95%
High Excellent Limited (附註4)	實益持有	171,000,000	6.31%
飛隆有限公司 (附註5)	實益持有	536,219,029	19.80%
Earn Cheer Ltd. (附註6)	實益持有	240,000,000	8.86%

附錄四

本集團的財務資料

附註：

1. UBNZ Trustee Ltd.由Wang May Yan女士代表UBNZ Trust的受託人全部持有，而其視為擁有本公司已發行股份之11.94%。根據本公司日期為2011年2月2日的公告，UBNZ Trust的受託人由UBNZ Trustee Ltd.改為NZ Dairy Trustee Ltd。
2. 廈門恒興集團有限公司由柯希平先生及其配偶劉海英女士擁有99.34%權益。柯希平先生及劉海英女士被視為於廈門恒興集團有限公司所擁有之股份及相關股份中擁有權益。柯希平先生及劉海英共同擁有本公司已發行股份之11.08%。
3. Sky Upright Enterprises Ltd.由Zhan King全資擁有。Zhan King為113,140,000股本公司股份之實益擁有人，其配偶(Lisa Du)亦為79,860,000股本公司股份之實益擁有人。Zhan King先生及Lisa Du女士均被視為於彼等所持有之股份及Sky Upright Enterprises Ltd所持有之股份中擁有權益。Zhan King及Lisa Du共同擁有本公司已發行股份之9.79%。
4. High Excellent Limited由胡海文先生全資擁有，彼被視為於High Excellent Limited所持有之股份中擁有權益。故胡海文先生擁有本公司已發行股份之6.31%。
5. 飛隆有限公司由徐閔梅女士全資擁有，彼被視為於飛隆有限公司所持有之股份中擁有權益，飛隆有限公司被視為擁有本公司已發行股份19.80%。根據本公司記錄，飛隆有限公司擁有若干可換股票據，根據若干條件該等可換股票據可轉換為276,821,772股本公司股份。
6. Earn Cheer Ltd.由祝福頂先生全資擁有，彼被視為於Earn Cheer Ltd.所持有之股份中擁有權益，Earn Cheer Ltd.被視為擁有本公司已發行股份8.86%。

除上文所披露者外，據共同臨時清盤人所深知，於2020年5月31日，概無本公司前任董事及前任主要行政人員及彼等各自之聯繫人士於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條，登記於該條例提述之登記冊之權益或淡倉，或根據上市規則中的標準守則規定，須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

公眾持股量

根據共同臨時清盤人所深知及可得資料，於本報告日期，本公司於暫停買賣前已遵守上市規則項下足夠公眾持股量之規定。

優先購買權

本公司之細則或開曼群島公司法均無規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股的優先購買權條文。

附錄四

本集團的財務資料

股本掛鈎協議

除綜合財務報表附註20所載之本公司於2005年5月20日採納的購股權計劃（「購股權計劃」）外，本公司於年內並無訂立任何股本掛鈎協議，亦無任何股本掛鈎協議於年末仍然生效。

關聯方交易

由於相關賬冊及記錄不完整，共同臨時清盤人無法確定有關年內將予披露之關聯方交易之資料。由於相關賬冊及記錄並不完整，本公司概不就關聯方交易之完整性、發生及準確性作出聲明。

管理合約

年內並無訂立或訂有有關管理及經營本公司整體或任何重大部分業務的合約。

核數師

鄭鄭會計師事務所有限公司於2021年7月15日辭任及德博會計師事務所有限公司於2021年7月16日獲委任為本集團核數師。核數師變更詳情載於本公司日期為2021年7月19日之公告。

除上文所披露者外，本集團核數師於過去九年並無任何其他變更。

本集團截至2020年5月31日止年度之綜合財務報表由德博會計師事務所有限公司審核。本公司將於應屆股東週年大會提呈決議案，以重新委任德博會計師事務所有限公司為本公司核數師。

為及代表

天然乳品(新西蘭)控股有限公司
(臨時清盤中)

莊日杰先生

共同臨時清盤人

作為本公司代理人毋需承擔個人責任

香港，[編纂]

附錄四

本集團的財務資料

獨立核數師報告

致天然乳品(新西蘭)控股有限公司(臨時清盤中)全體股東

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

不發表意見

吾等已獲委聘審計列載於第IV-54至IV-86頁天然乳品(新西蘭)控股有限公司(臨時清盤中)(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2019年5月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表及綜合權益變動表，以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

吾等不就 貴集團之綜合財務報表發表意見。由於吾等之報告中「不發表意見之基準」各段所描述事項之重要性，吾等無法獲得足夠恰當之審核憑證以對該等綜合財務報表提供審核意見及該等綜合財務報表有否根據香港公司條例之披露要求妥善編製之基礎發表意見。

不發表意見之基準

(a) 期初結餘及比較數字

誠如綜合財務報表附註2及附註30所披露，共同臨時清盤人知悉彼等獲提供之有關 貴公司於有關委任日期前之歷史資料有可能不完整及有可能不足以達致就有關 貴集團之歷史交易、買賣及財務狀況進行準確及可靠的審閱並可能出現錯誤。由於 貴公司可得之會計賬冊及記錄有限，加上負責 貴集團財務及會計事宜之全體前主要人員均已離職，故共同臨時清盤人相信核實 貴集團過往年度之經審核綜合財務報表所申報之財務資料幾乎不可能且不切實可行。

在此背景下，吾等未能信納 貴集團及 貴公司於2019年6月1日之資產淨值是否並無重大錯報。凡對 貴集團及 貴公司於2019年6月1日之期初資產淨值作出任何調整，均將會影響 貴集團於截至2020年5月31日止年度之虧損及現金流量，以及綜合財報表內之相關披露。此外，綜合財務報表所示之比較數字未必可與截至2020年5月31日止當前年度之數字進行比較。

附錄四

本集團的財務資料

(b) 會計賬冊及記錄有限

誠如綜合財務報表附註2所披露，由於 貴公司可得的會計賬冊及記錄有限，且負責 貴集團財務及會計事宜的全體前主要人員均已離職， 貴公司相信確定綜合財務報表所載有關截至2020年5月31日止年度的交易及結餘幾乎不可能亦不切實際。就此而言，本公司及／或共同臨時清盤人概不就綜合財務報表所載有關截至2020年5月31日止年度的交易及結餘的完整性、存在及準確性，以及綜合財務報表是否已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（「香港財務報告準則」）妥為編製並符合香港公司條例及上市規則的披露規定發表任何聲明。

鑒於該等情況，吾等未能就載入綜合財務報表內之交易及結餘取得充分恰當之審計憑證，亦未能釐定 貴集團於截至2020年5月31日止年度訂立之全部交易是否已經在綜合財務報表內妥為入賬及截至本報告日期止年度之任何期後事件。故此，吾等未能信納綜合財務報表是否已經根據香港財務報告準則並遵照香港公司條例之披露規定妥為編製。

(c) 違反香港財務報告準則及遺漏披露資料

誠如綜合財務報表附註2所披露，由於綜合財務報表乃由 貴公司根據 貴公司可得的有限會計賬冊及記錄編製，而共同臨時清盤人認為無法及實際上難以確認正確賬款。因此，綜合財務報表不包括香港會計準則第7號「現金流量表」規定的綜合現金流量表及香港財務報表所、香港公司條例及上市規則規定的若干披露。考慮到該等情況，吾等無法進行實際審核程序以測量可能須對綜合財務報表作出之調整。

附錄四

本集團的財務資料

(d) 持續經營會計基準

誠如綜合財務報表附註2所述，綜合財務報表乃按持續經營基準編製，並假設 貴公司之建議重組將會完成，且 貴集團於建議重組完成後將能夠改善其財務狀況及業務。

然而，完成建議重組須待(其中包括)有關 貴公司債務重組之協議安排獲得 貴公司之債權人接納並分別獲香港及開曼群島的法院批准、自 貴公司股東及其他香港監管機關(包括香港聯合交易所有限公司及香港證券及期貨事務監督委員會)取得相關批准以及 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司恢復買賣後，方告作實。

綜合財務報表並無納入將產生自未能就上述事宜取得有利結果之任何調整。倘有關任何上述事宜之結果轉為不利，持續經營基準未必恰當，而在該情況下，將須對綜合財務報表作出調整以將資產價值扣減至其可收回金額、就可能產生之任何進一步負債計提撥備及將非流動資產重新分類為流動資產。

董事及負責規管綜合財務報表人士之責任

貴公司董事負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例，真實及公允地編製綜合財務報表，並負責董事釐定屬必要之內部監控，以使編製綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯報。

委任共同臨時清盤人後，於編製綜合財務報表時，共同臨時清盤人(就彼等所深知)負責評估 貴集團持續經營之能力、披露(按適用者)與持續經營相關之事宜及使用持續經營會計基準，惟董事擬將 貴集團清盤或終止營運，或除如此行事外並無實質其他方法則除外。

該等負責規管之人士負責監督 貴集團之財務申報流程。

核數師就審核綜合財務報表的責任

吾等之責任是根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則對 貴集團之綜合財務報表進行審計並發佈審計報告，並向全體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。然而，因本報告「不發表意見之基礎」段落所述之事項，吾等未能取得足夠之適當審核憑證為該等綜合財務報表提供審核意見之基礎。

根據香港會計師公會之專業會計師道德守則（「**守則**」），吾等獨立於 貴集團，並已根據守則履行其他道德責任。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人為黃浩峯。

德博會計師事務所有限公司

執業會計師

黃浩峯

執業證書號碼：P07542

香港

[編纂]

附錄四

本集團的財務資料

綜合損益及其他全面收益表

截至2020年5月31日止年度

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
收益	7	97	59
一般及行政費用		(2,530)	(600)
融資成本	8	—	(34)
除稅前虧損	9	(2,433)	(575)
所得稅抵免	10	—	—
年內虧損及全面開支總額		<u>(2,433)</u>	<u>(575)</u>
每股虧損	12		
基本		<u>(0.09)港仙</u>	<u>(0.02)港仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

附錄四

本集團的財務資料

綜合財務狀況表

於2020年5月31日

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
流動資產			
銀行結餘		<u>9,823</u>	<u>10,025</u>
流動負債			
貿易應付款項	14	9,937	9,937
其他應付款項及應計費用	15	144,689	142,458
借款	16	144,286	144,286
應付關聯公司款項	26	<u>50,301</u>	<u>50,301</u>
		<u>349,213</u>	<u>346,982</u>
流動負債淨值		<u>(339,390)</u>	<u>(336,957)</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	18	41,533	41,533
可換股票據	17	<u>324,502</u>	<u>324,502</u>
		<u>366,035</u>	<u>366,035</u>
負債淨額		<u>(705,425)</u>	<u>(702,992)</u>
資本及儲備			
股本	19	270,878	270,878
儲備		<u>(976,303)</u>	<u>(973,870)</u>
虧絀總額		<u>(705,425)</u>	<u>(702,992)</u>

第IV-54]頁至IV-86頁之綜合財務報表由共同臨時清盤人於[編纂]批准及授權刊發，並由以下人士簽署：

莊日杰

共同臨時清盤人

作為本公司代理人毋需承擔個人責任

附錄四

本集團的財務資料

綜合權益變動表

截至2020年5月31日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	合併儲備 千港元	可換股票據 權益儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	虧絀總額 千港元
於2018年6月1日	270,878	2,048,688	(14,990)	233,170	(821)	(3,239,342)	(702,417)
年內虧損及全面開支總額	—	—	—	—	—	(575)	(575)
於2019年5月31日及2019年6月1日	270,878	2,048,688	(14,990)	233,170	(821)	(3,239,917)	(702,992)
年內虧損及全面開支總額	—	—	—	—	—	(2,433)	(2,433)
於2020年5月31日	<u>270,878</u>	<u>2,048,688</u>	<u>(14,990)</u>	<u>233,170</u>	<u>(821)</u>	<u>(3,242,350)</u>	<u>(705,425)</u>

附錄四

本集團的財務資料

綜合財務報表附註

截至2020年5月31日止年度

1. 一般資料

天然乳品(新西蘭)控股有限公司(臨時清盤中)(「本公司」)為一家於開曼群島註冊成立之有限公司。本公司之當前註冊辦事處地址及主要營業地點地址分別為經PwC Corporate Finance & Recovery (Cayman) Limited 18 Forum Lane Camana Bay, Cayman Islands及香港中環太子大廈22樓。

本公司之主要業務為投資控股。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事(i)食品及飲品、保健品及乳品相關產品貿易；及(ii)製造及銷售飲品及乳品相關產品。誠如附註30所披露，本集團的營運已於委任共同臨時清盤人後終止。

綜合財務報表乃以港元(「港元」)(亦為公司之功能貨幣)呈列。

本公司之上市地位

本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。然而，本公司股份已自2010年9月7日起暫停買賣，以待發表一項屬股價敏感性質之公告。

於2016年8月10日，聯交所深知會本公司其已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第17項應用指引將本公司列入除牌程序第一階段。由於在除牌程序第一階段屆滿日期之前，本公司並未向聯交所提交可行復牌建議，聯交所將本公司自2017年5月22日起列入除牌程序第二階段，直至2017年11月21日屆滿。在除牌程序第二階段屆滿日期之前，本公司再次未有向聯交所提交復牌建議，聯交所將本公司自2017年12月13日起列入除牌程序第三階段，直至2018年6月12日屆滿。

於2018年5月29日，本公司已訂立具法律約束力的最終重組框架協議，以實施有關本公司重組的重組建議(「建議重組」)(透過經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂，其條款與先前重組協議所載者大致相同)。建議重組將包括本公司建議收購一間目標公司(「目標公司」)，該公司為中華人民共和國(「中國」)的房地產開發商。根據上市規則，其將構成非常重大收購事項及涉及本公司[編纂]之反向收購。建議重組亦將包括但不限於股本重組、配售新股份、[編纂]及本公司與其債權人之間的安排計劃，以達成聯交所制定的復牌條件。

於2018年6月12日，本公司向聯交所遞交復牌建議(「復牌建議」)以恢復股份買賣(「復牌」)。於2018年12月21日，聯交所已同意准許本公司於2019年6月28日獲之前遞交有關復牌建議(惟非其他建議)之[編纂]。

附錄四

本集團的財務資料

於2020年1月20日，上市部通知本公司其將根據上市規則第17項應用指引建議上市委員會於2020年1月23日取消本公司的上市地位。於2020年1月30日，上市委員會決定取消本公司的上市地位（「上市委員會決定」）。於2020年2月6日，本公司正式向聯交所提出要求，要求上市覆核委員會對取消本公司上市地位的上市委員會決定進行覆核（「覆核聆訊」）。覆核聆訊已於2020年5月27日舉行。於2020年6月26日，本公司獲悉上市覆核委員會已決定維持上市委員會決定（「上市覆核委員會決定」）。於2020年7月8日，本公司根據上市規則第2B章，正式向上市上訴委員會提出要求，要求對上市覆核委員會決定進行覆核（「上訴聆訊」）。上訴聆訊已於2021年1月8日舉行。

本公司預期於[編纂]或之前向聯交所提交[編纂]。

2. 編製基準

截至2020年5月31日止年度，綜合財務報表已根據本公司可得的有限會計賬冊及記錄編製，以便於共同臨時清盤人履行根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製的綜合財務報表之責任。

本公司知悉彼等獲提供之有關本公司之歷史資料有可能不完整及有可能不足以達致就有關本集團之歷史交易、買賣及財務狀況確立準確及可靠意見以及可能出現的重大錯誤。由於本公司可得之會計賬冊及記錄有限，加上負責本集團財務及會計事宜之全體前主要人員均已離職，故共同臨時清盤人相信核實本集團過往年度之經審核綜合財務報表所申報之財務資料幾乎不可能且不切實可行。因此，該等綜合財務報表所列比較比較財務資料僅為本集團截至2020年5月31日止年度之公開經審核綜合財務報表所示資料。因此不可與本年度數據進行比較。

該財務報表按歷史成本編製而成。本公司之功能貨幣為港元（「港元」）。附屬公司之功能貨幣分別為港元、人民幣（「人民幣」）及新西蘭元（「新西蘭元」）。綜合財務報表乃以港元呈列，除另有指明外，所有金額均以最接近之千位數列示。

由於本公司可得的會計賬冊及記錄有限，且負責本集團財務及會計事宜的全體前主要人員均已離職，共同臨時清盤人認為，確定綜合財務報表所載有關截至2020年5月31日止年度的交易及結餘幾乎不可能且不切實際。就此而言，共同臨時清盤人概不就該等綜合財務報表所載截至2020年5月31日止年度的交易及結餘的完整性、存在及準確性，以及綜合財務報表是否已根據香港財務報告準則妥為編製及符合香港公司條例及上市規則的披露規定發表任何聲明。

附錄四

本集團的財務資料

由於財務資料不足，綜合財務報表並不包括香港會計準則第7號「現金流量表」所規定的綜合現金流量表，以及香港財務報告準則、香港公司條例及上市規則項下的若干披露。

綜合財務報表乃假設本公司之建議重組將會完成而編製，而本集團將能夠於建議重組完成後改善其財務狀況及業務。於批准該等綜合財務報表日期，共同臨時清盤人並不知悉任何可能影響建議重組的情況或理由。因此，共同臨時清盤人認為按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。綜合財務報表並無就建議重組可能失敗及本集團持續經營納入任何調整。倘本集團無法持續經營，則須作出調整以將資產價值重列至其可收回金額，就可能產生之任何進一步負債作出撥備，並將非流動資產重新分類為流動資產。該等調整的影響並未於該等綜合財務報表中反映。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度強制生效之香港財務報告準則(修訂本)

於本年度，本集團已應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的提前還款特徵
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號(修訂本)	廠房修訂、縮減或清償
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性

於本年度應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露並無影響。

附錄四

本集團的財務資料

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則(修訂本)	2018年至2020年週期之年度改進 ³
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號 (修訂本)	重大的定義 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動負債或非流動 ⁵
香港會計準則第1號及香港財務報告準則 實務報告第2號(修訂本)	披露於會計政策 ⁵
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述 ³
香港財務報告準則第3號、香港會計準則 第16號及香港會計準則第37號 (修訂本)	小範圍修訂 ³
港財務報告準則第9號、香港會計準則第 39號、香港財務報告準則第7號、香港 財務報告準則第4號及香港財務報告準 則第16號(修訂本)	利率基準改革 — 第二階段 ²
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ⁵
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 ⁵
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備 — 擬定用途前之所得款項 ³
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約 — 履行合約的成本 ³
香港財務報告準則第16號(修訂本)	Covid-19 — 相關租金優惠 ⁴
香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則 第28號(修訂本)	投資者及其聯營公司或合營企業之間的資產出售及注資 ⁶
2018年財務報告概念框架	經修訂財務報告概念框架 ¹

¹ 於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於2020年6月1日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁶ 尚未釐定強制生效日期，但可供採納

根據附註2所載之基準，本公司並無就採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對本集團於未來期間之綜合財務報表造成重大影響力作出聲明。

4. 主要會計政策

該等綜合財務報表乃按歷史成本法編製而成。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。假設及估計對綜合財務報表而言屬重大之範疇於附註5披露。

附錄四

本集團的財務資料

編製該等綜合財務報表所應用的重大會計政策載列如下。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其控制實體（包括結構實體）以及附屬公司之財務報表。倘屬以下情況，則本公司獲得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象之業務而可獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力藉行使其權力而影響該等回報。

倘有事實或情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變數，本集團會重新評估其是否控制投資對象。

倘本集團於投資對象之投票權未能佔大多數，但只要投票權足以賦予本集團實際能力可單方面掌控投資對象之相關業務時，本集團即對投資對象擁有權力。在評估本集團於投資對象之投票權是否足以賦予其權力時，本集團考慮所有相關事實及情況，包括以下各項：

- 本集團持有投票權之規模相對於其他選票持有人持有投票權之規模及分散性；
- 本集團、其他選票持有人或其他各方持有的潛在投票權；
- 其他合同安排產生之權利；及
- 於需要作出決定（包括之前股東大會上之投票模式）時表明本集團當前擁有或並無擁有指導相關活動之能力之任何額外事實及情況。

本集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於本年度內購入或出售之附屬公司之收入及開支，按自本集團獲得控制權當日起至本集團失去附屬公司控制權當日止，計入綜合損益及其他全面收入報表內。

損益及各項其他全面收益項目歸屬於本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本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。

附屬公司之財務報表於有需要情況下作出調整，以使其會計政策與本集團會計政策一致。

所有與本集團成員公司間之交易有關的集團內公司間資產、負債、權益、收入、支出及現金流均於綜合賬目時予以全數對銷。

附錄四

本集團的財務資料

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動倘並無導致本集團失去對附屬公司之控制權，則入賬列作權益交易。本集團之權益及非控股權益之賬面值已經調整以反映其於附屬公司之相關權益變動。非控股權益之調整金額與已付或已收代價公平值間任何差額乃直接於權益中確認並歸屬於本公司擁有人。

倘本集團失去對一間附屬公司的控制權，則其(i)於失去控制權當日按賬面值終止確認該附屬公司之資產(包括任何商譽)及負債，(ii)於失去控制權當日終止確認前附屬公司任何非控股權益之賬面值(包括其應佔之其他全面收入之任何組成部分)，及(iii)確認所收取代價之公平值及任何保留權益公平值之總和，所產生之任何差額將於損益內確認為本集團應佔之收益或虧損。倘附屬公司之資產按重估金額或公平值列賬，而相關累計收益或虧損已於其他全面收入確認並於權益累計，則早前於其他全面收入確認並於權益累計之金額將會按猶如本集團已直接出售相關資產之方式入賬(即按適用香港財務報告準則規定重新分類至損益或直接轉撥至累計虧損)。於失去控制權當日仍保留之前附屬公司任何投資之公平值，將視為其後根據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」)，或(倘適用)初步確認投資於一間聯營公司或共同控制實體之成本。

收購業務以收購法列賬。業務合併之轉讓代價乃按公平值計量，即根據本集團所轉讓資產、本集團向被收購公司前擁有人產生之負債及本集團於交換被收購公司控制權時發行股本權益之收購日期公平值總額計量。有關收購之費用通常於產生時於損益中確認。

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔之負債按其於收購日之公平值予以確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之負債或資產分別根據香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第19號僱員福利確認及計量；
- 與被收購方以股份支付款項交易或本集團之以股份支付款項交易替換被收購方以股份支付款項交易有關之負債或股本工具於收購日期根據香港財務報告準則第2號以股份支付款項計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務劃分為持作出售之資產(或出售組合)根據該項準則計量。

業務合併

所轉撥之代價、於被收購方之任何非控股權益之金額及收購方先前所持有被收購方股權(如有)之公平值總和，倘超出所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨額，所超出之部分乃確認為商譽。倘(經重新評估後)所收購之可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨額超出所轉撥之代價、於被收購方任何非控股權益之金額及收購方先前持有被收購方權益(如有)之公平值之總和，所超出之部分即時於損益中確認為議價收購收益。

附錄四

本集團的財務資料

屬現時擁有權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體資產淨值之非控股權益，可初步按公平值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他類別之非控股權益按其公平值或(倘適用)其他香港財務報告準則規定之基準計量。

如本集團於業務合併的轉讓代價中含有由或然代價安排所產生的資產或負債，此或然代價須按收購日期的公平值來計量並計入業務合併轉讓代價的一部份。凡合資格計入測量年度調整的或然代價公平值變動對商譽作追溯調整。計量年度調整乃指在「計量年度」(自收購日期起不超過一年)取得有關於收購日期已存在的事實及情況的補充資料導致作出的調整。

不合資格作為測量期調整的或然代價其後會計處理將取決於或然代價是如何分類。被歸類為權益的或然代價是不會在其後呈報日期重新計算以及其其後的結算將計入權益內。被歸類為資產或負債的或然代價須按照於損益中確認相應的盈虧在其後呈報日期的公平值重新計算。

當業務合併是分階段實現，本集團先前持有的被收購方股權須按於收購日期(即本集團取得控制權當日)的公平值來重新計算，而由此產生的盈虧(如有)須於損益及其他全面收益中確認。先前已於其他全面收益確認並根據香港財務報告準則第9號計量的收購日期前被收購方權益產生的金額，將按本集團直接出售先前持有的股權時所需的相同基準入賬。

倘於呈報年度結束前已發生業務合併但初步會計處理還未完成，本集團須按暫定金額來呈報未完成的會計處理項目。該等暫定金額可於測量年度調整(見上文)及確認額外的資產或負債，來反映於收購日期取得已存在的事實及情況的補充資料對於當日已確認金額所帶來的影響。

收入確認

財務資產之利息收入參照未償還本金及適用之實際利率按時間基準累計。有關利率為於初步確認時將財務資產於預計年內之估計未來現金收益準確貼現為資產賬面淨值之比率。

其他利息收入以實際利率法按時間比例基準確認。

雜項收入當有關收入已收取或應收時確認。

附錄四

本集團的財務資料

資產減值

於報告年度末，本集團會審閱其有形及無形資產之賬面值，以釐定該等資產有否出現任何減值虧損跡象。此外，無限期使用年期之無形資產及尚未可供使用之無形資產會至少每年及於出現可能減值之跡象時進行減值測試。如出現任何該等跡象，則應估計該資產之可回收金額以釐定其減值虧損(如有)程度。

可回收金額為公平值減銷售成本及使用價值兩者間之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用稅前貼現率折現至其貼現值，該貼現率反映目前市場對資金時間值之評估以及估計未來現金流量未經調整之資產之特有風險。

若資產(或現金產生單位)之可收回金額估計少於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)賬面值減至其可收回金額。減值虧損隨即於損益中確認。

倘有關減值虧損其後撥回，則有關資產之賬面值將調升至其經修訂估計可收回金額，惟調升後之賬面值不得超逾過往年度該項資產在並無確認減值虧損時之賬面值。撥回之減值虧損即時確認為收入。

外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體之財務報表所包括項目乃以該實體營運所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計算。綜合財務報表乃以本公司之功能貨幣及本集團之呈列貨幣港元呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易乃按交易日或項目重新計量估值日期之適用匯率換算為功能貨幣。該等交易結算以及以外幣計值之貨幣資產及負債按年結匯率換算產生之匯兌損益，均於損益內確認，但符合資格成為現金流量對沖及投資淨額對沖之項目則於其他全面收入內列為遞延項目。

以外幣計值且分類為可供出售之貨幣性證券之公平值變動，按照證券之攤銷成本變動以及該證券賬面值之其他變動所產生之換算差額進行分析。與攤銷成本變動有關之換算差額於損益內確認，而賬面值之其他變動於其他全面收入確認。

非貨幣財務資產及負債(如按公平值計入損益之股本)之換算差額於損益確認為公平值收益或虧損之一部分。非貨幣財務資產(如分類為可供銷售之股本)之換算差額計入其他全面收入。

附錄四

本集團的財務資料

(c) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同之所有本集團實體(該等實體概無嚴重通脹經濟之貨幣)之業績和財務狀況按下列方法換算為呈列貨幣：

- (i) 各財務狀況報表內呈列之資產和負債按該財務狀況報表日期之收盤匯率換算；
- (ii) 各損益及其他全面收入報表所列收入及開支按平均匯率換算，惟倘此平均匯率不足以合理概括反映於交易日期適用匯率之累計影響，則在此情況下，收入及開支按交易日期之匯率換算；
- (iii) 所有由此產生之匯兌差額於其他全面收入確認；及
- (iv) 於出售本集團於海外業務之全部權益時，或倘出售涉及失去對包括海外業務之附屬公司之控制權，就本公司擁有人應佔該業務於權益累計之全部匯兌差額重新分類至損益。

倘屬不會導致本集團失去對包括海外業務之附屬公司之控制權之部分出售，則該累計匯兌差額按比例重新分配至非控股權益且不會於損益確認。

收購海外實體產生之商譽及公平值調整視為該海外實體之資產及負債，並按收盤匯率換算。

所得稅

所得稅開支是指現時應付稅項及遞延稅項兩者之總和。

現時應付稅項按年度內應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或可扣稅之收支項目，且不包括從來毋須課稅或不可扣稅之項目，因此有別於綜合損益及其他全面收入報表中呈報之溢利。本集團之即期稅項負債使用於報告年度末已生效或實質已生效之稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利時所採用之相應稅基之間之暫時差額確認。遞延稅項負債通常就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產則通常在未來很可能會獲得應課稅溢利而可使用可扣稅暫時差額扣除時就所有可扣稅暫時差額確認。倘該暫時差額源自商譽或者不影響應課稅溢利及會計溢利之交易中其他資產及負債之初步確認(業務合併除外)，則該等資產及負債不予確認。

遞延稅項負債就與附屬公司投資相關之應課稅暫時差額確認，惟當本集團有能力控制暫時差額撥回及暫時差額於可見將來很可能不會撥回時除外。從與該等投資及權益相關之可扣稅暫時差額產生之遞延稅項資產只限於很可能有足夠應課稅溢利可利用暫時差額之利益抵銷，並預期於可見將來可撥回時方予確認。

附錄四

本集團的財務資料

遞延稅項資產之賬面值於報告年度末檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利收回該項資產全部或部分之情況下調減。

遞延稅項資產及負債根據於報告年度末前已生效或實質已生效之稅率(及稅法)按於償還負債或變現資產期間預計適用之稅率計量。遞延稅項資產及負債之計量反映按本集團在報告年度末預期收回或清償資產及負債之賬面值之方式所產生之稅務後果。即期及遞延稅項於損益確認，惟倘遞延稅項與其他全面收入或直接於權益確認之項目相關時，則該即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益確認。

借款成本

直接用作收購、建造或生產合資格資產(即需要一年時間方可達致擬定用途或出售之資產)之借款成本計入該等資產之成本中，直至資產大致達致其擬定用途或出售時為止。

於特定借款中用於合資格資產之暫時投資所賺取之投資收入將自合資格撥充資本之借款成本中扣除。

所有其他借款成本於其產生年度於損益確認。

退休福利成本及短期僱員福利

(a) 退休福利成本

本集團根據強制性公積金計劃條例為所有合資格參與之香港僱員實行一項定額供款退休福利計劃(強制性公積金(「強積金」))。供款根據該計劃之規則按僱員基本薪資之某個百分比作出，並於其應付時自損益及其他全面收入報表扣除。該計劃之資產由獨立管理基金持有，與本集團資產分開保管。

本集團於中國經營之附屬公司之僱員須參與由本集團附屬公司經營所在中國省份之各地方市政府管理之退休福利計劃(「中國退休福利計劃」)。該等附屬公司須撥出其薪酬成本之若干百分比作為對中國退休福利計劃之供款。中國退休福利計劃項下之供款於須按中國退休福利計劃之規則支付時自損益及其他全面收入報表扣除。

(b) 短期僱員福利

僱員享有年假之權利乃當應計予僱員時確認，並就截至報告年度末因僱員所提供服務而產生之年假估計負債作出撥備。

非累計補假(如病假及產假)乃當休假時方予確認。

附錄四

本集團的財務資料

以股份支付款項交易

為換取授出任何股份形式之補償而收取之所有僱員服務按其公平值計量。該等經參考所獎授之購股權間接釐定。其價值於授出日期予以評估且不計及任何非市場歸屬條件(例如，盈利能力及銷售增長目標)之影響。

所有股份形式之補償於授出日期當所授出購股權即時歸屬時最終全數確認為開支，並相應計入購股權儲備。倘歸屬期或其他歸屬條件適用，則開支根據預期將歸屬之購股權數目之最佳可獲得估計數按歸屬年度確認。非市場歸屬條件均計入有關預期將可行使之購股權數目之假設內。倘有任何跡象顯示預期將歸屬之購股權數目與先前估計數有所不同，則估計數其後予以修訂。倘最終行使之購股權少於原先歸屬者，則概不會對於過往期間確認之開支作出調整。

於購股權獲行使後，所收取之所得款項(扣除任何直接應佔交易成本)(以已發行股份之面值為限)重新分配至股本，而任何超出款額記錄為股份溢價。

於購股權獲行使時，先前於購股權儲備確認之金額將轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未行使時，先前於購股權儲備確認之金額將轉撥至累計虧損。

金融工具

財務資產及財務負債乃當某集團實體成為工具合同條文之訂約方時確認。所有以一般方式買賣之財務資產均按買賣日期基準確認及終止確認。一般方式買賣指須於市場規管或慣例所設定時限內交付資產之財務資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟客戶合約產生的貿易應收款項初步根據香港財務報告準則第15號計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本乃於初步確認時加入金融資產或金融負債之公平值或自金融資產或金融負債之公平值內扣除(如適用)。

實際利率法為計算財務資產或財務負債攤銷成本及按有關年度分配利息收入及利息開支之方法。實際利率按財務資產或財務負債之預計年期或較短年期(倘合適)準確貼現估計未來現金收入及款項(包括構成實際利率不可或缺部分之一切已付或已收費用或點數、交易成本及其他溢價或折讓)至初步確認時賬面淨值之利率。

附錄四

本集團的財務資料

金融資產

金融資產的分類及其後計量

符合以下條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產於目的為持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式內持有；及
- 金融資產的合約條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）計量，惟在首次應用／初步確認金融資產之日，倘該股本投資並非持作買賣，亦非由於收購方在香港財務報告準則第3號「業務合併」所適用的業務合併中確認的或然代價，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益呈列股本投資的其後公平值變動。

攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量的債務工具的利息收入使用實際利率法確認。利息收入乃對一項金融資產賬面總值應用實際利率予以計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外。就其後出現信貸減值的金融資產而言，利息收入透過對金融資產的攤銷成本應用實際利率確認。倘於其後報告年度，信貸減值金融工具的信貸風險好轉，使金融資產不再出現信貸減值，於釐定資產不再出現信貸減值後，自報告年度開始起利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率予以確認。

金融資產減值

本集團根據預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式就根據香港財務報告準則第9號須予減值的金融資產（包括銀行結餘）確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於報告日期更新，以反映信貸風險自初步確認以來的變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具的預計年期內所有可能違約事件將產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損（「12個月預期信貸虧損」）則指預期於報告日期後12個月內可能違約事件而導致的部分全期預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗進行，並根據債務人特定因素、整體經濟環境以及對報告日期當前狀況及未來狀況預測的評估作出調整。

本集團一直就貿易應收款項確認全期預期信貸虧損，並按個別基準計量全期預期信貸虧損，作為本集團經考慮債務人特定因素及整體經濟環境後完善信貸風險管理的一部分。

就所有其他金融工具而言，本集團計量的相等於12個月預期信貸虧損，除非當信貸風險自初步確認以來顯著上升，則本集團確認全期預期信貸虧損。是否應確認全期預期信貸虧損的評估乃基於自初步確認以來發生違約的可能性或風險的大幅增加。

附錄四

本集團的財務資料

(i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險是否自初步確認以來大幅增加時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初步確認日期出現違約的風險。作此評估時，本集團會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具的外部(如可取得)或內部信貸評級實際或預期出現大幅惡化；
- 信貸風險的外部市場指標出現大幅惡化，例如：信貸息差及債務人信貸違約掉期價格大幅上升；
- 業務、財務或經濟狀況出現或預測會出現不利變動，預期大幅降低債務人償還債務的能力；
- 債務人營運業績實際或預期大幅惡化；及
- 債務人的監管、經濟或技術環境實際或預期出現重大不利變動，導致債務人償還債務的能力大幅降低。

不論上述評估的結果為何，當合約付款逾期超過30日，本集團即假設信貸風險自初始確認以來已大幅增加，除非本集團有合理而具理據的資料證明上述情況並無出現，則另當別論。

(ii) 違約的定義

本集團認為以下情況就內部信貸風險管理目的而言構成違約事件，原因為過往經驗表明符合以下任何一項條件的應收款項一般無法收回。

- 交易對手方違反財務契諾；或
- 內部產生或獲取自外部來源的資料表明，債務人不太可能向債權人(包括本集團)全額付款(不考慮本集團持有的任何抵押品)。

倘有關工具已逾期超過90天，則本集團認為違約事件已發生，惟本集團具有合理及輔助資料顯示更滯後的違約標準乃較為合適則除外。

附錄四

本集團的財務資料

(iii) 信貸減值金融資產

倘發生對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的一項或多項事件時，該金融資產即出現「信貸減值」。金融資產信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- 借款人的發行人陷入嚴重財務困難；或
- 違反合約，例如違約或逾期事件；或
- 借款人的貸款人出於與借款人財務困難相關的經濟或合約原因，而向借款人授予貸款人原本不會考慮的優惠；或
- 借款人可能破產或進行其他財務重組。

(iv) 撤銷政策

倘有資料顯示交易對手方陷入嚴重財困，且並無可能實際收回時(例如交易對手方已清算、進入破產程序或就貿易應收款項而言，金額逾期超過一年，以較早者為準)，本集團會撤銷金融資產。已撤銷的金融資產仍可根據本集團的收回程序實施強制執行，在適當情況下考慮法律意見。撤銷構成終止確認事件。任何收回款項會於損益中確認。

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率(即違約時的損失程度)及違約風險敞口的函數。評估違約概率及違約損失率的依據是經前瞻性資料調整的過往數據。而金融資產的違約風險指資產於各報告年度末的賬面總值。

一般而言，預期信貸虧損為根據合同應付本集團的所有合同現金流量與本集團預計收取的所有現金流量(按初始確認的實際利率折現)之間的差額估計。

本集團通過調整賬面值在損益中確認所有金融工具的減值收益或虧損，惟貿易應收款項除外，其相關調整乃透過虧損撥備賬確認。

倘本集團已於過往報告年度就相當於全期預期信貸虧損的金額計量一項金融工具的虧損撥備，惟已釐定全期預期信貸虧損的條件於現有報告日期未能達致，則本集團按於現有報告日期相當於12個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。

附錄四

本集團的財務資料

終止確認金融資產

僅在獲取資產所產生現金流量的合同權利到期，或者將金融資產及該資產所有權上幾乎所有的風險及報酬轉讓給另一個實體的情況下，本集團才終止確認一項金融資產。

一旦終止確認金融資產，資產的賬面值與收到及應收的代價之間的差額會在損益中確認。

金融負債及股本工具

分類為債務或權益

集團實體所發行的債務及股本工具根據合同安排的具體內容及金融負債與股本工具的定義分類為金融負債或權益。

股本工具

股本工具是證明在扣除所有負債後於一間實體資產之剩餘權益的任何合同。本公司發行的股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

可換股票據

以固定金額現金或另一項金融資產換取固定數目的本集團自有股本工具以外的方式結算的換股權為換股權衍生工具。於發行日期，債務部分及衍生工具部分均按公平值確認。於其後期間，可換股貸款票據的債務部分採用實際利率法按攤銷成本列賬。衍生工具部分按公平值計量，而公平值變動於損益確認。與發行可換股貸款票據有關的交易成本按其相對公平值的比例分配至債務及衍生工具部分。有關衍生工具部分的交易成本即時於損益扣除。與債務部分有關的交易成本計入債務部分的賬面值，並採用實際利率法於可換股貸款票據期限內攤銷。

按攤銷成本計量的金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付款項、應計費用、應付關聯公司款項、可換股票據及借貸)，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認金融負債

當且僅當本集團的義務獲履行、解除或屆滿時，本集團方會終止確認金融負債。終止確認的金融負債的賬面值與支付及應付的代價之間的差額會在損益中確認。

附錄四

本集團的財務資料

撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而須承擔現有責任，而本集團很可能須履行該項責任，且能可靠估計該責任之金額時，則須確認撥備。撥備乃經考慮責任所附帶的風險及不確定因素後，根據於報告年度末為履行現有責任所需代價之最佳估計計算。當撥備按履行現有責任之估計現金流量計量，其賬面值則按有關現金流量之現值(倘影響屬重大)計值。

倘毋須作出經濟利益流出或該數額未能可靠估計，則該責任將披露為或然負債，除非作出經濟利益流出的機會極微。僅以發生或無發生一件或多件日後事件確定是否存在的可能責任，亦會披露為或然負債，除非作出經濟利益流出的機會極微。

關聯方

- (a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親與本集團有關聯：
- (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。
- (b) 倘符合下列任何條件，則實體與本集團有關聯：
- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司((即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)；
 - (ii) 一實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或一實體為集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業而另一實體為集團成員公司)。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 實體為第三方實體的合營企業，而其他實體為第三方實體的聯營公司。
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯的實體就僱員利益設立的離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。
- 關係密切的家庭成員是指在處理該實體相關事宜的過程中可能影響該個人士或被其影響的家庭成員。

附錄四

本集團的財務資料

分部呈報

經營分部及綜合財務報表所呈報的各分部項目金額被識別取自向本集團最高行政管理人員定期呈報以便其向本集團各業務及區域分配資源以及評估該等業務及區域表現的財務資料。

就財務報告而言，個別重大之經營分部不會彙集計算，惟擁有類似經濟特徵及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶類別或種類、分派產品或提供服務所用之方法以及監管環境性質方面類似之分部除外。個別不重大之經營分部倘具備大部分該等特質，亦可以彙集計算。

5. 重要會計判斷及估計不確定因素的主要來源

按附註2所載基準，本公司無法作出判斷及估計。

6. 收益及分部資料

據共同臨時清盤人所深知，用於資源分配及評估分部表現的資料側重於交付或提供貨品的類型。

具體而言，根據香港財務報告準則第8號本集團之可呈報分部如下：

- 食品及飲品、保健品及乳品相關產品的貿易
- 飲品及乳品相關產品的製造和銷售

誠如附註30所披露，本集團已於委任共同臨時清盤人後停止業務營運。

按附註2所載基準，截至2020年5月31日及2019年5月31日止年度，概無有關分部資料的財務資料。

按附註2所載基準，本公司並無就分部收益及業績的完整性、發生與否及準確性、分部資產及負債的完整性、存在性及準確性以及分部資料的完整性及準確性作出聲明。

7. 收入

	2020年 千港元	2019年 千港元
雜項收入	<u>97</u>	<u>59</u>

按附註2所載基準，本公司並無就收入的完整性、發生與否及準確性作出聲明。

附錄四

本集團的財務資料

8. 融資成本

	2020年 千港元	2019年 千港元
其他融資成本	—	34

按附註2所載基準，本公司並無就融資成本之完整性、發生與否及準確性作出聲明。

9. 除稅前虧損

按附註2所載基準，截至2020年及2019年5月31日止年度，概無有關銷售及分銷開支以及一般及行政開支的財務資料。

按附註2所載基準，本公司並無就銷售及分銷開支以及一般及行政開支之完整性、發生與否及準確性作出聲明。

10. 所得稅抵免

於2018年3月，香港法例簽署引入利得稅兩級制，據此，合資格法團將就首2百萬港元之溢利按8.25%繳納稅項，而超過2百萬港元之溢利將按16.5%繳納稅項。

中國所得稅撥備乃根據中國相關所得稅法規及規例按估計應課稅溢利之25%(2019年：25%)計算。

海外溢利之所得稅乃根據年內估計應課稅溢利按本集團經營所在國家之現行稅率計算。

由於年內並無應課稅溢利，故並無於綜合財務報表計提香港利得稅、中國所得稅或海外所得稅撥備(2019年：無)。

按附註2所載基準，本公司並無就所得稅抵免之完整性、發生與否及準確性發表聲明。

11. 股息

截至2020年5月31日止年度，概無向本公司普通股股東派付或建議派付任何股息，自報告年度末以來亦無建議派付任何股息(2019年：無)。

12. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃根據以下各項計算：

	2020年 千港元	2019年 千港元
就每股基本虧損而言本公司擁有人應佔年內虧損	(2,433)	(575)

附錄四

本集團的財務資料

	股份數目 千股	股份數目 千股
就計算每股基本虧損之普通股加權平均數	<u>2,708,782</u>	<u>2,708,782</u>

截至2020年5月31日及2019年5月31日止年度，由於行使尚未行使可換股票據對每股基本虧損具有反攤薄影響，故並無就攤薄呈列每股攤薄虧損金額。

根據附註2所載之基準，本公司擁有人應佔虧損未必準確，且本公司並無就本公司每股虧損之準確性發表聲明。

13. 董事及高級管理層酬金

(a) 董事酬金

根據附註2所載基準，並無有關已付或應付予各董事酬金的財務資料。

就共同臨時清盤人所深知，概無董事放棄或同意放棄本集團支付的任何酬金。截至2020年5月31日止年度，本集團並無向董事支付任何酬金，作為加入本集團或加入本集團後的獎勵或作為離職補償。

(b) 五名最高薪酬僱員

截至2020年及2019年5月31日止年度，按附註2所載基準，本公司並無就董事及高級管理層酬金之完整性、發生與否及準確性發表聲明。

14. 貿易應付款項

	2020年 千港元	2019年 千港元
貿易應付款項	<u>9,937</u>	<u>9,937</u>

貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
3個月內	—	—
4-6個月	—	—
7-12個月	—	—
1年以上	<u>9,937</u>	<u>9,937</u>
	<u>9,937</u>	<u>9,937</u>

按附註2所載基準，本公司並無就貿易應付款項之完整性、存在性及準確性發表聲明。

附錄四

本集團的財務資料

15. 其他應付款項及應計費用

	2020年 千港元	2019年 千港元
臨時保證金	8,065	8,065
可換股票據應計利息	16,472	16,472
其他應付款項及應計費用	<u>120,152</u>	<u>117,921</u>
	<u>144,689</u>	<u>142,458</u>

按附註2所載基準，本公司並無就其他應付款項及應計費用之完整性、存在性及準確性發表聲明。

16. 借款

	2020年 千港元	2019年 千港元
其他借款，無抵押	144,286	144,286
減：流動負債項下所示金額	<u>(144,286)</u>	<u>(144,286)</u>
非流動負債項下所示金額	<u>—</u>	<u>—</u>

根據附註2所載基準，於2020年及2019年5月31日，概無有關已抵押資產、利率及免息借款金額的財務資料。

按附註2所載基準，本公司並無就借款之完整性、存在性及準確性發表聲明。

17. 可換股票據

可換股票據A

於2009年12月21日，本公司向賣方發行總額為276,078,000港元之可換股票據A，作為收購瑞新資產80%股權之按金。可換股票據A自發行日期起計7年到期，而票面息率為零。換股價為2.50港元。詳情載於本公司日期為2009年6月4日之公告。於2010年8月23日至9月1日期間，上述所有已發行可換股票據A已轉換為合共110,431,200股普通股。

於2011年12月14日，根據日期為2009年5月22日之非常重大收購事項——1主協議及日期為2011年12月8日之2011年補充協議，本公司已指示發行金額為1,078,422,003港元之可換股票據A，以履行向另一名獨立方飛隆有限公司（獲委任為瑞新資產之管理人）作出35百萬新西蘭元溢利保證之責任。概無現金構成該安排的任何部分。

於2011年12月16日至2012年1月2日期間，965,547,573港元之已發行可換股票據A已轉換為本公司普通股。所有該等已轉換股份由本公司委任之律師託管，以待NZDT（作為賣方及保證人）履行35百萬新西蘭元之溢利保證。

根據律師David Khosa先生於2015年9月17日發出之法律意見，董事會向賣方發放由律師託管之已發行可換股票據A之餘額112,874,000港元。

截至2020年5月31日及2019年5月31日止年度並無變動。

附錄四

本集團的財務資料

可換股票據B

於2009年12月21日，本公司向賣方發行總額為552,155,998港元之可換股票據B，作為收購瑞新資產20%股權之代價。可換股票據B自發行日期起計10年到期，而票面息率為零。換股價為2.00港元。詳情載於本公司日期為2009年6月4日之公告。於2010年8月23日至9月1日期間，上述所有已發行可換股票據B已轉換為合共276,077,999股普通股。

於2011年12月14日，根據日期為2009年5月22日之非常重大收購事項——1主協議及日期為2011年12月8日之2011年補充協議，本公司已按指示發行金額為1,243,344,000港元之可換股票據B，以履行向其他獨立方飛隆有限公司及EarnCheerLimited作出35百萬新西蘭元溢利保證之責任。概無現金構成該安排的任何部分。

於2011年12月16日至2012年1月2日，金額為300,000,000港元的已發行可換股票據B已轉換為150,000,000股本公司以飛隆有限公司名義登記的普通股，而金額為480,000,000港元的已發行可換股票據B已轉換為240,000,000股以EarnCheerLimited名義登記的普通股。所有該等已轉換股份由本公司委任之律師託管，以待履行溢利保證35百萬新西蘭元。

根據律師DavidKhosa先生於2015年9月17日發出之法律意見，董事會向賣方發放由律師託管之已發行可換股票據B之餘額463,344,000港元。

就共同臨時清盤人所深知，截至2020年5月31日及2019年5月31日止年度並無變動。

就共同臨時清盤人所深知，截至2020年5月31日及2019年5月31日止年度，可換股票據的負債部分並無變動。

按附註2所載基準，本公司並無就可換股票據之完整性、存在性及準確性發表聲明。

18. 遞延稅項負債

本集團於年內確認的遞延稅項負債及其變動如下：

	可換股票據 千港元
於2019年5月31日及2020年5月31日	<u>41,533</u>

根據附註2所載基準，截至2020年及2019年5月31日止年度，概無有關未動用稅項虧損的財務資料。

根據中國相關法律及法規，中國附屬公司產生的未動用稅項虧損將於2020年屆滿。其他稅項虧損可無限期結轉。

按附註2所載基準，本公司並無就遞延稅項負債之完整性、存在性及準確性發表聲明。

附錄四

本集團的財務資料

19. 股本

	股份數目 千股	股本 千港元
法定：		
每股面值0.10港元之普通股：		
於2020年5月31日及2019年5月31日	<u>8,000,000</u>	<u>800,000</u>
已發行及繳足：		
每股面值0.10港元之普通股：		
於2020年5月31日及2019年5月31日	<u>2,708,782</u>	<u>270,878</u>

20. SHAREOPTION

購股權

本公司於2005年5月20日批准及採納購股權計劃。

根據購股權計劃，董事可酌情向購股權計劃所界定之任何合資格人士授出購股權，以按董事釐定及知會各承授人之認購價認購本公司股份，惟於任何情況下不得低於(1)董事批准授出購股權要約當日(「授出日期」，必須為交易日)香港聯合交易所有限公司每日報價表所列之股份收市價；(2)股份於緊接授出日期前五個交易日在香港聯合交易所有限公司每日報價表所列之平均收市價；或(3)股份面值(以較高者為準)。於接納購股權時，承授人須向本公司支付1港元作為授出之代價。

於本年報當日，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份總數不得超過188,256,319股普通股，即於批准更新計劃授權限額當日已發行普通股總數的10%。購股權計劃之詳情載於本公司於2005年5月27日刊發之招股章程。

截至2020年及2019年5月31日止年度，本公司並無根據其他購股權計劃授出任何新購股權。

按附註2所載基準，本公司並無就購股權計劃之完整性、存在性及準確性發表聲明。

附錄四

本集團的財務資料

21. 本公司財務狀況表

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
流動資產			
銀行結餘及現金		<u>9,823</u>	<u>10,025</u>
流動負債			
應付一間附屬公司款項		18,155	18,155
其他應付款項及應計費用		<u>74,854</u>	<u>72,624</u>
		<u>93,009</u>	<u>90,779</u>
流動負債淨額		<u>(83,186)</u>	<u>(80,754)</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		41,533	41,533
可換股票據		<u>324,502</u>	<u>324,502</u>
		<u>366,035</u>	<u>366,035</u>
負債淨額		<u>(449,221)</u>	<u>(446,789)</u>
資本及儲備			
股本	19	270,878	270,878
儲備	22	<u>(720,099)</u>	<u>(717,667)</u>
虧絀總額		<u>(449,221)</u>	<u>(446,789)</u>

按附註2所載基準，本公司並無就本公司財務狀況表的完整性、存在性及準確性發表聲明。

附錄四

本集團的財務資料

22. 儲備

本集團

本集團的儲備金額及其變動於綜合權益變動表內呈列。

本公司

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元 (附註)	可換股票 據股本儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於2018年6月1日	2,048,688	43,294	233,170	(3,042,243)	(717,091)
年內虧損及全面開支總額	—	—	—	(576)	(576)
於2019年5月31日及2019年6月1日	2,048,688	43,294	233,170	(3,042,819)	(717,667)
年內虧損及全面開支總額	—	—	—	(2,432)	(2,432)
於2020年5月31日	<u>2,048,688</u>	<u>43,294</u>	<u>233,170</u>	<u>(3,045,251)</u>	<u>(720,099)</u>

附註：本公司之繳入盈餘指所收購Excellent Overseas Limited之綜合資產淨值之公平值與本公司為交換而發行之股份面值之差額。

按附註2所載基準，本公司並無就儲備之完整性、存在性及準確性發表聲明。

23. 與CITYWIN PACIFIC LIMITED的交易及未決訴訟(「CITYWIN」)

於2007年12月7日，本集團與Citywin訂立收購協議，收購青島永鑫匯100%股本權益，代價為130,000,000港元(「收購事項」)。代價乃透過以現金代價30,000,000港元，以及發行由發行日期起計4年到期之100,000,000港元之可換股票據(「可換股票據」)支付。

於2007年12月7日，本集團另與Citywin訂有一項服務協議，於收購事項完成後提供涉及本集團採礦業務之多種服務，包括有關買賣及推廣該磁鐵礦之產出以及引進產品之準分銷商及買家之意見。

於2009年6月10日，本集團接獲香港原訟法庭發出之傳訊令狀。於傳訊令狀中，Citywin向本公司提出申索，其中包括要求本公司立即向聯交所上市委員會申請批准轉換股份上市及買賣；於取得有關批准後，要求本公司於取得批准後7日內，按照買賣協議所訂條款向Citywin發行可換股票據(惟該等可換股票據之到期日為2012年12月20日除外)；及申索損害賠償、利息及訟費。於2009年8月10日，本集團就上述傳訊令狀提出抗辯，就若干未履行服務向Citywin作出反索償。

附錄四

本集團的財務資料

於2009年9月25日，Citywin已就本集團之抗辯向香港原訟法庭提交否認之回覆，而截至本報告日期並無獲悉對法庭有任何進一步行動。為進行索償，Citywin必須向法院申請所需相關文件，以進一步處理索償金額。

按附註2所載基準，本公司並無就與Citywin Pacific Limited進行之交易及未決訴訟之完整性、存在性及準確性發表聲明。

24. 承擔

根據附註2所載基準，截至2020年及2019年5月31日止年度，概無有關資本承擔及經營租賃承擔的財務資料。

(a) 資本承擔

於2011年7月12日，本集團之附屬公司國睿(福建)食品有限責任公司於中國註冊成立，其主要業務為包裝乳品相關產品、果酒及茶等的批發。由於本集團於2011年專注新推廣活動、銷售及分銷乳品產品，因此忽略並延誤注資。本集團已向監管機構提交押後注資申請，有待批准。於2015年5月31日之資本承擔為10,000,000港元。

(b) 經營租賃承擔

經營租賃付款指本集團就其若干辦公室物業及員工宿舍應付的租金。

按附註2所載基準，董事概不就資本及經營租賃承擔之完整性、存在性及準確性發表聲明。

25. 退休福利計劃

本集團根據強積金計劃條例為香港所有合資格僱員設立強積金計劃。強積金計劃之資產與本集團由受託人控制之基金持有之資產分開持有。根據強積金計劃之規定，僱主及其僱員各自須按規定指定之比率向計劃作出供款。本集團就強積金計劃之唯一責任為根據計劃作出所需供款。概無已沒收供款可用作扣減未來年度應付供款。

本集團亦須按其中國附屬公司僱員月薪的若干百分比向中國國家退休金計劃作出供款。除支付供款外，本集團於中國的國家退休金計劃項下並無其他責任。

按附註2所載基準，本公司並無就退休福利計劃之完整性、發生及準確性發表聲明。

附錄四

本集團的財務資料

26. 關聯方披露

根據附註2所載基準，無法獲得截至2020年及2019年5月31日止年度本集團董事及主要管理人員薪酬的財務資料。

(a) 與關聯方的結餘

	2020年 千港元	2019年 千港元
應付關聯公司款項	<u>50,301</u>	<u>50,301</u>

應付關聯公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

按附註2所載基準，本公司並無就關聯方交易及結餘之完整性、存在性及準確性發表聲明。

27. 或然負債

(a) 與Citywin Pacific Limited的訴訟

根據銷售合同，索償金額被視為十分具有爭議，其中69,000,000港元用於抵銷相關到期結餘，而餘額則毋須於不履約時支付。原告之申索已暫停超過4年，而原告並無進一步行動或向法院提供可靠文件。

於年末，本集團有以下或然負債：

	2020年 千港元	2019年 千港元
履約保證金	<u>1,227</u>	<u>1,227</u>

於2009年6月10日，本公司接獲香港原訟法庭發出的傳訊令狀。詳情載於附註23。

- (b) 於2013年7月22日，一名財務顧問寶積資本有限公司向天然乳品(新西蘭)控股有限公司索償9,000,000港元諮詢費。本公司認為該申索極具爭議，原因為申索人並無以註冊及合資格財務顧問身份提供或適當提供有條件承諾服務以協助本公司於2012年8月24日至2012年11月29日復牌。本公司已向法院提交抗辯。為避免雙方產生延期法律成本，已於2014年9月15日就分期付款700,000港元及股份復牌後應付1,300,000港元達成調解和解。

附錄四

本集團的財務資料

(c) 索償金額用作抵銷根據銷售合同應付的相關結餘。

	2020年 千港元	2019年 千港元
國元天然乳品(江西)有限公司訴訟	<u>6,975</u>	<u>6,975</u>

按附註2所載基準，本公司並無就或然負債之完整性、存在性及準確性發表聲明。敬請留意，任何針對本公司的或然負債／申索須經香港及開曼群島各自法院的批准，而相關申索須經正式裁決程序。

28. 主要附屬公司

於2020年5月31日及2019年5月31日，本集團主要附屬公司的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點	股份類別	已發行股份/ 繳足註冊股本	於以下日期本集團應佔股權		主要業務
				2020年5月 31日	2019年5月 31日	
Excellent Overseas Limited	英屬處女群島	普通股	1美元	100%	100%	投資控股
國元有限公司	香港	普通股	1港元	100%	100%	投資控股及買賣乳品相關產品
國元天然乳品(江西)有限公司(附註a)	中國	註冊資本	310,584,100港元	100%	100%	製造及銷售飲品、乳品相關產品
國元乳品(廈門)進出口有限公司(附註a)	中國	註冊資本	20,010,000港元	100%	100%	買賣乳品相關產品
永藝新貿易有限公司	香港	普通股	100,000港元	100%	100%	持有廣東省公安廳發出之車輛及駕駛員之批准通知書
Power High Limited	英屬處女群島	普通股	1美元	100%	100%	投資控股
國資有限公司	香港	普通股	100港元	100%	100%	食品及飲料貿易
金倫多電子(深圳)有限公司(附註a)	中國	註冊資本	3,000,000港元	100%	100%	提供安裝及保養服務
北京金倫多資源技術有限公司(附註a)	中國	註冊資本	人民幣6,000,000元	100%	100%	暫無業務
瑞新資產控股有限公司	新西蘭	普通股	10,000新西蘭元	100%	100%	在新西蘭及中國進行相關乳製品之製造及分銷
Seasonal Holding Limited (前稱NZ Natural Dairy Limited)	新西蘭	普通股	100新西蘭元	100%	100%	向附屬公司提供管理服務
NZND Assets Holdings Limited	新西蘭	普通股	100新西蘭元	100%	100%	物業持有
NZND Media Limited	新西蘭	普通股	100新西蘭元	100%	100%	生產及銷售中文報章

附錄四

本集團的財務資料

附註：

- (a) 英文名稱僅供識別。
- (b) 上表載列共同臨時清盤人認為主要影響本集團業績或資產的本集團附屬公司。共同臨時清盤人認為，提供其他附屬公司的詳情將導致資料過於冗長。

於年末或年內任何時間，概無附屬公司發行任何債務證券。

按附註2所載基準，本公司並無就主要附屬公司之完整性、存在性及準確性發表聲明。

29. 金融工具

根據附註2所載基準，並無有關金融資產及金融負債的財務資料。

按附註2所載基準，本公司並無就金融資產及金融負債之完整性、存在性及準確性發表聲明。

30. 報告期後事項

本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。然而，本公司股份自2010年9月7日起於聯交所暫停買賣，以待刊發屬股價敏感性質之公告。

於2015年9月30日或之前，賣方已履行其向瑞新資產及其於新西蘭境外註冊成立之附屬公司注入若干無形資產之責任，令本公司認為無形資產之估值不少於300,000,000新西蘭元。誠如日期為2014年8月20日（見第11頁）及2015年5月29日（見第8至10頁）之公告所述，本公司最後截止日期已達成且不會進一步延長，內容有關收購瑞新資產及其附屬公司。本公司已於2016年1月收購瑞新資產餘下80%已發行股本。

根據日期為2016年12月29日的公告，本公司接獲開曼群島大法院金融服務司發出日期為2016年12月22日的命令，於廈門恒興集團有限公司提出將本公司清盤的呈請後委任共同臨時清盤人。頒令羅兵咸永道會計師事務所的Simon Conway先生及莊日杰先生獲委任為本公司的共同臨時清盤人。

根據日期為2017年1月13日的公告，上市委員會譴責本公司；及譴責或批評多名前任董事違反聯交所上市規則及／或董事承諾。

根據日期為2017年1月26日之公告，本公司獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）陳維先生已辭任本公司獨立非執行董事及本公司所有委員會成員之職務，自2017年1月23日起生效。

根據日期為2017年2月17日之公告，本公司獨立非執行董事麥發興先生已辭任本公司獨立非執行董事及本公司所有委員會成員之職務，自2017年2月17日起生效。

附錄四

本集團的財務資料

根據日期為2017年4月5日之公告，趙智華博士已獲委任為本公司執行董事、復牌工作委員會成員及提名委員會成員，自2017年3月28日起生效。

根據日期為2017年5月17日之公告，鐘保加先生已提出辭任本公司執行董事並不再擔任本公司所有委員會成員，自2017年5月14日起生效。

根據日期為2017年5月26日之公告，聯交所已知會本公司，本公司已於2017年5月22日根據第17項應用指引被列入除牌程序第二階段。

根據日期為2017年6月13日的公告，開曼群島大法院就共同臨時清盤人的申請頒令擴大根據第一份命令授予的共同臨時清盤人權力（「第二份命令」）。

根據日期為2017年7月12日之公告，本公司之總辦事處及香港主要營業地點已更改為香港中環太子大廈22樓，自2017年6月8日起生效。

根據日期為2017年7月27日之公告，翁懷德先生擔任公司秘書之服務已終止，自2017年7月11日起生效。

根據日期為2017年12月4日之公告，本公司已申請批准本公司以下附屬公司於新西蘭進行清盤：

- (a) 瑞新資產控股有限公司；
- (b) Seasonal Holdings Limited；
- (c) NZND Media Limited；及
- (d) NZND Assets Holdings Limited。

此外，本公司已申請追溯許可，以將國資有限公司於香港進行債權人自願清盤。

於2018年6月12日，本公司向聯交所提交復牌建議（「復牌建議」），以支持股份恢復買賣（「復牌」）。

於2020年1月20日，上市部通知本公司其將根據上市規則第17項應用指引建議上市委員會於2020年1月23日取消本公司的上市地位。於2020年1月30日，上市委員會決定取消本公司的上市地位（「上市委員會決定」）。於2020年2月6日，本公司正式向聯交所提出要求，要求上市覆核委員會對取消本公司上市地位的上市委員會決定進行覆核（「覆核聆訊」）。覆核聆訊已於2020年5月27日舉行。於2020年6月26日，本公司獲悉上市覆核委員會已決定維持上市委員會決定（「上市覆核委員會決定」）。於2020年7月8日，本公司根據上市規則第2B章，正式向上市上訴委員會提出要求，要求對上市覆核委員會決定進行覆核（「上訴聆訊」）。上訴聆訊已於2021年1月8日舉行。

本公司預期於[編纂]或之前向聯交所提交[編纂]。

附錄四

本集團的財務資料

自委任共同臨時清盤人以來，彼等獲悉下列訴訟：

- (i) 於2011年，委任共同臨時清盤人之前，本公司因未付發票而於高等法院獲全球國際貨運有限公司起訴。該訴訟的審訊於2016年11月舉行，但在委任共同臨時清盤人之後，高等法院暫委法官 Cooney SC 的裁決於2017年2月作出。於2017年2月3日，高等法院責令本公司向原告全球國際貨運有限公司支付利息及成本4,360,948.38港元。本公司經由其共同臨時清盤人行事，其後與原告就應付成本金額達成協議並載列於日期為2020年3月27日的 Order of Master S.P. Yip。本集團建議重組完成後，該申索將通過債權人計劃獲減免並全額清償。
- (ii) 於2017年，兩名前僱員向勞資審裁處就本公司拖欠彼等的薪金及僱員權利（「僱傭申索」）提出申索。勞資審裁處裁定本公司勝訴，但兩名前僱員就勞資審裁處的裁決向高等法院提出上訴。高等法院分別於2020年8月17日及2021年2月18日對兩名前僱員各作出兩項判決，並責令本公司向兩名僱員分別支付976,553.68港元及2,261,547.79港元（附加利息及成本）。本集團建議重組完成後，僱傭申索將通過債權人計劃獲減免並全額清償。
- (iii) 於2017年9月22日，本公司經由其共同臨時清盤人行事，向高等法院對本公司一名前董事及其關聯方（包括其妻子和業務夥伴）提起法律訴訟（「香港訴訟」）。香港訴訟與本公司於2009年在臨時清盤前簽訂的收購協議有關。香港訴訟目前正在進行中，並沒有確定審訊日期。
- (iv) 作為香港訴訟的一部分，本公司尋求針對訴訟中的被告的所有權禁令及資產凍結禁令。於2020年10月7日，原訟法庭授予(i)在香港訴訟中針對被告持有的若干資產的前董事及其他被告的所有權禁令及(ii)針對同一被告的全球資產凍結禁令。前董事（及其妻子）於2020年10月21日申請許可對該禁令提出上訴，並於2021年4月1日被原訟法庭駁回。前董事（及其妻子）於2021年4月14日向上訴法院提出進一步申請，要求准許上訴。本公司已對此申請作出回應，雙方正在等待上訴法院對該申請的裁決。
- (v) 於2021年4月，本公司再次經由其共同臨時清盤人行事，就前董事（及其關聯方）位於新西蘭的若干資產向新西蘭奧克蘭高等法院申請禁令。該禁令乃香港訴訟及本公司在香港所取得禁令的輔助措施。該申請定於2021年9月17日進行聆訊。

附錄四

本集團的財務資料

共同臨時清盤人報告

根據共同臨時清盤人（「共同臨時清盤人」）所獲取的有限資料及由於本公司前主要會計人員已離職，共同臨時清盤人無法確定本報告所載資料的準確性及完整性。

共同臨時清盤人已於該等綜合財務報表中呈列由本公司前管理層提供及以彼等於2016年12月22日獲委任後以共同臨時清盤人之身份提供之所有可得資料為基礎之財務資料。共同臨時清盤人知悉彼等獲提供之有關本公司於有關委任日期前之歷史資料有可能不完整及有可能不足以達致就有關歷史交易、買賣及財務狀況進行準確及可靠的審閱並可能出現錯誤。此外，誠如上文所述，由於本公司可得之會計賬冊及記錄有限，加上負責本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）財務及會計事宜之全體前主要人員均已離職，故共同臨時清盤人相信核實本集團截至2021年5月31日止年度之經審核綜合財務報表所申報之財務資料幾乎並不可能且並不切實可行。共同臨時清盤人對本報告所載之綜合財務報表、財務狀況及業績概不作出保證，該等綜合財務報表、財務狀況及業績僅為符合上市規定之用途而呈列。共同臨時清盤人對該等綜合財務報表之任何用途或該等綜合財務報表之任何呈列對象或有可能取得該等綜合財務報表之任何人士並不接受或承擔責任。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。本集團主要從事(i)食品及飲品、保健品及乳品相關產品貿易；及(ii)製造及銷售飲品及乳品相關產品。誠如附註30所披露，本集團業務已於委任共同臨時清盤人後停止運營。

其附屬公司於2021年5月31日的主要業務載於綜合財務報表附註28。

業績及分配

本集團截至2021年5月31日止年度之業績載於本報告內綜合損益及其他全面收益表。本集團及本公司於2021年5月31日之事務狀況分別載於綜合財務狀況表及綜合財務報表附註21。

股息

本公司並不建議派付截至2021年5月31日止年度之任何股息（2020年：無）。

附錄四

本集團的財務資料

股本

本集團於2021年及2020年5月31日的股本詳情載於綜合財務報表附註19。

儲備

本公司及本集團於截至2021年5月31日止年度內的儲備變動詳情分別載於綜合財務報表附註22及綜合權益變動表。

董事

於本報告日期，本公司董事為：

執行董事

劉南光先生(於2014年4月1日獲委任)

趙智華博士(於2017年3月28日獲委任)

吳能坤先生(於2016年12月1日辭任)

陳瑋先生(於2015年9月1日獲委任)

林斌先生(於2015年9月1日獲委任)

鐘保加先生(於2016年12月8日獲委任及於2017年5月14日辭任)

華紹偉先生(於2016年7月22日獲委任及於2016年12月7日辭任)

譚厚文女士(於2016年12月6日辭任)

張瀚文先生(於2016年12月1日辭任)

非執行董事

無

獨立非執行董事

張劍鴻先生

譚子明先生(於2016年12月8日獲委任)

付志凡女士(於2015年10月5日獲委任)

陳維先生(於2017年1月23日辭任)

麥發興先生(於2015年10月5日獲委任及2017年2月17日辭任)

黃宏泰先生(於2016年12月8日辭任)

本公司組織章程細則中並無有關董事輪值退任的規定，故所有董事均繼續留任。

董事薪酬

據共同臨時清盤人所知，董事會擁有釐定董事薪酬之一般權力，惟須經股東每年於本公司股東週年大會授權。

附錄四

本集團的財務資料

根據共同臨時清盤人可得資料，共同臨時清盤人無法確定有關當時董事酬金之資料(包括酬金政策，長期激勵計劃(如有))及釐定截至2021年5月31日止年度的應付董事、僱員酬金之基準。

董事於重大交易、安排或合約之權益

根據共同臨時清盤人所知及可得資料，截至2021年5月31日止年度直至本報告日期，共同臨時清盤人無法確定前董事於截至2021年5月31日止年度是否於本公司、其控股公司或其任何附屬公司為訂約方對本集團業務而言屬重大的任何合同中直接或間接擁有重大實益權益。

根據共同臨時清盤人所知及可得資料，於2021年5月31日或截至2021年5月31日止年度任何時間，概無存在本公司或任何關聯公司(控股公司、附屬公司或同系附屬公司)為訂約方而董事或與董事有關聯之實體擁有任何直接或間接重大權益之重大交易、安排及合約。

董事於競爭業務之權益

根據共同臨時清盤人所知及可得資料，截至2021年5月31日止年度直至本報告日期，共同臨時清盤人無法確定前董事根據上市規則是否被視為於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務(惟本公司董事獲委任為董事以代表本公司及／或本集團權益之業務除外)中擁有權益。

根據共同臨時清盤人所知及可得資料，根據上市規則，現任董事並無於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務(惟本公司董事獲委任為董事以代表本公司及／或本集團權益的業務除外)中擁有權益。

董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份及相關股份的權益及／或淡倉

根據共同臨時清盤人所知及可得資料，於2021年5月31日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公

附錄四

本集團的財務資料

司及聯交所之權益及淡倉；或(b)本公司根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指之登記冊內或根據上市規則附錄十所載標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	股份數目			以股本衍生 工具持有的 相關股份 數目		合計	權益總額佔 已發行股份總數 的百分比%
	個人權益	家族權益	公司權益				
吳能坤 (附註)	700,000	30,000,000	—	—	30,700,000	4.49%	

附註： 吳能坤（「吳先生」）實益擁有700,000股本公司股份，吳先生之配偶Ruan Kang Ling女士實益擁有30,000,000股本公司股份，故吳先生被視作擁有該30,700,000股本公司股份的權益。

根據共同臨時清盤人所知及可得資料，於2018年5月31日，根據證券及期貨條例第XV部第336條須予存置的主要股東登記冊所記錄，本公司獲知會有以下主要股東權益及淡倉（即持有本公司已發行股本5%或以上）。該等權益乃上文所披露之有關董事及主要行政人員權益之附加資料。

姓名／名稱	持有股份的身份	股份數目	估已發行 股份總數的 概約 百分比%(*)
UBNZ Trustee Limited (附註1)	實益持有	323,509,199	11.94%
廈門恒興集團有限公司 (附註2)	實益持有	300,000,000	11.08%
Sky Upright Enterprises Limited (附註3)	實益持有	72,000,000	2.66%
Zhan King (附註3)	個人權益	113,140,000	4.18%
Du Lisa (附註3)	個人權益	79,860,000	2.95%
High Excellent Limited (附註4)	實益持有	171,000,000	6.31%
飛隆有限公司 (附註5)	實益持有	536,219,029	19.80%
Earn Cheer Ltd. (附註6)	實益持有	240,000,000	8.86%

附錄四

本集團的財務資料

附註：

1. UBNZ Trustee Ltd.由Wang May Yan女士代表UBNZ Trust的受託人全部持有，而其視為擁有本公司已發行股份之11.94%。根據本公司日期為2011年2月2日的公告，UBNZ Trust的受託人由UBNZ Trustee Ltd.改為NZ Dairy Trustee Ltd。
2. 廈門恒興集團有限公司由柯希平及其配偶劉海英擁有99.34%權益。柯希平及劉海英被視為於廈門恒興集團有限公司所擁有之股份及相關股份中擁有權益。柯希平及劉海英共同擁有本公司已發行股份之11.08%。
3. Sky Upright Enterprises Ltd.由Zhan King全資擁有。Zhan King為113,140,000股本公司股份之實益擁有人，其配偶(Lisa Du)亦為79,860,000股本公司股份之實益擁有人。Zhan King先生及Lisa Du女士均被視為彼等所持有之股份及Sky Upright Enterprises Ltd所持有之股份中擁有權益。Zhan King及Lisa Du共同擁有本公司已發行股份之9.79%。
4. High Excellent Limited由胡海文先生全資擁有，彼被視為於High Excellent Limited所持有之股份中擁有權益。胡海文擁有本公司已發行股份之6.31%。
5. 飛隆有限公司由徐閔梅女士全資擁有，彼被視為於飛隆有限公司所持有之股份中擁有權益，飛隆有限公司被視為擁有本公司已發行股份19.80%。根據本公司記錄，飛隆有限公司擁有若干可換股票據，根據若干條件該等可換股票據可轉換為276,821,772股本公司股份。
6. Earn Cheer Ltd.由祝福頂先生全資擁有，彼被視為於Earn Cheer Ltd.所持有之股份中擁有權益，Earn Cheer Ltd.被視為擁有本公司已發行股份8.86%。

除上文所披露者外，據共同臨時清盤人所知，於2021年5月31日，概無本公司前任董事及前任主要行政人員及彼等各自之聯繫人士於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條，登記於該條例提述之登記冊之權益或淡倉，或根據上市規則中的標準守則規定，須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

公眾持股量

根據共同臨時清盤人所知及可得資料，於本報告日期，本公司於暫停買賣前已遵守上市規則項下足夠公眾持股量之規定。

優先購買權

本公司之細則或開曼群島法例均無規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股的優先購買權條文。

附錄四

本集團的財務資料

股本掛鈎協議

除綜合財務報表附註20所載之本公司於2005年5月20日採納的購股權計劃（「購股權計劃」）外，本公司於年內並無訂立任何股本掛鈎協議，亦無任何股本掛鈎協議於年末仍然生效。

關聯方交易

由於相關賬冊及記錄不完整，共同臨時清盤人無法確定有關年度將予披露之關聯方交易之資料。由於相關賬冊及記錄並不完整，本公司概不就關聯方交易之完整性、發生及準確性作出聲明。

管理合約

年內並無訂立或訂有有關管理及經營本公司整體或任何重大部分業務的合約。

核數師

鄭鄭會計師事務所有限公司於2021年7月15日辭任及德博會計師事務所有限公司於2021年7月16日獲委任為本集團核數師。核數師變更詳情載於本公司日期為2021年7月19日之公告。

除上文所披露者外，本集團核數師於過去九年並無任何其他變更。

本集團截至2021年5月31日止年度之綜合財務報表由德博會計師事務所有限公司審核。本公司將於應屆股東週年大會提呈決議案，以重新委任德博會計師事務所有限公司為本公司核數師。

為及代表

天然乳品(新西蘭)控股有限公司
(臨時清盤中)

莊日杰先生

共同臨時清盤人

作為本公司代理人毋需承擔個人責任

香港，[編纂]

附錄四

本集團的財務資料

獨立核數師報告

致天然乳品(新西蘭)控股有限公司(臨時清盤中)全體股東

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

不發表意見

吾等已獲委聘審計列載於第IV-97至IV-128頁天然乳品(新西蘭)控股有限公司(臨時清盤中)(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2021年5月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表及綜合權益變動表，以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

吾等不就 貴集團之綜合財務報表發表意見。由於吾等之報告中「不發表意見之基準」各段所描述事項之重要性，吾等無法獲得足夠恰當之審核憑證以對該等綜合財務報表提供審核意見及該等綜合財務報表有否根據香港公司條例之披露要求妥善編製之基礎發表意見。

不發表意見之基準

(a) 期初結餘及比較數字

誠如綜合財務報表附註2及附註30所披露，共同臨時清盤人知悉彼等獲提供之有關 貴公司於有關委任日期前之歷史資料有可能不完整及有可能不足以達致就有關 貴集團之歷史交易、買賣及財務狀況進行準確及可靠的審閱並可能出現錯誤。由於 貴公司可得之會計賬冊及記錄有限，加上負責 貴集團財務及會計事宜之全體前主要人員均已離職，故共同臨時清盤人相信核實 貴集團過往年度之經審核綜合財務報表所申報之財務資料幾乎並不可能且並不切實可行。

在此背景下，吾等未能信納 貴集團及 貴公司於2020年6月1日之資產淨值是否並無重大錯報。凡對 貴集團及 貴公司於2020年6月1日之期初資產淨值作出任何調整，均將會影響 貴集團於截至2021年5月31日止年度之虧損及現金流量，以及綜合財報表內之相關披露。此外，綜合財務報表所示之比較數字未必可與截至2021年5月31日止當前年度之數字進行比較。

附錄四

本集團的財務資料

(b) 會計賬冊及記錄有限

誠如綜合財務報表附註2所披露，由於 貴公司可得的會計賬冊及記錄有限，且負責 貴集團財務及會計事宜的全體前主要人員均已離開， 貴公司相信確定綜合財務報表所載有關截至2021年5月31日止年度的交易及結餘幾乎不可能亦不切實際。就此而言，本公司及／或共同臨時清盤人概不就綜合財務報表所載有關截至2021年5月31日止年度的交易及結餘的完整性、存在及準確性，以及綜合財務報表是否已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）妥為編製並符合香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）的披露規定發表任何聲明。

鑒於該等情況，吾等未能就載入綜合財務報表內之交易及結餘取得充分恰當之審計憑證，亦未能釐定 貴集團於截至2021年5月31日止年度訂立之全部交易是否已經在綜合財務報表內妥為入賬及截至本報告日期止年度之任何期後事件。故此，吾等未能信納綜合財務報表是否已經根據香港財務報告準則並遵照香港公司條例之披露規定妥為編製。

(c) 違反香港財務報告準則及遺漏披露資料

誠如綜合財務報表附註2所披露，由於綜合財務報表乃由 貴公司根據 貴公司可得的有限會計賬冊及記錄編製，而共同臨時清盤人認為無法及實際上難以確認正確賬款。因此，綜合財務報表不包括香港會計準則第7號「現金流量表」規定的綜合現金流量表及香港財務報表所、香港公司條例及上市規則規定的若干披露。考慮到該等情況，吾等無法進行實際審核程序以測量可能須對綜合財務報表作出之調整。

附錄四

本集團的財務資料

(d) 持續經營會計基準

誠如綜合財務報表附註2所述，綜合財務報表乃按持續經營基準編製，並假設 貴公司之建議重組將會完成，且 貴集團於建議重組完成後將能夠改善其財務狀況及業務。

然而，完成建議重組須待(其中包括)有關 貴公司債務重組之協議安排獲得 貴公司之債權人接納並分別獲香港及開曼群島的法院批准、自 貴公司股東及其他香港監管機關(包括香港聯合交易所有限公司及香港證券及期貨事務監督委員會)取得相關批准以及 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司恢復買賣後，方告作實。

綜合財務報表並無納入將產生自未能就上述事宜取得有利結果之任何調整。倘有關任何上述事宜之結果轉為不利，持續經營基準未必恰當，而在該情況下，將須對綜合財務報表作出調整以將資產價值扣減至其可收回金額、就可能產生之任何進一步負債計提撥備及將非流動資產重新分類為流動資產。

董事及負責規管綜合財務報表人士之責任

貴公司董事負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例，真實及公允地編製綜合財務報表，並負責董事釐定屬必要之內部監控，以使編製綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯報。

委任共同臨時清盤人後，於編製綜合財務報表時，共同臨時清盤人負責評估 貴集團持續經營之能力、披露(按適用者)與持續經營相關之事宜及使用持續經營會計基準，惟董事擬將 貴集團清盤或終止營運，或除如此行事外並無實質其他方法則除外。

該等負責規管之人士負責監督 貴集團之財務申報流程。

核數師就審核綜合財務報表的責任

吾等之責任是根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則對 貴集團之綜合財務報表進行審計並發佈審計報告，並向全體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。然而，因本報告「不發表意見之基礎」段落所述之事項，吾等未能取得足夠之適當審核憑證為該等綜合財務報表提供審核意見之基礎。

根據香港會計師公會之專業會計師道德守則（「**守則**」），吾等獨立於 貴集團，並已根據守則履行其他道德責任。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人為黃浩峯。

德博會計師事務所有限公司

執業會計師

黃浩峯

執業證書號碼：P07542

香港

[編纂]

附錄四

本集團的財務資料

綜合損益及其他全面收益表

截至2021年5月31日止年度

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
收益	7	21	97
一般及行政費用		(5,422)	(2,530)
融資成本	8	<u>(662)</u>	<u>—</u>
除稅前虧損	9	(6,063)	(2,433)
所得稅抵免	10	<u>—</u>	<u>—</u>
年內虧損及全面開支總額		<u><u>(6,063)</u></u>	<u><u>(2,433)</u></u>
每股虧損	12		
基本		<u><u>(0.22)港仙</u></u>	<u><u>(0.09)港仙</u></u>
攤薄		<u><u>不適用</u></u>	<u><u>不適用</u></u>

附錄四

本集團的財務資料

綜合財務狀況表

於2021年5月31日

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
流動資產			
銀行結餘		<u>8,825</u>	<u>9,823</u>
流動負債			
貿易應付款項	14	9,937	9,937
其他應付款項及應計費用	15	149,754	144,689
借款	16	144,286	144,286
應付關聯公司款項	26	<u>50,301</u>	<u>50,301</u>
		<u>354,278</u>	<u>349,213</u>
流動負債淨值		<u>(345,453)</u>	<u>(339,390)</u>
非流動流動負債			
遞延稅項負債	18	41,533	41,533
可換股票據	17	<u>324,502</u>	<u>324,502</u>
		<u>366,035</u>	<u>366,035</u>
負債淨額		<u>(711,488)</u>	<u>(705,425)</u>
資本及儲備			
股本	19	270,878	270,878
儲備		<u>(982,366)</u>	<u>(976,303)</u>
虧絀總額		<u>(711,488)</u>	<u>(705,425)</u>

第IV-97頁至IV-128頁之綜合財務報表由共同臨時清盤人於[編纂]批准及授權刊發，並由以下人士簽署：

莊日杰

共同臨時清盤人

作為本公司代理人毋需承擔個人責任

附錄四

本集團的財務資料

綜合權益變動表

截至2021年5月31日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	合併儲備 千港元	可換股票據	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	虧蝕總額 千港元
				權益儲備 千港元			
於2019年6月1日	270,878	2,048,688	(14,990)	233,170	(821)	(3,239,917)	(702,992)
年內虧損及全面開支總額	—	—	—	—	—	(2,433)	(2,433)
於2020年5月31日及 2020年6月1日	270,878	2,048,688	(14,990)	233,170	(821)	(3,242,350)	(705,425)
年內虧損及全面開支總額	—	—	—	—	—	(6,063)	(6,063)
於2021年5月31日	<u>270,878</u>	<u>2,048,688</u>	<u>(14,990)</u>	<u>233,170</u>	<u>(821)</u>	<u>(3,248,413)</u>	<u>(711,488)</u>

附錄四

本集團的財務資料

綜合財務報表附註

截至2021年5月31日止年度

1. 一般資料

天然乳品(新西蘭)控股有限公司(臨時清盤中)(「本公司」)為一家於開曼群島註冊成立之有限公司。本公司之註冊辦事處地址及主要營業地點地址分別為經18 Forum Lane, Camana Bay, P.O. Box 258, George Town, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands及香港中環太子大廈22樓。

本公司之主要業務為投資控股。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事(i)食品及飲品、保健品及乳品相關產品貿易；及(ii)製造及銷售飲品及乳品相關產品。誠如附註30所披露，本集團的營運已於委任共同臨時清盤人後終止。

綜合財務報表乃以港元(「港元」)(亦為公司之功能貨幣)呈列。

本公司之上市地位

本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。然而，本公司股份已自2010年9月7日起暫停買賣，以待發表一項屬股價敏感性質之公告。

於2016年8月10日，聯交所知會本公司其已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第17項應用指引將本公司列入除牌程序第一階段。由於在除牌程序第一階段屆滿日期之前，本公司並未向聯交所提交可行復牌建議，聯交所將本公司自2017年5月22日起列入除牌程序第二階段，直至2017年11月21日屆滿。在除牌程序第二階段屆滿日期之前，本公司再次未有向聯交所提交復牌建議，聯交所將本公司自2017年12月13日起列入除牌程序第三階段，直至2018年6月12日屆滿。

於2018年5月29日，本公司已訂立具法律約束力的最終重組框架協議，以實施有關本公司重組的重組建議(「建議重組」)(經日期為2018年6月25日的經修訂及重列最終重組協議修訂，其條款與先前重組協議所載者大致相同)。建議重組將包括本公司建議收購一間目標公司(「目標公司」)，該公司為中華人民共和國(「中國」)的房地產開發商。根據上市規則，其將構成非常重大收購事項及涉及本公司[編纂]之反向收購。建議重組亦將包括但不限於股本重組、配售新股份、[編纂]及本公司與其債權人之間的安排計劃，以達成聯交所制定的復牌條件。

於2018年6月12日，本公司向聯交所遞交復牌建議(「復牌建議」)以恢復股份買賣(「復牌」)。於2018年12月21日，聯交所已同意准許本公司於2019年6月28日獲之前遞交有關復牌建議(惟非其他建議)之[編纂]。

附錄四

本集團的財務資料

於2020年1月20日，上市部通知本公司其將根據上市規則第17項應用指引建議上市委員會於2020年1月23日取消本公司的上市地位。於2020年1月30日，上市委員會決定取消本公司的上市地位（「**上委員會決定**」）。於2020年2月6日，本公司正式向聯交所提出要求，要求上市覆核委員會對取消本公司上市地位的上市委員會決定進行覆核（「**覆核聆訊**」）。覆核聆訊已於2020年5月27日舉行。於2020年6月26日，本公司獲悉上市覆核委員會已決定維持上市委員會決定（「**上市覆核委員會決定**」）。於2020年7月8日，本公司根據上市規則第2B章，正式向上市上訴委員會提出要求，要求對上市覆核委員會決定進行覆核（「**上訴聆訊**」）。上訴聆訊已於2021年1月8日舉行。

本公司預期於[編纂]或之前向聯交所遞交[編纂]。

2. 編製基準

截至2021年5月31日止年度，綜合財務報表已根據本公司可得的有限會計賬冊及記錄編製，以便於共同臨時清盤人履行根據香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）所頒佈之香港財務報告準則（「**香港財務報告準則**」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「**香港會計準則**」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製的綜合財務報表之責任。

本公司知悉彼等獲提供之有關本公司之歷史資料有可能不完整及有可能不足以達致就有關本集團之歷史交易、買賣及財務狀況確立準確及可靠意見以及可能出現的重大錯誤。由於本公司可得之會計賬冊及記錄有限，加上負責本集團財務及會計事宜之全體前主要人員均已離職，故共同臨時清盤人相信核實本集團過往年度之經審核綜合財務報表所申報之財務資料幾乎並不可能且並不切實可行。因此，該等綜合財務報表所列比較財務資料僅為本集團截至2021年5月31日止年度之公開經審核綜合財務報表所示資料。因此不可與本年度數據進行比較。

該財務報表按歷史成本編製而成。本公司之功能貨幣為港元（「**港元**」）。附屬公司之功能貨幣分別為港元、人民幣（「**人民幣**」）及新西蘭元（「**新西蘭元**」）。綜合財務報表乃以港元呈列，除另有指明外，所有金額均以最接近之千位數列示。

由於本公司可得的會計賬冊及記錄有限，且負責本集團財務及會計事宜的全體前主要人員均已離職，共同臨時清盤人認為，確定綜合財務報表所載有關截至2021年5月31日止年度的交易及結餘幾乎不可能且不切實際。就此而言，共同臨時清盤人概不就該等綜合財務報表所載截至2021年5月31日止年度的交易及結餘的完整性、存在及準確性，以及綜合財務報表是否已根據香港財務報告準則妥為編製及符合香港公司條例及上市規則的披露規定發表任何聲明。

由於財務資料不足，綜合財務報表並不包括香港會計準則第7號「現金流量表」所規定的綜合現金流量表，以及香港財務報告準則、香港公司條例及上市規則項下的若干披露。

附錄四

本集團的財務資料

綜合財務報表乃假設本公司之建議重組將會完成而編製，而本集團將能夠於建議重組完成後改善其財務狀況及業務。於批准該等綜合財務報表日期，共同臨時清盤人並不知悉任何可能影響建議重組的情況或理由。因此，共同臨時清盤人認為按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。綜合財務報表並無就建議重組可能失敗及本集團持續經營納入任何調整。倘本集團無法持續經營，則須作出調整以將資產價值重列至其可收回金額，就可能產生之任何進一步負債作出撥備，並將非流動資產重新分類為流動資產。該等調整的影響並未於該等綜合財務報表中反映。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度強制生效之香港財務報告準則(修訂本)

於本年度，本集團已應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號 (修訂本)(修訂本)	重大的定義
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
2018年財務報告概念框架	經修訂財務報告概念框架

於本年度應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露並無影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則(修訂本)	2018年至2020年週期之年度改進 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動負債或非流動 ⁴
香港會計準則第1號及香港財務報告準則 實務報告第2號(修訂本)	披露於會計政策 ⁴
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述 ²
香港財務報告準則第3號，香港會計準則 第16號及香港會計準則第37號(修訂 本)	小範圍修訂 ²
港財務報告準則第9號、香港會計準則第 39號、香港財務報告準則第7號、香港 財務報告準則第4號及香港財務報告準 則第16號(修訂本)	利率基準改革 — 第二階段 ¹
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ⁴
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 ⁴
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備 — 擬定用途前之所得款項 ²
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約 — 履行合約的成本 ²
香港財務報告準則第16號(修訂本)	Covid-19— 相關租金優惠 ³
香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則 第28號(修訂本)	投資者及其聯營公司或合營企業之間的資產出售及注資 ⁵

附錄四

本集團的財務資料

- ¹ 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效
- ² 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效
- ³ 於2020年6月1日或之後開始之年度期間生效
- ⁴ 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效
- ⁵ 尚未釐定強制生效日期，但可供採納

根據附註2所載之基準，本公司並無就採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對本集團於未來期間之綜合財務報表造成重大影響力作出聲明。

4. 主要會計政策

該等綜合財務報表乃按歷史成本法編製而成。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。假設及估計對綜合財務報表而言屬重大之範疇於附註5披露。

編製該等綜合財務報表所應用的重大會計政策載列如下。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其控制實體(包括結構實體)以及附屬公司之財務報表。倘屬以下情況，則本公司獲得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象之業務而可獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力藉行使其權力而影響該等回報。

倘有事實或情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變數，本集團會重新評估其是否控制投資對象。

倘本集團於投資對象之投票權未能佔大多數，但只要投票權足以賦予本集團實際能力可單方面掌控投資對象之相關業務時，本集團即對投資對象擁有權力。在評估本集團於投資對象之投票權是否足以賦予其權力時，本集團考慮所有相關事實及情況，包括以下各項：

- 本集團持有投票權之規模相對於其他選票持有人持有投票權之規模及分散性；
- 本集團、其他選票持有人或其他各方持有的潛在投票權；
- 其他合同安排產生之權利；及
- 於需要作出決定(包括之前股東大會上之投票模式)時表明本集團當前擁有或並無擁有指導相關活動之能力之任何額外事實及情況。

附錄四

本集團的財務資料

本集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於本年度內購入或出售之附屬公司之收入及開支，按自本集團獲得控制權當日起至本集團失去附屬公司控制權當日止，計入綜合損益及其他全面收入報表內。

損益及各項其他全面收益項目歸屬於本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本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。

附屬公司之財務報表於有需要情況下作出調整，以使其會計政策與本集團會計政策一致。

所有與本集團成員公司間之交易有關的集團內公司間資產、負債、權益、收入、支出及現金流均於綜合賬目時予以全數對銷。

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動倘並無導致本集團失去對附屬公司之控制權，則入賬列作權益交易。本集團之權益及非控股權益之賬面值已經調整以反映其於附屬公司之相關權益變動。非控股權益之調整金額與已付或已收代價公平值間任何差額乃直接於權益中確認並歸屬於本公司擁有人。

倘本集團失去對一間附屬公司的控制權，則其(i)於失去控制權當日按賬面值終止確認該附屬公司之資產(包括任何商譽)及負債，(ii)於失去控制權當日終止確認前附屬公司任何非控股權益之賬面值(包括其應佔之其他全面收入之任何組成部分)，及(iii)確認所收取代價之公平值及任何保留權益公平值之總和，所產生之任何差額將於損益內確認為本集團應佔之收益或虧損。倘附屬公司之資產按重估金額或公平值列賬，而相關累計收益或虧損已於其他全面收入確認並於權益累計，則早前於其他全面收入確認並於權益累計之金額將會按猶如本集團已直接出售相關資產之方式入賬(即按適用香港財務報告準則規定重新分類至損益或直接轉撥至累計虧損)。於失去控制權當日仍保留之前附屬公司任何投資之公平值，將視為其後根據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」)或(倘適用)初步確認投資於一間聯營公司或共同控制實體之成本。

收購業務以收購法列賬。業務合併之轉讓代價乃按公平值計量，即根據本集團所轉讓資產、本集團向被收購公司前擁有人產生之負債及本集團於交換被收購公司控制權時發行股本權益之收購日期公平值總額計量。有關收購之費用通常於產生時於損益中確認。

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔之負債按其於收購日之公平值予以確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之負債或資產分別根據香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第19號僱員福利確認及計量；

附錄四

本集團的財務資料

- 與被收購方以股份支付款項交易或本集團之以股份支付款項交易替換被收購方以股份支付款項交易有關之負債或股本工具於收購日期根據香港財務報告準則第2號以股份支付款項計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務劃分為持作出售之資產(或出售組合)根據該項準則計量。

業務合併

所轉撥之代價、於被收購方之任何非控股權益之金額及收購方先前所持有被收購方股權(如有)之公平值總和，倘超出所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨額，所超出之部分乃確認為商譽。倘(經重新評估後)所收購之可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨額超出所轉撥之代價、於被收購方任何非控股權益之金額及收購方先前持有被收購方權益(如有)之公平值之總和，所超出之部分即時於損益中確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體資產淨值之非控股權益，可初步按公平值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他類別之非控股權益按其公平值或(倘適用)其他香港財務報告準則規定之基準計量。

當本集團於一項業務合併轉移之代價包括或然代價安排所產生之資產或負債，或然代價則按收購日期之公平值計算，並計入於業務合併中轉移代價之一部分。合資格作為計算年度調整之或然代價公平值變動乃予追溯調整，並對商譽作相應調整。計算年度調整乃於「計算年度」(不得超過收購日期起計一年)內取得與收購日期已存在之事實及情況有關之額外資料而產生之調整。

就不合資格作為計算期間調整之或然代價，其後之會計處理方法視乎該或然代價如何分類而定。屬於權益類別之或然代價不會於其後之報告日期重新計量，其後之結算則於權益列賬。屬於資產或負債類別之或然代價按照公平值於其後報告日期重新計量，相應之收益或虧損於損益確認。

當業務合併是分階段實現，本集團先前持有的被收購方股權須按於收購日期(即本集團取得控制權當日)的公平值來重新計算，而由此產生的盈虧(如有)須於損益及其他全面收益中確認。先前已於其他全面收益確認並根據香港財務報告準則第9號計量的收購日期前被收購方權益產生的金額，將按本集團直接出售先前持有的股權時所需的相同基準入賬。

倘業務合併之初步會計處理於合併產生之報告年末仍未完成，則本集團會就仍未完成會計處理之項目呈報暫定金額。該等暫定金額於計算年度(見上文)內作出調整，並確認額外資產或負債，以反映獲得有關於收購日期已存在事實及情況之新資料，而倘知悉該等資料，將會影響於當日確認之金額。

附錄四

本集團的財務資料

收入確認

財務資產之利息收入參照未償還本金及適用之實際利率按時間基準累計。有關利率為於初步確認時將財務資產於預計年期內之估計未來現金收益準確貼現為資產賬面淨值之比率。

其他利息收入以實際利率法按時間比例基準確認。

雜項收入當有關收入已收取或應收時確認。

資產減值

於報告年末，本集團會審閱其有形及無形資產之賬面值，以釐定該等資產有否出現任何減值虧損跡象。此外，無限期使用年期之無形資產及尚未可供使用之無形資產會至少每年及於出現可能減值之跡象時進行減值測試。如出現任何該等跡象，則應估計該資產之可回收金額以釐定其減值虧損(如有)程度。

可回收金額為公平值減銷售成本及使用價值兩者間之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用稅前貼現率折現至其貼現值，該貼現率反映目前市場對資金時間值之評估以及估計未來現金流量未經調整之資產之特有風險。

若資產(或現金產生單位)之可收回金額估計少於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)賬面值減至其可收回金額。減值虧損隨即於損益中確認。

倘有關減值虧損其後撥回，則有關資產之賬面值將調升至其經修訂估計可收回金額，惟調升後之賬面值不得超逾過往年度該項資產在並無確認減值虧損時之賬面值。撥回之減值虧損即時確認為收入。

外幣換算外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體之財務報表所包括項目乃以該實體營運所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計算。綜合財務報表乃以本公司之功能貨幣及本集團之呈列貨幣港元呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易乃按交易日或項目重新計量估值日期之適用匯率換算為功能貨幣。該等交易結算以及以外幣計值之貨幣資產及負債按年結匯率換算產生之匯兌損益，均於損益內確認，但符合資格成為現金流量對沖及投資淨額對沖之項目則於其他全面收入內列為遞延項目。

附錄四

本集團的財務資料

以外幣計值且分類為可供出售之貨幣性證券之公平值變動，按照證券之攤銷成本變動以及該證券賬面值之其他變動所產生之換算差額進行分析。與攤銷成本變動有關之換算差額於損益內確認，而賬面值之其他變動於其他全面收入確認。

非貨幣財務資產及負債(如按公平值計入損益之股本)之換算差額於損益確認為公平值收益或虧損之一部分。非貨幣財務資產(如分類為可供銷售之股本)之換算差額計入其他全面收入。

(c) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同之所有本集團實體(該等實體概無嚴重通脹經濟之貨幣)之業績和財務狀況按下列方法換算為呈列貨幣：

- (i) 各財務狀況報表內呈列之資產和負債按該財務狀況報表日期之收盤匯率換算；
- (ii) 各損益及其他全面收入報表所列收入及開支按平均匯率換算，惟倘此平均匯率不足以合理概括反映於交易日期適用匯率之累計影響，則在此情況下，收入及開支按交易日期之匯率換算；
- (iii) 所有由此產生之匯兌差額於其他全面收入確認；及
- (iv) 於出售本集團於海外業務之全部權益時，或倘出售涉及失去對包括海外業務之附屬公司之控制權，就本公司擁有人應佔該業務於權益累計之全部匯兌差額重新分類至損益。

倘屬不會導致本集團失去對包括海外業務之附屬公司之控制權之部分出售，則該累計匯兌差額按比例重新分配至非控股權益且不會於損益確認。

收購海外實體產生之商譽及公平值調整視為該海外實體之資產及負債，並按收盤匯率換算。

所得稅

所得稅開支是指現時應付稅項及遞延稅項兩者之總和。

現時應付稅項按年度內應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或可扣稅之收支項目，且不包括從來毋須課稅或不可扣稅之項目，因此有別於綜合損益及其他全面收入報表中呈報之溢利。本集團之即期稅項負債使用於報告期末已生效或實質已生效之稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利時所採用之相應稅基之間之暫時差額確認。遞延稅項負債通常就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產則通常在未來很可能會獲得應課稅溢利而可使用可扣稅暫時差額扣除時就所有可扣稅暫時差額確認。倘該暫時差額源自商譽或者不影響

附錄四

本集團的財務資料

應課稅溢利及會計溢利之交易中其他資產及負債之初步確認(業務合併除外)，則該等資產及負債不予確認。

遞延稅項負債就與附屬公司投資相關之應課稅暫時差額確認，惟當本集團有能力控制暫時差額撥回及暫時差額於可見將來很可能不會撥回時除外。從與該等投資及權益相關之可扣稅暫時差額產生之遞延稅項資產只限於很可能有足夠應課稅溢利可利用暫時差額之利益抵銷，並預期於可見將來可撥回時方予確認。遞延稅項資產之賬面值於報告期末檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利收回該項資產全部或部分之情況下調減。

遞延稅項資產及負債根據於報告年末前已生效或實質已生效之稅率(及稅法)按於償還負債或變現資產年內預計適用之稅率計量。遞延稅項資產及負債之計量反映按本集團在報告年末預期收回或清償資產及負債之賬面值之方式所產生之稅務後果。即期及遞延稅項於損益確認，惟倘遞延稅項與其他全面收入或直接於權益確認之項目相關時，則該即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益確認。

借款成本

直接用作收購、建造或生產合資格資產(即需要許久年份方可達致擬定用途或出售之資產)之借款成本計入該等資產之成本中，直至資產大致達致其擬定用途或出售時為止。

於特定借款中用於合資格資產之暫時投資所賺取之投資收入將自合資格撥充資本之借款成本中扣除。

所有其他借款成本於其產生年內於損益確認。

退休福利成本及短期僱員福利

(a) 退休福利成本

本集團根據強制性公積金計劃條例為所有合資格參與之香港僱員實行一項定額供款退休福利計劃(強制性公積金(「強積金」))。供款根據該計劃之規則按僱員基本薪資之某個百分比作出，並於其應付時自損益及其他全面收入報表扣除。該計劃之資產由獨立管理基金持有，與本集團資產分開保管。

本集團於中國經營之附屬公司之僱員須參與由本集團附屬公司經營所在中國省份之各地方市政府管理之退休福利計劃(「中國退休福利計劃」)。該等附屬公司須撥出其薪酬成本之若干百分比作為對中國退休福利計劃之供款。中國退休福利計劃項下之供款於須按中國退休福利計劃之規則支付時自損益及其他全面收入報表扣除。

附錄四

本集團的財務資料

(b) 短期僱員福利

僱員享有年假之權利乃當應計予僱員時確認，並就截至報告年末因僱員所提供服務而產生之年假估計負債作出撥備。

非累計補假(如病假及產假)乃當休假時方予確認。

以股份支付款項交易

為換取授出任何股份形式之補償而收取之所有僱員服務按其公平值計量。該等經參考所獎授之購股權間接釐定。其價值於授出日期予以評估且不計及任何非市場歸屬條件(例如，盈利能力及銷售增長目標)之影響。

所有股份形式之補償於授出日期當所授出購股權即時歸屬時最終全數確認為開支，並相應計入購股權儲備。倘歸屬期或其他歸屬條件適用，則開支根據預期將歸屬之購股權數目之最佳可獲得估計數按歸屬期確認。非市場歸屬條件均計入有關預期將可行使之購股權數目之假設內。倘有任何跡象顯示預期將歸屬之購股權數目與先前估計數有所不同，則估計數其後予以修訂。倘最終行使之購股權少於原先歸屬者，則概不會對於過往期間確認之開支作出調整。

於購股權獲行使後，所收取之所得款項(扣除任何直接應佔交易成本)(以已發行股份之面值為限)重新分配至股本，而任何超出款額記錄為股份溢價。

於購股權獲行使時，先前於購股權儲備確認之金額將轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未行使時，先前於購股權儲備確認之金額將轉撥至累計虧損。

金融工具

財務資產及財務負債乃當某集團實體成為工具合同條文之訂約方時確認。所有以一般方式買賣之財務資產均按買賣日期基準確認及終止確認。一般方式買賣指須於市場規管或慣例所設定時限內交付資產之財務資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟客戶合約產生的貿易應收款項初步根據香港財務報告準則第15號計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本乃於初步確認時加入金融資產或金融負債之公平值或自金融資產或金融負債之公平值內扣除(如適用)。

實際利率法為計算財務資產或財務負債攤銷成本及按有關年度分配利息收入及利息開支之方法。實際利率按財務資產或財務負債之預計年期或較短年期(倘合適)準確貼現估計未來現金收入及款項(包括構成實際利率不可或缺部分之一切已付或已收費用或點數、交易成本及其他溢價或折讓)至初步確認時賬面淨值之利率。

附錄四

本集團的財務資料

金融資產

金融資產的分類及其後計量

符合以下條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產於目的為持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式內持有；及
- 金融資產的合約條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）計量，惟在首次應用／初步確認金融資產之日，倘該股本投資並非持作買賣，亦非由於收購方在香港財務報告準則第3號「業務合併」所適用的業務合併中確認的或然代價，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益呈列股本投資的其後公平值變動。

攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量的債務工具的利息收入使用實際利率法確認。利息收入乃對一項金融資產賬面總值應用實際利率予以計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外。就其後出現信貸減值的金融資產而言，利息收入透過對金融資產的攤銷成本應用實際利率確認。倘於其後報告年度，信貸減值金融工具的信貸風險好轉，使金融資產不再出現信貸減值，於釐定資產不再出現信貸減值後，自報告年度開始起利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率予以確認。

金融資產減值

本集團根據預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式就根據香港財務報告準則第9號須予減值的金融資產（包括銀行結餘）確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於報告日期更新，以反映信貸風險自初步確認以來的變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具的預計年期內所有可能違約事件將產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損（「12個月預期信貸虧損」）則指預期於報告日期後12個月內可能違約事件而導致的部分全期預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗進行，並根據債務人特定因素、整體經濟環境以及對報告日期當前狀況及未來狀況預測的評估作出調整。

本集團一直就貿易應收款項確認全期預期信貸虧損，並按個別基準計量全期預期信貸虧損，作為本集團經考慮債務人特定因素及整體經濟環境後完善信貸風險管理的一部分。

就所有其他金融工具而言，本集團計量的相等於12個月預期信貸虧損，除非當信貸風險自初步確認以來顯著上升，則本集團確認全期預期信貸虧損。是否應確認全期預期信貸虧損的評估乃基於自初步確認以來發生違約的可能性或風險的大幅增加。

附錄四

本集團的財務資料

(i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險是否自初步確認以來大幅增加時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初步確認日期出現違約的風險。作此評估時，本集團會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具的外部(如可取得)或內部信貸評級實際或預期出現大幅惡化；
- 信貸風險的外部市場指標出現大幅惡化，例如：信貸息差及債務人信貸違約掉期價格大幅上升；
- 業務、財務或經濟狀況出現或預測會出現不利變動，預期大幅降低債務人償還債務的能力；
- 債務人營運業績實際或預期大幅惡化；及
- 債務人的監管、經濟或技術環境實際或預期出現重大不利變動，導致債務人償還債務的能力大幅降低。

不論上述評估的結果為何，當合約付款逾期超過30日，本集團即假設信貸風險自初始確認以來已大幅增加，除非本集團有合理而具理據的資料證明上述情況並無出現，則另當別論。

(ii) 違約的定義

本集團認為以下情況就內部信貸風險管理目的而言構成違約事件，原因為過往經驗表明符合以下任何一項條件的應收款項一般無法收回。

- 交易對手方違反財務契諾；或
- 內部產生或獲取自外部來源的資料表明，債務人不太可能向債權人(包括本集團)全額付款(不考慮本集團持有的任何抵押品)。

倘有關工具已逾期超過90天，則本集團認為違約事件已發生，惟本集團具有合理及輔助資料顯示更滯後的違約標準乃較為合適則除外。

附錄四

本集團的財務資料

(iii) 信貸減值金融資產

倘發生對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的一項或多項事件時，該金融資產即出現「信貸減值」。金融資產信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- 借款人的發行人陷入嚴重財務困難；或
- 違反合約，例如違約或逾期事件；或
- 借款人的貸款人出於與借款人財務困難相關的經濟或合約原因，而向借款人授予貸款人原本不會考慮的優惠；或
- 借款人可能破產或進行其他財務重組。

(iv) 撤銷政策

倘有資料顯示交易對手方陷入嚴重財困，且並無可能實際收回時（例如交易對手方已清算、進入破產程序或就貿易應收款項而言，金額逾期超過一年，以較早者為準），本集團會撤銷金融資產。已撤銷的金融資產仍可根據本集團的收回程序實施強制執行，在適當情況下考慮法律意見。撤銷構成終止確認事件。任何收回款項會於損益中確認。

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率（即違約時的損失程度）及違約風險敞口的函數。評估違約概率及違約損失率的依據是經前瞻性資料調整的過往數據。而金融資產的違約風險指資產於各報告年末的賬面總值。

一般而言，預期信貸虧損為根據合同應付本集團的所有合同現金流量與本集團預計收取的所有現金流量（按初始確認的實際利率折現）之間的差額估計。

本集團通過調整賬面值在損益中確認所有金融工具的減值收益或虧損，惟貿易應收款項除外，其相關調整乃透過虧損撥備賬確認。

倘本集團已於過往報告年度就相當於全期預期信貸虧損的金額計量一項金融工具的虧損撥備，惟已釐定全期預期信貸虧損的條件於現有報告日期未能達致，則本集團按於現有報告日期相當於12個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。

附錄四

本集團的財務資料

終止確認金融資產

僅在獲取資產所產生現金流量的合同權利到期，或者將金融資產及該資產所有權上幾乎所有的風險及報酬轉讓給另一個實體的情況下，本集團才終止確認一項金融資產。

一旦終止確認金融資產，資產的賬面值與收到及應收的代價之間的差額會在損益中確認。

金融負債及股本工具

分類為債務或權益

集團實體所發行的債務及股本工具根據合同安排的具體內容及金融負債與股本工具的定義分類為金融負債或權益。

股本工具

股本工具是證明在扣除所有負債後於一間實體資產之剩餘權益的任何合同。本公司發行的股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

可換股票據

以固定金額現金或另一項金融資產換取固定數目的本集團自有股本工具以外的方式結算的換股權為換股權衍生工具。於發行日期，債務部分及衍生工具部分均按公平值確認。於其後期間，可換股貸款票據的債務部分採用實際利率法按攤銷成本列賬。衍生工具部分按公平值計量，而公平值變動於損益確認。與發行可換股貸款票據有關的交易成本按其相對公平值的比例分配至債務及衍生工具部分。有關衍生工具部分的交易成本即時於損益扣除。與債務部分有關的交易成本計入債務部分的賬面值，並採用實際利率法於可換股貸款票據期限內攤銷。

按攤銷成本計量的金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付款項、應計費用、應付關聯公司款項、可換股票據及借貸)，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認金融負債

當且僅當本集團的義務獲履行、解除或屆滿時，本集團方會終止確認金融負債。終止確認的金融負債的賬面值與支付及應付的代價之間的差額會在損益中確認。

附錄四

本集團的財務資料

撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而須承擔現有責任，而本集團很可能須履行該項責任，且能可靠估計該責任之金額時，則須確認撥備。撥備乃經考慮責任所附帶的風險及不確定因素後，根據於報告年末為履行現有責任所需代價之最佳估計計算。當撥備按履行現有責任之估計現金流量計量，其賬面值則按有關現金流量之現值(倘影響屬重大)計值。

倘毋須作出經濟利益流出或該數額未能可靠估計，則該責任將披露為或然負債，除非作出經濟利益流出的機會極微。僅以發生或無發生一件或多件日後事件確定是否存在的可能責任，亦會披露為或然負債，除非作出經濟利益流出的機會極微。

關聯方

- (a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親與本集團有關聯：
- (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。
- (b) 倘符合下列任何條件，則實體與本集團有關聯：
- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司((即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
 - (ii) 一實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或一實體為集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業而另一實體為集團成員公司)。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 實體為第三方實體的合營企業，而其他實體為第三方實體的聯營公司。
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯的實體就僱員利益設立的離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。
- 關係密切的家庭成員是指在處理該實體相關事宜的過程中可能影響該個人士或被其影響的家庭成員。

附錄四

本集團的財務資料

分部呈報

經營分部及綜合財務報表所呈報的各分部項目金額被識別取自向本集團最高行政管理人員定期呈報以便其向本集團各業務及區域分配資源以及評估該等業務及區域表現的財務資料。

就財務報告而言，個別重大之經營分部不會彙集計算，惟擁有類似經濟特徵及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶類別或種類、分派產品或提供服務所用之方法以及監管環境性質方面類似之分部除外。個別不重大之經營分部倘具備大部分該等特質，亦可以彙集計算。

5. 重要會計判斷及估計不確定因素的主要來源

按附註2所載基準，本公司無法作出判斷及估計。

6. 收益及分部資料

據共同臨時清盤人所深知，用於資源分配及評估分部表現的資料側重於交付或提供貨品的類型。

具體而言，根據香港財務報告準則第8號本集團之可呈報分部如下：

- 食品及飲品、保健品及乳品相關產品的貿易
- 飲品及乳品相關產品的製造和銷售

誠如附註30所披露，本集團已於委任共同臨時清盤人後停止業務營運。

按附註2所載基準，截至2021年5月31日及2020年5月31日止年度，概無有關分部資料的財務資料。

按附註2所載基準，本公司並無就分部收益及業績的完整性、發生與否及準確性、分部資產及負債的完整性、存在性及準確性以及分部資料的完整性及準確性作出聲明。

7. 收入

	2021年 千港元	2020年 千港元
雜項收入	<u>21</u>	<u>97</u>

按附註2所載基準，本公司並無就收入的完整性、發生與否及準確性作出聲明。

附錄四

本集團的財務資料

8. 融資成本

	2021年 千港元	2020年 千港元
其他融資成本	<u>662</u>	<u>—</u>

按附註2所載基準，本公司並無就融資成本之完整性、發生與否及準確性作出聲明。

9. 除稅前虧損

按附註2所載基準，截至2021年及2020年5月31日止年度，概無有關銷售及分銷開支以及一般及行政開支的財務資料。

按附註2所載基準，本公司並無就銷售及分銷開支以及一般及行政開支之完整性、發生與否及準確性作出聲明。

10. 所得稅抵免

於2018年3月，香港法例簽署引入利得稅兩級制，據此，合資格法團將就首2百萬港元之溢利按8.25%繳納稅項，而超過2百萬港元之溢利將按16.5%繳納稅項。

中國所得稅撥備乃根據中國相關所得稅法規及規例按估計應課稅溢利之25%(2020年：25%)計算。

海外溢利之所得稅乃根據年內估計應課稅溢利按本集團經營所在國家之現行稅率計算。

由於年內並無應課稅溢利，故並無於綜合財務報表計提香港利得稅、中國所得稅或海外所得稅撥備(2020年：無)。

按附註2所載基準，本公司並無就所得稅抵免之完整性、發生與否及準確性發表聲明。

11. 股息

截至2021年5月31日止年度，概無向本公司普通股股東派付或建議派付任何股息，自報告年末以來亦無建議派付任何股息(2020年：無)。

12. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃根據以下各項計算：

	2021年 千港元	2020年 千港元
就每股基本虧損而言本公司擁有人應佔年內虧損	<u>(6,063)</u>	<u>(2,433)</u>

附錄四

本集團的財務資料

	股份數目 千股	股份數目 千股
就計算每股基本虧損之普通股加權平均數	<u>2,708,782</u>	<u>2,708,782</u>

截至2021年5月31日及2020年5月31日止年度，由於行使尚未行使可換股票據對每股基本虧損具有反攤薄影響，故並無就攤薄呈列每股攤薄虧損金額。

根據附註2所載之基準，本公司擁有人應佔虧損未必準確，且本公司並無就本公司每股虧損之準確性發表聲明。

13. 董事及高級管理層酬金

(a) 董事酬金

根據附註2所載基準，並無有關已付或應付予各董事酬金的財務資料。

就共同臨時清盤人所深知，概無董事放棄或同意放棄本集團支付的任何酬金。截至2021年5月31日止年度，本集團並無向董事支付任何酬金，作為加入本集團或加入本集團後的獎勵或作為離職補償。

(b) 五名最高薪酬僱員

截至2021年及2020年5月31日止年度，按附註2所載基準，本公司並無就董事及高級管理層酬金之完整性、發生與否及準確性發表聲明。

14. 貿易應付款項

	2021年 千港元	2020年 千港元
貿易應付款項	<u>9,937</u>	<u>9,937</u>

貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
3個月內	—	—
4-6個月	—	—
7-12個月	—	—
1年以上	<u>9,937</u>	<u>9,937</u>
	<u>9,937</u>	<u>9,937</u>

按附註2所載基準，本公司並無就貿易應付款項之完整性、存在性及準確性發表聲明。

附錄四

本集團的財務資料

15. 其他應付款項及應計費用

	2021年 千港元	2020年 千港元
臨時保證金	8,065	8,065
可換股票據應計利息	16,472	16,472
其他應付款項及應計費用	125,217	120,152
	<u>149,754</u>	<u>144,689</u>

按附註2所載基準，本公司並無就其他應付款項及應計費用之完整性、存在性及準確性發表聲明。

16. 借款

	2021年 千港元	2020年 千港元
其他借款，無抵押	144,286	144,286
減：流動負債項下所示金額	<u>(144,286)</u>	<u>(144,286)</u>
非流動負債項下所示金額	<u>—</u>	<u>—</u>

根據附註2所載基準，於2021年及2020年5月31日，概無有關已抵押資產、利率及免息借款金額的財務資料。

按附註2所載基準，本公司並無就借款之完整性、存在性及準確性發表聲明。

17. 可換股票據

可換股票據A

於2009年12月21日，本公司向賣方發行總額為276,078,000港元之可換股票據A，作為收購瑞新資產80%股權之按金。可換股票據A自發行日期起計7年到期，而票面息率為零。換股價為2.50港元。詳情載於本公司日期為2009年6月4日之公告。於2010年8月23日至9月1日期間，上述所有已發行可換股票據A已轉換為合共110,431,200股普通股。

於2011年12月14日，根據日期為2009年5月22日之非常重大收購事項——1主協議及日期為2011年12月8日之2011年補充協議，本公司已指示發行金額為1,078,422,003港元之可換股票據A，以履行向另一名獨立方飛隆有限公司（獲委任為瑞新資產之管理人）作出35百萬新西蘭元溢利保證之責任。概無現金構成該安排的任何部分。

於2011年12月16日至2012年1月2日期間，965,547,573港元之已發行可換股票據A已轉換為本公司普通股。所有該等已轉換股份由本公司委任之律師託管，以待NZDT（作為賣方及保證人）履行35百萬新西蘭元之溢利保證。

根據律師David Khosa先生於2015年9月17日發出之法律意見，董事會向賣方發放由律師託管之已發行可換股票據A之餘額112,874,000港元。

截至2021年5月31日及2020年5月31日止年度並無變動。

附錄四

本集團的財務資料

可換股票據B

於2009年12月21日，本公司向賣方發行總額為552,155,998港元之可換股票據B，作為收購瑞新資產20%股權之代價。可換股票據B自發行日期起計10年到期，而票面息率為零。換股價為2.00港元。詳情載於本公司日期為2009年6月4日之公告。於2010年8月23日至9月1日期間，上述所有已發行可換股票據B已轉換為合共276,077,999股普通股。

於2011年12月14日，根據日期為2009年5月22日之非常重大收購事項——1主協議及日期為2011年12月8日之2011年補充協議，本公司已按指示發行金額為1,243,344,000港元之可換股票據B，以履行向其他獨立方飛隆有限公司及Earn Cheer Limited作出35百萬新西蘭元溢利保證之責任。概無現金構成該安排的任何部分。

於2011年12月16日至2012年1月2日，金額為300,000,000港元的已發行可換股票據B已轉換為150,000,000股本公司以飛隆有限公司名義登記的普通股，而金額為480,000,000港元的已發行可換股票據B已轉換為240,000,000股以Earn Cheer Limited名義登記的普通股。所有該等已轉換股份由本公司委任之律師託管，以待履行溢利保證35百萬新西蘭元。

根據律師David Khosa先生發出之法律意見，於2015年9月17日，董事會向賣方發放由律師託管之已發行可換股票據B之餘額463,344,000港元。

就共同臨時清盤人所深知，截至2021年5月31日及2020年5月31日止年度並無變動。

就共同臨時清盤人所深知，截至2021年5月31日及2020年5月31日止年度，可換股票據的負債部分並無變動。

按附註2所載基準，本公司並無就可換股票據之完整性、存在性及準確性發表聲明。

18. 遞延稅項負債

本集團於年內確認的遞延稅項負債及其變動如下：

	可換股票據 千港元
於2020年5月31日及2021年5月31日	<u>41,533</u>

根據附註2所載基準，截至2021年及2020年5月31日止年度，概無有關未動用稅項虧損的財務資料。

根據中國相關法律及法規，中國附屬公司產生的未動用稅項虧損將於2020年屆滿。其他稅項虧損可無限期結轉。

按附註2所載基準，本公司並無就遞延稅項負債之完整性、存在性及準確性發表聲明。

附錄四

本集團的財務資料

19. 股本

	股份數目 千股	股本 千港元
法定：		
每股面值0.10港元之普通股：		
於2021年5月31日及2020年5月31日	<u>8,000,000</u>	<u>800,000</u>
已發行及繳足：		
每股面值0.10港元之普通股：		
於2021年5月31日及2020年5月31日	<u>2,708,782</u>	<u>270,878</u>

20. 購股權

購股權計劃

本公司於2005年5月20日批准及採納購股權計劃。

根據購股權計劃，董事可酌情向購股權計劃所界定之任何合資格人士授出購股權，以按董事釐定及知會各承授人之認購價認購本公司股份，惟於任何情況下不得低於(1)董事批准授出購股權要約當日(「授出日期」，必須為交易日)香港聯合交易所有限公司每日報價表所列之股份收市價；(2)股份於緊接授出日期前五個交易日在香港聯合交易所有限公司每日報價表所列之平均收市價；或(3)股份面值(以較高者為準)。於接納購股權時，承授人須向本公司支付1港元作為授出之代價。

於本年報當日，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份總數不得超過188,256,319股普通股，即於批准更新計劃授權限額當日已發行普通股總數的10%。購股權計劃之詳情載於本公司於2005年5月27日刊發之招股章程。

截至2021年及2020年5月31日止年度，本公司並無根據其他購股權計劃授出任何新購股權。

按附註2所載基準，本公司並無就購股權計劃之完整性、存在性及準確性發表聲明。

附錄四

本集團的財務資料

21. 本公司財務狀況表

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
流動資產			
銀行結餘及現金		<u>8,825</u>	<u>9,823</u>
流動負債			
應付一間附屬公司款項		18,155	18,155
其他應付款項及應計費用		<u>79,919</u>	<u>74,854</u>
		<u>98,074</u>	<u>93,009</u>
流動負債淨值		<u>(89,249)</u>	<u>(83,186)</u>
非流動流動負債			
遞延稅項負債		41,533	41,533
可換股票據		<u>324,502</u>	<u>324,502</u>
		<u>366,035</u>	<u>366,035</u>
負債淨額		<u>(455,284)</u>	<u>(449,221)</u>
資本及儲備			
股本	19	270,878	270,878
儲備	22	<u>(726,162)</u>	<u>(720,099)</u>
虧絀總額		<u>(455,284)</u>	<u>(449,221)</u>

按附註2所載基準，本公司並無就本公司財務狀況表的完整性、存在性及準確性發表聲明。

附錄四

本集團的財務資料

22. 儲備

本集團

本集團的儲備金額及其變動於綜合權益變動表內呈列。

本公司

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元 (附註)	可換股票據 股本儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於2019年6月1日	2,048,688	43,294	233,170	(3,042,819)	(717,667)
年內虧損及全面開支總額	—	—	—	(2,432)	(2,432)
於2020年5月31日及2020年6月1日	2,048,688	43,294	233,170	(3,045,251)	(720,099)
年內虧損及全面開支總額	—	—	—	(6,063)	(6,063)
於2021年5月31日	<u>2,048,688</u>	<u>43,294</u>	<u>233,170</u>	<u>(3,051,314)</u>	<u>(726,162)</u>

附註：本公司之繳入盈餘指所收購ExcellentOverseasLimited之綜合資產淨值之公平值與本公司為交換而發行之股份面值之差額。

按附註2所載基準，本公司並無就儲備之完整性、存在性及準確性發表聲明。

23. 與CITYWIN PACIFIC LIMITED的交易及未決訴訟(「CITYWIN」)

於2007年12月7日，本集團與Citywin訂立收購協議，收購青島永鑫匯100%股本權益，代價為130,000,000港元(「收購事項」)。代價乃透過以現金代價30,000,000港元，以及發行由發行日期起計4年到期之100,000,000港元之可換股票據(「可換股票據」)支付。

於2007年12月7日，本集團另與Citywin訂有一項服務協議，於收購事項完成後提供涉及本集團採礦業務之多種服務，包括有關買賣及推廣該磁鐵礦之產出以及引進產品之準分銷商及買家之意見。

於2009年6月10日，本集團接獲香港原訟法庭發出之傳訊令狀。於傳訊令狀中，Citywin向本公司提出申索，其中包括要求本公司立即向聯交所上市委員會申請批准轉換股份上市及買賣；於取得有關批准後，要求本公司於取得批准後7日內，按照買賣協議所訂條款向Citywin發行可換股票據(惟該等可換股票據之到期日為2012年12月20日除外)；及申索損害賠償、利息及訟費。於2009年8月10日，本集團就上述傳訊令狀提出抗辯，就若干未履行服務向Citywin作出反索償。

附錄四

本集團的財務資料

於2009年9月25日，Citywin已就本集團之抗辯向香港原訟法庭提交否認之回覆，而截至有關報告日期並無獲悉法庭有任何進一步行動。為進行索償，Citywin必須向法院申請所需的相關文件，以進一步處理索償金額。

按附註2所載基準，本公司並無就與Citywin Pacific Limited進行之交易及未決訴訟之完整性、存在性及準確性發表聲明。

24. 承擔

根據附註2所載基準，截至2021年及2020年5月31日止年度，概無有關資本承擔及經營租賃承擔的財務資料。

(a) 資本承擔

於2011年7月12日，本集團之附屬公司國睿(福建)食品有限責任公司於中國註冊成立，其主要業務為包裝乳品相關產品、果酒及茶等的批發。由於本集團於2011年專注新推廣活動、銷售及分銷乳品產品，因此忽略並延誤注資。本集團已向監管機構提交押後注資申請，有待批准。於2015年5月31日之資本承擔為10,000,000港元。

(b) 經營租賃承擔

經營租賃付款指本集團就其若干辦公室物業及員工宿舍應付的租金。

按附註2所載基準，董事概不就資本及經營租賃承擔之完整性、存在性及準確性發表聲明。

25. 退休福利計劃

本集團根據強積金計劃條例為香港所有合資格僱員設立強積金計劃。強積金計劃之資產與本集團由受託人控制之基金持有之資產分開持有。根據強積金計劃之規定，僱主及其僱員各自須按規定指定之比率向計劃作出供款。本集團就強積金計劃之唯一責任為根據計劃作出所需供款。概無已沒收供款可用作扣減未來年度應付供款。

本集團亦須按其中國附屬公司僱員月薪的若干百分比向中國國家退休金計劃作出供款。除支付供款外，本集團於中國的國家退休金計劃項下並無其他責任。

按附註2所載基準，本公司並無就退休福利計劃之完整性、發生及準確性發表聲明。

附錄四

本集團的財務資料

26. 關聯方披露

根據附註2所載基準，無法獲得截至2021年及2020年5月31日止年度本集團董事及主要管理人員薪酬的財務資料。

(a) 與關聯方的結餘

	2021年 千港元	2020年 千港元
應付關聯公司款項	<u>50,301</u>	<u>50,301</u>

應付關聯公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

按附註2所載基準，本公司並無就關聯方交易及結餘之完整性、存在性及準確性發表聲明。

27. 或然負債

(a) 與Citywin Pacific Limited的訴訟

根據銷售合同，索償金額被視為十分具有爭議，其中69,000,000港元用於抵銷相關到期結餘，而餘額則毋須於不履約時支付。原告之申索已暫停超過4年，而原告並無進一步行動或向法院提供可靠文件。

於年末，本集團有以下或然負債：

	2021年 千港元	2020年 千港元
履約保證金	<u>1,227</u>	<u>1,227</u>

於2009年6月10日，本公司接獲香港原訟法庭發出的傳訊令狀。詳情載於附註23。

- (b) 於2013年7月22日，一名財務顧問寶積資本有限公司向天然乳品(新西蘭)控股有限公司索償9,000,000港元諮詢費。本公司認為該申索極具爭議，原因為申索人並無以註冊及合資格財務顧問身份提供或適當提供有條件承諾服務以協助本公司於2012年8月24日至2012年11月29日復牌。本公司已向法院提交抗辯。為避免雙方產生延期法律成本，已於2014年9月15日就分期付款700,000港元及股份復牌後應付1,300,000港元達成調解和解。

附錄四

本集團的財務資料

(c) 索償金額用作抵銷根據銷售合同應付的相關結餘。

	2021年 千港元	2020年 千港元
國元天然乳品(江西)有限公司訴訟	<u>6,975</u>	<u>6,975</u>

按附註2所載基準，本公司並無就或然負債之完整性、存在性及準確性發表聲明。敬請留意任何針對本公司的或然負債／申索須經香港及開曼群島各自法院的批准，而相關申索須經正式裁決程序。

28. 主要附屬公司

於2021年5月31日及2020年5月31日，本集團主要附屬公司的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／成立及經營地點	股份類別	已發行股份／繳足註冊股本	於以下日期本集團應佔股權		主要業務
				2021年5月31日	2020年5月31日	
Excellent Overseas Limited	英屬處女群島	普通股	1美元	100%	100%	投資控股
國元有限公司	香港	普通股	1港元	100%	100%	投資控股及買賣乳品相關產品
國元天然乳品(江西)有限公司 (附註a)	中國	註冊資本	310,584,100港元	100%	100%	製造及銷售飲品、乳品相關產品
國元乳品(廈門)進出口有限公司 (附註a)	中國	註冊資本	20,010,000港元	100%	100%	買賣乳品相關產品
永藝新貿易有限公司	香港	普通股	100,000港元	100%	100%	持有廣東省公安廳發出之車輛及
Power High Limited	英屬處女群島	普通股	1美元	100%	100%	投資控股
國資有限公司	香港	普通股	100港元	100%	100%	食品及飲料貿易
金倫多電子(深圳)有限公司 (附註a)	中國	註冊資本	3,000,000港元	100%	100%	提供安裝及保養服務
北京金倫多資源技術有限公司 (附註a)	中國	註冊資本	人民幣6,000,000	100%	100%	暫無業務
瑞新資產控股有限公司	新西蘭	普通股	10,000新西蘭元	100%	100%	在新西蘭及中國進行相關乳製品之製造及分銷
Seasonal Holding Limited (前稱NZ Natural Dairy Limited)	新西蘭	普通股	100新西蘭元	100%	100%	向附屬公司提供管理服務
NZND Assets Holdings Limited	新西蘭	普通股	100新西蘭元	100%	100%	物業持有
NZND Media Limited	新西蘭	普通股	100新西蘭元	100%	100%	生產及銷售中文報章

附錄四

本集團的財務資料

附註：

- (a) 英文名稱僅供識別。
- (b) 上表載列共同臨時清盤人認為主要影響本集團業績或資產的本集團附屬公司。共同臨時清盤人認為，提供其他附屬公司的詳情將導致資料過於冗長。

於年末或年內任何時間，概無附屬公司發行任何債務證券。

按附註2所載基準，本公司並無就主要附屬公司之完整性、存在性及準確性發表聲明。

29. 金融工具

根據附註2所載基準，並無有關金融資產及金融負債的財務資料。

按附註2所載基準，本公司並無就金融資產及金融負債之完整性、存在性及準確性發表聲明。

30. 報告期後事項

本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。然而，本公司股份自2010年9月7日起於聯交所暫停買賣，以待刊發屬股價敏感性質之公告。

於2015年9月30日或之前，賣方已履行其向瑞新資產及其於新西蘭境外註冊成立之附屬公司注入若干無形資產之責任，令本公司認為無形資產之估值不少於300,000,000新西蘭元。誠如日期為2014年8月20日（見第11頁）及2015年5月29日（見第8至10頁）之公告所述，本公司最後截止日期已達成且不會進一步延長，內容有關收購瑞新資產及其附屬公司。本公司已於2016年1月收購瑞新資產餘下80%已發行股本。

根據日期為2016年12月29日的公告，本公司接獲開曼群島大法院金融服務司發出日期為2016年12月22日的命令，於廈門恒興集團有限公司提出將本公司清盤的呈請後委任共同臨時清盤人。頒令羅兵咸永道會計師事務所的Simon Conway先生及莊日杰先生獲委任為本公司的共同臨時清盤人。

根據日期為2017年1月13日的公告，上市委員會譴責本公司；及譴責或批評多名前任董事違反聯交所上市規則及／或董事承諾。

根據日期為2017年1月26日之公告，本公司獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）陳維先生已辭任本公司獨立非執行董事及本公司所有委員會成員，自2017年1月23日起生效。

根據日期為2017年2月17日之公告，本公司獨立非執行董事麥發興先生已辭任本公司獨立非執行董事及本公司所有委員會成員，自2017年2月17日起生效。

附錄四

本集團的財務資料

根據日期為2017年4月5日之公告，趙智華博士已獲委任為本公司執行董事、復牌工作委員會成員及提名委員會成員之職務，自2017年3月28日起生效。

根據日期為2017年5月17日之公告，鐘保加先生已提出辭任本公司執行董事並不再擔任本公司所有委員會成員，自2017年5月14日起生效。

根據日期為2017年5月26日之公告，聯交所已知會本公司，本公司已於2017年5月22日根據第17項應用指引被列入除牌程序第二階段。

根據日期為2017年6月13日的公告，開曼群島大法院就共同臨時清盤人的申請頒令擴大根據第一份命令授予的共同臨時清盤人權力（「第二份命令」）。

根據日期為2017年7月12日之公告，本公司之總辦事處及香港主要營業地點已更改為香港中環太子大廈22樓，自2017年6月8日起生效。

根據日期為2017年7月27日之公告，翁懷德先生擔任公司秘書之服務已終止，自2017年7月11日起生效。

根據日期為2017年12月4日之公告，本公司已申請批准本公司以下附屬公司於新西蘭進行清盤：

- (a) 瑞新資產控股有限公司；
- (b) Seasonal Holdings Limited；
- (c) NZND Media Limited；及
- (d) NZND Assets Holdings Limited。

此外，本公司已申請追溯許可，以將國資有限公司於香港進行債權人自願清盤。

於2018年6月12日，本公司向聯交所提交復牌建議（「復牌建議」），以支持股份恢復買賣（「復牌」）。

於2020年1月20日，上市部通知本公司其將根據上市規則第17項應用指引建議上市委員會於2020年1月23日取消本公司的上市地位。於2020年1月30日，上市委員會決定取消本公司的上市地位（「上委員會決定」）。於2020年2月6日，本公司正式向聯交所提出要求，要求上市覆核委員會對取消本公司上市地位的上市委員會決定進行覆核（「覆核聆訊」）。覆核聆訊已於2020年5月27日舉行。於2020年6月26日，本公司獲悉上市覆核委員會已決定維持上市委員會決定（「上市覆核委員會決定」）。於2020年7月8日，本公司根據上市規則第2B章，正式向上市上訴委員會提出要求，要求對上市覆核委員會決定進行覆核（「上訴聆訊」）。上訴聆訊已於2021年1月8日舉行。

本公司預期於[編纂]或之前向聯交所提交[編纂]。

附錄四

本集團的財務資料

自委任共同臨時清盤人以來，彼等獲悉下列訴訟：

- (i) 於2011年，委任共同臨時清盤人之前，本公司因未付發票而於高等法院獲全球國際貨運有限公司起訴。該訴訟的審訊於2016年11月舉行，但在委任共同臨時清盤人之後，法院暫委法官Cooney SC的裁決於2017年2月作出。於2017年2月3日，高等法院責令本公司向原告全球國際貨運有限公司支付利息及成本4,360,948.38港元。本公司經由其共同臨時清盤人行事，其後與原告就應付成本金額達成協議並載列於日期為2020年3月27日的Order of Master S.P. Yip。本集團建議重組完成後，該申索將通過債權人計劃獲減免並全額清償。
- (ii) 於2017年，兩名前僱員向勞資審裁處就本公司拖欠彼等的薪金及僱員權利（「僱傭申索」）提出申索。勞資審裁處裁定本公司勝訴，但兩名前僱員就勞資審裁處的裁決向高等法院提出上訴。高等法院分別於2020年8月17日及2021年2月18日對兩名前僱員各作出兩項判決，並責令本公司向兩名僱員分別支付976,553.68港元及2,261,547.79港元（附加利息及成本）。本集團建議重組完成後，僱傭申索將通過債權人計劃獲減免並全額清償。
- (iii) 於2017年9月22日，本公司經由其共同臨時清盤人行事，向高等法院對本公司一名前董事及其關聯方（包括其妻子和業務夥伴）提起法律訴訟（「香港訴訟」）。香港訴訟與本公司於2009年在臨時清盤前簽訂的收購協議有關。香港訴訟目前正在進行中，並沒有確定審訊日期。
- (iv) 作為香港訴訟的一部分，本公司尋求針對訴訟中的被告的所有權禁令及資產凍結禁令。於2020年10月7日，原訟法庭授予(i)在香港訴訟中針對被告持有的若干資產的前董事及其他被告的所有權禁令及(ii)針對同一被告的全球資產凍結禁令。前董事（及其妻子）於2020年10月21日申請許可對該禁令提出上訴，並於2021年4月1日被原訟法庭駁回。前董事（及其妻子）於2021年4月14日向上訴法院提出進一步申請，要求准許上訴。本公司已對此申請作出回應，雙方正在等待上訴法院對該申請的裁決。
- (v) 於2021年4月，本公司再次經由其共同臨時清盤人行事，就前董事（及其關聯方）位於新西蘭的若干資產向新西蘭奧克蘭高等法院申請禁令。該禁令乃香港訴訟及本公司在香港所取得禁令的輔助措施。該申請定於2021年9月17日進行聆訊。

附錄五

物業估值報告

以下為獨立估值師永利行評值顧問有限公司就目標集團所持有的物業於2021年5月31日的估值編製的物業估值報告全文，以供載入本通函。



永利行評值顧問有限公司
RHL Appraisal Limited
企業評值及諮詢
電話：+852 2730 6212
傳真：+852 2736 9284
香港尖沙咀
星光行10樓1010室

敬啟者：

指示

吾等遵照閣下向吾等發出之指示，對勝洋投資集團有限公司（「該公司」）及其附屬公司（「該集團」）所持有的位於中華人民共和國（「中國」）的物業權益（「該物業」）進行估值。吾等確認已就該物業進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為屬必要的有關進一步資料，以就該物業於2021年5月31日（「估值日期」）的市值向閣下提供吾等的意見。

本函件構成吾等估值報告的一部分，說明估值的基準及方法、闡明假設、估值考慮因素、業權調查及此估值的限制條件。

估值基準

估值乃吾等對市值（「市值」）的意見，所謂市值，就吾等所界定者，乃指自願買家與自願賣家，各方在知情、審慎及並無強迫的情況下，經過適當市場推廣後，於估值日期以公平交易買賣資產或負債的估計金額。

附錄五

物業估值報告

市值可理解為在不計買賣成本及不作抵銷任何相關稅項或潛在稅項時預計的資產或負債的價值。

市值乃賣方可於市場上合理取得的最佳價格，亦為買方可於市場上合理取得的最優惠價格。該估計特別排除因特別條款或情況(如非一般的融資、出售及售後租回安排、合資經營、管理協議、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。

估值方法

吾等採用直接比較法對該物業權益進行估值，其中參考可獲得的可資比較市場交易／叫價。吾等對類似大小、規模、性質、特點及位置的可資比較物業進行分析，並仔細權衡各物業的所有相關優點及缺點，以達致公平比較市值。

估值考慮因素

吾等對物業權益進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及應用指引第12號，以及國際估值準則(2020年版)所載的所有規定。

估值假設

在吾等進行估值時，除另有說明外，吾等已假設：

- i. 該物業或該物業構成其部分用途的樓宇已獲得所有必要的法定批准；
- ii. 該物業已按年度名義土地使用費用獲授指定年期的可轉讓土地使用權，且已繳足任何應付地價；
- iii. 該物業的擁有人對該物業有可強制執行的業權，並於已獲授未屆滿年期整段期間內擁有自由及不受干擾的權利使用、佔用或轉讓該物業；
- iv. 於建設該物業時概無使用任何有害或危險物料或技術；
- v. 該物業並不受限於任何不尋常或過度繁重的限制、產權負擔或支銷，且能展示有效的業權；
- vi. 該物業連接至按一般條款提供的主要設施及污水管道；及

附錄五

物業估值報告

- vii. 該物業樓宇的維修及保養費用在所有樓宇擁有人之間分攤，且概無任何繁重的未履行責任。

業權調查

吾等獲出示多份有關該物業的文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實該物業的現有業權或任何並無列於交付吾等之副本的修訂。吾等在頗大程度上依賴該公司的中國法律顧問北京大成(福州)律師事務所就該物業業權的有效性所提供的資料。

限制條件

吾等已委派員工劉婧女士(地理信息系統碩士)於2021年4月20日對該物業進行實地視察。

吾等並無仔細實地量度，以核實有關該物業的佔地面積的準確性，惟已假設吾等獲提供的文件列出的面積準確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況或設施是否適合建於或將建於其上的任何物業發展。吾等亦無就該物業進行考古、生態或環境調查。吾等的估值乃按此等方面均為滿意以及於建築期間將不會產生任何額外支出或出現延誤作為基準。倘發現該物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損害，或該物業曾經或正受到污染，吾等保留權利修訂吾等對價值的意見。

吾等在很大程度上倚賴該集團提供的資料並接受就有關事宜提供予吾等之意見，尤其是(但不限於)該物業的年期、規劃批准、法定通告、地役權、佔用詳情、規模及建築面積及所有其他有關識別該物業的事宜。吾等報告所載的圖則包括但不限於位置圖、地盤圖則、地段索引圖、分區計劃大綱圖、建築圖則(如有)用以協助讀者識別該物業，僅供參考，而吾等對其準確性不承擔任何責任。

吾等並無理由懷疑該集團向吾等提供資料的真實性及準確性。該集團亦已知會吾等，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等概不就吾等對有關資料作出的任何詮釋承擔任何責任，此乃該集團的法律顧問責任範圍。吾等亦無核實獲提供有關該物業的任何資料的正確性。

附錄五

物業估值報告

吾等的估值並無計及任何物業權益的任何未支付押記、按揭或欠款，亦無計及出售時可能招致的任何開支或稅項。吾等假設該物業不附帶任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

備註

吾等以人民幣對物業權益進行估值。

隨函附奉估值概要及「物業詳情及估值意見」。

此 致

3rd Floor,
J&C Building,
Road Town, Tortola,
British Virgin Islands,
VG1110

勝洋投資集團有限公司
董事會 台照

劉詩韻

FHKIS, AAPI, MRICS, RPS(GP), MBA(HKU)

董事總經理

陳晞

MRICS, MSc (Real Estate), BEcon

高級聯席董事

[編纂]

劉詩韻女士為註冊專業測量師(產業測量)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾20年經驗。劉女士為英國皇家特許測量師學會特許測量師、澳洲物業學會會員、香港測量師學會資深會員及中國註冊房地產估價師。

陳晞女士為註冊專業測量師(估值)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾10年經驗。陳女士為英國皇家特許測量師學會特許測量師。

估值概要

	於2021年5月31日 的市值 (人民幣元)
1. 中華人民共和國 河南省 周口市 寧洛高速以北、陽城大道以西之 融輝城一期之未售物業	271,900,000
2. 中華人民共和國 河南省 周口市 寧洛高速以北、陽城大道以西之 融輝城二期之未售物業	223,220,000
3. 中華人民共和國 河南省 周口市 寧洛高速以北、陽城大道以西之 融輝城三期之未售物業	974,090,000
4. 中華人民共和國 河南省 周口市 寧洛高速以北、陽城大道以西之 融輝城四期F1地塊內之未售物業	213,000,000

附錄五

物業估值報告

	於2021年5月31日 的市值 (人民幣元)
5. 中華人民共和國 河南省 周口市 寧洛高速以北、陽城大道以西之 融輝城四期F2地塊內之未售物業及在建工程	400,040,000
6. 中華人民共和國 河南省 周口市 寧洛高速以北、陽城大道以西之 融輝城一期之ABC地塊	151,000,000
7. 中華人民共和國 河南省 周口市 周商路中段西側 融輝城內之一幅土地	132,960,000
8. 中華人民共和國 河南省 周口市 商水縣城關鄉緯八路北側，融輝南路東側， 甯洛高速南側之一幅土地	58,070,000

附錄五**物業估值報告**

	於2021年5月31日 的市值 (人民幣元)
9. 中華人民共和國 河南省 鄭州市 鄭東新區 商都路南、心怡路西 正岩大廈 21樓2101至2113號之辦公室	20,150,000
10. 中華人民共和國 河南省 鄭州市 鄭東新區 心怡路395號 國龍綠城3號樓 20層2001之住宅	3,000,000
11. 中華人民共和國 湖北省 咸寧市 銀泉名座銀泉大道548號1幢 3層301至313號及4層401至413號之商鋪	32,270,000
總計	<hr/> <u>2,479,700,000</u>

附錄五

物業估值報告

物業詳情及估值意見

物業	概況及年期	估用詳情	於2021年 5月31日的市值 (人民幣元)
1. 位於中華人民共和國河南省周口市寧洛高速以北、陽城大道以西之融輝城一期內之未售物業	<p>融輝城(「地產項目」)為大型綜合地產項目，包括分期開發的多個住宅區、商舖、會所及社區設施。</p> <p>該物業包括位於地產項目A區的多個商業及住宅單位，以及濱河商業街，總建築面積約為27,978.52平方米(301,158平方英尺)及197個地下停車位，於2010年至2016年間完工。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予作住宅用途，為期70年，於2076年7月21日屆滿；作商業用途，為期40年，於2046年7月21日屆滿。</p>	<p>總建築面積約為23,791.74平方米部分的物業簽訂有多項租賃協議，年租金收入總額約為人民幣7,632,484元，而餘下部分目前為空置。</p>	<p>271,900,000 (貳億柒仟壹佰玖拾萬元正)</p>

附錄五

物業估值報告

附註：

1. 根據8份國有土地使用權證，商水源盛房地產開發有限公司（「商水源盛」，該公司的全資附屬公司）已獲授8幅佔地總面積為808,264.19平方米地塊的土地使用權，詳情如下：

證書編號	屆滿日期	佔地面積 (平方米)
商國用(2009)第03774號	2076年7月21日	48,727.67
商國用(2013)第04412號	2076年12月28日	18,749.29
豫(2017)商水房地產證第0000049號	2076年7月21日	326,460.3
豫(2017)商水房地產證第0000050號	2076年7月21日	139,660.55
豫(2017)商水房地產證第0000051號	2076年7月21日	55,265.93
豫(2017)商水房地產證第0000052號	2076年7月21日	86,452.06
豫(2017)商水房地產證第0000053號	2076年7月21日	62,823.11
豫(2017)商水房地產證第0000054號	2076年7月21日	70,125.28
總計		<u>808,264.19</u>

根據該公司提供的註冊規劃佈局圖，一期的分配佔地面積約為179,160.97平方米。

2. 根據多份房地產證，該物業的部分房屋總建築面積約27,031.52平方米所有權已歸屬予商水源盛。
3. 根據法律意見，部分物業總建築面積約947.00平方米尚未獲得房地產證，誠如該集團中國法律顧問所告知，公司獲取該部分的房地產證並不存在法律障礙。
4. 誠如該公司所告知，位於一期A21、A22及A23樓的197個地下停車位均為人防車位，被限制於市場自由出售，因此吾等認為其不具有商業價值。
5. 誠如該公司所告知，持作出售的部分物業及餘下持作投資用途的部分物業詳情如下：

物業分類	概約建築面積 (平方米)	市值 (人民幣元)
持作出售的物業	947.00	6,030,000
持作投資用途的物業	<u>27,031.52</u>	<u>265,870,000</u>
總計：	<u>27,978.52</u>	<u>271,900,000</u>

附錄五

物業估值報告

6. 集團的中國法律顧問北京大成(福州)律師事務所已向吾等提供該物業的權屬情況的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業由商水源盛合法持有；
 - ii. 該物業的所有土地出讓金已悉數償清；
 - iii. 商水源盛有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售該物業；
 - iv. 該物業總建築面積約515.69平方米的多個單位已用作部分抵押貸款，貸款額為人民幣25,000,000元。然而，吾等於估值時並未考慮該抵押；
 - v. 該物業總建築面積約4,741.39平方米的多個單位已用作部分抵押貸款，貸款額為人民幣30,000,000元。然而，吾等於估值時並未考慮該抵押；
 - vi. 該物業總建築面積約5,923.63平方米的多個單位已用作部分抵押貸款，貸款額為人民幣31,000,000元。然而，吾等於估值時並未考慮該抵押；
 - vii. 除上文(iv、v及vi)所述的抵押外，該物業不受任何抵押或第三方產權負擔所限制；及
 - viii. 法律及法規(如適用)准許該物業的現有用途。

物業詳情及估值意見

物業	概況及年期	估用詳情	於2021年 5月31日的市值 (人民幣元)
2. 位於中華人民共和國河南省周口市寧洛高速以北、陽城大道以西之融輝城二期內之未售物業	<p>融輝城(「地產項目」)為大型綜合地產項目，包括分期開發的多個住宅區、商舖、會所及社區設施。</p> <p>該物業包括位於地產項目C區的多個商業及住宅單位，總建築面積約為22,542.51平方米(242,647.58平方英尺)及581個地下停車位，於2013年至2016年間完工。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予作住宅用途，為期70年，於2076年7月21日屆滿；作商業用途，為期40年，於2046年7月21日屆滿。</p>	<p>總建築面積約為7,059.5平方米部分的物業簽訂有多項租賃協議，年租金收入總額約為人民幣2,861,352元，而餘下部分目前為空置。</p>	223,220,000 (貳億貳仟叁佰貳拾貳萬元正)

附錄五

物業估值報告

附註：

1. 根據8份國有土地使用權證，商水源盛房地產開發有限公司（「商水源盛」，該公司的全資附屬公司）已獲授8幅佔地總面積為808,264.19平方米地塊的土地使用權，詳情如下：

證書編號	屆滿日期	佔地面積 (平方米)
商國用(2009)第03774號	2076年7月21日	48,727.67
商國用(2013)第04412號	2076年12月28日	18,749.29
豫(2017)商水房地產證第0000049號	2076年7月21日	326,460.3
豫(2017)商水房地產證第0000050號	2076年7月21日	139,660.55
豫(2017)商水房地產證第0000051號	2076年7月21日	55,265.93
豫(2017)商水房地產證第0000052號	2076年7月21日	86,452.06
豫(2017)商水房地產證第0000053號	2076年7月21日	62,823.11
豫(2017)商水房地產證第0000054號	2076年7月21日	70,125.28
總計		<u>808,264.19</u>

根據該公司提供的註冊規劃佈局圖，二期的分配佔地面積約為196,027平方米。

2. 根據多份房地產證，該物業的部分房屋總建築面積約15,548.82平方米的所有權已歸屬予商水源盛。
3. 根據法律意見，總建築面積約6,993.69平方米的部分物業尚未獲得房地產證，誠如該集團中國法律顧問所告知，公司獲取該部分的房地產證並不存在法律障礙。
4. 誠如該公司所告知，於581個停車位中，其中256個車位為人防車位，被限制於市場自由出售，因此吾等認為其不具有商業價值。
5. 誠如該公司所告知，持作自用(作為陳列室)的部分物業及持作出售或投資用途的餘下部分物業詳情如下：

物業分類	概約建築面積 (平方米)	市值 (人民幣元)
持作自用的物業	156.81	2,220,000
持作出售的物業	7,425.70	59,680,000
	(不包括停車位)	
持作投資用途的物業	<u>14,960.00</u>	<u>161,320,000</u>
總計：	<u>22,542.51</u>	<u>223,220,000</u>

附錄五

物業估值報告

6. 集團的中國法律顧問北京大成(福州)律師事務所已向吾等提供該物業的權屬情況的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業由商水源盛合法持有；
 - ii. 該物業的所有土地出讓金已悉數償清；
 - iii. 商水源盛有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售該物業；
 - iv. 該物業總建築面積約1,075.03平方米的多個單位已用作部分抵押貸款，貸款額為人民幣25,000,000元。然而，吾等於估值時並未考慮該抵押；
 - v. 該物業總建築面積約6,879.22平方米的多個單位已用作部分抵押貸款，貸款額為人民幣15,000,000元。然而，吾等於估值時並未考慮該抵押；
 - vi. 該物業總建築面積約434.79平方米的多個單位已用作部分抵押貸款，貸款額為人民幣31,000,000元。然而，吾等於估值時並未考慮該抵押；
 - vii. 除上文(iv、v及vi)所述的抵押外，該物業不受任何抵押或第三方產權負擔所限制；及
 - viii. 法律及法規(如適用)准許該物業的現有用途。

物業詳情及估值意見

物業	概況及年期	估用詳情	於2021年 5月31日的市值 (人民幣元)
3. 位於中華人民共和國河南省周口市寧洛高速以北、陽城大道以西之融輝城三期內之未售物業	<p>融輝城(「地產項目」)為大型綜合地產項目，包括分期開發的多個住宅區、商舖、會所及社區設施。</p> <p>該物業包括位於地產項目D區的多個商業及住宅單位，總建築面積約為142,963.55平方米(1,538,860平方英尺)及1,676個地下停車位，於2018年至2020年間完工。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予作住宅用途，為期70年，於2076年7月21日屆滿；作商業用途，為期40年，於2046年7月21日屆滿。</p>	<p>總建築面積約為4,986.97平方米部分的物業簽訂有多項租賃協議，年租金收入總額約為人民幣1,491,969元，而餘下部分目前為空置或自用。</p>	<p>974,090,000* (玖億柒仟肆佰零玖拾萬元正) (請參閱附註9)</p>

附錄五

物業估值報告

附註：

1. 根據8份國有土地使用權證，商水源盛房地產開發有限公司（「商水源盛」，該公司的全資附屬公司）已獲授8幅佔地總面積為808,264.19平方米地塊的土地使用權，詳情如下：

證書編號	屆滿日期	佔地面積 (平方米)
商國用(2009)第03774號	2076年7月21日	48,727.67
商國用(2013)第04412號	2076年12月28日	18,749.29
豫(2017)商水房地產證第0000049號	2076年7月21日	326,460.3
豫(2017)商水房地產證第0000050號	2076年7月21日	139,660.55
豫(2017)商水房地產證第0000051號	2076年7月21日	55,265.93
豫(2017)商水房地產證第0000052號	2076年7月21日	86,452.06
豫(2017)商水房地產證第0000053號	2076年7月21日	62,823.11
豫(2017)商水房地產證第0000054號	2076年7月21日	70,125.28
總計		<u>808,264.19</u>

根據該公司提供的註冊規劃佈局圖，三期的分配佔地面積約為160,979.67平方米。

2. 根據多份房地產證，該物業總建築面積約12,875.81平方米部分房屋的所有權已歸屬予商水源盛。
3. 根據法律意見，總建築面積約4,707.54平方米的部分物業（一棟公寓大樓）尚未獲得房地產證，誠如該集團中國法律顧問所告知，公司獲取該部分的房地產證並不存在法律障礙。
4. 誠如該公司所告知，於所有1,676個停車位中，其中531個車位為人防車位，被限制於市場自由出售，因此吾等認為其不具有商業價值。
5. 根據2份建設用地規劃許可證，該物業總建築面積約為808,263.3平方米，詳情如下：

許可證編號	頒發日期	面積(平方米)
[2006]026	2006年7月11日	606,630.00
[2006]052	2006年12月27日	201,633.30
總計		<u>808,263.30</u>

附錄五

物業估值報告

6. 根據日期為2017年8月7日的18份建設工程規劃許可證，商水源盛獲准建設總建築面積121,457.35平方米，詳情如下：

證書編號	樓號	樓層編號	准許建築面積 (平方米)
411623000020170807046	D-19#	18	9,213.41
411623000020170807047	D-20#	18	13,822.97
411623000020170807048	D-21#	18	9,236.76
411623000020170807049	D-22#	18	9,236.08
411623000020170807050	D-23#	18	9,198.44
411623000020170807051	D-25#	18	9,185.13
411623000020170807052	D-26#	18	13,831.19
411623000020170807053	D-27#	18	9,143.53
411623000020170807054	D-28#	17	13,356.70
411623000020170807055	D-29#	17	7,941.10
411623000020170807056	D-30#	17	13,703.11
411623000020170807064	DS-9#	1	319.42
411623000020170807065	DS-10#	1	355.43
411623000020170807066	DS-11#	2	1,319.42
411623000020170807067	DS-12#	1	421.80
411623000020170807068	DS-13#	1	415.80
411623000020170807069	DS-15#	1	415.80
411623000020170807070	DS-16#	1	341.26
總計			<u>121,457.35</u>

7. 根據日期為2017年9月4日的以商水源盛為受益人的2份建築工程開工許可證，總建築面積約為189,094.88平方米的地產項目(其中包括該物業)的建築工程符合建築工程要求，並已獲準開工，詳情如下：

許可證編號	建築名稱	准許建築面積 (平方米)
No. 412723201709040101	D17、D18、D19、D21、DS-10、DS-11、 F20、地塊D2地下室	89,282.28
No. 412723201709040102	D20、D22、D23、D25、D26、D27、 D28、D29、D30、DS-9、DS-12、 DS-13、DS-15、DS-16	99,812.60
總計		<u>189,094.88</u>

附錄五

物業估值報告

8. 根據以商水源盛為受益人的5份預售許可證，該集團有權向買方出售總建築面積約為119,842.92平方米的1,097個住宅及商舖(其中包括該物業)，詳情如下。

預售許可證 編號	已計入的部分該物業	頒發日期	批准預售 建築面積 (平方米)
1809	D19 D20	2018年10月19日	22,926.53
1814	D21 D27	2018年9月27日	17,777.65
1817	D23 D28	2018年10月19日	21,991.25
1826	D22	2018年10月12日	8,920.11
1928	D25 D26 D29 D30 DS9 DS10 DS11 DS12 DS13 DS15 DS16	2019年8月30日	48,227.38
總計			119,842.92

9. 誠如該公司所告知，經許可預售部分120,478.17平方米已完工，但其並未申請建築工程竣工驗收備案，因此該部分並未獲發房地產產權證書。有關該部分的建築面積，吾等以該公司提供的商水縣聚源房地產測量隊所發佈的面積測量報告為依據。

於獲取該部分的市價時，吾等假設該部分已完工且並無任何未支付的費用；公司沒有任何法律障礙來獲取該部分的有效房地產產權證書及於公開市場上自由轉讓、租賃、出售該部分。

誠如該公司所告知，總建築面積約為91,317.96平方米的部分物業已按總公平值約人民幣476,500,000元預售，其中82,861.89平方米總公平值人民幣427,500,000.00元已交付予買方。由於該物業尚未獲得建設工程竣工驗收備案，吾等認為並未完全交付且該物業仍由該公司持有，因此吾等將該部分計入吾等之估值。

倘除去上述已交付部分，市值將為人民幣546,590,000.00元。

10. 誠如該公司所告知，持作公用(作為免費向公眾開放的體育中心)的部分物業及持作出售或投資用途的餘下部分物業詳情如下：

物業分類	概約建築面積 (平方米)	市值 (人民幣元)
持作公用的物業	1,441.68	非商業價值
持作出售的物業	136,497.01	920,190,000
	(不包括停車位)	
持作投資用途的物業	5,074.54	53,900,000
總計：	142,963.55	974,090,000

附錄五

物業估值報告

11. 集團的中國法律顧問北京大成(福州)律師事務所已向吾等提供該物業的權屬情況的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業由商水源盛合法持有；
 - ii. 該物業的所有土地出讓金已悉數償清；
 - iii. 商水源盛有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售該物業；
 - iv. 該物業總建築面積約465.16平方米的多個單位已用作部分抵押貸款，貸款額為人民幣25,000,000元。然而，吾等於估值時並未考慮該抵押；
 - v. 該物業總建築面積約1,767.41平方米的多個單位已用作部分抵押貸款，貸款額為人民幣31,000,000元。然而，吾等於估值時並未考慮該抵押；
 - vi. 除上文(iv及v)所述的抵押外，該物業不受任何抵押或第三方產權負擔所限制；及
 - vii. 法律及法規(如適用)准許該物業的現有用途。

物業詳情及估值意見

物業	概況及年期	估用詳情	於2021年 5月31日的市值 (人民幣元)
4. 位於中華人民共和國河南省周口市寧洛高速以北、陽城大道以西之融輝城四期F1地塊內之未售物業	融輝城(「地產項目」)為大型綜合地產項目，包括分期開發的多個住宅區、商舖、會所及社區設施。	該物業目前為空置或自用。	213,000,000 (貳億壹仟叁佰萬元正)
	該物業包括位於地產項目F區的多個商業及住宅單位，總建築面積約為19,306.41平方米(207,814平方英尺)，於2015年完工。		
	該物業的土地使用權已獲授予作住宅用途，為期70年，於2076年7月21日屆滿；作商業用途，為期40年，於2046年7月21日屆滿。		

附錄五

物業估值報告

附註：

1. 根據8份國有土地使用權證，商水源盛房地產開發有限公司（「商水源盛」，該公司的全資附屬公司）已獲授8幅佔地總面積為808,264.19平方米地塊的土地使用權，詳情如下：

證書編號	屆滿日期	佔地面積 (平方米)
商國用(2009)第03774號	2076年7月21日	48,727.67
商國用(2013)第04412號	2076年12月28日	18,749.29
豫(2017)商水房地產證第0000049號	2076年7月21日	326,460.3
豫(2017)商水房地產證第0000050號	2076年7月21日	139,660.55
豫(2017)商水房地產證第0000051號	2076年7月21日	55,265.93
豫(2017)商水房地產證第0000052號	2076年7月21日	86,452.06
豫(2017)商水房地產證第0000053號	2076年7月21日	62,823.11
豫(2017)商水房地產證第0000054號	2076年7月21日	70,125.28
總計		<u>808,264.19</u>

根據該公司提供的註冊規劃佈局圖，四期F1地塊的分配佔地面積約為96,770.92平方米。

2. 位於四期F1地塊的物業包括多處住宅大樓、會所及聯排別墅，大部分已出售並交付。未售部分主要為會所、聯排別墅及公寓。根據多份房地產證，總建築面積約13,397.42平方米的多個單位的房屋所有權已歸屬予商水源盛。
3. 根據法律意見，總建築面積約5,908.99平方米的部分物業尚未獲得房地產證，誠如該集團中國法律顧問所告知，公司獲取該部分的房地產證並不存在法律障礙。
4. 根據日期為2014年9月19日的建設工程規劃許可證第4116230000201409193030號，商水源盛獲准建設總建築面積51,849.98平方米，詳情如下：

樓號	樓層編號	准許建築面積(平方米)
F1	9	6,281.34
F2	9	8,307.42
F3	9	4,273.58
F5	9	6,351.04
F6	9	4,273.58
F7	9	4,273.58
F8	9	4,273.58
F9	9	4,273.58
F10	9	4,771.14
F11	9	4,771.14
總計		<u>51,849.98</u>

附錄五

物業估值報告

5. 誠如該公司所告知，持作自用(作為銷售中心)的部分該物業及持作自用的餘下部分物業詳情如下：

物業分類	概約建築面積	市值(人民幣元)
持作自用的物業	1,663.03	8,970,000
持作出售的物業	<u>17,643.38</u>	<u>204,030,000</u>
總計：	<u>19,306.41</u>	<u>213,000,000</u>

6. 集團的中國法律顧問北京大成(福州)律師事務所已向吾等提供該物業的權屬情況的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 該物業由商水源盛合法持有；
- ii. 該物業的所有土地出讓金已悉數償清；
- iii. 商水源盛有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售該物業；
- iv. 該物業總建築面積約2,717.03平方米的多個單位已用作部分抵押貸款，貸款額為人民幣25,000,000元。然而，吾等於估值時並未考慮該抵押；
- v. 該物業總建築面積約2,682.01平方米的多個單位已用作部分抵押貸款，貸款額為人民幣30,000,000元。然而，吾等於估值時並未考慮該抵押；
- vi. 除上文(iv及v)所述的抵押外，該物業不受任何抵押或第三方產權負擔所限制；及
- vii. 法律及法規(如適用)准許該物業的現有用途。

附錄五

物業估值報告

物業詳情及估值意見

物業	概況及年期	估用詳情	於2021年 5月31日的市值 (人民幣元)
5. 位於中華人民共和國河南省周口市寧洛高速以北、陽城大道以西之融輝城四期F2地塊內之未售物業及在建工程	<p>融輝城(「地產項目」)為大型綜合地產項目，包括分期開發的多個住宅區、商舖、會所及社區設施。</p> <p>該物業包括位於地產項目F區的多個商業及住宅單位、682個總建築面積約46,149.11平方米(496,745平方英尺)的地下停車位以及部分在建地盤。</p> <p>在建工程部分的規劃建築面積約為118,941.50平方米(1,280,276平方英尺)，計劃於2023年前後完工。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予作住宅用途，為期70年，於2076年7月21日屆滿；作商業用途，為期40年，於2046年7月21日屆滿。</p>	部分該物業已完工且處於預售當中，餘下部分則在建。	400,040,000* (肆億零肆拾萬元正) (請參閱附註9)

附錄五

物業估值報告

附註：

1. 根據8份國有土地使用權證，商水源盛房地產開發有限公司（「商水源盛」，該公司的全資附屬公司）已獲授8幅佔地總面積為808,264.19平方米地塊的土地使用權，詳情如下：

證書編號	屆滿日期	佔地面積 (平方米)
商國用(2009)第03774號	2076年7月21日	48,727.67
商國用(2013)第04412號	2076年12月28日	18,749.29
豫(2017)商水房地產證第0000049號	2076年7月21日	326,460.3
豫(2017)商水房地產證第0000050號	2076年7月21日	139,660.55
豫(2017)商水房地產證第0000051號	2076年7月21日	55,265.93
豫(2017)商水房地產證第0000052號	2076年7月21日	86,452.06
豫(2017)商水房地產證第0000053號	2076年7月21日	62,823.11
豫(2017)商水房地產證第0000054號	2076年7月21日	70,125.28
總計		<u>808,264.19</u>

根據該公司提供的註冊規劃佈局圖，四期F2地塊的分配佔地面積約為86,452.06平方米。

2. 四期F2地塊包括多個住宅大樓及商業單位。開發進度概述如下：

樓號	狀態
F12, F13, F15-F18, F25-26, F31, S1及S5	已完工
F19, F21-23, F27-30, S2, S3	初步構建中

3. F19、F21-23、F27-30、S2及S3號樓處於初步構建中，規劃建築面積約為118,941.50平方米。誠如該公司所告知，該部分的總開發成本約為人民幣277,753,374.10元。此工程預期於2023年8月前完工。完工後，該等大樓的估計總開發價值約為人民幣505,870,000元。

4. 誠如該公司所告知，地產項目的四期F2地塊設有628個規劃地下停車位，均為人防車位。其被限制於市場自由轉讓，因此吾等認為其不具有商業價值。

5. 根據2份建設用地規劃許可證，該物業總建築面積約為808,263.3平方米，詳情如下：

許可證編號	頒發日期	面積(平方米)
[2006]026	2006年7月11日	606,630.00
[2006]052	2006年12月27日	201,633.30
總計		<u>808,263.30</u>

附錄五

物業估值報告

6. 根據22份建設工程規劃許可證，商水源盛獲准建設總建築面積165,840.80平方米，詳情如下：

日期	證書編號	樓號	樓層編號	准許建築面積 (平方米)
2017年11月22日	411623000020171122039	F12#	10	4,229.5
2017年11月22日	411623000020171122040	F13#	10	4,688
2017年11月22日	411623000020171122041	F15#	10	4,754
2017年11月22日	411623000020171122042	F16#	10	4,107.7
2017年11月22日	411623000020171122043	F17#	13	5,196.5
2017年11月22日	411623000020171122044	F18#	13	5,196.5
2017年11月22日	411623000020171122045	F19#	18	13,951.1
2017年11月22日	411623000020171122046	F21#	18	8,586.9
2017年11月22日	411623000020171122047	F22#	18	8,474.9
2017年11月22日	411623000020171122048	F23#	18	13,951.1
2017年11月22日	411623000020171122049	F25#	13	5,196.5
2017年11月22日	411623000020171122050	F26#	13	4,613.2
2017年11月22日	411623000020171122051	F27#	18	13,951.1
2017年11月22日	411623000020171122052	F28#	18	8,509.9
2017年11月22日	411623000020171122053	F29#	17	8,224.1
2017年11月22日	411623000020171122054	F30#	17	16,003.2
2017年11月22日	411623000020171122055	F31#	10	7,496.6
2017年11月22日	411623000020171122056	S1#	2	641.4
2017年11月22日	411623000020171122057	S2#	1	211
2017年11月22日	411623000020171122058	S3#	1	278.2
2017年11月22日	411623000020171122059	S5#	1	479.4
2017年11月22日	411623000020171122060	地下車庫	1	26,800
			總計	<u>165,540.80</u>

7. 根據以商水源盛為受益人的2份建設工程施工許可證，總建築面積約為165,540.8平方米的地產項目的建設工程(其中包括該物業)符合建設工程規定，且獲准施工的詳情如下：

證書編號	建築名稱	頒發日期	准許建築面積 (平方米)
No. 412723201805210101	F-12、F-13、F-19、F-21、F-22、F-23、 F-27、F-28、F-29、F-30、F-31、 地下車庫	2018年5月21日	134,866.4
No. 412723201805180101	S1#、S2#、S3#、S5#、F-15、F-16、 F-17、F-18、F-25、F-26	2018年5月18日	30,674.4
總計			<u>165,540.8</u>

附錄五

物業估值報告

8. 根據以商水源盛為受益人的4份預售許可證，該集團有權向買方出售總建築面積約為45,976.76平方米的438個住宅及商舖(其中包括該物業)，詳情如下。

預售許可證編號	已計入的部分該物業	頒發日期	批准預售 建築面積 (平方米)
1815	F17 F18 F26	2018年9月27日	14,878.85
1816	F13 F25	2018年10月19日	9,777.34
1825	F12 F15 F16 F31	2018年10月12日	20,207.9
2010	FS1 FS5	2020年4月9日	<u>1,112.67</u>
總計			<u>45,976.76</u>

9. 誠如該公司所告知，經許可預售部分46,149.11平方米已完工，但其並未為該部分申請建築工程竣工驗收備案，因此該部分並未獲發房地產產權證書。誠如該公司所告知，其將於整個地塊剩餘建築工程完工後申請建築工程竣工驗收備案。有關該部分的建築面積，吾等以該公司提供的商水縣聚源房地產測量隊所發佈的面積測量報告為依據。

於獲取該部分的市價時，吾等假設該部分已完工且並無任何未支付的費用；公司沒有任何法律障礙來獲取該部分的有效房地產產權證書及於公開市場上自由轉讓、租賃、出售該部分。

誠如該公司所告知，總建築面積約29,542.73平方米的部分物業已按總公平值人民幣165,790,000元預售，其中28,477.08平方米總公平值人民幣158,730,000元已交付予買方。由於該物業尚未獲得建築工程竣工驗收備案，吾等認為並未完全交付且該物業仍由該公司持有，因此吾等將該部分計入吾等之估值。

倘除去已交付部分，該物業的市值將為人民幣241,310,000元。

10. 誠如該公司所告知，持作出售的部分物業及持作在建的餘下部分物業詳情如下：

物業分類	概約建築面積 (平方米)	市值 (人民幣元)
持作出售的物業	46,149.11	300,040,000
持作在建的物業	<u>118,941.50</u>	<u>100,000,000</u>
總計：	<u>165,090.61</u>	<u>400,040,000</u>

附錄五

物業估值報告

11. 集團的中國法律顧問北京大成(福州)律師事務所已向吾等提供該物業的權屬情況的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業由商水源盛合法持有；
 - ii. 該物業的所有土地出讓金已悉數償清；
 - iii. 商水源盛有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售該物業；
 - iv. 該物業不受任何抵押或第三方產權負擔所限制；及
 - v. 法律及法規(如適用)准許該物業的現有用途。

物業詳情及估值意見

物業	概況及年期	估用詳情	於2021年 5月31日的市值 (人民幣元)
6. 中華人民共和國河南省 周口市寧洛高速以北、 陽城大道以西之融輝城 一期之ABC地塊	<p>融輝城(「地產項目」)為大型 綜合地產項目，包括分期開 發的多個住宅區、商舖、會 所及社區設施。</p> <p>該物業包括位於地產項目一 期的多個商業及住宅單位， 總建築面積約為62,997平方 米(678,094平方英尺)，以及 215個地下停車位，總建築 面積約為9,000平方米 (96,857平方英尺)，將於 2023年完工。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授 予作住宅用途，為期70年， 於2076年12月28日屆滿；作 商業用途，為期40年，於 2046年12月28日屆滿。</p>	於估值日期，部分物業仍為 在建。	[151,000,000] (壹億伍仟壹佰萬 元正)

附錄五

物業估值報告

附註：

1. 根據8份國有土地使用權證，商水源盛房地產開發有限公司（「商水源盛」，該公司的全資附屬公司）已獲授8幅佔地總面積為808,264.19平方米地塊的土地使用權，詳情如下：

證書編號	屆滿日期	佔地面積 (平方米)
商國用(2009)第03774號	2076年7月21日	48,727.67
商國用(2013)第04412號	2076年12月28日	18,749.29
豫(2017)商水房地產證第0000049號	2076年7月21日	326,460.3
豫(2017)商水房地產證第0000050號	2076年7月21日	139,660.55
豫(2017)商水房地產證第0000051號	2076年7月21日	55,265.93
豫(2017)商水房地產證第0000052號	2076年7月21日	86,452.06
豫(2017)商水房地產證第0000053號	2076年7月21日	62,823.11
豫(2017)商水房地產證第0000054號	2076年7月21日	70,125.28
總計		808,264.19

根據該公司提供的註冊規劃佈局圖，融輝城一期之ABC地塊的分配佔地面積約為18,749.29平方米。

2. 根據2份建設用地規劃許可證，該物業總建築面積約為808,263.3平方米，詳情如下：

許可證編號	頒發日期	面積(平方米)
[2006]026	2006年7月11日	606,630.00
[2006]052	2006年12月27日	201,633.30
總計		808,263.30

3. 根據日期為2019年1月10日的4份建設工程規劃許可證，商水源盛獲准建設總建築面積71,997平方米，詳情如下：

證書編號	樓號	樓層編號	准許建築面積 (平方米)
411623000020190110012	A#	31	29,974.5
411623000020190110013	B#	31	20,222.5
411623000020190110014	C#	24	12,800
411623000020190110015	地下車庫	1	9,000
	總計		71,997

4. 根據以商水源盛為受益人，於2019年9月2日頒發的建設工程施工許可證第4116231909020101-SX-001號，總建築面積約為71,997平方米的地產項目的建設工程(其中包括該物業)符合建設工程規定，並已獲准施工。

5. 根據以商水源盛為受益人，日期為2020年7月1日的預售許可證第2027號，該集團有權向買方出售總建築面積約為62,889平方米的604個住宅及商鋪(其中包括該物業)。

附錄五

物業估值報告

6. 誠如該公司所告知，該物業持作在建，總建築面積約為62,963.68平方米的在建工程預期將於2022年5月前完工。

誠如該公司所告知，總預算開發成本約為人民幣181,989,808.72元。於估值日期已產生開發成本約為人民幣122,432,000元。完工後，該物業的估計總開發價值約為人民幣369,680,000元。

7. 集團的中國法律顧問北京大成(福州)律師事務所已向吾等提供該物業的權屬情況的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 該物業由商水源盛合法持有；
 - ii. 該物業的所有土地出讓金已悉數償清；
 - iii. 商水源盛有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售該物業；
 - iv. 該物業不受任何抵押或第三方產權負擔所限制；及
 - v. 法律及法規(如適用)准許該物業的現有用途。

附錄五

物業估值報告

物業詳情及估值意見

物業	概況及年期	估用詳情	於2021年 5月31日的市值 (人民幣元)
7. 位於中華人民共和國河南省周口市周商路中段西側融輝城內之一幅土地	該物業包括一幅佔地面積約為70,125.28平方米的土地。 該物業的土地使用權已獲授予作城市住宅用途，為期70年，將於2076年7月21日屆滿。	該物業目前為空置及待未來開發。	[132,960,000] (壹億叁仟貳佰玖拾陸萬元正)

附註：

1. 根據國有土地使用權證 — 豫(2017)商水房地產證第0000054號，商水源盛已獲授佔地總面積為70,125.28平方米地塊的土地使用權作城市住宅用途，土地使用期限將於2076年7月21日屆滿。
2. 根據2份建設用地規劃許可證，該物業總建築面積約為808,263.3平方米，詳情如下：

許可證編號	頒發日期	面積(平方米)
[2006]026	2006年7月11日	606,630.00
[2006]052	2006年12月27日	201,633.30
總計		808,263.30

附錄五

物業估值報告

3. 根據20份建設工程規劃許可證，商水源盛獲准建設總建築面積201,543.10平方米，詳情如下：

日期	證書編號	樓號	樓層編號	准許建築面積 (平方米)
2017年5月23日	411623000020170523012	F20#	3	5,025.6
2019年5月21日	411623000020190521074	F32#	17	8,530.8
2019年5月21日	411623000020190521075	F33#	17	12,147.7
2019年5月21日	411623000020190521076	F35#	17	13,277.7
2019年5月21日	411623000020190521077	F36#	18	9,156.05
2019年5月21日	411623000020190521078	F37#	18	9,206.55
2019年5月21日	411623000020190521079	F38#	18	9,157.55
2020年1月22日	411623000020200122025	F39#	25	11,689.45
2020年1月22日	411623000020200122026	F50#	25	11,801.85
2020年1月22日	411623000020200122027	F51#	25	12,078.85
2020年1月22日	411623000020200122028	F52#	18	8,765.54
2020年1月22日	411623000020200122029	F53#	18	8,999.94
2020年1月22日	411623000020200122030	F55#	18	8,845.94
2020年1月22日	411623000020200122031	F56#	18	9,272.04
2020年1月22日	411623000020200122032	F57#	18	9,420.04
2019年5月21日	411623000020190521088	S6#	1	309
2019年5月21日	411623000020190521089	S7#	1	738.5
2019年5月21日	411623000020190521090	S8#	1	689.5
2019年5月21日	411623000020190521091	S9#	1	430.5
2019年5月21日	411623000020171122092	地下車庫	1	52,000
			總計	<u>201,543.10</u>

4. 誠如公司所告知，該物業持作未來開發。

5. 集團的中國法律顧問北京大成(福州)律師事務所已向吾等提供該物業的權屬情況的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- i. 該物業由商水源盛合法持有；
- ii. 該物業的所有土地出讓金已悉數償清；
- iii. 商水源盛有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售該物業；
- iv. 該物業總建築面積約70,125.28平方米已用作部分抵押貸款，貸款額為人民幣35,000,000元。然而，吾等於估值時並未考慮該抵押；
- v. 除上文(iv.)所述的抵押外，該物業不受任何抵押或第三方產權負擔所限制；及
- vi. 法律及法規(如適用)准許該物業的現有用途。

附錄五

物業估值報告

物業詳情及估值意見

物業	概況及年期	估用詳情	於2021年 5月31日的市值 (人民幣元)
8. 位於中華人民共和國河南省周口市商水縣城關鄉緯八路北側，融輝南路東側，甯洛高速南側之一幅土地	該物業包括一幅佔地面積約為31,973.33平方米的土地。 該物業的土地使用權已獲授予作城市住宅用途，為期70年，將於2090年9月30日屆滿，為期40年作其他商業服務用途，於2060年9月30日屆滿。	該物業目前為空置，待未來開發。	58,070,000 (伍仟捌佰零柒萬元正)

附註：

- 根據國有土地使用權證 — 豫(2021)商水房地產證第00000144號，周口港聯置業有限公司(「**周口港聯**」，該公司的全資附屬公司)已獲授佔地面積為31,973.33平方米的物業的土地使用權作城市住宅用途，土地使用期限將於2090年9月30日屆滿，並於2060年9月30日屆滿，作其他商業服務用途。
- 根據國有土地使用權合同 — 411623-CR-2020-045號，周口港聯(該公司的全資附屬公司)已獲授佔地總面積約為31,973.33平方米的物業的土地使用權，代價為人民幣57,552,000元，詳情如下：

受限制項目	參數
容積率	不高於1.8且不低于1.0
上蓋面積	不高於30%
綠地率	不低于30%
最大建築面積	<u>57,551.99平方米</u>

附錄五

物業估值報告

3. 誠如公司所告知，該物業為持作未來開發。
4. 集團的中國法律顧問北京大成(福州)律師事務所已向吾等提供該物業的權屬情況的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業由商水源盛合法持有；
 - ii. 該物業的所有土地出讓金已悉數償清；
 - iii. 商水源盛有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售該物業；
 - iv. 該物業不受任何抵押或第三方產權負擔所限制；及
 - v. 法律及法規(如適用)准許該物業的現有用途(倘適用)。

附錄五

物業估值報告

物業詳情及估值意見

物業	概況及年期	估用詳情	於2021年 5月31日的市值 (人民幣元)
9. 位於中華人民共和國河南省鄭州市鄭東新區商都路南、心怡路西正岩大廈21樓2101-2113室之辦公室	該物業包括13個辦公室單位，位於一棟29層商業大廈的21層，於2013年前後落成。 據告知，該物業的建築面積約為1,803.68平方米(19,415平方英尺)。	部分物業簽訂有多項租賃協議，而餘下部分為空置。 (詳情請參閱下文附註2)	20,150,000 (貳仟零壹拾伍萬元正)

附註：

1. 根據日期為2015年6月2日的13份房地產證，該物業的房屋所有權已歸屬予商水源盛房地產開發有限公司(「商水源盛」)，如下所示：

合同編號	單位	概約建築面積 (平方米)
鄭房地產第1501133246號	2101	235.30
鄭房地產第1501133320號	2102	167.25
鄭房地產第1501133236號	2103	115.00
鄭房地產第1501133211號	2104	107.48
鄭房地產第1501133206號	2105	115.00
鄭房地產第1501133257號	2106	115.00
鄭房地產第1501133266號	2107	115.00
鄭房地產第1501133286號	2108	107.48
鄭房地產第1501133289號	2109	115.00
鄭房地產第1501133319號	2110	167.25
鄭房地產第1501133308號	2111	235.30
鄭房地產第1501133299號	2112	94.83
鄭房地產第1501133263號	2113	113.79
	總計：	<u>1,803.68</u>

附錄五

物業估值報告

2. 根據商水源盛（「出租人」）與中建新疆建工（集團）有限公司（「承租人」）訂立的租賃協議，該物業的2101-2108號及2112-2113號單位（樓層面積約1,275.83平方米）出租予承租人，期限自2020年1月16日起計至2023年1月15日屆滿，首年月租金為人民幣72,722.25元，剩餘年期的租金按年增長5%（不包括管理費及其他服務費），作辦公室用途。
3. 誠如公司所告知，該物業持作投資用途。
4. 集團的中國法律顧問北京大成（福州）律師事務已向吾等提供該物業的權屬情況的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i. 該物業由商水源盛合法持有；
 - ii. 該物業的所有土地出讓金已悉數償清；
 - iii. 商水源盛有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售該物業；
 - iv. 該物業已抵押，抵押金為人民幣10,000,000元。吾等進行估值時，並無就任何物業權益的任何質押、抵押或欠款作出撥備；
 - v. 除上文(iv.)所述的抵押外，該物業不受任何其他抵押或第三方產權負擔所限制；及
 - vi. 法律及法規（如適用）准許該物業的現有用途（倘適用）。

附錄五

物業估值報告

物業詳情及估值意見

物業	概況及年期	估用詳情	於2021年 5月31日的市值 (人民幣元)
10. 位於中華人民共和國河南省鄭州市鄭東新區心怡路395號國龍綠城3號樓20層2001之住宅	該物業包括一個住宅單位，位於一棟31層住宅大樓的20層，於2015年前後落成。 據告知，該物業的建築面積約為146.65平方米(1,579平方英尺)。	該物業為自用，作住宅用途。	3,000,000 (叁佰萬元正)

附註：

1. 根據房地產證豫(2019)鄭州市房地產證第0251056號，該物業建築面積146.65平方米的房屋所有權已歸屬予商水源盛，將於2080年4月17日屆滿，作住宅用途。
2. 誠如公司所告知，該物業持作自用。
3. 集團的中國法律顧問北京大成(福州)律師事務所已向吾等提供該物業的權屬情況的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業由商水源盛合法持有；
 - ii. 該物業的所有土地出讓金已悉數償清；
 - iii. 商水源盛有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售該物業；
 - iv. 該物業不受任何抵押或第三方產權負擔所限制；及
 - v. 法律及法規(如適用)准許該物業的現有用途(倘適用)。

附錄五

物業估值報告

物業詳情及估值意見

物業	概況及年期	估用詳情	於2021年 5月31日的市值 (人民幣元)
11. 位於中華人民共和國湖北省咸寧市銀泉大道548號銀泉名座1幢3層301至313號及4層401至413號之商鋪	該物業包括26個商鋪單位，位於一棟30層綜合建築的3-4層，其中1-4層為商鋪，5-30層為住宅單位，於2013年前後落成。	部分物業簽訂有多項租賃協議，而餘下部分為空置。 (詳情請參閱下文附註3及4。)	32,270,000 (叁仟貳佰貳拾柒萬元正)
	據告知，該物業的建築面積約為6,990.86平方米(75,249平方英尺)。		

附錄五

物業估值報告

附註：

1. 根據日期為2019年8月26日的26份房地產證，該物業的房屋所有權已歸屬予商水源盛房地產開發有限公司（「商水源盛」），如下所示：

證書編號	單位	概約建築面積 (平方米)
0003621	301	123.08
0003622	302	186.22
0003624	303	290.90
0003625	304	375.79
0003626	305	242.41
0003627	306	368.67
0003628	307	349.44
0003629	308	377.63
0003630	309	216.17
0003631	310	366.69
0003632	311	183.24
0003633	312	231.39
0003634	313	213.00
0003635	401	125.14
0003636	402	172.47
0003637	403	290.90
0003638	404	378.60
0003639	405	221.11
0003640	406	368.67
0003641	407	349.44
0003642	408	377.63
0003643	409	196.37
0003644	410	367.98
0003645	411	183.24
0003646	412	231.40
0003647	413	203.28
	總計：	<u><u>6,990.86</u></u>

2. 根據於2019年9月29日簽訂的26份商品房買賣合同，該物業(總建築面積為6,990.86平方米)的房屋所有權已投資於商水源盛，並於2080年11月3日到期，作住宅用途，總代價為人民幣27,548,270.35元。
3. 根據商水源盛(「出租人」)與陳俊凱(「承租人」)訂立的租賃協議，該物業的301-308號單位(樓層面積約2,000平方米)出租予承租人，期限自2020年9月20日起計至2030年9月19日屆滿，首年月租金為人民幣46,000元，剩餘年期的單位租金按月增長每平方米人民幣1元(不包括管理費及其他服務費)，作KTV用途。
4. 根據商水源盛(「出租人」)與陳昌茂(「承租人」)訂立的租賃協議，該物業的309-313號單位(樓層面積約1,100平方米)出租予承租人，期限自2014年7月1日起計至2026年6月30日屆滿，首三年月租金為人民幣18,920元，其後每三年單位租金增加10%(不包括管理費及其他服務費)，作網吧用途。

附錄五

物業估值報告

5. 誠如公司所告知，該物業持作投資用途。
6. 集團的中國法律顧問北京大成(福州)律師事務所已向吾等提供該物業的權屬情況的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 該物業由商水源盛合法持有；
 - ii. 該物業的所有土地出讓金已悉數償清；
 - iii. 商水源盛有權不受限制地於市場轉讓、租賃、抵押或出售該物業；
 - iv. 該物業不受任何抵押或第三方產權負擔所限制；及
 - v. 法律及法規(如適用)准許該物業的現有用途。

附錄六

經擴大集團的[編纂]財務資料

緒言

隨附之[編纂]財務資料乃為說明由(其中包括)(i)股本重組；(ii)建議收購事項；(iii)涉及[編纂]的反向收購；(iv)[編纂]；(v)債權人計劃；(vi)[編纂]；(vii)配售以恢復公眾持股量；(viii)採納新細則；(ix)擬委任候任董事；及(x)變更公司名稱組成之「建議重組」可能對天然乳品(新西蘭)控股有限公司(臨時清盤中)(「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之本集團稱為「經擴大集團」。根據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」)，商水源盛房地產開發有限公司(「商水源盛」)為收購事項之會計收購方，本公司為會計收購對象。建議重組之詳情載於本公司日期為[•]之通函(「本通函」)。誠如綜合財務報表披露所知悉，臨時清盤人僅尋回本公司有限的賬冊及記錄。然而，臨時清盤人已盡其之合理努力就迄今所獲得的資料編製綜合財務報表。於2021年5月31日，經擴大集團之[編纂]綜合財務狀況表及本公司擁有人應佔[編纂]綜合有形資產淨值乃根據(1)本集團於2021年5月31日之綜合財務狀況表(摘錄自本集團於本通函附錄四所載之經審核財務報表)及(2)商水源盛及其附屬公司(統稱「商水源盛集團」)於2021年4月30日之綜合財務狀況表(摘錄自本通函附錄三所載商水源盛集團之會計師報告)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2021年5月31日完成。截至2021年5月31日止年度，經擴大集團之[編纂]綜合損益表及[編纂]綜合現金流量表乃根據(1)截至2021年5月31日止年度之綜合損益及其他全面收益表(摘錄自本集團於本通函附錄四所載之經審核財務報表)，(2)本集團由本公司核數師提供的截至2021年5月31日止年度之綜合現金流量表及(3)商水源盛集團截至2020年12月31日止年度之綜合損益及其他全面收益表以及綜合現金流量表(摘錄自本通函附錄三所載商水源盛集團之會計師報告)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2020年6月1日完成。[編纂]財務資料乃根據多

附錄六

經擴大集團的[編纂]財務資料

項假設、估計、不確定因素及目前所得資料而編製，僅供說明用途。據此，由於經擴大集團之[編纂]財務資料之性質使然，未必可真確地反映倘建議重組確實於本文所示日期發生，經擴大集團可達成之實際財務狀況、經營業績或現金流量。再者，經擴大集團之[編纂]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。

A. 經擴大集團的[編纂]綜合財務狀況表

	本集團					商水源盛集團		商水源盛集團		經擴大集團				
	於2021年5月31日的經審核綜合財務狀況表					於2021年4月30日的經審核綜合財務狀況表		於2021年4月30日的經審核綜合財務狀況表		[編纂]綜合財務狀況表				
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	人民幣千元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(附註1(a))	(附註3)	[編纂]調整 (附註4)	(附註5)	(附註5)	小計	(附註2)	(附註2)	(附註6)	[編纂]調整 (附註7)	(附註9)	(附註10)	(附註12)	
非流動資產														
物業、廠房及設備	—	—	—	—	—	—	12,642	15,170	—	—	—	—	—	[編纂]
投資物業	—	—	—	—	—	—	502,850	603,420	—	—	—	—	—	[編纂]
使用權資產	—	—	—	—	—	—	2,742	3,290	—	—	—	—	—	[編纂]
	—	—	—	—	—	—	518,234	621,880	—	—	—	—	—	[編纂]
流動資產														
在建房地產	—	—	—	—	—	—	278,823	334,588	—	—	—	—	—	[編纂]
已完工待售房地產	—	—	—	—	—	—	387,561	465,073	—	—	—	—	—	[編纂]
貿易及其他應收款項	—	—	—	—	—	—	255,179	306,216	—	—	—	—	—	[編纂]
受限制現金	—	—	—	—	—	—	14,521	17,425	—	—	—	—	—	[編纂]
已抵押存款	—	—	—	—	—	—	14,176	17,011	—	—	—	—	—	[編纂]
銀行結餘	8,825	84,514	(8,825)	(45,000)	39,514	18,357	22,028	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	
	8,825	84,514	(8,825)	(45,000)	39,514	18,357	22,028	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	
流動負債														
貿易及其他應付款項	159,691	—	(159,691)	—	—	602,239	722,687	—	—	[編纂]	—	—	—	[編纂]
銀行及其他借款	144,286	—	(144,286)	—	—	382	458	—	—	—	—	—	—	[編纂]
應付關聯公司款項	50,301	—	(50,301)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	[編纂]
應付稅項	—	—	—	—	—	21,994	26,393	—	—	—	—	—	—	[編纂]
合同負債	—	—	—	—	—	180,274	216,329	—	—	—	—	—	—	[編纂]
租賃負債	—	—	—	—	—	1,594	1,913	—	—	—	—	—	—	[編纂]
	354,278	—	(354,278)	—	—	806,483	967,780	—	—	—	—	—	—	[編纂]
流動資產淨值	(345,453)	—	—	—	39,514	162,134	194,561	—	—	—	—	—	—	[編纂]
總資產減流動負債	(345,453)	—	—	—	39,514	680,368	816,441	—	—	—	—	—	—	[編纂]
非流動負債														
銀行及其他借款	—	—	—	—	—	2,626	3,151	—	—	—	—	—	—	[編纂]
租賃負債	—	—	—	—	—	2,156	2,587	—	—	—	—	—	—	[編纂]
可換股票據	324,502	—	(324,502)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	[編纂]
遞延稅項負債	41,533	—	(41,533)	—	—	153,737	184,484	—	—	—	—	—	—	[編纂]
	366,035	—	(366,035)	—	—	158,519	190,222	—	—	—	—	—	—	[編纂]
(負債)/資產淨值	(711,488)	—	—	—	39,514	521,849	626,219	—	—	—	—	—	—	[編纂]
股本及儲備														
股本	270,878	(243,790)	16,253	8,654	51,995	260,000	312,000	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
儲備	(982,366)	243,790	68,261	711,488	(90,000)	(12,481)	261,849	314,219	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
	—	—	—	—	36,346	—	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
	(711,488)	—	—	—	39,514	521,849	626,219	—	—	—	—	—	—	[編纂]

附錄六

經擴大集團的[編纂]財務資料

B. 經擴大集團的[編纂]綜合損益表

	本集團截至 2021年5月31日 止年度經審核 綜合損益及 其他全面收益表		商水源盛集團 截至 2020年12月31日 止年度經審核 綜合損益及 其他全面收益表		商水源盛集團 截至 2020年12月31日 止四個月經審核 綜合損益及 其他全面收益表		經擴大集團 [編纂] 綜合損益及 其他全面收益表	
	千港元 (附註1b)	[編纂]調整 千港元 (附註5)	小計 千港元	其他全面收益表 人民幣千元 (附註2)	其他全面收益表 千港元 (附註2)	[編纂]調整 千港元 (附註6)	千港元 (附註9)	其他全面收益表 千港元
收益	—		—	485,495	582,594			[編纂]
銷售成本	—		—	(332,016)	(398,419)			[編纂]
毛利	—		—	153,479	184,175			[編纂]
其他收入淨額	21		(21)	5,652	6,782			[編纂]
投資物業公平值收益淨額	—		—	29,669	35,603			[編纂]
本集團債務重組收益	—	615,425	(615,425)	—	—			[編纂]
銷售及分銷開支	—		—	(7,156)	(8,587)			[編纂]
一般及行政開支	(5,422)		5,422	(22,585)	(27,102)	[編纂]	[編纂]	[編纂]
融資成本	(662)		662	(608)	(730)			[編纂]
除所得稅前(虧損)/溢利	(6,063)		—	158,451	190,141			[編纂]
所得稅開支	—		—	(62,292)	(74,750)			[編纂]
年內(虧損)/溢利	(6,063)		—	96,159	115,391			[編纂]

附錄六

經擴大集團的[編纂]財務資料

C. 經擴大集團的[編纂]綜合現金流量表

	本集團截至 2021年5月31日 止年度的經審核 綜合損益及 其他全面收益表			商水滙盛集團 截至 2020年12月31日 止年度的經審核 綜合損益及 其他全面收益表		商水滙盛集團 截至 2020年12月31日 止年度的經審核 綜合損益及 其他全面收益表			經擴大集團 [編纂] 綜合損益及 其他全面收益表	
	千港元 (附註1b)	[編纂]調整 千港元 (附註4a)	千港元 (附註5)	小計 人民幣千元 (附註2)	千港元 (附註2)	千港元 (附註7)	[編纂]調整 千港元 (附註6)	千港元 (附註8)	千港元 (附註10)	千港元
經營活動現金流量										
除所得稅前(虧損)/溢利	(6,063)	615,425	609,362	158,451	190,141	[編纂]	[編纂]	[編纂]		[編纂]
調整項目：										
折舊	—	—	—	3,200	3,840					[編纂]
融資成本	662	—	662	608	730		[編纂]			[編纂]
利息收入	—	—	—	(6,000)	(7,200)					[編纂]
投資物業的公平值收益淨值	—	—	—	(29,669)	(35,603)					[編纂]
本集團債務重組收益	—	(615,425)	(615,425)	—	—		[編纂]			[編纂]
視作[編纂]開支	—	—	—	—	—	[編纂]				[編纂]
出售投資物業虧損	—	—	—	491	589					[編纂]
貿易應收款項虧損撥備	—	—	—	34	41					[編纂]
其他應收款項虧損撥備	—	—	—	(177)	(212)					[編纂]
營運資金變動前的經營活動現金流量	(5,401)	—	(5,401)	126,938	152,326					[編纂]
營運資金變動：										
在建房地產	—	—	—	(224,007)	(268,808)					[編纂]
已完工待售房地產	—	—	—	332,016	398,419					[編纂]
貿易及其他應收款項	—	—	—	(6,963)	(8,356)					[編纂]
受限制現金	—	—	—	(10,911)	(13,093)					[編纂]
已質押存款	—	—	—	(416)	(499)					[編纂]
貿易及其他應付款項	5,065	—	5,065	(106,783)	(128,140)		[編纂]			[編纂]
合同負債	—	—	—	(187,119)	(224,543)					[編纂]
經營所用現金	(336)	—	(336)	(77,245)	(92,694)					[編纂]
已付所得稅	—	—	—	(3,163)	(3,796)					[編纂]
已付土地增值稅	—	—	—	(3,788)	(4,546)					[編纂]
經營活動所用現金淨額	(336)	—	(336)	(84,196)	(101,036)					[編纂]
投資活動所得現金流量										
已收利息	—	—	—	10,767	12,920					[編纂]
收購物業、廠房及設備款項	—	—	—	(323)	(388)					[編纂]
出售投資物業的所得款項	—	—	—	3,513	4,216					[編纂]
預收股東款項	—	—	—	36,692	44,030					[編纂]
貸款予第三方償還	—	—	—	7,500	9,000					[編纂]
投資活動所得現金淨額	—	—	—	58,149	69,778					[編纂]
融資活動的現金流量										
發行股份	—	84,514	84,514	—	—					[編纂]
[編纂]前投資	—	—	—	—	—				[編纂]	[編纂]
債務重組義務清償	—	—	—	—	—	[編纂]				[編纂]
償還銀行及其他借款	—	—	—	(22,530)	(27,036)					[編纂]
已付利息	(662)	—	(662)	(314)	(377)		[編纂]			[編纂]
租賃付款	—	—	—	(1,869)	(2,243)					[編纂]
墊款予關聯公司	—	—	—	(11,650)	(13,980)					[編纂]
融資活動所用/(所得)現金淨額	(662)	—	83,852	(36,363)	(43,636)					[編纂]
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(998)	—	83,516	(62,410)	(74,894)					[編纂]
年初現金及現金等價物	9,823	—	9,823	65,774	78,929		[編纂]			[編纂]
年末現金及現金等價物	8,825	—	93,339	3,364	4,035					[編纂]

D. 經擴大集團的[編纂]財務資料附註

- (1) (a) 該金額摘錄自本通函附錄四所載本集團於2021年5月31日的經審核綜合財務狀況表。
- (b) 該金額摘錄自本通函附錄四所載本集團截至2021年5月31日止年度的經審核綜合財務表。
- (2) 該金額摘錄自本通函附錄三所載的商水源盛集團的會計師報告。自商水源盛集團於2021年4月30日的綜合財務狀況表中提取的結餘按人民幣1元兌1.20港元的匯率換算為港元，而自商水源盛集團截至2020年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表中提取的金額按人民幣1元兌1.20港元的匯率換算為港元。
- (3) 該調整代表建議股本削減的影響，即每股已發行現有股份的面值將自0.10港元減少至0.01港元，且本公司的已發行股本將註銷至每股已發行現有股份0.09港元。

緊隨股本削減生效後，每10股每股面值0.01港元的經股本削減更改的已發行股份將合併為1股每股面值0.1港元的新股份。

- (4) (a) 該調整代表建議[編纂]的影響，以[編纂]每持有[編纂]可獲[編纂]為基礎，本公司將配發及發行合共[編纂]股[編纂]，每股[編纂]的[編纂]為[編纂]。
- (b) 該調整反映建議[編纂]所得款項約為[編纂]港元，已計入經擴大集團年初的現金及現金等價物，猶如建議[編纂]已於2021年5月31日完成。

預計該調整不會對經擴大集團的綜合現金流量表產生持續影響。

附錄六**經擴大集團的[編纂]財務資料**

(5) 該調整與債務重組有關，包括：

- (a) 根據建議債權人計劃，計劃附屬公司的全部權益將根據債權人計劃的條款轉讓予計劃公司或管理者或彼等提名人。假設建議重組已於2021年5月31日進行，該調整反映根據建議債權人計劃已排除計劃附屬公司的資產及負債以及本公司若干債務的妥協：

千港元

計劃附屬公司轉讓的負債淨值及本公司若干債務的妥協 **[編纂]**

- (b) 債權人將以相同分派方式收取現金合共45,000,000港元及債權人股份(相當於貨幣價值45,000,000港元)作為債權人向本公司提出的所有有效申索的全面及最終和解。

於2021年

5月31日

千港元

計劃附屬公司轉讓的負債淨值及本公司若干債務的妥協 **[編纂]**

債務重組清償金額 **[編纂]**

債務重組的估計未經審核收益 **[編纂]**

附錄六

經擴大集團的[編纂]財務資料

預計該調整不會對經擴大集團的綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表產生持續影響。

於2020年

6月1日

千港元

計劃附屬公司轉讓的負債淨值及本公司若干債務的妥協 [編纂]

債務重組清償金額 _____ [編纂]

債務重組的估計未經審核收益 _____ [編纂]

- (6) 該調整與本公司建議收購商水源盛的100%股權有關。

猶如收購事項已於2021年5月31日進行，本公司將收購商水源盛的全部股權。收購事項的代價通過本公司以每股代價股份[編纂]港元的代價發行及配發[編纂]股代價股份(每股面值0.1港元)予賣方來實現，約為[編纂]港元。

附錄六

經擴大集團的[編纂]財務資料

在此情況下，賣方為收購事項取得本公司(為非營運上市空殼公司)之上市地位。根據香港財務報告準則第3號「業務合併」，由於本公司作為空殼會計收購對象並不符合業務之定義，故此項交易不屬於業務合併。相反，有關交易應計入經擴大集團財務報表，作為商水源盛集團(合法收購對象)財務報表之延續，並計及相當於本公司前股東所持股份之視作發行股權以及商水源盛集團股權再資本化。

此視為發行股權實際上為按股權結算以股份支付的交易，據此，商水源盛集團已接收本集團的淨資產及其上市地位。根據香港財務報告準則第2號，商水源盛集團應參考已發行股權工具的公平值間接計量按股權結算以股份支付的款項，乃由於商水源盛集團並無自該交易中收到任何貨品或服務。商水源盛集團增加股權應參考為交換本集團的淨資產及上市地位而視為已發行的股權的公平值(即本公司[編纂]股股份乘以[編纂]港元，相當於約[編纂]港元)計量。

然而，由於上市地位並不合資格確認為無形資產，因此於損益中支銷。本集團視為以股份支付的交易及抵銷淨資產的淨會計處理為：

假設收購事項已於2021年5月31日進行：

	千港元
視為已發行股權	[編纂]
本集團淨資產	<u>[編纂]</u>
計入損益的視為[編纂]開支	<u>[編纂]</u>

附錄六

經擴大集團的[編纂]財務資料

(7) 下表與收購事項完成後經擴大集團已發行股本的呈列有關。

根據香港財務報告準則第3號第B21段，股本調整以反映會計被收購對象(法定母公司 — 本公司)的法定股本。本公司股本變動情況如下：

	普通股數目	賬面值 千港元
法定：		
於2021年5月31日(每股面值0.1港元的股份)	<u>8,000,000,000</u>	<u>800,000</u>
已發行及繳足：		
於2021年5月31日	2,708,782,228	270,878
股本削減及股份合併	(2,437,904,007)	(243,790)
於[編纂]完成後將予發行的股份	[編纂]	[編纂]
根據債權人計劃將予發行的股份	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>
	[編纂]	[編纂]
於收購協議完成後將予發行的代價股份	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>
經擴大集團[編纂]已發行股本*	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

* 經擴大集團備考已發行股本因發行及配發代價股份而產生的對賬：

	賬面值 千港元
商水源盛集團的股本 如上	312,000 <u>[編纂]</u>
抵銷股本	<u>[編纂]</u>

附錄六

經擴大集團的[編纂]財務資料

- (8) 該等調整代表本集團自2020年6月1日至2021年5月31日期間的業績及現金流量的抵銷，基於經擴大集團截至該日止年度的業績及現金流量將於其綜合財務表中反映，猶如上文附註5中所載與建議債權人計劃有關的交易已於收購事項前2020年6月1日進行。
- (9) 該調整代表經擴大集團就收購事項額外已支付的估計專業費用及開支約[編纂]港元，猶如其已於2020年6月1日及2021年5月31日進行。
- (10) 該調整代表林棋先生根據[編纂]前增資擴股協議作出之[編纂]前投資15,000,000港元。
- (11) 除上述外，並無對[編纂]綜合財務狀況表、[編纂]綜合損益表及[編纂]綜合現金流量表作出任何調整以反映經擴大集團於2021年5月31日之後簽訂的任何交易結果或其他交易(如適用)。

附錄六

經擴大集團的[編纂]財務資料

E. 經擴大集團的[編纂]經調整綜合有形資產淨值表

	本集團 本集團的綜合 有形負債淨值 千港元 (附註1)	本集團 每股的綜合 有形負債淨值 千港元 (附註2)	經擴大集團 [編纂] 經調整綜合 有形資產淨值 千港元 (附註3)	經擴大集團 [編纂] 經調整綜合 有形資產淨值 千港元 (附註4)
本公司擁有人應佔的綜合 有形資產／(負債)淨值	<u>(711,488)</u>	<u>(2.63)</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

附註：

- (1) 本集團於2021年5月31日的綜合有形負債淨值以於2021年5月31日本公司擁有人應佔的綜合有形負債淨值的金額為基礎，該金額摘錄自載於本文件附錄三的本公司的會計師報告。
- (2) 用於計算本集團每股綜合有形負債淨值的股份數量為270,878,221股，即於2021年5月31日的股份數量。
- (3) 經擴大集團的[編纂]經調整綜合有形資產淨值以本公司擁有人應佔[編纂]經調整綜合有形資產淨值金額為基礎，該金額摘錄自本文件第VI-2頁所載的經擴大集團的[編纂]綜合財務狀況表。
- (4) 誠如附註7所述，於2021年5月31日建議重組完成後，用於計算經擴大集團每股的[編纂]經調整綜合有形資產淨值的股份數量為[編纂]股。
- (5) 除上述外，並無對[編纂]經調整綜合有形資產淨值表作出任何調整以反映經擴大集團於2021年5月31日之後簽訂的任何交易結果或其他交易(如適用)。

本文件為草擬本，所載資料並不完整及可作更改。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄六

經擴大集團的[編纂]財務資料

獨立申報會計師就編製經擴大集團[編纂]財務資料之核證報告

[編纂]

本文件為草擬本，所載資料並不完整及可作更改。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄六

經擴大集團的[編纂]財務資料

[編纂]

本文件為草擬本，所載資料並不完整及可作更改。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄六

經擴大集團的[編纂]財務資料

[編纂]

本文件為草擬本，所載資料並不完整及可作更改。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄六

經擴大集團的[編纂]財務資料

[編纂]

附錄七

本公司章程及開曼群島公司法概要

以下載列本公司組織章程大綱及細則若干條文以及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於2002年10月8日根據開曼群島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其組織章程大綱及細則。

1. 組織章程大綱

1.1 大綱規定(其中包括)本公司股東承擔的責任屬有限，而本公司的成立宗旨並無限制(因此包括作為一間投資公司)，且本公司擁有並能夠隨時或不時以作為主事人、代理人、承包商或其他身份，行使可由一個自然人或法人團體行使的任何及全部權力，而由於本公司為獲豁免公司，故本公司將不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易，惟為促進本公司在開曼群島以外地區進行的業務者則除外。

1.2 本公司可藉特別決議案修改大綱所載有關任何宗旨、權力或其他事項的內容。

2. 組織章程章程細則

細則於[•]獲有條件採納。以下乃細則若干規定之概要。

2.1 股份

(a) 股份類別

本公司之股本包括普通股。

(b) 更改現有股份或股份類別的權利

在開曼群島公司法的規限下，倘本公司股本在任何時候被分為不同類別股份，任何股份類別所附有的一切或任何特別權利(除非該類別股份的發行條款另有規定)，可由該類別已發行股份面值不少於四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人另行召開股東大會通過特別決議批准而作出更改、修改或廢除。細則內有關股東大會的條文經必要變通後將適用於各另行召開的股東大會，惟除續會外，所需法定人數不得少於兩名合共持有(或倘股東為公司，則其獲正式授權代表)

附錄七

本公司章程及開曼群島公司法概要

或由受委代表持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士。該類別股份的每名持有人均應有權於投票表決時就其所持每股股份投一票，而任何親身或由受委代表出席大會的該類別股份的持有人均可要求以投票方式表決。

除非有關股份的發行條款所附帶的權利另行明文規定，否則賦予任何股份或類別股份持有人的任何特別權利不得因增設或發行與該等股份享有同等權益的額外股份而被視為已予更改。

(c) 股本變更

本公司可藉其股東通過普通決議以：(a)通過增設其認為適當數目的新股份增加其股本；(b)將其全部或任何股本合併或拆細為面額高於或低於其現有股份的股份；(c)將其未發行股份拆細成數個類別，並附帶該等股份任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件；(d)將其股份或任何該等股份分拆為面額低於大綱所指定股份的股份；(e)註銷任何在決議日期尚未獲任何人士承購或同意承購的股份，並按註銷股份的面額削減其股本數額；(f)就配發及發行不附帶任何表決權的股份作出規定；(g)更改其股本的計值貨幣；及(h)通過法律許可的任何方式並在法律規定的任何條件的規限下削減其股份溢價賬。

(d) 股份轉讓

在開曼群島公司法及聯交所規定的規限下，所有股份轉讓須以一般或常用格式或董事會可批准的其他格式的轉讓書辦理，該轉讓書可以親筆簽署，或倘轉讓人或承讓人為結算所(定義見細則)或其代名人，則可以親筆簽署或加蓋機印簽署，或以董事會可不時批准的其他方式簽署。

轉讓書須由轉讓人及承讓人或彼等的代表簽立，惟董事會可豁免轉讓人或承讓人簽立轉讓書或接納機印簽立轉讓書。而在承讓人的名稱就該股份載入本公司的股東名冊前，轉讓人仍須被視為股份持有人。

附錄七

本公司章程及開曼群島公司法概要

董事會可全權酌情隨時及不時將股東名冊總冊的任何股份移往任何股東名冊分冊，或將任何股東名冊分冊的任何股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。

除董事會另行同意外，股東名冊總冊的股份不得移往任何股東名冊分冊，而任何股東名冊分冊的股份亦不得移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。所有的移送及其他所有權文件須送交登記。倘股份在任何股東名冊分冊登記，則須在有關登記處辦理；倘股份在股東名冊總冊登記，則須在存放股東名冊總冊的地點辦理。

董事會可全權酌情拒絕登記轉讓任何股份（並非繳足股份）予未經其批准的人士，或拒絕登記轉讓本公司擁有留置權的任何股份（並非繳足股份）。董事會亦可拒絕為根據任何購股權計劃發行且仍受該計劃限制轉讓的任何股份辦理轉讓登記手續，或拒絕轉讓任何股份予超過四名聯名持有人。

除非已向本公司支付特定費用（最高為聯交所可釐定的應付金額上限）、轉讓書已妥為加蓋印花（倘適用）並僅涉及一種類別的股份，且連同有關股票以及董事會可合理要求可證明轉讓人進行股份轉讓的權利（及倘轉讓書由若干其他人士代表轉讓人簽立，則證明該人士獲授權簽立）的其他證明文件送交相關登記處或存置股東名冊總冊的地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓書。

在上市規則的規限下，董事會可在其決定之時間或期間內暫停辦理股東登記手續，惟每年合共不得超過30日（或本公司股東以普通決議案決定之較長期間，該期間在任何一年均不得超過60日）。

繳足股份概不附帶任何轉讓限制（聯交所許可者除外），以及不附帶任何留置權。

(e) 本公司購買其本身股份的權力

本公司可在若干限制的規限下購買其本身股份，惟受細則不時訂立的任何適用規定或聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會不時頒佈的任何守則、規則或規例所規限，董事會僅可代表本公司行使該權力。

附錄七

本公司章程及開曼群島公司法概要

倘本公司為贖回可贖回股份而作出購買，非經市場或非以競價方式作出的購買須以最高價格為限；而倘以競價方式購買，則全體股東同樣可參與競價。

(f) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份之條文。

(g) 催繳股款及沒收股份

董事會可不時在其認為適當的情況下就股東所持股份分別向彼等催繳尚未繳付的任何款項（無論按股份的面值或以溢價形式計算），而不按照該等股份配發條件於所定時間作出還款。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何應付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釐定的利率（不超過年息20厘）支付由指定付款日期起至實際付款日期止有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分有關利息。倘董事會認為適當，其可接受任何希望提前支付上述款項（不論是以貨幣或等值物支付）的股東就其所持有的任何股份所應付的所有或任何部分未催繳及未支付股款或分期股款，而本公司可就據此獲提前支付的所有或任何款項支付利息，利率（如有）可由董事會決定（不超過年息20厘）。

如有股東未能於指定付款日期支付任何催繳股款或催繳股款的任何分期付款，董事會可在被催繳股款的任何部分或分期股款仍未支付期間向該股東發出不少於14日的通知，要求其支付未付的催繳股款或分期股款，連同任何已累計利息以及繼續累計至實際付款日期為止的利息。該通知應指定另一日期（不早於通知發出之日起計14日屆滿當日），規定在該日或之前須繳付款項，並應指明付款地點。通知亦應說明，倘未於指定時間或之前付款，則涉及催繳股款的股份將會被沒收。

倘未遵從任何有關通知中的規定，則該通知所涉及的任何股份可於其後任何時候，在支付通知所要求的款項之前，經董事會通過決議沒收。該沒收將包括就被沒收股份宣派但在沒收前實際並未支付的所有股息及紅利。

股份已被沒收之人士將不再為被沒收股份的股東，但儘管股份已被沒收，其仍應有責任向本公司支付其於沒收當日就該等股份應付予本公司的所有款項，連同（倘董事會酌情要求）從沒收當日至支付日期間就其產生的利息，利率按董事會規定計算（不超過年息20厘）。

2.2 董事

(a) 委任、退任及罷免

董事會有權隨時或不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會人數，惟須受股東於股東大會上可能釐定的任何董事人數上限（如有）所規限。任何就此獲委任以填補臨時空缺的董事任期僅至其獲委任後的本公司首屆股東大會為止，屆時須於有關大會上重選連任。任何就此獲委任以增加現有董事會人數的董事任期僅至其獲委任後的本公司首屆股東週年大會為止，並符合資格於有關大會上重選連任。於釐定董事或將於股東週年大會上輪值退任的董事數目時，任何就此獲董事會委任的董事不得計算在內。

於每屆股東週年大會上，當時在任的三分之一董事須輪值退任。然而，倘董事人數並非為三的倍數，則退任董事人數為最接近但不少於三分之一的人數。每名董事（包括獲委任有特定任期之董事）須至少每三年輪值退任一次。每年退任的董事應為自彼等上次重選或獲委任起計任期最長者，惟倘不同人士於同日成為或於上次獲重選為董事，則以抽籤決定何者退任（除非彼等私下另有協定）。

任何非退任董事的人士概無資格於任何股東大會上參與董事職務的選舉（獲董事會推薦參選者除外），除非有意提名該人士參選董事的書面通知，以及被提名的人士表明願意參選的書面通知已送交至本公司的總辦事處或登記處。提交該等通知的期間將不早於寄發有關大會通知的翌日開始，並在不遲於該大會日期前七日完結，而可提交該等通知的最短期間必須至少為七日。

董事毋須以任何合資格的方式持有本公司任何股份，亦無任何有關加入董事會或退任董事職位的特定年齡上限或下限。

附錄七

本公司章程及開曼群島公司法概要

本公司可通過普通決議罷免任何任期仍未屆滿的董事(惟不妨礙有關董事就其與本公司所訂立任何合約遭違反而可能提出的任何損害索償)，且本公司可通過普通決議委任另一名人士填補有關空缺。任何就此獲委任的董事須遵守輪值退任條文。董事人數不得少於兩名。

倘出現下列情況，董事須被撤職：

- (i) 辭任；
- (ii) 身故；
- (iii) 被宣佈屬精神不健全，且董事會議決將其撤職；
- (iv) 破產或接獲接管令，或暫停付款或與其債權人全面訂立債務重整協議；
- (v) 彼因法律施行而被禁止或不再出任董事；
- (vi) 未獲特別許可而連續六個月缺席董事會會議，且董事會議決將其撤職；
- (vii) 有關地區(定義見細則)的證券交易所要求終止其董事職務；或
- (viii) 被必要多數董事或根據細則免除董事職務。

董事會可不時委任一名或多名成員出任董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任本公司任何其他職位或行政職位，任期及條款概由董事會釐定，且董事會可撤回或終止任何該等委任。董事會亦可將其任何權力授予董事會認為適當的由董事或其他人士所組成的委員會，並可不時撤銷該項授權或撤銷委任及解散任何該等委員會(不論全部或部分及就人士或目的而言)，惟所組成的每個委員會在行使被授予的權力時，須遵守董事會不時對其施行的任何法規。

(b) 配發及發行股份及認股權證的權力

在開曼群島公司法、大綱及細則條文的規限下，並在不損害任何股份或類別股份持有人獲賦予的任何特權的情況下，任何股份均可在附帶本公司通過普通決議決定(或如無任何決定或倘無作出特別規定，則由董事會決定)的權利或限制(不論在股息、投票、發還資本或其他方面)下發行。本公司可在任何股份的發行條款中訂明，一旦發生某特定事件或於指定日期後，本公司或股份持有人有權選擇贖回股份。

董事會可根據其不時決定的條款發行可認購本公司任何類別股份或其他證券的認股權證。

如認股權證屬不記名認股權證，若遺失證書，概不補發，除非董事會在無合理疑點的情況下信納原有證書已被銷毀，且本公司已就發出任何該等補發證書獲得董事會認為形式適當的彌償。

在開曼群島公司法、細則及(倘適用)有關地區內任何證券交易所規則條文的規限下，且在不影響任何股份或任何股份類別當時所附帶的任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行股份均由董事會處置，董事會可全權酌情決定向其認為適當的人士、按其認為適當的時間、代價、條款及條件提呈發售、配發、授予購股權於，或以其他方式處置該等未發行股份，惟不得折讓發行任何股份。

在配發、提呈發售、就此授出購股權或出售股份時，倘董事會認為如不辦理註冊聲明或其他特別手續，而向登記地址位於任何特定地區或多個地區的股東或其他人士作出任何有關配發、提呈發售、授出購股權或出售股份即屬或可能屬違法或不可行，則本公司及董事會均無責任進行上述行為。然而，因上述者而受影響的股東，不論就任何目的而言，概不屬且不被視為另一類別股東。

(c) 出售本公司或其任何附屬公司資產的權力

由於細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確條文，董事會可行使及作出本公司可行使或作出或批准的一切權力、行動及事宜，而並非細則或開曼群島公司法規定須由本公司於股東大會上行使或作出的權力、行動及事宜，惟倘本公司於股東大會上規管該等權力或行動，則有關規例不得使董事會先前在該規例訂定前屬有效的任何行動失效。

(d) 借貸權力

董事會可行使本公司的全部權力籌集或借入資金，以及將本公司所有業務、財產及未催繳資本或其中任何部分按揭或抵押，並可在開曼群島公司法的規限下發行本公司的債權證、債權股證、債券及其他證券(不論直接地或以作為本公司或任何第三方的任何債務、負債或責任的附屬抵押品方式)。

(e) 酬金

董事有權收取由董事會或本公司(視情況而定)在股東大會上不時釐定的金額，作為彼等服務的一般酬金。除非另有釐定該金額的決議指示，否則金額將按董事同意的比例及方式在各董事之間分配，或倘並未獲有關同意，則在彼等之間平均分配，或倘任何董事的任期僅為應付酬金的期間內的某一段時間，該董事須按有關比例收取酬金。董事亦應有權報銷所有因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或因執行其董事職責而以其他方式合理產生的開支。該等酬金應為董事因擔任本公司任何受薪職位或職務而有權就有關職位或職務收取的酬金以外的酬勞。

倘任何董事應本公司要求履行董事會認為超逾董事一般職責的服務，則董事會可決定向該董事支付特別或額外酬金，作為該名董事在其一般酬金以外的額外或替代酬勞。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的執行董事可收取董事會可不時釐定的酬金以及其他福利及津貼。該等酬金為董事一般酬金以外的酬勞。

附錄七

本公司章程及開曼群島公司法概要

董事會可自行或與本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司共同合作或協定設立，或自本公司撥款至任何計劃或基金，向本公司僱員（於本段及下段所使用的該詞應包括於本公司或其任何附屬公司擔任或曾擔任任何行政職位或任何有酬職位的任何董事或前任董事）及前僱員及彼等的受養人或任何一個或多個類別的有關人士提供退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利。

董事會亦可向僱員及前任僱員及彼等的受養人或任何該等人士支付、訂立協議（不論是否受任何條款或條件所規限）支付或授出可撤回或不可撤回的退休金或其他福利，包括該等僱員或前任僱員或彼等的受養人根據上述任何計劃或基金所享有或可能享有者（如有）以外的退休金或福利。倘董事會認為該等退休金或福利屬合適，可在僱員實際退休前、預計退休時或在實際退休時或實際退休後隨時授予僱員。

(f) 離職補償或付款

支付任何現任董事或前任董事作為其離職補償或作為其退任對價或有關其退任的款項（董事按合約或法定規定有權收取的款項除外）必須經本公司在股東大會上批准。

(g) 向董事提供貸款及貸款抵押

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人提供貸款，就任何人士向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人所提供的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押，或（倘任何一名或以上董事共同或個別或直接或間接持有另一家公司的控股權益）向該另一家公司提供貸款或就任何人士向該另一家公司所提供的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押。

(h) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂合約中的權益

董事可於任期內兼任本公司的任何其他職位或有酬職務（本公司核數師一職除外），其任期及條款由董事會釐定，並可在任何其他細則所規定或據此享有的任何酬金以外，就出任該其他職位或有酬職務以任何形式收取額外酬金。董事可於本公司擁有權益的任何其他公司作為或出任董事、高級人員或股東，且毋須就其作為該

附錄七

本公司章程及開曼群島公司法概要

其他公司的董事、高級人員或股東而收取的任何酬金或其他利益而向本公司或股東交代。董事會亦可安排由本公司持有或擁有的任何其他公司的股份賦予的表決權，依據其認為合適的方式在各方面行使，包括行使該表決權贊成任何有關委任本公司董事或任何該等董事出任該其他公司的董事或高級人員的決議。

董事或候任董事毋須因其董事職位而喪失與本公司訂立合約的資格，而任何有關合約或任何董事以任何方式於其中擁有權益的任何其他合約或安排亦毋須被撤銷，任何董事亦毋須僅因其擔任該職位或因該職位而負有的誠信責任而導致訂有上述合約或擁有上述權益而就任何有關合約或安排所產生的任何利潤向本公司交代。倘董事以任何形式於與本公司訂立的合約或安排或建議訂立的合約或安排中擁有重大權益，該董事須於實際可行的情況下在最早召開董事會會議中申報其權益性質。

本公司無權因直接或間接在任何股份中擁有權益的一名或多名人士未能向本公司披露其權益，而凍結或以其他方式損害任何股份附帶的任何權利。

董事不得就彼或其任何緊密聯繫人擁有重大權益的任何合約、安排或建議的任何董事會決議進行投票或計入法定人數內，而倘其進行投票，則其對該項決議的票數將不予計算，亦不會被計入法定人數內，但該項禁制不適用於任何下列事項：

- (i) 就董事或其緊密聯繫人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借出款項或招致或承擔的債務，向該董事或其緊密聯繫人作出的任何抵押或彌償保證；
- (ii) 就董事或其緊密聯繫人因本公司或其任何附屬公司的債務或責任根據一項擔保或彌償保證或通過作出抵押個別或共同承擔全部或部分責任，而向第三方作出任何抵押或彌償保證；
- (iii) 涉及提呈發售本公司或本公司可能發起或於其中擁有權益之任何其他公司之股份、債權證或其他證券以供認購或購買之任何建議，而董事或其緊密聯繫人在提呈發售之包銷或分包銷中以參與者身份擁有權益或將予擁有權益；

- (iv) 任何涉及本公司或其任何附屬公司僱員福利的建議或安排，包括採納、修改或執行以下任何一項：(i)董事或其緊密聯繫人可能從中獲益的任何僱員股份計劃或任何股權激勵或購股權計劃；或(ii)任何與本公司或其任何附屬公司的董事、其緊密聯繫人及僱員有關的退休金或退休、身故或傷殘福利計劃，且並無給予任何董事或其緊密聯繫人任何與該計劃或基金有關的各類人士一般一般所未獲賦予的特權或權利；及
- (v) 董事或其緊密聯繫人僅因其於本公司的股份、債權證或其他證券擁有權益，而與本公司股份、債權證或其他證券的其他持有人以相同方式擁有權益的任何合約或安排。

2.3 董事會議事程序

倘董事會認為適當，可在世界上任何地方舉行會議以處理事務、將會議延期及以其他方式規管會議。在任何會議上提出的問題，須由大多數票決定。倘票數相同，則會議主席有權投第二票或決定票。

2.4 修訂組織章程文件及本公司名稱

於開曼群島公司法准許的範圍內及在細則的規限下，本公司僅可通過特別決議所授批准更改或修訂本公司的大綱及細則以及更改本公司名稱。

2.5 股東大會

(a) 特別及普通決議

本公司的特別決議必須在正式發出訂明擬提呈決議為特別決議的通告的股東大會上由親身或由受委代表出席並有權投票的股東或(倘股東為公司)由其獲正式授權代表或由受委代表以不少於四分之三的大多數票通過。

根據開曼群島公司法，本公司須於任何特別決議通過後15日內，將其副本送呈開曼群島公司註冊處處長。

普通決議則指有權親身出席股東大會並投票的本公司股東或(倘股東為公司)其獲正式授權代表或受委代表以簡單多數票通過的決議，而大會通告已正式發出。

由全體股東或其代表簽署的書面決議，將被視為於正式召開及舉行的本公司股東大會上正式通過的普通決議(及倘在適用情況下，為以上述方式獲通過的特別決議)。

(b) 表決權及要求投票表決的權利

在任何一個類別或多個類別的股份當時所附帶有關投票表決的任何特別權利、限制或特權的規限下，於任何股東大會：(a)如以投票方式表決，則每名親身或由受委代表出席或(倘股東為公司)由其獲正式授權代表出席的股東每持有一股於本公司股東名冊上以其名義登記的繳足或入賬列作繳足股份可投一票(惟催繳股本或分期付款前繳足或入賬列作繳足的股份金額不能就此目的視為股份繳足金額)；及(b)如以舉手方式表決，則每名親身(或倘股東為公司，則由其獲正式授權代表)或由受委代表出席的股東可投一票。倘股東為結算所或其代名人，並委任一名以上的受委代表，則每名受委代表於舉手表決時均可投一票。在投票表決時，凡有權投多於一票的股東毋須盡投其選票或以同樣方式投下所有選票。

於任何股東大會所提呈表決的決議均以投票方式進行表決(會議主席可根據上市規則允許決議以舉手方式表決除外)。倘允許以舉手方式表決，在以舉手方式表決的結果宣佈前或當時可按下列人士(在各情況下按親身或由受委代表或獲正式授權公司代表出席的股東)要求以投票方式表決：

- (i) 最少兩名股東；
- (ii) 任何一名或多名股東，其所持投票權不少於有權在大會上投票的全體股東的總投票權的十分之一；或
- (iii) 一名或多名股東，其所持有賦予權利可在大會上投票的本公司股份的繳足總金額合共不少於所有賦予該權利的股份的繳足總金額的十分之一。

附錄七

本公司章程及開曼群島公司法概要

倘本公司股東為結算所或其代名人，則該股東可授權其認為適當的人士作為其在本公司任何大會或本公司任何類別股東大會的代表，惟倘授權予超過一名人士，則有關授權須列明每名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士應被視為毋須進一步事實證明而獲正式授權並有權代表結算所或其代名人行使其相同權利及權力(包括個別以舉手方式表決的權利)，猶如其為個人股東。

倘本公司知悉，上市規則規定任何股東須就任何個別決議放棄投票，或限制其僅可就任何個別決議投贊成票或反對票，則該名股東或其代表違反該規定或限制所投的任何票數將不予點算。

(c) 股東週年大會

除本公司採納細則的年度外，本公司必須每年舉行一次股東週年大會。有關大會須不得遲於上屆股東週年大會舉行後15個月內，或聯交所可能許可的較長期間，於董事會可能釐定的時間及地點舉行。

(d) 會議通告及議程

本公司的股東週年大會須於發出最少21日(且不少於20個完整營業日)書面通知後召開，而本公司任何其他股東大會則須於發出最少14日(且不少於10個完整營業日)書面通知後召開。該通告不包括送達或被視為送達通知當日，亦不包括發出通知當日，且須列明會議的時間、地點及議程，以及將於該大會上審議的決議詳情，如要處理特別事項，則須列明該事項的一般性質。

除另行列明者外，任何根據細則將予發出或印發的通告或文件(包括股票)均須採用書面形式，並可由本公司親自、以郵寄方式按有關股東的登記地址，或(倘屬通告)以在報章刊登廣告的方式，送達予任何股東。任何登記地址位於香港以外地區的股東，可書面知會本公司一個香港地址，而該地址就此而言將被視為其登記地址。在開曼群島公司法及上市規則的規限下，本公司亦可以電子方式向任何股東送達或寄發通告或文件。

附錄七

本公司章程及開曼群島公司法概要

儘管本公司可於較上述者為短的時間通知召開大會，惟倘獲以下股東同意，則有關大會可被視作已正式召開：

- (i) 倘屬股東週年大會，獲全體有權出席該大會並於會上投票的本公司股東同意；及
- (ii) 倘屬任何其他大會，獲大多數有權出席該大會並於會上投票的股東（即合共持有本公司總投票權不少於95%的大多數股東）同意

於股東特別大會上處理的所有事項須被視為特別事項。於股東週年大會上處理的所有事項亦須被視為特別事項，惟若干日常事項則被視為普通事項。

(e) 大會及另行召開的類別股東大會的法定人數

除非於大會處理事項時及直至大會結束時一直維持法定人數，否則不得於任何股東大會上處理任何事項。

股東大會的法定人數為兩名親身（或若股東為公司，則其正式授權代表）或委派代表出席並有權投票的股東。有關為批准修訂某類別股份權利而另行召開的類別股東大會（續會除外），所需的法定人數為兩名持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士或其受委代表。

(f) 受委代表

有權出席本公司大會並在會上投票的股東有權委任另一名人士作為其代表，代其出席及投票。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的股東大會或任何類別股東大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東，並且有權代表個人股東行使其所代表的股東所能行使的相同權力。此外，代表公司股東的受委代表有權行使該股東若為個人股東所能行使的相同權力。投票表決或舉手表決時，股東可親身（或若股東為公司，則其正式授權代表）或委派受委代表投票。

委任代表的文據必須以書面形式發出，並由委任人或其正式書面授權代表簽署，或如委任人為公司，則須蓋上公司印鑑或經正式授權的高級職員或代表簽署。不論代表委任文據是否為指定會議或其他會議而發出，均必須採用董事會不時批准的表格，惟不排除使用雙面表格。向股東發出以委任代表出席處理任何事項的股東特別大會或股東週年大會並在會上投票的任何表格，必須可供股東按其意願指示受委代表，就處理任何該等事項的每項決議案投贊成或反對票（或倘無作出任何指示，受委代表可就每項決議案酌情決定）。

(g) 股東要求召開大會

股東特別大會可應一名或多名於遞呈要求當日持有不少於本公司有權於股東大會上投票的繳足股本十分之一的股東要求召開。該要求應以書面形式向董事會或本公司秘書提出，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項。該大會應於相關要求遞呈後兩個月內舉行。倘遞呈後21日內，董事會仍未能召開該大會，則遞呈請求人士可按相同方式自行召開大會，而遞呈請求人士因董事會未能召開大會而產生的一切合理開支將由本公司向遞呈請求人士償付。

2.6 賬目及核數

董事會須安排妥當存置賬冊，記錄本公司收支款項、本公司資產及負債以及開曼群島公司法所規定的所有其他必要事項（包括本公司全部貨品買賣），以真實公平反映本公司事務狀況並列明及解釋其交易。

本公司賬冊須存置於本公司總辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並可供任何董事隨時查閱。股東（董事除外）一概無權查閱本公司任何賬目、賬冊或文件，惟經開曼群島公司法准許或管轄司法權區法院頒令或由董事會或本公司在股東大會上授權者除外。

附錄七

本公司章程及開曼群島公司法概要

於股東週年大會舉行日期前不少於21日，董事會須不時促使編製資產負債表及損益賬(包括法例規定須隨附的所有文件)，連同董事會報告及核數師報告副本，並於股東週年大會上提呈本公司省覽。該等文件副本連同股東週年大會通告，須根據細則規定於大會舉行日期前不少於21日寄交有權收取本公司股東大會通告的各名人士。

根據有關地區證券交易所規則，本公司可向根據有關地區證券交易所規則同意及選擇收取簡明財務報表代替完整財務報表的股東寄發簡明財務報表。簡明財務報表須隨附有關地區證券交易所規則可能規定的任何其他文件，並須於不遲於股東大會舉行日期前21日，寄予該等同意並選擇收取簡明財務報表的股東。

本公司須委任核數師，任期至下屆股東週年大會結束為止，有關委任的條款及職責概由董事會協定。核數師的酬金須由本公司於股東大會上釐定或由股東授權董事會釐定。股東可於根據細則召開及舉行的任何股東大會藉特別決議案於該核數師任期屆滿前任何時間罷免該核數師，並在該股東大會上藉普通決議案委任新的核數師代替其履行餘下任期。

核數師將根據香港公認會計原則、國際會計準則或聯交所可能批准的其他準則審計本公司的財務報表。

2.7 股息及其他分派方式

本公司可於股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議的數額。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定外：

- (a) 所有股息須按派息股份的實繳股款宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的實繳股款；

附錄七

本公司章程及開曼群島公司法概要

- (b) 所有股息須按派息期間任何時段部分的實繳股款按比例分攤及派付；及
- (c) 如股東現時欠付本公司催繳股款、分期股款或其他款項，董事會可自派付予彼等的任何股息或其他款項中扣除彼等結欠的全部數額(如有)。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息時，董事會可議決：

- (i) 該等股息全部或部分透過配發入賬列為繳足股份的方式支付，惟有權獲派股息的股東有權選擇收取現金股息(或其部分)以代替上述配發；或
- (ii) 有權獲派息的股東將有權選擇收取獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或董事會認為合適的部分股息。

在董事會建議下，本公司可藉普通決議案就本公司任何特定股息釐定配發入賬列為繳足的股份以派付全部股息，而並無給予股東選擇收取現金股息以代替上述配發的任何權利。

以現金付予股份持有人的任何股息、紅利或其他款項，可以郵寄支票或股息單的形式支付。所有支票或股息單均以其收件人為抬頭人，郵誤風險概由股份持有人或聯名持有人承擔。有關支票或股息單一經付款銀行兌現，即表示本公司已經付款。兩名或以上聯名持有人中的任何一人均可就彼等所持股份的任何應付股息或其他款項或可分派財產發出有效收據。

如董事會或本公司於股東大會議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決藉分派任何類別的特定資產以支付全部或部分股息。

董事會如認為適當，可從任何願意預繳股款的股東收取(以現金或等值對價)其所持股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或應付分期股款，並可就預繳的全部或任何款項按董事會可能釐定的息率(如有)支付不超過年息20厘的利息，惟在催繳前預付款項並不賦予股東就該等股份或該股東在催繳前預付款項的該等部分股份收取任何股息或行使作為股東的任何其他權利或特權。

附錄七

本公司章程及開曼群島公司法概要

所有於宣派一年後未獲認領的股息、紅利或其他分派，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，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、紅利或其他分派，可由董事會沒收，且一經沒收即撥歸予本公司。

本公司毋須承擔應付有關任何股份的股息或其他款項的利息。

倘股息權益支票或股息單連續兩次不獲兌現，或首次因無法送達而被退回，本公司可行使權力不再郵寄有關支票或股息單。

2.8 查閱公司記錄

只要本公司的任何部分股本於聯交所上市，任何股東均可免費查閱本公司存置於香港的股東名冊（惟股東名冊暫停登記的情況除外），且可要求提供其股東名冊副本或摘要，在所有方面均猶如本公司根據香港公司條例註冊成立且受其規限。

2.9 少數股東在遭欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無關於少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利的規定。然而，本公司股東可引用開曼群島法例若干補救方法，其概要見本附錄第3.6段。

2.10 清盤程序

本公司由法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

在任何類別股份當時所附關於可供分配清盤後剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

- (a) 倘本公司清盤，而可向本公司股東分派的資產超過償還開始清盤時全數實繳股本所需，則餘數須按股東分別所持的股份實繳股款的比例向彼等平等分派；及

- (b) 倘本公司清盤，而可向股東分派的資產不足以償還全部實繳股本，則資產的分派方式為盡可能按股東分別所持的股份的實繳股本比例由股東分擔虧損。

倘本公司清盤(不論是自動清盤或遭法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案批准及按開曼群島公司法規定的任何其他批准下，將本公司全部或任何部分資產以貨幣或實物形式分發予股東(不論該等資產為一類或多類不同的財產)，且清盤人可就此為由此將予分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並可決定在股東或不同類別股東以及同一類別各股東之間的分發方式。清盤人可在獲得同樣授權的情況下，將任何部分資產交予清盤人認為適當而為股東利益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。

2.11 認購權儲備

倘公司法並無禁止或以其他方式遵守開曼群島公司法，若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因行使該等認股權證而發行股份的面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認購價與該等股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司於2002年10月8日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。以下為開曼群島公司法若干規定，惟此節概不包括所有適用條件及例外情況，亦非開曼群島公司法全部事項的總覽(該等規定可能有別於有利益關係的各方較熟悉的司法權區的同類規定)。

3.1 公司業務

獲豁免公司(如本公司)必須主要在開曼群島以外地區經營其業務。獲豁免公司亦須每年向開曼群島公司註冊處處長提交一份年度報告，並按其法定股本數額支付費用。

3.2 股本

根據開曼群島公司法，開曼群島公司可發行普通、優先或可贖回股份或上述任何組合股份。倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他對價，應將相等於該等股份溢價總額或總值的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬目內。倘公司根據任何安排配發以溢價發行的股份作為收購或註銷任何其他公司股份的對價，公司可選擇不按上述規定處理該等股份的溢價。股份溢價賬可由公司根據其組織章程大綱及細則的規定(如有)以公司不時釐定的方式用於(包括但不限於)下列各項：

- (a) 向股東作出分派或派付股息；
- (b) 繳足該公司將以繳足紅股的形式發行予股東的未發行股份；
- (c) 開曼群島公司法第37條規定的任何方式；
- (d) 撇銷該公司的開辦費用；及
- (e) 撇銷該公司因發行任何股份或債券而產生的費用或已付佣金或許可折讓。

儘管有上述規定，除非在緊隨建議作出分派或派付股息的日期後公司將有能力償還日常業務過程中到期的債項，否則不得動用股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

倘組織章程細則許可，則在獲法院確認後，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可藉特別決議案以任何方式削減股本。

3.3 就購回公司或其控股公司的股份提供財務資助

開曼群島並無禁止公司就購回或認購其本身、其控股公司或附屬公司的股份向他人提供財務資助的法律。因此，倘公司董事於建議授出該等財務資助時審慎忠實履行職責，且授出該資助乃為恰當目的並符合公司利益，則公司可提供財務資助。有關資助必須按公平原則進行。

3.4 公司及其附屬公司購回股份及認股權證股份

有限公司或設有股本的擔保有限公司倘根據其組織章程細則獲得授權，則可發行由公司或股東選擇可贖回或須贖回的股份。謹此說明，在公司組織章程細則條文規限下，公司修改任何股份所附權利屬合法，以規定該等股份將予贖回或須被如此贖回。此外，在組織章程細則授權下，公司可購回其股份，包括任何可贖回股份。倘組織章程細則未就購回股份方式及條款授權，則須經公司通過普通決議案批准購回股份的方式及條款。公司僅可贖回或購回本身已繳足股款的股份。此外，倘公司贖回或購回其任何股份將導致該公司再無任何已發行股份(持有作庫存股份的股份除外)，則公司不得進行上述贖回或購回。再者，除非該公司緊隨建議撥款日期後仍有能力清還在日常業務過程中到期的債項，否則公司從股本中撥款以贖回或購回本身的股份屬違法。

已由公司購回或贖回或退回公司的股份不得視作已註銷，惟倘根據開曼群島公司法第37A(1)條的規定而持有，則應分類為庫存股份。任何該等股份將繼續分類為庫存股份，直至該等股份根據開曼群島公司法註銷或轉讓為止。

開曼群島公司可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件並在其規限下購回本身的認股權證。因此，開曼群島法例並無規定公司的組織章程大綱或細則須載有容許該項購回的特定條文。公司董事可依據公司的組織章程大綱載列的一般權力買賣及處理各項個人財產。

附屬公司可持有其控股公司的股份，在若干情況下亦可收購該等股份。

3.5 股息及分派

待通過開曼群島公司法規定的償債能力測試及在公司的組織章程大綱及細則條文(如有)的規限下，公司可從股份溢價賬中派付股息及作出分派。此外，根據在開曼群島可能具有說服力的英國判例法，股息可以利潤撥付。

附錄七

本公司章程及開曼群島公司法概要

只要公司持有庫存股份，概不得就庫存股份宣派或派付股息，亦不得以現金或其他方式作出公司資產的其他分派(包括於清盤時向股東分派任何資產)。

3.6 保障少數股東及股東的訴訟

預期開曼群島法院通常會依循英國判例法的判例(尤其是 *Foss vs. Harbottle* 案的規則及該案例的例外情況)，准許少數股東以公司名義提出代表訴訟或引伸訴訟，以質疑超越權力範圍、違法、欺詐少數股東(由對本公司擁有控制權者執行)或須獲認可(或特別)大多數股東通過的決議案以違規方式通過(即並未獲大多數股東通過)的行為。

倘公司(並非銀行)的股本分拆為股份，法院可在持有公司不少於五分之一已發行股份的股東提出申請時，委任一名調查員調查公司業務，並按該法院指示呈報有關事務。此外，任何公司股東均可向法院申請將公司清盤，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，便會發出清盤令。

一般而言，公司股東對公司所提出的索償必須依照開曼群島適用的一般合約法或侵權法，或根據公司的組織章程大綱及細則賦予彼等作為股東所享有的個別權利遭受潛在侵犯而提出。

3.7 出售資產

並未就董事出售公司資產的權力作出特別限制。然而，預期董事將會履行以謹慎、勤勉及技巧行事的責任，達致合理審慎人士於相若情況下行事的標準，以及根據英國普通法(開曼群島法庭通常遵循者)就適當理由及以公司最佳利益真誠行事的受信責任。

3.8 會計及核數規定

公司須保存適當賬目的記錄，內容有關：(i)公司所有收支款項；(ii)公司所有貨品買賣及(iii)公司資產與負債。

若未能按要求保存能夠真實公允地反映公司事務狀況及闡釋所進行交易的賬冊，則公司不應被視為已妥善保存賬冊。

附錄七

本公司章程及開曼群島公司法概要

倘公司於註冊辦事處以外的任何地點或於開曼群島內的任何其他地點存置賬冊，須待接收稅務資訊局根據開曼群島的稅務資訊局法例(2021年修訂本)發出的法令或通知後，按該法令或通知的規定，以電子形式或透過任何其他媒體於註冊辦事處提供賬冊副本或其任何一個或多個部分。

3.9 外匯管制

開曼群島並無實施任何外匯管制規定或貨幣限制。

3.10 稅項

根據開曼群島稅務優惠法(2018年修訂本)第6條，本公司獲總督會同內閣承諾：

- (a) 於開曼群島制定有關就利潤或收入或收益或增值徵稅的任何法律，概不適用於本公司或其業務；及
- (b) 本公司毋須就下列事項繳納就利潤、收入、收益或增值徵收的稅項或屬遺產稅或繼承稅性質的稅項：
 - (i) 本公司股份、債券或其他債務或有關事項；或
 - (ii) 預扣全部或部分稅務優惠法(2018年修訂本)第6(3)條所界定的任何有關款項。

對本公司所作承諾自2002年10月22日起計為期20年。

開曼群島現時並無就利潤、收入、收益或增值向個人或公司徵收任何稅項，亦無屬繼承稅或遺產稅性質的稅項。除可能不時適用於若干工具的若干印花稅外，開曼群島政府並無徵收其他對本公司而言可能屬重大的稅項。

3.11 轉讓股份的印花稅

開曼群島公司在開曼群島轉讓股份毋須繳納印花稅，惟在開曼群島持有土地權益者除外。

附錄七

本公司章程及開曼群島公司法概要

3.12 給予董事的貸款

並無明文規定禁止公司向其任何董事提供貸款。然而，於特定情況下，公司組織章程細則可能規定禁止該等貸款。

3.13 查閱公司記錄

公司股東並無查閱或獲得公司股東名冊或公司企業記錄的一般權利。惟彼等將享有公司組織章程細則可能載有的相關權利。

3.14 股東名冊

開曼群島獲豁免公司可在其可能不時釐定的任何國家或地區(無論在開曼群島境內或境外)存置股東名冊總冊及任何分冊。並無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東名單。因此，股東名稱及地址不會作為公開記錄供公眾人士查閱。然而，獲豁免公司須以電子形式或透過任何其他媒體於其註冊辦事處提供有關股東名冊(包括任何股東名冊分冊)，遵守其於接收稅務資訊局根據開曼群島的稅務資訊局法例(2021年修訂本)發出的法令或通知後的有關規定。

3.15 董事及高級職員登記冊

根據開曼群島公司法，本公司須在其註冊辦事處存置董事、替任董事及高級職員登記冊。公司註冊處處長應提供公司現任董事(以及(如適用)公司現任替任董事)的名單，供任何人士於支付費用後查閱。董事及高級職員登記冊副本須送交開曼群島公司註冊處處長存檔，董事及高級職員如有任何變動(包括該等董事及高級職員姓名的變動)，須於30日內通知公司註冊處處長。

3.16 清盤

開曼群島公司可(i)根據法院頒令；(ii)由股東自動；或(iii)在法院的監督下清盤。

法院在若干特定情況下(包括在法院認為將該公司清盤乃屬公平公正的情況下)有權頒令清盤。

附錄七

本公司章程及開曼群島公司法概要

倘公司(適用具體規則的有限期的公司除外)以特別決議案議決公司自動清盤，或公司於股東大會上議決自動清盤(因其無法支付到期債務)，則公司可自動清盤。倘公司自動清盤，則公司須由清盤開始時起停止營業，除非相關營業有利於其清盤。於委任自動清盤人後，董事的所有權力即告終止，除非公司在股東大會或清盤人批准該等權力繼續生效。

倘公司股東提出自動清盤，須委任一名或多名清盤人清算公司業務和分配資產。

公司業務完全清盤後，清盤人即須編撰有關清盤的報告及賬目，顯示清盤及處置公司財產的過程，並召開公司股東大會，向公司提呈賬目並加以闡釋。

倘公司通過決議案自動清盤，且(i)公司已經或可能會無力償債；或(ii)就出資人及債權人的利益而言，法院的監督將令公司能夠更有效、更經濟或更快捷地進行清盤，清盤人或任何出資人或債權人可向法院申請頒令，要求在法院的監督下繼續清盤。監督令就所有目的擁有效力，猶如其為由法院進行公司清盤的清盤令，惟已開始的自動清盤及自動清盤人先前的行動將繼續生效，並對公司及其正式清盤人具有約束力。

為進行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人，而法院可臨時或以其認為適當的其他方式委任該名或該等正式清盤人。倘出任正式清盤人的人士超過一名，法院須聲明規定或授權正式清盤人執行的事項，應否由所有或任何一名或多名該等人士進行。法院亦可決定正式清盤人獲委任時是否須提供任何保證及何種保證。倘並無委任正式清盤人，或該職位出現空缺，則公司的所有財產概由法院保管。

3.17 重組

重組及合併須在就此召開的大會獲得價值相當於出席大會的股東或債權人(視情況而定)75%大多數票贊成，且其後獲法院批准。儘管有異議的股東有權向法院表示彼認為徵求批准的交易，對股東所持股份並無給予公平價值，然而，倘無證據顯示管理層有

附錄七

本公司章程及開曼群島公司法概要

欺詐或不誠實行為，法院不大可能僅因上述理由否決該項交易，且倘該項交易獲批准及完成，該有異議的股東不會獲得類似美國公司有異議的股東一般所具有的估值權利（即按照法院對其股份釐定的價值收取現金的權利）。

3.18 收購

倘一間公司提出收購另一間公司股份的建議，且在提出收購建議後四個月內，被收購股份不少於90%的持有人接納收購建議，則收購方在上述四個月期滿後的兩個月內，可隨時發出通知，要求有異議的股東，按收購建議條款轉讓彼等的股份。有異議的股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島法院提出反對轉讓。有異議的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院不大可能行使其酌情權，除非有證據顯示收購方與接納收購建議的股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結作為，以不公平手法逼退少數股東。

3.19 彌償保證

開曼群島法例並不限制公司的公司組織章程細則對高級職員及董事作出彌償保證的數額，惟法院認為該等條文違反公眾政策，例如表示對觸犯刑事罪行的後果作出彌償保證的情況除外。

3.20 經濟實質

開曼群島實施國際稅務合作（經濟實質）法案（2021年修訂本），連同開曼群島稅務資訊局不時頒佈的指引注釋。公司須自2019年7月1日起遵守經濟實質規定並就其是否開展任何相關活動於開曼群島作出年度報告，倘若如此，其須滿足經濟實質測試。

4. 一般資料

本公司有關開曼群島法律的法律顧問衡力斯律師事務所已向本公司寄發一份意見函件，概述開曼群島公司法的若干方面。誠如本通函附錄九「備查文件」一段所述，該函件連同開曼群島公司法的副本均可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解開曼群島公司法與其較為熟悉的任何司法權區法律之間的差異，均應諮詢獨立法律意見。

附錄八

法定及一般資料

A. 責任聲明

1. 本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關經擴大集團的資料(有關目標集團、候任董事、楊先生及張先生的資料則除外)。共同臨時清盤人願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。共同臨時清盤人在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本通函(有關目標集團、候任董事、楊先生及張先生的資料則除外)乃經審慎周詳考慮後作出，亦無遺漏任何其他事項，致使本通函或其所載任何陳述產生誤導。為免生疑問，就此責任聲明而言，共同臨時清盤人乃經作出一切合理查詢後，根據其所深知及彼等於2016年12月22日獲委任為共同臨時清盤人後所能獲提供的所有資料(包括有關本公司於該日期前的任何歷史資料)而採取行動。共同臨時清盤人知悉本公司所提供的歷史資料並不完整，且不足以對歷史交易、貿易及財務狀況作出可靠判斷。

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關目標集團的資料(有關本集團、楊先生及張先生的資料則除外)。候任董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。候任董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料(有關本集團、楊先生及張先生的資料則除外)在所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，致使本通函或其所載任何陳述產生誤導。

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關楊先生的資料(有關本集團、候任董事、目標集團及張先生的資料則除外)。其願就本通函的資料承擔全部責任。楊先生在作出一切合理查詢後確認，就其所深知及確信，本通函所載資料(有關本集團、候任董事、目標集團及張先生的資料則除外)在所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，致使本通函或其所載任何陳述產生誤導。

附錄八

法定及一般資料

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關張先生的資料(有關本集團、候任董事、目標集團及楊先生的資料則除外)。其願就本通函的資料承擔全部責任。張先生在作出一切合理查詢後確認，就其所深知及確信，本通函所載資料(有關本集團、候任董事、目標集團及楊先生的資料則除外)在所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，致使本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. [編纂]

[編纂]

B. 有關經擴大集團的進一步資料

1. 本公司註冊成立

本公司於2002年10月8日根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司正處於臨時清盤，且共同臨時清盤人已於2016年12月22日獲開曼群島大法院委任。進一步詳情請參閱本公司日期為2016年12月29日的公佈。

本公司於2003年3月21日根據修改前的公司條例第XI部(即已於2014年3月3日生效的公司條例第十六部)於香港登記為非香港公司。於最後實際可行日期，其香港主要營業地點為香港中環太子大廈22樓。為符合公司條例的規定，收購事項完成後，馮志明先生將獲委任為授權代表，以於香港接收須送達本公司的法律程序文件及任何通告。

由於本公司於開曼群島註冊成立，故須受開曼群島法律所規限。其組織文件包括組織章程大綱及細則。組織章程大綱及細則若干有關部分及開曼群島公司法若干有關方面的概要載於本通函附錄七。

2. 經擴大集團的股本變動

(a) 本公司

於最後實際可行日期，本公司的法定股本為800,000,000港元，分為8,000,000,000股股份。

緊隨復牌後，本公司的已發行股本將為[編纂]港元，分為[編纂]股均繳足或入賬列為繳足的新股份，而[編纂]股新股份則仍未發行。

除此披露外，現時無意發行本公司任何法定但未發行股本，而在未經股東於股東大會上事先批准的情況下，將不會發行可實際改變本公司控制權的股份。

除本節所披露者外，本公司的股本於緊接本通函日期前兩年內並無變動。

(b) 集團其他成員公司

由於本公司所有現有附屬公司將獲分拆予債權人計劃，故本通函並無載入有關本公司現有附屬公司股本變動(如有)的資料。

(c) 目標集團成員公司

除本通函「目標集團的歷史及重組」一節及本附錄「有關本公司的其他資料 — 4.公司重組」一段所披露者外，目標集團各成員公司的股本於緊接本通函日期前兩年內並無變動。

(d) 創始人股份

目標公司並無創始人股份、管理層股份或遞延股份。

3. 待股東通過的決議案

將於股東特別大會上提呈有關股本重組、收購事項、發行代價股份、**[編纂]**、**[編纂]**、**[編纂]**、債權人計劃(如需要)、採納細則、變更公司名稱、及任何法律、上市規則、聯交所及／或證監會規定的其他事宜(其為實施建議重組及重組協議、經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議項下擬進行的任何交易所需)的決議案，以供股東批准。有關詳情，請參閱本通函「共同臨時清盤人函件」一節以及附錄七。

4. 公司重組

目標集團旗下成員公司進行重組，以為收購事項作企業架構準備。有關重組的更多詳情，請參閱本通函「目標集團的歷史及重組 — 重組」一節。

C. 有關本公司業務的進一步資料

1. 重大合同概要

本公司或目標集團成員公司於本通函日期前兩年內訂立以下合約（並非於日常業務過程中的合約），且屬或可能屬重大：

- (a) [編纂]前增資擴股協議；
- (b) 重組協議、經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議；
- (c) 於2021年2月5日，商水源盛與呂凱強先生訂立的股權轉讓協議，據此，呂凱強先生轉讓周口港聯55%股權予商水源盛；
- (d) 於2021年2月5日，商水源盛與李新民先生訂立的股權轉讓協議，據此，李新民先生轉讓周口港聯45%股權予商水源盛；
- (e) 於2021年6月28日，楊先生與河南人為訂立的股權轉讓協議，據此，楊先生向河南人為轉讓彼於河南融宇的54.4016%股權；
- (f) 於2021年6月28日，張先生與河南人為訂立的股權轉讓協議，據此，張先生向河南人為轉讓彼於河南融宇的44.5104%股權；
- (g) 於2021年6月28日，林棋先生與河南人為訂立的股權轉讓協議，據此，林棋先生向河南人為轉讓彼於河南融宇的1.088%股權；
- (h) 彌償契據；
- (i) 不競爭契據；
- (j) 配售協議；及
- (k) [編纂]。

附錄八

法定及一般資料

2. 經擴大集團的知識產權

於最後實際可行日期，經擴大集團擁有以下對其業務屬重要的知識產權：

經擴大集團的商標

於最後實際可行日期，經擴大集團已申請註冊下列被視為對其業務屬重要或可能屬重要的商標。

編號	商標	註冊地	等級	申請編號	申請日期	申請人
1.	融輝城	中國	35	56961516	2021年6月17日	商水源盛
2.	Ronghui	中國	35	56997321	2021年6月17日	商水源盛

經擴大集團的專利

於最後實際可行日期，經擴大集團並未註冊任何對其業務屬重要的專利。

經擴大集團擁有的域名

於最後實際可行日期，經擴大集團為下列重要註冊域名的註冊擁有人。

註冊擁有人名稱	域名	註冊日期	屆滿日期
商水源盛	ysrhc.com	2010年11月8日	2021年11月8日

網站內容並不構成本通函的一部分。

據共同臨時清盤人所深知及除上文所述外，共同臨時清盤人概不知悉任何對經擴大集團屬重要或可能屬重要的其他貿易或服務標誌、專利、其他知識或工業產權。

3. 關連交易及關聯方交易

除會計師報告附註30(其全文載於本通函附錄三)所披露者外，於緊接本通函日期前兩年內，目標集團並未進行任何其他重大關連交易或關聯方交易。

本文件為草擬本，所載資料並不完整及可作更改。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄八

法定及一般資料

D. [編纂]

本文件為草擬本，所載資料並不完整及可作更改。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄八

法定及一般資料

[編纂]

本文件為草擬本，所載資料並不完整及可作更改。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄八

法定及一般資料

[編纂]

附錄八

法定及一般資料

E. 有關候任董事及主要股東的進一步資料

(a) 權益披露

(1) 董事、候任董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份、新股份、相關新股份或債權證中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，據共同臨時清盤人所知，概無董事、候任董事或本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(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，擁有或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼被當作或視為擁有的權益及／或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須列入該條所述的登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

緊隨復牌後，本公司候任董事及候任主要行政人員於本公司及本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的新股份、相關新股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部將須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條將須列入該條所述的登記冊的權益及淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則將須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	身份／權益性質	所持新股份 數目 ⁽¹⁾	所持新股份 總數 ⁽¹⁾	於本公司的 持股概約 百分比
楊效其先生	受控法團權益 ⁽²⁾	[編纂]股 新股份(L)	[編纂]股 新股份(L)	[編纂]%
張瑞平先生	受控法團權益 ⁽³⁾	[編纂]股 新股份(L)	[編纂]股 新股份(L)	[編纂]%

附註：

- (1) 字母「L」表示有關人士於股份所持的好倉(定義見證券及期貨條例第XV部)。
- (2) 楊先生擁有悅明100%的權益。因此，根據證券及期貨條例，楊先生將被視為於悅明將持有的**【編纂】**股新股份中擁有權益。
- (3) 張先生擁有譽創100%的權益。因此，根據證券及期貨條例，張先生將被視為於譽創將持有的**【編纂】**股新股份中擁有權益。

2. 主要股東於本公司及其相聯法團股份、相關股份、新股份、相關新股份或債權證中擁有權益及淡倉

於最後實際可行日期，除董事、候任董事及本公司主要行政人員以外人士於本公司股份或相關股份中擁有已記入根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊而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於本公司股東大會上投票的任何類別股本面值的10%或以上權益之詳情，載於本通函「共同臨時清盤人函件 — 股權架構變動」一節。

除本節所披露者外，據共同臨時清盤人所知，共同臨時清盤人並無知悉於最後實際可行日期，任何人士(並非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已記入根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊而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於本公司股東大會上投票的任何類別股本面值的10%或以上權益。

附錄八

法定及一般資料

據候任董事所知，緊隨復牌後，以下人士(本公司候任董事及候任主要行政人員除外)將於新股份或相關新股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有經擴大集團任何其他成員公司10%或以上已發行投票權股份權益：

於本公司權益

股東名稱	身份／權益性質	所持股份總數 ⁽¹⁾	於本公司的 持股概約 百分比
悦明	實益擁有人	[編纂]股 新股份(L)	[編纂]%
吳秀英女士	配偶權益 ⁽²⁾	[編纂]股 新股份(L)	[編纂]%
譽創	實益擁有人	[編纂]股 新股份(L)	[編纂]%
吳寶雲女士	配偶權益 ⁽³⁾	[編纂]股 新股份(L)	[編纂]%

附註：

- (1) 字母「L」表示有關人士於新股份所持的好倉(定義見證券及期貨條例第XV部)。
- (2) 楊先生擁有悦明100%的權益。因此，根據證券及期貨條例，於復牌後，楊先生將被視為於悦明將持有的[編纂]股新股份中擁有權益。吳秀英女士為楊先生的配偶。根據證券及期貨條例，彼將被視為於楊先生持有的新股份中擁有權益。
- (3) 張先生擁有譽創100%的權益。因此，根據證券及期貨條例，於復牌後，張先生將被視為於譽創將持有的[編纂]股新股份中擁有權益。吳寶雲女士為張先生的配偶。根據證券及期貨條例，彼將被視為於張先生持有的新股份中擁有權益。

除本節所披露者外，候任董事並無知悉緊隨復牌後，任何人士將於新股份或相關新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淡倉，或直接或間接擁有經擴大集團任何其他成員公司10%已發行投票權股份權益。

附錄八

法定及一般資料

由於本公司所有現有附屬公司將根據債權人計劃撤資，故本通函並無載入有關於本公司現有附屬公司擁有權益的人士的資料。

(b) 影響候任董事的安排

楊先生及張先生均於重組及本附錄「C.有關本公司業務的進一步資料 — 1.重大合同概要」一段所載重大合同項下擬進行的交易中擁有權益。

除本通函所披露者外，於本通函日期前兩年內，候任董事或彼等的聯繫人概無與經擴大集團進行任何交易。

(c) 服務合同及委聘函的詳情

服務協議詳情

於最後實際可行日期，據共同臨時清盤人所知，董事或候任董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司並無屬以下情況的任何生效服務合同：

- (a) 於本公司日期為2018年12月24日的公告刊發日期前六個月內訂立或修訂（包括連續及固定期限合約）有關的（其中包括）聯交所的決定，其允許本公司提交與復牌建議（而非任何其他建議）相關的[編纂]；
- (b) 附帶12個月或以上通知期的持續合同；
- (c) 合同期尚有超過12個月的固定年期合同（不論通知期長短）；或
- (d) 於12個月內不支付賠償（法定賠償除外）則不可終止。

候任執行董事及非執行董事

各候任執行董事及非執行董事將與本公司訂立服務合同，自收購事項完成日期起計為期三年，直至任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

候任獨立非執行董事

各候任獨立非執行董事將與本公司簽署委任函，自復牌日期起計為期三年，直至任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。各候任獨立非執行董事有權收取每年120,000港元的董事袍金。除董事袍金外，預期候任獨立非執行董事將不會因擔任其各自職務而收取任何其他酬金。該等委任須遵守章程細則有關董事離職、罷免及董事輪值告退條文的規定。

除本通函所披露者外，概無候任董事與經擴大集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合同或委任函，惟於一年內屆滿或可由本集團任何成員公司於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合同除外。

(d) 董事酬金

就截至2020年12月31日止三個財政年度及截至2021年4月30日止四個月的目標集團向目標公司董事已付的董事酬金總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、酌情花紅、住房及其他津貼以及其他實物利益)分別為人民幣0.3百萬元、人民幣0.3百萬元、人民幣0.2百萬及人民幣0.1百萬元。

根據現時生效的安排，截至2021年12月31日止財政年度，候任董事(包括候任獨立非執行董事以彼等各自作為董事的身份)酬金總額(不包括酌情花紅)預期約為人民幣0.4百萬元。

概無經擴大集團任何成員公司的董事或任何前任董事於截至2020年12月31日止三個財政年度收取任何款項，作為(i)吸引加入經擴大集團或加入擴大集團後的獎勵；或(ii)失去經擴大集團任何成員公司的董事職位或有關管理經擴大集團任何成員公司事務的任何其他職位的補償。

概無董事於截至2020年12月31日止三個財政年度放棄或同意放棄任何酬金的安排。

3. 免責聲明

除本通函所披露者外及於最後實際可行日期：

- (a) 據共同臨時清盤人目前所了解，除本通函所披露者外，共同臨時清盤人並無知悉緊隨收購事項、**[編纂]**、發行及配發債權人股份及配售事項完成後，任何其他人士（並非候任董事或本公司候任主要行政人員）將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及第3分部條文須向本公司披露的權益及／或淡倉，或直接或間接擁有經擴大集團任何成員公司10%或以上已發行投票權股份權益；
- (b) 於復牌後，據共同臨時清盤人目前所了解，除本通函所披露者外，概無董事、候任董事或本公司候任主要行政人員於本公司、其附屬公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部將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彼被視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條將須列入該條所述的登記冊的權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則將須知會本公司及聯交所的權益或淡倉；
- (c) 除本通函所披露者外，概無董事、候任董事或名列本附錄「其他資料 —7.專家同意書」一段的任何人士於發起過程中或於緊接本通函日期前兩年內在本公司或經擴大集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本公司或經擴大集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有權益，亦無任何候任董事將以其自身名義或以代名人名義申請**[編纂]**；
- (d) 據共同臨時清盤人目前所了解，除本通函所披露者外，概無董事、候任董事或名列本附錄「其他資料 —7.專家同意書」一段的任何人士在本通函日期存續且就經擴大集團整體業務而言屬重大的任何合同或安排中擁有重大權益；

附錄八

法定及一般資料

- (e) 除與[編纂]及配售協議有關者外，概無本附錄「其他資料 — 7. 專家同意書」一段所述的專家；
 - (i) 於經擴大集團任何成員公司的任何證券中擁有法定或實益權益；或
 - (ii) 擁有任何權利（不論是否可依法強制執行）以認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司的證券；及
- (f) 據共同臨時清盤人目前所了解以及除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事、候任董事或彼等各自的緊密聯繫人或任何擁有股份總數5%以上的股東於本公司五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

其他資料

1. 遺產稅、稅項及其他彌償保證

於復牌日期，控股股東（「彌償人」）將與本公司訂立自復牌日期起生效的以本公司（為其本身及其各附屬公司）為受益人的彌償契據，以就（其中包括）以下事項提供共同及個別彌償保證：

- (a) 經擴大集團任何成員公司可能於復牌日期或之前任何時間向經擴大集團任何成員公司因轉讓任何財產（定義見香港法例第111章遺產稅條例第35及43條或香港以外任何司法權區的法律對等條文）而應承擔的任何香港遺產稅責任；
- (b) 經擴大集團任何成員公司就於復牌日期當日或之前所賺取、累計、收取、訂立或產生的任何收入、利潤、收益、交易、事件、事宜或事項而可能須支付的稅務責任（包括有關稅項的所有罰款、罰金、成本、支出、開支及利益），不論單獨或連同任何其他情況無論何時發生及不論該等稅務責任是否由任何其他人士、事務所、公司或企業承擔或繳付；
- (c) 於復牌日期當日或之前，根據公司條例或任何其他適用法律、規則或規例，因未能、延誤或未完全遵守公司或監管規定或經擴大集團任何成員公司的法定記錄出現錯誤、誤差或遺失文件或違反當中任何條文而產生的任何開支、付款、款項、支

附錄八

法定及一般資料

銷、費用、要求、申索、損害賠償、損失、成本(包括但不限於法律及其他專業費用)、收費、負債、罰金、處罰；

- (d) 所有有關根據中國相關法律及法規須作出的社會保險、住房公積金供款令經擴大集團任何成員公司遭受或產生的申索、行動、損失、損害賠償、成本或開支(由彼等各自成立日期至復牌日期止期間，經擴大集團任何成員公司未能根據有關法律及法規履行責任)；
- (e) 誠如本通函(「目標集團的業務 — 法律訴訟及合規情況」)一節所述，就因業權瑕疵或與之有關而招致或產生的所有潛在責任、損失及損害賠償、任何暫停營運及／或搬遷成本及開支；及
- (f) 經擴大集團任何成員公司因為或基於或有關本通函「目標集團的業務 — 法律訴訟及合規情況」各節所述法律訴訟及／或不合規事件或有關經擴大集團任何成員公司於復牌日期當日或之前任何時間發生的任何其他不合規事件而直接或間接產生或遭受的所有申索、付款、訴訟、損害賠償、和解、款項、支出、費用、虧損以及任何相關成本及開支。

根據彌償契據，各彌償人於以下範圍並無任何稅務責任：

- (a) 截至2021年4月30日的任何會計期間於經擴大集團任何成員公司經審計賬目中已就有關稅項作出撥備或儲備；
- (b) 經擴大集團任何成員公司於2021年5月1日當日或之後開始至復牌日期為止的任何會計期間產生的稅項或負債，除非經擴大集團任何成員公司事先並無獲得彌償人的書面同意或協定的若干行動或遺漏，或自願訂立的交易(不論任何時間單獨或連同若干其他行為、遺漏或交易)，否則有關稅務及負債應不會產生，惟下列任何行動、遺漏或交易除外：
 - (i) 於復牌日期當日或之前於日常業務過程中或於收購及出售資本資產的一般過程中進行或產生；及
 - (ii) 根據於復牌日期當日或之前訂立而具有法律約束力的承擔，或根據本通函作出的任何意向聲明執行、實現或進行；或

附錄八

法定及一般資料

- (c) 因香港稅務局或中國稅務機關、或任何其他有關機構(不論於香港、中國或世界任何其他地方)就彌償契據日期後生效的法律、規則及規例或詮釋或慣例的任何追溯性變動而徵收稅項所產生或招致的稅務負債或索賠，或於彌償契據日期後生效而具追溯性影響的稅率或索賠增加致使有關索賠產生或增加；或
- (d) 截至2021年4月30日於經擴大集團任何成員公司經審計賬目中已就稅項作出任何撥備或儲備而最後斷定為超額撥備或過度儲備者，彌償人就有關稅項方面的責任(如有)須扣減不多於該撥備或儲備的金額，惟本段所述適用於扣減彌償人有關稅項方面的責任的任何有關撥備或儲備，將不適用於隨後產生的任何有關責任。

根據彌償契據，各彌償人亦已共同及個別向本公司作出承諾，其將賠償並使本公司隨時就因以下各項獲得彌償保證：其資產價值的任何消耗或減少，或因落實重組所產生或與其有關而導致經擴大集團任何成員公司承擔或蒙受的任何虧損(包括一切法律成本及暫停營運)、成本、開支、損害賠償或其他負債。

2. 訴訟

於最後實際可行日期，除本通函「共同臨時清盤人函件」及「目標集團的業務 — 法律訴訟及法律訴訟及合規情況」一節所披露者外，本公司及目標集團並未牽涉任何重大訴訟、仲裁或行政訴訟。據本公司及目標集團所知，概無有關重大訴訟、仲裁或行政訴訟懸而未決或受到威脅。

3. 開辦費用

目標公司的開辦費用約為6,000港元。所有開辦費用均由目標集團支付。

4. 發起人

就上市規則而言，目標公司並無發起人。

附錄八

法定及一般資料

5. 已付或應付的代理費或佣金

除本通函「共同臨時清盤人函件 — 配售以恢復公眾持股量」一節所披露者外，緊接本通函日期前兩年內，概無就發行或銷售本公司或其任何附屬公司的任何股份或借貸資本授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

6. 專家資格

提供載於本通函的意見的專家資格如下：

名稱	資格
RaffAello Capital Limited	根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
國富浩華(香港)會計師事務所有限公司	執業會計師
德博會計師事務所有限公司	執業會計師
衡力斯律師事務所	本公司的開曼群島法律顧問
弗若斯特沙利文	獨立行業顧問
大成律師事務所福州辦公室	本公司的中國法律顧問
德健融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
永利行評值顧問有限公司	獨立物業估值師

7. 專家同意書

本附錄「其他資料 — 6. 專家資格」一段所述的各專家均已就刊發本通函各自發出書面同意書，表示其同意按本通函所載形式及內容轉載其報告及／或函件及／或意見(視情況而定)及引述其名稱或意見概要，且迄今並無撤回其書面同意書。

附錄八

法定及一般資料

除本通函所披露者外，上述專家概無於本公司任何成員公司擁有任何持股權益或可認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司證券的權利（無論可否依法強制執行）。

8. 約束力

倘依據本通函提出申請，本通函即具效力，使所有有關人士須受公司（清盤及雜項條文）條例第44A及44B條所有適用條文（罰則條文除外）所約束。

9. 無重大不利變動

除本通函所披露者外，候任董事確認自2021年4月30日起及直至本通函日期，目標集團的財務或業務狀況並無重大不利變動。

10. 股份持有人的稅項

(a) 香港

買賣於本公司香港股東名冊分冊登記的股份及／或新股份須繳納香港印花稅。銷售、購買及轉讓股份及／或新股份須繳納香港印花稅，現行費率為所出售或轉讓股份及／或新股份的代價或價值（以較高者為準）的0.26%。產生自或源自於香港的買賣股份及／或新股份的利得亦可能須繳納香港利得稅。

(b) 開曼群島

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，但轉讓在開曼群島持有土地權益的公司股份除外。

(c) 諮詢專業顧問

倘有意持有股份及／或新股份的人士對認購、購買、持有或出售或買賣股份及／或新股份或行使其所附帶任何權利的稅務事宜有任何疑問，建議諮詢彼等的專業顧問。鄭重聲明，本公司、共同臨時清盤人、董事、候任董事或其他參與[編纂]的各方對股份及／或新股份持有人因認購、購買、持有或出售或買賣股份及／或新股份或行使其所附帶權利引致的任何稅務影響或責任概不負責。

附錄八

法定及一般資料

11. 雙語通函

本通函的英文及中文版本乃依據香港法例第32L章《公司(豁免公司及通函遵從條文)公告》第4條規定的豁免獨立刊印。

12. 其他事項

(a) 除本通函所披露者外：

i. 於本通函日期前兩年內：

(aa) 目標公司或其任何附屬公司概無發行、同意發行或擬發行繳足或部分繳款的股份或借貸資本，以換取現金或現金以外代價；

(bb) 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股份或借貸資本而授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及

(cc) 概無就認購、同意認購、促使或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份支付或應付佣金；及

ii. 概無本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本附有選擇權或有條件或無條件同意附有選擇權。

(b) 據共同臨時清盤人所知，共同臨時清盤人確認自2021年4月30日(即編製本集團綜合財務報表的日期)起直至本通函日期，本公司的財務或業務狀況或前景並無任何重大不利變動。

(c) 於本通函日期前12個月內，目標集團業務並無受到任何干擾而可能對目標集團的財務狀況造成重大影響。

(d) 概無訂立有關放棄或同意放棄日後股息的任何安排。

(e) 目標集團並無尚未贖回的可換股債務證券或債權證。

(f) 目前並無經擴大集團內公司於任何其他證券交易所上市或於任何交易系統買賣。

附錄八

法定及一般資料

- (g) 本公司的香港股份過戶登記分處為[編纂]，地址為[編纂]。
- (h) 本公司的股份過戶登記總處為[編纂]，地址[編纂]。
- (i) 高級管理層候任成員的辦公地址為河南省周口市商水縣周商路北段(高速公路北側)。

13. 其他

本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

附錄九

備查文件

備查文件

下列文件之副本於本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)期間星期一至星期五(香港公眾假期除外)之正常辦公時間上午九時正至下午五時正內，於本公司之主要營業地點(地址為香港中環太子大廈22樓)及亦於本公司網站www.naturaldairy.hk及證監會網站www.sfc.hk可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則最終草擬稿；
- (b) 目標公司的組織章程大綱及細則；
- (c) 共同臨時清盤人函件，全文載於本通函「共同臨時清盤人函件」一節；
- (d) 德健融資有限公司致獨立股東的意見函件，全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；
- (e) 國富浩華(香港)會計師事務所有限公司就目標集團截至2020年12月31日止三個年度及截至2021年4月30日止四個月所編製的會計師報告，全文載於本通函附錄三；
- (f) 德博會計師事務所有限公司編製的本集團截至2020年5月31日止三個年度的會計師報告，全文載於本通函附錄四；
- (g) 國富浩華(香港)會計師事務所有限公司編製的[編纂]財務資料之報告，全文載於本通函附錄六；
- (h) 永利行評值顧問有限公司就目標集團物業權益於2021年5月31日的價值編製的函件、估值概要及估值證書，其全文載於本通函附錄五；
- (i) 衡力斯律師事務所編製的概述本公司的組織章程大綱及細則以及開曼群島公司法若干方面的函件，全文載於本通函附錄七；
- (j) 目標公司截至2020年12月31日止三個年度各年及截至2021年4月30日止四個月的財務報表；
- (k) 本通函附錄八「C.有關本公司業務的進一步資料 —1.重大合同概要」一段所述重大合同；

附錄九

備查文件

- (l) 中國法律顧問北京大成(福州)律師事務所就目標集團於中國的一般事項及物業權益向本公司發出中國法律意見；
- (m) 開曼群島公司法；
- (n) 行業報告；
- (o) 本通函附錄八「法定及一般資料 — 其他資料 — 7.專家同意書」一節所述書面同意書；及
- (p) 本通函副本。

股東特別大會通告

茲通告天然乳品(新西蘭)控股有限公司(「本公司」)謹訂於[編纂]假座[編纂]舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過本公司下列決議案(不論有否修訂)(除另有指明外，本通告所用詞彙與本公司日期為[編纂]的通函所界定者具相同涵義)：

特別決議案

建議重組及收購事項

1. 「動議受限於及待(i)聯交所批准股本重組所產生的新股份[編纂]及買賣；及(ii)遵守上市規則、開曼群島公司法及所有適用法例之有關程序及規定致使股本重組生效後，自緊隨上述條件獲達成日期後首個營業日起：
 - i. 透過削減每股已發行股份的繳足股本0.09港元，每股已發行及法定但未發行股的面值將由0.10港元削減至0.01港元。股本削減產生的進賬總額243,790,400.52港元將計入可供分派儲備；
 - ii. 於緊隨股本削減生效後，經股本削減更改的每十(10)股每股面值0.01港元的已發行股份將合併為一(1)股新股份。因此，2,708,782,228股每股面值0.01港元的股份將合併為270,878,221股每股面值0.10港元的新股份；
 - iii. 股本重組產生的新股份將相同及彼此之間於所有方面享有同等地位。本公司將不會向股東發行零碎新股份。新股份的任何零碎配額將匯集及於可行情況下出售，而任何所得款項淨額將撥歸本公司所有；及
 - iv. 謹此授權共同臨時清盤人或本公司在彼等可能認為就使涉及股本消滅及股份合併的股本重組生效或與此相關而言屬必須或權宜之情況下，代表本公司作出一切行動及事宜，簽立一切有關文件(包括加蓋印鑑(如適用))。」
2. 「動議待所有先決條件獲達成後：
 - i. 根據重組協議(經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述)，本公司將收購而賣方將向本公司出售目標公司的全部已發行股本，不附

股東特別大會通告

帶產權負擔，連同股份於完成日期或之後附帶或應計的所有權利及利益（包括收取於完成日期或之後宣派、作出或派付的所有股息及其他分派的權利）。於收購事項完成後，目標集團的附屬公司將成為本公司的全資附屬公司；

- ii. 謹此批准、確認及追認重組協議（經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述）及其項下擬進行的交易以及其實施；及
- iii. 謹此一般性授權共同臨時清盤人及本公司採取彼等可能全權酌情認為必要、適當或權宜的所有行動、契約及事宜以及簽署、簽立及交付所有該等文件（包括於有需要時加蓋本公司的印鑑），以使有關重組協議（經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述）以及其項下擬進行的任何事宜得以生效、確定、實行或完成，並在有需要的情況下，按照有關機關的規定或就取得有關機關的批准或就遵守一切適用法律、規則及法規，對重組協議（經修訂及重述的重組協議及第二份經修訂及重述的重組協議修訂及重述）的條款作出任何修訂。」

3. 「動議待股本重組完成後：

- i. 以[編纂]（「[編纂]」）方式，向於[編纂]的[編纂]（待共同臨時清盤人核實），按[編纂]所載的每持有[編纂][編纂]的比例，以[編纂]每股合併股份[編纂]港元配發及發行[編纂]股[編纂]；
- ii. 謹此批准、確認及追認本公司與共同臨時清盤人（待定）於文件發出前訂立[編纂]，以及本公司及共同臨時清盤人履行其項下擬進行的一切交易；
- iii. 謹此授權本公司及共同臨時清盤人根據[編纂]配發及發行[編纂]，惟[編纂]可按比例發售、配發或發行予[編纂]（待共同臨時清盤人核實），特別是本公司及共同臨時清盤人經考慮本公司組織章程細則項下之任何限制或責任或香港境外任何地區之任何認可監管機關或任何證券交易所之法例、規則及規例後，可在彼等視為必要、合適或權宜之情況下，就[編纂]、碎股配額的處理、[編纂]無權申請超出其權利的[編

股東特別大會通告

纂]配額，[編纂]對[編纂]的[編纂]作出有關排除或其他安排；

- iv. 謹此一般性授權共同臨時清盤人及本公司採取彼等可能全權酌情認為必要、適當或權宜的所有行動、契約及事宜以及簽署、簽立及交付所有該等文件(包括於有需要時加蓋本公司的印鑑)，以使有關[編纂]及[編纂]以及其項下擬進行交易的任何事宜得以生效、確定、實行或完成，並在有需要的情況下，按照有關機關的規定或就取得有關機關的批准或就遵守一切適用法律、規則及法規，對[編纂]的條款作出任何修訂。」

甄選董事

4. 「動議緊隨收購事項完成後，選舉張瑞平先生為本公司執行董事。」
5. 「動議緊隨收購事項完成後，選舉楊昆先生為本公司執行董事。」
6. 「動議緊隨收購事項完成後，選舉張梅蘭女士為本公司執行董事。」
7. 「動議緊隨收購事項完成後，選舉楊效其先生為本公司非執行董事。」
8. 「動議緊隨復牌後，選舉盧志輝先生為本公司獨立非執行董事。」
9. 「動議緊隨復牌後，選舉陳嘉揚先生為本公司獨立非執行董事。」
10. 「動議緊隨復牌後，選舉林鼎宇先生為本公司獨立非執行董事。」

股東特別大會通告

[編纂]

變更公司名稱

13. 「動議在符合開曼群島公司法(經修訂)第30條之建議新名稱規限下：

- i. 本公司之英文名稱由「Natural Dairy (NZ) Holdings Limited」更改為「Yuansheng Property Limited」，而更改名稱自新英文名稱記入開曼群島公司註冊處處長存置之登記冊當日起生效；
- ii. 批准採納及登記中文名稱「源盛地產有限公司」作為本公司雙重外文名稱；
- iii. 謹此授權及指示本公司的註冊辦事處供應商向開曼群島公司註冊處處長及香港公司註冊處提交該等決議案的副本及其他必要存檔，以使更改本公司名稱生效；及
- iv. 共同臨時清盤人及候任董事謹此獲一般授權採取就使上述各項生效而言可能屬必要或適宜之一切必要步驟及進行一切其他事宜及簽立所有文件(包括如須蓋章簽立時加蓋本公司印鑒)。」

股東特別大會通告

採納新組織章程細則

14. 「動議：

- i. 待通過第13項決議案採納本公司英文名稱及雙重外國名稱且該名稱更改自本公司新名稱記入開曼群島公司註冊處處長存置的公司登記冊當日起生效後，謹此採納本公司經修訂及重述的組織章程大綱（「大綱」）（註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別）為本公司的經修訂及重述組織章程大綱，以取代及摒除本公司的現有組織章程大綱，自新股份於聯交所上市之日生效；
- ii. 待通過第13項特別決議案採納本公司英文名稱及雙重外國名稱且該名稱更改自本公司新名稱記入開曼群島公司註冊處處長存置的公司登記冊當日起生效後，謹此採納本公司經修訂及重述的組織章程細則（「組織章程細則」）（註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別）為本公司的經修訂及重述組織章程細則，以取代及摒除本公司的現有組織章程細則，自新股份於聯交所**[編纂]**之日生效；
- iii. 一般性地授權共同臨時清盤人及候任董事在就實行上述任何各項可能必要或適當之情況下，採取一切必要步驟及作出一切其他事情及簽立一切文件（包括如須蓋章簽立時加蓋本公司印鑑）；及
- iv. 謹此授權及指示本公司註冊辦事處向開曼群島公司註冊處處長香港註冊處處長作出有關採納組織章程大綱及細則必要的文件歸檔。」

股東特別大會通告

債權人計劃

15. 「動議在開曼群島及香港適用法律以及大法院及高等法院的指示及批准、相關債權人批准及本通告所載所有其他決議案獲通過的規限下：
- i. 謹此批准將寄發予本公司債權人之本公司安排計劃文件所披露之債權人計劃之重大詳情(有關債權人計劃之主要條款詳情載於本公司日期為2021年10月29日之通函「共同臨時清盤人函件－債權人計劃」一節)(其將作為大法院批准公司法第86條及香港法例第622章公司條例第670、673及674條項下之計劃而建議及生效，作為並行、同時進行及互為條件之安排計劃)，受限於大法院或高等法院批准或施加的任何修訂或增補(如有)；
 - ii. 謹此批准建議根據債權人計劃之條款以**[編纂]**所得款項淨額(根據第3項普通決議案)向債權人支付現金以及配發及發行債權人股份；
 - iii. **[編纂]**
 - iv. 共同臨時清盤人及候任董事謹此獲一般授權採取就使上述各項生效或實施上述任何事項而言可能屬必要或適宜之一切必要步驟及進行一切其他事項及簽立所有文件(包括如須蓋章簽立時加蓋本公司印鑒)。」

一般授權

16. 「動議就上述決議案擬進行的行動而言，授權本公司及各共同臨時清盤人、行政人員及任何律師或授權簽署人及彼等授權的其他人士各自以本公司名義及代表本公司進一步作出任何董事、共同臨時清盤人或行政人員或該等正式授權的其他人士認為就或執行上述決議案擬進行的行動而言屬必要或適當的行動及事宜，包括以本公司名義及代表本公司進行及履行(或促使他人進行及履行)一切有關行動及與任何人士(包括任何政府機關或機構)訂立、簽立、交付、發出或備案(或促使他人訂立、簽立、交付或備案)一切有關協議、文件、文據、證書、同意書及豁免以及任何該等協議、文件、文據或證書的一切修

股東特別大會通告

訂，以及支付或促使他人支付一切彼等認為對執行上述決議案的意向屬必要或合適的有關款項，而進行任何有關行動及執行及交付上述事項的權力將於有關事項履行後即成為該權力的不可推翻憑證。」

追認先前行動

17. 「**動議**追認、確認、批准及在所有方面全部採納本公司或任何董事、共同臨時清盤人或行政人員或任何代理人或授權簽署人在通過上述決議案擬進行的行動前就此採取的任何及全部行動，猶如該等行動在獲採取前已提交本公司批准並已獲得批准。」

為及代表
天然乳品(新西蘭)控股有限公司
(臨時清盤中)
莊日杰
Simon Conway
共同臨時清盤人作為代理人
無須承擔任何個人責任

香港，[編纂]

香港主要辦事處：
香港中環
太子大廈22樓

附註：

1. 凡有權出席上述通告之大會及於會上投票之本公司股東，均有權委派一位或多位代表出席大會，並在投票表決時代其投票。受委派代表毋須為本公司股東。
2. 委任代表之文據必須由委任人或經委任人正式書面授權之代理人書面親筆簽署，或如委任人為公司，則委任代表之文據必須蓋上公司印鑑，或經由公司負責人、代理人或獲授權之其他人士親筆簽署。
3. 委任代表之文據連同(如董事會要求)簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本須於大會或其續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司香港股份過戶登記處[編纂]，地址為[編纂]，方可生效。
4. 填妥及交回委任代表之文據後，本公司股東仍可親身出席大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票，屆時委任代表之文據則視作撤銷論。

股東特別大會通告

5. 就任何股份之聯名登記持有人而言，如超過一名有關聯名持有人親身或委派代表出席大會，則在排名首位之持有人投票後，其他聯名持有人均無投票權。就此而言，排名先後乃按照股東名冊內有關聯名持有人之排名次序而定。
6. 倘於【編纂】上午九時正黑色暴雨警告信號或8號或以上熱帶氣旋警告信號及／或極端情況在香港生效，則大會將自動順延。本公司將於聯交所網站www.hkexnews.hk上刊載公告，通知股東重新安排舉行大會的日期、時間及地點。
7. 鑒於新型冠狀病毒(COVID-19)疫情爆發，本公司將於股東特別大會上實施若干措施以應對出席人士受感染的風險，包括：a)所有出席人士將須進行體溫檢測；b)任何須接受香港政府規定的健康隔離的出席人士將不會獲准進入股東特別大會會場；c)所有出席人士將須於股東特別大會全程佩戴醫用外科口罩；d)每名出席人士將在登記時獲分配指定座位以確保社交距離；e)任何不遵守上述措施的人士可能會遭拒絕進入或須離開股東特別大會會場；f)將不提供任何茶點或飲料，及g)將不提供任何公司禮品。
8. 本公司提醒股東應在顧及自身個人情況後審慎考慮出席股東特別大會的風險。本公司謹此提醒股東，就行使股東投票權而言，彼等並無必要親身出席股東特別大會，並強烈建議股東委任股東特別大會主席為其受委代表，並盡早提交其代表委任表格。鑒於COVID-19疫情帶來的風險，本公司強烈建議股東不要親身出席股東特別大會。
9. 本公司將持續關注COVID-19疫情的發展情況，並可能會採取額外措施(有關措施將於臨近股東特別大會日期予以公佈)。