
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、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所有名下之China Agri-Products Exchange Limited 中國農產品交易有限公司證券，應立即將本通函轉交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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



CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE LIMITED

中國農產品交易有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：0149)

(1)主要及關連交易
買賣目標公司
及
(2)股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

ALTUS CAPITAL LIMITED

浩德融資有限公司

董事會函件載於本通函第6至15頁。獨立董事委員會函件載於本通函第16至17頁，當中載有其向獨立股東提供的意見。獨立財務顧問浩德融資有限公司的函件載於本通函第18至35頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

本公司謹訂於二零二五年二月二十日(星期四)下午三時正假座香港鰂魚涌華蘭路18號太古坊港島東中心17樓舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。

無論閣下能否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請依照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥表格，並在實際可行情況下盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)及於會上投票。在此情況下，該代表委任表格將被視作撤回論。

二零二五年一月二十四日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件.....	16
獨立財務顧問函件.....	18
附錄一 — 本集團的財務資料.....	I-1
附錄二 — (a) 目標公司的會計師報告.....	IIa-1
(b) 中國合營企業的會計師報告.....	IIb-1
附錄三 — (a) 目標公司的管理層討論及分析.....	IIIa-1
(b) 中國合營企業的管理層討論及分析.....	IIIb-1
附錄四 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料.....	IV-1
附錄五 — (a) 擁有物業的物業估值報告.....	Va-1
(b) 租賃物業的物業估值報告.....	Vb-1
附錄六 — 一般資料.....	VI-1
股東特別大會通告.....	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港的持牌銀行正常開門營業之日(星期六或星期日除外)
「本公司」	指	China Agri-Products Exchange Limited 中國農產品交易所有限公司，於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：0149)
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成買賣銷售股份及出讓股東貸款
「完成日期」	指	完成落實之日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「代價」	指	交易代價150,000,000港元
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司之董事
「經擴大集團」	指	交易完成後的本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就買賣協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供建議
「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關買賣協議及其項下擬進行交易的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	獨立於宏安及其聯繫人且無須就股東特別大會上提呈的決議案放棄投票的股東
「最後實際可行日期」	指	二零二五年一月二十一日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「租賃物業」	指	於最後實際可行日期租賃予中國合營企業(作為承租人)的物業，其詳情載於本通函「有關目標物業的資料」一節
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「截止日期」	指	二零二五年三月三十一日(或訂約方可能書面協定之較後日期)
「擁有物業」	指	中國合營企業於最後實際可行日期擁有的現有土地物業，其詳情載於本通函「有關目標物業的資料」一節

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「中國合營企業」	指	深圳市集貿市場有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，其詳情載於本通函「有關目標公司及中國合營企業的資料」一節
「買方」	指	Gain Bravery Limited (得驍有限公司)，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由本公司最終全資擁有
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	賣方、宏安、買方及本公司所訂立日期為二零二四年十二月十三日的有條件買賣協議，內容有關(其中包括)交易
「銷售股份」	指	賣方持有的目標公司全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行的股東特別大會，藉以考慮及批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行的交易
「股東」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股持有人

釋 義

「股東貸款」	指	目標公司於完成日期結欠賣方的股東貸款，為免息貸款及按要求償還，於二零二四年九月三十日的未償還本金額約28,300,000港元，須遵守買賣協議的條款及條件，將於完成時由賣方出讓予買方
「深圳市農產品」	指	深圳市農產品集團股份有限公司，一間於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼為000061.SZ
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Regal Smart Investment Limited (偉駿投資有限公司)，一間於香港註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由宏安最終全資擁有
「目標物業」	指	擁有物業及租賃物業的統稱
「交易」	指	根據買賣協議的條款及條件，買方自賣方購買銷售股份及賣方出讓股東貸款予買方
「賣方」	指	Wang On Commercial Management Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期由宏安最終全資擁有
「宏安」	指	Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)*，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1222)
「宏安集團」	指	宏安及其附屬公司

釋 義

「宏安股東」 指 宏安已發行股本中每股面值0.01港元之普通股持有人

「平方米」 指 平方米

「%」 指 百分比

* 僅供識別

就本通函而言，除另有指明外，港元兌人民幣乃按1港元兌人民幣0.92416元之概約匯率換算。採用該匯率僅供說明用途，並不表示任何金額已經、可能已經或可按該匯率或任何其他匯率兌換。



CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE LIMITED
中國農產品交易所有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：0149)

執行董事：

鄧清河先生，GBS，太平紳士(主席)

梁瑞華先生(行政總裁)

黃家傑先生

羅旭瑩女士

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

劉經隆先生

王炳源先生

尚海龍先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

九龍

九龍灣

宏光道39號

宏天廣場32樓3202室

敬啟者：

(1)主要及關連交易
買賣目標公司
及
(2)股東特別大會通告

緒言

茲提述由宏安及本公司聯合刊發日期為二零二四年十二月十三日的聯合公佈，內容有關(其中包括)買賣協議及其項下擬進行的交易。於二零二四年十二月十三日(交易時段後)，賣方(宏安之間接全資附屬公司)、宏安(作為賣方之擔保人)、買方(本公司

董事會函件

之間接全資附屬公司)及本公司(作為買方之擔保人)訂立買賣協議，據此，(i)賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買銷售股份；(ii)賣方有條件同意出售及出讓以及買方有條件同意購買及受讓股東貸款，代價為150,000,000港元；及(iii)宏安及本公司已同意就賣方及買方履行買賣協議項下之責任分別作出擔保。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(a)買賣協議及其項下擬進行交易的更多詳情；(b)獨立董事委員會就買賣協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供的推薦建議；(c)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(d)召開股東特別大會的通告；及(e)上市規則規定的其他資料。

買賣協議

買賣協議之主要條款概述如下：

日期

二零二四年十二月十三日

訂約方

- (i) 賣方，宏安之間接全資附屬公司(作為賣方)；
- (ii) 宏安(作為賣方之擔保人)；
- (iii) 買方，本公司之間接全資附屬公司(作為買方)；及
- (iv) 本公司(作為買方之擔保人)。

標的事項

交易之標的事項為銷售股份及股東貸款。銷售股份指目標公司於最後實際可行日期之全部已發行股本。股東貸款為目標公司結欠賣方而須按要求償還之免息股東貸款，於二零二四年九月三十日之未償還本金額約為28,300,000港元。

代價

代價將為150,000,000港元，須由買方按下列方式支付：

- (i) 50,000,000港元須由買方於完成時支付予賣方；及
- (ii) 代價的餘額須連同由完成日期起按年利率5%累計的單息，由買方於不遲於完成日期首週年當日或買方與賣方共同書面協定的較後日期支付予賣方。

代價乃買方與賣方經公平磋商後達致，經計及(i)目標公司於二零二四年九月三十日之資產淨值約122,700,000港元；及(ii)將出讓予買方之股東貸款於二零二四年九月三十日的面值約28,300,000港元。

買方有意以本集團的內部資源及銀行融資撥資代價。

於完成後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司。目標公司的財務業績將綜合入賬至本集團的財務報表。

宏安集團於二零零六年十二月收購於中國合營企業的50%股權(透過目標公司)，而原收購成本約為人民幣65,500,000元(相當於約70,900,000港元)。

先決條件

完成須待以下條件於截止日期或之前達成(及／或獲買方豁免(視情況而定))後方可作實：

- (i) 買方已完成對目標公司、中國合營企業及目標物業之盡職審查，而該等盡職審查結果獲買方全權酌情信納；
- (ii) 各宏安股東(如必要)及獨立股東於彼等各自的股東大會上通過全部必需決議案以批准買賣協議及其項下擬進行之交易；及
- (iii) 賣方根據買賣協議作出之陳述及保證，直至完成日期為止，在各方面仍屬真實及準確，且無誤導成份。

買方僅可書面豁免上文第(i)及(iii)段之先決條件，而上文第(ii)段之先決條件則不可豁免。於最後實際可行日期，上述先決條件均未達成。

擔保

賣方與買方於買賣協議項下的責任分別由宏安及本公司作出擔保。

完成

完成將於上文「先決條件」一節第(i)至(iii)段所述先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後第三個營業日或於訂約方可能另行協定之其他時間落實。

有關目標公司及中國合營企業的資料

目標公司為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股業務。於最後實際可行日期，目標公司並無任何附屬公司，而目標公司之主要資產為於中國合營企業之50%股權。

中國合營企業為一間於中國成立之有限公司，主要從事目標物業內中式濕貨市場的管理及分租予租戶。於最後實際可行日期，中國合營企業由目標公司與深圳市農產品（一間於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼為000061.SZ）及其全資附屬公司共同控制。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，深圳市農產品及其最終實益擁有人各自為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

有關目標物業的資料

中國合營企業擁有的擁有物業，包括位於中國廣東省深圳市的合共11個農產品市場，總建築面積約為15,463平方米。擁有物業的若干單位現時已出租以賺取租金收入。於二零二四年十月三十一日，獨立估值師對擁有物業的物業權益市值作出的估值約為人民幣277,800,000元，而目標公司（憑藉其於中國合營企業的50%股權）應佔擁有物業的估值金額約為人民幣138,900,000元。

中國合營企業亦為租賃物業的承租人，其包括位於中國廣東省深圳市的合共5個農產品市場，總建築面積約為9,139平方米。租賃物業的若干單位現時已分租以賺取租金收入。於二零二四年十月三十一日，獨立估值師對有權收取分租收入的租賃物業的物業權益市值作出的估值約為人民幣13,000,000元，而目標公司（憑藉其於中國合營企業的50%股權）應佔租賃物業的估值金額約為人民幣6,500,000元。

目標公司的財務資料

下文載列目標公司截至二零二三年三月三十一日及二零二四年三月三十一日止財政年度的經審核財務資料之概要：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
除稅前淨溢利／(虧損)	19,591	(231)
除稅後淨溢利／(虧損)	19,224	(750)

目標公司於二零二四年九月三十日之資產淨值約為122,700,000港元。

有關賣方的資料

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務，於最後實際可行日期由宏安最終全資擁有。

有關本集團及買方的資料

本集團主要於中國的農產品交易市場從事物業管理及銷售業務。

買方為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股，於最後實際可行日期由本公司最終全資擁有。

財務影響

資產及負債

參照附錄四所載，經計及(i)目標公司於二零二四年九月三十日之資產淨值約122,700,000港元；及(ii)於二零二四年九月三十日將出讓予買方之股東貸款面值約28,300,000港元；及(iii)相關開支約2,700,000港元，估計於完成後，本集團的總資產將增加約100,000,000港元。本集團的總負債將增加約100,000,000港元。估計本集團的資產淨值不會有重大變動，為本集團的總資產及總負債變動的淨影響。

盈利

假設交易於二零二四年三月三十一日完成，截至二零二四年三月三十一日止年度經擴大集團母公司擁有人應佔淨溢利將約為26,600,000港元。

進行交易之理由及裨益

中國合營企業為深圳市濕貨市場的公認營運商，於深圳市以品牌「惠民街市」營運合共16個農產品市場。

本集團一直尋求機會擴展其於中國的濕貨市場及貿易業務，以爭取最大股東利益及提升本集團的投資價值。

預期交易將產生深圳市新農產品市場與本公司在中國的現有農產品市場之間的協同效益。

於最後實際可行日期，本集團在中國有合共十個經營批發業務的農產品市場，其中三個位於湖北省、三個位於河南省、兩個位於廣西壯族自治區、一個位於江蘇省及一個位於遼寧省。本集團在深圳市並無經營任何農產品市場或其他業務。

本集團主要為中國批發農產品市場上游營運商，交易為其帶來垂直整合的良機，使本集團可分散業務組合並透過目標公司拓展至下游零售業務。有關垂直整合不但可加強產品資源、銷售渠道、物流服務及客戶群的整體交流和協調，更可透過經擴大集團多個農產品市場產生的規模經濟效益帶來潛在成本優勢。交易與本集團擴展新業務銷售渠道的方向貫徹一致(如其截至二零二四年三月三十一日止年度的年報第8頁所披露)。此舉不但使本集團得以將其潛在租賃基礎拓闊至包含深圳市濕貨市場零售營運商，同時亦為本集團開創物業租賃機遇，以便其在該等深圳零售商亦可能經營業務(或有意經營業務)的中國其他地區經營業務。藉由與零售市場營運商進行此等額外互動，本集團亦可有效了解終端客戶的偏好，以便與本集團的批發營運商租戶分享有關資料。

預期上述裨益將有助本集團進一步鞏固其現有業務及擴闊其收入基礎。

經考慮上述本集團的理由及裨益後，董事(包括經考慮獨立財務顧問意見後的獨立非執行董事)認為買賣協議之條款屬公平合理，而訂立買賣協議於本集團之日常及一般業務過程中進行，按正常商業條款進行及符合本公司及股東之整體利益。

上市規則涵義

宏安為本公司之控股股東，因此根據上市規則第14A.07條為本公司的關連人士。因此，訂立買賣協議及其項下擬進行之交易根據上市規則第14A章構成本公司的關連交易並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

就本公司而言，由於買賣協議及其項下擬進行之交易的最高適用百分比率高於25%但少於100%，故訂立買賣協議及其項下擬進行之交易亦構成本公司的主要交易並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

由於鄧先生為宏安的控股股東，彼被視為在買賣協議中擁有權益，並已就批准買賣協議及其項下擬進行之交易的董事會決議案放棄投票。除上文所述者外，概無其他董事於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益並須就批准相同事項的本公司董事會決議案放棄投票。

於買賣協議及交易中擁有重大權益的股東及彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。宏安及其聯繫人將就有關買賣協議及其項下擬進行之交易的相關決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，Onger Investments Limited及Rich Time Strategy Limited(各自為宏安的聯營公司)分別持有2,007,700,062股股份及3,674,814,532股股份。因此，Onger Investments Limited及Rich Time Strategy Limited將於股東特別大會上放棄投票，涉及5,682,514,594股股份，佔已發行股份總數約57.09%。

董事會函件

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除上文披露者外，概無任何其他股東擁有買賣協議及交易的重大權益，並須於股東特別大會上放棄投票。

股東特別大會

股東特別大會將予舉行，以供考慮並酌情批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行之交易。

本公司將於二零二五年二月十七日(星期一)至二零二五年二月二十日(星期四)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股東登記手續，以釐定有權出席股東特別大會及於會上投票的股東身份。於暫停辦理股東登記手續期內，均不會為任何股份過戶辦理登記手續。

召開股東特別大會的通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁，當中將向獨立股東提呈普通決議案，以供考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行之交易。

本通函隨附適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請按其上印備的指示填妥代表委任表格，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前(即於二零二五年二月十八日(星期二)下午三時正或之前)交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條及本公司的公司細則，股東於股東特別大會上將以投票方式表決。投票表決結果將刊登載於本公司及聯交所網站。

推薦建議

務請閣下垂注：(a)獨立董事委員會函件(全文載於本通函第16至17頁)；及(b)獨立財務顧問浩德融資有限公司函件，以就買賣協議及交易向獨立股東及獨立董事委員會提供意見(全文載於本通函第18至35頁)。

獨立股東就如何於股東特別大會上表決作出決定前，務請細閱上述函件。

董事會函件

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見後，認為買賣協議的條款屬公平合理，而買賣協議及其項下擬進行之交易乃於本集團之日常及一般業務過程中訂立，按正常商業條款進行及符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上就所提呈普通決議案投贊成票，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

基於上述理由，董事(包括獨立非執行董事)認為買賣協議的條款屬公平合理，且買賣協議及其項下擬進行之交易乃於本公司之日常及一般業務過程中訂立，按正常商業條款進行並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事將建議股東於股東特別大會上就所提呈普通決議案投贊成票，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

其他資料

亦請閣下垂注載於本通函各附錄的其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE LIMITED
中國農產品交易有限公司
執行董事兼行政總裁
梁瑞華
謹啟

二零二五年一月二十四日



CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE LIMITED

中國農產品交易所有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：0149)

敬啟者：

**主要及關連交易
買賣目標公司**

吾等謹此提述本公司日期為二零二五年一月二十四日的通函(「**通函**」)，而本函件構成其中一部分。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。

吾等已獲董事會委任成立獨立董事委員會，以就買賣協議及交易的條款作出考慮及向閣下提供意見。浩德融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就此向閣下及吾等提供意見。有關彼等意見的詳情，連同彼等在提供建議時所考慮的主要因素及原因，載於通函第18至35頁。亦請閣下垂注通函「董事會函件」及通函附錄所載的其他資料。

經考慮買賣協議及交易的條款，並計及載於通函第18至35頁的函件中獨立財務顧問之獨立意見以及董事會函件所載的相關資料後，吾等認為，買賣協議的條款屬公平合理，而訂立買賣協議於本集團之日常及一般業務過程中進行，按正常商業條款進行及符合本公司及股東之整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等謹代表獨立董事委員會，建議閣下於股東特別大會上就所提呈有關買賣協議及其項下擬進行之交易的普通決議案投贊成票。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事

劉經隆先生

王炳源先生

尚海龍先生

謹啟

二零二五年一月二十四日

以下為浩德融資有限公司就買賣協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入通函而編製。

ALTUS

浩德融資有限公司
香港
中環
永和街21號

敬啟者：

主要及關連交易 買賣目標公司

緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就有關買賣協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。詳情載於 貴公司日期為二零二五年一月二十四日之通函（「**通函**」，本函件為其一部分）所載的「董事會函件」。除非另有界定或文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二四年十二月十三日（交易時段後），賣方（宏安之間接全資附屬公司）、宏安（作為賣方之擔保人）、買方（ 貴公司之間接全資附屬公司）及 貴公司（作為買方之擔保人）訂立買賣協議，據此，(i)賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買銷售股

份；(ii)賣方有條件同意出售及出讓以及買方有條件同意購買及受讓股東貸款，代價為150,000,000港元；及(iii)宏安及貴公司已同意就賣方及買方履行買賣協議項下之責任分別作出擔保。

於完成後，目標公司將成為貴公司的全資附屬公司。目標公司的財務業績將綜合入賬至貴集團各自的財務報表。

上市規則涵義

宏安為貴公司之控股股東，因此根據上市規則第14A.07條為貴公司的關連人士。因此，訂立買賣協議及其項下擬進行之交易根據上市規則第14A章構成貴公司的關連交易並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

就貴公司而言，由於買賣協議及其項下擬進行之交易的最高適用百分比率高於25%但少於100%，訂立買賣協議及其項下擬進行之交易亦構成貴公司的主要交易並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(即劉經隆先生、王炳源先生及尚海龍先生)組成的獨立董事委員會已告成立，經考慮獨立財務顧問的推薦建議後就(i)買賣協議及其項下擬進行之交易的條款是否屬公平合理；(ii)訂立買賣協議是否於貴集團日常及一般業務過程中按正常商業條款進行且符合貴公司及股東的整體利益；及(iii)獨立股東應如何就將於股東特別大會上提呈的有關買賣協議的決議案投票向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問

作為獨立財務顧問，吾等的職責為就(i)買賣協議及其項下擬進行之交易的條款是否屬公平合理；(ii)訂立買賣協議是否於 貴集團日常及一般業務過程中按正常商業條款進行且符合 貴公司及股東的整體利益；及(iii)獨立股東應如何就將於股東特別大會上提呈的有關買賣協議的決議案投票向獨立股東提供獨立意見。

吾等於通函日期前最近兩年並無就 貴公司之任何交易擔任獨立財務顧問或財務顧問或向 貴公司提供任何其他服務。根據上市規則第13.84條，同時鑒於吾等獲委聘以就買賣協議及其項下擬進行之交易的條款提供意見之酬金按市場水平釐定，亦並非以成功通過將於股東特別大會提呈之決議案為條件，且吾等之委聘乃按正常商業條款進行，故吾等獨立於 貴公司。

吾等意見之基礎

於達致吾等之意見時，吾等已審閱(其中包括)(i)買賣協議；(ii)通函附錄五(a)及五(b)所載的目標物業估值報告；(iii) 貴公司截至二零二四年三月三十一日止年度的年度報告(「二零二四財年年報」)；(iv) 貴公司截至二零二四年九月三十日止六個月的中期報告(「二零二五財年中期報告」)；及(v)通函載列之其他資料。

吾等亦依賴通函所載或提述及／或 貴公司、董事及 貴公司管理層(「管理層」)向吾等提供之聲明、資料、意見及陳述。吾等已假設通函所載或提述及／或吾等獲提供之一切聲明、資料、意見及陳述於作出時均為真實、準確及完整，且直至最後實際可行日期將繼續為真實、準確及完整。董事願共同及個別承擔全部責任，包括遵守上市規則所提供有關 貴公司資料之詳情。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料於所有重大方面均為準確及完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事實導致通函所載任何陳述產生誤導。

吾等並無理由相信吾等達致意見時所依賴之任何聲明、資料、意見或陳述為失實、不準確或具誤導成分，吾等亦不知悉遺漏任何重大事實，以致吾等獲提供之聲明、資料、意見或陳述為失實、不準確或具誤導成分。

吾等認為，吾等已獲提供並已審閱足夠資料，以達致知情見解及為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無就 貴集團之業務、財務狀況及事務或未來前景開展任何獨立調查。

所考慮之主要因素及理由

1. 買方及 貴集團的背景資料

1.1 買方及 貴集團的主營業務

買方為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股，於最後實際可行日期由 貴公司最終全資擁有。

貴集團主要於中國的農產品交易市場從事物業管理及銷售業務。

1.2 貴集團的財務資料

下文載列摘錄自二零二四財年年報及二零二五財年中期報告的 貴集團財務資料概要。

獨立財務顧問函件

綜合損益表摘錄

	截至三月三十一日止年度		截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
	(「二零二四	(「二零二三	(「二零二五	(「二零二四
	財年」)	財年」)	財年	財年
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益	579,132	596,400	303,090	324,693
客戶合約收益	375,675	376,226	202,652	222,056
投資物業經營租賃之租金收入				
總額	203,457	220,174	100,438	102,637
其他收入及收益	119,261	24,918	42,634	15,412
公平值變動及減值前經營溢利	279,541	160,484	85,359	93,733
自有投資物業之公平值				
收益／(虧損)淨額	(82,678)	(4,651)	(8,147)	2,737
經營溢利	194,692	146,349	76,322	95,842
融資成本	(111,575)	(118,446)	(47,278)	(57,982)
年／期內溢利	26,876	18,501	25,990	15,840

二零二四財年與二零二三財年比較

於二零二四財年，貴集團錄得收益約579,100,000港元，較二零二三財年約596,400,000港元減少約3%，此乃主要由於二零二四財年經營農產品交易市場的租金收入減少。貴集團於二零二三財年錄得投資物業經營租賃之租金收入總額約220,100,000港元，而於二零二四財年錄得203,500,000港元。

由於長期應付款項之索償時限已於二零二四財年到期，貴集團需要清償有關長期應付款項的可能性極微；因此，長期應付款項約101,800,000港元已於二零二四財年撥回。因此，貴集團其他收入及收益由二零二三財年約24,900,000港元增加至二零二四財年約119,300,000港元。該撥回亦導致公平值變動及減值前經營溢利由二零二三財年約160,500,000港元增加至二零二四財年約279,500,000港元。

獨立財務顧問函件

於二零二四財年，貴集團錄得自有投資物業之公平值虧損淨額約82,700,000港元，此乃主要由於武漢白沙洲農副產品交易市場及洛陽宏進農副產品交易市場的自有投資物業之公平值減少。於二零二三財年，錄得自有投資物業之公平值虧損淨額約4,700,000港元。

貴集團融資成本於二零二三財年及二零二四財年分別約為118,400,000港元及111,600,000港元。該減少乃主要由於二零二四財年無抵押票據之融資成本減少。

鑒於以上所述，貴集團於二零二三財年錄得年內溢利約18,500,000港元並於二零二四財年錄得約26,900,000港元。

二零二五財年上半年與二零二四財年上半年比較

於二零二五財年上半年，貴集團錄得收益約303,000,000港元，較二零二四財年上半年約324,700,000港元減少約7%，乃由於確認物業銷售額減少。

於二零二四年五月二十五日，貴集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售一間持有(其中包括)淮安市場物業權益的附屬公司的全部股權。貴公司錄得出售事項收益約35,800,000港元，計入貴集團綜合損益表的其他收入及收益。出售事項於二零二四年九月五日完成。因此，貴集團其他收入及收益由二零二四財年上半年約15,400,000港元增加至二零二五財年上半年約42,600,000港元。

於二零二五財年上半年，貴集團錄得自有投資物業之公平值虧損約8,100,000港元。該虧損來自貴集團投資物業武漢白沙洲農副產品交易市場的公平值減少。

二零二五財年上半年融資成本約47,300,000港元(二零二四財年上半年：約58,000,000港元)，有關減少乃主要由於期內償還計息債務。

鑒於以上所述，貴集團於二零二五財年上半年錄得期內溢利約26,000,000港元並於二零二四財年上半年錄得約15,800,000港元。

獨立財務顧問函件

綜合財務狀況表摘錄

	於九月三十日 二零二四年 千港元 (未經審核)	於三月三十一日 二零二四年 千港元 (經審核)	二零二三年 千港元 (經審核)
非流動資產	2,762,018	2,909,942	3,032,993
投資物業	2,662,575	2,809,556	2,933,376
流動資產	1,627,744	1,728,124	1,882,200
持作出售物業	1,091,876	1,173,590	1,187,708
現金及現金等同項目	243,533	243,435	312,434
流動負債	935,127	1,082,554	1,070,683
計息銀行及其他借貸	357,265	362,624	229,173
非流動負債	1,323,695	1,486,768	1,717,098
計息銀行及其他借貸	811,704	951,889	1,048,555
資產淨值	2,130,940	2,068,744	2,127,412

二零二四年三月三十一日與二零二三年三月三十一日比較

貴集團非流動資產主要為 貴集團投資物業。投資物業分別佔二零二三年及二零二四年三月三十一日 貴集團非流動資產約96.7%及96.6%。 貴集團投資物業包括11個中國內地農產品交易市場並根據經營租賃出租予第三方。

貴集團流動資產主要包括持作出售物業以及現金及現金等同項目。持作出售物業於二零二三年及二零二四年三月三十一日分別約為1,187,700,000港元及1,173,600,000港元，而現金及現金等同項目於二零二三年及二零二四年三月三十一日分別約為312,400,000港元及243,400,000港元。

貴集團計息銀行及其他借貸於二零二三年三月三十一日約為1,277,700,000港元及於二零二四年三月三十一日約為1,314,500,000港元。該借款佔二零二三年三月三十一日 貴集團總負債約2,787,800,000港元的約45.8%及佔二零二四年三月三十一日 貴集團總負債約2,569,300,000港元的約51.2%。

獨立財務顧問函件

貴集團資產淨值相對維持穩定，於二零二三年及二零二四年三月三十一日分別約為2,127,400,000港元及約為2,068,700,000港元。

二零二四年九月三十日與二零二四年三月三十一日比較

貴集團投資物業價值由二零二四年三月三十一日約2,809,600,000港元減少至二零二四年九月三十日約2,662,600,000港元，乃主要由於上述出售 貴集團淮安市場物業權益。

貴集團流動資產由二零二四年三月三十一日約1,728,100,000港元減少至二零二四年九月三十日約1,627,700,000港元，乃主要由於持作出售物業由二零二四年三月三十一日約1,173,600,000港元減少至二零二四年九月三十日約1,091,900,000港元。

貴集團負債的組成及結餘相對維持穩定，於二零二四年三月三十一日及二零二四年九月三十日分別約為2,569,300,000港元及2,258,800,000港元，而減少乃主要由於計息銀行及其他借貸總額由二零二四年三月三十一日約1,314,500,000港元減少至二零二四年九月三十日約1,169,000,000港元。

貴集團資產淨值相對維持穩定，於二零二四年三月三十一日及二零二四年九月三十日分別約為2,068,700,000港元及約2,130,900,000港元。

1.3 貴集團展望

展望將來，貴集團將繼續憑藉其於行業之領先地位，打造一個全國農產品交易市場網絡。根據二零二四年中國共產黨(「中共」)中央委員會一號文件，國家治理的重點仍然是農業，其提出多個振興農村發展的措施，包括：確保國家糧食安全，消除大規模貧困，提高農村產業發展、農村建設和農村治理水平，加強中共對「農業、農村和農民」工作的全面領導。

為抓緊新商機，貴集團已採取措施透過以「輕資產」策略與不同夥伴合作，以擴充其於中國之營運。貴集團憑藉在行業之領先地位，進一步將業務擴展至街市及貿易領域，貴集團有信心其業務策略及營運模式將為貴公司及股東整體帶來長遠裨益。

2. 賣方、目標公司及目標物業的背景資料

2.1 賣方的資料

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務，於最後實際可行日期由宏安最終全資擁有。

2.2 目標公司的資料

目標公司為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股業務。於最後實際可行日期，目標公司並無任何附屬公司，而目標公司之主要資產為於中國合營企業之50%股權。

中國合營企業為一間於中國成立之有限公司，主要從事目標物業內中式濕貨市場的管理及分租予租戶。於最後實際可行日期，中國合營企業由目標公司與深圳市農產品(一間於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼為000061.SZ)及其全資附屬公司共同控制。

2.3 目標公司的財務資料

下文載列目標公司截至二零二三年及二零二四年三月三十一日止財政年度以及截至二零二四年九月三十日止六個月的經審核財務資料概要。

	截至 九月三十日 止六個月 二零二四年 千港元 (經審核)	截至三月三十一日止年度 二零二四年 千港元 (經審核)	二零二三年 千港元 (經審核)
除稅前淨溢利／(虧損)	638	19,591	(231)
除稅後淨溢利／(虧損)	172	19,224	(750)

目標公司於二零二四財年錄得除稅後淨溢利約19,200,000港元，而二零二三財年則為除稅後淨虧損約800,000港元，主要由於中國合營企業於二零二四財年錄得出售投資物業的收益，而目標公司分佔中國合營企業損益所導致。目標公司亦產生行政開支，由於除持有中國合營企業50%股權外，其並無進行營運。

目標公司於二零二四年九月三十日的資產淨值約為122,700,000港元，其計及目標物業的市值。目標公司的負債包括股東貸款(目標公司結欠賣方的免息股東貸款並須按要求償還)，於二零二四年九月三十日的未償還本金額約為28,300,000港元。

目標公司的主要資產為中國合營企業50%股權，而中國合營企業的主要資產為目標物業。

2.4 目標物業的資料

中國合營企業擁有的擁有物業，包括位於中國廣東省深圳市的合共11個農產品市場，總建築面積約為15,463平方米。擁有物業的若干單位現時已出租以賺取租金收入。於二零二四年十月三十一日，獨立估值師對擁有物業的物業權益市值作出的估值約為人民幣277,800,000元，而目標公司(憑藉其於中國合營企業的50%股權)應佔擁有物業的估值金額約為人民幣138,900,000元。

中國合營企業亦為租賃物業的承租人，其包括位於中國廣東省深圳市的合共5個農產品市場，總建築面積約為9,139平方米。租賃物業的若干單位現時已分租以賺取租金收入。於二零二四年十月三十一日，獨立估值師對有權收取分租收入的租賃物業的物業權益市值作出的估值約為人民幣13,000,000元，而目標公司(憑藉其於中國合營企業的50%股權)應佔租賃物業的估值金額約為人民幣6,500,000元。

3. 買賣協議之主要條款

有關買賣協議條款之詳情，請參閱「董事會函件」中「買賣協議」一段。買賣協議之主要條款載列如下：

日期	二零二四年十二月十三日
訂約方	(i) 賣方，宏安之間接全資附屬公司(作為賣方)； (ii) 宏安(作為賣方之擔保人)； (iii) 買方，貴公司之間接全資附屬公司(作為買方)；及 (iv) 貴公司(作為買方之擔保人)
標的事項	銷售股份及股東貸款
代價	150,000,000港元： (i) 50,000,000港元須由買方於完成時支付予賣方；及 (ii) 代價的餘額須連同由完成日期起按年利率5%累計的單息，由買方於不遲於完成日期首週年當日或買方與賣方共同書面協定的較後日期支付予賣方。

3.1 代價

代價150,000,000港元乃買方與賣方經公平磋商後達致，經計及(i)目標公司於二零二四年九月三十日之資產淨值約122,700,000港元；及(ii)於二零二四年九月三十日將出讓予買方之股東貸款面值約28,300,000港元。

於評估代價是否公平合理時，吾等已進行下列分析。

3.1.1 目標公司的資產淨值

誠如本函件「2.3 目標公司的財務資料」一段所披露，目標公司於二零二四年九月三十日的資產淨值約為122,700,000港元。由於約28,300,000港元的股東貸款將出售並出讓予貴集團，目標公司的價值將主要基於其他現有資產及負債計算。因此，評估代價相比目標公司的價值是否公平合理時，應視乎目標公司之主要資產目標物業（即中國合營企業之主要資產）的市值而定。

3.1.2 目標物業的市值

吾等注意到戴德梁行有限公司（「物業估值師」）已獲委聘發出物業估值報告（「物業估值報告」），內容有關(i) 11個擁有物業的市值；及(ii) 5個租賃物業於餘下租期之轉租賺取權的市值。根據物業估值報告（詳情載於通函附錄五(a)及五(b)），擁有物業及租賃物業於二零二四年十月三十一日的估值分別約為人民幣277,800,000元及人民幣13,000,000元（「估值」）。吾等注意到估值與計算目標公司於二零二四年九月三十日之未經審核資產淨值時採用的擁有物業及租賃物業價值相若，而後者用於計算交易代價。

於評估估值是否公平合理時，吾等已考慮下列因素。

3.1.3 物業估值師的資歷

於評估物業估值師是否勝任及具備經驗時，吾等已審閱物業估值師的資歷及經驗，並注意到簽署物業估值報告的主要人員林淑敏女士於大中華地區及多個海外國家的專業物業估值及諮詢服務方面擁有逾30年經驗。彼為香港測量師學會（「香港測量師學會」）會員及香港測量師學會所出版有關上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併之通函及估值所進行估值工作之物業估值師名冊內之估值師。

基於上文所述，吾等信納物業估值師能夠勝任物業估值報告的編製工作。經審閱物業估值師的工作範圍後，吾等亦信納工作範圍就目標物業估值工作而言屬充足及適當。

吾等亦已與物業估值師進行獨立面談，就此吾等已查詢且物業估值師已確認其獨立於 貴公司。

3.1.4 估值方法、基準及假設

根據物業估值報告，物業估值師已採用收入法之直接資本化法（「**收入資本化法**」），透過將現有租賃（或現有轉租賃）產生的淨收入資本化並對物業的潛在復歸收入作出適當撥備，計算出目標物業的市值。

與物業估值師商討後，吾等了解及同意此方法就具有穩定及統一租期之目標物業的估值工作而言屬適當，並已計及產生自目前市場上現有租賃及／或可達成租賃的目標物業租金收入以及就該等租賃潛在復歸收入所作的適當撥備。該等收入其後將按適當資本化率予以資本化以釐定目標物業的市值。吾等從物業估值師了解到，彼等亦有考慮市場比較法；然而，由於市場上涉及目標物業同類資產的公開交易稀缺，可供進行有關分析的數據不足，因此就目標物業的估值工作採用市場比較法屬不適當。

吾等注意到物業估值報告已根據香港測量師學會出版的香港測量師學會估值準則（二零二零年版）及上市規則第5章所載規定進行編製。根據物業估值報告，估值乃按市值作為基準進行。根據香港測量師學會估值準則（二零二零年版），市值界定為「資產或負債經過適當營銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日期進行公平交易的估計款額」。就此而言，吾等注意到買賣協議乃由訂約方經公平磋商後按正常商業條款訂立；吾等並無知悉任何有關收購目標公司的特殊情況，例如折價急售或強制售賣。因此吾等認為物業估值師採用的基準屬公平及合理。

此外，估值工作乃按下列假設進行：(i)概無因特別條款或情況(例如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售相關人士授出的特別代價或優惠，或任何僅特定擁有人或買方可得的價值因素)所引致的估計價格上升或下跌；(ii)各目標物業的擁有人擁有相關物業的可強制執行業權，且於整段獲授而未屆滿的土地使用年期內擁有自由及不受干擾地使用、佔用或出讓目標物業的權利；(iii)概無就目標物業所欠負的任何抵押、按揭或欠款或出售時可能涉及的任何開支或稅項作出撥備；及(iv)目標物業概無涉及可能影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及支出。

3.1.4.1 擁有物業

誠如上文「2.4目標物業的資料」一段所述，擁有物業包括位於中國廣東省深圳市的合共11個農產品市場。

於計算各擁有物業的市值時，物業估值師考慮到產生自目前市場上現有租賃及／或可達成租賃的各擁有物業的租金收入以及就該等租賃潛在復歸收入所作的適當撥備。該等收入及撥備將按適當資本化率予以資本化以釐定各擁有物業的市值。就租金收入而言，吾等注意到物業估值師已計及(i)產生自與獨立第三方訂立之現有租賃協議的各擁有物業之現時租金；及(ii)各擁有物業附近之零售市場的市場租金(「**擁有物業可比租賃**」)。就此而言，吾等注意到物業估值師已就各擁有物業選出三個擁有物業可比租賃，且已因應地點、交通便利程度、樓齡、品質、行業組合、面積及時間等因素進行考慮及作出適當調整。

就資本化率而言，物業估值師已分別採用5.0%租期回報率(適用於現有租金收入)及6.0%復歸收益率(適用於復歸租金收入)。吾等從物業估值師了解到該等收益率已計及(i)其就深圳零售市場進行的研究及分析，而該市場的市場收益率約為5.0%；及(ii)擁有物業的特點，由於其用途一般更具限制性，因此已在上述復歸租金收入的市場收益率上應用1.0%市場風險溢價。

吾等已與物業估值師審閱及商討上述就擁有物業估值工作採用之收入資本化法的基準及假設。吾等亦已取得及審閱擁有物業可比租賃清單，並認為該等擁有物業可比租賃乃由物業估值師根據上述甄選標準選出。根據吾等之審閱，吾等注意到擁有物業可比租賃均鄰近各擁有物業，而有關調整亦反映各擁有物業與相應可比租賃之間的不同屬性。此外，吾等亦注意到物業估值師於進行估值工作時已公平計及擁有物業的過往表現(例如租用率及平均租金)。基於上文所述，吾等認為物業估值師就擁有物業採用收入資本化法所作的基準及假設屬公平及合理。

3.1.4.2 租賃物業

誠如上文「2.4目標物業的資料」一段所述，租賃物業包括位於中國廣東省深圳市的合共5個農產品市場。

按餘下租期之轉租賺取權計算各租賃物業的市值時，物業估值師考慮到產生自現有轉租賃(如有)之各租賃物業的營運收入，以及於直至各原租賃屆滿期內按適當資本化率可能產生的潛在復歸收入適當撥備。就租金收入而言，吾等注意到物業估值師主要考慮各租賃物業附近之零售市場的市場租金(「**租賃物業可比租賃**」)。就此而言，吾等注意到物業估值師已就各租賃物業選出三個租賃物業可比租賃，且已因應地點、交通便利程度、樓齡、品質、行業組合、面積及時間等因素進行考慮及作出適當調整。此外，吾等亦注意到物業估值師已假設轉租賺取權將於各原租賃屆滿後失效，而其後不再考慮市值。吾等相信此方法屬公平及合理。

就資本化率而言，物業估值師已就租賃物業採用7%收益率。吾等從物業估值師了解到，為計及轉租賃性質(即非中國合營企業擁有的租賃物業)的較高風險狀況，租賃物業相比擁有物業應用較高的收益率。

吾等已與物業估值師審閱及商討上述就租賃物業估值工作採用之收入資本化法的基準及假設。吾等亦已取得及審閱租賃物業可比租賃清單，並認為該等租賃物業可比租賃乃由物業估值師根據上述甄選標準選出。根據吾等之審閱，吾等注意到租賃物業可比租賃均鄰近各租賃物業，而有關調整亦反映各租賃物業與相應可比租賃之間的不同屬性。此外，吾等亦注意到物業估值師於進行估值工作時已公平計及租賃物業的轉租賃性質。基於上文所述，吾等認為物業估值師就租賃物業採用收入資本化法所作的基準及假設屬公平及合理。

3.1.5 章節總結

考慮到(i)物業估值師具有充分的資歷及經驗進行目標物業估值工作；(ii)物業估值師進行目標物業估值工作的工作範圍屬適當；及(iii)目標物業估值工作的估值方法、基準及假設屬公平及合理，吾等認為目標物業的估值乃公平及合理地釐定。

3.2 支付條款

如上文所述，買方須於不遲於完成日期首週年當日或買方與賣方可能共同書面協定的較後日期，連同由完成日期起按年利率5%累計的單息支付餘額。

吾等從二零二四財年年報中注意到，貴集團的財務政策包括使資金來源多元化。於二零二四財年，貴集團營運的一般資金來源為內部產生現金流量以及計息銀行／非金融機構貸款。因此，有關支付條款（即貴集團假設代價計息餘額為期三年）與貴集團的財務政策一致。另外，吾等亦從二零二四財年年報中注意到，貴集團於二零二四年三月三十一日的計息銀行及其他借貸以及無抵押票據的實際年利率介乎6%至10%。由於代價餘額所用的5%年利率低於貴集團的實際年利率，吾等認為5%年利率乃按正常商業條款或更佳條款釐定，且符合貴公司及股東的整體利益。

3.3 章節總結

考慮到上述所有因素及分析，吾等認為買賣協議之主要條款乃按正常商業條款訂定，且屬公平及合理。

4. 進行交易之理由及裨益

誠如上文「1.2 貴集團的財務資料」一段所述，貴集團於二零二三財年、二零二四財年及二零二五財年上半年逾30%的收益乃產生自投資物業經營租賃的租金收入，而貴集團於二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年九月三十日的非流動資產主要包括投資物業。此外，誠如上文「1.3 貴集團的展望」一段所述，貴集團計劃憑藉其於行業之領先地位將其業務擴展至中國的街市及貿易領域。因此，交易符合貴集團的整體業務方向，而買賣協議乃於貴集團的日常及一般業務過程中訂立。

另外，由於交易使貴集團於中國的業務組合多元化並鞏固其收入基礎，吾等與管理層同意交易符合貴公司及股東的整體利益。

推薦建議

經考慮上述主要因素，吾等認為(i)買賣協議之條款屬公平及合理；及(ii)買賣協議乃於貴集團的日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，並符合貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東及建議獨立董事委員會向獨立股東提供意見，投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案以批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

此 致

China Agri-Products Exchange Limited

中國農產品交易所有限公司

香港

九龍

九龍灣

宏光道39號

宏天廣場32樓3202室

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
浩德融資有限公司
負責人員
譚浩基
謹啟

二零二五年一月二十四日

獨立財務顧問函件

譚浩基先生(「譚先生」)為浩德融資有限公司的負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動及獲批准從事保薦人工作。彼於香港的機構融資及顧問方面擁有逾十年經驗，尤其是，彼曾參與首次公開發售的保薦工作，並擔任不同機構融資交易的財務顧問或獨立財務顧問。譚先生為香港會計師公會的執業會計師。

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個年度各年及截至二零二四年九月三十日止六個月的財務資料分別於截至二零二二年三月三十一日、二零二三年三月三十一日及二零二四年三月三十一日止年度的年度報告(分別於第85至232頁、第81至228頁及第73至192頁)以及截至二零二四年九月三十日止六個月的中期報告(第26至56頁)披露，全部均載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.cnagri-products.com)。

亦請參閱以下相關報告的超鏈結：

本公司截至二零二二年三月三十一日止年度的年度報告

(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0722/2022072200933_c.pdf)

本公司截至二零二三年三月三十一日止年度的年度報告

(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0727/2023072700402_c.pdf)

本公司截至二零二四年三月三十一日止年度的年度報告

(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0725/2024072500873_c.pdf)

本公司截至二零二四年九月三十日止六個月的中期報告

(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/1220/2024122000684_c.pdf)

2. 債務聲明

於二零二四年十一月三十日(即為確認載於本通函之本債務聲明所載資料的最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團擁有尚未償還的銀行及其他借貸以及無抵押票據約1,168,000,000港元，其中合共約745,200,000港元的銀行借貸由經擴大集團的投資物業及持作出售物業作抵押。經擴大集團亦就銀行提供的貸款，以若干銀行為受益人，向客戶提供約18,500,000港元的擔保。此外，於二零二四年十一月三十日，經擴大集團的租賃負債約為28,400,000港元。

除上文所披露者及除集團間負債和一般貿易應付款項外，於二零二四年十一月三十日，經擴大集團概無任何其他已發行或未償還，或已授權或以其他方式新造但未發行的債務證券、任何其他有期貸款、任何其他借款及債務、銀行透支、承兌負債（一般應付票據除外）、承兌信貸、租購承擔、按揭、抵押、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資本聲明

考慮到交易的影響及經擴大集團現時可得的財務資源（包括內部所得資金及經擴大集團現時可得的信貸融資），在不出現意外情況下，董事經作出審慎及周詳查詢後認為，經擴大集團具備充裕資金應付其自本通函刊發日期起計至少未來12個月的營運資金需求。

4. 本集團的財務及業務前景

於二零二四年，消費者消費更為謹慎，中國房地產下行亦阻礙經濟增長。該等因素影響本集團主要集中於中國農產品市場的業務。展望將來，本集團旨在繼續憑藉其於行業的領先地位、可複製的業務模式、完善的管理系統、資訊科技基礎設施及優質客戶服務，打造一個全國農產品交易市場網絡。

根據二零二四年中國共產黨（「中共」）中央委員會一號文件，國家治理的重點仍然是農業，以振興農村發展，包括：確保國家糧食安全，消除大規模貧困，提高農村產業發展、農村建設和農村治理水平，加強黨對「農業、農村和農民」（「三農」）工作的全面領導。各級農業農村部門和鄉村振興部門通過深入開展「三農」工作，全面貫徹落實黨的第二十次全國代表大會和第二十屆中共中央委員會第二次全體會議的精神，確立了建設農業強國的目標，學習借鑒「浙江綠色鄉村振興計劃」經驗，堅持以人為本，因地制宜，分類施策，循序漸進，久久為功，集中力量辦好群眾最關心的實事，取得實質性進展，實現階段性目標。

為把握新商機，本集團已採取更多步驟探索電子平台發展以把握中國政府推動數據經濟帶來的技術進步機會。本集團利用其在行業的領導地位進一步擴展其業務範圍至街市及貿易，且本集團有信心其業務策略及營運模式將為本公司與股東整體帶來長期利益。

有關偉駿投資有限公司過往財務資料的會計師報告

以下為獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，僅為載入本通函而編製。本文所界定詞彙僅適用於本報告。



香港鰗魚涌
英皇道979號
太古坊一座27樓

致中國農產品交易有限公司列位董事

緒言

吾等就第4至30頁所載偉駿投資有限公司(「**目標公司**」)的過往財務資料發出報告，該等財務資料包括目標公司截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度各年以及截至二零二四年九月三十日止六個月(「**相關期間**」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及目標公司於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年九月三十日的財務狀況表及重大會計政策資料和其他說明資料(統稱「**過往財務資料**」)。第4至30頁所載的過往財務資料構成本報告的一部分，乃為載入中國農產品交易有限公司(「**貴公司**」)日期為二零二五年一月二十四日有關 貴公司透過附屬公司收購目標公司全部股權(「**收購事項**」)的通函(「**通函**」)而編製。

董事對過往財務資料的責任

目標公司的董事(「**董事**」)負責根據過往財務資料附註2.1及附註2.2分別所載的編製基準及呈列基準編製真實而公平地反映情況的過往財務資料，並實施董事釐定對編製過往財務資料屬必要的有關內部監控，以使編製過往財務資料不會存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

貴公司董事負責通函的內容，當中包括目標公司的過往財務資料，而有關資料乃根據與 貴公司會計政策大致相符的會計政策編製。

申報會計師的責任

吾等的責任為就過往財務資料發表意見，並向閣下匯報吾等的意見。吾等已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號*投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告*開展工作。本準則規定吾等須遵守道德準則並規劃及進行工作，以就過往財務資料是否不存在重大錯誤陳述取得合理保證。

吾等的工作涉及執执行程序以獲取有關過往財務資料所載金額及披露的憑證。所選程序取決於申報會計師的判斷，包括評估過往財務資料存在重大錯誤陳述(不論因欺詐或錯誤引致)的風險。在作出該等風險評估時，申報會計師考慮與該實體根據過往財務資料附註2.1及附註2.2分別所載的編製基準及呈列基準編製真實而公平地反映情況的過往財務資料相關的內部監控，以設計適用於該等情況的程序，而並非就該實體內部監控的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計的合理性，以及評估過往財務資料的整體呈報方式。

吾等相信，吾等所獲取的憑證屬充分及適當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，過往財務資料根據過往財務資料附註2.1及附註2.2分別所載的編製基準及呈列基準真實及公平地反映目標公司於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年九月三十日的財務狀況，以及目標公司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

吾等已審閱目標公司的中期比較財務資料，當中包括截至二零二四年九月三十日止六個月的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他說明資料（「**中期比較財務資料**」）。董事負責根據過往財務資料附註2.1及附註2.2分別所載的編製基準及呈列基準，以編製及呈報中期比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱就中期比較財務資料發表結論。吾等已按照香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號**實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱**進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，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的範圍為小，故吾等無法保證吾等將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，吾等並不發表審核意見。基於吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就會計師報告而言，中期比較財務資料在各重大方面未有根據過往財務資料附註2.1及附註2.2分別所載的編製基準及呈列基準編製。

有關聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例項下事項的報告**調整**

於編製過往財務資料時，概無就第4頁所界定的相關財務報表作出調整。

股息

吾等謹此提述過往財務資料附註15，當中表明目標公司於相關期間概無派付或宣派股息。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零二五年一月二十四日

I. 過往財務資料

編製過往財務資料

下文載列構成本會計師報告一部分的過往財務資料。

目標公司於相關期間的財務報表(過往財務資料的依據)由吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核(「**相關財務報表**」)。

除另有指明者外，過往財務資料以港元(「**港元**」)呈列且所有數值均已約整至最接近的千位數(千港元)。

(A) 損益及其他全面收益表

	附註	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
		二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元
行政開支		(2)	(3)	(2)	(2)	(8)
應佔合營企業溢利／(虧損)		3,238	(228)	19,593	(1,485)	646
除稅前溢利／(虧損)	4	3,236	(231)	19,591	(1,487)	638
所得稅開支	5	(329)	(519)	(367)	(367)	(466)
年／期內溢利／(虧損)		2,907	(750)	19,224	(1,854)	172
其他全面收益／(虧損)						
於隨後期間可重新分類至損益 之其他全面收益／(虧損)：						
應佔合營企業其他全面收益／ (虧損)		25	(11,687)	(7,299)	(3,649)	3,399
年／期內其他全面收益／(虧損)		25	(11,687)	(7,299)	(3,649)	3,399
年／期內全面收益／(虧損)						
總額		2,932	(12,437)	11,925	(5,503)	3,571

(B) 財務狀況表

		於二零二二年 三月三十一日 千港元	於二零二三年 三月三十一日 千港元	於二零二四年 三月三十一日 千港元	於二零二四年 九月三十日 千港元
	附註				
非流動資產					
於合營企業之權益	6	155,710	138,601	147,229	146,613
流動資產					
按金	7	6	6	6	6
應收最終控股公司款項	9	21,308	21,308	21,308	21,308
應收同系附屬公司款項	9	13,327	18,017	21,273	21,268
應收股息		—	—	—	4,661
現金及現金等同項目	8	132	114	155	152
流動資產總值		34,773	39,445	42,742	47,395
流動負債					
應付直接控股公司款項	9	70,865	70,865	70,865	70,865
應付稅項		—	—	—	466
流動負債總額		70,865	70,865	70,865	71,331
流動負債淨額		(36,092)	(31,420)	(28,123)	(23,936)
總資產減流動負債		119,618	107,181	119,106	122,677
資產淨值		119,618	107,181	119,106	122,677
權益					
股本	10	—*	—*	—*	—*
儲備		119,618	107,181	119,106	122,677
權益總額		119,618	107,181	119,106	122,677

* 少於500港元

(C) 權益變動表

	股本 千港元	其他儲備 千港元 (附註)	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零二一年四月一日	—**	(12,067)	128,753	116,686
年內溢利	—	—	2,907	2,907
年內其他全面收益：				
應佔合營企業其他全面收益	—	25	—	25
年內全面收益總額	—	25	2,907	2,932
於二零二二年三月三十一日及 二零二二年四月一日	—**	(12,042)*	131,660*	119,618
年內虧損	—	—	(750)	(750)
年內其他全面虧損：				
應佔合營企業其他全面虧損	—	(11,687)	—	(11,687)
年內全面虧損總額	—	(11,687)	(750)	(12,437)
於二零二三年三月三十一日及 二零二三年四月一日	—**	(23,729)*	130,910*	107,181
年內溢利	—	—	19,224	19,224
年內其他全面虧損：				
應佔合營企業其他全面虧損	—	(7,299)	—	(7,299)
年內全面收益／(虧損)總額	—	(7,299)	19,224	11,925
於二零二四年三月三十一日及 二零二四年四月一日	—**	(31,028)*	150,134*	119,106
期內溢利	—	—	172	172
期內其他全面收益：				
應佔合營企業其他全面收益	—	3,399	—	3,399
期內全面收益總額	—	3,399	172	3,571
於二零二四年九月三十日	—**	(27,629)*	150,306*	122,677

	股本 千港元 (未經審核)	其他儲備 千港元 (未經審核) (附註)	保留溢利 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
於二零二三年四月一日	—**	(23,729)	130,910	107,181
期內虧損	—	—	(1,854)	(1,854)
期內其他全面虧損：				
應佔合營企業其他全面虧損	—	(3,649)	—	(3,649)
期內全面虧損總額	—	(3,649)	(1,854)	(5,503)
於二零二三年九月三十日	—**	(27,378)	129,056	101,678

附註：其他儲備包括所有應佔中國合營企業之其他全面收益／(虧損)。

* 該等儲備賬分別構成財務狀況表中於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年九月三十日的儲備119,618,000港元、107,181,000港元、119,106,000港元及122,677,000港元。

** 少於500港元

(D) 現金流量表

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
經營業務之現金流量					
除稅前溢利／(虧損)	3,236	(231)	19,591	(1,487)	638
就以下各項之調整：					
應佔合營企業溢利及虧損	(3,238)	228	(19,593)	1,485	(646)
經營業務所用之現金	(2)	(3)	(2)	(2)	(8)
已付預扣稅	(329)	(519)	(367)	—	—
應收同系附屬公司款項減少	—	20	60	20	5
經營業務所得／(所用)之 現金流量淨額	(331)	(502)	(309)	18	(3)
投資業務之現金流量					
收取合營企業股息	3,291	5,194	3,666	—	—
向同系附屬公司墊款	(3,057)	(4,710)	(3,316)	—	—
投資業務之現金流量淨額	234	484	350	—	—
現金及現金等同項目增加／ (減少)淨額	(97)	(18)	41	18	(3)
年／期初現金及現金等同項目	229	132	114	114	155
年／期末現金及現金等同項目	<u>132</u>	<u>114</u>	<u>155</u>	<u>132</u>	<u>152</u>

II. 過往財務資料附註

1. 公司資料

目標公司為一間在香港註冊成立的有限責任公司。目標公司的註冊辦事處位於香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓3202室。

目標公司主要從事投資控股。

目標公司為Wang On Commercial Management Limited (一間在英屬處女群島註冊成立的有限公司)的全資附屬公司。董事認為，目標公司由宏安集團有限公司(「宏安」)最終擁有，宏安為一間於百慕達註冊成立之公司，於香港聯合交易所有限公司上市。

2. 會計政策

2.1 編製基準

過往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(「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)編製。目標公司已於整個相關期間及中期比較財務資料所涵蓋期間提早採納於二零二四年四月一日開始的會計期間生效的所有香港財務報告準則連同相關過渡條文。

過往財務資料乃根據過往成本法編製。過往財務資料以港元列示，除另有說明者外，所有金額均約整至最接近之千位數。

2.2 呈列基準

由於(i)宏安同意直至收購事項完成日期向目標公司提供持續財務援助及充足資金以履行其到期負債，且不會要求目標公司償還結欠宏安及其附屬公司的款項，直至目標公司有能力在不損害其財務狀況的情況下償還該等款項；及(ii) 貴公司同意自收購

事項完成日期起為目標公司提供持續財務援助及充足資金以履行其到期負債，且不會要求目標公司償還結欠 貴公司及其附屬公司的款項，直至目標公司有能力在不損害其流動資金及財務狀況的情況下償還該等款項，因此過往財務資料已按持續經營準則編製。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

目標公司尚未於過往財務資料應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第18號	財務報表中的呈列及披露 ³
香港財務報告準則第9號及	金融工具分類及計量之修訂本 ²
香港財務報告準則第7號之修訂本	
香港財務報告準則第10號及	投資者與其聯營公司或
香港會計準則第28號之修訂本	合營企業之間資產出售或投入 ⁴
香港會計準則第21號之修訂本	缺乏可兌換性 ¹
香港財務報告準則會計準則之	香港財務報告準則第1號、香港財務報告
年度改進—第11冊	準則第7號、香港財務報告準則第9號、
	香港財務報告準則第10號及香港會計
	準則7號之修訂本 ²

¹ 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二七年一月一日／之後開始之年度／報告期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，惟可供應用

預期目標公司將適用的香港財務報告準則之詳情載述如下。

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」。儘管香港財務報告準則第18號沿用多項香港會計準則第1號的規定並作出有限修訂，其亦引入有關損益表中的呈列(包括訂明總計及小計)的新規定。實體須將其損益表內的所有收入及開支分為五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，並呈列兩項新界定的小計。香港財務報告準則第18號亦規定以單一附註披露管理層界定的績效指標，並引入有關加強主要財務報表及附註內資料分組(匯總和分列)與分佈的規定。香港會計準則第1號先前所載部分規定已轉至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變更及錯誤」，並更名為香港會計準則第8號「財務報表的編製基準」。由於頒佈香港財

務報告準則第18號的影響有限但廣泛適用，故對香港會計準則第7號「現金流量表」、香港會計準則第33號「每股盈利」及香港會計準則第34號「中期財務報告」作出修訂。此外，亦已對其他香港財務報告準則作出相應的輕微修訂。香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則的相應修訂於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用及須追溯應用。目標公司現正分析新規定以及評估香港財務報告準則第18號對其過往財務資料呈列及披露的影響。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂本釐清取消確認金融資產或金融負債的日期，並引入會計政策選擇權，可在符合指定條件下於結算日前取消確認以電子支付系統結算的金融負債。該等修訂本釐清評估具有環境、社會及管治以及其他同類或然特徵之金融資產合約現金流量特性的方法。此外，該等修訂本亦釐清具有無追索權特徵和合約掛鉤工具之金融資產的分類要求。該等修訂本更包括對指定按公平值經其他全面收益計量之權益工具投資以及具有或然特徵的金融工具之額外披露。該等修訂本應當追溯應用，並對首次應用日期的期初保留溢利(或其他權益組成部分)作出調整。過往期間概毋須重列，並在無需事後確認的情況下方予重列。允許同時提早應用所有修訂本或僅提早應用與金融資產分類相關的修訂本。預期該等修訂本對目標公司的過往財務資料並無任何重大影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本解決香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之間對於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或投入的規定的不一致性。該等修訂規定資產出售或投入構成一項業務時，確認全部來自下游交易的收益或虧損。對於不構成業務的資產交易，交易所產生的收益或虧損僅以無關連的投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限，於投資者的損益中確認。該等修訂本將於未來期間應用。香港會計師公會已剔除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本的先前強制生效日期。然而，該等修訂現時可供應用。

香港會計準則第21號之修訂本訂明實體應如何評估貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下如何估算計量日的即期匯率。該等修訂本要求披露可使財務報表使用者能夠了解不可兌換貨幣影響的資料。允許提早應用。於應用該等修訂本時，實體不得重列比較資料。首次應用該等修訂本的任何累計影響應當確認為對首

次應用日期保留溢利期初結餘或權益單獨部分累計的匯兌差額累計金額(如適用)的調整。預期該等修訂本不會對目標公司的過往財務資料構成任何重大影響。

香港財務報告準則會計準則之年度改進 — 第11冊載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號(及隨附實施香港財務報告準則第7號的指引)、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則7號之修訂本。該等預期適用於目標公司之修訂本的詳情如下：

- 香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」：該等修訂本已更新香港財務報告準則第7號第B38段以及實施香港財務報告準則第7號的指引第IG1、IG14及IG20B段的若干措詞用字，藉以簡化或與準則內其他段落及／或其他準則所用概念及詞彙保持一致。此外，該等修訂本釐清，實施香港財務報告準則第7號的指引無需說明香港財務報告準則第7號所提述段落的全部要求，亦不會增添額外要求。允許提早應用。預期該等修訂本不會對目標公司的過往財務資料構成任何重大影響。
- 香港財務報告準則第9號「金融工具」：該等修訂本釐清，倘承租人按照香港財務報告準則第9號確定租賃負債已予取消，則承租人須應用香港財務報告準則第9號第3.3.3段並在損益賬中確認任何由此產生的收益或虧損。此外，該等修訂本已更新香港財務報告準則第9號第5.1.3段及香港財務報告準則第9號附錄A的若干措詞用字，以消除潛在混淆。允許提早應用。預期該等修訂本不會對目標公司的過往財務資料構成任何重大影響。
- 香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」：該等修訂本釐清，香港財務報告準則第10號第B74段所述僅屬於投資者與擔任該投資者實際代理的其他人士之間可能存在的各種關係的其中一個例子，並消除與香港財務報告準則第10號第B73段要求的不一致部分。允許提早應用。預期該等修訂本不會對目標公司的過往財務資料構成任何重大影響。
- 香港會計準則第7號「現金流量表」：於先前刪除「成本法」的定義後，該等修訂本將香港會計準則第7號第37段中「成本法」一詞以「按成本」取替。允許提早應用。預期該等修訂本不會對目標公司的過往財務資料構成任何影響。

根據目標公司迄今所完成的評估，預期該等經修訂香港財務報告準則不會對經營業績、財務狀況或過往財務資料的呈列構成任何重大影響。

2.4 重大會計政策資料

於合營企業之權益

合營企業指一種合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對合營企業的資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有的控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權的訂約方作出一致同意的決定時存在。

目標公司於合營企業之權益按權益會計法計算的目標公司應佔資產淨值減任何減值虧損列賬計入過往財務資料。

倘會計政策存在任何不一致之處，則會作出相應調整。

目標公司應佔合營企業收購後業績及其他全面收益計入損益及其他全面收益表。此外，當變動直接於該合營企業權益中確認，目標公司會於權益變動表中確認其應佔之任何變動(如適用)。目標公司與其合營企業的交易產生之未變現收益及虧損按目標公司於合營企業之權益對銷，惟未變現虧損提供已轉讓資產之減值憑證則作別論。收購合營企業產生的商譽計入目標公司於合營企業之權益的一部分。

倘於合營企業之投資成為於聯營公司之投資(反之亦然)，則保留權益不會重新計量。反之，該投資將繼續按權益法進行核算。在所有其他情況下，當失去對合營企業的共同控制，目標公司會按公平值計量並確認任何保留投資。於失去共同控制後，合營企業的賬面值與保留投資的公平值及出售所得款項的差額於損益確認。

關聯人士

倘出現下列情況，則任何一方會被視為與目標公司有關聯：

(a) 該方為任何人士或其家族的近親，而該人士：

- (i) 控制或共同控制目標公司；
- (ii) 對目標公司有重大影響力；或
- (iii) 為目標公司或目標公司母公司的主要管理層成員；

或

(b) 該方為符合以下任何條件的實體：

- (i) 該實體與目標公司屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
- (iii) 實體及目標公司均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為目標公司或與目標公司有關聯之實體就僱員利益設立的離職福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或受共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員；及
- (viii) 該實體，或其所屬集團之任何成員公司，向目標公司或目標公司之母公司提供主要管理層服務。

金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時乃分類為其後按攤銷成本計量、按公平值計入其他全面收益，以及按公平值計入損益。

金融資產於初步確認時之分類取決於金融資產之合約現金流量特徵，及目標公司管理金融資產之業務模式。除並無包含重大融資組成部分之貿易應收款項或目標公司已應用切實可行之權宜方法不就重大融資組成部分的影響作調整之貿易應收款項外，目標公司初步按公平值計量金融資產，而倘金融資產並非按公平值計入損益，則會加上交易成本。

金融資產必須產生僅為支付本金及未償還本金額之利息（「SPPI」）之現金流量，方會分類為按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量。不論任何業務模式，擁有並非SPPI之現金流量之金融資產按公平值計入損益分類及計量。

目標公司管理金融資產之業務模式指其如何管理金融資產以產生現金流量。業務模式釐定現金流量是否因收取合約現金流量、出售金融資產或因前述兩者而引起。按攤銷成本分類及計量之金融資產乃於以持有金融資產以收取合約現金流量為目的之業務模式內持有，而按公平值計入其他全面收益分類及計量之金融資產乃於以持作收取合約現金流量及出售為目的之業務模式內持有。並非於上述業務模式內持有之金融資產乃按公平值計入損益分類及計量。

須於規例或市場慣例所訂期間內交付資產之金融資產買賣於買賣日期確認，即目標公司承諾購買或出售資產日期。

其後計量

金融資產之其後計量根據其分類進行，方式如下：

按攤銷成本計量之金融資產

按攤銷成本計量之金融資產其後以實際利率法計量，並可予減值。倘資產被取消確認、修訂或出現減值，則收益及虧損會於損益賬中確認。

取消確認金融資產

金融資產(或如適用，金融資產的其中部分或一組類似之金融資產的其中部分)主要在下列情況下取消確認(即從目標公司財務狀況表中移除)：

- 自資產收取現金流量之權利已屆滿；或
- 目標公司已轉讓其自資產收取現金流量的權利，或根據「轉遞」安排承擔責任須於並無重大延誤的情況下向第三方全數支付已收取之現金流量；並且(a)目標公司已轉讓資產之大部分風險及回報，或(b)目標公司並無轉讓或保留資產的大部分風險及回報，惟已轉讓資產的控制權。

當目標公司已轉讓其自資產收取現金流量的權利或已訂立轉遞安排時，目標公司會對其擁有該資產的風險及回報之存在性及有關程度予以評估。倘其並無轉讓或保留資產的大部分風險及回報，亦無轉讓資產控制權，則目標公司繼續按目標公司持續參與的程度確認該轉讓資產。在此情況下，目標公司亦會確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映目標公司保留的權利及責任之基準計量。

目標公司以擔保形式持續參與已轉讓資產，該已轉讓資產乃以該項資產的原賬面值及目標公司可能需要支付之最高代價兩者之較低者計量。

金融資產減值

目標公司就所有並非按公平值計入損益持有之債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃以根據合約應付之合約現金流量與目標公司預期收取之所有現金流量之間的差額為基準，並按與原有實際利率相若的利率貼現。預期現金流量將包括來自銷售所持抵押品或構成合約條款組成部分的其他增信安排之現金流量。

一般方式

預期信貸虧損分兩個階段確認。對於自初步確認後信貸風險並無顯著增加之信貸敞口，目標公司就可能於未來12個月內出現之違約事件所導致的信貸虧損計提預期信貸虧損撥備(12個月預期信貸虧損)。對於自初步確認後信貸風險顯著增加之信貸敞口，目標公司須在信貸敞口剩餘年期之預期信貸虧損計提虧損撥備，不論違約事件於何時發生(使用期預期信貸虧損)。

於各報告日期，目標公司評估自初步確認後金融工具之信貸風險有否顯著增加。目標公司作出評估時會對於報告日期金融工具發生違約之風險及於初步確認日期金融工具發生違約之風險進行比較，並考慮毋須付出不必要成本或努力即可獲得之合理及可靠資料，包括歷史及前瞻性資料。目標公司認為，當合約付款逾期超過30天，則信貸風險顯著增加。

目標公司將合約付款逾期90日之金融資產視作違約。然而，於若干情況下，在計及目標公司持有的任何增信安排前，當內部或外部資料顯示目標公司不大可能悉數收回未償還之合約金額時，目標公司亦可將金融資產視作違約。

金融資產於無法合理預期收回合約現金流量時撇銷。

按攤銷成本列賬之金融資產在一般方式下可能會出現減值，並且在以下階段分類，以用計量預期信貸虧損，惟採用下文詳述的簡化方式之貿易應收款項(包括任何應收租賃)除外。

- 第一階段 — 金融工具之信貸風險自初步確認以來並無顯著增加，且虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損之金額計量
- 第二階段 — 金融工具之信貸風險自初步確認以來顯著增加，但並不屬信貸減值金融資產，且虧損撥備按相等於使用期預期信貸虧損之金額計量
- 第三階段 — 於報告日期屬信貸減值之金融資產(但並非購買或原始信貸減值)，且虧損撥備按相等於使用期預期信貸虧損之金額計量

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為貸款及借貸及按攤銷成本計量的應付款項(如適用)。

所有金融負債初步均按公平值確認，而貸款及借貸以及應付款項則按公平值扣除直接所佔交易成本計算。

目標公司的金融負債包括應付直接控股公司款項。

其後計量

視乎分類而定，金融負債之其後計量方法如下：

按攤銷成本列賬之金融負債

於初步確認後，金融負債其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現之影響為甚微，在該情況下則按成本列賬。負債取消確認及按實際利率進行攤銷程序時所產生之收益及虧損在損益賬內確認。

計算攤銷成本時，應計及收購之任何折讓或溢價以及組成實際利率之費用或成本。實際利率攤銷計入損益賬之融資成本內。

取消確認金融負債

金融負債於負債之責任已解除或註銷或屆滿時取消確認。

在現有金融負債被同一貸款人以大致不同條款之負債取代時，或現有負債之條款有重大修改時，有關交換或修改被視為取消確認原有負債及確認一項新負債，而有關賬面值之差額乃於損益賬中確認。

抵銷金融負債

金融資產與金融負債對銷，當有現時可強制執行之法定權利抵銷已確認之款額且有意按淨額基準結清或同時變現資產及結清負債時，方會在財務狀況表呈報有關淨額。

現金及現金等同項目

財務狀況表內之現金及現金等同項目包括手頭及銀行現金，以及可隨時兌換為已知金額現金之短期高流動性存款（一般於三個月內到期），其價值變動風險並不大，並為履行短期現金承擔而持有。

就現金流量表而言，現金及現金等同項目包括手頭及銀行現金，以及上文所界定的短期存款，減去須按要求償還的銀行透支，並構成目標公司現金管理的組成部分。

所得稅

即期及遞延稅項於損益賬確認。與已於損益賬以外確認項目相關的所得稅於損益賬以外的其他全面收益或直接在權益確認。

倘及僅當目標公司有合法可強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而所得稅相關遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同應課稅實體徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

非金融資產減值

倘有跡象顯示非金融資產出現減值，或須對非金融資產進行年度減值測試，則會估計該項資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值或其公平值減出售成本之較高者，並就個別資產釐定，惟該項資產並無產生大部分獨立於其他資產或其他組別資產的現金流入則除外，在此情況下，就該項資產所屬的現金產生單位釐定可收回金額。

對現金產生單位進行減值測試時，如能夠按合理及一致的基礎分配，企業資產賬面值的一部分將分配至個別現金產生單位，否則分配至現金產生單位最小組別。

減值虧損僅於資產賬面值超逾可收回金額時確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量以反映當時市場對貨幣時間價值之估計及該項資產之特有風險的除稅前貼現率貼現至現值。減值虧損於產生與減值資產功能一致的開支類別期間自損益賬扣除。

於各報告期末，均會評估是否有跡象顯示過往已確認之減值虧損不再存在或可能減少。倘出現該跡象，則會估計可收回金額。過往確認的資產減值虧損(商譽除外)僅於用於釐定該項資產的可收回金額所採用之估計出現變化時撥回，但有關金額不得超過假設過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應有之賬面值(已扣除任何折舊／攤銷)。撥回減值虧損於產生期間計入損益賬。

3. 重大會計判斷與估計

管理層編製過往財務資料時，須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響所呈報之收益、開支、資產及負債金額以及有關隨附披露以及或然負債披露。由於有關假設及估計存在不確定因素，因此可能導致須於日後對受影響資產或負債之賬面值作出重大調整。

估計不確定性

有關未來的主要假設及各報告期末之其他估計不確定性主要來源，可能對須大幅調整下一財政年度內資產及負債賬面值具有重大風險，詳述如下。

於合營企業之權益的減值

於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日與二零二四年九月三十日，目標公司於合營企業之權益賬面值分別為155,710,000港元、138,601,000港元、147,229,000港元及146,613,000港元，按權益會計法計算的目標公司應佔資產淨值減任何減值虧損列賬計入過往財務資料。目標公司已於各報告期末評估於合營企業之權益的賬面值有否任何減值跡象。當有跡象顯示未必可收回於合營企業之權益的賬面值，則會對於合營企業之權益進行減值測試。倘資產或現金產生單位的賬面值超出其可收回金額，即其

公平值減出售成本及使用價值的較高者，則存在減值。目標公司董事已使用公平值減出售成本(視乎合營企業所持有投資物業及其他資產的公平值而定)，並參考獨立專業合資格估值師對相關物業的估值，就其於合營企業之權益進行減值評估。有關估值乃基於若干會受不確定因素影響並可能與實際結果有重大差異的假設作出。於作出估計時，將予考慮活躍市場中同類物業的當前租金價值及適用的資本化率等資料，並使用主要基於各報告期末現行的市況作出的假設。

4. 除稅前溢利／(虧損)

目標公司之除稅前溢利／(虧損)乃經扣除以下各項後達致：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
核數師酬金	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

附註：截至二零二二年及二零二三年止年度的核數師酬金由目標公司的最終控股公司承擔。

於相關期間概無董事向目標公司提供服務而收取任何袍金或薪酬。

5. 所得稅

因目標公司於相關期間在香港並無產生任何應課稅溢利，故於相關期間並無作出香港利得稅撥備。於中國內地產生的應課稅溢利已按照中國內地現行稅率計算。

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
即期 — 中華人民共和國(「中國」)預扣稅	<u>329</u>	<u>519</u>	<u>367</u>	<u>367</u>	<u>466</u>

按法定稅率計算而適用於除稅前溢利／(虧損)的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支的對賬如下：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
除稅前溢利／(虧損)	<u>3,236</u>	<u>(231)</u>	<u>19,591</u>	<u>(1,487)</u>	<u>638</u>
按法定稅率16.5%計算的稅項	534	(38)	3,233	(245)	105
按合營企業所宣派股息10%計算的預扣稅	329	519	367	367	466
合營企業應佔損益	<u>(534)</u>	<u>38</u>	<u>(3,233)</u>	<u>245</u>	<u>(105)</u>
年／期內稅項開支	<u>329</u>	<u>519</u>	<u>367</u>	<u>367</u>	<u>466</u>

於各相關期間末，經稅務局同意，於香港產生的可無限期用於對銷目標公司未來應課稅溢利的估計稅項虧損如下：

	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元
估計稅項虧損	<u>9,220</u>	<u>9,220</u>	<u>9,220</u>	<u>9,220</u>

由於認為不大可能有足夠的應課稅溢利用於對銷稅項虧損，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

6. 於合營企業之權益

	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元
應佔資產淨值	<u>155,710</u>	<u>138,601</u>	<u>147,229</u>	<u>146,613</u>

合營企業(由目標公司直接持有的中外合營企業)於各相關期間末的詳情如下：

名稱	已註冊股本	成立／登記及 經營地區	目標公司 應佔實益 權益百分比	主要業務
深圳市集貿市場 有限公司	繳足人民幣 31,225,000元	中國／ 中國內地	50%	管理及分租中 式濕貨市場

下表闡述合營企業的財務資料概要以及與過往財務資料賬面值的對賬。

	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元
現金及現金等同項目	59,732	55,251	57,749	65,166
其他流動資產	3,538	4,956	8,528	9,023
流動資產	63,270	60,207	66,277	74,189
非流動資產	351,068	299,872	307,492	305,651
流動負債	52,595	47,415	53,888	64,141
非流動負債	50,324	35,463	25,423	22,473
資產淨值	<u>311,419</u>	<u>277,201</u>	<u>294,458</u>	<u>293,226</u>
	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元
與於合營企業之 權益的對賬				
所有權比例	50%	50%	50%	50%
應佔合營企業資產 淨值	<u>155,710</u>	<u>138,601</u>	<u>147,229</u>	<u>146,613</u>

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元
				(未經審核)	
收益	49,263	40,503	45,185	22,691	21,329
利息收入	294	695	1,087	389	274
利息開支	790	352	425	234	152
稅項開支／(抵免)	2,203	(50)	13,126	(1,697)	474
年／期內溢利／(虧損)及全面收益／(虧損)總額	6,525	(23,830)	24,588	(10,268)	8,090
合營企業宣派之股息	<u>3,291</u>	<u>5,194</u>	<u>3,666</u>	<u>3,666</u>	<u>4,661</u>

7. 按金

	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二四年 千港元
按金	<u>6</u>	<u>6</u>	<u>6</u>	<u>6</u>

上述結餘包括的金融資產為近期沒有拖欠紀錄及逾期款項的應收款項。於二零二二年、二零二三年、二零二四年三月三十一日及二零二四年九月三十日，虧損撥備評估為極低。

8. 現金及現金等同項目

銀行現金按每日銀行存款利率的浮動利率賺取利息。銀行結餘的賬面值與其公平值相若。所有銀行結餘均存放於信譽良好且並無近期違約紀錄的銀行。

9. 應收／(應付)最終控股公司／直接控股公司／同系附屬公司款項

與最終控股公司、直接控股公司及同系附屬公司的結餘均為無抵押、免息及須按要求償還。該等結餘的賬面值與公平值相若。

10. 股本

	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二四年
	港元	港元	港元	港元
已發行及繳足：				
1股普通股	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

11. 關聯方交易

- (a) 除過往財務資料披露之交易外，目標公司於相關期間內與同系附屬公司進行以下交易：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
目標公司產生的					
管理費	<u>—</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>—</u>

管理費由目標公司與同系附屬公司相互釐定。

- (b) 目標公司主要管理人員之薪酬

於相關期間，並無向目標公司主要管理人員支付任何薪酬。

12. 按類別劃分的金融工具

目標公司於各相關期間末的金融資產及負債分別為按攤銷成本列賬之金融資產及按攤銷成本列賬之金融負債。

13. 金融工具之公平值及公平值等級

管理層已評估現金及現金等同項目、按金、應收股息、應收最終控股公司款項及應收同系附屬公司款項之公平值與其各自的賬面值相若，主要原因是該等工具到期期限較短。

金融資產及負債的公平值以自願交易方在當前交易中(強迫或清盤出售除外)該工具可據此作交換之金額入賬。

於相關期間內，金融資產及金融負債均無第一級及第二級公平值計量間之轉移，亦無轉入或轉出第三級。

14. 財務風險管理目標及政策

目標公司的金融工具包括現金及現金等同項目、按金、應收股息、應收最終控股公司及同系附屬公司款項，而金融負債包括應付直接控股公司款項。有關該等金融工具的詳情於過往財務資料相關附註內披露。

目標公司金融工具產生之主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事審閱後同意管理上述各項風險的政策，該等政策概述如下。

信貸風險

目標公司的銀行結餘均存放於管理層認為具有高信貸質素的香港主要金融機構。目標公司金融資產(主要包括銀行結餘及其他應收款項)的信貸風險產生自對手方違約，最高風險相等於該等工具的賬面值。

流動資金風險

目標公司透過採用循環流動資金計劃工具監察其資金短缺之風險。此工具會考慮其金融工具及金融資產(例如現金及現金等同項目)之屆滿日期以及來自經營業務之預期現金流量。

目標公司之目標是在資金持續性及靈活性中取得平衡。目標公司於各報告期末之金融負債到期日(基於已訂約但未折現付款計算)為一年內或按要求償還。

於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日與二零二四年九月三十日，目標公司有流動負債淨額，而目標公司已獲目標公司的最終控股公司提供財務援助，以實現上述目標。

資本管理

目標公司資本管理的主要目標為保障目標公司可持續經營，以為唯一股東帶來回報，獲得唯一股東提供充足的財務資源並維持良好的資本結構以降低資本成本。

15. 股息

概無就相關期間宣派或派付任何股息。

III. 其後財務報表

目標公司並無就二零二四年九月三十日其後之任何期間編製經審核財務報表。

有關深圳市集貿市場有限公司過往財務資料的會計師報告

以下為獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，僅為載入本通函而編製。本文所界定詞彙僅適用於本報告。



香港鰂魚涌
英皇道979號
太古坊一座27樓

致中國農產品交易有限公司董事

緒言

吾等就第4至55頁所載深圳市集貿市場有限公司(「**中國合營企業**」)的過往財務資料發出報告，該等財務資料包括中國合營企業截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度各年以及截至二零二四年九月三十日止六個月(「**相關期間**」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及中國合營企業於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年九月三十日的財務狀況表及重大會計政策資料和其他說明資料(統稱「**過往財務資料**」)。第4至55頁所載的過往財務資料構成本報告的一部分，乃為載入中國農產品交易有限公司(「**貴公司**」)日期為二零二五年一月二十四日有關 貴公司透過附屬公司收購中國合營企業全部股權(「**收購事項**」)的通函(「**通函**」)而編製。

合營企業董事對過往財務資料的責任

中國合營企業的董事(「**合營企業董事**」)負責根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準編製真實而公平地反映情況的過往財務資料，並實施合營企業董事釐定對編製過往財務資料屬必要的有關內部監控，以使編製過往財務資料不會存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

貴公司董事負責通函的內容，當中包括中國合營企業的過往財務資料，而有關資料乃根據與 貴公司會計政策大致相符的會計政策編製。

申報會計師的責任

吾等的責任為就過往財務資料發表意見，並向閣下匯報吾等的意見。吾等已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告開展工作。本準則規定吾等須遵守道德準則並規劃及進行工作，以就過往財務資料是否不存在重大錯誤陳述取得合理保證。

吾等的工作涉及執执行程序以獲取有關過往財務資料所載金額及披露的憑證。所選程序取決於申報會計師的判斷，包括評估過往財務資料存在重大錯誤陳述(不論因欺詐或錯誤引致)的風險。在作出該等風險評估時，申報會計師考慮與該實體根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準編製真實而公平地反映情況的過往財務資料相關的內部監控，以設計適用於該等情況的程序，而並非就該實體內部監控的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評估合營企業董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計的合理性，以及評估過往財務資料的整體呈報方式。

吾等相信，吾等所獲取的憑證屬充分及適當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，過往財務資料根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準真實及公平地反映中國合營企業於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年九月三十日的財務狀況，以及中國合營企業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

吾等已審閱中國合營企業的中期比較財務資料，當中包括截至二零二三年九月三十日止六個月的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他說明資料（「**中期比較財務資料**」）。合營企業董事負責根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準編製及呈報中期比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱就中期比較財務資料發表結論。吾等已按照香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號**實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱**進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，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的範圍為小，故吾等無法保證吾等將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，吾等並不發表審核意見。基於吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就會計師報告而言，中期比較財務資料在各重大方面未有根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準編製。

有關香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例項下事項的報告**調整**

於編製過往財務資料時，概無就第4頁所界定的相關財務報表作出調整。

股息

吾等謹此提述過往財務資料附註9，當中載有中國合營企業就相關期間所派付或宣派股息的資料。

安永會計師事務所**執業會計師**

香港

二零二五年一月二十四日

I. 過往財務資料**編製過往財務資料**

下文載列構成本會計師報告一部分的過往財務資料。

中國合營企業於相關期間的財務報表(過往財務資料的依據)由吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核(「**相關財務報表**」)。

除另有指明者外，過往財務資料以港元(「**港元**」)呈列且所有數值均已約整至最接近的千位數(千港元)。

(A) 損益及其他全面收益表

	附註	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
		二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元
收益	4	49,263	40,503	45,185	22,691	21,329
已提供服務成本		(20,647)	(21,341)	(18,196)	(11,415)	(10,692)
毛利		28,616	19,162	26,989	11,276	10,637
其他收入及收益	5	12,279	10,659	58,181	2,286	1,718
行政開支		(15,258)	(16,433)	(16,151)	(6,876)	(7,176)
融資成本	7	(790)	(352)	(425)	(234)	(152)
自有投資物業之公平值 虧損		(16,169)	(13,542)	(16,282)	(11,118)	(3,261)
除稅前溢利／(虧損)	6	8,678	(506)	52,312	(4,666)	1,766
所得稅抵免／(開支)	8	(2,203)	50	(13,126)	1,697	(474)
年／期內溢利／(虧損)		6,475	(456)	39,186	(2,969)	1,292
其他全面收益／(虧損) 於隨後期間不會重新 分類至損益之其他全 面收益／(虧損)：						
換算境外業務引致之匯 兌差額		50	(23,374)	(14,598)	(7,299)	6,798
年／期內其他全面收 益／(虧損)		50	(23,374)	(14,598)	(7,299)	6,798
年／期內全面收益／ (虧損)總額		<u>6,525</u>	<u>(23,830)</u>	<u>24,588</u>	<u>(10,268)</u>	<u>8,090</u>

(B) 財務狀況表

		於二零二二年 三月三十一日	於二零二三年 三月三十一日	於二零二四年 三月三十一日	於二零二四年 九月三十日
	附註	千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	10	5,432	3,998	2,929	2,414
投資物業	11	287,203	241,826	215,403	212,117
其他資產	15	58,433	54,048	89,160	91,120
非流動資產總值		<u>351,068</u>	<u>299,872</u>	<u>307,492</u>	<u>305,651</u>
流動資產					
貿易應收款項	13	1,069	1,892	1,432	1,581
預付款項、按金及 其他應收款項	14	2,469	3,064	7,096	7,442
現金及銀行結餘	16	59,732	55,251	57,749	65,166
流動資產總值		<u>63,270</u>	<u>60,207</u>	<u>66,277</u>	<u>74,189</u>
流動負債					
其他應付款項及應計費用	17	25,277	20,857	14,239	23,302
應付稅項		27,318	26,558	39,649	40,839
流動負債總額		<u>52,595</u>	<u>47,415</u>	<u>53,888</u>	<u>64,141</u>
流動資產淨值		<u>10,675</u>	<u>12,792</u>	<u>12,389</u>	<u>10,048</u>
總資產減流動負債		<u>361,743</u>	<u>312,664</u>	<u>319,881</u>	<u>315,699</u>
非流動負債					
其他應付款項	17	13,439	6,483	3,432	1,403
遞延稅項負債	18	36,885	28,980	21,991	21,070
非流動負債總額		<u>50,324</u>	<u>35,463</u>	<u>25,423</u>	<u>22,473</u>
資產淨值		<u><u>311,419</u></u>	<u><u>277,201</u></u>	<u><u>294,458</u></u>	<u><u>293,226</u></u>
權益					
股本	19	31,347	31,347	31,347	31,347
儲備	20	280,072	245,854	263,111	261,879
權益總額		<u><u>311,419</u></u>	<u><u>277,201</u></u>	<u><u>294,458</u></u>	<u><u>293,226</u></u>

(C) 權益變動表

	股本 千港元	匯兌儲備 千港元	法定儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零二一年四月一日	31,347	7,719	12,300	260,111	311,477
年內溢利	—	—	—	6,475	6,475
年內其他全面收益：					
換算財務報表引致之匯兌 差額	—	50	—	—	50
年內全面收益總額	—	50	—	6,475	6,525
轉撥至法定儲備	—	—	1,010	(1,010)	—
已宣派股息	—	—	—	(6,583)	(6,583)
於二零二二年三月三十一日及 二零二二年四月一日	31,347	7,769*	13,310*	258,993*	311,419
年內虧損	—	—	—	(456)	(456)
年內其他全面虧損：					
換算財務報表引致之匯兌 差額	—	(23,374)	—	—	(23,374)
年內全面虧損總額	—	(23,374)	—	(456)	(23,830)
轉撥至法定儲備	—	—	857	(857)	—
已宣派股息	—	—	—	(10,388)	(10,388)
於二零二三年三月三十一日	31,347	(15,605)*	14,167*	247,292*	277,201

	股本 千港元	匯兌儲備 千港元	法定儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零二三年四月一日	31,347	(15,605)	14,167	247,292	277,201
年內溢利	—	—	—	39,186	39,186
年內其他全面虧損：					
換算財務報表引致之匯兌 差額	—	(14,598)	—	—	(14,598)
年內全面收益／(虧損)總額	—	(14,598)	—	39,186	24,588
轉撥至法定儲備	—	—	1,036	(1,036)	—
已宣派股息	—	—	—	(7,331)	(7,331)
於二零二四年三月三十一日 及二零二四年四月一日	31,347	(30,203)*	15,203*	278,111*	294,458
期內溢利	—	—	—	1,292	1,292
期內其他全面收益：					
換算財務報表引致之匯兌 差額	—	6,798	—	—	6,798
期內全面收益總額	—	6,798	—	1,292	8,090
已宣派股息	—	—	—	(9,322)	(9,322)
於二零二四年九月三十日	<u>31,347</u>	<u>(23,405)*</u>	<u>15,203*</u>	<u>270,081*</u>	<u>293,226</u>

	股本 千港元 (未經審核)	匯兌儲備 千港元 (未經審核)	法定儲備 千港元 (未經審核)	保留溢利 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
於二零二三年四月一日	31,347	(15,605)	14,167	247,292	277,201
期內虧損	—	—	—	(2,969)	(2,969)
期內其他全面虧損：					
換算財務報表引致之匯兌 差額	—	(7,299)	—	—	(7,299)
期內全面虧損總額	—	(7,299)	—	(2,969)	(10,268)
已宣派股息	—	—	—	(7,331)	(7,331)
於二零二三年九月三十日	<u>31,347</u>	<u>(22,904)</u>	<u>14,167</u>	<u>236,992</u>	<u>259,602</u>

* 該等儲備賬分別構成財務狀況表中於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年九月三十日的儲備280,072,000港元、245,854,000港元、263,111,000港元及261,879,000港元。

(D) 現金流量表

		截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
		二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年
	附註	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
					(未經審核)	
經營業務之現金流量						
除稅前溢利／(虧損)		8,678	(506)	52,312	(4,666)	1,766
就以下各項之調整：						
物業、廠房及設備折舊		1,292	1,419	1,612	806	626
出售物業、廠房及設備項目之虧損		—	10	34	14	1
自有投資物業公平值虧損		16,169	13,542	16,282	11,118	3,261
出售投資物業之收益		—	—	(52,588)	—	—
分租投資物業之公平值虧損		6,188	10,240	8,394	4,552	4,027
融資成本	7	790	352	425	234	152
銀行利息收入	5	(294)	(695)	(1,087)	(389)	(274)
營運資金變動前之經營現金流量		32,823	24,362	25,384	11,669	9,559
貿易應收款項減少／(增加)		(1,069)	(823)	460	1,891	(149)
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		778	(595)	(4,032)	(608)	(346)
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		(500)	(202)	(1,522)	(6,388)	4,820
經營業務所得之現金		32,032	22,742	20,290	6,564	13,884
已付稅項		(3,406)	(5,356)	(4,974)	(399)	(740)
經營業務所得之現金流量淨額		28,626	17,386	15,316	6,165	13,144
投資業務之現金流量						
已收銀行利息	5	294	695	1,087	389	274
購買物業、廠房及設備項目		(1,051)	(573)	(993)	(421)	(82)
投資物業增加		(2,410)	(9)	—	—	—
出售物業、廠房及設備所得款項		—	169	215	14	3
存入原到期日超過三個月的非抵押定期存款		—	(30,000)	—	—	—
投資業務所得／(所用)現金流量淨額		(3,167)	(29,718)	309	(18)	195

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)				
融資業務之現金流量					
已付利息	(790)	(352)	(425)	(234)	(152)
已付股息	(6,583)	(10,388)	(7,331)	—	—
支付租賃款項本金	(2,266)	(1,742)	(2,482)	(1,296)	(1,335)
融資業務所用現金流量淨額	(9,639)	(12,482)	(10,238)	(1,530)	(1,487)
現金及現金等同項目增加／ (減少)淨額	15,820	(24,814)	5,387	4,617	11,852
年／期初現金及現金等同項目	50,672	59,732	25,251	25,251	27,749
匯率變動之影響	(6,760)	(9,667)	2,889	(1,096)	(4,435)
年／期末現金及現金等同項目	<u>59,732</u>	<u>25,251</u>	<u>27,749</u>	<u>28,772</u>	<u>35,166</u>
現金及現金等同項目之 結餘分析					
現金及銀行結餘	59,732	25,251	27,749	28,772	35,166
非抵押定期存款	—	30,000	30,000	30,000	30,000
於財務狀況表列賬的現金及 銀行結餘	59,732	55,251	57,749	58,772	65,166
減：原到期日超過三個月的 非抵押定期存款	—	(30,000)	(30,000)	(30,000)	(30,000)
於現金流量表列賬的現金及 現金等同項目	<u>59,732</u>	<u>25,251</u>	<u>27,749</u>	<u>28,772</u>	<u>35,166</u>

II. 過往財務資料附註

1. 公司資料

中國合營企業為一間在中華人民共和國(「中國」)成立的有限責任公司。中國合營企業的註冊辦事處位於深圳市羅湖區北斗路10號文錦大廈7樓。

中國合營企業主要在深圳從事中式街市管理及分租業務。

中國合營企業分別由偉駿投資有限公司(「偉駿」)、深圳市農產品集團股份有限公司(「深圳市農產品」，一間在中國成立的股份有限公司，且其股份在深圳證券交易所上市)及深圳市果菜貿易有限公司(「深圳果菜」)擁有50%、40.79%及9.21%。偉駿為宏安集團有限公司的間接全資附屬公司，而宏安集團有限公司則為一間在百慕達註冊成立的有限公司，且其股份在香港聯合交易所有限公司上市。深圳果菜為深圳市農產品的直接全資附屬公司。

2. 會計政策

2.1 編製基準

過往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(「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)編製。中國合營企業已於整個相關期間及中期比較財務資料所涵蓋期間提早採納於二零二四年四月一日開始的會計期間生效的所有香港財務報告準則連同相關過渡條文。

除投資物業按公平值計量外，過往財務資料乃根據過往成本法編製。過往財務資料以港元列示，除另有說明者外，所有金額均約整至最接近之千位數。

2.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

中國合營企業尚未於過往財務資料應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第18號	財務報表中的呈列及披露 ³
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂本	金融工具分類及計量之修訂本 ²
香港會計準則第21號之修訂本	缺乏可兌換性 ¹
香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11冊	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則7號之修訂本 ²

¹ 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二七年一月一日／之後開始之年度／報告期間生效

預期中國合營企業將適用的香港財務報告準則之詳情載述如下。

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」。儘管香港財務報告準則第18號沿用多項香港會計準則第1號的規定並作出有限修訂，其亦引入有關損益表中的呈列(包括訂明總計及小計)的新規定。實體須將其損益表內的所有收入及開支分為五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，並呈列兩項新界定的小計。香港財務報告準則第18號亦規定以單一附註披露管理層界定的績效指標，並引入有關加強主要財務報表及附註內資料分組(匯總和分列)與分佈的規定。香港會計準則第1號先前所載部分規定已轉至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變更及錯誤」，並更名為香港會計準則第8號「財務報表的編製基準」。由於頒佈香港財務報告準則第18號的影響有限但廣泛適用，故對香港會計準則第7號「現金流量表」、香港會計準則第33號「每股盈利」及香港會計準則第34號「中期財務報告」作出修訂。此外，亦已對其他香港財務報告準則作出相應的輕微修訂。香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則的相應修訂於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用及須追溯應用。中國合營企業現正分析新規定以及評估香港財務報告準則第18號對其過往財務資料呈列及披露的影響。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂本釐清取消確認金融資產或金融負債的日期，並引入會計政策選擇權，可在符合指定條件下於結算日前取消確認以電子支付系統結算的金融負債。該等修訂本釐清評估具有環境、社會及管治以及其他同類或然特徵之金融資產合約現金流量特性的方法。此外，該等修訂本亦釐清具有無追索權特徵和合約掛鈎工具之金融資產的分類要求。該等修訂本更包括對指定按公平值經其他全面收益計量之權益工具投資以及具有或然特徵的金融工具之額外披露。該等修訂本應當追溯應用，並對首次應用日期的期初保留溢利(或其他權益組成部分)作出調整。過往期間概毋須重列，並在無需事後確認的情況下方予重列。允許同時提早應用所有修訂本或僅提早應用與金融資產分類相關的修訂本。預期該等修訂本對中國合營企業的過往財務資料並無任何重大影響。

香港會計準則第21號之修訂本訂明實體應如何評估貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下如何估算計量日的即期匯率。該等修訂本要求披露可使財務報表使用者能夠了解不可兌換貨幣影響的資料。允許提早應用。於應用該等修訂本時，實體不得重列比較資料。首次應用該等修訂本的任何累計影響應當確認為對首次應用日期保留溢利期初結餘或權益單獨部分累計的匯兌差額累計金額(如適用)的調整。預期該等修訂本不會對中國合營企業的過往財務資料構成任何重大影響。

香港財務報告準則會計準則之年度改進 — 第11冊載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號(及隨附實施香港財務報告準則第7號的指引)、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則7號之修訂本。該等預期適用於中國合營企業之修訂本的詳情如下：

- 香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」：該等修訂本已更新香港財務報告準則第7號第B38段以及實施香港財務報告準則第7號的指引第IG1、IG14及IG20B段的若干措詞用字，藉以簡化或與準則內其他段落及／或其他準則所

用概念及詞彙保持一致。此外，該等修訂本釐清，實施香港財務報告準則第7號的指引無需說明香港財務報告準則第7號所提述段落的全部要求，亦不會增添額外要求。允許提早應用。預期該等修訂本不會對中國合營企業的過往財務資料構成任何重大影響。

- 香港財務報告準則第9號「金融工具」：該等修訂本釐清，倘承租人按照香港財務報告準則第9號確定租賃負債已予取消，則承租人須應用香港財務報告準則第9號第3.3.3段並在損益賬中確認任何由此產生的收益或虧損。此外，該等修訂本已更新香港財務報告準則第9號第5.1.3段及香港財務報告準則第9號附錄A的若干措詞用字，以消除潛在混淆。允許提早應用。預期該等修訂本不會對中國合營企業的過往財務資料構成任何重大影響。
- 香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」：該等修訂本釐清，香港財務報告準則第10號第B74段所述僅屬於投資者與擔任該投資者實際代理的其他人士之間可能存在的各種關係的其中一個例子，並消除與香港財務報告準則第10號第B73段要求的不一致部分。允許提早應用。預期該等修訂本不會對中國合營企業的過往財務資料構成任何重大影響。
- 香港會計準則第7號「現金流量表」：於先前刪除「成本法」的定義後，該等修訂本將香港會計準則第7號第37段中「成本法」一詞以「按成本」取替。允許提早應用。預期該等修訂本不會對中國合營企業的過往財務資料構成任何影響。

根據中國合營企業迄今所完成的評估，預期該等經修訂香港財務報告準則不會對經營業績、財務狀況或財務報表的呈列構成任何重大影響。

2.3 重大會計政策資料

公平值計量

中國合營企業於各報告期末按公平值計量投資物業。公平值為市場參與者於計量日在有序交易中出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債之交易在資產或負債之主要市場或(在無主要市場之情況下)

在資產或負債之最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場必須為中國合營企業可進入之市場。資產或負債之公平值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產之公平值計量考慮到市場參與者透過使用其資產之最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途之另一市場參與者而產生經濟利益之能力。

中國合營企業使用在屬適當情況下且具備充足數據可供計量公平值之估值方法，以盡量增加使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有其公平值會被計量或於過往財務資料披露的資產及負債乃按整體對公平值計量屬重要的最低級別輸入數據在下述公平值等級內分類：

第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)

第二級 — 基於對公平值計量屬重要之最低級別輸入數據均可直接或間接被觀察之估值方法

第三級 — 基於對公平值計量屬重要之最低級別輸入數據為不可觀察之估值方法

就經常於過往財務資料確認的資產及負債而言，中國合營企業透過於各報告期末重新評估分類(基於整體對公平值計量屬重要之最低級別輸入數據)釐定等級內各級之間有否出現轉換。

投資物業

投資物業指持作賺取租金收入及／或待資產增值之土地及樓宇(包括使用權資產)。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。於初次確認後，投資物業按可反映報告期末市場狀況的公平值列賬。

投資物業公平值變動所產生的收益或虧損計入其產生年度內之損益賬中。

報廢或出售投資物業產生的任何收益或虧損，會於報廢或出售的年度內在損益賬中確認。

關聯人士

倘出現下列情況，則任何一方會被視為與中國合營企業有關聯：

(a) 該方為任何人士或其家族的近親，而該人士：

- (i) 控制或共同控制中國合營企業；
- (ii) 對中國合營企業有重大影響力；或
- (iii) 為中國合營企業或中國合營企業母公司的主要管理層成員；

或

(b) 該方為符合以下任何條件的實體：

- (i) 該實體與中國合營企業屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
- (iii) 實體及中國合營企業均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為中國合營企業或與中國合營企業有關聯之實體就僱員利益設立的離職福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或受共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員；及
- (viii) 該實體，或其所屬集團之任何成員公司，向中國合營企業或中國合營企業之母公司提供主要管理層服務。

物業、廠房及設備以及折舊

計入所擁有資產並符合物業、廠房及設備定義的物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損後列賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及使資產處於擬定用途的運作狀況及地點而產生的任何直接成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的開支(例如維修及保養)，一般於其產生期間自損益賬中扣除。如符合確認條件，則大檢開支資本化計入資產的賬面值作為重置項目。如物業、廠房及設備的主要部分須分階段重置，則中國合營企業將該等部分確認為個別資產，並訂出具體的可使用年期及計提折舊。

折舊以直線法計算，按每項擁有物業、廠房及設備項目的估計使用年期撇銷其成本至其剩餘價值。計算折舊所用的主要年率如下：

所擁有資產

辦公室設備	20%
汽車	12.5%

如物業、廠房及設備項目的部分有不同的使用年期，該項目的成本須在各部分之間合理分攤，而各部分須單獨計算折舊。至少於各報告期末會檢討剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並在適當情況下作出調整。

物業、廠房及設備項目(包括最初確認的主要部分)於出售時或於預期使用或出售不會產生未來經濟利益時取消確認。於取消確認資產的年度在損益賬確認的任何出售或報廢收益或虧損，為有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值的差額。

租賃

中國合營企業於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘合約獲給予控制權於某一段時間內使用可識別資產以換取代價，則該合約屬租賃或包含租賃。

中國合營企業作為承租人

中國合營企業對所有租賃(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。中國合營企業確認租賃負債以作出租賃付款，而使用權資產指使用相關資產的權利。根據中國合營企業的「投資物業」政策，符合投資物業定義的使用權資產初步按成本計量，其後則按公平值計量。

倘使用權資產符合投資物業的定義，則會計入投資物業。根據中國合營企業的「投資物業」政策，相應使用權資產初步按成本計量，其後則按公平值計量。

租賃負債

於租賃開始日期按租期內將作出的租賃付款現值確認為租賃負債。租賃付款包括定額付款(包括實質定額付款)減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括中國合營企業合理確定將行使的購買選擇權的行使價及在租期反映中國合營企業行使終止租賃選擇權的情況下，就終止租賃支付的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

計算租賃付款的現值時，由於租賃內含利率無法即時確定，故中國合營企業應用租賃開始日期的增量借貸利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映利息的增長，其減少則反映所作出的租賃付款。此外，倘存在修改、租期變動、租賃付款變動(如由指數或利率變動引起的未來租賃付款變動)或購買相關資產的選擇權的評估變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

中國合營企業的租賃負債計入其他應付款項及應計費用。

中國合營企業作為出租人

倘中國合營企業為出租人，其於租賃開始時(或倘存在租賃修改時)將其各項租賃分類為經營租賃或融資租賃。中國合營企業並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及報酬的租賃，歸類為經營租賃。倘合約包括租賃及非租賃部分，中國合營企業按相對獨立的售價基準將合約代價分配至各部分。租金收入於租期內按直線法列賬並因其經營性質計入損益賬的收益。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租期內按與租金收入相同的基準確認。

將相關資產所有權附帶的絕大部分風險及報酬轉移予承租人的租賃，入賬列為融資租賃。於開始日期，租賃資產的成本乃按租賃付款及相關付款(包括初始直接成本)的現值予以資本化，並以同等於該租賃的投資淨額呈列為應收款項。租賃投資淨額的融資收入於損益賬中確認，以便於租期內提供固定的定期回報。

倘中國合營企業為中間出租人，轉租乃參考主租賃產生的使用權資產分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為中國合營企業應用資產負債表內確認豁免的短期租賃，則中國合營企業將轉租分類為經營租賃。

金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時乃分類為其後按攤銷成本計量、按公平值計入其他全面收益，以及按公平值計入損益。

金融資產於初步確認時之分類取決於金融資產之合約現金流量特徵，及中國合營企業管理金融資產之業務模式。除並無包含重大融資組成部分之貿易應收款項或中國合營企業已應用切實可行之權宜方法不就重大融資組成部分的影響作調整之貿易應收

款項外，中國合營企業初步按公平值計量金融資產，而倘金融資產並非按公平值計入損益，則會加上交易成本。並無包含重大融資組成部分之貿易應收款項或中國合營企業已應用切實可行之權宜方法之貿易應收款項根據香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」釐定之交易價計量。

金融資產必須產生僅為支付本金及未償還本金額之利息（「SPPI」）之現金流量，方會分類為按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量。不論任何業務模式，擁有並非SPPI之現金流量之金融資產按公平值計入損益分類及計量。

中國合營企業管理金融資產之業務模式指其如何管理金融資產以產生現金流量。業務模式釐定現金流量是否因收取合約現金流量、出售金融資產或因前述兩者而引起。按攤銷成本分類及計量之金融資產乃於以持有金融資產以收取合約現金流量為目的之業務模式內持有，而按公平值計入其他全面收益分類及計量之金融資產乃於以持作收取合約現金流量及出售為目的之業務模式內持有。並非於上述業務模式內持有之金融資產乃按公平值計入損益分類及計量。

須於規例或市場慣例所訂期間內交付資產之金融資產買賣於買賣日期確認，即中國合營企業承諾購買或出售資產日期。

其後計量

金融資產之其後計量根據其分類進行，方式如下：

按攤銷成本計量之金融資產

按攤銷成本計量之金融資產其後以實際利率法計量，並可予減值。倘資產被取消確認、修訂或出現減值，則收益及虧損會於損益賬中確認。

取消確認金融資產

金融資產(或如適用，金融資產的其中部分或一組類似之金融資產的其中部分)主要在下述情況下取消確認(即從中國合營企業財務狀況表中移除)：

- 自資產收取現金流量之權利已屆滿；或
- 中國合營企業已轉讓其自資產收取現金流量的權利，或根據「轉遞」安排承擔責任須於並無重大延誤的情況下向第三方全數支付已收取之現金流量；並且(a)中國合營企業已轉讓資產之大部分風險及回報，或(b)中國合營企業並無轉讓或保留資產的大部分風險及回報，惟已轉讓資產的控制權。

當中國合營企業已轉讓其自資產收取現金流量的權利或已訂立轉遞安排時，中國合營企業會對其擁有該資產的風險及回報之存在性及有關程度予以評估。倘其並無轉讓或保留資產的大部分風險及回報，亦無轉讓資產控制權，則中國合營企業繼續按中國合營企業持續參與的程度確認該轉讓資產。在此情況下，中國合營企業亦會確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映中國合營企業保留的權利及責任之基準計量。

中國合營企業以擔保形式持續參與已轉讓資產，該已轉讓資產乃以該項資產的原賬面值及中國合營企業可能需要支付之最高代價兩者之較低者計量。

金融資產減值

中國合營企業就所有並非按公平值計入損益持有之債務工具確認預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)撥備。預期信貸虧損乃以根據合約應付之合約現金流量與中國合營企業預期收取之所有現金流量之間的差額為基準，並按與原有實際利率相若的利率貼現。預期現金流量將包括來自銷售所持抵押品或構成合約條款組成部分的其他增信安排之現金流量。

一般方式

預期信貸虧損分兩個階段確認。對於自初步確認後信貸風險並無顯著增加之信貸敞口，中國合營企業就可能於未來12個月內出現之違約事件所導致的信貸虧損計提預期信貸虧損撥備(12個月預期信貸虧損)。對於自初步確認後信貸風險顯著增加之信貸敞口，中國合營企業須在信貸敞口剩餘年期之預期信貸虧損計提虧損撥備，不論違約事件於何時發生(使用期預期信貸虧損)。

於各報告日期，中國合營企業評估自初步確認後金融工具之信貸風險有否顯著增加。中國合營企業作出評估時會對於報告日期金融工具發生違約之風險及於初步確認日期金融工具發生違約之風險進行比較，並考慮毋須付出不必要成本或努力即可獲得之合理及可靠資料，包括歷史及前瞻性資料。中國合營企業認為，當合約付款逾期超過30天，則信貸風險顯著增加。

中國合營企業將合約付款逾期90日之金融資產視作違約。然而，於若干情況下，在計及中國合營企業持有的任何增信安排前，當內部或外部資料顯示中國合營企業不大可能悉數收回未償還之合約金額時，中國合營企業亦可將金融資產視作違約。

金融資產於無法合理預期收回合約現金流量時撇銷。

按公平值計入其他全面收益的債務投資及按攤銷成本列賬之金融資產在一般方式下可能會出現減值，並且在以下階段分類，以用計量預期信貸虧損，惟採用下文詳述的簡化方式之貿易應收款項及分租投資淨額除外。

- 第一階段 — 金融工具之信貸風險自初步確認以來並無顯著增加，且虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損之金額計量
- 第二階段 — 金融工具之信貸風險自初步確認以來顯著增加，但並不屬信貸減值金融資產，且虧損撥備按相等於使用期預期信貸虧損之金額計量
- 第三階段 — 於報告日期屬信貸減值之金融資產（但並非購買或原始信貸減值），且虧損撥備按相等於使用期預期信貸虧損之金額計量

簡化方式

就並無包含重大融資組成部分之貿易應收款項（包括應收租賃）或中國合營企業已應用切實可行之權宜方法不就重大融資組成部分之影響作調整之貿易應收款項而言，中國合營企業應用簡化方式計量預期信貸虧損。根據簡化方式，中國合營企業不會追蹤信貸風險之變化，而是於各報告日期根據使用期預期信貸虧損確認虧損撥備。中國合營企業已根據其歷史信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並根據債務人及經濟環境之前瞻性因素作出調整。

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為貸款及借貸及按攤銷成本計量的應付款項（如適用）。

所有金融負債初步均按公平值確認，而貸款及借貸以及應付款項則按公平值扣除直接所佔交易成本計算。

中國合營企業的金融負債包括計入其他應付款項及應計費用的金融負債。

其後計量

視乎分類而定，金融負債之其後計量方法如下：

按攤銷成本列賬之金融負債(其他應付款項)

於初步確認後，金融負債其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現之影響甚微，在該情況下則按成本列賬。負債取消確認及按實際利率進行攤銷程序時所產生之收益及虧損在損益賬內確認。

計算攤銷成本時，應計及收購之任何折讓或溢價以及組成實際利率之費用或成本。實際利率攤銷計入損益賬之融資成本內。

取消確認金融負債

金融負債於負債之責任已解除或註銷或屆滿時取消確認。

在現有金融負債被同一貸款人以大致不同條款之負債取代時，或現有負債之條款有重大修改時，有關交換或修改被視為取消確認原有負債及確認一項新負債，而有關賬面值之差額乃於損益賬中確認。

抵銷金融負債

金融資產與金融負債對銷，當有現時可強制執行之法定權利抵銷已確認之款額且有意按淨額基準結清或同時變現資產及結清負債時，方會在財務狀況表呈報有關淨額。

現金及銀行結餘

財務狀況表內之現金及銀行結餘包括手頭及銀行現金，以及可隨時兌換為已知金額現金之短期高流動性存款(一般於三個月內到期)，其價值變動風險並不重大，並為履行短期現金承擔而持有。

就現金流量表而言，現金及現金等同項目包括手頭及銀行現金，以及上文所界定的短期存款。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與已於損益賬以外確認項目相關的所得稅於損益賬以外的其他全面收益或直接在權益確認。

即期稅項資產及負債，乃經考慮中國合營企業經營所在國家當時的詮釋及常規後，根據於報告期末時已實施或實際上已實施的稅率（及稅法），按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額計算。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提準備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 當遞延稅項負債源於初步確認一項並非業務合併之交易之商譽或資產或負債，而於該項交易進行時概不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損，亦不會導致同等應課稅及可扣稅暫時差額；及
- 關於附屬公司、聯營公司及合營企業權益之應課稅暫時差額，當暫時差額之撥回時間可予控制及暫時差額於可見未來不可能撥回。

遞延稅項資產就所有可扣減暫時差額、承前未使用稅項抵免及任何未使用稅項虧損予以確認。遞延稅項資產僅以可有應課稅溢利以對銷可扣減暫時差額、承前未使用稅項抵免及未使用稅項虧損之數額為限進行確認，除卻：

- 當遞延稅項資產關乎源於初步確認一項並非業務合併之交易的資產或負債之可扣減暫時差額，而於該項交易進行時概不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損，亦不會導致同等應課稅及可扣稅暫時差額；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業權益有關之可予扣減暫時差額而言，僅於暫時差額可能會在可見將來撥回及將有應課稅溢利可以動用暫時差額作抵銷的情況下，方予確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末進行審閱，並予以相應扣減，直至不可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產為止。未確認之遞延稅項資產乃於各報告期末重新評估，在可能獲得足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產之情況下予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已實施或實際上已實施之稅率（及稅法），按變現資產或清償負債之期間預期適用之稅率予以計量。

倘及僅當中國合營企業有合法可強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同應課稅實體徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

收益確認

客戶合約收益

客戶合約收益於貨品或服務之控制權轉移予客戶時確認入賬，其金額反映中國合營企業預期就該等貨品或服務而有權換取之代價。

當合約代價包括可變金額時，則以中國合營企業因轉讓貨品或服務予客戶而有權換取之金額估計代價金額。可變代價於合約開始時進行估計並受約束，直至可變代價之相關不確定因素其後得以解決，而已確認之累計收益金額極有可能不會出現重大收益撥回時為止。

當合約含有融資部分，就轉移貨品或服務予客戶而向客戶提供超過一年之重大融資利益時，收益按應收款項之現值(採用會反映於中國合營企業與該客戶之間之獨立融資交易中於合約開始時之貼現率貼現)計量。當合約含有融資部分，向中國合營企業提供超過一年之重大融資利益時，根據合約確認之收益包括根據實際利率法就合約負債累計的利息開支。就客戶付款至轉移已承諾貨品或服務期間為一年或以下的合約而言，交易價格並不就重大融資部分的影響採用香港財務報告準則第15號之可行權宜方法予以調整。

物業管理及配套服務

提供物業管理及配套服務之收益於預定期間按直線法確認，乃由於客戶同時取得並耗用中國合營企業所提供的利益。

其他來源之收益

租金收入及分租費於租期內按時間比例確認。

其他收入

利息收入乃按應計基準採用實際利率法透過應用有關利率(即於金融工具預計年內將估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨值之利率)計算確認。

外幣換算

過往財務資料乃以港元呈列，而中國合營企業的功能貨幣則為人民幣。中國合營企業自行決定其功能貨幣，而過往財務資料內的項目均以該功能貨幣計量。中國合營企業錄得的外幣交易初步按交易當日其功能貨幣匯率入賬。外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末的功能貨幣匯率換算。因貨幣項目結算或換算產生的所有差額均於損益賬中確認。

按歷史成本計量的外幣計值非貨幣項目按首次交易日期的匯率換算。按公平值計量的外幣計值非貨幣項目按計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目所產生的收益或虧損，乃按與確認該項目公平值變動的收益或虧損一致的方式處理(即公平值收益或虧損於其他全面收益或損益確認的項目的換算差異，亦分別於其他全面收益或損益賬中確認)。

於釐定首次確認相關資產、取消確認與預付代價相關之非貨幣資產或非貨幣負債之開支或收入的匯率時，初次交易日期為中國合營企業首次確認預付代價產生之非貨幣資產或非貨幣負債之當日。倘有多次付款及預收款，中國合營企業就各預付代價之還款或收款釐定交易日期。

若干附屬公司之功能貨幣並非港元。於報告期末，該等實體之資產及負債乃按報告期末適用之匯率換算為港元，該等實體之損益則按與交易日期現行匯率相若的匯率換算為港元。所產生的匯兌差額於其他全面收益賬中確認，並於匯兌儲備累計，惟非

控股權益應佔差異除外。出售海外業務時，有關該特定海外業務的儲備累計金額於損益賬中確認。

就現金流量表而言，海外附屬公司的現金流量按現金流量日期的匯率換算為港元。海外附屬公司全年產生的經常性現金流量按年內加權平均匯率換算為港元。

政府補貼

政府補貼於可合理地確定將會收取補貼及將符合所有附帶條件時按公平值確認。如補貼涉及開支項目，則會於成本支銷的期間內有系統地對應其擬補貼的成本確認為收入。

倘補貼與資產有關，則其公平值計入遞延收入賬，並在有關資產的預期可使用年內以每年等額分期撥至損益賬或自有關資產賬面值扣除並以減少折舊支出的方法撥至損益賬。

其他資產

其他資產為接收搬遷安排項下新物業的權利，其更多詳情載於過往財務資料附註15。有關資產(即出售搬遷安排項下原物業收取的代價)初步按其公平值確認。初步確認後，其他資產按成本減任何減值虧損列賬。

非金融資產減值

倘有跡象顯示非金融資產出現減值，或須對非金融資產進行年度減值測試(投資物業除外)，則會估計該項資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值或其公平值減出售成本之較高者，並就個別資產釐定，惟該項資產並無產生大部分獨立於其他資產或其他組別資產的現金流入則除外，在此情況下，就該項資產所屬的現金產生單位釐定可收回金額。

對現金產生單位進行減值測試時，如能夠按合理及一致的基礎分配，企業資產賬面值的一部分將分配至個別現金產生單位，否則分配至現金產生單位最小組別。

減值虧損僅於資產賬面值超逾可收回金額時確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量以反映當時市場對貨幣時間價值之估計及該項資產之特有風險的除稅前貼現率貼現至現值。減值虧損於產生與減值資產功能一致的開支類別期間自收益賬扣除。

於各報告期末，均會評估是否有跡象顯示過往已確認之減值虧損不再存在或可能減少。倘出現該跡象，則會估計可收回金額。過往確認的資產減值虧損(商譽除外)僅於用於釐定該項資產的可收回金額所採用之估計出現變化時撥回，但有關金額不得超逾假設過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應有之賬面值(已扣除任何折舊／攤銷)。撥回減值虧損於產生期間計入損益賬。

3. 重大會計判斷與估計

管理層編製中國合營企業的過往財務資料時，須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響所呈報之收益、開支、資產及負債金額以及有關隨附披露以及或然負債披露。由於有關假設及估計存在不確定因素，因此可能導致須於日後對受影響資產或負債之賬面值作出重大調整。

估計不確定性

有關未来的主要假設及報告期末之其他估計不確定性主要來源，可能對須大幅調整下一財政年度內資產及負債賬面值具有重大風險，詳述如下。

投資物業的估值

投資物業由獨立專業合資格估值師於報告期末按市值及現有用途基準重新估值。有關估值乃基於若干會受不確定因素影響並可能與實際結果有重大差異的假設作出。

於作出估計時，將予考慮相關物業的估計租金價值和適用資本化率等資料，並使用主要基於各報告期末現行的市況而作出的假設。估值的更多詳情載於過往財務資料附註11。

其他資產的估值

其他資產根據獨立專業合資格估值師按現時用途基準進行的估值，以其公平值進行初步確認。有關估值乃基於若干會受不確定因素影響並可能與實際結果有重大差異的假設作出。於作出估計時，將予考慮相關物業的估計租金價值和適用總市場收益等資料，並使用主要基於初步確認其他資產時的市況而作出的假設。估值的更多詳情載於過往財務資料附註15。

非金融資產的減值評估

中國合營企業評估所有非金融資產於各報告期末有否出現任何減值跡象。當有跡象顯示未必可收回其他非金融資產的賬面值，則會對其他非金融資產進行減值測試。倘資產或現金產生單位的賬面值超出其可收回金額，即其公平值減出售成本及使用價值的較高者，則存在減值。中國合營企業董事透過比較其他資產的賬面淨值與其公平值進行減值測試，而其公平值乃基於涉及若干假設(包括每平方米租金價值)的估值釐定。估值時所採用的假設涉及重大管理層判斷。為計算其他非金融資產的使用價值，管理層估算來自資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇適用的貼現率以計算該等現金流量的現值。

4. 收益

中國合營企業的收益分析如下：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元
客戶合約收益：	17,189	14,405	15,868	7,893	8,019
其他來源之收益：					
分租費收入	10,742	7,386	10,692	4,348	4,256
投資物業經營租賃之租金					
收入總額	21,332	18,712	18,625	10,450	9,054
	32,074	26,098	29,317	14,798	13,310
總收益	49,263	40,503	45,185	22,691	21,329

(a) 客戶合約收益資料分拆

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)				
服務類別					
物業管理及配套服務之收益	<u>17,189</u>	<u>14,405</u>	<u>15,868</u>	<u>7,893</u>	<u>8,019</u>
收益確認時間					
服務隨時間轉移	<u>17,189</u>	<u>14,405</u>	<u>15,868</u>	<u>7,893</u>	<u>8,019</u>

(b) 履約責任

中國合營企業履約責任的資料概述如下：

物業管理及配套服務之收益

履約責任隨提供服務時間履行，且一般須於提供服務前支付短期墊款。

5. 其他收入及收益

中國合營企業的其他收入及收益分析如下：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
銀行利息收入	294	695	1,087	389	274
中國政府補貼(附註)	10,234	5,627	3,195	1,302	598
出售投資物業收益	—	—	52,588	—	—
其他	1,751	4,337	1,311	595	846
其他收入及收益總額	<u>12,279</u>	<u>10,659</u>	<u>58,181</u>	<u>2,286</u>	<u>1,718</u>

附註：

中國政府補貼指中國當地政府部門就中國合營企業產生的補償及開支授予中國合營企業各種補貼。該等補貼一般為支持業務作出並酌情授予企業。中國合營企業獲授的政府補貼作為其於深圳中式街市投資之業務支持。該等補貼概無未達成的條件或或然事件。

6. 除稅前溢利／(虧損)

中國合營企業之除稅前溢利／(虧損)乃經扣除／(計入)以下各項後達致：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)				
已提供服務之其他成本*	13,697	10,525	9,029	6,427	6,193
分租投資物業的公平值虧損*	6,188	10,240	8,394	4,552	4,027
物業、廠房及設備折舊	1,292	1,419	1,612	806	626
出售物業、廠房及設備項目之虧損	—	10	34	14	1
董事薪酬	172	151	127	63	66
員工成本	18,651	18,391	16,782	8,229	7,060
減：計入已提供服務成本的金額	(8,707)	(8,428)	(7,339)	(3,835)	(3,209)
總計	<u>9,944</u>	<u>9,963</u>	<u>9,443</u>	<u>4,394</u>	<u>3,851</u>
賺取租金的投資物業所產生的直接經營開支*	<u>762</u>	<u>576</u>	<u>773</u>	<u>436</u>	<u>472</u>

* 該等開支計入損益及其他全面收益表的「已提供服務成本」。

7. 融資成本

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
租賃負債的利息	<u>790</u>	<u>352</u>	<u>425</u>	<u>234</u>	<u>152</u>

8. 所得稅

於相關期間，中國合營企業須按25%稅率繳納中國企業所得稅(「企業所得稅」)。

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
即期—企業所得稅	7,559	4,596	18,089	1,649	1,852
遞延(附註18)	<u>(5,356)</u>	<u>(4,646)</u>	<u>(4,963)</u>	<u>(3,346)</u>	<u>(1,378)</u>
年／期內稅項開支／(抵免)總額	<u>2,203</u>	<u>(50)</u>	<u>13,126</u>	<u>(1,697)</u>	<u>474</u>

按法定稅率計算而適用於除稅前溢利／(虧損)的稅項開支／(抵免)與按實際稅率計算的稅項開支的對賬如下：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
除稅前溢利／(虧損)	<u>8,678</u>	<u>(506)</u>	<u>52,312</u>	<u>(4,666)</u>	<u>1,766</u>
按法定稅率25%計算的稅項	2,170	(127)	13,078	(1,167)	442
毋須課稅收入	(1,621)	(2,805)	(2,370)	(1,235)	(1,075)
不可扣稅開支	<u>1,654</u>	<u>2,882</u>	<u>2,418</u>	<u>705</u>	<u>1,107</u>
年／期內稅項開支／(抵免)	<u>2,203</u>	<u>(50)</u>	<u>13,126</u>	<u>(1,697)</u>	<u>474</u>

9. 股息

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
股息	<u>6,583</u>	<u>10,388</u>	<u>7,331</u>	<u>7,331</u>	<u>9,322</u>

10. 物業、廠房及設備

	汽車 千港元	辦公室設備 千港元	總計 千港元
二零二二年三月三十一日			
於二零二一年四月一日：			
成本	599	7,047	7,646
累計折舊	(178)	(1,791)	(1,969)
賬面淨值	421	5,256	5,677
於二零二一年四月一日，扣除累計折舊			
添置	—	1,051	1,051
年內計提折舊撥備	(70)	(1,222)	(1,292)
匯兌調整	(1)	(3)	(4)
於二零二二年三月三十一日，扣除累計折舊	<u>350</u>	<u>5,082</u>	<u>5,432</u>
於二零二二年三月三十一日：			
成本	599	8,111	8,710
累計折舊	(249)	(3,029)	(3,278)
賬面淨值	<u>350</u>	<u>5,082</u>	<u>5,432</u>
二零二三年三月三十一日			
於二零二二年四月一日：			
成本	599	8,111	8,710
累計折舊	(249)	(3,029)	(3,278)
賬面淨值	<u>350</u>	<u>5,082</u>	<u>5,432</u>
於二零二二年四月一日，扣除累計折舊			
添置	—	573	573
年內計提折舊撥備	(66)	(1,353)	(1,419)
出售	—	(179)	(179)
匯兌調整	(26)	(383)	(409)
於二零二三年三月三十一日，扣除累計折舊	<u>258</u>	<u>3,740</u>	<u>3,998</u>
於二零二三年三月三十一日：			
成本	554	7,758	8,312
累計折舊	(296)	(4,018)	(4,314)
賬面淨值	<u>258</u>	<u>3,740</u>	<u>3,998</u>

	汽車 千港元	辦公室設備 千港元	總計 千港元
二零二四年三月三十一日			
於二零二三年四月一日：			
成本	554	7,758	8,312
累計折舊	(296)	(4,018)	(4,314)
賬面淨值	258	3,740	3,998
於二零二三年四月一日，扣除累計折舊			
添置	—	993	993
年內計提折舊撥備	(63)	(1,549)	(1,612)
出售	—	(249)	(249)
匯兌調整	(13)	(188)	(201)
於二零二四年三月三十一日，扣除累計折舊	182	2,747	2,929
於二零二四年三月三十一日：			
成本	525	7,302	7,827
累計折舊	(343)	(4,555)	(4,898)
賬面淨值	182	2,747	2,929
二零二四年九月三十日			
於二零二四年四月一日：			
成本	525	7,302	7,827
累計折舊	(343)	(4,555)	(4,898)
賬面淨值	182	2,747	2,929
於二零二四年四月一日，扣除累計折舊			
添置	—	82	82
期內計提折舊撥備	(31)	(595)	(626)
出售	—	(4)	(4)
匯兌調整	4	29	33
於二零二四年九月三十日，扣除累計折舊	155	2,259	2,414
於二零二四年九月三十日：			
成本	537	7,360	7,897
累計折舊	(382)	(5,101)	(5,483)
賬面淨值	155	2,259	2,414

11. 投資物業

	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元
年／期初賬面值	295,298	287,203	241,826	215,403
添置擁有物業	2,410	9	—	—
添置分租物業(附註15)	—	—	11,136	—
擁有物業公平值調整之虧損淨額	(16,169)	(13,542)	(16,282)	(3,261)
分租物業公平值調整之虧損淨額	(6,188)	(10,240)	(8,394)	(4,027)
匯兌調整	11,852	(21,604)	(12,883)	4,002
年／期末賬面值	<u>287,203</u>	<u>241,826</u>	<u>215,403</u>	<u>212,117</u>

中國合營企業的投資物業指位於中國內地之零售物業。

投資物業由獨立專業估值師戴德梁行於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年九月三十日重新估值。合營企業董事決定由哪個外聘估值師負責中國合營企業之物業的外部估值。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業標準。管理層與估值師於進行估值時就估值假設及估值結果進行討論。

投資物業根據經營租賃出租予第三方，概要詳情載於過往財務資料附註12。

公平值層級

於相關期間，中國合營企業之投資物業的公平值計量分類為公平值層級第三級。

下表列示中國合營企業之投資物業的公平值計量：

	使用重大不可觀察輸入數據的公平值計量(第三級)			
	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元
經常性公平值計量：				
自有商業物業	240,742	209,114	181,584	181,656
分租商業物業	46,461	32,712	33,819	30,461
商業物業總額	<u>287,203</u>	<u>241,826</u>	<u>215,403</u>	<u>212,117</u>

於相關期間內，第一級及第二級之間並無公平值計量轉撥，亦無轉入或轉出第三級。

下文為投資物業估值於相關期間內所用估值技術及關鍵輸入數據之概要：

		重大不可觀察	
估值技術		輸入數據	範圍
商業物業	投資法(見下文)	估計租金 (每平方米／每月)	二零二二年三月三十一日：80港元至540港元 二零二三年三月三十一日：85港元至459港元 二零二四年三月三十一日：75港元至436港元 二零二四年九月三十日：78港元至420港元
		資本化率	二零二二年三月三十一日：5%至7% 二零二三年三月三十一日：5%至7% 二零二四年三月三十一日：5%至7% 二零二四年九月三十日：5%至7%

投資物業乃根據投資法(即將產生自現有租賃之租金收入淨值及物業之潛在復歸市場租金撥備資本化)進行估值。

估計租金單獨大幅增加／(減少)會令投資物業之公平值大幅上升／(下降)。資本化率單獨大幅增加／(減少)會令投資物業之公平值大幅下降／(上升)。

一般而言，就估計租金所作假設的變動伴隨著資本化率的相反變動。

12. 租賃

中國合營企業作為承租人

中國合營企業就商業物業簽訂多份租賃合約，租期通常為6年至10年。

(a) 使用權資產

中國合營企業使用權資產於年內的賬面值於過往財務資料附註11內披露。

(b) 租賃負債

中國合營企業租賃負債(計入其他應付款項及應計費用)於年內的賬面值及變動如下：

	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元
年／期初賬面值	13,990	11,689	8,456	5,553
出租人的COVID-19相關租金優惠	—	(751)	—	—
年／期內確認的增加利息	790	352	425	152
付款	(3,056)	(2,094)	(2,907)	(1,487)
租賃修改	—	(849)	—	—
匯兌調整	(35)	109	(421)	98
年／期末賬面值	<u>11,689</u>	<u>8,456</u>	<u>5,553</u>	<u>4,316</u>
分析為：				
流動部分	2,547	2,600	2,717	2,913
非流動部分	<u>9,142</u>	<u>5,856</u>	<u>2,836</u>	<u>1,403</u>
於年／期末的賬面值	<u>11,689</u>	<u>8,456</u>	<u>5,553</u>	<u>4,316</u>

中國合營企業作為出租人

中國合營企業根據經營租賃安排出租其物業(附註11)。租賃條款一般要求租戶支付擔保按金及按照現行市況定期調整租金。中國合營企業於相關期間確認的租金收入載於過往財務資料附註4。

於報告期末，中國合營企業於未來期間根據與租戶之不可撤銷經營租賃的應收未貼現租賃款項如下：

	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二四年 千港元
一年內	38,818	33,518	31,991	14,500
超過一年但兩年內	3,952	3,380	3,511	910
超過兩年但三年內	2,573	2,703	1,818	947
超過三年但四年內	—	1,917	945	984
超過四年但五年內	—	—	983	762
超過五年	—	—	249	—
總計	<u>45,343</u>	<u>41,518</u>	<u>39,497</u>	<u>18,103</u>

13. 貿易應收款項

中國合營企業的貿易應收款項產生自租賃投資物業及提供配套服務。中國合營企業一般要求其客戶就租賃投資物業預先支付月租。

由於中國合營企業的貿易應收款項的客戶比較分散，故並無高度集中信貸風險。除客戶支付的擔保按金外，中國合營企業並無就貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他增信安排。所有貿易應收款項均為不計息。大部分貿易應收款項均未逾期或減值，亦無逾期付款記錄。

中國合營企業密切監控超過30日的貿易應收款項結餘。該等逾期超過30日、具有財務困難、信貸評級下降及過往還款情況欠佳的貿易應收款項將被視為違約。於作出所有可能的債務收回措施後，中國合營企業將撇銷該等未收回之應收款項。

於報告期末，根據發票日期計算之貿易應收款項賬齡分析如下：

	於三月三十一日			於九月三十日
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元
30日內	<u>1,069</u>	<u>1,892</u>	<u>1,432</u>	<u>1,581</u>

中國合營企業的租戶一般按時繳付租金，而中國合營企業的貿易應收款項於相關期間末之賬齡均少於30日。因此，中國合營企業承受的信貸風險並不重大，而合營企業董事認為該等貿易應收款項的預期信貸虧損極低。

14. 預付款項、按金及其他應收款項

	於三月三十一日			於九月三十日
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元
其他應收款項	1,610	2,345	6,283	6,714
按金	761	705	668	646
預付款項	<u>98</u>	<u>14</u>	<u>145</u>	<u>82</u>
預付款項、按金及其他應收款項總額	<u>2,469</u>	<u>3,064</u>	<u>7,096</u>	<u>7,442</u>

於二零二二年、二零二三年、二零二四年三月三十一日及二零二四年九月三十日，按金及其他應收款項的賬面值與彼等的公平值相若。彼等的可回收性乃參考債務人的信用狀況作評估。如適用，本集團會於各報告日期透過考慮預期信貸虧損進行減值分析，

預期信貸虧損乃透過採用違約概率方法並參考對手方的違約風險估算。於二零二二年、二零二三年、二零二四年三月三十一日及二零二四年九月三十日，虧損撥備評估為極低。

15. 其他資產

	於三月三十一日			於九月三十日
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元
新物業產權	<u>58,433</u>	<u>54,048</u>	<u>89,160</u>	<u>91,120</u>

於二零二零年七月及二零二三年十一月，中國合營企業與兩名國內發展商（「發展商」）訂立兩份獨立的搬遷補償協議（「搬遷補償協議」），發展商為重建中國合營企業之兩項投資物業的獨立第三方。根據搬遷補償協議，中國合營企業須交出其投資物業。發展商就此同意(i)於72個月內以新商業物業補償中國合營企業新物業（「新物業」）；(ii)提供臨時物業予中國合營企業以繼續其業務營運，直至移交新物業為止；(iii)就業務虧損及搬遷和裝修成本補償中國合營企業（統稱「現金補償」）。

中國合營企業取消確認截至二零二一年三月三十一日止年度投資物業27,520,000港元。根據搬遷補償協議的條款，中國合營企業確認(i)新物業58,433,000港元及37,841,000港元為「其他資產」；(ii)有關現金補償的應收款項10,590,000港元及3,611,000港元；及(iii)截至二零二一年及二零二四年三月三十一日止年度，有關臨時物業的投資物業分別13,998,000港元及11,136,000港元。其他資產初步按其公平值確認，其後按成本減減值入賬。

公平值層級

其他資產的初始確認成本乃基於其根據獨立專業估值師戴德梁行有限公司採用投資法進行估值的公平值釐定。中國合營企業其他資產的公平值計量分類為公平值層級第三級。

下文為其他資產的初始確認估值所用估值技術及關鍵輸入數據之概要：

		重大不可觀察 輸入數據	範圍
其他資產	估值技術		
	投資法	估計租金 (每平方米／每月)	二零二零年七月：197港元 二零二三年十一月：180港元
		總市場收益率	二零二零年七月：6% 二零二三年十一月：6%

其他資產乃根據投資法(即將產生自現有租賃之租金收入淨值及新物業之潛在復歸市場租金撥備資本化)進行估值。

每平方米價估計租金單獨大幅增加／(減少)會令其他資產之公平值大幅上升／(下降)。總市場收益率單獨大幅增加／(減少)會令其他資產之公平值大幅下降／(上升)。

就合營企業董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，中國合營企業預期於相關期間自發展商收取新物業及現金補償不會出現任何障礙。

16. 現金及銀行結餘

於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年九月三十日，中國合營企業以人民幣計值的銀行結餘分別為59,732,000港元、55,251,000港元、57,749,000港元及65,166,000港元。人民幣不能自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，中國合營企業可透過獲准進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金按每日銀行存款利率的浮動利率賺取利息。銀行結餘的賬面值與其公平值相若。所有銀行結餘均存放於信譽良好且並無近期違約紀錄的銀行。

17. 其他應付款項及應計費用

	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二四年 千港元
已收按金	9,995	9,022	8,053	7,865
預收款項	3,597	2,592	937	694
應計費用	36	21	—	—
租賃負債(附註12(b))	11,689	8,456	5,553	4,316
遞延收入(附註(a))	10,393	3,975	596	—
其他應付款項(附註(b))	3,006	3,274	2,532	2,508
應付股息	—	—	—	9,322
	38,716	27,340	17,671	24,705
減：歸類為非流動負債的其他 應付款項	(13,439)	(6,483)	(3,432)	(1,403)
流動部分	<u>25,277</u>	<u>20,857</u>	<u>14,239</u>	<u>23,302</u>

附註：

(a) 遞延收入指中國合營企業就裝修及升級投資物業收取中國內地地方政府機構批授的一次性中國政府補貼。已收取但尚未支銷的補助計入遞延收入。

(b) 其他應付款項屬不計息且須按要求償還。

18. 遞延稅項

相關期間內遞延稅項負債及資產之變動如下：

(a) 遞延稅項負債

	加速稅項 折舊 千港元	投資物業的 公平值調整 千港元	總計 千港元
於二零二一年四月一日的遞延稅項負債總額	10,949	37,154	48,103
年內於損益賬扣除／(計入)的遞延稅項(附註8)	(334)	(5,589)	(5,923)
匯兌調整	(131)	(2,242)	(2,373)
於二零二二年三月三十一日的遞延稅項負債 總額	10,484	29,323	39,807
年內於損益賬扣除／(計入)的遞延稅項(附註8)	712	(5,946)	(5,234)
匯兌調整	(18)	(3,461)	(3,479)
於二零二三年三月三十一日的遞延稅項負債 總額	11,178	19,916	31,094
年內於損益賬扣除／(計入)的遞延稅項(附註8)	586	(6,169)	(5,583)
匯兌調整	(634)	(1,498)	(2,132)
於二零二四年三月三十一日的遞延稅項負債 總額	11,130	12,249	23,379
期內於損益賬扣除／(計入)的遞延稅項(附註8)	110	(1,822)	(1,712)
匯兌調整	405	77	482
於二零二四年九月三十日的遞延稅項負債總額	<u>11,645</u>	<u>10,504</u>	<u>22,149</u>

(b) 遞延稅項資產

	租賃負債 千港元
於二零二一年四月一日的遞延稅項資產總值	3,359
年內於損益賬扣除的遞延稅項(附註8)	(567)
匯兌調整	130
於二零二二年三月三十一日的遞延稅項資產總值	2,922
年內於損益賬扣除的遞延稅項(附註8)	(588)
匯兌調整	(220)
於二零二三年三月三十一日的遞延稅項資產總值	2,114
年內於損益賬扣除的遞延稅項(附註8)	(620)
匯兌調整	(106)
於二零二四年三月三十一日的遞延稅項資產總值	1,388
期內於損益賬扣除的遞延稅項(附註8)	(334)
匯兌調整	25
於二零二四年九月三十日的遞延稅項資產總值	<u>1,079</u>

就呈列目的而言，財務狀況表內的若干遞延稅項資產及負債已作抵銷。中國合營企業就財務報告目的而作出的遞延稅項結餘分析如下：

	於三月三十一日			於九月三十日	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二四年	
	千港元	千港元	千港元	千港元	
於財務狀況表內確認之					
遞延稅項負債淨額	<u>36,885</u>	<u>28,980</u>	<u>21,991</u>	<u>21,070</u>	

19. 股本

	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二四年
	千股	千股	千股	千股
悉數繳足之股本(以人民幣)	<u>31,225</u>	<u>31,225</u>	<u>31,225</u>	<u>31,225</u>
港元等值	<u>31,347</u>	<u>31,347</u>	<u>31,347</u>	<u>31,347</u>

20. 儲備

中國合營企業於相關期間的儲備金額及變動呈列於過往財務資料第7至9頁的權益變動表。

(a) 匯兌儲備

中國合營企業的匯兌波動儲備包括所有產生自換算中國合營企業財務報表引致的相關匯兌差額。儲備根據載於過往財務資料附註2.3的會計政策處理。

(b) 法定儲備

根據中國相關法律及法規，中國合營企業於中國的部分溢利已轉撥至用途受到限制的法定儲備。

21. 現金流量表附註**主要非現金交易**

截至二零二四年三月三十一日止年度內，本集團就搬遷補償協議於其他資產及投資物業之非現金添置分別為37,841,000港元及11,136,000港元，更多詳情載於過往財務資料附註15。

22. 關聯方交易

除過往財務資料披露之交易外，中國合營企業於相關期間內與關聯方進行以下交易：

(a) 股東未償還餘額：

有關中國合營企業應付股東之股息的詳情載於過往財務資料附註17。

(b) 中國合營企業主要管理人員之薪酬：

有關中國合營企業董事酬金的詳情載於過往財務資料附註6。

23. 按類別劃分的金融工具

中國合營企業於各相關期間末的金融資產及負債分別為按攤銷成本列賬之金融資產及按攤銷成本列賬之金融負債。

24. 金融工具之公平值及公平值等級

管理層已評估計入預付款項、按金及其他應收款項的現金及銀行結餘、貿易應收款項及金融資產，以及計入其他應付款項及應計費用的金融負債之公平值與彼等之賬面值相若，主要原因是該等工具到期期限較短。

金融資產及負債的公平值以自願交易方在當前交易中(強迫或清盤出售除外)該工具可據此作交換之金額入賬。

於相關期間內，金融資產及金融負債均無第一級及第二級公平值計量間之轉移，亦無轉入或轉出第三級。

25. 財務風險管理目標及政策

中國合營企業的金融工具包括計入預付款項、按金及其他應收款項的現金及銀行結餘、貿易應收款項及金融資產，以及計入其他應付款項及應計費用的金融負債。有關該等金融工具的詳情於過往財務資料相關附註內披露。

中國合營企業金融工具產生之主要風險為信貸風險、流動資金風險及利率風險。該等風險由下文所述中國合營企業的風險管理政策及常規管理：

信貸風險

中國合營企業政策規定所有客戶須就物業租金預先支付按金。此外，由於給予任何個人或公司實體的信貸並不重大，中國合營企業並無任何重大信貸風險。中國合營企業就每項信用銷售交易進行適當及充足的信用認證程序以盡量降低信貸風險。中國合營企業並無高度集中信貸風險。

中國合營企業金融資產(主要包括銀行結餘、貿易應收款項以及計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產)的信貸風險產生自對手方違約，最高風險相等於該等工具的賬面值。

按攤銷成本計量的金融資產全部分類至第一階段，以用計量預期信貸虧損，惟採用簡化方式計量預期信貸虧損之貿易應收款項除外。於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年九月三十日，計入預付款項、按金及其他應收款項的現金及銀行結餘、貿易應收款項以及金融資產之虧損撥備並不重大。

流動資金風險

中國合營企業旨在維持充裕資金及信貸額度以滿足其流動資金要求。中國合營企業以經營所得資金及銀行存款為其營運資金要求撥資。

下表概述中國合營企業非衍生金融負債(按合約未貼現付款計算)於各相關期間末的到期情況。

	應要求或 於一年內 千港元	一至兩年 千港元	三至五年 千港元	總計 千港元
二零二二年三月三十一日				
租賃負債	3,197	3,292	6,718	13,207
計入其他應付款項及應計費用之 金融負債(不包括租賃負債)	13,001	—	—	13,001
總計	<u>16,198</u>	<u>3,292</u>	<u>6,718</u>	<u>26,208</u>

	應要求或 於一年內 千港元	一至兩年 千港元	三至五年 千港元	總計 千港元
二零二三年三月三十一日				
租賃負債	3,045	3,136	3,077	9,258
計入其他應付款項及應計費用之 金融負債(不包括租賃負債)	12,296	—	—	12,296
總計	<u>15,341</u>	<u>3,136</u>	<u>3,077</u>	<u>21,554</u>

	應要求或 於一年內 千港元	一至兩年 千港元	三至五年 千港元	總計 千港元
二零二四年三月三十一日				
租賃負債	2,974	2,801	118	5,893
計入其他應付款項及應計費用之 金融負債(不包括租賃負債)	10,585	—	—	10,585
總計	<u>13,559</u>	<u>2,801</u>	<u>118</u>	<u>16,478</u>

	應要求或 於一年內 千港元	一至兩年 千港元	三至五年 千港元	總計 千港元
二零二四年九月三十日				
租賃負債	3,085	1,423	—	4,508
計入其他應付款項及應計費用之 金融負債(不包括租賃負債)	19,695	—	—	19,695
總計	<u>22,780</u>	<u>1,423</u>	<u>—</u>	<u>24,203</u>

利率風險

管理層認為中國合營企業就銀行結餘承受的利率風險並不重大。於各相關期間，若利率上調／下調五十個基點，而管理層認為該等上調／下調屬合理潛在變動，且所有其他可變因素維持不變，則該等上調／下調不會對有關期間／年度之除稅後溢利或中國合營企業權益之其他部分構成重大影響。

資本管理

中國合營企業管理其資本的目標乃為確保中國合營企業可持續經營，以為股東帶來回報，並維持良好的資本結構以降低資本成本。中國合營企業的整體策略於相關期間內維持不變。

III. 其後財務報表

中國合營企業並無就二零二四年九月三十日其後之任何期間編製經審核財務報表。

下文載列目標公司截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個財政年度以及截至二零二三年及二零二四年九月三十日止六個月的管理層討論及分析，乃根據本通函附錄二所載目標公司的財務資料編製。

概覽

目標公司為投資控股公司。目標公司的主要資產為中國合營企業的50%股權，而中國合營企業持有擁有物業，並承租位於中國廣東省深圳市的租賃物業。

財務回顧

分佔合營企業業績

目標公司使用權益法入賬中國合營企業的業績，主要代表於相關期間的分佔中國合營企業損益。

截至二零二三年三月三十一日止年度，目標公司錄得分佔合營企業業績淨虧損約200,000港元，而截至二零二二年三月三十一日止年度則為分佔淨溢利約3,200,000港元，主要由於中國合營企業租金收入減少。

截至二零二四年三月三十一日止年度，目標公司錄得分佔合營企業業績淨溢利約19,600,000港元，而截至二零二三年三月三十一日止年度則為分佔淨虧損約200,000港元，主要由於中國合營企業租金收入增加及出售投資物業之收益的綜合影響。

截至二零二四年九月三十日止六個月，目標公司錄得分佔合營企業業績淨溢利約600,000港元，而截至二零二三年九月三十日止六個月則為分佔淨虧損約1,500,000港元，主要由於中國合營企業已提供服務成本及自有投資物業的公平值虧損減少。

行政開支

目標公司的行政開支主要包括銀行費用、商業登記費及核數師酬金。截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個財政年度，以及截至二零二三年及二零二四年九月三十日止六個月，目標公司產生的行政開支分別約為2,000港元、3,000港元、2,000港元、2,000港元及8,000港元。

除稅前溢利／(虧損)

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個財政年度，以及截至二零二三年及二零二四年九月三十日止六個月，目標公司分別錄得年度／期內除稅前溢利／(虧損)約3,200,000港元、(200,000港元)、19,600,000港元、(1,500,000港元)及600,000港元。

目標公司除稅前溢利由截至二零二二年三月三十一日止年度約3,200,000港元變為截至二零二三年三月三十一日止年度的除稅前虧損約200,000港元，主要由於中國合營企業租金收入減少，導致中國合營企業分佔溢利減少。

目標公司除稅前虧損由截至二零二三年三月三十一日止年度約200,000港元變為截至二零二四年三月三十一日止年度的除稅前溢利約19,600,000港元，主要由於中國合營企業租金收入增加及出售投資物業之收益的綜合影響，導致中國合營企業分佔溢利增加。

目標公司除稅前虧損由截至二零二三年九月三十日止六個月約1,500,000港元變為截至二零二四年九月三十日止六個月的除稅前溢利約600,000港元，主要由於中國合營企業已提供服務成本及自有投資物業公平值虧損減少，導致中國合營企業分佔溢利增加。

所得稅開支

目標公司所得稅開支主要指就中國合營企業可分派溢利繳納10%的中國預扣稅。截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個財政年度，以及截至二零二三年及二零二四年九月三十日止六個月，目標公司產生的所得稅開支分別約為300,000港元、500,000港元、400,000港元、400,000港元及500,000港元。

年／期內溢利／(虧損)

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個財政年度，以及截至二零二三年及二零二四年九月三十日止六個月，目標公司分別錄得年／期內溢利／(虧損)約2,900,000港元、(800,000港元)、19,200,000港元、(1,900,000港元)及200,000港元。

財務狀況**非流動資產**

目標公司的非流動資產主要包括於中國合營企業之權益。於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日，以及於二零二四年九月三十日，目標公司分別錄得非流動資產約155,700,000港元、138,600,000港元、147,200,000港元及146,600,000港元。

流動資產

目標公司的流動資產主要包括應收其最終控股公司及同系附屬公司的款項、應收股息以及現金及現金等同項目。於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日，以及於二零二四年九月三十日，目標公司分別錄得流動資產約34,800,000港元、39,400,000港元、42,700,000港元及47,400,000港元。

流動負債

目標公司的流動負債主要包括應付直接控股公司款項及應付稅項。於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日，以及於二零二四年九月三十日，目標公司分別錄得流動負債約70,900,000港元、70,900,000港元、70,900,000港元及71,300,000港元。

負債比率

於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日，以及於二零二四年九月三十日，目標公司的負債比率(以計息借貸總額除以權益總額計算)均為零。

重大投資以及重大收購及出售

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個財政年度，以及截至二零二四年九月三十日止六個月，目標公司並無任何重大投資或重大收購及出售附屬公司和聯營公司。

資本管理

目標公司之資本管理的主要目標乃為保障目標公司持續經營的能力，以為唯一股東帶來回報、自唯一股東獲得充足財務資源，並維持良好資本結構以降低資本成本。

目標公司之資本結構包括債務淨額及目標公司擁有人應佔權益(包括已發行權益、保留溢利及其他儲備)。

目標公司董事負責審閱資本結構。就有關審閱而言，董事會考慮資本成本及與各類別資本相關之風險。

流動資金及財務資源

目標公司的營運主要以來自中國合營企業的股息收入撥資。於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日，以及於二零二四年九月三十日，目標公司擁有現金及現金等同項目分別約132,000港元、114,000港元、155,000港元及152,000港元。

於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日，以及於二零二四年九月三十日，目標公司並無任何尚未償還計息借貸。於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日，以及於二零二四年九月三十日，目標公司應收最終控股公司及同系附屬公司的若干結餘分別約為34,600,000港元、39,300,000港元、42,600,000港元及42,600,000港元。於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日，以及於二零二四年九月三十日，目標公司應付直接控股公司的若干結餘分別約為70,900,000港元、70,900,000港元、70,900,000港元及70,900,000港元。全部該等結餘均為無抵押、免息並須按要求償還。

外匯風險

由於目標公司的交易主要於中國境內進行，目標公司目前並無承受外匯風險。因此，於相關年度／期間，目標公司並無任何正式對沖政策及用於對沖用途的金融工具。

或然負債及資本承擔

於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年九月三十日，目標公司並無任何或然負債。

於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年九月三十日，目標公司並無任何資本承擔。

資產抵押

於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年九月三十日，目標公司並無任何資產抵押。

僱員及薪酬政策

目標公司為投資控股公司，因此於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年九月三十日，目標公司並無任何僱員，亦無已付或應付其員工的薪酬。

未來計劃

董事擬於完成後繼續出租目標物業以賺取租金收入。

於最後實際可行日期，目標公司並無任何開展新業務或作重大投資或資本資產的未來計劃。

概覽

中國合營企業為一間在中國成立的有限責任公司，主要從事中式濕貨市場的管理及分租予租戶。

財務回顧

下文載列摘錄自本通函附錄二(b)之中國合營企業財務資料概要。

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
收益	49,263	40,503	45,185	22,691	21,329
除稅前溢利／(虧損)	8,678	(506)	52,312	(4,666)	1,766

收益

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度，以及截至二零二三年及二零二四年九月三十日止六個月，收益總額分別約為49,300,000港元、40,500,000港元、45,200,000港元、22,700,000港元及21,300,000港元，主要包括來自中式濕貨市場管理及分租予租戶的收益。

中國合營企業收益總額由截至二零二二年三月三十一日止年度約49,300,000港元減少至截至二零二三年三月三十一日止年度約40,500,000港元，主要由於年內受COVID-19疫情影響而對租戶施行租金寬減措施。

中國合營企業收益總額由截至二零二三年三月三十一止年度的約40,500,000港元增加至截至二零二四年三月三十一日止年度約45,200,000港元，主要由於中國政府於年內放寬防控措施。

中國合營企業收益總額由截至二零二三年九月三十日止六個月的約22,700,000港元減少至截至二零二四年九月三十日止六個月的約21,300,000港元，主要由於來自投資物業經營租賃總租金收入的收益減少。

毛利

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度，以及截至二零二三年及二零二四年九月三十日止六個月，毛利分別約為28,600,000港元、19,200,000港元、27,000,000港元、11,300,000港元及10,600,000港元。

中國合營企業毛利由截至二零二二年三月三十一日止年度約28,600,000港元減少至截至二零二三年三月三十一日止年度約19,200,000港元，主要由於年內受COVID-19疫情影響而對租戶施行租金寬減措施。

中國合營企業毛利由截至二零二三年三月三十一日止年度約19,200,000港元增加至截至二零二四年三月三十一日止年度約27,000,000港元，主要由於中國政府於年內放寬防控措施。

中國合營企業毛利由截至二零二三年九月三十日止六個月約11,300,000港元減少至截至二零二四年九月三十日止六個月約10,600,000港元，主要由於來自投資物業經營租賃總租金收入的收益減少。

其他收入及收益

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度，以及截至二零二三年及二零二四年九月三十日止六個月，其他收入及收益分別約為12,300,000港元、10,700,000港元、58,200,000港元、2,300,000港元及1,700,000港元。

中國合營企業其他收入及收益由截至二零二二年三月三十一日止年度約12,300,000港元減少至截至二零二三年三月三十一日止年度約10,700,000港元，主要由於中國政府補貼減少。

中國合營企業其他收入及收益由截至二零二三年三月三十一日止年度約10,700,000港元增加至截至二零二四年三月三十一日止年度約58,200,000港元，主要由於出售投資物業之收益。

中國合營企業其他收入及收益由截至二零二三年九月三十日止六個月約2,300,000港元減少至截至二零二四年九月三十日止六個月約1,700,000港元，主要由於中國政府補貼減少。

除稅前溢利／(虧損)

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度，以及截至二零二三年及二零二四年九月三十日止六個月，中國合營企業的除稅前溢利／(虧損)分別約為8,700,000港元、(500,000港元)、52,300,000港元、(4,700,000港元)及1,800,000港元。

中國合營企業的除稅前溢利由截至二零二二年三月三十一日止年度約8,700,000港元變為截至二零二三年三月三十一日止年度的除稅前虧損約500,000港元，主要由於上述原因導致毛利減少。

中國合營企業的除稅前虧損由截至二零二三年三月三十一日止年度約500,000港元變為截至二零二四年三月三十一日止年度的除稅前溢利約52,300,000港元，主要由於出售投資物業之收益導致其他收入及收益增加。

中國合營企業的除稅前虧損由截至二零二三年九月三十日止六個月約4,700,000港元變為截至二零二四年九月三十日止六個月的除稅前溢利約1,800,000港元，主要由於自有投資物業公平值虧損減少。

財務狀況

非流動資產

中國合營企業的非流動資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業以及其他資產。於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日，以及於二零二四年九月三十日，中國合營企業分別錄得非流動資產約351,100,000港元、299,900,000港元、307,500,000港元及305,700,000港元。

流動資產

中國合營企業的流動資產主要包括貿易應收款項、預付款項、按金及其他應收款項以及現金及銀行結餘。於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日，以及於二零二四年九月三十日，中國合營企業分別錄得流動資產約63,300,000港元、60,200,000港元、66,300,000港元及74,200,000港元。

流動負債

中國合營企業的流動負債主要包括其他應付款項及應計費用以及應付稅項。於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日，以及於二零二四年九月三十日，中國合營企業分別錄得流動負債約52,600,000港元、47,400,000港元、53,900,000港元及64,100,000港元。

非流動負債

中國合營企業的非流動負債主要包括其他應付款項及遞延稅項負債。於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日，以及於二零二四年九月三十日，中國合營企業分別錄得非流動負債約50,300,000港元、35,500,000港元、25,400,000港元及22,500,000港元。

負債比率

於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日，以及於二零二四年九月三十日，中國合營企業的負債比率(以計息借貸總額除以權益總額計算)均為零。

股息

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度，以及截至二零二四年九月三十日止六個月，中國合營企業分別宣派股息約6,600,000港元、10,400,000港元、7,300,000港元及9,300,000港元。

重大收購及出售

截至二零二二年及二零二三年三月三十一日止兩個年度以及截至二零二四年九月三十日止六個月，中國合營企業並無任何重大投資或重大收購及出售附屬公司和聯營公司。

截至二零二四年三月三十一日止年度，中國合營企業出售投資物業。

所持重大投資

除披露者外，中國合營企業於相關年度／期間並無其他重大投資或任何重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

外匯風險

由於中國合營企業的交易主要於中國境內進行，中國合營企業目前並無承受外匯風險。因此，於相關年度／期間，中國合營企業並無任何正式對沖政策及用於對沖用途的金融工具。

或然負債及資本承擔

於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年九月三十日，中國合營企業並無任何或然負債。

於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年九月三十日，中國合營企業並無任何資本承擔。

資產抵押

於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年九月三十日，中國合營企業並無任何資產抵押。

僱員及薪酬政策

於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年九月三十日，中國合營企業分別聘用合共89名、91名、93名及94名僱員。截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度，以及截至二零二三年及二零二四年九月三十日止六個月，中國合營企業的員工成本分別為18,700,000港元、18,400,000港元、16,800,000港元、8,200,000港元及7,100,000港元。中國合營企業以薪金、工資及其他福利作為其僱員的薪酬。

未來計劃及前景

董事擬於完成後繼續出租目標物業以賺取租金收入。

於最後實際可行日期，中國合營企業並無任何開展新業務或作重大投資或資本資產的未來計劃。

結論

收購目標公司與本公司政策一致。目標公司的管理層討論及分析強調交易背後的策略理據，並著重為我們的股東創造長期價值的潛力。預期目標公司的貢獻將為本公司未來財務表現及增長帶來樂觀的前景。

A. 經擴大集團的未經審核備考財務資料**緒言**

本未經審核備考綜合財務狀況表(「**未經審核備考財務資料**」)旨在向本公司股東提供有關本集團收購偉駿投資有限公司(「**目標公司**」)全部股本及結欠的股東貸款(「**收購事項**」)(目標公司及本集團下文統稱「**經擴大集團**」)之影響的資料，說明收購事項若已於二零二四年九月三十日完成，則可能對本集團於二零二四年九月三十日的財務狀況產生何種影響。

未經審核備考財務資料根據多項假設、估計及不確定因素編製。因此，未經審核備考財務資料不擬描述在收購事項已於二零二四年九月三十日完成的情況下，經擴大集團的實際財務狀況。未經審核備考財務資料亦不擬預測經擴大集團的未來財務狀況。

本未經審核備考財務資料僅供說明用途而編製，且因性質使然，其未必能夠真實反映收購事項完成後經擴大集團的財務狀況。

未經審核備考財務資料根據本集團於二零二四年九月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表(載於本公司刊發的截至二零二四年九月三十日止六個月中期報告)，以及目標公司於二零二四年九月三十日的經審核財務狀況表(載於本通函附錄二所載的目標公司會計師報告)編製，並已進行隨附的附註所述的備考調整。

未經審核備考財務資料應與本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於 二零二四年 九月三十日 千港元 附註1	目標公司於 二零二四年 九月三十日 千港元 附註2	備考調整 千港元 附註3	經擴大集團 未經審核 備考 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	62,968	—		62,968
使用權資產	15,327	—		15,327
投資物業	2,662,575	—		2,662,575
應收貸款及利息	8,331	—		8,331
預付款項	7,614	—		7,614
於合營企業之投資	—	146,613	1,734	148,347
遞延稅項資產	5,203	—		5,203
非流動資產總額	2,762,018	146,613	1,734	2,910,365
流動資產				
在建物業	6,537	—		6,537
持作出售之物業	1,091,876	—		1,091,876
貿易應收款項	1,622	—		1,622
預付款項、按金及其他應收款項	265,619	6		265,625
應收最終控股公司款項		21,308	(21,308)	—
應收同系附屬公司款項		21,268	(21,268)	—
應收股息		4,661		4,661
應收貸款及利息	18,458	—		18,458
按公平值計入損益之金融資產	99	—		99
現金及現金等同項目	243,533	152	(52,700)	190,985
流動資產總值	1,627,744	47,395	(95,276)	1,579,863
流動負債				
貿易及其他應付款項	252,816	—	100,000	352,816
應付直接控股公司款項	—	70,865	(70,865)	—
合約負債	72,918	—		72,918
預收款項	135,922	—		135,922
計息銀行及其他借貸	357,265	—		357,265
租賃負債	5,192	—		5,192
應付土地增值稅	29,356	—		29,356
應付所得稅	81,658	466		82,124
流動負債總額	935,127	71,331	29,135	1,035,593

	本集團於 二零二四年 九月三十日 千港元 附註1	目標公司於 二零二四年 九月三十日 千港元 附註2	備考調整 千港元 附註3	經擴大集團 未經審核 備考 千港元
流動資產／(負債)淨額	692,617	(23,936)	(124,411)	544,270
總資產減流動負債	3,454,635	122,677	(122,677)	3,454,635
非流動負債				
計息銀行及其他借貸	811,704	—		811,704
租賃負債	24,676	—		24,676
遞延稅項負債	487,315	—		487,315
非流動負債總額	1,323,695	—		1,323,695
資產淨值	2,130,940	122,677	(122,677)	2,130,940
權益				
母公司擁有人應佔權益				
已發行股本	99,531	—*		99,531
儲備	1,589,911	122,677	(122,677)	1,589,911
	1,689,442	122,677	(122,677)	1,689,442
非控股權益	441,498	—		441,498
權益總值	2,130,940	122,677	(122,677)	2,130,940

* 少於500港元

經擴大集團未經審核備考財務資料附註

- (1) 該等金額乃摘錄自本集團刊發之截至二零二四年九月三十日止六個月中期報告所載本集團於二零二四年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表。
- (2) 該等金額乃摘錄自目標公司於二零二四年九月三十日之經審核財務狀況表，其摘錄自本通函附錄二所載目標公司之會計師報告。
- (3) 目標公司為一間投資控股公司，其持有一間於中華人民共和國（「中國」）成立之有限責任合營企業（佔深圳市集貿市場有限公司（「中國合營企業」）50%股權）之投資。中國合營企業主要從事位於中國廣東省深圳市的自有或租賃物業內的中式濕貨市場的管理及分租予租戶。

除於中國合營企業之投資控股外，目標公司於二零二四年九月三十日並無其他業務，而目標公司資產於二零二四年九月三十日之公平值主要集中於中國合營企業之投資。因此，根據香港財務報告準則第3號「業務合併」，目標公司不被視為業務，而收購事項被視為資產收購。倘收購事項於二零二四年九月三十日完成，收購事項之成本將按於該日的相對公平值分配至所收購之個別可識別資產及所承擔負債。收購事項並無於未經審核備考財務資料產生商譽。分配至中國合營企業的收購成本，如下所示：

	千港元
收購事項總代價	150,000
直接應佔交易成本	2,700
	<u>152,700</u>
收購事項成本分配至以下各項：	
按金	(6)
應收股息	(4,661)
現金及現金等同項目	(152)
應付稅項	466
	<u>148,347</u>
收購中國合營企業的購買代價	<u><u>148,347</u></u>

初步確認於收購事項完成日期目標公司於中國合營企業之投資時，本集團將根據香港會計準則第28號「於聯營公司及合營企業之投資」採用權益法。倘收購事項於二零二四年九月三十日完成，分配至於中國合營企業之投資的收購事項估計成本約148,347,000港元超出本集團應佔中國合營企業可識別資產及負債公平淨值的任何差額，將入賬列作有關中國合營企業的名義商譽，並計入未經審核備考財務資料中於合營企業之投資的賬面值，如下表所示：

	千港元	千港元
收購中國合營企業的購買代價		148,347
於二零二四年九月三十日中國合營企業可識別 資產及負債公平淨值(附註(i))	293,226	
本集團實際應佔中國合營企業可識別資產及 負債公平淨值50%		146,613
投資成本超出本集團應佔中國合營企業可識別 資產及負債公平淨值的差額		1,734

附註：

- (i) 中國合營企業於二零二四年九月三十日的資產及負債賬面淨值乃摘錄自中國合營企業於二零二四年九月三十日的財務狀況表，該財務狀況表載於本通函附錄二。就編製本未經審核備考財務資料而言，此賬面淨值被視為中國合營企業可識別資產及負債的公平淨值。董事假設，中國合營企業可識別資產及負債的賬面值與其於二零二四年九月三十日的公平值相若。

備考調整指(i)收購事項之現金付款50,000,000港元及直接應佔交易成本2,700,000港元；(ii)確認計入「貿易及其他應付款項」的應付代價100,000,000港元；(iii)撇銷目標公司股東貸款約28,289,000港元；(iv)撇銷目標公司收購前儲備及股本合共約122,677,000港元；及(v)收購事項成本分配至未經審核備考財務資料中的於合營企業之投資。

- (4) 概無作出調整以反映本集團及目標公司於二零二四年九月三十日後訂立的任何經營業績或其他交易。

B. 獨立申報會計師關於編製經擴大集團未經審核備考財務資料的鑑證報告

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就經擴大集團備考財務資料出具的報告全文，以供載入本通函。



香港鰂魚涌
英皇道979號
太古坊一座27樓

敬啟者：

吾等已完成鑑證工作，對中國農產品交易有限公司(「**貴公司**」)董事(「**董事**」)編製的 貴公司及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)的未經審核備考財務資料出具報告，該報告僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司所刊發日期為二零二五年一月二十四日有關 貴集團收購偉駿投資有限公司(「**目標公司**」)全部股本及結欠的股東貸款(「**收購事項**」)的通函(「**通函**」)附錄三(a)所載於二零二四年九月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表及相關附註(「**未經審核備考財務資料**」)。董事編製未經審核備考財務資料所採用的適用準則載述於通函附錄三(a)。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明收購事項對 貴集團於二零二四年九月三十日財務狀況的影響，猶如交易已於二零二四年九月三十日進行。在此過程中，有關 貴集團及目標公司財務狀況的資料由董事摘錄自分別載於本通函附錄二 貴集團刊發的截至二零二四年九月三十日止六個月中期報告以及目標公司的會計師報告。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引(「會計指引」)第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「職業會計師道德守則」中的獨立性及其他道德要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港質量管理準則第1號「企業進行財務報表之審核或審閱之質素管理，或其他核證或相關服務工作」，該準則要求本所設計、實施及營運質素管理系統，包括關於遵守操守規定、專業標準以及適用法律與監管規定的政策或程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料出具的任何報告，除對報告出具日期的收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務」進行吾等的工作。該準則要求申報會計師規劃及實程序，以合理保證董事是否根據上市規則第4.29段之規定並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就此次委聘而言，吾等並不負責對編製未經審核備考財務資料時所用的任何過往財務資料進行更新，亦不負責重新發表對該等過往財務資料之報告或意見，且在此次委聘過程中，吾等亦無審核或審閱編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料。

通函所載的未經審核備考財務資料僅供說明收購事項對 貴集團的未經調整財務資料之影響，為便於說明，假設收購事項已於經選定的較早日期發生。故此，吾等不保證收購事項的實際結果與所呈列者相符。

對於未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥善編製出具報告的合理鑑證業務，需要執执行程序來評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則，是否為呈列收購事項直接造成的重大影響提供了合理依據，並掌握有關下列各項的充分而適當的證據：

- 相關備考調整是否已貫徹相關準則；及
- 未經審核備考財務資料是否反映調整已適當地應用於未經調整財務資料。

所選程序視乎申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質、編製的未經審核備考財務資料所對應的交易以及其他相關委聘情況的了解。

此次委聘亦包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲取的證據充分而適當，為吾等發表意見提供了依據。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整均屬適當。

此 致

中國農產品交易有限公司列位董事 台照

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

二零二五年一月二十四日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就若干物業於二零二四年十月三十一日之估值意見編製之函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本通函。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心
27樓

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國廣東省深圳市的十一項物業之估值

指示、目的及估值日期

吾等遵照中國農產品交易有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之指示，對位於中華人民共和國(「中國」)之若干物業(詳情載於估值報告)(個別為「該物業」或統稱為「該等物業」)進行估值，吾等確認已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要之有關其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零二四年十月三十一日(「估值日期」)市值之意見。

市值之定義

吾等對該等物業各項之估值指其市值，根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)，市值之定義為「資產或負債經適當市場推銷後，由自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下，於估值日期進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

吾等的估值並無考慮特別條款或情況(例如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或僅特定擁有人或買方可得之任何價值因素)所引致的估價升跌。

對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引所載之規定以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零二零年版)。

對位於中國的該等物業進行估值時，吾等依賴 貴集團及其法律顧問廣東卓盈律師事務所提供的有關該等物業業權之資料及意見。對該等物業進行估值時，吾等之估值基準為該等物業各項之擁有人擁有各自物業的強制執行業權，且於整段未屆滿的獲批土地使用年期內，有權在自由及不受干擾的情況下使用、佔用或轉讓該等物業。

吾等之估值並無考慮該等物業所欠負的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮出售時可能產生的任何費用或稅項。除另有指明外，吾等假定該等物業概無附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支出。

就位於中國的該等物業而言，業權狀況及授出的主要證書、批文及執照(均基於 貴集團所提供之資料)載於估值報告的附註內。

估值方法

對該等物業進行估值時，吾等已採用收入資本化法，將現有租約產生之收入淨額撥充資本，並適當考慮該等物業之復歸收入潛力。

估值所採用的資本化率乃基於吾等對相似用途類型物業經適當調整後的收益率分析得出。有關資本化率乃參照市場對相似用途類型之可比物業的一般預期收益率估計得出，該收益率隱含反映該等物業的類型及品質、對未來租金增長潛力的預期、資本升值及相關風險因素。經計及相關用途類型交易的經分析收益率，所採納的資本化率屬合理，並符合市場慣例。

資料來源

吾等進行估值時相當依賴 貴集團就該等物業業權提供予吾等之資料。吾等已接納 貴集團就有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、估用詳情、地盤及建築面積、 貴集團於二零二五年一月二十一日(即報告的最後實際可行日期，「**最後實際可行日期**」)應佔權益，以及所有其他相關事項提供之意見。

估值報告所載尺寸、量度及面積乃基於吾等獲提供之資料，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑吾等所獲提供之對估值而言屬重要之資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已獲提供有關位於中國之該等物業業權的文件摘錄，惟並無進行查冊。吾等並無查閱文件正本以核實所有權或確定是否存在吾等所獲副本未有顯示之任何修訂。吾等亦無法確定位於中國之該等物業業權，故吾等依賴 貴集團提供之建議及 貴集團法律顧問就該等物業編製之中國法律意見。

實地視察

吾等之估值師曾視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。吾等並無進行任何結構性調查，惟於視察過程中，吾等並無發現任何重大缺陷。然而，吾等無法報告該等物業是否不存在腐爛、腐蝕或任何其他結構性缺陷。吾等並未就任何該等服務開展測試。除另有指明外，吾等未能進行實地測量以核實該等物業的地盤及建築面積，而吾等乃假設交予吾等的文件所載面積均屬正確。

估值師姓名	職位	物業估值經驗(年)	資質	視察日期
魏建宇	助理經理	3	碩士學位	二零二四年十一月十二日

貨幣

除另有指明外，吾等估值所載之所有金額均以中國官方貨幣人民幣(「人民幣」)列示。

隨函附奉吾等之估值概要及估值報告。

此 致

China Agri-Products Exchange Limited
中國農產品交易所有限公司
香港
九龍
九龍灣
宏光道39號
宏天廣場32樓3202室

列位董事 台照

為及代表
戴德梁行有限公司
估價及顧問服務部
高級董事
林淑敏
MRICS, MHKIS, R.P.S. (GP)
謹啟

二零二五年一月二十四日

附註：林淑敏女士為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。林女士於大中華區及多個海外國家之專業物業估值及諮詢服務方面擁有逾30年經驗。林女士充分了解當前市場情況，並具備勝任估值工作所需之技巧及理解。

估值概要

物業	於二零二四年 十月三十一日 現況下之市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團於 二零二四年 十月三十一日 應佔現況下之 市值 (人民幣)
第一類 — 不受中國城市改造計劃影響之物業			
1. 中國廣東省深圳市羅湖區鳳凰路 黃貝嶺鳳凰綜合樓一層3單元	13,630,000	50	6,815,000
2. 中國廣東省深圳市羅湖區黃貝路 景貝南49棟市場101單元	37,730,000	50	18,865,000
3. 中國廣東省深圳市羅湖區北斗路 北斗肉菜市場綜合樓1層	5,730,000	50	2,865,000
4. 中國廣東省深圳市羅湖區黃貝路 碧波肉菜市場二層	17,750,000	50	8,875,000
5. 中國廣東省深圳市羅湖區文錦北 路洪湖二街洪湖肉菜市場綜合 樓01層	16,160,000	50	8,080,000

物業	於二零二四年 十月三十一日 現況下之市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團於 二零二四年 十月三十一日 應佔現況下之 市值 (人民幣)
6. 中國廣東省深圳市福田區園嶺五 街園嶺肉菜市場101單元	無商業價值	50	無商業價值
7. 中國廣東省深圳市福田區福華路 沙頭肉菜市場綜合樓一層	22,130,000	50	11,065,000
8. 中國廣東省深圳市鹽田區沙頭角 沙鹽路7-2號工商環衛商住樓一 層	28,470,000	50	14,235,000
9. 中國廣東省深圳市南山區沙河西 路西麗市場綜合樓裙樓第01層	27,460,000	50	13,730,000
第一類小計	<u>169,060,000</u>		<u>84,530,000</u>

物業	於二零二四年 十月三十一日 現況下之市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團於 二零二四年 十月三十一日 應佔現況下之 市值 (人民幣)
第二類 — 受中國城市改造計劃影響之物業			
10. 中國廣東省深圳市鹽田區沙頭角 井頭東街沙井頭市場綜合樓 一層	63,360,000	50	31,680,000
11. 中國廣東省深圳市鹽田區北山道 南則鹽田市場綜合樓101、105及 202單元	45,330,000	50	22,665,000
第二類小計	108,690,000		54,345,000
第一及二類總計	277,750,000		138,875,000

估值報告

第一類 — 不受中國城市改造計劃影響之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 十月三十一日現況下之市值
1. 中國廣東省深圳市羅湖區 鳳凰路黃貝嶺鳳凰綜合樓 一層3單元	該發展項目為一幢於 一九八六年落成的五層高 商業綜合樓，建於一幅地 盤面積為986.95平方米的土 地上。 該物業包括該發展項目一 層之濕貨市場部分，總建 築面積為461.17平方米。 該物業所持土地使用權將 於二零三五年一月十五日 屆滿，作濕貨市場用途。	於估值日期，該物業部分 根據多項租約出租，總月 租約為人民幣138,014元。 其餘部分空置。 上述租約之最後屆滿日 期為二零二四年十二月 三十一日。	人民幣13,630,000元(人民幣 一千三百六十三萬元整) (貴集團應佔50%權益：人民 幣6,815,000元)

附註：

- (1) 根據深圳市國土資源和房產管理局於二零零六年七月二十一日發出之不動產權證書第200321048號，地盤面積為986.95平方米及建築面積為461.17平方米之該物業的不動產權已歸於深圳市集貿市場有限公司，為期50年，將於二零三五年一月十五日屆滿，作濕貨市場用途。

貴集團表示，深圳市集貿市場有限公司為一間於中國成立之有限公司，主要從事擁有物業及租賃物業內中式濕貨市場的管理及分租予租戶。於最後實際可行日期，深圳市集貿市場有限公司由偉駿投資有限公司與深圳市農產品(一間於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼為000061.SZ)及其附屬公司共同控制。

- (2) 根據日期為二零一八年二月八日之營業執照第91440300708449591J號，深圳市集貿市場有限公司於一九九八年九月八日成立為有限責任公司。

(3) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：

- (a) 該物業之不動產權證書根據中國法律為有效、合法並可強制執行；
- (b) 深圳市集貿市場有限公司為該物業之合法土地使用者，且已取得該物業之不動產權證書；及
- (c) 深圳市集貿市場有限公司有權自由使用、租賃、轉讓及出售該物業之不動產權。

(4) 根據 貴集團提供之資料，業權狀況及批授之主要批文及牌照如下：

不動產權證書	有
營業執照	有

(5) 在對該物業進行估值時，吾等已採用收入資本化法，基準為將現有租約產生之租金收入淨額撥充資本，並考慮該物業之復歸租金潛力。

吾等參考同區內零售店舖之多項近期租賃。該等零售店舖租賃之每月租金水平介乎約每平方米人民幣311元至每平方米人民幣367元。

有關零售可比項目租金證據之詳盡清單詳情載於下表：

	1號可比項目	2號可比項目	3號可比項目
項目名稱	深業東嶺	深業東嶺	文錦大廈
地區	羅湖區	羅湖區	羅湖區
地址	深南東路	深南東路	春風路
物業類型	零售	零售	零售
報價日期	二零二四年十月八日	二零二四年十月一日	二零二四年十二月六日
月租	人民幣28,000元	人民幣26,600元	人民幣11,000元
建築面積	90平方米	85平方米	30平方米
每月單位租金	每平方米人民幣311元	每平方米人民幣313元	每平方米人民幣367元

對該等可比項目數據作出適當調整後，吾等就該物業採用的月均單位租金為約每平方米人民幣330元。

於分析零售物業之近期銷售交易時，吾等注意到該等交易中隱含的資本化率約為5%。然而，吾等認為，由於該物業的租戶基礎較弱，故風險較高。因此，吾等在一般資本化率5%的基礎上採用1%的風險溢價，得出該物業的資本化率為6%。

估值報告

第一類 — 不受中國城市改造計劃影響之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 十月三十一日現況下之市值
2. 中國廣東省深圳市羅湖區 黃貝路景貝南49棟市場101 單元	該發展項目為於一九八九 年落成的商業／住宅項 目，建於一幅地盤面積為 16,642.03平方米的土地上。 該物業包括該項目49棟一 層之濕貨市場部分，總建 築面積為2,097.94平方米。 該物業所持土地使用權將 於二零三四年六月十七日 屆滿，作商業及住宅用途。	於估值日期，該物業部分 根據多項租約出租，總月 租約為人民幣376,227元。 其餘部分空置。 上述租約之最後屆滿日 期為二零二四年十二月 三十一日。	人民幣37,730,000元(人民幣 三千七百七十三萬元整) (貴集團應佔50%權益：人民 幣18,865,000元)

附註：

- (1) 根據深圳市國土資源和房產管理局於二零零六年七月二十一日發出之不動產權證書第200321046號，地盤面積為16,642.03平方米及建築面積為2,097.94平方米之該物業的不動產權已歸於深圳市集貿市場有限公司，為期50年，將於二零三四年六月十七日屆滿，作商業及住宅用途。

貴集團表示，深圳市集貿市場有限公司為一間於中國成立之有限公司，主要從事擁有物業及租賃物業內中式濕貨市場的管理及分租予租戶。於最後實際可行日期，深圳市集貿市場有限公司由偉駿投資有限公司與深圳市農產品(一間於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼為000061.SZ)及其附屬公司共同控制。

(2) 根據日期為二零一八年二月八日之營業執照第91440300708449591J號，深圳市集貿市場有限公司於一九九八年九月八日成立為有限責任公司。

(3) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：

- (a) 該物業之不動產權證書根據中國法律為有效、合法並可強制執行；
- (b) 深圳市集貿市場有限公司為該物業之合法土地使用者，且已取得該物業之不動產權證書；及
- (c) 深圳市集貿市場有限公司有權自由使用、租賃、轉讓及出售該物業之不動產權。

(4) 根據 貴集團提供予吾等之資料，業權狀況及批授之主要批文及牌照如下：

不動產權證書	有
營業執照	有

(5) 在對該物業進行估值時，吾等已採用收入資本化法，基準為將現有租約產生之租金收入淨額撥充資本，並考慮該物業之復歸租金潛力。

吾等參考同區內零售店舖之多項近期租賃。該等零售店舖租賃之每月租金水平介乎約每平方米人民幣167元至每平方米人民幣243元。

有關零售可比項目租金證據之詳盡清單詳情載於下表：

	1號可比項目	2號可比項目	3號可比項目
項目名稱	翠竹大廈	鳳凰路商舖	華麗路商舖
地區	羅湖區	羅湖區	羅湖區
地址	翠竹路	鳳凰路	華麗路
物業類型	零售	零售	零售
報價日期	二零二四年十一月二十六日	二零二四年十月二十五日	二零二四年十一月十七日
月租	人民幣18,000元	人民幣50,000元	人民幣28,000元
建築面積	100平方米	300平方米	115平方米
每月單位租金	每平方米人民幣180元	每平方米人民幣167元	每平方米人民幣243元

對該等可比項目數據作出適當調整後，吾等就該物業採用的月均單位租金為約每平方米人民幣210元。

於分析零售物業之近期銷售交易時，吾等注意到該等交易中隱含的資本化率約為5%。然而，吾等認為，由於該物業的租戶基礎較弱，故風險較高。因此，吾等在一般資本化率5%的基礎上採用1%的風險溢價，得出該物業的資本化率為6%。

估值報告

第一類 — 不受中國城市改造計劃影響之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 十月三十一日現況下之市值
3. 中國廣東省深圳市羅湖區 北斗路北斗肉菜市場綜合 樓1層	該發展項目為一幢於 一九九零年落成的七層高 商業綜合樓，建於一幅地 盤面積為2,684.00平方米的 土地上。	於估值日期，該物業部分 根據多項租約出租，總月 租約為人民幣101,281元。 其餘部分空置。	人民幣5,730,000元(人民幣 五百七十三萬元整) (貴集團應佔50%權益：人民 幣2,865,000元)
	該物業包括該發展項目一 層之濕貨市場部分，總建 築面積為899.74平方米。	上述租約之最後屆滿日 期為二零二四年十二月 三十一日。	
	該物業所持土地使用權將 於二零二八年十月十五日 屆滿，作市場／濕貨市場 用途。		

附註：

- (1) 根據深圳市不動產登記中心於二零一八年五月二十九日發出之不動產權證書第(2018) 0088571號，地盤面積為2,684.00平方米及建築面積為899.74平方米之該物業的不動產權已歸於深圳市集貿市場有限公司，為期40年，將於二零二八年十月十五日屆滿，作市場／濕貨市場用途。

貴集團表示，深圳市集貿市場有限公司為一間於中國成立之有限公司，主要從事擁有物業及租賃物業內中式濕貨市場的管理及分租予租戶。於最後實際可行日期，深圳市集貿市場有限公司由偉駿投資有限公司與深圳市農產品(一間於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼為000061.SZ)及其附屬公司共同控制。

- (2) 根據日期為二零一八年二月八日之營業執照第91440300708449591J號，深圳市集貿市場有限公司於一九九八年九月八日成立為有限責任公司。

(3) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：

- (a) 該物業之不動產權證書根據中國法律為有效、合法並可強制執行；
- (b) 深圳市集貿市場有限公司為該物業之合法土地使用者，且已取得該物業之不動產權證書；及
- (c) 深圳市集貿市場有限公司有權自由使用、租賃、轉讓及出售該物業之不動產權。

(4) 根據 貴集團提供之資料，業權狀況及批授之主要批文及牌照如下：

不動產權證書	有
營業執照	有

(5) 在對該物業進行估值時，吾等已採用收入資本化法，基準為將現有租約產生之租金收入淨額撥充資本，並考慮該物業之復歸租金潛力。

吾等參考同區內零售店舖之多項近期租賃。該等零售店舖租賃之每月租金水平介乎約每平方米人民幣160元至每平方米人民幣200元。

有關零售可比項目租金證據之詳盡清單詳情載於下表：

	1號可比項目	2號可比項目	3號可比項目
項目名稱	匯鑫花園	文錦花園	文錦渡口岸
地區	羅湖區	羅湖區	羅湖區
地址	北斗路	春風路	沿河南路
物業類型	零售	零售	零售
報價日期	二零二四年十一月四日	二零二四年十一月四日	二零二四年十月三十一日
月租	人民幣80,000元	人民幣90,000元	人民幣600,000元
建築面積	500平方米	450平方米	3,000平方米
每月單位租金	每平方米人民幣160元	每平方米人民幣200元	每平方米人民幣200元

對該等可比項目數據作出適當調整後，吾等就該物業採用的月均單位租金為約每平方米人民幣185元。

於分析零售物業之近期銷售交易時，吾等注意到該等交易中隱含的資本化率約為5%。然而，吾等認為，由於該物業的租戶基礎較弱，故風險較高。因此，吾等在一般資本化率5%的基礎上採用1%的風險溢價，得出該物業的資本化率為6%。

估值報告

第一類 — 不受中國城市改造計劃影響之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 十月三十一日現況下之市值
4. 中國廣東省深圳市羅湖區 黃貝路碧波肉菜市場二層	該發展項目為一幢於 一九九二年落成的六層高 商業／住宅綜合樓，建於 一幅地盤面積為3,487.36平 方米的土地上。 該物業包括該發展項目二 層之濕貨市場部分，總建 築面積為1,718.63平方米。 該物業所持土地使用權將 於二零三五年十月二十七 日屆滿，作住宅及市場用 途。	於估值日期，該物業部分 根據多項租約出租，總月 租約為人民幣120,460元。 其餘部分空置。 上述租約之最後屆滿日 期為二零二四年十二月 三十一日。	人民幣17,750,000元(人民幣 一千七百七十五萬元整) (貴集團應佔50%權益：人民 幣8,875,000元)

附註：

- (1) 根據深圳市國土資源和房產管理局於二零零六年七月二十一日發出之不動產權證書第200321049號，地盤面積為3,487.36平方米及建築面積為1,718.63平方米之該物業的不動產權已歸於深圳市集貿市場有限公司，為期50年，將於二零三五年十月二十七日屆滿，作住宅及市場用途。

貴集團表示，深圳市集貿市場有限公司為一間於中國成立之有限公司，主要從事擁有物業及租賃物業內中式濕貨市場的管理及分租予租戶。於最後實際可行日期，深圳市集貿市場有限公司由偉駿投資有限公司與深圳市農產品(一間於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼為000061.SZ)及其附屬公司共同控制。

(2) 根據日期為二零一八年二月八日之營業執照第91440300708449591J號，深圳市集貿市場有限公司於一九九八年九月八日成立為有限責任公司。

(3) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：

(a) 該物業之不動產權證書根據中國法律為有效、合法並可強制執行；

(b) 深圳市集貿市場有限公司為該物業之合法土地使用者的，且已取得該物業之不動產權證書；及

(c) 深圳市集貿市場有限公司有權自由使用、租賃、轉讓及出售該物業之不動產權。

(4) 根據 貴集團提供之資料，業權狀況及批授之主要批文及牌照如下：

不動產權證書	有
營業執照	有

(5) 在對該物業進行估值時，吾等已採用收入資本化法，基準為將現有租約產生之租金收入淨額撥充資本，並考慮該物業之復歸租金潛力。

吾等參考同區內零售店舖之多項近期租賃。該等零售店舖租賃之每月租金水平介乎約每平方米人民幣100元至每平方米人民幣125元。

有關零售可比項目租金證據之詳盡清單詳情載於下表：

	1號可比項目	2號可比項目	3號可比項目
項目名稱	華興花園	集浩大廈	京基鳳凰印象
地區	羅湖區	羅湖區	羅湖區
地址	新秀路	黃貝嶺南街	鳳凰路
樓層	二層	一層	一層及二層
物業類型	零售	零售	零售
報價日期	二零二四年十月三十一日	二零二四年十一月五日	二零二四年十月二十日
月租	人民幣10,000元	人民幣10,000元	人民幣50,000元
建築面積	80平方米	100平方米	460平方米
每月單位租金	每平方米人民幣125元	每平方米人民幣100元	每平方米人民幣109元

對該等可比項目數據作出適當調整後，吾等就該物業採用的月均單位租金為約每平方米人民幣110元。

於分析零售物業之近期銷售交易時，吾等注意到該等交易中隱含的資本化率約為5%。然而，吾等認為，由於該物業的租戶基礎較弱，故風險較高。因此，吾等在一般資本化率5%的基礎上採用1%的風險溢價，得出該物業的資本化率為6%。

估值報告

第一類 — 不受中國城市改造計劃影響之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 十月三十一日現況下之市值
5. 中國廣東省深圳市羅湖區 文錦北路洪湖二街洪湖肉 菜市場綜合樓01層	該發展項目為一幢於 一九九七年落成的五層高 商業／住宅綜合樓，建於 一幅地盤面積為2,748.00平 方米的土地上。 該物業包括該發展項目一 層之濕貨市場部分，總建 築面積為1,133.20平方米。 該物業所持土地使用權將 於二零四四年七月十四日 屆滿，作住宅及濕貨市場 用途。	於估值日期，該物業部分 根據多項租約出租，總月 租約為人民幣90,122元。其 餘部分空置。 上述租約之最後屆滿日 期為二零二七年十二月 三十一日。	人民幣16,160,000元(人民幣 一千六百一十六萬元整) (貴集團應佔50%權益：人民 幣8,080,000元)

附註：

- (1) 根據深圳市不動產登記中心於二零一八年四月二十七日發出之不動產權證書第(2018) 0088975號，地盤面積為2,748.00平方米及建築面積為1,133.20平方米之該物業的不動產權已歸於深圳市集貿市場有限公司，為期50年，將於二零四四年七月十四日屆滿，作住宅及濕貨市場用途。

貴集團表示，深圳市集貿市場有限公司為一間於中國成立之有限公司，主要從事擁有物業及租賃物業內中式濕貨市場的管理及分租予租戶。於最後實際可行日期，深圳市集貿市場有限公司由偉駿投資有限公司與深圳市農產品(一間於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼為000061.SZ)及其附屬公司共同控制。

- (2) 根據日期為二零一八年二月八日之營業執照第91440300708449591J號，深圳市集貿市場有限公司於一九九八年九月八日成立為有限責任公司。

(3) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：

- (a) 該物業之不動產權證書根據中國法律為有效、合法並可強制執行；
- (b) 深圳市集貿市場有限公司為該物業之合法土地使用者，且已取得該物業之不動產權證書；及
- (c) 深圳市集貿市場有限公司有權自由使用、租賃、轉讓及出售該物業之不動產權。

(4) 根據 貴集團提供之資料，業權狀況及批授之主要批文及牌照如下：

不動產權證書	有
營業執照	有

(5) 在對該物業進行估值時，吾等已採用收入資本化法，基準為將現有租約產生之租金收入淨額撥充資本，並考慮該物業之復歸租金潛力。

吾等參考同區內零售店舖之多項近期租賃。該等零售店舖租賃之每月租金水平介乎約每平方米人民幣90元至每平方米人民幣107元。

有關零售可比項目租金證據之詳盡清單詳情載於下表：

	1號可比項目	2號可比項目	3號可比項目
項目名稱	向西路商舖	美景大廈	德宏天下華府
地區	羅湖區	羅湖區	羅湖區
地址	向西路	文錦北路	文錦北路
物業類型	零售	零售	零售
報價日期	二零二四年十月二十八日	二零二四年十一月五日	二零二四年十月二十六日
月租	人民幣15,000元	人民幣4,600元	人民幣21,200元
建築面積	140平方米	49.70平方米	236平方米
每月單位租金	每平方米人民幣107元	每平方米人民幣93元	每平方米人民幣90元

對該等可比項目數據作出適當調整後，吾等就該物業採用的月均單位租金為約每平方米人民幣110元。

於分析零售物業之近期銷售交易時，吾等注意到該等交易中隱含的資本化率約為5%。然而，吾等認為，由於該物業的租戶基礎較弱，故風險較高。因此，吾等在一般資本化率5%的基礎上採用1%的風險溢價，得出該物業的資本化率為6%。

估值報告

第一類 — 不受中國城市改造計劃影響之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 十月三十一日現況下之市值
6. 中國廣東省深圳市福田區園嶺五街園嶺肉菜市場101單元	該發展項目為一幢於一九八七年落成的四層高商業綜合樓，建於一幅地盤面積為3,837.10平方米的 land 上。 該物業包括該發展項目一層之濕貨市場部分，總建築面積為1,998.33平方米。 該物業所持土地使用權將於二零二四年六月十七日屆滿，作濕貨市場用途。	於估值日期，該物業部分根據多項租約出租，總月租約為人民幣273,286元。其餘部分空置。 上述租約之最後屆滿日期為二零二五年十二月三十一日。	無商業價值

附註：

- (1) 根據深圳市國土資源和房產管理局於二零一一年九月八日發出之不動產權證書第300667349號，地盤面積為3,837.10平方米及建築面積為1,998.33平方米之該物業的不動產權已歸於深圳市集貿市場有限公司，為期40年，將於二零二四年六月十七日屆滿，作濕貨市場用途。

貴集團表示，深圳市集貿市場有限公司為一間於中國成立之有限公司，主要從事擁有物業及租賃物業內中式濕貨市場的管理及分租予租戶。於最後實際可行日期，深圳市集貿市場有限公司由偉駿投資有限公司與深圳市農產品（一間於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼為000061.SZ）及其附屬公司共同控制。

- (2) 根據不動產權證書，該物業的土地使用權期限已於二零二四年六月十七日屆滿。

貴集團表示，貴集團已向地方政府機關申請重續該物業的土地使用權期限。地方政府機關回覆，由於中央政府機關尚未下達明確程序，故無法辦理重續手續。然而，地方政府機關允許在另行通知之前使用、佔用及出租該物業。

由於該物業的土地使用權期限已於二零二四年六月十七日屆滿，如無重續或延長土地使用權期限的明確憑證，則有關期限已終止。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。

(3) 根據日期為二零一八年二月八日之營業執照第91440300708449591J號，深圳市集貿市場有限公司於一九九八年九月八日成立為有限責任公司。

(4) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：

(a) 該物業之不動產權證書根據中國法律為有效、合法並可強制執行；

(b) 深圳市集貿市場有限公司為該物業之合法土地使用者，且已取得該物業之不動產權證書；及

(c) 深圳市集貿市場有限公司有權自由使用、租賃、轉讓及出售該物業之不動產權。

(5) 根據 貴集團提供之資料，業權狀況及批授之主要批文及牌照如下：

不動產權證書

有

營業執照

有

估值報告

第一類 — 不受中國城市改造計劃影響之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 十月三十一日現況下之市值
7. 中國廣東省深圳市福田區 福華路沙頭肉菜市場綜合 樓一層	該發展項目為一幢於 一九九五年落成的七層高 商業／住宅綜合樓，建於 一幅地盤面積為3,507.11平 方米的土地上。 該物業包括該發展項目一 層之濕貨市場部分，總建 築面積為1,387.40平方米。 該物業所持土地使用權將 於二零四三年十月二十八 日屆滿，作住宅及濕貨市 場用途。	於估值日期，該物業部分 根據多項租約出租，總月 租約為人民幣125,411元。 其餘部分空置。 上述租約之最後屆滿日 期為二零二四年十二月 三十一日。	人民幣22,130,000元(人民幣 二千二百一十三萬元整) (貴集團應佔50%權益：人民 幣11,065,000元)

附註：

- (1) 根據深圳市國土資源和房產管理局於二零零六年十二月十四日發出之不動產權證書第3000442244號，地盤面積為3,507.11平方米及建築面積為1,387.40平方米之該物業的不動產權已歸於深圳市集貿市場有限公司，為期50年，將於二零四三年十月二十八日屆滿，作濕貨市場用途。

貴集團表示，深圳市集貿市場有限公司為一間於中國成立之有限公司，主要從事擁有物業及租賃物業內中式濕貨市場的管理及分租予租戶。於最後實際可行日期，深圳市集貿市場有限公司由偉駿投資有限公司與深圳市農產品(一間於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼為000061.SZ)及其附屬公司共同控制。

(2) 根據日期為二零一八年二月八日之營業執照第91440300708449591J號，深圳市集貿市場有限公司於一九九八年九月八日成立為有限責任公司。

(3) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：

(a) 該物業之不動產權證書根據中國法律為有效、合法並可強制執行；

(b) 深圳市集貿市場有限公司為該物業之合法土地使用者，且已取得該物業之不動產權證書；及

(c) 深圳市集貿市場有限公司有權自由使用、租賃、轉讓及出售該物業之不動產權。

(4) 根據 貴集團提供之資料，業權狀況及批授之主要批文及牌照如下：

不動產權證書	有
營業執照	有

(5) 在對該物業進行估值時，吾等已採用收入資本化法，基準為將現有租約產生之租金收入淨額撥充資本，並考慮該物業之復歸租金潛力。

吾等參考同區內零售店舖之多項近期租賃。該等零售店舖租賃之每月租金水平介乎約每平方米人民幣112元至每平方米人民幣133元。

有關零售可比項目租金證據之詳盡清單詳情載於下表：

	1號可比項目	2號可比項目	3號可比項目
項目名稱	新南苑商舖	新洲花園	濱河路商舖
地區	福田區	福田區	福田區
地址	新洲南路	新洲十一街	濱河路
物業類型	零售	零售	零售
報價日期	二零二四年十一月十七日	二零二四年十月二十八日	二零二四年十二月五日
月租	人民幣7,000元	人民幣85,000元	人民幣40,000元
建築面積	60平方米	760平方米	300平方米
每月單位租金	每平方米人民幣117元	每平方米人民幣112元	每平方米人民幣133元

對該等可比項目數據作出適當調整後，吾等就該物業採用的月均單位租金為約每平方米人民幣125元。

於分析零售物業之近期銷售交易時，吾等注意到該等交易中隱含的資本化率約為5%。然而，吾等認為，由於該物業的租戶基礎較弱，故風險較高。因此，吾等在一般資本化率5%的基礎上採用1%的風險溢價，得出該物業的資本化率為6%。

估值報告

第一類 — 不受中國城市改造計劃影響之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 十月三十一日現況下之市值
8. 中國廣東省深圳市鹽田區沙頭角沙鹽路7-2號工商環衛商住樓一層	該發展項目為一幢於一九九零年落成的二層高商業綜合樓，建於一幅地盤面積為1,562.00平方米的 land 上。 該物業包括該發展項目一層之濕貨市場部分，總建築面積為671.50平方米。 該物業所持土地使用權將於二零三八年四月十八日屆滿，作住宅用途。	於估值日期，該物業部分根據多項租約出租，總月租約為人民幣254,878元。其餘部分空置。 上述租約之最後屆滿日期為二零二四年十二月三十一日。	人民幣28,470,000元(人民幣二千八百四十七萬元整) (貴集團應佔50%權益：人民幣14,235,000元)

附註：

- (1) 根據深圳市國土資源和房產管理局於二零零六年七月二十日發出之不動產權證書第7000038375號，地盤面積為1,562.00平方米及總建築面積為671.50平方米之該物業的不動產權已歸於深圳市集貿市場有限公司，為期50年，將於二零三八年四月十八日屆滿，作住宅用途。

貴集團表示，深圳市集貿市場有限公司為一間於中國成立之有限公司，主要從事擁有物業及租賃物業內中式濕貨市場的管理及分租予租戶。於最後實際可行日期，深圳市集貿市場有限公司由偉駿投資有限公司與深圳市農產品(一間於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼為000061.SZ)及其附屬公司共同控制。

- (2) 根據日期為二零一八年二月八日之營業執照第91440300708449591J號，深圳市集貿市場有限公司於一九九八年九月八日成立為有限責任公司。

(3) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：

- (a) 該物業之不動產權證書根據中國法律為有效、合法並可強制執行；
- (b) 深圳市集貿市場有限公司為該物業之合法土地使用者，且已取得該物業之不動產權證書；及
- (c) 深圳市集貿市場有限公司有權自由使用、租賃、轉讓及出售該物業之不動產權。

(4) 根據 貴集團提供之資料，業權狀況及批授之主要批文及牌照如下：

不動產權證書	有
營業執照	有

(5) 在對該物業進行估值時，吾等已採用收入資本化法，基準為將現有租約產生之租金收入淨額撥充資本，並考慮該物業之復歸租金潛力。

吾等參考同區內零售店舖之多項近期租賃。該等零售店舖租賃之每月租金水平介乎約每平方米人民幣400元至每平方米人民幣478元。

有關零售可比項目租金證據之詳盡清單詳情載於下表：

	1號可比項目	2號可比項目	3號可比項目
項目名稱	壹海城ONE MALL	壹海城ONE MALL	壹海城ONE MALL
地區	鹽田區	鹽田區	鹽田區
地址	海景二路	海景二路	海景二路
物業類型	零售	零售	零售
報價日期	二零二四年十月六日	二零二四年十月六日	二零二四年九月三日
月租	人民幣10,000元	人民幣11,000元	人民幣18,000元
建築面積	25平方米	23平方米	40平方米
每月單位租金	每平方米人民幣400元	每平方米人民幣478元	每平方米人民幣450元

對該等可比項目數據作出適當調整後，吾等就該物業採用的月均單位租金為約每平方米人民幣390元。

於分析零售物業之近期銷售交易時，吾等注意到該等交易中隱含的資本化率約為5%。然而，吾等認為，由於該物業的租戶基礎較弱，故風險較高。因此，吾等在一般資本化率5%的基礎上採用1%的風險溢價，得出該物業的資本化率為6%。

估值報告

第一類 — 不受中國城市改造計劃影響之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 十月三十一日現況下之市值
9. 中國廣東省深圳市南山區沙河西路西麗市場綜合樓裙樓第01層	該發展項目為一幢於一九九五年落成的七層高商業綜合樓，建於一幅地盤面積為3,911.00平方米的 land 上。 該物業包括該發展項目一層之濕貨市場部分，總建築面積為2,013.51平方米。 該物業所持土地使用權將於二零四三年六月十四日屆滿，作商業用途。	於估值日期，該物業部分根據多項租約出租，總月租約為人民幣155,597元。其餘部分空置。 上述租約之最後屆滿日期為二零二四年十二月三十一日。	人民幣27,460,000元(人民幣二千七百四十六萬元整) (貴集團應佔50%權益：人民幣13,730,000元)

附註：

- (1) 根據深圳市國土資源和房產管理局於二零零六年七月二十四日發出之不動產權證書第400276613號，地盤面積為3,911.00平方米及建築面積為2,013.51平方米之該物業的不動產權已歸於深圳市集貿市場有限公司，為期50年，將於二零四三年六月十四日屆滿，作商業用途。

貴集團表示，深圳市集貿市場有限公司為一間於中國成立之有限公司，主要從事擁有物業及租賃物業內中式濕貨市場的管理及分租予租戶。於最後實際可行日期，深圳市集貿市場有限公司由偉駿投資有限公司與深圳市農產品(一間於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼為000061.SZ)及其附屬公司共同控制。

- (2) 根據日期為二零一八年二月八日之營業執照第91440300708449591J號，深圳市集貿市場有限公司於一九九八年九月八日成立為有限責任公司。

(3) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：

- (a) 該物業之不動產權證書根據中國法律為有效、合法並可強制執行；
- (b) 深圳市集貿市場有限公司為該物業之合法土地使用者，且已取得該物業之不動產權證書；及
- (c) 深圳市集貿市場有限公司有權自由使用、租賃、轉讓及出售該物業之不動產權。

(4) 根據 貴集團提供之資料，業權狀況及批授之主要批文及牌照如下：

不動產權證書	有
營業執照	有

(5) 在對該物業進行估值時，吾等已採用收入資本化法，基準為將現有租約產生之租金收入淨額撥充資本，並考慮該物業之復歸租金潛力。

吾等參考同區內零售店舖之多項近期租賃。該等零售店舖租賃之每月租金水平介乎約每平方米人民幣100元至每平方米人民幣125元。

有關零售可比項目租金證據之詳盡清單詳情載於下表：

	1號可比項目	2號可比項目	3號可比項目
項目名稱	睿園產業園商舖	西麗綜合商貿城	創智雲城
地區	南山區	南山區	南山區
地址	龍珠三路	文苑街	留仙大道／創科路
物業類型	零售	零售	零售
報價日期	二零二四年 十一月十四日	二零二四年 十一月二十七日	二零二四年 十一月十一日
月租	人民幣8,000元	人民幣2,500元	人民幣30,000元
建築面積	80平方米	20平方米	300平方米
每月單位租金	每平方米人民幣100元	每平方米人民幣125元	每平方米人民幣100元

對該等可比項目數據作出適當調整後，吾等就該物業採用的月均單位租金為約每平方米人民幣103元。

於分析零售物業之近期銷售交易時，吾等注意到該等交易中隱含的資本化率約為5%。然而，吾等認為，由於該物業的租戶基礎較弱，故風險較高。因此，吾等在一般資本化率5%的基礎上採用1%的風險溢價，得出該物業的資本化率為6%。

估值報告

第二類 — 受中國城市改造計劃影響之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 十月三十一日現況下之市值
10. 中國廣東省深圳市鹽田區沙頭角井頭東街沙井頭市場綜合樓一層	該發展項目為一幢於一九九三年落成的七層高商業／住宅綜合樓，建於一幅地盤面積為2,508.80平方米的土地上。 該物業包括該發展項目一層之濕貨市場部分，總建築面積為1,721.03平方米。 該物業所持土地使用權將於二零四零年三月二十一日屆滿，作市場用途。 然而，該物業涵蓋於深圳市城市重建計劃內。深圳市集貿市場有限公司與開發商於二零二零年七月訂立協議，內容有關拆除該物業、臨時遷移至替代的濕貨市場作短期經營及永久遷移至於二零二六年底向貴集團提供建築面積約2,206.95平方米的新濕貨市場。 貴集團表示，該物業已於二零二零年七月拆除。	於估值日期，臨時濕貨市場部分根據多項租約出租，總月租約為人民幣192,971元。其餘部分空置。 上述租約之最後屆滿日期為二零二四年十二月三十一日。	人民幣63,360,000元(人民幣六千三百三十六萬元整) (貴集團應佔50%權益：人民幣31,680,000元)

附註：

- (1) 根據深圳市國土資源和房產管理局於二零零六年七月二十日發出之不動產權證書第7000038374號，地盤面積為2,508.80平方米及建築面積為1,721.03平方米之該物業的不動產權已歸於深圳市集貿市場有限公司，為期50年，將於二零四零年三月二十一日屆滿，作市場用途。

貴集團表示，深圳市集貿市場有限公司為一間於中國成立之有限公司，主要從事擁有物業及租賃物業內中式濕貨市場的管理及分租予租戶。於最後實際可行日期，深圳市集貿市場有限公司由偉駿投資有限公司與深圳市農產品（一間於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼為000061.SZ）及其附屬公司共同控制。

- (2) 然而，該物業涵蓋於深圳市城市重建計劃內。深圳市集貿市場有限公司與開發商於二零二零年七月訂立協議，內容有關拆除該物業、臨時遷移至替代的濕貨市場作短期經營及永久遷移至於二零二六年底向 貴集團提供建築面積約2,206.95平方米的新濕貨市場。

貴集團表示，該物業已於二零二零年七月拆除。

吾等的估值結果（人民幣63,360,000元）由兩部分組成，一部分是經營及出租予租戶（直至二零二六年底）的臨時濕貨市場之使用權（人民幣5,060,000元），另一部分是建築面積約2,206.95平方米的新替代濕貨市場之現值（人民幣58,300,000元）。

- (3) 根據日期為二零一八年二月八日之營業執照第91440300708449591J號，深圳市集貿市場有限公司於一九九八年九月八日成立為有限責任公司。

- (4) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問發出的法律意見，當中載列（其中包括）以下資料：

- (a) 該物業之不動產權證書根據中國法律為有效、合法並可強制執行；
- (b) 深圳市集貿市場有限公司為該物業之合法土地使用者，且已取得該物業之不動產權證書；及
- (c) 深圳市集貿市場有限公司有權自由使用、租賃、轉讓及出售該物業之不動產權。

- (5) 根據 貴集團提供之資料，業權狀況及批授之主要批文及牌照如下：

不動產權證書	有
營業執照	有

- (6) 在對該物業進行估值時，吾等已採用收入資本化法，基準為將現有租約產生之租金收入淨額撥充資本，並考慮該物業之復歸租金潛力。

吾等參考同區內零售店舖之多項近期租賃。該等零售店舖租賃之每月租金水平介乎約每平方米人民幣167元至每平方米人民幣200元。

有關零售可比項目租金證據之詳盡清單詳情載於下表：

	1號可比項目	2號可比項目	3號可比項目
項目名稱	旭飛華逸園	君臨海城	鹽田壹海城
地區	鹽田區	鹽田區	鹽田區
地址	梧桐路	海山路	海山路
物業類型	零售	零售	零售
報價日期	二零二四年 十月十三日	二零二四年 十一月二十六日	二零二四年 十一月五日
月租	人民幣4,500元	人民幣5,000元	人民幣14,500元
建築面積	27平方米	30平方米	72.40平方米
每月單位租金	每平方米人民幣167元	每平方米人民幣167元	每平方米人民幣200元

對該等可比項目數據作出適當調整後，吾等就該物業採用的月均單位租金為約每平方米人民幣166元。

於分析零售物業之近期銷售交易時，吾等注意到該等交易中隱含的資本化率約為5%。然而，吾等認為，由於該物業的租戶基礎較弱，故風險較高。因此，吾等在一般資本化率5%的基礎上採用1%的風險溢價，得出該物業的資本化率為6%。

估值報告

第二類 — 受中國城市改造計劃影響之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 十月三十一日現況下之市值
11. 中國廣東省深圳市鹽田區北山道南則鹽田市場綜合樓101、105及202單元	該發展項目為一幢於一九八六年落成的五層高商業綜合樓，建於一幅地盤面積為1,274.30平方米的土地上。 該物業包括該發展項目一層及二層之濕貨市場部分，總建築面積為1,360.22平方米。 該物業所持土地使用權將於二零二三年八月九日屆滿，作零售、辦公及宿舍用途。 然而，該物業涵蓋於深圳市城市重建計劃內。深圳市集貿市場有限公司與開發商於二零二三年十一月訂立協議，內容有關拆除該物業、臨時遷移至替代的濕貨市場作短期經營及永久遷移至於二零二九年底向貴集團提供建築面積約1,632.30平方米的新濕貨市場。 貴集團表示，該物業已於二零二三年十二月拆除。	於估值日期，臨時濕貨市場部分根據多項租約出租，總月租約為人民幣170,700元。其餘部分空置。 上述租約之最後屆滿日期為二零二四年十二月三十一日。	人民幣45,330,000元(人民幣四千五百三十三萬元整) (貴集團應佔50%權益：人民幣22,665,000元)

附註：

- (1) 根據深圳市國土資源和房產管理局於二零零六年七月二十一日發出之三份不動產權證書，地盤面積為1,274.30平方米之該物業的不動產權已歸於深圳市集貿市場有限公司，詳情如下：

編號	證書編號	土地使用期限屆滿日期	用途	樓層	單元號	建築面積 (平方米)
1	7000038136	二零二三年八月九日	零售、辦公及宿舍	2層	202	589.52
2	7000038137	二零二三年八月九日	零售、辦公及宿舍	1層	105	134.84
3	7000038138	二零二三年八月九日	零售、辦公及宿舍	1層	101	635.86
總計：						<u>1,360.22</u>

貴集團表示，深圳市集貿市場有限公司為一間於中國成立之有限公司，主要從事擁有物業及租賃物業內中式濕貨市場的管理及分租予租戶。於最後實際可行日期，深圳市集貿市場有限公司由偉駿投資有限公司與深圳市農產品（一間於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼為000061.SZ）及其附屬公司共同控制。

- (2) 然而，該物業涵蓋於深圳市城市重建計劃內。深圳市集貿市場有限公司與開發商於二零二三年十一月訂立協議，內容有關拆除該物業、臨時遷移至替代的濕貨市場作短期經營及永久遷移至二零二九年底向 貴集團提供建築面積約1,632.30平方米的新濕貨市場。

貴集團表示，該物業已於二零二三年十二月拆除。

吾等的估值結果（人民幣45,330,000元）由兩部分組成，一部分是經營及出租予租戶（直至二零二九年底）的臨時濕貨市場之使用權（人民幣9,130,000元），另一部分是建築面積約1,632.30平方米的新替代濕貨市場之現值（人民幣36,200,000元）。

- (3) 根據日期為二零一八年二月八日之營業執照第91440300708449591J號，深圳市集貿市場有限公司於一九九八年九月八日成立為有限責任公司。
- (4) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問發出的法律意見，當中載列（其中包括）以下資料：
- (a) 該物業之不動產權證書根據中國法律為有效、合法並可強制執行；
- (b) 深圳市集貿市場有限公司為該物業之合法土地使用者，且已取得該物業之不動產權證書；及

(c) 深圳市集貿市場有限公司有權自由使用、租賃、轉讓及出售該物業之不動產權。

(5) 根據 貴集團提供之資料，業權狀況及批授之主要批文及牌照如下：

不動產權證書	有
營業執照	有

(6) 在對該物業進行估值時，吾等已採用收入資本化法，基準為將現有租約產生之租金收入淨額撥充資本，並考慮該物業之復歸租金潛力。

吾等參考同區內零售店舖之多項近期租賃。該等零售店舖租賃之每月租金水平介乎約每平方米人民幣167元至每平方米人民幣206元。

有關零售可比項目租金證據之詳盡清單詳情載於下表：

	1號可比項目	2號可比項目	3號可比項目
項目名稱	佳兆業·西山嚇庭苑	佳兆業·西山嚇庭苑	君臨海域
地區	鹽田區	鹽田區	鹽田區
地址	梧桐路	翠桐路	海山路
物業類型	零售	零售	零售
報價日期	二零二四年 十一月十四日	二零二四年 九月二十日	二零二四年 十一月二十六日
月租	人民幣10,600元	人民幣10,900元	人民幣5,000元
建築面積	54平方米	53平方米	30平方米
每月單位租金	每平方米人民幣196元	每平方米人民幣206元	每平方米人民幣167元

對該等可比項目數據作出適當調整後，吾等就該物業採用的月均單位租金為約每平方米人民幣166元。

於分析零售物業之近期銷售交易時，吾等注意到該等交易中隱含的資本化率約為5%。然而，吾等認為，由於該物業的租戶基礎較弱，故風險較高。因此，吾等在一般資本化率5%的基礎上採用1%的風險溢價，得出該物業的資本化率為6%。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就若干物業權益於二零二四年十月三十一日之估值意見編製之函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本通函。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心
27樓

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國廣東省深圳市的五項物業(深圳市集貿市場有限公司所用部分)之五份租賃協議餘下租期的轉租收益權

指示、目的及估值日期

吾等遵照中國農產品交易有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之指示，對位於中華人民共和國(「中國」)之若干轉租收益權(詳情載於估值報告)(個別為「該物業權益」或統稱為「該等物業權益」)進行估值，吾等確認已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要之有關其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零二四年十月三十一日(「估值日期」)市值之意見。

市值之定義

吾等對各項轉租收益權之估值指其市值，根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)，市值之定義為「資產或負債經適當市場推銷後，由自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下，於估值日期進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

吾等對各項轉租收益權的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或僅特定擁有人或買方可得之任何價值因素)所引致的估價升跌。

對轉租收益權進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引所載之規定以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零二零年版)。

對位於中國的轉租收益權進行估值時，吾等依賴 貴集團及其法律顧問廣東卓盈律師事務所提供的有關轉租收益權所有權之資料及意見。對轉租收益權進行估值時，吾等之估值基準為各項轉租收益權之擁有人擁有各自轉租收益權所有權的強制執行所有權，且於整段未屆滿的獲批土地使用年期內，有權在自由及不受干擾的情況下使用、佔用或轉讓該等物業。

吾等之估值並無考慮轉租收益權所有權所欠負的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮出售時可能產生的任何費用或稅項。除另有指明外，吾等假定轉租收益權概無附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支出。

就位於中國的轉租收益權而言，業權狀況及授出的主要證書、批文及執照(均基於 貴集團所提供之資料)載於估值報告的附註內。

估值方法

估值時，吾等已採用收入資本化法，以適當資本化率將相應原租賃到期前期間產生的淨經營收入潛力資本化。評估淨經營收入時，估計經營成本(原租賃的應付租金成本除外)自估計市場租金扣除。轉租收益權假定於原租賃到期時終止，此後並無收入。

在同一地區涉及規模相若且性質及租賃結構相同的轉租收益權的交易並不頻繁。另一方面，由於轉租收益權通過出租安排賺取租金收入，而且此類租賃可比項目更易獲得，因此吾等認為收入資本化法(亦常用於為投資目的對產生收入物業進行估值)是評估轉租收益權的最佳方法。

使用收入資本化法時，吾等主要參考每個轉租物業的轉租，以及用途類型相若物業的其他相關可比租賃證據，惟會作出適當調整，包括但不限於位置、交通便利程度、樓齡、品質、業態組合、規模、時間及其他相關因素。

估值所採用的資本化率乃基於吾等對相似用途類型物業經適當調整後的收益率分析得出。有關資本化率乃參照市場對相似用途類型之可比物業的一般預期收益率估計得出，該收益率隱含反映該等物業的類型及品質、對未來租金增長潛力的預期、資本升值及相關風險因素。經計及相關用途類型交易的經分析收益率，所採納的資本化率屬合理，並符合市場慣例。

資料來源

吾等進行估值時相當依賴 貴集團就轉租收益權所有權提供予吾等之資料。吾等已接納 貴集團就有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、佔用詳情、地盤及建築面積、 貴集團於二零二五年一月二十一日(即報告的最後實際可行日期，「最後實際可行日」)應佔權益以及所有其他相關事項提供之意見。

估值報告所載尺寸、量度及面積乃基於吾等獲提供之資料，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑吾等所獲提供之對估值而言屬重要之資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已獲提供有關位於中國之轉租收益權所有權的文件摘錄，惟並無進行查冊。吾等並無查閱文件正本以核實所有權或確定是否存在吾等所獲副本未有顯示之任何修訂。吾等亦無法確定位於中國之轉租收益權所有權，故吾等依賴 貴集團提供之建議及 貴集團法律顧問就轉租收益權編製之中國法律意見。

實地視察

吾等之估值師曾視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。吾等並無進行任何結構性調查，惟於視察過程中，吾等並無發現任何重大缺陷。然而，吾等無法報告該等物業是否不存在腐爛、腐蝕或任何其他結構性缺陷。吾等並未就任何該等服務開展測試。除另有指明外，吾等未能進行實地測量以核實該等物業的地盤及建築面積，而吾等乃假設交予吾等的文件所載面積均屬正確。

估值師姓名	職位	物業估值經驗(年)	資質	視察日期
鄭涵	高級經理	8	學士學位	二零二四年十月十八日

貨幣

除另有指明外，吾等估值所載之所有金額均以中國官方貨幣人民幣(「人民幣」)列示。

隨函附奉吾等之估值概要及估值報告。

此 致

China Agri-Products Exchange Limited

中國農產品交易所有限公司

香港

九龍

九龍灣

宏光道39號

宏天廣場32樓3202室

列位董事 台照

代表

戴德梁行有限公司

估價及顧問服務部

高級董事

林淑敏

MRICS, MHKIS, R.P.S. (GP)

謹啟

二零二五年一月二十四日

附註：林淑敏女士為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。林女士於大中華區及多個海外國家之專業物業估值及諮詢服務方面擁有逾30年經驗。林女士充分了解當前市場情況，並具備勝任估值工作所需之技巧及理解。

估值概要

物業權益	於二零二四年 十月三十一日 現況下之市值 (人民幣)
1. 中國廣東省深圳市福田區吉蓮大廈4棟00SC號房屋(深圳市集貿市場有限公司所用部分)餘下10年租賃協議的轉租收益權	3,400,000
2. 中國廣東省深圳市福田區景田南綜合樓(ZHL棟)00SC號房屋(深圳市集貿市場有限公司所用部分)餘下10年租賃協議的轉租收益權	1,100,000
3. 中國廣東省深圳市福田區梅林二村綜合樓(ZHL棟)00SC號房屋(深圳市集貿市場有限公司所用部分)餘下10年租賃協議的轉租收益權	2,300,000
4. 中國廣東省深圳市福田區蓮花二村綜合樓一層00SC號房屋(深圳市集貿市場有限公司所用部分)餘下10年租賃協議的轉租收益權	3,000,000
5. 中國廣東省深圳市福田區福華新村45棟00SC號房屋(深圳市集貿市場有限公司所用部分)餘下10年租賃協議的轉租收益權	3,200,000
總計	<u><u>13,000,000</u></u>

估值報告

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 十月三十一日現況下之市值
1. 中國廣東省深圳市福田區吉蓮大廈4棟00SC號房屋(深圳市集貿市場有限公司所用部分)餘下10年租賃協議的轉租收益權	該發展項目於一九九三年左右落成，是一個住宅／商業開發項目，由四幢建於三層商業平台上的住宅樓宇組成。 該物業包括該發展項目一層之濕貨市場部分，總建築面積約為1,992.90平方米。	深圳市集貿市場有限公司向深圳市人才安居集團有限公司租賃該物業，並以年租形式將該物業轉租予其他個人租戶，於二零二四年十月三十一日的月租總額為人民幣230,838元。 上述租約之最後屆滿日期為二零二六年四月三十日。	人民幣3,400,000元 (人民幣三百四十萬元整)

附註：

- (1) 貴公司所提供日期為二零一六年三月十五日編號為FC201603240004的租賃協議(原租賃)及後續協議的主要條款及條件摘錄如下：

出租人	深圳市人才安居集團有限公司
承租人	深圳市集貿市場有限公司
該物業	中國廣東省深圳市福田區吉蓮大廈4棟00SC號房屋(深圳市集貿市場有限公司所用部分)，總建築面積約為1,992.90平方米。
租期	二零一六年五月一日起至二零二六年四月三十日止為期十年。
轉租權	承租人可將該物業轉租予次承租人。

租金 承租人應付出租人的固定租金如下：

租期	固定月租 (人民幣)
二零一六年五月一日至二零一七年四月三十日	32,982.50
二零一七年五月一日至二零一八年四月三十日	33,971.98
二零一八年五月一日至二零一九年四月三十日	34,991.13
二零一九年五月一日至二零二零年四月三十日	36,040.87
二零二零年五月一日至二零二一年四月三十日	37,122.09
二零二一年五月一日至二零二二年四月三十日	38,235.76
二零二二年五月一日至二零二三年四月三十日	39,382.83
二零二三年五月一日至二零二四年四月三十日	40,564.31
二零二四年五月一日至二零二五年四月三十日	41,781.24
二零二五年五月一日至二零二六年四月三十日	43,034.68

貴集團表示，深圳市集貿市場有限公司為一間於中國成立之有限公司，主要從事擁有物業及租賃物業內中式濕貨市場的管理及分租予租戶。於最後實際可行日期，深圳市集貿市場有限公司由偉駿投資有限公司與深圳市農產品（一間於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼為000061.SZ）及其附屬公司共同控制。

(2) 根據日期為二零一八年二月八日之營業執照第91440300708449591J號，深圳市集貿市場有限公司於一九九八年九月八日成立為有限責任公司。

(3) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問發出的法律意見，當中載列（其中包括）以下資料：

(a) 深圳市集貿市場有限公司持有該物業的正式租賃協議，有權於其租賃協議的剩餘期限內轉租該物業並收取轉租該物業所產生的所有租金收入，而無需支付額外地價或其他須向政府支付的繁重款項，惟須支付規定的原租賃租金；及

(b) 根據中國法律，租賃協議及其後續修訂合法、有效並可強制執行。

(4) 根據 貴公司提供之資料，業權狀況及批授之主要批文及牌照如下：

租賃協議及後續協議	有
營業執照	有

(5) 在對該物業權益進行估值時，吾等已採用收入資本化法，以適當資本化率將原租賃到期前期間產生的淨經營收入潛力資本化。

吾等參考同區內零售物業之多項近期租賃。該等零售店舖租賃之每月租金水平介乎約每平方米人民幣140元至每平方米人民幣144元。

	1號可比項目	2號可比項目	3號可比項目
項目名稱	上梅林	下梅林	華強北
地區	福田區	福田區	福田區
地址	梅林街道	梅華路	華強北
物業類型	零售	零售	零售
報價日期	二零二四年十二月三日	二零二四年十一月二日	二零二四年十二月十日
月租	人民幣11,500元	人民幣7,000元	人民幣3,500元
建築面積	80平方米	50平方米	25平方米
每月單位租金	每平方米人民幣144元	每平方米人民幣140元	每平方米人民幣140元

對該等可比項目數據作出適當調整後，吾等採用的月均單位租金為約每平方米人民幣140元。

於分析零售物業之近期銷售交易時，吾等注意到該等交易中隱含的資本化率約為5%。然而，吾等認為，由於該物業權益的原租賃剩餘租期較短且租戶基礎較弱，故風險較高。因此，吾等在一般資本化率5%的基礎上採用2%的風險溢價，得出該物業權益的資本化率為7%。

估值報告

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 十月三十一日現況下之市值
2. 中國廣東省深圳市福田區景田南綜合樓(ZHL棟)00SC號房屋(深圳市集貿市場有限公司所用部分)餘下10年租賃協議的轉租收益權	該發展項目於一九九四年左右落成，是一個六層商業綜合體。 該物業包括該發展項目一層之濕貨市場部分，總建築面積約為1,062.87平方米。	深圳市集貿市場有限公司向深圳市人才安居集團有限公司租賃該物業，並將該物業轉租予其他個人租戶，於二零二四年十月三十一日的月租總額為人民幣83,440元。	人民幣1,100,000元 (人民幣一百一十萬元整)
		上述租約之最後屆滿日期為二零二六年三月三十一日。	

附註：

- (1) 貴公司提供的日期為二零一六年三月十五日編號為FC201603240001的租賃協議(原租賃)及後續協議的主要條款及條件摘錄如下：

出租人	深圳市人才安居集團有限公司
承租人	深圳市集貿市場有限公司
該物業	中國廣東省深圳市福田區景田南綜合樓(ZHL棟)00SC號房屋(深圳市集貿市場有限公司所用部分)，總建築面積約為1,062.87平方米。
租期	二零一六年四月一日起至二零二六年三月三十一日止為期十年。
轉租權	承租人可將該物業轉租予次承租人。

租金 承租人應付出租人的固定租金如下：

租期	固定月租 (人民幣)
二零一六年四月一日至二零一七年三月三十一日	18,419.50
二零一七年四月一日至二零一八年三月三十一日	18,972.09
二零一八年四月一日至二零一九年三月三十一日	19,541.25
二零一九年四月一日至二零二零年三月三十一日	20,127.48
二零二零年四月一日至二零二一年三月三十一日	20,731.31
二零二一年四月一日至二零二二年三月三十一日	21,353.25
二零二二年四月一日至二零二三年三月三十一日	21,993.85
二零二三年四月一日至二零二四年三月三十一日	22,653.66
二零二四年四月一日至二零二五年三月三十一日	23,333.27
二零二五年四月一日至二零二六年三月三十一日	24,033.27

貴集團表示，深圳市集貿市場有限公司為一間於中國成立之有限公司，主要從事擁有物業及租賃物業內中式濕貨市場的管理及分租予租戶。於最後實際可行日期，深圳市集貿市場有限公司由偉駿投資有限公司與深圳市農產品（一間於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼為000061.SZ）及其附屬公司共同控制。

(2) 根據日期為二零一八年二月八日之營業執照第91440300708449591J號，深圳市集貿市場有限公司於一九九八年九月八日成立為有限責任公司。

(3) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問發出的法律意見，當中載列（其中包括）以下資料：

(a) 深圳市集貿市場有限公司持有該物業的正式租賃協議，有權於其租賃協議的剩餘期限內轉租該物業並收取轉租該物業所產生的所有租金收入，而無需支付額外地價或其他須向政府支付的繁重款項，惟須支付規定的原租賃租金；及

(b) 根據中國法律，租賃協議及其後續修訂合法、有效並可強制執行。

(4) 根據 貴公司提供之資料，業權狀況及批授之主要批文及牌照如下：

租賃協議及後續協議	有
營業執照	有

(5) 在對該物業權益進行估值時，吾等已採用收入資本化法，以適當資本化率將原租賃到期前期間產生的淨經營收入潛力資本化。

吾等參考同區內零售物業之多項近期租賃。該等零售店舖租賃之每月租金水平介乎約每平方米人民幣105元至每平方米人民幣117元。

	1號可比項目	2號可比項目	3號可比項目
項目名稱	蓮花一村	河背村	下梅林
地區	福田區	福田區	福田區
地址	笋崗西路	梅林街道	二號路
物業類型	零售	零售	零售
報價日期	二零二四年十月十四日	二零二四年八月五日	二零二四年九月二日
月租	人民幣45,000元	人民幣5,000元	人民幣4,200元
建築面積	383平方米	45平方米	40平方米
每月單位租金	每平方米人民幣117元	每平方米人民幣111元	每平方米人民幣105元

對該等可比項目數據作出適當調整後，吾等採用的月均單位租金為約每平方米人民幣105元。

於分析零售物業之近期銷售交易時，吾等注意到該等交易中隱含的資本化率約為5%。然而，吾等認為，由於該物業權益的原租賃剩餘租期較短且租戶基礎較弱，故風險較高。因此，吾等在一般資本化率5%的基礎上採用2%的風險溢價，得出該物業權益的資本化率為7%。

估值報告

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 十月三十一日現況下之市值
3. 中國廣東省深圳市福田區梅林二村綜合樓(ZHL棟)00SC號房屋(深圳市集貿市場有限公司所用部分)餘下10年租賃協議的轉租收益權	該發展項目於一九九六年左右落成，是一個七層住宅／商業綜合體。 該物業包括該發展項目一層之濕貨市場部分，總建築面積約為1,967.19平方米。	深圳市集貿市場有限公司向深圳市人才安居集團有限公司租賃該物業，並將該物業轉租予其他個人租戶，於二零二四年十月三十一日的月租總額為人民幣144,179元。	人民幣2,300,000元 (人民幣二百三十萬元整)
		上述租約之最後屆滿日期為二零二六年三月三十一日。	

附註：

- (1) 貴公司提供的日期為二零一六年三月十五日編號為FC201603240002的租賃協議(原租賃)及後續協議的主要條款及條件摘錄如下：

出租人	深圳市人才安居集團有限公司
承租人	深圳市集貿市場有限公司
該物業	中國廣東省深圳市福田區梅林二村綜合樓(ZHL棟)00SC號房屋(深圳市集貿市場有限公司所用部分)餘下10年租賃協議的轉租收益權，總建築面積約為1,967.19平方米。
租期	二零一六年四月一日起至二零二六年三月三十一日止為期十年。
轉租權	承租人可將該物業轉租予次承租人。

租金 承租人應付出租人的固定租金如下：

租期	固定月租 (人民幣)
二零一六年四月一日至二零一七年三月三十一日	33,383.30
二零一七年四月一日至二零一八年三月三十一日	34,384.80
二零一八年四月一日至二零一九年三月三十一日	35,416.34
二零一九年四月一日至二零二零年三月三十一日	36,478.83
二零二零年四月一日至二零二一年三月三十一日	37,573.20
二零二一年四月一日至二零二二年三月三十一日	38,700.39
二零二二年四月一日至二零二三年三月三十一日	39,861.41
二零二三年四月一日至二零二四年三月三十一日	41,057.25
二零二四年四月一日至二零二五年三月三十一日	42,288.97
二零二五年四月一日至二零二六年三月三十一日	43,557.63

貴集團表示，深圳市集貿市場有限公司為一間於中國成立之有限公司，主要從事擁有物業及租賃物業內中式濕貨市場的管理及分租予租戶。於最後實際可行日期，深圳市集貿市場有限公司由偉駿投資有限公司與深圳市農產品（一間於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼為000061.SZ）及其附屬公司共同控制。

(2) 根據日期為二零一八年二月八日之營業執照第91440300708449591J號，深圳市集貿市場有限公司於一九九八年九月八日成立為有限責任公司。

(3) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問發出的法律意見，當中載列（其中包括）以下資料：

(a) 深圳市集貿市場有限公司持有該物業的正式租賃協議，有權於其租賃協議的剩餘期限內轉租該物業並收取轉租該物業所產生的所有租金收入，而無需支付額外地價或其他須向政府支付的繁重款項，惟須支付規定的原租賃租金；及

(b) 根據中國法律，租賃協議及其後續修訂合法、有效並可強制執行。

(4) 根據 貴公司提供之資料，業權狀況及批授之主要批文及牌照如下：

租賃協議及後續協議	有
營業執照	有

(5) 在對該物業權益進行估值時，吾等已採用收入資本化法，以適當資本化率將原租賃到期前期間產生的淨經營收入潛力資本化。

吾等參考同區內零售物業之多項近期租賃。該等零售店舖租賃之每月租金水平介乎約每平方米人民幣111元至每平方米人民幣118元。

	1號可比項目	2號可比項目	3號可比項目
項目名稱	蓮花一村	河背村	河背村
地區	福田區	福田區	福田區
地址	笋崗西路	梅林街道	梅林街道
物業類型	零售	零售	零售
報價日期	二零二四年 十月十四日	二零二四年 八月五日	二零二四年十月 二十九日
月租	人民幣45,000元	人民幣5,000元	人民幣16,500元
建築面積	383平方米	45平方米	140平方米
每月單位租金	每平方米人民幣117元	每平方米人民幣111元	每平方米人民幣118元

對該等可比項目數據作出適當調整後，吾等採用的月均單位租金為約每平方米人民幣107元。

於分析零售物業之近期銷售交易時，吾等注意到該等交易中隱含的資本化率約為5%。然而，吾等認為，由於該物業權益的原租賃剩餘租期較短且租戶基礎較弱，故風險較高。因此，吾等在一般資本化率5%的基礎上採用2%的風險溢價，得出該物業權益的資本化率為7%。

估值報告

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 十月三十一日現況下之市值
4. 中國廣東省深圳市福田區蓮花二村綜合樓一層00SC號房屋(深圳市集貿市場有限公司所用部分)餘下10年租賃協議的轉租收益權	該發展項目於一九八九年左右落成，是一個六層住宅／商業綜合體。 該物業包括該發展項目一層之濕貨市場部分，總建築面積約為1,903.42平方米。	深圳市集貿市場有限公司向深圳市人才安居集團有限公司租賃該物業，並以年租形式將該物業轉租予其他個人租戶，於二零二四年十月三十一日的月租總額為人民幣258,487元。 上述租約之最後屆滿日期為二零二五年十一月三十日。	人民幣3,000,000元 (人民幣三百萬元整)

附註：

- (1) 貴公司提供的日期為二零一五年十二月十六日編號為FC201512280001的租賃協議(原租賃)及後續協議的主要條款及條件摘錄如下：

出租人	深圳市人才安居集團有限公司
承租人	深圳市集貿市場有限公司
該物業	中國廣東省深圳市福田區蓮花二村綜合樓一層00SC號房屋(深圳市集貿市場有限公司所用部分)餘下10年租賃協議的轉租收益權，總建築面積約為1,903.42平方米。
租期	二零一五年十二月一日起至二零二五年十一月三十日止為期十年。
轉租權	承租人可將該物業轉租予次承租人。

租金 承租人應付出租人的固定租金如下：

租期	固定月租 (人民幣)
二零一五年十二月一日至二零一六年十一月三十日	45,225.30
二零一六年十二月一日至二零一七年十一月三十日	46,582.06
二零一七年十二月一日至二零一八年十一月三十日	47,979.52
二零一八年十二月一日至二零一九年十一月三十日	49,418.91
二零一九年十二月一日至二零二零年十一月三十日	50,901.47
二零二零年十二月一日至二零二一年十一月三十日	52,428.52
二零二一年十二月一日至二零二二年十一月三十日	54,001.37
二零二二年十二月一日至二零二三年十一月三十日	55,621.41
二零二三年十二月一日至二零二四年十一月三十日	57,290.06
二零二四年十二月一日至二零二五年十一月三十日	59,008.76

貴集團表示，深圳市集貿市場有限公司為一間於中國成立之有限公司，主要從事擁有物業及租賃物業內中式濕貨市場的管理及分租予租戶。於最後實際可行日期，深圳市集貿市場有限公司由偉駿投資有限公司與深圳市農產品（一間於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼為000061.SZ）及其附屬公司共同控制。

(2) 根據日期為二零一八年二月八日之營業執照第91440300708449591J號，深圳市集貿市場有限公司於一九九八年九月八日成立為有限責任公司。

(3) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問發出的法律意見，當中載列（其中包括）以下資料：

(a) 深圳市集貿市場有限公司持有該物業的正式租賃協議，有權於其租賃協議的剩餘期限內轉租該物業並收取轉租該物業所產生的所有租金收入，而無需支付額外地價或其他須向政府支付的繁重款項，惟須支付規定的原租賃租金；及

(b) 根據中國法律，租賃協議及其後續修訂合法、有效並可強制執行。

(4) 根據 貴公司提供之資料，業權狀況及批授之主要批文及牌照如下：

租賃協議及後續協議	有
營業執照	有

(5) 在對該物業權益進行估值時，吾等已採用收入資本化法，以適當資本化率將原租賃到期前期間產生的淨經營收入潛力資本化。

吾等參考同區內零售物業之多項近期租賃。該等零售店舖租賃之每月租金水平介乎約每平方米人民幣186元至每平方米人民幣190元。

	1號可比項目	2號可比項目	3號可比項目
項目名稱	蓮花北村	蓮花北村	蓮花北村
地區	福田區	福田區	福田區
地址	蓮花路	蓮花路	蓮花路
物業類型	零售	零售	零售
報價日期	二零二四年十月七日	二零二四年十月三日	二零二四年九月三日
月租	人民幣8,000元	人民幣6,000元	人民幣13,000元
建築面積	42平方米	32平方米	70平方米
每月單位租金	每平方米人民幣190元	每平方米人民幣188元	每平方米人民幣186元

對該等可比項目數據作出適當調整後，吾等採用的月均單位租金為約每平方米人民幣184元。

於分析零售物業之近期銷售交易時，吾等注意到該等交易中隱含的資本化率約為5%。然而，吾等認為，由於該物業權益的原租賃剩餘租期較短且租戶基礎較弱，故風險較高。因此，吾等在一般資本化率5%的基礎上採用2%的風險溢價，得出該物業權益的資本化率為7%。

估值報告

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 十月三十一日現況下之市值
5. 中國廣東省深圳市福田區福華新村45棟00SC號房屋(深圳市集貿市場有限公司所用部分)餘下10年租賃協議的轉租收益權	該發展項目於一九九二年左右落成，是一幢七層住宅樓，一層作零售用途。 該物業包括該發展項目一層之濕貨市場部分，總建築面積約為2,212.84平方米。	深圳市集貿市場有限公司向深圳市人才安居集團有限公司租賃該物業，並以年租形式將該物業轉租予其他個人租戶，於二零二四年十月三十一日的月租總額為人民幣238,000元。 上述租約之最後屆滿日期為二零二四年十二月三十一日。	人民幣3,200,000元 (人民幣三百二十萬元整)

附註：

- (1) 貴公司提供的日期為二零一六年三月十五日編號為FC201603240003的租賃協議(原租賃)及後續協議的主要條款及條件摘錄如下：

出租人	深圳市人才安居集團有限公司
承租人	深圳市集貿市場有限公司
該物業	中國廣東省深圳市福田區福華新村45棟00SC號房屋(深圳市集貿市場有限公司所用部分)餘下10年租賃協議的轉租收益權，總建築面積約為2,212.84平方米。
租期	二零一六年五月一日起至二零二六年四月三十日止為期十年。
轉租權	承租人可將該物業轉租予次承租人。

租金 承租人應付出租人的固定租金如下：

租期	固定月租 (人民幣)
二零一六年五月一日至二零一七年四月三十日	50,342.10
二零一七年五月一日至二零一八年四月三十日	51,852.36
二零一八年五月一日至二零一九年四月三十日	53,407.93
二零一九年五月一日至二零二零年四月三十日	55,010.17
二零二零年五月一日至二零二一年四月三十日	56,660.48
二零二一年五月一日至二零二二年四月三十日	58,360.29
二零二二年五月一日至二零二三年四月三十日	60,111.10
二零二三年五月一日至二零二四年四月三十日	61,914.43
二零二四年五月一日至二零二五年四月三十日	63,771.87
二零二五年五月一日至二零二六年四月三十日	65,685.02

貴集團表示，深圳市集貿市場有限公司為一間於中國成立之有限公司，主要從事擁有物業及租賃物業內中式濕貨市場的管理及分租予租戶。於最後實際可行日期，深圳市集貿市場有限公司由偉駿投資有限公司與深圳市農產品（一間於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼為000061.SZ）及其附屬公司共同控制。

(2) 根據日期為二零一八年二月八日之營業執照第91440300708449591J號，深圳市集貿市場有限公司於一九九八年九月八日成立為有限責任公司。

(3) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問發出的法律意見，當中載列（其中包括）以下資料：

(a) 深圳市集貿市場有限公司持有該物業的正式租賃協議，有權於其租賃協議的剩餘期限內轉租該物業並收取轉租該物業所產生的所有租金收入，而無需支付額外地價或其他須向政府支付的繁重款項，惟須支付規定的原租賃租金；及

(b) 根據中國法律，租賃協議及其後續修訂合法、有效並可強制執行。

(4) 根據 貴公司提供之資料，業權狀況及批授之主要批文及牌照如下：

租賃協議及後續協議	有
營業執照	有

(5) 在對該物業權益進行估值時，吾等已採用收入資本化法，以適當資本化率將原租賃到期前期間產生的淨經營收入潛力資本化。

吾等參考同區內零售物業之多項近期租賃。該等零售店舖租賃之每月租金水平介乎約每平方米人民幣137元至每平方米人民幣145元。

	1號可比項目	2號可比項目	3號可比項目
項目名稱	福民新村	赤尾村	赤尾村
地區	福田區	福田區	福田區
地址	福強路	赤尾一街	赤尾一街
物業類型	零售	零售	零售
報價日期	二零二四年八月十八日	二零二四年九月十八日	二零二四年十月二日
月租	人民幣13,000元	人民幣25,000元	人民幣18,900元
建築面積	95平方米	180平方米	130平方米
每月單位租金	每平方米人民幣137元	每平方米人民幣139元	每平方米人民幣145元

對該等可比項目數據作出適當調整後，吾等採用的月均單位租金為約每平方米人民幣145元。

於分析零售物業之近期銷售交易時，吾等注意到該等交易中隱含的資本化率約為5%。然而，吾等認為，由於該物業權益的原租賃剩餘租期較短且租戶基礎較弱，故風險較高。因此，吾等在一般資本化率5%的基礎上採用2%的風險溢價，得出該物業權益的資本化率為7%。

1. 責任聲明

本通函(董事願共同及個別對此承擔全部責任)乃遵照上市規則而提供有關本集團之資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，及並無遺漏任何其他事宜，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事之權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員及／或任何彼等各自之聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有之權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所提述登記冊之任何權益或淡倉；或(c)根據上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

於股份的好倉：

董事姓名	權益性質	所涉股份及 相關股份總數	佔本公司 已發行股份 總數之概約 百分比 (附註a)
			%
鄧清河先生 (「鄧先生」)	受控制法團權益	5,682,514,594 (附註b)	57.09

董事姓名	權益性質	所涉股份及 相關股份總數	佔本公司 已發行股份 總數之概約 百分比 (附註a) %
梁瑞華先生 (「梁先生」)	實益擁有人	50,000,000 (附註c)	0.50
黃家傑先生 (「黃先生」)	實益擁有人	25,000,000 (附註d)	0.25
羅旭瑩女士 (「羅女士」)	實益擁有人	6,000,000 (附註e)	0.06

附註：

- (a) 該百分比乃根據於最後實際可行日期按證券及期貨條例提交的相關披露表格披露。
- (b) 根據於聯交所網站刊發之權益披露表格，於5,682,514,594股股份之中，2,007,700,062股股份由Onger Investments Limited (「**Onger Investments**」) 持有及3,674,814,532股股份由Rich Time Strategy Limited (「**Rich Time**」) 持有。Onger Investments及Rich Time各自由Wang On Enterprises (BVI) Limited (「**WOE**」) 直接全資擁有，而WOE則由宏安直接全資擁有，宏安由鄧先生連同其聯繫人擁有約42.80%，其聯繫人包括致力有限公司(鄧先生為董事)，該公司由Alpadis Trust (HK) Limited以鄧氏家族信託受託人身份間接全資擁有。Alpadis Trust (HK) Limited為鄧氏家族信託的受託人。Alpadis Trust (HK) Limited由Eastwest Trading Ltd.、Raysor Limited、AGH Invest Ltd.、AGH Capital Ltd.及Alpadis Group Holding AG各自擁有20% (Eastwest Trading Ltd.、Raysor Limited、AGH Invest Ltd.及AGH Capital Ltd.均由Alpadis Group Holding AG全資擁有)；Alpadis Group Holding AG由ESSEIVA, Alain持有91%，因此ESSEIVA, Alain及其配偶TEO Wei Lee均於致力有限公司持有的宏安股份中擁有權益。
- (c) 根據於聯交所網站刊發之權益披露表格，於最後實際可行日期，梁先生持有50,000,000股相關股份，為本公司購股權計劃項下授予董事可認購股份之購股權權益。

- (d) 根據於聯交所網站刊發之權益披露表格，於最後實際可行日期，黃先生持有25,000,000股相關股份，為本公司購股權計劃項下授予董事可認購股份之購股權權益。
- (e) 根據於聯交所網站刊發之權益披露表格，於最後實際可行日期，羅女士持有6,000,000股相關股份，為本公司購股權計劃項下授予董事可認購股份之購股權權益。

於本公司相聯法團之股份及相關股份之權益：

董事姓名	相聯 法團名稱	權益性質	所涉股份總數 (附註b)	佔相聯法團已 發行股份總數 之概約百分比 (附註a) %
鄧先生	位元堂	受控制法團權益	810,322,940	72.02
	宏安地產	受控制法團權益	11,400,000,000	75.00
	宏安	實益擁有人	28,026,339	
		配偶權益	28,026,300	
		受控制法團權益	1,017,915,306	
		全權信託創立人	<u>4,989,928,827</u>	
		總計	<u>6,063,896,772</u>	42.80

附註：

- (a) 該百分比乃根據於最後實際可行日期按證券及期貨條例提交的相關披露表格披露。

- (b) 茲提述上文附註(b)，於最後實際可行日期810,322,940股位元堂股份由Rich Time持有；11,400,000,000股宏安地產股份由Earnest Spot Limited (WOE的直接全資附屬公司)持有。由受控制法團持有的1,017,915,306股宏安股份當中，531,000,000股股份由兆貿投資有限公司(忠譽國際有限公司的直接全資附屬公司)持有，而忠譽國際有限公司則為易易壹金融集團有限公司(「易易壹」)的直接全資附屬公司，及486,915,306股股份由Caister Limited (鄧先生全資擁有的公司)持有。易易壹為Caister Limited的直接全資附屬公司。

(b) 於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露的權益或淡倉之人士

除下文及本通函所披露者外，於最後實際可行日期概無人士(除董事或本公司主要行政人員外)於股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉：

於股份的好倉：

股東姓名／名稱	身份	股份數目	佔本公司
			已發行股本 總數之概約 百分比 (附註c)
宏安	受控制法團權益(附註a)	5,682,514,594	57.09
游育燕女士	配偶權益(附註b)	5,682,514,594	57.09

附註：

- (a) 根據於聯交所網站刊發之權益披露表格，於5,682,514,594股股份當中，2,007,700,062股股份由Onger Investments持有及3,674,814,532股股份由Rich Time持有。Onger Investments及Rich Time各自由WOE直接全資擁有，而WOE則由宏安直接全資擁有。
- (b) 根據於聯交所網站刊發之權益披露表格，游育燕女士被視作於其配偶鄧先生根據證券及期貨條例被視為擁有權益之5,682,514,594股股份中擁有權益。

(c) 該百分比乃根據於最後實際可行日期按證券及期貨條例提交的相關披露表格披露。

於最後實際可行日期，除下文及本通函披露者外，概無董事或候任董事為根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露其於股份或相關股份中擁有權益或淡倉的公司的董事或僱員：

董事姓名	擁有須予披露權益 或淡倉之公司名稱	於該公司之職位
鄧先生	宏安	董事

3. 董事及緊密聯繫人的競爭權益

於最後實際可行日期，據董事於作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人被視為於直接或間接對本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有根據上市規則第8.10條須予披露的任何權益。

4. 董事於本集團資產及合約的權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於本集團任何成員公司自二零二四年三月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表日期）後收購或出售或向本集團任何成員公司租賃或擬收購或出售或擬向本集團任何成員公司租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於與本集團業務有重大關係的任何存續合約或安排中擁有重大權益。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立不可由本集團於一年內終止而毋須作出任何賠償（法定賠償除外）之服務合約。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，自二零二四年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來，董事確認本集團之財務或經營狀況並無出現任何重大不利變動。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟、申索或仲裁，董事亦不知悉針對本集團任何成員公司之未了結或面臨威脅之重大訴訟、申索或仲裁。

8. 重大合約

於緊接本通函日期前兩年及直至最後實際可行日期，本集團成員公司訂立以下屬重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務中訂立的合約）：

- (a) 買賣協議；
- (b) 由海爾融資租賃股份有限公司（「海爾」）與洛陽宏進農副產品批發市場有限公司（「洛陽宏進」）所訂立日期為二零二五年一月二日的有條件售後租回協議，內容有關海爾與洛陽宏進之間按售價人民幣51,000,000元售後租回若干資產，其詳情載於本公司與宏安日期為二零二五年一月二日的聯合公佈；
- (c) 由本公司與永安證券有限公司所訂立日期為二零二四年七月十一日的交易商協議，內容有關就本公司以記名方式發行金額高達1,000,000,000港元的無抵押定息票據設立建議中期票據計劃以及委聘永安證券為該計劃的安排商及交易商，為期不超過三年，其詳情載於本公司日期為二零二四年七月十一日的公佈及日期為二零二四年八月一日的通函；及

- (d) 由僑域有限公司(「賣方」)、淮安市清江浦融豐農業開發有限公司(「買方」)、淮安宏進農副產品物流有限公司(「目標公司」)及淮安市宏進清江農副產品批發市場有限公司所訂立日期為二零二四年五月二十五日之附條件買賣協議，據此，賣方有條件同意按最終代價約人民幣66,400,000元向買方出售目標公司的全部股權，其詳情載於本公司及宏安日期為二零二四年五月二十五日的聯合公佈、日期為二零二四年六月十七日的通函及本公司截至二零二四年六月三十日止六個月中期報告第11頁。

9. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見及建議之專家的資格：

名稱	資格
戴德梁行	獨立專業估值師
安永會計師事務所	執業會計師及註冊公眾利益實體核數師
浩德融資有限公司	一間根據證券及期貨條例可從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團

於最後實際可行日期，上述專家(i)並無擁有本集團任何成員公司的任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利(不論可否依法強制執行)；(ii)自二零二四年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來，概無於本集團任何成員公司已收購、出售或向本集團任何成員公司租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或擬向本集團任何成員公司租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及(iii)已發出書面同意書，同意以本通函所載形式及內容刊發本通函並載入其函件、及引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

10. 展示文件

以下文件的副本自本通函日期起14天期內於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.cnagri-products.com可供查閱：

- (a) 買賣協議；
- (b) 由安永會計師事務所編製的目標公司及中國合營企業的會計師報告，其全文載於本通函附錄二(a)及二(b)；
- (c) 由安永會計師事務所編製的經擴大集團未經審核備考財務資料，其全文載於本通函附錄四；
- (d) 由戴德梁行編製的擁有物業及租賃物業的估值報告，載於本通函附錄五(a)及五(b)；及
- (e) 本附錄內「9. 專家及同意書」一段所述專家的同意書。

11. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司的總辦事處及香港主要營業地點位於香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓3202室。
- (b) 本公司的公司秘書為吳綺雯女士。彼為英國特許公認會計師公會、香港公司治理公會及英國特許公司治理公會資深會員，以及香港會計師公會會員。
- (c) 本公司的股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 本通函的中英文版本如有歧異，概以英文版為準。



CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE LIMITED

中國農產品交易有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：0149)

股東特別大會通告

茲通告China Agri-Products Exchange Limited 中國農產品交易有限公司(「本公司」)謹訂於二零二五年二月二十日(星期四)下午三時正假座香港鰂魚涌華蘭路18號太古坊港島東中心17樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過以下決議案為本公司的普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准Wang On Commercial Management Limited(「賣方」)、宏安集團有限公司(作為賣方之擔保人)、得驍有限公司(「買方」)及本公司(作為買方之擔保人)所訂立日期為二零二四年十二月十三日的買賣協議(「買賣協議」，其註有「A」字樣之副本已提呈是次大會，並由大會主席簡簽以資識別)，內容有關買賣偉駿投資有限公司(「目標公司」)的全部已發行股本及目標公司結欠賣方的股東貸款，總代價為150,000,000港元(有關詳情概述於本公司日期為二零二五年一月二十四日的通函，且本通告構成當中一部分)，及其項下擬進行的交易；及

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司任何一名董事(「董事」)作出董事全權酌情認為屬必要、適宜或權宜之一切有關行動及事宜，以令買賣協議及其項下擬進行的交易得以落實、生效及／或完成。」

承董事會命

CHINA AGRI-PRODUCTS EXCHANGE LIMITED

中國農產品交易所有限公司

執行董事及行政總裁

梁瑞華

香港，二零二五年一月二十四日

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

九龍

九龍灣

宏光道39號

宏天廣場32樓3202室

附註：

1. 隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。
2. 本公司將於二零二五年二月十七日(星期一)至二零二五年二月二十日(星期四)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股東登記手續，該期間內任何股份過戶將不會生效。為釐定出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票，以及已於背頁或分開填妥之過戶表格，最遲須於二零二五年二月十四日(星期五)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。
3. 凡有權出席上述通告所召開股東特別大會並於會上投票之股東，均有權委任一名受委代表，或倘該名股東持有一股以上本公司股份，則可委派一名以上受委代表代其出席大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司之股東。
4. 代表委任表格連同任何經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或該授權書或授權文件之核證副本，須於實際可行情況下盡快送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送達，方為有效。
5. 填妥及遞交代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票，而在該情況下，委任代表的文據將視作撤回論。

股東特別大會通告

6. 如屬任何本公司股份之聯名持有人，則任何一名有關聯名持有人可親身或委派代表就有關股份於股東特別大會上表決，猶如彼為唯一有權表決之人士，惟倘超過一名有關聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則僅接納本公司股東名冊內就有關聯名持有股份排名首位並出席大會之人士之投票，其他聯名持有人之表決一概不予受理。
7. 在股東特別大會上，上述決議案將以投票方式表決。